

調查意見

有關據訴：臺北市政府辦理臺北都會區大眾捷運系統新店線萬隆站聯合開發過程中，以渠所有坐落該市文山區興隆段四小段○○○之○地號等 6 筆土地未塗銷假扣押登記為由，於民國（下同）92 年間重新辦理土地徵收，惟逕以 78 年之公告土地現值為補償標準，損及權益等情乙案，案經調查竣事，茲臚列調查意見如下：

臺北市政府於 92 年間重新徵收陳訴人所有系爭土地，係依土地徵收條例第 30 條及雙方簽訂之大眾捷運系統土地聯合開發契約第 12 條第 3 項，以 92 年 1 月 1 日當期公告土地現值加計二成之土地補償費，扣除依照新店線捷運系統工程用地徵收當期（即 78 年 7 月 1 日）徵收補償標準計算之土地補償費，並於發放補償金時，代為扣抵其超出部分，尚非屬無據。

- 一、臺北市政府為辦理臺北都會區大眾捷運系統新店線萬隆站需要，前經內政部 79 年 5 月 9 日台（79）內地字第 801742 號函核准徵收陳訴人所有坐落該市文山區興隆段四小段○○○地號等 3 筆交通用地，該府嗣於 79 年 5 月 14 日辦理公告徵收。其後因陳訴人選擇參與聯合開發，於 80 年 6 月 10 日與臺北市政府簽訂「新店線萬隆站（交 6、交 7）大眾捷運系統土地聯合開發契約」，再於 80 年 12 月 30 日同意提供渠所有同地段○○○地號等 3 筆毗鄰住宅區土地參與聯合開發。
- 二、依上開聯合開發契約書第 8 條（交付證件、產權登記）第 3 項及第 12 條（解除契約）第 3 項分別約定：「本建物興建至一樓頂版完成時，乙方應提供移轉登記所需各項證件交由代書將甲方應持分土地權利範圍辦理移轉登記為甲方所有。」、「乙方提供土地於

完成第 8 條第 3 項所有權移轉登記前如有任何預告登記（第 8 條第 1 項之預告登記除外）、查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記等，未於發生後十日內通知甲方，或未能於甲方所訂期限內塗銷登記時，甲方得徵收乙方提供土地之全部或一部，並解除本契約。其徵收之土地補償費如超出依照該線捷運系統工程用地徵收當期（即 78 年 7 月 1 日）政府舉辦公共工程徵收補償標準計算之土地補償費時，其超出部分應返還甲方，由該管市縣地政機關於發放補償金時代為扣抵，乙方不得異議或主張任何權利。」

- 三、臺北市政府於 80 年間與土地所有權人簽訂聯合開發契約書後，嗣於 82 年 9 月 23 日公告「臺北都會區大眾捷運系統新店線萬隆站（交 6、交 7）聯合開發計畫案」之計畫圖說，並自同年月 25 日零時起生效實施。該計畫將該市文山區興隆段四小段○○○地號等 25 筆土地（其中 12 筆為交通用地、13 筆為毗鄰土地）劃定為聯合開發用地。該府嗣報奉內政部 83 年 1 月 27 日台（83）內地字第 8301772 號函核准撤銷徵收上開已簽訂聯合開發契約之土地。另，上開聯合開發計畫公告實施後，臺北市政府再依聯合開發契約書約定徵求投資人，經陳訴人以地主身分申請為優先投資人，於 83 年 4 月 18 日提出投資建議書，並覓得漢洋建設股份有限公司為合作（聯合經營）人，經執行機關臺北大眾捷運股份有限公司審核後，於 85 年 3 月 1 日簽訂投資契約書。
- 四、嗣因陳訴人所有之 6 筆土地，經臺北市古亭地政事務所依臺北地方法院民事執行處 90 年 6 月 22 日函辦理假扣押登記，臺北市政府爰以 90 年 7 月 27 日府捷五字第 9007149500 號函限期陳訴人於 2 個月內辦理塗

銷假扣押登記，其後又分別於 90 年 8 月 30 日、90 年 10 月 9 日、90 年 10 月 23 日、92 年 1 月 17 日及 92 年 1 月 23 日多次催辦，惟仍未能如期塗銷該限制登記。

五、臺北市政府爰依前開聯合開發契約書第 12 條第 3 項約定及當時大眾捷運法第 6、7 條規定：「大眾捷運系統需用之土地，得依法徵收或撥用之。」、「為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得自行或與私人、團體聯合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、協議購買、市地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議購買方式辦理，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。」，分於 91 年 7 月 23 日及 91 年 10 月 29 日與陳訴人兩次協議價購不成後，報經內政部以 92 年 5 月 2 日台內地字第 0920060925 號函核准徵收，該府嗣以 92 年 6 月 3 日府地四字第 09202091000 號公告徵收。陳訴人嗣於 92 年 7 月間塗銷該限制登記。

六、經查，陳訴人所有 6 筆土地於 92 年重新公告徵收時，其補償價款係依據 92 年 1 月 1 日當期公告土地現值計算並加計二成加成補償費。惟因其徵收土地補償費已超出新店線捷運系統工程用地徵收當期（即 78 年 7 月 1 日）補償標準計算之補償費，爰經臺北市政府依據前開聯合開發契約書第 12 條第 3 項約定及內政部 82 年 11 月 19 日台（82）內地字第 8214108 號函所示：「案經函准法務部 82 年 10 月 29 日法 82 律字第 23104 號函以：『……。本件臺北市政府與土地所有權人簽訂聯合開發契約書，於契約書第 11 條第 2 項、第 12 條第 2、3 項約定，如土地所有權人違約或

因故須解約，該府需以徵收方式取得該土地時，因跨越年度而與該線捷運系統工程用地之徵收年度不同所增加之土地補償費應返還該府，並可由該管市縣地政機關於發放補償金時代為扣抵，土地所有權人不得異議等事項，究其性質，似係就公法上土地徵收之補償費給付請求權與補償費返還請求權所為抵銷之約定（公法上抵銷契約），依學者見解，得類推適用民法第 334 條以下有關抵銷之規定（吳庚著『行政法之理論與實用』第 347、348 頁參照），若然，則依民法第 335 條第 1 項之規定，並參照最高法院 50 年台上字第 1852 號判例意旨，該管市縣地政機關於上揭約定扣抵之情事發生時，即得以意思表示行使抵銷權，而無須另行取得執行名義，上揭約定之扣抵亦非土地法第 221 條及土地法施行法第 59 條規定所稱之『被徵收土地應有之負擔』。本部同意上開法務部意見。」，於發放補償金時，代為扣抵其超出部分，嗣因陳訴人逾期未領，爰於 92 年 8 月 25 日存入保管專戶待領，完成法定徵收程序。

七、至於陳訴人身兼本案投資人，其投資契約於所有土地遭徵收後之效力，前經臺北市政府以 90 年 10 月 23 日府捷五字第 9016587101 號函復陳訴人略以：「…本案台端之土地設若遭徵收，並無民法撤銷之事由，應無投資權撤銷與否之疑義，台端仍應履行投資人於投資契約義務，至於合作人漢洋建設公司於契約人之權利義務並無影響。…」，是其投資權並未因所有土地遭徵收而有影響。該聯合開發大樓嗣於 93 年 4 月 7 日取得建造執照、93 年 5 月 27 日開工，陳訴人則於 93 年 12 月 17 日將其基於聯合開發投資契約書所生之法律地位包括一切權利義務移轉予漢洋建設股份有限公司，96 年 7 月 30 日大樓完工領得使用執照，併

予敘明。

- 八、針對聯合開發契約書第 12 條第 3 項簽訂之意旨，據臺北市政府表示，該府簽訂聯合開發契約後，應予順利完成開發，以確保捷運建設之順利進行及參與開發地主與投資人之權益，一旦有參與聯合開發之地主其土地所有權於辦理移轉登記前有任何預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記等違約情形時，將影響後續聯合開發事宜。故於聯合開發契約存續中，為使開發案順利完成不致延宕，經訂期請土地所有權人塗銷登記，若遲遲無法塗銷，則由該府先進行價購、徵收程序，於完成徵收程序後解除契約，故有聯合開發契約書第 12 條第 3 項之訂定云云。該府進一步表示，為免聯合開發計畫受阻及聯合開發用地權屬不明，並維公平原則，使解約者與當初未簽訂聯合開發契約而遭徵收之土地所有權人，為相同之處理，而不致造成違約者，反較 78 年被徵收者領取較多之地價補償價款，故本案土地其地價補償依 78 年 7 月 1 日公告土地現值加四成核計，未違聯合開發契約書訂定之原意等語。
- 九、又查，陳訴人不服內政部核准徵收處分乙節，業經行政院 93 年 4 月 5 日院臺訴字第 0930083343 號訴願決定駁回，嗣經臺北高等行政法院 97 年 9 月 11 日 97 年度訴更一字第 3 號判決，駁回原告之訴及最高行政法院 99 年 11 月 25 日 99 年度判字第 1259 號判決，上訴駁回在案。另，陳訴人不服徵收補償價額乙節，亦經內政部 94 年 1 月 10 日台內訴字第 0930005359 號訴願決定駁回在案，其理由略以：「…二、本件系爭土地之徵收補償費計算，依土地徵收條例第 30 條規定，係按照 92 年 1 月 1 日當期之公告土地現值計算並加計二成加成補償費，雖上開補償費經原處分機

關依據訴願人前與原處分機關簽訂之大眾捷運系統土地聯合開發契約第 12 條第 3 項…扣抵…。惟原處分機關辦理徵收計算徵收補償費之依據為土地徵收條例第 30 條規定，亦按照 92 年 1 月 1 日當期之公告土地現值計算並加計二成加成補償費，並無訴願人所稱以低價徵收補償等情，是本件原處分應予維持。至於原處分機關是否應按照大眾捷運系統土地聯合開發契約第 12 條第 3 項扣抵補償費，係另屬一事，併予指明。…。」（內政部訴願決定駁回後，陳訴人未再提起行政訴訟。）

- 十、綜上所述，臺北市政府於 92 年間重新徵收陳訴人所有系爭土地，係依土地徵收條例第 30 條及雙方簽訂之大眾捷運系統土地聯合開發契約第 12 條第 3 項，以 92 年 1 月 1 日當期公告土地現值加計二成之土地補償費，扣除依照新店線捷運系統工程用地徵收當期（即 78 年 7 月 1 日）徵收補償標準計算之土地補償費，並於發放補償金時，代為扣抵其超出部分，尚非屬無據。至於陳訴人認為臺北市政府依契約執行結果，對於其顯失公平乙節，因屬契約行為，依法應由雙方合意行之，或另循司法途徑解決，併予指明。

調查委員：劉玉山、李復甸