

訴 願 人 ○○○
○○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人等二人因溢領佃農補償費事件，不服原處分機關九十二年二月十一日北市地五字第0九二三0二三四四0二號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣案外人○○○（八十八年一月十九日死亡，訴願人之被繼承人）持憑臺灣臺北地方法院七十二年訴字第一二五0一號民事確定判決，就臺北市南港區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號土地，向原處分機關申請耕地三七五租約登記，經原處分機關以七十七年八月二十三日北市地三字第三九六四九號函移請臺北市南港區公所辦理，案經該區公所以七十七年八月二十四日北市南民字第八六一七號函核准登記在案。
- 二、前開臺北市南港區○○段○○小段○○地號土地（以下簡稱系爭土地）出租人為○○○、○○、○○○、○○○○、○○○、○○○等六人，土地持分除○○○為五十五分之三外，其餘○○等五人均各為五十五分之六，合計為五十五分之三十三。
- 三、嗣因系爭土地位於本市南港經貿園區第一區區段徵收範圍內，經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號公告實施區段徵收，並依臺北市南港區公所登記之耕地三七五租約面積二五三平方公尺計算原系爭土地所有人（即出租人）○○○等人應分擔之佃農補償費為新臺幣（以下同）八二六、四六七元，依平均地權條例第十條、第十一條規定，於八十六年五月六日、十二月九日代為扣交佃農補償費予承租人○○○領竣在案。
- 四、嗣經臺北市南港區公所查明系爭土地面積為三二六平方公尺，出租人○○○等六人持分土地合計為五十五分之三十三，面積為一九五·六平方公尺，並無二五三平方公尺之面積可供出租，乃以八十六年六月四日北市南經字第八六二0六四二000號函更正出租耕地面積。
- 五、原處分機關因前開臺灣臺北地方法院七十二年訴字第一二五0一號民事確定判決之耕地三七五租約出租面積與土地所有權人實際持有面積不符，致代扣佃農補償費之計算標準產生疑義，經原處分機關報經內政部以八十七年七月十五日臺內地字第八七0七二六五號函釋復略以：「……說明：……二、……來函所示之臺灣臺北地方法院七十二

年度訴字第一二五〇一號民事確定判決。……依判決主文附圖所劃定之租賃範圍測算租賃面積為〇·〇二五三公頃，雖已超過共同出租人〇〇〇、〇〇、〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇等六人之權利持分面積。……對該租賃契約之效力固然不生影響；惟該土地經區段徵收後，主管機關依平均地權條例第十一（條）第一項及第二項規定代扣承租人應得之補償地價時，仍應依該條例之規定，以出租人就該土地之權利持分面積為限。至本案耕地三七五租約之租賃面積超過出租人系爭土地權利持分面積部分之租賃補償，係屬私權範圍，宜由承租人與出租人自行解決。」原處分機關遂依上開意旨，重新以〇〇〇等六人實際持有之系爭土地面積計算佃農補償費應為六三八、九六二元，並以八十七年八月十二日北市地五字第八七二一六二一五〇一號函通知承租人〇〇〇限期退還溢領之佃農補償費。

六、惟承租人〇〇〇未依期限繳回溢領之佃農補償費，原處分機關遂以訴願人（承租人〇〇〇業於八十八年一月十九日死亡）為訴訟對象，向臺灣士林地方法院提起民事訴訟，請求返還上開不當得利款項，案經臺灣士林地方法院八十八年度湖簡字第五九八號民事判決：「原告之訴及假執行之聲請均駁回。……」判決理由略以：「……四……（一）……惟依原告所提證據資料，尚難認其已依行政程序，就違誤部分之行政行為予以撤銷，自難認原（被）告之被繼承人受領補償費之原因確已不存。（二）……且原告自陳溢領差額尚未給付土地所有人，亦不足認定本件確有致原告受有損害之事實，自未該當民法上不當得利之要件。……」

七、嗣原處分機關仍有執行疑義，乃以九十一年七月十八日北市地五字第〇九一三二〇四五七〇〇號函報經內政部以九十一年八月二十九日臺內地字第〇九一〇〇一〇七六四號函釋略以：「……說明：……二、……應請查明耕地租約面積經分割後，各所有權人之持分出租面積是否有誤，先予更正各出租人正確出租面積，完成行政程序，以正確之資料發放出租人應得之區段徵收補償。……」；嗣原處分機關再以九十一年九月二十三日北市地五字第〇九一三二四九〇三〇〇號函報經內政部以九十一年十月二十八日臺內地字第〇九一〇〇一二七六三號函釋略以：「……說明：……二、……如於地政事務所辦理當事人之分管指界時即發生錯誤，隨後而為之都市計畫逕為分割所轉載之租約，自恐有所錯誤。按理各人出租面積應必不大於持分面積，且共有人總出租面積也應未超過渠等持分土地總面積。本部八十七年七月十五日臺（八七）內地字第八七〇七二六五號函明釋代扣承租人應得之補償地價時，僅能就出租人持分面積為限計算補償費，應無不妥。……故本案面積錯誤於何時發生？如何發生？貴府均應先究明真相。……」

八、原處分機關乃以九十一年十一月一日北市地五字第〇九一三三〇三四〇〇〇號函臺北市松山地政事務所略以：「……說明：……二、本案因事涉耕地三七五租約之法令疑

義，前經報奉內政部前揭號函復略以：『……松山地政事務所受法院囑託勘測○○○所耕種面積時，土地所有權人之分管指界是否錯誤？自應詳予釐清……』，經查臺灣臺北地方法院因受理○○○與……等六人間租佃爭議事件，曾以七十二年十一月十六日北院立民水七十二訴一二五〇一字第三八六八一號函囑託貴所勘測○君實際耕種土地之面積，按貴所七十二年十一月二十二日鑑定圖說，其土地標示為南港區○○段○○小段……○○……○○、○○地號等五筆土地（○君耕種之土地面積分別為……○○地號：七八三平方公尺……○○地號：二一五平方公尺，○○地號：三〇一平方公尺），因○君耕種之土地面積與○○○等六人所有上開五筆地號土地之持分面積（應有部分為五十五分之三十三，各筆土地之持分面積分別為……○○地號：六九六平方公尺……○○地號：一二九平方公尺，○○地號：一九七平方公尺）不盡相符，其中○○、○○及○○地號等三筆土地之耕種面積大於○○○等六人所有持分土地面積，故貴所於現場勘測時當事人之指界是否錯誤？或貴所勘測之面積是否有誤？……」，案經該所以九十一年十一月七日北市松地二字第〇九一三一六〇四一〇〇號函復略以：「……說明……二、……本所係依法院人員指示範圍（註：非依當事人指界亦非以相對土地所有權人持分面積測量）辦竣複丈……以七十二年十二月二十九日北市松地二字第第一五三八五號函送鑑定圖說予該院。……」

九、嗣原處分機關乃以九十二年二月十一日北市地五字第〇九二三〇二三四四〇〇號公告，更正原處分機關之八十六年三月二十五日北市地五字第八六二〇九八九四〇〇號公告中關於系爭土地補償地價清冊之耕地三七五租約面積，並以九十二年二月十一日北市地五字第〇九二三〇二三四四〇二號函知訴願人等二人略以：「主旨：請臺端於九十二年三月十四日前退還溢領本市南港經貿園區區段徵收範圍內○○段○○小段○○地號土地之佃農補償費新臺幣一八七、五〇五元，請查照。說明：……二、查本市南港經貿園區區段徵收範圍內○○段○○小段○○地號土地……前經承租人○○○檢附臺灣臺北地方法院七十二年訴字第一二五〇一號判決書單獨向本市南港區公所申請獲准訂立耕地三七五租約（出租面積：二五三平方公尺），……本處依上開租約面積計算○○○等六人應分擔之佃農補償費（八二六、一九七元），並依規定予以代扣，發交○君領回，先予敘明。三、嗣原土地所有權人○○○以原訂立之租約面積大於其實際持有之土地面積，陳情本處查明是否有溢扣佃農補償費之情事，……爰本處……以九十二年二月十一日北市地五字第〇九二三〇二三四四〇〇號公告更正本處八十六年三月二十五日北市地五字第八六二〇九八九四〇〇號公告所附南港經貿園區第一區區段徵收○○段○○小段○○地號土地補償地價清冊之耕地三七五租約面積，並重新以○○○等六人實際持有之土地面積計算其佃農補償費（應為六三八、九六二元），故○君溢領之佃農補償費計一八七、五〇五元；次查臺端為○君之繼承人……，故請臺端於九十二年三月十四

日前將上開溢領之佃農補償費退還本處。四、至本案○○段○○小段○○地號土地原法院判決租約面積大於土地所有權人實際持分土地面積之租賃補償，因屬私權爭執範圍，請臺端與出租人自行解決。……」。訴願人不服，於九十二年三月十三日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按土地徵收條例第三十五條規定：「被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，除申請發給抵價地者依第四十一條及第四十二條規定辦理外，其款額計算，以該土地或建築改良物應得之補償金額為限，由該管直轄市或縣（市）主管機關於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束之。前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。」

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。」第十一條規定：「依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。……」

行政程序法第一百十七條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第一百十九條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」

第一百十九條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」第一百二十條規定：「授予利益之違法行政處分經撤銷後，如受益人無前條所列信賴不值得保護之情形，其因信賴該處分致遭受財產上之損失者，為撤銷之機關應給予合理之補償。前項補償額度不得超過受益人因該處分存續可得之利益。關於補償之爭議及補償之金額，相對人有不服者，得向行政法院提起給付訴訟。」

內政部八十七年七月十五日臺內地字第八七〇七二六五號函釋：「主旨：……說明：……二、……臺灣臺北地方法院七十二年訴字第一二五〇一號民事確定判決……依判決主文附圖所劃定之租賃範圍測算租賃面積為〇·〇二五三公頃，雖已超過共同出租人〇〇〇、〇〇、〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇等六人之權利持分面積……對該租賃契約之效力固然不生影響；惟該土地經區段徵收後，主管機關依平均地權條例

第十一（條）第一項及第二項規定代扣承租人應得之補償地價時，仍應依該條例之規定，以出租人就該土地之權利持分面積為限。至本案耕地三七五租約之租賃面積超過出租人系爭土地權利持分面積部分之租賃補償，係屬私權範圍，宜由承租人與出租人自行解決。」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）原處分機關所為處分有違信賴原則：1. 按行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。訴願人之被繼承人○○○完全基於信賴地政事務所測量之承租面積，而為計算繳納租金，根本不知地政事務所測量之承租面積有誤，原處分機關身為地政機關，甚且不知面積有誤，一般人如○○○焉能知悉？是○○○受領之補償費係屬合法有據。易言之，行政行為之違誤既係原處分機關轄下之地政事務所及原處分機關所為或所致，則因此所生之不利益應歸原處分機關承受，無轉嫁由○○○或訴願人承受之理。2. ○○○依三七五減租條例向○○○等六人承租耕地，訂有租賃契約，而租約之面積由地政事務所測量確認，經臺灣臺北地方法院判決確定，○○○及訴願人均係依地政事務所測量確認之承租面積訂立租約，計算繳納租金，出租人○○○等人就承租面積與租金係以測量之承租面積計算等情節，均無異議。又訴願人依地政事務所測量之承租面積繳納租金，無非係基於「信賴」地政事務所所為測量之行政行為，自應受「信賴原則」之保護。況○○○並不知係無法律上之原因而受領，且其受領之利益業已不存在。3. ○○○領取上開補償費，係依原處分機關已確定之行政行為而受領；申言之，○○○既於上開公告實施區段徵收期間三十日內未以書面就承租面積提出異議，則原處分機關所為行政行為於公告實施區段徵收期滿即告確定，○○○受領補償費，自屬基於信賴原處分機關所為之行政行為，亦應受「信賴原則」之保護。
- （二）原處分機關所為處分有背確定判決之既判力：1. 按「確定判決，對於當事人及訴訟拘束後為當事人之繼承人，俱有效力。」、「已經確定判決之訴訟標的，不得再行起訴。」、「一事不再理為訴訟法上之大原則，故凡就一事件，於同一當事人間已有確定判決者，不得依通常程序更行告爭。」、「訴訟上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束。」最高法院分別著有判例。2. 原處分機關前於八十八年間就「同一當事人」即訴願人○○○、○○○；基於「同一法律關係」即不當得利請求權；為「同一之請求」即請求退還溢領補償費一八七、五〇五元，業經臺灣士林地方法院八十九年九月二十八日八十八年度湖簡字第五九八號民事判決確定在卷，原處分機關自應受上開確定判決既判力之拘束。原處分機關猶以同一法律關係對同一當事人為同一之請求，顯背確定判

決之既判力至灼，難謂允洽。

- 三、卷查本案系爭土地之耕地三七五租約登記面積與原所有權人持分所有面積不符，其耕地三七五租約登記面積並經本市南港區公所八十六年六月四日北市南經字第八六二〇六四二〇〇〇號函更正。是原處分機關以九十二年二月十一日北市地五字第〇九二三〇二三四四〇〇號公告，更正其八十六年三月二十五日北市地五字第八六二〇九八九四〇〇號公告中關於系爭土地補償地價清冊之耕地三七五租約面積，重新以〇〇〇等六人實際持有之系爭土地面積計算佃農補償費應為六三八、九六二元，應無違誤。從而，原承租人〇〇〇佃農補償費之差額部分，已無法律上受領之原因，原處分機關函請訴願人等返還該差額所為之處分，依法並無不合。
- 四、至訴願人主張信賴保護乙節。按對違法之授益處分，基於信賴保護之考量，受益人如無值得保護之信賴，得予以撤銷；受益人如有值得保護之信賴，且其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者，該授益處分不得撤銷；受益人雖有值得保護之信賴利益，但其信賴利益並非顯然大於撤銷所欲維護之公益者，該授益處分仍得撤銷，但應補償受益人因此所受之財產損失，給與受益人財產保護。本案原處分機關以九十二年二月十一日北市地五字第〇九二三〇二三四四〇〇號公告，更正其八十六年三月二十五日北市地五字第八六二〇九八九四〇〇號公告所附系爭土地補償地價清冊之耕地三七五租約面積，並重新以〇〇〇等六人實際持有之土地面積計算其佃農補償費，乃係基於維護行政行為之合法性並確保原所有權人之權益，自有其公益考量，難謂有誤。又值得保護之信賴須受益人信賴該行政處分而已耗用授益處分給予之給付，或作成不能回復或僅能在不可能期待之不利益下回復原狀之財產處置或安排生活者，方給予信賴保護，本案訴願人雖主張其受領之利益業已不存在，然未就其因信賴而已耗用授益處分給予之給付，或作成不能回復或僅能在不可能期待之不利益下回復原狀之財產處置或安排生活等予以證明之，自難對其為有利之認定，是訴願人執此辯解，尚難認有理。
- 五、又訴願人主張一事不再理云云。按訴訟上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束。據此，一事不再理之原則係屬訴訟法上之原理原則，於實體法上並無適用之餘地。又本案係原處分機關於更正違法行政處分後對訴願人所為限期退還溢領之系爭佃農補償費之行政處分，與原處分機關前訴請返還不當得利之情形有別；且訴願主張之臺灣士林地方法院民事判決，係私法上之民事案件，與本案原處分機關請求訴願人退還溢領佃農補償費所生公法上爭議，亦不相同。是訴願人就此陳辯，恐有誤解。從而，原處分機關函請訴願人等返還佃農補償費差額所為之處分，並無不合，應予維持。
- 六、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 陳 敏
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉靜嫻
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 八 月 十 二 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）