

01 1030244452號函通知上訴人查處結果。上訴人不服，於104
02 年1月16日以雲嘉蒜資字第1037804155號函向被上訴人提出
03 異議，案經被上訴人提交嘉義縣地價及標準地價評議委員會
04 （下稱地評會）104年3月20日第1次會議復議，經決議維持
05 原補償價格(下稱前次地評會決議)，被上訴人遂以104年3月
06 31日府地權字第1040056912號函通知上訴人復議結果。上訴
07 人不服，循序提起行政訴訟，經高雄高等行政法院(下稱原
08 審)104年度訴字第534號判決（下稱原審前確定判決）：
09 「訴願決定及原處分關於否准增加徵收補償地價部分均撤
10 銷。被上訴人對於上訴人103年11月11日就徵收補償地價異
11 議之申請應依本判決之法律見解另為適法之處分。上訴人其
12 餘之訴駁回。」且因兩造均未提起上訴而告確定。嗣被上訴
13 人委任客觀不動產估價師事務所（下稱估價事務所）重新查
14 估系爭土地徵收補償價格，並提交地評會106年9月27日106
15 年第4次評議會評議，評定徵收補償地價每平方公尺分別為
16 如附表所示「新補償價格」之價格(下稱新補償價格)，被上
17 訴人並以106年12月11日府地權字第1060244216號函（下稱1
18 06年12月11日函）通知上訴人各筆土地之新補償價格及系爭
19 土地合計應補發新臺幣(下同) 416,360元差額地價。上訴人
20 不服，提出異議，主張系爭土地其中18筆土地新補償單價較
21 原補償單價低，致系爭土地每平方尺平均單價下降，且重新
22 選取比準地○○○段000地號土地評定價格明顯低於市場價
23 格，經被上訴人函轉估價事務所查明後，以107年3月26日府
24 地權字第1070038807號函(下稱107年3月26日函) 向上訴人
25 說明查處情形，上訴人不服，經被上訴人乃提請地評會107
26 年12月4日107年第2次會議復議，經決議維持原補償價額(下
27 稱本次地評會決議)。被上訴人乃以108年1月21日府地權字
28 第1080011937號函通知上訴人復議結果（下稱108年1月21日
29 復議結果）。上訴人不服，提起訴願，遭決定駁回，遂向高
30 雄高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，聲明訴願決定
31 及原處分均撤銷；被上訴人應依上訴人異議之申請，作成增

01 加徵收補償地價113,619,788元之行政處分。經原審以108年
02 度訴字第312號判決（下稱原判決）駁回後，上訴人不服，
03 遂提起本件上訴。

04 二、上訴人起訴主張及被上訴人在原審答辯，均引用原判決所
05 載。

06 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

07 (一)依行政程序法第117條規定，行政機關對違法行政處分有權
08 加以撤銷。又原審前確定判決主文第1項雖僅就訴願決定及
09 原處分關於否准增加徵收補償地價部分予以撤銷，然其判決
10 理由係指摘被上訴人辦理土地徵收補償市價查估之程序，關
11 於買賣實例之蒐集、比較標的之選擇，有基於錯誤或不完整
12 之事實、違反正當法律程序及一般有效之價值判斷標準，是
13 被上訴人依據該判決之法律見解，重新委託估價事務所查估
14 系爭土地徵收補償市價，係撤銷之前違法之補償處分，重新
15 作成一新的補償處分，於法並無不合。

16 (二)系爭土地使用分區分別為特定專用區農牧用地、交通用地、
17 水利用地，估價事務所斟酌當地土地使用管制、交通運輸、
18 自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房
19 屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，將系爭土
20 地劃分為P001-00（嘉167縣道東北方、嘉45鄉道西北方、82
21 快速道路西南方之特定專用區農牧用地、水利用地、交通用
22 地、墳墓用地）地價區段。

23 (三)P001-00地價區段內土地大部分為農牧用地，除○○○段000
24 地號土地形狀方整，且為路角地外，其餘土地均為不規則
25 形，且單面臨街；又該區段內多達15筆土地臨6公尺農路，
26 除水利用地地勢低窪外，其餘土地均地勢平坦，而接近學校
27 之程度約1,300~2,300公尺、接近市場之程度約4,900公
28 尺、接近公園、廣場之程度約3,000公尺、接近車站之程度
29 約7,000公尺、接近商圈之程度約2,200~3,700公尺、接近
30 嫌惡設施之程度約400~1,300公尺。其中○○○段000地號
31 土地形狀不規則形、單面臨街、地勢平坦、面臨6公尺寬農

01 路、接近學校之程度約1,800公尺、接近商圈之程度約2,800
02 公尺、接近嫌惡設施之程度約900公尺，其宗地條件、道路
03 條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件皆具代表性，是
04 估價事務所選取○○○段000地號土地為比準地進行市價查
05 估，與行為時土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)第
06 18條規定相符。

07 (四)P001-00地價區段內於原案例蒐集期間(即102年9月2日至10
08 3年3月1日)無適當買賣實例，估價事務所遂於鄰近且與比
09 準地相似之特定農業區農業用地蒐集17件買賣實例，並於其
10 中P101-00地價區段(嘉167縣道西南方、海豐聚落以東、鴨
11 母寮排水北方之特定農業區農牧用地)及P102-00地價區段
12 (嘉167縣道以東、鹿環東路以西、鹿環北路以北之特定農
13 業區農牧用地)，選取嘉義縣○○鄉○○段○○○段(下稱
14 ○○○段)000地號(交易日期103年1月10日，下稱比較標的
15 1)、○○段○○○段(下稱○○○段)00地號(交易日期102
16 年12月20日，下稱比較標的2)及○○○段000地號(交易日
17 期102年10月24日，下稱比較標的3)等3筆買賣實例為比較
18 標的，上開3件比較標的區域條件分別面臨縣道167線、鄉道
19 嘉36線、崁前分線，個別條件均為單面臨街(面臨4~5公尺
20 農路)、地勢平坦，其土地正常買賣單價分別為每平方公尺
21 1,102元、1,100元、1,291元。又比較標的1、2、3與比準地
22 比較結果，交易日期調整百分率均為0%，調整至估價基準
23 日單價分別為每平方公尺1,102元、1,100元、1,291元，其
24 地價區段區域因素調整百分率分別為-26.26%、20.91%、-
25 26.26%，個別因素調整百分率分別為-6%、-10%、-11%
26 (分別為面積10%、5%、5%、形狀均為-5%、接近市場之
27 程度-3%、-2%、-3%、嫌惡設施均為-8%)；並依比較標
28 的1、2、3對價格形成因素之相近程度即權重25%、40%、3
29 5%，而估定比準地地價為每平方公尺810元，有影響地價區
30 域因素分析明細表(農牧用地)、比準地地價估計表附卷可

01 證，與查估辦法第13條、第17條、第19條及第21條規定相
02 符。

03 (五)原審前確定判決指摘被上訴人前次查估時僅就經選擇採用為
04 比較標的者填寫買賣實例調查估價表，其餘未經採用者則未
05 予填寫，有違正當法律程序。是本次估價事務所重新辦理市
06 價查估，就其餘14件未經採用為比較標的之買賣實例〈即○
07 ○鄉○○段(下稱○○段)000-0及000-0地號、○○○段0000
08 地號、000及000地號、0000地號、0000地號、○○○段000
09 地號、000地號、000及000地號、000地號、000地號、000地
10 號、○○○段000地號、000地號、000-0及000地號〉均填寫
11 買賣實例調查估價表，其中：①○○○段000地號、000地號
12 等2件買賣實例，因交易價格遠低於周邊行情（每平方公尺
13 分別為899元、850元），且有查估辦法第7條第5款「畸零地
14 或有合併使用之交易」之情形，而影響交易價格之情況無法
15 有效掌握及量化調整，故不予採用；②○○○段000及000地
16 號買賣實例，因距勘估標的較遠、替代性差，且有查估辦法
17 第7條第5款「畸零地或有合併使用之交易」之情形，而影響
18 交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，故不予採用；③
19 ○○○段000地號買賣實例，因交易價格遠低於周邊行情
20 （每平方公尺536元），且有查估辦法第7條第4款規定「親
21 友關係人間之交易」之情形，而影響交易價格之情況無法有
22 效掌握及量化調整，故不予採用；④○○○段0000地號買賣
23 實例，因距勘估標的較遠、替代性差，且有查估辦法第7條
24 第4款規定「親友關係人間之交易」之情形，而影響交易價
25 格之情況無法有效掌握及量化調整，故不予採用；⑤至其餘
26 9件買賣實例，因非屬查估辦法第7條各款所列舉之情形，故
27 被上訴人陳述未於買賣實例調查估價表備註欄及「第7條、
28 第8條修正說明及修正數」欄位填載不予採用之事由。

29 (六)估價事務所參酌比準地（○○○段000地號土地）與系爭其
30 餘23筆土地之宗地條件（面積、寬度、深度、形狀、臨街情
31 形、地勢）、道路條件（道路種類、面前道路寬度）、接近

01 條件（接近學校之程度、接市場之程度、接近公園、廣場之
02 程度、接近車站之程度、接近商圈之程度）、周邊環境條件
03 （嫌惡設施、停車方便性）及行政條件（使用分區或編定用
04 地、建蔽率、容積率、有無禁限建）等因素後，計算出個別
05 因素總調整率及宗地市價試算價格，並將宗地市價尾數無條
06 件進位，最後估定系爭土地每平方公尺地價為如附表所示之
07 新補償價格提經地評會106年9月27日106年第4次評議會評定
08 通過，被上訴人並以106年12月11日函通知上訴人各筆土地
09 重新評定之市價及應補發416,360元差額地價，嗣經異議、
10 查處及復議程序，仍維持上述系爭土地補償市價，係地評會
11 本其專業知識所作成之決定，並無未遵守法定秩序、或基於
12 錯誤事實所為、未遵守一般有效之價值判斷原則，及判斷時
13 有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項予以審查之恣意等情
14 事，其判斷原審自當予以尊重。

15 (七)被上訴人前次查估與本次查估選取之比準地及比較標的有所
16 差異，因均係地評會之專業認定，已踐行法定程序並合乎標
17 準，原審自應予以尊重。次查，○○○段0000、000及000地
18 號、○○○段000、000地號、○○○段000地號等土地買賣
19 實例，於前次查估及本次查估，均未獲選取為比較標的，是
20 無論其土地正常買賣單價為何，均對比準地地價之查估無影
21 響。

22 (八)被上訴人依原審前確定判決意旨，委託估價事務所重新蒐集
23 調查買賣實例、估計實例土地正常單價、選取比準地及查估
24 比準地地價、估計預定徵收土地宗地單位市價，並提交地評
25 會評定，雖此次查估結果，系爭土地平均單價（每平方公尺
26 832.5元）低於前次評定單價（每平方公尺864.2元），且其
27 中亦有18筆土地之補償單價甚至低於前次評定單價，然此乃
28 被上訴人重新檢視徵收土地宗地條件並依查估辦法明定之程
29 序辦理查估作業之結果。蓋不同市場買賣實例之蒐集及比較
30 標的之選擇，自會影響到後面比準地地價之推估，連帶會改
31 變系爭土地之補償總價額。被上訴人基於不同之事實基礎，

01 重新正確適用法律、認定事實之結果，尚難謂有違不利益變
02 更禁止原則。況本次重新查估結果，系爭土地之徵收補償費
03 總額尚較前次處分增加416,360元，自無不利益變更可言等
04 語，以原判決駁回上訴人於原審之訴。

05 四、本院判斷：

06 (一)行政訴訟法第189條規定，行政法院為裁判時，除別有規定
07 外，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依論理法則及經
08 驗法則判斷事實之真偽；依此判斷而得心證之理由，應記明
09 於判決。基於行政訴訟之職權調查原則（行政訴訟法第125
10 條第1項及第133條），法院必須充分調查為裁判基礎之事證
11 以形成心證，在對全辯論意旨及調查證據之結果為評價時，
12 應遵守訴訟資料之完整性及正確掌握。法院既負有審酌與待
13 證事實有關之訴訟資料之義務，如未審酌，亦未說明理由，
14 即有不適用應依職權調查規定，及判決不備理由之違背法
15 令。

16 (二)土地徵收條例第13條第1項規定：「申請徵收土地或土地改
17 良物，應由需用土地人擬具詳細徵收計畫書，並附具徵收土
18 地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖，送由核……」
19 第13條之1第1項規定：「前條所稱徵收計畫書，應記載下列
20 事項，並檢附相關證明文件：……二、徵收土地或土地改良
21 物所在地範圍及面積。……十六、應需補償金額總數及其分
22 配。……」第18條規定：「(第1項)直轄市或縣(市)主管
23 機關於接到中央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並
24 以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。(第2
25 項)前項公告之期間為30日。」第20條規定：「(第1項)徵收
26 土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後15日內
27 發給之。但依第22條第5項規定發給應補償價額之差額者，
28 不在此限。(第2項)需用土地人未於公告期滿15日內將應發
29 給之補償費繳交該管直轄市或縣(市)主管機關發給完竣
30 者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。但有下
31 列各款情形之一者，不在此限：一、於公告期間內因對補償

01 之估定有異議，而由該管直轄市或縣（市）主管機關依第22
02 條規定提交地價評議委員會復議。……。」第22條規定：
03 「（第1項）權利關係人對於第18條第1項之公告事項有異議
04 者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書
05 面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查
06 明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。（第2項）權
07 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
08 次日起30日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出
09 異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查
10 明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。（第3項）權
11 利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管
12 機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果
13 者，得依法提起行政救濟。（第4項）直轄市或縣（市）主管
14 機關依第20條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不
15 因權利關係人依前3項規定提出異議或提起行政救濟而停
16 止。（第5項）徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或
17 補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，
18 其應補償價額差額，應於其結果確定之日起3個月內發給
19 之。」又內政部為利審查土地徵收案件，訂定「申請土地徵
20 收注意事項」之行政規則，供申請土地徵收之行政機關作業
21 之遵循，依該規則第8點第19款規定：「……徵收土地需補
22 償金額總數，應注意所編列預算是否足敷支應。如已列入年
23 度預算，應附該年度預算書，並檢附已提送直轄市、縣
24 （市）政府地價評議委員會評定之徵收土地宗地市價清冊或
25 市價變動幅度表等相關證明文件……。」綜上可知，內政部
26 雖係對需用土地人報核之徵收計畫書對外為核准徵收之表
27 示，然實係對徵收計畫內所列土地所有權人各筆土地之個別
28 徵收，而集合以一個核准之行政處分外觀對外表示，同理，
29 直轄市或縣（市）政府基於內政部核准徵收處分所為對外之
30 補償處分，亦係就各筆土地為之。各筆土地之補償處分是否

01 合法，應就各筆土地分別觀察，而得分別對各別土地之補償
02 費處分單獨提起行政救濟。

03 (三)憲法第15條規定，人民之財產權應予保障。國家因公用或其
04 他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產，但應給予合
05 理之補償，且應儘速發給。倘原補償處分已因法定救濟期間
06 經過而確定，且補償費業經依法發給完竣，嗣後直轄市或縣
07 (市)政府始發現其據以作成原補償處分之地價標準認定錯
08 誤，原發給之補償費短少，致原補償處分違法者，自應於相
09 當期限內依職權撤銷該已確定之補償處分，另為適法之補償
10 處分，並通知需用土地人繳交補償費差額轉發原土地所有權
11 人，以符補償應相當之憲法要求。逾期未發給補償費差額
12 者，原徵收土地核准案即應失其效力(司法院釋字第652號解
13 釋及其理由書參照)。是直轄市或縣(市)政府對攸關徵收
14 效力之補償費，如認其原作成之補償處分違法者，自應提出
15 證據證明其違法事由之存在致必須加以撤銷，否則難認其自
16 為撤銷之處分為合法。

17 (四)土地徵收條例第30條規定：「(第1項)被徵收之土地，應
18 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
19 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
20 價。(第2項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提
21 交地價評議委員會評定之。(第3項)各直轄市、縣(市)
22 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
23 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
24 價之依據。(第4項)前3項查估市價之地價調查估計程序、
25 方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例
26 施行細則第30條第1項規定：「本條例第30條第1項所稱徵收
27 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
28 員會評定之當期市價。」

29 (五)內政部依據土地徵收條例第30條第4項規定之授權，訂定查
30 估辦法，作為相關機關在具體化「徵收當期之市價」時應遵
31 守之規範。查估辦法第2條規定：「本辦法用詞定義如下：

01 一、市價：指市場正常交易價格。二、比準地：指地價區段
02 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
03 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
04 區段地價之宗地。」第3條規定：「(第1項)直轄市或縣
05 (市)主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估
06 時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託
07 費用由需用土地人負擔。(第2項)不動產估價師受託查估土
08 地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。」第4條規定：「土
09 地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修
10 正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製
11 有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價
12 區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。
13 五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地
14 宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委
15 員會評定。」第6條第1項規定：「依第4條第2款調查實例，
16 以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場
17 收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例
18 調查估價表。」第7條規定：「買賣或收益實例如有下列情
19 形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記
20 載於買賣實例或收益實例調查估價表。但該影響交易價格之
21 情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：一、急買急
22 賣。二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之
23 交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用
24 之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公
25 有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共
26 設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用
27 途不符之交易。十三、其他特殊交易。」第8條規定：
28 「(第1項)買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就
29 下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於
30 買賣實例或收益實例調查估價表：一、交易價格及各項稅費
31 之負擔方式。二、有無特殊付款方式。三、實例狀況。」第

01 9條規定：「（第1項）土地徵收補償市價查估應調查影響之
02 區域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地
03 改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土
04 地利用現況及其他影響因素之資料等。（第2項）前項影響
05 區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填
06 寫。」第10條第1項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍
07 圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單
08 位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然
09 條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建
10 築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將
11 地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價
12 區段。」第13條第1款、第2款規定：「以買賣實例估計土地
13 正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況
14 者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況
15 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
16 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
17 買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，
18 計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價＝
19 正常買賣總價格÷土地面積。」第17條規定：「（第1項）依
20 第13條或第14條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。
21 （第2項）前項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為
22 年3月2日至9月1日。但屬第27條第1項但書規定者，估價基
23 準日指3月1日，案例蒐集期間為前1年9月2日至當年3月1
24 日。」第18條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地
25 價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共
26 設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條規定：「（第
27 1項）比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估
28 計方法如下：一、就第17條估價基準日調整後之土地正常單
29 價中，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的。二、將前款
30 比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。
31 三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。（第

01 2項)地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選
02 取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。(第3項)第1
03 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
04 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
05 影響範圍內調整。」第20條規定：「(第1項)預定徵收土
06 地宗地市價應以第18條選取之比準地為基準，參酌宗地條
07 件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別
08 因素調整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不
09 在此限。(第2項)前項宗地條件、道路條件、接近條件、
10 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
11 別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。(第3項)依前2
12 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
13 計表。(第4項)第1項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因
14 素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣(市)
15 主管機關者為準。」第27條規定：「(第1項)需用土地人依
16 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、
17 縣(市)主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但
18 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
19 日前送達。(第2項)需用土地人未及於前項期限前提供直轄
20 市、縣(市)主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料
21 者，應提供查估之市價予直轄市、縣(市)主管機關，或協
22 調直轄市、縣(市)主管機關查估市價，提交地價評議委員
23 會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。」

24 (六)承上可知，內政部核准徵收人民土地時，對應補償人民之金
25 額總數及其分配是否相當，為其必需審查事項，其徵收始為
26 合法。而辦理土地徵收補償市價查估，係由直轄市或縣(市)
27 主管機關先調查案例蒐集期間之買賣實例，並以是否有查估
28 辦法第7條或第8條規定情形，就實例價格為修正，並將之記
29 載於買賣實例調查估價表，作為估計實例土地之正常單價。
30 再以此為基礎，於預定徵收土地範圍之地價區段，就具代表
31 性之土地分別選取比準地；並以估價基準日調整後之土地正

01 常單價中，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的；如預定
02 徵收土地範圍內無買賣實例則於其他地區選取，就其價格進
03 行個別因素及區域因素之調整，以推估比準地試算價格，進
04 而估計徵收土地宗地單位市價，提交地價評議委員會評定。
05 是以比準地、比較標的、買賣實例，構成查估辦法估計預定
06 徵收土地宗地單位市價之決定因素，環環相扣，相互牽動，
07 均在達成查估辦法具體化土地徵收條例第30條所定按照徵收
08 當期市價補償之目的。依查估辦法第18條規定，比準地應在
09 預定被徵收土地範圍之地價區段，就具代表性者選取，則若
10 無該地價區段內各宗地類型與條件之充分資訊，難以審查在
11 地價區段眾多宗地中，如何評選出「具代表性之比準地」。
12 又依查估辦法第19條第1項第1款之規定，必須作為買賣實例
13 之土地已得知其正常單價，並經調整至估價基準日後，始為
14 比較標的之選擇，故於買賣實例之正常單價決定前，無從知
15 悉何買賣實例，將被選為「比較標的」。再依查估辦法第4
16 條、第5條及第20條第4項等規定，可知蒐集、製作或修正有
17 關徵收補償市價之基本圖籍及資料、繪製有關圖籍、調查有
18 關影響地價及預定徵收範圍內各宗地個別因素等資料，均為
19 填寫各項查估表格所憑依據。換言之，包括宗地個別清冊、
20 比準地地價估計表、買賣實例調查估價表等，僅係綜合各項
21 圖資等證據資料加以調查後，而以表格及文字呈現之彙整結
22 果。是查估機關即應完整揭露相關圖資供地評會驗證審查各
23 宗地之相對關係，及查估機關填寫之表格內容是否正確，暨
24 其選擇比準地、比較標的是否經過充分衡量，而非僅出於查
25 估者之恣意。地評會如未獲完整資訊，僅以查估機關填寫之
26 表格為其判斷基礎，即有基於不完整事實為判斷之違法。

27 (七)經查：

- 28 1.系爭土地地價區段位在○○鄉P001-00地價區段，被上訴人
29 原選取該地價區段內之○○○段000地號為比準地。又因該
30 地價區段無買賣實例，原以P006-00地價區段(○○○段)、P
31 011-00地價區段(○○○段)及P049-00地價區段(○○○段)

01 作為「其他地區」，蒐集17筆買賣實例供作比較標的之選
02 擇，經前次地評會審議通過，兩造對此亦無爭執，復經原審
03 前確定判決審查此部分並無違誤在案。至於原審前確定判決
04 係以被上訴人僅就採用之3件買賣實例填寫買賣實例調查估
05 價表，其餘未經採用者則未填寫，又自我限制於該3個地價
06 區段分別選擇1件比較標的，而非以蒐集到的17筆買賣實例
07 相互評比，從中選擇比較標的，且漏未就各買賣實例各宗地
08 之個別案例情況依查估辦法第7條、第8條規定加以調查確認
09 並列入比較標的加以考量等由，認為被上訴人關於買賣實例
10 之蒐集、比較標的之選擇，有基於錯誤或不完整之事實、違
11 反正當法律程序、違反一般有效之價值判斷標準之違法，從
12 而判決如原審前確定判決主文所示，並因兩造均未上訴而告
13 確定等情，除經原判決敘明外，復有其引用之原審前確定判
14 決可憑。

15 2.而被上訴人本次重新委任估價事務所辦理查估，變更前次地
16 評會審議通過之比準地及比較標的：(1)比準地由○○○段00
17 0地號變更為同小段000地號；(2)比較標的自新劃分之其他地
18 區即P101-00地價區段及P102-00地價區段，選取○○○段00
19 0地號、○○○段00地號及○○○段000地號等3筆買賣實例
20 為比較標的。又本次比準地之選取，則以系爭土地所屬P001
21 -00地價區段內土地大部分為農牧用地，除○○○段000地號
22 土地形狀方整，且為路角地外，其餘土地均為不規則形，且
23 單面臨街；又該區段內多達15筆土地臨6公尺農路，除水利
24 用地地勢低窪外，其餘土地均地勢平坦，而接近學校之程度
25 約1,300~2,300公尺、接近市場之程度約4,900公尺、接近
26 公園、廣場之程度約3,000公尺、接近車站之程度約7,000公
27 尺、接近商圈之程度約2,200~3,700公尺、接近嫌惡設施之
28 程度約400~1,300公尺。其中○○○段000地號土地形狀不
29 規則形、單面臨街、地勢平坦、面臨6公尺寬農路、接近學
30 校之程度約1,800公尺、接近商圈之程度約2,800公尺、接近
31 嫌惡設施之程度約900公尺，其宗地條件、道路條件、接近

01 條件、周邊環境條件及行政條件皆具代表性，故估價事務所
02 乃選取○○○段000地號土地為比準地。又上開3件比較標的
03 區域條件分別面臨縣道167線、鄉道嘉36線、崁前分線，個
04 別條件均為單面臨街（面臨4~5公尺農路）、地勢平坦，其
05 土地正常買賣單價依查估辦法第13條第1款及第2款規定（為
06 正常買賣總價格□土地面積）計算分別為每平方公尺1,102
07 元、1,100元、1,291元。其餘14件表格填載之未經採用為比
08 較標的之買賣實例（即○○○段000-0及000-0地號、○○○段
09 0000地號、000及000地號、0000地號、0000地號、○○○段
10 000地號、000地號、000及000地號、000地號、000地號、00
11 0地號、○○○段000地號、000地號、000-0及000地號）均
12 經估價事務所填寫買賣實例調查估價表，且於其中5份表格
13 備註欄記載不採用為買賣實例之理由。至其餘9份表格所列
14 買賣實例，因非屬查估辦法第7條各款所列舉之情形，故未
15 於買賣實例調查估價表備註欄及「第7條、第8條修正說明及
16 修正數」欄位填載不予採用之事由。至於○○○段0000、00
17 0及000地號、○○○段000、000地號、○○○段000地號等
18 土地買賣實例，於前次查估及本次查估，均未獲選取為比較
19 標的，故無需再論其土地正常買賣單價為何等情，為原判決
20 確定之事實。

21 3.然查，原判決維持被上訴人本次新補償價格，無非以估價事
22 務所填寫之宗地個別因素清冊、地價區段勘查表、實價登錄
23 買賣案件調查綜理表、比準地地價調查估計表、買賣實例調
24 查估價表為其認定所憑證據。然除此彙整而成之表格外，遍
25 查原審全卷，僅有供簡報用之簡易示意圖，未見足以判斷各
26 該表格填寫正確與否所憑依據之必要圖說資料。本次被上訴
27 人雖敘明選擇○○○段000地號土地為比準地，及因系爭土
28 地所在地價區段無買賣實例而需於其他地區即P101-00、及P
29 102-00二個地價區段選取比較標的。但前次地評會決議已審
30 議通過○○○段000地號土地為具代表性之比準地，並以P00
31 6-00地價區段(○○○段)、P011-00地價區段(○○○段)及P

01 049-00地價區段(○○○段)作為選擇比較標的之「其他地
02 區」，且從其中蒐集到的17筆買賣實例均列入備選比較標
03 的，並據以作為徵收系爭土地時計算補償費之基準，兩造就
04 此亦無爭議，原審前確定判決亦未指摘此部分違法。然而，
05 原判決既認被上訴人本次查估變更比準地及「其他地區」之
06 範圍，係依行政程序法第117條規定撤銷違法之補償處分，
07 重新作成一新的補償處分。惟按行政程序法第117條固許行
08 政機關自為撤銷原處分，惟非謂即便原處分未違法，仍容任
09 行政機關恣意撤銷，致處分相對人處於法律狀態可能隨時變
10 動之不安。經查，前次比準地及從中選擇買賣實例之「其他
11 地區」如業經地評會評定通過作為計算系爭土地103年原公
12 告補償處分之基礎，該據以計算之補償費復經內政部於核准
13 徵收系爭土地時加以審查。嗣雖經上訴人於公告期間內對10
14 3年原公告補償處分循序提出異議，惟仍由前次地評會決議
15 認定其選擇並無違誤予以維持。則本次地評會決議加以變更
16 該比準地及「其他地區」，自應提出證據及理由說明之前比
17 準地及「其他地區」之選擇，有違法事由而必需加以變更之
18 必要。然原判決就被上訴人何以認為之前之選擇違法而本次
19 應予變更一節，片面採信被上訴人提出之彙整資料，而無其
20 他證據資料可供比對檢驗。尤其被上訴人前後二次如均係委
21 託估價事務所辦理查估，則前後二次比準地、比較標的所在
22 區段，及比準地之地價區段內各宗地、比較標的所在之「其
23 他地區」之買賣實例坐落情形，暨上述各土地之類型、條
24 件、相對坐落位置等查估辦法第5條及第20條第4項所列相關
25 圖資，即為檢視估價事務所填寫宗地個別因素清冊、地價區
26 段勘查表、買賣實例調查估價表、實價登錄買賣案件調查綜
27 理表等表格記載正確與否，及衡量前後二次選擇及對估價結
28 果造成差異之重要資訊。原審就此均未依職權調查，僅憑被
29 上訴人提出之估價事務所填寫之宗地個別因素清冊、地價區
30 段勘查表、買賣實例調查估價表所彙整各宗地接近學校、市
31 場、公園、廣場、車站、商圈、嫌惡設施，概述其距上開

01 設施之最小距離及最大距離，及本次○○○段000地號土地
02 之地形、坐落位置等，即認定本次地評會決議擇定○○○段
03 000地號土地為最具代表性之比準地，並泛指因系爭土地所
04 在地價區段無買賣實例而需於其他地區即P101-00、及P102-
05 00二個地價區段選取比較標的等情為合法，而未令被上訴人
06 提出本次地評會決議認定前次比準地及其他地區之選擇係屬
07 違法而需加以變更之完整理由及所憑依據，即有未依職權調
08 查地評會是否有依完整資訊作成認定前次比準地及其他地區
09 之選擇有違法而需加以變更之違誤。

10 4.又本次雖有填寫買賣實例調查估價表，惟買賣實例攸關比較
11 標的之選擇，並為決定比準地地價及預定徵收土地之宗地市
12 價，是以買賣實例是否有查估辦法第7條但書不予採用及第8
13 條應調整實例價格等事實，即須憑證據認定之。本次未經選
14 為比較標的之其餘買賣實例調查估價表，僅5份表格於「備
15 註欄」記載有查估辦法第7條之情形，分別為○○○段000地
16 號、○○○段000及000地號、○○○段0000地號、○○○段
17 000地號、○○○段000地號，惟乏相關證據資料可供比對其
18 是否確有查估辦法第7條第4款「親友關係人間之交易」、第
19 5款「畸零地或有合併使用之交易」之情形，及各該影響交
20 易價格之情形無法有效掌握及量化調整之理由，且此不採用
21 之買賣實例，復與訴願卷附「實價登錄買賣案件調查綜理
22 表」記載共計「不採用」14件買賣實例有異，二者之差異及
23 意涵即有釐清查明必要。又關於本次買賣實例是否為正常交
24 易價格，有前次認為非正常交易價格者，惟本次認為正常
25 者，亦有前次認為正常價格者，本次認為非正常者，其中①
26 ○○○段000地號，前次選為比較標的，本次卻認屬查估辦
27 法第7條應不予採用之買賣實例；②○○○段000地號，前次
28 認屬查估辦法第7條但書應不予採用之買賣實例，本次卻選
29 為比較標的。則關於比較標的之選取，前次及本次地評會決
30 議之認定既相歧異，惟亦無相關資料可資驗證比較，原判決

01 就此亦未依職權調查本次地評會決議就此是否有本於不完全
02 資訊為判斷之瑕疵，亦有判決不備理由之違法。

03 5.另對照附表所示各筆土地補償價格，被上訴人本次調升其中
04 6筆土地之原補償價格，調降其中18筆土地之原補償價格，
05 總計應補發416,360元。則如前述，各筆宗地之補償均為獨
06 立之補償處分，不因24筆宗地補償增減合計數為增加補償即
07 謂係全部有利於上訴人之處分。上述總計應補發416,360元
08 究係如何計算而得？又上訴人本件聲明請求被上訴人作成增
09 加補償地價部分，係針對哪幾筆宗地及其數額？其就被上訴
10 人調降其18筆宗地補償部分，有無不服？又原判決既認被上
11 訴人係依行政程序法第117條規定撤銷違法之補償處分，即
12 應向被上訴人闡明其撤銷者是否為與徵收處分有關之103年
13 原公告補償處分或其他？凡此均有未明，有待釐清，原審就
14 此亦有未盡調查及闡明義務之違法。

15 (八)綜上，原判決既有如上所述之違背法令情事，且與判決結論
16 有影響，上訴人求予廢棄，應認有理由，又上述違背法令各
17 情，尚須由原審調查事實及盡闡明義務後始能判斷，自應由
18 本院將原判決廢棄，發回原審更為審理。

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

21 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日

22 最高行政法院第四庭

23 審判長法官 陳 國 成

24 法官 王 碧 芳

25 法官 鍾 啟 煌

26 法官 蔡 紹 良

27 法官 簡 慧 娟

28 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

29 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日

30 書記官 蕭 君 卉