

彰化縣政府訴願決定書（案號 107-604）

府法訴字第 1070132543 號

訴願人：林○○

訴願人因農地重劃差額地價事件，不服本縣彰化地政事務所（下稱原處分機關）107年2月21日彰地二字第1070001858號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣坐落本縣○○鄉○○段○○○○、○○○○地號土地（下稱系爭2筆土地，訴願人權利範圍分別為23分之2及全部，地籍圖重測後地號變更為○○○段○○○、○○○地號），屬本府56年辦理安東農地重劃區內交換分合之土地，嗣92年訴願人因買賣取得所有權，原處分機關辦理106年度地籍圖重測前地籍整理作業檢算，發現系爭土地有圖簿面積不符情事，系爭2筆土地原登記面積分別為282及150平方公尺，經計算面積應分別為303.6及160.07平方公尺，面積各增加21.6及10.07平方公尺，原處分機關於現場告知訴願人之代理人須辦理面積更正及差額地價繳納事宜。原處分機關復於106年9月21日函報本府，經本府以106年10月3日府地測字第1060335103號函同意辦理系爭2筆土地面積更正事宜，原處分機關續以107年2月21日彰地二字第1070001858號函檢送面積更正應繳納現金通知書通知訴願人於107年4月30日前繳納差額地價計新臺幣（下同）9萬7,976元，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

（一）如是因地籍圖重測而面積有所增減，本人實際使用面積並無改變，只是因測量技術及儀器之進步而為之更新，

故無補償之規定，政府均以尊重事實為由無追補地價之先例。

- (二)如是因安東二期農地重劃而面積有所誤差，更無理由因56年辦理之重劃誤差而由92年善意第三人承購之新所有權人補差額地價。況依據民法第125條：「請求權，因十五年間不行使而消滅但法律所定期間較短者，依其規定。」準此，一般請求權之時效，如法律並無另為規定較短者，均為15年。故因56年之誤差現要求追補地價其請求權有待商確。
- (三)土地法第43條(土地登記之公信力)依本法所為之登記，有絕對效力。不動產交易金額龐大，所以在處理不動產相關事務前，本人亦就產權作為調查，不動產物權變動是以登記為特別生效要件，所以經由不動產登記的情形可以得知產權狀況，例如：登記面積、所有權人資料、有無設定他項權利或被他人查封等。如此對於不動產的產權狀況就可以充分了解，進而避免交易糾紛保障交易安全。為保障交易安全不動產的登記情形，任何人皆可以向地政事務所申請登記簿謄本以查知登記的狀態，當然因信賴登記而依法取得的土地權利，法律亦予以保護。依據土地法第43條的規定，依本法所為之登記，有「絕對效力」。所謂絕對效力，係指善意第三人因信賴登記而依法取得之土地權利，任何人不可加以推翻，以建立土地登記的公信力。

二、答辯意旨略謂：

- (一)訴願人所陳請求權一事，參照最高行政法院104年2月份庭長法官聯席會議決議意旨，已完成農地重劃地區再辦理地籍測量後發現面積有增減情形時，其差額地價請求權時效起算點，應自主管機關函送更正土地面積及辦理差額地價繳領事宜通知土地所有權人送達後起算，故本案並無公法請求權罹於時效情形。
- (二)有關訴願人所陳信賴保護一事，訴願人係以原(較小)面積之對價買受取得系爭土地，嗣後本所雖函請訴願人繳納面積增加之差額地價，惟訴願人同時享有系爭土地

面積增加之利益，對其並無不利。訴願人所述並不足採。

理 由

- 一、按農地重劃條例施行細則第 51 條規定：「重劃後實際分配之土地面積超過應分配之面積者，縣（市）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。」、地籍測量實施規則第 232 條規定：「複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：一、原測量錯誤純係技術引起者。二、抄錄錯誤者。前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。」
- 二、次按彰化縣農地重劃區地籍不符處理原則第 3 點、第 7 點規定：「…有關土地重劃後土地所有權人所受之損害應互相補償，重劃後實際分配之土地面積超過應分配之面積者，彰化縣政府(以下簡稱本府)於重劃土地交換後應通知土地所有權人就其超過部分，按本縣農地重劃委員會決議標準，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，就其不足部分按本縣農地重劃委員會決議標準辦理發給差額地價補償。」、「圖、簿面積不符者：…(二)如屬參加交換分合或部分參加交換分合之面積增加之土地，經現土地所有權人同意…1. 依農地重劃委員會一〇六年第一次會議決議原則，以辦理更正當期公告現值計算面積更正應繳差額地價金額…。」
- 三、再按內政部 93 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0930723465 號函釋：「…倘係農地重劃交換分配之土地再納入運用新式測量儀器辦理地籍測量時，其測量後面積與重劃後面積如有增減時則有差額地價找補事宜。至於差額地價補償標準，請研擬具體處理意見送縣農地重劃委員會討論決議後據以辦理。」、105 年 3 月 18 日內授中辦地字第 1051302617 號函附會議紀錄：

「…七、會議結論：(一)、…另農地重劃相關法令，對於農地重劃後土地所有權人所受之損益應相互補償皆訂有明文，是以，農地重劃區內參加交換分配之土地，日後再辦理地籍測量或地籍圖重測，發現圖簿不符等面積增減情形，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 日內授中辦地字第 0930723465 號函示規定辦理差額地價相互找補。…(五)、參照最高行政法院 104 年 2 月份庭長法官聯席會議決議意旨，已完成農地重劃地區再辦理地籍測量後發現面積有增減情形時，其差額地價請求權時效起算點，應自主管機關函送重劃土地分配前後對照清冊，將更正土地面積及辦理差額地價繳領事宜通知土地所有權人送達後起算，其請求權時效期間應依行政程序法第 131 條規定辦理。」

四、未按最高行政法院 104 年 2 月份庭長法官聯席會議決議：「…關於農地重劃差額地價之請求權，原自重劃土地交接後即得行使。然本件甲辦理之農地重劃雖已依 84 年公告為分配及交接，但於實施地籍測量後始發現乙實際分配之土地面積超過應分配之面積，乃以 85 年函通知乙繳納差額地價，故甲之差額地價請求權自 85 年函送達後可行使，並應開始起算其時效。」

五、查系爭 2 筆土地經原處分機關實地檢測核算，重劃面積計算錯誤而導致有圖簿面積不符情事，原處分機關按諸前揭規定及內政部函釋，核計系爭 2 筆土地辦理更正當期即 106 年之公告現值皆為每平方公尺 8,200 元，增加面積分別為 21.6 及 10.07 平方公尺，訴願人所有權利範圍各為 23 分之 2 及全部，應繳納差額地價共計為 9 萬 7,976 元，通知訴願人繳納，自屬有據。

六、至訴願人主張追補地價之請求權有待商確、因信賴登記而依法取得的土地權利，法律亦予以保護云云。按行政程序法第 131 條規定：「公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，因 5 年間不行使而消滅。」按諸前開內政部函附會議紀錄及最高行政法院 104 年 2 月份庭長法官聯席會議決議意旨，本案系爭 2 筆土地雖屬 56 年安東農地重劃區內，惟原處分機關係辦理 106 年度地籍圖重測前地籍整理

作業，始發現系爭 2 筆土地有圖簿面積不符情事，嗣原處分機關以 107 年 2 月 21 日彰地二字第 1070001858 號函通知訴願人繳納面積更正差額地價，原處分機關之差額地價請求權自原處分函文送達後可行使並起算時效(臺中高等行政法院 106 年度訴字第 226 號判決意旨參照)。又訴願人係以原較小面積之對價買受取得系爭土地，嗣後原處分機關雖通知訴願人繳納面積增加之差額地價，惟訴願人即土地所有權人亦同時享有系爭 2 筆土地面積增加之利益，對其並無不利，與信賴保護原則無涉。訴願主張，尚無可採。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予維持。

七、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	陳善報 (請假)
	委員	溫豐文 (代行主席職務)
	委員	蕭文生
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	常照倫
	委員	陳坤榮
	委員	廖蕙玟
	委員	許宜嫻
	委員	楊瑞美
	委員	黃耀南

中 華 民 國 1 0 7 年 7 月 6 日

縣 長 魏 明 谷

依據 103 年 6 月 18 日修正公布、104 年 2 月 5 日施行之行政訴訟法第 229 條第 1 項、第 2 項規定：「適用簡易訴訟程序之事件，以地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院。下列各款行政訴訟事件，除本法別有規定外，適用本章所定之簡易程序：一、關於稅捐課徵事件涉訟，所核課之稅額在新臺幣 40 萬元以下者。二、因不服行政機關所為新臺幣 40 萬元以下罰鍰處分而涉訟者。三、其他關於公法上財產關係之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣 40 萬元以下者。四、因不服行政機關所為告誡、警告、記點、記次、講習、輔導教育或其他相類之輕微處分而涉訟者。五、關於內政部入出國及移民署之行政收容事件涉訟，或合併請求損害賠償或其他財產上給付者。六、依法律之規定應適用簡易訴訟程序者。」，本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺灣彰化地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。

(臺灣彰化地方法院地址：彰化縣員林市員林大道二段 1 號)