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358號
民國113年7月10日辯論終結

原　　告　賴銘宗

訴訟代理人　蕭智元　律師
被　　告　嘉義縣政府
代　表　人　翁章梁
訴訟代理人　房鴻斌
　　林建安

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8月21日臺內訴字第1120420428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：

緣原告所有坐落○○縣○○鄉○○段粗溪小段（下稱粗溪小段）43地號土地（下稱系爭土地），位屬交通部鐵道局辦理「○○市區○路高架化計畫（水上車輛基地）工程」範圍內，經內政部以民國111年7月19日臺內地字第0000000000號函核准徵收，被告乃以111年8月30日府地權字第00000000000號公告在案（公告期間自111年8月31日起至同年9月30日止），復以同日府地權字第0000000000號函通知原告領取補償費。原告因認系爭土地徵收補償價額每平方公尺新臺幣（下同）5,410元（原評定之市價為每平方公尺5,400元，加計111年水上鄉市價變動幅度100.17％後，徵收補償價格為每平方公尺5,410元）偏低，遂於111年9月5日提出異議，經被告以111年11月14日府地權字第0000000000號函復原告異

議無理由，原告不服前開查處結果，於111年12月12日申請復議，經被告提請嘉義縣地價及標準地價評議委員會（下稱嘉義縣地評會）112年3月17日112年第1次會議評議結果，決議維持原評定之市價補償，被告乃以112年5月26日府地權字第0000000000號函將上開復議結果通知原告。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、依據內政部不動產交易實價查詢資料，買賣實例比較標的1即○○縣○○鄉○○○段柳林小段（下稱柳林小段）206地號土地，於110年5月26日至111年7月20日共計420日期間，地價上漲182.5%（每日漲幅約0.43%），另買賣實例比較標的3即粗溪小段451-2地號土地，於110年1月16日至同年3月9日共計52日期間，地價上漲181.47%（每日漲幅3.49%），足見地價呈現明顯上漲趨勢，且漲幅甚大。是被告委請之查估單位以本件選取之3件買賣實例比較標的成交日期至估價基準日之地價無明顯波動，而未調整該3件比較標的之土地正常單價至估價基準日，並以之估算系爭土地每平方公尺市價為5,400元，違反土地徵收補償市價查估辦法（下稱市價查估辦法）第17條第1項規定。

2、其次，對照上述比較標的1及3之地價漲幅，111年水上鄉市價變動幅度僅100.17%，明顯過低，原處分雖稱補償價格有加計111年水上鄉市價變動幅度100.17%，但與實際市價漲幅顯然落差過大，是否符合市價查估辦法第27條規定，亦有可疑。

3、又依據前述比較標的1及3之地價漲幅，調整3件買賣實例比較標的之土地正常單價至估價基準日之價格，分別為柳林小段206地號土地每平方公尺4,987元、柳林小段109地號土地每平方公尺7,248元、粗溪小段451-2地號土地每平方公尺9,392元，復參考查估單位所填載之區域因素及個別因素調整率，估算系爭土地之市價每平方公尺應為8,200元，再加計1

11年水上鄉市價變動幅度100.17%後，系爭土地每平方公尺徵收補償價格應為8,214元，被告自應以上述價格補償原告。

(二)聲明：

1、訴願決定及原處分均撤銷。

2、被告應就原告所有系爭土地作成以每平方公尺8,214元徵收補償地價、徵收土地補償費23,869,884元之處分。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1、本件估價基準日為110年9月1日，依市價查估辦法第17條規定，案例蒐集期間以110年3月2日至同年9月1日之成交案例為原則。因系爭土地為特定農業區農牧用地，且該區域農業用地於上述案例蒐集期間，地價並無明顯波動，甚至呈現微幅下跌趨勢，查估單位遂未將所選取之3件買賣實例比較標的之土地正常單價調整至估價基準日，並於比較法調查估價表備註欄說明1註記「買賣實例成交日期與價格基準日期間，地價無明顯波動，故於交易日期不予調整。」等語。以上相關資料均提供予嘉義縣地評會111年第2次會議之全體委員參考，並於會議中向出席委員說明，經出席委員全體同意，並決議系爭土地徵收市價為每平方公尺5,400元。

2、原告主張比較標的1及3，其等地價於短期間內分別上漲182.5%、181.47%，並據以指摘111年水上鄉市價變動幅度100.17%過低等語，無非係就單一個案土地以前後次買賣價格計算其漲幅，核與市價查估辦法第27條所定之計算方式不符。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

(一)被告為確定系爭土地補償價額所進行之查估程序，有無違誤？其以每平方公尺5,410元作為系爭土地徵收補償之標準，是否適法？

(二)111年水上鄉市價變動幅度100.17%，是否過低？

(三)查估單位以買賣實例成交日期與價格基準日期間，地價無明顯波動為由，而未將3件買賣實例比較標的之土地正常單價調整至估價基準日，有無違誤？

五、本院的判斷：

(一)事實概要記載之事實，有系爭土地所有權狀（本院卷1第201頁）、內政部111年7月19日臺內地字第0000000000號函（本院卷1第179至180頁）、被告111年8月30日府地權字第0000000000號公告（本院卷1第181至185頁）、被告111年8月30日府地權字第0000000000號函（本院卷1第187至191頁）、原告111年9月5日異議書（本院卷1第193頁）、被告111年11月14日府地權字第0000000000號函（本院卷1第203至205頁）、原告111年12月12日土地徵收復議申請書（本院卷1第207至209頁）、嘉義縣地評會112年3月17日112年第1次會議紀錄（本院卷1第215至243頁）、被告112年5月26日府地權字第0000000000號函（本院卷1第27至33頁）及訴願決定書（本院卷1第35至49頁）等證據可以證明。

(二)被告為確定系爭土地補償價額所進行之查估程序，於法並無不合；其以每平方公尺5,410元作為系爭土地徵收補償之標準，核屬有據：

1、應適用之法令：

(1)土地徵收條例（下稱土徵條例）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)土徵條例第30條第4項授權訂定之市價查估辦法：

①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。」

②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。」

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。」

④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。」

⑤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。」

⑥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。」

⑦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。」

⑧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。」

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項至第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4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。」

⑬第21條第1項第3款、第2項：「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。」「依第27條土地市價變動幅度調整之宗地市價單價尾數無條件進位至個位數。」

⑭第30條：「依第27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。」

2、土地徵收之價額，依前揭土徵條例第30條規定，即應以徵收當期之市價為準，並由地評會為評議。且依行為時地價及標準地價評議委員會組織規程第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。

3、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：

經查，系爭土地為特定農業區農牧用地，查估單位乃斟酌當地土地使用管制、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，將系爭土地劃屬P101-00地價區段（嘉42-1線以南、縱貫鐵路以東、道將圳幹線以西之

特定農業區土地），此有徵收土地及比較案例地價區段圖（本院卷1第289頁）及P101-00地價區段勘查表（本院卷1第291頁）為證，核與市價查估辦法第10條第1項規定地價區段劃分之方法，並無不合。

(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：

①查本件估價基準日為110年9月1日，案例蒐集期間為110年3月2日至同年9月1日。次查，系爭土地劃屬P101-00地價區段，查估單位並選取系爭土地為P101-00地價區段之比準地，該筆土地地勢平坦、雙面臨街、接近全聯超市1,017M，其宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件皆具代表性。又因P101-00地價區段內於原案例蒐集期間（即110年3月2日至同年9月1日）無適當買賣實例，查估單位遂分別於其他地區即與比準地屬同一供需圈且性質類似之P101-01（嘉42-1線以西、道將圳幹線以東之特定農業區土地）、P101-02（嘉42-1線以東、163線〔嘉柳公路〕以北之特定農業區土地）及P101-03（臺一省道以東、縱貫鐵路以西之特定農業區土地）地價區段，選取柳林小段206、109地號及粗溪小段451-2地號（交易日期分別為110年6月24日、110年4月15日及110年3月9日）等3筆買賣實例為比較標的，其等土地正常買賣單價依市價查估辦法第13條第1款及第2款規定（為正常買賣總價格□土地面積）計算分別為每平方公尺3,498元、4,533元、5,346元，有徵收土地及比較案例地價區段圖（本院卷1第289頁）、P101-01、P101-02及P101-03地價區段勘查表（本院卷1第292至294頁）、買賣實例調查估價表（本院卷1第299至301頁）可證。

②又柳林小段206地號土地買賣實例即比較標的1與P101-00地價區段比準地即系爭土地比較結果，交易日期調整百分率為0%，調整至估價基準日單價為每平方公尺3,498元，地價區段區域因素調整百分率為13.75%（分別為接近聚落之程度3.75%、接近運銷中心程度3.75%、接近消費市場程度3.75%、電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度2.

5%），個別因素調整百分率為-1.5%（分別為臨街情形1%、接近市場程度-2.5%）；柳林小段109地號土地買賣實例即比較標的2與系爭土地比較結果，交易日期調整百分率為0%，調整至估價基準日單價為每平方公尺4,533元，地價區段區域因素調整百分率為18.75%（分別為接近聚落之程度3.75%、接近運銷中心程度3.75%、接近消費市場程度3.75%、電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度2.5%、殯葬設施之有無及接近程度5%），個別因素調整百分率為1%（即臨街情形1%）；粗溪小段451-2地號土地買賣實例即比較標的3與系爭土地比較結果，交易日期調整百分率為0%，調整至估價基準日單價為每平方公尺5,346元，地價區段區域因素調整百分率為11.25%（分別為接近聚落之程度3.75%、接近運銷中心程度3.75%、接近消費市場程度3.75%），個別因素調整百分率為1%（即臨街情形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為普通，權重為25%；比較標的2為較低，權重為20%；比較標的3為較高，權重為55%），而估定P101-00地價區段比準地即系爭土地比較價格為每平方公尺5,371元。查估單位復依市價查估辦法第21條第1項第3款規定，將系爭土地比較價格尾數無條件進位，估定比準地即系爭土地地價為每平方公尺5,400元，有影響地價區域因素分析明細表（農業用地）（本院卷1第307頁）、比較法調查估價表（本院卷1第305頁）、比準地地價估計表（本院卷1第309頁）為憑，核屬有據，亦與市價查估辦法第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，提交嘉義縣地評會評定：

因系爭土地即為P101-00地價區段之比準地，查估單位遂以上揭估定之地價（每平方公尺5,400元）為其宗地市價，提經嘉義縣地評會111年4月13日111年第2次會議評議通過；惟因本件徵收案未及於111年上半年完成公告徵收程序，被告遂依市價查估辦法第27條及第30條規定，計算水上鄉土地徵

收補償市價變動幅度為100.17%，送交111年6月1日嘉義縣地評會111年第3次會議評定通過，並依據上開市價變動幅度，將系爭土地原徵收市價為每平方公尺5,400元，重新評定為每平方公尺5,410元，並作成111年8月30日府地權字第0000000000號公告（公告期間自111年8月31日起至同年9月30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5,410元等情，有徵收土地宗地市價估計表（本院卷1第315頁）、嘉義縣地評會111年4月13日111年第2次會議紀錄（本院卷1第313至314頁）、嘉義縣地評會111年6月1日111年第3次會議紀錄（本院卷1第319至324頁）、被告111年8月30日府地權字第00000000000號公告（本院卷1第181至185頁）、被告111年11月14日府地權字第0000000000號函（本院卷1第203至205頁）、嘉義縣地評會112年3月17日112年第1次會議紀錄（本院卷1第215至243頁）、被告112年5月26日府地權字第0000000000號函（本院卷1第27至33頁）附卷可佐，堪以認定。

4、由上可知，系爭土地補償價格每平方公尺5,410元，確係經嘉義縣地評會評定，適用於徵收當期市價，要無疑義，且與前揭法令規定，亦無不合。從而，系爭土地徵收當期之市價，係嘉義縣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，本院自當予以尊重。

(三)111年水上鄉市價變動幅度100.17%，其計算方式符合市價查估辦法第27條規定，且經嘉義縣地評會評定，難認過低：

1、應適用之法令：

(1)市價查估辦法第27條：「（第1項）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。（第2項）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。」

(2)市價查估辦法第30條：「依第27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。」

2、經查，嘉義縣水上地政事務所為計算111年市價變動幅度，分2期蒐集基期（110年3月2日至同年9月1日）、現期（110年9月2日至111年3月1日）買賣實例，並取排序後百分位數25至百分位數75間案例，分期計算其市價單價平均值，再以現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值計算111年水上鄉市價變動幅度為100.17%，且經嘉義縣地評會111年6月1日111年第3次會議評定在案，此有嘉義縣地評會111年6月1日111年第3次會議紀錄（本院卷1第319至324頁）、嘉義縣111年市價變動幅度評議表（本院卷1第323頁）、市價變動幅度計算總表（本院卷1第325頁）附卷可稽，核與市價查估辦法第27條及第30條規定相符，難謂偏低。原告提出內政部不動產交易實價查詢資料（本院卷1第51、55頁），主張買賣實例比較標的1即柳林小段206地號土地，於110年5月26日買賣單價每平方公尺為3,498元，嗣於111年7月20日買賣單價每平方公尺為6,394元，於1年2個月不到時間，地價上漲182.5%；而買賣實例比較標的3即粗溪小段451-2地號土地，於110年3月9日買賣單價每平方公尺為5,346元，但該筆土地前次110年1月16日買賣單價每平方公尺為2,946元，於2個月不到時間，地價上漲181.47%，是111年水上鄉市價變動幅

度100.17%，顯然與實際市價落差過大云云，惟原告上揭所訴，無非係以單一個案歷次交易價格前後差異計算市價變動幅度，核與市價查估辦法第27條所定之計算方式不符，自難憑採。

(四)查估單位於填載比較法調查估價表時，未將3件買賣實例比較標的之土地正常單價調整至估價基準日（即該3件買賣實例比較標的之土地正常單價與估價基準日單價相同），並無違誤：

1、經查，原告所有系爭土地為特定農業區農牧用地，以估價基準日即110年9月1日為基準，檢視案例蒐集期間（估價基準日前1年內）即109年9月2日至110年9月1日水上鄉所有特定農業區農牧用地實價登錄之案例（扣除特殊交易、應有部分交易、含建物之交易），分析比較其地價變動情況如下：

(1)以半年（6個月）為基準分析地價變動幅度：

①先以109年9月至110年2月水上鄉特定農業區農牧用地所有實價登錄之案例為基期（扣除特殊交易、應有部分交易、含建物之交易），共計38筆，依其成交單價由高至低計算排序後，取百分位數25至百分位數75間案例，推算其平均單價為每平方公尺1,887元（詳見本院卷1第421頁計算表）。

②再以110年3月至110年8月水上鄉特定農業區農牧用地所有實價登錄之案例為現期（扣除特殊交易、應有部分交易、含建物之交易），共計34筆，依其成交單價由高至低計算排序後，取百分位數25至百分位數75間案例，推算其平均單價為每平方公尺1,819元（詳見本院卷1第423頁計算表）。

③依上述資料顯示，以半年（6個月）為基準，基期之平均單價為每平方公尺1,887元，現期之平均單價為每平方公尺1,819元，地價呈現微幅下跌趨勢。

(2)以3個月為基準分析地價變動幅度：

①先以110年3月至110年5月水上鄉特定農業區農牧用地所有實價登錄之案例為基期（扣除特殊交易、應有部分交易、含建物之交易），共計18筆，依其成交單價由高至低計算排序

後，取百分位數25至百分位數75間案例，推算其平均單價為每平方公尺1,866元（詳見本院卷1第425頁計算表）。

②再以110年6月至110年8月水上鄉特定農業區農牧用地所有實價登錄之案例為現期（扣除特殊交易、應有部分交易、含建物之交易），共計17筆，依其成交單價由高至低計算排序後，取百分位數25至百分位數75間案例，推算其平均單價為每平方公尺1,759元（詳見本院卷1第427頁計算表）。

③依上述資料顯示，以3個月為基準，基期之平均單價為每平方公尺1,866元，現期之平均單價為每平方公尺1,759元，亦呈現微幅下跌趨勢。

2、由上足見，不論是以半年（6個月）或是以3個月為分析基準，水上鄉特定農業區農牧用地之地價皆呈現微幅下跌趨勢，查估單位考量其變動甚小，乃於填載比較法調查估價表時，未將3件買賣實例比較標的之土地正常單價調整至估價基準日，並於比較法調查估價表備註欄註記：「買賣實例成交日期與價格基準日期間，地價無明顯波動，故於交易日期不予調整」等語（本院卷1第305頁），此項決定理由，並未對原告產生不利益結果，且經提交嘉義縣地評會評定，經該會111年第2次會議同意系爭土地徵收市價為每平方公尺5,400元；復因本件徵收案未及於111年上半年完成公告徵收程序，被告乃另加計111年水上鄉市價變動幅度100.17%，系爭土地每平方公尺徵收補償價格為5,410元，難謂於法有違。原告提出內政部不動產交易實價查詢資料（本院卷1第51、55頁），主張買賣實例比較標的1即柳林小段206地號土地，於110年5月26日買賣單價每平方公尺為3,498元，嗣於111年7月20日買賣單價每平方公尺為6,394元，於1年2個月不到時間，地價上漲182.5%；而買賣實例比較標的3即粗溪小段451-2地號土地，於110年3月9日買賣單價每平方公尺為5,346元，但該筆土地前次110年1月16日買賣單價每平方公尺為2,946元，於2個月不到時間，地價上漲181.47%，足見地價有明顯波動，查估單位於填載比較法調查估價表時未將3

件比較標的之土地正常單價調整至估價基準日，違反市價查估辦法第17條第1項規定云云，無非係以單一個案歷次交易價格前後差異計算市價變動幅度，並據以指摘比較法調查估價表填載之內容違法，實無可取。

六、綜上所述，原處分及訴願決定並無違法。原告起訴意旨求為均予撤銷，並請求被告應就其所有系爭土地作成以每平方公尺8,214元徵收補償地價、徵收土地補償費23,869,884元之行政處分，為無理由，應予駁回。又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，爰無逐一論述之必要，併此說明。

七、結論：原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　29　　日

審判長法官　李　協　明

法官　孫　奇　芳

法官　邱　政　強

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，	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

得不委任律師為訴訟代理人	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　　7　　月　　31　　日

書記官　黃　玉　幸