

壹、案由：周拱西祭祀公業坐落臺北市東門段 249、249 之 2、250、251 地號等 4 筆土地，經臺北市政府違法徵收，損及權益案。前經本院調查，以行政程序結案，惟陳訴人續訴書狀有新事證，認有深入瞭解之必要乙案。

貳、調查意見：

周拱西祭祀公業坐落臺北市東門段 249、249 之 2、250、251 地號等 4 筆土地，經臺北市政府違法徵收，損及權益案。前經本院調查，以行政程序結案，惟陳訴人續訴書狀有新事證，認有深入瞭解之必要乙案，經函請臺北市政府說明，並約詢該府相關業務主管人員。茲已調查竣事，臚述調查意見如下：

一、最高行政法院相關判決已認定日據時期就本案土地已扣取重劃負擔之面積在案，故陳訴人指稱本案土地日據時期未實施重劃，未有扣除重劃負擔，且臺灣光復時祭祀公業周拱西所有臺北市大安區東門段 249、249-2、250 及 251 地號等 4 筆土地之面積為 5,994.952 坪等，容屬誤解。

(一)祭祀公業周拱西原所有臺北市東門段 249、250 及 251 地號等 3 筆土地，登記面積合計為 7,368.1542 坪。該 3 筆土地於日據時期昭和 14 年（即民國 28 年）被列入幸段重劃區參加重劃，並依日據時期制訂之「重劃施行規程」完成計算負擔、指定換地之位置面積。惟因日本戰敗投降，未完成重劃成果公告、地價差額補償及土地登記等工作，致該土地之實際現況與當時土地登記簿、圖冊不符。日據時期土地重劃，係於日據時期由日本政府依據當時法令辦理，日據時期已辦理之「制定重劃施行規程公布」、「換地處分設計分配」、「豫定地指定通知」3 項，於臺灣光復時已為既成之事實，土地所有權人早已依換地後之位置及範圍占有使用土地，且有甚多土地業經建造房屋及轉讓之情形，如不予承認使發生階段性之效力，則重劃地區土地所有及使用，必須回復日據時期重劃前之狀況，不僅與實際使用狀況不符，造成土地權利之混亂，實際執行上更屬

窒礙難行，且不符經濟效益。爰行政院 68 年 12 月 14 日台 68 內 12609 號函及最高行政法院 96 年度判字第 01715 號判例，咸認為符合實際狀況，保障人民權益，日據時期土地重劃應承認有效。

(二)上開土地中 249 地號於 32 年間被分割為 249、249 之 2 及 249 之 3 地號等 3 筆土地，250 地號土地其後亦分割為 250 及 250 之 1 地號等 2 筆土地，其中 249 之 3 及 250 之 1 地號土地於 33 年間經日據時期日本政府買用（即徵收）為道路，面積合計為 1,373.048 坪。

(三)按最高行政法院 92 年度判字第 1366 號判決書理由略以：系爭土地 4 筆，日據時期被列入幸段重劃區參加重劃，扣除負擔 1,732.71 坪後之面積為 5,635.44 坪，昭和 19 年被日本政府買用（徵收）1,373.048 坪，臺北市政府於 57 年間照價收買面積 4,192.90 坪，餘有 69.49 坪，及最高行政法院 94 年度判字第 1257 號判決書略以：祭祀公業周拱西所有全部土地面積合計為 7,368.1542 坪，扣除重劃負擔面積 1,732.71 坪，再扣除被日本政府買用面積 1,373.048 坪，再扣除照價收買面積 4,192.90 坪，尚有 69.49 坪差額應予補償再審原告等情。爰最高行政法院前揭判決就審認面積事項，均認定日據時期重劃後，祭祀公業周拱西所分得權利面積為 5,635.44 坪，即認定日據時期就系爭土地已扣取重劃負擔之面積。是以，陳訴人指稱本案土地日據時期未實施重劃，未有扣除重劃負擔，且臺灣光復時祭祀公業周拱西所有臺北市大安區東門段 249、249-2、250 及 251 地號等 4 筆土地之面積為 5,994.952 坪等，容屬誤解。

二、57 年間臺北市政府在無任何法令依據之下，逕以土地

實際權利面積辦理本案土地之照價收買，且相關復函內容引用數據錯誤，作業有欠周妥嚴謹，容有檢討改善之處。

- (一)57 年間，「實施都市平均地權條例」第 11 條規定：「直轄市及縣（市）主管機關，辦理規定地價之程序如左：一、主管機關應於公告申報地價前，先行分別區段、地目，調查土地市價或收益價格，劃分等級，並將調查結果，提交都市地價評議委員會評議後，分區公告之。二、主管機關公告申報地價之期限，不得少於三十日。三、土地所有權人應於申報地價期限內，自行申報其所有各宗土地之地價；逾期不申報者，主管機關應通知土地所有權人，限期補行申報。四、土地所有權人申報之地價，低於公告地價百分之二十時，由主管機關規定限期，通知土地所有權人另行申報；其另行申報之地價，仍低於公告地價百分之二十時，政府得照其申報地價收買，或照公告地價徵收地價稅。五、土地所有權人不依第三款及第四款之規定，補行申報或另行申報地價者，主管機關應通知土地所有權人，以各該區段地目、等級相同土地之公告地價為其申報地價。六、主管機關於辦理規定地價完竣後，應編造地價冊及總歸戶冊。」、「實施都市平均地權條例臺北市施行細則」第 89 條規定：「依前二條規定之照價收買案件，由財政局主辦，其程序規定如下：一、地政處應將低報地價或現值土地案件，抄錄土地登記簿謄本，移送財政局。二、…。」
- (二)57 年間，祭祀公業周拱西所有臺北市東門段 249、249 之 2、250 及 251 地號等 4 筆土地，因低報地價，經臺北市政府依上開「實施都市平均地權條例」第 11 條及同條例臺北市施行細則第 87 條規定，逐

筆勘查土地之使用情形後，以該府 57 年 12 月 6 日府財四字第 58235 號公告照價收買，面積合計為 4,192.90 坪，並辦竣登記為臺北市有。上開土地因位於該市日據時期實施土地重劃（幸段）地區，該府於 69 年間依行政院核定之「臺北市日據時期實施土地重劃地區地籍清理要點」以地籍圖重測之方式實施地籍清理後，以同年 2 月 6 日府地重字第 05486 號公告相關地籍清理圖冊及辦理登記事宜。該府依上開要點辦理地籍清理，係反映日據時期實施土地重劃地區實際之權利狀態，上述日據時期重劃辦理成果因日本戰敗未及辦理土地登記，嗣後地籍與實際權利狀態不符，故該府實施地籍清理，本在解決此一問題，以確保人民權益。

- (三)據臺北市政府表示：依「實施都市平均地權條例臺北市施行細則」相關規定，並未載明應以實際權利面積或土地登記簿所載面積辦理照價收買；且依「實施都市平均地權條例臺北市施行細則」第 89 條規定內容，並未敘明抄錄土地登記簿謄本之用途為何，惟按一般土地登記簿謄本之用途，應係作為該府依當時「實施都市平均地權條例臺北市施行細則」第 89 條第 1 項第 2 款規定，逐筆勘查土地之使用情形，並依使用情形公告照價收買之；本案土地之實際面積扣除重劃負擔及買用部分，已與登記面積有所出入，該府照價收買時係以土地實際面積為依據；照價收買係照登記簿之地號，但當時換地的圖係在 69 年地籍清理時才有對照，之前皆用舊地號，但照價收買雖照舊地號，卻係收買新位置、新面積；新位置當時並無新地號，照價收買的面積非收買舊地號的面積，而係收買新位置的新面積；低報地價的地號係舊地號，照價收買的係舊地號，即臺北市

東門段 249、249 之 2、250 及 251 地號等 4 筆土地，此為日據時期原來地號，但照價收買的面積卻是換地後新分配位置的面積，亦即就現實權利狀態收買，直到 69 年時才清理地籍等語。經核，「實施都市平均地權條例臺北市施行細則」相關規定，雖未載明照價收買時應以何面積為依據，但一般土地之照價收買，往例係以土地登記簿所載面積辦理，本案土地經日據時期日本政府辦理重劃、分割及買用，致實際權利面積與土地登記簿所載面積不符，確屬特例，故照價收買時依據之面積與一般土地有別，然臺北市政府卻未針對此種特殊情形頒布特別法令或在相關公告或函文中清楚敘明此特殊理由，竟在無任何法令依據之下，逕以實際權利面積辦理本案土地之照價收買，其作業有欠周妥。

- (四)又，祭祀公業周拱西管理人周○○等主張上開 249、249 之 2、250 及 251 地號等 4 筆土地面積共為 5,994.945 坪，扣除照價收買之 4,192.90 坪，尚有 1,802.05 坪，爰於 77 年 9 月 13 日申請發還照價收買後之剩餘土地，經臺北市政府地政處 77 年 11 月 25 日(77)北市地重字第 45375 號函復略以，本案該公業原有東門段 249、250 及 251 地號等 3 筆土地面積為 7,368.1542 坪，依該府財政局檢送之「臺北市都市土地低報地價清冊」記載並查對舊土地登記簿結果，該公業原有土地 7,368.1542 坪經政府機關於 40 年 11 月 13 日徵收 1,373.048 坪及於 57 年 12 月 13 日照價收買 5,994.952 坪土地後在日據時期清理前均已全筆登記為市有已無剩餘土地可資發還等語。惟臺北市政府 82 年 9 月 9 日 82 府財五字第 82071030 號函復祭祀公業周拱西管理人代表周○○略以，依該府地政處土地重劃大隊辦理之重劃清

理計算，重劃前台帳面積為 7,368.1542 坪，扣除重劃後負擔 1,732.71 坪後，換地後權利面積為 5,635.44 坪，再扣除昭和 19 年(民國 33 年，該府誤植為 32 年)買用道路面積 1,373.048 坪後，應餘 4,262.39 坪，而該府於 57 年照價收買面積為 4,192.90 坪，計有 69.49 坪帳面差額，但實際已無土地…同意補發地價補償費新臺幣 1,393,868 元云云。經核，臺北市政府於 57 年照價收買本案土地之面積為「4,192.90 坪」，臺北市政府地政處 77 年 11 月 25 日(77)北市地重字第 45375 號函復內容竟誤植為「5,994.952 坪」，且表示在日據時期清理前均已全筆登記為市有已無剩餘土地可資發還。該府辦理照價收買時，因地籍與實際權利狀態不符，殊難苛求精準，乃有辦理地籍清理之必要，惟該府於 69 年清理本案土地地籍時，卻未發現 69.49 坪之帳面差額，遲至 82 年 9 月 9 日始以 82 府財五字第 82071030 號函表示有 69.49 坪帳面差額。顯示該府相關復函內容引用數據錯誤，作業有欠周妥嚴謹，容有檢討改善之處。

調查委員：葉耀鵬