

# 104. Loretto v. Teleprompter Manhattan CATV Corp.

458 U. S. 419 (1982)

謝哲勝 節譯

## 判 決 要 旨

政府作為若具對標的財產為永久直接管領之性質，不論此一作為在促進重要公共利益或僅有輕微之經濟衝擊，均屬憲法增修條文第五條將私產收為公用。

(When the character of governmental action is a permanent physical occupation of property, a Fifth Amendment taking is found to the extent of the occupation, without regard to whether the action achieves an important public benefit or has only a minimal economic impact.)

## 關 鍵 詞

eminent domain (徵收); possessory taking (占有性取得); permanent physical occupation (永久直接管領); police power (警察權)。

(本案判決由首席大法官 Marshall 主筆撰寫)

## 事 實

紐約州法律規定房東（房屋出租人）必須允許有線電視公司裝設有線電視線纜等相關設備在公寓建築物上，在本案有線電視的設備佔

據原告建築物的屋頂和側面。原告起訴主張被告依據紐約州的法律，安裝其設備在原告的所有物上，構成憲法上可補償的（準）徵收。紐約地方法院作出即決判決，判決被告勝訴，紐約上訴法院維持地院判

決，紐約州最高法院維持上訴法院判決，本案上訴至聯邦最高法院並經受理。

### 判 決

原審判決廢棄，發回更審。

### 理 由

本案爭點為「藉由政府的授權，輕微的但永久直接管領一個人的所有物，是否構成憲法第五和第十四增補條款的應給予公平補償的徵收？」我們認為此種直接管領財產權即是準徵收。政府作為若具對標的財產為永久直接管領(a permanent physical occupation)之性質，不論此一作為在促進重要公共利益或僅有輕微之負面經濟衝擊，均屬憲法增修條文第五條將私產收為公用。

就政府永久直接管領所有物的程度而言，此種行為實際上摧毀所有人占有、使用和處分其所有物的權利。再者，當一個陌生人侵入並占有其所有物，所有人受到一個特別型態的損害，此種侵入在本質上是比管制財產的使用(a regulation of the use of property)更為嚴重，因為所有人可能無法控制侵入的時間、程度和性質，這是一種對所有權人財產利益最嚴重的侵害型態，而私有財產權的憲法保障是不能依

據被永久占有的範圍大小來決定。

在本案，有線電視設備架設在上訴人的建築物，依據傳統的直接管領的檢驗標準，即構成準徵收，因為它牽涉到一個電盤、電箱、電線、螺絲直接物理上附著於此一建築物，完全地佔據屋頂的的表面和直接的上方以及建築物的外牆。不同的有線電視設備架設方式就憲法而言並無區別，因為不同架設型態的部分設備均會永久地徵用上訴人的財產。此一紐約州法律僅適用於出租的建築物的事實，不能使它單純地成為不動產的使用管制，物理上占有某一類型的財產而非另一類型的財產，並不會使直接管領本質上有所改變。此一紐約州法律並無意賦予承租人關於有線電視架設的任何具有強制實現力的財產權，因此，不能詮釋為只是賦予承租人一項從屬於承租權的財產權。適用直接管領的原則於本案，對政府調整租賃當事人的關係的權力並不會有可怕的後果，因為它並未改變州政府要求出租人遵守建築法的權力的原有的分析法則。

大法官 **Blackmun** 不同意見書，大法官 **Brennan** 和大法官 **White** 參與

在檢視本院所創設的新準徵收原則前，值得檢視的是在本案中何種事物被徵用，本案有線電視的線纜、電箱僅占有上訴人所有的公寓建築物大約八分之一立方英尺的空

間，紐約州最高法院運用本院近年來徵收條款的判例所表示的利益衡量的檢驗標準，推論出不構成準徵收結論的判決。本院卻創設了一個本質上原則來推翻此一判決，本院僅訴諸過時的判例逃避本院近年來準徵收判例所指示的結論，並爭論永久直接管領在某方面來看，性質上與其他全部的政府管制行為有所不同。

然而假如本院之前關於詮釋徵收條款的判例清楚地陳述了任何見解，此見解即是「並無一定的公式來決定，管制在何處終止而準徵收開始」。本院今日認知其以前不公開確認公式存在的同時，卻創設了僵硬的本質上徵收原則：一個政府授權的永久直接管領構成準徵收，無論此一行為所欲促進的公共利益。

為了支持此一原則以對抗我們最近判例的見解，本院樹立了一個刻意創設的且經不起批評攻擊的區別，即區別臨時的物理上侵入和永

久直接管領，臨時的物理上侵入，其合憲性有待利益衡量的過程，而永久直接管領即為準徵收，無論法院通常會檢驗的其他因素。就我的看法本院將違憲的爭議簡化成為一個全然形式主義的且與爭點無關的爭論，適用其公式於本案事實，清楚地彰顯其推論方式是有潛在的危險，而且是誤導的。

雖然它承認州擁有規範租賃當事人關係的廣泛權力，而無須補償此一規範所造成的經濟上損害，本院使用此原則已減損了一個經過詳細思考的有關租賃當事人關係的立法判斷。

本院如今回溯過時判例以本質原則（per se rule）破壞立法的決定，我相信科技進步和新生活方式所帶來問題的解答，不能經由適用法院所創設和執行的僵硬的憲法限制而產生，我寧願維持紐約最高法院的判決，並支持其理由。