

最 高 行 政 法 院 判 決

108年度上字第905號

上 訴 人 台灣糖業股份有限公司

代 表 人 陳昭義

訴訟代理人 邱芬凌 律師

廖椿堅 律師

被 上 訴 人 屏東縣政府

代 表 人 潘孟安

上列當事人間徵收補償事件，上訴人對於中華民國108年7月25日高雄高等行政法院107年度訴字第63號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回高雄高等行政法院。

理 由

一、被上訴人為辦理「縣道185甲線（潮州至森林園區）道路拓寬工程」（下稱系爭工程），申請徵收屏東縣○○鎮中山段（下稱中山段）851地號等82筆土地及其土地改良物，經內政部民國105年11月8日台內地字第1051309402號函核准，嗣經被上訴人105年11月14日屏府地權字第10577367801號公告徵收，公告期間自105年11月15日起至105年12月14日止，並以105年11月14日屏府地權字第10577367802號函通知上開土地所有權人，其中上訴人所有坐落屏東縣○○鎮四春段（下稱四春段）952-1、1086-1、1088-1、1089-1、1090-1、1092-1、1093-1、1094-1、1095-1、1097-1、1098-1、1099-1、1100-1、1101-1、1123-1、1148-3、1157-3、1157-4、1158-1、1160-1、1161-1、1162-1、1165-1、1166-1、1167-1、1168-1地號等26筆土地（下合稱系爭土地）位於系爭工程徵收範圍內，補償價格分別為每平方公尺新臺幣（下同）1,901元、1,901元、2,201元、1,701元、2,201元、2,001

01 元、2,301元、1,901元、2,001元、2,301元、5,301元、1,8
02 01元、2,001元、2,201元、2,201元、1,801元、2,201元、
03 2,101元、1,901元、2,301元、1,801元、1,801元、1,801
04 元、2,201元、1,801元、2,201元。上訴人認補償地價偏
05 低，提出異議、復議，經被上訴人提經屏東縣地價及標準地
06 價評議委員會（下稱屏縣地評會）決議維持原補償價格，被
07 上訴人即以106年7月10日屏府地價字第10622577700號函
08 （下稱原處分）通知上訴人。上訴人不服，提起訴願，經遭
09 駁回，遂向高雄高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，
10 聲明求為判決：1.訴願決定及原處分關於否准增加徵收補償
11 地價部分均撤銷；2.被上訴人應就上訴人105年12月22日復
12 議之申請，作成准予增加補償地價4,751,088元之行政處
13 分。經原審107年度訴字第63號判決（下稱原判決）駁回
14 後，提起本件上訴。

15 二、上訴人起訴之主張、被上訴人於原審之答辯及聲明，均引用
16 原判決所載。

17 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，略以：

18 (一)關於四春段952-1、1086-1、1088-1、1089-1、1090-1、109
19 2-1、1093-1、1094-1、1095-1、1097-1、1099-1、1100-
20 1、1101-1、1123-1、1148-3、1157-3、1157-4、1158-1、1
21 160-1、1161-1、1162-1、1165-1、1166-1、1167-1、1168-
22 1地號等25筆土地（下合稱系爭25筆土地）徵收補償部分：

23 1.依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第10條第1
24 項規定，被上訴人將185甲線南北兩側、慈濟安養院以東、
25 台糖泗林農場辦公室以西之一般農業區劃屬第P007-00地價
26 區段，此區為都市計畫外之農牧用地、水利用地及交通用
27 地，屬於一般農業區。而系爭25筆土地位於185甲線南北兩
28 側，屬於一般農業區農牧用地、水利用地及交通用地，被上
29 訴人考量上開區段所述影響地價因素及系爭25筆土地條件情
30 形，將系爭25筆土地劃為第P007-00地價區段，尚無違誤。

01 2.本件查估基準日為104年9月1日，買賣案例蒐集期間為104年
02 3月2日至104年9月1日，因第P007-00地價區段於前揭買賣案
03 例蒐集期間無買賣實例，被上訴人爰將案例蒐集期間調整為
04 103年9月2日至104年9月1日，並選取同屬農牧用地位於第P0
05 02-00地價區段之屏東縣○○鎮四塊厝段（下稱四塊厝段）8
06 21地號土地（交易日期：103年12月16日）、位於第P002-00
07 地價區段之屏東縣○○鎮○○段193地號土地（交易日期：1
08 03年12月15日）、位於第P011-00地價區段四塊厝段289地號
09 土地（交易日期：104年5月21日）買賣實例，作為四春段11
10 66-1地號比準地（下稱系爭比準地1）之比較標的。另位於
11 第P0012地價區段中山段270地號土地、第P0013地價區段四
12 塊厝段383地號土地等買賣實例未經採為比較標的，然均經
13 被上訴人委託之不動產估價師依法填載並用印，上訴人主張
14 採為比較標的之買賣實例，並未填載買賣實例調查估價表，
15 與法定程序有違，即不可採。本件之「買賣實例調查估價
16 表」及「地價區段勘查表」「比較法調查估價表」「比準地
17 地價估計表」「徵收土地宗地市價估計表」等，均有不動產
18 估價師黃志遠之蓋章，及承辦員、課（股）長、主任（局
19 長）之蓋章。而被上訴人前提出買賣實例調查估價表等文件
20 未有承辦人、主任等之核章，係基於電子檔重新列印、輸出
21 較原卷影印清晰，故採重新輸出，因此均無被上訴人審查人
22 員之用印，上訴人以被上訴人製作之買賣實例調查估價表等
23 文件，未依法製作、審查，其估價之法定程序，與法有違，
24 即無足採。

25 3.系爭比準地1為農牧用地，且形狀方正、雙面臨街以上、地
26 勢平坦、面前7公尺寬185甲線道路、附近距中正路市場4,81
27 0公尺、距潮州火車站5,040公尺，鄰近170公尺處則有高壓
28 電塔，坐落位置及條件適中，故以系爭比準地1作為第P007-
29 00地價區段之比準地。系爭比準地1與上開比較標的進行個
30 別因素調整後，再依查估辦法第21條第3款規定進位，決定
31 第P007-00地價區段之系爭比準地1地價為每平方公尺2,200

01 元，核與查估辦法第18條、第19條、第21條規定無違。上訴
02 人所提已逾查估基準日之5筆土地交易實例，均位於第P006-
03 00地價區段，屬小面積私有農地，自設灌溉設備，高密度使
04 用之農地，協議價購金額為2,600元至2,672元；上訴人所有
05 系爭25筆土地，則位屬第P007-00地價區段，面積廣大、農
06 水路缺乏、大部分作造林使用、土地利用度低、屬粗放管理
07 利用較低之農地，徵收補償價額為1,701元至2,301元；該5
08 筆土地交易實例其區域因素及個別因素略優於系爭25筆土
09 地，而該5筆土地交易實例之協議價購金額亦僅略高於系爭2
10 5筆土地徵收補償金額，其金額差異非顯屬不合理，故被上
11 訴人未將該5筆交易實例納入本件徵收補償市價查估作業買
12 賣實例中，系爭25筆土地徵收補償市價查估尚屬合理。

13 4.系爭25筆土地經與系爭比準地1比較後，參酌宗地條件、道
14 路條件、接近條件、周邊環境條件、行政條件等個別因素差
15 異調整，計算個別因素調整率後，提請屏縣地評會105年第2
16 次會議決議通過。又本件係於105年11月公告徵收，故依屏
17 縣地評會105年第3次會議通過之○○鎮市價變動幅度（100.
18 01%）調整徵收補償地價。系爭25筆土地所屬地價區段之徵
19 收當期之市價，係屏縣地評會本其專業知識所作成之決定，
20 並無未遵守法定秩序、或基於錯誤事實所為、未遵守一般有
21 效之價值判斷原則，及判斷時有夾雜與事件無關之考慮因素
22 等事項予以審查之恣意等情事，是其所為之判斷，應予尊
23 重。

24 (二)關於四春段1098-1地號土地（下稱系爭1098-1地號；因選取
25 作為比準地，下亦稱系爭比準地2）徵收補償部分：

26 1.被上訴人將位於縣道185甲線以北、林後四林平地公園對面
27 之上訴人所屬甲種建築用地劃屬第P010-00地價區段，此區
28 為都市計畫外之甲種建築用地，土地利用現況為甲種建築用
29 地，而上訴人所有系爭1098-1地號屬於都市計畫外甲種建築
30 用地，被上訴人考量上開區段所述影響地價因素及土地條件

01 情形，將系爭1098-1地號劃為第P010-00地價區段，尚無違
02 誤。

03 2.本件查估基準日為104年9月1日，買賣案例蒐集期間為104年
04 3月2日至104年9月1日，因第P010-00地價區段於前揭買賣案
05 例蒐集期間無買賣實例，被上訴人爰將案例蒐集期間調整為
06 103年9月2日至104年9月1日，並選取性質相同，屬甲種建築
07 用地，位於第P014-00地價區段內之屏東縣○○鎮○○段88
08 地號土地（交易日期為103年11月6日）每平方公尺6,500元
09 之買賣實例，另選取性質相似，屬乙種建築用地，分別位於
10 同屬第P015-00地價區段內之屏東縣○○鎮明崙段（下稱明
11 崙段）459地號土地（交易日期104年4月29日）每平方公尺
12 6,001元、明崙段346地號土地（交易日期103年11月17日）
13 每平方公尺6,222元之買賣實例。

14 3.系爭比準地2與上開比較標的進行區位因素及個別因素調整
15 後，再依查估辦法第21條第3款規定進位，決定第P010-00地
16 價區段之系爭比準地2之地價為每平方公尺5,300元，合於查
17 估辦法第13條、第17條、第18條及第19條規定。

18 4.系爭比準地2參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環
19 境條件及行政條件等個別因素調整估計，經提請屏縣地評會
20 105年第2次會議決議通過。又本件係於105年11月公告徵
21 收，故依屏縣地評會105年第3次會議通過之○○鎮市價變動
22 幅度（100.01%）調整徵收補償地價。系爭1098-1地號所屬
23 地價區段之徵收當期之市價，係屏縣地評會本其專業知識所
24 作成之決定，並無未遵守法定秩序、或基於錯誤事實所為、
25 未遵守一般有效之價值判斷原則，及判斷時有夾雜與事件無
26 關之考慮因素等事項予以審查之恣意等情事，是其所為之判
27 斷，應予尊重。

28 (三)被上訴人就徵收範圍內之土地辦理查估，如僅就土地部分辦
29 理徵收，其查估時，依土地徵收條例第30條第1項及土地徵
30 收補償市價查估作業手冊（下稱查估作業手冊）第伍章（土
31 地徵收補償市價查估書表填表說明）第一節（宗地個別因素

01 清冊等資料)「需用土地人需提供土地徵收補償市價查估所
02 需之基本圖籍及資料，關於報送及製作注意事項、填表說明
03 分述如下：(一)宗地個別因素清冊等資料報送及製作注意
04 事項：1.依土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)第
05 20條規定，需用土地人應將預定徵收範圍內之下列資料，函
06 送直轄市、縣(市)主管機關辦理查估」之規定，自係以逕
07 為分割後系爭土地之部分估價，而上訴人所指分割前母地號
08 所屬土地，既屬徵收範圍外土地，自非查估之標的。上訴人
09 以分割前四春段1166地號土地因區塊完整較具價值，被上訴
10 人以分割後之四春段1166-1地號土地即系爭比準地1為比準
11 地有失公允云云，尚無足採。

12 (四)系爭工程徵收土地計畫書僅就擬拓寬前道路全區宏觀之概略
13 觀察，報告文字記載為：「……惟本道路計畫範圍內現況路
14 寬僅約8-10公尺，部分行經泗林社區路段寬更僅約5-7公
15 尺，將來無法負荷未來交通需求成長」，與被上訴人為辦理
16 市價查估而須就擬徵收各筆土地面前道路之寬度，應依實際
17 情況為個別之觀察記載，自難期一致，是上訴人以本件「比
18 較法調查估價表」及「徵收土地宗地市價估計表」，關於土
19 地面前道路寬度之記載與工程徵收土地計畫書記載不符，認
20 被上訴人之估價有基於不確實之資訊，尚非有據等語，因而
21 駁回上訴人於原審之訴。

22 四、本院查：

23 (一)土地徵收條例第30條規定：「(第1項)被徵收之土地，應
24 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
25 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
26 價。(第2項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提
27 交地價評議委員會評定之。(第3項)各直轄市、縣(市)
28 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
29 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
30 價之依據。(第4項)前3項查估市價之地價調查估計程序、
31 方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例

01 施行細則第30條第1項、第31條之1第1項、第2項分別規定：
02 「本條例第30條第1項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期
03 滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。」
04 「依本條例第30條規定辦理徵收補償市價查估作業，需用土
05 地人應將預定徵收土地範圍資料函文通知直轄市、縣（市）
06 主管機關。」「需用土地人為前項之通知，應於每年9月1日
07 前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償
08 查估之依據。……。」據此可知，被徵收土地應按徵收當期
09 之市價補償其地價；該當期市價之查估、評定，應遵循土地
10 徵收條例第30條第4項授權訂定之查估辦法所示程序、方
11 法，由地價評議委員會具體評定之。

12 (二)查估辦法第2條：「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市
13 場正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以
14 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
15 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
16 地。」第3條：「（第1項）直轄市或縣（市）主管機關依本
17 辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部
18 或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負
19 擔。（第2項）不動產估價師受託查估土地徵收補償市價
20 者，應依本辦法辦理。」第4條：「土地徵收補償市價查估
21 之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及
22 資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關
23 影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區
24 段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估
25 比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵
26 收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第6條第1
27 項：「依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，
28 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
29 表或收益法調查估價表。」第7條：「買賣或收益實例如有
30 下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修
31 正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。但該影響交易價

01 格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：一、急
02 買急賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受
03 債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、
04 畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交
05 易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響
06 之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之
07 交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交
08 易。」第8條：「買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並
09 應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記
10 載於買賣實例或收益法調查估價表：一、交易價格、租金或
11 權利金等及各項稅費之負擔方式。二、有無特殊付款方式。
12 三、實例狀況。四、有無基本機電、裝修以外之其他建物裝
13 潢費用。」第9條：「（第1項）土地徵收補償市價查估應調
14 查影響之區域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條
15 件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活
16 動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素之資料
17 等。（第2項）前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘
18 查表規定之項目勘查並填寫。」第10條第1項：「劃分地價
19 區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以
20 鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用
21 管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設
22 施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及
23 其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情
24 況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第13條第1款、
25 第2款：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判
26 定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正
27 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
28 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
29 價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築
30 改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公
31 式如下：土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面

01 積。」第17條：「（第1項）依第13條估計之土地正常單價
02 或第14條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準
03 日。（第2項）前項估價基準日為每年9月1日者，案例蒐集
04 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
05 者，案例蒐集期間以前一年9月2日至當年3月1日為原則。
06 （第3項）前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估
07 價基準日前1年內。」第18條：「比準地應於預定徵收土地
08 範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫
09 區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條第
10 1項至第3項、第5項：「（第1項）比準地比較價格之查估，
11 應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第17條
12 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
13 擇1至3件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素
14 調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近
15 程度，決定比準地地價。（第2項）地價區段內無法選取或
16 不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區
17 域因素及個別因素調整。（第3項）第1項第2款及前項區域
18 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
19 及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。
20 ……（第5項）比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地
21 地價估計表。」第20條：「（第1項）預定徵收土地宗地市
22 價應以第18條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條
23 件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估
24 計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。
25 （第2項）前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境
26 條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評
27 價基準表之最大影響範圍內調整。（第3項）依前2項估計預
28 定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。
29 （第4項）第1項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料
30 及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機
31 關者為準。（第5項）前項宗地個別因素資料之行政條件，

01 依下列方式填寫：一、非都市土地、都市計畫範圍內公共設
02 施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地
03 使用管制規定填寫。二、都市計畫範圍內非屬前款公共設施
04 保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前
05 之土地使用管制規定填寫；確無法追溯變更前之使用管制條
06 件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。」
07 第21條第1項第3款：「比準地地價及宗地市價，應以每平方
08 公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每
09 平方公尺單價逾新臺幣1千元至10萬元者，計算至百位數，
10 未達百位數無條件進位。」第27條：「直轄市、縣（市）主
11 管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、
12 分2期蒐集去年9月2日至當年3月1日（現期）買賣實例、去
13 年3月2日至去年9月1日（基期）買賣實例。二、分期計算實
14 例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數25至百分
15 位數75間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除
16 以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。」第29條前
17 段：「依第21條計算之宗地市價應於依第20條第4項所為通
18 知之次年2月底前提供需用土地人，作為通知之次年報送徵
19 收計畫計算徵收補償價額之基準。」第30條：「依第27條計
20 算土地市價變動幅度結果應於每年6月底前送交地價評議委
21 員會評定，於7月前提供需用土地人，作為7月至12月間調整
22 徵收補償地價之依據。」第31條：「本辦法所需書、表格
23 式，由中央主管機關定之。」等規定，係中央主管機關內政
24 部依土地徵收條例第30條第4項規定之授權，就有關土地徵
25 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
26 技術性及細節性規定，具法規命令性質，辦理土地徵收地價
27 補償時，自應遵守查估辦法所定程序查估市價，以保障被徵
28 收土地所有人能依徵收當期之市價獲得適法補償。倘未依查
29 估辦法所定程序辦理市價查估，其據以估計認定被徵收土地
30 之補償價額，自難謂被徵收土地所有人已受合法之地價補
31 償。

- 01 (三)依上開查估辦法之規定可知，辦理土地徵收補償市價查估，
02 應先調查案例蒐集期間之買賣實例，案例蒐集期間原則上為
03 估價基準日（含當日）前6個月，案例蒐集期間內無適當實
04 例時，始得放寬至估價基準日前1年內。蒐集市場買賣實例
05 後，如買賣實例之價格明顯偏高或偏低，則應視有無查估辦
06 法第7條及第8條規定之特殊情況，而就實例進行價格修正或
07 調整，並將之記載於買賣實例調查估價表，以估計買賣實例
08 之土地正常單價，僅於影響交易價格之情況無法有效掌握及
09 量化調整時，始得不予採用作為買賣實例。再以此為基礎，
10 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
11 選取比準地，並以估價基準日調整後之土地正常單價，於同
12 一地價區段內選擇1至3件比較標的，就其價格進行個別因素
13 調整，推估比準地試算價格，並考量價格形成因素之相近程
14 度，決定比準地地價，而將之填載於「比較法調查估價表」
15 （如同一地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於
16 其他地區選取比較標的，進行區域因素及個別因素調整，以
17 查估比準地地價）。復再以查估辦法第18條選取之比準地為
18 基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件
19 及行政條件等個別因素，調整估計預定徵收土地宗地市價，
20 並將之填載於「徵收土地宗地市價估計表」，提交地價評議
21 委員會評定。從而比準地之選取，因將影響比準地比較價格
22 之調整查估（查估辦法第19條第1項）及預定徵收土地宗地
23 市價之調整估計（查估辦法第20條第1項前段及第3項），則
24 查估機關就分別選取之比準地，是否為預定徵收土地範圍內
25 各地價區段中具代表性之土地（查估辦法第18條前段），應
26 說明其具代表性之相當理由，否則即有未遵守查估辦法所定
27 程序辦理市價查估之違法。
- 28 (四)又內政部依其中央主管機關職權，為統一執行土地徵收條例
29 所需市價查估作業，將依查估辦法第31條（即104年3月1日
30 修正施行前之查估辦法第30條）訂定發布之各項書表格式及
31 填寫說明、徵收補償市價查估作業注意事項等予以整理後，

01 於104年3月頒布查估作業手冊，以供各直轄市、縣（市）政
02 府、不動產估價師、徵收需用土地人作業參考，其中，依第
03 伍章「土地徵收補償市價查估書表填表說明」第一節「宗地
04 個別因素清冊等資料：……（二）宗地個別因素清冊各欄位
05 填寫說明如下：……3. 『0基本資料』及『1宗地條件之7面
06 積』：……（2）『鄉鎮市區、段小段名稱、地號、土地所
07 有權人或管理人姓名』及『1宗地條件之7面積（M²）』：i.
08 原則應依土地登記地籍資料填寫。ii. 土地標示及面積得以
09 經地政事務所預為分割資料填寫，需用土地人應於地籍分割
10 確定後，將變動資料提供查估單位檢視是否影響宗地市價估
11 計結果。……」可知，土地徵收補償市價查估書表（即比較
12 法調查估價表、徵收土地宗地市價估計表等）關於宗地條件
13 之面積，原則應依土地登記地籍資料填寫，例外得以經地政
14 事務所預為分割資料填寫土地標示及面積。而「以經地政事
15 務所預為分割資料填寫土地標示及面積」既屬例外規定，自
16 應從嚴解釋，尤以「宗地條件之面積」係屬影響比準地比較
17 價格之調整查估及預定徵收土地宗地市價之調整估計的個別
18 因素之一，故倘採取「經地政事務所預為分割資料填寫土地
19 標示及面積」之例外方式，填載於比較法調查估價表、徵收
20 土地宗地市價估計表，據而調整查估比準地比較價格及調整
21 估計預定徵收土地宗地市價，查估機關亦應說明其之所以採
22 例外方式之相當理由。又得以採取例外方式者，需用土地人
23 應於地籍分割確定後，將變動資料提供查估單位檢視是否影
24 響宗地市價估計結果，若未踐行上開程序，亦有未遵守上開
25 查估程序之違法。從而，地評會據此作成評定結果決議維持
26 原補償價格，有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，而屬
27 違法。

28 (五)經查，被上訴人為辦理系爭工程，報經內政部核准徵收系爭
29 土地，其中系爭25筆土地劃屬一般農業區農牧用地、水利用
30 地及交通用地之第P007-00地價區段，系爭1098-1地號劃屬
31 都市計畫外甲種建築用地之第P010-00地價區段，其估價基

01 準日為104年9月1日，買賣案例蒐集期間為104年3月2日至10
02 4年9月1日，因上開期間內無買賣實例，放寬案例蒐集期間
03 至估價基準日前1年內（即103年9月2日至104年9月1日），
04 並選取性質相同或相似之買賣實例，作為系爭比準地1（即
05 系爭25筆土地中之四春段1166-1地號）、系爭比準地2（即
06 系爭1098-1地號）之比較標的，另未經採為比較標的之買賣
07 實例，均經被上訴人委託之不動產估價師填載買賣實例調查
08 估價表，且「買賣實例調查估價表」「地價區段勘查表」
09 「比較法調查估價表」「比準地地價估計表」及「徵收土地
10 宗地市價估計表」等，均有不動產估價師及被上訴人承辦
11 員、課（股）長、主任（局長）之蓋章，經將系爭比準地1
12 與買賣實例之3筆比較標的、系爭比準地2與買賣實例之3筆
13 比較標的進行個別因素之優劣比較調整後，計算系爭比準地
14 1、系爭比準地2之地價為每平方公尺2,200元、5,300元，再
15 以系爭比準地1為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條
16 件、周邊環境條件、行政條件等個別因素調整估計後，估定
17 系爭25筆土地宗地市價分別為1,700元至2,300元不等，系爭
18 1098-1地號即系爭比準地2宗地市價為5,300元，經提屏縣地
19 評會105年第2次會議決議通過，嗣依屏縣地評會105年第3次
20 會議通過之潮州鎮市價變動幅度（100.01%），將系爭25筆
21 土地宗地市價調整為1,701元至2,301元不等、系爭1098-1地
22 號宗地市價調整為5,301元等情，為原審確定之事實。

23 (六)惟查如前述，查估機關應就其分別選取之比準地，予以說明
24 係屬預定徵收土地範圍內各地價區段中「具代表性之土地」
25 之相當理由；倘查估機關採取「經地政事務所預為分割資料
26 填寫土地標示及面積」之例外方式，填載於比較法調查估價
27 表、徵收土地宗地市價估計表，據而調整查估比準地比較價
28 格及調整估計預定徵收土地宗地市價，亦應說明其之所以採
29 例外方式之相當理由，並需用土地人應於地籍分割確定後，
30 將變動資料提供查估單位檢視是否影響宗地市價估計結果。
31 經查，分割前之四春段1166地號土地面積為127,348.23平方

01 公尺，105年11月15日因徵收而於106年3月22日分割登記，
02 編為分割後之四春段1166-1地號、面積1,217.02平方公尺
03 （其餘面積則編為分割後之四春段1166地號、1166-2地號、
04 1166-3地號，面積分別為80,758.77平方公尺、1,832.36平
05 方公尺、43,540.08平方公尺）；分割前之四春段1098地號
06 土地面積為11,839.34平方公尺，105年11月15日因徵收而於
07 106年3月22日分割登記，編為分割後之四春段1098-1地號、
08 面積104.34平方公尺（其餘則編為分割後之四春段1098地
09 號，面積11,735平方公尺）之事實，為本院依對外具有公示
10 效力之土地建物查詢資料而得斟酌之事實。次查，被上訴人
11 所選取之系爭比準地1（即系爭25筆土地中之四春段1166-1
12 地號、面積1,217.02平方公尺，亦即為分割後之四春段1166
13 -1地號及面積）、系爭比準地2（即系爭1098-1地號、面積1
14 04.34平方公尺，亦即為分割後之四春段1098-1地號及面
15 積），於被上訴人委託不動產估價師於105年1月8日填寫
16 「比較法調查估價表」及「徵收土地宗地市價估計表」當
17 時，均未自其母地號土地實際分割出，則被上訴人逕自選取
18 因徵收而於將來始予分割之四春段1166-1、1098-1地號作為
19 比準地（即採取「經地政事務所預為分割資料填寫土地標示
20 及面積」之例外方式），關係本件是否符合查估辦法第18條
21 前段規定之比準地選取，以及是否符合查估作業手冊第五章
22 「土地徵收補償市價查估書表填表說明」第一節（二）3.
23 （2）所載宗地個別因素清冊各欄位填寫說明而影響「宗地
24 條件之面積」差異率調整，並需用土地人有無「於地籍分割
25 確定後，將變動資料提供查估單位檢視是否影響宗地市價估
26 計結果」情形，進而影響系爭土地補償價額是否合法之判
27 斷。原審未注意及此，僅依查估作業手冊第五章第一節
28 （一）1.規定，以被上訴人就徵收範圍內之土地辦理查估，
29 係以逕為分割後系爭土地之部分估價，而分割前母地號所屬
30 土地為徵收範圍外土地，並非查估之標的（見原判決第35頁
31 第17行至第36頁第17行）為由，遽以原處分否准上訴人105

01 年12月22日復議之申請，訴願決定予以維持，均無違誤，而
02 駁回上訴人在第一審之訴，依前開規定及說明，有適用法規
03 不當之違背法令情事，且足以影響判決之結果。上訴人指摘
04 原判決違背法令，求予廢棄，為有理由。又觀乎屏縣地評會
05 105年第2次會議評議通過之系爭土地徵收補償市價查估評議
06 資料中，就比準地之分別選取，僅記載：「就各區段內選取
07 條件適中具代表性之宗地做為比準地」等語，未說明其選取
08 「預為分割之土地標示及面積」而非選取「分割前母地號所
09 屬土地標示及面積」作為「具代表性」比準地之相當理由；
10 並其採取例外方式，需用土地人有無於地籍分割確定後，將
11 變動資料提供查估單位檢視是否影響宗地市價估計結果？其
12 事實均有未明，而該等事由將影響屏縣地評會據此作成評定
13 結果決議維持原補償價格，再由被上訴人以原處分「維持原
14 評定地價」之處分合法性之判斷，自有發回原審重為事實調
15 查之必要。

16 (七)原判決既有上揭違背法令事由，且其違法情事足以影響判決
17 結果，上訴論旨執此指摘，求予廢棄，為有理由，並因本件
18 事證尚有未明，本院無從自為判決，爰將原判決廢棄，發回
19 原審法院，重為事實調查，另為適法之裁判。

20 五、據上論結，本件上訴為有理由。依行政訴訟法第256條第1項
21 、第260條第1項，判決如主文。

22 中 華 民 國 110 年 3 月 25 日

23 最高行政法院第四庭

24 審判長法官 陳 國 成

25 法官 蕭 惠 芳

26 法官 林 惠 瑜

27 法官 高 愈 杰

28 法官 曹 瑞 卿

29 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

30 中 華 民 國 110 年 3 月 25 日

