臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
112年度訴字第295號
民國113年4月11日辯論終結

原　　告　賴吳英鳳
　　賴明宗
　　賴明輝
　　賴怡錚
　　賴冠諺
共　　同
訴訟代理人　蔡奉典　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
　　楊仁佑

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9月21日台內法字第1120401546號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

□原告之訴駁回。

□訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

□爭訟概要：

緣被告為辦理「東彰道路北段新闢工程」（下稱系爭工程），申請徵收彰化縣花壇鄉新中庄段232地號等163筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以民國110年11月3日台內地字第

0000000000號函（下稱核准徵收函）核准徵收（下稱系爭徵收案），被告據以110年11月15日府地權字第0000000000號公告徵收補償（下稱徵收補償公告），公告期間自110年11月16日起至110年12月16日止，並以同日府地權字第00000000000號函（下稱通知函）通知土地所有權人領取徵收補償費。訴外人賴庭桐（已歿，下稱賴君）所有彰化縣員林市（下同）新西東段505-1地號土地（下稱系爭土地）位於上開徵收範圍內，賴君不服系爭土地徵收價額，於110年11月29日提出異議，經被告以111年1月4日府地權字第0000000000號函、111年2月7日府地權字第0000000000號函（下合稱查處結果）函復賴君，維持系爭土地補償市價為每平方公尺新臺幣（下同）8,557元。賴君不服上開查處結果，於111年2月22日提出復議（賴君提出異議書，應為復議之意），被告乃依土地徵收條例（下稱徵收條例）第22條第3項規定，提請彰化縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）復議。地評會於111年5月18日召開111年第2次會議，決議：「依擬處意見通過。」並經被告以111年5月31日府地權字第0000000000號函（下稱前復議結果）通知賴君前復議結果。賴君不服，提起訴願，案經內政部審認被告就案例蒐集期間之買賣實例未依據土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第6條第1項後段規定「逐筆」、「全部」確實填寫買賣實例調查估價表，其查估程序難謂適法，爰以111年8月30日台內訴字第0000000000號訴願決定（下稱內政部111年8月30日訴願決定）撤銷前復議結果，於3個月內由被告另為適法之處分。被告嗣依上開訴願決定意旨，逐筆填寫買賣實例調查估價表，再提請地評會復議。地評會遂於111年10月21日召開111年第5次會議，復議決議維持原補償價格（下稱復議結果），並經被告以111年10月27日府地權字第0000000000號函（下稱原處分）通知賴君復議結果。賴君仍不服，再提起訴願，嗣於訴願期間死亡，原告等為賴君之繼承人，聲明承受訴願，後訴願決定駁回，原告等遂提起本件行政訴訟。

□原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.本件採為比較標的均為不臨街之裡地，與系爭土地為面臨12公尺浮圳路之臨街地之替代性與同質性，截然不同，又即便其買賣實例有價格明顯偏高或偏低的情形，且有查估辦法第7條及第8條規定的特殊情況，仍應先就實例作價格調整、修正（本件未修正，逕排除適用），將之記載於買賣實例調查估價表，以估計實例的土地正常單價。再者，系爭土地之公告現值每平方公尺7,000元，遠高於比較標的公告現值每平方公尺3,700元，將近1倍，雖然土地徵收補償市價的查估與公告土地現值的查估依據及方法均有不同，但從公告現值的數額高於將近1倍，可見系爭土地的經濟價值已因面臨浮圳路而增加，又參照中央法規標準法第18條從新從優原則之補償。諸如上述，如查估單位未就案例蒐集期間的全部買賣實例依規定填載買賣實例調查估價表及特殊情況，而僅就採為比較標的之買賣實例填寫，則地評會對於案例蒐集期間的買賣實例，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，作成評定結果決議補償價格，即有基於錯誤或不完整事實為判斷的瑕疵。準此，被告未就比較標的以外的其他買賣實例填載買賣實例調查估價表及特殊情況，其查估程序即有瑕疵，並有應查未查，自屬違法。異議提出新西東段493-4地號土地（即項次44）於108年9月交易單價每坪74,998元成交市價案例，惟被告排除適用，該土地分別於107年5月與107年7月交易，其交易單價分別為每坪52,000元與54,939元，被告未蒐集買賣實例，竟以排除適用規避未蒐集買賣實例之責任，置人民權利於不顧，應查未查，自屬違法。

2.本件被告於準備程序所述不採用項次44為比較標的之理由與事實不符，對於選取比較標的之標準不一，選取之理由前後矛盾，流於恣意，已違反查估辦法第7條之規定；項次44土地與系爭土地差異甚小，並無無法選取或不宜選取

為比較標的之情形，被告僅空言此兩筆土地差異較大，被告所謂「差異較大」所指為何，未見被告具體說明，故被告不採用項次44土地為比較標的有違查估辦法第19條之規定；被告捨同一地價區段內之項次44土地不採，卻採不同地價區段，與系爭土地距離甚遠之項次53及項次63為比較標的，顯有違前開查估辦法第19條第1項之規定。又被告不採用項次45、61為比較標的之理由亦非合法。徵收基準日半年內之項次45及項次61之買賣實例可作為比較標的，不應恣意放寬至基準日前1年，縱使認為應放寬至基準日前一年，亦應採用同一價位區段內之項次44買賣實例作為比較標的，始符合法令之規定，故原處分及訴願決定已有違法。

3.依經驗法則與社會一般通念，本件徵收單價每平方公尺為8,557元，能否在同一地段買回性質相同及面積之土地，顯然無法使被徵收土地所有權人有在浮圳路同一地段買回性質相同及面積之土地的可能性，這有違徵收條例第30條第1項規定應按徵收當期的市價補償其地價的立法意旨。

4.被告作成復議結果，不應違背被告111年3月3日府地權字第0000000000號函（下稱111年3月3日函）所表示的法律見解。然比對復議結果及前復議結果，被告就系爭土地徵收補償的金額全然一致，未重新辦理系爭土地徵收補償應有的市價查估，顯然置111年3月3日函的法律意見於不顧。本件前復議結果經內政部111年8月30日訴願決定撤銷，要求其重為處分，就事證、徵收程序言，被告雖事後逐筆填寫買賣實例調查估價表，核與核准徵收函核准徵收有別，仍作成相同的處分，自屬違法。

㈡聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告對於原告被繼承人賴君110年11月29日就徵收補償價額異議之申請，應作成按土地每平方公尺21,935元之價格補償決定。

□被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.本件補償地價係由被告委託華信不動產估價師聯合事務所（下稱查估單位），依查估辦法規定辦理，本件就徵收補償價格之形成及適當性，說明如下：

⑴地價區段之劃設：查估單位依查估辦法第10條第1項規定之因素，以新西東段490地號以南、新西東段526地號以北、浮圳路一段219巷以西、西界以浮圳巷以東約50公尺處為界之特定農業區農牧用地，劃為P004-01地價區段，此區段為都市計畫外之農牧用地，有修築農路、灌溉、排水等農地改良，區段外有聚落西東里210公尺、接近運銷中心程度（員林市果菜市場3,200公尺）及消費市場（彰聯超市-員林店850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，系爭土地雖與鄰地皆為特定農業區農牧用地，考量上開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P004-01地價區段，並無違誤。

⑵選取比準地：查估單位於P004-01地價區段內選取系爭土地作為比準地，系爭土地於地價查估時期為特定農業區農牧用地，且形狀方形、單面臨街、地勢平坦、附近有市場及車站等條件情形，故以系爭土地作為P004-01地價區段之比準地，並無違誤。

⑶決定比準地地價：本件估價基準日為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1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P006-01地價區段新員水段783、797、798、799地號土地買賣實例（交易日期109年8月7日，土地正常單價為每平方公尺8,943元）為比較標的1；選取P102-00地價區段之豐年段662地號土地買賣實例（交易日期108年9月4日，土地正常單價為每平方公

尺9,274元）為比較標的2。本件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為12.25%），試算價格為7,847元，比較標的1權重為60%；比較標的2價格形成因素之相近程度為較低（調整百分率絕對值加總為16.25%），試算價格為8,694元，比較標的2權重為40%，推估比準地比較價格為每平方公尺8,186元，再依查估辦法第21條第3款規定進位，決定P004-01地價區段之比準地地價為每平方公尺8,200元，亦合於查估辦法第18條至第20條等規定。

⑷估計宗地市價提交地評會評定：系爭土地依宗地個別因素清冊（宗地流水號0140）所載土地形狀為方形、面積1,275.13平方公尺、單面臨街、編定為特定農業區農牧用地，系爭土地作為比準地與其逕為分割前條件（逕為分割前條件：方形、面積4,560.16平方公尺、單面臨街、編定為特定農業區農牧用地）比較後差異率為3.25%，並依查估辦法第21條第3項規定求得系爭土地擬評宗地市價皆為每平方公尺8,500元，並提交110年2月26日地評會110年第1次會議（第五案）評定，查估單位擬評系爭土地宗地市價程序與行為時查估辦法第20條規定並無違誤。又本件徵收補償公告期間為110年11月16日起至110年12月16日止，係於下半年度辦理徵收作業，依據徵收條例第30條暨110年6月17日110年第2次地評會決議（第一案）評定市價變動幅度100.66%計算，系爭土地徵收單價為每平方公尺8,557元，亦符規定。是查估單位將上開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補償，與徵收條例第30條及同條例施行細則（下稱施行細則）第30條第1項應按徵收當期之市價補償其地價之規定，並無不合。

2.原告提出之項次44成交日期為108年9月12日，成交單價為22,687元/㎡，經查詢歷次移轉紀錄，分別於107年7月6

日，成交單價為16,619元/㎡；107年5月8日，成交單價為15,730元/㎡均有移轉，107年5月8日至107年7月6日僅相距2個月，漲幅高達5.65％；107年7月6日至108年9月12日僅相距14個月，漲幅高達36.51％，其農牧用地地價變動幅度亦遠超過○○市○○區平均地價指數變動幅度（半年內平均漲幅0.45％）顯不合理，因無法有效掌握及量化調整，故予以排除適用。另依內政部不動產交易實價查詢服務網就特定農業區農牧用地-員林市買賣實例製成蒐集案例一覽表（共計33筆土地）之價格分佈落點圖及統計表可知，系爭土地近鄰地區之合理農牧用地價格行情約落在3,000~10,000元/㎡。項次44該筆成交單價已與當地農牧用地之地價顯不合理。綜上所述，依據查估辦法第7條規定，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。且其中項次44僅108年9月12日交易位於前述規定之案例蒐集期間，另外2次交易日期107年7月6日、107年5月8日均不符合前述案例蒐集期間之規定。

3.比較標的1面臨12公尺之員水路一段，兩旁住家林立且有小規模零售商業，近員林市區生活機能方便；比較標的2面臨20公尺之員林大道二段，所在之區位近員林農工旁鄰都市計畫內住宅區，近員林市區未來極具發展。整體來說該2筆買賣實例所在之區域及個別條件均優於原告土地所在之浮圳路一段，因此並無低估之情事。

4.徵收條例立法目的在於為規範土地徵收，確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益。而徵收條例第30條第1項規定被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。又依查估辦法第6條規定，調查實例以蒐集市場買賣實例為主。基於上述市價之說明，可合理解釋為市場正常交易價格。因此系爭土地估價基準日為109年9月1日，案例蒐集期間以109年3月2日至109年9月1日為原則，得放寬至估價基準日前1年內即108年9月2日。而案例蒐集資料來源於內政部不動產交易實價查詢服務網，並依查估辦法

第7條，排除交易價格屬無法有效掌握及量化調整之買賣實例，依此原則本次徵收價格均符合上開市價之相關規定。被告係依規定於期間內蒐集案例辦理查估作業，並將周邊地區所有蒐集之案例製作買賣實例調查估價表及買賣實例蒐集一覽表一併送交地評會，充分說明、查核本次徵收補償市價形成之原因，因此地評會委員係於充分了解該地區市價行情之下所作之評定結果，故徵收補償市價均係依相關作業規定辦理，並無原告所稱之故意排除或規避買賣實例。本案擴大範圍蒐集估價基準日前一年內（108年9月2日至109年9月1日）農業區買賣實例共計63筆，選用13筆比較實例，不採用實例50筆，並針對各筆買賣實例採用或不採用原因或理由加以說明，經重新檢視並逐筆查填買賣實例調查估價表，並提交111年10月21日地評會111年第5次會議決議通過，故本件徵收補償市價作業均按其相關規定辦理。

5.又現今公告現值目的主要用於課徵土地增值稅之用，自101年起徵收改採市價徵收，而市價之評定應依勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異調整而得，非原告所稱以公告現值來評比可否採用比較標的之依據。

㈡聲明：

原告之訴駁回。

□爭點：

被告為確定其補償價額所進行之查估程序是否合法，原處分是否適法？

□本院之判斷：

㈠前提事實：

如爭訟概要欄所示之事實，除上列爭點外，為兩造所不爭執，並有核准徵收函（見本院卷1第237-238頁）、徵收補償公告（見本院卷1第243-246頁）、通知函及送達證書（見本院卷1第247-251頁）、立法委員陳素月彰化縣議員張欣倩聯合服務處110年11月25日月倩聯服字第65386號函及賴君異議

書（被告收文日：110年11月29日）（見本院卷1第298-299頁）、查處結果（見本院卷1第310-317頁）、原告111年2月22日異議書（被告收文日：111年2月25日）（見本院卷1第318-320頁）、地評會111年5月18日111年第2次會議會議紀錄及簽到表（見本院卷1第324-349頁、本院卷2第42-48頁）、內政部111年8月30日訴願決定（見本院卷1第352-359頁）、地評會111年10月21日111年第5次會議會議紀錄及簽到表（見本院卷1第360-389頁、本院卷2第49-55頁）、原處分（見本院卷1第133-134頁）、賴君111年11月22日訴願書（見訴願卷1第228-235頁）、原告112年5月2日訴願聲明承受訴願狀（見訴願卷1第117-124頁）、訴願決定（見本院卷1第163-176頁）附卷可稽，應堪認定。

㈡本件應適用之法令：

1.（110年1月27日修正公布）平均地權條例第4條規定：「本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。」

2.徵收條例：

⑴第18條規定：「（第1項）直轄市或縣（市）主管機關於接到中央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。（第2項）前項公告之期間為30日。」

⑵第22條規定：「（第1項）權利關係人對於第18條第1項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。（第2項）權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。（第3項）

權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。（第4項）直轄市或縣（市）主管機關依第20條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依前3項規定提出異議或提起行政救濟而停止。（第5項）徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起3個月內發給之。」

⑶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。」

3.施行細則第30條第1項規定：「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。」

4.查估辦法：

⑴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。」

⑵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。」

⑶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。」

⑷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。」

⑸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。」

⑹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。」

⑺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。」

⑻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。」

⑼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。」

⑽第14條規定：「以收益實例查估比準地收益價格之方法，依不動產估價技術規則第3章第2節規定辦理。」

⑾第15條規定：「買賣或收益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第3章第3節規定辦理。」

⑿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。」

⒀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。」

⒁第19條規定：「（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4項）以收益法估計之比準地收益價格，與第1項估計之比較價格，

經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。（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。」

⑮第20條規定：「（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。（第4項）第1項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。（第5項）前項宗地個別因素資料之行政條件，依下列方式填寫：一、非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。二、都市計畫範圍內非屬前款公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定填寫；確無法追溯變更前之使用管制條件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。」

⑯第21條規定：「（第1項）比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：一、每平方公尺單價在新臺幣1百元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。二、每平方公尺單價逾新臺幣1百元至1千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。三、每平方公尺單價逾新臺幣1千元至10萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。四、每平方公尺單價逾新臺幣10萬元者，計算至千位

數，未達千位數無條件進位。（第2項）依第27條土地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數。」

⑰第27條規定：「（第1項）直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分2期蒐集去年9月2日至當年3月1日（現期）買賣實例、去年3月2日至去年9月1日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數25至百分位數75間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。（第2項）前項市價變動幅度計算之作業分區，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，並得將地價變動情形相近之鄉（鎮、市、區）合併計算；鄉（鎮、市、區）內地價變動差異大之地區，得予分開計算。」

⑱第30條規定：「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。」

5.（104年1月15日修正）地價及標準地價評議委員會組織規程：

⑴第3條第1款、第5款、第6款規定：「本會任務為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。……五、土地徵收補償市價及市價變動幅度。六、依法復議之徵收補償價額。」

⑵第4條規定：「（第1項）本會置委員15人或16人，其中1人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣（市）長或副縣（市）長兼任；1人為副主任委員，由直轄市政府或縣（市）政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市或縣（市）政府就下列人員遴聘之：一、議員代表1人。二、地方公正人士1人。三、地政專家學者2人。四、不動產估價師2人或3人。五、法律、工程、都

市計畫專家學者各1人。六、地政主管人員1人。七、財政或稅捐主管人員1人。八、工務或都市計畫主管人員1人。九、建設或農業主管人員1人。（第2項）本會委員任期3年，期滿得續聘之。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退。（第3項）第1項委員出缺時，直轄市或縣（市）政府應予補聘，其任期以至原委員任期屆滿之日為止。（第4項）直轄市、縣（市）議會未推派議員代表者，直轄市、縣（市）政府應另遴聘地政專家學者或不動產估價師擔任委員。但澎湖縣政府、福建省金門縣政府及連江縣政府得不另聘之，不受第1項總人數之限制。」

㈢按依徵收條例第30條及施行細則第30條第1項規定可知，被徵收土地應按徵收當期之市價補償其地價；該當期市價之查估、評定，應遵循徵收條例第30條第4項授權內政部訂定之查估辦法所示程序、方法，由地評會具體評定之。再依平均地權條例第4條及土地法第155條第1項規定授權訂定之地評會組織規程第3條第1款、第5款、第6款規定，「地價區段之劃分及各區段之地價」、「土地徵收補償市價及市價變動幅度」及「依法復議之徵收補償價額」之評議，為地評會之任務；又依同規程第4條規定，地評會之成員，包括議員代表、地方公正人士、地政專家學者、不動產估價師、法律、工程、都市計畫專家學者及地政、財政、工務或都市計畫、建設及農林機關主管等。足見，地評會為合議制組織，其所作成地價或土地徵收補償市價之評議，乃經由不同屬性之代表，各自依其專業之不同觀點，依照一定之法律程序，獨立行使職權，共同作成之決定，應認享有判斷餘地。而在判斷餘地範圍內，行政法院對於地評會就土地徵收補償市價之評定，固應予尊重，採取較低之審查密度，然非不予審查，如地評會之判斷有恣意濫用或其他違法情事時，仍得予撤銷或變更之，其情形包括：1.是否基於錯誤之事實認定或不完全之資訊。2.法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明顯錯

誤。3.對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位規範。4.是否違反一般公認之價值判斷標準。5.是否出於與事物無關之考量。6.是否違反法定之正當程序。7.作成判斷之組織是否合法且有判斷之權限。8.是否違反相關法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等（最高行政法院111年度上字第280號判決意旨參照）。

㈣復按查估辦法係內政部依徵收條例第30條第4項授權而訂定，就有關土地徵收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，經核並未逾越授權範圍及目的，與法律保留原則尚無違背，被告辦理本件土地徵收地價補償時，自得援用，並作為徵收系爭土地之當期市價依據。

㈤依上規定可知，辦理土地徵收補償市價查估，係由直轄市或縣（市）主管機關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查有查估辦法第7條或第8條規定之特殊情況者，應就實例價格為適當之修正或調整，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，但於影響交易價格之特殊情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用該買賣實例。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；如預定徵收土地範圍內無買賣實例則於其他地區選取，就其價格進行個別因素及區域因素之調整，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，均在達成查估辦法具體

化徵收條例第30條所定按照徵收當期市價補償之目的。又依查估辦法第19條第1項第1款規定，必須作為買賣實例之土地已得知其正常單價，並經調整至估價基準日後，始為比較標的之選擇，故於買賣實例之正常單價決定前，無從知悉何買賣實例將被選為比較標的。因此，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，是查估機關調查買賣實例，應就案例蒐集期間所蒐集之全部買賣實例，依查估辦法第6條第1項後段規定填載買賣實例調查估價表，如有同辦法第7條或第8條特殊情況應為價格修正或調整者，應載明修正理由及修正數；倘該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，應不予採用者，亦應敘明其具體理由及所憑證據資料，俾供地評會審認查估機關選擇比較標的或認不應採用之買賣實例，是否經過詳細查證及充分衡量，而非出於查估機關之恣意。從而，倘查估機關調查買賣實例，已將案例期間之全部買賣實例依規定填寫買賣實例調查估價表，而得以知悉查估機關對於全部買賣實例之調查，已為詳查確認有無同辦法第7條或第8條之特殊情況，並依上開規定為價格修正及修正理由；暨查估機關如認該等影響交易價格之特殊情況有無法有效掌握及量化調整而應不予採用者，其所採憑之具體事由及證據資料，以供地評會驗證審查，是查估機關若已遵循查估辦法規定辦理市價查估程序，則地評會於基於完整資訊可供查認之事實基礎下，所作成土地徵收補償市價而維持原補償價格之評議，應認享有判斷餘地（最高行政法院108年度判字第83號、108年度判字第539號、109年度判字第333號、110年度上字第243號判決意旨參照）。

㈥被告就原處分徵收價格之形成係依法查估與評定，為適法：

1.被告就系爭土地徵收補償價格之形成程序如下：

⑴系爭土地劃分地價區段：

經查，被告為辦理系爭工程，報經內政部核准徵收包含系爭土地在內之新中庄段232地號等163筆土地，因本件

徵收土地屬非都市土地之特定農業區農牧用地，被告依查估辦法第3條委託查估單位辦理徵收補償市價查估程序，查估單位依查估辦法第10條規定，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，故以新西東段490地號以南、新西東段526地號以北、浮圳路1段219巷以西、西界以浮圳巷以東約50公尺處為界之特定農業區農牧用地，將系爭土地劃為P004-01地價區段，經查此區段為都市計畫外農牧用地，有修築農路、灌溉、排水等農地改良，區段外有聚落西東里210公尺、消費市場（彰聯市場-員林店850公尺）、接近運銷中心程度（員林市果菜市場3,200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等情，有地價區段勘查表（區段編號P004-01）（見本院卷1第413頁）、地價區段圖套繪地籍圖（員林2）（見本院卷1第585頁），核符查估辦法第10條第1項之地價區段劃分規定。

⑵本件選取比準地及比較標的為適法：

經查，本件估價基準日為109年9月1日，案例蒐集期間為109年3月2日至109年9月1日。而被告就案例蒐集期間蒐集之農業區30件買賣實例（見本院卷2第121-124頁），其中有部分以屬親友間交易，或有合併使用、交易含未登記建物，部分則因價格過低等各種狀況，無法量化調整，又為求更有利價格之形成，將案例蒐集期間放寬至估價基準日前1年內即108年9月2日至109年9月1日為案例蒐集期間蒐集之農業區63件買賣實例(其中採用13筆、未採用50筆），並依查估辦法第6條規定逐筆填寫買賣實例調查估價表，業經本院調查屬實（見本院

卷2第104-109、121-128頁）。復因本件原案例蒐集期間原為109年3月2日至109年9月1日止，復因買賣實例項次1至7為花壇鄉新中庄段、項次8至15為花壇鄉新金墩段、項次16至19為花壇鄉新三家春段、項次20至25為大村鄉平和段、項次26至27為大村鄉江夏段、項次28至30為大村鄉福興段、項次31至38為○○市○○段、項次39至45為○○市○○○段、項次46至52為○○市○○段、項次53至55為○○市○○○段、項次56至60為○○市○○○段、項次61至63為○○市○○段，而系爭土地係坐落於員林市，故項次1至項次30為大村鄉及花壇鄉案例，因條件差異太大不選用，僅選用與系爭土地同位於員林市之買賣實例，又查，系爭土地係坐落於新西東段，惟因新西東段蒐集之買賣實例中，關於①項次39為持分移轉，影響價格因素眾多，故排除。②項次40為持分移轉，影響價格因素眾多，故排除。③項次41為持分移轉，影響價格因素眾多，故排除。④項次42為持分移轉，且其中902、902-1地號為水利用地，影響價格因素眾多，故排除。⑤項次43為持分移轉，影響價格因素眾多，故排除。⑥項次44行情與農牧用地差異過大，就所有買賣實例來看，土地單價每平方公尺22,687元價格偏高，屬極端值，依查估辦法第7條第11款「人為哄抬之交易」，不採用。⑦項次45：現況地上有建物，而農地本身應供農用，其與法定用途不符，依查估辦法第7條第12款「與法定用途不符之交易」，故查估單位依查估辦法第7條予以排除（見本院卷1第439-440、481-487頁、本院卷2第126-127頁）。又因前揭項次39至45與系爭土地同坐落於新西東段之買賣實例均不予採用，故查估單位即由條件同為○○市○○○○○○○道路之買賣實例挑選比較標的，選用項次53（買賣實例12）、項次63（買賣實例13）為本件比較標的等語，業經被告陳述明確及本院調查屬實（見本院卷1第439-440、481-487

頁、本院卷2第85-86、126-127頁）。又查，本件原案例蒐集期間原為109年3月2日至109年9月1日止，查估單位於同屬農業區，選取買賣實例項次53（交易日期為109年8月7日，P006-01地價區段之新員水段783、797、798、799地號土地，為屬特定農業區農牧用地），並經採為比較標的1，係因系爭土地之P004-1地價區段內無適當買賣實例，故於同屬農業區P006-1地價區段新員水段，因其位於系爭土地新西東段附近之隔壁區段，且臨路條件與系爭土地相似，均臨大馬路，P006-1地價區段臨○○市○○路○段，屬12公尺道路，而系爭土地之P004-1地價區段，臨浮圳路一段，亦屬12公尺道路，兩者均屬臨大馬路之農牧用地，道路條件及坐落位置條件均相近，其單價每平方公尺為8,943元，故選為比較標的1。又為有利於當事人，查估單位再往前找尋有較適合或較高價之案例，故將案例蒐集期間放寬至估價基準日前1年內，並依查估辦法第19條第2項規定，於同屬農業區P102-00地價區段選取買賣實例項次63（交易日期為108年9月4日，P102-00地價區段之豐年段662地號土地，屬特定農業區農牧用地），並經採為比較標的2，係因條件與系爭土地同為特定農業區農牧用地，且其屬臨20公尺之員林大道二段之農牧用地，條件相對好，其單價每平方公尺為9,274元，其價格更較上開比較標的1為高，較有利於當事人等語，業經被告陳述明確（見本院卷1第431頁、本院卷2第86-87頁），是被告分別選取項次53新員水段783、797、798、799地號土地及項次63豐年段662地號土地等2筆買賣實例為比較標的，並依查估辦法第13條規定估計上開2筆買賣實例土地正常單價，並依查估辦法第18條規定，於徵收區段內選取面積中位數且屬方形及與區段內大部分農地同為臨12公尺以上道路之P004-1地價區段之系爭土地作為比準地，代表區段內之價格等情，此有本院113年1月30日準備程序筆錄

（見本院卷2第81-93頁）、本院112年度訴字第64號112年5月23日準備程序筆錄（見本院卷2第99-105頁）、買賣實例蒐集案例一覽表（見本院卷1第435-442頁）、買賣實例調查估價表（見本院卷1第443-505頁）、比較法調查估價表（見本院卷1第512頁）、比較標的與比準地相對位置圖（見本院卷2第129-133頁）等在卷可稽，應堪認定。故被告選取「（項次53）新員水段783、797、798、799地號土地」及「（項次63）豐年段662地號土地」作為比較標的，並具體說明其他未採用之買賣實例有何影響交易價格之特殊情況，有何無法有效掌握及量化調整之理由及所憑證據資料，並無違誤。並且被告選取系爭土地作為比準地，亦於預定徵收土地範圍內地價區段，就具代表性之土地選取，亦無違誤。

⑶本件比準地地價查估及估計系爭土地之正常單價形成，說明如下：

經查，被告選取「（項次53）新員水段783、797、798、799地號土地」及「（項次63）豐年段662地號土地」等2筆買賣實例作為比較標的。依查估辦法第13條規定估計上開2筆買賣實例土地正常單價，並分別與依查估辦法第18條規定選取之比準地（即P004-1地價區段之系爭土地），進行區域因素與個別調整後，推估系爭土地比準地價格為每平方公尺8,200元，據以為P004-1之地價區段，即比較標的1（新員水段783、797、798、799地號）價格為每平方公尺8,943元（本院卷1第441頁）；比較標的2（豐年段662地號土地）價格為每平方公尺9,274元（本院卷1第442頁），針對「交通運輸-接近聚落」部分，比較標的1（距離550公尺，見本院卷1第417頁）、比較標的2（距離850公尺，見本院卷1第422頁）均為稍優、比準地則為優（距離210公尺，見本院卷1第413頁），故比較標的1、2價格均應上調2%。「交通運輸-接近運銷中心」部分，比較標的1（距離員

林果菜市場3,900公尺）、比較標的2（距離員林果菜市場3,800公尺）、比準地（距離員林果菜市場3,200公尺）均為稍劣，故未調整。「交通運輸-消費市場」部分，比較標的1（距離全方位大賣場350公尺）為優、比較標的2（距離全方位大賣場700公尺）為優、比準地（距離彰聯超市員林店850公尺）為優，故未調整。「交通運輸-區段內道路規劃及闢建程度」部分，比較標的1為稍優（僅鋪設柏油道路，指員水路）、比較標的2為優（鋪設柏油道路及人行道，指員林大道二段）、比準地稍優（僅鋪設柏油道路，指浮圳路），故比較標的2應下修2%。「自然條件-日照」部分，比較標的1、2及比準地均為優（日照量充足），故不調整。「自然條件-保（排）水之良否」部分，比較標的1為優（有主要保排水線，即靠近主要排水溝，北側員水路一段580巷有排水系統）、比較標的2及比準地均為普通（有一般保排水線，但非主要排水系統），故比較標的1下修2%。「土地改良」部分，比較標的1、2及比準地均為農路，均屬普通，故不調整。「公共建設」部分，農地主要考量電力資源及產業用水，電力資源部分，比較標的1、2及比準地均可申請用電；產業用水部分，比較標的1、2及比準地均可作農牧使用，均屬有灌溉溝渠即完整農業用水設施，可方便取水，因此公共建設部分，不予調整。「特殊設施-電業氣體燃料」部分，比較標的1、2及比準地均無變電所或高壓鐵塔，故不予調整。「特殊設施-殯葬」部分，比較標的1、2及比準地之區段內均無墓地、殯儀館、火葬場或納骨塔，均優，不予調整。「特殊設施-廢棄物處理設施」部分，比較標的1、2及比準地均無廢棄物處理設施，均為優，不予調整。「環境污染」部分，比較標的1、2及比準地均無環境污染，均為優，不調整。是依乙證23之比較法調查估價表「區域因素調整百分率」欄，比較標的1、2均為

0（同乙證34-影響地價區域因素總修正數）。再針對面積、寬度、深度、形狀等個別因素調整，依乙證23比較法調查估價表、乙證22農業用地影響地價個別因素評價基準明細表，可知：①面積部分：比準地為1,275.13平方公尺（稍劣），比較標的1（普通）為3,721.24平方公尺，下修1.25%；比較標的2（稍劣）為1,476平方公尺，不予調整。②寬度部分：比準地28公尺，比較標的1為28公尺，比較標的2為23公尺，三者條件相當，屬同一級距，不予修正。③深度部分，比準地46公尺（稍劣），比較標的1為133公尺（稍優）下修1%；比較標的2為64公尺（普通）下修0.5%。④形狀部分：均方形，未予修正。⑤臨街情形部分：比準地、比較標的1均為單面臨街（普通），不予修正；比較標的2為雙面臨街（優）（本院卷1第433頁現況照片，西側臨員林大道二段），下修2.5%。⑥地勢部分：均平坦，不予修正。⑦道路條件部分：比準地、比較標的1均臨次要道路（稍優），比較標的2臨主要道路（優），故比較標的2下修0.75%。主要道路指區域通行的主要道路，例如○○市○○○○道、文心路；而○○市○○○道屬員林外環道路，亦屬主要道路，浮圳路及員水路係與隔壁鄉鎮聯繫之道路，為次要道路。⑧面前道路寬度部分：比準地、比較標的1臨12公尺道路，均為稍優）、比較標的2臨20公尺道路（優），故比較標的2下修2.5%。⑨接近市場程度部分：比準地距離全聯福利中心960公尺（優），比較標的1距離全方位大賣場350公尺（優）、比較標的2距離全方位大賣場700公尺（優），同一級距，不修正。⑩接近車站部分：比準地距離浮圳子公車站850公尺（優），比較標的1距離番子崙公車站150公尺（優），比較標的2距離廟前公車站500公尺（優），同一級距，不修正。⑪嫌惡設施部分：比準地距離員林變電所860公尺（優），比較標的1距離八堡一

圳旁零星墓地1,050公尺（優），比較標的2距離八堡一圳旁零星墓地700公尺（優），同一級距，不修正。⑫使用分區或編定用地：均屬特定農業區農牧用地，未予修正。⑬其他-轉用效益部分：比較標的1地上有零星建築用地（鐵皮屋），具有轉用效益，故下修10％；比較標的2靠近員林市都市計畫區，亦具有轉用效益，亦下修10％。⑭其他-使用現況部分：比較標的1地上有零星建築用地，有使用現況效益，因轉用效益部分已有修正，故使用現況部分則不予修正；比較標的2現況屬於荒地，並非水稻田用地，較比準地差，故上調10％。得出比較標的1之試算價格為每平方公尺7,847元（區域因素調整百分率0％，個別因素調整百分率為-12.25％），比較標的2為每平方公尺8,694元（區域因素調整百分率0％，個別因素調整百分率為-6.25％），再依價格形成因素之相近程度，比較標的1修正系數為12.25％、比較標的2則為16.25％，比較標的1修正系數較小，與比準地之價格形成因素相近程度較高，故權重占60％，比較標的2之相近程度則較低，權重占40％，據此推估比準地比較價格為每平方公尺8,186元（計算式：7,847×60％＋8,694×40％）（見本院卷1第512頁），復依查估辦法第21條第1項第3款規定進位至百位數後，推估比準地即系爭土地價格為每平方公尺8,200元，並提經地評會110年2月26日110年第1次會議評定通過（見本院卷1第558頁）。此有買賣實例蒐集案例一覽表（見本院卷1第435-442頁）、比較法調查估價表（見本院卷1第512頁）、農業用地影響地價個別因素評價基準明細表（見本院卷1第506-511頁）、影響地價區域因素分析明細表（農業用地）（見本院卷2第97頁）、徵收土地宗地市價估計表（見本院卷1第431頁）、地評會110年2月26日110年第1次會議會議紀錄及簽到表（見本院卷1第547-560頁、本院卷2第29頁）及本院113年1月3

0日準備程序筆錄（見本院卷2第81-93頁）在卷可稽，應堪認定。由此可知，查估單位於選取比準地，及比準地比較價格及系爭土地之價格形成之過程，核與查估辦法第18條至第20條等規定相符。

⑷被告已將買賣實例調查估價表及買賣實例蒐集案例一覽表等資料送呈地評會，並估計系爭土地宗地單位市價，提交地評會評定維持原補償價格：

經查，本件徵收補償公告期間為110年11月16日起至110年12月16日止，係於下半年度辦理徵收作業，經地評會110年第2次會議依徵收條例第30條第3項、查估辦法第27、30條規定，評議結果員林市為100.66%（見本院卷1第563-564頁），此有地評會110年6月17日110年第2次會議會議紀錄及簽到表在卷可稽（見本院卷1第562-573頁、本院卷2第36-41頁）。依查估辦法第30條規定，應按員林市110年全區市價變動幅度計算調整徵收補償價額，故系爭土地調整後之公告徵收補償地價應為每平方公尺8,557元【8,500×1.0066=8,557（無條件進位至個位數）】，經內政部以核准徵收函核准徵收，被告作成徵收公告為徵收補償（公告期間自110年11月16日起至同年12月16日止），並以通知函通知賴君，賴君不服系爭土地之徵收價格，於110年11月29日提出異議，經被告以查處結果函復賴君，維持系爭土地補償市價為每平方公尺8,557元。賴君不服上開查處結果，於111年2月22日提出復議，被告乃依徵收條例第22條第3項規定提請地評會111年5月18日111年第2次會議決議：「依擬處意見通過。」並經被告以前復議結果通知賴君復議結果。賴君不服地評會復議結果，提起訴願，案經內政部審認被告就案例蒐集期間之買賣實例未依據查估辦法第6條第1項後段規定逐筆、全部確實填寫買賣實例調查估價表，其查估程序難謂適法，爰以內政部111年8月30日訴願決定撤銷前復議結果，於3個月內由被告另為適法之

處分。被告嗣依上開訴願決定意旨，逐筆填寫買賣實例調查估價表，再提請地評會復議。地評會遂於111年10月21日召開111年第5次會議，復議決議維持原補償價格，並經被告以原處分通知賴君復議結果。此有核准徵收函（見本院卷1第237-238頁）、徵收補償公告（見本院卷1第243-246頁）、通知函及送達證書（見本院卷1第247-251頁）、立法委員陳素月彰化縣議員張欣倩聯合服務處110年11月25日月倩聯服字第65386號函及賴庭桐異議書（被告收文日：110年11月29日）（見本院卷1第298-299頁）、查處結果（見本院卷1第310-317頁）、原告111年2月22日異議書（被告收文日：111年2月25日）（見本院卷1第318-320頁）、地評會111年5月18日111年第2次會議會議紀錄及簽到表（見本院卷1第324-349頁、本院卷2第42-48頁）、內政部111年8月30日訴願決定（見本院卷1第352-359頁）、地評會111年10月21日111年第5次會議會議紀錄及簽到表（見本院卷1第360-389頁、本院卷2第49-55頁）、原處分（見本院卷1第133-134頁）在卷可稽，堪認系爭土地補償單價確係經地評會評定適用於徵收當期市價，且核符徵收條例第30條及查估辦法之規定。

⑸本件地評會之組成及決議程序為適法：

經查，本件地評會之成員，其中1人為主任委員，由彰化縣副縣長兼任；1人為副主任委員，由被告秘書長兼任，其他委員包括議員代表1人、地方公正人士1人、地政專家學者2人、不動產估價師2人、法律專家學者1人、工程專家學者1人、都市計畫專家學者1人，地政主管1人、財政或稅捐主管1人、工務或都市計畫主管1人、建設或農業主管1人，共15人，任期3年，分別自107年4月16日起至110年4月15日止及110年5月21日起至113年5月20日止，但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退，故雖地評會110年2月26日110年第1次會議及地評

會111年10月21日111年第5次會議，兩次地評會成員有所不同，此係依法異動，應為適法，又前開2次地評會會議之決議程序，並無違法情事，此有地評會110年2月26日110年第1次會議會議紀錄及簽到簿（見本院卷1第547-560頁、本院卷2第29頁）、地評會110年6月17日110年第2次會議會議紀錄及簽到簿（見本院卷1第562-573頁、本院卷2第36-41頁）、地評會111年5月18日111年第2次會議會議紀錄及簽到簿（見本院卷1第324-349頁、本院卷2第42-48頁）、地評會111年10月21日111年第5次會議會議紀錄及簽到簿（見本院卷1第360-389頁、本院卷2第49-55頁）、地評會委員名冊（110年2月、110年6月、111年5月）（見本院卷2第65-67頁）在卷可稽，應堪認定。

⑹從而，本件查估單位調查買賣實例，已將案例期間之全部買賣實例依規定填寫買賣實例調查估價表，而得以知悉查估機關對於全部買賣實例之調查，並已詳查確認有無查估辦法第7條或第8條之特殊情況，並依該辦法規定為價格修正及修正理由；且查估單位認該等影響交易價格之特殊情況有無法有效掌握及量化調整而應不予採用者，已詳為說明其所採憑之具體事由及證據資料，並提供地評會驗證審查，是查估單位已遵循查估辦法規定辦理系爭土地之市價查估程序，則地評會於基於上揭完整資訊供其查認之事實基礎下，所作成系爭土地徵收補償市價而維持原補償價格之評議，應認享有判斷餘地。

2.原告主張被告未就比較標的1、2以外的其他買賣實例填載買賣實例調查估價表及特殊情況，查估程序有瑕疵；被告故意排除或規避買賣實例云云。惟查，本件估價基準日為109年9月1日，依查估辦法第17條規定，比較標的案例蒐集期間原則為109年3月2日至109年9月1日，系爭土地在新西東段，該地段蒐集6筆案例（包含項次39、40、41、42、43及44等6筆土地），但該6筆案例均不予採用，不予

採用原因如前所述，因案例蒐集期間僅有比較標的1此1件買賣實例可採為比較標的，如果僅以一個案例評估市場行情可能會失真，查估單位乃依同條第3項規定，放寬至估價基準日前1年內（即108年9月2日至109年9月1日），共蒐集63件買賣實例，均依格式填寫買賣實例調查估價表，有買賣實例蒐集案例一覽表及買賣實例調查估價表在卷可稽（見本院卷1第435-505頁），又查估單位為讓價格形成，更有利於土地所有權人，而選取擴大1年內之案例即比較標的2，已如前述，亦有比較標的位置圖及現況照片（見本院卷1第432-433頁）、買賣實例蒐集案例一覽表（見本院卷1第435-442頁）、買賣實例調查估價表（見本院卷1第443-505頁）、比較法調查估價表（見本院卷1第512頁）、本院113年1月30日準備程序筆錄（見本院卷2第81-93頁）等在卷可稽，且被告於本件買賣實例調查估價表已載明第7條及第8條修正說明及修正數，於買賣實例蒐集案例一覽表亦已列明於本件選用及不選用之原因，亦有本件買賣實例蒐集案例一覽表（見本院卷1第435-442頁）及買賣實例調查估價表（見本院卷1第443-505頁）在卷可稽。是本件查估單位調查買賣實例，已將案例期間之全部買賣實例依規定填寫買賣實例調查估價表，而使地評會及本院均得以知悉查估單位對於全部買賣實例之調查，已為詳查確認並依查估辦法第7條或第8條之特殊情況，並依上開規定為價格修正及修正理由；暨查估單位如認該等影響交易價格之特殊情況有無法有效掌握及量化調整而應不予採用者，其所採憑之具體事由及證據資料，已供地評會及本院驗證審查，是查估單位已遵循查估辦法規定辦理市價查估程序，均已如前述，故原告前揭主張，並不可採。

3.原告主張徵收基準日半年內之項次45及項次61之買賣實例可作為比較標的，不應恣意放寬至基準日前1年，縱使認為應放寬至基準日前1年，亦應採用同一價位區段內之項次44買賣實例作為比較標的，始符合法令之規定，原處分

已違反相關規定云云。惟查，因⑴買賣實例項次44為新西東段493-4地號土地，為特定農業區農牧用地，目前土地上無建築改良物，查估單位未選取之理由係因該筆土地前3次成交價格有3個價格日期，分別係107年5月8日成交單價每平方公尺15,730元、107年7月6日成交單價每平方公尺16,619元、108年9月12日成交單價每平方公尺為22,687元，前2次價格日期相差2個月，漲幅5.65％，第2次及第3次成交價格日期相差14個月，漲幅36.5％。惟依員林市住宅平均地價指數，半年內漲幅約0.45％，故這筆案例3個成交價格明顯與員林市漲幅不符，故認定有特殊交易情形，且無法量化及掌握調整，故予排除。⑵而被告選用之買賣實例項次53，雖其上有建築物，但該土地大部分面積仍作農業使用，僅小部份作建築物使用，故依照查估辦法規定，針對地上建物面積及成本排除後，推定土地單價，均符合補償作業規定。⑶又查買賣實例項次45部分，雖位於系爭土地正對面，且屬同一區段，但整筆土地因已作建築使用而無法作農業使用，且無法恢復農業使用，顯與買賣實例項次53屬不同情形，故依照查估辦法第7條，以非法定使用用途為由，予以排除。⑷買賣實例項次61部分，依照市價行情分析，員林市農牧用地行情落點約1萬元以下，有員林市買賣實例蒐集案例一覽表價格分佈落點圖附卷可稽（見本院卷1第575頁），故超過1萬以上為特殊交易情形，且差價很多，應加以排除，以符正常市價。而查，項次61每平方公尺單價達到23,594元（本院卷1第442頁），顯與行情偏離許多，屬明顯極端值。惟按徵收市價是以合理市價估算，因此行情分析時會針對特殊交易情形進行審視瞭解合理行情是否於區間內，項次61屬於明顯極端值，故予排除等語，業經被告陳述明確（見本院卷2第169-170頁），並經本院調查屬實，核與前揭所述就系爭土地徵收補償價格之形成程序、本件選取比準地及比較標的、本件比準地地價查估及估計系爭土地之正常單價形成

程序相符，查估單位所採憑之具體事由及證據資料，均已供地評會驗證審查，且查估單位選擇比較標的或認不應採用之買賣實例，均已經過詳細查證及充分衡量，而非出於查估單位之恣意，是被告依據查估辦法第7條規定，於買賣實例影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，而不予採用，經核於法並無違誤。故原告前揭主張亦無理由。

4.原告又主張被告作成復議結果違背被告111年3月3日函所表示的法律見解；前復議結果經內政部111年8月30日訴願決定撤銷，被告仍作成相同處分，自屬違法云云。惟按行政程序法第92條第1項規定：「本法所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」經查，被告111年3月3日函略以：「主旨：有關臺端異議『東彰道路北段新闢工程』○○市○○○段505-1地號土地之地價補償費1案，復如說明，……。說明：……二、臺端對於徵收補償價額不服本府查處情彩，本府先予錄案，俟本縣地價及標準地價評議委員會召開日期訂定後另函通知列席說明。」該函僅係通知賴君關於其111年2月22日提出復議已錄案，未有作成對外直接發生法律效果之單方行政行為，應僅係觀念通知，且該函並未有表示與本件相關之法律見解之內容。復按「訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力；就其依第10條提起訴願之事件，對於受委託行使公權力之團體或個人，亦有拘束力。」「原行政處分經撤銷後，原行政處分機關須重為處分者，應依訴願決定意旨為之，並將處理情形以書面告知受理訴願機關。」訴願法第95條、第96條定有明文。故訴願決定撤銷原處分，如係須由原處分機關調查事證後另為適法之處分者，原處分機關自應依訴願決定意旨調查事證，此並無違反訴願決定拘束力之問題。且訴願法第96條規定係為加強訴願決定拘束力，乃明定由原處分機關重為處分，除有在

訴願決定作成時未發現之新事證，或訴願決定明顯預留餘地外，不得為與已撤銷之原處分內容相同之處分（司法院釋字第368號解釋參照）。經查，賴君因不服前復議結果，提起訴願，案經內政部審認被告就案例蒐集期間之買賣實例未依據查估辦法第6條第1項後段規定逐筆、全部確實填寫買賣實例調查估價表，其查估程序難謂適法，爰以內政部111年8月30日訴願決定撤銷前復議結果，於3個月內由被告另為適法之處分。被告嗣依上開訴願決定意旨，逐筆填寫買賣實例調查估價表，再提請地評會復議。地評會遂於111年10月21日召開111年第5次會議，復議決議維持原補償價格，被告並以原處分通知賴君復議結果。本件查估單位已遵循查估辦法規定辦理系爭土地之市價查估程序，則地評會於基於上揭完整資訊供其查認之事實基礎下，所作成系爭土地徵收補償市價而維持原補償價格之評議，應認享有判斷餘地，已如前述，被告基於前開事實作成原處分，經核於法並無違誤，故雖原處分與前復議結果為相同決定，惟此屬被告之判斷餘地，被告亦已重新依據查估辦法第6條第1項後段規定逐筆、全部確實填寫買賣實例調查估價表，並無前揭原處分機關重為處分不得為與已撤銷之原處分內容相同之處分之限制。況內政部111年8月30日訴願決定雖將前復議結果撤銷，並命被告另為適法之處理，惟此係屬程序中之決定，而不具終局效力，而訴願決定拘束力，係針對已確定之終局性訴願決定而言，足見本件自無訴願法第95條前段（訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力）之適用，併此敘明。故原告前揭主張亦無理由。

5.綜此，被告辦理查估系爭土地之市價，並未違反查估辦法所定市價查估辦理程序，且經地評會評定後仍維持原評定之單位市價，已如前述。核其判斷亦無恣意濫用及其他違法情事，則地評會就系爭土地之宗地市價評議決定，本院自應予以尊重。

㈦綜上所述，被告就系爭土地之徵收當期市價評定均已遵守查估法定程序，其提交地評會審查之內容，亦無基於錯誤事實或夾雜與事件無關之考慮因素，其所為專業判斷，本院自應予以尊重，故被告以地評會評定之市價即每平方公尺8,557元作為系爭土地徵收補償之標準，核屬適法；訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請訴願決定及原處分均撤銷，並請求被告對於原告被繼承人賴君110年11月29日就徵收補償價額異議之申請，應作成按土地每平方公尺21,935元之價格補償決定，為無理由，應予駁回。

□本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料核與判決結果不生影響，自無逐一論述之必要，附此敘明。

□結論：原告之訴為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　2　　日

審判長法官　劉錫賢

法官　楊蕙芬

法官　林靜雯

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.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。
㈡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㈠、㈡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㈠、㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　2　　日

書記官　黃毓臻