

臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

113年度訴字第236號

民國114年12月4日辯論終結

原告 蔡崇欽

訴訟代理人 陳樹村 律師

陳嘉伶 律師

被告 臺中市政府

代表人 盧秀燕

訴訟代理人 柯瑞源 律師

上列當事人間因市地重劃事件，原告不服內政部中華民國113年7月23日台內法字第1130027059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、程序事項：

原告起訴時狀載訴之聲明為：「一、訴願決定及原處分均撤銷。二、訴訟費用由被告負擔。」（見本院卷1第11頁）。原告於民國114年6月3日準備程序，經本院闡明後，更正訴之聲明為：「一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告對原告110年5月17日之申請，應依照本判決之法律見解另作成適法之處分。」，被告亦當庭表示對此更正無意見（見本院卷2第127-128頁），核其更正，係為使其聲明更加妥適、完整，先予敘明。

貳、實體事項：

一、事實概要：

緣被告為辦理臺中市第13期○○市○○○區（下稱系爭重劃區）市地重劃案，以108年1月25日府授地劃一字第0000000000號函送修正後重劃計畫書（下稱系爭重劃計畫）予內政

01 部，經內政部以108年2月12日內授中辦地字第0000000000號
02 函核准辦理。被告為辦理系爭重劃區重劃前後地價查估、評
03 定作業，委請鼎盛不動產估價師聯合事務所（下稱查估單
04 位）辦理估價，並作成估價報告書（下稱系爭估價報告
05 書），再提報臺中市地價及標準地價評議委員會（下稱地評
06 會）進行評定，經地評會109年10月26日109年第9次會議
07 （下稱地評會109年第9次會議）審議通過，據以辦理土地分
08 配作業。被告續以110年4月21日府授地劃一字第0000000000
09 號公告系爭重劃區土地分配結果及土地分配各項圖冊（公告
10 期間自110年4月27日起至同年5月27日止，下稱系爭公
11 告），並以110年4月21日府授地劃一字第0000000000號函
12 知土地所有權人閱覽相關圖冊。而原告所有重劃前○○市○
13 ○區（下同）豐安段424-12地號土地（下稱系爭土地）坐落
14 系爭重劃區範圍內，經重劃後分配為昌明段342地號土地。
15 原告不服系爭公告關於其所有之系爭土地重劃前地價查估及
16 分配結果，於110年5月17日提出異議（下稱系爭申請），經
17 被告查處後，以110年9月28日府授地劃一字第0000000000號
18 函通知查處結果即維持土地分配公告結果。原告仍不服，復
19 於110年10月12日提出異議，被告於110年10月18日以府授地
20 劃一字第0000000000號函復原告，將依市地重劃實施辦法第
21 35條規定進行異議調處程序，惟經臺中市市地重劃委員會第
22 13期市地重劃區土地分配異議案件預為調處專案小組111年1
23 1月7日第21次會議作出結論：「本案係依異議人重劃前土地
24 位置條件辦理分配，符合市地重劃實施辦法第31條第1項第7
25 款規定，且重劃前後地價亦經本市地價評議委員會審議通過
26 在案，惟異議人對於該重劃前地價仍有異議，爰預為調處不
27 成立，維持土地分配公告結果，依規提請市地重劃委員會進
28 行調處。」嗣被告提報112年9月12日臺中市市地重劃委員會
29 112年第5次會議決議：「本案調處結果不成立，維持土地分
30 配公告成果，異議人得於收受本委員會調處結果後15日內再
31 提出具體意見，續依市地重劃實施辦法第36條第4項規定辦

理，……」並據以作成112年9月28日府授地劃一字第000000
0000號函附上開會議紀錄通知原告。原告不服調處結果，再
於112年10月18日提出異議，經被告以112年11月8日府授地
劃一字第0000000000號函報請內政部裁決，內政部以112年1
2月6日台內地字第0000000000號函請被告就系爭土地公告現
值與重劃前地價兩者性質、評定方式之差異及系爭土地土地
公告現值高於毗鄰土地，惟重劃前地價評定結果相同是否合
理，有無影響土地分配公平性等節查明後妥為向原告說明，
如原告仍有不服再循程序報部等語。嗣被告就上開事宜重行
審視後，以113年1月26日府授地劃一字第0000000000號函復
原告略以，經檢視系爭土地公告現值較相鄰第13期住宅區土
地為高，係因原告所有道路用地緊鄰臺中市第8期重劃區，
土地公告現值依規定以道路用地兩側土地公告現值之平均所
致，重劃前地價尚屬合理，無影響土地分配公平性等情事。
原告仍不服，再於113年2月7日提出異議，案經被告以113年
2月29日府授地劃一字第0000000000號函報內政部裁決，內
政部遂以113年4月15日台內地字第0000000000號函復同意依
被告所擬意見維持原土地分配公告結果，被告乃以113年4月
23日府授地劃一字第0000000000號函（下稱原處分）通知原
告經內政部裁決仍維持原分配結果。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。

二、原告主張及聲明：

（一）主張要旨：

- 1.被告乃依據地評會109年第9次會議決議評定通過系爭重
劃區重劃前後地價查估之評定地價而作成系爭公告，惟
該次會議紀錄內容，關於本案修正意見、詳述理由、列
舉事實，及其他關於參加委員之發言要點及評議過程等
攸關該議案是否經出席委員過半數同意而得決議等內
容，均未見記載於該會議紀錄之書面，其審查程序已違
反地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範，悖於
憲法保障財產權所應踐行之正當行政程序，被告據違法

之地評會109年第9次會議決議而作成系爭公告，自屬違法。

2.系爭重劃區廣達229公頃土地，查估單位於重劃前地價區段劃分過於粗糙，且標準相互矛盾，顯不合理。系爭估價報告查估單位以基準地價區段（即編號6之地價區段）整個區段為勘估標的，卻未就該地價區段內之宗地選取形狀、面積、臨路情形、土地利用狀況、地勢等因素皆屬標準狀態之土地選出「比準地」，更未就其他地價區段推算出其他地價區段之比準地單價，而無法針對基準地價區段之比準地與其他地價區段之比準地依個別條件差異做調整，顯未推算36個地價區段內之各宗土地單價，遑論其僅粗略劃分36個地價區段，而只查估區段之單價，把整個地價區段內所有的土地視為均質，忽略了各個地價區段內的數千筆土地，存在著個別條件的差異，此乃本件地價查估謬誤之處。查估單位明知系爭重劃區內土地與重劃區外土地屬性差異甚大，卻選取管制不相當、毫無替代性之比較標的，作為系爭重劃區基準地價區段之判定標準，顯與不動產估價技術規則第12條規定有違。

3.系爭重劃區重劃前地價查估方法援用不動產估價技術規則所未規定之「預期開發分析」，誤用「土地開發分析法」之反向推演方法，由重劃後地價推導重劃前地價，且以法所未允許之「預期開發分析」為100%之權重，而將法所明定之「比較法」為0%權重，任意形成極端價格，明顯違反不動產估價技術規則第15條規定。查估單位直接認定重劃前的土地成交皆屬人為炒作，不以重劃區內之交易案例為評估，卻選取鄰近重劃區外之建築用地並以有無禁限建大幅調降地價50%，納入與勘估標的差異甚大之比較標的，且基準地價區段6屬重劃前禁限建之農業區土地，查估單位逕予認定其為第1-3種住宅區等，並賦予其50%建蔽率、140%容積率可建築用

地之態樣，個別因素未為調整，與不動產估價技術規則第25條規定有違。

4.系爭土地所被劃分之地價區段7，該地價區段高達118公頃，卻全部被查估單位認為「此地價區段土地皆為特定街道裡側土地……土地利用情形成低度開發程度，以農路或現有道路為區域內之連接道路」，顯見查估單位根本未考量各宗土地之差異，導致估價結果呈現「地價不相近、地段不相連」且範圍龐大之土地均被納入第7地價區段之不合理結果，查估單位怠於考量各宗地間位置、地勢、交通、使用狀況來逐筆查估，未確實依市地重劃實施辦法第20條第1項規範進行查估，與法有違。

5.原告所有系爭土地寬度達59.5公尺，西側○○市區○○道路向心南路（寬10米，可作為指定建築線使用）具有臨面八期重劃區之優勢，東側則鄰接6米既成道路為臨路地，地理位置極具優勢、交通繁榮，又與聯絡道路15米永平路及20米文心南九路相鄰，且周圍環繞重要幹道東西向之20米文心南七路、南北向之20米永春東一路、40米文心南路，與開發成熟之八期重劃區僅有一線之隔，臨路條件佳，應劃設為路線地價區段，惟被告將系爭土地與未臨路且僅以農路或現有道路作為區域內連接道路之鄰地，均劃設在地價較差之地價區段7，不僅無法體現臨路之系爭土地與未臨路裡地之鄰地間相對價格與高低層次，更無法準確反映出各宗土地的差異性與實際價值。

6.系爭土地於重劃前價格日期99年當時尚無實價登錄系統，故無買賣實例可供參考，自應參考重劃計畫書公告當期（99年）之土地公告現值，而當期之土地公告現值已將系爭重劃區內臨向心南路之土地劃有一般路線之地價區段，而臨向心南路之系爭土地公告現值為26,517元/平方公尺，未臨路之裡側土地則為9,500元/平方公尺，兩者間價差高達17,017元/平方公尺，臨街地之公

告現值約為裡地的280%，足見被告亦認定系爭土地與未臨路裡地於土地價值方面有顯著差異，系爭估價報告竟將兩者無差別而為同一認定，顯然無視法令規範，漠視臨路條件較佳之地主權益。系爭土地自60年間已建有磚造平房並作為販賣養肝茶之營業使用，雙面臨路，地勢平坦，相較於僅作農業使用之鄰地更具有使用收益價值；再依重劃計畫書公告當期（99年）之土地公告現值所示，系爭土地之當期土地公告現值為26,517元/平方公尺，然未臨路之裡地（同區段之425、424-5、440號等土地）當期公告現值僅為9,500元/平方公尺，兩者價差高達17,017元/平方公尺，且系爭土地所需負擔之稅捐稽徵費用（諸如土地增值稅、贈與稅等）均較未臨路之裡地高出2.7913倍，兩者之經濟價值顯難相提並論，然被告未能考量兩者差異性而將經濟價值顯不相當之系爭土地與周圍相鄰裡地相同評定地價為16,000元/平方公尺，已有不公，而公告現值乃直轄市及縣（市）政府對於轄區內之土地應分別區段、地目、地價等級，經常調查其地價動態及市價，每年編製並提經地價評議委員會評定後分區公告，作為土地權利變更登記時，申報土地移轉現值，或主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據，亦為市地重劃實施辦法第20條、平均地權條例施行細則第81條列為地價查估之必要判斷因素，應可推認公告地價乃相當程度的顯示出各宗土地之價值差異，惟被告卻漏未審酌系爭土地與相鄰裡地之當期公告現值相對差異，亦未調查系爭土地之使用現況、交通繁盛程度，導致各宗土地之差異性完全消失，不論鄰路與否、發展繁盛或蕭條，率爾將系爭土地與未臨路之鄰地評定相同地價而呈現「單一化」，與市地重劃實施辦法第20條第1款要求詳盡調查各宗土地差異，以如實反映各宗土地價值之規範意旨相違，被告重劃前地價查估有應考量因素而未考量之重大違法，未能切確反映

各宗土地重劃前的客觀價值，低估系爭土地重劃前地價，錯估原告因重劃的受益程度及上漲率，而課予更高的共同負擔，影響原告權益，構成「判斷濫用」，原處分土地分配結果不適法。若依查估單位的臨街地劃設標準，僅就重劃區內已開闢之道路之相鄰土地始可劃設為臨街地，惟針對已開闢道路之15米西川一路，雖非位於系爭重劃區內，然系爭重劃區內相鄰15米西川一路之沿路土地卻被劃設為「臨街地」而列入地價區段1，何以同樣重劃前正臨已開闢非系爭重劃區內的10米向心南路之相鄰土地（包含系爭土地），亦屬臨街地，卻未被歸類為地價區段1，反而被認定為「裡側土地」而被劃分為地價區段7，可見系爭重劃區針對地價區段劃分標準顯然不一致，相互矛盾。

7. 重劃前與系爭土地一樣臨10米向心南路的豐安段439-1至12地號土地，其地理位置與系爭土地差不多，但被告卻以豐安段439-1至12地號土地為建地為由，評定其價值比系爭土地高。重劃前之地價查估並不以「土地使用分區」為衡量依據，僅重劃後之地價查估始需考量土地使用分區，被告卻逕以系爭土地重劃前之土地使用分區為道路用地而作為重劃前之地價查估認定依據，與法有違。且依市地重劃實施辦法第20條規定，重劃前之地價查估需考量交通因素，依通常合理之標準，自應以勘估標的重劃前之交通現況為評估，縱然系爭重劃區內10米寬計畫道路尚未開闢，然系爭土地重劃前現況確實臨已開闢10米向心南路，被告卻逕以已開闢10米寬道路屬第八期重劃區範圍，不列入系爭重劃區臨路條件之判準，據此排除系爭土地本具有之臨路優勢，顯係增加法所無之限制而為裁量之濫用，亦有違反誠信原則之情事。

8. 原處分對原告就系爭土地的分配，令原告超過其受益範圍而負擔重劃公共設施建設成本，違反平等原則及受益付費原則，使原告受有特別犧牲，違反重劃的本旨。

01 (二)聲明：

02 1.訴願決定及原處分均撤銷。

03 2.被告對原告110年5月17日系爭申請，應依照本判決之法
04 律見解，另為適法之處分。

05 三、被告答辯及聲明：

06 (一)答辯要旨：

07 1.被告為辦理系爭重劃區重劃前後地價查估、評定作業，
08 先委請專業估價師辦理估價，其後再提報地評會109年
09 第9次會議評定通過。地評會係依「地價及標準地價評
10 議委員會組織及運作辦法」組成，至於預審小組僅為內
11 部作業準備程序，由部分委員協助初步審閱，但地價評
12 議結果仍以地評會會議決議為準。

13 2.就「重劃後地價」評估作業，係以「比較法」及「土地
14 開發分析法」為估價方法，先評估「比準街廓」之土地
15 價格後，再以此推算各街廓土地價格；就「重劃前地
16 價」評估作業，係以「比較法」及「成本法之預期開發
17 分析」為估價方法，先評估「基準地價區段」之土地價
18 格後，再以此推算各地價區段價格，末依各宗土地坐落
19 估算出重劃前地價。所謂「比較法」、「土地開發分析
20 法」、「成本法」均屬不動產估價技術規則所列估價方
21 法。估價師蒐集周邊地區交易案例，包括系爭重劃區及
22 毗鄰之新八〇〇市〇〇〇區、高鐵新市鎮〇〇市〇〇〇
23 區住宅區土地交易案例、鄰近之建成（意指已發展成
24 熟）地區住宅區土地交易案例、周邊地區透天（包含土
25 地及建物，主要用於推估土地開發分析法透天新成屋之
26 建坪單價及整體總銷售價格之用）交易案例，做為後續
27 估價作業之資料。

28 3.本案重劃前考量各宗土地之地勢條件、交通、使用現況
29 情形等對地價造成之影響及重劃前、後之受益程度差
30 異，將系爭重劃區內各宗土地分為36個不同地價區段，
31 地價區段劃設原則如下：(1)將位於已開闢之聯外道路

(如40米文心路、30米三民路、24米建國北路一段、40米環中路五段)或主要道路(如15米西川一路、20米永順路、15米黎明路一段、15米永春東二路、15米永春東三路)旁土地劃設為1、3、5、6、8、9、10、12、13等9個地價區段；另將前述地價區段內現況已做道路使用之道路用地劃設3-2、5-2、6-2、8-2、9-2、10-2、12-2、13-2等8個地價區段。(2)將面臨聯外道路或主要道路以外之土地劃設為2、4、7、11、14等5個地價區段。(3)將上述各地價區段內之可建築用地劃設為1-1、2-1、3-1、4-1、5-1、6-1、7-1、8-1、9-1、10-1、11-1、12-1、13-1、14-1等14個地價區段。

4.「重劃後地價」之評估大略如下：(1)選取街廓編號3012-1為面臨20米以上道路土地之比準街廓，另選取街廓編號3010-3為面臨未滿20米以上道路土地之比準街廓，後續評估出比準街廓之價格後，再以此基準評估各住宅區地價區段價格【分別做為大小街廓（臨路的寬度）基準】。(2)關於「比較法」之估價，係從系爭估價報告書第59頁所列鄰近之建成地區住宅區土地交易案例中選取項次1、2、3作為比準街廓（編號3012-1）之比較標的1、2、3，以進行比較法估價，以此推定比準街廓（編號3012-1）之比較價格為438,000元/坪；另從系爭估價報告書第59頁所列鄰近之建成地區住宅區土地交易案例選取項次4、5、6作為比準街廓（編號3010-3）之比較標的4、5、6，以進行比較法估價，以此推定比準街廓（編號3010-3）之比較價格為283,000元/坪。(3)關於「土地開發分析法」之估價，係從估價報告書第60頁所列周邊地區透天交易案例中選取項次1、2、3作為比準街廓（編號3012-1）之比較標的7、8、9，依比較法評估平均建坪銷售單價為410,000元/建坪，再據以推算比準街廓（編號3012-1）之土地開發分析價格為391,000元/坪；另從系爭估價報告書第60頁所列周邊地區透天

交易案例中選取項次4、5、6作為比準街廓（編號3010-3）之比較標的10、11、12，依比較法評估平均建坪銷售單價為303,000元/建坪，再據以推算比準街廓（編號3010-3）之土地開發分析價格為256,000元/坪。(4)末依比準街廓（編號3012-1）之比較價格為438,000元/坪、土地開發分析價格391,000元/坪，決定比準街廓（編號3012-1）之重劃後價格為56,800元/平方公尺；比準街廓（編號3010-3）之比較價格283,000元/坪、土地開發分析價格256,000元/坪，決定比準街廓（編號3010-3）之重劃後價格為37,000元/平方公尺。並依此評估各住宅區街廓價格。

5. 「重劃前地價」之評估大略如下：(1)將重劃前土地劃36個地價區段，並選取其中具代表性之「地價區段6」做為基準地價區段，後續評估基準地價區段之價格後，再以此評估各地價區段及各宗土地之重劃前地價。(2)關於「比較法」之估價，係從系爭估價報告書第59頁所列鄰近之建成地區住宅區土地交易案例選取項次4、5、6作為「基準地價區段6」之比較標的4、5、6，以進行比較法估價，以此推定「基準地價區段6」之比較價格為39,700元/平方公尺。(3)關於「成本法之預期開發分析」之估價，先比較分析基準地價區段與其他地價區段使用現況差異調整率，嗣依成本法之預期開發分析重劃前全區土地平均單價為16,074元/平方公尺，再以此推算「基準地價區段6」價格為17,200元/平方公尺。(4)末依「基準地價區段6」之比較價格39,700元/平方公尺、成本法之預期開發分析價格17,200元/平方公尺，因考量重劃目的、代表性、可信度等因素，決定基準地價區段重劃前價格為17,200元/平方公尺，地價差異調整率推算重劃前各地價區段地價，再以此推算各地價區段價格，末依各宗土地坐落估算出重劃前地價。(5)各個地價區段之間價格係相對關係，假如擇高價區段作為基準，則計算

上其他地價區段看似減少，反之，假如擇低價區段作為基準，則計算上其他地價區段看似增加，但各個地價區段之絕對價格不會變動（僅是算式上差異，不影響最後算出之數值）。

6.系爭土地重劃前位於10米向心南路旁，該路段實際規劃總寬度為20米，已開闢10米寬道路屬第八期重劃區範圍，系爭重劃區內10米寬計畫道路尚未開闢。本案考量原告重劃前土地為道路用地，土地無法開發利用興建合法建築，且該路段（20米計畫道路）尚未全部開闢，故依前述地價區段劃分原則劃屬P7區段內，另系爭重劃區範圍內P2區段（部分土地面臨第八期重劃區已開闢10米文心南七路，但系爭重劃區仍有10米寬計畫道路尚未開闢）之區段劃設邏輯相同。

7.關於系爭重劃區公共設施用地負擔問題，細部計畫書已有清楚圖、表標示，並且指示：「捌、事業及財務計畫二、財務計畫（四）預估公共設施用地負擔1.列入共同負擔之公共設施用地項目及面積依照變更後之都市計畫，……；鄰里公園（兼滯洪池用地、兼兒童遊樂場用地）面積15.77公頃……」（參細部計畫說明書第8-1、8-2、8-3頁）。原告先前訴願程序對於公共設施用地負擔並無爭執，僅係爭執地價評定問題，然公共設施用地負擔乙事應已於上述都市計畫、重劃計畫書階段確定，而不得再事爭執。

(二)聲明：

原告之訴駁回。

四、爭點：本件地價評定程序是否合法？系爭重劃區之地價評定是否合理，有無過低情形？

五、本院的判斷：

(一)事實概要記載之事實，有被告108年1月25日府授地劃一字第0000000000號函（見本院卷1第407頁）、內政部108年2月12日內授中辦地字第0000000000號函（見本院卷1第299

頁）、臺中市第13期大慶市地重劃計畫書（見本院卷1第303-316頁）、地評會109年第9次會議會議紀錄及簽到單（見本院卷1第271-276頁）、系爭公告（見本院卷1第229-230頁）、被告110年4月21日府授地劃一字第00000000000號函（見本院卷1第231-232頁）、系爭土地地籍資料（見本院卷1第385-388頁）、原告110年5月17日異議書（見訴願卷第78-80頁）、被告110年9月28日府授地劃一字第00000000000號函（見訴願卷第89-90頁）、原告110年10月12日異議書（見訴願卷第91-93頁）、被告110年10月18日府授地劃一字第00000000000號函（見訴願卷第94頁）、臺中市市地重劃委員會第13期市地重劃區土地分配異議案件預為調處專案小組111年11月7日第21次會議會議紀錄及簽到單（見訴願卷第96-97頁）、臺中市市地重劃委員會112年9月12日112年第5次會議會議紀錄及簽到表（見訴願卷第99-109頁）、被告112年9月28日府授地劃一字第00000000000號函（見訴願卷第98頁）、原告112年10月18日異議書（見訴願卷第110-120頁）、被告112年11月8日府授地劃一字第00000000000號函（見本院卷1第243-244頁）、內政部112年12月6日台內地字第00000000000號函（見本院卷1第245-246頁）、被告113年1月26日府授地劃一字第00000000000號函（見本院卷1第251-252頁）、原告113年2月7日異議書（見訴願卷第130-131頁）、被告113年2月29日府授地劃一字第00000000000號函（見本院卷1第253-254頁）、內政部113年4月15日台內地字第00000000000號函（見本院卷1第255頁）、原處分（見本院卷1第257頁）、原告113年5月22日訴願書（見訴願卷第57-67頁）、訴願決定（見本院卷1第55-62頁）等證據可以證明。

(二)本件應適用的法令：

- 1.都市計畫法第42條規定：「（第1項）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、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、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。

（第2項）前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。」第48條規定：「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。」

2. 平均地權條例第15條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：一、分區調查最近1年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。三、計算宗地單位地價。四、公告及申報地價，其期限為30日。五、編造地價冊及總歸戶冊。」第46條規定：「直轄市或縣（市）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。」第56條第1項、第2項、第4項規定：「（第1項）各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：一、新○○市○區之全部或一部，實施開發建設者。二、○○市○區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。三、都市土地開發新社區者。四、經中央主管機關指定限期辦理者。（第2項）依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿30日後實施

之。……（第4項）市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。」第60條第1項規定：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等10項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等4項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。」第60條之1規定：「（第1項）重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。……（第2項）依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。」第60條之2規定：「（第1項）主管機關於辦理重劃分配完畢後，應將分配結果公告30日，並通知土地所有權人。（第2項）土地所有權人對於重劃之分配結果，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。（第3項）前項異議，由主管機關調處之；調處不成，應報請上級主管機關裁決之。」

- 3.（112年7月1日修正施行前）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。」

- 01 4.平均地權條例施行細則第81條規定：「依本條例第56條
02 辦理市地重劃時，應由直轄市或縣（市）主管機關調查
03 各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗
04 土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價
05 評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負
06 擔、土地交換分配及變通補償之標準。」
- 07 5.市地重劃實施辦法第1條規定：「本辦法依平均地權條
08 例（以下簡稱本條例）第56條第4項訂定之。」第2條規
09 定：「（第1項）市地重劃由中央、直轄市或縣（市）
10 主管機關辦理。（第2項）前項主管機關為協調推動市
11 地重劃，應遴聘（派）專家學者、重劃區所在地鄉
12 （鎮、市）長及相關機關代表，以合議制方式辦理
13 之。」第3條規定：「（第1項）本辦法所定之面積，以
14 平方公尺為單位；所定之長度、寬度及深度，以公尺為
15 單位。（第2項）前項單位，應計算至小數點以下2位，
16 小數點以下第3位四捨五入。」第19條規定：「重劃計
17 畫書經核定公告滿30日後，主管機關應即實施重劃區範
18 圍、公告設施用地及土地使用現況之測量，並調查各宗
19 土地使用現況，編造有關清冊。」第20條規定：「重劃
20 前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會
21 評定之：一、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、
22 交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分
23 別估計重劃前各宗土地地價。二、重劃後之地價應參酌
24 各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設
25 施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後
26 各路街之路線價或區段價。」第21條第1項規定：「土
27 地所有權人依本條例第60條規定，應共同負擔之項目如
28 下：一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之
29 道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國
30 民小學、國民中學、停車場、零售市場等10項用地，扣
31 除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地

01 後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得
02 之負擔。二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款
03 利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按
04 評定重劃後地價折價抵付之負擔。」第35條規定：
05 「（第1項）主管機關於辦理重劃分配完畢後，應檢附
06 下列圖冊，將分配結果公告於重劃土地所在地鄉（鎮、
07 市、區）公所30日，以供閱覽：一、計算負擔總計表。
08 二、重劃前後土地分配清冊。三、重劃後土地分配圖。
09 四、重劃前地籍圖。五、重劃前後地號圖。六、重劃前
10 後地價圖。（第2項）主管機關應將前項公告及重劃前
11 後土地分配清冊檢送土地所有權人。（第3項）土地所
12 有權人對於第1項分配結果有異議時，得於公告期間內
13 向主管機關以書面提出異議。未提出異議或逾期提出
14 者，其分配結果於公告期滿時確定。（第4項）主管機
15 關對於土地所有權人提出之異議案件，得先予查處。其
16 經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應依
17 第2條規定以合議制方式予以調處；調處不成者，由主
18 管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報上級主管機關
19 裁決之。但分別共有之土地依第31條第1項第4款規定調
20 整分配為單獨所有者，共有人如提出異議，主管機關得
21 不予調處，仍分配為共有。」

- 22 6.（104年1月15日修正發布，112年5月10日名稱已修正為
23 地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法）地價及標
24 準地價評議委員會組織規程第1條規定：「本規程依平
25 均地權條例第4條及土地法第155條第1項規定訂定
26 之。」第2條規定：「直轄市或縣（市）政府應依本規
27 程組織地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本會），
28 評議地價、標準地價事項。」第3條規定：「本會任務
29 為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地
30 價。二、土地改良物價額。三、市地重劃前後及區段徵
31 收後之地價。四、依法異議之標準地價。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。七、其他有關地價及標準地價評議事項。」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。」第6條規定：「（第1項）本會開會得邀請經辦估價人員列席。評議異議或復議案件時，得通知異議人或復議人列席說明，並於說明後退席。（第2項）前項異議或復議案件為多數人共同提出者，僅得推派3人以下之代表列席。」第7條規定：「（第1項）本會需有過半數委員之出席，始得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議；本會委員對各議案所載調查估計結果如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，於經出席委員2人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正。可否同數時，由主席裁決。（第2項）委員應親自出席前項會議。但由機關代表兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表出席。（第3項）前項指派之代表列入出席人

數，並參與會議發言及表決。」第12條規定：「本會決議事項，以直轄市或縣（市）政府名義行之。」

- 7.地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第1條規定：「為使地價評議作業公平合理，特訂定本規範。」第2條規定：「地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本會）依規定開會時，應由提案單位將評議事項之案由、法令依據、處理過程、評議內容作成書面議案，作為評議之依據。」第6條規定：「（第1項）本會對於地價、土地改良物價額、標準地價或土地徵收補償市價之評議，應切合該地當時土地或土地改良物之實值。（第2項）委員對於議案所載主管機關調查估計結果，如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，於經出席委員2人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正。各議案決議修正之地價與毗鄰性質相同或相近區段之地價，應維持均衡、合理原則。」第8條規定：「本會會議紀錄應記載下列事項：（一）案由。（二）會議次別。（三）會議時間。（四）會議地點。（五）主席姓名。（六）出席及請假委員姓名。（七）列席人員姓名。（八）記錄人員姓名。（九）報告事項之案由及決定。（十）討論事項或臨時動議之案由、法令依據、處理過程或事實經過、異議人或復議人陳述意見摘要、評議內容、委員發言要點、委員修正意見、表決情形及決議。（十一）其他應行記載之事項。」

- 8.不動產估價技術規則第11條規定：「不動產估價應蒐集之資料如下：一、勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。二、影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。三、勘估標的相關交易、收益及成本資料。」第12條規定：「不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。

01 三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
02 四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近
03 者。」第15條第1項規定：「不動產估價師應就不同估
04 價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯
05 著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及
06 估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程
07 度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。」第
08 18條規定：「（第1項）比較法指以比較標的價格為基
09 礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方
10 法。（第2項）依前項方法所求得之價格為比較價
11 格。」第48條第1項、第2項規定：「（第1項）成本
12 法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成
13 本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估
14 標的價格之方法。（第2項）依前項方法所求得之價格
15 為成本價格。」第70條規定：「土地開發分析法，指根
16 據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地
17 效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發
18 期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得
19 開發前或建築前土地開發分析價格。」

20 (三)由前開都市計畫法及平均地權條例之規定可知，所謂公辦
21 市地重劃係指主管機關依照都市計畫之規劃內容，將都市
22 一定範圍內之土地，全部重新加以規劃整理，興辦各項公
23 共設施，並於扣除參與重劃土地所有權人之法定共同負擔
24 公共設施用地及供抵繳工程費用、重劃費用與貸款利息等
25 所需土地後，依都市計畫之規定將原有土地予以交換分
26 合，使其成為形狀整齊之土地，再重新分配予土地原所有
27 權人之一種實現都市意象之整體開發方式（或工具）。主
28 管機關於研擬都市計畫之際，本應考量未來於計畫區內採
29 行市地重劃之可能性，並將之視為都市計畫形成過程中計
30 畫目標之一，且具有重要性而得與其他公、私益（例如提
31 供足夠公共設施）為利益衡量，是以市地重劃與都市計畫

兩者間並非為各自完全獨立，而是具有相互緊密扣合之關係。因此，主管機關於此都市開發過程，除必須將因重劃所生之利益與不利益，依據比例原則予以一併考量並據以分配之外，尚須遵守重劃法上「價值擔保原則」之意旨，也就是重劃區內每一土地所有權人於重劃完成後所能配得土地，均須依其重劃前之土地價值為基準，且該兩土地之價值須謹守一定關聯性，也就是重劃後所獲分配土地的價值，應高於或至少不低於重劃前原土地的價值，不致使土地所有權人受有價值之減損。因此，土地所有權人若因實施重劃而生「增值」者，主管機關可透過「平等利得原則」予以「增值汲取」，亦即經由公共設施用地及重劃費用負擔方式為之。而土地所有權人是否因實施重劃而受有價值減損，或因實施重劃而受有價值增益，均應與都市計畫之規劃合併整體觀察，以資公平（最高行政法院109年度上字第1068號判決意旨參照）。

(四)依市地重劃實施辦法第20條規定，重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價；重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價，經查估所得之重劃前後地價，應送地評會評定後，始得作為計算公辦市地重劃之公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。惟地評會作為評定重劃前地價依據之「土地位置」、「地勢」、「交通」、「使用狀況」、「買賣實例之選擇」；及重劃後地價依據之「街廓土地之位置」、「地勢」、「交通」、「道路寬度」、「公共設施」、「土地使用分區」與「重劃後預期發展情形」等對地價之影響，均涉不確定法律概念，且其判斷具高度專業性，行政機關就此事項有判斷之餘地，行政法院得審查行政機關之判斷有無逾越權限、濫用權力或其他違法情事，而構成應予撤

銷或變更之情事。易言之，行政法院得就：1.行政機關所為之判斷，是否出於錯誤之事實認定或不完全之資訊。2.行政機關之判斷，是否有違一般公認之價值判斷標準。3.行政機關之判斷，是否違反法定正當程序。4.作成判斷之行政機關，其組織是否合法且有判斷之權限。5.行政機關之判斷，是否出於與事務無關之考量，亦即違反不當聯結之禁止。6.行政機關之判斷，是否違反相關法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等事項為審查（最高行政法院107年度判字第515號判決意旨參照）。

(五)本件地評會之組織符合法律規定，系爭重劃區地價評定程序符合法定程序：

1.經查，本件地評會成員有16位，時任副市長為主任委員，時任被告秘書長為副主任委員，其餘委員包括議員代表1人、地方公正人士1人、地政專家學者2人、不動產估價師3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，及地政主管人員1人、財稅或稅捐主管人員1人、工務或都市計畫主管人員1人、建設或農業主管人員1人，任期自107年7月1日至110年6月30日（見外放卷第267頁）。被告為辦理系爭重劃區，以108年1月25日府授地劃一字第0000000000號函送修正後重劃計畫書予內政部（見本院卷1第407頁），經內政部以108年2月12日內授中辦地字第0000000000號函准予辦理（見本院卷1第299、303-316頁）。被告為辦理系爭重劃區重劃前後地價查估及評定作業，委請鼎盛不動產估價師聯合事務所辦理估價，並作成系爭估價報告書。於提報地評會進行評定前，臺中市政府地政局（下稱地政局）於109年10月7日先行召開臺中市地評會預審小組109年第11次會議，於該次會議第3案進行第13期大慶市地重劃前後地價估價案之討論，該次會議由臺中市中興地政事務所、臺中市中山地政事務所、業務單位（地政局地價科）、臺中市地評會委員及查估單位各自提出意見

01 及說明，並經委員討論後，決議請查估單位依委員意見
02 修正後，再提送預審小組審議（見外放卷第276-279
03 頁）。地政局復於109年10月16日召開臺中市地評會預
04 審小組109年第12次會議，於該次會議再次就第13期大
05 慶市地重劃前後地價估價案進行討論，並決議請查估單
06 位依委員意見檢視及修正報告書，提送地評會審議（見
07 外放卷第283-286頁）。查估單位於109年10月19日依臺
08 中市地評會預審小組109年第12次會議審查意見出具系
09 爭估價報告書（見外放卷第1-261頁），被告遂於地評
10 會109年第9次會議，就第二案第13期大慶市地重劃前後
11 地價估價案經討論後決議：「（一）本案經查估單位簡
12 報及說明，並經委員充分討論後，決議請查估單位依委
13 員意見修正，並依修正後之重劃前後地價評議圖表內容
14 評議通過。（二）本案重劃區範圍內土地後續因逕為分
15 割、判決分割等異動地籍資料者，於不涉及估價原理情
16 形下，授權由提案單位依評議圖表內容逕行核算。」
17 （見外放卷第290-294頁）。嗣被告以系爭公告公告重
18 劃區土地分配結果，公告期間自110年4月27日起至同年
19 5月27日止（見本院卷1第229-230頁），並以110年4月2
20 1日府授地劃一字第00000000000號函知土地所有權人閱
21 覽相關圖冊（見本院卷1第231-232頁）。此有被告108
22 年1月25日府授地劃一字第00000000000號函（見本院卷1
23 第407頁）、內政部108年2月12日內授中辦地字第00000
24 00000號函及核定重劃計畫書（見本院卷1第299、303-3
25 16頁）、地評會委員名冊（見外放卷第267頁）、臺中
26 市地評會預審小組109年10月7日109年第11次會議會議
27 紀錄及簽到單（見外放卷第271-280、295-296頁）、臺
28 中市地評會預審小組109年10月16日109年第12次會議會
29 議紀錄及簽到單（見外放卷第283-286、297-298頁）、
30 系爭估價報告書（見外放卷第1-261頁）、地評會109年
31 第9次會議會議紀錄及簽到單（見外放卷第289-294、29

01 9-300頁）、系爭公告（見本院卷1第229-230頁）、被
02 告110年4月21日府授地劃一字第000000000000號函（見
03 本院卷1第231-232頁）在卷可稽。經核，本件地評會之
04 組織符合前開法律規定，系爭重劃區地價評定程序亦均
05 符合法定程序。

06 2.雖原告主張依地評會109年第9次委員會會議紀錄，未記
07 載關於本案修正意見、詳述理由、列舉事實，及其他關
08 於參加委員之發言要點及評議過程等攸關該議案是否經
09 出席委員過半數同意而得決議等內容，違反正當程序要
10 求等云。惟查，依前開所述，地評會109年第9次委員會
11 會議前地政局已召開過2次臺中市地評會預審小組會
12 議，於該2次會議地評會預審小組已就第13期大慶市地
13 重劃前後地價估價案進行討論，並請查估單位依委員意
14 見檢視及修正報告書，提送臺中市地評會審議，相關過
15 程均記載於該2次會議紀錄（見外放卷第271-280、283-
16 286、295-296、297-298頁），會議後查估單位業就會
17 議中審查應修正事項進行修正並作成系爭估價報告書
18 （見外放卷第1-261頁），提送地評會109年第9次會議
19 審議，於地評會109年第9次會議仍再次請查估單位說
20 明，並經地評會委員充分討論並記明於會議紀錄中（見
21 外放卷第289-294、299-300頁）。此有臺中市地評會預
22 審小組109年10月7日109年第11次會議會議紀錄及簽到
23 單（見外放卷第271-280、295-296頁）、臺中市地評會
24 預審小組109年10月16日109年第12次會議會議紀錄及簽
25 到單（見外放卷第283-286、297-298頁）、系爭估價報
26 告書（見外放卷第1-261頁）、地評會109年第9次會議
27 會議紀錄及簽到單（見外放卷第289-294、299-300頁）
28 在卷可稽。是原告前開主張地評會109年第9次委員會會
29 議紀錄未記載相關內容等云，核屬原告之誤解，故本件
30 並無原告所指摘違反正當程序之情事。

01 3.綜上所述，本件地評會委員之組成符合地價及標準地價
02 評議委員會組織規程第4條規定且依法開會進行決議，
03 審議過程亦無顯與法令違背之情事，系爭重劃區地價評
04 定程序符合法定程序。

05 (六)系爭重劃區之審議程序尚查無判斷、評定程序有恣意濫用
06 或其他違法情事，且地價評定合理並無過低情形，本院自
07 應予以尊重：

08 1.系爭重劃區之地價形成如下：

09 (1)本件被告為辦理系爭重劃區重劃前後地價查估、評定
10 作業，委請鼎盛事務所辦理估價，估價師蒐集周邊地
11 區交易案例，包括系爭重劃區及毗鄰之新八○○市○
12 ○○區、高鐵新市鎮○○市○○○區住宅區土地交易
13 案例、鄰近之建成地區住宅區土地交易案例、周邊地
14 區透天（包含土地及建物）交易案例（見外放卷第80
15 -84頁），做為後續估價作業之資料，符合不動產估
16 價技術規則第11條、第12條規定。

17 (2)依市地重劃實施辦法第20條第1款規定，重劃前地價
18 查估採「宗地地價」方式研訂，依土地使用現況調查
19 成果，按各宗土地之位置、形狀、地勢、交通情形、
20 使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料作為研訂
21 宗地地價之基礎，經一般、區域及個別等因素綜合評
22 估後，被告考量系爭重劃區內各宗土地之地勢條件、
23 交通、使用現況情形等對地價造成之影響及重劃前、
24 後之受益程度差異，將重劃區內各宗土地劃分為36個
25 不同地價區段，地價區段劃設原則如下：①將位於已
26 開闢之聯外道路（如40米文心路、30米三民路、24米
27 建國北路一段、40米環中路五段）或主要道路（如15
28 米西川一路、20米永順路、15米黎明路一段、15米永
29 春東二路、15米永春東三路）旁土地劃設為1、3、
30 5、6、8、9、10、12、13等9個地價區段；另將前述
31 地價區段內現況已做道路使用之道路用地劃設3-2、5

01 -2、6-2、8-2、9-2、10-2、12-2、13-2等8個地價區
02 段。②將面臨聯外道路或主要道路以外之土地劃設為
03 2、4、7、11、14等5個地價區段。③將上述各地價區
04 段內之可建築用地劃設為1-1、2-1、3-1、4-1、5-
05 1、6-1、7-1、8-1、9-1、10-1、11-1、12-1、13-
06 1、14-1等14個地價區段。最後選取其中具代表性之
07 地價區段6作為基準地價區段，該地價區段土地使用
08 分區為第1-3種住宅區等，面積30,956.72平方公尺，
09 形狀近長方形，地勢平坦，土地條件：「文心南路旁
10 之鄰接地，區域地勢平坦，現況多為農作使用及零星
11 鐵皮建築，土地利用情形成低度開發程度」，道路種
12 類為聯外道路，路寬度40公尺，位置優，臨40米文心
13 南路（見外放卷第141-149頁）。

14 (3)「重劃後地價」之評估：

15 A、按市地重劃實施辦法第20條第2款規定，重劃後之
16 地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道
17 路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期
18 發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段
19 價。查本次估價作業選取街廓編號3012-1為面臨2
20 0米以上道路土地之比準街廓，另選取街廓編號30
21 10-3為面臨未滿20米以上道路土地之比準街廓
22 （見外放卷第78-79頁），再由鄰近之建成地區住
23 宅區成交案例中選取項次1（永定段44、47地
24 號）、項次2（豐富段394地號）、項次3（豐富段
25 246、246-1地號）作為比較標的1、2、3，以進行
26 比較法估價，以此推定比準街廓（編號3012-1）
27 之比較價格為438,000元/坪（見外放卷第82、84-
28 94頁、本院卷2第43-49頁）。另從鄰近之建成地
29 區住宅區成交案例選取項次4（鎮南段230地
30 號）、項次5（楓樹段450-1地號）、項次6（楓樹
31 段1158地號）作為比較標的4、5、6，以進行比較

01 法估價，以此推定比準街廓（編號3010-3）之比較價格為283,000元/坪（見外放卷第82、95-105
02 頁、本院卷2第51-57頁）。

04 B、復按土地開發分析法，依不動產估價技術規則第7
05 0條規定，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間
06 接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。查本件關於「土地開發分析
07 法」之估價，係從周邊地區透天交易案例中選取項次1（門牌南屯區新富路236-6號）、項次2
08 （門牌南屯區向上路三段522號）、項次3（門牌南屯區永順路448號）作為比準街廓（編號3012-
09 1）之比較標的7、8、9，依比較法評估本案建築基地推出透天產品之平均建坪銷售單價為410,000
10 元/建坪，再據以推算比準街廓（編號3012-1）之土地開發分析價格為391,000元/坪（見外放卷第8
11 3、106-116頁、本院卷2第59-65頁）；另從周邊地區透天交易案例中選取項次4（門牌南屯區向心
12 南路981巷56號）、項次5（門牌南屯區益昌二街38號）、項次6（門牌南區光輝一街7號）作為比準
13 街廓（編號3010-3）之比較標的10、11、12，復依比較法評估本案建築基地推出透天產品之平均
14 建坪銷售單價為303,000元/建坪，再據以推算比準街廓（編號3010-3）之土地開發分析價格為25
15 6,000元/坪（見外放卷第83、117-127頁、本院卷2第67-73頁）。面臨20米以上道路土地之比準街
16 廓（編號3012-1）之比較價格為438,000元/坪、土地開發分析法價格為391,000元/坪，最後決定
17 比準街廓（編號3012-1）土地評估價格為56,800元/平方公尺（見外放卷第128-131頁）；面臨未
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

01 滿20米道路土地之比準街廓（編號3010-3）之比
02 較價格為283,000元/坪、土地開發分析法價格為2
03 56,000元/坪，最後決定比準街廓（編號3010-3）
04 之重劃後價格為37,000元/平方公尺（見外放卷第
05 131頁），並依此評估各住宅區街廓價格。

06 (4)「重劃前地價」之評估：從鄰近之建成地區土地交易
07 案例選取項次4（鎮南段230地號）、項次5（楓樹段4
08 50-1地號）、項次6（楓樹段1158地號）作為「基準
09 地價區段6」之比較標的4、5、6，以進行比較法估
10 價，推算「基準地價區段6」重劃前地價為39,700元/
11 平方公尺（見外放卷第82、133-141頁）。再以成本
12 法之預期開發分析評估過程，先比較分析基準地價區
13 段與其他地價區段使用現況差異調整率，嗣依成本法
14 之預期開發分析推估重劃前全區土地平均單價為16,0
15 74元/平方公尺，再以此推算「基準地價區段6」價格
16 為17,200元/平方公尺（見外放卷第141-154頁）。復
17 就「基準地價區段6」之比較價格39,700元/平方公尺
18 及成本法之預期開發分析價格17,200元/平方公尺，
19 考量本案係市地重劃權利估價，因重劃前價格日期年
20 代較久，且受到整體開發區禁限建規定，系爭重劃區
21 內土地與重劃區外土地屬性差異甚大，比較法修正幅
22 度於生地、熟地落差大，且因係重劃目的下之正常價
23 格，與蒐集之一般正常價格案例情況不同，致比較價
24 格代表性較薄弱，可信度低，故給予權重0%，而成
25 本法之預期開發分析價格係依重劃後地價推估，各項
26 重劃直接費用、間接費用及利息等，係以本案重劃計
27 畫書為準，代表性較強、可信度高，故給予權重10
28 0%，最後決定基準地價區段重劃前價格為17,200元/
29 平方公尺（見外放卷第155頁）。末以地價差異調整
30 率推算重劃前各地價區段地價，再以此推算各地價區

段地價及各宗土地重劃前地價（見外放卷第156-157頁）。

(5)按「比較法（不動產估價技術規則第18條至第27條）」、「成本法（不動產估價技術規則第48條至第69條）」、「土地開發分析法（不動產估價技術規則第70條至第81條）」均屬不動產估價技術規則第3章規定之估價方法。經查，承前所述，本件查估單位就「重劃後地價」評估作業，係以「比較法」及「土地開發分析法」為估價方法，先評估「比準街廓」之土地價格後，再以此推算各街廓土地價格；就「重劃前地價」評估作業，係以「比較法」及「成本法之預期開發分析」為估價方法，先評估「基準地價區段」之土地價格後，再以此推算各地價區段價格，末依各宗土地坐落位置估算出重劃前地價，經核均符不動產估價技術規則，並無原告主張系爭重劃區地價估算違反不動產估價技術規則第15條規定情事。

(6)上開系爭重劃區之地價形成過程，有系爭估價報告書（見外放卷第1-261頁、本院卷2第33-113頁）在卷可稽。經核系爭重劃區之地價評定，係由地評會依專業審定，具有判斷餘地，經審查無足夠證據證明其判斷有違法情形，且地價評定合理並無過低情形，本院自應予以尊重。

2.系爭土地重劃前地價並無評定過低情形，被告以系爭重劃區重劃後昌明段342地號土地分配予原告為適法：

(1)經查，系爭土地坐落於10米向心南路旁，該路段實際規劃總寬度為20米，已開闢10米寬道路屬第八期重劃區範圍，系爭重劃區內10米寬計畫道路尚未開闢，考量原告重劃前土地為道路用地，土地無法開發利用興建合法建築，且該路段（20米計畫道路）尚未全部開闢，故依前述地價區段劃分原則劃屬地價區段7內（見本院卷2第21、141、145、349頁），而地價區段

01 7位於永春東二路東側、文心南七路及永順路南側、
02 文新南路西側、建國北路一段及環中路五段北側之裡
03 側土地，位置、交通條件及道路寬度皆較基準地價區
04 段差，故分別予以調整-2%、-1.5%、-3.5%，總調
05 整率為-7%（見外放卷第147頁），地價區段7之地價
06 為每平方公尺16,000元【 $17,200 \times (1-7\%) = 15,996$ ，
07 整數化後為16,000】（見外放卷第156頁）。系爭
08 土地位於3004-1街廓，土地使用分區為第1-1種住宅
09 區，地勢平坦，位置三面臨路，評估單價43,200元/
10 平方公尺（見外放卷第265頁、本院卷2第143頁）；
11 系爭土地面積440平方公尺，重劃後原告分配到昌明
12 段342地號土地，面積為226.85平方公尺，地價為9,7
13 99,920元（ $226.85 \text{ 平方公尺} \times 43,200 \text{ 元} = 9,799,920$
14 元）（見本院卷1第225、385頁）。此有系爭估價報
15 告書（見外放卷第1-261頁、本院卷2第33-113頁）、
16 系爭重劃區重劃後土地分配圖（見本院卷2第21
17 頁）、重劃前各宗土地價格表（見本院卷2第141
18 頁）、系爭重劃區重劃前評議圖（見本院卷2第145
19 頁）、系爭土地地籍圖資（見本院卷2第349頁）、系
20 爭土地之系爭重劃區土地分配計算表（更正後）（見
21 本院卷1第225頁）、系爭土地土地建物查詢資料（見
22 本院卷1第385頁）。承前所述，系爭重劃區之地價形
23 成過程為適法，亦無評價過低情形，是被告計算系爭
24 土地面積及重劃前單價後，將系爭重劃區重劃後昌明
25 段342地號土地分配予原告為合理妥適。

26 (2)本件系爭土地重劃後分配結果並無違反價值負擔原
27 則，尚難認有恣意判斷之違法：

28 雖原告主張系爭土地自60年間已建有磚造平房並作為
29 販賣養肝茶之營業使用，雙面臨路，地勢平坦，相較
30 於僅作農業使用之鄰地更具有使用收益價值；重劃計
31 畫書公告當期（99年）之土地公告現值為26,517元/

01 平方公尺，被告未考量差異性而將經濟價值顯不相當
02 之系爭土地與周圍相鄰裡地相同評定地價為16,000
03 元/平方公尺，已有不公，亦漏未審酌系爭土地與相
04 鄰裡地之當期公告現值相對差異，低估系爭土地重劃
05 前地價，錯估原告因重劃的受益程度及上漲，課予更
06 高的共同負擔，令其超過受益範圍而負擔重劃公共設
07 施建設成本，違反平等原則及受益付費原則，受有特
08 別犧牲等云。惟查：

09 A、依系爭土地土地查詢資料所示，系爭土地地目為
10 田，地上建物共0棟，原告係於103年5月22日因信
11 託取得系爭土地所有權（見本院卷1第385頁），
12 且系爭土地於75年2月22日使用分區變更為道路用
13 地（見本院卷2第347-355頁），此有系爭土地土
14 地建物查詢資料（見本院卷1第385頁）、臺中市
15 政府都市發展局114年10月7日中市都計字第00000
16 00000號函及附件（見本院卷2第347-355頁）在卷
17 可稽。是系爭土地自始即非建地，且於75年間使
18 用分區已變更為道路用地，土地本無法開發利
19 用，此均為原告於103年間取得系爭土地所有權時
20 既存之事實，縱使原告於系爭土地上存有建物，
21 並自72年8月起課房屋稅，惟系爭土地未曾經申請
22 變更編定為建築用地，且系爭土地既非建地，72
23 年間地目為田，其上建物應屬農舍，而法定建地
24 與否之判斷仍以謄本上登記為據，並非土地上有
25 建物即應同建地條件評為較高地價。故被告認系
26 爭土地與鄰近裡地價額無顯著差異，而均劃分為
27 同一地價區段，並非無據。

28 B、再者，由前開規定可知，土地公告現值係依平均
29 地權條例第15條規定所為之地價調查估計，由直
30 轄市或縣（市）政府對於轄區內土地，經調查地
31 價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，以

01 供提請地評會評定規定地價（或標準地價）及公
02 告土地現值，作為土地稅（地價稅、土地增值
03 稅）稅基之準據；而市地重劃前後地價之評定，
04 依平均地權條例施行細則第81條及市地重劃實施
05 辦法第20條規定可知，係由直轄市或縣（市）主
06 管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，
07 並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計
08 重劃前後地價，提經地評會評定後，作為計算公
09 共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補
10 償之標準。可見市地重劃所稱之評定地價係就具
11 體宗地之市場正常交易價格為評定，其查估重劃
12 前地價應斟酌宗地之位置、地勢、交通、使用狀
13 況、買賣實例及當期公告現值等因素，分別估計
14 重劃前各宗土地地價，公告土地現值僅為被告應
15 先調查以作為重劃前地價查估依據之基礎事實資
16 料，並非即須以公告土地現值作為土地重劃前評
17 定單價。況公告土地現值係依據地價調查估計規
18 則辦理查估作業，重劃前後地價則依據不動產估
19 價技術規則辦理查估作業，兩者查估之依據、方
20 式及目的亦均不相同。

21 C、是以，被告辦理查估重劃前地價作業，已斟酌宗
22 地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當
23 期公告現值等因素，分別估計重劃前各宗土地地
24 價，並無漏未審酌影響系爭土地重劃前地價之因
25 素之情事，故原告主張被告未考量系爭土地與鄰
26 地條件及當期公告現值差異性而均評為相同地
27 價，低估系爭土地重劃前地價，錯估原告因重劃
28 的受益程度及上漲云云，核屬誤解，並無理由。

29 D、又系爭重劃區之土地所有權人平均負擔比率為5
30 0%（公共設施用地平均負擔比率39.55%、費用
31 負擔比率為10.45%）（見外放卷第250頁），此

01 有臺中市第13期大慶市地重劃計畫書（見外放卷
02 第240-253頁）在卷可稽。承前所述，原告重劃前
03 系爭土地為440平方公尺，評定單價為16,000元/
04 平方公尺，重劃後分配土地為昌明段342地號土
05 地，面積226.85平方公尺，評定單價為43,200元/
06 平方公尺，若僅依土地面積計算，則原告之重劃
07 分擔為48.46%，已小於平均負擔比率，重劃後分
08 回土地之價值亦高於重劃前土地價值，亦即原告
09 於重劃後所獲分配土地的價值確實高於重劃前系
10 爭土地的價值，原告未受有價值之減損。故原告
11 主張被告低估系爭土地重劃前地價，課予原告更
12 高的共同負擔，令其超過受益範圍而負擔重劃公
13 共設施建設成本，違反平等原則及受益付費原
14 則，受有特別犧牲云云，亦無理由。

15 (七)綜上所述，原告前開主張均不可採。本件地價評定程序均
16 為合法，系爭重劃區之地價評定亦為合理，無過低情形，
17 從而，被告以原處分通知原告維持原土地分配公告結果並
18 無不合，訴願決定遞予維持，亦無違誤。原告訴請撤銷訴
19 願決定及原處分，並請求被告對於原告110年5月17日之申
20 請，應依照本判決之法律見解另作成適法之處分，為無理
21 由，應予駁回。

22 (八)本件的判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴
23 訟資料經本院斟酌後，均與判決結果不生影響，而無一一
24 論述的必要，併予說明。

25 六、結論：本件原告之訴為無理由。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日

27 審判長法官 劉錫賢

28 法官 郭書豪

29 法官 林靜雯

30 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 1 月 8 日

03

書記官 黃毓臻