高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭
112年度訴字第356號
民國114年7月30日辯論終結

原　　告　賴學帥
　　賴學仕

共　　同
訴訟代理人　朱中和　律師
複 代理 人　趙禹賢　律師
被　　告　高雄市政府
代　表　人　陳其邁
訴訟代理人　陳琪苗　律師

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國112年7月21日台內訴字第1120031671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：

(一)緣原告所有坐落○○市○○區○○段（下稱○○段）000-0、000地號土地（徵收時為非都市土地一般農業區農牧用地）及○○區○○段（下稱○○段）000-0地號土地（徵收時為非都市土地一般農業區交通用地）等3筆土地（下合稱系爭土地），位屬交通部公路總局（現更名為交通部公路局）辦理「○0○0000+000~000k+000路基路面拓寬工程（非都市計畫區）」範圍內土地，報經內政部以民國111年6月20日台內地字第0000000000號函核准徵收，被告據以111年8月18日高市府地徵字第00000000000號公告徵收（公告期間自1

11年8月19日至111年9月19日止），並以每平方公尺新臺幣（下同）14,426元為系爭土地之徵收補償價額。

(二)原告不服系爭土地之徵收補償價額，於111年10月18日提出異議，經被告以111年11月8日高市府地徵字第00000000000號函復查處結果，維持原徵收補償價額。原告不服，於111年12月1日提出復議，被告放寬案例蒐集期間至1年重新查估後，依土地徵收條例（下稱土徵條例）第22條第3項規定，提請高雄市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）112年4月20日112年第1次會議決議，略以：系爭土地查估市價為每平方公尺14,100元，已符合該區域土地市場行情，經全體出席委員同意。被告遂依原評定市價並按地評會111年第4次會議評定之市價變動幅度102.31%計算後，仍維持原查處結果每平方公尺14,426元之補償價格，以112年5月4日高市府地徵字第00000000000號函（下稱原處分）通知原告，否准其提高徵收補償價額之復議申請。原告不服，提起訴願，遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

(一)主張要旨：

1、坐落徵收範圍內之○○段000、000地號土地與系爭土地相鄰近，且系爭土地其中之○○段000-0地號乃從000地號分割而成，足見具有等值替代性。○○段000、000地號於109年11月交易價格，分別高達每平方公尺5萬元及4萬元，而系爭土地地形良好、臨臺一線、位處捷運路線，具高度發展潛力，應有相近之市場價格，被告竟估算補償價格每平方公尺14,426元，兩者相差甚鉅，顯然低於市價。

2、依土地徵收補償市價查估辦法（下稱市價查估辦法）第10條第1項規定，地價區段劃分應考量「地價差異」「交通運輸」「自然條件」等因素，○○段000、000地號，在徵收估價程序中，經劃歸同一之P001-05地價區段。而系爭土地與○○段000、000地號土地相鄰近，理應劃歸同一之P001-05地價區段，較為合理。又依市價查估辦法第10條第1項規定

意旨，劃分地價區段並未禁止或排除不同使用管制類別土地劃分在同一區段，被告主張「都市土地與非都市土地不得劃入同一地價區段」，並無依據。被告先將系爭土地分割劃歸為非都市土地，復單憑「當地土地使用管制」因素，將系爭土地劃為P036-00地價區段，藉以區隔P001-05地價區段而壓低徵收補償價格，有出於不完全之資訊為判斷之瑕疵。

3、○○段000、000地號土地在109年11月間有買賣交易，應屬具代表性買賣實例，然被告未蒐集該土地交易為買賣實例，未製作買賣實例調查表陳送地評會審議，亦未說明不採用為比較標的之理由，反選取距離較遠、條件不相似之其他區段買賣實例，違反市價查估辦法第6條第1項後段、第7條、第19條第1、2項規定之補償查估程序。

4、被告蒐集案例之110件非都市土地買賣實例，其中○○區○○段○○段地號（編號183）、○○段000地號（編號198）、○○段000地號（編號202）等3件交易價格較高之買賣實例，被告未依市價查估辦法第7條規定先行修正價格，即率予排除，且未依職權調取第一類謄本等資料，僅憑實價登錄之公開資訊即認為不符採用要件，有出於不完全資訊為判斷之瑕疵。

5、依土徵條例施行細則第30條第1項規定，作為補償地價基準之所謂「徵收當期之市價」，係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。本件徵收公告期滿日為111年9月19日（期滿末日為假日順延），依法應自111年9月20日起算第15日，即111年10月4日為評定基準日，被告卻以110年9月1日為市價查估基準日，即有違法。

(二)聲明：

1、訴願決定及原處分均撤銷。

2、被告應就原告所有坐落○○市○○區○○段000-0地號持分面積45.24平方公尺土地作成以每平方公尺50,000元，○○區○○段000-0地號持分面積11.75平方公尺及同段000地號

持分面積164.02平方公尺土地，作成以每平方公尺40,000元徵收補償地價或提高原徵收地價之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1、客觀不動產估價師聯合事務所（下稱查估單位）以110年9月1日作為次（111）年報送徵收計畫計算徵收補償價額之估價基準日，因比準地同一地價區段在案例蒐集期間內、放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內，均無適當買賣實例，遂依市價查估辦法第19條第1項第1款、第2項規定，於其他地區選取。在其他地區選取時，法無明文規定原則上蒐集期間僅為半年，且放寬至1年期間為蒐集，對原告並無不利。故於復議階段，經放寬至1年內案例蒐集期間，共蒐集204筆成交案例。其中與比準地具有相似性之非都市土地共110件，查估單位已全數蒐集填寫買賣實例調查估價表，查估程序符合市價查估辦法第6條第1項後段、第19條第1、2項規定。

2、查估單位蒐集之110件買賣實例，其中7件買賣單價較高之買賣實例（編號183、198、202、13、56、61、62）因符合市價查估辦法第7條各款特殊交易情形，且無法有效掌握及量化調整，依法不予採用，均載明於買賣實例調查估價表。被告從中選取與比準地性質相近替代性高且買賣單價較高之買賣實例2件，即編號1（○○區○○段000地號土地）、編號2（○○區○○段000、000、000地號土地）為比較標的，俾利原告補償，程序並無違誤。

3、原告主張採為比較標的之○○段000、000地號土地為都市計畫區內道路用地，系爭土地則為非都市土地一般農業區農牧或交通用地，依市價查估辦法第10條第1項規定，為不同「土地使用管制」之土地，不應劃屬同一地價區段。況依同條第3項規定，公共設施保留地，本應單獨劃分地價區段。查估單位將系爭土地劃歸P036-00地價區段，將○○段000、000地號土地劃歸P001-05地價區段，並無違誤。

4、實務查估比準地比較價格採用之「比較法」，係遵循替代性原則之估價邏輯，唯有土地之間具備高度相似性，始得互相替代。原告主張之○○段000、000地號土地與比準地之土地使用管制不同，應適用之法規也不同，價格形成因素（區域因素、個別因素）迥然有別，彼此不具替代性，無從進行比較，不在本件買賣實例蒐集之列。

5、土徵條例施行細則第30條第1項規定之「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」，與市價查估辦法第17條第1、2項所稱「估價基準日」，係不同之規定。查估單位依估價基準日109年9月1日查估比準地地價，嗣經地評會第112年第1次決議評定徵收當期之市價，並無違誤。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

被告辦理系爭土地之徵收補償，有無違反市價查估辦法規定之查估程序？其市價徵收補償價格之形成有無違誤？

五、本院的判斷：

(一)前提事實：

如事實概要欄所載等情，經兩造分別陳述在卷，並有內政部111年6月20日台內地字第0000000000號函（第85頁）、被告111年8月18日高市府地徵字第00000000000號公告（第87頁）、原告異議書（第93頁）、被告111年11月8日高市府地徵字第00000000000號函（第95頁）、原告復議書（第99頁）、地評會112年第1次會議紀錄節本（第101頁）、地評會111年第4次會議紀錄節本（第103頁）、徵收範圍土地使用分區（第123頁）、原處分（第109頁）及訴願決定書（第39頁）附本院卷1為證，可信為真實。

(二)應適用的法令：

1、土徵條例第30條：「（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。」

2、土徵條例施行細則第30條第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。」

3、市價查估辦法

(1)第1條：「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。」

(2)第3條：「（第1項）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）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。」

(3)第4條：「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。」

(4)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。」

(5)第7條：「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。」

(6)第8條：「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。」

(7)第10條第1項、第3項：「（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。」

(8)第13條第1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。」

(9)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。」

(10)第18條：「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。」

(11)第19條第1至3項、第5項：「（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。」

(12)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……（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。……」

(13)第21條第1項第3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：……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。」

(三)依土徵條例第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項授權訂定之市價查估辦法，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，自應遵守市價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。倘有違反市價查估辦法規定之程序瑕疵，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、其結果有無影響處分合法性之可能，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（現更名為地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法）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）。被告於復議程序，放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內，辦理劃分地價區段、蒐集買賣實例及補償地價之查估，並提交送請地評會112年4月20日會議評議通過，據以作成原處分，本件應就其有無違反市價查估辦法規定之查估程序，其市價徵收補償價格之形成有無違誤予以司法審查。

(四)系爭土地地價區段之劃分，並無違誤：

1、被告依市價查估辦法第10條第1項、第11條規定，斟酌影響地價之各項因素，將○0○000000000000000000路基路面拓寬

工程東側（○○路至○○路）之一般農業區劃為P036-00地價區段。經核此區段部分土地有耕地整理、修築農路、排水等農地改良，土地利用現況為農作用，區段外距離1,650公尺有○○區○○公墓之特殊設施。而系爭土地使用編定為一般農業區農牧用地或交通用地，其土地使用管制性質及臨台1線省道交通條件等影響地價因素條件，與此區段土地性質並無不同或不相近，有徵收範圍土地使用分區（本院卷1第123頁）、地價區段圖（本院卷1第124頁）、地價區段勘查表（本院卷1第515頁光碟電子檔附件2第115頁）在卷為證。被告將系爭土地劃入P036-00地價區段，尚無違誤。

2、原告主張系爭土地應劃歸與○○段000、000地號同一之P001-05地價區段，而不應劃歸P036-00地價區段云云。惟查：

(1)依市價查估辦法第10條第1項及第3項、第11條、第22條第1項規定意旨，劃分地價區段時，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，應斟酌的各項因素中，包括「地價之差異、當地土地使用管制……」等因素在內，地價區段之界線應以「地形地貌……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」。另明訂公共設施保留地應單獨劃分地價區段，其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。依上述之劃分原則，使用分區或使用地類別不同者、公共設施保留地與非公共設施保留地，應劃為不同地價區段。又都市土地之使用管制，須依都市計畫法及其施行細則規定之使用分區管制，且須符合都市計畫書所定用途，並受建築容積率、建蔽率等限制，與非都市土地使用管制之差異，更甚於「使用分區或使用地類別」之不同，更應劃分為不同地價區段。

(2)經查，依被告都市發展局113年6月17日113高市都發開字第0000000、第0000000號土地使用分區證明書（本院卷1第505頁、507頁），載明系爭土地均屬都市計畫外土地；另依「表6-徵收土地宗地市價估計表」（本院卷1第131頁）所示，系爭土地徵收時之使用地類別為一般農業區農牧用地、

一般農業區交通用地。又依上述第0000000號土地使用分區證明書之記載內容，○○段000、000地號土地為73年6月28日發布之○○（○○地區）都市計畫區之道路用地，並註明「如未經需地機關取得，且未曾核准由私人或團體投資興辦者，則為公共設施保留地，非屬整體開發範圍」，可知○○段000、000地號土地在徵收時，屬於都市土地之公共設施保留地。系爭土地與○○段000、000地號土地分屬非都市土地之一般農業區、都市土地之公共設施保留地，兩者之都市土地種類、使用分區（編定使用地類別）、是否公共設施保留地，均有不同，依上述規定及說明，被告將之劃歸不同之地價區段，於法並無不合。原告此部分主張，並無可採。

(五)比準地之選取，並無違誤：

被告依市價查估辦法第18條規定，綜合考量P036-00地價區段內各宗徵收土地之條件，選取系爭土地其中之○○段000-0、000地號土地，作為P036-00地價區段內之比準地。經核該2筆土地形狀為方形、單面臨街、地勢平坦、臨街路寬30公尺之主要道路，接近嫌惡設施1,500公尺，就該地價區段土地具有相當代表性，此有「表4-比較法調查估價表」（本院卷1第127頁）為證，被告就比準地之選取，於法並無不合。

(六)關於買賣實例之蒐集，於復議階段，誤將案例蒐集期間放寬至估價基準日前1年內，因未予採用，對估價結果不生影響：

1、依市價查估辦法第19條第2項規定於其他地區選取比較標的情形，亦有同辦法第17條第2、3項規定之適用：

(1)市價查估辦法第17條第2項規定估價基準日為每年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。同條第3項例外規定「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」，依其文義反面及例外規定從嚴解釋，倘估價基準日前半年內之案例蒐集期間，已有適當實例且經選取為比較標的者，即不符合「無適當實例」之例外情

形，自不能放寬至1年期間內而蒐集交易時間較遠之實例以供選取比較標的。再者，前揭條文之立法目的，係在於確保所選取之買賣實例，具備「近期性」與「市場代表性」，俾得合理反映徵收當期之市價。倘若納入非屬近期之交易資料，易受市場波動或政策因素影響，致估價結果失其客觀性與合理性，與徵收補償應以當期正常交易價格為基準之原則不符。故「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，始得放寬至估價基準日前1年內。」（最高行政法院108年度上字第905號判決意旨參照）。

(2)市價查估辦法第19條第2項規定因比準地同一地價區段內無法選取或不宜選取比較標的，得於其他地區選取之情形，仍有確保所選取之買賣實例具備「近期性」與「市場代表性」，以免損及估價客觀性與合理性之必要。故依合目的解釋，市價查估辦法第17條第2、3項關於蒐集案例期間以估價基準日前半年內為原則，放寬至前1年內為例外之規定，於市價查估辦法第19條第2項「得於其他地區選取」之情形，亦有適用。

2、本件屬市價查估辦法第19條第2項「於其他地區選取」比較標的情形，原則上蒐集估價基準日前半年內買賣實例為限：

(1)本件估價基準日為110年9月1日，因在比準地同一之036-00地價區段，於市價查估辦法第17條第2、3項所訂估價基準日前半年內、放寬至前1年內，均無適當實例可供選取，被告遂依市價查估辦法第19條第2項規定，於同一生活供需圈之其他地區蒐集買賣實例以供選取比較標的。被告在同一生活供需圈之其他地區，以估價基準日前半年內（110年3月2日至110年9月1日）為蒐集期間，共蒐集買賣實例為155件(編號1至155，其中部分實例已逾案例蒐集期間），並作成買賣實例調查估價表，其中94件為都市土地買賣實例，61件為非都市土地買賣實例（其中編號1、編號13交易日期已逾案例

蒐集期間，被告誤為蒐集在內），並依地評會111年第1次會議評定，選取買賣實例編號1、編號2為比較標的，據以估算徵收補償價額，此有該次地評會會議紀錄節本（第135頁）、買賣實例調查估價表155份(第215-369頁)、被告整理之111年第1次地評會蒐集買賣實例表(第431頁)附本院卷1可參。

(2)被告就上述估價基準日前半年內之買賣實例，並已選取上述2件比較標的(編號1、編號2)，依前述說明，自無適用市價查估辦法第17條第3項規定放寬案例蒐集期間至前1年內之必要。然被告於復議階段，放寬案例蒐集期間至前1年內，增加蒐集非都市土地買賣實例49件（編號156至204）等情，有被告作成之買賣實例調查估價表49份(第433-481頁)、被告整理之112年第1次地評會蒐集買賣實例表(第432頁)附本院卷1為憑。就此增加蒐集之49件實例，已逾案例蒐集期間，自屬無必要之蒐集。又被告112年第1次地評會決議，最後評定選取之比較標的，仍維持111年第1次地評會決議之編號1、編號2，並未選取此增加蒐集之49件，前後決議所持結論並無不同。是以，被告增加蒐集之49件買賣實例，被告未予選取，對徵收補償價額之形成不生影響，無涉原處分合法性之判斷，自無審究之必要。

3、原告雖主張○○段000、000地號土地於109年11月間買賣，屬案例蒐集期間之買賣實例，被告漏未蒐集、未製作買賣實例調查估價表，致地評會無法審查評估，即有違誤云云。惟按土地徵收補償所採之買賣實例比較法，係以「替代原則」為理論基礎，認為在自由市場交易條件下，具相似使用性質與管制條件之不動產間，存在相互替代之作用，其交易價格亦具有互為參照與影響之關係。估價師得以藉由類似不動產既知之交易價格，推估具替代關係之比準地價格。惟此一方法之運用，須從蒐集之眾多買賣實例中，選擇與比準地使用性質或使用管制條件相同或相近者，始得作為比較標的，以提高估算結果之精確性與合理性。故蒐集之買賣實例，自應

以使用性質或使用管制條件相同或相近者為限，以免虛耗人力物力，有違調查經濟原則。再參照不動產估價技術規則第12條第3款規定意旨，蒐集與勘估標的使用性質或使用管制條件相同或相近之案例，為不動產估價師蒐集比較實例應遵循原則之一。故估價師就使用性質或使用管制顯然不同之買賣實例，不予蒐集或未製作買賣實例調查估價表，並無違反上述蒐集原則。經查，○○段000、000地號土地在徵收時屬於都市土地之公共設施保留地，比準地則屬非都市土地一般農業區，兩者之土地種類及使用管制條件上，有重大差異，顯然不具相互替代性或價值參考性，則被告未予列入蒐集之買賣實例，亦未製作買賣實例調查估價表，並無違反市價查估辦法第6條第1項後段、第7條、第19條第1、2項規定之違誤情形。原告此部分主張，並無可採。

(七)比較標的之選取，關於選取編號1部分，有所違誤。關於選取編號2部分，並無違誤：

1、被告在估價基準日前半年內蒐集之155件案例中，扣除不具價格替代性之都市土地買賣實例94件外，餘非都市土地為61件(各編號詳如上述111年第1次地評會蒐集買賣實例表)，已如前述。而此61件實例中，其每平方公尺正常單價較高者，依序為編號56（38,764元）、編號62（12,415元）、編號1（11,341元）、編號61（10,598元）、編號13（10,323元）、編號2（10,265元）、編號65（7,614元），有上述買賣實例調查估價表及被告整理之111年第1次地評會蒐集買賣實例表為證。爰就被告採用或不採用為比較標的之判斷，分述其有無違誤。

2、被告選取編號1為比較標的，顯有違誤：

編號1（○○區○○段000地號土地）之交易日期為110年3月1日，有買賣實例調查估價表（本院卷1第215頁）為證。經核其交易日期已逾估價基準日前半年內蒐集期間(110年3月2日至110年9月1日)有1日，並非案例蒐集期間之實例，被告未予排除，竟選取為比較標的之一，且對徵收補償價格之形

成有影響，顯有違誤。經核被告此項判斷之違誤，係出於錯誤事實之認定及法律規定之涵攝有明顯錯誤，構成原處分之違法事由。

3、被告就編號56、61、62，依市價查估辦法第7條規定不予採用，並無違誤：

(1)依市價查估辦法第7條規範意旨，考量經蒐集之買賣實例，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，為確保估價結果的準確性和公正性，明訂有第1款至第13款影響交易價格情形者，在估價過程中應予適當之價格修正，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，有該第1款至第13款規定情形者，原則上應為適當之價格修正後始得採用，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。又所稱「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而言。

(2)編號56即○○區○○段000地號土地：

依其買賣實例調查估價表（本院卷1第270頁）之備註欄記載「3.臨區道高7線，含未登記建物。持分交易，考量持分交易之土地使用上受限於其他共有人，處分也受法律上的限制（優先購買權、土地法第34條之1等），影響交易價格因素眾多無法有效掌握及量化調整，故不採用」等語，核與內政部不動產交易實價查詢服務網站資料（本院卷2第149頁）所載交易單價為每平方公尺38,764元，土地面積405.85平方公尺，持分移轉2/8共2筆，備註資料欄記載「未登記建物」等情，洵相符合。而該筆土地為前已取得各1/4持分之王姓、黃姓買受人，向2位林姓出賣人取得，經此次交易增加持分後，王姓、黃姓所有權人現權利範圍各達1/2，且該土地上建有一鐵皮廠房等情，有全功能地籍資料查詢系統網站資料

（第150-151頁）、土地建物查詢資料（第49頁）、異動索引查詢資料（第61頁）、內政部國土測繪中心「國土測繪圖資服務雲」網站資料（第31、152頁）、Google Map截圖（第153頁）附本院卷2可證。此次持分交易涉及買受人增加取得土地持分以取得控制土地之主觀動機，足以影響交易價格，依其情況無法量化而調整其價差，被告認有市價查估辦法第7條第13款「其他特殊交易」情形，決定不予採用，並無違誤。

(3)編號61即○○區○○段000、000地號土地：

依其買賣實例調查估價表（本院卷1第275頁）之備註欄記載「3.臨省道台1線，持分交易，親友、員工、共有人或其他特殊關係間交易，考量可能為稅務或資產規劃上之交易買賣，無法有效掌握及量化調整，故不採用」等語，核與內政部不動產交易實價查詢服務網站資料（本院卷2第155頁）所載交易單價為每平方公尺10,598元，其中000地號土地面積38.76平方公尺，持分移轉1/4，其中000地號土地面積168.82平方公尺，持分移轉18,442/100,000，備註欄記載「親友、員工、共有人或其他特殊關係間交易」等語，洵相符合。此項交易之買賣雙方具有一定情誼關係，可能隱含價值買賣以外之其他主觀感情因素，足以影響交易標的之客觀價值，依其情況無法量化而調整其價差。被告認有市價查估辦法第7條第4款「親友關係人間之交易」情形，決定不予採用，尚無違誤。

(4)編號62即○○區○○段000地號土地：

依其買賣實例調查估價表（本院卷1第276頁）之備註欄記載「3.含未登記建物（鐵皮廠房），現況使用與法定用途（分區）不符，不採用」等語，核與內政部不動產交易實價查詢服務網站資料（本院卷2第159頁）登載交易單價為每平方公尺12,415元，備註資料欄記載「未登記建物」等情，洵相符合。又該土地建有一鐵皮廠房，有內政部國土測繪中心「國土測繪圖資服務雲」網站資料（第160頁）、Google Map截

圖（第161頁）附本院卷2可證。經核未保存登記廠房之所有權歸屬，無法依登記制度為判斷，隱含交易糾紛之法律風險及成本，致其市場價值高低落差甚大。又因缺乏一般市場評估標準，無法完全依據市場行情決定價格，導致價格無法準確量化，不適合作為市場交易價格的比較依據。況查估人員難以進入建物內調查主要構造種類、裝潢、面積等資料，將未保存登記建物及土地價格分離計算或予以量化調整。被告認有市價查估辦法第7條第12款「與法定用途不符」情形，決定不予採用，核無違誤。

4、編號13、編號65及案例蒐集期間內其餘正常買賣單價較低之實例，被告不予採用，亦無違誤：

(1)買賣實例編號13之交易日期為109年11月24日，已逾案例蒐集期間，有買賣實例調查估價表（本院卷1第227頁）為證。被告未予採用，並無違誤。

(2)編號65之正常單價，每平方公尺僅7,614元，與編號2正常買賣單價10,265元（經比較調整後，查估之比準地地價為13,000元，詳後述）相比，價額相差甚鉅，不論有無市價查估辦法第7條但書規定情形，被告逕不予採用，就徵收補償價格之形成，對原告並無不利之影響，自難謂有何違誤。至案例蒐集期間之其餘買賣實例，依各該買賣實例調查估價表所載，其正常單價更低於此，依上述同一理由，被告未予選取，亦無違誤。

5、被告選取編號2為比較標的，並無違誤：

編號2（○○區○○段000、000、000地號土地）之交易日期為110年5月19日，在案例蒐集期間內，有買賣實例調查估價表（本院卷1第216頁）為證。復查無市價查估辦法第7條但書應不予採用之情形，且屬可採用實例中正常單價最高者，被告將之選取為比較標的，於法並無違誤。

6、原告雖主張○○區○○段○○段地號（編號183）、○○區○○段000地號（編號198）、○○區○○段000地號（編號202）等3件買賣實例，不符合市價查估辦法第7條不予採用之

要件，且正常買賣單價均高於編號1、編號2，對徵收補償價格之形成有影響，原處分即有違誤云云。惟查，上述3件買賣實例係被告於復議階段放寬案例蒐集期間至1年內所蒐集者，其交易日期分別為110年1月29日、110年1月15日、110年2月25日，有買賣實例調查估價表（本院卷1第460、475、479頁）在卷為證，均已逾估價基準日前半年內之案例蒐集期間，依法不能採為比較標的，被告未予採用，並無違誤。原告此部分主張，並無可採。

7、原告雖主張○○段000、000地號土地於109年11月、110年9月間有每坪高達16.6萬元、12.2萬元之買賣交易，被告捨棄未選取為比較標的，有所違誤云云。惟查，○○段000、000地號土地係都市土地之公共設施保留地，與系爭土地之土地種類及使用管制條件，有重大差異，顯然不具相互替代性或價值參考性，並無蒐集為買賣實例之必要，已如前述，被告未予採用，尚無違誤。況依內政部不動產交易實價查詢服務網站資料（本院卷1第181頁資料誤載為住宅區、第185頁）、高雄市都市計畫地理資訊系統網站資料（本院卷1第183頁）所示，109年11月及110年9月間交易係出於「協議價購」，核屬市價查估辦法第7條第13款「其他特殊交易」、第10款「包含公共設施用地之交易」之特殊交易情形，亦難以採用。原告此部分主張，並無可採。

(八)以編號2為單一比較標的進行查估比準地地價、估計宗地市價、提交地評會評定結果之判斷：

1、查估比準地地價：

被告選取之2個比較標的，經排除違法選取之編號1，僅餘所選取之編號2為比較標的，尚符合市價查估辦法第19條第1項第1款「選擇1至3件比較標的」之規定。又依被告歷次地評會評議通過之「表4-比較法調查估價表」（本院卷1第127頁），單獨就編號2之資料顯示，以比準地與編號2進行交易日期(1.16%)、區域因素(27%)與個別因素(-1.50%)調整後，個別試算之比準地地價為每平方公尺12,991元，倘依市價查

估辦法第21條第1項第3款規定無條件進位，每平方公尺應為13,000元，始為正確。

2、估計宗地市價：

依「表6-徵收土地宗地市價估計表」(本院卷1第131頁)所示，系爭土地與比準地關於市價查估辦法第20條第1項規定之各項條件差異率及總調整率均為0.00%。是以，依上述以編號2為單一比較標的查估所得之比準地地價為準，套用此總調整率0.00%估算系爭土地之宗地市價，應為每平方公尺13,000元，方為正確。

3、提交地評會評定之結果：

依「表9-徵收土地宗地市價評議表」(本院卷1第133頁)所示，載明「擬評市價：14,100元」「評定市價：照案通過」，可知上述表4、表6關於就編號1、編號2之比較調整後數據結果，均經地評會評定為正確合理，亦即在以2個比較標的即編號1、編號2均合法情況下，決議通過宗地市價每平方公尺14,100元。是以，依上述之表4、表6查估資料及地評會評議照案通過之事證為基礎，就「排除編號1之查估資料，僅以編號2為單一比較標的之查估結果，宗地市價為每平方公尺13,000元」之結論，亦可認為在地評會決議通過範圍內，難認係未經地評會決議之徵收補償市價。從而，被告應以編號2為唯一合法比較標的，以系爭土地之徵收補償價額為每平方公尺13,000元(尚未計算市價變動幅度102.31%)，方屬正確。

4、被告錯誤增加選取編號1為比較標的，就編號1、編號2依權重估算結果，經地評會決議系爭土地查估市價每平方公尺14,100元，復依111年市價變動幅度102.31%，調整徵收補償市價為每平方公尺14,426元，據以作成原處分，於法雖有上述之違誤，惟其核定每平方公尺14,426元補償價格之結果對原告較為有利，基於不利益變更禁止原則，原處分及訴願決定仍應予維持。

5、原告雖主張被告未依土徵條例施行細則第30條第1項規定，以徵收公告期滿次日起算第15日即111年10月4日之當期市價補償原告，逕以估價基準日之110年9月1日為計算基礎，於法無據云云。惟查，土徵條例第30條第1項所稱「徵收當期之市價」，依其施行細則第30條第1項規定，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，自係指徵收公告期滿次日起算第15日，依市價查估辦法所確定，並經地評會評定之市價。至估價基準日，依市價查估辦法規定，僅係作為查估比準地地價案例蒐集期間，及評定市價適用期間之認定依據，而估價基準日，該辦法第17條第2項，已有規定，兩者不容混淆，且無所謂「當期市價之基準日」（最高行政法院105年度判字第561號、110年度上字第285號判決意旨參照）。換言之，估價基準日係法律所設之純技術性評價時點，目的在確立比準地地價查估之時間基準，以確保查估結果之客觀性與合理性。被告於辦理本件比準地地價查估作業時，依市價查估辦法第17條第2項規定，以估價基準日（即110年9月1日）作為案例蒐集期間之起算日，並設定自該日起算前半年內為合理之蒐集期間，從蒐集案例中，選取適當之比較標的作為比準依據。又編號2交易日期為110年5月19日，以與估價基準日（110年9月1日）為市價基準時點，兩者間存有3個月又13日之時間差。被告依據該期間平均月度漲幅計算調整百分率為約1.16%，將原正常交易單價每平方公尺10,265元，調整至估價基準日之正常單價為每平方公尺10,385元，再續行區域因素、個別因素調整程序。此一調整作業及結果，業已記載於上述「表4－比較法調查估價表」(本院卷1第127頁)，可資佐證。是以，被告以估價基準日作為比準地市價之技術性評價時點，符合市價查估辦法第17條第1項、第2項規定，並無違誤。原告此部分主張，尚無可採。

(九)綜上所述，原告之主張，均無可採。原告訴請撤銷訴願決定及原處分，並請求作成如聲明2所示之處分，為無理由，應

予駁回。本件判決基礎已臻明確，兩造其餘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，並無逐一論述之必要，併此說明。

六、結論：原告之訴無理由。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　20　　日

審判長法官　李　協　明

法官　邱　政　強

法官　孫　奇　芳

一、上為正本係照原本作成。

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提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，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　　114　　年　　8　　月　　22　　日

書記官　祝　語　萱