

臺北市政府 97.03.20. 府訴字第 09770080900 號訴願決定書

訴 願 人：方○○

訴 願 代 理 人：唐○○

訴 願 代 理 人：楊○○

訴 願 代 理 人：蕭○○

原 處 分 機 關：臺北市停車管理處

訴願人因拆遷補償事件，不服原處分機關 96 年 11 月 29 日北市停一字第 0963956960C 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

緣本府為興辦本市中正區 1206K03 停車場工程，需用本市中正區南海段 1 小段 719、719-1、720、720-1、721、721-1、722 地號等 7 筆（後合併為 719 地號）國有土地，案經行政院以 85 年 3 月 28 日院臺財產一第 85005794 號函同意無償撥用後，因土地上有羅斯福路○○段○○號等 13 戶私有土地改良物，經原處分機關查證並無建物登記，推定為無權占有，不得依土地徵收條例辦理徵收，本府乃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及違章建築處理辦法（以下簡稱臺北市拆遷補償辦法）規定，分別以 96 年 1 月 2 日府交停字第 09539483500 號公告拆遷補償事宜，及以 96 年 3 月 5 日府交停字第 09639406200 號函通知系爭私有土地改良物等住戶預定拆遷日期。嗣原處分機關即用地機關以 96 年 3 月 23 日北市停一字第 09639414100 號函通知系爭私有土地改良物等住戶（包括訴願人，系爭羅斯福路○○段○○號建物之住戶），請渠等依臺北市拆遷補償辦法第 3 條規定，於 96 年 4 月 10 日前提供系爭建物係 35 年 10 月 1 日前之合法建築物及其所有權人證明資料供審，作為建物補償之基準。訴願人雖提出戶籍資料等相關證明供原處分機關審核，惟經原處分機關以 96 年 11 月 29 日北市停一字第 0963956960C 號函復訴願人不符合臺北市拆遷補償辦法第 3 條規定之合法建築物。該函於 96 年 12 月 3 日送達，訴願人不服，於 96 年 12 月 18 日經由原處分機關向本府提起訴願，嗣於 97 年 1 月 3 日及 97 年 1 月 22 日及 97 年 3 月 17 日補充訴願理由及補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地徵收條例第 5 條第 1 項及第 3 項規定：「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限：一、土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起 15 日內自行遷移者。二、墳墓及其他紀念物必須遷移者。三、建築改良物依法令規定不得建造者。四、農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。五、其他法律另有規定者。」「第 1 項第 3 款及第 4 款之土地改良物，於徵收土地公告期滿後，由該管直轄市或縣（市）主管機關通知其所有權人或使用人限期遷移或拆除之，不予補償；屆期不拆遷者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關逕行除去。」第 6 條規定：「需用土地人取得經核准撥用或提供開發之公有土地，該公有土地上之私有土地改良物，得準用前條規定徵收之。」

臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法第 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 35 年 10 月 1 日前之建築物。（二）本市改制後編入之 6 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）：58 年 4 月 28 日公告。2. 南港區、內湖區：58 年 8 月 22 日公告。3. 士林區、北投區：59 年 7 月 4 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）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『台北市拆除違章建築認定基準』前之違章建築。」第 7 條規定：「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：一、合法建築物：（一）建築物門牌號碼。（二）建築物所有權人之姓名及住址。……」

內政部 89 年 8 月 9 日臺內中地字第 8980309 號函釋：「主旨：檢送本部 89 年 7 月 5、6 日召開『研商土地徵收條例施行後執行問題事宜』會議紀錄乙份，……土地徵收條例施行後執行問題會議討論提案結論表。……案由（三）撥用公有土地，該公有土地上之私有土地改良物如係

無租約而為無權占有者，可否依土地徵收條例第 6 條規定辦理徵收？

說明：.....二、公有土地為他人無權占有並施作土地改良物者....

..主辦單位意見：查最高法院 81 臺上 755 號判決略以：『按土地法第 215 條規定徵收土地時，其改良物應一併徵收，係指該改良物占有徵收土地有正當權源，....除同條但書另有規定之情形外，應一併徵收，發放補償費而言。非謂無權占有土地建造之房屋或種植之農作物，徵收機關亦有一併徵收發放補償費之義務。』，是參照上開判決意旨，於撥用公有土地時，該公有土地上之私有土地改良物，係屬無權占有土地所建造之房屋或種植之農作物時，自不得以徵收方式辦理。結論：照主辦單位意見通過。」91 年 8 月 5 日臺內字第 0910071488 號函釋：「有關直轄市或縣（市）政府自行訂定其辦理建築改良物徵收補償費、農作改良物徵收補償費及土地徵收遷移費查估之依據等規定，核屬地方自治事項，得就該事項制定自治法規規範之。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

訴願人所有系爭房屋係於 77 年 7 月經台北地方法院拍賣取得，並向財政部國有財產局承租土地，至今超過 20 年。是以訴願人合法取得系爭房屋，較原處分機關自 85 年 3 月 28 日自財政部國有財產局無償撥用還早，原處分機關認定為違章建築，不僅不合法，亦不合情理。

三、卷查原處分機關依本市中正區南海段 1 小段 719 地號土地查得系爭本市中正區羅斯福路○○段○○號房屋未經建物登記，復依建物門牌最初編釘日期及本市稅捐稽徵處房屋稅課稅明細表暨現場訪查資料，推定系爭建物為違章建築，不得依土地徵收條例辦理徵收，本府乃依臺北市拆遷補償辦法規定，分別以 96 年 1 月 2 日府交停字第 09539483500 號公告拆遷補償事宜，及以 96 年 3 月 5 日府交停字第 09639406200 號函通知系爭私有土地改良物等住戶預定拆遷日期。嗣原處分機關以 96 年 3 月 23 日北市停一字第 09639414100 號函通知系爭私有土地改良物住戶，依臺北市拆遷補償辦法第 3 條規定，於 96 年 4 月 10 日前提供系爭建物係 35 年 10 月 1 日前之合法建築物及其所有權人證明資料供審，作為建物補償之基準。嗣訴願人於 96 年 6 月 21 日檢送相關資料，其中本市中正區戶政事務所 96 年 5 月 24 日北市正戶字第 09630508600 號函雖記載日據時期千歲町一丁目十二番地有人設籍及該戶政事務所門牌證明書顯示門牌於 44 年 12 月 25 日整編，惟經原處分機關向該戶政事務所查詢日據時期設籍資料與現址門牌無法對應，僅得知系爭建物現址門牌最早

設籍時間為 38 年 1 月 14 日；房屋稅籍證明書之房屋稅起課日期為 49 年 7 月；自來水裝置竣工日期為 42 年；電力公司依電腦查詢裝表供電年月為 44 年 6 月；土地登記簿僅記載土地登記標示及其所有權人，未有相關建物資訊，無法確認該地有無建物。此有臺北市中正區戶政事務所門牌整編證明書、戶籍謄本、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、臺北自來水事業處自來水裝置紀錄表、臺灣電力公司北市區營業處書函及土地登記簿等影本附卷可稽。惟因上述資料均無法證明系爭建物為 35 年 10 月 1 日前之建物，又訴願人所檢送之北院立民執地字第 42379 號臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書（買受人為任申善，於 77 年時始由訴願人向任君買賣取得）、財政部國有財產局臺灣北區辦事處 74 年 11 月 30 日臺財產北（三）字第 25231 號函、建築改良物買賣所有權移轉契約書及國有基地租賃契約書等文件日期均為 74 年以後，而其內容亦無法證明系爭建物為 35 年 10 月 1 日前之建物，故原處分機關認定系爭建物不符合前揭辦法第 3 條規定之合法建物，自屬有據。

四、至訴願人主張其取得系爭房屋較原處分機關自國有財產局無償撥用還早，係合法取得乙節。經查依首揭內政部 89 年 8 月 9 日臺內中地字第 898030 9 號函釋意旨，撥用公有土地上之私有土地改良物，係屬無權占有土地所建造之房屋時，自不得以徵收方式辦理，復依該部 91 年 8 月 5 日臺內字第 0910071488 號函釋意旨，有關直轄市政府自行訂定其辦理建築改良物徵收補償費規定，核屬地方自治事項，得就該事項制定自治法規規範之。又依臺北市拆遷補償辦法申請補償者，自應符合該辦法之相關規定。該辦法第 3 條第 1 款所稱合法建築物之第 1 目及第 2 目規定，對於合法建築物的認定日期不同，係以本市各該行政區都市計畫主要計畫公告日期為準。而本市中正區之都市計畫雖於 21 年公告實施，35 年臺灣省行政長官公署發布繼續有效，改以 34 年 10 月 25 日為舊有合法建築物認定基準，後因本市曾於 35 年 10 月 1 日辦理戶籍登記，遂改以 35 年 10 月 1 日為舊有合法建築物認定基準。本件訴願人所有系爭房屋不符首揭臺北市拆遷補償辦法第 3 條第 1 款之規定之合法建築物，已如前述，且依訴願人與財政部國有財產局臺灣北區辦事處於 80 年 10 月 29 日所續訂之國有基地租賃契約書，租賃期限至 85 年 12 月 31 日屆止，逾此期限未再續約即屬無權占有。況依該契約書第 14 條規定：「租約終止時，承租人應騰空交還國有基地，除法令另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。」訴願人於土地租約終止時，即應騰空房屋

交還土地，是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸首揭規定及函釋意旨，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 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
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
委員 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 程明修
委員 林明昕
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 97 年 3 月 20 日

市長 郝龍斌

副市長 林崇一 代行

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，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）