臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第五庭
111年度訴字第923號
114年5月15日辯論終結

原　　告　陳簡素慎
　　張又生
共　　同
訴訟代理人　崔駿武　律師
　　施拔臣　律師
被　　告　桃園市政府
代　表　人　張善政（市長）
訴訟代理人　姜至軒　律師
　　林曉彤
　　康睿洋

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國111年5月24日台內訴字第1110025425號、111年6月27日台內訴字第1110031447號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

訴願決定及原處分均撤銷。

被告對於原告民國109年11月24日異議書就徵收補償價額異議之申請，應依據本判決之法律見解作成決定。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件原告起訴時，被告之代表人原為鄭文燦，於訴訟進行中變更為張善政，茲據被告新任代表人具狀聲明承受訴訟（本院卷1第161頁），核無不合，應予准許。

二、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」「有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」行政訴訟法第111

條第1項及第3項第2款分別定有明文。本件原告於起訴時聲明：「一、訴願決定、復議結果及原處分均撤銷。二、被告應另作成適法之處分。三、訴訟費用由被告負擔。」（本院卷1第9頁）。嗣於訴訟進行中數次變更，最後變更訴之聲明為：「壹、原告陳簡素慎部分：一、內政部111年6月27日台內訴字第1110031447號訴願決定（下稱訴願決定1）及被告111年3月3日府地航字第1110051194號函（下稱原處分1）均撤銷。二、被告就原告於109年11月24日徵收補償地價異議之申請，應另作成適法之處分。三、訴訟費用由被告負擔。貳、原告張又生部分：一、內政部111年5月24日台內訴字第1110025425號訴願決定（下稱訴願決定2，與訴願決定1併稱訴願決定）及被告111年3月3日府地航字第1110051238號函（下稱原處分2，與原處分1併稱原處分）均撤銷。二、被告就原告於109年11月24日徵收補償地價異議之申請，應另作成適法之處分。三、訴訟費用由被告負擔」（本院卷2第16頁）經核原告上揭訴之變更，其請求基礎事實同一，與行政訴訟法第111條第3項第2款規定尚難謂未合，且尚無礙於訴訟終結及被告防禦，爰予准許。

貳、爭訟概要：

一、原告所有坐落桃園市大園區竹圍段竹圍小段（以下論述同小段土地時省略此段名之記載）87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3、93-2、93-3、95-5、95-6地號等10筆土地（下分別以地號簡稱，合稱系爭土地）及同小段87-109、9-26、9-41地號等3筆同區乙種建築用地（下分別以地號簡稱，並與上開10筆土地合稱系爭13筆土地），位屬交通部民用航空局辦理「桃園航空城機場園區特定區區段徵收案」（下稱系爭徵收案）範圍內，前經內政部以109年6月19日台內地字第1090122545號函（下稱109年6月19日函）核准徵收，被告以109年10月29日府地航字第10902616391號公告（下稱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），另以109年10月19日府地航字第1

090261481號函（下稱109年10月19日函）檢送地價補償費歸戶清冊通知原告領取徵收補償費。

二、原告對系爭13筆土地之徵收補償價額不服，於109年11月24日向被告提出異議，經被告以110年2月4日府地航字第1100022179號（下稱110年2月4日函）函復原告查處結果。原告陳簡素慎不服，於110年3月3日提出復議；原告張又生則於110年3月4日提出復議。被告依土地徵收條例第22條第3項規定提請桃園市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）110年12月27日110年第16次會議決議略以：經全體出席委員討論後同意，其中9-26地號土地徵收補償價額調整為每平方公尺新臺幣（下同）22,603元，其餘土地部分維持原徵收補償價額，並經被告分別以原處分1復陳簡素慎復議結果及原處分2復原告張又生復議結果。

三、原告陳簡素慎不服原處分1，提起訴願。案經被告重新檢視後，因9-26、9-41地號等2筆土地徵收補償價格有誤植之情事，爰依訴願法第58條第2項及行政程序法第112條規定，於111年4月20日以府地航字地1110086730號函（下稱111年4月20日函）撤銷原處分1中該2筆土地復議結果，其餘土地仍維持原徵收補償價額。內政部作成訴願決定1如下：「原處分關於桃園市大園區竹圍段竹圍小段87-60、87-61、87-65、87-90、87-109、90-2、90-3、93-2、93-3、95-5、95-6地號土地部分訴願駁回。其餘部分訴願不受理。」另，原告張又生不服原處分2關於系爭土地徵收補償價額部分，主張（一）87-60、87-61、87-65、97-90、90-2、90-3等6筆土地，與同小段87-56、87-123、87-62、87-63、87-64等5筆土地同為鄉村區交通用地，應更正為相同價格。（二）93-2、93-3、95-5、95-6地號等4筆土地，應採用其他用地個別因素評價基準明細表，且調查估價表不得以「作為交通水利設施使用、利用性稍差（-11.25%）」為調整項目。（三）徵收價格嚴重低於公告土地現值，且與協議價購金額差異甚

鉅云云，提起訴願，經內政部以訴願決定2駁回。原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

參、原告起訴主張及聲明：

一、主張要旨略以：

㈠87-64、87-62、87-63地號土地因其地目於35年土地總登記時即為「道」（交通用地），且符合「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第9點附表說明16變更為鄉村區乙種建築用地的要件，儘管未實際變更編定，地評會仍將其改劃入P038-00乙種建築用地地價區段，並以「乙種建築用地」為查估條件，補償價額從每平方公尺10,500元大幅調整至37,500元至38,800元。地評會主任委員李明憲當時更指示，竹圍街上有相同情形的宗地應一併通案檢討（參原證10）。87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3地號土地原同屬P038-09交通用地地價區段，地目亦均登記為「道」（參原證12），且均位於大園區竹圍街上。由於養護單位大園區公所已說明竹圍街並無道路拓寬計畫，87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3地號土地同樣符合上述作業須知變更為乙種建築用地的要件。因此，87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3地號土地理應以「乙種建築用地」作為查估條件進行徵收補償價額估定，方為適法。被告雖稱系爭鄰地因有地上物而調整補償云云，然二者的地上物皆為未辦理第一次保存登記的類型且狀況相同（如派出所圍牆、陽台遮物等），且被告提出的乙證29、30、31等證據與87-64、87-62、87-63地號土地無直接關聯，不足以作為差別對待的理由。地評會未將系爭土地劃入乙種建築用地地價區段並提高補償金，明顯存在判斷瑕疵，被告的說法於法顯無理由。

㈡查估單位誤以「桃園航空城區段徵收區農業用地影響個別因素評價基準明細表」取代「桃園航空城區段徵收區其他用地影響個別因素評價基準明細表」，致估價結果完全錯誤：

第P032-09及第P038-09地價區段的徵收補償估價，查估單位選取了95-6地號和90-2地號交通用地作為比準地。根據「影響地價個別因素評價基準表」說明五，明確規定「其他用地」包含「水利用地」及「交通用地」。因此，此二不同地價區段的比準地既均屬「交通用地」，便應歸類為「其他用地」，並以被告訂定的「桃園航空城區段徵收區影響其他用地個別因素評價基準明細表」（下稱其他用地評價表）作為調整個別因素的正確依據。然被告卻錯誤地以「桃園航空城區段徵收區影響農業用地個別因素評價基準明細表」（下稱農業用地評價表）作為這兩個地價區段的評估基準之一，這將導致估價結果嚴重失準。此外，根據被告在行政訴訟答辯（三）狀理由二中引用的內政部「土地徵收補償市價查估作業手冊」第51頁編碼（七）規定，調整個別因素時應「依比準地所屬使用分區（使用地類別），選定用地類別性質相同或相似用地之基準明細表。」考量系爭P038-09、P032-09地價區段的比準地（95-6地號、90-2地號）使用編定為交通用地，理應採用「其他用地」評價基準表。然被告卻稱「再依比準地與比較標的間使用性質相似之桃園航空城區段徵收區影響農業用地個別因素評價基準明細表，辦理土地宗地市價調整」，此與內政部「依比準地所屬使用分區（使用地類別），選定用地類別性質相同或相似用地之基準明細表」之意旨有違，且論述前後矛盾，於法不符。

㈢「比較法調查估價表」之「個別因素調整」中，「使用分區或編定用地」項目與「其他」項目重複調整，致比準地之試算價格、比較價格、比準地地價，甚至補償價額均發生錯誤之結果：

本案中，查估單位在評估第P032-09及第P038-09地價區段時，誤將交通用地的比準地套用「農業用地評價表」。退步言之，假設查估單位採用「農業用地評價表」並無違誤，查估單位在「比較法調查估價表」中，除了在個別因素調整「5.行政條件」下的「22.使用分區或編定用地」項目將比

較標的1、2的差異率均下修10%外，又在「6.其他」項目中將比較標的1、2的差異率均下修11.25%。然而，其比準地的修正理由是「作為交通水利設施使用，利用性稍差」，而比較標的1及2的修正理由則均為「標的現況可供農作及農業相關設施使用」。此處的違法之處在於：「標的現況可供農作及農業相關設施使用」屬於農牧用地的法定用途，而「作為交通水利設施使用」則屬交通用地的法定用途。查估單位既然已在「使用分區或編定用地」欄位進行了下修調整，又在「其他」欄位再次下修，其所稱的「供農作及農業相關設施使用」、「實際利用現況」等，實質上僅是在闡釋交通用地與農牧用地法定用途上的差異。將上開法定用途之差異作為其他項下之調整理由，又再次拿來作為「其他」項下的調整理由，構成重複調整，顯然已屬違法。根據非都市土地使用管制規則第6條附表1「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」（參甲證15）的規定，農牧用地的容許使用項目包括「農作使用」等，而交通用地的容許使用項目則為「交通設施」。查估單位所稱的「標的現況可供農作及農業相關設施使用」與「作為交通水利設施使用，利用性稍差」的實質內涵，與上述法定用途規定是一致的。這也進一步證明，查估單位將已包含在土地使用分類中的法定用途內涵，再次作為調整理由，於法顯非合理。因此，即使退一步假設查估單位採用「農業用地評價表」作為系爭土地徵收補償的評估基準沒有錯誤，其在「6.其他」項目中，以法定用途的定義及內涵再次重複調整下修，於法仍顯然不適當。

㈣本案尚有比準地地價查估「未基於完整事實」作成判斷之違法情形：

被告提出的乙證45號買賣實例一覽表存在問題，被告作為地政局的上級機關，竟以「實例蒐集日內政部實價登錄網尚未對外發布」為由，任意排除多個買賣案例，這並不合法。尤有甚者，本案估價師於109年1月9日才將結果寄發給桃園市政府地政局，這進一步證明許多買賣實例早已登錄於實價登

錄系統上。再者，對照被告提出的乙證45號表格，僅有少數買賣實例（第3頁編號18號、第5頁編號28號、第6頁編號37至40號、42號、44號、第7頁第46號等9筆）列於被告最初蒐集的實例中，其餘大部分竟未列入。即使假設這些未列入的買賣實例確有不予採用的理由，仍應在蒐集為買賣實例後，於「不選用原因」及「不採用原因」欄位中明確記載，以便地評會審查，而非由被告越權直接排除。這清楚表明被告在蒐集全部買賣實例方面確實存在瑕疵。況部分因預期因素、以及持分交易而被排除的案例，卻有部分案例基於同樣原因卻列入買賣實例調查表內，提交地評會審議，可證，無論不採用原因為何，所有買賣實例都應蒐集並填載於買賣實例調查表中，並送交地評會審議，而非由被告單獨認定並逕予排除，否則地評會將喪失其應有的審查功能。

二、聲明：

㈠原告陳簡素慎部分：

1.訴願決定1及原處分1均撤銷。

2.被告就原告於109年11月24日徵收補償地價異議之申請，應另作適法之處分。

㈡原告張又生部分：

1.訴願決定2及原處分2均撤銷。

2.被告就原告於109年11月24日徵收補償地價異議之申請，應另作適法之處分。

肆、被告答辯及聲明：

一、答辯要旨略以：

㈠本件徵收補償市價查估作業均依土地徵收條例、土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）及相關規定辦理，並無違誤。有關系爭土地市價查估說明如下：

1.依土地徵收條例第30條第1項、第2項、第4項及其施行細則第30條第1項，是以，本案土地徵收補償市價查估作業，係依本條例及其授權訂定之查估辦法等相關規定辦理。

2.地價區段劃設：

本案依查估辦法第9條第1項、第10條第1項及第11條規定劃分地價區段（參乙證14），說明如下：

⑴辦理查估作業時，依前開規定將將沙崙、海方厝、四股、竹圍、海口、田寮小段-臺15線南側、臺4線西側與桃園國際機場間之交通及水利用地劃為第P032-09地價區段，查95-5、95-6地號等2筆土地使用編定為交通用地，且現況供道路使用，故依其土地利用現況等影響地價因素及所處位置劃入P032-09地價區段。

⑵另將竹圍、田寮小段-竹圍街二側之鄉村區內交通及水利用地劃為P038-09地價區段，查87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3、93-2、93-3地號等8筆土地使用編定為交通用地，現況亦供道路使用，故依其土地利用現況等影響地價因素及所處位置劃入第P038-09地價區段。

⑶再將竹圍、田寮小段-竹圍街二側之鄉村區內供道路使用之乙種建築用地劃為P038-10地價區段，查87-109地號土地使用編定為乙種建築用地，現況供道路使用，故依其土地利用現況等影響地價因素及所處位置劃入第P038-10地價區段。

3.選取比準地及查估比準地地價：

本案估價基準日為108年9月1日，遂依查估辦法第17條規定案例蒐集期間（108年3月2日至108年9月1日）蒐集買賣實例，並依查估辦法第6條、第13條之規定填載買賣實例調查估價表（參乙證16），再依查估辦法第7條、第19條規定選取適當之比較標的，經區域因素及個別因素調整後，推估比準地試算價格，並考量價格形成因素之相近程度予以不同權重，決定比準地地價，有關系爭土地之地價區段內比準地地價形成過程如下：

⑴P032-09地價區段：辦理查估作業時，於P032-09地價區段內選取具代表性之95-6地號土地為比準地，並於案例蒐集期間，選取適當之買賣實例（蘆竹區新庄子段1230地號、大園區沙崙段沙崙小段1198地號）為比較標的，經區域因素及個別因素調整後，推估比準地試算價格，並按其價格形成因素

之相近程度予以不同權重後，計算出比準地之比較價格為10,087元/平方公尺，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P032-09地價區段內比準地地價為10,100元/平方公尺（參乙證17）。

⑵P038-09地價區段：辦理查估作業時，於P038-09地價區段內選取具代表性之90-2地號土地為比準地，並於案例蒐集期間，選取適當之買賣實例（蘆竹區新庄子段1230地號、大園區沙崙段沙崙小段1198地號）為比較標的，經區域因素及個別因素調整後，推估比準地試算價格，並按其價格形成因素之相近程度予以不同權重後，計算出比準地之比較價格為10,436元/平方公尺，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P038-09地價區段內比準地地價為10,500元/平方公尺（參乙證18）。

⑶P038-10地價區段：辦理查估作業時，於P038-10地價區段內選取具代表性之11地號土地為比準地，並於案例蒐集期間，選取適當之買賣實例（蘆竹區坑子口段海湖小段56-478地號、宏竹段625地號）為比較標的，經區域因素及個別因素調整後，推估比準地試算價格，並按其價格形成因素之相近程度予以不同權重後，計算出比準地之比較價格為23,845元/平方公尺，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P038-10地價區段內比準地地價為23,900元/平方公尺（參乙證19）。

4.估計宗地市價並提交地評會評定：

查估辦法第20條第1、2項規定參酌系爭土地與比準地之宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素差異程度調整，計算土地宗地市價分別為95-5、95-6地號等2筆土地為10,100元/平方公尺；87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3、93-2、93-3地號等8筆土地為10,500元/平方公尺；87-109地號土地為23,900元/平方公尺（參乙證20），並經地評會109年第3次會議評定通過（參乙證21）。又因本案徵收公告日為109年11月9日，遂以地評會109

年評定通過之大園區市價變動幅度（101.11%）為依據（參乙證22），調整後土地徵收補償地價分別為10,213元、10,617元、24,166元/平方公尺。

㈡87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3地號與鄰地87-64、87-62、87-63地號等3筆土地屬鄉村區交通用地，然查估條件是否應予相同視之？另地評會否准上開土地之復議申請是否有違行政法上之平等原則？若未違反平等原則，則87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3等地號6筆土地之計算方式是否應採下列爭點二、三、四之方法計算之方屬合法有據？

1.依據查估辦法第10條第1項，87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3等6筆土地（下稱系爭6筆土地） 與鄰地同小段87-62、87-63、87-64地號等3筆土地（下稱同小段87-62地號等3筆土地）之使用分區、編定均為鄉村區交通用地（請參乙證15及乙證27），原辦理查估作業時均劃屬P038-09地價區段。

2.嗣87-62、87-63、87-64地號等3筆土地所有權人（訴外人）依土地徵收條例第22條規定提出復議，表示於本市非都市土地實施建築管理前（建築管制日期：70年2月15日，參乙證28）即有建築物坐落其上，案經被告查明後，依上開規定，考量房屋建築現況、土地利用現況等因素，故將其由第P038-09地價區段改劃至第P038-00地價區段後重新辦理查估作業，並提經地評會110年第10次會議審議後評定通過。為利地評會審查作業，被告徵收補償案件提交地評會評議前，均會先提請預審小組協助審查，有關87-62地號等3筆土地及系爭6筆土地房屋建築、土地利用之現況及地評會審議情形說明如下：

⑴87-62地號土地：

①87-62地號土地與毗鄰使用編定為乙種建築用地之同小段87-13、87-81地號現況有同一建物坐落其上（222建號建物，建築完成日期60年1月20日，請參乙證29），為實施建築管理

前之建物，且均為同一人所有，因土地所有權人提出復議指出有部分土地位於現有建物內，故預審小組110年第9次會議小組審查意見為：「復議人所述竹圍段竹圍小段87-62地號（交通用地）於民國72年時地上已有建物，此部分請提案單位再確認。」、「委員審查意見與提案一相同，請提案單位參照辦理。」（請參乙證35，第5頁至第7頁）。

②本案依預審小組審查意見檢視修正後，並提交地評會110年第10次會議審議，向地評會委員報告說明，案經全體出席委員討論後決議87-62地號土地由原徵收補償價額10,500元/平方公尺調整為38,800元/平方公尺（請參乙證36，第11頁至第14頁）。

⑵87-63地號土地：

①87-63地號土地與毗鄰使用編定為乙種建築用地之同小段87-83地號有同一建物坐落其上（3864建號建物，建築完成日期第一層為63年1月1日、第二層為65年1月1日，請參乙證30），為實施建築管理前之建物，且均為同一人所有，因土地所有權人提出復議指出有部分土地位於現有建物內，故預審小組110年第9次會議小組審查意見為：「委員審查意見與提案一相同，請提案單位參照辦理。」（請參乙證35，第8頁至第11頁）。

②本案經檢視修正後，提交地評會110年第10次會議審議，向地評會委員報告說明，案經全體出席委員討論後決議87-63地號土地由原徵收補償價額10,500元/平方公尺調整為37,500元/平方公尺（請參乙證36，第15頁至第18頁）。

⑶87-64地號土地：

①87-64地號與毗鄰使用編定為乙種建築用地之87-83地號有同一建物坐落其上（2471建號建物，建築完成日期62年10月20日，請參乙證31），為實施建築管理前之建物，且均為同一人所有，又土地所有權人提出復議時提及58年政府原計畫拓寬竹圍街，故將原建築用地87-64地號等3筆土地劃為道路用地，並有部分土地位於現有建物內，故預審小組110年第9次

會議小組審查意見為：「復議土地同一排之竹圍段竹圍小段110-41地號編定為乙種建築用地，請確認復議土地是否可合法申請變更為乙種建築用地。」、「請確認竹圍街是否確有道路拓寬計畫，及向建管單位確認竹圍街兩側依法是否需退縮建築，並查明竹圍街兩側交通用地編定沿革，於地評會上加強說明。」（請參乙證35，第1頁至第4頁）。

②案經被告查明，並依預審小組審查意見檢視修正後，提交地評會110年第10次會議審議，並向地評會委員報告說明，案經全體出席委員討論後決議87-64地號土地由原徵收補償價額10,500元/平方公尺調整為37,500元/平方公尺（請參乙證36，第7頁至第10頁）。

⑷87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3等6筆土地

①87-60、87-65、90-2地號等3筆土地：分別為大園區漁會信用部、竹圍派出所及竹圍國小等處所之面前道路。

②87-61、87-90地號土地：現況供道路使用。

③90-3地號土地：為他人家門前之道路，現況供道路使用，並部分土地上有他人遮雨棚。

④於預審小組110年第19次會議審查時，因土地上並無建物（請參乙證15、32 ），故預審小組僅提出：「竹圍小段9-26地號土地徵收補償價額於簡報P.18及P.20不一致，請再確認何者為誤植須修正。」（請參乙證40，第14頁至第18頁）。

⑤另本案提交110年第16次地評會審議時，原告表示：「鄰地竹圍段竹圍小段87-62、87-63、87-64地號，與本人復議土地87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3地號等6筆土地之使用分區編定用地皆為鄉村區交通用地，且都是在竹圍街上又在隔壁，政府將鄰地徵收價格調整為1坪13萬多，惟本人復議土地卻仍只有1坪3萬多，……。」（請參乙證41第34頁，復議人發言要點），惟經地評委員審查後，認為系爭6筆土地及同小段87-62地號等3筆土地、87-56、87-123地號土地情形不同，故決議系爭6筆土地維持原徵收補償價額。

3.地評會110年第10次會議審議時，尚有鄰地87-56、87-123地號土地與前開87-62、87-63、87-64地號等3筆土地情況相同，情形如下：

⑴87-56、87-123地號土地均為鄉村區交通用地，因土地所有權人異議時表示87-56、87-123地號與毗鄰87-8、87-124地號分別為交通用地及乙種建築用地，但事實上都供同一棟建築使用，故預審小組110年第7次會議小組審查意見為：「建議就復議土地（交通用地）是否有如復議人所述之誤編情形加強說明。」、「請確認竹圍街是否確有道路拓寬計畫，及向建管單位確認竹圍街兩側依法是否需退縮建築，並查明竹圍街兩側交通用地編定沿革，於地評會上加強說明。」（請參乙證39，第10頁至第12頁）。

⑵經被告查明，87-56、87-123地號土地確實有實施建築管理前之建物坐落其上（竹圍段竹圍小段3878、3879建號建物，請參乙證37、38），且為同一人所有，故依預審小組審查意見檢視修正，提交地評會110年第10次會議審議，並向地評委員報告說明，案經全體出席委員討論後決議87-56、87-123地號土地由原徵收補償價額10,500元/平方公尺調整為37,500元/平方公尺（請參乙證36，第4頁至第6頁）。

4.依非都市土地使用管制規則第27條規定之附表3（使用分區內各種使用地變更編定原則表）規定（參乙證33），「鄉村區」欄於「乙種建築用地」標示為「+」，因87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3等6筆土地與87-62、87-63、87-64地號等3筆土地使用分區、編定雖同屬鄉村區交通用地，依上開規定，尚符合變更編定之要件，惟因均已辦理徵收，故無從辦理變更編定。

5.本案係依查估辦法第10條規定，考量房屋建築現況、土地利用現況等因素，87-62、87-63、87-64地號等3筆土地於實施建築管理前即有建物坐落其上，故由第P038-09地價區段改劃情況相近之第P038-00地價區段辦理查估作業，而87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3等6筆土地現況為道路，

考量房屋建築現況及土地利用現況等之不同，遂依上開規定分別劃分不同地價區段辦理查估作業，並經110年第10次地評會會議決議87-62、87-63、87-64地號等3筆土地調整土地徵收補償價額，而87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3等6筆土地則經地評會110年第16次會議評議決議維持原徵收補償價額。

6.依地價及標準地價評議委員會組織規程第4條規定，地評會成員係為不同專業領域之代表人員，包括地政專家學者、不動產估價師、法律、工程、都市計畫專家學者等，依據專業見解，客觀獨立行使職權，地評會不同委員本於專業知識所提之問題、意見與想法，及不同領域之專業觀點，係屬機關內部或委員間專業判斷之意見交換，均非最終之審議結果，縱有委員於地評會提出不同建議，惟有關土地徵收補償市價之評定結果，仍需由地評會作成合議之決議。

7.綜上，因不論是土地標的或是個案情形均有不同，於不同事情有不同處理，故依查估辦法第10條規定，劃入不同地價區段辦理查估作業，有關原告所稱本案有違行政法上平等原則一節，確有誤解。

㈢被告以桃園航空城區段徵收區影響農業用地個別因素評價基準明細表作為93-2、93-3、95-5、95-6地號土地作為計算標準是否合法有據？

辦理本件查估作業時，93-2、93-3及95-5、95-6地號土地分別劃入P038-09及P032-09地價區段，因P038-09及P032-09地價區段之比準地（95-6地號及90-2地號土地）利用狀況為供道路使用之交通用地，經調查近鄰地區與類似地區並無具替代性之交通用地買賣實例，故選取同樣為非建築使用之農牧用地作為比較標的（均選取新庄子段1230地號、沙崙段沙崙小段1198地號等2筆土地），再依比準地與比較標的間使用性質相近之「桃園航空城區段徵收區影響農業用地個別因素評價基準明細表」，辦理比準地比較價格之查估作業，並無違誤。

㈣被告於93-2、93-3、95-5、95-6地號土地之比較法調查估價表之個別因素調整其他項下修11.25%為調整，是否合法有據一節？

1.按查估辦法第9條、第19條第3項規定，可視土地個別因素實際有差異之細項調整，如有其他影響地價個別因素者，查估單位可依實際情形調整，並將調整理由於備註欄說明。

2.被告於108年11月4日訂頒桃園航空城區段徵收區影響地價個別因素評價基準明細表（土地徵收補償市價查估用）（下稱個別因素明細表，參乙證23），於各用地之基準明細表其他欄之其他影響地價因素細項下訂定最大影響範圍為30%，並於備註欄載明：「說明：增列本項目修正細項，須敘明修正理由。」，以供查估單位如有其他影響地價個別因素者，可依實際情形調整，並將調整理由於備註欄說明，作為辦理桃園航空城區段徵收區土地徵收補償市價查估作業個別因素調整之基準。

3.92-2、93-3及95-5、95-6地號土地分別劃入P038-09及P032-09地價區段，因P038-09及P032-09地價區段因比準地使用編定為交通用地，而比較標的1、2使用編定均為農牧用地，本案於辦理查估作業時，考量比準地與比較標的實際利用現況不同，故於比較法調查估價表中比較標的之6其他欄項下調整-11.25%，並敘明修正調整理由為「標的現況可供農作及農業相關設施使用」，於比準地其他欄中敘明「作為交通水利設施使用、利用性稍差」（參乙證17、18），故本案均依規定辦理。

4.買賣實例調查估價表有分為表1-1、表1-2差別為何？

⑴內政部訂定之「土地徵收補償市價查估作業手冊」（下稱作業手冊）第34頁所載：「……三、買賣實例調查估價表本表為調查買賣實例之紀錄表，且為實例土地正常單價估計表，估計之土地正常單價作為選擇比較標的估計比準地比較價格之用。填寫方式如下：（一）本表依實例有無地上建物、地上建物為區分所有建物或全部層數之差異分為 3 種格式，

請選取適當表格填寫。……（五）1.依土地登記地籍資料填寫。……。」，依內政部104年1月4日台內地字第 10413006723 號令發布之各項查估書表格式，買賣實例調查估價表分為無地上建物（表1-1）、地上建物為全部層數（表1-2）、地上建物為區分所有建物（表1-3）等3種（乙證46），並依查估人員專業判斷選取適當表格填寫。

⑵本案蒐集之買賣實例編號8（桃園市蘆竹區坑子外段山腳小段204-62地號，參乙證16，隱匿個資後為乙證16-1），按內政部不動產交易實價查詢服務網所示，本件買賣交易日期為108年1月16日（乙證47），交易型態為土地，交易價格含有未登記建物，因前開建物交易時並無辦理建物所有權第一次登記，並無土地登記地籍資料可填寫，查估人員爰依上開規定，選取適當之買賣實例調查估價表（表1-1），並於備註欄註明「……4.含增建或未登記建物之交易，非純素地價格，……」，後，於地上建築改良物情形勾選「■有建築改良物，故本案均依規定辦理。

⑶另有關原告所提原證6影響地價個別因素評價基準表中，說明欄第十一點有講說如有無法歸屬表列項目之特殊情形需調整者，得於「其他」項下適度調整，但問題是被告機關縱算在前提下用農地基準表，代表是可以歸類的項目，那怎麼可以在其他項下做調整一節，說明如下：

①各縣市政府依查估辦法第9條及第19條第3項，得考量各類用地之差異性質，按個別因素內各主要項目及細項影響地價不同之程度，訂定各類用地「影響地價個別因素評價基準明細表」，又個別因素調整項目（宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等），可視土地個別因素實際有差異之細項調整，如有其他影響地價個別因素者，查估單位可依實際情形調整，並將調整理由於備註欄說明。

②被告於108年11月4日訂頒個別因素明細表（土地徵收補償市價查估用）（參乙證23），於各用地之基準明細表其他欄之其他影響地價因素細項下訂定最大影響範圍為30%，並於備

註欄載明：「說明：增列本項目修正細項，須敘明修正理由。」，以供查估單位如有其他影響地價個別因素者，可依實際情形調整，並將調整理由於備註欄說明，作為辦理桃園航空城區段徵收區土地徵收補償市價查估作業個別因素調整之基準。

③系爭P038-09因比準地使用編定為交通用地，而比較標的1、2使用編定均為農牧用地，依個別因素明細表（參乙證23），於5主要項目行政條件之細項22使用分區或編定用地之規定項下，將比準地填載「劣」，而比較標的均為「優」，故於使用分區或編定用地項下比準地調整-10%（參乙證17、18），另考量比準地與比較標的實際利用現況不同，於6其他欄項下比準地調整-11.25%（參乙證14），並於比準地、比較標的其他欄敘明修正調整理由為「作為交通水利設施使用、利用性稍差」、「標的現況可供農作及農業相關設施使用」，因本案均依規定辦理，故有關原告所提，應有誤解。

㈤本件比準地地價之查估被告係基於完整之事實作判斷。

1.被告辦理系爭土地之查估作業依土地徵收條例、查估辦法及相關規定辦理，由被告提出參乙證1至乙證44之相關查估書表、會議紀錄等資料可知被告於辦理比準地地價之查估時係基於完整之事實作判斷。

2.本件依查估辦法第4條規定、第6條第1項規定調查實例，以蒐集市場買賣實例。本案估價人員於108年9月1日（即本案估價基準日，下稱實例蒐集日），於內政部實價登錄揭露交易資料中取得當日可取得之大園、蘆竹區買賣實例，經排除特殊交易，並於108年9月5日就所調查蒐集買賣實例（參乙證16，隱匿個資後為乙證16-1）填寫買賣實例調查估價表，考量系爭P038-09、P032-09地價區段之比準地為現況供道路使用之交通用地，經調查近鄰地區與類似地區並無具替代性之交通用地買賣實例，故本案所調查蒐集之買賣實例為與比準地使用性質相近之農業用地，並就調查之農業用地實例全部填寫買賣實例調查估價表。

3.有關原告111年7月21日行政訴訟起訴暨證據調查聲請狀所附原證13、14，及113年7月31日行政訴訟陳報狀原證17所提買賣實例實價登錄資料，說明如下（乙證45）：

⑴原證13第一頁之新庄子段土地（共8筆，增列5筆）：

編號6（新庄子段1230地號）為本案蒐集之買賣實例編號8。編號2、4、7、8之買賣實例（新庄子段1842、605、670、1984地號等4筆）使用分區或使用編定分別為住宅區、水利用地、甲種建築用地、都市計畫道路用地，均非本案買賣實例蒐集範圍之農業用地。編號1（新庄子段1201地號）在實例蒐集日於內政部實價登錄網應尚未對外發布，故本案查估人員無法蒐集該買賣實例，編號3（新庄子段1657-1地號）為都市計畫農業區土地，因P032-09、P038-09地價區段比準地為非都市計畫之交通用地，按都市計畫內土地與非都市土地在法規適用及使用管制差異甚大，其土地利用管制，對於不動產價格之影響甚大，且價格形成因素亦迥然不同，另編號5（新庄子段1083地號）為持分交易，編號3、5為查估辦法第7條第1項第13款所定其他特殊交易，均屬不予採用之案例。

⑵就原證13第二頁至第三頁沙崙段沙崙小段土地（共46筆）：

編號18、28、36至40、42、44、46之買賣實例（沙崙段沙崙小段1391、891、1198、1051、1075、1273、661、1945、2615、2264地號等10筆） 為本案蒐集之買賣實例編號133、141、12、70、69、68、67、66、62、60（參乙證16，隱匿個資後為乙證16-1）。編號1至17、22至24之買賣實例（沙崙段沙崙小段2410、1314-1、2318、267-8、804、2565、1650-2、1508、1492-6、2284、1560、797、265、2552、2553、2591、169-8、1391、1078、1146、1145地號等20筆）在實例蒐集日於內政部實價登錄網尚未對外發布，故本案查估人員無法蒐集前開買賣實例。編號21、26、27、29、35、41、43、45之買賣實例（沙崙段沙崙小段地號105-72、2656、60-135、657、2097、407-1、169-8、264-2等8筆）包含使用

分區或使用編定為甲種建築用地、養殖用地、水利用地等，或夾雜前開使用分區或使用編定土地，故均非本案買賣實例蒐集範圍。編號19、25、30、31之買賣實例（沙崙段沙崙小段1276-1、856、1959、2409地號等4筆）均位處「桃園航空城機場園區特定區區段徵收案」之區段徵收範圍內，有期待因素影響之交易，為查估辦法第7條第1項第2款所定情形，編號20買賣實例（沙崙段沙崙小段1248地號）為持分交易之其他特殊交易，編號32至34等3筆買賣實例（均為沙崙段沙崙小段2555地號）為政府協議價購之交易，均為查估辦法第7條第1項第13款所定其他特殊交易，因無法有效掌握及量化調整，應不予採用。

⑶原證14第一頁坑子口段海湖小段土地（共13筆，增列7筆）：

編號1至9、11之買賣實例（坑子口段海湖小段56-86、49-6、236-72、192-14、64-2230、236-59、64-2410、236-80、236-13、20-31地號等10筆），在實例蒐集日於內政部實價登錄網尚未對外發布，故本案查估人員無法蒐集前開買賣實例。編號13之買賣實例（坑子口段海湖小段199-10地號）使用分區或使用編定為甲種建築用地，故非屬本案買賣實例蒐集範圍。編號10之買賣實例（坑子口段海湖小段198-7地號）為持分交易，編號12之買賣實例（坑子口段海湖小段7-828地號）為親友關係人間之交易，分別為查估辦法第7條第1項第2款、第5款所定情形，均非屬適當之比較標的。

⑷原證14第二頁宏竹段土地（共2筆，增列1筆）：

依查估辦法第17條第2項規定，編號1、2交易日期為108年9月23日、108年9月10日，故均非屬本案案例蒐集期間（原則為108年3月2日至108年9月1日，無適當實例時得放寬至107年9月2日至108年9月1日） 買賣實例。

㈥對於原告於113年5月29日行政訴訟準備（五）狀所提出附表五之價格調整表其計算式與結果被告機關並無意見，惟本件被告認為原告主張以該附表五作為系爭土地之徵收補償價

格，應屬有誤。本件系爭土地之徵收補償價格，應以查估單位查估後，經地評會會議所評定之價格為準。

二、聲明：原告之訴駁回。

伍、前開爭訟概要欄之事實，有109年6月19日函（原處分卷1第1-2頁）、109年10月29日公告（原處分卷1第3-8頁）、109年10月19日函及原告之徵收補償歸戶清冊（原處分卷1第9-18頁）、原告109年11月24日異議書（原處分卷1第19-28頁）、110年2月4日函（本院卷1第41-43頁）、地評會110年第16次會議會議紀錄（原處分卷4第5-9頁）、原處分1（原處分卷1第57-58頁）、原處分2（原處分卷1第59-60頁）、原告復議書（原處分卷1第32-56頁）、原告陳簡素慎訴願書（原處分卷1第61-68頁）、原告張又生訴願書（原處分卷1第83-142頁）、111年4月20日函（原處分卷1第69-70頁）、訴願決定1（原處分卷1第71-82頁）、訴願決定2（原處分卷1第143-152頁）附卷可稽，堪予認定。

陸、本院的判斷：

一、土地徵收條例第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。在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。（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，每六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）前三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：「本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。」可知，被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。

二、依平均地權條例第4條及土地法第155條第1項規定授權訂定之地價及標準地價評議委員會組織規程（現已修正發布名稱為「地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法」）第3條第1款、第5款、第6款規定，「地價區段之劃分及各區段之地價」、「土地徵收補償市價及市價變動幅度」及「依法復議之徵收補償價額」之評議，為地評會之任務；又依修正前同規程第4條規定，地評會之成員，包括議員代表、地方公正人士、地政專家學者、不動產估價師、法律、工程、都市計畫專家學者及地政、財政、工務或都市計畫、建設及農林機關主管等。足見，地評會為合議制組織，其所作成地價或土地徵收補償市價之評議，乃經由不同屬性之代表，各自依其專業之不同觀點，依照一定之法律程序，獨立行使職權，共同作成之決定，應認享有判斷餘地。而在判斷餘地範圍內，行政法院對於地評會就土地徵收補償市價之評定，固應予尊重，採取較低之審查密度，然非不予審查，如地評會之判斷有恣意濫用或其他違法情事時，仍得予撤銷或變更之，其情形包括：1.是否基於錯誤之事實認定或不完全之資訊。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、查估辦法第3條第1項規定：「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、第3項規定：「（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，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3項）第一項調查得採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）之資訊。」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條第1項規定：「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13條第1款規定：「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，應依第七條及第八條規定修正後，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條規定：「（第1項）依第十三條估計之土地正常單價或第十四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九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。……。（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一年內。」第18條規定：「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。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、就第十七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一至三件比較標的。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）第一項第二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條規定：「（第1項）預定徵收土地宗地市價應以第十八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條規定：「（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3項）第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予

納入。……。」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、依上開規定，可知辦理土地徵收補償市價查估，係由直轄市或縣（市）主管機關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，俾供地評會審認查估機關選擇比較標的或認不應採用之買賣實例，是否經過詳細查證及充分衡量，而非出於查估機關之恣意。

五、經查，本件原告所有95-5、95-6地號等2筆土地，使用編定為交通用地，且現況供道路使用，故依其土地利用現況等影響地價因素及所處位置劃入P032-09地價區段；87-60、87-61、87-65、87-90、90-2、90-3、93-2、93-3地號等8筆土地使用編定為交通用地，現況亦供道路使用，故依其土地利用現況等影響地價因素及所處位置劃入第P038-09地價區段；87-109地號土地使用編定為乙種建築用地，現況供道路使用，故依其土地利用現況等影響地價因素及所處位置劃入第P038-10地價區段。本件估價基準日為108年9月1日，遂依查估辦法第17條規定案例蒐集期間（108年3月2日至108年9月1日）蒐集買賣實例。於P032-09地價區段內選取具代表性之95-6地號土地為比準地，並於案例蒐集期間，選取適當之買賣實例（蘆竹區新庄子段1230地號、大園區沙崙段沙崙小段1198地號）為比較標的，經區域因素及個別因素調整後，推估比準地試算價格，並按其價格形成因素之相近程度予以不同權重後，計算出比準地之比較價格為10,087元/平方公尺，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P032-09地價區段內比準地地價為10,100元/平方公尺；於P038-09地價區段內選取具代表性之90-2地號土地為比準地，並於案例蒐集期間，選取適當之買賣實例（蘆竹區新庄子段1230地號、大園區沙崙段沙崙小段1198地號）為比較標的，經區域因素及個別因素調整後，推估比準地試算價格，並按其價格形成因素之相近程度予以不同權重後，計算出比準地之比較價格為10,436元/平方公尺，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P038-09地價區段內比準地地價為10,500元/平方公尺；於P038-10地價區段內選取具代表性之11地號土地為比準地，並於案例蒐集期間，選取適當之買賣實例

（蘆竹區坑子口段海湖小段56-478地號、宏竹段625地號）為比較標的，經區域因素及個別因素調整後，推估比準地試算價格，並按其價格形成因素之相近程度予以不同權重後，計算出比準地之比較價格為23,845元/平方公尺，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P038-10地價區段內比準地地價為23,900元/平方公尺。經地評會109年第3次會議評定通過。又因本案徵收公告日為109年11月9日，遂以地評會109年評定通過之大園區市價變動幅度（101.11%）為依據，調整後土地徵收補償地價分別為10,213元、10,617元、24,166元/平方公尺。

六、惟按系爭徵收估價基準日（108年9月1日）時（即100年12月30日修正公布、101年8月1日施行）之平均地權條例第47條第1項、第2項規定：「（第1項）土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。（第2項）權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」內政部所頒實價登錄手冊序言所載：「平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例（簡稱實價登錄三法）有關不動產成交案件實際資訊申報登錄之修正條文，……因不動產成交案件實際資訊申報登錄制度……可促進不動產交易制度之透明，……且未來土地徵收市價補償之制度，亦須有實價資訊以為依據，……」（見本院卷3第142頁）考量申報登錄制度施行以來，已成為我國不動產市場最重要之交易參考資訊來源，且普遍為社會大眾所了解認同（引自該條108年7月31日修正之立法理由）。依查估辦法第6條第1項規定，同辦法第4條第2項之調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，依常情言當應蒐集案例蒐集期間所有地政機關以買賣為原因不動產移轉登記之資料，並依查估辦法第6條第3項規定，得輔以採用當事

人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）之資訊，始得謂為完整之調查，尤以101年8月1日我國施行實價登錄制度後，買賣實例之調查當更為便利。又買賣實例調查之完整與否，將影響查估辦法第17條第2項半年之案例蒐集期間是否無適當實例，如否則應改依同條第3項放寬案例蒐集期間至1年；及查估辦法第19條第2項地價區段內是否確有無法選取或不宜選取比較標的者，而於其他地區選取，凡此均進而使最終補償金額發生變動。從而，倘查估機關忽略案例蒐集期間忽略具有公示性質地政機關移轉登記及實價登錄資料，復未於地評會開會時補正相關資料送請驗證審查，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。

七、本件原告主張如附表所示58筆未列入買賣實例（原告原主張61筆土地，見本院卷2第81-84頁），經被告查明，並經審判長當庭與二造確認後為58筆案例（本院卷2第361頁、第369-371頁）。其中如附表所示序號1至32，實價登錄資料之交易日係自108年5月5日至108年8月27日止，均發生在查估辦法第17條第2項前段之案例蒐集期間（即108年3月2日至同年9月1日之半年期間），惟被告製作之調查估價表卻完全未將之列入，則其適用查估辦法第17條第3項（案例蒐集期間由半年放寬至1年）及第19條第2項（地價區段內無法或不宜選取比較標的，而於其他地區選取）之合法性有疑義，其查估程序即有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性。且觀諸依本件蒐集實例及查估過程，係估價師於蒐集期間陸續蒐集案例，於108年9月5日填寫調查估價表（見乙證16買賣實例調查估價表各紙左下方填寫日期）進而劃分地價區段後繪製地價區段圖；經選取比準地，於108年12月3日完成比較法調查估價表等查估比準地相關書表（見乙證18-1比較法調查估價

表左下方填寫日期）；大有國際不動產估價師聯合事務所於109年1月9日提交查估資料（本院卷二第443頁）；於109年3月19日提請地評會109年第3次會議評定通過；又被告已將實價登錄之受理機關委任所屬各地政事務所〈本件為桃園市蘆竹地政事務所（下稱蘆竹地政），見本院卷三第173頁蘆竹地政112年11月10日蘆地價字第1120014508號函（下稱蘆竹地政112年11月10日函）〉，蘆竹地政同為系爭土地之地政機關，先此指明。以查估辦法第6條第1項明定辦理土地徵收補償市價查估，依同辦法第4條第2款應以調查買賣實例為主，則此蒐集、調查之程序自應完整，尤以具有公示性質之不動產移轉登記、買賣實價登錄等資料，一般人民尚得由公開管道取得此等資訊，被告既為實價登錄之主管機關（本件已委任蘆竹地政），於地政行政亦係蘆竹地政之上級機關，上開資訊更係由其或轄下機關持有或得以掌握，其本應將此部分資訊通知其委任之估價師，以為完整之案例蒐集，觀其時間之充裕，理應得即時彙整相關資料並提供地評會更完整之資料予以審議。

八、縱蘆竹地政受理實價登錄後，固須對申報登錄資料作篩選、上傳、釐正等程序，期間自申報後約需35至50日開放查詢。然查估機關蒐集買賣實例，只需有買賣標的、面積、價金等資料後，即應依查估辦法進行修正與調查。況以本件查估機關填寫調查估價表即108年9月5日前，蘆竹地政至少已取得如附表序號19至22、31、33至56所示買賣實例之價金等資料（見附表「地所最後揭露日期」欄位所示，而此日期為蘆竹地政查填上開買賣實例資料之最後揭露時間），查估機關自得進行修正與調整，因查估機關本應就案例蒐集期間應查得、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；是查估機關就本應查得而漏未蒐集之買賣實例，既未記載於調查估價表，地評會自無法就是否確有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進行查核審認。且細繹與系爭徵收案有關之地評會109年第3次紀錄（見原處分卷2第45至48頁），亦未見被告於上述會議中補行提供如附表所示買賣實例以供地評會進行實質查核審認。地評會於欠缺完整資訊可供查認之事實基礎下，所作成系爭徵收土地補償市價之評議，即有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，而屬違法。

九、此外，縱未列入之買賣實例有不予採用的理由，仍應在蒐集為買賣實例後，於「不選用原因」及「不採用原因」欄位中明確記載，以便地評會審查，而非由被告逕自排除。本件依查估辦法第17條第2項前段之案例蒐集期間應為108年3月2日至同年9月1日之半年期間，而觀諸本件未列入實例調查資料中之土地（參本院卷2第369-371頁），其中編號27、33、38、39涉及預期因素影響，編號5、28涉及持分交易影響交易價格為由，故被告主張依查估辦法第7條第13款規定不予採用等情，然依乙證16（即送交地評會審議之實例，參原處分卷4），該送交地評會之實例中，序號12涉及預期因素，序號32、34、36亦涉及持分交易為由，然被告均將該等資料送交地評會審議（見本院卷2第477頁），可證，相同不採用原因之案件，一部分列入買賣實例調查表，一部分則否，足認致地評會無從基於完整事實做成判斷。亦即無論不採用原因為何，所有買賣實例都應蒐集並填載於買賣實例調查表中，並送交地評會審議，而非由被告單獨認定並逕予排除，否則地評會將喪失其應有的審查功能。換言之，查估機關本應就案例蒐集期間應查得、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。縱未列入之買賣實例有不予採用的理由，仍應在蒐集為買賣實例後，於「不選用原因」及「不採用原因」欄位中明確記載，然仍應送交地評會審查，而非由被告越權直接排除，否則地評會於欠缺完整資訊可供查認之事實基礎下，所作成系爭徵收土地補償市價之評議，即有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，而屬違法。

十、綜上所述，查估機關於108年9月5日填寫調查估價表時，被告至少已取得如附表序號19至22、31、33至56等買賣實例，另就乙證48之編號27、33、38、39以涉及預期因素，乙證48之編號5、28涉及持分交易影響交易價格為由而未將該等資料送地評會審議，則地評會無從基於完整之資料進行妥適之價格判斷，亦無從審議該等剔除究否合理有據，致地評會於此等重要資訊欠缺、不完全之情形下，作成本件徵收補償市價決議，其查估程序即有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性；訴願決定未予糾正，亦有違誤，原告訴請撤銷，並請求被告應依其等109年11月24日異議書之申請，作成適法之補償處分，為有理由，應予准許。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及陳述，經本院詳加審究，或與本件之爭執無涉，或對判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

捌、結論：原告之訴為有理由。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　26　　日

審判長法　官　鍾啟煌

法　官　蔡如惠

法　官　李毓華

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內

補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴	

人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　26　　日

書記官　許婉茹

附表（未列入買賣實例之土地）：

序號	原因	段小段	地建號	交易日期	登記日期	申報日期	地所最後揭露日期	民眾可得查詢日期	乙證48之編號
1	實例蒐集日內政部實價登錄網尚未對外發布。	新庄子段	1201-0000	108.07.18	108.08.08	108.08.21	108.09.10	108.09.21	1
2		新庄子段	1842-0000	108.07.31	108.08.06	108.08.08	108.09.06	108.09.21	2
3		沙崙段沙崙小段	2410-0000	108.08.27	108.10.18	108.10.29	108.11.18	108.12.01	9
4		沙崙段沙崙小段	1314-0001	108.08.19	108.10.16	108.10.18	108.11.18	108.12.01	10
5		沙崙段沙崙小段	2318-0000	108.08.25	108.10.05	108.10.17	108.11.06	108.11.21	11
6		沙崙段沙崙小段	0267-0008	108.08.20	108.09.26	108.09.27	108.10.28	108.11.11	12
7		沙崙段沙崙小段	0804-0000	108.08.11	108.09.11	108.09.16	108.10.14	108.11.01	13
8		沙崙段沙崙小段	2565-0000	108.08.12	108.08.22	108.08.26	108.10.01	108.10.11	14
9		沙崙段沙崙小段	1650-0002	108.07.22	108.09.17	108.09.19	108.10.18	108.11.01	15
10		沙崙段沙崙小段	1508-0000	108.07.26	108.10.15	108.10.16	108.11.15	108.12.01	16
11		沙崙段沙崙小段	1492-0006	108.07.31	108.08.29	108.09.09	108.10.01	108.10.11	17
12		沙崙段沙崙小段	2284-0000	108.07.26	108.09.04	108.09.09	108.10.05	108.10.21	18
13		沙崙段沙崙小段	1560-0000	108.07.25	108.09.02	108.09.04	108.10.03	108.10.21	19
14		沙崙段沙崙小段	0797-0000	108.07.23	108.09.02	108.09.04	108.10.03	108.10.21	20
15		沙崙段沙崙小段	0265-0000	108.07.21	108.08.13	108.08.20	108.09.16	108.10.01	21
16		沙崙段沙崙小段	2552-0000	108.07.26	108.08.07	108.08.12	108.09.11	108.09.21	22
17		沙崙段沙崙小段	2553-0000	108.07.26	108.08.07	108.08.12	108.09.11	108.09.21	23
18		沙崙段沙崙小段	2591-0000	108.07.26	108.08.06	108.08.12	108.09.11	108.09.21	24
19		沙崙段沙崙小段	0169-0008	108.06.28	108.08.05	108.08.06	108.09.05	108.09.21	25
20		沙崙段沙崙小段	1078-0000	108.05.25	108.08.02	108.08.21	108.09.02	108.09.21	30
21		沙崙段沙崙小段	1146-0000	108.05.28	108.07.23	108.07.26	108.08.30	108.09.11	31
22		沙崙段沙崙小段	1145-0000	108.05.28	108.07.23	108.07.26	108.08.30	108.09.11	32
23		坑子口段海湖小段	0056-0086	108.08.20	108.09.06	108.10.01	108.10.09	108.10.21	55
24		坑子口段海湖小段	0049-0006	108.08.19	108.09.03	108.09.06	108.10.05	108.10.21	56
25		坑子口段海湖小段	0236-0072	108.07.30	108.08.26	108.09.17	108.09.26	108.10.11	57
26		坑子口段海湖小段	0192-0014	108.07.09	108.09.16	108.09.16	108.10.18	108.11.01	58
27		坑子口段海湖小段	0064-2230	108.07.24	108.09.05	108.09.09	108.10.07	108.10.21	59
28		坑子口段海湖小段	0236-0059	108.07.30	108.09.04	108.09.06	108.10.05	108.10.21	60
29		坑子口段海湖小段	0064-2410	108.07.02	108.08.22	108.08.29	108.09.23	108.10.11	61
30		坑子口段海湖小段	0236-0080	108.07.30	108.08.22	108.08.27	108.09.23	108.10.11	62
31		坑子口段海湖小段	0236-0013	108.07.19	108.08.05	108.08.06	108.09.05	108.09.21	63
32		坑子口段海湖小段	0020-0031	108.05.05	108.09.19	108.09.20	108.10.21	108.11.01	65
33	買賣實例為農業區土地，	新庄子段	1657-0	108.05.21	108.07.01	108.07.31	108.08.01	108.08.21	3

	比準地為非都市計畫土地，兩者間法定用途不同，故不予選用		001						
34	非屬本案買賣實例蒐集範圍之使用分區與編定。	新庄子段	00000-0000	108.05.01	108.06.26	108.07.29	108.08.02	108.08.11	4
35		新庄子段	0670-0000	108.04.03	108.04.30	108.05.08	108.05.31	108.06.11	7
36		新庄子段	1984-0000	108.03.12	108.05.01	108.05.08	108.06.03	108.06.21	8
37		沙崙段沙崙小段	0150-0072	108.06.13	108.06.20	108.06.25	108.07.22	108.08.01	29
38		沙崙段沙崙小段	2656-0000	108.05.28	108.07.01	108.07.26	108.08.09	108.08.21	34
39		沙崙段沙崙小段	0060-0135	108.05.13	108.06.25	108.07.04	108.07.22	108.08.11	35
40		沙崙段沙崙小段	0657-0000	108.05.02	108.06.24	108.07.01	108.07.22	108.08.11	37
41		沙崙段沙崙小段	2097-0000	108.04.24	108.06.04	108.06.06	108.07.03	108.07.21	43
42		沙崙段沙崙小段	0407-0001	108.03.20	108.07.01	108.07.11	108.08.09	108.08.21	49
43		沙崙段沙崙小段	0169-0008	108.03.19	108.04.25	108.04.30	108.05.27	108.06.11	51
44		沙崙段沙崙小段	0264-0002	108.03.18	108.03.27	108.03.28	108.04.29	108.05.11	53
45		坑子口段海湖小段	0199-0010	108.04.02	108.04.17	108.04.23	108.05.20	108.06.01	67
46	持分交易，影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，依土地徵收補償市價查估辦法第7條第13款規定不予採用	新庄子段	1083-0000	108.05.29	108.07.04	108.07.09	108.08.05	108.08.21	5
47		沙崙段沙崙小段	1248-0000	108.06.04	108.07.02	108.07.03	108.07.22	108.08.21	28
48		坑子口段海湖小段	0198-0007	108.07.04	108.07.15	108.07.17	108.08.22	108.09.01	64
49	開發地區內之實例，受預期因素影響，無法判斷量化調整，依土地徵收補償市價查估辦法第7條第2款規定不予採用	沙崙段沙崙小段	1276-0001	108.06.20	108.07.19	108.07.22	108.08.22	108.09.01	27
50		沙崙段沙崙小段	0856-0000	108.05.28	108.07.18.	108.07.18	108.08.22	108.09.01	33
51		沙崙段沙崙小段	1959-0000	108.05.31	108.06.27	108.06.28	108.07.22	108.08.11	38
52		沙崙段沙崙小段	2409-0000	108.04.30	108.06.18	108.06.24	108.07.22	108.08.01	39
53	連續交易，政府協議價購案件	沙崙段沙崙小段	2555-0000	108.04.18	108.05.20	108.06.16	108.06.20	108.07.01	40
54		沙崙段沙崙小段	2555-0000	108.04.18	108.05.20	108.06.16	108.06.20	108.07.01	41
55		沙崙段沙崙小段	2555-0000	108.04.18	108.05.20	108.06.16	108.06.20	108.07.01	42
56	親友間交易，影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，依土地徵收補償市價查估辦法第7條第四款，不予採用。	坑子口段海湖小段	0007-0828	108.05.20	108.06.24	108.06.24	108.07.22	108.08.11	66
57	非屬查估辦法第17條第2項所定案例蒐集期間。	宏竹段	0364-0011	108.09.23	108.10.29	108.11.25	108.12.02	108.12.11	68
58		宏竹段	0060-0000	108.09.10	108.09.27	108.10.07	108.11.01	108.11.11	69