

臺北市市場處轄管地下街管理要點

中華民國 109 年 3 月 31 日臺北市府(109)府產業市字第 10930070042 號令修正發布，並自中華民國 109 年 4 月 10 日生效

一、臺北市府為規範臺北市市場處（以下簡稱市場處）所轄管地下街（以下簡稱地下街）之管理使用，特訂定本要點。

二、本要點之主管機關為市場處。

三、本要點所指市場處轄管地下街範圍如下：

- （一）台北地下街：臺北市中正區市民大道一段一百號地下一樓及地下二樓。
- （二）站前地下街：臺北市中正區忠孝西路一段五十之一號地下一樓。
- （三）龍山寺地下街：臺北市萬華區西園路一段一百四十五號地下一樓。

四、本要點用詞定義如下：

- （一）店鋪使用人：指依地下街店鋪分配作業程序，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，與市場處簽訂店鋪使用行政契約之獨資商號、合夥或公司。
- （二）商店自理組織：由地下街店鋪使用人之成員，以利用地下街場地為目的，並統合店鋪使用人意見及維護店鋪使用人權益，成立之團體組織。
- （三）公共空間：地下街建築物以店鋪防火鐵捲門及安全門為界，界線外之公共部分。

五、市場處得委託商店自理組織，辦理下列事項：

- （一）地下街建築物公共空間及設施設備之管理維護。
- （二）地下街相關服務及發展統籌規劃事宜。

受託之商店自理組織應與市場處簽訂委託管理使用行政契約。

商店自理組織應以善良管理人注意義務，管理維護受託財產。

六、商店自理組織受託管理之地下街建築物公共空間與設施設備，除地下街廣場依臺北市地下街廣場使用管理要點規定辦理外，於不妨礙用途及目的之情形下，商店自理組織為維持營運秩序及相關營運服務，得依需要向市場處申請使用或設置。

七、店鋪使用人應繳納每期使用費、管理費、推廣費用、設備汰換準備金及水電費。

前項費用除使用費由市場處收取外，地下街店鋪使用人應向商店自理組織繳交下列費用：

- （一）管理費：維持地下街營運所需，向店鋪使用人收取一般管理維護支出之費用。
- （二）推廣費用：為統籌規劃地下街營運發展需求，得向店鋪使用人收取或另行籌措運用之經費。其費率不得低於管理費百分之十。
- （三）設備汰換準備金：為保障設備耐（使）用年限屆滿之支出，向店鋪使用人按管理費一定比例收取，專戶存儲之準備金。其費率不得低於管理費百分之五。
- （四）水電費。

除水電費外，前項其餘各款費用費率，由商店自理組織擬訂及調整，並應參照管理維護之成本及收入因素，經商店自理組織會議決議後報市場處核定。

八、管理費得用以支付下列項目：

- (一) 行政管理及人事費用。
- (二) 公共水電費用。
- (三) 清潔費用。
- (四) 公共意外責任保險費用。
- (五) 維護材料費用。
- (六) 保全費用。
- (七) 其他經商店自理組織會議決議之用途。

九、設備汰換準備金得用以支付因耐（使）用年限屆滿汰換之計畫型修繕。但地下街設備提供使用，有管理或使用收入時，其修繕支出應自收入支應。

設備汰換準備金支付如確有不足時，應專案簽報本府核定經費編列預算辦理。

十、公共基金之資金來源如下：

- (一) 台北地下街地下二樓停車場所得收入盈餘。
- (二) 經市場處同意商店自理組織使用店鋪之盈餘收入。
- (三) 其他收入。
- (四) 孳息收入。

公共基金得用以支付下列項目：

- (一) 因天然災害或其他不可抗力之因素所致之必要性修繕費用。
- (二) 地下街建築物供共同使用部分及其相關設施，因營運需要所為之修繕、拆除、改良或新設費用。
- (三) 地下街中央監控、機電（含高低壓電氣設備）、空調、電（扶）梯及消防設備之修繕及定期保養檢測費用。
- (四) 辦理建築物公共安全檢查簽證及申報與消防安全設備檢修及申報之相關費用。
- (五) 火災責任險及其他建築物設備保險費用。
- (六) 納入前項收入設施設備之管理維護費用。
- (七) 前項第三款收入百分之五十撥入推廣基金。
- (八) 維護材料費用。
- (九) 消防教育及演習相關費用。
- (十) 管理本基金所需費用支出。

前項第二款地下街建築物共用部分及其相關設施設備新設費用應經商店自理組織會議決議，並報經市場處核准，始得為之。

十一、推廣基金之資金來源如下：

- (一) 店鋪使用人向商店自理組織繳納之推廣費用。
- (二) 推廣、促銷活動聯合廠商之贊助費用。
- (三) 第十點第一項第三款收入百分之五十。
- (四) 孳息收入。

推廣基金經費如有不足時，另由商店自理組織以會議決議店舖使用人共同分擔數額，納入推廣基金補足，並報市場處備查。

推廣基金得用以支付下列項目：

- (一) 提昇地下街形象或促銷之廣告、推廣活動。
- (二) 文化、社會、公益廣告或推廣活動。
- (三) 聘請學者專家之支出。

十二、商店自理組織對受託業務之財務管理，其管理費、公共基金、推廣基金及設備汰換準備金之經費，並應單獨設立帳戶儲存，專款專用並獨立登帳。

前項財務收支、保管及運用情形，應經商店自理組織會議決議，按月製表並經商店自理組織代表人及監察人核章後，於次月月底前送市場處備查。

十三、使用費由市場處印製繳款單，並委託銀行代收轉繳市庫；其餘費用由商店自理組織印製繳款通知單，歸入第十二點第一項之專戶。

十四、商店自理組織為管理地下街，應辦理下列事項：

- (一) 公開甄選專業廠商辦理地下街中央監控系統、機電、消防、保安全管理、清潔衛生及公共安全之管理維護。
- (二) 地下街營業及秩序管理。
- (三) 地下街建築物公共安全、消防安全之申報、簽證、保險及設施檢修。
- (四) 地下街推廣促銷活動或公益事項工作及協助接待參觀訪問事宜。
- (五) 地下街之管理費、水電費、公共基金、推廣基金及設備汰換準備金等各項費用之擬定或收支運用。
- (六) 依第六點規定申請地下街公共空間與設施設備使用時之履約管理。

十五、為增進店舖使用人共同利益及保障公共安全，商店自理組織應經會議決議，訂定管理公約，載明下列管理事項共同遵守，於報經市場處核定後實施：

- (一) 地下街各項費用之收取標準。
- (二) 地下街營業及秩序之管理。
- (三) 地下街店舖服務人員之管理。
- (四) 地下街公共事務之管理。
- (五) 地下街店舖之設施改善行為。
- (六) 地下街促銷活動之管理。
- (七) 違規事項之處理及通報。
- (八) 地下街之中央監控系統、機電、消防、保安全管理、清潔衛生及公共安全管理維護之優良廠商續約。

十六、地下街店舖使用費收費之計收，其土地使用費，依使用土地面積占土地登記資料所載對應基地持分之比例，按土地申報地價年息百分之五計收；其房屋使用費，依使用面積占總樓地板面積之比例，按訂約當期房屋評定現值年息百分之十計收。

公共空間使用費之計收，依臺北市市有公用房地提供使用辦法規定辦理。

台北地下街地下二樓停車場使用費之計收，以預估收入扣除商店自理組織之管理必要

成本及利潤後之淨額計收。

十七、地下街店舖應於統一規定時間營業，非經商店自理組織同意並送市場處核定，不得變更。

十八、使用行政契約使用期間為三年。使用人不得私自將使用標的轉租或轉借他人使用，或以使用權提供擔保、設定質權或其他擔保。但使用標的為店舖者，使用人報經市場處核定，得劃分專櫃經營或與合作廠商聯合經營。

地下街店舖之經營從業應遵守事項及發生違約情事時之罰則，應載明於店舖使用行政契約。

店舖使用人於簽訂店舖使用行政契約後，應於二個月內將店舖分配使用方式，送市場處備查，未於期限內辦理者，市場處得列入下次申請續約核定之參考。

使用期間屆滿六個月前，使用人得向市場處申請續約，經市場處同意後另訂使用行政契約；逾期申請者，視同無意申請續約，使用期間屆滿，使用標的由市場處收回，以公開方式辦理提供使用。

地下街收回或未經分配之店舖，因情況特殊並經市場處同意者，得由商店自理組織申請後提供使用。

十九、店舖使用人應按市場處所定之配置位置、面積及營業業種營業，非經商店自理組織同意，並報經市場處核定，不得變更。

二十、店舖使用人依商業登記法或公司法等相關法規辦理變更登記者，應於完成變更登記後，一個月內檢具變更登記相關文件函報市場處備查。但商號變更應由受讓人於完成變更登記後一個月內函報市場處，並訂定使用行政契約。

二十一、店舖使用人招商前，經店舖使用人之股東或合夥人向店舖使用人表示反對並自願經營時，其經營條件優於或同於原經營條件者，於無害店舖使用人權益下，經店舖使用人同意後，得由股東或合夥人經營店舖。但股東或合夥人經營店舖不得超過其持有單位數，並應與店舖使用人訂定專櫃經營契約後，始得營業。

二十二、店舖使用人劃分專櫃經營或與合作廠商聯合經營時，使用行政契約應記載下列事項：

(一) 經營期限不得逾市場處與店舖使用人間所定使用期限，並應於簽約後一個月內送經市場處備查。

(二) 店舖使用行政契約提前終止或解除時，經營契約應隨同終止或解除。

(三) 經營契約應經公證，店舖使用人如有破產、重整、財務困難等無法繼續經營或相類似之情事時，其契約相對人不得對店舖使用人主張留置等權利。

(四) 經營契約之營業項目以店舖使用人報經市場處同意之營運計劃書所載營業項目為限，且不得再將店舖轉租、分租、將使用權轉讓他人或以其他方式由他人使用。

(五) 經營契約不得損害市場處其他權益。