

最 高 行 政 法 院 判 決

111年度上字第362號

上 訴 人 臺南市政府

代 表 人 黃偉哲

訴訟代理人 吳政霖

被 上 訴 人 嘉盈加油站企業有限公司

代 表 人 王麗瑛

上列當事人間徵收補償事件，上訴人對於中華民國111年3月30日高雄高等行政法院109年度訴字第470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、爭訟概要：

(一)上訴人為辦理「臺南市○○區○○○○道路工程（南段）」（下稱系爭工程），申請徵收包含被上訴人所有臺南市○○區○○段000-0、000-0、000-0、000-00、000-00、000-00地號土地（下稱系爭土地）在內之同段000-0地號等13筆面積合計0.072200公頃土地，經內政部以民國107年6月19日台內地字第1071303977號函核准徵收，上訴人據以107年7月9日府地用字第1070762091A號公告徵收補償，公告期間自107年7月10日起至107年8月8日止。被上訴人循序提出異議、復議，復不服上訴人107年12月14日府地價字第1071413144號函通知，然經臺南市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）決議維持原徵收補償價格（下稱107年處分），提起訴願，嗣上訴人審查認原徵收補償市價報告書部分內容有重為調查並估價之必要，爰以108年2月27日府地價字第1080240686號函通知被上訴人撤銷其107年處分，並副知內政部。

(二)上訴人重新調查後，再提請地評會於108年4月15日108年第2次會議復議，決議略以：「……修正本會107年第7次會議第2案件決議內容……P006-00區段之區段線長度增加為9,077公分，P001-00區段價格按毗鄰區段線長度加權計算後修正為每平方公尺8,200元，則區段內全部宗地（含系爭土地）107年徵收補償市價均修正為每平方公尺8,200元……復按○○區107年市價變動幅度（100.41%）調整徵收補償價額，則P001-00區段內全部宗地（含系爭土地）經調整後107年土地徵收補償市價為每平方公尺8,234元。」上訴人乃以108年5月10日府地價字第1080565698A號函（下稱108年處分）通知被上訴人復議結果。被上訴人不服，提起訴願，經內政部審認：因都市計畫土地與非都市土地，兩者在性質上與法規上，實質管制內容均不相同，價格形成因素（區域因素、個別因素）迥然有別，是非都市土地無法與都市土地類比，作為都市土地之比較標的。本件上訴人查估都市計畫內工業區地價區段之區段地價，選取都市計畫外之特定農業區丁種建築用地之買賣實例作為比較標的，於法顯有違誤，遂以108年8月29日台內訴字第1080044441號訴願決定撤銷108年處分，於2個月內由上訴人另為適法之處分。上訴人即據以重新選取都市土地乙種工業區案例進行查估後，提經108年11月25日108年第7次地評會決議通過系爭土地徵收補償市價修正為每平方公尺新臺幣（下同）8,900元，被上訴人仍認徵收補償價格過低，提出異議，復不服上訴人查處結果，提出復議（下合稱系爭申請），經上訴人提請地評會109年5月29日109年第3次會議復議，決議維持系爭土地徵收補償價格（加計市價變動幅度100.41%後為每平方公尺8,937元），上訴人即據以109年7月10日府地價字第1090777385號函（下稱原處分）通知被上訴人復議結果，被上訴人乃循序向原審提起行政訴訟，聲明：訴願決定及原處分均撤銷；上訴人應另為適法之處分。經原審以原判決撤銷訴願決定及原處分及

01 上訴人對於被上訴人系爭申請應依其法律見解另為適法之處
02 分，上訴人遂提起上訴。

03 二、被上訴人起訴主張、上訴人於原審之答辯及聲明，均引用原
04 判決所載。

05 三、原審為上訴人不利之判決，係以：

06 (一)上訴人在法定案例蒐集期間之半年內（即106年3月2日至同
07 年9月1日）既已蒐集調查15個買賣實例，並經選取買賣實例
08 4之○○區○○段00地號（農業區建地目）及買賣實例6之○
09 ○區○○段0000地號（乙種工業區）2筆土地作為比較標
10 的，足見本件並無土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦
11 法）第17條第3項之適用情狀，上訴人逕自放寬案例蒐集期
12 間至估價基準日前1年內，於法即有未合。又上訴人僅就其
13 選取作為比較標的之買賣實例有填寫買賣實例調查估價表，
14 其餘未經其選取為比較標的之買賣實例均未填寫買賣實例調
15 查估價表，顯然違反查估辦法第6條第1項後段規定，應認查
16 估程序有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性。再觀諸上訴
17 人所稱簡報上每個買賣實例的交易狀況及不採用的理由之說
18 明，僅記載土地地號、交易日期、面積、交易單價、使用分
19 區，並簡要說明不採用的理由，然均未見上訴人依所載之情
20 況，就實例進行價格修正或調整，亦未見其說明有何影響交
21 易價格之情況無法有效掌握及量化調整，故不予採用作為買
22 賣實例之情，足見該簡報之內容與功能均不足以取代應依查
23 估辦法第6條第1項後段規定填寫之買賣實例調查估價表。從
24 而，地評會對於法定案例蒐集期間之買賣實例，是否果如上
25 訴人所認應不予採用或不宜選取作為比較標的，難認已有資
26 料可供查核審認，則地評會即有基於錯誤或不完整事實為判
27 斷之瑕疵，而屬違法。

28 (二)縱認本件確有放寬案例蒐集期間以增加選取比較標的之必
29 要，上訴人就放寬蒐集期間而增加蒐集之18個買賣實例，既
30 未依查估辦法第6條第1項後段規定，逐一填寫買賣實例調查
31 估價表，再依同辦法第13條估計土地正常單價，並經調整至

01 估價基準日後，始為比較標的之選擇，因地評會對於放寬案
02 例蒐集期間之買賣實例，是否果如查估機關所認應不予採用
03 或不宜選取作為比較標的，仍難認已有資料可供查核審認，
04 則地評會即有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，亦屬違
05 法等由，為其判斷之論據。

06 四、本院按：

07 (一)憲法第15條規定人民之財產權應予保障，國家因公用或公益
08 目的之必要，依法徵收私人土地，對於被徵收土地所有權人
09 因公共利益所受之特別犧牲，應給予合理之補償。為符公平
10 合理及補償相當之憲法要求，土地徵收條例第30條規定，被
11 徵收土地應按徵收當期之市價補償其地價；地方主管機關查
12 估被徵收土地補償地價，應遵守該條第4項授權內政部訂定
13 之查估辦法規範，並提交地評會具體評定之，以保障被徵收
14 土地所有權人能依徵收當期之市價獲得適法補償。另查估辦
15 法第3條明定，地方主管機關得委託不動產估價師辦理土地
16 徵收補償市價查估程序，且不動產估價師受託查估土地徵收
17 補償市價者，亦應遵循該辦法辦理。而依查估辦法第2條、
18 第4條、第6條至第10條、第13條、第17條至第20條及第22條
19 等規定可知，被徵收土地補償市價之查估，應於預定徵收土
20 地範圍之地價區段，就具代表性之土地分別選取比準地，以
21 作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地；都市計
22 畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。比較標的
23 之選擇，則應先調查案例蒐集期間蒐集之市場買賣實例，填
24 寫買賣實例調查估價表，案例蒐集期間原則上為估價基準日
25 (含當日)前6個月，案例蒐集期間內無適當實例時，始得放
26 寬至估價基準日前1年內；而蒐集之買賣實例如有查估辦法
27 第7條、第8條規定之特殊情況者，應就實例價格為修正、排
28 除及調整，並以估價基準日調整後之土地正常單價中，於各
29 該地價區段內選擇1至3件比較標的，將各該比較標的價格進
30 行個別因素調整，推估比準地試算價格，再考量價格形成因
31 素之相近程度，決定比準地地價；如地價區段內無法選取或

不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，並於估計時進行區域因素及個別因素調整。從而據以估計徵收土地宗地單位市價，提交地評會評定。是以，買賣實例、比準地及比較標的之選取，構成查估辦法估計預定徵收土地宗地單位市價之決定因素，環環相扣，相互牽動，均在達成查估辦法具體化土地徵收條例第30條所定按照徵收當期市價補償之目的。上述案例蒐集期間內無適當實例可選為比較標的時，依查估辦法第17條第3項規定，比較標的之選取，固得放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內之買賣實例，然此有賴查估機關切實踐行查估辦法第4條、第6條第1項後段、第7條、第8條、第13條之規定，將案例期間內之調查實例填寫買賣實例調查估價表，並就買賣實例有應為價格修正、排除及調整之特殊情況，載明其該當之要件及證據，以提供完整之事實資訊基礎，供地評會審驗各地價區段之相對關係、查估機關填寫之表格內容是否正確；暨其選擇比較標的是否經過充分衡量，而非僅出於查估者之恣意。地評會如未獲完整資訊，僅以查估機關填寫之表格為其判斷基礎，即有基於不完整事實為判斷之違法。

(二)經查，上訴人在法定案例蒐集期間之半年內（即106年3月2日至同年9月1日）已蒐集調查15個買賣實例，並選取買賣實例4即○○區○○段00地號（農業區建地目）及買賣實例6即○○區○○段0000地號（乙種工業區）2筆土地買賣實例作為比較標的；另又放寬蒐集期間至1年（即105年9月2日至106年3月1日）而增加蒐集18個買賣實例，再選取買賣實例3即○○區○○段000-0、000-0地號（乙種工業區）及買賣實例5○○區○○段000-0、000-00地號（農業區建地目）2筆土地買賣實例作為比較標的。且上訴人就上述蒐集調查而得之買賣實例僅就4個經選取為比較標的有填寫買賣實例調查估價表，其餘均未填寫，而僅於向地評會作簡報時，於簡報內記載土地地號、交易日期、面積、交易單價、使用分區，並簡要說明不採用的理由，惟該簡報有關其他非比較標的土地

之敘述，不足呈現買賣實例調查估價表應有之內容等情，為
原判決依法確定之事實。是上訴人並未完整填寫買賣實例調
查估價表，且其簡報有關其他非比較標的土地之敘述，既無
法取代買賣實例調查估價表應有之內容，則本件放寬案例蒐
集期間至1年及比較標的之選取等影響徵收土地補償價格之
重要事項是否合於規定而屬適當等節，即無完整資料供地評
會查核審認。原判決因認地評會有基於不完整事實之判斷違
法情事，依上開規定及說明，經核於法並無違誤。上訴意旨
猶以查估辦法第7條所定無法有效掌握及量化調整影響買賣
實例交易價格一節，屬查估單位及地評會判斷餘地事項，且
上訴人已將未選取為比較標的之買賣實例以簡報向地評會報
告，地評會已實質審查各該買賣實例，原審有未尊重地評會
判斷之違法，及就原審採證、認事之職權行使暨其他贅述而
不影響判決結果之理由，指摘原判決有誤認事實及判決不適
用法規或適用不當之違背法令情事，聲明廢棄，非有理由，
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 2 月 29 日

最高行政法院第二庭

審判長法官 陳 國 成

法官 蔡 如 琪

法官 陳 文 燦

法官 林 淑 婷

法官 簡 慧 娟

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

書記官 蕭 君 卉