

臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭

112年度訴字第57號

民國115年4月29日辯論終結

原告 王詹碧霞

訴訟代理人 鄭文龍 律師

複代理人 陳柏霖 律師

訴訟代理人 柯宏奇 律師

被告 彰化縣政府

代表人 王惠美

訴訟代理人 陳翊書

上列當事人間市地重劃事件，原告不服內政部中華民國111年12月23日台內訴字第1110431345號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

(一)緣彰化縣第八期員林都市計畫整體開發單元1-10市地重劃（下稱系爭重劃區）計畫書前經內政部以民國98年8月24日內授中辦地字第0980048639號函（下稱內政部核准重劃函）核定，並經被告以98年9月17日府地價字第0980224259A號公告（下稱被告核准公告）在案。原告重劃前原有坐落改制前○○縣○○鎮（104年8月8日改制為彰化縣員林市）溝皂段（下同）58、58-25及58-34地號等3筆土地，其中58及58-34地號等2筆土地（下稱系爭土地，面積合計約為404m²）位於上開市地重劃範圍內，上有一合法建築物（下稱系爭建物，面積約為218.65m²），而58-25地號土地則位於重劃範圍外。嗣被告以101年6月11日府地價字第1010163234號公告（下稱101年重劃公告）重劃區土地分配成果，原告重劃後

01 獲配803地號土地（下稱系爭803地號土地，面積約為251.85
02 m²）。原告不服101年重劃公告，提出異議，然被告未依市
03 地重劃實施辦法第35條規定查處，原告乃向內政部提起訴
04 願，惟該部亦未依訴願程序處理，原告遂向本院提起行政訴
05 訟，案經最高行政法院109年度判字第260號判決（下稱最高
06 行109年判決）撤銷101年重劃公告確定。

07 (二)其後，原告以109年8月21日申請書（被告同年月24日收文，
08 下稱系爭申請書）請被告依最高行109年判決意旨另為適法
09 處分，被告乃以109年11月23日府地價字第1090417393號函
10 （下稱被告109年11月23日函）復原告略以：無法原位置保
11 留者，尚無市地重劃相關法規及計算基準可作為減輕重劃負
12 擔之依據，且原告於109年3月買賣移轉系爭803地號土地
13 後，系爭重劃區內亦無可供撤銷及另為適法處分之標的等
14 語。原告不服被告109年11月23日函，提起訴願，經內政部
15 審認被告未就原告之重劃分配結果部分另為處分，且以減輕
16 重劃負擔原則未包含無法原位置保留者為由，否准原告所
17 請，有違最高行109年判決意旨，以110年4月27日台內訴字
18 第1100013988號訴願決定（下稱110年訴願決定）撤銷該
19 函，並於2個月內由被告另為適法之處分。被告遂依110年訴
20 願決定意旨，提請彰化縣市地重劃委員會召開110年7月19日
21 110年第2次會議（下稱系爭會議），並經決議：「以27萬3,
22 277元作為無法產生減輕負擔之彌補，另費用證明書不予變
23 動，餘照案通過。」（下稱系爭決議措施）。被告並據以11
24 0年8月3日府地價字第1100266286號函（下稱被告110年8月3
25 日函）復原告系爭決議措施。原告仍不服被告110年8月3日
26 函，提起訴願，經內政部審認被告上開作為原告重劃負擔減
27 輕之彌補已符合義務性裁量，然被告仍未另就系爭土地為重
28 劃分配結果公告，即遽以110年8月3日函復原告，其處理程
29 序顯有未合，以111年1月21日台內訴字第1100047251號訴願
30 決定（下稱111年訴願決定）撤銷該函，並於2個月內由被告
31 另為適法之處分。

01 (三)嗣被告依111年訴願決定意旨，以111年2月24日府地價字第1
02 110034160號公告（下稱111年重劃公告）重新公告系爭803
03 地號土地之分配成果（載明本案之重新公告並無回復土地重
04 劃登記或消滅買賣登記之效力），復依系爭決議措施，以11
05 1年3月3日府地價字第1110074829號函（下稱原處分）通知
06 原告略以：「……說明：……三、臺端重劃前所有……58、
07 58-34地號等2筆土地（位溝皂巷1弄），面積計404m²，依市
08 地重劃實施辦法第29條、第31條第1項第7款規定及臺端意
09 願，重劃後分配溝皂段803地號土地（109年3月已買賣移
10 轉），應分配及土地登記面積皆為251.84m²，無法定差額地
11 價；為比較臺端與其他重劃前同為溝皂巷1弄土地之差異，
12 予以假設本案若原位置保留分配，依市地重劃實施辦法第29
13 條規定計算公式計算後，應分配面積為257.16m²，比依臺端
14 意願所分配之溝皂段803地號土地增加5.32m²，若配合主建
15 物面積218.65m²（寬10.09米*深21.67米）及原位置之街廓深
16 度（24.43米），建物保留面積為246.5m²（10.09*24.43），即
17 應分配面積（257.16m²）仍大於建物保留面積（246.5m²），致
18 無法產生增配土地及法定應繳納差額地價。因此，本案不論
19 是否保留建物分配，皆無法產生法定應繳納差額地價，致無
20 法適用本區之差額地價減輕負擔原則，先予敘明。四、為符
21 合訴願決定，本府另予個案處理，以臺端重劃後土地登記位
22 置、假設調配回溝皂巷1弄原位置分配之應分配面積及重劃
23 後地價，計算其各別之重劃後土地總價值，將產生27萬3,27
24 7元之價值差異，為本案因無法原位置分配所產生之減損金
25 額，並作為無法產生減輕負擔之彌補，計算如下：（假設調
26 配溝皂巷1弄之應分配面積257.16m²*重劃後地價27,750元）-
27 （803地號登記面積251.85m²*重劃後地價27,250元）=273,277
28 元。……」等語。原告不服，提起訴願，經內政部111年12
29 月23日台內訴字第1110431345號訴願決定駁回。原告猶未甘
30 服，遂提起本件行政訴訟。

31 二、原告主張及聲明：

01 (一)原處分未依公告之市地重劃計畫書所載重劃區內原有合法建
02 物或既成社區重劃負擔減輕原則減輕原告負擔，有違法情
03 事，應予撤銷：

04 依平均地權條例第60條第1項、市地重劃實施辦法第21條第1
05 項等規定，所謂市地重劃是依都市計畫規劃內容，將一定區
06 域內整體闢建公共設施，並將畸零破碎形式不整之土地，按
07 原有位次交換分合為形狀完整之各宗土地後，重新分配予原
08 土地所有權人之綜合性市地改良措施。其為政府無法充分提
09 供都市發展所必需的公共設施情況下，要求重劃區內居民負
10 擔公共建設之一種土地開發手段。而重劃區內居民負擔公共
11 設施用地及費用之額度更應謹守受益付費原則，即應力求參
12 與重劃者付出之對價（重劃負擔）與其土地受益比例間應保
13 持對價平衡關係，是謂市地重劃負擔之受益付費原則。

14 (二)關於重劃負擔之減輕：

15 1.依最高行政法院109年度判字第260號判決意旨（判決書第
16 22頁以下參照）已載明應以增配土地並依減輕後之差額地
17 價購買之方式減輕原告之負擔。

18 2.行為時市地重劃實施辦法第14條第2項第10款之立法目的
19 旨在考量重劃土地原有合法建物或是位於既成社區者，或
20 因此等土地已可供作建築使用，或因土地形狀較為完整，
21 並無透過市地重劃消除畸零不整土地之必要，或因重劃後
22 必須增設之公共設施較少，其參與市地重劃之受益程度有
23 限，基於前述受益付費之原則，應特別減輕該等土地之重
24 劃負擔，始合乎公平正義。市地重劃實施辦法乃要求主辦
25 機關於重劃計畫書中，應記載上開重劃負擔減輕之原則，
26 對重劃區內原有合法建物或既成社區減輕其重劃負擔，主
27 管機關並有依重劃計畫書之規定辦理重劃負擔減輕之義務
28 （最高行政法院103年度判字第56號判決、內政部72年8月
29 31日（72）台內地字第181585號函意旨參照）。

30 3.依系爭重劃計畫書所載，重劃區內土地所有權人平均重劃
31 負擔比例為44.98%，有關重劃區內原有合法建物或既成

社區負擔減輕之原則係規定：「區內各式合法建物或既成社區依實際情形及其受益比例研訂減輕負擔之處理原則並提本縣市地重劃委員會審議。」惟被告辦理系爭重劃案，並未於土地分配計算法定重劃負擔時，提經該縣市地重劃委員會會議通過減輕原有合法建物或既成社區之負擔。嗣被告考量重劃區內合法建物及既成社區之土地所有權人受益程度較低，於101年6月5日召開彰化縣市地重劃委員會101年第1次會議決議減免差額地價成數25%；於101年8月6日再提彰化縣市地重劃委員會101年第2次會議決議減輕應繳差額地價成數提高至50%。可見被告已預期系爭重劃區內原有合法建物或既成社區之受益程度較低而有減輕重劃負擔之必要，只是將減輕負擔之處理原則另交由彰化縣市地重劃委員會審議。故被告自有義務依上開重劃計畫書之規定辦理，減輕區內各式合法建物或既成社區之重劃負擔。而原告所有重劃前土地原有合法建物，故原告重劃前已有可供建築使用之土地，且因位處既成社區，其參與重劃之受益程度較低，依上開規定及說明，亦應有系爭市地重劃計畫「有關重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則規定之適用。

- 4.原告重劃前土地及合法建物面臨已開闢之溝皂巷1弄，該道路土地（溝皂段58-31地號等）係於73年間由原告等土地所有權人自行負擔工程費用闢建後，共同捐贈給政府供作道路使用。是原告等土地所有權人參與重劃前已負擔系爭重劃區內公共設施用地（道路）之取得及開闢費用，而且是無償負擔，該道路於重劃後亦無任何工程，則其等參與系爭重劃案之受益程度更低。況且，原告重劃前土地係面臨10公尺道路，但被迫參與重劃後，獲配溝皂段803地號土地竟僅面臨8公尺道路，其參與重劃之受益程度竟不增反減，益證原告參與重劃之土地應有系爭重劃負擔減輕原則之適用。

01 5.嗣原告於103年3月28日再提出陳情書要求比照鄰居地主，
02 繳納差額地價增配土地等語，亦遭被告以103年4月8日函
03 復略以：原告重劃前之土地為溝皂段58及58-34地號土
04 地，位於計畫道路未能於原位次分配，故原告分配於同段
05 803地號土地，且係依市地重劃實施辦法第22條規定以重
06 劃區內未建築土地折價抵付重劃負擔，無需繳納差額地
07 價，故與建物保留致需增配土地而有差額地價情形不同云
08 云，而拒絕依原告之陳情辦理。然而，市地重劃負擔之計
09 算與減輕，與重劃土地之分配，分屬不同層次的問題。市
10 地重劃係由土地所有權人按其受益比例共同負擔公共設施
11 用地及興建費用，對於原有合法建物或既成社區土地則因
12 其參與重劃之受益程度較低，遂再減輕重劃負擔。是以，
13 原告重劃後土地縱未保留其合法建物，而係以未建築土地
14 折價抵付重劃負擔，無須繳納差額地價，惟其參與重劃仍
15 同樣有上述受益程度較低之情形，自應依系爭市地重劃計
16 畫訂定之重劃負擔減輕原則，於計算重劃負擔及重劃後應
17 分配面積時，對於原有合法建物或既成社區減輕其重劃負
18 擔，始符合相同情形一體適用之公平原則。

19 6.參諸最高行政法院105年度判字第381號判決及105年度判
20 字第383號判決意旨，重劃主管機關需能證明其為重劃後
21 土地分配時，已經合法程序實際為重劃負擔之減輕，且其
22 減輕合於相關法令規定之意旨，又與比例原則相符，亦不
23 違背平等原則時，其重劃後土地分配結果始為適法。反
24 之，若重劃分配結果有未依「重劃區內原有合法建物或既
25 成社區重劃負擔減輕之原則」減輕重劃區內土地所有權人
26 重劃負擔之違法，而造成土地所有權人權利之侵害，其重
27 劃後土地分配之結果即非合法，應予撤銷。查本件原告等
28 重劃區內土地所有權人之合法建物位處既成社區，渠等參
29 與重劃確實有受益程度較低之情形，本件應減輕其重劃負
30 擔，且原告土地重劃前原有合法建物之土地，其上建物因
31 無法保留，係以未建築土地折價抵付重劃負擔，相較於重

劃區內同為重劃前合法建物之土地有未獲減輕重劃負擔之情形，亦有不公之情形，揆諸上開最高行政法院判決意旨，本件原處分確有違法而侵害原告權利，自應予以撤銷。

7.綜上所述，被告於計算原告重劃負擔及重劃後應分配面積時，未依系爭市地重劃計畫有關重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則規定減輕其重劃負擔，原處分即系爭重劃分配結果公告處分即不合法，自應予撤銷。

(三)關於先位聲明第2項部分：

1.按行政法上之平等原則，係指相同事件應為相同之處理，不同之事件則應為不同之處理，除有合理正當之事由外，否則不得為差別待遇，行政程序法第6條定有明文。而由平等原則引申之行政自我拘束原則，指行政機關就相同事件所為行政裁量之先例，對於後行政行為形成自我拘束。此原則要求行政機關有義務在相同情事下，平等地對所有人遵守其創設之裁量理由而行使裁量權。而且，平等原則及行政自我拘束原則更可以衍生出公法上給付性之請求權。蓋行政機關原本雖無義務提出一定之給付，但倘行政機關先前已在某事件中，基於某種考量（裁量理由）對特定人民提供合法之給付，則具有相同條件之其他人民亦得援引平等原則及行政自我拘束原則，要求行政機關基於同一考量（裁量理由）亦應給予相同之給付。相對的，行政機關對於其後之給付，即負有一般性之給付義務。由於此種義務係因行政機關既有之裁量行為而產生，學理上稱其為「衍生性分享請求權」。

2.次按平均地權條例第60條之1第1項及第2項之規定，原告雖係獲配空地，而無須繳納差額地價。然訴外人詹前旗同樣係獲配空地（溝皂段713地號），卻得另增配3坪土地，可見土地所有權人能否增配土地，不以獲配土地上有建築物者為限，只要實際分配土地之面積多於應分配之面積者，即應繳納差額地價。故依前揭說明，被告應受先前另

案創設之裁量理由拘束，基於同一裁量理由而比照溝皂段713地號土地之處理方式，不得拒絕增配土地予原告。

3.次查，原告所有重劃前土地有重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則適用，已如前述。而被告考量重劃區內合法建物及既成社區之土地所有權人受益程度較低，已先於101年6月5日召開彰化縣市地重劃委員會101年第1次會議決議減免差額地價成數25%；嗣於101年8月6日再提彰化縣市地重劃委員會101年第2次會議決議減輕應繳差額地價成數提高至50%，並經被告於101年8月30日函復自救會在案，「溝皂巷1弄」自救會成員為保留重劃前原有合法建物或既成社區之土地所有權人，其繳納差額地價之數額均獲得50%之減輕。原告同樣是自救會成員，原告所有重劃前土地雖位於計畫道路範圍內而無法原地分配，只能另外分配空地，但這無損原告重劃前土地確有合法建物及位處既成社區，故參與重劃受益程度較低之事實。故而，被告增配土地予原告時，其應繳納之差額地價亦應比照其他原地分配土地所有權人之情形，得減少50%差額地價，以符合內政部訴願決定所示：市地重劃計畫書應於計算重劃負擔及重劃後應分配面積時，對於原有合法建物或既成社區均減輕其重劃負擔，以符合相同情形一體適用之公平原則之意旨。

(四)關於先位訴之聲明第3項部分：

1.依土地徵收條例（下稱土徵條例）第8條規定，以私有土地經徵收後，苟其殘餘部分因面積過小、或形勢不整，致不能為相當之使用者，如不併予徵收，令其荒廢，將損及被徵收土地之所有權人之權益，亦不符憲法保障財產權之精神。為落實憲法保障財產權之意旨，土徵條例第8條第1項第1款乃於此情形，賦予原被徵收土地之所有權人得向國家請求一併徵收該殘餘土地。惟查，因國家公權力之行使，導致原私有土地產生「殘餘部分面積過小、或形勢不整，致不能為相當之使用」之情形，實不以土地徵收為

01 限。倘因其他國家公權力之行使（如辦理市地重劃），導
02 致私有土地產生「殘餘部分面積過小、形勢不整，致不能
03 為相當之使用」情形。基於「地盡其利」之原則，並保障
04 人民之財產權，亦應類推適用土徵條例第8條規定之法
05 理，允許殘餘土地所有權人得要求主管地政機關一併徵收
06 或價購之。

07 2.經查，原告重劃前原有系爭土地與溝皂段58-25地號土地
08 相鄰且方正，其上並有合法建物。詎被告辦理系爭市地重
09 劃案，其擬定重劃計畫書僅將其中系爭土地劃入重劃區範
10 圍，獨留溝皂段58-25地號土地在重劃區外。又系爭土地
11 位於道路範圍，原告已無法繼續使用該兩筆土地，而溝皂
12 段58-25地號土地面積僅70平方公尺，地形狹長，且位於3
13 0公尺園道及防汛道路之間，其殘餘部分面積過小、形勢
14 不整，致原告已無法就該筆土地為相當之使用。原告重劃
15 前土地緊鄰溝皂巷1弄及防汛道路，形勢完整且交通便利；
16 但30公尺園道開始施工後，溝皂段58-25地號土地介
17 於園道工地及防汛道路間，原告已不可能對其為相當之利
18 用，確有「殘餘部分面積過小、或形勢不整，致不能為相
19 當之使用」之情形，準此，原告基於憲法保障財產權精神
20 及土地徵收條例第8條保護殘餘土地所有權人權益之法
21 理，類推適用土徵條例第8條規定，請求被告一併徵收或
22 價購溝皂段58-25地號土地，應屬有據。

23 (五)關於備位訴之聲明第1項部份：

24 1.依最高行政法院109年度判字第260號判決意旨，縱原告未
25 依原位置保留，而係另分配系爭803地號土地，被告仍應
26 准許原告得增配土地，並得依減輕後之差額地價購買，僅
27 因原合法建物無法原位置保留，故被告得就減輕差額地價
28 之具體比例（成數）有裁量權而已。退步言之，縱本件無
29 增配土地，而未能依減輕差額地價方式減輕重劃負擔，惟
30 原告採原位置保留時，本得增配土地約142平方公尺，又

減輕差額地價50%方式減輕重劃負擔，即原告得減輕繳納差額地價為197萬250元。

2.亦即系爭土地原面積合計404平方公尺（333+71），依平均土地分配比率55.02%，原僅可分配約222平方公尺，因有合法建物建築面積218.65平方公尺，其如未經劃為都市計畫道路用地，而得以採原位置保留依建蔽率60%之規定，其應可保留約36.4平方公尺，則其得以增配約142平方公尺，而該增配之差額地價，彰化縣政府市地重劃委員會之決議為50%，故被告應依行為時市地重劃實施辦法第14條第2項第10款規定及最高行政法院109年度判字第260號判決意旨，准原告保留364.4平方公尺土地，其中增配土地為142平方公尺，並依彰化縣政府市地重劃委員會之決議減輕原告增配土地50%之差額地價，即197萬250元（計算式：增配土地面積142平方公尺X重劃後地價27,750元X50%=1,970,250元）。

3.綜上所述，考量該等減輕繳納之差額地價數額，即依行為時市地重劃施辦法第14條第2項第10款重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則及系爭重劃計畫書規定所得享有之利益，故即使被告已無法讓原告再增配土地，原告原依法享有之減輕重劃利益亦不應憑空消失，故被告應將該等減輕重劃負擔之利益197萬250元給付予原告。

(六)聲明：

1.先位聲明：

(1)訴願決定及原處分撤銷。

(2)被告應就原告109年8月24日提出之申請案件作成准許繳交差額地價增配差額土地142平方公尺之行政處分。

(3)被告應按市價價購原告所有坐落○○縣○○市○○段58-25地號（面積70平方公尺）土地。

2.備位聲明：

(1)被告應給付原告新臺幣（下同）1,970,250元，及自起

01 訴狀送達翌日即112年3月4日起至清償日止，按年息百
02 分之5計算之利息。

03 (2)訴訟費用由被告負擔。

04 三、被告答辯及聲明：

05 (一)最高行政法院109年度判字第260號判決意旨述及原告所主張
06 應以增配土地並依減輕後之差額地價購買方式減輕其負擔之
07 主張，並非無據，惟重劃負擔減輕之具體方式，被告有裁量
08 權，原告就此並無請求權，被告可採擇此一方式，亦可採擇
09 其他方式；而究應如何於具體個案中減輕原告之重劃負擔，
10 須綜合考量各種因素而為合義務性之裁量。細繹該判決係因
11 被告未考量原告之個案特殊情形減輕其重劃負擔，從而判決
12 101年重劃公告撤銷，然而該判決並未強制被告僅能採取判
13 決所提方式，亦提及被告亦可採擇其他方式，至於負擔的減
14 輕具體方式被告有裁量權而原告無請求權，故原告起訴狀提
15 及被告應依該判決所提方式（即應以增配土地並依減輕後之
16 差額地價購買之方式）減輕原告負擔顯有誤解。

17 (二)土地所有權人就其區內所有土地參與重劃，其應分配面積係
18 以扣除應參與重劃之公共設施用地及費用負擔後，按重劃前
19 地價與預計分配街廓之重劃後地價衡量其受益程度，藉此計
20 算其調整分配面積；另如重劃前已有合法建築物之土地，當
21 該建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有
22 位置分配之；反之則應予調配，而其分配位置由主管機關視
23 土地分配情形調整之；而當重劃後實際分配之土地面積多於
24 應分配之面積者，應就其超過部分按評定重劃後地價繳納差
25 額地價，此分別為市地重劃實施辦法第29條、31條及52條所
26 明定。

27 (三)依據內政部76年11月25日台（76）內地字第553144號函：
28 「市地重劃區內已建合法房屋因分配需要而增配之土地，其
29 土地利用價值較低，為減輕該增配土地所有權人之重劃負
30 擔，得由直轄市及縣（市）主管機關，訂定核減標準。」10
31 4年12月24日內授中辦地字第1041311147號函附件之「市地

重劃計畫書製作說明」「十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則」項目，辦理重劃時須查明「1. 原有合法建物或既成社區重劃後得辦理原位置分配者約○處，建物面積預估○○平方公尺……」其精神在於考量既成社區或已建合法房屋較密集之街廓倘納入市地重劃範圍，因受限於建物既成狀態，故無法藉由市地重劃開發行為改善其周遭環境及提升公共設施服務水準，且地籍未能重新整理，部分土地未能進行整地以致地形崎嶇，或基地形狀未方整，地籍權屬之共有狀態未能藉市地重劃進行清理等，於上述情形下，該範圍之土地所有權人日後改建時尚須自行負擔其建築基地之環境改善成本，故屬受益程度較低而得予以減輕其重劃負擔，以符公平。因此，該減輕負擔僅適用於因前開條件致原位置分配及土地所有權人未能完整享有重劃效益之權宜作法。至於原有土地位於公共設施上之土地所有權人則應依市地重劃實施辦法第31條之規定調整分配，方符法制。

(四)另查原告原重劃前土地位於計畫道路上以及該土地上存有合法建物，因妨礙都市計畫與重劃工程，被告依重劃辦法第31條規定，辦理拆遷補償（其中包含五成自動拆遷獎勵金100萬9,179元及三成自動拆遷獎勵金2萬5,531元），並於辦理土地分配時依重劃辦法第31條規定調整分配至溝皂段803地號。前開溝皂段803地號土地，基地北側臨8公尺溝皂北1街計畫道路以及對側設置有廣場兼停車場等鄰里性公共設施，基地為面寬約10公尺及深度約25公尺之方正地形土地，並賦予完整之電力、電信、天然氣及排水等維生管線設備服務，故該用地已充分享有重劃效益，在受益程度上有別於未辦理調整分配而仍分配於溝皂一街之原位置保留既有住戶。而原告主張應比照溝皂一街之原位置保留既成社區，其因未享有重劃效益而應予減輕重劃負擔，並按還原建蔽率60%方式於溝皂段803地號土地依減輕50%之差額地價繳納再增配142m²，於法未符。本案如仍令原告負擔減輕及按還原建蔽率再增配142m²，則原告將享有雙重之重劃效益（減輕負擔及享

有重劃公共設施、公用設備與地籍完善之效益），此難謂公平合理，亦難服於社會大眾。再者，原告109年3月間出售該筆土地，依實價登錄交易價格查得之交易價為每坪20萬，總成交價為1,523萬6000元，對比原告重劃前土地地價約每坪5.95萬元及獲分配當時之溝皂段803地號重劃後地價每坪約9萬，其地價之增漲幅度已逾數倍有餘，原告仍論其未獲重劃效益，實難讓人信服。

(五)依本縣101年第2次市地重劃委員會，考量既成社區建物保留且土地大都依重劃前共有狀態分配，因此決議係以減輕繳納差額地價50%作為本區合法建物或既成社區減輕重劃負擔原則，另建物保留予以土地增配並減輕繳納差額地價之作法，其前提僅適用於分配計算後應分配面積倘不足保全其建物主體不受損害時之因應措施，或合法建築用地其為配合街廓深度或地形調整之需要導致實際分配面積多於應分配面積時，方能產生應繳納差額地價及適用後續減輕差額地價繳納的情形，反之則無應繳納差額地價及減輕差額地價負擔之適用。

(六)查系爭土地（面積合計404m²），於101年間辦理重劃作業時因位於都市計畫道路須配合拆除，故按原告申請調配位置（溝皂段803地號），依重劃辦法第29條附件之公式，如重劃後非以原街廓分配時，應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積，即依其兩地之重劃前地價差異，將原有土地面積換算成預計分配區位之面積，故依該兩地之土地價值差異調整後，原告之面積從404m²增加為427.76m²。前述公式作法之精神乃在維持土地所有權人之權益價值不變，因此調整分配本就未損及原告之權利價值。原告依該調整後之面積並依前開辦法29條之計算公式： $G=[a(1-A*B)-RW*F*L1-S*L2](1-C)$ 計算後，應分配面積為251.84m²。

(七)原告所屬系爭土地因位於計畫道路，屬妨礙都市計畫，其分配性質上屬調整分配而非原位次分配，分配面積按前開計算公式計算得到重劃後實際土地分配面積與應分配面積(G值)相同，無需繳納差額地價，亦無差額地價減輕負擔原則之適

01 用。惟為符合上開最高行政法院109年度判字第260號判決意
02 旨，被告考量原告所有重劃前土地上存有合法建物事實，並
03 兼顧原位置、分配位置、面積、地價、其他建物保留分配情
04 形、公平合理性、適法性等各種因素，重新評估原告個案因
05 無法原位置分配致權利價值之減損。前述評估方式係假設原
06 告若能分配於溝皂巷1弄，應分配面積為 257.16m^2 （合法建
07 物面積為 218.65m^2 ，應分配面積已足保留該合法建物，故無
08 法增配並產生差額地價），相較原告重劃後土地登記位置
09 （溝皂段803地號）之登記面積 251.85m^2 ，增加 5.31m^2 ，兩地
10 之權利價值差異為273,277元，〔計算式如下：（假設調配溝
11 皂巷1弄之應分配面積 257.16m^2 *重劃後地價27,750元）—
12 （重劃後溝皂段803地號土地登記面積 251.85m^2 *重劃後地價
13 27,250元）〕，以權利價值之差異作為個案減輕負擔之彌補
14 金額。上開計算方式及金額經內政部111年11月14日台內地
15 字第1110266600號函裁決同意維持在案。

16 (八)原告主張辦理分配時，應以其所有重劃前土地尚未劃於計畫
17 道路用地而得採原位置保留的假設條件下，按建蔽率60%計
18 算約可保留 364m^2 ，相較於應分配面積(G值)可再增配 142
19 m^2 ，並依減輕差額地價50%方式繳納差額地價，藉此作為本
20 案重劃負擔之減輕（計算式：增配土地面積 142m^2 *重劃後地
21 價27,750元*50%=1,970,250元），即以上開金額向被告申請
22 再增配 142m^2 的土地；惟查本重劃區就建物保留，於全區之
23 一致性作法上，係僅為保全建物主體不受損害以及維持該建
24 物臨路條件與地形完整性，並不包含保全重劃前法定空地，
25 爰基於全區公平性及合理性考量，尚難認同原告主張；再
26 者，原告重劃前土地係位於公共設施用地上，辦理土地分配
27 時本應依法辦理調整分配（事實上已無法辦理原位置分
28 配），而調整分配係依重劃辦法第29條之計算公式，比較預
29 計分配街廓與原位置間之重劃前地價，進而換算預計分配街
30 廓之重劃前宗地面積(a')及計算出重劃後土地面積，此可
31 由原告所有土地參與重劃之分配計算表得證。原告主張即使

01 辦理調整分配至溝皂段803地號土地，仍應准許在倘若能原
02 位置分配並保留其所有合法建物時之假設條件下，按建蔽率
03 60%方式於溝皂段803地號土地再增配142m²，並依減輕差額
04 地價50%方式繳納差額地價，實與重劃分配計算規定不符，
05 難認有理由；另原告亦主張如無法增配土地並依減輕差額地
06 價50%方式繳納差額地價時，仍應給付上開減輕重劃負擔之
07 利益197萬0,250元予原告，但原告已調配至溝皂段803地號
08 土地，該土地享有完整重劃利益，故其主張亦與重劃法令有
09 違，難謂為合法。

10 (九)另原告所稱其所有○○市○○段58-25地號土地位於重劃區
11 外，於本重劃區完成重劃後，因該筆土地面積過小及形勢不
12 整，無法就該筆土地對其為相當之利用，因而請求被告按市
13 價價購乙節，惟查重劃辦法第7條已明訂都市計畫指定整體
14 開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定
15 整體開發地區為重劃地區範圍，而本重劃區都市計畫細部計
16 畫係屬「擬定員林都市計畫(整體開發單元1-10)細部計
17 畫」，其細部計畫指定以市地重劃辦理整體開發，而溝皂段
18 58-25地號既已位於上開細部計畫區外，非上開重劃辦法第7
19 條規定細部計畫範圍，故原告主張與法無據，容非可採。

20 (十)綜上，按最高行政法院109年度判字第260號判決提及被告應
21 綜合考量各種因素而另作合義務性裁量，故需在符合法令之
22 前提下，兼顧全體重劃區內土地所有權人利益、公平性與合
23 理性，採兩地分配之權利價值差異作為無法產生減輕負擔之
24 彌補即27萬3,277元；惟原告主張以繳納減輕50%差額地價金
25 額共197萬0,250元再增配142m²土地，或如不能增配土地
26 時，被告應給付原告上開減輕50%差額地價之金額，再加計
27 年息5%，上述主張不僅與全區之一致性作法有別，亦與當前
28 重劃法令精神不符；另原告主張應按市價價購原告位於重劃
29 區外之溝皂段58-25地號土地，亦與重劃辦法第7條規定不
30 符，仍不足採。

31 □聲明：原告之訴駁回。

01 四、本院判斷：

02 (一)前提事實：

03 如爭訟概要所載之事實，有內政部核准重劃函、被告核准公
04 告、原告土地分配計算表、系爭建物查估調查表、101年重
05 劃公告、最高行109年判決、系爭申請書、被告109年11月23
06 日函、110年訴願決定、系爭會議紀錄節錄內容、被告110年
07 8月3日函、111年訴願決定、111年重劃公告、原處分、訴願
08 決定各1份在卷可查（見本院卷1第31至47、71、79至102、1
09 03至107、109至110、113至122、123至124、147頁；本院卷
10 2第223至224頁；110年訴願決定之訴願卷第159頁；本件訴
11 願決定之訴願卷第93至98、114至115、219、220、221
12 頁）。

13 (二)按平均地權條例第60條第1、3項規定：「（第1項）依本條
14 例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝
15 渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民
16 中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝
17 渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程
18 費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其
19 土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵
20 付。如無未建築土地者，改以現金繳納。……（第3項）依
21 第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過
22 各該重劃區總面積百分之四十五為限。……」第60條之1第
23 1、2項規定：「（第1項）重劃區內之土地扣除前條規定折
24 價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額
25 比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因
26 未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償
27 之。（第2項）依前項規定分配結果，實際分配之土地面積
28 多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於
29 應分配之面積者，應發給差額地價。」

30 (三)行為時市地重劃實施辦法第14條第2項第7至10款、第3項規
31 定：「（第2項）前項重劃計畫書應記載左列事項：……

七、預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。八、預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計。十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。（第3項）前項第七款至第九款之計算式如附件一；依第十款減輕之重劃負擔，不得因此增加其他土地所有權人之負擔。」第20條規定：「重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：一、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。二、重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」第22條規定：「重劃區內已建築土地之所有權人，如尚有其他未建築土地者，其重劃負擔應依本條例第60條第1項規定，以未建築土地折價抵付，不得改以現金繳納。公有土地亦同。公有土地依前項規定辦理後如尚有賸餘土地，依第32條及第33條規定辦理指配。」第29條第1項規定：「重劃負擔及分配面積之計算，以土地登記總簿所載之面積為準，其計算順序及公式如附件二。……」第31條第1項第5款規定：「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如左：：……五、重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。」第38條第1項規定：「依本條例第62條之1規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。」第52條第1項規定：「重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後30日內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價；逾期未繳納者，依法移送強制執行。」

01 (四)按所謂公辦市地重劃係指主管機關依照都市計畫之規劃內
02 容，將都市一定範圍內之土地，全部重新加以規劃整理，興
03 辦各項公共設施，並於扣除參與重劃土地所有權人之法定共
04 同負擔公共設施用地及供抵繳工程費用、重劃費用與貸款利
05 息等所需土地後，依都市計畫之規定將原有土地予以交換分
06 合，使其成為形狀整齊之土地，再重新分配予土地原所有權
07 人之一種實現都市意象之整體開發方式(或工具)。主管機關
08 於研擬都市計畫之際，本應考量未來於計畫區內採行市地重
09 劃之可能性，並將之視為都市計畫形成過程中計畫目標之
10 一，且具有重要性而得與其他公、私益(例如提供足夠公共
11 設施)為利益衡量，是以市地重劃與都市計畫兩者間並非為
12 各自完全獨立，而是具有相互緊密扣合之關係。因此，主管
13 機關於此都市開發過程，除必須將因重劃所生之利益與不利
14 益，依據比例原則予以一併考量並據以分配之外，尚須遵守
15 重劃法上「價值擔保原則」之意旨，也就是重劃區內每一土
16 地所有權人於重劃完成後所能配得土地，均須依其重劃前之
17 土地價值為基準，且該兩土地之價值須謹守一定關聯性，也
18 就是重劃後所獲分配土地的價值，應高於或至少不低於重劃
19 前原土地的價值，不致使土地所有權人受有價值之減損。因
20 此，土地所有權人若因實施重劃而生「增值」者，主管機關
21 可透過「平等利得原則」予以「增值汲取」，亦即經由公共
22 設施用地及重劃費用負擔方式為之。而土地所有權人是否因
23 實施重劃而受有價值減損，或因實施重劃而受有價值增益，
24 均應與都市計畫之規劃合併整體觀察，以資公平（最高行政
25 法院109年度上字第1068號判決意旨、114年度抗字第357號
26 裁定意旨參照）。市地重劃的價值擔保原則，係指土地所有
27 權人在市地重劃後所分回的土地總價值，必須大於或至少等
28 於重劃前的土地總價值。此原則之核心在於保護憲法賦予人
29 民的財產權，確保土地所有權人不會因為參與政府的土地改
30 良計畫而蒙受財產上的損失。

31 (五)關於先位聲明第1項部分：

01 1.按市地重劃之目的係以交換分合重新劃定土地界址與形狀
02 而為土地分配，分配內容包括應分配面積及位置之決定，
03 其中分配面積之計算，係以重劃前土地面積扣除重劃負
04 擔，故重劃負擔影響分配面積。依市地重劃實施辦法第29
05 條第1項之附件二「重劃負擔及分配面積之計算順序及公
06 式」可知，各宗土地重劃後應分配之面積，其計算公式係
07 將重劃負擔及重劃前、後查估之地價代入計算而得，其中
08 重劃負擔，含公共設施用地負擔（包括臨街地特別負擔及
09 一般負擔）及費用負擔，該計算公式原則上一體適用於各
10 宗土地及其所有權人，並無考量重劃前宗地是否原已有合
11 法建物或屬既成社區。而重劃前、後查估之地價，旨在反
12 映各該土地之客觀價值，重劃前宗地是否原已有合法建物
13 或屬既成社區，亦未在該公式 考量因素之列。但因市地
14 重劃對重劃區內原有合法建物或既成社區之土地所有權人
15 而言，其效益較其他未建築土地為低，加以已建築土地因
16 無未建築土地可供抵付重劃負擔，在分配上需增配之土
17 地，其土地利用價值較低，因此有就其依一般土地按前述
18 公式計算而得之重劃負擔予以減輕之必要。是以市地重劃
19 實施辦法於第14條第2項第10款課予主管機關應審酌重劃
20 區內原有合法建物或既成社區，其土地因重劃而受益之程
21 度，在財務平衡（自償性）前提下，為合義務之裁量，而
22 合理減輕其重劃負擔，以符合平均地權條例第60條第1項
23 規範之意旨（最行政法院109年度上字第747號判決意旨參
24 照）。

25 2.又市地重劃負擔之義務人，依平均地權條例第60條規定，
26 係由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，
27 是若土地所有權人間之受益比例均相同時，則每一所有權
28 人之負擔比例亦隨之相同。惟每宗土地因位置優劣、地價
29 高低、面臨道路寬度、使用分區，鄰近公共設施情形、是
30 否屬於重劃區內原有合法建物或既成社區等情形如有不
31 同，受益比例程度自非相同，土地所有權人負擔即有輕重

之別，進而影響獲分配面積比例（最行政法院109年度上字第747號判決意旨參照）。

3.依平均地權條例第56條及市地重劃實施辦法第14條之規定，各級主管機關選定重劃地區後，應擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定，又主管機關在辦理市地重劃時，必須擬具「市地重劃計畫書」，並詳細列出計畫書應記載的法定內容（如重劃範圍、法律依據、經費預算、預估效益等）。內政部104年12月24日內授中辦地字第1041311147號函檢送修正之「市地重劃計畫書製作說明」，其關於「重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則」記載：「1.原有合法建物或既成社區重劃後得辦理原位置分配者約○處，建物面積預估○○平方公尺，檢附合法建物或既成社區位置略圖（如附件）。2.敘明本重劃區實際情形或受益比例考量研訂減輕負擔之處理原則，並應注意減輕之重劃負擔不得加重其他土地所有權人負擔。」

（見本院卷1第131頁），乃係考量此等土地所有權人之土地既已作合法建築使用或已為既成社區部分之土地，通常為已開發地區，其因重劃所受之效益顯然較諸其他未建築土地為低，應就其依一般土地按前段所述公式計算而得之重劃負擔予以減輕。而依上開製作說明記載「原有合法建物或既成社區重劃後『得辦理原位置分配者』」可知係就得辦理原位置分配者所為之負擔減輕之原則說明。是就重劃前之土地位於計畫道路上且原有合法建物者，由於計畫道路在重劃後必須開闢通行，原建築物屬於妨礙都市計畫與重劃工程而無法原地保留，則應依法拆遷補償，並依市地重劃實施辦法第31條規定，就土地分配位置為調整分配。

4.經查，系爭土地及溝皂段58-25地號土地均為原告所有。系爭土地因都市計畫劃屬30公尺計畫道路而無法為原位置保留，被告原依上開規定，據以分配於同暫編地號5142-6土地，其後於本區分配草案公開閱覽及徵求意見期間，原

告提出申請，被告乃依申請位置調整分配至同段803地號土地。且原告所有之系爭土地，因位於30公尺計畫道路上，上開土地之建築改良物，即屬因重劃工程施工所必須拆遷者，經依「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」由原告領勘辦理查估及補償完竣等節，有系爭土地及溝皂段58-25地號土地謄本、重劃前後土地分配清冊、原告土地分配（草案）意見表、分配草案及分配圖、土地交接清冊、地上物拆遷補償清冊（見本院105年度訴字第49號卷第13至15、20、145至148、140至144頁）等在卷可參，堪予認定。可見803地號土地本係被告依原告之申請而予以分配；且系爭土地因都市計畫劃屬30公尺計畫道路而無法為原位置保留，依前開說明，被告自得依市地重劃實施辦法第31條規定就土地分配位置為調整分配。

5.又原告重劃後分配之803地號土地，其北側臨8公尺寬之溝皂北一街計畫道路，該土地所在位置之市地重劃工程規劃包含自來水管線、污水地下水管線、電信支線、高低壓配電管路及瓦斯管線等民生管線相關設備乙節，有地籍圖謄本、重劃區略圖、現場照片、管線工程示意圖可參（見本院105年度訴字第49號卷第21、214、220頁，本院卷2第213至217頁），是被告辯稱：原告重劃後分配之803地號土地，已賦予完整之電力、電信、天然氣及排水等設備，享有重劃利益等語，實屬有據。

6.按平均地權條例第60條第1項規定：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。」市地重劃實施辦

法第29條第1項規定：「重劃負擔及分配面積之計算，以土地登記總簿所載之面積為準，其計算順序及公式如附件二。」依該規定之附件二，各宗土地重劃後應分配面積之計算式為「 $G = [a(1-A \square B) - RW \square F \square L1 - S \square L2] (1-C)$ 」，其中：G表示各宗土地重劃後應分配之面積、a表示參加重劃土地重劃前原有之宗地面積（如重劃後非以原有街廓分配時應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積 a' ， $a' = a \square$ 原位置之重劃前宗地地價/預計分配街廓之重劃前宗地平均地價）、A表示宗地地價上漲率、B表示一般負擔係數、RW表示街角地側面道路負擔百分率、F表示街角第一筆土地面臨側面道路之長度、L1表示側面道路負擔尺度、S表示宗地面臨正街之實際分配寬度、L2表示正面道路負擔尺度、C表示費用負擔係數。查本件原告重劃後分配803地號土地，以上述規定之計算方式計算其分配比率為62.34%，亦高於803地號左右二側土地分配率乙情，有分配率圖示、土地分配計算表在卷可稽（見本院卷1第347至353頁），業已考量原告之受益比例而定其重劃負擔，核與上開規定並無不符，足見就原告本件分配比率而言，被告依其申請調整分配至803地號土地，足以反應其應得之受益比例。

7.又查，原告參與本件市地重劃，其重劃後應分配權利面積為251.84平方公尺、實際分配803地號土地之面積為251.85平方公尺、評定之重劃後單價為2萬7250元；若原告採原位置分配於溝皂巷一弄並依市地重劃實施辦法第29規定計算，其重劃後分配土地面積為257.16平方公尺、評定之重劃後單價為2萬7750元，則計算二者之權利價值差異為27萬3277元（計算式： $257.16 \square 2萬7750元 - 251.85 \square 2萬7250元 = 27萬3277元$ ），此有土地分配計算表存卷可憑（見本院卷1第484至491頁），則因原告無法為原位置分配，且無應繳納之差額地價（此部分理由另詳下述），原處分以

上開權利價值差異之金額作為彌補，就原告若係採行原位
置分配可獲得之金錢上利益及價值而言，亦核屬相當。

8.原告雖主張：如果是原有位置保留建蔽率60%的話，可以
保留364平方公尺，重劃計算後只有251.8平方公尺，差了
142平方公尺，所以我們認為此部分應該要增配云云（見
本院卷2第130頁）。然按市地重劃實施辦法第31條第1項
第5款固規定：「重劃前已有合法建築物之土地，其建築
物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置
分配之。」，於重劃分配中，土地面積之重新分配應依據
地主原有的「權利價值（或持分比例）」計算應分配面
積，而非單純依據建蔽率計算。況查，本件依照與原告重
劃前之系爭土地相鄰之土地參與本件重劃後之土地分配結
果，實際上已無足夠之土地提供予各戶增配法定空地，此
有土地分配表及附圖在卷可參（見本院卷1第339至341
頁），是本件亦不宜依據建蔽率計算土地分配面積。

9.原告雖又主張：原告參與重劃之土地應有重劃負擔減輕原
則之適用，被告應同意原告繳納50%差額地價後增配土地
云云，然按依前引平均地權條例第60條之1第1、2項及行
為時市地重劃實施辦法第22條、第52條第1項等規定意旨
可知，重劃後實際分配土地面積多餘應分配之面積者，就
其超過部分應繳納差額地價。又行為時市地重劃實施辦法
第14條第1項、第2項第10款規定：「重劃地區選定後，主
管機關應擬具市地重劃計畫書報請上級主管機關核定。前
項重劃計畫書應記載左列事項：……十、重劃區內原有合
法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。」於102年12月2
3日修正第4項後段，增訂：「依第10款減輕之重劃負擔，
不得因此增加其他土地所有權人之負擔。」重劃區內原有
合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則，其在規範體系
之功能，應係在考量此等土地所有權人之土地既已作合法
建築使用或已為既成社區部分之土地，通常為已開發地
區，其因重劃所受之效益顯然較諸其他未建築土地為低，

01 應就其依一般土地按前段所述公式計算而得之重劃負擔予
02 以減輕。換言之，重劃負擔減輕原則係考量已有建築物的
03 地主，在不妨礙都市計畫與重劃工程的前提下，准予其原
04 位置保留分配。惟分配回原位置時，若實際配回面積超過
05 應分配面積，基於財務平衡與地主負擔能力，予以提供差
06 額地價減輕之優惠。

07 10.查本件市地重劃計畫書十、「重劃區內原有合法建物或既
08 成社區重劃負擔減輕之原則」記載以：「區內各式合法建
09 物或既成社區依實際情形及其受益比例研訂減輕負擔之處
10 理原則並提市地重劃委員會審議。」；嗣彰化縣市地重劃
11 委員會於101年6月5日召開101年第1次委員會會議，該次
12 會議決議以：「市地重劃屬自償性土地開發，基於財務平
13 衡，重劃區內原有合法建物或既成社區差額地價減輕2
14 5%。」；上開委員會復於101年8月6日召開101年第2次委
15 員會會議，其中提案一：「為本縣第8期員林都市計畫整
16 體開發單元1-10市地重劃區內原有合法建物或既成社區差
17 額地價減免繳納成數提高至50%乙案，提請審議。」，提
18 案說明略以：本案基於重劃區內原有合法建物或既成社區
19 重劃受益程度較低，前經決議減免繳納成數25%，經減免
20 後建地土地分配比例已約達70%，惟因合法建物及既成社
21 區於重劃前已建築使用，又既成社區建物保留且土地大都
22 依重劃前共有狀態分配，重劃後效益不大，致土地所有權
23 人一再異議、陳情，要求再減免差額地價，考量市地重劃
24 自償性開發財務平衡因素，擬將差額地價減輕成數至5
25 0%，並決議以：「照案通過。」，此有重劃計畫書及彰化
26 縣市地重劃委員會101年第1次委員會會議紀錄、101年第2
27 次委員會會議紀錄在卷可按（見本院卷106年度訴更一字
28 第15號卷第195頁、105年度訴字第49號卷第162至163頁背
29 面，本院卷1第139頁）。如前所述，原告參與本件市地重
30 劃，其重劃後應分配權利面積為251.84平方公尺、實際分
31 配803地號土地之面積為251.85平方公尺，並無重劃後實

01 際分配土地面積多餘應分配面積之情事；又系爭土地中之
02 58、58-34地號土地重劃前面積分別為333平方公尺、71平
03 方公尺，其上之建物面積為218.65平方公尺，有系爭土地
04 土地謄本、本件市地重劃建築物查估調查表（見本院105
05 年度訴字第49號卷第14頁、本院卷1第71頁）在卷可憑，
06 原告本件重劃後應分配權利面積為251.84平方公尺、實際
07 分配803地號土地之面積為251.85平方公尺，均足以包覆
08 上開建物，是依市地重劃實施辦法第22條之規定，無須增
09 配土地，自無應繳納之差額地價。則依前開規定及說明，
10 既無應繳納之差額地價，實際上即無從適用前開本件市地
11 重劃委員會所決議將差額地價減免繳納成數提高至50%。

12 11.原告雖另主張：彰化縣市地重劃委員會110年7月19日第2
13 次會議開會當天，只有3位委員到場，組織不合法云云，
14 然按彰化縣政府市地重劃委員會設置要點第3點第1項規
15 定：「本會置主任委員一人，由縣長兼任；置副主任委員
16 一人，由副縣長兼任，其餘委員就下列人員聘（派）兼
17 之：（一）秘書長。（二）財政處處長。（三）主計處處
18 長。（四）建設處處長。（五）工務處處長。（六）水利
19 資源處處長。（七）城市暨觀光發展處處長。（八）地政
20 處處長。（九）專家學者3人（十）正辦理中之重劃轄區
21 鄉、鎮、市長若干人。（十一）正辦理中之重劃區土地所
22 有權人代表二人。」第11點規定：「本會委員應親自出
23 席。但機關代表非聘任之委員，得指派他人代理」。查彰
24 化縣市地重劃委員會110年7月19日第2次會議之出席委員
25 中有4名委員親自出席，6名委員（即：財政處處長劉坤松
26 委員、主計處處長蕭秀瑛委員、建設處處長陳威宏委員、
27 工務處處長林漢斌委員、水利資源處陳詔慶委員及城市暨
28 觀光發展處處長田飛鵬委員）分別由財政處科長王淑君、
29 主計處科長陳名揚、建設處科長吳銘興、工務處科長黃勇
30 茂、水利資源處科長陳武郎及城市暨觀光發展處科長李建
31 宏代理出席乙情，有該會議會議紀錄（見本院卷1第103

頁、卷2第208、219頁）等在卷可憑，與前揭規定並無不符，是原告此部分主張並無可採。

- 12.從而，原處分以原告如採原位置分配且保留建物，與原告重劃後分得803地號土地，依分配之土地面積及地價計算二者之金錢價值差異，予以補償原告。依上述說明，原告於重劃完成後所能配得土地價值，與其重劃前之土地價值為基準核屬相當，原告重劃後所獲分配土地的價值，並不低於重劃前原土地的價值，即不致其受有價值之減損，且同時兼顧分配位置、面積、地價、同街廓內其他土地分配情形、公平性等因素，且該兩土地之價值須謹守一定關聯性，符合前述重劃法上之「價值擔保原則」，於法自無不合。

(六)關於先位聲明第2項部分：

- 1.按重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則，其在規範體系之功能，應係在考量此等土地所有權人之土地既已作合法建築使用或已為既成社區部分之土地，通常為已開發地區，其因重劃所受之效益顯然較諸其他未建築土地為低，應就其依一般土地按前段所述公式計算而得之重劃負擔予以減輕，至於具體方式，主管機關應斟酌實際狀況，於不轉嫁予其他土地所有權人，且不違反財務平衡（自償性）之前提下，為合義務性之裁量，並不限於增配土地差額地價減輕一種方式。……重劃負擔減輕之具體方式，主管機關有其裁量權，上訴人就此並無請求權，被上訴人可以採擇此一方式，亦可採擇其他方式（最高行政法院109年度判字第260號判決意旨參照）。
- 2.依上開規定及說明，被告對於參與市地重劃有重劃負擔減輕原則適用之土地所有權人，其重劃負擔減輕原則之具體方式，有裁量權限，並非僅有以減輕後之差額地價主張增配土地此種方式，是原告此部分聲明請求，亦屬無據。
- 3.原告雖主張：訴外人詹前旗同樣係獲配空地（溝皂段713地號），卻得另增配3坪土地，可見土地所有權人能否增

配土地，不以獲配土地上有建築物者為限，只要實際分配土地之面積多於應分配之面積者，即應繳納差額地價。基於平等原則、行政自我拘束原則，被告應比照溝皂段713地號土地之處理方式，不得拒絕增配土地予原告云云，然按相同事件應為相同處理，不同事件應為不同處理，除有實質正當事由，不得為差別之待遇，此即行政法上「平等原則」。行政自我拘束原則，則指行政機關於作成行政行為時，如無正當理由，應受合法之行政慣例所拘束。至所謂行政慣例，則係指關於行政上相同或具同質性之事項，經過長期、一般、繼續且反覆之施行，即可認為已成為行政措施上之通例而言。查關於原告上開所述訴外人詹前旗部分，其重劃後分配713地號土地，實際情形係素地無減輕差額地價；佐以被告之訴訟代理人於本院準備程序時亦陳稱略以：「詹前旗分配土地部分因為沒有建物，等於是把剩餘的土地分配給他，剩餘的土地是小小的畸零地，約不到1坪的土地讓他繳納差額地價，詹先生新分配畸零地是713地號土地（綠色之間的空地），詹先生與本件的差異在於因為詹先生沒有保存房子的問題，因為是素地，他的權利面積應該分多少就分多少，也沒有增減配的問題」等語；又原告則係申請調整分配至素地乙節，亦有差額地價金額整理表（見本院卷1第247、375頁）可參，是二者難謂為相同事件，則被告縱就原告與訴外人詹前旗為不同方式處理，難認有何違反平等原則之情事。再如前所述，被告對於參與市地重劃有重劃負擔減輕原則適用之土地所有權人，其重劃負擔減輕原則之具體方式，有裁量權限，並非僅有以減輕後之差額地價主張增配土地此一方式，是被告對於訴外人詹前旗之713地號土地之處理模式，更難謂已成為被告行政措施上之通例，是無行政自我拘束原則之適用。從而，原告此部分主張均無可採。

(七)關於先位聲明第3項部分：

- 01 1.按市地重劃，係依照都市計畫之規劃內容，將一定區域
02 內，畸零細碎不整之土地，於扣除重劃負擔後，按原有位
03 次交換分合為形狀方整之各宗土地，重新分配予原土地所
04 有權人之土地改良措施，其主要目的在於促進都市整體建
05 設發展及提高土地經濟價值。依平均地權條例第56條規
06 定，主管機關係以其選○○市○○○○區為範圍，擬具市
07 地重劃計畫書，送經上級主管機關完成核定後，始依核定
08 結果公告實施市地重劃。是○○市○○○○區範圍內之土
09 地，因未參與市地重劃，其所有權人對土地之使用，自不
10 因市地重劃之實施，而受有直接影響。至土地徵收條例第
11 8條：「（第1項）有下列各款情形之一者，所有權人得於
12 徵收公告之日起1年內向該管直轄市或縣（市）主管機關
13 申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分
14 面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。二、……
15 （第3項）一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以
16 現金補償之。」規定，係土地因徵收致殘餘部分不能為相
17 當之使用為條件，賦與所有權人得請求一併徵收，以保障
18 土地所有權人之財產權。此與土地因所在位置不利使用，
19 以主管機關未將之劃入市地重劃範圍，致未能依重劃結果
20 分配土地之情形，以財產權保障之評價言，二者仍屬不
21 同，難認土地重劃相關法規，未有如土地徵收條例第8條
22 一併徵收制度，存有法律之漏洞，自不得主張類推適用，
23 作為請求價購之依據（最高行政法院106年度判字第486號
24 判決）。
- 25 2.查原告於本院言詞辯論時陳稱：先位聲明第3項之請求權
26 依據為類推土地徵收條例第8條之規定等語（見本院卷2第
27 258頁）。查原告所有之58-25地號土地，未位於本件市地
28 重劃案之重劃範圍內乙節，為原告所不否認（見本院卷1
29 第25、236頁），並有都市計畫圖可參（見本院卷1第149
30 頁）。則揆諸前開說明，原告主張類推土地徵收條例第8

條之規定，請求被告應按市價價購58-25地號土地，自無理由。

(八)關於備位聲明第1項部分：

1.行政訴訟法第7條規定：「提起行政訴訟，得於同一程序中，合併請求損害賠償或其他財產上給付。」是當事人於提起行政訴訟時，就同一原因事實請求之國家賠償事件，得適用行政訴訟程序附帶提起損害賠償或其他財產上給付訴訟。倘當事人所提起之行政訴訟，經行政法院審理結果認無理由，則其國家賠償請求之實體要件即難謂有據，亦應併予駁回。

2.關於原告備位聲明第1項部分，其主張略以：被告應依行為時市地重劃實施辦法第14條第2項第10款規定及最高行政法院109年度判字第260號判決意旨，准原告保留364.4平方公尺土地，其中增配土地為142平方公尺，並依彰化縣政府市地重劃委員會之決議減輕原告增配土地50%之差額地價，即197萬250元云云。惟承前所述，本院審認被告對於重劃負擔減輕原則之具體方式有裁量權限，並非僅有以減輕後之差額地價增配土地此種方式，是原告無權請求以減輕後之差額地價增配土地。則原告關於備位聲明之主張，依上開說明，即屬無據。況本院既認為原告先位聲明部分均無理由，依上開法條意旨，其請求財產上給付之實體要件即難謂有據，為無理由，亦應併予駁回。

五、綜上所述，本件原告主張各節，均非可取。被告作成原處分，認事用法並無違誤，訴願決定予以維持，核無不合。原告訴請判決如前揭訴之聲明所示，自無從准許。

六、本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰無逐一論述之必要，併此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，應予駁回。

中華民國 115 年 5 月 27 日
審判長法官 蔡紹良

法官 林學晴

法官 陳怡君

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，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）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

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. 當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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。 2. 稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。 3. 專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人。
(二)非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。	1. 當事人之配偶、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. 當事人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任

01

	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，當事人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

02

中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

03

書記官 許騰云