

彰化縣政府訴願決定書（案號 110－803）

府法訴字第 1100219917 號

訴 願 人：○○○

訴願人因地上物拆遷救濟金事件，不服本縣大村鄉公所（下稱原處分機關）110 年 2 月 26 日彰大鄉建字第 1100003150 號函所為之處分（下稱原處分），提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣原處分機關為辦理本縣○○鄉○○路（都市計畫○號道路）闢建工程，就訴願人所有坐落於本縣○○鄉○○段○○○○及○○○○地號上建築改良物之拆遷救濟金之核算，委託測量工程行進行建物查估作業，因訴願人對查估金額有疑義，故原處分機關乃進行補查估作業後，認因○○○○地號及○○○○地號上建物無法提出合法建築物證明文件，乃以查估費用之 70% 計算拆遷救濟金，包含其他費用合計應補償之總金額為新臺幣（下同）333 萬 1,819 元。嗣原處分機關為避免延遲道路開闢，乃以 109 年 7 月 24 日彰大鄉建字第 1090011677 號函請訴願人於文到 3 日內至原處分關簽立領取救濟金同意書、契約書等事宜，並請訴願人提出自動拆遷申請書，於 109 年 8 月 10 日前拆除完畢。訴願人於 109 年 9 月 15 日再度提出陳情書，認應給予門面修復費，又○○○○與○○○○地號上建物屬於獨立戶，且○○○○地號上建物於都市計畫發布實施前就已存在，故原處分機關應再派員補查估，原處分機關爰以 109 年 9 月 18 日彰大鄉建字第 1090014953 號函復訴願人其係依相關規定及現況辦理查估，訴願人不服提起訴願，經本府審認本案仍有待釐清之處，爰以 109 年 12 月 29 日府法訴字第 1090364341 號訴願決定撤銷上開 109 年 9 月 18 日彰大鄉建字第

1090014953 號函之處分，發回原處分機關另為適法之處分。經原處分機關重為審查後作成原處分，認定訴願人請求延緩拆除期限無理由，且○○○○地號上建物非舊有合法房屋，又○○○○與○○○○地號上建物係為連棟邊戶而非獨立戶，並發給門面修復費。訴願人對原處分除發給門面修復費以外之部分不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。本府並依訴願法第 63 條第 2 項規定通知訴願人陳述意見及通知原處分機關列席說明，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願及補充訴願意旨略謂：

(一)自動拆遷建築物獎勵金部分

1. 按行政程序法第 35 條規定，當事人依法向行政機關提出申請者，除法規另有規定外，得以書面或言詞為之。訴願人於 109 年 7 月 10 日至原處分機關口頭告訴承辦人要申請自動拆除建築物，承辦人要求訴願人簽立切結書(確認補償無誤)及價購同意書，才要讓訴願人申請自動拆除，因查估漏列甚多項目未給予補償以致訴願人未簽立切結書和同意書，承辦人也不讓訴願人填寫自動拆除申請書，但其他 3 人因無爭議，當天都已簽立切結書和同意書。按自動拆除建物有獎勵金，訴願人已口頭告知，縱無書面申請書口頭告知亦可，原處分機關於 109 年 7 月 24 日發文要訴願人限期於 8 月 10 日前自動拆除建築物，卻遲至 7 月 27 日寄出，訴願人於 7 月 28 日才收到公文。
2. 訴願人自動拆除建物係一種承攬契約，民法第 505 條報酬應於工作完成前給付之。訴願人於 109 年 10 月完成拆除，定作人即原處分機關，即有給付之責任，自拆獎勵金應照給。
3. 民法第 230 條規定：「因不可歸責於債務人之事由，致

未給付者，債務人不負延遲責任」，反言之，須以可歸責於債務人事由者為限，債務人始負遲延責任。訴願人於 109 年 10 月底自行拆除完畢，茲將延遲事實臚列於下：

- (1) 拆除界線未定，109 年 8 月 12 日○○○量測工程行才來指界拆除線，早已超過 8 月 10 日拆遷期限。
 - (2) 原處分機關否認 109 年 8 月 12 日才至現場指界拆除線，訴願人卻有通聯記錄可稽。
 - (3) 台灣電力公司遲至 109 年 10 月 24 日尚未斷電，須待其斷電復才於 10 月底拆除。案外人○○○○地號建物（四腳亭式）之電錶，附掛在○○○○建物牆壁，電錶未拆，仍具領自拆獎勵金。
 - (4) ○○測量之查估丟三落四，一再延誤，諸多爭議，尚未核定，若逕予拆除將無從補行查估修正，訴願人因不得已，才申請展延拆除。
 - (5) 綜上，原處分機關委外查估之○○測量工程行、台灣電力公司所肇致之查估未定，逕予拆除將無從此行查估修正、拆除界線遲延未定、電錶延遲斷電拆除，均係不可歸責於訴願人之事由，致未能於期限內自動拆除建物，訴願人不須負遲延拆除責任，自動拆除建物獎勵金，依法應予照給。
4. 訴願人雖未書面申請自動拆除建物，但確以口頭告知。原處分機關對訴願人之陳情或自拆工程展延雖未准許，但歷次函文並未表明不准自拆或逕予強制拆除，是限期於 109 年 8 月 10 日自行拆除完畢，足證雖未函文准予自動拆除建物卻是默許自動拆除。
5. 查估原委說明如次：
- (1) 第一次：108.9.12 協議價購契約書，附總價 2,242,749 元補償清冊，訴願人不同意，未簽切結書。

- (2)第二次：109.5.18 價購建物查估表 2 張及總價 2,878,257 元之補查估清冊乙份訴願人認尚有遺漏，不同意未簽。
- (3)第三次：109.7.16 價購建物調查估價表 2 張及總價 3,243,394 元之補查估補償清冊乙份，訴願人認仍有遺漏及白鐵門等平方米都計算錯誤以致未同意簽章。
- (4)第四次：109.7.22 價購建物調查估價表及總價 3,331,819 元之（補查估修正）補償清冊乙份，109.7.16 至 109.7.22 現場勘查會勘結果，原處分機關與查估廠商一致認為「按○號計畫道路邊線拆除，有兩處必須補樑柱及兩處部分要多拆除，否則會有崩塌危險，這部我們同意給予門面修復費補償」，惟門面修而復補償尚未記入補償清冊，補查估尚未完完整修正課長即被調職，以致未同意簽章，原處分機關及查估廠商 109.7.22 所蓋章之補償清冊，仍押 109.7.16 之日期，最後因 109.7.28 即將發包而未再修正。
- (5)現場查估告知拆超過面積及補強柱子會補償，但查估表內卻沒有補償，在 108 年 10 月 3 日陳情後，之後便沒有消息。109 年 4 月 6 日本人再次陳情，承辦人告知來不及辦理，直到 109 年 5 月 18 日才再給出查估表，但依舊是不正確的查估結果。於 108 年 10 月 3 日陳情後至 109 年 5 月 18 日之間為何都沒有處理？
- (6)於 109 年 7 月 24 日發文要訴願人在 109 年 8 月 10 日前拆除完成，109 年 7 月 28 日接收到文後離期限僅剩 12 天，扣除假日 4 天，僅剩 8 個工作天，拆除 100 多坪 3 層樓高的廠房，明顯不可能。
- (7)108 年 10 月至 109 年 7 月有 8 個月的時間，應相當充裕，但原處分機關辦理的態度消極，因原處分機關

沒盡到責任才造成後續工程緊迫種種狀況，責任應由原處分機關承擔而非訴願人。

(8)自動拆遷部分，因現場勘查拆除線與告知確認界線的範圍實屬過晚、台電未斷電，以至○○○○地電錶無法拆除、公所發文時間不合理……等，不應該將責任歸咎於我，公所應給予自動拆遷獎勵金。

(二)○○段○○○○地號上建物為合法建物：

1. ○○○○地號上建物係舊有合法建物，依 69 年實施都市計畫前之航照圖即已有建物，○○○○地號才能於都市計畫時變更為建地。
2. 原處分機關稱 69、77 及 79 年之間航照圖與現況略有變異，查該舊有合法建物於民國 60 年前所蓋建，其屋頂因颱風等肇致掀開漏水而翻修屋頂，縱略有變異尚不影響其為合法建物。
3. ○○路○○號門牌建物(○○地號)係 99 年申請建築，此與舊有合法建物○○○○地號建物係「臨○○號門牌」並非「○○號門牌」，新舊建物相差約有 40 年之譜，僅因相鄰關係就抹滅舊有合法建物，顯不足採。
4. 民國 99 年申請○○地號建築時已有○號計畫道路，道路用地雖尚未徹收開闢，但申請新建築物設計圖當然不能逾越道路用地，故新建○○號門牌建物只能建到道路用地之分界線，原處分機關認係同戶隔間，新舊有房屋相差甚鉅，且依道路預定地之分界線為隔，顯為不相干之兩戶。
5. 99 年申建之○○號門牌建物，係坐落在○○段○○地號與○○段○○○○地號上之建物(民國 60 年間建造)，兩者建造之時間相差 40 年之久，兩者坐落之地段地號均不同，民國 99 年間申建之○○號門牌，自 100 年 1 月課稅，此乃常態與舊有合法建物無關。

6. 訴願人於民國 99 年間申建○○段○○地號(與○○○○地號相毗連)建築完竣，申請門牌初編之地籍套繪圖係依申請之○○段○○地號套繪，○○○○地號並沒有申請，有無建物當然不必標出，據此揣測○○○○地號之舊有合法房屋不存在，毫無憑據。
 7. ○○○○地號上之舊有合法房屋，自民國 60 年前建造迄今自行拆除前一直存在，原建築之基礎牆壁、樑柱、屋架、屋頂結構，從未改變，僅 75 年颱風掀開部分石棉瓦，改換部分浪板而已，根本無須申請建照，浪板會反光航照圖上顯示較為白色，石棉瓦在航照圖顯示較為黑色。
 8. 原處分機關所檢附 91 年 5 月網路截取之 Google 空照圖較為模糊，但仍可分辨，其用黃色箭頭（黃色把柄和指針）標示，顯然指錯位置，○○○○地號上房屋，正確航照圖係在黃色把柄上較為白色部分（浪板）及黃色把柄旁（下方）較為黑色部分（石棉瓦），原處分機關之附圖竟將箭頭指針指在○○○○地號房屋之外，當然沒有建物，再比對 99 年 2 月之空照圖，黃色箭頭所指位置與 91 年 5 月之航照圖相差一個箭頭（包括黃色把柄和指針）之遠，在週遭建物沒變的背景上，兩者箭頭指示，誤差甚鉅，顯然 91 年 5 月之箭頭指示有誤差，特予說明澄清事實，並附上 91 年 4 月及 91 年 10 月農林航空測量所數位航攝影像圖以供參照。
 9. 有關○○○○地號應是建地，78 年計畫為道路用地，合法房屋無法申請修繕，以前為平房，現在也是平房，沒有改變房屋，應給予合法房屋及獨立戶的補償。
- (三) ○○○○及○○○○地號上建物，皆係獨立戶：
1. 查估○○○○及○○○○地號上建物均為獨立戶，○○○○地上建物係案外人之建物，其建物僅四支柱子加遮

兩鐵皮屋頂，之前與○○○○及○○○○地號建物尚有空隙，之後改建屋頂較為突出也比○○○○及○○○○地號建物高些，此四腳涼亭式之建物，根本不是房屋，完全沒有牆壁(四壁成屋)，何來與隔鄰使用同一牆壁？故原處分機關按連棟邊戶核算補償，顯有誤解。

2. ○○○○地號上之四腳涼亭建物，完全沒有牆壁，其用電之電錶係掛在○○○○地號建物東南邊之牆上，亦即附掛在○○○○地號與○○○○、○○○○地號之三角地帶，根本與○○○○地號無連接，原處分機關憑空杜撰為共用牆壁，顯不足為採。
3. ○○○○地號上之舊有合法建物為「臨○○號」門牌，嗣後，99年間建的○○路「○○號」門牌建物，新舊相差甚鉅，6號計畫道路用地於78年1月27日公布99年申請建造之○○號門牌建物，建物執照不可能允許與○○○○地號建物共壁，原處分機關指摘為同戶隔間更是天方夜譚，○○○○地號上之四腳涼亭式建物，其屋頂高出突出，用來遮雨，根本不成屋，並非共壁，故○○○○地號建物為獨立戶。
4. 原處分機關認為○○○○地號建物面積超過660平方公尺，得以連棟邊戶計算，此係109年1月15日才修正之拆遷建物補償自治條例，附表一查估評點標準運用修正部分二之(一)超過660平方公尺得以連棟邊戶計算。拆除面積才365.49平方公尺並未逾660平方公尺，109年1月15日之前並無660平方公尺之限制，並且108年9月12日原處分機關即已編刊預算適用舊法查估，因委外之○○測量工程行查估一再漏列，遲延未定，諸多爭議，延至今尚未補償，若適用新法將原獨立戶之補償改為得以連棟邊戶計算顯欠公平，爰仍請求以獨立戶計算補償始為合理等語。

二、答辯及補充答辯意旨略謂：

(一)本案公共工程拆遷係依「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」(下稱本條例)及「彰化縣政府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點」(下稱本要點)辦理。

(二)訴願人主張○○段○○○○及○○○○地號上土地為合法建物一節：

1. 依建築法第 9 條規定：本法所稱建造，係指新建、增建、改建、修建(建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者)等行為。另同法第 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」第 28 條：「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。」
2. 本條例第 2 條規定：「本條例所稱之建築改良物(以下簡稱建物)係指依法興建或實施建築管理前興建完成之建物。」
3. 訴願人表示：原處分機關稱 69、77、79 年之間航照圖與現況略有變異(本所回復時為：顯有變異)，查該舊有合法建物於民國 60 年前所蓋建(109 年 9 月 23 日訴願書稱：「系爭建物於當地都市計畫公告(78 年)前就已建成。」)，其屋頂因颱風等肇致掀開漏水而翻修屋頂，縱略有變異尚不影響其為合法建物。訴願人坦誠，舊有合法建物係因颱風導致屋頂漏水翻修。依前開建築法第 9 條規定及 28 條規定應請領建造執照，今訴願人翻修屋頂(修建)未依前開規定，恐有違反建築法之虞。
4. 本所經彰化縣員林戶政事務所 110 年 2 月 4 日員戶字第 1100000561 號函檢送○○鄉○○路○○號門牌初編相

關資料，其初編釘門牌係於 99 年 9 月提出申請，上面登載建照號碼：99 府建管建第 192437 號，基地坐落為本鄉○○段○○地號（與系爭○○段○○○○地號相毗連），訴願人申請門牌初編時，所檢附之都市計畫圖及地籍套繪圖上，系爭○○段○○○○地號土地上並無建物，訴願人所稱舊有合法房屋應不存在。

5. 另檢附門牌號○○路○○號之建物照片，紅線上方為○○段○○○○徵收地號之建築改良物，紅線下方為訴願人 99 年申請建照之建築改良物（基地坐落○○段○○地號），為同戶隔間。另檢附 60 年以後（65 年、74 年及 108 年）航攝影像圖。綜上，○○段○○○○上之建築改良物為非合法建物。
6. 訴願人 109 年 9 月 23 日第一次提出訴願時，並未主張○○段○○○○地號上之建築改良物為合法建物，先予敘明。經查○○段○○○○地號重測前為○○段○○○○地號，78 年都市計畫發布實施前為田地目，編定使用種類為特定農業區農牧用地，都市計畫發布實施後為農業區，其主張此地號上之建築物為合法建物，卻未能交附相關之合法建物證明，無從判斷其為合法建物。
7. 所謂舊有合法房屋是否存在的要件，不在於航照圖上房屋始於何時，而在於建物建造後迄今未改變並且一直存在，今訴願人自稱：「該舊有合法建物於民國 60 年前所蓋建物，其屋頂因颱風等肇致掀開漏水而翻修屋頂。」卻未依前揭建築法規定提出建照申請，尚難認定其為舊有合法房屋。檢附○○段○○○○地號 91 年 5 月、99 年 2 月及 107 年 10 月航照圖，其 91 年 5 月之航照圖上並無建物。
8. 本鄉田地目自 62 年 12 月 24 日起依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法規定應請照，餘依區域計畫法管

制，自 69 年 6 月 1 日起建造房屋應先依規申請。訴願人所提供林務局農林航空測量所之航照圖觀之，於 69 年實施建築管理前，系爭土地上並未建築房屋，無訴願人所稱舊有合法房屋之存在。

9. 69 年以後若欲建築房屋，則需依建築法等相關法規規定辦理請照，訴願人並未能提供足資證明系爭建築物為合法建築物之相關證明文件。

10. 都市計畫法臺灣省施行細則第 31 條規定：「都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除經縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用，並依下列規定處理之：一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。」訴願人所稱系爭建築物亦與本規定不符。

(三) 訴願人主張已協議價購之○○段○○○○及○○○○地號土地上之建物屬獨立戶乙節：。

1. ○○段○○○○、○○○○地號上建物，與同段○○○○地號之建物使用同一牆壁。訴願人表示，係○○○○地號增蓋建物後方與其共壁，然依本條例附表一建物查估評點標準運用第 2 點，略以：「原為獨立戶嗣後隔鄰且使用同一牆壁建築房屋時，原有房屋得按連棟邊戶計算。」查估廠商爰依自治條例以連棟邊戶辦理查估。

2. 依前開條例規定「同一所有權人一棟房屋其基層面積超過 660 平方公尺者，得以連棟邊戶計算。」，○○段○○○○地號上之建物基地涵蓋○○段○○地號(面積

746.2 平方公尺如，本案補償地上物面積共計 365.49 平方公尺（○○段○○○○地號上），拆除後剩餘建物面積經現況測量為 646 平方公尺，推計原建物面積為 1,011.49 平方公尺，顯然超過前開規定，故查估公司以連棟邊戶計算評點，洵屬有據。

3. ○○段○○○○地號上之建築改良物除了與同段○○○○地號共壁外，與○○路 42 門牌號為同戶隔間，亦為連棟邊戶。
4. 另訴願書略以：案外人○○○○地號建物(四腳亭式)之電錶，附掛在○○○○建物牆壁…」足見○○○○地號與鄰地○○○○地號之建物係為共用牆壁。
5. 訴願人主張○○段○○○○地上之建物為四腳涼亭，處分機關不應認定為房屋，讓其領取獎勵金及補償金，依建築法第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。檢附○○段○○○○地號建物照片，符合前揭建築法所稱之建築物，具有頂蓋、樑柱及牆壁。

(四) 自動拆遷建築物獎勵金：

1. 行政程序法第 35 條規定：「當事人依法向行政機關提出申請者，除法規另有規定外，得以書面或言詞為之。以言詞為申請者，受理之行政機關應作成紀錄，經向申請人朗讀或使閱覽，確認其內容無誤後由其簽名或蓋章。」這是行政程序法第 35 條完整條文，而非訴願人只截取前半段，就法之明文規定而斷章取義，僅選擇對自己有利的部分，誘導公務機關做成錯誤判斷。
2. 本所於 109 年 5 月 27 日彰大鄉建字第 1090007891 號函通知，略以：「六、惟建築改良物是否辦理自動拆遷，請一併回覆本所，限期拆遷日期，再另案通知。」

3. 其他建築改良物所有權人，均於 109 年 7 月 10 日提出自動拆遷申請，本所於 109 年 7 月 14 日一一函復同意所請，並限於文到 1 個月內拆除完畢，並無滯礙難行之虞。
4. 訴願人主張其自動拆遷建物係一種承攬契約，依「彰化縣政府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點」規定，訴願人訴求之自動拆遷建物獎勵金部分，其性質為獎勵金，非屬承攬契約。
5. 有關訴願人稱 109 年 7 月 10 日親至大村鄉公所口頭告訴承辦人要申請自動拆除建築物，承辦人要求訴願人簽立切結書(確認補償無誤)及價購同意書，才要讓訴願人申請自動拆除，因查估漏列甚多項目未給予補償以致訴願人未簽立切結書和同意書，承辦人也不讓其填寫自動拆除申請書，……訴願人已口頭告知，縱無書面申請書口頭告知亦可乙節，本所聲明如下：
 - (1) 訴願人 109 年 7 月 10 日並未至公所口頭告知要申請自動拆除建築物。且其他所有權人皆以書面提出申請，並送收發室辦理收文，訴願人之前送陳情書時，也是主動至收發室辦理收文，何以縱無書面申請書口頭告知亦可之說詞。
 - (2) 訴願人所附之切結書土地改良物拆遷補償金額為新台幣貳佰捌拾柒萬捌仟貳佰伍拾柒元整，為早期查估且未經廠商認章之清冊，正確清冊係 109 年 7 月 16 日經廠商蓋章，查估金額 4,713,036 元，補償金額 3,331,819 元之清冊，其查估之項目及數量，經送訴願人審定已無意見，雖然申請自動拆遷的期限是 109 年 7 月 10 日，仍再次給訴願人機會，惟請其簽立協議價購同意書時，經數日仍未見訴願人前來洽辦，因道路闢建工程 109 年 7 月已經開工，為避免延宕工期，

遂於109年7月24日彰大鄉建字第1090011677號函，限期於同年8月10日前拆除完畢。

- (3)有關訴願書上事實及理由一、自動拆遷建築物獎勵金：
- (二)(2)拆除線未定，109年8月12日○○量測工程行林老闆才來指界拆除線早已超過8月10日拆遷期限，原處分機關承辦員答應稱：「你(訴願人)的另案處理」乙節，本案道路開闢工程於107年7月13日經內政部核定，本所於107年10月，委託○○測量工程行辦理地上改良物查估。查估前必需先確定拆除線，才有辦法進行地上物查估，方可確認拆除範圍、項目及數量。訴願人之查估資料於109年7月16日已查估確定，其他改良物所有權人於108年6月辦畢查估，並於108年11月7日發價補償完竣，何來109年8月12日才至現場指界拆除線。機關已經限期於109年8月10日拆遷完成，無理由答應訴願人再另案處理，足證訴願人所陳皆非事實等語。

理 由

- 一、按彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例第2條規定：「本自治條例所稱之建築改良物（以下簡稱建物）係指依法興建或實施建築管理前興建完成之建物。」第4條第1項第1款規定：「建物以重建價格補償，其計算方式如下：一、建物補償價格依「建築物補償查估評點標準」（如附表一）按每平方公尺評點之方法查估之。」第6條規定：「建物補償價格以評點計值，其單價以每一評點新臺幣（下同）九點五元計值，本府得依行政院主計總處公布之營造工程物價指數總指數變動情形調整之。」第8條第1項第1款規定：「依第4條查估之建物，其自動拆遷獎勵金發給標準如下：一、凡於需地機關規定期限內自行拆除完竣者，給予重建價格百分之50計列之。逾期未拆除者，由需地機關逕行拆除，

不發給獎勵金。代為執行拆除時留置現場之所有建築材料及物品，需地機關不負保管責任，並得依廢棄物清理法處理之。」第 21 條規定：「建物查估作業，由本府或鄉（鎮、市）公所辦理，必要時得委託具公信力之專業機構辦理。」同自治條例附表一建物查估評點標準運用第 2 點第 1 款、第 3 款及第 6 款規定：「連棟邊戶、連棟中間戶、獨立戶認定基準如下：（一）同一所有權人一棟房屋其基層面積超過 660 平方公尺者，得以連棟邊戶計算。（二）雙拼式二戶建房屋以連棟式邊戶計算。……（六）原為獨立戶嗣後隔鄰且使用同一牆壁建築房屋時，原有房屋得按連棟邊戶計算。」

二、次按彰化縣政府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點第 2 點規定：「本府及所屬各機關徵收私有土地、撥用公有土地，核發獎勵金及救濟金依本要點辦理。」第 4 點第 1 款、第 2 款規定：「建築改良物之獎勵救濟項目及標準依下列規定辦理，並由各業務權責單位複核。但不包括公營事業機構所有之建築改良物：（一）私有土地合法建築改良物所有權人於期限內自行拆遷者，按彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例（以下簡稱自治條例）第 8 條之規定，發給自動拆遷獎勵金。（二）建築改良物所有權人在事業計畫奉核定日前或交通建設工程路權圖核定日前，對於原有之建築改良物，無法提出合法建築物證明文件，凡於需地機關規定期限內自行拆遷完竣者，給予合法建築物補償標準百分之 70 發給拆遷救濟金，另加發拆遷救濟金額百分之 30 之自動拆遷救濟金。」第 7 點規定：「本縣鄉（鎮、市）公所徵收私有土地、公地撥用，核發獎勵金及救濟金標準得比照本要點辦理。」

三、復按「……是有關獎勵金、補助金及救濟金等非屬法定補償範圍，係屬需地機關之行政裁量權，應由各需地機關視個別

財力狀況為之」內政部 88 年 12 月 22 日台內地字第 8886565 號函闡明在案。

- 四、另按建築法第 9 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：
- 一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。
 - 二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。
 - 三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。
 - 四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」
- 第 28 條第 1 款規定：「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。」內政部 65 年 2 月 6 日臺內營字第 668012 號函略以：「都市計畫公共設施保留地上舊有合法房屋之修繕，應依建築法第 9 條第 4 款之規定予以認定，若無上述條款所稱之修建，僅為室內修繕，非屬該條所稱建造行為，應可免申領建造執照。」
- 五、再按「……旨揭『實施建築管理前』基準日期，應依下列規定認定：（一）在實施都市計畫地區係指當地都市計畫公布實施之日期。（二）在實施區域計畫地區係指當地區域計畫法第 15 條第 1 項劃定使用分區並編定各種使用公布之日期。（三）前二項以外地區，本部訂頒「都市計畫以外地區建築管理辦法」，依該辦法指定實施地區之日期亦適用之。（四）供公眾使用及公有建築物均應實施建築管理，尚無需認定實施建築管理之基準日期。」、「……實施建築管理前已建造完成之合法建築物，可檢附下列證明文件之一：（1）建築執照、（2）建物登記證明、（3）未實施建築管理地區建築物完工證明書、（4）載有該建築物資料之土地使用現況、（5）完納稅捐證明、（6）繳納自來水費或電費證明、（7）戶口遷入證明、（8）地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖，據以認之。」內政部 91 年 3 月 19

日內授營建管字第 0900018726 號函及內政部 89 年 4 月 24 日台內營字第 8904763 號函闡釋在案。

- 六、未按行政程序法第 7 條規定：「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」第 10 條規定：「行政機關行使裁量權，不得逾越法定之裁量範圍，並應符合法規授權之目的。」
- 七、依前揭訴願人及原處分機關之訴辯意旨，本件之爭點應為：
1. 訴願人請求延緩拆除期限，有無理由？訴願人是否仍得領取自動拆遷獎勵金？
 2. ○○段○○○○地號上建物是否為舊有合法建物？
 3. ○○段○○○○及○○○○地號上建物係獨立戶抑或是連棟邊戶？茲論述如下。
- 八、關於原處分機關是否應發給自動拆遷獎勵金部分：

(一)按自動拆除獎勵金發放之法定要件及計算方式，旨在藉由獎勵金發放之方式，鼓勵拆除戶於一定期限內自行拆除，以減少行政機關辦理拆除事宜之財政成本，並提升行政效率；所稱「自動拆除獎勵金」之發放，並非土地徵收條例規定之補償項目，而係基於順利執行徵收之考量，且涉及用地機關之財力狀況，復以主辦單位規定自動拆除期限為前提，是認該條之適用，原處分機關係有視財力狀況及實際執行情形，決定是否發給自動拆除獎勵金之行政裁量權，而非謂凡自行拆除地上物之拆除戶，不問實際執行情狀，即當然取得自動拆除獎勵金之請求權。(最高行政法院 101 年判字第 720 號判決意旨參照)。又需地機關為達其行政目的，以建物所有人是否於期限內拆遷等要件，為拆遷系爭救濟金之發放條件，此應屬行政裁量權之行使(高雄高等行政法院 100 年再字第 17 號判決意旨參照)。

- (二) 依本府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點規定及前開判決意旨，有關建物之自行拆遷期限原則上係由需地機關裁量訂之，是本件原處分機關對於訴願人應於何時前自動拆遷及是否准予緩期，應具有裁量權限。本件訴願人主張自行拆除應予緩期部分究有無理由，應視原處分機關行使裁量權所訂定之自動拆遷期限，是否逾越法定之裁量範圍、違反比例原則或其他一般法律原則而有裁量瑕疵之情事。從而本件原處分機關是否有裁量瑕疵，可由本件原處分機關訂定之拆遷期限長短、工程進度、當事人主觀情狀等因素為個案實際之綜合判斷。
- (三) 查原處分機關前已於 109 年 5 月 27 日函詢訴願人是否欲辦理自動拆遷，故訴願人對於得申請自動拆遷一事，於相當期間前已有所預見，非不得預先為考量安排。第查，原處分機關嗣於 109 年 7 月 24 日以彰大鄉建字第 1090011677 號函請訴願人提出自動拆遷申請書，並限於同年 8 月 10 日拆除完畢，計給予訴願人約 2 週的期限自動拆除，客觀上尚難認期限顯然過短而無達成之可能。再者，本件工程已在 109 年 7 月動工，若訴願人遲未進行自動拆遷，則有可能延宕工程進度，故原處分機關考量實際執行情形所訂定之自動拆遷期限，難認有違法或不當之裁量。又訴願人於收受原處分機關 109 年 7 月 24 日彰大鄉建字第 1090011677 號函後，如認自動拆遷期限過短，衡諸常理，自應於 109 年 8 月 10 日之期限屆滿前向原處分機關申請延期，惟訴願人於 109 年 9 月 15 日向原處分機關陳情時，未明確表示向原處分機關申請緩期，迨至訴願人於 109 年 9 月 23 日向原處分機關提起訴願時，始請求給予緩期，並於 109 年 10 月 14 日另以書面申請工期展延。然依原處分機關與內政部營建署於 109 年 9 月 15 日所召開協調會之會議紀錄所示，原處分機關應於

9 月底前拆除地上物，確實難有緩期空間。故原處分機關綜合判斷相關因素後認本件無法給予延緩期限，尚未逾越法定之裁量範圍，且無違反比例原則或其他一般法律原則之情事，而無違法或不當之裁量瑕疵。從而，本件訴願人未於需地機關(即原處分機關)所規定期限內自行拆遷完竣，原處分機關進而認定訴願人不符要件而無從領取自動拆遷救濟金，自無違誤。

- (四)至訴願人主張獎勵金係承攬契約，因不可歸責於訴願人，故不負遲延責任，獎勵金應予照給云云。惟依民法第 490 條第 1 項規定，承攬契約係指當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。經查地上物自動拆遷獎勵金之發放，係為鼓勵拆除戶自行拆除，進而規定如於一定期限內自行拆除得發放獎勵金，其性質上為公法上之授益處分，且行政機關就是否發給獎勵金及拆遷期限之指定享有裁量權限，自非屬民事上之承攬契約。從而，因獎勵金並非承攬契約，訴願人此部分之主張尚無可採，併此敘明。

九、關於○○○○地號上建物是否為舊有合法房屋部分：

- (一)按舊有合法房屋之認定，應符合以下要件：(1)於實施建築管理前建築完成，而其認定基準日期，在實施都市計畫地區，係指當地都市計畫公布實施之日期；在實施區域計畫地區，係指當地區域計畫法第 15 條第 1 項劃定使用分區並編定各種使用公布之日期；在前二項以外地區，係指依內政部 62 年 12 月 24 日訂頒「實施都市計畫以外地區建築管理辦法」發布前已有之舊有房屋。(2)無擅自新建、修建、改建之情事。
- (二)訴願人雖主張○○○○地號上之建築物應屬於合法舊有房屋云云，然查○○段○○○○地號土地原屬實施區域計畫法之非都市土地，經查本縣非都市土地使用編定公

告日期為 69 年 6 月 1 日，從而○○○○地號上建物應於 69 年 6 月 1 日前建築完成，且未有新建、修建、改建之情事，方能認定為舊有合法房屋。本件訴願人雖提出 69 年、77 年及 79 年之航照圖資為佐證，惟依原處分機關於補充答辯提出之證據，○○○○地號土地於 69 年間似無房屋存在；又縱然 69 年時○○○○地號確有房屋存在，然訴願人自承房屋之屋頂因颱風而曾經翻修，且據原處分機關拍攝及訴願人提供之照片所示，建物西側為鋼筋混凝土造、且屋頂亦有另以烤漆板為修繕，故原處分機關依此認定○○○○地號上之建築物，因屋頂有過半之修理或變更而屬修建行為，且訴願人並未依建築法提出建照申請，尚難認定其為舊有合法房屋，自屬有據，訴願人之主張，尚無可採。

十、關於○○○○地號及○○○○地號上建物是否為獨立戶部分：

(一)訴願人主張○○○○地號上建物並非房屋，且根本沒有牆壁，故○○○○及○○○○地號上建物屬於獨立戶而非連棟邊戶一節。依內政部營建署調查名詞釋義，獨立戶係指四周留有空地之單棟住宅建築物全部歸一戶使用者。卷查原處分機關所拍攝之本案相關照片可見○○○○地號上建物具有頂蓋、樑柱及牆壁，應屬建築物，並非訴願人所陳之四腳涼亭且無牆壁。另原處分機關至現場勘查後認定○○○○地號上建物於○○○○地號建物拆除後仍殘留桁架，且並無收邊，與一般獨立戶之施作情形不同；○○○○地號上之建物則留有○○○○地號上建物拆除之電焊切割孔洞，且○○○○地號室內電箱附掛在○○○○地號牆壁上，故可認定○○○○地號及○○○○地號上建物共壁，且○○○○地號上建物除與○○○○地號建物共壁外，亦與○○段○○地號上建物

同戶隔間，故○○○○地號及○○○○地號上建物均非獨立戶等情，亦均有提出現場勘查照片為證。從而○○○○及○○○○地號上建物尚難以被認定為屬四周留有空地之單棟住宅建築物，原處分機關委託廠商所為之查估認定，依法並無違誤；又依建物查估評點標準運用規定，如同一所有權人一棟房屋其基層面積超過 660 平方公尺者，亦得以連棟邊戶計算，其基準係以整棟完整之建物為計算，故○○○○地號上建物雖僅有 365.49 平方公尺，然整棟建物尚坐落於○○段○○地號土地，經原處分機關測量結果後認定整棟建物基層面積達 1,011.49 平方公尺，已超過 660 平方公尺，從而查估結果認定○○○○地號上建物屬於連棟邊戶，自屬有據。

(二)另訴願人雖主張建物查估評點運用標準於 109 年 1 月 15 日之前並無 660 平方公尺之限制云云，惟依中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」上開從新從優原則，於新舊法規作比較時，應就個案有關之法規整體作比較。如經比較後認舊法規對當事人較為有利者，基於同一法規整體適用之原則，應一體適用該法規，而非僅就該部分條文個別選擇而割裂適用。(法務部 101 年 3 月 12 日法律字第 10100006920 號函釋意旨可資參照)。上開同一法規應整體適用而不應割裂適用之法理，於本件自亦應有所適用。經查，本件有關○○○○地號門面修復費及建築物補償評點，均係適用 109 年 1 月 15 日新修正本縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例之規定，而以有利訴願人新法所定之方式計算(計算評點由 8.5 調高為

9.5)，訴願人亦未爭執。從而，訴願人自難單就獨立戶或連棟邊戶之判斷標準部分割裂適用修正前之規定。據此，原處分機關援引 109 年 1 月 15 日修正後之建物查估評點標準運用標準為本件之認定，洵屬有據。

(三)又縱未使用上開標準協助判斷，原處分機關既已舉證○○○地號及○○○○地號上建物與其他建物有共壁情形，自仍可認定該等建物並非四周留有空地之單棟住宅之獨立戶，故訴願人之主張，自無可採。

十一、綜上所述，有關本案○○○○及○○○○地號上建築改良物，經原處分機關認定為連棟邊戶，且訴願人並未提出合法建築證明文件，亦非舊有合法房屋，故應按合法建築物補償標準 70%發給拆遷救濟金，其認事用法經核尚無違誤。另有關自動拆遷獎勵金部分，經原處分機關綜合判斷後，所訂定之自動拆遷期限及是否延緩期限部分，難認有違法或不當之裁量，故原處分機關認訴願人未於所定期限前拆除，而無法領得自動拆遷獎勵金，於法並無不合，原處分應予維持。

十二、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員

洪榮章（請假）

委員

溫豐文（代行主席職務）

委員

張奕群

委員

林宇光

委員

陳坤榮

委員

蕭淑芬

委員 王育琦

委員 黃耀南

委員 陳麗梅

委員 黃美玲

中 華 民 國 1 1 0 年 9 月 1 7 日
縣 長 王 惠 美

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內
向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

(臺中高等行政法院地址:臺中市南區五權南路 99 號)