高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭
111年度訴更一字第33號
民國113年6月13日辯論終結

原　　告　柯錫佳
訴訟代理人　林亮宇　律師
　　李承哲　律師
原　　告　黃素玉
訴訟代理人　李承哲　律師
被　　告　高雄市政府地政局

代　表　人　陳冠福
訴訟代理人　蘇洵頡
　　林家名
　　簡志方
輔助參加人　高雄市政府工務局

代　表　人　楊欽富
訴訟代理人　余佩君
　　李冠儒
　　邱炤維

上列當事人間地上物拆遷補償事件，原告不服高雄市政府中華民國108年10月23日高市府法訴字第10830893200號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、訴願決定及原處分均撤銷。
二、被告就原告民國107年8月24日之申請，應作成准予再給付原告柯錫佳新臺幣253,822元、原告黃素玉新臺幣117,701元之行政處分。
三、原告其餘之訴駁回。

四、第一審及發回前上訴審訴訟費用由原告負擔五分之四，餘由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件於民國111年6月22日修正公布、112年8月15日施行之行政訴訟法施行前已繫屬於本院，於修正行政訴訟法施行後尚未終結，依行政訴訟法施行法第18條第1款前段規定，應適用舊法（即修正前行政訴訟法）審理，合先敘明。

二、原告起訴後變更聲明為：「1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被告應依原告107年8月24日之申請，作成再分別給付補償費予原告柯錫佳、黃素玉新臺幣（下同）54,746,775元、21,181,054元之行政處分。3.訴訟費用由被告負擔」（本院卷第412頁）。核其上開請求雖有變更，然其請求之基礎事實不變，原告請求補償費之範圍本即包括建築物拆遷補償費及配合拆遷獎勵金，且被告亦無意見，符合行政訴訟法第111條第1項、第2項及同法第113條第1項規定，應予准許。

貳、實體方面

一、爭訟概要；

(一)高雄市政府於99年3月1日以高市府都一字第0000000000號公告發布實施「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部臺鐵捷運化－○○市區○路地下化計畫）案（第二階段：站區及站東）」，並於99年3月2日以高市府都一字第0000000000號公告發布實施「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部臺鐵捷運化－○○市區○路地下化計畫）案（第二階段：站區及站東）」。依前開公告計畫書規定，該區域應以市地重劃方式辦理整體開發，高雄市政府遂劃設高雄市第71期市地重劃區（下稱第71期重劃區），並擬具市地重劃計畫書，送經內政部核定後，以105年2月23日高市府地發字第0000000000號公告，並於105年3月1日起至同年3月31日公告期間屆滿後實施。

(二)嗣高雄市政府以107年3月15日高市府地發字第00000000000號公告第71期重劃區之土地分配各項圖冊，原告黃素玉原有2之3號、2之5號建物、原告柯錫佳原有2之6號、2之7號建物（上開4棟建物合稱系爭建物）均坐落長明段74地號土地上，因妨礙第71期重劃區土地分配而需辦理拆遷補償。被告遂委託中興工程顧問股份有限公司（下稱中興公司）辦理地上物查估作業，並於107年8月2日以高市地政發字第00000000000號公告（下稱107年8月2日公告，即最初處分）拆遷補償救濟清冊，公告期間為107年8月6日起至同年9月5日止，核認黃素玉及柯錫佳之系爭建物及其他地上物拆遷補償金額分別為15,468,099元及27,628,689元，並限期於同年10月8日前自行拆遷。

(三)原告不服，於107年8月24日提出異議，被告查處後，以107年9月6日高市地政發字第00000000000號函（下稱107年9月6日函）復原告：107年8月2日公告拆遷補償金額，並無違誤。原告仍不服，於108年1月25日再提出異議，被告遂依市地重劃實施辦法（下稱重劃辦法）第38條第4項規定，提交高雄市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）評定，經地評會108年第2次會議決議維持被告107年8月2日公告之拆遷補償金額。被告爰以108年7月4日高市地政發字第00000000000號函（下稱原處分）復原告，仍維持上開拆遷補償金額，並訂於108年7月16日起執行拆除作業，請原告於108年7月16日前搬遷，倘其未阻撓工程且配合拆遷，則依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例（下稱高雄市補償救濟條例）第16條第2項規定，按建築物主體構造補償費或救濟金10％發給配合拆遷獎勵金。原告不服原處分，乃循序提起行政訴訟。經本院108年度訴字第492號判決（下稱原判決）駁回原告之訴，原告不服，提起上訴，經最高行政法院109年度上字第853號判決（下稱發回判決）將原判決廢棄，發回本院更為審理。

二、原告起訴主張及聲明：

(一)主張要旨：

1、系爭建物應依土地徵收條例（下稱土徵條例）第58條第7項準用同法第31條第1項規定，按徵收當時該建築改良物之重建價格作成補償：

(1)立法者於平均地權條例第56條以下規範有關辦理市地重劃之規定，並明○○市○○○區之拆遷補償等事項之實施辦法，授權由中央主管機關定之；內政部據此訂定重劃辦法，依重劃辦法第38條第2項僅規定重劃拆遷之改良物應給予補償，金額由主管機關查定之。可見立法者並未授權賦予地方主管機關得以訂定自治條例之方式，將市地重劃區之改良物拆遷補償訂定一制式化標準，僅以建築主結構建材、樓地板高度、樓層數等作為價額變因，而不予審酌個案拆遷物之坐落地段等將影響拆遷物實值之因素，實有牴觸中央法規之疑慮。

(2)又高雄市補償救濟條例附表1之重建價格，顯未考慮人民實際損失之各種因素包括建築時間、地上物所在區段、地上物應有經濟價值等等，而僅以與損失無甚相關之項目，即建築物主體構造、裝修材料、面積作為補償額之計算，使得被告就系爭建物按照附表1重建價格所計算之補償價格與實際之市價顯有落差，不符合相當補償原則、平等原則。依司法院釋字第137、216號解釋意旨，法院應拒絕適用附表1重建價格計算原告應受補償金額，並重新依土徵條例第58條第7項準用同法第31條第1項規定，依徵收當時該建築改良物之重建價格作成補償原告之處分。

2、再者，被告就系爭建物之應補償面積範圍及1樓高度之計算均有違誤。系爭建物之補償面積應依建築執照竣工成果圖，計算至各層牆壁及柱子所包覆之面積，邊間建物之外牆應以最外圍計算；而被告就建物1樓高度之測量未計算至台階部分，且樓高定義應從樓地板中間來計算，以本院卷第195頁西向立面圖為例，圖示1樓高度5.2公尺，階梯高度60公分，故1樓高度加上台階應為5.8公尺。被告所提之建物測量成果

圖，僅係轉繪建物登記謄本而來，與實際情況並不相符，且就系爭建物之外牆及外柱至牆心、突出物（外樑）、屋簷雨遮陽台、突出物（1樓台階）等面積皆未列入應補償之面積範圍。原告在95年取得土地的時候，系爭建物基地下面有二項建築物（台鐵管理局運送茶水的地下通道及中博地下通道），系爭建物有地下室，但所有權狀未登記，土地改良物查估表並未記錄。被告未依法實際查估、測量，即逕予計算系爭建物之面積並據以計算補償價格，顯與高雄市補償救濟條例第7條第1項規定不符。

3、退步言之，被告應依高雄市補償救濟條例第6至8條及第16條規定，至少另行給付原告75,927,829元：

系爭建物坐落之長明段74地號，除系爭建物之外，尚有至少2筆曾供通行之地下建築物及台鐵送茶水間地下建築物，該等建物於拆遷時均未受應得補償。則依高雄市補償救濟條例第6至8條之公式計算，被告應補償原告53,739,705元，並依同條例第16條規定加計補償費百分之25的獎勵金，合計67,174,631元。是被告應再給付原告共75,927,829元。

4、又2之1、2之2、2之7號建物曾經徵用而拆除，但於徵用期滿未能回復徵用前之使用，應依土徵條例第58條第7項規定補償。被告迄今僅補償原告就A4、A5部分建物之徵用期間按土徵條例第58條第5項而按徵收補償費百分之10補償原告而已，被告或交通部鐵道路尚未補償原告應有之地上物徵收補償。

(二)聲明：1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被告應依原告107年8月24日之申請，作成再分別給付補償費予原告柯錫佳、黃素玉54,746,775元、21,181,054元之行政處分。3.訴訟費用由被告負擔。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1、系爭建物為已辦理建物所有權第一次登記之建物，其測繪建物測量成果圖建物面積亦為外牆所包覆之面積加總計算。被

告以系爭建物測繪建物測量成果圖，與中興公司至現場會同原告查估，現場測量建物尺寸、面積與測繪建物測量成果圖相符，被告爰依據測繪建物測量成果圖之面積加總計算。原告指稱未依法補償、牆壁面積少算云云，顯有誤解。

2、依輔助參加人高雄市政府工務局提供之系爭建物竣工平面圖與立面圖等資料所載，總樓地板面積分別為333.10平方公尺、333.10平方公尺、333.10平方公尺及899.62平方公尺。而被告與中興公司現場現場測量，並核對建物測量成果圖所補償原告建物面積，分別為368.41平方公尺(清冊編號3第1及2項相加)、364.35平方公尺(清冊編號3第3及4項相加)、370.21平方公尺(清冊編號1第1及2項相加)、919.24平方公尺(清冊編號1第3及4項相加)。系爭建物之建物測量成果圖所載建物面積，大於輔助參加人提出之系爭建物使用執照所載建物面積，故被告參採建物測量成果圖所載面積辦理之系爭建物補償，應優於使用執照所載面積，爰原告指稱補償面積少算，顯與事實不符。

3、再依系爭建物之建物登記謄本及建物測量成果圖所示，2之6號建物陽台面積25.36平方公尺、2之7號建物突出物1層面積17.84平方公尺、2之3號建物陽台面積25.36平方公尺、2之5號建物陽台面積25平方公尺。而被告按建物登記謄本及建物測量成果平面圖所載面積，依高雄市補償救濟條例第7條第2項規定，已將合法陽台、突出物加計投影面積，計入主體構造核算並發給補償費。故原告爭執漏未計算雨遮、陽台、屋頂層面積，顯與事實不符。又高雄市補償救濟條例第6條已明訂重建單價計算方式，單價含括裝潢及附屬設備等，而頂樓女兒牆為附屬於主體建築物之設施，故被告依前開規定所核算補償費業已含括女兒牆費用，原告指稱女兒牆未計算，應有誤解。

4、關於系爭建物1樓高度之計算，應如參加人工務局所述以5.2公尺計算，故系爭建物之補償費應以建物測量成果圖所載面積及1樓高度5.2公尺為計算。

5、被告會同原告進行現場查估時，中興公司係按查估現況並參採測量成果圖、建物登記謄本，出具查估成果。而建物登記謄本及建物測量成果圖未登載地下室面積，原告於現場查估時亦未告知有地下室，且經中興公司現況調查系爭建物並無地下室，乃至被告後續辦理系爭建物拆除作業，系爭建物下方確實無原告所稱地下室，此有拆除照片可稽。爰原告主張系爭建物有地下室，顯與事實不符。

6、被告係依平均地權條例第62條之1及市地重劃實施辦法第38條規定，公告原告系爭建物補償清冊及自行拆遷期限，原告未於期限內完成自行拆遷，被告復以108年7月4日高市地政發字第00000000000號函知原告將執行代為拆除作業。因原告未阻撓拆除工程，被告爰依高雄市補償救濟條例第16條第2項規定，發給配合拆遷獎勵金計4,301,278元予原告，此有拆遷補償救濟清冊可稽。原告指稱未發給配合拆遷獎勵金，顯與事實不符。

7、關於本院卷第161頁平面圖所示A4、A5建物，在之前徵用時已經辦理補償，原告所主張藍色突出物部分則屬於A4結構之一部分，拆除剩下之部分無法為二次補償。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、輔助參加人陳述：

關於系爭建物1樓高度之起算方式，系爭建物之竣工平面圖及立面圖示（本院卷第207頁），1樓樓高係以1FL至2FL之中間高度計算，應為5.2公尺。

五、爭點：

(一)被告依高雄市補償救濟條例之規定辦理本件市地重劃之拆遷補償，是否適法？

(二)被告就系爭建物補償面積之計算依據為何？是否有漏未計算陽台、屋簷、雨遮等突出物補償面積之情形？

(三)系爭建物第1樓層之高度應如何認定？被告據此計算系爭建物之重建單價，有無違誤？

(四)系爭建物之補償費應如何計算？

(五)被告以原告屬於期間內未阻撓工程而配合拆遷之建築物所有權人，而依高雄市補償救濟條例第16條第2項規定發給配合拆遷獎勵金，有無違誤？

六、本院之判斷：

(一)前提事實：

如爭訟概要欄所示之事實，有有第71期重劃計畫書（訴願卷第95至103頁）、高雄市政府105年2月23日高市府地發字第0000000000000號公告（訴願卷第54頁）、高雄市政府107年3月15日高市府地發字第00000000000號公告（訴願卷第55至56頁）、被告107年8月2日公告（訴願卷第57頁）、原告107年8月24日原告異議陳情書（訴願卷第58至60頁）、被告107年9月6日函（訴願卷第61至62頁）、原告108年1月25日陳情書（訴願卷第63至64頁）、108年6月20日地評會108年第2次會議紀錄（訴願卷第83至87頁）、原處分（訴願卷第52至53頁）、訴願決定（訴願卷第6至16頁）、本院108年度訴字第492號卷（下稱前審卷）、原判決（本院卷第29至54頁）、發回判決（本院卷第15至27頁）等附卷可稽，應堪認定。

(二)應適用之法令：

1、平均地權條例第62條之1：「（第1項）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30日內墳墓限期3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。（第2項）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。但違反依第59條規定公告禁止或限制事項者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回。」

2、內政部依平均地權條例條例第56條第4項授權訂定之重劃辦法第38條第1項、第2項、第4項規定：「（第1項）依本條例第62條之1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。（第二

項）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30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。（第4項）土地改良物所有權人或墓主對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向主管機關提出，經主管機關重新查處後，如仍有異議，主管機關應將該異議案件提交地價評議委員會評定之。」

3、地方制度法

(1)第18條第13款：「下列各款為直轄市自治事項：……十三、其他依法律賦予之事項。」

(2)第25條：「直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）得就其自治事項或依法律及上級法規之授權，制定自治法規。自治法規經地方立法機關通過，並由各該行政機關公布者，稱自治條例；自治法規由地方行政機關訂定，並發布或下達者，稱自治規則。」

4、高雄市補償救濟條例（107年5月31日修正）

(1)第1條：「為處理本市舉辦公共工程之拆遷補償及救濟，特制定本自治條例。」

(2)第2條：「本自治條例之主管機關為本府地政局。」

(3)第5條第1項第3款：「本章之補償以下列之建築改良物為限：……三、領有建築執照或其他足資證明其為合法者。」

(4)第6條：「（第1項）建築物主體構造之補償價格以補償面積乘以重建單價計算。（第2項）前項補償價格包含裝潢、電力、電信、煤氣、給水、污水、排水、空氣調節、昇降、消防、消雷、防空避難、污物處理、保護民眾隱私權及其他附屬設備之補償價格。」

(5)第7條：「（第1項）前條補償面積以建築物各層外牆或外柱面所包覆之面積加總計算；其為共同壁（柱）者，以中心線為界。（第2項）前項面積於建築物有陽台、屋簷、雨遮等突出物者，以已登記或已領有建築執照者為限，加計其垂直投影面積。」

(6)第8條第1款第1目、第2目：「第6條之重建單價，依下列規定評定：一、頂蓋及牆壁齊全之建築物：（一）重建單價按附表1及附表1之1規定材質構造分別評定。但夾於樓地板與天花板間之樓層，以其評定之2分之1計算；地下室以其評定加計20％計算。（二）樓層高度高於4公尺之偏高樓層或低於2公尺之偏低樓層，其重建單價依下列公式計算之：前目重建單價＋（樓層高度－3公尺／3公尺□60％□前目重建單價）」

(7)第16條：「（第1項）建築物所有權人於期限內自行拆遷並清運完竣者，依建築物主體構造補償費或救濟金百分之25發給自行拆遷獎勵金。（第2項）建築物所有權人於期限內未阻撓工程而配合拆遷者，依建築物主體構造補償費或救濟金百分之10發給配合拆遷獎勵金。但已領取自行拆遷獎勵金者，不予發給。（第3項）前2項拆遷期限，由公共工程舉辦人另定期限通知之。」

(三)被告應依高雄市補償救濟條例辦理本件市地重劃之拆遷補償：

行政訴訟法第260條第3項規定：「受發回或發交之高等行政法院，應以最高行政法院所為廢棄理由之法律上判斷為其判決基礎。」此一規定係基於最高行政法院原則上為法律審，就廢棄理由應有法律上判斷，受發回或發交之高等行政法院應受此項判斷之拘束，不許更持相異之見解，以收統一法令見解之效果（最高行政法院111年度上字第573號判決意旨參照）。發回判決已闡述：依平均地權條例第62條之1及重劃辦法第38條第1項、第2項、第4項等規定可知，重劃區內之土地改良物，僅以因有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工，必須拆遷者為限，應予以補償，並由直轄市或縣（市）政府查定其補償數額。足見補償數額之查定，係法律賦予直轄市或縣（市）政府之職權事項。而市地重劃為地方自治事項，高雄市政府為處理公共工程之拆遷補償及救濟，制定高雄市補償救濟條例（第1條規定參照），資為其執行平均地權條

例第62條之1第2項所賦予職權事項等準據。從而，直轄市或縣（市）政府就其職權事項，依地方制度法第18條第13款及第25條規定，原即得制定自治法規（自治條例或自治規則）資為其執行之準據。高雄市補償救濟條例第2條、第6條、第7條第8條第1款第1目、第2目就所為規範，核無牴觸憲法、法律或基於法律授權之法規，自得作為被告查定因重劃拆遷之建築改良物，其補償數額之準據。本件係以市地重劃方式辦理整體開發，而非以徵用或徵收方式辦理，當無土徵條例第58條第7項（徵用）或土徵條例第31條第1項（建築改良物之徵收補償費）規定之適用餘地等語（本院卷第21至24頁，最高行政法院110年度上字第656號判決意旨亦同）。上述發回判決表示之法律見解，本院自應受其拘束，採為本判決論述之基礎。原告仍持前詞，認應依土徵條例第58條第7項準用同法第31條第1項規定，依徵收公告當時系爭建物之重建價格補償或門牌號碼2之1、2之2、2之7號建物曾經徵用而拆除，但於徵用期滿未能回復徵用前之使用，應依土徵條例第58條第7項規定補償云云，於法無據，並不可採。

(四)系爭建物之補償費應如何計算：

按土地登記規則第78條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。」地籍測量實施規則第279條第2項規定：「建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本，向登記機關申請建物第一次測量。」同規則第282條規定：「建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。」足見建物登記謄本所登載之面積，即依上開規定所為建物第一次測量之面積。又建物測量方式，地籍測量實施規則第271條、第273條第1項規定：「測繪建物位置圖及平面圖，應以平板儀或經緯儀實地測繪之，並註明邊長，以公尺為單位，量至公分為止。」「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、建物以其外牆之外緣為界。二、兩

建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。四、地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。」另上揭所謂建物「測量」，包括實地測量或依使用執照竣工平面圖轉繪亦可，此觀之地籍測量實施規則第282條之1明定：「（第1項）於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物位置涉及越界爭議，經查明應辦理建物位置測量者，不在此限。（第2項）前項轉繪應依第272條至第275條、第276條第1項、第3項、第283條及下列規定以電腦繪圖方式辦理：一、建物平面圖應依使用執照竣工平面圖轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。二、平面邊長，應以使用執照竣工平面圖上註明之邊長為準，並以公尺為單位。三、建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。四、圖面應註明辦理轉繪之依據。」準此可知，建物登記謄本所登載之面積，係經建物第一次測量後計算得出，且依法得據使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖計算後所得面積，嗣後如無違法之增建、改建，應可作為已登記建物面積之認定基準。原告所有系爭建物既已辦理建物登記，且符合高雄市補償救濟條例第5條第1項第3款之領有建築執照建物，其面積自應依上開規定而為認定。故建築物主體構造之補償價格，以補償面積乘以重建單價計算（高雄市補償救濟條例第6條第1項規定）；其補償面積以建築物各層外牆或外柱面所包覆之面積加總計算，其為共同壁（柱）者，以中心線為界（高雄市補償救濟條例第7條第1項規定），其面積於建築物有陽台、屋簷、雨遮等突出物者，以已登記或已領有建築執照者為限，加計其垂直投影面積（高雄市補償救濟條例第7條第2項規定）；而其重建單價，頂蓋及牆壁齊全之建築物，按高雄市補償救濟條例附表

1及附表1之1規定材質構造分別評定，但夾於樓地板與天花板間之樓層，以其評定之2分之1計算，地下室以其評定加計20%計算，樓層高度高於4公尺之偏高樓層或低於2公尺之偏低樓層，其重建單價依「前目重建單價＋（樓層高度－3公尺／3公尺□60%□前目重建單價）」之公式計算之（高雄市補償救濟條例第8條第1款第1目、第2目規定）。高雄市補償救濟條例以建築物之重建價格為補償標準，並於第8條規定按各類不同構造材料及樓層分別評定其重建單價，依拆除面積乘以重建單價計算應行拆遷土地改良物之重建價格，參據上開說明，符合相當、合理補償原則。

(五)原處分認應維持最初處分公告金額，但因系爭建物之1樓高度認定有誤，據以核算之拆遷補償金額及配合拆遷獎勵金亦有違誤：

1、經查，原告所有系爭建物均已領有建築執照、使用執照並辦理建物所有權第1次登記（前審卷一第171至177頁、前審卷2第37、285至289、311至317、345至349、369至373頁），符合高雄市補償救濟條例第5條第1項第3款規定之合法建築改良物，因妨礙第71期重劃區土地分配而需辦理拆遷補償，被告遂委託中興公司辦理系爭建物及其他地上物查估作業（前審卷一第187、189、191至199、205至213、221、225、201至203、215至216、223、227頁），經被告比較「建物測量成果圖」及「建物使用執照」所載面積，擇優以「建物測量成果圖」及現況測量高度核算系爭建物拆遷補償費（本院卷第218至220頁）。其後並以107年8月2日最初處分公告拆遷補償救濟清冊（前審卷一第105、217、219頁），核認原告黃素玉及柯錫佳之系爭建物及其他地上物拆遷補償金額分別為15,468,099元及27,628,689元。

2、次查，建物測量成果圖所示系爭建物面積，確實大於建物使用執照所載面積（本院卷第223至279頁），則就面積計算部分，被告以建物測量成果圖為準，對原告較為有利，應可認定。但從高雄市補償救濟條例第8條第1款第2目、第16條第2

項規定可知，1樓高度會影響重建單價之計算，也會牽動拆遷補償金額及配合拆遷獎勵金之多寡，被告應依職權調查正確認定之。就系爭建物1樓高度部分，建物測量成果圖上並未記載，僅附記平面圖、位置圖及建物面積係依使用執照設計圖或竣工平面圖轉繪計算；則依使用執照及竣工平面圖之記載，1樓高度應為5.2公尺（本院卷第197至207、225至237、239至251、253至265、267至269頁）。又經輔助參加人到庭說明，依竣工平面圖來看，本件1樓高度應為5.2公尺等語（本院卷第344至345頁），兩造對此亦不爭執，故系爭建物之1樓高度均為5.2公尺，應可認定。則被告實地以光筆進行現況測量1樓高度為5公尺，並未依建物測量成果圖及附記連結之使用執照設計圖或竣工平面圖據以計算拆遷補償金額，原處分認應維持最初處分公告金額，未正確認定系爭建物1樓高度，核有認事用法錯誤之實體瑕疵。就配合拆遷獎勵金部分，被告依平均地權條例第62條之1及市地重劃實施辦法第38條規定，公告原告系爭建物補償清冊及自行拆遷期限，原告未於期限內完成自行拆遷。被告以原處分函知原告，定於108年7月16日起執行代為拆除作業，因原告未阻撓拆除工程，被告乃依高雄市補償救濟條例第16條第2項規定依建築物主體構造補償費10%發給之配合拆遷獎勵金4,301,278元予原告（本院卷第221頁），並有卷附拆遷補償救濟清冊可稽（本院卷第283至289頁），應可認定。然因系爭建物主體構造補償費有上述1樓高度認定錯誤之實體瑕疵存在，其金額並不正確，則依該補償費10%計算之配合拆遷獎勵金數額亦有違誤，故原處分認應維持最初處分公告金額之拆遷補償金額及據以計算配合拆遷獎勵金，即有違法，應予撤銷。至於原告主張應依高雄市補償救濟條例第16條第1項規定，按25%發給配合拆遷獎勵金乙節（本院卷第126頁），因被告以原處分函知原告，定於108年7月16日起執行代為拆除作業，原告並無該項「自行拆遷並清運完竣」之情形，自不

適用該項規定（即按25%發給配合拆遷獎勵金），原告此部分主張尚有誤會，核無足採。

3、從而，依1樓高度5.2公尺計算之拆遷補償費應為（元以下四捨五入）：門牌號碼2之3號為7,812,529元（計算式：68.61×28224+68.61×4×19600+25.36×19600）；門牌號碼2之5號為7,726,571元（計算式：67.87×28224+67.87×4×19600+25×19600）；門牌號碼2之6號為7,850,913元（計算式：68.97×28224+68.97×4×19600+25.36×19600）：門牌號碼2之7號為19,960,522元（計算式：225.35×28224+225.35×3×19600+17.84×19600），上開總計43,350,535元。原處分認定應維持最初處分公告金額為43,012,788元，尚有違誤。就被告柯錫佳部分（門牌號碼2之6、2之7號），補償費應給付27,811,435元，原處分維持認定為27,580,689元（本院卷第93頁），短少230,746元；配合拆遷獎勵金應給付2,781,144元，原處分認定應以最初處分公告金額之10%計算為2,758,068元，短少23,076元；短少部分合計253,822元。被告黃素玉部分（門牌號碼2之3、2之5號），補償費應給付15,539,100元，原處分維持認定為15,432,099元（本院卷第95頁），短少107,001元；配合拆遷獎勵金應給付1,553,910元，原處分認定應以最初處分公告金額之10%計算為1,543,210元，短少10,700元；短少部分合計117,701元。故原告就上開短少部分之請求，應有理由。

(六)原告主張其他補償面積短估及未計入地下連通道或地下室部分，並無理由：

1、被告係按地政機關之建物測量成果圖及建物登記謄本所載面積、現況清點量測後，製作土地改良物查估表，作為系爭建物面積計算之依據，而該面積計算結果同於依系爭建物使用執照竣工平面圖轉繪之建物測量成果圖及建物登記謄本所載面積，業如上述，故原告主張上開面積短估情事發生之前提，必須建立在系爭建物未依核准之建築圖說建造之基礎上；系爭建物如完全遵照使用執照核准之建築圖說建造，建

物之實際面積應與使用執照竣工成果圖相符，況原告並未舉證證明系爭建物於使用執照竣工查驗後另經增建或改建，致系爭建物之實際面積有所變動，自不能認為被告就系爭建物之面積有短估情事。原告前開主張，並非可採。又系爭建物測量成果圖載明平面圖、位置圖及建物面積係依使用執照設計圖或竣工平面圖轉繪計算，建物登記謄本及建物測量成果圖並未登載地下室或地下連通道面積，經被告後續辦理拆除作業，亦無發現原告所稱地下室（本院卷第90、119頁），原告自承並無起造上開地下設施（本院卷第347頁）；依上述建物登記謄本及圖說，被告已依高雄市補償救濟條例辦理補償，不能認為有漏未補償之部分，原告主張，自無可採。

2、原告主張門牌號碼2之5號及2之7號建物之外牆左側突出部分均非共用壁，被告漏未將該外牆至牆心面積計入云云。然依高雄市補償救濟條例第7條第1項及地籍測量實施規則第273條第1項第2款規定可知，兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界，而建築物主體構造補償面積如有共同壁（柱）者，以中心線為界，不以建築物各層外牆或外柱面所包覆之面積加總計算。而依原告所提2之5號、2之7號建物現場照片及工程設計圖（前審卷一第395至399頁、第413至423頁）所示，2之5號建物左側原有A4棟及A5棟等2棟建物先已拆除，2之7號建物左側亦原有2棟建物拆除，足見2之5號、2之7號建物皆非邊間建物，而與鄰側建物有共用牆壁之情形，依地籍測量實施規則第273條第1項第2款規定「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界……。」是2之5號、2之7號建物登記之面積，自以共用牆中心線為界計算面積，核無違誤；縱使該等左側建物先前業經其他機關予以拆除，亦無礙於2之5號、2之7號建物為非邊間、有共用牆壁之認定，原告上揭主張，顯有誤會。另原告主張被告現場測繪時並未將外柱畫出，顯漏未計算2之5號建物外緣後面2根柱子突出部分（甲證27）及2之6號建物外緣柱子（甲證25）之面積云云。

惟依地籍測量實施規則第273條第1項第1款「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、建物以其外牆之外緣為界。」之規定，是於測繪建物位置圖及其平面圖時，應以外牆之最外緣為界，足認建物測量成果圖（前審卷一第179至185頁）業已包含系爭建物外緣柱子之突出部分予以計算在案，復據被告陳明其係以各外牆之邊緣為準計算面積等語（前審卷二第99頁），故被告就系爭建物之面積計算結果應無違誤，原告主張有漏未計算外緣柱子面積云云，應無理由。再者，就雨遮、陽台及屋頂層之面積部分，依高雄市補償救濟條例第7條第2項規定，被告已依建物登記謄本及建物測量成果圖，以已登記或已領有建築執照者為限，加計其垂直投影面積（門牌號碼2之6號陽台面積25.36平方公尺、門牌號碼2之7號突出物1層面積17.84平方公尺、門牌號碼2之3號陽台面積25.36平方公尺、門牌號碼2之5號陽台面積25平方公尺）納入計算（本院卷第89、93至111頁）。原告主張漏未計算或短估等語，並無理由。末查，依前揭說明，高雄市補償救濟條例係採相當、合理補償原則，並非「完全補償原則」，依同條例第8條規定，已明訂重建單價之評定，復依同條例第6條規定，補償價格以補償面積乘以重建單價計算。則依此計算之補償價格已將附屬於主體建築物之設施（如女兒牆、台階等）納入評價範圍，原告主張系爭建物女兒牆、台階未予補償等語，亦無理由。

七、綜上所述，原處分認應維持最初處分公告金額之拆遷補償金額及據以計算配合拆遷獎勵金，未正確認定系爭建物1樓高度，系爭建物之補償金額及獎勵金即有違誤，訴願決定未及糾正，亦有未合，原告訴請撤銷訴願決定及原處分，為有理由，應予准許。依前述說明，被告應作成准予再給付原告柯錫佳253,823元、原告黃素玉117,701元之行政處分，原告請求在此範圍內為有理由，應予准許；逾此部分之請求，均無理由，應予駁回。又本件為判決基礎之事證已臻明確，原告聲請調查其他證據資料，均無必要，其調查證據之聲請，應

併予駁回；兩造其餘攻擊防禦方法及所提訴訟資料經斟酌後，均核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　11　　日

審判長法官　林　彥　君

法官　黃　堯　讚

法官　黃　奕　超

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。

(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　11　　日

書記官　李　佳　芮