

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：陳必欣
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8371
傳真：02-27595769
電子信箱：bm1813@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國105年10月13日

發文字號：北市都授建字第10583922400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(83922400A00_ATTCH1.pdf、83922400A00_ATTCH2.odt、83922400A00_ATTCH3.odt、83922400A00_ATTCH4.odt、83922400A00_ATTCH5.odt、83922400A00_ATTCH6.odt、83922400A00_ATTCH7.odt)

主旨：檢送「臺北市獎勵投資興建市場須知」及發布令各1份，
請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府105年9月29日府授產業市字第10532001700號函辦理。
- 二、本案納入105年臺北市建管法令函釋彙編第062號，目錄第一組編號第035號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：

裝

訂

線



正本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國105年9月12日
發文字號：府產業市字第10531878000號



修正「臺北市獎勵投資興建零售市場須知」，名稱並修正為「臺北市獎勵投資興建市場須知」，自105年10月5日生效。

附「臺北市獎勵投資興建市場須知」。

市長柯文哲

產業發展局局長林崇傑決行

臺北市政府核准投資興建經營市場行政契約書

臺北市政府（以下簡稱甲方）依據相關法令，核准（以下簡稱乙方）申請投資興建經營 區 市場，茲經雙方同意訂定契約條款如下：

第一條 本市場位屬都市計畫公共設施用地市場用地（都市計畫編號：）其名稱： 市場，用地坐落、面積、權屬及有關圖說文件詳如附件。

第二條 本市場之名稱，以甲方所公告者為準，非經核准不得變更。

第三條 乙方應於本契約簽訂時，向甲方繳交總工程費百分之三之保證金計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。該項保證金於總工程每完成百分之二十五時，無息返還百分之二十五，但應保留百分之二十五於領得使用執照無息返還。

本契約所稱總工程費係指工程計畫內全部之設施物總價，不包括地價及地上物拆還補償費用，其估價標準依據當年度臺北市地方總預算編製要點規定核算之。

因可歸責於乙方之事由致甲方受有損失或遭第三人索賠時，甲方均得先自保證金扣抵，如有不足，並得請求損害賠償。

保證金如經甲方依前項約定扣抵者，甲方得通知乙方或連帶保證人應於一個月內補足。

第四條 乙方應自行取得本案全部土地租用權或所有權，並於簽約日起六個月內依照建築法規定申請建造執照，並於領得建造執照有效期間內申報開工。違者，按日處以總工程費千分之一之懲罰性違約金。若不可歸責於乙方者不在此限。建造執照經廢止後重新申請者，亦同。

第五條 乙方有下列各款情形之一者，除撤銷其投資許可外，甲方得解除或終止本契約，乙方已繳之保證金不予發還。其有租用公有土地者，甲方得通知公有土地管理機關即予終止租用：

一、違反臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例第十條第一項規定。

二、建造執照經廢止或撤銷。

三、工程開工後，乙方未經甲方同意無故停工逾六個月，或未能於期限內完工。

四、本契約簽訂後，事業計畫內容未經甲方核准而變更。

五、未履行本契約之義務，經甲方書面通知限期改善而未改善。

乙方違反前項第四款約定者，並得處以總工程費百分之三之懲罰性違約金。

乙方未經甲方核准變更市場建物、土地之所有權及投資人名義(含

代表人)者，得處以總工程費百分之三之懲罰性違約金。

- 第六條 解除或終止本契約，除按臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例第九條規定及前條約定處理外，其未完成之建築物，由甲方視其利用效能及價格效能等因素決定保留或拆除之。
- 甲方決定保留之建築物，由甲方接辦繼續完成，並得運用其未發還之保證金充作工程費；乙方已完成之建築物由甲方處理，並照資產重估價額核計補償。
- 甲方決定拆除建築物者，費用由乙方負擔，甲方並得以保證金充作拆除費用。
- 乙方如為土地所有權人，無論甲方是否決定保留或拆除建物，均同意無條件由甲方按前一年度該筆土地之公告現值予以收購，並不得提出任何損失及損害賠償。
- 第七條 乙方興建及經營市場應依臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例、臺北市獎勵投資興建市場須知與零售市場管理條例及臺北市零售市場管理規則等規定辦理。
- 第八條 本市場用地之取得，地上物之清除、遷移、補償及工程規劃、設計、施工及完工後之維護保養、營運管理等，概由乙方自行處理。
- 第九條 乙方對外之一切財務行為，不得影響本市場之施工進度及正常營運以及原核定之使用目的。
- 第十條 市場施工期間之工地安全及營運期間之場內設施安全，均由乙方負全責，並由乙方依臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法之規定，投保公共意外責任險。如因設計施工、管理或使用不當所造成之損害，乙方應負責善後並負擔民事、刑事及國家賠償法所應負之責任。
- 第十一條 市場興建完成後，乙方應報請甲方派員勘驗，其市場設施內容如有與原核准設計圖樣不符部分，甲方得書面請乙方限期改善，屆期不改善者，依照本契約第五條約定辦理。
- 第十二條 乙方應於領得建築物使用執照後三個月內辦竣建物所有權第一次登記，屬市場使用部分應依臺北市獎勵投資興建市場須知規定，辦理預告登記載明「本棟建物第○層市場使用部分係屬都市計畫公共設施建物，非經臺北市政府核准不得買賣、移轉或設定負擔。」等文字，並將建物登記謄本送甲方備查。
- 乙方未依前項約定辦竣預告登記或未將建物登記謄本送甲方備查時，甲方得處以建物使用執照所載工程造價百分之三之懲罰性違約金，乙方並同意無條件由甲方至登記機關辦理前項預告登記，乙方不得提出任何損失及損害賠償。
- 乙方應於簽約前提供有關文件（預告登記同意書、公司設立登記表及委託書各一份），於乙方未依第一項約定辦理預告登記時，由

甲方依前項約定辦理。

第十三條 乙方應維持本市場產權單一性及原核定之使用用途。非經甲方核准，不得移轉、變更用途、停止全部或部分之營業、辦理分戶。乙方得自行經營、出租或委託第三人經營市場，惟乙方與第三人契約不得妨礙乙方履行本契約之義務，且應報甲方備查。

第十四條 市場興建完成後，乙方應將____分之____攤（鋪）位提供甲方作為安置有案攤販之用，其餘____分之____交由乙方自行處理。甲方安置部分，如有騰餘，亦得交由乙方自行處理，乙方應依照零售市場管理條例、臺北市零售市場管理規則及臺北市獎勵投資興建市場須知等規定辦理。核准以超級市場方式經營者不在此限，但仍應受甲方市場主管機關（臺北市市場處）之輔導與管理。

第十五條 市場攤（鋪）位之租金不得高於下列計算標準：
市場攤（鋪）位壹年租金總和 = (市場使用部分之建築物總造價 × 一 % + 市場用地公告現值 × 一 %) × 一 . 一 。

第十六條 經完成配租作業之有案攤販，由甲方列冊通知乙方，限於二個月內完成簽訂租賃契約並辦理公證手續，乙方並應將租賃契約書及自行處理部分攤（鋪）位租賃契約書副本報臺北市市場處備查。租賃契約書內容，比照公有市場辦理；逾期未完成簽約或未報臺北市市場處備查者，甲方得處以建物使用執照所載工程造價百分之三以下之懲罰性違約金，但不可歸責於乙方並經甲方核准者不在此限。

第十七條 乙方應於工程完工取得建築物使用執照後六個月內市場正式開業，並報請甲方備查。

乙方未於前項期限內開業，甲方得以建物使用執照所載工程造價，處按市場使用樓層比例計算造價百分之三以下之懲罰性違約金；如再逾六個月未開業者，由甲方代為標租或依臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例第十九條第二項規定辦理。

前項標租後扣除違約金加計利息及標租手續費後全數發還乙方，乙方不得異議或要求任何損失、損害賠償。

第一項開業日期，如有正當理由，得申請展期三個月，其展期以一次為限。

第十八條 由甲方辦理安置之攤（鋪）位，乙方不得擅自對外辦理租售。如有違反，甲方得通知乙方撤銷其租售行為，乙方並應負責處理因擅自租售所引起之一切法律責任。

第十九條 市場之開業及管理，乙方應依市場原核定之使用目的使用，除依照零售市場管理條例、臺北市零售市場管理規則之規定辦理外，其攤（鋪）位之承租人如有異動時，應隨時列冊報請臺北市市場

處備查。核准以超級市場方式經營者，市場經營人如有異動，亦應隨時列冊報請臺北市市場處備查。

第二十條 本市場之維護保養、營運管理等，均由乙方自行處理；其有特殊困難者，得請求甲方協助依規定辦理，所需費用由乙方負擔。

第二十一條 乙方經營本市場應接受甲方市場主管機關(臺北市市場處)之輔導與管理。

第二十二條 除本契約另有約定外，乙方經營或管理不善或違反本契約相關約定者，甲方得以書面限期改善。如乙方屆期未改善，甲方得視情節輕重，停止其部分或全部經營，必要時得依都市計畫法相關罰則辦理，並得對乙方或其連帶保證人處以建物使用執照所載工程造价(建物如未完成則為總工程費)百分之三以下之懲罰性違約金，並以書面再次限期改善。如乙方屆期仍未改善，甲方得按次處以前述金額之懲罰性違約金，至乙方改善完畢為止。甲方如因乙方之違約情事而受有損害者，乙方及其連帶保證人並應負連帶損害賠償責任。

第二十三條 乙方倘遭他公司合併或其他原因致法人人格消滅者，其繼受人，應於乙方法人人格消滅後三個月內以書面向甲方申請另訂新約。屆期無人申請者，本契約即溯及乙方法人人格消滅之日起失效。

第二十四條 本契約簽訂前，應由乙方覓妥具有相當資金之連帶保證人二人，經甲方同意後始得簽約，有關保證事項規定如下列各款：

一、連帶保證人對乙方不履行本契約各項約定或因契約關係消滅後發生之一切義務，均負連帶責任，並無民法第七百四十五條先訴抗辯權。

二、保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，乙方應立即覓保更換，經甲方同意並辦妥換保手續後，原連帶保證人始得解除保證責任。

第二十五條 除本契約另有約定外，乙方應遵守零售市場管理條例、臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例、臺北市零售市場管理規則、臺北市獎勵投資興建市場須知等相關法令規定，法令修正時亦同。

第二十六條 乙方依本契約所負擔之義務不履行時，同意接受甲方依行政程序法第一百四十八條規定，以本契約為強制執行名義逕為執行。

第二十七條 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列為準：

一、甲方地址：臺北市中正區羅斯福路1段8號3樓/送達(代收)機關：臺北市市場處。

二、乙方地址：當事人之任何一方未依前項規定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，

視為業已送達對方。

前款按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第二十八條 本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，應視事件性質，以臺灣臺北地方法院行政訴訟庭或臺北高等行政法院為第一審管轄法院。

前項約定於本契約之連帶保證人亦有適用。

如因乙方違約涉訟時，甲方所支付之訴訟費用及律師費概由乙方負擔。

第二十九條 本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。

第三十條 本契約書附件效力同於本契約。

附件：1. 基地位置圖、地籍圖及土地登記簿謄本。

2. 土地使用分區證明。

3. 事業計畫書（依甲方審查通過後附裝）。

4. 核定後建造執照及建築設計圖說全份（此項依規定程序辦妥後，與契約書併存）。

5.（其他有關文件）。

第三十一條 本契約自簽訂之日起生效。

第三十一條 本契約書正本四份，甲、乙雙方及連帶保證人各執一份；副本七份，甲方存五份，乙方存二份。如有誤繕，以正本為準。

立契約書人：

甲方：臺北市政府

市長：

地址：臺北市市府路一號

臺北市市場處

處長：

地址：臺北市羅斯福路一段八號三樓

乙 方

公司名稱：

營利事業統一編號：

地 址：

聯絡電話：

負 責 人：

身分證統一編號：

乙方連帶保證人

(一)公司名稱：

營利事業統一編號：

地 址：

聯絡電話：

負 責 人：

身分證統一編號：

(二)公司名稱：

營利事業統一編號：

地 址：

聯絡電話：

負 責 人：

身分證統一編號：

中 華 民 國

年

月

日

臺北市獎勵投資興建市場須知

一、臺北市政府(以下簡稱本府)為受理民間申請投資興建市場(以下簡稱市場)，除依臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例(以下簡稱獎投自治條例)、零售市場管理條例、臺北市零售市場管理規則(以下簡稱市場管理規則)及其他有關法令規定辦理外，依本須知辦理。

二、一般事項：

(一) 申請投資興建市場，由臺北市市場處(以下簡稱市場處)依獎投自治條例第二條規定公告並受理。

(二) 公告受理申請期限為四個月，在規定期限內如無人申請或經申請未獲本府核准投資者，本府得視實際需要併入下期公告受理申請，如仍無人申請或未經核准投資時，得由本府視實際需要編列預算自行興建。

(三) 投資人應檢具下列文件，向市場處提出申請：

1. 申請書(如附件一)。

2. 土地使用權同意書(如附件二)。

3. 審查表(如附件三)。

4. 法人證明文件。

5. 股東(合夥人)名冊。

6. 資本額或金融機關存款證明。

7. 投資人(代表人)戶籍證明文件。

8. 土地登記第一類謄本(市場處得以電腦處理查詢者，得免檢附)或土地所有權狀影本。

9. 事業計畫書(包括組織體制、資本額、工程計畫書、營運計畫書(含市場)、財務計畫書等說明)。

10. 其他相關文件。

(四) 投資人為公司者，應由其代表人申請之。數人共同申請投資者，應推派一人為代表人申請之。公告申請期限內如申請人未及籌組公司，得以申請人及其公司籌備處名義暫行申請，於獲准投資後，應於二個月內成立公司並簽訂契約。

(五) 未於公告受理申請期限內之投資申請，不予受理。

(六) 申請投資業經與本府簽訂契約後，市場建物、土地之所有權、投資人

名義(含代表人)及事業計畫內容非經本府核准，不得變更。違者，除罰總工程費百分之三之違約金外，並依相關規定辦理。

三、審查事項：

- (一) 市場處受理投資申請後，由本府產業發展局(以下簡稱產業局)邀請本府研究發展考核委員會、法務局、財政局、地政局、都市發展局、臺北市建築管理工程處、市場處及相關機關參與審查(分工事項表如附件四)。
- (二) 投資申請案經審查後，產業局認有缺漏者，應通知限期十五日內補正，並以補正一次為限，逾期未補正者，產業局應駁回其申請。
- (三) 申請投資興建市場需用地涉有私人土地時，本府依下列審查基準次序核准之：
 1. 取得所有權全部者。
 2. 取得部分所有權面積較多者。
 3. 取得所有權面積相同時，另取得使用權較多者。
 4. 取得部分所有權及使用權面積均相同時，應按其事業計畫、資本額及其他投資條件等擇優。
 5. 無所有權人申請時，另取得全部使用權者。
 6. 無所有權人申請時，另取得部分使用權面積較多者。
 7. 無所有權人申請時，另取得使用權面積相同時，應按事業計畫、資本額及其他投資條件等擇優。
 8. 未取得公共設施市場需用地私有地所有權或使用權者，按事業計畫、資本額及投資條件擇優。
- (四) 市場如為多目標使用時，其使用之類別及應具備之條件，應依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理。
- (五) 市場之興建，應就全部市場用地作整體性規劃，一次興建完成。市場之設計應依照建築相關法令規定辦理。市場部分(應計算容積率部分)使用之容積，不得少於該市場用地可建容積率之四分之一。

四、簽約及工程管理：

- (一) 投資申請經本府核准後，投資人應於核准函指定期限完成契約簽訂(如附件五)、請領建築執照，並於建築執照有效期間內開工。
- (二) 投資興建市場總工程費應指工程計畫內全部之設施物總價，不包括

地價及地上物拆遷補償費用，其估價標準依據當年度本市地方總預算編製要點規定核算之。

- (三) 投資人於領得建造執照後，應將執照副本一份送市場處備查，並視為契約書附件之一；建照圖說設計尺寸如有變更，應報市場處備查；建物使用計畫如有變更，應報本府核准。
- (四) 投資人應於限期內開工，開工前應將承造廠商名稱、開工日期、工地負責人簡歷表及施工計畫書(含預定進度表及市場使用樓層工程總造價)報市場處備查。
- (五) 工程開工後，投資人應於每月底將工程實際施工進度表報請市場處備查，市場處得隨時派員現場查核，工程進度落後者，得要求限期改善。
- (六) 投資興建市場申請建造執照時，市場使用樓層部分及其附屬公共設施(停車位、卸貨位等)應以投資人名義為起造人，非經本府核准不得變更。
- (七) 市場興建完成領得使用執照後，在第一次辦理產權登記時，應以預告登記並記載下列文字：「本棟建物第○層市場使用部分係屬都市計畫公共設施建物，非經臺北市政府核准不得買賣、移轉或設定負擔。」同時預告登記之謄本，應於領得使用執照後三個月內送市場處備查。
- (八) 市場名稱以本府公告為限，非經核准不得變更。

五、攤販安置及市場開業：

- (一) 投資興建市場有劃設攤(鋪)位者，其租金不得高於下列計算標準：
市場攤(鋪)位一年租金總和等於(市場使用之建築物總造價×一 % + 市場用地公告現值×一 %)×一 . 一 。
- (二) 投資興建市場開業及管理，除依照市場管理規則辦理外，市場攤(鋪)位承租人如有異動時，應隨時列冊報市場處備查。

附件二

土地使用權同意書						
<p>茲有 等 人，擬在下列土地申請投資興建 區 市場業經 等人完全同意，為申請投資許可，特立此同意書為憑。出租人並同意承租期限不少於十年，如承租人之投資契約解除時，為雙方契約之當然終止事由，且出租人無條件同意再將土地出租於臺北市政府或經臺北市政府核准之投資人。本同意書應自 年 月 日起至 年 月 日內提出申請投資許可，逾期無效。</p> <p>土地標示及使用權範圍如下：</p>						
區	段	小段	地號	本地號土地面積	所有權人	法定代理人
<p>附土地登記總簿原本 張，地籍圖謄本 張</p>						
土地所有權人姓名			住 址			
1.	(簽章)	縣(市)	市鄉鎮區	路(街)	段 巷 弄 號	樓
2.	(簽章)	縣(市)	市鄉鎮區	路(街)	段 巷 弄 號	樓
3.	(簽章)	縣(市)	市鄉鎮區	路(街)	段 巷 弄 號	樓
4.	(簽章)	縣(市)	市鄉鎮區	路(街)	段 巷 弄 號	樓
						身分證統一編號

中華民國 年 月 日

說明：一、土地標示應用大寫。
 二、土地所有權人未成年應加法定代理人印章。
 三、不敷使用時，請以浮貼方式填列並加蓋投資人聯捷章。
 四、租用私人土地申請投資者應另檢附租期十年以上之租賃契約書。
 五、如投資人違反臺北市政府獎勵投資興建公共設施自治條例第十七條規定時，投資人位於該市場基地內所有之土地，臺北市政府得依契約的按前一年度公告現值予以收購，投資人不得異議或要求任何損害損失賠償。

附件三

臺北市獎勵投資興建				區				市場文件審查表			
收文日期		年 月 日		收文字號		都市計畫編號		申請地點		區 里 路	
申請人或法人及代表人姓名						都市計畫編號		申請地點		區 里 路	
都市計畫使用分區						都市計畫編號		申請地點		區 里 路	
開闢情形		超級市場		傳統市場		關係位置		各樓層用途		區 里 路	
審查項目						有無繳交證明或文件		審查意見			
1. 申請書											
2. 土地使用權同意書(含租賃契約、土地登記總簿及地籍圖謄本)											
3. 法人證明文件(個人免附)											
4. 股東(合夥人)名冊(個人或獨資者免附)											
5. 資本額(金融機關存款)證明											
6. 申請人(代表人)戶籍證明文件											
7. 土地登記第一類謄本或土地所有權狀影本											
8. 事業計畫書：(1)組織體制											
9. 其他相關文件											

承辦人

股長

科長

備註：一、文件由臺北市市場處負責初審。
 二、申請人所提出之證明文件如有不實，由當事人負法律責任。
 三、審查意見欄申請人免填。

附件四

主管機關	審查分工事項
研究發展考核委員會	關於投資申請案涉及委託民間興建經營規劃事宜
法務局	關於投資申請案涉及本市民間投資興建公共設施有關規定及契約內容事宜
財政局	關於投資申請案涉及財務及營運計畫等事宜
地政局	關於土地登記情形諮詢等事宜
都市發展局	關於投資申請案涉及都市設計、土地使用開發等事宜
建築管理工程處	關於協助釐清申請文件涉及建築物用途、有無重複建築使用、畸零地及基地位於地質敏感區內，且基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過者，其基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件等事宜
市場處	關於投資申請案涉及市場條件分析、市場營運等事宜