

訴 願 人 〇〇〇

代 理 人 〇〇〇 律師

原處分機關 臺北市政府工務局建築管理處

臺北市政府工務局新建工程處

右訴願人因請求補發房屋拆遷處理費及建物一併徵收等事件，不服原處分機關臺北市政府工務局建築管理處（以下簡稱建管處）八十八年二月十二日北市工建違字第八八六一九一八〇〇〇號及原處分機關臺北市政府工務局新建工程處（以下簡稱新工處）八十八年二月二十三日北市工新配字第八八六〇三三八九〇〇號函復，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣本府為辦理八十七年度預算中正區〇〇街暨接順相關巷道拓寬工程，以八十六年八月六日府工新字第八六〇六〇九七三〇〇號公告所有工程範圍內地上、下物業主及住戶請即準備拆遷，俾利工進。因訴願人所有門牌號碼本市〇〇〇路〇〇段〇〇號、〇〇號、〇〇號及〇〇街〇〇號等四戶房屋位於工程範圍內（坐落土地本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇地號業於七十七年十一月二十一日公告徵收，七十八年十二月三十日登記為臺北市所有），本府復以八十六年九月十五日府工新字第八六〇六八六五六〇〇號函通知訴願人等拆遷戶應於八十七年二月二十八日前自行將上開建築物拆遷並請拆遷戶依其建築物為合法建築物或違章建築分別檢附相關證明文件向新工處或建管處辦理補償（助）事宜。
- 二、訴願人以八十六年九月七日「聲請書」請求新工處將〇〇街〇〇號房屋列為合法建築物辦理補償，經該處以八十六年九月十七日北市工新配字第八六六一九五七二〇〇號函復請其檢具相關證明文件供參辦。訴願人又以八十六年九月二十六日「聲請書」請求該處將系爭四棟房屋列為合法建築物辦理補償，經該處以八十六年十月七日北市工新配字第八六六二〇八八八〇〇號函否准所請。訴願人不服，循序向本府、內政部提起訴願、再訴願、行政訴訟，終經行政院以八十八年度判字第三三六八號判決駁回在案。
- 三、其間訴願人復於八十七年十一月三十日、八十七年十二月十四日、八十八年一月四日、八十八年一月十四日、八十八年一月十八日以書面向建管處及八十八年一月十四日向市長陳情要求將系爭四棟房屋依土地法第二百五條、第二百四十一條及都市計畫法第四十九條等規定，辦理一併徵收或按合法房屋或五十二年以前舊有違建價格補償，於該處

未為函復前，訴願人於八十八年一月二十八日向本府提起訴願，主張建管處應按重建房屋價格補發補償費云云，嗣經建管處以八十八年二月十二日北市工建違字第八八六一九一八〇〇〇號函復否准所請（並復知新工處就該管部分卓處逕復），訴願人並於八十八年二月二十二日（本府收文日）補具上開函文到府。

四、嗣本府以八十八年七月一日府訴字第八八〇四二一七一〇〇號訴願決定：「訴願駁回」，理由略以：「……四……惟觀其訴願理由，仍系爭執系爭房屋應按合法房屋計算補償費，且原處分機關亦係依前處分核發拆遷處理費，是本件與前開事件係屬同一，該爭點既已經本府審理決定，訴願人仍執前詞爭執，揆諸首揭判例，自為法所不許。」訴願人不服，提起再訴願，經內政部以八十八年十一月二十三日臺內訴字第八八〇七〇九七號再訴願決定：「原決定撤銷，由原決定機關另為適法之決定。」理由載明略以：「……另依再訴願人八十八年二月十六日補具之臺北市政府工務局建築管理處八十八年二月十二日北市工建違字第八八六一九一八〇〇〇號函及八十八年八月二日補具之上開臺北市政府工務局建築管理處八十八年二月十二日函及新建工程處八十八年二月二十三日北市工新配字第八八六〇三三八九〇〇號函，並對照其訴願、再訴願意旨，再訴願人不服之處分書，似為上開臺北市政府工務局建築管理處八十八年二月十二日函及新建工程處八十八年二月二十三日函，是本案原決定機關除未路究其訴願意旨外，亦未向再訴願人查明究係不服何機關之處分書，乃逕自認定再訴願人係不服臺北市政府工務局所為違章建築之認定處分，而再訴願人前已針對此一事件循序提起訴願、再訴願、行政訴訟，均經駁回在案，基於一事不再理之原則，以程序駁回，自有欠洽……」

五、另有關訴願人請求系爭土地上建物應依土地法第二百十五條、第二百四十一條等規定予以一併徵收部分，經新工處以八十八年二月二十三日北市工新配字第八八六〇三三八九〇〇號函復訴願人略以：「……說明……二、……查臺端所有上述四戶房屋之座落土地，係屬本府七十七年辦理第一期公共設施保留地用地範圍所取得，依都市計畫法第八十三條規定列入中長程計畫，自七十八年七月至八十八年六月止依計畫使用。依行政院八十一年九月二十四日八十二年判字第一九五七號裁判要旨所示：『……土地法第二一五條固規定，徵收土地時其改良物應『一併』徵收，所謂『一併』徵收並非『同時』徵收；本件徵收土地計畫書第六點明載『地上物辦理徵收』，並非不予徵收，是與前開土地法第二一五條規定，並無不符……』，而本處於八十七年度興辦中正〇〇街暨接順相關巷道拓寬工程時，已編列地上物拆遷補償預算辦理。依土地法第二四一條規定：土地改良物被徵收時，其應受之補償費，由該管市、縣地政機關會同有關單位估定之。本府為辦理公共工程用地內各拆遷戶之補償事宜，亦應遵照「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」辦理；臺端對上述四戶房屋確屬違章建築已無爭議，自應由本局建築管理處依補償辦法規定核算違章建築拆遷處理

費。」案經訴願於八十八年十二月二十三日訴願補充理由中，表明本案係不服上開建管處八十八年二月十二日北市工建違字第八八六一九一八〇〇〇號及及新工處八十八年二月二十三北市工新配字八八六〇三三八九〇〇號函。本府爰依內政部再訴願決定意旨，重為決定。

#### 理 由

一、按土地法第二百十五條第一項第三款規定：「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。」第二百四十一條規定：「土地改良物被徵收時，其應受之補償費，由該管市、縣地政機關會同有關機關估定之。」

都市計畫法第五十二條第二項規定：「公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者……該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。」

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三條規定：「本辦法所稱合法建築物及違章建築，係指左列各款：一、合法建築物：（一）民國三十五年十月一日前之建築物。（二）本市改制後編入之六個行政區內都市計畫公布前之建築物。1. 文山區（行政區域調整前景美區、木柵區）：五十八年四月二十八日公告。2. 南港區、內湖區：五十八年八月二十二日公告。3. 士林區、北弄區：五十九年七月四日公告。（三）依建築法領有使用執照之建築物。（四）依建築法領有建造執照或建築許可或都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前領有臨時建造執照之建築物。但以主要構造及位置，均係按照核准之工程圖樣施工者為限。二、違章建築：（一）五十二年以前之舊有違章建築。（二）五十三年至七十七年八月一日合於七十七年八月一日府工建字第二六一三七八號公告修正『臺北市拆除違章建築認定基準』前之違章建築。」第十條第一項第二款第二目規定：「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……二、違章建築拆遷處理費：（一）五十二年以前之舊有違章建築，按合法建築物重建價格百分之八十計算。（二）五十三年至七十七年八月一日之違章建築，按合法建築物重建價格百分之五十計算。……」

行為時臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法第十五條規定：「……未經核准擅自修建或未依照核准圖說施工者，視為新違章建築，並按有關法令處理。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人自民國五十年起即擁有本市〇〇〇路〇〇段〇〇號、〇〇號、〇〇號及〇〇街〇〇號店舖四棟，係建在訴願人所有本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地上，系爭土地業於七十七年十一月二十一日公告徵收，但系爭四棟房屋當時並未依土地法第二百十五條規定與土地一併徵收。市府因經費不足，曾於七十六年十一月二十五日召

開公共設施保留地取得事宜研商會議，決議先徵收土地，地上物則留待公共設施施工時再予辦理，並以七十六年府地五字第〇五五七一號函發交市府工務局遵辦，詎工務局於八十八年四月因拓寬〇〇街工程，需要進行拆除系爭房屋時，並未依有利於訴願人之土地法第二百十五條及都市計畫法第五十二條規定及上述市府頒發之命令辦理徵收補償，卻以違章建築之名目，改按市府所訂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第一項第二款第二目規定，以房屋重建價格之半數發給訴願人救濟性之處理費二百餘萬元（含獎勵金），使訴願人損失應得補償費約二百六十萬元，此違法之措施於情於理，均屬不公，蓋訴願人將土地提供政府辦理公共工程，犧牲土地及地上建物，遭受重大損失，政府理應盡力照顧方為正當，此即本件訴願之標的。

(二) 訴願人於八十七年十二月八日即已向工務局申請依土地法及都市計畫法辦理徵收補償，但工務局置之不理，且單方面決定改依處理辦法第十條第一項第二款第二目規定按房屋重建價格之半數先行發給救濟性之處理費二百五十萬元左右，訴願人旋即於八十八年一月十四日及一月十八日再申請按重建價格之全部補發差額，但仍為工務局所拒絕，訴願人乃於八十八年一月二十八日提起訴願，訴願期間，建管處及新工處始分別以八十八年二月十二日北市工建違字第八八六一九一八〇〇〇號及八十八年二月二十三日北市工新配字第八八六〇三三八九〇〇號函通知訴願人不允照辦，上述二函之內容均與訴願書所表示不服之事項相同，故本件訴願之標的當然係針對上述二函，此與訴願人八十六年九月七日以房屋屬合法建築為訴求聲請依合法建築標準發給補償費訴願案件，兩案之法律關係顯有不同。

(三) 系爭房屋雖被市府視為違建，訴願人亦不爭執，但訴願人在自己被徵收土地上蓋房子，具有合法使用土地之權利，理應發較高之補償，與一般占用他人土地之違建不受法律保護，不可同日而語，故土地法第二一五條特別規定處理方法，須於拆除前先辦理徵收及補償之手續方可拆除。

三、關於建管處八十八年二月十二日北市工建違字第八八六一九一八〇〇〇號函部分：

(一) 卷查本件訴願人不服建管處依前揭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（以下簡稱「處理辦法」）之規定，以系爭建物係屬五十三年至七十七年八月一日間之違章建築，按合法建築物重建價格百分之五十（即每平方公尺六、三一五元）計算於八十七年十二月十四日發放之拆遷處理費，並主張該處理費過低，應按每平方公尺一二、六三〇元計算並補發所短發之數額，且應依土地法第二百十五條、第二百四十一條及都市計畫法第五十二條規定辦理云云。惟查都市計畫法第五十二條所定應參照原有房屋重建價格補償之適用對象為撥用公有土地之公共設施用地之情形，與本件私有土地徵收之情形並不相同，自無適用之餘地，訴願人主張

應依該條規定辦理云云，實有誤解。又前揭處理辦法所定之補償範圍及計算標準，係本府為辦理公共工程用地內各拆遷戶之補償及處理違章建築等事宜，基於職權所訂定，又本件系爭建物均屬違章建築，此為訴願人所自承，則建管處依上開處理辦法第三條規定辦理發放違章建築處理費事宜，並無不合，訴願人爭執未依規定辦理乙節，亦有誤會。

- (二) 至訴願人主張系爭建物之補償金額過低乙節，查訴願人所有系爭四戶房屋，未經許可而擅自加以修建，造成新違建之事實，業經另案本府八十七年四月一日府訴字第八七〇二三九一〇〇〇號訴願決定：「訴願駁回」，其理由略為：「……三、卷查本市於民國六十年間辦理『○○○路○○段拓寬工程』，於辦理土地徵收後，將訴願人原所有坐落○○○路○○段○○號部分日式平房拆除，拆餘部分本府工務局則以六十年十二月二日北市工三字第二七六五六號函准其修復為木造，惟訴願人修建時有擅自改為磚造、RC樓板等未按核准圖樣加深修復等違規情形，故本府工務局未發給許可證。該修復之建物嗣後經由本市前古亭區戶政事務所於六十一年八月三十日核准自原○○○路○○段○○號改編而成○○○路○○段○○號、○○號、○○號等三戶門牌號碼。此有本府工務局六十一年六月二十一日北市工三字第一三〇七五號函影本附卷可稽。另○○街○○號房屋，亦因配合原處分機關六十二年度辦理『特三號排水溝連接線段工程』而部分拆除，惟因訴願人未依規定辦理門面修復或就地整建，致其向原處分機關申請核發完工證明時，亦未獲核准。此有原處分機關六十九年八月二十七日北市工新配字第一七五〇三號函影本附卷可稽，應視為新違章建築。……」認定在案，且系爭四棟房屋既分別為六十一年、六十二年以後之違章建築，而非五十二年以前之舊有違章建築，自應依前揭處理辦法第三條及第十條第一項第二款第二目之規定，按合法建築物重建價格百分之五十計算發放拆遷處理費，則本件建管處否准訴願人所請按合法建築物重建價格之全額計算發放拆遷處理費，並無不合，應予維持。

四、關於新工處八十八年二月二十三日北市工新配字第八八六〇三三八九〇〇號函部分：

- (一) 本件訴願人於八十八年十二月二十三日訴願補充理由中表明對新工處八十八年二月二十三日北市工新配字第八八六〇三三八九〇〇號函不服，並追加該函為訴願標的，雖距該函發文日已逾三十日之訴願期間，惟因新工處未查告送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期，合先敘明。
- (二) 卷查本件訴願人主張系爭四棟房屋應依土地法第二百五條、第二百四十一條及都市計畫法第四十九條等規定，於系爭○○地號土地徵收案辦理一併徵收補償乙節，按系爭四戶房屋坐落之土地，係屬本府辦理第一期公共設施保留地用地取得範圍，前經本府以七十七年十一月二十一日府地字第五二三〇八號公告先行辦理徵收，而當時所有地上物，原則上並未與土地同時辦理徵收，而係分開辦理，亦即實際興闢該公共設

施用地時，再予辦理徵收地上物，惟系爭建物既屬違章建築，此訴願人亦不爭執，則依前揭土地法第二百十五條第一項第三款之規定，自無土地法第二百十五條第一項所定請求一併徵收之適用，是新工處以八十八年二月二十三日北市工新配字第八八六〇三三八九〇〇號函否准訴願人所請，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法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 黃茂榮  
委員 楊松齡  
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 三 月 二 十 二 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）