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742號
114年2月13日辯論終結

原　　告　江阿榮（兼附表所示之人之被選定當事人）

被　　告　新北市政府
代　表　人　侯友宜（市長）
訴訟代理人　蕭湘君
　　梁桓瑜
　　楊文靜

上列當事人間土地徵收補償事件，原告不服行政院中華民國112年1月19日院臺訴字第1125000447號訴願決定、內政部112年4月24日台內訴字第1120012449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

壹、程序事項：

一、按「多數有共同利益之人得由其中選定1人至5人為全體起訴或被訴。」「訴訟繫屬後經選定或指定當事人者，其他當事人脫離訴訟。」行政訴訟法第29條第1項及第3項定有明文。

經查：

㈠選定人江正和（下逕稱姓名）與江金鳳共同繼承其母江周錦秀所有、坐落新北市鶯歌區鶯歌段牛灶坑小段55-2、55-3地號土地（下稱系爭土地），又江金鳳之繼承人即被選定人江阿榮與選定人林阿文、陳林雲霞、林君琦、江心怡、林幸福（下均逕稱姓名）共同繼承系爭土地（均尚未辦理繼承登記），有戶籍登記簿影本及光復後除戶戶籍資料簿冊浮籤記

事資料（本院卷一第411至427頁）、戶籍登記簿影本（本院卷一第417至425頁）、江金鳳戶籍謄本（本院卷一第427至429頁）、江正和等戶籍謄本（本院卷一第459至469頁）、系爭土地土地登記第一類謄本、土地所有權狀、地籍異動索引（本院卷一第373至385頁）在卷可參，則系爭土地為原告與江正和、林阿文、陳林雲霞、林君琦、江心怡、林幸福共有乙節，核先敘明。

㈡原告與江正和、林阿文、陳林雲霞、林君琦、江心怡、林幸福因不服內政部民國111年7月19日台內地字第1110264458號函（下稱原處分一）核准徵收系爭土地及被告112年1月10日新北府地價字第1120044513號函（下稱原處分二）通知以每平方公尺新臺幣（下同）4,532元作為渠等所有系爭土地之徵收補償地價（本院卷一第47、101至103頁），循序提起本件行政訴訟，原告與江正和、林阿文、陳林雲霞、林君琦、江心怡、林幸福為有共同利益之人，江正和、林阿文、陳林雲霞、林君琦、江心怡、林幸福依行政訴訟法第29條規定，選定原告為全體起訴，有選定書為證（本院卷一第453至455頁），核與同法第34條規定訴訟當事人之選定應以文書證之，並無不合。

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、第3項第2款分別定有明文。查原告訴之聲明原為：「㈠訴願決定（行政院112年1月19日院臺訴字第1125000447號（下稱訴願決定一）、內政部112年4月24日台內訴字第1120012449號訴願決定（下稱訴願決定二），及被告111年7月26日新北府地徵字第11113769844號徵收公告（下稱111年7月26日徵收公告）、原處分二均撤銷。㈡訴訟費用由被告負擔。」（本院卷一第10頁）。嗣原告多次變更訴之聲明，又於本院114年2月13日言詞辯論期日變更訴之聲明為：

「壹、先位聲明部分：一、訴願決定一及原處分一均撤銷。二、訴訟費用由被告負擔。貳、備位聲明部分：一、訴願決定二及原處分二不利原告部分應予撤銷。二、被告對於原告111年9月26日異議書就徵收補償價額異議之申請，對江正和應作成再補發徵收補償價額新臺幣（下同）7,447,982元；對原告及林阿文、陳林雲霞、林君琦、江心怡、林幸福5人應作成再補發每人徵收補償價額1,156,480元之行政處分。三、訴訟費用由被告負擔。」（本院卷二第80至81頁），核其變更訴之聲明之內容尚在本件固有之審理範圍，無礙兩造前就本件實體爭點已為之攻擊防禦方法及證據資料之實效性，基於程序經濟，本院認原告所為訴之變更，洵屬適當，應予准許。

貳、事實概要：

一、緣被告辦理「鶯歌第一公墓興設第二公墓工程」需用系爭土地，面積0.1423公頃，乃檢附徵收土地計畫書及圖等有關資料，經內政部以原處分一核准徵收系爭土地及其土地改良物，交由被告111年7月26日徵收公告，同日以新北府地徵字第1113769842號徵收補償費通知函（下稱111年7月26日函）通知原告及江正和、林阿文、陳林雲霞、林君琦、江心怡、林幸福。

二、原告及江正和、林阿文、陳林雲霞、林君琦、江心怡、林幸福對原處分一及111年7月26日公告以每平方公尺4,532元作為系爭土地徵收補償價額均不服。關於原處分一部分，原告於111年9月26日提出訴願，遭訴願決定一駁回（112年1月30日送達原告）。關於徵收補償價額部分，原告於111年9月26日提出異議，經被告以111年10月28日新北府地價字第1112072593號函復系爭土地徵收補償價額每平方公尺4,532元，並無違誤（下稱111年10月28日函）；原告不服上開查處結果，提出復議，經被告提交新北市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）於111年12月20日召開第10次會議，決議系爭土地評定徵收市價維持為每平方公尺4,532元，被告遂

以原處分二通知原告上開結果。原告不服，提起訴願，遭訴願決定二駁回，遂併與訴願決定一提起本件訴訟。

參、原告主張略以：

一、被告徵收系爭土地前，歷次召開公聽會及協議價購會議時，原告表示系爭土地為非都市土地農用土地，且臨20公尺寬主要聯絡道路、交通便利及公共設施完善，況被告擁有廣大土地，僅需往旁偏移些許、遷墓即可足夠興設避免徵收系爭土地，更可利於市容觀瞻，而不同意徵收，然被告為減少遷墓、整地及施作水土保持，以「用地勘選經規劃排除坡度過陡及環境敏感區域，考量殯葬設施具鄰避性，配合園區規劃改善傳統墓地利用情形，減少開闢素地對環境造成之衝擊」為由公告徵收，顯然濫用權力。

二、倘認有徵收系爭土地之必要，然徵收補償價額實屬過低而顯失公平，應以鄰近同一道路邊交易價格為每平方公尺15,000元計算之金額，始為合理：

㈠系爭土地位非都市土地即山坡地保育區林業用地，而臨20公尺大馬路（即○○市○○區○○○路），毗鄰三峽、鶯歌、樹林、桃園等地主要幹道，交通方便；鄰近周邊有社區及各式店家、房屋林立、距離數10公尺有中油東林站，生活機能便利，且緊鄰三鶯藝術村、鶯歌山林公園及鶯歌石等著名觀光景點，步行約10分鐘即可抵達鶯歌火車站，系爭土地周遭狀況及生活機能顯趨完善，又同為面臨中正一路約100餘公尺之土地於102年調解成立土地價格為每平方公尺15,000元，徵收補償價額應為每平方公尺15,000元始合理。

㈡觀諸被告選取位於同屬山坡地保育區第P003-00地價區段內之○○區○○段○○○○○段00、00地號農牧用地為比較標的1（交易日期：109年11月8日）經調整至估價基準日之土地正常單價為每平方公尺3,229元；第P004-00地價區段內之○○區○○○段○○○段00-00地號林業用地為比價標的2（交易日期：109年9月3日）經調整至估價基準日之土地正常單價為平方公尺4,020元；第P005-00地價區段內之○○區

○○段000-00地號農牧用地為比價標的3（交易日期：110年7月20日），經調整至估價基準日之土地正常單價為每平方公尺3,763元云云。然查，上述三處土地，均位於偏僻山區、山坡地、面臨山間小路、交通不便，與系爭土地迥然相異，難以比擬，被告竟全未審酌宗地條件、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，遽以每平方公尺4,532元作為徵收補償價額，顯有失情理之平。

三、並聲明：

㈠先位聲明部分：

1.訴願決定一及原處分一均撤銷。

2.訴訟費用由被告負擔。

㈡備位聲明部分：

1.訴願決定二及原處分二不利原告部分應予撤銷。

2.被告對於原告111年9月26日異議書就徵收補償價額異議之申請，對江正和應作成再補發徵收補償價額7,447,982元；對原告及林阿文、陳林雲霞、林君琦、江心怡、林幸福5人應作成再補發每人徵收補償價額1,156,480元之行政處分。

3.訴訟費用由被告負擔。

肆、被告答辯意旨略以：

一、地評會審議系爭土地徵收補償價額每平方公尺4,532元，已達市場正常交易價格，且依法辦理查定過程：

㈠111年2月22日經111年第1次地評會提會審議，該次會議共計10名委員出席，超過半數（委員總數15名），又經出席委員全數同意，按查估結果決議通過系爭土地徵收補償價額每平方公尺4,532元。

㈡原告因不服前開查處情形，遂提起復議，被告於111年12月20日召開第10次地評會，共計11名委員出席，超過半數（委員總數15名），又經出席委員全數同意，維持系爭土地徵收補償價額。

㈢系爭土地徵收補償市價查估情形：

1.地價區段劃設：系爭土地非都市土地使用分區編定，查估時為「山坡地保育區林業用地」，查估單位即展碁不動產估價師聯合事務所依土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第10條第1項、第20條第5項規定，將系爭土地劃屬○○區P001-00及P002-00地價區段（山坡地保育區林業用地）。

2.地價訂定：

估價基準日為110年9月1日。買賣實例蒐集期間為109年9月2日至110年9月1日。比準地選取及查估，依查估辦法第17、18、19條規定，查估單位於買賣案例蒐集期間（案例蒐集期間放寬至估價基準日前一年內：109年9月2日至110年9月1日）內選取買賣案例，查估比準地地價及系爭土地宗地市價如下：

⑴P001-00及P002-00地價區段（山坡地保育區林業用地）：選取系爭土地為比準地，因於上開地價區段內查無適當之比較標的，查估單位於鄰近地區選取○○區○○段○○○○○段、○○區○○○段○○○段及○○市○○區○○段等3個成交案例為比較標的，經調整修正區域因素及個別因素後，求得P001-00及P002-00地價區段之比準地地價及宗地市價均為每平方公尺4,400元，並提經111年2月22日地評會111年第1次會議評議通過。

⑵又111年7月26日徵收公告之始日為111年7月27日，依據土地徵收條例第30條第3項及查估辦法第30條規定，系爭土地應按新北市111年市價變動幅度（地評會111年第4次會議評定為103.00%）調整徵收補償價額為每平方公尺為4,532元。綜上，系爭土地徵收補償價額已達市場正常交易價格，且查定過程亦依法辦理，實無違誤。

㈣原告所提系爭土地同一道路邊鄰地102年交易價格為每平方公尺1萬5,000元，經新北市樹林地政事務所查證交易標的為○○區○○段○○○○段00-00地號，位於集合住宅旁，地勢平坦現況作停車及供休憩利用，使用性質與系爭土地較不相當，另該鄰地係於108年1月25日成交，非屬本案案例蒐集

期間交易，且成交價格明顯高於區域行情，故實價登錄申報資訊並無揭露，不宜作為本案比較標的推估徵收補償市價。

二、並聲明：

㈠原告之訴駁回。

㈡訴訟費用由原告負擔。

伍、如事實概要欄所載之事實，有徵收土地地價補償費清冊（本院卷二第33至35頁）、111年2月22日地評會111年第1次會議紀錄（本院卷一第201至203頁）、111年6月29日地評會111年第4次會議紀錄（本院卷一第205至206頁）、原處分一（本院卷一第47頁）、111年7月26日徵收公告（本院卷一第81至84頁）、111年7月26日函及送達證書（本院卷二第37至53頁）、111年9月26日異議書（本院卷一第85、87頁）、111年10月28日函（本院卷一第89至91頁）、原告111年12月1日聲請復議暨理由書（本院卷一第93至95頁）、111年12月20日地評會111年第10次會議紀錄（本院卷一第97至99頁）、原處分二（本院卷一第101至103頁）、訴願決定一（本院卷一第29至37頁）、訴願決定二（本院卷一第17至25頁）附卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

陸、本院之判斷：

一、原告之訴關於先位聲明部分為不合法：

1.按「原告之訴，有下列各款情形之一者，行政法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：……六、起訴逾越法定期限。……」行政訴訟法第107條第1項第6款定有明文。同法第106條第1項前段規定：「第4條及第5條訴訟之提起，除本法別有規定外，應於訴願決定書送達後2個月之不變期間內為之。」準此，提起行政訴訟法第4條之撤銷訴訟，須於訴願決定書送達後2個月之不變期間內為之，若逾起訴期間，其起訴即屬不合法，而應駁回。

2.原告不服原處分一提起訴願，訴願決定一為一部不受理、一部無理由，並附記「如不服決定，得於決定書送達之次日起2個月內向本院提起行政訴訟」（本院卷一第37頁），於112

年1月30日送達原告於訴願書所載之住所即送達地址「○○市○○區○○○路0段000號00樓之0」（徵收訴願卷一第35頁），因未獲會晤本人，由上址之接收郵件人員收受（徵收訴願卷二第4頁）而合法送達，則原告提起本件撤銷訴訟之期間，依行政訴訟法第106條第1項前段規定，自訴願決定發生送達效力之翌日即112年1月31日起算2個月，至112年3月31日（星期五）屆滿，然原告遲至112年6月27日始就原處分一向本院提起本件行政訴訟，且未列原處分一作成機關即內政部為被告，而有誤列被告機關之情事，有本院收文戳記所載日期（本院卷一第9頁）可稽，惟其提起本件行政訴訟顯已逾2個月法定不變期間，自屬不能補正之事項，故原告之訴關於先位聲明部分，顯非合法，依行政訴訟法第107條第1項第6款規定，應予駁回。

二、原告之訴關於備位聲明部分為無理由：

㈠應適用之法令及法理說明：

1.土地徵收條例：

⑴第22條第1至3項規定：「（第1項）權利關係人對於第18條第1項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主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權利關係人。（第2項）權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主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知權利關係人。（第3項）權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。」。

⑵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。」。

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。」。

3.依土地徵收條例第30條第4項授權訂定之查估辦法：

⑴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。」。

⑵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。」。

⑶第7條第8款規定：「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：……八、公有土地標售、讓售。……」。

⑷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。」。

⑸第10條第1項、第3項規定：「（第1項）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3項）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建築使用情形再予細分。」。

⑹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。」。

⑺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。」。

⑻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。」。

⑼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。」。

⑽第20條第1項規定：「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。」。

⑾第21條第1項第3款規定：「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。」。

⑿第22條第1至3項、第5項規定：「（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2項）前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。（第3項）第1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。……（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，……。」。

⒀以上規定，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，被告辦理土地徵收地價補償時，自得援為依據，與法律保留原則無違。

4.按人民之財產權應予保障，憲法第15條定有明文。國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。國家依法徵收土地時，對該土地之所有權人及該土地之其他財產權人均應予以合理補償，惟其補償方式，立法機關有一定之自由形成空間，則為司法院釋字第579號解釋文意旨所闡明。考以土地徵收條例及其第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關係，應依該條例及其施行細則與查估辦法而為優先適用，且此等法規範，為立法者依憲法所賦予一定自由形成空間下，充分考慮人民對公益之特別犧牲與財產權之調和而為制定及訂定，已將其影響程度降至最低，主管機關若依循此等法規範而為適法補償處分，自無過度侵害人民財產權之情形，亦無違反行政程序法中關於平等、恣意禁止、比例、誠信、信賴、就當事人有利不利一律注意、合法裁量、正當法律程序等原則之疑慮，自難認有違憲法保障財產權之意旨。

5.依平均地權條例第4條及土地法第155條第1項授權訂定之行為時地評會組織規程（112年5月10日修正後已改稱為「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（按：修正後該辦法條款內容均同）；又依行為時該規程第4條規定，地評會之成員，包括議員代表、地方公正人士、對地價有專門知識之人士、建築師公會代表、銀行公會代表及地政、財政、工務或都市計畫、建設及農林機關主管等（按：修正後該辦法第4條內容亦大致略同）。足見，地評會為合議制組織，其所作成地價及徵收補償價額之判斷，乃經由不同屬性之代表，各

自依其專業之不同觀點，透過嚴格程序之要求，獨立行使職權，而共同作成決定，應認享有判斷餘地。在判斷餘地範圍內，行政法院祇能就行政機關判斷時，有無遵守法定秩序、有無基於錯誤之事實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項審查，其餘有關行政機關之專業認定，行政法院應予尊重（最高行政法院109年度判字第431號判決參照）。依此，徵收土地應補償之地價，依土地徵收條例及查估辦法規定，原有一定之程序與標準如上述，補償機關為徵收補償處分，如已踐行法定程序並合乎標準，當事人自不能因不滿意補償價額，遽指其為違法。

㈡被告作成原處分二所憑之地評會111年第10次會議決議結果維持系爭土地之原徵收補償價額，應屬合法有據：

1.系爭土地辦理市價徵收補償價額之查估形成過程：

⑴地價區段之劃設：

①按查估辦法第10條第1項、第3項規定：「（第1項）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3項）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建築使用情形再予細分。」。

②經查，鶯歌區示範公墓納骨塔西南側約258公尺、中正一路北側間之山坡地保育區林業用地劃為第P001-00地價區段，該區段部分土地有耕地整理、修築農路、灌溉、排水等農地改良，土地利用現況為農作用及公墓，區段外距離650公尺有高壓電塔、距離187公尺有中油-東林站、區段內有鶯歌區第一公墓等特殊設施。又將鶯歌區示範公墓納骨塔西南側約190公尺、中正一路北側間之山坡地保育區林業用地劃為第P

002-00地價區段，該區段部分土地有耕地整理、修築農路、灌溉、排水等農地改良，土地利用現況為農作用及公墓，區段外距離605公尺有高壓電塔、距離250公尺有中油-東林站、區段內有鶯歌區第一公墓等特殊設施。被告所委託辦理土地徵收補償市價查估之查估單位考量依查估辦法第10條第1項、第3項之規定，已斟酌考量當地土地使用管制、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、土地利用現況等影響地價因素，尤以土地使用管制因素中含有系爭土地屬山坡地保育區林業用地等情形，而將系爭土地其中55-2地號土地劃歸為第P001-00地價區段、其中55-3地號土地劃歸為第P002-00地價區段，依土地徵收市價補償辦法第22條規定評估區段地價等節，有徵收土地宗地市價估計表（本院卷一第192、193頁）、徵收土地宗地市價評議表（本院卷一第194頁）、地價區段勘查表（本院卷一第178、180、182、184、187頁）及市價查估區段略圖（本院卷一第199頁）在卷可稽，經核符合查估辦法第10條第1項、第3項之規定，自難認有瑕疵可指。

⑵比準地地價查估：

①按查估辦法第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21條第1項第3款規定：「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。」。

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第P001-00地價區段內，以55-2地號土地為比準地，於第P002-00地價區段內，以55-3地號土地為比準地，查估其價格，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實例，故被告委託之查估單位依查估辦法第17條第3項規定，將案例蒐集期間放寬為110年3月2日至110年9月1日，再依查估辦法第19條規定，選取○○區第P003-00地價區段（○○區○○段○○○○○段-位於○○市○○區南側、○○區○○路北側及西側間之山坡地保育區農牧用地）、○○區第P004-00地價區段（○○○段○○○段-位於○○區○○○街南側、○○街西北側間之山坡地保育區林業用地）、○○區第P005-00地價區段（○○段-位於○○市○○區○○路南側、○○路0000巷東側、○○路0000巷西側間之山坡地保

育區農牧用地），分別選取○○區○○段○○○○○段00、00地號（交易日期：109年11月8日，下稱比較標的1）、○○區○○○段○○○段00-00地號（交易日期：109年9月3日，下稱比較標的2）、○○區○○段000-00地號(交易日期：110年7月20日，下稱比較標的3）作為比較標的，依價格日期調整至估價基準日之單價分別為每平方公尺3,229元、4,020元及3,763元；復依查估辦法第19條規定，進行區域因素及個別因素調整，按其價格形成因素之相似程度予以不同權重後，屬第P001-00地價區段比準地即55-2地號土地與比較標的1價格形成因素之相近程度較高（調整百分率絕對值加總27.50％），試算價格為每平方公尺3,996元，比較標的權重為35％；與比較標的2價格形成因素之相近程度普通（調整百分率絕對值加總28.00％），試算價格為每平方公尺4,682元，比較標的權重為35％；與比較標的3價格形成因素之相近程度較低（調整百分率絕對值加總31.00％），試算價格為每平方公尺4,333元，比較標的權重為30％。經推估比準地（按指55-2地號土地，屬第P001-00地價區段）比較價格為每平方公尺4,338元。另屬第P002-00地價區段即55-3地號土地比準地與比較標的1價格形成因素之相近程度較高（調整百分率絕對值加總27.00％），試算價格為每平方公尺4,014元，比較標的權重為35％；與比較標的2價格形成因素之相近程度普通（調整百分率絕對值加總28.50％），試算價格為每平方公尺4,705元，比較標的權重為35％；與比較標的3價格形成因素之相近程度較低（調整百分率絕對值加總30.50％），試算價格為每平方公尺4,354元，比較標的權重為30％。經推估比準地（按指55-3地號土地，屬第P002-00地價區段）比較價格為每平方公尺4,358元。再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P001-00、第P002-00地價區段之比準地地價均為每平方公尺4,400元等情，有買賣實例調查估價表（本院卷一第179、181、183頁）、比較法調查估價表（本院卷一第186、189頁）、影響地價區域因素

分析明細表（本院卷一第188頁）、比準地地價估計表（本院卷一第191頁）、徵收地及比準地圖示（本院卷一第195頁）、實例0001圖示（本院卷一第196頁）、實例0002圖示（本院卷一第197頁）及實例0003圖示（本院卷一第198頁）在卷可憑，經核符合查估辦法第18條、第17條、第6條第1項、第19條、第21條第1項第3款之規定，均難認有瑕疵可指。

⑶估計宗地市價及提交地評會評定：

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22條第1至3項、第5項規定：「（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2項）前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。（第3項）第1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。……（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，……。」土地徵收條例第30條第1、2項規定：「（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。」。

②經查，查估單位依據查估辦法第20條第1項規定，參酌系爭土地宗地條件、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宗地市價試算價格為每平方公尺4,400元，被告其後將上開有關系爭土地之地價區段之劃設、

比準地地價查估、宗地市價等過程資料，提交地評會111年第1次會議評議通過，又被告依查估辦法第30條規定，加計評定通過之市價變動幅度，以每平方公尺4,532元作為111年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準等情，有徵收土地宗地市價評議表（本院卷一第194頁）及111年10月28日函（本院卷一第89至91頁）在卷足憑，以上徵收土地宗地市價評議表，經核符合查估辦法第20條第1項、第22條第1至3項、第5項及土地徵收條例第30條第1、2項之規定，均難認有瑕疵可指。

⑷異議查處及復議結果：

①按土地徵收條例第22條第1至3項規定：「（第1項）權利關係人對於第18條第1項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主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權利關係人。（第2項）權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主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知權利關係人。（第3項）權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。」。

②經查，原告對系爭土地之徵收補償價額不服，於公告期間（111年7月27日至111年8月25日）期滿之次日起30日內之111年9月26日提出異議，經被告以111年10月28日函即異議查處結果回復原告維持原徵收補償價額，原告仍不服提出復議，嗣經地評會111年12月20日召開第10次會議決議維持原徵收補償價額，有111年10月28日函（本院卷一第49至51頁）及地評會111年第10次會議紀錄（本院卷一第97至99頁）在卷可按。準此，足徵地評會依據被告依查估辦法辦理並所提前揭有關系爭土地之地價區段之劃設、比準地地價查

估、宗地市價等過程及計算之資料，評定系爭土地之徵收補償價額，難認有基於錯誤之事實、或未遵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素在內，則其判斷應予尊重。

2.綜上所述，地評會111年第10次會議決議維持系爭土地之原徵收補償價額，已依土地徵收條例及查估辦法相關規定而為，且無基於錯誤之事實、或未遵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素在內，是其所為專業認定及判斷，應予尊重，則被告據以作成原處分二，自屬合法，並無過度侵害原告財產權之情形，亦無違反行政程序法中關於平等、恣意禁止、差別待遇、比例、誠信、信賴、就原告有利不利一律注意、合法裁量、正當法律程序等原則之疑慮，也難認有違憲法保障原告財產權之意旨。

3.至原告雖執前揭主張要旨各節而為主張，然：

⑴觀之原告所提○○區○○段00地號土地之調解書、地籍圖謄本（本院卷一第435、437頁）以查，調解成立日期為104年8月5日，非屬本件案例蒐集期間（按指110年3月2日至110年9月1日），且原告自承該筆土地位於都市計畫區域內，而系爭土地位於都市計畫區域外等語（本院卷一第358至359頁），不符查估辦法第10、18條等規定，原告主張系爭土地周遭狀況及生活機能顯趨完善，又同為面臨中正一路約100餘公尺之土地調解成立價格為每平方公尺15,000元，徵收補償價額應為每平方公尺15,000元始合理云云，並不可採。

⑵次查估單位已斟酌考量當地土地使用管制、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、土地利用現況等影響地價因素，尤以土地使用管制因素中含有系爭土地屬山坡地保育區林業用地等情形，將55-2地號土地劃歸為第P001-00地價區段、55-3地號土地劃歸為第P002-00地價區段，並選取第P003-00、第P004-00、第P005-00地價區段，再從中各自選取比較標的1、2、3（已如前述），則原告主張比較標的1、2、3之交通等

與系爭土地難以比擬，被告未審酌宗地條件、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，遽以每平方公尺4,532元作為徵收補償價額，顯有失情理之平云云，無非為其個人主觀期待所執之歧異見解，於法難認有據，故難採認。

4.據上，原告前揭主張要旨各節，均無從執之而認被告作成原處分所憑之地評會111年第10次會議決議維持系爭土地之原徵收補償價額，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為審查及判斷之情形。

柒、綜上所述，原告所訴各節均非可採。原告針對訴願決定一及原處分一提起撤銷訴訟（先位聲明）部分，起訴不合法；至原告訴請撤銷訴願決定二及原處分二不利原告部分、被告對於原告111年9月26日異議書就徵收補償價額異議之申請，對原告、江正和、林阿文、陳林雲霞、林君琦、江心怡、林幸福應作成再補發徵收補償價額之行政處分（備位聲明）部分為無理由，應予駁回。又原告訴之聲明一部為不合法，一部為無理由，惟為求卷證合一，避免救濟途徑歧異，併以判決駁回之。

捌、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

玖、結論：本件原告之訴一部為不合法，一部為無理由。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　6　　日

審判長法　官　鍾啟煌

法　官　李毓華

法　官　蔡如惠

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
(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)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　陳湘文