

訴願人〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局建築管理處

右訴願人因違章建築拆遷處理費事件，不服原處分機關九十三年六月十八日北市工建違字第09364259500號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

實事

一、緣本府為辦理本市大安區○○小學校舍新建工程，經以八十四年十一月二十一日府教六字第840830三五號公告有關用地範圍內地上改良物拆遷事項。訴願人主張所有之本市大安區○○街○○巷臨○○之○○號違章建築房屋亦屬前開工程範圍內。本府教育局為辦理上開工程用地範圍內住戶之拆遷處理事宜，乃以九十一年七月二十四北市教八字第09135833700號書函通知上開工程用地範圍內地上物所有權人（含系爭房屋原所有人○○○【已於八十七年○○月○○日死亡】）辦理補償、安置及領取補償費等事宜。嗣經訴願人主張其係系爭房屋所有權人並檢具請領安置費切結書、戶口名簿、戶籍謄本、門牌證明書及電費收據等資料提供予本府教育局，該局遂以九十二年二月二十一日北市教八字第09231281800號函移請原處分機關辦理。原處分機關為確認系爭房屋所有權歸屬，乃以九十二年三月二十七日北市工建違字第09262145400號函請本市稅捐稽徵處大安分處查復系爭房屋設立房屋稅籍相關資料，經該分處以九十二年四月一日北市稽大安字第09260469200號函副知原處分機關系爭房屋迄未設立房屋稅籍。

二、期間訴願人出具其於八十五年三月六日與系爭房屋原所有人○○○所訂定之讓渡書及經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人○○○○○○○聯合事務所公證之保證書，切結表示系爭房屋確實為訴願人所有，並於九十二年三月十八日委託案外人○○○代向原處分機關辦理系爭房屋違章建築拆遷處理費及救濟金等領取事宜。嗣經人向法務部調查局臺北市調查處（以下簡稱臺北市調查處）檢舉表示系爭房屋原所有人王同鄉已於八十七年八月十三日死亡，訴願人偽造上開讓渡書意圖冒領系爭房屋之拆遷處理費等補償金。臺北市調查處為偵查案件需要分別以九十二年七月二十九日肆字第○九二四三四五二一四〇號及九十二年九月三日肆字第○九二四三四六一二三〇號等函請原處分機關提供系爭房屋拆遷補償費發放申請書等相關資料及上開讓渡書等文件予該處，並請原處分機關暫緩核發系爭房屋之拆遷補償費。期間原處分機關認定就設籍於系爭房屋之現住戶有關人口搬

遷補助費之發放事宜，因無涉及系爭房屋所有權之爭議，乃於九十二年八月十一日將系爭房屋人口搬遷行政救濟金共計新臺幣（以下同）五六、〇〇〇元發放予訴願人，並由訴願人領訖簽收。

三、本案經臺北市調查處調查後以九十三年五月二十八日肆字第〇九三四三四三九八五〇號函通知原處分機關略以：「……說明……二、本案經約談主張為該違建業主之〇〇〇、其姊〇〇〇以及原業主〇〇〇之友人〇〇〇及〇〇〇鄰居〇〇〇等到案供陳：坐落臺北市大安區〇〇街〇〇巷〇〇號之〇〇號違建房屋……原為〇〇〇所有，〇〇於八十七年八月十三日因病過世後，〇〇〇未經徵詢其居住於中國大陸兄姊同意，擅自竊佔，轉售予〇〇〇及〇〇〇，〇女等再將之增建、隔間後對外出租牟利。〇〇〇並於八十八年初商請其姊〇〇〇將戶籍遷入該址充當違建所有人；九十二年五月間貴處通知發放系爭違建拆遷補償金，〇〇〇明知渠係〇〇〇過世後始受讓違建，為順利領取該補償金，乃偽造〇〇〇與〇〇〇於八十五年三月六日簽訂之讓渡書，持向貴處報領該拆遷補償金等。全案犯罪事證明確，本處業於九十三年五月二十六日將〇〇〇、〇〇〇二人以竊佔、偽造文書等罪嫌移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦……。三、本案〇〇〇辯稱渠於受讓違建之初並不知〇〇〇無權處分，有關〇〇〇、〇〇〇等是否得以領取系爭違建之拆遷補償金，請參酌上情逕依職權核定辦理。……」嗣訴願人於九十三年六月十日以書面向原處分機關陳情表示訴願人係善意第三人，並請原處分機關儘速發給系爭房屋拆遷處理費等補償金。案經原處分機關以九十三年六月十八日北市工建違字第〇九三六四二五九五〇〇號函復訴願人略以：「……說明……二……有關 壺端所陳『讓渡書』乙節，業經法務部調查局臺北市調查處查明並以九十三年五月二十八日肆字第〇九三四三四三九八五〇號函告本處該『讓渡書』係由〇〇〇偽造，犯罪事證明確，另將全案以竊佔、偽造文書等罪嫌移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦；本處審酌系爭違建，因涉及所有人爭議，全案既已進入司法程序，將俟司法判定後再行據辦。」訴願人不服，於九十三年七月六日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按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（以下簡稱拆遷補償辦法）第三條第二款規定：「本辦法所稱合法建築物及違章建築，係指左列各款……二、違章建築：五十二年以前之舊有違章建築。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。」第七條第二款規定：「估定合法建築物補償價額及違章建築處理費用，應由用地機關會同有關機關派員查明左列事項……二、違章建築：戶口遷入或門牌編訂證明。原始設立稅籍之完納稅捐證明。繳納自來水、電費收據或證明。」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……二、違章建築拆遷處理費：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。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。……」第十二條第一項規定：「凡於限期內自行拆除者，發給合法建築物重建價格及違章建築物處理費百分之六十之拆遷獎勵金，逾期自行拆除者減半發給，逾期未拆由本府代為拆除者不予發給。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人於八十八年間向前手○○○、○○○二人購買系爭房屋居住並依法設籍。訴願人事後發現系爭房屋實際係○○○所有，訴願人與○○○並不熟識，故本件買賣均與○○○、○○○交易，訴願人本以為按一般買賣慣例，無產權之建築物一手交錢一手交貨，乃人之常情，惟不知本件交易內情如此複雜。況訴願人買受系爭房屋之價金及整修等耗費近百萬元，為確保訴願人之權益及防止相關人等干擾，訴願人之妹○○○受他人指點下，始央人撰寫「讓渡書」。案經臺北市調查處傳喚訴願人及○○○、○○○、○○○等人到案協助調查，訴願人自認係合法買受系爭房屋，亦係受害人，遭此無妄之災，縱有偽造文書、侵占等情事，應與訴願人無關。
- (二) 按刑事訴訟法係採真實發現主義，審理事實之刑事法院，應自行調查證據，以為事實之判斷。本件系爭房屋拆遷補償為一獨立之個案，應不受刑事判決之拘束。原處分機關自應就訴願人之拆遷補償程序是否合法而為審查判斷，不得逕援將來司法判決為發放系爭房屋拆遷補償之依據。三、卷查本府為辦理本市大安區○○國民小學校舍新建工程，經以八十四年十一月二十一日府教六字第840830三五號公告有關用地範圍內地上改良物拆遷事項，系爭房屋亦屬前開工程範圍內。因系爭房屋原所有人○○○已於八十七年八月十三日死亡，訴願人主張其為該房屋之所有權人，並提供戶口名簿、戶籍謄本、門牌證明書及電費收據等相關證明資料予本府教育局，該局亦將該等資料函轉予原處分機關進行系爭房屋拆遷處理費發放事宜。訴願人為證明其確係系爭房屋所有權人，乃於九十二年三月間提供其於八十五年三月六日與系爭房屋原所有人○○○所訂定之讓渡書及經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人○○○○○聯合事務所公證之保證書等文件予原處分機關，切結表示訴願人系爭房屋確實為其所有。嗣經人向臺北市調查處檢舉表示訴願人偽造上開讓渡書意圖冒領系爭房屋之拆遷處理費等補償金，經該處分別以九十二年七月二十九日肆字第0九二四三四五二一四〇號及九十二年九月三日肆字第0九二四三四六一二三〇號等函請原處分機關提供本案相關資料及上開讓渡書等文件予該處，並請原處分機關暫緩核發系爭房屋之拆遷補償費。案經臺北市調查處調查後認定上開讓渡書係由案外人○○○等偽造，將全案以竊佔、偽造文書等罪嫌移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦，並以九十三年五月二十八日肆字第0九三四三四三九八五〇號函通知原處分

機關，嗣經原處分機關審認後以系爭房屋之所有權人是否係訴願人乙節仍有爭議，乃以九十三年六月十八日北市工建違字第09364259500號函否准訴願人發放系爭房屋拆遷處理費之申請。

四、復查系爭房屋係屬首揭拆遷補償辦法第三條第二款所規定之舊有違章建築，得依該拆遷補償辦法請求拆遷處理費，惟因其係違章建築未辦理所有權登記，地政單位無所有權登記資料，是原處分機關僅得依拆遷補償辦法之規定查明相關事實，認定系爭房屋所有權之歸屬，以辦理系爭房屋拆遷補償之相關事宜。再查本件本府教育局依系爭房屋設立戶籍資料查復該房屋之所有人為案外人○○○（於五十八年六月十六日遷入設籍，並於八十七年八月十三日死亡），雖經訴願人依前揭拆遷補償辦法第七條第二款規定，提出系爭房屋門牌證明書、戶籍謄本及電費收據等資料證明其係系爭房屋所有人，惟訴願人為進一步證明其係自案外人○○○處合法受讓系爭房屋之現所有人，復提出其於八十五年三月六日與案外人○○○所訂定之讓渡書，然該讓渡書業經臺北市調查處調查後發現係由案外人○○○等偽造，並移送臺灣臺北地方法院檢察署偵辦，且訴願理由亦坦承其與案外人○○○並不熟識，該讓渡書係因其妹○○○受人指點央人撰寫，則訴願人明知上情仍持上開讓渡書主張其係合法受讓系爭房屋，原處分機關乃據此認定系爭房屋所有權仍有爭議，請訴願人俟司法判決確定後，再據以核發拆遷處理費，自屬有據。

五、至訴願理由主張按刑事訴訟法係採真實發現主義，審理事實之刑事法院，應自行調查證據，以為事實之判斷。本件系爭房屋拆遷補償為一獨立之個案，應不受刑事判決之拘束；原處分機關自應就訴願人之拆遷補償程序是否合法而為審查判斷，不得逕援將來司法判決為發放系爭房屋拆遷補償之依據乙節。按本府為興辦公共工程，乃訂定前揭拆遷補償辦法規定，就用地範圍內之合法建築物或違章建築所有人因房屋拆遷所受損失予以補償及辦理安置。就違章建築部分，因未辦理所有權登記，地政單位無所有權登記資料，已如前述，原處分機關固得依據前開拆遷補償辦法第七條第二款所定各項文件綜合判斷認定違章建築拆遷處理費等補償金之發放對象，然前揭拆遷補償辦法第七條第二款所定之各項文件僅係提供原處分機關證明違章建築所有權誰屬之例示文件，原處分機關如因其他具體客觀事實發生，認為提出文件之人是否即係該違章建築所有人部分已有疑義，為確保實際違章建築所有人權益，自不得率爾發放違章建築拆遷處理費等補償金。是刑事訴訟程序固非確認系爭房屋所有權之司法程序，惟查訴願人取得系爭房屋所有權之依據即上開讓渡書既已涉及偽造文書等罪嫌，而訴願人亦未提出任何其他足以佐證其係善意受讓系爭房屋之相關證據資料供核，訴願人是否確為系爭房屋所有人，已生疑義，訴願理由，尚不足採。從而，原處分機關以本件系爭房屋所有權仍有爭議，請訴願人俟司法判決確定後，再據以核發拆遷處理費為由，否准訴願人核發拆遷處理費之申請，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

(公出)

委員 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九十三 年 十 月 二十 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠

決行如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)