



臺中高等行政法院新聞稿

發稿日期：107 年 4 月 11 日

發稿單位：審判庭

連絡人：庭長 王德麟

連絡電話：04-22600800 分機 8010 編號：107-001

臺中水湳機場北側區段徵收事件判決結果新聞稿

本院 105 年度訴字第 415 號趙聰仁等 137 名原告與被告臺中市政府間區段徵收事件，本院於今日宣判並公告裁判主文，茲簡要說明判決重點如下：

壹、主文：

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

貳、事實概要：

被告臺中市政府為辦理「臺中市水湳機場原址北側區段徵收開發案」，前報經內政部核准，並將其抵價地總面積擬定為徵收總面積之 40%，亦報經內政部核定。嗣被告提出系爭區段徵收計畫書報經內政部核准，被告乃於民國 100 年 4 月 7 日公告區段徵收臺中市西屯區西屯段 1 地號等 894 筆私有土地，合計面積 73.722 256 公頃，並一併徵收範圍內公、私有土地上之私有土地改良物，同日並通知土地所有權人。原告依土地徵收條例第 40 條規定申領抵價地，經被告核准同意。嗣被告以 105 年 1 月 12 日函及開會通知單，通知各申領抵價地權利人於 105 年 2 月 21 日召開抽籤配地作業說明會，隨函並檢附「應領抵價地權利價值計算表」（下稱原處分一）等資料。嗣被告又以 105 年 3 月 9 日函，重新檢送「土

地所有權人應領抵價地權利價值計算表」(下稱原處分二，該二處分內容均相同，以下合稱原處分)予各申領抵價地權利人。原告不服，提起訴願，均遭訴願決定駁回，遂合併提起本件行政訴訟。

參、理由摘要：

- 一、上開事實有相關函文、區段徵收計畫書、原處分、訴願決定書在卷可稽。
- 二、依土地徵收條例第 1 條、第 39 條第 1 項、同條例施行細則第 40 條第 1 項、區段徵收實施辦法第 16 條規定可知：實施土地徵收除為保障私人財產，尚兼具促進土地利用及增進公共利益等公益目的，且區段徵收之財務風險係由政府自行負擔，因此，倘政府進行區段徵收時已符合正當法定程序，且其所擬定之補償計畫，已充分補償被徵收土地所有權人於司法院釋字第 440 號解釋所揭櫫之特別犧牲時，原則上即應予尊重而認其為適法，不得僅以所擬定之補償計畫未滿足被徵收土地所有權人之最大利益即逕認該區段徵收為違法或不當（最高行政法院 102 年度判字第 199 號判決參照）。再者，實施區段徵收時，針對被徵收之土地，政府係以發給現金補償為原則，倘被徵收土地所有權人不願領取現金補償，得於徵收公告期間申請改發給抵價地，折算抵付其應領之現金補償，故將來發給之抵價地價值如未低於應領之現金補償者，即無違法。
- 三、本件區段徵收經被告就本案地區特性、開發目的、總費用、公共設施、土地比例、土地使用強度及土地所有權人受益程度與實際發展狀況加以評估結果，本區開發總成本(含地價補償費、地上物補償費、公共設施費用、土地整理費用、貸款利息等)概算為 1,520,933 萬元，以達成自償性為目標下，在公共設施

負擔比率為 49.93%、既有合法建物基地原位置保留及預計土地所有權人領取現金補償比例為 20%條件下，可推估發還抵價地比例為 40%，土地所有權人領回抵價地面積約 22.2944 公頃，開發完成後，政府可取得 29.8496 公頃可標讓售土地，開發總成本為 1,524,812 萬元，財務計畫尚可平衡。且 99 年 8 月 12 日函報內政部前，業已將抵價地總面積擬定為徵收總面積之 40%，提交臺中市區段徵收委員會 99 年第 2 次會議審議通過，再經報請內政部 99 年 9 月 16 日函核准在案。茲以原告莊清原為例，其應領抵價地權利價值計算表第 4 欄位：「申請領回抵價地補償地價為 125,503,549 元」與第 8 欄位「領回抵價地權利價值之開發後地價 497,241,949 元」，可知其依抵價地比例 40%所計算領回抵價地權利價值，較應領補償地價高出 3.9619 倍（其餘原告就申請領回抵價地補償地價及領回抵價地權利價值之開發後地價加以計算，亦均高出 3.9619 倍）。從而，被告進行本件區段徵收時，就抵價地比例定為 40%之行政作為，已符合正當法定程序，且其所擬定之補償計畫，已充分補償被徵收土地所有權人之特別犧牲，又原告將來可受領之抵價地價值不但未低於應領之現金補償，甚至較應領補償地價高出 3.9619 倍，是被告所為抵價地比例 40%之核定，依前揭規定及說明，即屬合法。

四、被告 100 年 4 月 7 日公告中公告事項第 10 項記載：「本區抵價地總面積為徵收私有土地總面積 40%，被徵收土地所有權人應領回抵價地之面積，按其申請發給抵價地補償地價與區段徵收補償總地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。」原告於 100 年 4 月 13 日起至 100 年 5 月間止，陸續申請抵價地，被告於 100 年 6 月至 9 月間前後核准，且原告

均未於上開期限內提出異議。又區段徵收作業有關都市計畫擬定當時，係採預估方式規劃未來遠景並研訂計畫，至於區段徵收財務收支是否能夠達到平衡，則須視實際執行情況而定，往往受時空環境之變動及市場景氣之榮衰等因素影響，導致預期之計畫與實際執行結果難以預期。從而，平均地權條例施行細則第 80 條乃有上開實施平均地權基金，以供調節該財務自償性基金之盈虧，並非落入被告手中。原告主張原處分有違信賴保護原則、誠信原則、比例原則即非可採。

- 五、依土地徵收條例第 43 條第 1 項規定可知：區段徵收範圍內之公有土地管理機關只能以「作價」、「領回土地」及「(無償)撥用」方式辦理，並非以徵收方式處理，故無適用該條例第 40 條第 1 項所規定領取現金補償及申請發給抵價地之餘地。該條例第 39 條第 2 項及平均地權條例第 54 條第 1 項規定：「抵價地總面積，以徵收總面積百分之 50 為原則；其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之 40。」其所規定「徵收總面積」係指區段徵收範圍內私有土地而言，不包括公有土地。
- 六、另依土地徵收條例施行細則第 54 條、區段徵收實施辦法第 26 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定可知：區段徵收之規劃抵價地分配街廓、分配方向及訂定各街廓最小分配面積，由主管機關會商需用土地人依開發目的及實際作業需要劃定之；抵價地分配作業要點亦由主管機關會商需用土地人定之。故直轄市或縣(市)主管機關得依開發目的及實際作業需要會商需用土地人訂定抵價地分配作業要點及規劃抵價地分配街廓。本件區段徵收計畫書載明：「……本計畫考量臺中市發展適居城市的定位及邁向國際化的願景，本計畫區未來將朝向『經貿生態園區』開發，並以經貿、

創研、文化及生態為發展目標，主要使用機能包括國際經貿園區、創新研究園區、生態住宅社區、文化商業區及中央生態公園等五大類，透過區段徵收整體規開發，取得臺中市邁向國際化新都所需之公共建設用地，期能擘劃更具前瞻性、國際性及創意性的都市環境，奠定中臺區塊與國際接軌的堅定基石。」該「第二種經貿專用區」之規劃與執行，本件區段徵收計畫書之國際化「經貿生態園區」之目標始能達成。因此，被告就抵價地分配之街廓予以規劃，而將該「第二種經貿專用區」予以除外，即無違誤。肆、合議庭成員：審判長王德麟、陪席法官蔡紹良、受命法官詹日賢。

兩造主要爭點示意圖

計算抵價地比率之「徵收總面積」之範圍？

