

高雄高等行政法院判決

109年度訴字第470號

111年3月9日辯論終結

原告 嘉盈加油站企業有限公司

代表人 王麗瑛

訴訟代理人 楊博勛律師

被告 臺南市政府

代表人 黃偉哲

訴訟代理人 林順福

吳政霖

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國109年10月27日台內訴字第1090420548號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

一、訴願決定及原處分（即被告109年7月10日府地價字第1090777385號函）均撤銷。

二、被告對於原告109年3月18日復議書就徵收補償價額之申請，應依本判決之法律見解另為適法之處分。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

（一）被告為辦理「臺南市六甲區西側外環道路工程（南段）」下稱系爭工程），申請徵收包含原告所有臺南市六甲區七甲段133-4、133-5、134-6、134-11、134-15、134-17地號土地（下稱系爭土地）在內之同段133-3地號等13筆面積合計0.072200公頃土地，經內政部以民國107年6月19日台內地字第1071303977號函核准徵收，被告據以107年7月9日府地用字第1070762091A號公告徵收補償，公告期間自107年7月10日起至107年8月8日止。嗣原告對系爭土地之徵收補償價額為每平方公尺新臺幣（下同）7,632元不服，於107年8月8日提出

01 異議，經被告以107年9月18日府地價字第1070980894號函復
02 查處結果。原告不服查處結果，於107年10月15日提出復
03 議，經被告提請臺南市地價及標準地價評議委員會（下稱地
04 評會）於107年11月26日107年第7次會議復議，決議維持原
05 徵收補償價格，被告乃以107年12月14日府地價字第1071413
06 144號函通知原告。原告不服，提起訴願，被告審查認原徵
07 收補償市價報告書部分內容有重為調查並估價之必要，爰以
08 108年2月27日府地價字第1080240686號函通知原告撤銷其10
09 7年12月14日府地價字第1071413144號函，並副知內政部。

10 (二)嗣被告重新調查後，再提請地評會於108年4月15日108年第2
11 次會議復議，決議略以：「……修正本會107年第7次會議第
12 2案件決議內容……P006-00區段之區段線長度增加為9,077
13 公分，P001-00區段價格按毗鄰區段線長度加權計算後修正
14 為每平方公尺8,200元，則區段內全部宗地（含系爭土地）1
15 07年徵收補償市價均修正為每平方公尺8,200元……復按六
16 甲區107年市價變動幅度（100.41%）調整徵收補償價額，
17 則P001-00區段內全部宗地（含系爭土地）經調整後107年土
18 地徵收補償市價為每平方公尺8,234元。」被告遂以108年5
19 月10日府地價字第1080565698A號函通知原告復議結果。原
20 告不服，提起訴願，經內政部審認：因都市計畫土地與非都
21 市土地，兩者在性質上與法規上，實質管制內容均不相同，
22 價格形成因素（區域因素、個別因素）迥然有別。是非都市
23 土地無法與都市土地類比，作為都市土地之比較標的。本件
24 被告查估都市計畫內工業區地價區段之區段地價，選取都市
25 計畫外之特定農業區丁種建築用地之買賣實例作為比較標
26 的，於法顯有違誤，遂以108年8月29日台內訴字第10800444
27 41號訴願決定撤銷原處分，於2個月內由被告另為適法之處
28 分。被告即據以重新選取都市○○○○○○區案例進行查估
29 後，提經108年11月25日108年第7次地評會決議通過系爭土
30 地徵收補償市價修正為每平方公尺8,900元。原告仍認徵收
31 補償價格過低，於109年2月6日提出異議，經被告以109年2

01 月19日府地價字第1090185644號函復查處情形，原告猶不服
02 查處結果，於109年3月18日提出復議，經被告提請地評會10
03 9年5月29日109年第3次會議復議，決議維持系爭土地徵收補
04 償價格（加計市價變動幅度100.41%後為每平方公尺8,937
05 元），被告即據以109年7月10日府地價字第1090777385號函
06 （下稱原處分）通知原告復議結果後，原告提起訴願，經遭
07 決定駁回，於是提起行政訴訟。

08 二、原告起訴主張及聲明：

09 （一）主張要旨：

10 1、本件案例蒐集期間（105年9月2日至106年9月1日）既有六甲
11 區七甲段121～150地號土地於106年5月成交價格每坪41,610
12 元（即每平方公尺12,586.9元）之買賣實例；亦有六甲區七
13 甲段121～150地號土地於106年3月成交價格每坪19,445元
14 （即每平方公尺5,882元），該二筆土地皆為整筆移轉，且
15 後者在P005-00地價區段內，非屬查估辦法第7條或第8條之
16 特殊買賣交易情形，則原處分就地價區段選擇或比準地之擇
17 定，並未納入上開案例，即非適法。

18 2、又六甲區龜子港段390-13地號及六甲區港子頭段585地號土
19 地距離系爭土地並不遠，且均屬鄉村區乙種建築用地，與系
20 爭土地之性質相近，應得為本件地價參考之標的；另原告亦
21 整理鄰近地段成交之價格資料，亦請斟酌作為本件地價參考
22 之標的。綜上，原告所有系爭土地之徵收補償價格形成過程
23 並無法反應真實之市價，應將原處分撤銷，另為適法之處
24 分，以維權益。

25 （二）聲明：訴願決定及原處分均撤銷；被告應另為適法之處分。

26 三、被告答辯及聲明：

27 （一）答辯要旨：

28 1、茲就徵收補償價格之形成，分述如下：

29 （1）估價基準日：106年9月1日。

30 （2）用地範圍區段劃分：本案屬都市計畫內帶狀公共設施保留
31 地，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、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，並視臨街情形或原建築使用情形及二側非保留地地價區段差異，將系爭土地劃屬P001-00公保地地價區段、毗鄰部分劃設2個非公保地地價區段。系爭土地所屬徵收範圍公保地地價區段為P001-00地價區段係臺南市六甲區西側外環道路工程之道路用地（毗鄰非保留地區段P005-00、P006-00）。毗鄰部分共劃設2個非公保地地價區段即①P005-00地價區段：官田區台南市六甲區西側外環道路工程以西、中華路南側、六甲奇蹟二期社區以東之農業區建地目；②P006-00地價區段：六甲區台南市六甲區西側外環道路工程以東、中華路南側之工業區（臨街地）。

- (3) 案例選取及蒐集期間：因本案非公保地地價區段於案例蒐集期間內（106年3月2日至106年9月1日）無適當實例，爰依查估辦法第17條但書規定於附近地區選擇4件估價基準日前一年內（105年9月2日至106年9月1日）使用性質、條件相似之買賣實例並劃設4個買賣實例地價區段如下：①P104-00地價區段：官田區台南市六甲區西側外環道路工程以西、中華路北側、六甲奇蹟二期社區以東之農業區建地目，於區段內選取買賣實例1件即買賣實例編號4：農業區建地目，六甲區七甲段30地號，106年3月29日交易，土地正常單價為每平方公尺5,882元。②P107-00地價區段：官田區南113（寶福農牧場至端麟鐵工廠）西側之農業區建地目，於區段內選取買賣實例1件即買賣實例編號5：農業區建地目，官田區角秀段32-8、322-16地號，105年10月17日交易，土地正常單價為每平方公尺4,530元。③P103-00地價區段：柳營區柳營路三段（義士路五段至富成手工洗車場）西側之乙種工業區，於區段內選取買賣實例1件即買賣實例編號3：乙種工業區，柳營區人和段958-1、958-2地號，106年1月25日交易，土地正常單價為每平方公尺15,762元。④P106-00地價區段：下營區公園路（加油站至工業街）南側之乙種工業區，於區段內選

取買賣實例1件即買賣實例編號6：乙種工業區，下營區下營段2257地號，106年7月17日交易，土地正常單價為每平方公尺11,227元。

(4)毗鄰非公保地區段選取比準地及比準地地價查估：依查估辦法第18條規定，於毗鄰非公保地區段內選取具有代表性之土地為該區段之比準地，進行價格日期、區域因素及個別因素調整，並考量價格形成因素之相近程度，估計毗鄰各非公保留地區段比準地地價。①P005-00農業區建地目區段：選取區段內具代表性之官田區角秀段1-15地號為比準地，並以買賣實例4、5估計該比準地地價，查估後比準地地價為每平方公尺7,000元（買賣實例4調整價格日期1.30%、區域因素0.00%、個別因素15.75%；買賣實例5調整價格日期-0.90%、區域因素33.25%、個別因素18.75%）。②P006-00工業區區段：選取區段內具代表性之六甲區七甲段131-5地號為比準地，並以買賣實例3、6估計該比準地地價，查估後比準地地價為每平方公尺11,100元（買賣實例3調整價格日期0.50%、區域因素-32.00%、個別因素2.75%；買賣實例6調整價格日期0.20%、區域因素-4.50%、個別因素3.25%）。

(5)估計宗地地價：經按毗鄰P005-00（11,259cm）及P006-00（9,077cm）二個非公保地之區段線比例加權平均計算P001-00區段地價，計算後P001-00之區段地價為每平方公尺8,900元，則系爭土地宗地市價即為每平方公尺8,900元，經地評會108年11月25日第7次會議評議通過，並依查估辦法第30條規定，按六甲區107年全區市價變動幅度（地評會107年第3次會議評定為100.41%）計算調整系爭土地調整後之公告徵收補償地價為每平方公尺8,937元，查估過程於法尚無違誤。

2、原告所提六甲區七甲段121～150地號（106年5月成交，每平方公尺12,586.9元）即六甲區七甲段130-36、130-62地號等2筆土地，該交易包含增建或未登記建物，且買賣後於106年12月與鄰地同段130-35、130-61地號土地辦理合併登記，復

01 以該成交案例標的係屬農業區，與本件毗鄰非公保地區段為
02 「農業區『建』地目」及「工業區」等使用管制條件不同，
03 爰此，該筆交易因含地上建物、有合併使用且使用管制不同
04 等情形而無法有效掌握及量化調整，依查估辦法第7條規定
05 不予採用為比較標的。

06 3、另原告所提六甲區七甲段121～150地號土地（106年3月交
07 易，每平方公尺5,882元）即六甲區七甲段30地號土地，該
08 筆交易於本件已採用為買賣實例4，惟其劃屬P104-00地價區
09 段（中華路北側），非屬徵收範圍毗鄰非公保地P005-00地
10 價區段（中華路南側）。

11 （二）聲明：原告之訴駁回。

12 四、爭點：被告為確定本件補償價額所進行之查估程序是否合
13 法？

14 五、本院的判斷：

15 （一）前提事實：

16 1、如爭訟概要欄所記載的事實，已經兩造各陳在卷，並有被告
17 107年7月9日府地用字第1070762091A號公告（第1-4頁）、
18 原告107年8月7日異議書函（第5頁）、被告107年9月18日府
19 地價字第1070980894號函（第6-9頁）、原告107年10月15日
20 異議狀（第10-13頁）、被告107年12月14日府地價字第1071
21 413144號函（第14頁）、原告108年1月15日訴願書（第15-2
22 2頁）、被告108年2月27日府地價字第1080240686號函（第3
23 8頁）、被告108年5月10日府地價字第1080565698A號函（第
24 43-44頁）、原告108年6月30日訴願書（第45-53頁）、內政
25 部108年8月28日台內訴字第1080044441號訴願決定書（第64
26 -73頁）附原處分卷A；及108年11月25日108年第7次地評會
27 會議紀錄附本院卷（第340-344頁）；以及原告109年2月6日
28 異議書（第74-77頁）、被告109年2月19日府地價字第10901
29 85644號函（第78-83頁）、原告109年3月18日復議書（第84
30 -87頁）、原處分（第88-89頁）、原告109年8月10日訴願書
31 （第90-99頁）、內政部109年10月27日台內訴字第10904205

48號訴願決定書（第100-109頁）附原處分卷A可查，足以信實。

2、又被告自陳於法定案例蒐集期間之半年內（即106年3月2日至同年9月1日）共調查15個買賣實例，但僅就其中2個選取為比較標的之買賣實例4即六甲區七甲段30地號（農業區建地目）及買賣實例6即下營區下營段2257地號（乙種工業區）土地有填寫買賣實例調查估價表；另又放寬蒐集期間為半年以上至1年（即105年9月2日至106年3月1日）而增加蒐集18個買賣實例，亦僅就其中2個經選取為比較標的之買賣實例即柳營區人和段958-1、958-2地號（乙種工業區）及官田區角秀段322-8、322-16地號（農業區建地目）土地有填寫買賣實例調查估價表；其餘未經選取為比較標的之買賣實例均未填寫買賣實例調查估價表等事實（詳見本院卷第287-289頁109年12月15日準備程序筆錄），有被告所提經選取之4個比較標的清單（本院卷第200頁）暨買賣實例調查估價表（本院卷第146-149頁）、案例蒐集期間放寬前後調查之買賣實例分布圖（本院卷第201-207頁）為憑，堪信屬實。

（二）被告為確定其補償價額所進行之查估程序並不合法：

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。」及「（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。」分別為土地徵收條例第30條及同條例施行細則第30條第1項所明定。準此，作為被徵收土地補償地價之徵收當期市價之確定，明定其應

踐行之法定程序，而查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項，則授權土地徵收之中央主管機關訂定，是內政部依此授權訂定之查估辦法具法規命令之性質，所規定之地價調查估計程序，相關機關辦理土地徵收補償之市價查估應受其拘束外；又要求相關機關在具體化「徵收當期之市價」時，應遵守上開程序，亦有保障被徵收土地所有人能依徵收當期之市價獲得適法補償之功能。因此，相關機關辦理土地徵收補償之市價查估時，規定之程序不得擅予變更，倘主管機關有未遵守查估辦法辦理市價查估程序之情形，則依此認定之補償價格為地價補償，尚難謂被徵收土地所有人已受合法之地價補償。

- 2、又按查估辦法第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。」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8條規定：「（第1項）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法調查估價表：一、交易價格、租金或權利

金等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條規定：「（第1項）土地徵收補償市○○○○○○○○○○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、第2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條第1項至第4項規定：

「（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。」

- 3、再按查估辦法第4條規定，土地徵收補償市價查估之辦理程序為：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。依此程序，及上述查估辦法之規定，辦理土地徵收補償市價查估，應先調查案例蒐集期間之買賣實例，案例蒐集期間原則上為估價基準日（含當日）前6個月，案例蒐集期間內無適當實例時，始得

01 放寬至估價基準日前1年內。蒐集市場買賣實例後，如買賣
02 實例之價格明顯偏高或偏低，則應視有無查估辦法第7條及
03 第8條規定之特殊情況，而就實例進行價格修正或調整，並
04 將之記載於買賣實例調查估價表，以估計買賣實例之土地正
05 常單價，僅於影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整
06 時，始得不予採用作為買賣實例。再以此為基礎，於預定徵
07 收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取比準
08 地，並以估價基準日調整後之土地正常單價，於同一地價區
09 段內選擇1至3件比較標的，就其價格進行個別因素調整，推
10 估比準地試算價格，並考量價格形成因素之相近程度，以決
11 定比準地地價。如同一地價區段內無法選取或不宜選取比較
12 標的者，得於其他與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一
13 或鄰近鄉、鎮、市、區土地選取比較標的，並進行區域因素
14 及個別因素調整，以查估比準地地價，再據以估計徵收土地
15 宗地單位市價，並提交地評會評定。又依查估辦法第19條第
16 1項第1款之規定，買賣實例須依同辦法第13條估計土地正常
17 單價，並經調整至估價基準日後，始為比較標的之選擇，因
18 此在買賣實例之土地正常單價決定前，查估機關尚無從知悉
19 何筆買賣實例將被選定為比較標的。是以，依土地徵收補償
20 市價查估辦理之程序，查估機關於蒐集市場買賣實例階段，
21 尚無從預知哪些買賣實例會成為比較標的。從而，倘若查估
22 機關調查買賣實例，未就案例蒐集期間之全部買賣實例依規
23 定填載買賣實例調查估價表，而僅就採為比較標的之買賣實
24 例填寫時，因為地評會對於案例蒐集期間之買賣實例，是否
25 果如查估機關所認應不予採用或不宜選取作為比較標的，並
26 無資料可供查核審認，地評會在此事實基礎下，作成評定結
27 果決議維持原補償價格，則有基於錯誤或不完整事實為判斷
28 之瑕疵，而屬違法（最高行政法院108年度判字第83號、108
29 年度判字第539號、109年度判字第333號參照）。

30 4、經查，(1)被告為辦理系爭工程而經內政部核准徵收之系爭土
31 地劃屬P001-00公共設施保留地地價區段，為都市計畫道路

01 用地【臺南市六甲區西側外環道路工程（南段）之道路用
02 地】，並毗鄰P001-01、P001-02、P001-08等公共設施保留
03 地地價區段及P005-00農業區地價區段與P006-00工業區地價
04 區段等可供建築使用之非公共設施保留地地價區段；(2)本件
05 估價基準日為106年9月1日，案例蒐集期間為106年3月2日至
06 106年9月1日，被告以上述案例蒐集期間之半年內成交案例
07 較少且無適當實例為由，依查估辦法第17條第3項規定，放
08 寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內，即以105年9月2日至
09 106年9月1日為買賣實例蒐集期間；(3)被告於P005-00農業區
10 地價區段，選取區段內具代表性之官田區角秀段1-15地號土
11 地作為比準地，並以六甲區七甲段30地號（即實例4，農業
12 區建地目，106年3月29日交易，土地正常單價為每平方公尺
13 5,882元）及官田區角秀段322-8、322-16地號（即實例5，
14 農業區建地目，105年10月17日交易，土地正常單價為每平
15 方公尺4,530元）2筆土地作為比較標的，以估計該比準地之
16 地價，查估後比準地地價為每平方公尺6,980元，依查估辦
17 法第21條第1項第3款進位至7,000元（實例4調整價格日期1.
18 30%、區域因素0.00%、個別因素15.75%；實例5調整價格
19 日期-0.90%、區域因素33.25%、個別因素18.75%）；(4)
20 被告另於P006-00工業區區段，選取區段內具代表性之六甲
21 區七甲段131-5地號土地作為比準地，並以柳營區人和段958
22 -1、958-2地號（即實例3，乙種工業區，106年1月25日交
23 易，土地正常單價為每平方公尺15,762元）及下營區下營段
24 2257地號（即實例6，乙種工業區，106年7月17日交易，土
25 地正常單價為每平方公尺11,227元）2筆土地作為比較標
26 的，以估計該比準地之地價，查估後比準地地價為每平方公
27 尺11,083，依查估辦法第21條第1項第3款進位至11,100元
28 （實例3調整價格日期0.50%、區域因素-32.00%、個別因
29 素2.75%；實例6調整價格日期0.20%、區域因素-4.50%、
30 個別因素3.25%）；(5)又系爭土地所屬P001-00公共設施保
31 留地地價區段，分別毗鄰P001-01、P001-02、P001-08等公

共設施保留地地價區段及P005-00農業區地價區段與P006-00工業區地價區段等可供建築使用之非公共設施保留地地價區段，因P001-01、P001-02、P008-00為公共設施保留地地價區段，故不與系爭土地毗鄰之非公共設施保留地之區段地價平均計算P001-00公共設施保留地地價區段之區段地價，免致平均市價降低，爰以P005-00地價區段（比準地地價每平方公尺7,000元、區段線長度為112.59公尺）、P006-00地價區段（比準地地價每平方公尺11,100元、區段線長度為90.77公尺）之區段線比例加權平均計算P001-00區段地價為每平方公尺8,900元，系爭土地宗地市價即為每平方公尺8,900元，相關估計成果並提經地評會108年11月25日第7次會議評議通過，另因公告徵收日期起始日為107年7月9日，依查估辦法第30條規定應按六甲區107年市價變動幅度（地評會107年第3次會議評定為100.41%）調整徵收補償價額，系爭土地經調整後補償地價為每平方公尺8,937元等情，固有買賣實例調查估價表（本院卷第146-149頁）、地價區段勘查表（本院卷第150-159頁）比較法調查估價表（本院卷第162-163頁）、比準地地價估計表（本院卷第164頁）、公共設施保留地地價加權平均計算表（本院卷第165頁）、徵收土地宗地市價評議表（本院卷第166頁）及前述地評會108年11月25日第7次會議紀錄可查。

- 5、然依被告上述自陳其在法定案例蒐集期間之半年內（即106年3月2日至同年9月1日）已蒐集調查15個買賣實例，並選取買賣實例4即六甲區七甲段30地號（農業區建地目）及買賣實例6即下營區下營段2257地號（乙種工業區）2筆土地作為比較標的；另又放寬蒐集期間至1年（即105年9月2日至106年3月1日）而增加蒐集18個買賣實例，再選取買賣實例3即柳營區人和段958-1、958-2地號（乙種工業區）及買賣實例5官田區角秀段322-8、322-16地號（農業區建地目）2筆土地作為比較標的；其僅就4個經選取為比較標的之買賣實例

01 有填寫買賣實例調查估價表；其餘未經選取為比較標的之買
02 賣實例均未填寫買賣實例調查估價表等情可知：

03 (1)被告在法定案例蒐集期間之半年內（即106年3月2日至同年9
04 月1日）既已蒐集調查15個買賣實例，並經其選取其中2個適
05 當的買賣實例，即買賣實例4之六甲區七甲段30地號（農業
06 區建地目）及買賣實例6之下營區下營段2257地號（乙種工
07 業區）2筆土地作為比較標的，足見本件並無查估辦法第17
08 條第3項規定：「前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放
09 寬至估價基準日前1年內」之適用情狀，是以被告在不符合
10 查估辦法第17條第3項規定之情形下，逕自放寬案例蒐集期
11 間至估價基準日前1年內，於法即有未合。

12 (2)被告在法定案例蒐集期間之半年內（即106年3月2日至同年9
13 月1日）蒐集調查15個買賣實例，僅就其選取作為比較標的
14 之買賣實例4即六甲區七甲段30地號（農業區建地目）土地
15 及買賣實例6即下營區下營段2257地號（乙種工業區）土地
16 有填寫買賣實例調查估價表；其餘未經其選取為比較標的之
17 買賣實例均未填寫買賣實例調查估價表，顯然違反查估辦法
18 第6條第1項後段：「調查實例應填寫買賣實例調查估價表」
19 之規定。且依前述土地徵收補償市價查估辦理之程序，查估
20 機關於蒐集市場買賣實例階段，尚無從預知何筆買賣實例為
21 「比較標的」。從而，倘查估機關調查買賣實例，未就案例
22 蒐集期間之全部買賣實例依規定填載買賣實例調查估價表，
23 即難謂查估機關已依查估辦法之規定估計預定徵收土地宗地
24 單位市價，於法即有未合。尚難以查估機關蒐集市場買賣實
25 例，所填寫之買賣實例調查估價表，僅單純屬證據資料之性
26 質，故對於未採為比較標的之買賣實例，未填寫買賣實例調
27 查估價表，應認查估程序有瑕疵，且足以影響市價查估之合
28 法性。

29 (3)被告雖辯稱填寫買賣實例調查表是要向地評會委員做充分的
30 說明案例整個狀況，本件雖然未採用的案例沒有寫調查表，
31 但簡報上有將每個買賣實例的交易狀況及不採用的理由做說

明等語。按蒐集市場買賣實例後，如買賣實例之價格明顯偏高或偏低，則應視有無查估辦法第7條及第8條規定之特殊情況，而就實例進行價格修正或調整，並將之記載於買賣實例調查估價表，以估計買賣實例之土地正常單價，僅於影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，始得不予採用作為買賣實例，業如前述。而觀諸被告所稱簡報（本院卷第201-207頁）上每個買賣實例的交易狀況及不採用的理由之說明，僅記載土地地號、交易日期、面積、交易單價、使用分區，並簡要說明不採用的理由，例如「含增建或未登記建物，現況非農用」（本院卷第203頁，六甲區七甲段121～150地號農業區土地，106年5月交易單價每平方公尺12,587元）、「臨區道，其中1353-3為農建地」（本院卷第203頁，六甲區六甲段1351～1380地號農業區土地，106年5月交易單價每平方公尺4,424元）及「向政府機關承購之案件，與鄰地1940地號合併使用，購買後臨南95區道宗地條件變好」（本院卷第205頁，柳營區人和段1081～1110地號乙種工業區土地，106年5月交易單價每平方公尺17,040元）等，然均未見被告依所載之情況，而就實例進行價格修正或調整，亦未見其說明有何影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，故不予採用作為買賣實例之情，足見該簡報之內容與功能均不足以取代應依查估辦法第6條第1項後段規定填寫之買賣實例調查估價表。從而，地評會對於法定案例蒐集期間之買賣實例，是否果如被告所認應不予採用或不宜選取作為比較標的，難認已有資料可供查核審認，則地評會在此事實基礎下，作成評定結果決議維持原補償價格，即有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，而屬違法。

- (4)被告雖另辯稱如僅選取單一買賣實例作為比較標的，有失偏頗，故放寬案例蒐集期間至1年所篩選的比較標的，評估出來的價格比較能趨近市價等語。惟被告既自陳放寬案例蒐集期間至1年（即105年9月2日至106年3月1日）增加蒐集18個買賣實例，僅就2個經選取為比較標的之買賣實例有填寫買

賣實例調查估價表；其餘未經選取為比較標的之買賣實例均未填寫買賣實例調查估價表等情，業如前述，則縱認本件確有放寬案例蒐集期間以增加選取比較標的之必要，被告就放寬蒐集期間而增加蒐集之18個買賣實例，既未依查估辦法第6條第1項後段規定，逐一填寫買賣實例調查估價表，再依同辦法第13條估計土地正常單價，並經調整至估價基準日後，始為比較標的之選擇，因地評會對於放寬案例蒐集期間之買賣實例，是否果如查估機關所認應不予採用或不宜選取作為比較標的，仍難認已有資料可供查核審認，則地評會在此事實基礎下，作成評定結果決議維持原補償價格，即有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，亦屬違法。

- 6、被告雖舉內政部109年10月27日台內地字第1090140538號函：「……有關土地徵收補償市價查估辦法第6條第1項之調查實例填寫買賣調查表之認定方式，本部業於106年9月26日以台內地字第1060068625號函同意略以，該調查表之填寫，應以土地徵收補償市價查估辦法第6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條填寫買賣實例調查表。是以，有關實例調查表之填載請依本部上開號函意旨辦理。至不予採用之買賣實例，本部同意依貴府來函說明六『則可視個案實際情形或地價評議委員會審查需要，以其他方式於地價評議委員會審議時提出補充說明』之方式為之。」並據以主張「寫買賣實例調查表是要向地評會委員做充分的說明案例整個狀況，雖然我們沒有採用的案例沒有寫調查表，但我們在簡報上面有將每個買賣實例，它的交易狀況及不採用的理由都有做說明」等語。然因查估辦法第6條第1項已明定辦理土地徵收補償市價查估，依同辦法第4條第2款調查實例，「應」填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表，並無除外之規定，解釋上，填寫買賣實例調查估價表不因買賣實例是否經採為比較標的而有不同，內政部上述函釋意旨核與查估辦法明文規定不合，不得作為辦理市價查估之依據。再者，比準地比較價格之查估，於案例蒐集期間內無適

01 當實例可選為比較標的時，依查估辦法第17條第3項規定，
02 比較標的之選取，得放寬至估價基準日前1年內之買賣實
03 例。所指「無適當實例」屬不確定法律概念，依其文義，應
04 包含事實上該期間無買賣實例，及買賣實例作為比較標的不
05 適當之情形。至於案例蒐集期間內有買賣實例，須存在何種
06 條件，始得認該買賣實例作為比較標的不適當，當係指買賣
07 實例土地所具備之條件，與比準地間存有之差異，經進行區
08 域因素及個別因素調整後，仍無法藉由該買賣實例之交易價
09 格，推估比準地之市場正常交易價格，而不適合作為認定比
10 準地比較標的而言，此一判斷，涉及土地估價之專業知識，
11 具有高度專業性。行政法院就此爭議為審查時，固應尊重由
12 專家參與之地評會判斷，惟查估機關估計預定徵收土地宗地
13 單位市價時，未遵守法定查估程序，而未就案例蒐集期間內
14 之買賣實例全部填寫買賣實例調查估價表，僅對於採為比較
15 標的之買賣實例填寫時，因地評會對於案例蒐集期間內之買
16 賣實例，是否果如查估機關所認定為不適合作為比較標的，
17 並無依規定應填載之全部買賣實例調查估價表可供確實查核
18 審認，地評會在此事實基礎下，以查估機關認案例蒐集期間
19 地價區段內之買賣實例全部均不宜選取作為比較標的為事實
20 基礎，作成補償價格評定結果之決議，則有基於錯誤或不完
21 整事實為判斷之瑕疵，亦有違法。

22 (三)綜上所述，被告在法定案例蒐集期間之半年內既已選取2個
23 適當的買賣實例作為比較標的，並非「案例蒐集期間內無適
24 當實例」，則其又逕自放寬案例蒐集期間至估價基準日前一
25 年內而增加選取比較標的，違反查估辦法第17條第3項規定
26 ；且就案例蒐集期間內蒐集之買賣實例，僅對選取作為比較
27 標的之買賣實例填寫買賣實例調查估價表，其餘未經其選取
28 為比較標的之買賣實例則均未填寫買賣實例調查估價表，亦
29 違反查估辦法第6條第1項後段規定；復未依查估辦法第7條
30 及第8條規定，於有特殊情況時，應先就實例作價格修正，
31 並將之記載於買賣實例調查估價表，即逕予排除，故應認原

處分之查估程序有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性；訴願決定未予糾正，亦有違誤，原告訴請撤銷訴願決定及原處分，為有理由，應予准許。至於系爭土地之徵收補償地價，則尚待被告依法定程序完成查估後方能確定，故本件事證尚未明確，本院無從自為判決，爰依行政訴訟法第200條第4款規定，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。又本件兩造其餘陳述主張核於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、判決結論：原告之訴有理由。

中 華 民 國 111 年 3 月 30 日

高雄高等行政法院第一庭

審判長法官 蘇 秋 津

法官 邱 政 強

法官 孫 國 禎

以上正本係照原本作成。

一、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

二、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

三、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所 需 要 件
（一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。

01

	3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二) 非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

02

中 華 民 國 111 年 3 月 30 日

03

書記官 楊 曜 嘉