

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237號

115年2月11日辯論終結

原告 陳勝介

陳勝夫

邱文聰

共同

訴訟代理人 簡維弘 律師

被告 雲林縣政府

代表人 張麗善

訴訟代理人 張詠瑀

蔡彰憲

黃裕中 律師

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國113年7月23日台內法字第1130028176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：

本件原告起訴時狀載訴之聲明為：一、訴願決定(即內政部113年7月23日台內法字第1130028176號訴願決定，下稱訴願決定)及被告112年2月3日府地權一字第1122706573A號公告與同日府地權一字第1122706573B號函(以下合稱原核定)、被告112年4月20日府地權二字第1122711932號函(下稱異議決定)及被告113年3月13日府地權二字第1132710152號函(下稱復議決定，以下與原核定、異議決定合稱原處分)均撤銷。二、被告就原告民國112年4月20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。三、訴訟費用由

被告負擔。（見本院卷第11至12頁）嗣於114年2月18日準備期日將訴之聲明二、更正為：被告對於原告112年3月6日就徵收補償價額異議之申請，應作成按每平方公尺新臺幣（下同）20,160元計算補償金額之行政處分。（見本院卷一第140頁）。再於115年2月11日言詞辯論期日將訴之聲明二、更正為：被告對於原告112年3月6日就徵收補償價額異議之申請，關於原告陳勝介、陳勝夫共有地號○○縣○○鎮○○段279-1地號、286-1地號、288-1地號、289-1地號土地，及原告邱文聰所有同上段287-1地號、原告陳勝夫所有同上段287-2地號土地，應作成按每平方公尺20,160元計算補償金額之行政處分。（見本院卷二第190頁）核其所為乃本於相同基礎事實，將原為未臻妥適之訴之聲明更正使符合法定程式，且均經被告表示對更正無意見，於法要無不合，自應予以准許。

貳、實體事項：

一、事實概要：

(一)坐落○○縣○○鎮○○段279-1、286-1、287-1、287-2、288-1、289-1地號等6筆土地（下稱系爭土地，各筆土地原有權屬關係詳如附表一所示）原編定為公有設施保留地，因位於需用地機關即○○縣○○鎮公所（下稱北港鎮公所）辦理「北港特一號道路新闢工程(一)」之用地範圍內，前經內政部以107年10月26日台內地字第1071306371號函（下稱107年10月26日函）核准徵收，並由被告以107年11月5日府地權一字第1072718540A號公告（下稱107年11月5日公告），公告期間自107年11月6日起至107年12月6日止（下稱系爭徵收補償案），並以107年11月5日府地權一字第1072718540B號函（下稱107年11月5日函）檢附系爭土地徵收補償價額清冊通知原告。原告不服被告以每平方公尺新臺幣（下同）4,101元核發系爭土地之徵收補償價額，於108年1月2日提出異議書，經被告查處後，以108年3月4日府地權二字第1082702941號函（下稱108年3月4日函）及108年3月6日府地權二字第1

082703446號函（下稱108年3月6日函）復維持原核發徵收補償價額（下稱查處結果），而於108年3月19日將核算後之補償費存入國庫保管專戶予以保管，並以108年4月8日府地權二字第1082705314號函（下稱108年4月8日函）通知原告，（原告業於109年5月19日領取完畢）。

(二)原告不服查處結果，續於108年3月22日提出復議，經被告於108年11月20日提交雲林縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）108年第5次會議決議更正系爭土地之補償價額為每平方公尺5,400元，被告旋以108年12月30日府地權一字第1082722162A號公告（下稱108年12月30日公告）更正系爭土地之徵收補償價額，並以108年12月30日府地權一字第1082722162B號函（下稱108年12月30日函）知原告，而以109年1月2日府地權二字第1082722358號函通知原告復議結果（下稱109年1月2日復議結果函）。原告仍不服而提起訴願，遭內政部109年4月28日台內訴字第1090022790號訴願決定（下稱109年4月28日訴願決定）部分駁回、部分不受理，原告提起行政訴訟，經本院109年度訴第151號判決（下稱前案確定判決）以被告辦理市價查估程序有瑕疵，足以影響徵收補償處分合法性為理由，撤銷上開被告108年12月30日公告、108年12月30日函及109年1月2日復議結果函及訴願決定，並命被告依該判決之法律見解另為適法之決定，因兩造均未提起上訴而確定。

(三)被告收悉前案確定判決後，即委託原查估機構即歐亞不動產估價師事務所（下稱查估單位），遵依上開判決意旨，補正系爭徵收補償案例蒐集期間之買賣實例調查估價表及檢視相關評估作業，提交111年11月17日地評會以111年第4次會議決議將系爭土地之徵收補償市價定為每平方公尺5,400元，被告將該結果以原核定通知原告，詎原告不服，於112年3月6日對之提起異議，經被告以異議決定維持原查估市價，原告再提起復議，經被告提送113年2月6日地評會113年第1次會議決議仍維持原徵收補償價額，並以復議決定回復原告復

01 議查處結果。原告不服，提起訴願，請求撤銷原處分（含原
02 核定、異議決定及復議決定）並重新查估系爭土地徵收補償
03 價額至少應為每平方公尺7,265元，經內政部以訴願決定駁
04 回，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

05 二、原告起訴主張及聲明：

06 (一)主張要旨：

07 1.被告未按照前確定判決意旨，就買賣實例狀態進行調查及
08 填寫買賣實例調查估價表：

09 (1)前確定判決意旨係要求：①案例蒐集期間農業區8件買
10 賣實例及住宅區23件買賣實例全部土地買賣實例調查估
11 價表均應製作買賣實例調查估價表。②買賣實例調查估
12 價表應行載明查估辦法第7條、第8條規定不予採用特殊
13 交易之具體適用款項為何。③買賣實例調查估價表中欄
14 位，尚應記載屬於查估辦法第7、8條所示交易價格修正
15 之作為，及量化調整之作業，並應述明「無法有效掌握
16 及量化調整」之原因理由。

17 (2)被告雖稱：其係以全部逐筆調查方式就案例期間（即放
18 寬至估價基準日前1年內之105年9月2日至106年9月1
19 日）蒐集鄰近之地區40筆買賣實例填製買賣實例調查估
20 價表，而未以查估辦法第7條所列載事由作為不予採用
21 之事由，應無適用查估辦法第8條規定，查估單位係依
22 查詢現勘情況，將買賣實例鄰近比準地、與比準地有高
23 替代性之買賣實例選取比較標的云云。惟訴願卷所示40
24 筆買賣實例調查估價表，於實例7以後之「地價區段
25 號」完全空白，地評會委員當無從瞭解訴願卷該40筆買
26 賣實例與原處分「農業區8件買賣實例及住宅區23件買
27 賣實例」是否重疊，以及40筆買賣實例係位於何地價區
28 段並進而判斷採用與否是否合理合法。

29 (3)訴願卷所示40筆買賣實例調查估價表上載之填寫日期為
30 106年9月30日，換言之，地評會委員並未檢視並審查到

「111年3月31日行政法院確定判決」後再行填製之買賣實例調查估價表。

(4)再者訴願卷所示40筆買賣實例調查估價表並未按前確定判決意旨載明查估辦法第7條、第8條規定所示不予採用特殊交易之具體適用款項為何，被告答辯狀亦表示「因未以查估辦法第7條所列載事由不予採用該買賣實例」，此顯然違反查估辦法第6條至第8條規定，而屬違法。

(5)逐筆檢視訴願卷所示40筆買賣實例調查估價表，其不採用之買賣實例完全無視前確定判決揭示意旨，仍未符查估辦法相關規定要求。

(6)訴願卷所示40筆買賣實例調查估價表，完全未按查估辦法第7、8條規定進行量化調整之作業。前確定判決要求買賣實例調查估價表中欄位，尚應記載屬於查估辦法第7、8條所示交易價格修正之作為，及量化調整之作業，並應敘明「無法有效掌握及量化調整」之原因理由。惟訴願卷所示40筆買賣實例調查估價表上新置量化調整欄位，卻又完全空白，其顯然明知前確定判決指示之要求，卻又完全不作量化調整且不說明理由，訴願卷所示40筆買賣實例調查估價表內容，僅引用確定判決之論述，實乃完全不知「何以致此？」；根本未能彰顯查估辦法第7條、第8條之規範適用，土地所有權人亦難瞭解或判斷自己之權利是否業已在徵收查估過程中受到完足之保障，於前確定判決存在之瑕疵，在新行政處分形成上繼續存在，對照前確定判決理由，被告根本未遵循前確定判決意旨填寫買賣實例調查估價表。

(7)本件市價查估比準地比較法調查估價表前後次行政處分所選取之「比較標的」已全部進行更換，但「買賣實例調查表」及「買賣實例調查估價表」上卻未見更換及捨棄原採用者之原因，且買賣實例雖然完全變動，但由其

01 計算出之市價仍與前次處分之市價金額竟仍然完全相
02 同。

03 (8)本件市價查估比準地比較法調查估價表前後次行政處分
04 所選取之「比較標的」全部進行更換，但在「買賣實例
05 調查估價表」個別因素調整項，就新變更比較標的於綠
06 化帶要求之適用上，違反「變更北港都市計畫（文教區
07 附近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤
08 檢討）計畫書」明列之規定。

09 (9)被告將本件比準地文教區土地，直接按「劣」等級作適
10 用，違反行政法法理禁止恣意原則，且其顯屬操縱價
11 格，刻意調低市價價格。

12 (10)被告查估報告「區域評價基準明細表」，於「其他影響
13 因素」項，就系爭文教區土地遺漏未行分類評價等級，
14 直接將系爭文教區土地調減30%之市價價格，其亦屬違
15 反行政法法理禁止恣意原則。

16 2.查估辦法買賣實例調查估價表並非僅就書面既存存之資料
17 照章重填，應就買賣實例作實質性調查，以取得攸關且可
18 靠之市價資訊：

19 (1)本件相關查估程序，於前次行政法院審理中即發現相關
20 住宅區23筆交易實例，其中21筆交易實例僅在107年2月
21 6日簡報說明不採用之理由，另外農業區8筆交易實例中
22 6筆交易實例則未見其不採用理由，且上開交易實例均
23 未填寫買賣實例調查估價表，而縱使依上揭簡報所示不
24 採用理由，前確定判決理由即指出：「可見該簡報所載
25 不採用之理由過於簡略，或根本未能彰顯查估辦法第7
26 條、第8條之規範適用」，前確定判決意旨要求並非僅
27 形式上存在買賣實例調查估價表文件即可，而係要求對
28 買賣實例實質進行調查以取足夠且適當之市價資訊，且
29 按買賣實例調查估價表格式，尚有「第7條、第8條修正
30 說明及修正數」一欄，不容略過完全空白，被告僅將原
31 先估價程序既存之資料重新照舊謄寫於買賣實例調查估

01 價表，即未符前確定判決意旨及查估辦法所定之行政程
02 序。

03 (2)在買賣實例調查估價表應行具有之資訊品質要求，前確
04 定判決尚指出具體實例，被告仍未說明前確定判決質疑
05 之理由，仍逕行不予採用，土地所有權人依然陷於徵收
06 查估程序市價金額形成不明疑慮中，其顯然未遵循查估
07 辦法所定應有之行政程序。

08 3.土地查估市價應按作成徵收行政處分「徵收當期市價」為
09 準，並非按內政部核准徵收函無限期持續作為徵收當期：

10 (1)土地徵收條例第30條及土地徵收條例施行細則第30條規
11 定所稱「當期」市價，乃指依「徵收公告期滿次日起算
12 第15日」之標準以決定應適用年度市價，該「當期」年
13 度確定後，方能決定估價「基準日」及買賣、收益實例
14 之「蒐集期間」。

15 (2)又依土地徵收條例施行細則第31條之1規定，作業上以
16 徵收公告當期（年度）前一年度土地範圍資料作為徵收
17 補償查估之依據；而行政機關為求行政便利，並於查估
18 辦法第條17第2項規定擬定以「9月1日」「3月1日」作
19 為估價基準日，並進而以此決定查估程序之案例蒐集期
20 間。系爭土地之「原」徵收處分係內政部107年10月26
21 日台內地字第1071306371號之核准徵收函，被告以107
22 年11月5日府地權一字第1072718540A號公告徵收補償
23 （公告期間自107年11月6日起至107年12月6日止），依
24 前揭土地徵收條例等相關規定以「107年12月6日」公告
25 期滿次日起算第15日，定107年度為徵收「當期」，是
26 被告將查估作業委由歐亞不動產估價師事務所（下稱查
27 估單位）辦理，其估價基準日為「106年9月1日」，以
28 估價基準日前1年內「案例蒐集期間：105年9月2日至10
29 6年9月1日」為案例蒐集期間。然原徵收處分107年11月
30 5日府地權一字第1072718540A號公告則經訴願程序由內
31 政部撤銷，自無理由按無效行政處分來認定公告期間，

01 被告以112年2月3日府地權一字第1122706573A號公告重
02 新作成徵收處分，依土地徵收條例第30條規定，應以行
03 政處分日期作為當期，以決定其估價基準日及市價，即
04 市價金額認定應與行政處分作成日期同步，前確定判決
05 認應以無效行政處分來認定公告期滿日期，然經撤銷之
06 行政處分既已自始不生效力，為何仍可作為徵收處分公
07 告期滿認定標準，而現仍生效徵收處分不得作公告期滿
08 日期認定，並未見有法律依據之說明，尤其業已無效之
09 行政處分仍得拘束嗣後生效之行政處分，其實缺乏依
10 據。

11 4.被告就土地徵收補償市價查估，認為不動產估價技術規則
12 第12條規定優先於查估辦法第7條，其適用法規顯屬錯
13 誤：

14 (1)案例期間蒐集鄰近之地區40筆買賣實例，就價格明顯偏
15 高或偏低者而不予採用原因，被告於買賣實例調查估價
16 表未遵照查估辦法第7條規定，填寫特殊交易之具體適
17 用款項，此事實被告固不否認，惟其認為按照不動產估
18 價技術規則第12條規定之替代性判斷，即無須再行適用
19 查估辦法第7條規定，於買賣實例調查估價表上亦無須
20 列載查估辦法第7條各款具體事由，僅空泛記載「替代
21 性」與否，即可取代查估辦法第6、7、8條規定適用。

22 (2)按案例蒐集期間之買賣實例價格如明顯偏高或偏低，且
23 有查估辦法第7條及第8條規定之特殊情況時，應先就實
24 例作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，以
25 估計實例土地之正常單價，例外於影響交易價格之情況
26 無法有效掌握及量化調整時，始得不予採用作為買賣實
27 例，查估辦法第7條規定乃強行規定，要求查估機關應
28 於買賣實例調查估價表登載不予採用特殊交易之具體適
29 用款項，前確定判決理由亦明確揭示此意旨。

30 (3)惟被告主張不動產估價技術規則第12條規定為優先於查
31 估辦法7條規定及上揭確定判決理由意旨先行適用，然

系爭事件既為土地徵收補償，就其市價查估理應先行適用查估辦法，並無任何依據直接先行適用不動產估價技術規則，且無任何理據，將查估辦法第7條強行規定排除不作適用，進而推翻前確定判決理由揭明之法令適用意旨，被告此種主張，於適用法令上顯屬錯誤。

5. 查估單位僅以「比較法」單一估價方法，違反查估辦法、不動產估價技術規則，未能查估出允當市價：

(1) 按查估辦法第6條以下，就「買賣實例」「收益實例」如何推估出市價，有相關系統性規定，第14條更直接規定：「以收益實例查估比準地收益價格之方法，依不動產估價3章第2節規定（即收益法）辦理。」，是以「買賣實例」之比較法及「收益實例」之收益法，均為查估辦法明定重要之估價方法。又依不動產估價技術規則第3章規定之估價方法分別有「比較法」、「收益法」及「成本法」3種方法。另參照內政部頒布「地價基準地選定及查估要點」第12點規定：「基準地地價應兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法二種以上方法，依不動產估價技術規則規定查估之。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限。」上述估價方法係地價區段內具有代表性之「比準地」之估價方法，進而推估出徵收系爭土地之允當市價，查估單位係自P007地價區段（農業區）、P008地價區段（農業區）及P027地價區段（文教區）各自選取出比準地，惟其辦理查估程序，竟僅以「比較法」作為單一估價方法，置明定之收益法全然不顧，就此決定價值之重要方法完全不作評估，顯違反不動產估價技術規則。

(2) 再參照「內政部土地收補償市價查估作業手冊查估」問答篇所示意旨可知，為達成市價查估公平及合理性應兼採用收益法，尤其在區段內欠缺正常交易實例之情況下更應採用之。P007地價區段（農業區）、P008地價區段（農業區）及P027地價區段（文教區）無交易實例，此

事實端見訴願決定書理由段可知。是以，於區段內欠缺買賣實例更應採用收益法，然本件查估全然棄收益法不用，縱使查估辦法規定之文字係「得」蒐集市場收益實例，並非定為「應」蒐集市場收益實例，仍應先行按不動產估價技術規則兼採2種以上估價方法以維持估價師估價之專業品質，於特殊情況不能兼採時，尚應將不能採取之理由於估價報告書中說明，惟被告估價時完全未考慮遵照不動產估價技術規則兼採2種以上估價方法，因此於估價報告書中完全未見不能兼採理由之說明，其違反補充適用不動產估價技術規則之規定。前確定判決就此不動產估價技術規則有無補充適用與否及區段內是否欠缺正常交易實例之情況而應兼採收益法方法，於判決理由中未見說明。

(3)原核定之作成於法令適用上，被告亦提出土地徵收補償市價查估仍有適用不動產估價技術規則規定之法律見解，縱使查估辦法有所規定，不得無視不動產估價技術規則不予適用，此在是否按不動產估價技術規則兼採2種以上估價方法，應一併適用，以免造成法規適用不一致之矛盾現象。

6.查估單位於劃分地價區段時，違反查估辦法第10條及第11條規定，就地價估計首要程序已然產生錯誤：

(1)查估單位將系爭土地劃為P001地價區段（都市計畫公共設施保留地），並分別劃設毗鄰非公共設施保留地之地價區段P007（農業區）、P008（農業區）、P027（文教區）等3個地價區段，作為計算P001地價區段之地價基準，參照卷附「地價區段勘查表」稱P008地價區段為「華勝路588巷東側、中國醫大北港附設醫院西側之新德路裡地地價區段」，同依卷附「地價區段圖」所示，公共設施保留地P001地價區段與P002地價區段，以「府番大排」為界，劃分成兩獨立公共設施保留地區段，而欲計算公共設施保留地區段地價則須劃分「非屬公共設

施保留地」而相毗鄰之地價區段，查估單位劃分出P008地價區段同時毗鄰P001、P002公共設施保留地區段，其範圍相當龐大，自華勝路588巷東側以東、中國醫大北港附設醫院以西，無視間隔有「府番大排」地理因素，全部劃分為一性質為「裡地」之龐大區段。

(2)查估辦法第10條第1項、第3項及第11條揭示以「臨街地」、「溝渠」等自然地形為地價區劃分之宗旨。公共設施保留地P001與P002兩個地價區段之劃分，即循上揭規定以地形自然界線溝渠「府番大排」作為劃分之區隔，再者依卷附「地價區段勘查表」稱P001地價區段為：「新德路臨街地地價區段」，而P002地價區段則為：「新德路裡地地價區段」，上揭規定第3項特定揭明「視臨街情形」須作劃分，乃因臨街情形為重大影響市價之因素，與裡地應行區別，是由上述可明悉P001與P002兩地價區段存在「府番大排為界」、「臨街地與否」兩個重要劃分要素而作分野，在為達成計算公共設施保留地區段地價目的所劃分「相毗鄰」之地價區段，為允當估計兩區段市價價格，亦應按兩個重要劃分要素來劃分「相毗鄰」地價區段，此除為遵循查估辦法相關規定外，更是秉諸經驗法則、維持劃分依據論理上一致，應有之合理劃分方法。

(3)被告為辦理「府番大排（出口段）治理工程」，徵收原告所有坐落北港鎮新北段279-3、279-4、279-5地號等3筆土地，將上開土地劃分歸屬P023地價區段，依查估單位「地價區段圖」所示，P023地價區段之區段範圍為：莒光路以北、新德路兩側臨街地之都市計畫內農業區土地。而劃設之依據被告辯稱：「本案系爭土地……因河川整治辦理徵收，106年10月31日逕為分割自同段279-2地號土地，279-2地號土地於106年1月23日逕為分割自同段279地號土地，……參酌系爭土地現況地勢較為低窪，且位處排水溝渠，無法為一般使用，查估時，有關

01 臨街情形、道路種類及面前道路寬度，乃以分割前宗地
02 （279-2地號土地）條件進行評估」、「系爭土地原位
03 屬P021地價區段，因系爭土地分割前臨24米新德路，為
04 區域內主要聯外道路之一，臨路條件較優，故將系爭土
05 地劃出P021地價區段，另新增劃設臨新德路之農業區P0
06 23地價區段（區段範圍為：莒光路以北、新德路兩側臨
07 街地之都市計畫內農業區土地）」，其揭明因徵收土地
08 分割自同段「279-2地號土地」（分割自同段279地號土
09 地），而「279-2地號土地」前臨24米新德路，應以分
10 割前宗地（279-2地號土地）為臨街土地條件進行評
11 估，因而劃設出P023地價區段臨街地區段。復依「地價
12 區段圖」所示，P023地價區段自原P021地價區段獨立劃
13 分出來，其界線範圍乃以「府番大排為界」，考量其分
14 割前宗地臨街要素，單獨分割出P023地價區段，以符查
15 估辦法第10條規定意旨，俾更能允當估計市價。足徵查
16 估單位劃分出P008地價區段違誤且不當。

17 (4)系爭土地於106年1月23日分割自同段279、286、287、2
18 88、289地號等土地，均面臨新德路，即與上揭對照案
19 例分割前宗地「北港鎮新北段279-2地號土地」（分割
20 自同段279地號土地），「臨24米新德路，為區域內主
21 要聯外道路之一，臨路條件較優」完全一模一樣；再者
22 系爭土地劃分歸屬為P001地價區段，由前所述可知P001
23 與P002兩個地價區段中隔「府番大排」為界，是系爭土
24 地同時存在「府番大排為界」、「臨街地」兩個重要劃
25 分要素，而查估單位劃分出毗鄰P008地價區段，以計算
26 P001區段市價時，即不分「府番大排」自然地界因素及
27 因徵收前宗地是否臨界之條件，全數劃作P008區段為
28 「裡地地價區段」，違反查估辦法第11條所示：地價區
29 段之界線應以地形地貌「溝渠」為準之規定。上揭案例
30 自原P021地價區段獨立劃分出P023地價區段之臨街地價
31 區段而來，惟系爭土地卻相反按劃分出毗鄰P008區段以

裡地地價估計，其無合理事由作差別待遇，已違反平等原則，即在P001與P002兩個地價區段劃分、抑或在他案P021與P023兩個地價區段劃分，均考量「府番大排為界」、「臨街地」兩個重要劃分要素，惟查估單位獨以P008地價區段恣意劃分成一個裡地地段，顯然違反查估辦法第10條及第11條規定。

- (5)前確定判決就區段劃分不以「府番大排為界」並未有理由說明，關於「有關臨街情形、道路種類及面前道路寬度，乃以分割前宗地條件進行評估」，「北港鎮新北段279-2地號土地」與本件系爭土地坐落北港鎮新北段279-1等土地，同係分割自同段279地號土地，279-2地號土地按「臨24米新德路」認定臨街情形，然而279-1地號等土地則無此適用（不論是否認定為裡地），此有違平等原則仍未見判斷。

7.本件比較標的選取，以包裹式納入所有交易土地，導致其選取之比較標的非屬「正常單價」之土地：

- (1)按查估辦法第19條第2項「地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取」之規定，查估作業手冊則指示：「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。」，是比較標的應擇取「正常單價」土地以作為比準地比較價格之查估，若同一、相鄰地價區段欠缺「正常單價」之交易實例，而無法選取或不宜選取作為比較標的者，則應於同一供需圈之相似條件「其他地價區段」選取交易實例之土地，並非全然不就「其他地價區段」作考量，而固執以相鄰區段作唯一考量。

- (2)查估單位就P008地價區段選取新北段132地號土地作為比準地後，該土地為「農業區」之「雙面臨街」之土地，而擇定坐落北港鎮新南段262-1、262-2、267-9、267-16、268-1、268-2、428-1、428-2地號等8筆「農業區」之土地（下稱比較標的2）為比較標的；另擇取「農

業區」之土地新南段79地號為另比較標的（下稱比較標的1）。惟「比較標的2」新南段8筆「農業區」之土地，由國土測繪圖資可知，其中7筆土地屬道路用土地；即其非與「新北段132地號」土地相同之「正常單價」土地，將其全數納入市價計算，將造成土地單價平均價格失真，理應就該次交易中符合「正常單價」土地應將符合比較標的土地者單獨作比較標的，而非將該次交易所所有土地價格均納入計算。

(3)另由國土測繪圖資亦可知「比較標的1」之新南段79地與號土地為未臨路之裏地，而比準地新北段132地號土地為「農業區」之「雙面臨街」之土地，刻意擇取比準地正常利用特性不符之「非臨街地」，實屬欠缺合理依據，更有操縱價格以降低土地單價之嫌。

(4)本件查估報告「區域評價基準明細表」，係「村里鄰住宅用地」之明細表，惟被告所提「北港鎮影響地價區域因素評價基準明細表」則為「普通住宅用地」，此恐有錯置之處，請求被告再行提出「村里鄰住宅用地」之明細表等語。

(二)聲明：

1.訴願決定及原處分（包括原核定、異議決定及復議決定）均撤銷。

2.被告對於原告112年3月6日就徵收補償價額異議之申請，關於原告陳勝介、陳勝夫共有地號○○縣○○鎮○○段279-1地號、286-1地號、288-1地號、289-1地號土地，及原告邱文聰所有同上段287-1地號、原告陳勝夫所有同上段287-2地號土地，應作成按每平方公尺20,160元計算補償金額之行政處分。

3.訴訟費用由被告負擔。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

01 1.原告提起課予義務訴訟，依最高行政法院98年6月份第1次
02 庭長法官聯席會議(一)決議認為土地徵收條例第22條規定土
03 地權利關係人對於第18條第1項之公告所提出異議、復議
04 程序，屬土地權利關係人對於徵收補償價額不服時，提起
05 行政救濟前之必要先行程序，則否准原告異議申請之原處
06 分應為復議決定之函文，原告請求一併將異議申請前之公
07 告（即原核定）、通知函（即異議決定）均列為本件課予
08 義務訴訟客體，容有未合。

09 2.前案確定判決就下列爭點所為認定，依行政訴訟法第214
10 條第1項規定原告應受拘束，不得再於本件為爭執：

11 (1)前案確定判決爭點(二)本件徵收土地所指「徵收當期」認
12 定本件徵收公告日為107年11月5日，公告期間自107年1
13 1月6日起至107年12月6日，公告期滿次日起算第15日，
14 為107年12月21日，自仍應以107年為徵收當期，以106
15 年9月1日為查估基準日，案例蒐集期間為106年3月2日
16 至9月1日，因蒐集期間內無適當實例，放寬至105年9月
17 2日至106年9月1日，予以評定107年徵收當期之市價，
18 再依已評定之市價變動幅度自行計算調整徵收補償地
19 價。原告主張應以本次公告徵收補償當年(112年)為徵
20 收當期云云，顯然混淆徵收處分與徵收補償處分，並違
21 反前案確定判決意旨。

22 (2)前案確定判決認定被告就爭點(四)P008的區段劃分、爭點
23 (五)P008的比準地選取均無不當，則被告112年3月6日收
24 文之原告異議書，就P008地價區段的區段劃分、P008地
25 價區段的比準地選取新北段132地號土地所為主張，除
26 應受前案確定判決之拘束外，被告於查處後112年4月20
27 日函復中再次說明P008地價區段的區段劃分、比準地選
28 取的理由，則本次重行查估維持前案確定判決所肯認P0
29 08地價區段的區段劃分、比準地選取新北段132地號土
30 地之意旨，自無不合

- 01 3.本次重行查估程序中，被告委託之查估單位已按前案確定
02 判決所指摘法律見解進行重新查估，即被告依土地徵收條
03 例第30條第1項後段規定在都市計畫區內之公共設施保留
04 地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。
05 另按查估辦法第6條第1項規定，調查實例以蒐集市場買賣
06 實例為主，並應填寫買賣實例調查估價表。本件估價基準
07 日為106年9月1日，案例蒐集法定期間為106年3月2日至10
08 6年9月1日，因於該期間內無適當案例，依查估辦法第17
09 條第3項規定放寬至估價基準日前1年內，即105年9月2日
10 至106年9月1日，被告就該案例期間蒐集鄰近之地區40筆
11 買賣實例，並未依查估辦法第7條所列載事由不予採用，
12 而係全部逐筆調查填製買賣實例調查估價表，應無需適用
13 查估辦法第8條規定。查估單位係依查詢現勘情況，自買
14 賣實例鄰近比準地、與比準地有高替代性者選取比較標
15 的，並於買賣實例調查估價表中敘明選取或不選取為比較
16 標的之理由，完全依前案確定判決所指摘之法律見解，進
17 行重新查估程序，並將重新查估資料，提交111年11月17
18 日地評會111年第4次會議決議，地評會據此完整資訊之事
19 實基礎下，所作成決議系爭土地之徵收補償市價為每平方
20 公尺5,400元，無原告所指就買賣實例狀態未行實質性調
21 查、未填寫買賣實例調查估價表之情事。從而，系爭土地
22 徵收當期之市價，係地評會本其專業知識所作成之決定，
23 實務通說就地評會決議，行政法院就此爭議為審查時，如
24 並無未遵守法定秩序、或基於錯誤事實所為、未遵守一般
25 有效之價值判斷原則，及判斷時有無夾雜與事件無關之考
26 慮因素等事項予以審查之恣意等情事，應尊重由專家參與
27 之地評會判斷，是原告仍執前案爭點，續於本件重行估價
28 程序所為指摘，因與事實不符，自無足採。
- 29 4.另原告以前案查估程序中比較標的2新南段8筆土地，其中
30 7筆屬道路用地，被告將其併成一地號，指摘有以不存在

01 的地理狀況條件，進行比較法宗地深度形狀及臨路狀況之
02 個別因素調整，顯屬違法云云，惟：

03 (1)依內政部不動產交易實價登錄查詢該筆買賣實例標的物
04 為坐落○○縣○○鎮○○段262-1、262-2、267-9、267
05 -16、268-1、268-2、428-1、428-2地號等8筆土地，8
06 筆土地相互毗鄰，客觀上可合併成為單一坵塊，其中有
07 6筆土地使用分區為農業區、面積計為3421.28m²，2筆
08 土地使用分區為道路用地、面積計為124.05m²，道路用
09 地土地占該買賣實例總交易土地面積3.5%，有實價登
10 錄、地籍圖可資參照，原告前開主張與事實不符。

11 (2)被告所委託查估單位查詢及場勘本件買賣實例，考量本
12 買賣實例坐落鄰近本案比準地，與本案比準地○○縣○
13 ○鎮○○段181-1地號、新北段132地號、新北段77地號
14 及新街段117-1地號等間具有高替代性，故選取作為比
15 較標的，應無不合。

16 5.原告主張本次查估報告書更正評議版（下稱第二次查估報
17 告）第103頁表4比較法調查估價表，比準地-○○縣○○
18 鎮○○段127、128、129地號（地價區段P027）「6.其他」
19 欄記載「應留設10公尺寬綠帶種植喬木以作為隔離之
20 用」，但比較標的5、6「6.其他」欄則為「空白」、「差
21 異率-7.50%」，但第二次查估報告附件二住宅區、商業區
22 有應自道路境界線至少退縮5公尺建築、退縮之空地應植
23 栽綠化，卻未記載於比較標的5、6「6.其他」欄內，經詢
24 問製作第二次查估報告估價師，回覆如下：

25 (1)前開表4比較法調查估價表中，勘估標的（比準地）即
26 ○○縣○○鎮○○段127、128、129地號等3筆土地，比
27 較標的5即○○縣○○鎮○○段228-1地號、比較標的6
28 即○○縣○○鎮○○段228-2地號等，於其他欄位之比
29 較、分析及調整中，勘估標的敘明勘估標的應留設10公
30 尺寬綠帶種植喬木以作為隔離之用等語，而同樣欄位
31 中，比較標的5及比較標的6等皆敘明無。「無」乙詞係

01 表達對勘估標的應自道路境界線至少退縮10公尺建築，
02 比較標的5、比較標的6等則無退縮10公尺建築乙事而
03 言。

04 (2)97年2月22日實施變更北港都市計畫（文教區附近地
05 區）細部計畫（第一次通盤檢討案）「七、本計畫區內
06 景觀及綠化規定」(一)建築基地內之法定空地應予以綠
07 化，其綠化面積不得小於50%。(二)文教區之綠化面積比
08 例不得小於50%，且喬木覆蓋率不得低於應綠化面積之5
09 0%；則非文教區綠化無喬木覆蓋率的規範，參以喬木是
10 指具有單一明顯樹幹、高度達5公尺以上，並在離地表
11 一段高度後才開始分支的木本植物，其特徵是樹幹與樹
12 冠有明顯區隔，顯見喬木對於廣告視野或能見度，具有
13 一定程度之阻隔或遮擋效果。

14 (3)勘估標的（比準地）與比較標的等皆坐落於新德路上，
15 新德路屬於主要道路性質，當中退縮建築對於坐落主要
16 道路上而言，其廣告視野或能見度等對於不動產價格之
17 影響甚大，考量主要道路上之廣告視野或能見度等對價
18 格影響程度，予以比較標的5及比較標的6等-7.5%差異
19 調整率。

20 (4)第二次查估報告第152-156頁○○縣○○鎮○○○道路
21 開闢工程-影響地價區域因素評價基準明細表（村里鄰
22 住宅用地），係引用北港地政事務所製作經雲林縣政府
23 核備之「北港鎮影響地價區域因素評價基準明細表」，
24 此係就北港鎮進行市價查估時之區域因素調整使用，該
25 明細表係依據內政部發布「影響地價區域因素評價基準
26 表」中「主要項目」欄、「細項」欄列載之各項區域因
27 素，賦予量化調整的基準，原告僅截取第二次查估報告
28 第152頁，容有疏漏。

29 (5)第二次查估報告附件二變更北港都市計畫（文教區附近
30 地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢
31 討）雖於108年5月8日實施，惟比對（前一版）97年2月2

01 2日實施變更北港都市計畫（文教區附近地區）細部計
02 畫（第一次通盤檢討案），兩份細部計畫中八、本計畫
03 區內建築線退縮規定原則所載內容均相同並無變動，是
04 第二次查估報告附件二檢附資料雖有誤植，但有關「計
05 畫區內建築線退縮規定原則」未更動，不影響估價結
06 果。

07 6.原告主張第二次查估報告表5-1影響地價區域因素分析明
08 細表（住宅用地）就比準地-○○縣○○鎮○○段127、12
09 8、129地號（地價區段P027）之使用分區評估為劣、其他
10 影響因素評估為劣（第二次查估報告88頁），有重複扣減
11 之情，被告說明如下：

12 (1)使用分區評定係依據比準地、比較標的之使用分區，套
13 用第二次查估報告第152-156頁○○縣○○鎮○○○道
14 路開闢工程-影響地價區域因素評價基準明細表（村里
15 鄰住宅用地），而該基準明細表係引用北港地政事務所
16 製作經雲林縣政府核備之「北港鎮影響地價區域因素評
17 價基準明細表」，足見此乃就土地編定之使用分區基準
18 明細表，P027比準地為文教區，未列入區域因素評價基
19 準明細表（第二次查估報告144頁）使用分區備考欄所
20 列載的土地編定，套用後評定為劣。

21 (2)其他影響因素係指表5-1主要項目欄(1)-(7)項以外之因
22 素，而使用分區評定只是單就土地使用編定進行套用公
23 式的評定，然參酌97年2月22日實施變更北港都市計畫
24 （文教區附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討案）
25 玖、三、文教區土地使用管制規定如下：(一)專供依大學
26 法設立之公、私立大學院校設校使用。(二)土地使用內容
27 包含：1.學校及必要性教學設施、建築物。2.藝術館、
28 博物館、社教館、圖書館、科學館、紀念性建築物及體
29 育場所。3.依大學法或經教育部同意設置之相關設施。
30 (三)其他與文教有關，並經本縣都市計畫委員會審查核准
31 之設施，以上為細部計畫對文教區之限制使用等語，亦

01 係第二次查估報告第88頁備註欄所載內容，而此係都市
02 計畫對區域內文教區之限制使用，即只能作為教育與文
03 化活動的空間，在相同編定為文教區之其他土地，不必然
04 會有與地價區段P027比準地相同的使用目的限制，此
05 乃使用分區評定項目以外其他影響市價的因素，基於不
06 動產市場之交易觀點，因有前開使用限制，使P027地價
07 區段之比準地不具市場性、交易性、投資性、流通性，
08 故予以-30%差異調整。

09 (3)基上說明，使用分區是因容許使用間之差異而做調整，
10 其他影響因素之差異是因不動產交易市場上之差異而做
11 調整，並無原告所稱重複修正情況等語。

12 (二)聲明：

13 1.原告之訴駁回。

14 2.訴訟費用由原告負擔。

15 四、本院判斷：

16 (一)前提事實：

17 原告所有之系爭土地前經內政部以107年10月26日函核准徵
18 收，並由被告以107年11月5日公告徵收補償生效在案，公告
19 期間自107年11月6日起至107年12月6日止，並以107年11月5
20 日函通知原告辦理發放徵收補償費，原告對於系爭土地徵收
21 補償費價格為每平方公尺4,101元不服而提出異議，經被告
22 查處結果仍維持原查估市價，原告就此不服而向被告提出復
23 議，經被告提地評會決議更正系爭土地之補償價額為每平方
24 公尺5,400元，被告乃以108年12月30日公告更正徵收，並以
25 108年12月30日函知原告，另再以109年1月2日復議結果函通
26 知原告，原告仍不服而提起訴願，遭內政部以109年4月28日
27 訴願決定部分駁回、部分不受理，原告對之提起行政訴訟，
28 經本院前案確定判決以查估程序有瑕疵且足以影響市價查估
29 之合法性為由，撤銷該109年4月28日訴願決定及被告108年1
30 2月30日公告、108年12月30日函及109年1月2日復議結果
31 函，並命被告依該判決之法律見解另為適法之決定。嗣被告

01 即依上開判決意旨，填載系爭徵收補償案例蒐集期間之買賣
02 實例調查估價表及檢視相關評估作業，經提交111年11月17
03 日地評會決議，將系爭土地之徵收補償市價定為每平方公尺
04 5,400元，被告將該結果以原核定通知原告，原告不服，循
05 序提出異議及復議，分別經被告作成原處分（含原核定、異
06 議決定及復議決定）維持原核發徵收補償價額，復經訴願決
07 定駁回原告之訴願等情，有內政部107年10月26日台內地字
08 第11071306371號核准徵收函（見本院卷一第217頁）、被告1
09 07年11月5日府地權一字第1072718540A號公告（見本院109
10 年訴字第151號卷〈下稱本院前案卷〉一第79頁）、同日府
11 地權一字第1072718540B號函（見本院前案卷一第85頁）、
12 原告異議書（見本院前案卷一第91、103至104頁）、108年3
13 月4日府地權二字第1082702941號函（見本院前案卷一第93
14 至95頁）、108年3月6日府地權二字第1082703446號函（見
15 本院前案卷一第101頁）、內政部108年6月24日台內訴字第1
16 080036089號訴願決定（見本院前案卷一第105至115頁）、1
17 08年11月20日地評會108年第5次會議紀錄影本（見訴願卷第3
18 49至358頁）、被告108年12月30日府地權一字第1082722162A
19 號公告更正徵收補償（見本院前案卷一第135至136頁）、同
20 日府地權一字第1082722162B號函（見本院前案卷一第137至
21 139頁）、109年1月2日府地權二字第1082722358號函（見本
22 院前案卷一第141至142頁）、訴願書（見本院前案卷一第14
23 3至144頁）、內政部109年4月28日台內訴字第1090022790號
24 訴願決定書影本（見訴願卷第382至393頁）、被告109年5月13
25 日府地權二字第1092708131號函及更正徵收補償費清冊（見
26 本院前案卷一第145至154頁）、臺灣土地銀行斗六分行109
27 年6月16日斗六字第1090002290、1090002288號領取徵收費
28 辦理情形函（見本院前案卷一第155至157頁）、前確定判決
29 （見本院卷一第219至257頁）、111年11月17日地評會111年
30 第4次會議紀錄（見訴願卷第472至475頁）、原核定（見本院卷
31 一第259至262頁）、原告112年3月6日異議書（見本院卷一第2

63至323頁)、異議決定(見本院卷一第325至331頁)、113年2月6日地評會113年第1次會議紀錄(見訴願卷第612至622頁)、復議決定(見本院卷一第343至344頁)、訴願決定(見本院卷一第31至42頁)等件在卷可稽,並經本院依職權調閱本院前案確定判決全卷核閱屬實,堪予認定。

(二)土地徵收、經徵收後之市價查估法規及相關法理說明如下:

1.土地徵收條例第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,每六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)前三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。」

2.土地徵收條例施行細則第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。」

3.土地徵收補償市價查估辦法(內政部依土地徵收條例第30條第4項授權訂定,就有關徵收土地補償市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項,所訂定技術性、細節性之法規命令,並無逸脫母法授權之目的及範圍,辦理土地徵收地價補償之主管機關,自得予以援用。下稱查估辦法):

(1)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。」

- 01 (2)第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如
02 下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
03 二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影
04 響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價
05 區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地
06 及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市
07 價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評
08 定。」
- 09 (3)第6條第1項規定：「依第4條第2款調查實例，以蒐集市
10 場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應
11 填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。」
- 12 (4)第7條規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致
13 價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買
14 賣實例或收益法調查估價表。但該影響交易價格之情況
15 無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：一、急買急
16 賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受
17 債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。
18 五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾
19 紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、
20 受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十
21 一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。
22 十三、其他特殊交易。」
- 23 (5)第8條規定：「買賣或收益實例除依前條規定辦理外，
24 並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調
25 整，並記載於買賣實例或收益法調查估價表：一、交易
26 價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式。二、有
27 無特殊付款方式。三、實例狀況。四、有無基本機電、
28 裝修以外之其他建物裝潢費用。」
- 29 (6)第9條規定：「（第1項）土地徵收補償市價查估應調查
30 影響之區域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然
31 條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工

01 商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素
02 之資料等。（第2項）前項影響區域因素之資料，應依
03 地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。」

04 (7)第10條規定：「（第1項）劃分地價區段時，應攜帶地
05 籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、
06 區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交
07 通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、
08 環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及
09 其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相
10 連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。（第2
11 項）非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其
12 地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地
13 價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星
14 建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築
15 用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相
16 同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另
17 編區段號。（第3項）公共設施保留地應單獨劃分地價
18 區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。

19 （第4項）帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區
20 段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地
21 價區段。（第5項）同一公共設施保留地分次徵收時，
22 得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。」

23 (8)第11條規定：「地價區段之界線，應以地形地貌等自然
24 界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用
25 管制之界線或適當之地籍線為準。」

26 (9)第13條第1款規定：「以買賣實例估計土地正常單價方
27 法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買
28 賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，
29 應依第7條及第8條規定修正後，必要時並得調查鄰近相
30 似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之
31 正常買賣總價格。」

01 (10)第17條規定：「（第1項）依第13條估計之土地正常單
02 價或第14條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價
03 基準日。（第2項）前項估價基準日為每年9月1日者，
04 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
05 日為3月1日者，案例蒐集期間以前一年9月2日至當年3
06 月1日為原則。（第3項）前項案例蒐集期間內無適當實
07 例時，得放寬至估價基準日前一年內。」

08 (11)第18條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價
09 區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公
10 共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：
11 「（第1項）比準地比較價格之查估，應填載比較法調
12 查估價表，其估計方法如下：一、就第17條估價基準日
13 調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇1至3
14 件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調
15 整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相
16 近程度，決定比準地地價。（第2項）地價區段內無法
17 選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計
18 時應進行區域因素及個別因素調整。（第3項）第1項第
19 2款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價
20 區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之
21 最大影響範圍內調整。（第4項）以收益法估計之比準
22 地收益價格，與第一項估計之比較價格，經綜合評估，
23 視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之
24 相近程度，決定比準地地價。（第5項）比準地地價之
25 決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。」

26 (12)第19條第1項至3項及第5項規定：「（第1項）比準地比
27 較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法
28 如下：一、就第17條估價基準日調整後之土地正常單價
29 中，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的。二、將前
30 款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價
31 格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地

01 價。（第2項）地價區段內無法選取或不宜選取比較標
02 的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個
03 別因素調整。（第3項）第1項第2款及前項區域因素及
04 個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及
05 影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。
06 ……（第5項）比準地地價之決定理由應詳予敘明於比
07 準地地價估計表。」

08 (13)第20條第1至3項規定：「（第1項）預定徵收土地宗地
09 市價應以第18條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、
10 道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別
11 因素調整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留
12 地，不在此限。（第2項）前項宗地條件、道路條件、
13 接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因
14 素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調
15 整。（第3項）依前2項估計預定徵收土地宗地市價，應
16 填寫徵收土地宗地市價估計表。」

17 (14)第21條規定：「（第1項）比準地地價及宗地市價，應
18 以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計
19 算：一、每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算
20 至個位數，未達個位數無條件進位。二、每平方公尺單
21 價逾新臺幣1百元至1千元者，計算至十位數，未達十位
22 數無條件進位。三、每平方公尺單價逾新臺幣1千元至1
23 0萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。
24 四、每平方公尺單價逾新臺幣10萬元者，計算至千位
25 數，未達千位數無條件進位。（第2項）依第27條土地
26 市價變動幅度調整之宗地市價單價尾數無條件進位至個
27 位數。」第22條規定：「（第1項）都市計畫區內公共
28 設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段
29 地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同
30 之區段時，得分段計算。（第2項）前項非公共設施保
31 留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進

位方式依前條規定辦理。（第3項）第1項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。（第4項）都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。（第5項）公共設施保留地宗地市價以依第1項計算之區段地價為準，宗地跨越2個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。（第6項）區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第1項規定查估區段地價。」

(15)第22條規定：「（第1項）都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。（第2項）前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。（第3項）第1項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。（第4項）都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之3個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素

01 調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高
02 者，應從高計算。（第5項）公共設施保留地宗地市價
03 以依第1項計算之區段地價為準，宗地跨越2個以上地價
04 區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積
05 之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無
06 條件進位至個位數。（第6項）區段徵收範圍內之公共
07 設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內
08 之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但同一
09 區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項
10 規定查估區段地價。」

11 4.內政部依查估辦法第31條規定之授權訂定查估作業手冊
12 （下稱查估作業手冊，見訴願卷第520至543頁），就執行
13 土地徵收補償市價查估之細節性、技術性事項訂定行政規
14 則，核與查估辦法第31條規定意旨相符，直轄市、縣(市)
15 主管機關辦理土地徵收地價補償時，自應援以作為認定被
16 徵收土地當期市價之依據。

17 5.揆諸土地徵收條例第30條及土地徵收條例施行細則第30條
18 之規定，足見土地徵收地價補償費應由直轄市、縣（市）
19 主管機關提交地價評議委員會評定徵收當期之市價補償
20 之。所謂「徵收當期之市價」係指徵收公告期滿次日起算
21 第15日經地價評議委員會評定之當期市價。再者，依查估
22 辦法第2條、第4條、第7條、第10條第1項、第13條、第18
23 條、第19條及第20條等規定，所稱市價係指市場正常交易
24 價格，並非謂該區段範圍土地曾有交易之案例價格均屬
25 之。而比準地則指預定徵收土地範圍內之地價區段內具代
26 表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗
27 地。以買賣實例估計土地正常單價者，應調整至估價基準
28 日即每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。
29 但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，估價基準
30 日為3月1日，案例蒐集期間則為前一年9月2日至當年3月1
31 日，為蒐集適當實例必要，得放寬至估價基準日前1年

內。且查估比準地地價之估計方法係先就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。其次，將比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。估計時應進行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。而參酌內政部令頒「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」所列各項評價基準，評估農業用地之地價，除應考量土地使用管制分區、交通運輸、自然條件、土地改良等區域影響因素外，尚須就宗地條件（包括面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢等項目）、道路條件（包括道路種類、面前道路寬度）等個別因素一併斟酌。

6. 又徵收土地宗地單位市價之評定係就各項影響土地價值之區域因素及個別因素為評斷，以決定宗地之單位價額，不論係蒐集與建立宗地之基本資料，或劃分地價區段，或評價各種影響地價之各項區域及個別因素，或具體估定地價，均屬專業知識判斷之領域，各直轄市及縣（市）政府既已依平均地權條例第4條、土地法第155條第1項、地價及標準地價評議委員會組織規程等法規，設置超然中立之地價及標準地價評議委員會作為審核評定地價之機制，且參照地價及標準地價評議委員會組織規程第4條規定，可見該地價及標準地價評議委員會係遴聘議員代表、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所組成，足認具體宗地之地價形成係由不同屬性之專業代表，綜合各方見解，獨立於機關首長之外共同作成之決定，應認享有專業判斷餘地。又基於憲政體制之權力分立原則，行使司法權之行政法院無從取代行政機關行使行政裁量權，雖對於行政處分涉及之專業判斷仍應予以審查，但其

01 審查範圍限於裁量之合法性，而不及於裁量行使之妥當性
02 （最高行政法院92年度判字第1725號、96年度判字第1108
03 號判決意旨參照）。且獨立專家委員會就不確定法律概念
04 所為之判斷，基於尊重其不可替代性、專業性及法律授權
05 之專屬性，行政機關就此等事項尤享有專業判斷之餘地，
06 參照行政訴訟法第4條第2項及第201條之規定，行政法院
07 僅得審查行政機關之判斷是否有恣意濫用及其他違法情
08 事，應予撤銷或變更之情形。準此以論，行政法院就涉及
09 專業判斷之地價評定，僅得就行政機關之判斷有無：
10 （1）出於錯誤之事實認定或不完全之資訊；（2）有無違
11 反一般公認之價值判斷標準。（3）有無違反法定之正當
12 程序；（4）組織不合法或不具判斷權限；（5）出於與事
13 物無關之考量，亦即違反不當連結之禁止。（6）有無違
14 反相關法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原
15 則等事項予以審查，倘其專業判斷不具上開違法情形之一
16 者，行政法院應予以尊重，不得予以撤銷（司法院釋字第
17 382號、第462號、第553號解釋理由意旨及最高行政法院9
18 5年度判字第1239號判決意旨參照）。

19 (三)原告雖以上開情詞，憑以主張被告原核定系爭土地每平方公
20 尺5,400元之金額應調整為按每平方公尺20,160元計算補償
21 金額之行政處分云云。惟查：

22 1.關於系爭徵收案「徵收當期」、「估價基準日」及「案例
23 蒐集期間」之認定：

24 (1)按土地徵收條例第30條規定，被徵收之土地應按照「徵
25 收當期」之市價補償其地價；而同條例施行細則第30條
26 進一步明定「徵收當期之市價」指徵收公告期滿次日起
27 算第15日，經地價評議委員會評定之當期市價。系爭
28 土地徵收案經內政部於107年10月26日核准徵收後，經
29 被告於107年11月5日辦理公告，該公告期滿日之次日
30 （即107年12月6日）起算第15日為107年12月21日，故
31 本件土地徵收補償之「徵收當期」為107年；而本件內

01 政部核准徵收之土地範圍與徵收目的自始至終均未變更
02 （仍為107年11月5日公告之同一土地徵收案），108年
03 之更正徵收公告係因原告對「107年補償價額」提出異
04 議與救濟，被告據此重新檢討並調整「補償價額」之結
05 果，而僅就此部分事項為更正公告，並非撤銷原徵收處
06 分重新辦理徵收，自不影響原徵收處分已公告之效力。
07 故本件系爭土地之徵收當期市價是否合宜，自仍應立於
08 107年辦理徵收當期之時點進行查估與認定。

09 (2)次按查估辦法第17條第2項規定，徵收補償作業之估價
10 基準日原則上設定為前一年的9月1日（或3月1日），以
11 本案徵收當期為107年往前推算，其法定「估價基準
12 日」為106年9月1日，則「案例蒐集期間」即為106年3
13 月2日至106年9月1日。被告以該期間內無適當案例，故
14 依查估辦法第17條第3項規定放寬至估價基準日前1年內
15 即105年9月2日至106年9月1日，並向外選取同一供需圈
16 內性質相近的土地作為比較標的，經核與卷內買賣實例
17 清單各筆土地交易日期及訴願卷附土地徵收補償市價查
18 估報告書內實價登錄清單與調查表內交易實例狀況均在
19 原法定案例蒐集期間前（但仍維持在之後放寬期間內）
20 相當，堪認合法有據。

21 (3)是故，原告主張原徵收處分曾被撤銷，被告於108年12
22 月30日更正徵收補償公告（公告期滿為109年1月30
23 日），估價基準日應隨之往後調整至108年或109年云
24 云，於法無據，不能採取。

25 2.關於地價區段劃分：

26 (1)按影響土地徵收補償市價之區域因素包括土地使用管
27 制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊
28 設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用
29 現況及其他影響因素等項，故劃分地價區段自須考量上
30 開因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同
31 或相近之土地劃為同一地價區段，而地價區段之界線，

01 應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編
02 定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準，
03 此稽之前引查估辦法第9條、第10條第1項及第11條規定
04 可明。又依查估辦法第22條規定，都市計畫區內公共設
05 施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地
06 價平均計算，故在涉及公共設施保留地之徵收時，亦應
07 一併毗鄰被徵收土地之非公共設施保留地區段予以劃
08 定。

09 (2)系爭土地係被告以88年7月21日府建管字第8800074991
10 號公告「變更北港都市計畫（第三次通盤檢討）（增設
11 40公尺外環道路部份）案」劃設為「道路用地」，為都
12 市計畫區內「公共設施保留地」（下稱公保地），業如前
13 述，而被告委託卓越不動產估價師事務所（下稱查估單
14 位）依上開規定為如下區段之劃設，以作為計算系爭土
15 地（即P001-00區段）地價之基準，有卷附地價區段勘
16 查表（見訴願卷第618至646頁）及地價區段圖（即本判
17 決附圖，參本院卷二第119頁）在卷可稽。

18 (3)查：

19 ①系爭土地：區段範圍為南側新德路至北側河川區範圍
20 內之系爭土地，經劃設為臨新德路臨街地地價區段之
21 P001-00公保地地價區段。

22 ②毗鄰系爭土地之非公共設施保留地：劃設有如附圖所
23 示P007-00地價區段（奧斯卡幼兒園西側、中國醫大北
24 港附設醫院南側、府番大排東側之新德路二段側臨街
25 區段，為農業區）、P008-00地價區段（華勝路588巷東
26 側、中國醫大北港附設醫院西側之新德路裡地地價區
27 段，為農業區）及P027-00地價區段（介於聖母路與府
28 番大排間，20公尺新德路臨街地價區段，為文教
29 區）。

30 ③依據查估辦法第9條至第11條之規定，劃分地價區段
31 係綜合審酌各項影響地價因素及土地條件等情形，而

「地價相近、地段相連、情況相同或相近的土地劃為同一個地價區段，而地價區段之界線，則以「地形地貌等自然界線（如溝渠）」、「道路」、「使用分區管制界線」或「適當之地籍線」為準。

④觀諸被告依公共設施保留地應單獨劃分之規定，將系爭土地臨新德路之道路用地單獨劃為P001-00地價區段，再依法劃設其毗鄰之非公保地（P007、P008、P027）區域，就P007-00（農業區）部分係考量該區現況以合法農業使用為主，且「以20米新德路為主要道路」，因此將臨接新德路兩側、條件相近之農業區土地劃為同本區段，就P027-00（文教區），則考量該區現況以中國醫大附設醫院為主，且同樣「以20米新德路為主要道路」，依土地使用管制與現況，將該區獨立劃出，至於P008-00（農業區）則以「都市計畫使用分區為主」，並以「華勝路588巷」作為該區段之主要考量範圍來劃分。核其踐行之作業程序與查估辦法第9條至第11條及第22條等規定相符，於法尚無違誤。

(4)原告雖主張：P001與P002區段都有以「府番大排」為自然界線，P008-00區段之劃設卻無視此天然溝渠，直接將大片土地劃為同一區段，違反查估辦法第11條規定，故該P008-00地價區段之劃設，應以「府番大排」為界；且原告之土地於分割前本是面臨新德路的臨街地，只因政府強制徵收計畫道路而一分為二，北邊形成一塊三角形劃餘地，該部分應與南邊土地一樣劃入P007-00區段（地價為每平方公尺4,100元），但被告卻將其併入P008-00區段（每平方公尺2,600元），不利於原告；又被告將P008-00認定為「裡地地價區段」，以顯不相當的裡地價格估計市價，有損原告權益等語。

(5)惟由附圖所示情況，如依原告所述，以「府番大排」作為劃設P008-00地價區段之界線，該區塊將形成被府

01 番大排、P027-00區段文教區及P001-00區段區隔，且
02 無聯外道路之袋地甚明。而依「袋地地價區段」推估
03 出之地價將更為減損，在加權平均計算P001-00公保
04 地地價時，反而會降拉低原告得領取之徵收補償價
05 額，對原告之權益更為不利。

06 (6)另參照本判決附圖可知，P008-00區段確實臨此8米寬之
07 華勝路588巷道，再一併參酌被告之地價區段勘查表關
08 於P007-00地價區段範圍載述為：「奧斯卡幼兒園西
09 側、中國醫大北港附設醫院南側、府番大排東側之『新
10 德路二段側臨街』區段」（見訴願卷第624頁）、P027-
11 00地價區段範圍載述為：「介於聖母路與府番大排間，
12 20公尺『新德路臨街』地價區段」（見訴願卷第642
13 頁），則該P008-00地價區段範圍之描述內容：「華勝
14 路588巷東側、中國醫大北港附設醫院西側之『新德路
15 裡地』地價區段」（見訴願卷第625頁）僅客觀地敘述
16 該P008-00地價區段「沒有臨新德路」，即對新德路而
17 言屬「裡地」甚明。又該P008-00區段土地之範圍已劃
18 至臨華勝路588巷，且被告選取之比準地（新北段132地
19 號）屬雙面臨街（臨188地號），並非裡地，堪認被告
20 稱其並無以裡地之價格進行估價之情事等語可資採信。
21 準此，被告劃設P008-00區段時，以都市計畫之使用分
22 區為主，並就土地使用管制、交通運輸、自然條件等各
23 項因素進行實地勘查與紀錄，並斟酌區段內之地價差
24 異、交通運輸、土地利用現況等法定影響地價因素，將
25 地價相近、地段相連之土地劃為同一區段所為區段劃分
26 之方式及考量（避免劃出袋地以致過度貶低地價），經
27 核具有合理性與合法性，而難認有何違法，原告此部分
28 之主張均不足為採。

29 3.關於買賣實例調查：

30 (1)依查估辦法第4條第2款及第6條第1項規定，查估單位應
31 辦理買賣實例調查，並以蒐集市場買賣實例為主。被告

在案例蒐集期間因內P007-00地價區段、P008-00地價區段及P027-00地價區段並無買賣實例，故於分析後選取同一供需圈內，距離系爭土地或比準地800公尺至1公里以內之買賣實例共40筆，並逐筆評估，復於各該「備註欄」記載該筆實例是否具備替代性、是否屬特殊交易（如親友交易、持分交易、路沖等）而不予採用之理由，有買賣實例調查估價表40份在卷可佐（見訴願卷第678至717頁）。

(2)原告雖以：依照查估辦法第7、8條規定，遇到特殊交易（例如：土地上有未保存登記建物、路沖等）情形時，查估單位之首要義務是「進行量化調整與價格修正」，而非直接淘汰，但被告在面對許多單價較高的買賣實例（包括原告自行提出十幾筆在同一供需圈、臨15公尺以上道路、單價在9,075元至18,421元，甚至國產署讓售價高達20,160元的買賣實例）時，並未在「買賣實例調查估價表」上進行量化調整，也沒說明為何無法量化，就直接以「含未保存建物」或「有路沖嫌惡設施」等理由將其剔除，違反查估辦法第7、8條規定；且被告為合理化其未依第7條作量化調整的行為，竟優先適用不動產估價技術規則第12條的「替代性」概念，認為只要實例「替代性不高」就可以直接排除，等於用概括含糊的「技術規則」去排除適用具強制性的「土地徵收查估專用辦法第7條」規定，顯有適用法規錯誤之情形。又查估辦法第7條根本沒有把「面積較優/較小」、「土地未毗鄰」或「路沖」列為必須直接排除的特殊交易事由，被告卻在調查表上填寫法規所無的事由，並以替代性不高將高價實例全數排除，屬於恣意濫用裁量權云云。惟觀諸查估辦法第7條規定係就蒐集到的買賣實例若有屬於「特殊交易」（例如：親友或員工間的交易、包含未保存登記建物、畸零地合併使用、急買急賣等）導致價格明顯偏高或偏低時，查估單位應先作適當之量

01 化修正，並記載於調查估價表中，只有在該特殊情況無
02 法有效掌握及量化調整時」（即該條但書規定）時，才
03 例外不予採用。同辦法第8條規定則是要求估價單位對
04 於實例的交易價格、租金、特殊付款方式或裝潢費用等
05 事項，應詳予查證確認後再進行價格調整。至於不動產
06 估價技術規則第12條（替代原則）則是估價學上挑選
07 「比較標的」的基本原則，該條規定蒐集比較實例時必
08 須符合4個條件：（1）價格屬正常價格或可調整為正
09 常；（2）位於同一供需圈之近鄰或類似地區；（3）使用
10 管制相同或相近；（4）價格形成日期接近。

11 (3)惟查：本件查估單位係將所有買賣實例納入，並依據不
12 動產估價技術規則第12條之「替代原則」進行綜合評估
13 （考量位置、臨路、形狀、面寬等），如果有高度替代
14 性就選為比較標的，如果條件差異過大（如商業群聚效
15 益差、未臨路等），導致「替代性不足」，自然不會被
16 選為比較標的，其與查估辦法第7條之排除規定屬不同
17 層次，不應混為一談，被告以：查估辦法第7條但書明
18 定若「無法有效掌握及量化調整時，應不予採用，其具
19 體情況例如「未保存登記建物」之情形，因估價師無權
20 實質調查未保存登記建物的實際價值〈且無稅籍面積可
21 考〉，若要量化會有困難，因此無法精算拆分出純土地的
22 價格；又例如親友間交易之情形，因實價登錄雖有註
23 記親友交易，但估價師沒有調查交易主體的權限，無從
24 得知其私下資金往來或人情因素對價格的確切影響幅
25 度，自然無法進行客觀的量化調整，故查估並非單純以
26 第7條排除，而是輔以其他客觀事由綜合判斷，例如該
27 實例○○市○○○區、臨路條件較差、或者距離較遠
28 等，最終認定該實例與比準地之間的「區位環境替代性
29 不高」，才決定不予採用，完全合法適當等語，自屬可
30 採。更何況原告所提國產署讓售之土地（新北段198-
31 2、198-4地號），依財政部國有財產署中區分署雲林辦

01 事處108年10月31日台財產中雲一字第10803059750號函
02 （參本院前審卷一第343至345頁）可知，原告申購該筆
03 地之時間點在108年間，已超過法定案例蒐集期間，甚
04 至是在本案107年11月5日公告徵收之後才發生的，被告
05 亦說明該國有土地係基於與原告所持有之相鄰土地（新
06 北段279-2地號）合併使用所形成之限定價格（不動產
07 估價技術規則第2條規定參照）而已跳脫市場正常交易
08 價格之範疇等語，則原告所主張之新北段198-2、198-4
09 地號之申購價格，依法自難採為徵收當期交易實例，
10 原告此部分主張，實不足為採。至原告另以：其提出多
11 筆買賣實例，竟均為被告所不採云云。惟查，原告所舉
12 出之買賣實例，多數之交易日期均非在本件徵收之案例
13 蒐集法定期間內，本已不得採為買賣實例，又被告以：
14 其中福德段1725、1727-1地號土地（農牧用地）、新南段
15 112-9地號土地（農業區）雖於法定期間內，然土地上有
16 未保存登記建物，依一般社會通念，其土地之交易價格
17 勢必受有影響，故依查估辦法第7條規定不予採用等
18 語，應屬有據而無違誤，附此敘明。

19 4.關於比準地選取（選取結果參附表二「比準地」欄所
20 示）：

21 (1)依據查估辦法第4條規定，查估單位在劃分地價區段
22 後，必須先於區段內選取比準地；而依同辦法第18條、
23 第19條規定，比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區
24 段，就具代表性之土地分別選取，並以「比準地」作為
25 比較客體，在所收集到的買賣實例中，挑選出與比準地
26 條件相近、具有高替代性的交易實例作為比較標的，以
27 此衡量所查估之比準地的價格。

28 (2)查被告就P007-00、P008-00及P027-00等3個地價區段之
29 比準地選取，係參酌被徵收之「P001-00公保地地價區
30 段」之坐落位置與臨街情形（面臨20公尺寬之新德
31 路），故以「臨街關係」作為選取之主要依據，各區段

具體選取理由略如下（見前案卷一第371至372頁之被告答辯狀及同卷二第390頁被告訴訟代理人當庭陳述內容）：

①P007-00地價區段（農業區）：

a. 選取標的：北港鎮新南段181-1地號土地。

b. 選取理由：該區段土地利用現況以合法農業使用為主，且緊鄰20米新德路，考量深度、寬度、形狀等因素後，選取該地以合理反應本案P001-00公保地區段之坐落位置與臨接情形。（訴願決定書中之記載內容為：該筆土地面積856.69平方公尺，形狀方形、單面臨街、地勢平坦，且緊鄰20公尺寬的主要道路--新德路，接近全聯社約1,450公尺、嘉義客運北港站約2,000公尺、高壓電塔約2,000公尺。）

②P008-00地價區段（農業區）：

a. 選取標的：北港鎮新北段132地號土地。

b. 選取理由：考量該區段尚有墓地等嫌惡設施，聯外道路以華勝路588巷之之8米巷道為主，並考量嫌惡設施距離、深度、寬度、形狀等因素，選取林8米巷道之新北段132地號作為比準地，以合理反應P001-00區段之坐落位置與臨街情形；又P008-00區段雖未臨新德路，但為了選取有臨路且位置、區段對原告土地價值「最有利」的比準地，故選取該北港鎮新北段132地號土地。（訴願決定書中之記載內容為：該筆土地面積8,150.09平方公尺，形狀方形、雙面臨街、地勢平坦、面前道路為8公尺巷道，接近全聯社約1,555公尺、嘉義客運北港站約2,230公尺、墓地約2,000公尺。）

③P027-00地價區段（文教區）：

a. 選取標的：北港鎮新東段127、128、129地號等3筆土地。

01 b. 選取理由：該地現況以中國醫藥大學附設醫院為
02 主，且緊鄰20米新德路，同樣以臨街關係為主要選
03 取依據，以合理反應P001-00區段之條件。（訴願
04 決定書之記載為：該等土地面積66,577.28平方公
05 尺，形狀不規則形、路角地、地勢平坦、面前道路
06 為20公尺主要道路，接近全聯社北港店約1,753公
07 尺、嘉義客運北港站約2,301公尺、公墓約1,494公
08 尺。）

09 (3)原告就此固針對P008-00地價區段之比準地（即新北段1
10 32地號土地）選取以：該地所面臨之華勝路588巷現況
11 僅為約3米寬的無尾巷，且該道路在都市計畫中屬於未
12 拓寬的8米鐵路用地（公共設施保留地），查估單位將
13 之誤判為8米寬的道路用地，且其後方通往墳墓地之道
14 路為僅1.5公尺寬的農路，與面臨新德路此一大馬路的
15 系爭土地完全不具替代性，況該地上目前存有違建物，
16 故該選取已違反查估辦法之替代原則而不適當；又查估
17 單位在相關表格備註欄中，並未具體記載選取各比準地
18 （包含P007-00、P008-00、P027-00）的決定理由，導
19 致地價評議委員會根本無從審查該比準地是否符合「具
20 代表性」的要求，亦屬於程序違法云云。

21 (4)惟查，依據查估作業手冊五、（一）載謂：「比準地應
22 於預訂徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地
23 分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價
24 區段，亦須選取比準地。依本條例第30條規定，在都市
25 計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留
26 地之平均市價補償其地價。故於都市計畫區內之公共設
27 施保留地毗鄰地價區段選取比準地時，考量深度、寬
28 度、形狀、位置等條件較能代表所屬地價區段內土地價
29 值之宗地外，亦應考量公共設施保留地區段本身之坐落
30 位置及臨街關係等條件。」（見訴願卷第528頁），經
31 核被告前揭選取標準與查估作業手冊所示原則尚屬相

符，且其就P008-00地價區段比準地之選取，亦指明其考量嫌惡設施距離、深度、寬度、形狀等因素，並以雙面臨路之新北段132地號作為比準地，以合理反應P001-00公保地地價區段之坐落位置與臨街情形，堪認被告選取比準地已依法考慮相關因素且合於現況。又查估辦法第18條並未如同第19條第5項規定應將比準地地價之決定理由詳細敘明於比準地地價估計表，原告之質疑應有誤解，其此部分之主張，實不足為採。

5.關於比較標的選取（選取結果參附表二「比較標的」欄所示）：

(1)依據查估辦法第19條第1、2項規定，就比準地比較價格之查估，應先於同一地價區段內選擇1至3件比較標的，若區段內無法選取或不宜選取，得於其他地區（同一供需圈之相似條件或鄰近地區）選取。而不動產估價技術規則第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。三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。」可知，比較實例之選取必須符合：（1）價格屬正常價格或可調整為正常價格；（2）位於同一供需圈之近鄰或類似地區；（3）使用性質或管制相同或相近；（4）價格形成日期接近。又查估辦法第7、8條則規定，若買賣實例有急買急賣、親友交易、畸零地合併、包含公設保留地等特殊情形致價格明顯偏高或偏低者，應先作「適當之量化修正」，但若該影響價格之情況「無法有效掌握及量化調整時」，則應不予採用。

(2)查被告就本件選取比較標的之結果如附表二所示，參酌被告所提買賣實例調查估價表（說明填寫在各該表格右下方「備註欄」內，見訴願卷第678、679、682、683

頁）、被告109年8月14日之行政訴訟補充答辯狀（參前案卷一第368至369頁）、113年10月9日之答辯狀（見本院卷一第57至63頁）、114年9月23日行政訴訟陳述意見狀（見本院卷二第85至87頁）顯示理由略為：

①被告就「農業區」選取「比較標的1（新南段79地號）」及「比較標的2（新南段262-1地號等8筆土地）」係綜合考量：這兩則買賣實例與比準地皆同屬同一供需圈內，且距離系爭土地較近（約在800公尺至1公里以內，最遠僅約950公尺），且該等土地利用現況皆為合法供作農業使用，並無違法違規等情事，能合理反應附近農業區之價格，符合法定使用用途。另就比較標的2，則針對原告質疑該實例中包含道路用地而不應採用部分進一步說明該買賣實例中雖有新南段428-1及428-2地號屬道路用地（面積僅124.05平方公尺，約占總面積3.63%），但這2塊土地是為了與12公尺寬的莒光路相互連結，若予排除，該買賣實例將淪為僅臨4公尺道路條件之農地，恐造成案例價格減損，按一般正常交易習慣，購買主要宗地時本就會一併購入路地以避免成為無聯外道路的「袋地」，故應視為正常交易；另查估單位在案例蒐集期間共查得8筆北港鎮農業區成交案例，經檢視後，有3筆臨路條件較差（無臨接道路、僅臨3公尺農路或8公尺次要道路）且距離比準地較遠，另有3筆屬於特殊交易（如占有人承買、共有土地持分交易、地上含未保存登記建物等），經綜合排除後，考量比較標的2所示土地面臨12公尺莒光路，且與比準地距離較近、接近條件相當，認定其與其他農業區成交案例相比，為最適當且替代性最高之標的等語明確。堪認被告就比較標的1、2之選取已翔實說明理由，經核與前揭規定相符，且其判斷與評估並無明顯悖於常情之處，應足採認。

01 ②被告就「P027-00地價區段（文教區）」在前案判決
02 後，經被告重新辦理市價查估，將原先選用的比較標
03 的3、4更換為比較標的5（新東段228-1地號）及比較
04 標的6（新東段228-2地號），其理由說明為：依據不
05 動產估價技術規則第12條規定，估價師在案例蒐集期
06 間蒐集了40筆買賣實例，並逐筆填製買賣實例調查估
07 價表，經綜合考量是否屬同一供需圈之近鄰或類似地
08 區、使用管制、價格日期、坐落位置、臨路情形、形
09 狀及面寬等個別條件，並考量P027-00為文教區，市
10 場上鮮少有買賣交易，故選取位於「住宅區」的新東
11 段228-1及228-2地號土地作為比較標的，其原因主要
12 是因為兩者使用強度相近（住宅區建蔽率 60%、容積
13 率 180%；文教區建蔽率50%、容積率200%），且依都
14 市計畫法臺灣省施行細則規定，住宅區並非不得作為
15 依大學法設立之公、私立大學院校設校使用，故綜合
16 考量後認定這兩筆土地與比準地具有「高替代性」，
17 故選取為比較標的；並一併說明選定該兩筆住宅區土
18 地為比較標的5、6後，查估單位將依據兩者土地之使
19 用管制差異（調整0%）、其他限制（調減17.5%），
20 及考量P027-00 區段交通運輸較便利（調增 12%），
21 來推估比準地之地價。堪認被告就比較標的5、6之選
22 取亦已確切說明其考量與理由，經核與前揭規定相
23 符，且其判斷與評估無明顯悖於常情之處，亦足採
24 認。

25 (3)原告雖以：比較標的1為未臨路、無法正常出入的裡地
26 或袋地，連建蔽率10%的農舍都無法符合建築條件，與
27 系爭土地被徵收前為臨接24米寬新德路、面寬達80米的
28 優良土地不能相提並論，此種比較標的之選取完全違反
29 替代原則，是刻意壓低市價；又比較標的2等8筆土地
30 中，包含有私設道路或道路用地，此種將道路用地與農
31 地混在一起且產權複雜、非屬正常利用的土地價格，根

01 本與系爭土地不具替代性；此外，被告此次擅自將前處
02 分中比較標的3、4（即新北段583等地）更換為5、6
03 （新東段228-1、228-2地號），卻未向地價評議委員會
04 說明更換的原因與選用理由，顯有未經實質審查之疑慮
05 云云。

06 (4)然查：被告就選取比較標的1、2，已敘明該等土地現況
07 經實地調查皆為合法農業使用，且距離系爭土地僅800
08 公尺至1公里以內，考量法定案例蒐集期間內其他農地
09 實例有未保存登記建物、持分交易或完全無臨路等更差
10 的條件等情形，已予以排除；又比較標的2中僅有2筆為
11 道路用地，面積僅占該筆交易總面積約3.5%（或3.6
12 3%），這2塊道路用地是為了與12米寬的莒光路連結，
13 依一般正常交易習慣，購買主宗地時本就會一併購入路
14 地以避免造成袋地，該等土地在客觀上可合併為單一區
15 塊使用，故視為正常交易並具高替代性等語回應；至於
16 新的查估中之所以將「P027-00地價區段（文教區）」
17 之比較標的更換為標的5、6，係因該兩筆土地從地理位
18 置而言，不但鄰近比準地，且緊鄰新德路而具有高度替
19 代性，此亦已具體記載於「買賣實例調查估價表」之備
20 註欄內，並將修正後的報告呈送地評會，並無隱匿之
21 情，經核前揭事項，包括選取與不予選取之理由，均經
22 記載於「買賣實例調查估價表」之備註欄內（見訴願卷
23 第681至684頁），堪認該選取明確且適當有據，自無原
24 告所稱之未能向地價評議委員會說明更換原因與選用理
25 由之未經實質審查情事，原告此部分之主張，洵無足
26 採。另原告爭執比較標的5、6所在的住宅區，依都市計
27 畫規定同樣有「退縮5公尺及綠化」的義務，但查估報
28 告卻錯誤記載住宅區「無」綠化帶要求，並以此為由對
29 文教區比準地進行了7.5%的價格調降，且文教區比起住
30 宅區，被告已先在「使用管制」項目下修了17.5%（或1
31 5%），卻又在「其他影響因素」欄位自創「土地有無限

01 制專用」再下修30%，有違反禁止重複調整之規定，嚴
02 重低估文教區價值部分，因涉及比較標的選取後就其價
03 格之查估，詳如後10.所述，附此敘明。

04 6.關於就比較標的進行區域因素與個別因素之量化調整：

05 (1)依據查估辦法第19條第3項及第5項規定，比準地比較
06 價格之查估，應填載比較法調查估價表，其量化調整
07 的法定規範為：若於同一地價區段內選取比較標的，
08 僅須將比較標的價格進行「個別因素調整」推估試算
09 價格，但若地價區段內無法選取或不宜選取，而得於
10 其他地區選取時，估計時應同時進行「區域因素及個
11 別因素調整」，此時必須分別依據內政部或地方政府
12 訂定之「影響地價區域因素評價基準表」及「影響地
13 價個別因素評價基準表」之最大影響範圍內進行調
14 整。

15 (2)本件系爭毗鄰系爭土地之3個地價區段（P007-00、P00
16 8-00、P027-00）內皆無適當買賣實例，故查估單位皆
17 是跨區選取比較標的，業如前述。則依上開規定，於
18 查估價格時自須一併進行區域因素與個別因素之量化
19 調整。參酌訴願卷所附之「土地徵收補償市價查估報
20 告書更正評議版」中之比較法調查估價表（見訴願卷
21 第663至677頁）及北港鎮影響地價區域因素評價基準
22 明細表（見本院卷二第90至95頁），以及被告於前案
23 審理中之行政訴訟答辯狀（參前案卷一第373至375
24 頁）、被告就本件訴願之答辯書（見訴願卷第12、13
25 頁）顯示，其具體評估結果如下：

26 ①P007-00地價區段（農業區）：為計算該區段比準地
27 （新南段181-1地號）之地價，查估單位選取了兩件
28 農業區比較標的進行調整：

29 a. 比較標的1（新南段79地號土地）：

30 I. 土地正常單價：每平方公尺3,148元。

01 Ⅱ. 量化調整：經評估後，給予區域因素調整+5.0
02 0%，個別因素調整+12.50%。

03 Ⅲ. 推估試算價格：經上述百分比調整加乘後，得
04 出試算價格為每平方公尺3,719元。

05 b. 比較標的2（新南段262-1地號等8筆土地）：

06 Ⅰ. 土地正常單價：每平方公尺4,287元。

07 Ⅱ. 量化調整：經評估後，給予區域因素調整+1.2
08 5%，個別因素調整0.00%。

09 Ⅲ. 推估試算價格：調整後得出試算價格為每平方
10 公尺4,341元。

11 ②P008-00地價區段（農業區）：查估單位為計算該區
12 段比準地（新北段132地號）之地價，同樣選取比較
13 標的1、2這兩件農業區實例，但因P008-00區段條件
14 （如臨路寬度、嫌惡設施等）與P007-00不同，故給
15 予不同的量化調整率：

16 a. 比較標的1（新南段79地號土地）：

17 Ⅰ. 土地正常單價：每平方公尺3,148元。

18 Ⅱ. 量化調整：經評估後，因區域條件落差，給予
19 大幅下修之區域因素調整-31.25%，個別因素
20 調整+11.25%。

21 Ⅲ. 推估試算價格：調整後得出試算價格為每平方
22 公尺2,408元。

23 b. 比較標的2（新南段262-1地號等 8 筆土地）：

24 Ⅰ. 土地正常單價：每平方公尺4,287元。

25 Ⅱ. 量化調整：經評估後，給予區域因素調整-35.
26 00%，個別因素調整-1.25%。

27 Ⅲ. 推估試算價格：調整後得出試算價格為每平方
28 公尺2,752元。

29 ③P027-00地價區段（文教區）：

30 a. 比較標的5（新東段228-1地號土地，住宅區）：

31 Ⅰ. 土地正常單價：每平方公尺22,989元。

01 II. 量化調整：經評估區域及個別條件差異後，給
02 予區域因素調整-35.50%，個別因素調整-16.2
03 5%。

04 III. 推估試算價格：經調整後，得出試算價格為每
05 平方公尺12,418元。

06 b. 比較標的6（新東段228-2地號土地，住宅區）：

07 I. 土地正常單價：每平方公尺24,805元。

08 II. 量化調整：經評估後，給予區域因素調整-35.
09 50%，個別因素調整-7.50%。

10 III. 推估試算價格：經調整後，得出試算價格為每
11 平方公尺14,799元。

12 (3)觀諸前揭(2)所示資料，查估單係先確立比較標的之正
13 常單價，再依據各區段之比準地與比較標的在物理條
14 件（如面積、臨路面寬）、環境條件（如嫌惡設施）
15 及行政管制（如使用分區限制）上的優劣差異，套用
16 評價基準表進行百分比的加減（即區域及個別因素調
17 整），最終計算出用以加權平均的「試算價格」。是
18 本件被告依查估辦法第13條、第17條規定，係於確立
19 各比較標的之「土地正常單價」後，併考量本件係跨
20 區選取比較標的，而依據同辦法第19條第2項、第3項
21 規定，針對比準地與各比較標的間，在面積、面寬、
22 臨路情形等物理條件，或有無嫌惡設施等周邊環境條
23 件，暨使用分區管制等行政條件之優劣差異，分別套
24 用「區域因素評價基準明細表」及「個別因素評價基
25 準明細表」進行法定百分比之加減修正（即區域及個
26 別因素調整），最終據以推估計列出各比較標的之
27 『試算價格』。核其評估方式與運算邏輯，皆係緊扣
28 並遵循查估辦法所定之價格查估程序與標準而為，於
29 法自屬有據。

30 7.關於賦予權重以決定比準地之最終地價：

01 (1)依查估辦法第19條第1項第3款規定，將比較標的價格進
02 行因素調整、推估出試算價格後，接著即應考量價格形
03 成因素之相近程度，決定比準地地價。而依照不動產估
04 價技術規則第27條規定：「不動產估價師應採用3件以
05 上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標
06 的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因
07 素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修
08 正內容敘明之。」又查估作業手冊第53頁之填表說明
09 （六、（十一））中，亦具體將上述法規量化為操作準
10 則，指示估價師應依不動產估價技術規則第27條規定，
11 以「調整百分率絕對值加總」作為「價格形成因素之相
12 近程度」的衡量判斷依據，來決定各比較標的的權重比
13 例。此當係基於各比較標的都已經過區域因素與個別因
14 素的量化調整，但有些標的原本的物理或環境條件確實
15 與比準地非常接近，但也有些則差異會比較大，為了合
16 理反映差異，進行估價作業時，就須評估各標的與比準
17 地之間的相近程度及資料可信度來分配權重。故估價實
18 務會將每一個比較標的各項調整百分率取絕對值後加
19 總，「調整百分率絕對值加總」愈大，代表該買賣實例
20 為了拉近與比準地的條件，經歷了愈多的人為修正，其
21 天然的替代性與相近程度相對較低，因此賦予的權重
22 （權數）就應該愈少；反之，若絕對值加總愈小，代表
23 條件愈相近，就會賦予較高的權重。

24 (2)被告以：經查估單位針對本件3宗比準地（P007-00、P0
25 08-00、P027-00），分別運用蒐集到的比較標的，藉由
26 「調整百分率絕對值加總」等方式評估相近程度，進而
27 賦予權重並推估最終地價，結果如下：

28 ①P007-00地價區段（農業區）：

29 I. 比準地：新南段181-1地號。

30 II. 使用之比較標的：比較標的1、2。

01 III. 權重調整過程：查估單位將各項調整百分率取絕
02 對值加總，比較標的1之絕對值加總為22.50%，比
03 較標的2為18.75%。考量比較標的2的調整幅度較
04 小、價格形成因素與比準地更為相近，故給予比
05 較標的1以45%的權重，給予比較標的2較高的55%
06 權重。

07 IV. 調整後之價格：經上述權重加權平均計算後，得
08 出比準地比較價格為4,062元/m²，。依查估辦法進
09 位至百位數後，最終決定P007-00區段比準地地價
10 為4,100元/m²。

11 ②P008-00地價區段（農業區）

12 I. 比準地：新北段132地號。

13 II. 使用之比較標的：比較標的1、2。

14 III. 權重調整過程：此區段中，比較標的1之調整百分
15 率絕對值加總為42.50%，比較標的2之絕對值加總
16 為46.25%。查估單位考量兩者與該區段比準地的
17 價格形成因素程度相近，故決定給予兩者各50%的
18 平均權重。

19 IV. 調整後之價格：經各50%加權平均計算後，得出P0
20 08-00比準地比較價格為2,580元/m²，依法進位
21 後，最終決定P008-00區段比準地地價為2,600
22 元/m²。

23 ③P027-00地價區段（文教區）

24 I. 比準地：新東段127、128、129地號等3筆土地。

25 II. 使用之比較標的：比較標的5、6。

26 III. 權重調整過程：查估單位考量這兩筆比較標的與
27 比準地價格形成因素之相近程度，分別給予比較
28 標的5為55%之權重，給予比較標的6為45%之權
29 重。

30 IV. 調整後之價格：經加權平均計算後，得出該比準
31 地之比較價格為13,490元/m²。依查估辦法進位至

百位數後，最終決定P027-00區段比準地地價為1
3,500元/m²。

(3)考量不同比較標的因條件不同，依據論理法則，其增減權重的比例自有所不同，此屬估價師依據查估事證所為之專業判斷，並經由地價評議委員會（地評會）審議通過而決定，其專業判斷自應予以尊重。經核被告委託之查估單位就前揭權重之計算過程及相關考量因素均已詳細填載於卷附土地徵收補償市價查估報告書（更正評議版）之「表4 比較法調查估價表」中，觀諸該表單的最下方，有專門的欄位記載「調整百分率絕對值加總」、「價格形成因素之相近程度（優、劣、普通）」、「比較標的權重」以及最終的「試算價格」與「比準地比較價格」等事項，亦可明確看出各項調整加總數值百分比、權重分配比例及說明。足見被告已將區域及個別因素調整率「取絕對值加總」，並據此分配各權重比例的過程詳細說明，堪認估價與評定過程已踐行法定程序並合乎標準，自難以原告單純因為對補償地價或權重計算的結果不滿意，即遽指其為違法。

8.關於徵收土地宗地單位市價之估價預訂：

(1)按土地徵收條例第30條第1項後段明定，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。又查估辦法第22條第1項規定，都市計畫區內公共設施保留地區段地價，以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，同條第3項規定就該條第1項所稱平均計算係按「毗鄰各非公共設施保留地地價區段之『區段線比例』加權平均計算」，又當毗鄰的區段同樣是公共設施用地區段時，則不予納入計算。另查估辦法第21條第1項第3款關於進位規則係以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，未達百位數者，則無條件進位為原則。本件系爭土地（P001-00）屬於都市計畫區內的「公共設施保留地

(道路用地)」，其估價方法因不須再進行宗地的個別因素調整，自應依據上開規定而依其毗鄰區段土地之地價加以決定。

(2)查被告依據上開規定推算出毗鄰系爭土地之3個非公保地（P007-00、P008-00、P027-00）區段土地之地價後，係以下述步驟進行最終計算，其內容（見訴願卷第605頁之系爭土地徵收補償市價查估報告書更正評議版所附表8-1「公共設施保留地地價加權平均計算表」）略謂：

①確立各毗鄰區段之地價與排除公共設施保留地：

承前所述，經過量化調整與權重分配後，被告已決定P007-00（農業區）區段地價為4,100元/m²；P008-00（農業區）區段地價為2,600元/m²；P027-00（文教區）區段地價為13,500元/m²（前次評議曾為13,200元/m²），業如前述。又系爭P001-00區段雖然也有與P002-00區段相鄰，但因為P002-00同樣是公共設施保留地，依法不得納入平均計算，故予以排除。

②依「區段線長度比例」進行加權平均計算：

被告依據P001-00區段與上述三個有效毗鄰區段相接壤的「邊界長度（區段線）」，進行加權平均計算，依前揭卷「公共設施保留地地價加權平均計算表」其算式如下：

a. 各區段線長度：P007-00相接長度為19,015公分；P008-00相接長度為7,133公分；P027-00相接長度為5,344公分。

b. 加權總長度：19,015+7,133+5,344=31,492公分。

c. 計算結果：經此區段線比例加權平均計算《計算式：【19,015公分×4,100元+7,133公分×2,600元+5,344公分×13,500元】÷(19,015+7,133+5,344)公分】》，得出未進位前的試算數值約為每平方公尺5,304元（或5,355元）。

01 ③依法無條件進位，決定最終宗地市價：

02 得出前揭②所示加權平均值後，被告即依據查估辦法
03 第21條第1項第3款「未達百位數無條件進位」之規
04 定，將尾數進位至百位數，進位後，最終決定系爭被
05 徵收土地（P001-00區段）之宗地市價徵收補償標準
06 為每平方公尺5,400元。

07 (3)經檢視前揭計算經過，核與前揭規範相符，又系爭土地
08 之市價並非單獨估算，而係依法藉由計算周邊鄰地（P0
09 07、P008、P027）地價進行加權平均，始能得出結果。
10 查本件就P027文教區之比較標的係改採標的5、6，經量
11 化調整與加權後計算其金額為每平方公尺13,500元，業
12 如前述，而對照前案中採標的3、4作為比準地價格之參
13 考依據經量化調整與加權後計算其金額為每平方公尺1
14 3,200元（參前案本院卷一第191頁），足見本案中文教
15 區比準地之地價係微幅上調。然而經過依照與系爭土地
16 相連的區段線長度比例加權平均及依查估辦法第21條進
17 位後，最終決定的系爭土地宗地市價依然為每平方公尺
18 5,400元，足見影響系爭土地之價格因素主要仍為與哪
19 一個區段連結的邊界長度，因系爭土地與P027文教區連
20 結之長度遠少於與其他毗鄰區段，對整體加權平均值之
21 拉抬效果本屬有限，本件計算結果應屬法規強制規定之
22 數學運算結果，被告依此計算洵屬有據，難認有何恣意
23 濫用之違法。

24 9.提交查估結果至地評會進行評定：

25 (1)依土地徵收條例第30條第2項、查估辦法第4條第7款規
26 定，徵收土地宗地單位市價應由直轄市、縣（市）主管
27 機關提交地價評議委員會評定。是查估單位得出宗地市
28 價的推估結果後，被告即應依法將該價格及相關查估報
29 告及書表提報至專家學者組成之地價評議委員會進行實
30 質審議與評定，以確保市價查估之客觀性與合理性。而
31 依查估辦法第29條規定可知，經地價評議委員會評議通

01 過後，被告應將核定之「徵收土地宗地市價清冊」以公
02 文方式提供給「需用土地人」（於本案中為○○縣○○
03 鎮公所），作為需用土地人後續報送徵收計畫，並計算
04 最終徵收補償價額的法定基準。又依據查估作業手冊
05 七、（參手冊第10至13頁，見訴願卷第501至534頁）被
06 告應對查估報告進行書面審查，例如確認個別因素清冊
07 是否相符、地價區段劃設是否符合規定、買賣實例選取
08 與調整是否合理，以及本件屬公共設施保留地，須特別
09 確認「公共設施保留地地價加權平均計算表中各區段線
10 長度是否正確」等。

11 (2)經查：本件就查估辦法第4條所示相關圖籍、資料、地
12 價區段之劃分及位置繪製、估計實例土地正常單價、選
13 取比準地等資料，業經被告於前案中於110年12月22日
14 準備程序中稱：「（法官問：（卷二p.13）地評委員為
15 何有此發言？如何選擇委託之不動產估價師？有無考量
16 在地性？）初審意見表是地政事務所與縣府專員所製
17 作，會送給地評會參考，初審意見表與估價師無關，但
18 估價師所提的報告有些瑕疵，例如地號寫錯，有進行修
19 正，呈報到院的是已經修正後的估價師簡報。」（參前
20 案本院卷二第393頁），對照前案卷附被告所提雲林縣
21 地價及標準地價評議委員會107年度第2次評議會議紀錄
22 提案十一委員發言要點、李委員明哲稱：「有關估價師
23 是否對當地環境不熟悉，為何初審意見表有這麼多修正
24 部分……」等語（參前案本院卷二第13頁）可知，堪
25 認被告確實已依查估作業手冊進行內部書面審查並製作
26 初審意見甚明。又本案徵收之補償價格前經本院前案確
27 定判決予以撤銷後，被告依前案確定判決意旨依照查估
28 辦法第6、7條規定，將案例蒐集期間所蒐集到之買賣實
29 例進行買賣實例調查資料之填製，有該等買賣實例調查
30 估價表在卷可稽，針對文教區重新選取比較標的5、6，
31 並確實填載買賣實例調查估價表，詳述選取與量化調整

(包含區域、個別因素調整及權重分配)之理由，均已如前述，又被告業於111年11月17日及113年2月6日將重新調查之結果併同查估過程之相關資料提送由多方專家、學者及機關代表組成之地評會進行實質審議，經其審閱完整資訊後，決議通過終宗地市價（5,400元），有各該會議紀錄在卷可稽（分見訴願卷第361至363、499至504頁）。衡諸地評會之判斷未有何違反法定程序、未基於錯誤事實，亦未違反一般價值判斷原則，基於權力分立，本院對此高度屬人性與專業性之結論，即應承認其「判斷餘地」而予以尊重，是被告前揭程序經核符合相關規定，地評會維持原徵收補償市價之決定，被告並據此重新發布公告與復議決定，核與查估辦法第4條及第22條規定無違，自屬有據。

10.原告固以下列情詞主張被告實施查估作業關於「量化基準」及「權重比例」部分構成違法云云：

(1)文教區「其他影響因素」扣減30%之爭議：

任何對價格的增減（量化調整）或權重分配，都必須有憑有據，不能憑估價師主觀好惡，何以被告會將文教區在「其他影響因素」直接扣減高達30%？該數字從何而來？內政部的基準表上根本沒有寫明這樣的評等標準。

(2)文教區扣減7.5%「綠化帶/喬木」與適用錯誤都市計畫版本部分：

查估單位將文教區的比準地與住宅區的比較標的（新東段228-1、228-2 地號）進行比較時，在「個別因素6：其他」這一欄位，針對文教區新增了一項「應留設10公尺寬綠帶種植喬木以作為隔離之用」的負面條件，並據此將文教區的價格下修了7.5%，同時，查估報告在住宅區比較標的同一欄位卻記載為「無」（即無綠化帶要求），明明住宅區依都市計畫相關規定（無論是97年版或108年版），與「商業區」同樣有「應自道路境界線至少退縮5公尺建築」以及「退縮建築之空地應植栽綠

01 化」的明文規定，查估報告記載「無」（即無綠化帶要
02 求）即是公然造假，被告據此作為扣減7.5%的理由根本
03 站不住腳；又對照被告前次查估報告，可見在前一次查
04 估中（當時選用的是別的住宅區土地作比較），對於同
05 一個文教區的比準地，其「個別因素：其他」欄位中原
06 先的記載為「無」，何以此次重新查估，卻突然發明出
07 一個綠化帶要求來扣減？該查估報告的備註欄完全沒有
08 說明新增此一條件的客觀依據，顯然是為了壓低補償市
09 價而恣意操作；又本件合法「估價基準日」應該是106
10 年9月1日，理應適用97年發布的《變更北港都市計畫
11 （第一次通盤檢討案）》，但被告卻錯誤引用108年5月
12 才實施的細部計畫草案內容來對106年的地價進行扣
13 減，更凸顯了查估作業的粗糙與違法。

14 (3)關於買賣實例的捨棄（面積、路沖）與規避「量化調
15 整」義務：

16 為何面積「較優（大）」不採用，面積「較小」也不採
17 用？何以同樣有「路沖」，高價的被剔除，低價的就被
18 採用？

19 (4)關於比較標的2（8筆土地）使用「算術平均」之違失：
20 買賣實例2（即比較標的2）將8筆條件不一的土地總價
21 除以總面積當作一個單一比較標的，就是用「算術平
22 均」混水摸魚，根本沒有實質評估每一筆土地與比準地
23 之間的「價格形成相近程度」來分配權重，足見查估單
24 位利用「替代性不足」作為藉口，以規避法定的「量化
25 調整」義務，並在比準地與買賣實例的選取、甚至扣減
26 的百分比成數上，進行了沒有客觀標準的「主觀操作」
27 （行政恣意），最終達成了低估補償市價（5,400元/
28 m²）的結果，而與市場真實行情（如國產署的20,160
29 元/m²）脫節。

30 (5)惟查：

01 ①被告就前揭(1)以：文教區的「使用分區」被評為劣
02 (扣減15%或17.5%)是因為文教區在基準明細表上未
03 被列入一般的土地編定項目，這是基於「容許使用項
04 目」的差異，依據97年發布的細部計畫，文教區被嚴
05 格限制僅能供公私立大學設校、博物館、圖書館等使
06 用，這種嚴格的「專用限制」導致該土地在不動產交
07 易市場上完全不具備一般住宅區的市場性、交易性、
08 投資性與流通性，此等基於「不動產交易市場觀點」
09 的實質折損，並非估價師主觀好惡，故調整30%乃為
10 合理反映其市場流通性之缺乏，在不動產市場上會造
11 成極大的價值折損，故扣減合理，並無重複等語說
12 明。衡諸影響地價區域因素的量化修正，在未逾越內
13 政部訂定之最大影響範圍，估價師依其專業判斷所為
14 之調整比例，自屬有據。而地評會為多方專家組成之
15 合議制機關，其審酌文教區缺乏市場流通性而同意扣
16 減30%，既未基於錯誤事實，亦無違反一般價值判斷
17 原則，本院自應予以尊重。

18 ②被告就前揭(2)係以：估價表上關於住宅區記載
19 「無」，是指住宅區「無」文教區「必須退縮10公
20 尺，且綠化面積50%內必須有50%是喬木覆蓋」的嚴格
21 規定？蓋喬木有樹幹與樹冠，會嚴重遮擋臨街建築物的
22 「廣告視野與能見度」，對商業或臨路價值影響甚
23 大，因此給予7.5%的差異調整。被告報告書附件雖誤
24 植參考108年實施的細部計畫版本，但經比對結果，
25 估價基準日（106年）應適用的97年細部計畫版本，
26 關於「文教區退縮及喬木植栽」的規定內容與 108
27 年版本完全相同，故該附件之誤植，並不影響估價結
28 果的正確性與合法性。本院認行政處分之作成雖有附
29 件引用年份之微小瑕疵，但該實體規範內容經核係屬
30 同一（見本院卷二第99頁及第106頁），並未導致事
31 實認定錯誤，則估價師考量「喬木遮蔽視野」對臨街

01 地價格之影響而為7.5% 調整，難認有何原告所指造
02 假情形。

03 ③被告就前揭(3)係以：對於含有未保存登記建物、親友
04 間交易的實例，因估價師無權實質調查私下交易條件
05 或違建真實殘值，客觀上「無法有效掌握及量化調
06 整」，故依法予以排除；又對於面積差異過大或有路
07 沖的實例，被告並非直接用第7條排除，而是依據不
08 動產估價技術規則第12條的「替代原則」進行綜合評
09 估，例如某17筆土地包裹交易（未毗鄰、面積差異
10 大），或路沖土地，其商業群聚效益與個別條件與比
11 準地差異過大，「不具替代性」，自然不被選為比較
12 標的，這是「選取比較標的」的邏輯，而非規避量化
13 調整等語。按查估辦法第19條及不動產估價技術規則
14 第12條已明定應選取條件相近之實例，若實例在物理
15 條件（面積懸殊）、環境條件（路沖）上與比準地差
16 異過大，致無法藉由調整推估正常市價，即有合於不
17 適宜之比較標的的情況，估價機關因而予以汰除，符
18 合估價學理與法規，難謂有何恣意濫用之違法。

19 ④被告就前揭(4)係以：這8筆土地（含6筆農地與2筆佔
20 約 3.5%面積的道路用地）在客觀上是同一筆市場真
21 實交易，買方為避免農地成為袋地而一併購入聯外道
22 路用地，符合正常交易習慣，既然是單一宗交易，以
23 總價除以總面積得出單價，係真實反映該筆交易的市
24 場行情，並無原告所指之任意將不同交易拿來平均；
25 而權重的分配，則是嚴格依照各標的「調整百分率絕
26 對值加總」來客觀決定相近程度，絕非混水摸魚等語
27 置辯。衡諸被告係將具有合併使用客觀事實之同一筆
28 交易合併計算，符合市場交易常態；權重之決定亦已
29 提出具體算式（絕對值加總），自應予維持。

30 ⑤另就原告質疑國家賣地2萬多（即前述關於原告向國
31 產署申購土地之價格為20,160元/m²部分），徵收卻

只給5,400元，嚴重脫離市場真實行情部分，被告亦已說明國產署是考量該土地與原告原有建地合併後的「整體商業/建築使用效益」來估價，此屬於不動產估價技術規則中的「限定價格」，包含未來闢建40米道路的預期因素，已跳脫一般農業區/公保地的正常市場交易價格範疇，且該讓售案發生在108年10月間（徵收公告後），遠逾本案法定案例蒐集期間，且原告最終並未完成繳款，該價格並非真實成交之買賣實例等語加以說明，已如前述。經核國有土地專案讓售之估價目的、法規依據（國有財產估價作業程序）、考量因素（合併效益與期待因素）與土地徵收補償市價之查估截然不同，原告將兩者不當比附援引，並試圖以徵收公告後之特殊限定價格取代法定蒐集期間內之正常市價，於法無據。

(6)綜上，徵收補償市價之查估，具有高度屬人性與專業性，被告委託專業估價師依據查估辦法選取實例、進行區域與個別因素（含文教區限制、喬木綠化等）之量化調整，並將結果提報由各界專家組成之「地價評議委員會」實質審議通過，只要該審議過程未違反法定程序（如已補正填載買賣實例調查表、說明不採用理由）、未基於錯誤事實（如細部計畫綠化規定實質相同、國產署價格確屬合併限定價格）、未違反一般有效之價值判斷原則（扣減30%確因文教區無市場流通性），行政法院即應承認其判斷餘地而採取較低之審查密度。原告僅因對價格不滿意，或主觀上對法規解讀不同，即指控被告主觀操作與行政恣意，為無理由，應予駁回。

11.關於原告主張：系爭P007-00、P008-00（農業區）及P027-00（文教區）地價區段在法定案例蒐集期間內既無買賣實例，自須蒐集收益實例，以收益法估計真實價格，查估單位未實地訪查系爭土地鄰近確有多處土地作為汽車銷售展示、洗車廠、加油站、幼稚園等租賃使用之收益實例，

01 僅憑查詢內政部不動產交易實價查詢服務網未見租賃紀錄
02 為由，即推稱無收益實例，逕依比較法作為估價方法，自
03 有牴觸不動產估價技術規則第14條及內政部頒布之地價基
04 準地選定及查估要點規定之違法情形乙節：

05 (1)觀諸土地徵收條例第30條第4項規定：「前3項查估市價
06 之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中
07 央主管機關定之」內政部並據以訂定發布施行之查估辦
08 法第6條第1項前段明定：「依第4條第2款調查實例，以
09 蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。
10 ……」不動產估價技術規則第14條規定：「不動產估價
11 師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情
12 況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘
13 明者，不在此限。」及地價基準地選定及查估要點第1
14 點規定略以：「為建立地價之衡量基準，……」足見查
15 估辦法第6條第1項係規範辦理土地徵收補償市價查估作
16 業之特別規定，而不動產估價技術規則第14條為不動產
17 估價之一般性規範；至於地價基準地選定及查估要點乃
18 專供直轄市或縣（市）地政機關及所轄地政事務所辦理
19 地價基準地選定及查估之行政規則。則原告援引不動產
20 估價技術規則第14條及地價基準地選定及查估要點為準
21 據，憑以指摘查估單位辦理查估作業構成違法，於法自
22 有未洽。

23 (2)依前引查估辦法第6條第1項前段規定，可知辦理土地徵
24 收補償市價查估係以比較法為主，收益法為輔，並非必
25 須兼採比較法、收益法或其他二種查估方法至明。是
26 以，被徵收土地得依比較法，進行個別因素調整，得出
27 合理市價者，即無兼採收益法，將不動產之淨收益資本
28 化，換算為其價值之必要。再者，農業區土地違反管制
29 規定供作商業使用所獲取之收益，因欠缺合法性，自不
30 得援為推算市價之基準。

01 (3)經核本件查估單位經查詢內政部不動產交易實價查詢服
02 務網，蒐集位於○○縣○○鎮內農業區土地之買賣實例
03 計8件，住宅區之買賣實例有23件，但未見有實價登錄
04 之不動產租賃實例，則被告採行比較法查估系爭土地市
05 價，自符合查估辦法第6條第1項前段規定。況且，原告
06 所舉鄰近供作為商業使用各該租賃收益實例，均無從查
07 證符合土地管制使用規定，且不能憑認係發生在法定案
08 例蒐集期間內，殊難援為農業區正常收益之實例，查估
09 單位未兼採收益法，核無違誤。

10 (4)是故，原告此部分之主張，於法尚非有據，無從憑採。

11 五、綜上所述，原告上開主張各節，均非可採。本件被告就原告
12 不服原核定之異議申請案件，以異議決定予駁回，遞經復議
13 結果未予變更，其認事用法俱無違誤，訴願決定予以維持，
14 核無不合，原告訴請判決如聲明所示，為無理由，應予駁
15 回。

16 六、本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資
17 料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必
18 要，一併說明。

19 七、判決結論：原處分及訴願決定並無違法。原告訴請撤銷，為
20 無理由，應予駁回。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

22 審判長法官 蔡 紹 良

23 法官 陳 怡 君

24 法官 林 學 晴

25 以上正本證明與原本無異。

26 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
27 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
28 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
29 者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表
30 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)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 115 年 3 月 11 日
書記官 詹靜宜

附表一：系爭土地分割前後地號及所有權人對照表

階段 / 狀態 土地地號 所有權人及持分 備註說明 分割前 (106年1月23日前) 279 286 288 289 1. 陳勝介 (持分1/2) 2. 陳勝夫 (持分1/2) 1. 本表所列土地均位在「○○縣○○鎮○○段」(下同) 2. 此為尚未因計畫道路開闢而被分割前的完整母號土地。 287 陳勝夫 (持分1/2) 邱文聰 (持分1/2) 第一次分割後 (106年1月23日政府逕為分割) 279-1 286-1 288-1 289-1 陳勝介 (持分1/2) 陳勝夫 (持分1/2) 因政府徵收需要, 自母號逕為分割出此 5 筆土地。 此即為原告歷次異議書中所稱之「系爭 5 筆土地」。 287-1 地號 陳勝夫 (持分1/2) 邱文聰 (持分1/2) 第二次分割及共有物分割後 (107年7月5日登記完畢, 即最終徵收狀態) 279-1 286-1 288-1 289-1 陳勝介 (持分1/2) 陳勝夫 (持分1/2) 這些地號之所有權與持分維持不變。 287-1 邱文聰 (全部) 原告於107年5月10日申請將287-1號再分割出287-2號, 並辦理共有物分割; 而分割後287-1號則由邱文聰單獨取得。 287-2 陳勝夫 (全部) 自287-1號分割新增, 由陳勝夫單獨取得。

附表二：本案比較標的與比準地對照表

(本表土地地號均為於○○縣○○鎮)

地 價 區 段 區 段 性 質 比 準 地 (○○縣○○鎮)	比較標的備註
P007-00 農業區 新南段181-1地號	1. 買賣實例1： 新南段79地號 2. 買賣實例2： 包括新南段262-1、262-2、267-9、267-16、268-1、268-2、428-1、428-2地號共8筆土地 兩農業區區段共用相同比較標的。 區段內無適當實例故選取鄰近相同性質之案例。
P008-00 農業區 新北段132地號	同上。
P027-00 文教區 新東段127、128、129地號	1. 買賣實例5： 新東段228-1地號 (住宅區) 2. 買賣實例6： 新東段228-2 地號 (住宅區) 文教區無交易實例, 故選取鄰近之住宅區內土地為比較標的。

附圖：