

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.11.18 北市法二字第 09432194500 號函

發文日期：民國 94 年 11 月 18 日

要 旨：有關公有市場攤位之換約程序，實務上雖均以另行簽訂租賃契約之方式為之，探究其契約之實質內容，應屬原來債之關係，即存續期間之延長，故將前後租賃關係視為一連續性債之關係，其租賃期間合併計算，似無不可

主旨：有關「臺北市零售市場管理規則」第 13 條所謂「非滿三年不得申請變更承租人」解釋疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處 94 年 11 月 15 日北市市一字第 09431616100 號函。

二、查「臺北市零售市場管理規則」第 13 條第 1 項前段規定：「公有市場攤（鋪）位限一戶承租一攤位，並應自行（含家屬）經營，不得轉租、分租，非『滿三年』不得申請變更承租人。」倘依民法上理論作解釋，此三年期間計算，應視其究為「契約（存續）期間之更新」（即不變更債之同一性的債之變更，例如民法第 756 條之 3）？抑或係債之更改之情形為斷。其兩者之區別標準，參照最高法院 86 年台上字第 2753 號判決：「債之內容變更，有僅發生不失同一性之債之變更者，亦得為債之更改，即使舊債關係消滅而成立新債關係。以契約為債之變更時，究為不失同一性之內容變更，抑為更改，應依當事人之意思及變更之經濟的意義定之，倘於債之內容之給付發生重要部分之變更，依一般交易觀念已失債之同一性者，為債之要素有變更，即應認為債之更改。」係採取實質之認定標準，尚非僅以形式上是否另訂新契約或以補充條款等方式作唯一準據。有關公有市場攤（鋪）位之換約（續約）程序，目前實務上雖均以另行簽訂租賃（或行政使用）契約之方式為之（並且另行約定租賃或使用期限），惟探究其契約之實質內容，應屬原來債之關係，即存續（租賃或使用）期間之延長，故將前後租賃關係視為一連續性債之關係，其租賃（或使用）期間合併計算，似無不可。否則，「臺北市零售市場管理規則」第 13 條第 1 項所定「例外允許變更承租人」之規定，將形同具文。

三、惟臨時性攤（鋪）究與一般經常性攤（鋪）有別，對於其轉讓條件應設有何種（或不同）之限制，仍建請 貴處參酌本會 94 年 9 月 28 日北市法二字第 09431748900 號函說明五意見，一併檢討。