

臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭

113年度訴字第196號

115年4月15日辯論終結

原告 羅淑霞
訴訟代理人 沈柏亘 律師
被告 臺中市豐原地政事務所

代表人 徐浩雄
訴訟代理人 林演宸
王雅珊

上列當事人間平均地權條例事件，原告不服臺中市政府中華民國113年5月28日府授法訴字第1120388305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：

(一)本件被告代表人原為楊曉龍，於訴訟繫屬中變更為徐浩雄，業據新任代表人具狀聲明承受訴訟在卷（見本院卷第203頁），於法核無不合。

(二)原告起訴時原於起訴狀記載訴之聲明第一項為：確認被告民國112年11月23日豐騰字第013985號土地登記第一類謄本之行政處分無效（見本院卷第11頁）；繼於113年9月24日準備程序期日更正為：被告民國112年11月23日豐騰字第013985號土地登記第一類謄本之行政處分及臺中市政府113年5月28日府授法訴字第1120388305號訴願決定（下稱訴願決定）均撤銷（見本院卷第181頁）；嗣於115年4月15日言詞辯論期日再更正為：被告112年11月23日豐普登字第102790號登記處分關於系爭土地112年土地公告現值項目登記為每平方公

尺55,496元部分（下稱原處分）及訴願決定均撤銷（見本院卷第214頁）。核其所為乃本於相同基礎事實，將原未臻妥適之訴之聲明更正使符合法定程式，於法要無不合，自應予以准許。

貳、實體方面：

一、事實概要：

緣坐落○○市○○區○○段388-2地號土地（下稱系爭土地）係經被告作成112年11月23日112年豐普登字102790號登記處分（下稱112年11月23日登記處分）准予原所有權人即原告配偶梁隆盛胞弟梁隆卿（下稱訴外人梁隆卿）之申請，自原始母地即坐落同段388地號土地（下稱原始母地）分割而出。原告旋於同年月24日自訴外人梁隆卿受贈系爭土地，而於同年12月7日辦竣贈與登記（收件號為112年豐普登字第106740號）。原告經申領系爭土地登記謄本獲悉被告以原處分將系爭土地112年土地公告現值登記為每平方公尺55,496元，相較原始母地登記之112年土地公告現值每平方公尺49,161元為高，屬被告違法恣意調整所致，乃於112年12月29日提起訴願，經臺中市政府以訴願決定駁回，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟（原告係與其配偶梁隆盛共同提起本件行政訴訟，因共同原告梁隆盛起訴部分欠缺當事人適格，由本院另以判決駁回確定）。

二、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

- 1.訴外人梁隆卿於112年11月22日委託地政士就其所有原始母地申辦土地分割登記（收件號：112年豐普登字102790號），經被告作成被告112年11月23日登記處分准予分割成母地號土地即388地號（下稱分割後388地號土地）及系爭土地。
- 2.前揭原始母地係47年10月16日豐原都市計畫（主要計畫）綠17公共設施保留地，臺中市政府應於法定期間依法徵收或解編取得用地使用，但逾67年來迄今未辦理徵收或解

01 編，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。且讓所有
02 權人之不利益隨著時間之延長而遞增，對權利人受有個別
03 損害而形成特別犧牲。依平均地權條例施行細則第63條第
04 4項規定，於依平均地權條例第46條規定查估土地現值
05 時，明文規定應由直轄市或縣(市)主管機關專屬管轄辦
06 理。系爭土地為不規則長三角形條狀畸零地，地勢低窪，
07 與臨路之路面高程低逾50公分，無收益、處分利益，僅能
08 做為供公眾通行之便道或防火間隔等準公用地役關係之
09 用，依法應依平均地權條例施行細則第63條第4項規定，
10 其地價查估基準由直轄市或縣(市)主管機關所定規定辦
11 理，不應受平均地權條例施行細則第23條、地價調查估計
12 規則第18條第2項、第23條第3款及臺中市實施地價調查估
13 計作業規定第6條第1項第2款第2目等規定所拘束，本件為
14 臺中市政府專屬管轄，被告缺乏事務權限，所為的行政處
15 分及行政作為自始無效。

16 3.被告112年10月4日核發之土地登記第一類謄本記載分割前
17 原始母地之公告現值為每平方公尺49,161元，而分割出之
18 系爭土地公告現值理應低於或等同於此金額，惟被告於缺
19 乏事務權限下，竟恣意將土地公告現值逕調為每平方公尺
20 55,496元，使原告負擔較原先計算逾10萬元之贈與稅。由
21 於系爭土地係由訴外人梁隆卿贈與給原告，雖贈與稅繳款
22 書上所載納稅義務人為梁隆卿，惟於贈與前原告即應允負
23 擔贈與稅，而被告核定之公告現值過高，導致原告需繳納
24 較多之贈與稅而受有損害。

25 4.原告曾向被告釋明分割之原因及面積需求，並表示盡量要
26 與同段414地號土地形成一個長方形，承辦人僅稱：「我
27 們來測量就好，就從大門右邊柱子直接切一條線這樣，比
28 較好做事，這都同一塊地，也都一樣，這樣切下來差不
29 多」，然被告於辦理分割測量時未告知「依其分割方法可
30 能導致公告現值有所調整」且移轉土地之稅賦將會提高，
31 即逕為公告現值之調升，與原告申請分割土地之期待完全

01 不合，影響原告財產權及信賴甚鉅，卻未給予原告表示意見
02 並選擇其他分割方法之機會，有違行政法上誠信原則及
03 一體注意原則而非適法。

04 5.按平均地權條例第46條規定，土地之公告現值乃一年變動
05 一次，每年1月1日重新公告新年度之現值，本案乃於112
06 年10月委託代書辦理土地分割，當時原始母地之公告現值
07 為每平方公尺49,161元，已使原告對之產生信賴，並在可
08 承受稅賦負擔之情況下委託代書辦理土地分割，具有信賴
09 之表現，也無行政程序法第119條所定信賴不值得保護之
10 情狀，故有信賴保護原則之適用，足見原處分適用法規顯
11 有錯誤。

12 6.本案應適用者應為土地分割改算地價原則，而非訴願書所
13 引地價調查估計及臺中市實施地價調查估計作業規定，原
14 處分適用法規有所違誤，有違依法行政：

15 (1)本案訴願決定駁回原告之訴願，無非以本案係以地價調
16 查估計規則第18條第2項、臺中市實施地價調查估計作
17 業規定第6條第1項第2款第2目將原388地號土地劃屬兩
18 個地價區段，再依地價調查估計規則第23條第3款，按
19 其橫跨各地價區段面積之比例，加權計算後，分別改定
20 388地號土地及388-2地號土地之公告現值。

21 (2)惟本案所涉乃土地分割後如何改算地價，縱無平均地權
22 條例第63條第4或臺中市特殊都市計畫公共設施保留地
23 地價調查估計基準之適用（原告主張適用，如行政訴訟
24 起訴狀所載），法規適用上，應適用者應係「土地分割
25 改算地價原則」，另臺中市應訂有「臺中市地價調查估
26 計相關行政規定彙編」，內有土地分割分算地價（公告
27 現值）之方法例示，惟均未見被告適用。

28 (3)至於地價調查估計規則第23條第2項，所適用之時點，
29 應係「年度重新進行地價調查」時，針對一宗地同時跨
30 越二個以上地價區段時，方以比例加權方式計算該宗地
31 之單位地價。

01 (4)基上，本案分割時，關於分割後之土地公告現值，應適
02 用土地分割改算地價原則進行改算，至於訴願決定書所
03 引地價調查估計規則第23條第3款計算之地價，至早在
04 113年1月1日方經公告生效，是被告以地價調查估計規
05 則第18條第2項、臺中市實施地價調查估計作業規定第
06 6條第1項第2款第2目、地價調查估計規則第23條第3款
07 據以做成原處分，有違依法行政原則。

08 (二)聲明：

09 1.原處分及訴願決定均撤銷。

10 2.訴訟費用由被告負擔。

11 三、被告答辯及聲明：

12 (一)答辯要旨：

13 1.有關原告主張被告逾越授權未將公共設施保留地綠17用地
14 適用特殊公共設施保留地地價區段劃設，平均地權條例施
15 行細則第63條第4項為臺中市政府專屬管轄權，應由臺中
16 市政府將系爭土地公告現值依該項規定辦理一節：

17 (1)○○市○○○○區段之劃分、估計區段地價及公告現值
18 等各項作業，係依地價調查估計規則第24條、臺中市實
19 施地價調查估計作業規定第8點及第13點等規定，由臺
20 中市所轄各地政事務所辦理地價調查估計作業後，陳報
21 臺中市政府提經地價評議委員會評議，再由臺中市政府
22 於每年1月1日辦理公告作業。

23 (2)系爭土地位於公共設施保留地綠17用地，被告依平均地
24 權條例、平均地權條例施行細則、地價調查估計規則及
25 臺中市實施地價調查估計作業規定等辦理地情調查估計
26 後，陳報臺中市政府提經地價評議委員會評議地價區段
27 劃分及各區段之地價，是該公共設施保留地綠17用地之
28 地價區段劃設及公告現值訂定均依法定程序辦理。

29 2.有關原告主張系爭土地位於公共設施保留地綠17用地，其
30 地形為不規則長三角條狀畸零地，地勢低窪，僅能供通行
31 便道或防火間隔等準公用地役關係之用，公共設施保留地

之權利人長期受特別犧牲，應依平均地權條例施行細則第63條第4項規定辦理一節：

(1)該公共設施保留地綠17用地之部分土地屬非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段，部分土地則處於路線價道路外且其毗鄰非公共設施保留地裡地區段均為第二種住宅區土地，被告依平均地權條例施行細則第63條第1項第1款、第2款及地價調查估計規則第18條第4項規定，將其分別劃設於第468-1及414-1地價區段，並依規計算其公告現值。因該公共設施保留地綠17用地之地價區段劃設已符上揭規定情形，且該公共設施保留地綠17用地之地形、地勢、交通、位置，與毗鄰非公共設施保留地裡地區段之第二種住宅區其高低起伏的形態、坡度、對外往來之運輸條件及距離社經活動區位之遠近，無顯不相當，爰不適用平均地權條例施行細則第63條第4項特殊都市計畫公共設施保留地之地價查估。

(2)另地價區段劃分係依據地價調查估計規則第18條第1項規定，斟酌地價差異、當地土地使用管制、公共建設、房屋建築現況、土地利用現況等影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、位置相連或情況相同之土地劃為同一地價範圍，即將多筆土地劃設為同一區段，非為個別宗地性質考量劃設。又前揭公共設施保留地地價區段劃設相關規定並未規範公用地役關係及特別犧牲為劃設考量因素，故系爭土地之地價區段劃設及公告現值查估相關作業尚無違誤，原告主張尚不足採。

3.被告對於民眾申請分割作業，係由民眾在複丈申請書上繪製大致略圖，事後依照地政人員測出的成果圖辦理分割，並經當事人同意，不會有當事人不知道的情形。每年1月1日的公告是在土地沒有異動的狀況下訂定的土地公告現值，本件係因原告需要而辦理土地分割，土地的分割在總價不變的情況下，因系爭388地號土地臨路所以價格會比較高，但兩塊加起來的總價值是不變的。

01 4.有關原告主張系爭土地112年公告現值應低於或等同分割
02 前原始母地112年公告現值一節：

03 (1)依平均地權條例第1條及土地法第39條規定，土地登記
04 由直轄市或縣（市）地政機關辦理之。但各該地政機關
05 得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項。
06 是各區域之地政事務所對於地價改算具有主管機關之權
07 限。

08 (2)原始母地於112年11月22日經分割出系爭土地，分割前
09 面臨18公尺寬之田心路二段，且土地深度與同屬臨路之
10 鄰地相比，深度較深，依地價調查估計規則第18條第2
11 項及臺中市實施地價調查估計作業規定第6點第1項第2
12 款第2目規定，將原始母地劃屬兩個地價區段（第468-1
13 及414-1地價區段），其中第468-1地價區段112年公告現
14 值每平方公尺60,300元（一般路線價區段）、第414-1
15 地價區段為每平方公尺29,800元（一般地價區段），其
16 公告現值依地價調查估計規則第23條第3款規定，按其
17 跨占各地價區段面積之比例加權計算，即原始母地112
18 年公告現值為每平方公尺49,161元（計算式：60,300元
19 $\times 6348/10000 + 29,800 \text{元} \times 3652/10000 = 49,161 \text{元}$ ）。

20 (3)分割後388地號土地及系爭土地亦均跨越上述兩個地價
21 區段，依平均地權條例施行細則第23條及地價調查估計
22 規則第23條第3款規定，按其跨占各地價區段面積之比
23 例加權計算，分割後系爭土地分算後112年公告現值每
24 平方公尺為55,496元（計算式：60,300元 $\times 8425/10000 +$
25 29,800元 $\times 1575/10000 = 55,496$ ）。

26 (4)本案係因分割前及分割後均跨越兩個地價區段，其跨越
27 兩個地價區段之公告現值係按其跨佔各地價區段面積之
28 比例計算。因分割後系爭土地地形跨占各地價區段面積
29 比例與分割前原始母地不同，依前開規定按各地價區段
30 面積比例加權計算，系爭土地112年公告現值當然無法

01 低於或等同分割前原始母地112年公告現值，故原告主
02 張顯與前開規定不合等語。

03 (二)聲明：

04 1.原告之訴駁回。

05 2.訴訟費用由原告負擔。

06 四、本院判斷：

07 (一)前提事實：

08 查訴外人梁隆卿前向被告提出分割原始母地分割成母地號即
09 388地號土地及系爭土地之申請案件，經被告作成112年11月
10 23日登記處分予以核准，其登記內容關於系爭土地公告土地
11 現值事項則登記為每平方公尺55,496元。原告於112年11月2
12 4日自梁隆卿受贈與系爭土地，而於同年月7日辦訖所有權移
13 轉登記後(收件號：112年豐普登字第106740號)，經領取系
14 爭土地登記謄本獲悉上情，對於原處分即被告112年11月23
15 日登記處分關於系爭土地112年土地公告現值每平方公尺55,
16 496元部分不服，於112年12月29日提起訴願，經訴願決定駁
17 回等情，有訴外人向被告提出之收件案號豐普登字第102790
18 號分割登記案件申請書(見本院卷第79至86頁)、被告收件號
19 豐普登字第106740號贈與登記案件申請書(見本院卷第87至9
20 9頁)、母地號土地及系爭土地地價區段圖(見本院卷第101
21 頁)、被告112年豐普登字第102790號土地分割地價改算通知
22 書(見本院卷第103頁)、系爭土地登記第一類謄本(見本院
23 卷第43頁、第105頁)、訴願決定(見本院卷第17至28頁、
24 第127至139頁)等件可按，堪予認定。

25 (二)關於原告主張被告非屬主管原處分事項之權限機關部分：

26 1.按平均地權條例第1條規定：「平均地權之實施，依本條
27 例之規定；本條例未規定者，適用土地法及其他有關法律
28 之規定。」第2條規定：「本條例所稱主管機關：在中央
29 為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣
30 (市)政府。……。」第46條規定：「直轄市或縣(市)
31 政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地

價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年1月1日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。」而地價調查估計規則第2條規定：「直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關。」又依地方制度法第62條第1項、第2項及第4項授權訂定之地方行政機關組織準則第3條第1項規定：「直轄市政府應依本準則擬訂組織自治條例，經各該直轄市議會通過後，報行政院備查；直轄市政府應依本準則及各該組織自治條例，訂定所屬機關組織規程。」臺中市政府組織自治條例第6條第19款及第2項規定：「（第1項）本府設下列各局、處、委員會：……十九、地政局。……（第2項）各局、處、委員會之組織規程，由本府另定之。」臺中市政府地政局組織規程第8條規定：「地政局下設地政事務所，其組織規程另定之。」臺中市各地政事務所組織規程第2條序文及第4款規定略以：「○○市○○○○區域設置地政事務所（以下簡稱地政所），其相關名稱及轄區如下：……四、豐原地政事務所：管轄豐原區、神岡區及后里區。」第4條序文及第3款規定略以：「地政所設下列各課，分別掌理各有關事項：……三、第三課：平均地權業務規定地價、編製公告土地現值、土地分割合併改算地價、空地調查及其他法令規定地價業務等事項。……」

2. 準此以論，直轄市或縣（市）政府依平均地權條例第2條及第46條規定，固為轄區內土地地價之改定之法定主管機關，但各地方主管機關於取得地方自治團體管轄權者，仍得以組織自治條例及相關機關組織規程為權限劃分由所屬下級機關執行之。依前引臺中市政府組織自治條例第6條第19款、臺中市政府地政局組織規程第8條、臺中市各地政事務所組織規程第2條序文及第4款、第4條序文及第3款等規定，足見臺中市各地政事務所對於平均地權業務規定

地價及土地分割合併改算地價等事項，業據臺中市政府依組織法規授予執行權限至明。則被告就轄區內之系爭土地辦理分割後之地價改算，自具有事物管轄權限。

3.是以，原告主張被告非屬主管原處分事項之權限機關云云，於法尚有未洽，不能採取。

(三)關於分割後系爭土地之使用分區及核算土地公告現值應適用之法規部分：

1.按「都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、○○遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。」「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」都市計畫法第42條第1項及第48條分別定有明文。足見土地使用分區之劃定與變更，係屬都市計畫之範疇並應依都市計畫法所定法定程序辦理。地政機關受理土地分割申請或依法逕為分割，其功能僅在於釐整地籍、確認權利範圍，並不生變更都市計畫使用分區之法律效果。則土地原屬公共設施保留地者，除有經法定程序變更都市計畫外，自不因地籍分割行為而改變其使用分區。

2.平均地權條例第10條規定：「本條例實施地區內之土地，政府於依法徵收時，應按照徵收當期之公告土地現值，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公告土地現值，補償其地價，其地上建築改良物，應參照重建價格補償。」平均地權條例施行細則第23條規定：「（第1項）已規定地價之土地分割時，其分割後各宗土地之原規定地價或前次移轉申報現

01 值、最近一次申報地價及當期公告土地現值之總和，應與
02 該土地分割前之地價數額相等。（第2項）分割後各宗土
03 地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價
04 及當期公告土地現值，地政機關應通知稅捐稽徵機關及土
05 地所有權人。」第63條第1項、第2項規定：「（第1項）
06 直轄市或縣（市）主管機關依本條例第46條規定查估土地
07 現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依下列規
08 定辦理：一、公共設施保留地處於繁榮街道路線價區段
09 者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道
10 兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其
11 地價。二、公共設施保留地毗鄰土地均為路線價道路者，
12 其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以
13 道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。
14 三、公共設施保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於
15 路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外
16 圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。四、帶
17 狀公共設施保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非
18 公共設施保留地時，以其毗鄰兩側非公共設施保留地之區
19 段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，得分段
20 計算。（第2項）前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共
21 設施保留地之區段線比例加權平均計算。」

- 22 3. 查本件分割前之原始母地為公共設施保留地，系爭土地自
23 原始母地分割出來後，依前揭說明可知，其土地使用分區
24 係屬綠地用地仍為公共設施保留用地，有卷附○○市○○
25 ○○○區公所就系爭土地出具之112年11月27日府授中市豐
26 農字第1120034027號臺中市豐原區都市計畫土地使用分區
27 （或公共設施用地）證明書可按（見本院卷第29頁）。則
28 系爭土地自原始母地分割成為單獨地號土地後，自應適用
29 上開規範都市計畫公共設施保留地地價之相關規定重新核
30 算其土地公告現值。

31 (四)關於系爭土地公告現值之計算：

01 1.依地價調查估計規則第1條規定：「（第1項）本規則依土
02 地法施行法第40條規定訂定之。（第2項）依本規則所為
03 之地價調查估計，應符合平均地權條例有關規定。」第18
04 條第2項規定：「已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，
05 其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯
06 著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃
07 設繁榮街道線價區段。繁榮街道以外已開闢之道路，鄰
08 接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設
09 一般路線價區段。」第23條第3款規定：「跨越二個以上
10 地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地
11 價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。」臺中市
12 實施地價調查估計作業規定第1點規定：「本規定依地價
13 調查估計規則（以下簡稱本規則）第24條第1項第1款規定
14 訂定。」第6點第1項第2款第2目、第3目及第4目分別規
15 定：「（2）一般路線價區段：指繁榮街道以外已開闢之
16 道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，於適當範
17 圍劃設之地價區段；其適當範圍應參考各該地區土地使用
18 分區類別及一般之宗地深度予以斟酌劃設，或以臨接道路
19 第一筆土地為準，但該筆土地深度過深或過淺時，可將該
20 筆土地劃屬兩個區段，或增加後面一筆。」「（3）一般
21 區段：除繁榮街道線價區段及一般路線價區段以外之一
22 般地區，依劃分地價區段原則所劃設之地價區段。」
23 「（4）公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰
24 之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得
25 併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。帶狀公
26 共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保
27 留地地價區段之不同，分段劃分地價區段，帶狀保留地頂
28 端或底端外之中間地價區段分段計算時，應以其毗鄰兩側
29 非保留地之區段地價平均計算。平均計算指按毗鄰各非保
30 留地之區段線比例加權平均計算，其計算方式依內政部訂

頒之公共設施保留地地價加權平均計算方式須知規定辦理。」

2.經查：

(1)本件原始母地分割前北側面臨○○市○○區○○路○段，土地使用分區為綠地用地，跨越兩個地價區段(第468-1及414-1地價區段)，其中第468-1地價區段112年公告土地現值每平方公尺新臺幣(下同)60,300元(一般路線價區段)、第414-1地價區段112年公告土地現值每平方公尺29,800元(一般地價區段)，經依其毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值分算後，其112年公告土地現值為每平方公尺49,161元等情，有○○市○○區綠17綠地用地地價區段圖、土地使用分區圖及空照圖影本、被告地價改算通知書(登記收件年字號：112年豐普登字第102790號)等在卷可稽(見本院卷第163至167頁)，堪予為認定。

(2)依系爭土地之地籍圖謄本、土地複丈結果通知書、土地複丈成果圖(見本院卷第31至35頁)及前揭○○市○○區綠17綠地用地地價區段圖、土地使用分區圖及空照圖影本所示，分割後之388地號土地及系爭土地亦均跨越「第468-1地價區段」(一般路線價區段)及「第414-1地價區段」(一般地價區段)此二地價區段甚明。則被告參照原始母地於112年11月22日經訴外人梁隆卿申辦系爭土地分割案件後，分割出系爭土地，考量原始母地面臨18公尺寬之○○市○○區田心路二段，且土地深度與同屬臨路之鄰地相比，深度較深，依地價調查估計規則第18條第2項及臺中市實施地價調查估計作業規定第6條第1項第2款第2、3目規定，將系爭土地劃屬「第468-1地價區段」及「第414-1地價區段」，依其112年公告土地現值，再依地價調查估計規則第23條第3款規定，計算出系爭土地跨佔「第468-1地價區段」地價區段面積比例8425/10000與「第414-1地價區段」面積比例1575/10

000加權計算，分算出系爭土地112年公告土地現值每平方公尺為55,496元(60,300元/平方公尺x8425/10000+29,800元/平方公尺x1575/10000)，並作成如本院卷第161至162頁所地價改算表，自屬有據。又分割後系爭土地地形跨占各地價區段面積比例與分割前原始母地不同，依前開規定按各地價區段面積比例加權計算後，系爭土地112年公告現值自無法低於或等同分割前原始母地112年公告現值，原告主張系爭土地之公告現值應不得高於分割前之原始母地，自無可採，在此一併敘明。

3.原告雖以下列情詞，資為指摘被告重新核算系爭土地公告現值違誤之論據。惟：

(1)被告辦理原始母地分割申請案件時，就申請人所提分割方案未給予充分資訊，導致其誤判分割後之土地公告現值部分：

①按地政機關受理土地所有權人之分割登記申請案件，乃將申請人檢附分割方案予以具體明確化，並據以辦理分割登記成為數宗土地，各宗土地公告現值之改算，係按已完成登記之分割成果，依法規所定公式重新予以核算，地政機關僅為技術性核算，對於數據高低並無裁量餘地，核與地政機關有無充分揭露資訊無涉。

②查本件係原始母地前所有權人即訴外人梁隆卿自主決定分割方案向被告申請辦理複丈予以具體明確化，並據以辦理分割登記，有訴外人梁隆卿提出系爭分割案併附其用印確認之分割示意圖在卷可稽（見本院卷第85頁）。則梁隆卿經就該分割方案所定分割線套繪製作成複丈成果圖後，確認分割後各宗土地在之位置及地界無訛後，據以辦理分割登記生效確定。被告因而依分割後系爭土地所占不同地價區段之比例，核算其土地公告現值，殊難謂有未給予充分資訊致影響原處分適法性之情形。原告因分割後系爭土地公告現值增

01 加不符合其主觀上需求，而該變更情形指稱為被告係
02 因未給予充分資訊所致，顯屬無據。

03 (2)關於系爭土地上調公告土地現值，將來政府辦理徵收時
04 勢將增加國庫負擔部分：

05 按「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地
06 價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公
07 共設施保留地之平均市價補償其地價。」為土地徵收條
08 例第30條第1項所明定。是以，國家徵收公共設施保留
09 地應如何補償地價，應依上開規定規定辦理，並無平均
10 地權條例第10條規定之適用，且地政機關應依現行法規
11 定實施地價改算作業，並無基於減輕國家辦理徵收補償
12 負擔，恣意調降公告土地現值之法律正當性。故原告以
13 上開事由，憑以指摘原處分違法云云，殊非可採。

14 (3)原告雖主張：系爭土地位於公共設施保留地綠17用地，
15 應依據臺中市特殊都市計畫公共設施保留地地價查估基
16 準，考量系爭土地之地形為不規則長三角形條狀畸零
17 地、且地勢低窪（與臨路之路面高成低於50公分）無收
18 益、處分利益，僅能作為公眾通行便道或防火間隔等準
19 公用地役關係之用，故被告查估系爭土地現值時，應依
20 平均地權條例施行細則第63條第4項規定，參酌系爭土
21 地具準公用地役關係用途及特別犧牲等屬於與毗鄰非公
22 共設施保留地顯不相當之特殊情形而予以增減估算，而
23 不應使用一般的加權平均公式進行重算等語。惟查，原
24 告並未具體敘明系爭土地與毗鄰非公共設施保留地之平
25 均價值有何顯不相當之情事，亦未提供相關證據以資證
26 明該等因素如何導致地價改算結果違法，該公共設施保
27 留地綠17用地之地形、地勢、交通、位置，與毗鄰非公
28 共設施保留地裡地區段之第二種住宅區土地使用情形既
29 無顯不相當之差異性，自無從適用該臺中市特殊都市計
30 畫公共設施保留地地價查估基準。況原告此部分所指地
31 形畸零、地勢低窪等個別因素等主張，係涉及地價區段

01 之劃設及區段單價之評定，而地價改算之本旨，係將原
02 已確定之公告現值，依據土地分割後之各宗土地面積比
03 例進行技術性分攤，其性質僅為既有法律狀態之釐整，
04 而非重新啟動地價查估程序，本件系爭土地之地價改算
05 既係依原告自行申請之分割方案，由被告依其界線進
06 行面積分攤並按前揭計算規定，視各區段面積權重加權
07 核計，其程序及實體計算均於法有據。

08 (4)關於原告主張：被告逾越授權未將公共設施保留地綠17
09 用地適用特殊公共設施保留地地價區段劃設乙節：

10 系爭土地位於公共設施保留地綠17用地，其地價區段劃
11 設及估計區段地價相關作業，係由被告依平均地權條
12 例、平均地權條例施行細則、地價調查估計規則及臺中
13 市實施地價調查估計作業規定等辦理地價調查估計後，
14 陳報市政府地政局提經地價評議委員會，由地價評議委
15 員會評議地價區段劃分及各區段之地價，是該公共設施
16 保留地綠17用地之地價區段劃設及公告土地現值訂定均
17 依法定程序辦理，要無違誤，況系爭土地所在之土地地
18 價區段之劃設亦非原告本件爭執事項，自與本件被告所
19 為之地價改算無涉。

20 (5)關於原告主張其對分割前公告土地現值存有信賴乙節：

21 ①按所謂信賴保護原則係指行政機關先前行政處分或其
22 他行政行為已產生使人民信賴之基礎，而人民基於該
23 信賴基礎有客觀上具體表現之信賴行為，嗣後該信賴
24 基礎因撤銷、廢止或變更而不復存在，致人民損失所
25 受利益，始有適用餘地，否則，即無違反信賴原則可
26 言（最高行政法院111年度上字第946號判決意旨參
27 照）。

28 ②平均地權條例第46條規定，土地公告現值原則上固於
29 每年1月1日進行年度定期調整並公告，但其地籍因分
30 割成為數宗土地者，必須重新核算各宗土地公告現
31 值，此稽之前引平均地權條例施行細則第23條等規定

01 甚明。足見每年度公告土地現值後，如該筆土地於年
02 度中辦理分割登記成數宗土地，並未賦予人民毋須重
03 新核算分割後各宗土地之公告土地現值，而得逕以原
04 始母地之公告土地現值為依據之信賴基礎。查本件原
05 始母地既經被告依訴外人梁隆卿之申請核准分割登記
06 完成，原始母地之地籍狀態已由單一地號土地變更成
07 數宗土地，該年度之公告土地現值喪失存續效力，自
08 應依當時有效之法令規定重新核算分割後系爭土地公
09 告現值。且查，地價改算係按當年度公告之既有區段
10 地價，依子地號所占面積權重進行技術性核算，其本
11 質係將母地公告現值之「總額」，依原始母地之所有
12 權人即訴外人梁隆卿自行選定之分割界線進行價值分
13 攤，並未變更年度公告之區段單價，亦無原告所稱於
14 年度中變更公告現值之情事。再者，系爭土地既由訴
15 外人梁隆卿所提分割方案而劃定，原告受讓系爭土地
16 之所有權，自應受系爭土地所占地價區段比例變動之
17 法律效果拘束，原告主張對變更前之母地公告現值存
18 有信賴，顯係對信賴保護原則有所誤解，從而，其主
19 張其對變更前之原始母地公告現值有信賴基礎云云，
20 於法無據，不能採取。

21 五、綜上所述，原告上開主張各節，均非可採。原處分認事用法
22 俱無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請判決如
23 前訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

24 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘陳述及舉證，均
25 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

26 七、結論：本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日

28 審判長法官 蔡紹良

29 法官 陳怡君

30 法官 林學晴

31 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
(一)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。
(二)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(一)、(二)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(一)、(二)所示關係之釋明	

01

文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 115 年 5 月 6 日

03

書記官 詹靜宜