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45號

原　　告　江東科

訴訟代理人　簡維弘　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
曾信超

上列當事人間因徵收補償事件，原告不服內政部中華民國111年12月26日台內訴字第1110054018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

壹、程序事項：

按「分別提起之數宗訴訟係基於同一或同種類之事實上或法律上之原因者，行政法院得命合併辯論。」行政訴訟法第127條第1項定有明文。本件與本院112年度訴字第64號、112年度訴字第78號徵收補償事件，係基於同種類之事實上及法律上之原因而分別提起之數宗訴訟，爰予命合併辯論並分別判決之，先予敘明。

貳、實體事項：

□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1100265832號函（下稱核准徵收函）核准徵收，被告據以110年11月15日府地權字第1100412053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日起至同年12月16日止，並以同日府地權字第1100412053A號函（下稱通知函）通知土地所有權人領取徵收補償費。原告所有彰化縣員林市（下同）圳南段315-1地號土地（下稱系爭土地）位於上開徵收範圍內，原告不服系爭土地徵收價額，於110年12月30日提出異議，經被告以111年1月27日府地權字第1110038592號函（下稱查處結果）函復原告，維持系爭土地補償市價為每平方公尺新臺幣（下同）5,839元。原告不服上開查處結果，於111年2月10日提出復議，被告乃依土地徵收條例（下稱徵收條例）第22條第2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。地評會分別於111年5月18日、111年8月31日召開111年第2次會議及第4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9月26日府地權字第1110370678號函（下稱原處分）通知原告復議結果。原告不服，提起訴願，訴願決定駁回，原告遂提起本件行政訴訟。

□原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.本件估價程序採用圳南段596-1地號土地為比較標的1，違反土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第17條案例蒐集期間規定，其估價程序存在嚴重瑕疵，又該土地並未臨巷弄道路，查估單位於調查估價表上個別因素之調整比例有所錯誤。查估單位選取新崙雅段1395地號土地為比較標的2，違反查估辦法相關規定，又該土地並未臨6米巷弄道路，查估單位於調查估價表上個別因素之調整比例有所錯誤。另查估單位選取比準地，未依查估辦法第19條之規定，說明該土地具備地價區段代表性之決定理由。

2.P005-00地價區段尚有圳南段300地號土地，該土地原因發生之日期為109年4月10日，登記日期則為110年1月18日，市價應以交易原因發生日形成之價格為準，圳南段300地號土地應屬案例蒐集期間適宜之買賣實例，惟查估單位於買賣實例蒐集案例一覽表未將該土地列入，為明顯之疏漏。

3.本件查估單位比較標的買賣實例之取捨未遵循查估辦法第7條列示之規定。

4.被告查估程序亦未按查估辦法第7條之規定作量化調整，且未依同辦法第8條規定就交易實例調查及調整之理由於買賣實例調查表中記載。

5.本件查估單位僅以比較法單一估價方法，且未敘明不能採取其他方法之原因，違反查估辦法及不動產估價技術規則等規範適用。

6.被告查估程序違反查估辦法第6條規定，未行填寫買賣實例調查估價表，且該行政處分之瑕疵無從補正。

㈡聲明：

1.訴願決定、徵收補償公告、查處結果及原處分均撤銷。

2.被告對於110年12月30日就徵收補償價額異議之申請，應作成與市價允當之價格決定。

□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，以員東路一段以南、石筍排水線分支以北、員東路一段65巷以西、員東路一段浮圳南巷以東之特定農業區農牧用地，劃為P005-00地價區段，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，區段外有聚落鎮興里800公尺、消費

市場（彰聯超市-員林店890公尺）、接近運銷中心程度（員林市果菜市場4,500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P005-00地價區段，並無違誤。

⑵選取比準地：查估單位於P005-00地價區段內選取圳南段180-3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。查估單位以圳南段180-3地號土地作為P005-00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、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P005-00地價區段圳南段596-1地號土地買賣實例（交易日期109年7月7日，土地正常單價為每平方公尺5,293元）為比較標的1；選取P101-00地價區段之新崙雅段1395地號土地買賣實例（交易日期109年4月7日，土地正常單價為每平方公尺5,673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6%），試算價格為5,161元，比較標的權重為60%；比較標的2價格形成因素之相近程度為普通（調整百分率絕對值加總為13.5%），試算價格為5,324元，比較標的權重為40%，推估比準地比較價格為每平方公尺5,226元，再依查估辦法第21條第3款規定進位，決定P005-00地價區段之比準地圳南段180-3地號土地之地

價為每平方公尺5,300元，亦合於查估辦法第18條至第20條規定。

⑷估計宗地市價提交地評會評定：依卷附宗地個別因素清冊記載，系爭土地形狀為不規則形、面積1,002.83平方公尺、單面臨街、編定為特定農業區農牧用地（逕為分割前條件，方形、面積1,719.56平方公尺、單面臨街、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8.75%，故求得該筆土地擬評宗地市價皆為每平方公尺5,800元，並提交110年2月26日110年第1次地評會評定。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年第2次地評會決議評定市價變動幅度100.66%計算，系爭土地徵收單價為每平方公尺5,839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條及土地徵收條例施行細則（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.由於P005-00區段內除比較標的1（圳南段596-1地號）已無較為合適之買賣實例，另於P005-00區段外之類似地區P101-00區段選取新崙雅段1395地號為比較標的2，並針對P005-00、P101-00區域因素及個別因素調整，亦將P101-00區域之類似地區調整為P005-00區段之近鄰地區，均符合查估辦法相關規定，並無不法。

3.本件土地徵收價格日期為109年9月1日，於110年2月4日即辦理土地徵收補償市價查估預審會議，經110年8月31日地評會第4次會議通過在案。原告所提之圳南段300、176、283、296地號共4筆地號交易日期為109年4月10

日，遲至110年1月18日後才完成申報不動產買賣成交案件實際資訊並揭露，故於土地徵收價格日期當時，地價查估作業期間並無該筆交易資料可供參考無所知悉；再者，圳南段296地號土地現況已非作農業使用且價格明顯高於農牧用地市場行情，故依查估辦法第7條規定，不予採用，並無不法。

4.依查估辦法第7條規定，買賣或收益實例如有該條各款情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，並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。於此，如已確定而選取之買賣或收益實例，如有第7條前段之情況，才應先作適當之修正，並將修正原因及情況記載於買賣實例或收益法調查估價表。然本次於價格期間內所蒐集之買賣交易實例，除本次已選取採用之買賣或收益實例外，其他買賣交易實例影響交易價格之情況均無法有效掌握及量化調整，並記載說明不採用之原因於買賣實例或收益法調查估價表，均符合上述查估辦法相關規定，並無原告所稱恣意摒棄買賣交易實例之情況。又查估辦法第7條但書前之規定為原則，但書規定為例外。條文前半段說明，如果採用之買賣或收益實例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，此應無疑義；而條文後半段說明，已無法有效掌握及量化調整時，亦無法量化調整，故應不予採用，無須再作量化調整。

5.依不動產估價師法第14條規定，不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。依查估辦法第3條規定，直轄市或縣（市）主管機關依該辦法規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委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔，此亦有明文規定。故不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依查估

辦法辦理，並無違誤。本次土地徵收市價評估係依查估辦法辦理，並非依據「不動產估價技術規則」評估之。在估價方法選用上，依查估辦法第6條第1項，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。因員林市於價格日期內無市場收益實例可供蒐集參考，因此本次徵收市價評估僅能以比較法評估之。查估辦法第17條所謂無適當實例，應可解釋為買賣實例對於比準地之合理價格掌握之適當性，如僅選擇一筆比較標的以評估比準地之地價，有正常情況下形成之合理價格掌握性不足之嫌，因此多會參照不動產估價技術規則第27條案例蒐集規定，盡可能蒐集較多比較標的以求正常情況下形成之合理價格。故本案擴大至估價基準日前1年內（108年9月2日至109年9月1日）蒐集適當之買賣實例，並選取2筆比較標的，依法有據。又本案擴大範圍蒐集估價基準日前1年內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，提交地評會111年第4次會議（第三案）決議通過。又因地評會委員是以充分了解該徵收地區市價行情之下所作之評議通過在案，並無原告所稱之故意排除或規避買賣實例。

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？

□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（見原處分卷第1-2頁）、徵收補償公告（見原處分卷第3-6頁）、通知函（見原處分卷第7-10頁）、原告110年12月30日異議申請書及佐證文件（見原

處分卷第55-101頁）、查處結果（見原處分卷第103-106頁）、原告111年2月10日復議申請書及附件（見原處分卷第111-120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（見原處分卷第121-146頁、外放卷第23-29頁）、地評會111年8月31日111年第4次會議會議紀錄及簽到表（見原處分卷第147-191頁、外放卷第31-37頁）、原處分（見本院卷1第139-140頁）、訴願決定（見本院卷1第111-118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2

0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。」

6.行政程序法第114條第1項第2款、第2項規定：「（第1項）違反程序或方式規定之行政處分，除依第111條規定而無效者外，因下列情形而補正：……二、必須記明之理由已於事後記明者。……（第2項）前項第2款至第5款之補正行為，僅得於訴願程序終結前為之；得不經訴願程序者，僅得於向行政法院起訴前為之。」

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，故以員東路一段以南、石筍排水線分支以北、員東路一段65巷以西、員東路一段浮圳南巷以東之特定農業區農牧用地，將系爭土地劃為P005-00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，區段外有聚落鎮興里800公尺、及消費市場(彰聯超市-員林店890公尺）、接近運銷中心程度(員林市果菜市場4,500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（見原處分卷第255頁）、地價區段圖套繪地籍圖（員林3）（見原處分卷第257-258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（本院卷1第317-320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（原處分卷第265-355頁、本院卷1第326－332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，雖有買賣實例蒐集案例之項次31（東北段265地號土地）、項次33（東北段257地號土地）為○○市○○段，屬109年3月2日至109年9月1日間買賣實例，惟前開2筆土地，雖屬半年內買賣實例，但因距離偏北，且價格接近大村鄉，條件較差，故不採為比較標的，又因半年內無適當實例，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P005-00地價區段選取圳南段596-1地號土地（項次46）為比較標的1，其價格接近員林市郊，且與系爭土地同為圳南段，較為合適。且圳南段596-1地號土地（比較標的1）價格日期部分，因交易日期為109年7月7日（實價登錄日期），土地正常單價為每平方公尺5,293元，又其原因發生日期雖為109年10月7日，登記日期則為109年11月12

日，惟查，實價登錄日期為私契訂定日期即內政部實價登錄網之交易日期，較接近市價，而原因發生日期或登記日期則通常為公契即申報稅賦或送地政事務所登記之日期，並非實際交易日期。故被告以實價登錄日期認定為交易日期並無疑義，原告主張應以登記日期109年11月12日為交易日期，並不可採。又項次47、48、49（圳南段596-4、596-3、596-2地號土地）與項次46圳南段596-1地號土地之價格相當，因此不重複選取該3筆，故擴展案例至新崙雅段。至於不採項次53之原因，係因系爭土地臨農路，項次53是臨12米道路，條件顯有落差，故未選取。故於屬農業區P101-00地價區段選取項次57新崙雅段1395地號土地（比較標的2，交易日期109年4月7日，土地正常單價為每平方公尺5,673元），現況作農牧使用，臨路條件與系爭土地相當，因此選為比較標的2等語，業經被告陳述明確（見本院卷1第475-476頁），是被告分別選取項次46圳南段596-1地號及項次57新崙雅段1395地號土地等2筆買賣實例為比較標的（原處分卷第337頁），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及與區段內大部分農地同為非臨街地之P005-00地價區段圳南段180-3地號土地作為比準地，代表區段內之價格等情，有本院112年9月26日準備程序筆錄（見本院卷1第473-482頁）、P005-00地價區段比準地現況照片（見原處分卷第261頁）、比較標的現況照片（見原處分卷第263-264頁）、買賣實例調查估價表及買賣實例蒐集案例一覽表（見原處分卷第265-335頁）、圳南段596、596-1、596-2、596-3、596-4地號土地登記第二類謄本（見原處分卷第212-216頁）、影響地價區段區域因素分析明細表（農業用地）（見原處分卷第337頁）、比較法調查

估價表（見原處分卷第339頁）等在卷可稽，應堪認定。故被告選取「項次46圳南段596-1地號土地」、「項次57新崙雅段1395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，被告分別選取項次46圳南段596-1地號及項次57新崙雅段1395地號土地等2筆買賣實例為比較標的（原處分卷第337頁），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P005-00地價區段圳南段180-3地號土地），進行區域因素與個別調整後，推估圳南段180-3地號土地比準地價格，據以為P005-00之區段地價，再依查估辦法第22條規定，計算系爭土地位屬P005-00之區段地價為每平方公尺5,800元，即系爭土地與比較標的1均於P005-00地價區段，區域部分無修正；寬度部分，比準地較寬，+0.5%；深度，比較標的1較深、面積大、較好，-1%；臨街條件，比準地非臨街地、比較標的1單面臨街，-2.5%；道路種類，比較標的1臨農路，-0.75%；市場接近程度，比較標的1距離較遠，+1.25%；比較標的1總修正率為-2.5%，絕對值加總為6%。比較標的2位於P101地價區段，離市中心較遠，+2%；比較標的2面積較大，-1.25%；寬度，比較標的2較窄，為15米，+0.5%；深度，比較標的2較深，-2%；臨街條件，比較標的2單面臨街，-2.5%；道路種類，比較標的2臨巷道，-1.5%；臨路寬度，比較標的2臨6米路，-2.5%；接近市

場程度，比較標的2離市場較遠，+1.25%；比較標的2總修正率為-8%，絕對值加總為13.5%。依照絕對值加總之高低決定權重，給予比較標的1權重60%、比較標的2權重40%，估算後比準地比較價格為5,226元，再依查估辦法第21條第1項第3款規定無條件進位為5,300元/平方公尺（見原處分卷第339頁）。復以圳南段180-3地號土地（比準地）與系爭土地比較：面積部分，比準地逕為分割前面積為1719.56平方公尺，較優，+1.25%；寬、深度部分，系爭土地較好，各+0.5%；臨街情形，系爭土地單面臨路，較好，+2.5%；道路條件，系爭土地臨巷道，+1.5%；面前道路寬度，系爭土地臨6米，較好，+2.5%。最後總調整+8.75%，試算系爭土地價格為5,764元，無條件進位後為5,800元/平方公尺（見原處分卷第259頁）。此有比較法調查估價表（見原處分卷第339頁）、徵收土地宗地市價估計表（見原處分卷第259頁）及本院112年9月26日準備程序筆錄（見本院卷1第473-482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％（見原處分卷第393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（見原處分卷第391-402頁、外放卷第11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為每平方公尺5,839元【5,800×1.0066=5,839（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），並以通知函通知原告，原告不服系爭土地徵收價額，於110年12月30日提出異議，經被告以查處結果通知原告，維持系爭土地補償市價為每平方公尺5,839元。原告不服上開查處結果，於111年2月10日提出復議，被告乃依徵收條例第22條規定，分別於111年5月18日、111年8月31日召開地評會111年第2次會議、111年第4次會議進行復議，被告將全部調查估價表及一覽表（含採用及不採用）（即乙證16）於111年8月31日提出於111年第4次地評會會議，供地評會審核，經地評會決議維持原補償價格，被告方據以作成原處分通知原告復議結果。此有核准徵收函（見原處分卷第1-2頁）、徵收補償公告（見原處分卷第3-6頁）、通知函（見原處分卷第7-10頁）、原告110年12月30日異議申請書及佐證文件（見原處分卷第55-101頁）、查處結果（見原處分卷第103-106頁）、原告111年2月10日復議申請書及附件（見原處分卷第111-120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（原處分卷第121-146頁、外放卷第23-29頁）、買賣實例調查估價表及買賣實例蒐集案例一覽表（見原處分卷第265-335頁）、地評會111年8月31日111年第4次會議會議紀錄及簽到表（原處分卷第147-191頁、外放卷第31-37頁）及原處分（見本院卷1第139-140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8月31日111年第4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（見原處分卷第373-387頁、外放卷第9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（見原處分卷第389-402頁、外放卷第11-22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（見原處分卷第121-146頁、外放卷第23-29頁）、地評會111年8月31日111年第4次會議會議紀錄及簽到簿（見原處分卷第147-191頁、外放卷第31-37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.原告主張本件比較標的買賣實例之取捨未遵循查估辦法第7條列示之規定云云。惟查：

⑴項次1、6、7：有關為何不選取持分交易部分，因市場上共有土地於交易上較複雜，買賣雙方真實交易目的尚難理解，且持分土地整合困難，持分交易金額亦可能偏離市場行情，若採持分交易則應依查估辦法規定，以正常市場交易價格為適當修正。因此若蒐集實例中，已有非持分交易之正常交易案例時，當然會優先選擇非持分交易之案例，而不以持分交易實例為主。

⑵項次45：有關乙證16項次45（新南東段844、847地號土地）其上有鐵皮建物，而原告質疑為何項次53（新員水段783、797、798、799地號土地）也有建物，為何可扣除建物後估算農牧用地之價格？其係因項次53之四筆土地大部分作農業使用，僅少部分作建築使用，地上建物僅為額外成本，因此扣除即可；而項次45整筆土地均以作建築用地，價格已偏離正常農牧用地之價格，因此實務上不會採用。

⑶項次61、62：有關乙證16項次61、62（均豐年段685地號土地）屬重複交易，原告質疑該土地第1次交易（項次62）價格為何不採用部分，係因該土地位於○○市○○○道0段，即30米道路，其臨路條件與系爭土地差異過大，價格形成顯有落差。後買賣之項次61是因急買急賣，故無法採用。

⑷項次11：項次11（花壇鄉新金墩段28地號）目前與27-1、27-2地號合併為28地號，上方目前有鐵皮工廠使用，為合併使用下購入，依據查估辦法第7條規定不予採用等情，業經被告陳述明確，核與前開項次案例

不採用理由之說明，與本案買賣實例案例一覽表（見原處分卷第266-272頁）所載相符，上述項次外不採用之項次亦有載明不採用理由，符合查估辦法第7條之規定，並有本院112年度訴字第64號112年7月11日準備程序筆錄（見本院112年度訴字第64號卷第309-325頁）及本案案例蒐集期間全部買賣實例調查估價表及一覽表（見原處分卷第265-335頁）在卷可稽，是原告之主張並不可採。

3.原告又主張被告選擇圳南段596-1地號土地為比較標的1，違反查估辦法第17條案例蒐集期間規定，且該土地並未臨巷弄道路，查估單位於調查估價表上個別因素之調整比例有所錯誤；選擇新崙雅段1395地號土地作比較標的2，違反查估辦法相關規定，該土地並未臨6米巷弄道路，查估單位於調查估價表上個別因素之調整比例有所錯誤；本件63筆買賣實例中漏未審酌圳南段300地號土地，有所違誤云云。惟查，本件原案例蒐集期間為109年3月2日至109年9月1日止，買賣實例蒐集案例之項次31（東北段265地號土地）、項次33（東北段257地號土地）為○○市○○段，屬109年3月2日至109年9月1日間買賣實例，惟前開2筆土地，雖屬半年內買賣實例，但因距離偏北，且價格接近大村鄉，條件較差，故不採為比較標的，又因半年內無適當實例，因而擴展至1年蒐集期間，後來選取圳南段596-1地號土地（項次46）為比較標的1，其價格接近員林市郊，且與系爭土地同為圳南段，較為合適，故被告選擇圳南段596-1地號土地為比較標的1，並無違反查估辦法第17條案例蒐集期間規定，已如前述。又關於圳南段596-1地號土地（比較標的1）及新崙雅段1395地號土地（比較標的2）是否臨路部分，596-1地號土地係臨593地號之水利用地（見本院卷1第443頁），現況為私設農路，屬水泥道路，有乙證15之照片與現場位置圖可證（見原處分卷第263

頁），而水利用地屬於國有地，可作通行使用；新崙雅段1395地號土地（比較標的2）亦臨同段1432地號水利用地（見本院卷1第445-447頁），屬國有地，依乙證15現況照片農地前後均有灌溉排水之農路等情，亦有系爭工程-買賣實例10位置圖及現況照片（見原處分卷第263頁）、圳南段593地號土地建物查詢資料及地籍圖查詢資料（見本院卷1第441-443頁）、新崙雅段1395地號土地建物查詢資料及地籍圖查詢資料（見本院卷1第445-447頁）在卷可稽。是以，圳南段596-1地號土地（比較標的1）及新崙雅段1395地號土地（比較標的2）均臨路，查估單位於調查估價表上個別因素之調整比例並無違誤。另原告主張被告未審酌圳南段300地號土地之部分，查該筆土地實價登錄日期109年4月10日，本件案例蒐集基準日為109年9月1日，當時並無此案例，故原告前揭等主張並無理由。

4.原告又主張本件被告未依照查估辦法第7條規定為量化調整云云。惟查，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，此有本件案例蒐集期間全部買賣實例調查估價表及一覽表（見原處分卷第265-335頁）在卷可稽。即於本件選取比較標的時，已先依各買賣實例及各該土地特殊條件，選取採用及不採用之買賣實例，針對採用之買賣實例亦已針對區域條件等為修正，即已依查估辦法第7條規定量化調整，且不予採用之買賣實例不再為價格調整與修正，亦符合規定，故原告主張本件被告未依照查估辦法第7條規定為量化調整云云，並無理由。

5.原告再主張本件查估單位僅以比較法單一估價方法，且未敘明不能採取其他方法之原因，違反查估辦法及不動產估價技術規則等規範適用云云。惟按依前引查估辦法第3條之規定，辦理土地徵收補償市價查估，係由直轄

市或縣（市）主管機關依查估辦法規定辦理，直轄市或縣（市）主管機關固得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，惟該受託查估之不動產估價師仍應依查估辦法辦理，而非當然適用不動產估價技術規則之規定，此觀之查估辦法第14條及第15條明文規定以：「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。」「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。」益明，是以不動產估價技術規則第14條：「不動產估價師應兼採2種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取2種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」之規定，並不在適用之列，自不待言。而按查估辦法第6條第1項於103年11月14日修正前為「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。」修正後之規定已不限於無市場買賣實例，始得蒐集市場收益實例，然仍明文規定以「蒐集市場買賣實例為主」，且規定以「得」蒐集市場收益實例，而非定為「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況不同，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調查估價表「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，並未強制兼採「比較法」及「收益法」2種估價方法（最高行政法院110年度上字第243號判決意旨參照）。經查，依前開判決意旨，本件應適用之法令為查估辦法，而非不動產估價技術規則，

則本件查估單位依查估辦法進行估價，並無違誤。復依被告於本院112年9月26日準備程序陳述意旨，因該區段1年內並無收益資料可供查詢，故無從評估，又農地收益價格評估部分，不動產估價技術規則中規定，因非屬收益性質之標的，不適用收益價格為評估，實務上會以比較法進行價格評估等語（見本院卷1第479-480頁），此有本院112年9月26日準備程序筆錄（見本院卷1第473-482頁）、本案案例蒐集期間全部買賣實例調查估價表及一覽表（見原處分卷第265-335頁）在卷可稽。故本件被告已依查估辦法第6條第1項規定作成買賣實例蒐集案例一覽表，並列明各買賣實例蒐集案例採用及不採用之原因，符合查估辦法之規定，於查估方法之選擇亦為適法。是原告主張本件查估單位僅以比較法單一估價方法，且未敘明不能採取其他方法之原因，違反查估辦法及不動產估價技術規則等規範適用，為不適法云云，亦不可採。

6.原告再主張被告查估程序違反查估辦法第6條規定，未行填寫買賣實例調查估價表，且該行政處分之瑕疵無從補正云云。按行政程序法第114條第1項第2款、第2項規定：「（第1項）違反程序或方式規定之行政處分，除依第111條規定而無效者外，因下列情形而補正：……二、必須記明之理由已於事後記明者。……（第2項）前項第2款至第5款之補正行為，僅得於訴願程序終結前為之；得不經訴願程序者，僅得於向行政法院起訴前為之。」經查，被告於本院112年度訴字第64號112年7月11日準備程序，自承本案買賣實例調查估價表原即有作成，但往例作法並未將全部估價表提供予地評會，係因被告曾被內政部撤銷處分並命重為處分，始將全部調查估價表及一覽表（含採用及不採用）（即乙證16）提出予地評會，供地評會審核，並已於111年8月31日提出於地評會111年第4次會議等語（本院112年度訴字第64號

卷第309-325頁）。此有本院112年度訴字第64號112年7月11日準備程序筆錄（本院卷2第46-49頁）、本案案例蒐集期間全部買賣實例調查估價表及一覽表（見原處分卷第265-335頁）及地評會111年8月31日111年第4次會議會議紀錄及簽到簿（見原處分卷第147-191頁、外放卷第31-37頁）在卷可稽，應堪認定。是以，縱認被告於原查估階段所作成之買賣實例調查估價表有未於地評會110年2月26日會議時即提出之瑕疵，後已提出包含採用及不採用部分之買賣實例調查估價表，並經地評會於111年8月31日111年第4次會議決議通過，且被告於111年9月26日始作成原處分，顯見被告已於作成原處分前即補正前開瑕疵。故原告主張被告未依規定作成買賣實例調查估價表，為不適法之部分，已經被告補正查估程序之瑕疵，原告前揭主張已無理由。

7.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5,839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。原告訴請撤銷訴願決定、徵收補償公告、查處結果及原處分，並請求被告對於原告110年12月30日就徵收補償價額異議之申請，應作成與市價允當之價格決定，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　　112　　年　　12　　月　　14　　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　　112　　年　　12　　月　　14　　日

書記官　黃毓臻