

訴 願 人 ○○○

○○○

○○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○

○○○○

○○

○○○

○○○

○○○

○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴願代表人 ○○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人等十四人因請求更正公告土地現值事件，不服原處分機關九十年十二月十九日北市地二字第〇九〇二三〇〇六三〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處理。

### 事 實

一、緣訴願人等所有本市中山區中山段○○小段○○地號土地（以下簡稱系爭土地），位於本市中山區○○路，近捷運○○線○○站，都市計畫屬第三種商業區，由於○○路路寬達十五公尺，其容積率得適用最高之五六〇%，地價較一般臨巷土地明顯為高，又其地上建物由原為老舊三、四層建物拆除改建為目前十層大樓，不僅使用狀況改善，其建物總樓地板面積亦較以前大幅增加，原處分機關於辦理九十年公告土地現值作業時，爰依平均地權條例及地價調查估計規則等有關法令規定，於作業期間歷經地價調查、劃分地價區段及估計區段地價等法定作業程序，並提經本市地價評議委員會評定，報經內政部備查及計算宗地地價後，經本府以九十年七月一日府地二字第九〇〇七四五〇七〇〇號

公告上開系爭土地九十年公告土地現值為每平方公尺新臺幣（以下同）一七八、四六九元。

二、嗣訴願人等以九十年十二月十一日陳情書向臺北市議會○○○議員提出陳情，其陳情內容略以：訴願人等於九十年十月辦理系爭土地過戶移轉時，發現系爭土地之公告現值於九十年七月時，由原公告現值每平方公尺一四一、〇〇〇元調漲為每平方公尺一七八、四六九元，漲幅高達百分之二六點五七，導致渠等增加巨額之土地增值稅，認系爭土地公告現值之調漲顯有違誤云云。訴願人陳情請求事項有二： 請求撤銷本府九十年七月一日府地二字第九〇〇七四五〇七〇〇號公告。 請求將本案系爭土地九十年公告土地現值每平方公尺一七八、四六九元回復為八九年公告土地現值每平方公尺一四一、〇〇〇元，案經轉由原處分機關查處。

三、經原處分機關以九十年十二月十九日北市地二字第〇九〇二三〇〇六三〇〇號函復訴願人等略以：「....說明.....四、又本案土地近捷運○○線○○(〇)站，區位佳，交通便利，地上十層建築物結構體當時已大體完工，且建築總樓地板面積又顯較改建前建物總樓地板面積大幅增加，其宗地條件、價值已隨開發行為而大幅提昇及顯現，故九十年公告土地現值予以調漲，實屬合理，陳情書理由一：『新建大樓尚未完工，該地區尚屬土（工）地，地價尚未增值，土地現值不應調漲』及理由二：『公告現值無理由逆勢上漲』等節，顯係誤解。五、又依『辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項』規定意旨，係指發現公告地價或公告土地現值有錯誤時，始得辦理公告更正，經查本案土地九十年公告土地現值，如上所述係因建築開發行為，造成土地利用效能及土地價值之提昇，並無錯誤及不合理調漲情事，陳情書所請：『比照內湖地區房屋稅案例，撤銷九十年公告土地現值每平方公尺一七八、四六九元，並回復成八九年公告土地現值每平方公尺一四一、〇〇〇元』乙節，與事實及法令不合，歉難照辦。」訴願人對上開本府九十年七月一日府地二字第九〇〇七四五〇七〇〇號公告及原處分機關九十年十二月十九日北市地二字第〇九〇二三〇〇六三〇〇號函不服，於九十年一月二十一日向內政部提起訴願。嗣經內政部以九十年一月二十四日臺內訴字第〇九一〇〇〇二四二三號函將訴願人不服原處分機關九十年十二月十九日北市地二字第〇九〇二三〇〇六三〇〇號函訴願部分移由本府受理。訴願人復於九十年三月一日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理　　由

一、查本案訴願人等共同提起訴願，惟訴願書未載明訴願代表人；亦未載明訴願人等之出生年月日、身分證明文件字號等，不符訴願法第二十二條及第五十六條規定，經本府訴願審議委員會依同法第六十二條規定，以九十年二月七日北市訴（癸）字第〇九一三〇一一三四一〇號書函通知訴願人等於文到後二十日內補正。該通知補正書函於九十年

二月九日送達，此有蓋妥訴願人等地址所在地之○○大樓管理委員會章戳之掛號郵件收件回執正本十四張附卷可稽，惟訴願人等迄今仍未選定訴願代表人，本府爰依訴願第二十三條：「共同提起訴願，未選定代表人者，受理訴願機關得限期通知其選定；逾期不選定者，得依職權指定之。」之規定，依職權指定訴願人○○○為本案訴願代表人，合先敘明。

二、按行為時平均地權條例第四十六條規定：「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，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，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並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。」

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。....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。」第二十一條規定：「劃分地價區段時，依左列規定辦理：一、由承辦員攜帶地籍藍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、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，於地籍藍圖上，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一區段。....四、一般路線價區段，應以適當範圍為區段界線。....前項第三款所稱之○○街道路線價區段，指具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形劃設之地價區段。第四款所稱之一般路線價區段，指○○街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，於適當範圍劃設之地價區段。」第二十三條規定：「宗地單位地價之計算方法如左：一、屬於○○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地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。....」辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項第二點規定：「公告地價或土地現值公告後如發現有左列情形之一時，應由直轄市或縣（市）政府查明屬實核定公告更正： 宗地地價地號抄錄錯誤或遺漏。 宗地地價計算錯誤。 地價區段內地號摘錄錯誤或遺漏。 依都市計畫圖套繪所劃分之地價區段界線，於地籍分割後，發現該區段範圍內之地號摘錄錯誤或遺漏。」第三點規定：「公告地價或土地現值公告後，如發現有左列情形之一時，應由直轄市或縣（市）政府重行提經地價評議委員會評議通過後公告更正： 地價區段範圍劃分錯誤。 區段地價計算錯誤。」第六點規定：「公告土地現值之更正，以當年期為原則；其以往年期之公告土地現值如有錯誤時，應由直轄市或縣（市）政府詳加檢查後再依第二、三點規定辦理。」

行政法院五十五年度判字第二二三號判例：「關於被告官署所為地價之公告，固不能認為對原告之行政處分，但原告以陳情書請求被告官署修改地價，被告官署據以拒絕其請求之通知，則不能不認係對原告所為之消極處分，當非不可提起行政爭訟。受理訴願官署自應就該項通知之是否合法適當，就實體上審查而為決定，方為正辦。....」

### 三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 原處分機關調漲本案系爭土地公告現值時，新建大樓尚未完工，該地區尚屬工地，並非繁榮地段，地價尚未增值，土地公告現值不應調漲。據原處分機關說明，本案系爭土地公告現值調整，係因該地區開發後訴願人等興建之「臺北市○○路○○號」大樓建築物完成，環境變佳，故訂定繁榮路線價，而使公告現值一次調漲百分之二六點五七云云；惟查訴願人等興建之「臺北市○○路○○號」大樓，自八十八年開始興建，因係舊建物拆除重建，故興建期間附近居民出入不便，工地噪音更是嘈雜，生活環境顯然變差，原處分機關率爾認定該區環境變佳，更進而將該土地公告現值調高，足見原處分機關調高該土地公告現值之時點顯未注意上揭環境變差之有利於訴願人之事實。
- (二) 國內不動產市價年年大幅滑落，本案系爭土地公告現值實無理由逆勢調漲，應重新認定。
- (五) 請比照內湖地區房屋稅不當調漲撤銷案例，將本案系爭土地九十年公告土地現值每平方公尺一七八、四六九元回復為八十九年公告土地現值每平方公尺一四一、〇〇元。
- (六) 本案訴願管轄應移回內政部。

### 四、卷查原處分機關辦理公告土地現值作業，係依平均地權條例及地價調查估計規則等有關法令規定，於作業期間歷經地價調查、劃分地價區段及估計區段地價等法定作業程序，並提本市地價評議委員會評定，報經內政部備查及計算宗地地價後，以本府名義公告之。

### 五、次查本案據原處分機關答辯書敘明，本案系爭土地於查計九十年公告土地現值時，係認系爭土地位於本市中山區○○路上，近捷運○○線○○站，都市計畫屬第三種商業區，由於○○路寬度達十五公尺，其容積率得適用最高之五六〇%，地價較一般臨巷弄土地明顯為高，又其地上建物由原為老舊三、四層建物拆除改建為目前十層大樓，不僅使用狀況改善，其建物總樓地板面積亦較以前大幅增加，原處分機關於九十年公告土地現值作業時，依相關法令規定，將其劃屬中山區第○○號一般路線價區段（區段地價為每平方公尺二〇九、五〇〇元，非訴願人所稱繁榮路線價區段），及○○號一般裡地價區段（區段地價為每平方公尺一三九、八〇〇元），並依地價調查估計規則第二十三條第一項第三款：「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地價

之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。」之規定，查計系爭土地九十年公告土地現值為每平方公尺一七八、四六九元。

六、又原處分機關以本案系爭土地近捷運○○線○○站，區位佳、交通便利，地上十層建築物結構體於九十年七月前已大體完工，且建築總樓地板面積又顯較改建前建物總樓地板面積大幅增加，其宗地條件顯已大為改善，故九十年公告土地現值予以調漲，應屬合理。是以訴願理由稱「新建大樓尚未完工，該地區尚屬工地，並非繁榮地段，地價尚未增值，土地公告現值不應調漲」、「公告現值無理由逆勢上漲」等各節，顯係對法令有所誤解。

七、再依前揭辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項第二點、第三點規定觀之，係指發現公告地價或公告土地現值有錯誤時，始須辦理公告更正。本案系爭土地九十年公告土地現值，如前所述，並無錯誤及不合理調漲之情形，則訴願理由所稱「比照內湖地區房屋稅案例，撤銷九十年公告土地現值每平方公尺一七八、四六九元，並回復成八十九年公告土地現值每平公尺一四一、〇〇〇元」等節，其用語雖均以「撤銷」、「回復」等為之，惟探究其真意，無非係請求原處分機關更正系爭土地九十年公告土地現值，因其與現行更正公告地價、公告土地現值作業注意事項第二點及第三點規定之公告更正要件不符，自難照准。從而原處分機關以九十年十二月十九日北市地二字第〇九〇二三〇〇六三〇〇號函否准訴願人之申請。

八、惟按前揭辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項第二點及第三點規定，公告地價或土地現值公告後之更正，應由直轄市或縣（市）政府查明核定或由直轄市或縣（市）政府重行提經地價評議委員會評議通過後公告更正，且上開注意事項第六點亦規定，公告土地現值之更正，以當年期為原則；其以往年期之公告土地現值如有錯誤時，應由直轄市或縣（市）政府詳加檢查後再依第二、三點規定辦理。則本案訴願人請求將本案系爭土地九十年公告土地現值更正為八九年公告土地現值，應否核准，其權屬本府，是原處分機關自應報經本府核定，方屬適當，而本件原處分機關逕以其名義為之，姑不論該項處分在實質上是否妥適，其行政管轄終究難謂適法。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處理。

九、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 陳敏  
委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九十一 年 七 月 三十一 日 市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行