

訴 諒 人：○〇〇

訴 諒 人

兼 訴願代表 人：○〇〇

原 處 分 機 關：臺北市政府地政處

訴願人等 7 人因土地公告現值事件，不服原處分機關 93 年 9 月 8 日北市地二字第 09332 650900 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 30 日內另為處理。

事 實

一、訴願人等 7 人共同共有之本市士林區○〇段○〇小段○〇地號土地，位於○〇醫院上側，○〇路○〇段與○〇道○〇段之間，都市計畫劃屬保護區，緊鄰第 3 種住宅區，因其地籍藍晒圖所示地籍界線與標示地號模糊不清，難以辨認，致 87 年 7 月以前均誤摘錄為住宅區地價區段（即第○〇號一般地價區段），並依平均地權條例及地價調查估計規則等有關法令規定查計其地價，系爭土地 86 年 7 月公告土地現值每平方公尺為新臺幣（以下同）120,000 元，嗣於 87 年 7 月 1 日土地現值公告後，經原處分機關查明該地價區段內之地號有摘錄錯誤之情事屬實後，遂依辦理更正公告地價公告土地現值作業注意事項第 2 點規定，按其使用分區所屬之保護區區段地價（即第○〇號一般地價區段），以本府 87 年 8 月 3 日府地二字第 8705243500 號公告更正系爭地號土地 87 年公告土地現值為每

平方公尺 10,000 元，原處分機關另以 87 年 8 月 5 日北市地二字第 8722060900 號函通知本

市稅捐稽徵處等單位釐正其相關資料，以反應土地之實值。

二、訴願人等 7 人以原處分機關將渠等所有土地之 87 年 7 月公告土地現值每平方公尺由 123,000 元任意更改為每平方公尺 10,000 元係嚴重損害其權益為由，向本府提出請求提高土地公告現值，案經原處分機關以 93 年 9 月 8 日北市地二字第 09332650900 號函復訴願人

○○○略以：「主旨：關於先生等對本市士林區○○段○○小段○○地號土地 87 年 7 月公告土地現值調降所提質疑，復如說明 說明.....三、本市士林區○○段○○小段○○地號土地計畫劃屬保護區，且緊臨第 3 種住宅區土地，惟因地籍藍晒圖所示地籍界線與標示地號模糊不清，難以辨認，致 87 年 7 月以前均誤摘錄為住宅區地價區段（第○○號一般地價區段），並依平均地權條例及地價調查估計規則等有關法令規定查計其地價（86 年 7 月公告土地現值每平方公尺為 120,000 元），嗣 87 年 7 月 1 日土地

現值公告後，發現地價區段內地號摘錄錯誤，爰依『辦理更正公告地價公告土地現值作業注意事項』規定，按其使用分區所屬之保護區區段地價（即第○○號一般地價區段），以本府 87 年 8 月 3 日府地二字第 8705243500 號公告更正系爭地號土地 87 年公告土地現

值為每平方公尺 10,000 元，並非任意更改。且更正後地價方能反應土地之實值，又經洽臺北市國稅局表示，業按更正後 87 年 7 月公告土地現值重新計算遺產價值總額及應抵繳實物價值中，對先生等權益已有考量。」訴願人等 7 人不服，於 93 年 9 月 14 日向本府提起訴願，同年 9 月 30 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件訴願人等 7 人向原處分機關請求提高系爭土地之公告現值，經原處分機關以 93 年 9 月 8 日北市地二字第 09332650900 號函復訴願人○○○，經查上開函復已有否准訴願人等 7 人所請之意思表示，而對訴願人等 7 人發生法律上效果，依司法院釋字第 423 號解釋意旨，意思表示應為行政處分。又上開函復之相對人雖僅有訴願人○○○ 1 人，惟該函復既對其餘 6 位訴願人亦生法律上效果，渠等提起本件訴願，應屬適格之當事人，合先敘明。

二、按平均地權條例第 46 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 1 月 1 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 2 條規定：「直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關。並得授權所轄地政事務所辦理之。」第 3 條規定：「地價調查估計之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。.....四、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。五、估計區段地價。六、計算宗地單位地價。」第 18 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，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地價因素

，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」

辦理更正公告地價公告土地現值作業注意事項第 2 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。（一）宗地地價地號抄錄錯誤或遺漏。（二）宗地地價計算錯誤。（三）地價區段內地號摘錄錯誤或遺漏。……」第 3 點第 1 款規定：「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）政府公告更正。（一）地價區段範圍劃分錯誤，提經地價評議委員會評議通過者。」第 6 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 2 、3 點規定辦理。」

行政法院 55 年度判字第 223 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、本件訴願理由略謂：

- (一) 86 至 88 年之公告地價為每平方公尺 40,700 元，原處分機關將訴願人等 7 人所有土地之 87 年 7 月 1 日公告土地現值每平方公尺為 123,000 元任意更改為每平方公尺 10,000 元，嚴重損害訴願人之權益。
- (二) 訴願人等 7 人於 88 年辦理繼承申報遺產稅，經核定並辦理實物抵繳遺產稅時，才知系爭土地之公告現值只剩每平方公尺 10,000 元，對訴願人等 7 人抵繳遺產稅影響很大，訴願人等 7 人原可抵稅 720 多萬元，現僅剩 58 萬元可以抵繳，而系爭土地當初買入的價格是要超過公告現值，原處分機關將公告現值調降 12 倍之多，還不如 76 年的公告現值 18,000 元。
- (三) 原處分機關函復系爭土地屬保護區，緊鄰第 3 種住宅區，因其地籍藍晒圖所示地籍界線與標示地號模糊不清，難以辨認。然自地籍重測後之地籍圖、都市計畫圖均放大為五百分之一，而非重測前之一千二百分之一，系爭土地面積有 65 平方公尺，地籍圖如此清楚，豈有模糊不清，難以辨認的情況，原處分機關盡說卸責之詞，令市民失去信心。

四、經查首揭辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項第 2 點及第 3 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 6 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 2 點、第 3 點規定辦理。則本案訴願人請求將本案系爭土地之公告土地現值提高，該申請准許與否之權限應屬本府，詎原處分機關逕

以其名義為之。姑不論是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 30 日內另為處理。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 1 月 21 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行