

# 監察院新聞稿

103 年 7 月 8 日

**捷運新店機廠美河市聯合開發案涉及違法徵收土地  
興建 16 棟大樓出售私人，監察院院會通過聲請司法院  
大法官統一解釋**

臺北市政府辦理「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」(即美河市聯合開發案)，將徵收所取得土地興建 16 棟大樓出售私人，涉違反行為時大眾捷運法及土地徵收法令，監察院院會今天(103 年 7 月 8 日)通過監察委員馬以工、林鉅銀及李復甸所提聲請司法院大法官統一解釋案。

臺北市政府創設「工程用地徵收與聯合開發協議併行」(即所謂雙軌併行)方式辦理「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」，違反行為時大眾捷運法第 6 條及第 7 條規定；又其違法徵收人民土地在先，復於欠缺法律依據下再將徵收取得之土地透過聯合開發模式移轉為私有(聯合開發基地內 85.41%土地係以強制徵收取得，然開發後竟將基地內 51.12%之土地移轉登記為私有)，且違反土地法第 14 條第 1 項第 5 款有關公共交通用地不得私有之規定；另該聯合開發案之公私土地比例懸殊，不符比例原則(臺北市政府擁有高達 99.35%之聯合開發基地面積，竟與僅擁有 0.65%基地面積之投資人簽訂聯合開發投資契約，由其興建 16 棟共 2,220 戶建物對外

出售)；更涉公私權益分配失衡且淪於黑箱作業(低估地價，壓低臺北市政府可分配權值；高估建物成本則，提高投資人之權配比例)；再者，本案將都市計畫細部計畫僅設定 700 人計畫人口之聯合開發基地，最終由投資人興建成 16 棟共 2,220 戶之住商辦大樓(以住宅為主)，規模失控，且人工地盤(即人工平台)部分面積竟可不計入建蔽率計算，顯有嚴重損及政府權益等多項違失，監察院自 98 年起多次調查並糾正臺北市政府等相關機關在案。

另有關於人工地盤竟得不計入建蔽率計算，調查委員進一步指出，臺北市政府於 80 年間強制徵收私人土地後已廢續自 81 年至 88 年間興建完成捷運新店機廠及軌道等設施，並依都市計畫細部計畫所規定之建蔽率(最高 60%)留設至少 40%法定空地，惟為進行聯合開發達到興建高層建築卻又礙於其基礎無法與捷運設施共構而改使用原法定空地興建該等大樓之目的，竟強論以人工地盤包覆軌道之部分面積(即 12,705 m<sup>2</sup>，換算建蔽率為 13.74%)不計入建蔽率計算之方式，以達到法定空地仍大於 40%之假象(本案完工後實際之空地僅為 26.5%)，然苟依臺北市政府所辯人工地盤得不計建蔽率計算，亦即該人工地盤已得充為法定空地，則上開 15 棟住、辦大樓之基地自非屬捷運設施之所必需，從而以一般徵收方式取得該大樓基地部分，顯已違反徵收之公益性、必要性，乃至違反憲法第 23 條所定之比例原則；況人工地盤不計入建蔽率計算，除於公益性、正當性皆顯有欠缺外，仍有極嚴重之適

法性疑義。

鑑於監察院與行政院 103 年 5 月 5 日院臺交字第 1030133300 號函就本案有下列適用同一法律規定所表示之見解相互歧異之情形，攸關人民權益之保障與國家法制制度之建立與發展，經本案 3 位監察委員調查後，認有聲請司法院大法官統一解釋之必要：

- 一、臺北市政府創設「捷運工程用地徵收與聯合開發協議併行」（即所謂雙軌併行）方式，即先以行為時大眾捷運法第 6 條規定徵收土地後再假藉該法第 7 條規定辦理「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」，致人民被強制徵收之土地嗣遭以聯合開發模式交由投資人興建住、商、辦大樓而出售他人所有，違反並扭曲該法第 6 條及第 7 條分立不得併行之規定及立法設計，且背離該法第 7 條第 3 項前段所定聯合開發應優先採市地重劃、區段徵收或協議方式辦理，以達其公私合作共享開發利益之立法意旨，顯嚴重違反憲法第 15 條保障人民財產權之意旨。
- 二、基於土地徵收乃國家對人民受憲法保障之基本權利予以強制性侵犯，故對於經徵收強制取得之土地，非有法律明文規定，自不得再逕行移轉為私有，惟臺北市政府辦理捷運新店機廠聯合開發案，在缺乏法律依據下，逕將徵收取得之土地再透過聯合開發方式移轉登記為私有，顯屬違法；又該府未將聯合開發基地內屬「捷運設施用地」之部分區隔，卻併同移轉為私有，

亦有違土地法第 14 條第 1 項第 5 款「公共交通道路」  
不得為私有之規定。