

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

訴願人因區段徵收疑義事件，不服臺北市政府地政局民國 104 年 5 月 8 日北市地發字第 1043122

4800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不予受理。

理由

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、坐落本市北投區○○段○○小段○○地號其上建物之一部分為○氏祖厝，前經本府以民國（下同）95 年 8 月 3 日府文化二字第 09530281400 號公告為本市歷史建築，名為「北投○氏祖厝」（下稱為系爭建物），位於本市「○○園區」開發計畫內公園預定地範圍內，係屬本市○○園區區段徵收第 2 期拆遷範圍內之土地改良物，前經本府以 97 年 6 月 26 日

府地發字第 09730707100 號公告該徵收範圍內之土地改良物所有權人（事實上處分權人）及住戶，請即準備拆遷；且本府為辦理上開相關拆遷補償作業，前委託○○有限公司（下稱○○公司）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（99 年 6 月 28 日公布修正全文為「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」）等相關規定進行查估，本府並以 98 年 11 月 27 日府地發字第 09831698200 號及 99 年 11 月 15

日府地發字第 09931515300 號函告系爭建物坐落地號之土地所有權人通知系爭建物所有權人領勘。案經○○公司查估結果，系爭建物門牌號碼為○○○路○○巷○○號，並經

領勘人（即所有權人）○○○、○○○、○○○、○○○○及○○○等 5 人於卷附臺北市○○園區區段徵收第二期拆遷範圍內建築改良物查估表簽名確認在案。

三、嗣本府為確認建物所有權屬，以 103 年 7 月 3 日府地發字第 10331481000 號函告○○○路○

○巷○○號門牌建物之納稅義務人、設籍戶長及其坐落地號之原土地所有權人，如對系爭建物所有權有異議，請於文到 7 日內以書面向本府提出，案經案外人○○○○及○○○分別以 103 年 7 月 9 日及 103 年 7 月 16 日異議書對系爭建物之所有權提出異議，本府嗣於 1

103 年 10 月 22 日召開臺北市○○園區區段徵收第 2 期拆遷範圍內北投區○○○路○○巷○○號門牌建物所有權異議協調會，會議結論並載明略以：1. 本案已由各相關權利人自行協調建物所有權屬，並簽立協議書。權利範圍：○○○、○○○、○○○○及○○○各 5 分之 1；○○○、○○○○、○○○○各 15 分之 1。2. 有關門牌疑義部分，俟本府與稅捐及戶政單位索取相關資料後再予釐清。嗣訴願人及案外人○○○○等 8 人復以 103 年 10 月 29 日異議書表示系爭建物查估之門牌號碼有誤應更正為○○○○路○○巷○○號並對其補償方式等提出異議，案經本府以 103 年 11 月 19 日府地發字第 10302762800 號函復其等

之聯絡人○○○略以：「……說明……三、有關旨揭區段徵收範圍內建築改良物查估補償事宜，係依『臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例』辦理，本案建物經查符合該自治條例第 3 條第 1 項第 1 款規定……屬合法建築物，又依該自治條例第 7 條第 1 項第 1

款規定，合法建築物拆遷補償費係按『重建價格』補償……。四、為辦理本區段徵收案建築改良物查估作業，本府地政局土地開發總隊委託○○有限公司於 99 年 11 月 29 日至○氏祖厝現場查估，依查估資料顯示正身為○○○路○○巷○○號之一部分，並經領勘人（所有權人）簽名確認。惟○○○○等 8 人提出門牌疑義，本府將另行通知相關人等辦理會勘。五、按土地徵收條例第 11 條第 1 項規定……本案合法建築物所有權人於本府向內政部申請一併徵收作業程序前，均可與本府達成協議價購……。」期間，本府並依土地徵收條例第 11 條等規定，於 103 年 11 月 4 日召開臺北市○○園區區段徵收第 2 期

拆遷範圍土地改良物協議價購會議，會議中相關權利人等就系爭建物（公廳）所有權屬再次達成協議，並作成會議結論略以：1. 公廳所有權屬已由各相關權利人於本次會議自行協調，並簽立協議書。權利範圍如下所示 (1)○○○、○○○各 10 分之 1 (2)○○○○、○○○○、○○○各 15 分之 1。(3)○○○5 分之 1。(4)○○○持有 5 分之 1，惟○○○

○對於○○○○之所有權提出異議，本府將另行通知○○○○及○○○○召開協調會。

(5) ○○○5 分之 1。2. 本案因所有權人對土地改良物查估成果（公廳門牌及尺寸）尚可疑義，致協議不成立，有關門牌疑義部分，本府將俟稅捐及戶政單位提供相關資料後再予釐清；公廳尺寸部分，本府將另案查處。本府乃於 103 年 11 月 27 日會同本市北投區戶政事務所辦理系爭建物門牌號碼會勘，嗣本府地政局土地開發總隊（下稱土地開發總隊）以 103 年 12 月 8 日北市地發區字第 10330677001 號函回復○○○○等略以：「主旨：

有

關本市○○園區區段徵收第 2 期拆遷範圍內○氏公廳（北投區○○○路○○巷內）之門牌號碼疑義一案……說明……二、……本總隊委託○○有限公司於 99 年 11 月 29 日至旨揭公廳現場查估，依查估資料顯示公廳為○○○路○○巷○○號之一部分，並經領勘人（所有權人）簽名確認在案。三、本府刻正辦理本案建築改良物補償事宜，因部分相關權利人提出公廳門牌應為○○○路○○巷○號之異議，故本總隊於 103 年 11 月 27 日會同本市北投區戶政事務所辦理門牌疑義會勘，惟該所承辦人員表示，依門牌編釘資料所附位置圖無法認定公廳之門牌號碼。爰本案仍維持原查估結果，倘臺端等對公廳門牌號碼仍有異議，請提供相關佐證資料予本府，俾憑據以辦理後續拆遷補償事宜。」

四、嗣訴願代理人○○○以 103 年 12 月 10 日陳情書就系爭建物拆遷補償及拆遷戶拆遷安置等疑義向土地開發總隊提出陳情，經土地開發總隊以 104 年 1 月 8 日北市地發區字第 1033071

1100 號函復在案。另案外人○○○復於 103 年 12 月 15 日對系爭建物所有權提出異議，本府乃再於 103 年 12 月 31 日召開臺北市○○園區區段徵收第 2 期拆遷範圍內北投區○○○路○○巷○○號門牌建物公廳部分所有權異議協調會，並作成會議結論略以：本案已由相關權利人自行協調所有權屬，並簽立協議書；權利範圍：○○○○、○○○○各 20 分之 1，○○○10 分之 1。經協調結果系爭建物增加為○○○、○○○、○○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○○○○○○及○○○等 10 人所有。

五、嗣本府於 104 年 3 月 30 日召開臺北市○○園區區段徵收第 2 期拆遷範圍土地改良物（第 2

次）協議價購會議，會中主席就 103 年 11 月 4 日協議價購會議上土地改良物所有權人所主張公廳範圍尚包含水井及龍眼樹、公廳尺寸有誤、公廳門牌非○○號及公廳為歷史建築，應有更高補償等疑義向與會出席之土地改良物所有權人說明辦理情形，並與○○○、○○○○、○○○、○○○及○○○等部分土地改良物所有權人對查估成果及應領價金額與本府達成協議價購；另未與本府達成協議價購者，本府將依土地徵收條例第 5 條規定報請中央主管機關內政部核准一併徵收。

六、嗣訴願人復以 104 年 4 月 5 日異議書就系爭建物補償價格、查估門牌號碼有誤、配售專案

住宅資格等事宜向本府都市發展局提出異議，案經本府以 104 年 4 月 20 日府地發字第 104 30213900 號函復訴願人略以：「主旨：有關臺端對本府 104 年 3 月 30 日召開『本市○○

園

區區段徵收第 2 期拆遷範圍內土地改良物協議價購會議』聲明異議一案.....說明....
..二、查旨揭區段徵收第 2 期拆遷範圍內北投區○○○路○○巷○○號門牌建築改良物之查估案號分為 P07-71（公廳部分）及 P07-4（公廳後方建物）.....三、有關臺端對案號 P07-71（公廳部分）拆遷補償相關事宜提出之異議，茲說明如下：（一）公廳應以歷史建築計算補償費部分：本府辦理本地區土地改良物拆遷補償事宜，係依『臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例』規定辦理，該自治條例第 7 條及第 9 條規定，合法建築物拆遷補償費按『重建價格』補償，又『重建價格』計算方式為重建單價乘以建築物面積。查本案公廳屬前揭自治條例第 3 條第 1 項第 1 款規定之合法建築物，主體構造為磚造，依前揭自治條例施行細則所附重建單價基準表，磚造建物重建單價比照加強磚造建物下級單價，故本案公廳之重建價格係以加強磚造建物下級單價乘以面積計算之。至有關公廳為『歷史建築』之相關補償，經本府地政局土地開發總隊（以下簡稱開發總隊）函詢本府文化局於 103 年 12 月 12 日函復表示，現行法令尚無有關『歷史建築』拆遷補償相關規定，開發總隊業以 103 年 12 月 19 日北市地發區字第 10330706700 號及 104 年 1 月 8 日

北市

地發區字第 10330711100 號函復○○○女士在案。（二）公廳門牌號碼有誤一節：....
..依門牌編釘資料所附位置圖無法認定公廳之門牌號碼，爰本案仍依原查估結果辦理。開發總隊業以 103 年 12 月 8 日北市地發區字第 10330677001 號函知○○○女士、

○○○

女士及其他公廳所有權人前揭處理情形，並告知公廳所有權人，倘對公廳門牌號碼仍有疑義，請提供相關佐證資料予本府；另開發總隊再以前揭 103 年 12 月 19 日函知○○○女士，請公廳全體所有權人以書面向本府提出公廳之門牌號碼，俾憑辦理後續事宜，惟本府尚未收受相關佐證資料或公廳全體所有權人提出變更門牌號碼之書面資料。四、有關臺端提出配售專案住宅一事，查本地區拆遷安置相關事宜，係依『臺北市○○園區區段徵收拆遷安置計畫』規定辦理，該安置計畫第 6 點規定，安置方式之一為配售專案住宅，本專案住宅係為照顧拆遷戶基本居住需求而興建，為合理分配公共資源，拆遷戶為自然人且其被全部拆除之建築物為合法建築物或 77 年 8 月 1 日以前已存在之違章建築，得向本府申請配售專案住宅，並以 1 戶為原則；另考量同一建物因子孫繁衍分家而有增加居住需求之情形，前揭自治條例及安置計畫中訂有身分、設籍、住宅單位及建物面積等可增加配售專案住宅之條件，以平衡拆遷戶實際居住需求及公平性。」訴願人復再以 104 年 4 月 23 日陳情書就系爭建物之補償方式、門牌號碼、專案住宅售價及專案住宅之申購

條件等向本府市長室提出陳情，嗣經本府地政局以 104 年 5 月 8 日北市地發字第 10431224800 號函復訴願人略以：「主旨：有關臺端陳情本市○○園區區段徵收相關事宜一案..說明.....二、有關臺端陳情旨揭區段徵收範圍內○氏宗祠依法原則不徵收及未召開公聽會等事宜，查○氏宗祠前經本府以 95 年 8 月 3 日府文化二字第 09530281400 號公告為本市歷史建築，名為『北投○氏祖厝』，並於同日以府文化二字第 09530281401 號函通知利害關係人並檢送公告 1 份，該函說明二：『【北投○氏祖厝】位於本市【○○園區】開發計畫內公園預定地範圍，配合開發計畫，未來本府將進行區段徵收，將本建物融入公園規劃設計，供民眾參觀使用，屆時敬請○氏宗親（所有權人）依 92 年 4 月 18 日【臺北市知識經濟產業園區內○氏祖祠保存方式協商會議】之決議內容，移出現有祭祀牌位，另擇地點安置.....』，業提及○氏宗祠之保存方式及安置。三、本府辦理旨揭區段徵收案拆遷補償作業，係依『土地徵收條例』及『臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例』暨其施行細則等規定辦理，有關臺端提出○氏宗祠門牌及補償費疑義，本府業以 104 年 4 月 20 日府地發字第 10430213900 號函（諒達）復臺端在案，茲補充說明如下

：（一）查估門牌疑義：前揭自治條例施行細則第 3 條規定：『估定合法建築物拆遷補償費及違章建築拆遷處理費前，應.....派員調查下列事項：一、合法建築物：（一）門牌號碼。（二）所有權人之姓名及住址。（三）構造、面積.....』，查○氏宗祠為未登記建物，本府為辦理本案查估作業，委託○○有限公司至現場勘查，依查估資料顯示，○氏宗祠為○○○路○○巷○○號門牌之一部分，查估內容經領勘人○○○等 5 人簽名確認在案。嗣本府 103 年 11 月 4 日召開○氏宗祠協議價購會議，所有權人於會議上提出門牌疑義，經本局土地開發總隊（以下簡稱開發總隊） 103 年 11 月 27 日會同本市北投區戶政事務所至宗祠現場會勘，該所表示依門牌編釘資料所附之位置圖無法認定宗祠門牌號碼，開發總隊 103 年 12 月 8 日北市地發區字第 10330677000 號函附會勘紀錄參照，爰

本案仍依原查估成果辦理；開發總隊並以同年月日北市地發區字第 10330677001 號函知宗祠全體所有權人前揭處理情形，並告知全體所有權人倘對宗祠門牌號碼仍有疑義，請提供相關佐證資料予本府。（二）重新計算○氏宗祠補償費一節：依前揭自治條例第 7 條規定，合法建築物按『重建價格』補償，尚無對『歷史建築』訂有其他規範。查重建價格相當於不動產估價技術規則第 48 條所稱重建成本或重置成本，但無須扣除建築改良物折舊額，○氏宗祠為磚造建物，按前揭自治條例規定，係比照加強磚造建物下級單價計算補償費。至『歷史建築』有無相關補償，經開發總隊於 103 年 11 月 7 日函詢本府文化局，該局同年 12 月 12 日函復表示，現行法令尚無有關歷史建築拆遷補償相關規定，故○氏宗祠仍依土地徵收條例及前揭自治條例等規定辦理補償。四、本府為妥適安置本地區

拆遷戶，係依區段徵收實施辦法第 17 條規定訂定『臺北市○○園區區段徵收拆遷安置計畫』以為辦理依據，有關臺端陳情放寬增配條件部分，本府業以前揭 104 年 4 月 20 日函復臺端在案，茲就配售專案住宅提出之疑義，再次說明如下：（一）專案住宅售價不合理部分：查專案住宅係以成本價讓售，即依照房屋建造成本及土地成本等相關費用總額，按房屋面積及土地應有持分計算之。房屋建造成本部分，以興建工程費用、工程管理費、監造費及貸款利息等計算；土地成本按開發總費用、土地位置、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件估定之，且須經本市地價及標準地價評議委員會評定。（二）放寬增加配售專案住宅條件：本府興建專案住宅之目的，係供本地區拆遷戶居住與安置之用，為合理分配公共資源，拆遷戶為自然人且其被全部拆除之建築物為合法建築物或 77 年 8 月 1 日以前已存在之違章建築，得向本府申請配售專案住宅，並以 1 戶為原則；另考量同一建物因子孫繁衍分家而有增加居住需求之情形，訂有身分、設籍、住宅單位及建物面積等可增加配售專案住宅之條件，以平衡拆遷戶實際居住需求與公平性。」訴願人不服該函，於 104 年 5 月 20 日向本府提起訴願，5 月 27 日補正訴願程式，並據本府地

政

局檢卷答辯。

七、查上開本府地政局 104 年 5 月 8 日北市地發字第 10431224800 號函之內容，僅係該局就訴願

人陳情事項所為之說明，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非行政處分。是訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

八、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 8 款，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 8 月 21 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）