

最 高 行 政 法 院 判 決

108年度上字第837號

上 訴 人 方王慶理

訴訟代理人 王識涵 律師

被 上 訴 人 臺南市政府地政局

代 表 人 陳淑美

上列當事人間農地重劃事件，上訴人對於中華民國108年7月4日高雄高等行政法院107年度訴字第388號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回高雄高等行政法院。

理 由

一、爭訟經過

(一)臺南市政府以臺南市○○區(劉厝段、中州段、南海埔段)地籍圖，因圖紙伸縮、破損，使用困難，為確保地籍之完整及配合目前社會經濟建設需要，依土地法第46條之1、之2及地籍測量實施規則等規定，報經內政部國土測繪中心民國105年11月21日測重字第1050004524號函核定為臺南市○○區地籍圖重測範圍後，臺南市政府於105年11月30日公告核定臺南市○○區列為106年度辦理重測區域。臺南市○里地政所)據以辦理106年度西港區地籍圖重測作業，經執行地籍調查及地籍測量結果，發現上訴人所有坐落臺南市○○區中州段1792-4地號土地(重測後為州海段766地號，下稱系爭土地)，重測前原登記面積為653平方公尺，重測後實地面積為685平方公尺，增加面積32平方公尺，已逾地籍測量實施規則第243條規定之容許誤差範圍，乃函報被上訴人查處。

(二)被上訴人以系爭土地位屬58年辦竣重劃之改制前臺南縣西港農地重劃區(下稱西港農地重劃區)，經調閱該農地重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊(下稱重劃土地分配清冊)、土地分配副卡登載，系爭土地係參加農地重劃交換分合，重新分配予土地所有權人之土地，認系爭土地於

01 辦理地籍重測後，發現實地面積與原登記面積不符，應辦理
02 差額地價相互找補，依臺南市農地重劃審議協調會(下稱重
03 劃審協會)106年7月27日106年第1次會議決議：「以更正時
04 之公告土地現值作為差額、補償之計算標準」，按106年公
05 告土地現值計算系爭土地應繳納地價差額金額新臺幣(下同)
06 480,000元，復於106年9月5日召開說明會後，作成107年4月
07 11日南市地農字第1070366009號函(下稱原處分)，通知上訴
08 人應繳納差額地價480,000元；暨請佳里地政所辦理系爭土
09 地標示變更登記，並依農地重劃條例第36條規定，為本宗土
10 地差額地價未繳清前，除繼承外不得移轉所有權之註記。上
11 訴人不服，循序提起行政訴訟，聲明：訴願決定及原處分關
12 於補繳差額地價480,000元部分均撤銷，經原審法院判決駁
13 回，而提起上訴。

14 二、上訴人起訴之主張、被上訴人於原審之答辯及聲明，均引用
15 原判決所載。

16 三、原審駁回上訴人在原審之訴，係以：

17 (一)土地法第6章(第135條至第142條)，就土地重劃(包括耕地)
18 之劃定、核准、補償，已有明文規範；依其中第136條、第1
19 39條規定意旨，土地所有權人於土地重劃後，倘有「不能依
20 原來之面積或地價妥為分配者」情形，就其「所受之損益」
21 應「互相補償」。行政院35年10月31日公布之土地重劃辦法
22 第13條規定，其「相互補償」之方法，為按分配增減面積之
23 地價差額，以現金補償，核符土地法第136條、第139條之立
24 法本旨，行政機關自應遵照適用。又農地重劃條例於69年12
25 月19日公布施行，依同條例施行細則第49條規定，主管機關
26 得對實際分配面積超過應分配面積之土地所有人，按查定重
27 劃地價，限期命繳納差額地價；對實際分配面積小於應分配
28 面積之土地所有人，則發給差額地價補償。衡諸上開法令規
29 定內涵與說明意旨可知，各重劃土地所有人間之差額地價補
30 償及相互找補之目的，係為衡平各重劃土地所有人間之利
31 益，以避免土地重劃而造成土地所有人取得不當利益抑或權

01 益遭受侵害，則重劃土地所有人間之差額地價補償，自不限
02 於重劃程序終結前，於重劃程序終結後，仍有其適用。

03 (二)關於差額地價之計算標準，農地重劃條例施行細則第51條規
04 定「按查定重劃地價，限期繳納差額地價」、土地重劃辦法
05 第13條規定「以原有土地之地價為計算標準」，衡其文義解
06 釋，究係指何時地價、如何決定地價，規範並不明確。由於
07 在重劃程序終結多年後，始發現應分配面積錯誤之情形，土
08 地價值因時間經過而有增益，考量繳納差額地價之土地所有
09 人，同時可取得增加土地面積更正登記之利益，兩者間有類
10 似對價關係，自應以貼近價值作為交換之時機，亦即以嗣後
11 應互相補償時之地價較為適當；再者，考量每年公布之公告
12 土地現值，通常作為土地移轉交易時的價格依據，故以公告
13 土地現值作為繳納差額地價之計算標準，亦較符合金錢補償
14 之公平。又內政部105年3月18日內授中辦地字第1051302617
15 號函示「已辦竣農地重劃地區經辦理地籍圖重測後，發現地
16 籍誤謬之處理方式」事宜會議紀錄(下稱內政部105年研商會
17 議紀錄)及內政部93年研商「早期農地重劃村保留地區，地
18 籍誤謬應如何解決事宜」會議紀錄，就差額地價之計算標
19 準，並未定有統一之找補基準，而認可由地方主管機關自行
20 訂定適用標準或由農地重劃委員會討論決議辦理。臺南市政
21 府依「臺南市農地重劃審議協調會設置要點」規定成立重劃
22 審協會，辦理差額地價繳領及發給補償標準等審議事項；依
23 重劃審協會106年第1次會議決議，差額地價之計算標準，按
24 更正時之公告土地現值計價作為差額、補償計算標準。此項
25 決議，核係行政機關就農地重劃條例施行細則第51條、土地
26 重劃辦法第13條之行政解釋，其結論核與上開說明大致符
27 合，可供參照。

28 (三)經查，佳里地政所於106年辦理地籍調查及重測時，發現系
29 爭土地有圖簿不符致面積增加情形，被上訴人依職權調查
30 後，發現系爭土地於58年農地重劃時因當時之測量技術有限
31 與儀器設備不足，致生實際分配之土地面積大於應分配面積

01 之情事。嗣被上訴人查明系爭土地實際分配面積超過應分配
02 面積為32平方公尺，遂依土地法第136條、第139條、土地重
03 劃辦法第13條、農地重劃條例施行細則第51條規定，據以辦
04 理系爭土地之面積更正，並依重劃審協會106年第1次會議決
05 議，按系爭土地106年公告土地現值為計算標準，核算應繳
06 納差額地價為480,000元，以原處分通知上訴人繳納差額地
07 價，於法有據，並無違誤。上訴人主張上開規定僅於土地重
08 劃程序終結前有適用，系爭土地之重劃程序業於58年間已辦
09 竣終結，應無適用餘地，被上訴人請求上訴人繳納差額地
10 價，並無法律依據云云，核無可採。

11 (四)上訴人雖係79年間因買賣取得系爭土地，並非58年參與重劃
12 分配之原土地所有權人。惟查，差額地價相互補償之公法上
13 權利義務，係存在於農地重劃區內參與交換分合之「土地本
14 身」，自應附隨土地所有權之移轉，由取得土地之後手繼受
15 之。況土地所有人負有繳納差額地價之義務，同時亦取得土
16 地登記面積增加之利益，兩者具對價關係，故權利義務自應
17 歸屬同一人，而應指向互相補償時之土地所有人。再者，上
18 訴人買受時係以登記面積653平方公尺之對價取得系爭土
19 地，嗣地籍圖重測後發現土地實際面積應為685平方公尺，
20 則上訴人於繳納面積增加之本件差額地價，同時亦享有系爭
21 土地面積增加之利益，對上訴人尚無不利；反之，原土地所
22 有權人當時係以登記面積653平方公尺之對價出賣，卻須就
23 其未取得對價之其餘面積32平方公尺負有繳納差額地價義
24 務，則有違公平原則。上訴人主張其係繼受取得系爭土地，
25 應由58年重劃分配取得系爭土地之原所有人負繳納差額地價
26 之義務云云，亦不足採。

27 (五)系爭土地參與之農地重劃，固於58年辦理分配完成，惟當時
28 未發現圖簿不符之情形，遲至106年辦理地籍圖重測時，始
29 發現系爭土地有重劃後實際分配面積超過應分配面積之情
30 形，被上訴人遂於106年9月5日召開說明會向上訴人說明，
31 依更正時公告土地現值計算差額地價結果計480,000元，復

01 於107年4月11日以原處分通知上訴人繳納差額地價等情事。
02 依照上開事實，被上訴人於106年9月5日召開說明會通知繳
03 納差額地價金額時，已可行使請求權，自應開始起算時效，
04 然迄今未逾5年，故被上訴人請求上訴人繳納差額地價之公
05 法上請求權尚未罹於時效。又被上訴人係因佳里地政所辦理
06 106年度地籍圖重測作業，始發現系爭土地有實際分配面積
07 大於應分配面積之情事，經核算超過面積與應繳納金額，於
08 107年4月11日以原處分行使差額地價請求權，難謂有可歸責
09 事由致長期不行使權利情形，亦無誠信原則之違反，亦不生
10 權利失效情事等由，為其判斷之基礎。

11 四、本院查：

12 (一)按土地法第46條之1規定：「已辦地籍測量之地區，因地籍
13 原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施
14 地籍測量。」第46條之2第1項規定：「重新實施地籍測量
15 時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界
16 標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列
17 順序逕行施測：□鄰地界址。□現使用人之指界。□參照舊
18 地籍圖。□地方習慣。」第46條之3規定：「(第1項)重新實
19 施地籍測量之結果，應予公告，其期間為30日。(第2項)土
20 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
21 立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關
22 繳納複丈費，聲請複丈。(第3項)經複丈者，不得再聲請複
23 丈。(第4項)逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或
24 經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。」暨
25 依同法第47條授權中央地政機關內政部訂定之地籍測量實施
26 規則第185條規定：「地籍圖重測，應依下列程序辦理：□
27 劃定重測地區。□地籍調查。□地籍測量。□成果檢核。□異
28 動整理及造冊。□繪製公告圖。□公告通知。□異議處理。□
29 土地標示變更登記。□複(繪)製地籍圖。」足知，地籍圖重
30 測，係為解決因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重
31 大原因(如土地分割、天然地形變遷及人為界址變動等)，致

01 生圖、簿、地不符之情形，由主管機關基於職權劃定地區重
02 新辦理地籍測量，利用地籍調查及測量等方法，將人民原有
03 土地所有權範圍，完整正確反映於地籍圖，以維持地籍圖之
04 確實，並無增減人民私權之效力(司法院釋字第374號解釋意
05 旨參照)。至地籍圖重測之作業程序，係依據土地所有權人
06 指認之界址，應用測量儀器與技術測定各宗土地之位置、形
07 狀及計算面積，並依計算之成果辦理重測結果公告、異議及
08 土地標示變更登記，足見重測後土地之面積實為界址範圍決
09 定後計算之結果，就土地所有權人而言，其財產範圍並未變
10 更；故而，主管機關實施地籍圖重測結果，倘若因測量儀器
11 精度不同、或因自然地形變遷、土地分割移轉及人為的界址
12 變動、或公差法令規定不同等因素，重測後土地面積發生增
13 加或減少之情形，因土地所有權人實地使用之範圍並無變
14 動，依現行法令規範，主管機關應依重測結果訂正原登記面
15 積，並無另向土地所有權人追繳地價或補償地價。

16 (二)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
17 農地，予以交換分合，區劃整理成一定標準丘塊，並興修水
18 利及配置農、水路，以改善生產環境、擴大農場規模及增進
19 農地利用之綜合性農地改良措施。臺灣自47年開始實施農地
20 重劃，惟所依據之土地法第3篇第6章「土地重劃」(第135條
21 至第145條)、同法施行法第33條至第35條等規定，僅對於土
22 地重劃之基本原則作概括性規定；行政院於35年10月31日頒
23 訂作為辦理土地重劃依據之土地重劃辦法(已於71年4月27日
24 公告廢止)，亦僅就辦理程序為原則性之規定，均有欠完
25 備，為期擴大推行農地重劃，廣收農地重劃效益及對農地重
26 劃作業程序及方法為統一規定，以杜糾紛，乃有農地重劃條
27 例之制定(69年12月19日公布施行)，作為實施農地重劃之準
28 據。另為使土地所有權人之權益，不因重劃而受損害，基於
29 憲法保障人民財產權存續及重劃法規範上之利得平衡原則，
30 土地法第136條、第139條規定：「土地重劃後，應依各宗土
31 地原來之面積或地價仍分配於原所有權人。但限於實際情形

01 不能依原來之面積或地價妥為分配者，得變通補償。」「土
02 地重劃後，土地所有權人所受之損益，應互相補償，
03 ……。」農地重劃條例第21條第2項、第23條第1項規定：
04 「重劃土地之分配，按各宗土地原來面積，扣除應負擔之農
05 路、水路用地及抵付工程費用之土地，按重新查定之單位區
06 段地價，折算成應分配之總地價，再按新分配區單位區段地
07 價折算面積，分配予原所有權人。但限於實際情形，應分配
08 土地之一部或全部未達最小丘塊面積不能妥為分配者，得以
09 現金補償之。」「同一土地所有權人，在重劃區內所有土地
10 應分配之面積，未達或合併後仍未達最小丘塊面積者，應以
11 重劃前原有面積按原位置查定之單位區段地價計算，發給現
12 金補償。……。」暨農地重劃條例施行細則第51條規定：
13 「重劃後實際分配之土地面積超過應分配之面積者，縣(市)
14 主管機關於重劃土地交接後應通知土地所有權人，就其超過
15 部分，按查定重劃地價，限期繳納差額地價；其實際分配之
16 土地面積小於應分配之面積者，就其不足部分，按查定重劃
17 地價，發給差額地價補償。」依此，農地重劃後限於實際情
18 形，土地所有權人應分配土地之一部或全部未達最小丘塊面
19 積不能妥為分配者，得變通以現金補償之；土地所有權人實
20 際分配土地面積與應受分配土地面積發生減少或增加者，應
21 以差額地價補償或命繳納差額地價。

22 (三)至於農地重劃現金補償或差額地價之計算標準，土地重劃辦
23 法第13條、第14條規定：「重劃土地之互相補償一律以原有
24 土地之地價為計算標準其差額以現金清償之。」「前條應補
25 償之地價，依左例之規定：□已依法規定地價，未經移轉
26 者，依其法定地價。□已依法規定地價，經過移轉者，依其
27 最後移轉之價值。□未經依法規定地價者，其地價由主管地
28 政機關估定之。」土地法施行法第35條並規定：「土地重劃
29 區內之地價，如尚未規定，應於施行重劃前依法規定之。」
30 以利土地分配及計算地價差額補償。另農地重劃條例第21條
31 第1項則規定：「直轄市或縣(市)主管機關應於辦理重劃時

01 重新查定重劃區內之單位區段地價，作為土地分配及差額、
02 補償之依據。」其立法理由指明：「全面實施平均地權後，
03 已登記之土地，均已辦竣規定地價，重劃時原可以其申報地
04 價辦理分配，惟鑑於此項申報地價因人而異，且因時間之變
05 遷、土地之投資改良，致原地價多有增減，為使土地分配及
06 差額地價補償公平合理，以維護每一土地所有權人之權益，
07 爰於第一項明定直轄市或縣（市）主管機關應於重劃時，就
08 重劃區土地重新查定單位區段地價。」而查定重劃地價之方
09 法，同條例施行細則第30條規定：「縣（市）主管機關依本條
10 例第21條規定重新查定重劃區內之單位區段地價，應就土地
11 位置、地勢、交通、水利、土壤及使用情況，並參酌最近一
12 年內之土地收益價格、買賣實例，以及當期公告現值等資
13 料，分別估定之。設有農地重劃協進會者，縣（市）主管機關
14 得參酌其意見定之。」依上可知，於69年12月19日公布施行
15 農地重劃條例以前，農地重劃土地之相互補償，係以重劃時
16 土地所有權人申報之法定地價（土地法第148條參照）或其最
17 後移轉之價值，作為原有土地之地價，據以計算土地所有權
18 人就所受損益應相互補償之差額地價金額；農地重劃條例於
19 69年12月19日公布施行以後，則應由主管機關於辦理重劃
20 時，依農地重劃條例施行細則第30條規定之方法，重新查定
21 重劃區內之單位區段地價，作為土地分配及差額、補償之依
22 據。

23 (四)承上論，農地重劃係透過農地之交換分合及區劃整理，重新
24 分配予原所有權人，故重劃後之土地，其標示已因交換分合
25 而變更，原有地籍圖冊之記載已與實際不符，為便於地籍管
26 理，農地重劃條例第34條乃明定重劃後土地應分別區段，重
27 新編號，並逕為辦理地籍測量、土地登記及換發權利書狀；
28 且依同條例施行細則第49條規定，主管機關逕為辦理地籍測
29 量，應於重劃分配土地交接及農路、水路工程施行後為之。
30 則主管機關按重劃後交接之土地為地籍測量後之面積與公告
31 重劃後土地分配清冊記載之面積不符者，如發生土地所有權

01 人重劃後實際分配之土地面積與應受分配之土地面積有不足
02 或超過之情形，依農地重劃條例施行細則第49條第6款、第
03 50條、第51條規定，主管機關應依地籍測量後之面積訂正土
04 地分配面積，並按查定重劃地價，對於土地所有權人發給差
05 額地價補償或命繳納差額地價。足見，農地重劃之地籍測量
06 與土地法第46條之1規定之地籍圖重測，二者於法律依據、
07 目的及性質均不同。地籍圖重測，係為解決地籍圖、實地界
08 址與登記面積不符之情形，是主管機關依重測結果訂正土地
09 登記簿原登記面積，因人民實地使用之財產權範圍並未變動
10 ，自不生地價補償或追繳地價之問題。惟農地重劃之地籍測
11 量，係就重劃後交接之土地為實地測量，因重劃後分配之宗
12 地位置、形狀或面積已有變遷，自可能發生土地所有權人重
13 劃後領回之土地面積與重劃公告應分配面積不符之情形，基
14 於利得平衡原則，自應對土地所有權人為差額地價補償或命
15 繳納差額地價。故而，已辦竣農地重劃地區，主管機關如因
16 地籍圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，經依土地
17 法第46條之1至第46條之3規定，對該農地重劃區範圍實施地
18 籍圖重測結果，若發現重測後面積與原登記面積之差異，已
19 超過容許合理誤差限度者（地籍測量實施規則第243條參
20 照），自應依重劃前後地籍圖、土地登記簿、重劃土地分配
21 清冊等相關資料，查明是否確屬重劃作業分配疏失，致未發
22 現重劃後土地所有權人實際交接領回之土地面積與公告應分
23 配之面積不符，應依農地重劃條例施行細則第49條、第51條
24 規定辦理訂正面積及差額地價找補；抑或是因地籍圖重測使
25 用之測量儀器精度不同、或因自然地形變遷、土地分割移轉
26 及人為界址變動等因素，致重測後土地面積發生增減之情
27 形，應逕依重測結果訂正土地登記簿原登記面積，即不生地
28 價補償或追繳地價之問題。就此，農地重劃條例中央主管機
29 關內政部105年研商會議紀錄之會議結論(四)載明：「已完成
30 農地重劃地區再辦理地籍圖重測發現面積有增減情形時，
31 『應先查明是否屬重劃分配作業疏失』，如確屬重劃疏失，

01 則由直轄市、縣(市)政府重劃單位依農地重劃條例施行細則
02 第49條及第51條規定訂正面積、……及辦理差額地價之相互
03 補償事宜，……俟上開作業完成後，再行辦理重測成果果公
04 告作業。……。」亦表明斯旨。

05 (五)此外，69年12月19日公布施行農地重劃條例以前，因當時適
06 用之法令未規定須辦理地籍測量，早期農地重劃在測繪新地
07 籍圖之過程，實際上並無確定測量之程序；農地重劃地籍圖
08 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
09 套繪，主管機關僅為重劃區內原地形(坵形圖)、工程(農水
10 路)之測量，並按規劃及分配設計結果，繪製土地分配圖及
11 分配結果圖，俟重劃公告確定後，逕依分配土地清冊辦理土
12 地登記，並依據分配結果繪製新的地籍圖(臺灣省政府地政
13 局51年11月2日(51)地戊第2429號函附「臺灣省各縣政府辦
14 理農地重劃工作程序表」參照)。故而，農地重劃條例施行
15 以前已辦竣重劃之農地重劃區，主管機關於依土地法第46條
16 之1規定辦理地籍圖重測結果，發現土地所有權人之土地重
17 測後面積與登記面積不符，且超過法定容許誤差限度者，因
18 早期農地重劃測繪新地籍圖過程並無確定測量之程序，農地
19 重劃地籍圖上之保留地及重劃外圍經界悉依重劃前地籍圖轉
20 繪登載，農水路工程完工後，亦未辦理地籍確定測量，故為
21 正確釐整地籍及保障早期農地重劃區內土地所有權人之權
22 益，主管機關應依重劃前後地籍圖、土地分配圖及分配結果
23 圖，全面檢視重劃區內保留地、農水路等設施及整個農地重
24 劃區範圍重測後面積發生增減之情狀，資以查認農地重劃區
25 土地所有權人之土地重測後面積與登記面積不符之原因，究
26 係源自上述影響重測後面積發生增減之因素或是因土地所有
27 權人重劃後實際分配領回之土地面積與應受分配面積不符所
28 致，據以辦理重測更正土地登記或依農地重劃法令規定辦理
29 更正土地登記及地價差額找補事宜，要不能僅憑查核該土地
30 屬重劃後分配之土地，且重劃土地分配清冊登記面積與重測

01 後面積不符，遽認土地所有權人重劃後實際分配土地大於應
02 分配之面積，應繳納差額地價。

03 (六)經查，系爭土地位於58年辦竣農地重劃之臺南市○○區內，
04 上訴人因買賣於79年9月27日完成土地所有權移轉登記在
05 案。嗣臺南市政府依土地法第46條之1規定辦理臺南市○○
06 區地籍圖重測，經佳里地政所執行地籍調查及地籍測量結
07 果，發現系爭土地重測前原登記面積為653平方公尺，重測
08 後實地面積為685平方公尺，增加面積32平方公尺，已逾地
09 籍測量實施規則第243條之容許誤差限度等情，為原審依法
10 確認之事實，核與卷內資證相符，自得採為裁判之基礎。而
11 原判決無非採認被上訴人之主張，以被上訴人係因系爭土地
12 於106年辦理地籍圖重測後，發現實地面積與登記面積不
13 符，經依職權調查始發現係因58年農地重劃當時之測量技術
14 有限與儀器設備不足，致生實際分配土地面積超過應分配面
15 積32平方公尺之情形，是應自被上訴人於106年9月5日召開
16 說明會通知繳納差額地價金額時，開始起算請求權時效；且
17 地價相互補償之公法上權利義務，係存在於農地重劃區內參
18 與交換分合之土地本身，應附隨土地所有權之移轉，由取得
19 土地之後手繼受之，自應由上訴人負繳納差額地價之義務，
20 認被上訴人按106年度公告土地現值計算差額地價為480,000
21 元，於107年4月11日以原處分通知上訴人繳納差額地價，核
22 無違誤，亦未罹於5年時效，據以駁回上訴人之訴。

23 (七)惟查，被上訴人係以經調閱西港農地重劃區重劃土地分配清
24 冊及土地分配副卡，查明系爭土地為參加農地重劃交換分
25 合，重新分配予土地所有權人之土地為由，主張系爭土地於
26 辦理地籍圖重測後，始發現實地面積與原登記面積不符，故
27 依內政部105年研商會議紀錄結論，應辦理差額地價相互找
28 補等語(見原審卷第74頁被上訴人答辯狀)。然則，依原審確
29 認之事實，系爭土地既位屬69年12月19日公布施行農地重劃
30 條例以前已辦竣重劃之西港農地重劃區，依當時法令，農地
31 重劃測繪新的地籍圖，並未為測量確定程序；且系爭土地於

01 58年重劃完成分配於原所有權人後，迭經多次買賣移轉、分
02 割及合併，迄79年9月8日買賣移轉於上訴人後，又重新與原
03 分割出之1792-5地號合併等情，亦經被上訴人於原審陳明，
04 並有系爭土地登記簿附卷可稽(見原審卷第189、279-285
05 頁)，則揆諸上開(五)說明，為確實釐整地籍及保障農地重劃
06 區內土地所有權人權益，被上訴人應依重劃前後地籍圖、土
07 地分配圖、分配結果圖及重劃土地分配清冊等相關資料，全
08 面檢視重劃區內保留地、農水路等設施及整個西港農地重劃
09 區範圍重測後面積發生增減之情狀，並參酌現今測量儀器精
10 度及西港區完成農地重劃完成迄今數十年間可能發生自然地
11 形變遷、土地分割移轉及人為界址變動等可能影響重測後面
12 積發生增減之因素，資以查認系爭土地重測後實地面積與原
13 登記面積不符之原因，是否確係農地重劃後實際分配領回之
14 土地面積與應受分配面積不符所致，始為適法；被上訴人援
15 引之上述內政部105年研商會議紀錄結論亦指明應查明「確
16 係屬重劃分配作業疏失」所致，始得依農地重劃法令規定辦
17 理差額地價相互找補；且依前述，由於現今使用測量技術及
18 儀器設備之精度，遠較日據時期或58年辦理西港農地重劃時
19 期優良，故因現時測量計算所得面積較為精確，致與原登記
20 面積不符，亦為重測後必然之結果，被上訴人未經全面檢視
21 查究西港農地重劃區重測後面積差異之因素，逕以系爭土地
22 屬重劃後分配之土地，且重測後實地面積與重劃土地分配清
23 冊、土地分配副卡登載不符，遽論係屬重劃作業所致，應辦
24 理差額地價找補，自有疏誤，原審未依職權調查事實關係，
25 全盤採認被上訴人之主張，進而謂系爭土地於58年農地重劃
26 時因當時之測量技術有限與儀器設備不足，致生實際分配之
27 土地面積大於應分配面積之情事，即嫌速斷，並有認定事實
28 違反證據法則及不適用行政訴訟法第125條規定之違法。

29 (八)又，關於差額地價金額之計算標準，在農地重劃條例於69年
30 12月9日公布施行以前，依當時適用之土地重劃辦法第13
31 條、第14條規定，應以重劃時土地所有權人申報之法定地價

01 或其最後移轉之價值，作為原有土地之地價，據以計算土地
02 所有權人就所受損益應相互補償之差額地價金額。迄農地重
03 劃條例公布施行後，依該條例第21條第2項規定，主管機關
04 應於辦理重劃時重新查定重劃區內之單位區段地價，作為土
05 地分配及差額、補償之依據，俾使土地分配及差額地價補償
06 公平合理，以維護每一土地所有權人之權益；而查定重劃地
07 價之方法，依同條例施行細則第30條規定，主管機關應就土
08 地位置、地勢、交通、水利、土壤及使用情況，並參酌最近
09 一年內之土地收益價格、買賣實例，以及當期公告現值等資
10 料分別估定之，並得參酌農地重劃協進會之意見定之，業經
11 論述如前。是依農地重劃條例施行細則第30條之規定，公告
12 土地現值僅是主管機關於估定重劃地價時應參酌的其中一項
13 查估資料，雖然主管機關經依上開施行細則規定執行查估所
14 估定之重劃地價，可能與當期之公告土地現值相當，但不得
15 未經踐行上開法定查估程序，而逕以公告土地現值作為差額
16 地價金額之計算標準。原審未詳究上述土地重劃辦法第14
17 條、農地重劃條例施行細則第30條規定，暨審酌系爭土地所
18 在西港農地重劃區係於58年完成農地重劃等情狀，遽予採認
19 被上訴人依重劃審協會106年第1次會議決議，按系爭土地更
20 正補償時(106年)之公告土地現值，核算上訴人應繳納差額
21 地價金額為480,000元為適當，而駁回上訴人之訴，亦有判
22 決不適用法規及理由不備之違法。

23 (九)綜上所述，原判決既有如上所述違背法令之事由，並將影響
24 判決結果，故上訴意旨指摘原判決違法，求予廢棄，即有理
25 由。又因本件事實尚有由原審法院再為調查之必要，本院無
26 從自為判決，爰將原判決廢棄，發回原審法院再為調查後，
27 另為適法之裁判。

28 五、據上論結，本件上訴為有理由。依行政訴訟法第256條第1
29 項、第260條第1項，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日

31 最高行政法院第四庭

01 審判長法官 陳 國 成
02 法官 曹 瑞 卿
03 法官 林 惠 瑜
04 法官 高 愈 杰
05 法官 蕭 惠 芳

06 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異
07 中 華 民 國 110 年 2 月 1 日
08 書記官 高 玉 潔