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385號
民國113年6月12日辯論終結

原　　告　邱宏銘
　　劉彤瑄

　　黃彥豪
　　呂念穎

共　　同
訴訟代理人　楊啟志　律師
　　林鼎越　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8月18日臺內訴字第1120029259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：

緣原告劉彤瑄等5人分別所有坐落高雄市岡山區石螺段（下稱石螺段）257、257-1、265、265-1、265-2、296、306及275地號8筆土地（上揭8筆土地合稱系爭8筆土地，其中石螺段275地號土地，劉彤瑄及邱宏銘等2人應有部分分別為1/200、99/200），位屬交通部公路總局（下稱公路總局）辦理「臺19甲線72K＋200～74K＋478路基路面拓寬工程（非都市土地）」（下稱系爭工程）徵收土地之殘餘部分，經被告報

請內政部以民國111年9月8日臺內地字第1110265812號函核准一併徵收，並以111年10月5日高市府地徵字第11133928301號公告在案（公告期間自111年10月6日起至同年11月4日止），復以同日高市府地徵字第11133928302號函通知原告等人。原告等人因認系爭257、257-1地號等2筆土地徵收補償價額每平方公尺新臺幣（下同）10,000元、其餘6筆土地徵收補償價額每平方公尺10,600元偏低，遂於111年11月30日提出異議，經被告以112年1月12日高市府地徵字第11230132500號函復原告等人，本件土地徵收補償市價符合區域市價行情，原告等人不服前開查處結果，於112年2月9日申請復議，經被告提請高雄市地價及標準地價評議委員會（下稱高雄市地評會）112年4月20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8日高市府地徵字第11231692100號函將上開復議結果通知原告。原告等人不服，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、被告委託之查估單位所選取之比較標的即○○市○○區○○段244、289、950地號土地，雖仍位於岡山區，但已在國道1號之東側，遠離岡山市區，比較靠近○○市○○區，各方面條件與系爭8筆土地相差甚遠，難謂妥適。

2、系爭8筆土地前於104年間，高雄市政府水利局（下稱水利局）曾以每平方公尺22,000元之價格進行協議價購，而在公告現值調漲的情形下，本次徵收之價格卻僅為每平方公尺10,000元、10,600元，實嚴重損及原告之權益，有違原告合理正當之信賴，亦違背誠信原則。

3、查估單位未先作適當之修正，即逕自排除編號17軍校段756地號土地、編號24嘉興段2666、2668地號土地、編號39大智段608地號土地等3筆買賣實例作為比較標的，核有未依土地徵收補償市價查估辦法（下稱市價查估辦法）第7條規定查估市價之情形。

4、依據最高行政法院109年度大字第1號裁定意旨，本件行政訴訟類型應為行政訴訟法第5條第2項規定之課予義務訴訟，原告認為系爭8筆土地之價格應以每平方公尺22,000元為合理，故訴之聲明第2項請求被告以每平方公尺22,000元為基準，重新作成徵收補償之行政處分。

(二)聲明：

1、訴願決定及原處分（含復議結果）均撤銷。

2、被告應就原告等5人分別所有系爭8筆土地作成徵收補償每平方公尺22,000元之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1、被告選取之買賣實例比較標的，與系爭8筆土地位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區，且使用性質或使用管制相同或相近，並無不當。

2、水利局於104年間辦理「石螺潭排水整治（第1期）工程」，該工程擬協議價購之土地為石螺段453-1地號土地，並非系爭8筆土地。況且，石螺段453-1地號土地，其面積僅3.15平方公尺，為順利取得工程用地，乃以每平方公尺22,000元之金額與土地所有權人間進行協議價購，然最終亦未完成協議價購，是水利局顯無可能向原告聲稱日後辦理徵收時補償價格較有利於原告一事。從而，原告並無信賴保護原則之適用，且被告亦無違背誠信原則。

3、編號17、24、39之買賣實例雖有市價查估辦法第7條第12款、第13款所定情形，然因查估單位無法有效掌握影響交易價格之情況以致於無法量化調整，遂依同條規定，排除編號17、24、39之買賣實例作為比較標的，於法有據。是原告以被告不採上述3筆買賣實例作為比較標的，主張估價程序有重大瑕疵，並無理由。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

(一)被告為確定系爭8筆土地補償價額所進行之查估程序，有無違誤？其以高雄市地評會評定之市價即系爭257、257-1地號等2筆土地每平方公尺10,000元、其餘6筆土地每平方公尺10,600元，作為徵收補償之標準，是否適法？

(二)查估單位排除編號17（軍校段756地號土地）、編號24（嘉興段2666、2668地號土地）、編號39（大智段608地號）土地等3筆買賣實例作為比較標的，是否適法？

(三)原告主張水利局曾於104年間以每平方公尺22,000元之價格進行協議價購，而此次系爭8筆土地徵收補償價格僅每平方公尺10,000元、10,600元，二者價格差距過大，違反信賴保護原則及誠信原則，有無理由？

五、本院的判斷：

(一)事實概要記載之事實，有內政部111年9月8日臺內地字第1110265812號函（本院卷第127頁）、被告111年10月5日高市府地徵字第11133928301號公告（本院卷第129至130頁）、系爭工程徵收土地公告清冊（本院卷第131至133頁）、被告111年10月5日高市府地徵字第11133928302號函（本院卷139頁）、原告111年11月30日聲明異議書（本院卷第135至138頁）、被告112年1月12日高市府地徵字第11230132500號函（本院卷第143至145頁）、原告112年2月9日復議申請書（本院卷第147至158頁）、高雄市地評會112年4月20日112年第1次會議紀錄（本院卷第162至166頁）、被告112年5月8日高市府地徵字第11231692100號函（本院卷第167至168頁）及訴願決定書（本院卷第45至63頁）等證據可以證明。

(二)被告為確定系爭8筆土地補償價額所進行之查估程序，於法並無不合；其以高雄市地評會評定之市價即系爭257、257-1地號等2筆土地每平方公尺10,000元、其餘6筆土地每平方公尺10,600元，作為徵收補償之標準，核屬有據：

1、應適用之法令：

(1)土地徵收條例（下稱土徵條例）：

①第8條第1項第1款：「有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起1年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。」

②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：「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。」

2、得心證之理由：

(1)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。

(2)被告就系爭8筆土地市價徵收補償價格之形成程序如下：

①系爭8筆土地地價區段之劃分：

經查，系爭257及257-1地號等2筆土地為一般農業區交通用地，而其餘265、265-1、265-2、275、296及306地號等6筆土地則為鄉村區交通用地，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257及257-1地號等2筆土地劃屬P001-00地價區段（石螺段-介壽西路以南、頂潭路兩側範圍內之一般農業區農牧用地、交通用地），其餘265、265-1、265-2、275、296及306地號等6筆土地則劃屬P002-00地價區段（石螺段-頂潭北路以南、山隆加油站-軍校站以北、頂潭路、石潭路範圍內之鄉村區交通用地），此有地價區段圖（本院卷第196至198頁）及地價區段勘查表（訴願卷第108至109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：

A.查本件估價基準日為111年3月1日，案例蒐集期間為110年9月2日至111年3月1日。次查，系爭8筆土地分別劃屬P001-00及P002-00地價區段，查估單位分別選取系爭257-1及275地號土地為P001-00及P002-00地價區段之比準地，其中系爭257-1地號土地地勢平坦、面臨10M寬主要道路、接近欣欣市場1,500M、頂潭路口站120M、山隆軍校加油站1,000M；另系爭275地號土地地勢平坦、面臨10M寬主要道路、接近空軍航空技術學校1,000M、欣欣市場1,600M、陽明公園1,800M、頂潭路口站8M、梓官路商圈2,200M、山隆軍校加油站850M，其等宗地條件、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P001-00及P002-00地價區段內於原案例蒐集期間（即110年9月2日至111年3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P003-00及P004-00地價區段（華崗段-大埔二街7巷以北、國道一號以東、大埔一街39巷以西、嘉華路以南範圍內之一般農業區農牧用地），選取華崗段244、289及950地號（交易日期分別為111年1月9日、111年1月3日及110年12月11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8,864元、8,744元、9,082元，有買賣實例調查估價表（本院卷第201至203頁）及地價區段勘查表（訴願卷第110至111頁）可證。

B.又華崗段244地號土地買賣實例即比較標的1與P001-00地價區段比準地即系爭257-1地號土地比較結果，交易日期調整百分率為0.31%，調整至估價基準日單價為每平方公尺8,891元，地價區段區域因素調整百分率為5%（分別為接近消費市場的程度3%、農地改良或其他改良-8%、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7.5%），個別因素調整百分率為7%（分別為道路種類2%、面前道路寬度2%、接近市場程度2%、嫌惡設施1%）；華崗段289地號土地買賣實例即比較標的2與系爭257-1地號土地比較結果，交易日期調整百分率為0.31%，調整至估價基準日單價為每平方公尺8,771元，地價區段區域因素調整百分率為5%（分別為接近消費市場的程度3%、農地改良或其他改良-8%、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7.5%），個別因素調整百分率為6%（分別為道路種類2%、面前道路寬度2%、接近市場程度1%、嫌惡設施1%）；華崗段950地號土地買賣實例即比較標的3與系爭257-1地號土地比較結果，交易日期調整百分率為0.87%，調整至估價基準日單價為每平方公尺9,161元，地價區段區域因素調整百分率為5%

（分別為接近消費市場的程度3%、農地改良或其他改良-8%、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7.5%），個別因素調整百分率為6%（分別為道路種類2%、面前道路寬度2%、接近市場程度1%、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為較低，權重為30%；比較標的2為較高，權重為35%；比較標的3為普通，權重為35%），而估定P001-00地價區段比準地即系爭257-1地號土地比較價格為每平方公尺9,982元。另華崗段244地號土地買賣實例即比較標的1與P002-00地價區段比準地即系爭275地號土地比較結果，交易日期調整百分率為0.31%，調整至估價基準日單價為每平方公尺8,891元，地價區段區域因素調整百分率為11.5%（分別為主要道路寬度-4%、區段內道路平均寬度6%、接近聚落的程度2.5%、站牌之接近程度或密集程度3%、接近服務性設施的程度1.5%、殯葬設施之有無及接近程度5%、廢棄物處理設施之有無及接近程度-2.5%），個別因素調整百分率為6.5%（分別為道路種類2%、面前道路寬度2%、接近學校程度1.5%、接近市場程度1%）；華崗段289地號土地買賣實例即比較標的2與系爭275地號土地比較結果，交易日期調整百分率為0.31%，調整至估價基準日單價為每平方公尺8,771元，地價區段區域因素調整百分率為11.5%（分別為主要道路寬度-4%、區段內道路平均寬度6%、接近聚落的程度2.5%、站牌之接近程度或密集程度3%、接近服務性設施的程度1.5%、殯葬設施之有無及接近程度5%、廢棄物處理設施之有無及接近程度-2.5%），個別因素調整百分率為5.5%（分別為道路種類2%、面前道路寬度2%、接近學校程度1.5%）；華崗段950地號土地買賣實例即比較標的3與系爭275地號土地比較結果，交易日期調整百分率為0.87%，調整至估價基準日單價為每平方公尺9,161元，地價區段區域因素調整百分率為11.5%（分別為主要道路寬度-4%、區

段內道路平均寬度6%、接近聚落的程度2.5%、站牌之接近程度或密集程度3%、接近服務性設施的程度1.5%、殯葬設施之有無及接近程度5%、廢棄物處理設施之有無及接近程度-2.5%），個別因素調整百分率為5.5%（分別為道路種類2%、面前道路寬度2%、接近學校程度1.5%），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為較低，權重為30%；比較標的2為較高，權重為35%；比較標的3為普通，權重為35%），而估定P002-00地價區段比準地即系爭275地號土地比較價格為每平方公尺10,550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257-1及275地號土地比較價格尾數無條件進位，估定比準地即系爭257-1及275地號土地地價分別為每平方公尺10,000元及10,600元，有影響地價區域因素分析明細表（本院卷第444、446頁）、比較法調查估價表（本院卷第247至248頁）、比準地地價估計表（本院卷第447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8筆土地宗地單位市價，提交高雄市地評會評定：

查估單位參酌比準地（系爭257-1、275地號土地）與系爭257、265、265-1、265-2、296、306地號等6筆土地之宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等因素後，認本件因工程劃設之緣故，致系爭8筆土地個別條件（面積、深寬度、形狀）有所差異，且系爭8筆土地均經編定為交通用地，考量其臨街條件、地勢、道路條件、接近條件、周邊環境條件對地價並無影響，而決定不予調整，最後估定系爭257、257-1地號等2筆土地地價每平方公尺10,000元、其餘265、265-1、265-2、275、296及306地號等6筆土地地價每平方公尺10,600元，上開查估市價並提經高雄市地評會111年7月8日111年第4次會議評定，嗣經異議、查處及復議程序，仍維持上述系爭8筆土地補償市價等情，有徵收土地宗地市價估計表（本院卷第251至254頁）、徵收土地宗

地市價評議表（本院卷第255頁）、高雄市地評會111年7月8日111年第4次會議紀錄（訴願卷第186至190頁）、被告112年1月12日高市府地徵字第00000000000號函（本院卷第143至145頁）、高雄市地評會112年4月20日112年第1次會議紀錄（本院卷第162至166頁）、被告112年5月8日高市府地徵字第00000000000號函（本院卷第167至168頁）附卷可佐，堪以認定。

(3)由上可知，系爭257、257-1地號等2筆土地補償價格每平方公尺10,000元、其餘6筆土地補償價格每平方公尺10,600元，確係經高雄市地評會評定，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8筆土地徵收當期之市價，係高雄市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)查估單位未予採用編號17（軍校段756地號土地）、編號24（嘉興段2666、2668地號土地）、編號39（大智段608地號土地）等3筆買賣實例作為比較標的，並未違反市價查估辦法第7條規定：

1、依市價查估辦法第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，核已就比準地之查估方法有具體規定。而參照不動產估價技術規則第12條第2款規定：「不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：……二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。」足見不動產估價師蒐集比較實例之原則，案例地處「距離」遠近僅是例示之一，且從估價理論而言，「比較法」之估價方法，比較案例與勘估標的之間，價格牽引替代關係往往更是作為案例選取的判斷標準之一。質言之，固然「距離」會影響地價，但非唯一因素，而須綜合個案各項條件或因素等作出最終評價判斷。因此，

比較標的位處「國道1號東側」、「遠離岡山市中心」，並不足以代表參考價值較低，否則恐將限縮「區域因素」之各個項目的調整意義與目的。是原告主張查估單位所選取之3件買賣實例比較標的，雖與系爭8筆土地同樣位於岡山區，然該3件買賣實例已在國道1號東側，遠離岡山市區，而較靠近燕巢區，與系爭8筆土地相差甚遠，是查估單位所選取之3件買賣實例比較標的顯不妥適云云，實無可採。

2、又查，買賣實例編號17即軍校段756地號土地，為一般農業區農牧用地，其交易日期為111年2月25日，土地正常買賣單價為每平方公尺12,096元；而買賣實例編號24即嘉興段2666、2668地號土地，為特定農業區農牧用地，其交易日期為110年11月17日，土地正常買賣單價為每平方公尺20,833元；另買賣實例編號39即大智段608地號土地，為一般農業區農牧用地，其交易日期為111年1月20日，土地正常買賣單價為每平方公尺15,898元，此有上述3件買賣實例調查估價表（本院卷第217、224、239頁）暨買賣實例蒐集及調查情形（本院卷第440頁）附卷可參。而觀諸農業部林業及自然保育署航測及遙測分署110年11月17日、110年5月23日、109年12月1日航照圖及111年6月Google街景圖（本院卷第399至403頁）所示，編號17即軍校段756地號土地於交易日期前即有溫網室存於其上，而編號24即嘉興段2666、2668地號土地及編號39即大智段608地號土地於交易日期前則均存有一未辦理保存登記之建物，且上述溫網室及地上建物於交易日期後依然存在。再查，上述編號17、24、39等3件買賣實例，查估單位無法查知其交易價格是否含有溫網室或其上建物，亦無法掌握違規使用效益等內部資料，自無法依市價查估辦法第13條第4款規定扣除該買賣實例建物成本價格後計算土地價格，此觀查估單位製作之「不採用買賣實例備註欄位說明清單」（本院卷第242至245頁）即明。是查估單位認上述3件買賣實例影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，乃依市價查估辦法第7條第12款、第13款規定不予採用，難

謂違法。原告主張查估單位僅需依照市價查估辦法第13條、第15條規定，按不動產估價技術規則第3章第3節規定估計未保存建物之成本，於扣除建物成本後，即可獲致土地正常買賣單價，並無所謂「影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整」之情形，從而，查估單位逕行排除編號17、24、39等3件買賣實例作為比較標的，查估程序有所違誤云云，亦無可採。

(四)原告主張水利局曾於104年間以每平方公尺22,000元之價格進行協議價購，而此次系爭8筆土地徵收補償價格僅每平方公尺10,000元、10,600元，二者價格差距過大，違反信賴保護原則及誠信原則，並無理由：

經查，水利局前於104年間辦理「石螺潭排水整治（第1期）工程」，而該工程擬協議價購之土地為石螺段453-1地號土地，且因上述石螺段453-1地號土地，其面積僅3.15平方公尺，水利局為順利取得工程用地，乃以每平方公尺22,000元之金額與土地所有權人間進行協議價購，然最終並未完成該次協議價購等情，業經被告於行政訴訟答辯(二)狀陳述甚明（參見本院卷第347頁）。由上足見，104年當時協議價購之土地並非系爭8筆土地，是以水利局顯無可能向原告聲稱日後系爭8筆土地辦理徵收時，補償價格將以每平方公尺22,000元之價格辦理，難認原告對系爭8筆土地之徵收補償價格有何正當合理之信賴。是原告主張水利局曾向其等表示日後再辦理徵收，對其等較為有利，原告相信其說詞，詎料本次徵收價格卻大幅下降，嚴重損及原告之權益，有違原告合理正當之信賴，亦違背誠信原則云云，不足採取。

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，並請求被告應就其等5人分別所有之系爭8筆土地作成徵收補償每平方公尺22,000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　　6　　月　　26　　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，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	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。

行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	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　　6　　月　　26　　日

書記官　黃　玉　幸