

臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第36號

01

02

03 上訴人即附

04 帶被上訴人

05 與反訴被告 桃園市私立劍橋幼兒園

06 兼

07 法定代理人 李堃弘（即李正雄之承受訴訟人暨其他繼承人之

08 承當訴訟人）

09 共 同

10 訴訟代理人 陳永來律師

11 嚴珮綺律師

12 被上訴人即

13 附帶上訴人

14 與反訴原告 桃園市桃園區小檜溪暨埔子自辦市地重劃區重劃會

15 法定代理人 吳寶田

16 訴訟代理人 繆聰律師

17 繆忠男律師

18 高亘瑩律師

19 複代理人 陳逸融律師

20 上列當事人間請求給付補償金事件，兩造對於中華民國109年4月

21 30日臺灣桃園地方法院107年度重訴字第239號第一審判決，各自

22 提起上訴、附帶上訴，上訴人桃園市私立劍橋幼兒園並為訴之追

23 加，經最高法院第一次發回更審，被上訴人復提起反訴，本院於

24 114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 上訴及附帶上訴均駁回。

27 上訴人桃園市私立劍橋幼兒園追加之訴及其假執行之聲請均駁

28 回。

29 反訴駁回。

30 第二審（含發回前第三審）訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人

31 負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

01 追加之訴訴訟費用，由上訴人桃園市私立劍橋幼兒園負擔。

02 反訴訴訟費用由被上訴人負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 一、按在第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求
06 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、
07 第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人桃園市私立劍橋
08 幼兒園（下稱劍橋幼兒園）起訴請求被上訴人給付營業損失
09 補償費新臺幣（下同）1018萬4540元，並於本院審理中追加
10 請求雜項工作物中遊樂設施補償費230萬元，核其追加之訴
11 與原訴，均係主張被上訴人應補償其因建物遭徵收所致之損
12 害，基礎事實同一，於法並無不合，應予准許。

13 二、次按於第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之。但就同
14 一訴訟標的有提起反訴之利益者，不在此限，民事訴訟法第
15 446條第2項第2款定有明文。本件被上訴人就原審敗訴部
16 分，提起附帶上訴，並於本院審理中，提起反訴，請求劍橋
17 幼兒園返還溢領之營業損失補償費其中132萬2592元（見本
18 院卷一第215-221頁）。劍橋幼兒園雖表示不同意，但被上
19 訴人關於營業損失補償費部分，確有提起反訴之利益，核與
20 前開規定相符，亦應准許。

21 貳、實體部分：

22 一、上訴人主張：被繼承人李正雄（民國108年5月4日死亡，上
23 訴人李堃弘為其繼承人及承受訴訟人）在其所有坐落桃園市
24 ○○區○○○段000○000○000地號等3筆土地（下合稱系爭
25 土地）上，興建地下一層、地上三層之一棟2戶建物（門牌
26 號碼為桃園市○○區○○路0段000號、000號，下稱系爭建
27 物），以供上訴人劍橋幼兒園經營使用。嗣李正雄、劍橋幼
28 兒園（下稱李正雄2人）於104年間均參與「桃園市○○區○
29 ○○暨○○自辦市地重劃」，依「獎勵土地所有權人辦理市
30 地重劃辦法」（下稱獎勵重劃辦法）第31條第1項、土地徵
31 收條例第33條、「土地及土地改良物徵收營業損失補償基

01 準」(下稱營業損失補償基準)第6點規定,被上訴人應按
02 劍橋幼兒園園舍建物使用執照所列面積共7393.013平方公
03 尺,給付劍橋幼兒園營業損失補償費499萬4880元,竟僅付1
04 33萬2540元,尚不足366萬2340元;依土地徵收條例第31
05 條、桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例(10
06 5年6月23日廢止,下稱拆遷補償自治條例)第4條及建築法
07 第7條規定,應補償劍橋幼兒園所有營業爐竈、遊樂設施、
08 廣告看板、中央空氣調節設備等雜項工作物(下稱系爭雜項
09 工作物),按重建價格估定之金額652萬2200元;依拆遷補
10 償自治條例第6條、第10條、建築法第10條及桃園縣建築管
11 理自治條例(105年12月9日廢止,下稱建管自治條例)第31
12 條,應補償李正雄所有消防設備及消雷(避雷)設備(下稱
13 系爭消防、消雷設備),依查估重建價格加發5成之獎助
14 金,計519萬5069元。李正雄2人對補償金額提出異議,雙方
15 協調不成,復不服桃園市政府調處結果,因而提起本件訴訟
16 等情。爰依上開規定,求為命被上訴人給付劍橋幼兒園1018
17 萬4540元、給付李堃弘519萬5069元各本息之判決(原審判
18 命被上訴人應給付劍橋幼兒園105萬3560元,及自107年2月2
19 3日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,並駁回劍橋
20 幼兒園、李堃弘其餘之訴。兩造各就其敗訴部分提起上訴、
21 附帶上訴)。並上訴聲明:(一)原判決關於駁回上訴人下列第
22 (二)、(三)項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人劍橋幼兒
23 園913萬0980元,及自107年2月23日起至清償日止,按週年
24 利率5%計算之利息。(三)被上訴人應給付上訴人李堃弘519萬
25 5069元,及自107年2月23日起至清償日止,按週年利率5%
26 計算之利息。(四)願供擔保,請准宣告假執行。劍橋幼兒園另
27 追加依土地徵收條例第31條、拆遷補償條例第4條及建築法
28 第7條規定,求為命被上訴人給付遊樂設施補償費230萬元,
29 及自109年7月7日起算之法定遲延利息,追加聲明為:(一)被
30 上訴人應給付上訴人劍橋幼兒園230萬元,及自109年7月7日
31 起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保,

01 請准宣告假執行。另答辯聲明：附帶上訴駁回。並就反訴部
02 分答辯聲明：反訴駁回。

03 二、被上訴人則以：伊已依營業損失補償基準第6點規定，按劍
04 橋幼兒園設立許可證書所登記之營業面積1843.74平方公尺
05 計算補償其營業損失；系爭雜項工作物應依土地徵收條例第
06 34條第1項第3款規定，以遷移費辦理查估補償，伊亦給付完
07 畢。至系爭消防、消雷設備，屬建築物主體構造，業經桃園
08 縣政府評點基準表納入，並發給自拆獎金，李正雄2人已領
09 取逾億元，不得重複請求補償等語，資為抗辯。附帶上訴聲
10 明：(一)原判決關於命被上訴人給付部分及該部分假執行之宣
11 告均廢棄；(二)上開廢棄部分，上訴人劍橋幼兒園在第一審之
12 訴及假執行之聲請均駁回。另答辯聲明：(一)上訴及追加之訴
13 均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
14 另以劍橋幼兒園營業損失補償金，按營業損失補償基準第3
15 點規定，應以最近3年向稅捐稽徵機關申報之營利事業所得
16 稅結算申報書上營業淨利加利息收入減利息支出之平均數計
17 算補償之；劍橋幼兒園為李正雄等人所合夥經營，而合夥事
18 業所得之盈餘，應按核定之營利事業所得額減除已納營利事
19 業所得稅後之餘額計算營利所得，合併其合夥人個人綜合所
20 得總額計算綜合所得稅（下稱綜所稅）；李正雄101至103年
21 綜所稅結算申報書所載經營劍橋幼兒園之所得淨利分別為2
22 萬9845元、0元、0元，平均數為9948元，則被上訴人僅需給
23 付劍橋幼兒園營業損失補償9948元；劍橋幼兒園故意隱匿李
24 正雄前開綜所稅結算申報書，致伊無法正確核算而給付133
25 萬2540元，而溢領132萬2592元（計算式：133萬2540元－99
26 48元＝132萬2592元）部分，已侵害伊之權利，亦屬不當得
27 利。爰依民法第179條、第184條第1項前段規定，擇一請求
28 劍橋幼兒園返還上開溢領金額等語。並反訴聲明：劍橋幼兒
29 園應給付被上訴人132萬2592元，及自反訴起訴狀繕本送達
30 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

31 三、李正雄將其於所有系爭土地上興建之系爭建物，提供劍橋幼

01 兒園經營使用，並於104年間參與「桃園市○○區○○○暨
02 ○○自辦市地重劃」，李正雄、劍橋幼兒園分別已領取被上
03 訴人所給付之補償費1億3437萬8444元、349萬9156元等事
04 實，為兩造所不爭執，堪信為真正（見前審卷二第416-417
05 頁）。

06 四、上訴人請求被上訴人應再給付劍橋幼兒園營業損失補償費36
07 6萬2340元、系爭雜項工作物按重建價格估定之金額652萬22
08 00元，及補償李正雄所有系爭消防、消雷設備依查估重建價
09 格加發5成之獎助金519萬5069元，並追加請求被上訴人給付
10 劍橋幼兒園遊樂設施補償費230萬元，為被上訴人所否認，
11 且以前詞置辯，另反訴請求劍橋幼兒園給付溢領補償金132
12 萬2592元。是本件之爭點厥為：(一)劍橋幼兒園請求被上訴人
13 再給付營業損失補償費366萬2340元，有無理由？(二)劍橋幼
14 兒園請求被上訴人給付系爭雜項工作物按重建價格估定之金
15 額652萬2200元，及追加請求遊樂設施補償費230萬元部分，
16 有無理由？(三)李堃弘請求被上訴人給付系爭消防、消雷設備
17 補償費及獎助金共519萬5069元，有無理由？(四)被上訴人反
18 訴請求劍橋幼兒園給付溢領補償金132萬2592元，有無理
19 由？茲就本件爭點分別論述如下：

20 (一)劍橋幼兒園請求被上訴人再給付營業損失補償費366萬2340
21 元，有無理由？

22 1.按土地徵收條例第33條規定：「土地或土地改良物原供合法
23 營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應
24 給予補償。前項補償基準，由中央主管機關定之。」；營業
25 損失補償基準第2點第1項第1款、第2項規定：「合法營業：
26 係指依法取得營業所需相關證照，並正式營業者。」、「依
27 法不須取得營業證照而正式營業…，應給予補償。營業是否
28 合法，由直轄市或縣（市）主管機關會同其他有關機關依各
29 該主管法令審查認定之」、第3點規定：「(1)合法營業用土
30 地或土地改良物全部徵收致停止營業時，其損失補償以該事
31 業最近三年向稅捐稽徵機關申報之營利事業所得稅結算申報

01 書上營業淨利加利息收入減利息支出之平均數計算補償之。
02 (2)計算徵收營業損失補償，其營業淨利、利息收入、利息支
03 出應以營利事業所得稅結算申報書之帳載結算金額為準，計
04 算結果為負值者，不予補償」、第4點規定：「(1)合法營業
05 用土地或土地改良物部分徵收致營業規模縮小時，其損失補
06 償按實際徵收之營業面積與營業總面積之比，乘以該事業最
07 近三年度向稅捐稽徵機關申報之營利事業所得稅結算申報書
08 上營業淨利加利息收入減利息支出之平均數計算補償之。(2)
09 前項營業面積以登記或申報營業之土地或土地改良物面積為
10 限，不包括非營業用之部分。(3)徵收部分為事業經營之主體
11 或主要設施，致剩餘部分已無法繼續經營者，依第三點之規
12 定補償之」、第5點規定：「合法營業用土地或土地改良物
13 之營業處所有一處以上時，按其被徵收部分占其全部營業處
14 所面積比率，依第三點及第四點規定計算營業損失」、第6
15 點規定：「合法營業用土地或土地改良物之營業損失，未能
16 依第三點至第五點規定計算者，其營業損失按實際徵收部分
17 之營業面積，依下列各款計算補償：…。前項營業面積以登
18 記或申報營業之土地或土地改良物面積為限，不包括非營業
19 用之部分」、第7點規定：「土地或土地改良物非供合法營
20 業用者，其營業損失不予補償」。由此可知，計算營業損失
21 補償費，如未能依營業損失補償基準第3至5點規定計算，即
22 應以第6點規定，按實際徵收部分之營業面積，如有登記或
23 申報營業，則以登記或申報之土地或土地改良物面積為限加
24 以計算，不包括非法或非供營業用部分。

25 2.經查，營業損失補償基準第3至5點規定，損失補償之計算基
26 準，均係以「該事業最近三年向稅捐稽徵機關申報之『營利
27 事業所得稅』結算申報書上『營業淨利』加『利息收入』減
28 『利息支出』之平均數」計算補償之。另依加值型及非加值
29 型營業稅法第8條第1項第5款規定，學校、幼稚園與其他教
30 育文化機構提供之教育勞務及政府委託代辦之文化勞務，免
31 徵營業稅。劍橋幼兒園既依法免徵營業稅，自無需向稅捐稽

01 徵機關申報之營利事業所得稅，是無從以營業損失補償基準
02 第3至5點規定計算營業損失之補償數額。被上訴人雖以最高
03 行政法院75年度判字第463號裁判意旨：「獨資資本主經營
04 獨資事業所得之盈餘，應按核定之營利事業所得稅減除已納
05 營利事業所得稅後之餘額計算營利所得，合併其個人綜合所
06 得總額計算綜所稅，為所得稅法第24條第1項第1類第2款所
07 明定」為由，認依卷附李正雄101年至103年個人綜所稅結算
08 申報書所示（見本院卷一第187-209頁），經營劍橋幼兒園
09 之所得淨利分別為2萬9845元、0元、0元，平均數為9948
10 元，被上訴人僅需給付劍橋幼兒園營業損失補償9948元云
11 云。惟營利事業所得稅與個人綜所稅，二者核稅機制、計算
12 方式、報稅資料均不相同，實屬二事。且獨資資本主經營獨
13 資事業所得之營利所得，固應合併其個人綜合所得總額計算
14 綜所稅，然此僅為核課獨資資本主個人綜所稅之規定，非得
15 以此推論個人綜所稅中關於獨資事業之營利所得，即為營利
16 事業應向稅捐稽徵機關申報營利事業所得稅結算申報書上之
17 營業淨利。況個人綜所稅並無營業損失補償基準第3點規定
18 以「營業淨利」加「利息收入」減「利息支出」之平均數計
19 算補償之核算數據，自無從以李正雄之個人綜所稅申報資
20 料，逕認劍橋幼兒園之營業淨利數額。故被上訴人上開所
21 辯，洵非可採。是以，本件計算劍橋幼兒園之營業損失補償
22 費，依上開說明，並未能依營業損失補償基準第3至5點規定
23 計算，即應以第6點規定計算之。

24 3.再查，劍橋幼兒園雖主張應以系爭建物使用執照面積共739
25 3.013平方公尺，為營業損失補償基準第6點規定之營業面積
26 云云，並提出系爭建物使用執照為證（見原審卷一第25
27 頁），然查：

28 (1)按營業損失補償基準第2點第1大點第1、4小點分別規定：
29 「合法營業：係指依法取得營業所需相關證照，並正式營業
30 者」、「營業用土地或土地改良物：係指土地或土地改良物
31 供經營事業使用；其非供營業用之土地或土地改良物，如員

01 工休閒場所、員工餐廳、員工宿舍等不包括在內」（見前審
02 卷二第131頁）。是營業損失補償基準第6點所稱之營業面
03 積，應專以登記或申報營業之營業面積為限，且應與事業經
04 營目的有關者為必要，尚不包含非供營業之營業輔助項目在
05 內。

06 (2)劍橋幼兒園雖主張系爭建物使用執照所示面積共7393.013平
07 方公尺，均為其營業面積云云。然觀諸系爭建物經桃園縣政
08 府工務局核發(88)桃縣工建收字第15233號、桃縣工建使
09 字第桃2399號使用執照(見原審卷一第25頁)，可知基地面
10 積尚包含自願保留地(面積1363.270平方公尺)、法定空地
11 (面積1799.840平方公尺)；建築物除第1層幼稚園、廚房
12 及室內遊戲間(面積1177.5900平方公尺)，第2層幼稚園及
13 辦公室(面積1116.1900平方公尺)，第3層幼稚園及辦公室
14 (面積1116.1900平方公尺)外，尚包含地下層防空避難室
15 兼停車空間(面積569.4400平方公尺)、屋頂突出物之梯間
16 (面積76.6800平方公尺)、地下防空避難設備(面積569.4
17 400平方公尺)、室內停車場(面積113.8130平方公尺)、
18 室外停車場(面積60平方公尺)等。而劍橋幼兒園乃係從事
19 教育學齡前幼童之事業主體，有桃園市政府幼兒園設立許可
20 證書為憑(見原審卷一第141頁)；又系爭建物上開第1至3
21 層部分面積共計3409.97平方公尺(計算式： $1177.59+111$
22 $6.19+1116.19=3409.97$)，作為幼稚園、廚房、遊戲間及
23 辦公室使用，衡情均屬劍橋幼兒園經營幼童照顧及教育目的
24 之範疇。參以卷附桃園市政府教育局(下稱教育局)106年1
25 月5日桃教幼字第1050106064號函明載：「有關桃園市私立
26 劍橋幼兒園營業面積釋疑一案，查旨揭幼兒園園舍建築物使
27 用執照登記第1層用途幼稚園、廚房及室內遊戲間面積：117
28 7.5900平方公尺，第2層用途幼稚園及辦公室面積：1116.19
29 00平方公尺，第3層幼稚園及辦公室面積1116.1900平方公
30 尺」(見原審卷一第54頁、第148頁)、教育局105年12月8
31 日桃教幼字第1050097584號函亦載：「貴園登記立案之建築

01 物使用執照（F3類）所附平面圖內之合法設施空間皆為幼兒
02 園經營範圍」等語（見原審卷一第55頁），益徵上開第1至3
03 層部分（面積共計3409.97平方公尺）為劍橋幼兒園合法之
04 營業面積。惟除此部分之外，自願保留地、法定空地、防空
05 避難室兼停車空間、梯間、地下防空避難設備、室內外停車
06 場等，均尚難認與教育幼童身心發展之幼教事業經營目的有
07 關，充其量僅能認屬為輔助幼兒園經營教育事業之其他空間
08 範圍，並非教育目的之核心內容，是依上開說明，自難將之
09 列為營業損失補償基準所應補償之營業面積在內。

10 (3)另被上訴人辯稱：本件關於營業面積之計算，應專以劍橋幼
11 兒園設立許可證書所登記之營業面積總面積1843.74平方公
12 尺計算，經第二次複估後估定營業損失為133萬2540元云
13 云，並提出桃園市政府幼兒園設立許可證書為憑（見原審卷
14 一第141頁）。惟查，上開幼兒園設立許可證書雖明載：

15 「總面積：1843.74平方公尺。室內總面積：628.74平方公
16 尺。室外活動空間總面積：1215平方公尺。核定招收總人
17 數：300名（2歲至入國民小學前幼兒300名、國民小學階段
18 兒童0名）」。然依卷附教育局108年8月13日桃教幼字第108
19 0065949號函略以：本府於88年4月15日同意李正雄籌設私立
20 劍橋幼稚園，該園於89年1月4日取得建築物使用執照，經本
21 府核准該園立案，復依「幼兒教育及照顧法」第55條規定改
22 制為幼兒園，查該園舍所在之土地因徵收業於106年1月11日
23 遷移至○○鎮○○000號位址。該園原登記園址為桃園市○
24 ○區○○路0段000○000號，該址於改制前依「幼稚園設備
25 標準」規定，每名幼兒室內活動空間不得少於2平方公尺，
26 室外活動空間不得少於4平方公尺，爰本局以該園申請設立
27 之班數（10班300人），依前揭規定室內活動面積不得少於6
28 00平方公尺，室外不少於1200平方公尺，於設立許可證書載
29 明該園申請設立班數之每名幼兒應有之最低面積標準，另該
30 園尚有其他空間如辦公室、保健室、廁所及廚房等，惟無最
31 小面積之規定；有關建物使用執照所載面積則為該園得合法

01 使用之範圍等語（見原審卷三第14-22頁、前審卷一第159-1
02 60頁）。是幼兒園設立許可證書所載之面積，僅為主管機關
03 即教育局載明申請設立班數之每名幼兒應有之「最低面積標
04 準」，並非劍橋幼兒園申請登記之營業面積；而劍橋幼兒園
05 尚有其他空間如辦公室、保健室、廁所及廚房等，有關建物
06 使用執照所載面積為其得合法使用之範圍，合法之營業面積
07 共計3409.97平方公尺等情，足堪認定。故被上訴人辯稱應
08 以設立許可證書所登記之營業面積總面積1843.74平方公
09 尺，據以計算劍橋幼兒園之營業損失云云，即屬無據。

10 (4)是以，被上訴人前已依教育局105年7月21日桃教幼字第1050
11 055199號函，增列辦公室、保健室、廚房及廁所為營業範
12 圍，補列營業損失27萬8060元（計算式：2萬元+25萬8060
13 元=27萬8060元，見原審卷一第143-147頁、前審卷一第157
14 頁）；經教育局106年1月5日桃教幼字第1050106064號函說
15 明劍橋幼兒園建物第1至3層部分，面積共計3409.97平方公
16 尺，作為幼稚園、廚房、遊戲間及辦公室使用，均屬劍橋幼
17 兒園合法之營業面積後（見原審卷一第148頁）；因此，被
18 上訴人復於106年2月24日通知劍橋幼兒園可再領取營業損失
19 補償77萬5500元（見原審卷一第149-152頁），總計劍橋幼
20 兒園可再領取之營業損失補償，共計105萬3560元（計算
21 式：27萬8060元+77萬5500元=105萬3560元，見原審卷一
22 第153頁）。故劍橋幼兒園請求被上訴人給付之營業損失補
23 償為105萬3560元，應屬有據；逾此部分，則非有理。

24 4.綜上，劍橋幼兒園依市地重劃辦法第31條第1項、土地徵收
25 條例第33條、營業損失補償基準第6點規定，請求被上訴人
26 給付營業損失補償費105萬3560元，即屬有據；逾此範圍之
27 請求，則非有理。

28 (二)劍橋幼兒園請求被上訴人給付系爭雜項工作物按重建價格估
29 定之金額652萬2200元，及追加請求遊樂設施補償費230萬元
30 部分，有無理由？

31 1.按土地徵收條例第31條第1、3項分別規定：「建築改良物之

01 補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之；建築
02 改良物及農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機
03 關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定
04 之」。依此授權訂定之建築改良物徵收補償費查估基準第7
05 點規定，直轄市或縣（市）政府應依本基準並參酌當地實際
06 狀況，自行訂定該直轄市或縣（市）辦理建物徵收補償費查
07 估之依據。且該補償數額之查定，依地方制度法第19條第13
08 款、第25條規定，屬縣（市）自治事項。改制前桃園縣政府
09 制定之拆遷補償自治條例即屬之。本件被上訴人自行辦理市
10 地重劃，其重劃補償金額公告期間為105年1月5日至同年2月
11 4日（見原審卷一第26頁），應依當時有效之拆遷補償自治
12 條例（見原審卷一第69-79頁、前審卷一第209-225頁）辦理
13 建築改良物拆遷補償及查定，而該條例第2條第1項第2款規
14 定：「本自治條例所稱之合法建築物係指左列各款之建築物
15 及其他雜項工作物：二依建築法領有使用執照者」，可知拆
16 遷補償對象限合法建築物，且包含依建築法領有使用執照之
17 建築物及其他雜項工作物。又同條例第4條規定：「雜項工
18 作物以重建價格估定之，重建價格之核算以拆除面積乘以重
19 建單價計算，重建單價依建物主體構造材料及裝修材料由本
20 府依拆遷當時市價計之」。再按建築法第7條規定：「本法
21 所稱雜項工作物，為營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹
22 立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游
23 泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程及建
24 築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、
25 機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等」。

26 2.經查，觀諸卷附劍橋幼兒園所提出之系爭雜項工作物照片
27 （見原審卷二第12-15頁、第20-21頁、第26-28頁、第68-71
28 頁），可知營業爐竈、廣告看板、中央空氣調節設備部分，
29 應屬建築法第7條所規定之雜項工作物；然遊樂設施部分，
30 僅為室內、外大型溜滑梯等遊樂器、球池、白板、樂器、桌
31 椅、書櫃、木製及塑製教、玩具等，並無任何機械起動裝置

01 或設備，自非建築法第7條規定雜項工作物所含之「機械遊
02 樂設施」。又拆遷補償自治條例第2條第1項第2款規定，拆
03 遷補償對象限依建築法領有使用執照之合法建築物及其他雜
04 項工作物，已如前述；而劍橋幼兒園自承系爭雜項工作物並
05 未取得執照等語（見本院卷二第70頁），自難認系爭雜項工
06 作物屬拆遷補償自治條例第2條第1項第2款規定之合法建築
07 物。故劍橋幼兒園主張依拆遷補償自治條例第4條規定，請
08 求被上訴人以系爭雜項工作物之重建價格查估補償之云云，
09 即非可採。

10 3. 劍橋幼兒園雖主張系爭雜項工作物係經主管機關桃園市政府
11 逐年進行建築物公共安全檢查、消防安全檢查，均查核通過
12 之合法雜項工作物云云。惟建築物公共安全檢查，依建築法
13 第77條規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使
14 用與其構造及設備安全，直轄市、縣（市）（局）主管建築
15 機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生
16 之構造與設備；而消防安全檢查，依消防法、消防安全設備
17 檢修及申報辦法等規定，各類場所管理權人應依相關規定所
18 定檢修頻率與申報期限進行消防安全設備檢修及檢修結果申
19 報，均著重於維護建築物合法使用與其構造及設備安全、消
20 防安全，與系爭雜項工作物是否業經合法申請使用執照無
21 涉。是劍橋幼兒園此部分主張，尚難憑採。

22 4. 劍橋幼兒園又主張系爭雜項工作物一經與系爭建物拆除、分
23 離後，就幾近毀損而喪失其主要功能，倘遷移至他處皆幾乎
24 無法繼續使用，或縱可繼續使用亦須耗費相當於重建之成本
25 重新規劃、建構，亦屬拆遷補償自治條例第6條規定之「內
26 部附著之固定設備裝潢」，應以「重建價格」查估補償云
27 云。然查，系爭雜項工作物關於營業爐竈、廣告看板、中央
28 空氣調節設備部分，係屬建築法第7條所規定之雜項工作
29 物，已如前述，應依建築法申請使用執照，始可謂為合法建
30 築物，則此部分本應依法申請雜項使用執照，自非建築改良
31 物內部附著之固定設備裝潢。至遊樂設施部分，依卷附劍橋

01 幼兒園提出之遊樂器材設備鑑價資料及照片，可知為室內、
02 外大型溜滑梯等遊樂器、球池、白板、樂器、桌椅、書櫃、
03 木製及塑製教、玩具等（見原審卷二第16-17頁、第20-21
04 頁、第69頁），衡情均為易於遷移之物品。劍橋幼兒園雖主
05 張遊樂設施主體以特殊螺絲安裝以保安全性，非將安全螺絲
06 以切割方式完全毀損破壞，無法搬遷，所需花費不貲，難以
07 遷移再為利用云云，惟縱認劍橋幼兒園上開所述為真，亦僅
08 需切割螺絲，即可搬遷遊樂設施，尚難認有何難以遷移之情
09 事。佐以桃園市政府工務局106年5月11日會議紀錄表所載：
10 「有關本府地政局106年4月13日府地重字第1060084545號函
11 詢本市私立劍橋幼兒園被拆除雜項工作物：營業爐、遊樂設
12 施、廣告看板、空氣調節設施，係屬可遷移設備，爰本次會
13 議不做討論」等語（見原審卷一第170頁），益證遊樂設施
14 並非拆遷補償自治條例第6條規定之「內部附著之固定設備
15 裝潢」。

16 5. 劍橋幼兒園另主張系爭雜項工作物縱未領有雜項工作物執
17 照，而非拆遷補償自治條例第2條規定之合法建築物，仍應
18 依同條例第19條規定，按合法建築物補償標準70%發給拆遷
19 救濟金，同時加發拆遷救濟金額30%之自動拆遷獎勵金，被
20 上訴人至少應補償802萬8202元云云。惟上訴人並未舉證系
21 爭雜項工作物均於期限內自行拆遷，且縱得依拆遷補償自治
22 條例第19條請求被上訴人給付拆遷救濟金與自動拆遷獎勵
23 金，然依同條例第4條規定，雜項工作物以重建價格估定
24 之。惟上訴人主張系爭雜項工作物就營業爐竈、遊樂設施、
25 廣告看板、中央空氣調節設備之重建價格分別為231萬2200
26 元、230萬元、100萬4000元、320萬6000元，共計882萬2200
27 元云云，僅提出估價單為憑（見原審卷一第65-68頁），並
28 為被上訴人所否認（見原審卷一第241頁反面），上訴人亦
29 未舉證系爭雜項工作物之重建價格確為882萬2200元，尚難
30 僅憑上訴人自行提出之估價單，逕認為其重建價格達882萬2
31 200元。況劍橋幼兒園已於105年8月18日領取遷移費、營業

01 損失補償費共349萬9156元乙情（見前審卷二第363、417
02 頁），堪認劍橋幼兒園就系爭雜項工作物之拆遷，業已自被
03 上訴人領取遷移費為補償。則上訴人再依土地徵收條例第31
04 條規定，請求被上訴人按系爭雜項工作物之重建價格給付補
05 償費652萬2200元，及追加請求遊樂設施補償費230萬元，自
06 難准許。

07 6.承上，系爭雜項工作物既非拆遷補償自治條例第2條第1項第
08 2款規定之合法建築物，復已於105年8月18日領取遷移費、
09 營業損失補償費共349萬9156元為補償，則劍橋幼兒園再依
10 土地徵收條例第31條、拆遷補償自治條例第4條及建築法第7
11 條規定，請求被上訴人給付系爭雜項工作物按重建價格估定
12 之金額652萬2200元，及追加請求遊樂設施補償費230萬元，
13 均非有理。

14 (三)李堃弘請求被上訴人給付系爭消防、消雷設備補償費及獎助
15 金共519萬5069元，有無理由？

16 1.依拆遷補償自治條例第3條規定：「本縣轄內合法建築改良
17 物拆遷補償單價依據建築物價格評點標準表（如附件二）及
18 運用須知（如附件三）查估補償之…」、第6條規定：「應
19 拆除合法建築改良物拆除時，其內部附著之固定設備裝潢
20 （評點表另有規定者外）按重建價格估定之」、第10條規
21 定：「合法建築改良物自動拆除者，按建築改良物查估補償
22 金額加發五成獎助金」。

23 2.經查，本件依當時有效之拆遷補償自治條例（見原審卷一第
24 69-79頁、前審卷一第209-225頁），辦理建築改良物拆遷補
25 償及查定，為兩造所不爭執（見本院卷二第69頁）。又系爭
26 建物為鋼筋混凝土造之3層樓建物，此有系爭建物使用執照
27 可稽（見原審卷一第25頁、本院卷二第127頁）。而拆遷補
28 償自治條例附件二建築物價格評點標準表之說明欄明載：

29 「下列各類建築物主要構造體包括其柱、樑、牆壁、樓版、
30 屋架、基礎、四周水溝並以其使用材料及樓層別評點為其建
31 築面積每 m^2 點數」，其建築物主要構造體點/ m^2 ，就建築物

01 構造別「鋼筋混凝土造（RC平頂）」3層以下獨立戶、連棟
02 式邊戶，點數分別為800、750。依拆遷補償自治條例第20條
03 規定訂定，並於105年6月23日施行之桃園市興辦公共工程建
04 築改良物拆遷補償標準（下稱105年拆遷補償標準）附表一
05 評點基準表，說明欄明載：「下列各項建築物主要構造體包
06 含柱、梁、牆壁、樓版、屋架、基礎、樓梯、給水系統、排
07 水系統、供電系統、四週公共水溝並以其使用材料及樓層別
08 評點為其建築面積每平方公尺點數」，亦未提及「消防、消
09 雷設備」，其建築物主要構造體（點／平方公尺），就建築
10 物構造別「鋼筋混凝土造（RC平頂）」3層以下獨立戶、連
11 棟式邊戶，點數分別為960、900（見前審卷一第227-242
12 頁）。對照108年10月23日修正之桃園市興辦公共工程建築
13 改良物拆遷補償標準（下稱108年拆遷補償標準）附表一評
14 點基準表，說明欄則為「下列各項建築物主要構造體包含
15 柱、梁、牆壁、樓版、屋架、基礎、樓梯、給水系統、污排
16 水系統、供電系統、電力、電信、天然氣、空氣調節、昇
17 降、消防、消雷、四週公共水溝、防空避難、監視錄影設備
18 及其他附屬設施設備等，並以其使用材料及樓層別評點為其
19 建築面積每平方公尺點數」，其建築物主要構造體（點／平
20 方公尺），就建築物構造別「鋼筋混凝土造（RC平頂）」3
21 層以下獨立戶、連棟式邊戶，點數亦分別為960、900（見前
22 審卷一第243-255頁）。足見105年與108年之拆遷補償標
23 準，就「鋼筋混凝土造（RC平頂）」3層以下獨立戶、連棟
24 式邊戶之建築物主要構造體數均相同，然108年拆遷補償標
25 準附表一評點基準表關於建築物主要構造體及類別之說明，
26 另增列消防、消雷等設備，堪認系爭消防、消雷等設備於10
27 5年間本即已納入評點基準表內，僅係於108年間在說明欄中
28 詳加列示，以杜爭議。

- 29 3.再依卷附桃園市政府工務局106年5月11日會議紀錄表所載：
30 「有關本府（地政局）106年4月13日府地重字第1060084590
31 號函詢李正雄所有坐落○○路000、000號消防及消雷設備，

01 依據本市評點基準表補償價格已納入考量計價，係屬建築物
02 主體構造，補償價格包含消防及消雷，爰消防及消雷設備不
03 宜重複補償」（見原審卷一第170頁）；輔以桃園市政府工
04 務局106年7月12日桃工用字第1060025461號函略以：「關於
05 『李正雄先生所有坐落○○路000、000號消防、消雷設備』
06 一節，依據本條例制訂過程及精神，爰中央系統空調、升降
07 機（非載貨升降機）、消防設備及建築基地內設備設施，其
08 造價評點已包含於房屋主要構造點數內補償之」（見原審卷
09 一第302頁），益見系爭消防、消雷設備確已納入桃園市政
10 府評點基準表。則被上訴人於106年12月6日召開106年第5次
11 會議，決議「本案依本府工務局意見，消防、消雷設備造價
12 評點已包含於房屋主要構造點數內補償」等語（見原審卷一
13 第45-50頁、本院卷二第57-61頁），核屬有據。

14 4.準此，系爭消防、消雷設備已列入桃園市政府評點基準表而
15 給付補償費，李堃弘徒以拆遷補償自治條例附件二之評點標
16 準表未載明消防、消雷設備為建築物主要構造體項目，系爭
17 消防、消雷設備應屬拆遷補償自治條例第6條內部附著之固
18 定設備裝潢為由，遽指系爭消防、消雷設備並未實際列入桃
19 園市政府評點基準表而迄未給付補償費云云，要非可採。從
20 而，李堃弘請求被上訴人給付系爭消防、消雷設備補償費及
21 獎助金共519萬5069元，洵非有理。

22 (四)被上訴人反訴請求劍橋幼兒園給付溢領補償金132萬2592
23 元，有無理由？

24 被上訴人主張劍橋幼兒園營業損失補償金，應按營業損失補
25 償基準第3點規定，以合夥人個人綜合所得稅申報經營劍橋
26 幼兒園之所得淨利為計算基礎，被上訴人僅需給付劍橋幼兒
27 園營業損失補償9948元；劍橋幼兒園故意隱匿李正雄之綜所
28 稅結算申報書，致伊無法正確核算而給付133萬2540元，侵
29 害伊之權利，劍橋幼兒園溢領132萬2592元云云。惟關於劍
30 橋幼兒園營業損失補償金，應按營業損失補償基準第6點規
31 定計算，業如前述，則被上訴人前暫依劍橋幼兒園設立許可

01 證書所登記之營業面積總面積1843.74平方公尺計算，查估
02 定其營業損失為133萬2540元，並經劍橋幼兒園領取完畢乙
03 節，為兩造所不爭執（見前審卷二第285頁）。是以，劍橋
04 幼兒園係依營業損失補償基準第6點規定，依獎勵重劃辦法
05 第31條第1項、土地徵收條例第33條，領取133萬2540元，並
06 非無法律上之原因，而受有利益，亦非故意或過失不法侵害
07 被上訴人之權利。故被上訴人依民法第179條或第184條第1
08 項前段規定，請求劍橋幼兒園返還132萬2592元云云，要非
09 可採。

10 五、綜上所述，劍橋幼兒園依市地重劃辦法第31條第1項、土地
11 徵收條例第33條、營業損失補償基準第6點等規定，請求被
12 上訴人給付營業損失補償費105萬3560元，及自起訴狀繕本
13 送達翌日即107年2月23日（見原審卷一第213頁）起至清償
14 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由；逾此範圍之
15 請求，則屬無據。另劍橋幼兒園依土地徵收條例第31條、拆
16 遷補償自治條例第4條及建築法第7條規定，請求被上訴人給
17 付系爭雜項工作物按重建價格估定金額652萬2200元；並依
18 拆遷補償自治條例第6條、第10條、建管自治條例第31條，
19 請求被上訴人給付系爭消防、消雷設備補償費及獎助金共51
20 9萬5069元予李堃弘，均無理由，不應准許。原審就劍橋幼
21 兒園請求被上訴人給付逾105萬3560元本息部分，為劍橋幼
22 兒園敗訴之判決，於法核無違誤，劍橋幼兒園上訴意旨指摘
23 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
24 訴。另原審判命被上訴人給付劍橋幼兒園105萬3560元本息
25 部分，並為准、免假執行之宣告，於法亦無違誤，被上訴人
26 附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，亦無
27 理由，應駁回其附帶上訴。又劍橋幼兒園於本院追加請求被
28 上訴人給付遊樂設施補償費230萬元本息，為無理由，應予
29 駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。至被上訴
30 人依民法第179條、第184條第1項前段，反訴請求劍橋幼兒
31 園給付132萬2592元本息部分，亦無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，併此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴均為無理由，被上
05 訴人之附帶上訴及反訴均為無理由。爰判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

07 民事第二十四庭

08 審判長 法 官 郭顏毓

09 法 官 陳心婷

10 法 官 陳容蓉

11 正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 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狀
14 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
15 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
16 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
17 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

19 書記官 林桂玉