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310號
民國115年6月3日辯論終結

原　　告　羅濟彬
訴訟代理人　江伊莉　律師
被　　告　臺中市政府
代　表　人　盧秀燕
訴訟代理人　蔡宜宏　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11月27日台內法字第1130047983號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

被告為辦理「東勢-豐原生活圈快速道路（第三標都市計畫土地）」（下稱系爭工程），申請徵收○○市○○區○○○段68-1地號等44筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以民國113年1月16日台內地字第1130260589號函核准徵收，被告乃以113年3月27日府授地權字第1130077817號公告徵收補償（公告期間自113年3月28日起至113年4月29日止，其中新廣興段103-1地號等2筆土地於公告前已完成協議價購，實際徵收為42筆土地，下稱113年3月27日公告），並於同日以府地用字第11300778175號函（下稱113年3月27日函）通知各權利人。而原告所有新廣興段325-1、326-2、326-3、327、327-2地號等5筆道路用地（均為公共設施保留地，下合稱系爭土地）位於系爭工程徵收範圍內，其認系爭土地徵收補償價格為每平方公尺新臺幣（下同）7,700元低於市價，遂提出異議，經被告以113年5月3日府授地權字第1

130112776號函通知原告查處結果略以：評估其適當價格為每平方公尺7,700元，尚屬妥適。原告不服，申請復議，經被告提請113年8月20日臺中市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）113年第6次會議，地評會決議仍維持系爭土地原徵收補償價格，被告復以113年9月10日府授地權字第1130256285號函（下稱原處分）通知原告復議結果。原告不服，提起訴願，經內政部113年11月27日台內法字第1130047983號訴願決定（下稱訴願決定）駁回。原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張及聲明：

㈠被告是否有依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第6條、第13條規定填載買賣實例調查估價表後，再依查估辦法第7條、第19條規定選取買賣實例作為比較標的，原告無從知悉，且被告僅空言泛稱有蒐集同一供需圈具代表性之案例作為比較標的，並以系爭土地毗鄰之非公共設施保留地之區段地價平均計算，實難認被告確實有依查估辦法等規定進行價格修正，更遑論有將修正結果依法記載於買賣實例調查估價表。系爭土地所涉第P003-00地價區段內，如確實有買賣實例存在，而無不宜選取之事由，若被告此時未選取作為比較標的，查估程序即有瑕疵，若被告未就案例蒐集期間之全部買賣實例填寫買賣實例調查估價表，僅有就比較標的之買賣實例填寫，更係提供錯誤或不完全之資訊，原處分自屬違法。

㈡依不動產估價技術規則第14條、地價基準地選定及查估要點第12條規定，估價方法有比較法、收益法、成本法三種，關於不動產之估價，應兼採二種以上估價方法推算勘估基準地之地價。惟被告就系爭土地所屬P003-00地價區段，及以P012-00、P013-00、P014-00等地價區段，僅於各區段內選取比較標的，用以推斷系爭土地之徵收補償價額，即被告僅採取「比較法」作為系爭土地唯一之估價方法，並未兼採收益法、成本法或其他適當之估價方法，且未說明為何不兼採之

情形，是原處分顯然違反上開規定。又原告於85年11月21日買受包含系爭土地之土地（當時地號為廣興段887、888、889地號），而買受價格為每坪45,000元整，每平方公尺相當於13,613元，加以我國地狹人稠，歷經30年土地價格僅有升而無降，另有通貨膨脹致使物價上揚，而系爭土地於85年間之價格即已至每平方公尺13,613元，被告卻僅以每平方公尺7,700元徵收，顯已侵害原告財產權甚鉅。再者，被告僅依查估辦法規定，稱新廣興段355、356地號2筆土地與系爭土地分屬同巷道路之南、北側，由道路中心線分隔劃設P002-00及P003-00地價區段，其可劃設至南側之P002-00地價區段，並以P002-00區段地價，以毗鄰之住宅區價格平均計算之，補償費可達每平方公尺42,200元，卻因被告僵化限制系爭土地僅得適用P003-00地價區段，致系爭土地與相鄰之新廣興段355、356地號土地徵收價格差距達6倍之多，亦未見被告加以解釋說明。原告循序提起異議、復議以及訴願後，仍拒絕再兼採收益法、成本法或其他適當之估價方法重新估價，原處分顯然違法。

㈢原告所有其中一筆受徵收之土地即新廣興段325-1地號土地之公告土地現值顯示，價值逐年上漲，至112年徵收時已達每平方公尺7,334元，每坪單價約為25,567元，若按過往一般徵收標準即土地公告現值加計4成計算徵收價額，約為每坪35,794元。原告提出於85年11月21日簽立之不動產買賣契約書，可見買賣價金為每坪45,000元，而該範圍之土地現值逐年上漲未曾下跌，縱使直接援引85年之價格為徵收價額，仍屬低估，然被告不僅未採納原告之意見及提出之契約資料，更以低於公告現值加計4成之一般徵收價格，以每平方公尺7,700元奪取系爭土地，更忽視系爭土地緊鄰九房巷，屬臨街地，卻與北側其餘多筆土地共同劃入P003-00之公共設施保留地，置徵收前宗地是否存有臨路條件而不論，全數劃作「P003-00」區段，再以顯不相當價格估計市價，侵害原告甚鉅。

㈣被告對臨路較遠之被徵收土地與原告所有之系爭土地，均以近似價格為補償，原告所有之系爭土地卻因區段劃設有誤，而必須與未臨道路之土地補償相近，足證被告之區段劃設已違反查估辦法第9條、第10條規定。此外，原告原持有並合法申請農業用電之系爭土地，依當時法令及相關規範，該土地確實具有合法農業使用之資格，並已完成農業用電之申請與設置，然被告辦理徵收後導致原告之農業用電資格被取消，致原告產業成本提高，須另行申請一般用電或調整經營模式，無論是電費支出增加或轉型成本，均屬因政府徵收所衍生之經濟負擔。是以，依照土地徵收條例（下稱土徵條例）第30條、土地法第209條規定，補償範圍亦應涵蓋該土地上相關權益之損失。

㈤原告親自出席地評會說明對系爭土地徵收價格之查處結果不服，而評議委員允諾若原告能提供當年買賣交易契約，將據以作為價格評估之參考，原告既已依約提出85年之原始買賣契約，則地評會決議內容即應對被告產生實質之拘束力，被告應重新評估並依查估辦法將情況相同之土地劃為同一地價區段。然被告事後卻泛稱該決議「不具拘束力」而拒絕重新評定，罔顧行政慣例與專業評議結果，實非法之所許。又被告援引政府資訊公開法第18條第1項第3款、第6款規定，拒絕提供地評會會議紀錄，惟該會議記錄涉及系爭土地徵收補償價額之評定基準，攸關原告受憲法保障之財產權救濟，具有高度公益性與訴訟必要性，縱該紀錄確實含有依法應限制公開之個人隱私或內部審議細節，被告亦可採取「遮蔽處理」或「去識別化」之方式，僅就受限部分進行隱藏，而非以此為藉口拒絕提供整份會議紀錄。被告機關採取最極端之全盤拒絕方式，顯屬裁量怠惰並嚴重侵害原告之訴訟攻防權益，實非法之所許等語。

㈥聲明：

1.原處分及訴願決定均撤銷。

2.被告應作成核給原告土地徵收補償費每平方公尺13,613元之行政處分，或應重新查估，並作成適法之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠本件查估單位考量徵收土地屬都市計畫內帶狀公共設施保留地（使用分區為都市計畫道路用地），斟酌臨街情形、原建築使用情形及毗鄰非公共設施保留地地價區段差異，將系爭土地劃設屬P003-00公共設施保留地地價區段（道路用地），毗鄰之非公共設施保留地區段則分別為：P012-00(農業區）、P013-00（農業區）、P014-00（河川區兼供道路使用）地價區段，均合於查估辦法第10條第1項、第3項及第4項規定，並無違誤。

㈡系爭土地位屬P003-00公共設施保留地（道路用地）地價區段，其東西兩側毗鄰：P012-00(農業區）、P013-00（農業區）；北側毗鄰P014-00（河川區兼供道路使用）等非公共設施保留地地價區段；至於南側毗鄰之P002-00公共設施保留地地價區段，則不納入區段地價平均計算。本件估價基準日為112年9月1日，案例蒐集期間為112年3月2日至9月1日，惟因案例蒐集期間內並無作農業使用土地之正常交易適當實例，故依查估辦法第19條第2項規定放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內（即111年9月2日至112年9月1日）。基此，查估單位於附近地區屬農業區之P018-00、P901-00地價區段，分別選取新萬興段67、68地號土地（交易日期為111年9月20日）、新萬興段595地號土地（交易日期為112年1月4日）2筆買賣實例作為比較標的。

㈢P012-00地價區段（農業區）：查估單位選取具代表性之新廣興段322地號土地作為比準地，該筆土地面積784.56平方公尺，形狀方形、單面臨街、地勢平坦，面前道路寬度為4公尺（豐勢路九房巷），接近市場約440公尺、車站約250公尺。比較標的1（新萬興段67、68地號土地，農業區）：土地單價經調整至估價基準日為8,320元，其交易日期為111年9月20日；區域因素調整百分率為0.00%，個別因素調整率

為-4.75%，計算價格為每平方公尺7,925元。比較標的2（新萬興段595地號土地，農業區）：土地單價經調整至估價基準日為每平方公尺7,492元，其交易日期為112年1月4日；區域因素調整百分率為-4.50%，個別因素調整率為2.50%，計算價格為每平方公尺7,334元。依上開比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予45%、55%之權重，決定比準地地價為每平方公尺7,600元，據以作為P012-00地價區段之區段地價。P013-00地價區段（農業區）：查估單位選取具代表性之新廣興段120地號土地為比準地，該筆土地面積2,043.19平方公尺，形狀方形、雙面臨街、地勢平坦、面前道路寬度為5公尺（萬墩街），接近市場約300公尺、車站約450公尺。比較標的1（新萬興段67、68地號土地，農業區）：土地單價經調整至估價基準日為8,320元，其交易日期為111年9月20日；區域因素調整百分率為0.00%，個別因素調整率為-0.75%，計算價格為每平方公尺8,258元。比較標的2（新萬興段595地號土地，農業區）：土地單價經調整至估價基準日為每平方公尺7,492元，其交易日期為112年1月4日；區域因素調整百分率為-4.50%，個別因素調整率為6.50%，計算價格為每平方公尺7,620元。依上開比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予55%、45%之權重，決定比準地地價為每平方公尺7,971元，並依查估辦法第21條第1項第3款規定，進位至百位數後為每平方公尺8,000元，據以作為P013-00地價區段之區段地價。P014-00地價區段（河川區兼供道路使用）：查估單位選取具代表性之新廣興段25-10地號土地為比準地，該筆土地面積123.84平方公尺，形狀不規則形、非臨街地、地勢平坦、面前道路寬度為0公尺，接近市場約540公尺、車站約580公尺。比較標的1（新萬興段67、68地號土地，農業區）：土地單價經調整至估價基準日為8,320元，其交易日期為111年9月20日；區域因素調整百分率為-7.50%，個別因素調整率為-21.25%，計算價格為每平方公尺6,061元。比較標的（新萬興段595地號土地，農業

區）：土地單價經調整至估價基準日為每平方公尺7,492元，其交易日期為112年1月4日；區域因素調整百分率為-12.00%，個別因素調整率為-14.00%，計算價格為每平方公尺5,670元。依上開比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予48%、52%之權重，決定比準地地價為每平方公尺5,858元，並依查估辦法第21條第1項第3款規定，進位至百位數後為每平方公尺5,900元，據以作為P014-00地價區段之區段地價。上開P012-00、P013-00、P014-00非公共設施保留地地價區段比準地之地價形成過程均合於查估辦法第18條、第19條規定，並無違誤。

㈣經由區域因素及個別因素調整，並考量價格形成因素之相近程度，據以推估P012-00、P013-00、P014-00地價區段價格分別為每平方公尺7,600元、8,000元、5,900元，業如前述，而依查估辦法第22條規定，系爭土地所在之P003-00地價區段，其毗鄰P012-00（區段線長度為37,345cm）、P013-00（區段線長度為37,354cm）、P014-00（區段線長度為2,543cm）等非公共設施保留地地價區段，依區段線比例加權平均計算後為每平方公尺7,700元，而為系爭土地宗地市價，並提經113年8月20日地評會會議評議通過，於法並無違誤。查估單位於案例蒐集期間共蒐集47筆買賣實例，業依格式逐筆填寫買賣實例調查估價表，其中採用4筆，而未採用之43筆均載明未採用之理由，合於查估辦法第6條第1項規定。又本件為徵收補償市價之查估，與一般不動產估價之情形尚有不同，依查估辦法第3條第2項規定，不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依查估辦法辦理。由此可知，本件估價目的既為土地徵收補償市價查估，則相關作業規定自均應依查估辦法規定辦理。基此，被告委託查估單位不動產估價師依查估辦法辦理本件之查估，於法自無違誤等語。

㈤聲明：原告之訴駁回。

四、本院判斷：

㈠如事實概要欄所述之事實，有卷附113年1月16日台內地字第1130260589號函（見訴願卷第66至67頁）、被告113年3月27日公告（見訴願卷第68至71頁）、被告113年3月27日函（見訴願卷第61至65頁）、未領補償費保管清冊（見訴願卷第59頁）、原告徵收價額異議書及附件（見訴願卷第80至88頁）、原處分（見本院卷第21至23頁）、原告不服查處書及附件（見訴願卷第89至96頁）、地評會會議紀錄（見訴願卷第97至99頁）、訴願決定（見本院卷第27至36頁）等件在卷可稽，堪予認定。

㈡按土徵條例第1條規定：「（第1項）為規範土地徵收，確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益，特制定本條例。（第2項）土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。（第3項）其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。」第22條第1項及第2項規定：「（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。」

土徵條例施行細則第30條第1項規定：「（第1項）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。（第2項）前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」第31條之1規定：「（第1項）依本條例第30條規定辦理徵收補償市價查估作業，需用土地人應將預定徵收土地範圍資料函文通知直轄市、縣（市）主管機關。需用土地人為前項之通知，應於每年9月1日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年3月1日前送達。（第3項）需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。」

㈢次按查估辦法第1條規定：「本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第30條第4項規定訂定之。」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。」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。」第5條規定：「前條第1款所定基本圖籍及資料，包括下列事項：一、不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖、河川

或排水圖籍。二、地籍圖檔。三、地價區段略圖。四、其他有關圖籍及資料。」第6條第1項規定：「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。」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。」第9條第1項規定：「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。」第13條第1款規定：「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。」第17條第2項、第3項規定：「（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。」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。」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一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。（第2項）地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。（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。」第20條第1項規定：「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21條第1項第3款規定：「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：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。」第22條第1項至第3項、第5項規定：「（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28條規定：「（第1項）需用土地人依第20條第4項所為之通知，應於每年9月1日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年3月1日前送達。（第2項）需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。」

㈣經核上開土徵條例施行細則及查估辦法等規定，係內政部分別依據土徵條例第62條及第30條第4項規定之授權所訂定，前者係就土地徵收條例之解釋及適用所為之技術性、細節性規定，核符授權範圍及目的，無違法律保留原則；而後者係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，亦符合授權範圍及目的，被告辦理土地徵收補償時，自得援為依據。

㈤綜上規定可知，直轄市或縣（市）主管機關辦理或委託不動產估價師辦理土地徵收補償市價查估時，均應按該辦法第4

條所定辦理程序及相關應遵行事項為之。又都市計畫區內土地經劃定為公共設施保留地，其土地利用即受限制，如以其土地本身市價補償其地價，將使土地所有權人蒙受過度之損失，基於保障公共設施保留地所有權人之權益，土徵條例第30條乃就公共設施保留地之補償地價另為規定（土徵條例第30條修正理由參照），查估辦法並本於上開規定意旨，明訂被徵收之土地如為公共設施保留地，應單獨劃分地價區段（視情形得再予細分），其市價係以所屬公共設施保留地之區段地價為準，而該區段地價則以所毗鄰非公共設施保留地之區段地價，依地價區段線長度比例加權平均計算。至於所毗鄰非公共設施保留地之區段地價，則以該毗鄰地價區段內經選取作為比準地之查估地價為區段地價（最高行政法院112年度上字第684號判決意旨參照）。

㈥按「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」等事項之評議，依行為時地價及標準地價評議委員會組織規程（於112年5月10日修正後更名為「地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法」）第3條第1款、第5款及第6款規定，為地評會之任務；又依同組織規程第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、財政或稅捐、工務或都市計畫、建設或農業主管人員等，其中學者、不動產估價師及地方公正人士合計超過半數以上，其成員具有相當之專業性及多元代表性；且地評會作成決定之程序及方式除應遵循同組織規程第7條之規範外，其作成之決議事項，即應以直轄市或縣(市)政府名義對外行之(同組織規程第12條規定參照)，不受直轄市或縣(市)政府之指揮監督，而具有相當之獨立性。足見，地評會係屬具有相當獨立性之合議制組織，其所作成地價或土地徵收補償市價之評議，乃透過具有相當專業性及多元代表性之委員，針對涉及多元價值及其比重之估計、取捨及權衡等足以影響地價調查估計之各種

因素，綜合專業意見及多元價值之表達與討論後，獨立行使職權，共同作成之決定，則基於尊重其專業性及法律授權之專屬性，應承認地評會就此等事項所為之決定，有判斷餘地。而於其判斷餘地範圍內，行政法院採取較低之審查密度，僅於地評會評議有恣意濫用及出於錯誤之事實認定、不完全之資訊、與事物無關之考量、違反一般公認價值判斷標準、違反法定正當程序或違反相關法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等顯然違法情事，始得予撤銷或變更（最高行政法院112年度上字第684號判決意旨參照）。

㈦原告雖以上開情詞主張被告就原告所有系爭被徵收土地所為地價徵收補償費處分，係屬違法應予撤銷云云。惟：

1.觀諸前引土徵條例第30條及其施行細則第30條之規定意旨，足見土地徵收地價補償費應由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定徵收當期之市價補償之。所謂「徵收當期之市價」係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。再者，依前引查估辦法各該規定之意旨，可知所稱市價係指市場正常交易價格，並非謂該區段範圍土地曾有交易之案例價格均屬之。而比準地則指預定徵收土地範圍內之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。以買賣實例估計土地正常單價者，應調整至估價基準日即每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，估價基準日為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，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101年6月26日臺內地字第1010224419號令頒「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（最高行政法院112年度上字第82號判決意旨參照）。

2.經查：

⑴地價評定必須就各種影響地價之區域及個別因素綜合評價之，因受限於各地區及具體宗地之個案條件差異性，故辦理徵收補償費事項之執行機關自得就被徵收土地坐落區域範圍內，各種影響農業用地區域因素及影響農業用地個別因素律定一致之評價基準，以避免恣意與擅斷，核屬專業判斷範疇，自為法所許。查系爭土地均為公共設施保留地（使用分區為都市計畫道路用地），且屬於都市計畫內帶狀公共設施保留地。被告將系爭土地劃設屬P003-00公共設施保留地地價區段（道路用地），毗鄰之非公共設施保留地區段則分別為：P012-00(農業區）、P013-00（農業區）、P014-00（河川區兼供道路使用）等地價區段。且地價區段勘查表業已分別就土地使用管制、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、土地利用現況等事項逐一詳為記載等節，有地價區段圖套繪地籍圖、地價區段圖套繪使用分區圖、地價區段勘查表等在卷可參（見本院卷第69至101頁），均合於前揭查估辦法第10條第1項、第3項及第4項規定，並無違誤。

⑵如前所述，系爭土地位於P003-00公共設施保留地（道路用地）地價區段，其東西兩側毗鄰P012-00(農業區）、P013-00（農業區）、北側毗鄰P014-00（河川區兼供道路使用）等非公共設施保留地地價區段。又依據卷附徵收工程市價查估說明表、買賣實例調查估價表、比較法調查估價表及比準地地價估計表（見訴願卷第132頁、本院卷第103至161頁）可知，本件估價基準日為112年9月1日，案例蒐集期間為112年3月2日至9月1日，因案例蒐集期間內並無作農業使用土地之正常交易適當實例，查估單位乃依查估辦法第19條第2項規定放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內（即111年9月2日至112年9月1日）。並於附近地區之屬農業區P018-00、P901-00地價區段，分別選取新萬興段67、68地號土地（交易日期為111年9月20日）、新萬興段595地號土地（交易日期為112年1月4日）2筆買賣實例作為比較標的。

⑶再依據卷附比較法調查估價表（見本院卷第151至155頁）之記載內容略如下：

①P012-00地價區段（農業區）：係選取新廣興段322地號土地作為比準地，該筆土地面積784.56平方公尺，形狀方形、單面臨街、地勢平坦，面前道路寬度為4公尺（豐勢路九房巷），接近市場（全聯臺中石岡店）約440公尺、車站（九房厝站牌）約250公尺。

❶比較標的1（新萬興段67、68地號土地，農業區）：土地正常單價為8,320元，交易日期為111年9月20日；區域因素調整百分率為0.00%，個別因素調整率為-4.75%，試算價格為每平方公尺7,925元。

❷比較標的2（新萬興段595地號土地，農業區）：土地正常單價為每平方公尺7,492元，交易日期為112年1月4日；區域因素調整百分率為-4.50%，個別因素調整率為2.50%，試算價格為每平方公尺7,334元。

❸依上開比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予45%、55%之權重，計算比準地比較價格為每平方公尺7,600元。

②P013-00地價區段（農業區）：係選取廣興段120地號土地為比準地，該筆土地面積2,043.19平方公尺，形狀方形、雙面臨街、地勢平坦、面前道路寬度為5公尺（萬墩街），接近市場（全聯臺中石岡店）約300公尺、車站（九房厝站牌）約450公尺。

❶比較標的1（新萬興段67、68地號土地，農業區）：土地正常單價為8,320元，交易日期為111年9月20日；區域因素調整百分率為0.00%，個別因素調整率為-0.75%，試算價格為每平方公尺8,258元。

❷比較標的2（新萬興段595地號土地，農業區）：土地正常單價為每平方公尺7,492元，交易日期為112年1月4日；區域因素調整百分率為-4.50%，個別因素調整率為6.50%，試算價格為每平方公尺7,620元。

❸依上開比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予55%、45%之權重，計算比準地比較地價為每平方公尺7,971元（依查估辦法第21條第1項第3款規定，進位至百位數後為每平方公尺8,000元）。

③P014-00地價區段（河川區兼供道路使用）：係選取新廣興段25-10地號土地為比準地，該筆土地面積123.84平方公尺，形狀不規則形、非臨街地、地勢平坦、面前道路寬度為0公尺，接近市場（全聯臺中石岡店）約540公尺、車站（九房厝站牌）約580公尺。

❶比較標的1（新萬興段67、68地號土地，農業區）：土地正常單價為8,320元，其交易日期為111年9月20日；區域因素調整百分率為-7.50%，個別因素調整率為-21.25%，試算價格為每平方公尺6,061元。

❷比較標的（新萬興段595地號土地，農業區）：土地正常單價為每平方公尺7,492元，其交易日期為112年

1月4日；區域因素調整百分率為-12.00%，個別因素調整率為-14.00%，試算價格為每平方公尺5,670元。

❸依上開比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予48%、52%之權重，計算比準地比較地價為每平方公尺5,858元（依查估辦法第21條第1項第3款規定，進位至百位數後為每平方公尺5,900元）。

④經核上開比準地之選取與比準地地價查估之認定，係考量區域因素與個別因素予以調整，據以決定各該比準地之比較價格，核與查估辦法第18條、第19條之規定相符。

⑤原告雖主張：被告就案例蒐集期間之買賣實例並未依查估辦法第6條第1項後段規定逐筆、全部確實填寫買賣實例調查估價表云云，然查，依卷附買賣實例調查估價表（見本院卷第103至149頁）、買賣實例蒐集及分析一覽表、徵收土地及買賣實例位置圖（見訴願卷第175至178頁）可看出，查估單位為調查實例，業已逐筆填寫共47筆買賣實例調查估價表，其中係採用實例編號1至4；另實例編號5至47則均不予採用，且皆於估價表中之備註欄載明不予採用之理由。另依卷附「買賣實例基本資料」（見訴願卷第184至187頁），亦分別記載買賣實例1至4之土地使用分區、交易日期、總價格、土地面積與土地正常買賣單價等事項，並附有各該買賣實例之臨路、現況照片、位置圖等，核與前述買賣實例調查估價表所載並無不合。是原告此部分主張，悖於客觀事證，並無可採。

⑷承前所述，本件推估之P012-00、P013-00、P014-00地價區段價格分別為每平方公尺7,600元、8,000元、5,900元。而依查估辦法第22條規定，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，應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。查本件系爭土地所屬之P003

-00地價區段，其毗鄰之P012-00、P013-00及P014-00地價區段之區段線長度分別為37,345cm、37,354cm及2,543cm，依區段線比例加權平均計算後為每平方公尺7,700元乙節，有公共設施保留地地價加權平均計算表可參（見本院卷第161頁），是被告以此每平方公尺7,700元作為系爭土地之市價，於法無違。

㈧原告雖主張：同樣位於九房巷沿線、同為公共設施保留地（道路用地）之新廣興段355、356地號土地，位於九房巷對側，條件與系爭土地相近，徵收價格竟高達每平方公尺42200元，此一懸殊差距，揭示被告地價區段劃分之根本性錯誤云云，然查：原告所有之系爭土地位在P003-00地價區段內，其兩側為農業區；新廣興段355、356地號土地位在P002-00地價區段內，其左右兩側為住宅區，2者之自然條件已屬有別，此有地價區段圖套繪地籍圖、地價區段圖套繪使用分區圖在卷可憑（見查估報告書第23、28頁）；佐以被告之輔佐人（為本件查估單位之不動產估價師）於本院準備程序時亦陳稱：原告所指新廣興段355、356地號土地是在P002地價區段的價格，因為P002左右兩側均毗鄰住宅區（黃色部分），以住宅區的價格與北側農業區的價格本來就有明顯價格差異，導致最後評估的價格有較大之落差。本件是依照作業原則以道路中心線去劃設地價區段，是以九房巷的道路中心去劃設南北兩側，原告所說的新廣興段土地是毗鄰南側住宅區，因此劃設在P002地價區段，而原告所有的土地是毗鄰農業區，所以劃設在九房巷北側的P003地價區段等語（見本院卷第249至250頁），是原告此部分主張，未考量系爭土地與新廣興段355、356地號土地之條件差異，無可採取。

㈨原告另主張：被告就系爭土地之徵收價格為每平方公尺7,700元，遠低於公告土地現值加計4成，有違土徵條例第30條之修法精神云云（見本院卷第171頁），然：

1.土徵條例第30條於101年1月4日修正公布，同年9月1日施行，其立法說明略以：「一、現行徵收土地，以公告土地

現值加成補償方式各方指教意見甚多，目前無論相關機關、專家學者，或民間反應，均不乏主張採市價補償，使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地，較為公平合理，亦可排除徵收（或區段徵收）之阻力，故於第1項規定以市價補償其地價，並刪除原第2項。……二、參考國外體例，徵收土地補償地價多以土地徵收當期之土地市價為補償基準，因此市價由主管機關查價後送請地價評議委員會評議決定，爰增訂第2項。三、參考日本土地收用法第71條規定之作法及精神，除按照土地徵收申請時鄰近類似土地之市價為基準補償其地價外，考量需用土地人申請徵收至中央主管機關核准徵收時（一般約需半年以上），鄰近類似土地市價如有變動，為求公平合理，並有效推動徵收作業，爰增列第3項，由地價調查單位將調查之地價變動幅度提交地價評議會定期評定作為徵收補償地價調整之依據。四、有關市價查估等查估技術性及細節性規範，為符法律授權明確性，爰第4項明定由中央主管機關定之。」依據上開立法意旨，土地徵收係以市價補償，而不以公告土地現值加成補償方式為之。

2.按「公告土地現值」係依據平均地權條例第46條及地價調查估計規則等法令規定，經常調查其地價動態，以每年9月1日為估價基準日，繪製地價區段圖、估計區段地價後，並提交地評會評定，據以編製土地現值表於次年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，核與土徵條例第30條規定之「徵收補償市價」係依查估辦法規定辦理市價查估，二者所適用之法令依據及計算方法實屬有別，自難僅以土地公告現值有所變動，即認市價亦應隨之變動（最高行政法院109年度判字第431號判決意旨參照）

3.查本件系爭土地之徵收價格，係以徵收當期之市價為補償，且係依據土徵條例及查估辦法等相關規定計算系爭土

地之市價，於法並無違誤等節，業經本院認定如前。原告以公告土地現值主張徵收補償之價格過低云云，自非可採。

㈩原告又主張：依不動產技術規則第14條規定，估價方法有比較法、收益法及成本法三種，關於不動產估價，應兼採2種以上估價方法推算。被告未確實依據不動產估價技術規則之規定，以比較法、收益法、成本法中兼採二種以上之法方推算地價，自屬違法云云（見本院卷第16頁），然不動產估價技術規則第14條係規定於該規則第2章，該條規定：「不動產估價師應兼採2種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取2種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」；另不動產估價技術規則之第3章「估價方法」則分為第1節「比較法」、第2節「收益法」與第3節「成本法」。又按依查估辦法第3條之規定，辦理土地徵收補償市價查估，係由直轄市或縣（市）主管機關依查估辦法規定辦理，直轄市或縣（市）主管機關固得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，惟該受託查估之不動產估價師仍應依查估辦法辦理，而非當然適用不動產估價技術規則之規定，此觀之查估辦法第14條及第15條明文規定以：「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。」「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。」益明，是以不動產估價技術規則第14條之規定，不在適用之列，自不待言（最高行政法院110年度上字第243號判決意旨參照）。是以，關於土地徵收補償市價之查估，係於前揭查估辦法第14條、第15條之要件下，始分別依不動產估價技術規則第3章第2節、第3節之規定辦理。原告此部分主張，顯係對於查估辦法及不動產估價技術規則等規定有所誤解，自非可採。

□原告復主張：被告前於復議決定同意參考原告先前之買賣契約資料重為價格評估，原告於85年11月21日買受包含系爭土

地之土地（當時地號為廣興段887、888、889地號），買受價格為每坪45000元，相當於每平方公尺13613元，被告僅以每平方公尺7700元徵收，顯已侵害原告財產權甚鉅；復議決議之內容，具行政承諾之效力，應對被告產生拘束力，被告已蒐集期間之法定規定為由拒絕考量，係以形式之規定規避對原告合法信賴之保護云云（見本院卷第17至18、286至287頁）。然：

1.按所謂信賴保護原則必須行政機關先前行政處分或其他行政行為，已產生足以使人民信賴基礎，而人民基於該信賴基礎有客觀上具體表現信賴之行為，嗣後該信賴基礎經撤銷、廢止或變更而致人民受損害，始足當之（最高行政法院112年度上字第828號判決意旨參照）。亦即，必須有一積極表示於外之國家意思（即信賴基礎），及人民因信賴國家對外之意思表示，而有客觀上具體表現信賴之行為（即信賴表現），惟嗣後該信賴基礎經撤銷、廢止或變更而不復存在者，始有適用（最高行政法院111年度上字第946號判決意旨參照）。

2.經查，原處分之說明欄四（二）固載略以：「……臺端等於85年間購入之情形與本案價格已距約27年，如可提供當時買賣交易契約內容，將據以作為價格評估之參考……」等語；而原告所提出85年11月21日之不動產買賣契約書（見本院卷第37至40頁），其第貳條固載買賣價金為「每坪45000元正」。惟原處分內容既載「參考」，即表示並無拘束被告辦理土地徵收市價查估之效力。是縱使原處分之說明四（二）為如上記載內容，亦不足以評價為已產生足以使原告信賴之信賴基礎。

3.況且，本件估價基準日為112年9月1日，案例蒐集期間為112年3月2日至9月1日，因案例蒐集期間內並無作農業使用土地之正常交易適當實例，被告乃依查估辦法第19條第2項規定放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內（即111年9月2日至112年9月1日），業如前述，則原告上開所提出

之85年11月21日之不動產買賣契約書之約定事項縱然屬實，亦不在本件案例蒐集期間內，是被告縱未予採納，亦非法所不許。故原告此部分之主張亦非可取。

□原告再主張：被告辦理徵收後導致原告之農業用電資格被取消，致原告產業成本提高，須另行申請一般用電或調整經營模式，無論是電費支出增加或轉型成本，均屬因政府徵收所衍生之經濟負擔。是以，依照土徵條例第30條、土地法第209條規定，補償範圍亦應涵蓋該土地上相關權益之損失云云（見本院卷第178至179頁），然按土地法第209條係規定「政府機關因實施國家經濟政策，得征收私有土地。但應以法律規定者為限。」，係明定政府機關在法律有規定之前提下，得以實施國家經濟政策為由，徵收私人之土地。次按依土徵條例第30條及同條例施行細則第30條第1項等規定可知，被徵收之土地，係按徵收當期之市價補償其地價，而所稱徵收當其之市價，係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。可知，政府機關於法律明文下得徵收私有土地，關於徵收土地，係以徵收當期之市價作為土地徵收補償之價格，乃法所明定。至於原告所稱電費支出或轉型成本等經濟上之負擔，並非法定之補償範圍，是原告此部分主張，核與法律規範內容不符，難以憑採。

五、是故，本件被告辦理系爭土地徵收補償，按系爭土地之查估市價每平方公尺7,700元作成徵收補償處分，復就原告異議作成查處結果維持原徵收補償處分，並將原告之復議提請地評會決議後，據以作成原處分駁回原告復議，自屬適法有據。是以，原告主張被告核准系爭土地徵收補償價格為每平方公尺7,700元構成違誤，作為事實基礎進而請求被告應依其異議申請，作成核給原告土地徵收補償費每平方公尺13,613元之行政處分，或應重新查估，並作成適法之行政處分，確屬無據，無從准許。

六、綜上所述，原告上開主張各節，均非可取。原處分認事用法俱無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請判決如

前訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘陳述及舉證，經核均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、結論：原告之訴無理由。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

審判長法官 蔡紹良

法官 林學晴

法官 陳怡君

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	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。

行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。	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　　115　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　許騰云