

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因土地更正登記後原地價認定事件，不服原處分機關八十八年一月五日北市地二字第八七二三四四三六〇〇號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、緣原臺北縣木柵鄉〇〇段〇〇小段〇〇地號土地乙筆，原為〇〇〇等二人所有，自日據時代起，即由〇〇〇（訴願人之父）與〇〇二人承租耕作。系爭土地於民國四十二年間政府實施耕者有其田時，由政府依法徵收，並按當時現耕情形予以分割。分別放領予〇〇與〇〇〇二位現耕人；由於臺北縣政府辦理分割時，原應分割為六筆土地，誤分割為五筆，亦即分割為〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號等五筆土地，未將所分割出之〇〇地號土地內 | 〇〇耕作水圳以南部分與〇〇〇耕作水圳以北部分之分耕界線於地籍圖上繪出，以及漏列地號，而將漏列地號水圳以北之面積，按比例平均配賦予同地段其他各筆地號內，造成各筆土地圖、簿面積不符之情形，糾紛達數十年。
- 二、為解決懸案，經本府有關單位研析結果，擬訂處理方式，以八十六年七月十六日府地三字第八六〇五三六七一〇〇號函通知訴願人及通知臺北市古亭地政事務所辦理相關登記事宜。上開處理方式係將分割後之〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號土地依實測面積（較登記面積為少）辦理面積更正登記，其因上開四筆土地登記面積減少後多出之面積 0.0八一四公頃則回歸原〇〇地號，加上未分割前〇〇地號實地較登記簿面積多出之 0.00四一公頃，合計 0.0八五五公頃，另新編〇〇地號，並於八十七年三月五日以首次登記方式建立土地標示部及所有權部，登記原因為「更正」，另於標示部其他登記事項欄記載：「分割自原〇〇地號」，所有權部原因發生日期登記為：「四十二年五月三十一日」（註：該日期為原〇〇地號土地放領移轉之原因日期），至其所有權人則登載為〇〇〇（已於五十四年六月十六日死亡。）
- 三、本件系爭土地因更正登記，致面積互有增減，經原處分機關參酌本府八十六年七月十六日府地三字第八六〇五三六七一〇〇號函說明：「....二、.... 面積更正地價補償事宜：〇〇地號更正予〇〇〇全體繼承人部分面積八五五平方公尺，惟放領與〇〇〇 〇〇〇地號減少二三八平方公尺（扣除其中三分之二持分出售與〇〇〇等四人面積後為七九平方公尺），〇〇地號減少九六平方公尺，共減少一七五平方公尺，因此〇〇〇之

繼承人應提出六八〇平方公尺補償地價，按民國七十三年推估公告地價每平方公尺七、五一·三四元加計百分之五利息（從七十三年到八十六年）合計八、六八三、一一〇元，按前述、內容補償與〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號（〇〇地號民國五十六年再分割出〇〇地號）等面積減少之各筆土地之所有權人。」之內容辦理。嗣由〇〇〇之繼承人（即本件訴願人）提供八、六八三、一一〇元（每平方公尺一二、七六九·二八元），補償予〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號等面積減少之各筆土地所有權人。

四、因平均地權條例第三十八條第二項規定：「前項所稱原規定地價，係指中華民國五十三年規定之地價，其在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。所稱前次移轉時申報之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。」本件〇〇段〇〇小段〇〇地號土地標示部其他登記事項欄既有記載：「分割自原〇〇地號」，所有權部原因發生日期為：「四十二年五月三十一日」，原處分機關乃參酌上開規定，以〇〇地號土地所處位置第一次規定地價年期五十九年七月每平方公尺三八〇元作為〇〇〇所有土地之原規定地價。嗣因〇〇〇已於五十四年六月十六日死亡，其繼承人（即訴願人）等人各繼承取得五十四分之八，其前次移轉現值，依平均地權條例第三十八條第二項後段規定，應以〇〇〇五十四年六月十六日死亡而繼承開始時之公告土地現值為準，然因該〇〇地號土地第一次規定地價年期為五十九年七月，故以五十九年七月第一次規定地價（每平方公尺三八〇元）為訴願人等人所有土地之前次移轉現值。至系爭土地之繼承人之一〇〇〇於八十二年三月二十三日死亡，由訴願人等六人又各繼承取得五十四分之一部分，則依上開規定以被繼承人〇〇〇八十二年三月二十三日死亡繼承開始時當期之公告土地現值（每平方公尺八四、六四一元）為其前次移轉現值。因訴願人等六人，每人係同一宗土地上同一所有權人兩次取得所有權，原處分機關爰依平均地權條例施行細則第二十四條規定及內政部七十二年十一月八日臺內地字第一九四四一六號函頒之「土地合併改算地價原則」三、規定，依各次取得之持分比例與前次移轉現值單價，並按物價指數調整至最後一次取得日期，計算其持分合併後之前次移轉現值為每平方公尺一〇、七六九元（原地價年月調整至八十二年三月）。

五、訴願人於八十七年十月十六日向原處分機關陳情更正本案系爭〇〇地號土地前次移轉現值，主張〇〇地號土地之前次移轉現值應按七十三年推估公告地價每平方公尺七、五一·三四元，加計自七十三年至八十六年百分之五利息計算，每平方公尺一二、七六九·二八元為前次移轉現值，案經原處分機關審認原核定並無錯誤，乃以八十八年一月五日北市地二字第八七二三四四三六〇〇號函復訴願人，否准所請。訴願人不服，於八十八年二月一日向本府提起訴願，三月八日補充訴願理由；並據原處分機關檢卷答辯到府。

理由

一、按平均地權條例第三十八條規定：「土地所有權移轉，其移轉現值超過原規定地價或前次移轉時申報之現值，應就其超過總數額依第三十六條第二項之規定扣減後，徵收土地增值稅。前項所稱原規定地價，係指中華民國五十三年規定之地價，其在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。所稱前次移轉時申報之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。」

同條例施行細則第二十四條第一項規定：「已規定地價之土地合併時，其合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值，最近一次申報地價及當期公告土地現值，應與合併前各宗土地地價總和相等。」

內政部函頒土地合併改算地價原則三規定：「即原規定地價或前次移轉現值... (三) 同一宗土地上，同一所有權人持分合併，其分次取得所有權之年月不同者，計算公式：

$$\begin{aligned} & \text{該持分土地原地價年月之物價指數} \\ & (\text{合併前分次取得該持之} \times \frac{\text{分所有權原地價之總額}}{\text{各持分土地中最後一次原地價年月之物價指數}}) \\ & \text{持分合併後該所有權人} \\ & = \frac{\text{持有土地之原地價單價}}{\text{合併後宗地面積}} \end{aligned}$$

持有土地之原地價單價

合併後宗地面積

二、本件訴願及補充理由略謂：

(一) 本案系爭土地，係在民國五十三年以後，並於八十七年三月五日首次建立土地標示部及所有權部，依平均地權條例第三十八條第二項規定，自應以八十七年三月五日為第一次規定地價，始屬適法；再退一步言，縱依原處分機關所認定，以五十九年七月為第一次規定地價，惟依據臺北市政府專案更正裁定，訴願人應依七十三年度公告地價加計利息補償費，補償減少土地之所有權人（非以四十二年地價，亦非以五十九年地價）此項補償實質上即係買賣。依法即應以七十三年為再次移轉現值，均應按第一次登記之公告地價，或訴願人依臺北市政府核定，依七十三年推估公告地價每平方公尺七、五一一·三四元，加計自七十三年至八十六年，年利率百分之五利息，每平方公尺為一二、七六九·二八元，補償減少土地所有權人之數額為移轉現值，始屬適法。

(二) 查臺灣省對土地漲價歸公規定，原規定地價或前次移轉現值，依平均地權條例第三十八條規定，係以五十三年為基準，則木柵等六鄉鎮，依法亦應依五十三年為第一次規定地價，但其第一次規定地價之認定，原處分機關竟以該等鄉鎮移轉臺北市時之五十九年為第一次規定地價。本件係於八十七年三月五日方始建立土地標示部及所有權部，而非於四十二年實施耕者有其田時放領之地價為第一次規定地價，又非依八十七年三月五日首

次建立土地標示部及所有權部之日為第一次規定地價，因此，依民法第一條或依上開成例，最低限度，亦應依七十三年推估補償之地價，作為第一次規定地價或前次移轉現值，原處分機關認定以五十九年為原規定地價，顯屬違法。

(三) 訴願人前次陳情核定第一次地價或前次移轉現值，應按七十三年推估之公告地價，加計利息為準。經原處分機關請示內政部八十七年十二月十四日臺內地字第八七一二七七八號函復原處分機關略為：「……至於本案雙方當事人，並未依照相關法令共同申報土地移轉現值，其是否非屬買賣移轉行為，應由貴處就事實依法認定。……」但原處分機關八十八年一月五日北市地二字第八七二三四四三六〇〇號處分函，竟故意湮滅「其是否屬買賣移轉行為」等字樣，足見原處分機關自認無理由，將有利於訴願人部分予以腰斬，顯屬違法。

(四) 系爭〇〇地號土地，總面積為四三三六公頃，四十二年實施耕者有其田時，依法徵收並分割出〇〇地號面積為〇·一六二九公頃，〇〇地號面積為〇·〇七一三公頃，〇〇地號面積為〇·〇九六五公頃，〇〇地號面積為〇·〇五〇〇公頃，〇〇地號面積為〇·〇五二九公頃，總計為四三三六公頃，顯無分割出〇〇地號，且當時分割時，由於臺北縣政府測量人員之馬虎，任意將先父〇〇〇所耕作之土地（即分割出之〇〇地號水圳以北土地）之面積，平均配賦予各分割出之地號內，致先父〇〇〇耕作之土地有土地，而無登記面積，而其他所分割出之地號，有登記面積，竟部分無土地之怪現象，致糾紛達數十年，鈞府為解決懸案，乃以八十六年七月十六日府地三字第八六〇五三六七一〇〇號函裁定，訴願人應提供八、六八三、一一〇元，購買所分割出之地號減少之面積（亦即補償減少面積之地主）再將價購之面積合併於新編之〇〇地號，並登記為訴願人所有，非如原處分機關答辯所謂，將價購減少後多出之面積，回歸原〇〇地號。

(五) 訴願人遵照鈞府核定提供八、六八三、一一〇元購買〇〇之繼承人、原地主之繼承人及〇〇地號再承買人戚合日等四人之土地面積，而上開等人將登記簿超出實地之面積，交由地政機關新編〇〇地號，依照民法第三百四十五條第一項規定，自屬買賣性質，且本案係由鈞府以八十六年七月十六日府地三字第八六〇五三六七一〇〇號函所核定照價收買，以及補償對象，其中〇〇〇等四人，已非當時承領土地溢繳地價之人，從而原處分機關謂非屬一般買賣移轉，及與政府核定照價收買性質不同乙節，自屬無稽。

(六) 查核定第一次原規定地價及前次移轉現值，關係今後認定該土地增值應課土地增值稅多寡，訴願人遵照鈞府核定每平方公尺一二、七六九·二八元價購原分割出各地號多出之面積，而原處分機關竟以不符實際之五十九年當時地價三八〇元（未計繼承改算）作為第一次地價，使將來處分該土地認定增值，顯有重複亦屬不公。本案應以系爭土地首次建立土地標示部及所有權部年期之公告地價（即八十七年三月五日）為第一次規定地價，或依鈞府七十三年推估公告地價加計利息之數額每平方公尺一二、七六九·二八元為

再次移轉現值，以符實際。

三、查本件原處分機關審認系爭○○地號土地係於八十七年三月五日以首次登記方式建立土地標示部及所有權部，登記原因為「更正」，標示部其他登記事項欄記載「分割自原○○地號」，所有權部原因發生日期則登記為四十二年五月三十一日（該日期為原○○地號土地放領移轉之原因日期），所有權人為○○○。依平均地權條例第三十八條第二項規定，仍應以○○地號土地所處位置第一次規定地價年期為五十九年七月。公告地價為每平方公尺三八〇元作為○○○所有土地之原規定地價。至訴願人等人繼承自○○○及其繼承人之一○○○所取得之土地持分，則依上開條例第三十八條第二項後段、同條例施行細則第二十四條第一項及內政部訂頒之土地合併改算地價原則三之規定，計算其繼承後之前次移轉現值為每平方公尺一〇、七六九元。

四、關於訴願理由主張：「...本案系爭土地，係在中華民國五十三年以後，並於八十七年三月五日首次登記方式建立土地標示部及所有權部。依上開規定，自應以八十七年三月五日，為第一次規定地價，始屬適法；」、「...應依七十三年度公告地價加計利息補償費，補償減少土地之所有權人（非以四十二年地價，亦非以五十九年地價）此項補償實質上即係買賣.....」等節，原處分機關認系爭○○地號土地係因原○○段○○小段○○地號土地圖簿與實際面積不符，經本市古亭地政事務所依本府八十六年十二月二十四日府地三字第八六〇九九七四七〇〇號函辦理更正登記，登記原因為「更正」，嗣新編本○○地號，並建立土地標示部及所有權部，其土地標示部其他登記事項欄登載本地號係「分割自原○○地號」，其所謂「原○○地號」係指土地放領移轉當時即四十二年五月三十一日之土地現況，其各繼承人之前次移轉現值每平方公尺一〇、七六九元，係以○○地號所處位置之土地於五十九年當時（當時於所處位置之土地地號為同段同小段○○地號）辦理之第一次規定地價每平方公尺三八〇元（此為各繼承人繼承自○○○部分），及八十二年三月當時之公告現值每平方公尺八四、六四一元（此為各繼承人繼承自○○○繼承人之一○○○部分）二者持分合併，以八十二年三月為統一物價指數基期加以改算而得。

至本案補償予面積減少之土地所有權人，其補償單價可否視為原地價，原處分機關因有疑義，曾以八十七年十一月九日北市地二字第八七二二八五七六〇〇號函請內政部釋示，經內政部以八十七年十二月十四日臺內地字第八七一二七七八號函釋以：「...說明.....二、查原地價之認定，平均地權條例第三十八條業有明文規定；又依平均地權條例施行細則第二十四條及本部七十二年十一月八日臺內地字第一九四四一六號函訂定之『土地合併改算地價原則』，對於同一所有權人持分合併改算地價亦定有明文。本案來文敘明臺北市文山區○○段○○小段○○地號土地，既以『更正』為登記原因，並於土地標示部其他登記事項欄記載『分割自○○地號』，其性質與一般第一次登記有別；且

陳情人等以地價補償予面積減少之土地所有權人，其性質與政府核定照價收買或協議購買之性質不同。至於本案雙方當事人，並未依照相關法令共同申報土地移轉現值，其是否非屬買賣移轉行為，應由貴處就事實依法認定。另有關本案土地原地價之認定，未涉法令疑義，請貴處本於職權依有關法令規定自行核處。」，原處分機關參酌該函釋，審認本案原地價之認定未涉及法令疑義，其更正登記性質與一般第一次登記有別，亦非屬一般買賣移轉登記，乃依規定改算系爭地價。

五、至訴願理由所稱「....依平均地權條例第三十八條規定，係以民國五十三年為基準，則木柵等六鄉鎮，依法亦應依五十三年為第一次規定地價....」乙節，原處分機關則認已廢止之實施都市平均地權條例（五十七年二月十二日修正公布施行）第三十四條第二項規定：「前項所稱『原規定地價』，係指民國五十三年規定之地價；在民國五十三年後，擴大實施平均地權之地區，舉辦規定地價者，以其第一次規定之地價，為原規定地價。」依上開規定，故第一次規定地價，係於民國五十三年以後舉辦者，則以第一次之規定地價為「原地價」，現行平均地權條例第三十八條仍維持上述舊條例之相同規定，本件系爭○○地號土地標示部其他登記事項欄既登載：「分割自原○○地號」，原處分機關認應以○○地號土地所處位置之土地第一次規定地價年期五十九年七月（即當時於所處位置之土地地號為同段同小段○○地號）每平方公尺三八〇元作為○○○所有土地之原規定地價。乃以八十八年一月五日北市地二字第八七二三四四三六〇〇號函否准訴願人所請。

六、惟查平均地權條例第十五條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。計算宗地單位地價。公告及申報地價，其期限為三十日。編造地價冊及總歸戶冊。」按本件原處分機關係參酌本府八十六年七月十六日府地三字第八六〇五三六七一〇〇號函示之處理方式，將分割後之○○、○○、○○、○○地號土地依實測面積（較登記面積為少）辦理面積更正登記，其因上開四筆土地登記面積減少後多出之面積〇.〇八一四公頃則回歸原○○地號，加上未分割前○○地號實地較登記簿面積多出之〇.〇〇四一公頃，合計〇.〇八五五公頃，另新編本件系爭○○地號土地，並於八十七年三月五日以前首次登記方式建立土地標示部及所有權部，是以，○○地號此筆土地，形式上至八十七年才編定地號，則本件系爭○○地號土地之重新規定地價程序是否符合上開平均地權條例第十五條所規定之程序？不無疑義。

又按核定第一次原規定地價及前次移轉現值，攸關今後認定該土地增值應課土地增值稅多寡。本件訴願人提供八、六八三、一一〇元（每平方公尺一二、七六九.二八元），補償予○○、○○、○○、○○地號等面積減少之各筆土地所有權人，則上開各筆系爭

土地之漲價利益已歸於其他受補償人。訴願人既係依照本府核定之每平方公尺一二、七六九·二八元價購原分割出各地號多出之面積，則原處分機關以五十九年當時地價三八〇元（未計繼承改算）作為第一次地價，將使未來訴願人處分系爭土地時增值，顯對訴願人不利。本案得否依本府七十三年推估公告地價加計利息之數額每平方公尺一二、七六九·二八元為系爭土地再次移轉現值，亦不無研酌餘地。況系爭〇〇地號土地係因民國四十二年間，由政府徵收分割。由於分割時之疏漏，造成各筆土地圖、簿面積不符之情形，糾紛達數十年，延至八十七年三月五日始首次登記方式建立土地標示部及所有權部，此應不可歸責於訴願人。從而原處分機關對系爭土地更正登記後原地價認定，似應考慮以訴願人之最大利益為考量，則本件原處分機關就系爭土地〇〇地號土地，逕以其所處位置之土地第一次規定地價年期五十九年七月（即當時於所處位置之土地地號為同段同小段〇〇地號）每平方公尺三八〇元作為〇〇〇所有土地之原規定地價。顯未考量上開有利於訴願人之各項因素，尚嫌速斷，從而原處分應予撤銷，由原處分機關詳研後另為處分。

七、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，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 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 八 月 七 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。