

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市土地重劃大隊

右訴願人因土地重劃拆遷補償等事件，不服原處分機關九十三年六月四日北市地重三字第0九三三0三0四000號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起九十日內另為處分。

事 實

- 一、緣本府前以九十一年四月十七日府地重字第0九一二二七四五00號公告本市內湖區第五期市地重劃計畫書，公告期滿實施重劃，原處分機關即辦理市地重劃區地上物查估作業；嗣本府以九十二年十一月十四日府地重字第0九二0二一0八四00號公告上開市地重劃區建築及改良物補償暨拆遷期限等事項。
- 二、訴願人所有本市內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○之○○號建物，位於本市內湖區第五期市地重劃區內，經原處分機關查估系爭建物補償費金額計新臺幣（以下同）四、五00、二六六元、拆遷獎勵金計二、七一九、五六0元，並載於前開公告之補償費清冊（編號第xxx號）。惟原處分機關嗣認系爭建物構造係石棉瓦外牆且無內牆及天花板，前開公告之建築改良物補償費及拆遷獎勵金計算有誤。經原處分機關重新計算後，以九十二年十二月三十一日北市地重三字第0九二三0七三六三00號函通知訴願人系爭建築改良物補償費更正為三、三四三、三二七元、拆遷獎勵金更正為二、0二五、三九六元。訴願人當日（九十二年十二月三十一日）即具結領取系爭建築改良物補償費。
- 三、惟訴願人嗣以九十三年一月二十九日申請書向原處分機關請求依更正前數額發放，並另主張與系爭建物相連約六十坪之現存建物應列入拆遷補償範圍。嗣原處分機關於九十三年二月二日與訴願人現場勘查，並依八十三年間空照圖查認訴願人主張與系爭建物相連約六十坪之現存建物，係屬八十四年一月一日以後搭蓋之新違建，依「臺北市政府當前取締違建措施」應予拆除，非屬拆遷補償範圍。嗣訴願人於九十三年四月六日自行拆除系爭建物及其主張之與系爭建物相連約六十坪之新違建，並於九十三年四月七日具結領取更正後之拆遷獎勵金。
- 四、訴願人嗣於九十三年四月二十九日向本府提起訴願，主張原處分機關未依法處理其九十三年一月二十九日申請案件，提起訴願（業經本府以九十三年八月三十日府訴字第0九

三二一二八九二〇〇號訴願決定：「訴願駁回。」）。原處分機關乃以九十三年六月四日北市地重三字第〇九三三〇三〇四〇〇〇號函復訴願人略以：「主旨：臺端申請本市內湖區第五期市地重劃區〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇之〇〇號建物之補償費全額發放及現存約六十坪建物應列入拆遷補償乙案，……說明：一、復臺端九十三年一月二十九日申請書。二、……分別為平均地權條例第六十二條之一、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一款第九、十目暨臺北市政府當前取締違建措施壹、違建拆除執行計畫定有明文，合先敘明。三、依前開條例規定本市重劃區地上物拆遷補償數額係由臺北市政府查定之，而重劃法令對於各類構造不同之建物尚無訂定補償標準，乃參照『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』規定以重建價額辦理補償，又本大隊對於本市歷來之重劃區內未依法辦竣登記之建物，如未符合上開辦法第十條第一項第一款第十目規定之建物裝修標準，其內部結構無內牆、無天花板及未完整隔間等占建物整體造價比例較高之大面積廠房均參照上開辦法第十條第一項第一款第九目規定之鋼筋混凝土加強磚造下級單價五成查定補償費，是項補償費已足夠補償該類建物之重建價額，本市各重劃區拆遷戶對於上開補償方式均認同接受，行之有年未曾異議。四、查本案建物（工廠）補償標準與前項所述補償標準相同，自應一體適用，不應有所例外，是以本大隊前以九十二年十二月三十一日北市地重三字第〇九二三〇七三六三〇〇號函更正原估算錯誤之補償費（含拆遷獎勵金），自無低估情形，亦符補償公平原則。另與本案建物相連約六十坪建物經查係屬臺北市政府工務局建築管理處應查報拆除之民國八十四年一月一日以後搭蓋之新違建，非屬重劃拆遷補償之建物標的，依法自無從補償。復查臺端業於九十二年十二月三十一日具結領取上開更正後之建物補償費，並於本（九十三）年四月六日重劃區建物拆遷期限屆滿（四月十四日）前自行拆除完竣本案建物及上開新違建，翌日（七日）具結領取更正後之拆遷獎勵金在案，臺端既已接受並領取本案補償費，無由再要求本大隊增加補償費。……」訴願人不服，於九十三年七月一日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

- 一、按平均地權條例第五十六條第四項規定：「市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。」第六十二條之一規定：「重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣（市）政府查定之。……」

..」同條例施行細則第二條規定：「本條例第二條所定直轄市政府.....之所屬單位，在實施本條例時，其主辦業務劃分如左：一、關於.....土地重劃.....在直轄市政府為地政處.....」市地重劃實施辦法第一條規定：「本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第五十六條第四項訂定之。」第二條第一項規定：「市地重劃由中央、直轄市或縣（市）主管機關辦理。」第三十八條規定：「依本條例第六十二條之一規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。前項因重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償。補償金額由主管機關查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告三十日，並通知其所有權人或墓主；其為無主墳墓者，得以公告代通知。.....」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：「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。.....（九）重建單價如附表一，包括裝修及一般水、電、電話、瓦斯、衛生等附帶設備價格。（十）建築物裝修分為上、中、下三級，其分級標準表如左.....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。登記有案為攤棚者，於拆除時，列冊送請本府建設局依照規定分配攤位，或由主辦機關發給救濟金。」本府地政處八十九年十二月二十六日北市地重字第八九三〇〇〇五九〇〇號公告：「主旨：公告本市市地重劃業務之委任事宜。.....公告事項：本市市地重劃業務相關事項委任臺北市土地重劃大隊為之。」本府法規委員會九十二年七月二十八日北市法一字第〇九二三〇七一〇三〇〇號函釋：「主旨：有關本市內湖區第五期市地重劃區重劃前，經本府工務局建築管理處依本府當前取締違建措施認定屬民國八十四年一月一日以後搭蓋依法必須查報拆除之新建建，得否予以補償乙案，復如說明.....說明.....二、.....惟查內政部七十六年九月二十六日臺（七六）內地字第五三七七九三號函釋略以『依據平均地權條例第六十二條之一第二項規定，因重劃區而須拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償，其補償額，由直轄市.....查定之。.....是以因辦理市地重劃而須拆除遷移查估之土地改良物，依照上開規定，其補償範圍，補償項目及補償標準應由直轄市.....自行查定，並未排除非法之建築改良物。』故本府因舉辦市地重劃，而須拆除之土地改良物，如於本府公告時仍然存在，則不論係合法之建築物抑或非法之建築改良物，皆應予以補償，惟若公告時已遭依法強制拆除不存在，則不生補償問題，至於本府訂領之『臺北市政府當前取締違建措施』僅係規定本府當前之違建拆除執行計畫及違建查報作業原則，係另案執行建築法之規定，與本案係執行平均地權條例規定之應予發放拆遷補償費之發放並無關聯.....」

## 二、本件訴願理由略謂：

- (一) 臺北市內湖區第五期市地重劃係由原處分機關主辦，依臺北市政府九十二年十一月十四日府地重字第0九二0二一0八四00號公告所附臺北市內湖區第五期市地重劃區地上物拆遷補償費暨拆遷獎勵金公告清冊編號第二八八號，訴願人所有臺北市內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○之○○號建物，補償金額為四、五00、二六六元，拆遷獎勵金二、七一九、五六0元。惟該機關竟以八折發放與訴願人，又現場尚有六十坪之建物，早經原處分機關先前作業即已測量認定在案，惟竟未列入補償。訴願人前於九十三年一月二十九日申請原處分機關至現場勘查，請求依法全額發放補償費，及將已勘查在案而漏未補償六十坪建物，依法列入拆遷補償。
- (二) 訴願人所有並設有○○○汽車有限公司之系爭建物，供作汽車修理場所，有現場平面圖及建物照片可證，其均依工作功能分別隔間使用，業經原處分機關現場勘查後，造冊公告及通知訴願人拆遷補償費為四、五00、二六六元暨拆遷獎勵金為二、七一九、五六0元，原處分機關於勘查核定公告補償金在案後，竟引據「內部結構無內牆、無天花板及未完整隔間等」八折發放，將後述未列補償之六十坪廠房誤認已隔間使用之本件建物，顯與現場勘查實況不符。
- (三) 原處分機關於公告期滿以九十二年十二月三十一日北市地重三字第0九二三0七三六三00號函更正原估算錯誤之補償費（含拆遷獎勵金），既在公告期滿後所為之更正，已違依法行政。尤以該更正函，訴願人迄未收受送達，自不生更正之效力。
- (四) 本件建物工廠，早在八十四年前興建，有照片可證，原處分機關認定係八十四年一月一日以後興建，顯無依據。且若係八十四年一月一日以後興建，原處分機關勘查時即已照相存證並強制拆除。本件工廠並未勘查照相列為新違建並拆除，足證並非係八十四年一月一日以後之新違建，否則早已在公告前拆除。且不論新舊違建，只要公告時仍然存在，即應予以補償。
- (五) 訴願人如拒絕領取建物補償費及拆遷獎勵金，則如何維生；訴願人在急迫情況下具結領取，自不生具結之效力。

三、卷查本件系爭建物經原處分機關依本府九十一年四月十七日府地重字第0九一一二二七四五00號公告辦理本市內湖區第五期市地重劃區地上物查估作業，經查證系爭建物構造係石棉瓦外牆且無內牆及天花板，乃予以更正系爭建物補償費及拆遷獎勵金，否准訴願人所請之事實，有卷附本市市地重劃區建築改良物調查表、空照圖等影本及更正前後之原處分機關舉辦內湖區第五期重劃區拆遷建築物補償費計算表可稽。是原處分機關否准訴願人所請，尚非無據。

四、惟據原處分機關答辯陳明，與系爭建物相連約六十坪之建物，訴願人係於九十三年四月六日自行拆除完竣，則依前揭本府法規委員會

九十二年七月二十八日北市法一字第0九二三0七一0三00號函釋，本府因舉辦市地重劃，而須拆除之土地改良物，如於本府公告時仍然存在，則不論係合法之建築物抑或非法之建築改良物，皆應予以補償，惟若公告時已遭依法強制拆除不存在，則不生補償問題；至於本府訂頒之臺北市政府當前取締違建措施僅係規定本府當前之違建拆除執行計畫及違建查報作業原則，係另案執行建築法之規定，與執行平均地權條例規定之應予發放拆遷補償費之發放並無關聯。本案依原處分機關答辯陳稱本市內湖區第五期市地重劃計畫書係於九十一年四月十七日以府地重字第0九一一二二七四五00號公告；而上開市地重劃區建築及改良物補償暨拆遷期限等事項，係由本府以九十二年十一月十四日府地重字第0九二0二一0八四00號公告。均在訴願人九十三年四月六日自行拆除之前，則與系爭建物相連約六十坪之違章建物是否於公告時已然存在，即有查究之必要；另訴願人主張上開違建於原處分機關先前作業即已測量認定在案，則依前開本府法規會函釋意旨，似應予補償。本件原處分機關不予補償之理由何在？未見原處分機關詳實說明，致生疑義，而有究明之必要。從而，姑不論系爭建物拆遷補償費是否合理，本案既有上開疑義，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關究明相關疑義後於收受決定書之次日起九十日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 十 一 月 十 七 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行