

土地徵收補償市價查估行政救濟案件選錄摘要一覽表				A. 數據計算或填載錯誤。 B. 比較案例選取。 C. 區段劃設錯誤。 D. 變更前分區認定錯誤。 E. 估價基準日認定。 F. 其他(註明錯誤類型)	依照訴願決定書主文填載	依訴願決定書或判決書內容有關查估作業相關描述，簡要提示日後查估作業或審查案件時可能要注意之重點。(土地徵收補償市價查估辦法以下簡稱查估辦法)	是：V 否：X	撤：原處分撤銷。 駁：駁回上訴。 部分：部分撤銷(或廢棄發回高等法院)部分有理由。			備註
編號	訴願案號	原處分機關	訴願案名(依工程名稱)	類型	訴願救濟結果	評析	再提行政訴訟	高等行政法院	最高行政法院	相關案件編號	
1	1020070004	新竹市政府	新竹市香山行政大樓	A. 數據計算或填載錯誤	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。	<b>區段地價計算錯誤：</b> 比準地面積445平方公尺，跨越第662-13及327號地價區段，須以第662-13及327號區段地價按其所占面積(265.02平方公尺及179.98平方公尺)之比例予以計算，惟依表4「比準地地價估計表」顯示，上開比準地地價為每平方公尺4萬8,525元，惟第327號區段地價應為每平方公尺6萬200元，然原處分機關卻誤以6萬800元計算，以致第662-13號區段地價較正確者為低【原計算： $[(48525 \times 445) - (60800 \times 179.98)] \div 265.02 = 40189$ ，十位數以下無條件進入，以40200計；正確計算： $[(48525 \times 445) - (60200 \times 179.98)] \div 265.02 = 40596$ ，十位數以下無條件進入，應為40600】。 <b>※小叮嚀：</b> 案件相關計算式及所有數字，在製作或審查時應詳加核對檢視，以避免有誤植情形發生。	X			1、20	
2	1020450186	臺南市政府	東區J-1道路延伸線(EE-1-15M)工程	A. 數據計算或填載錯誤	訴願駁回	<b>買賣實例調查估價表土地單價計算錯誤：</b> 1. 買賣實例調查估價表填寫時，地上有建物且買賣實例為「全部層數」者，土地正常買賣單價應為該買賣實例土地價格除以該買賣實例土地面積，原處分機關誤以區分所有建物交易估算，並以樓層別效用價差調整土地正常買賣單價。 2. 依訴願法第81條第1項但書揭禁訴願不利益變更禁止原則，於訴願人表示不服之範圍內，不得為更不利益之變更或處分，原處分機關縱高估地價補償每平方公尺395元，倘因此撤銷原處分，訴願人將受更不利之處分，不得撤銷原處分(即：不利益變更禁止原則)。 <b>※小叮嚀：</b> 土地有地上建物時，除買賣實例調查估價表適用表類(表1-2有建築改良物\全部樓層或表1-3有建築改良物\區分所有建物)正確外，亦應注意相關計算過程無誤。	V	駁 高雄高等行政法院 103年訴 字第84 號行政判決			
3	1020450221、 1020450226	嘉義縣政府	竹崎鄉內埔村外環道路拓寬工程	A. 數據計算或填載錯誤	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。	<b>「比較標的/比準地」細項調整修正邏輯及數據有誤：</b> 原處分機關適用於調整「比較標的/比準地」，卻忽略了對照基準表以何者為基準的估價邏輯，致所載部分細項調整修正邏輯及數據有誤，舉例如下： 1. 「個別因素調整-1宗地條件-7面積」項目依基準明細表，比準地面積為159.88㎡，應列為「普通」；比較標的面積為460.99㎡，應列為「優」，原處分機關下修2.00%，惟依基準明細表，面積價格修正率並無2.00%修正率，何以得出該修正率，未予敘明。 2. 「個別因素調整-4周邊環境-20嫌惡設施」項目依基準明細表，比準地距竹崎變電所3,230m，應列為「優」；比較標的距竹崎變電所1,085m，應列為「稍優」，依估價邏輯應予上調，原處分機關卻反而下修，顯有違誤。 3. 「個別因素調整-6其他」項目依基準明細表，比準地列為「普通」；比較標的列為「超極優」，依估價邏輯應予下修，原處分機關卻反而上調，顯有違誤。 <b>※小叮嚀：</b> 修正邏輯及數據務必依照影響地價區域或個別因素評價基準表辦理。	X				
4	1020460028	彰化縣政府	高速鐵路彰化站區聯外道路系統改善計畫(彰95延伸工程)工程	A. 數據計算或填載錯誤	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處理。	<b>區域因素基準明細表填載及分級邏輯錯誤：</b> 1. 土地使用管制項目中「都市計畫」細項：原處分機關依此認定比準地坐落於都市計畫外，優劣等級為劣；買賣實例坐落於都市計畫外、鄰都市計畫內，等級為普通，故下修比準地百分比10%。然買賣實例與比準地既均位處都市計畫外，何以僅認定買賣實例屬於「鄰都市計畫內」？其具體判斷標準為何？查卷內並無相關資料可供佐參，容有疑義。 2. 交通運輸項目中「接近運銷中心程度」與「接近消費市場程度」細項：原處分機關依接近運銷中心程度認定：比準地優劣等級為普通、買賣實例則為優；依接近消費市場程度認定：比準地優劣等級為劣、買賣實例則為優。上述雖係依據基準明細表所做出之結論(接近運銷中心：普通：1000至3000公尺；優：1000公尺以下；接近消費市場程度：劣：1000公尺以上；優：500公尺以下)，然基準明細表中之運銷中心及消費市場定義為何？田中果菜市場是否即為原處分機關認定之運銷中心或消費市場？若是，則其認定標準為何？又原處分機關究係認田中果菜市場為運銷中心，抑或消費市場來判定其與買賣實例或比準地之實際距離？查原處分機關亦未就此敘明或提供相關之事證。 <b>※小叮嚀：</b> 修正邏輯及數據除按影響地價區域或個別因素評價基準表辦理外，各評價比較項目應有明確之認定標準且一致性評價方式，另倘有特殊考量，建議於其他影響因素比較項目評比，並須於備註欄敘明，以補充論述涵攝過程。	X				
5	1030110172	桃園縣政府	機場捷運延伸線A22站地區區段徵收開發案	A. 數據計算或填載錯誤	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分	<b>公共設施保留地毗鄰區段計算錯誤：</b> 本案原處分機關認第P021-00地價區段取得程序較本件徵收處分早，乃認該地價區段應以公共設施用地視之，而於評定本件補償地價時將其納入，然「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統至中壢火車站工程〈車站範圍〉」係102年11月15日至102年12月15日辦理公告徵收，而本件徵收公告期間為102年9月25日至102年10月25日，是第P021-00地價區段於本件徵收公告期間尚未作為公共設施用地使用，仍屬公共設施保留地，原處分機關逕將其納入計算，顯與土地徵收條例第30條規定有違。 <b>※小叮嚀：</b> 辦理土地徵收補償市價查估作業時，因毗鄰區段是否為公共設施用地或公共設施保留地，將會影響價格之計算，故類此情形應注意取得時點，應需特別查明釐清。	X				

編號	訴願案號	原處分機關	訴願案名 (依工程名稱)	類型	訴願救濟結果	評析	再提行政訴訟	高等行政法院	最高行政法院	相關案件編號
6	1030450168	屏東縣政府	林邊排水幹線改善工程(OK+861~2K+099)	A. 數據計算或填載錯誤	訴願駁回	<p><b>公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地計算：</b></p> <p>本案爭議土地為都市計畫區內之河道用地，訴願人訴稱系爭土地未按臨4線道路之臨路價格補償地價，至與裡地價格相似而偏低；參照查估辦法第20條立法說明略以：「…都市計畫範圍內之公共設施保留地，於都市計畫發布為公共設施用地時，範圍內宗地個別因素對地價影響差異已甚微，且被劃為公共設施保留地亦已多時，區分原本不同條件已無實益，爰規定都市計畫公共設施保留地之宗地市價不受以比準地考量個別因素調整之限制。」是以，依查估辦法第20條規定，預定徵收土地宗地市價雖應以依第18條規定選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之，惟都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限，此時應按查估辦法第22條以下規定，公保地徵收補償地價之查估取決於毗鄰非公共設施保留地之平均市價，並不參酌公保地之宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估之。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>公共設施保留地之徵收應依查估辦法第22條相關規定辦理，以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，毋須考量個別條件差異。</p>	X			
7	1050100050	屏東縣政府	臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫(屏北鐵路高架化)工程	A. 數據計算或填載錯誤 B. 比較案例選取	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。	<p><b>影響地價區域因素分析明細表填載錯誤、比較案例選取適宜性：</b></p> <p>1. 按依現行徵收補償制度，徵收補償市價之形成係採市價比價法，墓地、殯儀館等殯葬設施既認屬嫌惡設施，依一般通認農業用地週遭有無殯葬設施均影響該地之交易價格，是以此與農業用地生產效益無直接關係。然原處分機關未進一步考量墓地、殯儀館等殯葬設施影響市價因素，及判斷是否足以納入「其他影響因素」項目為P026-00、P027-00農業用地區段影響區域因素應調整項目，僅以行為時「影響農業用地區域因素評價基準表」未將墓地及殯葬設施納入「特殊設施」項為評比項目，即認無需考量該等設施對地價造成之影響，其決定比準地價格之形成過程，容有疑義。</p> <p>2. 原處分機關以於法定案例搜集期間(103年3月2日至9月1日)內近鄰地區皆未有買賣實例，乃選取都市計畫外買賣案例為比較標的。然都市計畫內農業區土地與都市計畫外農牧用地，二者無論在法規適用及使用管制條件差異甚大，價格形成因素(區域因素、個別因素)程度迥然不同。原處分機關選取都市計畫外(非都市土地)農業用地作為本案比較標的，是否已考量行為時查估辦法第18條、第19條規定，尚有未明，則系爭土地徵收補償市價計算過程亦生疑義。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>影響地價區域因素分析明細表應按影響區域因素評價基準明細表查填，若特殊設施或其他影響因素有未評比時，應有充分理由說明不予評比原因；另有關法定案例蒐集期間內近鄰或類似地區未有適當案例應詳細說明未採用相關案例理由，而擴大選取類似使用分區或編定之適合案例，亦應詳細說明選用原因，以為合理查估之依據。</p>	X			
8	1070380063	臺中市府	國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫(潭子區都市土地)	A. 數據計算或填載錯誤	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分	<p><b>公共設施保留地區段毗鄰長度計算有誤：</b></p> <p>查估單位僅將第P013-00地價區段南北兩側毗鄰之非公共設施保留地地價區段(即第P114-00、P114-01地價區段)納入平均計算，惟就西側毗鄰之非屬公共設施保留地之第P115-00地價區段則未納入計算，其據以計算系爭土地所屬第P013-00地價區段之區段地價基礎，與土地徵收條例第30條第1項及查估辦法第22條第1項規定即有未合。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>查估人員應仔細確認公保地區段之毗鄰非公保地區段，及其毗鄰長度計算之正確性，以避免錯誤。</p>	X			
9	1070530027	臺中市府	國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫(潭子區非都市土地)工程	A. 數據計算或填載錯誤	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分	<p><b>宗地個別因素條件查填有誤：</b></p> <p>有關系爭土地是否毗鄰旱溪東路6段，而應以臨「道路」而非臨「農路」條件進行查估一節，依現況會勘紀錄五、結論略以：「一、……本案經經濟部水利署第三河川局申請本市潭子區聚興段○○○-28地號鑑界現地訂樁，並會同本府及各有關單位現場查勘，上開土地已依94年徵收計畫內容作為旱溪防汛道路(旱溪東路6段)及側溝使用。二、……聚興段○○○-28地號土地應為旱溪東路6段之一部分，故查估單位查估當時聚興段○○○-3地號土地皆未直接毗鄰旱溪東路6段之臨路狀況，應屬誤判……」則系爭土地毗鄰305-28地號土地，該地號土地現況即為旱溪東路6段道路一部分，原處分機關就系爭土地臨路條件，以臨「農路」而未以臨「道路」條件進行查估，並以每平方公尺17,630元作為系爭土地徵收補償市價，顯有違誤。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>查估作業中未確實調查道路範圍，誤以為被徵收宗地毗鄰之土地非屬道路(上有溝渠)，而將宗地條件由臨路查填為農路，致臨路條件修正率有誤。建議類此情形，查估人員應仔細確認毗鄰各宗土地之權屬及使用現況，俾利後續地價區段劃設及各評比項目查填內容正確性。</p>	X			
10	1020430147	新竹縣政府	高鐵橋下聯絡道延伸至竹科(公道五段)新闢工程	B. 比較案例選取	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。	<p><b>比較案例選取邏輯有誤：</b></p> <p>1. 原處分機關既自承本案徵收土地所毗鄰之農地有穩定之交易價格，則其採用地理位置、使用分區、價格均相去較遠之買賣實例二並據以推估系爭土地之補償市價，自有違誤。</p> <p>2. 毗鄰農地不予採用，未檢附相關文件證實，故所謂毗鄰狀況如何？該漲價行情成交案例件數為何？是否僅係個案或已達普遍情形？未辦理實價登錄前，相關成交價格是否即為難以量化調整而無法依據查估辦法第7條序文先作適當之修正？均仍存有疑義。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>1. 所謂穩定之交易價格應有實證可循，查估人員可就實價登錄相關案例整理分析以檢視價格合理性，另對於查估辦法第7條序文關於情況致價格明顯偏高或偏低，應先作適當之修正，但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用等情形亦應詳細檢討，以合理掌握價格形成過程。</p> <p>2. 鄰近案例不採用之理由應詳述清楚，選用地理位置較遠之適當案例亦應理由充分合理，而答辯理由應邏輯一致，不宜有前後不一互有矛盾之情形。</p>	X			

編號	訴願案號	原處分機關	訴願案名(依工程名稱)	類型	訴願救濟結果	評析	再提行政訴訟	高等行政法院	最高行政法院	相關案件編號
11	1030260162	臺南市政府	三爺溪排水萬代橋至一甲排水護岸新建工程	B. 比較案例選取(實例未完成實價登錄為由而不予採用)	訴願駁回	<p><b>法定蒐集期間買賣實例未採用：</b></p> <p>1. 原告主張，太新段1411、1411-1等2筆土地之交易日期為102年2月3日，被告卻未採納該筆交易價格作為買賣實例，故所核算之徵收補償市價即有違法等語，經查，系爭土地的估價基準日為102年3月1日，依查估辦法第17條第2項規定本件之案例蒐集期間為101年9月2日至102年3月1日。又太新段1411、1411-1地號土地之交易日期為102年2月3日，係在上開案例蒐集之期間內。且於原告不服補償價格提起異議、再異議後，亦經被告於103年5月6日南市地評會103年第3次會議復議時，將太新段1411、1411-1地號土地之交易價格資料提供予地評會委員參考，惟地評會卻以該筆交易之實價登錄日期為102年5月22日，即於南市地評會上開復議時尚未完成實價登錄為由，遂決議仍不採用該筆交易價格，而維持系爭土地102年土地徵收補償市價每平方公尺4,400元等情。</p> <p>2. 本件南市地評會既於復議時已明知蒐集期間另有太新段1411、1411-1地號土地之交易實例存在，卻以查估辦法所未限制之要件即未完成實價登錄為由而不予採用該筆成交價格較高之買賣實例，則該次會議作成「維持系爭土地102年土地徵收補償市價每平方公尺4,400元」之決議，非但與查估補償辦法第17條規定有違且係基於不完整之事實資料而為判斷，其判斷已非適法，則被告因而據上開決議而核定系爭土地之徵收補償市價，自難謂合法，應予撤銷。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>1. 查估辦法未針對未完成實價登錄作業之案例不予採用有所限制，蒐集案例除依法定蒐集期間外，另主要考量為案件價格合理性及交易情況正常或可得為修正狀況，而非以製作報告書時未申報實價登錄為由而排除該案例選用。</p> <p>2. 另案例蒐集期間與實價登錄實際申報情況有時間上落差，建議仍應加強蒐集案例並妥適評估案例採用之適宜性，本案若不採用原告主張之案例，則建議不予採用之理由應多加著墨。</p>	V	撤 高雄高等 行政法院 103 年訴 字第 562 號行政判 決		
12	1040480092	嘉義縣政府	嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案	B. 比較案例選取	訴願駁回	<p><b>比較案例蒐集邏輯及合理性：</b></p> <p>被告所為原處分，關於市場買賣實例之蒐集、比較標的之選擇，有基於錯誤或不完整之事實、違反正當法律程序、違反一般有效之價值判斷標準：</p> <p>1. 被告就其蒐集之17件市場買賣實例，與比準地之條件相同或最相似之3件買賣實例，可能集中坐落於同一個或其中2個類似地區之地價區段內，而非平均分散坐落於3個類似地區之地價區段內。是以，被告自我限制就附表一、二、三各地價區段內，僅得各自選出1件買賣實例採用為比較標的，亦即僅就附表一6件實例加以評比選出一件比較標的、另就附表二6件實例自行評比選出一件作為比較標的、再就附表三5件實例進行評比選出一件作為比較標的，依被告之此種運作方法，邏輯上顯然違反選擇1至3件較適當者為比較標的之比較法估價理論。</p> <p>2. 被告就蒐集之市場買賣實例，以交易日期接近價格日期為標準，而未參酌土地本身條件之差異情形，顯係基於不完整事實資料所為之恣意判斷，洵有違法。</p> <p>3. 再者，調查估價表之「承辦員、課(股)長、主任(局長)」簽名欄，均屬空白，在文書製作人不詳情況下，其證明信憑力薄弱，無從採信其所記載內容為事實，亦顯有恣意判斷之違法。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>1. 建議蒐集案例時，應就所有蒐集案例相互評比，判斷出最適合之1-3件案例以作為推估合理徵收補償價格之依據，而其他未經採用之案例，建議詳加記錄其不採用之原因，避免日後產生爭議。</p> <p>2. 另蒐集案例時應以本身條件之差異為主，非僅以交易日期接近價格日期為標準，應就土地本身條件之個別因素、區域因素、交易日期等情型，綜合判斷與比準地條件之相近似程度為準。</p>	V	部分 高雄高等 行政法院 104 年訴 字第 534 號行政判 決		
13	1040500080	南投縣政府	竹山南雲交流道聯絡道新建工程	B. 比較案例選取	訴願駁回	<p><b>比較案例之選取有取樣不足之事實及違反一般有效價值判斷原則等情事：</b></p> <p>1. 法院認為需用土地人與所有權人協議價購之市價，與強制徵收應按照徵收當期之市價補償其地價，均應指市場正常交易價格，二者並無不同，故依協議價購查估與土地徵收補償市價查估之比較案例相互比較，檢視土地徵收補償市價查估案例是否有判斷違誤之情形。</p> <p>2. 協議價購查估單位卓越不動產估價師事務所選取同段427及428-6地號等2筆土地，與土地徵收補償市價查估單位竹山地政所選取同段428-4地號土地，均作為買賣實例之個案為比較標的。</p> <p>3. 上開該3筆土地形狀均大略呈方形，被告比準地地價估計表記載同段428-4地號土地形狀為不規則形，有所誤載，此為被告所不爭，且該3筆土地位置相鄰或僅間隔一筆其他土地，均為一般農業區農牧用地，是該3筆土地位於同一地價區段及交易日期相近，土地條件亦相似，不予採用，被告所稱同段427地號土地面積較大、坵形方整、雙面臨街地等因素，自可依土地個別條件及因素予以綜合比較調整，至被告僅以同段428-6地號土地成交價格較同段428-4地號為低，不予採用，未說明其他影響地價之因素，理由亦有未足。</p> <p>4. 是被告如不採用同段427及428-6地號等2筆土地為比較標的，則應以較該2筆土地與比準地條件相同或相似之土地為比較標的，乃其採用竹山鎮○○段○○○號土地買賣實例為比較標的，該土地地價區段為P011-00，雖為特定農業區農牧用地，與比準地相同，但其土地形狀非常狹長及不規則，並呈倒L形，難以整體規劃利用，依社會一般通念及土地利用條件，427及428-6地號等2筆土地，與比準地之地段及條件較為相近，而被告作業單位竹山地政所捨該2筆土地，有基於取樣不足之事實，及違反一般有效價值判斷原則等情事。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>蒐集案例時：</p> <p>1. 應詳細檢視每筆案例與查估標的間各項條件之適宜性，而非僅以價格高低作為判斷依據。</p> <p>2. 因本案協議價購所採用比較案例與徵收補償查估所選取之比較案例地理位置條件接近，故建議在辦理市價徵收查估選取案例時可參考協議價購案例，並檢視其是否與比準地各項條件更為相近，若經檢視後而不採用，亦應備妥充分理由說明不採用之原因。</p>	V	撤 臺中高等 行政法院 104 年訴 字第 317 號行政判 決		
14	1040480018	新北市政府	台2丙線20K+933-21K+600段(21K+320-21K+600段都市計畫外)改善工程	B. 比較案例選取	訴願駁回。	<p><b>與鄰近買賣實例相互比較：</b></p> <p>1. 訴願人訴稱系爭土地相鄰地段，目前最新成交價已超過每坪2萬元，原處分機關以每坪1,700元評定，嚴重傷害訴願人權益等語，提起訴願。經查，依卷附土地宗地市價估計表影本可悉，00-00、00-00地號等2筆土地，其徵收價格分別為每平方公尺570元、1,700元，訴願人指稱原處分機關核定其所有系爭土地徵收價格為每坪1,700元，應屬誤解。</p> <p>2. 原處分機關依規定辦理土地徵收價格查估程序，徵收價格並提交新北市地價及標準地價評議委員會決議通過，於法並無違誤，且訴願人並未指明相鄰土地為何，亦未檢附相關資料予以佐證，尚難就此論斷系爭土地徵收補償價格過低。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>訴願人常以鄰近案例作比較，故在查估或審查徵收案時，可參考相關實價登錄案件為區域價格之參考，惟仍須考量徵收標的之區位、分區管制、使用特性及價格形成之適當性，以推算徵收標的之合理徵收補償價格。</p>	X			

編號	訴願案號	原處分機關	訴願案名(依工程名稱)	類型	訴願救濟結果	評析	再提行政訴訟	高等行政法院	最高行政法院	相關案件編號
15	1040110133	新北市政府	臺北捷運系統環狀線第一階段(大坪林站至板新站)(中和區)高架墩柱工程	B. 比較案例選取	訴願駁回。	<p><b>與鄰近買賣案例相互比較：</b>            訴願人另稱未依毗鄰土地○○段240、241、242、243地號比價，起碼也應依國有財產局103年7月所申報之○○段271-300地號為基礎一節，依實價登錄資料，係申購財政部國有財產署土地之案例，交易宗地最小寬度均未達4米，屬新北市畸零地使用規則所稱畸零地，需與鄰地合併使用方得建築，此類申購係以特定占有、使用人或鄰地所有人為承買對象，與市場供需機制有別，亦屬查估辦法第7條第5款規定：「畸零地或有合併使用」之特殊交易，訴願人所述，核不足採。  <b>※小叮嚀：</b>            訴願人常以鄰近案例或特殊交易案例作比較，故在查估或審查徵收案時，可參考相關實價登錄案件為區域價格之參考，惟仍須考量徵收標的之區位、分區管制、使用特性及價格形成之適當性，以推算徵收標的之合理徵收補償價格。若訴願人提出國產局出售案例或其他案例時，對於不予採用之原因應有充分說明理由。</p>	X			
16	1050260054	新北市政府	鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程	A. 數據計算或填載錯誤 B. 比較案例選取	訴願駁回。	<p><b>買賣實例估價調查表土地分算有誤、特殊交易情形疑義：</b>            1. 高等法院：實例編號6 共計成交16筆土地，移轉土地面積共計10,220平方公尺，交易標的除選定之14筆土地外，尚有不相連之大湖段圳子頭坑小段301-330地號之農牧用地（面積488平方公尺），及同小段31-60地號之林業用地（面積703平方公尺）等2筆土地，經檢視發現查估單位僅扣除前述林業用地價格（70萬3,000元），而未扣除前述不相連之農牧用地價格（118萬960元），致原計算之土地正常買賣單價每平方公尺2,551元有誤，正確應為每平方公尺2,420元，而更正後之價格低於原評估價格2,551元，對原告系爭土地言，原處分之補償價格並無不利。本件原告所有系爭土地之土地徵收補償價額之查估均符合法規，並經地評會審議通過在案，原處分及訴願決定雖有計算錯誤，但被告於本院審理時復完成法定程序予以更正，且更正結果復與原處分並無不同，因此原處分及訴願決定並無違法。            2. 最高法院：            (1)查依該實例編號6買賣契約、回復書（見原審卷第36-38頁）內容可知，該等土地係由華泰窯業公司借用股東林秋德、林秋諒名義，以該2人為買受人，向第三人陳文錄購買實例編號6之土地，契約已載明買賣標的為土地，並於該制式買賣契約書中「建築改良物標示處」畫叉，則被上訴人於估計買賣實例之正常單價時，未經進一步實質調查該次買賣總價3206萬2千元，是否包含未經載明於買賣契約書之地上建物，逕行估計地上建物成本，並予以減除，似已違反查估辦法第13條之規定。            (2)查估辦法第7條，是針對買賣實例如有一定情形致價格明顯偏高或偏低，先作適當修正，甚至當影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，不予採用，目的就是為了讓所選取之比較標的，可以正確估計比準地之地價。本件上訴人於原審即表示實例編號6之土地，係華泰窯業公司借用股東林秋德、林秋諒名義（見原審卷第36頁第三人李興國之回復書）向陳文錄購買，而陳文錄經新北市鶯歌區東湖里里長證實為華泰窯業公司股東（見原審卷第14頁），如果為真，實例編號6買賣之本質就是公司與股東間的買賣，原判決徒以買方的信託關係指駁，已有未洽。因事實尚未明確，本院無法自為判決，爰將此部分判決廢棄，發回原審法院更為適法之裁判。  <b>※小叮嚀：</b>            1. 當選取案例中包含多筆土地，應注意其價格拆分計算數據正確性。            2. 本案係因原告提出佐證資料主張地上建物成本不應扣除，致行政救濟程序尚未完結，惟建議未來蒐集適當案例時應多方查證是否有特殊交易情形，且建議有必要時應於查估前進行實價登錄查核，多加確認是否適合作為案例，若確有上述特殊情形應依查估辦法第7條規定量化調整成土地正常買賣單價，以有效反映市場正常交易價格，若無法量化調整或有效掌握時應不予採用。            3. 本案行政救濟程序尚未完結，僅就目前結論做重點提示，日後有最終結論再予以補充。</p>	V	駁 臺北高等行政法院 106年訴 字第277 號行政判決	部分 最高行政 法院108 年判字第 142號行 政判決	
17	1060430029	屏東縣政府	大潮州地下水補注湖第1期工程實施計畫第二階段工程	B. 比較案例選取(價格偏低)	訴願駁回	<p><b>蒐集案例及各項比較項目應考量地價之影響性及價格形成相近程度：</b>            本案宗地個別因素清冊及地價區段勘查表各細項基準設施之選取，採對當地地價影響最大者，而非僅單純以距離遠近為斷，尚需考量各該設施對當地地價之影響性，方具有分析該地地價形成因素之鑑別度。            1. 查系爭土地鄰近之來義鄉為原住民行政區，古樓部落為原住民聚落，需用土地人及查估單位衡酌各族群之居住文化及日常生活使用習慣等差異後，認定同屬萬巒鄉之佳佐市場、商圈與系爭土地網絡連結性較強，對系爭土地地價影響性較大，從而擇定佳佐社區及其市場、商圈，作為系爭土地及地價區段之接近聚落、市場、商圈等細項之基準設施，核屬有據。原告主張來義鄉古樓商圈為最近之接近條件，帶來整個區域之方便性及價格影響，無需外求6、7公里外之佳佐商圈，被告僵化漠視系爭土地與來義生活圈相近之宗地條件，有違公平原則云云，純屬個人之見解，尚非可採。            2. 而有關原告所提佳佐段等5筆及新置段等6筆買賣實例，其中案例單價較高於被徵收價格一節，被告辦理系爭土地徵收補償市價查估作業，自資料蒐集、實例調查、地價區段劃分、圖籍繪製、估計預定徵收土地宗地單位市價、乃至提請地評會評定等相關程序，均符合土地徵收條例及查估辦法等相關法令規定，其徵收補償市價為每平方公尺490元、592元，依法並無不符。            3. 另外原告所稱不論是否為本徵收案之比較標的，均須填寫買賣實例調查估價表一事，經內政部函覆略以「說明二、……惟就不予採用之實例是否需詳予記載尚無明定。貴府來函說明三所提『應以查估辦法第4條規定於選取條件相似合理買賣實例或收益實例再依第6條第2款填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表』意見1節，本部同意」，爰僅填寫比較標的之買賣實例調查估價表並無違誤。  <b>※小叮嚀：</b>            1. 宗地個別因素清冊、地價區段勘查表、比較法調查估計表等各細項基準設施之選取，應依地價影響程度作為判斷之標準，而非單純僅以距離遠近作為判斷。            2. 對於訴願人或原告所提出之買賣案例，應逐一檢視其價格合理性並整理提出不予採用之理由，以為行政救濟之妥適準備。</p>	V	駁 高雄高等 行政法院 106年訴 字第274 號行政判決		
18	1020190081	新北市政府	101年度三峡河中埔堤防工程	C. 區段劃設錯誤	訴願駁回。	<p><b>地價區段依土地使用性質劃設：</b>            訴願人稱樹林地政事務所查估價格有合法建物和沒有合法建物的地價卻都相同，應該該建築使用之土地單獨劃分地價區段等語，經查，依非都市土地使用管制規則第6條附表規定，農牧用地本就容許興建農舍、農業設施、畜牧設施等，考量農舍僅佔農地面積一小部分，且與農業經營不可分離，其所在土地不會因農舍之興建而變成建地。又，系爭土地位於堤防預定線內得徵收之河川區農牧用地，與其他同區編定為水利及農牧用地之土地皆位於河川區堤防預定線內，使用上皆受水利法及相關法規之限制，是以，本案系爭土地雖建有農舍，然本案建築改良物部分已依法給予補償，惟該土地利用性質並未因此而改變，故興建農舍與否，經審酌其土地價格並無明顯差異。  <b>※小叮嚀：</b>            區段劃設時，除將相同使用性質之土地劃設為同一區段外，對於土地容許使用法規及現況利用情形亦要有所掌握，並檢視其對於土地價格有無明顯影響。</p>	X			

編號	訴願案號	原處分機關	訴願案名 (依工程名稱)	類型	訴願救濟結果	評析	再提行政訴訟	高等行政法院	最高行政法院	相關案件編號
19	1020450106	高雄市政府	典寶溪排水縱貫鐵路橋至中崎橋段護岸新建工程	C. 區段劃設錯誤 D. 變更前分區認定錯誤	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。	<b>地價區段依變更前不同使用分區劃設：</b> 本案為帶狀河川區都市計畫變更，其變更前有各種不同種類的使用分區(例：住宅區、商業區、農業區…等)，訴願人原有土地變更前為「住宅區」，應依都市計畫變更前之「住宅區」查估，且原處分機關亦應分別不同種類使用分區變更為河川區之地價區段為宜。惟原處分機關於比準地所在區段分析區域因素時，係以「農業用地」影響地價區域因素分析明細表進行修正，應僅能計算變更前屬農業區部分之徵收補償市價，不宜作原屬「住宅區」之比準地。 <b>※小叮嚀：</b> 徵收標的都市計畫變更歷程應詳細釐清，並應依查估辦法第20條規定以都市計畫變更為得徵收土地前之使用分區劃分地價區段並查估其地價。	X			19、24、25
20	1030140082	新竹市政府	新竹市香山行政大樓	C. 區段劃設錯誤	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。	<b>地價區段劃設適宜性：</b> 1. 地價區段以臨路18公尺為裡地線劃設，係考量當地不動產市場以透天厝(深度約18公尺)為主要交易類型，惟查徵收範圍內及周邊宗地深度多數大於18公尺，似無18公尺前後使用不同之情形；再者逕以全市交易類型為由，按「一般市場交易特性」為標準劃分地價區段，而未考量徵收範圍內及周邊之市場交易狀況或土地使用情形等個案差異因素，與查估辦法第10條規定有違，導致比準地之適法性及代表性有疑義。 2. 其毗鄰兩個地價區段分別為郵政用地、電信專用區，變更前同屬機關用地(機33)。惟查原處分機關僅因「電信專用區」較「機關用地」更能活化資產利用，而認其地價自然不同，情況亦不相同，未以現況使用情形及土地使用管制等情形與變更使用分區前是否確有差異，其劃分原則核與查估辦法第10條規定有違；況其所述若併為同一地價區段而納入或不納入計算所生難題，係以區段地價計算結果論述地價區段劃分之適宜性，已倒果為因，亦與上開規定不符。 <b>※小叮嚀：</b> 1. 辦理區段劃設時除依查估辦法第10條規定辦理外，同時檢視徵收範圍內外及周邊之市場交易狀況、土地使用情形等個案差異因素，並應考量雖同屬已取得之公共設施用地，仍應考量使用管制條件差異，以合理劃分地價區段。 2. 相關查估說明應加強區段劃設適宜性論述，而非以查估結果說明區段劃設之合理性。	X			1、20
21	1030110139	雲林縣政府	國道3號增設古坑交流道工程(都市土地)	C. 區段劃設錯誤	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。	<b>都市計畫範圍內非公共設施用地徵收查估：</b> 系爭土地屬101年10月2日變更古坑都市計畫(部分農業區為高速公路用地兼供道路使用)範圍之「高速公路用地兼供道路使用」土地，於徵收前為公共設施保留地，依查估辦法第10條、第22條規定，應單獨劃分地價區段，區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，惟原處分機關認系爭土地地位都市計畫內之農業區，現況種植果樹使用，以農業區土地辦理查估、補償，而非以毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，適用法令，即有違誤。 <b>※小叮嚀：</b> 關於徵收標的之土地使用性質及其變遷歷程，應詳細查證，藉以判斷徵收標的適用公共設施保留地或其他用地別查估方式，惟本案徵收標的既為公共設施保留地應依查估辦法規定以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，而非以變更前分區作為認定之標準辦理查估作業。	X			
22	1040490009	新北市政府	十分瀑布公園工程	C. 區段劃設錯誤	訴願駁回	<b>毗鄰公共設施保留地認定：</b> 1. 誤將鐵路用地保留地劃設入非公共設施保留地之地價區段內，致徵收標的之毗鄰非公共設施保留地區段長度計算有誤，故於區段劃設時依查估辦法第10條第3項公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並詳細檢視相關公共設施用地是否已由需用土地機關取得，而排除在公共設施保留地外。 2. 被上訴人於原審言詞辯論終結前，就系爭土地計算錯誤部分之徵收補償地價為更正，並送地評會經評議作成同意更正之決議，且據以作為系爭土地徵收補償費發放之依據，認上訴人提起本件課予義務訴訟為無理由，而駁回上訴人在第一審之訴，認事、用法，核無違誤，並已明確論述其事實認定之依據及得心證之理由，及上訴人於原審所為主張不足採之理由，其所適用之法規與該適用之法規並無違背，與解釋、判例亦無抵觸，並無所謂判決不適用法規或適用不當或判決不備理由之違背法令情事。 <b>※小叮嚀：</b> 辦理區段劃設時，徵收標的為公共設施保留地應注意毗鄰非公共設施保留地與公共設施保留地分布情況，公共設施用地若未由該用地管轄機關取得時，仍屬於公共設施保留地且無法與毗鄰非公共設施保留地區段劃成同一區段。	V	駁 臺北高等 行政法院 104 年訴 字第 1627 號行政判 決	駁 最高行政 法院 107 年判字第 79 號行政 判決	





編號	訴願案號	原處分機關	訴願案名(依工程名稱)	類型	訴願救濟結果	評析	再提行政訴訟	高等行政法院	最高行政法院	相關案件編號
27	1030380041	臺中市政府	大肚、龍井高地區監理所高地配水池	E. 估價基準日認定	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。	<p><b>估價基準日適用：</b></p> <p>1. 本案徵收公告期滿次日起算第15日為102年12月31日，核屬於102年度徵收計畫，依查估辦法第17條及第28條規定，應以101年9月1日為估價基準日完成宗地市價之評議作業，供需用土地人計算徵收補償價額之基準。惟查，地評會103年第4次會議關於系爭土地市價之決議，係以102年11月15日為估價基準日違反查估辦法規定。估價基準日及市價變動幅度既有明確規範，各查估單位自應依循辦理，俾使徵收補償市價查估結果具有公平性。</p> <p>2. 原處分機關縱認本案係屬102年度下半年徵收計畫，與前一年完成評議作業的宗地市價有相當程度落差，亦應依查估辦法第29條(現為第30條)規定進行市價變動幅度調整補償地價，而不應逕改估價基準日為102年11月15日。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>依現行查估辦法規定，估價基準日為9月1日及3月1日等2種，分別作為次年土地徵收補償查估以及屬當年具急迫性或重大公共建設推動之土地徵收補償查估依據。若估價基準日為前一年9月1日之案件，於當年度下半年辦理徵收時，則須依規定以市價變動幅度調整補償地價。估價基準日及市價變動幅度既於查估辦法有明確規範，各查估單位自應依循辦理，俾使徵收補償市價查估結果具公平性。</p>	X			27、28
28	1040100030	臺中市政府	大肚、龍井高地區監理所高地配水池工程徵收訴願案(估價基準日認定有異議)	E. 估價基準日認定	訴願駁回	<p><b>估價基準日適用：</b></p> <p>1. 本案屬102年下半年之徵收計畫，原處分機關原以102.11.15為估價基準日，違反查估辦法第17條、第28條規定，後經撤銷原處分，經臺中市地評會於103年第9次會議重新復議，估價基準日改為101年9月1日並決議查估徵收土地宗地市價為每平方公尺13,300元，經市價變動幅度(104.96%)調整後為每平方公尺14,000元作為本案徵收補償金額，與原被撤銷處分之徵收補償市價有降低(每平方公尺21,700)故提出異議，並希望以102.12.31為估價基準日進行行政救濟。</p> <p>2. 本案受理訴願機關之變更原行政處分，以及發回後原行政處分機關另為之處分，如係原處分適用法律錯誤，而令訴願人受更不利之變更或處分，訴願人不得主張撤銷該處分。故辦理土地徵收補償市價查估作業時，在適用正確法律後而變更原行政處分或另為處分，不受訴願法第81條第1項但書有關不利變更禁止規定之適用，亦無違反信賴保護原則之情事。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>依現行查估辦法規定，估價基準日為9月1日及3月1日等2種，分別作為次年土地徵收補償查估以及屬當年具急迫性或重大公共建設推動之土地徵收補償查估依據，在製作或審查土地徵收市價查估報告時，仍應注意估價基準日是否正確，於民眾提出以非法定估價日期作為查估基準時，應說明土地徵收補償市價查估程序，並以上述2種估價基準日作為查估之法定依據。</p>	V	駁 臺中高等行政法院 104年訴字第262號行政判決		27、28
29	1030450122	新北市政府	新社后橋(南岸)引道段工程	F. 其他(土地徵收補償價額不服-與其他徵收案比較)	關於訴願人潘○○、蔡○○、吳○○及李○○部分之訴願駁回。關於訴願人王○○部分之訴願不受理。	<p><b>與其他徵收案例比較：</b></p> <p>1. 查系爭土地為汐止都市計畫之道路用地，為公共設施保留地，乃依查估辦法第10條第3項規定將系爭土地單獨劃設為汐止區P001-00地價區段，土地市價查定過程皆符規定。</p> <p>2. 至訴願人訴稱汐止區長安橋、江北二橋(應為新長安橋、新江北橋)二案用地徵收比較等節，查該二案徵收公告年期分別為98年、99年及101年，使用分區皆為道路用地，其價格均以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算之，且其中僅99年公告徵收之新江北橋引道延伸段暨週遭排水設施工程部分被徵收土地於加4成後之補償價額(分別為每平方公尺44,943元及53,340元)高於本案，究其原因為其毗鄰非公共設施保留地之土地包含近汐科火車站及汐止東方科學園區一帶之住宅區，致其平均計算後價格較高。故訴願人徒憑己意指摘徵收補償價額過低，並無可採。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>訴願人常以鄰近之徵收案例比較，故在查估或審查徵收案件時可參考相關徵收案之評定價格，惟仍須考量徵收標之之區位、分區管制、使用特性及價格形成之適當性及整體價格均衡性，以避免民眾質疑。</p>	X			
30	1040510090	新北市政府	新北市新店中央新村北側附近地區區段徵收開發案	F. 其他(土地徵收補償價額不服-發展趨勢)	訴願駁回。	<p><b>與徵收後發展趨勢比較：</b></p> <p>區段徵收開發完成後之未來發展情形為何，尚非土地當期市價評估項目。另依卷附地價區段勘查表、比準地地價估計表及徵收土地宗地市價估計表所載，本件地價區段之劃分，已考量包含交通運輸之各種影響地價因素，系爭土地之查估業經調查並考量包含道路條件及接近條件(捷運站、學校及公園等)等個別因素為調整，經核與查估辦法規定無違。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>訴願人訴求應考量未來發展條件一併納入查估考量，然辦理土地徵收補償市價查估作業應著重於各項區域及個別因素影響是否已充分反應正常市場價格，以合理推算當期徵收補償市價。</p>	X			
31	1060100064	臺南市政府	臺南新吉工業區開發計畫案	F. 其他(比準地選取、修正率)	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處理。	<p><b>比準地選取與修正率邏輯：</b></p> <p>1. 比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價，原處分機關按區段內土地合併評價單元視為一宗土地，並以該宗土地(含多筆土地)為各該地價區段比準地，其作法即生疑義。</p> <p>2. 如於同一地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，並在影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價表之最大影響範圍內，將比較標的及比準地進行區域因素及個別因素調整，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。依本部訂頒之「影響地價個別因素評價基準表」規定，工業用地「面積」宗地條件之最大影響範圍為「10%」。本件原處分機關以區段內土地合併之面積作為P001-00及P010-00區段比準地之條件，經與選取之2筆比較標的進行個別因素調整，其差異率皆以+3.75%調整試算價格，比準地面積與比較標的之面積差異甚大，依「影響地價個別因素評價基準表」規定，其調整幅度是否妥適，亦生疑義。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>1. 比準地應選取區段內代表性宗地，故應選擇個別條件適中(如面積、形狀、臨路條件等)之標的作為比準地，以減少爭議。又比準地與比較標的修正率仍應考量是否符合邏輯及市場認知，勿僅以修正率符合內政部訂頒規範，即認屬合理。</p> <p>2. 另建議倘有選取合併評價單元為比準地之必要時，應比較選取單一宗地或合併評價單元間，二者經比較法調查估計表及徵收宗地市價估計表調整後，是否有差異，以檢視相關調整率是否適當且能合理反映土地正常價格之情形。</p>	X			26、31

編號	訴願案號	原處分機關	訴願案名(依工程名稱)	類型	訴願救濟結果	評析	再提行政訴訟	高等行政法院	最高行政法院	相關案件編號
32	1060260043	新北市政府	淡水區國泰橋改建工程	F.其他(土地徵收補償價額不服-比照公告土地現值差異比例評估市價)	訴願駁回。	<p><b>與公告土地現值比較：</b></p> <p>1. 土地徵收補償市價與公告土地現值之查估方法、程序及法令依據及法定用途皆不相同，徵收補償市價查估結果與公告土地現值相異，訴願人以同一徵收範圍各宗土地公告土地現值不同，據以推論徵收補償市價查估結果亦應有比例差異，自屬誤解。</p> <p>2. 考量被徵收土地均屬道路用地，地形、地勢、交通、位置現況查異不大，將系爭工程用地徵收範圍統一劃為淡水區第P001-01(道路保留地)地價區段，比準地地價查估及估計宗地市價等查估過程，經核與查估辦法無誤。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>雖徵收補償市價與公告土地現值之估價目的、方式及法律依據均不同，惟雖以實際情形劃分地價區段，查估徵收補償市價，仍應留意與公告土地現值價格、區段劃設等內容之差異，並預為準備相關說明。</p>	X			
33	1060500064	彰化縣政府	152線 14K+500-22K+639段拓寬工程(非都市土地)	F.其他(公告現值查估錯誤)	原處分機關106年7月3日府地權字第1060223934號函有關○○段○○○-○○、○○○-○及○○○-○地號土地之蛋雞遷移費復議結果部分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。其餘部分之訴願駁回。	<p><b>公告土地現值檢視後錯誤：</b></p> <p>本案因公告土地現值作業誤將農牧用地土地劃入建築用地區段，致公告土地現值明顯高於徵收評定地價。查系爭○○-○○地號土地公告現值，因地價區段範圍未細緻化致劃分錯誤，誤將○○○段○○-○地號土地(105年分割出系爭○○-○○地號土地)劃入建築用地地價區段，導致○○○段○○-○地號土地之公告現值提高，原處分機關並基於錯誤之公告現值為基礎訂定協議價購價格，方有訴願人所述公告土地現值及協議價購價格均高於徵收補償價格情形，本件徵收補償價格係改以正確之農牧用地為估價，先予敘明。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>雖徵收補償市價與公告土地現值之估價目的、方式及法律依據均不同，惟仍應留意與公告土地現值價格、區段劃設等內容之差異，若發現公告土地現值作業之區段劃設或查估價格錯誤，應辦理地價更正，以避免產生爭議。</p>	X			
34	1060520076	屏東縣政府	「牛埔溪排水函仔口橋下游改善工程」行政資訊事件	F.其他(查估相關書表不予提供)	原處分撤銷，於一個月內由原處分機關另為適法之處分。	<p><b>查估書表提供閱覽：</b></p> <p>1. 原處分機關以106年8月31日屏府地價字第10628938700號函復略以：台端申請相關資料，屬本府作成徵收補償價格決定前之前置作業，依政府資訊公開法第18條第1項第3款規定，不予提供。惟查：按政府資訊除有政府資訊公開法第18條第1項各款規定應限制公開或不予提供之情形外，應以公開為原則。又參照法務部106年2月13日法律字第10603502090號函釋意旨，政府資訊公開法第18條第1項第3款規定，政府機關作成意思決定前，內部單位之擬稿或其他準備作業等政府資訊，應限制公開或不予提供；惟倘其僅屬意思決定之基礎事實而無涉洩漏決策過程之內部意見溝通或思辯資訊，仍應公開之。</p> <p>2. 原處分機關未詳查上開政府資訊何者屬徵收補償價格決定前之基礎事實，何者屬徵收補償價格決定前之內部意見溝通或思辯資訊，該等資料是否全屬政府資訊公開法第18條第1項第3款情形，以及有無同條第2項規定分離原則之適用，即逕依該條款否准提供政府資訊，即有未當。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>有關查估書表中地籍圖、地價區段圖、套繪圖等，乃一般得公開之資料，不涉及該機關決策過程之內部意見溝通或思辯資訊，應無政府資訊公開法第18條第1項第3款不得提供之情形。故建議應審視查估相關書表何者屬得公開、事實認定基礎之文件，何者屬查估過程之內部意見溝通或思辯資訊，並非一律不予提供。</p>	X			
35	1070380089	雲林縣政府	雲林縣莿桐鄉都市計畫區9號道路開闢工程	F.其他(查估金額與公告現值差距過大)	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。	<p><b>與公告土地現值比較：</b></p> <p>本案系爭土地106年埔北段700-1、706-1地號現值每平方公尺6230元，埔南段144-1地號現值每平方公尺1400元，與土地徵收補償市價每平方公尺4872元差距過大，且原處分機關未能說明價差合理性，公告土地現值及徵收補償價額二者皆由案例蒐集期間之調查買賣或收益實例而得出，以蒐集期間相同之市場買賣或收益實例所推估之價格，實不應存在過大差距，因與土地公告現值相距甚大，且原處分機關亦未能說明其價差之合理性，原處分應予撤銷。</p> <p><b>※小叮嚀：</b></p> <p>理論上土地徵收補償市價查估與公告土地現值作業應已脫鉤，惟訴願會在審視個案時，似認為公告土地現值作業案例蒐集期間與土地徵收補償市價案例蒐集期間多所重疊，實不應存在過大差距，故在辦理土地徵收補償市價查估作業時，亦建議同時檢討公告土地現值相關區段劃設及其價格計算正確性，並且檢視其差異原因是否具有合理性。</p>	X			