

## 糾 正 案 文

壹、被糾正機關：臺北市政府。

貳、案由：臺北市政府將原中華商場拆遷店舖承租戶安置於台北地下街，惟將台北地下街商場承租人資格限於安置戶組成之聯合經營團體，相關規範卻無安置戶之權益規定，無從彰顯安置意旨，復要求台北地下街店舖承租人均須提出聯合經營契約，致使個別安置戶淪為店舖之次承租人，均有違誤。

參、事實與理由：

本案緣陳訴人陳訴，渠父母為前中華商場拆遷安置戶，詎臺北市政府將渠父母店舖承租權益，交由聚寶成實業股份有限公司，損及權益疑涉違失等情，案經本院調查結果，確有下列違失之處：

一、臺北市政府將台北地下街商場之承租人限於安置戶組成之聯合經營團體，而相關規範均無安置戶之權益規定，無從彰顯安置意旨，核有違失

(一)按行政程序法第 123 條：「授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止：一、法規准許廢止者。二、原處分機關保留行政處分之廢止權者。三、附負擔之行政處分，受益人未履行該負擔者。四、行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者。五、其他為防止或除去對公益之重大危害者。」；臺北市鄭州路地下街出租管理暫行要點(現名為「臺北市台北地下街出租管理暫行要點」；下稱暫行要點)第 3 點第 1 款：「店舖承租人：指依地下街店舖配租作業程序推選代表人辦理抽籤配置並於完成商業登記或公司登記後，與

本府簽訂租賃契約之獨資商號、合夥或公司。」、第 10 點第 1 項：「承租地下街店舖者，應辦理商業登記或公司登記，並與本府簽訂租賃契約、辦理公證；……」；臺北市台北地下街商場店舖使用行政契約書前言：「立行政契約人臺北市市場處(以下簡稱甲方)茲同意\_(以下簡稱乙方)使用臺北市市民大道一段 100 號台北地下街\_區\_店舖，雙方為下列約定，並互為遵守。」、第 5 條：「乙方於訂約時應由負責人檢附股東名冊或合夥人名冊並交付甲方以使用費二倍計算之履約保證金，……」；臺北市台北地下街商場管理公約第 1 條：「本商場各區塊(店舖)公司(商號)為共同維護本商場建築之外觀設備，確保各商店財產安全，維護環境衛生，並啟發商店守望相助，增進本商場營業及繁榮，特訂本管理公約。」

(二)臺北市市場管理處(查該處於 96 年 9 月 11 日更名為臺北市市場處)於 88 年 6 月 15 日以北市市一字第 8860629600 號函、88 年 8 月 2 日以北市市一字第 8860762400 號函及 88 年 9 月 4 日以北市市一字第 8861010400 號函臺北市鄭州路地下街商場營運籌備委員會，說明：聯合經營除一人店舖由安置戶獨資經營，由獨資者與該府簽約外，其餘以聯合經營方式組織之法人，須以法人名義與該府簽訂店舖租賃契約。

(三)惟查，原中華商場拆遷戶係依原店舖個數與位置，逐一核發店舖配租回條，性質核屬個別安置戶之授益處分，則非依行政程序法第 123 條所列各款事由，不得恣意廢止或以其他行政措施致使該授益處分形同廢止。然歷來暫行要點、臺北市台北地下街商場店舖使用行政契約書及臺北市台北地下街商場

管理公約，就台北地下街店舖之承租對象、管理方式，均以各安置戶所組成之聯合經營團體為主體(獨資經營者除外)，安置戶所享相關權益、聯合經營團體與各安置戶間權利義務關係等節，均未規定於上開規範，更未見於各聯合經營團體之公司章程等，致使各安置戶原所享有之個別安置權益未明。次查，臺北市政府固可基於地下街店舖數量不足、消防安全等需求及管理台北地下街之方便，於多數安置戶同意下推行聯合經營方式。然各安置戶原所享有之個別安置權益，不得因集結組成聯合經營團體，致其權益受影響。各安置戶固出資成立公司(組成聯合經營團體)而成為公司股東，然安置戶權益與出資所獲配之股份性質迥異，不容相混。尤其，股東因持有公司股份而得依公司經營狀況獲配股息或紅利，並依公司類型而有不同責任形態，且股份因各股東出資多寡而享有不同影響力之投票權，則不無可能發生安置戶因持股多寡，而影響其本有之安置戶權益。換言之，倘個別安置戶持有股份較多，恐利用其於股東會投票權亦較多，而於股東會中排除持股較少安置戶之權益(包括使用店舖經營權益)，因而造成不公等情。忠孝站前地下街 3-1 號店舖遭斷水斷電事件，即屬聯合經營團體侵害個別安置戶(股東)權益之適例，個別安置戶既為授益行政處分對象，自不得因地下街採取聯合經營或安置戶同時為公司股東，而致其個別安置權益無從維護甚至形同廢止。

- (四)綜上，原中華商場店舖拆遷安置既係採取個別安置，則安置戶權益內容及其與聯合經營團體間之關係，應有明文規定，不得因安置戶嗣後組成聯合經營團體，或聯合經營團體營運方式致使其權益形同

廢止。現行暫行要點及台北地下街相關規範，均以安置戶組成之聯合經營團體為主體，聯合經營團體雖由安置戶組成，然究與個別安置戶之人格有異，且個別安置權益與安置戶為組成聯合經營團體出資所獲配之股份，性質迥異，不容混淆。上開規範就安置戶之權利義務、安置戶間如何分配店舖、店舖經營利益分配、聯合經營團體與個別安置戶間權利義務關係或雙方發生糾紛等，均付之闕如，恐因個別安置戶出資多寡致其權益形同廢止，核有違失。

二、臺北市政府要求台北地下街店舖承租人均須提出聯合經營契約，致使個別安置戶淪為店舖之次承租人，洵屬違誤

(一)按臺北市市場處於 99 年 6 月 21 日召開「為研訂地下街聯合經營廠商輔導管理機制說明會」，研訂地下街聯合經營廠商輔導管理機制，該會結論為：地下街店舖承租人（即與臺北市市場處簽約之公司、行號）如欲與合作廠商聯合經營，須簽訂聯合經營契約書送保證責任臺北市台北地下街場地利用合作社審查後再送臺北市市場處備查。次按，臺北市台北地下街商場店舖聯合經營契約書範本前言：「因臺北市台北地下街\_區\_號店舖聯合經營事宜，雙方同意訂立下列各條款，共同遵循。店舖管理公司：\_\_負責人：\_\_(以下簡稱甲方)聯合經營公司：\_\_負責人：\_\_(以下簡稱乙方)」、第 1 條：「聯合經營標的物及範圍：區別\_；店號\_；經營種類\_；使用單位數：\_單位，約\_平方公尺」、第 3 條：「一、甲方提供店舖場地，乙方負責商品經營及聘任銷貨人員，乙方並負擔經營損益。二、聯合經營期間，乙方應於一個月內辦理設籍課稅並於營業期間開立統一發票。營業稅費等由乙方負擔。三、本合約聯合

經營期間內，1、乙方應繳交店舖水、電費用(實支實付)、2、管理費(含公共基金、推廣基金、設備汰換準備金)、市府租金、行政費(詳如附表所示)等乙方支付給甲方統一繳納。……」核該契約內容，甲方(即店舖承租人)係提供台北地下街特定編號店舖為聯合經營標的，乙方則必須實際經營該店舖，並繳交店舖水、電費用、管理費、市府租金等，與一般租賃契約並無不同。

(二)據臺北市政府查復，聯合經營之對象可為安置戶另行成立之公司或店舖承租人另行接洽之外部合作廠商，該府並無限制店舖承租人聯合經營對象，可見安置戶另行成立之公司亦可能成為上開臺北市台北地下街商場店舖聯合經營契約之乙方。然查，個別安置戶既經安置作業而共同組成聯合經營團體(即店舖承租人)，並依法完成商業或公司登記，自為聯合經營團體(即店舖承租人)之股東或合夥人。則個別安置戶(即股東或合夥人)本得基於與聯合經營團體之契約或股東會決議，經營獲配區域內之特定店舖，然上開「臺北市聯合經營廠商輔導管理機制」要求店舖承租人均需與聯合經營廠商簽訂上開聯合經營契約書，因該契約書與一般租賃契約並無不同，且該聯合經營契約書未標示聯合經營對象身分是否為安置戶，將使本屬股東或合夥人之安置戶，淪為台北地下街特定店舖之次承租人，不但無從表彰其為股東或合夥人身分，更與臺北市政府所稱「公司所屬店舖使用分配係屬公司經營事項，應回歸公司制度下運作，依公司法提報該公司股東會討論與決議」不符。

(三)綜上，因聯合經營之對象可為安置戶另行成立之公司，而安置戶既為店舖承租人(即聯合經營團體)之

股東或合夥人，則臺北市政府要求店舖承租人均須提出屬租賃契約性質之聯合經營契約書，不但無法表彰其為股東或合夥人身分，更無從促使個別安置戶與店舖承租人(即聯合經營團體)之間，依公司法相關規定處理店舖使用分配事項，洵屬違誤。

綜上所述，臺北市政府將原中華商場拆遷店舖承租戶，安置於台北地下街，惟相關法規，相關規範卻無安置戶之權益規定，無從彰顯安置意旨，而要求店舖承租人均須提出聯合經營契約，將使安置戶淪為地下街店舖之次承租人，不但與原始安置作業意旨相悖，更無從依公司法相關規定處理店舖使用分配事項。上開各節均有違誤，爰依監察法第 24 條提案糾正，移送臺北市政府確實檢討改善見復。

提案委員：錢林慧君