

# 最 高 行 政 法 院 判 決

108年度上字第936號

上 訴 人 宏谷實業股份有限公司

代 表 人 林世谷

訴訟代理人 李銘洲 律師

被 上 訴 人 桃園市政府

代 表 人 鄭文燦

上列當事人間土地徵收補償事件，上訴人對於中華民國108年7月3日臺北高等行政法院107年度訴字第501號判決，提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

## 理 由

一、被上訴人為辦理桃園市南崁溪65至69-1斷面右岸治理工程（下稱系爭工程），報經內政部民國105年11月8日台內地字第1051309398號函核准徵收桃園市○○區○○段443地號等38筆土地，被上訴人據以105年11月14日府地權字第10502808241號公告徵收，公告期間自105年11月15日起至12月15日止，並以同年月日府地權字第10502808243號函通知土地所有權人領取徵收補償費。上訴人對其所有在被徵收範圍內之桃園市○○區○○段（下稱○○段）398-2地號（面積260平方公尺）、398-3地號（面積29平方公尺，於105年11月10日逕為分割增加地號為○○段398-8地號）、398-4地號（面積17平方公尺，於105年11月10日逕為分割增加地號為○○段398-9地號）、398-5地號（面積21平方公尺，於105年11月10日逕為分割增加地號為○○段398-10地號）、399-1地號（面積289平方公尺，於105年11月10日逕為分割增加地號為

○○段399-3地號）等5筆土地（下合稱系爭土地）之徵收補償價額不服，於公告期間內之105年12月13日提出異議，經被上訴人105年12月30日府地權字第1050325030號函復查處結果，上訴人復於106年1月13日提出復議，經被上訴人提請桃園市地價及標準地價評議委員會（下稱桃園市地評會）106年4月11日及106年10月6日之106年第3次、第6次會議復議結果，仍維持原評定徵收補償價格每平方公尺新臺幣（下同）18,019元。被上訴人據以106年11月17日府地權字第1060278142號函（下稱原處分）通知上訴人復議結果。上訴人不服，提起訴願，遭駁回後，向臺北高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，並聲明：訴願決定及原處分均撤銷；被上訴人對於上訴人所有系爭土地之徵收補償費案件，應採工業區且無禁限建之條件，另為適法處分。經原審107年度訴字第501號判決（下稱原判決）駁回，上訴人仍不服，提起上訴。

二、上訴人起訴之主張、被上訴人於原審之答辯及聲明，均引用原判決所載。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，略以：

(一)○○段398、399地號土地部分區域，在71年間已經前臺灣省政府71年2月25日71府建水字第8612號公告（下稱系爭河川用地公告），依當時水利法第82條規定，報請上級主管機關即經濟部核定後，公告為「南崁溪治理基本計畫用地」，即行為時水利法第82條所稱水道治理計畫線內之土地，並依同條後段規定（即現行水利法第82條第1項後段），公告比照同法第78條基於水道保護而禁止土地使用之規定，實施管制。又改制前桃園縣政府81年9月25日81府工都字第172287號公告（下稱81年個案變更都市計畫公告），即依前臺灣省政府發交之南崁溪河川圖籍與治理計畫用地為基準，依行為時都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理南崁新市鎮都市計畫之個案變更，將南崁溪兩岸原都市計畫土地使用分區原所劃定農業區、工業區、住宅區、貨物貨櫃轉運中心區、綠

地、公園、學校、道路用地等，因其與南崁溪治理基本計畫用地不符，變更為「河川區」，將○○段398、399地號土地在分割後獨立為系爭土地當初劃入南崁溪治理基本計畫用地範圍內，列為81年個案變更都市計畫公告「河川區」用地。且參被上訴人所屬都市發展局106年9月12日桃都行字第1060026823號函對系爭土地前為工業區，81年個案變更都市計畫公告後，土地使用分區即變更為河川區，也肯認無誤。系爭土地在81年間即使未自○○段398、399地號土地範圍內分割為獨立之不動產物權標的，但該部分土地在都市計畫之土地使用分區管制上，已因81年個案變更都市計畫公告，變更為河川區，與未劃入水道治理計畫之同筆○○段398、399地號土地其他部分仍屬工業區之情形，有所區隔。上訴人雖提出改制前桃園縣政府工務局87年間所發系爭土地未自○○段398、399地號土地分割前，屬工業區之土地使用分區證明書，主張系爭土地未經81年個案變更都市計畫公告變更為河川區，仍為工業區，或以被上訴人土地使用分區線上查詢系統及證明核發系統查得系爭土地分別為河川區、工業區、道路用地等，應屬被上訴人主管都市計畫相關單位未能掌握81年個案變更所致，並不可採。

- (二)水利法第78條雖自92年2月6日修正公布、同年月8日施行起，才於該條第4款增訂禁止「建造工廠或房屋」之行為，但該條之修正，係將原列於經濟部88年6月30日依當時水利法第10條授權發布之臺灣省河川管理規則（下稱88年河川管理規則，現已廢止）第15條規定，提升至法律位階之水利法規定。而88年河川管理規則係因省縣自治法之廢止、地方制度法之公布施行，省已非地方自治團體（下稱精省），而將前臺灣省政府54年12月22日發布之臺灣省河川管理規則（下稱精省前河川管理規則，現已廢止），改由經濟部發布。系爭土地於71年既經前臺灣省政府以系爭河川用地公告為水道治理計畫線範圍內之土地，以當時水利法第78條第1項第1款規定之意涵，就臺灣省轄區內河川進行管理所發布之精省前

河川管理規則第17條第1項第3款規定而言，縱系爭土地尚未經81年個案變更都市計畫公告變更為河川區，即使土地使用分區管制仍編定為工業區，但已不得在此水道治理計畫範圍內之河川水道用地施設工廠或房屋，而有遭禁止建築之管制無誤。參改制前行政法院75年度判字第353號判決意旨，係針對前臺灣省政府公告列入大漢溪河川區域線內土地上建設工廠，雖該建廠土地仍屬都市計畫土地使用分區管制之農業區用地，仍認定違反當時水利法第78條第1項第1款規定。是上訴人主張系爭土地是92年2月6日水利法第78條修正公布後，才受有禁建管制，在81年個案變更都市計畫公告為河川區以前，還是工業區，未受禁建管制等語，容有誤會。

- (三)被上訴人進行系爭土地之市價查估，已將顯然足以影響地價之因素考量在內，並依土地徵收補償市價查估作業手冊（下稱查估作業手冊）第捌章「問與答」第13題之解釋性與作業指導性行政規則之指示，填載地價區段勘查表，將同此情形之系爭土地、○○段428、439、446、401、401-1地號等土地，編為區段編號P014之地價區段，核與土地徵收補償市價查估辦法（下稱市價查估辦法）第10條第1項及查估作業手冊相符。而被上訴人所選取該地價區段內之比準地即○○段439地號土地，在宗地條件之形狀、臨街情形、地勢、道路種類、接近市場程度、接近車站、嫌惡設施、查估作業所按使用分區之推估、建蔽率、容積率、有無禁限建等情形，均與系爭土地相近似，與同地價區段內○○段428地號、446地號等土地也相去不遠，當屬該地價區段內具有代表性土地，可選為比準地，核與市價查估辦法第18條規定相符。又比準地與2筆比較標的之選取，均以工業區的區位條件為依歸，比準地所在之P014地價區段，與比較標的所在之P017地價區段，二者在土地使用管制上之差異只有5%，限建之影響差異甚小，是在填載比較法調查估價表，進行個別土地間個別因素調整時，比準地因與系爭土地相同，在81年個案變更都市計畫公告以前，就經系爭河川用地公告為水道治理計畫線

內之土地，而依當時水利法第78條第1項第1款、精省前河川管理規則第17條第1項第3款規定，受有禁止建造廠房、房屋之禁建管制，與區段編號P017之2筆比較標的在「行政條件」（有無禁限建）之情形不同，故有差異-50%之個別因素調整，於法並無違誤。另依市價查估辦法第30條規定，應加計土地市價變動幅度結果，故被上訴人依105年6月27日桃園市地評會105年第4次會議評定桃園區市價變動幅度為101.23%之評定結果，調整系爭土地徵收補償市價為每平方公尺18,019元，與市價查估辦法第20條、第30條規定相符，且比準地與系爭土地在面前所臨道路之條件差異，也已納入個別因素調整，並無違誤。○○段399地號土地於88年間還未分割出同段399-1地號土地，且當時399地號土地面積達394平方公尺，其中經系爭河川用地公告劃定為南崁溪水道治理計畫線內用地，且由81年個案變更都市計畫公告變更為河川區用地的部分，即日後於105年11月10日分割出之同段399-1地號土地範圍的面積，只有77平方公尺，亦即上訴人88年間購買○○段399地號土地時，實際上經都市計畫個案變更為河川區部分，約占買賣標的面積不到5分之1之比例，以當時買賣條件評估，所購買之市價，高於嗣後整體土地均屬河川區用地而受禁建限制之分割出○○段399-1地號土地105年徵收當期應補償之市價，因土地使用之個別條件不同，未與土地交易市場經濟常情相違背等語，駁回上訴人於原審之訴。

#### 四、本院查：

- (一)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。」同條例施行細則第30條第1項、第31條之1第1項、第2項分別規定：

「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。」

「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。……。」據此可知，被徵收土地應按徵收當期之市價補償其地價；該當期市價之查估、評定，應遵循土地徵收條例第30條第4項授權訂定之市價查估辦法所示程序、方法，由地價評議委員會具體評定之。

- (二)市價查估辦法第2條：「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：「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6條第1項：「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9條第1項：「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：「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11條：「地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。」第13條第1款：「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1項）依第13條估計之土地正常單價或第14條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。（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，案例蒐集期間以前一年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：「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條第1項、第2項及第3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1至3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。」「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20條：「（第1項）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2項）前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境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價基準表之最大影響範圍內調整。（第3項）依前2項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。（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及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。（第5項）前項宗地個別因素資料之行政條件，依下列方式填寫：一、非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。二、都市計畫範圍內非屬前款公共設施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件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。」第21條第1項第3款：「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27條：「直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分2期蒐集去年9月2日至當年3月1日（現期）買賣實例、去年3月2日至去年9月1日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數25至百分位數75間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。」第29條前段：「依第21條計算之宗地市價應於依第20條第4項所為通知之次年2月底前提供需用土地人，作為通知之次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。」第30條：「依第27條計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月間調整徵收補償地價之依

據。」等規定，係內政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，核符授權範圍及目的，被上訴人辦理土地徵收地價補償時，自得援以作為認定被徵收土地當期市價之依據，與法律保留原則無違。

- (三)本件被上訴人為辦理系爭工程，需用上訴人所有系爭土地。因系爭土地在分割前，原屬○○段398、399地號土地之一部分，而○○段398、399地號部分範圍土地於71年經前臺灣省政府以系爭河川用地公告劃定為南崁溪治理基本計畫用地，即行為時水利法第82條所稱「水道治理計畫線內之土地」，而比照行為時水利法第78條之規定實施管制（即為保護水道，應禁止在行水區內為建造足以妨礙水流之行為等）；嗣被上訴人於81年個案變更都市計畫公告，以原都市計畫土地使用分區原劃定之「工業區」用地，與南崁溪治理基本計畫用地不符，而將系爭土地個案變更為「河川區」用地，不因是否分割而新增地號，仍受水利法第78條第4款「禁止建造工廠或房屋」之禁建管制。被上訴人進行系爭土地之市價查估，已將顯然足以影響地價之因素，填載地價區段勘查表，並將同此情形土地編為區段編號P014之地價區段，而被上訴人所選取該地價區段內之比準地即○○段439地號土地，在宗地條件之形狀、臨街情形、地勢、道路種類、接近市場程度、接近車站、嫌惡設施、查估作業所按使用分區之推估、建蔽率、容積率、有無禁限建等情形，均與系爭土地相近似，屬該地價區段內具有代表性土地而選為比準地。又本件係以104年9月1日為估價基準日，因案例蒐集期間無買賣實例，爰選取鄰近而屬都市計畫工業區但未有禁建條件之2筆土地，作為比較標的，並填載比較法調查估價表，進行個別土地間個別因素調整後，再依土地市價變動幅度結果，予以調整系爭土地徵收補償市價為每平方公尺18,019元等情，為原審依法確定之事實，核與卷內證據資料相符，自得為本院判決之基礎。

(四)上訴意旨略以：原判決認定系爭土地自71年已受禁建管制，惟南崁溪治理計畫歷經多次變更，於未有精密科學儀器及未經地政機關套繪比對之情形下，原審率自判斷比對認定系爭土地自71年起為系爭河川用地公告管制之範圍，其事實認定顯乏證據；又水利法第78條於92年2月6日修正後，始有禁止「建造工廠或房屋」之規定，修正前僅係禁止「妨礙水流之行為」，均與88年河川管理規則、精省前河川管理規則規定之範圍與態樣不同，原判決認定規範相當，其法律適用顯未妥當等語。經查，水利法係於31年7月7日制定公布、32年4月1日施行，其中第62條第1款、第8款即明文規定：「主管機關為保護水道，得禁止左列各事項：一、在行水區內建造或堆置足以妨礙水流之物。……八、其他有礙水道防衛之行為。」前臺灣省政府於54年12月22日訂定發布之臺灣省河川管理規則（即精省前河川管理規則，於88年11月9日廢止）第1條規定：「本規則依水利法第10條規定訂定之。」第17條第1項第3款規定：「為保護河防安全禁止左列事項：……三、在河川區域、水道治理計畫線範圍或預定線內之土地，施設工廠、房屋或未經管理機關許可之建造物者。」而相同規定內容，亦可見於經濟部88年6月30日訂定發布之臺灣省河川管理規則（即88年河川管理規則，於91年8月7日廢止）第1條、第15條第1項第3款；另經濟部依當時水利法第10條授權規定，於91年5月29日訂定發布之河川管理辦法（嗣後經濟部於92年12月3日修正發布全文）第16條第1項第1款仍規定：「為保護河防安全，禁止下列事項：一、在河川區域、水道治理計畫用地範圍內施設工廠、房屋或未經申請許可之建造物、遊樂設施或廣告牌。」故有關河川使用行為之管理，向為水利法規範之範圍，前臺灣省政府、經濟部訂定發布之精省前河川管理規則、88年河川管理規則、92年12月3日修正發布前之河川管理辦法等規定，均係基於水利法之授權，針對在河川區域施設建造工廠或房屋者，歷來均明令禁止，並未牴觸母法規定及授權意旨，自得予以適用。另92

年2月6日修正前水利法第95條並有規定：「違反本法或主管機關依本法所發命令規定作為或不作為之義務者，主管機關得強制其履行義務，或停止其依法應享權利之一部或全部，並得處6千元以上3萬元以下罰鍰。」就違反前開法規之情形尚有得命強制履行等規定，均可見有關禁止在河川區域建造工廠或房屋之規定，於水利法92年2月6日修正前即已存在。由上揭法規變更歷程可知，河川區域內禁止建造工廠或房屋之規定，於前臺灣省政府依當時水利法第10條之授權而於54年12月22日訂定發布之精省前河川管理規則中已具體列明。是原判決論以：前臺灣省政府於71年以系爭河川用地公告為南崁溪治理基本計畫用地者，應實施禁建管制乙節，於法即無違誤。又證據之證明力如何或如何調查事實，事實審法院有衡情斟酌之權，苟已斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，而未違背證據法則、論理法則或經驗法則，自不得遽指其為違法。查原審係依系爭土地與○○段398、399地號土地登記謄本、系爭土地分割沿革歷史與地籍圖資、系爭河川用地公告及所附水道治理計畫範圍之南崁溪河川圖籍第43號、第45號、系爭工程徵收計畫書所附2份河川圖籍、系爭工程治理計畫用地範圍圖、81年個案變更都市計畫公告等證據，互核比對後，認定系爭土地在71年間經系爭河川用地公告為水道治理計畫線內之土地，且為81年個案變更都市計畫公告之「河川區」用地，並經系爭工程列為水道治理計畫區內徵收之土地等情（見原判決第10頁第24行至第12頁第27行），業經原審依調查證據並斟酌全辯論意旨之結果，於原判決記明其得心證之理由，核與證據法則、論理法則或經驗法則均無違背，上訴人前揭主張，無非就原審取捨證據、認定事實之職權行使，以其主觀見解指摘原判決違背法令，所訴委無可採。

- (五)上訴意旨另以：上訴人因信賴被上訴人所屬工務局於87年間出具之使用分區證明書顯示，○○段398、399地號為工業區土地（被上訴人所屬城鄉發展局都市行政課於92年間出具之

使用分區證明書，更載明○○段398-2、398-3、398-4、398-5、399-1地號土地為工業區），且無禁建條件，而於88年向改制前財政部國有財產局（下稱國產局）購買○○段399地號土地，既以工業區土地而無禁建條件為交易，是其平均單價為每平方公尺23,619元，然於本件徵收而為地價查估時，被上訴人始表示為河川區、禁止建築，並因禁止建築而遭評為較低價格，顯不合理，且有信賴保護原則之適用，原判決就此有不備理由之違法；又本件係徵收分割後之399-3地號土地、面積289平方公尺，原判決竟誤認為徵收分割後之○○段399-1地號土地、面積77平方公尺，進而以其約占上開買賣標的面積不到5分之1比例而未與土地交易市場經濟常情相違背，其事實認定違反證據法則等語。查上訴人於88年間，係依國有財產法施行細則第54條第1項第2款（89年11月15日刪除）、國有非公用不動產被占用處理要點第6點之規定，繳交土地價金及使用補償金而獲讓售分割前之○○段399地號土地（見原審卷第104頁），是其繳納之土地價金及使用補償金（讓售價額），應依被占用國有非公用不動產之讓售規定予以計算。本件則依土地徵收條例及其施行細則、查估作業手冊及市價查估辦法等規定，辦理系爭土地之徵收地價補償，核其要件事實與法規適用，均與上訴人向國產局申購讓售土地之情形有別，尚難執此遽謂其因信賴讓售土地之使用分區為工業區而應受較高之徵收地價補償。另原判決雖誤認本件被徵收之土地為105年11月10日分割後之○○段399-1地號土地、面積77平方公尺（實際上應為105年11月10日因徵收而自原399-1地號土地逕為分割增加地號之399-3地號土地、面積289平方公尺），進而以其約占申購讓售面積不到5分之1比例而未與土地交易市場經濟常情相違背為由，駁回上訴人此部分之主張（見原判決第23頁第24行至第24頁第17行），其理由固有未洽，但不影響原判決駁回上訴人於原審之訴之結果，自難執為有利於上訴人之認定。

(六)上訴意旨復以：系爭土地長期受水利法之管制，已形成特別犧牲，依司法院釋字第336號、第409號及第516號解釋意旨，應在受有特別犧牲之情況下補償，被上訴人卻以禁止建築之行政條件進行地價查估，嚴重減損應受「相當」補償之權利及正當法律原則，自應以變更前之「無禁建」作為行政條件之填載並據以查估地價而接近變更都市計畫前之市價，原判決一方面肯認查估作業手冊作為執行市價查估作業之行政機關所援用，另方面卻認僅須於使用分區填載工業區，而於行政條件填載禁建為合法，其理由矛盾，且違反查估作業手冊之規範意旨等語。查司法院釋字第336號解釋，係針對都市計畫法就公共設施保留地未設取得期限規定是否違憲？所為之解釋；司法院釋字第409號解釋，則係針對土地法第208條第9款及都市計畫法第48條就徵收土地之目的及用途所為之概括規定是否違憲？所為之解釋；至於司法院釋字第516號解釋，係就改制前本院85年1月17日庭長評事聯席會議決議（就未依限發補償費，徵收不失效之決議）是否違憲？所為之解釋；核其情形，均與本件情形有別，是上訴人執此主張原處分以禁止建築之行政條件進行地價查估，嚴重減損其應受「相當」補償之權利及正當法律原則乙節，並不足採。又依查估作業手冊之規定，宗地條件之面積原則應依土地登記地籍資料填寫；本件被上訴人於辦理土地徵收補償市價查估作業時，被徵收之系爭土地範圍雖為○○段398-2地號（面積260平方公尺）、398-3地號（面積29平方公尺，於105年11月10日逕為分割增加地號為○○段398-8地號）、398-4地號（面積17平方公尺，於105年11月10日逕為分割增加地號為○○段398-9地號）、398-5地號（面積21平方公尺，於105年11月10日逕為分割增加地號為○○段398-10地號）、399-1地號（面積289平方公尺，於105年11月10日逕為分割增加地號為○○段399-3地號）等5筆土地，惟查估當時需用土地人尚未完成分割作業，爰被上訴人依前開規定以估價基準日當時之土地登記地籍資料即○○段398-2地號（面積260平

方公尺）、398-3地號（面積100平方公尺）、398-4地號（面積64平方公尺）、398-5地號（面積73平方公尺）及399-1地號（面積366平方公尺）之宗地面積條件進行查估，並依市價查估辦法第20條第5項第2款前段規定：「都市計畫範圍內非屬前款公共設施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之土地使用管制規定填寫；……」而將系爭土地依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定（即工業區條件）進行查估，但因受水利法第78條規定禁建之影響因素，遂依影響地價個別因素與比準地作優劣評比進行調整修正，揆諸上開土地徵收條例及其施行細則、查估作業手冊及市價查估辦法等規定，於法有據，並無違誤。上訴人主張以無禁建條件之工業區價格為徵收價格予以補償乙節，於法無據，殊無可採。

(七)綜上所述，原審以原處分及訴願決定並無違法，駁回上訴人於原審之訴，依上說明，應屬合法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 4 日

最高行政法院第四庭

審判長法官 陳 國 成

法官 蕭 惠 芳

法官 林 惠 瑜

法官 高 愈 杰

法官 曹 瑞 卿

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 110 年 3 月 4 日

書記官 劉 柏 君