臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭
113年度訴更一字第56號
115年5月14日辯論終結

原　　告　財團法人台灣省私立台北仁濟院

代　表　人　林明成
訴訟代理人　袁秀慧　律師
被　　告　新北市政府
代　表　人　侯友宜
訴訟代理人　蕭湘君
　　梁恒瑜
　　平安

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國110年8月23日台內訴字第1100420757號訴願決定，提起行政訴訟，前經本院110年度訴字第1202號判決駁回，原告不服，提起上訴，經最高行政法院112年度上字第105號判決廢棄發回本院高等行政訴訟庭更為審理，本院判決如下：

主　文

訴願決定及原處分均撤銷。

被告應依本判決之法律見解，就原告所有新北市淡水區水仙段470、481、482-1地號土地之徵收補償市價另為行政處分。

原告其餘之訴駁回。

第一審及發回前上訴審訴訟費用，由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、事實概要：

被告為辦理「淡水河北側沿河平面道路工程（非都市計畫區）」（下稱系爭工程），申請徵收新北市淡水區海天段252地號內等63筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以民國109年11月10日台內地字第1090266149號函核准徵收，被告據以109年11月16日新北府地徵字第10921954775號

公告徵收補償（公告期間自109年11月17日起109年12月16日止）。原告所有新北市淡水區水仙段470、481、482-1地號土地（下稱系爭土地），屬特定農業區農牧用地，位於上開徵收範圍內，徵收補償價額為每平方公尺新臺幣（下同）16,200元。原告不服，提出異議，經被告以110年1月29日新北府地價字第1100197269號函復原告查處結果，仍維持系爭土地之原徵收補償價額。原告不服上開查處結果，提出復議，被告乃依土地徵收條例（下稱徵收條例）第22條規定，提交新北市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）110年4月1日110年第2次會議復議，決議維持系爭土地原評定徵收補償價額。被告遂以110年4月21日新北府地價字第1100754294號函（下稱原處分）通知原告復議結果。原告不服，提起訴願經決定駁回，原告仍不服，提起本件行政訴訟，前經本院110年度訴字第1202號判決駁回，原告猶不服，提起上訴，經最高行政法院以112年度上字第105號判決廢棄發回本院高等行政訴訟庭更為裁判。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠被告之查估單位就系爭土地所在P003-00地價區段內選取竹圍段38-B地號土地為該地價區段比準地，並於查估比準地地價時選取3筆比較標的，其中比較標的2為竹圍段3-2地號土地(下稱比較標的2或3-2地號土地)，其上有增建鐵皮造之水仙段2730建號未登記建物(下稱系爭鐵皮屋)應有部分3分之1於107年11月22日被第三人吳裕映查封登記，且無事證可認比較標的2土地買方於108年6月28日交易時，有甘冒風險買受上開被查封系爭鐵皮屋，故比較標的2土地買賣交易總價180萬元，應不包含系爭鐵皮屋。被告將比較標的2土地交易金額認定包含系爭鐵皮屋，並無根據，不能以比較標的2買賣價金較高，即認該價金包含系爭鐵皮屋價值，且將比較標的2土地實際交易單價每平方公尺21,797元(交易面積82.58平方公尺)調整至估價基準日單價為每平方公尺15,016元，

低估比較標的2土地價格，據以推估比準地地價，再估計系爭土地宗地市價各16,200元，查估程序顯有違誤。

㈡依查估單位所製比較標的2之買賣實例調查估價表所載，可知系爭鐵皮屋之價值係由查估單位自行推估所得，並無證據資料，為何認定系爭鐵皮屋之屋齡為2年，進而推斷剩餘耐用年數為13年？且被告所提航照圖顯示102年起，即有系爭鐵皮屋，至108年已存在7年。而3-2地號土地100年至101年之地籍異動索引，並無地上建物之記載，且查估單位自行推測地上建物應屬賣方產權，而認比較標的2之買賣實例應含地上建物價值，同無證據。縱認比較標的2總價包含系爭鐵皮屋價值，也僅得扣減未被查封之3分之2價值，以查估單位之相同邏輯及查估辦法相關規定，可得系爭土地宗地試算價格為每平方公尺17,240元，依土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)第21條第1項第3款規定進位，系爭土地宗地市價均分別為17,300元，與協議價購市價每平方公尺17,300元相同。

㈢聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告應對於系爭土地權利範圍百分之百，按每平方公尺17,300元作成徵收補償之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠本案工程具備改善消防救災動線及解決道路瓶頸之重大急迫性，故以徵收當年度之109年3月1日為估價基準日。3-2地號土地係非都市土地使用分區編定用地別為特定農業區農業用地，惟利用現況卻搭有系爭鐵皮屋作停車空間使用，不符合「農牧用地」之法定用途（非都市土地使用管制規則第6條附表一參照）。3-2地號土地歷次移轉實價登錄交易金額大至介於每平方公尺7,000元至11,000元間，其買賣實例交易價格未進行調整前，交易單價為21,797元/平方公尺，與其歷次移轉價格、淡水區內其他農牧用地之交易價格相較，皆明顯偏高，考量3-2地號土地出售予緊鄰之「百慶華廈」社

區所有權人王秀如，現況多作為停車使用，查估單位依專業判斷認比較標的2交易價格含系爭鐵皮屋作停車空間使用之效益，而依查估辦法第7條規定適當量化修正，合法妥適，查估過程均詳實填載於買賣實例調查表，亦敘明具體理由及所憑證據資料，供地評會委員審認，亦經新北市109年第6次、110年第2次地評會審議通過在案，應有判斷餘地。

㈡依本院115年3月3日準備程序證人證述內容判斷，比較標的2確屬查估辦法第7條規定之特殊情形交易，交易價格顯受債權債務關係影響，且作停車空間屬與法定用途不符之交易，且依證人汪志强所述可認交易價格受前開特殊情形影響而價格明顯偏高，故查估單位依查估辦法第7條、第8條、第13條修正買賣實例交易價格之土地正常買賣單價15,017元/平方公尺，應可採為比較評估。縱依證人汪志强所述系爭鐵皮屋價值以30萬元計之，比較標的2依查估辦法前開規定修正後之正常買賣總價1,536,000元，正常買賣單價18,600元/平方公尺，推估系爭地價區段比準地試算價格，檢討後比較標的2與比較標的3試算價格之間差距將達26.09%，依不動產估價技術規則第26條規定，應排除該試算價格之適用。又若據此排除比較標的2後，採用比較標的1及比較標的3等二件比較標的進行比較價格推估試算，比準地地價依查估辦法第21條進位後，仍與原評定價格相同。

㈢聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠本件應適用法規：

1.徵收條例第30條：「（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.徵收條例施行細則30條第1項：「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.查估辦法

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

第6條：「（第1項）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2項）前項所稱收益實例，指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。（第3項）第一項調查得採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）之資訊。」

第7條：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：一、急買急賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交易。」

第8條：「買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣實例或收益法調查估價表：一、交易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式。二、有無特殊付款方式。三、實例狀況。四、有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費用。」

第13條：「以買賣實例估計土地正常單價方法如下：一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：㈠該買賣實例土地權利價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。㈡該買賣實例土地權利單價＝該買賣實例土地權利價格÷ 該買賣實例土地持分面積。㈢土地正常買賣單價之估計，以前目土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：㈠該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。㈡土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷ 該買賣實例土地面積。」

第17條第2項後段及第3項：「估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」

第19條第1項：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估

比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。」

第20條本文：「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。」

㈡本件爭訟經最高行政法院112年度上字第105號判決發回意旨認查估單位以3-2地號土地交易價格隱含系爭鐵皮屋(全部)乙節，並無相關證據資料可憑，且3-2地號土地買賣實例調查表所載系爭鐵皮屋之價值係由查估單位自行推估所得，亦無證據資料，從而以3-2地號土地交易價格已隱含系爭鐵皮屋(全部)作停車空間使用之效益，進行量化修正，即乏相關證據資料佐證，影響修正價格正確性，進而影響系爭土地補償價額是否合法之判斷，有發回本院再為調查之必要等語，從而，本件審理重點則為被告所屬地評會就比較標的2交易價格量化修正是否錯誤？

㈢經查，證人即3-2地號土地於108年6月28日交易日期(108年7月24日登記)之買受人王秀如證稱前開交易過程伊先生較清楚等語，而證人即王秀如配偶汪志强到庭證稱：3-2地號土地約25坪包含上面鐵皮，是蘇聰杞欠伊800萬元，用來抵債180萬元，180萬元是伊開價的，但伊無法特定鐵皮屋多少價值、土地多少價值，當初蘇聰杞就知道後面土地要徵收，那時公告地價換算每坪將近3萬元，蘇聰杞是營造工程老闆，認為徵收價格會落在6萬元，25坪土地用每坪6萬元計價，加上鐵皮30萬元，大約算180萬元，伊104年11月搬入社區，當時3-2地號土地上已有加蓋鐵皮屋，到108年受讓土地抵債，這當中鐵皮屋有拆了再蓋，受讓土地當時的鐵皮屋何時所蓋，伊忘了等語(本院卷第253-260頁)，可知查估單位將3-2地號土地於108年6月28日交易之買賣實例選取為比較標的2，該買賣實例實價登錄交易總價為180萬元，確實含有系爭鐵皮屋價值在內，且該交易總價之形成係源自證人汪志强所稱債權債務關係，該價格之形成明顯高於3-2地號土地之前

歷次交易單價及區域行情，亦為證人汪志强所自承，顯屬查估辦法第7條第3款所定受債權債務關係影響之不正常交易，交易價格應為適當修正；且參3-2地號土地使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用地，有土地建物查詢資料可憑(本院卷第171-172頁)，然證人到庭係稱3-2地號土地供作停車空間使用(本院卷第253、256頁)，確有不符農牧用地法定用途之情事，從而，查估單位於製作3-2地號土地之買賣實例調查估價表(答辯狀卷三第31頁)，將查估辦法第7條第12款所定「與法定用途不符之交易」情事，記載於「第7條、第8條修正說明及修正數」欄位，惟就系爭鐵皮屋價值仍乏證據資料，另查估單位於填製上開買賣實例調查估價表時，因未查知證人前開所述受債權債務關係影響所生抵債價格之情事，以致上開買賣實例調查估價表並未依查估辦法第7條第3款規定為適當之修正，堪認比較標的2之量化修正，實係基於不完足資訊而為，其後查估程序將影響買賣實例之土地正常單價估計、比準地試算價格之推估，進而影響系爭土地宗地單位市價之估計，地評會據此作成評定結果決議維持原補償價格，當屬違法，原處分自應予撤銷。

㈤綜上所述，原告上開主張各節，雖非可採，然本件被告委託查估單位所為系爭土地宗地補償價額之查估，因有基於資訊不足而未能依查估辦法第7條規定完足比較標的2買賣實例交易價格之量化修正，就比較標的2所為價格修正應有錯誤，影響比較標的2之土地正常單價之估計、比準地試算價格之推估，進而影響系爭土地宗地單位市價之估計，地評會據此評定，自屬違法，原處分核有違誤，訴願決定仍予維持，亦有不合，原告訴請撤銷訴願決定及原處分，為有理由。然關於原告所請系爭土地徵收補償價額，究應如何估計系爭土地宗地單位市價，事證尚未臻明確，且待被告另依查估辦法規定之程序重為評定，爰命被告應依本判決之法律見解，就原告系爭土地徵收補償市價，另為行政處分，原告逾此部分請求，為無理由，應予駁回。

㈥本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料核與判決結果不生影響，自無逐一論述之必要，附此敘明。

五、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

審判長法　官　楊得君

法　官　黃翊哲

法　官　楊蕙芬

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

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

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。

㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　林慈恩