

國家科學及技術委員會訴願決定書

科會訴字第 1120007726 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(以下簡稱原處分機關，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 6 月 1 日竹建字第 1110017595A 號函，提起訴願，本會決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣原處分機關辦理「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，業經原處分機關價購，符合參加社區配售之資格。
- 二、原處分機關依配售辦法第 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。因訴願人為被價購土地之所有權人，其土地面積為 1691.7 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。訴願人不服原處分機關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，原處分機關於 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 9 日向原處分機關提起訴願。原處分機關於 111 年 6 月 15 日函送訴願書至科技部(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)，經本會分別以 111 年 9 月 27 日科會訴字第 1110060413 號、111 年 10 月 17 日科會訴字第 1110064526 號函請訴願人補正，嗣經訴願人分別於 111 年 9 月 13 日、111 年 10 月 6 日、111 年 10 月 24 日(收受日)補正訴願書。本會復於 111 年 6 月 17 日、111 年 7 月 27 日、111 年 9 月 27 日、111 年 11 月 3 日及 111 年 12 月 2 日函請原處分機關檢卷答辯，原處分機關分別以 111 年 7 月 13 日、111 年 8 月 29 日、111 年 10 月 12 日、111 年 11 月 17 日及 111 年 12 月 23 日發文檢卷答辯到會。

三、訴願人訴願意旨：

- (一)請將抽籤順位往前移。訴願人被價購之建地，地號 586 計 175.52 平方公尺，硬被切割剩 63.92 平方公尺，被價購 111.8 平方公尺，因資金不足才蓋 63 平方米，其他建地暫作稻穀烘乾機及飼料攪拌機使用，如不算數的話，貨櫃屋、小吃店不是建地也算符合，所謂自營商業使用設施又如何界定。
- (二)訴願人於被價購之土地經營○○畜牧場，飼料攪拌機係訴願人飼養豬隻使用，訴願人亦於新竹市關東市場內攤販○○號販售豬肉，自產自銷，于今訴願人不能養豬，也沒賣豬肉。

四、原處分機關答辯意旨：

- (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。」本件訴願人被價購土地上之建物(下稱系爭建築改良物)，於 108 年 5 月 14 日查估時僅係作倉庫使用，系爭建築改良物內並無臥房、廚房、廁所及其他供居住或自營業使用設施，無從被認定為房屋，此經訴願人於 111 年 4 月 12 日審查會議中口頭確認，並有會議紀錄及查估現場照片在卷可稽。
- (二) 依配售辦法第 10 條第 1 項規定，取得第 1 順位及第 2 順位抽籤資格為設置園區內而被價購或徵收之房屋所有權人等條件。訴願人並無「房屋」被價購，因此無從取得第 3 順位抽籤資格。
- (三) 訴願人於價購之土地上確實有飼養豬隻，惟因本局對於所謂「自營商業使用設施」之認定，係根據現場是否有實際交易買賣行為而判定，此是本局基於承辦機關之立場，本於職權，根據「自營商業使用設施」之文義解釋，作成之判斷標準。依訴願書所附之交易單據及訴願書中自承於新竹市關東市場內第〇〇號攤位販售豬肉，均可證明其於現場並無實際交易買賣行為，故該豬舍並不屬「自營商業使用設施」。
- (四) 配售辦法之立法目的為「落實照顧現住戶」，故受配售對象本應以於被價購土地上有經常居住事實者為限，惟考量於現場有實際交易買賣行為者，雖未居住當地，但確實經常於當地進行交易活動，故例外擴大適用範圍包括於當地有「自營商業使用設施」者，由於係屬例外情形，故解釋其適用範圍時，應從嚴解釋。是以一般情形下，豬隻畜牧業

之營業，難有「現場實際交易買賣行為」之情形，本局對此情形，均不認定符合配售辦法所規定受配售對象之資格。

理由

- 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 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(分別為園區段 561-4、

561-5、586-1、594、667、668 地號)共 1691.7 平方公尺，原處分機關於 108 年 5 月 14 日查估當時，訴願人於園區內所有之系爭建築改良物(依建築改良物查估調查表所載，二筆分別為輕量鋼骨造(鐵屋架)/平房、面積 66.6 平方公尺及輕量鋼骨造(鐵屋架)/平房、面積 49.76 平方公尺)，座落於園區段 585、586、587、591、561、595 等地號之土地，依現場照片觀之，並無臥房、廚房、廁所及其他供居住使用之設施。且依原處分機關 111 年 4 月 12 日審查會議紀錄所載，委員詢問訴願人房屋查估現況，是否如查估照片所示，作為倉庫使用？訴願人回覆係作為倉庫使用。此有現場照片及會議紀錄在卷可稽。是以訴願人位於園區內之系爭建築改良物，不符合配售辦法第 4 條第 3 項房屋之認定，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、訴願人主張其於被價購之土地經營○○畜牧場，建築改良物內所存放之飼料攪拌機係訴願人飼養豬隻使用，其亦於新竹市關東市場內攤販○○號販售豬肉，自產自銷。查原處分機關認定是否符合配售辦法第 4 條第 3 項規定之「自營商業使用設施」，以「現場有實際交易買賣行為」為判斷標準，係因受配售對象本應以於被價購土地上有經常居住事實者為限，惟考量於現場有實際交易買賣行為者，如未居住於當地，但確實經常於當地進行交易活動，故例外擴大配售辦法之適用範圍，包括於當地有「自營商業使用設施」者，因屬例外情形，故解釋其適用範圍時，予以從嚴解釋，僅限於現場有實際交易買賣行為者。此稽之配售辦法第 4 條、第 5 條逐條說明意旨，因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，故原處分機關之認定，尚無不合。

五、本案訴願人於被價購之土地上，雖有飼養豬隻行為，但依據查估調查表所附照片、訴願人所提出之新竹肉品市場股份有限公司供應商帳單與新竹縣第三毛豬運銷合作社交易單據及其於111年10月21日提出之訴願書中自承其在新竹市關東市場內第○○號攤位販售豬肉等資料，均可證明其未於經營之豬舍現場內，有實際交易買賣行為，不符原處分機關認定「自營商業使用設施」之判斷標準，該豬舍並非配售辦法第4條第3項規定之「自營商業使用設施」。是以，訴願人所述，難謂可採。

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平方公尺之被價購土地，依配售辦法第9條第3項取得一抽籤資格。而其於園區範圍內所有之系爭建築改良物，不符合配售辦法第4條第3項認定為房屋之標準，依配售辦法第10條第1項第4款規定，取得第4順位之抽籤資格。原處分機關以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。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項規定，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。