

臺北市政府 89.07.06. 府訴字第八九〇五五〇〇六〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○
○、○○○、○○○、○○○、○○○

訴願代表人 ○○○
○○○

訴願人○○○

○以下十二

人代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因重新計算應領抵價地權利價值事件，不服原處分機關八十八年九月一日北市地五字第八八二二五一八〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣本府於七十一年三月三日以府工養字第〇七一三五號公告基隆河左、右岸堤線，復以七十八年八月二十五日府工二字第三五一八九五號都市計畫公告「變更基隆河左岸（南港區），右岸（內湖區），自成美橋至南湖大橋之間農業區、綠地及工業區等為堤防、道路、抽水站、排水溝用地及行水區」。訴願人等原持分所有之本市內湖區○○段○○小段○○地號等土地，係屬堤防、抽水站等公共設施保留地。在未辦理一般徵收前，因該地區業主強烈要求併入成功橋右側基隆河整治小截彎新生地辦理區段徵收，並透過向市議員反映，經臺北市議會第五屆第八次定期大會第三次會議審查本府工務局養護工程處七十九年度預算案時作成但書略以：「……基隆河堤防省市界至成美橋應比照成美橋至中山橋辦理。」爰於七十九年二月十七日簽奉吳前市長伯雄同意，並於同年月二十九日與業主代表會商達成協議，由本府工務局養護工程處徵詢地主意願（同意採一般或區段徵收）後，由地主同意提供土地先行供堤防工程使用，並由原處分機關續辦撤銷徵收事宜，再由本府以七十九年三月一日府工養字第七九〇〇〇四五九號函復知臺北市議會略以：「……說明：……二、……案交由本府工務局養護工程處於七十九年二月二日假內湖區公所禮堂與相關權利人進行溝通協調（成功橋至成美橋段右岸部分），並獲致協議：原則同意改按區段徵收取得工程用地，且因應當前工程時效需求，由該等土地所有權人同意出具切結，提供本府先行使用。三、次查成功橋至南湖大橋段，養工處亦於七十九年二月九日邀集業權人代表溝通說明，將採相同模式辦理。」本件訴願人

等於七十九年四月十三日出具同意書略以：「……同意參加臺北市政府整體規劃，改行區段徵收方式辦理……」，其他未出具同意書之抽水站共有人所有持分，經原處分機關以七十九年五月十四日北市地四字第19930號公告一般徵收在案。

- 二、嗣原處分機關報奉行政院八十二年三月十五日臺內地字第82740八六號函准予實施區段徵收，以八十二年四月十五日北市地五字第0八九七五號等公告區段徵收本市南港區○○段○○小段○○地號及內湖區○○段○○小段○○地號等七0七筆私有土地，面積四四·七0三五六九五一公頃（訴願人等之系爭土地列入區段徵收範圍）；另又報奉行政院八十五年五月十五日臺內地字第850五一0四號函核准，由原處分機關以八十五年五月十五日北市地五字第85一一五八三二號公告區段徵收本市松山區○○段○○小段○○地號等三筆私有土地，面積0·一三九八公頃在案。
- 三、原處分機關依平均地權條例第五十四條之規定，就預計抵價地總面積占徵收私有土地總面積百分之四十乙節，報經內政部八十一年十月二十三日臺內地字第八一一二九0一號函核准。故本地區徵收私有土地總面積四四·八四公頃，所需抵價地面積為一七·九三公頃。
- 四、原處分機關於辦理區段徵收前，依平均地權條例第十條規定，逐年調整訴願人等所有土地中屬公共設施保留地之堤防及抽水站用地之公告土地現值。同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地部分，則未再作此調整。
- 五、原處分機關於辦理抵價地分配作業時，先以八十六年十一月四日北市地五字第八六二三二七八三00號至第八六二三二七八三0四號書函檢附原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表，通知區段徵收範圍內共五二六位土地所有權人其個別應領抵價地之權利價值為原應領補償地價乘以二·0一八二倍。嗣因發覺該計算表漏計算應發還抵價地與全部可建築土地之比例，又以八十六年十一月十七日北市地五字第八六二三三八一四00號書函檢送更正後之權利價值計算表，通知五二六位土地所有權人其個別應領抵價地之權利價值為原應領補償地價乘以一·九七倍。
- 六、嗣原處分機關認上開計算方式係將全部徵收之私有土地同樣換算權利價值，因訴願人等原係計畫一般徵收後併入區段徵收之土地，其公告土地現值較本地區原屬農業區及行水區之公告土地現值（每平方公尺新臺幣【以下同】九、八00元）為高，致使原都市計畫說明書載明以區段徵收方式開發之農業區及行水區土地所有權人因受排擠無法領回被徵收面積百分之四十之可建築土地，違反平均地權條例第五十四條原則領回百分之五十，至少領回百分之四十可供建築之土地之規定，嚴重損害其權益，復經部分原都市計畫區段徵收土地所有權人施炳煌等四十一人於八十六年十一月二十八日向本府提出陳情書質疑有案。原處分機關為求公允，並符合平均地權條例第五十四條確保都市計畫所列區段徵收方式開發，土地所有權人至少可領回徵收私有土地面積百分之四十可建築土地，

乃提請本府八十六年十二月九日第九三六次市政會議審議通過「為符合平均地權條例第五十四條規定，原屬農業區及行水區之土地以領回徵收私有土地總面積百分之四十之可建築土地為原則單獨計算其權利價值；至於提供本府先行使用原屬一般徵收併入區段徵收之土地，仍以其原徵收補償地價為其權利價值，並保障其可領回百分之四十可建築土地，至其原徵收補償地價低於農業區及行水區土地所換算之權利價值者，仍以農業區及行水區所計算之權利價值為其權利價值，以保障其權益。」原處分機關乃以八十六年十二月三十日北市地五字第八六二三八六五三〇〇號書函致函五二六位土地所有權人重新計算渠等之應領抵價地權利價值。

七、訴願人等因其權利價值受有減縮，對該書函不服，分向本府提起訴願，經本府各以八十七年五月八日府訴字第八七〇三一五二七〇〇號、八十七年五月十一日府訴字第八七〇三一五二八〇〇號及第八七〇三三六九七〇〇號訴願決定：「訴願駁回。」其駁回理由略以：「……四、本案原處分機關於八十六年十二月三十日書函所採據之抵價地權利價值計算方式，乃基於本府於七十九年間，為因應訴願人等之強烈要求並考量訴願人之權益，乃將原屬一般徵收方式取得之堤防、抽水站等用地，經撤銷徵收後，改併入以區段徵收方式取得。惟該等土地併入原都市計畫區段徵收辦理後，因該公共設施用地之需求，已無法再提供任何可建築用地，以為折算抵付之抵價地。故若採據八十六年十一月十七日書函之抵價地計算方式，將導致原屬農業區、行水區之土地所有權人可得分配領回抵價地之比例，因受訴願人等申領抵價地之排擠作用，而低於徵收總面積之百分之四十，致有違反平均地權條例第五十四條規定之意旨。其次，原屬農業區、行水區之土地，因依都市計畫規劃開發辦理區段徵收在即，故本市地價評議委員會評定其八十年至八十一年間之公告土地現值，均維持每平方公尺九、八〇〇元，而未依發展情形予以調整；相對的，訴願人等所有之堤防、抽水站等用地土地原屬辦理一般徵收，因係屬都市計畫公共設施用地，故至八十二年辦理區段徵收時，其各年度之公告土地現值，仍依平均地權條例第十條之規定按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，而可逐年調整提高，兩者在公告土地現值之調整上，已有處理不一致之情形。再者，因考量訴願人等之權益，改併入區段徵收，其所領回之抵價地係由原屬農業區、行水區之土地所有權人參與區段徵收開發完成後所提供之可建築用地，致對於原屬都市計畫區段徵收範圍內之土地所有權人其參與區段徵收之預期利益有所影響。另依平均地權條例施行細則第七十九條之規定，原土地所有權人於領取現金補償地價者，其嗣後申請優先買回土地面積占其被徵收土地面積之比例，尚有不得超過該徵收案預計抵價地面積占徵收總面積之比例之限制。本案訴願人等於改併入區段徵收後，其權益已受相當之保障，且依八十六年十二月三十日書函所採據計算方式其可領回抵價地之比例一筆為最低保障的百分之四十，另一筆則達百分之一五四・八六，比原都市計畫區段徵收範圍內之土地所有權人領回抵價

地百分之四十，高出甚多，顯見原處分機關亦已為相當之衡酌。基於上述之考量，於利益保護之均平衡量上，為確保合乎平均地權條例第五十四條規定之意旨，原處分機關之前揭處分，尚非無據。五、原處分機關以八十六年十二月三十日北市地五字第八六二三八六五三〇〇號書函重新計算訴願人等之應領抵價地權利價值，係就1、用地取得方式中，一般徵收改併入區段徵收之別；2、公告土地現值調整或經凍結之別；3、區段徵收後可供建築之土地有無提供之別等差異情形，依其不同類型，於計算應領抵價地權利價值時，適用不同之計算方法，乃係就一般徵收併入區段徵收辦理時，應適用之程序及實體要件於法律未有規定時所為之必要且不得已之措施。且原處分機關在確保合乎平均地權條例第五十四條被徵收人最少可領回徵收總面積之百分之四十的原則下，已盡其所能維護原屬農業區、行水區之土地所有權人參與區段徵收之財產保障利益，並兼顧訴願人等之利益，故前揭八十六年十二月三十日書函之權利價值計算方式係較為公平合理之計算方式。又原處分機關為兼顧原屬一般徵收土地及原屬農業區、行水區之土地兩方土地所有權人之利益，而更改應領抵價地權利價值計算方式之結果，致本府須多加負擔開發成本，使本府原得標售之其餘可供建築土地，由原本之四、三〇九．一四平方公尺減至六〇八．一四平方公尺。故原處分機關八十六年十二月三十日書函之抵價地權利價值計算方式，係基於兩者不同之狀況，而適用不同之計算方式，並未違反平等對待原則，原處分尚無不當，應予維持。……」。

八、訴願人等不服，分向內政部提起再訴願，經內政部各以八十七年九月十七日臺內訴字第八七〇四五二九號、第八七〇四五一九號及第八七〇四三六〇號再訴願決定：「原決定撤銷，由原決定機關另為適法之決定。」其撤銷理由略以：「……惟查現行平均地權條例第五十四條及其施行細則第七十條等規定，係按土地所有權人被徵收土地應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例，計算其應領抵價地之權利價值，並未就被徵收土地徵收當期公告現值之高低、土地取得方式及有無提供可建築土地之不同，而區分其不同之計算方法，且未就各個土地所有權人應領回抵價地面積占其徵收面積之比例加以規定，而係就抵價地總面積不得少於徵收總面積之百分之四十有所限制，茲原處分機關依臺北市政府第九三六次市政會議審議通過之抵價地權利價值計算方法，……重新計算再訴願人應領回抵價地之權利價值，是否適法？上開計算方法與首揭法條規定之立法意旨是否相符？均有待斟酌。原決定機關未予究明，即有疏失，應由本部撤銷……」。

九、本府爰以八十七年十二月二十三日府訴字第八七〇九六五九六〇〇號、第八七〇七四〇七五〇〇號及八十七年十二月二十四日府訴字第八七〇七三六二八〇一號重為訴願決定：「訴願駁回。」其駁回理由除就上開訴願決定駁回理由再予論明外，另指明：「……八、……縱依本件處分基準計算，訴願人所能獲得之利益，亦已比原按一般徵收所得獲之利益為高。本府考量多數民眾之權益，及如前所述原准許訴願人參加區段徵收原

有諸多現實上考量致造成不公平等情，本案一旦將訴願人參加區段徵收之原處分予以撤銷，訴願人若回復仍按原計畫之一般徵收辦理，則時隔多年，.....依原辦理一般徵收之地價計算原徵收補償費，其加計徵收時至本案原處分.....之利息.....及第二、三次重新計算權利價值所得領抵價地地價總額.....訴願人等依前者所得受之利益比依原處分（即回復按區段徵收時，亦即八十二年四月十五日）計算尤低.....；抑且本件若依原第二次更正後之權利價值方式計算給與訴願人等，則因此所生之負擔若非取自區段徵收整體，而致挹此注彼之排擠效應，或者另以公庫個別負擔之方式予以補償，其部分個別受益，由全體市民負擔之情形，又屬有害公益。是本件原處分機關確已衡酌上開不同利益之輕重得失，對整體區段徵收參加人及訴願人個別利益之均衡，而不得已選擇限縮訴願人應得利益之措施，實屬衡酌為達平等原則所採限制之手段，擇其對人民損害最輕，負擔最低，且不致造成超過達成目的所需要之範圍，亦為增進公共利益所必要。九、.....本件系爭土地在事實基礎上與其他土地有以下幾點重大不同：（1）訴願人土地原擬辦理一般徵收，後因特殊考量，嗣後改依區段徵收辦理。（2）本案土地屬公共設施用地。（3）依平均地權條例第十條規定，區段徵收開始後，即不應再調高公告現值。而訴願人土地卻仍逐年調高公告現值，以致與其他未調高公告現值的土地比較，產生補償標準顯著不同的結果。否則，即應重新調整過去調高的公告現值，以使計算基礎相當。基於以上理由，訴願人土地與其他未調高公告現值的土地顯然屬於不同事實基礎的不同的事務。因此原處分機關對於不同事務，給予不同的待遇，並不違反平等原則。.....」。

十、訴願人猶未甘服，復分向內政部提起再訴願，經內政部各以八十八年五月二十日臺內訴字第八八〇二七五二號、八十八年五月二十一日臺內訴字第八八〇二六七二號及第八八〇二五八八號再訴願決定：「原決定原處分均撤銷，由原處分機關另為適法之處分。」其撤銷理由略以：「.....惟查本案縱屬情形特殊，原處分機關為因應實務需要，乃將首揭條例及施行細則規定之計算公式有所調整，.....然原處分機關僅將本案抵價地權利價值計算方法之變更，提請該府八十六年十二月九日第九三六次市政會議審議通過後，即據以執行，其適法性如何？自有待斟酌；況抵價地面積之大小、權利價值之計算，事涉人民權利義務事項，原處分機關自應依法審慎處理，惟原處分機關一再變更系爭抵價地權利價值之計算方法，自有可議.....」。

十一、原處分機關重為處分，以八十八年九月一日北市地五字第八八二二五一八〇〇號書函通知區段徵收地區內堤防及抽水站用地所有權人一六九人（含訴願人等）略以：「.....說明：.....二、.....有關堤防及抽水站用地之權利價值重新計算方式『以全部土地依平均地權條例第五十四條規定之計算方式計算權利價值後每平方公尺再貼補權利價值一、八六六元予以計算權利價值』.....」訴願人等不服，於八十八年十

月一日向本府提起訴願，八十八年十一月三十日、十二月八日及八十九年二月二日、六月十三日、六月十九日分別補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

十二、另訴願人等分別於八十九年一月六日、七日、十日、十一日、十七日及二月一日領取抵價地權狀。

十三、訴願代表人○○○等於本府訴願審議委員會八十九年五月二十九日第四九九次會議中表示南港分局用地部分不再爭執。

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，其地上建築改良物，應參照重建價格補償。」第五十四條規定：「各級主管機關依本條例規定施行區段徵收時，應依本條例第十條規定補償其地價；如經土地所有權人之申請，得以徵收後可供建築之土地折算抵付。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則；其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。被徵收土地所有權人，應領回抵價地之面積，由徵收機關按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。……」行為時第五十五條之二第一項規定：「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。三、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地無償登記為直轄市或縣（市）有。四、前款以外之公共設施用地、國民住宅用地及安置原住戶所需土地讓售或有償撥供需地機關使用。五、其餘可供建築土地，應予標售。」

同條例施行細則第六十七條第三項規定：「前項徵收總面積之計算，不包括公有土地在內。」第七十條規定：「實施區段徵收時，徵收機關應預計區段徵收後土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為計算原土地所有權人左列權益之標準：一、應領抵價地之權利價值。二、應領抵價地之面積。三、實際領回抵價地之地價。四、優先買回土地之權利價值。五、優先買回土地之面積。前項計算公式如附件五。」第七十一條第一項規定：「前條抵價地之位置及最小建築單位面積，由徵收機關依徵收之目的及地方實際情形規劃定之。……」

附件五 預計抵價地之總面積、預計抵價地之總地價、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地之權利價值、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地面積、原

土地所有權人實際領回抵價地地價之計算公式

一、預計抵價地之總面積＝申領抵價地總面積＋優先買回土地總面積。

二、預計抵價地之總地價＝M各宗抵價地之面積×各該抵價地評定之單位地價。

三、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地之權利價值＝二式×該所有權人被徵收土地應領補償地價÷區段徵收補償地價總額。

四、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地面積＝三式÷該土地評定之單位地價。

五、原土地所有權人實際領回抵價地之地價＝該所有權人實際領回抵價地面積×該抵價地評定之單位地價。

區段徵收作業補充規定第七點規定：「區段徵收土地分配作業原則如左……（三）計算原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地之權利價值時，應依平均地權條例施行細則第七十條規定之公式計算。」臺北市基隆河整治地區區段徵收抵價地抽籤分配作業要點第四點規定：「原土地所有權人領回抵價地面積原土地所有權人領回抵價地面積，係依其徵收補償地價與區段徵收補償地價總額比例乘以預計抵價地總地價計算其應領之權利價值，並依其權利價值除以選擇分配區塊之各該抵價地之評定單位地價。其計算公式如左：

原土地所有權人領回抵價地面積＝預計抵價地總地價×（原土地所有權人徵收土地應領補償地價÷區段徵收補償地價總額）÷各該抵價地評定之單位地價」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）原處分機關每平方公尺一律補償一、八六六元，違反公平正義原則及平均地權條例第五十四條之立法精神。
- （二）小彎段總徵收面積為四四八、三三〇平方公尺，百分之四十為一七九、三三二平方公尺，換算權利價值為九十八億六千多萬元，換算其倍數為二·〇四六四八倍，不是原處分所換算的九十四億九千多萬元，倍數為一·九七倍。原處分機關之算法，原土地所有權人將領回不到百分之四十之土地，違反平均地權條例第五十四條規定。（街廓

編號 RC2-2 【○○分局用地】與 RC1 【○○新村】等二住商用地，面積為一三、九〇〇平方公尺，換算權利價值為八億五千萬元，原處分機關未依區段徵收方式換算權利價值給訴願人等)

- (三) 臺北市政府八十七年七月二十八日公告，將應由訴願人抽籤領回之住商混合區土地，改為南港分局用地。
- (四) ○○新村為住商用地，到目前為止還是在區段徵收範圍內，也是應由原地主抽籤領回之土地，為何原處分機關保留此土地不讓訴願人抽籤領回？為何目前地上物尚保留徵收前原狀，軍方、市民為何一法二制？
- (五) 上開街廓編號 RC2-2 與 RC-1 二筆土地，坐落於三十米寬的○○路及二十米寬的○○路交界處，為本區最精華的土地，也為本區段高權值之土地，因遭市府擅挪他用，造成訴願人選擇領回住商及住宅土地之抵價地權利因而降低，蒙受損失。
- (六) 原處分機關應不管地價多少，全部乘以二·一六一三倍換算權利價值，而不是乘以一·九七倍後，每平方公尺再加一、八六六元換算權利價值。
- (七) 原處分機關未將權利價值之計算數據提出。
- (八) 原處分機關稱貼補一、八六六元，係在不影響區段徵收開發成本回收之原則，換言之，此補貼費用乃由全體土地所有權人之「預計抵價地之總地價」內支付，自應按平均地權條例第五十四條第二項規定計算。
- (九) 貼補差額方式，依法無據。
- (十) 小彎段區段徵收總土地面積為四四八、三三〇平方公尺，百分之四十面積為一七九、三三二平方公尺。原處分機關發還小彎段地主總權利價值為九、四九二、二五五、三二〇元，換算可領回土地為一七七、三一·四一平方公尺，只有百分之三十九·五四，比法定最低百分之四十（一七九、三三二平方公尺）還少二、〇二〇平方公尺（如表一），如以法定最低百分之四十土地計算，則總權利價值應為九、五七五、〇九九、四〇〇元（如表二）。

表一：

	面積（平方公尺）	價值（元）
商業區	一二、六二五·二七	一、〇三五、六七二、〇〇〇
住宅混合區	三三、三三八·〇一	二、〇五三、九四六、〇〇〇
住宅區	五五、五三七·三二	三、二九四、三九四、〇〇〇

工業區	七五、八一〇・八一	三、一〇八、二四三、三二〇
合計	一七七、三一・四一	九、四九二、二五五、三二〇

表二：

	面積（平方公尺）	價值（元）
商業區	一二、六二五・二七	一、〇三五、六七二、〇〇〇
住宅混合區	三三、三三八・〇一	二、〇五三、九四六、〇〇〇
住宅區	五五、五三七・三二	三、二九四、三九四、〇〇〇
工業區	七七、八三一・四〇	三、一九一、〇八七、四〇〇
合計	一七九、三三二・〇〇	九、五七五、〇九九、四〇〇

（十一）〇〇分局用地和〇〇新村屬本區段徵收計畫範圍內，故小彎段的地主應領之權利總價值應為九、八六〇、〇八八、〇〇〇元，與原處分機關所計算之權利總價值九、四九二、二五五、三二〇元少三六七、八三二、六八〇元的權利價值，按土地面積比例只有百分之三十七・九，比法定百分之四十，一七九、三三二平方公尺，還少八、九七一平方公尺（如表三）

表三：

	面積（平方公尺）	價值（元）
商業區	一二、六二五・二七	一、〇三五、六七二、〇〇〇
住宅混合區	三三、三三八・〇一	二、〇五三、九四六、〇〇〇
〇〇分局用	四、九五〇・〇〇	三一六、八〇〇、〇〇〇

地（住商）		
○○新村（住商）	九、〇〇六・〇〇	五四〇、三六〇、〇〇〇
住宅區	五五、五三七・三二	三、二九四、三九四、〇〇〇
工業區	七七、八三一・四〇	三、一九一、〇八七、四〇〇
合計	一七九、三三二・〇〇	九、八六〇、〇八八、〇〇〇

（十二）訴願人所提出之計算式，其徵收後各分配區塊之區段價為商業區每平方公尺八四、〇〇〇元，住商區每平方公尺六四、〇〇〇元，住宅區每平方公尺六〇、〇〇〇元，工業區每平方公尺四一、〇〇〇元。

（十三）原處分機關所計算之權利價值給土地所有權人按抽籤順序自由選擇土地，原處分機關應了解地主自當選擇市場價格較高者為優先考量，而事實上目前地主選擇後所剩餘之土地僅為○○分局、○○新村及部分工業區。今原處分機關所換算權利價值為九、四九

六、〇一九、五七八元，讓土地所有權人領回之土地（現已點交完成）經訴願人等計算只有百分之三十九・五四，不足法律規定百分之四十，實屬違法。

（十四）訴願人與原處分機關計算方式之比較如下表：

	原處分機關	訴願人（應加上光華新村面積九、〇〇六平方公尺）
每平方公尺九、八〇〇元之地價	四、一九二、一一八、七五四元	同上
每平方公尺九、八〇〇元之地積面積	四二七、七六七・二一	同上

超過每平方公	六二五、九三六、四〇	同上	
尺九、八〇〇	四元		
元之地價			
超過每平方公	二〇、五六三·五二五	同上	
尺九、八〇〇	九平方公尺		
元之面積			
小灣可建築土	一八三、六四一·一四	一九二、六七四·一四〇〇	
地面積	〇〇平方公尺	平方公尺	
可建築土地總	九、七二四、一八一、	一〇、二六四、五四一、七	
地價	七五八元	五八元	
平均評定單位	五二、九五二·〇八七	五三、二七四·一〇一八四	
地價	七四〇二五元	八八元	

1、預計抵價地之總地價＝抵價地總面積×平均評定單位地價＝一七九、三三二·二九八〇×五三、二七四·一〇一八四八八＝九、五五三、七六七、一〇八（元）

2、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地之權利價值＝（預計抵價地總地價／區段徵收補償地價總額）×該所有權人被徵收土地應領補償地價
＝（九、五五三、七六七、一〇八元／四、八一八、〇五五、一五八元）×該所有權人被徵收土地應領補償地價＝一·九八二九〇九四五×該所有權人被徵收土地應領補償地價

3、原處分機關稱實際上抵價地總地價為一〇、三一三、五一七、八〇九元即屬全體土地所有權人之共有利益，依平均地權條例第五十四條第二項規定，即上開計算，應為（一〇、三一三、五一七、八〇九元／四、八一八、〇五五、一五八元）×該所有權人被徵收土地應領補償地價＝二·一四〇五九七七〇四×該所有權人被徵收土地應領補償地價

（十五）○○新村權利價值訴願人仍要爭取。

三、卷查：

（一）本案區段徵收所公告徵收之私人土地面積為四四八、三三〇·七四五四平方公尺，經原處分機關依平均地權條例第五十四條規定，報經內政部八十一年十月二十三日臺內

地字第八一一二九〇一號函核准抵價地總面積占徵收私有土地總面積百分之四十。是以，預計抵價地總面積（包含抵價地及優先買回土地）應為一七九、三三二·二九八〇平方公尺。

（二）本案區段徵收地區於八十六年十二月三十日依都市計畫規畫整理後，原可建築土地為一九九、二七三·八九平方公尺。因本案街廓編號 RC2-2 土地，其都市計畫已完成變更為本府警察局〇〇分局用地，係屬公有土地；街廓編號 RC1 土地即〇〇新村，其上眷舍仍未拆遷補償且土地亦尚未撥用；街廓編號 I5-1、I5-2、I5-3 之長壽臨時抽水站，係因長壽抽水站有糾紛未解決，為防洪公用設施之用地，故上開三塊土地無法供原土地所有權人領回。原處分機關乃依平均地權條例施行細則第七十一條第一項規定，將上開三塊土地劃為非抵價地，予以扣除。是以，得供原土地所有權人領回之土地面積為一八三、六四一·一四平方公尺。（得供原土地所有權人領回之土地面積一八三、六四一·一四平方公尺扣減預計抵價地總面積一七九、三三二·二九八〇平方公尺，剩餘四、三〇八·八四平方公尺土地，係屬本府所有，為回收開發費用之土地。）

（三）原處分機關估計各分配區塊之區段價，經提本市地價評議委員會暨標準地價評議委員會八十六年十月六日第六十三次會議評定通過在案，有該次會議紀錄影本乙份在卷可稽。而辦理區段徵收後該區域可建築土地總地價為九、七二四、一八一、七五八元，可建築土地總面積為一八三、六四一·一四平方公尺，故平均評定單位地價為每平方公尺五二、九五二·〇八七七四〇二五元。

（四）公告土地現值每平方公尺超過或低於九、八〇〇元之原一般徵收土地之總面積為二〇、五六三·五二五九平方公尺，徵收補償地價為六二五、九三六、四〇四元，都市計畫區段徵收（即農業區、行水區地價每平方公尺九、八〇〇元部分）土地之總面積為四二七、七六七·二一九一平方公尺，徵收補償地價為四、一九二、一一八、七五四元，合計總補償地價為四、八一八、〇五五、一五八元。

（五）原屬一般徵收之土地（堤防、抽水站用地）併同原都市計畫區段徵收範圍土地（農業區及行水區之土地），依平均地權條例第五十四條規定計算權利價值，因抵價地總面積為一七九、三三二·二九八〇平方公尺，平均評定單位地價為每平方公尺五二、九五二·〇八七七四〇二五元，故抵價地總地價為九、四九六、〇一九、五七八元。又總補償地價為四、八一八、〇五五、一五八元，是以每位地主（包含訴願人等）之權利價值即為應領補償地價乘以一·九七倍（ $9,496,019,578 \text{ 元} \div 4,818,055,158 \text{ 元} = 1.97 \text{ 倍}$ ），合先論明。

四、本件原處分機關前以八十六年十一月十七日北市地五字第八六二三三八一四〇〇號書函通知五二六位土地所有權人，其個別應領抵價地之權利價值為原應領補償地價乘以一·

九七倍，即係將原屬一般徵收之土地與原都市計畫區段徵收範圍土地，全部一致依平均地權條例第五十四條規定計算權利價值。嗣以原都市計畫區段徵收範圍土地（農業區及行水區土地）所有權人因受排擠無法領回被徵收面積百分之四十可建築土地，有違平均地權條例第五十四條規定，遂依本府八十六年十二月九日第九三六次市政會議審議通過「為符合平均地權條例第五十四條規定，原屬農業區及行水區之土地以領回徵收私有土地總面積百分之四十之可建築土地為原則單獨計算其權利價值；至於提供本府先行使用原屬一般徵收併入區段徵收之土地，仍以其原徵收補償地價為其權利價值，並保障其可領回百分之四十可建築土地，至其原徵收補償地價低於農業區及行水區土地所換算之權利價值者，仍以農業區及行水區所計算之權利價值為其權利價值，以保障其權益。」之計算方式，計算原都市計畫區段徵收範圍土地（農業區及行水區土地）所有權人之權利價值為應領補償地價乘以二·一六倍，可領回一七一、一〇六·八八七六平方公尺抵價地，領回低價地比例為百分之四十。至於原屬一般徵收堤防、抽水站用地之土地所有權人，則可領回一一、九二七·二一一六平方公尺之抵價地，領回低價地比例為百分之五十八。按上開計算方式雖有不同，惟所有土地所有權人領回低價地比例均高於內政部核准之百分之四十之標準，並不影響訴願人等之權益，且如本府前二次訴願決定所揭，符合實質公平原則與公益原則。

五、惟上開行政處分及本府訴願決定二度經內政部再訴願決定認有違平均地權條例第五十四條規定，予以撤銷在案。原處分機關重為處分，爰依內政部再訴願決定意旨，將原屬一般徵收之土地（堤防及抽水站用地）及原都市計畫區段徵收範圍土地（農業區及行水區土地），一概以每平方公尺徵收補償地價乘以一·九七倍計算權利價值。是原都市計畫區段徵收範圍土地（農業區及行水區土地）所有權人領回抵價地比例為百分之三十六·四八，原一般徵收併入區段徵收土地（堤防及抽水站用地）所有權人領回抵價地比例為百分之一一三·三〇。又因在內政部作成第二次再訴願決定前，原處分機關已於八十八年五月十二日辦理同意先行抽籤配地者四十九戶之抽籤配地作業，對農業區及行水區土地已分配百分之四十抵價地（每平方公尺徵收補償地價乘以二·一六倍），遂將百分之三十六·四八與百分四十兩者之差額（二·一六倍減一·九七倍）一、八六六元，視為補貼，不予追回。相對之，對原堤防及抽水站用地所有權人，除分配抵價地百分之一一三·三〇（每平方公尺徵收補償乘以一·九七倍）外，亦給予同額補貼每平方公尺一、八六六元。是以，原處分機關重為處分，依平均地權條例第五十四條規定，核定每位所有權人之權利價值均為應領補償地價乘以一·九七倍，另加發每平方公尺補貼權利價值一、八六六元，自無違誤，並符合信賴保護原則與公平原則。

六、至訴願人等所稱原土地所有權人領回不到百分之四十土地，違反平均地權條例第五十四條規定乙節；按原處分機關核定每位地主（包含訴願人等）之權利價值為應領補償地價

乘以一·九七倍（權利價值共計九、四九六、〇一九、五七八元），每平方公尺再補貼權利價值一、八六六元，予以合併計算權利價值，故實際上抵價地總地價為一〇、三一三、五一七、八〇九元，已分配抵價地之面積為一七四、〇六一·二九平方公尺，目前由原處分機關正在辦理優先買回土地約須再提供之面積為二四、一〇七·二一平方公尺，故本案總計分配之抵價地總面積為一九八、一六八·五〇平方公尺，占徵收私有土地總面積百分之四四·二〇。故訴願人所稱領回之面積（含優先買回土地）僅為一七七、三一·四一平方公尺，不到百分之四十土地，恐屬誤解。

七、訴願人等復稱街廓編號 RC2-2(〇〇分局用地)與 RC1(〇〇新村)二筆住商混合區土地未列入抵價地，由原土地所有權人領回，造成訴願人選擇領回住商混合區抵價地之權利降低，蒙受損失乙節：

（一）本件訴願代表人〇〇〇等於本府訴願審議委員會八十九年五月二十九日第四九九次會議中表示〇〇分局用地部分不再爭執，另於八十九年六月十九日訴願補充理由書稱「〇〇新村權利價值還是要爭取」。〇〇分局用地部分訴願人等既已不再爭執，爰僅就〇〇新村部分予以論明。

（二）按何區塊土地應供原土地所有權人領回，揆諸平均地權條例施行細則第七十一條第一項規定，應由原處分機關依徵收之目的及地方實際情形規劃定之。是以，本案如原處分機關預計供原土地所有權人領回土地占徵收私有土地總面積達百分之四十，則不問劃定何區塊供原土地所有權人領回，已符合平均地權條例第五十四條之規定。光華新村因其上眷舍仍未拆遷補償且土地亦尚未撥用，目前仍無法供原土地所有權人領回，故原處分機關劃為非抵價地，然如上三叫及六所論，原處分機關係以預計抵價地總面積一七九、三三二·二九八〇平方公尺為權利價值之計算基準，且總計分配之抵價地總面積為一九八、一六八·五〇平方公尺，占徵收私有土地總面積已達百分之四四·二〇，符合平均地權條例第五十四條規定意旨，殆無疑義。訴願人等以〇〇新村未劃入抵價地指摘原處分違法，自難採憑。從而，訴願人等主張各節，尚不足採。原處分機關所為處分，並無不合，應予維持。

八、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

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

中 華 民 國 八 十 九 年 七 月 六 日

委員 曾忠己

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 公假

執行秘書 王曼萍 代行