

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.08.10 簽見

發文日期：民國 94 年 08 月 10 日

要 旨：本案既從締約前、解除契約後至返還系爭房屋止均屬臺北市政府所有，當事人解除契約後，已無合法占有權源，而非屬住戶，從而市府似有負擔管理維護費之責，惟返還前，既由當事人無權使用收益，其應負維護費之責

承會本市○○國民住宅中央區○○○君標得店舖 32 戶積欠管理維護費 192 萬及電費 152 萬餘元，如由 貴局繳交後，得否向○○○君追討乙案，本會意見如下：

一、按本案原因事實約略為○○○君前於 76 年 8 月 25 日以 6760 萬餘元向本府購買成功國民住宅

等 32 戶房屋，約定價金分 6 期給付，○○○君給付第 1 期價金後，餘款即第 2 期至第 6 期之價金，屆期均未給付，經本府於 79 年 3 月 21 日以存證信函解除契約，並與○○○君案經多年返還房屋訴訟，終告確定。而本案係原○○○君所積欠之管理維護費 192 萬及電費 152 萬餘元，應由何人繳交，並如由本府代繳時，可否向○○○君求償致生疑義案。

二、查本案本府與○○○君所定之分期給付買賣契約，並約定於期滿後，始移轉房屋登記所有權，案經臺灣高等法院 88 年上更字（三）字第 173 號民事判決認定本府得本於房屋所有權，請求買受人（○○○君）返還無權占有之房屋，就此而論，其見應屬正確，故而本府既從締約前、解除契約後至返還系爭房屋止均屬本府所有，○○○君自本府解除契約後，應已無合法占有權源，而非屬住戶，從而本府似有負擔管理維護費之責，惟在本府受返還前之期間，既由○○○君無權使用收益，其似應終局負支付管理維護費之責，故本府於支付後，似可基於不當得利之法律關係向其求償，至於取得執行名義後執行是否有實益，乃另一問題，謹併予敘明。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。