



4 工作心得及研究報告

建築改良物拆遷補償概述 以國道2號拓寬工程 桃園縣非都市土地範圍為例

一、前言：

高速公路拓寬工程除利用原路權施工外，如有新增路權用地，則需辦理用地取得作業，在確認實際新增用地範圍後，針對私有土地必需先與所有權人協議取得，該協議過程於土地徵收條例公布施行後為進行土地徵收前之法定必要程序，協議取得不成才能進入徵收程序；目前採價購方式協議，價購金額參照徵收補償費標準，所有權人於協議時幾乎都表達對價購金額不滿，所以總是協議不成立而以徵收方式取得。

至於土地改良物部分可分為建築改良物及農作改良物，進入徵收土地程序時，除所有權人要求取回、墳墓及紀念物必須遷移者、違法建物、不相當種植之農作物等情形外，土地改良物應一併徵收，此為土地徵收條例第5條所明定。

本文將以國道2號拓寬工程桃園縣非都市土地範圍內拆遷建築改良物之補償、異議之處理、協調拆遷遭遇之問題及建議等議題提供說明與經驗分享。





二、建築改良物之補償：

人民之財產權應予保障，憲法第15條設有明文，況且有些建築物為被拆遷戶據以為生之重要資產，因高速公路工程進行拆遷造成損失，應予適當補償始合乎憲法保障人民財產權之意涵。目前土地徵收條例涉及建築物補償規定計有建築物補償費、合法營業停止或規模縮小損失補償費、人口機具設備遷移費等，以下分別予以說明：

(一)、建築物補償費：

建築改良物之補償費，按徵收當時該建築物之重建價格估定之；並由直轄市或縣(市)主管機關會同有關機關估定之，為土地徵收條例第31條所規定。以本文工程用地而言，係由桃園縣政府依據內政部訂頒「建築改良物徵收補償費查估基準」第7條規定訂定「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」(以下簡稱自治條例)做為估定之基準，由該府工務處主政委託專業廠商依自治條例規定就建築物價格評點標準表及運用須知查估補償，同時依建物所有人是否提出合法證明文件而有不同補償標準：

1. 合法建築物：

合法建築物補償依自治條例規定概按評點計值核算補償費，拆除贖餘部分之底層面積，一般住宅不足五十平方公尺，商業店鋪不足三十三平方公尺者得一併申請補償拆除之；且拆除後贖餘建築改良物有礙居住之安全者或無法繼續使用或位於公共設施保留地上者，亦得一併查估補償拆除之；另外自動拆除者，按建築改良物查估補償金額加發五成獎助金。





上述自動拆除獎勵金非土地徵收條例所列補償項目之一，按內政部77年2月11日台(77)內地字第572840號函示：「……有關加發獎勵金、轉業輔導金、救濟金等，並非法定補償範圍，應由各需地機關自行斟酌財力狀況及實際情形發給，……」，及內政部88年12月22日台(88)內地字第8886565號函示：「……，徵收土地時，於地價補償外，有關之獎勵金、補助金及救濟金等非屬法定補償範圍，係屬需地機關之行政裁量權，應由各需地機關視個別財力狀況為之。」，自治條例既有此規定並明定由工程主辦機關辦理發放，需地機關爰應配合辦理。

2. 無法提出合法證明文件建築物之補償(救濟)：

無法提出合法證明文件建築物一般稱為違章建築，有依得否補辦手續分為「程序違章建築」及「實質違章建築」，「程序違章建築」如依程序補辦申請取得合法證明，自得依上述合法建築物之補償辦理，否則依自治條例第19條規定：「在事業計畫奉核定日前或交通建設工程路權圖核定日前原有之建築改良物，無法提出合法建築物證明文件，且於限期內自行拆遷者，按合法建築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。」。

按違章建築因依法令規定，本不許存在，基於不法不得主張權利之原則，且無特別犧牲或信賴保護之參照，所以上述救濟金及自動拆除獎勵金非為土地徵收條例所列補償項目之一，惟為考量民衆法律認知不足、歷史背景、扶助弱勢、避免抗爭、順利拆遷、控管公共工程興辦時程等因素，且基於上開內政部77、88年函對於非法定範圍款項發放之原則，需地機關自得依自治條例規定辦理。





(二)、合法營業停止或規模縮小損失補償費：

自治條例對於工廠停工損失補償費規定，係由查估單位委請相關專業技術機構或同業公會依構造按實查估補償，其停工期間以實際停工期間核算，最高以八個月為限，其損失包含員工薪資及營業損失。

另外供營業使用之建築物，於徵收公告前領有營利事業登記證或持有拆除前六個月內繳納營業稅據者，依實際拆除部分之營業面積核算一次發給停業損失補助費。

(三)、人口機具設備遷移費：

自治條例對於全部拆除之建築物其設有戶籍之現住戶，於限期內自行搬遷者，發給人口搬遷及房屋補助費，部分拆除之建物需就地整建而暫行搬遷者亦同，前項設籍期限以第一次召開用地及地上改良物拆遷補償協議座談會之日已設籍者為準。另外工廠機械設備固定附屬設備及專業特殊設備之拆除搬運，由查估單位委請相關專業技術機構或同業公會依構造按實查估補償。





三、異議之處理：

被徵收建築改良物公告徵收後，被徵收人對公告徵收內容有異議時，應在公告期間內向該管直轄市或縣(市)政府以書面提出，經有關單位複查後，將查處情形書面告知異議人，如有漏估或誤繕情形，則辦理複估並由上述機關辦理更正及公告；如異議人不服查處情形者，應在查處通知送達之日起30日內，以書面敘明不服查處之事實及理由，送該管直轄市或縣(市)政府依職權裁量是否提請地價評議委員會復議；異議人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

對徵收案件提起之行政救濟，異議人應先繕具訴願書經由原行政處分機關向訴願管轄機關提起訴願，如原處分機關不依訴願人之請求撤銷或變更原行政處分時，應附具答辯書並將相關文件送交訴願管轄機關，經其作出訴願決定後，訴願人如不服決定，得於決定書送達之次日起2個月內向高等行政法院提起行政訴訟，行政訴訟現為2級2審制，即對於高等行政法院之終局判決，除法律另有規定外，得於上述判決送達後20日內，向最高行政法院上訴。

值得注意的是補償費發給完竣(未受領之補償費，繳存專戶保管時，視同補償完竣)後，其公告徵收處分之執行，不因被徵收人提出異議或提起行政救濟而停止，同時未提出合法證明文件之建築物並不適用徵收公告程序，所以無上述行政救濟程序可資援用。





四、協調拆遷遭遇之問題及建議

按現在推動公共工程，常因限期完工、預算執行等因素縮短用地取得時間，如有建築物改良物需要辦理拆遷，則對工程順利動工更加充滿變數，雖說建築物徵收補償之權責單位在於直轄市或縣(市)政府，惟其日常業務極為繁瑣，而且如有多個公共工程案一起執行，囿於人力不足，相關作業時間勢必有所不及，所以需用土地機關承辦人員需能體諒並且在權責範圍內儘量予以協助配合，才能掌握時效。

在辦理國道2號拓寬工程桃園縣非都市土地範圍建物拆遷協調作業時遭遇的問題及建議如下：

(一)、被拆遷戶反應補償費(救濟金)偏低：

這也是最普遍的問題，補償費(救濟金)之種類及計算前文已略為說明，對於計算補償費(救濟金)的評點單價，桃園縣政府依自治條例逕行按每年7月份臺灣省物價統計月報表公布臺灣省營造工程物價指數之總指數調整，至於是否合理，因有其審核機制不再論述，於現地協調被拆遷戶時除告知現行補償規定外，應一併告知向何單位提出異議及時限，必要時並協助代轉異議事項以確保權益，畢竟建築物徵收補償之權責單位在於直轄市或縣(市)政府，合法認定及補償金額度不應自行裁量、估算而造成權責單位困擾並給予被拆遷戶不實之期待。

還曾遇到有些被拆遷戶對救濟金一詞不能接受，認為是侮辱輕視之詞，是否能改為整理金、清理金、處理金等，也有討論的空間。

另外值得一提的是各縣市政府的補償額度不一，尤其是公共工程用地若跨越不同縣市，依照各縣市的規定補償恐有不公平情形，勢必為被拆遷戶所質疑，造成需地機關疏導處理拆遷時之困難，雖然內政部定有一般性的查估基準，但類此跨越不同縣市的補償事項，仍建議應由其協調各縣市政府制定較為共通的準則為宜。





(二)、二次拆遷的問題：

國道2號(機場系統交流道至鶯歌系統交流道路段)在76至78年間辦理用地取得作業，當時已拆除的建物有些在本次國道2號拓寬工程中又面臨拆遷的情形，因為該等建物多已就地整建及重建，但因有部分未經合法申請，依自治條例規定非屬合法建物，只能核發救濟金，造成部分被拆遷戶的不滿，認為政府決策草率、二次傷害，除要求增加補償外並希望能有易地重建方案。

有關增加補償部分，涉及到適法性、計算標準、公平性等因素，實有困難；至於易地重建方案，前經高公局專案陳報行政院，經核復依內政部意見再加研議，因需研擬具體合理可行之重建方案所涉法令及考量因素甚多，且惟有非都市土地為住宅使用之合法建物全部拆除者方有適用，審酌重建案無法突破現行法令規定，建議桃園縣政府依「農業用地興建農舍辦法」配合協助辦理。

(三)、自動拆除的認定：

按自治條例規定，合法建築改良物拆遷戶所有權人在規定期限內自行將屋頂、樓地板以及門窗拆除不能再供居住者為準，並出具不再居住切結書。另高公局86年9月4日路86字第13790號函示：「…為工程順利進行計，比照臺北縣政府之規定，以建築物業主在規定期限內將人、物搬離而任由本局拆除者，視同自動拆遷」，所以國道2號拓寬工程自動拆遷之認定依此標準辦理，以便民為優先，解決被拆遷戶不少問題。

但較為特殊之部分拆除者，為免因本工程承包商代為拆除造成損壞引起賠償之困擾，原則上請被拆遷戶自行依拆除線先行切割，路權範圍內建物再由本工程承包商代為拆除（圖4-1）。

另為對建築物拆除後所產生物件進行分類處理，俾利資源有效處理，內政部99年3月2台內營字第09908008201號令訂有「建築物拆除施工規範」以資遵循。





五、結語：

國道2號拓寬工程有一被拆遷戶針對補償費金額提出行政救濟，並以行政救濟程序未完成不配合辦理拆遷，雖經主辦單位多次協調，仍不為其接受終致被強制執行拆除，以致相關救濟金等無法領取；公告徵收處分之執行，不因被徵收人提出異議或提起行政救濟而停止已如前述，造成此結果，也實非需地機關所願見。

徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應擇其損失最少之地方及方法為之，為土地徵收條例施行條例第2條所明定，所以公共工程在規劃設計之時，就應確實地勘測，多加審慎決定路權範圍，儘量減少建物拆遷，施工要徑也儘量避開這些區域，並在時程管控上合理預估拆遷作業時間，強制執行是最後不得已之手段。

辦理協調拆遷作業，相關的行政程序一定要完備，執行人員要多抱持同理心，破除本位主義，與被拆遷戶協調時除公文往返外，誠意的溝通、積極的協助也能化解不少阻力，遇到不理性的人士，更要注意安全，謹慎取證；在法令的規定下審慎應對並與各權責單位協力互助，順利完成交付的任務。



(圖4-1) 建築物拆除實景

