

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.12.09 北市法二字第 09432349000 號函

發文日期：民國 94 年 12 月 09 日

要 旨：在兼顧公共政策目的及在情事變更下承租人之權益保障下，並同時貫徹物盡其用、地盡其利，以發揮場地使用效益之土地使用政策及經濟目的，本案於此情形，為避免場地閒置及有效利用，始同意出租似尚無違契約目的

主旨：有關○○百貨股份有限公司向 貴處申請欲將承租之公有朱崙超級市場二樓場地劃分專櫃改作辦公室及訓練教室乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴處 94 年 12 月 1 日北市市一字第 09432025800 號函。
- 二、按公有朱崙市場現為供作零售市場使用之公共設施用地，倘將之劃分作其他用途作多目標之使用，除應遵照「臺北市土地使用分區管制規則」、「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」（以下簡稱多目標使用辦法）等相關管制規定辦理外，亦宜查明本案之都市計畫說明書是否另有限制之規定，以期週延。
- 三、據 貴處來函所述，本案○○股份有限公司所經營頂好超級市場，倘評估其一樓已足夠滿足消費者需求，而合於多目標使用辦法第 3 條附表甲、二、3 所稱「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」，其二樓即得作為商業之使用。
- 四、依「臺北市公有朱崙市場租賃契約書」第 10 條第 2 款規定：「本租賃標的物，乙方不得全部或一部轉讓、轉租、轉借或以其他方式交付他人使用收益…但如確有營運上之需要，報經甲方同意後，得劃分專櫃出租或合營。」本條但書所稱「經甲方同意後得轉租」之規定，是否包括「變更使用用途轉租」之情形？非無疑義。按多目標使用辦法僅在規範公共設施用地作多目標使用時，其「用地類別、使用項目、准許條件、作業」等行政管理事項，與核准轉租之條件乃屬二事，要言之，符合使用用途之限制僅屬核准轉租之必要條件，而非充分條件。是否予以同意，仍應回歸契約條款及目的，解釋上，合營既限於原來市場使用之用途，則轉租亦應限於「與市場營運相關」之項目為宜。
- 五、惟在兼顧公共政策目的（當地市場用地使用之需求及原來規劃之目的等），以及在情事變更下承租人之權益保障等因素下，並同時貫徹物盡其用、地盡其利，以發揮場地使用效益之土地使用政策及經濟目的，倘經 貴處評估結果認為一樓作市場確已足敷攤位需要，而可滿足當地市場使用之需求，且改作市場以外之用途尚不致損害原規劃市場之行政目的時，則於此特殊情形，為避免場地閒置或無法有效利用，始同意出租似尚無違契約目的。惟在其經營項目之管制上，仍宜儘量朝向依原來契約目的作適度之限制，亦即可優先同意出租作與市場營運相關事項之使用，若與市場營運相關事項

仍無可能性時，再同意其他法定使用項目之使用，並建請考量日後若市場需求增大時，應有得要求回復市場使用之權利機制，以求完備。