臺中高等行政法院判決

112年度訴字第65號
112年6月28日辯論終結

原　　告　江錦福

訴訟代理人　張家豪律師
被　　告　彰化縣政府
代　表　人　王惠美
訴訟代理人　陳錦德
　　黃美玲
　　曾信超

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國112年1月17日台內訴字第1110060077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、爭訟概要：

緣被告○○縣政府為辦理「東彰道路北段新闢工程」（下稱系爭工程），申請徵收○○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（下稱徵收公告）徵收補償（公告期間自110年11月16日起至同年12月16日止），並以同日府地權字第1100412053A號函（下稱通知函）通知土地所有權人在案。原告江錦福所有○○縣員林市圳南段722-12、722-13地號兩筆土地（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，提出異議，經被告以110年12月28日府地權字第1100475413號函（下稱查處結果）回復，維持系爭土地○○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，提出復議，被告乃依土地徵收條例（下稱徵收條例）第22條規定，提請○○縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）111年5月18日111年第2次會議復議，決議維持原補償價格（下稱復議結果），被告遂以111年5月31日府地權字第1110203305號函通知原告。原告不服上開復議結果，提起訴願，經內政部以111年8月30日台內訴字第1110036709號訴願決定（下稱前次訴願決定）撤銷被告之復議結果，並命於3個月內由被告另為適法之處分。被告遂提請地評會111年10月21日111年第5次會議決議：「一、本案查估單位已依內政部訴願決定書指陳瑕疵重新檢視，並逐筆查填買賣實例調查估價表。二、會議中聽取江錦福君意見及查估單位說明，經委員充分討論後查估並無違誤，維持原查估補償之處分。」並據以111年10月27日府地權字第1110416217號函通知原告（下稱原處分）。原告不服，提起訴願，經內政部以112年1月17日台內訴字第1110060077號訴願決定（下稱訴願決定）駁回。原告猶未甘服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張及聲明：

㈠本件系爭土地之徵收補償價額決定未依法律規定辦理，顯有行政瑕疵而有不合理、不當與違誤，原告雖經提起訴願以謀救濟，但訴願決定仍未予糾正，亦有未合，此行政處分及訴願決定自應予以撤銷：

1.國家因公用或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產，但應給予合理之補償，此項補償乃因財產之徵收，對被徵收財產之所有人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家自應給予補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失，故補償不僅需相當，更應儘速發給，方符憲法第15條規定，人民財產權應予保障之意旨，有司法院釋字第516號解釋意旨揭示斯旨，於本件實有重要參考價值。另需用土地人與所有權人協議價○○市價，與強制徵收應按照徵收當○○市價補償其地價，均○○市場正常交

易價格，兩者並無不同，以貫徹徵收土地協議價購在先、強制徵收在後之制度，並維護被徵收土地所有權人之權益，方符合徵收條例第11條規定之意旨與精神。且若綜合○○市場正常價格，有取樣不足之事實，及違反一般有效價值判斷原則等情事，關於土地徵收補償部分之行政處分，仍有撤銷之理由與必要。

2. 依地價調查估計規則第18條第1項、第21條第1項及土地徵收○○市價查估辦法（下稱查估辦法）第13、17、18暨19條規定，被告選取○○市○○段180-3地號土地為比準地，固非無見，然查估系爭比準地之地價，應以毗鄰該比準地之非公設保留地區段之1至3件作為比較標的，調整至估價基準日，進行區域因素及個別因素調整後推估比準土地之試算價格，惟原處分以○○市○○段180-3地號土地為比準地，不選取原告所提之○○市○○段720地號土地或同段272地號土地作為比較標的，卻逕選取距離甚遠之員林市新崙雅段1395地號土地（兩者距離約近3公里）作為比較標的2，該筆比準地之比較標的位置偏僻，與原告所有之系爭土地位於區域相距甚遠，故被告以員林市新崙雅段1395地號土地為比準地之比較標的，○○市價程序亦顯有瑕疵。是被告應以與比準地條件相同或相似之土地為比較標的，而其採用員林市新崙雅段1395地號土地買賣實例為比較標的，該土地雖為特定農業區農牧用地，與比準地相同，但地價區段已與系爭土地及比準地為不同地價區段，且其土地形狀非常狹長，難以整體規劃利用，而不符社會一般通念及土地利用條件。是以比準地之價格評估，須以土地整體之區域因素及個別因素為綜合評估。

3. 被告雖主張原告提出○○市○○段720地號土地或同段272地號土地不符查估辦法第17條之規定，而不予作為買賣案例之比較標的，然查○○市○○段720地號及同段272地號土地位置與比準地○○市○○段180-3地號地分別僅距320、175公尺左右。區域因素、個別因素：為農地，該土地

利用狀況、土地性質與系爭土地即為相近。惟被告卻捨近求遠選取員林市新崙雅段1395地號土地（兩者距離約近3公里）土地作為比較標的，觀其該比較標的之土地利用狀況、土地性質與比準地均為相差甚遠，因而推算出比準地之價格每平方公尺僅為5,300元，與○○市○○段720地號及同段272地號實價登○○市價6,495、6,943元相比，價差竟達1千餘元之多，足見本件之○○市價程序顯有行政瑕疵。

4. 又該員林市圳南段720地號及同段272地號實價登○○市價6,495、6,943元，係買賣雙方於合意未受脅迫情況下，依市場行銷及正常交易條件所為之交易，符合相關規定，核屬一般正常交易買賣之範圍。

5. 從而原告所提之員林市圳南段720地號土地或同段272地號土地交易價格雖非本件估價基準日前1年內之交易價格（108年9月2日起至109年9月1日止），然超過1年之交易比準地可透過價格日期調整予以修正，重點應在於土地位置、形狀、地形、土壤特性及利用狀況等（臺灣金融研訓院編著不動產估價理論方法與案例分析第168頁、第269頁參照）。為此上開兩筆土地之臨街情況及發展情形，與原告所有系爭土地之情況實無偌大差異，縱有差異，亦不致差異有如天壤之別，且此兩筆土地合意交易價格係○○市價而訂出。被告低估系爭土地，核發補償地價偏低，違背司法院釋字第400號解釋所示合理相當補償原則，違反查估辦法第8條規定。

6. 故被告蒐集比較標的1（即位於第P005-00地價區段○○市○○段596-1號土地）及比較標的2（即位於P101-00地價區段員林市新崙雅段1395地號土地），以比較標的1價格形成因素之相近程度為較高，推估比準地試算價格，決定比準地之地價為每平方公尺5,300元，僅蒐集兩筆比較標的作為可參考買賣實例顯然過少，已有基於取樣不足之事實，及違反一般有效價值判斷原則等情事，且交易價格○○市價6

千餘元有過低之情形，因影響交易價格之情況既無法有效掌握及量化調整，依查估辦法第7條但書規定，應不予採用。

㈡被告就本件徵收土地應作成每平方公尺之徵收補償價格1萬2,077元之處分：

1.系爭土地附近亦有土地交易於本件估價基準日前1年內之實例，其交易價格約為每平方公尺3萬6,230元（即彰化縣員林市新員水段673地號土地），茲因該土地係面臨12米寬之道路方有此交易價格，從而系爭土地為面臨4米寬之道路雖僅為該土地面臨道路之3分之1，亦應當有每平方公尺1萬2,077元之價格(36,230/3=12,077)。

2.從而被告即應審酌該案例以決定系爭土地之徵收補償價格，是被告以每平方公尺5,300元價格徵收系爭土地顯低於○○市價，考量不動產價格近年均呈現漲幅之情事，系爭土地之○○市價應為每平方公尺1萬2,077元以上。原告爰依行政訴訟法第5條第2項規定，請求被告就本件徵收土地應作成每平方公尺之徵收補償價格為1萬2,077元之處分，於法有據。

㈢聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告就本件徵收土地應作成每平方公尺之徵收補償價格為1萬2,077元之處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠就本件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。本件估價師事務所依上開因素，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，劃為第P005-00地價區段，此區段○○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○○市場(彰○○市-員林店890公尺)、接近運銷中心程度(○○市菜市場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，此有卷附地價區段勘查表、P005-00地價區段圖影本可稽。經查原告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P005-00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。估價師事務所於第P005-00地價區段內選取○○市○○段180-3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，且形狀方形、非臨街地、地勢平坦、附○○市場及車站等條件情形，詳徵收土地○○市價估計表。估價師事務所以○○市○○段180-3地號土地作為P005-00地價區段之比準地，並無違誤。

3.決定比準地地價：

①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較標的，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。

②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一年內即108年9月2日至109年9月1日為案例蒐集期間，估價師事務所選取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。

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，決定第P005-00地價區段之比準地○○市○○段180-3地號土地之地價為每平方公尺5,300元，此有P005-00地價區段比準地現況圖、比較標的現況圖、買賣實例調查估價表及買賣實例蒐集案例一覽表、影響地價區段區域因素分析明細表(農業用地）、比較法調查估計表、推估比準地買賣實例圖等影本附卷可參，亦合於查估辦法第18至20條規定。

4.估計○○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。查原告所有徵收範圍內系爭土地，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806.99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1,624.11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9.25%，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日地評會110年第1次會議評定，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。上開估價師事務所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。是估價師事務所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條及徵收條例施行細則第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原告稱系爭土地之徵收補償價額決定未依法律規定辦理乙節：

1.依查估辦法第17條規定，本次徵收價格日期為109年9月1日，案例蒐集期間以民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一年內即108年9月2日，先行說明。

2.原告所提之兩筆案例（如下表），項次1：圳南段720地號成交日期108年1月11日，土地交易價格每平方公尺6,495元，為系爭工程用地徵收案之協議價購已採用之比較標的之一；項次2：圳南段272地號土地成交日期110年3月5日，交易價格每平方公尺6,943元，成交價格均符合當地農牧用地之○○市價。因上述兩筆成交紀錄未能符合查估辦法第17條規定案例蒐集期間內，雖成交價格符合當地農牧用地之○○市價，但依上開規定仍無法採用。

項次	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(元)	土地面積(㎡)	土地單價(㎡)	土地使用分區	備註
1	圳南段720地號	108/01/11	36,842,000	5,672.16	6,495	特定農業區農牧用地	--
2	圳南段239、267、272地號	110/03/05	11,114,000	1,600.86	6,943	特定農業區農牧用地	圳南段267地號3.30㎡持分移轉(110/3676)

3.另原告所提之新員水段673地號成交日期109年6月11日，土地交易價格每平方公尺3萬6,230元。此筆交易土地面積過小(25.44㎡)，與比準地替代性不足，已選用與本件替代性較佳之案例，故不採用。

4.查估單位係依規定於期間內蒐集案例辦理查估作業，並將周邊地區所有所蒐集之案例（含買賣實例蒐集案例一覽表）一併送交地評會，充分說明、查核本次○○市價形成之原因，因此地評會委員是以充分了解該徵收○○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。

5.依查估辦法第19條第2項規定，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；由於P005-00區段內除比較標的1(○○市○○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區段選取員林市新崙雅段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，均符合上述查估辦法相關規定，並無不法。

㈢原告稱本件徵收土地應作成每平方公尺之徵收補償價格1萬2,077元之處分乙節：

承前所述，原告所提之新員水段673地號亦屬不能所採用之買賣實例，再者原告所提之新員水段673地號之臨路寬度與原告系爭土地臨路面寬等比折減之估價方式，有違土地徵收市價之評估及查估辦法之相關規定，也違反相關不動產估價學理及市場交易常理，故不予採納該意見。

㈣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5,839元作為系爭土地徵收補償之標準，是否適法？

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、通知函、查處結果、復議結果函、前次訴願決定、原處分、訴願決定各1份在卷可查（見本院卷第23、24、63至72、119至122、153、154、173至179、223至230頁）。

㈡應適用的法令：

1.徵收條例第30條規定：「（第1項）被徵收之土地，應按照徵收當○○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○○市價補償其地價。（第2項）○○市價，由○○市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。（第3項）各○○市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收○○市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。（第4項）前三項○○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。」

2.土地徵收條例施行細則第30條第1項規定：「本條例第三十條第一項所稱徵收當○○市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之○○市價。」

㈢關於本件審查密度之說明：

按被徵收土地之價額，應按照徵收當○○市價補償，並由地評會評定之，徵收條例第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○○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○○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。

㈣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：

1.查估辦法乃中央主管機關內政部依徵收條例第30條第4項規定之授權，就有關土地徵收○○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○○市價，作為認定被徵收土地○○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：

①查系爭土地為特定農業區農牧用地，被告依查估辦法第3條委託華信不動產估價師事務所辦理徵收○○市價查估程序，該查估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，將系爭土地劃為P005-00地價區段（即以員東路一段以南、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）

等情，有地價區段勘查表、地價區段圖套繪地籍圖（員林3）各1份附卷可稽（見本院卷第241至243頁），核符查估辦法第10條第1項規定地價區段劃分之方法。

②選取比準地及查估比準地地價：

⑴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：比準地就是在劃定的區段內選定宗地條件面積大小屬於比較中位數，不是最好也不是最差的標準等語（見本院卷第422頁），符合查估辦法第18至20條之立法意旨，原告不爭執，是應擇第P005-00地價區段內中等條件、具代表性之土地為比準地。依此，○○縣○○市○○段180-3地號土地為特定農業區農牧用地，形狀方形，非臨街地、地勢平坦、附○○市場及車站等情，有徵收土地○○市價估計表1份在卷可佐（見本院卷第245頁），核屬該地價區段內中等條件，而具有代表性之土地，是查估單位選定圳南段180-3地號土地作為比準地，於法並無違誤。

⑵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。」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，經查估單位蒐集後，共30筆土地交易於蒐集期間內，此有特定農業區農牧用地-買賣實例蒐集案例一覽表1份在卷可考（見本院卷252至258頁），在第P005-00地價區段，僅有圳南段596-1地號土地1筆，此有買賣實例相對位置圖1份在卷可稽（見本院卷第331頁），而上揭土地交易時間為109年7月7日，土地單價為每平方公尺5,293元，有買賣實例調查估價表1份存卷可按，查估單位並說明：「案例位置與本案相近，且與本案標的條件及現況相似」等語（見本院卷第304頁），遂將之列為比較標的1，為避免比較標的不足，查估單位繼而在類似之P101-00地價區段，選取新崙雅段1395地號土地，該筆土地交易時間為109年4月7日，土地單價為每平方公尺5,673元，有買賣實例調查估價表1份存卷可按，查估單位並說明：「案例鄰路條件及現況與本案標的相似」等語（見本院卷第315頁），而將之列為比較標的2。至於其他土地則因影響價格因素過多、土地條件差異較大、有地上物合併使用情形或特殊關係交易暨短時間重複交易等因素，遭查估單位排除，其中○○縣○○市○○○段783、797、798、799地號土地，與比價地位置相近，有買賣實例相對位置圖1份在卷可按，然上揭土地位於員水路上臨12米道路，與比準地之鄰路條件不同，業據被告陳明在卷（見本院卷第453頁），其中花壇鄉新金墩段124地號、員林市新三家春段1074地號、大村鄉平和段665地號及員林市東北段265地號土地雖與比價地位置相近，條件及現況相似，經被告列為候選之比較標的，但上揭土地單價每平方公尺僅3、4千元之譜，若列為比較標的，對原告更為不利，查估單位遂均予排除。是查估單位於109年3月2日至同年9月1日之案例蒐集期間內，分別選取地

價區段內之圳南段596-1地號土地、鄰近之新崙雅段1395地號土地，作為比較標的，亦無不法。

⑶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%)，試算價格為每平方公尺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%)，試算價格為每平方公尺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【5,161□0.6＋5,324□0.4=5,226】，再依查估辦法第21條第1項第3款：「比準地地價及○○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5,300元，有農業用地影響地價區域因素評價基準明細表、比較法調查估價表各1份在卷可按（見本院卷第323至329頁），核屬適法。

③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○○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。」系爭土地形狀為不規則形、面積合計為806.99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9.25%乙節，有宗地個別因素清冊、徵收土地○○市價估計表1份在卷可參（見本院卷第245、351頁），故系爭土地擬評○○市價應為每平方公尺5,790元【5,300×（1＋0.0925）=5,790】，經進位後，應為每平方公尺5,800元。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○

○市為100.66％，有該次會議紀錄1份存卷可考（見本院卷第383至394頁），經調整後系爭土地之徵收單價應為5,839元【5,800×1.0066=5,839】，經被告徵收公告，並通知原告領取徵收補償費，原告不服，提起異議，經被告於110年12月28日函復原告查處結果；原告仍不服，提出復議，被告遂提請地評會111年第2次會議審議，決議維持原補償價格，原告不服，提出訴願，經內政部前次訴願決定撤銷上揭復議結果，並命於3個月內由被告另為適法之處分，被告遂提請地評會111年第5次會議決議維持原查估補償之處分，並以原處分通知原告，有徵收公告、通知函、查處結果、復議結果函、前次訴願決定及原處分在卷可考，堪認系爭土地補償單價確係經地評會評定適用於徵收○○市價，且核符徵收條例第30條及查估辦法之規定。

3.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，於前次訴願決定撤銷地評會決定後，經復議地評會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。

㈤原告主張比較標的應為圳南段720、272地號或新員水段673地號土地暨被告應作成系爭土地徵收補償價格為每平方公尺1萬2,077元等節，並非可採：

1.查圳南段720地號土地交易時間為108年1月11日，圳南段272地號土地交易時間則為110年3月5日，有內政部不動產交易實價查詢2份存卷可考，是上揭兩筆土地之交易時間均非於查估辦法第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（即108年9月2日至109年9月1日），自不能作為比較標的，原告固主張超過1年之交易，可透過價格日期調整予以修正，重點應在於土地位置、形狀、地形、土壤特性及利用狀況等，然已與查估辦法第17條之規定不符，是原告上開主張，自屬無據。

2.又查新員水段673地號土地交易時間為109年6月11日，交易價格為每平方公尺3萬6,230元，有上揭土地買賣實例調查估價表1份在卷可參（見本院卷第312頁），尚於案例蒐集期間內，惟上揭土地面積僅25.44平方公尺，過於狹小，與比準地之可比性不足（比準地之面積為631.03平方公尺），查估單位予以排除，難認有何不法。

3.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，其查估程序及價格形成相關判斷查無恣意濫用及其他違法情事，業如前述，其徵收補償處分即屬適法。原告以新員水段673地號土地為基準，以系爭土地所面臨道路寬度為上揭土地三分之一，主張本件被告應作成系爭土地徵收補償價格為每平方公尺1萬2,077元等語，自屬無據。

㈥綜上所述，被告就系爭土地之徵收○○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○○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及原處分，並請求被告應作成每平方公尺徵收補償價格為1萬2,077元之行政處分，為無理由，應予駁回。

㈦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。

六、結論：原告之訴為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　19　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法官　陳　文　燦

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. 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　　112　　年　　7　　月　　19　　日

書記官　黃　靜　華