

臺北市政府 88.08.25. 府訴字第八八〇五七七七八〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇
〇〇〇〇
〇〇〇

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因土地徵收地價補償費事件，不服原處分機關八十八年一月六日北市地四字第
八七二三三八九二〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

本府為興辦文山區〇〇路〇〇段〇〇巷道路拓寬工程，報經內政部以八十七年十一月六日臺內地字第八七一五二二四號函核准徵收訴願人等及案外人〇〇〇共有之本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，面積二五〇平方公尺。經原處分機關以八十七年十一月十三日北市地四字第八七二三一二一五〇〇號公告徵收，並以同日北市地四字第八七二三一二一五〇二號函通知訴願人等。該函所附徵收補償地價清冊載明，每平方公尺單價新臺幣（以下同）八〇、三六二元，地價為二〇、〇九〇、五〇〇元，加成補償費總額四、〇一八、一〇〇元（按即加成補償標準為百分之二十）。訴願人等及案外人〇〇〇以每平方公尺單價計算錯誤及加成補償費過低為由，以八十七年十月七日申請書及八十七年十二月十一日聲明異議書向原處分機關提出異議，經原處分機關以八十八年一月六日北市地四字第八七二三三八九二〇〇號函復否准。訴願人等不服，於八十八年二月一日向原處分機關提起訴願，經原處分機關於八十八年二月二十六日移由本府受理；嗣復於八十八年三月六日向原處分機關提出訴願補充理由書，經原處分機關於八十八年三月十五日函移本府，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按平均地權條例第十條規定：「本條例實施地區內之土地，政府於依法徵收時，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價，……」第四十六條規定：「直轄市或縣（市）政府對於轄區內土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表，於每年七月一日公告，……作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。」

都市計畫法第四十九條規定：「依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時加成補償之。但加

成最高以不超過百分之四十為限；……前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之。」

平均地權條例施行細則第七條第一項規定：「本條例第十條所稱毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，以毗鄰各非公共設施保留地土地現值之平均數為準，並於每年編製土地現值時，依第六十三條規定計算之。」第六十三條第一項規定：「直轄市或縣（市）政府依本條例第四十六條查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依左列規定辦理：一、保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。二、保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非保留地裡地區段地價平均計算。三、保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非保留地裡地區段地價平均計算。四、帶狀保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非保留地時，以其毗鄰兩側非保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，應分段計算。五、前四款以外之保留地，以毗鄰非保留地區段地價平均計算。」

地價調查估計規則第二十三條第一項規定：「宗地單位地價之計算方法如左：一、屬於繁榮街道路線價區段之土地，依區段地價（即路線價），按其臨街深度，乘以深度指數計算之。二、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。三、跨越兩個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。」

內政部八十三年七月十九日臺內地字第八三〇八七二九號函釋：「查『都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值補償其地價』，平均地權條例第十條訂有明文。

又依同條例第四十六條規定：直轄市或縣（市）政府應於每年七月一日公告土地現值，作為補償徵收土地地價之依據。而平均地權條例施行細則第六十三條第一項之規定，係為執行上揭兩條文而訂定，故有關都市計畫公共設施保留地地價之計算，仍請依上開法令辦理。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）平均地權條例第十條與都市計畫法第四十九條固均規定，公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。惟都市計畫法第四十九條尚規定「加成補償」，依完全法優於部分法之法理，自應依都市計畫法第四十九條第一項之規定徵收補償。本件原處分機關謂本件應依平均地權條例第十條規定辦理，顯非適法。

（二）系爭土地及毗鄰二筆土地均為路線價區段，而且八十七年公告土地現值分別為每平方

公尺八〇、三六二元、八八、三五二元及八五、〇〇九元。是以，系爭土地依法均應按前開二筆毗鄰土地之平均公告現值每平方公尺單位地價為八六、六八一元【 $(88352+85009=173361) \div 2$ 】為準，然原處分機關竟以系爭土地被徵收土地之當年期公告現值每平方公尺單價八〇、三六二元為準。

- (三) 原處分機關八十八年一月六日北市地四字第八七二三三八九二〇〇號函，既謂系爭土地與毗鄰二筆土地均為「路線價區段」，竟又引用平均地權條例施行細則第六十三條第一項第四款規定：「帶狀保留地處於『非路線價區段者』……」，顯然有誤。
- (四) 原處分機關以公告現值之百分之二十作為加成補償之標準，惟比較報載同屬文山區之房地銷售金額，加成補償費與市價脫節。合理之加成數應是法定最高成數即百分之四十。
- (五) 關於系爭土地及毗鄰二筆土地之公告土地現值，如何計算出每平方公尺八〇、三六二元、八八、三五二元及八五、〇〇九元，訴願人向無異議，惟原處分機關應遵照平均地權條例第十條、同條例施行細則第七條或都市計畫法第四十九條規定，以毗鄰二旁非公共設施保留地之「公告土地現值」平均數為準。

三、卷查原處分機關以每平方公尺單價八〇、三六二元為系爭土地八十七年之公告現值計算地價，並加發二成地價為徵收地價補償費。而訴願人主張原處分機關核定之公告現值有誤，並應提高加成補償標準為百分之四十。則本件應審究者，為系爭土地八十七年之公告現值是否為每平方公尺單價八〇、三六二元及加成補償標準百分之二十是否合法適當之問題。

四、關於公告現值是否為每平方公尺單價八〇、三六二元部分：

- (一) 按地價區段按其所處位置、繁榮程度及地價高低情形，可分為繁榮街道線價區段、一般路線價區段及一般地價區段（裡地區段）。本件系爭本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，坐落本市〇〇路〇〇段西側，屬都市計畫道路保留地，宗地形狀細長，深度約達四十公尺，與其毗鄰之同小段〇〇地號及〇〇地號土地，同分屬文山區第五十三號一般路線價區段及第一七八號一般地價區段。八十七年區段地價（公告現值），文山區第五十三號一般路線價區段地價為每平方公尺九一、三〇〇元，文山區第一七八號一般地價區段地價為每平方公尺元六八、七〇〇元，有臺北市八十七年公告土地現值評議表影本附卷可稽。又按跨越兩個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，為首揭地價調查估計規則第二十三條第一項第三款所明定。本件系爭土地面積為二五〇平方公尺，屬一般路線價區段為一二九平方公尺，屬一般地價區段為一二一平方公尺，揆諸上開規定意旨，原處分機關查計系爭土地八十七年公告現值為每平方公尺八〇、三六二元【 $(91300 \times 129/250) + (68700 \times 121/250) = 80362$ 】，並無違誤。訴願人所稱系爭

土地及毗鄰二筆土地均為路線價區段，八十七年公告土地現值分別為每平方公尺八〇、三六二元、八八、三五二元及八五、〇〇九元，系爭土地依平均地權條例第十條與都市計畫法第四十九條規定應按二筆毗鄰土地之平均公告現值計算，每平方公尺單位地價為八六、六八一元【 $(88352+85009=173361)$ 2】等語，恐屬誤解。

(二) 復查訴願人以原處分機關未依都市計畫法第四十九條查計系爭土地之公告現值，指摘原處分有誤乙節，按都市計畫法第四十九條固為平均地權條例第十條之特別規定，惟二者就都市計畫區內之公共設施保留地，均規定應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值計算地價，有別者僅依都市計畫法第四十九條規定得加成發給補償費。又平均地權條例施行細則第六十三條第一項規定係為執行同條例第十條及第四十六條規定所訂定，故有關都市計畫公共設施保留地地價之計算，應依同條例施行細則第六十三條第一項規定辦理，為內政部八十三年七月十九日臺內地字第八三〇八七二九號函釋有案。是以，原處分機關依平均地權條例第十條及同條例施行細則第七條第一項、第六十三條第一項等規定，查計系爭土地之公告現值，尚無不合。訴願人以此爭執，尚難採憑。

(三) 再查訴願人所稱原處分機關八十八年一月六日北市地四字第八七二三三八九二〇〇號函說明三(二)既謂系爭土地與毗鄰二筆土地均為「路線價區段」，竟於三(四)復引用平均地權條例施行細則第六十三條第一項第四款規定：「帶狀保留地處於『非路線價區段者』……」，原處分顯然有誤乙節；經查上開原處分機關函三(二)係載：「……本案……土地及其毗鄰同小段一二三地號、九五地號土地，均同屬文山區第五十三號路線價區段……及第一七八號裡地區段……」，並非謂系爭土地與毗鄰二筆土地均為「路線價區段」。訴願人此主張，恐係截文取義，自非有理。

五、關於加成補償標準為百分之二十是否合法適當部分：

按公共設施保留地之加成補償標準，應由當地直轄市、縣（市）地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之，為都市計畫法第四十九條第二項所明定。本件本市八十八年度徵收都市計畫公共設施保留地加成補償標準，經本市地價評議委員會暨標準地價評議委員會八十七年六月一日第六十四次會議評定為兩成（關渡運動公園等用地則僅加計一成），並報經內政部八十七年六月十八日臺內密文地字第八七〇〇〇一六號函准予備查在案，有上開會議紀錄及內政部函等影本在卷可稽。是以，訴願人請求加成補償標準應由百分之二十提高為百分之四十，尚難採據。從而，原處分機關所為之處分，並無不合，應予維持。

六、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 八 月 二 十 五 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）