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78號

原　　告　蕭閔元

　　劉淑媛

共　　同
訴訟代理人　蔡宜宏　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112年1月18日台內訴字第1120420221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45號、112年度訴字第64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（下稱系爭徵收案），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110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619-5（下稱系爭619-5地號土地）、626-2地號土地（下稱系爭626-2地號土地，與系爭619-5地號土地合稱系爭土地）位於上開徵收範圍內，原告不服系爭土地徵收價額，於110年11月22日提出異議，經被告以111年1月18日府地權字第1100478240號函（下稱查處結果）函復原告，維持系爭619-5地號土地補償市價為每平方公尺新臺幣（下同）5,637元、系爭626-2地號土地補償市價為每平方公尺5,738元。原告不服上開查處結果，於111年2月8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，地評會於111年5月18日召開111年第2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5月31日府地權字第1110203309號函（下稱前復議結果）通知原告前復議結果。原告不服，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」確實填寫調查估價表，其查估程序難謂適法，爰以111年8月29日台內訴字第1110036708號訴願決定（下稱內政部111年8月29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1110416289號函（下稱原處分）通知原告復議結果，原告仍不服，再提起訴願，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.被告就其地價區段劃設之主張，僅引述查估辦法第10條規定內容，未具體說明何以就「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」之範圍劃為P005-00地價區段。亦未見被告說明何以另劃設P004-02地價區段，其與P005-00地價區段均為特定農業區農牧用地，何以未劃設為同一地價區段。

2.有關比準地之選取，被告主張僅考量土地「面積」因素而選取比準地，圳南段180-3地號土地並非該地價區段內具有代表性者，被告仍選取該土地作為比準地，自有違查估辦法第18條規定。

3.被告選取買賣實例10（圳南段596-1地號土地）作為比較標的1，惟該買賣實例並非於本件案例蒐集期間，顯有違查估辦法第17條第2項規定，其查估程序自有違法瑕疵。被告另於P101-00地價區段內選取新崙雅段1395地號土地買賣實例為比較標的2，有違查估辦法第19條第2項規定，亦屬違法瑕疵。比較標的1即圳南段596-1地號土地毗鄰之同段593地號土地係特定農業區水利用地，足見圳南段596-1地號土地實際上係臨水溝，並非臨街，乙證18就該土地之宗地條件記載顯非事實。另比較標的2即新崙雅段1395地號土地係毗鄰同段1432地號土地，亦即新崙雅段1395地號土地與道路之間確尚隔有同段1432地號土地，實際上亦非臨街，其宗地條件記載亦非事實。故被告以上開錯誤之宗地條件送請地評會審議，致地評會基於錯誤資訊及事實所為之徵收補償地價判斷，即屬違誤，其查估程序確有違法瑕疵。

4.有關本件案例蒐集期間，訴願決定意旨認本件查估單位已於109年3月2日起至109年9月1日止之期間內蒐得多件買賣實例，卻仍依查估辦法第17條第3項規定放寬108年9月2日起至109年9月1日止，顯有違查估辦法第17條第2項規定。就此訴願決定意旨已為上開指摘，被告竟仍執詞主張將案例蒐集期間擴大至估價基準日前1年內，顯屬違誤。

5.被告於乙證16買賣實例蒐集案例一覽表中，就不予採用之買賣實例，並未就該實例價格作適當修正，亦未說明有何影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整之情事，被告遽即不予採用，自有違查估辦法第7條規定，顯屬違誤，其查估程序自有違法瑕疵。

6.乙證27「農業用地影響地價區域因素評價基準明細表」所載「其他」項目之價格修正率，已逾內政部土地徵收補償市價查估作業手冊之授權範圍，被告據以辦理查估自有違法瑕疵。

㈡聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告對於原告110年11月22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.本案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：系爭619-5地號土地形狀為方形、面積704.18平方公尺、非臨街地、編定為特定農業區農牧用地（逕為分割前條件：方形、面積4,568.93平方公尺、非臨街地、編定為特定農業區農牧用地），其中系爭619-5地號土地與比準地條件比較後差異率為4.5%，故求得該筆土地擬評宗地市價皆為每平方公尺5,600元；系爭626-2地號土地形狀為不規則形、面積469.67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690.46平方公尺、單面臨街、編定為特定農業區農牧用地），其中系爭626-2地號土地與比準地條件比較後差異率為7%，故求得該筆土地擬評宗地市價皆為每平方公尺5,700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。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619-5地號土地徵收單價為每平方公尺5,637元；系爭626-2地號土地徵收單價為每平方公尺5,738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.系爭土地依據查估辦法第10條地價區段作業原則，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，考量北側屬面臨路寬約12公尺員東路一段；及南側屬面臨路寬12公尺員水路一段之土地地價及土地使用現況等其它上述之差異，另劃設為P004-02、P006-01地價區段外，其餘部分劃分為員林市P005-00地價區段，均符合查估辦法第10條地價區段作業。

3.本件徵收補償市價其價格日期為109年9月1日，依查估辦法第17條規定，案例蒐集期間為109年3月2日至109年9月1日為原則，如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，即案例蒐集期間放寬為108年9月2日至109年9月1日。依查估辦法第19條規定，比準地比較價格之查估，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的，推估比準地試算價格。再者，查估辦法第17條第3項所謂無適當實例，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，在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。又本案擴大範圍蒐集估價基準日前1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，並提交地評會111年第5次會議決議通過，故本件徵收市價作業均按其相關規定辦理。

4.依據內政部編制之土地徵收補償市價查估作業手冊（節錄），關於選取比較標的之說明，一般個案估價係以蒐集3件比較標的為原則，但因土地徵收範圍因預定徵收已影響交易市場，同一地價區段內不易選擇3件正常案例，故明定得於其他地區選擇1至3件比較標的。其他地區得以與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近

鄉、鎮、市、區土地為考量。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（圳南段596-1地號土地）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地號土地為比較標的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。至於買賣實例一覽表項次53為新員水段783、797、798、799地號土地為面臨12公尺之員水路一段（次要道路）；項次63為豐年段662地號土地為面臨20公尺之員林大道二段（主要道路），亦作為面臨12公尺員水路一段（次要道路）之P006-01地價區段比較標的1、2。而系爭土地所在之P005-00地價區段內各筆土地臨路狀況大部分均為非臨街地或巷道，其買賣實例一覽表項次53、63與P005-00地價區段之臨路條件差異過大，亦不能選取作為本區段（P005-00）比較標的。依買賣實例10比較標的1（圳南段596-1地號土地）位置及現況照片所示，比較標的1係面臨3公尺路寬之員東路一段浮圳南巷35弄，並無誤；依買賣實例11比較標的2（新崙雅段1395地號土地）位置及現況照片所示，新崙雅段1432地號土地為比較標的2新崙雅段1395地號土地前之排水溝，屬農業設施灌排系統為農業使用之一部分，並非有實際區隔土地之象徵。有關本件買賣實例蒐集，係採自內政部不動產交易實價查詢服務網上之資料，圳南段596-1地號土地申報交易日期為109年7月7日，並無違誤；另原告所陳上開土地之土地登記謄本所載登記日期應屬地政機關完成買賣移轉登記之日期，至於原因發生日期則係買賣契約書（公契）填載之日期，故上開日期非查估之案例蒐集之依據。

5.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。

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（見本院卷1第61-62頁）、徵收補償公告（見本院卷1第63-66頁）、通知函（見本院卷1第67-70頁）、原告110年11月22日異議書（見本院卷1第121頁）、查處結果（見本院卷1第123-126頁）、原告111年2月8日復議書及附件（見本院卷1第131-132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135-160頁、外放卷第23-29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205-234頁、外放卷第31-37頁）、原處分（見本院卷1第37-38頁）、訴願決定（見本院卷1第25-35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。」

⒂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條及同條例施行細則第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、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（本院卷1第267頁）、地價區段圖套繪地籍圖（員林3）（本院卷1第269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533-536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（本院卷1第277-348頁、本院卷1第483－489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489-490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（本院卷1第355

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7月11日準備程序筆錄（見本院卷1第544-547頁）、P005-00地價區段比準地現況照片（見本院卷1第273頁）、比較標的現況照片（見本院卷1第275-276頁）、買賣實例調查估價表及買賣實例蒐集案例一覽表（見本院卷1第277-348頁）、圳南段596-1地號土地登記第二類謄本（見本院卷1第559-561頁）、影響地價區段區域因素分析明細表（農業用地）（見本院卷1第497頁）、比較法調查估價表（本院卷1第355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（本院卷1第355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，其中系爭619-5地號土

地為每平方公尺5,600元，另系爭626-2地號土地為每平方公尺5,700元，即比準地價格之形成，係參照本件影響地價區域因素分析明細表（農業用地）（乙證26，見本院卷1第497頁）及農業用地影響地價區域因素評價基準明細表（乙證27，見本院卷1第499-504頁），本件比較標的1（圳南段596-1地號土地）影響地價區域因素總修正數為0%。比較標的2（新崙雅段1395地號土地）部分，「交通運輸-接近聚落之程度」，比較標的2為3（普通）、比準地為2（稍優），對照乙證27後，上修2%。「交通運輸-接近運銷中心程度」，比準地為5（劣），比較標的2為3（普通），對照乙證27後，下修4%。「交通運輸-接近消費市場程度」，比較標的2為2（稍優）、比準地為1（優），對照乙證27後，上修2%。「自然條件-保（排）水之良否」，比較標的2條件較差，為3（普通），比準地為1（優），對照乙證27後，上修2%。故比較標的2之總修正數為+2%（見本院卷1第497頁）。於比準地價格之形成部分，比較標的1（圳南段596-1地號土地）「區域因素調整百分率」欄位數值為乙證26之修正數，比較標的1未修正，故為0；比較標的2（新崙雅段1395地號土地）則修正+2%。個別因素調整分成「宗地條件」、「道路條件」、「接近條件」、「周邊環境條件」、「行政條件」、「其他」等，針對個別條件對照乙證27之修正係數進行修正，以上係數全部加總後，比較標的1為-2.5%，比較標的2為-8%。而價格形成因素之相近程度，比較標的1、比較標的2分別為6%、13.5%，分別賦予權重60%、40%。比較標的1之正常單價5,293元，下修2.5%後為5,161元，權重佔60%；比較標的2之正常單價5,673元，下修8%後為5,324元，權重佔40%，計算後為5,226元，無條件進位後為5,300元【（5,161元*60%）+

（5,324*40%）＝5,226元】（見本院卷1第355頁）。徵收價格以比準地為基準，若條件較比準地好，價格往上調整；條件較比準地差，價格即往下調整。於系爭土地價格之形成，依乙證30徵收土地宗地市價估計表（本院卷1第523頁），其中系爭619-5地號土地部分，其面積較大，+2.5%；寬度一樣，未調整；深度部分，系爭619-5地號土地較優，+2%。總調整率+4.5%，調整後價格為5,539元（5,300*1.045＝5,538，無條件進位後為5,539元），系爭619-5地號無條件進位後價格為5,600元（見本院卷1第523頁）。另系爭626-2地號土地部分，面積逕為分割前與圳南段180-3地號（比準地）相近，屬同一級距，不修正；寬度部分，系爭626-2地號土地逕為分割前為10米，-0.5%；深度部分，系爭626-2地號土地逕為分割前為69米，較深較好，+1%；臨街情形，系爭626-2地號土地逕為分割前為單面臨街，較好，+2.5%；道路種類，系爭626-2地號土地臨巷道，較好，+1.5%。面前道路寬度，系爭626-2地號土地面臨4米道路，較好，+2.5%。總調整率+7%，調整後價格為5,671元（5,300*1.07＝5,671），系爭626-2地號土地無條件進位後價格為5,700元（見本院卷1第525頁）。此有影響地價區域因素分析明細表（本院卷1第497頁）、徵收土地宗地市價估計表（本院卷1第523-525頁）及本院112年7月11日準備程序筆錄（見本院卷1第541-551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409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407-418頁、外放卷第11-22頁）。經調整後系爭619-5地號土地之徵收單價應為5,637元【5,600×1.0066=5,738（無條件進位至個位數）】，系爭626-6地號土地之徵收單價應為5,738元【5,700×1.0066=5,738（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11月22日提出異議，經被告以查處結果通知原告，維持系爭619-5地號土地補償市價為每平方公尺5,637元、系爭626-2地號土地補償市價為每平方公尺5,738元。原告不服上開查處結果，於111年2月8日提出復議，被告乃依徵收條例第22條規定，提請地評會於111年5月18日111年第2次會議進行復議，決議維持原補償價格，並以被告復議結果函通知原告復議結果。原告不服，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「逐筆」、「全部」確實填寫調查估價表，核與查估辦法第6條第1項規定不符，其查估程序難謂適法，爰以內政部111年8月29日訴願決定撤銷被告復議結果函，於3個月內由被告另為適法之處分。被告嗣依內政部111年8月29日訴願決定意旨，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、會議中聽取蕭閔元君意見

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。」並據以原處分通知原告。此有核准徵收函（見本院卷1第61-62頁）、徵收公告（見本院卷1第63-66頁）、通知函（見本院卷1第67-70頁）、原告110年11月22日異議書（見本院卷1第121頁）、查處結果（見本院卷1第123-126頁）、原告111年2月8日復議書及附件（見本院卷1第131-132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135-160頁、外放卷第23-29頁）、買賣實例蒐集案例一覽表及買賣實例調查估價表（見本院卷1第277-347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205-234頁、外放卷第31-37頁）、原處分（見本院卷1第37-38頁）在卷可稽，堪認系爭土地補償單價已由被告依內政部111年8月29日訴願決定意旨，經地評會評定適用於徵收當期市價，且核符土地徵收條例第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390-404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（見本院卷1第407-418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（見本院卷1第135-160頁、外放卷第23-29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205-234頁、外放卷第31-37頁）、地評會委員名冊（110年1月、110年5月、111年1月）（見外放卷第3-7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，僅少部份作建築使用，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地號土地）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。

⑸項次36：項次36（東北段410-1、410-2、410-3地號土地）建築物之拆分會視其可否維持原本農作之原則而分拆等情，業經被告陳述明確，核與前開項次案例不採用理由之說明，與本件買賣實例案例一覽表（見本院卷1第277-284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。此有本院112年度訴字第64號112年5月23日準備程序筆錄（見本院卷1第481-491頁）及買賣實例蒐集案例一覽表及買賣實例調查估價表（見本院卷1第277-347頁）在卷可稽。

3.原告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；圳南段596-1地號土地及新崙雅段1395地號土地均未臨街，被告以上開錯誤之宗地條件送請地評會審議，致地評會基於此錯誤資訊及事實所為之徵收補償地價判斷，即屬違誤，其查估程序確有違法瑕疵云云。經查，本件原案例蒐集期間為109年3月2日至109年9月1日止，圳南段596-1地號土地（比較標的1）價格日期部分，交易日期為109年7月7日，原因發生日期為109年10月7日，登記日期為109年11月12日（見本院卷1第561頁），交易日期係於案例蒐集期間，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。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，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（見本院卷1第275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276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。此有買賣實例蒐集案例一覽表及買賣實例調查估價表（見本院卷1第277-347頁）、系爭工程-買賣實例10位置圖及現況照片（見本院卷1第275-276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，故原告前揭等主張為無理由。

4.原告主張被告有關本件案例蒐集期間有違訴願決定意旨云云。惟查，如前所述，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。並於屬農業區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，且被告選取「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，已具體說明其他未採用之買賣實例有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。故原告前揭主張並無理由。

5.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。經查，被告於本案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案選用及不選用之原因，此有買賣實例蒐集案例一覽表及買賣實例調查估價表（見本院卷1第277-347頁）在卷可稽。即於本案選取比較標的時，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，亦屬合理。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為無理由。

6.原告主張本件農業用地影響地價區域因素評價基準明細表所載其他項目之價格修正率，已逾內政部土地徵收補

償市價查估作業手冊之授權範圍，被告據以辦理查估自有違法瑕疵云云。經查，系爭徵收案之地價區段尚包含花壇、大村等地價區段，不同案件適用不同影響地價區域因素，本件農業用地影響地價區域因素評價基準明細表係提供地評會委員參考，「其他」之項目係個別判斷，不會同時出現，但最大影響範圍為30%，不會超過內政部訂定之範圍等語，業經被告陳述明確（見本院卷2第93-94頁）。經核本件農業用地影響地價區域因素評價基準明細表所載「其他」項目之細項，包括「臨路狀況調整（10）」、「現況道路調整（20）」、「轉用效益調整（10）」及「現況使用效益調整（10）」（見本院卷1第504頁），各細項價格修正率（%）均未逾最大影響範圍30%，且於乙證30徵收土地宗地市價估計表備註欄所載：「……全案：1.個別因素調整採『農業用地影響地價個別因素評價基準明細表』。……」而本件系爭土地個別因素調整項目亦均未有「其他」條件之採計（見本院卷1第523-525頁），與被告前揭陳述並無不合，故原告前揭主張並無理由。

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系爭619-5地號土地每平方公尺5,637元、系爭626-2地號土地每平方公尺5,738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，並請求被告對於原告110年11月22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