

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

代理人 ○○○律師

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因核定區段徵收應領回抵價地權利價值事件，不服原處分機關九十一年四月八日北市地五字第0九一三一0八二六00號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣本府為就本市南港區○○段○○小段及○○段○○小段原屬農業區及工業區之土地，規劃開發為新社區，考量範圍內原屬農業區及工業區之土地間使用性質、使用強度、公告現值差距與都市計畫規劃情形，劃分為二區辦理區段徵收。
- 二、經報奉行政院八十六年三月二十二日臺內地字第八六0二二六六號函准予實施區段徵收後，由原處分機關以八十六年三月二十五日北市地五字第八六二0九八九四00號及第八六二0九八九八00號公告分別實施區段徵收本市南港區○○段○○小段○○地號等二九三筆私有土地（○○園區第一區範圍），面積十三·九六九一公頃，及同區○○段○○小段○○地號等十八筆私有土地（○○園區第○○區範圍），面積二·八五七七公頃。訴願人係○○園區第○○區區段徵收範圍內○○段○○小段○○地號等四十筆土地之原土地所有權人，於公告期間內向原處分機關申請發給抵價地，並經原處分機關核准在案。
- 三、為辦理○○園區第一區區段徵收抵價地分配作業，原處分機關以九十一年一月三十一日北市地五字第0九一三0二六六八00號函核定訴願人應領回抵價地權利價值，嗣因申領抵價地所有權人之要求，調整部分抵價地之位置，並以九十一年四月八日北市地五字第0九一三一0八二六00號函重新核定訴願人應領回抵價地權利價值。訴願人不服原處分機關重新核定抵價地權利價值，於九十一年五月七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

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.....」第五十四條第一項及第二項規定：「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。」第五十五條規定：「依本條例實施區段徵收之土地，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內以書面申請發給抵價地。領回抵價地者，由徵收機關於規劃分配後，囑託該管登記機關逕行辦理土地所有權登記並通知土地所有權人。

」

同條例施行細則第七十條規定：「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。但最小建築單位面積，不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。……」

區段徵收作業補充規定第七點第四款規定：「區段徵收土地分配作業原則如左。……辦理抵價地。……之分配作業，以採原土地所有權人自行選擇街廓及公開抽籤原則訂定分配作業要點，簽報主管機關首長核定後，作為辦理分配抵價地。……之依據。……

」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 本案即臺北市○○園區第一區區段徵收抵價地權利價值由原處分機關以九十一年一月三十一日北市地五字第〇九一三〇二六六八〇〇號函核定，訴願人於九十一年二月一日收受送達，訴願期間至九十一年三月三日屆滿，似無人訴願而應告確定。因此，原處分機關就已確定之行政處分，復重行另為處分，其法律依據為何，並未表明，顯有處分不備理由之瑕疵，且並無依照行政程序法第九十七條規定得不記明理由之情形，未符依法行政之原則。
- (二) 行政處分表明依議會議員為民服務之結論書函辦理撤銷另為處分，是否適法合理，訴願人不知該書函內容，無從爭執。原處分機關縱然得以重新檢討核定而另為處分，亦應於新處分中表明檢討另處之依據原則，否則訴願人無從得知其檢討另處之依據是否合理？是否已極盡保護訴願人權益之能事？例如本件重新核定之手段是將部分相同面積之抵價地與標售地互換，使交換之抵價地單位評定地價較原核定時提高，因而使原土地所有權人權利價值較重新核定前增加約百分之一價值。因欠缺執行此手段之依據

原則，訴願人不確定此調整手段是否為唯一手段？也不確定是否另有其他合理手段足以增加權利價值至百分之一以上？反之，由於原處分機關竟於核定權利價值後，另行核定而多增加權利價值，顯見其第一次核定时並不確實妥適，決定是調高或調降，存乎一心，令訴願人無法信賴。如果，第一次核定是依確定之數據、確定之區段徵收財務計畫、確定之評定地價、確定之面積、確定之公式，覈實核定，豈會留有調高之空間呢？

(三) 本件區段徵收實際開發作業尚未完成，區內土石堆積如山，道路水溝等公共設施尚未興建完成，若尚未實質完工，可否逕行進行抵價地及優先買回土地之分配作業，不無疑問？依區段徵收作業補充規定附表所示，應於「工程施工」之後，始進行分配作業，而且分配作業一旦完成，就必須交地。因此，是否可以一面施工，一面進行分配作業？而訴願人在此階段只能由原處分機關提供之圖說研判分配作業是否合法適當，無從至現場察看各筆開發後土地之確切位置坐落及實際範圍，影響訴願人參與領回抵價地作業之權利，亦影響抵價地權利價值核定是否符合現況之判斷，於程序上應有疏誤。

(四) 此外，訴願人於第一區仍為最大地主，且原本土地之價值亦較高，依區段徵收開發費用之貢獻程度而論，當屬優於其他地主，因此，原處分機關亦應一併檢討給予訴願人較完整且較大區塊之抵價地，並給予抽籤選地之優先選擇權，以利本區日後之整體開發，避免二百多位地主紛擾不休，延宕或阻礙本案之民間開發，以致其原所核定之權利價值並無同等之實質價值，對訴願人權益仍有不利影響。

三、卷查本府為解決南港、內湖地區交通問題與促進○○園區土地之合理使用，選定本市○○園區內原屬農業區、工業區及機關用地面積約二十三·二二公頃之土地實施區段徵收。依前揭平均地權條例第五十四條第一項規定，經上級主管機關核准者，土地所有權人申請領回可供建築之抵價地總面積之比例得為徵收私有土地總面積百分之四十。本區段徵收抵價地發還比例，報經內政部八十五年十二月二十三日臺內地字第八五一一九三六號函核定為徵收私有土地總面積百分之四十，依法尚無不合。又依首揭平均地權條例施行細則第七十一條規定，抵價地之位置，由徵收機關依徵收之目的及地方實際情形規劃定之，原處分機關為保障土地面積百分之四十之抵價地供土地所有權人選擇分配，並以預計抵價地位置之評定區段徵收後單位地價計算其總地價，使抵價地發還面積能與原核定發還抵價地比例相符。

四、第查，為辦理本區段徵收抵價地分配作業，原處分機關以九十一年一月三十一日北市地五字第〇九一三〇二六六八〇〇號函核定原土地所有權人應領回抵價地之權利價值，俾利計算其領回抵價地之面積，並於九十一年二月十九日召開本區段徵收抵價地分配作業說明會，期使原土地所有權人明瞭本區段徵收抵價地抽籤及分配之作業程序。會中大部

分原土地所有權人建議本案宜將抵價地全區開放供所有權人優先選擇分配，並於說明會後向本市議會陳情，案經原處分機關參酌上開民眾意見及本市議會協調結論，於評估調整抵價地位置是否會損及原土地所有權人權益與影響本區段徵收開發成本之回收等相關因素並研議可行方案後，決定於保障原土地所有權人權益之前提下，即抵價地面積仍維持徵收私有土地面積之百分之四十，調整部分抵價地位置，爰以九十一年四月八日北市地五字第0九一三一0八二六00號函重新核定原土地所有權人應領回抵價地之權利價值，其重新核定後之權利價值較原核定之權利價值約增加百分之一，亦即訴願人之權益並未減損反而提高，更無減損訴願人及本區其他申領抵價地權利人權益之情事。

五、另抵價地屬於區段徵收補償地價之性質，原處分機關對於原土地所有權人負有給付之義務，另依平均地權條例施行細則第七十條規定，應領抵價地之權利價值係供作計算其應領抵價地面積之標準，其核定屬於非授予利益處分，原處分機關因調整部分抵價地位置而重新核定抵價地之權利價值，既未致使原土地所有權人蒙受不利，自得由原處分機關依職權裁量決定，且符合前揭平均地權條例施行細則第七十一條第一項：「……抵價地之位置……，由徵收機關依徵收之目的及地方實際情形規劃定之。……」之規定，並未逾越法定之裁量範圍，於法並無不合。

六、再查，區段徵收係國家基於特定目的事業之需要，對於一定區域範圍內之土地，全部予以徵收，並重新規劃整理，以促進該地區之建設發展，達成土地整體開發利用之一綜合性土地開發事業，由於開發時程較一般公共工程長，為使申領抵價地之原土地所有權人得以確定其領回抵價地之標示、面積及便於移轉、交易、抵押貸款等用途，故區段徵收各項作業，主管機關自得視實際情形同時進行，並相互配合，以期早日完成該地區之開發，而訴願人所稱之區段徵收作業補充規定附表所示實施區段徵收之作業程序表，僅係圖示作業流程，原處分機關自得視實際作業情形予以調整或同時進行，且本案據原處分機關答辯所稱，亦係依規定於「工程施工」之後，始進行分配作業，符合規定，應無不妥。

七、末查，按區段徵收作業補充規定第七點第四款規定：「辦理抵價地……之分配作業，以採原土地所有權人自行選擇街廓及公開抽籤原則……作為辦理分配抵價地……之依據。……」，係基於抵價地分配公開及公平原則，每一個土地所有權人之地位均為平等，不宜因被徵收土地價值之高低而給予大地主抽籤選地之優先選擇權，否則對於小地主而言實屬不公，故訴願人要求給予抽籤選地之優先選擇權，尚非所宜。是原處分機關依法重新核定訴願人應領回抵價地權利價值，並無不當。訴願人指摘各節，尚難採憑。從而，本案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 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 王惠光
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 九 月 二 十 六 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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）