

最 高 行 政 法 院 判 決

109年度上字第66號

上 訴 人 義華開發股份有限公司

代 表 人 劉文治

訴訟代理人 簡炎申 律師

被 上 訴 人 臺北市稅捐稽徵處

代 表 人 倪永祖

輔助參加人 臺北市政府地政局

代 表 人 張治祥

上列當事人間地價稅事件，上訴人對於中華民國108年11月14日臺北高等行政法院106年度訴字第1014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、上訴人所有臺北市○○區○○段29地號土地（宗地面積25,234.65平方公尺，權利範圍2723/20000，應有部分面積3,435.7平方公尺；下稱系爭土地），經被上訴人核課民國（下同）105年地價稅計新臺幣（下同）10,209,252元。上訴人不服，申請復查，經被上訴人以106年1月24日北市稽法甲字第10531036500號復查決定（下稱原處分）駁回。循序提起行政訴訟，聲明：訴願決定及原處分均撤銷。經原判決駁回，上訴人遂提起本件上訴。

01 二、上訴人起訴之主張及被上訴人在原審之答辯，均引用原判決
02 所載。

03 三、原判決駁回上訴人在原審之訴，其理由略以：

04 (一)、系爭土地所在之地價區段，確「無買賣交易實例」：

05 1. 上訴人所有系爭土地，經輔助參加人劃分地價區段（劃屬臺
06 北市○○區第273-8號地價區段），因該地價區段105年地價
07 調查期間（103年9月2日至104年9月1日）無買賣及收益實
08 例，遂以鄰近或適當地區有買賣實例且使用分區或編定用地
09 相同之地價區段（中山區第18號及第107號地價區段）作為
10 基準地價區段，提請地價及標準地價評議委員會（下稱地評
11 會）評定、計算宗地公告土地現值及公告地價。至買賣實例
12 雖查有系爭土地上區分所有建物「住宅」之「房地」買賣實
13 價登錄案例，價格介於每坪140萬至290萬元間，惟系爭土地
14 現況除住宅外尚兼具觀光旅館使用，並未查獲觀光旅館部分
15 之買賣實例，故僅憑住宅部分之買賣實價登錄價格尚無法依
16 地價調查估計規則（下稱地調規則）第14條第1項第3款規定
17 估算「全棟房地」可出售總價格，進而據以估算「土地」正
18 常單價，故解釋上系爭土地應認為屬於地調規則第21條第1
19 項第2款規定之「無買賣（及收益）實例之區段」（因無法
20 達到「區段土地價格估計」之目的）；至不區分住宅與旅館
21 而將系爭土地劃為同一地價區段，係因系爭土地不符合地調
22 規則第18條第2項「已開闢道路及其二側或一側帶狀土地之
23 地價與一般地價區段之地價有顯著差異」之要件。是上訴人
24 主張輔助參加人稱系爭土地不能劃分住宅與旅館不同地價區
25 段，又不能僅以住宅之買賣作為買賣實例，有矛盾、選擇適
26 用云云，乃將「地價區段劃分」與「區段地價估計」二者混
27 淆，上訴人尚有誤會。

28 2. 區段地價之估計應依該區段屬「有買賣或收益實例」或「無
29 買賣及收益實例」，分別依地調規則第21條第1項第1款或第
30 2款規定估計區段之土地正常單價。因系爭土地所屬中山區
31 第273-8號地價區段於105年地價調查期間（估價作業時間為

104年，故按地調規則第17條第3項，地價調查時間為103年9月2日至104年9月1日），未蒐集到適當買賣或收益實例，故系爭土地屬「無買賣及收益實例」之區段，爰依同規則第21條第1項第2款之規定，以鄰近或適當地區有買賣實例且使用分區或編定用地相同之地價區段（中山區第18號及第107號地價區段）作為基準地價區段。並經綜合考量系爭土地使用管制（含土地使用強度、合法使用項目等）、利用現況等各項影響地價因素，並按影響地價區域因素評價基準表及「臺北市住宅、商業、工業、農業用地影響地價區域因素評價基準明細表」修正估計系爭土地105年所屬中山區第273-8號地價區段（目標地價區段）之區段地價為每平方公尺699,000元（即一般正常交易價格），並非單純依同條項第1款規定以估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為其區段地價，上訴人主張系爭土地105年公告地價應以住宅部分價格實例為判斷云云，尚不足採。

(二)、輔助參加人將系爭土地劃屬臺北市○○區第273-8號地價區段，並選擇基準地價區段即中山區第18號及第107號地價區段，尚無違誤：

1. 系爭土地位處大彎北段，都市計畫為娛樂區（供觀光旅館使用），建蔽率50%，法定容積率為300%；臺北市政府94年7月1日核定公告都市計畫「修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫娛樂區（供觀光旅館使用）街廓編號C2基地（系爭土地）土地使用分區管制規定計畫案」，取消原計畫「不准許住宅使用」之規定，系爭土地除允許符合「娛樂區」（供觀光旅館使用）之相關使用，系爭土地為大彎北段商業區、娛樂區範圍內唯一可供合法住宅使用之土地，且依臺北市政府都市發展局核發103使字第0335號使用執照存根附表之建築物概要，系爭土地部分供一般旅館使用，部分供集合住宅使用，又獲容積獎勵，其獎勵增加樓地板面積為37,851.97平方公尺，達原法定容積之50%，總容積為450%，為大彎北段之最，土地使用強度即容積率明顯

01 高於周遭土地，為「大彎北段商業區、娛樂區範圍內唯一可
02 供合法住宅使用之土地」，此區域地價因素顯與毗鄰之周遭
03 土地不同，造成系爭土地之「地價及土地使用情況等皆與毗
04 鄰或周遭土地有顯著差異」，此觀諸毗鄰土地：都市計畫娛
05 樂區（供娛樂健身使用：容積率200%；供娛樂購物中心使
06 用：容積率250%），或住宅區（容積率160%）之土地管制
07 情形即明。且系爭土地所屬地價區段位於大彎北段區段徵收
08 範圍，均依都市計畫整體規劃及開發運用，尚無地調規則第
09 18條第2項所指「已開闢道路及其二側或一側帶狀土地之地
10 價與一般地價區段之地價有顯著差異」，而得劃設「繁榮街
11 道路線價區段」之情形，再加上系爭金泰段29地號土地之地
12 號單一，使用執照單一，使用分區均為娛樂區，其上建築物
13 有立體混合住宅及飯店旅館使用情形，並無法將其拆分成兩
14 種不同用地，以進行地價區域因素評價。輔助參加人因此將
15 系爭土地以使用分區界線及地籍線為區段界線，將系爭土地
16 單獨劃為同一目標地價區段，與地調規則第18條第1項之規
17 範意旨尚無違誤。

- 18 2. 系爭土地之地價調查期間（估價作業時間為104年，地價調
19 查時間為103年9月2日至104年9月1日），未蒐集到適當買賣
20 或收益實例，故屬「無買賣及收益實例」之地價區段，應按
21 地調規則第21條第1項第2款規定，於「鄰近」或「適當」地
22 區選取「使用分區相同」或「使用性質類似」或「其他」之
23 地價區段，作為基準地價區段。觀諸系爭土地除允許符合
24 「娛樂區」（供觀光旅館使用）之相關使用，亦為大彎北段
25 商業區、娛樂區範圍內唯一可供合法住宅使用之土地，且因
26 「台北好好看」計畫總容積率達450%，又依都市計畫書土
27 地使用分區管制內容，其作一般旅館及國際觀光旅館之容積
28 樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之2分之1以上，
29 其餘比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用
30 組別，故輔助參加人依臺北市土地使用分區管制規則第21條
31 第1項第1款規定，找出區段地價且使用分區均為「商業

區」，使用現況同為「住商混合」及使用強度即容積率相近（目標地價區段為450%；基準地價區段為560%）之中山區第18號及第107號地價區段，作為修正估計目標地價區段之區段地價之基準地價區段，且該地區已有買賣實例，與地調規則第21條第1項第2款規定相符。至於週邊金泰段同為娛樂區土地之各「273各子號之地價區段地價區段勘查表」所列「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」、「發展驅勢」、「土地利用現況」等各項影響地價區段價格之因素，雖較中山區第18號及第107號地價區段為有利，但僅係個別因素，且其影響力較「土地使用分區管制內容」為低，何者更為適合不過見人見智，輔助參加人就基準地價區段之選擇本有裁量空間，不能因中山區第18號及第107號地價區段與系爭土地相距較遠，即謂輔助參加人之擇定有何「錯誤」。至於前開作為基準地價區段已估計出的區段地價如何形成？是否合理？尚非系爭土地依平均地權條例第15條規定應審酌「程序合法」之範圍。該基準地價區段已經形成之102年、105年區段地價，乃經地評會之評議，自應予以尊重。輔助參加人復再經綜合考量系爭土地使用管制（含土地使用強度、合法使用項目等）、利用現況等各項影響地價因素，並按影響地價區域因素評價基準表及「臺北市住宅、商業、工業、農業用地影響地價區域因素評價基準明細表」修正估計系爭土地105年所屬中山區第273-8號地價區段（目標地價區段）之區段地價為每平方公尺699,000元（即一般正常交易價格），經核尚無違誤。□

(三)、司法院釋字第625號解釋理由書中已指明「地價稅採用累進稅率」之規範設計，具有「促使土地所有權人充分利用其土地或將不需要之土地移轉釋出」之規範功能，因此合憲。至於工礦用地適用單一稅率，則是考量到工業及礦業之發展具有經濟升級意涵，而例外給予工業及礦業在財產稅上之優惠。此等差別處遇，依下述理由，應有差別處遇之合理正當

性：1、上開差別處遇既有合理規範目的之追求，所採取分類與規範目的之達成間，又有一定程度之關聯性，符合平等原則下「差別處遇應具正當性」之要求（司法院釋字第682號、第694號、第701號解釋參照）。2、工礦產業就其廠房土地部分，欲適用單一稅率者，受有極多之限制，需事前申請，且土地必須持續供工礦業務使用，不得停工閒置；與商業活動之頻率及強度比較不易判斷，而未受監控之情形有所不同，以上之差別對待尚難明確謂為「違反平等原則」。何況商業活動與工礦活動彼此間，不具競爭性或相互代替性之關係，其營運條件（主要間接稅負擔程度）上之平等性要求亦不甚強烈，因此也沒有適用平等原則之現實急迫性，是上訴人主張適用累進稅率課稅違反產業間平等原則而違憲云云尚難採信，故系爭土地之地價稅按一般用地累進稅率35%課徵，並無違反租稅公平原則。

(四)、依平均地權條例第15條、第46條及其施行細則第64條規定可知，我國地價調整現係採取「兩價（即公告現值及公告地價）分離」制度，兩價之評定作業程序均係依照地調規則為之，且依平均地權條例施行細則第64條規定，地價調查估計係先依照地調規則第3條各款作業至「估計區段地價（又稱一般正常交易價格）」，再依此評定「公告土地現值」，嗣復以「當年度公告土地現值之一定比例」作為「公告地價」，再依地調規則第23條計算宗地單位地價。我國地價調整制度有關公告土地現值與公告地價，本來是「兩價合一」，後來改為「兩價分離」，此係因採兩價合一會因兩價相互牽制及考量地價稅賦負擔等因素，各直轄市、縣（市）政府為避免下次辦理重新規定地價時，公告地價隨公告土地現值大幅提高，使民眾地價稅負擔過度加重，始改為兩價分離：

1. 系爭土地之公告土地現值：系爭土地依照地調規則第3條第1款至第5款估計之區段地價（又稱一般正常交易價格），並依平均地權條例第46條規定製成「臺北市○○區105年公告

現值/公告地價區段地價評議表」，輔助參加人所提地價區段勘查表所顯示之系爭第273-8號區段之地價699,000元/m²即是該區段地價，再依平均地權條例第40條第4項及土地稅法第33條第4項規定，依一般正常交易價格之一定比例，擬評出公告現值區段地價（臺北市公告現值104年時占一般正常交易價格比例至少9成，而本件輔助參加人所提經地評會評定通過者，係一般正常交易價格之93%），故本件105年系爭目標地價區段之擬評公告現值區段地價為650,000元/m²（為上開估計之區段地價即一般正常交易價格之93%），並經地評會104年12月16日第60次會議評定通過而訂為「公告現值」。

2. 系爭土地之公告地價：系爭目標105年地價區段之公告地價，係依平均地權條例施行細則第64條規定及內政部88年8月24日台（88）內地字第8885163號函，按「105年公告現值之28%計算調整」，故而105年擬評之公告地價區段地價為182,000元/m²（650,000×0.28=182,000元/m²），再送請地評會委員評議，地評會104年12月16日第60次會議委員依照當年土地現值表、前次（102年度）公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素，評定通過而為「公告地價」。另因系爭目標地價區段非為繁榮街道路線價區段，故依地調規則第23條第2款規定，105年公告地價（區段地價）係以182,000元/m²為宗地單位地價，並於105年1月1日以府地價字第10433542501號公告，系爭土地105年公告地價為182,000元/m²。

3. 輔助參加人有關地價調查估計作業及地評會評議過程，皆無違反平均地權條例第15條所定之法定作業程序，縱基準地價區段僅調漲22.17%~26.47%，系爭土地之區段地價調高73.88%，只是反應「系爭土地上的建物103年12月28日已經完成，致土地價值提高」之結果（系爭土地105年地價調查作業期間是103年9月2日至104年9月1日），尚不得僅因系爭土地105年度公告地價調漲幅度（73.88%）高於基準地價區

段（22.17%~26.47%），或高於周遭土地（例編號10捷運站週邊之美麗華購物中心調整幅度為45.02%）之結果，即謂系爭土地105年度公告地價之程序有何違誤。又公告地價之調漲只是反應系爭土地之實際價值，上訴人在出賣系爭土地時可因「應受獎勵之事實」而售得高價，土地所有權人依其經濟負擔能力繳納地價稅，合於憲法上量能課稅原則之意旨（司法院釋字565號解釋理由書參照），系爭土地公告地價之調查估計、評議自未違反比例原則、平等原則，上訴人之主張尚不足採。從而，地評會評定系爭土地105年公告地價每平方公尺182,000元，上訴人於公告期間並未申報地價，被上訴人按系爭土地重新規定地價之百分之80即每平方公尺145,600元為申報地價，原處分因按一般用地稅率依法徵收地價稅，並無違誤等詞，茲為其論據。

四、上訴理由略謂：

（一）、原判決顯然認為同一地價區段，如有不同之使用目的之商業使用及住宅使用之不同類型之地上物使用，應就不同類型之買賣或收益為調查，不能僅採其中住宅部分之買賣實例即為「土地正常單價」之估算，應認為「無買賣（及收益）實例之區段」。惟倘參酌「中山區第18、107號地價區段」之買賣交易實例，依其地價區段勘查表、區段地價估價報告表、中山區買賣實例調查估價表，其兩個地價區段之使用分區均為「商4特」、「中度商業用地」，但其所列舉之3個買賣交易實例均為住家用之「純住宅」，則何以該一地價區段可以用1件、2件之「純住宅」交易實例做為該一「商4特」商業區之買賣交易實例；輔助參加入實已恣意違反裁量餘地。原判決就「於『系爭地價區段』之土地及『基準地價區段』均以『住宅』部分之『個案買賣實價』，卻產生『前者不足以為買賣或受益實例』、但『後者則得為買受或收益實例』」，有判決理由矛盾，與證據不相合適之判決不備理由之違法。

01 (二)、地調規則明定就地價之調查應以「區段地價估價報告表」及
02 「地價區段勘查表」為唯一、且為法定之調查方法，故任何
03 調查結果均應於該一法定應製作之表上予以顯示，並非容許
04 於該二表之外，尚「可藉由調查之房地市場行情價格及相關
05 資訊」之非法定方法為地價之調查。而就「中山區第18、10
06 7號地價區段」之買賣交易實例，依原審調查所得之「區段
07 地價估價報告表」及「中山區買賣實例調查估價表」，其中
08 第18號地價區段僅有104年5月一例、第107號地價區段則僅
09 有103年12月兩例，但經內政部實價登錄網以「103年12月至
10 104年10月」為條件，長春路可查得超過60筆、林森北路則
11 超過200筆，則其僅列1筆或僅2筆，即有未盡善良之調查義
12 務而求取中位數之情形，而易陷於求取符合設定目標價、不
13 顧實際中位數之情形，亦顯有故意、怠惰之情形，並有流於
14 型式，而得為操縱之情形。原判決未說明其所指之「可藉由
15 調查之房地市場行情價格及相關資訊」為何？實有判決理由
16 矛盾或判決不備理由之違法。

17 (三)、土地價值有無提高係透過地調規則第21條第1項第1款及第2
18 款規定分別辦理，而系爭土地業經前後2次年度均認為並無
19 買賣收益實例，均相同認定以「中山區第18、107號地價區
20 段」為基準地價區段，則「土地價值是否提高及提高比例若
21 干」當與「基準區段之區段地價」，應呈現合於一定比例之
22 認定。而依102年度之區段地價估價報告表下方之「無買賣
23 或收益實例」欄所示，就「中山區第18、107號地價區段」
24 之區段地價分別認就其中「18號應按680,000元之0.5469之
25 比例調整」及「107號應按663,000元之0.6065之比例調
26 整」，而最後決定以402,000元為系爭土地之區段地價；105
27 年度之區段地價估價報告表，就「中山區第18、107號地價
28 區段」之區段地價，分別認就其中「18號應按860,000元之
29 0.7812之比例調整」及「107號應按810,000元之0.8627之
30 比例調整」，而最後決定以699,000元為系爭土地之區段地
31 價；顯然除「基準區段之區段地價」有調漲外，另有輔助參

01 加人所調整之「影響地價區域因素修正數」差異因素存在，
02 方會造成系爭地價區段之不同年度調漲幅度嚴重背離基準地
03 價區段。則該102年度及105年度顯然有極大差異之「影響地
04 價區域因素修正數」之變化所據為何？此未見原審有任何調
05 查，即有應調查而未調查及判決不備理由之違法。縱系爭土
06 地上的建物於103年12月28日已建築完成，惟既無買賣及交
07 易實例，則何來原判決所謂「致土地價值提高」之認定？原
08 判決就此論理亦有判決理由矛盾之情形。

09 五、本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴，並無違誤，茲就上
10 訴理由再予論述如下：

11 (一)、按土地稅法第2條第1項規定：「本法之主管機關：在中央為
12 財政部；在直轄市政府……。」第3條第1項第1款規定：
13 「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」
14 第14條規定：「已規定地價之土地，除依第22條規定課徵田
15 賦者外，應課徵地價稅。」第15條規定：「（第1項）地價
16 稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地
17 價總額計徵之。（第2項）前項所稱地價總額，指每一土地
18 所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列
19 歸戶冊之地價總額。」第16條第1項第3款規定：「地價稅基
20 本稅率為千分之10。土地所有權人之地價總額未超過土地所
21 在地直轄（縣、市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵
22 收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：……三、
23 超過累進起點地價10倍至15倍者，就其超過部分課徵千分之
24 35。」準此，已規定地價之土地，除依法課徵田賦者外，應
25 課徵地價稅。其地價稅係按每一土地所有權人在每一直轄市
26 或縣（市）轄區內之地價總額計徵之；所稱地價總額，乃指
27 每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地
28 價，經核列歸戶冊之地價總額。

29 (二)、次按行為時平均地權條例第1條規定：「平均地權之實施，
30 依本條例之規定；本條例未規定者，適用土地法及其他有關
31 法律之規定。」第14條規定：「規定地價後，每3年重新規

01 定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦
02 同。」第15條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定
03 地價或重新規定地價之程序如左：一、分區調查最近1年之
04 土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區
05 段並估計區段地價後，提交地評會評議。三、計算宗地單位
06 地價。四、公告及申報地價，其期限為30日。五、編造地價
07 冊及總歸戶冊。」第16條規定：「舉辦規定地價或重新規定
08 地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地
09 價百分之80為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地
10 價者，其申報之地價超過公告地價百分之120時，以公告地
11 價百分之120為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分
12 之80時，得照價收買或以公告地價百分之80為其申報地
13 價。」第17條規定：「已規定地價之土地，應按申報地價，
14 依法徵收地價稅。」可知，辦理規定地價或重新規定地價之
15 法定程序，係由直轄市或縣（市）主管機關先分區調查最近
16 1年之土地買賣價格或收益價格，依據調查結果，劃分地價
17 區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議，並計算
18 宗地單位地價，隨後應公告及申報地價，其期限為30日。土
19 地所有權人未於公告期間申報地價，或於公告期間申報之地
20 價未滿公告地價百分之80者，以公告地價百分之80為其申報
21 地價；申報之地價超過公告地價百分之120時，則以公告地
22 價百分之120為其申報地價，再編造地價冊及總歸戶冊。規
23 定地價後，每3年重新規定地價1次，但必要時得延長之。

24 (三)、另依平均地權條例第4條規定：「本條例所定地價評議委員
25 會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表
26 及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。」及土
27 地法第155條第1項規定：「標準地價評議委員會之組織規
28 程，由中央地政機關定之。」授權訂定之地評會組織規程第
29 3條第1款、第5款、第6款規定，「地價區段之劃分及各區段
30 之地價」、「土地徵收補償市價變動幅度」及「依法復議之
31 徵收補償價額」之評議，為地評會之任務；又依同規程第4

01 條規定，地評會之成員，包括議員代表、地方公正人士、地
02 政專家學者、不動產估價師、法律、工程、都市計畫專家學
03 者及地政、財政、工務或都市計畫、建設及農林機關主管
04 等。足見地評會為合議制組織，其所作成地價及徵收補償價
05 額之判斷，乃經由不同屬性之代表，各自依其專業之不同觀
06 點，透過嚴格程序之要求，獨立行使職權，而共同作成決
07 定，應認享有判斷餘地。在判斷餘地範圍內，行政法院祇能
08 就行政機關判斷時，有無遵守法定秩序、有無基於錯誤之事
09 實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、有無夾雜與事件無
10 關之考慮因素等事項審查，其餘有關行政機關之專業認定，
11 行政法院應予尊重。

12 (四)、又土地法施行法第40條業規定：「地價調查估計及土地建築
13 改良物估價之估價標的、估價方法、估價作業程序、估價報
14 告書格式及委託估價等事項之規則，由中央地政機關定
15 之。」依據此所訂之地調規則第1條第2項規定：「依本規則
16 所為之地價調查估計，應符合平均地權條例有關規定。」第
17 2條規定：「直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之
18 主辦機關。」第3條規定：「地價調查估計之辦理程序如
19 下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調
20 查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段
21 地價之因素。三、估計實例土地正常單價。四、劃分或修正
22 地價區段，並繪製地價區段圖。五、估計區段地價。六、計
23 算宗地單位地價。」第6條規定：「（第1項）調查買賣或
24 收益實例時，應依買賣或收益實例調查估價表之項目調查並
25 填寫之。（第2項）前項調查得採用不動產成交案件申報登
26 錄之實際資訊，或採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動
27 產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法
28 機關或有關機關（構）提供之資訊。」第9條規定：「（第1
29 項）第3條第2款所定影響區段地價之因素，包括土地使用管
30 制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設
31 施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、

發展趨勢及其他影響因素之資料等。（第2項）前項影響區段地價之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。」第14條第1項第3款規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：……三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：（一）推估各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價……（二）估算全棟房地可出售總價格。……（三）計算全棟建物現值……（四）估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。（五）估算全棟建物買賣正常利潤。（六）計算土地可出售總價格。……」第18條第1項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，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、發展趨勢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19條規定：「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21條規定：「（第1項）估計區段地價之方法如下：……二、無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。（第2項）估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。……」又內政部依地調規則第21條第4項授權訂定之影響地價區域因素評價基準第3條規定：「直轄市或縣（市）地政機關於估計區段地價，對於無買賣實例及收益實例

之區段，應按影響地價區域因素主要項目，按住宅用地、商業用地、工業用地及農業用地，分別依……影響商業用地區域因素評價基準表(如附件二)……格式之各主要影響項目細項，由各直轄市或縣(市)政府於規定最大影響範圍內，按影響地價區域因素評價基準明細表，依地價調查估計規則第21條規定，修正估計目標地價區段之區段地價。」

(五)、承上所述，地調規則第6條第2項係於102年12月31日修正時，新增「得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊」之規定。依其立法理由所載：「第2項配合不動產成交案件實際資訊申報登錄（實價登錄）制度之實施……惟實價登錄制度係規範登記原因為買賣之案件……為數眾多，於填寫實例調查估價表時，須斟酌各地價區段內交易案件數目之多寡，並採用足以代表該區段一般正當交易狀況之案件。」可知，地政機關係就調查所得足以代表該區段一般正當交易狀況之買賣實例，填寫實例調查估價表，而非填載所有查得之買賣實例。又地價之調查估計事涉專業，法令規定本難期巨細靡遺。藉調查估價土地上區分所有建物之部分層數或區分單位之買賣實例，估計土地之正常單價，既須先推估各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價，已如前述，則地政機關於實際操作層面上，參酌調查所得之相關房地市場行情價格等資訊，資為比較、評估之基礎，而進行該正常買賣平均單價之推估，自非法所不許。至無買賣、收益實例足資為估計區段地價之基礎時，原則上係於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依地調規則第12條第1項第1款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，再按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價；而房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢等事項，均係足以影響地價之因素，則經地調規則第9條明文規定如上述。

01 (六)、查系爭土地另一共有人宜華國際股份有限公司（下稱宜華公
02 司，代表人與上訴人同），前為透過整體性的建築配置，規
03 劃國際觀光旅館、一般旅館、住宅及支援性的餐飲、商業設
04 施，依都市計畫法第24條規定，申經臺北市政府99年3月1日
05 公告「修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細
06 部計畫娛樂區（供觀光旅館使用）街廓編號C2基地（系爭土
07 地）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案」，
08 取消原「不准住宅使用」之規定，該公司並於系爭土地上興
09 建集合住宅及國際觀光旅館、一般旅館，經臺北市政府都市
10 發展局於103年12月29日核發使用執照，有該計畫書、使用
11 執照存根影本附於原審卷可稽，足見其地盡其用之情。故原
12 審依調查證據之辯論結果，論明：上訴人所有系爭土地，經
13 輔助參加人劃分地價區段（劃屬臺北市○○區第273-8號地
14 價區段），系爭土地現況除住宅外尚兼具觀光旅館使用，未
15 查獲觀光旅館部分之買賣實例，僅憑住宅部分之買賣實價登
16 錄價格尚無法依地調規則第14條第1項第3款規定估算「全棟
17 房地」可出售總價格，進而據以估算「土地」正常單價，故
18 解釋上系爭土地應認為屬於地調規則第21條第1項第2款規定
19 之「無買賣（及收益）實例之區段」（因無法達到「區段土
20 地價格估計」之目的）；而系爭土地為大彎北段商業區、娛
21 樂區範圍內唯一可供合法住宅使用之土地，且獲容積獎勵，
22 其獎勵增加樓地板面積為37,851.97平方公尺，達原法定容
23 積之50%，總容積為450%，為大彎北段之最，土地使用強
24 度即容積率明顯高於周遭土地，此區域地價因素顯與毗鄰之
25 周遭土地不同，造成系爭土地之「地價及土地使用情況等皆
26 與毗鄰或周遭土地有顯著差異」，依都市計畫書土地使用分
27 區管制內容，其作一般旅館及國際觀光旅館之容積樓地板面
28 積應達申請基地總容積樓地板面積之2分之1以上，其餘比照
29 臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別，故
30 輔助參加人依臺北市土地使用分區管制規則第21條第1項第1
31 款規定，找出區段地價且使用分區均為「商業區」，使用現

01 況同為「住商混合」及使用強度即容積率相近（目標地價區
02 段為450%；基準地價區段為560%）之中山區第18號及第10
03 7號地價區段，作為修正估計目標地價區段之區段地價之基
04 準地價區段，該基準地價區段已經形成之102年、105年區段
05 地價，乃經地評會之評議，自應予以尊重。前開第18號及第
06 107號地價區段使用現況為住商混合，可藉由調查之房地市
07 場行情價格及相關資訊，推估各樓層可出售面積、各樓層房
08 地正常買賣平均單價等，估算全棟房地可出售總價格後，進
09 一步估算土地正常單價，符合前開地調規則第14條規定；惟
10 系爭土地供一般旅館使用部分與住商使用不同，尚無實價登
11 錄案例，亦無法經由調查而知悉供一般旅館使用部分之正常
12 買賣平均單價，自無法依前開規定估算「各樓層房地正常買
13 賣平均單價及全棟房地可出售總價格」，是兩者情況不同，
14 輔助參加人於本案中未依「住家用」買賣實例推估一般旅館
15 使用部分之正常買賣平均單價，尚難謂有何恣意情事；輔助
16 參加人復綜合考量系爭土地使用管制（含土地使用強度、合
17 法使用項目等）、利用現況等各項影響地價因素，並按影響
18 地價區域因素評價基準表及「臺北市住宅、商業、工業、農
19 業用地影響地價區域因素評價基準明細表」修正估計系爭土
20 地105年所屬中山區第273-8號地價區段（目標地價區段）之
21 區段地價為每平方公尺699,000元（即一般正常交易價
22 格），尚無違誤；輔助參加人有關地價調查估計作業及地評
23 會評議過程，皆無違反平均地權條例第15條所定之法定作業
24 程序，縱基準地價區段僅調漲22.17%~26.47%，系爭土地之
25 區段地價調高73.88%，只是反映「系爭土地上的建物103年1
26 2月28日已經完成，致土地價值提高」之結果（系爭土地105
27 年地價調查作業期間是103年9月2日至104年9月1日），本件
28 評議過程，既無違反平均地權條例第15條所定之法定作業程
29 序，尚不得僅因系爭土地105年度公告地價調漲幅度（73.8
30 8%）高於基準地價區段（22.17%~26.47%），或高於周遭土
31 地（例編號10捷運站週邊之美麗華購物中心調整幅度為45.0

2%)之結果，即謂系爭土地105年度公告地價之程序有何違誤等得心證理由如上述，核與卷內事證並無不符，並無違背論理法則或經驗法則，揆之上開規定及說明，亦無上訴意旨指摘之判決不適用法規或適用不當、不備理由或理由矛盾等違背法令情事。

(七)、綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，核無違誤。上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，難認有理由，應予駁回。

六、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 1 月 14 日

最高行政法院第四庭

審判長法官 鄭 小 康

法官 劉 介 中

法官 帥 嘉 寶

法官 李 玉 卿

法官 林 玫 君

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 110 年 1 月 14 日

書記官 陳 品 潔