

高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
113年度訴更一字第7號
113年11月12日辯論終結

原告 台灣糖業股份有限公司

代表人 劉起孝

訴訟代理人 黃裕中 律師

被告 嘉義縣政府

代表人 翁章梁

訴訟代理人 陳世勳 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110年8月20日臺內訴字第1100035103號訴願決定，提起行政訴訟，前經本院110年度訴字第360號判決後，原告提起上訴，經最高行政法院以111年度上字第527號判決廢棄，發回本院更為審理，本院判決如下：

主 文

- 一、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。
- 二、被告對於原告109年11月3日異議之申請，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、第一審及發回前上訴審訴訟費用均由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告代表人原為楊明州，於本件訴訟中變更為劉起孝，並據其新任代表人向本院具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、事實概要：

- (一)被告為辦理「流域綜合治理計畫第1期治理工程-荷苞嶼排水幹線復興橋至快速道路橋段治理工程」（下稱系爭工程），

01 申請徵收○○縣○○鄉○○○段豐稠小段（下稱豐稠小段）
02 179-3地號等13筆土地，經內政部以民國104年11月11日臺內
03 地字第0000000000號函核准徵收，並由被告以104年11月13
04 日府地權字第0000000000號公告徵收（公告期間自104年11
05 月16日起至同年12月16日止，下稱104年11月13日公告）。
06 原告所有坐落豐稠小段34-5、179-3、183-4、183-5、184-
07 2、184-3地號等6筆土地（下合稱系爭土地、各筆土地僅簡
08 稱地號）位於徵收範圍內，因認補償價額過低，於公告期間
09 提出異議，被告查處結果，於105年2月25日函復系爭土地徵
10 收補償價格應屬合理，原告不服，提起復議，經被告提請嘉
11 義縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）105年第1次
12 評議會評議決議維持原徵收補償價格，被告據以105年7月4
13 日府地權字第0000000000號函（下稱前處分1）通知原告復
14 議結果。原告不服，循序提起行政訴訟，經本院106年度訴
15 字第28號判決（下稱本院106年判決）駁回，原告提起上
16 訴，經最高行政法院108年度判字第83號判決（下稱最高行
17 前確定判決）以被告對於原案例蒐集期間之全部買賣實例，
18 未依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第6條第1
19 項規定填寫買賣實例調查估價表，致地評會有基於錯誤或不
20 完整事實作成判斷之違法情事，將106年判決駁回原告請求
21 撤銷前處分1暨其訴願決定部分廢棄，並撤銷前處分1暨其訴
22 願決定，暨命被告應依最高行前確定判決之法律見解另為適
23 法之處分。

24 (二)依最高行前確定判決意旨，被告委任客觀不動產估價師事務
25 所（下稱查估單位）重新查估系爭土地徵收補償價格，並提
26 交地評會108年第2次評議會評議決議，評定徵收補償地價為
27 34-5、179-3、184-2、184-3地號土地每平方公尺新臺幣
28 （下同）800元；183-4、183-5地號土地每平方公尺760元
29 （與前次評定徵收補償價格相同），被告據於108年7月18日
30 發函通知原告。原告不服，提出異議，經被告於108年10月8
31 日函復系爭土地徵收補償價格實屬合理；原告再提起復議，

01 經被告提請地評會109年第1次評議會評議決議維持原徵收補
02 償價額，被告遂以109年3月25日府地權字第0000000000號函
03 （下稱前處分2）通知原告復議結果。原告不服，提起訴
04 願，經內政部109年8月25日訴願決定（下稱109年訴願決
05 定）以查估單位仍未就買賣實例詳實填寫不予採用之理由及
06 依據，其查估程序難謂適法，將前處分2撤銷，命被告另為
07 適法之處分。

08 (三)嗣被告委任查估單位重新查估系爭土地徵收補償價格，經提
09 送地評會109年第5次評議會評議決議通過，並以本次評定通
10 過之徵收補償價格較原徵收補償價額低，依訴願法第81條規
11 定，決議維持原徵收補償價格，被告據以109年10月23日府
12 地權字第0000000000號函（下稱109年10月23日函）通知原
13 告。原告不服，於109年11月3日提出異議函（下稱109年異
14 議函），經被告以110年1月8日府地權字第0000000000號函
15 （下稱110年1月8日函）復維持原徵收補償價格；原告不服
16 查處結果，提出復議，經被告提請地評會110年第1次評議會
17 評議決議維持原徵收補償價格，被告據以110年5月7日府地
18 權字第0000000000號函（下稱原處分）通知原告復議結果。
19 原告不服，循序提起行政訴訟，聲明：訴願決定及原處分均
20 撤銷；被告對於原告109年異議函之申請，應作成增加補償
21 地價之處分。經本院110年度訴字第360號判決（下稱前審判
22 決）駁回，原告不服，提起上訴，經最高行政法院111年度
23 上字第527號判決（下稱發回判決）將前審判決廢棄，發回
24 本院審理。

25 二、原告起訴主張及聲明：

26 (一)主張要旨：

27 1. 本次（第3次）查估程序未蒐集太保市P101-01地價區段之買
28 賣實例，自無供地評會審查之可能，且地評會109年第5次會
29 議簡報等資料中，亦無記載，則地評會決議所作成新補償價
30 格，有本於不完全資訊為判斷之瑕疵。又依發回判決意旨，
31 最高行前確定判決及109年訴願決定均未指摘查估單位將太

01 保市P101-01地價區段之買賣實例列入「蒐集買賣實例」而
02 填寫買賣實例調查估價表有何違誤不當，被告應受拘束。

- 03 2. 本件徵收補償3次查估程序均為同一查估單位所執行，觀被
04 告提出之地評會資料，被告否定前案未指摘之查估程序，將
05 其全盤推翻，不具理由恣為第3次查估，且擅斷土地補償價
06 格，形同免除土地徵收條例第30條、查估辦法所定之查估程
07 序。又查估單位前次查估蒐集太保市P101-01地價區段於此
08 期間之買賣實例計有10筆，應填寫買賣實例調查估價表。

09 (二)聲明：

- 10 1. 訴願決定及原處分（被告110年5月7日復議決定）均撤銷。
11 2. 被告應依原告109年異議函之申請，作成增加補償地價之行
12 政處分。

13 三、被告答辯及聲明：

14 (一)答辯要旨：

- 15 1. 本件案例蒐集期間原則上為103年9月2日至104年3月1日，前
16 2次查估誤選取逾案例蒐集期間之○○市○○○○段頂港小
17 段1190、1191地號土地（交易時間為103年8月24日）為比較
18 標的，於第3次查估時已排除。有關第3次查估未蒐集太保市
19 之買賣實例，係太保市與系爭土地坐落之鹿草鄉不同，不同
20 鄉鎮差異性較大，且鹿草鄉買賣實例已有4筆，在估價實務
21 上，相同行政區之區域因素條件本較為類似而較具參考價
22 值，於相同行政區內已有適當之買賣實例，自無捨近求遠而
23 挑選其他行政區案例之可能及必要。又○○市○○○○鄉○
24 鄰，但二者間區域因素條件有所落差，以致於替代性較低而
25 非屬同一供需圈，在有其他適合之買賣實例之情況下，自無
26 蒐集不同行政區買賣實例之可能，故第3次查估始未蒐集太
27 保市之買賣實例，難謂有何違法之虞。
- 28 2. 依109年第5次地評會錄音內容可知，估價師於地評會中已提
29 及前次查估有採取太保市案例，然徵收範圍只在鹿草鄉，本
30 次查估將太保市案例全部排除，選取3個位於鹿草鄉的比較
31 標的等語，讓評議委員知悉前後2次查估選取實例之差異及

01 原因所在，顯見被告於地評會評議時已提出足夠證據及說
02 明，並無地評會基於不完全資訊而作成決議之違誤。

03 (二)聲明：原告之訴駁回。

04 四、爭點：

05 被告本次所為之系爭土地徵收補償評定價額是否適法？□

06 五、本院之判斷：

07 (一)前提事實：

08 如事實概要欄所示之事實，有被告104年11月13日公告（處
09 分卷第3至5頁）、被告105年2月25日函（處分卷第12至15
10 頁）、前處分1（處分卷第18至19頁）、本院106年判決（處
11 分卷第40至72頁）、最高行前確定判決（處分卷第84至109
12 頁）、地評會108年第2次會議紀錄（處分卷第261至269
13 頁）、被告108年7月18日函暨對照表（處分卷第110至112
14 頁）、被告108年10月8日函（處分卷第115至117頁）、前處
15 分2（處分卷第120至122頁）、109年訴願決定（處分卷第13
16 2至140頁）、地評會109年第5次會議紀錄（處分卷第300至3
17 04頁）、被告109年10月23日函（處分卷第141至142頁）、
18 原告109年異議函（處分卷第143至144頁）、被告110年1月8
19 日函（處分卷第145至148頁）、原告復議函（處分卷第149
20 至151頁）、地評會110年第1次會議紀錄（處分卷第307至32
21 3頁）、原處分（處分卷第152至157頁）、訴願決定（處分
22 卷第169至178頁）、前審判決（本院卷第23至48頁）、發回
23 判決（本院卷第15至22頁）等附卷可稽，應堪認定。

24 (二)應適用法令：

25 1. 土地徵收條例

26 第30條：「（第1項）被徵收之土地，應按照徵收當期之市
27 價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗
28 鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。（第2項）前
29 項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會
30 評定之。（第3項）各直轄市、縣（市）主管機關應經常調
31 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

01 土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。（第4
02 項）前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事
03 項等辦法，由中央主管機關定之。」

04 2. 查估辦法（依土地徵收條例第30條第4項規定授權）

05 (1)第3條：「（第1項）直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規
06 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
07 委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。（第
08 2項）不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本
09 辦法辦理。」

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

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

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

30 (5)第8條：「買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下
31 列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買

01 賣實例或收益法調查估價表：一、交易價格、租金或權利金
02 等及各項稅費之負擔方式。二、有無特殊付款方式。三、實
03 例狀況。四、有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費
04 用。」

05 (6)第9條：「(第1項)土地徵收補償市價查估應調查影響之區
06 域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改
07 良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築
08 現況、土地利用現況及其他影響因素之資料等。(第2項)
09 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
10 勘查並填寫。」

11 (7)第13條第1、2款：「以買賣實例估計土地正常單價方法如
12 下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總
13 價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第7條及
14 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
15 地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。
16 二、地上無建築改良物(以下簡稱建物)者，計算土地正常
17 買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價=正常買賣總價
18 格÷土地面積。」

19 (8)第17條：「(第1項)依第13條估計之土地正常單價或第14
20 條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。(第
21 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
22 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
23 集期間以前一年9月2日至當年3月1日為原則。(第3項)前
24 項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一
25 年內。

26 (9)第18條：「(第1項)直轄市或縣(市)主管機關於接到中
27 央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並以書面通知土
28 地或土地改良物所有權人及他項權利人。(第2項)前項公
29 告之期間為30日。」

30 (10)第19條第1至3項：「(第1項)比準地比較價格之查估，應
31 填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第17條估

01 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
02 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
03 整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程
04 度，決定比準地地價。（第2項）地價區段內無法選取或不
05 宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域
06 因素及個別因素調整。（第3項）第1項第2款及前項區域因
07 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
08 影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」

09 (11)第20條第1至3項：「（第1項）預定徵收土地宗地市價應以
10 第18條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接
11 近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。
12 但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。（第2
13 項）前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及
14 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
15 表之最大影響範圍內調整。（第3項）依前2項估計預定徵收
16 土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。」

17 (三)得心證理由：

18 1. 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
19 目的之必要，依法徵收私人土地，對於被徵收土地所有權人
20 因公共利益所受之特別犧牲，應給予合理之補償。為符公平
21 合理及補償相當之憲法要求，土地徵收條例第30條規定，被
22 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
23 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
24 之查估辦法規範，並提交地評會具體評定之，以保障被徵收
25 土地所有權人能依徵收當期之市價獲得適法補償。另查估辦
26 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
27 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
28 補償市價者，亦應遵循該辦法辦理。而依查估辦法第4條、
29 第6條至第9條、第13條、第17條至第20條等規定可知，辦理
30 土地徵收補償市價查估，應先調查案例蒐集期間之市場買賣
31 實例，案例蒐集期間原則上為估價基準日(含當日)前6個

01 月，案例蒐集期間內無適當實例時，始得放寬至估價基準日
02 前1年內；而蒐集之買賣實例如有查估辦法第7條、第8條規
03 定之特殊情況者，應就實例價格為修正，並將之記載於買賣
04 實例調查估價表，作為估計買賣實例之土地正常單價。再以
05 此為基礎，於預定徵收土地範圍之地價區段，就具代表性之
06 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
07 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
08 行個別因素調整，以推估比準地試算價格，進而估計徵收土
09 地宗地單位市價，提交地評會評定。是以，買賣實例、比準
10 地及比較標的之選取，構成查估辦法估計預定徵收土地宗地
11 單位市價之決定因素，環環相扣，相互牽動，均在達成查估
12 辦法具體化土地徵收條例第30條所定按照徵收當期市價補償
13 之目的。其中，關於比較標的之選擇，依查估辦法第19條第
14 1項規定，原則上應於比準地之同一地價區段內選擇1至3件
15 買賣實例為比較標的，但在同一地價區段內無法選取比較標
16 的者，依同條第2項規定，得於「其他地區」選取，並進行
17 區域因素及個別因素調整；而「其他地區」之選定，內政部
18 本於職權訂定之土地徵收補償市價查估作業手冊規定（前審
19 卷第214頁）：「『其他地區』得以與比準地屬同一供需圈
20 之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地為考量。」核
21 符查估辦法第19條規定意旨，查估機關自應援為依上開規定
22 選取「其他地區」之準據。又查估機關應遵循查估辦法規定
23 辦理徵收補償市價查估，並提供完整圖資供地評會審驗各地
24 價區段之相對關係、查估機關填寫之表格內容是否正確；暨
25 其選擇比較標的是否經過充分衡量，而非僅出於查估者之恣
26 意。地評會如未獲完整資訊，僅以查估機關填寫之表格為其
27 判斷基礎，即有基於不完整事實為判斷之違法。

28 2. 經查，系爭土地為編號P101-03地價區段，行政區雖屬鹿草
29 鄉，然土地位置係坐落鹿草鄉與太保市交界處，被告歷次均
30 委任同一查估單位辦理系爭土地補償市價查估。查估單位於
31 第1次查估時，選取豐稠小段184-2地號土地為該地價區段比

01 準地，案例蒐集期間內（103年9月2日至104年3月1日；估價
02 基準日：104年3月1日）無適當買賣實例，案例蒐集期間放
03 寬至估價基準日前1年內，選取其他地區與比準地屬同一供
04 需圈且性質相同位於特定農業區農牧用地之P101-01地價區
05 段（太保市頂港子墘段頂港小段1190、1191地號土地）、P1
06 01-02地價區段（鹿草鄉後寮段後寮小段236地號土地）等2
07 筆買賣實例為比較標的，先後經地評會104年第2次、105年
08 第1次會議審議通過並作成前處分1，原告循序提起行政訴
09 訟，經最高行前確定判決以被告未就案例蒐集期間之全部買
10 賣實例填寫買賣實例調查估價表，逕自放寬案例蒐集期間為
11 估價基準日前1年內，核有未遵守查估辦法規定之瑕疵，而
12 廢棄維持前處分1之本院106年判決，並將前處分1及該訴願
13 決定撤銷，令被告依該確定判決之法律意見另為適法處分。
14 嗣查估單位重新辦理第2次查估，案例蒐集期間以103年9月2
15 日至104年3月1日為原則，仍選取與比準地同一供需圈之太
16 保市P101-01、鹿草鄉P101-02地價區段，將本案蒐集之21件
17 買賣實例全部填寫買賣實例調查估價表，並選擇放寬案例蒐
18 集期間之太保市頂港子墘段頂港小段1190、1191地號土地
19 （交易日期103年8月24日）及案例蒐集期間之鹿草鄉後寮段
20 後寮小段236地號土地買賣實例為比較標的，業經地評會108
21 年第2次、109年第1次會議審議通過並作成前處分2，原告提
22 起行政救濟，內政部109年訴願決定僅係以查估單位第2次查
23 估就案例蒐集期間太保市P101-01地價區段內10筆買賣實例
24 調查估價表未詳實填寫不予採用之理由及依據，亦未敘明無
25 法有效掌握及量化調整之理由，於法不合，又上開疑義未予
26 究明，逕予認定原案例蒐集期間無適當買賣實例，放寬案例
27 蒐集期間選取買賣實例為比較標的，其查估程序難謂適法，
28 故將前處分2撤銷，命被告另為適法之處分，並未指摘查估
29 單位選取太保市P101-01地價區段作為選擇比較標的之「其
30 他地區」有何違誤不當等情，此有前處分1（處分卷第18至1
31 9頁）、最高行前確定判決（處分卷第84至109頁）、第2次

01 查估買賣實例調查估價表（處分卷第227至247頁）、前處分
02 2（處分卷第120至122頁）、109年訴願決定（處分卷第132
03 至140頁）在卷可稽。足見系爭土地坐落鹿草鄉與太保市交
04 界處，查估單位第1、2次查估時，因比準地之同一地價區段
05 內並無適當買賣實例，而選取與比準地屬同一供需圈且性質
06 相同之太保市P101-01、鹿草鄉P101-02地價區段作為選取比
07 較標的之「其他地區」，並未牴觸查估辦法第19條第2項及
08 查估作業規定選取「其他地區」之考量原則，且最高行前確
09 定判決及109年訴願決定均未指摘查估單位以上開2地價區段
10 作為「其他地區」選擇比較標的有何違誤不當。惟查估單位
11 於本次（第3次）查估時，卻變更僅以鹿草鄉P101-02地價區
12 段作為「其他地區」選取比較標的，並就案例蒐集期間蒐集
13 之4件買賣實例，選取鹿草鄉後寮段後寮小段236（即前2次
14 經選取之比較標的）與同段236-1、227地號土地等3筆買賣
15 實例為比較標的，以推估比準地之試算價格，而未查估蒐集
16 太保市P101-01地價區段之買賣實例，即有最高行前確定判
17 決揭示之「未就案例蒐集期間內買賣實例全部填寫買賣實例
18 調查查估表」情形，本次查估程序顯有瑕疵。另觀被告提出
19 109年第5次地評會簡報（本院卷第133至149頁）、會議紀錄
20 （處分卷第300至304頁）及會議錄音逐字稿（本院卷第175
21 至176頁）等相關資料，本次查估單位未向地評會提出證據
22 及理由說明上開236-1、227地號土地等2筆買賣實例何以較
23 諸太保市P101-01地價區段內之買賣實例更適當採為比準地
24 之比較標的，更未遵循109年訴願決定所指摘之理由，將如
25 附表所示太保市P101-01地價區段內10筆買賣實例調查估價
26 表重為詳實填寫，即逕予排除前2次查估均予列入作為其他
27 地區之太保市P101-01地價區段內買賣實例，自難認已符合
28 上揭查估辦法第7、8條詳實調查及篩選買賣實例之規定。準
29 此，查估單位就本次調查買賣實例程序，難謂已依查估辦法
30 之規定估計徵收土地宗地單位市價，於法有違，而地評會在

01 此事實基礎下，作成評定結果決議維持原補償價格，則有本
02 於不完全資訊而為判斷之瑕疵，於法亦有未合。

- 03 3. 被告雖主張太保市與系爭土地坐落之鹿草鄉行政區不同，且
04 鹿草鄉買賣實例有4筆，相同行政區內已有適當之買賣實
05 例，自無蒐集不同行政區買賣實例之可能，又太保市與鹿草
06 鄉非屬同一供需圈，本次查估始未蒐集太保市之買賣實例，
07 於109年第5次地評會，查估單位已讓評議委員知悉前後2次
08 查估選取實例之差異及原因所在，並無基於不完全資訊而作
09 成決議云云。惟查：

- 10 (1) 依查估辦法第19條第1項第1款、第2項規定意旨，於比準地
11 之同一地價區段內，倘無法選取比較標的者，得於其他地區
12 選取，明文規定比較標的選取基準之順序，以同一地價區段
13 內買賣實例為優先，其次為其他地區。條文所謂「其他地
14 區」，應係指得蒐集買賣實例以供選取之地理範圍。參照不
15 動產估價技術規則第12條第2款規定：「不動產估價師應依
16 下列原則蒐集比較實例：二、與勘估標的位於同一供需圈之
17 近鄰地區或類似地區者。」再參照同規則第2條第11至13款
18 規定：「本規則用詞定義如下：十一、同一供需圈：指比較
19 標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最
20 適範圍。十二、近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供
21 相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。十三、
22 類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使
23 用性質相近之其他地區。」可知，查估辦法第19條第1項第1
24 款所指比準地之「同一地價區段」、第2項所指比準地之
25 「其他地區」，分別相對應不動產估價技術規則之規定，即
26 屬技術規則所指「近鄰地區」、「類似地區」之概念。復參
27 酌內政部編印查估作業手冊亦明載：「地價區段內無法選取
28 比較標的者，得於其他地區選取，其他地區得以與比準地屬
29 同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地為
30 考量。」等語（前審卷第214頁），就其他地區之範圍亦指
31 向同一供需圈之土地範圍，而同一供需圈之範圍涵蓋勘估標

01 的之近鄰地區、類似地區，即可相互印證。另依查估辦法第
02 10條第1項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價
03 區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單
04 位……」及其修法理由：「地價區段以鄉、鎮、市、區之單
05 一行政區劃分，對於同一都市計畫或『同一供需圈但分屬不
06 同行政區』而情形相同或相近之被徵收土地，因分劃不同地
07 價區段，致查估結果產生差異。爰第1項修正以鄉（鎮、
08 市、區）之單一行政區為地價區段劃分原則，並得由查估單
09 位考量實地條件，因地制宜劃分地價區段，使查估結果更符
10 合當地狀況。」（本院106訴28卷第61頁），益證同一供需
11 圈之範圍涵蓋較廣，實務上常有分屬不同行政區之情形，於
12 製作地價區段勘查表時，不受行政區劃分之限制，應考量實
13 地條件而因地制宜劃分地價區段，故修法予以調整。綜合上
14 開說明可知，適用查估辦法第19條第2項規定於其他區選取
15 比較標的時，其蒐集市場買賣實例之範圍，即應以與比準地
16 屬同一供需圈之類似地區為其範圍，始為適當，至於查估辦
17 法第19條第1項第2項規定所稱「其他地區」（即同一供需圈
18 之類似地區）是否應與比準地位於相同行政區為前提要件，
19 依該法條文義無此限制之明文，且與估價實務上「同一供需
20 圈但分屬不同行政區」之情形相悖，是與比準地所在行政區
21 究屬相同與否，並非所問。

22 (2)本案系爭土地補償市價查估，被告歷次均委任同一查估單位
23 辦理，而查估單位於109年第5次地評會中向評議委員報告內
24 容為：「……這一案跟上次估價比較不一樣的地方是說，這
25 一次因為我們的用地範圍全部都在鹿草鄉，所以這一次，根
26 據訴委會的相關見解，那我們只採取半年內，然後鹿草鄉的
27 所有買賣實例，也就是說我們上次在估價的時候有採取到太
28 保的案例，那這一次我們是把太保案例全部排除，因為我們
29 這一次的徵收範圍只有在鹿草鄉，所以一共我們在範圍內，
30 在附近的近鄰地區選取了3個鹿草鄉的比較標的……」等
31 語，此有被告提出之會議錄音逐字稿在卷可憑（本院卷第17

01 5至176頁），復經被告於本院審理中陳述：第三次查估時，
02 估價師認為將不同行政區劃歸為同一供需圈有問題，所以才
03 把不同行政區的部分排除等語明確（本院卷第224頁），足
04 徵查估單位於本次（第3次）查估時，推翻前二次查估選取
05 與比準地同一供需圈之太保市P101-01、鹿草鄉P101-02地價
06 區段，而單以鹿草鄉P101-02地價區段作為「其他地區」選
07 取比較標的，案例蒐集期間於該地價區段範圍內蒐集買賣實
08 例，其變更理由僅在於太保市與比準地所在之鹿草鄉屬不同
09 行政區，惟所在行政區究屬相同與否，並非查估辦法第19條
10 第1項第2項規定所稱「其他地區」判斷標準，已如上述，顯
11 見查估單位本次所為查估結果係基於與案件事務無關之考
12 量，有違反不當連結之禁止情事，且其蒐集買賣實例僅鹿草
13 鄉P101-02地價區段部分，而未蒐集同一供需圈之全部買賣
14 實例，地評會基於此錯誤之事實認定與不完全之資訊所為之
15 判斷，自有違誤。又查估單位於第1、2次查估時，因系爭土
16 地坐落鹿草鄉與太保市交界處，依地價區段勘查表（處分卷
17 第181、248至250頁），就地價區段劃分及編號上，太保市
18 為P101-01地價區段、鹿草鄉為P101-02地價區段，而比準地
19 屬P101-03地價區段，該3區段均為特定農業區農牧用地，且
20 該等區段範圍內土地狀況（耕地整理、修築農路及灌溉等農
21 地改良）均為農作使用，其農業用地管制條件及使用狀況均
22 相同，核與比準地具有替代關係。且依地價區段索引圖（處
23 分卷第256頁）所示，太保市P101-01地價區段位於系爭土地
24 P101-03地價區段與鹿草鄉P101-02地價區段之中間，該區段
25 與P101-03地價區段土地位處近鄰，而與鹿草鄉P101-02地價
26 區段相隔較遠，倘從「近鄰地區」或「類似地區」之概念認
27 定，顯難認被告將鹿草鄉P101-02地價區段列為比準地同一
28 供需圈，而排除太保市P101-01地價區段之作法為適法。再
29 者，本案第1、2次查估結果，均據地評會及被告認定太保市
30 P101-01地價區段位屬比準地同一供需圈之類似地區，並於
31 該地區蒐集市場買賣實例以供選擇比較標的，復經最高行前

01 確定判決及109年訴願決定均未指摘查估單位選取太保市P10
02 1-01地價區段作為選擇比較標的之「其他地區」有何違誤不
03 當，業如上述，而被告本次查估僅以不同行政區為由，即認
04 太保市P101-01地價區段非屬同一供需圈，其理由顯有未
05 足，即有判斷出於恣意之違法。是被告上開主張，實無足
06 採。

07 六、綜上所述，查估單位本次所為查估程序，於法有違，地評會
08 對於比較標的之重新選取及土地徵收補償市價之評議，仍係
09 在欠缺完整資訊之事實基礎下所作成，被告據以作成原處
10 分，以及地評會維持原處分之復議結果，即有基於錯誤或不
11 完整事實為判斷之瑕疵，且足以影響地價查估之合法性，原
12 告訴請撤銷訴願決定及原處分關於否准增加徵收補償地價部
13 分，為有理由，應予准許；至原告提出之申請，請求被告作
14 成准予增加補償地價之行政處分部分，尚待被告踐行查估辦
15 法所定程序，提供完整資訊供地評會為徵收補償價格之評
16 定，本案事證因未臻明確，本院無從自為判決，爰依行政訴
17 訟法第200條第4款之規定，就此請求有理由部分，判命被告
18 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
19 部有理由之部分，予以駁回。另本件為判決基礎之事證已經
20 明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提訴訟資料經本院斟酌
21 後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必要。

22 七、結論：原告之訴一部有理由，一部無理由。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

24 審判長法官 孫 國 禎

25 法官 曾 宏 揚

26 法官 林 韋 岑

27 以上正本係照原本作成。

28 一、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其
29 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由
30 書（均須按他造人數附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁
31 定駁回。

01 二、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴
02 訟法第49條之1第1項）

03 三、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同
04 條第3項、第4項）
05

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. 當事人或其代表人、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。 2. 稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。 3. 專利行政事件，當事人或其代表人、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。
(二)非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。	1. 當事人之配偶、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。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人。 4. 當事人為公法人、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。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，當事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。	

06 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日
07 書記官 鄭 郁 萱