

44. Village of Belle Terre v. Boraas

416 U.S. 1 (1974)

黃義豐 節譯

判 決 要 旨

有關經濟或社會之立法，立法機關於行使其裁量權範圍內所定之界限，若合情理，且與該州所尋求之目標存有合理關係者，即屬合憲，應予維持。

(Economic and social legislation with respect to which a legislature has drawn lines in the exercise of its discretion will be upheld if it is reasonable, not arbitrary, and bears a rational relationship to a permissible state objective.)

關 鍵 詞

exercise of legislative discretion (立法裁量權之行使); land use (土地利用); lease (出租); zoning (土地使用分區管制規定); due process clause (正當法律程序條款); just compensation (合理補償); police power (警察權); equal protection clause (平等保護條款)。

(本案判決由大法官 Douglas 主筆撰寫)

事 實

貝爾村(Belle Terre)是美國紐約州長島北海岸的一個村莊，約有二百二十戶，居民約七百人。其全部面積小於一平方哩。該村對土地

之利用，有所限制，即限於做為單一家庭住宅使用不得做為供食、宿之宿舍、兄弟會宿舍或複合式住宅使用，依該村之規定，所謂“家庭”係一人或一人以上之人，基於血緣、收養或婚姻而居住在一起並共

同飲食，而為一家生計單位而言，但傭人不列入計算。如果人數不超過二人，而居住在一起、共同飲食，並做為一家生計單位者，其間縱無血緣、收養或婚姻關係，亦應視為一個家庭。

本件被上訴人狄克曼 (Dickmans)，係該村一戶住宅之所有權人，其於一九七一年十二月將其住宅出租給杜魯門 (Michael Truman)，租賃期間十八個月。嗣後柏拉斯 (Bruce Boraas) 成為共同的承租人，嗣後巴黎斯 (Anne Parish) 與其他三人搬入該住宅。此六人是該村附近之布魯克 (Stony Brook) 地方之州立大學的學生，該六人彼此間並無血緣、收養或婚姻關係。該村莊依該村之規定，對狄克曼發出“違反規定改善命令”之通知後，所有權人狄克曼與其中之三位承租人，乃依據美國聯邦法律彙編第四十二編第一九八三條，提起本件訴訟，請求禁止該村之此種行為，並要求判決該村此種規定違憲。

美國聯邦地方法院判決認為：該村此種規定合憲。但上訴法院將地方法院判決廢棄改判，惟有一位法官不贊同。本件即係對於該上訴法院判決上訴之案件。

判 決

原判決應予廢棄。(即認為該村莊此種規定合憲。)

理 由

本件涉及地方土地使用分區管制規定 (Local zoning regulations)。本件之情形與本院以前所審理過類似之案件有所不同。在 Village of Euclid v. Ambler Realty 案中之土地使用分區管制規定，將一特定區域之土地使用，區分為六大類，並規定每一類區域土地可以建築房屋之高度，及每一類區域土地可以依特定方式使用土地之面積。該案訴訟中之土地為空地，並預計開發為工業用，而依有關之證據顯示，如果依該限制使用之規定實施，該地區之土地價格將大幅降低。該案之主張認為：如依該規定，土地所有權人將未經依憲法修正案第十四條之正當法律程序，即被剝奪自由及財產權。

對於該案，美國聯邦最高法院以該土地使用分區管制規定，係屬州警察權之範疇，予以維持。該院判決認為：要依據警察權來劃分何種情形合法、何種情形不合法，實在不容易定下一個明確的界限，完全視情況及條件而定。在考慮土地使用分區管制規定是否合憲時，最高法院認為應考慮下列因素：建築物發生火災或崩塌之危險；人口過度密集的惡果；極度的商業、工業或建築物對於住宅區可能造成的公害或干擾。縱使這種歷史上已存在的警察權的問題，不必尚在醞釀中或在實際的案例中已經確實存在，但排除所有工業設施之規定，並不

意謂僅極度的或危險的工業始應加以排除。該案中，美國聯邦最高法院判決謂：在某些情形，列入或規定一個合理的界限或邊緣，以確保規定可以有效的執行，是正當的，就如在由壞逐漸變成好的過程中，兩者是無法以立法用語，將兩者明確加以區別或區分。

就最高法院而言，本案最主要的問題為：本件土地使用分區管制規定之目的，希望排除土地作為工業用或公寓用，而希望土地能做為住宅區，免於噪音干擾、免於交通增加、免於汽車通行、停車的危險，避免小孩可以在寧靜的空地遊玩的權利被剝奪，使他們得以在如此美好的地方暢遊。因此，本件之規定應予認可，因為此種立法的效果是值得討論的，它並不是任意的、隨便的規定。

另外，聯邦最高法院在 *Berman v. Parker* 案中，亦維持哥倫比亞特區的一個土地利用計畫，駁回土地所有權人之主張。土地所有權人主張該計畫中之徵收違反正當法律程序及憲法第五修正案應給予合理補償之規定。該案法律上之主要爭點認為：雖然為了要除去貧民窟，徵收財產是容許的，但如要使一個社區變為更美好或更吸引人，徵收財產是不容許的。聯邦最高法院拒絕認為土地使用分區管制規定僅以加強公共福利為限之概念。該院判決謂：

「貧困或聲名狼藉的住戶，不但是散布疾病、犯罪或不道德行為的溫床，它扼殺居住那裏

的人民的精神，使那裏的人淪為如家畜。這些人的生活可能負擔沉重，謀生不易，他們是當地醜陋的象徵，該地區的風華亦可能被他們破壞，使該地不為人們所留戀。貧困的住戶，其對該社區的破壞，猶如公開的下水道可能破壞整條河的美麗。我們並不是在決定某一特定的住宅計畫是否令人滿意。公共福利的概念是廣義的、包括一切的。它的價值，包括精神方面的及具體的，包括美學的及金錢上的。一個社區如何才是美麗的、如何才是健康的、如何才是空間廣大的、如何才是乾淨的、如何才是均衡的、如何才是有仔細巡邏的，這應由立法機關去決定。」

我們今日所面對的是經濟性或社會性的立法。對於立法機關的立法，依過去的歷史來看，祇要立法機關所立的此種法律是合理的，不是任意的、隨便的，且與該州的目的，有合理的關係，雖有人以違反平等保護條款加以質疑，我們仍尊重該法律。

雖然有人說：如果兩個未結婚的人，可以稱為一個家庭，為什麼三個或四個人就不可以。但立法機關每次劃定一界限，總是有些包括進來，但仍有些不包括在內。行使劃定界限的裁量，應是立法機關的功能，不是由司法機關來行使。

（原判決中部分理由略譯）