

最 高 行 政 法 院 判 決

111年度上字第560號

上 訴 人 李美金

訴訟代理人 許景鏡 律師

被 上 訴 人 高雄市政府地政局

代 表 人 陳冠福

上列當事人間地上物拆遷補償事件，上訴人對於中華民國111年6月7日高雄高等行政法院110年度訴字第17號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、爭訟概要：

緣上訴人所有高雄市三民區○○段○小段000建號，即門牌號碼高雄市三民區○○○路000巷00號建物（下稱系爭建物），坐落重劃分割前同小段479-3地號土地（重劃分割前面積為55平方公尺，下稱系爭土地），於民國98年間因辦理高雄市第71期市地重劃（下稱系爭重劃）之界線地籍作業，逕為分割出位於重劃區外之同小段479-9地號土地（面積22平方公尺），並辦妥登記；系爭土地（分割後面積餘33平方公尺）經系爭重劃後，因所分配取得同市雄中段83地號土地（面積60平方公尺），有較應分配土地面積（35.94平方公尺）增配之情形，由上訴人繳納差額地價後，並於108年1月間辦妥登記。其間系爭建物因部分位在系爭重劃區之道路用地，有妨礙重劃工程施工而必須拆遷，剩餘部分有結構安全之虞，亦一併拆除並予補償。經被上訴人以109年5月21日高市府地政發字第10970820801號公告，將系爭重劃區內含系爭建物應行拆遷之補償費、救濟金等，一併以拆遷補償救濟

01 清冊（第29梯次）予以公告（公告期間：109年5月25日起至
02 109年6月24日，下稱系爭公告），其中系爭建物之拆遷補償
03 費、救濟金為新臺幣（下同）236萬4,017元（下稱系爭補償
04 費），並以109年5月21日高市地政發字第10970820802號函
05 （下稱系爭補償通知），通知上訴人補償清冊公告日期及領
06 取日期（109年6月29日）、地點等事宜。上訴人於公告期間
07 之109年6月9日，以書面對系爭建物之拆遷必要及補償費金
08 額均提出異議，被上訴人先以109年6月17日函，說明系爭建
09 物之拆遷必要性，及系爭補償費業以系爭公告及系爭補償通
10 告知知上訴人，上訴人如對補償金額另有異議，請於系爭公
11 告期間內以書面提出異議。上訴人便於同年7月3日、6日再
12 以書面對系爭補償費金額提出異議，經被上訴人以109年7月
13 14日高市地政發字第10971068700號函（下稱109年7月14日
14 函），通知上訴人系爭補償費乃依平均地權條例第62條之
15 1、市地重劃實施辦法第38條，及行為時高雄市舉辦公共工
16 程拆遷補償及救濟自治條例（下稱補償救濟條例）規定辦理
17 查估核算，並無違誤。上訴人不服，循序向高雄高等行政法
18 院（下稱原審）提起行政訴訟，聲明：「1.訴願決定及系爭
19 補償通知、被上訴人109年6月17日函（即原判決所稱原處
20 分）均撤銷。2.被上訴人應依上訴人申請，就拆除補償標的
21 作成2,200萬元拆除補償之行政處分。」經原審以110年度訴
22 字第17號判決（下稱原判決）駁回，提起本件上訴。

23 二、上訴人起訴主張、被上訴人在原審之答辯及聲明均引用原判
24 決之記載。

25 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，是略以：(一)關於上
26 訴人爭執系爭土地前依都市計畫或系爭重劃界線地籍作業而
27 逕為分割，或因辦理系爭重劃而分配土地等爭議，上訴人不
28 服相關都市計畫、系爭重劃之核定或相關實施行政處分等，
29 均未依法提出行政爭訟救濟，也非本件行政訴訟程序標的，
30 該等行政處分也無自始當然無效而影響系爭建物拆遷補償
31 費之情形，上訴人關於系爭土地遭都市計畫違法規劃作道路

01 使用或因系爭重劃逕行分割等，原審無從審究。(二)系爭建物
02 合法登記樓層總面積為125.54平方公尺，是55年11月8日建
03 造完成，於56年8月5日完成所有權第一次登記，屬補償救濟
04 條例第5條所定應予補償之建築改良物，就其主體構造之補
05 償，被上訴人依同條例第8條第1項第1目及附表一、附表一
06 之一規定，其中關於建物之高度及裝修材料，因通知查估日
07 無法入內，比照毗鄰同小段516建號建物查估評定，屬補償
08 救濟條例第8條第1項第1目附表一所列加強磚造3層之第二類
09 建物，重建單價評定為每平方公尺1萬7,700元，依其面積按
10 重建單價計算，其補償費合計222萬2,058元；又其上3樓、1
11 樓增建部分面積各為6.79平方公尺、7.62平方公尺，及壓克
12 力採光棚面積10.56平方公尺，均屬未辦妥建物所有權第一
13 次登記之建築改良物，亦無稅籍相關證明，非屬同條例第5
14 條各款所列應予補償之建築改良物，其中3樓、1樓增建之建
15 築物部分，被上訴人依同條例第13條及第8條第1項第1目附
16 表一、附表一之一規定，依補償標準重建單價每平方公尺1
17 萬7,700元之50%計算救濟金，各予6萬92元、6萬7,437元
18 (元以下4捨5入)；壓克力採光棚部分，依同條例第13條及
19 第9條附表二規定，依棚類補償標準單價每平方公尺1,000元
20 之50%計算救濟金，而予5,280元；再其他地上物遷移補償
21 費部分，則依同條例第9條附表二、第17條(原判決誤載為
22 第13條)附表五規定，白鐵桶水塔(1噸以上未滿5噸)1桶
23 遷移費3,000元、0.6平方公尺之招牌廣告遷移費150元、2只
24 電錶遷移費計6,000元，合計236萬4,017元，被上訴人依平
25 均地權條例第62條之1第2項、市地重劃實施辦法(下稱重劃
26 辦法)第38條及補償救濟條例上述規定，作成系爭補償通知
27 及109年6月17日函予以核發，於法有據。(三)系爭補償費是僅
28 就系爭建物而為補償，與上訴人所提鄰近建物實價登錄價格
29 乃包含土地交易價格，顯有不同，且系爭建物基地即未分割
30 前系爭土地，前逕為分割出同小段479-9地號土地後，再經
31 系爭重劃獲分配至同市雄中段83地號土地，並另需繳納差額

01 地價，上訴人乃將系爭建物拆遷補償費與系爭土地重劃前後
02 分配之地價查估評定，兩者混為一談。又系爭公告對系爭補
03 償費之決定，已經被上訴人以系爭補償通知，通知上訴人於
04 同年6月29日領取，已於同年5月26日送達，上訴人逾期未辦
05 理領取，被上訴人復於同年11月23日再函知上訴人於同年12
06 月14日前辦理領款手續，上訴人屆期仍未辦理，被上訴人乃
07 於110年1月14日將系爭補償費，繳存其設於國庫之專戶，依
08 市地重劃實施辦法第53條之1第1項至第3項規定，即視同補
09 償或領取完竣，上訴人關於系爭補償費未依市地重劃實施辦
10 法第20條規定，參照鄰近建物實價登錄價格達1,900萬元辦
11 理查估評定，而以顯不相當低價補償，又未於公告期滿後15
12 日發給等主張，容有誤解。(四)關於系爭建物之拆遷補償救
13 濟，系爭補償費之決定適法無誤，上訴人訴請撤銷，並請求
14 依其申請作成2,200萬元拆除補償之行政處分，即乏其據等
15 語，判決駁回上訴人在原審之訴。

16 四、本院按：

17 (一)平均地權條例第62條之1：「(第1項)重劃區內應行拆遷之
18 土地改良物或墳墓，直轄市或縣(市)政府應予公告，並通
19 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
20 月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或
21 遷葬。(第2項)前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或
22 墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣(市)政府查
23 定之。但違反依第59條規定公告禁止或限制事項者，不予補
24 償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣
25 回。」同條例第56條第4項則授權中央主管機關內政部，得
26 就市地重劃地區之調查、地價查估、計算負擔、分配設計、
27 拆遷補償等事項訂定實施辦法，內政部據以訂定之重劃辦法
28 第20條：「重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價
29 評議委員會評定之：□重劃前之地價應先調查土地位置、地
30 勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分
31 別估計重劃前各宗土地地價。□重劃後之地價應參酌各街廓

01 土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用
02 分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或
03 區段價。」第38條第1項、第2項、第4項：「(第1項)依本條
04 例第62條之1規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨
05 礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。(第2
06 項)前項因重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償。補
07 償金額由主管機關查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及
08 拆遷期限公告30日，並通知其所有權人或墓主；其為無主墳
09 墓者，得以公告代通知。……(第4項)土地改良物所有權人
10 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
11 管機關提出，經主管機關重新查處後，如仍有異議，主管機
12 關應將該異議案件提交地價評議委員會評定之。」準此，市
13 地重劃區內之土地改良物，因有妨礙重劃工程施工而必須拆
14 遷者，應予以補償，其補償數額之查定，乃直轄市或縣
15 (市)政府法定之職權。又土地改良物所有權人對於查定之
16 補償金額不服，於公告期間內以書面向主管機關提出異議，
17 應認即已依法申請主管機關對拆遷補償作成合法查定之決
18 定，經主管機關重新查處後，猶表明異議不服之表示者，不
19 論主管機關是否將該異議案件另提交地價評議委員會評定，
20 仍得經依訴願程序後，提起課予義務訴訟，以資救濟。惟市
21 地重劃旨在實現都市計畫之目標，其計畫內容須遵循都市計
22 畫之規範，而市地重劃計畫書之擬定、核定及公告，是在確
23 定重劃計畫書內容，此與為執行市地重劃計畫書內容之必
24 要，對於妨礙重劃工程施工之土地改良物予以拆遷補償，乃
25 不同階段之市地重劃實施程序。土地所有權人對於市地重劃
26 計畫書內容及所據都市計畫如有不服，應依平均地權條例第
27 56條第3項，就主管機關經核定後作成之重劃計畫公告，循
28 序提起撤銷訴訟，並得於訴訟程序中，請求法院附帶審查都
29 市計畫之合法性。倘土地所有權人未對重劃計畫公告依法提
30 起行政爭訟，該重劃計畫公告已生形式存續力而告確定者，
31 自不得於主管機關依重劃計畫書進行重劃工程之後階段，因

01 土地所有權人位於重劃區內之土地改良物妨礙重劃工程施工
02 必須拆遷，經主管機關依平均地權條例第62條之1規定，作
03 成拆遷補償決定，再以市地重劃計畫書內容或其所據之都市
04 計畫有違法瑕疵為由，執以請求撤銷拆遷補償費之查定處
05 分。

- 06 (二)高雄市為處理該市轄區內，公共工程拆遷使人民財產權蒙受
07 特別犧牲損失之應予補償，或為減少拆遷阻力而予救濟金之
08 事宜，特制定補償救濟條例（同條例第1條參照）。該條例
09 第2條：「本自治條例之主管機關為本府地政局。」第3條第
10 1項至第3項：「(第1項)舉辦公共工程之需用土地人（以下
11 簡稱公共工程舉辦人）應查明下列事項：□建築改良物：
12 ……(三)構造、種類、規格、數量、面積及用途。(四)建造完成
13 日期。(五)所在地號、土地所有權人及土地使用權利證明。
14 ……。(第2項)公共工程舉辦人辦理前項調查，應通知所有
15 權人於調查期日會同清點、拍照並作成紀錄。(第3項)前項
16 情形，所有權人經合法通知未到場者，公共工程舉辦人得逕
17 行調查。……。」第4條：「(第1項)公共工程舉辦人應依前
18 條調查結果估算補償費或救濟金數額，並公告及通知應受領
19 人領取。(第2項)應受領人不服前項數額者，應於通知書所
20 載期限內提出異議。(第3項)應受領人未於通知期限內領取
21 補償費或救濟金者，公共工程舉辦人應予提存或存入保管專
22 戶。」第5條：「(第1項)本章之補償以下列之建築改良物
23 為限：□都市計畫第一次主要計畫發布實施前及中華民國6
24 6年1月21日實施區域計畫地區建築管理辦法發布生效前，已
25 建造完成之都市計畫範圍內建築改良物。□中華民國66年1
26 月21日實施區域計畫地區建築管理辦法發布生效前，已建造
27 完成之都市計畫範圍外建築改良物。□領有建築執照或其他
28 足資證明其為合法者。□完成建物所有權第一次登記者。
29 (第2項)前項第1款或第2款建築改良物之建造日期，得以
30 建造執照、門牌、戶籍、稅籍、水錶、電錶、都市計畫現況
31 圖或航測圖等資料證明之。」第6條：「(第1項)建築物主

01 體構造之補償價格以補償面積乘以重建單價計算。（第2
02 項）前項補償價格包含裝潢、電力、電信、煤氣、給水、污
03 水、排水、空氣調節、昇降、消防、消雷、防空避難、污物
04 處理、保護民眾隱私權及其他附屬設備之補償價格。」第8
05 條第1款第1目：「第6條之重建單價，依下列規定評定：□
06 頂蓋及牆壁齊全之建築物：(一)重建單價按附表一及附表一之
07 一規定材質構造分別評定。……。」第9條：「建築物以外
08 之其他建築改良物，其補償依附表二規定為之。」第10條第
09 1項：「建築改良物因舉辦公共工程而部分拆除，其剩餘部
10 分有結構安全之虞者，應一併拆除並予補償。」第13條：
11 「第5條以外之建築改良物，其拆遷依本章補償標準百分之5
12 0予以救濟。」第17條：「電力設備及其遷移之補償依附表
13 五規定為之。」核上述補償救濟條例之規定，並未牴觸憲法
14 或法律，且高雄市政府既本有查定因重劃工程施工必要而拆
15 遷土地改良物應予其財產權特別犧牲損失補償數額之法定職
16 權，對於非合法建築物之併予拆遷，亦得本於其自治權限及
17 自治條例之授權，另予人民拆遷救濟金，以減少拆遷阻力，
18 促使重劃工程之順利進行。從而，上開公共工程拆遷補償及
19 救濟金查定之規定，自得作為被上訴人查定因重劃工程必要
20 而拆遷建築改良物之補償費、救濟金數額的準據；此與重劃
21 區內土地於重劃前、後之地價查估，被上訴人須依重劃辦法
22 第20條規定，提請地價評議委員會按該條規定之程序與標準
23 評定，有所不同。

24 (三)經查，原審依業經兩造辯論之調查證據結果，論明：系爭重
25 劃並未經上訴人依法提起行政爭訟，上訴人關於系爭重劃未
26 經正當程序而違法分割系爭土地，並將系爭土地違法規劃作
27 道路使用致系爭建物須遭拆遷之主張，即無從於本件系爭建
28 物拆遷補償費、救濟金之行政爭訟程序予以審究；而系爭建
29 物因重劃工程施工必要且有結構安全之虞，應予一併拆除並
30 補償，已經被上訴人查明其中完成所有權第一次登記之合法
31 建物部分，樓層總面積125.54平方公尺，樓層總面積125.54

01 平方公尺，屬補償救濟條例第5條所定應予補償之建築改良
02 物，被上訴人依同條例第8條第1項第1目及附表一、附表一
03 之一所列加強磚造3層之第二類建物的重建單價，評定為每
04 平方公尺1萬7,700元，依其面積按重建單價計算補償費合計
05 222萬2,058元；另系爭建物其中3樓、1樓增建部分面積各為
06 6.79平方公尺、7.62平方公尺，及壓克力採光棚面積10.56
07 平方公尺等，均非屬同條例第5條各款所列應予補償之建築
08 改良物，其中3樓、1樓增建部分，依同條例第13條及第8條
09 第1項第1目附表一、附表一之一規定，依補償標準重建單價
10 50%計算救濟金，各予6萬92元、6萬7,437元，壓克力採光
11 棚部分，依同條例第13條及第9條附表二規定，計算其救濟
12 金5,280元；系爭建物內其他地上物之白鐵桶水塔（1噸以上
13 未滿5噸）、0.6平方公尺之招牌廣告、2只電錶等，則依同
14 條例第9條附表二、第17條附表五規定，應各予3,000元、15
15 0元、6,000元之遷移補償費，合計236萬4,017元，被上訴人
16 依平均地權條例第62條之1第2項、重劃辦法第38條及補償救
17 濟條例上述規定，作成系爭補償費之決定，於法有據等情，
18 已詳述得心證之理由，並就上訴人主張系爭補償費應依重劃
19 辦法第20條規定，提請地價評議委員會參照鄰近建物含基地
20 實際交易價格評定乙節，何以不足採取，予以指駁甚明，核
21 與卷內證據並無不符，也無違反論理法則、經驗法則、證據
22 法則，或理由矛盾、理由不備等情事，原判決據以駁回上訴
23 人之訴，依上開規定及說明，即無不合。至於被上訴人依平
24 均地權條例第62條之1規定，對外作成系爭建物拆遷補償、
25 救濟金等決定之行政處分，為系爭公告；系爭補償通知僅為
26 被上訴人依重劃實施辦法第38條第2項規定所為之意思通
27 知，尚非行政處分，另上訴人於公告期間內之109年6月9日
28 對系爭補償費金額不服，提出書面異議，被上訴人於109年6
29 月17日函之回復，僅在重述系爭建物之拆遷必要性，嗣經重
30 新查處後所回復之109年7月14日函，方為其依重劃辦法第38
31 條第4項規定，經實際重新查處後所作成之查處決定，始為

01 否准上訴人異議請求之行政處分。原審未察，將系爭補償通
02 知、被上訴人109年6月17日函等，均認屬行政處分，並視為
03 本件課予義務訴訟附屬撤銷聲明部分之程序標的，雖有所
04 誤，但上訴人提起本件課予義務訴訟既經合法訴願前置程
05 序，且本件課予義務之聲明請求乃於法無據，不應准許，已
06 如前述，則原判決關於附屬撤銷聲明之程序標的認定疏誤，
07 於判決結果不生影響，原判決仍應維持。上訴意旨主張各
08 節，無非執其個人主觀見解，就原審認定事實、證據取捨之
09 職權行使事項，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理
10 由，應予駁回。

11 五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1
12 項、第98條第1項前段，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

14 最高行政法院第三庭

15 審判長法官 蕭 惠 芳

16 法官 林 惠 瑜

17 法官 李 君 豪

18 法官 林 淑 婷

19 法官 梁 哲 瑋

20 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

21 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

22 書記官 曾 彥 碩