

訴 願 人 唐○○

原 處 分 機 關 臺北市建築管理處

訴願人因拆遷補償事件，不服原處分機關民國 98 年 9 月 4 日北市都建違字第 09861465300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、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○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆（後合併為○○地號）國有土地，案經行政院以民國（下同） 85 年 3 月 28 日院臺財產一第 85005794 號函同意無償撥用後，因土地上有私有建物，經用地機關即本市停車管理處（97 年 7 月 1 日更名為臺北市停車管理工程處，下稱停管處）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暨違章建築處理辦法（下稱拆遷補償辦法）規定，分別以 96 年 1 月 2 日府交停字第 09539483500 號公告工程用地範圍圖及拆遷補償等事宜，及 96 年 1 月 2 日府交停字第 09539483501 號函檢送前揭公告予上開工程範圍內包含訴願人唐○○、唐○○、唐○○及唐○○在內之住戶，並請其等轉知戶內現住人及所有權人，將依拆遷補償辦法規定給予補償，另載明拆遷補償辦法第 3 條規定關於合法建築物及違章建築物之認定標準，及俟住戶提供相關文件後，停管處將派員至現場辦理調測、評估等作業。嗣停管處以系爭工程用地範圍內之建物對土地無合法正當使用權源，依內政部函示，不得依土地徵收條例

辦理徵收，亦不符拆遷補償辦法規定，惟上開停車場用地撥用計畫書內已敘明地上改良物處理依拆遷補償辦法規定辦理，為使爭工程順利進行，乃於 96 年 11 月 12 日簽奉市長核可，以行政救濟金方式辦理，並依各住戶所提建物資料審核後函復各住戶審核結果，及請原處分機關續辦建物調測事宜。案經停管處審查後，以 96 年 11 月 29 日北市停一字第 09639569608 號函通知上開工程範圍內本市中正區羅斯福路 1 段 51 號建物（下稱爭建物）之住戶即訴願人等 8 人，其所提出戶籍資料、門牌證明書及稅籍證明等相關證明資料，尚難認符合拆遷補償辦法第 3 條規定合法建築物認定標準在案。

二、其間，停管處以 96 年 11 月 29 日北市停一字第 09639569600 號函向原處分機關表示，爭工程用地地上物拆遷作業業簽奉 市長核可依拆遷補償辦法發放行政救濟金，請其續辦建物調測作業，並以 97 年 1 月 9 日北市停一字第 09739052300 號函檢送拆遷範圍內含訴願人等 8 人在內之建物所有人名冊及房屋課稅資料予原處分機關。嗣原處分機關以 98 年 9 月 4 日北市都建違字第 09861465300 號函通知訴願人等 8 人略以：「主旨：為 臺端等 8 人共有本市中正區羅斯福路○○段○○號違章建築。……拆遷乙案，請依說明事項辦理 …… 說明：……三、查該址建物係民國 52 年普查列卡有案及本市中正區戶政事務（所）核發 49 年（按：應為 44 年）12 月 25 日整編之門牌編訂證明書，為屬民國 52 年以前之舊有違建，爰該址建物 3 樓前經本處 79 年 2 月 8 日以北市工建（查）字第 0 0818 號查報增建在案，又經調閱民國 69 年及 82 年臺北市航測地形圖顯示結果為 2 層建築物，故本案 3 層以上建物（含 3 層）不符上開處理辦法第 11 條補償規定。四、……旨述門牌民國 49 年房（屋）稅開徵 1、2 層面積共計 96.9 平方公尺（以 97 平方公尺計算），惟現場調測該建物 1、2 層面積共計 100 平方公尺，故按說明二辦法第 10 條、第 11（條）規定， 97 平方公尺以 52 年以前之舊有違建單價計算，賸餘面積 3 平方公尺以 53 年至 77 年 8 月 1 日之違章建築單價計算，應核給拆遷處理行政救濟金 999,033 元，另如於限期內配合工程自行拆除並由本市停車管理處複查屬實者，當依說明二辦法第 12 條規定，核發百分之六十拆遷獎勵行政救濟金新臺幣 599,419 元整，逾期由本府代執行拆除者，不予發給。五、……因該建物係多人所共有，本處前以 97 年 1 月 7 日北市都建違字第 09761004300 號函及本市停車管理處 97 年 5 月 27 日北市停一字第 09732915701 號函（均正本諒達）告知略以

：『違章建築因無所有權登記及為免補償費之爭議，請自行填具同意書推派一位代表或按持分比例以為辦領補償費用事宜』……敬請臺端等 8 人於文到後……至本處……辦理領款手續……。」該函於 98 年 9 月 8 日送達，訴願人等 8 人不服，於 98 年 10 月 2 日向本府提起訴願，98 年 10 月 30 日補充訴願理由及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

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十五日內自行遷移者。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。」「第一項第三款及第四款之土地改良物，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暨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、北投區：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 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。……」第 10 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：……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……。」第 11 條規定：「合法建築物及五十二年以前之舊有違章建築全部拆除者，其拆除面積（不包括閣樓及夾層面積）未達六十六平方公尺者，一律以六十六平方公尺計算拆遷補償或處理費。五十三年至七十七年八月一日之違章建築以實際面積計算。前項面積計算，未滿一平方公尺之尾數，以一平方公尺計算。」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。」第 32 條規定：「.... 應領違章建築之各項費用，應在拆遷限期內向主辦機關辦理領款，自拆除限期日起經合法通知後，逾六個月未辦領者，以自願放棄論。」

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以：

- (一) 停管處曾多次與訴願人等住戶開會協商，主要係就訴願人等居住處所能否依拆遷補償辦法第3條規定認定係35年10月1日前之合法建物等事項研討，並於96年6月6日會同本府法規委員會及原處分機關等作成決議，倘無35年10月1日前設籍資料，原則以47年航測圖與現有建物比對是否屬47年前已存在之建物，以認定建物之合法性，提供住戶47年航測圖1份，請住戶在文到2週內於航測圖上標註拆遷戶所在。
- (二) 系爭建物是否符合合法建物補償標準仍有爭議，尚在臺北高等行政法院審理中（98年6月26日提起再審）。則原處分機關就本件拆遷補償費發放方式究應以合法建物抑違章建築認定補償，既無辦理權限，且補償標準之認定復尚未確定，原處分機關顯逾越權限，應予撤銷。

三、查訴願人等8人係系爭建物之住戶，系爭建物最早設籍時間為40年8月21日，門牌係於44年12月25日整編，且於49年7月起課徵房屋稅，有本市中正區戶政事務所96年5月31日門牌證明書、房屋稅課稅明細表影本附卷可稽，則依上述資料均無法證明系爭建物為35年10月1日前之合法建物。次查系爭建物地上1、2層係屬52年以前之舊有違章建築，地上第3層之違章建築前經本府工務局以79年2月8日北市工建（查）字第00818號函查報在案，有本府工務局52年10月21日本市違章建築調查表、79年2月8日北市工建（查）字第00818號函及所附違建認定範圍圖及69年、82年本市航測地形圖影本附卷可稽。是原處分機關審認系爭建物第3層以上（含3層）屬77年以後之違章建築，不符拆遷補償辦法第11條規定，不予補償；系爭建築物第1、2層屬52年以前舊有違章建築，依拆遷補償辦法第10條、第11條規定，核給拆遷處理行政救濟金及拆遷獎勵行政救濟金，自屬有據。

四、至訴願人主張停管處於96年6月6日與原處分機關等開會，決議為倘無35年10月1日前設籍資料，原則以47年航測圖與現有建物比對是否屬47年前已存在之建物，以認定建物之合法性云云。查依土地徵收條例第6條準用第5條第1項第3款規定，違章建築非屬一併徵收之土地改良

物且不予補償，又系爭建物係無權占用國有土地，亦不符拆遷補償辦法規定。惟依上開停車場用地撥用計畫書內敘明地上改良物處理依拆遷補償辦法規定辦理，本府乃以 96 年 1 月 2 日府交停字第 09539483501 號函載明拆遷補償辦法第 3 條規定合法建築物及違章建築物之認定標準。而停管處於 96 年 6 月 6 日邀集住戶及本府相關機關召開之會議，係為研商「『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 3 條有關 35 年 10 月 1 日前建物之認定標準及舉證方式，會議決議雖列有「……倘無 35 年 10 月 1 日前設籍資料，原則以 47 年航測圖與現有建物比對是否屬 47 年前已存在之原建物，以認定建物之合法性……。」惟停管處再於 96 年 8 月 14 日邀集含訴願人等 8 人在內之住戶及本府相關機關召開「中正 1206K03 停車場用地拆遷作業有關民國 35 年 10 月 1 日前之建物審核結果說明會議」表示，倘住戶能提出佐證於 35 年 10 月 1 日前該建物即存在資料，該處可依此認定為合法建物，若無法提出，認定則有困難。有停管處 96 年 8 月 14 日會議紀錄影本附卷可稽。另停管處為使系爭工程順利進行，於 96 年 11 月 12 日簽奉市長核可，系爭建物等之拆遷，依拆遷補償辦法規定，以行政救濟金方式辦理。本件經原處分機關查認系爭建物屬 52 年以前舊有違章建築及辦理相關調測作業後，依拆遷補償辦法第 10 條、第 11 條及第 12 條規定，核給訴願人拆遷處理行政救濟金及拆遷獎勵行政救濟金，並無違誤。末查訴願人主張就系爭建物是否符合合法建物補償仍有爭議並提起再審乙節，經查係屬另案之行政救濟，尚不影響本件違章建築物之認定及拆遷處理行政救濟金、拆遷獎勵行政救濟金之核發。是訴願人執此主張，尚難採為對其等有利之認定。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文

。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫
副主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 戴東麗

委員 林 勤 綱
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 1 月 29 日
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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)