

## 糾 正 案 文

壹、被糾正機關：台北市政府。

貳、案由：據陳訴：渠父所有之住宅區土地前遭不當徵收作為學校用地且未依徵收目的使用，經查其中現位於台北市南港區玉成段四小段八七四地號土地，都市計畫使用分區自始迄今仍劃定為住宅區，台北市政府未依徵收興辦事業目的使用，且違法興建公教住宅配售予私人；同地段八五七地號土地自始迄今亦均未曾劃設為都市計畫學校用地，迨陳訴人提出異議，土地使用分區始由住宅區變更為公共設施機關用地，惟迄今逾二十年仍未完成使用計畫，台北市政府行事消極怠惰，嚴重影響原土地所有權人權益，實難辭違失之責。

參、事實與理由：

台北縣政府於民國（下同）四十六年間為興辦該縣南港鎮玉成國校增建分校（台北市改制為直轄市後改稱台北市南港區成德國民小學）需要，按當時南港鎮民代表會第五屆第一次會議決議，依土地法第二百零八條第七款規定辦理徵收南港鎮後山坡段二四〇地號等五筆（含二四〇、二四〇之一、二四〇之二、二四〇之三及二四二號）土地，當時曾徵得陳訴人林森林君之先父林州等原土地所有權人同意，於先行支付補償費八成後，報奉台灣省政府（四六）府民地丁字第一四七號令核准，並經台北縣政府以四十六年

三月九日北府德地四字第一二三〇號公告徵收在案。惟林森林君自七十年九月起屢次陳情其父所有前開土地（重測後地號變更為南港區玉成段四小段八五七、八七四、八七五、八七六地號）原係位於都市計畫住宅區，遭政府不當超額徵收且未作學校使用，遂申請撤銷徵收後照原價買回，歷經二十餘年，雖迭次提起訴願、再訴願、行政訴訟與再審之訴，惟均遭駁回，林森林君乃續向本院陳訴，案經本院向八個相關機關調閱卷證，並赴實地履勘，經詳查發現，系爭土地除南港區玉成段四小段八七五與八七六地號已依修正後都市計畫開闢為道路仍屬公共設施用地外，其餘包括八七四地號土地已於八十四年十月間經台北市政府市有眷舍房地處理審查委員會通過不當興建公教住宅並配售予私人；同段八五七地號土地雖已變更為公共設施機關用地，惟迄今二十年仍空置未予使用，均與原徵收計畫書所列興辦事業目的不符，嚴重違反憲法、大法官會議解釋、土地法與都市計畫法等相關法律規定，應依法提案糾正，其理由如后：

一、系爭南港區玉成段四小段八七四地號土地，雖曾報准徵收作為學校用地使用，惟都市計畫使用分區自始迄今均劃定為住宅區，未曾變更為學校用地，台北市政府未依徵收興辦事業目的使用，且違法興建公教住宅配售予私人，嚴重影響原土地所有權人權益，難辭違失之責。

（一）查台北市南港區玉成段四小段八七四地號土地（下稱系爭土地），登記面積為一、二六五平方公尺，重測前為台北縣南港鎮後山坡段二四〇之二地號，依據四十五年六月二十三日台北縣政府發布之南港鎮都市計畫圖顯示，其土地使用分區係住宅區

與道路用地，該地雖早於四十六年間依據當時南港鎮民代表會第五屆第一次會議決議，為興辦該縣南港鎮玉成國校增建分校而依土地法第二百零八條第七款規定併予辦理徵收作為學校用地，經該縣府報准以四十六年三月九日北府德地四字第一二三〇號公告徵收在案，當時亦曾徵得陳訴人林森林君之先父林州等原土地所有權人同意。嗣台北市改制為直轄市時，將台北縣南港鎮一併納入轄區，該校亦隨同改制為台北市南港區成德國小（下稱成德國小）。

（二）案經本院調閱歷年該地區都市計畫卷證顯示，該地區都市計畫雖歷經數次變更，惟該地土地使用分區自初始迄今均劃設為住宅區，未曾劃設為學校用地。復查歷年地籍登記資料顯示，五十八年十二月二日雖曾辦理管理機關登記為成德國小，惟八十八年六月二日管理機關變更登記為台北市政府財政局，八十八年十月二十六日管理機關再次變更登記為台北市政府公教人員住宅輔建及福利互助委員會。另依據台北市政府公教人員住宅輔建及福利互助委員會九十三年六月十五日北市住福審字第〇九三三〇一九三六〇〇號復函及附件顯示，該地係於七十二年間由該府財政局列入「台北市市區內市有眷舍房地處理實施計畫」，且現住戶均承諾同意改建在案，…。復依「台北市政府經營台北市區公有眷舍房地專案處理實施計畫（就地改建）清冊」顯示，系爭土地係列入第二階段第一期案號第一號，現況房屋形式為磚造平房，現住戶數七戶，益證系爭土地早已移作公有眷舍使用，其與學校用地核准之用途顯有差異。

(三) 復查，內政部五十九年九月十六日台內地字第三八二九八八號代電曾釋示：學校用地以建築教室、實驗室、禮堂、辦公廳舍、圖書館、體育館等有關教學設施及學生宿舍、教職員單身宿舍為限，不得興建眷舍。該部六十年三月二十三日台內地字第四一三一九二號函對於教職員宿舍之興建雖有放寬標準，惟仍限以公有眷舍為限。經查系爭土地業經八十四年十月十四日台北市政府市有眷舍房地處理審查委員第二十四次委員會通過興建東新街六十三巷公教住宅，規劃七樓建物二棟計二十八戶，並於八十六年一月三日動工興建，且自八十八年十一月迄八十九年二月止均已配售予私人，顯有違前開規定。

(四) 綜上，系爭土地早期雖曾報准徵收作為學校用地使用，惟都市計畫使用分區自始迄今均劃定為住宅區，未曾變更為學校用地，台北市政府未依徵收興辦事業目的使用，且違法興建公教住宅配售予私人，嚴重影響原土地所有權人之權益，難辭違失之責。

二、系爭南港區玉成段四小段八五七地號土地自始迄今均未曾劃設為都市計畫學校用地，迨陳訴人提出異議，土地使用分區始由住宅區變更為公共設施機關用地，且管理機關雖經數度變更，惟迄今逾二十年仍未依變更後之都市計畫公共設施用地設置目標完成使用，台北市政府行事消極怠惰，嚴重違反憲法、大法官會議解釋與都市計畫法有關人民財產權利之保護意旨，顯有違失。

(一) 查台北市南港區玉成段四小段八五七地號土地，重測前為南港區後山坡段二四〇地號，登記面積九一六平方公尺，該地雖早於四十六年間即由台北縣政府依法辦理徵

收作為南港鎮玉成國校增設分校用地，惟台北市改制為直轄市時，將南港鎮一併納入轄區，該校亦隨同改制為成德國小。案經本院調閱歷年該地區都市計畫顯示，該地於劃歸台北市轄區時仍劃設為住宅區（五十八年八月二十二日府工二字第四四一〇四號公告），陳訴人自七十年九月十七日起即向台北市政府申請依土地法第二百零九條規定請求照原價買回該等土地，惟經該府以該地係作學校籃球場與植物教材園使用等由予以駁回，惟查該地自始迄今都市計畫均未曾依原徵收興辦事業目的劃設為學校用地。

（二）依據都市計畫法第二十六條第一項但書之規定：擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議做必要之變更，對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。復查大法官會議釋字第四百零九號解釋略以：人民之財產權應受國家保障，惟國家因公用需要得依法限制人民土地所有權或取得人民之土地，此觀憲法第二十三條及第一百四十三條第一項之規定自明。土地法第二百零八條第九款及都市計畫法第四十八條係就徵收土地之目的及用途所為之概括規定，但並非謂合於上述目的及用途者，即可任意實施徵收，仍應受土地法相關規定及土地法施行法第四十九條比例原則之限制。然徵收土地究對人民財產權發生嚴重影響，法律就徵收之各項要件，自應詳加規定，前述土地法第二百零八條各款用語有欠具體明確，徵收程序之相關規定亦不盡周全，有關機關應檢討修正，併此指明。復查釋字第五百十三號解釋略以：都市計畫一經公告確定，即發生規範之效力。除

法律別有規定外，各級政府所為土地之使用或徵收，自應符合已確定之都市計畫，若為增進公共利益之需要，固得徵收都市計畫區域內之土地，惟因其涉及對人民財產權之剝奪，應嚴守法定徵收土地之要件、踐行其程序，並遵照都市計畫法之相關規定。都市計畫法第五十二條前段：「都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。」依其規範意旨，中央或地方興建公共設施，須徵收都市計畫中原非公共設施用地之私有土地時，自應先踐行變更都市計畫之程序，再予徵收，未經變更都市計畫即遽行徵收非公共設施用地之私有土地者，與上開規定有違。

(三) 經查上開土地雖自七十三年六月十四日起由住宅區變更為公共設施機關用地供玉成派出所及消防隊使用，惟管理機關迄至八十六年七月十九日始由成德國小變更登記為台北市政府警察局。依據台北市政府警察局九十三年六月二十一日北市警後字第○九三三七三一四一○○號復函說明三查稱：案內土地雖經都市計畫通盤檢討後劃設為機關用地，供玉成派出所使用，惟依土地段別係屬同德派出所轄區內，該局原擬接管後規劃作為同德派出所新建工程用地，囿於近年來該府財政拮据，．．．考量現有廳舍並無土地紛爭及承租民宅使用等相關困擾亟待解決，且廳舍面積雖有不足卻仍敷使用，並無興建之急迫性，為免因該派出所之興建造成該局其它工程排擠效應，遂決定放棄．．．並將其納入市有公用低度利用土地清冊．．．。嗣該府都市發展局於九十一年九月二十三日據以召開本案機關用地使用需求協調會議，社會

局與環境保護局雖亦表達使用意願，但結論仍以提供作為消防分隊之需求為優先，惟主席仍請消防局就都市發展局提供之南港公園旁公車調度站用地、南港分局目前地點及本案基地進行審慎評估，顯見該地並非設置消防分隊之惟一選擇。又九十二年十二月一日管理機關再次變更登記為台北市政府消防局，經查九十二年十二月十九日本案市有土地移撥台北市政府消防局接管土地點交紀錄結論及本院現勘發現，該地目前部分實際暫借供台北市政府工務局衛生下水道工程處作為置放工程用具及設備等使用場地，與都市計畫原劃設公共設施用途不符，且該地位於住宅區，面臨道路寬僅十二公尺，路邊停車甚為嚴重，未來縱使設置消防分隊，恐亦有影響消防車輛進出與週邊居住安寧之慮。由於本項土地原即劃設為住宅區，亦早已未依原徵收目的供學校使用，又都市計畫縱然已變更劃設為機關用地供興建派出所或消防隊使用，惟迄今逾二十年均仍屬紙上作業，台北市政府顯未依照前開規定定期辦理通盤檢討，且行事消極怠惰，未能參照國防部與石門水庫管理局前報准主動撤銷徵收發還土地之案例，寧可長期空置不予使用，亦堅拒原土地所有權人合理請求，高傲蠻橫心態實屬可議。

(四) 綜上，系爭南港區玉成段四小段八五七地號土地自始迄今均未曾劃設為都市計畫學校用地，迨陳訴人提出異議，土地使用分區始由住宅區變更為公共設施機關用地，且管理機關雖經數度變更，惟迄今逾二十年仍未依變更後之都市計畫公共設施用地設置目標完成使用，台北市政府行事消極怠惰，嚴重違反憲法、大法官會議解釋與

都市計畫法有關人民財產權利之保護意旨，顯有違失。

綜上所述，系爭南港區玉成段四小段八七四地號土地，雖曾報准徵收作為學校用地使用，惟都市計畫使用分區自始迄今均劃定為住宅區，未曾變更為學校用地，台北市政府未依徵收興辦事業目的使用，且違法興建公教住宅配售予私人；同地段八五七地號土地自始迄今亦均未曾劃設為都市計畫學校用地，迨陳訴人提出異議，土地使用分區始由住宅區變更為公共設施機關用地，且管理機關雖經數度變更，惟迄今逾二十年仍未完成使用計畫，台北市政府行事消極怠惰，嚴重影響原土地所有權人權益，難辭違失之責，爰依監察法第二十四條提案糾正，送請行政院轉飭所屬確實檢討並依法妥處見復。

**提案委員：**

中 華 民 國 九 十 三 年 七 月 二 十 八 日