

最 高 行 政 法 院 判 決

110年度上字第833號

上 訴 人 宜華國際股份有限公司

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 陳信良

上列當事人間地價稅事件，上訴人對於中華民國110年11月11日臺北高等行政法院109年度訴更二字第19號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、緣上訴人所有坐落臺北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地，宗地面積25,234.65平方公尺，權利範圍7477/20000，持分面積9,433.97平方公尺），經臺北市政府民國105年1月1日府地價字第10433542501號公告，單獨劃為臺北市○○區第000-0號地價區段（下稱目標地價區段），公告地價為每平方公尺新臺幣（下同）182,000元。上訴人未於公告期限內異議，亦未申報地價，其105年申報地價為公告地價之80%即每平方公尺145,600元，經臺北市政府編造地價冊及總歸戶冊送被上訴人，被上訴人據以核課上訴人當年地價稅52,815,826元（下稱原處分）。上訴人不服，循序提起行政訴訟，並聲明：撤銷訴願決定、復查決定及原處分。經改制前臺北高等行政法院（下稱北高行）106年度訴字第1013號判決駁回，惟經本院107年度判字第624號判決廢棄該判決，發回更審；經北高行107年度訴更一字第123號判決駁回，又經本院109年度判字第97號判決廢棄該判決，發回更

01 審。嗣經北高行109年度訴更二字第19號判決（下稱原判
02 決）駁回上訴人之訴。上訴人仍不服，乃提起本件上訴。

03 二、上訴人起訴之主張、被上訴人於原審之答辯及輔助參加人於
04 原審之陳述，均引用原判決所載。

05 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

06 (一)系爭土地位處臺北市基隆河中山橋至成美橋河道整治地區區
07 段徵收範圍北段（下稱大彎北段），依臺北市政府94年7月1
08 日核定公告之「修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附
09 近地區細部計畫娛樂區（供觀光旅館使用）街廓編號C2基地
10 （即系爭土地）土地使用分區管制規定計畫案」計畫書，其
11 使用分區為娛樂區（供觀光旅館使用），建蔽率50%，容積
12 率300%；該都市計畫另為因應都市土地及房地產多元化發
13 展，與國際觀光旅館之新經營趨勢，取消原計畫「不准許住
14 宅使用」之規定，修訂計畫內容為系爭土地為「娛樂區」
15 （供觀光旅館使用），其作臺北市土地使用分區管制自治條
16 例第5條第41組一般旅館及第42組國際觀光旅館之容積樓地
17 板面積，應達申請基地總容積之2分之1以上，其餘比照臺北
18 市土地使用分區管制規則第3種商業區之使用組別；又上訴
19 人於系爭土地上興建集合住宅及國際觀光旅館、一般旅館，
20 經臺北市政府都市發展局於103年12月29日核發103使字第03
21 35號使用執照，依該使用執照存根附表之注意事項「15.其
22 他」之第9點所載，系爭土地屬「台北好好看」計畫土地而
23 獲容積獎勵，其獎勵增加樓地板面積為37,851.97平方公
24 尺，達原法定容積之50%，故總容積為450%，土地使用強
25 度明顯高於與其相鄰之娛樂區土地（供娛樂健身使用者：容
26 積率為200%；供娛樂購物中心使用者：容積率為250%）及
27 住宅區土地（容積率為160%）。是以，系爭土地使用強度
28 即容積率明顯高於周遭土地，且其於都市計畫之使用分區雖
29 為娛樂區，土地使用分區管制比照第3種商業區之使用組
30 別，惟可供合法住宅使用，使用情況與毗鄰或周遭土地亦有
31 顯著差異；加以系爭土地之地號單一，其上建築物由建築主

管機關核發單一使用執照，惟有立體混合住宅及飯店旅館使用情形，無法拆分為2種不同用地，以進行地價區域因素評價，另系爭土地位於大彎北段區段徵收範圍，均依都市計畫整體規劃及開發運用（「基隆河截彎取直區段徵收地區（大彎北段）105年地價區段示意圖」參照），並無地價調查估計規則（下稱地調規則）第18條第2項前段所稱「已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異」，而得劃設「繁榮街道路線價區段」之情形，則輔助參加人綜核上情，以使用分區界線及地籍線為區段界線，將系爭土地單獨劃為目標地價區段，與地調規則第18條第1項之規範意旨，尚無違背。

(二)系爭土地於105年地價調查期間〔依地調規則第17條第3項規定，為103年9月2日至104年9月1日〕，未蒐集到收益實例，雖另查得其上作住宅使用之區分所有建物房地，於104年間有內政部實價登錄買賣交易案例，價格介於每坪1,460,000至2,900,000元間，惟未查得其上另作觀光旅館使用部分之買賣實例。系爭土地既同時供住宅及旅館使用，則僅憑住宅部分之買賣實價登錄價格，尚無法依地調規則第14條第1項第3款規定，估算系爭土地上建物各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價及全棟房地可出售總價格，進而據以估算土地正常單價，故系爭土地應認屬同規則第21條第1項第2款所定無買賣（及收益）實例之地價區段。輔助參加人選取已依地調規則第21條第1項第1款規定估計出區段地價，且使用分區均為商業區、使用現況與目標地價區段同為住商混合、使用強度即容積率亦與目標地價區段相近之臺北市中山區第18、107號地價區段〔下分別稱18、107號地價區段，該2地價區段之使用分區均為商4特（原商3）、容積率均為560%〕，作為修正估計目標地價區段地價之基準地價區段，核與地調規則第21條第1項第2款規定並無不合。

(三)輔助參加人就其所選取上開2基準地價區段之區段地價，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」，考量價格形成因素之相近程度（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、發展趨勢及其他影響因素），修正估計目標地價區段之區段地價為每平方公尺699,000元，另依臺北市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）於104年12月9日召開第59次會議（下稱第59次會議）所作：臺北市105年公告土地現值之區段地價調整方案，住宅區、商業區、工業區等土地依所調查之一般正常交易價格（即區段地價數額）93%查計，及臺北市105年公告地價按105年公告土地現值之28%計算調整等結論，就目標地價區段公告土地現值擬評區段地價為每平方公尺650,000元（ $=699,000 \times 93\%$ ，未達千位四捨五入）、目標地價區段公告地價擬評區段地價為每平方公尺182,000元（ $=650,000 \times 28\%$ ），經地評會於104年12月16日召開第60次會議（下稱第60次會議）審議通過。揆諸平均地權條例第46條及同條例施行細則第64條等規定，可知直轄市或縣（市）政府公告之土地現值，亦係依據前揭地調規則第3條第2款及第9條第1項等規定調查估計之區段地價為計算基礎，再提經地評會予以評定，與公告地價須考量之地價因素並無二致，且地評會評定公告地價時，得參考當年之公告土地現值；又依平均地權條例第40條第4項及土地稅法第33條第4項等規定，公告土地現值得以依地調規則估計之土地正常單價一定比例定之。觀諸地評會第59次會議紀錄所載各與會委員之發言內容，可知該次地評會作成臺北市105年住宅區、商業區、工業區等土地之公告現值區段地價，依所調查一般正常交易價格之93%查計，及105年公告地價按公告土地現值之28%計算調整等結論，除參考105年土地現值表外，並同時將前次（102年）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項目列入考量，並無夾雜與事件無關之考慮因素；該會其後就輔助參加人依法定程序查估，並依上述會議結論調整後，擬評目標地價區段公告地價為每平方公尺182,000

元，於第60次會議決議通過，亦無基於錯誤之事實、未遵守一般有效之價值判斷原則、或考量與事件無關因素等瑕疵，故均屬地評會之專業判斷，應予尊重。從而，被上訴人以地評會評定系爭土地105年公告地價為每平方公尺182,000元，上訴人於公告期間未申報地價，乃按系爭土地重新規定地價之80%即每平方公尺145,600元，為其申報地價，依土地稅法第15條、第16條規定，核算系爭土地課稅地價總額1,373,586,032元，因超過105年累進起點地價41,709,000元20倍以上，按一般用地累進稅率千分之55，課徵105年地價稅計52,815,826元，自無違誤。

(四)上訴人雖以輔助參加人估計18號地價區段之地價時，製作之編號191買賣實例調查估價表，及估計107號地價區段時，製作之編號169、170等買賣實例調查估價表，其上所載各該買賣實例之用途，均為住家用一節為據，主張：輔助參加人既得以純住宅之買賣實例，估計上述2基準地價區段之區段地價，對於有住宅買賣實例之目標地價區段，卻認為屬無買賣實例之地價區段，顯見其辦理地價調查毫無原則，任意操弄云云。惟18、107號地價區段使用現況為住商混合，上述編號191及編號169、170之買賣實例，分別為坐落該2基準地價區段土地上之區分所有建物中，部分之區分單位，業據各該買賣實例調查估價表載明，則輔助參加人按各該買賣實例總價格，循序推估所在建物各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價、估算全棟房地可出售總價格、計算全棟建物現值、估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用、估算全棟建物買賣正常利潤，再計算土地可出售總價格後，估計土地正常買賣單價，符合地調規則第14條第1項第3款規定。惟系爭土地供旅館使用部分，與住商混合之使用型態不同，該供旅館使用部分並無實價登錄案例，亦未查得其他買賣實例，無從依地調規則第14條規定估算各樓層房地正常買賣平均單價及全棟房地可出售總價格，且單憑住家用買賣實例，推估使用狀況明顯有別之旅館使用部分買賣平均單價，

01 難謂客觀適當，輔助參加人因認目標地價區段應認屬無買賣
02 實例之區段，依地調規則第21條第1項第2款規定估計其區段
03 地價，並無上訴人所指未依法調查地價、任意操弄之情形。

04 (五)上訴人主張：位於18、107號地價區段內之臺北市長春路及
05 林森北路，於內政部實價登錄網以103年12月至104年10月為
06 條件，可分別查得超過60筆及200筆交易，輔助參加人卻僅
07 列1筆及2筆買賣實例，未依地調規則第21條第1項第1款求取
08 中位數，顯屬怠惰云云。然輔助參加人審認目標地價區段並
09 無買賣及收益實例，依地調規則第21條第1項第2款規定，選
10 取18、107號地價區段作為基準地價區段，既無違法，該等
11 基準地價區段已估計出之105年區段地價，即成為輔助參加
12 人估計目標地價區段之區段地價所憑基礎，至該等基準地價
13 區段之區段地價如何形成，並非輔助參加人估計目標地價區
14 段之地價時所應審酌。況依地調規則第3條規定，地價調查
15 估計之辦理，係依序進行之一連串程序，其中調查買賣實例
16 之方法，依同規則第6條第2項規定，包括採用不動產成交案
17 件申報登錄之實際資訊，與當事人、四鄰、不動產估價師、
18 不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、
19 司法機關或有關機關（構）提供之資訊；關於當中得採用不
20 動產成交案件申報登錄實際資訊之規定，係該項條文於102
21 年12月31日修正時所新增，依其立法理由所載：「第2項配
22 合不動產成交案件實際資訊申報登錄（實價登錄）制度之實
23 施……惟實價登錄制度係規範登記原因為買賣之案件……為
24 數眾多，於填寫實例調查估價表時，須斟酌各地價區段內交
25 易案件數目之多寡，並採用足以代表該區段一般正常交易狀
26 況之案件。」可知地政機關係就調查所得足以代表該區段一
27 般正常交易狀況之買賣實例，填寫實例調查估價表，而非填
28 載所有查得之買賣實例。準此而論，同規則第14條所定以買
29 賣實例估計土地正常單價之方法，及第21條第1項第1款規定
30 有買賣實例估計土地正常單價之區段，其區段地價之估計方
31 法，所稱之買賣實例，自均係指業經地政機關依該規則第6

條第2項規定，填寫於買賣實例調查估計表之買賣實例，而非指案例蒐集期間內之所有買賣實價登錄實例；同理，該規則第21條第1項第1款所謂以買賣實例調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價，亦係指地政機關就其填載於買賣實例調查估計表之各買賣實例，經分別估計土地正常單價後，再依第21條第3項規定調整至中位數（即以土地正常單價調整至估價基準日之單價由高而低依序排列，項數為奇數時，以中項價格為中位數；項數為偶數時，取中間2項價格之平均數為中位數；實例僅有1個時，以該實例之土地正常單價為中位數）而言。故輔助參加人於18、107號地價區段內分別選取買賣實例，就前者製作編號191、後者製作編號169、170之買賣實例調查估價表，據以估計該2基準地價區段之土地正常單價，再將土地正常單價調整至估價基準日，並就調整後之土地正常單價求其中位數，以此估計該2基準地價區段之區段地價，與前引地調規則所定程序並無不合，上訴人主張輔助參加人未就上述2基準地價區段於103年12月至104年10月所查得全部實價登錄資訊求取中位數，僅列1筆及2筆為買賣實例，顯屬怠惰云云，對於地調規則第6條、第21條第1項第1款等規定均有誤解，洵難採取。

(六)上訴人主張：系爭土地105年區段地價較諸102年調高幅度73.88%，遠逾基準地價區段之漲幅22.17%至26.47%，顯屬針對性之單獨對待，違反平等原則云云。惟系爭土地105年地價調查作業期間為103年9月2日至104年9月1日，其間因其上建物於103年12月28日完成並領得前述使用執照，土地價值有所提升，當屬可預見之事，上訴人所稱輔助參加人估計之目標地價區段105年區段地價每平方公尺699,000元，較諸102年區段地價調漲73.88%一節，即便屬實，亦係反應系爭土地於前次（102年）公告地價後，因其上建物興建完成，致土地價值提高之結果。輔助參加人地價調查估計作業及地評會評議過程，既查無違反平均地權條例第15條所定作業程

01 序之情事，自無從僅因目標地價區段105年公告地價較前次
02 公告地價之漲幅，高於基準地價區段之漲幅（22.17%至26.
03 47%）或大直周邊地區漲幅，即謂系爭土地105年公告地價
04 之查估與評議程序有何違誤，上訴人執此主張系爭土地所在
05 目標地價區段之105年公告地價，屬針對性之單獨對待，有
06 違平等原則云云，仍無足取等語，判決駁回上訴人於原審之
07 訴。

08 四、本院經核原判決駁回上訴人於原審之訴，並無違誤，茲就上
09 訴理由再予補充論述如下：

10 (一)按土地稅法第3條第1項第1款規定：「地價稅或田賦之納稅
11 義務人如左：一、土地所有權人。」第14條規定：「已規定
12 地價之土地，除依第22條規定課徵田賦者外，應課徵地價
13 稅。」第15條規定：「（第1項）地價稅按每一土地所有權
14 人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。（第
15 2項）前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序
16 辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總
17 額。」第16條第1項第5款規定：「地價稅基本稅率為千分之
18 10。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣
19 （市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進
20 起點地價者，依左列規定累進課徵：……五、超過累進起點
21 地價20倍以上者，就其超過部分課徵千分之55。」準此，已
22 規定地價之土地，除依法課徵田賦者外，應按每一土地所有
23 權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額，依法定稅
24 率計徵之；所稱地價總額，乃指每一土地所有權人依法定程
25 序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總
26 額。又依平均地權條例第16條前段規定：「舉辦規定地價或
27 重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，
28 以公告地價百分之80為其申報地價。」行為時之第17條規
29 定：「已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價
30 稅。」從而，土地所有權人如未於公告地價期間申報地價
31 者，關於其於每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額若

01 干，自應以公告地價之百分之80為其申報地價，據以計算
02 之。

03 (二)次按平均地權條例第1條規定：「平均地權之實施，依本條
04 例之規定；本條例未規定者，適用土地法及其他有關法律之
05 規定。」另行為時之第14條本文規定：「規定地價後，每3
06 年重新規定地價一次。」第15條規定：「直轄市或縣（市）
07 主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：一、分
08 區調查最近1年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查
09 結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員
10 會評議。三、計算宗地單位地價。四、公告及申報地價，其
11 期限為30日。五、編造地價冊及總歸戶冊。」第46條規定：
12 「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其
13 地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評
14 議委員會評定，據以編製土地現值表於每年1月1日公告，作
15 為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作
16 為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依
17 據。」另土地法施行法第40條規定：「地價調查估計及土地
18 建築改良物估價之估價標的、估價方法、估價作業程序、估
19 價報告書格式及委託估價等事項之規則，由中央地政機關定
20 之」，內政部基此授權訂立地調規則，即為主管機關調查估
21 計區段地價之作業準則。

22 (三)再按地調規則第2條規定：「直轄市或縣（市）地政機關為
23 地價調查估計之主辦機關。」第3條規定：「地價調查估計
24 之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及
25 資料。二、調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查
26 有關影響區段地價之因素。三、估計實例土地正常單價。
27 四、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。五、估計區
28 段地價。六、計算宗地單位地價。」第6條規定：「（第1
29 項）調查買賣或收益實例時，應依買賣或收益實例調查估價
30 表之項目調查並填寫之。（第2項）前項調查得採用不動產
31 成交案件申報登錄之實際資訊，或採用當事人、四鄰、不動

01 產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地
02 管理機關、司法機關或有關機關（構）提供之資訊。」第7
03 條序文及但書規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，
04 致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣
05 或收益實例調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效
06 掌握及量化調整時，應不予採用：……」第9條規定：
07 「（第1項）第3條第2款所定影響區段地價之因素，包括土
08 地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、
09 特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用
10 現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等。（第2項）前項
11 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
12 並填寫。」第14條第1項第3款規定：「以買賣實例估計土地
13 正常單價方法如下：……三、地上有區分所有建物，買賣實
14 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
15 算程序如下：（一）推估各樓層可出售面積、各樓層房地正
16 常買賣平均單價……（二）估算全棟房地可出售總價格。
17 ……（三）計算全棟建物現值……（四）估算全棟建物之裝
18 潢、設備及庭園設施等費用。（五）估算全棟建物買賣正常
19 利潤。（六）計算土地可出售總價格。……（七）計算土地
20 正常買賣單價。……」第17條規定：「（第1項）地價實例
21 估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日。
22 ……（第3項）第1項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期
23 間為前1年9月2日至當年9月1日。」第18條第1項規定：「劃
24 分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查
25 表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差
26 異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、
27 公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現
28 況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍
29 圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同
30 一地價區段。」第19條規定：「地價區段之界線，應以地形
31 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：一、有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。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。……」由以上規定可知，公告現值之調查估計，應先由主管機關參酌土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他各項影響因素，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃分地價區段，並依地調規則辦理地價調查估計，繪製地價區段圖並估計區段地價後，依平均地權條例第15條第2款規定提經地評會評議。

(四)又依行為時平均地權條例第4條規定：「本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。」及土地法第155條第1項規定：「標準地價評議委員會之組織規程，由中央地政機關定之。」授權訂定之行為時地評會組織規程第3條第1款、第7款規定：「本會任務為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。……七、其他有關地價及標準地價評議事項。」第4條規定：「本會置委員15人或16人，其中1人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣（市）長或副縣（市）長兼任；1人為副主任委員，由直轄市政府或縣（市）政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市或縣（市）政府就下列人員遴聘之：一、議員代表1人。二、地方公正人士1人。三、地政專

01 家學者2人。四、不動產估價師2人或3人。五、法律、工
02 程、都市計畫專家學者各1人。六、地政主管人員1人。七、
03 財政或稅捐主管人員1人。八、工務或都市計畫主管人員1
04 人。九、建設或農業主管人員1人。」第7條規定：「（第1
05 項）本會需有過半數委員之出席，始得開會，並有出席委員
06 過半數之同意始得決議；本會委員對各議案所載調查估計結
07 果如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，於經出席委員2
08 人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正。可否同
09 數時，由主席裁決。（第2項）委員應親自出席前項會議。
10 但由機關代表兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表
11 出席。（第3項）前項指派之代表列入出席人數，並參與會
12 議發言及表決。」準此，地評會組成之目的在執行地評會組
13 織規程第3條所規定應予評議之事項，成員包括議員代表、
14 地方公正人士、對地價有專門知識之專家、學者，及相關政
15 府部門如地政、財政、工務或都市計畫、建設及農林等機關
16 之代表，經以法定之討論、表決程序作成決議，對非屬機關
17 代表成員尚要求必須親自出席等節以觀，可知各該委員對於
18 地評會組織規程第3條所規定應予評議之事項，具有專業
19 性、不可替代性，地評會所作成之決議應享有判斷餘地。則
20 基於司法審查之侷限性，由功能角度出發，司法對於具有判
21 斷餘地之地評會決議，除其有組成不合法、決議過程有未遵
22 守相關之程序，或其判斷、決議係基於錯誤之事實、未遵守
23 一般公認之價值判斷原則、或夾雜與事件無關之考慮因素等
24 恣意濫用或其他違法情事外，行政法院應尊重其判斷。

25 (五)本件爭點在於系爭土地地價稅之計算基礎即其申報地價數額
26 之形成是否合法，而系爭土地未經土地所有權人於公告地價
27 期間申報地價，此為原審所確定之事實，則系爭土地之申報
28 地價即應以公告地價之80%為其申報地價。是故，首應審究
29 系爭土地公告地價之決定是否合法。原審依其調查證據及斟酌
30 兩造辯論之結果，認定輔助參加人基於系爭土地地上興建
31 集合住宅及國際觀光旅館、一般旅館，其總容積已達450%，

依其使用情形及開發運用方式，而以使用分區界線及地籍線為區段界線，將系爭土地單獨劃為目標地價區段，合於地調規則第18條第1項之規範意旨；又於買賣或收益實例之蒐集期間，輔助參加人僅查得作住宅使用之房地買賣交易案例，惟查無以觀光旅館使用之買賣實例，該住宅使用之房地買賣案例不足以作為估計目標地價區段地價之用，因認其屬地調規則第21條第1項第2款所定無買賣（及收益）實例之地價區段。輔助參加人乃選取地價區段之使用分區均為商4特、容積率均為560%，使用分區、使用現況、使用強度均與目標地價區段相近之第18、107號地價區段，為修正估計目標地價區段地價之基準地價區段；並依地調規則第9條第1項所列影響區段地價因素，參採土地使用管制、交通運輸、自然條件、公共建設、特殊設施、工商活動、發展趨勢及其他影響因素等為修正因素，以第18、107號2基準地價區段之地價逐項評估修正，估計目標地價區段之地價為每平方公尺699,000元。再送交地評會104年12月9日第59次會議就輔助參加人所提議案「105年公告土地現值建議調整方案」，「105年公告地價建議調整方案」共2案，決議：臺北市105年公告土地現值之區段地價調整方案，住宅區、商業區、工業區等土地依所調查之一般正常交易價格(即區段地價數額)93%查計，及臺北市105年公告地價按105年公告土地現值之28%計算調整等結論。輔助參加人依會議結論，再擬具「105年公告土地現值評議表及地價區段圖」，「105年公告地價評議表及地價區段圖」等案，其中有關目標地價區段公告土地現值擬評為每平方公尺650,000元(計算式： $699,000 \times 93\%$ ，未達千位四捨五入)、目標地價區段公告地價擬評為每平方公尺182,000元(計算式： $650,000 \times 28\%$)，送交地評會104年12月16日第60次會議決議，前案之結論為「資料錯誤部分修正後通過」、後案之結論為「照案通過」等節，核認地評會之決議並無基於錯誤之事實、未遵守一般有效之價值判斷原則、或考量與事件無關因素等瑕疵，自應予以尊重；則依決議所形

01 成之系爭土地所在之目標地價區段公告地價為每平方公尺18
02 2,000元，應以其80%為系爭土地之申報地價即每平方公尺14
03 5,600元，據以核算105年地價稅為52,815,826元，亦無違
04 誤，而判決維持原處分。經核，原判決業已詳述其得心證之
05 理由，所為事實認定與證據取捨，並無違背經驗法則、論理
06 法則等一般證據法則，所適用之法規亦屬正確，並無判決違
07 背法令之情事。

08 (六)本件上訴意旨指地評會第60次會議時間僅1小時20分，討論
09 議案多達12案，其中第2案為「請評議本市105年公告地價評
10 議表及地價區段圖」，惟未就「4,155個」「地價區段」之
11 調查及調整為評議，委員絕無可能知悉送議之4,155個地價
12 區段之地價實例調查，有無違反地調規則云云。又指摘輔助
13 參加人稱目標地價區段為無買賣及收益實例區段，而逕以第
14 18、107號地價區段為基準地價區段，作為修正評估之參考
15 基準，惟估計第18、107號地價區段所使用之3筆交易實例均
16 為住家用，並無商業使用之案例，且任意不採其他實價登錄
17 可查得之買賣實例，置地調規則第21條第1項應以多筆實例
18 為憑並採取中位數之意旨於不顧；又相較於目標地價區段，
19 輔助參加人卻稱僅有自用房屋之交易實例，不足為憑，顯然
20 標準前後不一。再者，目標地價區段既係以第18、107號地
21 價區段為基準地價區段，則土地價值是否提高及提高比例若
22 干，當與基準區段之區段地價呈現合於一定比例之結果，惟
23 由前後公告地價所呈現之漲幅，基準地價區段僅調漲22.1
24 7%~26.47%，而目標區段地價卻調高達73.88%，調高比
25 例竟多達3倍，顯然係承辦人員之主觀心證所致，本件顯有
26 裁量濫用、不當連結之違背法令。原判決未予糾正，乃理由
27 不備之判決違背法令云云。查本件爭點所繫在於目標地價區
28 段之地價評估程序。目標地價區段即系爭土地所在，係供興
29 建集合住宅及國際觀光旅館、一般旅館等，查得之買賣實例
30 僅有自用住宅之買賣，其價值難與觀光旅宿建築相比，輔助
31 參加人認此區段屬於無買賣或收益實例之區段，應依地調規

則第21條第1項第2款規定「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（按，指有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價）估計出區段地價之區段，作為基準地價區段」；而所擇定之第18、107號地價區段，其地價之估計即屬依買賣實例估計正常單價之區段，且其為商4特、容積率均560%，使用分區、使用現況、使用強度均與目標地價區段相近，此為原審所認定之事實，則第18、107號地價區段作為修正評估之基準區段，於法並無不合。至於第18、107號地價區段之地價調查估計，乃屬另事，經輔助參加人調查此2區段分別有編號191及編號169、170之買賣實例，之於住商混合之該2區段，為適當可以參採，此與目標地價區段土地係供興建集合住宅及國際觀光旅館、一般旅館之用，不宜僅以所查得之自用住宅買賣實例，作為估價參考之情形不同，自無上訴人所指標準不一之裁量濫用。又第18、107號地價區段之調查估價，經輔助參加人依地調規則第21條第1項第1款規定，分別調整為正常單價，或取其中位數作為上開2區段之擬評地價建議，此亦經原審調查屬實，嗣提出於該年度地評會決議通過，同屬具判斷餘地之決定。上訴人於原審固主張在同一時期，於長春路上尚有超過60筆、於林森北路則有超過200筆之實價登錄買賣實例可以參採云云（見原審卷第177頁）。惟輔助參加人於原審已主張上訴人所稱實例並未能證明係在第18、107號地價區段內（見原審卷第292頁），而見諸原審卷第147、149頁附地價區段勘查表顯示，第18號地價區段係指林森北路於中山北路2段39巷至民生東路1段之間之區塊；第107號地價區段係指長春路於中山北路2段39巷至民生東路1段之間之區塊（按，依臺北市繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則第3點規定：「繁榮街道路線價區段，應以既成道路邊界線為臨街線，並以裡地線為區段界線，其裡地線以距離臨街線18公尺為準。」各該區塊即自路邊界線向裡地延伸18公

尺之範圍），上訴人並未具體提出坐落各該2區段內有何買賣實例，及其建築種類、用途如何適於提供估計參採之用，徒稱自實價登錄網可查得買賣案例，輔助參加人進行調查估計未加參採，有違反地調規則第21條之情事，地評會第60次會議時間短促，委員不可能知悉上情，原判決未予糾正，有理由未備之違法云云，核屬上訴人對於原判決證據取捨之任意指摘，難以採據。再有關目標區段地價調高達73.88%一節，係輔助參加人經按前揭步驟程序逐一調整、估計區段地價並經地評會決議通過，與前次公告相較所呈現之漲幅。原審已敘明此係反映系爭土地於前次（102年）公告地價後，因其上建物興建完成，致土地價值提高之結果，輔助參加人地價調查估計作業及地評會評議過程，既查無何等違法，自無從僅因目標地價區段105年公告地價較前次公告地價之漲幅，高於基準地價區段之漲幅，即謂系爭土地105年公告地價之查估與評議程序有何違誤等語，核無不當。此部分之上訴意旨，乃就原審已為論斷之事項，任加指為違法，亦難以成立。

(七)綜上，原判決核無違誤，上訴意旨指摘原判決違背法令，難以成立，上訴人請求予以廢棄，並撤銷訴願決定及原處分，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 113 年 5 月 23 日

最高行政法院第一庭

審判長法官 胡 方 新

法官 林 玫 君

法官 張 國 勳

法官 洪 慕 芳

法官 李 玉 卿

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

01 中 華 民 國 113 年 5 月 23 日
02 書記官 高 玉 潔