

高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭

111年度訴字第380號

民國113年10月23日辯論終結

原告 吉茂瓦楞紙器廠股份有限公司

代表人 王採霞

訴訟代理人 邱國逢 律師

被告 臺南市政府

代表人 黃偉哲

訴訟代理人 王文心

莊武雄

王怡文

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國111年8月29日台內訴字第1110036188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。

事實及理由

一、事實概要：

緣被告為辦理「前瞻基礎建設計畫-虎頭溪排水護岸治理工程（8K+884~10K+601）（都市土地）」，申請徵收○○市○○區○○○段（下稱知母義段）130-12地號等3筆土地及其上土地改良物，經內政部以民國110年10月22日台內地字第0000000000號函核准徵收，被告據以110年10月28日府地用字第000000000000號公告徵收在案，徵收公告期間自110年10月29日起至110年11月29日止，並以同日府地用字第000000000000號函通知原告領取徵收補償費。原告所有坐落知母義段280-242地號土地（下稱系爭土地）位於徵收範圍內，因對系爭土地徵收補償價額每平方公尺新臺幣（下同）2,900元不

01 服，於110年12月21日向被告提出異議，經被告以111年2月9
02 日府地價字第0000000000號函復查處結果維持原徵收補償價
03 額。原告不服，再於111年3月9日向被告提出復議，被告爰
04 依土地徵收條例第22條第3項規定，將本案提請111年4月20
05 日臺南市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）111年
06 第3次會議審議，經地評會決議維持系爭土地徵收補償價額
07 （加計市價變動幅度後每平方公尺2,920元），被告據以111
08 年5月16日府地價字第0000000000號函（下稱原處分）通知
09 原告復議結果。原告不服，提起訴願，遭決定駁回，遂提起
10 本件行政訴訟。

11 二、原告起訴主張及聲明：

12 （一）主張要旨：

13 1、查估機關如未就案例蒐集期間內之買賣實例全部填寫買賣實
14 例調查估價表，將使地評會無資料可供查核審認被排除者何
15 以不適合作為比較標的，地評會之決議即有基於錯誤或不完
16 整事實為判斷之瑕疵，構成違法，有最高行政法院108年度
17 判字第83號判決意旨可參。依地評會111年度第3次會議紀錄
18 之簡報資料，經比對結果，發現已蒐集之買賣實例中，有3
19 件未填寫調查估價表。另發現有1件未列入蒐集之買賣案
20 例，卻填寫買賣實例調查估價表。被告所為已違反土地徵收
21 補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第6條第1項後段規定，
22 則地評會委員做出評定結果，即有基於錯誤或不完整事實為
23 判斷之違誤，程序具有重大瑕疵，應屬違法。

24 2、被告就知母義段280-188地號、68地號等2筆土地買賣實例，
25 究有何無法有效掌握及量化調整因素，未記載於調查估價
26 表，亦未提出具體情事，直接排除而不予採用，並選用其他
27 買賣實例為比較標的，有違反查估辦法第7條規定之違誤：

28 （1）關於知母義段280-188地號土地部分：

29 ①依財政部訂定之「國有財產計價方式」第4條、第5條規定，
30 對於國有地標讓售，有嚴格估價之規定，得委由不動產估價
31 師或專業機構鑑價，估價師仍得按一定市場價格基準，依其

獲利及影響情況予以調整，不得以其為政府標讓售，即認有無法量化調整之事由，直接排除而不予採用。

②共有人亦得參加標售之投標，甚至可以就拍定價格主張優先承購權。又「合併使用效益」並非查估辦法第20條規範之調整因素，被告以共有人增加持分面積所增加合併使用效益為考量因素，有不當連結之違誤。況被告未將合併使用效益因素記載於買賣實例調查估價表，違反查估辦法第6條第1項規定。

③被告未就此筆買賣實例之標售價格，說明有無明顯偏高或偏低之情形存在，亦未依查估辦法第7條及第8條規定之特殊情況，作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，據以估計實例土地之正常單價，而是直接排除採用該交易實例，即有違反上開規定，此有最高行政法院108年度判字第539號判決意旨可參。

④依「不動產買賣成交案件實際資訊申報書」之備註欄所載，土地使用分區為農地，被告卻主張其性質為農建地，顯有違誤。申報實價登錄時，買賣標的物若包含未保存登記建物，需於備註欄特別註明此重要交易資訊，此項買賣交易未見註明「買賣標的物含為保存登記建物」，可見未連同建物合併標售，與系爭土地條件相近，自可作為比價適用之買賣交易實例。

(2)關於知母義段68地號土地部分：

①援引知母義段280-188地號之①、②、③部分。

②此筆土地之標售，係被告所屬地政局依標售地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第4、5條規定，參酌市價而訂標售底價，符合市場交易價格，亦可作為比價適用實例。又地政局就標售底價核定為1平分公尺12,340元，再次減價二拍成交之價格為1平分公尺9,916元，可見被告就本案徵收土地所評估的價格每平分公尺2,920元過低。

(二)聲明：

1、訴願決定及原處分均撤銷。

01 2、被告應依原告異議之申請，就原告所有之系爭土地，依每平
02 方公尺9,400元作成准予再補償徵收差額之行政處分。

03 三、被告答辯及聲明：

04 (一)答辯要旨：

05 1、本件徵收案劃分數個地價區段，原告所指摘已蒐集卻未製作
06 買賣實例調查估價表之3筆買賣實例，係落在P002-00徵收地
07 價區段之買賣實例P102-00地價區段內，而非系爭土地所屬P
08 001-00徵收地價區段對應之買賣實例P101-00地價區段內，
09 與本件無關，原告容有誤會。

10 2、關於知母義段280-188地號土地部分：

11 (1)此筆土地由國軍退除役官兵輔導委員會新竹榮譽國民之家依
12 據退除役官兵死亡遺留不動產管理作業規定代為標售，估價
13 方式係依據該規定第7條，不適用國有財產法之國有財產計
14 價方式。

15 (2)被告委託之華信不動產估價師聯合事務所（下稱查估單位）
16 已依查估辦法第6條規定，填寫買賣實例調查估價表，記載
17 並無遺漏。被告係主張地上有未保存登記建物之意，非指10
18 9年4月23日之交易當然含有未保存登記建物。又該土地屬於
19 都市計畫區內的農業區中，已蓋有房屋、地目編定為「建」
20 之土地，為農建地，與系爭土地之農業用地性質差異較大，
21 難有替代性、可比較性。

22 (3)買受人原為該筆土地之共有人，因取得該持分面積，有合併
23 使用效益，且有毗鄰同段280-150地號持分面積，亦有合併
24 使用效益。查估單位無從就標售公開資訊，量化買受人購買
25 該地號持分面積所增加的合併使用效益，又無從計算確切合
26 併範圍。又共有土地之使用收益及處分方式，須依民法第81
27 8條、土地法第34條之1第4項規定而為，故查估單位無法予
28 以有效掌握及量化調整。

29 (4)因有上述影響交易價格之因素，查估單位無從判斷其獲利及
30 影響價格情況，亦無從找到相似之個案作為修正之參考，無

01 法就該影響部分作量化調整進而修正價格，故依查估辦法第
02 7條規定不做修正且不予採用。

03 3、關於知母義段68地號土地部分：

04 (1)此筆土地為被告依據地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦
05 法標售土地，惟屬私人土地，故不適用國有財產法之國有財
06 產計價方式。又依標售地籍清理未能釐清權屬土地代為標售
07 辦法第4、5條規定訂定底價，與土地徵收市價查估不同，其
08 所適用法令及所採實例期間均與系爭土地不同，故不宜逕行
09 比較兩者價格。

10 (2)買受人原為該筆土地之共有人，因取得該持分面積，有合併
11 使用效益，有別於一般非共有人之購買考量，且有毗鄰同段
12 68-2、68-4、72、72-4、72-5、72-6、72-7、72-8地號等多
13 筆土地所有權，亦可能與毗鄰土地有合併使用效益，惟無從
14 計算確切合併範圍，故查估單位無法有效掌握及量化調整。

15 (3)查估單位已依查估辦法第6條規定填寫買賣實例調查表，記
16 載並無遺漏。因此筆買賣係持分移轉及政府機關標讓售，且
17 由共有人購買，無法有效掌握及量化調整，爰依據查估辦法
18 第7條但書規定，不做修正且不予採用。

19 (二)聲明：原告之訴駁回。

20 四、爭點：

21 (一)被告是否於未經選取為比較標的之其中3件買賣實例，未填
22 寫買賣實例調查估價表，違反查估辦法第6條第1項規定之查
23 估程序，影響比較標的之選擇正確性，致原處分就系爭土地
24 之地價補償，有基於錯誤或不完整事實作成判斷之違誤？

25 (二)被告以知母義段68、280-188地號土地等2筆買賣實例有影響
26 交易價格且無法量化調整之情況，依查估辦法第7條第1項但
27 書規定，應不予採用，有無違誤？

28 五、本院的判斷：

29 (一)前提事實：如事實概要欄所載等情，經兩造分別陳述在卷，
30 並有內政部110年10月22日台內地字第0000000000號函（第2
31 2頁）、被告110年10月28日府地用字第0000000000號公告

01 (第3頁)、原告110年12月21日異議申請書(第6頁)、被
02 告111年2月9日府地價字第0000000000號函(第26頁)、原
03 告111年3月9日復議申請書(第34頁)、地評會111年4月20
04 日111年第3次會議紀錄(第43頁)、原處分(第1頁)附原
05 處分卷及訴願決定書(第29頁)、系爭土地登記謄本(第41
06 1、415頁)附本院卷1為證,可信為真實。

07 (二)應適用的法令及說明:

08 1、土地徵收條例第30條:「(第1項)被徵收之土地,應按照
09 徵收當期之市價補償其地價……。 (第2項)前項市價,由
10 直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。
11 ……。 (第4項)前3項查估市價之地價調查估計程序、方法
12 及應遵行事項等辦法,由中央主管機關定之。」

13 2、土地徵收條例施行細則第30條第1項:「本條例第30條第1項
14 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
15 價評議委員會評定之當期市價。」

16 3、查估辦法:

17 (1)第3條:「(第1項)直轄市或縣(市)主管機關依本辦法規
18 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
19 委託不動產估價師辦理,委託費用由需用土地人負擔。(第
20 2項)不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者,應依本
21 辦法辦理。」

22 (2)第4條:「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下:一、蒐
23 集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收
24 益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃
25 分或修正地價區段,並繪製地價區段圖。四、估計實例土地
26 正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預
27 定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交
28 地價評議委員會評定。」

29 (3)第6條第1項:「依第4條第2款調查實例,以蒐集市場買賣實
30 例為主,並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例
31 調查估價表或收益法調查估價表。」

- 01 (4)第7條：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯
02 偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益
03 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
04 化調整時，應不予採用：一、急買急賣或急出租急承租。
05 二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交
06 易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之
07 交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有
08 土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設
09 施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途
10 不符之交易。十三、其他特殊交易。」
- 11 (5)第8條：「買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下
12 列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買
13 賣實例或收益法調查估價表：一、交易價格、租金或權利金
14 等及各項稅費之負擔方式。二、有無特殊付款方式。三、實
15 例狀況。四、有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費
16 用。」
- 17 (6)第17條：「（第1項）依第13條估計之土地正常單價或第14
18 條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。（第
19 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
20 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
21 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
22 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
23 內。」
- 24 (7)第18條：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就
25 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
26 毗鄰之地價區段，亦同。」
- 27 (8)第19條第1項至第3項、第5項：「（第1項）比準地比較價格
28 之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、
29 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
30 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
31 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。」

(9)第20條第1項至第3項、第5項：「（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5項）前項宗地個別因素資料之行政條件，依下列方式填寫：一、非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。二、都市計畫範圍內非屬前款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土地使用管制規定填寫；確無法追溯變更前之使用管制條件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。」

(三)依土地徵收條例第30條第1項規定意旨，被徵收土地應按徵收當期之市價補償其地價，而中央主管機關內政部依同條例第30條第4項授權訂定之查估辦法，係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，符合授權範圍及目的，自得予以適用（最高行政法院111年度上字第407號判決意旨參照）。準此，地方徵收主管機關辦理土地徵收地價補償，自應遵守查估辦法所定之查估程序，據以核算徵收當期市價之補償價額。倘有違反查估規定之程序瑕疵，則可能影響補償價額核定之合法

性判斷，故有無此程序瑕疵存在、有無影響處分合法性，即為司法審查之重點。又依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款規定意旨，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」「依法復議之徵收補償價額」等事項之評議，係歸屬地評會之任務；再依同規程第4條規定意旨，地評會係以各行業專家學者、各公部門主管人員所組成，是有關地價及徵收補償地價之判斷，係經由為合議組織之該委員會依一定法律程序獨立行使職權所作成，係本於其專業知識所作成之決定，應認享有判斷餘地（最高行政法院111年度上字第407號判決意旨參照）。

（四）被告委託查估單位辦理調查、蒐集買賣實例及補償價額之查估，並提交送請地評會評定通過，核無違反查估辦法規定之查估程序，其市價徵收補償價格之形成，並無違誤：

1、系爭土地地價區段之劃分：被告於109年12月28日發布實施「變更虎頭埤特定區計畫（部分農業區及公園用地為河川區……）（配合前瞻基礎建設計畫-虎頭溪排水工程）案」，將原屬農業區之系爭土地（按：分割前為知母義段280-217地號土地）變更為河川區土地，此有臺南市新化地政事務所109年12月14日知母義段土地逕為分割清冊（第352頁）、被告109年12月23日府都規字第00000000000號公告所附變更範圍土地清冊（第295、327頁）附本院卷1為證。被告遂參照查估辦法第20條第5項第2款規定，依都市計畫變更前之使用管制條件即農業區土地，填載為個別因素資料之行政條件，作為劃分地價區段之參考基礎，並依查估辦法第10條第1項規定，斟酌各項影響地價因素，將東以虎龍橋以南約70公尺、南以知義營區以北約120公尺、西以南168-1區道以東約170公尺、北以中興路以南約10公尺為界，現況為農作使用之農業區土地劃為P001-00地價區段，而將系爭土地劃屬都市計畫內農業區用地之P001-00地價區段，此有查估單位華估字第00000000000號不動產估價報告書所附土地徵收市價

01 查估地價區段圖（第107頁）、地價區段勘查表（第121頁）
02 附原處分卷為憑。

03 2、選取比準地、蒐集買賣實例、估計比較標的土地正常單價之
04 形成及查估比準地地價：

05 (1)被告依查估辦法第18條規定，選取具代表性之知母義段91-3
06 5地號農業區〔變更為河川區（排水使用）〕用地，作為P00
07 1-00地價區段內之比準地，此有上開不動產估價報告書所附
08 比較法調查估價表（原處分卷第125頁）為證。

09 (2)被告依查估辦法第17條第2項規定，以估價基準日109年9月1
10 日之前半年期間，即109年3月2日至同年9月1日止為買賣案
11 例蒐集期間，因無適當實例選取作為比較標的，遂依查估辦
12 法第19條第2項規定，於虎頭溪排水周邊地區劃設之P101-00
13 地價區段（即東以吉茂紙廠以西約20公尺，南以東懋食品、
14 西以知義橋、北以新化外環道以東約100公尺為界之農業
15 區），就上開案例蒐集期間共蒐集12筆買賣實例，並依查估
16 辦法第6條規定填寫買賣實例調查估價表（原告主張另有3件
17 已蒐集之買賣實例，有未填寫調查估價表之違誤云云，尚無
18 可採，理由詳後述）。其中部分買賣實例有合併使用、政府
19 機關標讓售及使用管制條件不同等足以影響交易價格之因
20 素，無從判斷其獲利及影響價格情況，且無法就該影響部分
21 量化調整進而修正價格，故依查估辦法第7條規定不予採
22 用，經地評會審議通過（原告主張就其中有2筆買賣實例不
23 予採用之認定，有違反查估辦法第7條規定之違誤云云，並
24 無可採，理由詳後述），遂依查估辦法第19條規定，就所蒐
25 集之買賣實例中，選取位屬P101-00地價區段內，使用性
26 質、條件相似之○○市○○區○○○段156-8地號土地（交
27 易日期：109年4月28日）為比較標的，土地正常單價為每平
28 方公尺3,074元。復就前揭選取之比準地與選取之比較標的
29 進行交易日期、區域因素及個別因素調整後（交易日期調整
30 百分率1.00%、區域因素調整百分率-10.00%、個別因素調整
31 百分率3.25%），估算比準地地價為每平方公尺2,885元，再

01 依查估辦法第21條第1項第3款規定，未達百位數無條件進位
02 後，決定每平方公尺2,900元等情，有上開不動產估價報告
03 書所附12筆買賣實例調查估價表（第117、137-146、150
04 頁）、影響地價區域因素分析明細表（第123頁）、比較法
05 調查估價表（第125頁）及比準地地價估計表（第127頁，知
06 母義段91-35地號分割自91-28地號）附原處分卷可參。

07 3、估計宗地市價，提交地評會評定結果，徵收補償標準為每平
08 方公尺2,920元：

09 (1)被告依查估辦法第20條第1項規定，系爭土地之宗地市價應
10 以上開比準地之估價為基準，參酌兩者土地條件之個別因素
11 間差異，經調整計算結果（總調整率為-3.25%），系爭土地
12 宗地市價每平方公尺2,806元，依查估辦法第21條第1項第3
13 款未達百位數無條件進位後，每平方公尺為2,900元，提交
14 經地評會110年1月29日第1次會議評議通過。復依查估辦法
15 第30條規定及地評會110年6月28日第3次會議評定新化區110
16 年市價變動幅度100.66%，系爭土地徵收補償市價爰調整為
17 每平方公尺2,920元等情，有上開不動產估價報告書所附徵
18 收土地宗地市價估計表（第128頁）、徵收土地宗地市價評
19 議表（第129頁），及地評會110年1月29日110年第1次會議
20 紀錄（第152頁）、110年6月28日110年第3次會議紀錄所附
21 市價變動幅度評議表（第184、188頁）附原處分卷可考。

22 (2)於復議階段，被告檢具原告之陳述意見及相關資料，提交地
23 評會重新檢視結果，經決議原核定並無違誤，維持系爭土地
24 之徵收補償標準為每平方公尺2,920元，有上開地評會111年
25 4月20日111年第3次會議紀錄（原處分卷第45頁）可證。

26 4、經核被告辦理查估補償地價之程序，並無違反查估辦法規定
27 情形，且查無基於錯誤之事實認定或不完全之資訊而判斷之
28 瑕疵，則被告依地評會復議之決議而作成之決定，本院應予
29 以尊重。

30 (五)原告雖主張依被告提交地評會之簡報資料，所附買賣實例分
31 布圖之各買賣實例，核對附卷之買賣實例調查估價表，發現

其中3筆已蒐集之買賣實例，並未填寫調查估價表。因認被告未就案例蒐集期間內之買賣實例全部填寫調查估價表，違反查估辦法第6條第1項後段規定，致地評會做出評定補償價格之決議，有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，且構成足以影響補償價額查估合法性之違誤云云。惟查：

1、被告為辦理排水護岸治理工程須徵收之土地，有數筆宗地，就同一地價區段之劃分，共劃分為P001-00、P002-00等2個徵收範圍地價區段；在其近鄰或類似地區蒐集買賣實例之地價區段範圍，則分別屬於P101-00及P102-00地價區段。系爭土地屬於P001-00徵收範圍地價區段，其對應之買賣實例地價區段為P101-00，其地界範圍均載明於不動產估價報告書（原處分卷第98頁）。至於坐落P002-00徵收區段及其對應之P102-00買賣實例區段者，因與系爭土地之市價查估並無關涉，故卷附之上開不動產估價報告書，將其地界範圍及相關資訊，基於個人資料保護，均加以遮蔽。此觀之被告當庭提出未遮蔽之不動產估價報告書，其遮蔽處之文字為「2. P002-00地價區段範圍：東以同義宮西側巷道、南以虎龍橋以南約150公尺、西以中興路、北以中興路為界之農業區」及「2. P102-00地價區段範圍：東以中興路587巷、南以復興路114巷……為界之農業區」等語，有視訊開庭之攝影照片（附本院卷2第161頁）為證，核與系爭土地所屬P001-00及其對應之P101-00區段之地界範圍，並不相同，此參看買賣實例分布圖及地價區段相對位置圖（原處分卷第56-57、169-170、171頁），可得印證。

2、原告所指摘之已蒐集而未填寫調查估價表之3件買賣實例，即簡報所附實例分布圖（原處分卷第57頁）之「新義段931-960地號，面積2,237.02平方公尺，交易日期108年11月5日」「新義段931-960地號，面積4,380.84平方公尺，交易日期108年11月5日」「新義段901-930地號，面積3,098.29平方公尺，交易日期109年4月13日（被告主張係正確日期109年7月23日之誤載）」等3件，經比對上開買賣實例分布圖

(原處分卷第56-57、169-170頁)及地價區段相對位置圖(原處分卷第171頁),其位置均坐落於P102-00地價區段之紫色圓點範圍內,與系爭土地相關之P101-00地價區段,在位置圖上有相當距離,亦即原告指摘之上開3件買賣實例,均屬為查估P002-00徵收地價區段而蒐集坐落於P102-00地價區段之買賣實例,並非系爭土地之同一地價區段、近鄰地區或類似地區之買賣實例。因此,無論被告就此3件買賣實例有無填寫調查估價表,至多僅構成P002-00地價區段選取比較標的之程序瑕疵,均與針對系爭土地所為原處分之合法性判斷,並無關涉。原告所指摘之事證,核與事實不符,其主張原處分有此部分之違誤,尚無可採。

3、原告另主張「新義段925地號」之買賣實例,雖有填載調查估價表(原處分卷第151頁),但未列入系爭土地之蒐集買賣案例云云。經查,該筆交易並非坐落於系爭土地近鄰或類似地區之P101-00地價區段之買賣實例,有實例分布圖(原處分卷第56、57頁)可參,與系爭土地之市價查估,並無關係。原告此部分主張,核與原處分合法性之判斷,並無關涉,不影響判決之結果。

(六)原告雖主張被告於知母義段68、280-188地號土地等2件買賣實例調查估價表中,並未記載合併使用效益之情事,亦未記載有其他無法有效掌握或量化修正價格之明確事由,逕以該事由認定該2件買賣實例應不予採用,違反查估辦法第6條第1項後段、第7條規定,且足使地評會有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵,構成足以影響補償價額查估合法性之違誤云云。惟查:

1、依查估辦法第7條規範意旨,考量在一定地價區段蒐集之買賣實例,如有影響交易價格之因素存在,可能導致其價格偏高或偏低,而偏離市價甚鉅,為確保候價結果的準確性和公正性,明訂有13款影響交易價格情形,在估價過程中應予考量並為適當之價格修正,且應將修正理由記載於買賣實例調查估價表以供檢證,始得採用供作比較標的之選擇。又依但

書規定之明白文義，有該13款規定情形者，原則上應為適當之價格修正後予以採用，不得逕予排除而不採用，惟其影響交易價格情形，有「無法有效掌握或無法量化調整」之例外情況時，則應不予採用。條文所稱「無法有效掌握或無法量化調整」之不確定法律概念，係指影響交易價格之因素，具有不確定性或複雜性，使估價師無法準確評估或量化其對交易價格影響程度之情況，此涉及估價技術之專業判斷，倘其判斷並無明顯恣意濫用或違法情事，行政法院原則上應尊重地評會之判斷。

2、依查估辦法第7條前段之文義脈絡，應記載於買賣實例調查估價表之內容，應指「下列（各款）情形之一」及「適當之修正（價格）」而言，因該買賣實例具有採用之適格，記載內容可供作是否選擇為比較標的之參考。至於但書規定者，係不具採用適格之情形，不須為價格之修正，應逕不予採用。又依該條文前後脈絡之文義解釋，必須記載於調查估價表之事項難認包括「無法有效掌握及量化調整」的情況及其具體事由在內。查估單位倘有未記載或記載不完全情形，並無違反該條規定，亦不構成查估程序之瑕疵，僅就「無法有效掌握及量化調整而應不予採用」之事實存否，在事後爭訟程序中，發生證明困難之問題而已。原告主張倘僅記載「不予採用」，卻未載明「無法有效掌握及量化調整」之具體事由及其憑據，以供地評會驗證審查，即有違反違反查估辦法第6條第1項後段規定之見解，不予採納。

3、關於知母義段280-188地號土地部分：

(1)依買賣實例調查估價表（原處分卷第141頁）記載，此筆土地交易日期為109年4月23日，地上有全部層數之建築改良建，土地買賣單價每平方公尺7,604元，備註欄記載「3. 土地面積520.00平方公尺，持分移轉（56/1457）。4. 向政府機關承購之案件。農建地、地上有未保存登記建物，不予採用」等語。經核對土地不動產買賣成交案件實際資訊申報書（附本院卷2第39頁），該次交易標的為土地1筆，不包含地

上建築物，備註欄記載「向政府機關承購之案件」。又該土地係由國軍退除役官兵輔導委員會新竹榮譽國民之家即馬姓原所有權人之遺產管理人，標讓售權利範圍1457分之56，由黃葉姓所有權人（原持有權利範圍1457分之396）取得後，權利範圍增至1457分之452，此有土地異動清冊查詢資料（附本院卷2第41頁）為證，足認此買賣實例確有查估有辦法第7條第13款「其他特殊交易」情形。

(2)依上開不動產買賣成交案件實際資訊申報書之交易標的清冊記載（附本院卷2第40頁），其都市土地使用分區為「農業區」。又依土地查詢資料（本院卷2第45頁），都市計畫發布前之地目為「建」，且其上已有全層建築物存在，合於都市計畫法臺南市施行細則第30條規定可作一定限度之建築使用，為俗稱之「農建地」，其與系爭土地之農地性質有別，使用管制條件不相同。

(3)此買賣實例之買受人，同時持有與此筆土地相毗鄰之同段280-150地號土地（權利範圍1457分之729），有土地查詢資料（本院卷2第46頁）為證，其上有建築物橫跨延伸兩筆土地範圍內，此有內政部國土測繪中心「國土測繪圖資服務雲」網站資料、空照圖（附本院卷2第42、43頁）為證。由此可知經由此筆買賣，買受人除再增加取得此筆土地權利範圍1457分之56（19.99平方公尺）外，亦有與相毗鄰土地之合併使用效益。

(4)依上所述，此筆土地為都市土地之農建地，與系爭土地為農地之性質不同，且買受人因此交易而增持此筆土地權利範圍，並有毗鄰地之合併使用效益，足認上述情況足以影響交易價格，且依其情況無法量化而調整其價差，合於查估辦法第7條但書規定情形。被告依地評會之決議，逕認為不予採用，於法尚無不合。

4、關於知母義段68地號土地部分：

(1)依買賣實例調查估價表（原處分卷第150頁）記載，此筆土地交易日期為109年5月19日，地上無改良建築物，買賣單價

01 為每平方公尺5,025元，備註欄記載「4.土地面積1,461平方
02 公尺，持分移轉（36/324）。5.政府機關標讓售，不予採
03 用」等語，已有載明不予採用之事由。另依不動產買賣成交
04 案件實際資訊申報書（本院卷2第47頁）所載，交易標的為
05 土地1筆，備註欄載明「與政府機關有關之交易：政府機關
06 標讓售」等語。又此筆買賣係由被告依地籍清理條例第11條
07 規定代為標售地籍清理未能釐清權屬土地，以公開拍賣方式
08 為之，而鄭姓買受人原持有此筆土地權利範圍16/18，經此
09 交易再取得權利範圍2/18（即36/324），增加持分後，取得
10 此筆土地全部權利範圍，此有被告109年6月29日府地籍字第
11 0000000000號函附代為標售地籍清理土地標出之不動產清冊
12 及產權移轉證明書（第49-52頁）、土地查詢資料（第55
13 頁）附本院卷2為證，足認此買賣實例確有查估辦法第7條第
14 7款「拍賣」之特殊交易情形。

15 (2)此筆買賣之鄭姓買受人同時為相毗鄰土地之所有權人，其持
16 有相毗鄰土地之知母義段68-2、68-4地號土地各18分之1及
17 同段72、72-4、72-5、72-6、72-7、72-8地號土地各全部之
18 權利範圍，此有土地查詢資料（第56-63頁）、被告所屬地
19 政局電子地圖圖台網站資料（第29頁）、內政部國土測繪中
20 心「國土測繪圖資服務雲」網站資料、空照圖（第53、54
21 頁）附本院卷2為證。由此可知，買受人經由此筆買賣，因
22 增加持分而取得此筆土地所有權全部，亦有與相毗鄰多筆土
23 地之合併使用效益。上述情況涉及整合周遭土地合一利用之
24 客觀情勢，且涉及買受人競爭取得之主觀動機，足以影響交
25 易價格，且依其情況無法量化而調整其價差，合於查估辦法
26 第7條但書規定情形。被告依地評會之決議，逕予排除而不
27 予採用，並無違誤。

28 5、原告雖主張上開「合併使用效益」之事由，並未記載於買賣
29 實例調查估價表，因地評會無從驗證審查，行政法院不能審
30 究此事由，亦不能採為判決之基礎云云。惟查，上開買賣實
31 例調查估價表，均有記載「持分移轉」「不予採用」等語，

01 被告亦陳明承辦人於地評會審議時均有報告其內容，則依地
02 評會委員之專業背景，依上開查估用語及報告內容，於作成
03 不予採用之判斷時，應已有形成上開事由存在之認知。再
04 者，縱認因上述調查估價表未詳細記載「合併使用效益」之
05 事由，地評會委員均不知悉，亦未驗證審酌此一事由之存
06 否，未採為其判斷之基礎。然地評會最後仍基於其專業考
07 量，作成逕不予採用上述買賣實例之判斷。則本院經事證調
08 查結果，發現有此一事由存在，係增加對地評會判斷結論之
09 信憑性，並非因此事由而認地評會判斷之基礎事實有錯誤或
10 不完整，致減損對其判斷結論之信憑性，自得加以審究並採
11 為判決之理由。況被告於審判程序中，就查估辦法第7條但
12 書規定「應不予採用」之事實或理由為追補，不涉及原處分
13 同一性之變更，依理由追補之法理，於法並無不合。依上所
14 述，原告此部分之主張，並無可採。

15 (七)綜上所述，原告之主張，均無可採。原處分及訴願決定，並
16 無違誤。原告訴請判決如聲明所示，為無理由，應予駁回。
17 本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
18 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，並無逐一論述
19 之必要，併此說明。

20 六、結論：原告之訴無理由。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

22 審判長法官 李 協 明

23 法官 邱 政 強

24 法官 孫 奇 芳

25 一、上為正本係照原本作成。

26 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭
27 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
28 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，
29 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附
30 繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、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49條之1第1項第3款）。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3項、第4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. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、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。	

中華民國 113 年 11 月 20 日

