

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因撤銷優先買回土地權利事件，不服原處分機關八十八年六月十日北市地五字第八八二一六一二〇〇一號書函處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本府為興辦〇〇河〇〇橋至〇〇橋段河道整治地區區段徵收，報奉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，並由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在案。
- 二、訴願人係區段徵收領取現金補償地價之原土地所有權人，於區段徵收完成後，與案外人〇〇〇等人自行合併向原處分機關申請優先買回土地，原處分機關以八十七年十二月三十一日北市地五字第八七二三五〇二一〇〇號函知訴願人等推選之抽籤戶代表（即訴願人）於八十八年一月七日假原處分機關參加優先買回土地抽籤分配作業。
- 三、嗣經抽籤得買回之土地為本市內湖區〇〇段〇〇地號土地，面積為三一九五．七〇平方公尺，優先買回地價為每平方公尺新臺幣（以下同）二七、七七〇元，應繳納地價款為八八、七四四、五八九元，並經原處分機關以八十八年二月二十四日北市地五字第八八二〇四〇一四〇〇號函知訴願人等依限於八十八年三月三十一日前繳納該地價款，逾期未繳納即喪失優先買回權利。經訴願人於八十八年三月二十六日向原處分機關陳情展延至八十八年五月三十一日前繳納地價款，案經原處分機關以八十八年三月三十一日北市地五字第八八二〇八六七三〇〇號函准其延至八十八年四月三十日前繳納，如逾期未繳納即喪失優先買回權利，惟迄八十八年六月七日止訴願人等並未繳納地價款，原處分機關乃以八十八年六月十日北市地五字第八八二一六一二〇〇一號書函，撤銷訴願人等優先買回上開內湖區〇〇段〇〇地號土地之權利。而案外人〇〇〇則於八十八年六月八日將系爭地價款八八、七四四、五八九元繳入〇〇銀行之臺北市實施平均地權基金帳戶，原處分機關遂以八十八年六月十七日北市地五字第八八二一七四四五〇〇號書函以訴願人等買回土地權利業經上開號函撤銷為由，請〇君自即日起辦理領回事宜。
- 四、嗣訴願人等不服，以八十八年七月八日陳情書經由本市議會〇〇〇議員以八十八年七月十二日義字第〇七〇六九號函向市長及原處分機關（〇〇〇處長）陳請准予優先買回系爭土地；另以八十八年八月二十三日、十月一日、十一月十六日陳情書向原處分機關等

陳請撤銷原優先買回土地權利之撤銷案及准予優先買回，經原處分機關分別以八十八年七月二十三日北市地五字第八八二二〇七九一〇〇號函、八十八年九月二日北市地五字第八八二二四四四八〇〇號書函、八十八年十月五日北市地五字第八八二二八〇七九〇〇號書函及八十八年十一月二十九日北市地五字第八八二三二七一九〇〇號書函復知撤銷渠等優先買回土地權利尚無不合。訴願人不服，於八十八年十二月二十九日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件提起訴願日期（八十八年十二月二十九日）距原處分書發文日期（八十八年六月十日）雖已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，訴願期間無從起算，是無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按平均地權條例第一條規定：「平均地權之實施，依本條例之規定，本條例未規定者，適用土地法及其他有關法律之規定。」行為時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。」

民法第九十五條第一項規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。……」第二百五十五條規定：「依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約。」

臺北市實施平均地權基金設置管理辦法第四條規定：「本基金在臺北市庫設立專戶存儲循環運用。」

三、本件訴願理由略以：

訴願人等已依規定期間申請優先買回土地獲准在案，由於短期內所需籌集之資金過於龐大，現有之資金不足，再加上不可單獨繳交地價款之不合理規定，致無法於限期內繳款完畢，而於八十八年六月八日將應繳納之地價款全數繳交，均係遵照原處分機關之公文辦理，且繳款延後者亦非訴願人一戶而已，也有其他原土地所有權人後繳，而依法令而言，區段徵收優先買回土地遲於繳款者，並無撤銷優先買回之規定。

四、卷查本案訴願人係區段徵收領取現金補償地價之原土地所有權人，於區段徵收完成後，與案外人〇〇〇等人自行合併向原處分機關申請優先買回土地，獲原處分機關核准優先買回本市內湖區〇〇段〇〇地號土地，應繳納地價款為八八、七四四、五八九元，惟訴

願人等未依原處分機關所定八十八年三月三十一日前繳納該地價款，案經訴願人陳情展延至八十八年四月三十日前繳納，惟仍未如期繳納地價款，原處分機關乃以八十八年六月十日北市地五字第八八二一六一二〇〇一號書函撤銷訴願人優先買回土地之權利，此有八十七年十二月三十一日北市地五字第八七二三五〇二一〇〇號書函、八十八年二月二十四日北市地五字第八八二〇四〇一四〇〇號函、八十八年三月三十一日北市地五字第八八二〇八六七三〇〇號函等附原處分卷可稽，復為訴願人所承認，是原處分機關依首揭規定撤銷訴願人優先買回土地之權利，自無不合，應予維持。

五、按優先買回權之性質以觀，其優先權之喪失，一般應係指優先買回權人拒絕以第三人應買之價金優先承購之情形；則本案原處分機關所稱訴願人等喪失優先買回權利，是否符合上開概念？頗值注意。又行政機關所為之行政行為如涉及人民之權益，應依公平合理之原則並兼顧社會公益與人民權益之維護，其方法應合適、必要及合比例。本案訴願人等應納之地價款高達八八、七四四、五八九元，而原處分機關亦有給予延長一個月之期間，惟嗣後處理類似案件時，其仍應依上開原理原則，考量實際情狀，酌給適當之期間，併予指明。

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

中 華 民 國 八 十 九 年 五 月 十 八 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行