

臺北市政府 89.01.26. 府訴字第八九〇一二三五五〇一號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇  
〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇

訴願代表人 〇〇〇  
〇〇〇

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因土地及地上物徵收暨補償費事件，不服原處分機關八十七年十二月九日北市地四字第八七二三三六五一〇二號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

- 一、〇〇大學為興建校舍及規劃道路、庭園佈置（丙案）工程，需用本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號等十五筆土地，前經該校層報教育部轉奉行政院七十六年十二月二十八日臺內地字第五五九〇二二號函核准徵收土地及一併徵收其土地改良物，原處分機關於接奉上開院函後，即依土地法第二百二十七條規定，以七十七年三月一日北市地四字第〇九五六二號公告徵收相關土地，並以同號函通知各土地所有權人。惟依徵收計畫書之附件徵收土地使用清冊中，僅於土地使用情形欄記載民房、水溝、空地等，並未路實敘明土地使用人資料及使用現況情形，故於上開徵收公告說明七及函說明二敘明本案土地改良物另由原處分機關邀集有關單位勘估完畢後依規定辦理。土地部分之徵收補償費並已發放或提存完竣，完成徵收補償之法定程序。
- 二、嗣原處分機關以八十七年十二月九日北市地四字第八七二三三六五一〇〇號公告奉准徵收本市大安區〇〇段〇〇小段土地上之部分私有土地改良物，並以同日北市地四字第八七二三三六五一〇二號函知各改良物所有權人。本件訴願人所有建物即屬上開〇〇大學為興建校舍及規劃道路、庭園佈置（丙案）工程用地範圍內之土地改良物。訴願人等以原處分機關於系爭土地核准徵收近十一年後始公告徵收其土地改良物，而系爭改良物未拆除，土地即無法使用，系爭土地如確為興辦教育事業所必需，何以將系爭改良物未拆除擱置十一年而未與土地一併徵收，足見本件核准徵收處分不符土地法第二百零八條及第二百十五條徵收私有土地以必需者為限之要件，應予撤銷云云，連同拆遷補償部分，於八十八年二月二十三日向本府提起訴願。其中就土地及土地改良物徵收部分，訴願管轄機關為行政院，經本府以八十八年三月一日府訴字第八八〇一三五三三〇〇號函移處理，並於該函中敘明，拆遷補償部分因與前開部分相關連，嗣前開部分決定後再行辦理

。今行政院就土地及土地改良物徵收部分，以八十八年八月十六日臺訴字第三一二二四號訴願決定駁回在案，本府乃就地上改良物補償費部分續行審理，訴願人於八十八年十月十六日、十月二十五日、十二月二十四日、十二月二十八日、十二月三十日分別補充資料及理由，並據原處分機關及本府工務局檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、本件訴願人提起訴願日期（八十八年二月二十三日）距原處分書發文日期（八十七年十二月九日）雖已逾三十日，惟查訴願人曾於八十八年一月八日就土地及土地改良物徵收暨地上改良物補償費及人口搬遷補助費部分已提出異議，是本件並無逾期問題。又本件訴願請求關於土地及土地改良物徵收部分，業經行政院以八十八年八月十六日臺訴字第三一二二四號訴願決定駁回在案，業如前述。又訴願理由書中有關人口搬遷費乙節，其認定與核發均屬用地機關○○大學權責，此部分訴願移由教育部受理，是以下僅就土地改良物徵收補償費部分審理，合先敘明。

二、按土地法第二百十五條第一項第三款、第二項規定：「徵收土地時，其改良物應一併徵收。但有左列情形之一者，不在此限。……三、建築改良物建造時，依法令規定不得建造者。」「前項第三款、第四款之認定，由市、縣地政機關會同有關機關為之。」第二百三十六條規定：「徵收土地應給予之補償地價、補償費及遷移費，由該管市縣地政機關規定之。」

臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法第五條規定：「用地機關依照實地調測及評估資料，應於拆除前通知合法建築物所有權人定期協議，所有權人對於調測及評估資料有異議時，有關單位應派員複查。」第十條規定：「建築物之認定，以拆遷公告日前一年該址設有門牌者為限，其勘估計算方式如左：一、合法建築物重建價格（一）房屋以拆除面積乘重建單價計算重建價格。……（三）建築物拆除面積之計算，已辦建物登記者，照登記面積計算；其未登記者，依建築物各層外牆以內面積計算。……」

行政法院五十六年度判字第二一八號判例：「人民提起訴願，須以官署之處分致損害其權利或利益為前提。所謂損害其權利或利益，係指原處分所生具體的效果，致損害其確實的權利或利益而言。……」

行政院暨所屬各級行政機關訴願審議委員會審議規則第十三條第一項第三款規定：「訴願事件有左列各款程序不合情形之一者不應受理，訴願會會議應為駁回之決議。……三、訴願人不適格者。」

三、本件訴願及補充理由略謂：

（一）原處分機關所徵收之系爭改良物，均係合法建物，但卻以違章建築視之，而人口搬遷費亦未依實際居住且設籍之人口，予以計算補償，與法有所不合。

- (二) 前訴願書謂「訴願人等之系爭之改良物，均係合法建物，卻以違章建築視之」，係指原○○所有○○路○○段○○巷○○弄○○號以外，訴願人在系爭徵收土地上之建物，即「臺北市政府工務局建築管理處違章建築」一表，所示編號二十八、三十、三十一、三十二、七十一、七十二、七十五、七十六之一、八十五等建物，本係於三十五年十月一日前即已完成之建築物，依臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法第三條第一款，應係合法建物，卻被原處分機關以違章建築視之。
- (三) 原處分機關八十七年十二月九日北市地四字第八七二三三六五一〇〇號徵收處分之公告補償費估價，違反公平補償及合理補償等損失補償原則。本案補償費估價，係依據臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法第十條規定，然該辦法僅係地方機關所訂之行政法令，卻規定足以影響人民財產權之事項，顯違反中央法規標準法第五條、第六條規定，不符法律保留原則。另本案唯一被認定為合法建物者，約為二十四坪，其最多能取得之補償費約為一百五十萬元，則每坪補償價格約為六萬元，被認定為違章者甚至不到五萬元，此種補償價格與市價有如天壤之別，無法使訴願人在本市安身立命。
- (四) 關於公共徵收，學者多主張基於公平原則，應給予被徵收人完全之補償，德國聯邦法院亦以「重新籌置理論」或「交易價值」，認為地價補償之公平標準，應指原土地所有人之地權被強制取消後，所獲得地價補償數額適足在其他地區內購得同等面積、同等條件及同等利用價值之土地。即使不採全部補償說，而以司法院釋字第四〇〇號、第四〇九號、第四二五號解釋所指稱之「合理補償說」，本案所估算之補償費不合理，至為灼然。

#### 四、關於門牌為臺北市○○路○○段○○巷○○弄○○號建物部分：

- (一) 本件系爭建物為未登記建物，係屬○○大學為興建校舍及規劃道路、庭園佈置（丙案）工程用地範圍內之土地改良物，前經該校層報教育部轉奉行政院七十六年十二月二十八日臺內地字第五五九〇二二號函核准徵收，原處分機關以七十七年三月一日北市地四字第〇九五六二號公告徵收相關土地，並以同號函通知被徵收土地所有權人。因徵收計畫書之附件徵收土地使用清冊中，僅於土地使用情形欄記載民房、水溝、空地等，並未路實敘明土地使用人資料及使用現況情形，故於上開徵收公告說明七及函說明二敘明本案土地改良物另由原處分機關邀集有關單位勘估完畢後依規定辦理。
- (二) 嗣原處分機關於八十六年十二月九日邀集相關單位會勘徵收土地範圍內土地改良物，系爭建物經部分繼承人現場指界，並作成結論略以：「……本案合法建築改良物查估，請工務局依○○大學前辦理拆除公館興建校舍工程案例方式辦理，並將勘估成果送交地政處，俾便繕造補償清冊送○○大學處理……」，本府工務局即依臺北市舉

辦公公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法規定，以合法建物計算系爭建物補償費及限期拆遷獎勵金，並以八十六年十二月二十六日北市工三字第八六二二九九四五〇〇號函送計算表分送原處分機關及〇〇大學，並由原處分機關繕造包括系爭建物等三戶合法建物補償清冊，以八十七年四月三十日北市地四字第八七二一一三〇〇〇〇號函請〇〇大學與建物所有權人協議。

- (三) 嗣因系爭建物原所有權人〇〇已死亡，其繼承人（即訴願人〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇）認為面積丈量有誤差，請求重新丈量，〇〇大學遂以八十七年十月十三日校總字第一七二一二號函請原處分機關辦理複勘，原處分機關於八十七年十月二十日邀集相關單位會同繼承人等辦理現場複勘，並作成結論略以：「（一）本案建物.....所有權人〇〇之繼承人等認為丈量有誤差，請求以該屋稅捐單位課稅面積重新丈量乙節，請用地機關〇〇大學正式行文稅捐單位提供課稅面積資料後，再函請臺北市政府地政處協助訂期召集臺北市政府工務局等相關單位及建物所有權關係人辦理複勘。.....」，〇〇大學旋以八十七年十一月二日校總字第一八八四七號函檢送臺北市稅捐稽徵處大安分處提供之系爭建物房屋課稅面積資料。原處分機關即依前次會勘結論，邀集相關人員於同年十一月十九日再次前往現場複勘，本府工務局代表意見：「本案據〇〇大學前函送臺北市稅捐稽徵處大安分處提供本市〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號建物房屋課稅面積資料，本局僅供勘估建物時參考，本局於勘估建物時仍以實際丈量面積為準。」並作成會勘結論：「本案建物經複勘無誤，仍維持前原已檢送相關單位之建物勘估成果。」
- (四) 又〇〇大學以八十七年八月二十一日校總字第一三一二八號函敘明，該校對本案工程用地確有迫切之使用需要，請原處分機關惠予協助繼續推動完成徵收補償拆遷之作業程序，原處分機關乃就前奉准徵收土地上之土地改良物已完成勘估成果部分，以八十七年十二月九日北市地四字第八七二三三六五一〇〇號公告辦理包括系爭建物等三戶合法建物及農作改良物之徵收，同時並以八十七年十二月九日北市地四字第八七二三三六五一〇二號函通知建物所有權人及土地使用人在案，其土地改良物之徵收補償標準則以本府所訂公告徵收土地改良物之年度標準辦理補償。
- (五) 經查系爭建物所有權人〇〇之繼承人雖曾於協議時認為面積丈量有誤差，請求以系爭房屋稅捐課稅單位面積重新丈量，以確定其權屬面積，經原處分機關邀集相關單位現場複勘無誤，仍維持前原已檢送相關單位之建物勘估成果，並作成複勘紀錄分送有關單位及人員，當時訴願人對於複勘結果並未表示異議，嗣原處分機關依土地法第二百五條規定將系爭建物公告徵收及通知各建物所有權人及土地使用人，並以本府所訂公告徵收合法建物之年度標準辦理補償，經核均係依規定程序辦理，於法並無不合，原處分應予維持。

五、關於門牌如後表之建物部分：

房 東	建物地址	面積 (平方公尺)
○○○	無門牌	一一·四〇
○○○	本市○○路○○段○○巷○○弄○○ 、○○號	四三·八〇
○○○	本市○○路○○段○○巷○○弄○○ 號	二二·四二
○○○	本市○○路○○段○○巷○○弄○○ 號	一四·七〇
○○○	本市○○路○○段○○巷○○弄○○ 號	一七三·三〇
○○○	本市○○路○○段○○巷○○號	六二·五〇
○○○	本市○○路○○段○○巷○○號	七八·三四
○○○	本市○○路○○段○○巷○○號 (後)	二六·六八
○○○	本市○○路○○段○○巷○○之○○ 號	八四·三八

據本府工務局答辯稱原處分機關於八十六年八月十九日以北市地四字第八六二二四八一八〇〇號函邀相關單位，於八十六年九月二、三、四日上午十時會勘，會勘當時於現場即告知拆遷戶須提供合法建築物之有效證件供認定及辦理查估，惟當時訴願人僅提供本市○○路○○段○○巷○○弄○○號合法建築物證明。今提出訴願亦未能提出有利之證物，空口主張，自難憑採。是原處分機關未認定上開建物為合法建物，未列入八十七年

十二月九日北市地四字第八七二三三六五一〇二號函檢送之土地改良物補償清冊內，亦無不合，原處分應予維持。

- 六、至訴願人〇〇〇部分，據訴願人提供之戶籍資料顯示其為〇〇〇之子，與〇〇〇同住，則此部分係與人口搬遷費有關，非可認定係本件訴願標的（原處分機關八十七年十二月九日北市地四字第八七二三三六五一〇二號函）之利害關係人，是本件並未損害訴願人〇〇〇確實的權利或利益，其提起訴願，揆諸前揭判例意旨及審議規則規定，顯為當事人不適格，本府不予受理。
- 七、據上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由，爰依訴願法第十七條第一項前段及第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
委員 楊松齡  
委員 薛明玲  
委員 王惠光  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 黃旭田  
委員 劉興源  
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 一 月 二 十 六 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）