

臺北市政府 94.10.06. 府訴字第 0 九四二六一九八六 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

送 達 代 收 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局建築管理處

訴願人因違章建築拆遷處理費事件，不服原處分機關 94 年 4 月 13 日北市工建違字第 09462565200 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣案外人○○○原所有本市大安區○○街○○巷○○之○○號違章建築位於本市大安區○○國民小學校舍新建工程範圍內，經本府以 84 年 11 月 21 日府教六字第 84083035 號公告

用地範圍內地上改良物拆遷事項，並由本府教育局以 91 年 7 月 24 日北市教八字第 09135833700 號書函通知上開工程用地範圍內地上物所有權人等詢問補償、安置及領取補償費等事宜。嗣訴願人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予本府教育局，該局即以 92 年 2 月 21 日北市教八字第 09231281800 號函移請原處分機關辦理。訴願人再出具 85 年 3 月 6 日與○○○所訂定之讓渡書及民間公證人○○○事務所認證之保證書等，表示系爭房屋為其所有。

二、嗣法務部調查局臺北市調查處（以下簡稱臺北市調查處）為偵查案件需要，以 92 年 7 月 29 日肆字第 09243452140 號及 92 年 9 月 3 日肆字第 09243461230 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、讓渡書及相關資料，並請暫緩核發系爭房屋之拆遷補償費，並再以 93 年 5 月 28 日肆字第 09343439850 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○○○、其姊○○○以及原業主○同鄉之友人○○○及○○○鄰居○○○等到案……本處業於 93 年 5 月 26 日將○○○、○○○ 2 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、……有關○○○、○○○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。……」

三、另原處分機關認定無涉及系爭房屋所有權爭議部分之人口搬遷補助費計新臺幣（以下同）56,000 元於 92 年 8 月 11 日發放予訴願人。惟訴願人於 93 年 6 月 10 日請求原處分機關發

給系爭房屋拆遷處理費等補償金，經原處分機關以 93 年 6 月 18 日北市工建違字第 09364259500 號函復訴願人：略以「.....說明.....二.....臺端所陳『讓渡書』乙節，...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，提起訴願，並經本府以 93 年 10 月 20 日府訴字第 09325043700 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

四、案經臺灣臺北地方法院 94 年 2 月 24 日判決（94 年度訴字第 146 號），認系爭房屋遭人竊

佔及上開讓渡書係經人偽造在案。訴願人即委託當代地政士事務所即○○○於 94 年 3 月 30 日陳情表示訴願人係善意第三人，並請發給系爭房屋拆遷補償金，經原處分機關以 94 年 4 月 13 日北市工建違字第 09462565200 號函復略以：「.....說明.....三、.....惟『○○○女士』於本案中均未能證明系爭違建為其所有，其僅係因（戶）籍設於該址而遭冒用名義.....本處尚無法以『○○○女士』名義核發拆遷補償費.....」訴願人不服，於 94 年 5 月 6 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 1 條規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為處理舉辦公共工程用地內，拆遷補償合法建築改良物（以下簡稱合法建築物）及農作改良物（以下簡稱農作物）暨處理違章建築，特訂定本辦法。」第 3 條第 2 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：（一）52 年以前之舊有違章建築。（二）53 年至 77 年 8 月 1 日合於 77 年 8 月 1 日府工建字第 261378 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 7 條第 2 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：（一）戶口遷入或門牌編訂證明。（二）原始設立稅籍之完納稅捐證明。（三）繳納自來水、電費收據或證明。」第 10 條規定：「建築物之認定，以拆遷公告日前 1 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：（一）52 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）53 年至 77 年 8 月 1 日之違章建築，按合法建築物重建價格百分之五十計算。.....」第 12 條第 1 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。」臺北市政府 84 年 11 月 21 日府教六字第 84083035 號公告：「主旨：本府為興辦本市○○

國

小校舍新建工程，有關用地範圍內地上改良物拆遷事項，特此公告週知。.....公告事

項：一、本案工程用地內本市大安區○○段○○小段○○地等筆土地，本府業於 76 年 5 月 14 日以北市地四字第 19156 號公告完成徵收，另同地段○○地號等筆國有土地已完成撥用。二、本擴建工程用地範圍內所有土地及地上改良物，本府有關單位將派員勘估並按規定辦理補償。……四、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』規定，用地範圍內建築物全部拆除於限期內自行搬遷者，依其於拆遷公告 2 個月前在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口，依規定發給搬遷補助費，建築物因部分拆除需就地整建而暫行搬遷者亦同。……」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 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。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，不得逕援司法判決為發放系爭房屋拆遷補償之依據。
- (二) 按買賣標之物之買受人，依民法第 801 條、第 948 條規定，已取得標之物所有權者，於此種情形，標之物如為盜賊者，被害人未依同法第 949 條、第 950 條規定，自被盜時起 2 年以內，向買受標之物之占有人，為回復其物之請求前之占有人係由拍賣或公共市場或由販賣與其物同種之物之商人善意買得其物，對其物之來源有正當信賴之情形存在，須特別加以保護之故。本件訴願人即由前手購得系爭房屋，參諸前開說明，自屬善意取得系爭房屋所有權，得受法律保護，又善意取得所稱之「善意」，參照民法物權編修正草案之規定，應指「非因重大過失不知讓與人無讓與之權利」而言。

三、查系爭房屋係屬前揭拆遷補償辦法第 3 條第 2 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，惟因違章建築無所有權登記，是原處分機關得依拆遷補償辦法規定查明相關事實，以辦理系爭房屋拆遷補償之相關事宜。卷查系爭房屋之所有人原為○○○（於 58 年 6 月 16 日遷入設籍，並於 87 年 8 月 13 日死亡），雖經訴願人依前揭拆

遷

補償辦法第 7 條第 2 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，然訴願人提供之讓渡書業經臺北市調查處調查後認定係由案外人○○○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經判決在案，此有臺北市調查處 92 年 7 月 29 日肆字第 09243452140 號、92 年 9 月 3 日肆

字

月 24 日 94 年度訴字第 146 號判決等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張本件拆遷補償為獨立個案，應不受刑事判決之拘束，原處分機關應就訴願人之拆遷補償程序是否合法而為審查判斷，不得逕援司法判決為發放系爭房屋拆遷補償之依據云云。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。經查訴願人取得系爭房屋所有權之依據即上開讓渡書；業經司法判決係偽造之文書，非屬真正；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。又系爭房屋既係遭人竊佔轉售，原所有人○○○雖已死亡，惟仍涉及其繼承人是否有權利主張繼承領取該份補償金等問題。況訴願人是否為善意第三人，係屬民事法律關係，尚非原處分機關所能判定。且訴願理由亦坦承該讓渡書係因其妹○○○受人指點央人撰寫，而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，則原處分機關審查訴願人主張後認系爭房屋之所有權確有存疑，並有法院判決（94 年度訴字第 146 號）可參，乃以 94 年 4 月 13 日北市工建違字第

094625652

00 號函復訴願人之受託人當代地政士事務所即○○○，否准其發放拆遷補償費之請求，自屬有據。

五、另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系爭違章建築所有人部分存有疑義，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。而查訴願人取得系爭房屋所有權之依據即上開讓渡書，既經司法判決認係偽造之文書，訴願人亦未提出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，訴願理由，尚不足採。從而，原處分機關否准訴願人有關發給拆遷處理費等之申請，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 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）

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

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
委員 陳石獅
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 10 月 6 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 2 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 3 段 1 巷 1 號）