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61號

原　　告　林大發

被　　告　彰化縣政府
代　表　人　王惠美
訴訟代理人　黃美玲
　　賴宥辰
　　林家棋

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國111年12月28日台內訴字第1110420921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

壹、程序方面：

原告之起訴狀原載訴之聲明為：1.請求撤銷訴願決定及原處分。2.土地補償費應為新臺幣（下同）50萬元整（見本院卷第17頁）；繼因其起訴請求核發之徵收補償費用金額，扣除已核給之金額有溢額請求情形，已於本院民國112年10月18日言詞辯論期日減縮聲明：1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被告就徵收原告所有○○縣○○市○村段（下稱同段）513-1地號土地部分（下稱系爭土地），應作成核准給付原告19萬0,298元補償費之行政處分（見本院卷第217頁），先行說明。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

系爭土地因位於被告辦理「前瞻基礎建設計畫-彰化山寮排水(第三期）改善及橋樑改建工程」（下稱系爭工程）用地

範圍，前經內政部以110年7月6日台內地字第0000000000號函（下稱核准徵收函）核准徵收，被告旋以110年7月28日府地權字第0000000000號公告各被徵收人之補償費用，並以同日府地權字第00000000000號函（下稱通知函）通知各被徵收人。原告對於被告以8,341元/平方公尺計算系爭土地之徵收補償價額不服，提出異議。經被告以111年1月26日府地權字第0000000000號函（下稱查處結果）復原核給徵收補償價額並無違誤。原告續行提出復議，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）111年8月31日111年第4次會議決議維持原查估補償之處分，被告乃以111年9月26日府地權字第0000000000號函復原告復議結果（下稱復議結果，與查處結果合稱原處分）。原告不服，提起訴願，經內政部以111年12月28日台內訴字第0000000000號訴願決定（下稱訴願決定）駁回，原告遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張及聲明：

㈠原告被徵收之系爭土地面積計37.13平方公尺，被告109年12月15日府水管字第0000000000號開會通知單（下稱109年12月15日開會通知單）登載為9,000元/平方公尺，110年8月24日府權字第0000000000號卻無緣無故變成8,341元/平方公尺。公共建設一般徵收是依市價徵收，被告未依不動產估價技術規則（下稱估價技術規則）第2條第12款、第12條規定作業，捨近求遠，產生一種圈地之行為。被告就徵收範圍內柏油路面之補償，巧立名目，百般刁難，原告另案遭徵收之土地亦有柏油路面與水泥駁坎，查估時卻不需任何證明文件，為何差異如此之大？被告應合理補償。近鄰地區也就是與系爭土地相鄰之514、515地號土地，所以每坪5萬元徵收是合理的等語。

㈡聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告就徵收原告所有系爭土地部分，應作成核准給付原告19萬0,298元補償費之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠就徵收補償價格之形成及適當性，說明如下：

1.地價區段之劃設：

依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第10條第1項規定，劃分地價區段時，應斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地利用現況等影響地價因素，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。本件委託大有國際不動產估價師聯合事務所（下稱查估單位）依上開因素，以三村路南側、聖安路東側、74快速道路西側範圍內之特定農業區農牧用地，劃為第P002-00地價區段，此區段為都市計畫外農牧用地，有灌溉、排水、土壤改良等農地改良，區段外有山寮聚落350公尺、及消費市場（彰南黃昏市場1,900公尺）、接近運銷中心程度（彰化市農會7,500公尺）、區段內道路規劃及闢建程度稍劣、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，此有卷附地價區段勘查表、P002-00地價區段圖影本可稽。經查，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，將系爭土地劃為第P002-00地價區段，經核尚無違誤。

2.選取比準地：

按查估辦法第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P002-00地價區段內選取510-1地號作為比準地，查該筆土地於地價查估時期為特定農業區農牧用地，且形狀不規則形、單面臨街、地勢平坦、附近有市場及車站等條件情形。查估單位以510-1地號土地作為P002-00地價區段之比準地，並無違誤。

3.決定比準地地價（含比較標的選用）之說明：

⑴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，查估單位得於其他地區

選取買賣實例，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。

⑵有關買賣實例採用與否說明：

①依據查估辦法第17條第2項規定，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。本案估價基準日為109年9月1日，查半年（109/3/2~109/9/1）內同一供需圈之買賣實例詳表1，其中編號7、8係屬同一地段號土地，然其交易日期不同，故編為二件買賣實例；編號9為本次有採用於評估P001-00地價區段之買賣實例4，其餘編號1至7及編號10、11皆有無法有效掌握並量化調整之情形，故依查估辦法第7條予以排除，編號8經試算後之試算價格有偏低之情形，故不予採用。

②另依據查估辦法第17條第3項規定，於案例法定蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。本案因法定蒐集期間內無適當實例，故放寬至一年內，乃再蒐集108年9月2日至109年9月1日近鄰地區之買賣實例如表2，其中編號3、5、6為本次有採用之買賣實例1、3及2，其餘編號1、2、4及7至9皆有無法有效掌握並量化調整之情形，故依查估辦法第7條予以排除。

⑶本案比較標的之選用說明：

①系爭土地屬非都市土地，編定為特定農業區農牧用地，故買賣實例選取具替代性（條件相同或相近）且　為農業使用之農牧用地。又系爭工程土地位於聖安路與內側農路區域，依查估辦法第10條第1項規定，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地利用現況及其他影響地價因素，分別劃設地價區段P001-00與地價區段P002-00。

②經蒐集並調查區域一年內（108/9/2~109/9/1）之買賣實例，在排除表1與表2不予採用之案例後，選取P003-00地價區段213地號土地買賣實例為比較標的1；選取P004-00地價區段之香山段853-2地號土地買賣實例為比較標的2；選取P005-00地價區段之古寶段478-4地號土地買賣實例為比較標的3。

⑷比準地比較價格與權重之決定：

本案比準地與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8.75%），試算價格為9,032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普通（調整百分率絕對值加總為10.00%），試算價格為7,108元，比較標的權重為35%；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為33.25%），試算價格為8,163元，比較標的權重為25%，推估比準地比較價格為每平方公尺8,141元（計算式：9,032元×40%＋7,108元×35%＋8,163元×25%＝8,141元），再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P002-00地價區段之比準地510-1地號土地之地價為每平方公尺8,200元，合於查估辦法第18至20條規定。綜上，原告稱本件未依估價技術規則第2條第12款、第12條規定作業等語所訴尚難憑採。

4.估計宗地市價提交地評會評定：

按查估辦法第20條第1項規定，預定徵收土地宗地市價應以比準地為基準，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估計之。查原告所有系爭土地，依卷附宗地個別因素清冊記載：系爭土地形狀為方形、面積37.13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371.91平方公尺、單面臨街、編定為特定農業區農牧用地），系爭土地與比準地條件比較後差異率為1.00%，故求得該筆土地

擬評宗地市價皆為每平方公尺8,300元，並提交110年2月26日110年第1次地評會評定，此有宗地個別因素清冊、徵收土地宗地市價估計表影本及上開會議紀錄影本可憑。上開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。又本案徵收補償公告期間為110年7月29日起至110年8月30日止，係於下半年度辦理徵收作業，依據土地徵收條例（下稱土徵條例）第30條暨110年第2次地評會決議評定市價變動幅度100.49%計算，系爭土地徵收單價為每平方公尺8,341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，與土徵條例第30條及土徵條例施行細則第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。

㈡原告稱價額不同乙節，查109年12月15日府水管字第0000000000號函係為協議價購開會通知單，另110年8月24日府地權字第0000000000號函則為徵收土地或土地改良物補償費發放通知。而協議價購之評估以估價技術規則為法源依據，並以估價技術規則第12條規定選取比較實例，根據本案標的坐落區域環境及土地個別條件，參酌市場上具替代性之交易實例價格予以估價。本次協議價購價格係以土地為分割前條件進行估價，經調查108、109年附近區域農牧用地交易行情，面臨農路或巷道之農牧用地為每平方公尺8,500~9,000元，系爭土地為特定農業區農牧用地且單面臨5公尺農路，經綜合考量土地之臨路條件及法定用途等因素後，評估金額為每平方公尺9,000元符合市場行情，於法亦無違誤。

㈢原告稱柏油路面與水泥駁坎應予徵收乙節：

1.有關原告所提之柏油路面，被告於110年10月20日會同原告至現地勘查，經查柏油路面確為徵收範圍內，且現場係已興建完成供通行使用之道路，被告亦請原告提供相關鋪設證明以利被告據以憑辦，先予敘明。

2.原告自110年10月20日現地勘查至今仍未無法提供其改良土地費用證明書等資料，不符土徵條例施行細則第32條第2款、第33條規定，故無相關依據給予補償。

㈣原告稱本件應以每坪5萬元徵收乙節：

1.原告所提每坪4.78萬元之交易實例，經查內政部不動產交易實價查詢服務網係為同段514地號，該實例交易日期為109年12月23日；而同段515地號係為分別於102年3月、102年10月及103年1月交易之實例。同段514、515地號均屬逾法定蒐集期間之案例，實不應參採。且同段515地號分別於3個時間點交易，係屬於短期內重複交易之實例，交易價格受短期投機影響偏離市場價格

2.另擴大蒐集交易年期109年9月2日至110年4月30日交易實例以檢視市場價格水準，交易實例羅列如表3，排除編號1、5為交易持分；編號6為受短期投機影響之交易實例外；編號2屬次要道路等級（臨6公尺三村路）、編號7（臨6公尺聖安路），交易單價每平方公尺分別為9,089元、9,075元；編號3為非臨街地，交易價格每平方公尺8,467元，故面臨農路及次要道路之合理價格水準為每平方公尺8,000元至9,000元；而原告所提編號4之514地號臨5公尺農路，交易價格每平方公尺達14,482元，判斷應有偏離市場行情之情形。

3.綜整上述，同段514、515地號交易日期逾查估辦法第17條之案例法定蒐集期間，且亦與查估辦法第7條第1項第13款其他特殊之交易有違，故難以認定系爭土地有達每平方公尺1.4萬元（每坪5萬元）之價格水準。另原告於112年7月5日言詞辯論庭上所提之交易實例，香山段237-1地號經編定為鄉村區乙種建築用地，系爭土地則係屬特定農業區農牧用地，原告陳述之買賣實例其土地使用管制已異於系爭土地，故不應參採。

㈤聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

被告以地評會評定之市價即每平方公尺8,341元作為系爭土地徵收補償之標準，是否適法？原告請求被告應作成系爭土地徵收補償價格為每坪5萬元，有無理由？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

如爭訟概要所述之事實，有核准徵收函、徵收公告、查處結果、復議結果、訴願決定各1份在卷可查（見原處分卷第1至6、35至38、55、56、75至83頁），堪認真正。

㈡按被徵收土地之價額，應按照徵收當期之市價補償，並由地評會評定之，土徵條例第30條第1、2項定有明文；而依地評會組織規程第4條規定之地評會成員，係自議員代表、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、地政主管人員、財政或稅捐主管人員、工務或都市計畫主管人員、建設或農業主管人員等各領域所遴聘之專業人員，足見地評會為合議制組織，其所作成地價及徵收補償價額之判斷，乃經由不同屬性之代表，各自依其專業之不同觀點，透過法定程序之要求，獨立行使職權而共同作成決定，應認地評會之組成具有專業性及法律授權之專屬性，徵收補償市價之判斷則為地評會本於法律授權而依其專業知識所作成之決定，為其評估特權，行政法院對其判斷應採取較低密度之司法審查，僅於其判斷有恣意濫用及其他違法情事，如：⑴行政機關所為之判斷，係出於錯誤之事實認定或不完全之資訊。⑵法律概念涉及事實關係時，其涵攝有明顯錯誤。⑶對法律概念之解釋有明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位規範。⑷行政機關之判斷，有違一般公認之價值判斷標準。⑸行政機關之判斷，係出於與事物無關之考量，亦即違反不當聯結之禁止。⑹行政機關之判斷，違反法定之正當程序。⑺作成判斷之行政機關，其組織不合法且無判斷之權限。⑻行政機關之判斷，違反相關法治國家應遵守之原理原則，始予以介入，否則基於尊重其不可替代性、專業性

及法律授權之專屬性，應認地評會就此等事項之決定，享有判斷餘地。

㈢被告以地評會評定之市價即每平方公尺8,341元作為系爭土地徵收補償之標準，核屬適法：

1.查估辦法乃中央主管機關內政部依土徵條例第30條第4項規定之授權，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，核符授權範圍及目的；故主管機關於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，作為認定被徵收土地當期市價之依據，以保障被徵收土地所有人能獲得適法補償。

2.被告就系爭土地徵收補償標準之形成程序如下：

⑴地價區段之劃設：

按查估辦法第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。」查系爭土地為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，該查估單位斟酌上開規定所揭示之各項因素，將系爭土地劃為P002-00地價區段（即三村路南側、聖安路東側、74快速道路西側範圍之特定農業區農牧用地）乙情，有地價區段勘查表、地價區段圖套繪地籍圖各1份附卷可稽（見原處分卷第93、95頁），與法並無違誤。

⑵選取比準地及查估比準地地價：

①按查估辦法第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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦

同。」而選取之方式，依被告所述：比準地是需要選區段內的中間條件，不是最好，也不是最差的等語（見本院卷第111頁），是應擇第P002-00地價區段內中等條件、具代表性之土地為比準地。查同段510-1地號土地為特定農業區農牧用地，形狀不規則形，單面臨街、地勢平坦、附近有超市及車站等情，有徵收土地宗地市價估計表1份在卷可佐（見原處分卷第99頁），核屬該地價區段內中等條件，而具有代表性之土地，是查估單位選定同段510-1地號土地作為比準地，於法並無違誤。

②又按查估辦法第17條第2、3項規定：「（第2項）前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。（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一年內。」第19條第1、2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、就第十七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一至三件比較標的。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。」經查：

Ⅰ本件估價基準日為109年9月1日，故案例蒐集期間應為109年3月2日至同年9月1日，惟經查估單位蒐集上開期間如表1共11筆之土地交易。其中編號1至7、10、11之土地，皆有查估辦法第7條應不予採用之情形；編號8土地，經試算價格有偏低之情，並非適當實例；至編號9土地，查估單位雖將之列為買賣實例

4，惟上揭土地臨次要道路，鄰路條件較位在內側之系爭土地為佳，最終仍未採為比較標的，亦據被告陳明在卷（見本院卷第221頁），尚無不合。

Ⅱ本件因於上揭蒐集期間內無適當實例，遂依查估辦法第17條第3項規定，續就估價基準日前1年內（即108年9月2日至109年9月1日）之買賣實例蒐集案例，經查估單位蒐集如表2共9筆之土地交易。其中編號1、2、4及7至9之案例，均有查估辦法第7條應不予採用之情形。查估單位乃在類似之P003-00地價區段，選取同段213地號土地（即編號3土地），該筆土地交易時間為108年11月8日，土地單價為每平方公尺9,674元，有買賣實例調查估價表、蒐集案例一覽表各1份存卷可按，查估單位並說明：屬類似地區，土地臨4公尺巷道，農地農用，實例資料可信，價格形成因素相近，採用為買賣實例1等語（見原處分卷第109、115頁），而將之列為比較標的1；在類似之P004-00地價區段，選取香山段853-2地號土地（即編號6土地），該筆土地交易時間為108年11月18日，土地單價為每平方公尺7,558元，有買賣實例調查估價表、蒐集案例一覽表各1份存卷可按，查估單位並說明：屬類似地區，土地臨3公尺農路，農地農用，實例資料可信，價格形成因素相近，採用為買賣實例2等語（見原處分卷第109、117頁），而將之列為比較標的2；在類似之P005-00地價區段，選取古寶段478-4地號土地（即編號5土地），該筆土地交易時間為108年9月4日，土地單價為每平方公尺11,802元，有買賣實例調查估價表、蒐集案例一覽表各1份存卷可按，查估單位並說明：屬類似地區，土地臨8公尺次要道路，農地農用，實例資料可信，價格形成因素相近，採用為買賣實例3等語（見原處分卷第109、119頁），而將之列為比較標的3。是查估單位於108

年9月2日至109年9月1日之案例蒐集期間內，分別選鄰近之同段213、香山段853-2、古寶段478-4地號土地，作為比較標的，亦無不法。

③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8.75%)，試算價格為每平方公尺9,032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普通(調整百分率絕對值加總為10.00%)，試算價格為每平方公尺7,108元，比較標的權重為35%；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為33.25%)，試算價格為每平方公尺8,163元，比較標的權重為25%，推估比準地比較價格為每平方公尺8,141元【9,032元×40%＋7,108元×35%＋8,163元×25%＝8,141元】，再依查估辦法第21條第1項第3款：「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：……三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。」之規定，應進位為每平方公尺8,200元，有比較法調查估價表各1份在卷可按（見原處分卷第145頁），核屬適法。

⑶估計系爭土地宗地單位市價，提交地評會評定：

按查估辦法第20條第1項本文規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八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。」系爭土地形狀為方形、面積合計為37.13平方公尺、單面臨街、鄰近超市、車站，編定為特定農業區農牧用地，系爭土地與比準地條件比較後差異率為1.00%乙節，有宗地個別因素清冊、徵收土地宗地市價估計表1份在卷可參（見原處分卷第99、147頁），故系爭土地擬評宗地市價應為每平方公尺8,282

元【8,200×（1＋0.01）=8,282】，經進位後，應為每平方公尺8,300元。又本件徵收補償公告期間為110年7月29日起至同年8月30日止，係於下半年度辦理徵收作業，經地評會110年第1、2次會議依土徵條例第30條第3項、查估辦法第27、30條規定，評議彰化市土地市價變動幅度為100.49％，經調整後系爭土地之徵收價格應為8,341元【8,300×1.0049=8,341元以下四捨五入】，有被告110年6月29日府地價字第0000000000號函、地評會110年第1、2次會議紀錄各1份存卷可考（分見原處分卷第155至168、169至171頁；訴願卷第97至108頁），被告據此為徵收公告，並通知原告領取徵收補償費，自無不合，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，且核符土徵條例第30條及查估辦法等規定。

3.綜此，被告辦理查估系爭土地之市價，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。

㈣原告主張地價評定與協議徵收價格不同而有違法乙節，並非可採：

按土徵條例第11條第1項規定，需用土地人於申請徵收土地前，應先依市價與土地所有權人協議進行價購，該條第5項復規定，所稱之市價，固指市場正常交易價格；然協議價購達成之協議，屬契約性質，其價格取決兩造雙方之協議結果；徵收土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價為法定補償，二者屬性不同。此外，作為補償依據之徵收當期市價，依土徵條例第30條第4項規定，應依授權訂定之市價查估辦法規定辦理查估，並經主管機關提交地價評議委員會評定之程序始能確認，與需用土地人進行協商時，係以其取得之各項市價資訊作為協議價購之價格基礎，並不相同。因此，需用土地人提出與土地所有權人進行協議價購之土地價格，與土地徵收依上開程序所確定之徵收當期市價不同，即

屬當然，最高行政法院109年度判字第629號、109年度判字第431號、108年度判字第83號、107年度判字第728號判決意旨參照，可知，本件協議價購之評估單價9,000元/平方公尺（見原處分卷第182頁），與徵收補償價格8,341元/平方公尺不同，乃事物之本質使然，本不得予以類比，是原告以協議價格較高而指謫徵收補償價格違法，尚難憑採。

㈤原告主張附著於系爭土地之柏油路面、水泥駁坎應予補償乙節，亦非可採：

1.關於「柏油路面」部分：

按土徵條例第5條第1項本文規定：「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。」而依土地法第5條規定，土地改良物分別建築改良物與農作改良物2種。其附著於土地之建築物或工事則屬建築改良物，固悉應依據土徵條例第31條第1項規定，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定補償費。惟徵收補償係補償被徵收人因其財產被徵收所生之損失，故如被徵收人對於被徵收之財產標的原來並未享有合法之利益者，自無因徵收而受有損失，自無補償可言。查系爭土地雖其權屬為原告所有，但其徵收前之現況為供公眾通行使用之道路，其上柏油路面係被告所維護管理等情，有卷附會勘紀錄1份及徵收前現場實況照片1張在卷可憑（見原處分卷第199頁及第201頁），且為原告所不爭執（見本院卷第219頁及第223頁）。是以，系爭土地上之柏油路面，雖屬土地改良物，且在徵收標的範圍，但因非原告所鋪設，且係供公眾通行使用，並非屬原告享有之財產利益，難認原告因該柏油路面被徵收而受有損失可言。況且，原告亦未能提出其重建柏油路面之價格資料供徵收機關估定。故被告就系爭土地上之柏油路面未核給原告徵收補償費，於法尚無不合。

2.關於「水泥駁坎」部分：

查系爭土地上之水泥駁坎並未位於系爭工程用地範圍內，非屬徵收標的，有上揭會勘紀錄暨所附現場照片可憑，並

為原告所不爭執（見本院卷第164頁），則被告就系爭土地上水泥駁坎部分未予補償，於法即屬有據。

㈥原告主張比較其他土地交易價格，被告應作成系爭土地徵收補償價格為每坪5萬元乙節，並非可採：

原告所提出之同段514、515地號土地交易價格，係來自內政部不動產交易實價查詢服務網，此觀上揭交易紀錄即明（見本院卷第49、51頁），惟本件既屬土地徵收，自應遵循查估辦法所規定之程序辦理，查同段514地號土地之交易時間為109年12月23日，515地號土地之交易時間為103年1月27日，均非於查估辦法第17條第2項所規定之案例蒐集期間內，亦非於同條第3項放寬認定案例蒐集期間內，故上揭兩筆土地自不能作為比較標的，另原告所提○○縣○○市○○段237-1地號土地，係編定為鄉村區乙種建築用地，此觀國有財產署便民服務業務網網頁即明（見本院卷第173、175頁），而系爭土地徵收前係特定農業區農牧用地，有同段513地號土地建物查詢資料1份存卷可考（見本院卷第231頁），評價之標準不同，自不宜作為比較之標的，則原告據此主張系爭土地徵收補償價格應為每坪5萬元等語，要屬無據。

六、綜上所述，原告上開主張各節，均非可採。本件被告依地評會評定之市價即每平方公尺8,341元為標準計算之土地徵收補償價額，予以公告，並通知原告，核屬適法有據，原告不服提出異議，經被告以查處結果維持上揭補償價額，原告仍不服提出復議，經被告送地評會決議結果維持原查估補償之處分，認事用法俱無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原告訴請判決如前揭訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

七、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。

八、結論：原告之訴為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　6　　日

審判長法官　蔡　紹　良

法官　黃　司　熒

法官　張　鶴　齡

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　　11　　月　6　　日

書記官 黃 靜 華

【表1〈半年內（109/3/2至109/9/1）之買賣實例〉】

編號	座落地號	交易日期	交易單價（元/M2）	臨路情形	說明
1	○○市○段1193、1202地號	109.04.30	6,352	非臨街地	交易兩筆不相鄰土地，價格無法量化，依查估辦法第7條第1項第13款予以排除適用。
2	○○市○○段558-1地號	109.05.08	16,335	單面臨街(5m巷道)	108.12.30第一次交易，於109.5.8進行第二次交易，屬短期投機案例。第二次交易持分。依查估辦法第7條第1項第13款予以排除適用。
3	○○市○○○段渡船頭小段296地號	109.03.05	13,322	單面臨街(5m農路)	與鄰地有合併使用效益，依查估辦法第7條第1項第5款予以排除適用。
4	○○市○○段柴坑子小段567、568地號	109.06.15	14,862	雙面臨街(6m農路、6m農路)	該地區農牧用地以違規為廠房使用為主，故該地區交易價格隱含與法定用途不符之效益，依查估辦法第7條第1項第12款予以排除適用。

5	彰化市古寶段707地號	109.08.13	10,001	單面臨街(4m農路)	持分交易，為共有人間之交易，依查估辦法第7條第1項第4款予以排除適用。
6	彰化市古寶段164地號	109.07.20	1,976	單面臨街(5m巷道)	親友關係人間之交易，依查估辦法第7條第1項第4款予以排除適用。
7	彰化市泰和段623地號	109.07.28	12,069	單面臨街(4m巷道)	此標的於109.3.27交易第一次，屬短期投機交易案例。親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易(實價登錄備註)，依查估辦法第7條第1項第13、4款予以排除適用。
8	彰化市泰和段同段623地號	109.03.27	6,050	單面臨街(4m巷道)	經試算後之試算價格有偏低之情形。
9	○○市○段263地號	109.05.10	14,655	雙面臨街(6m次要道路、4m農路)	本次採用買賣實例4， 位於P001-00地價區段。
10	○○市○○段109、110地號	109.06.12	22,085	單面臨街(30m主要道路)	區域多與法定用途不符之交易，交易價格隱含非農使用效益，依查估辦法第7條第1項第12款予以排除適用
11	○○市○○段947地號	109.07.02	17,299	非臨街地	與鄰地有合併使用效益，依查估辦法第7條第1項第5款予以排除適用。

【表2〈一年內（108/9/2至109/3/1）之買賣實例〉】

編號	座落地號	交易日期	交易單價(元/M2)	臨路情形	說明
1	○○市○段550、552地號	109.02.03	6,867	非臨街地	持分交易。交易兩筆不相鄰土地，價格無法量化。親友、員工或其他特殊關係間之交易(實價登錄備註)，依查估辦法第7條第1項第13、4款予以排除適用。
2	○○市○段761地號	108.09.22	5,326	前後臨街(6m次要道路、3m農路)	持分交易，為共有人間之交易，依查估辦法第7條第1項第13、4款予以排除適用。
3	○○市○段213地號	108.11.28	9,674	單面臨街(4m農路)	本次採用買賣實例1，位於P003-00地價區段。
4	○○市○段214地號	108.12.12	12,999	單面臨街(4m農路)	與鄰地有合併使用效益，依查估辦法第7條第1項第5款予以排除適用。
5	○○市○○段478-4地號	108.09.04	11,802	三面臨街(8m次要道路、6m巷道、6m農路)	本次採用買賣實例3，位於P005-00地價區段。
6	○○市○○段853-2地號	108.11.18	7,558	單面臨街(3m農路)	本次採用買賣實例2，位於P004-00地價區段。
7	○○市	108.	10,156	單面臨街	與法定用途不符之交易，

	○○段255地號	11.26		(4m農路)	依查估辦法第7條第1項第12款予以排除適用。
8	○○市○○段柴坑子小段549地號	108.11.28	25,702	單面臨街(15m主要道路)	區域多與法定用途不符之交易，交易價格隱含非農使用效益，依查估辦法第7條第1項第12款予以排除適用。
9	○○市○○段674-1地號	108.10.05	22,709	單面臨街(6m次要道路)	區域多與法定用途不符之交易，交易價格隱含非農使用效益，依查估辦法第7條第1項第12款予以排除適用。

【表3〈擴大蒐集（109/9/2至110/4/30）之買賣實例〉】

編號	座落地號	交易日期	交易單價(元/m2)	臨路條件	說明
1	同段441、693地號	109.09.17	11,723	雙面臨街(40m中彰路、4m農路)	持分交易
2	同段1220地號	109.10.20	9,089	雙面臨街(6m三村路、4m農路)	交易單價為扣除地上建物之土地單價
3	同段1174地號	109.11.16	8,467	非臨街地	
4	同段514地號	109.12.23	14,482	單面臨街(5m農路)	原告提列之實例
5	同段734地號	110.01.31	7,015	單面臨街(6m三村路)	持分交易

6	同段1202地號	110.03.20	12,692	非臨街地	於109.4.30交易，交易單價6,352元/平方公尺，屬短期內重複交易之案例
7	同段795地號	110.04.09	9,075	單面臨街(6m聖安路)	