

調 查 報 告

壹、案由：據臺北市議會李議員慶元陪同陳訴人陳訴：臺北市政府違反承諾，收回渠等臺北市立動物園拆遷戶對於園外服務中心鋪位之優先承租權，損及權益等情。

貳、調查意見：

據訴：臺北市政府違反承諾，收回渠等臺北市立動物園拆遷戶對於園外服務中心鋪位之優先承租權，損及權益等情。案經本院調查完竣，認臺北市政府有下述疏失，允應檢討改善。

一、臺北市政府因公務需要依照契約固可收回鋪位，惟應否指定營業場所供承租人繼續營業？涉及契約解釋及履行疑義，雖屬私權性質，允應為適當之說明。

(一)臺北市政府(下稱市府)於69年3月14日以府教四字第10130號函，檢附臺北市市立動物園用地徵收及地上物補償辦理經過辦理情形，報請行政院鑒核。辦理情形第三項敘及：為考慮各業主所有土地被徵收後有關居住及轉業等問題，市府對被徵收人採取特殊優惠措施，以配合安遷。優惠措施包括「於動物園設服務中心規劃足夠零售營業場所，由拆遷戶優先承租營業」。76年市府設置臺北市立動物園園外服務中心，提供鋪位由原拆遷戶優先承租使用，並由臺北市立動物園代表市府與原拆遷戶簽訂鋪位使用契約，契約每隔2至3年簽訂1次，自75年迄今共簽訂8次，雙方之權利義務皆依契約規定辦理，最近1次之租賃期間係自96年6月23日起至98年11月25日止。

(二)因園外服務中心營運連續虧損，亦無企業有投資意願，市府期重新調整該中心空間配置與服務機能，

結合野生動物保育、節能減碳、生態保育等體驗式之公共展演與公益性之推廣教育型態的經營模式，並提供推廣民眾有責休閒活動的旅遊服務，乃於 97 年 10 月 20 日以北市動園育字第 09730622900 號函通知拆遷戶，敘明依「臺北市立動物園園外服務中心鋪位使用行政契約」第 9 條第 7 款規定，於同年 11 月 20 日起與其終止契約並收回鋪位使用權。依該契約第 6 條第 3 項，市府為照顧鋪位使用人，並衡諸財政狀況，擬訂補助及獎勵方案，凡配合政策交回鋪位使用權者，得領取相關補助金及獎勵金。

(三)按該契約第 9 條固規定乙方（指立約之承租人）有下列情形之一者，甲方（指市府）得終止租約，乙方應依甲方之請求無條件交回鋪位。其中第 7 款為「政府因舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用者。」。惟查該契約第 6 條亦規定：使用期間甲方因改建鋪位，或公務需要變更改用途，或鋪位重新規劃、配置等需要而有遷移鋪位之必要時，甲方應指定營業場所並通知乙方限期遷出服務中心至該場所繼續營業。乙方違反前項規定時，甲方得終止租約，因此致生之鋪位拆除及廢棄物清除費用由乙方負擔，乙方並不得提出任何異議或要求補償。乙方於 98 年 11 月 25 日前申請繳回並聲明拋棄鋪位使用權者，經甲方通知並於指定期限內繳回鋪位、清除相關設備、設施及工作物後，得依「臺北市立動物園園外服務中心非拆遷戶補助金領取標準表」所定之標準領取補助金。則市府因公務需要依照該契約第 9 條固可收回鋪位，惟依照該契約第 6 條第 1 項規定，應否指定營業場所並通知部分不領取補助金及獎勵金之乙方限期遷出服務中心至該場所繼續營業？涉及契約解釋及履行疑義，雖屬私權性質，

市府允應為適當之說明。

二、對於臺北市議會審議 98 年度地方總預算之附帶決議，市府表示礙難辦理；對於拆遷戶是否永久有鋪位之優先承租權疑義，市府表示並無允諾保障其永續承租之權益，惟說明之理由是否與事實有違？允宜查明檢討改善。

- (一)臺北市議會審議 98 年度地方總預算，附帶決議略以：「動物園現存 41 戶原拆遷戶之權益，市府應依 (69) 府教四字第 10130 號市長函令承諾，確保渠等於園外服務中心比照捷運東區地下街財政局安置中華路拆遷戶之模式『優先承租營業』」。據市府表示礙難辦理，並表示有關比照中華路拆遷戶安置模式乙節，因中華路拆遷戶均為原於該市區精華商圈擁有土地房產，加以投資設備並實際進行經營者，且安置當時適逢東區地下街有招租之需求；而動物園原拆遷戶所被徵收部分則係都會邊緣之山坡農地，當事人除部分從事農事外，既無其他投資設備，又未從事商業經營，……兩者之身分迥然不同。
- (二)又市府表示：於 69 年辦理動物園現址之土地徵收及房屋拆遷時，業依土地徵收補償相關法令從優發放補償金予拆遷戶，動物園遷址對其所造成之損害本已獲得彌補。市府基於輔導其就業之立場，提供鋪位供拆遷戶承租使用，係協助其突遭徵收之暫時性、過渡性之權宜措施，拆遷戶對服務中心可優先使用營業，但此項優先權以一次辦理為限（82 年修訂之管理要點第 5 點已有規範），而該「優先權以一次為限」之承諾於 83 年重新簽訂行政契約時業已實踐，市府並無允諾保障其永續承租服務中心鋪位之權益云云。
- (三)惟市府所敘「中華路拆遷戶均為原於該市區精華商

圈擁有土地房產」乙節，是否與事實有違？又市府與原拆遷戶簽訂鋪位使用契約，係每隔 2 至 3 年即簽訂 1 次，自 75 年迄今已簽訂 8 次，且市府有同意轉讓鋪位使用權及原拆遷戶死亡後，有與其繼承者簽約等情事，則所稱「優先權以一次辦理為限」，說理仍有未明，市府亦均宜查明檢討改善。

參、處理辦法：

- 一、抄調查意見，函請臺北市政府檢討改進見復。
- 二、抄調查意見，函本案陳訴人。
- 三、抄調查意見，函臺北市議會李議員慶元。
- 四、檢附派查函及相關附件，送請教育及文化委員會處理。