

高雄高等行政法院判決

110年度訴更一字第9號

民國111年6月14日辯論終結

原告 良益企業股份有限公司

代表人 陳榮吉

訴訟代理人 陳昆明 律師

被告 臺南市政府地政局

代表人 陳淑美

訴訟代理人 蔡文健 律師

楊家瑋 律師

高華陽 律師

上列當事人間農地重劃事件，原告不服臺南市政府中華民國108年9月25日府法濟字第1081113834號訴願決定，提起行政訴訟，本院以108年度訴字第437號判決後，原告不服，提起上訴，經最高行政法院109年度上字第509號判決廢棄原判決，發回本院更為審理，本院判決如下：

主 文

一、訴願決定及原處分均撤銷。

二、原告其餘之訴駁回。

三、第一審及發回前上訴審訴訟費用均由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。（第2項）被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。（第3項）有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有

變更，但其請求之基礎不變。」行政訴訟法第111條第1項、第2項及第3項第2款分別定有明文。

二、查原告起訴時訴之聲明為：「訴願決定及原處分(被告民國108年3月26日南市地農字第1080376813號函)均撤銷。」(見本院108年度訴字第437號卷第11頁，本院卷二第97頁)。嗣於訴狀送達後，於111年6月14日本院言詞辯論時追加聲明為：「訴願決定及原處分(被告107年10月22日南市地農字第1071179160號函及108年3月26日南市地農字第1080376813號函)均撤銷」(見本院卷二第98頁)。經核原告上開訴之追加，其請求之基礎事實相同，且被告對於原告所為上開追加並無異議而為本案言詞辯論，依前揭規定，原告所為訴之變更，應予准許。

三、惟按「行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。」「又非授予利益之合法行政處分，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止。但廢止後仍應為同一內容之處分或依法不得廢止者，不在此限。」行政程序法第110條第3項及第122條分別定有明文。準此，行政機關就同一事件，變更原先處分內容而重新作成處分，原先處分即因重新處分之作成而被廢止，自失其效力，原先處分即非屬行政爭訟之客體。查被告於107年10月22日以南市地農字第1071179160號函(下稱107年10月22日函)請原告於同年11月22日前繳納差額地價新臺幣(下同)1,039,500元，因原告未於上開期限內繳納，被告乃變更原先處分內容，重新作成新處分以展延原告繳納期限，即108年3月26日南市地農字第1080376813號函(下稱原處分)請原告於同年5月3日前繳納差額地價，逾期未繳納，將依法移送強制執行等情，此為兩造所不爭，並有上開被告107年10月22日函及原處分附卷可參(本院108年度訴字第437號判決《下稱前審判決》卷第65-75、41-42頁)。揆諸上開說明，107年10月22日函即因重新處分(即原處分)之作成而被廢止，自己失其效力，是原

告追加撤銷訴訟之程序標的107年10月22日函即欠缺權利保護要件，並無理由，應予駁回，合先敘明。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

原告所有坐落臺南市○○段八分段1913、1914-3、1914-4地號等3筆土地（於107年度西港區地籍圖重測作業後分別改為港安段311、305、310地號，以下合稱系爭土地），位屬58年西港農地重劃區。嗣臺南市佳里地政事務所（下稱佳里地政事務所）辦理107年度西港區地籍圖重測作業，發現系爭1913、1914-3、1914-4地號等3筆土地之登記面積分別為2,067平方公尺、1,075平方公尺、714平方公尺，實測面積則為2,131平方公尺、1,145平方公尺、745平方公尺，合計實測面積較登記面積多出165平方公尺，超過地籍測量實施規則第243條所定之法定誤差範圍，佳里地政事務所遂依地籍測量實施規則第232條規定，以107年5月1日所測量字第1070041030號函（下稱107年5月1日函）請被告查處。被告乃於107年6月7日召開「107年度地籍圖重測區，西港區西港段1207地號等65筆土地圖簿不符」案說明會，並以107年6月19日南市地農字第1070661694號函（下稱107年6月19日函）檢送說明會紀錄予原告。繼以107年10月22日函請原告於同年11月22日前繳納差額地價1,039,500元，因原告未於上開期限內繳納，被告復以108年3月26日函請原告於同年5月3日前繳納差額地價，逾期未繳納，將依法移送強制執行（即原處分）。原告不服，循序提起行政訴訟，前經前審判決駁回，原告仍不服，提起上訴，經最高行政法院109年度上字第509號判決（下稱發回判決）廢棄，發回本院審理。

二、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

1、被告主張之請求權基礎錯誤：

（1）被告主張本件是107年辦理地籍圖重測，發現測量之面積與土地謄本所登記面積不符，測量面積多於登記面積165平方

公尺，遂請求原告補繳差額地價1,039,500元。惟地籍圖重測，乃土地法第46條之1所規定「已辦地籍測量之地區，因地籍圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量」，係為重新製作地籍圖並查核地籍資料之特定目的所實施之地籍測量，應依土地法第46條之1、第46條之2、第46條之3等規定辦理，就重測之結果重新繪製地籍圖，並予以公告確定。地政機關應為之處分是據以辦理土地「標示變更登記」，依法並無差額地價找補之規定。被告要求原告補繳差額地價，顯無根據，其請求權基礎不存在。

(2)原告所有之系爭土地，係於66年4月14日向訴外人丁國亨所購買，而丁國亨於58年10月17日因農地重劃交換分配取得系爭土地，之後出售予原告，原告並非系爭土地58年辦理農地重劃當時之土地所有權人，被告自不應向原告補徵差額地價。

2、被告引用農地重劃條例施行細則第28條、第49條、第51條之規定作為請求之依據，亦有違誤：

(1)系爭土地在58年實施農地重劃，已依農地重劃作業程序之規定，在重劃區內土地完成交換分配交接後，已經逕為辦理地籍測量之程序，均依農地重劃條例施行細則第28條、第49條、第51條之規定辦理完畢，沒有爭議，重劃程序完畢才結案，並告確定。且依農地重劃條例第27條規定：「農地重劃後分配於原土地所有權人之土地，自分配確定之日起，視為其原有土地」，既然視為「土地所有權人原有土地」，主管機關及其他土地所有權人即無地價差額找補請求權之存在。是程序確定後，土地所有權人縱然發現自己受分配之土地實際面積比應分配面積減少，亦無權再要求重劃機構重啟程序給付差額地價，重劃機構亦無權回復49年前已結案之重劃程序，命所有權人補繳差額地價。

(2)本件農地重劃程序已結案49年，豈可再引用農地重劃條例及同條例施行細則第28條、第49條、第51條來翻案，恢復重劃確定前之程序要求原告補繳差額地價之理，被告顯係曲解法

01 令，違法濫權，其請求權於法無據。

02 3、被告之差額地價請求權已因時效完成而消滅：

03 (1)行政程序法第131條之規定於102年5月22日修正公布，而本
04 件之農地重劃於58年完成，係在行政程序法第131條修正施
05 行前，被告引用法務部90年3月22日（90）法令字第008617
06 號函釋要旨：「行政程序法施行前已發生公法上請求權之消
07 滅時效期間，不適用行政程序法第131條第1項規定者，應依
08 行政程序法施行前有關法規之規定；無相關法規規定者，得
09 類推適用民法消滅時效之規定。」因此，時效規定縱令類推
10 適用民法之規定，民法之請求權消滅時效最長亦為15年。

11 (2)又此項請求權應自何時起算，依最高行政法院104年2月份庭
12 長法官聯席會議決議之意旨，縱令被告有請求權，亦應自58
13 年土地分配交接時起算請求權時效，迄至73年已滿15年，是
14 被告之請求權已因時效而消滅，自不得於107年再請求。

15 4、被告以因測量儀器更新，107年地籍圖重測時，發現與58年
16 農地重劃後老式測量儀器測量之結果有異等由，向原告追繳
17 差額地價，亦顯失公平：

18 (1)土地所有權人於58年參加農地重劃，所提供之土地原登記面
19 積，本是依地政機關老式測量儀器所測定，重劃完成當時依
20 一定比例分配交接之土地面積，亦係依老式測量儀器所測定
21 之面積而定案，如有誤差，原登記之面積與重劃後分配之面
22 積，都是相同老式儀器所測量，產生之誤差相同。重劃後原
23 告分配之土地便是自己原有參加重劃之土地依比例分回之土
24 地，並無政府或其他人的土地在裡面，此乃農地重劃條例第
25 27條所規定「農地重劃後分配於原土地所有權人之土地，自
26 分配確定之日起，視為其原有土地」之意涵，賦予重劃程序
27 之確定力。

28 (2)觀諸被告107年10月22日函之內容，58年西港區農地重劃區
29 之土地，經於107年辦理地籍圖重測結果，土地面積減少者
30 僅有蔡招治等3名土地所有權人，應補發之差額地價為1,10
31 6,743元，然而，土地面積增加者卻有原告等35名土地所有

01 權人，應補繳之差額地價高達31,981,728元，為減少的28.8
02 9倍，顯不合理。足見原先土地所有權人參加重劃原始土地
03 之實際面積比地政機關登記之土地面積多很多，才會發生這
04 種現象。

05 (3)被告除非能說明原告於重劃後分配到之土地，49年後重測之
06 結果，比登記面積多出部分，是政府減少之土地，否則重劃
07 機關原即無權在重劃程序終結49年之後，向原告追繳差額地
08 價。被告追繳差額地價之處分，於法無據，自屬濫權之不法
09 行為。

10 5、「農地重劃」與「地籍圖重測」是兩種不同之作業程序，各
11 規範法規無法互相援引：

12 (1)按內政部訂頒之「數值法地籍圖重測作業手冊」第3章「規
13 劃準備」規定：「307校核圖解法地籍圖數值化成果圖：
14 ……四、完成數化地籍圖分幅接合後，逐宗檢算數化地籍圖
15 成果之面積與土地登記面積之較差，面積較差超過規則第24
16 3條規定之容許面積配賦值者，應由土地登記機關查明原因
17 或辦理更正。」核係地籍圖重測之作業規範。復按內政部93
18 年4月1日內授中辦地字第0930723465號函檢送研商「早期農
19 地重劃村莊保留地區，地籍誤謬應如何解決事宜」會議紀錄
20 及105年3月18日函檢送研商「已辦竣農地重劃地區經辦理地
21 籍圖重測後，發現地籍誤謬之處理方式」事宜會議紀錄，均
22 係指明農地重劃執行土地分配後逕行辦理地籍測量時之處理
23 方法。倘係農地重劃分配土地實施交換交接並經逕為辦理地
24 籍測量，爭議處理程序完畢定案後，則非重劃機關或土地所
25 有權人得翻案爭執。被告援引上開規定，作為向原告補徵差
26 額地價之理由，顯無足取。

27 (2)「農地重劃」最後雖亦需經「辦理地籍測量」之手續，目的
28 在確立地籍資料，倘未發現實際分配面積與應分配面積有無
29 增減之問題而分配確定者，從確定那一刻起，即不得翻案。

30 「地籍圖重測」之目的，是在重新建立地籍圖，如重測結果
31 與原有資料不符者，依法亦只能辦理土地標示變更登記，土

01 地法第46條之3第3項定有明文，並不得類推適用辦理農地重
02 劃作業程序所規定地籍測量之差額地價補償，因為本件「農
03 地重劃」當時業已辦理地籍測量。本件被告引據不相干之法
04 規函釋，就已確定之重劃程序自行翻案，命原告補繳差額地
05 價，於法無據。

06 6、依發回判決意旨，系爭土地在58年西港區辦理農地重劃當時
07 之土地法第三編第六章土地重劃第135條至142條、土地法施
08 行法第33條至35條、行政院35年10月31日制定公布之土地重
09 劃辦法第4條、第5條、第7條第1、2項、第26條、第27條及
10 臺灣省地政局51年11月2日(51)112地戊字第2429號函(下稱5
11 1年11月2日函)所訂定辦理農地重劃工作程序表及進度表，
12 其中程序表第(十)項定有清理及補償項規定，對重劃行政機
13 關及重劃區內土地所有權人有規制效力。被告依據69年12月
14 19日施行之農地重劃條例及其施行細則命原告繳納差額地
15 價，顯然適用法規錯誤。依最高行政法院95年8月22日及104
16 年2月份庭長法官聯席會議決議之意旨，被告之差額地價公
17 權利，於58年重劃土地分配交接給地主，並辦竣逕為辦理地
18 籍測量後，請求權時效即起算，至107年地籍圖重測始發
19 現，請求權已因時效而消滅。本件佳里地政事務所在107年
20 辦理地籍圖重測，但「地籍圖重測」並無增減人民私權之效
21 力。原處分以系爭土地經地籍圖重測發現面積增加超過地籍
22 測量實施規則第243條所定法定誤差，並認定系爭土地實際
23 面積超過登記面積之依據，並據此導出此誤差係因農地重劃
24 作業錯誤所致，適用法規亦有不當。農地重劃現金補償或差
25 額地價之計算標準，土地重劃辦法第13條、第14條規定，其
26 實都是規定農地重劃當時，如何計算重劃土地之地價之標
27 準。被告在58年重劃土地分配交接程序完成時，差額地價找
28 補之公權利已經過49年之久，土地分配交接逕為辦理地籍測
29 量時，並無面積不符之情事，當時主管機關並無啟動差額地
30 價補繳之程序，中間更無中斷時效之情事，已逾49年之久，
31 公權利自己消滅，已沒有計算地價差額之餘地。

01 7、被告檢送目錄一、二、三之土地分配卡、土地清冊、差額地
02 價補償清冊等資料，尚非鈞院函請檢送之重劃程序全部資
03 料。目錄十八的106年度西港區地籍圖重測面積不符繳納差
04 額補償明細表，所列資料不實，此由原告所有重測前八分段
05 1913、1914-3、1914-4地號重測後港安段311、305、310地
06 號部分，並不在該明細表內；另鈞院曾以109年度簡上字第5
07 1號、第68號、第69號、第70號案審理上訴人即地主王升
08 勇、王明發及被上訴人王俊雄、王駿銘、王星富等人所有，
09 重測前西港段1210地號、重測後港安段580地號部分，均不
10 在該繳納差額補償明細表內均可證之。由於上開資料不全，
11 因此無法看出西港農地重劃區重測前後之全部重劃程序及其
12 相關資料，以及被告辦理106年地籍圖重測因而徵收、支出
13 差額地價補償之所有資料。

14 8、由被告提出上開文件，足證系爭土地於106年實施地籍圖重
15 測之面積，比重劃後登記面積增加，顯然另有緣故，與58年
16 之農地重劃分配土地之作業無關：

17 (1)目錄三「西港地重劃區土地所有權人分配面積差額地價補償
18 清冊」，可以看出重劃機關在58年西港農地重劃區重劃作業
19 辦理重劃土地分配交接予土地所有權人後，已經辦理地籍測
20 量，而且因分配面積比應分配面積少，而辦理差額地價補償
21 予地主丁國亨等人之作業，並於63年4、5月間發放地價差額
22 完畢。既然58年農地重劃土地分配交接後，已測量其面積不
23 足，顯然已經測量比對處理，自無40幾年後突然土地面積增
24 加之理。

25 (2)目錄八「地籍圖重測實施計畫」：「壹、依據之法令為：
26 一、土地法第45條、第46條之2至第46條之3。二、地籍測量
27 實施規則有關段界調整(第81條)及重新實施地籍測量(第6
28 章)之規定。三、土地法第46條之1至第46條之3執行要
29 點」。其中並無農地重劃條例及其施行細則補繳差額地價之
30 適用（鈞院更一卷第370頁）。「貳、目的：辦理地籍圖重
31 測之理由：……四……為達釐整地籍之目的，地籍圖重測區

01 全部土地均辦理地籍調查，由土地所有權人或管理機關派員
02 到場會同重測人員指定界址並設立界標。如土地使用性質相
03 同，指界人尚得協議按現況使用情形施測或截彎取直，與土
04 地鑑界完全依地籍圖施測有所不同，可有效解決圖、地不符
05 之情形，促進土地有效利用及方便管理。且土地登記面積是
06 以重測結果登載，消弭圖、簿間之面積差異。因此，本重測
07 計畫除藉由地籍調查確定各宗土地之界址，亦清理、補建及
08 聯測都市計畫樁位，俾消除圖、地、簿間之差異，達釐整地
09 籍之目的。」足見本件地籍圖重測之目的係在消除圖、地、
10 簿間之差異，達釐整地籍之目的，指界人尚得協議按現況使
11 用情形施測或截彎取直，與土地鑑界完全依地籍圖施測有所
12 不同，可有效解決圖、地不符之情形。土地登記面積是以重
13 測結果登載，消弭圖、簿間之面積差異。因此，現場地籍圖
14 重測結果之土地現況，已非58年農地重劃後分配交接之情
15 況，地籍圖及土地面積若有增加，即非必58年農地重劃時所
16 造成。故地籍圖重測結果如有圖、地、簿不符時，確定後僅
17 得依法更正登記。

18 (二)聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

19 三、被告答辯及聲明：

20 (一)答辯要旨：

21 1、原告主張地籍圖重測結果經公告期滿，所有權人無異議者，
22 即屬確定，地政機關應為之處分是據以辦理土地標示變更登
23 記，依法並無差額地價找補之規定云云：

24 (1)本件係因佳里地政事務所於辦理地籍圖重測規劃準備程序之
25 地籍資料整理作業時，發現原告所有系爭土地面積增減超出
26 地籍測量實施規則第243條規定之法定誤差值，依內政部訂
27 頒之「數值法地籍圖重測作業手冊」第3章「規劃準備」規
28 定：「307校核圖解法地籍圖數值化成果圖：……四、完成
29 數化地籍圖分幅接合後，逐宗檢算數化地籍圖成果之面積與
30 土地登記面積之較差，面積較差超過規則第243條規定之容
31 許面積配賦值者，應由土地登記機關查明原因或辦理更

01 正。」佳里地政事務所遂以107年5月1日函請被告查處，經
02 被告核對原始分配資料確認錯誤後，於107年6月7日邀集相
03 關人等（含原告），在佳里地政事務所4樓會議室召開說明
04 會，說明本件之緣由及後續處理方式，會議紀錄並經被告以
05 107年6月19日函寄送至相關人等（含原告）。

06 (2)原告未於10日內以書面聲明異議，故被告續以107年9月18日
07 南市地農字第1070992876號函請佳里地政事務所依地籍測量
08 實施規則第232條辦理系爭土地面積更正及標示變更登記，
09 更正前系爭1913、1914-3、1914-4地號土地面積分別為2,06
10 7平方公尺、1,075平方公尺、714平方公尺，變更後面積則
11 分別為面積為2,131平方公尺、1,145平方公尺、745平方公
12 尺。前述系爭土地面積更正完竣後，被告以107年10月22日
13 函請原告依法繳納差額地價。

14 (3)系爭土地於釐清重劃地籍後，自107年12月12日起辦理地籍
15 圖重測公告作業，並於108年1月11日公告完竣，原告對此並
16 無異議，被告乃依法予以辦理地籍圖重測登記作業。本件係
17 於地籍圖重測規劃準備程序時之地籍資料整理作業，發現原
18 告所有系爭土地面積增減超出地籍測量實施規則第243條規
19 定之法定誤差值，復依「數值法地籍圖重測作業手冊」及地
20 籍測量實施規則第232條先行辦理面積更正後，再依農地重
21 劃條例施行細則第49條規定辦理差額地價找補與後續地籍圖
22 重測公告作業。綜上所述，系爭土地於重測前之地籍計算面
23 積即已超出登記面積，被告依法函請原告繳納差額地價，於
24 法有據。

25 2、原告主張地籍圖重測結果如果有土地面積與登記面積不符
26 時，依法只有土地標示變更登記一途，完全不涉及土地面積
27 增多或減少時，得請求地價差額補償乙事，尤其本件農地重
28 劃案結案已50年，任何請求權均已時效消滅云云：

29 (1)按農地重劃之程序，重劃區內之土地於依農地重劃條例第27
30 條規定辦理分配確定後，方依同條例第34條逕為辦理地籍測
31 量作業，於地籍測量完竣後，如地籍測量之面積與重劃後土

01 地分配清冊之面積不符時，再依同條例施行細則第49條及第
02 51條規定辦理差額地價找補作業。

03 (2)西港農地重劃係於58年辦理，當時測量以圖解方式測繪地籍
04 圖，並以人工繪圖及圖面量距方式計算土地登記面積，依當
05 時測量及面積計算之技術，尚無法發現圖簿不符之情形；然
06 現今地政事務所辦理地籍圖測量作業，已採取數值方式並以
07 衛星接收儀辦理加密控制點測量，再以精密之電子式測量儀
08 器量測土地，並輔以電腦計算土地面積，現今之測量技術及
09 精度已較58年間辦理農地重劃當時相對提高。

10 (3)本件系爭土地經確認係屬農地重劃區有交換分合之土地，經
11 採新式測量儀器辦理地籍測量後，發現有圖簿不符之情形，
12 故按內政部105年3月18日函檢送研商「已辦竣農地重劃地區
13 經辦理地籍圖重測後，發現地籍誤謬之處理方式」事宜會議
14 紀錄：「七、會議結論：（一）……另農地重劃相關法令，
15 對於農地重劃後土地所有權人所受之損益應互相補償皆訂有
16 明文。是以，農地重劃區內參加交換分配之土地，日後再辦
17 理地籍測量或地籍圖重測，發現圖簿不符等面積增減情形，
18 如經主管機關查明係屬重劃作業所致，仍應依本部93年4月1
19 日內授中辦地字第0930723465號函示規定辦理差額地價相互
20 找補。」因測量後發現土地有增減將致使土地所有權人之權
21 利有所損益，經核對農地重劃清冊資料，應為重劃當時儀器
22 精度不佳造成測量面積與登記面積不符，故依地籍測量實施
23 規則第232條依實算面積辦理登記面積逕為更正作業，並依
24 農地重劃條例施行細則辦理後續差額地價找補作業。

25 (4)依行政程序法第131條及最高行政法院104年2月份庭長法官
26 聯席會議決議意旨，本件差額地價之請求權，應自原告收受
27 被告107年10月22日函通知原告繳納差額地價時起算，逾5年
28 間不行使而消滅，並無原告所指應在農地重劃工程完竣之
29 前，且其請求權時效應自農地重劃工程完竣後起算因而失效
30 之情事。

01 3、本件因涉及限制人民之權利，故被告依行政程序法第102條
02 規定，於107年6月7日邀集相關人等（含原告）召開說明
03 會，並給予處分相對人陳述意見之機會，且作成會議紀錄，
04 並以107年6月19日函檢送會議紀錄予原告，上開函文載明土
05 地所有權人倘對紀錄內容有疑義，請於文到10日內以書面提
06 出，惟原告未於前開期間表示其他意見。至於被告要求原告
07 繳納差額地價之依據，係依農地重劃條例施行細則第49條第
08 6款、第51條及內政部105年3月18日函檢送研商「已辦竣農
09 地重劃地區經辦理地籍圖重測後，發現地籍誤謬之處理方
10 式」事宜會議紀錄，而非原告所訴僅依被告107年6月19日函
11 附之會議紀錄即要求原告繳納差額地價。

12 4、早期農地重劃區辦理地籍測量，因當時測量儀器簡陋及設備
13 有限，施測當時之測量技術精度不足或疏誤，且圖籍比例尺
14 過小，故地籍圖精度亦相對較差；且當時土地分配僅依施工
15 後農水路位置，參照分配圖上應分配面寬，採竹尺或皮尺量
16 距，逐筆依序量測埋設分配界標；加上早期製圖及面積計算
17 技術係以圖解法測繪計算，存有儀器精密度與正確性不佳之
18 問題，並缺少作業規範，造成農地重劃圖籍與實地不符情
19 形。現今因測量技術及儀器相較58年精密優良，早期施測當
20 時之測量技術精度不足或疏誤，並非單純之系統性偏差，自
21 無原告所訴以新式測量儀器測量之結果，土地面積增加部分
22 累計與減少部分累計應相當之理。

23 5、對發回判決有不同見解如下：

24 (1)最高行政法院108年度判字第526號判決略以：「……鑑於上
25 訴人因為土地登記面積短少，而買得實際面積較大之係爭(3
26 筆)土地供其使用，因此受有利益。在此範圍內，被上訴人
27 依農地重劃案主管機關之職掌，本諸農地重劃法制之規範設
28 計，得要求上訴人將其多得之利益先給付予被上訴人，再由
29 被上訴人返還予受損害之人（至於受損害之人為何人，則尚
30 有待審酌）。因該權利具有『返還不當得利』之性質，有關
31 前述『法可預見性』及『交易安全』考量因素之權重較低

（甚或可不予考量）。從而本院認：『在上訴人享有利益而應返還之範圍，被上訴人仍得依前述已廢止之土地重劃辦法第13條規定，對上訴人享有返還【差額地價】之權利（但限定在上訴人所受利益範圍內）』……」。最高行政法院109年度判字第487號判決略以：「……本件系爭土地屬58年度農地重劃區，目前為都市計畫農業區，臺南市政府因發現84年度辦理地籍圖重測時，似未落實重測區內外土地測量、圖籍接合作業，致使3份不同時期測繪之地籍圖（包含58年度農地重劃保留區、58年度農地重劃區、84年度地籍圖重測區之地籍圖）接合困難，另慶安段及港南段與東側西港段土地現地多已開發建設為住宅，跨段界混同使用，如遇有土地所有權人申辦合併複丈，將因分屬兩地段無法辦理合併，僅能先予段界調整使其併於同一地段，為利地籍管理及齊一測量經度，俾消除圖、地、簿間之差異，遂擬定係爭計畫，並經內政部105年11月3日函核准。上開計畫內容略以：『壹、依據：一、土地法第45條、第46條之1至第46條之3。二、地籍測量實施規則有關段界調整（第81條）及重新實施地籍測量（第6章）之規定。三、土地法第46條之1至第46條之3執行要點。貳、目的：……四、……惟重測過程中若有重劃土地面積增減過大之情形，則依重劃前後地籍圖、登記簿、重劃前後對照清冊等相關資料查明實情，按應分配面積協商調整土地界址或以重劃基金找補差額地價，俾符合重劃分配面積為宜，並參照內政部93年4月1日函釋規定、105年3月18日函附會議紀錄及相關規定，以個案由臺南市政府依上述方式解決。』等語。被上訴人已於重測計畫書中詳予敘明其必要性、法令依據及測量後如發現地籍誤謬、面積增減情形時之處理方式，與內政部105年3月18日函檢送『研商已辦竣農地重劃地區經辦理地籍圖重測後，發現地籍誤謬之處理方式』」事宜會議結論相符等情，業據原審論明(原判決第19頁第20行至第21頁第11行參照)，經核並無不合。上述係爭計畫就其辦理理由，已詳述其必要性(訴願卷第84頁至第86頁

參照)，上訴人主張係爭計畫內容，未見敘明其必要性部分，非屬有據。且本件係於107年辦理係爭土地之地籍圖重測時，始發現係爭土地因重劃作業而有圖簿不符情形，致實際面積較登記面積增加情事，則差額地價應以因該面積增加而得行使請求之時點計算其數額。本件被上訴人依被上訴人農地重劃審議協調會106年度第1次會議決議(臺南市農地重劃審議協調會設置要點第2點參照)以更正時(107年)公告土地現值計算差額地價，而非以58年間之公告土地現值計算差額，尚無違誤。……」

(2)探究最高行政法院108年度判字第526號判決理由所稱「本諸農地重劃法制之規範設計，得要求上訴人將其多得之利益先給付予被上訴人，再由被上訴人返還予受損害之人（至於受損害之人為何人，則尚有待審酌）。因該權利具有『返還不當得利』之性質」，可知該號判決著眼於農地重劃差額地價補償之本質在於糾正調和各受分配土地者的利益（狀態），而非追究造成此狀態之原因。本件在58年農地重劃程序中，所進行者僅為圖上作業，未進行實地測量之情形下，即有圖簿不符之高度可能性，是以由此情形，推知系爭土地面積差額係因重劃程序所致，與論理法則、經驗法則並無違背。前引最高行政法院108年度判字第526號、109年度判字第487號2案，與本件同屬西港區農地重劃案，最高行政法院於該2案均表明被告對原告享有請求返還差額地價之權利，在本件亦應為相同之認定。

6、被告固然逕依106年土地公告現值核定差額地價，惟公告土地現值係直轄市及縣（市）政府對於轄區內土地，依據平均地權條例及地價調查估計規則等法令規定，由地價人員調查轄區內土地買賣實例及影響地價之因素，製作買賣實例調查表，繪製地價分布圖，並實地勘查檢討劃分地價區段，據以估計區段地價，提經地價評議委員會評定並計算宗地地價後，於每年1月1日公告。可知公告土地現值之調查程序，與發回意旨所稱之地價查估程序差異甚微，在已有公告土地現

01 值查估程序之情況下，另進行地價查估程序，不啻為重複相
02 同程序而浪費行政資源，是以在行政程序上，既然公告現值
03 查估程序嚴謹程序相當，逕以該程序所得地價結果為本件差
04 額地價計算基準，以節省行政支出，應無不可。

05 (二)聲明：原告之訴駁回。

06 四、爭點：

07 系爭土地於107年度地籍圖重測後，發現圖簿不符之面積增
08 加情形，是否屬58年農地重劃分配作業疏失所致？被告以原
09 處分命原告繳納系爭土地之差額地價，是否有據？

10 五、本院之判斷：

11 (一)前提事實：如爭訟概要欄所示之事實，有臺南市政府地籍圖
12 重測土地標示變更結果通知書（前審卷第253頁）、面積不
13 符土地清冊暨差額地價計算表（前審卷第162-163頁）、佳
14 里地政事務所107年5月1日函（前審卷第107頁）、107年6月
15 7日「107年度地籍圖重測區，西港區西港段1207地號等65筆
16 土地圖簿不符」案說明會紀錄（訴願卷第100-101頁）、被
17 告107年6月19日南市地農字第1070661694號函（前審卷第16
18 1頁）、被告107年10月22日函（前審卷第65-75頁）、系爭
19 處分（前審卷第41-42頁）、訴願決定書（前審卷第43-59
20 頁）、前審判決（前審卷第291至313頁）及發回判決（本院
21 卷1第15至31頁）等附卷可稽，應堪認定。

22 (二)地籍圖重測之目的、程序與農地重劃不同，已辦竣農地重劃
23 地區，原則上不列入重測範圍，倘已完成農地重劃地區再辦
24 理地籍圖重測發現面積有增減情形時，應先查明是否為重劃
25 分配作業疏失所致：

26 1、應適用法令：

27 (1)土地法

28 A. 第46條之1：「已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅
29 失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。」

30 B. 第46條之2第1項：「重新實施地籍測量時，土地所有權人應
31 於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾

期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現使用人之指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣。」

C. 第46條之3：「(第1項)重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為30日。(第2項)土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。(第3項)經複丈者，不得再聲請複丈。(第4項)逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。」

(2)地籍測量實施規則（依土地法第47條授權內政部訂定）第185條：「地籍圖重測，應依下列程序辦理：一、劃定重測地區。二、地籍調查。三、地籍測量。四、成果檢核。五、異動整理及造冊。六、繪製公告圖。七、公告通知。八、異議處理。九、土地標示變更登記。十、複(繪)製地籍圖。」

(3)土地法第46條之1至第46條之3執行要點（下稱執行要點）

第1點：「(第1項)一、重測區範圍之勘選，應於重測工作開始前半年，依下列原則，實地審慎勘選：(一)地籍圖破損、誤謬嚴重地區。(二)即將快速發展之地區。(第2項)下列地區不列入重測範圍：(一)已辦理或已列入土地重劃、區段徵收或土地、社區開發且有辦理地籍測量計畫者。(二)都市計畫樁位坐標資料不全者。(三)地籍混亂嚴重，辦理重測確有困難者。」

2、得心證理由：

(1)地籍圖重測，係針對地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因（如土地分割、天然地形變遷及人為界址變動等）致生圖、簿、地不符情形之地區，由主管機關基於職權劃定地區重新辦理地籍測量，實地調查土地界址，利用地籍調查及測量等方法，測定各宗土地界址、位置、形狀後，重新計算面積、編定新地段、地號，繪製全新地籍圖及辦理土地標示變更登記。重測之目的在於確實整理地籍，將人民原

有土地所有權範圍，完整正確反映於地籍圖，以建立完整正確土地資料，使圖地簿相符，解決老舊地籍圖引起之問題，達到健全地籍管理之目的，並無增減人民私權之效力（司法院釋字第374號解釋意旨參照）。臺灣光復後，雖於45年至61年間辦理地籍圖修正測量，62年至64年間試辦地籍圖重測，惟因欠缺法律依據，為全面實施地籍圖重測，方於64年間修正土地法增訂第46條之1至第46條之3等規定，作為辦理地籍圖重測之法律依據。依上可知，地籍圖重測是依據土地法及地籍測量實施規則等有關規定，劃定重測地區，應用測量儀器與技術測定各宗土地之位置、形狀及計算面積，並依計算之成果辦理重測區範圍內土地之重測結果公告、異議及土地標示變更登記；地籍圖重測公告確定之結果，僅有宣示的確認效力，並無創設的確定私權之效力，地籍圖重測結果，縱應訂正圖簿資料，並不生重測範圍區內所有權人間應給予補償、繳納差額地價或依土地價值比例負擔相關費用之問題。

(2)而農地重劃係將一定區域內原屬零散畸零、未鄰灌排水路之農地，予以交換分合，區劃整理成一定標準丘塊，並興修水利及配置農、水路，以改善生產環境、擴大農場規模及增進農地利用之綜合性農地改良措施。早期農地重劃之推行，係依據土地法、土地法施行法及土地重劃辦法辦理。土地法於19年6月14日制定，而35年3月23日修正公布之土地法第三編第六章「土地重劃」（第135條至第142條）及35年4月29日修正公布之土地法施行法第33條至第35條僅作原則性規定；行政院復於35年10月31日制定公布土地重劃辦法（71年4月27日公告廢止）共30條，作為辦理土地重劃之依據。臺灣自47年開始實施之農地重劃，即係依據上述規定辦理。後為擴大推行農地重劃，廣收農地重劃效益及對農地重劃作業程序及方法為統一規定，方於69年12月19日公布施行農地重劃條例，作為此後農地重劃之規範。準此可知，農地重劃是將選勘而劃定地區內之農地予以重劃，經交換分合配給區內所有

01 權人，並因此發生面積與區位上之變動，則對於因重劃所生
02 之損益及利得，即產生區內所有權人應負擔重劃費用，及以
03 補償或繳納差額地價等方式解決所有權人間因土地面積增減
04 或價值落差之問題，涉及人民財產權之變動。其與地籍圖重
05 測係將人民原有之土地反映於新地籍圖上，不生人民原有土
06 地所有權得喪變更之情形不同。二者之法令依據、所欲達到
07 之政策目的及性質均不相同。

08 (3)又上開執行要點第1點明定，已辦竣農地重劃地區，不列入
09 重測範圍。內政部105年3月18日函附「研商『已辦竣農地重
10 劃地區經辦理地籍圖重測後，發現地籍謬誤之處理方式』事
11 宜會議紀錄」亦載明：「(三)……執行要點第1點規定，已
12 辦竣農地重劃地區，不宜列入重測範圍，因此，選勘地籍圖
13 重測範圍時應儘量避免將辦竣農地重劃地區納入辦理，倘確
14 須納入地籍圖重測，應於重測計畫書中詳予敘明其必要性、
15 法令依據及測量後如發現地籍謬誤、面積增減情形時之處理
16 方式。(四)已完成農地重劃地區再辦理地籍圖重測發現面積
17 有增減情形時，應先查明是否屬重劃分配作業疏失……。」

18 (4)經查，臺南市政府前於105年8月17日（本院卷1第361頁）檢
19 送「臺南市○○區地籍圖重測實施計畫（106年至108年）」
20 報請內政部核定，內政部以105年8月25日函退請其修正後送
21 部再議（本院卷1第363-364頁）並指明：「本案辦竣農地重
22 劃土地依土地法第46條之1規定辦理地籍圖重測之原因、必
23 要性及其適法性為何？請詳予敘明。倘確需納入地籍圖重
24 測，應依本部……105年3月18日函附會議紀錄辦理」等語，
25 嗣臺南市政府修正後重新檢送「臺南市○○區地籍圖重測實
26 施計畫（106年至108年）」（本院卷1第369-381頁，下稱系
27 爭重測計畫書），其內容記載：本次重測範圍坐落於西港
28 區，辦理地段有西港段、南海埔段、中州段、劉厝段、八分
29 段、慶安段及港南段，分屬58年度農地重劃區（西港段、南
30 海埔段、中州段、劉厝段、八分段，其中包含未參加交換分
31 合之保留區土地）及84年度以TWD67坐標系統辦竣地籍圖重

01 測區（慶安段、港南段），因前開土地大部分已納入西港都
02 市計畫區範圍內，且鄰近西港市區及台19線省道，位處路網
03 經過地區，屬即將快速發展區域，為利地籍管理及齊一測量
04 精度（未辦重測區域、84年度以TWD67坐標系統辦竣地籍圖
05 重測區、105年度後以TWD97坐標系統辦理之重測區），擬以
06 自籌經費採數值法辦理地籍圖重測工作，一併辦理都市計畫
07 樁清理、補建及聯測作業，以達釐整地籍之目的等情，固經
08 內政部105年11月3日台內地字第1051309406號函核定（本院
09 卷1第367-368頁）。惟上情僅能證明系爭土地所在之58年已
10 辦竣農地重劃區列入本次地籍圖重測範圍，尚符合前揭土地
11 法第46條之1及執行要點第1點之規定，故內政部據以同意臺
12 南市政府依地籍圖重測程序辦理；然而地籍圖重測，既只本
13 於測量技術學，將人民原有之土地所有權反映於新地籍圖
14 上，不發生人民原有土地所有權得喪變更之效果，則主管機
15 關實施地籍圖重測結果，縱應訂正圖簿資料，並不生重測範
16 圍區內所有權人間應給予補償、繳納差額地價或依土地價值
17 比例負擔相關費用之問題。是以，已完成農地重劃地區再辦
18 理地籍圖重測發現面積有增減情形時，仍應先查明是否屬重
19 劃分配作業疏失，如確屬重劃分配作業疏失所致，始得開啟
20 差額地價找補程序。被告未查明系爭土地所在之58年西港農
21 地重劃區重測後面積差異之因素，是否確為重劃分配作業疏
22 失所致，逕以該實地面積與登記面積不符並逾地籍測量實施
23 規則第243條法定公差，應辦理差額地價找補，原處分即有
24 違誤。

25 (三)系爭土地於107年度地籍圖重測後，發現圖簿不符之面積增
26 加情形，究其原因難謂屬58年農地重劃分配作業疏失所致，
27 被告以原處分通知原告繳納差額地價，於法無據：

28 1、應適用法令：

29 (1)農地重劃條例（69年12月19日制定）暨其施行細則（71年3
30 月12日訂定）施行前，農地重劃之相關法規：

31 A. 土地法（44年3月19日修正公布）

01 a. 第135條：「市縣地政機關，因左列情形之一，經上級機關
02 核准，得就管轄區內之土地，劃定重劃地區，施行土地重
03 劃，將區內各宗土地重新規定其地界。一、實施都市計畫
04 者。二、土地面積畸零狹小，不適合於建築使用者。三、耕
05 地分配不適合於農事工作，或不利於排水灌溉者。四、將散
06 碎之土地交換合併，成立標準農場者。五、應用機器耕作，
07 興辦集體農場者。」

08 b. 第136條：「土地重劃後，應依各宗土地原來之面積或地價
09 仍分配於原所有權人。但限於實際情形不能依原來之面積或
10 地價妥為分配者，得變通補償。」

11 c. 第139條：「土地重劃後，土地所有權人所受之損益，應互
12 相補償，其供道路或其他公共使用所用土地之地價，應由政府
13 補償之。」

14 B. 土地法施行法（35年4月29日修正公布）

15 a. 第34條：「農地重劃計劃，由該管市、縣政府依農業技術地
16 方需要定之，並應報請中央地政機關備查。」

17 b. 第35條：「土地重劃區內之地價，如尚未規定，應於施行重
18 劃前依法規定之。」

19 C. 土地重劃辦法（行政院35年10月31日公布，71年4月27日公
20 告廢止）

21 a. 第2條：「土地因重劃之必要得為交換分合及地形改良。」

22 b. 第4條：「凡舉辦土地重劃之地區應由地政機關製定土地重
23 劃計劃書及重劃地圖。」

24 c. 第5條第9款：「土地重劃計劃書應記載左列事項：……九、
25 重劃分配地段之價值與原地段有差異時之補償金額及補償辦
26 法。……」

27 d. 第7條：「（第1項）主管地政機關於土地重劃計劃書並重劃
28 地圖經核定後，應即通知各該土地所有權人，並於重劃地區
29 張貼重劃地圖公告之。（第2項）前項通知及公告，應記載
30 第5條第2款、第5款、第6款、第8款及第9款各事項。」

- 01 e. 第13條：「重劃土地之互相補償，一律以原有土地之地價為
02 計算標準，其差額以現金清償之。」
- 03 f. 第26條：「已依法辦理地籍整理之重劃地區，重劃後如土地
04 標示有變更或土地權利有移轉時，應由主管地政機關依法辦
05 理土地登記，換發土地權利書狀，並征收其書狀費，但登記
06 費應免征之。」
- 07 g. 第27條：「未經依法辦理地籍整理之重劃地區，在施行土地
08 重劃，應同時舉辦地籍測量、土地登記及規定地價。」
- 09 D. 臺灣省地政局51年11月2日函附之「辦理農地重劃工作程序
10 表及進度表」：其「程序表」之(十)「清理及補償項」項目下
11 定有「分配面積差額地價之補償」；其進度表針對「清理及
12 補償」有「非配差額地價之補償」之進度項目。

13 (2)現行法規：

14 A. 農地重劃條例

- 15 a. 第34條：「重劃區範圍內之土地於重劃後，應分別區段重新
16 編號，並逕為辦理地籍測量、土地登記、換發權利書狀、免
17 收登記費及書狀工本費。」
- 18 b. 第35條：「重劃區內未經辦理地籍整理之土地，在實施農地
19 重劃時，其地籍測量、土地登記及規定地價，依重劃結果辦
20 理。」
- 21 c. 第36條：「重劃分配之土地，在農地重劃工程費用或差額地
22 價未繳清前不得移轉。但承受人承諾繳納者，不在此限。」

23 B. 農地重劃條例施行細則

- 24 a. 第49條第6款：「依本條例第34條規定，逕為辦理地籍測
25 量，應於重劃分配土地交接及農路、水路工程施工後，依左
26 列規定辦理：……六、地籍測量後之面積與重劃後土地分配
27 清冊之面積不符時，縣（市）主管機關應即訂正土地分配面
28 積及差額地價，並通知土地所有權人。」
- 29 b. 第51條：「重劃後實際分配之土地面積超過應分配之面積
30 者，縣（市）主管機關於重劃土地交接後應通知土地所有權
31 人，就其超過部分，按查定重劃地價，限期繳納差額地價；

其實際分配之土地面積小於應分配之面積者，就其不足部分，按查定重劃地價，發給差額地價補償。」

2、得心證理由：

(1)系爭土地於58年農地重劃時，農地重劃條例尚未制定，依行為時（44年3月19日修正公布）土地法第三編第六章「土地重劃」第135條至第142條，及行為時（35年4月29日修正公布）土地法施行法第33條至第35條，並未區分重劃土地類別，且僅對土地重劃作原則性規定，並未就變價補償、相互補償之結算要件加以規定，規範密度與現行（69年12月19日制定）農地重劃條例不同。而依前揭行為時土地法第135條、第136條、第139條，行為時土地法施行法第34條、第35條，以及行為時（行政院35年10月31日制定公布，71年4月27日公告廢止）土地重劃辦法第4條、第5條第9款、第7條、第26條、第27條，另臺灣省地政局為使農地重劃辦理一致，特訂定辦理農地重劃工作程序表及進度表（見訴願卷第57-60頁），而以51年11月2日函將各該程序表及進度表與應用書冊格式通令各縣政府據以辦理。依其「程序表」第(十)項「清理及補償項」項目下定有「分配面積差額地價之補償」，及「進度表」針對「清理及補償」亦有「分配差額地價之補償」之進度項目，足見58年農地重劃當時對於「分配差額地價之補償」已有運作基準，並為參與農地重劃者所能預見遵循。準此，58年辦理系爭西港農地重劃時，既應依行為時土地重劃辦法第5條第9款規定及前述「程序表」「進度表」之程序辦理重劃，而應將經核定載有重劃分配地段之價值與原地段有差異時之補償金額及補償辦法之土地重劃計劃書通知各該所有權人並予以公告，則該確定後之計劃書所定重劃分配地段之價值與原地段有差異時之補償金額及補償辦法，即有拘束行政機關及重劃區內土地所有權人之規制效力。因此，系爭土地所屬之58年西港農地重劃區之重劃計劃書，其差額地價之結算案件辦理程序暨該計劃書調整所有權人間之損益基準為何，與農地重劃條例規範之要件有無差

異，此攸關當時重劃區重劃地段價值與原地段有差異時之補償金額及補償之基準，及主管機關當時已否作成差額地價之行政處分，則被告於作成系爭處分前，自應依職權查明。

(2)經本院命被告補正結果（本院卷1第347頁），被告迄未能提出58年西港農地重劃區之重劃計劃書，故無從得知該重劃計劃書有關差額地價之結算案件辦理程序為何及其調整所有權人間之損益基準為何，亦無從比較與農地重劃條例規範之要件有無差異。而依被告提出之西港農地重劃區重劃後土地清冊（本院卷1第357頁）、土地分配副卡（本院卷1第353-355頁）及土地所有權人分配面積差額地價補償清冊（本院卷1第359頁）可知，系爭土地於58年間有參與交換分合，並由該地之所有權人丁國亨於63年4月25日領取分配面積差額地價補償金，且差額地價金額之計算，係以分配前、後之土地面積及重劃時地價為計算依據（見上述土地分配副卡及差額地價補償清冊之記載），於調整農地重劃區內所有權人間之損益後，得出各土地所有權人「分配耕地應領取之面積差額地價補償費」，將其差額地價分配結果之結算，製作差額地價補償清冊，並辦理差額地價補償核發作業，堪認主管機關於63年4月間對土地所有權人已作成認定差額地價之行政處分。又於69年12月19日制定公布農地重劃條例以前，依上開臺灣省地政局51年11月2日函附「辦理農地重劃工作程序表」，早期農地重劃在測繪新地籍圖之過程，實際上並無地籍確定測量之程序，農地重劃地籍圖上之保留地及重劃外圍之經界，係直接依重劃前地籍圖移寫套繪，主管機關僅為重劃區內原地形（坵形圖）、工程（農水路）之測量，並按規劃及分配設計結果，繪製土地分配圖及分配結果圖，俟重劃公告確定後，逕依分配土地清冊辦理土地登記，並依據分配結果繪製新的地籍圖。因此，58年西港農地重劃時，相關法規既未要求於重劃計劃書公告必須辦理交地測量程序，自不存在相當於現行農地重劃條例施行細則第51條以重劃土地交接測量為前提之差額找補地價請求權；況「地籍圖重測」並

01 無增減人民私權之效力，業如上述，則被告並無藉由新開啟
02 之106年度地籍圖重測程序而再發生別一差額地價請求權之
03 可能，是原處分逕依現行農地重劃條例施行細則第49條、第
04 51條規定，命原告繳納差額地價，於法無據。

05 (3)被告雖主張58年之農地重劃程序僅為圖上作業，未進行實地
06 測量，存有圖簿不符之高度可能性，且該圖簿不符之原因，
07 非地形地貌變更或單純測量技術所引起之問題，而係因58年
08 重劃交地時未進行交地測量所導致，足認屬重劃分配作業疏
09 失所致等語。惟查：

10 A. 地籍測量實施規則第243條係規定於同規則第三編「土地複
11 丈」「第二章圖解法複丈」有關一宗土地分割為數宗土地，
12 該分割後數宗土地面積之總和，須與原土地面積相符。如有
13 差數，經將圖紙伸縮成數除去後，其增減在該條規定所定公
14 式計算值以下者，應按各地號土地面積比例配賦；如在同公
15 式計算值以上者，應就原測量及計算作必要之檢核，經檢核
16 無誤後依同規則第232條辦理更正登記之規定，其均為一般
17 土地複丈之相關規範。依地籍測量實施規則第204條規定：
18 「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複
19 丈）：一、因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或
20 變更。二、因界址曲折需調整。三、依建築法第44條或第45
21 條第1項規定調整地形。四、宗地之部分設定地上權、農育
22 權、不動產役權或典權。五、因主張時效完成，申請時效取
23 得所有權、地上權、農育權或不動產役權。」可見一般土地
24 複丈之原因及程序與農地重劃無涉。

25 B. 查58年間辦理西港農地重劃之測繪過程，依臺灣省地政局51
26 年11月2日函附「辦理農地重劃工作程序表及進度表」，並
27 無類如現行農地重劃條例第34條、第36條規定之「交地測
28 量」程序，業經本院審認如上；則58年農地重劃作業，依當
29 時有效之法令，於結算差額地價後即逕行交地，而無辦理交
30 地前之實地測量作業，於法並無不合，難認當時主管機關未
31 辦理交地測量係屬重劃分配作業疏失。又系爭土地地籍圖因

01 年代久遠，致圖紙伸縮、破損，且近數十年來，經濟快速發
02 達，隨著都市建設發展，土地分割頻繁，坵塊日益細分，致
03 天然地形變遷，人為界址異動，使得土地使用情形與地籍圖
04 上所記載不盡相符，故現時測量計算所得面積較為精確，致
05 與原登記面積不符，為重測後必然之結果，自難據此即認該
06 不符係因農地重劃作業疏失所致。況參以被告辦理107年度
07 地籍圖重測後，58年西港農地重劃區之土地（含西港段、中
08 州段及八分段）僅3筆土地面積減少，其餘土地於重測後面
09 積均增加（前審卷第66-73頁），且就整體而言，該等農地重
10 劃區之土地面積增加，此觀被告提出之面積不符土地清冊暨
11 差額地價計算表（前審卷第162-163頁）即明。是以，在該
12 農地重劃區範圍理應不變之情形下，竟發生整體農地重劃區
13 面積增加情事，顯非當初農地重劃作業錯誤所致，而應係測
14 量技術之問題。從而，被告上開主張，並無可採。

15 (4)再者，系爭土地屬58年辦竣西港農地重劃區之土地，依執行
16 要點第1點規定及內政部105年3月18日函釋意旨，已辦竣農
17 地重劃地區，原則上不列入地籍圖重測範圍，而系爭重測計
18 畫書仍將系爭土地所在之西港農地重劃區納入地籍圖重測範
19 圍，係因臺南市政府發現前開土地分屬58年度農地重劃區
20 （含未參與交換分合之保留區土地）、84年度地籍圖重測
21 區，因前開土地大部分已納入西港都市計畫區範圍內，且鄰
22 近西港市區及台19線省道，位處路網經過地區，屬即將快速
23 發展區域，為利地籍管理及齊一測量精度（未辦重測區域、
24 84年度以TWD67坐標系統辦竣地籍圖重測區、105年度後以TW
25 D97坐標系統辦理之重測區），擬以自籌經費採數值法辦理
26 地籍圖重測工作，一併辦理都市計畫椿清理、補建及聯測作
27 業，以達釐整地籍之目的等情，業經本院審認如上。是依系
28 爭重測計畫書可知，本件新開啟之地籍圖重測目的，係為解
29 決採用不同坐標系統導致地籍圖接合困難及都市計畫椿位無
30 法整合之問題，亦均與58年西港農地重劃區作業錯誤或疏失
31 無涉。是以，本件查無積極證據足資證明系爭土地之圖簿不

01 符面積增加原因，確係因農地重劃作業錯誤所致；被告未經
02 全面檢視查究西港農地重劃區重測後面積差異之因素，逕以
03 系爭土地屬重劃後分配之土地，且重測後實地面積與重劃土
04 地分配清冊、土地分配副卡登載不符，以其面積增加超過地
05 籍測量實施規則第243條所定法定誤差為由，即認該不符係
06 因農地重劃作業錯誤所致，應辦理差額地價找補，原處分自
07 有違誤。至被告援引最高行政法院108年度判字第526號及10
08 9年度判字第487號判決，而主張該等判決之爭訟土地與本件
09 同屬西港農地重劃區範圍，該等判決均表明被告對原告享有
10 差額地價請求權云云，惟上開最高行政法院另案判決之法律
11 見解對本院並無拘束力，且各土地重劃分配之基礎事實並非
12 相同，自難比附援引而為有利被告之認定。

13 六、綜上所述，系爭土地於辦理107年度地籍圖重測時，發生圖
14 簿不符之面積增加情形，被告未能證明確屬農地重劃作業錯
15 誤所致，則原處分命原告繳納系爭土地之差額地價1,039,50
16 0元，即有違誤；訴願決定未予糾正，亦有未合。原告訴請
17 撤銷，為有理由，應予准許。至於原告追加請求撤銷被告10
18 7年10月22日函部分，因欠缺權利保護要件，並無理由，應
19 予駁回。

20 七、本件為判決基礎之事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
21 所提訴訟資料經本院斟酌後，均核與判決結果不生影響，無
22 一一論述之必要。

23 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由。

24 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日

25 高雄高等行政法院第二庭

26 審判長法官 孫 國 禎

27 法官 曾 宏 揚

28 法官 廖 建 彥

29 以上正本係照原本作成。

30 一、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其
31 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由

書（均須按他造人數附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

二、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

三、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
（一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
（二）非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 111 年 7 月 12 日

