

壹、案由：據訴，新北市政府辦理「新北市三重區二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案」，未依「市地重劃實施辦法」辦理地上物拆遷補償事宜，且查估補償費偏低，損及權益，涉有違失等情。

貳、調查意見：

據訴，新北市政府辦理「新北市三重區二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案」，未依「市地重劃實施辦法」辦理地上物拆遷補償事宜，且查估補償費偏低，損及權益，涉有違失等情乙案，經函請新北市政府說明，並於101年7月17日約詢新北市政府相關主管人員。茲根據新北市政府函復說明及約詢所得，臚述調查意見如下：

- 一、新北市三重區二重疏洪道兩側附近地區，既係於44年9月23日發布實施「三重鎮都市計畫」及於64年12月31日發布實施「三重擴大都市計畫」，新北市政府倘依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第4條規定，認定各該發布實施地區於各該發布實施日以前建造完成之建物為合法房屋，於法應無不合。
 - (一) 新北市三重區二重疏洪道兩側附近地區，原來發布實施之都市計畫為44年9月23日之「三重鎮都市計畫」案。嗣水利主管機關於57年5月29日依水利法將該地區公告為洪水平原一級管制區，爰64年12月31日發布實施之「三重擴大都市計畫」案，配合該洪水平原一級管制區之劃設，將管制範圍線內原有之都市計畫變更為「洪水平原一級管制區」。
 - (二) 後水利主管機關於69年3月27日依水利法公告洪水平原一級管制區改為洪水平原二級管制區，再分別於79年1月31日及89年10月11日公告解除洪水平原二級管制區之管制。
 - (三) 80年11月11日發布實施之「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」案，將上開原洪水平原一級管制區之都市計畫變更為都市發展用地，劃設住宅區

、商業區、工業區及公共設施用地等，並附帶條件規定以市地重劃方式辦理開發。改制前臺北縣政府依據該範圍擬定細部計畫時，考量原主要計畫之規定難以執行，於92年1月30日及2月14日再分別發布實施「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）」案及「擬定三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫」案。

(四)99年10月28日及10月29日配合都市計畫圖重製及事業財務計畫之調整，發布實施「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）（第一階段）」案及「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討）（第一階段）」案。

(五)新北市三重區二重疏洪道兩側市地重劃區自57年5月依水利法公告為「洪水平原一級管制區」後即不可建築，79年水利單位雖已解除洪水平原二級管制，惟當時都市計畫仍維持為洪水平原一級管制區，仍不可建築。至80年11月11日「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更案第15案將洪水平原一級管制區變更為都市發展用地，並附帶條件規定「以市地重劃方式開發，並提供45%之土地作公共設施用地為原則。若無法徵得地主同意，則改為區段徵收或暫不開發」，爰需俟本次市地重劃開發完成後始得建築。

(六)按「…合法建築物，係指下列之建築物及雜項工作物：一、依法完成所有權登記之建築物。二、都市計畫發布實施前建造者。三、依建築法領有使用執照者。四、中華民國54年5月11日前，依建築法領有建築執照或建築許可，且其主要構造及位置，

均按核准之工程圖樣施工者。五、未實施都市計畫地區，於實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前建造者；及該辦法未指定應申領建築執照地區，於北區區域計畫公告實施前建造者。」為「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第4條所明定。是以，新北市三重區二重疏洪道兩側附近地區，既係於44年9月23日發布實施「三重鎮都市計畫」及於64年12月31日發布實施「三重擴大都市計畫」，新北市政府倘依上開自治條例第4條規定，認定各該發布實施地區於各該發布實施日以前建造完成之建物為合法房屋，於法應無不合。

二、陳訴人所訴，新北市政府辦理「新北市三重區二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案」，未依「市地重劃實施辦法」辦理地上物拆遷補償事宜，涉有違失等情，容屬誤解。

(一)按「重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期30日內墳墓限期3個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額由直轄市或縣（市）政府查定之。」、「前項因重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償。補償金額由主管機關查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告30日，並通知其所有權人或墓主，…」分為平均地權條例第62條之1及市地重劃實施辦法第38條第2項所明定。以上開市地重劃實施辦法第38條第2項規定並未明訂各種不同之土地改良物之補償標準，且按平均地權條例第62條之1亦有明文授權各主

管機關得訂定相關補償標準，是以新北市政府依前項規定，訂定「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」，並無不當。

- (二)又，辦理市地重劃，係為實踐都市計畫之手段之一，按「依本法指定之公共設施保留地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、縣轄市公所依下列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」為都市計畫法第 48 條所明定，故市地重劃係為興辦公共工程用地取得之方式之一。且又按「為推定新北市地方建設，處理興辦公共工程用地內地上物之拆遷補償及救濟，制定本自治條例」為「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第 1 條所明定，故市地重劃係屬公共工程，以市地重劃方式取得公共設施用地及其地上物查估拆遷補償救濟，自有上開自治條例之適用。

- (三)原台北縣政府為統一各項公共工程補償標準，訂定「臺北縣辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準」（88 年 5 月 26 日發布），後為使基準法制化，遂於 89 年 10 月 17 日發布「臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」。嗣為因應原臺北縣於 99 年 12 月 25 日改制為新北市，爰以前揭臺北縣自治條例為依據重新制定，並於 100 年 10 月 19 日發布「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」，該條例第 12 條由原以 88 年 5 月 26 日（即原發布日）為救濟金核給期限，因 88 年 6 月 12 日為新北市轄區多數航照圖拍攝時間，為利主管機關查估作業，爰改以 88 年 6 月 11 日為救濟金核給期限。另並依該自治條例授權於 100 年 12

月 9 日制定發布「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」，同時廢止臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例及臺北縣辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準，該標準溯自 99 年 12 月 25 日施行（原臺北縣於 99 年 12 月 25 日改制為新北市），係新北市升格新舊法適用之立法裁量，與建物何時興建完成之事實並無因果關係，與不溯及既往原則無涉

- (四) 依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」之規定，其就建築改良物區分為補償費與救濟金兩種，對予合法建築物者，發給補償費，對於其他建築物（非合法），發給救濟金。按「…中華民國 88 年 6 月 12 日後建造完成之其他建築物，一律不發給救濟金，並應即報即拆。」為上開自治條例第 12 條所明定。救濟金之發放原則，區分為 3 個階段：第 1 階段 81 年 1 月 10 日以前：「臺北縣辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準」第 12 條規定：「…臺灣省違章建築物拆除法定基準（81 年 1 月 10 日前）建造完成…按合法建築改良物補償標準百分之七十發給拆遷救濟金，同時加發拆遷救濟金額百分之三十之自動拆遷獎勵金。…。於本基準發布之日後之違章建築物，一律不予補償、救濟，並依違章建築處理辦法即報即拆。」第 2 階段 81 年 1 月 10 日至 88 年 6 月 11 日：依「臺北縣辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準」之訂定日期為 88 年 5 月 26 日，後為配合新北市轄區多數航照圖拍攝時間，乃延長至 88 年 6 月 11 日，以利查估作業。第 3 階段 88 年 6 月 12 日以後不予救濟，係為避免有鼓勵違建之嫌，故規定於 88 年 6 月 12 日以後建築完成者，不予救濟。又，救濟金之

發放，因非屬法定補償，係依新北市政府財力狀況發給，故非合法土地改良物救濟金之發放自無違反中央法規標準法之虞。

(五)本案「新北市三重區二重疏洪道兩側附近地區市地重劃」內之中山停車場，並未依停車場法第 11 條申請設立，亦未依停車場法第 25 條取得新北市停車場登記證。其上之地上物，經新北市政府依林務局農林航空測量所航照圖，認定為於 88 年 6 月 12 日以後所搭建，依上開自治條例規定不予救濟。另，本案市地重劃，目前正在地上物查估、異議階段。

(六)綜上，新北市政府辦理「新北市三重區二重疏洪道兩側附近地區市地重劃案」，有關地上物拆遷補償救濟，適用「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」、「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」，並無不當，故陳訴人所訴，該府辦理本案市地重劃，未依「市地重劃實施辦法」辦理地上物拆遷補償事宜，涉有違失等情，容屬誤解。另，本案市地重劃，目前正在地上物查估、異議階段，有其他地上物依法得領取補償費者，如對補償金額有異議時，自得依規定以書面向主管機關提出。

三、新北市政府多年來放任該市三重區二重疏洪道兩側附近地區違章建築充斥及未合法立案之收費停車場違法營業，洵有疏失，允應確實檢討改進。

按新北市三重區二重疏洪道兩側附近地區自 57 年 5 月依水利法公告為「洪水平原一級管制區」後迄今均不可建築，需俟本次市地重劃開發完成後始得建築。惟據新北市政府調查，本案市地重劃區範圍內屬 88 年 6 月 12 日後違章建築，計有 757 棟（東岸 461 棟、西岸 286 棟）。又，據該府稱，本案市地重劃區

內收費停車場，皆未依停車場法第 11 條規定向該府申請合法立案，亦未依停車場法第 25 條規定取得該市停車場登記證，其營業應屬違法營業，該府本可依停車場法第 25、37 及 42 條裁罰負責人，惟該府交通局僅 1 人負責全市轄內停車場督導，迄今尚未接獲民眾檢舉該停車場違法收費情事，故尚未對上揭未立案停車場裁罰云云。上開違規事實如屬明確，該府竟未依法行政，毫無任何有效作為，顯示該府多年來放任該市三重區二重疏洪道兩側附近地區違章建築充斥及未合法立案之收費停車場違法營業，洵有疏失，允應確實檢討改進。

調查委員：馬以工