

# 調 查 報 告

壹、案由：據訴，臺北大眾捷運系統文湖線辛亥捷運站(交十)基地聯合開發大樓，係由其與臺北市政府捷運工程局暨其他地主共同合議提供土地所建造，與政府徵收大批私有土地，興建捷運站體後，將剩餘之土地拿來興建大樓並出售第三人方式完全不同，亦與司法院釋字第743號解釋有異，主管機關自應依法為分配登記，卻遲不辦理，損及權益等情案。

貳、調查意見：

本案係陳訴人（○益建設股份有限公司）陳訴，有關臺北大眾捷運系統文湖線辛亥捷運站(交10)基地聯合開發大樓，係由該公司與台北市政府捷運工程局暨其他地主共同合議提供土地所建造，非由政府徵收大批私有土地，於興建捷運站體後，將剩餘之土地拿來興建大樓並出售第三人方式，與司法院釋字第743號解釋所指主管機關依大眾捷運法第6條規定所徵收大眾捷運系統需用之土地，不得用於同一計畫中依同法第7條規定核定辦理之聯合開發有異，主管機關自應依法為分配登記，以確保各該權利人之權利一案。

案經106年10月3日詢問臺北市政府捷運工程局局長張澤雄、捷運工程局聯合開發處處長魏國華、法制局局長袁秀慧、地政局洪慧媛科長暨有關人員等，並經該等相關單位提供有關資料，業已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、有關本案陳訴人指稱臺北大眾捷運系統文湖線辛亥捷運站（交10）聯合開發案無須受司法院釋字第743號解釋之拘束，以及主管機關自應依法為土地分配登記，以確保各該權利人之權利一節，既經臺北市政府

相關人員到院表示本案屬該號解釋之適用但對該號解釋適用範圍有適用疑義，且業經多方努力等語，該府自應對陳訴人詳加說明並提出解決方案，朝共贏方向處理相關事宜。

(一)關於臺北大眾捷運系統文湖線辛亥捷運站（交10）聯合開發案（下稱本案）相關辦理過程，如下：

1、興辦概要：本案之聯合開發計畫於80年核定，投資人○益建設股份有限公司於83年12月9日與該府簽訂「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書」，並於98年9月14日領得建造執照（98建字第0369號），後於100年7月19日臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過第一次變更設計，100年8月31日領得第一次變更設計建造執照，101年5月1日實際開工，106年6月5日取得使用執照(106使字第0089號)，權益分配亦已於106年4月5日經仲裁判斷確定，惟據市府稱，本案受司法院釋字第743號解釋之影響，目前僅能辦理建物所有權登記，土地所有權暫無法移轉登記。

2、有關本案之土地產權、來源及法令依據：

(1)市有土地之土地產權以及取得方式及法令依據：依據土地法第208條第2款，都市計畫法第48條及大眾捷運法第6、7條規定辦理徵收，其中：178地號<sup>1</sup>持分1/5：3.2m<sup>2</sup>、179地號持分1/5：12m<sup>2</sup>、195-1地號<sup>2</sup>持分1/15：7m<sup>2</sup>，私地徵收合

---

<sup>1</sup> 78年7月（市長吳伯雄）徵收取得178地號1/5持分為3.2m<sup>2</sup>、179地號1/5持分為12m<sup>2</sup>，依據徵收土地計畫書所載：「三、興辦事業之性質：交通事業。四、興辦事業之法令依據：依據土地法第208條第2款、都市計畫法第48條及大眾捷運法第6、7條規定」。

<sup>2</sup> 82年6月23日（市長黃大洲）徵收取得195-1地號1/15持分為7m<sup>2</sup>，依據徵收土地計畫書所載：「三、興辦事業之性質：交通事業。四、興辦事業之法令依據：依據土地法第208條第2款、都市計畫法第48條及大眾捷運法第6、7條規定」。

計22.2m<sup>2</sup>(占聯合開發基地之0.493%)、公地撥用：3,115m<sup>2</sup>(占69.13%)、其他(買賣、拍賣等)：992.14m<sup>2</sup>(占22.018%)。市有土地合計面積為：4129.34m<sup>2</sup>(占91.64%)。

(2) 私地簽約(高○○即○益建設董事長、張○○、張○○等3位私地主參與開發)：376.66m<sup>2</sup>(占8.35%)。

(3) 基地總面積：4,506 m<sup>2</sup> ( 4129.34+376.66 = 4,506 )。

(4) 小結：本案透過大眾捷運法第6、7條規定辦理徵收取得土地面積占22.2m<sup>2</sup>(占0.493%)、公地撥用：3,115m<sup>2</sup>(占69.13%)、市府透過買賣、拍賣等方式取得：992.14m<sup>2</sup>(占22.018%)、私地簽約376.66m<sup>2</sup>(占8.35%)。

3、有關本案建築規劃概要：本開發大樓與文湖線辛亥站分構，開發後總樓地板面積為21,116.8平方公尺(約6,387.832坪)，總銷售樓地板面積為20,062.04平方公尺(約6,068.80坪)，公共設施面積為3,126.07平方公尺(約945.64坪)，合計23,188.11平方公尺(約7,014.40坪)。大樓3樓設有連通道銜接辛亥站月台層，大樓結構型式為鋼骨造，興建樓層為地上18層、地下3層，一幢兩棟，總戶數為143戶(1~3F商業單元3戶、4~5F辦公室單元9戶、6~18F住宅單元131戶)，地下1層為機車停車位、地下2層為平面車位7席及機械車位39席、地下3層為平面車位7席及機械車位84席。

4、有關本案權益分配與仲裁事宜：83年12月21日該府與投資人○益建設股份有限公司簽訂投資契約書，依據投資人開發建議書，本案建議權配比

例32%：68%(地主：投資人)。該局於103年間辦理本案建物及土地委託鑑估價作業，以變更設計建造執照領得日100年8月31日為鑑價基準日協商方案為：64.39%：35.61%(地主：投資人)。有關該府與投資人間之權益分配事宜，自103年至105年間，因透過協商無法取得共識，雙方分別於103年12月2日及105年3月22日兩次協議，該府先行分回35%權值之區位，投資人(含所有私地主)先行分回40%權值之區位，剩餘25%爭議。經該府權益分配委員會於104年10月5日及105年5月24日兩次代為協調不成，雙方同意交付仲裁處理。106年4月5日作成仲裁判斷，剩餘25%爭議權值中，18.18%應分配予聲請人(投資人)，餘6.82%分配予相對人(該府)。經仲裁後，本案之地主(含公、私地主)：投資人權益分配比例為=46.14%：53.86%，扣除私地主後之實際公地主：投資人(含私地主)權益分配比例為41.82%：58.18%。本開發大樓總銷面積約7,014.4坪(建物6,068.8坪+車位135席約945.6坪)，該府分回之區位：建物2,582.4坪+車位56席，投資人(含私地主)分回之區位：建物3,486.4坪+車位79席，故建物分回面積比【市府：投資人(含私地主)】= $2,582.4/6,068.8$ ： $3,486.4/6,068.8=42.55\%$ ：57.45%。(註：預估土地登記面積比，將雷同建物面積比)車位分回席次比【市府：投資人(含私地主)】= $56/135$ ： $79/135=41.48\%$ ：58.52%。

(二)據此，本案基地面積4,506<sup>m</sup>，政府最初以興辦交通事業為由，徵收22.2<sup>m</sup>，後再經公地撥用取得3,115<sup>m</sup>、買賣或拍賣取得992.14<sup>m</sup>，合計市府提供4,129.34<sup>m</sup>土地，占總基地面積之91.64%，而本案

參與聯合開發之私有地376.66m<sup>2</sup>，僅占基地面積之8.35%。本案最初權配比例(地主：投資人)32%：68%，於106年間透過仲裁程序維護政府最大權益，提高至46.14%：53.86%，扣除私地主後之實際公地主與投資人權益分配比例為41.82%：58.18%，建物分回面積【市府：投資人(含私地主)】為42.55%：57.45%。預估政府原有持有91.64%的土地，於聯合開發後將因此降低至僅持有為42.55%之登記面積<sup>3</sup>。

(三)次查，關於本案是否受司法院釋字第743號解釋之拘束與適用一節，據臺北市政府捷運局表示，辛亥站(交10)開發大樓於78年及82年徵收係依據大眾捷運法第6、7條辦理，應有涉司法院釋字第743號解釋範圍。另有關產權登記作業，建物所有權第一次登記刻正辦理中，惟土地所有權移轉登記事宜，礙於司法院釋字第743號解釋影響，在尚未釐清相關疑義前暫無法辦理等語。顯見，該府認為本案「應有涉司法院釋字第743號解釋範圍」，從而本案陳訴人所陳容有誤解。

(四)再查，關於本案是否已逾時未辦理分配、登記，損及陳訴人權益一節，據該府捷運局稱，依本案聯合開發投資契約書第9條第1項約定：「乙方應於開工後1278日內完成本聯合開發建物工程」(即取得使用執照)，而於第10條第4項約定：「乙方應於取得本建物使用執照後，通知建物起造人於10日內備齊辦理建物所有權第一次測量、登記及房屋稅籍設立所需之一切證件，交由代書依土地登記規則第70條規定辦理產權登記……」，故與投資人所簽契約僅約定取

---

<sup>3</sup> 本案投資人僅掌握少數土地而得以取得開發權，是否符合比例原則，以及將徵收取得之土地用以供聯合開發興建大樓之適法性，本院前於臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案之調查意見及糾正案文已論述綦詳，茲不再贅述。

得使照時間以及各起造人備齊產登所需證件之時間，並無約定交付土地、建物產登時間等語。據台北市政府表示，該府刻正辦理建物測量登記等事項，並未有違約情事發生。

(五)復又，市府是否怠於執行職務損及陳訴人權益一節，該府捷運局稱，本案建物所有權第一次登記因不涉及司法院釋字第743號解釋範疇，刻正積極辦理中；惟對於土地移轉登記仍有受司法院釋字第743號解釋影響之疑義，該府除積極配合中央修訂大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法之研修作業外，另為充分保障人民財產權，該局除針對通案積極研商處理方式外，對於本案該府相關單位前於106年6月20日及6月30日召開兩次會議研商，106年7月7日聲請大法官補充解釋適用範圍、106年8月17日函請本院對於該府研擬土地產權登記建議方案之意見等方式，多管齊下試圖在修法完成前尋求不違背大法官解釋意旨之解套作法，並未怠於執行職務，然土地所有權後續能否移轉登記仍需釐清疑義後方能妥適處理等語。

(六)綜上，本案陳訴人稱辛亥站（交10）無受司法院釋字第743號解釋之拘束，以及主管機關自應依法為分配登記，以確保各該權利人之權利一節，市府稱對於土地移轉登記仍有受司法院釋字第743號解釋文影響之疑義，並未怠於執行職務，然土地所有權後續能否移轉登記仍需釐清疑義後方能妥適處理等語。另關於本案是否已逾時契約時效未辦理分配、登記，損及陳訴人權益一節，該府捷運局稱與投資人所簽契約僅約定取得使照時間以及各起造人備齊產登所需證件之時間，並無約定交付土地、建物產登時間云云。據市府上開說明所得，陳訴人

所陳容有誤解，既經臺北市政府相關人員到院表示本案屬該號解釋之適用但對該號解釋適用範圍有適用疑義，且業經多方努力等語，該府自應對陳訴人詳加說明及並提出解決方案，朝共贏方向處理相關事宜。

二、本件臺北大眾捷運系統文湖線辛亥捷運站（交10）聯合開發案，因源自徵收所取得之土地僅占聯合開發基地之0.493%，如受司法院釋字第743號解釋之拘束而影響開發後全案土地之移轉，則對於投資人及私地主之權益似亦有所影響。鑑於本案之僵局係肇因於臺北市辦理部分聯合開發之違失所致，為兼顧被徵收土地所有權人及參與開發之私地主、投資人之權益，該府自應在符合司法院釋字第743號解釋意旨及相關法令規定下，慎謀解決方案，不宜以該府針對司法院釋字第743號解釋之適用範圍，業於106年7月7日向司法院聲請補充解釋為由，而將後續土地移轉登記之延遲不利益，歸由投資人及私地主承擔。有關人民財產權的保障，憲法、民法等相關規範皆有明文，行政機關本應合於法令規範前提下，本於權責，積極採取應有之作為，故有關本案登記等事宜，除了被徵收人之權益外，參與開發案之私地主、投資人之權益亦應保障，仍請臺北市政府積極協助解決，並維護相關權利人權益。

（一）查77年7月1日制定公布之大眾捷運法第6條規定：「大眾捷運系統需用之土地，得依法徵收或撥用之。」第7條規定：「（第1項）為有效利用土地資源，促進地區發展，地方主管機關得自行開發或與私人、團體聯合開發大眾捷運系統場、站與路線之土地及毗鄰地區之土地。（第2項）『聯合開發用地』作多目標使用者，得調整當地之土地使用分區管制

或區域土地使用管制。(第3項)『聯合開發用地』得以市地重劃或區段徵收方式取得。協議不成者，得徵收之。(第4項)聯合開發辦法，由交通部會同內政部定之。」又105年12月30日司法院釋字第743號解釋揭示：「主管機關依中華民國77年7月1日制定公布之大眾捷運法第6條，按相關法律所徵收大眾捷運系統需用之土地，不得用於同一計畫中依同法第7條第1項規定核定辦理之聯合開發。依大眾捷運法第6條徵收之土地，應有法律明確規定得將之移轉予第三人所有，主管機關始得為之，以符憲法保障人民財產權之意旨。」其規定甚明。

(二)經查，本案以及有關的聯合開發案是否皆須等該府106年7月7日所提之大法官補充解釋後方辦理相關事宜一節，據該府捷運局稱，有關各個受司法院釋字第743號解釋文影響之開發案之後續處理方式，該府除積極配合中央修訂大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法之研修作業外，另同時採取聲請大法官補充解釋適用範圍、106年8月17日函請本院對於該府研擬土地產權登記建議方案之意見等方式，多管齊下試圖在修法完成前尋求不違背大法官解釋意旨之解套作法。避免產生民怨；然因修法及大法官補充解釋曠日廢時，故個案研擬解決方案尚請大院協助解決。以及司法院釋字第743號解釋對於以往依大眾捷運法第6條或第6、7條併用徵收之捷運聯合開發基地確實已造成開發完成後土地無法移轉予第三人之情事，目前交通部正與相關單位共同研議大眾捷運法修法事宜。然修法程序曠日廢時，已有部分開發基地面臨大樓已興建完成或即將完成卻無法辦理土地移轉登記，造成參與聯合開發之私地主、投資人、主管機關三方皆輸之艱難困局



云云。惟，本院為國家最高監察機關，職司彈劾、糾舉、糾正、調查等職權，乃係分權制衡憲政設計下之外部監控機關，著重於事後監督，既非立法者亦非行政執行者。又法律施行後，法律條文之解釋或執行，依權力分立原則，為行政主管機關職權。有關本案辛亥站（交10）之土地登記事宜，依權力分立原則，係為行政主管機關職權，該局請本院表示意見之作為，於行政程序、作法及機關職權上，均有待商榷，難謂允當。

- (三)再查，本案捷運工程局106年8月17日所提供之登記方式是否符合釋字第743號解釋，以及該建議方案是否曾由法制局討論研析並提供有關意見一節，該府法制局稱，本件辛亥站是否為釋字第743號解釋之適用範疇，尚待大法官補充解釋，如經確認無該號解釋之適用，辛亥站似無以地政局、捷運局之提案登記方式辦理之需求。惟因辛亥站聯合開發大樓已興建完畢即將辦理建物所有權第一次登記，且本案尚有是否受釋字第743號解釋拘束之疑慮，捷運局考量本件不宜長期懸而未決，前於106年6月30日邀集地政局、財政局及該局等機關協助研商。針對地政局於會中提案之登記方式（即捷運局106年8月17日北市捷聯字第10630946340號函附件所載之建議作法），雖地政局表示地政實務上似屬可行，惟會中討論時亦有提出，此種登記方式如係本號解釋公布後始作成，恐遭質疑係為個案量身訂作之解套方式，且捷運局能否清楚說明開發大樓所持分之土地完全不含徵收取得之土地，並非易事；又在法律上，以物權角度觀之，本案無論是徵收取得之土地、參與開發私地主之土地、公地撥用等方式取得之土地，均已合併為一地號，公地主、參與投資開

發案之私地主及投資人間係以持分方式共有一地號，是本案得否再切割分為徵收取得及非徵收取得之土地，似有疑慮等語。顯見該府法制單位對於內部所研析之產權登記方案，亦有疑慮，復又該府於106年7月7日向司法院提起「釋憲聲請書」，該府釋憲作為將造成須等司法院結果後方可登記損及投資人等權益窘境，並肇至尚未登記之聯開案件擱置停擺之局面，該府無法具體說明，進退顯已失據。

(四) 綜上，本件臺北大眾捷運系統文湖線辛亥捷運站(交10)聯合開發案，因源自徵收所取得之土地僅占聯合開發基地之0.493%，如受司法院釋字第743號解釋之拘束而影響開發後全案土地之移轉，則對於投資人及私地主之權益似亦有所影響。鑑於本案之僵局係肇因於臺北市辦理部分聯合開發之違失所致，為兼顧被徵收土地所有權人及參與開發之私地主、投資人之權益，該府自應在符合司法院釋字第743號解釋意旨及相關法令規定下，慎謀解決方案，不宜以該府針對司法院釋字第743號解釋之適用範圍，業於106年7月7日向司法院聲請補充解釋為由，而將後續土地移轉登記之延遲不利益，歸由投資人及私地主承擔。有關人民財產權的保障，憲法、民法等相關規範皆有明文，行政機關本應合於法令規範前提下，本於權責，積極採取應有之作為，有關本案登記等事宜，除了被徵收人之權益外，參與開發案之私地主、投資人之權益亦應保障，仍請臺北市政府積極協助解決，並維護相關權利人權益。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一至二，函請臺北市政府確實檢討改進見復。
- 二、調查意見一至二，函復陳訴人。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請交通及採購委員會、內政及少數民族委員會聯席會議處理。

調查委員：劉德勳

中 華 民 國 1 0 6 年 1 0 月 1 3 日

附件：本院106年9月30日院台調壹字第1060800195號派查函暨相關案卷。