

訴願人：○○○

上訴願人因土地公告現值事件，不服新竹縣竹東地政事務所 99 年○月○日東地所價芸字第○○○號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷。

事 實

一、緣訴願人於 99 年○月○日向新竹縣政府陳情其所有坐落本縣竹東鎮○○○段○○○地號土地，自民國 97 年至 99 年三年公告土地現值調整疑義，新竹縣政府以 99 年○月○日府地價字第○○○號函囑新竹縣竹東地政事務所查明並函復訴願人同時副知本府，竹東地政事務所遂以 99 年○月○日東地所價芸字第○○○號函復訴願人，訴願人不服，遂於 99 年○月○日向竹東地政事務所轉呈本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願意旨略謂：

（一）訴願請求：依照 98 年度調整地價為合理。

（二）事實或理由：97 年之前地價為 6267 元。98 年全面調整為 7067 元。99 年為個案調整降價為 5989 元。為何我的地價會往下跌，不值錢。目前週邊所有土地都全面調高，我的土地在 98 年度也被列為調高對象，如今我的土地是被個案做調整，不符合常理。土地價格只有往上增值，哪有往下掉的理由云云。

三、答辯意旨略謂：

（一）按地價調查估計規則第 18 條第 1 項規定：「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。」；同規則同條第 2 段後段：「…繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於

適當範圍劃設一般路線價區段。」，前開一般路線價區之適當範圍依新竹縣實施地價調查估計規則第 5 點規定所示，原則上以臨道路第一筆土地為準，但該筆土地深度過深或過淺時，得以臨道路 18 公尺範圍為準。

- (二) 查訴願人所有竹東鎮○○○段○○○地號土地，係臨竹東鎮中興路四段之土地，本府依前開規定，將其劃屬部分為竹東鎮第○○地價區段（臨○○路旁一般路線路線價）、部分為第○○地價區段（工業園區一般區段地價），其 99 年之區段地價分別為 38000 元/m 及 3200 元/m，經本縣地價及標準地價評議委員會 98 年 12 月 11 日第 11 次會議評定在案。按地價調查估計規則第 23 條第 2 點規定所示，跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，前開地號土地民國 97 年至 99 年公告土地現值異動原由如下說明： 民國 97 年：以第 12 地價區段（38000 元）面積比例 1/9、及第 35 地價區段（2300 元）面積比例 8/9，計算其 97 年公告土地現值為 6267 元。

民國 98 年：以第 12 地價區段（38000 元）面積比例 1/9、及第 35 地價區段（3200 元）面積比例 8/9，計算其 98 年公告土地現值為 7067 元。（乃因 98 年第 35 區段地價由 2300 元調整為 3200 元之結果）

民國 99 年：以第 12 地價區段（38000 元）面積比例 311/3881、及第 35 地價區段（3200 元）面積比例 3570/3881，計算其 99 年公告土地現值為 5989 元。

- (三) 緣本府辦理 99 年公告土地現值前置作業於 98 年 11 月 6 日召開與本縣轄區內各地政事務所第一次協調會時，會議結論有關預計辦理區段徵收地區所劃設之一般路線價區段，為達公平、合理及統一原則，一律比照繁榮街道路線價區段以 18 公尺劃分路線價及裡地地價區段，以杜爭議，並請本縣各地政事務所就相關一般路線價區檢送地價區段略圖計算組清冊檢核之。而該筆地號土地之 99 年公告土地現值依前

開結論辦理外，主要係由計算組以人工大略計算面積比例更正為宗地實際面積比例，因而產生區段地價未調整而公告土地現值調降之情形。

理 由

- 一、按「行政機關得依法規將其權限之一部分，委任所屬下級機關執行之。行政機關因業務上之需要，得依法規將其權限之一部分，委託不相隸屬之行政機關執行之。前二項情形，應將委任或委託事項及法規依據公告之，並刊登政府公報或新聞紙。」為行政程序法第15條所明定。次按「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一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並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。」平均地權條例第46條定有明文。故直轄市或縣（市）辦理公告土地現值及公告地價作業，係依平均地權條例第46條及地價調查估計規則等相關規定，經常調查地價動態、繪製地價區段圖並估計區段地價，經地價評議委員會評定後，由直轄市或縣（市）政府辦理公告，故本府未依行政程序法第15條規定將權限公告委任之前，下級機關無權以自己名義執行屬於本府之權限，先予敘明。
- 二、卷查本案訴願人於99年○月○日向本府陳情其所有坐落本縣竹東鎮○○○段○○○地號土地，自民國97年至99年3年公告土地現值調整疑義，本府已99年○月○日府地價字第○○○號函囑新竹縣竹東地政事務所查明並函復訴願人，新竹縣竹東地政事務所以99年○月○日東地所價芸字第○○○號函復訴願人，訴願人不服99年公告土地現值調整之情形，遂於99年○月○日向新竹縣竹東地政事務所提起訴願。經查辦理土地現值調整係屬於直轄市或縣（市）政府之職權，地政機關並無此職權，在本府未依行政程序法第15條規定將權限公告委任之前，新竹縣竹東地政事務所尚無權以自己名義為行政處分。從而，新竹縣竹東地政事務所99年○月○日東地所價芸字第○○○號函所為之處分係一無權限機關所為之行政

處分，顯非法之所許，爰予撤銷。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一審酌，併此敘明。

三、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 1 項規定，決定如主文。