

壹、案由：據訴，其所有坐落高雄市鳳山區文英段○○○○、○○○○地號住宅區土地，因高雄市政府辦理都市道路規劃不周，且未盡通知義務，而逕自分割出同段○○○○-1、○○○○-2地號變更為道路用地，損及其所有土地之使用價值，認有深入瞭解之必要案。

貳、調查意見：

據訴，高雄市政府辦理「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案」(下稱系爭都計案)，將毗鄰其所有坐落高雄市鳳山區文英段○○○○、○○○○地號住宅區土地(下稱系爭土地)之計畫道路(下稱系爭道路)，規劃寬度由4公尺變更為8公尺，卻採單側向系爭土地拓4公尺，將部分住宅區土地變更為道路，致系爭土地成為狹長梯形，嚴重折損使用價值，且於辦理系爭都計案之公開展覽時，竟未善盡通知義務，使其未能知悉而於期限內提出意見等情，本院認有深入瞭解之必要案，經函請高雄市政府¹及內政部營建署²就相關疑義予以說明，嗣為瞭解系爭土地之部分用地遭變更為計畫道路後之現況，爰於民國(下同)109年1月9日邀集陳訴人及高雄市政府相關人員至現場履勘，陳訴人復於履勘時表示，其係於107年7月始知系爭土地遭逕為分割出道路用地情事，於108年11月向本院陳訴後，恰有買方出價購買系爭土地，雖經成交及於108年12月辦竣土地所有權移轉登記，惟因土地已不易利用，故以低於市價出售，而遭逕為分割出之○○○○-1、○○○○-2地號道路用地則無法出售，其曾洽詢該府辦理徵購事宜獲復，目前並無開闢計畫，均已影響其權益等語。嗣經本院彙整相關疑義事項，於109年1月10日前往該府詢問相關主管人員，業調查竣事，茲綜整調查意見如下：

- 一、高雄市政府都發局辦理系爭都計案之公開展覽事宜，係依3個月內之土地登記簿所載住所，以書面掛號通知陳訴人，經兩次寄達，因無人收件而退回，其辦理過程尚符合規定，惟系爭土地確實因系爭都計案之規劃而部分用地變更為道路，使住宅區土地成為狹

¹ 高雄市政府109年1月3日高市府都發規字第10930034300號函

² 內政部營建署108年12月23日營署都字第1080098042號函

長梯形不利使用，對陳訴人權益實有重大影響，而該府都發局卻未於行政作為上採取最大善意，再以其他措施通知陳訴人，致使其於公開展覽期間終未有表達意見之機會，其通知之作業方式容有精進之必要；又該府都發局既知本案地主眾多，需時處理書面文書，卻未提早因應，詎迨至103月10月6日始發函請該府地政局提供變更範圍內土地登記簿所載土地所有權人住所，終致作業不及，於103年11月13日開始辦理公開展覽後4日，才通知土地所有權人系爭都計案之公開展覽事宜，顯見其作業流程掌控未臻嚴謹。

- (一)按行為時之都市計畫法第19條規定：「(第1項)主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽30天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。……」同法第23條規定：「(第1項)細部計畫擬定後，除依第14條規定由內政部訂定，及依第16條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣(市)政府核定實施。……(第5項)細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第17條第1項、第18條、第19條及第21條規定辦理。」次按「依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」第4點規定：「都市計畫主管機關辦理變更都市計畫草案公開展覽事宜，應依規定公告及登報周知，並印製公開展覽說明會及地點傳單，責請村里

幹事轉發計畫區內住戶，並同時由需用土地人依3個月內之土地登記簿所載住所，以書面掛號通知或專人送達變更範圍內之土地所有權人。」

(二)高雄市都市計畫鳳山細部計畫第二次通盤檢討案於94年11月公告發布實施，至101年已達都市計畫法規定之通盤檢討年限，高雄市政府爰辦理系爭都計案，而關於都市計畫審議前之公開展覽事宜，該府於103年11月12日以高市府都發規字第10334978302號公告公開展覽計畫書、圖，並以103年11月12日高市府都發規字第10334978300號函檢送鳳山區公所配合張貼於該公所及各里辦公處公告欄，同時以103年11月12日高市府都發規字第10334978305號函檢送該公所公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書，請該公所轉知里民。系爭都計案之公開展覽時間自103年11月13日起至103年12月15日止，公開展覽地點包括：該府都發局都市計畫公告欄、該公所公告欄、該府都發局網站；並刊登103年11月17日103年冬字第14期該府公報，及於103年11月13日、103年11月14日、103年11月15日刊登於臺灣導報；於103年11月13日、103年11月14日、103年11月17日刊登於中國時報。公開展覽說明會於103年12月4日上午10時於該公所四樓大禮堂辦理。

(三)陳訴人向本院指訴：高雄市政府通知其系爭都計案公開展覽之信件，係寄至土地登記簿所載其之住所，因其長期居住北部，故未能及時接獲通知，以致信件招領逾期而退回，惟該府卻未再設法另尋管道通知；又該府既已於103年11月13日開始辦理公開展覽，卻未及早通知土地所有權人，迨於公開展覽後之103年11月17日始發函通知土地所有權人公

開展覽事宜等語。

(四)經查：

- 1、高雄市政府都發局按「依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」第4點規定，於103年10月6日以高市都發規字第10334743100號函請該府地政局提供變更範圍3個月內土地登記簿所載土地所有權人之住所後，於103年11月17日以高市都發規字第10335263700號函以書面掛號通知土地所有權人公開展覽事宜。又關於該府都發局掛號通知陳訴人之信件寄送情形，依退件顯示，係103年11月18日、11月25日寄達陳訴人土地登記簿所載之住所，因無人收件，經招領逾期後退回；另鳳山地政事務所以戶役政系統查詢陳訴人之住所，自85年迄該府地政局依據土地登記簿所載住所提供其之戶籍地址止並無變動。是以，該府都發局依3個月內之土地登記簿所載住所，以書面掛號通知陳訴人公開展覽事宜，並經兩次寄達，然因無人收件而退回，其辦理過程尚符合該注意事項第4點之規定。然而陳訴人指出，其雖居住北部，尚能收受系爭土地遭違規傾倒垃圾之環保單位取締罰單等情，而系爭土地確實因系爭都計案之規劃而部分用地變更為道路，使住宅區土地成為狹長梯形不利使用，對人民權益實有重大影響，該府都發局卻未於行政作為上採取最大善意，再以其他措施通知陳訴人，致使其於公開展覽期間終未有表達意見之機會，其通知之作業方式容有精進之必要。
- 2、另該府都發局於103年11月13日辦理系爭都計案之公開展覽後，依該府地政局提供土地登記簿所

載土地所有權人住所，發函通知土地所有權人，因本案地主眾多，需時處理書面文書(含公告文及公開展覽說明會傳單)作業，爰於103年11月17日以高市都發規字第10335263700號函書面掛號通知變更範圍內之土地所有權人。惟查，該府都發局既知本案地主眾多，需時處理書面文書，卻未提早因應，詎迨至103月10月6日始發函請該府地政局提供變更範圍內土地登記簿所載土地所有權人住所，終致作業不及，於103年11月13日開始辦理公開展覽後4日，才通知土地所有權人系爭都計案之公開展覽事宜，顯見其作業流程掌控未臻嚴謹。

(五)綜上，高雄市政府都發局辦理系爭都計案之公開展覽事宜，係依3個月內之土地登記簿所載住所，以書面掛號通知陳訴人，經兩次寄達，因無人收件而退回，其辦理過程尚符合規定，惟系爭土地確實因系爭都計案之規劃而部分用地變更為道路，使住宅區土地成為狹長梯形不利使用，對陳訴人權益實有重大影響，而該府都發局卻未於行政作為上採取最大善意，再以其他措施通知陳訴人，致使其於公開展覽期間終未有表達意見之機會，其通知之作業方式容有精進之必要；又該府都發局既知本案地主眾多，需時處理書面文書，卻未提早因應，詎迨至103月10月6日始發函請該府地政局提供變更範圍內土地登記簿所載土地所有權人住所，終致作業不及，於103年11月13日開始辦理公開展覽後4日，才通知土地所有權人系爭都計案之公開展覽事宜，顯見其作業流程掌控未臻嚴謹。

二、高雄市政府雖係依系爭都計案以大眾利益及對民眾損失減至最低之檢討變更原則，於考量西側現已有6

棟合法建物，故而採單側向東以系爭土地拓4公尺變更為計畫道路，此確實使系爭土地成為不利使用之狹長梯形，對於其出售之價格難謂無影響，復以系爭土地遭逕為分割出之文英段○○○○-1、○○○○-2地號道路用地，雖已符合該府開闢道路之原則，惟迄未核列相關預算，故於考量陳訴人之系爭土地因計畫道路之規劃所受之損失並兼顧其權益，該府允應積極辦理系爭道路之徵收及開闢事宜，以消解民怨。

- (一)陳訴人向本院指訴：高雄市政府辦理系爭都計案，將毗鄰其所有系爭土地之系爭道路，規劃寬度由4公尺變更為8公尺，因採單側向系爭土地拓4公尺將部分住宅區土地變更為道路，致系爭土地成為不利使用之狹長梯形，折損土地之價格，而分割出之文英段○○○○-1、○○○○-2地號道路用地，不但無法出售，且該府亦表示無開闢計畫，已嚴重影響其權益等情。
- (二)系爭土地屬高雄市鳳山都市計畫範圍之住宅區，其鄰地前於62年鳳山都市計畫經劃設為4公尺人行步道用地，該人行步道用地於94年「變更鳳山細部計畫第二次通盤檢討案」變更為道路用地。高雄市政府於109年1月3日查復本院及1月10日本院詢問時表示略以：因考量高雄市區鐵路地下化，串連鳳山車站周邊南北兩側道路系統應予貫通，惟系爭道路北側銜接路寬12公尺之計畫道路、南側銜接8公尺之計畫道路，系爭道路寬度僅4公尺，道路路幅前後段差異甚鉅，為維護整體交通安全、維持車流動線流暢度、避免交通堵塞，且考量系爭道路西側現有6棟合法建物密集，兩側向外各拓2公尺將拆除建物，困難度及爭議性較大，故依據系爭都計案之檢討變更係以大眾利益為考量，對民眾損失減至最低

之原則，爰將系爭道路寬度由4公尺向東側空地規劃至8公尺，亦即將系爭土地之部分用地變更為計畫道路等語。系爭都計案於104年11月6日經高雄市都市計畫委員會第50次會議審議通過，並經該府於105年5月6日公告發布實施，嗣107年1月3日將文英段○○○○地號逕為分割出同段○○○○-2地號、文英段○○○○地號逕為分割出同段○○○○-1地號變更為道路用地。

(三) 經查，文英段○○○○-1、○○○○-2地號道路用地屬「鳳山區文聖街(華山街以北路段)拓寬工程」之範圍，系爭道路之拓寬工程，未開闢路段長約32公尺、寬8公尺，開闢總經費約需新臺幣1,500餘萬元，因路段緊鄰高雄市區鐵路地下化園道開闢工程-澄清路至大智陸橋以西(依目前合約工期概算，約110年2月完工)，符合高雄市政府配合施政計畫開闢道路之原則，故該府已循程序提報109年度預算檢討，惟未核列經費。該府於109年1月10日本院詢問時表示，110年度將持續依預算程序檢討辦理等語。然而系爭土地確實因系爭都計案之規劃，使之成為不利使用之狹長梯形，已折損土地價格，並造成逕為分割出之○○○○-1、○○○○-2地號道路用地無法出售，損及陳訴人之權益，該府自不應任置其損失狀態懸宕未解，續積民怨。

(四) 綜上，高雄市政府雖係依系爭都計案以大眾利益及對民眾損失減至最低之檢討變更原則，於考量西側現已有6棟合法建物，故而採單側向東以系爭土地拓4公尺變更為計畫道路，此確實使系爭土地成為不利使用之狹長梯形，對於其出售之價格難謂無影響，復以系爭土地遭逕為分割出之文英段○○○○-1、○○○○-2地號道路用地，雖已符合該府開闢

道路之原則，惟迄未核列相關預算，故於考量陳訴人之系爭土地因計畫道路之規劃所受之損失並兼顧其權益，該府允應積極辦理系爭道路之徵收及開闢事宜，以消解民怨。

參、處理辦法：

- 一、調查意見，函請高雄市政府確實檢討改進見復。
- 二、調查意見，函復陳訴人。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群委員會處理。

調查委員：陳慶財、楊美鈴、方萬富