

訴願人 ○○○ ○○○ ○○○ ○○○ ○○○  
代表人 ○○○  
○○○  
○○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因區段徵收領回抵價地事件，不服原處分機關八十五年十一月二十日北市地五字第八五一三六四五五號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本府為防洪整治基隆河及開發新社區需要，經選定本市基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區，依平均地權條例第五十三條及都市計畫法第四十八條規定辦理區段徵收，將蜿蜒曲折河道截彎取直，並就屯土後產生之新生地整體規劃開發利用，報奉行政院八十一年九月二十四日臺內地字第八一八六二二一號函核准實施區段徵收，原處分機關乃據以八十一年十月十五日北市地五字第三二九二二號公告區段徵收。嗣原處分機關以八十五年十一月二十日北市地五字第八五一三六四五五號書函通知申請領回抵價地之原土地所有權人辦理合併事宜。
- 二、訴願人等不服，提起訴願，經本府認上開書函內容為單純之通知，以程序不合為由，以八十六年六月十八日府訴字第八六〇四六〇二八〇一號訴願決定駁回在案，訴願人循序提起再訴願、行政訴訟，經行政法院以八十七年十二月二十四日八十七年度判字第二七二六號判決：「再訴願決定及訴願決定均撤銷。」撤銷理由略為：「……被告該書函檢附之原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表、基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區區段徵收抵價地街廓位置圖（南段）（北段）及圖說（分配區塊一覽表），似非屬單純事實通知之性質，原告以若依此原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表辦理抵價地分配之申請，即對原告得申請分配之抵價地面積大小、補償金多寡發生影響其權益，對被告該書函，提起訴願、再訴願，揆諸首揭說明，似非法所不許。一再訴願決定就此未予審酌，遽認本件被告該書函屬單純通知之性質，非行政處分，就程序上予以駁回，自有違誤，爰將再訴願決定及訴願決定均撤銷，由受理訴願機關重為實體上之決定……」爰重為訴願決定。

理 由

- 一、按平均地權條例第五十四條第三項規定：「依前項規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，徵收機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收補償地價發給現金補償。」  
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。……」第七十一條第一項規定：「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。」

## 二、本件訴願理由略為：

- (一) 訴願人自日據時期世代居住於基隆河沿岸，今原處分機關逕將發還地之百分之五十以上土地劃為工業區，顯未考慮個案目的及公益而有違原住戶遷移安置專案之精神。且近年來多數企業已配合政府企業海外投資政策之開放而大舉外移，時過境遷，本件是否有再為編定工業區之必要？應重為評估。徵諸毗鄰本件區段之第六期市地重劃所編定之工業區，閒置荒蕪淪為垃圾、廢土傾倒場，本件再將大片土地劃為工業區，其結果顯而易見。
- (二) 原處分機關就應領抵價地之權利價值，係依八十五年之公告現值計算，而就應領補償地價之權利價值則依七十九年公告現值計算，二者相差二、四倍，其雙重標準，顯違平等原則。且補償費之發放標準，參酌近年來主要公共建設之土地補償情形，不乏依公告現值加四成或參考市價者。本件區段徵收前後已達六年，期間物價波動，地價調幅差距甚鉅，更應比照辦理。
- (三) 原處分機關就原土地所有權人領回土地面積不足最小建築單位面積而自行合併之權利價值釐訂過高，造成百分之八十二之原土地所有權人無法領回抵價地，豈非變相強迫原土地所有權人領取補償費，違反區段徵收安置專案精神。
- (四) 按平均地權條例第五十四條規定，本件經報准以最低限度百分之四十為抵價地，惟查在區段徵收計劃書上規劃國（住）宅用地約十七·九公頃用以安置原住戶，但實際分配原住戶二千五百餘戶所使用土地僅十公頃，尚餘約八公頃土地應由原地主領回，但市府以國宅出售他人圖利公庫，違反行政誠信原則。

三、原處分機關依平均地權條例施行細則第七十條規定估計區段徵收各分配區塊、街廓之區段徵收後地價，提請本市地價評議委員會暨標準地價評議委員會評定，報經內政部八十五年十月七日臺內地字第八五〇九八〇八號函准予備查在案，並以該評定區段徵收後地價（即八十一年十月十五日區段徵收公告時所適用之公告土地現值，非如訴願人稱以八十五年七月一日之公告土地現值）為基礎，依原土地所有權人被徵收土地應領補償地價占區段徵收補償地價總額之比例，計算原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地之權利價值。又原土地所有權人領回土地面積不足最小建築單位面積，無論係屬未提出申請合併者，或提出申請而屆時仍無法合併者，其現金補償之計算標準，原處分機關均依平均地權條例第五十四條第三項規定按原徵收補償地價發給現金補償，是揆諸前揭規定，本件原處分並無不合，應予維持。

四、至訴願人爭執領回土地面積不足最小建築單位面積而自行合併之權利價值釐訂門檻過高乙節，經查本地區「擬定基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」都市計畫說明書訂定最小建築單位面積住宅區為三〇〇平方公尺，工業區為五〇〇平方公尺，原處分機關乃依上開都市計畫所規定之最小建築單位面積訂定最小分配面積所需之最小權利價值，住宅區為一、六八〇萬元、工業區為二、〇五〇萬元。倘原處分機關訂定之自行合併權利價值標準過低，除與上開規定意旨不合外，且原土地所有權人在領回面積不足最小建築單位面積土地後，勢必仍須與相鄰土地所有權人協調，辦理分割再合併使其面積達到最小建築單位面積以上，方得以申請建築使用。而由於協調費時，處理不易，易造成開發完成之土地荒蕪，有違開發之美意，更造成地籍之整理趨於複雜，土地畸零狹小，致無法達成土地之有效利用。

另就訴願人質疑編訂工業區土地面積太大、違反區段徵收安置專案精神等語，本府都市發展局曾以八十六年八月七日北市都二字第八六二一三七五七〇〇號函提出說明：系爭地區屬本府八十一年五月十九日府工都字第八一〇三〇一一二號公告實施「配合基隆河（中山橋至成美橋段）整治計畫擬（修）訂主要計畫案範圍，依行政院七十九年九月十

四日臺七十九經字第二六九六二號函核示，同意依經建會七十九年八月八日第五六〇次委員會審議「基隆河中山橋至成美橋河道整治計畫」結論：「本計畫地區原屬洪水平原，土地應維持低密度使用」辦理。系爭地區係依地形劃分為南、北兩個規劃分區，北區以住宅、商業活動為主，南區則考量飛航噪音影響，為免造成居住環境品質低落，不以住宅使用為主，並配合本市產業發展，結合內湖輕工業區規劃以工業活動為主。嗣本府依前項主要計畫之原則研擬「擬訂基隆河（中山橋至成美橋）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」，經本府及內政部兩級都市計畫委員會審議通過，由本府以八十三年六月一日府都二字第八三〇二七八九四號公告發布實施。又前開工業區之規劃除考量本市發展趨勢需要外，可結合高速公路堤頂交流道及內湖輕工業區，發展為本市重要之都市型工業區，未來並可發展本市策略型產業，帶動本市科技產業發展，提升產業競爭力。而前開工業區之計畫面積合計七四.三五公頃，佔全區計畫面積之百分之三十一.八七，其計畫已考量全區區段徵收範圍之住宅及商業使用需求。至於內湖輕工業區（六期重劃區）業已完成市地重劃及配地作業，且本府建設局正輔導相關產業於重劃區內籌設廠房，面對產業轉型及未來競爭趨勢，內湖輕工業區將結合基隆河新生地工業區之開發，引進符合本市發展之科技產業，將可帶動本市產業發展，提升產業競爭力。又訴願人謂原處分機關未將八公頃土地交由原地主領回，卻以國宅出售他人圖利公庫云云，依平均地權條例第五十五條之二第一項第四款規定：「區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左.....四、前款以外之公共設施用地、國民住宅用地及安置原住戶所需土地讓售或有償撥供需地機關使用。」，是原處分機關依都市計畫所規劃之專用國（住）宅用地全部讓售與本府國民住宅處興建專案國（住）宅，依法並無違誤。末查，原處分機關為照顧小面積土地所有權人，已陸續召開協調合併會議十餘次及三度延長受理抵價地合併作業之期限，是本件尚無訴願人所稱違反個案正義及一般法律原則之情形，合併敘明。

五、本件訴願為無理由，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 薛明玲  
委員 王惠光  
委員 陳敏  
委員 黃旭田  
委員 劉興源

中 華 民 國 八 十 八 年 六 月 十 一 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。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）