

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第五庭

112年度訴更一字第8號

114年8月27日辯論終結

原告 王束貞
鄭資英

瑞豐製衣有限公司

代表人 鄭慶生（董事）

原告 林澤賢
共同

訴訟代理人 簡凱倫 律師

被告 宜蘭縣政府

代表人 林茂盛（縣長）

訴訟代理人 曾子青

黃麗娟

林國漳 律師

上列當事人間土地重劃事件，原告王束貞、鄭資英不服內政部中華民國105年10月25日台內訴字第1050068432號訴願決定、原告瑞豐製衣有限公司不服內政部105年10月26日台內訴字第1050070589號訴願決定、原告林澤賢不服內政部105年11月22日台內訴字第1050082626號訴願決定，提起行政訴訟，經最高行政法院發回更審，本院更為判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

第一審及發回前上訴審訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

01 一、程序事項：

02 (一)本件訴訟中，被告之代表人由林姿妙變更為林茂盛，並經新
03 任代表人具狀聲明承受訴訟（本院卷二第177頁），核無不
04 合，先予敘明。

05 (二)按行政訴訟法第113條第1項規定：「原告於判決確定前得撤
06 回訴之全部或一部。但於公益之維護有礙者，不在此限。」
07 本件原告鄭璞如、林曉繁（均為原告林均煜之承受訴訟人）
08 於民國112年1月16日向本院審理中具狀撤回起訴（本院卷一第
09 53頁），經核無礙公益之維護，依前開規定即生撤回效力，
10 而不在本件審理範圍，合先敘明。

11 二、事實概要：

12 (一)被告為辦理「羅東都市計畫（鐵路以東地區）光榮路以西市
13 地重劃」（下稱系爭重劃），檢陳系爭重劃計畫書，報經內
14 政部以102年10月24日內授中辦地字第1026039754號函核准
15 辦理。被告嗣以102年12月5日府地開字第1020197018號公
16 告，公告系爭重劃計畫的計畫書圖，並於103年12月19日將
17 系爭重劃前、後的地價查估結果，提交宜蘭縣地價及標準地
18 價評議委員會（下稱地評會）103年第5次會議審議通過，據
19 以辦理土地分配作業。被告續以104年9月2日府地開字第104
20 0148265A號公告（下稱土地分配草案公告），公告系爭重劃
21 土地分配各項圖冊，公告期間自104年9月9日起至104年10月
22 9日止計30日。原告等4人重劃前各自所有坐落宜蘭縣羅東鎮
23 東安段土地，重劃後獲配坐落同段暫編地號土地，皆詳如附
24 表所示。

25 (二)府地開字第1050016314號函檢附宜蘭縣105年度第1次市地重
26 劃委員會調處會議紀錄，通知原告等4人。原告等4人等均不
27 服調處結果，於105年2月3日共同聲明不服。被告乃擬具維
28 持原公告結果之處理意見，報請內政部裁決，經內政部分別
29 以下列各裁決函，同意依被告所擬處理意見辦理，被告據之
30 各以下列各行政處分，分別通知原告等4人，就系爭重劃應
31 分配土地、維持土地分配草案告如附表的分配成果：1. 就原

01 告王束貞、鄭資英部分，內政部以105年7月19日內授中辦地
02 字第1051305379號函裁決，被告則以105年7月25日府地開字
03 第1050119265號函（下稱原處分1）通知。2. 就原告瑞豐公
04 司部分，內政部以105年4月27日內授中辦地字第1051303346
05 號函裁決，被告則以105年5月18日府地開字第1050068539號
06 函（下稱原處分2）通知。3. 就原告林澤賢部分，內政部以
07 105年7月11日內授中辦地字第1051305381號函裁決，被告則
08 以105年7月25日府地開字第1050113065號函（下稱原處分
09 3，與原處分1、2合稱原處分）通知。原告等4人不服，經內
10 政部訴願決定均駁回，提起本件行政訴訟。經本院以105年
11 度訴字第1849號判決，撤銷訴願決定及原處分，命被告就系
12 爭申請，應依判決之法律見解，作成適法之決定。被告不服
13 提起上訴，經最高行政法院109年度上字第1068號判決（下
14 稱發回判決）廢棄，發回本院更為審理。

15 三、本件原告主張略以：

16 (一)系爭土地重劃案之估價程序不合法，地評會103年第5次會議
17 決議有基於不完全資訊為判斷之瑕疵：

18 1.根據發回判決之意旨，依土地法施行法第40條規定訂定之地
19 價調查估計規則，洵屬本件所適用之法規範，則被告進行地
20 價調查應以買賣實例為主，並應就案例蒐集期間所蒐集之全
21 部買賣實例填寫「買賣實例調查估價表」，如案例有地價調
22 查估計規則第7條所列情形之一者（如期待因素影響之交易
23 等），應先依同規則第8條作適當之修正，並記載於買賣實
24 例調查估價表，如該影響交易價格之情況無法有效掌握及量
25 化調整時，則依同規則第7條但書例外不予採用。

26 2.地評會103年第5次會議僅審查系爭估價報告及地價評議圖
27 表，被告並未提出案例蒐集期間全部案例之「買賣實例調查
28 估價表」等必要資料，顯然也未附具理由及證據說明是否曾
29 經先就特殊情況為價格修正或調整、無法調整才予以排除等
30 情，則地評會於欠缺完整資訊可供查認之事實基礎下，所作

01 成之會議結論，其審查程序即有基於不完全資訊所為判斷之
02 瑕疵。

03 3.依國立政治大學不動產研究中心所整理內政部地政司之歷年
04 統計資料，宜蘭縣於102年土地公告現值僅佔正常交易價格
05 之83.87%，102年當時公告現值分別為每平方米54,400元、5
06 6,000元，依前揭公告現值與市價佔比83.87%計算，原告土
07 地所在P06區段之重劃前地價應為64,862元、P07重劃前地價
08 則應為66,770元，均高於評定後重劃前地價62,000元（P06
09 區段）及64,000元（P07區段），且原告王束貞、鄭資英所
10 有系爭土地中，除東安段684、684-1、685、685-1地號外，
11 其餘12筆土地之重劃前地價均顯低於前揭平均地價，益徵被
12 告未調查及評估「買賣實例」以正確反映市價。

13 4.重劃前地價所直接影響者，為宗地重劃前、後之「上漲
14 率」，宗地上漲率與土地所有權人應分配面積係呈現反比關
15 係，地價上漲率越大，重劃負擔越重，應分配面積越少，反
16 之，負擔越輕，得分配面積越多，故被告未依法核實調查與
17 審議「買賣實例」之結果，已直接影響重劃前地價之評定，
18 並足影響原告等人得分配之土地面積，原處分已構成判斷恣
19 意之違法。

20 (二)系爭土地重劃案違反受益與負擔平衡原則：

21 1.系爭土地被納入重劃區已受有限制與負擔，不能因享有建蔽
22 率、容積率之提升，即認定本件符合價值負擔原則：

23 (1)系爭土地固因重劃為第三種商業區而享有建蔽率、容積率提
24 升之利益，然其之所以無庸如同第一種商業區須先行繳納回
25 饋代金，係因其付出相當於回饋代金的重劃共同負擔，發回
26 判決所闡釋之「增值汲取」，應係指系爭重劃案之「上位都
27 市計畫主要計畫層次」的「回饋代金」之計算係以「重劃負
28 擔比例」作為參數或比照之依據。

29 (2)比較土地使用強度更高之第四種商業區（係指依系爭都市計
30 畫變更土地使用分區為第四種商業區），其土地所有權人無
31 須負擔更高的重劃共同負擔，益證土地使用強度的高低與重

劃負擔比例的高低無關，蓋此處之「重劃共同負擔」僅為上位都市計畫所規範之回饋代金性質，其所對應者，係都市計畫土地使用分區的調整。

(3)縱令系爭土地受有容積率增加之利益，亦僅為是否依都市計畫法第27條之1進行回饋之問題，且此回饋僅為主管機關「得」裁量範圍，並非法定須履行之義務，本件細部計畫之規劃者，既已採取「區分未納入重劃者（商一）及有納入重劃者（商三），分別規定其回饋之計算」之模式，而將系爭土地「強制」納入重劃範圍，導致原告受有財產權、居住自由之限制，等同於已履行發回判決所指之「增值汲取」，被告又將非鄰里性公共設施成本計入重劃共同負擔屬重複侵害。

2.因傳藝路三段拓寬、廣(1)、廣(3)不具重劃地區性/鄰里性，不應將其成本全部灌入重劃共同負擔比例之計算：

(1)依最高行政法院110年度上字第487號判決之意旨，縱使重劃區內依都市計畫配置之公共設施，屬於平均地權條例第60條第1項所列舉之公共設施，主管機關仍應從都市規劃之觀點，衡量該等設施之服務機能及範圍與重劃區是否相當，而決定是否列入重劃公共設施用地負擔，以免造成重劃區土地所有權人之過度負擔，致生侵害人民財產權之情事。

(2)參系爭都市計畫主要計畫書所載變更理由，可知系爭重劃案擬興建之公共設施，主要係配合北宜高速公路與羅東連絡道之開闢，又依系爭都市計畫之細部計畫書所載，系爭重劃區內之傳藝路一部分即屬前述連接北宜高速公路（即國道五號）之「羅東連絡道」（計畫寬度為40至50公尺），足見傳藝路三段之設置目的明顯超越本件重劃區之範圍；至廣(1)、廣(3)廣場顯係為重劃區外不特定公眾接近使用羅東火車站時，享有開闊站前景觀，且為提供該火車站與預計遷移的羅東（正式）轉運站之間，旅客在公路、鐵路不同運輸系統接駁時的通行使用，其主要目的或功能，亦不在提供重劃區內居民或土地所有權人的生活需求使用，然其興建成本卻

01 以「廣場用地」為公共設施名稱，全數列為重劃區內土地所
02 有權人之共同負擔，原處分違反平等原則及受益付費原則，
03 並使原告受有特別犧牲，應屬違法。

04 3.至被告提出之「原告王東貞等人土地重劃前後價值計算表」
05 (本院卷二第81頁)所計算之增值數額，因有前述估價程序
06 違法及地評會基於不完全資訊作成判斷之瑕疵，故亦無法作
07 為本件已符受益與負擔平衡原則之依據等語。

08 (三)並聲明：

09 1.訴願決定、原處分(含異議決定)均撤銷。

10 2.被告就原告104年10月7日以異議書函所為之申請，應依本院
11 之法律見解作成適法的決定。

12 四、本件被告答辯略以：

13 (一)系爭土地重劃案之估價過程已切實遵守平均地權條例施行細
14 則第81條、市地重劃實施辦法第20條之正當法律程序：

15 1.本件被告辦理重劃前後地價查估，係委請不動產估價師協助
16 辦理，重劃前地價乃依據市地重劃實施辦法第20條及不動產
17 估價技術規則之規定進行估價，另參酌宜蘭縣102年度公告
18 現值及102年度地價區段劃分重劃前地價區段，並蒐集性質
19 相近之買賣實例運用比較法評估之；重劃後土地價格係以比
20 較法、土地開發分析法評估比準街廓(街廓編號C3-7)，再考
21 量重劃開發完成時間、區域發展成熟期間及折現率(採加權
22 平均資金成本法)等因素決定比準街廓(街廓編號C3-7)土地
23 價格，各街廓土地價格依面積、地形、臨街情形、主要道路
24 寬度、面寬、平均深度、容積率等個別條件進行調整評估
25 之，上開估價流程均詳細列載於系爭估價報告，可知本件查
26 估非僅以土地公告現值作為唯一之考量因素。

27 2.至買賣實例部分，已依循市地重劃實施辦法第20條第1款之
28 規定，於劃設重劃前，地價區段即有考量重劃前之區段內買
29 賣實例為市地重劃區內因預期開發效益等期待因素影響之交
30 易，依據不動產估價技術規則第23條之規定，無法有效掌握
31 及量化調整時，應予排除；而本次重劃前比準區段為住宅

01 區，故選取鄰近相同行政條件，且無預期辦理整體開發區域
02 之比較標的作為分析依據，前開程序亦記載於系爭估價報
03 告，可知本件買賣實例之蒐集，皆參酌市地重劃實施辦法第
04 20條之相關規定為之，該等規範並無要求被告應就所有買賣
05 實例填載「買賣實例調查估價表」。

06 3.被告並將本件地價評議圖表、系爭估價報告等相關資料提供
07 地評會委員審閱，案經地評會103年第5次會議同意照案通
08 過，該決議確已遵守法定程序、一般有效之價值判斷原則，
09 且無基於錯誤之事實、夾雜與事件無關之考慮因素等事項審
10 查，係由出席之地價評議委員依合議制方式決議形成之專業
11 意見，依法實無違誤。

12 (二)原處分未使原告受有超過其受益範圍之重劃共同負擔，並無
13 違反平等原則及受益付費原則：

14 1.本件重劃區內原屬住宅區者，原土地使用強度建蔽率不得大
15 於60%、容積率不得大於180%，考量羅東火車站後站地區聯
16 外交通便利提昇，連帶週邊地區的土地利用型態隨之產生變
17 化，爰配合系爭都市計畫主要計畫，將該重劃區之土地使用
18 變更為高強度使用，系爭土地變更土地使用分區為第三種商
19 業區，其建蔽率提升至不得大於80%、容積率不得大於26
20 0%，自連帶提昇土地經濟利用價值，顯見系爭土地因都市開
21 發，由低使用價值土地變更為高使用價值土地，原告所獲利
22 益應屬增加。

23 2.依最高行政法院108年度判字第251號、109年度判字第260號
24 判決之意旨，主管機關基於都市發展之整體考量，於都市計
25 畫中設計較寬之道路時，倘該道路穿過市地重劃區，並非僅
26 在解決其他地區之交通擁塞，而足以提升重劃區之完整性，
27 增加重劃區內土地聯外之便利性，並有助於重劃區之發展及
28 土地價值之提高時，則該計畫道路通過重劃區部分，即非與
29 重劃區之開發無關，於此情形，由參與重劃土地之全部所有
30 權人共同負擔此路段之興闢成本，符合受益者付費之精神。
31 且平均地權條例第60條第1項所列之十種公共設施，除公園

01 有特別明文為「鄰里」公園外，其餘九項均未特別加註「鄰
02 里」，觀諸此等公共設施本即難以區分重劃區內人民或重劃
03 區外人民使用比例為何，由參加重劃土地所有權人按其土地
04 受益比例共同負擔，自屬合法。

05 3.本件傳藝路三段拓寬後，直接受益最大者係為該道路之兩側
06 土地所有權人，因原告重劃後土地使用分區由住宅區變更為
07 商業區，享有前述建蔽率、容積率之提升，且重劃後為商業
08 區容許使用增加批發零售業、娛樂業、大型量販市場等高強
09 度商業使用等，又臨路寬度使建築容許使用項目增加如電影
10 院、商場、室內兒童樂園、遊藝場和汽車商場等，更有其他
11 附帶效益包含景觀視覺、建築量體、容積移轉量等；重劃區
12 外之居民僅有通行之便利，乃屬反射利益，此與土地所有權
13 人係直接受益，兩者間之受益程度顯然有別。至廣(1)、廣
14 (3)廣場之設立，增加重劃區內人民之使用公共空間，使重
15 劃區內景觀更具美感，環境益增優雅，即便有部分來往之民
16 眾得間接受益，最直接受益者仍是重劃區內之區民。故本件
17 傳藝路三段之拓寬、廣(1)、廣(3)廣場之興建成本由原告在
18 內之重劃區土地所有權人共同負擔，於法無違等語，資為抗
19 辯。

20 (三)並聲明：駁回原告之訴。

21 五、本件如事實概要欄所示事實，除下述所示爭點外，其餘為兩
22 造所不爭執，並有內政部102年10月24日內授中辦地字第102
23 6039754號函（訴願卷四第141頁）、被告102年12月5日府地
24 開字第1020197018號公告（訴願卷四第142頁）、地評會103
25 關證件卷《下稱原處分卷》第7至10頁）、被告104年9月2日
26 府地開字第1040148265A號公告（訴願卷四第157至158頁、
27 原處分卷第17至18頁）、系爭申請（訴願卷四第48至52
28 頁）、被告104年11月6日函（原處分卷第44至48頁、訴願卷
29 四第53至57頁）、原處分1（前審卷一第28頁）、原處分2
30 （前審卷一第27頁）、原處分3（前審卷一第29頁）、訴願
31 決定（前審卷一第41至47頁、第32至39頁、第49至55頁）影

01 本等件在卷可稽，堪認與事實相符。而兩造既以前詞爭執，
02 則本件所應審究之主要爭點厥為：系爭土地重劃案審議程序
03 是否合法，有無基於不完全資訊之判斷違誤？系爭土地重劃
04 案是否違反價值負擔原則，而有恣意判斷之違法？

05 六、本院之判斷如下：

06 (一)本件應適用之法令及法理：

- 07 1.都市計畫法第42條規定：「(第1項)都市計畫地區範圍內，
08 應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公
09 園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河
10 道及港埠用地。二、學校、社教機構、社會福利設施、體育
11 場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵
12 政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其
13 他公共設施用地。(第2項)前項各款公共設施用地應儘先利
14 用適當之公有土地。」第48條規定：「依本法指定之公共設
15 施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以
16 徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列
17 方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」
- 18 2.平均地權條例第56條規定：「(第1項)各級主管機關得就下
19 列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：……
20 (第2項)依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市
21 地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿30日後實施
22 之。……(第4項)市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計
23 畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算
24 負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清
25 償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。」
26 第60條規定：「(第1項)依本條例規定實施市地重劃時，
27 重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公
28 園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場
29 等10項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等4
30 項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利
31 息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，

並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。……(第3項)依第1項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之45為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」第60條之1規定：「(第1項)重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。……(第2項)依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。」平均地權條例施行細則第81條規定：「依本條例第56條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣(市)主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。」平均地權條例第56條第4項授權訂定之市地重劃實施辦法第20條規定：「重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：一、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。二、重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」第21條第1項規定：「土地所有權人依本條例第60條規定，應共同負擔之項目如下：一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等10項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地

所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。」前開市地重劃實施辦法係為執行母法所為細節性、技術性規定，並無違母法授權意旨，自得予以適用。

3.由以上都市計畫法及平均地權條例之規定可知，所謂公辦市地重劃係指主管機關依照都市計畫之規劃內容，將都市一定範圍內之土地，全部重新加以規劃整理，興辦各項公共設施，並於扣除參與重劃土地所有權人之法定共同負擔公共設施用地及供抵繳工程費用、重劃費用與貸款利息等所需土地後，依都市計畫之規定將原有土地予以交換分合，使其成為形狀整齊之土地，再重新分配予土地原所有權人之一種實現都市意象之整體開發方式(或工具)。主管機關於研擬都市計畫之際，本應考量未來於計畫區內採行市地重劃之可能性，並將之視為都市計畫形成過程中計畫目標之一，且具有重要性而得與其他公、私益(例如提供足夠公共設施)為利益衡量，是以市地重劃與都市計畫兩者間並非為各自完全獨立，而是具有相互緊密扣合之關係。因此，主管機關於此都市開發過程，除必須將因重劃所生之利益與不利益，依據比例原則予以一併考量並據以分配之外，尚須遵守重劃法上「價值擔保原則」之意旨，也就是重劃區內每一土地所有權人於重劃完成後所能配得土地，均須依其重劃前之土地價值為基準，且該兩土地之價值須謹守一定關聯性，也就是重劃後所獲分配土地的價值，應高於或至少不低於重劃前原土地的價值，不致使土地所有權人受有價值之減損。因此，土地所有權人若因實施重劃而生「增值」者，主管機關可透過「平等利得原則」予以「增值汲取」，亦即經由公共設施用地及重劃費用負擔方式為之。而土地所有權人是否因實施重劃而受有價值減損，或因實施重劃而受有價值增益，均應與都市計畫之規劃合併整體觀察，以資公平（發回判決之意旨參照）。

4.又依市地重劃實施辦法第20條之規定，被告為辦理市地重劃，就重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用

01 狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各
02 宗土地地價；重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地
03 勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預
04 期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價，經查估
05 所得之重劃前後地價，應送地評會評定後，始得作為計算公
06 辦市地重劃之公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變
07 通補償之標準。至於地價調查估計規則係由土地法施行法第
08 40條授權所訂定，屬該法第四編土地稅用以確定土地稅基之
09 規定，並非為市地重劃地價查估所為之法定規範，故地價調
10 查估計規則第8條規定對於調查買賣或收益實例，應將「交
11 易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式」、「有無
12 特殊付款方式」、「實例狀況」記載於買賣或收益實例調查
13 估價表之規定，尚非辦理市地重劃地價查估之依據。是主管
14 機關地政局辦理市地重劃地價查估作業時，未填載「買賣或
15 收益實例調查估價表」，尚難認為其查估地價有未依法定程
16 序辦理之瑕疵。且地評會作為評定重劃前地價依據之「土地
17 位置」、「地勢」、「交通」、「使用狀況」、「買賣實例
18 之選擇」；及重劃後地價依據之「街廓土地之位置」、「地
19 勢」、「交通」、「道路寬度」、「公共設施」、「土地使
20 用分區」與「重劃後預期發展情形」等對地價之影響，均涉
21 不確定法律概念，且其判斷具高度專業性，行政機關就此事
22 項有判斷之餘地，行政法院僅得審查行政機關之判斷有無逾
23 越權限、濫用權力或其他違法情事，而構成應予撤銷或變更
24 之情事（最高行政法院107年度判字第515號判決意旨參
25 照）。

26 (二)系爭重劃案之審議程序尚查無判斷、評定程序有恣意濫用或
27 其他違法情事：

28 1. 系爭重劃之重劃前後地價查估作業，係委由理德冠昱不動產
29 估價師聯合事務所陳岳嶺估價師辦理。重劃前地價乃依據市
30 地重劃實施辦法第20條、不動產估價技術規則之相關規定進
31 行估價，另參酌宜蘭縣102年度公告現值及102年度地價區段

查估，劃分重劃前地價區段，並蒐集性質相近之買賣實例以比較法進行評估，查估程序略以：確定勘估標的為系爭重劃區內353筆土地之所有權價值，所有權依登記謄本計有158人，面積合計85,036.5m²，採素地價值評估，蒐集都市計畫套繪圖、不動產個別條件、區域環境內容、買賣、收益、成本資訊等資料，進行產權、一般因素、區域因素、土地個別因素、不動產市場現況等比較分析，將鄰近且公告現值相同或相近者，調整成同一區段，同時針對各筆土地臨路條件差異、原始使用現況等劃分為8個重劃前地價區段：(一)第1區段：範圍內南端非鄰主要道路之土地，重劃前地價擬評為35,000元/m²；(二)第2區段：臨站東路土地及光榮路、傳藝路及陽明路間非臨路之土地，重劃前地價擬評為37,000元/m²；(三)第3區段：沿陽明路之土地，重劃前地價擬評為40,000元/m²；(四)第4區段：鄰近火車站之傳藝路兩旁非臨路之土地，重劃前地價擬評為52,000元/m²；(五)第5區段：中山路交陽明路之土地，重劃前地價擬評為53,100元/m²；(六)第6區段：傳藝路兩旁臨路光榮路之土地，重劃前地價擬評為62,000元/m²；(七)第7區段：臨光榮路上之土地，重劃前地價擬評為64,000元/m²；(八)第8區段：面臨火車站之傳藝路及兩旁土地，重劃前地價擬評為66,500元/m²。再採比較法進行評估，比準區段為住宅區，選取鄰近相同行政條件且無預期辦理整體開發區域之比較標的1至3為分析依據，比較標的分別為：羅東鎮東安段1117、1118地號，核算土地單價16萬(元/坪)；羅東鎮東安段1176、1177地號，核算土地單價20萬(元/坪)；羅東鎮羅莊段20地號，核算土地單價17.36萬(元/坪)，評估過程採百分率法調整，依情況調整、價格日期、區域因素及個別因素調整率絕對值，決定比較標的加權數，分析評估重劃前比準區段比較價格為每平方公尺3萬5,000元(每坪約11萬5,800元)，其餘區段評估結果則介於3萬7,000元至6萬6,500元間(每坪12萬2,314元至21萬9,836元間)，至各宗土地重劃前地價則因所處區位不同，

共計有104種不同宗地地價。重劃後土地價格則採比較法、土地開發分析法評估，選定街廓編號C3-7為比準街廓，考量重劃開發完成時間、區域發展成熟期間及折現率等因素，決定比準街廓土地價格為每平方公尺6萬5,000元（每坪約21萬4,800元），並選取鄰近之商業區為比較標的4至6分析土地單價，分別為：羅東鎮信義段631、639、640-1地號，核算土地單價32萬(元/坪)；羅東鎮中華段83、84地號，核算土地單價35萬(元/坪)；羅東鎮信義段227地號，核算土地單價41.50萬(元/坪)。另選取鄰近之透天厝新成屋比較標的7至9分析建坪單價，分別為：羅東鎮康莊路61號，核算建坪單價18.76萬(元/坪)；羅東鎮羅莊街442號，核算建坪單價21.16萬(元/坪)；羅東鎮禮運路52之1號，核算建坪單價20.95萬(元/坪)。各街廓土地價格再依個別條件進行調整，針對地形方正與否影響之利用價值、主要道路寬度影響之建築完成後的棟距視野、是否接近公園或學校、容積率以及各街廓之未來發展、商業聚集效益、車流量及人潮之多寡、市場之接受度等進行調整評估，共計有25種不同街廓地價。上開重劃前後地價查估內容經估價師出具理估字第1030806號估價報告書，並由被告檢附該估價報告書、重劃前後地價評議圖、重劃前後地價評議表，提交地評會103年第5次會議審議，並經地評會審閱討論後作成照案通過之決議等情，有估價報告書（本院卷一第325至418頁）、地評會103年第5次會議紀錄（原處分藍皮卷第7至10頁）、重劃前地價評議圖（本院卷一第451頁）、重劃後地價評議圖（本院卷一第455頁）、重劃前地價評議表（本院卷一第421至449頁）、重劃後地價評議表（本院卷一第453頁）可稽。準此，被告辦理前開估價業務，係依據平均地權條例相關規定本諸職權所為，另委託不動產估價師辦理重劃前後地價查估，依市地重劃實施辦法第20條之規定，調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價，再參酌就重劃後各街廓土地之位置、地勢、交通、道路

寬度、公共設施、土地使用分區及預期發展情形，估計重劃後各街廓價格，被告並將地價評議圖表、估價報告書等相關資料提供地評會委員審閱，估價報告書亦已詳述系爭重劃前後地價查估原則，以及可能影響地價變動之各項因素，並將重劃前各筆宗地地價及重劃後各區段地價依擬訂查估原則計算，案經地評會委員討論後作成照案通過之決議，尚查無相關判斷、評定程序有何恣意濫用或其他違法情事。

2. 另查，地價調查估計規則係由土地法施行法第40條授權所訂定，屬該法第四編土地稅用以確定土地稅基之規定，並非為市地重劃地價查估所為之法定規範，故地價調查估計規則所規範之應就所蒐集之買賣實例填載買賣實例調查估價表，並說明是否針對特殊情況為價格修正或調整，以及就未採用之案例敘明不予採用之理由等程序，尚非辦理市地重劃地價查估之依據，是縱令被告辦理市地重劃地價查估作業時，未針對全數蒐集之買賣實例填載調查估價表，並提送地評會討論，尚難認為其查估地價有未依法定程序辦理之瑕疵，已如前述。而本件發回判決意旨亦僅指明：「地價評議委員會評定市地重劃前後地價時，於不抵觸平均地權條例有關規定（包括市地重劃實施辦法）範圍內，自得參照地價調查估計規則為之。從而市地重劃實施辦法第20條所謂之『分別估計重劃前各宗土地地價』，並不排除以劃分或修正地價區段並估計區段地價之方式，以計算宗地單位地價」等語，是並非逕認系爭重劃應完全適用地價調查估計規則規定，進一步認若被告未針對全數蒐集之買賣實例填載調查估價表，並提送地評會討論，其查估地價即有未依法定程序辦理之瑕疵，是原告此部分主張，顯有誤認，自難採信。

(三)系爭土地重劃案並無違反價值負擔原則，尚難認有恣意判斷之違法：

1. 原告等4人重劃前各自所有之土地本為住宅區，重劃後變更成第三種商業區土地，其等原土地使用強度為建蔽率不得大於60%、容積率不得大於180%，依據細部計畫土地使用分區

01 管制要點之規定，重劃後將提高至建蔽率不得大於80%、容
02 積率不得大於260%，此除有、系爭重劃示意圖（本院卷二第
03 79頁）、原告等4人重劃前後土地分配清冊（前審卷二第31
04 至43頁）、估價報告書（本院卷一第325至418頁），並為兩
05 造到庭所不否認（本院卷二第261頁），足見原告等4人因系
06 爭重劃而享有容積獎勵額度，其重劃後是否有因負擔上開公
07 共設施，致受有價值減損，財產權受有侵害，而有違價值擔
08 保原則，並非無疑。

- 09 2. 另依估價報告書及被告提出之「原告王東貞等人土地重劃前
10 後價值計算表」（本院卷二第81頁），原告王東貞、鄭資英
11 2人部份，其等所有土地重劃前總價為1億9,479萬8,310元，
12 重劃後土地分別面臨道路及廣場，總價提升至2億2,317萬1,
13 670元，價值增加2,837萬3,360元；原告林澤賢部份，其所
14 有重劃前土地係裡地性質，總價1,937萬9,421元，重劃後土
15 地臨道路，總價提高為2,543萬4,920元，價值增加605萬5,4
16 99元；瑞豐公司部份，其所有土地重劃前總價5,838萬6,000
17 元，重劃後總價7,108萬7,250元，價值增加1,270萬1,250
18 元。此並有系爭都市計畫細部計畫書附錄一「擬定羅東都市
19 計畫（鐵路以東地區）細部計畫土地使用分區管制要點」
20 （系爭都市計畫卷第27至32頁）在卷可查。是以，原告等4
21 人所有土地因重劃交換分合後鄰近公共設施（廣場、道路拓
22 寬）設置，位處羅東後火車站廣場核心商業區中心，受有上
23 開土地價值增加之利益，尚難逕以原告等4人有共同負擔傳
24 藝路三段拓寬、廣(1)、廣(3)之公共設施，以及該等公共設
25 施並無鄰里性，即認系爭重劃有違反價值負擔原則，致原告
26 等4人之財產權受有侵害。是原告等4人主張，其所有土地被
27 納入重劃區而受有限制，相當於已繳納都市計畫法所規範之
28 回饋代金，傳藝路三段拓寬、廣(1)、廣(3)不具重劃地區
29 性/鄰里性，不應將成本全部灌入重劃共同負擔比例之計
30 算，系爭重劃違反受益與負擔平衡原則等語，尚難採信。

七、從而，原告主張各節，均無可採，本件被告所為原處分，並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告仍執前詞，訴請判決如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，均無礙本院前開論斷結果，爰不予一一論述，併予指明。

九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

審判長法官 鍾啟煌

法官 林家賢

法官 蔡鴻仁

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 9 月 30 日

書記官 萬可欣

附表：

土地所有權人 (即本案原告)	市地重劃前		市地重劃後	
	土地坐落：宜蘭縣羅東鎮東安段地號	土地使用分區	獲配土地坐落：宜蘭縣羅東鎮東榮一段地號	土地使用分區
王東貞與鄭資英共有	670	第三種商業區	C3-7-68	第三種商業區
	670-1	公共設施用地	C3-7-68	
	671	第三種商業區	C3-7-68	
	671-2	公共設施用地	C3-7-68	
	672	第三種商業區	C3-6-68、C3-7-68	
鄭資英	677-1	公共設施用地	C3-7-合3	第三種商業區
王東貞	677-2	公共設施用地	C3-7-合3	
鄭資英	677-4	公共設施用地	C3-7-合3	
鄭資英	677-5	第三種商業區	C3-7-合3	
王東貞	677-6	公共設施用地	C3-7-合3	
王東貞與鄭資英共有	684	公共設施用地	C3-6-68	第三種商業區
	684-1	第三種商業區	C3-6-68	
	685	公共設施用地	C3-6-68	
	685-1	第三種商業區	C3-6-68	
	686	公共設施用地	C3-6-68、C3-7-68	

	686-1	第三種商業區	C3-6-68	
瑞豐公司	522、522-2、522-3、588、588-1、589、589-1	第三種商業區	C3-4-54(1093.65平方公尺)	第三種商業區
林澤賢	678	公共設施用地	C3-6-36(334.67平方公尺)	第三種商業區
	687	公共設施用地		
	687-1	第三種商業區		
	688	土地所有權人 (即本案原告)		