

發文字號：臺北市政府法規委員會 92.11.11 北市法二字第 09231208200 號函

發文日期：民國 92 年 11 月 11 日

要 旨：不定期租賃關係之承租人如有表示終止契約之意思，即發生阻卻不定期租賃關係之效力，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在

主旨：有關本市公有中山商場承租商家自民國六十年九月三十日租期屆滿後即未與本府續訂租約，惟仍按月繳納租金，是否已有民法第四百五十一條不定期租賃關係之通用疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局九十二年十月二十九日北市建市字第 0 九二三二五四七九 0 0 號函。
- 二、本件租賃契約期間自五十年十一月一日至六十年九月三十日止，於租賃期間屆滿後承租人原應依該契約第四條規定續約並給付租金，惟該商場承租人基於已有違反本市零售市場管理規則之事實，不願換訂租約，則本件是否成立民法第四百五十一條規定之不定期租賃關係，依最高法院四十一年台上字第四三三號判例、五十五年臺上字第二七六號判例所示：「上訴人雖以原租賃契約載明『期滿再訂』字樣實含有滿期仍應繼續租賃之意思為抗辯，第查此項約定僅屬期滿後得協商再訂租賃契約，不能解為期滿後，當然繼續租賃，其抗辯顯無可採。」、「民法第四百五十一條所定……並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力。」故本件尚請 貴局檢視是否曾有表示終止契約之意思，如有類此之表示，即可謂有反對之意思；縱無類此之表示，本件契約第四條亦訂有類似期滿另行訂約之約定，依前開最高法院見解，即生阻卻不定期租賃關係之效力。
- 三、惟本件據電詢本市市場管理處承辦人表示，該處多年來皆以開具租金單方式按月向中山商場承租商家收取租金，恐已生不定期租賃契約之默示同意效力，若已形成未定期限之租賃關係，因本件屬公用財產之管理，仍應遵守本市相關管理規定，故建請以本市零售市場管理規則第十條第一項規定：「承租公有市場攤（鋪）位，已應……訂立租賃契約及辦理公證手續，違者以棄權論。」函請該商場承租商家辦理租約，否則即得依民法第四百五十條第二項、第三項規定，於一個月前通知承租商家後，終止契約收回攤（鋪）位。又於終止本件未定期限之租賃契約後， 貴局即不宜再開具租金單收取租金，而應以無權占用不當得利使用補償金計收並訴請返還占用之攤位，併予敘明。

〔本函釋說明二所引「最高法院四十一年台上字第四三三號判例、五十五年臺上字第二七六

號判例」，依據 108 年 1 月 4 日修正，108 年 7 月 4 日施行之法院組織法第 57 條之 1 第 2 項

規定，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同〕