

# 國家科學及技術委員會訴願決定書

科會訴字第 1120007735 號

訴願人：○○○

設籍：○○縣○○鄉○○路○段○○○巷○○號

訴願人因社區用地配售作業事件，不服科技部新竹科學園區管理局(以下簡稱竹科管理局，於 111 年 7 月 27 日改制為國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局)111 年 2 月 21 日竹建字第 1110005712E 號函及 111 年 6 月 1 日竹建字第 1110017595A 號函，提起訴願，本會決定如下：

## 主 文

關於竹科管理局 111 年 6 月 1 日竹建字第 1110017595A 號函部分訴願駁回。

其餘部分訴願不受理。

## 事 實

- 一、緣竹科管理局辦理「新竹科學園區(寶山用地)擴建計畫用地取得案」，依據科學園區社區用地配售及讓售辦法(下稱配售辦法)第 3 條規定，辦理社區用地配售作業。依配售辦法第 4 條第 1 項規定：「社區用地之配售對象，限於園區內被價購或徵收之土地或房屋原所有權人。」訴願人所有之土地位於計畫用地範圍內，業經竹科管理局價購，符合參加社區配售之資格。
- 二、竹科管理局依配售辦法第 7 條第 1 項，以 111 年 2 月 21 日竹建字第 1110005712A 號公告符合配售資格名單及抽籤順序，並以同日竹建字第 1110005712E 號函個別通知列冊對象。因訴願人為被價購土地之所有權人，其土地面積為 1656.26 平

方公尺，總計在 99 平方公尺以上，未達 2000 平方公尺，故取得一抽籤資格；又依配售辦法第 10 條第 1 項第 4 款規定，其抽籤順位為第 4 順位。訴願人不服竹科管理局對於其配售資格與抽籤順序之認定，於 111 年 2 月 25 日具函陳述意見，竹科管理局於 111 年 4 月 12 日召開「新竹科學園區(寶山用地)擴建計畫社區用地配售作業審查會議」(下稱審查會議)，審查結果仍維持原來認定。即訴願人取得一個第 4 順位之抽籤資格，並以 111 年 6 月 1 日竹建字第 1110017595A 號函復訴願人。訴願人不服，於 111 年 6 月 14 日向竹科管理局提起訴願，竹科管理局以 111 年 6 月 20 日函送至科技部(於 111 年 7 月 27 日改制為國家科學及技術委員會，以下簡稱本會)，惟因訴願書不合法定程式，經本會分別以 111 年 6 月 29 日科部訴字第 1110038783 號及 111 年 7 月 18 日科部訴字第 1110045619 號函請訴願人補正。嗣經訴願人分別於 111 年 7 月 6 日及 111 年 7 月 26 日(收受日)補正訴願書。本會復於 111 年 6 月 24 日、111 年 7 月 27 日及 111 年 8 月 17 日函請竹科管理局檢卷答辯及補充答辯，竹科管理局於 111 年 7 月 13 日及 111 年 9 月 14 日發文檢卷答辯到會。

### 三、訴願人訴願意旨：

- (一)被價購之建屋座落在建地地號○○○上，同一筆建地上蓋的建物，是訴願人實際住過的房屋，有廚房、臥房、衛浴，非竹科管理局所言無建物。於 2002 年蓋的建物不是臨時為補償而建，且為鋼骨構造無法移動的建屋，住過的房屋不論經過幾年它的定義還是房屋。竹科管理局稱「2002 年蓋的房屋，於查估時已經不存在」之說法與事實不符，2020 年 8 月房子都還沒有拆除。

- (二)此回被價購的建地為 76 平方公尺，但被價購的是建地(地號：○○○)+建屋部分，被價購之土地面積達 1656 平方公尺，不應只籠統概括為一筆，只獲得一個順位為 4 的抽籤資格。被價購土地面積 1656 平方公尺中應區分為「一般農地」與「建地建物」才合理(原建地地號○○○號被價購後變更為○○○-○號)。此回被價購為建地+建屋，抽籤資格不受土地價購面積在 99 平方公尺以上，未達 2000 平方公尺的限制內。
- (三)周邊營業店家被徵收的為非建地、有建物或鐵櫃子類建物，卻有抽籤資格？而且在第三順位？實際居住數載的房屋，竟沒有放置鐵櫃子的有資格？應追加抽籤資格且抽籤順位應為第三。
- (四)被徵收攤家半日營業無居住事實有資格，訴願人為建地上建物有實際居住事實卻連抽籤資格都無。攤家生財建物被徵收每月尚有停業補助與抽籤資格，農戶生財建物被徵收什麼都沒有。如以「自營商業使用設施的完整性」為條件，訴願人每年定期烘乾稻穀、銷售稻穀給農會、地區碾米廠(有證明)，也應是完全符合自營商業使用設施的完整性條件資格。

#### 四、竹科管理局答辯意旨：

- (一)配售辦法第 4 條第 1 項規定：「社區用地之配售對象，限於園區內被價購或徵收之土地或房屋原所有權人。」訴願人被價購土地上於查估當時已無任何建物，此經訴願人於 111 年 4 月 12 日審查會議中口頭確認在案。訴願人所稱其於 2002 年蓋的房屋，於查估時已不存在，自無從認定其有房屋被價購，不能以其已經不存在的房屋，要求核給配售抽

籤資格。訴願人主張於 2020 年 8 月都尚未拆除之房屋，經本局比對後認為該房屋應係○○○所有，非訴願人所有，此有○○○建築改良物查估調查表(下稱調查表)可參，根據其中所附照片相互比對，即可獲得前述結論。另該調查表所附即為訴願人親自簽署之同意書，確認於園區段第○○○地號上之建築改良物為○○○所有。

(二)訴願人指稱周邊營業店家房屋坐落於非建地上，且其建物亦非房屋，卻可以取得抽籤資格部分，依據配售辦法第 10 條第 1 項第 3 款規定，只要建物符合配售辦法第 4 條第 3 項規定，而被認定為「房屋」，即有機會取得第 3 順位抽籤資格，與其是否係坐落於建地上無關。依配售辦法第 4 條第 3 項規定，「房屋」之認定，需綜合考量「所有權登記、房屋稅籍編號與臥房、廚房、廁所等設施及其他供居住或自營商業使用設施之完整性及其他相關證據認定。周邊營業店家縱使僅半日營業，亦不影響其建物得以被認定為「房屋」，此認定應與比例原則無關。

(三)依據配售辦法第 9 條第 1 項規定：「經公告符合參加配售資者，其被價購或徵收之房屋，無論面積大小或筆數，每一所有權人僅能取得一抽籤資格，且以配售一筆土地為限。」訴願人主張被價購土地面積達 1656 平方公尺，不應只籠統概括為一筆，應區分為「一般農地」與「建地建物」等，違反配售辦法之規定，自不可採。又訴願人主張被價購的是「建地+建屋」云云，與事實不符，因訴願人於其被價購的土地上，查估時確實不存在任何建物。依配售辦法第 9 條第 3 項規定：「被價購或徵收之土地所有權人，其土地面積總計在九十九平方公尺以上，未達二千平方公尺者，取

得一抽籤資格，面積二千平方公尺以上者，每二千平方公尺，再取得一抽籤資格。……。」訴願人主張其抽籤資格不受土地價購面積在 99 平方公尺以上，未達 2000 平方公尺的限制云云，與前述配售辦法規定不符，故不足採。

- (四)依前述配售辦法第 4 第 3 項規定，可知「自營商業使用設施之完整性」乃係認定是否為「房屋」之參考依據，欲認定為「房屋」需先有建物存在。由於訴願人於其被價購之土地上，查估時確實不存在任何建物，即使其可提出每年定期烘乾稻穀、銷售稻穀給農會、地區碾米廠的證明，亦不足以證明其於被價購之土地上有房屋存在。

#### 理 由

- 一、有關竹科管理局 111 年 6 月 1 日竹建字第 1110017595A 號函部分：

- (一)按配售辦法第 4 條第 1 項規定：「社區用地之配售對象，限於園區內被價購或徵收之土地或房屋原所有權人。」第 2 項規定：「土地所有權人之認定，以地政機關登記者為準。」第 3 項規定：「房屋及房屋所有權人之認定，由管理局依據所有權登記、房屋稅籍編號與臥房、廚房、廁所等設施及其他供居住或自營商業使用設施之完整性及其他相關證據認定。」第 4 項規定：「管理局於為前項房屋及房屋所有權人認定時，得邀請相關學者、專家組成審查小組認定。」第 7 條第 1 項規定：「管理局辦理社區用地配售，應將符合參加配售資格者及抽籤順序之名單，事先公告十四日。利害關係人得自公告日起十四日內以書面向管理局陳述意見，屆期未提出者，視為無異議。」第 9 條第 3 項規定：「被價購或徵收之土地所有權人，其土

地面積總計在九十九平方公尺以上，未達二千平方公尺者，取得一抽籤資格，面積二千平方公尺以上者，每二千平方公尺，再取得一抽籤資格。但坐落於同一筆土地上之房屋為其本人、配偶或其直系血親所有且以該房屋取得抽籤資格者，該土地面積不予列入計算。」第10條第1項規定：「經公告符合參加配售資格者，實際獲配售土地之位置與大小，依下列順序，依序以抽籤方式決定之，所劃定之配售單元於前順序已分配完畢者，無須再辦理抽籤作業：

- 一、為設置園區而被價購或徵收之房屋所有權人，且其房屋坐落之土地為房屋所有權人本人、其配偶或其直系血親所有，並提出被價購或徵收之房屋為合法建築物之證明，或於管理局首次陳報本部籌設計畫書之發文日八個月前，房屋所有權人、其配偶或其直系血親已於被價購或徵收之房屋設有戶籍。
- 二、為設置園區而被價購或徵收之房屋所有權人，且提出被價購或徵收之房屋為合法建築物之證明，或提出於管理局首次陳報本部籌設計畫書之發文日八個月前，房屋所有權人、其配偶或其直系血親已於被價購或徵收之房屋設有戶籍。
- 三、為設置園區而被價購或徵收之房屋所有權人，且其房屋坐落之土地為房屋所有權人本人、其配偶或其直系血親所有，但未提出房屋為合法建築物之證明，且於管理局首次陳報本部籌設計畫書之發文日八個月前，房屋所有權人、其配偶或其直系血親於被價購或徵收之房屋未設有戶籍。
- 四、為設置園區而被價購或徵收者為土地且面積在九十九平方公尺以上，或被價購或徵收者為房屋，但未提出房屋為合法建築物之證明，且於管理局首次陳報本部籌設計畫書之發文日八個月前，房屋所

有權人、其配偶或其直系血親於被價購或徵收之房屋未設有戶籍。」

(二) 又配售辦法係依據科學園區設置管理條例第 13 條第 3 項授權訂定，其立法意旨在於保障原土地或房屋所有權人之權益，故凡因發展科學園區適用土地徵收條例配合價購或依其他方式致喪失所有權者，即得享有獲配售社區用地之資格。且配售社區用地予被價購或徵收之所有權人之目的，係為落實照顧現住戶，避免因園區之開發而搬離其生活環境，並非以營利為目的(配售辦法第 4 條、第 5 條逐條說明參照)。故配售辦法第 4 條第 3 項規定房屋之認定，由管理局依據臥房、廚房、廁所等設施及其他供居住或自營商業使用設施之完整性及其他相關證據認定。即係以房屋供實際居住或自營商業使用者為認定標準，符合此要件者，始為配售辦法所稱之「房屋」。

(三) 經查訴願人於園區內有被價購之土地共 1656.26 平方公尺(為園區段○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○、○○○、○○○地號)，於查估當時已無任何建物，此項事實經訴願人於 111 年 4 月 12 日審查會議時，會議結論載明「……○○○及○○○等 3 人於新竹科學園區(寶山用地)擴建計畫範圍內並無建物。」訴願人皆未提出任何異議，此有會議紀錄在卷可稽。是以訴願人依配售辦法第 9 條第 3 項及第 10 條第 1 項第 4 款之規定，取得一第 4 順位之抽籤資格。

(四) 訴願人所稱其於 2002 年蓋的房屋，於 2020 年 8 月時尚未拆除，並提出拍攝於 2020 年 8 月之房屋照片，經與卷內○○○○調查表所附建築改良物平面圖及現場照片比對，訴願

人所稱之房屋，其外觀、位置及建築形式，皆與○○○所有之建築改良物相符，故訴願人所指之房屋，應屬○○○所有。且依據調查表所附之訴願人親自簽署之同意書，亦經訴願人確認於園區段第○○○地號上之建築改良物為○○○所有，故同意由○○○領取補償金、救濟金。是以，訴願人所述，難謂可採。

(五) 至於訴願人主張如以配售辦法第 4 條第 3 項「自營商業使用設施之完整性」為條件，其每年定期烘乾稻穀、銷售稻穀給農會、地區碾米廠，符合上述條件資格一節，經查配售辦法第 4 條第 3 項係據以認定是否符合「房屋」之認定依據，而欲認定是否為「房屋」，以於園區範圍有建物存在，且為建物所有權人。惟如前述，訴願人主張之房屋，為○○○所有，且其於被徵收或價購之土地上，於查估當時，並無建物存在，即使可提出其每年定期烘乾稻穀、銷售稻穀給農會、地區碾米廠之相關證明，亦無從認定其於被徵收或價購之土地上有建物存在。

(六) 綜上，訴願人於園區內僅有面積在 99 平方公尺以上，未達 2000 平方公尺之被價購之土地，依配售辦法第 9 條第 3 項取得一抽籤資格，並依配售辦法第 10 條第 1 項第 4 款，取得第 4 順位之抽籤資格。竹科管理局以 111 年 6 月 1 日竹建字第 1110017595A 號函，維持訴願人第 4 抽籤順位資格，揆諸首揭法條規定，並無不合，應予維持。

二、有關竹科管理局 111 年 2 月 21 日竹建字第 1110005712E 號函部分：

(一) 按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得

依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

(二)按配售辦法第 7 條第 1 項規定，管理局辦理社區用地配售，應將符合參加配售資格者及抽籤順序之名單，事先公告 14 日。利害關係人得自公告日起 14 日內以書面向管理局陳述意見，屆期未提出者，視為無異議。第 3 項規定，管理局於預告期間屆滿後，應將符合參加配售者及抽籤順序之名單公告。本件竹科管理局以 111 年 2 月 21 日竹建字第 1110005712A 號公告符合參加配售資格者及抽籤順序之名單，公告期間自 111 年 2 月 21 日起至 111 年 3 月 7 日止，並以同日竹建字第 1110005712E 號函個別通知列冊對象，函內說明五、載明，利害關係人如有異議，得以書面向竹科管理局陳述意見，屆期未提出者，視為無異議。依配售辦法第 7 條第 3 項之規定，於第 1 項預告期間屆滿後，原處分機關須另將符合參加配售者及抽籤順序之名單公告。是以上開 111 年 2 月 21 日竹建字第 1110005712A 號公告與同日竹建字第 1110005712E 號函僅係通知利害關係人得以書面陳述意見之函文，非對外直接發生法律效果之行政處分，訴願人對之提起訴願，於法不合；依前揭訴願法第 77 條第 8 款之規定，應為不受理之決定。另訴願人亦已於 111 年 2 月 25 日具函陳述意見，併予敘明。

三、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分不合法，爰依訴願法第 79 條第 1 項及第 77 條第 8 款規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任 委員 陳宗權  
委員 劉靜怡  
委員 張文郁  
委員 陳淑芳  
委員 李崇僖  
委員 林明昕  
委員 黃心怡

中 華 民 國 1 1 2 年 2 月 7 日

如不服本決定，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺北高等行政法院提起行政訴訟。