

發文字號：臺北市政府法規委員會 96.05.21 北市法一字第 09630993300 號函

發文日期：民國 96 年 05 月 21 日

要 旨：有關本案公證人如認為涉及使用費變更，屬契約變更情形，則依職務宿舍管理要點

第 8 點規定，應重新辦理公證，又基於信賴保護原則，公證費應由該管機關負擔

主旨：有關 貴局職務宿舍借用契約書中之建物面積更正，是否需重新辦理公證事宜及宿舍使用費核算疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 96 年 5 月 15 日北市消後字第 09631190300 號函。

二、有關職務宿舍借用契約書中之建物面積更正後，其使用費之核算、是否須補繳差額等節。按民法第 153 條第 1 項規定，當事人互相表示意思一致者，契約即為成立。次按本件借用契約書一、（二）對於「建物面積」原已有明確記載，現因辦理建物分割後，建物面積與原契約記載有所不符， 貴局就此部分如認為有必要辦理變更，茲以本件契約原建物面積之記載如屬誤寫、誤算或類似之明顯重大錯誤，則測量後建物面積變更似屬契約之更正，無須重行換約，使用費仍應自原締約日起算，如有差額似應自原締約日起算予以補、退繳，惟本案建物面積之更正，如非可歸責於借用人，本於信賴保護原則，宜作有利於借用人之解釋，即自更正之日起算補繳；如非誤寫、誤算或類似之明顯重大錯誤，而為契約標的、費用等事項之變更，解釋上即屬契約變更，原契約因變更而終止，變更後之契約為換訂新契約，契約給付義務以成立時為準，原契約之約定於終止前仍屬有效，於新契約成立前，自應依原契約約定之使用面積核算使用費，新契約成立後則依新契約約定之使用面積核算，似無須辦理使用費差額之補（退）繳。至本件究屬更正或契約變更，事涉締約時之相關事實認定問題，建請參考前述說明本於職權卓處。

三、另有關本件是否須重行辦理公證，承前述，因本件究屬更正或契約變更，涉及事實認定問題，公證人之認定未必與 貴局相同，建請逕洽地方法院公證處詢問可否辦理更正事宜，如公證人認為本件因涉及使用費變更，屬契約變更情形，則依 貴局職務宿舍管理要點第 8 點規定，應重新辦理公證，以免日後如有契約履行爭議，無法依公證法及強制執行法規定請求逕予執行，惟此時亦本於信賴保護原則，公證費應由 貴局負擔，另建議 貴局可洽詢公證處可否僅就增加使用費部分計算公證費或其他方式替代。

四、以上意見，還請卓參。

正本：臺北市政府消防局

副本：

備註：說明三所引法規現已修正為臺北市政府消防局職務宿舍設置管理規範(原名稱:臺北市

政府消防局職務宿舍管理要點)第7點規定