

訴願人兼左一

法定代理人 ○○○

○○○

○○○

代理人 ○○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因申請優先買回區段徵收土地事件，不服原處分機關八十七年十二月九日北市地五字第八七二三二九九七〇〇號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣本市中山區○○段○○小段○○地號及○○地號土地屬本市基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區區段徵收範圍，本府報經行政院八十一年九月二十四日臺內地字第八一八六二二一號函核准實施區段徵收，經原處分機關以八十一年十月十五日北市地五字第三二九二二號公告區段徵收，並以同號函通知上開土地原所有權人○○○（八十一年八月十五日死亡）。嗣原處分機關依土地法第二百三十三條規定，以八十一年十一月二十八日北市地五字第三八九四九號函通知未申領抵價地之各土地所有權人領取徵收補償地價，惟上開土地之徵收補償地價逾期未經領取，原處分機關進而查明○○○已死亡，是徵收補償地價權利人應為○○○之繼承人即訴願人等，乃以八十四年五月三日北市地五字第八四〇一六一七七號函通知訴願人等於文到七日內檢具繼承相關證明文件會同領取。因訴願人等逾期未領，原處分機關乃依土地法第二百三十七條、民法第三百二十六條及提存法第四條規定，於八十四年七月三十一日將徵收補償地價提存於臺灣臺北地方法院待領。

二、本案區段徵收完成後，原處分機關以八十七年十月三十日北市地五字第八七二二九九七四七〇〇號書函通知各土地所有權人於八十七年十一月三十日前提出申請或合併申請優先買回土地。訴願人等以八十七年十一月三十日聲明異議函向原處分機關請求未達最小建築面積者亦得單獨申請優先買回，經原處分機關以八十七年十二月九日北市地五字第八七二三二九九七〇〇號書函復略以：「……四、臺端等既未於原土地所有權人死亡時即依規定辦理繼承登記，且未於優先買回申請限期內會同其他所有權人合併申請優先買回土地，本處恕難受理……」訴願人不服，於八十八年一月十一日向本府聲明訴願，一月

二十七日補正訴願書程式，二月十日補具訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查平均地權條例第五十五條之二規定：「區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：一、抵價地發交原土地所有權人領回。二、原土地所有權人領取現金補償地價者，於區段徵收完成後，得優先買回土地，其地價應按徵收補償地價另加公共設施費用計算，其買回最高面積依第五十四條核計。……」

同條例施行細則第七十九條第四項規定：「原土地所有權人優先買回土地者，應於限期內提出申請，未依限申請者，視為放棄優先買回權，其申請買回土地面積不足最小建築單位面積者，應合併申請買回。」

二、本件訴願理由略以：

- (一)系爭二筆土地於八十一年間經市府以整治基隆河為由實施區段徵收，而訴願人未領之地價補償費遲至八十四年七月始予提存臺灣臺北地方法院。
 - (二)按系爭二筆土地位於○○路邊，並非新設都市地域，亦非土地法第二百十二條第一項第三款所指之事業用地。原處分機關所指依平均地權條例及都市計畫法報奉行政院核准實施區段徵收，顯有違法。系爭土地位於行水區及○○路間，而行水區既經司法院釋字第三二六號解釋非屬公共設施保留地，豈能以不相干之法令及徵收目的予以徵收？
 - (三)平均地權條例並未對優先買回規定最低面積之限制，而施行細則雖有應申請合併買回之規定，但母法未規定之事項，子法當不得擴張解釋，否則即屬無效。而根據臺北市政府自訂之臺北市土地使用分區管制規則，工二工業區最小建築基地為一六〇平方公尺，訴願人申請買回之權利價值為二〇〇平方公尺，原處分機關自不得以訴願人未申請合併買回拒絕訴願人之申請。
 - (四)按繼承於被繼承人死亡之時即已開始，繼承人於繼承開始時取得被繼承人之一切權利。原處分機關指訴願人等未辦理繼承，恐有誤解。本案繼承之稅賦仍在行政救濟中，並非訴願人不辦理繼承登記。
 - (五)土地徵收應依土地法相關規定及土地法施行法第四十九條比例原則之限制，並非依都市計畫法第四十八條即可任意實施徵收，司法院釋字第四〇九號有明文闡釋。而土地徵收補償費之發給期限，土地法第二百三十三條有明文規定，司法院釋字第一一〇號及第四二五號解釋亦有明文闡釋。徵收補償費未於規定期限提存，即屬違法，徵收自始無效。原處分機關在地價補償費未發給完竣前，即將系爭土地圍籬動工使用，已屬違法，訴願人自當保留收回原有土地之權。
- 三、按區段徵收之原土地所有權人申請優先買回土地，而其申請買回土地面積不足最小建築單位面積者，應合併申請之，為前揭平均地權條例施行細則第七十九條第四項所明定。本件系爭土地係屬工業區之倉儲用地，依都市計畫說明書規定為全街廓開發，最小基地

規模為一、〇〇〇平方公尺。又該區塊評定之單位地價為每平方公尺新臺幣（以下同）四一、〇〇〇元，是以申請優先買回土地最小建築單位面積所需之權利價值需達四一、〇〇〇、〇〇〇元以上。訴願人之權利價值為八、九五一、六四〇元，未達上開標準，揆諸上開規定意旨，自應於優先買回申請限期內會同其他原土地所有權人合併申請優先買回土地。是故，原處分機關否准訴願人單獨買回之請求，並無違誤。

四、再查訴願人所稱原處分機關怠於提存徵收補償地價、以不相干之法令及徵收目的徵收系爭土地等節，核屬徵收是否合法、有無效力之問題，與本案得否申請優先買回徵收土地無涉。況土地法第二百三十七條第一項規定：「市、縣地政機關發給補償地價及補償費，有左列情形之一時，『得』將款額提存之：一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。……」是以，應受補償人拒絕受領或不能受領補償地價及補償費時，地政機關得依職權裁量是否提存待領。本件原處分機關於八十一年十月十五日公告區段徵收時，系爭土地原所有權人〇〇〇已於八十一年八月十五日死亡，惟訴願人等未辦理繼承登記，原處分機關爰通知當時土地登記簿上登記之所有權人〇〇〇領取徵收補償地價。嗣原處分機關查明繼承人為訴願人等後，即通知訴願人等領取，因訴願人等逾期未領，原處分機關爰提存待領。而在提存前，訴願人等可依規定隨時向原處分機關申請領取，是以，原處分機關並未怠發徵收補償地價。又本府為辦理〇〇河〇〇橋至〇〇橋段河道整治及因應都市發展需要開發新社區，首揭地區河道整治計畫業奉行政院七十九年九月十四日臺七十九經字第二六九六二號函核准，其新生地經擬訂「配合〇〇河（〇〇橋至成〇〇段）整治計畫擬（修）訂主要計畫案」，並於都市計畫說明書明定該地區之開發應採區段徵收方式辦理，該都市計畫案主要計畫業報經內政部八十二年五月四日臺內營字第八一〇二六八五號函核定，並由本府八十二年五月十九日以府工都字第八一〇三〇一一二號公告發布實施。嗣後並據以擬具區段徵收計畫報行政院八十二年九月二十四日臺內地字第八一八六二二一號函核准實施在案，亦無以不相干之法令及徵收目的徵收系爭土地之情事。從而，原處分機關所為之處分，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 七 月 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）