

# 臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第五庭

112年度訴字第210號

113年12月25日辯論終結

原告 邱志明

邱永祥

被告 桃園市政府

代表人 張善政（市長）住同上

訴訟代理人 張明照

江聖凱

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國112年1月16日台內訴字第1110062665號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

## 主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

## 事實及理由

### 一、程序事項：

1. 按行政訴訟法第111條第1項、第3項第2款規定：「（第1項）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。……（第3項）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。」本件原告起訴時訴之聲明原為：「訴願決定（按：即內政部民國112年1月16日台內訴字第1110062665號訴願決定，下稱訴願決定）及原處分（按：即被告111年10月28日府地權字第1110302348號函，下稱原處分）均撤銷，由原處分機關另為適法之處分。」（本院卷第11頁）；復於本院審理中變更聲明為：「一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告對於原告111年5月9日異議書就徵收補償價額異議之申請，對原告邱志明部分應作成再補發徵收補償價額新臺幣（下同）1,149,35

01 9元、對原告邱永祥部分應作成再補發徵收補償價額560,358  
02 元之行政處分。」（本院卷第333、366頁）。經核其訴訟標  
03 的之請求雖有變更，但請求之基礎不變，本院認其所為訴之  
04 變更，洵屬適當，應予准許。

05 2. 原告邱志明經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到  
06 場，核無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條各款所  
07 列情形，爰併準用民事訴訟法第385條第1項前段規定，依被  
08 告之聲請，就此部分由其一造辯論而為判決。

## 09 二、事實概要：

10 緣原告邱志明、邱永祥與他人共有桃園市中壢區興南段公坡  
11 小段242-9、242-10、242-11地號等3筆土地（以下合稱時則  
12 稱系爭土地1），及原告邱志明與他人共有同上小段246-1、  
13 247、249-3地號等3筆土地（以下合稱時則稱系爭土地2），  
14 均位屬交通部高速公路局辦理「國道1號中豐交流道新建工  
15 程」（下稱系爭國道交流道工程）範圍內，經內政部以111  
16 年4月21日台內地字第1110262576號函（下稱111年4月21日  
17 函）核准徵收，被告據以111年5月3日府地權字第111011573  
18 21號公告（下稱111年5月3日公告）徵收補償（公告期間自1  
19 11年5月4日起至111年6月2日止），並以111年5月3日府地權  
20 字第11101157323號函（下稱111年5月3日函）檢送土地補償  
21 費清冊通知原告領取徵收補償費。原告對徵收補償價額不  
22 服，提出異議，經被告以111年7月8日府地權字第111018571  
23 7號函（下稱111年7月8日函）復原告查處結果維持原徵收補  
24 償價額。原告不服，提出復議，被告遂依土地徵收條例第22  
25 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  
26 地評會）111年第10次會議審議，決議結果仍維持原徵收補  
27 償價額，由被告以原處分通知原告復議結果。原告不服，提  
28 起訴願，經訴願決定駁回後，原告仍不服，遂提起本件行政  
29 訴訟。

## 30 三、原告起訴主張及聲明：

### 31 （一）主張要旨：

- 01 1. 系爭土地1及2是111年5月3日公告徵收，其徵收補償價格僅  
02 為110年公告現值之1.025倍，遠低於修法前之公告現值1.4  
03 倍，不知被告係如何挑選本件徵收土地之附近土地交易行  
04 情。本件被徵收土地大部分係由242母地號分割而出，大致  
05 可以分為3類：(1)系爭土地1及2等6筆土地，皆位於原242地  
06 號西側，面臨中豐北路之路邊，徵收價格約為公告現值之1.  
07 025倍左右。(2)242-7地號土地位於原242地號南側，係被捷  
08 運A21站區段徵收作為公園使用，110年時之公告現值為每平  
09 方公尺（以下均同，省略每平方公尺之記載）31,689元，評  
10 定價格為35,323元，為公告現值之1.1147倍。原告於110年3  
11 月7日時以評定價格之2.1倍出售，換算為公告現值之2.3  
12 倍。(3)被告規劃「南園二路延伸中豐北路道路新闢工程」  
13 （下稱南園二路工程），該道路新闢工程欲徵收242地號土  
14 地中，未面臨道路的一塊土地（尚未分割地號），被告為辦  
15 理土地徵收，評估被徵收土地之市價，係按111年公告現值  
16 均價之2.5倍來估算，足見本件被徵收土地之市價評定，顯  
17 有未當，被嚴重低估。再者，242母地號整筆土地在都市計  
18 畫上均係被規劃作為公共設施使用，其中一部分是作為公園  
19 使用，被區段徵收；其中一部分是本件被徵收土地，作為高  
20 速公路交流道使用；其中一部分是作為南園二路的道路而被  
21 徵收。三者均是土地所有人因施作公共設施而喪失原有土  
22 地，此種特別犧牲所應獲得之補償，自不應相去過遠，既然  
23 這些土地政府都要徵收作為公共設施使用，又何不全部納入  
24 區段徵收範圍，一視同仁而一體徵收，而要如此差別待遇。
- 25 2. 另原告搜尋實價登錄結果，仍有多筆興南段公坡小段239-  
26 9、239-8、239-7、239-12等地號土地之交易，其位置距本  
27 件被徵收土地遠比被告選取作為評比參考的土地為近，應得  
28 參考。又242-7地號土地於110年3月7日債權買賣之價格為7  
29 4,178元，與本件被徵收土地相近之興南段公坡小段239-9等  
30 地號土地於109年間之交易，已完成物權移轉，其價格亦均  
31 為公告現值的2.5倍左右，甚至更高，顯示239-9等地號土地

01 移轉物權之買賣，比242-7地號土地僅為出售土地價值權利  
02 之債權買賣，更有價格上之優勢，惟被告竟以債權效力與物  
03 權效力不同，不予參考採用，硬將本件被徵收土地之市價評  
04 為每平方公尺僅3萬餘元，完全與眾所周知之常識背道而  
05 馳。再者，本件土地徵收，與南園工程之土地徵收，二者對  
06 條件幾乎完全相同之相毗鄰土地（甚者，本件被徵收土地是  
07 直接面臨中豐北路，土地位置較南園二路工程徵收土地未臨  
08 道路更優），所為之市價評估，竟能差到2倍以上，如何能  
09 令人民信服。

10 3. 不同筆土地間公告現值之差異，本即為政府認定各該筆土地  
11 間之價值有所優劣不同，雖非市價，但於民間私人之土地買  
12 賣，亦不失為買賣價格參考的一個基準，通常是將公告現值  
13 乘上一定比率之倍數，作為其買賣之價格。被告所持以參考  
14 的土地交易，其中：中壢區大江段484地號土地之109年、11  
15 0年公告現值分別為13,688元、13,755元，其買賣交易價格  
16 約為公告現值之2.6倍，調整後評估價值為公告現值之2.63  
17 倍；中壢區大江段506地號土地之109年、110年公告現值分  
18 別為13,621元、13,689元，其買賣交易價格約為公告現值之  
19 2.43倍，調整後評估價值為公告現值之2.45倍；中壢區五權  
20 段1166-2地號土地之109年、110年公告現值分別為20,400  
21 元、20,500元，其買賣交易價格約為公告現值之1.88倍，調  
22 整後評估價值為公告現值之1.90倍。是本件被徵收土地之調  
23 整後評估價值為36,200元，僅為公告現值之1.03倍，脫離正  
24 常之認知，殊為顯然。

25 (二)聲明：

26 1. 訴願決定及原處分均撤銷。

27 2. 被告對於原告111年5月9日異議書就徵收補償價額異議之申  
28 請，對原告邱志明部分應作成再補發徵收補償價額1,149,35  
29 9元、對原告邱永祥部分應作成再補發徵收補償價額560,358  
30 元之行政處分。

31 四、被告答辯及聲明：

01 (一)答辯要旨：

02 1. 本案為交通部高速公路局辦理系爭國道交流道工程，委託展  
03 碁不動產估價師聯合事務所（下稱查估單位）辦理查估作  
04 業，徵收範圍位於中豐北路一段北上道路用地東側之高速公  
05 路用地（公共設施保留地）土地。系爭土地1及2，均位屬  
06 「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定計畫區（配合國  
07 道1號中豐交流道新建工程）案」之都市計畫內「高速公路  
08 用地」，在尚未徵收前屬「公共設施保留地」。公共設施保  
09 留地，依土地徵收條例及其授權訂定之土地徵收補償市價查  
10 估辦法（下稱查估辦法）規定，應按毗鄰非公共設施保留地  
11 之平均市價補償其地價。

12 2. 系爭土地1及2，徵收補償市價查估過程，分述如下：

13 (1)地價區段劃設：

14 依查估辦法第10條規定，劃分中壢區P001-01地價區段：位  
15 於國道1號以南、下興南以西、中豐北路一段北上道路用地  
16 東側之高速公路用地（公共設施保留地）土地，其毗鄰地價  
17 區段分別為中壢區P001-07（綠地用地）、中壢區P001-08  
18 （學校用地）、中壢區P002-01（農業區）。

19 (2)比準地地價查估：

20 被告依查估辦法第18條規定，於中壢區P002-01地價區段  
21 內，選取興南段公坡小段264-2地號為比準地，查估其價  
22 格。因本案估價基準日為110年9月1日，且案例蒐集期間內  
23 無適當實例，故被告依查估辦法第17條第3項規定，將案例  
24 蒐集期間放寬為109年9月2日至110年9月1日，復依查估辦法  
25 第19條規定，於中壢區P002-03地價區段（大江段-位於大圳  
26 路1段以北，芝和路以南，新生路3段120號巷以西，興東路  
27 以東側之農業區土地）、中壢區P002-04地價區段（大江段  
28 -位於新生路3段東西兩側，新生路3段492巷以南，新生路3  
29 段399巷以北，新生路3段545巷以東，水青路以西之農業區  
30 土地）、中壢區P002-05地價區段（五權段-位於中大路南北  
31 兩側，中正路以西，中正路1095巷以北，中大路150巷以

01 東，中正路1307巷以南側之農業區土地），分別選取中壢區  
02 大江段484、485-1地號（交易日期：110年4月12日，土地正  
03 常單價每平方公尺為35,949元）、中壢區大江段506地號  
04 （交易日期：110年1月18日，土地正常單價每平方公尺為3  
05 3,275元）、中壢區五權段1166-2地號（交易日期：109年12  
06 月25日，土地正常單價每平方公尺為38,428元）作為比較標  
07 的，依價格日期調整至估價基準日之單價分別為每平方公尺  
08 36,129元、33,541元及38,735元。再依查估辦法第19條規  
09 定，進行區域因素及個別因素調整，按其價格形成因素之相  
10 似程度予以不同權重後，計算出比準地比較價格為每平方公  
11 尺36,106元。並考量鄰近地區不乏同類型用地之買賣實例其  
12 可信度高，及收益實例蒐集不易、內容可信度較差，故僅採  
13 比較法一種方法評估價格，並給予100%權重後，依查估辦法  
14 第21條第1項第3款規定進位，決定比準地地價為每平方公尺  
15 36,200元。

16 (3)公共設施保留地之毗鄰平均市價計算情形，則係依查估辦法  
17 第22條第1項及第3項規定為計算原則：計算過程：中壢區P0  
18 01-01地價區段，因毗鄰中壢區公共設施保留地P001-07、P0  
19 01-08地價區段及非公共設施保留地P002-01地價區段，按其  
20 毗鄰之區段線比例加權平均計算後，其市價為每平方公尺3  
21 6,200元；宗地市價：查本案土地位屬「變更高速公路中壢  
22 及內壢交流道附近特定計畫區（配合國道1號中豐交流道新  
23 建工程）案」之都市計畫內「高速公路用地」，在尚未徵收  
24 前屬「公共設施保留地」。公共設施保留地依土地徵收條例  
25 第30條規定，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其  
26 地價。故242-9、242-10、242-11、246-1及249-3地號等5筆  
27 土地，納入P001-01地價區段內，其宗地市價依查估辦法第2  
28 2條第5項規定，即以該地價區段之區段地價為準，計算結果  
29 上述地號土地宗地市價為每平方公尺36,200元。

30 3. 系爭土地1及2之徵收補償市價查估作業，係依照土地徵收條  
31 例第30條規定及查估辦法等相關規定辦理，並提交111年1月

01 14日地評會第1次會議審議通過，並無違誤。又查，公告土  
02 地現值之訂定，係依平均地權條例與地價調查估計規則等規  
03 定辦理；徵收補償市價查估，係依土地徵收條例及查估辦法  
04 等規定辦理，兩者適用之查估方法自屬有別。再者，系爭土  
05 地1及2，屬都市計畫區內之公共設施保留地，依土地徵收條  
06 例第30條、查估辦法第22條第1項及第3項之規定，應按毗鄰  
07 非公共設施保留地之平均市價補償其地價；而公告土地現值  
08 僅作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考，  
09 故徵收補償之市價與公告土地現值兩種價格之法令依據、方  
10 法、目的及適用情形，並不相同。本案已依前開規定案例蒐  
11 集期間內，排除採用因交易情況特殊無法有效掌握及量化調  
12 整之交易實例後，選取適當交易實例進行價格查估。原告以  
13 被告南園二路工程規劃之用地取得經費概算表（預定完成期  
14 限為發布實施後3年內），及興南段公坡小段239-7、239-  
15 8、239-9、237-12地號土地交易價格與公告土地現值之比例  
16 關係，主張以公告土地現值2.5倍為徵收補償價格，當屬無  
17 據。

18 4. 原告所提供之交易案例不採納之理由如下：

- 19 (1) 觀諸原告所提供同一母地號之相鄰土地（242-7地號土地）  
20 之配地權利買賣契約書，並不具公示性，被告無法蒐集得知  
21 並查證其真實性。況該買賣契約（債權效力）有非屬於一般  
22 正常交易（物權效力）之情形，僅為配地權利之移轉，為其  
23 他特殊交易，且土地含有影響交易價格之負擔（得申請領回  
24 抵價地），依查估辦法第7條規定，影響交易價格之情形無  
25 法有效掌握及量化調整時，應不予採用。因原告提出之買賣  
26 案例，非屬不動產正常交易，被告並無刻意避開相關案例。
- 27 (2) 原告提供南園二路工程之實施進度及經費表，為被告規劃之  
28 用地取得經費概算，並以土地公告現值2.5倍為預估市價，  
29 非實際協議價購價格或徵收補償市價之金額，亦非屬查估辦  
30 法第6條規定得採用之案例。

01 (3)本案估價基準日為110年9月1日，買賣實例蒐集期間依查估  
02 辦法規定，原則為當年3月2日至9月1日，因案例蒐集期間內  
03 無適當實例，故依查估辦法第17條第3項規定，放寬至估價  
04 基準日前1年內之實例，則原告所主張之239-7、239-8、239  
05 -9地號土地交易，均不在案例蒐集期間內，依前開規定不得  
06 採用。又原告所主張之239-12地號土地，位於桃園機場捷運  
07 A21站地區區段徵收開發案範圍內，具期待因素，依查估辦  
08 法第7條規定，影響交易價格之情形無法有效掌握及量化調  
09 整時，應不予採用。

10 (二)聲明：原告之訴駁回。

11 五、本院之判斷：

12 (一)前提事實：

13 前揭事實概要欄之事實，有系爭土地1及2之土地建物查詢資  
14 料、地價查詢資料、異動索引查詢資料（本院卷第217-307  
15 頁）、內政部111年4月21日函（原處分卷1第11-12頁）、被  
16 告111年5月3日公告（原處分卷1第13-15頁）、被告111年5月  
17 3日函（原處分卷1第17-20頁）、原告異議書（原處分卷1第2  
18 1頁）、被告111年7月8日函（原處分卷1第25-29頁）、原告復  
19 議申請書（原處分卷1第31-32頁）、地評會111年第10次會議  
20 紀錄（原處分卷1第33-35頁）、原處分（原處分卷1第37  
21 頁）、訴願決定（本院卷第31-38頁）在卷可稽，堪可認定。

22 (二)應適用之法令及法理說明：

23 1. 土地徵收條例：

24 (1)第22條第1至3項規定：「（第1項）權利關係人對於第18條  
25 第1項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市  
26 或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主  
27 管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知  
28 權利關係人。（第2項）權利關係人對於徵收補償價額有異  
29 議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以書面向該管直轄  
30 市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主  
31 管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通

01 知權利關係人。(第3項)權利關係人對於前項查處不服  
02 者,該管直轄市或縣(市)主管機關得提請地價評議委員會  
03 復議,權利關係人不服復議結果者,得依法提起行政救  
04 濟。」

05 (2)第30條規定:「(第1項)被徵收之土地,應按照徵收當期  
06 之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地,應  
07 按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。(第2  
08 項)前項市價,由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議  
09 委員會評定之。(第3項)各直轄市、縣(市)主管機關應  
10 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  
11 被徵收土地市價變動幅度,作為調整徵收補償地價之依據。

12 (第4項)前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵  
13 行事項等辦法,由中央主管機關定之。」

14 2. 土地徵收條例施行細則第30條第1項規定:「本條例第30條  
15 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  
16 日經地價評議委員會評定之當期市價。」

17 3. 依土地徵收條例第30條第4項授權訂定之查估辦法:

18 (1)第4條規定:「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下:  
19 一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買  
20 賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。  
21 三、劃分或修正地價區段,並繪製地價區段圖。四、估計實  
22 例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、  
23 估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市  
24 價提交地價評議委員會評定。」

25 (2)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  
26 賣實例為主,並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣  
27 實例調查估價表或收益法調查估價表。」

28 (3)第7條第8款規定:「買賣或收益實例如有下列情形之一,致  
29 價格明顯偏高或偏低者,應先作適當之修正,記載於買賣實  
30 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

01 掌握及量化調整時，應不予採用：……八、公有土地標售、  
02 讓售。……」

03 (4)第9條規定：「(第1項)土地徵收補償市價查估應調查影響  
04 之區域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土  
05 地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋  
06 建築現況、土地利用現況及其他影響因素之資料等。(第2  
07 項)前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之  
08 項目勘查並填寫。」

09 (5)第10條第1項、第3項規定：「(第1項)劃分地價區段時，  
10 應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉(鎮、  
11 市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交  
12 通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境  
13 污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響  
14 地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或  
15 相近之土地劃為同一地價區段。……(第3項)公共設施保  
16 留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情  
17 形再予細分。」

18 (6)第13條第1款規定：「以買賣實例估計土地正常單價方法如  
19 下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總  
20 價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第7條及  
21 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  
22 地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。」

23 (7)第17條規定：「(第1項)依第13條估計之土地正常單價或  
24 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。  
25 (第2項)前項估價基準日為每年9月1日者，案例蒐集期間  
26 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  
27 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)  
28 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  
29 1年內。」

30 (8)第18條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區  
31 段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施

01 保留地毗鄰之地價區段，亦同。」

02 (9)第19條規定：「(第1項)比準地比較價格之查估，應填載  
03 比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第17條估價基  
04 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  
05 三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調  
06 整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程  
07 度，決定比準地地價。(第2項)地價區段內無法選取或不  
08 宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域  
09 因素及個別因素調整。(第3項)第1項第2款及前項區域因  
10 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  
11 影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。(第  
12 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  
13 價格，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量  
14 價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。(第5項)比  
15 準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。」

16 (10)第20條第1項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第18條選  
17 取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、  
18 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  
19 畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」

20 (11)第21條第1項第3款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每  
21 平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……  
22 三、每平方公尺單價逾新臺幣1千元至10萬元者，計算至百  
23 位數，未達百位數無條件進位。」

24 (12)第22條第1至3項、第5項規定：「(第1項)都市計畫區內公  
25 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  
26 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  
27 時，得分段計算。(第2項)前項非公共設施保留地地價區  
28 段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規  
29 定辦理。(第3項)第1項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共  
30 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  
31 共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低

01 者，不予納入。……（第5項）公共設施保留地宗地市價以  
02 依第1項計算之區段地價為準，……。」

03 (13)以上規定，係內政部依土地徵收條例第30條第4項之授權，  
04 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  
05 行事項所為之技術性及細節性規定，核符授權範圍及目的，  
06 被告辦理土地徵收地價補償時，自得援為依據，與法律保留  
07 原則無違。

08 4. 按人民之財產權應予保障，憲法第15條定有明文。國家因公  
09 用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵  
10 收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家  
11 應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。國家依法徵收  
12 土地時，對該土地之所有權人及該土地之其他財產權人均應  
13 予以合理補償，惟其補償方式，立法機關有一定之自由形成  
14 空間，則為司法院釋字第579號解釋文意旨所闡明。考以土  
15 地徵收條例及其第30條第4項授權訂定之查估辦法與其第62  
16 條授權訂定之該條例施行細則，乃係立法者為確保土地合理  
17 利用，保障私人財產及增進公共利益之立法目的而為相關補  
18 償方式之程序及實體等特別法規範，是有關土地徵收之法律  
19 關係，應依該條例及其施行細則與查估辦法而為優先適用，  
20 且此等法規範，為立法者依憲法所賦予一定自由形成空間  
21 下，充分考慮人民對公益之特別犧牲與財產權之調和而為制  
22 定及訂定，已將其影響程度降至最低，主管機關若依循此等  
23 法規範而為適法補償處分，自無過度侵害人民財產權之情  
24 形，亦無違反行政程序法中關於平等、恣意禁止、比例、誠  
25 信、信賴、就當事人有利不利一律注意、合法裁量、正當法  
26 律程序等原則之疑慮，自難認有違憲法保障財產權之意旨。

27 5. 依平均地權條例第4條及土地法第155條第1項授權訂定之行  
28 為時地評會組織規程（112年5月10日修正後已改稱為「地價  
29 及標準地價評議委員會組織及運作辦法」）第3條第1款、第  
30 5款、第6款規定，「地價區段之劃分及各區段之地價」、  
31 「土地徵收補償市價及市價變動幅度」及「依法復議之徵收

01 補償價額」之評議，為地評會之任務（按：修正後該辦法條  
02 款內容均同）；又依行為時該規程第4條規定，地評會之成  
03 員，包括議員代表、地方公正人士、對地價有專門知識之人  
04 士、建築師公會代表、銀行公會代表及地政、財政、工務或  
05 都市計畫、建設及農林機關主管等（按：修正後該辦法第4  
06 條內容亦大致略同）。足見，地評會為合議制組織，其所作  
07 成地價及徵收補償價額之判斷，乃經由不同屬性之代表，各  
08 自依其專業之不同觀點，透過嚴格程序之要求，獨立行使職  
09 權，而共同作成決定，應認享有判斷餘地。在判斷餘地範圍  
10 內，行政法院祇能就行政機關判斷時，有無遵守法定秩序、  
11 有無基於錯誤之事實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、  
12 有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項審查，其餘有關行政  
13 機關之專業認定，行政法院應予尊重（最高行政法院109年  
14 度判字第431號判決參照）。依此，徵收土地應補償之地  
15 價，依土地徵收條例及查估辦法規定，原有一定之程序與標  
16 準如上述，補償機關為徵收補償處分，如已踐行法定程序並  
17 合乎標準，當事人自不能因不滿意補償價額，遽指其為違  
18 法。

19 (三)被告作成原處分所憑之地評會111年第10次會議決議結果維  
20 持系爭土地1及2之原徵收補償價額，應屬合法有據：

21 1. 系爭土地1及2辦理市價徵收補償價額之查估形成過程：

22 (1)地價區段之劃設：

23 ①按查估辦法第10條第1項、第3項規定：「（第1項）劃分地  
24 價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則  
25 以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使  
26 用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊  
27 設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況  
28 及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、  
29 情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。……（第3項）  
30 公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原  
31 建築使用情形再予細分。」

01 ②經查，桃園市中壢區興南段公坡小段等土地係位於國道1號  
02 以南、下興南以西、中豐北路一段北上道路用地東側之高速  
03 公路用地（公共設施保留地）土地，而被告所委託辦理土地  
04 徵收補償市價查估之查估單位依查估辦法第10條第1項、第3  
05 項之規定，已斟酌考量當地土地使用管制、交通運輸、自然  
06 條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活  
07 動、房屋建築現況、土地利用現況等影響地價因素，尤以土  
08 地使用管制因素中含有系爭土地1及2中之242-9、242-10、2  
09 42-11、246-1及249-3地號等5筆土地在內上開範圍內土地皆  
10 屬都市計畫內之高速公路用地等情形，而劃歸為中壢區P001  
11 -01地價區段（屬公共設施保留地），而與其毗鄰地價區段  
12 則分別為P001-07（綠地用地）、P001-08（學校用地）、P0  
13 02-01（農業區），至於系爭土地2中之247地號土地變更為  
14 綠地用地前為農業區（零星建築用地），則依土地徵收市價  
15 補償辦法第22條規定評估P004-01區段地價等節，有徵收土  
16 地宗地市價評議表、地價區段勘查表及地價區段相對位置圖  
17 （本院卷第118-119、120-123、134頁）在卷可稽，以上文  
18 書資料並經本院採取適當方式當庭提示予原告閱覽及表示意  
19 見（本院卷第334、367頁），經核符合查估辦法第10條第1  
20 項、第3項之規定，自難認有瑕疵可指。

21 (2)比準地地價查估：

22 ①按土地查估辦法第18條規定：「比準地應於預定徵收土地範  
23 圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區  
24 內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」第17條規  
25 定：「（第1項）依第13條估計之土地正常單價或第14條採  
26 用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。（第2  
27 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  
28 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  
29 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  
30 例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前1年  
31 內。」第6條第1項規定：「依第4條第2款調查實例，以蒐集

01 市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填  
02 寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。」第19條規  
03 定：「（第1項）比準地比較價格之查估，應填載比較法調  
04 查估價表，其估計方法如下：一、就第17條估價基準日調整  
05 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  
06 標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比  
07 準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比  
08 準地地價。（第2項）地價區段內無法選取或不宜選取比較  
09 標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別  
10 因素調整。（第3項）第1項第2款及前項區域因素及個別因  
11 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  
12 別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。（第4項）以收  
13 益法估計之比準地收益價格，與第1項估計之比較價格，經  
14 綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成  
15 因素之相近程度，決定比準地地價。（第5項）比準地地價  
16 之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。」第21條第1  
17 項第3款規定：「比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺  
18 為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：……三、每平方  
19 公尺單價逾新臺幣1千元至10萬元者，計算至百位數，未達  
20 百位數無條件進位。」

21 ②經查，被告所委託辦理土地徵收補償市價查估之查估單位於  
22 中壢區P002-01地價區段內，選取具代表性之興南段公坡小  
23 段264-2地號為比準地，查估其價格，但本案估價基準日為1  
24 10年9月1日，因案例蒐集期間內無適當實例，故被告委託之  
25 查估單位依查估辦法第17條第3項規定，將案例蒐集期間放  
26 寬為109年9月2日至110年9月1日；再依查估辦法第19條規  
27 定，於中壢區P002-03地價區段（大江段-位於大圳路1段以  
28 北，芝和路以南，新生路3段120號巷以西，興東路以東側之  
29 農業區土地）、中壢區P002-04地價區段（大江段-位於新生  
30 路3段東西兩側，新生路3段492巷以南，新生路3段399巷以  
31 北，新生路3段545巷以東，水青路以西之農業區土地）、中

01 壠區P002-05地價區段（五權段-位於中大路南北兩側，中正  
02 路以西，中正路1095巷以北，中大路150巷以東，中正路130  
03 7巷以南側之農業區土地），分別選取中壠區大江段484、48  
04 5-1地號（交易日期：110年4月12日，土地正常單價每平方  
05 公尺為35,949元）、中壠區大江段506地號（交易日期：110  
06 年1月18日，土地正常單價每平方公尺為33,275元）、中壠  
07 區五權段1166-2地號（交易日期：109年12月25日，土地正  
08 常單價每平方公尺為38,428元）作為比較標的，依價格日期  
09 調整至估價基準日之單價分別為每平方公尺36,129元、33,5  
10 41元及38,735元；復依查估辦法第19條規定，進行區域因素  
11 及個別因素調整，按其價格形成因素之相似程度予以不同權  
12 重後，計算出比準地比較價格為每平方公尺36,106元。並考  
13 量鄰近地區不乏同類型用地之買賣實例其可信度高，及收益  
14 實例蒐集不易、內容可信度較差，故僅採比較法一種方法評  
15 估價格，並給予100%權重後，依查估辦法第21條第1項第3款  
16 規定進位，決定比準地地價為每平方公尺36,200元等情，亦  
17 有買賣實例調查估價表（本院卷第124-126頁）、影響地價  
18 區域因素分析明細表（本院卷第127頁）、比較法調查估價  
19 表（本院卷第128頁）、比準地地價估計表（本院卷第129  
20 頁）、公共設施保留地地價加權平均計算表（本院卷第130  
21 頁）、徵收地及比準地圖示（本院卷第135頁）、實例0001  
22 圖示（本院卷第136頁）、實例0002圖示（本院卷第137頁）  
23 及實例0003圖示（本院卷第138頁）在卷可憑，以上文書資  
24 料並經本院採取適當方式當庭提示予原告閱覽及表示意見  
25 （本院卷第334、367頁），經核亦符合查估辦法第18條、第  
26 17條、第6條第1項、第19條、第21條第1項第3款之規定，均  
27 難認有瑕疵可指。

28 (3)公共設施保留地之毗鄰平均市價計算、宗地市價及提交地評  
29 會評定：

30 ①按查估辦法第20條第1項規定：「預定徵收土地宗地市價應  
31 以第18條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、

01 接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計  
02 之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」第  
03 22條第1至3項、第5項規定：「（第1項）都市計畫區內公共  
04 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  
05 平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段  
06 時，得分段計算。（第2項）前項非公共設施保留地地價區  
07 段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規  
08 定辦理。（第3項）第1項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共  
09 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  
10 共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低  
11 者，不予納入。……（第5項）公共設施保留地宗地市價以  
12 依第1項計算之區段地價為準，……。」土地徵收條例第30  
13 條第1、2項規定：「（第1項）被徵收之土地，應按照徵收  
14 當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留  
15 地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。  
16 （第2項）前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地  
17 價評議委員會評定之。」

- 18 ②經查，中壢區P001-01地價區段因毗鄰公共設施保留地之中  
19 壢區P001-07、P001-08地價區段，以及非公共設施保留地之  
20 中壢區P002-01地價區段，故被告所委託辦理土地徵收補償  
21 市價查估之查估單位按其毗鄰之區段線比例加權平均計算  
22 後，其市價為每平方公尺36,200元；又系爭土地1及2位屬  
23 「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定計畫區（配合國  
24 道1號中豐交流道新建工程）案」之都市計畫內之高速公路  
25 用地，在尚未徵收前屬公共設施保留地，則依土地徵收條例  
26 第30條規定，公共設施保留地應按毗鄰非公共設施保留地之  
27 平均市價補償其地價，故查估單位將系爭土地1及2中之242-  
28 9、242-10、242-11、246-1及249-3地號等5筆土地納入中壢  
29 區P001-01地價區段內，其宗地市價則依查估辦法第22條第5  
30 項規定，以該地價區段之區段地價為準，計算結果上述地號  
31 土地宗地市價為每平方公尺36,200元，至於系爭土地2中之2

01 47地號土地變更為綠地用地前為農業區（零星建築用地），  
02 則依土地徵收市價補償辦法第22條規定評估P004-01區段地  
03 價，計算結果較高，故依P004-01區段地價另外計算價格。  
04 被告其後將前揭有關係爭土地1及2之地價區段之劃設、比準  
05 地地價查估、公共設施保留地之毗鄰平均市價計算、宗地市  
06 價等過程資料，提交地評會111年第1次會議評議通過在案，  
07 其評議後之宗地市價乃作為111年報送徵收計畫計算徵收補  
08 償價額之基準等情，有徵收土地宗地市價評議表（本院卷第  
09 118-119頁）及被告111年7月8日函（原處分卷1第25-29頁）  
10 在卷足憑，以上徵收土地宗地市價評議表並經本院採取適當  
11 方式當庭提示予原告閱覽及表示意見（本院卷第334、367  
12 頁），經核也符合查估辦法第20條第1項、第22條第1至3  
13 項、第5項及土地徵收條例第30條第1、2項之規定，均難認  
14 有瑕疵可指。

15 (4)異議查處及復議結果：

16 ①按土地徵收條例第22條第1至3項規定：「（第1項）權利關  
17 係人對於第18條第1項之公告事項有異議者，得於公告期間  
18 內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄  
19 市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處  
20 情形以書面通知權利關係人。（第2項）權利關係人對於徵  
21 收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以  
22 書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄  
23 市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查  
24 處情形以書面通知權利關係人。（第3項）權利關係人對於  
25 前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地  
26 價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提  
27 起行政救濟。」

28 ②經查，原告對系爭土地1及2之徵收補償價額不服，於公告期  
29 間內提出異議，經被告以111年7月8日函即異議查處結果回  
30 復原告維持原徵收補償價額，原告仍不服提出復議，嗣經地  
31 評會111年第10次會議決議維持原徵收補償價額，有被告111

01 年7月8日函（原處分卷1第25-29頁）及地評會111年第10次  
02 會議紀錄（原處分卷1第33-35頁）在卷可按。準此，足徵地  
03 評會依據被告依查估辦法辦理並所提前揭有關係爭土地1及2  
04 之地價區段之劃設、比準地地價查估、公共設施保留地之毗  
05 鄰平均市價計算、宗地市價等過程及計算之資料，評定系爭  
06 土地1及2之徵收補償價額，難認有基於錯誤之事實、或未遵  
07 守一般有效之價值判斷原則、或有夾雜與事件無關之考慮因  
08 素在內，則其判斷應予尊重。

09 2. 綜上所述，地評會111年第10次會議決議維持系爭土地1及2  
10 之原徵收補償價額，已依土地徵收條例及查估辦法相關規定  
11 而為，且無基於錯誤之事實、或未遵守一般有效之價值判斷  
12 原則、或有夾雜與事件無關之考慮因素在內，是其所為專業  
13 認定及判斷，應予尊重，則被告據以作成原處分，自屬合  
14 法，並無過度侵害原告財產權之情形，亦無違反行政程序法  
15 中關於平等、恣意禁止、差別待遇、比例、誠信、信賴、就  
16 原告有利不利一律注意、合法裁量、正當法律程序等原則之  
17 疑慮，也難認有違憲法保障原告財產權之意旨。

18 3. 至原告雖執前揭主張要旨各節而為主張，然：

19 (1) 公告土地現值之估計、評定及公告，係依平均地權條例與地  
20 價調查估計規則等規定辦理；徵收補償市價查估，則係依土  
21 地徵收條例及查估辦法等規定辦理，其兩者所適用之查估方  
22 法各屬有別。又系爭土地1及2中之242-9、242-10、242-1  
23 1、246-1及249-3地號等5筆土地係屬都市計畫區內之公共設  
24 施保留地，於被徵收時，依土地徵收條例第1條第3項規定，  
25 自應優先適用土地徵收條例第30條、查估辦法第22條第1項  
26 及第3項之規定，亦即應按毗鄰非公共設施保留地之平均市  
27 價補償其地價，是上述地號土地計算結果之宗地市價為每平  
28 方公尺36,200元，並無任何違法瑕疵之情，業如前述。準  
29 此，雖原告執前揭主張要旨1.、3. 而謂：本件被徵收土地之  
30 調整後評估價值為36,200元，僅為公告現值之1.03倍，脫離  
31 正常認知、被嚴重低估、與242母地號分割後其他部分買賣

01 或被徵收之價額換算公告現值之倍數相距過低云云，然此仍  
02 僅為其個人不滿意系爭土地1及2之徵收補償價額36,200元部  
03 分所執之歧異見解，仍難採認。

04 (2)再觀之原告所提242-7、242-8等2地號土地之配地權利買賣  
05 契約書（本院卷第45-55頁）以查，依其第11條第2款及第3  
06 款約定：（第2款）將來配地選擇街廓（區塊、位置）之權  
07 利，申請發給抵價地及與其他歸戶號合併配地等，乙方（即  
08 原告及其他共有地主，下同）應事先通知甲方（即買受人，  
09 下同）全程參與並將桃園市政府之配地公函，隨時提供甲  
10 方。甲方自行選配土地時，乙方應無條件配合提供授權書、  
11 印鑑證明、相關文件及同時核蓋印鑑章，否則視同乙方違  
12 約。但嗣後不管所發給抵價地之面積、位置為何，由甲方自  
13 行負責，均與乙方無關。（第3款）本件買賣標的之土地目  
14 前辦理區段徵收中，暫時不得移轉；故本件配地權利買賣契  
15 約書僅具有債權效力，物權移轉俟取得分配土地或法令變更  
16 後始得辦理之等語，可認此一買賣契約尚非屬於一般常態交  
17 易之情形，僅為配地權利（債權）之移轉，核屬其他特殊交  
18 易，且前開土地含有影響交易價格之負擔（得申請領回抵價  
19 地），則被告依查估辦法第7條規定，認此情顯有影響交易  
20 價格之情形無法有效掌握及量化調整而不予採用，經核與法  
21 並無不合，是原告執前揭主張要旨1.、2.中就此所認，亦無  
22 足採。

23 (3)復觀以原告所提南園二路工程之實施進度及經費表與相關資  
24 料（本院卷第57-63頁）以查，該工程係由被告規劃之用地  
25 取得經費概算，並就該案私有土地以111年土地公告現值均  
26 價乘上2.5倍方式為預估市價，但非實際協議價購價格或徵  
27 收補償市價之金額，且非屬查估辦法第6條規定於本件中所  
28 得採用之案例，則被告於本件中不予採用，於法亦無不合，  
29 是原告執前揭主張要旨1.、2.中就此所認，亦無非為其個人  
30 主觀期待所執之歧異見解，於法難認有據，故難採認。

01 (4)本案估價基準日為110年9月1日，因案例蒐集期間內無適當  
02 實例，故被告委託之查估單位依查估辦法第17條第3項規  
03 定，將案例蒐集期間放寬為109年9月2日至110年9月1日一  
04 節，已如前述，則依原告所稱興南段公坡小段239-9、239-  
05 8、239-7等地號土地之交易日期各為109年3月18日、109年4  
06 月4日及109年5月5日（本院卷第17頁），顯均不在案例蒐集  
07 期間內，則被告依查估辦法第17條規定不予採用，於法亦無  
08 不合；又原告所稱興南段公坡小段239-12地號土地，係位於  
09 桃園機場捷運A21站地區區段徵收開發案範圍內，有原告所  
10 提圖示（本院卷第189頁）在卷可參，顯然該土地具有期待  
11 因素，則被告依查估辦法第7條規定，認此顯有影響交易價  
12 格之情形無法有效掌握及量化調整而不予採用，經核與法也  
13 無不合。是原告執前揭主張要旨1.、2.中就此所認，仍無足  
14 採。

15 (5)據上，原告前揭主張要旨各節，均無從執之而認被告作成原  
16 處分所憑之地評會111年第10次會議決議維持系爭土地1及2  
17 之原徵收補償價額，有未遵守法定秩序或一般有效之價值判  
18 斷原則、或有基於錯誤事實或夾雜與事件無關之考慮因素而  
19 為審查及判斷之情形。

20 (四)本件判決基礎已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料  
21 經本院斟酌後，均與判決結果不生影響，而無一一論述之必  
22 要，併予說明。

23 六、結論：原處分合法，訴願決定予以維持，亦無不合，原告訴  
24 請如其聲明所示，為無理由，應予駁回。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

26 審判長法官 鍾啟煌

27 法官 蔡鴻仁

28 法官 林家賢

29 一、上為正本係照原本作成。

30 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  
31 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內

01 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，  
02 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  
03 繕本）。

04 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，  
05 逕以裁定駁回。

06 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  
07 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不  
08 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。  
09

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)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。
(二)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(一)、(二)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(二)所示關係之釋	

01

明文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 114 年 2 月 3 日

03

書記官 張正清