

最 高 行 政 法 院 判 決

112年度上字第85號

上 訴 人 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

詹順貴 律師

李柏寬 律師

被 上 訴 人 臺中市政府

代 表 人 盧秀燕

訴訟代理人 楊榮富 律師

上列當事人間區段徵收事件，上訴人對於中華民國111年12月29日臺中高等行政法院111年度訴字第137號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人申請坐落○○市○○區○○○段00-0、00及00號建號建物基地按原位置保留分配土地之訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺中高等行政法院高等行政訴訟庭。

二、上訴人其餘上訴駁回。

三、駁回部分上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、被上訴人為辦理「臺中市○○○○地區區段徵收案」（下稱系爭區段徵收案），報經內政部以民國107年8月28日內授中辦地字第1071305191號函核准區段徵收，被上訴人據以107年10月2日府授地區二字第1070231982號公告（下稱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）區段徵收○○市○○區○○○段（下同）0-0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，並以107年10月2日府授地區二字第10702319821號函通知土地所有權人及土地改良物所有權人。上訴人所有00-0地號等27筆土地（含000、000-0、000-0、000、00

01 0-0、000-00地號土地，此6筆土地下稱系爭土地)及其上之
02 00-0、00、00及00建號建物(下合稱系爭建物)位於上開區
03 段徵收範圍。上訴人於108年6月11日向被上訴人申請發給抵
04 價地，經被上訴人以108年12月30日府授地區二字第1080311
05 519號函核准。嗣上訴人於110年12月9日申請按原位置保留
06 分配，被上訴人於111年2月7日以府授地區二字第111002344
07 1號函(下稱原處分)通知上訴人系爭建物尚不符合原位置
08 保留分配土地之要件等語。上訴人不服，提起訴願，遭決定
09 駁回，乃向原審提起行政訴訟，聲明：(1)訴願決定及原處分
10 均撤銷；(2)被上訴人應依上訴人110年12月9日之申請，作成
11 系爭土地及系爭建物，於○○市○○區○○都市計畫(第三
12 次通盤檢討)規劃為住宅區非屬公共設施用地範圍內，按上
13 訴人申請准予原位置保留分配之行政處分。經原判決駁回
14 後，提起上訴。

15 二、上訴人起訴主張、被上訴人於原審之答辯及聲明，均引用原
16 判決所載。

17 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，略以：

18 (一)系爭區段徵收案實施建築管理之時間為61年11月30日，系爭
19 建物建築完成日期均早於61年11月30日，且查無建築執照或
20 使用執照，尚難認前揭建物於實施建築管理後，有依建築法
21 第25條及第28條規定申請建造執照或使用執照之紀錄，故應
22 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
23 使用執照之建物，不符臺中市區段徵收範圍內合法建物基地
24 申請原位置保留分配審核作業規定(下稱臺中市審核作業規
25 定)第3點第1款依建築法領有使用執照之建築物之規定。

26 (二)土地徵收條例(下稱土徵條例)第47條及區段徵收實施辦法
27 (下稱實施辦法)第18條規定所指之既成建築物基地係指合
28 法之既成建築物。系爭建物其中00-0建號建物之主要建材為
29 鋼鐵架造，總面積為326.69平方公尺；00建號建物之層次增
30 建為2層，主要建材為鋼鐵架造，總面積為946.8平方公尺，
31 其現況面積、構造與臺中市○○地政事務所核發之建物平面

01 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
02 物已非同一，不符臺中市審核作業規定第3點第2款規定。又
03 00建號建物坐落之000-0地號土地，現況已無建物，故不符
04 土徵條例第47條既成建築物存在之前提要件。上開建物難認
05 為合法建築物，即非屬申請原位置保留分配土地之既成建
06 物。原處分審認上開建物不符合臺中市審核作業規定第3點
07 第1款、第2款、第3款規定之建物，並無違誤。

08 (三)00建號建物坐落於000、000-0、000-0、000-0、000-00地號
09 等土地，上開土地於108年10月7日○○都市計畫主部計畫
10 (配合○○地區區段徵收開發)，依使用分區證明書所載，
11 除000-0及000-0地號土地屬道路用地外，其餘皆屬住宅區用
12 地。而00建號建物登記簿謄本所載建物用途為「工廠」、總
13 面積5,333.66平方公尺；上訴人變更登記表所載營業項目包
14 括「塑膠日用品製造業、塑膠皮製品製造業、工業用塑膠製
15 品製造業」等，及依被上訴人所屬經濟發展局所提供工廠登
16 記編號99633080之登載事項，其廠地面積為2,399平方公
17 尺，使用電力容量、熱能為250馬力60千瓦，不符都市計畫
18 法臺中市施行自治條例第18條第2款、第3款第12目有關住宅
19 區作工業使用之規定，即電力及氣體燃料不得超過6匹馬
20 力、電熱不得超過60瓩、作業廠房樓地板面積合計不得超過
21 150平方公尺，及不得經營塑膠類之製造。00建號建物即有
22 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
23 符合臺中市審核作業規定第3點所定「不妨礙都市計畫事
24 業」之情形，自不得申請原位置保留。

25 (四)依臺中市審核作業規定第2點，上訴人應於被上訴人107年10
26 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
27 10月8日起至107年11月7日止）提出申請按原位置保留分配
28 土地，上訴人遲至110年12月9日提出申請，已逾法定受理期
29 間等語，為其論據，駁回上訴人於原審之訴。

30 四、本院按：

31 (一)上訴駁回部分(即00建號建物部分)：

01 1.區段徵收範圍內之私有土地應全部徵收，其土地改良物應一
02 併徵收。惟對於範圍內之既成建築物基地或已辦竣財團法人
03 登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，倘
04 不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之實施者，其建築物得
05 免予徵收拆除，以避免物力資源浪費。而其建築物基地或用
06 地得按原位置保留分配，並依土徵條例第46條規定繳納差額
07 地價，以公平負擔開發費用。惟為兼顧情理，則應減輕其應
08 繳納之差額地價。土徵條例第47條爰規定：「區段徵收範圍
09 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
10 已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗
11 教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應
12 繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，
13 並載明於區段徵收計畫書。」依此，土徵條例第47條所稱之
14 既成建築物係指本應一併徵收並應發給補償費之現存且未滅
15 失之合法建物而言，如建物已滅失或為不合法建物，既不生
16 徵收之問題，即無請求保留建物並以原位置分配基地之權
17 利。

18 2.經查，00建號建物坐落之000-0地號土地，於徵收當時現況
19 已無建物，為原判決依據農林航空測量所航照圖、現場照片
20 及建築改良物調查表依法確定之事實，且為兩造所是認(見
21 原審卷第277頁、本院卷(-)第324頁)，原判決據以論斷00建
22 號建物已滅失不存在，不符土徵條例第47條原位置保留分配
23 土地之要件，原處分否准上訴人此部分申請，於法有據，因
24 而判決駁回上訴人此部分之訴，經核並無違誤。上訴意旨謂
25 土徵條例第47條並未限制以合法建物為限，惟臺中市審核作
26 業規定限定以合法建物始得申請按原位置保留分配，違反土
27 徵條例第47條之規定云云，求予廢棄原審關此部分之原判
28 決，並無可取，應予駁回上訴人此部分上訴。

29 (二)廢棄發回部分(即00-0、00、00建號建物部分)：

30 1.土徵條例第4條第6項授權訂定之實施辦法第18條規定：「直
31 轄市或縣(市)主管機關受理本條例第47條規定申請按原位

01 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
02 核作業規定。」被上訴人據此訂定臺中市審核作業規定第2
03 點規定：「(第1項)申請建物基地原位置保留分配者，應由
04 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，
05 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
06 權人與建物所有權人不同者，應共同提出。(第2項)前項建
07 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
08 抵價地，供建物所有權人申請原位置保留。」其中關於應由
09 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提
10 出申請之規定，旨因土徵條例第20條第1項前段規定徵收土
11 地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後15日內發
12 給之，惟同條例第47條又有原位置保留分配基地之機制，為
13 避免此種申請案產生已否合法發給土地改良物補償費之爭
14 議，臺中市審核作業規定第2點乃規定應於區段徵收公告期
15 間內提出原位置保留分配之申請，以利作業。然而，土徵條
16 例第47條並未規定申請期限，且臺中市審核作業規定第10點
17 明定：「(第1項)經核准原位置保留分配之土地，於本府通
18 知辦理抵價地分配作業前，申請撤銷並經本府同意者，依徵
19 收公告當時之補償標準及內容發給補償金。於抵價地分配作
20 業後，申請撤銷並經本府同意者，由本府就配餘土地辦理抵
21 價地分配作業。(第2項)申請人應於規定期限內自行拆除前
22 項撤銷申請原位置保留之建物，並由本府發給自動拆除獎勵
23 金。」可知，被上訴人為契合土徵條例第47條原位置保留分
24 配之規範意旨，仍許經核准原位置保留分配土地之建物所有
25 權人，得於抵價地分配作業前，撤銷原申請，改發放補償
26 金，基於同一法理，被上訴人本於實施辦法第18條賦予之職
27 權，對於在區段徵收公告期間後提出原位置保留之申請，經
28 審酌個案情形認尚在合理期間而予受理並從實體上予以准駁
29 者，難謂違反土徵條例第47條之規定。原判決未詳探究，以
30 上訴人未於系爭區段徵收案公告期間內提出原位置保留分配
31 土地之申請，而為不利上訴人之認定，已有違誤。

01 2.次按臺中市審核作業規定第3點規定：「區段徵收範圍內不
02 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
03 列條件之一者，且既成建物座落之基地已提出申請發給抵價
04 地者，得申請按原位置保留分配土地：(一)依建築法領有使
05 用執照之建築物。(二)依法完成建物所有權第一次登記之建
06 築物。(三)實施建築管理前興建完成之建築物。(四)已辦竣
07 財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體
08 用地。」第4點規定：「申請原位置保留分配土地之既成建
09 物，其建物於實施建築管理前興建完成無使用執照者，應提
10 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
11 物下列文件之一：(一)曾於該建物設籍之戶籍謄本。(二)門
12 牌編釘證明。(三)繳納房屋稅憑證或稅籍證明。(四)繳納水
13 費憑證。(五)繳納電費憑證。(六)未實施建築管理地區建物
14 完工證明書。(七)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建
15 圖、航照圖或政府機關測繪地圖。(八)其他足資證明文
16 件。」依此，只要符合上開第3點各款規定情形之一之建築
17 物，即屬得申請按原位置保留分配土地之既成建築物，不以
18 第3點第1款已獲領使用執照者為限。經查，系爭區段徵收案
19 範圍於61年11月30日始實施建築管理，而00-0及00建號建物
20 在實施建築管理前即分別於50年3月2日、58年1月5日建築完
21 成，並均辦理保存登記等情，為原判決依建物謄本及建物平
22 面圖確定之事實；另審諸系爭區段徵收案建築改良調查表，
23 系爭建物似有部分受有合法建物之損失補償(見原審卷第169
24 -171頁)。是以00-0及00建號建物建造完成時既未實施建築
25 管理，則該實施建築管理前已興建完成並依法完成第一次登
26 記之建築物似乎存在，果爾，則自與其是否領有使用執照無
27 涉。原審未予詳究，既認上開建物為實施建築管理前已建造
28 完成並經依法第一次登記，復以查無上開建物之建築執照或
29 使用執照，難認上開建物於實施建築管理後，有依建築法申
30 請建築執照或使用執照，故應屬無使用執照之建物，進而以
31 其不符臺中市審核作業規定第3點第1款依建築法領有使用執

01 照之建築物之規定為由，否定上訴人之申請，理由即有矛
02 盾。

03 3.再按「合法建物有下列情形之一時，不予原位置保留分配土
04 地：(一)位於公共設施用地範圍者。(二)妨礙街廓抵價地分
05 配者。(三)有影響區段徵收工程之虞者。(四)所附證件不全
06 或原申請發給抵價地案件未經本府核准，經通知補正，申請
07 人未於期限內補正或經補正後資料仍未完整者。(五)其他有
08 具體事實足以認定妨害區段徵收進行之虞者。」為臺中市審
09 核作業規定第5點所規定。經查，00-0及00建號建物現況，
10 其中00-0建號建物部分主要建材為鋼鐵架造，總面積為326.
11 69平方公尺；00建號建物之層次增建為2層，主要建材為鋼
12 鐵架造，總面積為946.8平方公尺，其面積、構造與地政事
13 務所核發之建物平面圖及依法完成建物所有權第一次登記之
14 既成建築物有所差異(00-0建號為一層樓之鋼筋磚造蓋石棉
15 板建物；00建號為一層樓建物及騎樓)，而有增建、改建之
16 情形，固為原判決確定之事實。惟如前所述，00-0及00建號
17 建物似乎存在臺中市審核作業規定第3點第2款及第3款之可
18 得申請原位置保留之合法既成建築物，果若如此，則能否從
19 現況建物拆除違建部分而分離出原合法建物？及其是否因此
20 妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫及構成臺中市審核作業規
21 定第5點規定所定不予原位置保留分配土地之情形，均有未
22 明。原判決未詳研求，逕以上開合法建物業經增建、修建及
23 拆除，故其與第一次登記之建築物非屬同一為由，即認00-0
24 及00建號建物不符合臺中市審核作業規定第3點所稱之建
25 物，尚有速斷。

26 4.得依土徵條例第47條原位置保留分配既有建築物基地者，除
27 該既有建築物符合臺中市審核作業規定第3點第1款至第4款
28 規定之前提外，尚以不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫為
29 要件。是系爭區段徵收計畫及其都市計畫自為審核除00建號
30 建物以外之其他系爭建物得否原位置保留分配之基礎。經
31 查，上訴人經原審闡明後之聲明係請求准於○○市○○區○

01 ○都市計畫(第三次通盤檢討)規劃為住宅區非屬公共設施用
02 地範圍內為原位置保留分配，惟原判決復以使用分區證明書
03 (見原審卷第383-384頁)所載之108年10月7日○○都市計畫
04 主部計畫(配合○○地區區段徵收開發)為據，並以00建號建
05 物有妨礙108年10月7日○○都市計畫主部計畫(配合○○地
06 區區段徵收開發)為由，而為上訴人不利之判決。然而，本
07 件係屬先行區段徵收，而其都市計畫發布實施在後之案件，
08 惟系爭區段徵收案對應之都市計畫究為上訴人於原審訴之聲
09 明所載之「○○市○○區○○都市計畫(第三次通盤檢
10 討)」?或原判決所稱之「108年10月7日○○都市計畫主部
11 計畫(配合○○地區區段徵收開發)」，抑或為其他都市計
12 畫，均有未明。原判決未予詳查，即謂00建號建物有妨礙都
13 市計畫而為不利上訴人之認定，亦有未依職權調查證據及理
14 由矛盾之違誤。

15 5.綜上所述，原判決既有上開違誤，足以影響判決之結果，且
16 00-0、00、00建號建物如屬合法建物而有增建、修建之情
17 形，是否致使現仍存在之合法建物部分有臺中市審核作業規
18 定第5點所定情形，即其有無妨礙都市計畫事業及區段徵收
19 計畫等事證，均有未明，本院無從自為判決，此部分應廢棄
20 發回原審高等行政訴訟庭，更為審理。

21 五、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依行政訴
22 訟法第255條第1項、第256條第1項、第260條第1項、第98條
23 第1項前段，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 5 日

25 最高行政法院第二庭

26 審判長法官 陳 國 成

27 法官 高 愈 杰

28 法官 蔡 如 琪

29 法官 林 麗 真

30 法官 簡 慧 娟

01 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異
02 中 華 民 國 114 年 6 月 5 日
03 書 記 官 蕭 君 卉