

最 高 行 政 法 院 判 決

109年度上字第1068號

上 訴 人 宜蘭縣政府

代 表 人 林姿妙

訴訟代理人 林國漳 律師

被 上 訴 人 王束貞

鄭資英

瑞豐製衣有限公司

上 一 人

代 表 人 鄭慶生

被 上 訴 人 林澤賢

鄭璞如（即林均煜之承受訴訟人）

林曉繁（即林均煜之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 簡凱倫 律師

上列當事人間土地重劃事件，上訴人對於中華民國109年8月20日
臺北高等行政法院105年度訴字第1849號判決，提起上訴，本院
判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺北高等行政法院。

理 由

01 一、原審原告即原被上訴人林均煜，於民國110年11月12日死
02 亡，其繼承人為鄭璞如及林曉繁(下稱鄭璞如等2人)，茲據
03 其等具狀聲明承受訴訟，核無不合。

04 二、本件事實經過：

05 (一)上訴人為辦理「羅東都市計畫(鐵路以東地區)光榮路以西
06 市地重劃」(下稱系爭重劃)檢陳系爭重劃計畫書(下稱系
07 爭重劃計畫)，報經內政部以102年10月24日內授中辦地字
08 第1026039754號函核准辦理。上訴人嗣以102年12月5日府地
09 開字第1020197018號公告，公告系爭重劃計畫的計畫書圖，
10 並於103年12月19日將系爭重劃前、後的地價查估結果，提
11 交宜蘭縣地價及標準地價評議委員會(下稱地評會)103年
12 第5次會議審議通過，據以辦理土地分配作業。上訴人續以1
13 04年9月2日府地開字第1040148265A號公告(下稱土地分配
14 草案公告)公告系爭重劃土地分配各項圖冊，公告期間自10
15 4年9月9日起至104年10月9日止計30日。

16 (二)依據前開土地分配草案公告，被上訴人王東貞、鄭資英、瑞
17 豐製衣有限公司(下稱瑞豐公司)及林澤賢等4人(下稱被
18 上訴人王東貞等4人)重劃前各自所有坐落宜蘭縣羅東鎮○
19 ○段如臺北高等行政法院(下稱原審)105年度訴字第1849
20 號判決(下稱原判決)附表一所示土地，在重劃後獲配坐落
21 同段如原判決附表一所示暫編地號土地。另被上訴人鄭璞如
22 等2人之被繼承人林均煜(原名林楷迪)重劃前所有坐落同
23 段如原判決附表二所示土地，重劃後獲配坐落同段如原判決
24 附表二所示暫編地號土地(如原判決附表一、二所示重劃前
25 土地，下合稱系爭土地)。

26 (三)被上訴人王東貞等4人均不服重劃前後地價查估、重劃後土
27 地分配位次及公共設施負擔比例等事項，被上訴人鄭璞如等
28 2人之被繼承人林均煜不服公共設施重劃負擔比例，於公告
29 期間內的104年10月7日共同出具書函提出異議(下稱系爭申
30 請)，經上訴人查處後，以104年11月6日府地開字第104016
31 7863號函通知查處結果。上開異議人仍有不服，上訴人將異

01 議案件提交105年1月5日宜蘭縣105年度第1次市地重劃委員
02 會調處，經調處結果，仍維持土地分配草案公告的分配結
03 果，上訴人並以105年1月28日府地開字第1050016314號函檢
04 附宜蘭縣105年度第1次市地重劃委員會調處會議紀錄，通知
05 異議人。異議人均不服調處結果，於105年2月3日共同擬具
06 書函聲明不服。

07 (四)就被上訴人王東貞等4人對調處結果不服部分，上訴人擬具
08 維持原公告結果之處理意見，報請內政部裁決，經內政部分
09 別以下列各裁決函，同意依上訴人所擬處理意見辦理，即維
10 持原土地分配草案公告結果，上訴人則據之各以下列各行政
11 處分，分別通知被上訴人王東貞等4人，其等就系爭重劃應
12 分配土地，維持土地分配草案公告如原判決附表一的分配成
13 果：1. 就被上訴人王東貞、鄭資英（下稱被上訴人鄭資英2
14 人）部分，內政部以105年7月19日內授中辦地字第10513053
15 79號函裁決，上訴人則以105年7月25日府地開字第10501192
16 65號函（下稱原處分一），通知被上訴人鄭資英2人。2. 就
17 被上訴人瑞豐公司部分，內政部以105年4月27日內授中辦地
18 字第1051303346號函裁決，上訴人則以105年5月18日府地開
19 字第1050068539號函（下稱原處分二），通知被上訴人瑞豐
20 公司。3. 就被上訴人林澤賢部分，內政部以105年7月11日內
21 授中辦地字第1051305381號函裁決，上訴人則以105年7月25
22 日府地開字第1050113065號函（下稱原處分三），通知被上
23 訴人林澤賢。

24 (五)就被上訴人鄭璞如等2人之被繼承人林均煜部分，上訴人雖
25 擬具維持原公告結果的處理意見報請內政部裁決，但經內政
26 部以105年3月18日內授中辦地字第1051302709號函復略以：
27 「……異議內容，大都涉及都市計畫事宜，是否屬土地分配
28 異議案件？請先行查明釐清，倘確屬與土地分配異議案件，
29 亦請分案報部裁決。」上訴人據以檢視被上訴人鄭璞如等2
30 人之被繼承人林均煜異議內容，認被上訴人鄭璞如等2人之
31 被繼承人林均煜在土地分配草案公告期間並未就所持有受分

01 配土地位次異議情形具體論述，並無具體理由足以擬具意見
02 報內政部裁決，故以105年9月5日府地開字第1050146293號
03 函復被上訴人鄭璞如等2人之被繼承人林均煜：「……說
04 明：……四、……爰本案業依市地重劃實施辦法第35條第4
05 項規定之調處結果辦理，分配結果符合市地重劃實施辦法第
06 31條第1項規定，台端應分配土地維持原土地分配公告結
07 果。……」被上訴人鄭璞如等2人之被繼承人林均煜不服，
08 對前處分提起訴願，經內政部105年12月28日台內訴字第105
09 0083325號訴願決定撤銷前處分，並命上訴人於2個月內另為
10 適法之處理，其餘部分訴願不受理。之後，上訴人以106年1
11 月13日府地開字第1050214452號函，通知被上訴人鄭璞如等
12 2人之被繼承人林均煜略以：經查處後，仍應維持原土地分
13 配公告結果。被上訴人鄭璞如等2人之被繼承人林均煜對第
14 二次查處結果不服，提出異議，經宜蘭縣市地重劃委員會10
15 6年度第1次會議調處維持原土地分配公告結果。被上訴人鄭
16 璞如等2人之被繼承人林均煜仍不服，上訴人擬具處理意見
17 書函報內政部裁決，內政部以106年7月25日內授中辦地字第
18 1060030372號函，同意依上訴人所擬處理意見辦理，即維持
19 原土地分配草案公告結果，上訴人則據之以106年7月28日府
20 地開字第1060119686號函（下稱原處分四），通知被上訴人
21 鄭璞如等2人之被繼承人林均煜，其就系爭重劃應分配土
22 地，維持土地分配草案公告的分配成果。

23 (六)被上訴人對原處分一、二、三、四（下合稱原處分），分別
24 提起訴願，被上訴人鄭資英2人部分，遭內政部以105年10月
25 25日台內訴字第1050068432號訴願決定駁回，被上訴人瑞豐
26 公司部分，遭內政部以105年10月26日台內訴字第105007058
27 9號訴願決定駁回，被上訴人林澤賢部分，遭內政部以105年
28 11月22日台內訴字第1050082626號訴願決定駁回，被上訴人
29 鄭璞如等2人之被繼承人林均煜部分，遭內政部以106年12月
30 29日台內訴字第1060083680號訴願決定（下合稱訴願決定）
31 駁回，提起行政訴訟，並聲明：1. 訴願決定及原處分均撤

01 銷。2. 上訴人對被上訴人104年10月7日系爭申請，應依原審
02 判決之法律見解，另為適法之處分。經原審以原判決：訴願
03 決定及原處分均撤銷；上訴人對被上訴人於104年10月7日以
04 異議書函所為之申請，應依原判決之法律見解，作成適法之
05 決定。上訴人不服，遂提起本件上訴。

06 三、被上訴人起訴主張、上訴人於原審之答辯及聲明，均引用原
07 判決所載。

08 四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

09 (一)上訴人稱確有依法辦理地價查估，然而就其調查各宗土地的
10 位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例等證據資料，以及
11 地評會如何就各宗土地具體地價情形為審議的佐證，均付之
12 闕如。上訴人對重劃前地價的查估，僅以宜蘭縣102年公告
13 現值為主要參考依據。系爭重劃前地價查估並未遵照平均地
14 權條例施行細則第81條、市地重劃實施辦法第20條規定，足
15 以影響被上訴人重劃後土地分配的權利。

16 (二)系爭重劃所列由區內土地所有權人共同負擔的公共設施，包
17 括宜蘭縣羅東鎮傳藝路三段（下稱傳藝路三段）的拓寬，及
18 編為廣(1)、廣(3)的廣場等部分，不具「重劃地區性」特
19 質，不符合受益費負擔的「受益與負擔平衡原則」及「受益
20 群體共同受益利用性原則」，依平均地權條例第60條第1項
21 規定合憲性限縮解釋，其重劃公設成本不應完全由包含被上
22 訴人在內之重劃區土地所有權人共同負擔，原處分卻將此等
23 重劃公設成本，全數計由被上訴人等重劃區土地所有權人共
24 同負擔，使被上訴人超過其受益範圍而負擔重劃公共設施建
25 設成本，違反平等原則及受益付費原則，並使被上訴人受有
26 特別犧牲，於法即有違誤。

27 (三)上訴人違反正當行政程序原則，未就重劃前地價依法切實查
28 估、評定，且結果足以影響原處分正確性，且就被上訴人系
29 爭申請，原處分在重劃後土地分配的計畫上，將傳藝路三段
30 的拓寬，及編為廣(1)、廣(3)的廣場等公共設施興建的重劃
31 公設成本全數計由被上訴人與其他相關重劃區土地所有權人

01 共同負擔，使被上訴人依法應分配土地面積實質減少，損害
02 其重劃後土地分配請求權，於法有違，訴願決定未予糾正，
03 也有違誤。因此，被上訴人第1項聲明訴請撤銷訴願決定及
04 原處分，為有理由，至系爭申請部分，非原審所能代為踐行
05 正當行政程序與分配裁量，故被上訴人依行政訴訟法第200
06 條第4款規定，以第2項聲明訴請上訴人依原判決的法律見
07 解，對於被上訴人系爭申請另作成適法的決定，也有理由，
08 應予准許。

09 五、本院查：

- 10 (一)都市計畫法第42條規定：「(第1項)都市計畫地區範圍內，
11 應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公
12 園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河
13 道及港埠用地。二、學校、社教機構、社會福利設施、體育
14 場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵
15 政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其
16 他公共設施用地。(第2項)前項各款公共設施用地應儘先利
17 用適當之公有土地。」第48條規定：「依本法指定之公共設
18 施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以
19 徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列
20 方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」
21 (二)平均地權條例第56條規定：「(第1項)各級主管機關得就下
22 列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：……
23 (第4項)市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬
24 訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、
25 分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清償及財
26 務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。」第60條
27 規定：「(第1項)依本條例規定實施市地重劃時，重劃區
28 內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣
29 場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等10項
30 用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等4項土地
31 抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由

01 參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重
02 劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金
03 繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執
04 行。……(第3項)依第1項規定折價抵付共同負擔之土地，其
05 合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之45為限。但經重
06 劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區
07 內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」第60條之1
08 規定：「(第1項)重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付
09 共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分
10 配與原土地所有權人。……(第2項)依前項規定分配結
11 果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額
12 地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地
13 價。」平均地權條例施行細則第81條規定：「依本條例第56
14 條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣(市)主管機關調查各宗
15 土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用
16 價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評
17 定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及
18 變通補償之標準。」平均地權條例第56條第4項授權訂定之
19 市地重劃實施辦法第20條規定：「重劃前後之地價應依下列
20 規定查估後，提請地價評議委員會評定之：一、重劃前之地
21 價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及
22 當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。二、
23 重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路
24 寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估
25 計重劃後各路街之路線價或區段價。」第21條第1項規定：
26 「土地所有權人依本條例第60條規定，應共同負擔之項目如
27 下：一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、
28 溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等10項用地，扣除重劃區
29 內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重
30 劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。二、費用
31

負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。」

(三)由以上都市計畫法及平均地權條例之規定可知，所謂公辦市地重劃係指主管機關依照都市計畫之規劃內容，將都市一定範圍內之土地，全部重新加以規劃整理，興辦各項公共設施，並於扣除參與重劃土地所有權人之法定共同負擔公共設施用地及供抵繳工程費用、重劃費用與貸款利息等所需土地後，依都市計畫之規定將原有土地予以交換分合，使其成為形狀整齊之土地，再重新分配予土地原所有權人之一種實現都市意象之整體開發方式(或工具)。主管機關於研擬都市計畫之際，本應考量未來於計畫區內採行市地重劃之可能性，並將之視為都市計畫形成過程中計畫目標之一，且具有重要性而得與其他公、私益(例如提供足夠公共設施)為利益衡量，是以市地重劃與都市計畫兩者間並非為各自完全獨立，而是具有相互緊密扣合之關係。因此，主管機關於此都市開發過程，除必須將因重劃所生之利益與不利益，依據比例原則予以一併考量並據以分配之外，尚須遵守重劃法上「價值擔保原則」之意旨，也就是重劃區內每一土地所有權人於重劃完成後所能配得土地，均須依其重劃前之土地價值為基準，且該兩土地之價值須謹守一定關聯性，也就是重劃後所獲分配土地的價值，應高於或至少不低於重劃前原土地的價值，不致使土地所有權人受有價值之減損。因此，土地所有權人若因實施重劃而生「增值」者，主管機關可透過「平等利得原則」予以「增值汲取」，亦即經由公共設施用地及重劃費用負擔方式為之。而土地所有權人是否因實施重劃而受有價值減損，或因實施重劃而受有價值增益，均應與都市計畫之規劃合併整體觀察，以資公平。

(四)查原判決論以：系爭重劃計畫，係依據上訴人102年10月14日以府建城字第1020164959B號公告發布實施的「變更羅東都市計畫主要計畫（配合擬定鐵路以東地區細部計畫）」

(下稱系爭都市計畫)而辦理。依系爭都市計畫，將原來徵收闢建18公尺寬的傳藝路三段，在陽明路以東、光榮路以西的路段，編為系爭都市計畫「北41號」的道路，拓寬至30公尺寬，該路段往南街廓，在緊鄰傳藝路三段的北側沿路東西向部分變更編為「廣(3)」的廣場用地；至於在陽明路以西、站東路以東的原傳藝路三段路段，則整體變更編為「廣(1)」的廣場用地，且往南延伸至與東側街廓上述「廣(3)」的廣場用地南緣相一致。廣(1)、廣(3)廣場，顯然是為重劃區外不特定公眾接近使用羅東火車站時，享有開闊站前景觀，且為了提供該火車站與預計遷移的羅東（正式）轉運站之間，旅客在公路、鐵路不同運輸系統接駁時的通行使用，其主要目的或功能，並不在提供重劃區內居民或土地所有權人的生活需求使用；而傳藝路三段之拓寬，主要目的與功能，是為配合系爭都市計畫施行，為因應國道五號高速公路及羅東聯絡道，往西經過傳藝路三段，聯絡至羅東火車站及羅東臨時轉運站，以達成旅客利用國道客運至羅東轉運站接駁鐵路轉乘至花東地區的交通運輸需求，或於羅東轉運站遷移後，陽明路以西、站東路以東路段變更為廣(1)廣場，方便客運旅客在轉運站與火車站間轉乘接駁通行使用，並非在滿足系爭重劃區內居民的生活需求，均不具「重劃地區性」特質，其重劃公設成本對原土地所有權人已形成不公平的特別犧牲，自不容許另藉由市地重劃的形式，僅以「重劃後土地總值提升會受益」為藉口，忽視受益與負擔的合理關聯，規避特別犧牲的補償責任，反要求重劃區內土地所有權人無條件一概提供公共建設用地使用，甚且負擔其建設費用，故上開重劃公設成本不應完全由包含被上訴人在內之重劃區土地所有權人共同負擔等語，固非無見。惟查，依系爭都市計畫記載，系爭都市計畫乃為配合「擬定羅東鐵路以東地區細部計畫」併同變更主要計畫；依其第四章「變更內容」之「壹、變更理由」：「因應北宜高速公路與羅東連絡道之開闢以及羅東後火車站之啟用所帶來的衝擊，積極主動調整計

畫範圍內的土地使用型態，以符合未來都市發展與市場需求，並提昇土地使用價值。再者，為健全羅東土地使用紋理，特藉由本變更計畫之實施，釐清各宗公共設施土地之都市計畫層級。」及「貳、變更內容」：「考量未來發展需求，將部分之住宅區、商業區、工業區、公園用地、道路用地，變更為商業區、產業專用區、交通特定專用區、公園、綠地、廣場用地、道路用地。變更範圍、位置及內容如圖六、圖七及表七所示。」而依該圖七「變更羅東都市計畫主要計畫(配合擬定鐵路以東地區細部計畫)變更內容示意圖及系爭都市計畫之附件一「細部計畫土地使用分區管制要點」之附圖一所示，復對照系爭重劃計畫附件二「重劃範圍都市計畫地籍套繪圖」所示，系爭重劃之原住宅區土地似全部變更為第三種商業區，而原少數之商業區似均劃為第四種商業區，再參照以附件一「細部計畫土地使用分區管制要點」「參、土地使用強度」之規定：「一、住宅區：住宅區之建蔽率不得大於60%，基準容積率不得大於180%。」「二、商業區：(一)第一種商業區(未繳納代金前僅得從原來合法住宅區之使用)係指原主要計畫住宅區未納入市地重劃，且依本要點第肆點規定完成代金繳納者，建蔽率不得大於80%，基準容積率不得大於260%。未依第肆點規定完成代金繳納者，僅得從原來合法住宅區之使用……(二)第二種商業區係指原主要計畫商業區未納入市地重劃者，建蔽率不得大於80%，基準容積率不得大於240%。(三)第三種商業區建蔽率不得大於80%，基準容積率不得大於260%。(四)第四種商業區建蔽率不得大於80%，基準容積率不得大於360%。」則系爭重劃區內之土地，原屬住宅區者是否因納入重劃區，而其土地使用強度自建蔽率不得大於60%，基準容積率不得大於180%，提高至建蔽率不得大於80%，基準容積率不得大於260%？原屬商業區者是否因納入重劃區，而許其土地最大之使用強度即建蔽率不得大於80%，基準容積率不得大於360%？則被上訴人所受利益各為如何？是否已有先違反其價值

擔保原則之結果？原審就此未予究明，逕認被上訴人如共同負擔上開公共設施即受有價值減損，財產權受有侵害，尚屬速斷，而有判決不適用法規及理由不備之違背法令情事，並影響判決之結果。

(五)按行政訴訟法第189條規定，行政法院為裁判時，除別有規定外，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依論理法則及經驗法則判斷事實之真偽；依此判斷而得心證之理由，應記明於判決。據此，構成行政法院判斷事實真偽之證據評價基礎，乃全辯論意旨及調查證據之結果。基於行政訴訟之職權調查原則（行政訴訟法第125條第1項及第133條），法院必須充分調查為裁判基礎之事證以形成心證，法院在對全辯論意旨及調查證據之結果為評價時，應遵守兩項要求，一是「訴訟資料之完整性」，二是「訴訟資料之正確掌握」。前者乃所有與待證事實有關之訴訟資料，無論有利或不利於訴訟當事人之任何一造，都必須用於心證之形成而不能有所選擇，亦即法院負有審酌與待證事實有關之訴訟資料之義務，如未審酌亦未說明理由，即有不適用行政訴訟法第125條第1項、第133條之應依職權調查規定，及判決不備理由之違背法令。

(六)經查，就系爭重劃的重劃前地價，原判決論以：在程序上有經上訴人將查估結果提送地評會103年第5次會議決議而評定；然在提請地評會評定前，上訴人就參與重劃的系爭土地重劃前地價的調查估計，並未依平均地權條例施行細則第81條、市地重劃實施辦法第20條所定的正當行政程序，以各宗土地為實際調查對象，未切實依各宗土地的位置、地勢、交通、利用情形、買賣實例等各項參考準據，為個別市價的調查估計，至多只以定期區段式概略調查公告的當期公告現值及公告地價作為參考依據，即作成相關查估結果，並提請地評會進行評定程序，而地評會也未具體就各宗土地的重劃前市價詳為調查審議，就照上訴人所提查估結果照案通過評定，且上訴人經原審受命法官於準備程序定期請其提出相關

01 事證，以證明除依據公告現值外，仍有調查評估上述其他查
02 估參考準據的事實狀況，將之納入以查估、評定重劃前市價
03 （見原審卷一第256頁），上訴人迄至言詞辯論期日均未提
04 出，無從為有利之證明，固非無見。惟查：

05 1. 依地評會103年第5次會議紀錄提案三決議記載：「照案通
06 過，評議結果詳羅東都市計畫(鐵路以東地區)光榮路以西市
07 地重劃區地價評議圖表」等語，然查本件卷內僅有重劃前地
08 價評議圖1紙在卷(原審卷二第567頁)，至於其他相關資料，
09 如重劃後地價評議圖或重劃前後地價評議表均未在卷，原審
10 亦未命上訴人提出(此提請評議之資料，不在原審107年3月1
11 6日準備程序受命法官告知上訴人提出之範圍)。則本件原審
12 於未據當事人提出該提請評議之重劃前地價評議表附卷之情
13 形下，亦即未看到重劃前各宗土地地價之情形下，即謂本件
14 在程序上有經上訴人將「查估結果」提送地評會103年第5次
15 會議決議而評定，復逕指上訴人「查估結果」至多只以定期
16 區段式概略調查公告的當期公告現值及公告地價作為參考依
17 據，尚嫌速斷。又如經查明，上訴人確有依其調查估計，將
18 重劃前各宗土地地價之「查估結果」提請評議，縱其有未切
19 實依平均地權條例施行細則第81條及市地重劃實施辦法第20
20 條規定調查、估計，而有原判決上開所指之至多只以定期區
21 段式概略調查公告的當期公告現值及公告地價作為參考依據
22 之處，亦難逕指上訴人於本件有未行調查估計程序之程序瑕
23 疵。

24 2. 按土地法施行法第40條規定：「地價調查估計及土地建築改
25 良物估價之估價標的、估價方法、估價作業程序、估價報告
26 書格式及委託估價等事項之規則，由中央地政機關定之。」
27 地價調查估計規則第1條明定：「(第1項)本規則依土地法施
28 行法第40條規定訂定之。(第2項)依本規則所為之地價調查
29 估計，應符合平均地權條例有關規定。」而土地法施行法第
30 40條係列在該法第四編土地稅章內。又土地法第148條、第
31 149條、第154條、第167條依序規定：「土地所有權人依本法

01 所申報之地價，為法定地價。」「直轄市或縣（市）地政機
02 關辦理地價申報之程序如左：一、查定標準地價。二、業主
03 申報。三、編造地價冊。」「（第1項）土地所有權人對於標
04 準地價認為規定不當時，如有該區內同等級土地所有權人過
05 半數之同意，得於標準地價公布後三十日內，向該管直轄市
06 或縣（市）政府提出異議。（第2項）直轄市或縣（市）政府
07 接受前項異議後，應即提交標準地價評議委員會評議之。」

08 「地價稅照法定地價按年徵收一次，必要時得准分兩期繳
09 納。」平均地權條例第15條、第17條第1項、第46條依序規
10 定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定
11 地價之程序如左：一、分區調查最近一年之土地買賣價格或
12 收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地
13 價後，提交地價評議委員會評議。三、計算宗地單位地價。
14 四、公告及申報地價，其期限為30日。五、編造地價冊及總
15 歸戶冊。」「已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收
16 地價稅。」「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應
17 經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，
18 提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年1月1
19 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之
20 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
21 價之依據。」可知依地價調查估計規則所為之地價調查估
22 計，主要目的在查估區段地價，以供提請地價評議委員會評
23 定規定地價（或標準地價）及公告土地現值，作為土地稅
24 （地價稅、土地增值稅）稅基之準據。至於市地重劃前後地
25 價之評定，依前揭平均地權條例施行細則第81條及市地重劃
26 實施辦法第20條規定，亦係由地價評議委員會為之，故依平
27 均地權條例第4條及土地法第155條第1項規定訂定之地價及
28 標準地價評議委員會組織規程第3條明定：「本會任務為下
29 列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。二、
30 土地改良物價額。三、市地重劃前後及區段徵收後之地價。
31 四、依法復議之徵收補償價額。五、依法異議之標準地價。

01 六、徵收補償地價加成補償成數。七、其他有關地價及標準
02 地價評議事項。」準此，地價評議委員會評定市地重劃前後
03 地價時，於不牴觸平均地權條例有關規定（包括市地重劃實
04 施辦法）範圍內，自得參照地價調查估計規則為之。從而市
05 地重劃實施辦法第20條所謂之「分別估計重劃前各宗土地地
06 價」，並不排除以劃分或修正地價區段並估計區段地價之方
07 式，以計算宗地單位地價。

- 08 3. 查地評會103年第5次會議紀錄提案三說明四記載以：「本次
09 估價作業主要是依據不動產估價技術規則並參酌市地重劃實
10 施辦法第20條之相關規定進行估價，另參酌102年度公告現
11 值及102年度地價區段查估其重劃前地價區段(重劃前地價依
12 法應參酌當期土地公告現值，而公告現值係由地政機關蒐集
13 經常性之地價動態資料，已能反映重劃前之地價之各項因
14 素，故對於重劃前地價(區段地價)具備一定相當程度之參考
15 價值)，並將鄰近且公告現值相同或相近者，調整成同一區
16 段，主要為反映原有公告現值分佈趨勢，同時針對各筆土地
17 臨路條件差異與重劃前原始使用現況等劃分其重劃前地價區
18 段，依前開原則，將全區土地區分為8個重劃前地價區段：
19 (一)第1區段：範圍內南端非鄰主要道路之土地，重劃前地
20 價擬評為35,000元/㎡。(二)第2區段：臨站東路土地及光
21 榮路、傳藝路及陽明路間非臨路之土地，重劃前地價擬評為
22 37,000元/㎡。(三)第3區段：沿陽明路之土地，重劃前地
23 價擬評為40,000元/㎡。(四)第4區段：鄰近火車站之傳藝
24 路兩旁非臨路之土地，重劃前地價擬評為52,000元/㎡。
25 (五)第5區段：中山路交陽明路之土地，重劃前地價擬評為5
26 3,100元/㎡。(六)第6區段：傳藝路兩旁臨路光榮路之土
27 地，重劃前地價擬評為62,000元/㎡。(七)第7區段：臨光榮
28 路上之土地，重劃前地價擬評為64,000元/㎡。(八)第8區
29 段：面臨火車站之傳藝路及兩旁土地，重劃前地價擬評為6
30 6,500元/㎡。」又查，依上訴人具狀陳報之被上訴人王東貞
31 所有之重劃前東安段677-2、677-6地號土地及被上訴人鄭資

英所有之同段677-1、677-4、677-5地號土地，其評定重劃前之地價分別為37,802、40,000、37,770、40,000、38,366元/m²，102年公告現值分別為32,907、34,700、32,865、34,700、33,436元/m²，訴外人林○斌所有同段677、677-3、678號土地，其評定重劃前之地價分別為53,005、57,068、46,369元/m²，102年公告現值分別為51,726、52,497、44,588元/m²等情(見原審卷二第551頁)，原判決乃質疑以上開8筆土地在上訴人亦不否認在重劃前土地位置、交通及使用狀況等因素相近，惟依規定仍須參酌公告現值而顯有差距，乃認顯見上訴人對系爭土地重劃前地價的查估，確實僅以該102年公告現值為主要參考依據而加成估計等語。惟查，依重劃前地價評議圖(見原審卷二第567頁)所示，訴外人林○斌所有之上開3筆土地在被上訴人王東貞及鄭資英所有上開5筆土地之北側，即更接近傳藝路，則二者間地價及公告現值是否即容有差異，而公告現值既係直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定之數據，且依市地重劃實施辦法第20條規定，亦為地價查估之重要參考之依據，則上訴人以該102年公告現值為主要參考依據加成估計而得之地價，是否未能充分反映重劃前之市價而不可採？又依重劃前地價評議圖所示，被上訴人王東貞及鄭資英共有之重劃前684、684-1、685、685-1、686、686-1等土地似全部或部分被納入全區第2高價之第7區段(重劃前地價為64,000元/m²)，高於訴外人林○斌所有土地被全部或部分納入之全區第3高價之6區段(重劃前地價為62,000元/m²)，該2被上訴人對其共有此數宗土地之重劃前地價是否亦主張違法？其餘被上訴人對其重劃前地價是否同主張違法？被上訴人全體之重劃前地價是否均在原判決撤銷命重新查估之列？未據原審依職權予以闡明、調查及審認，原判決逕將訴願決定及原處分均予撤銷，即有違反行政訴訟法第125條第1項及第133條規

01 定及判決不備理由之違背法令情事，並影響判決之結果。上
02 訴人主張原判決違背法令，即非無據。

03 (七)綜上所述，原判決既有上述影響本件判決結果之違背法令事
04 由，上訴意旨指摘原判決違背法令，求予廢棄，為有理由。
05 又本件事證尚有未明，有由原審再為調查之必要，爰將原判
06 決廢棄，發回原審詳為調查審認，更為適法之裁判。

07 六、據上論結，本件上訴為有理由。依行政訴訟法第256條第1項
08 、第260條，判決如主文。

09 中 華 民 國 111 年 12 月 15 日

10 最高行政法院第四庭

11 審判長法官 陳 國 成

12 法官 簡 慧 娟

13 法官 蔡 紹 良

14 法官 蔡 如 琪

15 法官 王 碧 芳

16 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

17 中 華 民 國 111 年 12 月 15 日

18 書記官 葉 倩 如