

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴願人等 2 人因捷運系統開發協議價購事件，不服臺北市政府捷運工程局民國 108 年 11 月 7 日

北市捷聯字第 1083024529 號函關於說明二之（二）部分，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

理由

一、按訴願法第 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：「訴願事件有左列各款情形之一者，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。」

大眾捷運法第 7 條第 1 項、第 4 項規定：「為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。」「大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地，得依有償撥用、協議價購、市地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議價購方式辦理者，主管機關應訂定優惠辦法，經協議不成者，得由主管機關依法報請徵收。」

臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法行為時第 1 條規定：「本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。臺北都會區大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地以協議價購方式取得者，依本辦法規定；本辦法未規定者，適用其他法規規定辦理。」行為時第 5 條第 1 項第 1 款規定：「原土地所有人依第三條第三項規定申請以該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款或優先承購、承租之樓地板面積，依下列規定辦理：一、未領取協議價購土地款者，按其原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，乘以本府所取得之開發後建築物價值，作為其應抵付權值；並依照各樓層區位本府所議定價格，將其應抵付權值部分，以集中、連貫之分配方式，由原土地所有人選定樓層、區位。但原一樓建物之土地所有人，得按其協議價購土地款大小，優先選定樓層、區位。」

95 年 7 月 6 日修正發布之臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法第 5 條第 1 項第 1 款規定：「原土地所有人依第三條第三項規定申請以該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款或優先承購、承租之樓地板面積，依下列規定辦理：一

未領取協議價購土地款者，按其原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，乘以本府所取得之開發後建築物價值，作為其應抵付權值；並依照各樓層區位本府所議定價格，將其應抵付權值部分，以集中、連貫之分配方式，由原土地所有人選定樓層、區位。至於地上有建物者，則將其建物所坐落土地之抵付權值加總後，再將各樓層分配權值予以加總分算比例，乘以建物所坐落土地之抵付權值總額，原一樓建物之土地所有人，其應抵付權值，加計原則如下：（一）商業區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值一倍。（二）商業區建物之一樓作為住宅使用或住宅區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值〇．五倍。（三）住宅區建物之一樓作為住宅使用者，加計其權值〇．二倍。」

二、訴願人〇〇〇所有臺北市大同區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號等 2 筆土地（權利範圍均為 2 分之 1，下稱 A 地）及臺北市大同區〇〇〇路〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓及〇〇樓建物（權利範圍均為 2 分之 1，下稱 A 建物）；訴願人〇〇〇所有臺北市大同區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號等 2 筆土地（權利範圍均為 2 分之 1，下稱 B 地）及坐落其上之本市大同區〇〇街〇〇巷〇〇號〇〇樓及〇〇樓建物（權利範圍均為 2 分之 1，下稱 B 建物）；因 A 地及 B 地分別為捷運〇〇線〇〇站捷二、捷一土地開發用地，本府依民國（下同）94 年 12 月 23 日修正發布之臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法（下稱 94 年版優惠辦法）規定分別與訴願人等 2 人於 96 年 5 月 18 日簽訂「臺北都會

區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書」。依該協議書第 1 條約定，訴願人等 2 人願將 A 地及 B 地先辦理所有權移轉登記予本府進行開發，並不領取協議價購土地款，雙方同意以開發後之公有不動產依協議書第 2 條約定計算方式所得抵付，A 建物及 B 建物由本府一併價購取得〔第 2 條約定「甲方（即本府）所取得之開發後建築物價值，扣除甲方以主管機關身分所取得獎勵樓地板面積之價值後，乘以乙方（即訴願人等 2 人）原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，再扣除按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅金額，作為應抵付乙方權值，並依照各樓層、區位甲方與投資人所議定價格，將甲方應抵付權值部分，以集中、連貫之分配方式，由乙方選定樓層、區位。乙方如為原一樓建物之土地所有人，得按其協議價購土地款大小，優先選定樓層、區位……。」〕在案。

三、另因 95 年 9 月 18 日案外人〇〇〇及〇〇〇陳情所持有地上 1 樓之建物，如依 94 年價購協議

書無法反應市場上 1 樓價值倍於 2 樓以上樓層之價差，請求同意就與本府簽訂之協議價購協議書適用 95 年 7 月 6 日修正發布實施之協議價購優惠辦法規定辦理。本府捷運工程局（下稱捷運局）考量捷運〇〇站捷二、捷一共構開發案乃臺北市臺北都會區大眾捷運系統

開發所需土地協議價購優惠辦法 95 年 7 月 6 日修正發布前即已辦理聯合開發之案件，無從適用 95 年修正後之優惠辦法第 5 條第 1 項第 1 款有關原 1 樓建物土地所有人加計權值之規定

，爰於 95 年 12 月 8 日專簽報本府核准，採取在不稀釋、降低 2 樓以上原土地所有人應分配

權益之前提下，對於原應適用 94 年版優惠辦法之原 1 樓建物土地所有人，如依據 95 年修正後之優惠辦法核算分配權值之結果，分配權值有所增加者，得以支付建造成本之方式優惠承購本府以主管機關身分取得之獎勵樓地板面積之原則處理，並據此與符合狀況之地主協議處理執行。

四、嗣捷運局就訴願人等 2 人參與土地開發之加計權值事宜，參照上開原則，分別以 106 年 2 月 13 日北市捷聯字第 10630026000 號函通知訴願人○○○略以：「主旨：為捷運○○線○○站捷一開發用地原 1 樓地主……參與土地開發（以下稱本案）加計權值事宜……說明：……二、本案……原○○站捷一 1 樓地主參與聯合開發，除得依本案適用之本府 94 年 12 月 23 日府法三字第 09429006300 號令修訂公布之『臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法』（下稱 94 年版協議價購優惠辦法）第五條第一項第一款計算應抵付權值外，並得按 95 年 7 月 6 日府法三字第 09531727100 號令修正發布實施之

『臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法』（下稱 95 年版協議價購優惠辦法）與 94 年版協議價購優惠辦法第五條第一項第一款計算『增加分配權值部分』，如有『增加分配權值部分』，得優惠承購本府以主管機關身分取得之獎勵樓地板面積，但需支付建造成本及土地成本等原則辦理。三、茲○○○先生來函陳情旨揭事宜並表示與○○○士共同持分整棟之建物，經查原 1 樓地主○○○士與○○○先生係共同持有○○段○○小段○○、○○地號之土地，以及坐落其上之 1 樓及 2 樓建物（均各持分 1/2），與當時協議原 1 樓地主加計權值原則不符（即不含整棟或共同持分整棟之建物），且二者依 95 年版協議價購優惠辦法試算之分配權值，與其等依 94 年版優惠辦法計算之結果相同（詳附表）……二者分配權值之『比例』相等，故無本函說明第二項所載之『增加分配權值部分』……○○○先生應無優惠承購本府以主管機關身分取得之獎勵樓地板面積等情事……。」；及以 106 年 10 月 24 日北市捷聯字第 10632360600 號函通知訴

願

人○○○略以：「主旨：為捷運○○線○○站捷二開發用地原 1 樓地主（○○○等 4 位）參與土地開發應加計權值事宜……說明：……二、有關臺端等於 96 年 5 月 18 日，分別以地號：○○段○○小段○○、○○地號、○○段○○小段○○地號等土地，與本府簽定『大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書』在案；各地主之應抵付權值，係依簽訂

有
之協議價購協議書第 2 條及 94 年版協議價購優惠辦法第 5 條第 1 項等規定辦理。三、至
關一樓加計權值一節，本府前於 95 年 12 月 8 日核定，係依據 95 年版之協議價購優惠辦
法

加計一樓權值之權益分配方式，其與 94 年版協議價購優惠辦法未加計一樓權值之權益分
配方式，經核算所增加分配權值部分，地主應以支付建造成本之優惠承購方式取得在案
。四、本案查地號○○段○○小段○○、○○地號，地上建物為○○○路○○巷○○弄
○○號之二層樓建物，其土地及建物均為共同持分，○○○ 1/2、○○○及○○○各持
分 1/4。依前述 95 年版、94 年版之協議價購優惠辦法計算，其權值尚無差異，故不符上
述 1 樓加計權值之原則……。」在案。

五、訴願人等 2 人於 108 年 10 月 31 日參與臺北市議會市民服務中心協調○○○等陳情案（訴
願

人等 2 人均為陳情人）會議，該次會議紀錄略以：「……六、協調結論：請捷運局於 11
月 7 日地主選屋前答覆下列事項：……2. 捷一、捷二 1 樓地主戶加計權值部分應依樓層認
計，一視同仁……。」，臺北市議會嗣以 108 年 11 月 4 日議秘服字第 10819384180 號書

函

檢送該陳情案會議紀錄予捷運局等，經捷運局以 108 年 11 月 7 日北市捷聯字第
1083024529

號函復含訴願人等 2 人在內之陳情人等略以：「主旨：有關臺北市議會市民服務中心於 1
08 年 10 月 31 日協調○○○君等陳情案件之會議紀錄，本局辦理情形詳如說明……說明：
……二、有關本會議之協調結論，本局說明如下：……（二）捷一、捷二私地主均適用
94 年 12 月 23 日發布實施之『臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠
辦法』（下稱優惠辦法），原並無一樓可加計權值之規定。本局於 95 年 12 月 8 日專簽報
府核准捷一、捷二之一樓地主可比照 95 年版優惠辦法加計之計算方式，其增加之分配權
值由本府以主管機關身份取得之獎勵樓地板面積提供其優惠承購，惟該承購部分須支付
建物及土地成本予本府。該一樓加計之計算原則，係以原一樓私地主為主體，分別依 94
年及 95 年優惠辦法計算所增加之分配權值，若計算之結果無差別，即表示該地主無優惠
承購權值，無法如同陳情地主要求依樓層分別認計……。」訴願人等 2 人不服該函說明
二之（二）部分，於 108 年 12 月 6 日向本府提起訴願，並據捷運局檢卷答辯。

六、查上開捷運局 108 年 11 月 7 日北市捷聯字第 1083024529 號函關於說明二之（二）之內容
，

捷
僅係向含訴願人等 2 人在內之陳情人等重申捷運局於 95 年 12 月 8 日專簽報府核准捷一、

二之 1 樓地主可比照 95 年 7 月 6 日修正發布之臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需
土

地協議價購優惠辦法加計優惠承購之方式，並未為任何准駁之表示或金額之核定，核其
性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對訴願人等 2 人所為之行政處分。是訴
願人等 2 人遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定，自非法之所許。

七、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 8 款，決定如主文
。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 2 月 26 日

如對本決定不服者，得於本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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）