

發文字號：臺北市政府法規委員會 97.05.06 北市法三字第 09730899500 號函

發文日期：民國 97 年 05 月 06 日

要 旨：非屬都市計畫法第 53 條構成要件由市府租用或代為收買產權後移轉所有權予投資人之情形，無法援引都市計畫法第 54 條規定處置，但得依同法第 7 條規定，處以罰鍰或處其他種類之行政罰

主旨：有關 貴處來函請本會就「○○資產管理有限公司疑涉違規變更○○市場 2 樓建物為住宅」表示意見乙事，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴處 97 年 4 月 8 日北市市規字第 09730448501 號函。
- 二、依卷附附件 1 所載，民國 77 年本府核准投資○○○○參超級市場契約書，契約相對人為○○建設股份有限公司，按契約相對性原則，貴處自不得憑本契約主張○○資產管理有限公司（以下簡稱○○公司）違約。
- 三、另查卷附附件 3 所載，本府 96 年 8 月核准○○建設公司移轉興德市場 2 樓產權予○○公司函說明三略以：「本府原則同意旨揭建物產權移轉予○○公司。惟○○公司應遵守臺北市獎勵投資興建公共設施辦法、臺北市零售市場管理規則及都市計畫法公共設施用地多目標使用辦法等規範，倘有違反，依相關規定予以查處。」該核准函性質上似為附附款之授益行政處分（95 年 8 月 7 日北市法二字第 09532017 900 號函說明五供參），行政處分相對人為申請人○○建設公司及○○公司，並均已送達該二公司，合先敘明。
- 四、查本案如○○公司違反臺北市獎勵投資興建公共設施辦法第 19 條（以下簡稱本辦法）等相關規定，未經主管機關同意擅自變更用途時，貴處似得依據行政程序法第 123 條第 3 款規定廢止該授益處分，並依本辦法第 19 條第 2 項規定，適用都市計畫法第 54 條辦理，其法律效果為：「終止租用、另行出租他人經營，必要時並得接管經營處理。」惟因本案情形非屬都市計畫法第 53 條構成要件由市府租用或代為收買產權後移轉所有權予投資人之情形，似無法援引都市計畫法第 54 條規定處置。但本案○○公司如未經核准擅自變更用途，如其他法規無相關優先適用之罰則，至少仍該當於都市計畫法第 79 條規定，貴處得據以罰鍰或處其他種類之行政罰，以維護原公共設施使用目的之合法及完整。
- 五、又為貫徹都市計畫法改善人民生活環境，確保公共設施之建築空間之立法意旨，凡依都市計畫法或本辦法規定之投資興建安，不論最初投資者抑或受讓者，均得藉由主管機關核准程序，維持其按市場用地原劃設用途及個案獎勵投資契約持續使用及營運管理之目的。爰此，建議 貴處對於本案或類似案件，相對人涉及分戶並移轉產權行為，應本於職權衡酌上開立法意旨，並考量分戶或移轉後在行政管制上，是否已不足達

到維持原市場用地之公共設施使用方式，例如：分戶並移轉產權予多數人，致原市場被區分為數所有人個別使用，無從作單一市場使用，類此情形，自得不同意其分戶或移轉。為避免受讓者有未經核准移轉之情事，建請 貴處仍應與本府地政處及建築管理處做好橫向聯繫，以免本府權益受損。

六、復查，民國 83 年修正發布之臺北市獎勵投資興建零售市場須知第 3 點第 9 項規定，投資者於市場興建完成第一次辦理產權登記時，須為預告登記並註記未經主管機關同意不得移轉，本府權益已足以確保。至於民國 83 年以前興建完成之市場，因無上開規定適用，且已自由轉讓， 貴處似應加強與本府其他業務機關橫向聯繫及行政協助，以維持市場用地使用之行政管制目的，建議 貴處得將 83 年以前已興建完成之○○市場等 48 棟作為市場用途之建物，造冊列表送交地政處、建築管理處等相關機關備查，並囑託協助管制分戶或產權移轉登記事項等事項，俾主管機關得針對受讓者之違法行為及時處置，以彰公權。

七、末查，本案依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條規定核准變更為事務所用途之公文，性質上為行政程序法第 92 條第 2 項前段規定對物之一般行政處分，應以公告方式對可得特定之相對人發生效力，爰建議 貴處於大樓 2 樓出入口處張貼公告。另建議貴局轉知本案大樓管理委員會，請渠於公寓大廈規約內明定 2 樓限為事務所用途，俾 2 樓之使用人及受讓人均受其拘束，以杜爭議。

正本：臺北市市場處

副本：臺北市政府產業發展局、臺北市政府都市發展局、臺北市政府地政處、臺北市政府建築管理處

（一、本件函釋說明二及三所引用之「臺北市獎勵投資興建公共設施辦法」業於 98 年 7 月 20 日修正名稱為「臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例」。二、說明六所引用之「臺北市獎勵投資興建零售市場須知」業於 105 年 9 月 12 日修正名稱為「臺北市獎勵投資興建市場須知」，自 105 年 10 月 5 日生效。另引用之臺北市獎勵投資興建零售市場須知第 3 點第 9 項規定業調整為第 4 點第 7 款規定。）