

訴 願 人 ○○○(○○○之繼承人)

訴 願 人 ○○○(○○○之繼承人)

訴願人兼上 2 人 ○○○(○○○之繼承人)

訴 願 代 理 人

訴願人等 3 人因捷運系統開發協議價購事件，不服臺北市政府捷運工程局

民國 108 年 11 月 7 日北市捷聯字第 1083024529 號函關於說明二之(四)部分，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願不受理。

理 由

一、本件原訴願人○○○(下稱○君)於民國(下同)109 年 2 月 4 日死亡，由其繼承人○○○、○○○、○○○等 3 人於 110 年 4 月 16 日向本府聲明承受訴願，合先敘明。

二、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

大眾捷運法第 7 條第 1 項、第 4 項規定：「為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。」「大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地，得依有償撥用、協議價購、市地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議價購方式辦理者，主管機關應訂定優惠辦法，經協議不成者，得由主管機關依法報請徵收。」

臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法行為時第 1 條規定：「本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。臺北都會區大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地以協議價購方式取得者，依本辦法規定；本辦法未規定者，適用其他法規規定辦理。」行為時第 5 條第 1 項第 1 款、第 4 項規定：「原土地所有人依第三條第三項規定申請以該基地開發後之公有不動產抵付協

議價購土地款或優先承購、承租之樓地板面積，依下列規定辦理：一、未領取協議價購土地款者，按其原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，乘以本府所取得之開發後建築物價值，作為其應抵付權值；並依照各樓層區位本府所議定價格，將其應抵付權值部分，以集中、連貫之分配方式，由原土地所有人選定樓層、區位。但原一樓建物之土地所有人，得按其協議價購土地款大小，優先選定樓層、區位。」、「第一項第一款所稱之本府所取得之開發後建築物價值，應扣除本府以主管機關身分所取得獎勵樓地板面積之價值及按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅金額。」

三、○君所有臺北市○○區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆持分土地（權利範圍均為 2 分之 1，下稱系爭土地）及臺北市大同區○○○路○○巷○○弄○○號○○樓至○○樓建物（權利範圍均為 2 分之 1，下稱系爭建物），因系爭土地為捷運○○線○○站捷二土地開發用地，本府依 94 年 12 月 23 日修正發布之臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法規定與○君於 96 年 5 月 18 日簽訂「臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書」。依該協議書第 1 條約定，○君願將系爭土地先辦理所有權移轉登記予本府進行開發，並不領取協議價購土地款計新臺幣 757 萬 5,000 元，雙方同意以開發後之公有不動產依協議書第 2 條約定計算方式所得抵付，系爭建物由本府一併價購取得〔第 2 條約定：「甲方（即本府）所取得之開發後建築物價值，扣除甲方以主管機關身分所取得獎勵樓地板面積之價值後，乘以乙方（即○君）原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，再扣除按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅金額，作為應抵付乙方權值……。」〕在案。

四、嗣○君由代理人於 108 年 10 月 31 日參與臺北市議會市民服務中心協調○○○等陳情案（○君為陳情人之一）會議，該次會議紀錄略以：「……六、協調結論：請捷運局於 11 月 7 日地主選屋前答覆下列事項：……4. 地主戶的土增稅是否繳納問題與否及單據事宜……。」，臺北市議會嗣以 108 年 11 月 4 日議秘服字第 10819384180 號書函檢送該陳情案會議紀錄予臺北市政府捷運工程局（下稱捷運局）等，經捷運局以 108 年 11 月 7 日北市捷聯字第 1083024529 號函（下稱 108 年 11 月 7 日函）

復含○君在內之陳情人等略以：「主旨：有關臺北市議會市民服務中心於 108 年 10 月 31 日協調○○○君等陳情案件之會議紀錄，本局辦理情形詳如說明……說明：……二、有關本會議之協調結論，本局說明如下：……（四）依捷一、捷二私地主與本府簽訂之『臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書』第 2 條約定略以：『……乘以乙方原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，再扣除按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅金額，作為應抵付乙方權值……』，該約定源自 94 年版優惠辦法，係考量稅額負擔之公平性，自協議價購協議書簽訂日至開發後建物產權登記予原私地主期間，因土地由本市持有故免計土地增值稅金額，私地主之應抵付權值僅扣除『自持有土地日至協議價購協議書簽訂日期間』按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分『原應納之土地增值稅金額』，因該金額並非稅捐稽徵機關直接核課，而屬本府與私地主間之私契約行為，故並無開立稅單，本局於辦理其他協議價購之基地皆採一致性作法。至於有陳情地主反映該土地增值稅金額能否以現金繳納而不從權值中扣除，礙於優惠辦法規定及協議價購協議書之約定，必須扣除該土地增值稅金額後才作為應抵付權值……。」○君不服該函說明二之（四）部分，於 108 年 12 月 6 日向本府提起訴願。經本府以 108 年 11 月 7 日函關於說明二之（四）之內容，僅係向含○君在內之陳情人等重申協議價購書第 2 條約定之內容，及說明該條文約定之緣由，並非行政處分為由，乃以 109 年 2 月 26 日府訴三字第 1096100385 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

五、惟○君於 109 年 2 月 4 日死亡，其繼承人之一○○○不服該訴願決定，提起行政訴訟，經臺北高等行政法院審認○君於提起訴願後，訴願決定作成前（即於 109 年 2 月 4 日）死亡，訴願機關應依訴願法第 87 條第 1 項規定通知其繼承人或其他依法令得承受訴願之人續行訴願程序，始為合法，本府對已死亡之○君為訴願決定，該決定係屬違法，該法院乃以 110 年 4 月 1 日 109 年度訴字第 359 號判決：「訴願決定撤銷。……」因捷運局未提上訴，該判決乃告確定，本府爰依該判決意旨重為訴願決定，嗣訴願人等 3 人於 110 年 4 月 16 日向本府聲明承受訴願，5 月 5 日補充訴願理由，6 月 15 日補正訴願程式，並據捷運局檢卷答辯。

六、查 94 年版協議價購優惠辦法第 5 條第 4 項規定，本府所取得之開發後建築物價值，應扣除本府以主管機關身分所取得獎勵樓地板面積之價值

及按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅金額。嗣 104 年版協議價購優惠辦法第 5 條第 4 項刪除土地增值稅金額扣除之規定，以增加土地所有權人參與開發之意願，亦屬優惠方式之一。本件○君係適用 94 年版協議價購優惠辦法，並於 96 年 5 月 18 日簽訂協議書在案，其主張比照 104 年版協議價購優惠辦法第 5 條第 4 項規定，將原應由地主負擔之土地增值稅部分，由其給付現金方式，以增加其應分配權值，即本府所取得之開發後建築物價值不扣除土地增值稅金額；然因本府所取得之開發後建築物價值，應扣除「原應納之土地增值稅金額」，為 94 年版協議價購優惠辦法第 5 條第 4 項所明定，上開捷運局 108 年 11 月 7 日函關於說明二之（四）之內容，乃向含○君在內之陳情人等重申其等應適用 94 年版協議價購優惠辦法第 5 條第 4 項規定，及所簽訂之協議價購書第 2 條約定之內容，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對○君所為之行政處分。是訴願人等 3 人向本府提起訴願，揆諸首揭規定，自非法之所許。另訴願人等 3 人請求○君與捷運局 108 年 11 月 9 日所訂「捷運○○線○○站（捷二）土地開發案房屋 / 車位分配協議書」所載應抵付權值不應扣除土地增值稅額一節，核屬雙方契約事項，尚非本件訴願審議範圍，併予敘明。

七、綜上論結，本件訴願為不合法，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 8 款前段，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 8 月 31 日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行

政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）