

高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

112年度訴更二字第8號

113年1月30日辯論終結

原告 復興電子股份有限公司

代表人 章啟東

訴訟代理人 蔡進良 律師

黃冠中 律師

被告 高雄市政府地政局

代表人 陳冠福

訴訟代理人 王怡雯 律師

輔助參加人 高雄市政府都市發展局

代表人 吳文彥

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105年1月13日高市府法訴字第10530048200號訴願決定，提起行政訴訟，前經本院105年度訴字第101號判決後，原告不服，提起上訴，最高行政法院以108年度判字第358號判決廢棄發回更審，復經本院108年度訴更一字第12號判決撤銷訴願決定及原處分，命被告另為適法之處分，被告不服，提起上訴，經最高行政法院110年度上字第656號判決廢棄，發回本院更為審理，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、第一審及發回前上訴審訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

(一)高雄市政府（下稱高市府）於民國97年3月14日公告發布實施「擬定及變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）中都地

01 區工業區（第一階段）及第42期重劃區細部計畫案」（下稱
02 系爭細部計畫），劃定中都地區工業區應以市地重劃辦理整
03 體開發，開發為第68期市地重劃區（下稱第68期重劃區）。
04 原告所有坐落○○市○○區○○段1小段000-0、000-0地號
05 土地之門牌號碼同區遼北街153號建築物（下稱系爭建物）
06 位於第68期重劃區範圍，因系爭建物部分面積牴觸重劃後編
07 號02-05014號10米計畫道路（下稱系爭計畫道路），依平均
08 地權條例第62條之1規定應辦理拆遷補償。被告考量系爭建
09 物牴觸系爭計畫道路部分拆除後，賸餘之樑版結構有安全之
10 虞，乃依據97年7月修訂之○○市○○區段徵收及市地重劃
11 拆遷補償救濟自治條例（下稱系爭拆遷補償自治條例）第11
12 條第4款：「應將整個版面拆除並補償之；如牴觸戶同意自
13 行補強支撐且無安全之虞者，得免予拆除」規定，於100年2
14 月24日函請原告就處理方式表示意見。原告於100年3月17日
15 函請被告變更拆除範圍，經被告於100年5月27日會同原告及
16 相關機關辦理現地會勘後，被告認系爭建物確牴觸部分系爭
17 計畫道路用地，為配合第68期重劃區重劃工程進度，應依系
18 爭拆遷補償自治條例辦理拆遷補償公告作業。

19 (二)被告據以100年8月19日高市四維地政發工字第0000000000號
20 公告（下稱原處分）如附表所示拆遷補償救濟清冊，並於同
21 日以同發文字第0000000000號函（下稱被告100年8月19日
22 函）通知原告領取系爭建物拆遷補償費新臺幣（下同）7,21
23 8,120元。原告於100年9月15日提出異議聲明書（即申請
24 書），經被告以100年9月26日高市四維地政發字第00000000
25 00號函（下稱被告100年9月26日函）復系爭建物係屬應拆遷
26 之土地改良物，該局依系爭拆遷補償自治條例相關規定予以
27 補償，並無違誤等語。原告不服，提起訴願，經高市府101
28 年7月2日訴願決定以被告就系爭建物牴觸部分拆除後之樑版
29 結構有無安全之虞，未經以科學方式或委託結構專業機構為
30 鑑定分析，逕認應將系爭建物整個版面拆除至樑柱位置，難

謂無速斷之嫌等由，將被告100年9月26日函撤銷，命被告另為處分。

(三)被告依上開訴願決定意旨，委託高雄市結構工程工業技師公會（下稱高市結構技師公會）為鑑定後，於101年10月8日函送鑑定報告書予原告，並以依該鑑定報告，系爭建物拆除至整個版面結構有安全之虞，應整棟拆除，依系爭拆遷補償自治條例第11條第4款規定，限期請原告表明是否同意於系爭建物部分拆除後，自行補強至無安全之虞；因原告未函復同意拆除，被告再發函通知原告如不願自行補強，將全棟補償並拆除，並隨函檢送自行補強支撐切結書予原告；原告函復被告命其切結補強否則將全棟拆除，並無法源依據等語。嗣被告以101年12月18日高市地政發字第00000000000號函（下稱被告101年12月18日函）通知原告維持系爭公告拆除範圍，限期其自行拆除，並審慎處理自行支撐補強作業，如仍有異議，將依市地重劃實施辦法第38條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。

(四)原告於101年12月27日提出聲明異議書（下稱101年異議書），主張系爭建物拆除方法及計算之補償金額均不合法。被告就補償金額部分提請地評會評議，經地評會102年第2次會議決議維持原補償救濟金額，被告據以102年7月22日高市地政發字第00000000000號函（下稱被告102年7月22日函）通知原告，並請其於102年8月30日前將系爭建物自行拆除完竣等語。原告不服，提起訴願，經高市府103年5月15日訴願決定以原告未明確同意自行補強支撐至無安全之虞，被告逕為維持原拆除範圍，並請原告自行補強支撐至無安全之虞之處分，尚有可議，將上開102年7月22日函撤銷，令被告究明後另為處分。

(五)被告依前揭訴願決定意旨，以103年6月6日高市地政發字第10370784800號函（下稱被告103年6月6日函）請原告確認是否願意自行補強拆遷後賸餘建物支撐至無安全之虞，原告委由群立法律事務所103年6月19日103年度群立雯字第1030619

01 01號函（下稱103年6月19日函）表示請再由鑑定單位製作補
02 充鑑定結論，以確認拆除後賸餘之樑版結構是否確實有安全
03 之虞，經被告函請高市結構技師公會由原鑑定技師回復補充
04 鑑定結論，說明系爭建物部分拆除後，是不符合現行耐震規
05 範之耐震需求，確有安全疑慮等語，被告據以轉知原告後，
06 原告委由律師於103年8月14日以103年度群立雯字第1030814
07 01號函（下稱103年8月14日函）同意於系爭建物部分拆除後
08 自行補強支撐至無安全之虞，並請被告在原告申請系爭細部
09 計畫個案變更案之行政訴訟確定前，暫緩作成拆除系爭建物
10 之行政處分。

11 (六)嗣原告申請系爭細部計畫個案變更案經最高行政法院104年
12 度裁字第347號裁定駁回上訴確定後，被告以104年5月11日
13 高市地政發字第00000000000號函（下稱104年異議處理決
14 定），通知原告於104年8月7日前自行拆除系爭建物並補強
15 支撐至無安全之虞。原告不服，循序提起行政訴訟，經本院
16 105年度訴字第101號判決（下稱本院前審判決）駁回；原告
17 提起上訴，經最高行政法院（下稱最高行）108年度判字第3
18 58號判決廢棄發回更審。原告於更審中，變更聲明：1. 訴願
19 決定及104年異議處理決定均撤銷；2. 被告應依原告101年異
20 議書申請，就系爭建物部分拆除重建作成補償11,445,696元
21 之處分。經本院108年度訴更一字第12號判決（下稱本院更
22 一審判決）：訴願決定及104年異議處理決定均撤銷；被告
23 對於原告101年異議書申請關於系爭建物拆除重建部分，應
24 依更一審判決之法律見解另為適法處分。被告不服，提起上
25 訴，經最高行110年度上字第656號判決（下稱最高行發回判
26 決）廢棄，發回本院更為審理。

27 二、原告起訴主張及聲明：

28 (一)主張要旨：

- 29 1. 依司法院釋字第747號、第670號解釋可知，國家行使公權力
30 致人民財產遭受損失，形成特別犧牲者，應依法律規定給予
31 「合理」之補償。平均地權條例第62條之1第2項規定「由直

01 轄市或縣（市）政府查定之」、行為時（102年12月23日修
02 正前）市地重劃實施辦法第38條第2項規定「補償金額由主
03 管機關查定之」，及地價及標準地價評議委員會評議會議作
04 業規範第6點第1項規定：「土地改良物價額……之評議，應
05 切合該地當時土地或土地改良物之實值」，解釋上應係依具
06 體個案情形查定後，給予合理補償。高市府為執行前開法律
07 規定查定補償事項，固然得訂定自治法規，惟不得無視個案
08 具體情形、補償是否合理或實值，而一體逕以自治法規規定
09 為據，否則即有違法律優越原則、法律保留原則。原處分雖
10 適用系爭拆遷補償自治條例附表1為重建單價標準，惟被告
11 就此標準並無提出相關之計算基準，該條例自屬不適法，不
12 得作為原處分之依據。

- 13 2. 又課予義務訴訟之事實及法律狀態之判斷基準時點，原則上
14 應以事實審言詞辯論終結時，本件計算系爭建物拆遷補償費
15 計算基準，自應以事實審言詞辯論終結前為事實及法令之裁
16 判基準時點，而非以100年8月19日原處分公告時為裁判基準
17 時點。倘系爭拆遷補償自治條例為合法且為本件適用條文，
18 最高行應自為判決，毋須廢棄發回更審，足證重建單價應以
19 事實審言詞辯論終結前作為裁判基準時點。關於重建價格之
20 補償費，依行政院主計處編制「112年度共同性費用編列基
21 準表」，其鋼筋混凝土構造之辦公大樓5層以下重建單價每
22 平方公尺34,163元，該基準表係中央及地方政府年度預算收
23 支編製之準據，屬合理或實值之重建單價，應作為本件計算
24 基礎。故原處分違法，應予撤銷，被告應依原告100年異議
25 作為本件課予義務訴訟之申請，並依照上開112年基準表重
26 為計價。

27 (二)聲明：

- 28 1. 訴願決定、104年異議處理決定及原處分均撤銷。
29 2. 被告應依原告100年9月15日異議之申請，就原告所有系爭建
30 物，重新作成補償15,158,798元之行政處分。

31 三、被告答辯及聲明：

01 (一)答辯要旨：

02 1. 依平均地權條例第62條之1、地方制度法第18條第13款等規
03 定，中央法令已將「市地重劃所涉補償費之查定」授權地方
04 政府自行辦理，故「重建單價」實係由地方政府基於立法形
05 成自由以法令規定之固定數額，並非「市價」。系爭拆遷補
06 償自治條例經高雄市議會第7屆第3次定期大會第32次會議通
07 過，並經行政院備查在案，故該條例為合法有效之法規命
08 令。被告就本件補償費之核發，依該條例第11條附表1重建
09 單價規定，以每平方公尺16,000元計算，於法有據。被告因
10 原告異議，將本件送請地評會102年第2次會議評議，其決議
11 仍維持原處分補償救濟金額，地評會對於補償費之評議，屬
12 高度專業且經委員共同作成之決定，應享有判斷餘地，法院
13 應予尊重。參酌相當時期其他縣市自治條例所訂之重建單
14 價，及臺灣省建築師公會、高雄市建築師公會95年度相關資
15 料，均低於系爭拆遷補償自治條例所定之「每平方公尺16,0
16 00元」，此重建單價屬相當、合理，甚至更優。至於司法院
17 釋字第747號解釋諭知「國家如徵收土地所有權，人民自得
18 請求合理補償因喪失所有權所遭受之損失」，惟原告請求係
19 符合市價之完全補償，已逾越該解釋意旨；另司法院釋字第
20 670號係針對冤獄賠償法第2條第3款規定有關人民身體自由
21 所為之解釋，與本件無涉。

22 2. 原告提出之行政院主計處112年度共同性費用編列基準表，
23 非屬法令規定，且該基準表僅為提供各行政機關編列新建房
24 屋工程預算之參考，其費用包含設計、施工、監造、驗收等
25 全部階段，而重建單價應以法令規定重建價格計算合理之補
26 償費，並非以市價、實值或所謂的完全補償，自無從適用上
27 開112年基準表。依系爭拆遷補償自治條例第11條第1款規定
28 「建物之拆遷補償價格＝重建價格＝拆除面積×重建單
29 價」，就拆除面積部分，應拆除面積（即牴觸面積）為48.9
30 9平方公尺，因騰餘樑版結構有安全疑慮，依該條例第11條
31 第4款規定，拆除整個版面合計433.82平方公尺，故本件並

01 無發回意旨「因拆除方式不同致影響必須拆除面積大小」之
02 疑義，且依據該條例附表1所訂之重建單價每平方公尺16,00
03 0元，系爭建物補償費即以「433.82平方公尺×單價16,000
04 元」核算，原處分並無違誤。

05 (二)聲明：原告之訴駁回。

06 四、輔助參加人陳述：本件爭點無涉及輔助參加人業務。

07 五、爭點：

08 原告所有之系爭建物，其補償費應如何計算？□

09 六、本院之判斷：

10 (一)前提事實：

11 如爭訟概要欄所示之事實，有系爭細部計畫暨說明書（本院
12 前審卷3第135頁以下、卷4第243頁以下）、被告100年2月24
13 日高市四維地政發字第0000000000號函（本院前審卷2第15
14 頁）、原告100年3月17日函（本院前審卷2第17頁）、原處
15 分（本院前審卷3第41至45頁）、原告100年9月15日異議申
16 請書（本院前審卷1第73至77頁）、被告100年9月26日函
17 （本院前審卷1第79至80頁）、高市府101年7月2日高市府法
18 訴字第0000000000號訴願決定（本院前審卷1第87至101
19 頁）、高市結構技師公會鑑定報告書（本院前審卷2第35至3
20 01頁）、被告101年10月8日高市地政發字第0000000000號
21 函（本院前審卷2第303頁）、原告101年10月24日第1011024
22 01號函（本院前審卷2第305至306頁）、被告101年11月8日
23 高市地政發字第0000000000號函（本院前審卷2第307至308
24 頁）、原告101年11月21日復字第101112101號函（本院前審
25 卷2第311至313頁）、被告101年12月18日函（本院前審卷2
26 第315至317頁）、原告101年異議書（本院前審卷2第319至3
27 27頁）、地評會102年第2次會議紀錄（本院前審卷2第363至
28 369頁）、被告102年7月22日函（本院前審卷1第103頁）、
29 高市府103年5月15日高市府法訴字第0000000000號訴願決
30 定（本院前審卷1第107至119頁）、被告103年6月6日函（本
31 院前審卷2第383頁）、群立法律事務所103年6月19日函及10

3年8月14日函（本院前審卷2第385至390頁）、104年異議處理決定（本院前審卷1第121至123頁）、訴願決定（本院前審卷1第127至143頁）、本院前審判決（本院前審卷5第51至90頁）、最高行108年度判字第358號判決（本院更一審卷第17至36頁）、本院更一審判決（本院卷1第29至72頁）、最高行發回判決（本院卷1第15至27頁）等附卷可稽，應堪認定。

(二)應適用法令：

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。……（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。……。」

2. 行為時市地重劃實施辦法（依平均地權條例第56條第4項規定授權訂定）

第38條：「（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2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；……。 （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. 系爭拆遷補償自治條例

(1)第1條：「為處理……市地重劃範圍內……建築改良物……之拆遷補償及救濟，特制定本自治條例。」

(2)第3條第2款：「本自治條例補償之建物如下：二、依建築法領有使用執照之建物。」

01 (3)第10條第1款：「建物之主體構造材料分類如下：一、鋼筋
02 混凝土造。」

03 (4)第11條第1款及第4款：「建物以重建價格補償之，其計算方
04 式如下：一、房屋重建價格以拆除面積乘以重建單價計算。
05 重建單價按附表1規定之構造材料分別評定。……四、建物
06 拆除後，賸餘之樑版結構有安全之虞者，應將整個版面拆除
07 並補償之；如牴觸戶同意自行補強支撐且無安全之虞者，得
08 免予拆除。但賸餘之樑版於工程施工時有傾斜之虞者，得拆
09 除並補償之。」其附表1房屋重建價格：「構造：1. 鋼筋混
10 凝土造。建物別：3、4層建物。每平方公尺單價（元）：1
11 6,000元。」

12 (三)有關係爭建物拆遷補償面積之認定：

13 1. 依平均地權條例第62條之1第2項及行為時市地重劃實施辦法
14 第38條之規定，重劃區內土地改良物，僅以因妨礙重劃土地
15 分配或重劃工程施工，必須拆遷者為限，應予以補償，其性
16 質為法定補償，是否「必須拆遷」，其範圍當依個案之實際
17 情形為認定。另依系爭拆遷補償自治條例第11條第4款規
18 定，建築改良物因妨礙重劃土地分配或重劃工程施工必須予
19 以拆除之部分拆除後，倘賸餘之樑版結構有安全之虞時，應
20 將整個版面拆除並予以補償為原則；僅於牴觸戶同意自行補
21 強支撐，且其補強後無安全之虞者，始得免予拆除，而不計
22 入公告拆除及補償之範圍。基此，建築改良物因有部分牴觸
23 計畫道路，而必須拆遷者，倘拆遷後賸餘部分之樑版結構無
24 安全之虞者，在計算補償金數額時，並無系爭拆遷補償自治
25 條例第11條第4款規定之適用；惟若賸餘部分之樑版結構有
26 安全之虞，但屬經補強而無安全之虞者，在牴觸戶同意自行
27 補強支撐至無安全之虞下，而拆除範圍及補償之公告並未將
28 該賸餘部分列入拆除及補償之範圍，即不能謂於法有違（最
29 高行108年度判字第358號判決參照）。查原告所有位於第68
30 期重劃區之系爭建物，係依據工務局94年10月19日核發之建
31 築執照及使用執照所興建，有該執照附卷可稽（本院前審卷

01 1第55至59頁），系爭建物既已辦理建物登記，符合系爭拆
02 遷補償自治條例第3條第2款之領有建築執照建物。該建物因
03 部分面積抵觸重劃後系爭計畫道路而須拆除，然系爭建物是
04 否僅需部分拆除而非應全部拆除，須以其拆除後賸餘之樑版
05 結構有無安全之虞為判斷基礎。被告乃委請高市結構技師公
06 會於101年9月21日就系爭建物作成鑑定報告，其鑑定結果
07 認：「本案標的物（即系爭建物）由於部分拆除，拆除後結
08 構無法符合現行耐震規範之耐震標準，若考量中小地震作用
09 拆除後結構尚無安全疑慮，也就是如前述之拆除範圍拆除
10 後，尚無立即結構安全問題，惟未來仍應依建築使用及建築
11 法令需求，部分補回或就拆除後剩餘結構體進行補強，並重
12 新委請結構專業技師進行耐震分析考量調整結構系統，使符
13 合現行耐震規範標準。其拆除範圍詳如附件7……」等語
14 （本院前審卷2第57頁），足見系爭建物如就抵觸系爭計畫
15 道路部分逕予拆除，其結構有安全之虞，惟就鑑定報告附件
16 7所示擬拆除範圍圖（本院前審卷2第173至189頁）部分拆除
17 後，其賸餘之樑版結構可經由補強動作至無安全之虞，即屬
18 系爭拆遷補償自治條例第11條第4款規定之情形。

- 19 2. 被告以103年6月6日函請原告確認系爭建物部分拆除後是否
20 願意自行補強支撐至無安全之虞（本院前審卷2第383頁），
21 經原告委任群立法律事務所分別以103年6月19日函復略謂：
22 「（三）……請求貴局函請製作鑑定報告書之原單位以及承
23 辦人製作補充鑑定結論，請其明確表示『系爭建物拆除後，
24 賸餘之樑版結構是否有安全之虞』，若確實有安全之虞無
25 誤，本公司定當自行補強支撐至無安全之虞，以彌爭議。」
26 及以103年8月14日函復略謂：「主旨：復興電子股份有限公
27 司同意維持本所103年6月19日群立雯字第103061901號函，
28 於系爭建物部分拆除後自行補強支撐至無安全之虞，
29 ……。」（本院前審卷2第385至390頁），足認原告已同意
30 如上揭鑑定報告所示範圍予以拆除，並自行補強系爭建物賸
31 餘之樑版結構至無安全之虞。被告考量原告已同意自行補強

01 系爭建物賸餘之樑版結構至無安全之虞，遂以104年異議處
02 理決定（本院前審卷1第121至123頁）維持原補償數額，即
03 如100年8月19日原處分附表所示之拆遷補償救濟清冊，其補
04 償面積總計為433.82平方公尺，復經本院3度詢問兩造對於
05 上開計算補償之面積有無爭執，兩造皆當庭表示不爭執（本
06 院卷1第161、306頁之準備程序筆錄，及本院卷2第76頁之言
07 詞辯論筆錄），是原處分僅對系爭建物應拆除部分列計補償
08 範圍，並無不合。

09 (四)有關係爭建物拆遷補償費之核定：

- 10 1. 依平均地權條例第62條之1條及行為時市地重劃實施辦法第3
11 8條第1項規定，重劃區內土地改良物因妨礙重劃工程或土地
12 分配而必須拆遷者，主管機關對於該土地改良物所有權人因
13 市地重劃所致之特別犧牲，依法負有應給予相當、合理補償
14 之義務。應行拆遷土地改良物所有權人如認主管機關公告之
15 補償金額過低而與其損失不相當者，依該辦法第38條第4項
16 規定提出書面異議，由主管機關提交地評會進行復議評定，
17 重新審查、確認補償金額是否相當與合理。又內政部依平均
18 地權條例第4條及土地法第155條第1項規定授權訂定之行為
19 時（101年5月25日修正）地價及標準地價評議委員會組織規
20 程第3條第2款規定「土地改良物價額」之評議，為地評會之
21 任務；又依同規程第4條規定，地評會之成員，包括議員代
22 表、地方公正人士、對地價有專門知識之專家學者、不動產
23 估價師公會代表、建築師公會代表、地政士公會代表、不動
24 產經紀業公會代表、建築開發商業同業公會代表、銀行公會
25 代表、農會代表及地政、財政、工務或都市計畫、建設或農
26 林、稅捐機關主管人員等。足見，地評會為合議制組織，其
27 所作成補償費之評議，乃經由不同屬性之代表，各自依其專
28 業之不同觀點，依照一定之法律程序，獨立行使職權，共同
29 作成之決定，應認享有判斷餘地。而在判斷餘地範圍內，行
30 政法院對於地評會就徵收補償價額之評定，固應予尊重，採
31 取較低之審查密度，然非不予審查，如地評會之判斷有恣意

濫用或其他違法情事時，仍得予撤銷或變更之，其情形包括：1. 是否基於錯誤之事實認定或不完全之資訊。2. 法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明顯錯誤。3. 對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位規範。4. 是否違反一般公認之價值判斷標準。5. 是否出於與事物無關之考量。6. 是否違反法定之正當程序。7. 作成判斷之組織是否合法且有判斷之權限。8. 是否違反相關法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等（最高行110年度上字第285號判決參照）。

2. 依平均地權條例第62條之1第2項規定：「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。……。」地方制度法第18條第13款規定：「下列各款為直轄市自治事項；……十三、其他依法律賦予之事項。」第25條規定：「直轄市、……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；……。」可知，直轄市重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，其補償數額之查定，為直轄市自治事項，直轄市政府得制定自治條例訂定補償標準，作為查定補償之依據。合併改制前高市府為處理市地重劃範圍內建築改良物之拆遷補償及救濟，於97年7月9日修訂公布之系爭拆遷補償自治條例，於99年合併改制後，高市府依地方制度法第87條之2規定，以99年12月25日高市府法秘字第0990078115號公告（本院更一審卷2第319、340頁），將該條例續沿用2年，至101年12月25日廢止適用。查原告所有系爭建物因部分面積牴觸系爭計畫道路，被告依平均地權條例第62條之1規定辦理拆遷補償，並依系爭拆遷補償自治條例第11條第1款規定計算補償價格，於100年8月19日以原處分公告如附表所示補償救濟清冊，是被告依當時有效之系爭拆遷補償自治條例為系爭建物拆遷補償費金額查定之依據，核屬有據。原處分業經地評會102年度第2次會議決議維持上開補償費金額，而該

01 次地評會提案單中詳細記載略以：原告認上開補償費金額不
02 足彌補損失，提出100年9月15日異議申請書，經被告重新查
03 處後仍維持原處分補償費金額，原告提出101年異議書復行
04 主張，被告依行為時市地重劃實施辦法第38條第4項規定，
05 將本案送由地評會審議，其計算乃係依系爭拆遷補償自治條
06 例第11條第1款附表1規定，系爭建物為鋼筋混凝土造三層建
07 物，應以每平方公尺16,000元予以補償等語，且被告就本案
08 適用法規依據、查估情形、現況照片、原告異議（拆遷補償
09 金額不足）、被告針對原告異議所為回應（依該條例之重建
10 單價計算）等資料，皆列入簡報資料中，於會議中提示並供
11 委員審查，原告亦到場列席說明，復經主席認為就拆遷補償
12 部分，已規範於系爭拆遷補償自治條例，甚為明確等情，有
13 提案單、簡報、提案單位報告及評議委員發言要點等文件存
14 卷可佐（本院更一審卷1第175至206頁）。是所有與會委員
15 均充分了解原告異議內容、被告查估情形及查估結果，於會
16 議中經充分討論並表達意見而均同意依被告所提之補償費金
17 額發給，其事實認定並無違誤，理由亦具體明確，未見有何
18 恣意濫用及其他違法情事，本院自應尊重其判斷之結果。從
19 而，被告所為原處分公告如附表所示之補償費，並無違誤。

- 20 3. 原告雖主張依司法院釋字第747號、第670號解釋意旨，人民
21 因國家依法行使公權力致生個人之特別犧牲，應受有合理補
22 償，且依平均地權條例第62條之1、行為時市地重劃實施辦
23 法第38條規定，被告固得適用自治法規，然不得無視個案具
24 體情形、補償是否合理，否則有違法律優越原則、法律保留
25 原則，被告就系爭拆遷補償自治條例附表1重建單價並無提
26 出相關之計算基準，不得作為原處分之依據云云。惟查：

- 27 (1) 司法院釋字第747號解釋理由書固謂：「……憲法第15條規
28 定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態，
29 行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或
30 第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴
31 （本院釋字第400號、第709號及第732號解釋參照）。……

01 形成個人之特別犧牲者，國家應予以合理補償，方符憲法第
02 15條規定人民財產權應予保障之意旨（本院釋字第440號解
03 釋參照）。」，及釋字第670號解釋理由書亦謂：「人民受
04 憲法第15條保障之財產權，因公益需要而受特別犧牲者，應
05 由國家依『法律』予以補償，已迭經本院解釋在案（本院釋
06 字第400號、第425號、第516號、第652號解釋參照）
07 ……。」，然此特別犧牲理論純係損失補償之要件，尚非屬
08 法規，類此解釋仍須與立法者訂定有關法規相結合，以作為
09 人民要求相當、合理補償之法律依據，而該等解釋所稱之法
10 律，依法律保留原則係指國會所制定之法律，或地方自治團
11 體就其自治事項或依法律之授權，由地方具有民意基礎之立
12 法機關通過之自治條例而言。平均地權條例第62條之1第2項
13 已明定因重劃而拆除之土地改良物，其補償數額，由直轄市
14 或縣（市）政府查定之（行為時市地重劃實施辦法第38條第
15 2項僅重申上開法律規定內容），該補償數額之查定，係法
16 律賦予直轄市或縣（市）政府之職權事項，依地方制度法第
17 18條第13款及第25條規定，即得制定自治法規為其執行之準
18 據，而其內容仍不得牴觸憲法有關中央與地方權限劃分之規
19 定、法律保留原則。高市府依其享有憲法所保障之地方自主
20 組織權及對自治事項制定規章並執行之權限（地方制度法第
21 25條、第26條第4項規定參照），修正訂定系爭拆遷補償自
22 治條例，並經高雄市議會第7屆第3次定期大會第32次會議決
23 議「修正通過」（本院卷1第199頁），高市府以97年7月10
24 日高市府地六字第0970034715號令發布施行，並檢附該條例
25 全文（含附表）函請內政部轉陳行政院備查（本院卷1第201
26 至210頁），經行政院於97年8月12日准予備查（本院卷1第
27 11至212頁），該條例自屬具有拘束力之法規範，是被告援
28 引該條例為原處分之依據，於法並無不合。

- 29 (2)本件應適用之法條及授權訂定之法規，上、下位階規範分別
30 為平均地權條例第62條之1、行為時市地重劃實施辦法第38
31 條，授權直轄市或縣（市）訂定建築改良物拆遷補償費查估

01 基準，而高市府依地方制度法第18條第13款及第25條規定，
02 訂有系爭拆遷補償自治條例。有關係爭拆遷補償自治條例是
03 否牴觸中央上位階法規範之疑義，平均地權條例第62條之1
04 規定之拆遷補償，係就妨礙重劃工程施工或重劃土地分配而
05 必須拆遷之土地改良物，對於該土地改良物所有權人因公共
06 利益遭受財產權之特別犧牲給予損失補償，其補償應相當、
07 合理，方符憲法第15條保障人民財產權之意旨。而平均地權
08 條例及市地重劃實施辦法就市地重劃土地改良物拆遷之補償
09 標準均未設有規範，衡諸土地為有限資源，原則上會隨著時
10 間經過而增值，並無折舊問題，惟建築改良物無論以何種建
11 材興建，均會因時間累積之耗損，造成其價值減損，而須扣
12 除折舊，故土地徵收條例第31條第1項明定，被徵收建築改
13 良物之補償費係以該建築改良物之「重建價格」估定之，非
14 如被徵收之土地，依同條例第30條第1項規定，係以「市
15 價」補償其地價，俾被徵收建築改良物之所有權人，得以獲
16 取該被徵收建築改良物重建價格之補償，而回復其原有財產
17 狀況或生活功能。則高市府就市地重劃建築改良物之拆遷補
18 償標準，於系爭拆遷補償自治條例第11條規定，以建築改良
19 物之重建價格為補償標準，並於該條第1款規定按各類不同
20 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
21 單價計算應行拆遷建築改良物之重建價格，參據上開說明，
22 尚屬相當、合理，亦不生牴觸平均地權條例第62條之1及行
23 為時市地重劃實施辦法第38條規定之問題，自得予適用，此
24 業經最高行發回判決敘明綦詳。是系爭拆遷補償自治條例核
25 無原告所述之違反法律優越原則、法律保留原則之情形，原
26 告上開主張，並無可採。

27 (3)高市府自行訂定其辦理市地重劃土地改良物拆遷補償費查估
28 之依據，既為法律（平均地權條例第62條之1第2項及行為時
29 市地重劃實施辦法第38條第2項規定）賦與高市府之職權事
30 項，且依地方制度法第18條第13款及第25條規定，高市府本
31 即得就其地方自治事項制定自治法規規範之。目前地方政府

亦多就上開補償費及遷移費等事項於制定辦理公共工程拆遷地上物補償自治條例中予以規範。又建築改良物拆遷補償費非如同土地徵收補償以市價補償為原則，而係以重建價格為基準，已如上述，其查估需考量構造材料類別，且高市府具有以建物主體構造材料訂定重建單價之權限，並斟酌當地物價狀況及市場行情不同，因地制宜，而有制定查估基準自治法規之必要。原告所有系爭建物之主體構造材料，屬系爭拆遷補償自治條例第10條第1款規定之鋼筋混凝土造，且依同條例第11條第1款規定「拆除面積乘以重建單價」計算，其重建單價之估定應按附表1規定「每平方公尺16,000元」。被告雖未提出上開重建單價訂定時之審議資料，惟該條例於95年草擬時，被告會同高市府法制局、工務局、建設局、民政局、都市發展局召開修法研商會議，訂定重建單價即為上開金額，且據其他縣市相當時期（96年至101年）鋼筋混凝土造之3、4層建物重建單價：原臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例附表1單價最高為12,730元，臺中縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例附表1單價最高為11,180元，臺中市公共工程建築改良物拆遷補償自治條例附表1單價最高為12,600元，嘉義縣興辦公共工程用地拆遷補償自治條例附表1單價最高為15,496元，新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法附表1單價為7,040元；另觀臺灣省建築師公會公布之95年度高雄市建築物總工程單價參考表單價為15,200元，及社團法人高雄市建築師公會95年12月31日前高雄市建造執照工程造價標準表單價為4,800元等情，有被告95年12月5日高市府地政六字第0000000000號開會通知單（本院卷1第265至291頁）、上開各縣市拆遷補償自治條例（本院卷1第213至236頁）、臺灣省建築師公會及高雄市建築師公會95年度資料（本院卷1第293至296頁）在卷可憑，足見高市府訂定系爭拆遷補償自治條例附表1之重建單價，並無不合理之處，被告據此計算系爭建物之拆遷補償費，即無違誤。從而，高市府訂定系爭拆遷補償自治條例暨

其附表1各建築構造之重建價格，並未牴觸憲法、法律或基於法律授權之法規，核無地方制度法第30條第1項所指之無效情事，自得作為被告查定原告因重劃拆遷之系爭建物，其補償數額之準據。是原告前揭主張，均無可採。

4. 原告另主張本件計算系爭建物拆遷補償費計算基準，應以事實審言詞辯論終結前為事實及法令之裁判基準時點，而非以100年8月19日原處分公告時為裁判基準時點云云。惟課予義務訴訟事件，行政法院係針對「法院裁判時原告之請求權是否成立、行政機關有無行為義務」之爭議，依法作成判斷。故其判斷基準時點，非僅以作成處分時之事實及法律狀態為準，事實審法院言詞辯論程序終結時之事實狀態的變更，以及法律審法院裁判時之法律狀態的變更，均應綜合加以考量，以為判斷。裁判基準時決定後，將在此基準時點以前所發生之事實及法律狀態之變化納入考慮範圍，解釋個案應適用之實體法規定及法律適用原則以為法律適用作成裁判。本件原告所有系爭建物因妨礙第68期重劃工程施工應行拆遷，被告依平均地權條例第62條之1規定辦理系爭建物拆遷補償，應適用當時有效之系爭拆遷補償自治條例規定為補償金額之查定標準。據此，被告依上開規定作成系爭建物拆遷補償金額決定之行政處分，原告如認為被告原處分公告之補償金額過低，而依行政訴訟法第5條規定提起課予義務訴訟，行政法院自應依系爭拆遷補償自治條例規定為據，審認原告之請求是否有理由，而為其訴有無理由之判決，此經最高行發回判決指明在案。又建築改良物之補償費，依土地徵收條例第31條第1項規定，應按徵收當時（當期）該建築改良物之重建價格估定之，即其補償費核定之法令依據及估價時點，縱經行政救濟程序而撤銷另為處分，均不因此改變其仍應以徵收時點判斷之本質。而系爭拆遷補償自治條例規定附表1房屋重建價格之規定，計算房屋重建單價時，參照土地徵收條例第31條第1項意旨，於系爭建物拆遷補償公告時，即應以當時有效之系爭拆遷補償自治條例附表1規定辦理補

01 償，且使因同一公共工程被拆遷建築改良物之所有權人得以
02 相同標準受領其補償費，較為公平合理，亦增進行政效率、
03 有助於公共建設之推展，是被告以系爭拆遷補償自治條例規
04 定查估系爭建物之補償費，核無違誤。至原告主張以行政院
05 主計處編制「112年度共同性費用編列基準表」作為補償費
06 重建單價之依據云云。惟上開基準表乃係直轄市與各縣
07 （市）預算之編製及執行，由行政院統籌訂定全國一致基準
08 表作為參考，其性質上非屬法規範，對於補償費估定事項，
09 自無適用之餘地。又建築改良物補償費係指「該建築改良物
10 之重建價格」，應以該建築改良物之原有建築條件進行估
11 價，而非估定另行設計之新建建物價格，況倘採用上開基準
12 表，無異係就業已拆遷之系爭建物部分，主張被告仍須考慮
13 嗣後價格變動之事由，顯與拆遷補償之本質有違，洵非有
14 據，是上開基準表尚難執為對原告有利認定之憑據。原告此
15 部分主張，亦無可採。

16 七、綜上所述，原告主張俱無可採。被告以原處分補償原告系爭
17 建物拆遷補償費7,218,120元（如附表所示），於法並無違
18 誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告仍執前詞指摘原處
19 分、104年異議處理決定及訴願決定違法，應予撤銷，並請
20 求判命被告應依其100年9月15日異議之申請，作成如其訴之
21 聲明第2項所示金額之行政處分，均無理由，應予駁回。又
22 本件為判決基礎之事證已經明確，原告聲請向社團法人高雄
23 市建築師公會函詢確認本件系爭建物拆除範圍之重建價格，
24 即無調查之必要，應予駁回；兩造其餘攻擊防禦方法及所提
25 訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論
26 述之必要。

27 八、結論：原告之訴無理由。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 5 日

29 審判長法官 孫 國 禎

30 法官 曾 宏 揚

31 法官 林 韋 岑

附表：拆遷補償救濟清冊（本院前審卷3第43頁）

項目	單位數量	重建單價	金額
鋼筋混凝土一層	129.66平方公尺	16,000元	2,074,560元
鋼筋混凝土二層	132.06平方公尺	16,000元	2,112,960元
鋼筋混凝土三層	132.06平方公尺	16,000元	2,112,960元
突出物一層	40.04平方公尺	16,000元	640,640元
機械設備遷移費			277,000元
合計			7,218,120元

以上正本係照原本作成。

一、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

二、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）

三、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. 當事人或其代表人、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。 2. 稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。 3. 專利行政事件，當事人或其代表人、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。
（二）非律師具有右列	1. 當事人之配偶、三親等內之血親、二

01

情形之一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。

- 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。
 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人。
 4. 當事人為公法人、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。

是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，當事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。

02

中 華 民 國 113 年 3 月 5 日

03

書記官 鄭 郁 萱