

訴願人 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補償費事件，不服原處分機關八十八年四月二十六日北市地四字第八八二一一二八七〇〇號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本府為興辦內湖區民權隧道北端出口改善工程，需用本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇地號等三筆土地，前報經內政部八十八年三月八日臺內地字第八八〇三八〇四號函核准徵收，並經原處分機關以八十八年三月二十四日北市地四字第八八二〇八一四九〇〇號公告徵收，及以八十八年四月二十六日北市地四字第八八二一一九一一〇〇號函通知各土地所有權人於八十八年五月四、五日發放徵收地價補償費。
- 二、原處分機關就本案訴願人所有內湖區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，依平均地權條例第十條及都市計畫法第四十九條規定，按照徵收當期之公告土地現值每平方公尺新臺幣（以下同）二三、五四三元補償其地價，並依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決議：本市八十八年度徵收都市計畫公共設施保留地之補償以八十七年七月一日公告土地現值加發二成辦理補償（本案補償費因訴願人受領遲延，經原處分機關以八十八年五月二十七日八十八年度存字第二四八三號提存書提存於臺灣臺北地方法院提存所待領），嗣訴願人就上開補償費以八十八年四月十四日異議書提出異議，經原處分機關以八十八年四月二十六日北市地四字第八八二一一二八七〇〇號函復以：「.... 說明：.... 三..... 本案以公告土地現值及加發二成補償標準補償其地價，依法並無不合....」在案。
- 三、訴願人不服上開復函處分，於八十八年五月二十八日向本府提起訴願，八十八年十一月九日補充訴願理由，經本府以訴願人逾期訴願，程序不合，以八十九年一月五日府訴字第八九〇〇一七六五〇一號訴願決定：「訴願駁回。」訴願人不服，提起再訴願，經內政部以八十九年五月三十日臺內訴字第八九〇三七六〇號再訴願決定：「原決定撤銷，由原決定機關另為適法之決定。」並於理由欄指明由原決定機關（本府）改為實體審理後，另為適法之決定，爰依再訴願決定意旨重為本件訴願決定。

理 由

- 一、按土地法第二百零八條第二款規定：「國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定徵

收私有土地。但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限.....二、交通事業。」

都市計畫法第四十八條規定：「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」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，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。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。」

同條例施行細則第七條規定：「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。土地現值公告後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地，於下次土地現值公告前依法徵收者，其公告土地現值仍應於公告徵收前依第六十三條規定重新計算，並公告之。」第六十三條第二項規定：「都市計畫公共設施保留地之地形、地勢、交通、位置之情形特殊，與毗鄰非保留地顯不相當者，其地價查估標準，由直轄市或縣（市）政府定之。」

地價調查估計規則第三條規定：「地價調查估計之辦理程序如左：一、製作或修正有關圖籍。二、調查買賣或收益實例及有關影響區段地價之資料。三、製作買賣或收益實例調查估價表。四、製作買賣或收益實例地價分布圖。五、劃分地價區段，填具地價區段勘查表及繪製地價區段圖。六、估計區段地價，並填具區段地價估價報告表。七、計算宗地單位地價。」第七條第一項規定：「第三條第二款所稱影響區段地價之資料，指土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素等。」

二、本件訴願及補充理由略為：

(一) 本件訴願應以收受土地徵收公告之通知時，起算訴願期間，而訴願人於八十八年四月十四日以書面聲明不服，雖書面名為「異議書」，但依行政法院五十一年度判字第四八五號判例，實已於法定訴願期間內提起訴願，無訴願逾期問題。

(二) 原處分機關辦理公告現值作業時，以區段估價、大量估價方式辦理，不區分徵收土地特性，不考量所在區域發展情況，亦不參照其毗鄰非公共設施保留地地價，一律以公告現值加二成發給補償費，違反都市計畫法第四十九條第二項規定及裁量之義務。查

訴願人被徵收土地毗鄰之臺北市團管區軍用地取得方式為一半以市價徵收，一半以公告現值徵收，同時免徵增值稅，何以兩案補償方式差異如此？姑不論是否已違反相同案件相同處理之平等原則，此與原處分機關所謂「無法針對個別土地差異性逐一考量」，豈不矛盾？

- (三) 平均地權條例及都市計畫法之修正理由在於，政府對於公共設施保留地與非公共設施保留地之公告現值之評估，價值上本即有懸殊之認定，前者低而後者高，原因在被列為公共設施保留地使然，復又因政府所定公告現值與市價有相當差距，故都市計畫法又規定必要時得加成補償之，以得其平。
- (四) 平均地權條例施行細則第七條第一項解釋地價補償費之標準，一方面指以「毗鄰各非公共設施保留地土地現值之平均數為準」，他方面又曰「依第六十三條規定計算之」，惟平均地權條例施行細則第六十三條所決定者，乃依平均地權條例第四十六條定都市計畫公共設施保留地之公告現值，「公告現值」與「毗鄰各非公共設施保留地土地現值之平均數」既有不同，焉能以前者瓜代後者？平均地權條例第十條何須修正？顯見施行細則第七條「依第六十三條規定計算」規定之不當。故決定被徵收土地之地價補償費時應確實遵照都市計畫法第四十九條第一項之規定，以毗鄰各非公共設施保留地土地現值之平均數為準，而非如本件係依被徵收地之當期公告現值徵收。
- (五) 臺北市各區段土地之市價與公告現值之差異，本有不同，故法律始在加成之成數上，僅規定「加成不得超過百分之四十」上限，而以個案差異定其加成之成數，故對各徵收土地之個案情形，如棄置不論者，則顯然與都市計畫法之上開規定不符，而構成行政法學者所謂怠惰裁量之不合法瑕疵裁量。

三、本案前經內政部以八十九年五月三十日臺內訴字第八九〇三七六〇號再訴願決定：「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：「按『提起訴願雖已逾期，而在法定期間內，曾向原處分官署為不服之聲明者，仍應認為合法之訴願。』行政法院四十二年度判字第三號判例著有明文。臺北市政府為興辦內湖區民權隧道北端出口改善工程，需用再訴願人所有坐落臺北市內湖區○○小段○○地號土地，報經本部八十八年三月八日臺內地字第八八〇三八〇四號函核准徵收，原處分機關乃據以八十八年三月二十四日北市地四字第八八二〇八一四九〇〇號公告徵收，並以八十八年三月二十四日北市地四字第八八二〇八一四九〇二號函檢附徵收補償地價清冊，通知再訴願人在案。嗣再訴願人於公告期間八十八年四月十四日，對系爭土地地價補償費，提出異議，並於原處分機關對其異議事項，以八十八年四月二十六日北市地四字第八八二一一二八七〇〇號函復後，即五月二十八日遞送訴願補充理由書表明提起訴願（按此有原決定卷內所附再訴願人八十八年五月二十八日訴願補充理由書可稽），其提起訴願縱已逾期，惟既曾於公告期間三十日內，對地價補償費有不服之表示，自應認已合法提起訴願，茲原

決定機關以訴願逾期為由程序駁回，自有欠洽，應由本部撤銷，由原決定機關改為實體審理後，另為適法之決定。……」是依前揭再訴願決定意旨為實體審理。

四、卷查原處分機關辦理公告現值作業，依平均地權條例及地價調查估計規則等有關法令規定，應歷經地價調查、劃分地價區段、估計區段地價，並提經本市地價評議委員會暨標準地價評議委員會評定，報准內政部核備及計算宗地地價後公告；如屬都市計畫公共設施保留地者，則依平均地權條例第十條及同條例施行細則第七條及第六十三條規定查計辦理。本件據原處分機關答辯稱系爭土地之地價調查估計係依前揭地價調查估計規則第三條規定之程序辦理及衡酌第七條第一項所定之影響區段地價因素等，作為劃分地價區段之主要依據，且係以地價區段範圍內之所有土地作整體考量，以維持地價之均衡合理，其地價調查估計採「區段地價」即係依上開規定辦理，故並非如訴願人所稱不區分徵收土地特性、不考量區域發展狀況等。

五、復查系爭土地原為都市計畫係屬公園預定地，嗣經本府以八十七年十一月五日府都二字第八七〇七五一七八〇〇號公告變更為民權隧道北端出口工程用地，屬都市計畫公共設施保留地，則依平均地權條例第十條、同條例施行細則第七條及第六十三條規定，政府依法徵收上開土地時，係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；又所謂毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值則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。查系爭土地因其係海拔高度介於三十至四十公尺間之山坡地，地勢陡峭，與毗鄰可供建築使用或已重劃完竣地形平坦之非公共設施保留地，無論就地形、地勢、交通、位置、使用狀況等情形，顯有差別，符合平均地權條例施行細則第六十三條第二項所指之「特殊保留地」，原處分機關爰依臺北市特殊都市計畫公共設施保留地地價查估標準之規定，以毗鄰非公共設施保留地之平均區段地價為基準，分析比較該特殊保留地與毗鄰非公共設施保留地之各項地形、地勢、交通、位置及使用狀況等影響地價因素及其差異程度後，查計其八十七年公告土地現值為每平方公尺二三、五四三元，依前揭規定，上述地價查估，並無違法不當。

六、又本案業經本市地價評議委員會暨標準地價評議委員會第六十四次會議決議：本市八十八年度徵收都市計畫公共設施保留地之補償以八十七年七月一日公告土地現值加發二成辦理補償，惟關渡地區內運動公園及國際景觀公園等用地則加發一成辦理補償。揆諸前揭都市計畫法第四十九條規定，於法並無不合。本件訴願人雖稱有怠惰裁量情事，惟未具體指出不合理之處，即難憑採。從而，原處分機關以公告土地現值加發二成補償標準補償其地價之處分，並無不合，應予維持。

七、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 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

中華民國八十九年七月十九日

市長 馬英九
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行