最　高　行　政　法　院　判　決

113年度上字第6號

上　訴　人　桃園市政府
代　表　人　張善政
訴訟代理人　姜至軒　律師
被 上訴 人　林澤裕（被選定人）

林瑞鳳（被選定人）

共　　同
訴訟代理人　林庭誼　律師

上列當事人間徵收補償事件，上訴人對於中華民國112年10月18日臺北高等行政法院111年度訴字第715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高等行政訴訟庭。

理　由

一、爭訟概要：

緣被上訴人與選定人林澤義、林澤山、林桃、林素華共有坐落桃園市大園區竹圍段崁下小段（以下同段土地省略段號）46-10、46-82及46-127地號等3筆一般農業區農牧用地（下合稱系爭3筆農牧用地）與46-72、46-114地號等2筆一般農業區甲種建築用地（下合稱系爭2筆甲種建築用地，與系爭3筆農牧用地下合稱系爭土地）位屬上訴人辦理「桃園航空城附近地區（第一期）特定區區段徵收案」（下稱系爭區段徵收案）範圍內，前經內政部以民國109年6月19日台內地字第1090263261號函（下稱109年6月19日函）核准徵收，上訴人以109年10月29日府地航字第10902616393號公告徵收（公告期間自109年11月9日起至109年12月9日止），另以109年10月19日府地航字第1090261424號函檢送地價補償費歸戶清冊

通知被上訴人領取徵收補償費（依照桃園市地價及標準地價評議委員會【下稱地評會】109年3月16日109年第4次會議審議）。被上訴人對系爭土地之徵收補償價格不服，提出異議，經上訴人以110年4月27日府地航字第1100093875號函復查處結果，被上訴人再提出復議，經上訴人依土地徵收條例第22條第3項規定提請地評會110年11月12日110年第12次會議審議決議：46-82地號土地由原徵收補償價格每平方公尺新臺幣（下同）13,100元調整為13,500元，其餘4筆土地維持原徵收補償價格，並經上訴人據以111年1月10日府地航字第1110005057號函（下稱原處分）復被上訴人復議結果。被上訴人仍不服，循序向臺北高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，聲明：1.訴願決定、原處分均撤銷。2.被上訴人所有如系爭3筆農牧用地，徵收補償價應由每平方公尺約13,000元調增為27,000元；系爭2筆甲種建築用地，徵收補償價應由每平方公尺約31,000元調增為56,000元。經原審111年度訴字第715號判決（下稱原判決）：1.訴願決定及原處分均撤銷。2.上訴人就被上訴人所有系爭土地徵收補償價，應依原判決之見解作成決定。3.被上訴人其餘之訴駁回。上訴人不服，提起本件上訴，並聲明：原判決廢棄，發回原審。

二、被上訴人起訴主張、上訴人於原審之答辯及聲明，均引用原判決所載。

三、原審撤銷訴願決定及原處分，並命上訴人就被上訴人所有系爭土地徵收補償價，應依原判決之見解作成決定，係以：

㈠關於地價區段之劃設：上訴人辦理查估作業時，將桃園市大園區崁下、崁腳小段-南崁溪與舊南崁溪間之農牧用地劃為P137-00地價區段，甲種建築用地則劃入P137-01地價區段，惟觀諸上開二地價區段之地價區段勘查表，並未記載「地價之差異」何在？對此原審疑問，上訴人於112年7月5日綜合辯論意旨㈢狀中，回應渠等於108年8月27日桃園航空城區段徵收案補償市價查估第一次工作會議有討論，然此應屬原則性之會議結論，上訴人終究未針對上開疑問予以回應，因而

對於確認地價區段之劃設，自非無疑。再者，土地徵收條例第30條第1項於101年1月4日修正改以市價補償之，然公告現值仍非毫無參考價值，觀上訴人於言詞辯論程序時提供之比較表，108年前後幾年系爭土地公告現值多未變動或變動幅度不大，此等有無屬於應斟酌地價之事項？是否須因應此等未變動之關係調整推估市價，自本應屬於審酌事項，被上訴人主張公告現值係反應土地正常市場交易價格，買賣時的重要參考依據，也就是最接近市價的參考指標，但系爭土地公告現值卻比旁邊公墓還低，且107年至110年都未調整等語，尚非無據。

㈡關於買賣實例之記載：上訴人除未回覆原審究竟有無依照土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第7條本文、但書規定操作外，觀諸其針對農牧用地、甲種建築用地各蒐集144件、194件買賣實例調查估價表，固然記載本案估價基準日為108年9月1日，因案例蒐集期間無適當案例，遂放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內，亦即107年9月2日至108年9月1日等情，但對於遇到「預期因素」之案例，僅在備註欄記載略以：開發地區內之實例，受預期因素影響，無法判斷量化調整，依查估辦法第7條規定暫不採用等語，多未記載何為「價格明顯偏高或偏低者」，以及有無適當「修正、調整」。然案例蒐集期間之買賣實例價格如明顯偏高或偏低，且有查估辦法第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，上訴人未就系爭土地附近交易依照查估辦法依序填載買賣實例調查估價表，其估價程序即有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性。

㈢關於比較標的之選取：P137-00地價區段及P137-01地價區段所選取的比較標的，顯然均非同一地價區段，而是鄰近的「各」地價區段，上訴人亦自陳本案所蒐集農牧用地144件、甲種建築用地194件買賣實例全未採用。但上開二地價區段之買賣實例調查估價表所載，既未依循查估辦法為之，該記載程序即有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性，本屬違法；上訴人又因前述違法之調查，既未提供給地評會審議，因該「資訊揭露之不足」，地評會對於案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或不宜選取作為比較標的，並無資料可供查核審認，地評會在此事實基礎下，並非僅憑不動產估價師於會議中向委員說明均不予採用同區段之買賣實例，即可於後續決議中作成評定結果決議補償價格，則有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，自屬違法；且上訴人亦未敘明何以同一地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，並未先於「其他地區」選取比較標的，而逕予就鄰近的各地價區段分別選取2個比較標的，自與查估辦法第19條規定不符。

㈣地評會109年第4次會議及110年第12次會議決議，並未依土地徵收條例及查估辦法相關規定而為，原處分及復議結果既有上開違法情事，訴願決定未予糾正，同有違誤；又因系爭土地之徵收補償地價，尚待上訴人依法定程序完成查估後方能確定，本件事證尚未明確，爰依行政訴訟法第200條第4款規定，判命上訴人依原判決法律見解另為適法之處分，並駁回被上訴人其餘部分之聲明等語，為其判斷之基礎。

四、本院的判斷：

㈠土地徵收條例第39條第1項規定：「區段徵收土地時，應依第30條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依第31條至第34條規定補償之。」第48條規定：「區段徵收之程序及補償，本章未規定者，準用第二章及第三章規定。」第30條規定：「（第1項）被徵收之土地，應按照徵

收當期之市價補償其地價。……（第2項）前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。（第3項）各直轄市、縣（市）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價之依據。（第4項）前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」同條例施行細則第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日經地價評議委員會評定之當期市價。」可知，被區段徵收土地應按徵收當期之市價補償其地價，該當期市價之查估、評定，應遵循土地徵收條例第30條第4項授權內政部訂定之查估辦法所示程序、方法，由地評會具體評定之。

㈡查估辦法第2條規定：「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市場正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，……」第3條規定：「（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條規定：「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項規定：「依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並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法調查估價表。」第7條規定：「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法調查估價表。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、急買急賣或急出租急承租。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條規定：「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法調查估價表：一、交易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式。二、有無特殊付款方式。三、實例狀況。四、有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費用。」第9條規定：「（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、環境污染、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2項）前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。」第10條第1項規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」第13條規定：「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。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，

計算土地正常買賣單價。其公式如下：……」第17條規定：「（第1項）依第13條估計之土地正常單價或第14條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。（第2項）前項估價基準日為每年9月1日者，案例蒐集期間以當年3月2日至9月1日為原則。估價基準日為3月1日者，案例蒐集期間以前1年9月2日至當年3月1日為原則。（第3項）前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前1年內。」第18條前段規定：「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。」第19條規定：「（第1項）比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，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或不宜選取比較標的者，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4項）以收益法估計之比準地收益價格，與第1項估計之比較價格，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。（第5項）比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。」第20條規定：「（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3項）依前2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計表。（第4項）第1項預定徵收土地其範圍

內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。……」第21條規定：「（第1項）比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每平方公尺單價逾新臺幣1千元至10萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。……（第2項）依第27條土地市價變動幅度調整之宗地市價單價尾數無條件進位至個位數。」第27條第1項規定：「直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分二期蒐集去年9月2日至當年3月1日（現期）買賣實例、去年3月2日至去年9月1日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數25至百分位數75間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。」第30條規定：「依第27條計算土地市價變動幅度結果應於每年6月底前送交地價評議委員會評定，於7月前提供需用土地人，作為7月至12月間調整徵收補償地價之依據。」等，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規定，經核符合授權範圍及目的，自得予適用。

㈢依上開規定可知，直轄市或縣（市）主管機關辦理土地徵收補償市價查估，應先調查案例蒐集期間之買賣實例，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，得放寬至估價基準日前1年內。蒐集市場買賣實例後，如買賣實例之價格明顯偏高或偏低，則應視有無查估辦法第7條及第8條規定之特殊情況，而就實例進行價格修正或調整，並將之記載於買賣實例調查估價表，以估計買賣實例之土地正常單價，僅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。再以此為基礎，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比準地，並以估價基準日調整後之土地正

常單價，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的，就其價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格，並考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價，而將之填載於比較法調查估價表（如同一地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取比較標的，進行區域因素及個別因素調整，以查估比準地地價）。復再以查估辦法第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，調整估計預定徵收土地宗地市價，並將之填載於徵收土地宗地市價估計表，提交地評會評定。

㈣經查，被上訴人與選定人共有系爭土地位屬上訴人辦理系爭區段徵收案範圍內，報經內政部以109年6月19日函核准徵收，上訴人於109年10月29日公告徵收，公告期間自109年11月9日起至109年12月9日止，上訴人辦理查估作業，將桃園市大園區崁下、崁腳小段-南崁溪與舊南崁溪間之農牧用地（包括系爭3筆農牧用地）劃為P137-00地價區段，另將桃園市大園區崁下、崁腳小段-南崁溪與舊南崁溪間之甲種建築用地（包括系爭2筆甲種建築用地）劃入P137-01地價區；依照上訴人提供之買賣實例調查估價表，針對農牧用地、甲種建築用地各蒐集144件、194件買賣實例，買賣實例調查估價表記載本案估價基準日為108年9月1日，上訴人以案例蒐集期間無適當案例為由，放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內，亦即107年9月2日至108年9月1日；上訴人於P137-00地價區段內，選取具代表性之46-33地號土地為比準地，其比較標的1係選取P301-00地價區段內之桃園市蘆竹區中興段832地號土地（交易日期：108年2月23日），比較標的2係選取P303-00地價區段內之桃園市新庄子段1657-1地號土地（交易日期：108年5月21日）；至於P137-01地價區段內，則選取具代表性之41-3地號土地為比準地，其比較標的1係選取P416-00地價區段內之桃園市中壢區山下段1623地號土地（交易日期：108年2月28日），比較標的2係選取P419-00

地價區段內之桃園市中壢區月眉段299-1地號土地（交易日期：107年11月27日）等情，為原審依法確認之事實，經核與卷內證據相符。

㈤原判決論以：本案關於劃分地價區段是否斟酌地價之差異，仍有疑義，且對於調查買賣實例，上訴人僅抽象記載有查估辦法第7條但書規定，故不予採用，並未正確依照查估辦法第7條本文要求先就價格明顯偏高或偏低修正、調整，自容易使得後續地評會對於案例蒐集期間之買賣實例，並無資料可供查核審認，無從得知何以價格明顯偏高或偏低無法修正、調整；另上訴人未敘明何以同一地價區段內無法選取或不宜選取比較標的，並未先於「其他地區」選取比較標的，而逕予就鄰近的各地價區段分別選取3個（按應各為2個之誤）比較標的，自均屬違法等語，固非無見，惟查：

1.101年1月4日修正前之土地徵收條例第30條第1項前段原規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價；該規定於101年1月4日修正公布並於同年9月1日施行，被徵收之土地，已修正為應按照徵收當期之市價補償其地價（都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價），自此之後，依平均地權條例第46條所訂公告土地現值，主要係作為課稅依據，已不再作為現行徵收補償之依據。從而，查估辦法第10條第1項所稱劃分地價區段應斟酌地價之差異，即應斟酌「市價」而非「公告現值」。依卷附買賣實例調查估價表所示，上訴人針對農牧用地、甲種建築用地各蒐集144件、194件買賣實例，其目的即是作為查估市價之參考，又依同辦法第9條規定市價查估應調查影響地價之因素包括：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、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素等等。上訴人除蒐集上開買賣實例之外，另就上開影響地價因素逐項填載於地價區段勘查表，將崁下、崁腳小段-南崁溪與舊南

崁溪間之農牧用地劃為P137-00地價區段，該區段內部分土地有修築農路、灌溉、排水等農地改良，土地利用現況為農作用、空地，區段外有遠雄自貿港變電站、大園區第14公墓等特殊設施，上訴人乃將系爭3筆農牧用地依其使用管制性質及土地利用現況等影響地價因素，劃入P137-00地價區段；及將崁下、崁腳小段-南崁溪與舊南崁溪間之甲種建築用地劃入P137-01地價區段，該區段內有整平或填挖基地、開挖水溝、鋪築道路等建築基地改良，土地利用現況為住宅用或空地，區段外有遠雄自貿港變電站、大園區第14公墓等特殊設施，上訴人乃將系爭2筆甲種建築用地，依其使用管制性質及土地利用現況等影響地價因素，劃入P137-01地價區段，堪認上訴人已評估影響地價的各項因素作為劃分地價區段之參考，尚難謂其於劃分地價區段時未斟酌地價之差異。原判決僅以P137-00、P137-01地價區段之地價區段勘查表並未記載「地價之差異」，及未將歷年公告現值比較表提供給地評會參考為由，逕認上訴人劃設地價區段違法，容有未依職權調查證據及適用法規不當之違誤。

2.觀諸上訴人針對農牧用地、甲種建築用地所分別蒐集之144件、194件買賣實例調查估價表，其中雖僅於部分甲種建築用地買賣實例調查估價表之「第7條、第8條修正說明及修正數」欄位，記載修正之理由及數額，惟於不採用之買賣實例之備註欄，均有記載諸如「開發地區內之實例，受預期因素影響」、「與法定用途不符之交易」、「畸零地或有合併使用之效益」、「部分作為鄰近道路使用」等無法判斷量化調整，依查估辦法第7條規定暫不採用之理由。上開買賣實例調查估價表既已記載「無法判斷量化調整」而不採用，自無從再進行價格修正或調整，則原判決以買賣實例調查估價表多未記載何為「價格明顯偏高或偏低者」及有無適當「修正、調整」為由，逕認上訴人未依

查估辦法填載買賣實例調查估價表，其查估程序即有瑕疵，容屬速斷，核有認定事實未依證據之違法。

3.關於比價標的之選取，依查估辦法第19條第1項及第2項規定，應於同一地價區段內選擇1至3件比較標的，如該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。其中所稱「其他地區」，係指同一地價區段以外之地區，鄰近地價區段自亦屬其他地區。上訴人於原審言詞辯論時已陳明：因P137-00、P137-01地價區段內交易價格不是明顯偏高就是偏低，且無法作適當修正，故不予採用，乃在其他地區選取比較標的等語；並依原審之諭知，於112年9月29日提出綜合辯論意旨㈥狀，詳予敘明其選取比較標的之理由。原判決不察，逕認上訴人未敘明何以同一地價區段內無法選取或不宜選取比較標的，且未先於「其他地區」選取比較標的，而逕予就鄰近的各地價區段分別選取比較標的，與查估辦法第19條規定不符，核有未依職權調查證據及適用法規不當之違誤。又對照卷附比較法調查估價表及買賣實例調查估價表可知，就P137-00地價區段所選取比較標的1之桃園市蘆竹區中興段832地號土地，係144件中之編號1買賣實例，比較標的2之桃園市新庄子段1657-1地號土地，係144件中之編號3買賣實例；另就P137-01地價區段所選取比較標的1之桃園市中壢區山下段1623地號土地，係194件中之編號119買賣實例，比較標的2之桃園市中壢區月眉段299-1地號土地，則係194件中之編號123買賣實例。原判決誤認上訴人自承本案所蒐集之144件、194件買賣實例，全未採用，亦有認定事實未依證據之違誤。

㈥行政訴訟法第189條第1項及第3項規定，行政法院為裁判時，除別有規定外，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依論理法則及經驗法則判斷事實之真偽；依此判斷而得心證之理由，應記明於判決。而基於行政訴訟之職權調查原則，法院應充分調查為裁判基礎之事證以形成心證，是所有與待

證事實有關之訴訟資料，無論有利或不利於訴訟當事人之任何一造，都必須用於心證之形成而不能有所選擇，亦即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，即構成行政訴訟法第243條第1項所謂判決不適用同法第125條第1項、第133條之應依職權調查規定，暨同法第243條第2項第6款所謂判決不備理由之當然違背法令。依查估辦法第17條第2項及第3項規定，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，得放寬至估價基準日前1年內。經查，本案估價基準日為108年9月1日，案例蒐集期間原則上為108年3月2日至108年9月1日，上訴人以案例蒐集期間無適當案例為由，放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內即107年9月2日至108年9月1日，惟觀之上訴人針對農牧用地、甲種建築用地所分別蒐集之144件、194件買賣實例調查估價表，其中144件中之編號3、8、12、23、127、129、131、133-135、137-140、142、144等買賣實例，及194件中之編號12、13、16、17、18、20、36、114、116、124、125、126、177、179、183等買賣實例，其交易日期似均於108年3月2日至108年9月1日之案例蒐集期間內，且各該買賣實例調查估價表並無關於影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，而不予採用之記載，則本案是否符合查估辦法第17條第3項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前1年內之規定，且上訴人何以不選取上開108年3月2日至108年9月1日之買賣實例作為比較標的，均攸關原處分之合法性。原審就此未予究明，容有未依職權調查證據及判決不備理由之違法。

㈦綜上所述，原判決既有上揭違背法令事由，且其違法情事足以影響判決結果，上訴論旨雖未指摘及此，惟本院不受上訴理由之拘束，仍應認上訴為有理由。又本件係課予義務訴訟，被上訴人起訴目的在於求得行政法院為課予上訴人作成特定內容行政處分義務之判決，其於原審訴之聲明第1項「訴願決定、原處分均撤銷。」與第2項「被上訴人所有如

系爭3筆農牧用地，徵收補償價應由每平方公尺約13,000元調增為27,000元；系爭2筆甲種建築用地，徵收補償價應由每平方公尺約31,000元調增為56,000元。」具有一體性。原判決令上訴人應依原判決之見解作成決定，並駁回被上訴人其餘之訴，並非終局認定被上訴人之請求應不予許可，尚需視之後最終之事實認定結果而定，等於就該部分實質上未裁判，是原判決撤銷訴願決定及原處分，並令上訴人應依原判決之見解作成決定，即是就本件課予義務訴訟全部為不利於上訴人之判決（上訴人有受被上訴人在原審之訴實體無理由判決駁回之訴訟利益）。因原判決係對課予義務訴訟所為判決，具有裁判上不可分之性質，上訴效力應及於原判決全部，並因本件事證尚未臻明確，本院無從自為判決，有由原審再行調查審認之必要，爰將原判決（含駁回被上訴人部分）全部廢棄，發回原審高等行政訴訟庭更為審理。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　6　　日

最高行政法院第四庭

審判長法官　王　碧　芳

法官　王　俊　雄

法官　鍾　啟　煒

法官　羅　月　君

法官　陳　文　燦

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　6　　日

書記官　章　舒　涵