

訴 願 人 ○○○ (○○○之繼承人)

訴 願 人 ○○○ (○○○之繼承人)

訴願人兼上 2 人 ○○○ (○○○之繼承人)

訴 願 代 理 人

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

上 4 人 之 ○○○

訴 願 代 理 人

訴願人等 7 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、本件原訴願人○○○（下稱○君）於民國（下同）109 年 2 月 4 日死亡，由其繼承人○○○、○○○、○○○等 3 人於 110 年 4 月 16 日向本府聲明承受訴願；原訴願人○○○（下稱○君）於 110 年 4 月 16 日向本府陳明其係代理○○○、○○○、○○○、○○○提起訴願，合先敘明。

二、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 0.5 倍。（三）住宅區建物之一樓作為住宅使用者，加計其權值 0.2 倍。」

三、○君所有臺北市大同區○○段○○小段○○、○○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○○○路○○巷○○弄○○號○○樓及○○樓建物（權利範圍均為 2 分之 1，下稱 A 建

物)；○君所有臺北市大同區○○段○○小段○○、○○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○○街○○巷○○號○○樓及○○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○○線○○站捷二、捷一土地開發用地，本府依 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○君及○君於 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」。依該等協議書第 1 條約定，○君及○君願將 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該等協議書第 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○君及○君)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。

四、另因 95 年 9 月 18 日案外人○○○及○○○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○○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。

五、嗣捷運局就○君及○君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○君略以：「主旨：為捷運○○線中○○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○○女士共同持分整棟之建物，經查原 1 樓地主○○女士與○○○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○君略以：「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、至有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。

六、○君及○君於 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（○君及○君均為陳情人）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（下稱 108 年 11 月 7 日函）復含○君及○君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 108 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……。」○君及○君不服該函說明二之（二）部分，於 108 年 12 月 6 日向本府提起訴願，經本府以該部分內容僅係向含○君及○君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、捷二之 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，並非行政處分為由，乃以 109 年 2 月 26 日府訴三字第 1096100386 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

七、惟○君於 109 年 2 月 4 日死亡，其繼承人之一○○○及○君不服該訴願決定，提起行政訴訟，經臺北高等行政法院審認○君於提起訴願後，訴願決定作成前（即於 109 年 2 月 4 日）死亡，訴願機關應依訴願法第 87 條規定通知其繼承人或其他依法令得承受訴願之人續行訴願程序，

始為合法，本府對已死亡之○君為訴願決定，該決定係屬違法；另○君與訴外人○○○、○○○、○○○、○○○及本府業於 108 年 12 月 5 日共同簽訂「協議書（贈與）」，約定由○君將其與本府間之價購協議所生法律上權利義務關係，本於贈與關係，由○○○、○○○、○○○、○○○承受（即概括承受○君之契約當事人地位）。○君於提起訴願當時（108 年 12 月 6 日），已非本件協議價購協議書之當事人或利害關係人，其於移轉上開權利義務翌日，明知其已非協議價購契約當事人之情況下，仍提起訴願，其是否以代理訴外人○○○等人之意訴願救濟，非無探究之餘地，乃以 110 年 4 月 1 日 109 年度訴字第 360 號判決：「訴願決定撤銷……。」因捷運局未上訴，該判決而告確定。本府爰依該判決意旨重為訴願決定，嗣訴願人等 7 人以 110 年 4 月 16 日訴願書暨變更訴願人申請書向本府聲明承受訴願及陳明代理提起訴願，5 月 5 日補充訴願理由，6 月 15 日補正訴願程式，並據捷運局檢卷答辯。

- 八、查 95 年版協議價購優惠辦法第 5 條之修正理由，係因對開發所需土地上原 1 樓建物之土地所有人而言，因建物拆遷費係以重建單位核算，並無法充分反應其價值較樓上部分為高之市場現況，迭生爭議多有抗爭，紛紛要求應加計權值，致協議時程冗長，為反映 1 樓建物之市價兼顧其權益，乃依商業區、住宅區建物之 1 樓作營業、住宅使用，採分別加計其權益分配權值。惟因 95 年版協議價購優惠辦法第 5 條修正前已辦理聯合開發案件，無從適用修正後規定，捷運局乃於 95 年 12 月 8 日專案簽准，依 94 年、95 年兩版本協議價購優惠辦法核算分配權值之結果，分配權值有增加者，得優惠承購本府以主管機關身分取得之獎勵樓地板面積，但需支付建造及土地等成本，據此與符合狀況之地主協議處理執行。復依附表所載，○君原所有 A 建物及○君原所有 B 建物均有 1 樓及 2 樓，依 94 年版或 95 年版協議價購優惠辦法第 5 條規定試算分配權值結果相同，尚非屬捷運局 95 年 12 月 8 日專案簽准關於分配權值有增加狀況之地主，捷運局尚難據此與地主進行優惠承購事宜之協議，其等 2 人就此屢屢陳情，均經捷運局詳述說明，已如前述。查上開捷運局 108 年 11 月 7 日函關於說明二之（二）之內容，僅係向含○君及○君在內之陳情人等重申陳情人依 94 年、95 年兩版本協議價購優惠辦法核算分配權值，二者相同；及捷運局於 95 年 12 月 8 日專簽報府核准之意旨；核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非

對○君及○君所為之行政處分。是訴願人等 7 人向本府提起訴願，揆諸首揭規定，自非法之所許。另訴願人等 7 人請求捷運局將 96 年 1 月 5 日北市捷聯字第 09630091101 號函、104 年 9 月 18 日北市捷聯字第 10333410800 號函、○君與捷運局 108 年 11 月 9 日所訂「捷運○○線○○站（捷二）土地開發案房屋/車位分配協議書」及○○○、○○○、○○○、○○○與捷運局 108 年 12 月 7 日所訂「捷運○○線○○站（捷一）土地開發案房屋 / 車位分配協議書」等所載權值計算應加計優惠承購權值一節，非屬訴願審議範圍，併予敘明。

九、綜上論結，本件訴願為不合法，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 8 款前段，決定如主文。

附表（節錄）

○○站捷一案 1 樓地主加計權值案例簡易試算說明

地號：○○段○○小段○○、○○地號，1 樓及 2 樓建物：○○○持分 1/2

○○段○○小段○○地號	依「94 年版協議價購優惠辦法」試算結果為 (A)	1 樓	1/2
		1 樓分回價格 1/2	250
		2 樓	1/2
		2 樓分回價格 1/2	250
		小計 (A)	250+250=500
	依「95 年版協議價購優惠辦法」試算結果為 (B)	1 樓加計 0.5 倍	$1.5 / (2+0.5) = 1.5/2.5$
		1 樓分回價格	$(1.5/2.5) \times 500 = 300$
		2 樓分回價格	$(1 / (2+0.5)) \times 500 = 200$
		小計 (B)	300+200=500
	小計 (A) 小計 (B) 及差距		無差別
○○段○○小段○○地號	依「94 年版協議價購優惠辦法」試算結果為 (A)	1 樓	1/2
		1 樓分回價格 1/2	125
		2 樓	1/2
		2 樓分回價格 1/2	125
		小計 (A)	125+125=250
	依「95 年版協議價購優惠辦法」試算結果為 (B)	1 樓加計 0.2 倍	$1.2 / (2+0.2) = 1.2/2.2$
		1 樓分回價格	$(1.2/2.2) \times 250 = 136.36$
		2 樓分回價格	$(1 / (2+0.2)) \times 250 = 113.64$
		小計 (B)	136.36+113.64=250
	小計 (A) 小計 (B) 及差距		無差別

○○站捷二案 1 樓地主加計權值案例簡易試算說明

地號：○○段○○小段○○、○○地號，1 樓及 2 樓建物：○○○持分 1/2

依「94 年版協議價購優惠辦法	1 樓	1/2
-----------------	-----	-----

」試算結果為 (A)	1 樓分回價格 1/2	250
	2 樓	1/2
	2 樓分回價格 1/2	250
	小計 (A)	250+250=500
依「95 年版協議價購優惠辦法」試算結果為 (B)	1 樓加計 0.5 倍	$1.5 / (2+0.5) = 1.5/2.5$
	1 樓分回價格	$(1.5/2.5) \times 1000 \times 1/2 = 300$
	2 樓分回價格	$\{1 / (2+0.5)\} \times 1000 \times 1/2 = 200$
	小計 (B)	300+200=500
小計 (A) 小計 (B) 及差距		無差別

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 8 月 31 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）