

01 高雄高等行政法院判決

02 高等行政訴訟庭第一庭

03 113年度訴字第316號

04 民國114年4月30日辯論終結

05 原 告 台灣糖業股份有限公司

06 代 表 人 吳明昌

07 訴訟代理人 邱芬凌 律師

08 被 告 屏東縣政府

09 代 表 人 周春米

10 訴訟代理人 周劉霖

11 尤進賢

12 上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國113年5月
13 29日台內法字第1130020434號訴願決定，提起行政訴訟，本院判
14 決如下：

15 主 文

16 一、原告之訴駁回。

17 二、訴訟費用由原告負擔。

18 事實及理由

19 一、事實概要：

20 (一)緣被告為辦理「縣道185甲線（潮州至森林園區）道路拓寬
21 工程」（下稱系爭工程），申請徵收屏東縣○○鎮中山段85
22 1地號等82筆土地及其土地改良物，經內政部以民國105年11
23 月8日台內地字第0000000000號函核准，並經被告以105年11
24 月14日屏府地權字第0000000000號公告徵收（公告期間自1
25 05年11月15日起至105年12月14日止），並以同日屏府地權
26 字第0000000000號函通知上開土地所有權人，其中原告所
27 有坐落屏東縣○○鎮○○段（下稱○○段）00000、000000
28 、000000、000000、000000、000000、000000、000000、00
29 0000、000000、000000、000000、000000、000000、00000
30 0、000000、000000、000000、000000、000000、000000、0

01 00000、000000、000000、000000地號土地（下合稱00000地
02 號等25筆土地）、000000地號土地等26筆土地（下合稱系爭
03 土地）位於上開徵收範圍內，補償價格分別為每平方公尺新
04 臺幣（下同）1,900元、1,900元、2,200元、1,700元、2,20
05 0元、2,000元、2,300元、1,900元、2,300元、1,800元、2,
06 200元、2,200元、1,800元、2,200元、2,100元、1,900元、
07 2,300元、1,800元、1,800元、1,800元、2,200元、1,800
08 元、2,200元、5,300元（下稱原補償價格）。原告認補償地
09 價偏低，以105年11月22日屏資字第0000000000號函提出異
10 議，經被告參酌宗地條件、道路條件、市價變動幅度等因
11 素，並審酌周邊土地之交易價格後，以105年12月14日屏府
12 地價字第0000000000號函通知原告維持原補償價格。原告
13 復就地價變動幅度部分，以105年12月22日屏資字第0000000
14 000號函提起異議，被告重行查處後，以106年2月8日屏府地
15 價字第0000000000號函復原告，土地市價變動幅度依法辦
16 理，並經屏東縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）
17 105年第3次會議通過，依法並無不符。原告不服查處結果，
18 以106年3月13日屏資字第0000000000號函向被告提起復議。
19 案經被告提交106年6月22日地評會106年第3次會議審議，經
20 決議維持原補償價格。被告據以106年7月10日屏府地價字第
21 0000000000號函（下稱前處分）通知原告復議結果。原告
22 不服，提起訴願，案經內政部106年12月26日台內訴字第000
23 0000000號訴願決定（下稱前訴願決定）駁回，遂提起行政
24 訴訟，經本院107年度訴字第63號判決駁回後，提起上訴，
25 經最高行政法院108年度上字第905號判決廢棄，發回本院更
26 為審理，嗣經本院110年度訴更一字第8號判決：「訴願決定
27 及原處分關於否准增加徵收補償地價部分均撤銷。被告就原
28 告105年12月22日復議之申請，應依本判決之法律見解作成
29 決定適法之行政處分。」

30 (二)嗣被告就原告所有位於系爭工程用地範圍內之系爭土地，委
31 託○○不動產估價師事務所（下稱查估單位）重新查估後，

01 將查估計算之結果提請112年12月18日地評會112年第3次會
02 議（下稱112年12月18日會議）評議，決議認重新查估之系
03 爭土地補償價格，較原補償價格更低，應維持原補償價格。
04 被告遂依評議結果，以113年2月6日屏府地價字第000000000
05 00號函（下稱原處分）通知原告，否准其增加補償地價之復
06 議申請。原告不服，提起訴願，遭決定駁回，遂提起本件行
07 政訴訟。

08 二、原告起訴主張及聲明：

09 (一)主張要旨：

10 1、劃分地價區段有違誤：

11 被告於劃分地價區段時，無視原告所有之○○段000000地號
12 土地與其兩側訴外人所有遭徵收之○○段000000至000000及
13 0000至0000等地號土地，僅一步之遙，條件亦同，理應亦劃
14 歸市價相同之P006-00地價區段，卻以「排水用途」「同一
15 所有人」為由，另外從中割裂劃出一條長達半公里深度約51
16 7公尺之土地，再將○○段000000地號土地劃歸市價較低之P
17 007-00地價區段，壓低該筆土地徵收地價每平方公尺約500
18 元，違反土地徵收補償市價查估辦法（下稱市價查估辦法）
19 第10條第1項、第11條規定之區段劃分原則。

20 2、比準地之選取有違誤：

21 (1)系爭工程徵收範圍之10個地價區段中，其他區段比準地均為
22 小面積土地，但P007-00地價區段內比準地即○○段000000
23 地號土地，面積高達1,217平方公尺，不具代表性，違反市
24 價查估辦法第18條規定。

25 (2)本件重新查估程序，就P007-00地價區段，依舊以比準地○
26 ○段000000地號土地分割後面積1,217.02平方公尺計算其價
27 值，未依本院110年度訴更一字第8號判決意旨諭知以分割前
28 之完整面積127,348.23平方公尺填寫「比較法調查估價表」
29 「徵收土地宗地市價估計表」，導致比較法調查估價表內比
30 準地與比較標的之「個別因素調整面積-宗地條件-面積」欄
31 所載差異率僅有1.00%、0.00%、2.00%，悖於事實。

01 3、被告蒐集買賣實例之查估程序有違誤：

02 (1)依原告在先前程序之查詢資料，估價基準日前1年內有上百
03 筆買賣實例，即使縮短至前半年內，仍有50多筆，被告僅蒐
04 集詳載編號、坐落、交易日期、總價等交易資訊之附表(下
05 稱附表，訴願卷第272頁)所示21筆，有未蒐集全部買賣實例
06 以供查估單位、地評會審議致作成錯誤判斷之違誤。又被告
07 就漏未蒐集之買賣實例，亦均未填載買賣實例調查估價表，
08 亦有違反市價查估辦法第6條第1項後段規定。

09 (2)系爭工程徵收補償案，對其他地主之補償，均蒐集估價基準
10 日前1年之買賣實例，僅對原告蒐集前6個月內之買賣實例，
11 致附表編號1、2、6、8買賣實例遭排除，即有違反法律保留
12 原則之違誤，被告援引並無此項意旨之最高行政法院108年
13 度上字第905號判決為依據，顯有誤解。

14 4、比較標的之選取有違誤：

15 (1)關於比準地○○段000000地號部分：

16 ①被告恣意以「距離遠近」程度為選取比較標的之標準，致單
17 價較高之附表編號4、5、12、16等買賣實例遭剔除，市價查
18 估辦法第7條但書並未規定以「距離遠近」為剔除標準，顯
19 有違反法律保留原則。退步而言，縱認距離因素可採，比準
20 地○○段000000地號與經選取之3筆比較標的（附表編號9、
21 10、3）相距約1.1至1.5公里，與附表編號5、16土地距離亦
22 僅2公里、1.8公里，可見兩者之距離條件相當，尚無將附表
23 編號5、16逕予剔除之理。

24 ②被告應以交易日期接近程度為選取標準，被告選取交易日期
25 104年3月31日之附表編號9買賣實例為比較標的，卻捨棄交
26 易日期104年6月1日之附表編號5買賣實例，未優先考量較接
27 近估價基準日之買賣實例，有違反市價查估辦法第7條規定
28 意旨之違誤。

29 (2)關於比準地○○段000000地號部分：

30 ①編號20（○○段000、000地號）買賣實例均為鄉村區乙種建
31 築用地，並非全部屬既成道路，且既成道路面積非不可經測

01 量查知，仍得扣除該面積估算正常交易價格。此買賣實例之
02 交易標的有2筆土地，仍可排除屬既成道路之000地號，僅就
03 另一筆即000地號土地為量化調整，而非全部排除而不予採
04 用。

05 ②編號21買賣實例雖有未保存登記建物，但依內政部編製之土
06 地徵收補償市價查估作業手冊（下稱查估作業手冊）第3章
07 第4點及市價查估辦法第13條第1、3、4款規定，應先將未保
08 存登記建物價格扣除，再查估土地單價，但被告直接不予採
09 用，有創設市價查估辦法第7條但書所無限制之違誤。

10 5、被告就區域因素及個別因素之調整比率，其認定及計算有違
11 誤：

12 (1)依被告辦理土地徵收補償市價查估所使用之「農業用地影響
13 地價區域因素評價基準明細表」「普通住宅用地影響地價區
14 域因素評價基準明細表」所載，凡屬農地重劃區者，關於區
15 域因素之「交通運輸-區段內道路規劃及闢建程度」「土地
16 改良」項目，應評為「優」等級，並據以和比較標的之優劣
17 等級相比較，據以調整價格修正比率。比準地○○段000000
18 地號、000000地號均曾於55年辦理原地號之土地重劃，被告
19 於表5「影響地價區域因素分析明細表（農業用地）」、表5
20 「影響地價區域因素分析明細表（住宅用地）」，就上述各
21 項目，未依規定評為「優」，卻均評為「普通」等級，顯有
22 認定基礎事實之錯誤，致價格修正比率之調整不正確，顯有
23 影響比準地之價值計算。

24 (2)比準地○○段000000地號與比較標的均臨排水溝，排水設施
25 及自然條件均相同，被告於表5「影響地價區域因素分析明
26 細表（農業用地）」之「自然條件-排水之良否」項目，卻
27 將比準地000000地號評為「劣」，3件比較標的則評為
28 「優」，顯係錯誤事實認定造成下修比準地之價格修正比
29 率。

30 (3)○○段00000地號等25筆土地之使用情況及效益均優良，被
31 告卻將其中7筆交通用地、7筆水利用地，於表6「徵收土地

01 宗地市價估計表」之「使用效益」欄，評載為「劣」，亦有
02 違誤。

03 (二)聲明：

- 04 1、訴願決定及原處分關於否准增加徵收補償地價部分均撤銷。
- 05 2、被告應就原告復議之申請，作成准予增加補償地價4,751,08
06 8元之行政處分。

07 三、被告答辯及聲明：

08 (一)答辯要旨：

- 09 1、原告所有之○○段00000地號等25筆土地位處之P007-00地價
10 區段，利用現況為「大面積耕作之粗放農業」，產業用水設
11 備較為不足，且區段內有高壓電塔、變電廠，距○○鎮市中
12 心遠，接近聚落之程度較差。P006-00地價區段則多供作一
13 般小面積農業使用，灌溉水源便利，較接近消費市場，其整
14 體區域條件較佳，故劃屬不同地價區段。○○段000000地號
15 屬大面積農田，且有部分屬水溝地，與相連之其餘多筆被徵
16 收土地同歸原告所有，依市價查估辦法第10條第1項規定，
17 應劃歸P007-00地價區段，而非P006-00地價區段。
- 18 2、在○○段00000地號等25筆土地所屬P007-00地價區段，係以
19 農牧用地為主，依各宗土地之使用類別、土地面積大小、寬
20 深度等共通條件，選擇○○段000000地號土地為比準地，符
21 合市價查估辦法第18條規定。
- 22 3、被告依市價查估辦法第17條第2項規定，蒐集估價基準日為1
23 04年9月1日前6個月之買賣實例，案例蒐集期間104年3月2日
24 至104年9月1日止，共17筆，即附表21筆扣除其中4筆已逾案
25 例蒐集期間者。又本次查估已依市價查估辦法第6條規定，
26 就蒐集之全部買賣實例均製作買賣實例調查估價表，並將各
27 筆買賣實例採用與否之原因報告地評會，蒐集買賣實例之查
28 估程序及填製，並無違誤。
- 29 4、被告已提供查估單位檢視P007-00地價區段比準地○○段000
30 000地號土地預為分割、逕為分割等資料，經確認相同並無
31 變動，無違本院110年度訴更一字第8號判決諭知意旨。被告

01 以分割前比準地宗地條件填寫比較法調查估計表（參見表格
02 左下角備註欄所載面積），所為比較、調整，對原告較為有
03 利，亦無違反市價查估辦法第19條第1、3項規定。

04 5、被告選擇比較標的，並無違反市價查估辦法第7條規定：

05 (1)關於比準地○○段000000地號：

06 附表編號18、19涉及親友交易、持分交易，符合市價查估辦
07 法第7條第4款、第13款特殊交易情形，且因各該土地交易後
08 得否正常使用、實際使用範圍未經查明，無法有效掌握及量
09 化調整，故不予採用。被告就條件均符合且大致相當之其餘
10 各買賣實例，以和勘估標的距離遠近之程度作為選取標準，
11 選取附表編號9、10、3等3件為比較標的。附表編號4、5、1
12 2、16距離比準地位置較遠，落在農牧用地買賣實例位置圖
13 之紫色圓弧案例蒐集範圍之外，替代性低於附表編號9、1
14 0、3。又依市價查估辦法第19條第1、2項規定，蒐集3件比
15 較標的已足，故捨棄其餘之買賣實例。

16 (2)關於比準地○○段000000地號：

17 附表編號20所交易之2筆土地中，○○段000地號土地含有既
18 成道路，也未經鑑界，故無法拆分估計知其價格，亦無法和
19 同一筆買賣之○○段000地號土地的交易單價拆分，且其對
20 於○○段000地號可建築用地之影響程度不明。另附表編號2
21 1土地必須扣除未保存登記建物之價值，但查估單位對於用
22 以估算該建物建築成本之面積、內部結構等因素，均無法探
23 知，符合市價查估辦法第7條第1項第12款與法定用途不符之
24 交易、第13款特殊交易情形，無法有效掌握及量化調整，故
25 均不予採用。

26 6、查估單位提交地評會評議通過之優劣等級評定表，作為調整
27 價格修正比率之依據，所據事實並無錯誤、不完備情形，且
28 送經地評會通過，查估程序並無違誤。相關之影響地價區域
29 因素評價基準明細表所載，凡曾經農地重劃區，關於區域因
30 素之「土地改良」「交通運輸-區段內道路規劃及闢建程
31 度」項目，應評為「優」，係指公辦農地重劃。原告所有之

01 系爭土地，屬自辦重劃土地，重劃後餘下原地號土地之農水
02 路權仍歸原告所有，未回饋予農田水利署等行政機關供作公
03 眾通行用途，此與政府依農地重劃條例之公辦農地重劃性質
04 不同，故被告將上述項目評為普通，並無違誤。又○○段00
05 0000地號土地為共用中間一條灌溉水道之大面積土地，灌溉
06 效率低於比較標的，查估單位於表5「產業用水及設施」項
07 目填載「劣」，並無違誤。另○○段00000地號等25筆土地
08 之使用情況及效益均優良，被告卻將其中7筆交通用地、7筆
09 水利用地，於表6「徵收土地宗地市價估計表」之「使用效
10 益」欄，評載為「劣」，亦有違誤。

11 (二)聲明：原告之訴駁回。

12 四、爭點：

13 (一)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
14 之查估程序？其市價徵收補償價格之形成有無違誤？

15 (二)被告以原處分否准原告增加系爭土地之補償地價之申請，是
16 否適法？

17 五、本院的判斷：

18 (一)前提事實：

19 如事實概要欄所載等情，經兩造分別陳述在卷，並有內政部
20 105年11月8日台內地字第0000000000號函（第7頁）、被告1
21 05年11月14日屏府地權字第0000000000號公告（第11
22 頁）、被告105年11月14日屏府地權字第0000000000號函
23 （第15頁）、原告屏東區處105年11月22日屏資字第0000000
24 000號函（第17頁）、被告105年12月14日屏府地價字第0000
25 0000000號函（第21頁）、原告屏東區處105年12月22日屏資
26 字第0000000000號函（第27頁）、被告106年2月8日屏府地
27 價字第0000000000號函（第29頁）、原告屏東區處106年3
28 月13日屏資字第0000000000號函暨附件（第33-40頁）、地
29 評會106年第3次會議紀錄（第55頁）、前處分（第41頁）附
30 本院107年度訴字第63號原處分卷、系爭工程土地地價補償
31 費清冊（107訴63號訴願卷第349-354頁）為證，經本院調閱

01 該案電子卷宗核對無誤。另有系爭土地登記謄本（訴願卷第
02 220-245頁），及本院110年度訴更一字第8號判決（第171
03 頁）、地評會112年12月18日會議紀錄（第193頁）、原處分
04 （第133頁）及訴願決定書（第137頁）附本院卷為證，可信
05 為真實。

06 (二)應適用的法令：

07 1、土地徵收條例（下稱土徵條例）第30條：「（第1項）被徵
08 收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫
09 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
10 市價補償其地價。（第2項）前項市價，由直轄市、縣
11 （市）主管機關提交地價評議委員會評定之。（第3項）各
12 直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每6
13 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
14 為調整徵收補償地價之依據。（第4項）前3項查估市價之地
15 價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機
16 關定之。」

17 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
18 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
19 議委員會評定之當期市價。」

20 3、市價查估辦法

21 (1)第1條：「本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第30
22 條第4項規定訂定之。」

23 (2)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
24 例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例
25 調查估價表或收益法調查估價表。」

26 (3)第7條：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯
27 偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益
28 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
29 化調整時，應不予採用：一、急買急賣或急出租急承租。
30 二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交
31 易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之

01 交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有
02 土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設
03 施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途
04 不符之交易。十三、其他特殊交易。」

05 (4)第10條第1項：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區
06 段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌
07 地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土
08 地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋
09 建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上
10 將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地
11 價區段。」

12 (5)第11條：「地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道
13 路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或
14 適當之地籍線為準。」

15 (6)第13條第1款：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：
16 一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格
17 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
18 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
19 場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。」

20 (7)第17條：「（第1項）依第13條估計之土地正常單價或第14
21 條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。（第
22 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
23 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
24 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
25 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
26 內。」

27 (8)第18條：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就
28 具代表性之土地分別選取。……。」

29 (9)第19條第1至3項、第5項：「（第1項）比準地比較價格之查
30 估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第
31 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

01 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
02 因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之
03 相近程度，決定比準地地價。（第2項）地價區段內無法選
04 取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進
05 行區域因素及個別因素調整。（第3項）第1項第2款及前項
06 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
07 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
08 整。……（第5項）比準地地價之決定理由應詳予敘明於比
09 準地地價估計表。」

10 (10)第20條第1項：「預定徵收土地宗地市價應以第18條選取之
11 比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊
12 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
13 圍內之公共設施保留地，不在此限。」

14 (11)第21條第1項第3款：「比準地地價及宗地市價，應以每平方
15 公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每
16 平方公尺單價逾新臺幣1千元至10萬元者，計算至百位數，
17 未達百位數無條件進位。」

18 (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
19 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
20 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
21 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
22 性及細節性規定，符合授權範圍及目的，自得予以適用（最
23 高行政法院111年度上字第407號判決意旨參照）。準此，地
24 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
25 辦法所定之查估程序，據以核算徵收當期市價之補償價額。
26 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
27 額核定之合法性判斷，故有無此程序瑕疵存在、有無影響處
28 分合法性，即為司法審查之重點。又依行為時地價及標準地
29 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
30 會組織及運作辦法）第3條第1、5、6款規定意旨，關於「地
31 價區段之劃分及各區段之地價」「土地徵收補償市價及市價

01 變動幅度」 「依法復議之徵收補償價額」等事項之評議，係
02 歸屬地評會之任務；再依同規程第4條規定意旨，地評會係
03 以各行業專家學者、各公部門主管人員所組成，是有關地價
04 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
05 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
06 之決定，應認享有判斷餘地（最高行政法院111年度上字第4
07 07號判決意旨參照）。被告106年7月10日所為否准原告復議
08 申請增加補償地價之前處分，遭本院110年度訴更一字第8號
09 判決撤銷後，被告於重新開啟之復議程序，委託查估單位重
10 新辦理調查、劃分地價區段、蒐集買賣實例及補償地價之查
11 估，並提交送請地評會112年12月18日會議評議通過，據以
12 作成原處分，故本件仍應就其有無違反市價查估辦法規定之
13 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
14 查。

15 (四)地價區段之劃設，並無違誤：

16 1、關於○○段00000地號等25筆土地部分：

17 (1)依市價查估辦法第10條第1項、第11條規定意旨，地價區段
18 之劃分原則，應斟酌地價之差異……特殊設施……土地利用
19 現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相
20 連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。地價區段之
21 界線則應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、
22 編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。被
23 告依上述規定之各項影響因素，將○○鎮185甲〈線〉南北
24 兩側、○○○○○以東、○○○○○○○○○以西為界，現
25 況為都市計畫外農牧用地、水利用地及交通用地之一般農業
26 區，劃列P007-00地價區段。此區段為都市計畫外之農牧用
27 地、水利用地及交通用地，屬於一般農業區，接近聚落程度
28 約1,500公尺、運銷中心程度約4,810公尺、消費市場中心程
29 度約4,695公尺、區段內含次要道路，區段內有○○○○○
30 ○○○○○、高壓電塔，區段外鄰近距離481公尺處為○○
31 ○市場、300公尺處為公墓。

01 (2)被告審酌○○段00000地號等25筆土地位於185甲線南北兩
02 側，屬於一般農業區農牧用地、水利用地及交通用地，其土
03 地條件與此區段影響地價因素相符合，將之劃歸P007-00地
04 價區段，此有該區地價區段勘查表（第180頁）、地評會112
05 年12月18日會議資料所附地價區段圖（第168-169頁）在訴
06 願卷可查，尚無違誤。

07 (3)原告雖主張徵收宗地之○○段000000地號土地與位處P006-0
08 0地價區段之土地性質較接近，且距離也較近，理應劃歸P00
09 6-00地價區段，被告卻劃歸P007-00地價區段，顯有違反市
10 價查估辦法第10條第1項、第11條規定云云。惟查，地價區
11 段P006-00之徵收宗地，多為小面積之一般農業用地，除有
12 農田水利署大型灌溉水井供水外，各筆農地大多有灌溉水
13 井，灌溉水源相當便利。至於地價區段P007-00之農地，則
14 屬原告經營大面積之粗放農業，產業用水設備較為不足，且
15 緊鄰台電高壓變電廠，區段內有高壓電塔及高壓電線穿越，
16 區段P006-00則無此設施等情，此有查估單位113年4月8日11
17 3執字第04007號函（訴願卷第119、122頁）及其檢附之附圖
18 一、附圖二（訴願卷第123、124頁）為證，核與上述P007-0
19 0地價區段勘查表及P006-00地價區段勘查表（參見電子卷證1
20 07年度訴字第63號訴願卷第217頁）大致相符，足認被告已將
21 有無灌溉水源之自然條件、耕種模式之土地利用現況、是否
22 接近嫌惡性特殊設施等因素加以考量，據以劃分為不同之地
23 價區段，核無違反市價查估辦法第10條第1項、第11條規
24 定。次查，○○段000000地號土地係自○○段1086地號分割
25 出來，分割後面積仍多達3911.25平方公尺，且延伸與P007-
26 00地價區段內原告所有另筆被徵收之000000地號土地相連
27 接，原有部分土地作水溝地，徵收後將改作「交通用地」之
28 同種類使用，有土地登記謄本（訴願卷第221-222頁）可
29 證。是以，依其本屬原告所有供大面積粗放農業經營之土地
30 屬性，位處灌溉資源不良之水溝區，及徵收後供作交通用地
31 之土地使用情況，與原告所有性質相近之其餘20餘筆徵收土

01 地，一併劃歸P007-00地價區段，於法尚無不合。原告此部
02 分主張，並無可採。

03 2、關於○○段000000地號部分：

04 (1)被告依前述規定之地價影響因素，將位於縣道185甲線以
05 北、○○○○○○○○對面之原告所屬甲種建築用地，劃屬
06 第P010-00地價區段，此區位於都市計畫外甲種建築用地，
07 交通運輸情況為區段外約5,925公尺處為○○○○○、約6,3
08 70公尺處有交流道；自然條件情況為日照優、景觀普通，公
09 共建設情況為區段外約2,500公尺處為○○○○○、約5,710公
10 尺處為○○○市場、區段內有停車場。

11 (2)被告審酌此筆土地屬於都市計畫外甲種建築用地，其土地條
12 件與此區段影響地價因素相符合，將之劃歸第P010-00地價
13 區段，此有該區地價區段勘查表（第181頁）、地評會112年
14 12月18日會議資料所附地價區段圖（第170頁）在訴願卷可
15 查，並無違誤。

16 (五)比準地之選取，並無違誤：

17 1、○○段00000地號等25筆土地（P007-00地價區段）：

18 依市價查估辦法第18條規定意旨，比準地應於預定徵收土地
19 範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。此地價區
20 段以農牧用地為主，被告綜合考量各宗徵收土地之使用類
21 別、土地面積大小、寬深度等共通條件，以○○段000000地
22 號土地為比準地。經核該筆土地形狀較為方正、臨街、地勢
23 平坦、面前7公尺寬185甲線道路、附近距○○○市場4,810
24 公尺、距○○○○○5,040公尺，鄰近170公尺處則有高壓電
25 塔，坐落位置及條件適中等情，有地評會112年12月18日會
26 議資料所附陳報說明理由（訴願卷第167頁）及比較法調查
27 估價表（訴願卷第210頁）為證，足認其屬此地價區段之
28 「具代表性之土地」，符合市價查估辦法第18條規定。原告
29 以其他地價區段選取比準地之特性，作為指摘○○段000000
30 地號土地之比準地適格性，尚無可採。

31 2、○○段000000地號（P010-00地價區段）：

01 此區段以甲種建築用地為主，因僅有一筆徵收土地即○○段
02 000000地號土地，故應以此筆土地為比準地。

03 (六)買賣實例之蒐集及比較標的之選取，均無違誤：

04 1、被告蒐集之買賣實例件數及其買賣實例調查估價表之填製，
05 並無違誤：

06 (1)依市價查估辦法第17條第1、2項規定意旨，調查買賣實例之
07 案例蒐集期間，原則上為估價基準日（含當日）前6個月，
08 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
09 年內。此項蒐集期間之順序規定，在同辦法第19條第1項第1
10 款、第2項所規定於同一地價區段內無法選取或不宜選取比
11 較標的，得於其他地區選取時，關於在其他地區蒐集買賣實
12 例之情形，解釋上亦有適用。經查，本件估價基準日為104
13 年9月1日，其前6個月即104年3月2日至同年9月1日止為買賣
14 案例蒐集期間，因上述比準地之同一地價區段(P007-00、P0
15 10-00地價區段)並無買賣實例，經放寬至1年內，同一地價
16 區段仍無買賣實例，故改於地價相近之其他地價區段，蒐集
17 買賣實例，依前述說明，原則上仍以估價基準日（含當日）
18 前6個月為案例蒐集期間，須此期間無買賣實例，始得放寬
19 至1年。原告主張此種情形之蒐集期間均放寬至1年，非以半
20 年為限云云，核屬其主觀之歧異見解，並無可採。

21 (2)被告委託之查估單位在各該比準地之使用分區相近、條件相
22 似、同一供需圈之近鄰地區或類似地區，共蒐集如上述附表
23 所示之買賣實例21件，並有依規定填製提出於地評會之買賣
24 實例調查估價表21份(訴願卷第187-207頁)為證。其中編號
25 1、2、6、8之交易日期，均已逾估價基準日前半年之案例蒐
26 集期間，核屬多餘之蒐集，可予以剔除。依此事證，足認被
27 告已蒐集全數之買賣實例，且依規定製作買賣實例調查估價
28 表提出於地評會供參考，已遵循市價查估辦法規定蒐集買賣
29 實例之查估程序。原告雖主張被告有100多筆之買賣實例漏
30 未蒐集，且未製作買賣實例調查估價表，致地評會於欠缺完
31 整資訊可供查認之事實基礎下，基於錯誤或不完整事實作成

01 有瑕疵之評議結果云云，惟原告未提出有利證據為憑，復查
02 無足以推翻上述事實認定之相反事證，原告此部分主張，尚
03 無可採。

04 2、關於比準地○○段000000地號部分：

05 (1)依市價查估辦法第7條規範意旨，考量在一定地價區段蒐集
06 之買賣實例，如有影響交易價格之因素存在，可能導致其價
07 格偏高或偏低，而偏離市價甚鉅，為確保估價結果的準確性
08 和公正性，明訂有13款影響交易價格情形，在估價過程中應
09 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
10 例調查估價表以供檢證，始得採用供作比較標的之選擇。又
11 依但書規定之明白文義，有該13款規定情形者，原則上應為
12 適當之價格修正後予以採用，不得逕予排除而不採用，惟其
13 影響交易價格情形，有「無法有效掌握或無法量化調整」之
14 例外情況時，則應不予採用。條文所稱「無法有效掌握或無
15 法量化調整」之不確定法律概念，係指影響交易價格之因
16 素，具有不確定性或複雜性，使估價師無法準確評估或量化
17 其對交易價格影響程度之情況，此涉及估價技術之專業判
18 斷，倘其判斷並無明顯恣意濫用或違法情事，行政法院原則
19 上應尊重地評會之判斷。

20 (2)就此比準地(農牧用地)於案例蒐集期間所蒐集之買賣實例為
21 附表編號3至5、9至10、12至19(扣除逾蒐集期間之編號1、
22 2)，共13件，有附表及農牧用地買賣實例位置圖(訴願卷第
23 274頁)附卷可證。其中編號14、17、18、19均屬「親友、
24 員工或其他特殊關係間之交易」，且全部土地(編號14、17)
25 或部分土地(編號18、19)屬持分交易，分別記載於其買賣實
26 例調查估價表備註欄(訴願卷第200、203、204、205頁)，足
27 認此4筆買賣實例確有市價查估辦法第7條第4款「親友關係
28 人間之交易」、第13款「其他特殊交易」情形，存在影響價
29 格之情況且無法掌握，致無法量化調整為一般正常交易價
30 格，被告依上述規定不予採用，尚無違誤。

01 (3)在蒐集之諸多買賣實例中，欲選擇1至3件與勘估標的性質最
02 相似、地價地相近之比較標的，其選取標準可參考之條件，
03 可能包括區位距離接近程度、使用效能相似程度、面積接近
04 程度、交易時間接近程度，並依個案具體情形而定。被告就
05 符合蒐集案例期間、供需生活圈相近、無市價查估辦法第7
06 條各款情形之附表編號3至5、9至10、12至13、15至16買賣
07 實例，依其所具上述各條件審酌結果，採距離遠近程度為主
08 要選擇條件，認其餘條件之地價影響性較低，據以選取編號
09 9即位屬P016-00地價區段內之○○段000地號土地（交易日
10 期：104年3月31日，單價每平方公尺1,157元）為比較標的
11 1、編號10即位屬P017-00地價區段內之四塊厝段25、25-1、
12 25-2及25-3地號土地（交易日期：104年8月17日，單價每平
13 方公尺1,882元）為比較標的2、編號3即位屬P011-00地價區
14 段內之四塊厝段000地號土地（交易日期：104年5月21日，
15 單價每平方公尺3,024元）為比較標的3，將距離較遠之其他
16 買賣實例均捨棄不採，此有上述農牧用地買賣實例位置圖在
17 卷可證。經核被告之選取方法，送經地評會112年12月18日
18 會議審議通過，經核無出於錯誤之事實認定基礎，亦核無違
19 反一般法律原則之明顯瑕疵，自應予以尊重。至於原告所主
20 張之附表編號4、5、12、16，雖買賣單價較高，然其位置均
21 落在農牧用地買賣實例位置圖之紫色圓弧外，與勘估標的之
22 距離較遠，被告予以捨棄不採納，尚無違誤。

23 3、關於比準地○○段000000地號部分：

24 (1)就此比準地○○段000000地號（建築用地）於案例蒐集期間
25 所蒐集之買賣實例為附表編號7、11、20、21（扣除逾蒐集期
26 間之編號6、8），共4件，有附表及買賣實例位置圖（訴願卷
27 第275頁）附卷可證。被告以其中編號20、編號21有市價查
28 估辦法第7條不予採用之情形（詳後述），將其排除不採後，
29 選取其餘之2件買賣實例，即編號11位屬P018-00地價區段內
30 之○○段509、510地號土地（交易日期：104年6月26日，單
31 價每平方公尺3,024元）為比較標的4、編號7即位屬P015-00

01 地價區段內之○○段000地號土地為比較標的5(交易日期：1
02 04年4月29日，單價每平方公尺6,001元)，核無不合。

03 (2)附表編號20應不予採用：

04 附表編號20有「000地號現況為既成道路，無法量化調整」
05 之情形，記載於其買賣實例調查估價表備註欄(訴願卷第206
06 頁)。經核○○段000地號土地為建築用地，現況有既成道
07 路，惟是否成立公用地役之法律關係不明。此種情形，固不
08 影響市場之交易流通性，但因部分土地權利受到限制，導致
09 買賣雙方無法完全依據市場行情決定價格。況因土地部分面
10 積供作道路使用，所造成之價值減損比例，亦不易估算。又
11 因既成道路部分之實際面積，並無土地登記制度，在未經主
12 管機關確認或訴訟結果前，難以確認其面積及範圍，加以既
13 成道路穿越土地，對土地價格之影響，亦難以評價，致無法
14 量化調整其正常交易價格。原告主張該筆土地之既成道路範
15 圍，可實際測量其面積，仍可量化調整云云，尚無可採。又
16 附表編號20固係包括○○段000、000地號2筆相鄰土地之合
17 併交易，除既成道路構成影響毗鄰及周遭土地之價格因素
18 外，在同一個買賣中，包含多個條件不同之標的，其交易價
19 格互相影響，有無包裹買賣之主觀原因存在，亦難以評估，
20 故無法拆分2筆土地而為量化調整，被告認有市價查估辦法
21 第7條第13款「其他特殊交易」情形，且無法量化調整為一
22 般正常交易價格，決定不予採用，尚無違誤。

23 (3)附表編號21應不予採用：

24 附表編號21有「價格含未保存登記建物，無法量化調整」之
25 情形，記載於其買賣實例調查估價表備註欄(訴願卷第207
26 頁)。經核未保存登記建物之法律地位不明確，其所有權歸
27 屬無法依登記制度為判斷，可能影響買方取得建物之權利，
28 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
29 大。又因缺乏一般市場評估標準，無法完全依據市場行情決
30 定價格，導致價格無法準確量化，其買賣實例不適合作為市
31 場交易價格的比較依據。依查估作業手冊參.四.(四)，固載

01 明未辦理登記建物面積之認定標準，應以實際調查之面積為
02 準。然本件係私人財產之買賣實例，查估人員既未獲得所有
03 人之許可，亦無從進入屋內調查建物主要構造種類、裝潢、
04 面積等資料，故無法將未保存登記建物及土地價格分離計算
05 或予以量化調整。被告認有市價查估辦法第7條第12款「與
06 法定用途不符」、第13款「其他特殊交易」規定情形，決定
07 不予採用，尚無違誤。

08 (七)被告就比準地、徵收土地宗地之價格調整估計結果，並無違
09 誤：

10 1、關於○○段00000地號等25筆土地部分：

11 (1)被告就選取之比較標的1、2、3，土地單價分別經調整至估
12 價基準日為每平方公尺1,187元、1,895元、3,361元。復就
13 前揭選取之P007-00地價區段內比準地○○段000000地號土
14 地與選取之3件比較標的進行交易日期、區域因素及個別因
15 素調整後（交易日期調整百分率2.60%、0.70%、1.90%、區
16 域因素調整百分率-16.00%、-19.00%、-23.00%、個別因素
17 調整百分率9.00%、9.00%、2.00%），估算比準地地價為每
18 平方公尺1,680元，再依市價查估辦法第21條第1項第3款規
19 定，未達百位數無條件進位後，決定每平方公尺為1,700元
20 （原評定價格為每平方公尺2,200元）等情，有地評會112年
21 12月18日會議資料所附3筆買賣實例調查估價表（第195、19
22 6、189頁）、影響地價區域因素分析明細表（農業用地）
23 （第208頁）、比較法調查估價表（第210頁）及比準地地價
24 估計表（第213頁）附訴願卷可參。

25 (2)被告依市價查估辦法第20條第1項規定以上開比準地之估價
26 為基準，參酌兩者土地條件之個別因素間差異，調整估計徵
27 收土地宗地市價。經調整計算結果（總調整率為-17.00%至
28 3.00%不等），00000地號等25筆土地宗地市價每平方公尺為
29 1,479元、1,411元、1,700元、1,411元、1,700元、1,479
30 元、1,751元、1,479元、1,734元、1,445元、1,717元、1,7
31 00元、1,462元、1,700元、1,734元、1,462元、1,751元、

01 1,445元、1,445元、1,411元、1,680元、1,445元、1,666
02 元，依市價查估辦法第21條第1項第3款未達百位數無條件進
03 位後，為每平方公尺1,500至1,800元之間不等，提交經地評
04 會112年12月18日會議評議通過，有該地評會會議資料所附
05 徵收土地宗地市價估計表（訴願卷第214-218頁）可證，核
06 無違誤。

07 2、關於○○段000000地號部分：

08 (1)被告就選取之比較標的4、5，土地單價分別經調整至估價基
09 準日為每平方公尺3,060元、6,127元。復就前揭選取之P010
10 -00地價區段內比準地○○段000000地號土地與選取之2件比
11 較標的進行交易日期、區域因素及個別因素調整後（交易日
12 期調整百分率1.20%、2.10%、區域因素調整百分率-11.0
13 0%、-18.00%、個別因素調整百分率12.00%、11.00%），估
14 算比準地地價為每平方公尺4,061元，再依市價查估辦法第2
15 1條第1項第3款規定，未達百位數無條件進位後，決定每平
16 方公尺為4,100元（原評定價格為每平方公尺5,300元）等
17 情，有地評會112年12月18日會議資料所附2筆買賣實例調查
18 估價表（第197、193頁）、影響地價區域因素分析明細表
19 （住宅用地）（第209頁）、比較法調查估價表（第211頁）
20 及比準地地價估計表（第213頁）附訴願卷可參。

21 (2)被告依市價查估辦法第20條第1項規定，經調整計算結果
22 （總調整率為0.00%，比準地與預定徵收土地宗地為同一筆
23 土地），000000地號土地宗地市價每平方公尺4,100元，依
24 市價查估辦法第21條第1項第3款未達百位數無條件進位後，
25 每平方公尺為4,100元，提交經地評會112年12月18日會議評
26 議通過，有該地評會會議資料所附徵收土地宗地市價估計表
27 （第219頁）附訴願卷可證，亦無違誤。

28 3、依上所述，被告委託查估單位重新辦理查估後，提交送請地
29 評會112年12月18日會議評議結果，地價區段P007-00之比準
30 地即○○段000000地號之查估地價、地價區段P010-00之比
31 準地即○○段000000地號之查估地價均較105年查估之比準

01 地原評定價格為低；依比準地估價為基準調整估計之系爭土
02 地補償地價，亦均較原補償價格為低。是以，被告於105年1
03 1月14日公告徵收之原補償價格，已逾原告依法應獲取之補
04 償價格，則原告認補償地價偏低，循序異議、復議申請被告
05 除原補償價格外，額外再增加核給補償地價，於法無據，被
06 告以原處分駁回，並無違誤。

07 4、原告雖主張被告仍以比準地○○段000000地號、○○段0000
08 00地號分割後之宗地條件進行比較調整，未遵照本院110年
09 度訴更一字第8號確定判決諭知之查估程序，顯有違誤云
10 云。惟查，系爭工程（道路拓寬）徵收系爭土地時，僅取得
11 各筆土地一部，就比準地○○段0000地號、○○段0000地號
12 土地各分割出000000地號、000000地號土地予以徵收。故宗
13 地個別因素表係以地政事務所預為分割資料填寫土地標示及
14 面積，經公告徵收後逕為分割，逕為分割之地籍資料與預為
15 分割相同並無變動。再觀之地評會112年12月18日會議資料
16 所附比較法調查估價表（訴願卷第210頁），比準地000000
17 地號土地（農牧用地）之面積欄記載「1,217.02平方公尺」，
18 備註欄記載「比準地係以分割前之宗地條件進行比較」「分
19 割前：面積127,348.23平方公尺、寬度352公尺、深度381公
20 尺、方形、雙面臨街以上」；另觀之徵收土地宗地市價估計
21 表（訴願卷第214頁），比準地000000地號土地之備註欄記
22 載「全案1.比準地之價格係採較優之條件以分割前之宗地條
23 件進行比較。2.本案係因道路開闢而預為分割土地，各宗地
24 之面積、寬度、深度、形狀係因分割所致，故7面積、8寬
25 度、9深度、10形狀不予調整。3.徵收土地宗地條件之臨街
26 情形因素係以分割前之狀況，調整與比準地間之差異率。」
27 等語，足見被告已將「預為分割之土地標示及面積」與「分
28 割前母地號所屬土地標示及面積」提供查估單位及地評會檢
29 視是否影響宗地市價估計結果，且係按照比準地分割前母地
30 號所屬土地標示及面積，和選取之比較標的進行比較。另觀
31 之比準地○○段000000地號（建築用地）之比較法調查估價表

01 (訴願卷第211頁)、徵收土地宗地市價估計表(訴願卷第2
02 19頁),亦有相同情形之記載。原告此部分主張,顯有誤
03 會,尚無可採。

04 5、原告雖主張比準地○○段000000地號、○○段000000地號均
05 曾於55年辦理農地重劃,被告於填載表5「影響地價區域因
06 素分析明細表」之「交通運輸-區段內道路規劃及闢建程
07 度」「土地改良」項目時,有未依基準明細表評定「優」,
08 而錯誤評定為「普通」之違誤。另○○段00000地號等25筆
09 土地之價格調整,部分土地關於「使用效益」欄之評列等級
10 亦有違誤云云:

11 (1)比準地○○段000000地號(農牧用地)部分:

12 ①被告辦理本件土地徵收補償,關於比準地與比較標的因影響
13 地價區域因素之價格調整比率,係以「農業用地影響地價區
14 域因素評價基準明細表-潮州所(土地徵收補償市價查估
15 用)」為依據,關於區域因素之「交通運輸-區段內道路規劃
16 及闢建程度」項目,定有「優、稍優、普通、稍劣、劣」5
17 等級價格修正率之差比,並載明凡屬「農地重劃區」,應評
18 定為「優」(訴願卷第251頁);關於區域因素之「土地改
19 良」項目,定有「優、普通、劣」3等級價格修正率之差
20 比,亦載明凡屬「農地重劃區」,應評定為「優」(訴願卷
21 第253頁)。上開基準明細表經被告檢附於地評會112年12月1
22 8日會議資料,提供地評會開會參考,足認對被告已發生基
23 於行政自我拘束及平等原則之效力,為被告辦理查估程序應
24 遵守之規定。惟上開基準明細表所稱應評定為優之「農地重
25 劃區」,應係指農地重劃條例所規範重劃後農路、水路用地
26 係以公有及農田水利會所有農路、水路土地抵充之,如有不
27 足則以參加重劃分配土地之面積比例分擔,並於重劃後歸農
28 田水利會取得所有之農地重劃而言。經查,依系爭土地分割
29 前原地號之登記謄本(本院卷第483-529頁)所示,係農地
30 重劃條例施行前之55年1月25日,均以「土地重劃」為登記
31 原因,登記次序0001辦理登記。觀之登記原因並非記載「農

01 地重劃」，且其中多筆屬水利用地、交通用地，所有權仍歸
02 屬原告，並無分擔回饋予農田水利署或管理機關供作水路或
03 農路之情形，核與依農地重劃條例所辦理之「農地重劃」性
04 質不同。故被告主張不適用於上開基準明細表，應屬可採。

05 ②退步而言，縱認上述55年間之土地重劃，仍有上開基準明細
06 表之適用。惟依基準明細表所載，各項目評等相差一等級之
07 之價格修正率(百分比)，各有不同。參照上開基準明細表之
08 調整比率，查估單位填製表5「影響地價區域因素分析明細
09 表(農業用地)」之「交通運輸(2)-區段內道路規劃及闢建
10 程度」項目，應評定「優」而錯誤評定為「普通」(分上述5
11 等級，每等級1%)，其價格修正率僅為2%(訴願卷第251頁)；
12 「土地改良(4)」項目之記載，應評定「優」而錯誤評定為
13 「普通」(分上述3等級，每等級2%)，其價格修正率亦為2%
14 (訴願卷第253頁)。是以，本件比準地○○段000000地號土
15 地(農業用地)之影響地價區域因素分析，縱認發生原告所
16 主張如上述2項目之優劣等級錯誤評定之情形，其價格修正
17 率合計僅為4%。然依前所述，該比準地本次重新查估結果之
18 市價每平方公尺1,700元，與原查估結果每平方公尺2,200
19 元，相差甚鉅，縱補計該4%之價格修正率，亦顯然不影響其
20 結果較為不利之判斷。從而，原告此部分主張，顯然不影響
21 本件判決之結果，無從採為有利於原告判斷之依據。

22 ③原告另主張比準地000000地號之排水情況，相較於3件比較
23 標的，並無差別，應為一致之評等，被告於表5「影響地價
24 區域因素分析明細表(農業用地)」之「自然條件-排水之
25 良否」項目，評定為「劣」，認有錯誤評定情形云云。經核
26 原告主觀認定排水環境之優劣，並無任何證據可資證明，亦
27 查無可推翻上開評定之依據，原告此部分主張，並無可採。

28 (2)關於○○段000000地號部分：

29 參照「普通住宅用地影響地價區域因素評價基準明細表(土
30 地徵收補償市價查估用)」之「交通運輸-區段內道路規劃及
31 闢建程度」項目之等級分類(訴願卷第247頁)、表5「影響地

01 價區域因素分析明細表（住宅用地）」之「交通運輸(2)-區
02 段內道路規劃及闢建程度」項目之記載內容(訴願卷第209
03 頁)，核與前述「比準地○○段000000地號(農牧用地)部
04 分」，有相同之情形，依上述相同之理由，原告此部分主
05 張，對本件判決之結果，亦顯然不生影響。

06 (3)原告主張○○段00000地號等25筆土地之使用情況及效益均
07 優良，被告卻將其中7筆交通用地、7筆水利用地，於表6「
08 徵收土地宗地市價估計表」之「使用效益」欄，評列為
09 「劣」，有評列等級錯誤之情形云云，惟未提出有利且合理
10 可信之理由，尚難推翻查估單位之專業評估及地評會專業判
11 斷，並無可採。

12 (八)綜上所述，原告主張，均無可採。原處分及訴願決定，並無
13 違誤。原告訴請撤銷及請求作成如聲明2所示之處分，為無
14 理由，應予駁回。本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防
15 禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影
16 響，並無逐一論述之必要，併此說明。

17 六、結論：原告之訴無理由。

18 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日

19 審判長法官 李 協 明

20 法官 邱 政 強

21 法官 孫 奇 芳

22 一、上為正本係照原本作成。

23 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
24 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
25 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，
26 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
27 繕本）。

28 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，
29 逕以裁定駁回。

30 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
31 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 5 月 26 日
書 記 官 祝 語 萱