

臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭

112年度訴字第104號

民國114年12月3日辯論終結

原告 黃麗琴
訴訟代理人 王琮鈞 律師
複代理人 劉富雄 律師
被告 彰化縣政府
代表人 王惠美
訴訟代理人 黃美玲
陳彥儒
洪博璿

上列當事人間因徵收補償事件，原告不服內政部中華民國112年2月18日台內訴字第1110061944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：

原告所有坐落彰化縣花壇鄉新三家春段1254-1地號土地（下稱系爭土地）連同他人所有土地合計163筆土地及地上改良物，前由被告報經內政部以民國110年11月3日台內地字第1100265832號函（下稱徵收處分）核准徵收（下稱系爭徵收案），作為辦理「東彰道路北段新闢工程」（下稱系爭工程）用地，並據被告以110年11月15日府地權字第1100412053號公告（下稱110年11月15日公告）予以揭示，公告期間自110年11月16日起至110年12月16日止，復以110年11月15日府地權字第1100412053A號函（下稱110年11月15日函）通知全體被徵收人在案。原告對於被告核發之徵收補償價額不服，提出異議，經被告查處結果以111年2月11日府地權字第

1110049637號函（下稱原處分）駁回。原告仍不服，於111年3月4日提出復議，經被告提請彰化縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會），經地評會111年5月18日111年第2次會議審議決議暫不作結論，待查明相關疑義後再提會審議。嗣被告再提請地評會審議，經地評會111年10月21日111年第5次會議審議決議本案考量原告於徵收後已於110年5月14日取得特定工廠登記證，同意將原土地徵收補償價額由新臺幣（下同）5,229元/平方公尺修正為5,429元/平方公尺。被告據以111年10月27日府地權字第1110416443號函（下稱復議決定）通知原告復議結果。原告不服，提起訴願，經內政部112年2月18日台內訴字第1110061944號訴願決定（下稱訴願決定）駁回。原告仍不服，遂向本院提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

(一)參照土地徵收條例第30條於101年1月7日修正之立法理由，可見該條第1項規定所稱「市價」應本於使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地的立法意旨，為合目的性的解釋。再者，主管機關辦理土地徵收地價補償時，自應遵守土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第2條、第9條、第13條第1款、第17條、第18條、第19條第1項至第3項、第20條等規定之程序查估市價，以保障被徵收土地所有人能依徵收當期的市價獲得適法補償。如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的補償價額，即難認被徵收土地所有人已受合法的地價補償。

(二)依據查估辦法第17條第2項、第3項及第19條第1項第1款規定，比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，並就第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。本件查估單位既在案例蒐集期間109年3月2日至109年9月1日內已有2件買賣實例可採為比較標的，為何仍要依查估辦法第17條第3項放寬至估價基準日前一年內？被告所為即違反查估辦法第17條第3項規定。

01 (三)原告之土地已取得特定工廠登記證，並依據「特定工廠申請
02 變更編定為特定目的事業用地審查辦法」之規定，提送用地
03 計畫書，申請變更為特定目的事業用地，可視為工業用地之
04 土地類型，被告僅於個別因素調整項目之其他影響因素加計
05 5%之差異率，將徵收補償價額提升為5,429元/平方公尺，但
06 其以加成補償方式仍不合於市價補償之原則。

07 (四)原告就系爭徵收範圍內之水井部分已獲被告完全補償61,600
08 元，故此部分標的不再爭執。但被告對於原告遷移電箱設備
09 支出費用計720,970元未發給遷移費，違反土地徵收條例第3
10 4條第1項第3款規定。

11 (五)綜上，被告徵收系爭土地所核發之徵收補償費，違反查估辦
12 法，不符合土地徵收條例第30條規定以市價補償之立法意
13 旨，且就徵收範圍內之電箱設備未給予遷移費，自應予以撤
14 銷，並請求被告重為適當之處分等語。

15 (六)聲明：

16 1.訴願決定、復議決定及原處分均撤銷。

17 2.被告應另作成適法之徵收補償處分。

18 三、被告答辯及聲明：

19 (一)依查估辦法第10條第1項規定，劃分地價區段時，應斟酌地
20 價之差異，當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地
21 利用現況等影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相
22 連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。被告為辦理
23 系爭徵收案被徵收土地之地價補償，經委託華信不動產估價
24 師聯合事務所（下稱查估單位）處理查估事項。

25 (二)系爭徵收案被徵收土地之地價區段之劃設，以彰化東外環道
26 路以南、油車巷以北、西界以台一線以東約200公尺處為
27 界、東界以彰員路一段以西約200公尺處為界之特定農業區
28 農牧用地，劃為第P001-00地價區段，此區段為都市計畫外
29 農牧用地，有修築農路、灌溉、排水等農地改良，區段外有
30 聚落三春村1,300公尺、及消費市場（美廉社-花壇彰員店1,
31 200公尺）、接近運銷中心程度（員林市果菜市場6,600公

尺)、區段內道路規劃及闢建程度稍優、電力資源、產業用水及設施等公共建設均完善、墓地特殊設備在區段外。原告所有系爭土地雖與鄰地皆為特定農業區農牧用地，考量該區段所影響地價因素及系爭土地條件情形，將系爭土地劃為第P001-00地價區段，尚無違誤。再者，查估辦法第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。查估單位於第P001-00地價區段內，選取花壇鄉新中庄段385-1地號作為比準地，該筆土地於地價查估時期，為特定農業區農牧用地，且形狀方形、非臨街地、地勢平坦、附近有市場及車站等條件情形。查估單位以花壇鄉新中庄段385-1地號土地作為P001-00地價區段之比準地，並無違誤。

(三)依查估辦法第19條規定，於比準地地價查估時，如同一地價區段無法選取比較標的時，估價師事務所得於其他地區選取買賣實例為比準地，估計時應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進行區域因素及個別因素調整。系爭徵收案之估價基準日為109年9月1日，依查估辦法第17條第2項、第3項規定，得放寬至估價基準日前一年內即108年9月2日至109年9月1日為案例蒐集期間，查估單位選取P001-00地價區段之新中庄段667地號土地買賣實例（交易日期：108年12月15日，土地正常單價：每平方公尺5,337元）為比較標的1；選取P001-00地價區段之新三家春段1074地號土地買賣實例（交易日期：109年6月18日，土地正常單價：每平方公尺新臺幣4,374元）為比較標的2；選取P001-00地價區段之新金墩段124地號土地買賣實例（交易日期：109年5月26日，土地正常單價：每平方公尺4,837元）為比較標的3。

(四)系爭徵收案之比準地與上開比較標的進行區域因素及個別因素調整後，比較標的1價格形成因素之相近程度為較高（調整百分率絕對值加總：8.75%），試算價格為4,870元，比較標的權重為40%；比較標的2價格形成因素之相近程度為較高

(調整百分率絕對值加總：8.75%)，試算價格為3,991元，比較標的權重為40%；比較標的3價格形成因素之相近程度為較低（調整百分率絕對值加總：12.50%），試算價格為4,377元，比較標的權重為20%，推估比準地比較價格為每平方公尺4,420元。再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P001-00地價區段之比準地花壇鄉新中庄段385-1地號土地之地價為每平方公尺4,500元，均合於查估辦法第18條至第20條規定。

(五)原告所有之系爭土地，依宗地個別因素清冊記載：花壇鄉新三家春段1254-1地號形狀為方形、面積1221.07平方公尺、路角地、編定為特定農業區農牧用地（逕為分割前條件，方形、面積6563.49平方公尺、路角地、編定為特定農業區農牧用地），其中系爭土地與比準地條件比較後差異率為+13.50%，故求得系爭土地之擬評宗地市價為每平方公尺5,200元，並提交地評會110年2月26日110年第1次會議評定。查估單位擬評系爭土地宗地市價程序與查估辦法第20條規定並無違誤。

(六)系爭徵收案之徵收處分公告期間為110年11月16日起至110年12月16日止，被告於下半年度辦理徵收作業，依據土地徵收條例第30條暨地評會110年第2次地評會決議，評定市價變動幅度100.54%計算，系爭土地之原徵收單價為每平方公尺5,229元，並考量原告於徵收後提出其於110年5月14日取得特定工廠登記證，再經地評會111年第5次會議委員充分討論後，決議系爭土地之徵收補償價額修正為每平方公尺5,429元。是查估單位將擬評之宗地市價提交地評會評定後，作為計算系爭土地徵收補償市價之依據，予以原告補償，與土地徵收條例第30條及土地徵收條例施行細則第30條第1項規定，並無不合。

(七)查估辦法第17條第3項規定所謂「無適當實例」，應解釋為買賣實例對於比準地之合理價格掌握之適當性，如僅選擇比較標的評估比準地之地價，將形成合理價格掌握性不足之情

形，因此多盡可能蒐集較多比較標的，以求正常情況下形成合理價格。故本件始擴大至估價基準日前1年內（即108年9月2日至109年9月1日）蒐集適當之買賣實例。其中所選用之實例編號1彰化縣花壇鄉新中庄段667地號，交易日期為108年12月15日，成交單價為5,337元/m²，其交易日期屬估價基準日前半年至1年內之買賣實例，考量此筆交易雖已逾半年內之買賣實例，但無符合查估辦法第7條所列之特殊交易情況，且成交價格符合該地區合理價格區間內，如不予採用，反而有刻意壓低徵收價格之嫌，故最終乃將此筆交易納入進行評估。且系爭徵收案屬帶狀徵收，由北而南橫跨彰化縣花壇鄉、大村鄉、員林市，並非同一地價區段，系爭土地位於彰化縣花壇鄉，劃設為花壇鄉P001-00區段，並於系爭土地周邊地籍區段之新中庄段、新金墩段、新三家春段蒐集案例。至於原告陳述之買賣實例10所在地籍區段屬員林市圳南段、買賣實例12所在地籍區段屬員林市新員水段、買賣實例11所在地籍區段屬員林市新崙雅段，與系爭土地均不在同一鄉、鎮、市，且區位地價相距甚大，本就不屬可供選擇作為花壇鄉買賣實例之比較案例。

(八)原告就系爭土地雖於105年9月30日申請核准補辦臨時工廠登記至109年6月2日為止，而於110年5月14日核准取得特定工廠登記證，但截至徵收估價基準日109年9月1日為止，其土地使用分區及使用地類別仍屬特定農業區農牧用地，並未變更編定為特定目的事業用地，被告採用特定農業區農牧用地買賣實例作為評估依據，實屬合理且合法，並無不妥。原告所提「彰化農地廠房買賣行情清冊」並未載明資料來源，無從合理判斷其交易日期是否符合查估辦法第17條規定，且當中項次1、2、3、4、7、10、12均屬農牧用地上作為工業廠房使用，未符合農業用地容許使用項目之規定，屬查估辦法第7條第12款規定與法定用途不符之交易。其他位於○○縣○○鎮、芬園鄉、埔鹽鄉之買賣實例者，與系爭土地所在區位相距甚大且無替代性，依規定不應採用。且項次5、6、

01 8、9、11，土地使用地類別分屬丁種建築用地、乙種建築用
02 地、甲種建築用地等，雖使用地類別容許使用項目包括工業
03 設施、無公害性小型工業設施等，但土地使用地類別已與系
04 爭土地不同，自亦無法作為買賣實例比較。系爭土地使用分
05 區及使用地類別既仍屬特定農業區農牧用地，評估案例之蒐
06 集原則自應以花壇鄉內，與系爭土地相同性質之特定農業區
07 農牧用地，及相近之地籍區段新中庄段、新金墩段、新三家
08 春段，並蒐集108年9月2日至109年9月1日期間內之適當買賣
09 實例，被告並無如原告所述有刻意未蒐集有特定工廠之農牧
10 用地案例之情形。又為合理反應原告已申請且核定特定工廠
11 之條件所衍生之費用，被告已於徵收土地宗地市價估計表之
12 其他項目酌予上修+5%，修正後之總調整率為+18.50%（修正
13 前：+13.50%），宗地市價為5,400元/m²（修正前：5,200
14 元/m²），並經彰化縣地評會111年第5次會議討論決議通過，
15 故原告所述，於法均屬無據。

16 (九)依彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物自治條例第10條規
17 定，須為合法營業工廠或取得設立許可證之廠商，方得發給
18 其電力內外線設備補助費，惟原告所提之文件為特定工廠登
19 記，不符合該條例規定。原告所提2處電箱非屬上開自治條
20 例第34條規定應發給遷移費補償之合法土地改良物。

21 (十)聲明：原告之訴駁回。

22 四、本院判斷：

23 (一)前提事實：

24 原告所有之系爭土地前經被告報請內政部作成徵收處分核准
25 徵收作為系爭工程用地，並據被告以110年11月15日公告予
26 以揭示，公告期間自110年11月16日起至110年12月16日止，
27 復以110年11月15日函通知原告在案。原告不服徵收補償價
28 額提出異議，經被告查處結果以原處分駁回，原告復於111
29 年3月4日提出復議，經被告提請地評會於111年10月21日111
30 年第5次會議審議決議同意將原土地徵收補償價額修正為每
31 平方公尺5,429元，乃被告據以作成復議決定，而經訴願決

01 定予以維持等情，有內政部之徵收處分（見本院卷一第63至
02 64頁）、被告110年11月15日公告（見本院卷一第65至68
03 頁）、被告110年11月15日函（見本院卷一第69至72頁）、
04 系爭工程土地關於原告部分之地價補償費清冊（見本院卷一
05 第95頁）、原告之異議書及附件（見本院卷一第103至109
06 頁）、原處分（見本院卷一第111至114頁）、原告之復議書
07 （見本院卷一第119至124頁）、地評會111年第5次會議紀錄
08 （見本院卷一第151至152頁及第175至180頁）、被告復議決
09 定（見本院卷一第181至182頁）、訴願決定（見本院卷一第
10 197至204頁）等件在卷可稽，堪予認定。

11 (二)按土地徵收條例第1條規定：「（第1項）為規範土地徵收，
12 確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益，特制
13 定本條例。（第2項）土地徵收，依本條例之規定，本條例
14 未規定者，適用其他法律之規定。（第3項）其他法律有關
15 徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條
16 例。」第22條第1項及第2項規定：「（第1項）權利關係人
17 對於第18條第1項之公告事項有異議者，得於公告期間內向
18 該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或
19 縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形
20 以書面通知權利關係人。（第2項）權利關係人對於徵收補
21 償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以書面
22 向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或
23 縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情
24 形以書面通知權利關係人。」第30條規定：「（第1項）被
25 徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計
26 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
27 均市價補償其地價。（第2項）前項市價，由直轄市、縣
28 （市）主管機關提交地價評議委員會評定之。（第3項）各
29 直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每6
30 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
31 為調整徵收補償地價之依據。（第4項）前3項查估市價之地

01 價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機
02 關定之。」第34條第1項第3款及第2項規定：「（第1項第3
03 款）徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷
04 移費：……三、動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移
05 者。……（第2項）前項遷移費查估基準，由中央主管機關
06 定之。」土地徵收條例施行細則第30條第1項規定：「本條
07 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
08 起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。」

09 (三)次按查估辦法第1條規定：「本辦法依土地徵收條例（以下
10 簡稱本條例）第30條第4項規定訂定之。」第2條第1款規
11 定：「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市場正常交易價
12 格。」第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如
13 下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調
14 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
15 素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估
16 計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。
17 六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單
18 位市價提交地價評議委員會評定。」第6條規定：「（第1
19 項）依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並
20 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
21 或收益法調查估價表。（第2項）前項所稱收益實例，指租
22 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
23 之實例。（第3項）第1項調查得採用當事人、四鄰、不動產
24 估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管
25 理機關、司法機關或有關機關（構）之資訊。」第7條規
26 定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高
27 或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調
28 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
29 整時，應不予採用：一、急買急賣或急出租急承租。二、期
30 待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交易。四、
31 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。」第10條第1項規定：「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13條規定：「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。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。三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層

數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）該買賣實例土地權利價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。（二）該買賣實例土地權利單價＝該買賣實例土地權利價格÷該買賣實例土地持分面積。

（三）土地正常買賣單價之估計，以前目土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。（二）土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。」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項至第3項、第5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。」第20條第1項至第3項規定：「（第1項）預定徵收土地宗地市價應以第18條

01 選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條
02 件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。但都
03 市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。（第2項）前
04 項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條
05 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
06 大影響範圍內調整。（第3項）依前2項估計預定徵收土地宗
07 地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。」第21條第1項
08 第3款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為
09 計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每平方公
10 尺單價逾新臺幣1千元至10萬元者，計算至百位數，未達百
11 位數無條件進位。」核上開各規定係屬內政部分別本於土地
12 徵收條例第30條第4項之授權規定，就有關徵收土地補償市
13 價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項，核其性質係屬
14 技術性、細節性之法規命令，並無逸脫母法授權之目的及範
15 圍，辦理土地徵收地價補償之主管機關，自得予以援用。

16 (四)觀諸土地徵收條例第30條及土地徵收條例施行細則第30條之
17 規定，足見土地徵收地價補償費應由直轄市、縣（市）主管
18 機關提交地價評議委員會評定徵收當期之市價補償之。所謂
19 「徵收當期之市價」係指徵收公告期滿次日起算第15日經地
20 價評議委員會評定之當期市價。再者，依查估辦法第2條、
21 第4條、第7條、第10條第1項、第13條、第18條、第19條及
22 第20條等規定，所稱市價係指市場正常交易價格，並非謂該
23 區段範圍土地曾有交易之案例價格均屬之。而比準地則指預
24 定徵收土地範圍內之地價區段內具代表性，以作為查估地價
25 區段內各宗土地市價比較基準之宗地。以買賣實例估計土地
26 正常單價者，應調整至估價基準日即每年9月1日，案例蒐集
27 期間為當年3月2日至9月1日。但屬當年具急迫性或重大公共
28 建設推動之需者，估價基準日為3月1日，案例蒐集期間則為
29 前一年9月2日至當年3月1日，為蒐集適當實例必要，得放寬
30 至估價基準日前1年內。且查估比準地地價之估計方法係先
31 就估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內

01 選擇1至3件比較標的。其次，將比較標的價格進行個別因素
02 調整，推估比準地試算價格，考量價格形成因素之相近程
03 度，決定比準地地價。估計時應進行區域因素及個別因素調
04 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
05 素評價基準表之最大影響範圍內調整。而參酌內政部令頒
06 「影響地價區域因素評價基準表」及「影響地價個別因素評
07 價基準表」所列各項評價基準，評估農業用地之地價，除應
08 考量土地使用管制分區、交通運輸、自然條件、土地改良等
09 區域影響因素外，尚須就宗地條件（包括面積、寬度、深
10 度、形狀、臨街情形、地勢等項目）、道路條件（包括道路
11 種類、面前道路寬度）等個別因素一併斟酌。

12 (五)徵收土地宗地單位市價之評定係就各項影響土地價值之區域
13 因素及個別因素為評斷，以決定宗地之單位價額，不論係蒐
14 集與建立宗地之基本資料，或劃分地價區段，或評價各種影
15 響地價之各項區域及個別因素，或具體估定地價，均屬專業
16 知識判斷之領域，各直轄市及縣（市）政府既已依平均地權
17 條例第4條、土地法第155條第1項、地價及標準地價評議委
18 員會組織及運作辦法（原名稱：地價及標準地價評議委員會
19 組織規程）等法規，設置超然中立之地價及標準地價評議委
20 員會作為審核評定地價之機制，且參照上開辦法第4條規
21 定，可見該地價及標準地價評議委員會係遴聘議員代表、地
22 方公正人士、地政專家學者、不動產估價師、法律、工程、
23 都市計畫專家學者、地政主管人員、財政或稅捐主管人員、
24 工務或都市計畫主管人員、建設或農業主管人員等所組成，
25 足認具體宗地之地價形成係由不同屬性之專業代表，綜合各
26 方見解，獨立於機關首長之外共同作成之決定，行政法院雖
27 對於該決定無涉專業判斷事項，仍應依職權審查其程序踐行
28 及事實認定有無違法瑕疵，但不得替代該法定機制自為決定
29 被徵收土地之市價。

30 (六)原告雖以上開情詞，憑以主張被告核發徵收補償費尚有不足，
31 應再作成適法之徵收補償處分云云。惟：

- 01 1.按影響土地徵收補償市價之區域因素包括土地使用管制、
02 交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、
03 環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其
04 他影響因素等項，故劃分地價區段自須考量上開因素，於
05 地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地
06 劃為同一地價區段，此稽之前引查估辦法第9條及第10條
07 第1項規定可明。
- 08 2.查系爭徵收案係徵收橫跨○○縣○○鄉、大村鄉、○○市
09 ○○○區域之帶狀土地供作新闢道路用地，故查估單位基
10 於上開因素將全部被徵土地依其坐落所在區域不同，劃設
11 數個地價區段，因系爭土地位於○○縣○○鄉，乃劃設為
12 花壇鄉P001-00區段，此地價區段各筆土地係位於彰化東
13 外環道路以南、油車巷以北、東西界限分別為彰員路一段
14 以西約200公尺與台一線以東約200公尺處，土地使用地類
15 別為特定農業區農牧用地，屬於都市計畫區域以外之農牧
16 用地，屬於有農路、灌溉、排水等施設之改良農地，區段
17 外1,300公尺有三春村聚落、及消費市場(美廉社-花壇彰
18 員店1,200公尺)、接近運銷中心程度(員林市果菜市場6,
19 600公尺)、區段內道路規劃及闢建程度稍優、電力資
20 源、產業用水及設施等公共建設均完善、墓地特殊設備在
21 區段外等情，已經查估單位實地勘查明確，填寫地價區段
22 勘查表，並依地籍圖劃設地價區段圖，製作地價區段圖套
23 繪地籍圖存卷可稽（見本院卷一第213至215頁）。經核
24 查估單位係考量上述之影響地價因素及系爭土地條件情形，
25 而將地價相近、地段相連、情況相同或相近之被徵收土地
26 （包括系爭土地）劃入花壇鄉P001-00區段範圍，其踐行
27 之作業程序，符合查估辦法第9條至第11條等規定，於法
28 並無違誤。
- 29 3.查系爭土地係經內政部於110年11月3日核准徵收，而由被
30 告公告自110年11月16日起至110年12月16日期間屆滿，有
31 卷附前引內政部徵收處分及被告110年11月15日公告可

01 按。依據查估辦法第17條規定，其估價基準日為109年9月
02 1日，案例蒐集期間以當年3月2日至9月1日為原則，如因
03 該期間內無適當實例，得放寬至估價基準日前1年內，其1
04 年之買賣案例蒐集期間係自108年9月2日至109年9月1日。
05 故被告為求蒐集齊全之適當實例作為比較標的，適用上開
06 查估辦法規定，放□案例蒐集期間至前1年期間，自為法
07 所許。

08 4.原告雖主張：查估單位在109年3月2日至109年9月1日間已
09 蒐集30筆之買賣實例，未見正當理由，而依查估辦法第17
10 條第3項擴大案例蒐集期間即屬違法，故估價調查表實例
11 編號1之交易日期在108年12月15日，已超出109年3月2日
12 至109年9月1日期間不得採用，編號10（項次46）、12
13 （項次53）及11（項次57）買賣實例之交易日期分別為10
14 9年7月7日、109年8月7日、109年4月7日，均在本件案例
15 蒐集期間內，各該交易實例之單價每平方公尺分別為5,29
16 3元、8,943元、5,673元，均對原告有利，且屬適當實
17 例，何故未為選擇。故被告將蒐集案例期間放寬至估價基
18 準日前1年內，採用而選擇買賣實例1、2及3等單價較低之
19 土地，違反查估辦法第17條第2項、第3項之規定等語。
20 惟：

21 (1)依查估辦法第4條、第6條、第13條第1款及第17條等規
22 定，地價之查估與評定所參酌之買賣實例，須非屬特殊
23 情形，且與比準地所具條件相類似，其情況可以有效掌
24 握及量化調整，並發生在估價基準日前之法定期間內
25 者，始具法定適格，非謂在蒐集買賣案例期間內發生之
26 任何交易實例均可採用。

27 (2)查本件系爭徵收案被徵收土地因跨越○○縣○○鄉、大
28 村鄉、○○市○○區域，故買賣實例雖發生於蒐集期
29 間內，但因土地坐落不同鄉市內，其影響地價之區域因
30 素明顯不一，自不能嚴別彼此間是否類似相近，且宗地
31 價格形成之個別因素各異，亦不能無視其異同，一概以

所蒐集買賣案例在109年3月2日至109年9月1日期間者，
即認為適當作為本件比準地之價格推估。

(3)經核原告前揭所舉編號10（項次46）、12（項次53）及
11（項次57）之買賣實例，其交易日期雖均發生於000
年0月0日至109年9月1日期間內，但其中編號10（項次4
6）之土地坐落○○縣○○市○○段596-1地號、編號12
（項次53）土地坐落○○縣○○市○○○段783、797、
798、799地號、編號11（項次57）坐落彰化縣員林市新
崙雅段1395地號，而系爭土地坐落○○縣○○鄉○○○
○段1254-1地號土地，因彰化縣員林市與花壇鄉之繁榮
程度明顯懸殊，影響地價之區域因素顯著不同，自不能
捨棄其他發生在○○縣○○鄉內之比較適當買賣實例不
採，而選擇發生於彰化縣員林市之買賣實例作為系爭土
地之比較標的。故本件查估單位蒐集上開編號10（項次
46）、12（項次53）及11（項次57）之買賣實例，係考
量本件系爭徵收案被徵收土地有坐落彰化縣員林市內
者，故亦必須就該區域內蒐集買賣實例以供作比較標
的，但各該買賣實例作為被徵收土地坐落○○縣○○鄉
內者之比較標的，自非適當。

(4)查系爭土地因係位於○○縣○○鄉內之非都市土地特定
農業區農牧用地，故查估單位蒐集其周邊地籍區段之新
中庄段、新金墩段、新三家春段之買賣案例即坐落花壇
鄉新中庄段667地號土地（下稱比較標的1）、同鄉新三
家春段1074地號土地（下稱比較標的2）、同鄉新金墩
段124地號土地（下稱比較標的3）等3筆土地買賣實例
作為比較標的，其中比較標的1（案例項次4）買賣實例
之交易日期為108年12月15日，買賣單價為每平方公尺
5,337元；比較標的2（案例項次17）買賣實例之交易日
期為109年6月18日，買賣單價為每平方公尺4,374元；
比較標的3（案例項次10）買賣實例之交易日期為109年
5月26日，買賣單價為每平方公尺4,837元，有卷附買賣

01 案例蒐集一覽表（見本院卷一第228頁、第229頁）。再
02 者，比較標的1價格形成因素之相近程度為較高（調整
03 百分率絕對值加總：8.75%），試算價格為4,870元，比
04 較標的權重為40%；比較標的2價格形成因素之相近程度
05 為較高（調整百分率絕對值加總：8.75%），試算價格
06 為3,991元，比較標的權重為40%；比較標的3價格形成
07 因素之相近程度為較低（調整百分率絕對值加總：12.5
08 0%），試算價格為4,377元，比較標的權重為20%，推估
09 比準地比較價格為每平方公尺4,420元，據以決定○○
10 縣○○鄉P001-00地價區段之比準地之地價為每平方公
11 尺4,500元，原提案經被告所設地評會110年第1次及第2
12 次會議審議決議通過，嗣因原告循序提出異議及復議，
13 而經被告所設地評會111年第5次會議審議決議本案考量
14 原告在徵收後已於110年5月14日取得特定工廠登記證，
15 同意將原土地徵收補償價額由5,229元/平方公尺修正為
16 5,429元/平方公尺等情，有卷附宗地個別因素清冊、買
17 賣實例調查估價表、影響地價區域因素分析明細表、農
18 業用地影響地價區域因素評價基準明細表、比較法調查
19 估價表、徵收土地宗地市價估計表、買賣實例相對位置
20 圖、買賣實例位置圖及現況照片、比準地現況照片、地
21 評會110年第1次及第2次會議紀錄、地評會111年第5次
22 會議等件可憑（分見本院卷一第323頁、第235至297
23 頁、第299頁、第301至311頁、第313頁、第217至219
24 頁、第315頁、第223至225頁、第221頁、第348至361
25 頁、第365至376頁、第175至180頁）。

26 (5)經核本件系爭土地之徵收補償費估價基準日為109年9月
27 1日，為蒐集其買賣案例蒐集期間係自108年9月2日至10
28 9年9月1日，並非法所不許，已詳如前述，因坐落彰化
29 縣員林市及大村鄉之買賣實例，與系爭土地非屬相同
30 鄉、鎮、市，且區位地價差距甚大，明顯不適合作為○
31 ○縣○○鄉P001-00地價區段之比較標的。而如買賣案

例蒐集一覽表項次1至19所列之鄰近○○縣○○鄉P001-00地價區段等買賣實例，除項次4、10及17作為上開比較標的1至3外，其餘項次1、項次2、項次3、項次6、項次7、項次15及項次16等案例為持分移轉，考量持分移轉影響價格因素眾多，故不採用；項次5之買賣實例與項次4位置相鄰且土地條件相當，因項次4已選為買賣實例1，自毋須重複選用；項次11因基於與鄰地合併使用目的而買入，無從有效掌握及量化調整該影響交易價格之情況，故不予採用；項次12、14之土地與系爭土地之個別條件差異較大，其替代性不如上開比較標的1至3，故不採用；項次13及18之買賣雙方屬於特殊關係間之交易，故不予採用等情，已據查估單位詳敘事由，列載分析情形，有前揭買賣案例蒐集一覽表及買賣實例調查估價表在卷可稽，堪認信實可採。顯見各該買賣實例或因條件與系爭土地甚為懸殊，或因交易情形特殊具特殊性，非屬正常交易實例，彼此不具替代性，尚難參採為比較標的，以作為評定系爭土地市價之準據。是以，原告上開主張乙節，於法未洽，不能採取。

5.原告雖復主張被告所設地評會審議原告復議案件以系爭土地上工廠已於110年5月14日取得特定工廠登記證，並著手申請變更系爭土地地類別為特定目的事業用地為事由，調整原核定系爭土地補償價額為每平方公尺5,429元，可見此事由足以影響系爭土地價值之因素，被告選擇比較標的並無此相同或相類似條件之買賣實例，其調整價差仍有未足等語。然：

(1)依前引土地徵收條例第30條第1項及其施行細則第30條第1項暨查估辦法第17條第1項規定意旨，足見估定被徵收土地應以估價基準日存在之狀態與條件估定財產價值，據以核發徵收補償價額，並不受其後始發生之情況影響。

01 (2)查系爭土地之估價基準日為109年9月1日，依當時其上
02 工廠原取得之臨時工廠登記有效期間至109年6月2日期
03 限屆至，已失其效力，而該工廠則在估價基準日之後，
04 始於110年5月14日取得特定工廠登記證，並於110年8月
05 11日就系爭土地向被告申請變更使用地類別為特定目的
06 事業用地，而經被告於110年12月27日函命補正等情，
07 有卷附臨時工廠登記查詢資料、被告110年5月4日府綠
08 工字第0000000000號函及110年12月27日府綠工字第000
09 0000000號函可稽（見本院卷一第23頁、第105頁及第10
10 7頁）。可見系爭土地於109年9月1日估價基準日當時存
11 在之狀態及條件，仍屬特定農業區農牧用地，其供設置
12 工廠之工業設施項目使用，明顯與非都市土地使用管制
13 規則第6條附表一關於農牧用地容許使用項目及其許可
14 使用細目之規定相牴觸，該工廠殊難認係屬合法使用系
15 爭土地之合法營業工廠無訛。

16 (3)是故，坐落系爭土地上之工廠取得特定工廠登記證既發
17 生在估價基準日之後，且系爭土地仍未變更其使用類別
18 特定目的事業用地，則查估單位考量系爭土地現狀僅申
19 請特定工廠登記證要件，後續能不能變更或多長時間變
20 更，皆屬原告後續必須負擔成本，始能變更其使用地類
21 別為類似丁種建築用地，為反應原告已提出申請，後續
22 必須支出行政作業費用，乃參酌當地丁種建築用地之行
23 情約每平方公尺17,000~18,000元，建議調整價差200元
24 ，總價約24萬元，而經被告地評會審議後予以採納，決
25 議系爭土地徵收補償價額由原來每平方公尺5,229元，
26 修正為5,429元，核係對原告特別給予之優惠措施，並
27 非屬估計系爭土地正常單價應考量之條件。故原告以此
28 事由執為指摘被告查估單位選擇買賣實例與系爭土地之
29 條件未類似，核給上開徵收補償價額仍欠完足云云，於
30 法自非有據。

01 6.關於原告提出估價單影本3紙及收據影本1紙，憑以主張被
02 告未補償其遷移系爭土地上工廠電箱設備費用計720,970
03 元，違反土地徵收條例第34條第1項第3款規定乙節：

04 (1)依前引土地徵收條例第34條第1項第3款及內政部依據同
05 條第2項授權訂定之土地徵收遷移費查估基準第7點「依
06 本條例第34條第3款規定遷移動力機具、生產原料或經
07 營設備等所需之拆卸、搬運及安裝費用，各直轄市或縣
08 (市)政府所訂查估之依據不得高於附表二規定之基
09 準。」之規定，固可知徵收土地或土地改良物時，有動
10 力機具、生產原料或經營設備等必須遷移之情形，主管
11 機關應發給拆卸、搬運及安裝所需之遷移費。而上開土
12 地徵收遷移費查估基準規定，乃中央主管機關訂定全國
13 一致性之計算遷移費用上限基準，仍容許各該地方政府
14 自行因地制宜訂定自治法規作為查估之依據。

15 (2)再者，主管機關必須依土地徵收條例第34條第1項第3款
16 規定核發遷移補償費之義務基礎，在於原定著、裝設或
17 放置於被徵收標的之動力機具、生產原料或經營設備，
18 本具有合法使用徵收標的之權源，被徵收人因配合徵收
19 目的而遷移，受有特別犧牲，故應予補償其合法損害。
20 準此，若其使用徵收標的原屬違反管制規定，其拆遷本
21 係履行原負有之法定義務，並非因徵收需要而受有特別
22 犧牲，於法律上即欠缺請求主管機關核給遷移補償費之
23 正當性。是以，彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補
24 償自治條例第10條第1項規定：「合法營業之工廠或取
25 得設立許可證之廠商，其電力外線設備補助費，依下列
26 規定發給：……」核無牴觸土地徵收條例第34條第1項
27 第3款規定意旨，亦無逾越土地徵收遷移費查估基準第7
28 點規定之上限標準，自得予以援用。

29 (3)本件原告主張其因遷移系爭土地上工廠電箱設備費用計
30 720,970元乙節，雖提出估價單影本3紙及收據影本1紙
31 為憑證。然稽之前揭臨時工廠登記查詢資料及被告110

01 年5月4日府綠工字第0000000000號函（見本院卷一第23
02 頁及第105頁），可見該工廠無論申請臨時工廠登記證
03 或特定工廠登記均由阡源有限公司具名為之；而依原告
04 提出之估價單影本3紙及收據影本1紙所載「台照」名義
05 人均為阡源有限公司（見本院卷二第225至231頁），原
06 告並非各該憑證之歸屬人，當認系爭土地上工廠係阡源
07 有限公司所設置，因該工廠營業需求而設置之電箱設備
08 係由阡源有限公司委請他人遷移，並支出相關拆卸、搬
09 運及安裝所需費用，始與事證情況相符。則原告執上開
10 單據憑以主張其遷移系爭土地上工廠電箱設備支出各該
11 單據所載金額之遷移費用云云，自非可採。

12 (4)又查系爭土地之使用分區及地類別，迄系爭徵收案109
13 年9月1日估價基準日止，仍為特定農業區農牧用地，原
14 告卻提供設置工廠作為工業設施項目使用，明顯違反非
15 都市土地使用管制規則第6條附表一關於農牧用地容許
16 使用項目及其許可使用細目之規定，已詳如前述，原告
17 本負有遷移工廠及附屬設備，使系爭土地回復符合法令
18 管制用途之法定義務，其遷移工廠附屬電箱設備，並不
19 能認為係因系爭土地被徵收而遷移合法經營工廠之經營
20 設備，而受有特別犧牲，自不具備土地徵收條例第34條
21 第1項第3款規定應發核遷移補償費之要件。再者，該工
22 廠至查估基準日仍未取得設立許可證（取得日期為110
23 年5月14日），亦與前引彰化縣辦理公共工程拆遷建築
24 改良物補償自治條例第10條第1項之前提要件有間，則
25 被告就原告此部分請求項目未發給遷移補助(償)費，自
26 屬適法有據。原告上開主張，於法尚有未洽，無從憑
27 採。

28 (七)是故，本件被告就系爭土地按其劃分地價區段，擇取比準
29 地，並蒐集發生在估價基準日前之1年期間內之買賣實例作
30 為比較標的，依據影響農業用地區域因素評價基準明細表及
31 影響農業用地個別因素評價基準明細表所列各項影響地價因

素調整估計，並送交地評會議決通過，而作成徵收補償處分，並依地評會之復議決定調整土地徵收補償價額為每平方公尺為5,429元，並駁回原告其餘之異議及復議，核無原告所指違背法令之情事。

五、綜上所述，原告上開主張各節，均非可採。本件被告就原告不服系爭土地徵收補償價額提起之異議申請案件，作成原處分後，再經復議結果調升系爭土地之徵收補償價額為每平方公尺為5,429元，其理由於法固欠允洽，但並無損害原告權益之情形，訴願決定予以維持，亦無不合，原告訴請判決如聲明所示，為無理由，應予駁回。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘陳述及舉證，經核均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、結論：原告之訴無理由，爰判決如主文所示。

中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

審判長法官 蔡 紹 良

法官 林 學 晴

法官 陳 怡 君

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
(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. 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者。
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(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

02 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日
03 書記官 杜 秀 君