臺中高等行政法院判決

109年度訴字第151號

111年3月3日辯論終結

原　　告　陳勝介
　　陳勝夫
　　邱文聰
共　　同
訴訟代理人　簡維弘　律師
被　　告　雲林縣政府
代　表　人　張麗善
訴訟代理人　彭淑惠
　　蔡彰憲
　　張詠瑀

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部109年4月28日台內訴字第1090022790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（被告108年12月30日府地權一字第1082722162A號公告、被告108年12月30日府地權一字第1082722162B號函及109年1月2日府地權二字第1082722358號函復議結果）均撤銷。

二、被告對於原告民國108年1月2日就徵收補償價額異議之申請，應依本判決之法律見解作成決定。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事實：

一、原告原起訴聲明為：「一、訴願決定及原處分土地徵收補償之部分均撤銷。二、被告就原告徵收補償市價應以每平方公尺新臺幣（下同）20,160元為適法之處分。」嗣依最高行政法院109年度大字第1號裁定認為被徵收土地所有權人對徵收補償價額不服，依土地徵收條例第22條第2項規定以書面提

出異議，經主管機關為維持原補償價額之查處，如有不服，循序提起行政訴訟，其訴訟種類應為行政訴訟法第5條第2項規定之課予義務訴訟，及最高行政法院105年度判字第76號判決意旨，而以行政訴訟準備三狀更正聲明：「一、訴願決定及原處分土地徵收補償之部分均撤銷。二、被告應適法作成提高徵收補償費之處分。」，嗣經本院言詞辯論期日闡明聲明第2項有無具體金額，原告遂更正訴之聲明第2項為「應命被告就系爭土地徵收補償作成按每平方公尺20,160元計算補償金額之行政處分」，先予敘明。

二、本件原告不服被告107年11月5日府地權一字第1072718540A號公告徵收補償及第1072718540B號通知原告系爭土地徵收補償價額每平方公尺4,101元，循序提出異議、復議，經被告地評會108年第5次會議同意更正區段地價，嗣經被告108年12月30日府地權一字第1082722162A號公告更正原告系爭土地徵收補償價額為每平方公尺5,400元，原告以該價額仍屬過低，被告查處及復議結果未符原告之期待，而於109年1月22日提起訴願，爰認原告已循異議、復議及訴願程序之先行程序，其提起本件課予義務訴訟，應認合法。

貳、實體方面

一、爭訟概要：

緣被告為雲林縣○○鎮公所辦理「北港特一號道路新闢工程（一）」需要，申請徵收雲林縣○○鎮新北段160-1地號等38筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以107年10月26日台內地字第1071306371號函核准徵收，被告據以107年11月5日府地權一字第1072718540A號公告徵收補償(公告期間自107年11月6日起至107年12月6日止)，原告所有坐落北港鎮新北段279-1、286-1、287-1、288-1、289-1地號等5筆土地（下稱系爭土地，另287-2地號亦為原告所有，且為徵收範圍內，惟原告書狀漏列，已於本院110年10月13日準備程序補充說明）位於徵收範圍內，被告乃以107年11月5日府地權一字第1072718540B號通知原告辦理發放徵收補償費，因

原告對系爭土地徵收補償價額每平方公尺新臺幣（下同）4,101元不服，而未為領取，被告乃以108年4月8日府地權二字第1082705314號函通知原告之徵收補償費依規存入保管專戶。原告於108年1月2日提出異議書，經被告辦理查處，以108年3月4日府地權二字第1082702941號函及108年3月6日府地權二字第1082703446號函復原告維持原查估市價。原告不服查處結果，於108年3月22日（被告收文日）提出復議，被告遂將本案提送雲林縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）108年7月12日108年第4次會議復議，因原告另所有同段279-3地號等3筆土地，屬被告另案辦理「府番大排(出口段)治理工程」徵收範圍內，其徵收補償價額前經內政部以108年6月24日台內訴字第1080036089號訴願決定撤銷，於二個月內另為適法之處分，審酌「北港特一號道路新闢工程（一）」與「府番大排(出口段)治理工程」徵收補償價額之價格形成情況相似，乃決議「本案經出席委員討論全數同意：退回業務單位重新檢討後再提評議。」嗣被告於108年11月20日重提地評會108年第5次會議復議，決議「本案經出席委員討論全數同意：本案陳勝夫君等3人所有坐落北港鎮新北段279-1、286-1、287-1、288-1、289-1地號等5筆土地，因位於P001-00地價區段，故原區段地價為每平方公尺4,100元，更正後區段地價為每平方公尺5,400元，宗地市價原為每平方公尺4,100元，更正後每平方公尺5,400元；……故本案照案通過。」被告以108年12月30日府地權一字第1082722162A號公告更正徵收，並以同年月日府地權一字第1082722162B號函知原告，並以109年1月2日府地權二字第1082722358號函通知原告復議結果，訂於109年2月13日發放補償費，原告未領取，被告以109年5月13日府地權二字第1092708131號函通知原告已將更正徵收補償費存入保管專戶，經原告於同年5月19日領取完畢。惟原告不服被告108年12月30日府地權一字第1082722162A號公告更正徵收、同年月日府地權一字第1082722162B號函、109年1月2日府地權二字第1082

722358號函，及108年4月8日府地權二字第1082705314號函，於109年1月22日提起訴願，經訴願決定以：關於被告108年12月30日府地權一字第1082722162A號公告、同年月日府地權一字第1082722162B號函、109年1月2日府地權二字第1082722358號函處分訴願駁回；關於108年4月8日府地權二字第1082705314號函訴願不受理。原告對於徵收補償部分（被告108年12月30日府地權一字第1082722162A號公告、同年月日府地權一字第1082722162B號函、109年1月2日府地權二字第1082722358號函）提起本件訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

(一)主張要旨：

1. 查估單位僅以「比較法」單一估價方法，違反土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）及不動產估價技術規則，未能查估出允當市價：

⑴依查估辦法第6條至第14條規定，及參照「內政部土地徵收補償市價查估作業手冊查估」問答篇所示，可知「買賣實例」之比較法及「收益實例」之收益法，為查估辦法明定重要之估價方法，尤其在區段內欠缺正常交易實例之情況下，為達成市價查估公平及合理性，更應兼採用收益法。依不動產估價技術規則第14條規定及內政部頒布「地價基準地選定及查估要點」第12點規定，估價方法有比較法、收益法、成本法三種，不動產估價師除情況特殊外，應兼採二種以上估價方法推算勘估基準地之地價。系爭「P007-00地價區段（農業區）、P008-00地價區段（農業區）及P027-00地價區段（文教區）」在案例蒐集期間無交易實例，則區段內欠缺買賣實例更應採用收益法，而非如本件全然棄收益法不用。

⑵被告雖稱土地徵收補償市價以蒐集市場正常交易實例進行查估作業，雖規定得採收益實例，惟僅能於無市場買賣實例之情況下辦理查估等，惟依103年11月14日修正「查估辦法」第6條規定，細繹修正前、後條文及修正說明，原

規定僅能於無市場買賣實例之情況下辦理查估，其對真實市價估計有失允當，故修正兼採「比較法」及「收益法」兩種方法，此有修正理由敘述甚明，亦與不動產估價技術規則規定相合。

⑶私人租賃行為並不具有申報義務，自難自內政部不動產交易實價查詢服務網得知交易實例及租金價格。然關於收益之資料，估價師本應依不動產估價技術規則第4條規定向當事人、四鄰、其他不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、地政機關、金融機構、公有土地管理機關、司法機關、媒體或有關單位蒐集之，不得以內政部查詢系統無結果稱無從適用收益法。

⑷系爭土地相鄰近多筆土地現有租賃使用實例：新北段279－2地號，現由宏宬汽車租賃使用（訴願卷第242頁「相關圖資」所拍攝之照片所示）；新北段318至319、320、330地號土地現由日產汽車租賃使用；新北段919地號土地前出租給匯豐汽車租賃使用，現繫紅布條招租中；新北段666地號土地現作洗車廠租賃使用；新南段1813地號土地現作加油站租賃使用；新南段171地號土地現由永大傢俱租賃使用；新南段172地號土地現由奧斯卡幼稚園租賃使用（見本院卷第529-539頁照片）。

2.被告查估市價未按「徵收當期市價」為準，違反土地徵收條例第30條規定：

⑴依土地徵收條例第30條及同條例施行細則第30條所規定「當期」市價，係依「徵收公告期滿次日起算第15日」之標準以決定應適用年度市價，該「當期」年度確定後，方能決定估價「基準日」及買賣、收益實例之「蒐集期間」。再依施行細則第31條之1規定，以徵收公告當期（年度）前1年度土地範圍資料作為次徵收補償查估之依據；行政機關為求行政便利，並於查估辦法第17條第2項規定擬定僅以9月1日、3月1日作為估價基準日，並進而決定查估程序之案例蒐集期間。

⑵系爭土地之原徵收處分（內政部107年10月26日台內地字第1071306371號函核准徵收），被告據以107年11月5日府地權一字第1072718540A號公告徵收補償(公告期間自107年11月6日起至107年12月6日止)，依前揭規定以「107年12月6日」公告期滿次日起算第15日，定107年度為徵收「當期」，估價基準日為「106年9月1日」，以估價基準日前1年內「案例蒐集期間：105年9月2日至106年9月1日」為案例蒐集期間（因案例蒐集期間該地價區段並無買賣實例）。然107年度為徵收處分「當期」，卻以「106年9月1日」為估價基準日，已非土地徵收條例第30條所稱「當期」市價，與徵收當期存在3個月至1年期間之差距，從而交易實例蒐集期間定為「105年9月1日至106年8月31日」，已非徵收「當期」之交易。

⑶又因另案「府番大排（出口段）治理工程」徵收補償事件經內政部以108年6月24日台內訴字第1080036089號訴願決定撤銷，故本件原徵收處分亦經被告108年12月30日作成更正徵收處分，公告期間自108年12月31日起至109年1月30日止，按上述「徵收公告期滿次日起算第15日」之標準，應以109年度市價為「當期」市價，及以「109年3月1日」為估價基準日，縱依慣例以前年度作為估價基準日，亦應為「108年3月1日」或「108年9月1日」，無從照舊以「106年9月1日」所查估之金額作為109年度徵收「當期」市價。

3.查估單位於劃分出P008-00區段為裡地，違反查估辦法第10條及第11條規定，且與P001-00、P002-00兩區段之劃分方法相互矛盾：

⑴P008-00區段為「華勝路588巷東側、中國醫大北港附設醫院西側之新德路裡地地價區段」。公共設施保留地P001-00與P002-00區段，以「府番大排」為界，劃分成兩獨立公共設施保留地區段，而欲計算公共設施保留地區段地價則須劃分「非屬公共設施保留地」而相毗鄰之地價區段，查

估單位劃分出P008-00區段同時毗鄰P001-00、P002-00公共設施保留地區段，其範圍相當龐大，自華勝路588巷東側以東、中國醫大北港附設醫院以西，無視間隔有「府番大排」地理因素，全部劃分為一性質為「裡地」。

⑵依查估辦法第10條第1項、第3項、第11條揭示地價區段之界線應以「臨街地」、「溝渠」等自然地形為地價區劃分之宗旨。上揭P001與P002即以地形自然界線「府番大排」為界，而P001為「新德路臨街地地價區段」，P002區段為「新德路裡地地價區段」，即係依第10條第3項規定以「府番大排為界」、「臨街地與否」兩個重要劃分要素而作分野。

⑶被告另案辦理「府番大排（出口段）治理工程」，徵收原告所有坐落北港鎮新北段279-3、279-4、279-5地號等3筆土地，劃分歸屬「P023-00地價區段」，範圍為「莒光路以北、新德路兩側臨街地之都市計畫內農業區土地」，依被告於該案答辯狀所稱其劃設依據係因徵收土地分割自同段「279-2地號土地」，而「279-2地號土地」前臨新德路，應以分割前宗地為臨街土地條件進行評估，因而劃設出「P023-00地價區段」臨街地區段，「P023-00地價區段」自原「P021-00地價區段」獨立劃分出來，其界線範圍乃以「府番大排為界」。

⑷本件系爭5筆土地，106年1月23日分割自同段279、286、287、288、289等地號土地，而279等地號土地面臨新德路，與上揭對照案例分割前宗地「279-2地號土地」（分割自同段279地號土地）「臨24米新德路，為區域內主要聯外道路之一，臨路條件較優」完全一樣；且P001-00與P002-00兩區段中隔「府番大排為界」，亦存在「府番大排為界」、「臨街地」兩個重要劃分要素。然查估單位劃分出毗鄰「P008-00」區段，不分府番大排自然地界因素及因徵收前宗地是否臨界之條件，全數劃作「P008-00」區

段為「裡地地價區段」，違反查估辦法第11條之規定，並以顯不相當裡地價格估計市價，對人民之損害甚鉅。

4. 查估單位選取「新北段132地號」土地作為P008-00區段比準地，不符地價區段具代表性之土地，違反查估辦法第18條、第19條規定：

⑴依查估辦法第18條規定及「內政部土地徵收補償市價查估作業手冊」、「地價基準地選定及查估要點」第7點規定，可知「比準地」係依其道路條件、周邊環境等因素評估出價格作為基礎，由於其具代表性，進而推估出系爭區段地價。訴願決定書理由段表示：「查估單位就P008-00區段選取具代表性之新北段132地號（農業區）為比準地，該筆土地面積8,150.09平方公尺，形狀方形、雙面臨街、地勢平坦、面前道路為8公尺巷道，接近全聯社約1,555公尺、嘉義客運北港站約2,230公尺、墓地約2,000公尺。」上述說明泛稱該地具代表性，但具代表性實質理由為何？

⑵查估作業手冊強調：「於都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰地價區段選取比準地時……亦應考量公共設施保留地區段本身之坐落位置及臨街關係等條件。」查估單位指「新北段132地號」土地可代表P008-00裡地地價區段，尚可理解其亦考量P002-00新德路裡地地價（公共設施保留地）區段之坐落位置及臨街關係，但明顯未考量P001-00區段之坐落位置及臨街關係，尤其是臨新德路之攸關市價因素。

⑶依查估辦法第2條、第4條規定，比準地為查估徵收補償市價之基礎，比準地的選取與相關查估作業的完善，對於被徵收土地宗地市價影響鉅大，第19條規定比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。查估單位就P007-00、P008-00及P027-00地價區段，各自選取出比準地土地，惟細繹「比較法調查估價表」「比準地地價估計表」備註欄，未見選取比準地之決定理由，即將其提交地評會

評定，顯違查估辦法第19條第5項規定，可見地評會未就選取比準地是否符合「地價區段具有代表性」此要件作審查。

5.查估單位在執行「查估比準地地價」程序中，就比較標的之選取、買賣價格之認定及計算上，存在違誤：

⑴P008-00選取比準地「新北段132地號」土地（農業區、雙面臨街）後，擇定農業區新南段262-1、262-2、267-9、267-16、268-1、268-2、428-1、428-2地號等8筆土地為比較標的（下稱比較標的2），「土地正常單價為每平方公尺4,287元(調整至估價基準日為4,287元)，成交日期為105年11月18日；區域因素調整百分率為1.25％，個別因素調整率為0.00％，試算價格為每平方公尺4,341元」，並「依各比較標的價格形成因素之相近程度」給予55％之權重作調整。另擇取農業區新南段79地號土地為另比較標的（下稱比較標的5）。依查估辦法第19條規定及查估手冊，比較標的應擇取正常單價土地作為比準地比較價格之查估，若同一、相鄰地價區段內欠缺正常單價之交易實例，而無法選取，應於同一供需圈之相似條件或其他地價區段選擇交易實例。

⑵比較標的2新南段262-1等8筆土地，其中7筆土地屬道路用土地，比較標的5新南段79地號土地為未臨路之裡地，此有「比較法調查估價表」載明該土地非臨街地可稽，是比較標的2、比較標的5之土地價格均非屬正常利用之土地價格，顯有刻意擇取道路用地及與比準地屬性不符之「非臨街地」，以降低土地單價，操縱價格，違反查估辦法第19條之規定。

⑶P027-00地價區段選取新東段127、128、129地號土地作為比準地，該土地為「文教區」之「路角地」土地，且毗鄰145縣道○○路，查估單位選取比較標的3新北段583地號、585地號住宅區之土地，及比較標的4住宅區之新東段114地號土地。惟比較標的3土地係天祥路187巷私設道

路，存在公用地役權之負擔，其交易價格自非正常之市價，不應擇取作為比較標的。另比較標的4之新東段114地號土地為市地重劃中開發尚未成熟之生地，公共設施及建設尚嫌不足，故交易價格僅18,755元/㎡。而新東段211-240地號土地同屬市○○○區，交易日期在105年9月至106年9月間，交易價格為23,000元至26,000元/㎡（見訴願卷第114、115頁），與114地號土地相較，其正臨新德路，更適宜作為比較標的，惟查估單位卻以較低價格之土地優先，無視與比準地地價價格形成因素之相近程度，確有質疑之處。

⑷就同屬農業區，原告於訴願程序曾提出與P001-00地價區段內同一供需圈有替代關係之鄰近地區之臨街地交易實例，計有12筆交易實例（見訴願卷第85頁以下），其具有與交易價格重要相關之「臨街土地」特性，與比較標的2之道路用地、比較標的5之非臨街地相較更適宜擇取作比較標的，惟查估單位就上揭12筆交易實例，未依查估辦法第7條意旨就攸關地價區段存在之交易實例，應先量化調整修正，而非一律棄之不作參照。

⑸「P027-00」文教區，毗鄰北港鎮都市計畫住宅區及中國醫藥大學距離約90M，臨縣道145新德路，往虎尾、西螺主要幹道之臨街地，商業群聚，查估單位在選取比較標的時，除前揭比較標的4外，且在105年9月2日至106年9月1日案例蒐集期間者，尚有虎尾鎮東興段61-90地號土地，為106年3月案例，15,124元/㎡（訴願卷第16頁），及虎尾鎮廉使段1591-1620地號土地106年3月案例，10,889元/㎡（訴願卷第17頁），該2個案例均臨縣道145之臨街地，同屬都市○○○○區，距離僅約30公里，車程約30分鐘，屬同一供需圈，區位具有替代性。

⑹又農業區「新街段112-9地號（重測後為新西段64地號）」，交易期間為106年6月間，查估單位以「交易標的包含未保存登記建物」即完全捨棄，然依查估辦法第13條

本訂有土地上有建物之估價方式，是「存在建物」並非第7條無法量化調整之情形。「樹子腳段498-1地號土地」，交易期間為106年4月間，實價登錄資料備註「承買人車棚及水泥道路占有基地數十年，由占有人承買」，查估單位逕以「占有人承買」一語即不採用，然買受人是否因車棚因素而高於市價購買？抑或占有數十年而以低於市價購買？是否因占有人之因素而與正常市價不同，依被告查估實不得而知，甚至應適用同辦法第7條何款情形？

6. 住宅區比較標的買賣實例選取，於案例蒐集期間（105年9月2日至106年9月1日）存在更適宜之買賣實例：

⑴新街段571~600地號土地（序號10）查估單位以「依據本事務所查詢及研判，本交易實例面積較優，故不採用。」；新街段571～600地號土地（序號20）以「依據本事務所查詢及研判，本交易實例面積較小，屬於畸零地性質之土地，故不採用。」由上開二實例對照觀之，查估單位以交易面積較優（大）不採用、復以交易實例面積較小也不採用，且僅按交易面積大小作取捨之依據為何？違背行政法「禁止恣意行為」之原則。

⑵北港段1351~1380地號土地（序號2），查估單位以「本交易實例位於北港高中東側，北臨北港農工，且區位環境性質較優」故不採用；新街段631~660地號土地（序號3），以「位於武德宮南側，區位環境性質與本案比準地差異較大，故不採用」；新街段631~660地號土地（序號6），以「依據本事務所查詢及研判，本交易土地面積較優，且位於武德宮南側，區位環境性質，與本案比準地差異較大，故不採用」，前者區位環境性質較優不採用，後者位於武德宮南側，區位環境性質較劣不採用，於區位環境優劣間，展現另種恣意行事手段，且同樣完全未作量化調整之考量。

7. 被告違反查估辦法第6條規定，未行填寫買賣實例調查估價表，亦未經地評會就選取與否進行實質審議及查核：

⑴依被告提出卷證所示，農業區買賣交易實例計有新街段112-9地號土地等8筆；住宅區買賣交易實例則有北港段1351-1380地號土地等23筆，然就農業區買賣交易實僅對新南段79地號，及北港鎮新南段262-1、262-2、267-9、267-16、268-1、268-2、428-1、428-2地號二筆交易實例填寫「買賣實例調查估價表」，其餘交易實例均未填寫；另住宅區買賣實例調查估價表則僅就新北段583地號、585地號及新東段114地號土地二筆交易實例作填寫，餘者20幾筆交易實例均未行製作「買賣實例調查估價表」，參照查估辦法規定及高雄高等行政法院109年度訴字第276號判決，被告查估程序顯有重大瑕疵。

⑵本件徵收處分最終價格之決定，係於「108年11月20日」雲林縣地價及標準地價評議委員108年第5次評議委員會決議，該次會議新增「P027-00地價區段」（文教專用區），進而決定徵收土地之當期市價。依108年11月20日地評會會議紀錄後檢附「北港特一號道路新闢工程（一）相關圖資」（239頁以下）及「土地徵收補償市價查估報告書」（239頁以下）均未見有「住宅區」23筆比較標的買賣實例表列文件，108年11月20日地評會會議並未取得P027-00地價區段（文教專用區）23筆比較標的買賣實例資訊，就蒐集之買賣實例無法選或不宜採用作為比較標的之理由，於評議尚未列明並向最終作成價格決策地評會委員詳細說明，亦未經地評會就選取與否進行實質審議及查核。

8.同一段所、同一界址線相鄰之兩土地，公允價值差距高達四倍，系爭土地之查估市價，顯有再行評估之必要：

⑴依查估辦法第2條規定市價係指市場正常交易價格，「國有財產計價方式」與「查估辦法」所稱之「市價」均指「公允價值」（Fair Value）。依地籍圖所示，新北段198-2、198-4地號土地在府番大排溝渠邊側，與同段所279-2地號隔同一界址線相鄰；系爭279-1與279-2地號係分割

自279地號土地，是該2筆土地原係同一塊土地，同與新北段198-2、198-4地號土地隔同一界址線相鄰，然原告於108年10月向財政部國有財產署中區分署雲林辦事處（下稱國產署）購買新北段198-2、198-4地號土地，價格為20,160元/㎡，而系爭279-1地號土地市價為5,400元/㎡；且198-2、198-4地號土地在府番大排溝渠邊側，現況為土堤排水溝渠，地勢低窪、無臨接道路，無法為農業或其他使用，相較系爭土地分割前宗地臨新德路，為區域內主要聯外道路之一，臨路條件較優，兩者居然相差將近4倍，實可能存在錯誤之風險，有重行衡量估計確認之必要。

⑵國產署就新北段198-2、198-4地號土地價格之評估乃以：「依國有財產計價方式第2點規定、國有財產估價之標準，應參考市價查估，前項所稱市價，指查估國有財產價格當時之市場價值。」「次依國有財產估價作業程序第14點規定，國有土地如屬與鄰接土地合併使用者，應以合併範圍之土地整體使用效益，查估國有土地價格。」「旨述新北段198-2、198-4地號土地（農業區)2筆國有土地，與其所有同段所279-2地號併用範圍合計面積共計2668.84平方公尺、臨24公尺寬新德路及40公尺寬計劃道路，距中國醫藥大學附設醫院約200公尺。」有國產署雲林辦事處108年10月31日台財產中雲一字第10803059750號函及估價調查表可稽；而「國有財產估價作業程序」查估所得價格，核屬「市場價值」（市價），由該作業程序第13點規定，可知，其價值評估方式除針對查估標的土地，對該土地周遭地理環境、公共設施等合併作考量，並運用二種估價方法分析複核參照以形成查估價格。蓋合併鄰近公共設施效益作考量所查估者為市場價值，並非純粹等同於「交易實例」價格，若「交易實例」存在特殊交易狀況，仍須經合理調整。

9.依上述國有財產署申購土地事實可知，本件同一地價區段及相鄰地價區段之交易實例計有：新北段198-2、198-4地號

(農業區)2筆土地，成交價格為20,160元/㎡，成交日期為108年10月。樹子腳段454-88地號(面積10平方公尺，臨8公尺道路)，價格為19,480元/㎡，成交日期為106年12月。樹子腳段453-37、453-53、453-54地3筆土地面積合計53平方公尺，臨10、20公尺道路，價格為19,480元/㎡，成交日期為105年6月。上揭交易實例，縱然具有交易特殊性，應先依查估辦法第7條規定調整修正，而非一律棄之不作參照，且須記載於調查估價表。上揭交易實例在「105年6月至108年10月期間」，交易價格約19,480元至20,160元之間，本件徵收案例蒐集「為105年9月2日至106年9月1日」期間，系爭土地當無可能在此期間市價陡降為5,400元等語。

(二)聲明：1.訴願決定及原處分關於系爭土地徵收補償之部分均撤銷。2.應命被告就系爭土地徵收補償作成按每平方公尺20,160元計算補償金額之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1.農業區為何不採收益法？本案估價基準日為106年9月1日，依查估辦法第17條規定，案例蒐集期間為105年9月2日至106年9月1日。經查內政部不動產交易實價查詢服務網，有關雲林縣北港鎮農業區不動產買賣共計8個資訊，另該服務網，雲林縣北港鎮農業區不動產租賃0個資訊。故依查估辦法第4條及第6條規定，經調查案例蒐集期間，並無租賃案例，故無租金或權利金等對價給付之實例可供收益法查估推算農業區價格；另依查估辦法第6條修正條文對照表說明略以：「第1項雖規定得採收益實例，惟僅能於無市場買賣實例之情況下辦理查估。」本案於案例蒐集期間尚有農業區之買賣實例，且經調查分析後，已排除查估辦法第7條及第8條之情形，故本案除依法採用正常案例外，案例條件亦符合法定使用用途，且距離本案徵收範圍最近，足以反應附近農業區之價格，故於法並無違誤亦具形成不動產價格之替代原則效果。

2.地價區段劃分之形成：

⑴依「查估辦法」第10條第3項及第22條規定，系爭土地屬都市計畫區內公共設施保留地，按土地使用管制、自然條件及臨街狀況，將臨南側新德路至北側河川區範圍內之土地，劃設為臨新德路臨街地地價區段之P001-00公保地地價區段，其毗鄰非公共設施保留地之地價區段分別為P007-00農業區地價區段、P008-00農業區地價區段及P027-00文教區地價區段。

⑵P007-00地價區段之劃設理由：此地價區段為農業區，土地利用現況以農業使用為主，且以新德路為主要道路，故依查估辦法第10條規定，就土地使用管制、交通運輸、自然條件及土地利用現況，於合法供作農業使用之土地，將奧斯卡幼兒園西側、中國醫大北港附設醫院南側、府番大排東側之新德路二側農業區土地，按地籍圖將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同本區段。

⑶P008-00地價區段之劃設理由：此地價區段劃設經實地勘查後，不僅斟酌該區段內之地價差異、土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、土地利用現況及其他影響地價因素（是否損及被徵收土地所有權人之權益），並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；P008-00地價地價區段之界線乃以都市計畫之使用分區為主，並參酌地形地貌及適當之地籍線，符合查估辦法第10條地價區段劃設原則及第11條地價區段界線之劃設依據，更顧及被徵收土地所有權人之權益。至於劃設為何以「華勝路588巷東側、中國醫大北港附設醫院西側及新德路裡地」作為區段範圍，而不按原告所述，以P001-00公保地地價區段北側、P027-00文教區地價區段西側及府番大排南側作為P001-00公保地地價區段毗鄰之非公保地地價區段之農業區進行區段劃設及查估，主要乃考量原告所述之地價區段劃設範圍，因該地價區段並未臨路且被府番大排、文教區及P001-00公保地地價區

段所區隔，將成為袋地地價區段，若於該範圍內選取比準地並進行區段地價查估，將因區段內之道路規劃及闢建程度與比準地宗地條件之臨街情形與道路條件，因未闢建及未臨路將使推估後之袋地區段地價之價格更為減損，更不利於P001-00公保地地價區段之毗鄰非公保地加權平均計算之結果，且與查估作業手冊應考量公共設施保留地區段本身之坐落位置及臨街關係等條件不符，故如以原告所述再將P008-00地價區段區隔，將成為袋地地價區段，又將此袋地地價區段進行推估而得之區段地價，經加權平均計算後，將使P001-00公保地地價區段之區段地價減損，應當非原告所樂見，更損及P001-00公保地地價區段內被徵收土地所有權人之權益。至於原告所稱P008-00地價區段勘查表所載「新德路裡地地價區段」，其敘述是因為P008-00區段沒有臨新德路，對新德路言是裡地，但仍有臨華勝路588巷8米路，並非指P008-00區段為裡地。如依原告所稱以「府番大排為界」劃出小三角區塊作為地價區段，小三角是沒有臨新德路，反而成為裡地，所以被告才將P008-00範圍劃到臨華勝路588巷。

⑷P027-00地價區段之劃設理由：此地價區段為文教區，土地利用現況以中國醫大附設醫院為主，部分停車場及雜木使用，且以20m新德路為主要道路，故依查估辦法第10條規定，就土地使用管制、交通運輸、自然條件及土地利用現況，將聖母路西南側、新德路西北側及府番大排水溝東南側之20m道路臨街地為本地價區段。

3.選取各比準地之理由：

⑴本案估價基準日為106年9月1日，依查估辦法第17條規定，案例蒐集期間原則為106年3月2日至106年9月1日，惟如蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日105年9月2日。因系爭土地為公共設施保留地，以其毗鄰非公共設施保留地之地價區段P007-00（農業區）、P008-00（農業區）及P027-00（文教區）之區段線比例加權平均計

算，因P002-00地價區段為公共設施保留地地價區段，故不納入計算。

⑵P007-00地價區段比準地之選取理由：此地價區段之土地利用現況以合法之農業使用為主，且緊鄰20m新德路，因考量P001-00地價區段臨20m新德路，因此，P007-00地價區段之比準地乃以臨街關係作為主要選取依據，並考量深度、寬度、形狀等因素，故選取臨20m新德路之北港鎮新南段181-1地號土地作為比準地，以合理反應P001-00坐落位置與臨街情形。

⑶P008-00地價區段比準地之選取理由：此地價區段尚有墓地（新北段130地號）之嫌惡設施，聯外道路情形以華勝路588巷之巷道為主，另有通往墓地之農路，因考量P001-00地價區段臨新德路，因此P008-00地價區段之比準地乃以臨街關係作為主要選取依據，並考量嫌惡設施距離、深度、寬度、形狀等因素，故選取臨巷道華勝路588巷之新北段132地號土地作為比準地，以合理反應P001-00坐落位置與臨街情形。

⑷P027-00地價區段比準地之選取理由：此地價區段之土地利用現況以中國醫大附設醫院為主，且緊鄰新德路，考量P001-00地價區段臨新德路，因此P027-00地價區段之比準地乃以臨街關係作為主要選取依據，故選取臨新德路之新東段127地號等3筆土地作為比準地，以合理反應P001-00坐落位置與臨街情形。

⑸綜上，毗鄰非公共設施保留地地價區段之比準地選取，皆參酌P001-00地價區段之坐落位置與臨街情形，故於比準地之選取亦以臨街情形作為選取之主要依據，符合查估辦法第2條及第18條之規定及內政部土地徵收補償市價查估作業手冊有關比準地選取之時機與原則。至於查估辦法第19條第5項規定：「比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。」非原告所述用來敘明選取比準地理由之規定。且有關毗鄰非公共設施保留地之地價區段劃設

及各項因素調查，詳見乙證19之地價區段勘查表中敘明各項因素調查之內容。

4.比準地地價說明：

⑴P007-00地價區段比準地地價之查估過程及決定理由：依查估辦法第19條規定，比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，P007-00地價區段比準地比較價格之查估於乙證19已有填載。另案例蒐集期間內，P007-00地價區段內無比較標的，故依乙證22調查分析比較標的後，選取與P007-00地價區段比準地同屬同一供需圈內，距系爭土地800公尺以內，現況皆為合法供作農業使用之北港鎮新南段262-1、262-2、267-9、267-16、268-1、268-2、428-1及428-2地號等8筆土地（比較標的2，農業區，交易日期105年11月18日，土地正常單價為4,287元/㎡），及新南段79地號土地（比較標的5，農業區，交易日期106年3月1日，土地正常單價為3,148元/㎡），並依區域因素調整（P007-00地價區段之比準地與比較標的5區域因素調整百分率為5.00％；P007-00地價區段之比準地與比較標的2區域因素調整百分率為1.25％）及個別因素調整（P007-00地價區段之比準地與比較標的5個別因素調整百分率為12.50％；P007-00地價區段之比準地與比較標的2個別因素調整百分率為0.00％），P007-00地價區段之比準地與比較標的5及比較標的2之調整百分率絕對值加總分別為22.50％及18.75％；試算價格分別為3,719元/㎡及4,341元/㎡，考量價格形成因素程度，分別給予比較標的權重45％及55％，經調整計算後得比準地比較價格為4,062元/㎡；因案例蒐集期間，同一供需圈內使用性質相同或相近之農業區案例，僅有交易實例，無租賃實例，且因農業用之土地於不動產市場上，因農業經營種類性質不同，投入生產之成本、經營管理之模式互異，客觀上無法正確求取合理且依法定用途出租或營運之收入與費用，且農業用地租賃，依其習慣多為非要式約定，故蒐集農業用地租賃實例

有其相當難易程度，且其信賴程度相對偏低，故本區段衡量資料可供應用評估程度及綜合分析判斷後，本次評估比準地之價格僅以比較價格為主，最終決定比準地地價為4,100元/㎡。

⑵P008-00地價區段比準地地價之查估過程及決定理由：案例蒐集期間內，此地價區段內無比較標的，依乙證22調查分析比較標的後，選取與此區段比準地同屬同一供需圈內，距比準地1公里以內，現況皆為合法供作農業使用之上揭比較標的5與比較標的2，並依區域因素調整（P008-00地價區段之比準地與比較標的5區域因素調整百分率為-31.25％；比準地與比較標的2區域因素調整百分率為-35.00％）及個別因素調整（比準地與比較標的5個別因素調整百分率為11.25％；比準地與比較標的2個別因素調整百分率為-1.25％），比準地與比較標的5及比較標的2之調整百分率絕對值加總分別為42.50％及46.25％；試算價格分別為2,408元/㎡及2,752元/㎡，考量價格形成因素程度相近，故決定比較標的權重皆為50％，經調整計算後得P008-00地價區段比準地比較價格為2,580元/㎡；因本案案例蒐集期間，同一供需圈內使用性質相同或相近之農業區案例，僅有交易實例，無租賃實例，故本區段衡量資料可供應用評估程度及綜合分析判斷後，評估比準地之價格僅以比較價格為主，比準地之地價為2,600元/㎡。

⑶至原告所提106年6月新街段112-9地號土地乙筆交易實例，經向北港地政事務所查詢，已轉用為非農業使用，且土地上已有建物使用，屬於查估辦法第7條第12款所規定之情況；另106年4月之樹子腳段498-1地號土地乙筆交易實例，依內政部不動產交易實價查詢服務網所登載，本交易實例係為承買人車棚及水泥道路占有基地數十年，由佔有人承買，買方及鄰地均為同一人，經向北港地政事務所查詢，本交易實例未臨路，且具有合併使用效益，上述交易實例均鄰近武德宮，與本案比準地之環境性質差異頗

大，屬於「查估辦法」第7條第2項第5點所規定之情況。此二交易實例，無法依「查估辦法」第8條予以查證確認相關事項，就無法有效掌握及量化調整實例價格，爰不予以採用。

⑷P027-00地價區段比準地地價之查估過程及決定理由：案例蒐集期間內，P027-00地價區段係屬文教區，區內無比較標的，故選取與P027-00地價區段比準地同屬同一供需圈內最近之住宅區土地之新北段583、585地號等2筆土地（比較標的3，住宅區，交易日期106年2月15日，土地正常單價為14,198元/㎡）及新東段114地號土地（比較標的4，住宅區，交易日期106年8月10日，土地正常單價為18,755元/㎡），並依區域因素調整（P027-00地價區段之比準地與比較標的3區域因素調整百分率為-22.00％；P027-00地價區段之比準地與比較標的4區域因素調整百分率為-33.00％）及個別因素調整（P027-00地價區段之比準地與比較標的3個別因素調整百分率為16.25％；P027-00地價區段之比準地與比較標的4個別因素調整百分率為7.5％），P027-00地價區段之比準地與比較標的3及比較標的4之調整百分率絕對值加總分別為48.25％及60.50％；試算價格分別為12,874元/㎡及13,508元/㎡，考量價格形成因素相近程度，分別給予比較標的權重55％及45％，經調整計算後得比準地比較價格為13,160元/㎡；因本地價區段為文教區，且土地使用管制有其相當規範，市場租金收益資料缺乏且不具市場性，故綜合分析判斷後，評估比準地之價格僅以比較價格為主，最終決定比準地之地價為13,200元/㎡。

⑸有關P027-00文教區地價區段之買賣實例調查情形：依據「變更北港都市計畫（文教區附近地區）細部計畫(第一次通盤檢討)案」說明書」所載，地價區段P007-00之文教區，係專供依大學法設立之公、私立大學院校設校使用，不動產交易市場，鮮少有文教區之交易。土地使用內容須

包含：1.學校及必要性教學設施、建築物。2.藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館、紀念性建築物及體育場所。3.依大學法或經教育部同意設置之相關設施，其他與文教有關，並經本縣都市計畫委員會審查核准之設施，其使用目的限制較多，屬不具市場性價格，不同於一般市場建地的正常交易價格，查估之價格應低於同一供需圈內近鄰地區住宅區之素地交易實例，故依本案案例蒐集期間尚無文教區之買賣實例；依據「都市計畫法臺灣省施行細則」第15條規定，住宅區並非不得作為依大學法設立之公、私立大學院校設校使用。惟按土地使用管制項目，本案文教區與鄰近住宅區相近(住宅區使用強度：建蔽率60%，容積率為180%；文教區使用強度：建蔽率50%，容積率200%)。據此，本案依據「不動產估價技術規則」第12條規定，蒐集與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者之住宅區比較實例，作為本案文教區比準地適當價格推估之比較標的，故依據不動產估價技術規則第12條第3款規定蒐集住宅區案例作為實例並進行區域因素及個別因素之修正推估蒐集期間所調查之買賣實例以及選取、不選取作為比較標的之情形，已於107年2月26日107年第2次地評會簡報內詳予列明並向地評會委員說明。

⑹內政部109年10月27日台內地字第1090140538號函：「……有關土地徵收補償市價查估辦法第6條第1項之調查實例填寫買賣調查表之認定方式，本部業於106年9月26日以台內地字第1060068625號函同意略以，該調查表之填寫，應以土地徵收補償市價查估辦法第4條規定於選取條件相似、合理買賣實例或收益實例再依第6條規定填寫買賣實例調查表。是以，有關實例調查表之填載請依本部上開號函意旨辦理。至不予採用之買賣實例，本部同意依貴府來函說明六『則可視個案實際情形或地價評議委員會審查需要，以其他方式於地價評議委員會審議時提出補充說明』之方式為之。」另臺北高等行政法院108年度訴更一

字第41號判決及高雄高等行政法院109年訴字第399號判決亦認查估機關就估計預定徵收土地宗地單位市價，實際上是否已就案例蒐集期間之「全部買賣實例」予以「查核審認」，則為地評會之事實判斷有無違法之審查基準，非謂查估機關一有買賣實例未填載在買賣實例調查估價表，即認其程序上之瑕疵已屬重大，致影響地評會之判斷結果。本件價格日期為106年9月1日，於107年2月26日107年第2次地評會簡報內詳予列明並向地評會委員說明，於法並無違誤。

⑺依「查估辦法」第22條規定，P001-00區段地價乃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後得5,400元/㎡，並經地評會108年11月20日第5次會議評議通過，所為地價之決定及查估過程，符合土地徵收條例第30條第1項規定。

5.系爭土地與國產署之讓售價差距4倍，未符合公允價格部分：

⑴原告103年及104年分別購入分割前之系爭土地之單位價格分別為3,025元/㎡與3,327元/㎡。系爭土地屬公共設施保留地，估價基準日為106年9月1日，經依相關規定查得系爭土地坐落之P001-00地價區段之區段地價為5,400元/㎡。

⑵原告於108年向國產署購入之系爭土地旁之新北段198-2、198-4地號國有地，單位價格皆為20,160元/㎡，其查估成交價格，係依樹子腳段453-37等地號建地土地之成交價格來調整，依國有財產估價作業程序第14點規定，國有土地如屬與鄰接土地合併使用者，且該合併範圍土地已違規做營業之建地使用，故國有財產署之查估價格，係依合併後建地使用之價格來估價土地整體使用效益。

⑶按「查估辦法」與「國有財產計價方式」所稱市價皆係指市場正常交易價格，其與IFRS 13所稱公允價值相似，皆在正常交易下，亦無查估辦法第7條所稱之交易情況前提

下，所決定之價格。然國產署就原告承購之國有土地，係與鄰接土地合併使用進行查估，其評估方式有別於僅就勘估標的之本身價值評估；因此，若不考慮與鄰接土地合併使用之效益，而僅就勘估標的本身價值評估者，應為市場正常交易價格(公允價值)，此點尚無疑慮。惟若國有土地屬與鄰接土地合併使用者，則應考慮與鄰接土地合併使用之效益(國有財產估價作業程序第14點)，故此價格非僅就勘估標的本身價值評估，即已跳脫市場正常交易價格之範疇，並非查估辦法及國有財產計價方式所稱之市價(公允價值)。國有土地出售係依據國有財產估價作業程序辦理，徵收補償市價係以土地徵收條例第30條所定之土地徵收市價查估辦法辦理。因兩者估價依據不同，至所推估之價格呈現不一致之情形。

⑷原告於104年購入之分割前系爭土地不動產買賣成交案件實際資訊申報書備註欄載有「畸零地或有合併使用之交易」，與國產署讓售原告時，以合併使用為前提之查估情形相似，皆以臨20公尺新德路為價格前提，然於價格方面確有達6倍之差異；反觀系爭土地依法計算後地價為5,400元/㎡，係屬依規定調查蒐集分析計算，並考量坐落位置與臨街情形等應注意事項，並無應注意而未注意之情形，並未損及原告之權益，亦比原告當初購入之單價高。

6.地評會對於地價及徵收補償地價加成補償成數之評定，係基於法律授權之專屬性，除其評定過程有未遵守相關之程序，或其判斷、評定有恣意濫用或其他違法情事，否則法院即應尊重其判斷。本案於內政部107年10月26日台內地字第10713063 71號函准予徵收；經被告依土地徵收條例第3、18、22、23條、同條例施行細則第21條規定，以107年11月5日府地權一字第1072718540A號公告徵收(原徵收處分以每平方公尺4,100元之價格徵收系爭土地)，並將徵收各項補償清冊公開陳列閱覽，且以同日府地權一字第1072718540B號函通知土地及土地改良物所有權人，公告期滿被告於107年12月20日辦

理發放各項補償費；因內政部108年6月24日台內訴字第1080036089號訴願決定書與本案價格形成相似，故重新檢視相關評估過程並提送108年11月20日108年第5次地評會評議通過在案。可知，內政部107年10月26日函准予徵收，經被告於107年11月5日原徵收處分公告，僅係徵收之價格經原告異議及參酌上揭訴願決定理由，而另為適法之處分，故土地徵收條例第30條所稱「徵收當期」，仍應以107年為準，始符合土地徵收條例第30條之規定及上揭內政部訴願決定理由意旨。至於被告依土地徵收條例第22條第5項規定，於108年12月30日府地權一字第1082722162A號公告並於同日府地權一字第1082722160B號函將更正後之徵收價格5,400元/㎡通知原告，公告期滿被告於109年2月13日辦理發放地價補償費。地評會108年第5次會議記錄已詳述文教區P027-00地價區段及調整價格之過程，其參考係更正查估報告書，已踐行法定程序並合乎標準。

7. 依查估辦法第8條規定，因涉及個資因素，爰有關交易價格及各項費用負擔方式、交易條件中有無特殊付款方式者，查證困難，僅能就實例狀況，現場勘察及瞭解。本案比較標的蒐集，係以內政部「不動產交易實價查詢服務網」資料為主，該資料對於查估辦法第8條所規定事項，除非辦理登錄中，登錄義務人自行備註說明，否則引用該資料之估價人員，難以瞭解交易過程中有無特殊情況，亦無法進行相關查證工作，當中所涉及個資問題，非估價人員所能承擔，故估價報告書所引用之交易實例中，僅對於實例現況，予以進行勘察及瞭解等工作事項，難以就特殊交易情況予以查證及量化調整。估價實務操作過程中，若交易情況為親友間交易，在無法得知及接觸買賣雙方當事人的情況下，估價人員很難窺究買賣雙方於交易過程中的協議或約定，致使比較實例無法有效掌握及量化調整；縱使得知及接觸買賣雙方當事人的情況下，買賣雙方所提供的資訊，可信度仍必須有所保留，否則易受操控及干擾，致使比較實例於量化調整過程中，價

格適當性存在瑕疵。目前不動產市場對於價格適當性，雖有內政部「不動產交易實價查詢服務網」可供查詢及佐證，惟該登錄資料僅呈現結果，過程中的交易情況並無法完整表現，故估價人員於實務操作中，對於比較實例選取，係排除具有交易情況的比較實例，避免估價結果因交易情況的因素產生不適當性。

8.原告於107年5月10日向北港地政事務所申請辦理分割，將新北段287-1地號土地分割為287-1、287-2地號等2筆土地，並以連件同時申請共有物分割將新北段287、287-1、287-2地號等3筆土地分割為分別所有(新北段287及287-2地號土地為原告陳勝夫所有，新北段287-1地號土地為原告邱文聰所有，其中新北段287地號土地位於本案徵收用地範圍外)，於107年7月5日登記完畢。被告107年9月13日呈報徵收時，其徵收清冊即列新北段279-1、286-1、287-1、「287-2」、288-1、289-1地號等6筆土地，惟原告於歷次異議書中均僅列系爭5筆土地，未列287-2地號土地。

(二)聲明：駁回原告之訴。

四、爭點：

(一)被告就查估辦法第4條第2款調查買賣實例，未依第7條填載買賣實例調查估價表是否適法？

(二)本件徵收土地所指「徵收當期」如何認定？

(三)本件依查估辦法第6條關於第4條第2款的調查實例是否應兼採收益實例？

(四)P008-00的區段劃分是否不當？

(五)P008-00的比準地選取是否不具代表性？

(六)P008-00與P027-00比較標的的選取是否不當？

五、本院的判斷：

(一)前提事實：上揭爭訟概要欄所述事實，除上述爭點外，為兩造所不爭執，並有內政部107年10月26日台內地字第1071306371號核准徵收函、被告107年11月5日府地權一字第1072718540A號公告、同日府地權一字第1072718540B號函、原告異

議書、108年3月4日府地權二字第1082702941號函、108年3月6日府地權二字第1082703446號函、內政部108年6月24日台內訴字第1080036089號訴願決定、地評會108年第5次評議會議記錄、被告108年12月30日府地權一字第1082722162A號公告更正徵收補償、同日府地權一字第1082722162B號函、109年1月2日府地權二字第1082722358號函、訴願書、被告109年5月13日府地權二字第1092708131號函及更正徵收補償費清冊、訴願決定等相關函文在卷可稽（本院卷第79-172頁），堪認為真實。

(二)被告就查估辦法第4條第2款調查買賣實例，未依第7條填載買賣實例調查估價表，已有違法：

1. 土地徵收條例第30條規定：「（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。」又查估辦法係主管機關內政部依土地徵收條例第30條第4項之授權而訂定，就有關徵收土地之補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性及細節性規定，具法規命令之性質，主管機關辦理土地徵收地價補償時，自應遵守查估辦法所定程序查估市價，以保障被徵收土地所有人能依徵收當期之市價獲得適法補償。倘主管機關未依查估辦法所定程序辦理市價查估，其據以估計認定被徵收土地之補償價額，自難謂被徵收土地所有人已受合法之地價補償。

2. 查估辦法第2條規定：「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，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。」第4條規定：「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。」第6條第1項規定：「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。」第7條規定：「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。」第8條規定：「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。」第9條規定：「（第1項）土地徵收補償市○○○○○○○○○○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。」第13條第1款規定：「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。」第17條規定：「（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。」第18條規定：「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。」第19條第1至3項規定：「（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20條第1至3項規定：「（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。」

3. 是辦理土地徵收補償市價查估，應先調查案例蒐集期間之買賣實例，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。蒐集市場買賣實例後，如買賣實例之價格明顯偏高或偏低，則應視有無查估辦法第7條及第8條規定之特殊情況，而就實例進行價格修正或調整，並將之記載於買賣實例調查估價表，以估計買賣實例之土地正常單價，僅於影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，始得不予採用作為買賣實例。再以此為基礎，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比準地，並以估價基準日調整後之土地正常單價，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，推估比準地試算價格，並考量價格形成因素之相近程度，以決定比準地地價。如同一地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地選取比較標的，並進行區域因素及個別因素調整，以查估比準地地價，再據以估計徵收土地宗地單位市價，並提交地評會評定。又依查估辦法第19條第1項第1款之規定，買賣實例須依同法第13條估計土地正常單價，並經調整至估價基準日後，始為比較標的之選擇，故於買賣實例之土地正常單價決定前，查估機關尚無法知悉何買賣實例，將被選為比較標的。是以，依土地徵收補償市價查估辦理之程序，查估機關於蒐集市場買賣實例階段，尚無從預知何筆買賣實例為比較標的。從而，倘查估機關調查買賣實例，未就案例蒐集期間之全部買賣實例依規定填載買賣實例調查估價表，而僅就採為比較標的之買賣實例填寫時，因地評會對

於案例蒐集期間之買賣實例，是否果如查估機關所認應不予採用或不宜選取作為比較標的，並無資料可供查核審認，地評會在此事實基礎下，作成評定結果決議維持原補償價格，則有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，而屬違法（最高行政法院109年度判字第333號判決意旨參照）。

4.經查，被告依據內政部不動產交易實價查詢服務網105年9月2日至106年9月1日區間，關於雲林縣○○○○○區不動產買賣共計8個資訊，由其買賣實例分布圖（本院卷一第245頁）所示，右列買賣實例5新南段79地號，及買賣實例2新南段262-1等8筆土地，經被告採為比較標的，並有填載買賣實例調查估價表（本院卷一第222-223頁），然左列6筆土地有因未保存登記建物、或已選擇情況相近案例、或占有人承買、或共有土地持分交易部分屬公設用地等原因，經被告不予採用，然被告並未就此6筆交易實例填載買賣實例調查估價表。另住宅區部分，依查估單位107年2月6日簡報（本院卷一第493-499頁）所載，105年9月2日至106年9月1日區間共計23筆交易實例，其中編號1新東段114地號及編號12新北段583、585地號，分別經被告採為比較標的4及比較標的3，並填載買賣實例調查估價表（本院卷一第224、225頁）外，就其餘21筆交易實例雖已說明不採用之理由，惟未填載買賣實例調查估價表。被告雖稱上揭簡報已說明不採用之理由，且於107年2月26日107年第2次地評會簡報內詳予列明並向地評會委員說明等語，然如前述，案例蒐集期間之買賣實例價格如明顯偏高或偏低，且有查估辦法第7條及第8條規定之特殊情況時，應先就實例作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，以估計實例土地之正常單價，例外於影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，始得不予採用作為買賣實例，而非謂買賣實例有查估辦法第7條規定之特殊情況時，即依同條但書規定不予採用，且不須填寫買賣實例調查估價表。準此，被

告未依查估辦法第6條規定，就上述案例蒐集期間農業區8件買賣實例及住宅區23件買賣實例之全部土地交易填載買賣實例調查估價表，其查估程序即有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性，即堪認定。況且，由上揭簡報中住宅區之編號8新東段217-1地號，查估單位以「依據本事務所查詢及研判，本交易實例坐落位置有路沖之嫌惡設施」作為不採用之理由，惟該土地既有路沖之嫌惡設施，交易單價為21,153元/㎡，卻高於比較標的4新東段114地號之交易單價18,755元/㎡及比較標的3新北段583、585地號交易單價14,198元，何以致此？未能由上開簡報內容得知，可見該簡報所載不採用之理由過於簡略，或根本未能彰顯查估辦法第7條、第8條之規範適用，土地所有權人亦難瞭解或判斷自己之權利是否業已在徵收查估過程中受到完足之保障，由此更突顯查估單位應填載買賣實例調查估價表之重要性。是被告就查估辦法第4條第2款調查買賣實例，未依第6條至第8條相關規定全部填載買賣實例調查估價表，即有違誤。

5.被告雖舉內政部109年10月27日台內地字第1090140538號函：「……有關土地徵收補償市價查估辦法第6條第1項之調查實例填寫買賣調查表之認定方式，本部業於106年9月26日以台內地字第1060068625號函同意略以，該調查表之填寫，應以土地徵收補償市價查估辦法第4條規定於選取條件相似、合理買賣實例或收益實例再依第6條規定填寫買賣實例調查表。是以，有關實例調查表之填載請依本部上開號函意旨辦理。至不予採用之買賣實例，本部同意依貴府來函說明六『則可視個案實際情形或地價評議委員會審查需要，以其他方式於地價評議委員會審議時提出補充說明』之方式為之。」，並主張本件已就比準地同一供需圈之近鄰地區為範圍蒐集買賣實例，並就蒐集之買賣實例無法選取或不宜採用作為比較標的之理由列明，並向地評會委員詳細說明，經地評會查核審認而未予選取，查估程序並無

違誤等語。然因查估辦法第6條第1項已明定辦理土地徵收補償市價查估，依同辦法第4條第2款調查實例，「應」填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表，並無除外之規定，解釋上，填寫買賣實例調查估價表不因買賣實例是否經採為比較標的而有不同，內政部上述函釋意旨核與查估辦法明文規定不合，不得作為辦理市價查估之依據。再者，比準地比較價格之查估，於案例蒐集期間內無適當實例可選為比較標的時，依查估辦法第17條第3項規定，比較標的之選取，得放寬至估價基準日前1年內之買賣實例。所指「無適當實例」屬不確定法律概念，依其文義，應包含事實上該期間無買賣實例，及買賣實例作為比較標的不適當之情形。至於案例蒐集期間內有買賣實例，須存在何種條件，始得認該買賣實例作為比較標的不適當，當係指買賣實例土地所具備之條件，與比準地間存有之差異，經進行區域因素及個別因素調整後，仍無法藉由該買賣實例之交易價格，推估比準地之市場正常交易價格，而不適合作為認定比準地比較標的而言，此一判斷，涉及土地估價之專業知識，具有高度專業性。行政法院就此爭議為審查時，固應尊重由專家參與之地評會判斷，惟查估機關估計預定徵收土地宗地單位市價時，未遵守法定查估程序，而未就案例蒐集期間內之買賣實例全部填寫買賣實例調查估價表，僅對於採為比較標的之買賣實例填寫時，因地評會對於案例蒐集期間內之買賣實例，是否果如查估機關所認定為不適合作為比較標的，並無全部買賣實例調查估價表可供確實查核審認，地評會在此事實基礎下，作成補償價格評定結果之決議，則有基於錯誤或不完整事實為判斷之違法瑕疵。

(三)本件土地徵收條例第30條第1項所指「徵收當期」如何認定部分：

1.按土地徵收條例第30條規定：「（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。」同條例施行細則第30條規定：「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。……」第31條之1規定：「（第1項）依本條例第30條規定辦理徵收補償市價查估作業，需用土地人應將預定徵收土地範圍資料函文通知直轄市、縣（市）主管機關。（第2項）需用土地人為前項之通知，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。（第3項）需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。」次按為具體化被徵收土地「當期市價」，查估辦法第2條規定：「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，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。」第17條規定：「（第1項）依第13條或第14條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。（第2項）前項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。但屬第27條第1項但書規定者，估價基準日指3月1日，案例蒐集期間為前1年9月2日至當年3月1日。」第28條第1項規定：「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。」第29條前段規定：「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。」

2. 原告主張被告前於107年11月5日公告徵收土地及補償費，經原告異議、復議，而於108年12月30日另為系爭土地之徵收補償公告，自應以新的行政處分公告期滿日即109年1月30日起算15日決定徵收當期，是應以109年為徵收當期，並依查估辦法第17條第2項規定以109年3月1日等節，查被告北港鎮公所辦理「北港特一號道路新闢工程（一）」需要，而申請徵收包含系爭土地在內之38筆土地，經內政部於107年10月26日核准徵收，被告即於107年11月5日公告徵收土地之詳細區域及補償費，公告期間為107年11月6日至同年12月6日，雖經原告就補償費為異議、復議，被告因參酌另案「府番大排治理工程」土地徵收補償費經內政部訴願決定撤銷之理由，而就原告復議之徵收補償再為調整並送請108年第5次地評會決議，嗣於108年12月30日公告更正徵收補償費，然就內政部核准徵收之土地範圍、徵收目的均未變更，仍與被告107年11月5日所為之土地徵收公告為同一土地徵收案，而原告即便就被告107年間公告之土地徵收補償價額不服而異議、復議，原告所爭執者為「107年」之當期徵收補償價額，則所應檢討者自仍是立於107年徵收當期之時點，審視當期之市價是否合宜，是被告嗣後更正區段地價而另為更正公告，尚不致因此而變動「徵收當期」之認定。而本件徵收公告日為107年11月5日，公告期間自107年11月6日起至107年12月6日，公告期滿次日起算第15日，為107年12月21日，自仍應以107年為徵收當期，以106年9月1日為查估基準日，案例蒐集期間為106年3月2日至9月1日，因蒐集期間內無適當實例，放寬至105年9月2日至106年9月1日，予以評定107

年徵收當期之市價，再依已評定之市價變動幅度自行計算調整徵收補償地價。從而，原告前開主張應以109年為徵收當期云云，當無足採。

(四)本件依查估辦法第6條關於第4條第2款的調查實例是否應兼採收益實例？

1.按查估辦法第4條第2款規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：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。」第6條規定：「（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。（第2項）前項所稱收益實例，指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。（第3項）第1項調查得採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）之資訊。」而第6條第1項於103年11月14修正前為「依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，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實例調查估價表。」可知，查估辦法第6條第1項修正後已不限於無市場買賣實例，始得蒐集市場收益實例，惟條文仍明文規定以「蒐集市場買賣實例為主」，且前開規定之文字係「得」蒐集市場收益實例，並非定為「應」蒐集市場收益實例。又查估辦法第6條第1項後段規定「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」，顯然係因土地徵收個案調查實例之狀態不同，而應為不同調查估價表之記載，惟規範上並未要求查估機關同時填寫買賣實例「及」收益實例之調查估價表。故調查實例，仍以蒐集市場買賣實例為主，倘蒐集期間之市場買賣實例數量不足以供評定徵收補償地價時，則得蒐集市場收益實例以佐之，應非強制查估機關應就買賣實例及收益實例二者均蒐集。

2. 查被告於案例蒐集期間，農業區部分已有8件買賣實例、住宅區部分亦有23件買賣實例，並非買賣實例不足之情況，是被告未併為調查收益實例，難謂有違查估辦法第6條第1項規定。又被告主張農業用地租賃實例蒐集有其難度，內政部不動產交易實價查詢服務網雲林縣○○○○○區不動產租賃0個資訊，雖經原告提出系爭土地鄰近多筆土地均有租賃實例，然以原告所舉新北段279-2地號土地現由宏宬汽車租賃為例（訴願卷第242頁），原告陳勝介及陳勝夫即為279-2地號土地共有人，其等主張應兼採收益實例查估徵收補償費，且如認為收益實例有利於查估價格之形成，卻未能於訴訟中主動提出自己土地出租他人之收益情形為證，可知在租賃關係不經登記及租賃雙方各有考量之情況下，收益實例之蒐集及求證，應更難於買賣實例。再者，原告所舉租賃使用實例除不知是否與蒐集案例期間相符外，分別供作汽車銷售展示、洗車廠、加油站、幼稚園等使用，是否合於土地使用分區而得採為收益實例，均有疑義。是原告主張被告僅以單一比較法，未蒐集收益實例，即屬違法等云，並不可採。

(五)P008-00的區段劃分是否不當？

1. 按查估辦法第10條規定：「(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。（第4項）帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。……」第11條規定：「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。」第22條第1項

規定：「都市計畫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區段地價平均計算。」

2. 系爭土地係都市計畫區內公共設施保留地（道路用地），被告依上揭規定土地使用管制、自然條件及臨街狀況，將臨南側新德路至北側河川區範圍內之土地，劃設為臨新德路臨街地地價區段之P001-00公保地地價區段（道路用地），其毗鄰非公共設施保留地之地價區段分別為P007-00農業區地價區段、P008-00農業區地價區段及P027-00文教區地價區段。

3. 關於P008-00地價區段之劃設以「華勝路588巷東側、中國醫大北港附設醫院西側及『新德路裡地』」作為區段範圍，主要以都市計畫之使用分區為主，經查估單位實地勘查後，斟酌該區段內之地價差異、土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、土地利用現況及其他影響地價因素（是否損及被徵收土地所有權人之權益），並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，尚難認有違法之處。此地價區段有臨華勝路588巷8米巷道，並非裡地。至於P008-00地價區段勘查表所載「新德路裡地」之文字，經被告當庭陳述係指該區段未臨新德路，就新德路而言屬裡地，且P008-00地價區段所選取之比準地新北段132地號土地亦屬雙面臨街，並無以裡地估價之情事（本院卷二第389頁），故原告主張P008-00地價以「裡地」之地價查估，與系爭土地P001-00地價係臨新德路20米道路不同，顯未考量臨街土地條件等語，顯有誤解。

4. 至於原告主張P008-00地價區段應以P001-00地價區段北側、P027-00文教區地價區段西側及府番大排南側所形成之三角地區，作為P001-00公保地地價區段毗鄰之非公保地地價區段之農業區進行區段劃設及查估等語。惟查，如依原告所述之地價區段劃設範圍，因未臨路且被府番大排、文教區及P001-00公保地地價區段所區隔，將成為袋地地價區段，且未如原告所主張之臨20米新德路，將更不利於P001-00公保地

地價區段之毗鄰非公保地加權平均計算之結果，是原告此部分主張，難認可採。

(六)又原告爭執P008-00地價區段的比準地選取是否不具代表性乙節，業經被告就本院卷一第189頁區段圖及相對位置圖說明比準地之選取理由，該區段雖未臨新德路，然被告主要仍是以臨路條件為考量而選擇區段內之比準地（本院卷二第390頁），難認其比準地之選取有何不具代表性。至P008-00與P027-00地價區段比較標的的選取是否不當乙節，因被告就案例蒐集期間之全部買賣實例，未依查估辦法第7條及第8條規定，於有特殊情況時，應先就實例作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，即逕予排除，其查估程序有瑕疵，業如前述，故其就比較標的之選取程序亦應有瑕疵。

(七)原處分之查估程序有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性；訴願決定未予糾正，亦有違誤，原告訴請撤銷訴願決定及原處分（含復議結果），為有理由，應予准許。至於原告求為判決逕命被告就系爭土地徵收補償應作成按每平方公尺20,160元計算補償金額之行政處分部分，因系爭土地之徵收補償地價，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。

(八)本件判決基礎已經明確，兩造其餘的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，無一一論述的必要，併予敘明。

六、結論：原告之訴一部有理由、一部無理由。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　31　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉錫賢

法　官　莊金昌

法　官　楊蕙芬

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；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（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備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，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡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㈠、㈡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㈡所示關係之釋明文書	

影本及委任書。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　林昱妏