

最 高 行 政 法 院 判 決

111年度上字第407號

上 訴 人 高雄市政府

代 表 人 陳其邁

訴訟代理人 陳琪苗 律師

參 加 人 交通部民用航空局

代 表 人 林國顯

被 上 訴 人 柯文振（被選定人）

吳祈忠（被選定人）

梁永泰（被選定人）

共 同

訴訟代理人 康進益 律師

康鈺靈 律師

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31日高雄高等行政法院109年度訴更一字第24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、上訴人於民國101年12月18日以高市府都發規字第000000000000號公告發布實施「變更高雄市主要計畫部分特定倉儲轉運專用區、農業區、綠地用地、河道用地為機場用地（配合高雄機場北側跑道淨空改善）案」都市計畫（下稱系爭都市計畫）。嗣參加人為辦理高雄機場北側都市計畫劃定為機場用地取得計畫工程（下稱系爭工程），申請徵收○○市○○區○○段59-2地號等114筆土地（包含被上訴人與選定人張福

來等62人〔詳如附表〕所有○○市○○區○○段548-1地號等土地〔下稱系爭土地〕）及土地改良物，經內政部以103年11月13日台內地字第1031302877號函核准徵收，上訴人並據以103年11月13日高市府地徵字第10333593601號公告（下稱系爭公告）在案。被上訴人及選定人（或被繼承人）因不服系爭公告以每平方公尺新臺幣（下同）15,200元作為系爭土地徵收補償地價，於103年12月15日陸續提出異議（下稱系爭申請），經上訴人以104年1月28日高市府地徵字第10430284400號函及104年2月2日高市府地徵字第10430321000號函復系爭土地徵收補償價額每平方公尺15,200元，並無違誤。被上訴人及選定人（或被繼承人）不服上開查處結果，再以書面提出異議，案經上訴人提交高雄市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）復議，經地評會於104年9月21日召開第4次會議，決議系爭土地評定徵收市價修正為每平方公尺15,700元，上訴人乃以104年10月16日高市府地徵字第10432906600號函（下稱原處分）通知被上訴人復議結果。被上訴人不服，循序提起行政訴訟，經高雄高等行政法院（下稱原審）105年度訴字第312號判決（下稱前判決）駁回，嗣經本院109年度判字第450號判決廢棄前判決，發回原審更為審理。被上訴人聲明請求：（一）訴願決定及原處分均撤銷。（二）上訴人應按每平方公尺33,600元，依土地徵收面積計算補償費作成徵收補償費之行政處分。經原審109年度訴更一字第24號判決（下稱原判決）：（一）訴願決定及原處分均撤銷。（二）上訴人對於系爭申請，應依原判決之法律見解作成決定。（三）被上訴人其餘之訴駁回。上訴人不服，遂提起上訴。

二、被上訴人起訴之主張、上訴人於原審之答辯及聲明暨參加人之陳述，均引用原判決所載。

三、原審撤銷訴願決定及原處分，命上訴人對於系爭申請，應依原判決之法律見解作成決定，並駁回被上訴人其餘之訴，係略以：

(一)上訴人僅就被採為比較標的之買賣實例即高雄市（下同）小港區坪南段36、38地號、鳳鼻頭段1082-4地號、二橋段1287地號及前鎮區朝陽段683-7地號等4筆土地交易製作買賣實例調查估價表，其餘遭排除不用之買賣實例，均未填寫買賣實例調查估價表。復經檢視上訴人所提之「實價登錄實例分布圖」，在案例蒐集期間之半年內（即102年9月2日至103年3月1日），農業區有4個買賣實例（即中厝段536-1地號、坪南段366地號等2筆、大林段867地號、桂林段896、897地號等2筆），或為公共設施保留地特殊交易，或屬親友間特殊交易，或低於市場行情等各種狀況，因為無法量化調整，所以予以排除不用，均未填寫買賣實例調查估價表；另產業用地則有2件買賣實例（即二橋段1272地號、鳳鼻頭段1069地號），或為親友間特殊交易，或因實例總價內含未保存登記建物及太陽能發電等動產設備，均予以排除不用，亦未填寫買賣實例調查估價表。又被上訴人於前審即一再表明在本件案例蒐集期間，尚有○○市○○區○○○段8-1、8-7、8-8、8-10、1005-4地號等3件農業區土地交易資料，且上開七老爺段土地與上訴人所選取之比較標的即小港區坪南段36、38地號土地相同，均為持分交易，且其上均有違建，應可採為本件比較標的，惟上訴人仍以該土地使用現況均非作為法定用途農業用地使用，且於短時間內多次交易為由，而不予採用，然案例蒐集期間之買賣實例價格如明顯偏高或偏低，且有行為時（即101年6月5日訂定發布，下同）土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第7條及第8條規定之特殊情況時，應先就實例作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，以估計實例土地之正常單價，例外於影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，始得不予採用作為買賣實例，非謂買賣實例有查估辦法第7條規定之特殊情況時，即依同條但書規定不予採用，且不須填寫買賣實例調查估價表。準此，上訴人未依查估辦法第6條規定，就上述案例蒐集期間農業區4個買賣實例、產業用地2個買賣實例及被

01 上訴人所主張之鳳山區七老爺段土地交易填載買賣實例調查
02 估價表，其查估程序即有瑕疵，且足以影響市價查估之合法
03 性。

04 (二)上訴人雖舉內政部106年9月26日台內地字第1060068625號函
05 (下稱內政部106年函)及109年10月27日台內地字第109014
06 0538號函(下稱內政部109年函)，主張其就案例蒐集期間
07 所調查之買賣實例及選取、不選取作為比較標的之情形，於
08 地評會開會審議時皆詳予列明而向委員說明，程序並無不合
09 等語。然查估辦法第6條第1項已明定辦理土地徵收補償市價
10 查估，依同辦法第4條第2款調查實例，「應」填寫買賣實例
11 調查估價表或收益法調查估價表，並無除外規定，解釋上，
12 填寫買賣實例調查估價表不因買賣實例是否經採為比較標的
13 而有不同。上訴人雖辯稱其就案例蒐集期間所調查之買賣實
14 例及選取、不選取作為比較標的之情形，業於地評會開會審
15 議時，皆詳予列明向委員說明等語，惟上訴人是否已詳盡說
16 明義務，並無相關資料供查，自難服眾。被上訴人據此指摘
17 上訴人查估程序有瑕疵，要屬有據。

18 (三)上訴人未依查估辦法第7條及第8條規定，於有特殊情況時，
19 應先就實例作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價
20 表，即逕予排除，應認原處分之查估程序有瑕疵，且足以影
21 響市價查估之合法性；訴願決定未予糾正，亦有違誤，被上
22 訴人訴請撤銷訴願決定及原處分，為有理由，應予准許。至
23 於被上訴人求為判決逕命上訴人應按每平方公尺33,600元計
24 算作成徵收補償費之行政處分部分，因系爭土地之徵收補償
25 地價，尚待上訴人依法定程序完成查估後方能確定，本件事
26 證尚未明確，原審無從自為判決，爰依行政訴訟法第200條
27 第4款規定，就此請求有理由部分，判命上訴人應依原判決
28 之法律見解另為適法之處分，並就其請求未達全部有理由部
29 分，予以駁回等語，為其論據。

30 四、本院查：

01 (一)土地徵收條例第30條規定：「(第1項)被徵收之土地，應
02 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
03 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
04 價。(第2項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提
05 交地價評議委員會評定之。(第3項)各直轄市、縣(市)
06 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
07 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
08 價之依據。(第4項)前3項查估市價之地價調查估計程序、
09 方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例
10 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
11 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
12 員會評定之當期市價。」可知，被徵收土地應按徵收當期之
13 市價補償其地價；該當期市價之查估、評定，應遵循土地徵
14 收條例第30條第4項授權訂定之查估辦法所示程序、方法，
15 由地評會具體評定之。

16 (二)依平均地權條例第4條及土地法第155條第1項規定授權訂定
17 之地評會組織規程第3條第1款、第5款、第6款規定，「地價
18 區段之劃分及各區段之地價」「土地徵收補償市價及市價變
19 動幅度」及「依法復議之徵收補償價額」之評議，為地評會
20 之任務；又依同規程第4條規定，地評會之成員，包括議員
21 代表、地方公正人士、地政專家學者、不動產估價師、法
22 律、工程、都市計畫專家學者及地政、財政、工務或都市計
23 畫、建設及農林機關主管等。足見，地評會為合議制組織，
24 其所作成地價或土地徵收補償市價之評議，乃經由不同屬性
25 之代表，各自依其專業之不同觀點，依照一定之法律程序，
26 獨立行使職權，共同作成之決定，應認享有判斷餘地。而在
27 判斷餘地範圍內，行政法院對於地評會就土地徵收補償市價
28 之評定，固應予尊重，採取較低之審查密度，然非不予審
29 查，如地評會之判斷有恣意濫用或其他違法情事時，仍得予
30 撤銷或變更之，其情形包括：1. 是否基於錯誤之事實認定或
31 不完全之資訊。2. 法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明

顯錯誤。3. 對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或牴觸
既存之上位規範。4. 是否違反一般公認之價值判斷標準。5.
是否出於與事物無關之考量。6. 是否違反法定之正當程序。
7. 作成判斷之組織是否合法且有判斷之權限。8. 是否違反相
關法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等。

(三) 按查估辦法第3條：「（第1項）直轄市或縣（市）主管機關
依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序
全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人
負擔。（第2項）不動產估價師受託查估土地徵收補償市價
者，應依本辦法辦理。」第4條：「土地徵收補償市價查估
之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及
資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關
影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區
段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估
比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵
收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」第6條第1
項：「依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，
無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫
買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。」第7條：
「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏
低者，應先作適當之修正，記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情況無法有效掌握及量化調整
時，應不予採用：一、急買急賣。二、期待因素影響之交易。
三、受債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之
交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有
糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受
迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人
為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他
特殊交易。」第8條：「買賣或收益實例除依前條規定辦理
外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調
整，並記載於買賣實例或收益實例調查估價表：一、交易價

格及各項稅費之負擔方式。二、有無特殊付款方式。三、實
例狀況。」第9條第1項：「土地徵收補償市價查估應調查影
響之區域因素，包括土地使用管制、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、土地利用現況及其他影響因素之資料等。」第13條第1
款：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買
賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買
賣總價格；其為特殊情況者，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買賣總價格。」第17條：「（第
1項）依第13條或第14條估計之土地正常單價應調整至估價
基準日。（第2項）前項估價基準日指每年9月1日，案例蒐
集期間為當年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日。」第18條：「比準地應於預定徵收土地範圍內
各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之
公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第19條：「（第
1項）比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估
計方法如下：一、就第17條估價基準日調整後之土地正常單
價中，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的。二、將前款
比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。
三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。（第
2項）地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選
取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。（第3項）第1
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
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
影響範圍內調整。」第20條：「（第1項）預定徵收土地宗
地市價應以第18條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道
路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調
整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此
限。（第2項）前項宗地條件、道路條件、接近條件、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別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。……」第22條：「（第1項）都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。（第2項）前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。……（第4項）第1項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，尾數進位方式依第21條辦理。（第5項）公共設施保留地宗地市價以依第1項計算之區段地價為準，宗地跨越2個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，尾數進位方式依第21條辦理。……。」等規定，係內政部依土地徵收條例第30條第4項之授權，就有關土地徵收補償市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項所為之技術性及細節性規定，核符授權範圍及目的，自得予適用。

(四)依上規定可知，查估機關辦理土地徵收補償市價查估，應先調查案例蒐集期間蒐集之市場買賣實例，案例蒐集期間原則上為估價基準日(含當日)前6個月，案例蒐集期間內無適當實例時，始得放寬至估價基準日前1年內；而蒐集之買賣實例如查有查估辦法第7條或第8條規定之特殊情況者，應就實例價格為適當之修正或調整，將之記載於買賣實例調查估價表，作為估計買賣實例之土地正常單價，但於影響交易價格之特殊情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用該買賣實例。再以此為基礎，於預定徵收土地範圍之地價區段，就具代表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，就其價格進行個別因素及區域因素之調整，以推估比準地試算價格，進而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。又依查估辦法第19條第1項第1款規定，必須作為買賣實例之土地已得知其正常單價，並經調整至估價基準日後，始為比較標的之選擇，故於買賣實例之正常單價決定前，無從知悉何買賣實例將被選為比較標的。因此，查估機關於蒐集市場買賣實例階段，尚無從預知何筆買賣實例為比較標的，是查估機關調查買賣實例，應就案例蒐集期間所蒐集之全部買賣實例，依查估辦法第6條第1項後段規定填載買賣實例調查估價表，如有同辦法第7條或第8條特殊情況應為價格修正或調整者，應載明修正理由及修正數；倘該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，應不予採用者，亦應敘明其具體理由及所憑證據資料，俾供地評會查核審認查估機關選擇比較標的或認應不予採用之買賣實例，是否經過詳細查證及充分衡量，而非出於查估機關之恣意。從而，倘查估機關調查買賣實例，僅就選擇採為比較標的之買賣實例填寫買賣實例調查估價表，而未將案例期間之全部買賣實例依規定填寫買賣實例調查估價表者，因無從知悉查估機關對於其餘買賣實例之調查，是否詳查確認有無同辦法第7條或第8條之特殊情況，並依上開規定為價格修正及修正理由；暨查估機關如認該等影響交易價格之特殊情況有無法有效掌握及量化調整而應不予採用者，其採憑之具體事由及證據資料，以供地評會驗證審查，即難謂查估機關已遵循查估辦法規定辦理市價查估程序，則地評會於欠缺完整資訊可供查認之事實基礎下，所作成土地徵收補償市價之評議，即有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，而屬違法。

(五)經查，參加人為辦理系爭工程而報經內政部核准徵收之系爭土地，乃上訴人以系爭都市計畫變更為機場用地，而屬都市計畫區內之公共設施保留地，經上訴人劃屬小港區P001-00

01 公共設施保留地地價區段，其毗鄰地價區段為同區P002-00
02 地價區段（公共設施保留地地價區段）、P003-00及P005-00
03 地價區段（非公共設施保留地地價區段）；上訴人係於系爭
04 土地之毗鄰非公共設施保留地P003-00、P005-00地價區段內
05 選取小港區桂林段873地號土地、小港區機場段436地號土地
06 為比準地；本件估價基準日為103年3月1日，案例蒐集期間
07 為102年9月2日至103年3月1日，惟因P003-00及P005-00地價
08 區段於案例蒐集期間內無適當實例，上訴人乃於農業區P006
09 -00地價區段內選取小港區坪南段36、38地號土地、臨海工
10 業區P007-00地價區段內選取小港區鳳鼻頭段1082-4地號及
11 小港區二橋段1287地號土地作為買賣實例，調整至估價基準
12 日之正常單價，再將比準地與選取之3件比較標的進行區域
13 及個別因素調整後，決定P003-00、P005-00地價區段比準地
14 地價為每平方公尺11,000元、19,600元，據以重新查估系爭
15 土地之徵收補償地價為每平方公尺15,200元，經上訴人提交
16 地評會103年第3次會議評議通過後，作為系爭土地徵收補償
17 市價之依據；嗣因被上訴人及選定人（或被繼承人）復議，
18 經地評會專案小組於104年9月10日104年第1次會議建議就系
19 爭土地毗鄰之機場用地區段所採用工業區案例推估比準地之
20 客觀性再檢視，上訴人遂於乙種工業區內新增選取P008-00
21 地價區段之前鎮區朝陽段683-7地號土地作為買賣實例，調
22 整至估價基準日之正常單價，再與上開P007-00地價區段之2
23 買賣實例進行區域及個別因素調整後，重新決定P005-00地
24 價區段比準地地價為每平方公尺20,700元，據以按系爭土地
25 毗鄰非公共設施保留地之區段地價加權平均計算補償價格為
26 每平方公尺15,700元，提經地評會104年9月21日104年第4次
27 會議決議修正通過；惟上訴人並未就案例蒐集期間所調查之
28 6個買賣實例（即農業區之中厝段536-1地號、坪南段366地
29 號等2筆、大林段867地號、桂林段896及897地號土地等4個
30 買賣實例；產業用地之二橋段1272地號、鳳鼻頭段1069地號
31 土地之2個買賣實例）填載買賣實例調查估價表，亦未就被

01 上訴人所主張與上訴人所選取小港區坪南段36、38地號土地
02 同為持分交易及其上均有違建之3個買賣實例（即鳳山區七
03 老爺段8-1、8-7、8-8、8-10、1005-4地號土地）填載買賣
04 實例調查估價表等情，為原審依法確定之事實，經核與卷內
05 證據尚無不符，則原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，
06 據此論明：查估機關於蒐集市場買賣實例階段，尚無從預知
07 何筆買賣實例為比較標的，倘若查估機關調查買賣實例，未
08 就案例蒐集期間之全部買賣實例填載買賣實例調查估價表，
09 而僅就採為比較標的之買賣實例填寫時，因地評會對於案例
10 蒐集期間之買賣實例，是否果如查估機關所認應不予採用或
11 不宜選取作為比較標的，並無資料可供查核審認，地評會
12 在此事實基礎下，作成評定補償價格，則有基於錯誤或不完整
13 事實為判斷之瑕疵，而屬違法；上訴人未依查估辦法第6條
14 規定，就案例蒐集期間之上述農業區4個買賣實例、產業用
15 地2個買賣實例以及被上訴人所主張之3個買賣實例填載買賣
16 實例調查估價表，僅因親友關係人間之交易或包含公共設施
17 用地之交易等因素，即認該買賣實例不宜選取為比較標的，
18 逕於其他地區選取比較標的，以推估比準地試算價格，未依
19 查估辦法第7條及第8條規定，於有特殊情況時，應先就實例
20 作價格修正，將之記載於買賣實例調查估價表即逕予排除，
21 其查估程序即有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性，據以
22 撤銷訴願決定及原處分，判命上訴人對於系爭申請，應依原
23 判決之法律見解作成決定，並駁回被上訴人其餘之訴，揆諸
24 上揭規定及說明，即無不合。上訴意旨主張：查估辦法係為
25 使徵收補償查估規定一致化，藉此求得該辦法第2條所稱之
26 市場正常價格（不動產估價技術規則第2條第1款可作為認定
27 依據），進行查估作業時，應先判斷買賣案例之特殊情況，
28 若能有效掌握及量化調整，始接續作適當修正並填載於買賣
29 實例調查估價表，而能否掌握及調整，應尊重地評會所為之
30 判斷，被上訴人所指土地非屬同一供需圈，雖編定農業區，
31 然顯非農舍，交易價格異於市場正常交易價格，依查估辦法

01 第7條第12、13款規定，不得採為查估案例，原判決有適用
02 查估辦法第7條、第8條不當之違誤云云，無非猶執其主觀之
03 見解及就原審認定事實之職權行使事項為爭議，並無可採。

04 (六)至內政部106年函就嘉義縣政府106年9月14日函詢土地徵收
05 補償市價查估蒐集市場買賣實例或市場收益實例，不予採用
06 之實例是否應填寫買賣實例調查表疑義，同意依嘉義縣政府
07 上開來函說明三所提「應以查估辦法第4條規定於選取條件
08 相似合理買賣實例或收益實例再依第6條填寫買賣實例調查
09 估價表或收益法調查估價表」之意見。惟因查估辦法第6條
10 第1項，已明定辦理土地徵收補償市價查估，依同辦法第4條
11 第2款調查實例，「應」填寫買賣實例調查估價表或收益實
12 例調查估價表，並無除外之規定，解釋上，填寫買賣實例調
13 查估價表不因買賣實例是否採為比較標的而有不同，應認內
14 政部106年函闡釋之意旨，與查估辦法規定不合，而不得作
15 為辦理市價查估之依據。又查，內政部前就新北市政府函詢
16 查估辦法第6條規定執行疑義，雖以內政部109年函復稱：
17 「……。至不予採用之買賣實例，本部同意依貴府來函說明
18 六『則可視個案實際情形或地價評議委員會審查需要，以其
19 他方式於地價評議委員會審議時提出補充說明』之方式為
20 之。」等語，並副知其他直轄市、縣（市）政府。惟上訴人
21 辦理本件徵收補償市價查估，僅就其選取為比較標的之交易
22 填寫買賣實例調查估價表提送地評會審議；且上訴人所主張
23 於地評會提出之「第3案：實價登錄實例分布圖」簡報資料
24 （原審卷第425、461頁），對於不予採用之買賣實例者，僅
25 記載「公保地特殊交易不採用」「親友間特殊交易不採用」
26 「實例總價內含未保存登記建物及太陽能發電等動產設備不
27 採用」「低於市場行情不採用」等語，未記載上開影響交易
28 價格之情況有何無法有效掌握及量化調整之具體事證，已經
29 原判決認定甚明，核無違誤。復參諸地評會104年第4次會議
30 紀錄內容，僅記載決議：「提案單位已照專案小組建議意見
31 （詳附錄），就本異議土地毗鄰之機場用地區段增加一個比

較案例進行推估以加強其客觀性，推估結果：一、機場用地前鎮區P003地價區段原19,600元/m²，修正為20,800元/m²；小港區P005地價區段原19,600元/m²，修正為20,700元/m²。二、小港區P001地價區段重新毗鄰計算後修正為15,700元/m²；地價區段內各宗土地評定市價修正為15,700元/m²。經本會全體出席委員同意，依提案單位所提辦法，修正通過」等情；暨該附錄：「專案小組建議意見如下：一、經本會專案小組全體出席委員同意，請提案單位就本異議土地毗鄰之機場用地區段所採用工業區案例推估比準地之客觀性再檢視。二、包含104年第2次會議及此次專案小組會議，復議人已列席2次充分說明，104年9月21日召開104年第4次會議時，毋需再次通知復議人列席說明。」等語（見前判決卷(一)第167-169、315-317頁），均無從確認地評會評議時，上訴人就未經採用為比較標的之其餘買賣實例，業以口頭或其他方式向地評會補充說明影響上開買賣實例交易價格之情況，有何無法有效掌握及量化調整之理由及所憑證據，足供地評會審認上訴人選取比較標的或認不應採用為買賣實例者，是否經過詳細查證及充分衡量，而非出於上訴人之恣意。上訴意旨主張：依內政部106年函及內政部109年函示，上訴人就未採用之買賣實例已以其他方式於地評會審議時提出說明，即無地評會基於錯誤不完整事實致所為判斷違誤之情事，故原判決有適用查估辦法第6條、行政程序法第114條第1項第2、4款規定及本院107年度裁字第1642號裁定意旨不當之違誤云云，顯與上開證據不符，且本院上開裁定係以該案之上訴人未對該案原判決之如何違背法令為具體指摘，而認該案之上訴為不合法予以駁回其上訴，均不足為有利於上訴人之認定，上訴意旨執以指摘原判決有適用法規及本院裁定不當之違法，亦無足取。

(七)綜上所述，原審撤銷訴願決定及原處分，命上訴人對於系爭申請，應依原判決之法律見解作成決定，並駁回被上訴人其

01 餘之訴，核無違誤。上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違背
02 法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

03 五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1
04 項、第98條第1項前段，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

06 最高行政法院第三庭

07 審判長法官 蕭 惠 芳

08 法官 林 惠 瑜

09 法官 梁 哲 瑋

10 法官 李 君 豪

11 法官 曹 瑞 卿

12 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

13 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

14 書記官 徐 子 嵐