

最 高 行 政 法 院 判 決

110年度上字第185號

上 訴 人 財政部國有財產署北區分署

代 表 人 郭曉蓉

訴訟代理人 吳嘉榮 律師

被 上 訴 人 臺北市政府

代 表 人 蔣萬安

訴訟代理人 林傳哲 律師

許雅婷

林正泰

參 加 人 龍麟建設股份有限公司

代 表 人 葉松年

訴訟代理人 童兆祥 律師

邱亮儒 律師

上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國110年1月29日臺北高等行政法院108年度訴字第973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

一、被上訴人以民國95年2月16日府都新字第09572893600號公告劃定「臺北市○○區○○段0小段00地號等6筆土地為更新地區（更新單元）」，由參加人提出都市更新事業概要及更新事業計畫，經被上訴人於95年8月2日核准更新事業概要，於96年12月6日核定都市更新事業計畫，參加人於100年9月7日辦理變更事業計畫報核，經被上訴人以103年11月28日府都

新字第10332176902號函核准。參加人後依行為時都市更新條例（下稱都更條例）第19條、第29條等規定，向被上訴人提出申請「擬定臺北市○○區○○段0小段00地號等6筆土地都市更新權利變換計畫案」（下稱系爭權變計畫），經被上訴人以106年3月14日府都新字第10630121102號函准予核定實施，並於106年3月15日至106年4月13日公告。上訴人為系爭權變計畫範圍內臺北市○○區○○段0小段（下稱○○段0小段）00-0、00-0、00、00-0（應有部分均為21174/22879，以下分別簡稱00-0、00-0、00、00-0地號土地，合稱系爭4筆國有土地）、00（應有部分9780/100000，以下簡稱00地號土地，並與系爭4筆國有土地合稱系爭5筆土地）及○○段0小段000、0000建號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號、000號地下室，權利範圍均為全部，下分稱000建號、0000建號，合稱系爭建物）之管理者（所有權人為中華民國），對其權利變換價值有異議，經被上訴人於107年7月20日提請臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱審議會）第334次會議決議後，以107年10月4日府授都新字第10760095141號函知上訴人維持系爭權變計畫關於權利價值之核定內容。上訴人不服，循序向原審提起行政訴訟，聲明：「訴願決定及原處分均撤銷」。經原審依職權命參加人獨立參加本件被上訴人之訴訟，嗣以原判決駁回上訴人之訴，上訴人遂提起上訴。

二、上訴人起訴主張及被上訴人暨參加人在原審答辯，均引用原判決所載。

三、原審為不利上訴人之判決，係以：

（一）系爭權變計畫就「○○大樓」國宅（下稱○○國宅）之權利價值以剩餘耐用年數30年計算，未違反不動產估價技術規則（下稱估價規則）第65條第1項、第66條、第68條第2項及中華民國不動產估價師公會全國聯合會（下稱全聯會）第4號公報規定。參加人依都市更新權利變換實施辦法（下稱權變辦法）第6條規定，委託台住不動產估價師事務所、遠見估

價師事務所（下稱遠見事務所）及尚上不動產估價師聯合事務所，以104年10月15日為評價基準日，進行權利價值查估，因3家評估結果相差不大，符合估價規則第26條規定，參加人考量對土地所有權人之影響，選擇土地所有權人可分配權利價值最高之遠見事務所估價報告（下稱系爭估價報告）的評估結果作為權利變換之價值計算基礎。

(二)系爭5筆土地為○○國宅使用執照之建築基地，因分屬不同街廓，乃將00、00、00-0地號土地劃入A區段，將00-0、00-0地號土地及另筆○○段0小段00地號土地（以下簡稱00地號土地）劃入B區段，但建築物實際僅坐落於00、00地號土地，故系爭4筆國有土地為○○國宅之法定空地，形成未持有建物之有地無屋情況，自屬估價規則第126條之2第1項第1款規定的情形，應先計算對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值，故○○國宅剩餘耐用年限的多寡，將影響系爭權變計畫中建物及法定空地更新前權利價值的計算。

(三)依系爭估價報告，○○國宅之權利價值係依估價規則第47條規定，推算各戶一定期間之房地收益價格後，再扣減建物權利價值（建物殘值）得之。而○○國宅為鋼筋混凝土造建物，並於66年5月9日辦理第一次登記，迄評價基準日104年10月15日時，已使用近40年，按全聯會第4號公報公告之建物經濟耐用年數表，鋼筋混凝土造建物之經濟耐用年數為50年，○○國宅之剩餘耐用年數應為10年。然依臺北市土木技師公會（下稱技師公會）鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）的鑑定結論，○○國宅之結構安全與主要結構、構材尺寸、配置及使用材料品質、強度，經鑑定評估剩餘使用年數為29.53年，結構尚屬安全，可供居住無虞。系爭估價報告乃據以30年剩餘年數推算○○國宅30年房地收益價格，計算出合法區分所有建物更新前權利價值，再據以計算上訴人管理之00、00-0地號土地更新前土地權利價值合計為16億584萬1,102元，00-0、00-0地號土地更新前土地權利價值合計為5億8,

633萬9,472元，另系爭建物更新前土地權利價值合計為2億8,762萬189元，尚屬有據。

(四)系爭權變計畫核定前，都市更新幹事及權利變換計畫審查小組105年8月25日複審會議紀錄及105年9月7日第二次複審會議紀錄張杏端助理教授表示30年缺乏法令依據等語。上訴人曾委請元宏不動產估價師聯合事務所，就系爭權變計畫105年8月30日複審版之資料，針對系爭估價報告進行合理性審查，並由該事務所不動產估價師鄭義嚴作成系爭權變計畫更新後房地分配方案及共同負擔合理性審查評估報告書（下稱系爭評估報告），證人鄭義嚴於105年7月出具系爭評估報告時，係因上訴人所提供審查之資料中並無系爭鑑定報告，始對於系爭估價報告所載○○國宅之剩餘耐用年數以30年計的估價條件，出具「是否剩餘30年可使用物理耐用年數，應另請實施者委託專業鑑定機構鑑定，以茲佐證」之保留意見，而○○國宅既經技師公會鑑定其物理使用年限尚有約30年，證人鄭義嚴亦認依不動產估價實務及全聯會第4號公報的規定，建物之經濟耐用年數，除由全聯會原則性公告規範外，尚得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，予以調整，故系爭估價報告將○○國宅之經濟耐用年數調整為30年自屬有據，亦符合都市更新之目的。全聯會以108年12月12日108估全聯字第153號函及109年3月18日109估全聯字第40號函復原審亦肯認，系爭權變計畫關於更新前權利價值之○○國宅剩餘耐用年數以30年計，並未違反估價規則第65條第1項、第66條、第68條第2項及全聯會第4號公報之規定等語，為其判斷之基礎。

四、本院按：

(一)都市更新，係指依都更條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施，此觀都更條例第1條規定自明。同條例第4條第1項規定：「都市更新處理方式，分為下列三種：一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新

01 建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性
02 質或使用密度。二、整建：係指改建、修建更新地區內建築
03 物或充實其設備，並改進區內公共設施。三、維護：係指加
04 強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以
05 保持其良好狀況。」第25條第1項規定：「都市更新事業計
06 畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主
07 管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃
08 方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物
09 所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」第29
10 條規定：「(第1項)以權利變換方式實施都市更新時，實施
11 者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計
12 畫，依第19條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實
13 施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂
14 報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。……(第3項)權利
15 變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機
16 關定之。」第31條第1項規定：「權利變換後之土地及建築
17 物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依
18 各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權
19 人。……。」第36條規定：「(第1項)權利變換範圍內應行
20 拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，……(第2項)前
21 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或
22 建築物之殘餘價值，……。」再依第29條第3項規定授權訂
23 定之行為時都市更新權利變換實施辦法(下稱權變實施辦法)
24 第6條：「(第1項)權利變換前各宗土地及更新後建築物及其
25 土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權
26 利價值，由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。
27 (第2項)前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得
28 從事不動產估價業務者。」及第8條：「第6條及第7條之評
29 價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核
30 日前6個月內。但本辦法中華民國96年12月18日修正施行前
31 已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日

起6個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布日為準。」等規定，可知都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之者，參與權利變換之客體主要係以都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地權利價值為分配基礎，並由實施者委託3家鑑價機構為評價基準日之權利價值查估後評定。如係委託不動產估價師估價者，則由不動產估價師依不動產估價師法第19條第1項授權訂定之估價規則，作為其進行不動產估價時應遵守之作業程序、方法及估價時應遵行事項之規範。

(二)估價規則第七章「權利估價」關於都市更新權利變換規定於第124條至第128條，係內政部於102年12月20日修正或增訂，其對如何估算權利變換前為區分所有建物之基地權利價值，分別規定於第125條、第126條及第126條之2，至如屬權利變換前之基地未使用者，依第127條規定則以素地價值推估其權利價值。又估價規則第126條之2規定：「(第1項)權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第125條或第126條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：(一)依第125條或第126條計算同一建築基地平均單價。(二)前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。(三)計算地上建物全棟之權利價值。(四)前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。(五)第2目扣除前目之餘額。(第2項)前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。」可知其係第125條或第126條有關估算權利變換前區分所有建物基地價值之例外規定，依其增訂理由，旨在考量權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者(即有地無屋之情形)，如逕依第125條或第1

26條計算各區分所有權人之基地價值並不公平，爰規範未對應區分所有建物之土地權利計算方式，並以實務上區分所有建物權屬與其坐落之基地權屬，或有土地權屬可對應其他建物權屬，及土地權屬無法對應其他建物權屬等情形，依各該情形分別規範未對應區分所有建物之土地權利價值計算方式。是以對照第125條：「(第1項)權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：各區分所有建物之基地權利價值＝各區分所有建物房地總價×基地價值比率(第2項)前項基地價值比率之計算公式如下：基地價值比率＝素地單價×基地總面積／素地單價×基地總面積＋〔營造或施工費單價×(1－累積折舊率)×全棟建物面積〕(第3項)區分所有建物情況特殊致依第1項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第126條之2計算之基地權利價值予以調整。」及第126條：「權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：一、依前條規定計算基地價值比率。二、各區分所有建物基地權利價值＝各區分所有建物房地總價×基地價值比率。三、各區分所有建物基地權利價值比率＝各區分所有建物基地權利價值／ Σ (各區分所有建物基地權利價值)。四、各區分所有建物調整後基地權利價值＝區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物基地權利價值比率。」等規定，可知上開規定係採取土地與建物共同創造之聯合貢獻說為基礎，以之計算權利變換前各區分建物所有權人之「基地權利價值」。惟在第126條之2所定之「有地無屋」情形，則以區分所有建物之基地所有人之「土地權利價值」推估，並分為二種情形，如屬第126條之2第1項第1款之土地所有權人持有之土地持分有可確認之對應區分所有建物者，則先依第125條或第126條計算該對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值；如屬第126條之2第1項第2款之無法確認對應之區分所

有建物者，則依第125條或第126條計算同一建築基地平均單價，續以平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積，求出該區分所有建物之基地權利價值，繼以計算地上建物全棟權利價值，乘以無持分建物權屬之基地持分比例，求出該區分所有建物應對應之「虛擬」建物之權利價值，而後以上開之基地權利價值，扣除其所對應之建物權利價值之餘額，作為各該「有地無屋者」之基地權利價值，而為權利變換之分配基礎。換言之，估價規則第126條之2所謂「有地無屋」之基地權利價值，尚須扣除其所對應或虛擬對應之區分所有建物價值，所剩餘額方為其基地權利價值。

(三)惟按以重建方式為都市更新，係將更新地區內原有建築物拆除，以取得更新地區內原有建築物坐落基地，為重新建築之用，是估價規則有關都市更新權利變換之規定，雖是作為不動產估價師估算參與都市更新之土地及建物權利價值之規範，但各種更新單元內建物及土地配置情形是否均屬一致或類似，抑或情況有別，乃評價過程中所應釐清並賦予評價意義，而非不分情節有無差異，一律為單純之算式套用。故於評價過程中，如可確認其非估價規則訂定時所稱之一般實務情形，此時即應視個案差異為適當合理之調整，以求公平合理之價值分配，保障人民之財產權。是以估價規則「第一章總則」第8條之不動產估價作業程序、第11條不動產估價應蒐集之資料等規定，即在課予不動產估價師應本於同規則第5條之要求，力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作之義務。估價規則第124條規定：「都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。」旨亦要求估價時應符合都更條例權利變換之公平合理性。按都更條例第36條第2項規定因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，並此補償費依同條例第30條及第31條規定已列入共同負擔之權利變換費用；又102年12月20日修正發布之估價

規則，於第125條及第126條之外，增訂之前所無之第126條之2規定，採建物與土地聯合貢獻為估算分配之基礎，且係參考實務情形，建立在「有地無屋」之基地價值必然低於區分所有權人「有地有屋者」之前提下，從而並非以「有地無屋」者持有之基地應有部分價值為計算基礎，而係以對應或虛擬對應之區分所有建物基地權利價值扣除各該區分所有建物權利價值，求得「有地無屋」之基地權利價值。是以估價規則第125條、第126條或第126條之2等規定，當以區分所有建物與其坐落之土地間彼此具有緊密連結關聯為前提，則第126條之2所稱「建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者」解釋上，自以區分所有建物與土地之間具有聯合貢獻之高度關係，若不以此公式拆算即失公平為必要。

(四)經查：

1.原判決駁回上訴人於原審之訴，係認定系爭5筆土地為○○國宅同一使用執照之建築基地，因分屬不同街廓，參加人乃將00、00、00-0地號國有土地劃入A區段，將系爭00-0、00-0地號國有土地及00地號土地劃入B區段，但因建築物實際僅坐落於A區段之00地號及B區段之00地號土地上，故系爭4筆國有土地為○○國宅之法定空地，形成系爭4筆國有土地為未持有建物之有地無屋情況，故本件應適用估價規則第126條之2第1項第1款規定(即有地無屋，且對應○○國宅全棟建物)；又○○國宅剩餘耐用年限的多寡，將影響系爭權變計畫中建物及法定空地更新前權利價值的計算，如○○國宅之剩餘耐用年數越高，建物更新前權利價值越高，則法定空地即系爭4筆國有土地更新前權利價值越低；本件依據系爭估價報告、系爭鑑定報告、系爭評估報告及原審函詢全聯會之結果，系爭權變計畫案關於更新前權利價值之○○國宅經濟耐用年數尚餘30年而非上訴人主張之10年等情，固非無見。

2.惟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，應遵守訴訟資料之完整性及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，都必須用於心證之形成而不能有所選擇，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。次按73年11月7日修正公布之建築法第11條規定：「(第1項)本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。(第2項)前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。(第3項)應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割辦法，由內政部定之。」(嗣為配合行政程序法規定，爰於92年6月5日修正公布第3項，明確授權訂定法定空地分割辦法之內容，使授權目的、內容及範圍具體明確；並將「內政部」修正為「中央主管建築機關」，迄今仍為現行法)。則據原審於言詞辯論提示兩造辯論之系爭估價報告及訴願卷、原審卷之土地登記簿謄本記載，系爭估價報告將更新前估價標的區分為A、B兩區段，其中A區段包括上下平行毗鄰之00、00、00-0地號3筆土地，各筆均為完整之長方型土地，彼此間界址呈筆直橫線，3筆土地合併後，即形成A區段之最大長方型土地，面積合計3,914平方公尺(面積各為00地號2,576平方公尺、00地號606平方公尺、00-0地號732平方公尺)，其上000建號等130筆合法建物實際僅坐落於00地號土地；另B區段包括00、00-0、00-0地號土地，此3筆土地亦為上下平行毗鄰，3筆土地合併後，即形成B區段之長方型土地面積合計1,127平方公尺(面積各為00地號702平方公尺、00-0地號224平方公尺、00-0地號201平方公尺)，000建號等35筆合法建物實際僅坐落於00地號土地。然查，系

01 爭估價報告既記載更新前A區段與B區段屬同一使用執照之建
02 築基地，則建築當時應留之法定空地及實際留設之法定空地
03 為何？○○國宅興建時如係以上開6筆土地為共同之建築基
04 地，則本件都市更新劃定更新單元及擬定之更新計畫、事業
05 計畫、權利變換計畫是否亦以上開6筆土地為同一單元整體
06 開發，而視為同一筆土地評估其價值？本件更新單元劃定基
07 準及依據為何？其於劃定更新單元、提出更新計畫、事業計
08 畫及至系爭權變計畫之土地及建物所有權分布情形為何？系
09 爭4筆國有土地是否為完整無建物之空地？是否均為法定空
10 地，抑或尚有未使用建蔽率之可分割面積？上開A、B區段內
11 6筆土地面積共計5,041平方公尺，而系爭4筆國有土地面積
12 合計1,763平方公尺，其中00地號於87年10月9日分割出00-0
13 及00-0地號，00-0地號於82年6月19日分割出00-0地號，如
14 此是否意謂其為建築法第11條規定許可單獨分割使用之土
15 地？又本件為都市更新權利變換之爭議，惟遍查全卷除僅系
16 爭估價報告外，均無評量估價基礎之事業計畫及權利變換計
17 畫可資對照，即難檢視系爭估價報告背後之評價意義，原判
18 決未詳加探求，僅以系爭估價報告為判決之基礎，自有未依
19 完整證據資料判決之違法。

20 3.再依系爭估價報告顯示系爭4筆國有土地均為公有土地，0
21 0、00-0地號土地由上訴人及改制前臺北市瑠公農田水利會
22 (下稱瑠公農田水利會)共有(上訴人應有部分21174/2287
23 9)，另00-0、00-0地號土地則由上訴人與臺北市共有(上訴
24 人應有部分21174/22879)，然而坐落00地號土地之○○國宅
25 區分所有建物所有人，除0000建號及000建號共2戶為上訴人
26 所有外，其餘私有128戶，無一為00、00-0地號土地所有權
27 人；而○○國宅另一棟坐落00地號土地之建物共30戶，亦無
28 一戶為00-0及00-0地號之土地所有權人。換言之，○○國宅
29 區分所有建物所有權人，除上訴人2戶外，其餘區分所有權
30 人均非系爭4筆國有土地之所有權人，亦即○○國宅區分所
31 有建物所有權人與系爭4筆國有土地之間除可能僅有建築法

上法定空地關係外，並無所有權或其他私權之連結隸屬關係。然而，本件於計算上訴人系爭4筆國有土地權利價值時，卻係以○○國宅區分所有建物之基地權利價值，扣除○○國宅之建物權利價值，剩餘價值方為系爭4筆國有土地之權利價值，並將該遭扣除之權利價值等量增加至○○國宅區分建物所有權人之權利價值，由區分建物所有權人分享，形成00、00-0地號土地減少之權利價值數額恰等於00地號區分所有建物增加之權利價值(此部分上訴人更新前權利價值比例經推算為13.7000%)，及00-0、00-0地號土地減少之權利價值數額恰等於00地號土地區分所有建物增加之權利價值(此部分上訴人更新前權利價值比例經推算為17.1989%)，此觀系爭估價報告各戶權利價值明細表及權利價值推算即明(見訴願卷第126-136頁)。本件更新單元內6筆土地面積合計5,041平方公尺，其中00、00-0、00-0、00-0地號4筆土地面積高達1,763平方公尺，占全部面積30%(上訴人應有部分21174/22879)，惟坐落於00地號及00地號土地上之建物幾乎9成8以上區分所有建物所有權人未持有上開4筆土地所有權，此種情形是否為估價規則第125條、第126條及第126條之2修正或增訂時立法說明所稱之實務常例，而為第126條之2所欲解決之顯失公平情形？上訴人系爭4筆國有土地價值若不扣除○○國宅區分所有建物權利價值，會造成該區分建物所有權人不公平？抑或上揭扣除方式對上訴人反而顯失公平，而非估價規則第126條之2所規範之情形？系爭估價報告直接套用估價規則第126條之2第1項第1款規定，而未說明直接套用該公式之評價意義，自有向主管機關查明訂定上開規定時於立法理由所提之實務案例，予以釐清其所欲解決之顯失公平實例，及與本案情形有無差異之必要。再觀系爭估價報告評估A、B區段土地價值表，00、00-0地號土地於合併00地號前之土地價格估算每坪僅約00地號土地價格之一半，致該2筆土地總價占上開3筆土地總價值20.465%，而00地號土地則占79.535%；另00-0、00-0地號土地價格於合併00地號土地前價

01 格每坪亦僅00地號土地價格之一半，致該2筆土地總價占上
02 揭3筆土地總價值26.158%，而00地號土地則占73.842%(見訴
03 願卷第117、118頁，即系爭估價報告電子檔第219頁)，似意
04 味系爭4筆國有土地縱係成就同一建築執照內完整街廓之建
05 築基地，甚且如無系爭4筆國有土地似亦不影響○○國宅之
06 整體利用，從而系爭估價報告並未將之視為相同條件之同一
07 土地評估，而係認其為條件異於○○國宅實際坐落土地之其
08 他可分土地，並調增00地號及00地號土地價值各12.8%、12.
09 3%，調降00、00-0地號土地價值00.1%、34.3%？果爾，能否
10 謂系爭4筆國有土地與○○國宅區分所有建物之間有緊密連
11 結之權屬關係而與一般區分所有建物之情形相同？凡此攸關
12 系爭4筆國有土地是否該當估價規則第126條之2第1項之情
13 形？應否視個案差異情形為適當公平合理之調整？果如該
14 當，則其土地權利價值之計算究應適用該條第1項第1款或第
15 2款之認定。原判決均未詳查究明，並就上訴人於原審有關
16 系爭4筆國有土地與一般區分所有建物所有權人因分別出賣
17 專有部分及基地應有部分致產生有地無屋之情況有別之主
18 張，置而未論，是上訴意旨指摘原判決理由不備，即非無
19 據。至於被上訴人及參加人主張依行政訴訟法第132條準用
20 民事訴訟法第270條之1第3項規定，上訴人應受兩造經原審
21 整理之爭點之拘束，上訴人不得於爭點整理後復於原審提出
22 上述爭執云云，惟按所謂準用係於性質容許之範圍內適用，
23 行政訴訟採職權調查原則（行政訴訟法第125條第1項及第13
24 3條），行政法院自不受爭點整理之拘束，被上訴人及參加人
25 上開主張，自無可採，併此敘明。

26 (五)從而，原判決有上述違背法令事由，並其違法影響判決結
27 論。上訴意旨指摘原判決違背法令，理由雖未盡相同，惟本
28 院不受上訴理由之拘束。上訴意旨求予廢棄原判決，為有理
29 由。又本件事證尚有未明，有由原審再為調查之必要，本院
30 無從自為判決，爰將原判決廢棄，發回原審詳為調查審認，
31 更為適法之裁判。

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

03 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日

04 最高行政法院第四庭

05 審判長法官 陳 國 成

06 法官 王 碧 芳

07 法官 蔡 紹 良

08 法官 蔡 如 琪

09 法官 簡 慧 娟

10 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

11 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日

12 書記官 蕭 君 卉