

臺北市政府 89.12.05. 府訴字第八九一〇八九七〇〇一號訴願決定書

訴願人 ○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、  
○○○

訴願代表人 ○○○

原處分機關 臺北市土地重劃大隊

右訴願人因日據時期重劃地區未分配土地地價補償費事件，不服原處分機關八十九年六月一日北市地重一字第八九六〇一六七三〇〇號函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人○○○等為被繼承人○○○之繼承人，○○○原有之本市大安區○○段○○地號土地（應有部分十六分之五），屬於本市日據時期幸段地區重劃區未分配土地。該區雖於民國二十八年間（昭和十四年）辦理換地預定地指定通知，惟因日本戰敗無條件投降而未辦理後續重劃公告、地價差額補償、重劃後土地登記等程序。臺灣光復後，因地籍管理紊亂，產權糾紛時有發生，雖曾進行清理，惟地權演變繁雜，均感困難萬端，直至六十九年二月間始依當時之平均地權條例第五十六條規定及其授權訂定之都市土地重劃實施辦法第二十二條規定，由本府以六十九年二月六日府地重字第〇五四八六號公告清理成果，公告期間自六十九年二月二十二日起至三月二十二日止，計公告三十日，並以同字號函檢附日據時期實施重劃地區地籍清理土地對照清冊通知各土地所有權人在案。訴願人○○○於八十八年七月二十二日向原處分機關陳情，經原處分機關以八十八年七月三十一日北市地重一字第八八六〇二七六九〇〇號函通知訴願人○○○速依繼承規定領取系爭土地地價補償費新臺幣（以下同）二、六三〇、四三六元。訴願人○○○復於八十九年三月二十一日向原處分機關請釋系爭土地之處理過程及相關依據，經原處分機關以八十九年三月二十七日北市地重一字第八九六〇一〇七六〇〇號函，復知訴願人關於辦理本市日據時期重劃地區重劃後未分配土地地價補償之相關依據，並請其申請領取補償費。訴願人○○○不服原處分機關通知領取之補償數額，復於八十九年四月二十八日向原處分機關申請重新評定現值作為補償系爭土地地價之標準，主張應以系爭土地原有面積按原位置評定重劃後地價（七十年之公告現值每平方公尺九九、〇〇〇元）計算，合計應補償四、四八五、九三七元及利息損失應一併補償，經原處分機關以八十九年六月一日北市地重一字第八九六〇一六七三〇〇號函復略以：「……說明……  
..三、關於本市日據時期重劃地區未分配土地地價補償依臺北市清理日據時期實施土地重劃地區地價補償要點第十一點規定：『未分配之土地應補償之地價，以同重劃地區之公告土地

現值加權平均單價為計算標準。』蓋未分配之土地，重劃後之地籍圖及實質上已無位置存在，故無規定地價之資料而據以計算其地價，而以同重劃區之公告土地現值求取加權平均單價據以計算相互補償地價.....計應補償地價二、六三〇、四三六元，核無不合。四、.....惟查土地重劃依平均地權條例第五十六條第四項訂定市地重劃實施辦法優先適用，.....臺端來函全部引用土地法有關徵收規定，惟土地法相對於重劃法規為普通法.....應優先適用重劃法規。系爭土地所有權人周宗發土地登記簿上登載地址為日據時期『東門町一八六番地』致無法送達，非可歸責於本大隊。又〇〇〇何時死亡發生繼承事實，未據繼承人告知，自無從通知繼承人領取。又提存於受提存人住址送達不到後始檢具戶籍謄本向法院提存所為之，〇〇〇登記日據時期住址致無從送達亦無從申領現行戶籍謄本，致無從辦理提存。況如當時已辦理提存至今已過十年，該補償金已依法歸屬國庫，未辦提存，土地所有權人反受利益。」訴願人不服，於八十九年七月五日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、本件訴願人提起訴願日期（八十九年七月五日）距原處分機關以八十九年六月一日北市地重一字第八九六〇一六七三〇〇號函之發文日已逾三十日，惟原處分機關未查明送達日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先指明。

二、按行為時平均地權條例第五十六條第四項規定：「土地重劃實施辦法，由中央主管機關定之。」行為時都市土地重劃實施辦法第二十二條規定：「辦理重劃機關於辦竣重劃分配後，應檢附左列圖冊，辦理公告三十日。除通知土地所有權人外，並應於重劃土地所在地鄉、鎮、市、區公所陳列有關圖冊，以供閱覽。.....土地所有權人對於前項重劃公告有異議時，應於公告期間屆滿前向辦理重劃機關以書面提出。其未提出異議部分，於公告期滿時即告確定。」第三十三條第二項規定：「土地所有權人參加重劃之土地，因不足最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，應以重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價，發給現金補償。.....」

臺北市清理日據時期實施土地重劃地區地價補償要點（以下簡稱地價補償要點）第二點規定：「本要點所稱地價補償，係指原未分配、或少分配與多分配土地面積差額之互為補償。」第四點規定：「未分配土地以『日據時期土地重劃地區地籍清理公告清冊』所列『日據重劃未換地』者為準。」第十一點第一項、第三項規定：「.....未分配與少分配土地應補償地價之計算，以本要點公告時之當期公告土地現值為準。」「未分配之土地應補償之地價，以同重劃地區之公告土地現值加權平均單價為計算標準。」第十五點規定：「少分配或未分配之土地，應通知其所有權人限期領取地價，逾期未領取者依法提存。」

行政院六十八年十二月十四日臺六十八內字第一二六〇九號函釋：「主旨：所報『臺北市日據時期實施土地重劃地區地籍清理方案』，請照.....審查結論辦理。說明.....

二、……（一）……對當年已辦理完成之重劃事項，為符合實際情況，保障人民權益，應承認有效。至於其未辦尚待辦理之事項，可依據平均地權條例第五十六條及其他有關法令辦理。關於上述重劃土地之公告，應依『都市土地重劃實施辦法』第二十二條規定辦理……（二）……即對未分配或少分配者應給予地價補償……其地價補償費之計算，依法以處理時之公告土地現值為準。……」

六十九年一月十五日臺六十九內字第〇五五六號函釋：「……核復事項……二、貴府原擬『臺北市日據時期實施土地重劃地區地籍清理要點』請依照本院臺六十八內字第一二六〇九號函核定之原則逕行修訂實施。」

三、本件訴願理由略以：

- （一）原處分未依土地法及重劃辦法規定踐行系爭土地之公告、通知、評定發款程序：1. 土地所有權人原所有之土地倘重劃後遭分配為供道路或其他公共使用而未受分配土地，其性質應與該土地被「徵收」為公共設施用地無異，重劃法規未規定之事項自得準用關於徵收之相關規定。本件土地於重劃後作為〇〇〇路及〇〇路口使用，依法政府有予以徵收或補償之責。2. 按徵收土地在院轄市區域者，由中央主管機關核准之，市、縣政府機關於接到中央主管機關通知核准徵收土地案時，應即公告，並通知土地所有權人及他項權利人，公告期間為三十日，此為土地徵收之生效要件。而依都市土地重劃實施辦法第二十二條規定：「辦理重劃機關於辦竣重劃分配後，應檢附左列圖冊，辦理公告三十日。除通知土地所有權人外，並應於重劃土地所在地鄉、鎮、市、區公所陳列有關圖冊，以供閱覽。……四、重劃前地籍圖。五、重劃前後地號對照圖……土地所有權人對於前項重劃公告有異議時，應於公告期間屆滿前向辦理重劃機關以書面提出。其未提出異議部分，於公告期滿時即告確定。」本件重劃土地分配成果於七十一年始經臺北市政府公告，惟主管機關並未依程序將分配成果通知土地所有人，亦未提供重測前後地籍圖、地號圖以供參考，顯然未踐行上開程序，自無公告期滿確定之效力發生。查本件未依都市土地重劃實施辦法第二十二條、第三十三條規定通知利害關係人，原處分機關於八十九年三月二十七日北市地重一字第八九六〇一〇七六〇〇號函亦自承因〇〇〇設籍臺北市東門町一八六番地屬日據時期地址，故未能順利通知等語。本件原處分機關未合法通知亦未辦理公示送達，且未於公告期滿依重測前原有面積按原位置評定重劃後地價以公示送達方式通知權利人或繼承人發給補償，且進而以本人或繼承人為提存之對象辦理提存，難謂已完成重劃土地之補償。依地價補償要點第十五點之規定：「少分配或未分配之土地，應通知其所有權人限期領取地價，逾期未領取者依法提存。」原處分機關未依法踐行公示送達催告程序後辦理提存，自應重行踐行系爭土地重劃之補償程序，以現時之土地公告現值重行計算地價補償數額，始符法定程序正義。

- (二) 人民之權利義務不得以行政命令規範：地價補償要點之內容涉及人民權利義務事項，依中央法規標準法第五條第二款及第六款規定，關於人民權利義務者，應以法律定之，應以法律規定之事項不得以命令定之。今就該涉及應受補償人權利義務之事項竟以行政命令為規範，該規範之適法性自屬堪疑。
- (三) 退萬步言，縱認系爭土地之補償應以民國七十年之公告現值作為計算補償地價標準，原處分機關未以重劃前原有位置評定地價，亦非正確。按公告當時適用之都市土地重劃實施辦法第三十三條規定，不能分配土地時，應以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。則系爭大安區○○段○○地號土地所在地，現今之地號應係臺北市大安區○○段○○小段○○地號土地之一部分，該地號於七十年之公告現值為每平方公尺九九、〇〇〇元，訴願人持分土地之公告現值應為四、四八五、九三七元，原處分機關評定總值二、六三〇、四三六元，有待商榷。
- (四) 原處分機關並未於七十一年二月十一日地價補償要點函頒實施，依法通知被繼承人○○領取系爭地價補償進而辦理提存，歷經十七、八年後直至訴願人○○○陳情始通知其領取，是此段期間之利息損失自應一併予以補償，以期公平。

四、卷查原處分機關以系爭土地屬於本市日據時期幸段地區重劃區未分配土地，該區雖於民國二十八年間（昭和十四年）辦理換地預定地指定通知，惟因日本戰敗無條件投降而未辦理後續重劃公告、地價差額補償、重劃後土地登記等程序。臺灣光復後，因地籍管理紊亂，產權糾紛時有發生，雖曾進行清理，惟地權演變繁雜，均感困難萬端，迨六十九年二月間始依當時之平均地權條例第五十六條規定及其授權訂定之都市土地重劃實施辦法第二十二條規定，由本府以六十九年二月六日府地重字第〇五四八六號公告清理成果，並以同字號函檢附日據時期實施重劃地區地籍清理土地對照清冊通知各土地所有權人在案；另以未分配之土地，於重劃後之地籍圖及實質上已無位置存在，故無規定地價之資料而據以計算其地價，並考量日據時期未完成之事實狀態，乃依報奉行政院七十一年一月二十一日臺七十一內字第一一二九號函核定之地價補償要點十一點規定，以同重劃區之公告土地現值求取加權平均單價，據以計算訴願人之被繼承人○○○應補償地價計二、六三〇、四三六元，自屬有據。

五、次查土地重劃與土地徵收為截然不同之土地政策，土地重劃部分依行為時平均地權條例第五十六條第四項規定授權訂定土地重劃實施辦法，藉以規範辦理土地重劃之事宜，本件系爭土地乃屬本市日據時期重劃區內之土地，自應優先適用行為時都市土地重劃實施辦法之規定，於相關重劃法規未規定者，始得援用有關徵收之規定。本件訴願人訴願理由主張引用土地法中有關徵收規定部分，自有未合。

六、至本件訴願人主張系爭土地原處分機關於公告期間未合法通知土地所有權人亦未辦理公示送達，自無公告期滿確定之效力發生，且未於公告期滿以公示送達方式通知權利人或

繼承人發給補償，或進而辦理提存，難謂已完成重劃土地之補償；地價補償要點之內容涉及人民權利義務事項，不得以行政命令規範；應按公告當時適用之都市土地重劃實施辦法第三十三條規定，應以系爭土地重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償；及原處分機關並未於七十一年二月十一日地價補償要點函頒實施後，依法通知○○○領取系爭地價補償進而辦理提存，此段期間之利息損失自應一併予以補償，以期公平等節。查系爭土地早於日據時期昭和十四年指定換地時即以未分配換地處分；而本件土地重劃案地籍清理成果，亦經本府以六十九年二月六日府地重字第〇五四八六號公告，並以同字號函檢附日據時期實施重劃地區地籍清理土地對照清冊通知各土地所有權人在案，此有上開文件影本各乙份附卷可稽，故系爭土地重劃之效力應無可置疑；況系爭土地所有權人○○○土地登記簿上登載地址為日據時期之「東門町一八六番地」，且其亦不曾向原處分機關通報現址，致原處分機關根本無從為重劃公告通知之送達，進而亦無從為通知領取補償費之送達及申領現行戶籍謄本據以辦理提存，應非可歸責於原處分機關。是訴願人質疑系爭重劃公告之效力及應加計利息補償之主張，皆不足採據。

七、次按前揭地價補償要點，本市係依行政院六十八年十二月十四日臺六十八內字第一二六〇九號函釋及六十九年一月十五日臺六十九內字第〇五五六號函釋所示之原則據以訂定，並報奉行政院七十一年一月二十一日臺七十一內字第一一二九號函核定，而於七十一年二月十一日函頒實施，其訂定之目的，主要在於清理本市日據時期重劃地區土地地價補償事宜。查系爭土地屬於本市日據時期幸段地區重劃區未分配土地，該區早於民國二十八年間（昭和十四年）即辦理完成換地預定地指定通知，而本府後續所辦理之重劃公告、通知、發放地價補償費及土地登記等程序，僅在延續日據時期尚待辦之程序，要非另外辦理一項新的土地重劃案，是本件系爭土地之地價補償費，自應適用前揭地價補償要點規定據以補償，並無行為時都市土地重劃實施辦法之適用。是訴願人主張應依行為時都市土地重劃實施辦法第三十三條規定，以系爭土地重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償部分，亦不足採據。從而，原處分機關八十九年六月一日北市地重一字第八九六〇一六七三〇〇號函所為處分，並無不合，應予維持。

八、據上論結，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  
委員 曾忠己

中華民國八十九年十二月五日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。