

臺北市大眾捷運系統土地聯合開發營運保證金數額及管理辦法修正草案影響層面評估

壹、修法緣由：

一、行政程序法：

依行政程序法第一百五十四條規定：「行政機關擬訂法規命令時，除情況急迫，顯然無法事先公告週知者外，應於政府公報或新聞紙公告。」本案於90年2月8日刊登本府公報（春字第23期）公告20日為意見蒐集期間，至90年2月28日止未接獲民眾表示意見。

二、大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法：

依據93年5月12日修正之大眾捷運法第七條第七項「第一項開發之規劃、申請、審查、土地取得程序、開發方式、容許使用項目、申請保證金、履約保證金、獎勵及管理監督之辦法，由交通部會同內政部定之。」之規定，交通部會銜內政部將「大眾捷運系統土地聯合開發辦法」修正為「大眾捷運系統土地開發辦法」並於95年5月17日發布，依該辦法第十六條第二項規定：「前項第四款第十目營運保證金之數額及管理要點由主管機關定之」、另大眾捷運法第七條第八項亦已規定：「主管機關辦理開發之公有土地及因開發所取得之不動產，其處分、設定負擔、租賃或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。」

三、議會決議：

本法案原擬以自治規則訂定之，廢止部分經提請90年11月2日台北市議會第8屆第6次定期大會法規委員會第5次會議審查，討論決議：「不同意廢止；本辦法應以自治條例定之，並送會審議後，再予廢止。」

貳、實施現況：（原辦法與大眾捷運系統土地開發辦法競合）

95年5月17日修訂公布施行之大眾捷運系統土地開發辦法第二十一條規定：「建物全部或部分出租或設定地上權或以其他方式交由投資人統一經營者，投資人應於申請投資案核定後，檢具其所訂營運管理章程報經執行機構核轉主管機關核定，建物產權登記前併同營運人與執行機構簽訂營運契約書，依本辦法規定受執行機構之監督與管理。建物非屬統一經營者，投資人得參照公寓大廈規約範本研訂營運管理章程於申請投資時報經執行機構核

轉主管機關核定後請照、興建。」而原辦法第四條規定：「獲准投資聯合開發申請人於申請使用執照前，經檢具營運管理章程報經執行機關核轉主管機關核備後，應與執行機關簽訂營運契約書，並自契約書送達申請人之日起 45 日內繳交營運保證金。營運人變更時，其繼受人應於繼續經營前與執行機關簽訂營運契約書，同時繳交營運保證金。」係不論投資人其意願，均為當然營運人。然 89 年 4 月 28 日本局簽奉 市長核定，有關聯合開發大樓之統一經營管理事宜，為顧及公法法規尚未修訂完成，而私法契約亦有營運履約之實質上困難，及兼顧依法行政及當事人權益，建議在法規完成修訂前，基於法安定性要求，但因法規變動或法律秩序之基礎或環境已變更且不可歸責於當事人，俟得參酌民法第二百二十七條之二第一項規定即「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。」就投資契約書第十五條規定及行政法理上，於特殊情況下，當作為該法律秩序之基礎式環境之情事已遭變更時，如仍固執於原來之法律秩序則顯失公平，違背誠信或於公益有重大影響時，即有必要做調整，此即情事變更原則之由來。故經檢討評估認為符合上述要件之權宜措施，若其已繳交營運保證金者，暫予退還，未繳納者無需繳納，回歸「公寓大廈管理條例」規定，俟聯開相關法規修訂完成並確認統一經營之效益及適法性後，再個案檢討是否統一經營管理，以杜爭議。雖為原辦法實施困擾暫覓得一權宜之計，惟仍非根本解決之道。

參、本辦法修正草案預期效果及影響：

一、問題解決方法：為避免前項實施現況產生之困擾，修正原條文內容如後，以排除執行困難。

(一) 本辦法修正草案增訂：「營運保證金應以投資人或營運人名義繳交，並互負連帶債務責任；建物非屬統一經營者，免繳交營運保證金」（修正草案第四條），原辦法條文係營運人不論採統一經營或非統一經營，均須繳交營運保證金。

(二) 本辦法修正草案增訂：「投資人或營運人有下列情形之一者，執行機構應通知限期改善，逾期不改善者，執行機構得報經主管機關核准後終止契約：一、有土開辦法第二十

五條第一項各款情形之一。；二、其他違反營運契約之約定。」（修正草案第十條）

二、本辦法修正草案主要係配合大眾捷運系統土地開發辦法有關用語名稱之修正，內容除參照原辦法條文，亦參酌實際作業情況，酌予修正，上述差異影響層面僅及於本府及大眾捷運系統土地開發之投資人及營運人，且影響甚微。更可確保土地開發大樓之有效營運管理維護，有助於土地開發業務之推動。