

## 調 查 報 告

壹、案由：據訴，交通部鐵路改建工程局為辦理「員林市區鐵路高架化計畫」，於 96 年間將渠所有坐落彰化縣員林鎮惠來段 1524、1499 地號 2 筆建地目土地，變更為鐵路用地，經向該局請求依法辦理徵收，詎該局以本案土地不在前揭工程計畫範圍內為由，不予辦理，損及權益等情乙案。

貳、調查意見：

據訴，交通部鐵路改建工程局(下稱鐵工局)為辦理「員林市區鐵路高架化計畫」，於民國(下同)96 年間將渠所有坐落彰化縣員林鎮惠來段 1524、1499 地號 2 筆建地目土地，變更為鐵路用地，經向該局請求依法辦理徵收，詎該局以本案土地不在前揭工程計畫範圍內為由，不予辦理，損及權益等情乙案。案經本院調查竣事，茲將調查意見臚列如后：

本案土地彰化縣政府於 58 年發布實施之員林擴大都市計畫時，即已規劃為「鐵路用地」、「公園綠地用地」等，俾保留需地機關或事業機構將來取得及開闢興建使用，陳訴人所訴任意將土地變更為「鐵路用地」等情事，容有誤解；另依鐵工局提供徵收計畫書、圖資料，確認前述土地未在「員林市區鐵路高架化計畫」工程範圍內，要求該局徵收補償依法無據，惟是否仍有保留「鐵路用地」需要，彰化縣政府有義務協同交通部依據法規規定、地區發展現況，並參考人民建議適時檢討變更，避免土地使用陷入長期不確定之狀況，以保障民眾財產權益

一、按都市計畫法第 5 條規定：「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之。」第

26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。……」第 42 條規定：「都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。……三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。……」第 48 條規定：「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」準此，都市計畫之規劃用意，在使整個都市建設，能循有效成長程序，計畫性之均勻發展，並視需要劃設各種公共設施用地，俾保留需地機關或事業機構將來取得及開闢興建使用；而公共設施保留地取得方式，則有購買、徵收、區段徵收及市地重劃等，至因應發展實際現況而經檢討非必要之公共設施用地，允應循序變更其使用性質。

- 二、查本案彰化縣員林鎮惠來段 1499 地號及 1524 地號二筆私有土地，彰化縣政府 58 年公布實施「員林擴大都市計畫」時，該等土地已劃設為「鐵路用地」及鐵路二側之「公園綠地用地」，嗣於 69 年 4 月 29 日發布實施之「變更員林都市計畫（通盤檢討）案」，則由前述二種使用分區變更編定為「鐵路用地」，嗣後配合交通部推動員林鐵路高架化計畫，於 101 年 8 月 3 日公告發布「變更員林都市計畫主要計畫（部分住宅區、道路用地、鐵路用地兼作道路使用、部分園道用地為鐵路用地兼作園道使用）案」時，將惠來段 1499

地號部分土地由「鐵路用地」變更為「鐵路用地兼作道路使用」，同段 1524 地號土地仍為「鐵路用地」未變更。陳訴人於 65 年以「買賣」為登記原因取得土地時，該等土地即屬「員林擴大都市計畫」範圍，土地使用當受都市計畫法之限制，況該等土地已於 58 年劃設為公共設施保留地迄今。而期間雖歷經多次都市計畫變更，惟使用分區均維持公共設施保留地，依法本不得任意建築或作其他妨礙都市計畫之使用，所稱任意將建地目土地變更為「鐵路用地」等情事乙節，容有誤解。至「地目等則」之設計係早期為課徵土地稅賦所用，目前國內土地使用管制政策早已由過去的「地目等則」，變遷為以「土地使用分區(都市土地)及使用編定(非都市土地)」作為現行土地規劃利用之參考依據，故欲判斷土地容許使用之限制，仍應以地方主管機關正式掣發之土地使用分區及使用編定證明為依歸，併予敘明。

三、另查「員林市區鐵路高架化計畫」係鐵工局奉行政院 95 年 2 月 13 日院臺交字第 0950000234 號函核定辦理工程發包施作，土地徵收計畫書並於 97 年 8 月 25 日經內政部核定，依鐵工局提供之相關計畫書、圖及照片資料，確認系爭土地未在該工程範圍內，而該計畫工程刻進行高架橋梁及站體施築，預定本(103)年底通車，且土地使用現況仍為土地所有權人使用，並未設置鐵路設施。然本案土地自 58 年員林擴大都市計畫發布迄今，需地機關或事業機構均未能依法徵收(取得)，除前述已釐清該等土地並未在本次鐵路高架施工範圍，交通部臺灣鐵路管理局亦於 103 年 1 月 2 日查復陳訴人表示，本案土地該局目前業務上並無需求，並建議因都市計畫變更屬地方政府權限，請陳訴人逕洽員林鎮公所及彰化縣政府處理在案。是以，本案土地

所有權人既已將近 40 年時間無法改良利用，復近期內似亦無需地機關或事業機構有取得開闢興建公共設施使用計畫，為避免土地利用陷入長期不確定之狀況，並保障民眾財產權益，本案土地倘確無保留「鐵路用地」需要，都市計畫主管機關應有義務依據法規規定、發展現況，並參考人民建議適時檢討變更。

四、綜上，本案土地彰化縣政府於 58 年發布實施之員林擴大都市計畫時，即已規劃為「鐵路用地」、「公園綠地用地」等，俾保留需地機關或事業機構將來取得及開闢興建使用，所稱任意將土地變更為「鐵路用地」等情事乙節，容有誤解；另依鐵工局提供徵收計畫書、圖資料，確認前述土地未在「員林市區鐵路高架化計畫」工程範圍內，要求該局徵收補償依法無據，惟是否仍有保留「鐵路用地」需要，彰化縣政府有義務協同交通部依據法規規定、地區發展現況，並參考人民建議適時檢討變更，避免土地使用陷入長期不確定之狀況，以保障民眾財產權益。

參、處理辦法：

- 一、調查意見，函復陳訴人。
- 二、調查意見，請彰化縣政府及交通部檢討本案土地是否仍有保留「鐵路用地」需要後將處理情形函知陳訴人，並副知本院。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請交通及採購、內政及少數民族委員會聯席會議處理。

調查委員：洪德旋