

## 調 查 報 告

壹、案由：據訴，渠向臺灣鐵路管理局承租中洲車站北方約75公尺處土地建築倉庫，嗣因興建臺南—沙崙鐵路支線計畫需地之故，遭該局片面提前中止租約，致渠權益受損乙案。

貳、調查意見：

本案陳訴人自97年12月起多次向本院陳訴，曾經本院監察業務處依據監察院收受人民書狀及處理辦法規定，函請交通部妥處逕復並副知本院，嗣因陳訴人接獲臺南地方法院送達之強制執行通知，而於98年2月12日向本院地方機關巡察第八組（臺南縣市）巡察委員當面陳訴，報院核准調查。經調查發現，陳訴人對於地上物拆遷補償與救濟金之查估標準認知容有誤解，惟交通部所屬機關辦理地上物拆遷補償過程輕率粗糙，亦須檢討改進，以維護陳訴人權益。謹將調查意見臚陳如后：

一、陳訴人要求給予原係無權占有國有基地之既有建物配合施工獎勵金與自動拆遷獎勵金，雖與交通部臺灣鐵路管理局雙方簽訂國有基地定期租賃契約書，惟並未取得土地使用權同意書及設定地上權，亦未辦理建物所有權登記，陳訴人縱依現況按期繳納房屋稅，尚難遽認為合法建築物，陳訴人對於地上物拆遷補償與救濟金查估之各項適用標準容有誤解。

（一）陳訴人母親民國（下同）62年9月12日向黃○○購買建物門牌為台南縣仁德鄉中洲村297號之本國式磚造平房乙戶，基地坐落未有詳細記載。其中營業用記載24.14坪，自家用記載6.31坪，並約定中洲站依仁鐵路承攬運輸行全部設備及營業權一切轉讓予承買人，買賣價金合計肆萬壹千元整，雙方訂

有建築改良物買賣所有權移轉契約書，並於同（62）年10月26日向仁德鄉公所辦理監證，並繳納契稅完竣。

（二）嗣因陳訴人母親於81年9月1日死亡，陳訴人與其弟辦理繼承，並由陳訴人之弟具名與交通部臺灣鐵路管理局（下稱臺鐵局）雙方簽訂國有基地租賃契約書，租賃基地標示及坐落記載為：臺南縣仁德鄉中洲段681地號，總面積20,489 m<sup>2</sup>，承租面積為187.20 m<sup>2</sup>，房屋現況係磚造一樓建物，使用分區編定為鐵路用地，租賃期間自93年7月1日至96年6月30日，為續租行為之定期租賃契約，租金按當年公告地價及租金率5%計算，每年租金為9,080元。

（三）依前開蔡明章與臺鐵局雙方簽訂之國有基地租賃契約書第五條第（二）項約定，租賃基地，限於原有已建私有房屋之使用，承租人不得請求該局核發土地使用權同意書及設定地上權；租賃基地上原有房屋如屬違章建築，承租人不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。顯見，陳訴人要求地上物拆遷補償標的原係無權占有國有基地之既有建物，其弟後雖已與臺鐵局雙方共同簽訂國有基地租賃契約書，惟實際並未取得土地使用權同意書及設定地上權。又陳訴人所提前開建築改良物買賣所有權移轉契約書所載建號2725號，經向臺南縣歸仁地政事務所查詢，並無上開建號，足見該建物亦未辦理建物所有權登記，陳訴人縱依現況按期繳納房屋稅，尚難遽認為得以領取拆遷補償之合法建築物。復依臺灣高等法院臺南分院民事判決97年度上字第160號，臺鐵局要求陳訴人等拆屋還地事件業獲勝訴，並經臺鐵局申請強制執行拆除在案，陳訴人要求依「交通

部暨所屬各機關辦理交通建設工程用地徵收獎勵專案」辦理給予土地配合施工獎勵金與建物自動拆遷獎勵金，容係對於地上物拆遷補償與救濟金查估之各項適用標準認知有所誤解。

二、交通部所屬機關辦理本案地上物拆遷補償過程輕率粗糙，雖已完成查估列有拆遷救濟金清冊，惟未依法通知依限具領，影響陳訴人等權益，亦須檢討改進。

(一)陳訴人與其弟共同所有具有近五、六十年歷史之倉庫，係向臺鐵局租地經營鐵路承攬運輸，茲因配合政府辦理臺南沙崙支線計畫第一標工程興建，臺鐵局乃依雙方所訂租賃契約書第五條第(十)項第八款因業務需要，通知承租人提前自96年1月1日起終止租約，並依第(十一)項規定，要求承租人將地上物拆除騰空交還國有基地，除法令另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。陳訴人遂於95年10月間主動向施工與預算執行單位交通部鐵路改建工程局(下稱鐵工局)爭取拆遷補償費，惟鐵工局遲至97年3月31日始以鐵工規字第097002870號函明確說明其與臺鐵局之委託代辦關係，以及有關違建戶發給救濟金，係依據「交通部暨所屬各機關辦理交通建設工程用地徵收獎勵專案」辦理，在此期間，陳訴人何能瞭解為何本案係由鐵工局東部工程處辦理？何以救濟金發放係委託臺鐵局高雄工務段辦理？又何能得知依據「交通部暨所屬各機關辦理交通建設工程用地徵收獎勵專案」辦理之前提為應循序報院核定並納入預算審查通過後始能辦理？因此臺鐵局依契約收回土地，尚非徵收取得土地，雖無給予合法補償之法源依據，惟鐵工局及臺鐵局未能積極處理，明確釋疑，陳訴人焉能不多方陳訴尋求救濟。

- (二)按該工程範圍內中洲車站鐵道西側 59 戶違建戶之地上物拆遷補償業於 95 年底前業已發放完成，嗣本案工程施工單位鐵工局東部工程處，為期工程順利進行，乃委託臺鐵局高雄工務段代辦地上物查估作業與占用戶協調救濟拆除事宜，依原查估完竣之建築物拆遷救濟金清冊第 2 頁，蔡○○之簡陋磚造平房，按合法建物補償基準百分之七十發給拆遷救濟金，計可領取 461,670 元，惟高雄工務段於 96 年 12 月 13 日辦理前開占用戶協調救濟拆除事宜會議時，會議紀錄載明，因蔡○○雖有到場，惟表示異議無法達成協調，並提書面陳情，將另案依法處理外，其餘 6 戶均同意臺鐵局依臺南縣政府興辦公設設施地上物查估補償辦法辦理，並將於 96 年 12 月 25 日發放救濟金，不另行發文通知。
- (三)依據行政程序法第 68 條規定：送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。行政機關之文書依法規以電報交換、電傳文件、傳真或其他電子文件行之者，視為自行送達。但文書內容對人民權利義務有重大影響者，應為掛號。惟查臺鐵局高雄工務段以陳訴人之弟未參與協調為由，逕以協調會議紀錄代替領取救濟金通知，並未另行具文通知其按期領取建物拆遷救濟金，辦理過程輕率粗糙，影響陳訴人等權益，亦須檢討改進。

參、處理辦法：

- 一、調查意見函請交通部轉飭所屬確實檢討改進，並於二個月內見復。
- 二、調查意見函本案陳訴人。
- 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：錢林慧君

中 華 民 國 9 8 年 4 月 日