

臺北市政府 98.07.16. 府訴字第 09870085600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 李○○

送 達 代 收 人 董○○

原 處 分 機 關 臺北市市場處

訴願人因申請市場分戶事件，不服原處分機關民國 98 年 4 月 29 日北市市規字第 09830906900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

一、本市 0 市場係本府於民國（下同）77 年 12 月 31 日核准○○股份有限公司（現名為○○股份有限公司，下稱○○公司）投資興建，並簽訂「臺北市政府核准投資興建○○超級市場契約書」在案。原核准興建地下 3 層、地上 16 層建物，地上 1、2 層作超級市場使用，地上 3 至 16 層作集合住宅使用，目前 1 樓作超級市場使用，該市場原始投資人○○公司以市場 1 樓已足數市場營業使用為由，於 94 年 10 月 3 日向本府申請該市場 2 樓暫作一般事務

務所使用，並請同意將來如 2 樓須回復作市場使用時，將依規定全部回復作市場使用。

本府乃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法附表（甲）之規定，以 94 年 11 月 11 日府建市字第 09403652200 號函同意○○公司之申請，該函並載明因案屬行政授益處分，如日後○○市場之 2 樓必需作市場使用時，○○公司應確實予以回復作市場使用，違者本府將依行政程序法第 93 條及第 123 條規定，廢止興德市場 2 樓暫作一般事務所之行政授益處分之意旨。

二、嗣○○公司與訴願人於 96 年 8 月 3 日依臺北市獎勵投資興建公共設施辦法第 19 條規定，申

請移轉○○市場 2 樓產權予訴願人，本府以 96 年 8 月 15 日府授建市字第 09631325700 號函

同意所請，並於函中載明訴願人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。訴願人於 96 年 11 月 30 日申請興德市場 2 樓建築物 1 戶變更為 10 戶事宜，經

本府

建
事

都市發展局以 96 年 12 月 14 日北市都建字第 09673573 800 號函復訴願人同意備查，本市
築管理處並以 97 年 4 月 8 日北市都建使字第 09775702200 號函通知本市文山區第二戶政

暫

務所，及副知訴願人，因本案之分戶屬產權分割，須原處分機關同意後，持該證明文件
向該戶政事務所申請門牌整編。另因民眾檢舉○○市場 2 樓擬變更為住宅使用，本府乃
以 97 年 4 月 8 日府授產業市字第 09730448500 號函通知訴願人，重申本府核准該市場 2 樓

作一般事務所使用，日後該市場 2 樓必須作市場使用時，訴願人應確實予以回復作市場
使用。

三、因該市場 2 樓之室內裝修工程業於 97 年 10 月完工，訴願人為申辦該市場 2 樓門牌增編

召

、
稅籍分戶、建物分割測量及標示變更登記，乃於 97 年 10 月 20 日向原處分機關提出 2 樓
分戶申請，原處分機關考量本案分戶之申請雖經本府都市發展局同意備查在案，惟因本
府並未與訴願人簽訂有關經營○○市場之契約書，為使投資、經營權一致，並規範市場
所有權人經營該市場應符合之相關規定，原處分機關乃分別於 98 年 2 月 11 日及 4 月 6 日

申

開會議研擬訴願人與本府增訂契約規範事宜，其中 98 年 4 月 6 日會議結論略以：「……
（四）……請○○公司於 98 年 4 月 17 日（星期五）前函復是否同意接受本契約書（草
案）第 4 條條文或同意於第 4 條增列第 2 項：『本建物 2 樓目前暫作一般事務所，惟日後
有市場需求必須作市場使用時，乙方應回復作為市場使用原狀。』等文字。如逾期未回
應，本處將函復○○公司，否准其申請本市文山區獎勵民間投資興建之○○市場（福興
路○○號）2 樓分戶。」訴願人未於前揭會議結論所訂期限內函復原處分機關，原處分
機關乃依該會議結論以 98 年 4 月 29 日北市市規字第 09830906900 號函否准訴願人分戶之

25 日

請。該函於 98 年 4 月 30 日送達，訴願人不服，於 98 年 5 月 25 日向本府提起訴願，6 月

補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條規定：「公共設施用地多目標使用之
用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。」附表：

甲、立體多目標使用（節錄）

用地類別	使用項目	准許條件	備註
零售市場	三、商業使用。	1. 在直轄市地下一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用者，三樓以上。 在其他地區二樓以上。 2. 面臨寬度十公尺以上之道路，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積，並設專用出入口、樓梯及通道。 3. 在臺北市未毗鄰商業區者，依第一種商業區之土地使用分區管制規定辦理，毗鄰商業區者，依毗鄰商業區之土地使用分區管制規定辦理；其他地區依商業區之使用管制規定使用。但不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。 4. 不得兼作第一項之使用。 5. 在直轄市地下一樓非作市場使用者，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，二樓得作第二項及本項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。	

臺北市獎勵投資興建公共設施辦法第 19 條規定：「興建完成之公共設施非經主管機關核准，不得移轉、變更改用途、停止全部或部分之營業。違反前項規定者依都市計畫法第五十四條及第五十五條規定處理。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人前已獲得臺北市政府都市發展局核准分戶之行政處分，原處分機關以訴願人逾期不確答行政契約條款之修改而否准訴願人之申請，實係以與申請分戶之行政處分不相干之簽立行政契約事項，強加訴願人接受，原處分已有裁量濫用與不當連結之違法情事。又訴願人分戶之申請，主管機關得以行政處分之方式為之，

縱為法定要件之履行亦得以行政處分附款之方式為之，而非透過強加予訴願人簽訂行政契約之方式為之。

三、查原處分機關分別於 98 年 2 月 11 日及 4 月 6 日召開會議研擬訴願人與本府增訂契約規範事

宜，其中 98 年 4 月 6 日會議結論略以：「..... (四)○○公司於 98 年 4 月 17 日 (

星期五) 前函復是否同意接受本契約書 (草案) 第 4 條條文或同意於第 4 條增列第 2 項：『本建物 2 樓目前暫作一般事務所，惟日後有市場需求必須作市場使用時，乙方應回復作為市場使用原狀。』等文字。如逾期未回應，本處將函復宏隆公司，否准其申請本市文山區獎勵民間投資興建之○○市場 (福興路○○號) 2 樓分戶。」訴願人未於前揭會議結論所訂期限內函復原處分機關，原處分機關乃依該會議結論否准訴願人所請。

四、惟按行政程序法第 5 條規定：「行政行為之內容應明確。」第 96 條第 1 項規定：「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：..... 二、主旨、事實、理由及其法令依據。..... ..」是關於事實、理由及法令依據等之記載係書面行政處分之必要記載事項，並應遵守明確性原則。又處分理由及法令依據之記載，必須使處分相對人得以知悉行政機關獲致結論之原因，而綜觀原處分所載內容，並無其所依據法令之相關具體法條等之記載，自難謂合法適當。則本件原處分書既未依上開行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定記載處分之法令依據等，即與同法第 5 條所定行政行為之內容應明確之原則有違。另原處分引用上述之 98 年 4 月 6 日會議結論除未載明其法令依據外，亦未提出訴願人同意該結論之證明，更遑論本件申請分戶事項既經原處分機關認定本府都市發展局同意備查在案，原處分機關卻仍以訴願人不簽訂「臺北市政府核准投資興建○○超級市場二樓行政契約書」為由予以否准，如該分戶之申請不涉及產權之移轉，則原處分機關是否有權否准前已經本府都市發展局同意備查之分戶申請？且訴願人是否簽訂該契約與上開分戶申請有何關聯性？均有究明之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 7 月 16 日

市長 郝 龍 斌
訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行