

高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭

113年度訴字第435號

民國114年9月3日辯論終結

原告 黃南榮

黃南傑

共同

訴訟代理人 簡凱倫 律師

被告 臺南市政府

代表人 黃偉哲

訴訟代理人 黃諱蓁

李明達

黃曜賢

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8月27日台內法字第1130033319號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

一、訴願決定及原處分(即被告民國113年5月7日府地用字第0000000000號函)均撤銷。

二、被告對於原告黃南傑所有○○市○○區○○段508、509-1地號及原告黃南榮所有同段498、499、508、509-2、510-1地號土地徵收補償價額之請求，應依本判決之法律見解另為適法之處分。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

緣被告為辦理「國道1號永康交流道聯絡道工程-安南區4-11-40M都市計畫道路案」(下稱系爭工程)，申請徵收臺南市安南區(下稱安南區)○○○6地號等62筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以民國108年10月9日台內地字第1080265619號函核准，並經被告以108年11月13日府地用字第1081257176A號公告徵收(公告期間自108年11月14日起至同年12月13日止)。原告黃南傑所有之○○○○○○508(應有部分1/2)、509-1地號及原告黃南榮所有之同段498、499、508(應有部分1/2)、509-2、510-1地號土地(下合稱系爭土地)均位於上開徵收範圍內，原告認系爭土地徵收補償價格每平方公尺新臺幣(下同)34,318元(原評定之市價為每平方公尺33,800元，加計108年安南區市價變動幅度101.53%後，徵收補償價格為每平方公尺34,318元)低於市價，於108年12月12日提出異議，經被告分別以109年1月21日府地價字第1081507462G號函及第1081507462H號函復原告，本件徵收補償市價查估過程並無違誤，系爭土地之補償價格尚屬合理。原告不服前開查處結果，同於109年2月17日申請復議，經被告提請臺南市地價及標準地價評議委員會(下稱臺南市地評會)109年3月30日109年第2次會議復議結果，決議維持系爭土地原徵收補償市價，被告遂分別以109年4月27日府地價字第1090509721F號函及第1090509721G號函將上開復議結果通知原告。原告不服，合併提起訴願，遭內政部109年9月22日台內訴字第1090045174號訴願決定駁回，遂提起行政訴訟，經本院109年度訴字第399號判決撤銷訴願決定及原處分(即被告109年4月27日府地價字第1090509721F號函及第1090509721G號函)，被告對於原告108年12月12日異議書就徵收補償價額異議之申請，應依本院判決之法律意見作成決定；被告不服，提起上訴，遭最高行政法院110年度上字第465號判決駁回其上訴確定在案。其後被告依上開法院判決意旨，重新提請臺南市地評會113年2月7日113年第1次會議討論，決議系爭土地徵收補償價格為每平方公尺35,739元(原評定之市價為每

平方公尺35,200元，加計108年安南區市價變動幅度101.53%後，徵收補償價格為每平方公尺35,739元)，被告遂以113年5月7日府地用字第1130645752D號函(下稱原處分)通知原告上開決議結果。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、被告委任客觀不動產估價師聯合事務所(下稱查估單位)作成之不動產估價報告書(下稱系爭估價報告)，逕以編號39、41之買賣實例「含增建或未登記建物，因無法有效掌握未登記建物之屋齡及原始結構、面積等資訊拆算地上物價值，計算土地價格」等由而不予採用，違反土地徵收補償市價查估辦法(下稱市價查估辦法)第13條第4款、第15條、第16條之規定。

2、編號30、34、40之買賣實例，並無市價查估辦法第7條所定「價格明顯偏高或偏低」之情事，查估單位逕以編號30、40之買賣實例為「向政府機關承購之案件，因公有土地標讓售皆有相關申請規定，每件申請案件考量因素皆不相同，無法有效掌握及量化調整」等由而不予採用，另以編號34之買賣實例為「含公保地之交易，因無法有效掌握量化該交易公保地與住宅區土地交易價格」等由而不予採用，明顯違反市價查估辦法第7條規定。

3、P007-00地價區段比準地(即安南區○○○427地號土地)之比較標的選取，於法有違：

(1)P007-00地價區段之比準地，位於臺南市第138期東和(一)○○市○○○區內，然其重劃計畫書早於103年11月3日經臺南市政府核定，並經重劃會自104年11月14日起公告30日而告確定在案，足見在本件估價基準日107年9月1日並無禁限建之情事，是查估單位以P007-00地價區段之比準地於重劃完成前，有禁止或限制建築之情形，故而選取單價較低之編號6、7之買賣實例(即○○○○○○540、540-15地號土地)作

為比較標的，違反市價查估辦法第9條規定，且有判斷基於錯誤資訊及判斷恣意之違法。

(2)此外，由於比準地與比較標的之區域因素差異過大，導致區域因素調整百分率高達46.25%，亦違反不動產估價技術規則第25條所定調整率大於15%即應排除該比較標的適用之規定。

4、查估單位於填載P007-00、P009-00地價區段比準地(即安南區○○○427、362地號土地)之「比較法調查估價表」，未將距離較近之五塊寮北柵岸紀念公園及中洲寮市場、大裕生鮮超市納入判斷因素，而錯誤以距離更遠之東和里活動中心公園及全聯安和店分別作為「接近公園、廣場之程度」與「接近市場之程度」等區域或個別因素進行調整，致不當低估P007-00及P009-00地價區段比準地之價格，原處分顯有判斷基於不完全資訊及錯誤資訊之違法。

5、距離P803-00及P804-00地價區段最近之殯葬設施為安南區第六公墓，分別約為1,450公尺及500公尺，依「○○市○○區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表」，係屬「普通」或「稍劣」範疇，然系爭估價報告卻先於「地價區段勘查表」錯誤選取距離較遠之○○市○○區(下稱安定區)第九公墓(分別距離約2,200公尺、2,850公尺)，再於「影響地價區域因素分析明細表(住宅用地)」之「殯葬設施之有無及接近程度」記載為「稍優」，致影響區域因素之評分，足徵原處分顯有判斷基於錯誤資訊之瑕疵。

6、系爭估價報告所選取之P008-00地價區段之比準地(即○○○537-1地號土地)，為公共設施用地(綠地)，核與土地徵收條例(下稱土徵條例)第30條第1項規定不符。

(二)聲明：

1、訴願決定及原處分均撤銷。

2、被告就原告黃南傑所有○○○○○○508、509-1地號土地及原告黃南榮所有同段498、499、508、509-2、510-1地號土

01 地，應作成按徵收補償價額每平方公尺58,375元之行政處
02 分。

03 三、被告答辯及聲明：

04 (一)答辯要旨：

05 1、本件徵收補償市價查估作業，被告及查估單位均依土徵條
06 例、市價查估辦法及相關規定辦理，且據此估計之系爭土地
07 宗地市價，業經臺南市地評會113年2月7日113年第1次會議
08 決議通過在案，是原處分按每平方公尺35,739元之價額，核
09 發系爭土地徵收補償費予原告，於法並無違誤。

10 2、編號39(○○○○○○1015、1015-1地號)、41(○○○○○○
11 ○404地號)之買賣實例，其上存在未登記建物，因查估單位
12 僅能就外觀推測，無法有效掌握其面積、屋齡、結構及折舊
13 等資訊，進而量化需扣除之建物成本價格，遂不予採用，並
14 於買賣實例調查估價表備註欄載明不予採用之理由，於法並
15 無違誤。

16 3、編號30(○○○○○○834、836地號)、40(○○○○○○101
17 6地號，重測後為○○○○1909地號)之買賣實例，均係由鄰
18 地所有權人向政府機關申請承購之案件，因鄰地購買有合併
19 使用效益，其效益無法有效掌握及量化，且公有土地標售、
20 讓售皆有相關申請規定，每件申請考量因素皆不同，亦即兩
21 者土地處分的方式無法有效掌握及量化，且與自由市場買賣
22 斡旋協調情形完全不同，爰依市價查估辦法第7條第8款規定
23 不予採用，於法尚無不合。

24 4、至編號34(○○○○○○123-1、123-10地號)之買賣實例，
25 除住宅區土地外，另含有公共設施保留地之交易，因買賣雙
26 方於辦理實價登錄時並未分別敘明該住宅區土地及公共設施
27 保留地買賣價格或單價，致該等影響交易價格之情況無法有
28 效掌握及量化調整，故不予採用。

29 5、P007-00地價區段比準地(即安南區○○○427地號土地)之比
30 較標的選取，並無違誤：

01 (1)P007-00地價區段位於臺南市第138期東和(一)○○市○○○
02 區，都市計畫規定附帶條件以市地重劃方式開發，惟本件辦
03 理查估時，該重劃尚未辦理完竣，尚無法直接建築使用，故
04 查估單位於蒐集買賣實例時，審酌其替代性，盤點安南區於
05 估價基準日半年內屬未辦理重劃完竣之買賣實例，選取位於
06 臺南市第133期新寮(三)○○市○○○區之編號6、7等2件買
07 賣實例，而不採用可直接建築使用之編號3、4、5等3件買賣
08 實例，亦即編號6、7買賣實例所在之P804-00地價區段，與P
09 007-00地價區段均屬未辦理重劃完竣地區，性質相近，較具
10 替代性，爰以該2件買賣實例查估P007-00地價區段之區段地
11 價。

12 (2)查估單位於比較法調查估價表載明P007-00地價區段比準地
13 (即安南區○○○427地號土地)「有限建」等語，係指該地
14 有客觀上無法建築之限建情形，無涉平均地權條例第59條等
15 相關規定所稱之公告禁止或限制建築，其記載尚無違誤。

16 (3)又涉及土地徵收補償查估市價之調查估計程序、方法及應遵
17 行事項，應優先適用市價查估辦法，而非不動產估價師法第
18 19條授權訂定之不動產估價技術規則。原告指摘查估單位採
19 用編號6、7等2件買賣實例，查估P007-00地價區段比準地之
20 地價，違反不動產估價技術規則第25條規定，容有誤解。

21 6、依內政部編印之「土地徵收補償市價查估作業手冊」(下稱
22 查估作業手冊)規定，填寫接近條件、周邊環境條件，倘同
23 一細項有多個設施存在(如有多個學校、多個嫌惡設施)，應
24 選擇對當地地價影響最大者填寫：

25 (1)查徵收當時，五塊寮北柵岸紀念公園尚未開闢完成，至今雖
26 已開闢，然亦僅有1個小型溜滑梯及涼亭，較不具公園特
27 色；而中洲寮市場屬小型市場，選擇性少，生活機能稍顯不
28 足；另大裕生鮮超市屬地方性超市，購物環境、品項略顯不
29 足，較無法滿足需求。故查估單位採東和里活動中心公園及
30 全聯安和店作為判斷「接近市場之程度」及「接近公園、廣

場之程度」等項目之基準，而未選擇更為接近之五塊寮北柵岸紀念公園及中洲寮市場、大裕生鮮超市，尚屬合理。

(2)次查，安南區第六公墓面積僅456平方公尺，其墓葬規模小，且旁邊毗鄰聖明精密有限公司及亞鑫精密工業有限公司，附近尚有多家工廠，又有小型汽車停車於旁，應可認居民心理較不易受該公墓影響。反觀○○市○○區第九公墓面積為6,707平方公尺，其墓葬規模明顯較大，且由107年街景圖觀之，當地荒煙蔓草，且沿途諸多公墓明顯易見，依經驗法則及常情，易使人心生畏怖，可認對居民或行車用路人心理等影響至鉅。亦即安定區第九公墓相較安南區第六公墓對查估標的價格確實有更大影響，故查估單位選取安定區第九公墓，作為認定P803-00及P804-00地價區段殯葬設施接近程度之基準，符合查估作業手冊規範。

7、又查估單位估計系爭土地地價時，發現倘將毗鄰之公共設施用地區段即P008-00地價區段(綠地)之區段地價納入計算，將導致系爭土地平均市價降低，故未將P008-00地價區段之區段地價納入計算，核與市價查估辦法第22條第2項規定相符，亦無違反同辦法第30條第1項規定。

(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)事實概要記載之事實，有被告108年11月13日府地用字第0000000000號公告(原處分卷1第5至7頁)、被告108年11月13日府地用字第000000000000號函(原處分卷1第15至18頁)、土地歸戶清冊(原處分卷1第31、33頁)、原告108年12月12日異議書(原處分卷1第9至10頁)、被告109年1月21日府地價字第00000000000號函(原處分卷1第45至52頁)及第1081507462H號函(原處分卷1第53至60頁)、原告109年2月17日復議書(原處分卷1第61至65頁)、臺南市地評會109年3月30日109年第2次會議紀錄(證物卷第4、27至42頁)、被告109年4月27日府地

價字第0000000000號函(原處分卷1第161至162頁)及第1090509721G號函(原處分卷1第163至164頁)、內政部109年9月22日台內訴字第0000000000號訴願決定書(原處分卷1第177至186頁)、本院109年度訴字第399號判決(原處分卷1第187至213頁)、最高行政法院110年度上字第465號判決(原處分卷1第215至227頁)、臺南市地評會113年2月7日113年第1次會議紀錄(證物卷第73、78至79頁)、原處分(原處分卷1第3至4頁)、補發地價差額地價補償清冊(本院卷第257至258頁)、內政部113年8月27日台內法字第0000000000號訴願決定書(本院卷第27至37頁)等證據可以證明。

(二)應適用之法令及說明：

- 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31條第1項：「本條例第30條第1項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均市價，指毗鄰各非公共設施保留地市場正常交易價格之平均數，比照平均地權條例施行細則第63條第2項規定計算之。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。」
- 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2條：「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市場正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估

01 地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作為查估公共
02 設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。」

03 (3)第3條：「(第1項)直轄市或縣(市)主管機關依本辦法規定辦
04 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
05 不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。(第2項)
06 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
07 理。」

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

15 (5)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
16 例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例
17 調查估價表或收益法調查估價表。」

18 (6)第7條：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯
19 偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益
20 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
21 化調整時，應不予採用：一、急買急賣或急出租急承租。
22 二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交
23 易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之
24 交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有
25 土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設
26 施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途
27 不符之交易。十三、其他特殊交易。」

28 (7)第9條：「(第1項)土地徵收補償市價查估應調查影響之區域
29 因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改
30 良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築
31 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。」

(8)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。」

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

(10)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。」

(11)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。」

(12)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

- 01 毗鄰之地價區段，亦同。」
- 02 (13)第19條第1項至第3項、第5項：「(第1項)比準地比較價格之
03 查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就
04 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
05 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
06 別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素
07 之相近程度，決定比準地地價。(第2項)地價區段內無法選
08 取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進
09 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
10 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
11 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。
12 ……(第5項)比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地
13 價估計表。」
- 14 (14)第20條第1項至第3項：「(第1項)預定徵收土地宗地市價應
15 以第18條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、
16 接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計
17 之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。(第2
18 項)前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及
19 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
20 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
21 地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。」
- 22 (15)第21條第1項第3款、第2項：「比準地地價及宗地市價，應
23 以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：
24 ……三、每平方公尺單價逾新臺幣1千元至10萬元者，計算
25 至百位數，未達百位數無條件進位。(第2項)依第27條土地
26 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
27 數。」
- 28 (16)第22條第1項、第2項、第3項、第5項：「(第1項)都市計畫
29 區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之
30 區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同
31 之區段時，得分段計算。(第2項)前項非公共設施保留地地

價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。(第3項)第1項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。……(第5項)公共設施保留地宗地市價以依第1項計算之區段地價為準，……。」

(17)第25條：「公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。」

(18)第28條第1項：「需用土地人依第20條第4項所為之通知，應於每年9月1日前送達直轄市、縣(市)主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年3月1日前送達。」

(19)第29條：「依第21條計算之宗地市價應於依第20條第4項所為通知之次年2月底前提供需用土地人，作為通知之次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第1項但書規定者，應於當年7月底前提供需用土地人，作為當年7月至12月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。」

(20)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。」

4、憲法第15條規定人民之財產權應予保障，國家因公用或公益目的之必要，依法徵收私人土地，對於被徵收土地所有權人因公共利益所受之特別犧牲，應給予合理之補償。為符公平合理及補償相當之憲法要求，土徵條例第30條規定，被徵收土地應按徵收當期之市價補償其地價；地方主管機關查估被徵收土地補償地價，應遵守該條第4項授權內政部訂定之市價查估辦法規範，並提交地評會具體評定之，以保障被徵收土地所有權人能依徵收當期之市價獲得適法補償。另市價查估辦法第3條明定，地方主管機關得委託不動產估價師辦理土地徵收補償市價查估程序，且不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，亦應遵循該辦法辦理。而依市價查估辦法

第4條、第6條至第9條、第13條、第17條至第20條等規定可知，辦理土地徵收補償市價查估，應先調查案例蒐集期間蒐集之市場買賣實例，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；而蒐集之買賣實例如有市價查估辦法第7條、第8條規定之特殊情況者，應就實例價格為修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，作為估計買賣實例之土地正常單價。再以此為基礎，於預定徵收土地範圍之地價區段，就具代表性之土地分別選取比準地；並以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，就其價格進行個別因素調整(倘於其他地區選取比較標的，則估計時應進行區域因素及個別因素調整)，以推估比準地試算價格，進而估計徵收土地宗地單位市價，提交地評會評定。是以，買賣實例、比準地及比較標的之選取，構成市價查估辦法估計預定徵收土地宗地單位市價之決定因素，環環相扣，相互牽動，均在達成市價查估辦法具體化土地徵條例第30條所定按照徵收當期市價補償之目的。其中比較標的實例價格進行區域因素及個別因素調整若有錯誤，自會影響比準地試算價格之推估，進而影響徵收土地宗地單位市價之估計。地評會據此作成評定結果決議維持原補償價格，有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，而屬違法。

(三)系爭土地地價區段之劃分、比準地之選取，尚無違誤：

- 1、查系爭土地於徵收前，為都市計畫範圍內劃定之道路用地，且為私有土地，核屬公共設施保留地；而被告委託之查估單位，依市價查估辦法第10條第1項、第3項及第11條規定，斟酌影響地價之各項因素及道路界線等情，將安南區長和路1段(安順排水線至環館北路)之道路用地，包含劃定為道路用地之系爭土地在內，單獨劃分為P001-01地價區段；復就系爭土地所處P001-01地價區段之毗鄰土地，參照市價查估辦法第22條第1項規定，依其土地使用限制情形，劃設毗鄰地價區段3個，分別為：P007-00「安南區長和路1段(安順排水

線至長和路1段909巷)南側之第4種住宅(東和(一)自辦市地重劃範圍—未完成)」、P008-00「安南區長和路1段(安順排水線至環館北路)北側之綠地」、P009-00「安南區長和路1段(長和路1段909巷至長和路1段823巷)南側之第1種住宅區」，此有地籍圖(證物卷第125至126頁)、地價區段圖(證物卷第129頁)及P001-01、P007-00、P008-00、P009-00之地價區段勘查表(證物卷第147、151、152、153頁)附卷可稽，於法並無不合。

2、次查，系爭土地所處P001-01地價區段為都市計畫內公共設施保留地，依市價查估辦法第22條第1項規定，應以其毗鄰非公共設施保留地之區段(即P007-00、P008-00、P009-00地價區段)地價平均計算，查估單位依市價查估辦法第18條規定，於P007-00、P008-00、P009-00地價區段內，分別選取安南區○○○427、537-1、362地號土地作為比準地；查○○○427地號土地面積60.38平方公尺，形狀方形、單面臨街、地勢平坦、面前道路寬度為20公尺，至○○○537-1地號土地面積73.57平方公尺，形狀不規則形、單面臨街、地勢平坦、面前道路寬度為20公尺，另○○○362地號土地面積86.13平方公尺，形狀方形、單面臨街、地勢平坦、面前道路寬度為20公尺，此有比較法調查估價表(證物卷第167至169頁)在卷可佐。復觀諸P007-00、P008-00、P009-00地價區段圖比準地位置及現況照片(證物卷第117至118頁)所示，足認上述○○○427、362地號土地寬深度適中、形狀方正，至同段537-1地號土地則鄰接系爭工程範圍，均屬各該區域內具有代表性土地，符合市價查估辦法第18條規定比準地選取標準。

3、原告雖主張依土徵條例第30條第1項規定，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，然估價單位所選取之P008-00地價區段之比準地(即○○○○○○537-1地號土地)，為公共設施用地(綠地)，核與上開規定不符云云。惟按「都市計畫法所稱之

『公共設施保留地』，依都市計畫法第48條至第51條之立法意旨，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第42條規定劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，仍非屬公共設施保留地。」業經內政部87年6月30日(87)臺內營字第8772176號函釋在案。足見公共設施用地與公共設施保留地之概念並不相同。經查，毗鄰系爭土地所處P001-01公共設施保留地地價區段之P008-00地價區段，為公共設施用地之綠地，並非公共設施保留地，依市價查估辦法第22條第1項、第3項、第5項規定，自應與毗鄰屬都市計畫住宅區之P007-00、P009-00地價區段納入計算範圍。從而，查估單位就上開毗鄰之3區段，分別選取適當之比準地，據以查估其區段地價以供平均計算，符合上述規定。況且，本件最後查估結果，因其毗鄰之P008-00公共設施用地區段地價倘納入計算，將導致平均市價降低，遂依同辦法第22條第3項後段規定，排除而不予納入計算(參見證物卷第173頁公共設施保留地地價加權平均計算表)。是原告此部分主張，並無可採。

(四)被告蒐集買賣實例、選取比較標的，亦無違誤：

1、經查，本件估價基準日為107年9月1日，因系爭土地毗鄰之P007-00、P008-00與P009-00地價區段於案例蒐集期間內(107年3月2日至同年9月1日)均無適當買賣實例，被告委託之查估單位遂依市價查估辦法第19條第2項規定，於其他地區即比準地同一供需圈之近鄰地區及類似地區蒐集買賣實例，並從中選取比較標的。嗣查估單位於估價基準日前6個月內案例蒐集期間(107年3月2日至同年9月1日)，共蒐集買賣實例44筆，並依市價查估辦法第6條規定逐筆填寫買賣實例調查估價表，其中就P007-00地價區段之比準地部分，選取位於P804-00地價區段【安南區台江大道2段尚未開闢路段以南、長溪路2段570巷31弄以東、總頭公園以北、農業區以西之第4

種住宅區(新寮(三)自辦市地重劃範圍—未完成)】之買賣實例編號6(○○○○○○○540地號)、編號7(○○○○○○○540-15地號)為比較標的；另就P008-00及P009-00地價區段之比準地部分，選取位於P802-00地價區段(安南區環福街35巷以東、環福街125巷以南、外塭仔和濟宮以西、環福街以北之第3-1種住宅區)之買賣實例編號3(○○○○○○○200地號)及位於P803-00地價區段【安南區州南十街以南、州南七街以東、州南街以北、廣停9停車場以西之第4種住宅區(總安(一)重劃區—已完成)】之買賣實例編號4(○○○○○○○1609、1610地號)、編號5(○○○○○○○1723-5地號)為比較標的，作為估算各比準地地價之基礎，此有買賣實例調查估價表(證物卷第141至145、200至236頁)、P802-00、P803-00、P804-00地價區段勘查表(證物卷第159至161頁)、比較法調查估價表(證物卷第167至169頁)附卷可證。核上述編號3至7之買賣實例交易日期分別為107年8月17日、107年3月9日、107年3月6日、107年8月17日、107年7月27日，均在案例蒐集期間內，且無市價查估辦法第7條各款應不予採用之情形，查估單位選取作為比較標的，用以查估比準地地價，難認於法有違。

2、原告主張P007-00地價區段比準地為第4種住宅區用地，查估單位卻選取單價較低之買賣實例編號6、7作為比較標的，而未以單價較高之買賣實例編號3、4、5作為比較標的，導致P007-00地價區段比準地之地價較同為住宅區之P009-00地價區段比準地為低，違反市價查估辦法第9條規定，且有判斷基於錯誤資訊及判斷恣意之違法云云：

(1)經查，買賣實例編號3即○○○○○○○200地號土地，位於P802-00地價區段(安南區環福街35巷以東、環福街125巷以南、外塭仔和濟宮以西、環福街以北之第3-1種住宅區)，土地正常買賣單價每平方公尺25,688元；而買賣實例編號4即○○○○○○○1609、1610地號土地及編號5即同段1723-5地號土地，則位於P803-00地價區段【安南區州南十街以南、

01 州南七街以東、州南街以北、廣停9停車場以西之第4種住宅
02 區(總安(一)重劃區—已完成)】，土地正常買賣單價分別為每
03 平方公尺66,549元、46,889元；至買賣實例編號6即○○○
04 ○○○540地號土地及編號7即同段540-15地號土地，均位於
05 P804-00地價區段【安南區台江大道2段尚未開闢路段以南、
06 長溪路2段570巷31弄以東、總頭公園以北、農業區以西之第
07 4種住宅區(新寮(三)自辦市地重劃範圍—未完成)】，土地正
08 常買賣單價分別為每平方公尺17,519元、21,054元，此有買
09 賣實例調查估價表(證物卷第141至145頁)、P802-00、P803-
10 00、P804-00地價區段勘查表(證物卷第159至161頁)、比較
11 法調查估價表(證物卷第167至169頁)附卷可參。核上述編號
12 3之買賣實例，使用分區編定為第3-1種住宅區，至編號4、5
13 等2件買賣實例，使用分區則編定為第4種住宅區，且上述3
14 件買賣實例皆屬可直接建築使用之土地，而上述編號6、7等
15 2件買賣實例，使用分區雖編定為第4種住宅區，惟因坐落於
16 臺南市第133期新寮(三)○○市○○○區範圍內，尚須待市
17 地重劃整體開發作業程序完成後，始得建築使用。

18 (2)次查，P007-00地價區段比準地位於臺南市第138期東和(一)
19 ○○○市○○○區範圍內，為第4種住宅區用地，於本件估價
20 基準日(即107年9月1日)，因該重劃區重劃作業程序尚未辦
21 理完竣，無法直接建築使用，故查估單位於蒐集買賣實例
22 時，盤點安南區於估價基準日半年內屬未辦理重劃完竣之買
23 賣實例，選取位於臺南市第133期新寮(三)○○市○○○
24 區、同屬第4種住宅區用地之編號6、7等2個買賣實例，作為
25 比較標的，用以查估P007-00地價區段之區段地價，核已審
26 酌P007-00及P804-00此二地價區段性質相近，且較具替代
27 性，應屬妥適。從而，查估單位查估P007-00地價區段比準
28 地地價，未採用位於P802-00及P803-00地價區段之買賣實例
29 編號3、4、5作為比較標的，難認於法不合。是原告上開所
30 訴，洵無可採。

3、又原告提出被告103年11月3日府地劃字第0000000000號函(本院卷第137至138頁)及臺南市東和(一)○○市○○○區籌備會103年11月14日公告(本院卷第139頁)，主張本件估價基準日(即107年9月1日)距離前揭重劃區重劃計畫書公告確定時起已將近4年，且於本件估價基準日查無主管機關就該重劃區有公告禁止或限制建築之情事，是查估單位以P007-00地價區段比準地有限建情事為由，選取買賣實例編號6、7作為比較標的，用以查估P007-00地價區段比準地之地價，且於比較法調查估價表(證物卷第167頁)「有無禁限建」欄位載明「有限建」等語，明顯有誤云云。按「(第1項)重劃地區選定後，直轄市或縣(市)政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：一、土地移轉、分割或設定負擔。二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。(第2項)前項禁止或限制之期間，不得超過1年6個月。」「重劃計畫書經公告確定後，重劃會得經會員大會之決議，送請直轄市或縣(市)主管機關依本條例第59條規定，分別或同時公告禁止或限制下列事項：一、土地移轉、分割或設定負擔。二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。」平均地權條例第59條第1項、第2項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱市地重劃辦法)第29條固分別定有明文，惟承前所述，P007-00地價區段比準地係位於臺南市第138期東和(一)○○市○○○區範圍內，因該重劃區之重劃作業於本件估價基準日尚未辦理完竣，有關土地分配成果、重劃費用負擔數額等事項均未確定，實際上與完成市地重劃後可建築使用之土地完全不同，屬客觀上無法建築之限建情形，核與前揭平均地權條例第59條及市地重劃辦法第29條規定所稱之公告禁止或限制建築無涉，原告自難執上開被告103年11月3日函文及臺南市東和(一)○○市○○○區籌備會公告，作為有利於己之論據。是以，查估單位於比較法調查估價表「有

01 無禁限建」欄位載明「有限建」等語，並無違誤。原告上開
02 所訴，自無可取。

03 4、另原告指摘查估單位未選擇編號39、41及編號30、34、40之
04 買賣實例作為比較標的，違反市價查估辦法規定乙節：

05 (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，
06 如有影響交易價格之因素存在，可能導致其價格偏高或偏
07 低，為確保估價結果的準確性和公正性，明定有第1款至第1
08 3款影響交易價格情形者，在估價過程中應予適當之價格修
09 正，且應將修正理由記載於買賣實例調查估價表以供檢證，
10 始得採用供作比較標的之選擇。又依但書規定之明白文義，
11 有第1款至第13款規定影響交易價格之情形，而有「無法有
12 效掌握或無法量化調整」之情況時，則應不予採用。至所稱
13 「無法有效掌握或無法量化調整」之不確定法律概念，係指
14 影響交易價格之因素，具有不確定性或複雜性，使估價師無
15 法準確評估或量化其對交易價格影響程度之情況而言。

16 (2)按「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：……四、地上
17 有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之
18 計算程序如下：(一)該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地
19 價格－該買賣實例建物成本價格。(二)土地正常買賣單價＝
20 該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」「買賣或收
21 益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動
22 產估價技術規則第3章第3節規定辦理。」「依本辦法辦理查
23 估之建物面積，已辦理登記者，以建物登記之面積為準；其
24 全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。」市價
25 查估辦法第13條第4款、第15條、第16條分別定有明文。經
26 查，買賣實例編號39即○○○○○○1015、1015-1地號(重
27 測後為○○○○1908、1909地號)土地，交易日期為107年7
28 月16日，土地正常買賣單價每平方公尺87,719元，查估單位
29 以此筆交易含未登記建物及公保地，因無法有效掌握未登記
30 建物之屋齡及原始結構、面積等資訊折算地上物價值，計算
31 土地價格為由，而不予採用；另買賣實例編號41即○○○○

○○404地號(重測後為○○○○1089地號)土地，交易日期為107年4月7日，土地正常買賣單價每平方公尺45,775元，查估單位以此筆交易含增建或未登記建物，因無法有效掌握未登記建物之屋齡及原始結構、面積等資訊拆算地上物價值，計算土地價格，而不予採用，此有買賣實例調查估價表(證物卷第231、233頁)附卷可參。由上可知，上述買賣實例編號39、41，其上存在未登記建物，依前揭市價查估辦法第13條第4款、第15條、第16條規定，固得按不動產估價技術規則第3章第3節規定，以實際調查面積估計該買賣實例建物成本價格，並自該買賣實例房地價格扣除後，計算該買賣實例土地價格，然因查估單位僅能從建物外觀予以推測，無法有效掌握其面積、屋齡、結構及折舊等資訊，進而量化需扣除之建物成本價格，爰不予採用，並於買賣實例調查估價表備註欄載明不予採用之理由，難認於法有違。是原告主張查估單位未依不動產估價技術規則第3章第3節規定估計建物成本價格，逕以編號39、41之買賣實例「含增建或未登記建物」為由，而不予採用作為比較標的，違反市價查估辦法第13條第4款、第15條、第16條規定云云，並無可採。

(3)次查，買賣實例編號30即○○○○○○834、836地號土地，交易日期為107年8月2日，土地正常買賣單價每平方公尺40,260元，而買賣實例編號40即○○○○○○1016地號(重測後為○○○○1909地號)土地，交易日期為107年5月15日，土地正常買賣單價每平方公尺88,860元，依其等買賣實例調查估價表(證物卷第222、232頁)及被告114年8月25日行政訴訟補充答辯狀(本院卷第275頁)所載，均係由鄰地所有權人向政府機關申請承購之案件，因鄰地購買有合併使用效益，其效益無法有效掌握及量化，且公有土地標售、讓售皆有相關申請規定(標售程序通常包含公告、投標、開標、決標等步驟，讓售則是政府機關將公有土地，依照特定條件或對象，出售移轉予特定人士或單位)，每件申請考量因素皆不同，亦即兩者土地處分的方式無法有效掌握及量化，且與自由市

場買賣斡旋協調情形完全不同，查估單位乃依市價查估辦法第7條第8款規定不予採用，於法尚無不合。又查，買賣實例編號34即○○○○○○123-1、123-10地號土地，交易日期為107年6月18日，土地正常買賣單價每平方公尺42,349元，依其買賣實例調查表(證物卷第226頁)及被告行政訴訟補充答辯狀(本院卷第275至276頁)所載，為含有住宅區土地及公共設施保留地之交易，因買賣雙方於辦理實價登錄時並未分別敘明該住宅區土地及公共設施保留地買賣價格或單價，致該等影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，查估單位爰不予採用，符合市價查估辦法第7條第10款規定，於法亦無不合。是原告主張編號30、34、40之買賣實例未有市價查估辦法第7條所定「價格明顯偏高或偏低」之情事，查估單位卻逕以上述編號30、40之買賣實例為公有土地標售、讓售及編號34之買賣實例為公共設施用地之交易為由，不予採用，明顯違反市價查估辦法第7條規定云云，亦無可取。

(五)被告就P007-00、P009-00地價區段比準地及P803-00、P804-00地價區段所為之優劣等級評價，容有違誤：

1、承前所述，本件估價基準日為107年9月1日，因系爭土地毗鄰之P007-00、P008-00與P009-00地價區段於案例蒐集期間內(107年3月2日至同年9月1日)均無適當實例，查估單位遂依市價查估辦法第19條第2項規定，於其他地區即比準地同一供需圈之近鄰地區及類似地區蒐集買賣實例，並從中選取比較標的，且依同條項規定，估計時應進行區域因素及個別因素調整。

2、依據臺南市安南區影響住宅用地地價個別因素評價基準明細表(下稱個別因素評價基準表，證物卷第189頁)所示，有關接近市場之程度，距離最接近市場200公尺以下為「優」等級，逾200公尺且在600公尺以下為「稍優」等級，逾600公尺且在1,200公尺以下為「普通」等級，逾1,200公尺且在2,000公尺以下為「稍劣」等級，逾2,000公尺則為「劣」等級；至有關接近公園、廣場之程度，評價基準亦與上述接近

市場之程度相同。經查，被告委託之查估單位分別選取安南區○○○427、362地號土地作為P007-00、P009-00地價區段比準地，且皆選擇「全聯安和店」及「東和里活動中心公園」作為最接近上述比準地之市場及公園，據以評價上述比準地接近市場之程度及接近公園、廣場之程度；其中○○○427地號土地與全聯安和店相距1,070公尺，與東和里活動中心公園相距400公尺，此有比較法調查估價表(證物卷第167頁)為憑，是依前述個別因素評價基準表之規定，○○○427地號土地接近市場之程度為「普通」等級，接近公園、廣場之程度為「稍優」等級；至○○○362地號土地與全聯安和店相距1,350公尺，與東和里活動中心公園相距120公尺，此亦有比較法調查估價表(證物卷第169頁)可佐，是依前述個別因素評價基準表之規定，○○○362地號土地接近市場之程度為「稍劣」等級，接近公園、廣場之程度為「優」等級。惟依原告所提Google地圖及Google earth空拍圖(本院卷第141、143、171頁)所示，與上述2筆比準地(即安南區○○○427、362地號土地)相距約40公尺處即有「五塊寮北柵岸紀念公園」，另相距約600公尺及700公尺處則有「大裕生鮮超市」及「中洲寮市場」，是倘以「大裕生鮮超市」、「中洲寮市場」、「五塊寮北柵岸紀念公園」作為評定上述2筆比準地接近市場、公園程度之基準，依前述評價基準明細表之規定，P007-00地價區段之比準地即○○○427地號土地有關接近公園、廣場之程度將由「稍優」等級提升為「優」，而P009-00地價區段之比準地即○○○362地號土地有關接近市場之程度將由「稍劣」等級提升為「普通」。由上可知，查估單位評價○○○427地號土地有關接近公園、廣場之程度及評價同段362地號土地有關接近市場之程度，均有低估之嫌。

3、再依○○市○○區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表(下稱區域因素評價基準表，證物卷第183頁)所示，有關殯葬設施之接近程度，距離最接近殯葬設施未逾500公尺為

「劣」等級，500公尺以上且未逾1,000公尺為「稍劣」等級，1,000公尺以上且未逾2,000公尺為「普通」等級，2,000公尺以上且未逾3,000公尺為「稍優」等級，3,000公尺以上則為「優」等級。經查，查估單位於填寫P803-00及P804-00地價區段勘查表時，皆選擇「安定區第九公墓」作為基準，據以評價上述2地價區段接近殯葬設施之程度，此有P803-00及P804-00地價區段勘查表(證物卷第160至161頁)可稽。核P803-00地價區段與安定區第九公墓相距約2,200公尺，依前述區域因素評價基準表之規定，該地價區段接近殯葬設施之程度為「稍優」等級；至P804-00地價區段與安定區第九公墓相距約2,850公尺，依前述評價基準明細表之規定，該地價區段接近殯葬設施之程度亦為「稍優」等級。惟依原告所提出Google earth空拍圖(本院卷第175、177頁)之所示，距離P803-00及P804-00地價區段約1,450公尺及500公尺處即有「安南區第六公墓」，倘以「安南區第六公墓」作為認定上述2地價區段接近殯葬設施程度之基準，依前述區域因素評價基準表之規定，P803-00地價區段接近殯葬設施之程度將由「稍優」等級降低為「普通」，而P804-00地價區段將由「稍優」等級將降低為「稍劣」。由上足見，查估單位評價P803-00及P804-00地價區段有關接近殯葬設施之程度，容有高估之虞。

- 4、被告辯稱五塊寮北柵岸紀念公園於本件估價基準日尚未開闢完成，另中洲寮市場屬小型市場，大裕生鮮超市屬地方性超市，選擇性少，較無法滿足居民所需，至安南區第六公墓規模較小，旁邊尚有多家公司、工廠，對居民心理影響較小，且依內政部編印之查估作業手冊規定，填寫接近條件、周邊環境條件，倘同一細項有多個設施存在(如有多個學校、多個嫌惡設施)，應選擇對當地地價影響最大者填寫，故其選擇距離較遠但對當地地價影響較大之全聯安和店、東和里活動中心公園及安定區第九公墓，作為評價有關公園、市場、殯葬設施接近程度之基準，洵屬有據云云。惟查，五塊寮北

01 柵岸紀念公園雖原為簡易公園，迄至112年間始由被告編列
02 預算予以整建，此有被告所提之112年4月13日市府新聞(本
03 院卷第289至290頁)可參，然觀諸原告所提之106年4月29日G
04 oogle earth空拍圖歷史圖像(本院卷第173頁)，五塊寮北柵
05 岸紀念公園於本件估價基準日(107年9月1日)當時即已存
06 在，被告僅泛稱東和里活動中心公園比較具有代表性，而未
07 就本件估價基準日當時東和里活動中心公園之規模、設施舉
08 證加以說明，所訴自難憑採。再查，中洲寮市場及大裕生鮮
09 超市雖屬小型地方市場，然附近居民於權衡價格、商品新鮮
10 度、種類、購物便利性、環境舒適度及服務體驗等因素後，
11 仍會選擇前往上述市場採買日常用品，是其與大型連鎖超市
12 在市場優勢上各有千秋，亦難認不具代表性。又觀諸被告所
13 提107年安南區第六公墓及安定區第九公墓現場照片(本院卷
14 第299至308頁)，安南區第六公墓之規模雖未如安定區第九
15 公墓大，且其周圍亦已搭建鐵皮圍籬與外界隔離，然安南區
16 第六公墓距離P803-00及P804-00地價區段甚近，且一般認為
17 墳墓為嫌惡設施，縱其搭建鐵皮圍籬隔離，仍無從改變其屬
18 嫌惡設施之本質，自難認安南區第六公墓對當地居住品質及
19 住戶心理感受影響較小。從而，被告以對當地地價影響較大
20 為由，選擇全聯安和店、東和里活動中心公園及安定區第九
21 公墓，作為評價有關公園、市場、殯葬設施接近程度之基
22 準，無非係其主觀見解，亦無相關證據資料可憑，委無可
23 採。

24 六、綜上所述，被告既有前述優劣等級評價之違誤，將導致買賣
25 實例比較標的進行區域因素及個別因素調整時所適用之價格
26 修正率百分比有所增減，應認原處分之查估程序有瑕疵，且
27 足以影響市價查估之合法性；訴願決定未予糾正，亦有違
28 誤，原告訴請撤銷訴願決定及原處分，為有理由，應予准
29 許。至於原告求為判決逕命被告應按每平方公尺58,375元計
30 算作成徵收補償費之行政處分部分，因系爭土地之徵收補償
31 地價，尚待被告依法定程序完成查估後方能確定，故本件事

證尚未明確，本院無從自為判決，爰依行政訴訟法第200條第4款規定，就此請求有理由部分，判命被告應依本判決之法律見解另為適法之處分，並就其請求未達全部有理由部分，予以駁回。又本件兩造其餘陳述主張核與本件判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、結論：原告之訴一部有理由，一部無理由。

中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

審判長法官 孫 國 禎

法官 李 協 明

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。

01

	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。	

02

中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

03

書記官 李建霆