

# 目錄

一、 數據計算或填載錯誤 .....	1
(一)新竹市香山行政大樓(訴願案號：1020070004).....	1
(二)東區 J-1 道路延伸線(EE-1-15M) 工程(訴願案號：1020450186). 6	
高雄高等行政法院 103 年訴字第 84 號行政判決 .....	10
(三)竹崎鄉內埔村外環道路拓寬工程(訴願案號：1020450221、 1020450226).....	19
(四)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(訴 願案號：1020460028).....	23
(五)機場捷運延伸線 A22 站地區區段徵收開發案(訴願案號：1030110172) .....	27
(六)林邊排水幹線改善工程(0K+861~2K+099)(訴願案號：1030450168) .....	31
(七)臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫(屏北鐵路高架化)工程(訴願 案號：1050100050).....	37
(八)國道 4 號臺中環線豐原潭子段建設計畫(潭子區都市土地)(訴願案 號：1070380063).....	42
(九)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 (訴願案號：1070530027).....	44
二、 比較案例選取 .....	49
(一)高鐵橋下聯絡道延伸至竹科(公道五段)新闢工程(訴願案號： 1020430147).....	49
(二)三爺溪排水萬代橋至一甲排水護岸新建工程(訴願案號：1030260162) .....	54
高雄高等行政法院 103 年訴字第 562 號行政判決 .....	57
(三)嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案(訴願案號：1040480092). 68	
高雄高等行政法院 104 年訴字第 534 號行政判決 .....	72
(四)竹山南雲交流道聯絡道新建工程(訴願案號：1040500080).....	88
臺中高等行政法院 104 年訴字第 317 號行政判決 .....	92

(五)台 2 丙線 20K+933-21K+600 段 (21K+320-21K+600 段都市計畫外)改善工程(訴願案號：1040480018).....	104
(六)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(訴願案號：1040110133).....	109
(七)鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程(訴願案號：1050260054).....	114
臺北高等行政法院 106 年訴字第 277 號行政判決 .....	119
最高行政法院 108 年判字第 142 號行政判決 .....	143
(八)大潮州地下水補注湖第 1 期工程實施計畫第二階段工程(案號：1060430029).....	152
高雄高等行政法院 106 年訴字第 274 號行政判決 .....	156
<b>三、 區段劃設錯誤 .....</b>	<b>174</b>
(一)101 年度三峽河中埔堤防工程(訴願案號：1020190081).....	174
(二)典寶溪排水縱貫鐵路橋至中崎橋段護岸新建工程(訴願案號：1020450106).....	178
(三)新竹市香山行政大樓(訴願案號：1030140082).....	181
(四)國道 3 號增設古坑交流道工程(都市土地)(訴願案號：1030110139).....	185
(五)十分瀑布公園工程(訴願案號：1040490009).....	189
臺北高等行政法院 104 年訴字第 1627 號行政判決 .....	194
最高行政法院 107 年判字第 79 號行政判決 .....	205
(六)順安 12 號道路(永安路)拓寬工程(宜 34-台 9) (訴願案號：1060100046).....	214
臺北高等行政法院 106 年訴字第 1326 號行政判決 .....	218
<b>四、 變更前分區認定錯誤 .....</b>	<b>228</b>
(一)典寶溪排水中崎橋上游 600 公尺至 1150 公尺段護岸新建工程(訴願案號：1040470136).....	228
(二)典寶溪排水中崎橋上游 1150 公尺至 1450 公尺段護岸新建工程(訴願案號：1050100133).....	233

(三)臺南市政府經濟發展局辦理「000案」，申請徵收訴願人所有之000土地(訴願案號：1050430027).....	239
<b>五、 估價基準日認定.....</b>	<b>243</b>
(一)大肚、龍井高地區監理所高地配水池(訴願案號：1030380041)	243
(二)大肚、龍井高地區監理所高地配水池工程徵收訴願案(訴願案號：1040100030).....	246
臺中高等行政法院 104 年訴字第 262 號行政判決.....	251
<b>六、 其他(註明錯誤類型).....</b>	<b>267</b>
(一)新社后橋(南岸)引道段工程(訴願案號：1030450122).....	267
(二)新北市新店中央新村北側附近地區區段徵收開發案(訴願案號：1040510090).....	270
(三)臺南新吉工業區開發計畫案(訴願案號：1060100064).....	274
(四)淡水區國泰橋改建工程(訴願案號：1060260043).....	279
(五)152 線 14K+500~22K+639 段拓寬工程(非都市土地)(訴願案號：1060500064).....	284
(六)牛埔溪排水函仔口橋下游改善工程行政資訊事件(訴願案號：1060520076).....	291
(七)雲林縣莿桐鄉都市計畫區 9 號道路開闢工程(訴願案號：1070380089).....	294



## 一、數據計算或填載錯誤

(一)新竹市香山行政大樓(訴願案號：1020070004)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1020070004)
決定日期	102/10/16
決定文號	台內訴字第 1020212137 號
訴 願 人	○○○
原處分機關	新竹市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 102 年 3 月 6 日府地價字第 1020026290 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事實	緣原處分機關為辦理「新竹市香山行政大樓」工程，前經本部 101 年 11 月 6 日台內地字第 1010354441 號函核准徵收訴願人所有新竹市信義段 312、331、332 地號等土地（下稱系爭土地），嗣經原處分機關以 101 年 11 月 8 日府地用字第 1010380012 號公告徵收，公告期間為 101 年 11 月 12 日起至 101 年 12 月 12 日止。訴願人於 101 年 12 月 3 日提出異議，原處分機關爰以 101 年 12 月 10 日府地用字第 1010150273 號函復訴願人維持原評定價格，訴願人不服上開查處結果，遂於 101 年 12 月 20 日申請復議，案經提交新竹市地價及標準地價評議委員會 102 年 2 月 20 日第 1 次會議，復議決議仍維持原評定價格，原處分機關乃以 102 年 3 月 6 日府地價字第 1020026290 號函將復議結果通知訴願人。訴願人不服，提起訴願，並於 102 年 5 月 16 日到部陳述意見、6 月 4 日及 7 月 17 日補充訴願理由到部，主張：（一）原處分機關於 101 年 3 月 1 日召開公聽會，已承諾將俟土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）發布施行後，依該辦法辦理，但原處分機關卻在查估辦法生效前，於 101 年 7 月 31 日用地取得說明會中自行訂定價格？並以單一價格與土地所有權人協議，協議不成即強制徵收，明顯違反土地徵收條例立法精神。（二）原處分機關採 100 年第四季至 101 年第一季作為本次徵收地價之參考基礎，但 102 年新竹市公告現值調幅為 4.3%，公告地價調幅為 6.6%，為何 100 年第四季至 101 年第一季作為本次徵收地價之參考基礎，與 101 年第二季成交市價落差 20% 以上？另依本部不動產交易實價查詢服務網查詢資料，新竹市育德街某個案於 101 年 8 月份之交易價格每坪約 22 萬元，同年 9 月份新竹市信義段某地號位於 8 米巷道內之交易價格為每坪約 20 萬元，另查本部房地交易價格簡訊，100 年第 4 季牛埔路 12 米巷道內住宅區房產價格，換算地價約 20 萬元以上，原處分機關徵收系爭土地，是否確以市價徵收？（三）地價區段 661、662-13、1469 挑選之比準地及交易實例不具代表性，

	<p>並將電信及郵局用地納入比準地，造成條件類似卻地價相差很大，或條件較優者比劣者低。（四）本徵收案於 93 年已辦理過徵收，但因土地變更問題，延宕至 101 年才辦理徵收，其急迫性何在？案經原處分機關檢卷答辯及補充答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一. 按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之…」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」另按土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項及第 3 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積。…四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格=該買賣實例房地價格-該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價=該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年</p>

九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 21 條規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：一、每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。二、每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。四、每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數無條件進位。」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。…第一項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，尾數進位方式依第二十一條辦理。公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，尾數進位方式依第二十一條辦理。區段徵收範圍內之公共設施保留地市價徵收補償計算方式，應以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地加權平均計算。」

二. 本件原處分機關為辦理「新竹市香山行政大樓」工程，徵收訴願人系爭土地，前經原處分機關以 101 年 11 月 8 日府地用字第 1010380012 號公告徵收。訴願人於公告期間提出異議，原處分機關爰以 101 年 12 月 10 日府地用字第 1010150273 號函復訴願人維持原評定價格，訴願人申請復議，案經提交新竹市地價及標準地價評議

委員會 102 年 2 月 20 日第 1 次會議，復議決議仍維持原評定價格，原處分機關乃以 102 年 3 月 6 日府地價字第 1020026290 號函復訴願人復議結果。

三. 本件訴願人不服原處分機關查估之市價過低，卷查原處分機關所查估之市價，其地價區段比準地之比較標的選擇、比準地所查估補償價格，茲分析如下：

(一) 訴願人所有系爭土地為新竹市香山行政樓工程用地，屬公共設施保留地。原處分機關依查估辦法第 10 條規定，經參酌都市計畫土地使用分區及其面臨牛埔南路及育德街臨街情形，將本徵收案範圍內土地之地價區段，分別劃設公共設施保留地地價區段第 662、662-11、662-14 及 662-15 號等 4 區段，其毗鄰地價區段分別為第 327、661、662-12、662-13、662-16、1496 及 1496-11 號等 7 地價區段。據原處分機關 102 年 5 月 20 日府地價字第 1020061778 號函補充答辯說明五稱，如將區段劃分情形改為郵局公共設施用地及電信專用區全部土地依土地使用分區，分別單獨劃設 1 個地價區段，將造成第 662-14 號地價區段雖然雙面臨街，但其查估市價卻會低於單面臨街之第 662-11 號公共設施保留地地價區段之不合理情形，是以原處分既已充分考量各區段查估市價之合理性，其地價區段劃分尚屬妥適。

(二) 依查估辦法第 22 條第 1 項規定，都市計畫內公共設施保留地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。查本件系爭土地係位於第 662 及 662-15 號地價區段。第 662 號地價區段之毗鄰地價區段為第 661(住宅區)、662-11(公共設施保留地)、662-12(郵局公共設施用地)、662-13(電信專用區)、662-15(公共設施保留地)、662-16(公共設施保留地)及 1496-11(停車場公共設施用地)號地價區段，因第 662-11、662-15、662-16 號等 3 地價區段為公共設施保留地，以及第 662-12、1496-11 號等 2 地價區段為公共設施用地經納入計算將致平均市價降低，原處分機關未予納入平均計算。而第 662-13 號地價區段為原處分機關依都市計畫法臺灣省施行細則第 14 條第 2 項所劃定之「電信專用區」，尚非都市計畫法第 42 條所列之「電信用地」，非屬公共設施用地，依法仍應納入計算。故第 662 號地價區段之區段地價，係以第 661(住宅區)及 662-13 號(電信專用區)之區段地價予以平均而得。另第 662-15 號地價區段之毗鄰地價區段為第 662(公共設施保留地)、662-13(電信專用區)、662-14(公共設施保留地)、1469(住宅區)及 1469-11(停車場公共設施用地)號等 5 地價區段，其中第 662 及 662-14 號地價區段為公共設施保留地，第 1469-11 號地價區段為公共設施用地經納入計算將致平均市價降低，原處分機關未予納入平均計算，



故第 662-15 號地價區段之區段地價，係以第 662-13（電信專用區）及 1469（住宅區）號之區段地價予以平均而得。有關原處分機關對於系爭土地所在第 662 及 662-15 號地價區段，其納入計算之毗鄰地價區段，認定亦無違誤。

（三） 按查估辦法第 18 條及第 19 條第 2 項規定，都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段應選取比準地，而地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。有關第 662-13 地價區段，原處分機關係選取新竹市信義段 310 地號作為比準地，該宗地形狀方形，單面臨街，距香山國小、香山傳統市場、牛埔公園及牛埔口站牌均在約 500 公尺範圍內，距大庄商圈 1,812 公尺，以該宗地作為比準地尚稱合適。另原處分機關於其他地區選取 3 筆交易日在 100 年 9 月 2 日至 101 年 3 月 1 日間之一般正常交易實例，進行區域因素及個別因素調整後，查估上開比準地之地價為每平方公尺 4 萬 8,525 元，亦無不當。

（四） 然查，卷附原處分機關編製之「新竹市興建香山行政大樓工程地價評議表」表 4「比準地地價估計表」有關第 662-13 地價區段之比準地部分，其備註欄「比準地或各比較標的」項所載，因上開比準地面積 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】，另第 662-12 號區段地價亦然。從而系爭土地所在之第 662、662-15 號區段地價，係以毗鄰非公共設施保留地之區段地價予以平均而得，然因將第 662-13 號錯誤區段地價納入平均計算，勢必連帶影響系爭土地徵收補償地價之正確性。

四. 本件系爭土地徵收補償地價之計算，既有如上錯誤，本案原處分機關對於訴願人提請復議，以 102 年 3 月 6 日府地價字第 1020026290 號函維持原徵收補償價額，即有可議。揆諸首揭法條規定，原處分應予撤銷，由原處分機關於二個月內另為適法之處分。

綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項規定，決定如主文。

(二)東區 J-1 道路延伸線(EE-1-15M) 工程(訴願案號：1020450186)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1020450186)
決定日期	102/12/26
決定文號	台內訴字第 1020301226 號
訴 願 人	
原處分機關	臺南市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 102 年 7 月 10 日府地價字第 1020618849 號函處分，提起訴願，本部決定如下	
主 文	訴願駁回
事 實	緣原處分機關辦理「東區 J-1 道路延伸線(EE-1-15M) 工程」(下稱道路延伸工程)，申請徵收訴願人所有臺南市○區○○○段 532-51、532-52、532-54、532-55、532-61、532-62、532-63、532-70、532-76、532-77、532-78、532-79、532-80、532-81、532-82、532-83、532-84、532-85 地號等 18 筆土地(下稱系爭土地)，經本部以 101 年 11 月 6 日台內地字第 1010355510 號函核准徵收，原處分機關以 101 年 11 月 14 日府地用字第 1010958672A 號公告徵收(公告期間自 101 年 11 月 15 日起至 101 年 12 月 14 日止)並通知訴願人，訴願人對土地徵收補償金額不服，於公告期間聲明異議。經原處分機關函請土地所轄臺南市東南地政事務所查明後以 102 年 1 月 11 日府地價字第 1011083261 號函復訴願人，訴願人不服再次提出異議，復經原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，於 102 年 6 月 24 日提請臺南市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)102 年第 5 次會議評議作成決議：「經本會全體出席委員同意，本案徵收補償市價依法查估並符合市場正常交易價格，故維持原查估市價。」評議結果並以 102 年 7 月 10 日府地價字第 1020618849 號函復訴願人。訴願人仍不服，主張(一)本案徵收補償地價不符當期市價，仍按公告現值加成補償。(二)查○○段 532-38、532-37 地號等 2 筆土地，82 年 12 月購置價格高達每坪 22 萬元(每平方公尺 66,550 元)及○○段 532-19、532-20、532-21 地號等 3 筆土地成交單價每坪 160,000 元(每平方公尺 48,400 元)，原處分機關卻未採用，訴願人無法接受。(三)未參考土地買賣實例、土地利用現況、發展趨勢及影響土地價格之客觀因素，將整個虎尾寮社區大部分土地劃為同一區段，定同一價格，並以區段內任一筆土地、價格作為徵收補償之市價，極不合理等語，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。
理 由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之…」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」另按土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價

查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積。三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地權利價格=該買賣實例房地價格-該買賣實例建物成本價格。（二）該買賣實例土地權利單價=該買賣實例土地權利價格÷該買賣實例土地持分面積。（三）土地正常買賣單價之估計，以前日土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格=該買賣實例房地價格-該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價=該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 22 條規定：「都市計畫區內

公共設施保留地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。…前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。…第一項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價…」第 23 條規定：「前條第二項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」第 24 條規定：「公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。」第 25 條規定：「公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。」訴願法第 81 條第 1 項規定：「…訴願人表示不服之範圍內，不得為更不利益之變更或處分。」

二、本件原處分機關辦理道路延伸工程，需徵收訴願人所有之系爭土地，經本部以 101 年 11 月 6 日台內地字第 1010355510 號函核准徵收土地所有權在案，原處分機關遂以 101 年 11 月 14 日府地用字第 1010958672A 號公告徵收並通知訴願人。訴願人於公告期間提出異議，經原處分機關以 102 年 1 月 11 日府地價字第 1011083261 號函復訴願人，訴願人不服再次提出異議，復經原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，經提請 102 年第 5 次地評會復議，作成決議：「經本會全體出席委員同意，本案徵收補償市價依法查估並符合市場正常交易價格，故維持原查估市價。」原處分機關並以 102 年 7 月 10 日府地價字第 1020618849 號函復訴願人評議結果，訴願人仍不服，提起訴願。

三、卷查系爭土地位於 0 區 00 街與 00 路 3 段 179 巷間之裡地，屬都市計畫區內公共設施保留地之道路保留地（下稱公保地），依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 10 條第 3 項應單獨劃分地價區段，是以系爭土地位於劃分在東區（以下同）第 1001-1 地價區段，並應依土地徵收條例第 30 條第 1 項及查估辦法第 22 條規定，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，即公保地區段地價以其毗鄰非公保地之區段地價平均計算，查系爭土地所在地價區域共計毗鄰 2 個非公保地地價區段（即第 1001 地價區段及第 1001-2 地價區段），爰本案公保地徵收補償價額查估，分析如下：

（一）按查估辦法第 18 條規定，公保地之比準地應於公保地毗鄰之地價區段，就具代表性之土地分別選取，因本案毗鄰第 1001 及 1001-2 非公保地地價區段，原處分機關遂於第 1001 地價區段選取 0 區 00 段（下同）528-53 地號及於第 1001-2 地價區段選取 536-19 地號土地作為比準地，宗地形狀為方形，單面臨街，地勢平坦，大略可反應劃分於該地價區域內之土地使用狀態，足堪代表為該地

價區域之標準宗地。

(二)查 101 年下半年徵收補償查估作業查估基準日為 101 年 3 月 1 日，爰自案例蒐集期間為 100 年 9 月 2 日至 101 年 3 月 1 日，其中就第 1001 地價區段選擇 2 件適當案例(530-22 地號，每平方公尺 35,373 元；531-13 地號，每平方公尺 31,363 元)；就第 1001-2 地價區段選擇 1 件適當案例 (540-18 地號，每平方公尺 31,710 元)。經依案例與比準地之個別條件調整及賦予不同權重後，查估第 1001 地價區段 528-53 地號比準地及第 1001-2 地價區段 536-19 地號比準地之地價均為每平方公尺 29,700 元。

(三)公保地宗地市價以毗鄰計算之區段地價為準，因系爭土地所在第 1001-1 地價區段毗鄰 2 個非公保地第 1001 及第 1001-2 地價區段，因前開地價區段比準地市價查估均為每平方公尺 29,700 元，經各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算後仍為每平方公尺 29,700 元，故而系爭 18 筆土地查估市價即為每平方公尺 29,700 元，查估之程序皆依規定辦理，查估市價應屬合理之補償。

四、至訴願人訴稱本案徵收補償地價不符當期市價，仍按公告現值加 4 成補償等節，按 101 年 1 月 4 日修正通過土地徵收條例第 30 條，規定都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，並經行政院 101 年 7 月 20 日院臺建字第 1010040049 號令核定自 101 年 9 月 1 日施行，本案經本部以 101 年 11 月 6 日台內地字第 1010355510 號函核准徵收，自應適用土地徵收條例第 30 條規定，又原處分機關辦理徵收地價係依查估辦法查估系爭土地市價予以補償，而非直接按公告現值加 4 成補償，查估過程已如前述，訴願人所述原處分機關仍以同一價格辦理補償，似有誤解。另訴願人主張 00 段 532-38、532-37 地號等 2 筆土地，82 年 12 月購置價格高達每坪 22 萬元（每平方公尺 66,550 元）及虎尾寮段 532-19、532-20、532-21 地號等 3 筆土地成交單價每坪 160,000 元（每平方公尺 48,400 元），原處分機關卻未採用，訴願人無法接受等節，按本案估價基準日為 101 年 3 月 1 日，案例蒐集期間應為 100 年 9 月 2 日至 101 年 3 月 1 日，訴願人所提 00 段 532-38、532-37 地號等 2 筆土地買賣案例，為 82 年 12 月之價格資料，價格資料時間久遠，不具參考價值；另 00 段 532-19、532-20、532-21 地號等 3 筆土地買賣實例，依其土地所有權買賣移轉契約書所載，其買賣價額每平方公尺為 21,000 元，訴願人稱成交單價每平方公尺 48,400 元，惟並無檢附資料以實此說，故無法採用。

五、訴願人又稱未參考土地買賣實例、土地利用現況、發展趨勢及影響土地價格之客觀因素，將整個虎尾寮社區大部分土地劃為同一區段，定同一價格，並以區段內任一筆土地、價格作為徵收補償之市價，極不合理云云，按查估辦法第 22 條第 5 項及第 20 條第 1 項規定，都市計畫範圍之公共設施保留地之宗地市價，以其公共設施保留地區段地價為準，不受比準地考量個別因素調整估計之限制；系爭土地屬公共設施道路保留地，依規定單獨劃設為 1 個公共設施保留地地價區段，並按其毗鄰 2 個非公共設施保留地之地價區段，依毗鄰區段線長度，加權平均計算該公共設施保留地之區段地價，以為公共設施保留地區段

<p>內各宗地之市價，依法並無不合。</p> <p>六、本案另查買賣實例 540-18 地號土地查估時，按表 1-3 買賣實例調查估價表所載，移轉樓層為「全」，按查估辦法第 13 條規定，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，原處分機關竟先估算該實例土地權利單價每平方公尺 31,315 元，再調整為土地正常買賣單價每平方公尺 31,710 元，然查前開買賣標的並非區分所有建物交易，土地正常買賣單價無須考慮樓層別效用價差調整，原處分機關查估時誤為調整，致該買賣實例每平方公尺高估 395 元，似有違誤，然依訴願法第 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。爰本件訴願人不服原處分機關 102 年 1 月 11 日府地價字第 1011083261 號函查處結果提起異議，復經原處分機關提請地評會復議維持原補償價額，原處分機關據以 102 年 7 月 10 日府地價字第 1020618849 號函通知訴願人復議結果，揆諸首揭法條規定，原處分仍應予維持。</p> <p>綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 81 條第 1 項但書規定，決定如主文。</p>
--

案 號	高雄高等行政法院 103 年訴字第 84 號行政判決
辯論終結日期	民國 103 年 07 月 31 日
原 告	黃嘉宗、黃豐印、葉建良、吳龍太、黃武德、林明賢、陳吳淑芬、李振源、侯傳興、侯明津、甘明治、甘明村
被 告	臺南市政府
上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國 102 年 12 月 26 日台內訴字第 1020301226 號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：	
主 文	原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。
事實及理由	<p>一、程序事項：原告黃嘉宗、葉建良、林明賢、陳吳淑芬、李振源、侯傳興、侯明津、甘明治、甘明村經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無行政訴訟法第 218 條準用民事訴訟法第 386 條各款所列情事，爰依被告聲請而為一造辯論判決。</p> <p>二、事實概要：緣被告辦理「東區 J-1 道路延伸線(EE-1-15M)工程」(下稱道路延伸工程)，申請徵收原告所有臺南市○區○○○段 532-51、532-52、532-54、532-55、532-61、532-62、532-63、532-70、532-76、532-77、532-78、532-79、532-80、532-81、532-82、532-83、532-84、532-85 地號等 18 筆土地(下稱系爭土地)，經內政部以民國 101 年 11 月 6 日台內地字第 1010355510 號函核准徵收，被告以 101 年 11 月 14 日府地用字第 1010958672A 號公告徵收(公告期間自 101 年 11 月 15 日起至 101 年 12 月 14 日止)並通知原告，原告對土地徵收補償</p>

價額不服，於公告期間聲明異議。經被告函請土地所轄臺南市東南地政事務所查明後以 102 年 1 月 11 日府地價字第 1011083261 號函復原告，原告不服再次提出異議，經被告依土地徵收條例第 22 條規定，於 102 年 6 月 24 日提請臺南市地價及標準地價評議委員會(下稱地會)102 年第 5 次會議評議作成決議：「經本會全體出席委員同意，本案徵收補償市價依法查估並符合市場正常交易價格，故維持原查估市價。」等語，並以 102 年 7 月 10 日府地價字第 1020618849 號函復原告。原告仍不服，提起訴願，經遭決定駁回；遂提起本件行政訴訟。

三、本件原告主張：

(一)101 年 9 月 1 日土地徵收條例修正施行前，依該條例第 30 條第 1 項規定徵收土地補償價額按公告土地現值加成補償，修正施行即應按照市價補償，被告自本案道路協議徵收起，即按修正前即舊法規定以公告土地現值加 4 成補償，置修正後應按市價補償之法律於不顧，罔顧人民之權益。

(二)系爭土地位於臺南市○區○○路旁 15 米計畫道路，前、後段工程於多年前已開闢完成，僅剩本段約 50 米未開闢，被告依每平方公尺新臺幣(下同)29,700 元計算補償地價，顯偏離市價太多，原告曾建議找公正專業人士鑑定，未獲採納，逕以認定市價業經地價評議委員會評議通過，殊不知地價評議委員會功能不彰，專業性久為人詬病，由每年短時間倉促評議萬個地價區段，其公正及準確性難令人信服。

(三)系爭道路在 60 年代都市計畫公布後，地主即已按每宗土地毗鄰計畫道路整齊分割出售，原告甘明村、葉建良 84 年 3 月購買臺南市○○○段 532-37、532-38 二筆土地建屋時每坪即高達 22 萬元(每平方公尺 66,550 元)，鄰近同段 532-19、53220、532-21 地號 100 年 9 月成交價格據悉每坪 15 萬元以上(每平方公尺 45,374 元)，道路徵收後同段 532-28 地號 102 年 6 月 1 日成交價每坪 19 萬元(每平方公尺 57,474 元)，連原告屋後 540-4 地號畸零地，地主開價每坪亦高達 16 萬元(每平方公尺 48,400 元)，被告以該價格資料時間久遠不具參考價值或買賣契約書無明確記載，不予採納，卻以非本件計畫道路旁無代表性之土地買賣實例(虎尾寮段 530-22、531-13、540-18 等地號)做為本件徵收道路查估之市價依據，令原告無法接受。又臺南市○○○段○○○○○○號位於 J-1 道路西側 100 米內裡地，鄰近虎尾里活動中心，四周僅有 8 米計畫道路，聯外交通系統及地理環境皆不如系爭土地，102 年 10 月標售價格每平方公尺高達 87,988 元，此案例應可證明被告對系爭土地市價認定不實。

(四)依土地調查估價規則規定，地價區段係將地價相近、情況相同之土地劃為同一區段，J-1 道路係虎尾里內唯一 15 米計畫道路，地價單位未依規定參考買賣實例、土地利用現況、發展趨勢等影響價格之客觀因素，作合理之地價區段劃分，而不管道路寬度，即將虎尾寮社區大部分土地劃為同一區段，定同一地價，並以區段地價加 4 成作為本件 15 米道路之市○○○○○○區段內不相當土地買賣實例證明本道路徵收補償之市價合理，令人無法信服。按徒法不足以自行，法雖明文規定按市價補償，執行者卻仍以主觀因素認定市價，令被徵收土

地人無法接受等情，並聲明求為判決(1)訴願決定及原處分關於不利於原告部分均撤銷。(2)被告應依原告之申請，作成再補償原告之行政處分。(3)訴訟費用由被告負擔。

四、被告則以：

(一)系爭土地位於台南市○區○○街○○○路○段○○○巷間之裡地，屬道路保留地，本件查估單位臺南市東南地政事務所爰依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 10 條第 3 項規定：「公共設施保留地應單獨劃分地價區段」，將系爭土地單獨劃為東區第 1001-1 地價區段，並依同條第 1 項規定：「斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況等因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」將毗鄰非公共設施保留地分別劃設為第 1001 及 1001-2 地價區段，均為住宅區。

(二)再查查估辦法第 17 條規定，本案估價基準日為 101 年 3 月 1 日，買賣實例蒐集期間為 100 年 9 月 2 日至 101 年 3 月 1 日。本案依查估辦法第 10 條第 3 項規定，將系爭土地單獨劃分 1 地價區段後，復依據同辦法第 18 條、第 19 條及第 22 條規定，於毗鄰 2 個非公共設施保留地地價區段即第 1001 地價區段選取臺南市東區虎尾寮段(下同)528-53 地號及於第 1001-2 地價區段選取 536-19 地號土地作為比準地，並就第 1001 地價區段選擇 2 件適當案例(530-22 地號，每平方公尺 35,373 元；531-13 地號，每平方公尺 31,363 元)；就第 1001-2 地價區段選擇 1 件適當案例(540-18 地號，每平方公尺 31,710 元)，再依案例與比準地進行個別因素調整查估第 1001 地價區段 528-53 地號比準地及第 1001-2 地價區段 536-19 地號比準地之地價均為每平方公尺 29,700 元，以為其毗鄰非公共設施保留地地價區段之區段地價，並依毗鄰非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算原則計算公共設施保留地區段地價，即為每平方公尺 29,700 元作為徵收土地宗地市價，提經臺南市地價及標準地價評議委員會 101 年第 3 次會議評定通過。是以，系爭土地徵收補償市價每平方公尺 29,700 元，係依據 101 年 9 月 1 日修正施行之土地徵收條例及 101 年 6 月 5 日發布(101 年 9 月 1 日施行)之土地徵收補償市價查估辦法等相關規定辦理徵收補償地價，故原告指摘被告按舊法規定以公告現值加 4 成補償，顯有誤會。

(三)另依地價及標準地價評議委員會組織規程第 4 條之規定，地價及標準地價評議委員會之成員，包括議員代表 1 人、地方公正人士 1 人、對地價有專門知識之專家學者 1 人或 2 人、不動產估價師 2 人或 3 人、地政士公會代表 1 人、不動產經紀業公會代表 1 人、建築師公會代表 1 人、建築開發商業同業公會代表 1 人、銀行公會代表 1 人、農會代表 1 人、地政主管人員 1 人、財政或稅捐主管人員 1 人、工務或都市計畫主管人員 1 人、建設或農業主管人員 1 人等，是有關徵收補償地價之判斷，為經由該委員會所作成，係本於其專業知識所作成之決定，應享有一定之判斷權力，而在判斷之範圍內，行政法院僅能就行政機關之判斷時，有無遵守法定秩序，是否基於錯誤之事實所為，有無遵守一般



有效之價值判斷原則，及判斷時有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項予以審查，其他屬行政機關之專業認定部分，行政法院應予尊重。準此，系爭土地前經臺南市地價及標準地價評議委員會評定通過，又臺南市地價及標準地價評議委員會之組成包括：1、議員代表1人。2、地方公正人士1人。3、對地價有專門知識之專家學者1人。4、不動產估價師2人。5、地政士公會代表1人。6、不動產經紀業公會代表1人。7、建築師公會代表1人。8、建築開發商業同業公會代表1人。9、銀行公會代表1人。10、農會代表1人。11、地政主管人員1人。12、財政主管人員1人。13、工務主管人員1人。14、農業主管人員1人。其特性在於經由不同屬性之代表，根據不同之見解，獨立行使職權共同作成之專業決定，應享有判斷餘地，且應予尊重。故原告質疑地價及標準地價評議委員會之專業性、公正及準確性，尚屬無據。

(四)有關原告引「甘明村、葉建良84年3月購買虎尾寮段532-37、532-38二筆土地建屋時每坪即高達22萬元(每平方公尺66,550元)，鄰近同段532-19、532-20、532-21地號100年9月成交價格據悉每坪15萬元以上(每平方公尺45,374元)，道路徵收後同段532-28地號102年6月1日成交價19萬元(每平方公尺57,474元)，連原告屋後540-4地號畸零地，地主開價每坪亦高達16萬元(每平方公尺48,400元)」，「虎尾寮段502-3地號位於J-1道路西側100米內土地，鄰近虎尾里活動中心，四周僅有8米計畫道路，聯外交通系統及地理環境皆不如系爭土地，102年10月標售價格每平方公尺高達87,988元，另虎尾寮段505-3地號102年11月移轉現值每平方公尺55,213.8元」等買賣土地案例，而謂本件補償地價不符當期市價等情。然依查估辦法第17條規定：「依第13條或第14條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。但屬第27條第1項但書規定者，估價基準日指3月1日，案例蒐集期間為前一年9月2日至當年3月1日。」是估價案例蒐集期間應以估價基準日前6個月之案例為準，則本案估價基準日為101年3月1日，案例蒐集期間應為100年9月2日至101年3月1日，原告所舉前揭虎尾寮段532-37、532-38地號等2筆土地買賣案例、同段532-28地號成交案例、同段540-4地號畸零地開價價格、同段502-3地號標售價格及同段505-3地號移轉案例，均非屬本案買賣實例蒐集期間，依法不予採用；另虎尾寮段532-19、532-20、532-21地號等3筆土地買賣實例，依其土地所有權買賣移轉契約書所載，其買賣價額為每平方公尺21,000元，又原告亦無提出事證，以資證明100年9月交易價格為每平方公尺45,374元，故其上開主張，自難採信。

(五)原告指稱「J-1道路係虎尾里內唯一15米計畫道路，地價單位未依規定參考買賣實例、土地利用現況、發展趨勢等影響價格之客觀因素，作合理之地價區劃分，而不管道路寬度，即將虎尾寮社區大部分土地劃為同一個區段，定同一價格，並以區段地價加4成統一作為本15米道路之市○○○○○○區段內不相當土地買賣實例證明本道路徵收補償之市價合理」乙節；查本案係依查估辦

法第 10 條規定，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸等影響地價因素，將地價相近、地段相連、情況相同之土地，劃為同一地價區段，其範圍僅在東成街以南、東門路三段 179 巷以北，共劃為 1001、1001-1 及 1002 等 3 個地價區段；又依查估辦法第 20 條第 1 項及第 22 條第 5 項規定，都市計畫範圍之公共設施保留地之宗地市價，以其公共設施保留地區段地價為準，不受比準地考量個別因素調整估計之限制；系爭土地屬公共設施道路保留地，依規定單獨劃設為 1 個公共設施保留地地價區段，並按其毗鄰 2 個非公共設施保留地之地價區段，依毗鄰區段線長度，加權平均計算該公共設施保留地之區段地價，以為公共設施保留地區段內各宗地之市價，並無違誤等語，資為抗辯。並聲明求為判決駁回原告之訴。

五、本件如事實概要欄所載之事實，有被告 101 年 11 月 14 日府地用字第 0000000000 A 號公告、道路延伸徵收工程之陳情人土地徵收分佈圖、航照圖、延伸線道路工程區段圖、台南市東南地政事務所 101 年預定徵收土地市價查估作業成果報告、台南市地價及評議委員會 101 年第 3 次會議紀錄、102 年第 5 次會議紀錄、異議書、聲明異議書、被告 102 年 1 月 11 日府地價字第 1011083261 號函、102 年 7 月 10 日府地價字第 1020618849 號函、延伸道路土程用地鄰近買賣實例調查情形表（蒐集時間：100 年 9 月 2 日起至 101 年 3 月 1 日）等附訴願卷可稽，且經兩造分別陳明在卷，堪以信實。兩造所爭執者厥為系爭土地經徵收為延伸道路工程，被告依市價每平方公尺 29,700 元計算補償，是否適法？經查：

(一)按「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。．．．前 3 項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」「本條例第 30 條第 1 項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」土地徵收條例第 30 條及其施行細則第 30 條第 1 項分別定有明文。

(二)次按查估辦法第 1 條規定：「本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第 30 條第 4 項規定訂定之。」第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：1、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。2、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。3、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。4、估計實例土地正常單價。5、選取比準地及查估比準地地價。6、估計預定徵收土地宗地單位市價。7、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、

地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：1、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第 7 條及第 8 條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。2、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積。3、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：(1)該買賣實例土地權利價格=該買賣實例房地價格-該買賣實例建物成本價格。(2)該買賣實例土地權利單價=該買賣實例土地權利價格÷該買賣實例土地持分面積。(3)土地正常買賣單價之估計，以前日土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。4、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：(1)該買賣實例土地價格=該買賣實例房地價格-該買賣實例建物成本價格。(2)土地正常買賣單價=該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」第 17 條規定：「依第 13 條或第 14 條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年 9 月 1 日，案例蒐集期間為當年 3 月 2 日至 9 月 1 日。但屬第 27 條第 1 項但書規定者，估價基準日指 3 月 1 日，案例蒐集期間為前 1 年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日。」第 18 條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就其代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：1、就第 17 條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的。2、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。3、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第 1 項第 2 款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第 18 條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。．．．前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。．．．第 1 項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。．．．」第 23 條規定：「前條第 2 項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：1、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。2、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。3、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿 1 公分者，以 1 公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀

或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿 1 公尺者，以 1 公尺計。4、以各區段線長度之和為總長度。5、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」第 24 條規定：「公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。」第 25 條規定：「公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。」

(三)經查，本件系爭土地係屬都市計畫區內公共設施保留地之道路保留地，為兩造所不爭，則依查估辦法第 10 條第 3 項規定應單獨劃分地價區段，被告乃將系爭土地單獨劃為東區第 1001-1 地價區段，同時依同條第 1 項規定斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況等因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段，將毗鄰非公共設施保留地分別劃設為第 1001 及 1001-2 地價區段，其範圍僅在臺南市○○街○○○○路○段○○○巷以北，亦有區段圖、使用分區圖附訴願卷可稽，並無不合。又系爭土地之計畫道路前後兩段均已開闢完成，則被告以其左右兩側毗鄰非公共設施保留地地價區段即第 1001 地價區段及第 1001-2 地價區段，依毗鄰區段線長度，加權平均計算該公共設施保留地之區段地價，以為公共設施保留地區段內各宗地之市價作為補償地價，亦無違誤。至其徵收補償價額之查估，按查估辦法第 18 條規定，公保地之比準地應於公共設施保留地毗鄰之地價區段，就具代表性之土地分別選取，因本件毗鄰第 1001 及 1001-2 非公共設施保留地地價區段，被告遂於第 1001 地價區段選取臺南市○區○○○段 528-53 地號及於第 1001-2 地價區段選取同段 536-19 地號土地作為比準地，宗地形狀為方形，單面臨街，地勢平坦，可反應劃分於該地價區域內之土地使用狀態，堪代表為該地價區域之標準宗地。又 101 年下半年徵收補償查估作業查估基準日為 101 年 3 月 1 日，案例蒐集期間為 100 年 9 月 2 日至 101 年 3 月 1 日，被告就其中第 1001 地價區段選擇 530-22 地號，每平方公尺 35,373 元及 531-13 地號，每平方公尺 31,363 元)；就第 1001-2 地價區段選擇 540-18 地號，每平方公尺 31,710 元。經依選擇之案例與比準地之個別條件調整及賦予不同權重後，查估第 1001 地價區段 528-53 地號比準地及第 1001-2 地價區段 536-19 地號比準地之地價均為每平方公尺 29,700 元。再以公共設施保留地宗地市○○○鄰○○○區段地價為準，因系爭土地所在第 1001-1 地價區段毗鄰 2 個非公共設施保留地第 1001 及第 1001-2 地價區段，因前開地價區段比準地市價查估均為每平方公尺 29,700 元，經各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算後仍為每平方公尺 29,700 元，亦有比準地地價估計表、買賣實例調查估價表、公共設施保留地地價加權平均計算表、宗地個別因素清冊、地價區段勘查表、徵收土地宗地市價評議表、臺南市地價及標準地價評議委員會會議紀錄等附本院卷可憑，故被告以系爭土地查估市價即為每平方公尺 29,700 元，並無不合。至於被告前開買賣實例 540-18 地號土地查估時，移轉樓層為「全」，按查估辦法第 13

條規定，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，被告先估算該實例土地權利單價每平方公尺 31,315 元，再調整為土地正常買賣單價每平方公尺 31,710 元，因該買賣標的並非區分所有建物交易，土地正常買賣單價無須考慮樓層別效用價差調整，被告查估時誤為調整，致該買賣實例每平方公尺高估 395 元，惟基於不利益變更禁止原則，仍應維持依每平方公尺 29,700 元計算補償地價。

(四)原告另主張被告就本件徵收之地價補償，仍依修正前土地徵收條例第 30 條規定以公告現值加 4 成作為補償，並非依市價補償云云；惟查，101 年 1 月 4 日修正後之土地徵收條例第 30 條規定，都市計畫區內之公共設施保留地應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，系爭土地之徵收係於土地徵收條例修正公告施行後，被告辦理系爭土地之徵收補償，自應適用修正後土地徵收條例第 30 條規定及查估辦法查估系爭土地市價予以補償，本件係以市價辦理補償，業如前述，況系爭土地於徵收當年度土地公告現值為 21,200 元，縱以加 4 成計算，亦未達前揭市價之 29,700 元，是原告主張系爭土地之徵收補償係以土地公告現值加 4 成計算云云，容有誤解。

(五)原告又主張臺南市○區○○○段 532-38、532-37 地號等 2 筆土地，82 年 12 月購置價格高達每坪 22 萬元(每平方公尺 66,550 元)及同段 532-19、532-20、532-21 地號等 3 筆土地成交單價每坪 160,000 元(每平方公尺 48,400 元)，同段 511-540 地號於 102 年 6 月及 12 月分別為每坪 19.1 萬元、16.5 萬元，同段 481-510 地號於 103 年 1 月為 26.5 萬元，被告未予斟酌適用，為有不合云云；然查，本件估價基準日為 101 年 3 月 1 日，案例蒐集期間應為 100 年 9 月 2 日至 101 年 3 月 1 日，原告所提前揭 532-38、532-37 地號等 2 筆土地買賣案例，為 82 年 12 月之價格資料，與前開規定蒐集時間內之地價不同，且時間久遠，自無法予以採用。另同段 532-19、532-20、532-21 地號等 3 筆土地買賣實例，依土地所有權買賣移轉契約書所載，其買賣價額每平方公尺為 21,000 元，核與原告所述之價格不符。同段 511-540 地號、481-510 地號均非屬系爭土地公告徵收以後之價格，亦非屬蒐集期間內之地價，被告未予參酌，核無不合，原告此之主張，亦不足採。

(六)依地價及標準地價評議委員會組織規程第 4 條之規定，地價及標準地價評議委員會之成員，包括議員代表 1 人、地方公正人士 1 人、對地價有專門知識之專家學者 1 人或 2 人、不動產估價師 2 人或 3 人、地政士公會代表 1 人、不動產經紀業公會代表 1 人、建築師公會代表 1 人、建築開發商業同業公會代表 1 人、銀行公會代表 1 人、農會代表 1 人、地政主管人員 1 人、財政或稅捐主管人員 1 人、工務或都市計畫主管人員 1 人、建設或農業主管人員 1 人。又臺南市地價及標準地價評議委員會之組成包括：1、議員代表 1 人。2、地方公正人士 1 人。3、對地價有專門知識之專家學者 1 人。4、不動產估價師 2 人。5、地政士公會代表 1 人。6、不動產經紀業公會代表 1 人。7、建築師公會代表 1 人。8、建築開發商業同業公會代表 1 人。9、銀行公會代表 1 人。10、農會代表 1

人。11、地政主管人員 1 人。12、財政主管人員 1 人。13、工務主管人員 1 人。14、農業主管人員 1 人。本件系爭土地之市價形成，依土地徵收條例第 30 條第 2 項規定既應提交地價評議委員會評定之，則被告依法提交由前揭不同屬性代表所組成之地價評議委員會評定，係本於其專業知識所作成之決定，並無未遵守法定秩序、基於錯誤之事實所為、有無遵守一般有效之價值判斷原則，及判斷時有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項予以審查之恣意等情事，是其所為之判斷，行政法院自應予以尊重。

(七)綜上所述，原告前揭主張既不可採，則被告原處分就系爭土地之徵收補償，依法以市價每平方公尺 29,700 元計算補償費，核無不合。訴願決定予以維持，亦無違誤。原告訴請撤銷訴願決定及原處分關於不利於原告部分，並請求被告應依原告之申請，作成再補償原告之行政處分，為無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決之結果不生影響，爰無逐一論述之必要，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第 98 條第 1 項前段、第 104 條、第 218 條、民事訴訟法第 385 條第 1 項前段、第 85 條第 1 項前段，判決如主文。

(三)竹崎鄉內埔村外環道路拓寬工程(訴願案號：1020450221、1020450226)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1020450221、1020450226)
決定日期	103/01/22
決定文號	台內訴字第 1020366182、1020370054 號
訴 願 人	000
原處分機關	嘉義縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 102 年 9 月 27 日府地權字第 1020176818、10201768182 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事實	<p>緣原處分機關辦理「竹崎鄉 00 村外環道路拓寬工程」(下稱拓寬工程)，申請徵收訴願人所有嘉義縣竹崎鄉 00 段 758-7 及 768-4 地號土地(與 1020450226 號案之 845-2、848-2 及 849-2 地號土地)(下稱系爭土地)，經本部以 102 年 5 月 14 日台內地字第 1020199449 號函核准徵收，原處分機關以 102 年 5 月 14 日府地權字第 1020087657 號公告徵收(公告期間自 102 年 5 月 15 日起至 102 年 6 月 14 日止)，訴願人對土地徵收補償價額不服，於公告期間聲明異議。經原處分機關以 102 年 7 月 5 日府地權字第 1020119771 號函復訴願人，訴願人不服提出復議，復經原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，案經嘉義縣地價及標準地價評議委員會 102 年第 3 次評議會決議維持原補償價額，其復議結果以 102 年 9 月 27 日府地權字第 1020176818、10201768182 號函復訴願人評議結果，維持原徵收補償金額。</p> <p>1020450221 號案訴願人仍不服，主張(一)訴願人前於 95 年 1 月 17 日與訴外人林 00 就 758-7 地號土地簽訂不動產買賣契約，該筆土地實際交易價格為每平方公尺 9,075 元；(二)司法院釋字第 579 號針對土地徵收補償應以「公平市價」補償；土地徵收條例第 30 條要求給予被徵收人「一般正常交易價格」之補償，核定徵收補償不足公平市價，則補償之行政處分將違法、違憲而無效，原處分機關查處認定無須一味照單全收接受地價評議委員會之判斷等語，提起訴願。</p> <p>1020450226 號案訴願人仍不服，主張(一)對照本部實價登錄查詢資料及地籍謄本資料，系爭土地近鄰之同段 831、832 地號土地於 102 年 1 月 23 日交易價格每坪約 9.5 萬元，與原處分機關查估之價格有差距；(二)又系爭土地 845-2 及 848-2 地號土地，使用編定為鄉村區乙種建築用地，原處分機關不應以同段 601-650 地號編定為丙種或丁種建築用地之土地作為比價基礎等語，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一、 按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補</p>

償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」末按土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格/土地面積。…四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格=該買賣實例房地價格-該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價=該買賣實例土地價格/該買賣實例土地面積。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」



二、 本件原處分機關辦理拓寬工程，需徵收訴願人所有之系爭土地，經本部以 102 年 5 月 14 日台內地字第 1020199449 號函核准徵收土地所有權在案，原處分機關以 102 年 5 月 14 日府地權字第 1020087657 號公告徵收。訴願人於公告期間提出異議，經原處分機關以 102 年 7 月 5 日府地權字第 1020119771、1020119912 號函復訴願人：「…三、…（四）查旨揭 768-4、845-2、848-2 地號土地係位於第 1 地價區段即元興路北側既成道路，土地使用編定為乙種建築用地，參酌宗地條件、道路條件…等個別因素調整估計其徵收補償價格每平方公尺 5700、5700、5800 元；758-7、849-2 地號位於第 5 地價區段，土地使用編定分為農牧用地、交通用地，參酌宗地條件、道路條件…等個別因素調整估計其徵收補償價格每平方公尺 3000 元應屬合理。…」訴願人提出復議，復經原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，提請嘉義縣地價及標準地價評議委員會 102 年第 3 次評議會議決議，維持原補償價額，其復議結果以 102 年 9 月 27 日府地權字第 1020176818、10201768182 號函復訴願人評議結果，維持原徵收補償金額。

三、 本案查系爭土地 768-4、845-2、848-2 地號土地使用編定為乙種建築用地，劃屬第 1 地價區段，並以該地價區段內埔段 651-2 地號土地為比準地，而挑選鹿滿段 57 地號(位於第 2 地價區段，同地價區域無買賣實例)為比較標的。另系爭土地 758-7、849-2 地號土地使用編定為農牧用地、交通用地，劃屬第 5 地價區段，並以該地價區段內埔段 680-2 地號土地為比準地，而挑選溪心段 394 地號(位於第 6 地價區段，同地價區域無買賣實例)為比較標的。惟查卷附系爭土地 758-7、845-2、848-2 地號土地之「表 4 比準地地價估計表」(比準地：內埔段 651-2 地號土地；比較標的鹿滿段 57 地號)及卷附「嘉義縣竹崎鄉影響住宅用地個別因素評價基準明細表」(下稱基準明細表)，該基準明細表是用以調整「比準地/宗地」所適用，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：

(一) 「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 m<sup>2</sup>，應列為「普通」；比較標的面積為 460.99 m<sup>2</sup>，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。

(二) 「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。

(三) 「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。

四、 綜上所述，前述估價邏輯之錯誤將影響比準地地價之決定，間接亦影響到各徵收土地宗地市價之估計，原處分機關應通盤進行檢視。爰本件原處分

機關提請嘉義縣地價及標準地價評議委員會 102 年第 3 次評議會議決議維持原補償價額，其復議結果以 102 年 9 月 27 日府地權字第 1020176818、10201768182 號函復訴願人評議結果，維持原徵收補償金額，自屬可議，應由本部予以撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。

綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 1 項規定，決定如主文。

(四)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(訴願案號：1020460028)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1020460028)
決定日期	103/03/24
決定文號	台內訴字第 1030001131 號
訴 願 人	000
原處分機關	彰化縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 102 年 6 月 19 日府地權字第 1020185347 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處理。
事實	緣原處分機關為辦理「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(下稱系爭工程)，申請徵收彰化縣田中鎮 00 段 15-4 地號等 30 筆土地，經本部以 101 年 11 月 6 日台內地字第 1010355544 號函核准徵收，原處分機關據以 101 年 11 月 12 日府地權字第 1010330337 號公告徵收(公告期間自 101 年 11 月 13 日起至 101 年 12 月 13 日止)。訴願人於公告期間以其所有彰化縣田中鎮 00 段 00-0 地號土地(下稱系爭土地)之補償地價偏低為由，向原處分機關提起異議，經原處分機關以 102 年 3 月 20 日府地權字第 1020084028 號函復訴願人查處結果，訴願人不服，以 102 年 4 月 11 日異議書向原處分機關申請復議，案經原處分機關提交彰化縣地價及標準地價評議委員會 102 年 5 月 16 日 102 年第 2 次會議復議，經該委員會審查後，復議結果經原處分機關以 102 年 6 月 19 日府地權字第 1020185347 號函復訴願人：「…徵收補償費額依土地徵收補償市價查估辦法辦理並無偏低情形，爰擬仍維持每平方公尺 5600 元之補償…」訴願人不服，主張系爭土地原本面積近 0.4 公頃，緊鄰田中鎮通往北斗鎮最重要之斗中路、田中天主堂、田中鎮公所，又距田中鎮都市計畫區僅 400 公尺、田中高鐵 190 公頃重劃區 500 公尺，為高鐵聯外道路最重要出入口，故徵收補償費額與市價差距太大；且原處分機關依據田中鎮影響地價區域因素評價基準明細表(下稱基準明細表)估算後，系爭土地和買賣實例即彰化縣田中鎮中興段 212 地號土地(訴願人 103 年 1 月 22 日補充陳述書補充事證一誤認為比準地)之「區域因素調整百分率」差距竟達 34%，卻未見原處分機關敘明理由，明顯缺乏實質論證等語，提起訴願，另於 103 年 1 月 9 日到部陳述意見。案經原處分機關檢卷答辯並補充答辯到部，合予決定。
理由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：

「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」又土地徵收補償市價查估辦法第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第10條第1項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第13條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積。…四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」第17條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第22條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入…」。

二、 本件原處分機關為辦理系爭工程，申請徵收彰化縣田中鎮 00 段 15-4 地號等 30 筆土地，經本部以 101 年 11 月 6 日台內地字第 1010355544 號函核准徵收，原處分機關據以 101 年 11 月 12 日府地權字第 1010330337 號公告徵收。訴願人於公告期間以其所有系爭土地之補償地價偏低為由，向原處分機關提起異議，經原處分機關以 102 年 3 月 20 日府地權字第 1020084028 號函復訴願人查處結果，訴願人不服，以 102 年 4 月 11 日異議書向原處分機關申請復議，案經原處分機關提交彰化縣地價及標準地價評議委員會 102 年 5 月 16 日 102 年第 2 次會議復議，經該委員會審查後，復議結果經原處分機關以 102 年 6 月 19 日府地權字第 1020185347 號函復訴願人：「…徵收補償費額依土地徵收補償市價查估辦法辦理並無偏低情形，爰擬仍維持每平方公尺 5600 元之補償…」。

三、 本件系爭土地經原處分機關劃入第 4 地價區段，選系爭土地作為比準地進行市價查估，原處分機關並於第 5 地價區段選取彰化縣田中鎮中興段 212 地號土地（下稱買賣實例）為比較標的，總價格 480 萬元、面積 444 平方公尺，土地正常買賣單價每平方公尺 8,535.15 元。買賣實例與比準地之個別因素於接近條件、週邊環境比準地差異率各下修 0.5% 及 1.0%，此有比準地地價估計表影本可參。

四、 承上，地價區段（區域因素調整百分率）部分，原處分機關認定買賣實例於土地使用管制（都市計畫、使用分區）、交通運輸（接近運銷中心程度、接近消費市場程度）之影響因素均優於比準地，故依據基準明細表及計算後，將比準地之地價區段（區域因素調整百分率）共下修差異數 34%。惟查：

（一） 上開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內、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內，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。

（二） 上開交通運輸項目中「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。

上開相關疑義，本部已以 102 年 12 月 27 日台內訴字第 1020000970 號函請原處分機關補充答辯，然原處分機關之函復，仍未就上開疑問予以說明或提供相關資料與證據。是原處分機關並未釐清相關事實，亦未敘明本件狀況如何與上開基準明細表相符，即逕下修比準地百分比 34%，不僅欠缺論證涵攝過程，且容

有疑義。爰撤銷原處分機關 102 年 6 月 19 日府地權字第 1020185347 號函處分，由原處分機關於二個月內查明事證後，另為適法之處理。

綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

(五)機場捷運延伸線 A22 站地區區段徵收開發案(訴願案號：  
1030110172)

案號	內政部訴願決定書(案號：1030110172)
決定日期	104/2/16
決定文號	台內訴字第 1042200259 號
訴願人	○○○
原處分機關	桃園縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 103 年 8 月 21 日府地區字第 1030203539 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事實	緣訴願人夫羅○璉所有坐落改制前桃園縣中壢市興南段○○-○○地號土地(下稱系爭土地)，位於原處分機關辦理「機場捷運延伸線 A22 站地區區段徵收開發案」範圍內，經本部以 102 年 9 月 3 日內授中辦地字第 1026651718 號函核准徵收，原處分機關據以 102 年 9 月 17 日府地區字第 1020230432 號公告徵收，公告期間自 102 年 9 月 25 日起至 102 年 10 月 25 日止。羅○璉於公告期間 102 年 10 月 2 日提出申請發給抵價地，經原處分機關以 102 年 12 月 20 日府地區字第 1020314406 號函核准在案，嗣訴願人因羅○璉死亡，乃檢具遺產分割協議書向原處分機關申請依遺產分割協議書由其繼承系爭土地及更名發給抵價地，亦經原處分機關以 103 年 4 月 9 日府地區字第 1030081423 號函核准在案。惟訴願人對土地徵收補償價額不服，於 103 年 7 月 8 日提起異議，經原處分機關以 103 年 7 月 15 日府地區字第 10301629691 號函復訴願人，並依土地徵收條例第 22 條規定，提交改制前桃園縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)103 年第 6 次會議復議作成決議：「本案經查估單位查處後，市價查估程序及補償額計算過程皆無違誤，依提案單位查處結果照案通過。」原處分機關乃據以 103 年 8 月 21 日府地區字第 1030203539 號函復訴願人。訴願人不服，主張其房屋所在土地高鐵局徵收價格為每坪 78 萬多元，而原處分機關則以 74 萬多元及 24 萬元徵收，一間房屋有三種補償價額顯不合理云云，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。
理由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三

十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」又土地徵收補償市價查估辦法第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第10條第1項、第3項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第17條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第20條第1項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」

三、本件原處分機關辦理「機場捷運延伸線A22站地區區段徵收開發案」，需徵收訴願人所有之系爭土地，經本部以102年9月3日內授中辦地字第1026651718號函核准徵收在案，原處分機關遂以102年9月17日府地區字第1020230432號公告徵收。訴願人於103年7月8日提起異議，經原處分機關以103年7月15日府地區字第10301629691



號函復訴願人，並依土地徵收條例第 22 條規定，提請地評會 103 年第 6 次會議復議，維持系爭土地徵收補償市價每平方公尺 193,000 元，原處分機關並以 103 年 8 月 21 日府地區字第 1030203539 號函復訴願人復議結果。

四、按土地徵收條例第 30 條第 1 項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」是依上開規定，公共設施保留地如毗鄰者為公共設施保留地，於評定補償地價時應不予納入計算。

五、(一) 經查，系爭地號土地係屬都市計畫區內之綠地用地，係公共設施保留地，經原處分機關考量其臨街情形，認如單獨劃分地價區段，將因毗鄰河川區而減損其評定價格，乃依土地徵收補償市價查估辦法第 10 條第 3 項規定，劃屬第 P006-00 及第 P007-00 地價區段，其中第 P006-00 地價區段，毗鄰非公共設施保留地地價區段為第 P013-00 地價區段（元化路及義民路路口河川區）、P014-00 地價區段（元化路及中央西路二段間河川區）、P019-00 地價區段（美豐街兩側間住宅用地）、P020-00 地價區段（中豐路、中豐北路兩側住宅用地）及第 P021-00 地價區段（興南段公坡小段-中豐路、中豐北路兩側土地），經原處分機關計算結果為每平方公尺 72,900 元；另第 P007-00 地價區段，毗鄰地價區段為第 P006-00 地價區段（公共設施保留地地價區段）及第 P021-00 地價區段，因第 P006-00 地價區段為公共設施保留地，不予納入計算，乃以第 P021-00 地價區段之區段地價每平方公尺 224,000 元為其區段地價。訴願人指稱系爭土地有二種補償價額，實係因劃分不同地價區段，各依其毗鄰非公共設施保留地地價區段計算區段地價所致。原處分機關復依系爭土地於第 P006-00 及第 P007-00 地價區段所占面積，經計算結果系爭土地查估市價為每平方公尺 183,000 元，又因本案公告期滿為 102 年 9 月 25 日，其土地市價變動幅度，經提地評會 102 年 6 月 13 日第 5 次會議評定為 105.16%，原處分機關並據以計算徵收土地補償市價為每平方公尺 193,000 元。(二) 惟前揭第 P021-00 地價區段係位於交通部高速鐵路工程局辦理「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〉」範圍內，該工程於 101 年 4 月 8 日舉行用地取得公聽會，101 年 10 月 25 日召開用地取得協議會議，嗣經本部以 102 年 11 月 13 日台內地字第 10203494391 號函核准徵收，原處分機關據以 102 年 11 月 14 日府地權字第 10202817671 號公告徵收，公告期間自 102 年 11 月 15 日起至 102 年 12 月 15 日止。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。爰本件原處分機關提請地評會 103 年第 6 次會議復議，維持系爭土地徵收補償市價每平方公尺 193,000 元，原處分機關並以 103 年 8 月 21 日府地區字第 1030203539 號函復訴願人復議結果，自屬可議，揆諸首揭法條規定，原處分應予撤銷，由原處分機關於二個月內另為適法之處分。

六、至原處分機關答辯稱若未納入 P021-00 地價區段計算，P006-00 地價區段之徵收市價大幅滑落至每平方公尺 5 萬 4,900 元。惟系爭土地地位屬 P006-00 及第 P007-00 地價區段，P007-00 地價區段之地價若排除以 P021-00 地價區段之地價計算，則應以何地價區段為計算基礎，仍應由原處分機關重新檢視，並據以計算 P007-00 地價區段之地價後，再依 P006-00 及第 P007-00 地價區段之地價計算系爭土地之市價為何，至此，方能判斷重為計算之結果是否較每平方公尺 193,000 元更為不利。是本案原處分機關於重為處分時，應注意有否不利益變更禁止原則之適用。又系爭土地原土地所有權人於公告期間內已提出申請發給抵價地，有關係爭土地徵收補償價額處分於公告期間屆滿之次日起 30 日即已告確定。訴願人復於 103 年 7 月 8 日提起異議對徵收補償價額不服，應視為行政程序法第 128 條規定程序重新始開之申請。原處分機關既受理該項申請，本案重為處分時，有關徵收補償價額之評定，即應重新依土地徵收條例第 30 條規定辦理，併予敘明。綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項規定，決定如主文。

(六)林邊排水幹線改善工程(0K+861~2K+099)(訴願案號：1030450168)

案號	內政部訴願決定書(案號：1030450168)
決定日期	104/02/13
決定文號	台內訴字第1030237756號
訴願人	○○○
原處分機關	屏東縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關103年6月18日屏府地價字第10318470000號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主文	訴願駁回。
事實	緣原處分機關辦理「林邊排水幹線改善工程」(0K+861~2K+099)(下稱系爭工程)，申請徵收訴願人所有屏東縣林邊鄉○○段○○○○-○地號土地(下稱系爭土地)，經本部以102年11月13日台內地字第1020349682號函核准徵收，原處分機關以102年11月13日屏府地權字第10274267201號公告徵收(公告期間自102年11月15日起至102年12月16日止)並通知訴願人，訴願人對土地徵收補償價額不服，於公告期間聲明異議，經原處分機關以103年1月20日屏府地價字第10278546800號函復訴願人。訴願人不服提出復議，經原處分機關依土地徵收條例第22條規定，於103年6月3日提請屏東縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)103年第3次會議評議作成決議：「維持原徵收補償宗地市價每平方公尺2,400元。」評議結果並以103年6月18日屏府地價字第10318470000號函復訴願人。訴願人仍不服，訴稱系爭土地未按臨4線道路之臨路價格補償地價，致受補償價格每坪7,933元，與裡地差不多，低於訴願人當初購入價格每坪3.5萬元等語，提起訴願，復於103年9月9日補充訴願理由。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。
理由	一、按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之…。」次按土地徵收條例施行細則第30條第1項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」另按土地徵收補償市價查估辦法第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地

價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積。…四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格=該買賣實例房地價格-該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價=該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項及第 4 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」「第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。…前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。…第一項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價…」第 23 條規定：「前條第二項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」第 24 條規定：「公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。」第 25 條規定：「公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。」第 26 條規定：「各直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。前項市價變動幅度計算，原則以鄉、鎮、市、區為單位，並得將地價變動情形相近之鄉、鎮、市、區合併計算；鄉、鎮、市、區內地價變動差異大之地區，得予分開計算。」第 27 條規定：「需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。」

二、本件原處分機關辦理系爭工程，需徵收訴願人所有之系爭土地，經本部核准徵收在案，原處分機關以 102 年 11 月 13 日屏府地權字第 10274267201 號公告徵收並通知訴願人。訴願人於公告期間提出異議，經原處分機關以 103 年 1 月 20 日屏府地價字第 10278546800 號函復訴願人：「…四、查首揭土地屬都市計畫區內河道用地，因近鄰地區缺乏當期交易實例，故市價查估作業除依據上開辦法規定，

蒐集 101 年 3 月 2 日至 9 月 1 日期間內 1 件使用性質相同之買賣實例外，亦另外蒐集 1 件前期之買賣實例作為參考案件，並進行情況或價格日期修正及區域因素、個別因素調整後，推估其毗鄰非公共設施保留地區段地價為每平方公尺 1,400 元及 2,300 元，再按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算推估公共設施保留地區段地價為每平方公尺 2,300 元，嗣以 102 年被徵收土地市價變動幅度調整為每平方公尺 2,400 元，並分別提經本縣地價及標準地價評議委員會 101 年第 4 次會及 102 年第 1 次會評定通過。…」訴願人不服提出復議，經原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，經提請地評會 103 年第 3 次會議評議復議，最終作成決議：「維持原徵收補償宗地市價每平方公尺 2,400 元。」原處分機關並以 103 年 6 月 18 日屏府地價字第 10318470000 號函復訴願人評議結果。

三、查系爭土地位於系爭工程範圍內，經原處分機關依法於 102 年 11 月 13 日公告徵收，並依土地徵收條例第 30 條規定以徵收當期之市價補償其地價。原處分機關遂依土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)之規定辦理查估，其補償市價查估程序如下：

(一) 劃分地價區段：

系爭工程用地徵收範圍位於都市計畫區內之河道用地，係屬帶狀公共設施保留地，爰依查估辦法第 10 條規定，將預定徵收範圍毗鄰道一寶島真水壇周圍及台 17 線左側河道用地劃分為第 1 地價區段；毗鄰永樂社區北方及南二高下方附近的河道用地劃分為第 2 地價區段；毗鄰南二高下方農業區劃分為第 3 地價區段；將道一寶島真水壇上方農業區劃分為第 4 地價區段。系爭土地即位屬第 2 地價區段內，因屬公保地，按查估辦法第 22 條規定，公保地區段地價以其毗鄰非公保地之區段地價平均計算，查系爭土地所在第 2 地價區段毗鄰非公共設施保留地為第 3 地價區段。並依查估辦法第 17 條規定，本案估價基準日為 101 年 9 月 1 日，遂於法定期間 101 年 3 月 2 日至 101 年 9 月 1 日蒐集適當之比較標的。

(二) 選取比準地及查估比準地地價：

1. 選取比準地：

依查估辦法第 18 條規定，於本案徵收範圍之毗鄰非公設保留地第 3 地價區段內選取林邊鄉○○段○○○地號土地為其比準地；毗鄰非公設保留地第 4 地價區段內選取林邊鄉○○段○○地號土地為其比準地。

2. 查估比準地地價：

(1) 第 3 地價區段比準地鎮林段 538 地號土地查估依查估辦法第 19 條規定，自第 3 地價區段內選取○○段○○地號及○○段○○○地號等 2 筆土地，共計 2 筆比較標的資料，與第 3 地價區段之比準地

○○段○○○地號，進行個別因素調整後，決定第 3 地價區段比準地地價為每平方公尺 2,300 元，並以該比準地地價為其區段地價，即第 3 地價區段之區段地價為每平方公尺 2,300 元。

(2) 第 4 地價區段比準地富田段 14 地號土地查估依查估辦法第 19 條規定，自第 3 地價區段內選取○○段○○地號及○○段○○○地號等 2 筆土地為比較標的資料，與第 4 地價區段之比準地○○段○○地號，進行區域因素及個別因素調整後，決定第 4 地價區段比準地地價為每平方公尺 1,400 元，並以該比準地地價為其區段地價，即第 4 地價區段之區段地價為每平方公尺 1,400 元。

(三) 估計徵收土地宗地單位市價：

系爭土地為都市計畫區內之河道用地，依查估辦法第 22 條規定其區段地價應按其毗鄰非公共設施保留地之區段地價加權平均計算，即第 2 地價區段按毗鄰非公共設施保留地第 3 地價區段(毗鄰之第 4 地價區段以點相連，不予計算；毗鄰之第 1 地價區段為公共設施保留地區段不納入計算)加權平均計算，計算結果為每平方公尺 2,300 元。原處分機關即依土地徵收條例第 22 條規定程序，將本案地價提交屏東縣 101 年第 4 次及 102 年第 1 次地價評議委員會復議，復議結果決議維持原評定之市價補償。故本件查估及評定程序均依法為之，尚無損土地所有權人權益，核無違誤。

四、至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，致受補償價格每坪 7,933 元，與裡地差不多等節，參照土地徵收補償市價查估辦法第 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。故公保地之個別因素對地價補償影響差異已屬甚微，縱有影響，亦於查估上開毗鄰非公保地第 3 地價區段地價時，業已一併考慮，故而訴願人認系爭土地應按臨 4 線道路之臨路價格補償，係屬公保地個別因素之考量，依前開論述尚屬無據。又訴願人 103 年 9 月 9 日補充說明書表示當初購買本件被徵收土地時，認為面寬大並臨大馬路，其原河道中心點不會偏移左

邊，應依道路及河道兩邊土地各平均徵收之原則辦理等語，訴願人上述主張涉及徵收之必要性公益性，本部前依訴願管轄規定，以 103 年 9 月 12 日台內訴字第 1030237519 號函移請行政院審理，行政院業以 104 年 1 月 9 日院臺訴字第 1040120068 號決定訴願不受理。爰本件訴願人不服原處分機關 103 年 1 月 20 日屏府地價字第 10278546800 號函查處結果提起復議，復經原處分機關提請地評會復議維持原補償價額，原處分機關以 103 年 6 月 18 日屏府地價字第 10318470000 號函復訴願人評議結果，揆諸首揭法條規定，原處分並無不合，應予維持。

綜上論結，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。



(七)臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫(屏北鐵路高架化)工程(訴願案號：1050100050)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1050100050)
決定日期	105/10/24
決定文號	台內訴字第 1050075127 號
訴 願 人	000
原處分機關	屏東縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 105 年 4 月 7 日屏府地價字第 10510079900 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事實	<p>緣訴願人所有屏東縣○○市○○段 42-2 地號土地(下稱系爭土地)，因交通部鐵路改建工程局為辦理「臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫(屏北鐵路高架化)工程」需用，報經本部 104 年 11 月 13 日台內地字第 1041309678 號函核准徵收，交由原處分機關 104 年 11 月 13 日屏府地權字第 10476575001 號公告徵收(公告期間：104 年 11 月 16 日至 104 年 12 月 16 日止)，並以同日屏府地權字第 10476575002 號函通知訴願人，以每平方公尺新臺幣(下同) 2,880 元作為系爭土地徵收補償市價。公告期間訴願人以其被徵收土地補償市價不合理提起異議，案據需用土地人交通部鐵路改建工程局轉請其受託查價單位大有國際不動產估價師聯合事務所查明，原處分機關以 105 年 1 月 22 日屏府地價字第 10501363400 號函復訴願人原公告之土地徵收補償市價查估過程及評議結果於法並無不符。訴願人不服查處結果，遂向立法委員許智傑辦公室陳情於 105 年 1 月 26 日召開協調會，並於 105 年 2 月 19 日再向原處分機關提出異議書，原處分機關爰提交屏東縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)105 年 3 月 9 日 105 年第 2 次會議復議，評議結果：「維持原徵收補償宗地市價每平方公尺 2,880 元。」原處分機關遂據以 105 年 4 月 7 日屏府地價字第 10510079900 號函復訴願人。</p> <p>訴願人不服，主張：(一)徵收補償價額遠低於 100 年買進價格及 104 年委託承買要約書所載價格。(二)比較標的條件極差，不應以之作為評價依據。(三)應以鐵路局鐵路工程開始動工的日期 101 年 4 月到 105 年 6 月工程結束這段期間的實際買賣價格為基準。(四)系爭土地於 103 年 9 月 1 日前屬都市計畫農業區，依土地徵收補償市價查估辦法第 17 條第 2、3 項規定，案例蒐集期間得放寬至估價基準日前 1 年等語提起訴願及訴願補充理由，並提供其查詢「不動產交易實價查詢服務網」登錄之土地買賣實例價格為證明。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六</p>

個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」次依 103 年 11 月 14 日修正發布、104 年 3 月 1 日施行之土地徵收補償市價查估辦法第 32 條規定：「本辦法修正施行前已辦理查估案件，仍適用修正施行前之規定。」行為時土地徵收補償市價查估辦法（下稱行為時查估辦法）第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項、第 3 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價＝正常買賣總價格○  
○土地面積。…四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格○  
○；該買賣實例土地面積。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第

二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。…前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。…第一項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，尾數進位方式依第二十一條辦理。公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，…」第 23 條規定：「前條第二項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」第 25 條規定：「公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。」

二、本件系爭土地原屬都市計畫內之農業區，原處分機關為辦理「臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫（屏北鐵路高架化）工程」徵收補償作業，將系爭土地變更為鐵路用地之公共設施保留地，並單獨劃為 P001-00 地價區段、將北側毗鄰之公共設施用地劃為 P036-00 地價區段，選取○○段 797 地號內土地為比準地、將南側毗鄰之農業區土地劃為 P013-00 地價區段，選取○○段 41-2 地號為該區段之比準地，並以法定案例蒐集期間(103 年 3 月 2 日至 9 月 1 日)內近鄰地區皆未有買賣實例，於鄰近都市計畫外特定農業區農牧用地(即 P026-00、P027-00 地價區段)內選取 3 件買賣實例為比較標的，將 P036-00 及 P013-00 區段內比準地與上開比較標的進行價格日期調整、區域因素及個別因素調整後，推估 P036-00 區段比準地地價為每平方公尺 2,400 元及 P013-00 區段比準地地價為每平方公尺 2,800 元，並以上開地價為 P036-00 及 P013-00 區段之區段地價。另 P036-00 地價區段為公共設施用地區段，原處分機關考量該公共設施用地係僅供鐵路通行使用而無站體規劃，使用對象較為特殊與價格僵固性，判定

其地價低於 P013-00 農業區區段土地市價，不予納入計算。是本案 P001-00 區段地價係以南側農業區 P013-00 區段地價予以計算而得，嗣復調整被徵收土地市價變動幅度(102.85%)及提交地評會評定後，系爭土地徵收補償市價為 2,880 元。

三、惟據訴願人訴願指稱，原處分機關選取之 3 件比較標的為都市計畫外特定農業區農牧用地，以墓地為鄰，且位於第七河川局南邊偏僻大溪邊，排放廢水之處，畸零地地形深度 120 米，為頭前溪最不值錢土地，不應以之作為評價依據等語。按土地徵收補償市價查估之辦理程序，係依行為時查估辦法第 4 條規定辦理，乃以地價區段劃分掌握區域因素，並查估比準地藉以推估「宗地地價」方式辦理查估。依行為時查估辦法第 19 條規定，比準地之查估，應於同一地價區段內選取 1 至 3 件比較標的，將該比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格，並考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價；地價區段內無法選區比較標的者，得於其他地區選取，估計時應分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內進行區域因素及個別因素調整。依行為時「影響農業用地區域因素評價基準表」中，特殊設施項中僅「環境污染」1 項為評比項目，最大影響範圍(百分比)為 30%，墓地及殯葬設施未列為應調整修正之因素，該基準表就「其他影響因素」同列為影響農業用地區域因素應調整項目，惟未規定最大影響範圍百分比。又依屏東所(屏東市)農業用地影響地價區域因素評價基準明細表(市價查估用)規定，「其他影響因素」項目為影響農業用地區域因素應調整項目，其價格修正率正負各達 20%，備註欄並記載：「以各區段特有影響程度來衡量」。訴願人所舉之「墓地」為○○段 759 地號土地，位於比較標的所屬之 P026-00 農牧用地區段內、P027-00 農牧用地區段旁；另 P026-00 及 P027-00 區段外有「屏東市第四公墓」，原處分機關認上開二區段均為農業用地區段，於「特殊設施」區域因素修正時無須比較「墓地、殯葬設施」項目，固有所據；惟原處分機關同時認為該墓地均屬嫌惡設施，卻未依上開所頒訂之農業用地影響地價區域因素評價基準明細表規定，將上開墓地及公墓現況填載於 P026-00 及 P027-00 地價區段勘查表「其他影響因素」項內列為影響地價區域因素進行調整，其理由何在？經函請原處分機關補充答辯稱以：「查行為時土地徵收補償市價查估作業手冊…內『地價區段勘查表』…所載明之各項影響地價區域因素中，已將『墓地』、『殯儀館』、『火葬場』列入『特殊設施』之勘查項目，…惟揆諸上開作業手冊內影響各類用地區域因素評價基準表…所載內容，僅於影響住宅用地及商業用地區域因素評價基準表中始將『墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度』列為『特殊設施』項下應調整修正之評估細項，而農業用地於進行區域因素修正時，『特殊設施』項下則無須考量『墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度』對地價造成之影響。蓋墓地等殯葬設施對地價之負面影響係由於居家寧適性降低及心理層面之忌諱嫌惡造成價格減損，主要在其對居住品質及商業活動所帶來之生活干擾，與農業用地價值首重生產效益並無顯著相關，倘將『墓地』列入『其他影響因

素』項下進行調整修正，恐與相關作業規範尚有未合。」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。

四、又訴願人稱本案於 103 年 6 月間有屏東市○○段 331~360 地號都市計畫農業區土地交易，原處分機關未予採用，反而以都市計畫外農業區土地交易案例作為評估標準一節。據原處分機關補充答辯稱以訴願人所陳案例係屏東市○○段 339-2 地號土地，經套疊都市計畫圖查其土地分區應為工業區，不動產交易實價查詢服務網所載資訊係地政士申報誤植為農業區所致，故不宜採其工業區成交價格作為系爭土地毗鄰農業區之比較基準等語。查依行為時查估辦法第 18 條及第 19 條規定，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；都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。至於比準地地價之查估，無論是於同一地價區段內或於其他地區選取比較標的價格進行個別因素調整，均須同時考量價格形成因素之相近程度，以決定比準地地價。本件原處分機關選取之 3 件比較標的位於 P026-00、P027-00 地價區段，屬都市計畫外特定農業區農牧用地，而 P013-00 地價區段內前進段 41-2 地號比準地，屬都市計畫內農業區。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。

六、綜上所述，前述估價形成將影響比準地地價之決定，間接亦影響系爭土地宗地市價之估計，爰本件原處分機關提請地評會 105 年第 2 次會議復議，維持系爭土地徵收補償市價每平方公尺 2,880 元，原處分機關並以 105 年 4 月 7 日屏府地價字第 10510079900 號函復訴願人復議結果，自屬可議，揆諸首揭法條規定及說明，原處分應予撤銷，由原處分機關於二個月內另為適法之處分。

綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項規定，決定如主文。

(八)國道 4 號臺中環線豐原潭子段建設計畫(潭子區都市土地) (訴願案號：1070380063)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1070380063)
發 文 日 期	107/09/25
發 文 字 號	台內訴字第 1072200448 號
訴 願 人	○○○
原 處 分 機 關	臺中市政府
訴願人因徵收補償事件，不服臺中市政府 107 年 6 月 28 日府授地用字第 1070148327 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事 實	<p>緣改制前交通部臺灣區國道新建工程局為辦理「國道 4 號臺中環線豐原潭子段建設計畫(潭子區都市土地)」，申請徵收臺中市潭子區石牌段 16-1 地號等 14 筆土地，並一併徵收其土地改良物，經本部以 106 年 9 月 7 日台內地字第 1061306279 號函核准徵收，原處分機關據以 106 年 9 月 14 日府授地用字第 1060199630 號公告徵收補償(公告期間自 106 年 9 月 15 日起至 106 年 10 月 16 日止)，並以 106 年 9 月 14 日府授地用字第 10601996305 號函通知土地所有權人。</p> <p>訴願人所有坐落臺中市潭子區石牌段(下同)00-00 地號土地(下稱系爭土地)位於上開徵收範圍內，訴願人認系爭土地徵收價額偏低而提出異議書，經原處分機關以 106 年 12 月 1 日府授地用字第 1060254900 號函復查處情形，訴願人不服上開查處結果，提出復議，原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，提請臺中市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)107 年 5 月 25 日 107 年第 8 次、107 年 6 月 8 日 107 年第 10 次會議復議，決議維持系爭土地徵收補償價額為每平方公尺新臺幣(下同)20,435 元。原處分機關遂以 107 年 6 月 28 日府授地用字第 1070148327 號函通知訴願人復議結果。</p> <p>訴願人不服，主張系爭土地緊臨福貴路，原處分機關認定系爭土地屬於未臨主要道路之農業土地，顯與事實不符；且嘉豐段 00-00 地號土地在 105 年 6 月由民眾以每坪 7.2 萬元之價格向政府承購，系爭土地價格竟不如該土地等語，提起訴願。原處分機關檢卷答辯到部，答辯意旨略以：系爭土地與福貴路尚有 00、00-00、00-00 地號土地相隔，並非所陳緊鄰福貴路；所指實例屬於公有土地之讓售，依法不予採用等語。</p>
理 由	<p>一、本件訴願人所不服之原處分機關 106 年 9 月 14 日府授地用字第 10601996305 號、106 年 12 月 1 日府授地用字第 1060254900 號、107 年 6 月 28 日府授地用字第 1070148327 號函，分別為系爭土地徵收補償通知函、查處結果通知函及復議結果通知函，而訴願主張為徵收補償價額過低，爰認本件訴願標的為本件徵收補償價額最終認定處分即 107 年 6 月 28 日府授地用字第 1070148327 號復議結果通知函，先予敘明。</p> <p>二、按土地徵收條例第 30 條第 1 項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地</p>

之平均市價補償其地價。」又土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 10 條第 3 項規定：「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第 4 項規定：「帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。」第 22 條第 1 項規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。」第 3 項規定：「第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。」第 5 項規定：「公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準……。」

三、按都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，土地徵收條例第 30 條第 1 項定有明文。又公共設施保留地各宗地市價依該公共設施保留地區段地價為準，而公共設施保留地區段地價係按其所毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算之，查估辦法第 22 條第 1 項及第 5 項可資參照。

查本案查估單位依查估辦法第 10 條第 3 項規定，將潭子區石牌段預定徵收範圍內之公共設施保留地(高速公路用地)臨福貴路第一宗土地劃為 P014-00 地價區段，其餘土地則再區分毗鄰農業區土地之 P013-00 地價區段及毗鄰農業區建地目土地之 P013-01 地價區段。因系爭土地為非屬臨福貴路之第一宗土地範圍內，亦非毗鄰建地目土地，故將系爭土地劃為第 P013-00 地價區段。

系爭土地位屬第 P013-00 地價區段(公共設施保留地)，其宗地市價依查估辦法第 22 條第 5 項規定，應以第 P013-00 地價區段之區段地價為準，而第 P013-00 地價區段之區段地價依查估辦法第 22 條第 1 項規定，係按其所毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。

經查，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。

四、從而，原處分機關依地評會 107 年 5 月 25 日 107 年第 8 次、107 年 6 月 8 日 107 年第 10 次會議結論，以 107 年 6 月 28 日府授地用字第 1070148327 號函通知訴願人復議結果，維持系爭土地徵收補償價額為每平方公尺 20,435 元，因所據以計算補償地價之基礎已有違誤，揆諸首揭法令規定與上開說明，原處分應予撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項規定，決定如主文。

(九)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(訴願案號：1070530027)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1070530027)
發 文 日 期	107/07/23
發 文 字 號	台內訴字第 1070049640 號
訴 願 人	○○○
原處分機關	臺中市政府
訴願人因徵收補償事件，不服臺中市政府 107 年 3 月 6 日府授地用字第 1070050071 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事 實	<p>緣改制前交通部臺灣區國道新建工程局為辦理「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」(下稱系爭工程)，申請徵收臺中市潭子區石牌段 3 號內等 183 筆土地，並一併徵收其土地改良物，經本部以 106 年 9 月 7 日台內地字第 1061306271 號函核准徵收，原處分機關據以 106 年 9 月 20 日府授地用字第 1060206684 號公告 (公告期間自 106 年 9 月 21 日起至 106 年 10 月 23 日止)。</p> <p>訴願人所有臺中市潭子區聚興段 (下同) ○○○-3、○○○-35 地號特定農業區農牧用地土地位於上開徵收範圍內，嗣土地徵收公告後，訴願人因徵收補償價格偏低，於公告期間內提出異議，經原處分機關以 106 年 11 月 2 日府授地用字第 1060238567 號函復查處情形，訴願人不服上開查處結果，提出復議，原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，提請臺中市地價及標準地價評議委員會 (下稱地評會) 107 年 2 月 7 日 107 年第 2 次會議復議，決議維持原補償價格。原處分機關遂以 107 年 3 月 6 日府授地用字第 1070050071 號函通知訴願人復議結果。訴願人不服，主張其中 ○○○-3 地號土地 (下稱系爭土地) 徵收補償價格偏低，又系爭土地於 94 年間分割出 ○○○-28 地號土地，被經濟部水利署第三河川局徵收作為臺中市潭子區早溪東路 6 段道路 (下稱早溪東路 6 段道路) 使用，系爭土地與早溪東路 6 段道路毗鄰屬實，惟徵收價格卻與其他毗鄰早溪東路 6 段道路之被徵收土地價差每平方公尺新臺幣 (下同) 2,000 元左右為由，提起訴願並補充訴願理由。</p> <p>原處分機關檢卷答辯到部，答辯意旨略以：(一)系爭土地徵收補償價格之形成，原處分機關依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法等相關規定辦理查估並提請地評會評議通過，於法並無違誤。(二)系爭土地與早溪東路 6 段道路間尚有八寶圳灌溉溝圳作間隔，並未毗鄰，又 305-28 地號土地雖與系爭土地毗鄰，惟 ○○○-28 地號土地現況並非早溪東路 6 段道路一部分，故系爭土地臨路條件未以道路條件辦理查估，並無違誤等語。</p>
理 由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣 (市) 主管機關提交地價評議



委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」

二、次按土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 6 條第 1 項規定：「依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。」第 9 條規定：「土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素之資料等。前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積……」第 17 條規定：「依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別

因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。……比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。」第 20 條規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。……」第 21 條第 1 項第 3 款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。」第 27 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。前項市價變動幅度計算之作業分區，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，並得將地價變動情形相近之鄉（鎮、市、區）合併計算；鄉（鎮、市、區）內地價變動差異大之地區，得予分開計算。」第 30 條規定：「依第二十七條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。」

三、依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價，茲就該土地市價徵收補償價格之形成及合法性分別臚述如下：

（一）劃分地價區段：

- 1、按查估辦法第 10 條第 1 項規定，劃分地價區段時，應斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地利用現況等影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。
- 2、查估單位將北至仁愛路一段，東至聚興段新興小段與聚興段段界，西至旱溪，南至潭興路一段之特定農業區農牧用地土地，劃為第 P067-00 地價區段，土地利用現況為農作用、空地，有耕地整理、修築農路、灌溉、排水等農地改良，區段內道路規劃及闢建程度為普通，區段外有高壓電塔、潭子第八公墓與后里焚化爐等特殊設施。上開事實，有卷附地價區段勘查表影本可稽。
- 3、查估單位考量上開區段所述影響地價因素及系爭土地條件情形，將系爭土地劃為第 P067-00 地價區段，經核尚無違誤。

（二）選取比準地及查估比準地地價：

1、按查估辦法第 18 條、第 19 條規定，比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就其代表性之土地分別選取，其比較價格之查估，應於選取比較標的後，考量價格形成因素之相近程度進行調整。又本案估價基準日為 105 年 9 月 1 日，依查估辦法第 17 條規定，比較標的案例蒐集期間為 105 年 3 月 2 日至 105 年 9 月 1 日為原則，倘於前開案例蒐集期間無適當案例，依同條第 3 項規定，得放寬至估價基準日前一年內。

2、查估單位於第 P067-00 地價區段內選取新興小段 36-1 (1) 地號特定農業區農牧用地為比準地，該筆土地面積 1,611 平方公尺，形狀方形、單面臨街、地勢平坦、面前道路（產業道路）寬度為 2 公尺，接近市場（全聯福利中心）約 1,255 公尺、車站（潭子火車站）約 1,317 公尺，嫌惡設施（高壓電塔）約 1,185 公尺。又原處分機關於案例蒐集期間內（105 年 3 月 2 日至 105 年 9 月 1 日）查無適當買賣實例作為比較標的，爰依查估辦法第 17 條第 3 項規定，放寬案例蒐集期間至估價基準日前一年內（104 年 9 月 2 日至 105 年 9 月 1 日），選取位於第 P919-00 地價區段內之潭北段 153、159 地號都市計畫農業區土地為比較標的 1（交易日期：105 年 3 月 4 日），其土地正常單價為每平方公尺 20,970 元，調整至估價基準日為每平方公尺 21,473 元；選取位於第 P920-00 地價區段內嘉仁段 18-1 地號同區農牧用地為比較標的 2（交易日期：104 年 12 月 4 日），其土地正常單價為每平方公尺 18,200 元，調整至估價基準日為每平方公尺 18,855 元；選取位於第 P920-00 地價區段內之嘉豐段 6-3、6-4 地號同區農牧用地為比較標的 3（交易日期：104 年 12 月 4 日），其土地正常單價為每平方公尺 18,200 元，調整至估價基準日為每平方公尺 18,855 元。

3、本案比準地與上開選取之比較標的進行區域因素及個別因素調整後，比準地與比較標的 1 價格形成因素之相近程度較低（區域因素調整百分率-5.00%、個別因素調整差異率-2.00%），試算價格為 19,991 元，比較標的權重為 30%；與比較標的 2 價格形成因素之相近程度普通（區域因素調整百分率-1.25%、個別因素調整差異率-4.25%），試算價格為 17,828 元，比較標的權重為 30%；與比較標的 3 價格形成因素之相近程度較高（區域因素調整百分率-1.25%、個別因素調整差異率-3.00%），試算價格為 18,061 元，比較標的權重為 40%，推估比準地比較價格為 18,571 元，再依查估辦法第 21 條第 1 項第 3 款規定進位，決定第 P067-00 地價區段之比準地新興小段 36-1(1)地號土地地價為每平方公尺 18,600 元。上開比準地價形成過程，有買賣實例調查估價表、影響地價區域因素分析明細表（農業用地）、比較法調查估價表、比準地地價估計表等影本附卷可參，合於首揭查估辦法第 13 條、第 17 條、第 18 條及第 19 條規定。

（三）估計宗地市價並提交地評會評定：

1、按查估辦法第 20 條第 1 項規定，預定徵收土地宗地市價應以比準地為基準，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。

2、經查，查估單位以系爭土地面積 1,036.00 平方公尺，其形狀不規則形、單

面臨街、地勢平坦、面前農路寬度為 4 公尺、接近市場(全聯福利中心)約 1,164 公尺、車站(潭子火車站)約 1,219 公尺,嫌惡設施(高壓電塔)約 1,301 公尺,與比準地新興小段 36-1(1)地號土地依個別因素調整比較後差異率為 -5.75%,求得系爭土地宗地市價試算價格為每平方公尺 17,531 元,再依查估辦法第 21 條第 1 項第 3 款規定進位,決定系爭土地宗地市價為每平方公尺 17,600 元,並經地評會 106 年 2 月 20 日 106 年第 3 次會議評定通過,嗣依地評會 106 年 6 月 5 日 106 年第 6 次會議評定臺中市潭子區之市價變動幅度為 100.17%,原處分機關依評定通過之市價變動幅度,以每平方公尺 17,630 元作為系爭土地徵收補償市價,訴願人不服,異議及復議結果,均維持原評定系爭土地徵收補償市價,此有徵收土地宗地市價估計表、會議紀錄及相關函文影本附卷可憑。

3、惟查,有關係爭土地是否毗鄰早溪東路 6 段,而應以臨「道路」而非臨「農路」條件進行查估一節,據訴願人 107 年 5 月 14 日訴願書並檢附照片及土地謄本資料所示,系爭土地毗鄰○○○-28 地號土地,又○○○-28 地號土地於 94 年即因徵收原因,自訴願人所有之系爭土地分割。本部爰就「早溪東路 6 段道路是否為 94 年徵收計畫書規劃工程一部分?」及「○○○-28 地號土地按 94 年徵收計畫書是否即作早溪東路 6 段道路使用」等相關疑義,以 107 年 5 月 28 日台內訴字第 1070038274 號函請原處分機關補充答辯,並檢送相關資料及進行現地量測。依原處分機關 107 年 6 月 27 日府授地用字第 1070144448 號函檢送 107 年 6 月 22 日召開「為釐清○○○潭子區聚興段○○○-28 地號土地是否為早溪東路 6 段道路之一部分」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早溪防汛道路(早溪東路 6 段)及側溝使用。二、……聚興段○○○-28 地號土地應為早溪東路 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早溪東路 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早溪東路 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。

五、從而,原處分機關以 107 年 3 月 6 日府授地用字第 1070050071 號函通知訴願人復議結果,系爭土地仍維持原徵收補償價額每平方公尺 17,630 元。揆諸首揭法令規定與上開說明,原處分應予撤銷,於二個月內由原處分機關另為適法之處分。

六、綜上論結,本件訴願為有理由,爰依訴願法第 81 條第 2 項規定,決定如主文。

## 二、比較案例選取

(一)高鐵橋下聯絡道延伸至竹科(公道五段)新闢工程(訴願案號：1020430147)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1020430147)
決定日期	102/10/24
決定文號	台內訴字第 1020299023 號
訴 願 人	000
原處分機關	新竹縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 102 年 6 月 14 日府地徵字第 1020071936 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事實	緣原處分機關辦理「高鐵橋下聯絡道延伸至竹科(公道五段)新闢工程」(下稱系爭工程)，申請徵收訴願人所有位於○○○地號土地(下稱系爭土地)，經本部 101 年 12 月 18 日台內地字第 1010397150 號函核准徵收，原處分機關據以 101 年 12 月 21 日府地徵字第 1010185956 號公告徵收，公告期間自 101 年 12 月 22 日起至 102 年 1 月 21 日。訴願人對土地徵收補償價額不服，於公告期間內聲明異議。經原處分機關以 102 年 2 月 7 日府地徵字第 1020018150 號函復訴願人查處結果，訴願人仍不服，提出異議，原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定提請新竹縣地價及標準地價評議委員會復議，案經 102 年 5 月 15 日該評議委員會 102 年第 1 次會議決議維持原徵收價額，原處分機關據以 102 年 6 月 14 日府地徵字第 1020071936 號函通知訴願人。訴願人不服，主張系爭土地市價明顯估價過低，只達市價之 70%，所受補償無法買回附近農地為由，提起訴願並補充訴願理由到部。案經原處分機關檢卷答辯並補充答辯到部，合予決定。
理由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」又土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地

宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。…公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積。…」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入…」。

二. 本件原處分機關辦理系爭工程，申請徵收訴願人所有系爭土地，經本部核准徵收，原處分機關據以公告徵收，並以徵收當期（101 年）市價即每平方公尺新臺幣（下同）14,600 元作為徵收補償地價在案。訴願人對土地徵收補償價額不服，於公告期間內聲明異議。經原處分機關以 102 年 2 月 7 日府地徵字第 1020018150 號函復訴願人查處結果，訴願人仍不服，提出異議，原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定提請新竹縣地價及標準地價評議委員會復議，案經 102 年 5 月 15 日該評議委員會 102 年第 1 次會議決議維持原徵收價額，原處分機關據以 102 年 6 月 14 日府地徵字第 1020071936 號函通知訴願人在案。

三. 本件訴願人不服原處分機關查估之市價過低，卷查原處分機關所查估之市價，其地價區段比準地之比較標的選擇、比準地所查估補償價格，依據原處分機關 102 年 8 月 29 日府地徵字第 1020123031 號函附補充答辯書，茲分述如下：

(一) 地價劃分區段之形成：系爭土地屬都市計畫區內之道路用地，原處分機關將其劃屬竹東鎮第○○○地價區段，所毗鄰之下員段公道五以北、高鐵橋以西至新竹市交界農業區劃為竹東鎮第 1 地價區段；中員段、下員段員山路以北、東西向快速公路以南、竹美路以東至麻園肚以西之間農業用地劃為竹東鎮第 2 地價區段；公道五路以北、東西向快速公路以南高鐵及台鐵公共設施用地劃為竹東鎮第 3 地價區段；柯子湖段北二高南側、柯湖路環繞農業用地劃為竹東鎮第 5 地價區段，此有卷附地價區段勘查表影本可稽。

(二) 估計土地正常單價之形成：原處分機關於本件法定期間即 101 年 3 月 2 日至 101 年 9 月 1 日蒐集比較案例，遂於第 2 地價區段內選取○○○地號土地為比較標的，經估計土地正常單價為每平方公尺 11,626 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 11,429 元（下稱買賣實例一）；另於第 5 地價區段內選取○○○地號土地為比較標的，經估計土地正常單價為每平方公尺 3,200 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 3,146 元（下稱買賣實例二），此節亦有卷附買賣實例調查估價表影本（2 地價區段、5 地價區段）、影響地價區域因素分析明細表（農業用地）、比準地地價估計表影本可稽。

(三) 選取比準地及查估比準地地價：原處分機關於第 1 地價區段內選取○○○地號土地，於第 2 地價區段內選取○○○地號土地為比準地，於第 3 地價區段內選取○○○地號土地為比準地，進行區域因素及個別因素調整後（○○○地號土地、○○○地號土地均以買賣實例一為比較標的、○○○地號土地以買賣實例一及二為比較標的），決定第 1 地價區段比準地價格為每平方公尺 14,800 元，第 2 地價區段為每平方公尺 9,600 元，第 3 地價區段為每平方公尺 14,600 元，並以此為第 1、2、3 地價區段之區段地價，此有比準地地價估計表影本可參。

(四) 估計系爭土地市價：系爭土地屬都市計畫道路用地，依據首揭查估辦法第 22 條規定，因該地所屬第○○○地價區段毗鄰竹東鎮第 1、2、3 地價區段，其中第 3 區段為公共設施用地，故不予納入，按其毗鄰之第 1、2 地價區段區段線比例加權平均計算後，其市價為每平方公尺 14,600 元。

四. 綜上，可知系爭土地所屬第○○○地價區段係按其毗鄰之第 1、2 地價區段區段線比例加權平均計算其市價，而其中第 2 地價區段之平均地價乃以買賣實例一及二為比較標的計算而來；惟查卷附徵收區區段劃分及比準地選取圖影本，可知買賣實例二即第 5 地價區段內之○○○地號土地不僅與第○○○地價區段相隔較遠（其中間隔○○○段、○○○段土地），並非如本件第 1、2、3 地價區段般緊鄰第○○○地價區段（第 1、3 地價區段同第○○○地價區段位於○○○土地、第 2 地價區段位於○○○毗鄰之○○○土地），且其屬山坡地保育區，亦與第 2 地價區段比準地、買賣實例一之特定農業區有別，故該買賣實例所估

計價格是否適宜作本件比較標的即有疑義；又其所估計之土地正常單價為每平方公尺 3,200 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 3,146 元，亦與原處分機關 102 年 8 月 29 日府地徵字第 1020123031 號函附補充答辯書第 3 頁所稱：「…本案辦理土地徵收市價查估時，參酌本案毗鄰『新竹科學園區第三期用地區段徵收案』（以下簡稱科三期用地）內農地買賣成交價，近七年成交價均約為每平方公尺 15,000 元，維持穩定成交行情…」之價格有極大落差，是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。

五. 又本件原處分機關 102 年 8 月 1 日府地徵字第 1020097620 號函附答辯書第 5 頁載：「…查本案因鄰近新竹縣清華大學校地區段徵收範圍，近年以來附近買賣實例價格偏高，有受期待因素影響及人為哄抬之虞，且無法予以有效量化調整，為查估市場正常交易價格，故依法不予採用鄰近區域買賣實例…」部分，本部以 102 年 8 月 15 日台內訴字第 1020279252 號函請原處分機關具體敘明，經原處分機關以 102 年 8 月 29 日府地徵字第 1020123031 號函附補充答辯書回復：「…經查本案毗鄰『新竹生活圈公道五延伸新闢（向東）工程（新竹段）』案（以下簡稱公道五工程），鄰近新竹縣清華大學校地區段徵收範圍，依據本所辦理歷年地價查估資料，99 年 7 月辦理公道五工程公告徵收作業時，公告徵收前(95-97 年)當地農業區農地成交價約為每平方公尺 6,000 元，公告徵收(98-99 年)時，成交價調漲約為每平方公尺 12,000 元，本案徵收時(100-101 年)成交價再度調漲約為每平方公尺 18,000 元，時至今日（102 年）當地成交價已哄抬為每平方公尺 24,000 元以上…然公道五工程尚未完工通車，新竹縣清華大學校地區段徵收亦未實施，鄰近科三期農地買賣價格並未上漲，整體大環境因素尚未明顯改善條件下，當地農地買賣成交價既由每平方公尺 6,000 元，短短數年內上漲為每平方公尺 24,000 元以上，迭以倍數上漲，難謂無受期待因素影響及人為哄抬之虞，且 101 年 8 月始辦理實價登錄作業，相關成交價格欠缺 101 年之前比較基期資料，尚且難以有效量化調整；綜上所敘，為查估市場正常交易價格，幾經考量仍依土地徵收補償市價查估辦法第 7 條規定，不予採用鄰近區域買賣實例。…」雖言之鑿鑿，然並未檢附相關文件以實其說，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首揭土地徵收補償市價查估辦法第 7 條序文先作適當之修正？均仍存有疑義。故原處分機關於本件逕行援引同條第 2 款及第 11 款規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益實例調查估價表。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：…二、期待因素影響之交易。…十一、人為哄抬之交易。…」不予採用該區域之買賣實例部分，應再為詳加審酌認定。爰撤銷原處分機關 102 年 6 月 14 日府地徵字第 1020071936 號函，由原處分機關於 2 個月內另為適法之處分。



綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項規定，決定如主文。

(二)三爺溪排水萬代橋至一甲排水護岸新建工程(訴願案號：1030260162)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1030260162)
決定日期	103/10/27
決定文號	台內訴字第 1030218532 號
訴 願 人	○○○
原處分機關	臺南市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 103 年 5 月 26 日府地價字第 1030485027 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回。
事 實	緣訴願人所有坐落臺南市仁德區崁腳段 8-13 地號土地(下稱系爭土地)，位於經濟部水利署第六河川局辦理「三爺溪排水萬代橋至一甲排水護岸新建工程」(下稱系爭工程)範圍內，經本部以 102 年 10 月 9 日台內地字第 1020325213 號函核准徵收，原處分機關據以 102 年 11 月 6 日府地用字第 1020959539A 號公告徵收，公告期間自 102 年 11 月 7 日起至 102 年 12 月 6 日止。訴願人於公告期間指稱系爭土地徵收補償地價過低，並自行提供估價師報告書提出異議，經原處分機關以 103 年 1 月 27 日府地價字第 1030004084 號函復查處結果。訴願人不服，於 103 年 2 月 17 日及 103 年 3 月 6 日提出復議，原處分機關乃將全案提交臺南市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)103 年第 3 次會議復議作成決議：「經本會全體出席委員同意，本案徵收補償市價業已依法查估，並符合徵收當時市場正常交易價格，故予以維持系爭土地 102 年土地徵收補償市價每平方公尺 4,400 元。」原處分機關乃據以 103 年 5 月 26 日府地價字第 1030485027 號函復訴願人。訴願人不服，主張原處分機關未將案例蒐集期間二個比較標的納入查估，且未選擇交易日期較後且單價較高 7,485 元/平方公尺之案例，亦未將案例及價格資訊提供地評會參考，徵收程序過程不嚴謹，徵收比準計價不透明，有黑箱作業之虞，且未提供買賣實例調查估價表等資訊供其參閱云云，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。
理 由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之…」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」另土地徵收補償市價查估辦法第 2 條規定：「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市場正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，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之宗地。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規

定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就其代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」

二. 本件經濟部水利署第六河川局辦理系爭工程，需徵收訴願人所有之系爭土地，經本部以 102 年 10 月 9 日台內地字第 1020325213 號函核准徵收在案，原處分機關遂以 102 年 11 月 6 日府地用字第 1020959539A 號公告徵收。訴願人於公告期間提出異議，經原處分機關以 103 年 1 月 27 日府地價字第 1030004084 號函復查處結果。訴願人不服，提出復議，原處分機關乃依土地徵收條例第 22 條規定，於 103 年 5 月 6 日提請地評會 103 年度第 3 次會議復議，最終作成決議：「經本會全體出席委員同意，本案徵收補償市價業已依法查估，並符合徵收當時市場正常交易價格，故予以維持系爭土地 102 年土地徵收補償市價每平方公尺 4,400 元。」原處分機關並以 103 年 5 月 26 日府地價字第 1030485027 號函復訴願人復議結果。

三. 茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成分析如下：

(一) 劃分地價區段：系爭土地位於仁德區仁德交流道北上入口北側約 150 公尺三爺溪旁之非臨街地，使用分區為農業區，經作業單位依土地徵收補償市價查估辦法第 10 條規定，劃分在仁德區第 1008 地價區段。

(二) 比準地市價查估：系爭土地劃分在仁德區第 1008 地價區段，於該地價區段選取崁腳段 3-15 地號土地為比準地進行市價查估，因第 1008 地價區段內無買賣實例，遂於鄰近同為農業區之第 1006 地價區段內選取太新段 1094、1094-1、1097、1097-1 地號等 1 件買賣實例為比較標的，其正常買賣價格每平方公尺 6,186 元。該比較標的經與比準地比較結果，個別因素調整百分率為 -11.5%，區域因素調整為 -20.83%，查估比準地地價為每平方公尺 4,400 元。

(三) 系爭土地之補償市價：系爭土地經與比準地比較結果，其宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素皆與比準地相近，經核算系爭土地查估補償市價為每平方公尺 4,400 元，查估之程序皆依規定辦理，其市價應屬合理之補償。

四. 至訴願人訴稱原處分機關未將案例蒐集期間二個比較標的納入查估，且未

選擇交易日期較後且單價較高 7,485 元/平方公尺之案例，亦未將案例及價格資訊提供地評會參考等節，經查，訴願人所稱未採納之二件買賣實例為太新段 1411、1411-1 地號及忠義段 249-1 地號，其中太新段 1411、1411-1 地號之交易日期為 102 年 2 月 3 日，實價登錄日期為 102 年 5 月 22 日，因本案徵收補償查估作業查估基準日為 102 年 3 月 1 日，案例蒐集期間為 101 年 9 月 1 日至 102 年 3 月 1 日，而提交地評會評議日期為 102 年 5 月 7 日，該筆買賣實例於評議時尚未完成實價登錄作業，且該筆買賣資訊業經訴願人於復議程序中提出，並提經 103 年度第 3 次地評會會議討論，並決議仍維持原查估內容，是以，該筆買賣資訊業經地評會審議而不予採用；另忠義段 249-1 地號之交易日期為 102 年 2 月 18 日（每平方公尺 7,212 元）及 102 年 3 月 25 日（每平方公尺 5,789 元），因該二次交易日期過近且價格變動大，且考量其位置距離勘估標的較遠，附近區域發展差異較大等因素，故不予採用。是原處分機關依土地徵收補償市價查估辦法第 19 條第 1 項規定，參照不動產買賣成交案件實際資訊申報書選取太新段 1094、1094-1、1097、1097-1 等 4 筆土地作為比較標的，進行區域因素及個別因素調整，決定比準地地價並估計系爭土地為每平方公尺 4,400 元，且已將相關資訊及未採為比較標的之理由，於地評會 103 年第 3 次會議中提供委員書面資料並說明，並無訴願人所稱未提供充分資訊予地評會委員知悉，程序上不公允之情事。另訴願人稱原處分機關未提供買賣實例調查估價表等資訊供其參閱 1 節，按政府資訊公開法第 18 條規定：「政府資訊屬於下列各款情形之一者，應限制公開或不予提供之：…三、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。但對公益有必要者，得公開或提供之。…五、有關專門知識、技能或資格所為之考試、檢定或鑑定等有關資料，其公開或提供將影響其公正效率之執行者。…」平均地權條例第 4 條規定：「本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。」依上開授權規定，本部訂有地價及標準地價評議委員會組織規程，其中第 3 條規定：「本會任務為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。二、土地改良物價額。三、市地重劃前後及區段徵收後之地價。四、依法異議之標準地價。五、土地徵收補償市價及市價變動幅度。六、依法復議之徵收補償價額。七、其他有關地價及標準地價評議事項。」依上開政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3、5 款規定，該買賣實例調查估價表等資訊應不予提供；況依個人資料保護法第 2 條第 1 款規定，該等表上登載有基地坐落、交易日期、土地面積、買賣實例總價格、個宗土地補償價格等資料，是該等表當屬該條文所規定之個人資料（得以直接或間接方式識別該個人之資料，尤以財務情況為然），故原處分機關不予提供核無違誤。是原處分機關依法提交地評會 103 年第 3 次會議復議維持系爭土地補償價額每平方公尺 4,400 元，原處分機關據以 103 年 5 月 26 日府地價字第 1030485027 號函通知訴願人復議結果，揆諸首揭法條規定，原處分並無不合，應予維持。綜上論結，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。

裁判字號	高雄高等行政法院 103 年訴字第 562 號行政判決
裁判日期	民國 104 年 06 月 25 日
原 告	吳榮信
被 告	臺南市政府
代 表 人	賴清德
上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國 103 年 10 月 27 日台內訴字第 1030218532 號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：	
主 文	<p>訴願決定及原處分均撤銷。</p> <p>被告對於原告異議之申請，應依本判決之法律見解另為適法之處分。</p> <p>原告其餘之訴駁回。</p> <p>訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。</p>
事實及理由	<p>一. 事實概要：</p> <p>緣原告所有坐落臺南市仁德區(下稱仁德區)崁腳段(下稱崁腳段)8-13 地號土地(下稱系爭土地)，位於參加人辦理「三爺溪排水萬代橋至一甲排水護岸新建工程」(下稱系爭工程)範圍內，經內政部以民國 102 年 10 月 9 日台內地字第 1020325213 號函核准徵收，被告據以 102 年 11 月 6 日府地用字第 1020959539A 號公告徵收，公告期間自 102 年 11 月 7 日起至 102 年 12 月 6 日止。原告於公告期間指稱系爭土地徵收補償地價過低，並自行提供估價師報告書提出異議，經被告以 103 年 1 月 27 日府地價字第 1030004084 號函復查處結果。原告不服，於 103 年 2 月 17 日及 103 年 3 月 6 日提出復議，被告乃將全案提交臺南市地價及標準地價評議委員會(下稱南市地評會)103 年第 3 次會議復議作成決議：「經本會全體出席委員同意，本案徵收補償市價業已依法查估，並符合徵收當時市場正常交易價格，故予以維持系爭土地 102 年土地徵收補償市價每平方公尺新台幣(下同)4,400 元。」被告乃據以 103 年 5 月 26 日府地價字第 1030485027 號函(下稱原處分)復原告。原告不服，提起訴願，經遭駁回，遂提起本件行政訴訟。</p> <p>二. 本件原告主張：</p> <p>(一) 原告主張被告於公告徵收地價時，應同時公開「買賣實例調查估價表」「徵收土地宗地市價估計表」「徵收土地宗地市價評議表」及「市價變動幅度計算表、評議表」等文件(下稱應公開文件)，若被告未公開上開文件，原告及其他被徵收人如何能夠確定被告係依各項土地徵收法規規定徵收土地，更遑論對被告徵收程序或徵收地價提出程序違法之異議。被告雖主張依行政程序法第 46 條第 2 項第 1 款及政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3 款等規定，基於保護個人資料為由不公開上開文件，然原告係要求被告於徵收地價確定公告週知之時，提供應公開文件供原告知悉徵收地價計算方法及公式，並未要求被告於決定形成過程中即公開應公開文件，因此被告已做成之決定當然不會因公開上開</p>

文件而受有影響。以土地登記謄本新制為例，在104年2月2日新制實施後，土地謄本中重要文字皆能以符號○○隱藏，不但能保護個資不外漏，也更便民，況且公告土地徵收價格時，相關評估程序早已完成，不致因應公開文件而受有影響；再者，相關文件於訴訟時亦能在法院閱卷取得，因此原告主張被告應於公告徵收地價時，同時公開依法辦理土地徵收之相關文件。本件因被告未公開上開應公開文件，致認公告徵收地價之程序不合法，原處分應予撤銷。

(二) 被告雖認原告現價無需調整，但原告查得系爭土地公告土地之現值於103年1月自2,600元調整至3,000元，價格確實有上調，依土地徵收條例第30條第3項規定，系爭土地之地價依法應予以調整，被告未為調整，其徵收程序即不完備。另依行為時土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)第17條第1項規定土地正常單價應調整至估價基準日，而同條第2項規定案例蒐集期間。系爭土地的估價基準日為102年3月1日，則案例蒐集期間依法應為101年9月2日至102年3月1日，但於被告證物六所附徵收土地宗地市價估計表(鈞院卷第108-1頁)，可知被告於101年3月1日前即進行案例蒐集，方能於101年3月1日製表(如鈞院卷第146頁徵收土地宗地市價估計表)，土地估價程序明顯違背法令，故被告以違法程序所得之土地徵收價格亦屬違法，其徵收補償價格並不合理。

(三) 若被告依正常程序於102年7月15日以後再送南市地評會評定市價，即無實價登錄日期查詢問題。至被告訴訟代理人於104年2月25日準備程序時主張土地徵收市價與公告土地現值調漲無關一說，與鈞院卷第110頁被告提出102年預定徵收土地市價查估作業成果報告「地價區段劃分：參考現行公告土地現值之地價」，顯然是一個錯誤，而將1008地價區段與1006地價區段進行區域調整，造成1008地價區段調降-20.83%。另鈞院卷第107頁背面表4：比準地地價估計表，比準地崁腳段3-15地號與比較標的仁德區太新段(下稱太新段)1094等4筆地號，比較土地面積，豈有一個地號與四個地號進行面積比較邏輯不對，造成差異率-2.5%，顯然不專業。況且系爭土地於補償時被通知更新總價格，因地政複測後面積增加補償費用，惟評估資料徵收土地宗地市價估計表未更新，面積還是延用舊資料472平方公尺為不正確資料如何評估正確比較結果。

(四) 「三爺溪萬代橋至一甲排水護岸新建工程地價區段圖套繪航照範圍圖」有關地價區段1006與1008同屬農業區亦為同區段，對此特別劃分1008區段進行更多的區域因素比較達到砍價效果，該劃分依據亦無相關公開公平公正標準程序，造成同一時期被徵收的河道左岸(5,300元)右岸(4,400元)之價差17%。且由土地使用分區管制都市計畫圖地段相鄰情況相同皆為仁德農業區土地，只因被告劃分地價區段即作為降低土地價格手段，縱劃分地價1006及1008區段二處最小距離隔三爺溪約25公尺，二地最大距離約900公尺，比準地崁腳段3-15地號土地與比較標的太新段1094地號土地距離約300多公尺，此等距離有何風勢差異問題，在未以風勢評估不夠專業量化儀器進行比較，如何判定差異

-5%(-5%相當於補償單價 4,400 元  $\times 5\% \times 481.49 = 105,927$  元之差異)被告就此未提出具體評價，其他差異率亦均無詳細評估原告土地為何比較差之原因。另依買賣實例太新段 1411、1411-1 等 2 筆土地為公開資訊，其交易日期 102 年 2 月 3 日既在本次徵收市價評估 102 年 3 月 1 日期限內，該土地實價登錄為 102 年 5 月 22 日作業已為必要時間程序，理應將徵收評議日期訂於 102 年 5 月 7 日，且依南市地評會 103 年第 3 次會議紀錄，林慶鎮委員之發言述及為維護所有權人權益，復議人提出新事證，即買賣實例 7,485 元/m<sup>2</sup>，應重新考慮。另許和鈞主任委員亦稱，本案徵收補償市價評定時，若已善盡職責，並充分掌握當時所能蒐集之資訊，則事後因時間落差其他事證變動，應另循其他方式處理等語，可認該委員均未否定太新段 1411、1411-1 地號土地於實價登錄 7,485 元/平方公尺，故被告實不應因資訊未完成蒐集前就進行評議，顯失公平。另查「臺南市仁德區影響農業用地地價區域因素評價基準明細表」，包含個別因素評價只有填表格分數沒有任何比較意見文字說明，且該評估人員是否專業？公信力如何？需要第三公正單位做評估價格再確認？均無說明。徵收土地面積重測變化、道路條件、地勢等，更有其它可供廣告物出租條件，均對徵收土地之價值評估有所影響，被告應提供各項條件詳細評價方法中數字來源、距離衡量等情，並聲明求為判決(1)訴願決定及原處分(含復議結果)均撤銷。(2)被告應依原告異議之申請，按每平方公尺 6,541 元，作成徵收補償地價之行政處分(即被告應再作成增加補償原告 1,030,870 元之行政處分)。

三. 被告則以：

(一) 系爭土地位於仁德區仁德交流道北上入口北側約 150 公尺三爺溪旁之非臨街地，本案查估單位臺南市歸仁地政事務所(下稱歸仁地政事務所)依查估辦法第 10 條第 1 項規定，將系爭土地劃屬第 1008 地價區段，復依據同辦法第 18、19 條規定，選取仁德區崧腳北段 5 地號(重測前為仁德區崧腳段 3-15 地號)土地作為比準地，並參考使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良及公共建設等各項條件，於其他地區(第 1006 地價區段)選取太新段 4 筆農業區不動產買賣成交案件作為比較標的(每平方公尺 6,186 元)，進行區域因素(差異率為 -20.83%)及個別因素(差異率為 -11.5%)調整，決定比準地地價為每平方公尺 4,400 元後，再依同辦法第 20 條規定調整估計系爭土地地價為每平方公尺 4,400 元，並提經南市地評會 102 年第 3 次會議(102 年 5 月 7 日)評議通過，其查估過程均依相關法規辦理，符合當地市場正常交易價格，並經南市地評會評議通過。又徵收土地應補償之地價，依土地法及有關法令之規定，原有一定之程序與標準，如已踐行法定程序並合乎標準，當事人自不能因不滿意於補償地價之數額，而遽指為違法(最高行政法院 48 年判字第 111 號判例參照)。

(二) 又地評會係屬機關內部為評議地價、標準地價事項而設置之任務編組，非為機關組織型態，因此該會會議紀錄應無政府資訊公開法第 7 條第 1 項第 10 款之適用(內政部 95 年 5 月 12 日台內地字第 0950080198 號函參照)。而「買賣實例調查估價表」、「徵收土地宗地市價估計表」、「徵收土地宗地市價評議表」

及「市價變動幅度計算表、評議表」等文件亦非政府資訊公開法第7條規定之「合議制機關之會議紀錄」，自無主動公開原則之適用，故原告主張於公告徵收地價時，應同時公開應公開文件云云，於法不合。

(三) 至原告主張「未提供『買賣實例調查估價表』等供原告參閱，因此對土地徵收補償價額不服」「被告因未公開應公開文件，致公告徵收地價之程序不合法」「被告已做成之決定當然不因應公開文件而受有影響」等節，按為保障人民知的權利，增進人民對公共事務之瞭解、信賴及監督，固賦予人民有申請提供政府資訊之權，惟為保障機關作成決定得為翔實之思考辯論，俾參與之人員能暢所欲言，無所瞻顧，故該等決策過程之內部意見溝通材料豁免公開，是以政府資訊公開法第18條第1項第3款、行政程序法第46條第2項第1款明定如屬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有關之資訊，應限制公開或不予提供（鈞院101年度訴字第289號判決參照）。又原告所指應公開文件，僅關乎原告個人之權益事項，與公益無涉，亦不符政府資訊公開法第18條第1項第3款但書之規定（臺北高等行政法院100年度訴字第1892號判決參照），故原告指摘評定作成後，不因公開文件而受有影響，應提供查估程序文件予原告，顯有誤會等語，資為抗辯。並聲明求為判決駁回原告之訴。

四. 本件如事實概要欄所載之事實，業據兩造分別陳明在卷，復有原告不服查處陳述意見書、異議書、被告上開各函、103年5月26日府地價字第1030485027號函、102年11月6日府地用字第1020959539A號公告、歸仁地政事務所102年預定徵收土地市價查估作業成果報告及南市地評會102年第3次及103年第3次會議紀錄等附訴願卷及本院卷可稽，足堪認定。本件原告對於系爭徵收處分並無異議，僅係對於補償價格不服。故兩造之爭點為被告就系爭土地102年土地徵收補償市價評定為每平方公尺4,400元，是否適法？茲分述如下：

(一) 按「為規範土地徵收，確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益，特制定本條例。土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。」「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」「本條例第30條第1項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」分別為土地徵收條例第1條、第30條及同條例施行細則第30條所明定。次按「本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第30條第4項規定訂定之。」「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市場正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗



土地市價比較基準之宗地，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之宗地。」「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」

「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」「依第 13 條或第 14 條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年 9 月 1 日，案例蒐集期間為當年 3 月 2 日至 9 月 1 日。但屬第 27 條第 1 項但書規定者，估價基準日指 3 月 1 日，案例蒐集期間為前 1 年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日。」「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第 17 條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第 1 項第 2 款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」「預定徵收土地宗地市價應以第 18 條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。依前 2 項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。第 1 項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。」

為行為時查估辦法第 1 條、第 2 條、第 4 條、第 10 條第 1 項、第 17 條、第 18 條、第 19 條、第 20 條所明定。又查估辦法乃土地徵收條例中央主管機關內政部依該條例第 30 條第 4 項授權所訂立關於被徵收土地查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項之法規命令，其中上述規定乃關於查估市價之地價調查之技術性及細節性之規定，並未逾越授權範圍，且合於授權意旨，自應予以援用。

(二) 再按「依地價及標準地價評議委員會組織規程第 4 條之規定，地價及標準地價評議委員會之成員，包括議員代表、地方公正人士、對地價有專門知識之人士、建築師公會代表、銀行公會代表及地政、財政、工務或都市計畫、建

設及農林機關主管等。顯見有關地價及徵收補償地價加成補償成數之判斷，係經由委員會所作成，而其特性在於經由不同屬性之代表，根據不同之見解，獨立行使職權，共同作成決定，應認享有判斷餘地。在判斷餘地範圍內，行政法院祇能就行政機關判斷時，有無遵守法定秩序、有無基於錯誤之事實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項審查，其餘有關行政機關之專業認定，行政法院應予尊重。」（最高行政法院 95 年度判字第 2143 號判決參照）。

(三) 依土地徵收條例第 30 條第 4 項規定，市價之地價調查估計程序、方法及遵行事項等辦法，授權中央主管機關即內政部訂定「查估辦法」以資規範，該辦法第 4 條規定「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」

明定主管機關辦理市價查估之程序。經查，系爭土地位於仁德區仁德交流道北上入口北側約 150 公尺三爺溪旁之非臨街地，使用分區為農業區，經作業單位歸仁地政事務所斟酌系爭土地之使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢、其他影響地價因素，及其地形、地勢、交通位置等因素，認三爺溪之左右岸土地雖均屬農業區，惟因左右二邊之發展不同，故仍劃分為二地價區段(即三爺溪右方為仁德區第 1006 地價區段、左方為同區第 1008 地價區段)，因系爭土地係在國道 1 號及三爺溪之中間，三爺溪之左岸，遂將系爭土地與地價相近、地段相連、情況相近之土地劃分在仁德區第 1008 地價區段，有地價區段圖套繪航照範圍圖、比準地現況照片、徵收土地宗地市○○○○○○區段勘查表(本院卷第 105 頁背面、207-215 頁)在卷足憑，揆諸查估辦法第 10 條第 1 項規定，本件就系爭土地所為地價區段劃分自屬有據。至原告主張系爭工程地價區段圖套繪航照範圍圖有關仁德區第 1006 與 1008 地價區段同屬農業區、同區段，被告卻特別劃分第 1008 地價區段進行更多的區域因素比較達到砍價效果，該劃分依據亦無相關公開公平公正標準程序，造成同一時期被徵收的河道左右兩岸之價差 17% 云云，並不可採。次查，歸仁地政事務所依查估辦法第 2 條及第 4 條規定，於仁德區第 1008 地價區段選取崁腳段 3-15 地號土地為比準地進行市價查估，惟因第 1008 地價區段內於上開案例蒐集期間(即 101 年 9 月 1 日至 102 年 3 月 1 日)並無買賣實例，遂依查估辦法第 19 條第 2 項規定於鄰近同為農業區之第 1006 地價區段內選取太新段 1094、1094-1、1097、1097-1 地號等 1 件買賣實例(成交時間 102 年 2 月 18 日)為比較標的，其土地正常買賣單價依查估辦法第 13 條第 1 款及第 2 款規定為正常買賣總價格÷土地面積(即 11,802,000 元÷1,908 平方公尺)即每平方公尺 6,186 元。該比較標的經與比準地比較結果，其地價區段區域因素調整為-20.83%，個別因素調整百分率為-11.5%(分別為面積

-2.50%、寬度 1.50%、深度-1.50%、臨街情形-2.50%、面前道路寬度-4.00%、嫌惡設施-2.50%)，查估比準地地價為每平方公尺 4,400 元，經核，均係依查估辦法之規定辦理。原告雖主張本件將比準地與太新段 1094 等 4 筆地號比較土地面積，豈有一個地號與四個地號進行面積比較邏輯不對，造成差異率-2.5%，顯然不專業云云，惟查，因查估辦法第 19 條第 1 項規定比準地比較價格之查估方法係就估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的，故係以買賣實例之估計土地正常單價做為比較標的，並未區分買賣實例所包含之土地地號筆數，而因太新段 1094 等 4 筆地號於 102 年 2 月 18 日係同時為交易標的，故被告就該 4 筆地號同時做為比較標的，並未違反查估辦法之規定，則原告上開主張，亦不可採。

(四) 原告雖主張系爭土地公告現值於 101 年 1 月自 2,600 元調整至 3,000 元，價格既有上調，依土地徵收條例第 30 條第 3 項規定，自應予以調整，被告未為調整於法有違，且被告稱土地徵收市價與公告土地現值調漲無關一說，與本院卷第 110 頁被告提出 102 年預定徵收土地市價查估作業成果報告「地價區段劃分：參考現行公告土地現值之地價」不符，亦屬錯誤云云。再按，國家因公益需要，為興辦公共事業徵收私有土地及一併徵收地上改良物所給予之補償，係填補人民因公共利益所受之特別犧牲，國家自應給以相當且合理之補償。參酌司法院釋字第 400 號、第 409 號、第 425 號、第 440 號、第 516 號及第 579 號解釋意旨，係採用相當補償或合理補償，而非盡量補償、較優補償或完全補償。故徵收土地應補償之地價，如已踐行法定程序並合乎標準，當事人自不能因不滿意於補償地價之數額，而遽指為違法。復按「被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣(市)主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。」為 101 年 1 月 4 日修正前土地徵收條例第 30 條之規定，參諸 101 年 1 月 4 日修正理由為：「一、現行徵收土地，以公告土地現值加成補償方式各方指教意見甚多，目前無論相關機關、專家學者，或民間反應，均不乏主張採市價補償，使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地，較為公平合理，亦可排除徵收（或區段徵收）之阻力，故於第 1 項規定以市價補償其地價。．．．二、參考國外體例，徵收土地補償地價多以土地徵收當期之土地市價為補償基準，因此市價由主管機關查價後送請地價評議委員會評議決定，爰增訂第 2 項。三、參考日本土地收用法第 71 條規定之作法及精神，除按照土地徵收申請時鄰近類似土地之市價為基準補償其地價外，考量需用土地人申請徵收至中央主管機關核准徵收時（一般約需半年以上），鄰近類似土地市價如有變動，為求公平合理，並有效推動徵收作業，爰增列第 3 項，由地價調查單位將調查之地價變動幅度提交地價評議會定期評定作為徵收補償地價調整之依據。四、有關市價查估等查估技術性及細節性規範，為符法律授權明確性，爰第 4

項明定由中央主管機關定之。」可知，修正前土地徵收條例第 30 條關於土地徵收補償費之計算，係依徵收當期之公告土地現值，補償其地價。惟為避免公告土地現值與市價相距甚遠，造成不公平之現象，遂於 101 年 1 月 4 日修正改依徵收當期之「市價」補償其地價，並於同條第 4 項授權內政部訂定查估辦法，作為辦理查估市價之規範。是以土地徵收條例第 30 條規定之「徵收補償市價」現係依查估辦法之規定辦理市價查估，其與土地公告現值計算所適用之法令依據及計算方法實屬有別，自難僅以土地公告現值有所變動即認市價亦應隨之變動。再者，依經濟部水利署第六河川局 102 年 2 月 20 日水六產字第 10218005020 號函(本院卷第 191 頁)說明二可知，系爭工程屬查估辦法第 27 條第 1 項但書規定「屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者」，故定 102 年 3 月 1 日為本案估價基準日，則其案例蒐集期間應為 101 年 9 月 2 日至 102 年 3 月 1 日。依查估辦法第 27 條第 1 項規定：「需用土地人依第 20 條第 4 項所為之通知，應於每年 9 月 1 日前送達直轄市、縣(市)主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年 3 月 1 日前送達。」可知需用土地人於每年 9 月 1 日送達徵收主管機關之預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，係作為次年土地徵收補償查估之依據，惟若生有同項但書因當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年 3 月 1 日前送達，即適用於當年度土地徵收補償查估之依據，此際因其調查之時間與適用年度相隔時間並未太長，故所評定之市價實無另再考慮市價漲跌幅之必要。是以原告僅以系爭土地公告現值於 101 年 1 月既有上調，即主張依土地徵收條例第 30 條第 3 項規定，亦應予以調整，被告未為調整於法有違云云，亦不可採。又地價區段劃分與土地徵收補償費之計算，法規規定並不相同，則原告將地價區段劃分之依據作為徵收補償費之計算依據，顯對法律之規定有所誤解，亦不可採。另原告主張歸仁地政事務所提出之 102 年預定徵收土地市價查估作業成果報告中所附徵收土地宗地市價估計表(本院卷第 108 頁背面)所載填寫日期為 101 年 3 月 1 日，可知被告於 101 年 3 月 1 日前即進行案例蒐集，方能於 101 年 3 月 1 日製表，土地估價程序明顯違背法令云云，然查，本院卷第 108 頁之徵收土地宗地市價估計表共計正反 2 頁，其案號均係 0000000-FR-004，係系爭工程 7 筆被徵收土地(宗地流水號分別為 0011、0013、0014、0015、0016、0017、0018【即系爭土地】)依查估辦法第 20 條規定，與本件已查估地價為 4,400 元之比準地(即崁腳段 3-15 地號土地，宗地流水號 0012)比較彼此間宗地條件、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該 7 筆被徵收土地之市價，既均係就同筆比準地相同查估地價所進行之條件差異性比較，應認係同時間所為。而由本院卷第 108 頁正面所載填寫日期為 102 年 3 月 1 日，相較 108 頁背面記載為 101 年 3 月 1 日，應可認該「101 年」顯係誤載所致。故原告上開主張，並不可採。

(五) 原告又主張被告未提供「買賣實例調查估價表」、「徵收土地宗地市價估計表」、「徵收土地宗地市價評議表」及「市價變動幅度計算表、評議表」等應

公開文件供其參閱，故本件徵收程序顯有違法云云：1、依政府資訊公開法第1條、第3條、第5條、第6條、第18條、第19條之規定，為建立政府資訊公開制度，便利人民共享及公平利用政府資訊，保障人民知的權利，增進人民對公共事務之瞭解、信賴及監督，並促進民主參與，特制定政府資訊公開法。該法所稱政府資訊，指政府機關於職權範圍內作成或取得而存在於文書、圖畫、照片、磁碟、磁帶、光碟片、微縮片、積體電路晶片等媒介物及其他得以讀、看、聽或以技術、輔助方法理解之任何紀錄內之訊息；政府資訊應依該法主動公開或應人民申請提供之；與人民權益攸關之施政、措施及其他有關之政府資訊，以主動公開為原則，並應適時為之；該法第18條規定：「政府資訊屬於下列各款情形之一者，應限制公開或不予提供之：一、經依法核定為國家機密或其他法律、法規命令規定應秘密事項或限制、禁止公開者。二、公開或提供有礙犯罪之偵查、追訴、執行或足以妨害刑事被告受公正之裁判或有危害他人生命、身體、自由、財產者。三、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。但對公益有必要者，得公開或提供之。四、政府機關為實施監督、管理、檢（調）查、取締等業務，而取得或製作監督、管理、檢（調）查、取締對象之相關資料，其公開或提供將對實施目的造成困難或妨害者。五、有關專門知識、技能或資格所為之考試、檢定或鑑定等有關資料，其公開或提供將影響其公正效率之執行者。六、公開或提供有侵害個人隱私、職業上秘密或著作權人之公開發表權者。但對公益有必要或為保護人民生命、身體、健康有必要或經當事人同意者，不在此限。七、個人、法人或團體營業上秘密或經營事業有關之資訊，其公開或提供有侵害該個人、法人或團體之權利、競爭地位或其他正當利益者。但對公益有必要或為保護人民生命、身體、健康有必要或經當事人同意者，不在此限。八、為保存文化資產必須特別管理，而公開或提供有滅失或減損其價值之虞者。九、公營事業機構經營之有關資料，其公開或提供將妨害其經營上之正當利益者。但對公益有必要者，得公開或提供之。政府資訊含有前項各款限制公開或不予提供之事項者，應僅就其他部分公開或提供之。」第19條規定：「前條所定應限制公開或不予提供之政府資訊，因情事變更已無限制公開或拒絕提供之必要者，政府機關應受理申請提供。」2、關於原告申請被告提供「買賣實例調查估價表」「徵收土地宗地市價估計表」「徵收土地宗地市價評議表」及「市價變動幅度計算表、評議表」等應公開文件之政府資訊；被告以「該資料是供南市地評會作為意思決定前之準備作業，地評會並非政府資訊公開法第7條第1項第10款規定之合議制機關，故被告不予主動公開，且依據同法第18條第1項第3款，作為意思決定前之準備作業應不予提供」而否准之。原告雖主張現在地評會已作出評定，該等資料之公開應不影響地評會作成之公正性，故被告仍不公開，其公告徵收地價之程序即不合法云云。惟查，南市地評會是依據內政部訂頒之地價及標準地價評議委員會組織規程所設置之任務編組，其委員及工作人員均屬兼任，並無獨立預算，亦不得以該委員會名義獨立對外行文，非具有單獨法定地位之行政機關，自非合議制行

政機關，並非政府資訊公開法第 7 條第 1 項第 10 款規定之合議制機關，被告無須主動公開相關資訊應無疑義。惟本件尚待釐清者為系爭應公開文件是否為政府採購法第 18 條第 1 項第 3 款規定「作為意思決定前之準備作業」而可不提供，或得否依據同法第 19 條規定「因情事變更已無拒絕提供之必要者」而應予提供。

3、依地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第 4 點第 2 項規定：「地政機關依土地徵收條例第 30 條規定提送之徵收補償市價、市價變動幅度議案，於本會開始評議前，應準備下列資料先向本會簡報：(一)需地機關提供之預定徵收地區。(二)預定徵收地區市價查估作業情形。」顯見原告請求被告公開之應公開文件，是地政機關提送地評會作為評議之參考資料，應屬政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3 款，作為意思決定前之準備作業，而得不予提供。至同法第 18 條第 1 項第 3 款但書所稱對公益有必要者得公開，當屬對具體公益呈現有其必要性。惟本件原告請求被告公開系爭應公開文件，僅關乎原告個人之權益事項，與公益無涉，故不符政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3 款但書之規定。至系爭應公開文件是否已因南市地評會已作成評議，即因情事變更已無限制公開或拒絕提供之必要，應由原告提出具體之說明，但原告對此僅稱地評會作成評定後即無影響其公正性，故應公開云云，自有誤解，且本件被告公告之徵收補償是否合法在於被告作成判斷時，有無遵守法定秩序、有無基於錯誤之事實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項審查一節已如前述，上開資訊未予公開，並不當然導致公告徵收補償之程序不合法，是原告此項主張亦非可採。

(六)至原告主張，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，並據其中一位委員意見稱：為維護所有權人權益，復議人提出新事證(買賣實例 7,485 元/m<sup>2</sup>)，應重新考量採用。另一委員則表示：本案徵收補償市價評定時，若本會已善盡職責，並充分掌握當時所能蒐集之資訊，則事後因時間落差，其他事證變動，應另循其他方式處理等語。顯然地評會之委員中係有認為應將太新段 1411、1411-1 地號土地之交易價格予以採用，惟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，有南市地評會 103 年第 3 次會議決議附本院卷(第 97-99 頁)可稽。惟按查估辦法於第 4 條第 2 款規定調查買賣實例，該辦法對於該買賣實例之產生為避免因採用相隔時間太久之交易價格可能造成所核算之價格明顯偏高或偏低，故於第 17 條第 2 項定有案例蒐集期間之限制，只限於該段期間內之

交易價格始予採用，但並未限制該交易價格須已完成實價登錄後始得認列。此外，實價登錄之規定，係政府為推動居住正義，促進不動產交易價格透明化，健全不動產交易市場所設制度，非在作為認定買賣交易是否完成之證明。再者，有關實價登錄之相關規定，如平均地權條例第 47 條、地政士法第 26 之 1 條、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 均係規定，權利人、地政士或仲介業者，應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關為實價登錄之申報。是以，不動產買賣顯須完成交易並移轉登記在先，始須為實價登錄之申報。而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。

五. 綜上所述，本件被告核定系爭土地徵收補償市價既有未將符合規定之買賣實例予以採用之違誤，訴願決定未予糾正，亦有未洽，則原告訴請撤銷訴願決定及原處分，為有理由，應予准許。惟因被告在核定系爭土地徵收補償市價，尚待被告依本判決之法律見解，本於權責，進行審查後，據以作成適法之決定。故原告請求判令被告應作成如訴之聲明第 2 項所示之行政處分，依行政訴訟法第 200 條第 4 款規定，在請求命被告遵照本院判決之法律見解對其作成處分部分為有理由，其餘部分，不應准許，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘主張核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六. 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依行政訴訟法第 200 條第 4 款、第 104 條、民事訴訟法第 79 條、第 85 條第 1 項前段，判決如主文。

(三)嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案(訴願案號：1040480092)

案號	內政部訴願決定書(案號：1040480092)
決定日期	104/10/28
決定文號	台內訴字第 1040048860 號
訴願人	
原處分機關	嘉義縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 104 年 3 月 31 日府地權字第 1040056912 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主文	訴願駁回。
事實	<p>緣原處分機關為辦理「嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案」，申請徵收嘉義縣鹿草鄉馬稠後段豐稠小段(下同)92 地號等 28 筆土地，經本部以 103 年 10 月 16 日台內地字第 1030309842 號函核准，並經原處分機關以 103 年 10 月 21 日府地權字第 10301983865 號公告徵收，公告期間自 103 年 10 月 22 日起至 103 年 11 月 21 日止，並以 103 年 10 月 21 日府地權字第 1030198386 號函通知上開土地所有權人，其中訴願人所有坐落 00、00、00、00、00、00、000、000、000、000、000、000、000、0000、000、000-0、000、000、000、000、000、000-0、000-0、000 地號等 24 筆土地(下稱系爭土地)位於上開徵收範圍內。嗣土地徵收公告後，訴願人認補償地價偏低，以 103 年 11 月 11 日雲嘉蒜資字第 1037802836 號函提出異議，經嘉義縣水上地政事務所參酌宗地條件、道路條件、市價變動幅度等因素，並審酌周邊土地之交易價格後，認訴願人所有系爭土地補償價格分別為每平方公尺 890 元、820 元、890 元、830 元、820 元、890 元、950 元、880 元、880 元、830 元、880 元、880 元、900 元、840 元、840 元、880 元、880 元、880 元、890 元、830 元、830 元、830 元、820 元、880 元，應屬合理，原處分機關乃據以 103 年 12 月 30 日府地權字第 1030244452 號函通知訴願人查處結果，訴願人不服查處結果，以 104 年 1 月 16 日雲嘉蒜資字第 1037804155 號函向原處分機關提起異議。案經原處分機關提交嘉義縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)104 年 3 月 20 日第 1 次會議復議，經決議維持原補償價格。原處分機關據以 104 年 3 月 31 日府地權字第 1040056912 號函通知訴願人復議結果。</p> <p>訴願人不服，主張(一)原處分機關單以嘉義縣鹿草鄉之行政區域範圍作為選取比較標的範圍，顯然就依土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)第 19 條第 2 項不當之限縮；(二)蒐集案例期間，朴子市下竹圍段佳禾小段 000、0000-0、0000-0、0000-0 地號等成交市價持續上漲，雖與比準地非屬同一行政區域，但與原處分機關選定案例相較，更為接近被徵收土地，原處分機關以單一行政區域作為選取比較標的之重要依據，應有違反土地徵收補償市價查估辦法第 13 條第 1 項第 1 款之規定；(三)查估辦法第 17 條第 2 項規定有案例蒐集期間，原處分機關選取鹿草鄉鹿草段鹿東小段 000 地號原因為接近估價基準日，顯乏估價依據；(四)訴願人另主張鹿草鄉鹿草段鹿東小段買賣實例有 5 筆，原處分機關</p>



	<p>僅選取其中成交單價最低，未滿 1,200 元之買賣實例，未說明何以排除成交價為每平方公尺 4,538 元買賣實例，自嫌速斷；(五)原處分機關所選取之比準地位處嘉 45 線與縣道 167 線交叉路口之大面積優良農業用地，緊鄰台 82 東西向快速道路嘉 45 線交流道，其區位條件優於原處分機關所選取之比較標的，其估定價格應高於比較標的，但原處分機關估定結果，比準地價格卻低於所選取坐落鹿草鄉鹿草段鹿東小段 000 地號土地，益徵原處分機關所估定之比準地價格顯然低於市場價格云云，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一、本件訴願書雖記載訴願請求撤銷原處分機關 103 年 10 月 21 日府地權字第 10301983865 號公告、103 年 12 月 30 日府地權字第 1030244452 號函及 104 年 3 月 31 日府地權字第 1040056912 號函，然土地權利關係人對於徵收補償價額不服時，依土地徵收條例第 22 條第 1 項至第 3 項規定提起之異議及復議程序，係屬土地權利關係人對於徵收補償價額不服時，提起行政救濟前之必要先行程序。訴願人既已踐行上開異議及復議程序，且原處分機關以 104 年 3 月 31 日府地權字第 1040056912 號函復復議內容並未改變原徵收補償結果，爰本部逕就原處分機關 104 年 3 月 31 日府地權字第 1040056912 號函處分為實體審查，合先敘明。</p> <p>二、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」又土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土</p>

地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格…。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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…。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 21 條第 2 款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算…二、每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。」第 29 條規定：「依第二十六條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。」不動產估價技術規則第 2 條第 11 款規定：「本規則用詞定義如下：…十一、同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。」

三、本件原處分機關以 103 年 10 月 21 日府地權字第 10301983865 號公告徵收系爭土地作為辦理「嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案」用地，訴願人認補償地價偏低，於 103 年 11 月 11 日提出異議，原處分機關乃參酌宗地條件、道路條件、市價變動幅度等因素，並審酌周邊土地之交易價格後，認訴願人所有系爭土地補償價格應屬合理，並以 103 年 12 月 30 日府地權字第 1030244452 號函復訴願人查處結果，訴願人不服查處結果提起異議。案經原處分機關提交地評會 104 年 3 月 20 日第 1 次會議復議決議維持原補償價格。原處分機關乃據以 104 年 3 月 31 日府地權字第 1040056912 號函通知訴願人復議結果，訴願人認土地之徵收補償價格過低，提起訴願。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價，茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成臚述如下：

(一) 地價區段之劃分：

系爭土地原分屬特定專用區農牧用地、交通用地、水利用地，水上市地政事務所依據首揭查估辦法第 10 條第 1 項規定，將其劃屬鹿草鄉編號第 1 號地價區段(農牧用地區段)，此有卷附地價區段勘查表、地價區段圖影本可稽。

(二) 選取比準地、估計土地正常單價之形成及查估比準地地價：

系爭土地劃屬鹿草鄉編號第 1 號地價區段，原屬特定專用區農牧用地、交通用地、水利用地，原處分機關選取 000 地號土地為鹿草鄉第 1 號地價區段比準地，

案例蒐集期間內（102年9月2日至103年3月1日，估價基準日：103年3月1日），該區段無買賣案例，嘉義縣水上地政事務所分別選取性質相似位於特定農業區農牧用地之第6號地價區段（鹿草鄉鹿草段鹿東小段000地號土地）、第11號地價區段（鹿草鄉鹿草段鹿草小段000地號土地）及第49號地價區段（鹿草鄉海豐段海豐小段000地號土地）等3筆買賣實例為比較標的，估計買賣實例土地正常單價分別為每平方公尺1,102元、850元及900元，並與比準地進行區域因素及個別因素調整後，查估比準地地價，並依首揭查估辦法第21條第2款之規定，計算該比準地地價為每平方公尺950元。此有買賣實例調查估價表、地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表、比準地地價估計表等影本附卷可參，亦合於首揭查估辦法第13條、第17條、第18條及第19條規定。

（三）估計土地市價，提交地評會評定：

經原處分機關查估比準地地價為每平方公尺950元，本件原處分機關以系爭000地號土地為比準地，是以，系爭000地號土地補償價額為每平方公尺950元。另經原處分機關以比準地為基準，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後，計算結果，其餘系爭土地之補償價額分別為每平方公尺890元、820元、890元、830元、820元、890元、880元、880元、830元、880元、880元、900元、840元、840元、880元、880元、880元、890元、830元、830元、830元、820元、880元，此有徵收土地宗地市價估計表及徵收土地宗地市價清冊等影本附卷可參，原處分機關並提請地評會103年第3次會議（103年6月9日召開）評定通過在案。

嗣經訴願人提起異議，認補償金額偏低，經原處分機關重新查處後，以103年12月20日府地權字第1030244452號函復訴願人有關異議事項查定過程並無違誤。訴願人不服，復提起異議，原處分機關乃於104年3月20日提請地評會104年第1次會議審議，決議維持系爭土地103年土地徵收補償市價。原處分機關乃據以104年3月31日府地權字第1040056912號函通知訴願人復議結果。揆諸前揭法令規定與上開說明，原處分核無不合，應予維持。

四、至訴願人主張原處分機關單以嘉義縣鹿草鄉之行政區域範圍作為選取比較標的範圍，顯然就依查估辦法第19條第2項不當之限縮一節，查按查估辦法第19條立法理由載：「二、考量一般個案估價係以蒐集三件比較標的為原則，但因土地徵收範圍因預定徵收已影響交易市場，本條例第六條又以蒐集市場正常買賣實例為主，不易於同一地價區段內選擇三件案例，故明定得於其他地區選擇一至三件比較標的，並填載比準地市價估計表。其他地區得以與比準地同一或鄰近鄉、鎮、市、區或屬同一供需圈之相似條件土地為考量。」不動產估價技術規則第2條第11款規定：「十一、同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。」本件比準地（鹿草鄉馬稠後段豐稠小段000地號土地）位於鹿草鄉第1地價區段，屬特定專用區農牧用地，案例蒐集期間並無買賣實例，故原處分機關選取性質相近分別位於鹿草鄉第6、11、49等3地價區段，屬特定農業區農牧用地之3筆買賣實例為比較標的，自

屬於法無違，訴願人所述，尚非可採。

又訴願人主張蒐集案例期間，朴子市下竹園段佳禾小段 000、0000-0、0000-0、0000-0 地號等成交市價持續上漲，雖與比準地非屬同一行政區域，但與原處分機關選定案例相較，更為接近被徵收土地，原處分機關以單一行政區域作為選取比較標的之重要依據，應有違反查估辦法第 13 條第 1 項第 1 款之規定一節，經查，前揭 4 筆土地屬於「荷苞嶼排水幹線台 19 號橋至佳禾橋段第二、三期工程」用地範圍內，經原處分機關實地勘查，認其位於東西向荷苞嶼排水幹線河道範圍內，非供農業用途使用，性質上與系爭土地不符，故原處分機關未予採用為比較標的，於法亦屬無違，訴願人所述，尚非可採。

訴願人另主張查估辦法第 17 條第 2 項規定有案例蒐集期間，原處分機關選取鹿草鄉鹿草段鹿東小段 653 地號原因為接近估價基準日，顯乏估價依據一節，經查，原處分機關依查估辦法第 13 條、第 17 條規定，於案例蒐集期間選取與比準地性質相似之鹿草鄉鹿草段鹿東小段 000 地號為買賣實例，並依同辦法第 18 條、第 19 條規定查估比準地價格，於法係屬有據，訴願人所述，洵非可採。

訴願人另主張鹿草鄉鹿草段鹿東小段買賣實例有 5 筆，原處分機關僅選取其中成交單價最低，未滿 1,200 元之買賣實例，未說明何以排除成交價為每平方公尺 4,538 元買賣實例，自嫌速斷一節，經查，該筆買賣實例緊鄰嘉 163 縣道（寬 16 公尺），接近鹿草都市計畫區內農業區及住宅區，係屬價格條件優越，又依卷附鹿草段鹿草小段自 99 年至 103 年之買賣實例交易表及分布圖可悉，該小段歷年成交價格在每平方公尺 1,000 元至 1,200 元之間，且經原處分機關提交地評會 104 年第 1 次會議審議決議仍維持原補償價格，故原處分機關認該筆交易屬特殊交易案例，未予選為比較標的，於法自屬有據，訴願人所述，洵非可採。

訴願人另主張原處分機關所選取之比準地位處嘉 45 線與縣道 167 線交叉路口之大面積優良農業用地，緊鄰台 82 東西向快速道路嘉 45 線交流道，其區位條件優於原處分機關所選取之比較標的，其估定價格應高於比較標的，但原處分機關估定結果，比準地價格卻低於所選取坐落鹿草鄉鹿草段鹿東小段 000 地號土地，益徵原處分機關所估定之比準地價格顯然低於市場價格一節，經查，本件比準地為特定專用區農牧用地，面積 118,248 平方公尺，屬大面積台糖農場土地，市場交易流動性極低，本件 3 筆比較標的均屬特定農業區農牧用地，其面積分別為 1,815 平方公尺、1,733 平方公尺、3,107 平方公尺，其自然條件、土地改良、農業設施改良等因素適中且具有代表性，此有卷附地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表及比準地地價估計表等影本可悉，故原處分機關就個別因素調整後，決定比準地價格，於法尚屬無違，訴願人所述，洵非可採，併予指明。

綜上論結，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。

裁判字號

高雄高等行政法院 104 年訴字第 534 號行政判決

裁判日期	民國 106 年 08 月 10 日
原告	台灣糖業股份有限公司
被告	嘉義縣政府
上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國 104 年 10 月 28 日台內訴字第 1040048860 號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：	
主文	訴願決定及原處分關於否准增加徵收補償地價部分均撤銷。被告對於原告民國 103 年 11 月 11 日就徵收補償地價異議之申請，應依本判決之法律見解另為適法之處分。原告其餘之訴駁回。 訴訟費用由被告負擔。
事實及理由	<p>一、程序事項：</p> <p>原告代表人原為陳昭義，於訴訟中變更為黃育徵，並於民國 105 年 9 月 30 日具狀聲明承受訴訟（本院卷 1 第 351 頁），核無不合，應予准許。</p> <p>二、事實概要：</p> <p>緣被告為辦理「嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案」，申請徵收嘉義縣○○鄉○○○段○○○段○○○○○○段○○○號等 28 筆土地，經內政部以 103 年 10 月 16 日台內地字第 1030309842 號函核准徵收，並由被告以 103 年 10 月 21 日府地權字第 10301983865 號公告在案，公告期間自 103 年 10 月 22 日起至 103 年 11 月 21 日止。原告所有坐落豐稠小段 92、93、95、97、98、99、100、101、102、103、104、108、111、114、115、115-1、116、117、118、119、158-3、158-5、173-2、174 地號等 24 筆土地（下稱系爭土地）位於上開徵收範圍內，因認補償地價過低，遂以 103 年 11 月 11 日雲嘉蒜資字第 1037802836 號函提出異議，經嘉義縣水上地政事務所（下稱水上地政）參酌宗地條件、道路條件、市價變動幅度等因素，並審酌周邊土地之交易價格後，認原告所有系爭土地補償價格分別為每平方公尺新臺幣（下同）890 元、820 元、890 元、830 元、820 元、890 元、950 元、880 元、880 元、830 元、880 元、880 元、900 元、840 元、840 元、880 元、880 元、880 元、890 元、830 元、830 元、830 元、820 元、880 元，應屬合理，被告乃據以 103 年 12 月 30 日府地權字第 1030244452 號函通知原告查處結果。原告不服上開查處結果，於 104 年 1 月 16 日以雲嘉蒜資字第 1037804155 號函向被告再提起異議，案經被告提交嘉義縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）104 年 3 月 20 日第 1 次會議復議，經決議維持原補償價格，被告遂以 104 年 3 月 31 日府地權字第 1040056912 號函通知原告復議結果（下稱原處分）。原告不服，提起訴願，經訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。</p> <p>三、本件原告主張：</p> <p>（一）、行為時土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 19 條第 2 項僅就於比準地同一地價區段內無買賣實例可資為比較標的時，規定被告得於其他地價區段選取買賣實例，惟未限制被告需分別於不同地價區段內各擇一件買賣實例作為比較標的，是被告自應將符合案例蒐集期間同一供需圈正常價格之土地合併比較後，再從中選取比較標的，而非限制同一地價區段只能選取單一比較</p>



範圍，然被告竟以上開 4 筆土地之乃協議價購價格而認定屬「特定價格」，且與系爭土地非屬同一行政區域為由，而將上開 4 筆土地排除於調查買賣實例範圍外，顯有違法。

(五)、被告選取為比較標的之附表一編號 6 買賣實例之單價為每平方公尺 1,102 元，該地價區段內蒐集之其餘 5 筆買賣實例，每平方公尺買賣單價為 1,480、4,538、1,200、1,291、1,412 元。然被告依「鹿草鄉鹿草段鹿東小段歷年（99 年至 103 年）買賣實例交易市價一覽表」備註欄顯示，認該區段內歷年來正常之交易市價介於每平方公尺 1,000 元至 1,200 元間，並以交易日期最接近估價基準日之唯一考量，而未參酌查估辦法第 7、8 條所規定應審酌之事由，選取唯一低於每平方公尺 1,200 元之附表一編號 6 土地作為比較標的，顯有違誤。

(六)、被告選取坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段 000○號土地為比準地（下稱系爭比準地），位處嘉 45 線與縣道 167 線交叉路口之大面積優良農業用地，緊鄰台 82 東西向快速道路嘉 45 線交流道，距離嘉義縣治區僅 3 分鐘車程，區位條件優越，相較於被告所選取之 3 件比較標的均為小面積農業用地，區位、臨路及交通條件不佳，是比準地與三件比較標的於個別因素調整後所估定之價格，理應高於比較標的。然被告所估定比準地之價格，竟低於為比較標的附表一編號 6，又該比較標的土地單價顯低於案例蒐集期間其他土地成交價格，益徵原處分所估算之系爭比準地地價，並未合於市場價格，顯有未當。

(七)、系爭比準地之補償單價，應以與比準地屬同一供需圈之鹿草鄉第 P006-00 地價區段的買賣實例交易市場中間數每平方公尺 1,100 元為準，其餘各筆被徵收之宗地，再依被告所核定各該宗地與比準地之宗地各別因素差異率進行調整，其所計算出之系爭土地應補償價格為 835,850,198 元，扣除被告原核定之徵收補償金額 721,814,050 元後，差額為 114,036,148 元等情。並聲明求為判決：（一）訴願決定及原處分均撤銷。（二）被告應依原告 103 年 11 月 11 日異議之申請，作成增加徵收補償地價 114,036,148 元之行政處分。

四、被告則以：

(一)、系爭比準地之同一徵收範圍地價區段內並無買賣實例，是被告僅得依據查估辦法第 19 條第 2 項規定於同一供需圈類似地區蒐集 17 件買賣實例，且依其所屬區域條件之差異，分別歸屬附表一、二、三等 3 個地價區段，再參酌查估辦法第 18 條之規定，就各地價區段中具代表性之土地予以選取比較標的後，再就比較標的與比準地進行區域因素及個別因素之差異比較。倘若只選取同一地價區段內之比較標的，僅憑單一地價區段之區域因素，將無從就徵收範圍區域因素進行客觀性之比較。又參照查估辦法第 10 條第 1 項之規定可知，查估辦法第 4 條第 2、3 款之規範目的係為掌握地區特性之「區域因素」，屬劃分同一供需圈之概念，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同地價區段。是以，參照查估辦法第 4 條第 2 及第 3 款、第 18 條、第 19 條第 2 項規範意旨，被告基於客觀性、代表性原則及審酌影響地價之區域因素，分別在買賣實例所屬附表一、二、三之各地價區段內，各選取 1 件比較標的，於法並無違

誤。再者，若將本案蒐集之買賣實例 17 件合併比較後，再行選取比較標的，此種作法欠確法律依據，且忽略區域因素影響地價之重要性，使土地徵收補償查估辦法第 19 條第 2 項規定應進行區域因素及個別因素調整形同具文。

(二)、查估辦法第 19 條與內政部編印之查估作業手冊，就選取比較標的之標準並無明確規定，被告基於求得與徵收範圍各宗土地價格形成因素相近程度較高之比較標的，以推估出合理之市場正常交易價格需要，而類推適用規範相同事項之技術規則第 12 條規定，作為選取比較標的之標準，尚非適用法律方法所不許，並未抵觸法律，亦不違反依法行政原則。況依估價辦法第 14 條亦有得適用技術規則之明文，益徵技術規則可作為查估辦法之補充規定。而本件共有 17 件買賣實例符合查估辦法第 17 條所定之蒐集期間者，優先排除具有查估辦法第 7 條各款所定特殊交易情況且取證困難無法有效量化調整之買賣實例後，再依據技術規則第 12 條規定之 4 款條件「選取」3 件比較標的，其中第 4 款規定，應選擇實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者，故以此為選擇標準，並未抵觸法律且兼具客觀性，亦符合學理上「比較標的有屬正常價格，有非屬正常價格，應優先選擇正常價格之比較標的。」「比較標的成交日期有較近者，有較遠者，應優先選擇成交日期較近之比較標的」等選取比較標的之標準。是以，被告於附表一、二、三各地區段所蒐集之買賣實例，於排除親友間交易、其他非正常交易之情形外，依技術規則第 2 條第 4 款規定，以交易日期與價格基準日期較接近者為標準，選擇附表一編號 6、附表二編號 5、附表一編號 1 為比較標的，即有符法律規定。

(三)、佳禾小段 1286-1 地號、1287-1 地號、1303-1 地號與 826 地號土地，分別為特定農業區農牧用地、特定農業區養殖用地、特定農業區養殖用地與特定農業區水利用地。經實地勘查結果，上開 4 筆土地距系爭土地為 5.6 公里，且位於荷苞嶼排水幹線河道區域範圍內，並非供農業用途使用，除未符合比較標的選取之相關規定外，實際距離亦未較被告所選取之比較標的土地更為接近系爭土地，應非與比準地屬同一供需圈範圍。且上開 4 筆土地之所有權人因「荷苞嶼排水幹線台 19 號橋至佳禾橋段第二、三期工程」而與需地機關達成協議價購之價格，故不宜做為比較標的之選定標準。

(四)、按未經選定為「比較標的」之「買賣實例」，其所填載之買賣實例調查估價表，係屬於查估辦法第 4 條第 2 款規定查估單位調查買賣實例執行查估作業尚未選定「比較標的」前之準備作業文稿。依查估作業手冊所載範例書表所示，非屬「比較標的」之買賣實例，故無庸填寫調查估價表，亦不需提交地評會，故毋需核章。被告就蒐集之 17 件買賣實例，均有填寫買賣實例調查估價表，但因檢送地評會以供評議之查估書表中，僅附有經選擇採用為比較標的之 3 件買賣實例，故就被告未予採用而不須檢送地評會之其餘 14 件買賣實例，即無由承辦員及監督長官乏核章之必要。從而，不應以其他未選為比較標的之買賣實例所填載之買賣實例調查估價表未有核章，而論斷被告未依查估辦法第 7 條填寫買賣實例調查估價表。





一、市價：指市場正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，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之宗地。」第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第6條第1項規定：「依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。」第7條規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益實例調查估價表。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：一、急買急賣。……四、親友關係人間之交易。……十一、人為哄抬之交易。……十三、其他特殊交易。」第8條規定：「買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣實例或收益實例調查估價表：一、交價格及各項稅費之負擔方式。二、有無特殊付款方式。三、實例狀況。」第13條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第7條及第8條規定修正後，必要時並調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例正常買賣總價格。……。」第17條規定：「(第1項)依第13條或第14條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。(第2項)前項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。但屬第27條第1項但書規定者，估價基準日指3月1日，案例蒐集期間為前1年9月2日至當年3月1日。」第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：「(第1項)比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第17條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。(第2項)地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。(第3項)第1項第2款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第20條第1項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第18條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。……。」第27條第1項但書規定：「……但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。」第30條規定：「本辦法所需書、表格式，由中央主管機

關定之。」上開查估辦法係就查估徵收土地市價之技術性及細節性事項所為之規範，核與授權母法之規範意旨無違，主管機關於辦理土地徵收市價補償時，自得援以認定徵收土地當期市價之依據。又依不動產估價師法第 19 條第 1 項規定授權訂定之技術規則，就不動產估價之作業程序及各種估價方法（比較法、收益法、成本法）均有較詳細之規定，依其規範之性質及目的與查估辦法相同，則在與查估辦法之規定不相抵觸範圍內，自可援引適用於土地徵收補償市場之查估程序。

(二)、綜合上開規定意旨可知，徵收土地補償係以調查估算之市價為之。至於補償市價之查估方法，係在預定徵收土地之地價區段內，選取具代表性宗地作為比準地。再藉由蒐集之眾多買賣實例中，選擇適當實例作為比較標的，以比較標的之成交價格為市場行情基礎，據以推估計算比準地地價。最後，再以比準地地價為基準，參酌各調整因素，據以估計預定徵收補償之各宗地市價。其中查估辦法第 19 條規定比準地之估價方法，係採買賣實例比較法，亦即於依一定程序、一定範圍內所蒐集之眾多買賣實例中，選擇其中 1 至 3 個較為適當者，以其市場實際交易價格為評價基礎，再按必要情形施予情況、日期補正，同時就區域因素與個別因素加以調整，由此查估比準地地價。此參諸 103 年 11 月 14 日公布之查估辦法第 19 條條文用語修正為：「比準地比較價格之查估，應填載『比較法』調查估價表，其估計方法如下：一、就第 17 條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的。……。」，亦可得印證。又買賣實例比較法係以替代原則為其理論根據，亦即因市場經濟為追求價格低、效用高之不動產，在自由選擇情況下，價格效用相同或相近之不動產間，有相互替代之作用，彼此間之交易價格有互為影響之關係，故可藉由類似不動產既知之交易價格，比較求得具替代關係不動產之價格。而買賣實例比較法之運用，須從蒐集之眾多買賣實例中，選擇與比準地之條件較相同或較近似者，採用為比較標的，始能提高估算比準地價格之精確度。故買賣實例之蒐集、比較標的之選擇，應依查估辦法規定之法定程序及標準，基於正確而完整之事實基礎，並應合乎一般有效之價值判斷原則，否則，將影響查估比準地地價之精確度，最終勢必將連帶影響徵收補償市價之查估精確性、公平性。

(三)、次按平均地權條例第 4 條及土地法第 155 條第 1 項授權訂定之行為時地價及標準地價評議委員會組織規程第 3 條第 1、5、6 款規定，「地價區段之劃分及各區段之地價」、「土地徵收補償市價及市價變動幅度」、「依法復議之徵收補償價額」等事項之評議，均屬地評會之法定任務。又依同組織規程第 4 條規定，可知地評會係由議員代表、地方公正人士、對地價有專門知識之專家學者、不動產估價師、地政士公會代表、不動產經紀業公會代表及地政、財稅機關主管人員所組成，則由代表各種利益或專業知識之成員，依照一定之法律程序，獨立行使職權，共同作成之決定，與由一般公務員作成之判斷，尚有不同，應認享有判斷餘地。故就蒐集之眾多市場買賣實例中，選取何者作為推估計算比準地地價之比較標的始為適當，乃攸關徵收補償地價判斷之事項，核屬行政機關

之判斷餘地範圍，行政法院原則上應予尊重（最高行政法院 104 年度判字第 609 號、106 年度判字第 126 號判決意旨參照）。又參照司法院釋字第 382 號、第 462 號及第 553 號解釋理由，行政法院對於行政機關之判斷餘地，應採取較低之審查密度，僅於該判斷有恣意濫用及其他違法情事時，始得予撤銷或變更。其可資審查之情形包括：(1)行政機關所為之判斷，是否出於錯誤之事實認定或不完全之資訊。(2)法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明顯錯誤。(3)對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位規範。(4)行政機關之判斷，是否有違一般公認之價值判斷標準。(5)行政機關之判斷，是否出於與事物無關之考量，亦即違反不當聯結之禁止。(6)行政機關之判斷，是否違反法定之正當程序。(7)作成判斷之行政機關，其組織是否合法且有判斷之權限。(8)行政機關之判斷，是否違反相關法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等。換言之，對行政機關之判斷餘地，倘經司法審查結果，行政法院認行政機關之判斷有上開恣意濫用或其他違法情事時，仍得予撤銷或變更。

(四)、經查：

1、系爭土地坐落嘉義縣鹿草鄉馬稠後段豐稠小段，位於被告辦理「嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案」範圍，需地機關所為預定徵收土地範圍內各宗地資料之通知函，於 102 年 9 月 1 日後，103 年 3 月 1 日前，始送達被告所屬地政機關，且該徵收案屬於急迫性公共建設推動所需要者，故依照查估辦法第 20 條第 4 項、第 27 條第 1 項但書規定，系爭土地之估價基準日定為 103 年 3 月 1 日等情，經被告陳明在卷（本院卷 2 第 270 頁），亦為原告所不爭，應屬可信。是以，參照查估辦法第 17 條第 2 項但書規定，本件土地徵收補償案之案例蒐集期間應為 102 年 9 月 2 日至 103 年 3 月 1 日。

2、被告所屬水上地政於辦理本案預定徵收時，依照查估辦法第 10 條第 1 項規定，斟酌各相關因素後，將預定徵收範圍內之系爭土地，參照內政部編印查估作業手冊之程序，劃設為鹿草鄉第 P001-00 地價區段。復於該地價區段內，選定豐稠小段 100 地號（特定農業區農牧用地、面積 118,249 平方公尺）為具代表性之比準地，有比準地地價估計表所載內容為證，復為原告所不爭執，足信系爭比準地之選取，合於查估辦法第 18 條規定。

3、因系爭比準地所屬 P001-00 地價區段內，於 102 年 9 月 2 日至 103 年 3 月 1 日之案例蒐集期間，並無買賣實例。被告遂依查估辦法第 19 條第 2 項規定，並參照查估作手冊規定，於鹿草鄉行政區內，就與系爭比準地屬同一供需圈之類似地區內，藉由實價登錄系統及不動產買賣成交案件實際資訊申報書資料，蒐集上開期間內之土地買賣實例。被告並從中選擇屬正常買賣單價且交易日期接近估價基準日之附表一編號 6、附表二編號 5、附表三編號 1 等 3 件買賣實例，採用為比較標的，並據以進行價格因素調整後，估算系爭比準地地價為 950 元，再據以估計徵收土地各宗地之市價等情，有上開 3 件買賣實例調查估價表、比準地地價估計表、徵收土地宗地市價估計表（本院卷 1 第 267-269 頁）、徵收土地宗地市價評議表在卷（本院卷 1 第 271-279 頁）、徵收土地各項補償費明細表

(本院卷 1 第 21 頁) 為證。

4、迄於本件訴願期間，被告就其所蒐集之市場買賣實例，僅揭露附表一全部 6 件、附表二其中 1 件（即編號 5）、附表三其中 1 件（即編號 1）。嗣於本件訴訟審理期間，原告質疑被告蒐集買賣實例之範圍及選擇比較標的之方法，被告始揭露其於與比準地屬同一供需圈內類似地區內，蒐集並列入選擇範圍之買賣實例共 17 件，包括附表一地價區段 6 件、附表二地價區段 6 件、附表三地價區段 5 件，並表明其就附表一、二、三各地價區段內之買賣實例互相評比，各地價區段選擇其中一件最適當者據以採用為比較標的等情，業經被告陳明在卷，並有被告提出之上開 17 件買賣實例調查估價表（本院卷 2 第 121-137 頁）、附表一、二、三之實價登錄買賣案件一覽表為證，應可信為真實。

5、依查估辦法第 19 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定意旨，於比準地之同一地價區段內，倘無法選取比較標的者，得於其他地區選取。條文所謂「其他地區」，應係指得蒐集買賣實例以供選取之地理範圍。而參照估價規則第 12 條第 2 款規定不動產估價師蒐集比較實例之範圍：「與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。」再參照同規則第 2 條第 11、12、13 款定義規定：「11、同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。」「12、近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。」「13、類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。」意旨，可探知查估辦法第 19 條第 1 項第 1 款所指比準地之「同一地價區段」、第 2 項所指比準地之「其他地區」，分別相對應技術規則之規定，即屬技術規則所指「近鄰地區」、「類似地區」之概念。此參諸內政部編印查估作業手冊，載明「地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，其他地區得以與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地為考量。」等語（參見本院卷 1 第 235 頁），就其他地區之範圍亦指向同一供需圈之土地範圍，即可相印證。綜合上開說明，適用查估辦法第 19 條第 2 項規定於其他區選取比較標的時，其蒐集市場買賣實例之範圍，即應以與比準地屬同一供需圈之類似地區為其範圍。而附表一、附表二、附表三各地價區段之土地，地處接近比準地之外圍地區，多屬特定農業區農業用地，現況供種植農作物之使用等情，有現況照片（本院卷 2 第 155-160、第 177-182、197-201 頁）在卷可參，核與系爭比準地具有替代關係，被告認定均屬系爭比準地之同一供需圈之類似地區，並於該地區蒐集市場買賣實例以供選擇比較標的，尚無違誤。而原告雖主張佳禾小段 826（特定農業區水利用地）、1286-1（特定農業區農牧用地）、1287-1（特定農業區養殖用地）、1303-1（特定農業區養殖用地）地號等 4 筆土地，於蒐集案例期間亦有交易，應蒐集為買賣實例，並應列入比較標的之選擇範圍等語。惟查，上開土地坐落於朴子市，行政區與系爭比準地不同，位於東西向荷苞嶼排水幹線河道範圍內，土地現況屬低窪排水溝或屬養殖漁塢，此有現況照片（本院卷 1 第 189-190 頁）在卷可參，且部分土地編定為養殖用地、水利用地，其土地使用限制與比準地尚有不

同，被告認定與系爭比準地非屬同一供需圈內類似地區，並無替代關係，不予列入蒐集市場買賣實例以供選取比較標的之範圍，亦無違誤。原告此部分主張，尚無可採。

(五)、被告就其蒐集之 17 件市場買賣實例，除經採用為比較標的之附表一編號 6、附表二編號 5、附表三編號 1 等 3 件外，其餘 14 件有無填寫買賣實例調查估價表？有無違反正當法律程序？

1、依查估辦法第 6 條第 1 項規定意旨，為運作買賣實例比較法，明定就蒐集之市場買賣實例應填寫買賣實例調查估價表。又依查估辦法第 7 條規定意旨，買賣實例調查估價表之應記載內容，尚包括影響價格偏高或偏低而應適當價格修正或不予採用之 13 款情形；另依查估辦法第 8 條規定意旨，應就「交易價格……及實例狀況」等相關事項，詳予查證確認後予以記載，可見填寫買賣實例調查估價表應先為一定之事實調查，並應核實記載其內容，其功能應係作為後續比較判斷之基礎資料。又參照查估辦法第 30 條明定該辦法所規定之各類書、表，由中央主管機關定之，而中央主管機關內政部業以 101 年 6 月 26 日台內地字第 1010224419 號令訂定發布買賣實例調查會估價表（表 1-1、1-2、1-3）在案，由此可見就蒐集之市場買賣實例，應填寫買賣實例調查會估價表，應係採買賣比較法應踐行之法定正當定程序。又查估辦法第 7 條規定買賣實例調查估價表之應記載內容，既包括具有應適當價格修正或不予採用之 13 款情形者，可見就蒐集之各件市場買賣實例，不論是否採用為比較標的，均須填寫買賣實例調查估價表，始符合蒐集、調查買賣實例之法定正當程序。至於是否逕予排除不採用、或與比準地條件之相近似程度是否屬於較適當之比較標的，均屬嗣後選擇判斷之問題。被告主張依查估辦法第 6 條第 1 項規定應填寫買賣實例估價表者，僅限於經選擇採用為比較標的之 1 至 3 件市場買賣實例，其餘未經採用者則無須填寫云云，並無可採。

2、被告先於 105 年 7 月 21 日準備程序，陳述：「符合買賣作業期間，選取為比較標的才需要製作買賣實例調查估價表，實務上作法都是這樣」（本院卷 1 第 224 頁筆錄）、「依（查估辦法）第 6 條規定，應該要填寫買賣實例調查估價表的是經採取為比較標的才需要。」（法官問：其他不採納就沒有製作買賣實例？）：是。第 P006-00 鹿東小段比價區段，僅就 653 地號製作買賣實例，其餘不採納 5 筆就沒有製作。」（本院卷 1 第 228 頁筆錄）。是被告依上開陳述內容，顯已明確表示就其所蒐集之 17 件市場買賣實例中，僅就其中經選擇採用為比較標的之 3 件實例填寫買賣實例調查估價表甚明。被告嗣後雖改稱其就 17 件買賣實例，全部均有填寫買賣實例調查估價表，但檢送地評會以供評議之查估書表中，僅附有經選擇採用為比較標的之 3 件買賣實例云云，並提出上開 17 件買賣實例之「表 1-1 買賣實例調查估價表」共 17 份（本院卷 2 第 121-137 頁）為證。然經檢視被告提出為證之上開「表 1-1 買賣實例調查估價表」，姑不論其內容是否依查估辦法第 7、8 條規定確實填寫，其中未經選擇採用之 14 件（附表一編號 1-5、附表二編號 1-4 及 6、附表三編號 2-5），其上承辦員、課（股）長、主任（局

長)欄均為空白，顯然欠缺公文擬稿作業應表明製作者之形式要件。反之，經被告選擇採用為比較標的之 3 件買賣實例，其「表 1-1 買賣實例調查估價表」則均有承辦員即課員游茹纓、地價課課長胡惠斐、水上地政主任徐丞輝之核章，有該 3 份「表 1-1 買賣實例調查估價表」在卷(訴願卷第 102-104 頁)可供參對，兩者形式上顯有不同，難認被告就該未經選擇採用之 14 件買賣實例確有踐行填寫買賣實例調查估價表之正當法律程序。

3、茲審酌查估辦法第 6 條、第 30 條規定查估機關應按中央主管機關公告之書、表格式填寫，其規範目的應係以其調查結果作為將來審核判斷之基礎資料，宜依一定格式明確記載以便利審查。是以，縱認被告就該 14 件「表 1-1 買賣實例調查估價表」確有下載資料並填寫資料之行為，然其既未經承辦員及其監督長官核章，顯見其製作行為尚未完成。是即，被告尚未踐行完成查估辦法第 6 條所規定應填寫該 14 件買賣實例調查估價表之法定正當程序，即逕為選擇其餘 3 件買賣實例採用為比較標的之判斷，進而作成原處分，揆諸前揭說明，即有恣意違反正當法律程序之違法，自應予撤銷。

(六)、被告就其蒐集之 17 件市場買賣實例，以附表一、二、三各地價區段內之買賣實例各自評比，各自選擇一件為比較標的，而非就 17 件互相評比後選出 3 件比較標的，有無違法？

1、按買賣實例比較法之估價理論，須就一定期間、一定範圍內，依一定程序所蒐集之眾多市場買賣實例，就其中與比準地條件相同或相似者，選擇採用為比較標的，作為估算比準地地價之基礎。而為提高估算比準地價格之精確度，自須選取與比準地條件相同或最似之買賣實例為比較標的，始符採比較法之估價理論。被告依第 19 條第 2 項規定，就與系爭比準地屬同一供需圈內之類似地區，即附表一、二、三地價區段內，於蒐集案例期間內，共計蒐集上開 17 件市場買賣實例，已如前述。因此，就附表一、二、三共 17 件市場買賣實例，全部列入同一比較選擇之範疇內，亦即就 17 件互相比較評比結果，從中選擇 1 至 3 件，邏輯上始能選出最適當之比較標的，以達成採比較法估價之目的。蓋 17 件市場買賣實例中，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。從而，被告在無法律依據情形下，執意於附表一、二、三之地價區段內，各選擇一件市場買賣實例(附表一編號 6、附表二編號 5、附表三編號 1)採用為比較標的，與買賣實例比較法之估價理論不符，邏輯上顯然不能選出較適當之比較標的。是以，被告自行創設法律所無限制之選取比較標的之方法，顯然違反一般有效之價值判斷原則，且其選取結果將影響比準地地價之查估精確性，足認被告係



出於恣意之判斷，洵有違法，應予撤銷。

2、被告雖主張其限於各類似地區之地價區段內，僅選擇一件買賣實例為比較標的，係以查估辦法第4條第2、3款規定及第19條第2項後段規定為依據，就影響交易價格之區域因素加以考量。又類推適用查估辦法第18條比準地之選取標準，於各類似地區之地價區段內，各選取其一為代表，亦符合公平性及客觀代表性云云。惟查，查估辦法第4條第2、3款係規範土地市價查估之辦理程序，而依第2款規定意旨，僅謂調查市場買賣實例時，應調查影響地價之因素；至依第3款規定之延伸意旨，於劃分地價區段時，應依查估辦法第10條規定斟酌影響價格變動之區域因素。解釋上固可認為上開階段之查估辦理程序，應調查並參酌土地之個別因素及區域因素，惟尚無法導出「各地價區段內僅能選擇一件比較標的」之規範意旨。至查估辦法第19條第2項：「……比較標的者，得於其他地區選取，『估計時』應進行區域因素及個別因素調整。」等語，對照同條第1項第1、2款規定「一、……於同一地價區段內選擇1至3件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格」之順序，可知就比較標的之交易價格進行區域、個別因素調整，藉以估算比準地地價，係在選擇採用比較標的之後。是以，查估辦法第19條第2項之規範目的，核與比較標的之選擇採用，並無關聯性，無從作為支持「各地價區段內僅能選擇一件比較標的」見解之法律依據。至查估辦法第18條係規定就預定徵收土地範圍內選取1筆或數筆宗地，作為查估其他徵收土地市價之比較基準，故應從預定徵收土地中選取具代表性之宗地。然買賣實例比較法關於較標的之選擇，係從蒐集之眾多買賣實例中，選擇與比準地條件相同或相似之土地，係著重於與比準地條件之相似程度，以提高其估算之精確度，並無所謂代表性之問題。被告此部分之主張，容有誤解法律，尚無可採。

(七)、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，選擇附表一編號6、附表二編號5、附表三編號1為比較標的，而未參酌土地本身條件之差異情形，有無違法？

1、按買賣實例比較法之操作方法，須以從蒐集之眾多買賣實例中，選擇較適當者採用為比較標的，以其正常交易價格作為勘估標的（比準地）之價格估算基礎。至於在眾多之買賣實例中，究以何標準選擇較為適當之實例，查估辦法並無明確之規定。而依照查估作業手冊之記載，謂「其他地區得以與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地為考量。」（本院卷1第235頁），核係指向與比準地條件較相近似之土地。又參照技術規則第3章「估價方法」第1節「比較法」21條規定：「比較法估之程序如下：一、蒐集並查證……。二、選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。……。」可知在買賣實例比較法之運作上，關於比較標的之選取標準，亦係基於替代原則之理論根據，須選擇與勘估標的（比準地）之條件相同或較為相似之買賣實例採用為比較標的。蓋買賣實例之土地條件與比準地之條件相近似程度越高，則在嗣後參酌各項影響交易價格因素調整時，其誤差率越低，始能提高補償地價查估之精確度。



2、至所謂條件是否相同或相似之判斷標準，其所指之土地條件，無非係指各宗土地因受本身條件之影響而產生價格差異之個別因素（參照技術規則第 2 條第 16 款），包括土地位置、形狀、面積大小、坡度、臨路狀況、使用限制、與農貨市場之距離及進出道路情形，以及足以影響整個地價區段價格水準之區域因素（參照技術規則第 2 條第 16 款），包括地區之自然條件、交通運輸、公共建設、特殊設施等情形。蓋此等因素之事實情況，均屬影響土地利用效果及市場價格之主要原因，自屬選擇標準之項目。至買賣實例之交易日期與價格基準日之接近程度，固亦屬影響市場價格變動之條件，而可列為選擇標準項目之一。然參照查估辦法第 17 條第 2 項規定意旨，其案例蒐集期間僅限於半年內，故各個買賣實例之交易日期，相差至多不超過半年，倘未發生短期內市場波動率過大情形，土地本身條件之影響應大於交易日期之影響程度。故適當比較標的之選擇，自應就各買賣實例之個別因素、區域因素、交易日期等情，依據調查所得之事實情況，綜合評價後，從中選擇影響價格變動之條件與比準地相同或較相似者予以採用為比較標的，始符合買賣實例比較法之精神。是以，被告倘漏未就各買賣實例之土地位置、形狀、面積大小、坡度、臨路狀況、使用限制、與農貨市場之距離及進出道路等等個別案例事實情況，依查估辦法第 7、8 條調查確認並列入選擇比較標的之標準加以考量，則其判斷顯係基於不完整之事實資料，即有恣意之瑕疵。

3、關於附表一部分：

(1)經查，原告就附表一地價區段內之 6 件買賣實例，以其中編號 5 屬於親友間交易，編號 1、2、4 非屬正常買賣單價，認其價格有明顯偏高或偏低，且其影響交易價格之情況無法有效掌握及量化標準，致無法為適當修正，依查估辦法第 7 條但書規定予以排除選擇餘地，而決定不予採用為比較標的，而僅認定編號 3、6 為正常價格，並就該 2 件買賣實例評比選擇結果，採用交易日期接近價格日期之編號 6（即鹿東小段 653 地號）為比較標的之一，有被告先後製作之該 6 件實價登錄買賣案件一覽表（本院卷 1 第 183 頁、第 261 頁、卷 2 第 139 頁）在卷可參。雖被告嗣後提出之第 2 份實價登錄買賣案件一覽表（本院卷 1 第 261 頁），追加理由增列編號 6 與預定徵收土地範圍之距離，較諸編號 3 土地短少 1 公里等情，然被告仍陳明此非其選擇採用編號 6 為比較標的之理由，主要選擇考量是依據交易日期最接近基準日者等語（本院卷 2 第 268 頁筆錄）。可見在交易價格正常之買賣實例中（附表編號 3、6），被告係以交易日期是否接近基準日期為其標準，而未參酌土地本身條件之個別因素，例如土地位置、形狀、面積大小、坡度、臨路狀況、使用限制、與農貨市場之距離及進出道路等事實情形。從而，被告就此影響比較標的選擇之重要事實未加以參酌考量，即作成選擇採用編號 6 為比較標的之判斷，揆諸前揭說明，顯係基於不完整事實資料所為之恣意判斷，洵有違法。

(2)再者，被告不予選擇編號 4 為比較標的之理由，係以有查估辦法第 7 條但書第 1 款急買情形，雖被告提出之該地買賣實例調查估價表上確有記載「第 7

條第1款：成交價格偏高，買方急買」等語（本院卷1第383頁），惟該調查估價表之「承辦員、課（股）長、主任（局長）」簽名欄，均屬空白，已如前述，則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。是以，被告依此錯誤之事實基礎而作成編號4買賣實例屬於查估辦法第7條但書第1款應不予採用情形之判斷，亦顯有恣意判斷之違法。

#### 4、關於附表二部分：

經查，原告就附表二地價區段內之6件買賣實例，以其中編號6屬於親友間交易，編號1為價格偏低之非正常交易，認其價格有明顯偏高或偏低，且其影響交易價格之情況無法有效掌握及量化標準，致無法為適當修正，依查估辦法第7條但書規定予以排除選擇餘地，決定不予採用為比較標的，而僅認定編號2、3、4、5為正常價格，乃就該4件買賣實例評比選擇結果，採用交易日期接近價格日期之編號5（即鹿草小段587號）為比較標的之一，此經被告陳明在卷（本院卷2第269頁筆錄），復有被告製作之該6件實價登錄買賣案件一覽表（本院卷2第161頁）在卷可參。又被告提出之編號2、3、4土地之買賣實例調查估價表（本院卷2第128-130頁），除土地面積及交易日期、買賣價格外，並無土地個別條件之記載，且該調查估價表之「承辦員、課（股）長、主任（局長）」簽名欄，均屬空白，益徵被告就屬正常交易價格之編號2、3、4、5買賣實例，係以交易日期接近價格日期為標準，據以從中選擇編號5為比較標的，而未參酌土地本身條件之個別因素，諸如土地位置、形狀、面積大小、坡度、臨路狀況、使用限制、與農貨市場之距離及進出道路等事實情形。從而，被告就此影響比較標的選擇之重要事實未加以參酌考量，即作成選擇採用編號5為比較標的之判斷，揆諸前揭說明，亦顯係基於不完整事實資料所為之恣意判斷，洵有違法。

#### 5、關於附表三部分：

經查，原告就附表三地價區段內之5件買賣實例，以其中編號5屬於親友間交易，認其價格有明顯偏高或偏低，且其影響交易價格之情況無法有效掌握及量化標準，致無法為適當修正，依查估辦法第7條但書規定予以排除選擇餘地，而決定不予採用，而僅認定編號1、2、3、4為正常價格，旋就該4件買賣實例評比選擇結果，採用交易日期最接近價格日期之編號1（即海豐小段294地號）為比較標的之一，此經被告陳明在卷（本院卷2第270頁筆錄），復有被告製作之該5件實價登錄買賣案件一覽表（本院卷2第183頁）在卷可參。又被告提出之編號2、3、4土地之買賣實例調查估價表（本院卷2第134-136頁），亦除土地面積及交易日期、買賣價格外，並無土地個別條件之記載，且該調查估價表之「承辦員、課（股）長、主任（局長）」簽名欄，均屬空白，益徵被告就屬正常交易價格之編號1、2、3、4買賣實例，係以交易日期接近價格日期為標準，據以從中選擇編號1為比較標的，而未參酌土地本身條件之個別因素，諸如土地位置、形狀、面積大小、坡度、臨路狀況、使用限制、與農貨市場之距離及進出道路等事實情形。從而，被告就此影響比較標的選擇之重要事

實未加以參酌考量，即作成選擇採用編號 1 為比較標的之判斷，揆諸前揭說明，亦顯係基於不完整事實資料所為之恣意判斷，亦有違法。

6、被告雖主張關於如何選擇比較標的之標準，查估辦法未明文規定，故參照技術規則第 12 條各款規定，在該前 3 款情況相同下，自應依該條第 4 款規定以交易日期最接近價格基準日者為選擇標準云云。惟比較標的之選擇標準，應就土地本身條件之個別因素、區域因素、交易日期等情，綜合判斷與比準地條件之相近似程度為準，此有上開技術規則 21 條第 2 款規定「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」可資參照，已如前述。至技術規則第 12 條規定：「不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。」依其明白文義係指買賣實例之「蒐集」原則，而非「比較」原則。而第 4 款所規範之買賣實例交易日期影響因素，僅可認屬審酌標準之一，仍須就土地條件本身等相關因素予以審酌，被告就此規定之解釋，容有誤會，此部分主張，亦無可採。

六、綜上所述，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，洵有違法。被告以原處分駁回原告就徵收補償地價異議之申請，即有違誤。訴願決定未予糾正，亦有不合。原告起訴意旨執以指摘，並訴請撤銷訴願決定及原處分關於否准增加徵收補償地價部分均撤銷，為有理由，應予准許。至於原告求為判決逕命被告應作成准予增加徵收補償地價 114,036,148 元之行政處分部分，因未經被告本於專業調查後，並就徵收補償地價為第一次判斷，且事證亦未臻明確，本院無從自為判決，爰依行政訴訟法第 200 條第 4 款之規定，就此請求有理由部分，判命被告應依本判決之法律見解另為適法之處分，並就其請求未達全部有理由之部分，予以駁回。又本件兩造其餘陳述主張核與本件判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依行政訴訟法第 200 條第 4 款、第 104 條、民事訴訟法第 79 條，判決如主文。

(四)竹山南雲交流道聯絡道新建工程(訴願案號：1040500080)

案號	內政部訴願決定書(案號：1040500080)
決定日期	104/07/22
決定文號	台內訴字第 1040045049 號
訴願人	
原處分機關	南投縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 104 年 4 月 14 日府地價字第 1040071155 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主文	訴願駁回。
事實	<p>緣原處分機關辦理「竹山南雲交流道聯絡道新建工程」，申請徵收南投縣○○鎮○○段○○○○地號內等 23 筆土地，並一併徵收其土地改良物，經本部以 103 年 11 月 3 日台內地字第 1031302443 號函核准徵收，原處分機關據以 103 年 11 月 13 日府地權字第 10302257311 號公告徵收補償(公告期間自 103 年 11 月 14 日起至 103 年 12 月 15 日止)。訴願人所有坐落南投縣○○鎮○○段○○○-○地號土地(特定農業區農牧用地，下稱系爭土地)位於徵收範圍內，其對系爭土地徵收補償價額不服，於公告期間內提出異議，經原處分機關以 104 年 1 月 30 日府地價字第 1040016037 號函復訴願人查處結果。訴願人不服查處結果，提出復議，原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，提請南投縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)復議。案經 104 年 3 月 27 日地評會 104 年第 1 次會議決議維持原查估市價為每平方公尺新臺幣(下同)1,700 元。原處分機關遂以 104 年 4 月 14 日府地價字第 1040071155 號函通知訴願人復議結果。</p> <p>訴願人不服，以(一)其於 103 年 8 月 6 日協議價購會議，已同意卓越不動產估價事務所估價結果為每平方公尺 2,000 元，詎原處分機關未將協議內容作成書面，且未記明協議之結果，而以未能達成協議為由，逕行徵收系爭土地，且非以上開估定之市價徵收補償。(二)原處分機關為趕於新土地徵收條例施行前辦理徵收，竟取巧將說明會及協議價購同時舉辦，未整合說明會中土地所有權人意見，再進行用地範圍測量及調查用地資料等程序，最後才進行協議價購，顯然違反程序規定。(三)地評會是否依照地評會組織規程第 4 條第 1 項規定組成，容有疑義，若組織不合法，有利害關係應迴避未迴避，其所作成之土地徵收補償市價及市價變動幅度等決議即不合法云云，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一、按土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。第一項協議價購，應由需用土地人依市價</p>

與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格。」第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例施行細則第30條第1項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第6條第1項規定：「依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。」第10條第1項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第11條規定：「地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。」第13條第1款規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。」第17條第1項規定：「依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。」第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他

地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。以收益法估計之比準地收益價格，與第一項估計之比較價格，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 21 條第 3 款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：…三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。」第 28 條規定：「需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。」又地價及標準地價評議委員會組織規程第 4 條規定：「本會置委員十五人或十六人，其中一人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣（市）長或副縣（市）長兼任；一人為副主任委員，由直轄市政府或縣（市）政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市或縣（市）政府就下列人員遴聘之：一、議員代表一人。二、地方公正人士一人。三、地政專家學者二人。四、不動產估價師二人或三人。五、法律、工程、都市計畫專家學者各一人。六、地政主管人員一人。七、財政或稅捐主管人員一人。八、工務或都市計畫主管人員一人。九、建設或農業主管人員一人。本會委員任期三年，期滿得續聘之。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退。第一項委員出缺時，直轄市或縣（市）政府應予補聘，其任期以至原委員任期屆滿之日為止。直轄市、縣（市）議會未推派議員代表者，直轄市、縣（市）政府應另遴聘地政專家學者或不動產估價師擔任委員。但澎湖縣政府、福建省金門縣政府及連江縣政府得不另聘之，不受第一項總人數之限制。」第 6 條規定：「本會開會得邀請經辦估價人員列席。評議異議或復議案件時，得通知異議人或復議人列席說明，並於說明後退席。前項異議或復議案件為多數人共同提出者，僅得推派三人以下之代表列席。」第 7 條規定：「本會需有過半數委員之出席，始得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議；本會委員對各議案所載調查估計結果如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，於經出席委員二人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正。可否同數時，由主席裁決。委員應親自出席前項會議。但由機關代表兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表出席。前項指派之代表列入出席人數，並參與會議發言及表決。」第 8 條規定：「本會委員對具有利害關係之議案，

應自行迴避。」

二、本件訴願人所有系爭土地位於原處分機關辦理「竹山南雲交流道聯絡道新建工程」範圍內，經原處分機關以103年11月13日府地權字第10302257311號公告徵收補償。訴願人對於系爭土地徵收補償價額提出異議，案經104年3月27日地評會104年第1次會議決議維持原查估市價為每平方公尺1,700元。原處分機關遂以104年4月14日府地價字第1040071155號函通知訴願人復議結果。訴願人認原處分機關對系爭土地之徵收補償地價過低，提起訴願。依土地徵收條例第30條第1項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價，茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成及合法性分別臚述如下：

(一)地價區段之劃設：

系爭土地為特定農業區農牧用地，位於南投縣竹山鎮前山路以南、中和路以西及集山路3段以北，經竹山地政事務所依查估辦法第10條、第11條規定，考量地價差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境汙染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，並以道路、溝渠等界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線，將系爭土地劃為第P008-00地價區段，經核尚無違誤。

(二)比準地地價查估：

竹山地政事務所於第P008-00地價區段內選取南投縣○○鎮○○段○○○-○地號土地作為比準地，以103年3月1日為估價基準日，並於本案案例蒐集期間102年9月2日至103年3月1日蒐集比較案例，惟因無法於第P008-00地價區段內選取比較標的，爰選取鄰近同為特定農業區農牧用地之南投縣○○鎮○○段○○○-○地號、南投縣○○鎮○○段○○○地號土地(交易日期分別為102年9月23日、103年1月27日)作為比較標的，上開比較標的經估計土地正常買賣單價分別為每平方公尺1,752元、1,109元，調整至估價基準日單價分別為每平方公尺1,770元(調整百分率為1.00%)、1,109元(調整百分率為0.00%)。本案比準地與選擇之比較標的進行個別因素調整後，考量價格形成因素之相近程度，決定第P008-00地價區段比準地地價為每平方公尺1,700元，此有卷附買賣實例調查估價表影本、比準地地價估計表影本可稽，核與查估辦法第18條至第20條規定無違。

(三)估計宗地市價：

系爭土地經與比準地比較後，並作宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件、行政條件等個別因素差異調整，計算個別因素調整率後，求得該宗土地之地價為每平方公尺1,700元。嗣訴願人提出復議，案經地評會104年第1次會議決議維持原查估市價為每平方公尺1,700元。經核此部分程序亦合乎土地徵收條例第30條規定。

三、關於訴願人所訴部分，經查：

(一)原處分機關103年8月6日府工土字第1030156310號開會通知單已檢附用地取得協議價購會議說明資料、協議價購同意書、協議價購契約書(草案)等

	<p>予訴願人，上開說明資料載明「所有權人如同意協議價購，請當場或 103 年 8 月 25 日前出具協議價購同意書予本府，並於本府另行通知簽訂協議價購契約書之期限內，與本府另行簽定買賣契約書。」原處分機關 103 年 8 月 19 日府工土字第 1030165813 號函亦於說明一載「如有意願與本府協議價購者，請於 103 年 8 月 25 日前將協議價購同意書郵寄或親送於本府。」是訴願人縱於會議中口頭同意估價結果為每平方公尺 2,000 元，然並未向原處分機關提出同意書，難認協議價購已經成立。</p> <p>(二) 又原處分機關於 103 年 4 月 18 日、5 月 19 日舉辦第 1、2 場公聽會，並於同年 8 月 15 日舉辦協議價購會議，嗣依規定製作徵收計畫書呈報本部，經本部 103 年 11 月 3 日台內地字第 1031302443 號函核准徵收，徵收處分並無違誤；另本件地評會之合法性，依卷附南投縣辦理 104 年第 1 次土地徵收補償市價查估作業簡報暨地價及標準地價評議委員會會議紀錄影本可知，其委員組成、決議方式均符合地價及標準地價評議委員會組織規程第 4 條、第 7 條規定，且訴願人等復議人亦依該組織規程第 6 條規定列席陳述意見，並經委員及原處分機關所屬相關單位回應表示意見，堪認地評會已踐行法定程序。訴願人未能舉出地評會委員與議案具有利害關係之事證以實其說，所述核不足採。從而，本案原處分機關以 104 年 4 月 14 日府地價字第 1040071155 號函通知訴願人復議結果：維持原查估市價為每平方公尺 1,700 元。揆諸前揭法令規定與上開說明，原處分核無不合，應予維持。</p> <p>綜上論結，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。</p>
--	---

裁判字號	臺中高等行政法院 104 年訴字第 317 號行政判決
裁判日期	民國 104 年 12 月 30 日
原告	曾玄武、曾世賢
被告	南投縣政府
上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國 104 年 7 月 22 日台內訴字第 1040045049 號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如下：	
主文	<p>訴願決定及原處分關於南投縣竹山鎮○○段○○○○○○號土地徵收補償之部分均撤銷。</p> <p>訴訟費用由被告負擔。</p>
事實及理由	<p>一、事實概要：原告所有坐落南投縣竹山鎮○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地），位於被告辦理竹山南雲交流道聯絡道新建工程（下稱系爭工程）用地範圍，前經需用土地人被告所屬工務處依土地徵收條例第 11 條規定，於民國 103 年 8 月 15 日召開協議價購會議未達成協議，報奉內政部 103 年 11 月 3 日台內地字第 1031302443 號函准予徵收，被告爰依同條例第 18 條暨同條例施行細則第 21 條規定，以 103 年 11 月 13 日府地權字第 10302257311 號公告，公告期間自 103 年 11 月 14 日至同年 12 月 15 日止。原告於公告期間內對系爭土地徵</p>



收補償價額為每平方公尺新臺幣（下同）1,700 元表示不服，以 103 年 12 月 10 日訴願書向內政部提出異議，請求按原協議價購之價格每平方公尺 2 千元辦理徵收，經內政部函轉被告請依土地徵收條例第 22 條第 2 項徵收補償異議處理程序規定辦理，被告乃依規定進行查處，並於 104 年 1 月 30 日以府地價字第 1040016037 號函復原告，查處結果本件徵收土地宗地市價之查定，均依同條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法等相關規定辦理，於法並無違誤，維持原查估市價等語。原告不服查處結果，於 104 年 3 月 13 日向被告提出復議，被告於 104 年 3 月 27 日提請南投縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）104 年第 1 次會議復議，決議維持原評定市價為每平方公尺 1,700 元，被告並以 104 年 4 月 14 日府地價字第 1040071155 號函復原告上開復議結果。原告仍不服，提起訴願遞經駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、兩造聲明：（一）原告聲明求為判決：訴願決定及原處分關於系爭土地徵收補償之部分均撤銷。（二）被告聲明求為判決：駁回原告之訴。

三、原告訴稱略以：

（一）本件徵收過程之程序或方式違法：本件地評會是否依照地評會組織規程第 4 條第 1 項規定組成，容有疑義，若委員會組織不合法，是否有利害關係而應迴避未迴避，其所作成之土地徵收補償市價及市價變動幅度等評議決議即不合法，被告應提出本件地評會之會議紀錄，以查明是否有程序不合法之事實。次按土地徵收條例第 10 條、第 11 條之規定，本件徵收說明會與協議價購協調會不能同一天無間隔實施，然本件徵收之說明會與協議價購協調會卻在同一天，無間隔舉辦，容有程序瑕疵。又內政部 97 年 7 月 16 日台內地字第 09701124501 號函示意旨，可知土地徵收應踐行一定程序，以確保人民之財產權，其中包括舉行公聽會或說明會，再進行各項程序，並應再進行協議價購，協議價購不成始行徵收；然本件被告為趕於新土地徵收條例施行前辦理徵收，竟取巧將說明會及協議價購同時舉辦，未整合說明會中所有權人所陳述之意見，再進行接續之都市計畫變更或非都市土地使用分區及使用地變更、事業計畫報請目的事業主管機關許可、用地範圍測量分割及調查用地資料等程序，最後才進行協議價購，顯然有違程序或方式規定之違誤。

（二）系爭土地徵收價格與估定市價落差甚大，顯不合理：本件舉辦說明會及協議價購時，系爭土地之市價依卓越不動產估價師事務所估價結果為單價每平方公尺 2 千元，原告等已同意依上開估價之價額，由被告協議價購，被告亦已承諾配合估價師之估價報告，重新檢視公告土地現值，並提交舉辦說明會及協議價購時，就原告共有系爭土地之市價，另行評估後議價並收購。詎被告竟未繼續進行與原告協議，逕以原告未按期繳交協議價購同意書為由，進行徵收程序，並將系爭土地之徵收價額予以降低為每平方公尺 1,700 元，造成徵收價格與估定市價落差甚大。又被告辦理系爭工程所徵收之引道土地，因未顧及道路兩側之排水溝設備，而未徵收該土地，無法鋪設排水溝，乃於 104 年 9 月 11 日以府工土字第 1040184004 號開會通知單，通知原告，召開系爭工程增辦灌排溝渠第

1 次協議價購會議，並於協議價購同意書中載明系爭土地價購之市價為每平方公尺 2 千元，可證其原徵收價格與估定市價落差甚大之事實。

四、被告答辯略以：

(一)系爭土地查估價格符合土地徵收條例施行細則第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)第 2 條所明定之市價，即市場之正常交易價格：

1. 系爭土地為系爭工程徵收範圍內土地，經需用土地人依規定以 103 年 4 月 24 日府工土字第 1030084007 號函報送辦理 103 年土地徵收補償宗地市價查估，作業單位南投縣竹山地政事務所(下稱竹山地政所)依土地徵收條例第 30 條及查估辦法第 17 條、第 27 條相關規定辦理，以 103 年 3 月 1 日為估價基準日，並依規定蒐集 102 年 9 月 2 日至 103 年 3 月 1 日買賣實例及劃分地價區段，據以估計徵收土地宗地單位市價，並於 103 年 6 月 27 日提經地評會 103 年第 3 次會議評議通過在案。

2. 本件徵收用地範圍由北而南，銜接自竹山南雲交流道南側，經南投縣竹山鎮(下稱竹山鎮○○○段，中間跨越前山路 2 段、前山段連接集山路 3 段(台 3 線)之特定農業區農牧用地，全長共 1,707 公尺，經作業單位竹山地政所依查估辦法第 10 條第 1 項及第 11 條規定辦理，將中二高以南、中和路以西及前山路以北中和段之特定農業區農牧用地劃分為 P002-00 地價區段，中和段、前山段臨前山路旁之特定農業區農牧用地劃分為 P004-00 地價區段，另將前山路以南、中和路以西及集山路 3 段以北之特定農業區農牧用地劃分為 P008-00 地價區段。而原告所共有之系爭土地，為特定農業區農牧用地，位處前山路以南、中和路以西及集山路 3 段以北，劃屬於竹山鎮 P008-00 地價區段，此一區段實地勘查並參酌相關資訊，主要以農業使用為主，經作業單位竹山地政所依查估辦法第 18 條規定辦理，於 P008-00 徵收地價區段範圍內，選取竹山鎮○○○段○○○○○號具代表性(位置、形狀、寬度及深度等條件較能代表屬地價區段內土地價值)之土地，為本件徵收案之比準地。

3. 依查估辦法第 22 條規定，應估計竹山鎮○○○段○○○○○號比準地地價，以該比準地地價為 P008-00 地價區段內各宗地市價估計之比較基準，經作業單位竹山地政所依同辦法第 19 條第 1 項第 3 款、第 2 項、第 3 項規定，於內政部不動產交易實價查詢服務網資料庫選取竹山鎮○○○段○○○○○號及竹山鎮○○○段○○○○○號等 2 件買賣實例為比較標的，其比準地地價查估分述如下：

(1)竹山鎮○○○段○○○○○號(比較標的編號 00001)：土地正常買賣單價為每平方公尺 1,752 元，交易日期為 102 年 9 月 23 日，交易日期調整百分率為 1.00%；個別因素調整百分率為 -1.25%；區域因素調整百分率為 -7.49%；比準地試算價格為每平方公尺 1,617 元。(2)竹山鎮○○○段○○○○○號(比較標的編號 00004)：土地正常買賣單價為每平方公尺 1,109 元，交易日期為 103 年 1 月 27 日，交易日期調整百分率 0.00%；個別因素調整百分率為 -2.50%；區域因素調整百分率為 -13.31%；比準地試算價格為每平方公尺 937 元。(3)比準地即竹山鎮○○○段○○○○○號地價：考量差異百分率絕對值加總分別為 13.74%及

19.81%，並依各比較標的權重比例 98%、2%，最後形成比準地為每平方公尺 1,700 元。

4. 系爭土地宗地市價，經作業單位竹山地政所依查估辦法第 20 條第 1 項規定，按各宗地個別因素進行個別因素調整，估計土地徵收補償市價為每平方公尺 1,700 元。故系爭土地該當期市價查估程序、方法及案例之引用與修正，均係依據土地徵收條例第 30 條第 4 項授權訂定之查估辦法規定辦理，於估價基準日所查估並經地評會評定之市價。本件需用土地人以 103 年 4 月 24 日府工土字第 1030084007 號函送宗地個別因素清冊予被告作業單位，以憑辦理 103 年之徵收補償市價查估作業，依同辦法第 17 條及第 27 條之規定，當期估價基準日為 103 年 3 月 1 日，地評會於 103 年 6 月 27 日第 3 次會議評議通過，符合土地徵收條例施行細則第 30 條及查估辦法第 2 條所明定之市價，即市場之正常交易價格。況竹山地政所選取枋平段 428-4 地號為比較標的，成交價格為 1,752 元，而卓越不動產估價師事務所亦選取鄰近 428-6 地號為比較標的，成交價格為 1,649 元，兩者均與比準地條件相似之比較標的，竹山地政所選取枋平段 428-4 地號比較標的成交價格尚高於卓越不動產估價師事務所選取之 428-6 地號成交價格，併予敘明。

5. 就竹山地政所未選取枋平段 444、446 及 427 與 428-6 地號等 3 筆土地為比較標的，陳述如下：

(1) 本件需用土地人依查估辦法第 20 條第 4 項規定，以 103 年 4 月 24 日府工土字第 1030084007 號函報送辦理 103 年土地徵收補償宗地市價查估，宗地個別因素清冊所載前山段 350-1 地號比準地面積為預為分割面積 883.77 平方公尺，寬度 20M、深度 44M，惟 103 年 7 月 24 日委由卓越不動產估價師事務所辦理 103 年協議價購市價查估，宗地個別因素清冊所載前山段 350 地號比準地面積則為預為分割前母地號，面積 2,520.45 平方公尺，寬度 50M、深度 50.4M，兩者宗地條件即有差異，前者土地面積較小，不利土地開發使用，後者面積坵形方整，適宜整體規劃利用。

(2) 又枋平段 444 地號土地為一般農業區農牧用地，面積 3,684.28 平方公尺，雖適宜土地利用，但係屬袋地，需經他人土地出入；同段 446 地號土地則為一般農業區交通用地，面積僅 203.79 平方公尺，雖面臨下坪路，有出入之便利性，惟土地形狀狹長不利土地利用，故竹山鎮○○段 444、446 地號為併同買賣之實例，有助於該 2 筆土地之利用，乃屬具合併使用之交易，因無法有效掌握及量化調整，竹山地政所依查估辦法第 7 條規定，不予採用，且卓越不動產估價師事務所選用該筆買賣實例作為比較標的，並未依規定適當量化調整修正，以此查估之比準地價格即明顯偏高。

(3) 再者，枋平段 446、444 與 427 地號土地等 2 筆買賣實例，成交日期分別為 103 年 2 月 10 日及 102 年 10 月 13 日，成交金額每平方公尺 2,881 元、2,751 元，雖該 2 筆成交案例使用分區比較標的地段交易日期相近，惟均為一般農業區農牧用地，面積 3,888.06、15,486.68 平方公尺，坵形方整，適宜整體規劃

利用，且為雙面臨街地，道路規劃及闢建程度皆佳、交通位置優良，故成交價格較高，與比準地前山段 350-1 地號土地相較，係為特定農業區農牧用地，面積僅 883.77 平方公尺，土地面積較小，不利土地開發使用，且非臨街地，交通運輸不佳，兩者宗地個別條件、使用效益顯不相當，非屬與比準地條件相同或相似之比較標的，故竹山地政所依查估辦法第 19 條第 1 項、第 2 項之規定，未予採用。另竹山地政所選取枋平段 428-4 地號土地為比較標的，成交金額每平方公尺 1,752 元，高於卓越不動產估價師事務所選用同段 428-6 地號土地為比較標的，成交金額每平方公尺 1,649 元。

(二)原告主張本件徵收及查估程序違法部分：

地評會評議委員，於 103 年 6 月 27 日提經地評會 103 年第 3 次會議評議系爭土地宗地單位市價時，係由修正前地評會組織規程遴聘之地評會評議委員評定；嗣原告等不服查處結果，依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定，再於 104 年 3 月 13 日向被告提出請求復議，被告於 104 年 3 月 27 日提請地評會 104 年第 1 次會議復議時，其地評會評議委員則依內政部 104 年 1 月 15 日台內地字第 10313040255 號令修正發布施行地評會組織規程第 4 條及第 13 條規定，於 104 年 1 月 29 日重新遴聘，共置委員 15 人，其中該組織規程第 4 條第 1 項第 5 款都市計畫專家學者 1 人及第 8 款工務或都市計畫主管人員 1 人，分別遴聘逢甲大學土地管理學系鐘懿萍副教授及被告建設處洪瑞智處長，於法並無違誤。

(三)原告主張系爭土地徵收價格與估定市價落差甚大顯不合理部分：

1. 依土地徵收條例第 11 條規定，可知協議價購屬私法契約範疇，為申請徵收土地或土地改良物之先程序，應由需用土地人與土地所有權人雙方進行溝通協議。本件需用土地人考量徵收為政府執行公權力取得土地所有權之最後手段，亦考量選擇對人民權益損害最小且不妨礙公共建設推動之方式，為鼓勵所有權人同意協議價購以減少採徵收方式取得土地，及基於市價來源應有所依據及具公信力等因素，乃依內政部 102 年 4 月 15 日台內地字第 1020147100 號函說明四及五函示載明，土地徵收條例修正後，需用土地人應以市價與土地所有權人協議，因市價會隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有合理區間，協議價購與徵收補償雖同採市價標準，但因時間點不同，亦不一定有相同水準，逕以地評會評定之市價為協議價購標準，恐有違協議價購之精神。爰需用土地人進行協議價購前，依內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號函意旨：「參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估取得各項市價資訊，經綜合評估後，確實與土地所有權人進行協議，以落實土地徵收條例第 11 條協議價購之立法精神，避免產生協議程序流於形式致徵收處分違法之疑慮。」於 103 年 7 月底委託卓越不動產估價師事務所辦理協議價購市價查估，以每平方公尺 2 千元與原告進行協議價購，並於被告 103 年 8 月 6 日府工土字第 1030156310 號開會通知單檢附之協議價購會議說明資料內已載明土地協議價購之價格係委由不動產估價師估定、土地改良物之價格係依被告訂定之查估補償標準計算、協議不成將依法辦理徵

收、相關徵收補償之規定等，且於協議價購會議中說明，落實土地徵收條例第11條協議價購之立法精神，其後再於103年8月15日召開協議價購會議，並載明於協議價購會議紀錄中。準此，協議價購與徵收補償雖同採市價標準，但因時間點不同，亦不一定有相同水準，因市價會隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有合理區間。本件需用土地人於103年8月15日召開協議價購會議，依委由卓越不動產估價師事務所所查估之市價辦理協議價購，其後就協議不成部分，依103年6月27日提經地評會第3次會議評定通過之徵收宗地市價辦理徵收作業，依法並無違誤。

2. 被告104年9月11日辦理系爭工程增辦灌排溝渠工程，係以協議價購辦理，不以徵收方式取得，為不妨礙公共建設儘速推動及鼓勵所有權人同意協議價購，並基於市價來源應有所依據及其公信力等因素，需用土地人仍依內政部102年4月15日台內地字第1020147100號函說明四及五函示意旨，援用103年7月底委託卓越不動產估價師事務所辦理協議價購查估市價每平方公尺2千元，與原告進行協議價購，依法並無違誤；另依被告檢附內政部不動產交易資訊實價查詢結果，於系爭徵收案之周邊同一供需圈101年8月1日至104年8月30日止，徵收區段近鄰地區土地使用性質相同之前山段農牧用地，其市價區間在901元至1,294元，顯見本案系爭土地，103年原徵收補償宗地市價查定，實已反應市場正常交易價格。

五、本件兩造之爭點為：被告辦理系爭土地相關市價徵收補償查估作業相關程序及系爭土地評定之市價，是否適法？

六、本院判斷：

(一)按「(第1項)需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。(第2項)前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。……。(第4項)第1項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。(第5項)前項所稱市價，指市場正常交易價格。」、「(第1項)……。(第2項)權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關提出異議，該管直轄市或縣(市)主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。(第3項)權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣(市)主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。……」、「(第1項)被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。(第2項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。(第3項)各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價

變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。(第4項)前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。……」、「(第1項)本條例第30條第1項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。(第2項)前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」分別為土地徵收條例第11條、第22條、第30條及同條例施行細則第30條所明定。

(二)依上，土地徵收條例第11條第1項規定需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，原則上應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，如所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依該條例申請強制徵收。又同條第4項及第5項規定，需用土地人依市價與所有權人協議價購，所稱市價，指市場正常交易價格；再依同條例第30條第1項之規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。是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，以貫徹徵收土地協議價購在先，強制徵收在後之制度，並維護被徵收土地所有權人之權益，方符合上開土地徵收條例規定之意旨及精神。

(三)經查，原告所有系爭土地，位於系爭工程用地範圍，前經需用土地人被告所屬工務處依土地徵收條例第11條規定，於103年8月15日召開協議價購會議未達成協議，報奉內政部103年11月3日台內地字第1031302443號函准予徵收。被告以同月13日府地權字第10302257311號公告，公告期間自103年同月14日至同年12月15日止，原告於公告期間內對系爭土地徵收補償價額為每平方公尺1,700元表示不服，以103年12月10日訴願書向內政部提出異議，請求按原協議價購之價格每平方公尺2千元辦理徵收，經內政部函轉被告請依土地徵收條例第22條第2項徵收補償異議處理程序規定辦理，被告進行查處後，以104年1月30日府地價字第1040016037號函復原告，查處結果系爭土地市價之查定，均依同條例第30條及查估辦法等相關規定辦理，而維持原查估市價等語。原告不服查處結果，於104年3月13日向被告提出復議，被告於104年3月27日提請地評會104年第1次會議復議，決議維持原評定市價為每平方公尺1,700元，被告函復原告該復議結果。原告仍不服，循序提起本件行政訴訟。基此，原告所有系爭土地，因需用機關召開協議價購會議未達成協議，乃報請主管機關強制徵收，被告再依系爭土地之市價補償原告。

(四)原告除主張本件系爭土地被強制徵收前，被告與原告協議系爭土地價購之市價為每平方公尺2千元，嗣被告逕以原告未按期繳交協議價購同意書為由，進行徵收程序，並將系爭土地之徵收價額予以降低為每平方公尺1,700元，造成徵收價格與估定市價落差甚大，被告仍應按系爭土地市價每平方公尺2千元補償原告等情外，另稱被告為趕於新土地徵收條例施行前辦理徵收，取巧將說明會及協議價購同時舉辦，未整合說明會中所有權人所陳述之意見，再進行接續之都市計畫變更或非都市土地使用分區及使用地變更、事業計畫報請目的事

業主管機關許可、用地範圍測量分割及調查用地資料等程序，最後才進行協議價購，有違程序或方式規定等云。然按需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，如未依土地徵收條例第 11 條第 1 項規定與所有權人協議價購或以其他方式取得，逕行申請主管機關核准後強制徵收，係徵收處分有無違反法定程序之問題，並非被告辦理系爭土地相關市價徵收補償查估作業相關程序及系爭土地評定市價之範疇，又依本件原告之訴願書(訴願卷 53 頁)，其係請求訴願機關內政部撤銷原公告徵收價格，改以協議價購數額辦理公告強制徵收等語，並未爭執系爭土地徵收處分之合法性(如原告不服內政部之徵收處分，應向該管訴願機關行政院提起訴願)，是本件應僅就被告辦理系爭土地市價徵收補償查估作業及評定市價適法與否，予以論斷，合先敘明。

(五)次按「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」、「依第 4 條第 2 款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。」、「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益實例調查估價表。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：一、急買急賣。……五、畸零地或有合併使用之交易。……」、「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」、「地價區段之界線，應以道路、溝渠等界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。」、「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第 7 條及第 8 條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物(以下簡稱建物)者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積……。」、「(第 1 項)依第 13 條或第 14 條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。(第 2 項)前項估價基準日指每年 9 月 1 日，案例蒐集期間為當年 3 月 2 日至 9 月 1 日。但屬第 27 條第 1 項但書規定者，估價基準日指 3 月 1 日，案例蒐集期間為前 1 年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日。」、「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。……。」、「(第 1 項)比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第 17 條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價

區段內選擇 1 至 3 件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。(第 2 項)地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。(第 3 項)第 1 項第 2 款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」、「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每平方公尺單價逾新臺幣 1 千元至 10 萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。」各為 101 年 6 月 5 日發布，同年 9 月 1 日施行之查估辦法第 4 條、第 6 條第 1 項、第 7 條、第 10 條第 1 項、第 11 條、第 13 條、第 17 條、第 18 條、第 19 條及第 21 條第 3 款所明定。

(六)又按「本會置委員 15 人或 16 人，其中 1 人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣(市)長或副縣(市)長兼任；1 人為副主任委員，由直轄市政府或縣(市)政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市或縣(市)政府就下列人員遴聘之：一、議員代表 1 人。二、地方公正人士 1 人。三、地政專家學者 2 人。四、不動產估價師 2 人或 3 人。五、法律、工程、都市計畫專家學者各 1 人。六、地政主管人員 1 人。七、財政或稅捐主管人員 1 人。八、工務或都市計畫主管人員 1 人。九、建設或農業主管人員 1 人。」、「(第 1 項)本會開會得邀請經辦估價人員列席。評議異議或復議案件時，得通知異議人或復議人列席說明，並於說明後退席。(第 2 項)前項異議或復議案件為多數人共同提出者，僅得推派 3 人以下之代表列席。」、「本會需有過半數委員之出席，始得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議；……可否同數時，由主席裁決。」、「本會委員對具有利害關係之議案，應自行迴避。」亦為現行地評會組織規程第 4 條第 1 項、第 6 條、第 7 條第 1 項及第 8 條所規定。

(七)準此，土地徵收之價額，依前揭土地徵收條例第 30 條規定，即應以徵收當期之市價為準。另依地評會組織規程第 4 條第 1 項之規定，地評會之成員，包括議員代表、地方公正人士、地政、財政或稅捐、工務或都市計畫、建設或農業主管等，是有關徵收補償地價之判斷，為經由該委員會所作成，係本於其專業知識所作成之決定，應享有一定之判斷權力，而在判斷之範圍內，行政法院僅能就行政機關之判斷時，有無遵守法定秩序，是否基於錯誤之事實所為，有無遵守一般有效之價值判斷原則，及判斷時有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項予以審查，其他屬行政機關之專業認定部分，行政法院應予尊重。

(八)原告主張本件地評會是否依照地評會組織規程第 4 條第 1 項規定組成，容有疑義，若委員會組織不合法，是否有利害關係而應迴避未迴避，被告應提出本件地評會之會議紀錄，以查明是否有程序不合法之事實乙節，經被告於本件審理時提出依地評會組織規程第 4 條第 1 項規定遴聘之委員名冊(本院卷 157 頁)，其委員組成含有主任委員副縣長 1 人、副主任委員秘書長 1 人、議員代表 1 人、地方公正人士 1 人、地政專家學者 2 人、不動產估價師 2 人、法律及都市計畫暨工程專家學者各 1 人、地政主管人員(地政處處長)1 人、財政或稅捐主管



人員(財政處處長)1人、工務或都市計畫主管人員1人(工務處處長或建設處處長)及建設或農業主管人員(農業處處長)1人，共計15人，合於依地評會組織規程第4條第1項之規定。又依104年3月27日地評會104年第1次會議之簽到簿(原處分卷35頁)，出席委員有主任委員副縣長1人、地方公正人士1人、地政專家學者1人、不動產估價師2人、法律專家學者1人、對地價有專門知識專家1人(該委員經被告遴聘為都市計畫專家學者)、地政處處長、財政處處長、建設處處長及農業處處長，共計11人，已超出過半數委員之出席，原告又未指出何委員有利害關係而應迴避未迴避之情形，難認本件地評會委員之組成及出席開會人數有違反地評會組織規程上開相關規定，原告上開主張，自難謂有據。

(九)次查，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，有如上述。本件系爭土地經強制徵收前，被告於103年7月底先委託卓越不動產估價師事務所辦理協議價購查估市價每平方公尺2千元，與原告進行協議價購，嗣被告以原告未按期繳交協議價購同意書為由，而無法達成協議價購，乃報經主管機關核准強制徵收系爭土地，並經作業單位竹山地政所依查估辦法第22條規定，估計竹山鎮○○段350-1(原350)地號比準地地價，以該比準地地價為P008-00地價區段內各宗地市價估計之比較基準，並依同辦法第19條第1項第3款、第2項、第3項規定，於內政部不動產交易實價查詢服務網資料庫選取竹山鎮○○段○○○○○○號及竹山鎮中崎段139地號等2件買賣實例為比較標的。竹山鎮○○段○○○○○○號為比較標的編號00001，土地正常買賣單價為每平方公尺1,752元，交易日期為102年9月23日，交易日期調整百分率為1.00%；個別因素調整百分率為-1.25%；區域因素調整百分率為-7.49%；比準地試算價格為每平方公尺1,617元。另以竹山鎮○○段○○○○○○號為比較標的編號00004，土地正常買賣單價為每平方公尺1,109元，交易日期為103年1月27日，交易日期調整百分率0.00%；個別因素調整百分率為-2.50%；區域因素調整百分率為-13.31%；比準地試算價格為每平方公尺937元。再以計算出比準地竹山鎮○○段○○○○○○號地價：考量差異百分率絕對值加總分別為13.74%及19.81%，並依各比較標的權重比例98%、2%，最後形成比準地為每平方公尺1,700元，固非無據。

(十)然查，依被告委託卓越不動產估價師事務所辦理協議價購查估成果報告書(本院卷77-100頁)，系爭土地市價每平方公尺2千元，該事務所選取竹山鎮○○段○○○○○○號為比準地，而該土地之地價估計，係選取竹山鎮○○段444及446地號、427地號、428-6地號土地等3筆有買賣實例之個案為比較標的，交易日期分別為103年2月10日、102年10月13日、102年9月23日，成交價格各為每平方公尺2,881元、2,751元、1,649元，再以個別因素如宗地條件、道路條件、接近條件、周邊條件、行政條件、其他等項目，調整形成比準地為每平方公尺2千元(同卷82頁比準地地價估計表)。而被告以竹山地政所辦理系爭土地市價查估，則選取竹山鎮○○段○○○○○○號為比準地，計算出本件

宗地系爭土地市場正常交易價格每平方公尺 1,700 元，二者所選取比準地固有不同，惟竹山地政所選取竹山鎮○○段○○○○○○號及竹山鎮○○段○○○○號等 2 件買賣實例為比較標的，土地買賣單價為每平方公尺 1,752 元及 1,109 元，交易日期為 102 年 9 月 23 日及 103 年 1 月 27 日(訴願卷 113 頁比準地地價估計表)，與卓越不動產估價師事務所則選取竹山鎮○○段 444 及 446 地號、427 地號、428-6 地號土地等 3 筆買賣實例之個案之比較標的，交易日期為介於 102 年 9 月 23 日至 103 年 2 月 10 日，而該 3 筆交易成交價格各為每平方公尺 2,881 元、2,751 元、1,649 元，可知竹山地政所與卓越不動產估價師事務所蒐集買賣實例，地段及交易日期相近，又查估個別調整因素之條件亦屬相同，含有宗地條件、道路條件、接近條件、周邊條件、行政條件及其他等，並以各條件之項目因素以差異百分比調整而決定地價，竹山地政所調整比準地為每平方公尺 1,700 元，系爭土地市場正常交易每平方公尺價格亦同；卓越不動產估價師事務所調整比準地每平方公尺 2 千元，系爭土地市場正常交易價格亦為每平方公尺 2 千元。

(十一)另按依查估辦法第 6 條第 1 項之規定，土地徵收補償市價查估，其中調查買賣實例，係以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例，是有關土地買賣實例，自以儘量蒐集地段及交易日期相近之買賣實例，此等買賣實例愈多，自較能衡量各種影響地價之客觀因素，調整比準地之價格，再正確查估被徵收土地補償市價。卓越不動產估價師事務所選取竹山鎮○○段 444 及 446 地號買賣實例之個案為比較標的，交易日期為 103 年 2 月 10 日，成交價格每平方公尺 2,881 元，被告稱同段 444 地號土地為一般農業區農牧用地，面積 3,684.28 平方公尺，雖適宜土地利用，但係屬袋地，需經他人土地出入；同段 446 地號土地則為一般農業區交通用地，面積僅 203.79 平方公尺，雖面臨下坪路，有出入之便利性，惟土地形狀狹長不利土地利用，故同段 444、446 地號為併同買賣之實例，有助於該 2 筆土地之利用，屬合併使用之交易，無法有效掌握及量化調整，竹山地政所依查估辦法第 7 條規定，不予採用等情，查依該 2 筆土地之地籍圖(本院卷 176 頁)，確屬有合併使用之情形，符合查估辦法第 7 條所規定之情形，被告不予採用，尚屬有據。

(十二)惟查，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。被告稱同段 427 地號土地為一般農業區農牧用地，面積 15,486.68 平方公尺，坵形方整，適宜整體規劃利用，且為雙面臨街地，道路規劃及闢建程度皆佳、交通位置優良，故成交價格較高，與比準地前山段 350-1 地號土地相較，係為特定農業區農牧用地，面積僅 883.77 平方公尺，土地面積較小，不利土地開發使用，且非臨街地，交通運輸不佳，兩者宗地個別條件、使用效益顯不相當，非屬與比準地條件相同或相似之比較標的；另竹山地政所選取枋平段 428-4 地號土地為比較標的，成交金額每平方公尺 1,752 元，高於卓越不動產估價師事務所選用同段 428-6 地號土地為比較標的，成交金額每平方公尺 1,649 元，竹

山地政所依查估辦法第 19 條第 1 項及第 2 項規定，未予採用卓越不動產估價師事務所選取同段 427 地號及 428-6 地號等 2 筆土地為比較標的等節。然按該 3 筆土地均為 P006-00 地價區段，卓越不動產估價師事務所選取同段 427 及 428-6 地號等 2 筆土地買賣實例個案，應有其參考價值，又上開該 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(同卷 120 頁言詞辯論筆錄)，且該 3 筆土地位置相鄰或僅間隔一筆其他土地(同卷 189 頁地籍圖)，均為一般農業區農牧用地，同段 427 地號土地為雙面臨街，同段 428-6 及 428-4 地號 2 筆土地均為單面臨街，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，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。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(同卷 190 頁地籍圖)，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，卓越不動產估價師事務所選取之竹山鎮○○段 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，以竹山鎮○○段○○○○號土地買賣實例為比較標的，予以綜合比較調整比準地為每平方公尺市場正常交易價格，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，自有違誤。

七、綜上所述，原告指稱本件地評會委員之組成及出席開會人數有違反地評會組織規程相關規定，雖無可取，然被告原處分關於辦理系爭土地徵收補償之查估評定市價之部分，有上開之違法，訴願決定予以維持，亦有未合，原告請求撤銷原處分該部分及訴願決定，為有理由，應由本院將原處分關於系爭土地之徵收補償部分均予撤銷，由被告另為適法之查估，以維法制。另本件事證已明，兩造其他主張及陳述，與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，併予敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依行政訴訟法第 98 條第 1 項前段，判決如主文。

(五)台 2 丙線 20K+933-21K+600 段 (21K+320-21K+600 段都市計畫外) 改善工程  
(訴願案號：1040480018)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1040480018)
決定日期	104/04/23
決定文號	台內訴字第 1042200522 號
訴 願 人	○○○
原處分機關	新北市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 103 年 11 月 28 日北府地價字第 1032253418 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回。
事實	緣交通部公路總局為辦理「台 2 丙線 20K+933-21K+600 段 (21K+320-21K+600 段都市計畫外) 改善工程」，申請徵收新北市雙溪區 (下同) 魚行段頂坪小段 00-00 地號等 11 筆土地，經本部以 103 年 5 月 6 日台內地字第 1030158127 號函核准，並經原處分機關以 103 年 7 月 10 日北府地徵字第 10312659184 號公告徵收，公告期間自 103 年 7 月 11 日起至 103 年 8 月 11 日止，並通知上開土地所有權人，其中訴願人簡定分所有坐落魚行段頂坪小段 00-00 地號 (下稱 00-00 地號土地)、訴願人 000 所有坐落魚行段頂坪小段 00-00 地號 (下稱 00-00 地號土地) 等 2 筆土地位於上開徵收範圍內。嗣土地徵收公告後，訴願人認補償地價偏低，於 103 年 9 月 3 日提出異議，經新北市瑞芳地政事務所 (下稱瑞芳地政事務所) 參酌宗地條件、道路條件、市價變動幅度等因素，並審酌周邊土地之交易價格後，認訴願人所有系爭土地補償價格分別為每平方公尺新臺幣 (下同) 570 元、1,700 元，應屬合理，原處分機關乃據以 103 年 9 月 12 日北府地價字第 1031673620 號函通知訴願人查處結果，訴願人不服查處結果，於 103 年 10 月 9 日向原處分機關提起異議。案經原處分機關提交新北市地價及標準地價評議委員會 103 年 11 月 18 日第 8 次會議復議，經決議維持原補償價格。原處分機關據以 103 年 11 月 28 日北府地價字第 1032253418 號函通知訴願人復議結果。訴願人不服，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，嚴重傷害訴願人權等語，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。
理由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣 (市) 主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣 (市) 主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收

公告之市價補償。」又土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格…。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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…。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 21 條第 2 款、第 3 款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算…二、每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。」第 29 條規定：「依第二十六條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。」

二、本件原處分機關以 103 年 7 月 10 日北府地徵字第 10312659184 號公告徵收系爭土地作為辦理「台 2 丙線 20K+933-21K+600 段（21K+320-21K+600 段都市計畫外）改善工程」用地，訴願人認補償地價偏低，於 103 年 9 月 3 日提出異議，原處分機關乃參酌宗地條件、道路條件、市價變動幅度等因素，並審酌周邊土地之交易價格後，認訴願人所有系爭土地補償價格分別為每平方公尺 570 元、1,700 元，應屬合理，並以 103 年 9 月 12 日北府地價字第 1031673620 號函復訴

願人查處結果，訴願人不服查處結果提起異議。案經原處分機關提交新北市地價及標準地價評議委員會 103 年 11 月 18 日第 8 次會議復議決議維持原補償價格。原處分機關乃據以 103 年 11 月 28 日北府地價字第 1032253418 號函通知訴願人復議結果，訴願人認土地之徵收補償價格過低，提起訴願。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價，茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成臚述如下：

(一) 關於 00-00 地號土地部分

1. 地價區段之劃分：

00-00 地號土地原屬河川區農牧用地，瑞芳地政事務所依據首揭查估辦法第 10 條第 1 項規定，將其劃屬雙溪區編號第 13 號地價區段，此有卷附地價區段勘查表、地價區段略圖影本可稽。

2. 選取比準地、估計土地正常單價之形成及查估比準地地價：

00-00 地號土地劃屬雙溪區編號第 13 號地價區段，原屬河川區農牧用地，原處分機關選取 00-00 地號土地為雙溪區第 13 號地價區段比準地，案例蒐集期間內（102 年 3 月 2 日至 102 年 9 月 1 日，估價基準日：102 年 9 月 1 日），該區段無買賣案例，瑞芳地政事務所分別選取性質相似位於山坡地保育區農牧用地之第 8 號地價區段買賣實例（雙溪區三叉港段三叉港小段 000 地號土地）為比較標的，估計買賣實例土地正常單價為每平方公尺 715 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 723 元，並與比準地進行區域因素及個別因素調整後，查估比準地地價，並依首揭土地徵收補償市價查估辦法第 21 條第 2 款、第 3 款之規定，計算該比準地地價為每平方公尺 570 元。此有買賣實例調查估價表影本、地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表、比準地地價估計表等影本附卷可參，亦合於首揭查估辦法第 13 條、第 17 條、第 18 條及第 19 條規定。

3. 估計土地市價，提交新北市地價及標準地價評議委員會評定：

因第 13 號地價區段之比準地即為 00-00 地號土地，故 00-00 地號土地之宗地市價為每平方公尺 570 元，此有徵收土地宗地市價估計表影本附卷可參。原處分機關並提請新北市地價及標準地價評議委員會 102 年第 10 次會議（102 年 12 月 25 日召開）評定通過在案。本案係於 103 年 7 月公告徵收，原處分機關依規定以雙溪區全區市價變動幅度（100%）計算調整市價後，計算 00-00 地號土地之補償價額為每平方公尺 570 元。

(二) 關於 00-00 地號土地部分

1. 地價區段之劃分：

00-00 地號土地原屬山坡地保育區丙種建築用地，瑞芳地政事務所依據首揭查估辦法第 10 條第 1 項規定，將其劃屬雙溪區編號第 14 號地價區段，此有卷附地價區段勘查表、地價區段略圖影本可稽。

2. 選取比準地、估計土地正常單價之形成及查估比準地地價：

00-00 地號土地劃屬雙溪區編號第 14 號地價區段，原屬山坡地保育區丙種建築用地，原處分機關選取 00-00 地號土地為雙溪區第 14 號地價區段比準地，案例

蒐集期間內(102年3月2日至102年9月1日,估價基準日:102年9月1日),該區段無買賣案例,瑞芳地政事務所選取性質相似位於住宅區之第3號地價區段買賣實例(雙溪區魚行段新店小段00-0地號土地)為比較標的,估計買賣實例土地正常單價為每平方公尺20,238元,調整至估價基準日單價為每平方公尺20,460元,並與比準地進行區域因素及個別因素調整後,查估比準地地價,並依首揭土地徵收補償市價查估辦法第21條第2款、第3款之規定,計算該比準地地價為每平方公尺1,700元。此有買賣實例調查估價表影本、地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表、比準地地價估計表等影本附卷可參,亦合於首揭查估辦法第13條、第17條、第18條及第19條規定。

3. 估計土地市價,提交新北市地價及標準地價評議委員會評定:

因14號地價區段之比準地即為00-00地號土地,故00-00地號之宗地地價為每平方公尺1,700元,此有徵收土地宗地市價估計表影本附卷可參。原處分機關並提請新北市地價及標準地價評議委員會102年第10次會議評定通過在案。本案係於103年7月公告徵收,原處分機關依規定以雙溪區全區市價變動幅度(100%)計算調整市價後,計算00-00土地之補償價額為每平方公尺1,700元。

嗣經訴願人於103年9月3日提起異議,認補償金額偏低,原處分機關以103年9月12日北府地價字第1031673620號函復訴願人有關異議事項查定過程並無違誤。訴願人不服,復於103年10月9日提起異議,經原處分機關以103年10月16日北府地價字第1031929890號函請瑞芳地政事務所重新查處,瑞芳地政事務所以103年10月22日新北瑞地價字第1034011493號函復原處分機關,經重新查處後,系爭土地徵收價格查定過程符合規定,並無違誤。原處分機關乃於103年11月18日提請新北市地價及標準地價評議委員會103年第3次會議審議,決議維持系爭土地103年土地徵收補償市價每平方公尺570元、1,700元。原處分機關乃據以103年11月28日北府地價字第1032253418號函通知訴願人復議結果。揆諸前揭法令規定與上開說明,原處分核無不合,應予維持。

三、至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。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。又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,侵害訴願人之權益。訴願人又稱將請相鄰地主作證,該區議員主持公道1節。依行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第19條規定,受理訴願機關就訴願人或參加人申請調查之證據認為不必要者,應於決定理由中指明。查本案原處分機關既如前述已依法定程序查估徵收土地補償價格,且無違誤情事,又訴願人並未指明相鄰土地為何,亦未敘明原處分機關就系爭土地徵收補償價格查估作業程序有何不當之處,故本案事

理明確，難認有再予調查之必要，併予指明。

綜上論結，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。



(六)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  
(訴願案號：1040110133)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1040110133)
決定日期	104/11/23
決定文號	台內訴字第 1040053410 號
訴 願 人	000
原處分機關	新北市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 104 年 5 月 28 日新北府地價字第 1040967671 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回。
事實	<p>緣臺北市政府辦理「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」(下稱系爭工程)需要，申請徵收訴願人所有坐落新北市中和區○○段○○-1 地號土地，經本部 103 年 11 月 13 日台內地字第 1031302866 號函核准徵收，原處分機關據以 103 年 11 月 14 日北府地徵字第 10321765214 號公告徵收(公告期間自 103 年 11 月 15 日起至 103 年 12 月 15 日止)，並通知訴願人上開土地以每平方公尺新臺幣(下同)417,000 元作為徵收補償地價。另因系爭工程需要，申請徵收取得訴願人所有坐落同段○○-2 地號土地地上權，經本部 103 年 11 月 13 日台內地字第 1031302864 號函核准徵收，原處分機關據以 103 年 11 月 14 日北府地徵字第 10321569394 號公告徵收(公告期間自 103 年 11 月 15 日起至 103 年 12 月 15 日止)，並通知訴願人上開土地以每平方公尺 125,000 元作為徵收地上權補償地價。訴願人不服補償價額偏低，提起異議，經原處分機關以 104 年 1 月 30 日新北府地價字第 1040140006 號函復訴願人查處結果，訴願人仍不服，提起復議，原處分機關乃依土地徵收條例第 22 條規定提經新北市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)104 年第 3 次會議，復議結果維持原徵收補償價額，原處分機關遂以 104 年 5 月 28 日新北府地價字第 1040967671 號函通知訴願人。</p> <p>訴願人仍不服，主張(一)其持有新北市中和區○○段○○、○○地號土地，於 62 年劃為都市計畫公共設施保留地，今開闢捷運劃為使用範圍，不按法律全部徵收，卻取巧分割，以低於毗鄰土地市價二分之一徵收。(二)原處分機關不依新法律毗鄰土地市價之定義，卻引舊法第 10 條第 3 項規定，公共設施保留地應單獨劃分地價區段，顯與新法毗鄰土地市價相抵觸。(三)持有○○段○○、○○號公共設施保留地，位於捷運景平站出口，原處分機關不依毗鄰土地○○段 240、241、242、243 地號比價，起碼也應依訴願人所舉國有財產局於 103 年 7 月所申報之○○段 271-300 地號土地為基礎，而非引用比較遠的大仁段土地為參考價格。(四)訴願人被徵收土地價格，偏離毗鄰土地市價差距太多，請求另請鑑價公司評定云云，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。</p>
理由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之

平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」又土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」另按行為時土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。…公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積。三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地權利價格=該買賣實例房地價格-該買賣實例建物成本價格。（二）該買賣實例土地權利單價=該買賣實例土地權利價格÷該買賣實例土地持分面積。（三）土地正常買賣單價之估計，以前目土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。…」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比

較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。…」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。…前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。…第一項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。…公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準…」第 23 條規定：「前條第二項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」第 25 條規定：「公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。」第 26 條規定：「各直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。前項市價變動幅度計算，原則以鄉、鎮、市、區為單位，並得將地價變動情形相近之鄉、鎮、市、區合併計算；鄉、鎮、市、區內地價變動差異大之地區，得予分開計算。」次按大眾捷運法第 19 條規定：「大眾捷運系統因工程上之必要，得穿越公、私有土地及其土地改良物之上空或地下，或得將管、線附掛於沿線之建物上。但應擇其對土地及其土地改良物之所有人、占有人或使用人損害最少之處所及方法為之，並應支付相當之補償。前項須穿越私有土地及其土地改良物之上空或地下之情形，主管機關得就其需用之空間範圍，在施工前，於土地登記簿註記，或與土地所有權人協議設定地上權，協議不成時，準用土地徵收條例規定徵收取得地上權。…前四項土地及其土地改良物上空或地下使用之程序、使用範圍、地籍逕為分割及設定地上權、徵收、註記、補償、登記、增加新建樓地板面積等事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。…」另大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第 10 條規定：「地上權之補償除第十一條及第十

二條情形者外，應依下列規定辦理：一、穿越土地之上空為：徵收補償地價 X 穿越地上高度補償率（如附表一）＝地上權補償費。二、穿越土地之下方為：徵收補償地價 X 穿越地下深度補償率（如附表二）＝地上權補償費。需穿越同一土地之上空及地下者，不適用本辦法之規定。」同條附表一「捷運工程構造物之下緣距地表高度：十五公尺—未滿二十一公尺。地上權補償率：三〇%」

二、本件訴願人認原處分機關對其所有坐落新北市中和區〇〇段〇〇-1、〇〇-2 地號土地之徵收補償地價過低，提起訴願。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價；在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成臚述如下：

（一）地價劃分區段之形成：

系爭 2 筆土地係屬都市計畫區內道路用地，係公共設施保留地，經單獨劃屬第 16 地價區段，毗鄰地價區段為第 12（公共設施保留地）地價區段、第 13（住宅區）地價區段及第 17（公共設施保留地）地價區段，另為查估作業需要收集買賣實例，另劃設第 75（住宅區）地價區段，此有卷附地價區段勘查表、地價區段圖影本可稽。

（二）選取比準地、估計土地正常單價之形成及查估比準地地價：

原處分機關於上開系爭土地之毗鄰非公設保留地第 13 地價區段範圍內選取新北市中和區大仁段 849 地號土地為比準地，案例蒐集期間內（102 年 3 月 2 日至 102 年 9 月 1 日，估價基準日：102 年 9 月 1 日），經選取該地價區段內〇〇段 244、245 地號房地為買賣實例，經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 338,215 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 348,361 元，因該期間內第 13 地價區段適當交易案例較少，另於住宅區第 75 地價區段內選取大仁段 474 地號房地為買賣實例，經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 319,966 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 329,565 元；選取大仁段 741 地號房地為買賣實例，經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 363,695 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 363,695 元，再據以計算該比準地地價為每平方公尺 385,000 元，並以此為第 13 地價區段之區段地價，此節亦有卷附買賣實例調查估價表、比準地地價估計表、公共設施保留地地價加權平均計算表影本可稽，核與首揭查估辦法第 13 條、第 17 條、第 18 條、第 19 條及第 22 條規定無違。

（三）估計系爭土地市價，提交地評會評定：

承上，因系爭土地為都市計畫區內道路用地，其區段地價應按其毗鄰非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算，故以第 13 地價區段之區段地價為準，是系爭土地經區段調整後宗地市價為每平方公尺 385,000 元，並提交地評會 103 年第 1 次會議評議通過。又因本案徵收作業未及於 103 年 6 月底前完成，經地評會 103 年 6 月 27 日第 103 年第 5 次會議審議，評議通過 103 年度上半年中和區市價變動幅度為 108.18%。原處分機關遂據以該宗地市價（每平方公尺 385,000 元）另加計 103 年上半年度中和區市價變動幅度（108.18%）計算系爭土地徵收補

償市價為每平方公尺 417,000 元。關於〇〇段〇〇-2 地號土地地上權部分，因捷運工程構造物穿越其上空範圍，下緣距地表高度 15 公尺以上未滿 21 公尺，依大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第 10 條及附表一規定，地上權補償率 30%，據以計算其應領補償費為每平方公尺 125,100 元，核本件相關程序業已合乎土地徵收條例第 30 條規定，查估市價應屬合理之補償。訴願人稱公共設施保留地單獨劃分地價區段，與新法毗鄰土地市價相抵觸，容有誤解。

三、至訴願人持有之〇〇段〇〇、〇〇地號土地，非系爭工程用地，不在本次徵收範圍內，核無補償問題。訴願人另稱未依毗鄰土地〇〇段 240、241、242、243 地號比價，起碼也應依國有財產局 103 年 7 月所申報之〇〇段 271-300 地號為基礎一節，業經原處分機關於訴願答辯書第 6 頁敘明，〇〇段 240 至 243 地號土地位於第 13 地價區段內，該區段現況建築型態主要為公寓，多經營汽車材料或維修行、五金材料、小吃店、診所等商業型態，選取鄰近系爭土地之大仁段 849 地號為比準地，其建築型態為公寓，一樓為經營診所使用，為具代表性之宗地。至〇〇段 240 地號，其面積較區段內其他宗地為大且現況為臨時性建築使用；同段 241 至 243 地號因隔 239-4、239-5 地號，未直接臨路且所有權人不相同，均不具代表性，未選取為比準地。另舉實價登錄成交紀錄，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，亦屬前揭查估辦法第 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。從而，原處分機關據地評會 104 年第 3 次會議復議決議維持原徵收補償價額，以 104 年 5 月 28 日新北府地價字第 1040967671 號函通知訴願人復議結果。揆諸前揭法令規定，原處分並無不合，應予維持。

綜上論結，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。

(七)鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程(訴願案號：1050260054)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1050260054)
決定日期	105/12/26
決定文號	台內訴字第 1050066507 號
訴 願 人	000
原處分機關	新北市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050695280 號、105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050696541 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回。
事實	<p>緣原處分機關為辦理「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」，申請徵收新北市鶯歌區大湖段圳子頭坑小段 144 地號內等 31 筆土地，並一併徵收其土地改良物，經本部以 104 年 9 月 24 日台內地字第 1041308339 號函核准徵收，原處分機關據以 104 年 10 月 13 日新北府地徵字第 10419251784 號公告徵收補償(公告期間自 104 年 10 月 14 日起至 104 年 11 月 12 日止)。訴願人黃 0 所有大湖段大竹圍小段 78-17、78-27 地號、圳子頭坑小段 145-18、145-21、145-25、145-26、145-30、148-4、149-1、171-11 地號等 10 筆土地及訴願人曾 0 益所有大湖段大竹圍小段 78-5、78-18、78-19 地號、圳子頭坑小段 171-19、171-26、171-29、171-31 地號等 7 筆土地(下稱系爭土地)位於徵收範圍內，訴願人黃 0 對其土地徵收補償價額不服，於 104 年 10 月 26 日提出異議，經原處分機關以 104 年 11 月 16 日新北府地價字第 1042189705 號函復查處結果，黃 0 不服上開查處結果，再於 104 年 12 月 3 日申請復議；訴願人曾 0 益亦對其土地徵收補償價額不服，於 104 年 12 月 2 日提出異議，並於 104 年 12 月 11 日向本部提起訴願，經本部以 104 年 12 月 17 日台內訴字第 1042201474 號函移請原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定辦理。嗣原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，提請新北市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)復議，並請訴願人到場陳述意見。案經 105 年 4 月 1 日地評會 105 年第 2 次會議決議維持原補償市價，原處分機關據以 105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050695280 號、105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050696541 號函分別通知訴願人黃 0 及曾 0 益復議結果。</p> <p>訴願人不服，主張異議、復議程序對土地所有權人不公平、不合理且不符合程序正義，且比較案例選取標準亦不合理，並請求言詞辯論及申請囑託專業估價師提出公平市價之鑑定報告云云，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。……前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依</p>

據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例施行細則第 30 條規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。……」又行為時土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 6 條第 1 項規定：「依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條第 1 款規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。第一項預定徵收土地其範圍內各宗地

個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。」

二、本件訴願人所有系爭土地位於原處分機關辦理「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」範圍內，經原處分機關以 104 年 10 月 13 日新北府地徵字第 10419251784 號公告徵收補償。訴願人黃 0 對其土地徵收補償價額提出異議，經原處分機關以 104 年 11 月 16 日新北府地價字第 1042189705 號函復查處情形，訴願人曾 0 益亦對其土地徵收補償價額不服，於 104 年 12 月 2 日提出異議，並於 104 年 12 月 11 日向本部提起訴願，經本部以 104 年 12 月 17 日台內訴字第 1042201474 號函移請原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定辦理。嗣原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，提請地評會復議，並請訴願人到場陳述意見。案經 105 年 4 月 1 日地評會 105 年第 2 次會議決議維持原補償市價，原處分機關據以 105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050695280 號、105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050696541 號函分別通知訴願人黃 0 及曾 0 益復議結果。訴願人認原處分機關對系爭土地之徵收補償地價過低，提起訴願。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價，茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成及合法性分別臚述如下：

(一)地價區段之劃設：

系爭大竹圍小段 78-27 地號、圳子頭坑小段 145-21 地號土地，為位於東至中湖街以西 40 公尺，西至中湖街 25 巷以東 40 公尺，南至中湖街以北 100 公尺，北以鶯歌溪為界之山坡地保育區丁種建築用地，經查估單位依查估辦法第 10 條規定，將該等土地劃為第 2 地價區段；系爭大竹圍小段 78-18、78-19 地號土地，為位於東至中湖街以東 30 公尺為界，西以中湖街為界，南至中湖街 178 巷以北約 50 公尺為界，北以中湖街 210 號為界之山坡地保育區農牧用地，經劃為第 5 地價區段；系爭大竹圍小段 78-5、78-17 地號、圳子頭坑小段 145-18、145-25、145-30、148-4、149-1、171-11、171-19、171-26、171-29、171-31 地號土地，為位於東以中湖街為界，西至大湖路金包珠巷為界，南以中湖國小為界，北至鶯歌溪為界之山坡地保育區農牧用地，經劃為第 7 地價區段；系爭圳子頭坑小段 145-26 地號土地，為位於東以中湖街為界，西至中湖街 25 巷為界，南至中湖街 162 號為界，北以鶯歌溪為界之山坡地保育區交通用地，經劃為第 9 地價區段，此有卷附地價區段勘查表影本可稽。

(二)比準地地價查估：

1. 系爭大竹圍小段 78-27 地號、圳子頭坑小段 145-21 地號土地，查估單位於第 2 地價區段內選取大竹圍小段 78-27 地號、圳子頭坑小段 145-21 地號土地作為比準地，以 103 年 9 月 1 日為估價基準日，於本案 103 年 3 月 2 日至 103 年 9 月 1 日案例蒐集期間，該區段無適當買賣實例，查估單位乃選取鄰近地區同為山坡地保育區丁種建築用地之圳子頭坑小段 156-4、157、153-23 地號土地(交易日期為 103 年 5 月 26 日)作為比較標的，上開比較標的經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 22,001 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 22,001 元



(調整百分率為 0.00%)。本案比準地與選擇之比較標的進行區域因素(修正率為 -8.89%)及個別因素(修正率為 -16.00%)調整後，考量價格形成因素之相近程度，決定第 2 地價區段比準地地價為每平方公尺 16,900 元。

2. 系爭大竹圍小段 78-18、78-19 地號土地，查估單位於第 5 地價區段內選取 78-18 地號土地作為比準地，案例蒐集期間，該區段無適當買賣實例，查估單位乃選取鄰近第 7 地價區段內同為山坡地保育區農牧用地之圳子頭坑小段 150-3 地號土地(交易日期為 103 年 6 月 26 日)作為比較標的，上開比較標的經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 2,420 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 2,420 元(調整百分率為 0.00%)，並經區域因素(修正率為 -2.50%)及個別因素(修正率為 4.00%)調整後，考量價格形成因素之相近程度，決定第 5 地價區段比準地地價為每平方公尺 2,500 元。因訴願人申請復議時主張比較標的 150-3 地號土地非屬正常交易，經原處分機關查明後，乃予排除，並重新選取鄰近地區同為山坡地保育區農牧用地之三界公坑小段 5、7、41、42-11、58、58-1、60、60-1、61、62、62-7、63、64、64-1 地號等 14 筆土地(交易日期為 103 年 5 月 17 日)作為比較標的，上開比較標的經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 2,551 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 2,551 元(調整百分率為 0.00%)。本案比準地與選擇之比較標的進行區域因素(修正率為 2.38%)及個別因素(修正率為 -7.00%)調整後，考量價格形成因素之相近程度，決定第 5 地價區段比準地地價為每平方公尺 2,500 元。

3. 系爭大竹圍小段 78-5、78-17 地號、圳子頭坑小段 145-18、145-25、145-30、148-4、149-1、171-11、171-19、171-26、171-29、171-31 地號土地，查估單位於第 7 地價區段內選取圳子頭坑小段 149-1 地號土地作為比準地，案例蒐集期間，該區段僅有 1 筆買賣實例，即圳子頭坑小段 150-3 地號土地(交易日期為 103 年 6 月 26 日)作為比較標的，上開比較標的經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 2,420 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 2,420 元(調整百分率為 0.00%)，並經個別因素(修正率為 2.00%)調整後，考量價格形成因素之相近程度，決定第 7 地價區段比準地地價為每平方公尺 2,500 元。因訴願人申請復議時主張比較標的 150-3 地號土地非屬正常交易，經原處分機關查明後，乃予排除，並重新選取鄰近地區同為山坡地保育區農牧用地之三界公坑小段 5、7、41、42-11、58、58-1、60、60-1、61、62、62-7、63、64、64-1 地號等 14 筆土地(交易日期為 103 年 5 月 17 日)作為比較標的，上開比較標的經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 2,551 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 2,551 元(調整百分率為 0.00%)。本案比準地與選擇之比較標的進行區域因素(修正率為 5.00%)及個別因素(修正率為 -9.00%)調整後，考量價格形成因素之相近程度，決定第 7 地價區段比準地地價為每平方公尺 2,500 元。

4. 系爭圳子頭坑小段 145-26 地號土地，查估單位於第 9 地價區段內選取 145-26 地號土地作為比準地，案例蒐集期間，該區段無適當買賣實例，查估單位乃選取鄰近第 7 地價區段內山坡地保育區農牧用地之圳子頭坑小段 150-3 地號土地

(交易日期為 103 年 6 月 26 日)作為比較標的，上開比較標的經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 2,420 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 2,420 元(調整百分率為 0.00%)，並經區域因素(修正率為-1.00%)及個別因素(修正率為 0.00%)調整後，考量價格形成因素之相近程度，決定第 9 地價區段比準地地價為每平方公尺 2,400 元。因訴願人申請復議時主張比較標的 150-3 地號土地非屬正常交易，經原處分機關查明後，乃予排除，並重新選取鄰近地區山坡地保育區農牧用地之三界公坑小段 5、7、41、42-11、58、58-1、60、60-1、61、62、62-7、63、64、64-1 地號等 14 筆土地(交易日期為 103 年 5 月 17 日)作為比較標的，上開比較標的經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 2,551 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 2,551 元(調整百分率為 0.00%)。本案比準地與選擇之比較標的進行區域因素(修正率為 3.95%)及個別因素(修正率為-11.00%)調整後，考量價格形成因素之相近程度，決定第 9 地價區段比準地地價為每平方公尺 2,400 元。

以上有卷附買賣實例調查估價表、影響地價區域因素分析明細表、比準地地價估計表影本可稽，核與查估辦法第 18 條至第 20 條規定無違。

### (三)估計宗地市價：

系爭土地經與比準地比較後，並作宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件、行政條件等個別因素差異調整，計算個別因素調整率後，經 104 年 4 月 14 日地評會 104 年第 2 次會議決議系爭大竹圍小段 78-27 地號、圳子頭坑小段 145-21 地號土地宗地市價為每平方公尺 16,900 元，大竹圍小段 78-18、78-19 地號土地宗地市價為每平方公尺 2,500 元，圳子頭坑小段 171-26 地號土地宗地市價為每平方公尺 2,700 元，大竹圍小段 78-5、78-17 地號、圳子頭坑小段 145-25、145-30、148-4、171-19、171-29、171-31 地號土地宗地市價為每平方公尺 2,600 元，圳子頭坑小段 145-18、149-1、171-11 地號土地宗地市價為每平方公尺 2,500 元，圳子頭坑小段 145-26 地號土地宗地市價為每平方公尺 2,400 元，又因本案公告期滿為 104 年 11 月 12 日，依土地徵收條例 30 條第 3 項及查估辦法第 29 條規定，以鶯歌區全區市價變動幅度 105.50%，計算調整市價後，經地評會 104 年 6 月 29 日第 5 次會議通過，調整系爭大竹圍小段 78-27 地號、圳子頭坑小段 145-21 地號土地徵收補償市價為每平方公尺 17,830 元，大竹圍小段 78-18、78-19 地號土地徵收補償市價為每平方公尺 2,638 元，圳子頭坑小段 171-26 地號土地徵收補償市價為每平方公尺 2,849 元，大竹圍小段 78-5、78-17 地號、圳子頭坑小段 145-25、145-30、148-4、171-19、171-29、171-31 地號土地徵收補償市價為每平方公尺 2,743 元，圳子頭坑小段 145-18、149-1、171-11 地號土地徵收補償市價為每平方公尺 2,638 元，圳子頭坑小段 145-26 地號土地徵收補償市價為每平方公尺 2,532 元。嗣訴願人提出復議，案經地評會 105 年 4 月 1 日第 2 次會議決議維持系爭土地 104 年土地徵收補償市價。經核此部分程序皆依規定辦理，亦合乎土地徵收條例第 30 條規定。

三、至訴願人主張三界公坑小段 5 地號等 14 筆土地、圳子頭坑小段 156-4 地號

	<p>等 3 筆土地比較案例選取標準不合理一節，查三界公坑小段 5 地號等 14 筆土地之交易日期為 103 年 5 月 17 日，成交單價為每平方公尺 3,137 元，該土地經原處分機關查明係由華泰公司全額出資，並借名登記在股東林秋德等二人名下，雖登記名義人與實際出資人非同一人，但無涉交易雙方，並無訴願人所稱親友關係人間交易之情，該案例之選取尚無不適當之情；另圳子頭坑小段 156-4 地號等 3 筆土地之交易日期為 103 年 5 月 26 日，房地交易總價 4,500 萬元，經查估單位依查估辦法第 13 條規定，估計土地正常買賣單價為每平方公尺 2 萬 2,001 元，案例蒐集期間，山坡地保育區丁種建築用地共有 5 筆買賣實例，排除 3 筆須進行整地之案例，共有 2 筆買賣實例，經查估單位考量系爭大竹圍小段 78-27 地號、圳子頭坑小段 145-21 地號土地位於中湖街一帶，區域條件與圳子頭坑小段 156-4 地號等 3 筆土地最接近，乃將該土地作為比較標的，該案例之選取尚無不合。又訴願人請求言詞辯論及申請囑託專業估價師提出公平市價之鑑定報告部分，按地價評議委員會係由包括地方公正人士、對地價有專門知識之學者、專家及地政主管、工務或都市計畫主管等人所組成，其對於地價（含市價）之評定係基於客觀專業知識，除其評定過程有未遵守相關之程序，或其判斷、評定有顯然違法或不當之情形，基於判斷餘地考量，仍應予以尊重，又本案事實已臻明確，核無言詞辯論及鑑定之必要，訴願人請求，併予駁回。從而，本案經 105 年 4 月 1 日地評會 105 年第 2 次會議決議維持原補償市價，原處分機關以 105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050695280 號、105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050696541 號函分別通知訴願人黃 0 及曾 0 益復議結果。揆諸前揭法令規定，原處分並無不合，應予維持。</p> <p>綜上論結，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。</p>
--	--

案 號	臺北高等行政法院 106 年訴字第 277 號行政判決
裁判日期	民國 106 年 09 月 07 日
原 告	黃琦、曾憲益
被 告	新北市政府
上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國 105 年 12 月 26 日台內訴字第 1050066507 號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：	
主 文	原告之訴駁回
事實理由	<p>一、事實概要：被告為辦理「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」（下簡稱系爭工程），申請徵收新北市鶯歌區大湖段圳子頭坑小段 144 地號內等 31 筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以 104 年 9 月 24 日台內地字第 1041308339 號函核准徵收，被告並據以 104 年 10 月 13 日新北府地徵字第 10419251784 號公告徵收補償（公告期間自 104 年 10 月 14 日起至 104 年 11 月 12 日止）。原告黃琦所有大湖段大竹圍小段 78-17、78-27 地號、圳子頭坑小段 145-18、145-</p>

21、145-25、145-26、145-30、148-4、149-1、171-11 地號等 10 筆土地及原告曾憲益所有大湖段大竹圍小段 78-5、78-18、78-19 地號、圳子頭坑小段 171-19、171-26、171-29、171-31 地號等 7 筆土地（下合稱系爭土地）位於徵收範圍內，原告黃琦對其土地徵收補償價額不服，於 104 年 10 月 26 日提出異議，經被告以 104 年 11 月 16 日新北府地價字第 1042189705 號函復查處結果，黃琦不服上開查處結果，再於 104 年 12 月 3 日申請復議；原告曾憲益亦對其土地徵收補償價額不服，於 104 年 12 月 2 日提出異議，並於 104 年 12 月 11 日向內政部提起訴願，經內政部以 104 年 12 月 17 日台內訴字第 1042201474 號函移請被告依土地徵收條例第 22 條規定辦理。嗣被告依土地徵收條例第 22 條規定，就本件原告異議事項提請新北市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）復議，並請原告到場陳述意見。案經 105 年 4 月 1 日地評會 105 年第 2 次會議決議維持原補償市價，被告據以 105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050695280 號、105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050696541 號函（下合稱原處分）分別通知原告黃琦及曾憲益復議結果。原告不服提起訴願，業經內政部訴願決定駁回，循序提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張略以：

（一）參照最高行政法院 104 年度判字第 48 號判決意旨，關於本件徵收補償價額之判斷雖應承認行政機關享有判斷餘地而予以尊重，惟倘行政機關所為之判斷係出於錯誤之事實認定或違反法定正當程序時，行政法院仍得加以審查並予以撤銷或變更；本件徵收補償之價額係由地評會所評定，而徵收補償價額之判斷，本應尊重行政機關之專業判斷，而使其享有判斷餘地，惟使行政機關享有判斷餘地，絕非意味行政法院不得予以審查，今被告對於本件徵收補償價額之判斷，既有違反土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 7 條第 4 款、第 8 條第 3 款規定之情事，而屬未遵法定正當程序，且被告對於徵收補償價額之認定，又係出於錯誤之事實及不完全之資訊，法院自得對原處分加以審查並予以撤銷或變更。

（二）查本件被告所委託之華信不動產估價師事務所（下稱華信估價師），係依行為時查估辦法第 10 條規定，將原告等所有之系爭土地依用地別劃設地價區段，本件原告黃琦所有之圳子頭坑小段 145-21 地號、大竹圍小段第 78-27 地號土地，屬山坡地保育區丁種建築用地，被劃為第 2 地價區段。原告曾憲益所有之大竹圍小段 78-18、78-19 地號土地，屬山坡地保育區農牧用地，被劃為第 5 地價區段。而原告等所有之大竹圍小段 78-5、78-17 地號、圳子頭坑小段 145-18、145-25、145-30、148-4、149-1、171-11、171-19、171-26、171-29、171-31 地號土地，亦屬山坡地保育區農牧用地，被劃為第 7 地價區段。原告黃琦所有之圳子頭坑小段 145-26 地號土地，為山坡地保育區交通用地，被劃為第 9 地價區段。本件華信估價師依行為時查估辦法第 18 條規定，就第 2 地價區段選取原告黃琦所有之圳子頭坑小段 145-21 地號、大竹圍小段第 78-27 地號土地為比準地。

而就第 5 地價區段，選取原告曾憲益所有之大竹圍小段 78-18 地號土地為比準地。就第 7 地價區段，選取原告黃琦所有之圳子頭坑小段 149-1 地號為比準地。就第 9 地價區段，選取原告黃琦所有之圳子頭坑小段第 145-26 地號土地為比準地。另原告等自行委託之誠立不動產估價師聯合事務所（下稱誠立估價師）進行之市價查估，其選取之比準地與華信估價師所選取之比準地，並無不同。

（三）華信估價師於辦理系爭土地之土地徵收補償市價查估時，就系爭土地中之圳子頭坑小段 145-18、145-25、145-26、145-30、148-4、149-1、171-11、171-19、171-26、171-29、171-31、大竹圍小段 78-5、78-17、78-18、78-19 地號等 15 筆土地部份，係選取鄰近地區山坡地保育區農牧用地之三界公坑小段 5、7、41、42-11、58、58-1、60、60-1、61、62、62-7、63、64、64-1 地號等 14 筆土地（即實例編號 6），作為比較標的，而實例編號 6 經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 2,551 元。惟查，華信就本件土地徵收補償市價查估所選取之實例編號 6，乃係借名買賣，且依實例編號 6 之買賣合約所示，該實例編號 6 之買方為訴外人華泰窯業股份有限公司（下稱華泰公司），而賣方經鶯歌區東湖里里長證實，為華泰公司之股東陳文錄，且華泰公司購買實例編號 6 乃係為其公司工廠使用，可見實例編號 6 屬查估辦法第 7 條第 4 款之「親友關係人間之交易」外，尚有行為時查估辦法第 7 條第 12 款「與法定用途不符之交易」之情形，而導致實例編號 6 之交易價格情況無法有效掌握及量化調整，則依查估辦法第 7 條第 4 款之規定，應將實例編號 6 予以排除而不得作為比較標的，惟華信估價師卻逕自選取實例編號 6 中之三界公坑小段 5 地號等 14 筆土地，作為系爭土地中之圳子頭坑小段 145-18 地號等 15 筆土地之比較標的，退步言之，縱認實例編號 6 並無交易價格情況無法有效掌握及量化調整之情事而得採用作為比較標的，惟依查估辦法第 7 條第 4 款、第 8 條第 3 款之規定，實例編號 6 既屬「親友關係人間之交易」，則華信估價師應將實例編號 6 屬於「親友關係人間之交易」之情況，詳予查證確認後記載於買賣實例或收益法調查估價表中，並對價格作出適當之修正，惟自實例編號 6 買賣實例調查估價表觀之，華信估價師並未為之，則本件被告所為之土地徵收補償市價查估，顯有違反查估辦法第 7 條第 4 款之違法。

（四）查行為時之查估辦法，係依土地徵收條例第 30 條第 4 項之授權，由中央主管機關訂定之，則行為時之查估辦法之規定，自不得逾越母法土地徵收條例之授權範圍或違反其立法精神，否則即屬不合法。土地徵收條例第 30 條規定之修正理由，乃係鑒於舊法依「徵收當期之公告土地現值」方式計算徵收補償地價，易生與市價相距甚遠，造成不公平之現象，遂修法改依「徵收當期之市價」補償其地價，較為公平合理，不致不當侵害人民之財產權。故依母法土地徵收條例第 30 條第 4 項授權訂定之行為時查估辦法，其規定亦需符合母法土地徵收條例第 30 條之修正理由，易言之，行為時查估辦法，需能忠實反應被徵收土地「當期之市價」，方無違反母法土地徵收條例第 30 條之修正理由。查行為時之查估辦法第 17 條規定將案例蒐集期間限定於當年之 3 月 2 日至 9 月 1 日，已屬

逾越母法土地徵收條例第 30 條之授權範圍，此乃增加法所無之限制，顯有不當。又行為時之查估辦法第 17 條規定將案例蒐集期間限定於當年之 3 月 2 日至 9 月 1 日，排除蒐集期間以外之適當案例，導致依行為時之查估辦法作成之查估結果，無法忠實反應被徵收土地「當期之市價」，則行為時之查估辦法第 17 條顯然違反母法土地徵收條例第 30 條之修正理由。再觀修正後之查估辦法第 17 條規定及其修正理由可知，行為時之查估辦法第 17 條規定因不當限縮案例蒐集期間，導致無法忠實反應被徵收土地「當期之市價」，因此修正後查估辦法方會放寬案例蒐集期間，顯見行為時之查估辦法第 17 條規定確非適法。查原告黃琦曾於 105 年 4 月 1 日新北市地評會 105 年第 2 次會議中表示：1. 徵收土地周遭尚有數筆鶯歌區大湖段大湖小段 151-180 地號之實價登錄案例可供採用。2. 依行為時查估辦法之規定，案例蒐集期間有一定限制且僅能自估價基準日前選取，致部分案例無法援用，建議應擴大案例選取期間或選取鄰近桃園市之案例進行推估。惟被告卻僅以本案係屬適用修正前規定之查估案件，爰依規僅能蒐集估價基準日前半年內之案例等語，堅持採用實例編號 6、實例編號 1 作為比較標的，顯見本件被告之所以堅持以不適當之實例編號 6、實例編號 1 作為原告等所有之系爭土地之比較標的，係因被告囿於不合法之行為時查估辦法第 17 條規定所致，被告所為之原處分，確屬違法。

(五) 查實例編號 6 中之三界公坑小段 5 地號等 14 筆土地，於交易前即由華泰公司長期使用，該等土地上之建物乃華泰公司自行建造而使用，故華泰公司向訴外人陳文錄購買三界公坑小段 5 地號等 14 筆土地時，並不需同時購買該等土地上之建物，且依實例編號 6 之買賣合約所示，實例編號 6 中之三界公坑小段 5 地號等 14 筆土地之買賣金額並不含土地上之建物，顯見三界公坑小段 5 地號等 14 筆土地上之建物本屬華泰公司所有乙情確為事實。惟自實例編號 6 買賣實例調查估價表中關於「第 7 條、第 8 條修正說明及修正數」欄位內之記載可知，華信估價師於計算土地成本時，卻誤扣除土地上之建物成本 13,339,700 元，導致所估計土地正常買賣單價僅有每平方公尺 2,551 元(若未扣除建物成本 13,339,700 元，土地正常買賣單價至少應為每平方公尺 4,028 元)，顯見被告所為之土地徵收補償市價查估，於計算基礎上有明顯重大之錯誤。又實例編號 6 買賣實例調查估價表之「備註欄」前既已記載應扣除之大湖段圳子頭坑小段 312 地號之農牧用地面積為「488」 $m^2$ ，何以又於其後之計算式中將面積記載為「448」 $m^2$ ？顯見被告所為之土地徵收補償市價查估，於此部分之計算亦有錯誤。另實例編號 6 買賣實例調查估價表之「第 7 條、第 8 條修正說明及修正數」欄位中第 1 行—第 2 行記載於計算土地成本時，亦扣除掉該大湖段圳子頭坑小段 42 地號土地之價格(703,000 元)，惟實例編號 6 買賣實例調查估價表之「備註欄」中既已敘明大湖段圳子頭坑小段 312 地號之農牧用地(面積 488  $m^2$ )乃不相連之農牧用地，於計算面積時應予扣除，何以於計算土地成本時，未將該土地之價格比照前述大湖段圳子頭坑小段 42 地號土地予以扣除？由此可知，被告所為之土地徵收補償市價查估於計算基礎上有明顯重大之錯誤。

(六) 既然本件被告所核定之徵收補償價額，係於違反法定正當程序下所作成，且被告對徵收補償價額之認定亦係出於錯誤之事實及不完全之資訊，則於邏輯上，被告所核定之徵收補償價額絕非正確之價額，實際上被告所核定之徵收補償價額遠低於市價，而非屬土地徵收條例第 30 條所稱「當期之市價」，故被告所作成之原處分，確有違反土地徵收條例第 30 條規定。

(七) 查華信估價師於辦理系爭土地之土地徵收補償市價查估時，就原告黃琦所有之圳子頭坑小段 145-21 地號、大竹圍小段第 78-27 地號土地部份，係選取鄰近地區同為山坡地保育區丁種建築用地之圳子頭坑小段 156-4、157、153-23 地號土地（即實例編號 1）作為比較標的，而實例編號 1 經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 22,001 元。惟查實例編號 1 之土地，原係遭拍賣之土地，該等土地經拍賣 10 年後，方有投資客進場承買，且該等土地於拍定後，投資客隨即將該等土地轉賣，故實例編號 1 實屬查估辦法第 7 條第

7、13 款所規定之「拍賣」或「其他特殊交易」，而導致實例編號 1 之交易價格情況無法有效掌握及量化調整，依查估辦法第 7 條第 7、13 款之規定，應將實例編號 1 予以排除而不得作為比較標的，惟華信估價師卻將實例編號 1 選為比較標的。退步言之，縱使實例編號 1 並無交易價格情況無法有效掌握及量化調整之情形，而得選為比較標的，惟實例編號 1 既屬「拍賣」或「其他特殊交易」，則被告所委託之華信估價師亦應依查估辦法第 7 條第 7、13 款、第 8 條第 3 款規定，將實例編號 1 屬於「拍賣」或「其他特殊交易」之情況，詳予查證確認後記載於買賣實例或收益法調查估價表中，並對價格作出適當之修正，惟華信估價師並未進行查證及價格修正，顯見被告所為之土地徵收補償市價查估，有違反查估辦法第 7 條第 7、13 款規定之情事。

原告等自行委託之誠立估價師進行之市價查估，乃係選取圳子頭坑小段 245-5 地號、242、242-68 地號等適當之買賣實例，作為圳子頭坑小段 145-21 地號、大竹圍小段第 78-27 地號土地之比較標的，且誠立估價師亦依法參照主管機關發佈之區域因素、個別因素評價基準表進行調整，故其所查估之比準地地價，方屬正確之價格。

(八) 再者，華信估價師選取之實例編號 1 之土地，其出入口狹窄，坡度亦屬陡峭，一般大貨車及貨櫃車均無法進出，實例編號 1 之土地於使用目的上遭受諸多限制，其經濟價值實難與原告黃琦所有之圳子頭坑小段 145-21 地號、大竹圍小段第 78-27 地號土地相提並論，今華信估價師選取與原告黃琦所有之圳子頭坑小段 145-21 地號、大竹圍小段第 78-27 地號土地價值顯不相當之實例編號 1 土地，作為比較標的，其查估結果導致本件原告黃琦所有之圳子頭坑小段 145-21 地號、大竹圍小段第 78-27 地號土地之徵收補償價額遠低於市價，是故，被告就此部份所核定之徵收補償價額，亦已違反土地徵收條例第 30 條之規定，而非屬所謂「當期之市價」，從而，被告所作成之原處分自屬違反土地徵收條例第 30 條規定之違法處分。

(九) 原告等所有之系爭土地進行市價查估，據誠立估價師所作成之報告所示，

關於原告等所有之圳子頭坑小段 145-18、145-25、145-26、145-30、148-4、149-1、171-11、171-19、171-26、171-29、171-31、大竹圍小段 78-5、78-17、78-18、78-19 地號等 15 筆土地部份，其查估之地價結果為每平方公尺為 8,400 元(華信估價師就此部份查估之土地正常買賣單價為每平方公尺 2,551 元)，而關於原告黃琦所有之圳子頭坑小段 145-21 地號、大竹圍小段第 78-27 地號土地部份，其查估之地價結果為每平方公尺 40,700 元(華信估價師就此部份查估之土地正常買賣單價為每平方公尺 22,001 元)。

1、被告與原告等均有委託不動產估價師進行查估，何以雙方之查估結果相差甚大？顯見被告所進行之土地徵收市價查估，確有疑義，被告所為之原處分實難認屬合法而無違誤。又參酌前述華信估價師查估時有違反查估辦法第 7、8 條之情事，且其查估之計算基礎有明顯之重大錯誤等情，可見華信估價師所作成之查估結果，明顯錯誤而不可採信，從而，被告所為之徵收補償市價查估，確有違法及重大錯誤，而應以原告等自行委託之誠立估價師所作成之查估結果，作為本件徵收補償價額核定之基礎。

2、另查，原告黃琦於 104 年間，就系爭土地中之圳子頭坑小段 145-18、145-25、145-26、145-30、148-4、149-1、171-11 地號、大竹圍小段 78-17 地號土地(被告就此部分土地核定之徵收補償價額約為每平方公尺 2,700 元)鄰近，曾向財政部國有財產署(下稱國產署)申請專案讓售國有土地，當時財政部國有財產署讓售價格約為每平方公尺 15,000 元，惟何以同一區域內之土地價格竟然落差如此之大？顯見本件被告對於系爭土地之徵收補償價額之核定，確有違誤，方導致徵收價額與讓售價格有差距甚大之情事，職是，被告所作成徵收補償之原處分，確有違法不當之處。又關於被告稱原告黃琦未依限完成承購作業乙事，此部份係因被告向原告黃琦表示，原本國產署核准專案讓售予原告黃琦之部分國有土地，亦在「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」用地範圍內，被告為避免原告黃琦購買後不久，又再經被告因工程需要而徵收，造成原告黃琦之損失，故而由國產署另與原告黃琦協議，由原告黃琦購買「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山環道路新建工程」用地範圍外之國有土地，而原告黃琦亦已完成申購手續。

(十)被告在原告等於 106 年 2 月 24 日提起行政訴訟後，始以地評會於 106 年 5 月 2 日決議，作為維持原土地徵收補償市價之理由，惟此一理由之追補，明顯對原告等造成訴訟上攻擊防禦方法之突襲，被告所為更係架空訴願機關對於被告原處分作合法性審查之權限，況地評會於 106 年 5 月 2 日作成之決議，係依據被告之查估單位另外增加選取 2 筆比較標的而新作成之查估結果，被告之查估單位另增加選取 2 筆比較標的而做成之查估結果，與被告原處分所依據之查估結果在本質上即已不同，既然地評會於 106 年 5 月 2 日所為決議之依據，與原處分有本質上之不同，則參照最高行政法院 105 年判字第 65 號之判決意旨，被告以地評會於 106 年 5 月 2 日作成之決議為原處分理由之追補，於本訴訟中應不予准許。



(十一)縱容許被告以地評會於106年5月2日作成之決議為原處分理由之追補(假設語氣)該決議內容所認定之事實亦有錯誤而顯然違法:

1、查地評會於106年5月2日作成之決議,係根據被告之查估單位,就原告等所有之圳子頭坑小段145-18、145-25、145-26、145-30、148-4、149-1、171-11、171-19、171-26、171-29、171-31、大竹圍小段78-5、78-17、78-18、78-19地號等15筆土地(下稱圳子頭坑小段145-18地號等15筆土地)部分,除原選取實例編號6外,另增加選取實例編號7實例編號8為比較標的,而作成查估結果。惟由被告新北府地價字第1050695280號、第1050696541號函之內容可知,被告於地評會105年第2次會議決議時,即已認實例編號7因區位條件、使用現況等條件與原告等所有之圳子頭坑小段145-18地號等15筆土地大相逕庭,故而將實例編號7排除,並改以實例編號6作為本件之比較標的,何以被告得於原告等提起本件訴訟後,突然改認實例編號7得作為本件之比較標的?被告顯然違反行政程序法第8條誠實信用原則及禁反言之要求。

2、次查,由不動產交易實價查詢服務網查詢記錄、新北市政府地政局共用地理資訊圖台查詢記錄及實例編號7之地籍圖謄本等可知,被告另增加選取之實例編號7,其位置確實與原告等所有之圳子頭坑小段145-18地號等15筆土地相距甚遠,二者之區位條件、繁榮程度明顯不同,復查,依建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築第262條規定,若山坡地平均坡度超過30%,則該山坡地不得開發建築。由原告等所有之圳子頭坑小段145-18地號等15筆土地相鄰近土地之坡度分析表可知,原告等所有之圳子頭坑小段145-18地號等15筆土地之平均坡度約為11%,惟觀實例編號7之現況照片可知,實例編號7之地勢陡峭,平均坡度顯應大於30%,故實例編號7應不得開發建築。既然原告等所有之圳子頭坑小段145-18地號等15筆土地並無因坡度陡峭而受開發建築之禁止,則原告等所有之圳子頭坑小段145-18地號等15筆土地與使用上遭受限制之實例編號7,於經濟價值上,實難相提並論。故被告選取實例編號7作為本件之比較標的,確已導致所查估之比準地地價、宗地明顯偏低,而與土地徵收條例第30條所稱之「當期之市價」不符。

3、依不動產交易實價查詢服務網查詢記錄、新北市政府不動產買賣交易服務網實價登錄記錄可知,實例編號8乃係「持分移轉」之特殊案例,又自實例編號8親子寮段388地號土地之地籍異動索引觀之,該土地係自土地所有權人於77年2月15日繼承取得後,至103年5月29日時方賣出,係於繼承後首次交易(蓋實例編號8於103年5月29日交易前,除因繼承發生外,無其他所有權變動之情形,若非繼承當時已有多數繼承人共同繼承,而形成共有狀態,應無其他可能使實例編號8成為共有狀態,進而於103年5月29日進行土地持分之交易),且該交易又係「持分移轉」,而非交易土地所有權全部,則實例編號8顯然亦係查估辦法第7條第4款所稱之「親友關係人交易」,而屬應予排除、不得作為比較標的之案例。退步言之,縱認實例編號8非屬查估辦法第7條第4款所稱之「親友關係人交易」(假設語氣)則實例編號8亦屬查估辦法第7條第

13款所稱之「其他特殊交易」，依法自不得選取之作為比較標的，被告另增加選取實例8作為本件之比較標的，亦屬違反查估辦法第7條第4款、第13款規定之重大違誤。

4、又自新北市政府地政局共用地理資訊圖台查詢記錄及實例編號8之地籍圖謄本觀之，實例編號8亦係處於鄰近無人之偏遠山區，其所處之位置環境乃係鄰近廟宇及休閒步道等景觀山林，又鄰近新北市樹林區公立納骨塔，而屬鄰近嫌惡設施之土地，反觀原告等所有之圳子頭坑小段145-18地號等15筆土地，並無此種情形，故實例編號8之區位條件及鄰近繁榮程度根本無法與原告等所有之圳子頭坑小段145-18地號等15筆土地相比，被告另增加選取實例8作為本件之比較標的，根本無法反應原告等所有之圳子頭坑小段14地號等15筆土地應有之正常市價，被告選取實例編號8作為本件之比較標的，確實有違法不當之處。

(十二)又被告辯稱：「且即便賣方為買方前股東，地上未登記建物由該公司出資建造，其建造成本隱含賣方之股東權益價值，係屬內部權益關係，是以考量實例狀況及參酌該區域市場行情，扣除地上建物成本，實基於專業評估後之修正。」云云，既被告認實例編號6之買賣雙方間有公司與公司股東間之內部權益關係，則何以被告得一再辯稱實例編號6非查估辦法第7條第4、13款所稱「親友關係人間之交易」及「其他特殊交易」之情形？被告之抗辯顯然前後矛盾。又所謂股東權益，除查閱權、新股優先認購權等等以外，最主要者即係盈餘分派請求權及剩餘財產分派請求權，今公司與公司股東間縱有交易，又與所謂股東權益有何干係？被告既不否認實例編號6上之建物係由華泰公司出資建造，何以華泰公司需再次出資購買自己出資興建之建物？倘訴外人華泰公司向其股東陳文錄購買實例編號6之土地時，其支付之買賣價金有包含建物成本，則無異於使訴外人陳文錄不當受有該建物部分價值之利益，華泰公司之負責人是否顯有掏空公司資產、背信而圖利他人之嫌？既實例編號6之交易僅係土地交易，而不包含土地上建物部分，則縱使實例編號6得採用作為本件之比較標的(假設語氣)，於計算價格上，亦不應再將土地上之建物成本扣除，被告委託之查估單位選取實例編號6作為本件之比較標的，如前述已有違法在先，竟於查估計算時，又因重大疏失，誤將土地上建物成本扣除，則被告所為之原處分，確實明顯違法不當。

(十三)基上，原處分認事用法顯有違誤。並聲明：1、訴願決定(105年12月26日台內訴字第1050066507號)及原處分(105年4月20日新北府地價字第1050695280號、105年4月20日新北府地價字第1050696541號函)關於後開二至八項部分均撤銷。2、第一項撤銷部分，被告應就附表7所示原告黃琦所有之土地，作成每平方公尺以40,700元計算徵收補償金之行政處分，並再核定補償原告黃琦每平方公尺以22,870元計算之價差金額。3、第一項撤銷部分，被告應就附表8所示原告黃琦所有之土地，作成每平方公尺以8,400元計算徵收補償金之行政處分，並再核定補償原告黃琦每平方公尺以5,762元計算之價

差金額。4、第一項撤銷部分，被告應就附表 9 所示原告黃琦所有之土地作成每平方公尺以 8,400 元計算徵收補償金之行政處分，並再核定補償原告黃琦每平方公尺以 5,657 元計算之價差金額。5、第一項撤銷部分，被告應就附表 10 所示原告黃琦所有之土地，作成每平方公尺以 8,400 元計算徵收補償金之行政處分，並再核定補償原告黃琦每平方公尺以 5,868 元計算之價差金額。6、第一項撤銷部分，被告應就附表 11 所示原告曾憲益所有之土地，作成每平方公尺以 8,400 元計算徵收補償金之行政處分，並再核定補償原告曾憲益每平方公尺以 5,657 元計算之價差金額。7、第一項撤銷部分，被告應就附表 12 所示原告曾憲益所有之土地，作成每平方公尺以 8,400 元計算徵收補償金之行政處分，並再核定補償原告曾憲益每平方公尺以 5,551 元計算之價差金額。8、第一項撤銷部分，被告應就附表 13 所示原告曾憲益所有之土地，作成每平方公尺以 8,400 元計算徵收補償金之行政處分，並再核定補償原告曾憲益每平方公尺以 5,762 元計算之價差金額。9、訴訟費用由被告負擔。

三、被告答辯略以：

(一) 按土地徵收條例第 30 條規定，內政部於 101 年 6 月 5 日以台內地字第 1010199193 號令發布「土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)」，據以明確規範查估市價之程序、方法及應遵行事項。且依查估辦法第 1 條規定可知查估辦法已依法授權訂定，適法性並無疑義，合先陳明。嗣後查估辦法配合實務作業檢討，於 103 年 11 月 14 日修正發佈，然因本案估價基準日為 103 年 9 月 1 日，爰查估單位華信不動產估價師聯合事務所(下稱華信估價師)係依 101 年 6 月 5 日發布之查估辦法規定辦理。

(二) 查估辦法第 7、10、18、19 及 20 條規定之合法性及對於本案適用之影響分述如下：

1、按查估辦法第 7 條之立法說明，可知本條係列舉常見之特殊交易型態，並明定就此等實例應先行審視，如有異於市場行情時則需進行量化調整或排除不予適用，俾利以符合市場行情之案例進行市價查估，此規定與土地徵收條例第 30 條所謂市價補償之精神相符，並無不合。於本案中查估單位為符合上開規定，故於案例之選取上，即會進行篩選或就成交價格量化調整，據此作業後之結果，始能查估出合理市價。

2、按查估辦法第 10 條之立法說明可知本條係明定劃分為同一地價區段之原則，以利查估單位作業有所依循，尚無逾越母法意旨。本案僅涉及查估辦法第 19 條規定，選取之比較標的是否需進行區域因素評比修正。因影響不動產價格包含一般、區域、個別等因素，未劃屬同一地價區段即表示區域間之地價水準有別，經由區域因素之修正，始得調整此一差異，以查估比準地所在地價區段之合理市價。

3、按查估辦法第 18 條之立法說明第一點可知該條僅係明定比準地之選定，應於各地價區段間擇一代表性土地辦理，以統一各查估單位之作業方式，尚無逾越母法意旨。查比準地之選取，僅係作為估算同一地價區段內其餘預定徵收土

地宗地市價之基準，因比準地或其他預定徵收土地之市價，皆係依據宗地本身之個別條件進行調整評估，故就本案而言，比準地之選取，尚不影響查估結果。

4、按查估辦法第 19 條之立法說明可知本條係明定比準地地價之查估方式及區域、個別因素調整規範。以比較標的價格為基礎，比較、分析及調整區域及個別條件之差異，據以估算比準地之市價，此規定與土地徵收條例第 30 條所謂市價補償之精神相符，並無不合。本案中查估單位是否擇取適當之比較標的，並就此等案例與比準地之差異，於區域及個別因素確實合理量化調整，為查估結果與市價是否相符之重大關鍵。

5、按查估辦法第 20 條之立法說明可知本條僅為明確規範個別條件可考量之細項及預定徵收土地宗地市價之計算方式，俾供各查估單位作業遵循，尚無逾越母法意旨。至於對於本案適用之影響，與查估辦法 19 條之概念相同。

(三) 有關地價區段劃分部分，本案系爭土地共計有 17 筆，皆位於山坡地保育區內，分別有鶯歌區大湖段大竹圍小段 78-27 及同段圳子頭坑小段 145-21 地號等 2 筆丁種建築用地、同段大竹圍小段 78-5、78-17、78-18、78-19 及同段圳子頭坑小段 171-26、145-30、148-4、145-25、171-19、171-29、171-31、145-18、149-1 及 171-11 地號等 14 筆農牧用地、同段圳子頭坑小段 145-26 地號 1 筆交通用地。本案華信估價師按查估辦法第 10 條第 1 項規定將本徵收案範圍內之土地，依用地別不同分別劃設地價區段，鶯歌區大湖段大竹圍小段 78-27 地號及同段圳子頭坑小段 145-21 地號等 2 筆土地劃屬於第 P002-00 (山坡地保育區丁種建築用地) 地價區段內，同段大竹圍小段 78-5、78-17 地號及同段圳子頭坑小段 171-26、145-30、148-4、145-25、171-19、171-29、171-31、145-18、149-1 及 171-11 地號等 12 筆土地劃屬於第 P007-00 (山坡地保育區農牧用地) 地價區段內，同段大竹圍小段 78-18 及 78-19 地號等 2 筆土地劃屬於第 P005-00 (山坡地保育區農牧用地) 地價區段內，同段圳子頭坑小段 145-26 地號土地則劃屬於第 P009-00 (山坡地保育區交通用地) 地價區段內。

(四) 有關地價訂定情形部分

1、本案之估價基準日為 103 年 9 月 1 日；買賣實例蒐集期間為 103 年 3 月 2 日至 103 年 9 月 1 日。

2、就比準地選取及查估部分：

(1) 第 P002-00 地價區段 (山坡地保育區丁種建築用地)：依查估辦法第 18 條規定，爰選取原告黃琦所有之大湖段大竹圍小段 78-27 地號及同段圳子頭坑小段 145-21 地號等 2 筆土地 (合併評價單元) 為比準地。因本地價區段內查無適當之比較標的，故於鄰近地區另選取同為山坡地保育區丁種建築用地之鶯歌區中湖街 31~60 號透天厝成交案例 (下稱實例編號 1)，按查估辦法第 13 條規定估計出土地正常買賣單價為每平方公尺 2 萬 2,001 元，復依同辦法第 19 條規定調整修正區域因素 (總修正率-8.89%) 及個別因素 (總修正率-16.00%) 後，求得比準地地價為每平方公尺 1 萬 6,900 元。

(2) 第 P005-00 地價區段 (山坡地保育區農牧用地)：依查估辦法第 18、19

條規定，選取原告曾憲益所有之大湖段大竹圍小段 78-18 地號土地為比準地。因本地價區段內查無適當之比較標的，故於鄰近地區另選取同為山坡地保育區農牧用地之鶯歌區大湖段三界公坑小段 1~30 地號等 14 筆土地成交案例（交易年月為 103 年 5 月，華信估價師於選用時，已排除不相連之同小段 301~330 地號及不同用地別（林業用地）之同小段 31~60 號等 2 筆土地），經實地勘查發現該買賣實例地上尚有未登記之鐵皮廠房，且於實價登錄資訊上備註欄載有「賣清」之情形，爰華信估價師依查估辦法第 7、8 條規定量化調整，估計出土地正常買賣單價為每平方公尺 2,551 元，復依同辦法第 19 條規定調整修正區域因素（總修正率 2.38%）及個別因素（總修正率-7.00%）後，求得比準地地價為每平方公尺 2,500 元。

（3）第 P007-00 地價區段（山坡地保育區農牧用地）：依查估辦法第 18、19 條規定，選取黃琦所有之大湖段圳子頭坑小段 149-1 地號為比準地，因本地價區段內查無適當之比較標的，華信估價師以第 P005-00 地價區段所採用之同一案例，經調整修正區域因素（總修正率 5.00%）及個別因素（總修正率-9.00%）後，求得比準地地價為每平方公尺 2,500 元。

（4）第 P009-00 地價區段（山坡地保育區及鄉村區之交通用地）：依查估辦法第 18、19 條規定，選取黃琦所有之大湖段圳子頭坑小段 145-26 地號土地為比準地。因本地價區段內查無適當之比較標的，華信估價師以第 P005-00 地價區段所採用之同一案例，經調整修正區域因素（總修正率 3.95%）及個別因素（總修正率-11.00%）後，求得比準地地價為每平方公尺 2,400 元。

（5）查本案第 P002-00（山坡地保育區丁種建築用地）、P005-00、P007-00（山坡地保育區農牧用地）、P009-00 地價區段（山坡地保育區及鄉村區之交通用地）地價區段內宗地計有 2、2、16、5 筆，多為不規則形，華信不動產在排除面積過於細小、形狀過於狹長等宗地條件差異較大之宗地後，分別選取面積較適宜利用、相對適宜並具代表性之大湖段圳子頭坑小段 145-21 及同段大竹圍小段 78-27、78-18、同段圳子頭坑小段 149-1、145-26 地號作為比準地，已符上開規定尚無違誤。

3、關於被徵收土地宗地市價，依查估辦法第 20 條規定，查估單位按需地機關所查填之宗地個別因素清冊及斟酌分割前之宗地條件，以所屬區段之比準地為基準調整估計後，求得徵收土地宗地市價，並經 105 年 4 月 1 日本市地價及標準地價評議委員會 105 年第 2 次會議復議通過。因上開價格之估價基準日為 103 年 9 月 1 日，係供作為 104 年 1 月至 6 月計算徵收補償價額之基準，本案工程徵收公告日期為 104 年 10 月 14 日至 104 年 11 月 12 日止，爰依查估辦法第 29 條規定提交 104 年 6 月 29 日本市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）104 年第 5 次會議評議通過，鶯歌區之市價變動幅度為 105.50%，上開價格加計變動幅度後，大湖段大竹圍小段 78-27 地號及同段圳子頭坑小段 145-21 地號等 2 筆土地為每平方公尺 1 萬 7,830 元，同段圳子頭坑小段 171-26 地號土地為每平方公尺 2,849 元，同段大竹圍小段 78-5、78-17、同段圳子頭坑小段 145-30、148-4、

145-25、171-19、171-29 及 171-31 地號等 8 筆土地為每平方公尺 2,743 元，同段大湖段大竹圍小段 78-18、78-19、同段圳子頭坑小段 145-18、149-1 及 171-11 地號等 5 筆土地為每平方公尺 2,638 元，同段圳子頭坑小段 145-26 地號土地為每平方公尺 2,532 元。

(四) 就原告於起訴狀第四點所陳本案選取山坡地保育區丁種建築用地(即實例編號 1)之比較標的屬「拍賣」或「其他特殊交易」，應排除或量化調整，非屬「當期之市價」一節，查上開實例為 103 年 5 月經買賣成交之價格，並非採用 100 年間拍賣之價格，非屬查估辦法第 7 條所列特殊交易，自無依該條進行量化調整或排除之適用，且其估計之土地正常買賣單價，係按查估辦法第 13 條第 4 款規定之方法計算，依法尚無違誤。至所陳案例之現況地勢及臨路條件較差一事，依查估單位現場勘查，案例所通行之東學巷，其近中湖街口確有小部分路段傾斜情形，惟該巷其餘路段尚稱平坦，整體不致造成宗地出入困難。另黃琦所有之鶯歌區大湖段大竹圍小段 78-27 及大湖段圳子頭坑小段 145-21 地號等 2 筆山坡地保育區丁種建築用地，經比對現況及地籍圖、空照圖等圖資，實際並無直接臨路，其出入須經由同小段 145-18 及 148 地號等土地始得通行，反觀該筆實例則直接面臨私設之既成巷道(中湖街東學巷)，上述現況條件皆已詳實勘查並於查估書表中合理調整修正。

(五) 原告於起訴狀第六點所陳國有財產局讓售價格與土地徵收補償價額差異甚大一事，經查國有財產局所評定之專案讓售價格，係就各該宗地個別估價，並考量讓售範圍與原告原有土地合併利用下之最有效使用因素，價格評定方式與土地徵收補償市價係評估徵收當時被徵收土地之宗地及土地使用管制等條件有別，二者價格實難相提比較，且另查原告亦未依限完成承購作業。

(六) 就原告起訴狀第三點所陳本案選取之山坡地保育區農牧用地比較標的(實例編號 6)不當且查估計算基礎錯誤一節：

1、查實例編號 6 之交易，經查估單位檢視地上存有未登記之鐵皮廠房及實價登錄資訊備註欄載有「賣清」等二項情形，爰依查估辦法第 7、8 規定量化調整，估計出之土地正常買賣單價為每平方公尺 2,551 元，因業就價格偏高因素合理修正，且查估之土地正常買賣單價符合當地山坡地保育區農牧用地成交行情(介於每平方公尺 0.1 至 0.3 萬元間)，故本實例之選取並無不適當之情形。

2、至原告指陳實例編號 6 於交易前已提供實際出資之買方使用，是否應扣除地上未登記建物之疑慮，查本案不動產買賣契約書僅載明交付標的等交易約定，本案土地購置確由華泰公司，並借名登記在股東林秋德、林秋諒等 2 人名下，雖登記名義人與實際出資人非為同 1 人，實無涉交易雙方；且即便賣方為買方前股東，地上未登記建物由該公司出資建造，其建造成本仍隱含賣方之股東權益價值，係屬內部權益關係，是以考量實例狀況及參酌該區域市場行情，扣除地上建物成本，實基於專業評估後之修正。

3、另原告所提查估計算基礎錯誤一事，查實例編號 6 共計成交 16 筆土地，移轉土地面積共計 10,220 平方公尺，交易標的除選用之 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，經檢視發現華信估價師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。

4、華信估價師考量實例編號 6 土地正常買賣單價確有計算錯誤之情形，復審酌原查估過程僅採用 1 件買賣實例，與現行規定雖無不符，惟為強化查估市價行情之合理性，爰另增加選取 2 筆分屬鶯歌區及樹林區之山坡地保育區農牧用地買賣實例作為比較標的(即實例編號 7、8)，據以估算本案 P005-00、P007-00、P009-00 地價區段比準地之市價，因重新估算後之比準地市價仍為相同，故徵收土地宗地市價與原處分結果相同，此更正後之查估結果已符查估辦法規定，並已提交 106 年 5 月 2 日地評會 106 年第 2 次會議決議通過。

(七)有關原告起訴狀第五點提供自行委託之誠立不動產估價師聯合事務所(以下簡稱誠立估價師)之查估結果，與本案徵收補償市價差異甚大一節：

1、關於山坡地保育區農牧用地部分，誠立估價師係採用坐落於鶯歌區之 2 筆一般農業區農牧用地交易實例作為比較標的，據以辦理本案山坡地保育區農牧用地之推估，而依估價報告書所載，該 2 筆案例僅於區域因素總調整率僅分別下修-11%及-10.5%(另個別因素總調整率為-15%及-6.25%)，合先陳明。惟本案山坡地保育區農牧用地及誠立估價師所採用之一般農業區農牧用地，二者地形、地勢、位置並不相同，且前者位於山坡地範圍，另受水土保持法及山坡地保育利用條例等規定之管制。復經統計，鶯歌區 101 年 7 月至 104 年 3 月間之實價登錄案例，扣除備註欄載有親友間移轉、急買急賣、債權抵償等特殊原因及混有其他使用地類別等實例後，一般農業區農牧用地之成交價格分佈約為每平方公尺 0.5 至 1.4 萬元間，山坡地保育區農牧用地(位於山坡地範圍)則為每平方公尺 0.1 至 0.3 萬元間，經華信估價師依統計方式量化一般農業區及山坡地保育區農牧用地之差異，二者市場正常成交行情逾 6 成，顯示誠立估價師於區域及個別總調整率明顯不足，故以一般農業區農牧用地作為比較標的，因有各項條件修正率過大之情形，故不適宜做為本案比較案例。

2、關於山坡地保育區丁種建築用地部分，誠立估價師共選取 2 筆丁種建築用地作為比較標的，其中查比較標的 1(鶯歌區大湖路 185-1 號，基地為大湖段圳子頭坑小段 242-5 地號，交易年月為 102 年 12 月，交易總價 3,825 萬元)，其交易年月非屬本案蒐集期間(103 年 3 月 2 日至 103 年 9 月 1 日)，依查估辦法規定不得選取。再者，比較標的 2 位於大湖路一帶(交易行情每坪約 15 萬元)，該區域土地規劃方整、地形平坦且臨大湖路等 10 公尺以上道路，又周邊土地多為丁種建築用地，工廠林立聚集；比較標的 1、2 均與系爭土地位屬之區域(交易價格多數介於每坪 2 萬至 4 萬間)交易行情顯有別，誠立估價師並未就價格差異合理量化調整，因亦有各項條件修正率過大之情形，故經檢視不適宜作為本案比較案例。

3、本案系爭土地共有 17 筆，惟誠立估價師於劃分地價區段時，僅將本案鶯歌區大湖段大竹圍小段 78-27 等 2 筆丁種建築用地劃至 P001-00 地價區段（丁種建築用地）；同段大竹圍小段 78-17 地號等 6 筆山坡地保育區農牧用地及同段圳子頭坑小段 145-26 地號 1 筆山坡地保育區交通用地土地劃至 P002-00（農牧用地）地價區段內，而漏未將同段大竹圍小段 78-18、78-19、78-5 及同段圳子頭坑小段 171-11、171-26、171-19、171-29 及 171-31 等 8 筆系爭土地（均為山坡地保育區農牧用地）劃設至所屬之地價區段。且誠立估價師未依查估辦法第 20 條規定估計預定徵收土地宗地市價，查估單位是否確實掌握預定徵收土地與比準地間之個別條件差異，並予以量化調整，將影響查估結果之合理性。

4、誠立估價師之其他報告書諸如未依內政部訂頒之書表格式查填、比較標的非屬買賣實例蒐集期間、距離量測有誤、區段範圍與地價區段劃設不符、地價區段勘查表及宗地條件查填、未檢附徵收土地宗地市價估計表等，似有與查估辦法不相符之情事。承上，誠立估價師於查估過程中有多項影響地價查估之重大缺失及錯誤，其查估結果自當不足以採信。

（八）綜上，本案徵收市價查估已依法辦理，原告主張並無理由並聲明：1、駁回原告之訴。2、訴訟費用由原告負擔。

四、兩造之聲明陳述同前，因此本件爭點應為（一）本件原處分適用 101 年 6 月 5 日版土地徵收補償市價查估辦法規定之「案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日」之規定是否違法？（二）原處分於查估系爭土地價格時，有無違反行為時土地徵收補償市價查估辦法規定第 7 條規定選取案例？有無違反行為時土地徵收補償市價查估辦法第 8 條第 3 款「實例狀況」之違法？

（一）本件應適用之法律及本院見解：

1、按土地徵收條例第 30 條規定：「（第 1 項）被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。……（第 2 項）前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。（第 3 項）各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。（第 4 項）前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例施行細則第 30 條規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。……」（1）前開土地徵收條例之立法理由略以：現行徵收土地，以公告土地現值加成補償方式各方指教意見甚多，目前無論相關機關、專家學者，或民間反應，均不乏主張採市價補償，使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地，較為公平合理，亦可排除徵收（或區段徵收）之阻力，故於第一項規定以市價補償其地價，並刪除原第二項。另都市計畫區內土地經劃定為公共設施保留地，其土地利用即受限制，如以其土地本身市價補償其地價，將使土地所有權人蒙受過度之損失，基於保障公共設施保留地所有權人之權益，乃規定應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。參考國外體例，徵收土地補償地價多以上



地徵收當期之土地市價為補償基準，因此市價由主管機關查價後送請地價評議委員會評議決定，爰增訂第二項。參考日本土地收用法第 71 條規定之作法及精神，除按照土地徵收申請時鄰近類似土地之市價為基準補償其地價外，考量需用土地人申請徵收至中央主管機關核准徵收時（一般約需半年以上），鄰近類似土地市價如有變動，為求公平合理，並有效推動徵收作業，爰增列第三項，由地價調查單位將調查之地價變動幅度提交地價評議會定期評定作為徵收補償地價調整之依據。有關市價查估等查估技術性及細節性規範，為符法律授權明確性，爰第四項明定由中央主管機關定之。

(2)參照前開土地徵收條例第 30 條規定可知，土地之徵收案件於上半年度報內政部，倘其土地市價變動幅度，各地政府機關應於公告徵收時，應依規定按已評定之市價變動幅度計算調整徵收補償地價，並注意需用土地人所準備之經費應足敷支應；反之，若於下半年度報內政部，政府機關則依市價變動幅度計算調整徵收補償地價，填載於徵收計畫書第 18 項，並檢附已提送各地政府機關之地價評議委員會評定之「徵收土地宗地市價清冊」及「市價變動幅度表」，並且所準備之經費應足敷支應。

2、次按行為時土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：

一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 6 條第 1 項規定：「依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。」第 7 條第 4、7、12、13 款規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益實例調查估價表。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：……四、親友關係人間之交易。……七、拍賣。……十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交易。」第 8 條第 3 款規定：「買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣實例或收益實例調查估價表：三、實例狀況。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條第 1 款規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行

情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就其代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。」(1)而上開行為時查估辦法係主管機關內政部依土地徵收條例第 30 條第 4 項之授權而訂定，就有關徵收土地之補償市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項所為之技術性及細節性規定，與土地徵收條例第 30 條第 1 項規定意旨，並無不合，亦符合法律授權明確性，其中前列行為時查估辦法各規定涉及土地徵收補償市價查估之辦理程序、市價查估應調查影響之區域因素、劃分地價區段時應辦理之事項及應踐行之程序、案例選取原則、比準地之選取、比準地地價之查估、宗地市價之調整估計等應考量之因素等為規定，直轄市、縣（市）主管機關辦理土地徵收地價補償時，自得援以作為認定被徵收土地當期市價之依據，而與法律保留原則無違。

(2)上開查估辦法第 7 條立法理由略以「明定買賣或收益實例應先進行情況調整並修正之，其不能修正者，應不予適用，俾利所蒐集之實例得以反映市場正常交易價格。」因此本條乃列舉常見之特殊交易型態，並明定就此等實例應先行審視，如有異於市場行情即明顯偏高或偏低時，則需進行量化調整（依查估規則第 8 條、第 19 條、第 20 條等規定調整），但影響交易價格之情形無法有效掌握及量化調整時，即不予採用。

(3)查估辦法第 10 條立法理由略以「第一項明定劃分地價區段前，應依程序進行區段勘查，考量各項影響地價之區域因素，即劃分地價區段之一般原則。」因此未劃屬同一地價區段即表示區域間之地價水準有別，經由區域因素之修

正，始得調整此一差異，以查估比準地所在地價區段之合理市價。

(4)查估辦法第 18 條立法理由略以「明定比準地選取時機及原則。」即明定比準地之選定之原則。

(5)查估辦法第 19 條立法理由略以：「一、明定比準地之查估，應就第 17 條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選與比準地條件相同或相似之比較標的。二、考量一般個案估價係以蒐集三件比較標的為原則，但因土地徵收範圍內預定徵收已影響交易市場，本辦法第 6 條又以蒐集市場正常買賣實例為主，不易於同一地價區段內選擇一至三件比較標的，故明定得於其他地區選擇一至三件比較標的……。其他地區得以比準地同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地為考量。……」。即明定比準地地價之查估方式及區域、個別因素調整規範。以比較標的價格為基礎，比較、分析及調整區域及個別條件之差異，並據以估算比準地之市價。即被告等查估機關是否擇取適當之比較標的，並就此等案例與比準地之差異，於區域及個別因素確實合理量化調整，確保查估結果與市價相符。

(6)查估辦法第 20 條立法理由略以「第一項明定預定徵收土地宗地市價之計算方式，應以區段內比準地地價為基準，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查估宗地市價。……」。即明確規範個別條件可考量之細項及預定徵收土地宗地市價之計算方式使接近市價，俾供各查估單位作業遵循。

3、再按主管機關所為之徵收，並非僅局限於一人或一筆土地，而往往是數百筆大範圍土地或跨鄉鎮市等不同行政區域之土地徵收，其所牽涉之人、事、物等面向既深且廣，為有效達成徵收之特定行政目的，並為兼顧個別受處分人不同之補償訴求，乃據此增設異議、復議等先行行政自我審查程序，同時限定受處分人得提起異議之請求時限，避免後續單一或少數人再以其他補償訴求，及因其是否提起行政救濟，而有歧異之補償計算基礎，致違反平等原則，是基於徵收補償事件之特性，有關徵收補償費發給之計算法規包含土地徵收補償市價查估辦法，不宜適用中央法規標準法第 18 條之從新從優原則，而應適用徵收當期之法律。

參見最高行政法院判決 104 年度判字第 660 號判決意旨亦採相同見解。

4、再「地價區段之劃分及各區段之地價」「依法復議之徵收補償價額」「依法異議之標準地價」及「徵收補償地價加成補償成數」之評議，為地價及標準地價評議委員會之任務，此為依平均地權條例第 4 條及土地法第 155 條第 1 項授權訂定之行為時地評會組織規程第 3 條第 1 款、第 4 款、第 5 款及第 6 款所規定。又依同規程第 4 條規定，地價及標準地價評議委員會之成員，包括議員代表、地方公正人士、對地價有專門知識之人士、建築師公會代表、銀行公會代表及地政、財政、工務或都市計畫、建設及農林機關主管等。顯見有關地價及徵收補償地價加成補償成數之判斷，係經由委員會所作成，而其特性在於經由不同屬性之代表，根據不同之見解，獨立行使職權，共同作成決定，應認享有

判斷餘地。在判斷餘地範圍內，行政法院祇能就行政機關判斷時，有無遵守法定秩序、有無基於錯誤之事實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項審查，其餘有關行政機關之專業認定，行政法院應予尊重。是徵收土地應補償之地價，依土地法及有關法令之規定，原有一定之程序與標準，如已踐行法定程序並合乎標準，當事人自不能因不滿意於補償地價之數額，而遽指為違法。

(二)兩造間對事實概要欄記載及下列事實均不爭執，並有兩造提出之下列證據附本院卷、原處分卷及訴願卷可查，自足認為真實。

1、103年10月31日，被告所屬新建工程處（下稱新工處）函被告所屬地政局，新工處為辦理新北市鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道新建工程用地徵收，訂於103年11月21日召開市價查估報告審查會議，本件系爭土地之估價基準日為103年9月1日（原處分可閱覽卷三第8頁）。

2、104年4月14日，新北市地價及標準地價評議委員會即地評會104年第2次會議評議，通過本件徵收土地宗地市價評議表所載之各宗土地「擬評市價」（詳原處分不可閱覽卷二第1至第4頁）。

3、104年4月15日，原告黃琦申請承購鶯歌區大湖段圳子頭坑小段148-1及148-3地號等兩筆土地（原處分不可閱覽卷二第81至第83頁）。

(1)104年5月25日，財政部國有財產署（下稱國產署）北區分署函覆原告黃琦148-3地號部分土地位屬「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」用地範圍內，新工處後續將依程序辦理撥用或洽原告黃琦辦理徵收，請原告自行考量是否繳款承購，若原告有意僅承購非屬工程用地範圍之國有土地，國產署北區分署將撤銷104年4月15日之繳款通知，再另案審查並報請財政部核准讓售（本院卷第129頁）(2)104年7月6日，新工處召開「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」用地範圍內國有土地撥用事宜會議，會議結論略以，黃琦同意先不繳款取得讓售土地，待新工處撥用完成工程範圍內148-3地號國有土地後，再重新申請國有地專案讓售（本院卷第131至第133頁）。

(3)104年8月13日，本案將俟被告所屬工務局辦竣申撥相關事宜，並經國產署核定後，再予續處本案報請財政部核准讓售事宜（本院卷第130頁）。

4、104年6月29日，對於新北市104年土地徵收補償市價變動幅度一案，提起評議，地評會104年第5次會議依原處分卷不可閱覽卷二第66頁之市價變動幅度評議參考表同意照案通過（原處分不可閱覽卷二第63至第66頁）。

5、104年9月24日，內政部以台內地字第1041308339號函核准徵收31筆土地，原告所有系爭土地位於徵收範圍內；104年10月13日，被告以新北府地徵字第10419251782號公告徵收補償，並發函予原告黃琦、曾憲益，公告期間自104年10月14日起至104年11月12日止（原處分可閱覽卷一第1至第8頁）。

6、原告黃琦、曾憲益分別對土地徵收補償額不服而向被告提出異議。

(1)104年10月26日，原告黃琦對土地徵收補償額不服而向被

告提出異議，請求被告提供比準地、比準地價估價表、地價區段勘查表等徵收估價報告作成之依據（原處分可閱覽卷一第 9 頁）。

(2)104 年 11 月 12 日，徵收補償公告期滿。

(3)104 年 11 月 16 日，被告就原告黃琦於 104 年 10 月 26 日所提出之異議，函覆土地地價之訂定情形及查處結果（原處分可閱覽卷一第 10 至第 15 頁）。

(4)104 年 12 月 2 日，原告曾憲益對土地徵收補償額不服而向被告提出異議，認為本徵收案比較標的誤用有需要重新評估，懇請被告重新調查評估土地市價（原處分可閱覽卷一第 57 至第 58 頁）。

(5)104 年 12 月 3 日，黃琦發函向被告聲明對查處結果不服，提出復議（原處分可閱覽卷一第 16 至第 56 頁）。

(6)104 年 12 月 11 日，曾憲益不服被告新北市政府 104 年 10 月 13 日新北府徵字第 10419251782 號函所為處分向內政部提起訴願（原處分可閱覽卷一第 61 至第 63 頁）。104 年 12 月 17 日，內政部認原告曾憲益於 104 年 12 月 11 日所提起之訴願，係就徵收價格表示不服，故移請被告依土地徵收條例第 22 條規定辦理（原處分可閱覽卷一第 59 頁）。

7、105 年 4 月 1 日，被告依土地徵收條例第 22 條規定，提地評會復議，並請原告到場陳述意見。就黃琦對「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」之鶯歌區地湖段大竹圍小段 78-27 地號等 10 筆土地徵收補償市價提出異議及曾憲益對「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」之鶯歌區地湖段大竹圍小段 78-5 地號等 7 筆土地徵收補償市價提出異議兩案，地評會 105 年第 2 次會議決議本案維持異議土地 104 年土地徵收補金額（原處分不可閱覽卷二第 5 至第 18 頁）。

(1)105 年 4 月 20 日，被告以新北府地價字第 1050695280 號、105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050696541 號函（即本件原處分）通知原告等就黃琦對「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」之鶯歌區地湖段大竹圍小段 78-27 地號等 10 筆土地徵收補償市價提出異議及曾憲益對「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」之鶯歌區地湖段大竹圍小段 78-5 地號等 7 筆土地徵收補償市價提出異議兩案之復議結果維持原徵收補償價額（原處分可閱覽卷一第 65 至第 84 頁）。

(2)105 年 5 月 20 日，原告等就本案向內政部提起訴願。

(3)105 年 12 月 26 日，內政部駁回原告等之訴願（本院卷第 26 至第 35 頁）；106 年 2 月 24 日，原告等提起本件行政訴訟。

8、原告提起本件訴訟後，被告針對原告質疑計算錯誤部分，全面檢視，106 年 5 月 2 日，就原告黃琦等 2 人對「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」之土地徵收補償市價提起行政訴訟一案，經查估單位重新檢視結果應予部分更正，故提請重新評議，而地評會 106 年第 2 次會議將比準地地價估計表所選用之買賣實例，由實例編號 6 改為實例編號 6、7、8（增加編號 7、8 實例），並經依法查估後，仍維持異議土地 104 年土地徵收補償市價（原處分

可閱覽卷五第 1 至第 6 頁)；106 年 5 月 22 日，被告以新北府地價字第 1060954746 號函通知原告等，宗地市價均維持原價格無須更正（原處分可閱覽卷五第 7 至第 8 頁），並經被告送交本院。

(三) 經查，本件被告依行為時（內政部於 101 年 6 月 5 日以台內地字第 1010199193 號令發布「土地徵收補償市價查估辦法」即查估辦法規定，以本件查估包含系爭土地在內之估價基準日為 103 年 9 月 1 日，案例選取時間為 103 年 3 月 2 日至 103 年 9 月 1 日（即估價基準日前半年），並委由查估單位華信估價師調查及估算後，依查估辦法第 20 條規定以系爭土地所屬區段之比準地為基準調整估計，計算系爭土地之徵收補償價，嗣於 103 年 11 月 21 日召開系爭工程案中預備徵收土地之市價查估報告審查會議，並於 104 年 4 月 14 日地評會 104 年第 2 次會議評議，通過本件預備徵收土地宗地市價評議表所載之各宗土地「擬評市價」；被告於 104 年 10 月 13 日新北府地徵字第 10419251784 號公告徵收補償，而原告分別對上開公告提出異議，被告則於函覆原告黃琦及原告曾憲益提出訴願後，一併將原告異議事項提交地評會 105 年 4 月 1 日 105 年第 2 次會議評（復）議並經維持原徵收補償價額，105 年 4 月 20 日被告乃為本件原處分（即被告新北府地價字第 1050695280 號、新北府地價字第 1050696541 號函）。又原告提起本件訴訟後，被告發現華信估價師對本件實例編號 6 土地正常買賣單價確有計算錯誤之情形，乃重新增加選取 2 筆分屬鶯歌區及樹林區之山坡地保育區農牧用地買賣實例作為比較標的（即實例編號 7、8，依序為鶯歌區大湖段中坑小段 271-300 地號，土地成交單價為每平方公尺 1,511 元；樹林區觀子寮段 361-390 地號土地，土地成交單價為每平方公尺 1,840 元）並據以估算本案 P005-00、P007-00、P009-00 地價區段比準地之市價，核與原處分結果相同（重新估算後之比準地市價仍與原處分相同），共再提交 106 年 5 月 2 日地評會 106 年第 2 次會議決議通過等事實詳如上述，參照前開本院法律見解（有關地評會之決議有判斷餘地之適用等），本件原處分核未違法。

(四) 原告雖主張本件應適用現行查估辦法增定之第 17 條第 3 項：「前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」規定，並主張本件查估選取案例期間應延至 1 年，故行為時之查估辦法第 17 條（無第 3 項）違反母法土地徵收條例第 30 條等規定云云。然行為時查估辦法第 17 條符合法律授權明確性，且與法律保留原則無違詳如上述，並無違反母法即土地徵收條例第 30 條規定；且土地徵收補償非僅局限於一人或一筆土地，有關徵收補償費發給之計算法規包含土地徵收補償市價查估辦法，不宜適用中央法規標準法第 18 條之從新從優原則均詳如上開本院法律見解，況查現行查估辦法第 17 條第 3 項乃規定『得』放寬至價基準日前一年內，亦非『應』放寬至價基準日前一年內；綜上可知，原告此部分主張顯與法律規定不符，不能採據。

(五) 原告再主張本件實例編號 1 違反行為時查估辦法第 7 條第 7 款及第 13 款，依同條但書規定，應不予採用，然原處分逕予採用並為查估計算市價依據，自屬違法云云。然：

1、本件被告查估時採用實例編號1，乃以上開實例為103年6月經買賣成交之價格（即登記原因及異動日期103年6月19日之買賣），而非登記原因及異動日期為100年11月30日之『拍賣』之價格；此有被告提出之上開案例之土地登記簿謄本一件附原處分卷二附件15可查。因此原告誤會主張實例編號1之比較標的屬「拍賣」或「其他特殊交易」，被告應依查估辦法第7條第1項但書規定，應不予採用云云，因其植基於事實根據本有嚴重誤會，而顯無足採。

2、再依被告提出原處分卷二附件16實例編號1圖資及現況圖等可知，實例編號1所通行之東學巷，其近中湖街口確有小部分路段傾斜情形，惟該巷其餘路段尚稱平坦，整體不致造成宗地出入困難，並經詳實勘查後，於查估書表中合理調整修正使接近市價，核與前揭查估辦法規定相符。至原告黃琦所有之鶯歌區大湖段大竹圍小段78-27及大湖段圳子頭坑小段145-21地號等2筆山坡地保育區丁種建築用地，經比對現況及地籍圖、空照圖等圖資，實際並無直接臨路，其出入須經由同小段145-18及148地號等土地始得通行（詳原處分卷一附件17）；與實例編號1完全不同。

3、未按查估辦法第7條乃列舉常見之特殊交易型態，並明定就此等實例應先行審視，如有異於市場行情即明顯偏高或偏低時，則需進行量化調整（依查估規則第8條、第19條、第20條等規定調整），但影響交易價格之情形無法有效掌握及量化調整時，始不予採用。本件因此原告主張本件被告選取實例編號1違反查估辦法第7條第7款及第13款規定云云，認定事實本有錯誤，且原告對特列交易型態不論是否對但影響交易價格之情形可否有效掌握及量化調整，均不律不予採用之法律觀點，核與前揭查估辦法規定不符，因此原告此部分主張並無理由，應予駁回。

4、至原告主張國有財產局讓售價格與土地徵收補償價額差異甚大，主張本件查估價格不符市價云云，然查國有財產局所評定之專案讓售價格，係就各該宗地個別估價，並考量讓售範圍與原告原有土地合併利用下之最有效使用因素，價格評定方式與土地徵收補償市價係評估徵收當時被徵收土地之宗地及土地使用管制等條件等程序及實體均不相同，因此二者價格實難相提比較，況查本件原告並未依限完成承購作業詳如原處分卷一附件18。因此原告此部分主張亦不能為其有利之認定。

（六）原告另主張本件實例編號6（鶯歌區大湖段三界公坑小段1~30地號等14筆土地成交案例）違反行為時查估辦法第7條第4款、第12款及第13款，依同條但書規定，應不予採用，而原處分予以採用查估系爭土地市價故違法云云。

1、按最高法院106年2月14日第三次民事庭會議決議，明確肯認登記名義人處分無名登記物仍屬『有權處分』，在信託法立法實施後，就不動產借名登記之「脫法行為」有相當程度之導正，應先敘明。本件原告提出之不動產買賣契約書（契約當事人為賣方陳文錄，買方為林秋諒、林秋德），主張實例編號6買賣交易實為華泰窯業股份有限公司（下簡稱華泰公司）全額出資買受，借名登

記予股東林秋諒，核屬「親友關係人間之交易」，且與「法定用途不符之交易」云云，參照前開決議可知，不動產登記原則上仍以土地登記簿謄本上之登記資料為據，至當事人主張之借名登記關係，原則上不能對抗借名登記關係以外之第三人法理可知，本件原告之前揭主張法律上難認有據。況查前開買賣契約書上買賣標的土地，全為農牧用地，以之移轉為法人並充作工業或工廠使用，本違反農地農用之法律規定，因此查估單位及被告援用土地登記簿謄本上記載，以本件為買賣雙方均為自然人，不牽涉法人華泰公司，亦不以買賣雙方為華泰公司股東或前股東認定系爭買賣契約當事人，而認屬親友關係人之交易，本非無據。況查本件依登記資料乃合法之買賣（自然人間之買賣農牧用地，非買受人為法人買受工廠廠房用地），因此原告主張與『與法定用途不符之交易』云云，亦不足採。

2、又按查核辦法第7條乃規定買賣或收益實例如有條文規定13款之例外事由，致價格明顯偏高或偏低者，而異於市場行情，於交易價格之情形無法有效掌握及量化調整時，始例外不予採用。而該13款事由採列舉式，其中第13款為『其他特殊交易』即不屬第1款至第12款之交易始能列入第13款。經查本件原告主張案例編號1及案例編號6各屬查核辦法第7條第7款，第4款12款之交易詳如上述，因此原告未明確說明僅空言陳稱本件系爭實例編號1、6又屬『其他特殊交易』云云，即無理由，而顯無足採。

3、次查，前揭實例編號6之交易，經查估單位實地勘查檢視地上存有未登記之鐵皮廠房，且實價登錄資訊備註欄載有「賣清」等情況，爰查估辦法第7、8條規定量化調整，而估計出之土地正常買賣單價為每平方公尺2,551元，已就價格偏高因素合理修正，且查估之土地正常買賣單價符合當地山坡地保育區農牧用地成交行情（介於每平方公尺0.1至0.3萬元間），另參照前揭查估辦法第7條規定但書意旨，本件並非不能以量化調整有效掌握案例編號6可能影響交易價格之因素，因此原告逕認本件被告無法量化調整，而應不予採用云云，亦不能認有理由。原告雖主張該案例土地，於交易前實際買受人華泰公司即建造廠房於上，原告量化調整將交易價格再扣除買受人原即所有之廠房等建物價值自不合法云云。然參照前開不動產借名登記之說明，本件實價登錄資訊既然載明『賣清』，核自屬將該案例土地上之未辦保存登記之建物（違章建築）一併出賣予買受人而於系爭契約中之買賣價金中顯示，因此被告及查估單位（華信估價師）量化調整將之列入考慮因素，並無不法。原告持脫法之借名登記契約為前揭主張，並無理由。

4、再查本件被告針對原告質疑案例編號6計算錯誤部分，全面檢視後再增加編號7、8實例，並經依法量化調整查估經地評會決議通過後，以106年5月22日新北府地價字第1060954746號函通知原告等，宗地市價均維持原價格無須更正等事實詳如上述本院認定事實，因此原告主張計算錯誤部分，業經更正，且參酌前揭判斷餘地之說明，本件地評會就被告認案例6可以量化調整亦予肯認，因此原告主張增加編7、8實例及更正或追補理由違法云云，亦有誤會而



不足採。

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，交易標的除選用之 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。

又本件被告再審核編號 6 土地正常買賣單價確有計算錯誤之情形，且為強化查估市價行情之合理性（原僅選實例編號 6 並未違法）另增加選取 2 筆分屬鶯歌區及樹林區之山坡地保育區農牧用地買賣實例作為比較標的（即實例編號 7、8，依序為鶯歌區大湖段中坑小段 271-300 地號，土地成交單價為每平方公尺 1,511 元；樹林區觀子寮段 361-390 地號土地，土地成交單價為每平方公尺 1,840 元），據以估算本案 P005-00、P007-00、P009-00 地價區段比準地之市價，因重新估算後之比準地市價仍為相同，故徵收土地宗地市價與原處分結果相同，此有被告提出之原處分卷四附件 5 在卷可查，且如上述本院認定事實，並已提交 106 年 5 月 2 日新北市地價及標準地價評議委員會 106 年第 2 次會議決議通過。因此本件原告補正理由，核未違法，亦未影響原告權益。

末查被告為使本件徵收補償能更接近市價，故於發現前揭錯誤後，再加選實例編號 7、8 為案例，該 2 案例均無實例 6 原告主張之農牧用地上被充作違法工廠廠房使用及上有未辦保存登記之建物，因此被告為解決本件原告對案例 6 之採議，加選上開純粹與本件原告系爭土地相同之農牧用地為查估案例，應更符合本件查估之比準地市價。至其中實例編號 7 部分雖因距離比準地較遠原因前經被排除而不予選取，但為慎重起見如上述，被告於 106 年間再予加選並予量化調整（量化調整詳情形詳如本院卷第 237 頁至 238 頁）後，再據估算本件系爭土地之相關比準地之市價，且經地評會決議通過，經核並未違法。原告主張選例矛盾且不合法云云，並不足採。

5、再查，原告指陳實例編號 6 於交易前已提供實際出資之買方（即華泰窯業股份有限公司）使用，本件查估價格時，應扣除地上未登記建物云云。然查依原告提出之不動產買賣契約書僅載明交付標的（『二、不動產標示：詳如後附土地清冊』（清冊載明計 16 筆地號之農牧用地，並無廠房）、『九、……依現況點交』）及出資情形（『十一、……由華泰窯業股份有限公司全額出資』）等交易約定。因此賣方陳文錄所有之上開案實例編號 6 土地，實際買受人實為借名登記華泰公司，且上開契約並未載明土地上有廠房（未辦保存登記之建物且由華泰公司出資建造），且縱認有華泰公司出資建造廠房，則該建造成本仍隱含賣方之股東權益價值，係屬內部權益關係；故被告主張已考量實例狀況及參酌該區域市場行情，扣除地上建物成本，亦係基於專業評估後之修正，核與量化調整相

符。

6、綜上，本件原告主張被告選取實例編號6 違法云云，並無理由。

(七)原告雖提出自行委託之誠立不動產估價師聯合事務所(下簡稱誠立估價師)之查估結果，主張本件案徵收補償市價差異甚大不合法云云。

1、參照土地徵收條例第30條及查估辦法規定，本件被告依查估辦法第3規定委託華信估價師辦理查估作業，嗣於104年4月14日及6月29日提交地評會104年第2、5次會議評議通過本案徵收土地宗地市價及其市價變動幅度；再因原告異議而於105年4月1日由地評會105年第2次會議決議維持原徵收補償價額；嗣又因計算錯誤，被告及華信估價師重新全面檢視，再於106年5月2日針對計算錯誤(實例編號6)部分更正部分查估內容經地評會106年第2次會議決議維持原徵收補償價額等事實詳如上述，因此本件原告主張應依其自行委託之誠立估價師之估價報告之估價價格，判決如聲明第二項至第八項所示云云，因程序上未經地評會決議，自顯無理由，應先敘明。

2、次查誠立估價師之查估結果與本案徵收補償市價差異甚大，乃因誠立估價師於比較標之案例選取及價格量化調整過程有諸多瑕疵所致，再分述如下：

(1)有關山坡地保育區農牧用地部分：查誠立估價師係採用坐落於鶯歌區之2筆一般農業區農牧用地交易實例作為比較標的，據以辦理本案山坡地保育區農牧用地之推估，而依立誠估價報告書所載，該2筆案例僅於區域因素總調整率僅分別下修-11%及-10.5%(另個別因素總調整率為-15%及-6.25%)。然查本件系爭土地雖亦為「山坡地保育區農牧用地」，但與誠立估價師所選採「一般農業區農牧用地」，二者地形、地勢、位置並不相同，且「山坡地保育區農牧用地」位於山坡地範圍，另受水土保持法及山坡地保育利用條例等規定之管制。且被告提出經統計資料，鶯歌區101年7月至104年3月間之實價登錄案例，扣除備註欄載有親友間移轉、急買急賣、債權抵償等特殊原因及混有其他使用地類別等實例後，一般農業區農牧用地之成交價格分佈約為每平方公尺0.5至1.4萬元間，山坡地保育區農牧用地(位於山坡地範圍)則為每平方公尺0.1至0.3萬元間，而本件被告及查估單位以統計方式量化一般農業區及山坡地保育區農牧用地之差異，二者市場正常成交行情逾6成(詳原處分卷一附件6)，益足證原告提出之誠立估價師以一般農業區農牧用地作為比較標的，顯不適合，應先敘明。

(2)有關山坡地保育區丁種建築用地部分：原告提出誠立估價師共選取2筆丁種建築用地作為比較標的，其中比較標的1(鶯歌區大湖路185-1號，基地為大湖段圳子頭坑小段242-5地號，交易年月為102年12月，交易總價3,825萬元)，其交易年月非屬本案案例蒐集期間(103年3月2日至103年9月1日)，依查估辦法規定本不得選取。又比較標的2位於大湖路一帶(交易行情每坪約15萬元)，該區域土地規劃方整、地形平坦且臨大湖路等10公尺以上道路，又周邊土地多為丁種建築用地，工廠林立聚集；同比較標的1、2均與系爭土地位屬之區域(交易價格多數介於每坪2萬至4萬間)交易行情顯有別(原處分

卷3附件七)，誠立估價師並未就價格差異合理量化調整，且有各項條件修正率過大之情形，自不符合查估辦法不能作為本案比較案例。

(3)又誠立估價師於劃分地價區段時有多項影響價格訂定之缺失，略述如下：

系爭土地計有17筆，惟誠立估價師於劃分地價區段時，僅將本案鶯歌區大湖段大竹圍小段78-27等2筆丁種建築用地劃至P001-00地價區段(丁種建築用地)；同段大竹圍小段78-17地號等6筆山坡地保育區農牧用地及同段圳子頭坑小段145-26地號1筆山坡地保育區交通用地土地劃至P002-00(農牧用地)地價區段內，而漏未將同段大竹圍小段78-18、78-19、78-5及同段圳子頭坑小段171-11、171-26、171-19、171-29及171-31等8筆系爭土地(均為山坡地保育區農牧用地)劃設至所屬之地價區段。

誠立估價師未依查估辦法第20條規定估計預定徵收土地宗地市價，亦未確實掌握預定徵收土地與比準地間之個別條件差異，並予以量化調整，將影響查估結果之合理性。誠立估價師之報告書尚有其他諸如未依內政部訂頒之書表格式查填、比較標的非屬買賣實例蒐集期間、距離量測有誤、區段範圍與地價區段劃設不符、地價區段勘查表及宗地條件查填、未檢附徵收土地宗地市價估計表等，均與查估辦法規定不符，不另詳述。

3、綜上，本件原告上開主張核無足採，因此原告聲明第二至第五項顯無理由，應予駁回。

4、未查土地徵收之地價查估補償，依前述本院法律見解，須依查估辦法規定先行查估，嗣提交被告地評會決議，始能依法確認被徵收土地之(依法查估時期即基準期)市場交易價格。因此原告於本件訴訟時，聲請再委送請第三鑑價單位鑑定原告所有系爭土地市價云云，因與上開規定不符，且核無必要應併予駁回。

五、綜上，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，原告訴請撤銷如聲明第一項所示，並無理由。又原持自己委託之估價師估價，而該估價師又未依查估辦法規定辦理查估，又未經地評會審議，故原告所持誠立估價師報告於法不符，因此原告以誠立估價師報告請求法院判決如其聲明所示第二項至第八項，核自無理由，應予駁回。又本件為判決基礎事證已明，兩造間其餘攻擊防禦方法及提出證據，雖經審酌亦不影響前揭判決結果，爰不一一敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段、第104條，民事訴訟法第85條第1項前段判決如主文。

案 號	最高行政法院 108 年判字第 142 號行政判決
裁判日期	民國 108 年 03 月 28 日

原告	黃琦、曾憲益
被告	新北市政府
上列當事人間徵收補償事件，上訴人對於中華民國 106 年 9 月 7 日臺北高等行政法院 106 年度訴字第 277 號判決，提起上訴，本院判決如下：	
主文	原判決關於附表編號 1-4、6、8-17 所示土地及該訴訟費用部分均廢棄，發回臺北高等行政法院。 其餘上訴駁回。
事實及理由	<p>一、本件被上訴人代表人由朱立倫變更為侯友宜，茲據其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。</p> <p>二、本件的經過：</p> <p>(一)、被上訴人為辦理「鶯歌區中湖里、東湖里通往龜山外環道路新建工程」(下稱系爭工程)，申請徵收新北市○○區○○段○○○○小段 144 地號內等 31 筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以民國 104 年 9 月 24 日台內地字第 1041308339 號函核准徵收，被上訴人據以 104 年 10 月 13 日新北府地徵字第 10419251784 號公告徵收補償(公告期間自 104 年 10 月 14 日至 104 年 11 月 12 日，下稱 104 年 10 月 13 日公告)。上訴人黃琦所有新北市○○區○○段○○○○小段 78-17、78-27 地號，新北市○○區○○段○○○○小段 145-18、145-21、145-25、145-26、145-30、148-4、149-1、171-11 地號等計 10 筆土地；上訴人曾憲益所有新北市○○區○○段○○○○小段 78-5、78-18、78-19 地號，新北市○○區○○段○○○○小段 171-19、171-26、171-29、171-31 地號等計 7 筆土地(上揭 17 筆土地詳如附表，下稱系爭土地)，均位於徵收範圍內。</p> <p>(二)、上訴人對被上訴人就系爭土地徵收補償市價查估之辦理程序中，有關地價區段的劃分、比準地的選取沒有意見，但是認為被上訴人就比準地之地價查估所選取之比較標的，有應不予採用的情形，而對土地徵收補償價額不服提出異議。其中上訴人黃琦提出異議後，經被上訴人 104 年 11 月 16 日新北府地價字第 1042189705 號函復查處結果，復申請復議；上訴人曾憲益並向內政部提起訴願，經內政部以 104 年 12 月 17 日台內訴字第 1042201474 號函移請被上訴人依土地徵收條例第 22 條規定辦理。嗣被上訴人就上訴人異議事項，提請新北市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)復議，案經 105 年 4 月 1 日地評會 105 年第 2 次會議決議維持原補償價額，被上訴人以 105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050695280 號函通知上訴人黃琦，以 105 年 4 月 20 日新北府地價字第 1050696541 號函通知上訴人曾憲益復議結果(下併稱原處分)。</p> <p>(三)、上訴人不服，循序提起行政訴訟，主張系爭土地的徵收補償金額，其中 78-27、145-21 地號 2 筆土地，每平方公尺應由被上訴人核定之新臺幣(下同) 17380 元，調高為 40700 元；其餘 15 筆土地，每平方公尺應由被上訴人分別核定之 2743 元、2638 元、2532 元、2849 元，均調高為 8400 元，訴請撤銷訴願決定及原處分，並核定價差補償。經原審法院 106 年度訴字第 277 號判決(下稱原判決)駁回後，提起本件上訴。</p>

三、上訴人起訴之主張及被上訴人在原審之答辯，均引用原判決所載。

四、原判決駁回上訴人在原審之訴，係以：

(一)、本件被上訴人依行為時土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法），以本件估價基準日 103 年 9 月 1 日，案例選取時間 103 年 3 月 2 日-103 年 9 月 1 日，委由華信估價師調查及估算後，依查估辦法第 20 條規定以系爭土地所屬區段之比準地為基準調整估計，計算徵收補償價，103 年 11 月 21 日召開市價查估報告審查會議，104 年 4 月 14 日地評會 104 年第 2 次會議通過各宗土地擬評市價，104 年 10 月 13 日公告徵收補償。上訴人提出異議後，地評會 105 年 4 月 1 日 105 年第 2 次會議決議維持原徵收補償價額，並以原處分通知上訴人。被上訴人於上訴人提起本件行政訴訟後，發現華信估價師對比較標的即新北市鶯歌區○○○段○○○○小段 5、7、41、42-11、58、58-1、60、60-1、61、62、62-7、63、64、64-1 地號等 14 筆土地（下稱實例編號 6）之正常買賣單價計算錯誤，乃重新增加選取 2 筆分屬鶯歌區及樹林區之山坡地保育區農牧用地買賣實例作為比較標的，即新北市○○區○○段○○小段 271-300 地號土地（下稱實例編號 7，成交單價為每平方公尺 1,511 元）與新北市○○區○○○○段 361-390 地號土地（下稱實例編號 8，成交單價為每平方公尺 1,840 元），並據以估算本案第 5、7、9 地價區段比準地之市價，與原處分之結果相同，再提交 106 年 5 月 2 日地評會 106 年第 2 次會議決議通過，原處分核未違法。又查估辦法符合法律授權明確性，無違法律保留原則，有關徵收補償費發給之計算法規含查估辦法，不宜適用中央法規標準法第 18 條之從新從優原則，況現行查估辦法第 17 條第 3 項係規定「得」放寬至估價基準日前 1 年內，並非應放寬，上訴人主張案例選取時間應延至 1 年，不能採據。

(二)、關於被上訴人選取之比較標的，即新北市○○區○○○○小段 156-4、157、153-23 地號土地（下稱實例編號 1），係登記原因及異動日期為 103 年 6 月 19 日買賣之成交價格，並非 100 年 11 月 30 日拍賣之價格，此部分上訴人主張因違反查估辦法第 7 條第 7、13 款規定，應不予採用，顯無足採。又實例編號 1 所通行之○○巷，近○○街口有小部分路段傾斜，其餘路段尚稱平坦，整體不致造成出入困難，並經詳實勘查後，合理調整修正使接近市價，核與查估辦法規定相符。至國有財產局專案讓售土地之價格，係就各該宗地個別估價，並考量讓售範圍與原有土地合併利用下之最有效使用因素，其價格評定方式與土地徵收補償市價評估等程序及實體均不同，二者之價格實難相提比較。

(三)、關於被上訴人選取之比較標的實例編號 6：

(1)、依實例編號 6 買賣契約，賣方陳文錄、買方林秋諒、林秋德，因不動產登記，原則上以土地登記簿謄本登記資料為據，當事人間借名登記關係，原則上不能對抗第三人。上訴人主張該買賣實為華泰窯業股份有限公司（下稱華泰窯業公司）全額出資買受而借名登記予股東，屬親友關係人交易，難認有據；又該等土地人為農牧用地，被上訴人以買賣雙方均為自然人，不牽涉華泰窯業公司，不以買賣雙方為該公司股東或前股東，而認屬親友關係人交易，本非無據；

依登記資料，為合法買賣，上訴人主張與法定用途不符之交易，亦不足採；上訴人未明確說明，空言陳稱屬其他特殊交易，顯無足採。

(2)、實例編號 6 之交易，經實地勘查，地上存有未登記之鐵皮廠房，且實價登錄資訊備註欄記載「賣清」，依查估辦法第 7、8 條規定量化調整，估計之土地正常買賣單價為每平方公尺 2551 元，已就價格偏高因素合理修正，且查估之正常買賣單價符合當地山坡地保育區農牧用地成交行情，介於每平方公尺 0.1 至 0.3 萬元間，並非不能量化調整，上訴人主張不能採用，不能認有理由。又實價登錄資訊既載明「賣清」，核屬係將案例土地上之未辦保存登記建物一併出賣，被上訴人量化調整考慮建物因素，將交易價格扣除建物價值，並無不合。

(3)、實例編號 6 之計算錯誤部分已全面檢視，再增加實例編號 7、8，經依法量化調整查估，經地評會決議通過，以 106 年 5 月 22 日新北府地價字第 1060954746 號函通知上訴人，宗地市價均維持原價格，無須更正，上訴人所稱違法追補理由，亦有誤會。況此計算錯誤，更正後之單價 2420 元，低於原評估單價 2551 元，原補償價格對上訴人並無不利。至上訴人自行委託誠立不動產估價師聯合事務所之查估，因程序上未經地評會決議，自無理由。且該查估選取的比較標的案例及價格量化調整過程亦有諸多瑕疵，上訴人以此主張本件核定之徵收補償金額為不合法，亦無足採，而上訴人聲請鑑定系爭土地之市價，與規定不符亦無必要等為論據。

五、上訴理由略謂：

(一)、關於實例編號 6 之爭議，原判決不適用法規、理由不備及矛盾：

(1)、系爭土地中，○○○小段 78-17、78-5、78-18、78-19 及○○○○小段 145-18、145-25、145-26、145-30、148-4、149-1、171-11、171-19、171-26、171-29、171-31 地號等計 15 筆土地，被上訴人係以實例編號 6 為比較標的進行查估。該比較標的之買賣，買賣當事人間是公司與股東之關係，又標的土地是山坡地保育農牧用地，但實際買受人是華泰窯業公司作為工廠用地使用，即有查估辦法第 7 條第 4、12、13 款之情形，交易價格明顯失真而無法掌握，應不得作為比較標的。縱認得有效掌握及量化調整，被上訴人對上情完全未查證確認，未載明予調查估價表，亦未依此對價格作適當修正，所為原處分，亦違反查估辦法第 7、8 條規定。就此，原判決亦有認定事實不依證據、理由不備及矛盾之違法，也違反論理法則。

(2)、實例編號 6 之買賣，係單純土地買賣，買賣土地上雖有未保存登記地上建物，交易價格純為土地交易價格，與地上建物無涉，實則該建物係實際買受人華泰窯業公司在交易之前出資建造，則在計算實例編號 6 買賣之土地價格時，不應將建物成本 13,339,700 元，自交易總價 32,062,000 元中扣除，已違反查估辦法第 13 條規定。又所謂賣清，民間俗稱是不負擔稅捐、規費等，原判決竟認是將土地買賣價格再扣除建物成本，邏輯錯誤，顯然不憑證據，無法律依據，亦理由不備、矛盾、判決不適用法規。

(3)、實例編號 6 是否有查估辦法第 7 條第 12 款「與法定用途不符之交易」情

形，原判決之論理脈絡與內政部所頒「土地徵收補償市價查估作業手冊」相違，在農業區設工廠作工業使用，即係與法定用途不符之使用，該案例即係典型的例子，原判決忽視作業手冊規定，有認定事實違反論理法則之違法。又是否為關係人交易，應掌握真實交易狀態，必需實際檢視交易雙方是否屬於親友關係人，不得僅從形式判斷，否則將導致價格失真，此時若未量化調整或排除採用，即與土地徵收條例第 30 條及查估辦法之立法精神相違。上訴人並不是以借名登記為由主張實例編號 6 的交易是無權處分，原判決認為查估機關只要形式審查即可，有判決違反論理法則、適用法規不當之違法。

(4)、實例編號 6 買賣，係 14 筆土地，該次買賣併同另 2 筆不相連而應扣除價格之土地，但在計算時，被上訴人僅扣除不相連之林業用地那筆，對於不相連之農牧用地未予扣除，導致實例編號 6 土地正常買賣單價計算錯誤，事後在訴訟中，被上訴人再加選實例編號 7、8，地評會於 106 年 5 月 2 日決議原徵收補償市價，而為理由追補，不論程序合法與否，與實例編號 6 之錯誤是否更正、量化調整是否合法，是二件事，且前後 2 種查估內容之本質不同，除造成訴訟上攻擊防禦方法之突襲外，也架空訴願機關的審查權限，不應准許，原判決有理由不備之違法。況被上訴人曾以實例編號 7 距離遠、偏屬山林景觀，區位條件及使用現況與系爭土地大不相同，而予以排除，在上訴人起訴後，改稱可以作為比較標的，違反誠信及禁反言原則，原判決未予審酌，未交代理由，有判決不備理由、不適用法規之違法。至加選之實例編號 8，鄰近有嫌惡設施，其區位條件及鄰近繁榮程度，無法與系爭土地相比，原判決就此部分亦未說明理由，也是不備理由。

(二)、關於實例編號 1 之爭議，原判決不適用法規、理由不備及違反論理法則：

(1)、上訴人是認為實例編號 1 有查估辦法第 7 條第 7、13 款所稱拍賣或其他特殊交易情形，並認為如得以有效掌握及量化調整，被上訴人亦未為之，被上訴人代理人於 106 年 5 月 10 日準備程序中也表示曾進行記載及量化調整，原判決忽略此態樣事實，不憑證據且與事實相違，有判決不備理由之違法。是不是拍賣不能徒以形式認定，而忽略交易價格被影響之結果。實例編號 1 因 100 年 11 月 30 日之拍賣，產生遠低於正常交易之市場價格，其後 103 年 6 月 19 日之賣出，亦未回升至應有之市場正常交易價格，其原因是 100 年 11 月 30 日之拍賣，所以 103 年 6 月 19 日的買賣，形式雖非拍賣，實際上仍因拍賣而致價格偏低，退步言，也是查估辦法第 7 條第 13 款所稱其他特殊交易。原判決徒以形式認定，違反論理法則、適用法規不當且理由不備。

(2)、至實例編號 1 的現況，其經濟價值無法與系爭土地相提並論，原審未曾到該地點現場履勘、未審酌 20 噸以上貨櫃車可否進入、忽視出入巷道高度落差約 7 公尺而通行困難，逕認定「其餘路段尚稱平坦」、「整體不致造成宗地出入困難」，顯然徒憑臆測，有判決不備理由之違法。至系爭土地必須經由同小段 145-18、148 地號土地通行乙節，該等土地本為上訴人黃琦所有，無通行限制，原判決此認定也有重大錯誤。

(三)、上訴人於原審聲請將系爭土地送鑑價單位鑑定，目的為證明核定之補償價額，非市場正常交易價格，與鑑定之結果，能不能作為最終依法被認定的市場交易價格有別，原審以依查估辦法須先查估後，提交地評會審議，認不符規定且無必要，違背論理法則，且對當事人有利證據應調查而未調查，構成判決不備理由之違法。

六、本院查：

(一)、土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前 3 項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」又土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第 30 條第 1 項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價。」準此，被徵收土地的當期市價，是依土地徵收條例第 30 條第 4 項授權訂定之查估辦法規定加以確定。

(二)、次以，行為時查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四估計實例土地正常單價。五選取比準地及查估比準地地價。六估計預定徵收土地宗地單位市價。七徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 6 條第 1 項規定：「依第 4 條第 2 款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，……」第 7 條規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益實例調查估價表。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：一急買急賣。二期待因素影響之交易。三受債權債務關係影響之交易。四親友關係人間之交易。五畸零地或有合併使用之交易。六地上物處理有糾紛之交易。七拍賣。八公有土地標售、讓售。九受迷信影響之交易。十包含公共設施用地之交易。十一人為哄抬之交易。十二與法定用途不符之交易。十三其他特殊交易。」第 8 條規定：「買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣實例或收益實例調查估價表：一交易價格及各項稅費之負擔方式。二有無特殊付款方式。三實例狀況。」第 17 條規定：「依第 13 條或第 14 條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年 9 月 1 日，案例蒐集期間為當年 3 月 2 日至 9 月 1 日。但屬第 27 條第 1 項但書規定者，估價基準日指 3 月 1 日，案例蒐集期間為前 1 年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日。」上開規定，係內政部依法律授權，就有關土地徵收補償市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項所為之技術性及細節性規定，核符授權範圍及目的，被上訴人辦理土地徵收地價補償時，自得援以作為認定被



徵收土地當期市價之依據，與法律保留原則無違。又查估辦法雖已於 103 年 11 月 14 日修正發布、104 年 3 月 1 日施行，依修正之查估辦法第 32 條規定：「本辦法修正施行前已辦理查估案件，仍適用修正施行前之規定。」關於案例之蒐集，被上訴人依行為時查估辦法第 17 條案例蒐集期間為當年 3 月 2 日至 9 月 1 日之規定辦理，自屬有據。

(三)、關於系爭土地中 78-27、145-21 地號計 2 筆土地（即附表編號 5、7）：

(1)、該 2 筆土地係系爭工程範圍內之被徵收土地，經被上訴人以 104 年 10 月 13 日公告徵收補償，為位於東至○○街以西 40 公尺，西至○○街 25 巷以東 40 公尺，南至○○街以北 100 公尺，北以鶯歌溪為界之山坡地保育區丁種建築用地。查估單位將該 2 筆土地劃為第 2 地價區段，並選取作為比準地，以 103 年 9 月 1 日為估價基準日，於案例蒐集期間 103 年 3 月 2 日-103 年 9 月 1 日，因該區段無適當買賣實例，乃選取鄰近地區同為山坡地保育區丁種建築用地，交易日期為 103 年 5 月 26 日之實例編號 1 作為比較標的。

(2)、此比較標的經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 22001 元，因調整百分率為 0，估價基準日單價為每平方公尺 22,001 元。再就比準地與比較標的進行區域因素及個別因素調整後，考量價格形成因素之相近程度，決定第 2 地價區段比準地地價為每平方公尺 16900 元。並作宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件、行政條件等個別因素差異調整，計算個別因素調整率後，經 104 年 4 月 14 日地評會 104 年第 2 次會議決議該 2 筆土地之宗地市價為每平方公尺 16900 元，繼以鶯歌區全區市價變動幅度 105.50%，計算調整市價，經地評會 104 年 6 月 29 日第 5 次會議通過，調整土地徵收補償市價為每平方公尺 17,830 元。嗣上訴人復議，經地評會 105 年 4 月 1 日第 2 次會議決議維持徵收補償市價等情，為原審依證據確定之事實。被上訴人以上開方式確定該 2 筆土地之徵收補償價額，核與查估辦法規定相符，而地評會對該 2 筆土地徵收補償價額復議之評議決定，既無證據足認係未遵守法定秩序或基於錯誤事實作成，依前開規定及說明，即於法有據。至上訴人主張實例編號 1 之比較標的曾經於 100 年間拍賣，依查估辦法第 7 條第 7、13 款規定應不予採用乙節。因本件未採用 100 年間拍賣之價格，復已參酌現況地勢及臨路條件等情，為原審所確定，上訴人仍執詞指摘此部分違反查估辦法，容屬其個人主觀看法，尚難為有利之認定。

(四)、關於系爭土地中，附表編號 1-4、6、8-17 等計 15 筆土地：

(1)、行政訴訟法第 243 條第 1 項、第 2 項第 6 款規定：「判決不適用法規或適用不當者，為違背法令。」「有下列各款情形之一者，其判決當然違背法令：……六判決不備理由或理由矛盾。」第 133 條規定：「行政法院於撤銷訴訟，應依職權調查證據；於其他訴訟，為維護公益者，亦同。」

(2)、上開 15 筆土地，均為系爭工程範圍內之被徵收土地，經被上訴人以 104 年 10 月 13 日公告徵收補償，查估單位將該 15 筆土地分別劃為第 5、7、9 地價區段，並選取 78-18、149-1、145-26 地號作為比準地，以 103 年 9 月 1 日為估價基準日、案例蒐集期間為 103 年 3 月 2 日-103 年 9 月 1 日，關於比準地地價

之查估，均選取交易日期為103年5月17日之實例編號6作為比較標的等情，為原審確定之事實。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。況且，依買賣實例調查估價表（見原審卷第39頁），地上建物成本係以面積3620平方公尺乘以單價3685元（每平方公尺），計00000000元。惟所謂地上建物面積3620平方公尺，似包括實例編號6買賣契約原16筆土地中，因不相連而已經扣除之土地面積為703平方公尺之42地號、土地面積為488平方公尺之312地號之土地上建物（建物面積各為211、146平方公尺），亦容有誤。原判決未予釐清，已有判決不適用法規、理由不備之違法。

(3)、再查估辦法第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，對於上訴人黃琦就此部分之請求調查（見原審卷第157頁），未說明何以無須查明之理由，亦有判決不適用法規、理由不備之違誤。

(五)、綜上，關於系爭土地中附表編號5、7等計2筆土地之爭議，原判決駁回上訴人在原審之訴，並無不合，上訴意旨仍執陳詞，指摘此部分違法，求予廢棄，為無理由，此部分上訴，應予駁回；至系爭土地中附表編號1-4、6、8-17等計15筆土地之爭議，原判決有如上所述之違誤，且足以影響此部分之判決結果，上訴意旨就此部分指摘違背法令，求予廢棄，為有理由，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。

七、結論，本件上訴，為一部有理由、一部無理由，依行政訴訟法第255條第1項、第256條第1項、第260條第1項、第98條第1項前段、第104條，民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

附表：

編號	地段	地號	核定價額(每 平方公尺)	主張價額(每 平方公尺)	價差(每平 方公尺)	所有權 人
1	○○段○○○ 小段	78-5	2,743	8,400	5,657	曾憲益
2		78-18	2,638	8,400	5,762	
3		78-19	2,638	8,400	5,762	
4		78-17	2,743	8,400	5,657	黃琦
5		78-27	17,830	40,700	22,870	
6	○○段○○○ 坑小段	145-18	2,638	8,400	5,762	曾憲益
7		145-21	17,830	40,700	22,870	
8		145-25	2,743	8,400	5,657	
9		145-26	2,532	8,400	5,856	
10		145-30	2,743	8,400	5,657	
11		148-4	2,743	8,400	5,657	
12		149-1	2,638	8,400	5,762	
13		171-11	2,638	8,400	5,762	
14		171-19	2,743	8,400	5,657	
15		171-26	2,849	8,400	5,551	
16		171-29	2,743	8,400	5,657	
17		171-31	2,743	8,400	5,657	

(八)大潮州地下水補注湖第 1 期工程實施計畫第二階段工程(案號:1060430029)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1060430029)
發文日期	106/05/19
發文字號	台內訴字第 1060032981 號
訴 願 人	台灣糖業股份有限公司
原處分機關	屏東縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服屏東縣政府 106 年 2 月 16 日屏府地價字第 10604273300 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回。
事 實	<p>緣原處分機關為辦理「000 第 1 期工程實施計畫第二階段工程」需要，報經本部 105 年 6 月 7 日台內地字第 1051305277 號函核准徵收訴願人所有 000 地號等 2 筆土地（下稱系爭土地），原處分機關並據以 105 年 6 月 28 日屏府地權字第 10521051401 號公告徵收(公告期間自 105 年 6 月 29 日至 105 年 7 月 29 日止)。公告期間訴願人認補償價格過低，提出異議，案經原處分機關查明後，以 105 年 8 月 30 日屏府地價字第 10527073600 號函復土地徵收補償市價查估過程及評議結果於法並無不符；訴願人仍不服查處結果，再提出異議書，原處分機關爰依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定，提經屏東縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會) 106 年 1 月 12 日 106 年第 1 次會議，評議結果維持原評定徵收補償價格每平方公尺新臺幣(下同) 000 元。原處分機關據以 106 年 2 月 16 日屏府地價字第 10604273300 號函復訴願人。</p> <p>訴願人不服，主張系爭土地為已開發完善、地形方整、四面臨路、面積較大之土地，與一般農荒未經開發之土地不同，租金收入高，補償價格自應較高；又查詢實價登錄資料，案例蒐集期間另有 000 地號土地、000 地號土地，買賣價格分別為 000 元及 000 元，均較原處分機關所估者為高，原處分機關僅以前者屬土地徵收補償市價查估辦法第 7 條規定之特殊交易而拒絕適用，並非適法，亦違反公平原則等為由，提起訴願。</p> <p>原處分機關檢卷答辯，答辯意旨略以：相關查估作業均依法為之，並無不妥，至訴願人所提案例，其中 000 地號土地，因該筆交易係屬「持分」移轉，無法有效掌握價格偏高或偏低之情形及量化調整為正常交易價格，故不予採用；另 000 地號土地，實為 000 地號土地，為本案評估時採用之買賣實例三，並依相關規定辦理調整，故訴願人所舉訴願理由尚非足採，原處分並無違法或不當。</p>
理 由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例施行細則第 30 條規定：「本條例第三十條第一</p>

項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。……」土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第6條第1項規定：「依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。」第7條規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。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：一、急買急賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交易。」第10條第1項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第13條第1款規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。」第17條規定：「依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因

素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。……」第 21 條規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……二、每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。……」

二、本件原處分機關為辦理「000 第 1 期工程實施計畫第二階段工程」需要，報經本部核准徵收訴願人所有系爭土地，原處分機關並據以公告徵收。公告期間訴願人認補償價格過低，提出異議，案經原處分機關查明後，以 105 年 8 月 30 日屏府地價字第 10527073600 號函復土地徵收補償市價查估過程及評議結果於法並無不符；訴願人仍不服查處結果，再提出異議書，原處分機關爰依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定，提經地評會 106 年 1 月 12 日 106 年第 1 次會議，評議結果維持原評定徵收補償價格每平方公尺 000 元。原處分機關據以 106 年 2 月 16 日屏府地價字第 10604273300 號函復訴願人。訴願人仍不服，認原處分機關對系爭土地之徵收補償地價過低，提起訴願。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價，茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成及合法性分別臚述如下：

（一）地價區段之劃設：

按查估辦法第 10 條第 1 項規定，劃分地價區段時，應斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地利用現況等影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

本案查價單位 000 估價師事務所（下稱查價單位）依上開因素以東起系爭土地中 000 地號為界、南至該土地為界、西以系爭土地中 000 地號為界、北以系爭土地中 000 地號間之農牧用地為區段範圍劃為第 1 地價區段，此區為都市計畫外之一般農業區，土地利用現況為農作使用，而接近聚落約 6,400 公尺、運銷中心程度約 6,400 公尺、消費市場中心程度約 6,400 公尺、區段內含次要道路，又有耕地整理、水土保持、修築農路、灌溉及排水等土地改良，附近無特殊設施，此有卷附地價區段勘查表影本可稽；查價單位將屬同一街廓且同為農牧使用之系爭土地（000 地號土地現況為農路、000 地號土地現況為空地、種植樹木）劃設為第 1 地價區段，並考量系爭土地鄰近之同段 000 地號等 2 筆土地為甲種建築用地（現況有工寮），故排除於該區段外，經核尚無違誤。

（二）比準地地價查估：

按查估辦法第 18 條規定，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。

查系爭土地中 000 地號土地為農牧用地，而形狀方形、三面臨街、地勢平坦、次要道路（沿山公路）、附近有車站及加油站等條件情形，且屬預定徵收土地，又坐落位置及條件適中，故以 000 地號土地作為第 1 地價區段之比準地。

又查價單位以 104 年 9 月 1 日為估價基準日，並蒐集 103 年 9 月 2 日至 104 年 9

月 1 日之買賣實例（原處分機關依據查估辦法第 17 條規定放寬至估價基準日前 1 年內），因第 1 地價區段內無買賣實例，爰選取鄰近同為一般農業區、區段內含次要道路、全日照、傾斜度優、保（排）水優、地勢平坦、風勢普通、土質優、農地改良狀況同一等狀況相近之 000 地號土地（第 3 地價區段，交易價格為 000 元/平方公尺）、000 地號土地（第 4 地價區段，交易價格為 000 元/平方公尺）、000 地號土地（第 5 地價區段，交易價格為 000 元/平方公尺）為本件之比較標的。

本案比準地與上開比較標的進行個別因素調整後，比較標的 1 價格形成因素之相近程度為較高，試算價格為 000 元，比較標的權重為 80%；比較標的 2 價格形成因素之相近程度為較低，試算價格為 000 元，比較標的權重為 5%；比較標的 3 價格形成因素之相近程度為普通，試算價格為 000 元，比較標的權重為 15%；推估比準地試算價格為 000 元，再依查估辦法第 21 條第 2 款規定進位，決定第 1 地價區段之比準地 000 地號地價為每平方公尺 000 元，此有卷附買賣實例調查估價表、比較法調查估價表及比準地地價估計表等影本可憑，核與查估辦法第 18 條至第 20 條規定無違。

### （三）估計宗地市價：

按查估辦法第 20 條第 1 項規定，預定徵收土地宗地市價應以第比準地為基準，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。

經查，系爭土地中 000 地號土地經與比準地比較，並作宗地條件（面積及寬度：-7%）、道路條件（農路及寬度：-6%）、接近條件（相同）、周邊環境條件（加油站較遠：+1%）、行政條件（交通用地：-6%）等個別因素差異調整計算後，求得每平方公尺 000 元，再依查估辦法第 21 條第 2 款規定進位至 000 元，並提經地評會 105 年 1 月 21 日 105 年第 1 次會議決議通過。

另本案徵收公告日期為 105 年 6 月 29 日至 105 年 7 月 29 日，依查估辦法第 29 條規定應調整土地市價變動幅度，嗣經地評會 105 年 6 月 14 日 105 年第 3 次會議評定市價變動幅度為 101.9%，原處分機關並據以調整系爭土地之徵收補償市價為每平方公尺 000 元，訴願人不服，提起復議，案經地評會 106 年 1 月 12 日 106 年第 1 次會議復議，決議維持原評定系爭土地徵收補償價格，經核此部分程序亦合乎土地徵收條例第 30 條規定。

三、至訴願人所稱 000 地號土地、000 地號土地應納入買賣實例參考部分，經原處分機關調查，該 000 地號土地，實為 000 地號土地，為本案評估時採用之買賣實例 3，原處分機關業經採用在案；另該 000 地號土地，經原處分機關調查該交易實例為 000 地號土地，買受人同為鄰地 000 地號土地之共有人，並與其他共有人訂有分管契約，故本件屬查估辦法第 7 條第 5 款合併使用之交易，另因本件屬「持分」之買賣，縱得量化其應有部分，其買賣面積為 000 平方公尺，與系爭土地 000 平方公尺差距較大，無法有效掌握及量化調整，故原處分機關不予採用，經核尚無違誤。從而，本件經地評會 106 年 1 月 12 日 106 年第 1 次

會議決議仍維持原評定徵收補償價格，原處分機關據以 106 年 2 月 16 日屏府地價字第 10604273300 號函復訴願人復議結果。揆諸首揭法令規定與上開說明，原處分核無不合，應予維持。 四、綜上論結，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。
---

裁判字號	高雄高等行政法院 106 年訴字第 274 號行政判決
裁判日期	民國 107 年 08 月 31 日
原告	台灣糖業股份有限公司
被告	屏東縣政府

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國 106 年 5 月 19 日台內訴字第 1060032981 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。
----	---------------------------

事實理由	<p>壹、實體方面</p> <p>一、爭訟概要：</p> <p>緣被告辦理「大潮州地下水補注湖第 1 期工程實施計畫第二階段工程」（下稱系爭工程）需要，報經內政部民國（下同）105 年 6 月 7 日台內地字第 1051305277 號函核准徵原告所有屏東縣○○鄉○○段○○○○○段○○段 000○○000○號等 2 筆土地（下稱系爭土地），嗣被告據以 105 年 6 月 28 日屏府地權字第 10521051401 號公告徵收（公告期間自 105 年 6 月 29 日至 105 年 7 月 29 日止）在案。原告於 105 年 7 月 20 日以屏資字第 1055203070 號函提出異議，經被告以 105 年 8 月 30 日屏府地價字第 10527073600 號函復土地徵收補償市價查估過程及評議結果並無不符。原告不服前開查處結果，提起復議，經屏東縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）106 年 1 月 12 日 106 年第 1 次會議，評議結果維持原評定徵收補償價格每平方公尺新臺幣（下同）490、592 元，被告以 106 年 2 月 16 日屏府地價字第 10604273300 號函復原告。原告不服，提起訴願，經決定駁回，原告猶未甘服，遂提起本件行政訴訟。</p> <p>二、原告起訴主張及聲明：</p> <p>（一）主張要旨：</p> <p>1、依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 6 條第 1 項、第 7 條、第 8 條規定及內政部依查估辦法第 30 條授權訂定發布之買賣實例調查會估價表（表 1-1、1-2、1-3）可知，蒐集市場買賣實例，不論是否採用為比較標的，均須填寫買賣實例調查估價表，始符合蒐集、調查買賣實例之法定正當程序。至於是否逕予排除不採用、或與比準地條件之相近似程度是否屬於較適當之比較標的，均屬嗣後選擇判斷之問題）有本院 104 年度訴字第 534 號判決可參）。</p> <p>（1）本件符合案例蒐集期間之買賣實例萬巒鄉新置段（下稱新置段）有 6 筆，佳</p>
------	---



佐段有 5 筆，共 11 筆買賣實例，有內政部不動產交易時價查詢服務網內資料可憑。除被告採為比較標的之新置段 865、808 地號、及佳佐段 891-17 地號和 890-7 地號（屬同一買賣）3 筆買賣實例，有填載買賣實例調查估價表外，其餘未採為比較標之 8 件買賣實例，未依法填寫買賣實例調查估價表及調整修正案例價格，違反查估辦法及內政部 104 年 3 月編印土地徵收補償市價查估作業手冊（下稱查估作業手冊）關於「調查實例類型及原則」之規定。

(2) 依查估辦法第 6 條、第 30 條規定，查估機關應按中央主管機關公告之書、表格式填寫，其規範目的應係以其調查結果作為將來審核判斷之基礎資料，應依一定格式明確記載以便利審查，為正當法律程序。被告對未採為比較標的之買賣實例未填寫買賣實例調查估價表，地評會自難以評斷是否其揀選之比準土地是否適當。且依地評會 105 年 1 月 21 日 105 年第 1 次會議紀錄所示，被告提送之調查文件，除表 7「宗地個別因素內容」有經承辦人單位主管長官蓋章以外，其餘書表僅有不動產估價師林志明之蓋章，未經承辦員、課(股)長、主任(局長)蓋章，可見被告就採為比較標的之 3 筆買賣實例，其買賣實例調查估價表之製作亦未完成。是即，被告未完整踐行查估辦法第 6 條所規定之應填寫買賣實例調查估價表之法定正當程序，即逕為比較標的之選取判斷，有違反正當法律程序之瑕疵，原處分應予撤銷。

2、比較標的之選擇，應就各買賣實例之個別因素、區域因素、交易日期等條件綜合評價後，選擇影響價格變動條件與比準地相同或較相近者，始符合買賣實例比較法之精神。倘若被告漏未將買賣實例之土地位置、形狀、面積大小、坡度、臨路狀況、使用限制、與市場距離及進出道路等事實情況，依查估辦法第 7、8 條規定予以調查，並列入選擇比較標的之標準加以考量，其判斷顯係基於不完整之事實資料，而有恣意瑕疵。

(1) 系爭土地接近屏東縣來義鄉（下稱來義鄉）行政區域，且緊鄰古樓部落，有古樓國小、來義高中、來義鄉公所、超商及各種商店、餐廳。車站位置在系爭土地旁邊，距離為 165 公尺，然被告表 7 第 18 點接近屏東客運農場站位置卻填載 1,000 公尺；系爭土地距商圈、市場僅為一條馬路之隔，被告表 7 第 16 及第 19 點關於系爭土地接近商圈、市場距離竟記載 6,400 公尺，且未填載為距離較近之古樓商圈，而標示遙遠之佳佐商圈，嚴重影響宗地個別因素之判斷及價值。被告雖稱依不動產估價技術規則第 12 條規定，蒐集比較實例依同一條件，比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍，並舉來義鄉為原住民保留地，土地移轉限制屬影響價格之重大因素，價格無法互為影響而成立替代關係等語。惟被告之答辯顯然將檢選比較標的時之差異率及選擇，與宗地個別因素之宗地條件之記載，兩者混為一談。況且，被告所檢選之 3 筆比較標的，其土地位置亦較接近古樓部落，並無所謂供需圈在佳佐市場之事實存在。再依查估作業手冊第參、六點「估計預定徵收土地宗地單位市價」關於(一)個別因素調整項目、(三)最大影響範圍等規定可知，無論為系爭土地或其他買賣實例，均應以來義古樓商圈為最近之接近條件，無需外求 6、7 公里外之佳佐

商圈。對當地影響最大之設施，當為來義古樓行政區，帶來整個區域之方便性和價格影響，被告應將來義鄉或古樓部落之宗地因素，併為考量。又參照查估作業手冊第捌點第 12 小點之問題答覆，非限於同一區段之接近條件，被告僵化漠視系爭土地與來義生活圈相近之宗地條件，將學校及相關接近條件棄不考量，有違公平原則。

(2)被告表 3 地價區段勘查表為不實查估，其中交通條件：主要道路名稱應為大武路，寬度至少 9 米以上，該欄空白無評分。大型車站應為來義總站，距離 797 公尺，該欄空白無評分。站牌欄位應為距農場車站，距離 165 公尺，該欄空白未記載且無評分。接近聚落程度竟填載距離 6400 公尺，無視系爭土地與古樓部落相鄰 9 公尺，離古樓部落中心位置僅 258 公尺。距離接近運銷中心、消費市場程度，應為僅不到 797 公尺之來義鄉公所，被告竟記載為 6,400 公尺。原本交通條件絕佳且所有分數評定應為優之土地，竟全遭評定為「劣」，顯然填載不實。土地條件：系爭土地經過重劃，土壤亦經改良，內部水土保持等均已完善，卻遭評為 2 普通，顯與事實不符。公共建設：本區段附近有古樓國小 364 公尺、來義高中 666.41 公尺，其他丹林吊橋等觀光景點僅 1 公里遠，所有公共設施均已完善，被告竟空白未填載。工商活動：金融機構為郵局距離僅 1.2 公里，該優良公共建設條件未載入勘查表內，與事實背離且多有疏漏。又該表「承辦員、課(股)長、主任(局長)」簽名欄屬空白，文書製作人不詳，故其證明憑信力薄弱，無從證明其所記載內容為事實。被告依此錯誤事實基礎所作成所有之買賣實例所為市價查估，有恣意違法，嚴重影響原告權益。

(3)被告表 3-2、3-3、3-4 地價區段之勘查，內容亦有多處空白、未填載之疏漏，自難期待被告比準地之比較公正合理。表 5-4 (原告誤載為表 4) 影響地價區域因素分析明細表係以 P001-00 地價區段與違法揀選之比較標的所屬之 P003-00、P004-00、P005-00 地價區段相比較，上述地價區段之區段調查勘表內容不實已如前述，故據以推算之區段調整率為 0%，顯然不合理。表 4 比較法調查估價表就現況個別因素調整部分，細項 15 接近學校程度空白、細項 16 接近古樓來義市場不到 200 公尺卻記載為 6400 公尺、細項 18 距離車站應為 165.85 公尺卻記載為 450 公尺，與事實不符，該表內容既有錯誤且不完全，更無承辦人員相關人蓋章，自難期待其評價結果為正確，從而，表 6 徵收土地宗地試價估計表亦無從獲得正確比較之差異率。

3、本件估計宗地市價係於 105 年 1 月 21 日經地評會通過，於 105 年 6 月 14 日調整土地變動幅度經 105 年第 3 次地評會議評定為每平方公尺 490 元、592 元，嗣經地評會於 106 年 1 月 12 日第 1 次會議維持原評定價格。由上述時間流程可知，本件同一地價區段或附近區段之 11 筆買賣實例，應於 105 年 1 月 21 日之前作成調查查估，且由本件各查估書表填寫日期記載為 104 年 11 月 1 日，可證買賣實例應於 104 年 11 月 1 日前調查。惟被告所提答辯附件 1 之資料，佳佐段 925-4 地號土地建物查詢資料、異動索引查詢資料，查詢時間為「106 年 4 月 11 日 16 時 13 分」，土地登記申請書其上時間標明「2017 年 4 月 11 日 4 時」，其他

各筆土地之標明時間分別為 106 年 4 月 13 日、16 日、106 年 11 月 30 日 15 時 52 分，可見上述資料之查詢時間均在地價會評議後。足證被告未依法於查估時間內對所有買賣實例進行調查，僅選擇性挑出對其有利之 3 筆土地以壓低市價估算，顯已違反查估辦法及查估作業手冊關於調查實例類型及原則之規定。

4、被告創設土地持分買賣為影響交易價格之排除事由，明顯違背查估辦法第 7 條規定。

(1)103 年 9 月至 104 年 9 月之期間，佳佐段有 5 (原告誤載為 6) 筆可供比準之土地，被告稱該區段無案例等語顯然與事實不符，被告選擇較遠之新置段，顯為恣意濫用。上述 5 (原告誤載為 6) 筆土地段出售之市價，由不動產實價查詢服務網內之交易價格換算，其交易價格均高於被告查估之每平方公尺 580 元。新置段有 6 筆土地可供比準，交易單價亦均高於被告比準地查估價格 580 元，其中臨路土地價格更高達 4,489 元。被告故意揀選該區段內未臨路、交易價格最低之土地為比較標的，明顯恣意濫用。被告比選標的應揀選同區段及條件相近之土地，應以佳佐段土地進行估價。

(2)被告含混籠統認「比較標的 1 價格形成因素之相近程度較高」，卻未說明所謂「價格形成因素」之判斷標準與依據，即以價格最低之萬巒鄉新置段 865 地號土地作為比價基準，訴願決定就此部分之主要或重要理由亦有所欠缺，使原告無從知悉被告獲致結論之原因。被告原處分理由不備，顯為突襲性處分，已影響到原告程序參與及行政救濟權利。

5、佳佐段 1 小段 323 地號土地係以同段 325 地號土地作為基準進行調整，同段 325 地號土地徵收價額之核定若有違失，同段 323 地號土地徵收價額之核定計算方式即失所附麗，應一併撤銷。

(二)聲明：

1、訴願決定及原處分均撤銷。

2、被告應另為適法之處分。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1、系爭土地應按照徵收當期之市價補償其地價，就系爭土地徵收補償市價之形成過程臚述如下：

(1)地價區段劃分及估計實例土地正常單價：本件估價基準日為 104 年 9 月 1 日，法定案例蒐集期間為 103 年 9 月 2 日至 104 年 9 月 1 日。於前開期間內，蒐集 3 件買賣案例為比較標的，分別為買賣實例 1：萬巒鄉新置段 865 地號(P003-00 地價區段)，交易價格為 461 元/平方公尺；買賣實例 2：萬巒鄉新置段 808 地號(P004-00 地價區段)，交易價格為 712 元/平方公尺；買賣實例 3：萬巒鄉佳佐段 891-17、890-7 地號(P005-00 地價區段)，交易價格為 722 元/平方公尺。有地價區段勘查表、買賣實例調查估價表、地價區段圖列印影本可稽，核與查估辦法第 10 條第 1 項、第 13 條及第 17 條規定無違。

(2)選取比準地及查估比準地地價：被告將勘估標的劃分為 P001-00 地價區段，

本次評估係以宗地流水號 0003 作為評估 P001-00 地價區段市場價值之比準地；經依 P003-00、P004-00、P005-00 地價區段內之比較標的進行價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後，推估比準地地價為每平方公尺 580 元，並以該地價作為 P001-00 地價區段地價。有徵收地價區段圖、影響地價區域因素分析明細表、比較法調查估價表、比準地地價估計表影本可參，亦合於查估辦法第 18 條及第 19 條規定。

(3)估計系爭土地市價，提交地評會評定：被告以上開地價區段比準地地價，計算系爭土地市價為每平方公尺 480 元、580 元，並提經地評會第 1 次會評定通過；嗣因需用土地人未能於 105 年 6 月 30 日前依法完成徵收發放補償費完竣，爰提經地評會 105 年第 3 次會評定通過萬巒鄉 105 年被徵收土地市價變動幅度(101.9%)後，將系爭土地補償市價調整為每平方公尺 490、592 元，據以辦理補償。有徵收土地宗地市價估計表、徵收土地宗地市價評議表、被告 105 年 1 月 28 日屏府地價字第 10502934200 號函及 105 年 6 月 28 日屏府地價字第 10520527800 號函送 105 年第 1 次及 105 年第 3 次地評會會議紀錄(節本)影本可稽，核與土地徵收條例第 30 條規定無違。

2、原告引用本院 104 年度訴字第 534 號判決，稱買賣實例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節：嘉義縣政府根據本院 104 年度訴字第 534 號判決，以 106 年 9 月 14 日府地價測字第 1060184738 號函報請中央主管機關內政部，說明三略謂：「依……判決理由五(五)所持見解：『就蒐集之各件市場買賣實例，不論是否採用為比較標的，均須填寫買賣實例調查估價表……』惟現行實務查估作業方式並無此規定。如依該院見解其蒐集實例(比較標的)蒐集範圍如何明確界定亦有疑義。爰本府以為本案似應以土地徵收補償市價查估辦法第 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」經內政部以 106 年 9 月 26 日台內地字第 1060068625 號函覆略以「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『應以土地徵收補償市價查估辦法第 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」。是以，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云云，業經內政部函復就「選取條件相似合理買賣實例後，再填寫買賣實例調查估價表」，爰有關本案買賣實例調查估價表之填寫，符合內政部函旨。

3、原告指摘表 1 買賣實例調查估價表、表 3 地價區段勘查表、表 4 比較法調查估價表、表 5 影響地價區域因素分析明細表等書表未經承辦人及其監督長官核章一節。依查估作業手冊第伍、三、(十)及(十四)點、第伍、六、(十四)點規定，委託不動產估價師估價者，就表 1 買賣實例調查估價表、表 3 地價區段勘查表、表 4 比較法調查估價表，由受託不動產估價師簽章即可。而表 5 影響地價區域因素分析明細表，並無相關核章欄位。

4、原告主張系爭土地接近消費市場程度(表 7、表 3)、接近車站程度(表 7、表

4)應以距離較近之來義鄉古樓商圈及屏東客運農場站為主一節。參照查估作業手冊第五、一、(二)、8點第(2)及(3)小點規定，及不動產估價技術規則第12條所謂「同一供需圈」，指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。可知不動產之價格，受與該不動產同類型且有替代可能之其他不動產價格所牽連，換言之，同類型而有替代可能之不動產之間，會有互相競爭，使其價格互相牽引而趨向一致，故比較法是以替代原則為基礎。來義鄉多屬原住民保留地，依原住民保留地開發管理辦法第18條規定有土地移轉限制，該土地移轉限制屬價格影響之重大因素，與原告所有系爭土地之價格條件別有，其價格無法互為影響而成立替代關係，從而該鄉與勘估標的非屬同一供需圈。又來義鄉於案例蒐集期間(103年9月2日至104年9月1日)內，與系爭土地附近之買賣案例如下，案例1：丹林段1381~1410地號，鄉村區乙種建築用地，交易日期104年4月，交易單價為每平方公尺450元；案例2：丹林段2131~2160地號，一般農業區農牧用地，交易日期104年4月，交易單價為每平方公尺74元；案例3：丹林段1051~1080地號，山坡地保育區農牧用地，交易日期104年5月，交易單價為每平方公尺371元。爰此，上開實例價格皆較本案比較標的價格低，故以萬巒鄉佳佐社區之設施為影響範圍，應屬合理。就此，本件宗地個別因素清冊、比較法調查估價表、影響地價區域因素分析明細表，未填載較接近勘估標的之來義鄉古樓市場、古樓國小，而係選取與勘估標的同鄉之佳佐商圈為評價標準，符合上開規定。

5、原告所陳表3地價區段勘查表交通運輸之主要道路名稱、大型車站、站牌、公共建設、工商活動等空白未記載一節。依表3地價區段勘查表填寫說明，影響農業用地區域因素評價基準表之評價細項並未就旨揭細項進行評價，故被告旨揭細項未予填載，與法無違。

6、原告所陳表4比較法調查估價表細項15「接近學校之程度」空白一節。系爭土地經編定為一般農業區交通用地及農牧用地，依表4比較法調查估價表註：「由地價查估單位依『土地徵收補償市價查估辦法』第20條及『影響地價個別因素評價基準表』考慮個別因素調整項目中1~5修正細項。」依影響地價個別因素評價基準表註七：「最大影響範圍(%)為『-』者，該項不予考慮調整。……。」故因農業用地之評價基準未就「接近學校之程度」予以修正比較，爰不影響價格之調整。

7、有關原告所提佳佐段等5筆及新置段等6筆買賣實例案例，其中案例單價較高於被徵收價格一節：

(1)佳佐段871~900地號交易資料，其交易價格每平方公尺722元，為本案之買賣實例3。

(2)佳佐段901~930地號交易資料，土地總面積為1,344平方公尺，本次移轉交易權利持分範圍1/2，移轉持分面積為672平方公尺，交易價格為每平方公尺1,041元。該交易實例係為買受人同為鄰地同段917-16地號土地之共有人，並與其他共有人訂有分管契約，故屬查估辦法第7條第5款合併使用之交易，另

因本件屬「持分」買賣，屬面積略小之共有土地與系爭土地同質性較差，替代性較低，其交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，爰不予採用。

(3)佳佐段 1201~1230 地號交易資料，土地總面積為 2,726 平方公尺，本次移轉交易權利持分範圍 358/2783，移轉持分面積為 350.67 平方公尺，交易價格為每平方公尺 1,110 元，經查該交易實例係屬「持分合併使用之交易」，屬查估辦法第 7 條第 5 款合併使用之交易，無法有效掌握及量化調整，爰不予採用。

(4)佳佐段 931~960 地號交易資料，土地總面積為 430 平方公尺，交易價格為每平方公尺 1,163 元，依實價登錄備註資料為「親友間之交易」，屬查估辦法第 7 條第 4 款親友關係人間之交易，無法有效掌握及量化調整，爰不予採用。

(5)佳佐段 931~960 地號交易資料，土地總面積為 215 平方公尺，交易價格為每平方公尺 1,860 元，依實價登錄備註資料為「親友間之交易」，屬查估辦法第 7 條第 4 款親友關係人間之交易，無法有效掌握及量化調整，爰不予採用。

(6)新置段 721~750 地號交易資料，土地總面積為 4827.19 平方公尺，交易價格為每平方公尺 1,036 元，經檢視其交易價格，略高於周邊一般農地市場行情價格，本案原採用之交易案例應屬合適。因勘估標的佳佐段 1 小段 325 地號土地面積廣達 193,079 平方公尺，與一般農地交易面積有別，市場需求小，經查詢近年鄰近地區或類似環境區域大面積(大於 10,000 平方公尺)土地交易案例，交易價格區間為每平方公尺 485 至 670 元；且鄰近環境發展現況，區域周邊多建有農舍或住宅，周邊環境與查估標的不同，其交易價格與一般農地農用土地取得之價格接受程度有所差異，價格有別於農地農用價格。再者，該地係作為「仙宗崑崙道院」之預定地，使用目的非農用，係興建宗教寺廟建物為主，又寺廟選址考量風水、方位等條件，買方選定標的有其特定性及無法取代性因素，有別於一般人交易習慣，符合查估辦法第 7 條第 9 款「受迷信影響之交易」事由。爰此，該交易案例之價格略高於周邊一般農地市場行情，亦有價格無法有效掌握及量化調整之情形，故未予採用。

(7)新置段 721~750 地號交易資料，土地總面積為 4751.19 平方公尺，交易價格為每平方公尺 1,132 元，經檢視其交易價格，略高於週邊一般農地市場行情價格，如前所述，因勘估標的面積廣大，市場需求小，近年鄰近地區或類似大面積之土地交易案例之價格區間為每平方公尺 485 至 670 元，該交易案例區域周邊多建有農舍或住宅，與查估標的周邊環境不同，價格有別農地農用價格，故本案原採用之交易案例應屬合適。

(8)新置段 481~510 地號交易資料，土地總面積為 95.04 平方公尺，交易價格為每平方公尺 1,578 元，使用分區為鄉村區乙種建築用地，使用分區不同，故本案未採用本案例。

(9)新置段 781~810 地號交易資料，其交易價格每平方公尺 712 元，為本案評估買賣實例 2。

(10)新置段 841~870 地號交易資料，土地總面積為 4777.04 平方公尺，交易價格為每平方公尺 461 元，為本案評估買賣實例 1。

(11)新置段 751~780 地號交易資料，土地總面積為 935.66 平方公尺，交易價格為每平方公尺 4,489 元，其實價登錄備註資料為「含增建或未登記建物」，且其面積較小、同質性較差、替代性較低，故未採用本案例。

8、原告稱被告含混籠統認比較標的 1 價格形成因素之相近程度較高，卻未說明所謂價格形成因素之判斷標準與依據，即以價格最低之比較標的 1 作為比價基準一節：

(1)系爭土地劃分為 P001-00 地價區段，本次評估係以宗地流水號 0003 作為評估 P001-00 地價區段市場價值之比準地，選用比較標的 1 即新置段 865 地號，交易日期為 103 年 11 月，調整百分率為 1.1%、區域因素調整百分率為 0、個別因素調整百分率為 10%（面積調整百分率為 1%、臨街情形調整百分率為 2%、道路種類調整百分率為 2%、面前道路寬度分率為 6%、嫌惡設施〔類型〕調整百分率為 -1%），比準價格為每平方公尺 513 元，差異百分率絕對值加總為 13.1%。比較標的 2 即新置段 808 地號交易日期為 104 年 1 月調整百分率為 2.7%、區域因素調整百分率為 -3%、個別因素調整百分率為 10%（面積調整百分率為 1%、深度調整百分率為 1%、臨街情形調整百分率為 2%、道路種類調整百分率為 2%、面前道路寬度調整百分率為 6%、接近市場之程度調整百分率為 1%、嫌惡設施〔類型〕調整百分率為 -1%），比準地試算價格為 843 元/平方公尺，差異百分率絕對值加總為 18.7%，有比較法調查估價表列印影本可證。

(2)依查估作業手冊第五、六、(十)點規定及上開各項調整百分率，比較標的 1 差異百分率絕對值加總為 13.1%、比較標的 2 差異百分率絕對值加總為 19.7%、比較標的 3 差異百分率絕對值加總為 18.7%。依查估作業手冊第五、六、(十一)點規定：「比較標的權重應依不動產估價技術規則第 27 條規定：『不動產估價師應採用 3 件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。』決定之，『調整百分率絕對值加總』可作為『價格形成因素之相近程度』之衡量判斷，百分率絕對值加總愈多者，權數愈少……」可知價格形成因素之相近程度分別為較高、較低、普通，賦予權重 80%、5%、15%，計算第 P001-00 地價區段之比準地(宗地流水號 0003)為每平方公尺 576 元，並無違誤。

9、綜上所述，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。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

(一)原處分之作成，關於地價區段之勘查及宗地個別因素清冊之記載，有無違誤？

(二)關於蒐集市場買賣實例，有無違法？所為比較標的之選取，是否適法？

(三)被告作成原處分，是否有違反明確性原則？

五、本院的判斷：

(一)前提事實：如爭訟概要欄所示之事實，業經兩造分別陳述在卷，並有內政部105年6月7日台內地字第1051305277號函(本院卷一第103頁)、被告105年6月28日屏府地權字第10521051401號公告(本院卷一第105至107頁)、原告105年7月20日屏資字第1055203070號函(本院卷一第111至112頁)、被告105年8月30日平府地價字第10527073600號函(本院卷一第113至117頁)、原告105年9月19日屏資字第1055203812號函(本院卷一第119至122頁)、地評會106年1月12日106年第1次會議紀錄(本院卷一第127至130頁)、原處分及訴願決定附卷可稽，堪予認定。

(二)本件應適用之法令：

1、按土地徵收條例第30條規定：「(第1項)被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。(第2項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。(第3項)各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。(第4項)前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例施行細則第30條第1項規定：「本條例第30條第1項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。」

2、次按土地徵收條例第30條第4項授權訂定之查估辦法第2條規定：「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市場正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，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之宗地。」第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第6條第1項規定：「依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。」第7條規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。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：……四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。……九、受迷信影響之交易。……十二、與法定用途不符之交易。……」第8條規定：「買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣實例或收益實例調查估價表：一、交易價格及各項稅費之負擔方式。二、有無



特殊付款方式。三、實例狀況。四、有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費用。」第9條：「(第1項)土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素之資料等。(第2項)前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。」第10條第1項：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第13條第1款、第2款：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第7條及第8條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物(以下簡稱建物)者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積」第17條：「(第1項)依第13條估計之土地正常單價或第14條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。(第2項)前項估價基準日為每年9月1日者，案例蒐集期間以當年3月2日至9月1日為原則。估價基準日為3月1日者，案例蒐集期間以前1年9月2日至當年3月1日為原則。(第3項)前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前1年內。」第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條第1項至第3項、第5項規定：「(第1項)比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第17條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。(第2項)地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。(第3項)第1項第2款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。……(第5項)比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。」第20條規定：「(第1項)預定徵收土地宗地市價應以第18條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。(第2項)前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。(第3項)依前2項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。(第4項)第1項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣(市)主管

機關者為準。」第 21 條第 1 項第 2 款：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：二、每平方公尺單價逾新臺幣 1 百元至 1 千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。」又內政部依查估辦法第 31 條規定之授權訂定查估作業手冊，就執行土地徵收補償市價查估之細節性、技術性事項訂定行政規則，核與查估辦法第 31 條規定意旨相符，直轄市、縣(市)主管機關辦理土地徵收地價補償時，自應援以作為認定被徵收土地當期市價之依據。

3、再按「直轄市或縣(市)政府應依本規程組織地價及標準地價評議委員會(以下簡稱本會)，評議地價、標準地價事項。」「本會任務為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。二、土地改良物價額。三、市地重劃前後及區段徵收後之地價。四、依法異議之標準地價。五、土地徵收補償市價及市價變動幅度。六、依法復議之徵收補償價額。七、其他有關地價及標準地價評議事項。」為地價及標準地價評議委員會組織規程第 2 條、第 3 條所明定。準此，土地徵收之價額，依前揭土地徵收條例第 30 條規定，即應以徵收當期之市價為準，並由地評會為評議。且依同組織規程第 4 條之規定，地評會之成員，包括議員代表、地方公正人士、地政專家學者、不動產估價師、法律、工程、都市計畫專家學者、地政主管人員、財政或稅捐主管人員、工務或都市計畫主管人員、建設或農業主管人員等，是有關地價及徵收補償地價加成補償成數之判斷，為經由該委員會所作成，係本於其專業知識所作成之決定，應享有判斷餘地。行政法院對其判斷應採取較低密度之司法審查，僅於其判斷有恣意濫用及其他違法情事，如：1. 行政機關所為之判斷，係出於錯誤之事實認定或不完全之資訊。2. 法律概念涉及事實關係時，其涵攝有明顯錯誤。3. 對法律概念之解釋有明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位規範。4. 行政機關之判斷，有違一般公認之價值判斷標準。5. 行政機關之判斷，係出於與事物無關之考量，亦即違反不當聯結之禁止。6. 行政機關之判斷，違反法定之正當程序。7. 作成判斷之行政機關，其組織不合法且無判斷之權限。8. 行政機關之判斷，違反相關法治國家應遵守之原理原則等情事外，法院原則上應予尊重。

(三)被告就系爭土地市價徵收補償價格之形成程序如下：

1、系爭土地地價區段之劃分：本件系爭工程所需包含系爭土地在內之 4 筆土地，經被告於 105 年 6 月 2 日依內政部 105 年 6 月 7 日台內地字第 1051305277 號核准徵收函公告徵收等情，為兩造所不爭執，且有上述函文附卷可以佐證。原告所有系爭土地位於沿山公路西側，為非都市計畫土地一般農業區之農牧用地，經查估單位大邑不動產估價師事務所(下稱查估單位)斟酌其土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢、其他影響地價因素，及其地形、地勢、交通位置等因素，認系爭工程所需用地雖均屬一般農業區，惟因編定用地及房屋建築現況不同，故劃分為二地價區段，將交通用地及農牧用地之系爭土地劃屬 P001-00 地價區段，將甲種建築用地且建有工寮之佳佐段 1 小段 324、326 地號

土地，另劃屬為 P002-00 地價區段。有宗地個別因素清冊（訴願卷第 113 頁）、地價區段勘查表（訴願卷第 121 至 124 頁）、地價區段圖（訴願卷第 117 至 120 頁）可以佐證，核與查估辦法第 10 條第 1 項規定無不合。

2、選取比準地、估計土地正常單價之形成及查估比準地地價：系爭土地劃屬 P001-00 地價區段，查估單位依查估辦法第 2 條及第 4 條規定選取宗地方正且面積較大之佳佐段 1 小段 325 地號土地為比準地進行市價查估，然因 P001-00 區段內於原案例蒐集期間（即 104 年 3 月 2 日至 9 月 1 日，估價基準日為 104 年 9 月 1 日）無適當買賣實例，案例蒐集期間放寬至估價基準日前 1 年內（103 年 9 月 2 日至 104 年 9 月 1 日），仍無適當買賣實例，查估單位大邑事務所遂分別於鄰近同為農業區之 P003-00 地價區段、P004-00 地價區段及 P005-00 地價區段，依序選取與比準地屬同一供需圈且性質相同位於一般農業區農牧用地之新置段 865 地號（交易日期 103 年 11 月 12 日）、新置段 808 地號（交易日期 104 年 1 月 9 日）、佳佐段 891-17、890 地號（交易日期 104 年 8 月 4 日）等 3 筆買賣實例為比較標的，其土地正常買賣單價依查估辦法第 13 條第 1 款及第 2 款規定（為正常買賣總價 $\times$ 土地面積）計算分別為每平方公尺 461 元、712 元、772 元，有買賣實例調查估價表（訴願卷第 114 至 116 頁）、及地價區段勘查表（訴願卷第 121 至 124 頁）可證。又新置段 865 地號土地買賣實例即比較標的 1 與比準地比較結果，交易日期調整百分率為 1.1%，調整至估價基準日單價為每平方公尺 466 元，其地價區段區域調整百分率為 0%，個別因素調整百分率為 10%（分別為面積 1%、臨街情形 2%、道路種類 2%、面前道路寬度 6%、嫌惡設施-1%）；新置段 808 地號買賣實例即比較標的 2 與比準地比較結果，交易日期調整百分率為 2.7%，調整至估價基準日單價為每平方公尺 731 元，地價區域調整百分率為-3%（分別為接近聚落之程度-1%、接近運銷中心程度-1%、接近消費市場程度-1%），個別因素調整百分率為 10%（分別為面積 1%、深度 1%、臨街情形 2%、道路種類 2%、面前道路寬度 6%、接近市場之程度-1%、嫌惡設施-1%）；佳佐段 891-17、890 地號買賣實例即比較標的 3 與比準地比較結果，交易日期調整百分率為 0.7%，調整至估價基準日單價為每平方公尺 727 元，地價區域調整百分率為 0%，個別因素調整百分率為 16%（分別為面積 2%、深度 3%、形狀 2%、臨街情形 2%、道路種類 2%、面前道路寬度 4%、接近車站或交流道之程度 2%、嫌惡設施-1%），據以推估比準地試算價格，並依比較標的 1、2、3 對價格形成因素之相近程度（比較標的 1 為較高，權重為 80%；比較標的 2 為較低，權重為 5%；比較標的 3 為普通，權重為 15%），而決定比準地比較價格為每平方公尺 576 元、地價為每平方公尺 576 元。被告復依查估辦法第 21 條第 1 項第 2 款規定，將比準地地價尾數無條件進位，估定比準地地價為 580 元。有系爭工程用地徵收地價查估評議資料（訴願卷第 105 至 129 頁）、買賣實例調查估價表（訴願卷第 114 至 116 頁）、地價區段圖（訴願卷第 117 至 120 頁）、地價區段勘查表（訴願卷第 121 至 124 頁）、影響地價區域因素分析明細表（訴願卷第 125 頁）、比較法調查估價表（訴願卷第 126 頁）、比準地地價估

計表（訴願卷第 127 頁）可以證明，核屬有據，亦與查估辦法第 13 條、第 17 條、第 18 條、第 19 條及第 21 條規定相符。

3、估計系爭土地宗地單位市價，提交地評會評定：查估單位參酌比準地與系爭土地之宗地條件（面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢）、道路條件（道路種類、面前道路寬度）、接近條件（接近學校之程度、接新市場之程度、接近公園、廣場之程度、接近車站之程度、接近商圈之程度）、周邊環境條件（嫌惡設施、停車方便性）及行政條件（使用分區或編定用地、建蔽率、容積率、有無禁限建）等因素評價為相當，並將宗地市價尾數無條件進位，估定佳佐段 1 小段 323 地號土地宗地市價為 480 元，比準地即佳佐段 1 小段 325 地號土地宗地市價為 580 元，上開查估市價經地評會 105 年 1 月 21 日 105 年第 1 日會議決議通過。被告又依查估辦法第 29 條規定，以地評會 105 年 6 月 14 日 105 年第 3 次會議評定市價變動幅度 101.9%，將原市價為每平方公尺 480 元、580 元，重新評定為每平方公尺為 490 元、592 元，並作成 105 年 6 月 28 日屏府地權字第 10521051401 號公告（公告期間自 105 年 6 月 29 日至 105 年 7 月 29 日止），作為系爭土地徵收補償市價之依據，嗣經異議、查處及復議程序，仍維持系爭土地徵收補償市價每平方公尺 490 元、592 元等情，有徵收土地宗地市價估計表（訴願卷第 128 頁）、地評會 105 年 1 月 21 日 105 年第 1 次會議評定屏東縣 105 年徵收土地宗地試價評議表及會議紀錄（訴願卷第 129 至 132 頁、第 134 至 139 頁）、地評會 105 年 6 月 14 日 105 年第 3 次會議紀錄（訴願卷第 141 至 146 頁）、被告 105 年 6 月 28 日屏府地權字第 10521051401 號公告（本院卷一第 105 至 107 頁）、原告 105 年 7 月 20 日屏資字第 1055203070 號函（本院卷一第 111 至 112 頁）、被告 105 年 8 月 30 日屏府地價字第 10527073600 號函（本院卷一第 113 至 117 頁）、原告 105 年 9 月 19 日屏資字第 1055203812 號函（本院卷一第 119 至 122 頁）、地評會 106 年 1 月 12 日 106 年第 1 次會議紀錄（本院卷一第 127 至 130 頁）可以佐證，堪以認定。是本件系爭土地補償之價格每平方公尺 490 元、592 元，確係經地評會評定，適用於本件當期市價，要無疑義。從而，系爭土地所屬 P001-00 地價區段之徵收當期之市價，係地評會本其專業知識所作成之決定，並無未遵守法定秩序、或基於錯誤事實所為、未遵守一般有效之價值判斷原則，及判斷時有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項予以審查之恣意等情事，是其所為之判斷，本院應予以尊重。

（四）查估單位作成地價區段之勘查，及宗地個別因素清冊內容，並無違誤，並無與事實不符之違誤：

1、按預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準，乃查估辦法第 20 條第 4 項所明定。查估作業手冊關於宗地個別因素清冊各欄位填寫說明：「6. 『3 接近條件之 15 學校名稱及接近程度名稱～19 商圈名稱及接近程度』：以該宗地中心點最接近之學校……市場（含傳統市場、超級市場、超大型購物中心、產銷中心…等）、公園、廣場（含里鄰公園、一般公園、廣場徒步區）、車站（含高鐵站、火車站、客運

站、捷運站(輕軌站))、商圈之距離(公尺數)分項填寫,並載明名稱。……」(卷外附查估作業手冊第23頁)「8.填寫接近條件、周邊環境條件注意事項:(2)填寫對當地影響最大之設施:同一細項有多個設施存在(如有多個學校、多個嫌惡設施…),則以對當地地價影響最大者填寫,且同一徵收範圍之填寫基礎需一致(亦即皆以某主要學校為填寫對象)。」(卷外附查估作業手冊第28頁)又查估作業手冊關於地價區段勘查表各欄位填寫說明:「6.『接近聚落之程度』:以本地價區段中心點接近聚落程度,按優劣等級劃分方式填寫。7.『接近運銷中心程度』:以本地價區段中心點接近農產品運銷中心程度,按優劣等級劃分方式填寫。8.『接近消費市場程度』:以本地價區段中心點接近消費市場(農產品銷售之區域空間)之距離(公尺數)填寫。」(卷外附查估作業手冊第29頁)可知宗地個別因素清冊所載內容,原則上係以與該宗地中心點最接近之各別設施及距離為填寫,惟該設施之選取仍須注意同細項有多項設施時,應以對當地地價影響對大者填寫。換言之,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,並非僅單純以距離遠近為斷,尚需考量各該設施對當地價之影響性,擇定對當地地價影響最大者作為該地個別因素之基準設施,方具有分析該地地價形成因素之鑑別度。而地價區段之勘查就區段因素各該設施之填載,基於同理,亦應衡量其對當地地價影響性,始符合體系上一致之解釋。

2、經查,本件系爭土地位於沿山公路西側之萬巒鄉內,鄰近沿山公路東側之來義鄉及古樓部落,此為兩造所不爭執,且有被告所提預定徵收位置圖(本院卷一第298頁)、原告所提Google地圖(本院卷二第123、125頁)可以佐證。原告雖爭執本件宗地個別因素清冊之市場、商圈細項,及地價區段勘查表之接近聚落程度、接近運銷中心程度、接近消費市場程度等細項,以距離系爭土地較遠之佳佐社區、佳佐市場、佳佐商圈為填載,與事實不符云云。然依上述查估作業手冊之規定及說明,宗地個別因素及地價區段因素之設施擇定,並非單純以距離遠近為斷,尚須考量該設施對當地地價之影響性。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,難謂於法有違。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。至於宗地個別因素清冊接近條件之程度距離,依上述查估作業手冊規定,係以各該設施與系爭土地「中心點」之距離為填載,原告以系爭土地邊界與屏東客運農場站最短距離(本院卷二第119頁),主張系爭土地與該車站距離為165公尺,宗地個別因素清冊填載不實云云,亦有誤解。

3、又原告爭執被告製作地價區段勘查表,其中主要道路、大型車站、學校、觀光景點及工商活動等項目欄位空白未填載或評分,且系爭土地經土地重劃,土

地改良項目卻遭評價普通，均為填載不實部分。按查估辦法第 31 條規定，查估辦法所需書、表格式，由中央主管機關即內政部定之。內政部據此授權，衡量衡量住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地之土地使用方式不同，各自主要影響地價項目及其細項存在之差異，訂定影響地價區域因素評價基準表及其相關附表。而地價區段勘查表之填寫說明：「本表各欄項目應依區段勘查結果填寫，並依影響地價區域因素基準明細表，各細項優劣等級數之劃分原則，將優劣等級及級數以代碼或文字填寫在每一細項前空白欄位內。」(卷外附查估作業手冊第 87 頁可參)經查，本件 P001-00 地價區段係屬非都市計畫土地之一般農業區農牧用地，按上述地價區段勘查表之填寫說明，P001-00 地價區段勘查表即應依照「影響農業用地區域因素評價基準表」之規定勘查、填載。然依影響農業用地區域因素評價基準表所示，「交通運輸」之細項「主要道路」、「區域內道路平均寬度」、「大型車站」、「站牌」、「交流道」、「公共建設」之細項「學校」、「市場」、「觀光遊憩設施」、「停車場地」、「接近服務性設施程度」及「工商活動」等事項，均非農業用地地價區段勘查表必需填載之事項，此有卷外附查估作業手冊第 152 頁可以證明。從而，被告未將主要道路、大型車站、學校、觀光景點及工商活動填載於表 3、3-2、3-3、3-5 等地價區段勘查表，尚難指為違法。此外，系爭土地雖經過重劃，符合耕地整理、內部水土保持完善、修築農路、灌溉及排水等土地改良項目，然未經土地改良、修築駁坎，及辦理防風、防砂、堤防，故查估單位於級數 3 級中給予「2」普通評價，尚屬合理。而查估單位就同屬一般農業區農牧用地之 P003-00、P004-00、P005-00 地價區段所為之地價區段勘查表，依上述相同基準予以填載，亦無違誤。至於依表 4 比較法調查估價表註雖有規定：「由地價查估單位依『土地徵收補償市價查估辦法』第 20 條及『影響地價個別因素評價基準表』考慮個別因素調整項目中 1~5 修正細項。」(訴願卷第 126 頁)乙節，惟依影響地價個別因素評價基準表細項「15. 接近學校之程度」於農業用地最大影響範圍(百分比)為「-」，該表註七載明：「最大影響範圍(%)為『-』者，該項不予考慮調整。……。」(卷外附查估作業手冊第 154 頁)可見被告未於表 4 比較法調整估價表中，調整細項「15. 接近學校之程度」之個別因素百分率，核屬有據。是故，原告上述指稱地價區域勘查與事實不符之爭執，均不足採

(五)查估單位未就蒐集、調查之買賣實例逐筆作成買賣實例調查估價表，並無違反法律正當程序，且其所為比較標的之選取，亦無違法：

1、原告雖以查估單位未將買賣實例逐筆作成買賣實例調查估價表並經逐層核章，及被告所提相關資料係在地評會會議之後作成等由，主張被告未確實踐行買賣實例之蒐集、調查，其逕為比較標的之擇定，違反法律正當程序云云。然按，查估辦法第 6 條第 1 項、第 7 條第 1 項、第 8 條第 1 項關於買賣實例調查估價表之填載規範，應係藉此工作資料之留存，作為日後審查估價單位或受委託之估價師在探求當期市價之過程，關於從多數之買賣實例選取比較標的、選取之買賣實例是否充足、選取之買賣實例是否具代表性等爭議之憑據。是以，

買賣實例調查表之填載，毋寧屬查估單位說明其估價形成之證據資料，查估單位就買賣實例個案逐一填寫，因證據資料豐富，有利於檢視、審查。惟如查估單位得以其他之證據方法說明其擇取買賣實例之過程（從眾多之買賣實例選出具代表性之案例），並就選擇準則（例如交易日期、交易面積、交易地點等）及就不選取之買賣實例揭露其所不採之理由，而足為審查之依據，則查估單位未就選取之案例填寫買賣實例調查表，應不影響其市價查估之合法性。又證據僅為證明事實之方法，並非事實本身，故事實審法院為審查原處分認定事實有無違誤，自得斟酌一切證據方法，不受估價基準日所呈現之證據之限制。本院104年度訴字第534號判決，僅屬個案判決，並非判例，尚無拘束本件之效力，自難採為有利原告主張之論據。

2、次按查估辦法規範綜合以觀，補償市價之查估方法，係在預定徵收土地之地價區段內，選取具代表性宗地作為比準地；再藉由蒐集之眾多買賣實例中，選擇適當實例作為比較標的，以比較標的之交易價格為市場行情基礎，進行區域因素及個別因素調整，據以推估計算比準地地價；最後，以比準地地價為基準，參酌各調整因素，據以估計預定徵收補償之各宗地市價。依查估辦法第19條第1項、第2項規定，比較標的之選取係為將比較標的之成交價格作為市場行情基礎，據以推估計算比準地地價，並明文規定比較標的之選取基準之順序，以同一地價區段內買賣實例為優先，其次為其他地區；而所謂其他地區，參照查估作業手冊所載，係指「與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區等其他地區內，選取1至3件適當實例作為比較標的。」（附卷外查估作業手冊第12頁）由此可見，查估辦法第19條比較標的之選取準則係以買賣實例各項土地條件，亦即土地價格形成因素，與勘估標的之土地條件越接近、類似者為佳，方可達成儘可能地接近勘估標的「當期市價」之查估目的。惟蒐集之買賣實例中，如有因特殊因素，如有親友關係人間之交易、合併使用之交易、受迷信影響或與法定用途不符之交易，致價格明顯偏高或偏低，且該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，即應不予採用，此參照查估辦法第7條但書規定自明。

3、原告主張案例蒐集期間內，佳佐段尚有其他買賣實例，被告應檢選同區段即佳佐段土地進行估價，且當時新置段其他土地交易價格均高於被告比準地查估價格，臨路土地價格更高達4,489元，被告故意選取非臨路土地作為比較標的，違反公平原則云云。惟查，原告所提買賣實例，扣除業經查估單位選為比較標的的者外，其餘8筆買賣實例雖為本件查詢案例蒐集期間（即103年9月2日至104年9月1日）內之交易，惟其中佳佐段901~930地號即同段925-4地號土地交易案例，該交易之買受人同為鄰地同段917-16地號土地之共有人，其分別與同段925-4地號之其他共有人及同段917-16地號之其他共有人訂定分管契約，將上開2土地毗鄰之特定範圍約定由買受人使用收益，足見該買受人購買前開土地後有得與相鄰土地合併利用之情形；佳佐段1201~1230地號即同段1201-3地號土地交易案例，其買受人原已持有該土地持分2478分之2425，經該次交易



可取得剩餘持分 2783 分之 258，致同段 1201-3 地號土地可全部合併使用；佳佐段 931~960 地號土地交易案例，分別為同段 946-139、946-140 地號土地及同段 946-138 地號土地交易案例，則均為親友間之交易；新置段 751~780 地號土地即同段 767 地號土地交易案例，該地不動產買賣成交案件實際資訊申報書備註欄記載「含增建或未登記建物」，可見有非法定用途使用之情形，並非單純因臨路土地致其交易價格偏高，此有不動產買賣成交案件實際資訊申報書、同段 925-4 地號土地建物查詢資料、土地登記申請書及分管契約書(第 9 至 10 頁、第 13 頁、第 21 至 22 頁、第 23 至 24 頁)、佳佐段 1204-3 地號土地建物查詢資料(第 37 頁)、屏東縣潮州地政事務所土地建物異動清冊(第 43、45 頁)附被告答辯附件卷可以佐證。足見上開交易案例，或屬查估辦法第 7 條第 4 款親友關係人間之交易，或屬同條第 5 款有合併使用之交易，或屬同條第 12 款規定所列與法定用途不符之交易，此等特殊交易情形為查估單位無從判斷其獲利情形，亦難以找到相似之個案作為修正之參考，且查估單位就該影響交易價格之情況亦無法有效掌握及加以量化調整而修正價格，故認屬不能調整修正之情形，故查估單位依查估辦法第 7 條但書規定，將上述 5 筆買賣實例不予採用，並無違誤。又系爭土地位於沿山公路西側之一般農業區農牧用地，該區段範圍內土地主要農作使用，惟新置段 481~510 地號即 507 地號土地，為鄉村區乙種建築用地(被告答辯附件卷第 61 頁)，與系爭土地之農牧用地管制條件已有不同；新置段 721~750 地號土地之 2 筆買賣實例，分別為新置段 737 地號土地及同段 736、751 地號土地(本院卷二第 226 頁)，其土地位置同坐落於中興路東側之農業區，距離本案勘估標的較遠，且該區段內多建有 2 層樓之建物，並設有庭院、圍牆，有該區段使用現狀照片(本院卷二第 257 頁)可以佐證，則依該等建物使用情況，應已非屬供與農業經營不可分離之農舍性質，難認定為作農業使用，可見該區段有普遍違規使用情形，與系爭土地周邊範圍發展情形顯有差異(本院卷一第 300 頁)，其中新置段 737 地號土地現為寺廟道院之預定地，有該地使用現況照片(本院卷二第 259 頁)，益徵該地確有非為法定使用情形。查估單位基於上述 3 筆買賣實例與系爭土地之土地條件之差異情狀，而未擇定為比較標的，亦屬有據，於法並無不合。

(六)被告作成原處分，並無違反明確性原則。

1、按行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定：「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：……。二、主旨、事實、理由及其法令依據。」行政處分以書面為之者，固應記載主旨、事實、理由及其法令依據，惟為此等記載之主要目的，乃為使人民得以瞭解行政機關作成行政處分之法規根據、事實認定及裁量之斟酌等因素，以資判斷行政處分是否合法妥當，及對其提起行政救濟可以獲得救濟之機會；故書面行政處分關於事實及其法令依據等記載是否合法，即應自其記載是否已足使人民瞭解其受處分之原因事實及其依據之法令判定之，而非須將相關之法令及事實全部加以記載，始屬適法(最高行政法院 96 年度判字第 594 號判決意旨參照)。



2、查原處分即被告106年2月16日屏府地價字第10604273300號函（本院卷一第123至124頁），已載明本件土地徵收補償市價查估作業流程相關程序，係依循土地徵收條例及查估辦法等相關法令辦理；訴願決定則載明本件徵收補償地價查估各項流程之事實及法令依據（本院卷一第19至31頁），有上開書函附卷可以佐證，已足使原告瞭解其受處分之原因事實及其依據之法令，核與行政程序法第96條第1項第2款規定，並無不合。原告主張被告未說明比較標的價格形成因素之判斷與依據，即以比價標的價格最低之新置段865地號作為比較基準，訴願決定此部分記載欠缺，使原告無從知悉被告獲致結論之原因，原處分理由不備，違反明確性原則，影響原告程序參與及救濟權利等語，亦非可採。

(六)末查，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，無一一論述的必要，一併說明。

六、判決結論：原處分及訴願決定並無違法。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

### 三、區段劃設錯誤

#### (一)101 年度三峽河中埔堤防工程(訴願案號：1020190081)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1020190081)
決定日期	103/03/27
決定文號	台內訴字第 1020378777 號
訴 願 人	000
原處分機關	新北市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 102 年 6 月 19 日北府地價字第 1022062994 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回。
事實	<p>緣經濟部水利署為辦理 101 年度三峽河中埔堤防工程，報經本部核准後，經原處分機關以 101 年 11 月 13 日北府地徵字第 10129163894 號公告徵收新北市三峽區麻園段溪墘寮小段 0 及 0 地號內等 2 筆土地(面積 0.082662 公頃)，並一併徵收其土地改良物，公告期間自 101 年 11 月 14 日起至 101 年 12 月 14 日止。訴願人不服，於 101 年 12 月 12 日提出異議書，案經原處分機關以 102 年 4 月 12 日北府地價字第 1021616874 號函復查處情形。訴願人仍不服，於 102 年 5 月 3 日提出陳情函表示異議，經原處分機關提交新北市地價及標準地價評議委員會 102 年 6 月 7 日 102 年第 3 次會議復議，決議：一、本案經出席委員全數同意，維持異議土地 101 年土地徵收補償金額，即麻園段溪墘寮小段 0 地號(查估時尚未辦理逕為分割)土地為每平方公尺 8,800 元。二、請業務單位回復本案復議結果時，補充本案地上物補償依據及地價查估基準，詳加釐清說明。原處分機關據以 102 年 6 月 19 日北府地價字第 1022062994 號函復訴願人復議結果。訴願人不服，於 102 年 7 月 10 日向本部提出「訴願函」，惟因該函所載「陳情人」未簽名或蓋章，且未敘明訴願請求、事實及理由，僅說明因無法得到合理的地價，所以才會提出陳情。經本部函請限期補正訴願書，訴願人於 102 年 8 月 2 日補正訴願書到部，主張 1. 土地所有人 2 間合法農舍，78 年興建時土地為一般農業區，86 年河川區域線發布前所興建，但樹林地政事務所土地查估卻用河川區來查估，已影響地價，應依一般農業區來查估。2. 合法農舍可供住宅等之使用，有市場正常交易價格，但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，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。3. 徵收兩百多坪土地，卻要依農業用地興建農舍辦法購買七百多坪土地才可興建，這不是強人所難，因無法得到合理的地價，所以才會提出陳情希望能退回徵收後剩餘之土地給予重建云云，並陸續補充理由到部。案經原處分機關檢卷答辯並補充答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議</p>

委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」末按土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積。…四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格=該買賣實例房地價格-該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價=該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條選取之比準

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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」

二、本件訴願人所有坐落新北市三峽區麻園段溪墘寮小段 0 地號(查估時尚未辦理逕為分割，暫編為 37 地號)土地，經原處分機關以 101 年 11 月 13 日北府地徵字第 10129163894 號公告徵收作為 101 年度三峽河中埔堤防工程用地，公告期間自 101 年 11 月 14 日起至 101 年 12 月 14 日止。訴願人不服，於 101 年 12 月 12 日提出異議書，案經原處分機關以 102 年 4 月 12 日北府地價字第 1021616874 號函復查處情形。訴願人仍不服，於 102 年 5 月 3 日提出陳情函表示異議，經原處分機關提交新北市地價及標準地價評議委員會 102 年 6 月 7 日 102 年第 3 次會議復議，決議：維持異議土地 101 年土地徵收補償金額(每平方公尺 8,800 元)。原處分機關據以 102 年 6 月 19 日北府地價字第 1022062994 號函將復議結果通知訴願人。

三、卷查，訴願人認原處分機關對系爭土地之徵收補償地價過低，提起訴願。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之市價補償其地價，茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成分述如下：

(一) 地價區段劃分：

訴願人所有系爭土地為位於堤防預定線內得徵收之非都市土地河川區農牧用地，經樹林地政事務所依土地徵收補償市價查估辦法第 10 條第 1 項規定及同辦法第 11 條規定，以堤防預定線為界，將該筆土地及位於三峽區中園街東側大同橋以北至麻園溪匯流處間，同屬堤防預定線內之河川區 7 筆農牧用地及 1 筆水利用地，劃設為三峽區第 1 地價區段。因該等土地被劃定於堤防預定線內之後，使用皆受水利法及河川管理辦法等規定所限制，不因用地別不同而有所差異，地價區段劃並無違誤。

(二) 宗地價格計算：

系爭土地所屬之三峽區第 1(河川區)地價區段於買賣實例蒐集期間(100 年 9 月 2 日至 101 年 3 月 1 日止)並無成交實例，樹林地政事務所選取鄰近之三峽區民生段特定農業區農牧用地土地(成交單價每平方公尺 11,207 元)為比較標的，將土地交易單價調整至估價基準日後，依「影響農業用地區域因素評價基準表」及「影響地價個別因素評價基準表」規範之最大影響範圍內，考量使用管制差異並進行區域因素(調整率為-26.76%)及個別因素(調整率為-5%)調整，查估 1 區段比準地(麻園段溪墘寮小段 0-0 地號)地價為每平方公尺 8,000 元。依查估辦法第 20 條第 1 項規定，參酌需地機關(經濟部水利署第十河川局)所填之宗地個別因素清冊，本案系爭土地與比準地因地勢、臨街情形存有差異(總調整率為+10%)，調整估計後，本案 0 地號土地之市價為每平方公尺 8,800 元，並經 101 年 9 月 10 日地價評議委員會第 4 次會議評議通過，合於首揭查估辦法第 18 條、第 19 條及第 20 條規定，並符合市場正常交易價格。

(三) 訴願人不服原處分機關查處，於 102 年 5 月 3 日提出陳情函表示異議，經原處分機關提交新北市地價及標準地價評議委員會 102 年 6 月 7 日 102 年第 3

次會議復議，決議：本案經出席委員全數同意，維持異議土地 101 年土地徵收補償金額，即麻園段溪墘寮小段 0 地號土地為每平方公尺 8,800 元。程序並無違誤，自應尊重其專業判斷餘地。至於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，應就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。核本件相關程序業已合乎首揭土地徵收條例第 30 條規定，嗣經新北市地價及標準地價評議委員會 102 年第 3 次會議決議維持 101 年土地徵收補償金額，原處分機關據以 102 年 6 月 19 日北府地價字第 1022062994 號函復訴願人復議結果。揆諸前揭法令規定與上開說明，原處分核無不合，應予維持。綜上論結，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。

(二)典寶溪排水縱貫鐵路橋至中崎橋段護岸新建工程(訴願案號：  
1020450106)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1020450106)
決定日期	102/08/26
決定文號	台內訴字第 1020235890 號
訴 願 人	000
原處分機關	高雄市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 102 年 4 月 1 日高市府地徵字第 10230821800 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事實	緣經濟部水利署辦理「典寶溪排水縱貫鐵路橋至中崎橋段護岸新建工程」(下稱新建工程)，申請徵收訴願人所有高雄市○○區○○段 982-1 及 982-2 地號土地(下稱系爭土地)，經本部以 101 年 10 月 26 日台內地字第 1010346950 號函核准徵收，原處分機關以 101 年 11 月 6 日高市府地徵字第 10133046501 號公告徵收(公告期間自 101 年 11 月 7 日起至 101 年 12 月 6 日止)，訴願人對土地徵收補償價額不服，於公告期間聲明異議。經原處分機關以 101 年 12 月 7 日高市府地徵字第 10133366900 號函復訴願人，訴願人不服再次提出異議，復經原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，於 102 年 3 月 8 日提請該市地價暨標準地價評議委員會復議，其復議結果以 102 年 4 月 1 日高市府地徵字第 10230821800 號函復訴願人評議結果，維持原徵收補償金額。訴願人仍不服，訴稱土地徵收係以實際一般市場交易價格給予補償，既是市價徵收，其宗旨在保障被徵收人權益不致影響，也就是雖被徵收土地後也沒影響到，可以拿徵收價格再買回附近等同屬性、面積土地。訴願人原所有高雄市○○區○○段 982 地號土地，使用分區為住宅區，因第六河川局典寶溪排水整治工程案需要，變更高雄市特定區都市計畫，遂將 982 地號土地辦理逕為分割增加 982-1、982-2 地號土地，並將上開 2 筆土地變更為河川區辦理徵收，然系爭土地原為可利用之平坦土地而不是河溝渠，政府卻以河溝河川價要以每分地 446 萬元徵收，遠偏離市價，難以服眾。另查內政部不動產交易實價查詢服務網成交價分佈圖，系爭土地附近成交案件價格或法院公開拍賣臨近土地價格每分地為 800 萬元以上，房屋仲介公司市場價格每分地更在 1,000 萬元以上，且訴願人於 102 年 3 月 31 日亦以每分地 1,076 萬元以上賣出分割後之 982 地號(扣除 982-1、982-2 地號土地之後的面積)，故政府以每分地 446 萬元徵收(每平方公尺 4,600 元)，就是以公告現值(每平方公尺 3,300 元)加 4 成補償，而非依一般市場實際交易價格等語，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。
理由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六

個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」末按土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下…四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。…」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」

二、本件經濟部水利署辦理新建工程，需徵收訴願人所有之系爭土地，經本部以 101 年 10 月 26 日台內地字第 1010346950 號函核准徵收土地所有權在案，原處分機關以 101 年 11 月 6 日高市府地徵字第 10133046501 號公告徵收。訴願人於公告期間提出異議，經原處分機關以 101 年 12 月 7 日高市府地徵字第 10133366900 號函復訴願人：「…六、…異議土地係屬都市計畫內之河川區，依規定劃屬第 1 地價區段，且與同區段內之比準地地價比較調整後，估計宗地市價為 4600 元/m<sup>2</sup>，並經 101 年第 3 次本市地價及標準地價評議委員評定通過，依法並無違誤，應屬合理。…」訴願人提出異議，復經原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，於 102 年 3 月 8 日提請該市地價暨標準地價評議委員會復議決議：「照案通過。」原處分機關並以 102 年 4 月 1 日高市府地徵字第 10230821800 號函復訴願人復議決議維持原徵收補償金額。

三、本件市價徵收補償價格之形成，係因系爭土地位於劃分在 0001-00 地價區段，故於該地價區段選擇高雄市○○區○○段(下同)86-1 地號土地為比準地進行市價查估，查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，且預定徵收土地宗地市價應以比準地為基準，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，土地徵收補償市價查估辦法第 18 條及第 20 條定有明文。然查本案前依「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合典寶溪排水整治工程)案」將系爭土地變更為河川區，惟該都市計畫變更為河川區案，河川區係呈帶狀，故此一帶狀之都市計畫變更，其間有來自各種不同種類的使用分區(例：住宅區、商業區、農業區…等)變更為河川區，此有上開計畫變更內容示意圖附卷可稽。是以，訴願人原所有高雄市○○區○○段 982 地號土地本為「住宅區」，係依上開都市計畫變更將部分原屬「住宅區」土地變更為「河川區」，並將上開變更為河川區部分自 982 地號分割出 982-1 及 982-2 地號土地後而申請徵收，其自應依都市計畫變更前之住宅區查估，且原處分機關亦應分割不同種類使用分區變更為河川區之地價區段為宜。惟原處分機關所選擇 0001-00 比準地，其分析比較標的區域因素分析時，其適用為「農業用地」影響地價區域因素分析明細表，原處分機關係以農業區之條件查估市價，以此核算之比準地價格，應僅能適用估算同係原屬「農業區」嗣因都市計畫變更為「河川區」之徵收土地價額，自不宜作本件係原屬「住宅區」嗣因都市計畫變更為「河川區」之比準地。爰原處分機關查估系爭土地非依土地徵收前之使用管制進行查估，則原處分機關 102 年 3 月 8 日提請該市地價暨標準地價評議委員會復議，其復議結果以 102 年 4 月 1 日高市府地徵字第 10230821800 號函復訴願人評議結果，維持原徵收補償金額，自屬可議，應由本部予以撤銷，於二個月內原處分機關另為適法之處分。

綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 1 項規定，決定如主文。



(三)新竹市香山行政大樓(訴願案號：1030140082)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1030140082)
決定日期	103/09/26
決定文號	台內訴字第 1030221283 號
訴 願 人	○○○
原處分機關	新竹市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 103 年 2 月 18 日府地價字第 1030064130 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事 實	<p>緣原處分機關為辦理「新竹市香山行政大樓」工程，前經本部 101 年 11 月 6 日台內地字第 1010354441 號函核准徵收訴願人所有新竹市信義段 312、331、332 地號等土地（下稱系爭土地），嗣經原處分機關以 101 年 11 月 8 日府地用字第 1010380012 號公告徵收，公告期間為 101 年 11 月 12 日起至 101 年 12 月 12 日止。訴願人於 101 年 12 月 3 日提出異議，原處分機關以 101 年 12 月 10 日府地用字第 1010150273 號函復訴願人維持原評定價格，訴願人不服上開查處結果，遂於 101 年 12 月 20 日申請復議，案經提交新竹市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）102 年 2 月 20 日第 1 次會議，復議決議仍維持原評定價格，原處分機關乃以 102 年 3 月 6 日府地價字第 1020026290 號函將復議結果通知訴願人。訴願人不服，提起訴願，案經本部審查，認第 662-13 號區段地價評定錯誤，系爭土地所在之第 662、662-15 號區段地價，既以毗鄰非公共設施保留地之區段地價予以平均而得，然因將第 662-13 號錯誤區段地價納入平均計算，勢必連帶影響系爭土地徵收補償地價之正確性，遂以 102 年 10 月 16 日台內訴字第 1020212137 號訴願決定原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。嗣原處分機關將本案提經 102 年地評會第 4 次會議評議更正，並據以 103 年 2 月 18 日府地價字第 1030064130 號函復訴願人及參加人謝泓飛、謝進益。訴願人不服，主張（一）比準地第 662-13 號地價區段臨 15 米道路牛埔南路，地價為每平方公尺（下同）40,600 元，比準地第 1496 號區段為臨 12 米育德街 6 米巷內，地價為 50,300 元，前者地價何以低於後者。（二）原新竹（含香山）都市計畫書載明「機 33 用地」係供郵局、電信局使用之公共設施保留地，電信局購地當時其用地因為公共設施用地，信義段 310 地號應不得為比準地，電信局民營後，機關用地變更為電信專用地，價格已偏低不合理，原處分機關再將其分為第 327 號及第 662-13 號地價區段，第 327 號地價區段為臨路段，價格應以信義段 310 地號之價格按查估辦法第 10 條第 1 項、第 3 項規定，斟酌當地之繁榮程度加成計價補償，不應以第 662-13 號地價區段之價格補償第 327 號地價區段之價格，產生第 662-14 號地價區段雙面臨路價格卻低於第 662-11 號地價區段單面臨路價格之不合理情形，原處分機關就地價區段劃分有多處不合理及有違市場交易情形為由，提起訴願，並於 103 年 5 月 20 日、103 年 7 月 25 日補充訴願理由；另本案徵收範圍內之土地所有權人謝○益、謝○飛、謝○銘、謝</p>

	○銘申請參加訴願。案經原處分機關檢卷答辯及補充答辯到部，合予決定。
理由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之…」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」另按土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項及第 3 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。…第一項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，尾數進位方式依第二十一條辦理。公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗</p>

地單位地價，尾數進位方式依第二十一條辦理。區段徵收範圍內之公共設施保留地市價徵收補償計算方式，應以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地加權平均計算。」

二. 本件原處分機關為辦理「新竹市香山行政大樓」工程，徵收訴願人系爭土地，前經原處分機關以 101 年 11 月 8 日府地用字第 1010380012 號公告徵收。訴願人於公告期間提出異議，原處分機關以 101 年 12 月 10 日府地用字第 1010150273 號函復訴願人維持原評定價格，訴願人申請復議，經提交地評會 102 年 2 月 20 日第 1 次會議，復議決議仍維持原評定價格，原處分機關乃以 102 年 3 月 6 日府地價字第 1020026290 號函復訴願人復議結果。訴願人不服，提起訴願，本部以 102 年 10 月 16 日台內訴字第 1020212137 號訴願決定原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。嗣原處分機關將本案提經 102 年地評會第 4 次會議評議更正，並據以 103 年 2 月 18 日府地價字第 1030064130 號函復訴願人及參加人謝○飛、謝○益。

三. 按土地徵收補償市價查估之辦理程序，係依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 4 條規定辦理，乃以地價區段劃分掌握區域因素，並查估比準地藉以推估「宗地地價」方式辦理查估。又依查估辦法第 10 條第 1 項、第 18 條規定，係於地價區段內，選取深度、寬度、形狀、位置等條件較能代表所屬地價區段內土地價值之宗地，再考量比準地與各實例間個別因素差異進行宗地估價，估計比準地地價。

(一) 經查，訴願人所有系爭土地為新竹市香山行政大樓工程用地，屬公共設施保留地。關於本案地價區段之劃分，原處分機關依查估辦法第 10 條規定，經參酌都市計畫土地使用分區及其面臨牛埔南路及育德街臨街情形，乃視臨街情形（向裡地方向平移 18 公尺之範圍）劃分地價區段，公共設施保留地劃分為第 662-11 號（臨牛埔南路）、第 662-14 號（臨牛埔南路及育德街）、第 662-15 號（臨育德街）、第 662 號（裡地）、第 662-16 等 5 地價區段；毗鄰之非公共設施保留地劃分為第 327、661、662-12（郵局公共設施用地）、662-13（電信專用區）、1496 及 1496-11 號（停車場公共設施用地）等 6 地價區段，本件系爭土地位於第 662 及 662-15 號地價區段。第 662 號地價區段乃毗鄰第 661、662-12、662-13 及 1496-11 號非公共設施保留地地價區段，第 662-12、1496-11 號地價區段為公共設施用地，經納入計算將致平均市價降低不予納入平均計算，故第 662 號地價區段之區段地價，係以第 661 及 662-13 號之區段地價予以加權平均計算而得；另第 662-15 號地價區段乃毗鄰第 662-13、1496、1496-11 號非公共設施保留地地價區段，亦因第 1496-11 號公共設施用地經納入計算將致平均市價降低未予納入平均計算，故第 662-15 號地價區段之區段地價，係以第 662-13 及 1496 號之區段地價予以加權平均計算而得。

(二) 原處分機關就公共設施保留地地價區段及其毗鄰地價區段之劃分，皆以臨路邊界線為界向裡地方向平移 18 公尺劃分，其合理性為何及是否符合市場交易特性，又使用上是否確有 18 公尺前後之差異等疑義，經本部函請原處分機

關補充答辯，該府補充答辯略以本案劃分地價區段時係考量當地不動產市場以透天厝為主要交易類型，新竹市常見透天厝深度約 18 公尺，以該深度為裡地線劃設地價區段符合一般市場交易特性，亦與查估辦法第 10 條及第 18 條規定無違。惟查，依據卷附地籍圖顯示，徵收範圍內及周邊宗地深度多數大於 18 公尺，似無原處分機關所述 18 公尺前後使用不同之情形，且同一筆土地於臨路 18 公尺前後而有不同價格，是否符合市場交易特性，容有疑義；再者，原處分機關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，其區段劃分合理性與查估辦法第 10 條規定已然有違，則導致於地價區段內選取比準地（信義段 306 地號及 310 地號土地）之適法性及代表性不無疑義。

(三) 另查第 662-12 號地價區段內土地使用分區為郵政用地（機關用地），第 662-13 號地價區段內土地因配合中華電信公司民營化，專案通盤檢討變更使用分區為電信專用區，然於變更使用分區前上開二地價區段同屬機關用地（機 33），供郵局及電信局使用，如其現況使用情形及土地使用管制等於變更前後並無不同，應依查估辦法第 10 條規定，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段，經本部函請原處分機關補充答辯。原處分機關補充答辯略以「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；假設郵局公共設施用地及電信專用區非公共設施用地劃為同一地價區段，若併為同一地價區段，其地價均低於第 327 地價區段之區段地價，經納入計算，則降低第 662-11 及 662-14 號地價區段之區段地價，若不納入計算，因使用分區非全屬公共設施用地，與土地徵收條例第 22 條第 2 項後段規定不符，故不宜劃為同一地價區段。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。

四. 是本件系爭土地徵收補償地價區段之劃分有上述違法情事，則導致地價區段內選取比準地亦有適法性及代表性之問題，則原處分機關以 103 年 2 月 18 日府地價字第 1030064130 號函重為處分，仍有違誤。揆諸首揭法條規定，原處分應予撤銷，由原處分機關於二個月內另為適法之處分。

綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項規定，決定如主文。

(四)國道3號增設古坑交流道工程(都市土地)(訴願案號：1030110139)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1030110139)
決定日期	103/11/27
決定文號	台內訴字第 1030237834 號
訴 願 人	○○○
原處分機關	雲林縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 103 年 7 月 14 日府地權二字第 1035710899 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事實	<p>緣訴外人林○丁原所有坐落雲林縣古坑鄉東興段○○地號土地（下稱系爭土地），位於交通部臺灣區國道高速公路局辦理「國道3號增設古坑交流道工程(都市土地)」範圍內，經本部以102年8月26日台內地字第1020292691號函核准徵收雲林縣古坑鄉東興段15-2地號等21筆土地，合計面積0.4937公頃，並一併徵收其土地改良物，原處分機關據以102年10月2日府地權字第1025712338A號公告徵收，公告期間自民國102年10月3日起至102年11月2日止。訴願人（林○丁之繼承人）以徵收補償地價偏低，於公告期間102年10月29日提出異議，原處分機關以102年11月27日府地權字第1025717004號函復訴願人查處結果係屬當期正常市價，並無偏低之情形。訴願人不服查處結果，以102年12月16日陳情書請求提送地價及標準地價評議委員會復議，經原處分機關依土地徵收條例第22條第3項規定，提交該縣地價及標準地價評議委員會103年3月5日103年第1次會議復議，經決議：請查估公司提供同樣用地之買賣登錄資料證明該查估價格之合理性，提下次評議。嗣經雲林縣地價及標準地價評議委員會103年6月25日召開103年第2次會議復議，決議：本案經出席委員全數同意照案通過，維持原查估之價格古坑鄉東興段○○地號為每平方公尺3,400元。原處分機關旋以103年7月14日府地權二字第1035710899號函將復議結果通知訴願人。</p> <p>訴願人不服，指稱（一）地評會委員並未實地勘查，只單方聽取不動產估價師事務所呈現資料及報告，卻未採納訴願人所附之佐證，有黑箱作業之嫌。（二）查估工作僅委託1家不動產估價事務所辦理，並由原處分機關召開地評會評定當期徵收市價，有球員兼裁判之嫌。（三）依原處分所述，選取比準地古坑鄉東興段○○地號（農業區），每平方公尺3100元，又參酌宗地個別因素調整估計，所有徵收土地市價為每平方公尺3400元，本人土地既為比準地，又為何調整該宗地為3400元。（四）選取3處買賣實價案例，土地使用分區為非都市土地之一般農地，與系爭同段1073-2地號土地（都市計畫區）具備農業條件皆不相同，如何能選為比較標的。（五）未將土地所有人被徵收後，未來所受損失部分作估算，系爭○○地號土地原緊臨10米都市計畫道路，因國道3號增設古坑交流道工程，改道面臨4米產業道路，原有4.7分地，可申請農舍，徵收後剩餘2分地，對土地所有人其土地損失，更損失原有土地價值，造成二次傷害，請求撤</p>

	銷並重新評定市價云云，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。
理由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。…前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」又土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 3 項規定：「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積。…四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區</p>

選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 21 條第 3 款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算…三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地，前項毗鄰平均市價以該保留地距離最近之三個同使用性質地價區段之平均市價計算。計算結果較高者，應從高計算。…」

二. 本件訴願人因繼承取得之系爭土地，經原處分機關以 102 年 10 月 2 日府地權字第 1025712338A 號公告徵收作為交通部臺灣區國道高速公路局辦理國道 3 號增設古坑交流道工程(都市土地)用地，訴願人以系爭土地補償地價偏低為由，於公告期間內向原處分機關提出異議，經原處分機關以 102 年 11 月 27 日府地權字第 1025717004 號函復訴願人查處結果無偏低情形。訴願人不服查處結果，案經原處分機關依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定，提交該縣地價及標準地價評議委員會 103 年 6 月 25 日 103 年第 2 次會議復議，決議：本案經出席委員全數同意照案通過，維持原查估之價格古坑鄉東興段○○地號為每平方公尺 3,400 元。原處分機關乃據以 103 年 7 月 14 日府地權二字第 1035710899 號函將復議結果通知訴願人。經查：

(一) 系爭土地位都市計畫範圍內，係屬 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，此有卷附報送本部徵收計畫附件國道 3 號增設古坑交流道工程徵收土地有無妨礙都市計畫證明書影本可稽，系爭土地於徵收前為公共設施保留地。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。土地徵收補償市價查估辦法第 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。依同辦法第 18 條規定，公共設施保留地之比準地應於公共設施保留地毗鄰之地價區段，就具代表性之土地分別選取。

(二) 然依訴願答辯書理由四及原處分說明四所載，原處分機關認系爭土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，此觀諸卷附地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表(農業用地)、比準地地價估計表影本可證。是原處分機關辦理系爭土地補償市價查估，適用法令，即有違誤。從而，原處分機關以 103 年 7 月 14 日府地權二字第 1035710899 號函復訴願人維持原查估

市價，自有可議。揆諸首揭法條規定，原處分應予撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。

綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項規定，決定如主文。



(五)十分瀑布公園工程(訴願案號：1040490009)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1040490009)
決定日期	104/08/28
決定文號	台內訴字第 1040061374 號
訴 願 人	000
原處分機關	新北市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 103 年 12 月 8 日北府地價字第 1032300958 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回。
事 實	緣原處分機關辦理「000 工程」(下稱系爭工程)，申請徵收訴願人所有 000 土地(下稱系爭土地)，經本部以 103 年 3 月 12 日台內地字第 1030114638 號函核准徵收，原處分機關以 103 年 3 月 26 日北府地徵字第 10305068085 號公告徵收(公告期間自 103 年 3 月 27 日起至 103 年 4 月 25 日止)並通知訴願人，訴願人對土地徵收補償價額不服，於公告期間聲明異議，經原處分機關以 103 年 8 月 5 日北府地價字第 1031417444 號函復訴願人。訴願人不服再次提出異議，復經原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，於 103 年 11 月 18 日提請新北市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)103 年第 8 次會議評議作成決議，評議結果並以 103 年 12 月 8 日北府地價字第 1032300958 號函復訴願人。訴願人仍不服，主張(一)土地徵收補償價額偏低，系爭土地公告現值自 93 年迄今已漲 2 倍有餘，徵收補償市價卻低於改制前國有財產局(下稱國有財產局)93 年之售價近二分之一；(二)部分系爭土地如 000 地號土地係 93 年間以每平方公尺 000 元向國有財產局承購，現卻以較低之每平方公尺 000 元徵收，有違誠信原則，請求撤銷原補償處分，重新辦理查估地價及補償費計算，提起訴願並補充訴願理由到部。案經原處分機關檢卷答辯及補充答辯到部，合予決定。
理 由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」另按土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選

取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 3 項規定：「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積。…四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格=該買賣實例房地價格-該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價=該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 4 項規定：「第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區

段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。…第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。…公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準…。」第 23 條規定：「前條第二項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」第 24 條規定：「公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。」第 25 條規定：「公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。」第 26 條規定：「各直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。前項市價變動幅度計算，原則以鄉、鎮、市、區為單位，並得將地價變動情形相近之鄉、鎮、市、區合併計算；鄉、鎮、市、區內地價變動差異大之地區，得予分開計算。」第 27 條規定：「需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。…」

二、本件原處分機關辦理系爭工程，需徵收訴願人所有之系爭土地，經本部核准徵收，原處分機關以 103 年 3 月 26 日北府地徵字第 10305068085 號公告徵收並通知訴願人。訴願人於公告期間提出異議，經原處分機關以 103 年 8 月 5 日北府地價字第 1031417444 號函復訴願人：「…土地徵收補償市價查估辦法（以下簡稱查估辦法）第 10 條第 3 項規定…該等土地劃設為 000 至 000 地價區段…上開地價區段毗鄰非公共設施保留地有位於平溪線鐵道兩側之遊樂區、基隆河南岸至鐵道間之保護區及基隆河 000 一帶之河川區，復依查估辦法第 10 條第 1 項規定…依序劃為 000（遊樂區）、000（保護區）、000（河川區）地價區段…依查估辦法第 18、19 條規定…地價區段之比準地地價分為每平方公尺 000、000 及 000 元…000、000、000 地價區段，因毗鄰非公共設施保留地之使用分區有差異，各按其毗鄰區段線比例加權平均計算後，分別為每平方公尺 000、000 及 000 元，且經 102 年 12 月 10 日本市地價及標準地價評議委員會 102 年第 9 次會議

評議通過…000地號等40筆土地徵收補償市價，查訂過程皆符規定…」。

訴願人不服再次提出異議，原處分機關依土地徵收條例第22條規定，經提請地評會103年第8次會議復議決議：「本案經出席委員全數同意，維持異議土地103年土地徵收補償市價，即000地號等6筆土地每平方公尺000元、同段000地號等15筆土地每平方公尺000元，同段小段000地號等19筆土地每平方公尺000元。」原處分機關並以103年12月8日北府地價字第1032300958號函復訴願人評議結果。

三、查系爭土地位於系爭工程範圍內，經原處分機關依法於103年3月26日公告徵收，並依土地徵收條例第30條規定以徵收當期之市價補償其地價。原處分機關依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）之規定辦理查估，其補償市價查估程序如下：

（一）劃分地價區段：

系爭工程用地徵收範圍位於「變更000風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）」內，係屬公共設施保留地（下稱公保地），因部分土地未相連，依查估辦法第10條第3項規定，分別將訴願人所有之000地號等6筆土地劃屬平溪區第000（公園、人行步道保留地）地價區段（下稱第000地價區段），000地號等15筆土地劃屬第000（公園保留地）地價區段（下稱第000地價區段），000地號等19筆土地劃屬第000（公園保留地）地價區段（下稱第000地價區段）。系爭土地因均屬公保地，按查估辦法第22條規定，公保地區段地價以其毗鄰非公保地之區段地價平均計算。

（二）選取比準地及查估比準地地價：

系爭土地所在第000地價區段毗鄰第000地價區段，因第000及000地價區段為公共設施保留地區段不納入計算；系爭土地所在第000地價區段毗鄰第000至000地價區段，因第000至000地價區段為公共設施保留地區段不納入計算；系爭土地所在第000地價區段毗鄰第000、000及000地價區段，因第000及000地價區段為公共設施保留地區段不納入計算。依查估辦法第17條規定，本案估價基準日為102年9月1日，遂於法定期間102年3月2日至102年9月1日蒐集適當之比較標的。查第000區段範圍內於買賣案例蒐集期間內無適當之比較標的，爰於鄰近地區選取適當之買賣實例，將瑞芳區四腳亭大坑埔山區與基隆市碇內交界一帶山坡地保育區林業用地及瑞芳區三爪子佛慈禪寺一帶山坡地保育區農牧用地分別劃為瑞芳區第000地價區段，並於上開區段選取適當之比較標的。

1. 選取比準地：

依查估辦法第18條規定，於本案徵收範圍之毗鄰非公設保留地第000地價區段內分別選取000地號土地為其比準地；毗鄰非公設保留地第000地價區段內選取000地號土地為其比準地；第000地價區段內選取000地號土地為其比準地。

2. 查估比準地地價：

（1）第000地價區段比準地000地號土地查估

依查估辦法第 19 條規定，自第 000 地價區段內選取 000 地號土地，自第 000 地價區段內選取 000 地號等土地，共計 2 筆比較標的資料，與第 000 地價區段之比準地 000 地號，進行區域因素及個別因素調整後，決定第 000 地價區段比準地地價為每平方公尺 000 元，並以該比準地地價為其區段地價，即第 000 地價區段之區段地價為每平方公尺 000 元。

(2) 第 000 地價區段比準地 000 地號土地查估

依查估辦法第 19 條規定，自第 000 地價區段內選取 000 地號土地，自第 000 地價區段內選取 000 地號等土地，共計 2 筆比較標的資料，進行區域因素及個別因素調整後，決定第 000 地價區段比準地地價為每平方公尺 000 元，並以該比準地地價為其區段地價，即第 000 地價區段之區段地價為每平方公尺 000 元。

(3) 第 000 地價區段比準地 000 地號土地查估

依查估辦法第 19 條規定，自第 000 地價區段內選取 000 地號土地，自第 000 地價區段內選取 000 地號等土地，共計 2 筆比較標的資料，進行區域因素及個別因素調整後，決定第 000 地價區段比準地地價為每平方公尺 000 元，並以該比準地地價為其區段地價，即第 000 地價區段之區段地價為每平方公尺 000 元。

(三) 估計徵收土地宗地單位市價：

1. 系爭土地為都市計畫區內之河道用地，依查估辦法第 22 條規定其區段地價應按其毗鄰非公共設施保留地之區段地價加權平均計算，即第 000 地價區段按毗鄰非公共設施保留地第 000 地價區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加權平均計算，計算結果為每平方公尺 000 元；第 000 地價區段按毗鄰非公共設施保留地第 000 地價區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加權平均計算，計算結果為每平方公尺 000 元；第 000 地價區段按毗鄰非公共設施保留地第 000 地價區段地價計算，為每平方公尺 000 元。

2. 依查估辦法第 22 條第 5 項規定，系爭土地中 000 地號等 6 筆土地位屬第 000 地價區段，故以第 000 地價區段之區段地價為該 6 筆地號土地之查估市價即每平方公尺 000 元；系爭土地中 000 地號等 15 筆土地位屬第 000 地價區段，故以第 000 地價區段之區段地價為該 15 筆地號土地之查估市價即每平方公尺 000 元；系爭土地中 000 地號等 19 筆土地位屬第 000 地價區段，故以第 000 地價區段之區段地價為該 19 筆土地之查估市價即每平方公尺 000 元。

(四) 估計系爭土地市價，提交地評會評定：

承上，依土地徵收條例第 30 條、土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定，應由原處分機關提交地評會評定徵收當期之市價。原處分機關即依土地徵收條例第 22 條規定程序，將本案地價提交新北市 102 年 12 月 10 日第 9 次地評會審議，以應考量區段使用分區及容積管制，建議應視區段性質及現況不同於備註欄詳述本案之特殊性，俾維護查估報告之完整性，並經全體委員同意，於本查估案之備註欄補充說明本案特殊狀況後，照案通過。原處分機關遂據上開決議，依查估辦法第 20 條規定及依影響地價區域因素評價基準表考量個別因素調整項目修正。嗣提交新北市 103 年 11 月 18 日第 8 次地評會復議，以系爭土地徵收

補償市價查估依法查定，並符合一般正常交易價格，決議維持異議土地原評定之市價補償，以上有原處分機關卷附地評會相關會議紀錄及函文資料可稽。

四、至訴願人主張系爭土地公告現值自 93 年迄今已漲 2 倍有餘，徵收補償市價卻低於國有財產局 93 年之售價近二分之一，部分系爭土地係 93 年間以每平方公尺 000 元向國有財產局承購，現卻以較低之每平方公尺 000 元徵收，故原處分機關補償市價查估程序之劃分地價區段、選取比準地及查估比準地地價、估計徵收土地宗地單位市價有誤、有違誠信原則等節。依土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，故需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，以協議價購或以其他方式取得，為申請徵收之先程序，應屬雙方意思合致之私法行為，協議價購屬私法上買賣關係，當事人就協議價購之價金未經互相同意時，協議價購契約即不成立（法務部 92 年 10 月 3 日「行政程序法諮詢小組」第 34 次會議紀錄參照）。查原處分機關前就系爭土地原向國有財產局讓售取得土地進行協議，惟無法達成協議，此有卷附改制前臺北縣政府觀光旅遊局 99 年 8 月 11 日 000 用地取得與規劃討論會、100 年 6 月 28 日及 100 年 8 月 16 日新北市政府觀光旅遊局辦理「設置 000 計畫」用地取得協議價購會議紀錄可稽。依土地徵收條例第 30 條規定，自 101 年 9 月 1 日施行，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。又依土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定，本條例第 30 條第 1 項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價。系爭工程既已進入徵收程序，其徵收土地之地價補償，自須依土地徵收補償市價查估辦法辦理，依各該宗地個別估價，價格評定方式尚與土地公告現值採區段地價估價方式有別，土地公告現值並非徵收土地之市價，自非得為補償地價計算依據。

系爭土地劃屬公共設施保留地，徵收補償地價查估程序之劃分地價區段、選取比準地及查估比準地地價、估計徵收土地宗地單位市價業於理由三說明，又交易案例蒐集期間內無適當成交案例，原處分機關自鄰近區域之第 000 地價區段內，選取使用性質相近之交易案例，經進行區域因素及個別因素調整後，估計比準地之地價，以為 000（遊樂區）、000（保護區）、000（河川區）區段之區段地價，確已考量買賣實例與比準地區域、個別條件上之差異。系爭工程既已進入徵收程序，其徵收土地之地價補償，依查估辦法辦理並無違誤。原處分機關以 103 年 12 月 8 日北府地價字第 1032300958 號函復訴願人評議結果，揆諸首揭法條規定，原處分並無不合，應予維持。

綜上論結，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。

裁判字號	臺北高等行政法院 104 年訴字第 1627 號行政判決
裁判日期	民國 106 年 05 月 03 日
原告	十分大瀑布育樂股份有限公司

被 告	新北市政府
上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國 104 年 8 月 28 日台內訴字第 1040061374 號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：	
主 文	原告之訴駁回。
事實及理由	<p>一、程序事項：按訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變者，訴之變更或追加，應予准許，行政訴訟法第 111 條第 3 項第 2 款定有明文。原告係因對後述系爭土地之徵收補償價額不服，提起本件行政訴訟，其於起訴時，原以聲明第 2 項，求為判決被告應就系爭土地重新查估徵收補償市價並作成適法之行政處分，嗣雖於民國 105 年 10 月 14 日，具狀變更該項聲明為被告應作成准再發予原告補償費新臺幣（下同）6,520,800 元之處分，惟僅係具體表明其主張被告應增加發給補償費之金額，並未變更其請求之基礎，揆諸前揭規定，原告此項訴之變更，應予准許。</p> <p>二、事實概要：（一）緣被告為辦理「十分瀑布公園工程」（下稱系爭工程），申經內政部以 103 年 3 月 12 日台內地字第 1030114638 號函，核准徵收原告所有之新北市平溪區十分寮段六分小段 78-10、78-30、78-31、78-36、78-39、78-40（下稱 78-10 號等 6 筆土地）、78-12、78-29、78-32、78-33、78-34、78-35、78-37、78-38、166-2、166-8、166-20、166-21、166-24、166-36、166-37（下稱 78-12 號等 15 筆土地）、165-10、165-16、165-23、165-24、165-25、166-7、166-12、166-13、166-14、166-22、166-23、166-32、166-35、166-40、166-44、166-81、171-27、171-33、171-41（下稱 165-10 號等 19 筆土地）地號等 40 筆土地（下合稱系爭土地，提及各筆土地時，均僅簡稱其地號），並以 103 年 3 月 26 日北府地徵字第 10305068085 號公告徵收（公告期間自 103 年 3 月 27 日起至 103 年 4 月 25 日止，下稱徵收公告），另以同日北府地徵字第 103050068082 號函（下稱 103 年 3 月 26 日函）通知原告。原告對系爭土地之徵收補償價額（即 78-10 號等 6 筆土地為每平方公尺 2,600 元、78-12 號等 15 筆土地為每平方公尺 1,700 元，165-10 號等 19 筆土地則為每平方公尺 3,000 元）不服，於公告期間聲明異議，經被告以 103 年 8 月 5 日北府地價字第 1031417444 號函（下稱查處函），回復原告查處情形。原告不服查處結果，提出復議，經被告依土地徵收條例第 22 條規定，提請新北市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）於 103 年 11 月 18 日召開 103 年第 8 次會議，決議維持原徵收補償價額，並以 103 年 12 月 8 日北府地價字第 1032300958 號函（下稱原處分）回復原告。原告不服，提起訴願復經決定駁回，遂提起本件行政訴訟。</p> <p>（二）被告於本件訴訟進行中，請新北市瑞芳地政事務所（下稱查估單位）重行全面檢視系爭土地徵收補償之市價查估作業情形後，提請地評會於 105 年 6 月 27 日召開 105 年第 4 次會議評議，決議將 78-10 號等 6 筆土地之徵收補償價額，更正為每平方公尺 2,700 元，65-10 號等 19 筆土地之徵收補償價額更正為每平方公尺 3,100 元，另維持 78-12 號等 15 筆土地之徵收補償價額為每平方公尺 1,700 元，並以 105 年 8 月 16 日新北府地徵字第 1051552415 號函（下稱 105 年</p>

8月16日函)，通知原告於同年月25日，依上開更正後補償價額，發放補償費差額307,000元，惟原告猶有不服，以上述變更聲明，請求被告應作成加發補償費6,520,800元之處分。

三、原告主張：被告未說明其於系爭土地毗鄰、經其劃為平溪區第0007-00（遊樂區）、第0008-00（保護區）及0009-00（河川區）等地價區段（以下分別稱第7、8、9地價區段）之非公共設施保留地，選取之比準地，何以具有代表性；又選擇距離系爭土地甚遠，與系爭土地使用分區與容積管制皆不同，為非都市土地山坡地保育區林業用地及農牧用地之新北市瑞芳區吉慶段1260地號、同區三瓜子段員山子小段98及98-3地號等土地，作為比較標的，土地查估顯然悖離實際價格而有違公平，不符土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第18、19條規定，且新北市瑞芳區不乏價格較優之比較標的，被告選取之比較標的價格明顯偏低。又系爭土地位於觀光區，交通便利，商業活動熱絡，價值飛漲，其中之166-8、166-36、166-37號土地，原告係於93年間以每平方公尺3,000元之價格向改制前財政部國有財產局臺灣北區辦事處（下稱國有財產局）承購，土地公告現值自斯時迄今已上漲2倍有餘，被告卻以低於售價近半之每平方公尺1,700元徵收，顯然悖離市場行情，有違誠信與公平原則。再者，被告於78-12號等15筆土地與第7至9地價區段之間，另劃分第17至23及第28等8個區段，惟17至23地價區段與78-12等15筆土地同屬「公園保留地」，第28地價區段則為「鐵路保留地」，本均得一併劃為第2地價區段，被告另行劃分地價區段，以致第17至23、28等地價區段之長度，未被納入區段地價加權平均計算，78-12等15筆土地之地價因而被低估，經伊委請估價師計算結果，該15筆土地之徵收價格應為每平方公尺2,300元，合計被告應再發予原告補償費6,520,800元等情。並聲明：（一）撤銷訴願決定及原處分。（二）被告應作成准再發予補償費6,520,800元之處分。

四、被告抗辯：被告將系爭土地毗鄰非公共設施保留地之平溪線鐵道兩側之遊樂區、基隆河南岸至鐵道間之保護區，及基隆河十分瀑布一帶之河川區，依查估辦法第10條第1項規定，按土地使用分區，依序劃為第7、8、9地價區段，排除面積過於細小及形狀過於狹長之宗地後，選取面積較適宜利用且位置相對鄰近被徵收土地之新北市平溪區十分寮段六分小段78、163、166-25等地號土地（以下均以地號簡稱之）作為比準地，符合查估辦法第18條規定。又系爭土地所在之平溪區交易清淡，案例蒐集期間內並無適當成交案例，查估單位擴大至同一供需圈近鄰地區或類似地區內蒐集買賣實例，並依內政部所訂影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整修正後，估計各比準地地價，並按其毗鄰區段線比例加權平均後，核定徵收價格，於法無違，亦無原告所指逕以比較標的價格作為比準地地價，或選取低價買賣案例以致低估地價之情事。系爭土地公告土地現值之漲幅，主要係因都市計畫變更，致公告土地現值作業之地價區段劃設與查估方式不同所致；至原告於93年間向國有財產局承購系爭土地中部分土地之成交日期，已超過查估辦法第17



條所定買賣實例蒐集期間，被告無從援引該交易金額作為查估依據；且國有財產局辦理專案讓售之價格，係就各該宗地個別估價，並考量讓售範圍與原告原有土地合併利用下之最有效使用因素，尚難代表平溪區土地正常交易行情，原告執以主張被告補償價額偏低，並無可採等語。並聲明：駁回原告之訴。

五、如事實概要欄所載之事實，有被告所為徵收公告、103年3月26日函、查處函、原處分書、訴願決定書及被告105年8月16日函，附答辯卷1第1至3、7至21、60至65、71至76、80至90頁及本院卷第147至151頁可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

六、經核本件爭點為：被告辦理系爭土地之徵收補償，是否合法？原告主張被告就其中之78-12號等15筆土地，應以每平方公尺2,300元為補償標準，作成准予加發補償費6,520,800元之處分，是否有據？經查：

(一)按土地徵收條例第30條規定：「(第1項)被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。(第2項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。(第3項)各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。(第4項)前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例施行細則第30條第1項規定：「本條例第30條第1項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」再按103年11月14日修正、104年3月1日施行前之查估辦法(下稱行為時查估辦法)第1條規定：「本辦法依土地徵收條例(以下簡稱本條例)第30條第4項規定訂定之。」第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第10條第1、3項規定：「(第1項)劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。……(第3項)公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第13條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第7條及第8條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物(以

下簡稱建物)者,計算土地正常買賣單價。其公式如下:土地正常買賣單價= 正常買賣總價格÷土地面積。

……」第 17 條規定:「(第 1 項)依第 13 條或第 14 條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。(第 2 項)前項估價基準日指每年 9 月 1 日,案例蒐集期間為當年 3 月 2 日至 9 月 1 日。但屬第 27 條第 1 項但書規定者,估價基準日指 3 月 1 日,案例蒐集期間為前 1 年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日。」第 18 條規定:「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段,就其代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段,亦同。」第 19 條規定:「(第 1 項)比準地地價之查估,應填載比準地地價估計表,其估計方法如下:一、就第 17 條估價基準日調整後之土地正常單價中,於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整,推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度,決定比準地地價。(第 2 項)地價區段內無法選取比較標的者,得於其他地區選取,估計時應進行區域因素及個別因素調整。(第 3 項)第 1 項第 2 款及前項區域因素及個別因素調整,分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定:「預定徵收土地宗地市價應以第 18 條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地,不在此限。」第 21 條第 3 款規定:「比準地地價及宗地市價,應以每平方公尺為計價單位,其地價尾數依下列規定計算:……三、每平方公尺單價逾新臺幣 1 千元至 10 萬元者,計算至百位數,未達百位數無條件進位。……」第 22 條第 1、2、4、5 項規定:「(第 1 項)都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時,得分段計算。(第 2 項)前項稱平均計算,指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用經納入計算致平均市價降低者,不予納入。……(第 4 項)第 1 項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段,以其比準地地價為區段地價,尾數進位方式依第 21 條辦理。(第 5 項)公共設施保留地宗地市價以依第 1 項計算之區段地價為準,宗地跨越 2 個以上地價區段者,分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和,除以宗地面積作為宗地單位地價,尾數進位方式依第 21 條辦理。……。」第 23 條規定:「前條第 2 項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下:一、依第 4 條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度(以下簡稱各區段線長度):以電腦量測為原則,其長度以公分為最小單位,未滿 1 公分者,以 1 公分計。未能由電腦量測者,得採人工作業,以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測,其長度以公尺為最小單位,未滿 1 公尺者,以 1 公尺計。四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度,再除以

總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」上開行為時查估辦法，係土地徵收條例之中央主管機關內政部，依該條例第 30 條第 4 項之授權，就被徵收土地查估市價之地價調查程序、方法及應遵行步驟等技術性、細節性事項，訂定之法規命令，其內容符合授權意旨，且未逾越授權範圍，被告予以援用自無不合。依前引行為時查估辦法條文規定，被徵收之土地如為公共設施保留地，其市價係以所屬公共設施保留地地價區段之地價為準，其區段地價則以所毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，至被徵收土地所毗鄰非公共設施保留地之區段地價，應於該毗鄰地價區段內選取比準地，查估該比準地地價，作為該區段之地價。

(二)又按地價及標準地價評議委員會組織規程(下稱地評會組織規程)第 2 條規定：「直轄市或縣(市)政府應依本規程組織地價及標準地價評議委員會(以下簡稱本會)，評議地價、標準地價事項。」第 3 條規定：「本會任務為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。二、土地改良物價額。三、市地重劃前後及區段徵收後之地價。四、依法異議之標準地價。五、土地徵收補償市價及市價變動幅度。

六、依法復議之徵收補償價額。七、其他有關地價及標準地價評議事項。」第 4 條第 1 項規定：「本會置委員 15 人或 16 人，其中 1 人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣(市)長或副縣(市)長兼任；1 人為副主任委員，由直轄市政府或縣(市)政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市或縣(市)政府就下列人員遴聘之：一、議員代表 1 人。二、地方公正人士 1 人。三、地政專家學者 2 人。四、不動產估價師 2 人或 3 人。五、法律、工程、都市計畫專家學者各 1 人。六、地政主管人員 1 人。七、財政或稅捐主管人員 1 人。八、工務或都市計畫主管人員 1 人。九、建設或農業主管人員 1 人。」(104 年 1 月 15 日修正前該條項規定：「本會置委員 17 人至 19 人，其中 1 人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣(市)長或副縣(市)長兼任；1 人為副主任委員，由直轄市政府或縣(市)政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市或縣(市)政府就下列人員遴聘之：一、議員代表 1 人。二、地方公正人士 1 人。三、對地價有專門知識之專家學者 1 人或 2 人。四、不動產估價師 2 人或 3 人。五、地政士公會代表 1 人。六、不動產經紀業公會代表 1 人。七、建築師公會代表 1 人。八、建築開發商業同業公會代表 1 人。九、銀行公會代表 1 人。十、農會代表 1 人。十一、地政主管人員 1 人。十二、財政或稅捐主管人員 1 人。十三、工務或都市計畫主管人員 1 人。十四、建設或農業主管人員 1 人。」土地徵收之價額，依前引土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，係以徵收當期之市價為準，故屬地評會組織規程第 3 條第 5 款規定，應由地評會評議之事項；而地評會對於徵收補償價額之判斷，係由地評會組織規程第 4 條第 1 項規定，具有不同屬性且多元性之代表組成委員會，本於其等之專業知識而作成之決定，應享有判斷餘地，行政法院僅能就行政機關判斷時，有無遵守法定程序、有無基於錯誤之事實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、有無夾雜與事件無關之考

慮因素等事項予以審查，其餘有關行政機關之專業認定，行政法院應予尊重。  
(三)再按行政程序法第 101 條規定：「(第 1 項)行政處分如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨時或依申請更正之。(第 2 項)前項更正，附記於原處分書及其正本，如不能附記者，應製作更正書，以書面通知相對人及已知之利害關係人。」復按課予義務訴訟，行政法院對於原告之請求權是否成立，係以事實審言詞辯論終結時之法律及事實狀態為判斷基準時點。

(四)經查：

1. 被告為辦理系爭工程，申經內政部於 103 年 3 月 12 日核准徵收原告所有之系爭土地，並由查估單位依以下程序查估系爭土地徵收補償市價：

(1)劃分地價區段：系爭土地為「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）」之公園、人行步道用地，屬公共設施保留地。查估單位考量系爭土地中，78-10 號等 6 筆土地、78-12 號等 15 筆土地及 165-10 號等 19 筆土地各成一區，互不相連，故分將 78-10 號等 6 筆土地劃屬平溪區第 0001-00（公園、人行步道保留地）地價區段（下稱第 1 地價區段），78-12 號等 15 筆土地劃屬第 0002-00（公園保留地）地價區段（下稱第 2 地價區段），165-10 號等 19 筆土地劃屬第 0003-00（公園保留地）地價區段（下稱第 3 地價區段），另將第 1、3 地價區段毗鄰之非公共設施保留地即平溪線鐵道兩側之遊樂區，劃為第 7 地價區段，第 1 地價區段另毗鄰之非公共設施保留地即基隆河十分瀑布一帶河川區，劃為第 9 地價區段，又第 2 地價區段除與第 7、9 地價區段相鄰外，另毗鄰基隆河南岸至鐵道間保護區之非公共設施保留地，查估單位則將之劃為第 8 地價區段（參見訴願卷第 406 至 413 頁之「設置十分瀑布公園計畫宗地個別因素清冊」，及答辯卷 2 第 25 頁之地價區段圖）。

(2)選取比準地及查估比準地地價：查估單位繼於第 7 至 9 地價區段，排除面積過小及形狀過於狹長之宗地後，依序選取較適宜利用且位置相對鄰近系爭土地之 78、163、166-25 號土地，作為第 7 至 9 地價區段之比準地。因系爭土地所在之平溪區，於行為時查估辦法第 17 條第 2 項所定買賣案例蒐集期間（102 年 3 月 2 日至 102 年 9 月 1 日），無適當之比較標的，查估單位遂於鄰近地區選取適當之買賣實例，將新北市瑞芳區四腳亭大坑埔山區與基隆市碇內交界一帶山坡地保育區林業用地，及瑞芳區三瓜子佛慈禪寺一帶山坡地保育區農牧用地，分別劃為瑞芳區第 10、11 地價區段（下稱第 10、11 地價區段，參見訴願卷第 415、417 頁之地價區段勘查表），並自第 10 地價區段內選取新北市瑞芳區吉慶段 1260 地號土地（下稱瑞芳區吉慶段土地），自第 11 地價區段內選取新北市瑞芳區三瓜子段員山子小段 98、98-3 地號等土地（下稱瑞芳區三瓜子段土地），共計 2 筆比較標的資料（參見訴願卷第 416、418 頁之買賣實例調查資料），分別與第 7 至 9 地價區段之比準地，進行區域因素及個別因素調整後，決定第 7 至 9 地價區段比準地之地價，依序為每平方公尺 3,000 元、1,800 元、1,300 元（參見訴願卷第 415、417 頁之第 10、11 地價區段勘查表，第 416、418 頁之買賣實例調查資料，第 420 至 424 頁之影響地價區域因素分析明細表

及比準地地價估計表)。

(3)估計徵收土地宗地單位市價：查估單位復按第1至3地價區段，毗鄰第7至9之非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算，得出第1至3地價區段之市價分別為每平方公尺2,600元、1,700元、3,000元，嗣由被告所屬地政局將上開市價查估結果，提經地評會於102年12月10日召開102年第9次會議評議通過。原告提出異議，經被告以查處函回復後，仍然不服，提出復議，由被告提請地評會於103年11月18日召開103年第8次會議復議，作成維持原徵收補償價額之決定(參見訴願卷內之公共設施保留地地價加權平均計算表、地評會102年第9次會議紀錄及103年第8次會議紀錄，附該卷第428、441、446、470至472及313至317頁)。

2.次查，被告於原告提起本件訴訟後，請查估單位重行全面檢視系爭土地徵收補償之市價查估作業情形，發現毗鄰第2地價區段之新北市平溪區十分寮段六分小段166-66地號土地，及毗鄰第3地價區段之同上地段166-62、166-67、166-72、166-73、166-108地號等5筆土地，均為鐵路用地，惟查估單位誤將其劃入屬非公共設施保留地之第7地價區段，與行為時查估辦法第10條第3項公共設施保留地應單獨劃分地價區段之規定不符，應予更正。查估單位因而先自第7地價區段內，分別增劃平溪區第28、29鐵路保留地地價區段，並依第7地價區段之原買賣案例原調整修正結果及各比較標的權重，計算其比準地地價為每平方公尺3,018元，依行為時查估辦法第21條第3款規定無條件進位至百位數，決定第7地價區段之比準地地價為每平方公尺3,100元，進而依該重新查定之第7地價區段比準地地價及毗鄰該地價區段線之長度，重新計算第1、2、3地價區段之市價，分別為每平方公尺2,689元、1,648元及3,100元，第1、2地價區段地價經依行為時查估辦法第21條第3款及第22條第4項規定，無條件進位至百位數後，分別為每平方公尺2,700元及1,700元。被告所屬地政局嗣依查估單位重行查估之結果，提案將系爭土地中，位處第1地價區段之78-10號等6筆土地，徵收補償市價更正為每平方公尺2,700元，位處第3地價區段之165-10號等19筆土地，徵收補償市價更正為每平方公尺3,100元，位處第2地價區段之78-12號等15筆土地，徵收補償市價則維持為每平方公尺1,700元不變，經地評會於105年6月27日召開105年第4次會議評議通過等情，復有地評會105年第4次會議紀錄、地價區段勘查表、比準地地價估計表、公共設施保留地地價加權平均計算表、徵收土地宗地市價評議表、新北市平溪區土地徵收補償市價查估更正前、後地價區段圖、地價區段略圖、十分寮段六分小段166-66地號土地及同段166-62地號等5筆鐵路用地位置圖、第7地價區段更正前後地號摘錄一覽表，及更正前後第1至3地價區段公共設施保留地地價加權平均計算比較表，附答辯卷2第1至39頁可佐。

3.綜上，被告將為公共設施保留地之系爭土地中，位置相連者劃為同一地價區段，再自因此劃出之第1至3地價區段，毗鄰之非公共設施保留地即第7至9地價區段中，選取比價地，因案例蒐集期間內無適當成交案例，故自鄰近之第

10、11 地價區段內，選取使用性質相近之交易案例，經進行區域因素及個別因素調整後，估計比準地之地價，核與行為時查估辦法第 10 條第 1 項、第 13、17、18、19 條等規定，尚無不符。雖被告依行為時查估辦法第 22 條第 1 項及第 23 條等規定，以系爭土地毗鄰非公共設施保留地之區段線長度，加權平均計算系爭土地宗地市價時，就系爭土地毗鄰之第 7 地價區段線長度，因未扣除其中屬公共設施保留地之鐵路用地，其據此查估系爭土地位處第 1 至 3 地價區段之宗地單位市價數額，分別為每平方公尺 2,600 元、1,700 元、3,000 元，即有計算錯誤之情形。惟被告嗣已將誤被劃入第 7 地價區段中之公共設施保留地，劃為第 28、29 之鐵路用地地價區段，並重行查定第 7 地價區段長度及重估其比準地地價為每平方公尺 3,100 元，進而重新計算第 1、2、3 地價區段之市價，分別為每平方公尺 2,700 元、1,700 元及 3,100 元，提經地評會於 105 年 6 月 27 日評議通過，再以 105 年 8 月 16 日函通知原告；上開更正後之徵收補償價格，係地評會本其專業知識所作成之決定，並無未遵守法定程序情形，亦非基於錯誤事實所為，復無未遵守一般有效之價值判斷原則，或於判斷時夾雜與事件無關之考慮因素等情事，其所為判斷，本院應予尊重；且被告既於本件訴訟言詞辯論終結前，即依行政程序法第 101 條規定，將原處分前述計算錯誤予以更正，並以書面通知原告，則原告提起本件課予義務訴訟，請求被告作成准予加發補償費 6,520,800 元之行政處分，自非有據。

(五)原告雖主張：被告未說明其於第 7 至 9 地價區段選取之比準地，何以具有代表性；又其自第 10、11 地價區段，選取與系爭土地使用分區與容積管制皆不同，為非都市土地山坡地保育區林業用地及農牧用地之瑞芳區土地，作為比較標的，自非適當，且瑞芳區不乏價格較優之比較標的，被告選取之比較標的價格明顯偏低云云。惟查，被告自第 7、9 地價區段選取之比準地即 78 號、166-25 號土地，均與系爭土地相鄰，且為該 2 地價區段中，面積較大、形狀非過分狹長以致難以利用者；至於第 8 地價區段中，直接與系爭土地相鄰之土地，形狀為三角形且面積狹小，被告選取其旁之 163 號土地作為比準地，其面積較大且形狀較為方正等情，有地價區段圖附答辯卷 2 第 25 頁可參。是以，上述 3 筆土地既屬第 7 至 9 地價區段中，區位相對接近系爭土地，及利用條件較佳者，被告擇以作為各該地價區段之比準地，與行為時查估辦法第 18 條規定，比準地應選自地價區段內具代表性土地之要件，並無不符。次查，被告係因第 7 至 9 地價區段，於行為時查估辦法第 17 條第 2 項前段所定案例蒐集期間（即 102 年 3 月 2 日至 9 月 1 日）無買賣案例，考量第 7 至 9 地價區段分別為遊樂區、保護區及河川區，依變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）土地使用分區管制要點第 2 條第 4 款規定：「四、遊樂區：其建築物及土地使用，依下列規定：（一）建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 5%，建築物高度不得超過 1 樓或 4 公尺……」、十分風景特定區計畫案土地使用管制要點第 3 條規定：「前條各區涵義如下：……4. 保護區：為保護計劃區內基隆河兩側不適合實質發展的陡坡地並保護其優美的樹林景觀及水土保持而劃定之分區。……」另河

川區亦非屬建築用地，土地使用受有限制等情，於相近區域之第 10、11 地價區段，選取使用性質近似之瑞芳區吉慶段土地（山坡地保育區林業用地，交易年月 102 年 8 月，土地正常買賣單價每平方公尺 1,755 元）及瑞芳區三爪子段土地（山坡地保育區農牧用地，交易年月 102 年 3 月，土地正常買賣單價每平方公尺 1,770 元）等 2 筆土地買賣案例，經就價格日期、區域因素及個別因素等調整修正後，查估各該比準地之地價，復有影響地價因素分析表（農業用地）、買賣實例調查估價表、地價區段勘查表及比準地地價估計表，附訴願卷第 416 頁至第 424 頁足憑，經核亦未違反行為時查估辦法第 19 條第 2 項，即比準地地價之查估，如於比準地之地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整之規定。原告固提出交易價格資料 1 紙（本院卷第 83 頁），主張：與被告選取之比較標的，同位於新北市瑞芳區之瑞亭段 321、322 地號土地（下稱 321、322 號土地），於 102 年 7 月之交易價格為每平方公尺約 3,268 元，較被告選取之瑞芳段土地買賣實例價格為高云云，惟被告所述：321、322 號土地位於四腳亭埔路旁，地形平坦，對外交通除鄰近臺 62 線萬瑞快速道路四腳亭交流道外，以南尚可連接臺 2 丁線瑞八公路等情，為原告所不否認，由此可知，321、322 號土地所在位置對外交通便捷，與第 7 至 9 地價區段之比準地均未臨接道路者（參見訴願卷第 421、424、432 頁之比準地地價估計表），交通條件存在明顯差異，則 321、322 號土地縱被選為上開比準地之比較標的，以該 2 筆土地與上開比準地於道路條件及接近條件之重大差別，經依行為時查估辦法第 19 條第 2 項規定，進行區域因素及個別因素調整後，所決定之比準地地價，未必即高出依被告選取之瑞芳段土地所查估數額。原告忽視比準地價格查估時，應踐行之區域因素及個別因素調整程序，僅憑 321、322 號土地之交易價格高於被告所選取之瑞芳段土地，即指稱被告選擇比準地查估基準之買賣實例並非適宜，尚非可採。

（六）原告復主張：系爭土地中有 13 筆係伊於 93 年間向國有財產局以每平方公尺 3,000 元承購，公告地價迄至 103 年已上漲 2 倍有餘，被告卻以低於國有財產局 93 年售價近 1/2 之每平方公尺 1,700 元予以補償，顯然悖離市場行情，亦有違誠信原則云云。經查，被告向內政部申請核准徵收系爭土地前，曾表示：原告如同意被告依兩造間協議之價格，購買系爭土地，被告就原告前向國有財產局以每平方公尺 3,000 元購得之土地，擬以原價購回，原告則以該等土地自其購入後，公告現值已上漲逾 2 倍，被告以原價購買並不合理為由，予以拒絕，有改制前臺北縣政府觀光旅遊局 99 年 8 月 11 日十分瀑布用地取得與規劃討論會，及新北市政府觀光旅遊局 100 年 8 月 16 日辦理「設置十分瀑布公園計畫」用地取得協議價購會議之會議紀錄在卷足憑（參見答辯卷 1 第 100、109 頁）。是兩造就原告前向國有財產局承購之 13 筆土地，既未能達成由被告以每平方公尺 3,000 元價購之協議，被告嗣經核准徵收系爭土地，辦理地價補償時，即須遵循土地徵收條例及行為時查估辦法等相關規定，原告於 93 年向國有財產局以每平方公尺 3,000 元購地之事，既非發生於本件依行為時查估辦法第 17 條第 2

項前段所定實例蒐集期間（102年3月2日至同年9月1日），上開成交價格自不得作為系爭土地補償地價計算之依據。而依前述，被告經由劃分地價區段、選取比準地及查估比準地地價等階段，計算系爭土地宗地單位市價，為78-10號等6筆土地每平方公尺2,700元、78-12號等15筆土地每平方公尺1,700元，65-10號等19筆土地每平方公尺3,100元，業經地評會評議通過，所踐行程序亦符合法令規定，自無違誤，至於系爭土地之公告地價或現值，並非查估辦法條文所定徵收補償基準，則原告以系爭土地之公告地價或現值，自其向國有財產局購地以來，逐年上漲為由，主張被告之補償價格偏低，有違誠信原則云云，難認有據，尚無足取。

(七)原告再主張：被告於第2地價區段與第7至9地價區段之間，另劃分第17至23及第28等8個地價區段，惟17至23地價區段與第2地價區段同屬「公園保留地」，第28地價區段則為「鐵路保留地」，本均得一併劃為第2地價區段，被告另行劃分地價區段，以致第17至23、28等地價區段之長度，未被納入區段地價加權平均計算，第2地價區段之地價因而被低估，經伊委請估價師計算結果，第2地價區段之徵收價格應為每平方公尺2,300元云云。惟查，公共設施保留地被徵收時，依土地徵收條例第30條第1項規定，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，至其地價計算方式，依行為時查估辦法第23條第3款規定，係先量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線之長度，以毗鄰各非公共設施保留地區段地價，乘以各區段線長度，再除以總長度後，加總計算；是若被徵收之公共設施保留地，尚與其他公共設施保留地相鄰者，於量測被徵收土地毗鄰非公共設施保留地區段線之長度時，自不得將非徵收範圍之相鄰土地，毗鄰非公共設施保留地之長度計入，否則勢將虛增被徵收土地毗鄰非公共設施保留地之區段線長度，因而查估之補償價額，即非正確。被告劃為第17至23地價區段之土地，為104年重測後之新北市平溪區南山一段95、125、69、38、28、54、68、72、75、78、80、51、71、76、213、227、120等地號土地，使用分區均為公園用地，與被劃為第28地價區段、使用分區為鐵路用地之新北市平溪區十分寮段六分小段166-66地號土地，均非屬被徵收之系爭土地（參見答辯卷2第44、31頁之土地清冊）。上開土地雖與系爭土地中，位處第2地價區段之土地相鄰，惟既非徵收之標的，依上說明，於查估第2地價區段土地之市價時，自不得將該等不屬被徵收之土地，毗鄰非公共設施保留地之長度計入；則被告將該等非徵收範圍之公共設施保留地，另行劃分第17至23及第28地價區段，符合行為時查估辦法第10條第3項規定，且係為正確計算被徵收土地之補償價額所必要，洵屬有據。原告主張被告未將上開非徵收範圍之公共設施保留地，與被徵收之第2地價區段土地，劃為同一地價區段，併計毗鄰非公共設施保留地區段線之長度，致第2地價區段之地價被低估，係屬違法云云，殊難採憑。

七、綜上所述，被告前就系爭土地中，位處第1至3地價區段者，分別以每平方公尺2,600元、1,700元、3,000元之宗地單價予以補償，雖有計算錯誤情



形，惟被告已於本件訴訟言詞辯論終結前，更正為第 1、3 地價區段之徵收補償市價分別為每平方公尺 2,700 元及 3,100 元，第 2 地價區段之徵收補償市價則維持每平方公尺 1,700 元不變，並提交地評會評議通過後，以 105 年 8 月 16 日函通知原告，經核於法並無違誤；原告仍執前詞，主張被告就位處第 2 地價區段之土地，應以每平方公尺 2,300 元為補償標準，加發補償費 6,520,800 元，並無可採，其提起本件課予義務訴訟，求為判決如其聲明所示，為無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決之結果不生影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第 98 條第 1 項前段，判決如主文。

裁判字號	最高行政法院 107 年判字第 79 號行政判決
裁判日期	民國 107 年 02 月 08 日
上訴人	十分大瀑布育樂股份有限公司
被上訴人	新北市政府
上列當事人間徵收補償事件，上訴人對於中華民國 106 年 5 月 3 日臺北高等行政法院 104 年度訴字第 1627 號判決，提起上訴，本院判決如下：	
主 文	上訴駁回。上訴審訴訟費用由上訴人負擔。
事實及理由	<p>一、緣被上訴人為辦理「十分瀑布公園工程」（下稱系爭工程），申經內政部以民國 103 年 3 月 12 日台內地字第 1030114638 號函，核准徵收上訴人所有之新北市平溪區○○○段○○○段 00-00、00-00、00-00、00-00、00-00、00-00（下稱 00-00 地號等 6 筆土地）、00-00、00-00、00-00、00-00、00-00、00-00、00-00、00-00、00-00、000-0、000-0、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00（下稱 00-00 地號等 15 筆土地）、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-0、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00（下稱 000-00 地號等 19 筆土地）地號等 40 筆土地（下合稱系爭土地，提及各筆土地時，均僅簡稱其地號），並以 103 年 3 月 26 日北府地徵字第 10305068085 號公告徵收（公告期間自 103 年 3 月 27 日起至 103 年 4 月 25 日止），另以同日北府地徵字第 000000000000 號函（下稱被上訴人 103 年 3 月 26 日函）通知上訴人。上訴人對系爭土地之徵收補償價額（即 00-00 地號等 6 筆土地為每平方公尺新臺幣（下同）2,600 元、00-00 地號等 15 筆土地為每平方公尺 1,700 元，000-00 地號等 19 筆土地則為每平方公尺 3,000 元）不服，於公告期間聲明異議，經被上訴人以 103 年 8 月 5 日北府地價字第 1031417444 號函回復上訴人查處情形。上訴人不服查處結果，提出復議，經被上訴人依土地徵收條例第 22 條規定，提請新北市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）於 103 年 11 月 18 日召開 103 年第 8 次會議，決議維持原徵收補償價額，並以 103 年 12 月 8 日北府地價字第 1032300958 號函（下稱原處分）回復上訴人。上</p>

訴人不服，提起訴願，經決定駁回，遂向臺北高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，聲明 1. 訴願決定及原處分均撤銷。2. 被上訴人應就系爭土地重新查估徵收補償市價並作成適法之行政處分。嗣被上訴人於本件訴訟進行中，請新北市瑞芳地政事務所（下稱查估單位）重行全面檢視系爭土地徵收補償之市價查估作業情形後，提請地評會於 105 年 6 月 27 日召開 105 年第 4 次會議評議，決議將 00-00 地號等 6 筆土地之徵收補償價額，更正為每平方公尺 2,700 元，000-00 地號等 19 筆土地之徵收補償價額更正為每平方公尺 3,100 元，另維持 00-00 地號等 15 筆土地之徵收補償價額為每平方公尺 1,700 元，並以 105 年 8 月 16 日新北府地徵字第 1051552415 號函（下稱被上訴人 105 年 8 月 16 日函），通知上訴人於同年月 25 日，依上開更正後補償價額，發放補償費差額 307,000 元。惟上訴人猶有不服，變更聲明第 2 項為被上訴人應作成准再發予上訴人補償費 6,520,800 元之處分。原審嗣以 104 年度訴字第 1627 號判決准許上訴人上開訴之變更，並駁回上訴人之訴。上訴人仍表不服，遂提起本件上訴。

二、本件上訴人主張：被上訴人未說明毗鄰系爭土地經其劃為新北市平溪區第 0007-00（遊樂區）、0008-00（保護區）及 0009-00（河川區）等地價區段（以下分稱第 7、8、9 地價區段）之非公共設施保留地，選取之比準地，何以具有代表性；又選擇距離系爭土地甚遠，與系爭土地使用分區與容積管制皆不同，為非都市土地山坡地保育區林業用地及農牧○○○○○市○○區○○○○○區○○○段 0000○號、同區三爪子段員山子小段 98 及 98-3 地號等土地，作為比較標的，土地查估顯然悖離實際價格而有違公平，不符 101 年 6 月 5 日訂定發布，101 年 9 月 1 日施行之土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 18 條、第 19 條規定，且瑞芳區不乏價格較優之比較標的，被上訴人選取之比較標的價格明顯偏低。又系爭土地位於觀光區，交通便利，商業活動熱絡，價值飛漲，其中 000-0、000-00、000-00 地號土地，上訴人係於 93 年間以每平方公尺 3,000 元之價格向改制前財政部國有財產局臺灣北區辦事處（下稱國有財產局）承購，土地公告現值自斯時迄今已上漲 2 倍有餘，被上訴人卻以低於售價近半之每平方公尺 1,700 元徵收，顯然悖離市場行情，有違誠信與公平原則。再者，被上訴人於 00-00 地號等 15 筆土地與第 7 至 9 地價區段之間，另劃分第 17 至 23 及第 28 等 8 個地價區段，惟第 17 至 23 地價區段與 00-00 地號等 15 筆土地同屬公園保留地，第 28 地價區段則為鐵路保留地，本均得一併劃為第 2 地價區段，被上訴人另行劃分地價區段，以致第 17 至 23、第 28 等地價區段之長度，未被納入區段地價加權平均計算，00-00 地號等 15 筆土地之地價因而被低估，經其委請估價師計算結果，該 15 筆土地之徵收價格應為每平方公尺 2,300 元，合計被上訴人應再發予上訴人補償費 6,520,800 元等語。為此，求為判決：1. 撤銷訴願決定及原處分。2. 被上訴人應作成准再發予補償費 6,520,800 元之處分。

三、被上訴人抗辯：被上訴人將毗鄰系爭土地之非公共設施保留地平溪線鐵道兩側之遊樂區、基隆河南岸至鐵道間之保護區，及基隆河十分瀑布一帶之河川

區，依查估辦法第 10 條第 1 項規定，按土地使用分區，依序劃為第 7、8、9 地價區段，排除面積過於細小及形狀過於狹長之宗地後，選取面積較適宜利用且位置相對鄰近被徵收土地之新北市平溪區○○○段○○○段 00○○00○○00○○號土地（以下均以地號簡稱之）作為比準地，符合查估辦法第 18 條規定。又系爭土地所在之平溪區交易清淡，案例蒐集期間內並無適當成交案例，查估單位擴大至同一供需圈近鄰地區或類似地區內蒐集買賣實例，並依內政部所訂影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整修正後，估計各比準地地價，並按其毗鄰區段線比例加權平均後，核定徵收價格，於法無違。系爭土地公告土地現值之漲幅，主要係因都市計畫變更，致地價區段劃設與查估方式不同所致；至上訴人於 93 年間向國有財產局承購系爭土地中部分土地，該成交日期已超過查估辦法第 17 條所定買賣實例蒐集期間，被上訴人無從援引該交易金額作為查估依據等語，資為抗辯，求為判決駁回上訴人之訴。

四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：（一）經查，被上訴人將為公共設施保留地之系爭土地中，位置相連者劃為同一地價區段，再自因此劃出之第 1 至 3 地價區段（00-00 地號等 6 筆土地劃屬第 1 地價區段，00-00 地號等 15 筆土地為第 2 地價區段，000-00 地號等 19 筆土地為第 3 地價區段），毗鄰之非公共設施保留地即第 7 至 9 地價區段中，選取比價地，因案例蒐集期間內無適當成交案例，故自鄰近之第 10、11 地價區段內，選取使用性質相近之交易案例，經進行區域因素及個別因素調整後，估計比準地之地價，核與查估辦法第 10 條第 1 項、第 13、17、18、19 條等規定，尚無不符。雖被上訴人依查估辦法第 22 條第 1 項及第 23 條等規定，以系爭土地毗鄰非公共設施保留地之區段線長度，加權平均計算系爭土地宗地市價時，就系爭土地毗鄰之第 7 地價區段線長度，因未扣除其中屬公共設施保留地之鐵路用地，其據此查估系爭土地位處第 1 至 3 地價區段之宗地單位市價數額，分別為每平方公尺 2,600 元、1,700 元、3,000 元，即有計算錯誤之情形。惟被上訴人嗣已將誤被劃入第 7 地價區段中之公共設施保留地，劃為第 28、29 之鐵路用地地價區段，並重行查定第 7 地價區段長度及重估其比準地地價為每平方公尺 3,100 元，進而重新計算第 1、2、3 地價區段之市價，分別為每平方公尺 2,700 元、1,700 元及 3,100 元，提經地評會於 105 年 6 月 27 日評議通過，再以被上訴人 105 年 8 月 16 日函通知上訴人。上開更正後之徵收補償價格，係地評會本其專業知識所作成之決定，並無未遵守法定程序情形，亦非基於錯誤事實所為，復無未遵守一般有效之價值判斷原則，或於判斷時夾雜與事件無關之考慮因素等情事，其所為判斷，行政法院應予尊重。（二）上訴人雖主張被上訴人未說明其於第 7 至 9 地價區段選取之比準地，何以具有代表性；又其自第 10、11 地價區段，選取與系爭土地使用分區與容積管制皆不同，為非都市土地山坡地保育區林業用地及農牧用地之瑞芳區土地，作為比較標的，自非適當，且瑞芳區不乏價格較優之比較標的云云。惟查，被上訴人自第 7、9 地價區段選取之比準地即 00 地號、000-00 地號土地，均與系

爭土地相鄰，且為該 2 地價區段中，面積較大、形狀非過分狹長以致難以利用者；至於第 8 地價區段中，直接與系爭土地相鄰之土地，形狀為三角形且面積狹小，被上訴人選取其旁之 163 地號土地作為比準地，其面積較大且形狀較為方正。是以，上開 3 筆土地既屬第 7 至 9 地價區段中，區位相對接近系爭土地，及利用條件較佳者，被上訴人擇以作為各該地價區段之比準地，與查估辦法第 18 條規定並無不符。次查，被上訴人係因第 7 至 9 地價區段，於查估辦法第 17 條第 2 項前段所定案例蒐集期間（即 102 年 3 月 2 日至 9 月 1 日）無買賣案例，考量該等地價區段分別為遊樂區、保護區及河川區，於相近區域之第 10、11 地價區段，選取使用性質近似之瑞芳區吉慶段土地（山坡地保育區林業用地，交易年月 102 年 8 月，土地正常買賣單價每平方公尺 1,755 元）及瑞芳區三爪子段土地（山坡地保育區農牧用地，交易年月 102 年 3 月，土地正常買賣單價每平方公尺 1,770 元）等 2 筆土地買賣案例，經就價格日期、區域因素及個別因素等調整修正後，查估各該比準地之地價，經核亦未違反 101 年查估辦法第 19 條第 2 項規定。上訴人固主張瑞芳區瑞亭段 321、322 地號土地（下稱 321、322 地號土地），於 102 年 7 月之交易價格為每平方公尺約 3,268 元，較被上訴人選取之瑞芳段土地買賣實例價格為高云云，惟 321、322 地號土地所在位置對外交通便捷，與第 7 至 9 地價區段之比準地均未臨接道路，交通條件存在明顯差異，則 321、322 地號土地縱被選為上開比準地之比較標的，以該 2 筆土地與上開比準地於道路條件及接近條件之重大差別，經依查估辦法第 19 條第 2 項規定，進行區域因素及個別因素調整後，所決定之比準地地價，未必即高出依被上訴人選取之瑞芳段土地所查估數額。上訴人上開主張，尚非可採。（三）上訴人復主張系爭土地中有 13 筆係其於 93 年間向國有財產局以每平方公尺 3,000 元承購，公告地價迄至 103 年已上漲 2 倍有餘，被上訴人卻以低於當年售價近 1/2 之每平方公尺 1,700 元予以補償，顯然悖離市場行情，亦有違誠信原則云云。經查，兩造就上訴人上開向國有財產局承購之 13 筆土地，未能達成由被上訴人以每平方公尺 3,000 元價購之協議，被上訴人嗣經核准徵收系爭土地，辦理地價補償時，即須遵循土地徵收條例及查估辦法等相關規定。上訴人購地之事，既非發生於本件案例蒐集期間，上開成交價格自不得作為本件補償地價計算之依據。且系爭土地之公告地價或現值，並非查估辦法所定徵收補償基準，則上訴人以系爭土地之公告地價或現值，自其向國有財產局購地以來，逐年上漲為由，主張被上訴人之補償價格偏低，有違誠信原則云云，難認有據。（四）上訴人再主張第 17 至 23、第 28 地價區段，本均得一併劃為第 2 地價區段，被上訴人另行劃分地價區段，以致第 17 至 23、28 等地價區段之長度，未被納入區段地價加權平均計算，第 2 地價區段之地價因而被低估，經其委請估價師計算結果，第 2 地價區段之徵收價格應為每平方公尺 2,300 元云云。惟查，被上訴人劃為第 17 至 23 地價區段之土地，使用分區均為公園用地，與被劃為第 28 地價區段，使用分區為鐵路用地之土地，均非屬被徵收之系爭土地。上開土地雖與系爭土地中位處第 2 地價區段之土地相鄰，惟既非徵收之標的，依土地徵收條例第 30 條

第1項及查估辦法第23條第3款規定，於查估第2地價區段土地之市價時，自不得將該等不屬被徵收之土地，毗鄰非公共設施保留地之長度計入；則被上訴人將該等非徵收範圍之公共設施保留地，另行劃分第17至23及第28地價區段，符合查估辦法第10條第3項規定，且係為正確計算被徵收土地之補償價額所必要。上訴人上開主張，殊難採憑。(五)綜上，被上訴人前就系爭土地中，位處第1至3地價區段者，分別以每平方公尺2,600元、1,700元、3,000元之宗地單價予以補償，雖有計算錯誤情形，惟被上訴人已於本件訴訟言詞辯論終結前，更正為第1、3地價區段之徵收補償市價分別為每平方公尺2,700元及3,100元，第2地價區段則維持每平方公尺1,700元不變，並提交地評會評議通過後，被上訴人以105年8月16日函通知上訴人，經核並無違誤。上訴人求為判決如其聲明所示，為無理由，爰判決駁回上訴人之訴。

五、上訴理由略謂：(一)被上訴人選取瑞芳區吉慶段1260地號土地、瑞芳區三瓜子段員山子小段98及983地號土地作為第7、8、9地價區段之比較標的，然上開比較標的距系爭土地已然甚遠，且為非都市土地山坡地保育區林業用地及農牧用地，使用分區及容積管制皆不同，顯難以之作為比較標的來推估比準地之地價。況被上訴人選擇上開比較標的之理由及適當與否，均未明言，法院無從審查該判斷有無恣意違法情事。

原判決就上情亦未審究，認定屬於行政機關之判斷餘地，顯有不備理由之違法。

(二)系爭土地其中13筆土地為上訴人於93年間向國有財產局以每平方公尺3,000元價購，該等土地自93年迄今，公告現值已漲2倍多，被上訴人竟認定土地市值僅每平方公尺1,700元，比國有財產局93年認定之市價少了近1/2。而系爭土地經上訴人整地維護發展觀光後，周邊商業活動熱絡，交通往來頻繁，無論系爭土地或毗鄰土地價值均有飛漲，行政機關於93年間將部分系爭土地以每平方公尺3,000元售予上訴人，於10年後土地飛漲之今日，卻反以較低之價格徵收系爭土地，顯有違誠信原則。原判決未察上情，恐有判決違反法則之誤。且被上訴人協議價購程序流於形式，並未實質協議，亦無連同土地改良物一併協議價購，與正當程序有違，被上訴人復以上訴人未達成協議價購，故以更低之價格徵收補償之，顯有違誠信原則，原判決認同被上訴人「兩造協議不成，即依法徵收」之結論，顯亦有不適用法則之誤。(三)第17至23地價區段，與第2地價區段同屬公園保留地，第28地價區段則為鐵路保留地，原均得一併劃為第2地價區段，然被上訴人反將之另細劃為第17至23、第28等8個地價區段，阻隔系爭土地所在第2地價區段與第7、8、9地價區段之毗鄰，如此導致第2地價區段毗鄰第17至23、第28地價區段公共設施保留地區部分不納入區段地價加權平均計算，因而低估第2地價區段之地價，顯有違比例原則及誠信原則。原判決未察，當有違背法則之誤等語。

六、本院查：

(一)按為土地徵收條例第30條規定：「(第1項)被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共

設施保留地之平均市價補償其地價。(第2項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。(第3項)各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。(第4項)前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」準此，被徵收土地之當期市價，應依土地徵收條例第30條第4項授權訂定之查估辦法規定加以確定。

(二)次按查估辦法第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。

七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第10條第1項及第3項規定：「(第1項)劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。……(第3項)公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第13條規定：

「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第7條及第8條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物(以下簡稱建物)者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積。……」第17條規定：「(第1項)依第13條或第14條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。(第2項)前項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。但屬第27條第1項但書規定者，估價基準日指3月1日，案例蒐集期間為前1年9月2日至當年3月1日。」第18條規定：

「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：

「(第1項)比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第17條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。(第2項)地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。(第3項)第1項第2款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第20條第1項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第18條選取

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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 21 條第 3 款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每平方公尺單價逾新臺幣 1 千元至 10 萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。……」第 22 條第 1 項、第 2 項、第 4 項及第 5 項規定：「(第 1 項) 都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。(第 2 項) 前項稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用經納入計算致平均市價降低者，不予納入。……(第 4 項) 第 1 項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，尾數進位方式依第 21 條辦理。(第 5 項) 公共設施保留地宗地市價以依第 1 項計算之區段地價為準，宗地跨越 2 個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，尾數進位方式依第 21 條辦理。……。」第 23 條規定：「前條第 2 項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：一、依第 4 條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度(以下簡稱各區段線長度)：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿 1 公分者，以 1 公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿 1 公尺者，以 1 公尺計。四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」依前引查估辦法規定，被徵收之土地如為公共設施保留地，其市價係以所屬公共設施保留地地價區段之地價為準，其區段地價則以所毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，至被徵收土地所毗鄰非公共設施保留地之區段地價，應於該毗鄰地價區段內選取比準地，查估該比準地地價，作為該區段之地價。另與所有權人協議價購程序，係需用土地人取得需用土地有申請徵收必要之前提，惟需用土地人已踐行該程序，經主管機關核准徵收，應如何為補償，即應依前開規定確定補償數額，補償處分是否合法，即與進行協議價購程序時，需用土地人所為之土地價格要約無涉，不得再據以作為補償處分違法之論據。

(三) 又按依法復議之徵收補償價額之評議，為地價及標準地價評議委員會之任務，此為依平均地權條例第 4 條及土地法第 155 條第 1 項授權訂定之行為時地價及標準地價評議委員會組織規程第 3 條第 6 款所規定。又依地價及標準地價評議委員會組織規程第 4 條之規定，地價及標準地價評議委員會之成員，包括議員代表、地方公正人士、對地價有專門知識之人士、建築師公會代表、銀行公會代表及地政、財政、工務或都市計畫、建設及農林機關主管等。足認地評會有關徵收補償價額之評議，其判斷係經由不同屬性之代表組成委員會，

根據不同之見解，獨立行使職權，共同作成決定，屬專業判斷，在判斷餘地範圍內，行政法院於行政機關為判斷時，有無遵守法定秩序、有無基於錯誤之事實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項，仍得為審查外，對有關專業認定之判斷，行政法院應予以尊重。依上，徵收土地應補償之地價，依土地法及有關法令之規定，原有一定之程序與標準，補償機關為徵收補償處分，如已踐行法定程序並合乎標準，當事人自不能因不滿意補償價額，而遽指其為違法。

(四) 查系爭土地為「變更十分風景特定區計畫(配合設置縣定瀑布公園)」之公園、人行步道用地，屬公共設施保留地，而系爭土地中，00-00 號等 6 筆土地、00-00 號等 15 筆土地及 000-00 號等 19 筆土地各成一區，互不相連，查估單位將 00-00 號等 6 筆土地劃屬第 1 地價區段，00-00 號等 15 筆土地劃屬第 2 地價區段，000-00 號等 19 筆土地劃屬第 3 地價區段，將第 1、3 地價區段毗鄰之非公共設施保留地即平溪線鐵道兩側之遊樂區，劃為第 7 地價區段，第 1 地價區段另毗鄰之非公共設施保留地即基隆河十分瀑布一帶河川區，劃為第 9 地價區段，又第 2 地價區段除與第 7、9 地價區段相鄰外，另毗鄰基隆河南岸至鐵道間保護區之非公共設施保留地，查估單位則將之劃為第 8 地價區段；另於第 7 至 9 地價區段，排除面積過小及形狀過於狹長之宗地後，依序選取較適宜利用且位置相對鄰近系爭土地之 00、000、000-00 號土地，作為第 7 至 9 地價區段之比準地。因系爭土地所在之平溪區，於行為時查估辦法第 17 條第 2 項所定買賣案例蒐集期間(102 年 3 月 2 日至 102 年 9 月 1 日)，無適當之比較標的，查估單位遂於鄰近地區選取適當之買賣實例，將新北市瑞芳區四腳亭大坑埔山區與基隆市碇內交界一帶山坡地保育區林業用地，及瑞芳區三爪子佛慈禪寺一帶山坡地保育區農牧用地，分別劃為第 10、11 地價區段，並自第 10 地價區段內選取瑞芳區吉慶段 1260 地號土地，自第 11 地價區段內選取瑞芳區三爪子段員山子小段 98、98-3 地號等土地，共計 2 筆比較標的資料，分別與第 7 至 9 地價區段之比準地，進行區域因素及個別因素調整後，決定第 7 至 9 地價區段比準地之地價，依序為每平方公尺 3,000 元、1,800 元、1,300 元；嗣被上訴人於本件在原審法院審理時，請重估單位全面檢視系爭土地徵收補償之市價查估作業，經查估單位發現毗鄰第 2 地價區段之新北市○○區○○○段○○○段 000○○○號土地，及毗鄰第 3 地價區段之上地段 000-00、000-00、000-00、000-00、000-000 地號等 5 筆土地，均為鐵路用地，查估單位誤將其劃入屬非公共設施保留地之第 7 地價區段，與行為時查估辦法第 10 條第 3 項公共設施保留地應單獨劃分地價區段之規定不符，而先自第 7 地價區段內，分別增劃平溪區第 28、29 鐵路保留地地價區段，並依第 7 地價區段之原買賣案例原調整修正結果及各比較標的權重，計算其比準地地價為每平方公尺 3,018 元，再依行為時查估辦法第 21 條第 3 款規定無條件進位至百位數，決定第 7 地價區段之比準地地價為每平方公尺 3,100 元，進而依該重新查定之第 7 地價區段比準地地價及毗鄰該地價區段線之長度，重新計算第 1、2、3 地價區段之市價，分別為每平方公尺 2,689 元、



1,648 元及 3,100 元，第 1、2 地價區段地價經依行為時查估辦法第 21 條第 3 款及第 22 條第 4 項規定，無條件進位至百位數後，分別為每平方公尺 2,700 元及 1,700 元。被上訴人所屬地政局嗣依查估單位重行查估之結果，提案將系爭土地中，位處第 1 地價區段之 78-10 號等 6 筆土地，徵收補償市價更正為每平方公尺 2,700 元，位處第 3 地價區段之 000-00 號等 19 筆土地，徵收補償市價更正為每平方公尺 3,100 元，位處第 2 地價區段之 00-00 號等 15 筆土地，徵收補償市價則維持為每平方公尺 1,700 元，經地評會於 105 年 6 月 27 日召開 105 年第 4 次會議評議通過等情，為原審依證據所確定之事實。經核，被上訴人以上開方式確定系爭土地徵收補償價額，與查估辦法前揭規定，尚屬相符；而地評會對系爭土地徵收補償價額復議之評議決定，既無證據足認有未遵守法定秩序，或無基於錯誤之事實所作成之情事，揆諸前開規定及說明，即難認有不合。

七、綜上所述，原判決以被上訴人就系爭土地中，位處第 1 至 3 地價區段者，分別以每平方公尺 2,600 元、1,700 元、3,000 元之宗地單價予以補償，雖有計算錯誤情形，然被上訴人既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、判例亦無牴觸，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。上訴意旨，仍執前詞指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第 255 條第 1 項、第 98 條第 1 項前段，判決如主文。

(六)順安 12 號道路(永安路)拓寬工程(宜 34-台 9) (訴願案號：1060100046)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1060100046)
發文日期	106/4/25
發文字號	台內訴字第 1060044723 號
訴 願 人	○○○
原處分機關	宜蘭縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服宜蘭縣政府 106 年 4 月 25 日府地用字第 1060065239H 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回。
事 實	<p>緣宜蘭縣冬山鄉公所為辦理「順安 12 號道路(永安路)拓寬工程(宜 34-台 9)」(下稱系爭工程)，申請徵收宜蘭縣冬山鄉(下同)○○段 590 地號等 4 筆土地，報經本部 105 年 11 月 7 日台內地字第 1051309419 號函核准徵收，交由原處分機關以 105 年 11 月 9 日府地用字第 1050182567A 號公告(下稱 105 年 11 月 9 日公告)徵收補償(公告期間自 105 年 11 月 10 日起至 105 年 12 月 9 日止)，並以 105 年 11 月 9 日府地用字第 1050182567B 號函通知土地所有權人。</p> <p>訴願人所有○○段 649 地號土地(下稱系爭土地)位於上開徵收範圍內，為「變更冬山(順安地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」案內之公共設施保留地(道路用地)，公告徵收補償價額為新臺幣(下同) 33,021 元/M<sup>2</sup>。訴願人認補償地價偏低，於 105 年 12 月 9 日提出異議，經原處分機關以 105 年 11 月 22 日府地用字第 1050207461 號函通知訴願人查處結果。訴願人復不服，提出復議，案經原處分機關提請宜蘭縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會) 106 年 4 月 6 日 106 年第 3 次會議審議，決議仍維持原徵收補償市價。原處分機關遂以 106 年 4 月 25 日府地用字第 1060065239H 號函通知訴願人復議結果。</p> <p>訴願人不服，主張：鄰近同段 450 地號土地與系爭土地地理位置相近，交通便利性相當，惟 450 地號屬畸零地，補償價額為 6 萬 2,000 元/M<sup>2</sup>，系爭土地僅 3 萬 3,021 元/M<sup>2</sup>，低於市價，請求撤銷原處分云云，提起訴願。</p> <p>原處分機關檢卷答辯到部，答辯意旨略以：○○段 450 地號與 451 地號為合併評價單元，合併後面積為 171.87M<sup>2</sup>，地形方整，且直接與台 9 省道相連接，訴願人所稱與事實不符等語。</p>
理 由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。」</p>

又按土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第7條規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。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：一、急買急賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交易。」第10條規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。……公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。」第13條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。……」第17條規定：「依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個

別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。……」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 21 條第 3 款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。」第 22 條第 1 項規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。」第 2 項規定：「前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。」第 3 項規定：「第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。」第 5 項規定：「公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。……」第 23 條規定：「前條第三項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」第 25 條規定：「公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。」第 27 條規定：「依第二十七條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。……」第 30 條規定：「依第二十七條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。」

二、本件訴願人所有系爭土地經原處分機關 105 年 11 月 9 日公告徵收補償，徵收補償價額為 3 萬 3,021 元/M<sup>2</sup>，訴願人不服該補償價額，循序提出異議、復議，案經地評會 106 年 4 月 6 日 106 年第 3 次會議審議決議維持原徵收補償市價，原處分機關遂以 106 年 4 月 25 日府地用字第 1060065239H 號函知訴願人復議結果。按依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成及合法性分別臚述如下：

(一)地價區段之劃設：

按查估辦法第 10 條規定，劃分地價區段時，應斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地利用現況等影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。又公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。

本案依上開因素以永安路上、冬山路三段西側至美和路二段間住宅區之道路保留地劃為 P004-00 地價區段。此區為都市計畫內之道路保留地，建蔽率、容積率均為 0%，禁止建築；土地利用現況為住宅用，房屋建築現況之建築密度為 50%，建築型態屬連棟樓房，建築基地整平且開挖水溝、鋪築道路、埋設管道。此區段內主要道路為 6 米寬永安路，羅東火車站、羅東轉運站客運站等大型車站，學校、市場、公園、觀光遊憩設施等公共建設，以及變電所、墓地等特殊設施均距離此區段 1000 公尺外，且站牌不密集；區段內道路規劃及闢建程度，以及日照、景觀、地勢等自然條件均普通，此有卷附地價區段勘查表影本可稽。查系爭土地位於冬山鄉美和路 2 段與冬山路 3 段間之永安路上，且為「變更冬山(順安地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」案內之公共設施保留地(道路用地)，屬都市土地之道路保留地，考量上開區段所述影響地價因素及系爭土地條件情形，將系爭土地劃為第 P004-00 地價區段，經核尚無違誤。

(二)比準地地價查估：

按查估辦法第 18 條、第 19 條規定，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；都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。至於比準地之查估地價，係於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的，經由個別因素調整推估比準地試算價格後，再考量價格形成因素之相近程度而決定。又依查估辦法第 22 條第 1 項規定，都市計畫區內公共設施保留地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；帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。

查本件第 P004-00 地價區段為公共設施保留地，依查估辦法第 22 條第 1 項規定，應以二側毗鄰非公共設施保留地第 P0012、P0013 地價區段(均為住宅區區段)之區段地價平均計算(毗鄰第 P0003、P0005 地價區段為公共設施保留地區段，不予納入)。該兩區段分別選取義成五段 464、575 地號土地作為比準地。

又本案以 104 年 9 月 1 日為估價基準日，並蒐集 104 年 3 月 2 日至 104 年 9 月 1 日之買賣實例為比較標的。第 P0012 區段內無買賣實例，故選取鄰近位於第 P0017-00 地價區段內都市計畫住宅區之冬山鄉○○段 179 地號土地(交易日期為 104 年 5 月 25 日) 20,873 元/M<sup>2</sup>，調整至基準日為 20,873 元/M<sup>2</sup>作為比較標的；另第 P0013 地價區段選取同區段內○○段 604 地號土地(交易日期為 104 年 8 月 23 日) 35,100 元/M<sup>2</sup>，調整至基準日為 35,100 元/M<sup>2</sup>作為比較標的。

上開區段內比準地與比較標的進行個別因素調整後，決定第 P012-00 地價區段之比準地地價為 23,500 元/M<sup>2</sup>，及第 P0013 地價區段之比準地地價為 35,800 元/M<sup>2</sup>，此有卷附買賣實例調查估價表、比較法調查估價表及比準地地價估計表等

	<p>影本可憑，核與查估辦法第 18 條至第 22 條規定無違。</p> <p>(三)估計宗地市價：</p> <p>按查估辦法第 22 條第 1 項及第 2 項規定，都市計畫區內公共設施保留地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，帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算；上開毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。則依上開說明，第 0012-00 及第 0013-00 區段分別以其比準地地價為區段地價，分別為 23,500 元/M<sup>2</sup> 及 35,800 元/M<sup>2</sup>，故第 P004-00 地價區段之區段地價加權平均計算後為 30,000 元/M<sup>2</sup>。又本案係於 105 年 11 月公告徵收，未及於 105 年 6 月底前完成徵收發價作業，經地評會 105 年 6 月 22 日 105 年第 4 次會議通過之市價變動幅度 (110.07%) 調整系爭土地徵收補償地價為 33,021 元/M<sup>2</sup>，此有地評會相關會議紀錄影本附卷可稽，核與查估辦法第 22 條及第 29 條規定規定無違。</p> <p>三、至訴願人訴稱鄰近同段 450 地號土地與系爭土地地理位置相近，交通便利性相當，惟 450 地號屬畸零地，補償價額為 6 萬 2,000 元/M<sup>2</sup>，系爭土地僅 3 萬 3,021 元/M<sup>2</sup>，低於市價一節。查○○段 450 地號與系爭土地雖同為公共設施保留地，惟 450 地號位於永安路與冬山路 3 段(路寬 30 米)路口，系爭土地則位於美和路 2 段與冬山路 3 段間之永安路上，450 地號土地在區位、交通運輸與自然條件均優於系爭土地。又與 450 地號相毗連之 451 地號土地，正臨路寬 30 米之冬山路 3 段，且 450 地號與 451 地號所有權人相同，土地所有權人將該 2 筆土地合併評價單元，於 104 年 10 月間買賣移轉登記予冬山鄉公所，該 2 筆土地合併後面積為 171.87M<sup>2</sup>，合併後地型方整，買賣價金自優於系爭土地徵收補償市價，訴願人所述，核無可採。</p> <p>四、從而，原處分機關依地評會 106 年 4 月 6 日 106 年第 3 次會議復議決議，以 106 年 4 月 25 日府地用字第 1060065239H 號函通知訴願人復議結果。揆諸前揭法令規定與上開說明，原處分核無不合，應予維持。</p> <p>五、綜上論結，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。</p>
--	---

裁判字號	臺北高等行政法院 106 年訴字第 1326 號行政判決
裁判日期	民國 107 年 03 月 29 日
原 告	林志忠
被 告	宜蘭縣政府
上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國 106 年 7 月 25 日台內訴字第 1060044723 號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：	
主 文	原告之訴駁回。 訴訟費用由原告負擔。
事	一、被告機關代表人原為吳澤成，於訴訟繫屬中變更為陳金德，茲已據被告新

實任代表人具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

及二、事實概要：原告所有坐落宜蘭縣冬山鄉義成5段649地號土地（下稱系爭土地）為宜蘭縣冬山鄉公所為辦理「順安12號道路（永安路）拓寬工程（宜34-台9）」（下稱系爭工程）所需道路用地，經內政部以民國105年11月7日台內地字第1051309419號函（下稱核准徵收函）核准徵收，並經被告以同年9月9日府地用字第1050182567A號公告徵收補償（下稱徵收補償公告），暨以同日府地用字第1050182567B號函通知原告。原告以系爭土地徵收補償地價偏低為由提出異議，經被告以105年11月22日府地用字第1050207461號函（下稱查處通知函）通知原告查處結果維持原補償金額，原告仍表不服，提出復議，經被告提請宜蘭縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）106年4月6日106年第3次會議審議維持原徵收補償地價，被告遂以106年4月25日府地用字第1060065239H號函（下稱原處分）通知原告維持原補償金額，原告乃循序提起行政訴訟。

由三、原告起訴主張：

（一）系爭工程所徵收之土地，分為6個公共設施保留地地價區段。系爭土地雖經分為第4號地價區段，但係位於永安路南側之住宅區，與北側同為第4號地價區段之空地（義成5段650、651、652地號土地）價值有所區隔，被告不應將之列為同一地價區段。且第4號地價區段東、西兩側分別為第5號、第3號地價區段。第3號、第4號及第5號地價區段價格分別為6,700元/m<sup>2</sup>、33,021元/m<sup>2</sup>、56,400元/m<sup>2</sup>，系爭土地實際與第5號地價區段相鄰，價格也應與相鄰第3號地價區段之土地有異。然被告於劃地價區時，未考量系爭土地相鄰位置及原建築使用情形，於第4號地價區與其他土地有顯著差異，未如劃分第3號地價區段，再另細分第3號之1地價區，除與土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第10條第3項規定有違外，亦違反平等原則。

（二）第4號地價區主要道路為永安路，平均路寬6公尺，第5號地價區主要道路則為省道冬山路，平均路寬為7公尺，2區建築密度均為60%，可知第4號及第5號地價區條件差異不大，徵收補償價格不應差異過大。鄰近之450地號土地位於第5號地價區段，為畸零地，條件較諸可供建築使用之系爭土地為差，但450地號土地徵收補償價格高過系爭土地將近28,979元/m<sup>2</sup>。顯然被告於地價區段之劃分，未依查估辦法第4條之程序辦理，亦未依同辦法第6條第1項為市場買賣實例相關資料之蒐集，因而影響地評會所評定者與市價不合，顯然違法。再者，系爭土地位於第4號地價區段，依查估辦法第22條第1項規定，系爭土地應以毗鄰之非公共設施保留地區段地價平均計算，自不應將第4號地價區段內公共設施保留地，以及毗鄰之第5號、第13號地價區段範圍內公共設施用地或公共設施保留地納入平均地價之範疇。

（三）系爭土地臨永安街，距省道冬山路僅30公尺，且其上有建築物，而系爭土地對面北側義成5段461等地號土地，臨永安街深度至深，距離省道冬山路尚有一段距離，且其上並無地上物，價值顯低於系爭土地。被告卻以461等地

號土地之 105 年 3 月交易價格作為系爭土地徵收價格之參考，顯違反地價調查估計規則第 14 條及土地分割改算地價原則二等規定。

(四) 地評會 106 年第 2 次會議紀錄顯示，諸多委員對於系爭土地之徵收補償價格有所質疑，而作成保留之決議，惟於 106 年第 3 次會議時，被告並未就前次委員提出之質疑為任何說明，地評會即依據被告之預審意見通過維持原徵收補償價格之決議，足證被告查估過程確有違誤，致影響地評會決議。

(五) 依查估辦法第 2 條第 2 款及土地估價技術規則第 3 條第 1 款等規定，系爭土地之毗鄰土地，僅有義成 5 段 648 地號土地非屬公共設施用地或公共設施保留地，適當作為比準地。原告提出上為不動產估價師事務所就系爭土地提出之不動產估價報告書，即以此為比準地，另選取與原告土地同屬永安路南側之已建築住宅區之義成 5 段 604 地號土地作為比較標的，而依被告於徵收時所作之買賣實例表查估價表實例編號 3 (即 604 地號土地) 所示正常買賣單價 35,100 元/m<sup>2</sup>，加上區域因素調整百分率 13.25% 及個別因素調整百分率 14%，並加計市價波動幅度 110.07%，系爭土地之徵收補償市價應為 49,862 元/m<sup>2</sup> (計算式：604 地號土地正常買賣單價 35,100 元×113.25%×114%×110.07%)。為此聲明求為判決：1. 撤銷訴願決定及原處分關於未核准超過 11,165,391 元之部分；2. 被告並應就前開撤銷部分，作成再核准給付 5,694,447 元徵收補償費之行政處分。

四、被告則以：

(一) 系爭工程徵收範圍長度約 860 公尺，由於用地範圍內土地臨街條件及毗鄰非保留地地價區段不同，被告乃將用地範圍細分為 6 個公共設施保留地地價區段，由西向東分別為第 1 號、第 2 號、第 3 號之 1、第 3 號、第 4 號及第 5 號地價區段。系爭土地位於冬山鄉美和路 2 段與冬山路 3 段間永安路上，為變更冬山 (順安地區) 都市計畫 (第一次通盤檢討) 案內公共設施保留地 (道路用地)，屬於第 4 號地價區段，僅臨永安路，與第 5 號地價區同時面臨永安路與省道台 9 線 (30 米寬冬山路 3 段) 不同，二者土地效益及道路、交通條件顯有差異，應劃分為不同地價區段。至於原告所有系爭土地與同地價區段之其他土地，均為單面臨永安路之土地，鄰接條件相當，且均為毗鄰住宅區之公共設施保留地，無建地與非建地之差異，原告要求以「臨街距離遠近」與「有無建物存在」再細分地價區段，依法無據。

(二) 系爭土地為公共設施保留地，屬第 4 號地價區段，應以毗鄰非公共設施保留地第 12 號、第 13 號 (均屬住宅區區段) 之區段平均地價計算；第 12 號地價區段為臨永安路上，美和路 2 段以東、冬山路 3 段以西之住宅區，第 13 號地價區段則為鹿安路以北至永安路以南、冬山路 3 段東側之住宅區，兩區段分別以冬山鄉義成五段 464 地號及 575 地號土地為比準地，案例蒐集期間為 104 年 3 月 2 日至 104 年 9 月 1 日，估價基準日為 104 年 9 月 1 日，分別於鄰近地區與同區段內各選取 1 件同都市計畫內住宅區買賣案例為比較標的 (即冬山鄉義成 4 段 179 地號及義成 5 段 604 地號)，查估比準地價並以尾數無條件進位之方式計算比準地地價，第 12 區段比準地地價為 23,500 元/m<sup>2</sup>，第 13 區段比準地地價



為 35,800 元/m<sup>2</sup>；故第 4 號區段之區段地價加權平均計算後為 30,000 元/m<sup>2</sup>，另因系爭工程未及於 105 年 6 月底前完成徵收發價作業，故另依全縣之建地市價變動幅度 110.07% 調整其徵收市價，計算結果為 33,021 元/m<sup>2</sup>，被告查估系爭土地徵收補償市價，依法有據。原告雖以系爭土地徵收市價偏低為由，提出異議、復議，惟經被告依法定程序函復查處結果，並分別於 106 年 2 月 9 日、同年 4 月 6 日提交地評會復議並請原告到會陳述意見，經該會充分討論後仍認本件徵收補償地價應屬合理，被告乃以原處分通知原告，被告業已依法踐行必要程序，要無違誤。

(三) 土地徵收補償查估市價係依土地徵收條例第 30 條第 4 項授權訂定之查估辦法辦理，不適用地價調查估計規則查估土地公告現值之規定；地價調查估計規則係依據土地法施行細則第 40 條規定訂定，主要作為公告土地現值、地價之查估依據，供作核課土地增值稅與地價稅之用，因採區段估價，多以區段地價代表宗地地價，與土地徵收補償市價查估分屬不同估價目的，原告援引作為本件徵收補償市價查估偏低之理由，顯屬誤解等語。並聲明求為判決駁回原告之訴。

五、本院判斷如下：

(一) 按「(第 1 項) 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。(第 2 項) 前項市價，由直轄市、縣(市) 主管機關提交地價評議委員會評定之。(第 3 項) 各直轄市、縣(市) 主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。(第 4 項) 前 3 項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」為土地徵收條例第 30 條之規定。而「本條例第 30 條第 1 項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價。」則為土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項所規定。

(二) 基此，為具體化被徵收土地「當期市價」，土地徵收條例第 30 條第 4 項授權中央主管機關就地價調查估計程序、方法及應遵行事項作規定，查估辦法即為內政部依此授權所訂定。而依查估辦法所示程序、方法就「當期市價」予以具體化評定之機關，依土地徵收條例第 30 條第 2 項規定，則為地評會。職是，關於「地價區段之劃分及各區段之地價」「土地徵收補償市價及市價變動幅度」等評議，均屬其任務。依地價及標準地價評議委員會組織規程第 4 條之所示，其成員，包括議員代表、地方公正人士、地政學專家、不動產估價師、法律、工程及都市計畫專家學者、地政主管人員、財政或稅捐主管人員、工務或都市計畫主管人員、建設或農業主管人員等，人員比例分配以及任期並有明定。之所以必須如此嚴謹之組織及多元之代表性，且採任期制俾使該組織成員與時俱進，在於有關「當期市價」此等不確定法律概念之解釋或涵攝，即使透過前揭查估辦法所示技術性程序及方法予以協助，仍然欠缺明確性。

蓋此除涉及不動產價格之專業評價及估測外，並有各方理念與價值之折衝妥協，不同之法律適用者所為之評價及考量，難期一致，同一土地所謂之「當期市價」，因法律適用者不同，而有多數「合理」之價格，乃為事實上所可能，亦皆為法之所許。因此，土地徵收價格「當期市價」之評定經由該等組織之委員會作成，在其成員具有類似鑑定事實之專業能力，且能反應不同之社會多元理念，按照法定程序獨立行使職權，各自依其專業根據不同觀點就「當期市價」形成具體化結果，法院承認享有判斷餘地。當然，在判斷餘地範圍內，行政法院仍應就行政機關判斷時，有無遵守法定程序、有無基於錯誤之事實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項審查，其餘有關行政機關之專業認定，行政法院應予尊重。當事人不能因不滿意補償地價之數額，自行適用法律，提出「合理」之設算，即指原補償地價為違法。

(三) 原告所有系爭土地為系爭工程所需道路用地，經內政部核准徵收，並經被告徵收補償公告，其徵收補償價格前經地評會 105 年 1 月 22 日第 1 次會議評定為 30,000 元/m<sup>2</sup>，惟因系爭工程未及於 105 年 6 月底前完成徵收發價作業，而於 105 年 11 月 9 日始公告徵收，公告期滿次日起第 15 日與評定之徵收補償市價已逾 6 個月，故地評會 105 年 6 月 22 日第 4 次會議評議以全縣建地市價變動幅度 110.07% 調整其徵收市價，計算結果為 33,021 元/m<sup>2</sup>，乃以此查估系爭土地徵收補償市價。原告不服，循序提出異議、復議，終經地評會於 106 年 4 月 6 日決議維持原評定徵收價格之事實，為兩造所不爭執，並有核准徵收公告、徵收補償公告、查處通知函、地評會 105 年第 1 次、105 年第 4 次及 106 年第 3 次會議紀錄及原處分等件附卷可憑。兩造就地評會對系爭土地徵收補償市價核定之爭執，無非在於系爭土地所屬地價區段之劃分，以及該區段地價如何設算（即都市計畫區內公共設施保留地區段地價如何以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算）。

(四) 以下茲就上述爭點論證如次：

1. 關於系爭土地所屬地價區段劃分部分：

(1) 按「(第 1 項) 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。……。(第 3 項) 公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。(第 4 項) 帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。」「地價區段之界線，應以道路、溝渠等界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。」為查估辦法第 10 條第 1 項、第 3 項，第 4 項及第 11 條所明定。而查估辦法第 10 條第 3 項規定中所謂「臨街情形」「原建築使用情形」，依內政部訂頒土地徵收補償市價查估作業手冊（下稱查估作業手冊）陸、一區段劃分原則（一）1.2 所示，前者乃

考量臨街地與非臨街地地價之差異，後者乃考量建地與非建地地價之差異。核此係中央主管機關為協助下級機關認定事實適用法規而訂頒之解釋性規定，以臨街地與否、建地與否作為區隔地價區段之標準，明確「臨街情形」「原建築使用情形」之意旨，與查估辦法第 10 條第 3 項文義並無牴觸，亦合土地區段劃分應依土地條件所彰顯之價格區段以劃分之立法意旨，應予援用。

(2) 查系爭工程徵收範圍長度約 860 公尺，由於用地範圍內土地臨街條件及毗鄰非保留地地價區段不同，被告將用地範圍細分為 6 個公共設施保留地地價區段，由西向東分別為第 1 號、第 2 號、第 3 號之 1、第 3 號、第 4 號及第 5 號地價區段。第 1 號區段為永安路與義成路 3 段路口雙面臨街之道路保留地，毗鄰住宅區；第 2 號區段為義成路 2 段至美和路 2 段以西單面臨街之道路保留地，毗鄰住宅區；第 3 號之 1 區段為義成路 3 段以東至美和路 2 段以西單面臨街（建地）之道路保留地，毗鄰農業區建地；第 3 號區段為義成路 3 段以東至美和路 2 段以西單面臨街（農地）之道路保留地，毗鄰農業區農地；第 4 號區段為冬山路 3 段西側至美和路 2 段間單面臨街之道路保留地，毗鄰住宅區；第 5 號區段為冬山路 3 段與永安路路口雙面臨街（住宅區）之道路保留地，毗鄰住宅區。有被告羅東地政事務所實地調查填製之地價區段勘查表（附原處分卷一第 71-94 頁、原處分卷二附件八）可憑，略如判決附圖一所示。依上開勘查表所示，本件地價區段之劃分，主要評估「土地臨街條件及毗鄰非保留地地價區段」，與查估辦法第 10 條第 1 項所應勘查及斟酌之要素，如地價差異、土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況等等並無不合。核所勘查記載之評估要素，也未見有不實者，地評會予以採用並肯認其劃定，並無基於錯誤之事實或資訊者，本院自應尊重。

(3) 原告雖以系爭土地與第 5 號地價區段相鄰，條件相似，且系爭土地乃為於永安路南側之「住宅區」，不應與北側空地（650、651、652 地號土地）列為同一區段，是以，被告未將系爭土地，一如細分第 3 號、第 3 之 1 號地價區段，於第 4 號地價區中予以區隔細分為詞，主張原處分違反查估辦法第 10 條第 3 項及平等原則云云。然則，徵諸前揭勘查表及附圖一所示，系爭土地僅臨永安路，與第 5 號地價區同時面臨永安路與省道台 9 線（30 米寬冬山路 3 段）不同，二者土地效益及道路、交通條件顯有差異，此有上開勘查表及判決附圖一可稽，從而，以臨街條件為據而區隔為第 4 地價區段、第 5 地價區段，與查估辦法第 10 條第 1 項規定，並無齟齬。且系爭土地並非建地，也非土地使用分區中之「住宅區」，與第 4 地價區段其他單面臨永安路之土地，臨街條件相當，同為毗鄰住宅區之「公共設施保留地」，容無建地與非建地差異，徵諸前述內政部查估作業手冊之規定及說明，乃無合於查估辦法第 10 條第 3 項公共設施保留地得視臨街情形或原建築使用情形再予細分之情事。原告以第 3 號地價區段土地經被告細分為第 3 號之 1 地價區段，乃指被告未將系爭土地自第 4 號地價區段中區隔，有違查估辦法第 10 條第 3 項及平等原則，即無可採。

2. 關於第 4 號地價區段價格之評定：

(1) 按查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 18 條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就其代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 22 條第 1 項、第 2 項、第 3 項及第 5 項規定：「(第 1 項) 都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。(第 2 項) 前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。(第 3 項) 第 1 項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。……(第 5 項) 公共設施保留地宗地市價以依第 1 項計算之區段地價為準，宗地跨越 2 個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。」基此，都市計畫區內公共設施保留地區段地價，依查估辦法第 22 條第 1 項所示，乃以其「毗鄰」非公共設施保留地之區段地價平均計算，且該非公共設施保留地之區段地價，依同條第 2 項規定，則以該非公共設施保留地比準地地價為準（該比準地地價依查估辦法第 19 條查估）；與預定徵收土地位於非公共設施保留地，依同辦法第 18 條前段規定，應於徵收土地所屬地價區段範圍內選取具代表性之土地為比準地，而為比準地比較價格查估（查估辦法第 19 條第 1 項至第 3 項參照），再參酌宗地、道路等等因素估計預定徵收土地宗地之市價（查估辦法第 20 條第 1 項本文參照），有所不同；當然更非得逕以預定徵收公共設施保留地之該宗地所毗鄰非公共設施保留地為比準地而估算之。

(2) 系爭土地為公共設施保留地，毗鄰非公共設施保留地第 12 號、第 13 號（均屬住宅區區段）地價區段。

第 12 號地價區段為臨永安路上，美和路 2 段以東、冬山路 3 段以西之住宅區，第 13 號地價區段則為鹿安路以北至永安路以南、冬山路 3 段東側之住宅區（參見附圖一所示），兩區段分別以冬山鄉義成 5 段 464 地號及 575 地號土地為比準地，案例蒐集期間為 104 年 3 月 2 日至 104 年 9 月 1 日，估價基準日為 104 年 9 月 1 日，分別於鄰近地區與同區段內各選取 1 件同都市計畫內住宅區買賣案例為比較標的（即冬山鄉義成 4 段 179 地號及義成 5 段 604 地號），查估比準地價並以尾數無條件進位之方式計算比準地地價，第 12 區段比準地地價為 23,500 元/m<sup>2</sup>，第 13 區段比準地地價為 35,800 元/m<sup>2</sup>；故第 4 號區段之區段地價加權平均計算後為 30,000 元/m<sup>2</sup>，此另經地評會 105 年 1 月 22 日第 1 次會議評定。惟因系爭工程未及於 105 年 6 月底前完成徵收發價作業，而於 105 年 11 月 9 日

公告徵收，公告期滿次日起第 15 日與評定之徵收補償市價已逾 6 個月，故另依地評會 105 年 6 月 22 日第 4 次會議評議之全縣建地市價變動幅度 110.07% 調整其徵收市價，計算結果為 33,021 元/㎡，乃以此查估系爭土地徵收補償市價等節，核有卷附影響地價區域因素分析明細表、買賣實例調查估價表、比較法調查估價表、比準地地價估價表、公共設施保留地地價加權平均計算表、徵收土地宗地市價估計表、地價區段略圖、買賣實例及比準地位置圖可稽。核其關於第 4 號地價區段所毗鄰非公共設施保留地之認定，第 12 號、第 13 號地價區段比準地之選取、比準地參考買賣實例之蒐集、第 12 號及第 13 號地價區段價格估計、第 4 號區段之區段地價以第 12 號及第 13 號地價區段加權平均計算等估價程序，亦悉依前述查估辦法規定所為，並經地評會評定，自應認所評定者即屬系爭土地之地價區段價格無誤，而此地價區段價格，依查估辦法第 22 條第 5 項規定，即為系爭土地之徵收補償市價。

(3) 原告爭執本件徵收補償市價之核定並不合理，無非以位於第 5 地價區段之 450 地號土地核定之徵收價格較系爭土地為高為主要論據。或泛稱被告未依同辦法第 4 條、第 6 條第 1 項為市場買賣實例相關資料之蒐集；或指系爭土地與同地價區段之北側空地價值不同，與之同列為第 4 地價區段核定價格相同，有違查估辦法第 22 條第 3 項規定；又稱系爭土地市價以第 12 號、第 13 號地價區段價格平均計算有違同辦法第 22 條第 1 項，應以系爭土地毗鄰之非公共設施且非公共設施保留地之義成 5 段 648 地號土地為比準地，另選取與系爭土地同屬永安路南側已建築住宅區之義成 5 段 604 地號土地作為比較標的，自行計算系爭土地之徵收補償市價應為 49,862 元/㎡云云。

然則：

I 系爭土地僅臨永安路，而義成 5 段 450、451 地號土地相鄰，因行政條件相同且同屬一人所有，可合併評價單元，經被告就臨街情形劃屬第 5 號地價區段。系爭土地所屬第 4 號地價區段僅臨永安路，而第 5 號地價區段除臨永安路外，並臨省道台 9 線，相關位置詳如附圖二。是以，系爭土地所屬地價區段與義成 5 段 450 地號不同，二地價區段臨街情形不同，影響價格之因素有異。原告單純以系爭土地與 450 地號土地相關條件為比較，與查估辦法第 22 條第 5 項規定公共設施保留地宗地市價以依同條第 1 項計算之「區段地價」為準之意旨不符。

II 系爭土地與同屬第 4 號地價區段之其他土地，均為單面臨永安路之土地，臨街條件相當，亦無建地與非建地差異，地評會認無依查估辦法第 10 條第 3 項劃分不同地價區段之必要，業如前述。則以，既劃為同一地價區段，其區段內宗地補償市價即依區段地價計算。原告執意區分系爭土地與同屬第 4 號地價區段土地之差異，獨立系爭土地觀察所毗鄰非公共設施保留地（且非公共設施地），而指地評會就系爭土地補償市價之估算有違查估辦法第 22 條第 3 項關於公共設施保留地補償市價按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算，自屬無由。

III 因此，原告逕以系爭土地所毗鄰非公共設施保留地為比準地，即義成 5 段 648

地號土地為比準地，自行計算系爭土地之徵收補償市價，當然也與查估辦法第22條關於公共設施保留地徵收補償市價之規定有違，而無足採。

IV原告指被告未依同辦法第4條、第6條第1項為市場買賣實例相關資料之蒐集，仍無非將系爭土地自外於所屬地價區段外，單獨與義成5段450地號土地觀察，主觀認定系爭土地市價應高於450地號土地，而廣泛指謫被告未依查估辦法第4條、第6條進行買賣實例查估程序，其實並未具體指謫被告所蒐集之買賣實例有何不實者。至於原告指謫被告以義成5段461等地號土地之105年3月交易價格作為系爭土地徵收價格之參考，違反地價調查估計規則第14條及土地分割改算地價原則二等規定云云。一則，被告所舉上開實例並非踐行查估辦法第4條、第6條關於土地徵收補償市價查估辦理程序中買賣實例之調查，而係用實例向地評會驗證核定系爭土地補償價格與市價相當；二則，地價調查估計規則及土地分割改算地價原則均係為平均地權而公告土地現值之估價原則，並非徵收土地補償市價估算之原則，以此指謫被告蒐集實例不當，並無可採，亦併指明。

(五)末查，地評會評定系爭土地徵收補償市價，係被告羅東地政事務所實地調查填製之工程區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表、買賣實例調查估價表、比較法調查估價表、比準地地價估價表、公共設施保留地地價加權平均計算表、徵收土地宗地市價估計表、地價區段略圖、買賣實例及比準地位置圖，據以計算後提交所得；原告不服循序提起復議後，地評會參酌之內容除上述文件外，被告羅東地政事務所分別於106年2月9日、同年4月6日提出簡報，就原告訴求內容（主要爭議在系爭土地與第5地價區段之450地號土地徵收補償價格之比較）為說明，另製有系爭工程用地、系爭土地與毗鄰土地相關位置、航照圖，以及異議內容、前次會議審議意見及辦理情形彙整表供參（參見原處分卷二所附相關資料）。以上參據之文件所載各項地價區段區分評估內容、買賣實例基本資料、比準地估價細項等資料，經本院如上審核，未見有錯誤不實，其查估評定亦與查估辦法相關規定無不合者，足徵地評會依據被告羅東地政事務所依查估辦法辦理查估計算之資料，評定系爭土地徵收補償市價，無基於錯誤之事實、遵守一般有效之價值判斷原則、且無夾雜與事件無關之考慮因素等事項審查，其判斷自應尊重。原告以諸多委員於地評會106年第2次會議就系爭土地之徵收補償價格有所質疑，而作成保留之決議，然於106年第3次會議時，被告並未就前次委員提出之質疑為任何說明，地評會逕決議維持原徵收補償價格，於法定程序不無欠缺云云，然此指謫顯然無視於被告業於地評會106年第3次會議就地評會106年第2次會議之質疑，提出簡報說明，地評會始據此為維持原徵收補償地價之評定，容無原告所指未經實質實查，而有法定程序欠缺之情事。

六、綜上，原告主張均無可採。原處分依地評會之評定而為系爭土地徵收補償價格之核定，認事用法，均無可議，訴願決定遞予維持，亦無不合；原告自行設算系爭土地應徵收補償價格，求以廢棄原處分及訴願決定未滿足其訴求部

分，並請求被告應作成核給該未滿足部分之補償金額，乃無理由，應予駁回。  
據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第 98 條第 1 項前段，判決如  
主文。

#### 四、變更前分區認定錯誤

(一)典寶溪排水中崎橋上游 600 公尺至 1150 公尺段護岸新建工程(訴願案號：1040470136)

案號	內政部訴願決定書(案號：1040470136)
發文日期	104/12/25
發文字號	台內訴字第 1040090789 號
訴願人	
原處分機關	高雄市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 104 年 6 月 16 日高市府地徵字第 10431663500 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主文	關於訴願人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○部分之原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。關於訴願人○○○、○○○、○○○、○○○部分之訴願不受理。
事實	緣經濟部水利署為辦理「典寶溪排水中崎橋上游 600 公尺至 1150 公尺段護岸新建工程」，申請徵收高雄市○○區○○段(下同)○○○-○地號等 52 筆土地，經本部 102 年 10 月 9 日台內地字第 1020324121 號函核准徵收，原處分機關據以 102 年 11 月 7 日高市府地徵字第 10233311401 號公告徵收，公告期間為 102 年 11 月 8 日起至 102 年 12 月 7 日止，並以經市價變動幅度調整後之徵收當期(102 年)市價作為徵收補償地價。訴願人分別所有之中崎段○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○及○○○-○、○○○段○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○及○○○2-1 地號土地(下稱系爭土地)位於徵收範圍內，其對土地徵收補償價額不服，於 102 年 12 月 6 日提起異議，案經原處分機關重新辦理查估全案工程案內土地徵收補償市價後，提請高雄市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)評議，經地評會 103 年 9 月 22 日 103 年第 4 次會議決議部分地號土地調整評定地價，其餘部分維持原評定市價，並以 103 年 11 月 20 日高市府地徵字第 10333529100 號函復訴願人評議結果。訴願人仍不服，提起復議，原處分機關乃提交地評會 104 年 5 月 18 日 104 年第 2 次會議，並以 104 年 5 月 13 日高市府地徵字第 10431353900 號函請訴願人列席說明，案經地評會決議仍維持原評定市價，宗地單價再依市價變動幅度 106.03%調整後為每



	<p>平方公尺新臺幣○,100~○,600元，原處分機關乃以104年6月16日高市府地徵字第10431663500號函將復議結果通知訴願人。</p> <p>訴願人不服，提起訴願並補充訴願理由，主張(一)原處分機關於審核定復議案時，未於原處分載明事實認定、理由及裁量斟酌之法令依據，已違正當法律程序及行政程序法之規定，顯有明顯重大瑕疵，應屬無效；(二)依復議重估結果，竟只有真正法定徵收當期市價及政府所公認之當時實價登錄市價不到一半而已，由此可證地評會未確實依土地徵收補償市價查估辦法等規定辦理復議甚明，顯已違正當法律程序；(三)系爭土地自日據時期迄今被徵收時均作農業使用，應屬農牧用地，卻被硬指其早成河川地，又系爭土地部分原為農牧用地劃為保留河川區，原處分機關欲徵收時，其只屬保留管制階段，非其原本已變成河川地使用，其於變更前、後及未徵收前，均確實作農牧用地使用，故應依土地徵收補償市價查估作業手冊及103年11月14日修正之土地徵收補償市價查估辦法第20條第5項規定，依變更前之原始使用分區地目及使用現況之土地市價給予補償云云。案經原處分機關檢卷答辯並補充答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一、查本件訴願人係於104年7月17日提起訴願，而訴願書所載訴願人○○○，其已先於104年7月15日另案提起訴願，業經本部104年11月26日台內訴字第1040073807號訴願決定「原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。」在案，合先敘明。</p> <p>二、關於訴願人○○○、○○○、○○○、○○○部分：</p> <p>(一)按訴願法第56條第1項規定：「訴願應具訴願書，載明左列事項，由訴願人或代理人簽名或蓋章…」第62條規定：「受理訴願機關認為訴願書不合法定程式，而其情形可補正者，應通知訴願人於二十日內補正。」第77條第1款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：一、訴願書不合法定程式不能補正或經通知補正逾期不補正者。」另按行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第8條規定：「對於訴願事件，應先為程序上之審查，其無應不受理之情形者，再進而為實體上之審查。」</p> <p>(二)本件訴願人○○○、○○○、○○○、○○○因徵收補償事件，於104年7月17日繕具訴願書向原處分機關提起訴願，因上開訴願書未經訴願人簽名或蓋章，不合訴願法第56條規定程式，本部乃以104年8月21日台內訴字第1040057061號函通知訴願人於文到20日內補正訴願書到部，逾期即依法不予受理。查本部上開函業於104年8月24日送達訴願人處所，此有本部訴願文書郵務送達證書附卷可稽，然訴願人迄未補正到部。是本件訴願書不合法定程式，經通知補正，逾期未補正，依訴願法第77條第1款規定，此部分訴願為不合法，應不予受理。</p>

三、關於訴願人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○部分：

(一)按土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第30條第1項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。」又行為時土地徵收補償市價查估辦法第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第6條規定：「第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。…」第10條第1項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第13條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物(以下簡稱建物)者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積。…」第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素

調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」

(二)本件訴願人分別所有系爭土地位屬經濟部水利署辦理「典寶溪排水中崎橋上游 600 公尺至 1150 公尺段護岸新建工程」案內，該工程案與「典寶溪排水縱貫鐵橋至中崎橋段護岸新建工程」同屬 100 年發布之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合典寶溪排水整治工程)案」內排水整治工程。系爭土地經原處分機關以 102 年 11 月 7 日高市府地徵字第 10233311401 號公告徵收，並以經市價變動幅度調整後之徵收當期市價作為徵收補償地價。訴願人於 102 年 12 月 6 日提起異議，案經原處分機關重新辦理查估全案工程案內土地徵收補償市價後，經地評會 103 年 9 月 22 日 103 年第 4 次會議決議，並以 103 年 11 月 20 日高市府地徵字第 10333529100 號函復訴願人評議結果。訴願人仍不服，提起復議，原處分機關乃以 104 年 5 月 13 日高市府地徵字第 10431353900 號函請訴願人列席說明，並提交地評會 104 年 5 月 18 日 104 年第 2 次會議審議，案經地評會決議，原處分機關乃以 104 年 6 月 16 日高市府地徵字第 10431663500 號函將復議結果通知訴願人。經查：

1. 訴願人於公告期間提出異議，經原處分機關重新查處，審認其查估不符本部 102 年 3 月編印之「土地徵收補償市價查估作業手冊」第 19 頁宗地個別因素清冊有關使用分區或編定用地之填寫規定。又原處分機關 104 年 10 月 27 日補充答辯書所示：「…三、本案依 83 年『高雄新市鎮特定區』發布時土地使用管制條件，以『河川區』、『住宅區』及『綠地及道路用地』之土地使用管制條件重新查處，進行市價查估作業，而非以『農牧用地』為查估條件，…」，而所述理由係因適逢同屬「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合典寶溪排水整治工程)案」之「典寶溪排水縱貫鐵橋至中崎橋段護岸新建工程」案內高雄市橋頭區筆秀段○○○-○及○○○-○地號土地，前經訴外人即所有權人○○○以該工程用地徵收補償價格偏低，向本部提起訴願，案經本部於 102 年 8 月 26 日決定撤銷，決定理由略以：「…然查本案前依『變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合典寶溪排水整治工程)案』將系爭土地變更為河川區，惟該都市計畫變更為河川區案，河川區係呈帶狀，故此一帶狀之都市計畫變更，其間有來自各種不同種類的使用分區

(例：住宅區、商業區、農業區…等)變更為河川區…訴願人原所有高雄市○○區○○段○○○地號土地本為『住宅區』，係依上開都市計畫變更將部分原屬『住宅區』土地變更為『河川區』…其自應依都市計畫變更前之住宅區查估，且原處分機關亦應分割不同種類使用分區變更為河川區之地價區段為宜。…原處分機關係以農業區之條件查估市價，以此核算之比準地價格，應僅能適用估算同係原屬『農業區』嗣因都市計畫變更為『河川區』之徵收土地價額，自不宜作本件係原屬『住宅區』嗣因都市計畫變更為『河川區』之比準地。…」，原處分機關乃就本案系爭土地之查估，改以 83 年發布之「高雄市新市鎮特定區主要計畫」時之土地使用管制條件「河川區」、「住宅區」及「綠地及道路用地」為查估。原處分機關復稱系爭土地屬河川區部分，自始即屬典寶河流域，為地理形勢自然形成河流之一部，自 83 年公告發布高雄市新市鎮特定區主要計畫將該土地劃為河川區迄至徵收時，土地使用分區皆為河川區，與本部 102 年 3 月編印之「土地徵收補償市價查估作業手冊」第 19 頁規定之意旨有別等語。

2. 按本部 102 年 3 月編印之「土地徵收補償市價查估作業手冊」第 19 頁規定：「…14.22 使用分區或編定用地：…(2)都市計畫範圍內非屬前開公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制規定填寫，倘確無法追溯變更前之使用管制條件，請需用土地人於清冊相關欄位或報送公文中註明。」惟查原處分機關係以 83 年「高雄市新市鎮特定區主要計畫」發布時土地使用管制條件，作為得徵收土地前之使用管制，惟按上開手冊規定，都市計畫範圍內非屬前開公共設施保留地之依法得徵收土地，依都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制規定填寫，原處分機關未釐清系爭土地都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制為何，而逕以 83 年之都市計畫之使用管制據以為憑，顯有違誤。又原處分機關卷內資料未見將系爭土地個別依都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制詳述及檢附相關清冊或公文為據，則事有未明。

從而，原處分機關未查明系爭土地都市計畫變更前之使用限制，而逕以 83 年都市計畫發布時之土地使用管制條件查估，即有未洽。則原處分機關 104 年 5 月 18 日提請地評會復議，並以 104 年 6 月 16 日高市府地徵字第 10431663500 號函復訴願人評議結果，維持原徵收補償金額，自屬可議，此部分應由本部予以撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。

綜上論結，本件訴願為部分有理由、部分不合法，爰依訴願法第 77 條第 1 款及第 81 條第 2 項規定，決定如主文。

(二)典寶溪排水中崎橋上游 1150 公尺至 1450 公尺段護岸新建工程(訴願案號：1050100133)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1050100133)
發文日期	105/11/28
發文字號	台內訴字第 1060032649 號
訴 願 人	○○○
原處分機關	高雄市政府
訴願人因徵收補償事件，不服高雄市政府 105 年 11 月 28 日高市府地徵字第 10533220800 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回。
事實	<p>緣訴願人共有高雄市橋頭區○○段(下同)1001-3、1002-2 及 1002-6 地號等 3 筆土地(下稱系爭土地)位於經濟部水利署辦理「典寶溪排水中崎橋上游 1150 公尺至 1450 公尺段護岸新建工程」範圍內，經本部 104 年 10 月 12 日台內地字第 1040437666 號函核准徵收，交由原處分機關以 104 年 11 月 11 日高市府地徵字第 10433172701 號公告徵收，公告期間為 104 年 11 月 12 日起至 104 年 12 月 11 日止，並以經市價變動幅度 103.96%調整後之徵收當期(104 年)市價每平方公尺新臺幣(下同)8,005 元(7,700 元/ M<sup>2</sup>*103.96%=8,005 元/ M<sup>2</sup>)作為徵收補償地價，訴願人並於 104 年 12 月 17 日領訖。訴願人對土地徵收補償價額不服，於公告期間提起異議，案經原處分機關審查，系爭土地與其他同屬典寶溪排水工程徵收案件之本部 104 年 11 月 26 日台內訴字第 1040073807 號及同年 12 月 25 日台內訴字第 1040090789 號等訴願決定書所揭「應按 83 年都市計畫發布前之土地使用管制條件辦理」之意旨不符，乃委由不動產估價師重新辦理全案 18 筆徵收土地市價查估作業，並以 83 年前(即納入「高雄市新市鎮特定區」前)屬橋頭都市計畫範圍內「農業區」土地作為使用管制條件重新查估，查估結果為每平方公尺 6,800 元，於 105 年 5 月 16 日提交高雄市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)105 年第 3 次會議評議，決議：「…本案 18 筆宗地市價重新查估結果，因低於原徵收補償市價，基於不利益變更禁止原則之精神，經本會全體出席委員同意仍維持原徵收補償市價為每平方公尺 7,700 元」，原處分機關並據以 105 年 6 月 17 日高市府地徵字第 10531655200 號函回復訴願人查處結果。</p> <p>訴願人復不服，於 105 年 7 月 18 日提出復議，經提請地評會復議，並於 105 年 9 月 5 日函請訴願人於地評會專案小組 105 年第 7 次會議列席說明。案經 105 年 11 月 9 日地評會 105 年第 6 次會議決議：「本案經重新檢討符合土地徵收補償市價查估相關法令規定，經本會全體出席委員同意，依提案單位所提辦法維持原評定之查估市價每平方公尺 7,700 元，照案通過。」，並由原處分機關以 105 年 11 月 28 日高市府地徵字第 10533220800 號函通知訴願人。</p> <p>訴願人不服，主張：(一)原處分徵收補償價格與市場價格相差甚遠，目前以橋子頭段為交易價格最高熱絡地段，訴願人損失慘重等，並提出○○段 961~990 地號、○○段 691~720、○○段 961~990 地號、○○段 541~570 地號、○○段</p>

	<p>271~300 地號、○○段 31~60 地號等不動產交易實價登錄資料為證明。(二)原處分機關對於第 1 階段至第 3 階段皆有發放獎勵金，唯獨本次徵收未發放，有失公平正義等語，提起訴願。</p> <p>案經原處分機關檢卷答辯到部，答辯理由略以：本府皆依法踐行法定程序辦理查估作業徵收補償，並無違誤。訴願人所提之實價登錄交易案例，與復議時舉證之不動產實價登錄交易案例均不相同，所舉實例除非屬法定蒐集期間內得蒐集之案例外，且因皆屬「高雄市市鎮特定區」預計以區段徵收開發之整體開發範圍，其成交價格隱含預期開發之期待價值因素該等，依查估辦法第 7 條規定，不予採用。</p>
理由	<p>一、本案查估基準日為 103 年 9 月 1 日，並由原處分機關於 104 年 11 月 11 日公告徵收補償系爭土地。雖原處分機關於訴願人異議期間，委由不動產估價師於 105 年間重新辦理全案土地徵收補償市價查估作業，其查估基準日仍為 103 年 9 月 1 日，依 104 年 3 月 1 日施行之土地徵收補償市價查估辦法第 32 條規定，本案仍適用修正施行前規定，先予敘明。</p> <p>二、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。…前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」</p> <p>又依土地徵收條例第 30 條第 4 項授權規定，101 年 6 月 5 日訂定發布之土地徵收補償市價查估辦法(下稱行為時查估辦法)第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 7 條規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益實例調查估價表。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。…二、期待因素影響之交易。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，…，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 17 條規定：「依第 13 條或第 14 條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年 9 月 1 日，案例蒐集期間為當年 3 月 2 日至 9 月 1 日。但屬第 27 條第 1 項但書規定者，估價基準日指 3 月 1 日，案例蒐集期間為前 1 年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日。」第 18 條規定：「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。都市計</p>

畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第 17 條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第 1 項第 2 款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第 18 條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…。」第 26 條規定：「各直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分 2 期蒐集去年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日（現期）買賣實例、去年 3 月 2 日至去年 9 月 1 日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數 25 至百分位數 75 間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。前項市價變動幅度計算，原則以鄉、鎮、市、區為單位，並得將地價變動情形相近之鄉、鎮、市、區合併計算；鄉、鎮、市、區內地價變動差異大之地區，得予分開計算。」第 27 條規定：「需用土地人依第 20 條第 4 項所為之通知，應於每年 9 月 1 日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年 3 月 1 日前送達。…」第 28 條規定：「依第 21 條計算之宗地市價應於每年年底前完成評議作業，次年 1 月前提供需用土地人，作為次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第 1 項但書規定者，應於當年 6 月底前完成評議作業，7 月前提供需用土地人，作為當年 7 月至 12 月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。」第 29 條規定：「依第 26 條計算土地市價變動幅度結果應於每年 6 月底前送交地價評議委員會評定，於 7 月前提供需用土地人，作為 7 月至 12 月間調整徵收補償地價之依據。」三、本件原處分機關以 83 年都市計畫「河川區、綠地」管制條件辦理市價補償查估，將系爭 1001-3、1002-2 地號河川區土地劃屬第 6 區段（河川區區段）、系爭 1002-3(1)地號綠地（逕為分割後為 1002-6 地號）土地劃屬第 8 區段（綠地及道路用地等公共設施保留地區段），經查估比準地地價及計算公共設施保留地區段地價後，分別計算系爭土地宗地市價為 7,700 元/M<sup>2</sup>，並以經市價變動幅度調整後之徵收當期（104 年）市價每平方公尺 8,005 元（7,700 元/M<sup>2</sup>\*103.96%=8,005 元/M<sup>2</sup>）作為本案徵收補償地價。嗣訴願人異議，原處分機關以系爭土地與其他同屬典寶溪排水工程徵收案件之本部 104 年 11 月 26 台內訴字第 1040073807 號及同年 12 月 25 日台內訴字第 1040090789 號等訴願決定書所揭「應按 83 年都市計畫發布前之土地使用管制條件辦理」之意旨不符，乃委由不動產估價師重新辦理全案 18 筆徵收土地市價查估作業，改以 83 年以前屬橋頭都市計畫範圍內「農業區」土地作為使用管制條件重新辦理查估作業，將徵收範圍內全部 18 筆

土地(含系爭土地)劃屬第 P017-00 地價區段(都市計畫農業區)，選取橋頭區○○段 1003 地號為該區段比準地，並以該區段於案例蒐集期間(103 年 3 月 2 日至 103 年 9 月 1 日)內無買賣實例，選取鄰近之岡山區○○段 109-1 地號(下稱比較標的 1)都市計畫農業區土地買賣實例、鄰近之橋頭區頂○○段 1851 地號(下稱比較標的 2)及橋頭區○○圍段 1052 地號(下稱比較標的 3)都市計畫外一般農業區農牧用地買賣實例為比較標的，將上開第 P017-00 區段比準地與該 3 筆比較標的進行價格日期調整、區域因素及個別因素調整後，推估比準地地價為 6,800 元/M<sup>2</sup>及估計系爭土地單位市價為 6,800 元/M<sup>2</sup>，於 105 年 5 月 16 日提請地評會 105 年第 3 次會議評議，地評會以本次重新查估結果低於原徵收補償市價(7,700 元/M<sup>2</sup>)，基於不利益變更禁止原則之精神，經全體出席委員同意仍維持原徵收補償市價為 7,700 元/M<sup>2</sup>，原處分機關乃據以作為系爭土地徵收補償市價之依據，經過徵收當期(104 年)市價變動幅度 103.96%計算調整市價後，系爭土地之補償價額為 8,005 元/M<sup>2</sup>(7,700 元/M<sup>2</sup>\*103.96%=8,005/M<sup>2</sup>)。

### 三、經查：

(一)土地徵收補償市價查估之辦理程序，係依行為時查估辦法第 4 條規定辦理，乃以地價區段劃分掌握區域因素，查估比準地藉以推估「宗地地價」方式辦理查估。依同辦法第 10 條第 1 項規定，劃分地價區段時，應斟酌考量當地土地使用管制、土地利用現況等影響地價因素；至於都市計畫範圍內非屬公共設施保留地之依法得徵收土地辦理土地徵收補償市價查估作業時，其土地使用管制條件之認定，依本案徵收公告(104 年 11 月 11 日)時本部「土地徵收補償市價查估作業手冊」規定，係以都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制條件作為土地補償市價查估之基準。又依本部 105 年 2 月 3 日台內地字第 1050006916 號函示意旨，上開所稱「得徵收土地」，並未排除區段徵收之適用，凡都市計畫載明以區段徵收方式辦理者，亦屬「得徵收土地」規定範圍。

(二)系爭土地原屬「橋頭都市計畫農業區」，83 年 2 月公告納入「高雄新市鎮特定區」主要計畫範圍，土地使用分區管制變更為「河川區及綠地」，明定以區段徵收方式開發。嗣於 100 年 2 月間發布「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合典寶溪排水整治工程)案」，系爭土地由「河川區、綠地」變更為「河川區」，開發方式改為一般徵收。是系爭土地由原來都市計畫「農業區」，於 83 年都市計畫發布後，遞次變更為「河川區、綠地」、「河川區」，土地取得方式由區段徵收改為一般徵收，依本部上開 105 年 2 月 3 日台內地字第 1050006916 號函示意旨，應以 83 年公告都市計畫前之「都市計畫農業區」使用管制條件作為系爭土地補償市價查估之基準。本件原處分機關於徵收公告後，發現原以 83 年都市計畫「河川區、綠地」使用管制條件劃分地價區段辦理市價查估係屬錯誤，乃重新辦理市價查估作業，改按 83 年都市計畫發布前「都市計畫農業區」土地使用管制條件重新劃分地價區段，將徵收範圍內全部 18 筆土地(含系爭土地)劃屬第 P017-00 地價區段(都市計畫農業區)，依行為時查估辦法第 10 條第 1 項、土地徵收補償市價查估作業手冊及本部上開函示，核無違誤。



(三) 又依行為時查估辦法第 19 條規定：「比準地地價之查估…於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的。…地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。…」可知於比準地地價查估時，如同一地價區段無法選取比較標的時，原處分機關可選取與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地買賣實例為比較標的。本件原處分機關以第 P017-00 地價區段於案例蒐集期間(103 年 3 月 2 日至 103 年 9 月 1 日)內無買賣實例，選取鄰近都市計畫農業區比較標的 1，及鄰近都市計畫外一般農業區農牧用地比較標的 2 及比較標的 3，將上開第 P017-00 區段比準地與該 3 筆比較標的進行價格日期調整、區域因素及個別因素調整後，推估比準地地價為 6,800 元/M<sup>2</sup>，並以該區段比準地為基準，估計系爭土地之宗地市價為 6,800 元/M<sup>2</sup>，於 105 年 5 月 16 日提交高雄市地評會 105 年第 3 次會議評議。查依卷附地價區段勘查表記載，第 P017-00 地價區段為都市計畫農業區，土地利用現況為「其他用」、比較標的 1 所屬第 P001-00 地價區段為都市計畫農業區，土地利用現況為「農作用」、比較標的 2 及比較標的 3 所屬第 P018-00 區段為都市計畫外農牧用地，土地利用現況為「農作用」，上開地價區段建蔽率及容積率均為「0%」。又「影響地價區域因素分析明細表」(農業用地)記載該 3 筆比較標的土地使用管制修正百分比分別為「-5.00%」、「15.00%」、「15.00%」；影響地價區域因素修正數分別為「0.8869」、「0.9272」、「0.9272」；修正差異數分別為「-0.1131」、「-0.0728」、「-0.0728」。依高雄市地評會會議記錄所載，因本區域內原計畫以區段徵收方式開發，該範圍內土地成交價格隱含預期利益，爰選取區段徵收範圍外同屬農業區的案例辦理查估；且本案估價基準日為 103 年 9 月 1 日，係適用 101 年 11 月編訂之橋頭區影響農業用地地價區域因素評價基準明細表，該當時區域因素內土地使用管制條件之都市計畫(內外)條件，調整率為 20%無誤等語，此有卷附高雄市地評會 105 年第 3 次會議評議委員發言要點、高雄市地評會專案小組 105 年第 7 次會議評議委員發言要點及高雄市地評會 105 年第 6 次會議評議委員發言要點影本附卷可證。可知有關本案估價基礎、選取比較標的區域，以及區域因素內土地使用管制條件之都市計畫(內外)條件調整差異率均經高雄市地評會評議在案。從而原處分機關選取上開 3 筆比較標的，與比準地進行價格日期調整、區域因素及個別因素調整，並提交高雄市地評會本其專業知識作成決定，依行為時查估辦法第 19 條規定，並無不合。

(四) 至訴願人稱原處分徵收補償價格與市場價格相差甚遠，目前以橋子頭段為交易價格最高熱絡地段，訴願人損失慘重等語，並提出○○段 961~990 地號、○○段 691~720、○○段 961~990 地號、○○段 541~570 地號、○○段 271~300 地號、○○段 31~60 地號等不動產交易實價登錄資料為證明。查上開不動產買賣實例經原處分機關查明皆屬「高雄新市鎮特定區」範圍內，分屬整體開發區內之住宅區、商業區、文教區、道路用地等，該等使用分區管制條件與系爭土地不同(系爭土地以都市計畫農業區分區管制條件辦理查估)，並經高雄市地評會專案小組 105 年第 7 次會議、高雄市地評會 105 年第 6 次會議評議不予採納，

則原處分機關就前開數筆買賣交易不採為買賣實例，核無違誤。

(五)又查估單位將第 P017-00 區段比準地與上開 3 筆比較標的進行推估，推估比準地價為 6,800 元/M<sup>2</sup>，及估計系爭土地之宗地市價為 6,800 元/M<sup>2</sup>，高雄市地評會 105 年第 3 次會議決議仍維持原徵收補償市價為每平方公尺 7,700 元。觀之本案重新查估之宗地市價 6,800 元/M<sup>2</sup> 低於原評定徵收補償市價(7,700 元/M<sup>2</sup>)，高雄市地評會基於不利益變更禁止原則之精神，經全體出席委員同意所作成維持原徵收補償市價為 7,700 元/M<sup>2</sup> 之決定，核已維護訴願人權益。

四、綜上所述，本案系爭土地徵收補償費經原處分機關公告後，訴願人認補償費偏低，提出異議、復議，經原處分機關提交高雄市地評會 105 年第 3 次、105 年第 6 次會議決議維持原評定之補償市價，原處分機關乃據以 105 年 11 月 28 日高市府地徵字第 10533220800 號函通知訴願人復議結果。揆諸前揭法令規定與上開說明，原處分核無不合，應予維持。

五、至訴願人訴稱本案未發放每公頃 120 萬元之配合施工獎勵金一節。查配合施工獎勵金非屬土地徵收條例明定之法定徵收補償費，與系爭土地徵收補償市價無涉，且「經濟部水利事業工程用地核發獎勵金及救濟金要點」已以 103 年 4 月 16 日廢止，並自即日生效(此有經濟部水利署第六河川局 106 年 1 月 19 日水六產字第 10650008900 號函附卷可證)，故原處分機關或需地機關已無法依規發放該等配合施工獎勵金。訴願人所述，核無理由，併予指駁。

六、綜上論結，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。

(三)臺南市政府經濟發展局辦理「000 案」，申請徵收訴願人所有之 000 土地(訴願案號：1050430027)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1050430027)
決定日期	105/06/27
決定文號	台內訴字第 1050029866 號
訴 願 人	000
原處分機關	臺南市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 105 年 1 月 22 日府地價字第 1050092352 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處理。
事實	緣臺南市政府經濟發展局辦理「000 案」，申請徵收訴願人所有之 000 土地（下稱系爭都市土地）及 000 土地（下稱系爭非都市土地）（下合稱系爭土地），案經本部 104 年 5 月 7 日台內地字第 10400337741 號及第 10400337742 號函核准徵收，並經原處分機關 104 年 5 月 14 日府地用字第 1040458177A 號及第 1040458181A 號公告徵收在案（公告期間自 104 年 5 月 15 日起至 104 年 6 月 15 日止）。訴願人對土地徵收補償價額（系爭都市土地價格依不同地價區段分別為每平方公尺 000 元；系爭非都市土地依不同地價區段分別為每平方公尺 000 元）不服，向原處分機關提出異議，原處分機關遂以 104 年 9 月 16 日府地價字第 1040909456 號函向訴願人說明查處情形。訴願人再表不服，原處分機關爰依土地徵收條例第 22 條第 3 項規定，將本案提請臺南市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）104 年第 9 次會議復議並決議維持原徵收補償價額，原處分機關即以 105 年 1 月 22 日府地價字第 1050092352 號函通知訴願人。訴願人不服，提起訴願，並補充訴願理由，主張（一）系爭都市土地土地使用分區為工業區，原處分機關卻以農漁區為查估補償，違反土地徵收補償市價查估辦法第 20 條第 5 項第 2 款規定；（二）本件系爭都市土地查估之區域因素及個別因素調整幅度過大（超過 30%），違反不動產估價技術規則；（三）本件案例蒐集期間內尚有其他鄰近之買賣實例，原處分機關卻捨近求遠，實有不當；（四）系爭土地補償價額低於 2 次協議價購金額，與系爭土地價值上漲趨勢與地評會作業規範不符；（五）原處分機關為需用土地人，同時又為辦理市價查估之主管機關，難認公正客觀。案經原處分機關檢卷答辯及補充答辯到部，合予決定。
理由	一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價

評議委員會評定之當期市價。前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」又行為時土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第3條規定：「直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。……」第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第10條第1項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第13條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格……。」第17條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第18條規定：「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……。」第19條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第20條規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。」第22條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿

越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。……」

二、本件臺南市政府經濟發展局辦理「000案」，申請徵收訴願人所有之系爭土地，案經本部核准徵收，並經原處分機關公告徵收。訴願人對土地徵收補償價額不服，經異議、查處及復議程序未獲調整，爰提起訴願。依土地徵收條例第30條第1項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價，原處分機關依據查估辦法第3條規定，將本件徵收補償市價查估作業委託000事務所（下稱000事務所）辦理，經查：000事務所依宗地個別因素清冊所載，認系爭都市土地使用分區為工業區及道路用地（公共設施保留地），其中工業區變更前為農漁區，依本部102年3月編印之土地徵收補償市價查估作業手冊（下稱查估作業手冊）伍、（四）14.有關使用分區或編定用地之填表說明規定，以都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制規定查估其市價。000事務所並依查估辦法規定，將系爭都市土地劃分為農漁區P001-00、P002-00號及公共設施保留地P003-00號等3個地價區段，此有卷附徵收範圍區段劃分圖影本可稽。

惟查本件估價基準日為103年9月1日，斯時係按查估作業手冊伍、（四）14.有關使用分區或編定用地之填表說明，以都市計畫變更為得徵收土地前之管制規定辦理查估；復查該查估作業手冊規定之目的應係保障被徵收人之權益，以補償其土地變更得徵收當時之土地價值，避免因為辦理土地徵收即依都市計畫法第52條規定變更都市計畫將反遭致不利益，故以都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制規定查估其市價，惟本件系爭土地之都市計畫主要計畫已於民國86年由農漁區變更為工業區，如以農漁區查估，則與前揭保障被徵收人權益之意旨有違。且查本次辦理土地徵收之依據為「000案」，故按查估作業手冊，系爭都市土地除道路用地（公共設施保留地）外，似於徵收前已即為工業區之使用管制，就此，原處分機關雖補充答辯稱：「查本府民國86年5月7日公告發布『變更臺南市主要計畫（部分農業區為工業區）案』，將原本『農漁區』土地變更為『工16』工業區土地……本案於000都市計畫發布變更時，其開發主體為經濟部，開發方式為區段徵收，且全案係依促進產業升級條例第23條及相關法令核定工業區開發，又查促進產業升級條例第31條第1項：『投資開發工業區之公民營事業及土地所有權人申請開發經編定之工業區，應擬具事業計畫、開發計畫、開發資金來源、成本估計及土地處理辦法等，層報經濟部核准。但自核定編定公告之次日起二年內未實施開發者，其編定失其效力，恢復為從來之編定使用。』、第32條第1項：『興辦工業人經依第二十三條申請核准編定之工業區，應自編定公告之日起四年內取得建築執照。逾期未取得建築執照者，其編定失其效力，恢復為從來之編定使用。』，爰此，本案係自000年核定開發，至000年止，期間並未擬定細部計畫亦未辦理區段徵收，此為訴願人所不爭，則本案因未發布細部計畫亦未實施開發，且未能取得建築執照，按上開規定，其工業區編定應失其效力，恢復為從來之編定使用，縱該都市計畫並未辦理撤

銷，其工業區編定實質上已失其效力，而應恢復為變更前之農業區……且當時主要計畫亦載明事業計畫依促進產業升級條例之規定，以區段徵收之方式辦理開發，故僅能由工業主管機關（原經濟部，後為台南市政府）依法辦理開發作業；意指 000 並無開發 000 之權力，故於開發完成前，依都市計畫法規定，000 僅能維持原農業使用，不能做為工業區使用。……」。然原處分機關既認該部分土地依促進產業升級條例所為之工業區編定失其效力，自可將其都市計畫變更回復至原先之農漁區劃定，惟原處分機關並未為之，從而系爭土地之都市計畫依法仍為工業區；且查本件原處分機關進行查估補償作業應係依據法規為之，與訴願人是否可開發該部分土地、是否付出開發相關成本等因素無涉，且查該部分土地目前仍為工業區之使用管制。再按都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定，可知未發布細部計畫地區，雖限制其建築使用及變更地形；但主要計畫發布已逾 2 年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。是原處分機關應綜合考量該部分土地目前係以工業區使用管制，及有無上開狀況予以查估補償，而非逕行以農漁區為查估，否則即與土地徵收條例第 30 條規定有違。從而，原處分關於系爭都市土地查估補償之部分，應予撤銷，於 2 個月內由原處分機關另為適法之處理。又系爭非都市土地之部分，因原處分係屬整體不可分之處分，故一同受撤銷效力所及，併予敘明。

綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

## 五、估價基準日認定

(一)大肚、龍井高地區監理所高地配水池(訴願案號：1030380041)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1030380041)
決定日期	103/11/28
決定文號	台內訴字第 1030237724 號
訴 願 人	李○○
原處分機關	臺中市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事實	<p>緣經濟部所屬台灣自來水股份有限公司(下稱台水公司)為辦理「大肚、龍井高地區監理所高地配水池」工程，前經本部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020348800 號函核准徵收訴願人所有臺中市大肚區○○段 767、771 地號土地(下稱系爭土地)，嗣經原處分機關以 102 年 11 月 14 日府授地用字第 1020220974 號公告徵收，公告期間為 102 年 11 月 15 日起至 102 年 12 月 16 日止。訴願人於 102 年 11 月 22 日提出異議，原處分機關以 102 年 12 月 3 日府授地用字第 1020234124 號函復訴願人系爭土地市價查估基準日為 101 年 9 月 1 日，徵收宗地市價每平方公尺 12,000 元，進行市價變動幅度(104.96%)之調整，計算結果為每平方公尺 12,600 元。訴願人仍不服，申請復議，案經提交臺中市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)103 年 6 月 30 日 103 年第 4 次會議，決議系爭土地以 102 年 11 月 15 日為估價基準日，評定市價為每平方公尺 21,700 元，原處分機關乃以 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函將 103 年第 4 次地評會之復議結果通知訴願人，同函副知台水公司。訴願人不服，以系爭土地市價每平方公尺約 3 萬元為由，提起訴願。</p> <p>台水公司以 103 年第 4 次地評會決議價格之估價基準日與土地徵收補償市價查估辦法第 17 條規定不符等法規疑義，以 103 年 7 月 31 日台水財字第 1030021661 號函詢本部。嗣本部依據上開台水公司 103 年 7 月 31 日函，以 103 年 8 月 18 日台內地字第 1030233981 號函知原處分機關略以：「本部依土地徵收條例第 30 條第 4 項授權訂定之『土地徵收補償市價查估辦法』第 17 條，對徵收補償市價之估價基準日(9 月 1 日或 3 月 1 日)已有明確規範，各查估單位均依循此規定辦理，俾使徵收補償市價查估結果具有公平性。而本案提經貴府地價及標準地價評議委員會 103 年第 4 次會議復議，其決議價格之估價基準日有與上開規定不符之情形，請貴府查明依法處理。」原處分機關乃將訴願人之訴願書以 103 年 8 月 27 日府授地用字第 1030164176 號函檢送本部，並於該函表示本案經本部釋示估價基準日有與法令規定不符之情形，擬將本案再提請地評會重行審議，倘會議作成結論於原復議價額有變更者，即撤銷或變更原處分，倘會議仍維持原復議，即繕具答辯書於本部。</p>

	<p>原處分機關遂將本案提請 103 年 10 月 1 日第 7 次地評會審議，該次決議：「本案保留，請業務單位向內政部釋示相關疑義後再提會審議。」原處分機關乃以 103 年 10 月 17 日府授地價一字第 1030209454 號函詢本部略以：「土地徵收條例徵收當期市價(徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價)之意旨，是否與現行依土地徵收補償市價查估辦法之估價基準日所查估之市價有所扞格，致『當期』之定義未明，陳請函釋；並建議於修正土地徵收條例時納入研商。」並以 103 年 10 月 20 日府授地用字第 1030207167 號函檢卷答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一. 按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」又土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」另土地徵收補償市價查估辦法第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 28 條規定：「依第二十一條計算之宗地市價應於每年底前完成評議作業，次年一月前提供需用土地人，作為次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。…」第 29 條規定：「依第二十六條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。」</p> <p>二. 按被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。又徵收當期之市價，係指徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價。而地價評議委員會評定之徵收當期市價，應按本部依土地徵收條例第 30 條第 4 項授權訂定之土地徵收補償市價查估辦法辦理，土地徵收條例第 30 條及土地徵收條例施行細則第 30 條定有明文。次按，估價基準日除有土地徵收補償市價查估辦法第 27 條第 1 項但書情形外，係指每年 9 月 1 日。而宗地市價應於每年底前完成評議作業，作為次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。土地市價變動幅度結果應於每年 6 月 30 日前送交地價評議委員會評定，作為 7 月至 12 月間調整徵收補償地價之依據，土地徵收補償市價查估辦法第 17 條、第 28 條及第 29 條規定訂有明文。本件台水公司為辦理「大肚、龍井高地區監理所高地配水池」工程，經本部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020348800 號函核准徵收訴願人所有系爭土地後，經原處分機關以 102 年 11 月 14 日府授地用字第 1020220974 號</p>



公告徵收。經查，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，依土地徵收補償市價查估辦法第 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。復因其屬 102 年下半年徵收計畫，依同辦法第 29 條規定，應於 102 年 6 月 30 日前將土地市價變動幅度資料送交地評會評定變動幅度結果，以供需用土地人作為調整徵收補償地價之依據。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，需用土地人即台水公司以本案估價基準日違反上開規定，以 103 年 7 月 31 日台水財字第 1030021661 號函詢本部，業經本部以 103 年 8 月 18 日台內地字第 1030233981 號函通知原處分機關略以「貴府地價及標準地價評議委員會 103 年第 4 次會議復議，其決議價格之估價基準日有與上開規定不符之情形，請貴府查明依法處理。」原處分機關雖再依地評會 103 年第 7 次會議決議結論，再以 103 年 10 月 17 日府授地價一字第 1030209454 號函請本部針對土地徵收條例徵收「當期」市價之定義釋示，亦經本部以 103 年 11 月 3 日台內地字第 1030314628 號函復略以：「本部 103 年 8 月 18 日台內地字第 1030233981 號函已有說明，請貴府為適法之處理。」原處分機關決定系爭土地徵收補償當期市價之估價基準日既有上述違法情事，經本部上開 103 年 8 月 18 日函及 103 年 11 月 3 日函確認在案，就此原處分機關僅於答辯書指稱其係以「當期市價」之精神，另以 102 年 11 月作為估價基準日進行查估及評定等語，惟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，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。綜上，原處分機關以 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函將地評會 103 年 6 月 30 日 103 年第 4 次會議復議結果通知訴願人，即有違誤，揆諸首揭法條規定，原處分應予撤銷，由原處分機關於二個月內另為適法之處分。

綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項規定，決定如主文。

(二)大肚、龍井高地區監理所高地配水池工程徵收訴願案(訴願案號：  
1040100030)

案號	內政部訴願決定書(案號：1040100030)
決定日期	104/6/22
決定文號	台內訴字第 1040028195 號
訴願人	○○○
原處分機關	臺中市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 103 年 12 月 24 日府授地用字第 1030266756 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主文	訴願駁回。
事實	<p>緣經濟部所屬台灣自來水股份有限公司(下稱台水公司)為辦理「大肚、龍井高地區監理所高地配水池」工程，經本部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020348800 號函核准徵收訴願人所有臺中市大肚區○○段 767、771 地號土地(下稱系爭土地)，嗣經原處分機關以 102 年 11 月 14 日府授地用字第 1020220974 號公告徵收，公告期間為 102 年 11 月 15 日起至 102 年 12 月 16 日止。訴願人於 102 年 11 月 22 日提出異議，原處分機關以 102 年 12 月 3 日府授地用字第 1020234124 號函復訴願人，系爭土地市價查估基準日為 101 年 9 月 1 日，徵收宗地市價每平方公尺 12,000 元，進行市價變動幅度(104.96%)之調整，計算結果為每平方公尺 12,600 元。訴願人仍不服，申請復議，案經提交臺中市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)103 年 6 月 30 日 103 年第 4 次會議，決議系爭土地以 102 年 11 月 15 日為估價基準日，評定市價為每平方公尺 21,700 元，原處分機關乃以 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函將 103 年第 4 次地評會之復議結果通知訴願人。</p> <p>訴願人不服，提起訴願，案經本部審認，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，依土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)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。復因其屬 102 年下半年徵收計畫，依同辦法第 29 條規定，應於 102 年 6 月 30 日前將土地市價變動幅度資料送交地評會評定變動幅度結果，以供需用土地人作為調整徵收補償地價之依據。惟地評會 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，違反上開查估辦法規定，原處分機關以 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函將地評會 103 年 6 月 30 日 103 年第 4 次會議復議結果通知訴願人，即有違誤等由，以 103 年 11 月 28 日台內訴字第 1030237724 號決定撤銷上開 103 年 7 月 22 日函處分，責由原處分機關於二個月內另為</p>

	<p>適法之處分在案。原處分機關遂依據上開訴願決定意旨，提交該市地評會 103 年第 9 次會議重新復議，決議以 101 年 9 月 1 日為估價基準日，查估徵收土地擬評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，原處分機關並據以 103 年 12 月 24 日府授地用字第 1030266756 號函復訴願人復議結果。</p> <p>訴願人不服，主張：(一)土地徵收條例及其施行細則法律位階在本部所訂定之查估辦法之上，本部頒布之查估辦法不能與前二者抵觸，亦不能凌駕其上優先適用。依據土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定，徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價。是本案之當期市價之基準日應為 102 年 12 月 31 日，原處分機關逕以 101 年 9 月 1 日為本案徵收之估價基準日，洵屬違法。(二)本部認為訴願人訴願有理由，決定責由原處分機關依查估辦法辦理。原處分機關乃於 103 年 12 月 24 日由每平方公尺 21,700 元調降為每平方公尺 14,000 元，該決議結果顯然不利益於訴願人，違反訴願法第 81 條明文規定，亦有違行政程序法第 8 條規定。(三)本案 103 年 6 月 30 日地評會復議決議以每平方公尺 21,700 元補償訴願人，並要求需地機關台水公司於 103 年 10 月 22 日需將差額匯款。台水公司未於該期限內撥款給原處分機關辦理補償，本部應依規定及職權核定系爭土地之徵收失效，洵屬正確等由，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」又行為時土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員</p>

會評定。」第 6 條規定：「第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。前項收益實例，指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。第一項調查得向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）為之。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積。…」第 17 條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 26 條規定：「各直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分二期蒐集去年九月二日至當年三

月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。前項市價變動幅度計算，原則以鄉、鎮、市、區為單位，並得將地價變動情形相近之鄉、鎮、市、區合併計算；鄉、鎮、市、區內地價變動差異大之地區，得予分開計算。」第 27 條規定：「需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。…」第 28 條規定：「依第二十一條計算之宗地市價應於每年底前完成評議作業，次年一月前提供需用土地人，作為次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第一項但書規定者，應於當年六月底前完成評議作業，七月前提供需用土地人，作為當年七月至十二月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。」第 29 條規定：「依第二十六條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。」

二、本件訴願人認原處分機關對系爭土地之徵收補償地價過低，提起訴願。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價，茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成臚述如下：

（一）地價劃分區段之形成：

因系爭土地使用編定為非都市土地山坡地保育區農牧用地，臺中市清水地政事務所於地價區段劃分時，將其劃歸屬為大肚區第 P001-00 號地價區段（即監理站北側巷道以南至遊園段界，南屯區界以西至遊園路），此有卷附徵收土地宗地市價評議表、地價區段圖列印影本可稽，經核與首揭查估辦法第 10 條第 1 項規定無違。

（二）選取比準地、估計土地正常單價之形成及查估比準地地價：

臺中市清水地政事務所於第 P001-00 號地價區段選取系爭土地（即 767、771 地號）為比準地（合併評價單元），以 101 年 9 月 1 日為估價基準日，並於本案案例蒐集期間 101 年 3 月 2 日至 101 年 9 月 1 日蒐集比較案例，選取同區段同段 727 地號、同時選取性質相同第 P002-00 號地價區段內臺中市大肚區○○段 148 地號及第 P003-00 號地價區段內同段 160 地號等 3 筆土地作為比較標的，經估計該 3 筆土地正常買賣單價分別為每平方公尺 11,493 元（交易日期：101 年 7 月 2 日）、11,795 元（交易日期：101 年 7 月 25 日）及 10,586 元（交易日期：101 年 7 月 21 日），調整至估價基準日（101 年 9 月 1 日），

該 3 筆比較標的土地之單價分別為每平方公尺 11,608 元、11,913 元、10,692 元，再與比準地(即系爭土地)進行區域因素及各項個別因素修正調整後，決定第 P001-00 號地價區段比準地地價為每平方公尺 13,300 元。此有買賣實例調查估價表、影響地價區域因素分析明細表、比準地地價估計表、徵收土地宗地市價估計表影本在卷可稽，符合首揭查估辦法第 13 條、第 17 條、第 18 條及第 19 條規定。

(三) 估計系爭土地市價，提交地評會評定：

因第 P001-00 號比準地即系爭土地，故系爭土地擬評宗地市價為每平方公尺 13,300 元，又因本案徵收作業未及於 102 年 6 月底前完成，經地評會 102 年 6 月 26 日 102 年第 3 次會議審議，決議以大肚區全區市價變動幅度 104.96% 作為調整系爭土地徵收補償地價之依據。調整後系爭土地宗地市價為每平方公尺 14,000 元，並提請地評會 103 年第 9 次會議(103 年 12 月 17 日召開)評定通過。此有徵收土地宗地市價估計表、地評會 102 年 6 月 26 日 102 年第 3 次、103 年第 9 次會議紀錄及臺中市政府地政局 102 年 7 月 22 日中市地價一字第 1020028017 號函及附表影本附卷可參。經核本件相關程序合乎首揭土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法第 20 條、第 26 及第 29 條規定。

三、 至訴願主張部分，經查：

(一) 查估辦法係本部基於土地徵收中央主管機關之職權，依土地徵收條例第 30 條第 4 項規定之授權，就有關徵收土地之補償市價，其地價調查估計程序、方法及應遵行事項等查估技術性及細節性事項所為之規範，並未逾越其授權之範圍。直轄市、縣(市)政府及其所屬地價評議委員會評定之徵收當期市價，應依上開查估辦法辦理。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 年下半年度徵收計畫，原處分機關依查估辦法第 17 條及第 28 條規定，以 101 年 9 月 1 日為估價基準日完成系爭土地宗地市價之評議作業，並依同辦法第 29 條規定進行市價變動幅度調整系爭土地補償地價，核於法並無違誤。

(二) 訴願法第 81 條第 1 項但書有關不利益變更禁止之規定，依行政院 62 年判字第 298 號判例意旨：「依行政救濟之法理，除原處分適用法律錯誤外，申請復查之結果，不得為更不利於行政救濟人之決定。」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，如有原處分適用法律錯誤，尚非不得為更不利之變更或處分。本部 103 年 11 月 28 日決定以本徵收案屬 102 年下半年徵收計畫，原處分機關以 102 年 11 月 15 日為估價基準日，違反查估辦法第 17 條及第 28 條應以 101 年 9 月 1 日為估價基準日之規定為理由，撤銷原處分。原處分機關適用正確法律重為本次處分，

<p>應不受訴願法第 81 條第 1 項但書有關不利益變更禁止規定之適用。</p> <p>(三)又原處分機關以 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函復訴願人該地評會 103 年 6 月 30 日 103 年第 4 次會議復議決議，因訴願人不服該復議結果提起訴願，經本部審認訴願有理由，以 103 年 11 月 28 日台內訴字第 1030237724 號決定撤銷而不存在，原處分機關自無法再以該次地評會決議為發放系爭土地徵收補償費之依據。訴願人稱本案未依地評會 103 年第 4 次會議復議決議，以每平方公尺 21,700 元補償訴願人 1 節，核無可採。</p> <p>四、 綜上所述，原處分機關重新提交地評會 103 年第 9 次會議復議決議每平方公尺 14,000 元為系爭土地之徵收補償地價，揆諸首揭規定，依法並無不合，原處分應予維持。</p> <p>綜上論結，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。</p>
---

裁判字號	臺中高等行政法院 104 年訴字第 262 號行政判決
裁判日期	民國 104 年 12 月 03 日
原告	李水松
被告	臺中市政府
上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國 104 年 6 月 22 日台內訴字第 1040028195 號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如下：	
主文	原告之訴駁回。
事實及理由	<p>一、 事實概要：緣經濟部所屬台灣自來水股份有限公司（下稱台水公司）為辦理「大肚、龍井高地區監理所高地配水池」工程，經內政部民國（下同）102 年 11 月 13 日台內地字第 1020348800 號函核准徵收原告所有臺中市○○區○○段 767、771 地號土地（下稱系爭土地），嗣經被告以 102 年 11 月 14 日府授地用字第 1020220974 號公告徵收，公告期間為 102 年 11 月 15 日起至 102 年 12 月 16 日止。原告於 102 年 11 月 22 日提出異議，被告以 102 年 12 月 3 日府授地用字第 1020234124 號函復原告略以，系爭土地市價查估基準日為 101 年 9 月 1 日，徵收宗地市價每平方公尺新臺幣（下同）12,000 元，進行市價變動幅度（104.96%）之調整，計算結果為每平方公尺 12,600 元。原告不服，申請復議，案經提交臺中市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）103 年 6 月 30 日 103 年第 4 次會議，決議系爭土地以 102 年 11 月 15 日為估價基準日，評定市價為每平方公尺 21,700 元，被告乃以 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函將 103 年第 4 次地評會之復議結果通知原告。原告仍不服，提起訴願，案經內政部審認，本案徵收公告期滿次日起算第</p>

15日為102年12月31日，核屬於102年度徵收計畫，依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）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。復因其屬102年下半年徵收計畫，依同辦法第29條規定，應於102年6月30日前將土地市價變動幅度資料送交地評會評定變動幅度結果，以供需用土地人作為調整徵收補償地價之依據。惟地評會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，違反上開查估辦法規定，被告以103年7月22日府授地用字第1030137923號函將地評會103年6月30日103年第4次會議復議結果通知原告，即有違誤等由，以103年11月28日台內訴字第1030237724號決定撤銷上開103年7月22日函處分，責由被告於2個月內另為適法之處分在案。被告遂依據上開訴願決定意旨，提交該市地評會103年第9次會議重新復議，決議以101年9月1日為估價基準日，查估徵收土地擬評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，被告並據以103年12月24日府授地用字第1030266756號函（下稱原處分）復原告復議結果。原告仍表不服，提起訴願遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、 本件原告主張：

（一） 經查，被告於101年12月28日召開地評會101年第6次會議，評定系爭土地之補償市價。需地機關即台水公司流於形式之協議價購程序，顯與正當法律程序有違，洵屬不當：

1. 本件配水池工程徵收土地案，係於102年11月13日，經內政部核准徵收。內政部並以台內地字第1020348800號函，發文通知土地所有人即原告。

2. 按「土地徵收是對財產權具目的性之侵害，而非國家純粹取得財產權之工具，更非調整私益衝突之手段，而是為實現公益之最後不得已措施。因此國家對興辦公共事業所需之土地，必須用盡所有法律之手段，均不可得，最後始得以徵收方式為之。準此，需用土地機關倘有適當之公有土地足供所需興辦公共事業之需求時，需用土地機關自應優先利用其公有土地，否則即與都市計畫法第42條之立法精神不符。又土地需地機關雖曾與土地所有權人舉行協議價購會議，惟協議價購或以其他方式取得公共事業所需土地，自應確實踐行土地徵收條例第11條所定協議之精神，不得徒以形式上開會協議，而無實質之協議內容，否則即與正當法律程序有違。」最高行政法院96年度判字第1442號判決要旨參照。

3. 依據土地徵收條例之立法精神，應先踐行協議價購，嗣協議價購不成後，始進入土地徵收程序。然查，被告係於101年12月28日，需地機關即台水公司尚未與原告進行協議價購前，即召開地評會101年第6次會議，評定系爭土地之補償市價。即被告在原告土地被徵收前，甚至早於需地機關台水公司召開協議價購會議半年前，即先召開101年度第6次地評會評定徵收補償市價，顯然不符合土地徵收程序，且架空協議價購之程序，實無法就徵收土地為



合理或相當之補償，侵害原告之財產權甚鉅。揆諸前揭最高行政法院之見解，被告於土地徵收前即召開地評會，顯與正當法律程序有違，洵屬不當。4. 況且，101年第6次地評會已評定系爭土地市價每平方公尺12,600元。然，台水公司於102年6月25日召開第1次協議價購會議，卻提出以每平方公尺4,340元協議價購，協議價格顯然未達地評會評定市價之三分之一。嗣後，於102年9月11日，需地機關即台水公司驟將協議金額提高為每平方公尺10,710元，然，此協議金額仍未達101年第6次地評會評定之市價為每平方公尺12,600元。嗣台水公司於102年9月17日再次發函，協議價購金額仍維持每平方公尺10,710元。協議價購期間事隔不到3個月，議價幅度竟上漲了2.5倍，其理何在？顯見，台水公司協議價購之過程，皆屬敷衍了事，徒具形式之開會，置原告之權益於不顧，顯與正當法律程序有違，洵屬不當。

(二) 本件配水池工程徵收土地案，係於102年11月13日，經內政部核准徵收，並經被告以102年11月14日府授地用字第1020220974號公告徵收。被告於102年12月4日，即發函通知原告須於102年12月24日領取補償費，顯未符合土地徵收條例第30條及土地徵收條例施行細則第30條第1項徵收當期市價之規定，洵有違誤：

1. 被告於102年11月14日以府授地用字第10202209745號函發文通知土地所有人即原告，徵收公告期滿日為1個月（自102年11月15日起至102年12月16日止）。是依據前開被告之函文，本案之徵收公告期滿日即為102年12月16日，合先敘明。

2. 依據土地徵收條例施行細則第30條第1項規定，徵收當期之市價，指「徵收公告期滿次日起算第15日」經地評會評定之當期市價。是本案之當期市價之基準日，應為徵收公告期滿日（即102年12月16日）隔日即102年12月17日，起算第15日，是本案當期市價之基準日應為102年12月31日，至為灼然。

3. 然查，被告於102年12月4日即發函通知原告須於102年12月24日領取補償費，領取補償費之日期（即102年12月24日）顯係在徵收公告期滿日（即102年12月31日）前，且未經地評會評定，洵與土地徵收條例第30條及土地徵收條例施行細則第30條第1項規定之「徵收當期之市價」相違。

(三) 臺中市地評會於103年12月17日召開103年第9次會議，擬評市價為每平方公尺13,300元，經市價變動幅度(104.96%)調整後為每平方公尺14,000元云云。其案例蒐集期間為101年3月2日至101年9月1日，顯與前揭土地徵收條例第30條及土地徵收條例施行細則第30條第1項之規定相違，估價基準日顯有違誤：

1. 如前所述，依據土地徵收條例第30條及土地徵收條例施行細則第30條第1項之規定，本件徵收補償費當期市價之基準日應是徵收公告期滿日（即102年12月16日）次日起第15日，即102年12月31日。是地評會於103年6月30日召開103年第4次會議，就本件徵收補償費，亦認同應以102年11月

作為估價基準日，故修正評議價格為每平方公尺 21,700 元。

2. 詎料，被告卻於 103 年 12 月 24 日以原處分通知原告，系爭地價補償費調整後為每平方公尺 14,000 元，顯然較上開 103 年第 4 次復議決議之價格低，實難令原告甘服。

3. 按訴願法 81 條規定：「訴願有理由者，受理訴願機關應以決定撤銷原行政處分之全部或一部，並得視事件之情節，逕為變更之決定或發回原行政處分機關另為處分。但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。」今內政部認為原告訴願有理由，要求被告依內政部所訂定查估辦法辦理，被告卻於 103 年 12 月 24 日將徵收市價從每平方公尺 21,700 元調降為每平方公尺 14,000 元，該決議結果顯然不利益於原告，違反訴願法立法精神及第 81 條之明文規定，亦有違行政程序法第 8 條之規定，洵屬不當。

4. 況且，土地徵收條例及其施行細則法律位階在內政部所訂定之查估辦法之上，內政部頒布之查估辦法不能與前二者 牴觸，亦不能凌駕土地徵收條例及其施行細則之上而優先適用。否則即有母法之「當期市價」被授權命令之「估價基準日」所取代之弊病。又，內政部並非解釋法律機關，今地評會依據土地徵收條例及其施行細則做出之決議以 102 年 11 月 15 日為基準日，並以每平方公尺 21,700 元市價辦理土地徵收，內政部竟以原告就前項決議提出訴願，認定訴願有理由，卻要求被告「本案縱屬 102 年下半年徵收計畫，仍應依查估辦法第 29 條規定以 101 年 9 月 1 日為基準日 再依市價變動幅度調整地價辦理土地徵收」，內政部應是適用法律機關，而非解釋法律之機關，其濫用職權干涉被告之決定，洵屬不當。5. 本案 103 年 6 月 30 日地評會復議決議以每平方公尺 21,700 元 補償原告土地，並要求需地機關台水公司於 103 年 10 月 22 日需將差額匯款。然查，台水公司並未於 103 年 10 月 22 日之期限內撥款給被告辦理補償，卻一再發函向被告及內政部要求展延云云。顯見，本件實因需地機關無法於 30 日內撥款差額，而非估價基準日之違誤，應予辨明。

(四) 綜上所述，本件原處分應有違法不當情形，訴願決定誤予維持而駁回訴願亦有違誤等情。並聲明求為判決訴願決定及原處分均撤銷。

三、被告則以：

(一) 本件系爭土地為山坡地保育區農牧用地，係屬非都市土地，依土地徵收條例第 22 條、第 30 條，103 年 11 月 14 日修正前查估辦法第 10 條第 1 項、第 11 條、第 18 條、第 20 條及第 21 條規定辦理市價查估。

(二) 經查本案屬「大肚、龍井高地區監理所配水池工程」徵收範圍內土地，經需用土地人（台水公司）依規定報送被告辦理 102 年度土地徵收補償市價查估作業，作業單位（臺中市龍井地政事務所，於 103 年 11 月分設自臺中市清水地政事務所）係依土地徵收條例第 30 條及查估辦法等相關規定辦理，本案估價基準日為 101 年 9 月 1 日，依上開查估辦法第 17 條規定，蒐集 101 年 3 月 2 日至 101 年 9 月 1 日期間買賣實例並據以劃分地價區段，以估計徵收土地宗地單位市價，本案於 101 年 12 月 28 日提經地評會 101 年第 6 次會議評議通過在案。

(三) 原告對徵收土地市價補償價額有異議，於102年11月22日由黃國書議員電話轉述代為提出異議，被告於接受異議後，即依土地徵收條例第22條規定予以受理查明處理，惟原告不服被告查處結果，於102年12月13日請求復議，於103年5月1日提經地評會103年第2次會議復議決議，由作業單位查估102年11月徵收公告當期之市價後，再提會審議；再於103年6月30日提經地評會103年第4次會議復議通過在案，評定以102年11月15日為估價基準日之查估結果（每平方公尺21,700元）作為本案徵收補償金額，併予敘明。

(四) 然原告不服復議結果（每平方公尺21,700元），於103年8月21日提起訴願並經內政部訴願決定，其理由略以「……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。……原處分應予撤銷，由原處分機關於2個月內另為適法之處分。」故本案依法再提請臺中市地評會103年第9次會議復議且議決依查估辦法規定，以101年9月1日為估價基準日，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。

(五) 本案系爭土地為山坡地保育區農牧用地，屬非都市土地，依查估辦法第10條、第11條規定，作業單位以「監理站北側巷道以南至遊園段界，南屯區界以西至遊園路」，劃設為大肚區第P001-00號地價區段，而原告所有之系爭土地即劃屬第P001-00號地價區段內。

(六) 依查估辦法第18條規定，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。另依查估辦法第20條規定，預定徵收土地宗地市價應以第18條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。故本案作業單位於大肚區遊園段第P001-00號地價區段選取767、771地號作為比準地（合併評價單元），並選取同段727地號、148地號及160地號等3件買賣實例為比較標的，茲分析如下：

1. 大肚區遊園段727號（比較標的1）：土地正常單價為11,493元/平方公尺。

2. 大肚區遊園段148地號（比較標的2）：土地正常單價為11,795元/平方公尺。

3. 大肚區遊園段160地號（比較標的3）：土地正常單價為10,586元/平方公尺。

4. 比準地地價估計（即系爭土地）：

(1) 比較標的1（即大肚區遊園段727地號），個別因素調整率為8.5%；成交日期為101年7月2日，交易日期調整百分率為1%；區域因素調整百分率為0%；比較標的1試算價格為12,595元/平方公尺。

(2) 比較標的2（即大肚區遊園段148地號），個別因素調整率為10%；成

交日期為 101 年 7 月 25 日，交易日期調整百分率為 1%；區域因素調整百分率為 12.5%；比較標的 2 試算價格為 14,742 元/平方公尺。

(3) 比較標的 3 (即大肚區遊園段 160 地號)，個別因素調整率為 7.5%；成交日期為 101 年 7 月 2 日，交易日期調整百分率為 1%；區域因素調整百分率為 10.25%；比較標的 3 試算價格為 12,672 元/平方公尺。

(4) 考量差異百分率絕對值加總分別為 9.5%、23.5%及 23.75%，並依各比較標的價格形成因素之相近程度，分別 給予 50%、30%、20%之權重，最後決定比準地地價為 13,300 元/平方公尺 (12,595 50%+14,742 30%+12,672 20%)。

(七) 本案系爭土地之宗地市價：系爭土地即為本徵收案之查估比準地，故其宗地市價為每平方公尺 13,300 元。又因本徵收案經內政部 102 年 11 月 13 日核准，並由被告於 102 年 11 月 14 日以府授地用字第 1020220974 號公告，故尚須依土地徵收條例第 30 條第 3 項規定，依每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據，該變動幅度亦於 102 年 6 月 26 日提送地評會 102 年第 3 次會議評議通過，所屬大肚區市價變動幅度為 104.96%，經計算調整結果，系爭土地徵收市價為每平方公尺 14,000 元。

(八) 有關原告主張「本案當期市價之基準日應為 102 年 12 月 31 日」乙節，查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 年下半年度徵收計畫，被告依查估辦法第 17 條及第 28 條規定，以 101 年 9 月 1 日為估價基準日完成系爭土地宗地市價之評議作業，並依同辦法第 29 條規定進行市價變動幅度調整系爭土地補償地價，於法並無違誤。

(九) 有關原告主張「擬評市價之依據為何？宗地地價評議圖為何？」乙節，查被告係依據查估辦法辦理本案土地徵收補償市價查估作業，相關地價查估內容已詳述如前，經臺中市地評會審議通過在案，並無違誤

(十) 有關原告主張「何以本次 103 年第 9 次會議結果較不利於原告？是本次復議決議顯然違反信賴保護原則，應予撤銷」乙節本案 103 年第 4 次地評會復議結果 (每平方公尺 21,700 元) 經內政部於 103 年 11 月 28 日以台內訴字第 1030237724 號函檢送之訴願決定書予以撤銷原處分，故原處分係屬不正利益，不生效力。被告依前開訴願決定依法以 101 年 9 月 1 日為估價基準日，查估系爭土地徵收補償價額為每平方公尺 13,300 元，經市價變動幅度 (104.96%) 調整後為每平方公尺 14,000 元，查估過程皆依規定辦理，並無違誤，應無原告指陳違反信賴保護原則之適用。

(十一) 有關原告主張「決議結果顯然不利益於原告，違反訴願法立法精神及第 81 條之明文規定」乙節，查訴願法第 81 條第 1 項但書有關不得為更不利益之變更或處分規定，依行政法院 (按已改制為最高行政法院，下同) 62 年判字第 298 號判例意旨：「依行政救濟之法理，除原處分適用法律錯誤外，申請復查之結果，不得為更不利於行政救濟人之決定。」故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，如有原處分適用法律錯誤，尚非不得

為更不利益之變更或處分。內政部 103 年 11 月 28 日訴願決定書內容以本徵收案屬 102 年下半年徵收計畫，原處分以 102 年 11 月 15 日為估價基準日，違反查估辦法第 17 條及第 28 條，應以 101 年 9 月 1 日為估價基準日之規定為理由，撤銷原處分。被告適用正確法律重為處分（估價基準日 101 年 9 月 1 日），應不受訴願法第 81 條第 1 項但書有關不得為更不利益變更或處分規定之適用。

(十二) 有關原告主張「土地徵收條例及其施行細則法律位階在內政部所訂定之查估辦法之上，內政部頒布之查估辦法不能與前二者抵觸，亦不能凌駕土地徵收條例及其施行細則之上而優先適用」乙節，按查估辦法係內政部基於土地徵收中央主管機關之職權，依土地徵收條例第 30 條第 4 項規定之授權，就有關徵收土地之補償市價，其地價調查估計程序、方法及應遵行事項等查估技術性及細節性事項所為之規範，並未逾越其授權之範圍。被告及地評會評定之徵收當期市價，應依上開查估辦法辦理，故應無原告指陳法律位階抵觸與優先適用之疑義。

(十三) 綜上，本案系爭土地相關市價查估作業，皆依土地徵收條例第 30 條及查估辦法等規定辦理，並無違誤，原告主張並無理由等語，資為抗辯。並聲明求為判決駁回原告之訴。

四、兩造之爭點：本件有無訴願法第 81 條第 1 項但書不利益禁止變更原則之適用？被告認定系爭土地之估價基準日為 101 年 9 月 1 日，查估市價為每平方公尺 13,300 元，並經市價變動幅度 104.96% 調整為每平方公尺 14,000 元，以做為系爭土地之徵收補償價額，是否適法？經查：

(一)按土地徵收條例第 22 條規定：「(第 1 項)權利關係人對於第 18 條第 1 項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣(市)主管機關以書面提出。該管直轄市或縣(市)主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。(第 2 項)權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關提出異議，該管直轄市或縣(市)主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。(第 3 項)權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣(市)主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。(第 4 項)直轄市或縣(市)主管機關依第 20 條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依前 3 項規定提出異議或提起行政救濟而停止。(第 5 項)徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起 3 個月內發給之。」第 30 條規定：「(第 1 項)被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。(第 2 項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。(第 3 項)各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補

償地價之依據。(第4項)前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」而土地徵收條例施行細則第30條亦規定：「(第1項)本條例第30條第1項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。(第2項)前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」又103年11月14日修正前之土地徵收補償市價查估辦法第10條規定：「(第1項)劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。(第2項)非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。(第3項)公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。(第4項)帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。」、第11條規定：「地價區段之界線，應以道路、溝渠等界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。」、第17條規定：「(第1項)依第13條或第14條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。(第2項)前項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。但屬第27條第1項但書規定者，估價基準日指3月1日，案例蒐集期間為前一年9月2日至當年3月1日。」、第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」、第20條規定：「(第1項)預定徵收土地宗地市價應以第18條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。(第2項)前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。(第3項)依前2項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。(第4項)第1項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣(市)主管機關者為準。」、第21條規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：一、每平方公尺單價在新臺幣100元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。二、每平方公尺單價逾新臺幣100元至1,000元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。三、每平方公尺單價逾新臺幣1,000元至100,000萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。四、每平方公尺單價逾新臺幣100,000萬元者，計算至千位數，

未達千位數無條件進位。」、第 28 條規定：「依第 21 條計算之宗地市價應於每年年底前完成評議作業，次年 1 月前提供需用土地人，作為次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第 1 項但書規定者，應於當年 6 月底前完成評議作業，7 月前提供需用土地人，作為當年 7 月至 12 月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。」、第 29 條規定：「依第 26 條計算土地市價變動幅度結果應於每年 6 月底前送交地價評議委員會評定，於 7 月前提供需用土地人，作為 7 月至 12 月間調整徵收補償地價之依據。」

(二)本件經濟部所屬台水公司為辦理「大肚、龍井高地區監理所高地配水池」工程，經內政部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020348800 號函核准徵收原告所有臺中市○○區○○段 767、771 地號土地（即系爭土地），嗣經被告以 102 年 11 月 14 日府授地用字第 1020220974 號公告徵收，公告期間為 102 年 11 月 15 日起至 102 年 12 月 16 日止。原告於 102 年 11 月 22 日經由市議員黃國書以電話向被告提出異議（被告地政局製有公務電話紀錄），被告以 102 年 12 月 3 日府授地用字第 1020234124 號函復原告略以，系爭土地市價查估基準日為 101 年 9 月 1 日，徵收宗地市價每平方公尺 12,000 元，進行市價變動幅度（104.96 %）之調整，計算結果為每平方公尺 12,600 元。原告不服，於 102 年 12 月 6 日及 102 年 12 月 13 日具異議書，申請復議，案經提交地評會 103 年 6 月 30 日 103 年第 4 次會議，決議系爭土地以 102 年 11 月 15 日為估價基準日，評定市價為每平方公尺 21,700 元，被告乃以 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函將 103 年第 4 次地評會之復議結果通知原告。原告仍不服，提起訴願，案經內政部審認，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。復因其屬 102 年下半年徵收計畫，依查估辦法第 29 條規定，應於 102 年 6 月 30 日前將土地市價變動幅度資料送交地評會評定變動幅度結果，以供需用土地人作為調整徵收補償地價之依據。惟地評會 103 年 6 月 30 日 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，違反上開查估辦法規定，被告以 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函將地評會 103 年 6 月 30 日 103 年第 4 次會議復議結果通知原告，即有違誤等由，以 103 年 11 月 28 日台內訴字第 1030237724 號訴願決定撤銷上開 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函處分，責由被告於 2 個月內另為適法之處分在案。被告遂依據上開訴願決定意旨，提交臺中市地評會 103 年 12 月 7 日 103 年第 9 次會議重新復議，決議以 101 年 9 月 1 日為估價基準日，查估徵收土地擬評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，被告並據以 103 年 12 月 24 日府授地用字第 1030266756 號函（即原處分）復原告復議結果。原告仍表不服，提起訴願遭決定駁回等情，為兩造所不爭執，並有內政部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020348800 號函、被告 102 年 11 月 14 日府授地用字第 1020220974 號公告、被告地政局公務電話紀

錄、被告 102 年 12 月 3 日府授地用字第 1020234124 號函、原告 102 年 12 月 6 日及 102 年 12 月 13 日異議書、地評會 103 年 6 月 30 日 103 年第 4 次會議紀錄、被告 103 年 7 月 22 日府授地用字第 1030137923 號函、內政部 103 年 11 月 28 日台內訴字第 1030237724 號訴願決定書、地評會 103 年 12 月 17 日 103 年第 9 次會議決議、被告 103 年 12 月 24 日府授地用字第 1030266756 號函(即原處分)、原告訴願書、內政部 104 年 6 月 22 日台內訴字第 1040028195 號訴願決定書等件資料附原處分卷及本院卷可稽，上開事實自堪認定。

(三)本件系爭土地為山坡地保育區農牧用地，此有土地建物查詢資料附原處分卷可參(見原處分卷第 47 頁及第 48 頁)，係屬非都市土地，屬「大肚、龍井高地區監理所配水池工程」徵收範圍內土地，經需用土地人台水公司依規定報送被告辦理 102 年度土地徵收補償市價查估作業，作業單位係依土地徵收條例第 30 條及查估辦法等相關規定辦理，其估價基準日為 101 年 9 月 1 日，依上開查估辦法第 17 條規定，蒐集 101 年 3 月 2 日至 101 年 9 月 1 日期間買賣實例並據以劃分地價區段，系爭土地為山坡地保育區農牧用地，屬非都市土地，已如上述，依查估辦法第 10 條、第 11 條規定，作業單位以「監理站北側巷道以南至遊園段界，南屯區界以西至遊園路」，劃設為大肚區第 P001-00 號地價區段，而原告所有之系爭土地即劃屬第 P001-00 號地價區段內。依查估辦法第 18 條規定，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。另依查估辦法第 20 條規定，預定徵收土地宗地市價應以第 18 條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。本案作業單位於大肚區遊園段第 P001-00 號地價區段選取 767、771 地號作為比準地(合併評價單元)，並選取同段 727 地號、148 地號及 160 地號等 3 件買賣實例為比較標的，以估計徵收土地宗地單位市價，於 101 年 12 月 28 日提經地評會 101 年第 6 次會議評議市價為 13,300 元通過在案。此有臺中市各行政區 102 年度用地徵收工程報送查估一覽表、地評會 101 年 12 月 28 日 101 年第 6 次會議紀錄、臺中市 102 年度用地徵收工程市價查估說明表【序號：32】、徵收土地宗地市價評價表、徵收土地宗地市價估計表、宗地個別因素清冊、地價區段勘查表、比準地地價估計表、買賣實例調查估價表、影響地價區域因素分析明細表附卷可參(見本院卷第 87 頁至第 98 頁)，原告對徵收土地市價補償價額有異議，於 102 年 11 月 22 日由黃國書議員電話轉述代為提出異議，被告於接受異議後，即依土地徵收條例第 22 條規定予以受理查明處理，而以 102 年 12 月 3 日府授地用字第 1020234124 號函復原告略以，系爭土地市價查估基準日為 101 年 9 月 1 日，徵收宗地市價每平方公尺 12,000 元，進行市價變動幅度(104.96%)之調整，計算結果為每平方公尺 12,600 元，已如前述，惟原告不服被告查處結果，於 102 年 12 月 13 日具異議書請求復議，被告於 103 年 5 月 1 日提經地評會 103 年第 2 次會議復議決議，由作業單位查估 102 年 11 月徵收公告當期之市價後，再提會審議；再於 103 年 6 月 30 日提經地評會 103 年第 4 次會議復議通過在案，評定以 102 年 11 月 15 日為估價基



準日之查估結果（即每平方公尺 21,700 元）作為本案徵收補償金額，原告仍不服復議結果（每平方公尺 21,700 元），於 103 年 8 月 21 日提起訴願並經內政部 103 年 11 月 28 日台內訴字第 1030237724 號訴願決定，其理由略以「……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。……原處分應予撤銷，由原處分機關於 2 個月內另為適法之處分。」被告再提請地評會 103 年 12 月 17 日 103 年第 9 次會議復議且議決依查估辦法規定，以 101 年 9 月 1 日為估價基準日，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，是系爭土地即為本徵收案之查估比準地，故其宗地市價地價為每平方公尺 13,300 元。又因本徵收案經內政部 102 年 11 月 13 日核准，並由被告於 102 年 11 月 14 日以府授地用字第 1020220974 號公告，故尚須依土地徵收條例第 30 條第 3 項規定，依每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據，該變動幅度亦於 102 年 6 月 26 日提送臺中市地評會 102 年第 3 次會議評議通過，所屬大肚區市價變動幅度為 104.96%，經計算調整結果，系爭土地徵收市價為每平方公尺 14,000 元，則被告以 103 年 12 月 24 日府授地用字第 1030266756 號函（即原處分）復原告，揆諸前揭規定，原處分並無違誤。

（四）原告起訴雖主張，土地徵收條例及其施行細則法律位階在內政部所訂定之查估辦法之上，內政部頒布之查估辦法不能與前二者抵觸，亦不能凌駕土地徵收條例及其施行細則之上而優先適用，又本件配水池工程徵收土地案，係於 102 年 11 月 13 日，經內政部核准徵收，並經被告以 102 年 11 月 14 日府授地用字第 1020220974 號公告徵收。被告於 102 年 12 月 4 日，即發函通知原告須於 102 年 12 月 24 日領取補償費，顯未符合土地徵收條例第 30 條及土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項徵收當期市價之規定，被告於 102 年 11 月 14 日以府授地用字第 10202209745 號函發文通知土地所有人即原告，徵收公告期滿日為 1 個月（自 102 年 11 月 15 日起至 102 年 12 月 16 日止）。是依據前開被告之函文，本案之徵收公告期滿日即為 102 年 12 月 16 日，而依據土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定，徵收當期之市價，指「徵收公告期滿次日起算第 15 日」經地評會評定之當期市價。是本案之當期市價之基準日，應為徵收公告期滿日（即 102 年 12 月 16 日）隔日即 102 年 12 月 17 日，起算第 15 日，是本案當期市價之基準日應為 102 年 12 月 31 日，被告於 102 年 12 月 4 日即發函通知原告須於 102 年 12 月 24 日領取補償費，領取補償費之日期（即 102 年 12 月 24 日）顯係在徵收公告期滿日（即 102 年 12 月 31 日）前，且未經地評會評定，洵與土地徵收條例第 30 條及土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定之「徵收當期之市價」相違。又系爭土地被告擬評市價之依據為何，宗地地價評議圖為何，而被告地評會於 103 年 6 月 30 日召開 103 年第 4 次會議，就本件徵收補償費，亦認同應以 102 年 11 月作為估價基準日，故修正評議價格為每平方公尺

21,700 元。地評會於 103 年 12 月 17 日召開 103 年第 9 次會議，擬評市價為每平方公尺 13,300 元，經市價變動幅度 (104.96%) 調整後為每平方公尺 14,000 元，被告於 103 年 12 月 24 日以原處分通知原告，系爭地價補償費調整後為每平方公尺 14,000 元，顯然較上開 103 年第 4 次復議決議之價格低，實難令原告甘服。訴願法第 81 條已規定：「訴願有理由者，受理訴願機關應以決定撤銷原行政處分之全部或一部，並得視事件之情節，逕為變更之決定或發回原行政處分機關另為處分。但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。」今內政部認為原告訴願有理由，要求被告依內政部所訂定查估辦法辦理，被告卻於 103 年 12 月 24 日將徵收市價從每平方公尺 21,700 元調降為每平方公尺 14,000 元，該決議結果顯然不利益於原告，違反訴願法立法精神及第 81 條之明文規定，亦有違行政程序法第 8 條之信賴保護原則規定，洵屬不當云云，然查：

1. 按「(第 1 項)被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。(第 2 項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。(第 3 項)各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。(第 4 項)前 3 項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」為土地徵收條例第 30 條所規定，其 101 年 1 月 4 日修正及增訂之立法理由為「一、現行徵收土地，以公告土地現值加成補償方式各方指教意見甚多，目前無論相關機關、專家學者，或民間反應，均不乏主張採市價補償，使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地，較為公平合理，亦可排除徵收(或區段徵收)之阻力，故於第 1 項規定以市價補償其地價，並刪除原第 2 項。另都市計畫區內土地經劃定為公共設施保留地，其土地利用即受限制，如以其土地本身市價補償其地價，將使土地所有權人蒙受過度之損失，基於保障公共設施保留地所有權人之權益，乃規定應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。二、參考國外體例，徵收土地補償地價多以土地徵收當期之土地市價為補償基準，因此市價由主管機關查價後送請地價評議委員會評議決定，爰增訂第 2 項。三、參考日本土地收用法第 71 條規定之作法及精神，除按照土地徵收申請時鄰近類似土地之市價為基準補償其地價外，考量需用土地人申請徵收至中央主管機關核准徵收時(一般約需半年以上)，鄰近類似土地市價如有變動，為求公平合理，並有效推動徵收作業，爰增列第 3 項，由地價調查單位將調查之地價變動幅度提交地價評議會定期評定作為徵收補償地價調整之依據。四、有關市價查估等查估技術性及細節性規範，為符法律授權明確性，爰第 4 項明定由中央主管機關定之。」是查估辦法係內政部基於土地徵收中央主管機關之職權，依土地徵收條例第 30 條第 4 項規定之授權，就有關徵收土地之補償市價，其地價調查估計程序、方法及應遵行事項等查估技術性及細節性事項所為之規範，並未逾越

其授權之範圍。因此直轄市、縣（市）政府及其所屬地評會評定之徵收當期市價，應依上開查估辦法辦理。原告主張土地徵收條例及其施行細則法律位階在內政部所訂定之查估辦法之上，內政部頒布之查估辦法不能與前二者牴觸，亦不能凌駕土地徵收條例及其施行細則之上而優先適用乙節，自非可採。

2. 又按「（第 1 項）依第 13 條估計之土地正常單價或第 14 條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。（第 2 項）前項估價基準日為每年 9 月 1 日者，案例蒐集期間以當年 3 月 2 日至 9 月 1 日為原則。估價基準日為 3 月 1 日者，案例蒐集期間以前一年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日為原則。（第 3 項）前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」、「（第 1 項）需用土地人依第 20 條第 4 項所為之通知，應於每年 9 月 1 日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年 3 月 1 日前送達。（第 2 項）需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。」、「依第 21 條計算之宗地市價應於依第 20 條第 4 項所為通知之次年 2 月底前提供需用土地人，作為通知之次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第 1 項但書規定者，應於當年 7 月底前提供需用土地人，作為當年 7 月至 12 月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。」亦分別為查估辦法第 17 條、第 28 條及第 29 條所規定。查本件經濟部所屬台水公司為辦理「大肚、龍井高地區監理所高地配水池」工程，經內政部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020348800 號函核准徵收原告所有臺中市○○區○○段 767、771 地號土地（即系爭土地），嗣經被告以 102 年 11 月 14 日府授地用字第 1020220974 號公告徵收，公告期間為 102 年 11 月 15 日起至 102 年 12 月 16 日止。是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 年下半年度徵收計畫，被告依查估辦法第 17 條及第 28 條之規定，以 101 年 9 月 1 日為估價基準日完成系爭土地宗地市價之評議作業，並依查估辦法第 29 條規定進行市價變動幅度調整系爭土地補償地價，核無違誤。原告主張本案之當期市價之基準日，應為徵收公告期滿日（即 102 年 12 月 16 日）隔日即 102 年 12 月 17 日，起算第 15 日，即本案當期市價之基準日應為 102 年 12 月 31 日，被告於 102 年 12 月 4 日即發函通知原告須於 102 年 12 月 24 日領取補償費，領取補償費之日期（即 102 年 12 月 24 日）顯係在徵收公告期滿日（即 102 年 12 月 31 日）前，且未經地評會評定，洵與土地徵收條例第 30 條及土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定之「徵收當期之市價」相違云云，亦非可採。

3. 再本案系爭土地為山坡地保育區農牧用地，屬非都市土，依查估辦法第 10 條、第 11 條規定，作業單位以「監理站北側巷道以南至遊園段界，南屯區界以西至遊園路」，劃設為大肚區第 P001-00 號地價區段，而原告所有之系爭土地即劃屬第 P001-00 號地價區段內，已如前述，而依查估辦法第 18 條規定，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。另依查估辦法第 20 條規定，預定徵收土地宗地市價應以第 18 條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。本案作業單位於大肚區遊園段第 P001-00 號地價區段選取 767、771 地號作為比準地（合併評價單元），並選取同段 727 地號、148 地號及 160 地號等 3 件買賣實例為比較標的，即(1)大肚區遊園段 727 號（比較標的 1）：土地正常單價為 11,493 元/平方公尺。(2)大肚區遊園段 148 地號(比較標的 2)：土地正常單價為 11,795 元/平方公尺。(3)大肚區遊園段 160 地號(比較標的 3)：土地正常單價為 10,586 元/平方公尺。(4)比準地地價估計（即系爭土地）情形：比較標的 1（即大肚區遊園段 727 地號），個別因素調整率為 8.5%；成交日期為 101 年 7 月 2 日，交易日期調整百分率為 1%；區域因素調整百分率為 0%；比較標的 1 試算價格為 12,595 元/平方公尺。比較標的 2（即大肚區遊園段 148 地號），個別因素調整率為 10%；成交日期為 101 年 7 月 25 日，交易日期調整百分率為 1%；區域因素調整百分率為 12.5%；比較標的 2 試算價格為 14,742 元/平方公尺。比較標的 3（即大肚區遊園段 160 地號），個別因素調整率為 7.5%；成交日期為 101 年 7 月 2 日，交易日期調整百分率為 1%；區域因素調整百分率為 10.25%；比較標的 3 試算價格為 12,672 元/平方公尺。考量差異百分率絕對值加總分別為 9.5%、23.5%及 23.75%，並依各比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予 50%、30%、20%之權重，最後決定比準地地價為 13,300 元/平方公尺（ $12,595 \times 50\% + 14,742 \times 30\% + 12,672 \times 20\%$ ），以作為估計徵收土地宗地單位市價，而於 101 年 12 月 28 日提經地評會 101 年第 6 次會議評議市價為 13,300 元通過在案等情，亦據被告陳明在卷，並有臺中市各行政區 102 年度用地徵收工程報送查估一覽表、地評會 101 年 12 月 28 日 101 年第 6 次會議紀錄、臺中市 102 年度用地徵收工程市價查估說明表【序號：32】、徵收土地宗地市價評價表、徵收土地宗地市價估計表、宗地個別因素清冊、地價區段勘查表、比準地地價估計表、買賣實例調查估價表、影響地價區域因素分析明細表附卷可稽（見本院卷第 87 頁至第 98 頁），是被告依查估辦法第 10 條、第 11 條、第 18 條、第 20 條等規定為依據而擬評市價，並無違誤。

4. 而訴願有理由者，受理訴願機關應以決定撤銷原行政處分之全部或一部，並得視事件之情節，逕為變更之決定或發回原行政處分機關另為處分。但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，固為訴願法第 81 條第 1 項所規定，然按最高行政法院 62 年判字第 298 號判例要旨：「依行政救濟之法理，除原處分適用法律錯誤外，申請復查之結果，不得為更不利於行政救濟人之決定。」、31 年判字第 12 號判例要旨：「訴願係人民因行政官署之違法或不當處分致損害其權利或利益時請求救濟之方法訴願官署自不得於其所請求之範圍外與以不利益之變更。」、35 年判字第 26 號判例要旨：「訴願係人民因行政官署之違法或不當處分，致損害其權利或利益時，請求救濟之方法。受理訴願官署，如認訴願為無理由，祇應駁回訴願，自不得於訴願人所請求範圍

之外，與以不利益之變更，致失行政救濟之本旨。」由上述判例可知，係在原處分無適用法律錯誤之情形之下，訴願機關才有不利益禁止原則之適用。是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，如有原處分適用法律錯誤，尚非不得為更不利之變更或處分。內政部 103 年 11 月 28 日台內訴字第 1030237724 號訴願決定以本徵收案屬 102 年下半年徵收計畫，被告以 102 年 11 月 15 日為估價基準日，違反查估辦法第 17 條及第 28 條應以 101 年 9 月 1 日為估價基準日之規定為理由，撤銷原處分。是被告適用正確法律，依據上開訴願決定意旨，提交地評會 103 年 12 月 7 日 103 年第 9 次會議重新復議，經決議以 101 年 9 月 1 日為估價基準日，查估徵收土地擬評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，並據以重為 103 年 12 月 24 日府授地用字第 1030266756 號函 (即原處分) 之處分，揆諸上開判例意旨及說明，應不受訴願法第 81 條第 1 項但書有關不利益變更禁止規定之適用，亦無違信賴保護原則情事，原告主張內政部認為原告訴願有理由，要求被告依內政部所訂定查估辦法辦理，被告卻於 103 年 12 月 24 日府授地用字第 1030266756 號函之處分將徵收市價從每平方公尺 21,700 元調降為每平方公尺 14,000 元，該地評會決議結果及被告處分顯然不利益於原告，違反訴願法立法精神及第 81 條之明文規定，亦有違行政程序法第 8 條之信賴保護原則規定之不當情形云云，尚無足採。

5. 至原告提及需地機關即台水公司流於形式之協議價購程序，顯與正當法律程序有違部分，查本件需地機關即台水公司於 102 年 6 月 25 日與原告進行協議價購系爭土地前，曾函請被告提供系爭土地 102 年度市價資訊，作為協議價購之價格，此有臺中市政府地政局 102 年 6 月 10 日中市地用字第 1020021811 號函在原處分卷可憑 (見原處分卷第 165 頁)，惟經協商結果，原告表示只有系爭土地，不願被價購，致協議不成，而台水公司再參照內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號函釋，蒐集政府相關實價登錄資訊，綜合評估與本件配水池工程位置距離、自然條件、公共建設、工商活動、土地利用現況等因素之資料，訂定協議價購之市價後，再次與原告進行協議價購，惟仍未能達成協議，此亦有 102 年 6 月 25 日「大肚、龍井高地區監理所高地配水池工程」用地取得協議價購會議紀錄、台水公司為辦理「大肚、龍井高地區監理所高地配水池工程」協議價購市價綜合評估、台水公司第四區管理處 102 年 9 月 17 日台水四總字第 1020018226 號函等件資料附於原處分卷可稽 (見原處分卷第 168 頁至第 175 頁、第 194 頁至第 198 頁、第 225 頁至第 226 頁)，是原告顯無協議價購意願，尚無原告所述台水公司協議價購過程敷衍了事或未履行實質協議價購之情事，而流於形式之協議價購程序，況此部分係屬內政部是否核准徵收處分或徵收處分是否失效範疇，非本件徵收補償處分之範圍，原告此部分主張，亦無可取。

五、綜上所述，原告主張尚非可採，被告原處分於法核無違誤。

訴願決定予以維持，亦無不合。原告仍執前詞指摘原處分及訴願決定違法，

應予撤銷，為無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及舉證，與判決結果無影響，爰不逐一審論，併予敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第 195 條 第 1 項後段、第 98 條第 1 項前段，判決如主文。

## 六、其他(註明錯誤類型)

### (一)新社后橋(南岸)引道段工程(訴願案號：1030450122)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1030450122)
決定日期	103/08/19
決定文號	台內訴字第 1030205659 號
訴 願 人	潘○○、吳○○、李○○、蔡○○、王○○
原處分機關	新北市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 103 年 5 月 1 日北府地價字第 1030781837 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	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。
事 實	緣原處分機關辦理「新社后橋(南岸)引道段工程」，申請徵收新北市汐止區大同段 413-2 及 419-2 地號土地，經本部以 102 年 10 月 23 日台內地字第 1020332176 號函核准徵收，原處分機關以 102 年 11 月 7 日北府地徵字第 10229926804 號公告徵收(公告期間自 102 年 11 月 8 日至 102 年 12 月 8 日止)並通知上開土地所有權人，其中汐止區大同段 419-2 地號土地所有權人即訴願人潘○○、蔡○○、吳○○及李○○(下稱訴願人潘○○等 4 人)對土地徵收補償價額不服，於公告期間聲明異議，經原處分機關以 103 年 2 月 10 日北府地價字第 1030216565 號函復訴願人潘○○等 4 人。訴願人潘○○等 4 人不服查處結果再次提出異議，復經原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，於 103 年 4 月 25 日提請新北市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)103 年第 3 次會議評議作成決議：「本案經出席委員全數同意，維持異議土地 102 年土地徵收補償金額，即大同段 413-2 及 419-2 等 2 筆土地為每平方公尺 42,900 元。」評議結果並以 103 年 5 月 1 日北府地價字第 1030781837 號函復訴願人潘○○等 4 人。訴願人潘○○等 4 人仍不服，主張汐止區 P001-00 地價區段係緊鄰工業區及住宅區，面臨 30 公尺園道及 12 公尺工建路計畫道路，為汐止區唯一 30 公尺的園道(其他 30 公尺都市計畫道路為大同路及新台五路全段)，如此珍貴之 30 公尺都市計畫園道徵收市價估為每平方公尺 42,900 元，與大同路及新台五路 30 公尺都市計畫道路比較，徵收價值嚴重落差，違反比例原則，又與汐止區已徵收的長安橋、江北二橋等基隆河整治條例的二座新建橋樑之道路徵收價格亦有嚴重落差等語，提起訴願。嗣訴願人潘○○等 4 人於 103 年 7 月 16 日依本部 103 年 6 月 11 日台內訴字第 1030184297 號函補正委託書(代理委任書)，該委託書所載委託人，除訴願人潘○○等 4 人外，新增一名訴願人王○○，內文並載明其與訴願人潘○○等 4 人，一同委託潘○○為訴願代理人，向本部提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。
理 由	一、關於訴願人王○○部分： (一)按訴願法第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不

受理之決定：一、…八、對於…其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」又行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第 8 條規定：「對於訴願事件，應先為程序上之審查，其無應不受理之情形者，再進而為實體上之審查。」

(二)次按，土地徵收條例第 22 條規定：「土地權利關係人對於第 18 條第 1 項之公告有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額不服前項查處情形者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。」又最高法院 98 年 6 月份第 1 次庭長法官聯席會議(一)決議：「土地權利關係人對於徵收補償價額不服時，依土地徵收條例第 22 條第 1 項、第 2 項規定，必須於公告期間內提出異議，並經復議程序，始得提起行政救濟，該異議、復議程序自屬土地權利關係人對於徵收補償價額不服時，提起行政救濟前之必要程序。」

(三)查訴願人王○○未於徵收公告期間 102 年 11 月 8 日至 102 年 12 月 8 日內提出異議，遲至 103 年 7 月 16 日始於訴願人潘○○等 4 人於訴願審議期間補正訴願代理委任書時，一併對徵收補償費提出異議，顯已逾異議期間，未踐行異議程序，即不得提起行政救濟，自非屬訴願救濟範圍內之事項。揆諸前揭法條規定及最高法院庭長法官聯席會議決議意旨，此部分訴願人王○○所提訴願為不合法，應不予受理。

二、關於訴願人潘○○等 4 人部分：

(一)按土地徵收條例第 30 條：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之…」又土地徵收補償市價查估辦法第 10 條第 1 項及第 3 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 22 條第 1 項及第 2 項規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。」「前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均地價降低者，不予納入。」

(二)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，乃依土地徵收補償市價查估辦法第 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。復查系爭土地毗鄰土地有 P002-01(乙種工業區及園道用地)、P004-00(保護區)、P006-00(河川區)及 P003-00(下水道保留地)地價區段。其中 P003-00 因屬公共設施保留地，故依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 1 項規定，於進行區段地價平均計算時不予納入。其餘毗鄰土地 P002-01、P004-00、P006-00 地價區段，非屬公共設施保留地者即應納入平均計算，惟其中 P002-01 地價區段中有部分園道用地，依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 2 項後段規定，該公共設施用地部分是否納入計算，須以其納入計算是否導致平均市價降低而定。查 P002-01、P004-00、P006-00 地價區段之比準地地價分別為每平方公尺 81,100 元、5,800 元及 4,200 元，各區段線長度分別為 9,974 公分(園道用地納入計算)/3,267 公分、4,291 公分及 5,762 公分，依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 2 項前段規定，系爭土地之區段地價以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價，計算結果無條件取至百分數，基此，納入園道用地部分之計算結果為每平方公尺 42,900 元  $[(81,100 \times 9,974 + 5,800 \times 4,291 + 4,200 \times 5,762) \div (9,974 + 4,291 + 5,762)]$ ，而園道用地部分未納入計算之結果為每平方公尺 23,600 元  $[(81,100 \times 3,267 + 5,800 \times 4,291 + 4,200 \times 5,762) \div (3,267 + 4,291 + 5,762)]$ 。故而系爭土地最終採園道用地納入計算之計算結果即每平方公尺 42,900 元，是系爭土地市價查定過程皆符規定。

(三)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。爰原處分機關於 103 年 4 月 25 日依法提請新北市地評會 103 年第 3 次會議評定，並以 103 年 5 月 1 日北府地價字第 1030781837 號函復訴願人評議結果。揆諸首揭法條規定，此部分原處分並無不合，應予維持。

綜上論結，本件訴願為部分無理由、部分不合法，爰依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

(二)新北市新店中央新村北側附近地區區段徵收開發案(訴願案號：  
1040510090)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1040510090)
決定日期	104/10/27
決定文號	台內訴字第 1040067257 號
訴 願 人	000
原處分機關	新北市政府
訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關 104 年 6 月 5 日新北府地價字第 1041036935 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回
事實	<p>緣訴外人○○○○商業銀行股份有限公司信託財產即新北市○○區○○段(下同)○○○地號土地(下稱系爭土地)，經原處分機關以 103 年 7 月 22 日北府地區字第 10313450262 號公告徵收作為「新北市新店中央新村北側附近地區區段徵收開發案」用地，公告期間自 103 年 7 月 28 日起至 103 年 8 月 27 日止，並以 103 年 7 月 22 日北府地區字第 1031345026 號函通知土地所有權人在案。信託人即訴願人以 103 年 8 月 22 日陳情函提出異議，經原處分機關以 103 年 9 月 2 日北府地區字第 1031600027 號函復訴願人查處情形，嗣訴願人以 103 年 9 月 18 日、103 年 11 月 29 日陳情函請原處分機關補充說明，原處分機關乃以 103 年 11 月 4 日北府地價字第 1032068348 號、104 年 1 月 7 日新北府地價字第 1032498225 號函復查處情形。訴願人仍不服查處結果，以 104 年 2 月 3 日陳情書提請復議，原處分機關乃將本案提交新北市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)104 年第 3 次會議復議，決議維持系爭土地徵收補償價額為每平方公尺 110,000 元，加計市價變動幅度後為每平方公尺 115,000 元，原處分機關據以 104 年 6 月 5 日新北府地價字第 1041036935 號函通知訴願人復議結果。</p> <p>訴願人不服，略以(一)系爭土地徵收補償單價不應低於地目同為田之毗鄰○○○地號、屬公共設施道路用地之○○○(○○○應係誤繕)地號土地。(二)既以未來區段徵收後所處之住宅地、公設保留地位置劃分地價區段，卻僅以中央路作為主要道路條件進行查估，形成地價由中央路向內逐漸遞減情形。本件系爭土地應以其區段所屬之區位作為評定地價依據，並將目前劃分之主要道路、鄰近捷運 Y7 站、公園學校等區位條件一併納入查估。(三)本案僅委託 1 家不動產估價師事務所、1 種估價方式進行查估，恐失公平及合理性等語，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯並補充答辯到部，合予決定。</p>
理由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。…」土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。」又行為時土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦</p>

法)第3條規定：「直轄市或縣(市)主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。」第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第6條規定：「依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。…」第7條規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益實例調查估價表。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：一、急買急賣。二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交易。」第10條第1項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第17條規定：「依第十三條或第十四條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。」第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第20條規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。…第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣(市)主管機關者為準。…」第29條規定：「依

第二十六條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。」

二、本件訴願人認原處分機關對系爭土地之徵收補償地價偏低，提起訴願。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價，茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成及合法性臚述如下：

(一)地價區段之劃設：

系爭土地依 101 年 10 月發布實施之「擬定新店中央新村北側附近地區(配合臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫)細部計畫」，使用分區業已變更為住宅區，本案原處分機關委託○○不動產估價師事務所(下稱查估單位)依查估辦法第 10 條規定，考量地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，將區段徵收範圍內土地劃設 17 個住宅區地價區段，其中系爭土地劃屬 P015-00 地價區段(住宅區)，有卷附地價區段勘查表、地價區段圖影本可稽，經核尚無違誤。

(二)比準地地價查估：

查估單位於 P015-00 地價區段選取○○○地號土地作為比準地，並以 102 年 9 月 1 日為估價基準日，於案例蒐集期間內排除使用分區夾雜部分道路用地之案例後，選取同屬區段徵收開發區內，位於同一供需圈範圍、土地使用管制亦相同之○○○地號(位於 P015-00 地價區段)及○○○地號土地(位於 P005-00 地價區段)作為比較標的推估比準地地價。因考量比較標的受預期開發效益之期待因素影響而有偏高之情形，依查估辦法第 7 條規定進行情況調整(-35%)，經估計土地正常買賣單價為每平方公尺 113,053 元及 104,213 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 114,523 元及 106,297 元。另查估單位依本部訂頒之「影響住宅用地區域因素評價基準表」所定影響價格項目，比較比準地坐落之 P015-00 地價區段與 P005-00 地價區段之各項影響價格項目優劣，因該 2 地價區段於交通運輸、公共建設項目有優劣等級差異，就○○○地號土地進行區域因素調整(-16.55%)，復依個別因素調整後，決定比準地地價為每平方公尺 108,000 元。此有買賣實例調查估價表、比準地地價估計表、住宅用地影響地價區域因素分析明細表、住宅用地影響地價區域因素評價基準明細表影本在卷可稽，符合查估辦法第 7 條、18 條及第 19 條規定。

(三)估計系爭土地市價，提交地評會評定：

經原處分機關以比準地為基準，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後，推估系爭土地之補償價格為每平方公尺 110,000 元，經提 102 年第 9 次地評會議評議通過，復提經 103 年第 5 次地評會會議，評議新北市新店區市價變動幅度為 104.21%，經計算結果調整系爭土地徵收補償市價調整為每平方公尺 115,000 元。經核此部分程序亦合乎土地徵收條例第 30 條規定。

三、至訴願人稱系爭土地徵收補償單價不應低於地目同為田之毗鄰○○○地號、屬公共設施道路用地之○○○(○○○應係誤繕)地號土地一節。查○○○及○○○地號於查估時仍為道路保留地，查估單位爰依查估辦法第 10 條第 3 項及第 22 條第 6 項規定，將該 2 筆土地及同屬區段徵收範圍內之公共設施保留地併同劃屬 P019-00 地價區段，並以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地加權平均計算其徵收補償市價為每平方公尺 115,000 元。因 P019-00 地價區段毗鄰 17 個住宅區地價區段中相對高價之區段，致其加權平均計算後市價高於位處區位條件較差之 P015-00 地價區段土地，是訴願人所述，核不足採。

四、訴願人另稱，本案地價查估方式僅以中央路作為主要道路條件進行查估，形成地價由中央路向內逐漸遞減情形。然系爭土地應以其區段所屬之區位作為評定地價依據，並將目前劃分之主要道路、鄰近捷運 Y7 站、公園學校等區位條件一併納入查估等節。按查估辦法第 20 條規定，預定徵收土地宗地市價應以同辦法第 18 條選取之比準地為基準，參酌個別因素調整估計之；預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。本件中央路於查估時已開闢通行，查估單位將中央路納入對各宗地土地價格影響之考量，尚無違誤。至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。

五、至訴願人訴稱本案僅委託 1 家不動產估價師事務所進行查估，恐失公平及合理性 1 節。依查估辦法第 3 條規定，原處分機關得將市價查估作業一部或全部委託不動產估價師辦理，且不動產估價師應依查估辦法辦理查估，惟最終查估結果尚須提交地評會審議通過始得確定，是訴願人所稱，尚非可採，併予敘明。從而，本件原處分機關以 104 年 6 月 5 日新北府地價字第 1041036935 號函通知訴願人，經提請地評會復議，決議維持系爭土地徵收補償價額為每平方公尺 115,000 元。揆諸前揭法令規定與上開說明，原處分核無不合，應予維持。綜上論結，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。

(三)臺南新吉工業區開發計畫案(訴願案號：1060100064)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1060100064)
發文日期	106/11/29
發文字號	台內訴字第 1062200488 號
訴 願 人	
原處分機關	臺南市政府
訴願人因徵收補償事件，不服臺南市政府 106 年 6 月 21 日府地價字第 1060650454 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處理。
事實	<p>緣臺南市政府經濟發展局辦理「臺南新吉工業區開發計畫案」，申請徵收訴願人所有之臺南市○○區○○段 115 地號等 214 筆土地（下稱系爭都市土地）及○○區○○段 1670-3 地號等 24 筆土地（下稱系爭非都市土地）（下合稱系爭土地），案經本部 104 年 5 月 7 日台內地字第 10400337741 號及第 10400337742 號函核准徵收，並經原處分機關 104 年 5 月 14 日府地用字第 1040458177A 號及第 1040458181A 號公告徵收在案（公告期間自 104 年 5 月 15 日起至 104 年 6 月 15 日止）。訴願人對土地徵收補償價額（系爭都市土地價格依不同地價區段分別為每平方公尺 3,800 元、4,100 元及 4,000 元；系爭非都市土地依不同地價區段分別為每平方公尺 3,400~3,800 元及 7,900 元）不服，向原處分機關提出異議及復議，原處分機關以 105 年 1 月 22 日府地價字第 1050092352 號函通知訴願人維持原徵收補償價額。訴願人不服，提起訴願，案經本部審認，應考量系爭都市土地係以工業區使用管制等情，而非逕以農漁區為查估，關於系爭都市土地查估補償之部分應予撤銷，系爭非都市土地之部分，因原處分係屬整體不可分之處分，故一同受撤銷效力所及等由，以 105 年 6 月 27 日台內訴字第 1050029866 號決定（下稱 105 年 6 月 27 日決定）：「原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處理」。</p> <p>嗣原處分機關重新查估後提請臺南市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）105 年 8 月 22 日 105 年第 7 次會議評定通過，以 105 年 11 月 7 日府地用字第 1051113924A 號公告，徵收公告期間自 105 年 11 月 8 日起至 105 年 12 月 7 日止。訴願人對於徵收補償價額（系爭都市土地價格依不同地價區段分別為每平方公尺 3,600 元、4,100 元；系爭非都市土地每平方公尺 3,400 元、7,900 元）不服，向原處分機關提出異議，原處分機關爰將本案提請地評會 106 年 6 月 3 日 106 年第 5 次會議復議，決議：「經綜合評估查估單位及復議人所提交案例與相關資料，並重新檢視徵收補償市價查估作業程序，其徵收補償市價業依法查估，並符合徵收當期當地市場正常交易價格，經全體出席委員決議維持系爭都市土地 104 年土地徵收補償市價每平方公尺 3,600~4,100 元及系爭非都市土地 104 年土地徵收補償市價每平方公尺 3,400~7,900 元。」原處分機關並據以 106 年 6 月 21 日府地價字第 1060650454 號函（下稱原處分）通知訴願人。</p> <p>訴願人不服上述復議結果，提起訴願，主張：（一）依土地徵收條例第 30 條立</p>

	<p>法理由及同條例施行細則第 31 條第 2、3 項規定，土地徵收國家應予「合理市價、從高、迅速」補償。(二) 比較標的之區域因素或個別因素調整幅度過大，皆已超過或趨近總調整率 30%(由此推論其單獨項目調整率亦極可能超過 15%上限)，已違反不動產估價技術規則第 25 條之規定。(三) 本案查估市價與都市地區地價指數、歷年土地公告現值資料變動不同，地評會就系爭土地徵收徵收補償市價評定結果，顯未切合系爭土地當時之實值，有違法不當情形。(四) 系爭都市土地改依「工業區」土地進行查估，部分土地徵收價格較原徵收以「農業區」查估之補償價格為低，評定結果顯有不當。(五) 系爭土地補償價額低於 2 次協議價購金額，且原處分機關為需用土地人，同時又為辦理市價查估之主管機關，難認公正客觀，違反不當聯結禁止原則。(六) 原處分機關 104 年 105 年興辦事業計畫用戶亦涉及本公司土地與民地，其協議價購地價與徵收補償市價差額比值約 1%~3%，而本案協議價購地價與徵收市價總額差價達 11.5%，差價比值遠高於其他涉及本公司土地與民地用地計畫案，協議價購與徵收補償市價差額僅 1%~3%，顯有刻意壓低本案徵收補償地價，顯有違反行政程序法第 6 條規定。原處分機關檢卷答辯到部，答辯意旨略以：本案徵收補償市價查估皆依法辦理，並無違誤，本案重新辦理查估之土地總徵收補償費，高於原以農業區查估之土地徵收補償總額，依土地徵收條例及司法院解釋，徵收補償係採相當補償或合理補償，而非完全補償或較優補償、土地徵收補償市價與公告土地現值、都市地價指數所適用之法令依據及計算方法有別、行為時土地徵收補償市價查估辦法就區域因素及個別因素之調整方式已明文，不動產估價師自應依規定辦理且本案並未逾越上開基準表規範、協議價購為當事人間契約行為與徵收補償市價查估有別等語。</p>
理由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」</p> <p>又行為時土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 2 條規定：「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市場正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，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之宗地。」第 3 條第 1 項規定：「直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。」第 2 項規定：「不動產估價師受託查估土地徵收補償市價，應依本辦法辦理。」第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響</p>

地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 18 條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 20 條規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。」第 22 條規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。…前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。…第一項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，尾數進位方式依第二十一條辦理。」

二、本件系爭土地原徵收補償價額之復議處分經本部審議，以考量系爭都市土地係以工業區使用管制等情，而非逕以農漁區為查估為由，以 105 年 6 月 27 日決定予以撤銷，責由原處分機關於二個月內另為適法之處理。原處分機關乃委託太宇事務所將徵收範圍內都市土地改以「附條件開發之工業區」及「道路用地、綠地、廣場兼停車場、機關用地、公共事業用地等公共設施保留地」等土地使用管制條件，劃分 P001-00~P010-00（附條件開發之工業區）10 個地價區段及 P011-00（公共設施保留地）1 個地價區段，並於工業區 P001-00 地價區段內選取具有代表性之○○區○○段 810-4 地號等 11 筆土地為比準地（本區段範圍內僅包含該筆宗地流水號 0001 之合併評價單元土地）、P002-00 地價區段內選取○○區○○段 810-1 地號等 11 筆土地為比準地（本區段範圍內僅包含該筆宗地流水號 0002 之合併評價單元）、P003-00 地價區段內選取○○區○○段 812-3 地號等 6 筆土地為比準地（本區段範圍內僅包含該筆宗地流水號 0003 之合併評價單元）、P004-00 地價區段內選取○○區○○段 817-5 地號等 5 筆土地為比準地（本區段範圍內僅包含該筆宗地流水號 0004 之合併評價單元）、P005-00 地價區段內選取○○區○○段 817-6 地號等 6 筆土地為比準地（本區段範圍內僅包



含該筆宗地流水號 0005 之合併評價單元)、P006-00 地價區段內選取○○區○○段 818-2 地號等 3 筆土地為比準地 (本區段範圍內僅包含該筆宗地流水號 0006 之合併評價單元)、P007-00 地價區段內選取○○區○○段 891-2 地號等 3 筆土地為比準地 (本區段範圍內僅包含該筆宗地流水號 0007 之合併評價單元)、P008-00 地價區段內選取○○區○○段 821-2 地號等 11 筆土地為比準地 (本區段範圍內僅包含該筆宗地流水號 0008 之合併評價單元)、P009-00 地價區段內選取○○區○○段 824-2 地號土地為比準地 (本區段範圍內僅有該筆地號土地) 及 P010-00 地價區段內選取○○區○○段 822-5 地號等 7 筆土地為比準地 (本區段範圍內僅包含該筆宗地流水號 0010 之合併評價單元)。太宇事務所復以上開地價區段於市價查估案例蒐集期間內 (103 年 3 月 2 日至 103 年 9 月 1 日) 無買賣及收益實例, 於附近地區選取同為都市計畫工業區之臺南市安○○區○○段 516 地號及臺南市○○區○○段 1242 地號等 2 件買賣實例為比較標的, 於進行區域因素及個別因素調整後, 決定 P001-00~P010-00 區段比準地地價分別為每平方公尺 3,800 元、4,100 元、4,100 元、3,700 元、3,700 元、3,600 元、3,700 元、3,700 元、3,600 元及 3,700 元。又上開 P001-00~P010-00 區段比準地均為合併評價單元土地, 故其徵收土地之價格即為比準地之價格, 原處分機關並提請地評會 105 年第 7 次會議(105 年 8 月 22 日)評議通過本案徵收範圍內工業區內土地徵收補償市價在案。太宇事務所復以上開 P001-00~P010-00 地價區段毗鄰 P011-00 公共設施保留地區段, 上開 10 個區段地價與其他同毗鄰 P011-00 區段之 P012-00~P014-00 農業區區段地價及 P021-00 非都市土地之工業區農牧用地區段地價加權平均計算, 決定 P011-00 公共設施保留地地價區段為每平方公尺 3,900 元, 原處分機關同時提交地評會 105 年第 7 次會議(105 年 8 月 22 日)評議通過在案。

### 三、然查：

(一)依行為時查估辦法第 2 條第 1 項第 2 款及第 18 條規定, 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。上開規定並無可以合併區段內土地作為比準地之規定。依卷附宗地個別因素清冊記載, P001-00~P010-00 區段內之土地各有 11 筆、11 筆、6 筆、5 筆、6 筆、3 筆、3 筆、11 筆、1 筆及 7 筆土地不等, 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。

(二)又比準地地價之查估, 依行為時查估辦法第 19 條規定, 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，此有比準地地價估計表附卷可稽。因上開 P001-00~P010-00 區段比準地面積分別為 78,469.03 平方公尺、135,483.53 平方公尺、106,585.84 平方公尺、47,871.82 平方公尺、26,661.13 平方公尺、25,182.22 平方公尺、21,623.67 平方公尺、60,164.06 平方公尺、9,071.13 平方公尺及 38,945.51 平方公尺，與比較標的之面積 748.41 平方公尺、739.39 平方公尺差異甚大，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。

(三)另依行為時查估辦法第 22 條規定，都市計畫區內公共設施保留地區段地價係以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算；上開毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。上開 P001-00~P010-00 區段毗鄰 P011-00 公共設施保留地區段，其區段地價(即比準地地價)為計算該公共設施保留地地價區段條件之一，亦影響 P011-00 區段區段地價及宗地市價之計算，依上開說明，此部分徵收補償價額之計算亦有未合。

(四)從而，原處分機關於系爭都市土地查估補償部分，應予撤銷，於 2 個月內由原處分機關另為適法之處理。又系爭非都市土地部分，因原處分係屬整體不可分之處分，故一同受撤銷效力所及。

四、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

(四)淡水區國泰橋改建工程(訴願案號：1060260043)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1060260043)
決定日期	106/09/25
決定文號	台內訴字第 1062200408 號
訴 願 人	000
原處分機關	新北市政府
訴願人因徵收補償事件，不服新北市政府 106 年 3 月 28 日新北府地價字第 1060567835 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	訴願駁回。
事實	<p>緣原處分機關為辦理「淡水區國泰橋改建工程」，申請徵收新北市淡水區○○段 7-2 地號內(分割增加同段 7-4 地號)等 9 筆土地，合計面積為 0.0446981 公頃，並一併徵收其土地改良物，報經本部 105 年 11 月 8 日台內地字第 1051309554 號函核准徵收，交由原處分機關以 105 年 11 月 15 日新北府地徵字第 10521744665 號公告(下稱 105 年 11 月 15 日公告)徵收補償(公告期間自 105 年 11 月 16 日起至 105 年 12 月 15 日止)，並通知土地所有權人。</p> <p>訴願人所有新北市淡水區○○段 241、242-2、247-3 地號等 3 筆土地(下稱系爭土地)位於上開徵收範圍內，公告徵收補償價額為新臺幣(下同)29,500 元/M<sup>2</sup>。訴願人認補償地價偏低，於 105 年 12 月 9 日提出異議，經原處分機關以 106 年 1 月 3 日新北府地價字第 1052553746 號函通知訴願人查處結果。訴願人復不服，提出復議，經原處分機關提請新北市地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)106 年 3 月 13 日 106 年第 1 次會議復議，決議仍維持原徵收補償市價。原處分機關遂以 106 年 3 月 28 日新北府地價字第 1060567835 號函(下稱原處分)通知訴願人復議結果。</p> <p>訴願人不服，主張：系爭土地與毗鄰之土地，公告現值及地段不同，自不得以現況差異不大，進而將該區統一劃設地價區段。地主欲售土地，其售價必以當時之公告現值、現況、區段為參考依據。依此，系爭土地為相鄰住宅區之道路用地，其價值當然比對面公園用地之道路用地市價來得高。此次其他人是公告現值之 4 倍徵收補償，本人僅為公告現值的 1 倍多，補償標準不一，這種價值評估方式顯然違法錯誤等語，提起訴願。</p> <p>原處分機關檢卷答辯到部，答辯意旨略以：本案徵收市價查估皆依法辦理，且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，自屬誤解等語。</p>
理由	<p>一、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六</p>

個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」土地徵收條例施行細則第30條第1項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。」

又按土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第7條規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。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：一、急買急賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交易。」第10條規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。……公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。」第13條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。……」第17條規定：「依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」第18條規定：「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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土

地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。……」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 2 項規定：「前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」第 21 條第 3 款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。」第 22 條第 1 項規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。」第 2 項規定：「前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。」第 3 項規定：「第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。」第 5 項規定：「公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。」第 23 條規定：「前條第三項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」第 25 條規定：「公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。」第 28 條第 1 項規定：「需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。」第 29 條規定：「依第二十一條計算之宗地市價應於依第二十條第四項所為通知之次年二月底前提供需用土地人，作為通知之次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第一項但書規定者，應於當年七月底前提供需用土地人，

作為當年七月至十二月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。」

二、本件事實所述部分，有相關函文資料附卷可稽。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價，茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成及合法性分別臚述如下：

(一)地價區段之劃設：

按查估辦法第 10 條規定，劃分地價區段時，應斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地利用現況等影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。又公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。

本案系爭工程徵收範圍為國泰橋東西二側及部分橋身投影面土地(淡金土地)，全長約 140 公尺，系爭土地位處西側用地範圍內。該工程用地均為都市計畫道路用地，現況為已開闢之鄧公路，原處分機關委託之查估單位展基不動產估價師聯合事務所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，此有卷附地價區段勘查表影本可稽。查系爭土地位於鄧公路上為都市計畫公共設施保留地，考量上開區段所述影響地價因素及系爭土地條件情形，將系爭土地劃為淡水區第 P001-01 地價區段，經核尚無違誤。

(二)比準地地價查估：

按查估辦法第 18 條、第 19 條規定，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；都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。至於比準地之查估地價，係於同一地價區段內或選擇 1 至 3 件比較標的，經由個別因素調整推估比準地試算價格後，再考量價格形成因素之相近程度而決定。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，於估計時進行區域因素及個別因素調整。又依查估辦法第 22 條第 1 項規定，都市計畫區內公共設施保留地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；帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。

本件第 P001-01 地價區段為公共設施保留地區段，依查估辦法第 22 條第 1 項規定，應以二側非公共設施保留地第 P002-01、P002-02 及 P002-03 地價區段之區段地價平均計算(毗鄰第 P001-02、P001-03 地價區段為公共設施保留地區段，不予納入)。系爭土地所屬第 P001-01 地價區段毗鄰二側之第 P002-01、P002-02 及 P002-03 地價區段，均為 98 年 9 月 28 日實施「擬定擴大淡水(竹圍地區)都市計畫主要計畫」之住宅區(附帶開發條件)，原處分機關辦理查估時，分別選取○○段 32 地號、46 地號及 247 地號土地為上開 3 地價區段之比準地。又本案以 105 年 3 月 1 日為估價基準日，案例蒐集期間以 104 年 9 月 2 日至 105 年 3 月 1 日為原則，該期間內無適當案例時，放寬至估價基準日前 1 年(即 104 年 3 月 2 日至 105 年 3 月 1 日止)。上開案例蒐集期間第 P002-01、P002-02 區段內無買賣實例，乃選取位於第 P003-01 都市計畫外山坡地保育區丙種建築用地地價區段之淡水區○○段○○小段第 122-3、121-34 地號(交易日期為 104 年 5

月 23 日)、同小段 117-2、118-5 地號(交易日期為 104 年 6 月 8 日),以及位於第 P003-02 都市計畫外山坡地保育區丙種建築用地地價區段之淡水區○○段○○小段 7-18 地號(交易日期為 104 年 7 月 20 日)等 3 筆買賣實例作為比較標的;另上開案例蒐集期間,第 P002-03 區段內有 1 件買賣實例,因該買受人與毗鄰地號所有權人相同,應為查估辦法第 7 條第 5 款規定之畸零地或有合併使用之交易,查估單位考量缺乏市場類似情形之交易實例,無法有效掌握及量化調整,故不予採用,乃選取位於第 P004-1、第 P004-2、第 P004-3 等都市計畫內住宅區(附帶條件)地價區段內之淡水區○○段○○小段 4-11 地號(交易日期為 104 年 12 月 21 日)、下圭柔山段 152、152-2 地號(交易日期為 104 年 9 月 10 日)及○○段○○小段 148 地號(交易日期為 104 年 11 月 23 日)等 3 筆買賣實例作為比較標的。上開區段內比準地與比較標的進行個別因素調整後,決定第 P002-01、P002-02 及 P002-03 地價區段之比準地地價分別為 37,838 元/M<sup>2</sup>、37,553 元/M<sup>2</sup>及 20,173 元/M<sup>2</sup>,此有卷附買賣實例調查估價表、比較法調查估價表及比準地地價估計表等影本可憑,核與查估辦法第 7 條第 5 款、第 18 條至第 22 條規定無違。

(三)估計宗地市價:

按查估辦法第 22 條第 1 項及第 2 項規定,都市計畫區內公共設施保留地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,帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時,得分段計算;上開毗鄰之非公共設施保留地地價區段,以其比準地地價為區段地價。則依上開說明,第 P002-1、第 P002-2 及第 P002-3 區段分別以其比準地地價為區段地價,依查估辦法第 21 條第 3 款規定,分別為 37,900 元/M<sup>2</sup>、37,600 元/M<sup>2</sup>及 20,200 元/M<sup>2</sup>,故第 P001-01 地價區段之區段地價,按其毗鄰之區段線比例加權平均計算後,其市價為 29,500 元/M<sup>2</sup>,並於 105 年 7 月 26 日經地評會 105 年度第 5 次會議評議通過,核與查估辦法第 21 條第 3 款及第 22 條規定無違。

三、至訴願人訴稱本案徵收範圍之公告現值及地段均有別,惟皆劃為相同地價區段,其他人係以公告現值之 4 倍徵收補償,本人僅為公告現值的 1 倍多,補償標準不一,這種價值評估方式顯然違法錯誤一節。查依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定,被徵收土地,係按徵收當期之市價補償其地價;在都市計畫區內之公共設施保留地,則按毗鄰非公共設施保留地之「平均市價」補償其地價,與公告現值無關,訴願人所稱評估方式錯誤等語,顯有誤解。

四、從而,原處分機關依地評會 106 年 3 月 13 日 106 年第 1 次會議復議決議,通知訴願人維持原徵收補償價額,揆諸前揭法令規定與上開說明,原處分核無不合,應予維持。

五、綜上論結,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。

(五)152 線 14K+500~22K+639 段拓寬工程(非都市土地)(訴願案號：1060500064)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1060500064)
決定日期	106/12/27
決定文號	台內訴字第 1060085922 號
訴 願 人	
原處分機關	彰化縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服彰化縣政府 106 年 7 月 3 日府地權字第 1060224338 號函處分、106 年 7 月 3 日府地權字第 1060223934 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	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。
事實	<p>緣原處分機關為辦理「152 線 14K+500~22K+639 段拓寬工程(非都市土地)」(下稱系爭工程)，申請徵收坐落○○縣○○鄉○○○段○○-○地號內等 246 筆土地，並一併徵收其土地改良物，經本部 105 年 11 月 7 日台內地字第 1051309541 號函核准徵收，原處分機關據以 105 年 11 月 14 日府地權字第 1050392283 號公告徵收補償，公告期間自 105 年 11 月 15 日起至 105 年 12 月 15 日止，並以 105 年 12 月 6 日府地權字第 1050423141 號函檢附補償費明細表通知土地所有權人辦理領取補償費。</p> <p>訴願人曾○○、曾○○、曾○○所有○○縣○○鄉○○○段○○-○○地號特定農業區農牧用地位於上開徵收範圍內，經原處分機關以 105 年 11 月 14 日公告徵收補償價額為每平方公尺新臺幣(下同)3,281 元。訴願人曾○○對該筆土地徵收補償價額不服，認補償價額過低，於 105 年 12 月 14 日提出異議，經原處分機關以 106 年 2 月 7 日府地權字第 1060034442 號函復查處結果。訴願人曾○○復於 106 年 2 月 21 日提出復議，原處分機關乃依土地徵收條例第 22 條規定，提請 106 年 5 月 31 日彰化縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)106 年第 3 次會議，擬處意見：「本案異議人所有坐落本縣○○鄉○○段○○-○○地號土地，其補償費經查處結果維持原查估情形，爰擬仍維持原查估補償之處分。」決議：「照擬處意見通過。」原處分機關據以 106 年 7 月 3 日府地權字第 1060224338 號函通知訴願人曾○○復議結果。</p> <p>訴願人顏○○所有○○縣○○鄉○○段○○○-○、○○○-○及○○○-○地號特定農業區農牧用地亦位於上開徵收範圍內，該 3 筆土地上之地上物經原處分機關以 105 年 11 月 14 日公告建築物補償費計 1,415,030 元及農林作物補償費計 600,000 元。訴願人顏○○對該 3 筆土地之地上物徵收補償費不服，認○○○-○、○○○-○地號上有 7 間建物漏未補償，且蛋雞補償費過低，於 105 年 12 月 14 日提出異議，經原處分機關以 106 年 1 月 25 日府地權字第 1060029326 號函復查處結果。訴願人顏○○復於 106 年 2 月 21 日提出復議，原處分機關乃</p>



	<p>依土地徵收條例第 22 條規定，提請 106 年 5 月 31 日地評會 106 年第 3 次會議，擬處意見：「本案異議人所有坐落本縣○○鄉○○段○○○-○、○○○-○及○○○-○地號土地之地上物，其補償費經查本府複估查處結果維持原查估情形，除畜牧設施予以複估補列外，其餘複估查處情形仍維持原查估補償之處分。」決議：「照擬處意見通過。」原處分機關據以 106 年 7 月 3 日府地權字第 1060223934 號函通知訴願人顏○○復議結果。</p> <p>訴願人不服原處分機關核定之○○縣○○鄉○○○段○○-○○地號土地之徵收補償價額及○○○-○、○○○-○及○○○-○地號土地上之蛋雞遷移費，提起訴願，嗣於 106 年 10 月 5 日到部陳述意見，並補充訴願理由，主張略以：(一)○○○段○○-○○地號土地之徵收補償價格，明顯低於協議價購市價（參考市價為每平方公尺 6,800 元），且該筆土地 104 年至 106 年之公告土地現值分別為每平方公尺 6,430、6,375、6,478 元，顯然高於地評會評定價格，本件實不合土地徵收條例第 30 第 1 項合理補償之立法原意。(二)原處分機關以○○○段○○-○○地號土地誤劃入建築用地及現已提出公告土地現值更正案為由，認定該筆土地之徵收補償價格適當，顯有違信賴保護原則外，且與該路段其他徵收之價格有差距，原處分機關事後以更正公告土地現值作為價格差異之主張，不足採信，且依系爭工程協議價購市價參考清冊，其備註欄載明「無高於現值農地實例價格」，顯示原處分機關於協議價購當時提出之市價參考值（6,022 元至 6,718 元），係配合當時徵收標的農地價格進行評估，原處分機關所辯顯係推諉卸責之詞。</p> <p>原處分機關檢卷答辯並補充答辯到部，答辯意旨略以：(一)關於訴願人曾○○等所有○○段○○-○○地號土地部分，係依土地徵收補償市價查估辦法相關規定調查買賣實例、劃設地價區段、查估比準地地價及估計宗地市價，並經 105 年 6 月 8 日地評會 105 年第 4 次會議決定通過物價變動幅度為 102.52%，調整該筆地號宗地市價為每平方公尺 3,281 元。(二)○○○段○○-○○地號土地公告現值，係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，然案內係改以正確使用地類別（農牧用地）估價，乃發生公告現值高於徵收補償價格之現象；並因○○○段○○-○○地號土地經查詢無高於現值農地實例價格，故依北斗地政事務所建議之每平方公尺 6,718 元，進位以每平方公尺 6,800 元作為該筆土地協議價購價格。(三)關於訴願人顏○○所有○○段○○○-○、○○○-○及○○○-○地號土地之地上物部分，蛋雞（即農林作物）依據「彰化縣政府辦理 104 年度徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」規定，遷移費計 60 萬元；蛋雞舍（即建築改良物及畜牧設施）依據「彰化縣彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」規定，補償費計 152 萬 389 元，加上補列畜牧設施遷移費 43 萬 2,400 元，計 195 萬 2,789 元，土地改良物補償費合計 255 萬 2,789 元。</p>
理	一、本件 106 年 8 月 2 日訴願書原記載不服原處分機關 105 年 12 月 6 日府地權

由	<p>字第 1050423141 號領取補償費通知函、106 年 7 月 3 日府地權字第 1060224338 號復議結果函、106 年 7 月 3 日府地權字第 1060223934 號復議結果函、○○○段○○-○地號土地、○○段○○○-○地號等土地之徵收補償行政處分。嗣訴願人於 106 年 11 月 15 日繕具訴願補充理由（二）書到部，載明訴願標的為訴願人曾○○等所有○○○段○○-○○地號土地之徵收補償金、訴願人顏○○所有○○段○○○-○地號等 3 筆土地上之蛋雞遷移費。查訴願人就上開徵收補償金及蛋雞遷移費已踐行異議及復議程序，且經原處分機關以 106 年 7 月 3 日函分別通知訴願人復議結果，爰本件就○○○段○○-○○地號土地之徵收補償金及○○段○○○-○地號等 3 筆土地上之蛋雞遷移費部分之復議結果為實體審查，合先敘明。</p> <p>二、關於原處機關 106 年 7 月 3 日府地權字第 1060224338 號函即○○○段○○-○○地號土地徵收補償費復議結果部分：</p> <p>（一）查訴願人曾○○對○○○段○○-○○地號土地之徵收補償價格不服，於 105 年 12 月 14 日提出異議，嗣於 106 年 2 月 21 日提出復議，經原處分機關以 106 年 7 月 3 日函復議結果。訴願人曾○○、曾○○非原處分機關 106 年 7 月 3 日函復對象，惟渠等亦為○○○段○○-○○地號土地共有人，對該函之復議結果有法律上利害關係，爰認曾○○、曾○○此部分訴願應予實體審理。</p> <p>（二）按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」次按土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為</p>
---	---

正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。……」第 17 條規定：「依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」第 18 條規定：「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。……」第 19 條規定：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。……」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第 21 條第 3 款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。」第 27 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。前項市價變動幅度計算之作業分區，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，並得將地價變動情形相近之鄉（鎮、市、區）合併計算；鄉（鎮、市、區）內地價變動差異大之地區，得予分開計算。」第 30 條規定：「依第二十七條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。」

（三）經查：

1、有關訴願人曾○○等主張○○○段○○-○○地號土地，明顯低於 104 年至 106 年之公告土地現值及協議價購價格乙節。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



整估計之。查系爭〇〇-〇〇地號土地之地價原經提請地評會第105年第2次會議決議依查估單位所提之擬評市價，作為徵收補償地價，並經提請地評會第105年第4次會議決議本次徵收土地市價依業務單位所擬之變動幅度通過（〇〇鄉調整幅度為102.52%）。計算出系爭〇〇-〇〇地號土地徵收土地宗地市價為每平方公尺3,281元。訴願人不服，提出異議及復議。案經地評會106年第3次會議，擬處意見：「本案異議人所有坐落本縣〇〇鄉〇〇段〇〇-〇〇地號土地，其補償費經查處結果維持原查估情形，爰擬仍維持原查估補償之處分。」決議：「照擬處意見通過。」原處分機關尊重地評會之專業判斷，並據以原處分通知其復議結果。揆諸前揭法令規定與上開說明，此部分原處分核無不合，應予維持。

三、關於原處分機關106年7月3日府地權字第10602243934號函其中〇〇段〇〇〇-〇、〇〇〇-〇及〇〇〇-〇地號等土地蛋雞遷移費復議結果部分：

（一）按土地徵收條例第34條規定：「徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：……五、水產養殖物或畜產必須遷移者。前項遷移費查估基準，由中央主管機關定之。」同條第2項規定授權訂定之土地徵收遷移費查估基準第9點規定：「畜產遷移費，各直轄市、縣（市）政府所訂查估之依據不得低於附表四規定之基準。」其附表四規定：「……肉蛋種禽：每隻遷移費用：大隻50元、中隻30元、小隻10元。若屬產蛋期者另增該細目費用5成予以補償其因搬遷致產蛋率下降等損失。肉種禽以26週齡、蛋種禽以22週齡者為產蛋期。9週齡以上者（57日齡以上者）為大隻認定（大）。5至8週齡者（29至56日齡者）為中隻認定（中）。4週齡以下者（28日齡以下者）為小隻認定（小）。蛋雞蛋鴨：依比照肉、蛋種禽標準認定計算。……附註7：蛋雞（鴨）：主要補貼其蛋量減產損失、裝箱費、運輸運用。……」彰化縣政府辦理104年度徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準規定：「……捌、畜禽類補償遷移費：……肉蛋種禽：每隻遷移費用：大隻100元、中隻40元、小隻15元。若屬產蛋期者另增該細目費用5成予以補償其因搬遷致產蛋率下降等損失。肉種禽以26週齡、蛋種禽以22週齡者為產蛋期。9週齡以上者（57日齡以上者）為大隻認定（大）。5至8週齡者（29至56日齡者）為中隻認定（中）。4週齡以下者（28日齡以下者）為小隻認定（小）。蛋雞蛋鴨：依比照肉、蛋種禽標準認定計算。……附註7：蛋雞（鴨）：主要補貼其蛋量減產損失、裝箱費、運輸運用。……」

（二）經查：

1、訴願人顏〇〇於〇〇段〇〇〇-〇、〇〇〇-〇及〇〇〇-〇地號等土地上經營「〇〇畜牧場」，原處分機關於105年11月14日公告該3筆土地之農林作物補償費（蛋雞之遷移費）共計60萬元，該遷移費嗣經原處分機關以106年7月3日復議結果函予以維持。按原處分機關訂有「彰化縣政府辦理104年度徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」，依該查估基準規定，蛋雞每隻遷移費用為大隻100元、中隻40元、小隻15元，其遷移費用較本部訂

定之土地徵收遷移費查估基準為高，且同樣有「屬產蛋期者另增該細目費用 5 成予以補償其因搬遷致產蛋率下降等損失，同時以 22 週齡作為蛋雞之產蛋期」之規定。是本件原處分機關應依上開畜禽補償遷移費查估基準辦理系爭蛋雞遷移費查估作業。

2、原處分機關於 104 年 8 月 5 日赴○○段○○○-○地號等 3 筆土地查估，認定該 3 筆土地上 9 週齡以上(57 日齡以上)之蛋雞數量共 6,000 隻，此有卷附「152 線 14k+500~22k+639 段拓寬工程」農作物調查表可證。原處分機關乃依上開畜禽補償遷移費查估基準，以蛋雞每隻遷移費用為大隻 100 元計算，核定系爭蛋雞遷移費為 60 萬元。惟查，原處分機關於 104 年 8 月 5 日查估時，該畜牧場蛋雞之全部或一部有無進入產蛋期而應依上開畜禽補償遷移費查估基準另以費用 5 成予以補償其因搬遷致產蛋率下降等損失之情形？原處分機關答辯並未說明，地評會 106 年第 3 次會議亦僅依原處分機關擬處意見「本案異議人所有坐落本縣○○鄉○○段○○○-○、○○○-○及○○○-○地號土地之地上物，其補償費經查本府複估查處結果維持原查估情形，除畜牧設施予以複估補列外，其餘複估查處情形仍維持原查估補償之處分。」即照案通過，並未針對產蛋期加成補償 1 事予以考量，原處分機關並據以 106 年 7 月 3 日府地權字第 1060223934 號函復復議結果。是原處分機關辦理系爭蛋雞遷移費查估作業，是否業依規定確實辦理？尚非無疑。揆諸上開法規及說明，原處分此部分應予撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。

四、綜上論結，本件訴願為部分有理由、部分無理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項及第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

(六)牛埔溪排水函仔口橋下游改善工程行政資訊事件(訴願案號：1060520076)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1060520076)
發文日期	106/11/27
發文字號	台內訴字第 1060075829 號
訴 願 人	
原處分機關	屏東縣政府
訴願人因請求提供行政資訊事件，不服屏東縣政府 106 年 8 月 31 日屏府地價字第 10628938700 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於一個月內由原處分機關另為適法之處分。
事實	<p>緣訴願人所有坐落屏東縣東港鎮 0 段 0 地號土地，經原處分機關以 105 年 11 月 16 日屏府地權字第 10577381901 號公告徵收作為辦理「牛埔溪排水函仔口橋下游改善工程」用地，公告期間訴願人提出異議，案經原處分機關 106 年 1 月 26 日函復訴願人評定價格已合理覈實反映徵收補償市價。訴願人不服，提起復議。經屏東縣地價及標準地價評議委員會 106 年第 3 次會議審議結果：仍維持原評定地價，原處分機關乃以 106 年 7 月 24 日屏府地價字第 10623352400 號函復訴願人復議結果，並於 106 年 7 月 26 日送達訴願人。訴願人於 106 年 8 月 7 日向原處分機關提出陳情異議書，請求原處分機關提供徵收補償查估相關資料後，再行起算訴願期限。案經原處分機關以 106 年 8 月 15 日屏府地價字第 10627232400 號函復略以：「有關台端……陳請本府提供相關資料併送達後，再起算訴願期限一事……說明：……二、查台端所陳事項並無相關依據。惟如不服本府 106 年 7 月 24 日屏府地價字第 10623352400 號函復復議結果者，仍請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，於文到(前經 106 年 7 月 26 日送達)之次日起 30 日內，儘速繕具訴願書向本府遞送，以維台端權益。」訴願人復於 106 年 8 月 23 日再次提出陳情異議書，案經原處分機關以 106 年 8 月 31 日屏府地價字第 10628938700 號函復略以：「有關台端陳情……應將相關資料檢送予台端再起算訴願期限一案，……說明：……二、……為政府資訊公開法第 18 條所明訂；爰此，茲因台端申請相關資料，屬本府作成徵收補償價格決定前之前置作業，是本案依前開規定不予提供並以 106 年 8 月 15 日屏府地價字第 10627232400 號函答覆在案，尚請台端諒察。……」</p> <p>訴願人對 106 年 8 月 31 日函不服，主張：(一)徵收補償大潭新庄地價每平方公尺 2,011 元與前一期同段比準地、當期公告現值比較明顯偏低，有調整修正必要。(二)依照土地徵收補償市價查估辦法，對土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，有調整為每平方公尺為 2,600 元至 2,700 元間之必要。(三)其為估算地價偏低覆議需要，欠缺相關資料，向縣府申請「牛埔溪排水函仔口橋下游改善工程」徵收土地市價查估作業相關資料，縣府假借前置作業為由拒絕提供，顯有不當。行政機關所行徵收補償作業亦非情報單位秘密組織偵辦作業，本於公義公正公開原則，應公告周知，試問何來前置作業、機密云云，提起訴願。</p>

	<p>原處分機關檢卷答辯，答辯意旨略以：本案查估單位依土地徵收市價查估辦法規定所為查估過程之文件並非補償結果，尚需提交地價評議委員會審議評定通過後，始得作為徵收補償市價之依據，應屬政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3 款「政府機關作成意思決定前，內部單位之擬稿或其他準備之作業」；本案訴願人所請提供之買賣實例時間內容及推估比準地、徵收宗地市價相關資料，僅為本府為辦理本案工程用地取得市價查估之過程，尚無所稱對公益有必要，是本府就個案具體事實審認結果不予提供，依法尚無不符。</p>
理由	<p>一、按政府資訊公開法第 3 條規定：「本法所稱政府資訊，指政府機關於職權範圍內作成或取得而存在於文書、圖畫、照片、磁碟、磁帶、光碟片、微縮片、積體電路晶片等媒介物及其他得以讀、看、聽或以技術、輔助方法理解之任何紀錄內之訊息。」第 5 條規定：「政府資訊應依本法主動公開或應人民申請提供之。」第 18 條規定：「政府資訊屬於下列各款情形之一者，應限制公開或不予提供之：一、經依法核定為國家機密或其他法律、法規命令規定應秘密事項或限制、禁止公開者。二、公開或提供有礙犯罪之偵查、追訴、執行或足以妨害刑事被告受公正之裁判或有危害他人生命、身體、自由、財產者。三、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。但對公益有必要者，得公開或提供之。……政府資訊含有前項各款限制公開或不予提供之事項者，應僅就其他部分公開或提供之。」</p> <p>二、本件訴願人於 106 年 8 月 23 日再次陳請原處分機關依政府資訊公開法第 7 條規定公開「3 個使用性質相近一般農業區農牧用地買賣實例含時間、推估比準地、徵收宗地市價相關資料、地籍圖、地價區段圖、套繪圖等圖籍相關資料」再起算訴願期限，案經原處分機關以 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。關於訴願人申請原處分機關提供徵收補償價格決定前之資料案卷，包括「3 個使用性質相近一般農業區農牧用地買賣實例含時間、推估比準地、徵收宗地市價相關資料、地籍圖、地價區段圖、套繪圖等圖籍相關資料」其中關於地籍圖、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。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。至訴願人請求原處分機關提供徵收補償查估相關資料後，再行起算訴願期限，</p>



於法無據，併予敘明。

三、從而，原處分機關以 106 年 8 月 31 日屏府地價字第 10628938700 號函復訴願人：因訴願人申請相關資料，屬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。揆諸首揭法條規定及上開說明，原處分即有可議，應由本部予以撤銷。

四、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 1 項規定，決定如主文。

(七)雲林縣莿桐鄉都市計畫區 9 號道路開闢工程(訴願案號：1070380089)

案 號	內政部訴願決定書(案號：1070380089)
發 文 日 期	107/12/24
發 文 字 號	台內訴字第 1072200566 號
訴 願 人	○○○
原處分機關	雲林縣政府
訴願人因徵收補償事件，不服雲林縣政府 107 年 8 月 9 日府地權二字第 1072713085 號函處分，提起訴願，本部決定如下：	
主 文	原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。
事 實	<p>緣雲林縣莿桐鄉公所為辦理「雲林縣莿桐鄉都市計畫區 9 號道路開闢工程」需用，申請徵收雲林縣莿桐鄉(下同)埔南段 144-1 地號等 10 筆土地，合計面積 0.061350 公頃，報經本部以 106 年 7 月 10 日台內地字第 1060047192 號函核准徵收，並經原處分機關據以 106 年 7 月 31 日府地權一字第 1062711370A 號公告(下稱 106 年 7 月 31 日公告)徵收補償在案(公告期間自 106 年 8 月 1 日至 106 年 8 月 30 日止)。其中訴願人所有埔北段 700-1、706-1 地號、埔南段 144-1 地號及樹子段 603-141、603-122 地號等 5 筆土地位於上開徵收範圍內，訴願人因其中埔北段 700-1、706-1 地號土地補償地價低於公告土地現值，於 106 年 8 月 28 日提出異議，經原處分機關以 106 年 11 月 1 日府地價二字第 1062715820 號函(下稱 106 年 11 月 1 日函)復訴願人查處情形，訴願人不服上開查處結果，就其所有埔北段 700-1、706-1 地號及埔南段 144-1 地號等 3 筆土地(下合稱系爭土地)提出復議，原處分機關依土地徵收條例第 22 條規定，就系爭土地提請雲林縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)107 年 2 月 26 日 107 年第 2 次會議復議，決議系爭土地均維持原補償價額。原處分機關遂以 107 年 8 月 9 日府地權二字第 1072713085 號函(下稱 107 年 8 月 9 日函)通知訴願人復議結果。訴願人不服，主張：公告現值之「地價區段之劃分及各區段之地價」及土地徵收之「土地徵收補償市價及市價變動幅度」均為地評會評議事項，但其所有埔北段 700-1、706-1 地號土地之公告現值為 6,230 元高於土地徵收補償市價，地評會所評議之公告現值與徵收補償市價出現該等價差，造成訴願人所得領受之補償價額減少等語，提起訴願。</p> <p>原處分機關檢卷答辯及補充答辯到部，答辯意旨略以：上述價差起因於系爭土地於計算公告土地現值時所屬地價區段及計算徵收地價時所屬地價區段，兩者區段範圍不同，故所毗鄰之區段、區段線長度及地價自有不同，導致兩者價差等語。</p>
理 由	<p>一、本件訴願人於訴願書所載不服之行政處分書為原處分機關 106 年 7 月 31 日公告、106 年 11 月 1 日函及 107 年 8 月 9 日函，分別為本案徵收補償公告、異議查處結果通知函及復議結果通知函，因訴願人以不服系爭土地徵收補償價額為由，依序提出異議、復議，並分別經原處分機關以 106 年 11 月 1 日函及 107 年 8 月 9 日函復訴願人查處及復議結果，爰認原處分機關 107 年 8 月 9 日函為</p>

本件訴願標的，先予敘明。

二、按土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」次按土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」再按土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第 4 條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第 6 條規定：「依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。前項收益實例，指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。第一項調查得採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）之資訊。」第 10 條第 1 項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第 3 項規定：「公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。」第 13 條規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積……四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」第 17 條規定：「依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九

月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」第 18 條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就其代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第 19 條規定：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。以收益法估計之比準地收益價格，與第一項估計之比較價格，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。」第 20 條第 1 項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條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。……」第 21 條第 1 項第 3 款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算……三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。」第 22 條第 1 項規定：「都市計畫區內公共設施保留地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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。」第 2 項規定：「前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。」第 3 項規定：「第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。」第 4 項規定：「都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。」第 5 項規定：「公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。」第 23 條規定：「前條第二項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：……四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」

三、本件原處分機關公告徵收系爭土地作為辦理「雲林縣荊桐鄉都市計畫區 9 號道路開闢工程」用地，訴願人認為補償地價偏低提出異議、復議，經原處分

機關提交地評會 107 年 2 月 26 日 107 年第 2 次會議復議，決議系爭土地均維持原徵收補償價額每平方公尺 4,800 元。原處分機關據以 107 年 8 月 9 日府地權二字第 1072713085 號函訴願人復議結果，訴願人認原處分機關對系爭土地之徵收補償價格低於埔北段 700-1、706-1 地號土地 106 年公告土地現值每平方公尺 6,230 元。提起訴願。依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，系爭土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價。茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成臚述如下：

(一) 劃分地價區段：

按查估辦法第 10 條第 1 項、第 3 項規定，劃分地價區段時，應斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地利用現況等影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。又公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。

經查，系爭土地為都市計畫內公共設施保留地(道路用地)，原處分機關依上開規定，考量地價之差異、當地土地使用管制與交通運輸等影響地價因素，將系爭土地劃入 P001-00 地價區段(區段中心西側距離巨高企業有限公司約 300 公尺，西北側距離和平路 30 巷約 250 公尺，東南側距離荊桐南路 1 段約 200 公尺之公共設施保留地)。

另將毗鄰系爭土地所屬地價區段之土地，性質屬公共設施保留地者，依查估辦法第 10 條第 3 項規定單獨劃設地價區段，於西側劃設 P002-00 地價區段、東側劃設 P003-00 地價區段。性質非屬公共設施保留地者，南側劃設 P005-00 地價區段(農業區)、東北側劃設 P006-00 地價區段(農業區)及西北側劃設 P007-00 地價區段(住宅區)，此有卷附地價區段勘查表及地價區段圖影本在卷可稽，經核尚無違誤。

(二) 選取比準地、估計土地正常單價之形成及查估比準地地價：

按查估辦法第 18 條規定，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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。次按查估辦法第 19 條規定，比準地之查估地價，係於同一地價區段內選擇 1 至 3 件比較標的，經由個別因素調整推估比準地試算價格後，再考量價格形成因素之相近程度而決定。又查估辦法第 22 條第 1 項規定，都市計畫區內公共設施保留地區段地價應以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。

查本件系爭土地劃屬第 P001-00 地價區段，為公共設施保留地，依查估辦法第 22 條第 1 項規定，應以其毗鄰之非公共設施保留地即南側毗鄰之 P005-00 地價區段(農業區)、東北側毗鄰之 P006-00 地價區段(農業區)及西北側毗鄰之 P007-00 地價區段(住宅區)之區段地價平均計算，爰於該 3 個地價區段分別選取埔南段 334 地號、197 地號及埔北段 1150 地號土地作為比準地。

又本案以 105 年 9 月 1 日為估價基準日，案例蒐集期間原為 105 年 3 月 2 日至 105 年 9 月 1 日，因上開期間成交案例少且無適當案例，故依查估辦法第 17 條

第3項規定，放寬案例蒐集期間為104年9月2日至105年9月1日，各地價區段所選取買賣實例及查估比準地地價如下：

1. 第P005-00地價區段（農業區）：

選取位於第P012-00地價區段之大埔尾段2943地號特定農業區農牧用地(交易日期為105年5月31日)，土地正常單價為每平方公尺2,062元，調整至基準日為每平方公尺2,062元，作為比較標的1；位於第P013-00地價區段之荊桐段1997地號特定農業區農牧用地(交易日期為105年4月25日)，土地正常單價為每平方公尺2,569元，調整至基準日為每平方公尺2,569元，作為比較標的2。所選取之比準地即埔南段334地號土地與上開比較標的進行個別因素調整後，比較標的1價格形成因素之相近程度為較低，試算價格為3,531元，比較標的權重為30%；比較標的2價格形成因素之相近程度為較高，試算價格為3,935元，比較標的權重為70%，推估比準地比較價格為3,814元，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P005-00地價區段之比準地地價為每平方公尺3,900元，並依查估辦法第22條第2項規定，以比準地地價每平方公尺3,900元為第P005-00地價區段之區段地價。

2. 第P006-00地價區段（農業區）：

選取位於第P014-00地價區段之荊桐段1083地號特定農業區農牧地(交易日期為105年3月4日)，土地正常單價為每平方公尺2,036元，調整至基準日為每平方公尺2,036元，作為比較標的1；位於第P015-00地價區段之和平段273地號農業區土地(交易日期為104年12月25日)，土地正常單價為每平方公尺1,800元，調整至基準日為每平方公尺1,800元，作為比較標的2。

所選取之比準地即埔南段197地號與上開比較標的進行個別因素調整後，比較標的1價格形成因素之相近程度為較低，試算價格為2,596元，比較標的權重為40%；比較標的2價格形成因素之相近程度為較高，試算價格為2,096元，比較標的權重為60%，推估比準地比較價格為2,296元，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P006-00地價區段之比準地地價為每平方公尺2,300元，並依查估辦法第22條第2項規定，以比準地地價每平方公尺2,300元為第P006-00地價區段之區段地價。

3. 第P007-00地價區段（住宅區）：

選取位於第P016-00地價區段之和平段319-9、319-12地號住宅區土地(交易日期為104年12月8日)，土地正常單價為每平方公尺22,628元，調整至基準日為每平方公尺22,628元，作為比較標的1。

選取位於第P017-00地價區段之和平段507、511地號住宅區土地(交易日期為105年5月31日)，土地正常單價為每平方公尺15,671元，調整至基準日為每平方公尺15,671元，作為比較標的2。

選取位於第P018-00地價區段之埔子段22地號等7筆住宅區土地(交易日期為105年3月7日)，土地正常單價為每平方公尺16,637元，調整至基準日為每平方公尺16,637元，作為比較標的3。

所選取之比準地即埔北段 1150 地號土地與上開比較標的進行個別因素調整後，比較標的 1 價格形成因素之相近程度為較低，試算價格為 21,750 元，比較標的權重為 32%；比較標的 2 價格形成因素之相近程度為較高，試算價格為 15,243 元，比較標的權重為 35%；比較標的 3 價格形成因素之相近程度為普通，試算價格為 16,396 元，比較標的權重為 33%；推估比準地比較價格為 17,706 元，再依查估辦法第 21 條第 1 項第 3 款規定進位，決定第 P007-00 地價區段之比準地地價為每平方公尺 17,800 元，並依查估辦法第 22 條第 2 項規定，以比準地地價每平方公尺 17,800 元為第 P007-00 地價區段之區段地價。

上開所述，有卷附買賣實例調查估價表、比較法調查估價表及比準地地價估計表等影本可憑，核與查估辦法第 18 條至第 22 條規定無違。

(三) 估計宗地市價，提交地評會評定：

按查估辦法第 22 條、第 23 條第 4 款及第 5 款規定，都市計畫區內公共設施保留地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，並以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。

依上開規定，系爭土地所在之第 P001-00 地價區段之區段地價，應以其毗鄰之非公共設施保留地第 P005-00 (農業區)、P006-00 (農業區)、P007-00 (住宅區) 地價區段之區段地價平均計算，如上所述，其分別之區段地價為每平方公尺 3,900 元、2,300 元及 17,800 元，與系爭土地所在之第 P001-00 地價區段之區段線長度各為 6,220 公分、4,562 公分及 1,236 公分，總長度為 12,018 公分，決定第 P001-00 地價區段之區段地價為每平方公尺 4,800 元

【 $(6,220 \times 3,900 + 4,562 \times 2,300 + 1,236 \times 17,800) / 12,018$ 】，又依查估辦法第 22 條第 5 項規定，宗地地價以所屬地價區段之區段地價為準，故宗地地價為每平方公尺 4,800 元，此有卷附公共設施保留地地價加權平均計算表影本可稽，並經地評會 105 年 11 月 15 日 105 年第 3 次會議評議通過，復經地評會 107 年 6 月 23 日 107 年第 3 次會議評議通過荊桐鄉全鄉市價變動幅度為 101.49%，經調整計算系爭土地徵收補償市價為每平方公尺 4,872 元，此有相關會議紀錄及市價變動幅度評議表影本附卷可稽，相關程序經核尚無違誤。

四、然查：

(一) 系爭土地之 106 年度公告土地現值分別為埔北段 700-1、706-1 地號土地每平方公尺 6,230 元、埔南段 144-1 地號土地每平方公尺 1,400 元，均與系爭土地每平方公尺 4,872 元補償價額相距甚大，此點亦為訴願人所主張。依平均地權條例第 46 條規定，直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。次依地價調查估計規則第 6 條規定，調查買賣或收益實例時，應依買賣或收益實例調查估價表之項目調查並填寫之。及同規則第 17 條之第 1 項及第 3

項規定，地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日。第1項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為前1年9月2日至當年9月1日。

而查估辦法第6條第1項規定，依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。被徵收土地之市價亦係由蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例而得出。及同辦法第17條第1項規定，依第13條估計之土地正常單價或第13條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。前項估價基準日為每年9月1日者，案例蒐集期間以當年3月2日至9月1日為原則。估價基準日為3月1日者，案例蒐集期間以前1年9月2日至當年3月1日為原則。是以，公告土地現值及徵收補償價額其二者皆由案例蒐集期間之調查買賣或收益實例而得出。本案系爭土地之公告土地現值案例蒐集期間為104年9月2日至105年9月1日，另徵收補償價額案例蒐集期間亦為104年9月2日至105年9月1日，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。

(二)況依89年2月2日公布之土地徵收條例第30條第1項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。」其因以公告土地現值加成補償方式各方指教意見甚多，目前無論相關機關、專家學者，或民間反應，均不乏主張採市價補償，使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地，較為公平合理。故於101年1月4日修正公布土地徵收條例第30條第1項為「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。……」，被徵收土地之補償價額由公告土地現值改為按宗地市價發給，是以，揆諸土地徵收條例第30條之修法歷程，公告土地現值亦得作為徵收補償價額之參考，另按本部地政司公布地價統計資料之「歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表」所示，雲林縣106年公告土地現值占一般正常交易價格百分比為91.13%，並無明顯差距，惟本案系爭土地106年度公告土地現值埔北段700-1、706-1地號土地(面積分別15.32、110.03平方公尺)每平方公尺6,230元、埔南段144-1地號土地(面積為12.87平方公尺)每平方公尺1,400元，均與系爭土地每平方公尺4,872元補償價額相距過大，且原處分機關亦未能說明其價差之合理性。

五、從而，原處分機關以107年8月9日函通知訴願人復議結果，仍維持系爭土地補償價額均為每平方公尺4,872元，揆諸首揭法令規定與上開說明，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，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第81條第2項規定，決定如主文。