

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第七庭
113年度訴更一字第43號
115年4月16日辯論終結

原告 李承祐
訴訟代理人 董彥革 律師
被告 臺北市政府
代表人 蔣萬安（市長）
訴訟代理人 陳諾樺 律師
吳少艾 律師
張家銘

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10月20日台內法字第1120134524號訴願決定，提起行政訴訟，經最高行政法院發回更審，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：

行政訴訟法第111條第1項及第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。」本件原告於起訴時聲明原為：訴願決定及原處分均撤銷（本院前審卷第11頁），於訴訟進行中迭經變更，嗣最終變更聲明為：（一）訴願決定及原處分均撤銷。（二）被告對於原告民國111年9月5日異議書就徵收補償價額異議之申請，應作成再補發徵收補償價額新臺幣（下同）12,235,919元，並加計自被告收到異議書起至被告重新作成補發徵收補償價額處分之日止按年息百

分之5計算之遲延利息之行政處分（本院卷2第11-12、89-90、103-104、157-158、263-264頁）。經核其訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變，本院認其所為訴之變更，洵屬適當，應予准許。

二、事實概要：

原告為臺北市中正區南海段四小段89-1地號土地（下稱系爭土地，面積27平方公尺）所有權人，因被告為辦理南海路2巷道路興建工程，報經內政部以111年5月17日台內地字第1110263136號函（下稱111年5月17日函）核准徵收系爭土地，復經被告以111年7月12日府地用字第11160172581號公告徵收（公告期間：111年7月13日至同年8月11日，下稱系爭公告），以每平方公尺市價1,478,483元計算，補償地價為39,919,041元。原告對系爭土地之徵收補償價格不服，提出異議，經被告以111年10月5日府授地用字第1110139499號函（下稱異議處理結果）復原告查處結果。原告不服，提出復議，經被告地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）112年3月3日第98次會議審議，決議結果仍維持原評議結果，由被告以112年3月16日府地用字第1126005936號函（下稱原處分）通知原告復議結果。原告不服，提起訴願，經內政部112年10月20日台內法字第1120134524號訴願決定（下稱訴願決定）以訴願逾期為由諭知不受理，原告不服，提起行政訴訟，前經本院112年度訴字第1451號裁定（下稱前審裁定）以原告訴願逾期而起訴不合法為由，駁回其訴。原告不服，提起抗告，嗣經最高行政法院113年度抗字第103號裁定（下稱最高行發回裁定）以原告提起訴願並未逾期，故而廢棄本院前審裁定，發回本院更為審理。

三、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

1. 被告在劃定公共設施保留地（下稱公保地）地價區段過程中，有違反土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第10條第1、3、4項、第22條第1項前段、土地徵收條例第30條

01 第1項後段規定之情事，且有依據不完整資訊作成判斷、裁
02 量濫用及裁量怠惰、違反不當聯結禁止原則之違法，即便地
03 評會對土地徵收補償市價之評定具有判斷餘地，並不當然排
04 除司法審查之可能性，本院仍得審查其評定過程之合法性。

05 2. 被告提出之「111年土地徵收補償市價查估案_第八案：南海
06 路2巷道路興建工程」（即被告製作之111年系爭土地徵收補
07 償市價查估報告，下稱系爭查估報告），其查估過程及結果
08 顯不符查估辦法第10條第1、3、4項、第22條第1項、第3
09 項、土地徵收條例第30條第1項後段規定，且地評會於111年
10 1月26日針對系爭土地作成徵收補償市價評議之過程，亦顯
11 有未實質審查及基於不完整資訊作成決定之違法：

12 (1)被告所提出之系爭查估報告，不僅完全未載明查估之法規
13 依據，其劃分公保地地價區段之劃分標準及所依據之相關
14 證據（如地價是否相近、地段是否相連、情況是否相同或
15 相近等資訊），更付之闕如，內容遠比土地協議價購估價
16 報告書（下稱價購估價報告）還簡略。再觀諸系爭查估報
17 告所示公保地地價區段劃分結果，內容與價購估價報告所
18 載公保地地價區段劃分結果相同，且依原告提出異議、復
19 議、訴願至本件訴訟所為之被告歷次答辯內容，可知被告
20 針對查估協議價購價格及徵收補償市價所劃分公保地地價
21 區段之法規依據及理由均相同，故系爭查估報告所載查估
22 過程及結果，顯違反查估辦法第10條第1、3、4項、第22
23 條第1項、第3項、土地徵收條例第30條第1項後段規定。

24 (2)觀諸地評會於111年1月26日針對系爭土地作成徵收補償市
25 價評議之會議紀錄，均未見被告有提出系爭查估報告以外
26 之其他與劃分公保地地價區段有關之客觀證據（如地價是
27 否相近、地段是否相連、情況是否相同或相近等資訊）供
28 委員審酌，則委員在未見系爭土地徵收案之公保地地價區
29 段劃分標準及所依據之客觀證據資料之情形下，如何能認
30 定系爭土地之徵收補償市價查估過程及結果符合相關法
31 令？又何以南海路2巷道路興建工程僅有100公尺，可以作

01 為毋庸考量各筆公保地毗鄰條件不同之理由？則其所毗鄰
02 西南側之諸非公保地，直線距離同樣僅有100公尺，何以
03 卻依查估辦法第10條規定劃分為3個地價區段？足證地評
04 會針對系爭土地所作成之徵收補償市價評定結果，顯有基
05 於不完整資訊作出決定之違法。

06 (3)被告所稱公保地地價區段劃分依據及理由，仍僅止於文字
07 上之說理，均未見提出據以作成判斷之客觀證據資料，且
08 其所述公保地地價區段劃分方式，亦完全未見載明於地評
09 會據以評定系爭土地徵收補償市價之系爭查估報告，遑論
10 經過地評會實質審議後評定，則其所述自不足採，益證被
11 告不僅在查估系爭土地之協議價購價格及徵收補償市價
12 時，未正確適用查估法規，且在評定系爭土地之徵收補償
13 市價時，亦有未依職權調查證據、未實質審查及基於不完
14 整資訊作出決定之違法。

15 3. 被告將南海路2巷道路興建工程範圍內之全部17筆土地均劃
16 分為一個地價區段，顯違反查估辦法第10條第3項前段規
17 定：

18 (1)依土地徵收條例第30條第1項後段、第4項規定及其立法理
19 由、查估辦法第10條第3項、第22條第1項及第3項、地價
20 調查估計規則第18條等規定，及內政部87年6月30日台內
21 營字第8772176號函（下稱87年6月30日函釋）說明內容，
22 以及最高行政法院109年度判字第450號、107年度判字第7
23 9號、本院106年度訴字第985號、104年度訴字第1627號、
24 高雄高等行政法院90年度訴字第1521號等判決之實務見解
25 可知，平均地權條例第10條後段與土地徵收條例第30條第
26 1項後段規定之立法目的完全相同，均係為維土地所有權
27 人權益，避免因遭編定為公保地致被評定較其周遭土地為
28 低之地價而蒙受損失，再進一步細讀土地徵收條例第30條
29 第1項後段之立法理由，其中「都市計劃區內土地經劃定
30 為公共設施保留地」，「動詞」為「（被）編定」，「受
31 詞」為「土地」，該句「省略」「主詞」，而究其「主

詞」，顯為「有公權力編定」土地的「縣市政府」，立法理由下一句「土地所有權人蒙受過度之『損失』」，造成「地主損失」的自然人或法人，顯為上一句被省略的「主詞」，亦即「縣市政府」。故此「造成地主損失者」，為「縣市政府」，於徵收時的「第一重」身分（第二、三重身分，為「出資者」、「估價者」）。又由於「徵收行為」的「出資者」，為「縣市政府」，故有「公保地」於徵收時，以「非公保地」之價格為「基礎」的規定（其立法理由原文為：乃規定應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價），因倘若「造成地主損失」的自然人或法人，非為「縣市政府」，而是另有出資者以外的「第三人」，則「出資者」「斷無」替第三人「填補」地主損失之理，這是以「非公保地」為基礎，評估徵收地價的根本原因。因「出資者」又同為「造成地價損失者」，所以在徵收「買斷」之估價，理應除了該地以「公保地」估算之價值（假設為G）之外，「尚須再填補」地主之「損失額」，而「損失額」，即該地以「非公保地」估算之市價（假設為F），減去該地以「公保地」估算之市價，即G。即「損失額」，為（F - G）。是故，依該立法理由，縣市政府於徵收時，「理應」賠償的金額，為：G + (F - G)，即等於F。而F依上述，即是「該土地若未被編定為公保地之價值」。此為依土地徵收補償市價查估相關規定及最高行政法院判決見解、查估辦法第10條第3項前段規定之解釋。

- (2)依查估辦法第10條第3項前段規定，應將系爭土地（1筆）單獨（獨立地）劃分為一個公保地地價區段，本件南海路2巷道路興建工程用地範圍內之17筆土地中，於協議價購階段，尚有11筆土地為公保地，於辦理徵收階段，僅餘系爭土地屬公保地【依內政部87年6月30日函釋見解，公保地並不包括「已取得」或「非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者」，故除系爭土地屬公保

地以外，其餘16筆土地均非屬公保地】，故被告於辦理徵收階段查估系爭土地之徵收補償市價時，依查估辦法第10條第3項規定，自應將系爭土地單獨劃分為一個公保地地價區段，並依土地徵收條例第30條第1項後段、查估辦法第22條第1項規定，按毗鄰非公保地地價區段之區段地價平均計算公保地區段地價，始為正辦，循此，審酌系爭土地之公保地地價區段二側分別毗鄰「商三特（原屬商二）」及「88、86-1、212、213」公有地地價區段，後者因屬公共設施用地區段，其區段地價經納入計算將導致平均市價降低，故不予納入，僅以「P3即商三特（原屬商二）」區段地價作為計算依據，並以該區區段線比例加權權重100%計算，系爭土地此筆土地之徵收補償地價應為1,884,000元/平方公尺，復因本案未及於111年6月底前完成徵收，爰依地評會評定之變動幅度上漲2.53%進行調整，則系爭土地之徵收補償地價總計應為52,154,960元（計算式：1,884,000×1.0253×27=52,154,960）。據上，原處分認定系爭土地之徵收補償費為39,919,041元，自有違誤，尚應補發差額計12,235,919元予原告。

(3)退步言，如將系爭土地及90-1地號土地（下稱90-1土地）劃設為一個公保地地價區段，此方案系爭土地之徵收補償市價查估結果，仍與前述相同，以上估價方式方能核實反映系爭土地未被編定為公保地時應有之價值，使編定為公保地之系爭土地，不因其被編定為公保地致被評定較其周遭土地為低之徵收補償地價，以衡平受規劃為公保地之土地所有權人之利益，俾達「使被徵收土地所有權人有在同一地段買回被規劃為公保地前之性質相同及面積之土地的可能性」之立法目的。

(4)原處分之地價區段劃分方式，違反查估辦法第10條第3項前段規定，導致本案之巷中、巷尾共9筆已協議價購土地（即除系爭土地以外）之市價查估結果，高於毗鄰非公保地地價區段之區段地價70%以上，顯不合理：

- 01 ①土地徵收條例第30條第1項後段及查估辦法第22條第1項
02 規定之目的，僅在使公保地之地價不致低於其毗鄰之非
03 公保地地價，而非使其反可因此規定獲致較其毗鄰非公
04 保地地價為高之不合理利益。惟原處分將南海路2巷道
05 路興建工程範圍內之17筆土地均劃為同一地價區段且未
06 分段估價，不僅造成系爭土地之地價被過度低估，更造
07 成156-1等9筆公保地地價被過度高估之不合理結果。
- 08 ②「系爭土地、90-1、156-1、157-1、158」、「160、16
09 1-1、166-1、167-1、169-1、211-1」本應分別按各自
10 毗鄰之地價區段即「商三特（原屬商二，容積率630%，
11 區段地價為1,884,000元/平方公尺）」、「捷運開發區
12 （原屬住四，容積率300%，區段地價為，832,000元/平
13 方公尺）」及「第四種住宅區（容積率30%，區段地價為
14 825,000元/平方公尺）」之區段地價，據以估算地價，
15 如此上開土地之地價即會接近其毗鄰地價區段之區段地
16 價，同時亦會接近上開土地逕為分割之母宗地地價，核
17 符合土地徵收條例第30條第1項後段及查估辦法第22條
18 第1項規定為「使被徵收土地所有權人有在同一地段買
19 回性質相同及面積之土地的可能性」之立法意旨，詎被
20 告竟恣意劃分地價區段，即不符合同一地價區段內土地
21 須「地價相近」且「地段相連」且「情況相同或相近」
22 之劃分原則，亦未將公保地獨立劃分地價區段，而係將
23 施工範圍內之17筆土地均劃為同一地價區段段（混合公
24 保地及非公保地），造成該單一地價區段穿越、毗鄰之
25 地價區段即有4個，原本「156-1、157-1、158」及「16
26 0、161-1、166-1、167-1、169-1」、「211-1」等土地
27 並未毗鄰地價較高之「商三特（原屬商二，容積率63
28 0%，區段地價為1,884,000元/平方公尺）」及「市場用
29 地，容積率560%，區段地價為1,809,000元/平方公尺」
30 地價區段，惟該等土地之地價卻因納入上開地價較高之
31 毗鄰非公保地區段地價計算而因此被高估，原本「系爭

01 土地、90-1」僅毗鄰地價較高之「商三特（原屬商二，
02 容積率630%，區段地價為1,884,000元/平方公尺）」地
03 價區段，卻因納入其他地價較低之毗鄰非公保地區段地
04 價計算，致地價被低估，最後造成系爭土地之所有權人
05 即原告之權益受損，且156-1等9筆公保地之地價竟較其
06 毗鄰母宗地地價溢價達到70%以上之不合理結果，如此
07 將使系爭土地（平時地價較高）之所有權人即原告無法
08 以所獲取之徵收補償費在同一地段買回性質相同及面積
09 之土地，惟156-1等9筆公保地（平時地價較低）之所有
10 權人以其所獲取之徵收補償費，不僅能在同一地段買回
11 性質相同及面積之土地，且還會多出另外70%之現金之
12 「填補金額大於所受損害」之情形，如此，顯然違反土
13 地徵收條例第30條第1項後段規定「為避免土地所有權
14 人蒙受過度之損失」之立法意旨。甚且，若將被告對本
15 案所涉包含系爭土地在內之11筆公保地預計發放徵收補
16 償費及價購費之總價即324,201,750元，與該「11筆公
17 保地」「若未被編定為公保地」時的市價總合（即以各
18 筆土地毗鄰地價區段之區段地價作為計算依據，共計23
19 6,767,870元）相比較，整體溢價更高達約37%，顯已損
20 及土地徵收與市場交易之公平性及允當性，致有違公平
21 正義，更使被告有負於市庫而損及納稅義務人之權益。

22 (5)地評會決議通過之「公保地地價區段劃分作業原則」（下
23 稱系爭作業原則），顯違反查估辦法第10條第3項規定：
24 被告就系爭土地劃分地價區段所適用之地評會於109年1月
25 20日決議通過之系爭作業原則規定，「現行公共設施保留
26 地區段範圍，原則係以需地機關函文通知之工程用地範圍
27 劃分地價區段。惟以全部工程範圍劃設公共設施保留地區
28 段顯失公平合理者，得調整以預定徵收土地範圍劃設公共
29 設施保留地區段。」該規定之本文及但書均未區分「工程
30 用地範圍內」或「預定徵收土地範圍內」是否有公保地及
31 非公保地在內，即要求須將全部土地劃為單一公保地地價

區段，顯然違反查估辦法第10條第3項前段「公共設施保留地應單獨劃分地價區段」之規定甚明，故被告稱系爭作業原則已設有但書規定，而無違查估辦法第10條第3項前段規定，顯屬雄辯，自不足採。

(6)被告實際上亦係將南海路2巷道路興建工程用地範圍內全部共17筆土地【包含系爭土地即公保地、10筆已由被告協議價購取得之土地、6筆已由被告取得或自始登記為我國所有之土地，惟依內政部87年6月30日函釋見解，公保地並不包括「已取得」或「非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者」，故除系爭土地屬公保地以外，其餘16筆土地均非屬公保地】均劃為同一段道路用地公保地地價區段，甚至針對與南海路2巷道路興建工程用地毗鄰之非公保地地價區段，如商三特（原屬商二）、捷運開發區（原屬住四）、第四種住宅區，亦係將公保地與非公保地均劃為同一非公保地地價區段中。以上足證被告將查估辦法第10條第3項前段規定「公共設施保留地應單獨劃分地價區段」，錯誤解釋為「工程範圍內之公設保留地，應『全部』劃設為『同一個』公保地地價區段」，亦即該法條中的「單獨」二字，本為「獨立」之意，被告卻錯解為「單一」之意，至於該公保地地價區段中是否有併入其他非公保地？各宗土地間，是否符合查估辦法第10條第1項所稱「地價相近、地段相連、情況相同或相近」始得劃為同一地價區段之條件？則在所不問，完全未檢討，顯有錯誤解釋適用查估辦法第10條第3項前段規定之瑕疵，原處分自不合法。

(7)被告於作成原處分前之地評會會議紀錄中，援引最高行政法院109年度上字第903號判決（下稱最高行109上903判決）為據，主張劃設公保地地價區段時無須再考量調整個別因素，以作為劃設公保地地價區段毋須適用查估辦法第10條第1項規定之論據，顯然係誤將行政法院對於查估辦法第20條第1項但書關於都市計畫範圍內同一地價區段內

（併參查估辦法第18條規定，可知查估辦法第20條第1項後段，係指「各地價區段」內之宗地，不在此限）之公保宗地於「市價估計階段」毋須依個別因素調整估計宗地市價之解釋，錯誤解釋為於公保地「地價區段劃分階段」毋須適用同辦法第10條第1項規定之地價區段劃分原則，顯有誤導地評會委員作成決定之嫌。

(8)依被告立論可知，地價調查估計規則第18條第4項但書乃本文之例外，即解釋上是指「公保地地價區段」，原則上「不應」將「非公保地」也劃入其中，僅有但書規定之情形，始得例外併入毗鄰非公保地劃為同一地價區段，因此，查估辦法第10條第1項前段規定與地價調查估計規則第18條第4項本文規定文字完全相同，自應為相同之解釋，即「公共設施保留地應單獨劃分地價區段」，係指公保地地價區段「不得」納入非公保地在內。復因市價查估辦法第10條第1項規定，並未如地價調查估計規則第18條第4項規定另定但書之例外，且於土地徵收補償市價查估程序之公保地地價區段劃分階段，並無適用地價調查估計規則第18條規定之餘地，更足證被告針對系爭土地之徵收補償市價進行查估時，於劃分公保地地價區段之階段，應遵守「公共設施保留地應單獨劃分地價區段」之標準，即公保地地價區段「不得」納入非公保地在內，被告就此劃分標準並無裁量餘地，是被告所述，顯於法有所誤解，不足為採。另被告所舉高雄高等行政法院109年度訴更一字第24號判決（下稱高高行109訴更一24判決），其案件事實與本件並不相同，於本件毫無參考之餘地。是被告援引查估辦法第10條第5項規定之立法理由及高高行109訴更一24判決意旨，作為本件公保地地價區段劃分之論據，自難採憑，且益證被告將多筆非公保地劃入本件公保地地價區段內，已違反查估辦法第10條第1項前段及第3項規定。

(9)再退步言，即使本案依被告所稱裁量辦理徵收補償市價查估時，仍可依地價調查估計規則第18條第4項但書；復

「又裁量」其「要件並非必須」；「又又裁量」被告可以「任意找一毗鄰之非公保地區段合併」。然被告所劃分之該所謂「公保地地價區段」（共17筆土地）之中，非公保地總面積的佔比62.65%，明顯大於被告所認11筆公保地總面積的佔比37.25%（即非公保地面積為公保地面積的1.68倍）。如此，該「彈性地價區段」，理應被稱為「非公保地地價區段」，而不是由被告隨意指稱之「公保地地價區段」。依據查估辦法第22條第1項之計算公式，係指定查找標的物之「公保地地價區段」，而不是查找「非公保地地價區段」，故即使被告依其所述有上述種種裁量權，被告如此劃分，依然不能符合查估辦法第22條第1項之規定是以，依被告針對公保地地價區段劃分得否納入非公保地之論述，益證查估辦法第10條第3項前段規定之解釋，係指劃分地價區段時，「公保地地價區段」不應將「非公保地」劃入其中。

4. 被告將南海路2巷道路興建工程範圍內之全部17筆土地均劃分為一個公保地地價區段，顯違反查估辦法第10條第1項、第3項後段及第4項規定，核有未就有利不利原告事項一併注意而違反採證法則、基於錯誤之事實認定或不完全之資訊作成決定之裁量濫用瑕疵：

- (1) 依查估辦法第10條第1項所示地價相近、地段相連、情況相同或相近之地價區段劃分原則，於同條第3項及第4項之情形，亦應適用，另參最高法院109年度判字第392號判決意旨，可知查估辦法第10條第1項規定乃係「劃分地價區段」之依據，即便是涉及同條第3項公保地或第4項帶狀公保地之地價區段劃分，同樣須依第1項規定斟酌地價之差異、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「地價相近且地段相連且情況相同或相近」之土地劃為同一地價區段。換言之，查估辦法第10條第3項公保地

01 地價區段劃設之情形，除應符合同條第1項之規定外，
02 「公保地」亦應「獨立地」劃設為「公保地地價區段」，
03 不應將「非公保地」也劃入其中，並得視臨街情形或原建
04 築使用情形再予細分地價區段，在查估辦法第10條第4項
05 帶狀公保地之地價區段劃設情形，同樣除應符合同條第1
06 項之規定外，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃
07 分地價區段，以符合同法第22條第1項規定所定「都市計
08 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
09 地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地
10 價不同之區段時，得分段計算。」之估價方式，合理估算
11 各公保地地價區段內公保地之徵收補償價格。循此，被告
12 以內政部之土地徵收補償市價查估作業手冊陸、公共設施
13 保留地圖例及計算例，針對公保地之地價區段劃分原則僅
14 列示查估辦法第10條第3至5項之規定為由，稱系爭土地之
15 劃分並未違反查估辦法第10條第1項規定，顯係出於自己
16 主觀之法律歧見，不足為採。

17 (2)「地價相近」之判斷方式，應得以該土地或其所在地段相
18 鄰土地之交易市價，或其公告土地現值作為參考依據：

19 ①查估辦法第10條第1項規定之目的，係為「劃分地價區
20 段」，然因未必每筆土地於當年度都有實際交易而具有
21 市場正常交易價格，倘若未針對無交易情形之土地進行
22 估價，衡酌平均地權條例第46條明定「公告土地現值」
23 乃係地方政府經常調查其地價動態後所作成，並作為土
24 地移轉及設定典權時申報土地移轉現值之參考，甚至同
25 條例第40條第4、5項明定公告土地現值不得低於一般正
26 常交易價值之一定比例，並應逐年接近一般正常交易價
27 格等情，自應認「公告土地現值」理論上得作為認定宗
28 地地價之依據。再觀諸民事法院針對土地因侵權行為而
29 受損害，請求金錢賠償時，亦認得以「公告土地現值」
30 作為計算系爭土地「市價」之依據，並肯認得以原告起
31 訴時該土地當期之公告現值據為核定訴訟標的價額之參

考，益證「公告土地現值」足以作為查估辦法第10條第1項所定「地價是否相近」之判斷依據。循此，本件在被告未舉出其查估系爭南海路2巷道路興建工程用地範圍內共17筆土地之「市價」以作為判斷其將該17筆土地均劃入同一個地價區段是否符合查估辦法第10條第1項所定「地價相近」之情形下，應認原告主張以系爭17筆土地之「公告土地現值」作為判斷渠等之地價是否相近之見解，自屬有據。不過，因被告將該17筆土地均劃入同一個地價區段內，事實上根本未調查、審酌該17筆土地之「市價」或「公告土地現值」是否相近，故顯有未適用查估辦法第10條第1項規定或適用不當而有裁量濫用之違法。

②現行之民間仲介「公保地」土地之「市價」，係以「公告土地現值」為基礎，即「公保地」於「非徵收」時之「市價」，實係與當期「土地公告現值」連動，由「土地公告現值」乘以「一定之比例」而得其買、賣價格。更何況，「公保地」早期於「徵收」時之「市價」，亦係「按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價，且必要時得加成補償」（參修正前之土地徵收條例第30條規定），故其「市價」實際上亦係與「土地公告現值」連動。換言之，即便以「市價」做比較，實際上仍係回歸至「土地公告現值」之比較，二者比較之結果一樣。

③本案於協議價購程序之前，11筆公保地所毗鄰之東北方「非公保地」，盡皆為「88地號」一地。又該「88地號」，係屬「公共設施用地」（道路用地），依土地徵收條例施行細則第31條第1項後段所示「毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入」之規定，故此「88地號」之地價，不予納入。又因158地號與160地號，相隔一非公保地159地號，161-1地號與211-1地號，相隔一非公保地247-1地號，以上因不符合

「地段相連」之地價區段劃分原則，因此自160地號起，往巷尾方向，須分開劃設地價區段。故系爭土地之查估，在「地價相近」此一原則之檢討，僅須比較89-1、90-1、156-1、157-1、158地號此5筆土地之「地價是否相近」，而上述5筆公保地毗鄰之西南方「非公保地」，各為89、90、156、157地號，即為此5筆公保地於「未被編定」為「公保地」前之各母宗地。因此，如依照土地徵收條例第30條第1項後段及其施行細則第31條第1項後段規定，該5筆「公保地」之「地價是否相近」，即應以各母宗地89、90、156、157地號之「市價」，來檢討是否合乎「地價相近」的原則。系爭查估報告，已針對89、90地號所屬之「P3地價區段」，156、157地號所屬之「P4地價區段」進行區段地價之查估，查估結果為P3區段地價計1,884,000元/平方公尺，P4區段地價為832,000元/平方公尺，足證此二者之「區段地價」顯然「不相近」，故此5筆公保地之地價，亦顯然不相近，理應分開劃設地價區段，即以89-1（系爭土地）、90-1土地之2筆土地劃為「P1-1地價區段」，以156-1、157-1、158地號共3筆地劃為「P1-2地價區段」。綜上，無論係以諸公保地之「土地公告現值」、徵收時或非徵收時之「市價」、所毗鄰之「非公保地之市價」，來檢討「地價是否相近」，地價區段劃分方案的結論完全一樣，並無二致，即如原告所修正過的「地價區段劃設方案」。

(3)至於「地段相連」與否，僅需觀諸各筆土地於地籍圖上之位置是否毗鄰即可判斷。而「情況相同或相近」，該「情況」自係指同條所稱「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」，故被徵收土地之臨路狀況，即與交通運輸有關，土地上建物之租賃情形（含租金高低及用途），即屬工商活

動、土地利用現況，自足作為判斷與毗鄰土地之「情況是否相同或相近」之依據。

(4)倘依被告立論，將110年8、9月已由被告協議價購之10筆土地勉強視為「公保地」，則原處分將本件工程用地範圍內「地價不相近」、「地段不相連」、「情況不相同且不相近」之系爭土地及已由被告協議價購之10筆土地劃均為同一公保地地價區段，仍違反查估辦法第10條第1項及第3項後段規定：

①地價不相近：系爭土地為公保地，與其他9筆被告協議價購前之公保地、6筆政府早年接收之非公保地，均相距甚遠，其中系爭土地，每年竟比「156-1地號」高出40%至100%，比「160等6筆地號」均高出43%至112%，88、86-1等2筆公有地之公告土地現值亦顯高於160等6筆土地之公告土地現值，足證被告歷年來多次斟酌、調整上開土地之公告土地現值差異，皆「不認同」系爭土地（及毗鄰之90-1土地）與其他9筆「協議價購前」之公保地、其他6筆毗鄰之「非公保地」，彼此之「地價相近」，迄今沒有1年例外。

②地段不相連：觀諸被告所劃分包括系爭土地在內之地價區段中，系爭土地與另外已由被告協議價購完成之10筆土地並非均相互毗鄰，而係遭非屬公保地之159地號（位於南昌路一段31巷）、247-1地號（位於南海路二巷12弄）等2筆土地予以區隔，亦即上開2筆非公保地將地價區段中包含系爭土地在內之11筆土地予以分隔，而形成「89-1、90-1、156-1、157-1、158」、「160、161-1、166-1、167-1、169-1」、「211-1」三個不連續之地段，足見上開11筆土地之地段並不相連。

③情況不相同，亦不相近：查系爭土地為公保地，與其他10筆已由被告協議價購之土地（非屬公保地），性質並不相同，且系爭土地屬角地，即一面臨南海路，一面臨南昌路，另外10筆已由被告協議價購土地僅有單側臨南

昌路，足見臨街條件已不相同。此外，系爭土地上之建築物為4層樓，1樓係作商業店面使用，與南海路上相鄰之其他建物同樣均為4層樓以上建物且作為商業店面使用，其他156-1等地號10筆土地因位於南昌路2巷內，多屬4層樓以下建物，且1樓店面大多係經營私人餐飲業，足見原建物使用情形、土地利用現況如店面形式、店租價格等，亦不相近。尤有甚者，系爭土地及其他10筆已由被告協議價購完成之土地，與位在同一地價區段內之其他6筆公有地相比，各自所毗鄰地價區段之土地使用管制分區（屬其他影響地價之因素），亦均不相同，如系爭土地及90-1土地所毗鄰非公保地地價區段之土地使用分區為「商三特（原屬商二，容積率630%）」，「156-1、157-1、158」地號3筆已協議價購完成土地所毗鄰非公保地地價區段之土地使用分區為「捷運開發區（原屬住四，容積率300%）」，「160、161-1、166-1、167-1、169-1」及「211-1」地號共6筆已協議價購完成土地所毗鄰非公保地地價區段之土地使用分區為「第四種住宅區，容積率30%」。另外，同一地價區段內之公有地「86-1」地號所毗鄰非公保地地價區段之土地使用分區為「市場用地，容積率560%」，足見原處分所劃分之單一地價區段中，諸多土地之情況均不相同，亦非相近。

- ④據上，被告在明知系爭土地與南海路2巷道路工程範圍內其他土地之地價不相近（除與90-1土地地價相近外）、地段不相連，且情況不相同亦不相近（包括臨街情形、原建築使用情形、土地使用管制情形、土地利用現況等均不同）之情形下，仍未將系爭土地獨立劃分為單一非公保地地價區段，而係將南海路2巷道路興建工程範圍內之全部17筆土地均劃分為單一地價區段，顯違反查估辦法第10條第1項及第3項後段規定。

01 (5)退步言，倘依被告立論，將系爭土地與本案工程用地範圍
02 內其他土地（共計17筆），均劃分為同一公保地地價區段
03 而屬「帶狀公保地」（惟原告仍否認其適法性，因協議價
04 購後，被告「已取得」之90-1等地號10筆土地應屬「非公
05 保地」），則因系爭帶狀公保地已穿越數個地價不同之區
06 段，被告明知此情，卻仍決定不予分段劃分地價區段，顯
07 違反查估辦法第10條第4項規定，核有未就有利不利原告
08 事項一併注意而違反採證法則、基於錯誤之事實認定或不
09 完全之資訊作成決定之裁量濫用瑕疵，原處分自應予撤
10 銷。

11 (6)被告所舉之地價區段劃分方式，仍有違查估辦法第10條第
12 1項、第3項後段及第4項規定：

13 被告將系爭土地、90-1、156-1、157、158等地號5筆土地
14 劃為同一公保地地價區段。然查，系爭土地與其他土地
15 （除90-1土地外）之地價並不相近，與其他土地之情況亦
16 不相同且不相近，臨街情形亦不相同（僅有系爭土地係二
17 面臨街），且該公保地地價區段屬帶狀公保地穿越數個地
18 價不同之非公保地地價區段【穿越商三特（原屬商二）及
19 捷運開發區（原屬住四）】，故依查估辦法第10條第1
20 項、第3項後段及第4項規定，因系爭土地與毗鄰土地地價
21 不相近、情況不相同且不相近，並得視臨街情形及毗鄰非
22 公保地地價區段予以細分，自應將二面臨街且毗鄰商三特
23 （原屬商二）之系爭土地、單面臨街且毗鄰商三特（原屬
24 商二）之90-1土地、單面臨街且毗鄰捷運開發區（原屬住
25 四）之156-1、157-1、158地號分別劃為3個公保地地價區
26 段（或將系爭土地及90-1土地共同劃為單一公保地地價區
27 段），始為正辦；更何況，依被告之地價區段劃分方式，
28 會導致P1-1的徵收補償價格高出P1-2及P1-3逾50%，再觀
29 諸原處分係將南海路2巷道路興建工程範圍內全部土地均
30 劃為同一公保地地價區段，造成156-1地號等9筆已協議價
31 購完成土地之地價較其毗鄰地價區段之區段地價「溢價」

01 達到70%以上，以上情形，反足證明被告將上開地價不相
02 近且地段不相同、情況不相近之土地均劃為同一地價區段
03 之不合理性，顯有違查估辦法第10條第1項、第3項後段及
04 第4項規定。

05 (7)被告假公平之名，置系爭土地之地價及臨接情形於不論，
06 遂行任意劃分公保地地價區段之行為，顯有裁量濫用之違
07 法：

08 被告稱倘僅將南海路2巷道路興建工程範圍內原為公保地
09 之11筆土地單獨劃為道路用地公保地地價區段，將因該11
10 筆土地被159、247-1地號土地（公設地）阻隔而需細分為
11 3個公保地地價區段，該3個公保地地價區段毗鄰之非公保
12 地地價區段因地價不同，將導致徵收補償價格有明顯落
13 差，實有失公平，此立論更明顯違反查估辦法第10條第4
14 項規定，蓋既認該公保地地價區段穿越地價不同的毗鄰非
15 公保地地價區段，且地價差異甚大，卻仍未予細分地價區
16 段並據以估算徵收補償價格，對於各宗地所有人來說，反
17 而有失公平，益證被告劃分公保地地價區段有裁量濫用之
18 違法。

19 5. 被告稱其將南海路2巷道路興建工程範圍內之全部土地均劃
20 設為單一「道路保留地地價區段」，與查估辦法第10條第5
21 項規定之「立法精神」一致，亦與高高行109訴更一24判決
22 意旨相符，此部分主張在原告提出異議及復議時，均未曾提
23 及，顯屬後話，為原告所不得預見，違反行政程序法第5條
24 規定之明確性原則。更何況，被告後來已當庭自承系爭土地
25 之徵收補償查估，並未適用查估辦法第10條第5項規定，益
26 證被告此部分主張並不足採。被告強將系爭土地及已協議價
27 購完成之10筆土地，再與更早以前即已由我國自始取得或被
28 告取得之6筆土地，共計17筆，全部劃為「一個」所謂「公
29 保地地價區段」，造成原本系爭土地僅毗鄰地價較高之「商
30 三特（原屬商二，容積率630%，區段地價為1,884,000元/平
31 方公尺）」地價區段，卻因納入其他地價較低之毗鄰非公保

地區段地價計算，致地價被低估，系爭土地之所有權人即原告之權益受損，另外156-1地號等9筆已協議價購完成土地之地價卻較其毗鄰地價區段之區段地價「溢價」達到70%以上之不合理結果，致有違公平正義，更使被告有負於市庫而損及納稅義務人之權益，自屬違法。

6. 原處分有違反不當聯結禁止原則之瑕疵：

(1)被告稱系爭土地於60年1月23日發布都市計畫時即編為道路用地，並非由商業區變更為道路用地。惟依土地徵收條例第30條之立法理由可知，既系爭土地確實因60年1月23日發布都市計畫而從89地號分割出來作為道路用地使用，以提升其母地號即89地號編為商業區使用之外部效益，自應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，至其是否曾經劃定為商業區，並非重點，亦與估價所需考量之因素無關，是被告前開理由，顯係考量與劃定公保地地價區段標準無關之因素，核有違反不當聯結禁止原則之瑕疵。

(2)遍查土地徵收條例、查估辦法之所有條文，沒有條文顯示徵收土地以後的「使用目的地」、「用途」，與徵收估價有關或有影響。被告的估價理論基礎中，稱這11筆「公保地」取得「以後作為道路使用」，由此推論，這11筆「公保地」徵收價格應該如何，與土地徵收條例、查估辦法之相關條文，及相關經濟學原理不相符，有違不當聯結禁止原則，而屬裁量濫用之瑕疵。

(3)此外，系爭土地原本查估之徵收補償市價為每平方公尺1,434,000元，比被告所稱90-1土地之協議價購金額為每平方公尺1,439,621元還低，系爭土地是進到地評會審議時，估價師始主張調整修正為每平方公尺1,442,000元，復經委員同意加計市價變動幅度2.53%，故評定徵收補償市價為每平方公尺1,478,483元。惟姑不論系爭土地（依徵收補償程序）與90-1土地（依協議價購程序）兩者辦理市價查估所應適用之法規並不相同，其查估金額本不應相

01 互比擬，倘若要估算90-1土地之徵收補償市價，則觀諸系
02 爭土地及90-1土地均係毗鄰商三用地（原屬商二），兩者
03 地價相近，地段相連，情況並不完全相同，90-1土地僅單
04 邊臨路，且使用情形為私人餐飲店，系爭土地則雙邊臨
05 路，且出租予商業店面使用，故系爭土地不論是自己獨立
06 或與90-1土地一併劃分公保地地價區段，依目前劃分方式
07 來說，系爭土地與90-1土地之徵收補償市價均明顯被低
08 估，更何況，即便南海路2巷道路興建工程範圍內其他土
09 地之所有權人並未針對協議價購金額提出異議，亦不能據
10 以得出本件地價區段劃分方式及系爭土地徵收補償金額評
11 定為正確之結論。

12 (4)至被告另舉位於其他巷弄之土地，即南昌路一段31巷徵收
13 案、南昌路一段9巷徵收案之補償市價為例，惟上開土地
14 與系爭土地毗鄰條件不同，個別環境因素亦不相同，且未
15 見相關查估資料，其價格高低自不足作為論斷系爭土地徵
16 收補償市價是否合法之依據。據上，被告以90-1土地之協
17 議價購金額及其他巷弄土地之徵收補償金額較系爭土地之
18 徵收補償市價為低，作為系爭土地之徵收補償市價應屬公
19 平合理之立論，顯係考量與系爭土地徵收補償市價查估無
20 關之因素，核有違反不當聯結禁止原則之瑕疵。

21 7. 原告主張應類推適用民法第229條第2項前段及第233條第1項
22 本文規定，請求被告作成給付徵收補償費差額之遲延利息之
23 處分，於法有據：

24 (1)被告為辦理南海路2巷道路興建工程，報經內政部以111年
25 5月17日函核准徵收系爭土地，並於111年7月12日以系爭
26 公告徵收系爭土地，復於111年8月11日公告期滿後，於11
27 1年8月16日辦理補償金發放手續，原告亦已於111年8月30
28 日領取完畢，被告續於111年10月12日來函要求原告於111
29 年11月30日前騰空點交系爭土地。足見被告在法律上及事
30 實上，於111年7月12日即已取得並實際使用系爭土地，原
31 告對於系爭土地徵收補償差額所提出之行政救濟，毫無影

響系爭土地徵收程序及效力之進行，且南海路2巷道路興
建工程，被告亦按照原訂期程於數年前順利完成。然而，
對比上述被告於「數年前」即已「取得」、「使用」系爭
土地，原告主張應受補償價額之「差額」部分，被告「至
今」仍尚未給付。換言之，本件為被告作成系爭土地之徵
收補償處分後，原告認為徵收補償價額有過低之情形，故
原告請求被告再作成補發徵收補償價額之差額之行政處分
部分，其給付標的純屬金錢，而金錢給付之遲延必然伴隨
利息之損失，故即便其成因為行政法上之徵收補償而非一
般私法關係，然尚不足以否定前開「金錢給付之遲延必然
伴隨利息之損失」之共通性，循此，既被告早在系爭土地
之徵收處分作成時，即負有於法定期間內發給原告足額徵
收補償費之義務，則於公法所未規定之事項而屬性質相通
者，自得類推適用民法之規定，故原告針對被告遲延給付
系爭土地之徵收補償價額之差額部分，自應類推適用民法
第229條第2項前段、第233條第1項本文及第203條關於遲
延責任、遲延利息及利率之規定。

(2)原告雖得請求被告給付系爭土地徵收補償費之差額，惟該
徵收補償費差額之金錢債權並未定給付期限，故應類推適
用民法第229條第2項前段規定，被告於原告得請求給付
時，經原告催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任。
循此，被告作成系爭徵收補償處分後，原告以系爭土地之
徵收補償價額過低為由，而以111年9月5日異議書向被告
提出異議時，應認斯時原告已向被告為請求給付徵收補償
價額差額之催告，故被告應自收到原告提出異議時起，負
給付遲延責任，復因遲延利息之利率未經約定，亦無法律
可據，故原告請求被告給付按週年利率5%計算之遲延利
息，自屬有據。

(3)依司法院釋字第425號解釋意旨，即指「補償費之發給」
有延誤，有違憲法第15條保障人民財產權之意旨，則舉重
以明輕，原告於111年被失去系爭土地之所有權，原告之

01 「特別犧牲」於斯時已形成，惟「特別犧牲」並非指原告
02 於「補償費不足」的情況下，在「時間遷延部分」，亦須
03 另作「犧牲」，反而同樣「不宜遷延過久」，如有延誤，
04 自屬對「人民財產權之侵害」，故原告主張類推適用前開
05 民法關於遲延利息之規定，自屬有據。

06 (二)聲明：

07 1. 訴願決定及原處分均撤銷。

08 2. 被告對於原告111年9月5日異議書就徵收補償價額異議之申
09 請，應作成再補發徵收補償價額12,235,919元，並加計自被
10 告收到異議書起至被告重新作成補發徵收補償價額處分之日
11 止按年息百分之5計算之遲延利息之行政處分。

12 四、被告答辯及聲明：

13 (一)答辯要旨：

14 1. 被告辦理系爭土地徵收補償市價查估過程，悉依相關法令及
15 程序辦理，並按內政部訂頒格式製作系爭查估報告，後提請
16 地評會評議，徵收程序於法相合，並無違誤：

17 (1)本件兩造協議價購系爭土地未果後，被告即改依土地徵收
18 條例第30條、查估辦法第3條等相關規定，委託巨秉不動
19 產估價師聯合事務所辦理市價查估，並依內政部104年1月
20 30日台內地字第1043006723號令訂頒之土地徵收補償市價
21 查估相關書表格式製作系爭查估報告，此有臺北市政府工
22 務局新建工程處（下稱新工處）110年11月1日北市工新配
23 字第1103103428號函（下稱110年11月1日函）、臺北市政
24 府地政局（下稱地政局）111年2月10日北市地價字第1116
25 003479號函（下稱111年2月10日函）可佐。足證被告進行
26 土地徵收之過程，完全依照土地徵收條例第30條第1、2、
27 4項及查估辦法第1條、第31條等規定辦理。

28 (2)系爭土地徵收補償市價查估過程，有關地價區段劃分、比
29 準地選取及地價查估等作業，被告悉依相關法令及程序辦
30 理，並按內政部訂頒格式製作查估書表後提請地評會評
31 議，由地評會委員各自依其專業之不同觀點，獨立行使職

01 權，對於土地徵收補償市價查估書表應審查之重點（包含
02 圖籍資料完整性、法規遵循性、地價區段劃分、估價方法
03 與交易實例的妥適性、市價基礎的查證與調整、補償價格
04 的公平性與合法性等等），自有其專業判斷。本件既經地
05 評會評議通過在案，符合土地徵收條例第30條規定，依法
06 並無違誤。

07 2. 依查估辦法第2條規定，市價係指市場正常交易價格。原告
08 主張查估辦法第10條「地價相近」之地價，係指公告土地現
09 值，顯有誤會：

10 (1)土地徵收條例第30條第1項規定，被徵收之土地，應按照
11 徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公保地，
12 應按毗鄰非公保地之平均市價補償其地價。查估辦法第2
13 條規定，市價係指市場正常交易價格。不動產估價技術規
14 則第2條規定，所謂正常價格，係指具有市場性之不動
15 產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受
16 任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價
17 值，並以貨幣金額表示者。所謂公告土地現值，依平均地
18 權條例第46條、第47條之1規定，係主管機關審核土地移
19 轉現值及補償徵收土地地價之依據，且作為土地所有權移
20 轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準。再依土地稅
21 法第30條第2項規定，土地增值稅徵收時，申報人申報之
22 土地移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機
23 關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土
24 地增值稅。是公告土地現值主要係作為課徵稅款的審核基
25 準。

26 (2)過去實務上，土地徵收固曾以公告現值加成為補償依據，
27 然業經行政院於101年9月1日核定改採以市價補償，因此
28 目前實務上，公告土地現值調整，也不會影響土地徵收補
29 償多寡。

30 (3)原告主張查估辦法第10條所稱「地價相近」之地價，應指
31 每年的公告土地現值，地價是否相近應以土地公告現值為

01 準。惟自不動產市場交易實務面而言，土地謄本所記載的
02 公告土地現值，不代表該土地在市場上可能的價格，公告
03 土地現值屬課稅地價，因用途、估價方法與價格形成因素
04 等差異，與市價存在顯著落差，且各宗土地公告現值與市
05 價並無一定比例關係。又土地徵收條例第30條業已修法，
06 將土地徵收補償標準，由以「公告土地現值補償」改為按
07 照「徵收當期之市價補償」並重新查估，故具課稅地價性
08 質之公告土地現值，對於土地徵收補償市價查估劃分地價
09 區段之地價相近判斷之參考價值相對不足，原告主張洵屬
10 無據。從而，查估辦法第10條所稱「地價相近」，基於上
11 開法律之文義解釋及體系解釋，在國家需地機關向人民協
12 議價購土地或徵收土地時，為保障土地所有權人之權益，
13 應以市價作為價值認定之參考標準。基此，查估辦法之適
14 用既係用在土地徵收，依上開說明，查估辦法第10條所規
15 定「地價相近」，自應係指各該土地「市價」相近而言。
16 且從歷史解釋來看，行政院於101年亦改採「市價」作為
17 土地徵收補償的依據，廢除過往以「公告土地現值加成」
18 之作法。故原告主張查估辦法第10條「地價相近」之地
19 價，係指公告土地現值，顯有誤會，並無足取。

20 3. 被告依法查估系爭土地市價，並提交地評會評議，於法相
21 合，並無違誤，茲就系爭土地市價查估程序，分述如下：

22 (1)對於劃分地價區段、選取比準地、估計預定徵收土地宗地
23 單位市價等程序，查估辦法第4條已明定程序之先後次
24 序，即應先蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料（步
25 驟1），調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關
26 影響地價之因素（步驟2），完成劃分地價區段及繪製地
27 價區段圖（步驟3），再估計實例土地正常單價（步驟4）
28 及查估比準地單價（步驟5）後，據以估計預定徵收土地
29 宗地單位市價（步驟6），方屬適法。是原告主張應按照
30 查估辦法第22條規定計算出公保地市價（步驟6）後，才
31 能知道是否地價相近（步驟5、4）、是否能劃分在同一地

價區段（步驟3），於法無據，亦與現行所有土地徵收程序不符，自不足採。

(2)關於本件地價區段劃分與比準地之選取：

①系爭土地早在臺北市60年1月23日發布都市計畫之始，即劃為道路用地，現況也為道路用地，且本件需地機關所需之工程用地範圍總長僅約100公尺。考量本案工程用地範圍現況，已為單向通行銜接南昌路1段59巷至南海路之道路，整體用地範圍內之土地條件相近，依其用地性質及現況，且系爭土地面積狹小，其臨街情形對地價影響程度差異不大，依查估辦法第10條立法意旨，地評會認毋需就臨街情形再予細分。且為使同一路保留地所有權人得基於相同毗鄰條件計算徵收補償市價，以維公平，爰依查估辦法第10條第3項前段規定，將本案工程用地範圍劃設為P001-00（道路保留地）地價區段，地價區段劃分，於法有據。

②至其毗鄰之市場用地（容積率560%）、第三種商業區（原屬第二種商業區，容積率630%）、捷運開發區（原屬第四種住宅區，容積率300%）及第四種住宅區（容積率300%）等毗鄰土地，則依查估辦法第10條第1項規定，分別劃為P002-00、P003-00、P004-00及P005-00地價區段。

③另依查估辦法第18條、第19條規定，估價師於P002-00、P003-00、P004-00及P005-00地價區段內，就宗地及臨街關係等條件綜合考量，分別選取具代表性之南海段四小段86及87、95、148、172地號土地為比準地。是本件就毗鄰土地地價區段之劃分，經核與查估辦法第10條規定相符，於法並無不合。

④又土地地價受土地使用分區管制影響，不同土地使用分區之土地，因可否開發建築，或土地使用強度（如建蔽率、容積率）及允許使用組別項目不同，其地價水準亦隨之不同，故地價高低主要取決於土地使用分區及土地

01 使用強度，而非土地所有權究屬公有或私有。系爭土地
02 為南海路2巷道路興建工程用地範圍之一，被告辦理土
03 地徵收補償市價查估，即依該巷道工程範圍毗鄰之第三
04 種商業區（原第二種商業區）、市場用地、捷運開發區
05 及第四種住宅區等土地，按查估辦法第10條規定綜合考
06 量各項影響地價因素，並視其間土地使用分區之不同，
07 予以劃設不同地價區段（步驟3）及估計買賣實例土地
08 正常單價（步驟4），並於各地價區段內選取比準地及
09 查估比準地地價（步驟5）後，再據以計算公保地區段
10 地價。至於系爭土地雖屬私有公保地，惟與同巷道路興
11 建工程用地範圍內被告已取得之土地，因使用分區同屬
12 不可開發建築之道路用地，且該巷道（寬度6公尺、長
13 度未到100公尺之單行道）內土地利用及房屋建築等條
14 件相同或相近，其土地使用效益及地價水準即屬相同或
15 相近。爰被告綜合考量各項影響地價因素，且為使同一
16 巷道內土地所有權人基於相同毗鄰條件計算並給予公
17 平、合理之土地徵收補償市價，將同一工程用地範圍內
18 土地使用性質同為道路用地，且地價相同或相近之公保
19 地與公共設施用地，併同單獨劃為公保地地價區段（同
20 上步驟3），並依法定程序查估土地徵收補償市價，當
21 屬適法。

22 (3)關於本件查估比準地地價：

23 本件P002-00（市場用地）、P003-00（第三種商業區）、
24 P004-00（捷運開發區）及P005-00（第四種住宅區）地價
25 區段於案例蒐集期間內並無成交案例，爰依查估辦法第17
26 條第2項、第3項及第19條規定，地價區段內無法選取比較
27 標的時，得擴大範圍至中正區其他地價區段選取，分別選
28 取條件接近之3個買賣實例作為比較標的，估計時並依被
29 告訂頒之「影響地價區域因素及個別因素評價基準明細
30 表」（下稱地價評價基準表）進行區域因素及個別因素調
31 整。經依蒐集資料可信度，考量價格形成因素之相近程

度，給予比較法100%之權重，決定比準地地價（估價基準日：110年9月1日）分別為每平方公尺1,809,000元、1,884,000元、832,000元、825,000元。

(4)關於本件估計預定徵收土地（即系爭土地）宗地市價：

①系爭土地劃屬之P001-00（道路保留地）區段地價，以其毗鄰P002-00、P003-00、P004-00及P005-00地價區段之區段地價，按區段線比例加權平均計算結果為每平方公尺1,442,000元，區段內各宗地市價依法以該區段地價作為宗地單位地價，並提經地評會111年1月26日第93次會議評定通過在案。另因系爭土地未及於111年6月底前完成徵收，依查估辦法第30條規定，按地評會111年6月22日第95次會議評定之臺北市徵收土地市價變動幅度102.53%，據以調整系爭土地之補償地價為每平方公尺1,478,483元。

②上開補償價格，經被告以系爭公告徵收，原告對於系爭土地徵收補償價格有異議、復議，對原告提起之復議，再經被告於112年3月3日召開地評會第98次會議，並踐行原告書面陳述意見相關程序，地評會全體委員仍決議維持原評議結果。是本件就系爭土地之徵收價格，業經由專家代表組成之地評會評議，並給予原告陳述意見機會，於參酌考量原告意見後，就復議意見仍維持原評議結果，已依照相關法令規定估價，並踐行正當法律程序，於法相合，並無違誤。

4. 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：

(1)行為時「地價及標準地價評議委員會組織規程」（下稱地評會組織規程，於112年5月10日已更名為「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款及第4條規定，地評會成員除主任委員與副主任委員

01 由直轄市市長或副市長，及直轄市秘書長或副秘書長兼任
02 外，成員尚包括議員代表、地方公正人士、地政專家學
03 者、不動產估價師、法律、工程、都市計畫專家學者，以
04 及地政、財政或稅捐、工務或都市計畫、建設或農業主管
05 人員等。又因徵收土地應補償之地價，依土地徵收條例及
06 查估辦法規定，原有一定程序與標準，補償機關為徵收補
07 償處分，如已踐行法定程序並合乎標準，當事人自不能因
08 不滿意補償價額，遽指其為違法（最高行政法院109年度
09 判字第431號、105年度判字第561號、95年度判字第2143
10 號、100年度判字第808號等判決意旨參照）。足見地評會
11 為合議制組織，其所作成地價及徵收補償價額之判斷，乃
12 經由不同屬性之代表，各自依其專業之不同觀點，透過嚴
13 格程序之要求，獨立行使職權，而共同作成決定，應認享
14 有判斷餘地。據上可知，地評會所為相關評定結論（包含
15 「地價區段之劃分及各區段之地價」、「土地徵收補償市
16 價及市價變動幅度」及「依法復議之徵收補償價額」），
17 於其判斷餘地範圍內，行政法院採取較低之審查密度，僅
18 於地評會評議有恣意濫用及出於錯誤之事實認定、不完全
19 之資訊、與事物無關之考量、違反一般公認價值判斷標
20 準、違反法定正當程序或違反相關法治國家應遵守之原理
21 原則，如平等原則、公益原則等顯然違法情事，始得予撤
22 銷或變更，其餘有關行政機關之專業認定，行政法院應予
23 尊重。

24 (2)本件地評會委員有被告副市長彭振聲、被告副秘書長李得
25 全、財團法人崔媽媽基金會執行長呂秉怡、臺北大學不動
26 產與城鄉環境學系教授金家禾、臺北大學不動產與城鄉環
27 境學系副教授林秋綿、中國土地改革協會榮譽理事長卓輝
28 華、中華民國不動產估價師公會全國聯合會名譽理事長張
29 能政、台北市不動產估價師公會常務監事蕭麗敏、台北市
30 不動產估價師公會副理事長遲維新、睿品法律事務所律師
31 張琬萍、財政部國有財產署副署長李政宗、國立政治大學

地政學系教授賴宗裕、被告財政局主任秘書黃蕙庭、被告都市發展局總工程司邵琇珮、被告產業發展局副局長吳欣珮及地政局局長張治祥等人。可知本件作成徵收補償價格判斷之委員為各領域之專家學者，前開地評會委員均在其領域具有高度專業能力，富有聲譽，渠等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。

(3)被告援引最高行109上903判決，旨在強調都市計畫範圍內之公共設施保留地的「宗地市價」，係依據土地徵收條例第30條第1項後段、查估辦法第20條第1項但書、第22條第1項及第5項規定查計，自無須再考量調整個別因素據以計算宗地市價。至於地價區段如何劃分，依查估辦法第10條相關規定，賦予得依個案實際情形審酌公共設施保留地地價區段劃分方式之裁量空間。

(4)又參酌地評會第98次會議紀錄可知，關於本件地價區段之劃分，地評會已綜合考量南海路2巷現況為單向通行之道路，系爭土地雖有面臨南海路，但與工程範圍內其他土地「條件相近」，依其「用地性質」及「現況」，有無面臨南海路對「地價影響程度」差異不大等論述，顯已概括綜合考量查估辦法第10條第1項所規定之各項影響地價因素及地價區段劃分原則。是原告指摘被告有誤導地評會委員作成決定，實不足採。

5. 原告主張本件徵收不合法律程式，容有誤會：

(1)本件公保地與非公保地併同劃為地價區段，並無違反查估辦法第10條第3項前段規定：

①原告援引59年臺灣省議會第四屆大會專輯所載李議員存敬質詢與臺灣省政府答覆內容，及60年立法院公報記載「臺灣省實施都市平均地權公共設施保地查估地價注意事項」，稱不得將公保地與非公保地單獨劃分地價區段。然查，上開注意事項係針對「公告土地現值」查估作業中地價區段劃分所訂之規範，惟該規定隨著時空背

01 景與社會經濟條件變遷，內政部業於92年3月14日修正
02 發布地價調查估計規則，於第18條第4項明定：「公共
03 設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設
04 施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，『得併入』
05 毗鄰之『非』公共設施保留地劃為『同一』地價區
06 段。」該規定維持迄今，賦予在特定情況下公保地與非
07 公保地合併劃設地價區段之彈性。

08 ②地價調查估計規則第18條第4項已明定公保地「得併
09 入」毗鄰之「非」公保地劃為「同一」地價區段，而查
10 估辦法第10條第3項僅規定公保地應單獨劃分地價區
11 段，但未明定得否將其他公共設施用地劃入公保地地價
12 區段。是可知有關公保地是否得併入非公保地，並單獨
13 劃分為同一地價區段，無論地價調查估計規則或查估辦
14 法，均賦予公告土地現值查估作業及土地徵收補償市價
15 查估作業時，如何劃分公保地之裁量空間。

16 ③司法實務上亦有將「公共設施保留地」併入「公共設施
17 用地」，並單獨劃分為同一「公共設施保留地地價區
18 段」之作法，如高高行109訴更一24判決，即考量到公
19 平補償原則，而使同一徵收計畫之公保地所有權人能夠
20 基於相同毗鄰條件計算徵收補償市價，而將公保地與毗
21 鄰之3筆公共設施用地（因徵收、接管取得登記為市有
22 地與國有地）劃為同一公保地地價區段。被告援引前開
23 判決，並舉例地價調查估計規則第18條修法沿革，均在
24 強調公保地並非完全、絕對、不能與非公保地劃為同一
25 地價區段。在為使同一公保地所有權人得基於相同毗鄰
26 條件計算徵收補償市價，以符合公平原則，且證明在徵
27 收補償市價查估作業對於地價區段劃分方式，有「得」
28 將公保地與非公保地併同劃設地價區段之作法，且該作
29 法亦經司法判決實務見解採認，而所引前開判決見解，
30 最高行政法院亦予維持。

01 ④有關公保地地價區段劃分方式與範圍，宜考量個案實際
02 情形不同，而非一律、必須就諸宗公保地，逐一筆土地
03 各自單獨劃為一個公保地地價區段，故被告基於系爭土
04 地條件（面積小、相鄰條件一致等）及公平性等整體考
05 量，對於地價區段劃分方式，自有裁量餘地。是以被告
06 依查估辦法第10條第1項、第3項規定並參酌同條第5項
07 立法意旨與精神，將被徵收土地與毗鄰同為道路用地之
08 土地，單獨劃分同一公保地地價區段，符合查估辦法第
09 10條第1項、第3項之立法目的，於法並無違誤。

10 ⑤倘原告主張可採，那麼所有公保地都只能單獨、毫無裁
11 量空間的必須自己地號單獨劃分為一獨立之地價區段，
12 而不用考量任何公平性，毋寧將地評會依法律所取得的
13 法定職權，減縮至毫無裁量空間，此顯非法律規定之本
14 意。從而，原告指摘本件違反查估辦法第10條第3項前
15 段規定，容有誤解，並無足採。

16 (2)系爭土地自60年間都市計畫發布自始為道路用地，屬不可
17 建築利用土地，其土地使用效益自不能類比第三種商業
18 區，原告主張系爭土地應按毗鄰之商業區地價區段之地價
19 補償，並無理由：

20 ①原告主張系爭土地因60年1月23日發布都市計畫從母地
21 號即南海段四小段89地號分割作為道路用地，以提升母
22 地號編為商業區使用之外部效益。惟查，系爭土地自60
23 年都市計畫發布時起，即為道路用地，屬不可建築利用
24 土地，並非由原第三種商業區（原屬第二種商業區，容
25 積率630%）劃出經都市計畫變更為道路用地。其土地使
26 用效益自不能類比第三種商業區。原告主張系爭土地係
27 從母地號分割為道路用地，核為其主觀認知，並不足
28 採。

29 ②又90-1土地，毗鄰系爭土地而同屬本件6公尺寬南海路2
30 巷道路興建工程用地範圍，二者均屬雙面臨路，僅毗鄰
31 第三種商業區（原屬第二種商業區，容積率630%），經

01 考量土地使用效益及交通運輸等因素條件相近，依其用
02 地性質及現況，以該巷工程用地範圍劃分公保地地價區
03 段並查估其地價，並經核定協議價購金額同為每平方公
04 尺1,439,621元，其中90-1土地所有權人與被告達成協
05 議，由被告以該價格取得工程用地。至系爭土地因未能
06 與原告達成協議價購，其土地徵收補償市價經地評會評
07 議為每平方公尺1,442,000元（價格基準日110年9月1
08 日），並加計市價變動幅度2.53%後，以每平方公尺1,4
09 78,483元補償之。

10 ③另查111年同年度徵收案件訴外標的同小段187-2地號土
11 地，屬6公尺寬南昌路二段31巷道路興建工程用地之
12 一，該宗地坐落緊鄰南昌路二段與南昌路一段31巷路
13 口，僅毗鄰第三種商業區（原屬第二種商業區，容積率
14 630%），經按查估辦法查估並考量土地使用效益及交通
15 運輸等因素條件相近，依其用地性質及現況，以該巷工
16 程用地範圍劃分公保地地價區段，及依毗鄰非公保地之
17 區段地價平均計算徵收補償市價，經地評會評議為每平
18 方公尺1,179,000元（價格基準日110年9月1日）。土地
19 所有權人對徵收補償地價無異議，並已領取完竣在案。

20 ④系爭土地與其毗鄰之90-1土地、同小段187-2地號土
21 地，均屬僅毗鄰第三種商業區（原屬第二種商業區，容
22 積率630%）之6公尺寬道路用地公共設施保留地，其臨
23 街位置與土地使用管制、交通運輸、房屋建築及土地利
24 用現況等條件相當，另沿街面工商活動部分，同小段18
25 7-2地號土地所坐落之南昌路一段，更繁盛於系爭土地
26 鄰近之南海路。綜上比較，系爭土地徵收補償市價每平
27 方公尺1,478,483元，已高於其毗鄰之90-1土地協議價
28 購金額每平方公尺1,439,621元，亦遠高於鄰街商業活
29 動更繁盛之同小段187-2地號土地徵收補償市價每平方
30 公尺1,179,000元，足見本件土地徵收補償市價應屬公
31 平合理，並無查估結果造成原告權益減損，或妨礙原告

買回相同效用土地（道路用地）之情形，符合土地徵收條例及查估辦法所規定之程序與標準，補償機關為徵收補償處分，已踐行法定程序並合乎標準，原告僅因不滿補償價額，遽指被告作成行政處分違法，並無理由。

(3)倘依原告主張公保地應劃分為單一地價區段，則系爭土地自始之徵收金額，將比被告目前所核定之價額更為降低，要無因其餘公保地均經協議價購後，即得由原告擇定毗鄰之地價區段之理，是原告主張並無理由：

①本件南海路2巷道路興建工程所涉土地共17筆，除6筆公有土地（即88、86-1、159、212、213、247-1地號土地）外，其餘10筆土地（即90-1、156-1、157-1、158、160、161-1、166-1、167-1、169-1、211-1地號土地）均由被告協議價購後取得。又上開除公有地外，其餘10筆土地當初亦均為公保地。倘依原告主張公保地應劃分為單一地價區段，則在未協議價購前，系爭土地自始只得與上開10筆公保地劃分為同一地價區段，如此將無法只毗鄰區段地價較高之左側第三種商業區（即P003區段），而且因為不能與其他公有土地劃分同一地價區段，亦無法毗鄰價值較高之右側「市場用地」（即P002區段），系爭土地自始之徵收金額，將比被告目前所核定之價額更為降低。

②基此，本件要無因其餘10筆公保地均經協議價購後，系爭土地無法與其他10筆公共設施保留地劃分同一地價區段，導致得由原告擇定毗鄰之特定高價地價區段之理。否則即不符公平補償原則，亦與查估辦法第10條之立法意旨相悖。綜上，本件考量工程用地範圍總長僅約100公尺，現況已為單向通行銜接南昌路1段59巷至南海路之道路，整體用地範圍內之土地條件相近，依其用地性質及現況，其臨街情形對地價影響程度差異不大，爰就工程範圍內道路用地土地單獨劃分地價區段，經按毗鄰非公保地之區段地價平均計算徵收補償市價為每平方公

尺1,478,483元，且該補償價額已高於同時期徵收毗鄰南昌路商業繁榮程度更佳之同小段187-2地號土地。又土地地價受土地使用分區管制影響，不同土地使用分區之土地，因可否開發建築，或土地使用強度（如建蔽率、容積率）及允許使用組別項目不同，其地價水準亦隨之不同，故地價高低主要取決於土地使用分區及土地使用強度，而非土地所有權究屬公有或私有，系爭土地雖屬私有公共設施保留地，惟與同巷道路興建工程用地範圍內被告已取得之土地，因使用分區同屬不可開發建築之道路用地，且僅27平方公尺（大約8坪）、該巷道（寬度僅6公尺、長度未到100公尺之單行道）內土地利用及房屋建築等條件相同或相近，其土地使用效益及地價水準即屬相同或相近。爰綜合考量各項影響地價因素，且為使同一巷道內土地所有權人基於相同毗鄰條件計算並給予公平、合理之土地徵收補償市價，將同一工程用地範圍內土地使用性質同為道路用地，且地價相同或相近之公保地與公共設施用地，併同單獨劃為公保地地價區段，並依法定程序查估土地徵收補償市價，亦經地評會專家學者評議通過，被告依法為本件徵收程序，所為之徵收補償，當屬適法。

③系爭土地僅大約8坪，被告依法徵收並補償原告高達39,919,041元，並經原告領取完竣，被告依法為本件徵收程序，於法有據，且符公平補償原則甚明。原告主張被告應再作成12,235,919元徵收補償地價之行政處分，並無理由。

(二)聲明：原告之訴駁回。

五、本院之判斷：

(一)前提事實：

前揭事實概要欄之事實，有系爭土地登記第二類謄本（本院卷1第111頁）、111年1月26日地評會第93次會議紀錄節本（本院卷1第211-212頁）、地政局111年2月10日函暨檢送徵

01 收市價清冊（本院卷1第213-215頁）、111年6月22日地評
02 會第95次會議紀錄節本（本院卷1第217-218頁）、內政部11
03 1年5月17日函（本院卷1第221頁）、系爭公告暨徵收公告清
04 冊及徵收範圍地籍圖（本院卷1第49-52、53、54頁）、原告
05 異議書及所附資料（本院卷1第229-235頁）、異議處理結果
06 （本院卷1第55-58頁）、原告復議書及所附資料（本院卷1
07 第241-268頁）、112年3月3日地評會第98次會議紀錄節本
08 （本院卷1第269-281頁）、原處分（本院卷1第59-63頁）、
09 訴願決定（本院卷1第65-67頁）、本院前審裁定（本院卷1
10 第293-296頁）、最高行發回裁定（本院卷1第11-13頁）在
11 卷可稽，堪可認定。

12 (二)應適用之法令及說明：

13 1. 土地徵收條例：

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

26 (2)第30條規定：「（第1項）被徵收之土地，應按照徵收當
27 期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留
28 地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。
29 （第2項）前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交
30 地價評議委員會評定之。（第3項）各直轄市、縣（市）
31 主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評

01 議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補
02 償地價之依據。（第4項）前3項查估市價之地價調查估計
03 程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定
04 之。」

05 2. 土地徵收條例施行細則：

06 (1)第30條規定：「（第1項）本條例第30條第1項所稱徵收當
07 期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委
08 員會評定之當期市價。（第2項）前項當期市價低於徵收
09 公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」

10 (2)第31條第1項規定：「本條例第30條第1項規定之毗鄰非公
11 共設施保留地之平均市價，指毗鄰各非公共設施保留地市
12 場正常交易價格之平均數，比照平均地權條例施行細則第
13 63條第2項規定計算之。毗鄰部分為公共設施用地經納入
14 計算致平均市價降低者，不予納入。」

15 3. 查估辦法：

16 (1)第1條規定：「本辦法依土地徵收條例（……）第30條第4
17 項規定訂定之。」

18 (2)第2條規定：「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市場
19 正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以
20 作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作
21 為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之
22 宗地。」

23 (3)第3條規定：「（第1項）直轄市或縣（市）主管機關依本
24 辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全
25 部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人
26 負擔。（第2項）不動產估價師受託查估土地徵收補償市
27 價者，應依本辦法辦理。」

28 (4)第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：
29 一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查
30 買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因
31 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。」

(5)第10條規定：「(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。(第4項)帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。(第5項)同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。」

(6)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。」

(7)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。」

(8)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

01 相近程度，決定比準地地價。（第2項）地價區段內無法
02 選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時
03 應進行區域因素及個別因素調整。（第3項）第1項第2款
04 及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因
05 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
06 範圍內調整。（第4項）以收益法估計之比準地收益價
07 格，與第1項估計之比較價格，經綜合評估，視不同價格
08 所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決
09 定比準地地價。（第5項）比準地地價之決定理由應詳予
10 敘明於比準地地價估計表。」

11 (9)第20條第1項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第18條
12 選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條
13 件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。但
14 都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」

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

19 (11)第22條規定：「（第1項）都市計畫區內公共設施保留地
20 區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計
21 算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得
22 分段計算。（第2項）前項非公共設施保留地地價區段，
23 以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定
24 辦理。（第3項）第1項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共
25 設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為
26 公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降
27 低者，不予納入。……（第5項）公共設施保留地宗地市
28 價以依第1項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地
29 價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積
30 之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條
31 件進位至個位數。……。」

01 (12)第31條規定：「本辦法所需書、表格式，由中央主管機關
02 定之。」

03 4. 平均地權條例：

04 第4條規定：「（第1項）本條例所定地價評議委員會，由直
05 轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運作辦法，由中央主
06 管機關定之。（第2項）前項委員會委員，由相關機關代表
07 及地政、不動產估價、法律、工程與都市計畫領域之專家學
08 者或民間相關團體代表組成，其中專家學者與民間相關團體
09 代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少
10 於委員總數三分之一。」

11 5. 土地法：

12 (1)第150條規定：「地價調查，應抽查最近2年內土地市價或
13 收益價格，以為查定標準地價之依據，其抽查宗數，得視
14 地目繁簡地價差異為之。」

15 (2)第155條第1項規定：「標準地價評議委員會之組織規程，
16 由中央地政機關定之。」

17 6. 土地法施行法：

18 第40條規定：「地價調查估計及土地建築改良物估價之估價
19 標的、估價方法、估價作業程序、估價報告書格式及委託估
20 價等事項之規則，由中央地政機關定之。」

21 7. 地價調查估計規則：

22 (1)第1條規定：「（第1項）本規則依土地法施行法第40條規
23 定訂定之。（第2項）依本規則所為之地價調查估計，應
24 符合平均地權條例有關規定。」

25 (2)第2條規定：「直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估
26 計之主辦機關。」

27 (3)第3條規定：「地價調查估計之辦理程序如下：一、蒐
28 集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或
29 收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之
30 因素。三、估計實例土地正常單價。四、劃分或修正地價

區段，並繪製地價區段圖。五、估計區段地價。六、計算宗地單位地價。」

- (4)第18條規定：（第1項）劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，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、發展趨勢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4項）公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。（第5項）帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。」

8. 行為時地評會組織規程：

- (1)第1條規定：「本規程依平均地權條例第4條及土地法第155條第1項規定訂定之。」

- (2)第2條規定：「直轄市或縣（市）政府應依本規程組織地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本會），評議地價、標準地價事項。」

- (3)第3條規定：「本會任務為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。二、土地改良物價額。三、市地重劃前後及區段徵收後之地價。四、依法異議之標準地價。五、土地徵收補償市價及市價變動幅度。六、依法復議之徵收補償價額。七、其他有關地價及標準地價評議事項。」

- (4)第4條第1項規定：「本會置委員15人或16人，其中1人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣（市）長或副縣（市）長兼任；1人為副主任委員，由直轄市政府或縣（市）政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市

或縣（市）政府就下列人員遴聘之：一、議員代表1人。二、地方公正人士1人。三、地政專家學者2人。四、不動產估價師2人或3人。五、法律、工程、都市計畫專家學者各1人。六、地政主管人員1人。七、財政或稅捐主管人員1人。八、工務或都市計畫主管人員1人。九、建設或農業主管人員1人。」

(5)第6條第1項規定：「本會開會得邀請經辦估價人員列席。評議異議或復議案件時，得通知異議人或復議人列席說明，並於說明後退席。」

(6)第7條第1項規定：「本會需有過半數委員之出席，始得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議；本會委員對各議案所載調查估計結果如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，於經出席委員2人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正。可否同數時，由主席裁決。」

9. 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。

10. 按於我國土地法規體系中，平均地權條例及土地法作為上位階法律，用以規範我國土地制度之基本原則與地價評議之基礎。而土地徵收條例則著重於土地徵收補償辦理程序相關事宜，在兼顧保障私人財產及增進公共利益與確保土地合理利用之前提下，將被徵收補償之土地有關查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行之相關事項，於其第30條第4項授權由中央主管機關內政部訂定，故內政部據此訂定查估辦法以為適用。另一方面，土地法為使土地所有權人依法為相關申報之地價有所依據，就有關地價調查之估計、估價方法、估價作業程序、估價報告書格式及委託估價等相關事項，乃於土地法施行法第40條授權由中央地政機關內政部訂定，故內政部亦據此訂定地價調查估計規則。以上查估辦法及地價調查估計規則皆為法規命令，且均涉及地價查估，雖前者主要適用上在於辦理土地徵收補償市價查估，而後者則主要適用於公告土地現值及公告地價之評定，惟作成以上兩者關於土地徵收補償市價或公告地價之評定的終局決議者，仍皆為同一委員會組織，亦即地價及標準地價評議委員會（即前述簡稱之地評會），而立法者對於此一委員會組織及程序運作之規範，則訂定有地評會組織規程（112年5月10日修正後法規名稱已改稱如前述，但委員會組織之名稱仍相同），該規程於第1條已揭示其授權依據係依平均地權條例第4條及土地法第155條第1項之規定而來，且依該規程所組成之地評會，其任務所決議之事項即為：地價區段之劃分及各區段之地價、土地改良物價額、市地重劃前後及區段徵收後之地價、依法異議之標準地價、土地徵收補償市價及市價變動幅度、

01 依法復議之徵收補償價額、其他有關地價及標準地價評議等
02 事項（該規程第3條參照）。從而可認，立法者對於地價查
03 估或地價調查估計之評定在實務運作上之立法設計，皆係屬
04 於處理在程序上具有高度一致性之估價方法、地價區段劃分
05 及比準地選取等地價區段形成之整體環節，本質上是屬於同
06 一地價評議體系下之估價制度，是以查估辦法如無明文排除
07 適用或於適用上有所牴觸之情形時，自得參照同一地價評議
08 體系之地價調查估計規則之部分規定而為一致性之體系解
09 釋。準此，觀之查估辦法第10條第3項前段規定，固係謂公
10 保地應單獨劃分地價區段，在文義上固偏向強制規定，但於
11 其同項後段及同條第4項均設有例外規定，亦即：並得視臨
12 街情形或原建築使用情形再予細分，或係帶狀公保地穿越數
13 個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，
14 分段劃分地價區段，亦係仍有由地評會依高度專業判斷考量
15 該土地之使用現狀、所處空間、與鄰地關聯等地價形成因素
16 而可為例外之地價區段分段劃分，而具有專業形成空間之判
17 斷餘地存在，此觀土地徵收條例第30條規範之立法目的乃在
18 於按照徵收當期之市價補償，而非僅係僵化性、形式性之補
19 償，倘若公保地與毗鄰或周邊之土地在地價形成等因素相當
20 或相合，卻僅因形式上屬於公保地而需強制單獨劃分地價區
21 段，將可能導致徵收補償原則失真且扭曲市場價格，反而違
22 反其立法目的本意。據此，當認查估辦法第10條第3項前段
23 應僅為原則性之規定，而非強制規定。復觀之地價調查估計
24 規則第18條第4項前段規定，其用語均同於查估辦法第10條
25 第3項前段規定，亦即皆為「公共設施保留地應單獨劃分地
26 價區段」，且同規則第18條第5項設有例外規定之用語亦同
27 於查估辦法第10條第4項設有例外規定之用語，亦即皆為
28 「帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二
29 側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段」，雖查估
30 辦法第10條第3項並未有如地價調查估計規則第18條第4項但
31 書規定之「但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價

之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段」用語，但亦無明文排除地價調查估計規則此部分適用之情形，且以上但書內容，亦無牴觸土地徵收條例及查估辦法相關規定之情事，則依前開說明，在其二者於本質上係屬於同一地價評議體系下之估價制度，自得參照同一地價評議體系之地價調查估計規則此部分規定而為一致性之體系解釋，是以查估辦法第10條第3項雖規定公保地應單獨劃分地價區段，惟此僅為原則性之規定，並無排除地評會仍有依高度專業判斷考量個案中公保地之使用現狀、所處空間、與鄰地關聯等地價形成因素而可為例外之地價區段分段劃分，而具有專業形成空間之判斷餘地存在。從而，於本件中，地評會於109年1月20日所召開作業檢討會會議決議通過所訂定之系爭作業原則中規範之「一、現行公共設施保留地區段範圍，原則係以需地土地人函文通知之工程用地範圍劃分地價區段。二、惟查部分徵收案工程範圍與實際預定徵收土地範圍仍有差距，如實際預定徵收土地範圍僅毗鄰部分或單一使用分區之非公共設施保留地區段，以全部工程範圍劃設公共設施保留地區段顯失公平合理者，建議得調整以預定徵收土地範圍劃設公共設施保留地區段」（本院卷1第301頁），經核與前開說明相合，自得作為本件引用之依據。

(三)被告作成原處分所憑之地評會112年3月3日第98次會議決議結果維持原評議結果，應屬合法有據：

1. 系爭土地辦理市價徵收補償價額之查估過程：

(1)徵收經過：

查依臺北市中正區南海路2巷道路興建工程土地協議價購估價報告書（本院卷1第131-165頁）、被告110年9月23日府工新字第11030903851號函（下稱110年9月23日函1）暨檢附110年8月26日辦理110年度南海路2巷道路興建工程用地取得協議價購會議紀錄（本院卷1第459-464頁）、被告110年9月23日府工新字第11030903852號函（下稱110年9月23日函2，見本院卷1第465-466頁）、系爭查估報告

（本院卷2第33-64頁）、新工處110年11月1日函（本院卷2第65-66頁）、地政局111年2月10日函（本院卷2第67-68頁）、內政部111年5月17日函（本院卷1第221頁）所示，可知本件係因兩造協議價購系爭土地未果後，被告另依法委託巨秉不動產估價師聯合事務所辦理系爭土地徵收補償之市價查估，亦依內政部所令頒之土地徵收補償市價查估相關書表格式為辦理。據此，可知被告對於系爭土地辦理市價徵收補償之經過，核符土地徵收條例第30條、查估辦法第1條、第3條及第31條之規定，自難認有瑕疵可指。

(2)地價區段之劃設、比準地選取及地價查估：

復依被告60年1月23日公告（本院卷1第103-110頁）、系爭土地登記第二類謄本（本院卷1第111頁）、被告110年9月23日函1暨檢附110年8月26日辦理110年度南海路2巷道路興建工程用地取得協議價購會議紀錄（本院卷1第459-464頁）、被告110年9月23日函2（本院卷1第465-466頁）、系爭查估報告（本院卷2第33-64頁）、112年3月3日地評會第98次會議紀錄節本（本院卷1第269-281頁）所示，可知系爭土地前於被告60年1月23日發布都市計畫之始，即劃為道路用地，至今現況亦為道路用地，而本件需地機關所需工程用地範圍總長僅約100公尺，工程用地範圍現況已為單向通行銜接南昌路1段59巷至南海路之道路，故地評會認整體用地範圍內之土地條件相近，依其用地性質及現況，有無面臨南海路對地價影響程度差異不大，依查估辦法第10條立法意旨，認應毋需就臨街情形再予細分。又為使同一段道路保留地所有權人得基於相同毗鄰條件計算徵收補償市價，以維公平，爰依查估辦法第10條第3項前段規定，將本案工程用地範圍劃設為P001-00（道路保留地）地價區段；至其毗鄰之市場用地（容積率560%）、第三種商業區（原屬第二種商業區，容積率630%）、捷運開發區（原屬第四種住宅區，容積率300%）及第四種住宅區（容積率300%）等土地，則依查估辦法第10

條第1項規定分別劃為P002-00、P003-00、P004-00及P005-00地價區段；又因P002-00（市場用地）、P003-00（第三種商業區）、P004-00（捷運開發區）及P005-00（第四種住宅區）地價區段於案例蒐集期間內並無成交案例，故不動產估價師依查估辦法第17條第2、3項及第19條規定，地價區段內無法選取比較標的時，得擴大範圍至中正區其他地價區段選取，分別選取條件接近之3個買賣實例作為比較標的，估計時並依被告訂頒之「影響地價區域因素及個別因素評價基準明細表」進行區域因素及個別因素調整，經依蒐集資料可信度，考量價格形成因素之相近程度，給予比較法100%之權重，決定比準地地價（估價基準日：110年9月1日）分別為每平方公尺1,809,000元、1,884,000元、832,000元、825,000元。依此，可知被告及地評會對於系爭土地辦理市價徵收補償之地價區段劃設、比準地選取及地價查估，核符土地徵收條例第30條、查估辦法第10條、第17條第2、3項、第18條、第19條之規定，亦合於前開說明中所指地評會仍有依高度專業判斷考量個案中公保地之使用現狀、所處空間、與鄰地關聯等地價形成因素而可為例外之地價區段分段劃分之判斷餘地及系爭作業原則之規範，亦難認有瑕疵可指。

(3)計算公保地區段地價及估計預定徵收土地宗地單位市價：繼依系爭查估報告（本院卷2第33-64頁）、111年1月26日地評會第93次會議紀錄節本（本院卷1第211-212頁）、111年6月22日地評會第95次會議紀錄節本（本院卷1第217-218頁）、112年3月3日地評會第98次會議紀錄節本（本院卷1第269-281頁）所示，可知系爭土地劃屬之P001-00（道路保留地）區段地價，係以其毗鄰P002-00、P003-00、P004-00及P005-00地價區段之區段地價，按區段線比例加權平均計算結果為每平方公尺1,442,000元作為宗地單位地價，並提經地評會111年1月26日第93次會議評定通過。又因系爭土地未及於111年6月底前完成徵收，故依查

01 估辦法第30條規定，按111年6月22日地評會第95次會議評
02 定之臺北市徵收土地市價變動幅度102.53%，據以調整系
03 爭土地之補償地價為每平方公尺1,478,483元，共計39,91
04 9,041元。據此，可知被告及地評會對於系爭土地辦理市
05 價徵收補償之計算公保地區段地價、估計預定徵收土地宗
06 地單位市價，也符合查估辦法第20條第1項、第22條之規
07 定，亦難認有瑕疵可指。

08 (4)提交地評會評定、異議查處及復議結果：

09 再依系爭公告暨徵收公告清冊及徵收範圍地籍圖（本院卷
10 1第49-52、53、54頁）、原告異議書及所附資料（本院卷
11 1第229-235頁）、異議處理結果（本院卷1第55-58頁）、
12 原告復議書及所附資料（本院卷1第241-268頁）、112年3
13 月3日地評會第98次會議紀錄節本（本院卷1第269-281
14 頁）、地評會委員簡歷（本院卷2第31頁）所示，可知上
15 開徵收補償價額經系爭公告徵收，然原告對於系爭土地上
16 開徵收補償價額不服而提出異議，經異議處理結果回復原
17 告查處結果，原告仍不服而提出復議，針對原告提起之復
18 議，再經112年3月3日地評會第98次會議，並踐行原告書
19 面陳述意見相關程序，嗣經地評會全體委員決議爰維持原
20 評議結果等情，經核亦符合土地徵收條例第30條第1、2
21 項、查估辦法第20條第1項、第22條、行為時地評會組織
22 規程第3條、第4條第1項、第6條第1項、第7條第1項之規
23 定，可認本件就系爭土地辦理市價徵收補償價額之查估過
24 程及地評會所評定上開徵收補償價額，業經由專家代表組
25 成之地評會評議，並給予原告陳述意見機會，於參酌考量
26 原告意見後，就復議意見仍維持原評議結果，已依照相關
27 法令規定估價，並踐行正當法律程序，於法並無違誤，也
28 難認有基於錯誤之事實、或未遵守一般有效之價值判斷原
29 則、或有夾雜與事件無關之考慮因素在內，則其判斷應予
30 尊重。

01 2. 綜上所述，地評會112年3月3日第98次會議決議結果維持原
02 評議結果所認之上開徵收補償價額，已依土地徵收條例、查
03 估辦法及行為時地評會組織規程相關規定而為，亦合於前開
04 說明中所指地評會仍有依高度專業判斷考量個案中公保地之
05 使用現狀、所處空間、與鄰地關聯等地價形成因素而可為例
06 外之地價區段分段劃分之判斷餘地及系爭作業原則之規範，
07 要無基於錯誤之事實、或未遵守一般有效之價值判斷原則、
08 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
09 判斷，應予尊重，則被告據以作成原處分，自屬合法，並無
10 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
11 等、恣意禁止、差別待遇、比例、誠信、信賴、不當聯結禁
12 止、就原告有利不利一律注意、合法裁量、正當法律程序等
13 原則之疑慮，也難認有違憲法保障原告財產權之意旨，訴願
14 決定遞予維持，於法亦無不合。是以，原告雖執前揭主張要
15 旨1.、2.、3.、4.、5.、6.、7.各節而主張原處分違法，請
16 求判決如其聲明所示，然核皆為其個人不滿意系爭土地之上
17 開徵收補償價額及主觀期待所執之歧異見解，要難採認，故
18 核無理由，應予駁回。

19 (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
20 經本院斟酌後，均與判決結果不生影響，而無一一論述之必
21 要，併予說明。

22 六、結論：原告之訴為無理由。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

24 審判長法官 林家賢

25 法官 吳坤芳

26 法官 郭淑珍

27 一、上為正本係照原本作成。

28 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
29 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
30 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	

01

文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 115 年 6 月 1 日

03

書記官 張正清