

## 調 查 意 見

壹、案由：據訴，渠等所有坐落新竹縣竹東鎮下員段 705-2 地號土地，新竹縣政府疑延宕逕為分割登記相關作業，且調降公告土地現值辦理土地徵收，涉有違失等情乙案。

貳、調查意見：

有關「據訴，渠等所有坐落新竹縣竹東鎮下員段 705-2 地號土地，新竹縣政府疑延宕逕為分割登記相關作業，且調降公告土地現值辦理土地徵收，涉有違失等情」乙案，經值日委員核批輪派調查、函請新竹縣政府就重要事項提出說明，並於民國（下同）101年3月27日約詢內政部、新竹縣政府、新竹縣竹東地政事務所相關主管人員。茲已完成調查工作並臚列調查意見於後：

一、新竹縣政府辦理竹東鎮下員段 705-2 地號土地徵收作業，於事前檢核發現相關地價區段範圍劃分錯誤，經提交該縣地價評議委員會通過，更正調降上開土地公告現值，經核於法雖非無據，惟查竹東地政事務所未依規定即時將公共設施保留地單獨劃分地價區段，且於 86 年高鐵用地辦竣徵收移轉登記後，亦無發現已徵收之交通用地範圍內仍存在零星建築用地地價區段之不合理現象，任令相關區段地價錯誤情形長期存在，以致積非成是，造成民眾誤解該府為取得該土地蓄意調降徵收地價，進而引發民怨、斲傷政府形象，怠失之咎甚明。

（一）新竹縣竹東鎮下員段 705 地號土地（下稱 705 地號）坐落於新竹生活圈公道五延伸新闢（向東）工程（新竹縣段）用地及高鐵沿線兩側 20 米聯絡道路交界處，屬依都市計畫劃設之道路用地。按都市計畫法第 42 條：「都市計畫地區範圍內，應視實際情

況，分別設置左列公共設施用地：（1）道路……」、同法第 48 條：「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：（1）徵收……」規定，以及司法院大法官會議釋字第 336 號釋文說明，於依法徵收前，為公共設施保留地（詢據新竹縣政府稱，705 地號於 92 年 12 月 8 日都市計畫變更後，即為公共設施保留地），應依地價調查估計規則第 18 條第 4 項規定，單獨劃分地價區段，惟查竹東地政事務所（下稱竹東所）並未依前揭規定即時辦理。迨至 97 年 4 月 21 日，該所辦竣高鐵沿線兩側 20 米聯絡道路逕為分割登記，始於翌年將 705 地號等土地單獨劃分為 496 號公共設施保留地之地價區段。

（二）再按平均地權條例第 10 條：「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……」、該條例施行細則第 63 條：「直轄市或縣（市）主管機關依本條例第 46 條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依左列規定辦理：……（5）前 4 款以外之保留地，以毗鄰非保留地之區段地價平均計算……」之規定，因 496 號地價區段毗鄰 7-1 號高鐵內零星建築用地之地價區段（非保留地），乃以 7-1 號地價區段之區段地價計算 496 號地價區段之區段地價（每平方公尺均為新臺幣（下同）12,000 元），並評定 705 地號 98 年公告土地現值為每平方公尺 10,657 元（因部分非屬 496 號地價

區段)；98年9月16日，竹東所辦竣公道五逕為分割登記，經公告確定陳訴人被徵收土地為下員段705-2地號(分割自705地號，全筆均屬496號地價區段，下稱系爭土地)，並評定其98年公告土地現值為每平方公尺12,000元。

(三)99年2月26日，竹東所重新檢核公道五用地徵收範圍內之地價區段及區段地價，發現高鐵用地已於86年辦竣徵收移轉登記，惟已徵收之交通用地範圍內卻仍存有7-1號高鐵內零星建築用地之地價區段，殊不合理，該所爰依辦理更正公告地價及公告土地現值作業注意事項(下稱更正注意事項)第3點第1款：「公告地價或土地現值公告後，如有左列情形之一時，應由直轄市或縣(市)政府公告更正：(1)地價區段範圍劃分錯誤，提經地價評議委員會評議通過者……」之規定，提交該縣地價評議委員會99年第2次會議辦理更正評議，並按決議結果將7-1號高鐵內零星建築用地之地價區段，以地價區段範圍劃分錯誤為由，更正為7號農業區之地價區段，同時將496號地價區段(原毗鄰7-1號地價區段之公共設施保留地)之區段地價由每平方公尺12,000元公告更正為4,100元，並依地價調查估計規則第18條第4項：「公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段」之規定，將496號地價區段併入7號地價區段，故系爭土地經公告更正後，其99年公告土地現值為每平方公尺4,100元。

(四)詢據內政部稱，既然高鐵用地已於86年辦竣徵收移轉登記，即屬公共設施用地，依地價調查估計規

則第 18 條第 1 項：「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」之規定，如範圍內土地仍劃屬農業區地價區段及零星建築用地地價區段，則該地價區段劃分不無疑義云云；另依據新竹縣政府 101 年 2 月 29 日府地價字第 1010024405 號函復本院表示，地籍逕為分割非 99 年辦理更正調降公告土地現值之原因……因高鐵地價區段之劃分方式顯與 99 年辦理更正調降公告土地現值有直接關連，致 98、99 年度公告土地現值因辦理更正巨幅變動，使被徵收民眾誤認權益受損……有關同屬公道五範圍內之同段 1088-1 地號建築用地卻未調降地價徵收乙節，查該土地非屬都市計畫範圍內土地（與系爭土地屬都市計畫道路保留地有別，其適用之法令亦有不同），其地價區段劃分及區段地價估算不適用平均地權條例第 10 條、地價調查估計規則第 18 條等規定，故不劃設為公共設施保留地，與系爭土地位屬公共設施道路保留地之情形不同等語。

(五)綜上，本案相關土地於 92 年 12 月 8 日都市計畫變更後，即屬公共設施保留地，應依規定單獨劃分地價區段，惟查竹東所未能依前揭規定即時辦理，加上 86 年高鐵用地辦竣徵收移轉登記後，該所亦無發現已徵收之交通用地範圍內仍存在 7-1 號高鐵內零星建築用地地價區段之不合理現象，導致相關區

段地價長期存在錯誤情形。嗣該所於 99 年 2 月 26 日重新檢核公道五用地徵收範圍內之地價區段及區段地價發現，依平均地權條例第 10 條、該條例施行細則第 63 條規定計算，系爭土地所屬區段地價應為每平方公尺 4,100 元，惟因相關地價區段範圍劃分錯誤（即已徵收之交通用地範圍內卻存有 7-1 號高鐵內零星建築用地地價區段之不合理現象），造成其所屬區段地價計算錯誤（每平方公尺 12,000 元），經依規定提交新竹縣地價評議委員會評議通過，將系爭土地公告現值更正為每平方公尺 4,100 元。經核本案更正於法雖非無據，惟因竹東所事前未能落實地價劃分、查估作業，以致長期積非成是，連帶造成民眾誤解新竹縣政府為取得系爭土地蓄意調降徵收地價，進而引發民怨、斲傷政府形象，怠失之咎甚明。

二、竹東地政事務所身負地價查估職責，理應確實為民眾財產權把關，渠料該所竟未依法落實地價區段劃分作業，加上地籍、地價與都市計畫連繫作業流於形式，導致部分區段地價長期存在錯誤情形，不僅造成當事人誤解，更有影響民眾權益及政府公信力之虞。新竹縣政府允應確實檢討改進，並儘速查明議處相關人員失職責任，以避免類似案件再次發生。

（一）按「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」、「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……」、「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……作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。」分別為憲法第 15 條、平均地權條例第 10 條、同條例第 46 條所明定，明白揭示國家負有保障人民財產權之義務，以及政府辦理地價查估與發放徵收補償之緊密關係。詢據內政部稱，有關地價區段劃分及公告地價、公告土地現值作業，皆依地價調查估計規則、更正注意事項等規定辦理，法令規範已相當完備云云。

(二)本案有關竹東所未能依規定落實地價區段劃分作業，導致部分區段地價估計錯誤情形長期存在，進而積非成是，造成當事人誤解等情，經詢據新竹縣政府稱，此係因內部地籍、地價與都市計畫連繫作業流於形式，未能及早發現高鐵用地辦竣徵收之情形，加上該府預算經費及人力有限，遲至 100 年 6 月方才完成地價區段劃分及區段地價估價作業軟體之建置（建置時間較其他縣市落後），以致於人工紙本作業時期，因地價承辦同仁所轄幅員遼闊，以及相關地價圖簿冊篩檢套疊不便，造成作業困擾及疏漏。為提高地價作業之方便及正確，該府研擬改善措施如下：

- 1、地價區段劃分及區段地價估價作業軟體之建置，利用電腦圖簿檢核及套圖功能降低資料錯誤率。
- 2、每年度就地價作業舉辦 4 場研習會，並責成轄內各地政事務所加強職能訓練。
- 3、請各地政事務所全面檢視公共設施保留地，應依地價調查估計規則第 18 條第 4 項規定，單獨劃分地價區段者，紀錄列冊控管，並於年度公告現值作業增減地價區段時予以檢討確認，並列入該

府年度 2 次業務考核抽查項目。

4、針對地價區段劃分之適宜性，該府已責成專人按分年分所分鄉鎮之原則，採處所會同現勘方式全面檢討該縣地價區段之劃分。

5、為落實地價區段劃分現場勘查作業，就年度增減地價區段情形應提出現場勘查佐證資料。

(三)另按更正注意事項第 8 點規定，公告地價或土地現值公告更正後，有關作業之失職人員應由直轄市或縣(市)政府視錯誤情節輕重，確實查明責任議處。本案依據新竹縣政府 101 年 3 月 20 日府地價字第 1010028123 號函復本院表示，經竹東所 101 年第 1 次考績(成)會研議，業對本案原承辦人處以調離現職、調整職務，並以口頭訓誡在案。經查本案違失存在已久，後於 98 至 99 年間，因新任承辦同仁依法行政、始發現違失而依規定將公共設施保留地單獨劃分 496 號地價區段，並查覺已徵收之交通用地範圍內存在零星建築用地地價區段之不合理現象，進而依規定辦理更正。惟該承辦人員卻遭調整職務及口頭訓誡，顯不合理。經再詢據該府表示，本案已請竹東所提供歷年相關主管及承辦人員資料，並就該所陳述之情況查明研析失職責任中等語。

(四)綜上，竹東所身負地價查估職責，理應確實為民眾財產權把關，渠料該所竟未依法落實地價區段劃分作業，加上地籍、地價與都市計畫連繫作業流於形式，導致部分區段地價長期存在錯誤情形，不僅造成當事人誤解，更有影響民眾權益及政府公信力之虞。新竹縣政府允應確實檢討改進，並儘速查明議處相關人員失職責任，以避免類似案件再次發生。

調查委員：沈美真