

## 調 查 意 見

本案據訴，高雄市橋頭區公所（改制前為高雄縣橋頭鄉公所）於民國（下同）79年辦理橋頭都市計畫22號道路（橋南路）拓寬工程，徵收渠父親侯○發所有橋南段147地號道路用地（下稱系爭土地）及坐落其上之橋南路大溝巷1、2號部分建物。渠認為該公所當時查估1、2號部分建物占用系爭土地之地上物補償費，其中建物立面（即陽台）修復<sup>1</sup>及石棉瓦棚等項目之補償費係包括1、2號建物，但加強磚造梁柱結構項目之補償費，應係以1號建物占用而2號建物未占用系爭土地進行查估，補償清冊所載計算該項補償費之拆除單層面積為8.3公尺×4.3公尺，8.3公尺係指補償1號建物之深度、4.3公尺係指補償1號建物之臨路寬度，至於補償深度達8.3公尺，係因1號建物當時作為百貨店使用附有裝璜，查估人員為彌補建物所有權人損失故寬量補償深度所致，此有同為店面使用之橋南路68號建物為相同查估方式可為佐證。又，陳訴人與渠父於95年向高雄市政府地政局岡山地政事務所（改制前為高雄縣岡山地政事務所）申請辦理大溝巷1、2號建物所有權第1次登記<sup>2</sup>，依據該事務所之建物測量成果所示，僅1號建物部分梁柱結構占用系爭土地，嗣該公所於97年辦理「展現橋頭鄉大眾交通捷運站第二期小店仔街風華工程」拓寬橋南路，再次現場核對79年補償清冊及進行漏辦徵收標的救濟金之發放事宜時，認定79年於系爭土地範圍內漏估2

---

<sup>1</sup>、陳訴人主張橋頭區公所79年徵收系爭土地之地上物補償費，其中屬於建物立面（陽台）修復8.3公尺×10.5公尺，8.3公尺為補償大溝巷1、2號建物立面之寬度，10.5公尺為補償大溝巷1、2號建物立面3層樓高之高度，故立面修復之補償範圍包括1、2號建物無誤。

<sup>2</sup>、大溝巷1號以陳訴人名義申請建物所有權第1次登記，於95年6月12日登記橋南段596建號；大溝巷2號以渠父侯○發名義申請建物所有權第1次登記，於95年6月12日登記橋南段597建號，渠父於98年2月28日死亡，渠於98年9月2日繼承登記橋597建號建物之所有權人。

號建物電錶 2 式、鐵棚、PC 地、鐵捲門遷移等費用，同時認定 1、2 號建物部分梁柱結構均應坐落系爭土地，爰向該事務所提出坐落系爭土地地上物位置之疑義，經該事務所檢測結果，95 年辦理 1、2 號建物所有權第 1 次登記之測量位置有誤，爰更正 2 號建物部分梁柱結構亦占用系爭土地。惟渠認為 98 年岡山地政事務所更正 2 號建物部分梁柱結構占用系爭土地後，該公所即應發放拆除 2 號建物部分梁柱結構之救濟金，詎該公所竟稱 79 年補償清冊所載計算加強磚造之拆除單層面積為 8.3 公尺×4.3 公尺，8.3 公尺係指補償 1、2 號建物臨路寬度、4.3 公尺為補償建物深度，故 79 年核發之補償費已包括拆除 1、2 號建物部分梁柱結構金額，爰拒絕發放拆除 2 號建物部分梁柱結構之救濟金，嗣該公所於 98 年 6 月 1 日強制拆除建物，致 2 號建物 2 樓以上樓地板龜裂，渠須耗資補強主體結構安全，雖經一再陳情，惟迄未獲任何補償，嚴重損及權益等情，陳請本院調查。

本院為釐清案情，於 102 年 4 月 29 日函請內政部、高雄市政府、高雄市橋頭區公所、高雄市政府地政局岡山地政事務所及高雄市東區稅捐稽徵處岡山分處等就相關疑義查復到院，嗣於 102 年 7 月 24 日邀集高雄市政府、高雄市橋頭區公所、高雄市政府地政局岡山地政事務所等機關主管人員至大溝巷 1、2 號及橋南路 68、70 號建物現地履勘，復於 102 年 8 月 1 日函請高雄市政府指派測量人員，重建大溝巷 1、2 號建物遭拆除前及現況位置，就建物相關位置實施測量，業調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、高雄市政府橋頭區公所於 79 年辦理系爭土地地上物之徵收補償作業，難認已發放 98 年遭該公所拆除大溝巷 2 號建物部分梁柱結構之補償費，對於陳訴人所受之損害，該公所應妥為處理。

(一)查陳訴人之父親侯○發所有坐落高雄市橋頭區橋南段 147 地號土地，屬橋頭都市計畫 22 號道路用地範圍，高雄市橋頭區公所於 79 年間執行行政院頒「加速都市計畫公共設施保留地取得及財務計畫」方案，奉臺灣省政府 79 年 4 月 26 日 (79) 府地二字第 147460 號函核准徵收系爭土地及一併徵收地上物，經該公所派員查估補償之地上物標的後以 79 年 6 月 5 日 (79) 橋鄉建字第 4382 號函檢送高雄市政府 (改制前為高雄縣政府) 補償清冊，該府以 79 年 9 月 25 日 (79) 府地權字第 122482 號公告徵收，公告期間自 79 年 9 月 26 日起至 79 年 10 月 25 日止計 30 日。依據公告之「高雄縣第二期公共設施橋頭都市計畫 22 號道路地上物 (建、農) 補償清冊」所載，系爭土地地上物補償費為新臺幣 (下同) 88 萬 6,482 元，計算方式如表 1。茲因渠父於公告期間對地上物 3 樓層均以加強磚造級別一下等級計算補償費提出異議，經該公所復估後更正 1 樓層以加強磚造級別一上等級、2 樓層以加強磚造級別一下等級計算補償費，更正補償費為 90 萬 5,541 元，依據更正清冊所載計算方式如表 2，渠父於 79 年 12 月 17 日具領補償費完竣。

表 1、系爭土地地上物補償費更正前計算方式 單位：新臺幣元

構造	等級	平方公尺	估計價值		建築物所有人	
			單價	金額	姓名	住址
加強磚造	一下	8.3 × 4.3 × 3F=107.07	5,863	627,751	侯○發	大溝巷 1 號
立面修復		8.3×10.5 =87.15	2,740	238,791		
石棉瓦棚		3.0×8.3=24.9	600	14,940		
電錶遷移		2 式	2,500	5,000		

合計				886,482		
----	--	--	--	---------	--	--

表 2、系爭土地地上物補償費更正後計算方式 單位：新臺幣元

構造	等級	平方公尺	估計價值		建築物所有人	
			單價	金額	姓名	住址
加強磚造	一下	8.3 × 4.3 × 2F=71.38	5,863	418,501	侯○發	大溝巷1號
加強磚造	一上	8.3×4.3=35.69	6,397	228,309		
立面修復		8.3×10.5=87.15	2,740	238,791		
石棉瓦棚		3.0×8.3=24.9	600	14,940		
電錶遷移		2式	2,500	5,000		
合計				905,541		

(二)次查橋頭區公所於 97 年配合高雄市政府辦理「展現橋頭鄉大眾交通捷運站第二期小店仔街風華工程」拓寬橋南路，考量雖 79 年已辦理徵收橋南道路用地及其地上物，惟徵收迄開闢時程相隔久遠，恐有短、漏估之虞及公有土地上之私有地上物未辦理補償，經高雄市政府同意補助費用後，該公所再度辦理地上物清查作業，現場核對原補償清冊，認為 79 年系爭土地地上物補償範圍，已包括占用系爭土地之大溝巷 1、2 號建物部分加強磚造梁柱結構、立面修復及石棉瓦棚。惟施作工程範圍內漏估 2 號建物電錶 2 式、鐵棚、PC 地、鐵捲門遷移等費用，該公所乃繕造清冊發放救濟金 2 萬 9,128 元，由陳訴人具領。

(三)橋頭區公所於 102 年 5 月 9 日以高市橋區經字第 10230541100 號函查復稱，依據 79 年更正後補償清冊所載，系爭土地之地上物為加強磚造，計算式為面寬 8.3 公尺，該長度經現場確認係包括 1、2 號建物臨路寬度，至於當時實際查估之丈量資料，因

時間久遠，已無案可稽，目前僅有補償清冊可資參考。至於該公所於 97 年補發陳訴人 2 號建物電錶 2 式費用，係因該公所 97 年配合高雄市政府辦理「展現橋頭鄉大眾交通捷運站第二期小店仔街風華工程」，考量該案徵收、開闢時程相隔太久，恐有短、漏估之虞，經該府同意補助救濟金辦理清查，始發現 79 年查估時有電錶 2 式遺漏，遂以漏估方式予以救濟云云。惟查，依據 79 年更正前補償清冊所載，系爭土地地上物補償費為 88 萬 6,482 元，茲因陳訴人之父親提出補償加強磚造級別異議，經該公所復估後更正為 90 萬 5,541 元，依據當時查估結果，僅補償電錶遷移費 2 式，若如該公所稱，79 年已補償 2 號建物部分加強磚造梁柱結構，2 號建物電錶 2 式係查估遺漏所致，則依經驗法則，何以設置於 2 號建物門首梁柱，顯而易見 2 式電錶（有陳訴人提供舊照片附卷可稽），查估人員竟漏未查估，而渠父既已對補償加強磚造級別提出異議，卻對漏估 2 號建物電錶乙事，疏未查覺，亦不合常理。綜上，洵堪認定橋頭區公所 79 年查估系爭土地地上物之補償費，關於 2 號建物占用系爭土地之補償範圍應僅有立面修復及石棉瓦棚，並未及於加強磚造梁柱結構及附屬梁柱 2 式電錶之補償費。

(四)另據橋頭區公所查復稱，辦理地上物徵收補償丈量及計算時，係以抵觸結構物安全距離寬量計算之。該公所 79 年以 1、2 號建物臨路面寬 8.3 公尺及抵觸結構物安全距離深度 4.3 公尺補償，已有寬量。倘依陳訴人主張補償建物僅有 1 號建物，深度 8.3 公尺、面寬 4.3 公尺，則須拆除之深度為 8.3 公尺，依據岡山地政事務所 98 年檢測 1 號建物之測量成果圖所示，建物深度 11.56 公尺，若執行拆除後

殘餘深度應僅有 3.26 公尺（11.56 公尺-8.3 公尺=3.26 公尺），惟對照建物現況殘餘深度，已超出 3.26 公尺甚多，故該建物之拆除補償深度不可能為 8.3 公尺。陳訴人所訴 8.3 公尺及 4.3 公尺係大溝巷 1 號抵觸結構物安全距離深度及臨路面寬，與事實不符，係認知有誤云云。惟本案經本院函請高雄市政府測量該等建物拆除前位置，據該府 102 年 9 月 2 日高市府地測字第 10232419200 號函查復略以：「其業經拆除改建，無法確認拆除前之屋況……申請建物所有權第一次登記面積係依據稅捐機關所載建管前稅籍面積認定，故建物登記面積與現況面積未必相符，且無測繪陽臺位置及面積。」故經該府施測結果，1 號建物臨路面寬約 4.39 公尺，拆除前深度未含陽台約 13.91 公尺，非該公所稱之 11.56 公尺；此外，依據 1 號建物現況遭拆除至第 2 梁柱（以門首起算），以抵觸結構物安全距離量至第 3 梁柱，深度約為 6.4 公尺，若加計陽台深度（1.26 公尺）約計 7.66 公尺。另陳訴人指陳，該公所 79 年查估 1 號建物補償費時，該建物係由渠妻開設「友新服裝百貨店」，有渠檢附高雄市政府核發 76 年 7 月 29 日高縣營合字第 15775 號營利事業登記證及當時營業店面照片可稽。另指陳查估人員進行查估時，因考量建物係有裝璜之店面，為彌補建物所有權人裝璜支出損失，均會寬量補償深度乙節。經查同坐落橋南段 256 地號之橋南路 68、70 號 2 棟建物，該 2 棟建物之建築結構及建築深度相同，因道路拓寬拆除建物之深度亦同，惟 68 號建物當時係經營百貨商店有營業裝璜，70 號建物只供居住用，依據 79 年更正後補償清冊所載，70 號建物補償深度 6.2 公尺，而 68 號建物補償深度卻達

10 公尺，可證諸建物為相同深度拆除，但補償之深度，查估人員審酌建物營業裝璜予以寬量。綜上，查估人員考量 1 號建物附有裝璜，為彌補建物所有權人裝璜支出損失，查估加強磚造補償費時寬量補償深度，堪信為真實。

(五) 至於該公所稱，依岡山地政事務所 98 年重新檢測建物成果圖所示，2 號建物部分加強磚造梁柱結構占用系爭土地面積 0.1794 平方公尺，或稱以道路中心樁向 2 側各延伸 6 公尺劃定抵觸建物範圍，包括 2 號建物部分加強磚造梁柱結構，是均認 79 年查估系爭土地補償費時應已包括 2 號建物遭拆除之梁柱結構云云。惟查該事務所 95、98 年兩次測量 2 號建物梁柱結構是否占用系爭土地檢測成果迥異，實難以佐證 79 年查估系爭土地地上物補償費時，包括 2 號建物部分梁柱結構；又橋南路道路中心樁於 79 年之後曾經毀失後再重行測定，98 年係以重行測定樁位劃設拆除線，拆除 2 號建物梁柱結構之一隅，惟 79 年查估系爭土地地上物實際丈量資料已無案可稽，亦難以佐證原始劃設之拆除線已包括 2 號建物部分梁柱結構。

(六) 綜上，高雄市橋頭區公所於 79 年辦理系爭土地地上物之徵收補償作業，難認已發放 98 年遭該公所拆除大溝巷 2 號建物部分梁柱結構之補償費，對於陳訴人所受之損害，該公所應妥為處理。

二、高雄市橋頭區公所於 79 年已辦理徵收橋頭都市計畫 22 號道路用地及一併徵收地上物作業完竣，卻一再延宕開闢時程達 20 年之久，致衍生徵收補償費查估之疑義，核有怠失；又，本案大溝巷 1、2 號建物本即屬各自獨立使用之 2 棟建物，詎該公所竟將 2 棟建物各項目補償費合併計算，使各建物受補償項目之補償

範圍及金額認定滋生紛擾，亦核有疏失。

- (一) 高雄市橋頭區公所於 79 年間執行行政院頒「加速都市計畫公共設施保留地取得及財務計畫」方案，奉臺灣省政府 79 年 4 月 26 日函核准徵收橋頭都市計畫 22 號道路（橋南路）用地及一併徵收地上物，相關補償費發放及土地所有權移轉事宜業於 79 年間辦理完竣，惟該公所卻一再延宕開闢時程，迄 97 年配合高雄市政府「展現橋頭鄉大眾交通捷運站第二期小店仔街風華工程」始辦理拓寬工程。
- (二) 復據高雄市東區稅捐稽徵處岡山分處 102 年 4 月 30 日岡稅分房字第 1028554162 號函查復，大溝巷 1 號建物自 57 年 11 月起課徵房屋稅，納稅義務人為陳訴人，大溝巷 2 號建物自 57 年 11 月起課徵房屋稅，納稅義務人為陳訴人父親侯○發，於 98 年 9 月名義始變更為陳訴人；另大溝巷 1、2 號建物門牌係 58 年 8 月 15 日整編，有高雄市橋頭區戶政事務所 100 年 5 月 11 日高市橋頭戶字第 1000001506 號函附卷可稽。是橋頭區公所於 79 年查估系爭土地地上物補償費時，坐落系爭土地之大溝巷 1、2 號建物本即屬各自獨立使用之 2 棟建物，惟據補償清冊所示，該公所卻將 2 棟建物各項目之補償費合併計算，使增添各建物受補償項目之補償範圍及金額認定上之困擾。
- (三) 綜上，高雄市橋頭區公所於 79 年已辦理徵收橋頭都市計畫 22 號道路用地及一併徵收地上物作業完竣，卻一再延宕開闢時程達 20 年之久，致衍生徵收補償費查估之疑義，核有怠失；又，本案大溝巷 1、2 號建物本即屬各自獨立使用之 2 棟建物，詎該公所竟將 2 棟建物各項目補償費合併計算，使各建物受補償項目之補償範圍及金額認定滋生紛擾，亦



核有疏失。

**調查委員：錢林慧君**