臺中高等行政法院判決

111年度訴字第137號
111年12月8日辯論終結

原　　告　晉惠塑膠工業股份有限公司

代　表　人　劉煌
訴訟代理人　簡文鎮　律師
被　　告　臺中市政府
代　表　人　盧秀燕
訴訟代理人　楊榮富　律師

上列當事人間因區段徵收事件，原告不服內政部中華民國111年4月25日台內訴字第1110016894號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

□原告之訴駁回。

□訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

行政訴訟法第111條第1項規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」同條第3項第2款規定：「有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」原告起訴時狀載訴之聲明為：「一、請求撤銷被告民國111年2月7日府授地區二字第1110023441號函所為處分（下稱原處分）及訴願決定。二、被告就原告位於臺中市○○區○○○○段徵收範圍內之臺中市○○區頭前厝段114、114-5、113-2、125、125-2、125-10地號土地（下稱系爭土地）及其上之烏日區頭前厝段32-1、70、71及72建號建物（下稱系爭建物），於臺中市○○區前竹都市計畫（第三次通盤檢討）規劃為住宅區非屬公共設施用地範圍內，按原告申請

准予原位置保留分配。」（見本院卷第15-16頁），嗣於111年10月11日準備程序期日，經本院闡明，將訴之聲明更正為：「一、請求撤銷原處分及訴願決定。二、被告應依原告110年12月9日之申請，作成就原告位於臺中市○○區○○○○段徵收範圍內之系爭土地及系爭建物，於臺中市○○區前竹都市計畫（第三次通盤檢討）規劃為住宅區非屬公共設施用地範圍內，按原告申請准予原位置保留分配之行政處分。」（見本院卷第220頁）核其所為乃本於相同基礎事實，就原為未臻妥適之訴之聲明更正使符合法定程式，於法要無不合，應予准許。

貳、實體事項：

□爭訟概要：

緣被告為辦理「臺中市烏日前竹地區區段徵收案」（下稱系爭區段徵收案），報經內政部以107年8月28日內授中辦地字第1071305191號函（下稱內政部107年8月28日函）核准區段徵收臺中市烏日區頭前厝段（下稱頭前厝段）7-1地號等2,119筆土地，並一併徵收區段徵收範圍內公、私有土地上之私有土地改良物。嗣經被告以107年10月2日府授地區二字第1070231982號公告在案（下稱被告107年10月2日公告，公告期間：自107年10月8日至107年11月7日止），並以同日府授地區二字第10702319821號函（下稱被告107年10月2日函）函知土地所有權人及土地改良物所有權人各項權利義務（包含申請發給抵價地及合法建物保留原位置分配事宜）。原告所有頭前厝段69之2地號等27筆土地（含系爭土地）及系爭建物位於上開區段徵收範圍內，其於108年6月11日以書面向被告申請就頭前厝段69之2地號等27筆土地發給抵價地，被告以108年12月30日府授地區二字第1080311519號函（下稱被告108年12月30日函）准予發給抵價地。嗣原告於110年12月9日以書面就系爭土地及系爭建物向被告申請發給按原位置保留分配土地申請按原位置保留分配，被告於111年2月7日以原處分通知原告系爭建物尚不符合原位置保留分配土地之要件等語。原告不服原處分，提起訴願，遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

□原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.臺中市區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審核作業規定（下稱審核作業規定），係內政部依據土地徵收條例之授權所訂立之中央行政法規「區段徵收實施辦法」第18條規定訂定。依區段徵收實施辦法第18條規定，申請按原位置保留分配土地，得會商需用土地人訂定，其規定應係各區段徵收區有其不同性、特殊性（如面積大小、土地所有權人多寡、建物密集度等），所以需經會商徵收目的需用人，才能個別訂定適合時宜之審核作業規定，然被告所為之審核作業規定作為其轄內各區段徵收區統一之規範，已明顯違反其母法即區段徵收實施辦法第18條規定，應屬無效。

2.系爭區段徵收案公告期間為107年10月8日至107年11月7日公告30日，迄今已逾3年7個月，尚未依區段徵收實施辦法第26條第1項第7款規定召開抵價地分配作業說明會，進入實質土地分配作業階段。惟依審核作業規定，申請按原位置保留分配必須於土地徵收公告期間內申請，顯然不合理。又相較於幾占開發區申領抵價地逾9成以上之土地所有權人數量之龐大，系爭區段徵收區內申請按原位置保留分配者為數甚少，並不影響區段徵收程序之進行。且依土地徵收條例第40條第3項後段規定，並未限定於公告期間提出申請，公告之後再申請抵價地亦可。被告所訂之審核作業規定，既已違背土地徵收條例第40條之立法意旨，應屬無效。

3.又原告依被告110年12月2日府授地區二字第1100314759號函（下稱被告110年12月2日函）說明三所檢附之申請書並依所囑檢具有關證明文件向被告提出申請，惟被告卻於原處分說明二，以原告所送上開申請書已逾法定受理期間，顯不合理，被告行政作為已嚴重違反行政程序法第8條應以誠實信用之方法為之。

4.土地徵收條例第47條規定所指既成建築物應為土地徵收公告前之合法建築物；本區段徵收區目前係依都市計畫執行土地

開發中，尚未依區段徵收實施辦法第2條第1項第2款（正式作業）第15目囑託辦理開發完成後土地所有權登記或管理機關變更登記，目前並非開發完成之住宅區，而被告指依都市計畫法臺中市施行自治條例（下稱自治條例）第18條第3款第12目規定為：「住宅區……不得為下列建築物及土地之使用……□塑膠類之製造者。」，顯然時空背景錯亂，適用法規錯誤，被告有不依原告申請為核准之違法。原告所有系爭建物，係依規定完成建物所有權第1次登記，為合法之建築物。且系爭建物均坐落於原告所有之系爭土地內，系爭土地皆位於前竹地區區段徵收範圍內，非屬公共設施用地，並不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫。另除建物登記謄本所載之建築面積外，所提出之用電證明所載之用電地址與原告所申請保留分配之建物地址一致，且均為實施建築管理前興建完成之建築物（前臺中縣政府建築管理公告確定之日期為69年6月1日），均符合審核作業規定第3點之規定。且原告訴之聲明第2項已將公共設施用地，排除在聲請原地保留範圍之外，自無礙於整體區段徵收或都市計畫之實施。

5.原告所有申請保留分配之土地係位於開發區範圍西北側邊緣，對於正式作業之抵價地街廓設計分配影響極小，且如准予保留原位置分配，可減少建物徵收費用，對於開發單位財務有利。

6.原告所有之頭前厝段32-1建號建物，其建築完成日期為50年3月2日，頭前厝段70、71、72建號建物，其建築完成日期均為58年1月5日，系爭建物之建築完成日期均在被告所主張之61年11月30日臺中市烏日區發布都市計畫之前，及原告所主張之（原臺中縣）非都市土地使用分區編定基準日之69年6月1日之前，且由具有公權力被告所屬之地政事務所依法記載於其登記簿上，又原告另已提出如甲證8、甲證12，自57年12月1日起即合法使用之用電證明，自已證明系爭建物自始即為合法建物。且系爭建物均為50年3月2日、58年1月5日即興建之建物，時間久遠，即使部分翻修改建，亦屬合情合

理。再者，即使部分擴建或變更部分建物建材，亦不可能使原為合法之建物變為非法。被告提出之航照圖與系爭建物外觀照片僅為行政機關建物判定可用佐證之一，惟以此認定為唯一依據，似有欠妥，影響土地所有權人權益至鉅。原告早在被告所主張之61年11月30日臺中市烏日區發布都市計畫之前，及原告自己所主張之非都市土地使用分區編定基準日之69年6月1日之前，即已取得政府之准許將系爭土地編定為「工業用地」，由此被告主張原告在都市土地之農業區，非法做工業使用，與事實不符，並不可採。又原告所在原係農業區中之工業用地，僅因在系爭區段徵收開發範圍內，以區段徵收為附帶條件，經由都市計畫而變更為住宅區。因而在區段徵收未完成（包括土地分配確定並經土地登記完畢，及公共設施用地工程完竣）前，並非實質的住宅區，可申請建照執照建築使用。

㈡聲明：

1.原處分及訴願決定均撤銷。

2.被告應依原告110年12月9日之申請，作成系爭土地及系爭建物，於臺中市○○區前竹都市計畫（第三次通盤檢討）規劃為住宅區非屬公共設施用地範圍內，按原告申請准予原位置保留分配之行政處分。

□被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.就臺中市所辦理之區段徵收，被告即為需用地人，因此被告依照區段徵收實施辦法第18條授權訂定之審核作業規定，係經法規授權制定，且未逾越母法，自得作為本件原位置保留分配審查及准駁之依據。另審核作業規定第3點，有關申請原位置分配之前提要件須「不妨礙都市計畫事業」之規定，源自於土地徵收條例第47條之規定，並未增加法律所無之限制。

2.原告110年12月9日申請書已逾法定受理期間（應於徵收公告期間屆滿日即107年11月7日前申請），即令原告就系爭區段

徵收案之原位置保留分配申請書，不因逾法定受理期間而失權，原告申請原位置保留分配，亦不符合審核作業規定。

3.有關頭前厝段32-1、70、71建號之系爭建物部分：

⑴61年11月30日發布實施臺中縣烏日鄉擬定都市計畫，前竹地區係劃定為都市計畫農業區，依建築法第3條第1項第1款規定，實施都市計畫地區即應實施建築管理。經調閱建物謄本，原告所有頭前厝段32-1建號（坐落114及114-5地號）建築完成日期為50年3月2日，70建號（坐落114及114-5地號）、71建號（坐落113-2地號）及72建號（坐落125、125-2、125-5、125-9及125-10地號）建築完成日期為58年1月5日，可資判斷上開保存登記建物應屬土地登記規則第79條第3項所定實施建築管理前建造而無使用執照者。且依被告所屬都市發展局111年3月16日中市都秘字第1110052205號函復，以門牌地址（上開建號門牌地址均為「烏日區中山路一段和平巷53號」）及地號搜尋檔案結果，查無相關建築圖說，亦難認於實施建築管理後，系爭建物有依建築法第25條及第28條規定申請建造執照或使用執照之紀錄。基此，原告所有系爭建物，並不符合審核作業規定第3點第1款依建築法領有使用執造之建築物之規定。又依建築法第3條第1項第1款之規定，實施都市計畫地區即應實施建築管理。臺中市烏日區係於61年11月30日發布實施都市計畫，此有都市計畫紀錄、烏日都市計畫說明書可參，因此本區段徵收實施建築管理之時間為61年11月30日無誤，原告所述之69年，係非都市○○○○○區編定之時間，此亦有臺中縣政府公告可參。

⑵比對本件「烏日區中山路一段和平巷53號」建築物改良調查表所繪製之建築物略圖與地政事務所核發之頭前厝段32-1、70及71建號建物平面圖，可知現況建物與原保存登記之平面圖並不相符。再者，比對農林航空測量所（下稱農空所）提供不同年代之類比影像，亦可看出現況建物有建築法第9條新建（新建造之建築物或將原建築物全部拆除

而重行建築者）、增建（於原建築物增加其面積或高度者）及修建（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）之情形。是以，上開現況建物，顯非當時依法完成建物所有權第1次登記之建築物，而不符合審核作業規定第3點第2款之規定，並檢附上開建號建物謄本與現況建物比較表供參。原告仍以上開建號之建物領有建物所有權第1次登記為由，而謂現況之建物均屬合法之建築物云云，自屬無據。依乙證12所示之建物平面圖，可知頭前厝段32-1建號建物為一層樓之鋼筋磚造蓋石棉板，然依現場照片，則屬二層樓之建物，明顯經過改建。另頭前厝段70建號建物原為一層樓建物及騎樓，惟依現場照片，則屬二層樓鋼鐵構造建物，亦經改建無誤；另頭前厝段71建號建物原為二層樓之加強磚造房屋，然依現場照片顯示該處已成為中庭，並無建物存在。

⑶另上開建物既經嗣後新建、增建及修建，並非61年實施建築管理前興建之「原有」建物，亦不符合審核作業規定第3點第3款之規定。就乙證10所示系爭區段徵收案原告建築改良物調查表與乙證12所示65年12月10日、96年7月2日之航照圖，製作套繪比對圖供參，並於其上標示原始頭前厝段32-1、70、71建號之位置。可明顯看出頭前厝段32-1、70建號建物之結構已明顯改變，而頭前厝段71建號之建物，於96年航照圖及建築改良物調查時，則已不存在。

⑷綜上，原告所有前揭頭前厝段32-1、70建號之建物，確已改建，而同段71建號之建物已滅失甚明。

4.有關頭前厝段72建號之建物部分：

依被告所屬都市發展局111年1月21日中市都計字第1110013502號函查復說明，原告所有72建號之建物（坐落125、125-2、125-5、125-9、125-10地號）所坐落125、125-2及125-10地號等3筆土地位於住宅區。原告仍謂該建物並非位於住宅區內，無自治條例第18條之適用云云，自不足採。且上開72

建號建物謄本所載建物用途為「工業用」、總面積5,333.66平方公尺。另依原告公司變更登記表所載營業項目包括「塑膠日用品製造業、塑膠皮製品製造業、工業用塑膠製品製造業」等，及依被告所屬經濟發展局所提供工廠登記編號99633080之登載事項，其廠地面積為2,399平方公尺，使用電力容量、熱能為250馬力60瓩，不符合自治條例第18條有關住宅區作工業使用之規定，如：電力及氣體燃料不得超過6匹馬力、電熱不得超過60瓩、作業廠房樓地板面積合計不得超過150平方公尺，及不得經營塑膠類之製造，自有妨礙都市計畫有關住宅區之使用限制，而妨礙都市計畫事業，亦即不符合審核作業規定第3點所定「不妨礙都市計畫事業」之情形；且審核作業規定所要求「不妨礙都市計畫事業」之規定，係源自土地徵收條例第47條之規定，並無逾越母法之情形。

5.原告所有頭前厝段72建號建物坐落於頭前厝段125、125-2、125-5、125-9、125-10地號等土地，而上開土地於108年10月7日烏日都市計畫主部計畫（配合前竹地區區段徵收開發），除125-5及125-9地號屬道路用地外，其餘皆屬住宅區用地，此有使用分區證明書。至於上開建物坐落之125-5及125-9地號等2筆土地係屬道路用地，而為公共設施用地範圍，依審核作業規定第5點第1款規定，不得原位置保留分配土地。原告稱上開建物坐落位置非屬公共設施用地，亦不足採憑。且依原告土地及其頭前厝段72建號建物之位置示意圖，可看出原告上開72建號建物除坐落於道路用地之部分外，其餘部分均屬住1之住宅區土地。

㈡聲明：

原告之訴駁回。

□爭點：

㈠原處分是否合法？

㈡原告請求被告應依原告110年12月9日之申請，作成「系爭土地及其上之系爭建物，於臺中市○○區前竹都市計畫（第三次通

盤檢討）規劃為住宅區非屬公共設施用地範圍內，按原告申請准予原位置保留分配」之處分，是否有據？

□本院之判斷：

㈠前提事實：

如爭訟概要欄所示之事實，業經兩造分別陳明在卷，並有內政部107年8月28日函（乙證1）、被告107年10月2日公告（乙證2）、被告107年10月2日函（乙證3）、被告108年12月30日函（乙證4)、原告110年12月9日申請書（丁證1）、原告110年12月9日說明書（乙證5）、原處分（甲證2、乙證6）、訴願決定書（甲證1、乙證7）附卷可稽，應堪認定（本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡原處分為合法：

1.應適用之法令：

⑴土地徵收條例第4條第6項、第39條、第40條第1項、第47條。

⑵區段徵收實施辦法第1條、第18條。

⑶審核作業規定第1點、第2點、第3點、第5點第1款（訴願卷第106－108頁）。

⑷土地登記規則第79條第3項。

⑸建築法第1條、第3條第1項第1款、第4條、第9條、第25條、28條。

⑹自治條例第18條第2款、第3款第12目。

2.按「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：一、新設都市◯區之全部或一部，實施開發建設者。二、舊都市◯區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。四、非都市土地實施開發建設者。五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。六、其他依法得為區段徵收者。」土地徵收條例第4條第1項定有明文。可知所謂區段徵收，係指於一定區域內之土地，予以重新規劃、分宗整

理，而為全區土地徵收之綜合性土地改良事業（最高行政法院101年度判字第953號判決意旨參照）。易言之，區段徵收係政府基於新都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，依法將一定區域內之土地全部予以徵收，並重新加以整理規劃開發後，除公共設施用地由政府直接支配使用外，其餘可建築之土地，部分由原土地所有權人領回抵價地，部分供作開發目的或撥供需地機關使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用，俾促進該地區土地利用，並可達到地利共享之目標，為促進都市建設發展之措施。

3.又依土地徵收條例第47條及區段徵收實施辦法第18條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，又直轄市或縣（市）主管機關受理依土地徵收條例第47條規定申請按原位置保留分配土地，得會商需用土地人訂定原位置保留分配審核作業規定。經查，系爭區段徵收案為臺中市所辦理，被告為需用土地人，因此被告依區段徵收實施辦法第18條授權訂定之審核作業規定，係經法規授權制定，且未逾越母法，得作為本件原位置保留分配審查及准駁之依據。又依審核作業規定第2點第1項規定，申請建物基地原位置保留分配者，應由建物基地所有人及建物所有權人於區段徵收公告期間內，檢附申請書及相關證明文件向被告提出申請。又區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物基地，符合審核作業規定第3點規定：「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物基地，符合下列條件之一者，且既成建物坐落之基地已提出申請發給抵價地者，得申請按原位置保留分配土地：（一）依建築法領有使用執照之建築物。（二）依法完成建物所有權第1次登記之建築物。（三）實施建築管理前興建完成之建築物。（四）已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事

業、宗教團體用地。」所列4款條件之一者，且既成建物坐落之基地已提出申請發給抵價地者，得申請按原位置保留分配土地。若合法建物有審核作業規定第5點所列5款情形之一時，則不予原位置保留分配土地。上揭有關申請原位置分配之前提要件須「不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物基地」之規定，源自於土地徵收條例第47條之規定，並未增加法律所無之限制。是原告主張審核作業規定，未會商需用土地人作合時宜之規定，有違法區段徵收施辦法實施第18條之規定而屬無效云云，惟查被告即屬需用土地人，並且為直轄市主管機關身分，已如前述，故被告於受理依土地徵收條例第47條規定申請按原位置保留分配土地，得訂定原位置保留分配審核作業規定，故原告上揭主張，顯有所誤。

4.經查，烏日前竹地區係於61年11月30日發布實施烏日都市計畫，此有都市計畫紀錄、烏日都市計畫說明書可參（本院卷第239-241頁），依建築法第3條第1項第1款規定，實施都市計畫地區即應實施建築管理，因此系爭區段徵收案實施建築管理之時間係為61年11月30日。又查，原告所有頭前厝段32-1建號（坐落114及114-5地號，建築完成日期為50年3月2日，主要用途：廠房，主要建材：鋼筋磚造蓋石棉板，總面積 ：217.04平方公尺），70建號（坐落114及114-5地號，層次：1層，建築完成日期為58年1月5日，主要用途：工業用，主要建材：鐵架空心磚及木柱造，總面積：213.98平方公尺）、71建號（坐落113-2地號，建築完成日期為58年1月5日，主要用途：事務室，主要建材：加強磚造，總面積：336.36平方公尺）及72建號（坐落125、125-2、125-5、125-9及125-10地號，建築完成日期為58年1月5日），均有系爭建物謄本及建物平面圖附卷可稽（本院卷第147－160頁），故上開保存登記建物之建築完成日期均早於61年11月30日發布實施烏日都市計畫，且查無建築執照或使用執照，有被告所屬都市發展局111年3月16日中市都秘字第1110052205號函復資料附卷可稽（本院卷第167-168頁），尚難認前揭建物

於實施建築管理後，有依建築法第25及28條規定申請建造執照或使用執照之紀錄，故應屬土地登記規則第79條第3項所定實施建築管理前建造而無使用執照之建物。是原告所有系爭建物，並不符合上開審核作業規定第3點第1款依建築法領有使用執造之建築物之規定。

5.又按土地徵收條例第47條及區段徵收實施辦法第18條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配。其所指之既成建築物基地係指合法之既成建築物，又依建築法第4條、第9條、第25條第1項可知，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，即為建築法所稱之建築物，而將原有建物拆除而為新建、增建、改建或修建均屬建築法規定之建造行為，均應依法申請建造執照。違反規定擅自新建、增建、改建或修建者，即非合法建築物，至所謂新建，依建築法第9條第1款規定，係指為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者；所謂增建，依建築法第9條第2款規定，係指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；所謂改建，依建築法第9條第3款規定，係指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；所謂修建，依建築法第9條第4款規定，係指將建築物之基礎、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。經查，經比對系爭建物門牌「烏日區中山路一段和平巷53號」建築物改良調查表（本院卷第169-171頁)所繪製之建築物略圖現況與臺中市大里地政事務所核發之頭前厝段32-1、70及71建號建物平面圖（本院卷第173-175頁、第158-160頁）、系爭建物謄本（本院卷第147-157頁）、農空所提供65年、70年、96年之類比影像（177-185）航照圖及現況照片（本院卷第261-269頁、第329-339頁），可知，上開系爭建物現況，其中32-1建號建物之主要建材為鋼鐵架造，總面積為326.69平方公尺；70建號建物之

層次增建為2層，主要建材為鋼鐵架造，總面積為946.8平方公尺，是32-1、70建號建物之現況面積、構造與地政事務所核發之建物平面圖均不相同，與依法完成建物所有權第一次登記之既成建築物已非同一，不符審核作業規定第3點第2款規定。又查，71建號建物坐落之113-2地號土地，現況則已無建物，此亦有農空所70年、74年、80年、85年、91年、96年航照圖在卷可憑（本院卷第180-185頁），亦與現場照片呈現空地之現況相符（本院卷第269頁），故不符土地徵收條例第47條既成建築物存在之前提要件。又查，再經比對農空所提供前揭不同年代之類比影像航照圖、系爭頭前厝段32-1、70、71建號建物平面圖（本院卷第158-160頁），其中系爭頭前厝段32-1建號建物原為一層樓之鋼筋磚造蓋石棉板，現況則屬二層樓之建物，有兩造所提出之現場照片附卷可稽（本院卷第261-269頁、第329－339頁），已將建築物之屋頂拆除，並明顯增加高度，顯經過增建及改建；另頭前厝段70建號建物原為一層樓建物及騎樓，現況則屬二層樓鋼鐵構造建物，亦有現場照片（本院卷第261-269頁、第329－339頁）附卷可稽，顯已將建築物之屋頂拆除，並明顯增加高度，顯亦經過增建及改建無誤；另查頭前厝段71建號建物原為二層樓之加強磚造房屋，惟查現況該處已成為中庭，並無建物存在，已如前述並有現場照片及建築物改良調查表在卷可稽，是原系爭頭前厝段71建號建物則已拆除。綜上可知系爭上開建物既經嗣後增建、修建及拆除，並非61年實施建築管理前興建之「原有」建物且原告所為上開建造行為，亦未依法申請建造執照，難認為合法建築物，故依系爭建物現況均屬違章改建、增建之建物或已拆除，顯已不屬實施建築管理前興建完成之既成建築物 亦與「依法完成建物所有權第一次登記之建築物」非屬同一，故不符合審核作業規定第3條第2款依法完成建物所有權第1次登記之建築物及第3款實施建築管理前興建完成之建築物規定，是系爭建物即非屬申請原位置保留分配土地之既成建物。又查被告所提出之上開

系爭建物謄本及建物平面圖、航照圖與建物外觀照片等證物，本即屬審核作業規定第4點規定所列審查建物是否屬於實施建築管理前興建完成無使用執照建物之證明文件，是本院即得依被告所提之上開證物就系爭建物是否審核作業規定所列之建物進行審查，況被告所提之建物現況照片，與原告所提照片相符（本院卷第329－339頁），故原告主張不得以被告提出之航照圖與建物外觀照片為認定之唯一依據，並聲請專家證人云云，即屬無據，是原處分審認上開建物不符合審核作業規定第3點第1款、第2款、第3款規定之建物，並無違誤。

6.原處分有關頭前厝段72建號之建物部分：

⑴經查，原告所有系爭頭前厝段72建號之建物坐落於頭前厝段125、125-2、125-5、125-9、125-10地號等土地，而上開土地於108年10月7日烏日都市計畫主部計畫（配合前竹地區區段徵收開發），依使用分區證明書所載（本院卷第383-384頁），除125-5及125-9地號屬道路用地外，其餘皆屬住宅區用地，且查原告上開72建號建物除坐落於道路用地之部分外，其餘部分均屬住1之住宅區土地，有頭前厝段72號建物位置示意圖附卷可稽（本院卷第249頁）。

⑵又依審核作業規定第3點規定，申請原位置分配之前提要件須「不妨礙都市計畫事業」；另依審核作業規定第5點第1款規定，合法建物坐落於公共設施用地範圍者，不予原位置保留分配土地。經查，上開72建號建築改良物登記簿謄本所載建物用途為「工廠」、總面積5,333.66平方公尺（見本院卷第156頁）；原告公司變更登記表所載營業項目包括「塑膠日用品製造業、塑膠皮製品製造業、工業用塑膠製品製造業」等（見本院卷第125-127頁），及依被告所屬經濟發展局所提供工廠登記編號99633080之登載事項，其廠地面積為2,399平方公尺，使用電力容量、熱能為250馬力60千瓦（見本院卷第191頁），不符合自治條例第18條第2款、第3款第12目有關住宅區作工業使用之規

定，即電力及氣體燃料不得超過6匹馬力、電熱不得超過60瓩、作業廠房樓地板面積合計不得超過150平方公尺，及不得經營塑膠類之製造。

⑶是以，上開建物既不符合自治條例第18條第2款、第3款第12目有關住宅區作工業使用之規定，即有妨礙區段徵收實施後都市計畫有關住宅區之使用限制，故不符合審核作業規定第3點所定「不妨礙都市計畫事業」之情形，自不得申請原位置保留。原處分就125、125-2、125-10地號等土地不符合審核作業規定第3點「不妨礙都市計畫事業」之規定，另125-5、125-9地號等2筆土地係屬道路用地，依審核作業規定第5點第1款規定，不得原位置保留分配土地，並無違誤。

7.又查，原告係於108年6月11日，依土地徵收條例第40條規定向被告申請發給抵價地，被告以108年12月30日函准予發給抵價地，嗣原告於110年12月9日方就系爭建物申請按原位置保留分配土地，惟查依審核作業規定第2點，原告應於被告107年10月2日公告徵收時之區段徵收公告期間內（公告期間自107年10月8日起至107年11月7日止）提出申請，惟原告遲至110年12月9日才提出申請，已逾法定受理期間。

8.綜上所述，原告所提出就系爭建物申請按原位置保留分配土地之申請已逾期，且原告申請原位置保留分配亦不符合審核作業規定。原處分認事用法並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合，原告起訴意旨求為均予撤銷並請被告依原告110年12月9日之申請，作成「系爭土地及其上之系爭建物，於臺中市○○區前竹都市計畫（第三次通盤檢討）規劃為住宅區非屬公共設施用地範圍內，按原告申請准予原位置保留分配」之處分，為無理由，應予駁回。

□本件判決基礎已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，均與判決結果不生影響，而無一一論述之必要，併予說明。

□結論：本件原告之訴無理由。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　29　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　楊　蕙　芬

法　官　林　靜　雯

以上正本證明與原本無異。

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）；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（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其法定代理人具備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，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡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㈠、㈡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㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　黃　毓　臻

附錄：本判決引用的相關法律條文

【土地徵收條例】

第4條第6項

區段徵收範圍勘選、計畫之擬定、核定、用地取得、拆遷補償、工程施工、分配設計、地籍整理、權利清理、財務結算及區段徵收與都市計畫配合等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。

第39條

（第1項）區段徵收土地時，應依第30條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依第31條至第34條規定補償之。

（第2項）抵價地總面積，以徵收總面積50％為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於40％。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於45％。

第40條第1項

實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。

第47條

區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。

【區段徵收實施辦法】

第1條

本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第4條第6項規定訂定之。

第18條

直轄市或縣（市）主管機關受理本條例第47條規定申請按原位置保留分配土地，得會商需用土地人訂定原位置保留分配審核作業規定。

【審核作業規定】

第1點

臺中市政府（以下簡稱本府）為辦理本市區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審核事項，依區段徵收實施辦法第18條，訂定本規定。

第2點

（第1項）申請建物基地原位置保留分配者，應由建物基地所有權人及建物所有權人於區段徵收公告期間內，檢附申請書及相關證明文件向本府提出申請，建物基地所有權人與建物所有權人不同者，應共同提出。

（第2項）前項建物基地所有權人應經本府核准發給抵價地，且同意以其應領抵價地，供建物所有權人申請原位置保留。

第3點

區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物基地，符合下列條件之一者，且既成建物坐落之基地已提出申請發給抵價地者，得申請按原位置保留分配土地：（一）依建築法領有使用執照之建築物。（二）依法完成建物所有權第1次登記之建築物。（三）實施建築管理前興建完成之建築物。（四）已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地。

第4點

申請原位置保留分配土地之既成建物，其建物於實施建築管理前興建完成無使用執照者，應提出建築主管機關或建物所在地區公所之證明文件或有關該建物下列文件之一：（一）曾於該建物設籍之戶籍謄本。（二）門牌編釘證明。（三）繳納房屋稅憑證或稅籍證明。（四）繳納水費憑證。（五）繳納電費憑證。（六）未實施建築管理地區建物完工證明書。（七）地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。（八）其他足資證明文件。

第5點

合法建物有下列情形之一時，不予原位置保留分配土地：（一）位於公共設施用地範圍者。（二）妨礙街廓抵價地分配者。（三）有影響區段徵收工程之虞者。（四）所附證件不全或原申請發給抵價地案件未經本府核准，經通知補正，申請人未於期限內補正或經補正後資料仍未完整者。（五）其他有具體事實足以認定妨害區段徵收進行之虞者。

【土地登記規則】

第79條第3項

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
二、門牌編釘證明。
三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
四、繳納水費憑證。
五、繳納電費憑證。
六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
八、其他足資證明之文件。

【建築法】
第1條
為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他法律之規定。

第3條第1項第1款
本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。

第4條
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。

第9條
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25條

（第1項）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。但合於第78條及第98條規定者，不在此限。

（第2項）直轄市、縣（市）（局）主管建築機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，進入公私有土地或建築物內勘查。

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。二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。

【自治條例】

第18條第2款、第3款第12目

住宅區為保護居住環境而劃定，除本自治條例另有規定者外，不得為下列建築物及土地之使用：……二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過6匹馬力，電熱超過60瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過150平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積7分之1）者。三、經營下列事業：……（十二）塑膠類之製造者。

==========強制換頁==========

附表、證據編號對照表

甲證1	訴願決定書	本院卷	23-29
甲證2	原處分	本院卷	31-35
甲證3	原告訴願書	本院卷	37-41
甲證4	被告110年12月2日府授地區二字第1100314759號函	本院卷	43-45
甲證5	原告依被告函囑所提出申請文件	本院卷	47
甲證6	頭前厝段（建號32-1、70、71、72）建築改良物登記簿謄本	本院卷	49-55
甲證7	原告申請原位置分配位於開發區內地籍圖示	本院卷	57
甲證8	台電公司用電證明（電號：00000000000）	本院卷	59
甲證9	原告所有土地位置開發區示意圖	本院卷	61
甲證10	系爭建物登記第一類謄本	本院卷	285-291
甲證11	頭前厝段114、114-5、125地號土地登記手抄謄本	本院卷	293-297
甲證12	台電公司用電證明（550瓩，電號：00000000000）	本院卷	299
甲證13	原告經濟部工廠登記證、經濟部工業司公示資料等	本院卷	313-327
甲證14	被告108年12月30日函及現場照片	本院卷	329-343
甲證15	台電公司用電證明（550瓩，電號：00000000000）	本院卷	345-349
甲證16	臺中市烏日區都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（頭前厝段114、125地號）	本院卷	351
甲證17	原告土地及建物補償清冊	本院卷	353-365
甲證18	原告興建同性質廠房委託書、估價表	本院卷	367-371

乙證1	內政部107年8月28日函	本院卷	83
乙證2	被告107年10月2日公告	本院卷	85-91
乙證3	被告107年10月2日函	本院卷	93-98
乙證4	被告108年12月30日函	本院卷	99-100
乙證5	原告110年12月9日說明書	本院卷	101-130
乙證6	原處分	本院卷	135-137
乙證7	訴願決定書	本院卷	139-146
乙證8	頭前厝段32-1、70、71及72建號建物謄本及建物所有權第一次登記申請書	本院卷	147-166
乙證9	被告都市發展局111年3月16日中市都秘字第1110052205號函	本院卷	167-168
乙證10	「烏日區中山路一段和平巷53號」建築物改良調查表	本院卷	169-171
乙證11	系爭建物平面圖	本院卷	173-176
乙證12	農空所「烏日區中山路一段和平巷53號」65年至96年航照圖	本院卷	177-185
乙證13	頭前厝段32-1、70、71建號與現況建物比較表	本院卷	187
乙證14	被告所屬都市發展局111年1月21日中市都計字第1110013502號函	本院卷	189-190
乙證15	都市計畫紀錄、烏日都市計畫說明書	本院卷	239-241
乙證16	臺中縣政府69年5月31日69府地用字第80800號公告	本院卷	243
乙證17	套繪比對圖	本院卷	245-247
乙證18	頭前厝段72號建物位置示意圖	本院卷	249
乙證19	現場照片2幀	本院卷	261-263
乙證20	現場照片2幀	本院卷	265-267
乙證21	現場照片	本院卷	269
乙證22	使用分區證明書	本院卷	383-384

丁證1	原告110年12月9日申請書	訴願卷	77-79、77-85
丁證2	111年10月11日準備程序筆錄	本院卷	219-225
丁證3	111年11月1日準備程序筆錄	本院卷	273-277
丁證4	111年12月8日言詞辯論筆錄	本院卷	387-392