

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.07.06 北市法二字第 09431173100 號函

發文日期：民國 94 年 07 月 06 日

要 旨：本案市場係屬利用私有土地之例，就其土地使用關係，雖無另行簽訂行政使用契約之必要（亦無庸再簽訂投資契約），然該市場畢竟為依獎勵投資相關法規所核准興建，其建物所有人之處分權仍應受相關法令之限制

主旨：有關本市信義區獎勵民間投資興建之○○市場原始投資人○○○君擬變更為○○企業社疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處 94 年 6 月 30 日北市市一字第 09430744900 號函。

二、按本件○○市場乃本府依「臺北市獎勵投資興建公共設施辦法」及「臺北市獎勵投資興建零售市場須知」等規定所核准興建之零售市場。嗣經法院強制執行而由不同之人分別拍定。其買受人依強制執行法第 98 條規定，原則上應承受拍賣標的物上擔保物權以外之負擔，已如本會 93 年 12 月 6 日北市法二字第 09331767200 號函所述。

三、另有關是否另行簽訂行政契約乙事，按投資興建公共設施之案例，其可能為「租用私有土地」之情形者（參照「臺北市獎勵投資興建公共設施辦法」第 21 條第 1 款有關租金優惠基準計數之規定）；亦有利用私有土地之情形者。僅前者始有另行簽訂行政使用契約之必要，後者因無租賃（或使用）標的，故在核准當時僅以投資興建等相關契約規範即為已足。查本案○○市場係屬後者—利用私有土地之例，就其土地使用關係，雖無另行簽訂行政使用契約之必要（亦無庸再簽訂投資契約），然本案景新市場畢竟為依獎勵投資相關法規所核准興建，其建物所有人之處分權仍應受相關法令之限制，例如：「臺北市獎勵投資興建零售市場須知」三、（十）、「臺北市獎勵投資興建公共設施辦法」第 19 條、第 20 條等不得任意處分或設定負擔之義務、管理維護責任及接受本府監督（類似行政程序法第 144 條）等義務，在建物所有權移轉之情形，倘無契約另為約定，其拍定人是否當然受到如上之拘束，非無疑問（執行法院拍賣公告中亦漏未載明）。解釋上，或可將此等法規上之限制，視為係「標的物上之負擔」而由拍定人當然繼受。惟為明確規範雙方權義關係，似應以契約就上開義務與責任，另為約定（契約條款應納入如原獎勵投資契約第 1 條、第 9 條、第 12 條、第 16 條及第 19

條

等類似意旨之條文）。又此契約尚非行政使用契約，而係確定公法上法律關係之行政契約，並不受臺北市獎勵投資興建零售市場須知一、（七）之限制，併此敘明。至就建物使用用途之變更（或作多目標使用），原則上依都市計畫相關法規辦理即可，並注意有關都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 5 條；及其附表有關使用項目及准許條件等限制。

備註：一、本函釋說明二、三所引之「臺北市獎勵投資興建公共設施辦法」及「臺北市獎勵投資興建零售市場須知」，名稱已分別修正為「臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例」及「臺北市獎勵投資興建市場須知」。二、本函釋說明三中段所引「臺北市獎勵投資興建零售市場須知」三、（十）之規定，於 105 年 9 月 12 日修正發布後刪除；說明三後段所引「臺北市獎勵投資興建零售市場須知」一、（七）之規定，於 105 年 9 月 12 日修正發布後移列同須知二、（四），惟上開規定之刪除及修正移列，於本函釋法律意見之本旨無礙。