

最 高 行 政 法 院 判 決

109年度判字第393號

上 訴 人 富王股份有限公司

代 表 人 黃凱鈴

訴訟代理人 楊承彬 律師

被 上 訴 人 臺中市政府

代 表 人 盧秀燕

上列當事人間公告地價事件，上訴人對於中華民國107年12月6日臺中高等行政法院107年度訴更一字第5號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人為臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下分別稱358、363地號土地，或合稱系爭2筆土地）之所有權人，系爭2筆土地前經被上訴人所轄中興地政事務所（下稱中興地政事務所）辦理民國105年公告地價作業後，提送臺中市地價及標準地價評議委員會（下稱臺中市地評會）104年12月7日以104年第5次會議審議通過，並經被上訴人於105年1月1日公布。上訴人認被上訴人公告105年度系爭2筆土地之地價區段劃設（358地號土地劃屬西屯區第555、554及545號3個地價區段，363地號土地劃屬同區第555及545號2個地價區段）及公告地價 358地號土地每平方公尺新臺幣（下同）25,869元、363地號土地每平方公尺40,964元V有區段範圍劃分等錯誤，依據內政部所頒「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項（下稱更正注意事項）第3點規定，於106年3月31日（被上訴人所屬地政局收文日）向被上訴人申請更正系爭2筆土地105年度之公告地價。經被上訴人以106年4月25日府授地價一字第1060086814號函（下稱原處分）復上訴人略以：「……旨揭地號土地之地價區段之劃設，作業單位中興地政事務所係依據地價調查估計規則等規定……查旨揭

地號土○○○區段○○○區段地價訂定，經本市中興地政事務所檢視後，均依規定辦理並無違誤，尚無前開得辦理更正公告地價之適用。」上訴人不服，循序提起行政訴訟，並聲明：撤銷訴願決定及原處分；暨被上訴人就上訴人系爭2筆土地所核定之105年度公告地價，應送請臺中市地評會評議後辦理更正。經原審法院106年度訴字第268號裁定（下稱原審106年裁定）駁回後，上訴人提起抗告，經本院107年度裁字第166號裁定廢棄原審106年裁定，發回原審法院更為審理。經原審判決駁回，乃提起本件上訴。

二、上訴人起訴主張及被上訴人於原審之答辯均引用原判決所載。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：（一）被上訴人辦理系爭2筆土地105年度公告地價之查估作業，劃設為555、554、545號地價區段，並無「地價區段範圍劃分錯誤」之情事：1.中興地政事務所係依據平均地權條例第15條、地價調查估計規則第3條、第9條、第18條、第19條等規定之地價調查估計程序：（1）將含文心路東側18公尺範圍內，南起大墩十九街與文心路交叉口大墩段377地號土地，北至20○○○○區段○○○路線段土地，劃設為555號○○區段○○○○路線價區段；（2）將含大墩二十街南側，西起555號地價區段東側界線，往東延伸至臨大墩路252號○○區段○○○路線段土地，劃設為554號地價區段，亦屬一般路線價區段；（3）將555號地價區段界線往東延伸至大容東街以西，554號地價區段界線往南延伸至254號地價區段範圍內之裡地，劃設為545號地價區段，屬一般地價區段，以上有105年地價區段圖、地價區段勘查表、區段地價估價報告表、影響地價區域因素分析明細表可參。2.依被上訴人都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書影本所載，可知系爭2筆土地之使用分區屬「第三種商業區」，且系爭2筆土地實際上已作為經營「富王飯店」之商業使用，並不因上訴人是否繳納回饋金或捐獻土地而有所差異，故中興地政事務所查估時以系爭

2筆土地為商業區，並無違法或不當之處。3.關於555號地價區段部分：被上訴人於105年公告地價作業期間，斟酌地價之差異、工商活動、房屋建築現況等影響地價因素，將作捷運系統用地、富王飯店（坐落系爭2筆土地）及土地銀行等商業用途使用之地段（位於文心路東側，介於臺灣大道南側至大墩十九街間）劃屬同一地價區段，經核係將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同○○○區段○○○路東側帶狀土地（寬18公尺），其地價與一般地價區段之地價有顯著差異，劃設為一般路線價區段，並無違誤。555號地價區段包括「捷運系統用地」部分，依被上訴人所屬交通局100年9月「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線G9站捷運系統用地捷G9-2用地開發內容及管制規定」，該捷運系統用地之使用管制應依都市計畫法臺灣省施行細則「商業區」之相關規定管制之。系爭2筆土地與該捷運系統用地地段相連，二者均位在文心路上，且臺中市捷運系統用地並無單獨劃設為單一地價區段之情形，故被上訴人將二者劃設為同一地價區段，尚難指為違法。4.關於554號地價區段部分：被上訴人於105年公告地價作業期間，將部分建物1樓做店鋪使用，其餘均作住宅使用之土地（位於大墩二十街南側，介於555號○○區段○○○○路）及252號○○區段○○○○路）間之路段V，劃屬同一地價區段，經核係將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段，屬大墩二十街南側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異，劃設為一般路線價區段。5.關於545號地價區段部分：被上訴人於105年公告地價作業期間，將非臨主要道路或次要道路之裡地（位於555號地價區段以東、554號○○區段以南（近大墩二十街）、254號地價區段以北（近大墩十九街）及大容東街以西間V地價區段，劃屬同一地價區段（住商混合），經核係將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段，並無違誤。6.另對照被上訴人所檢附之102、104、105年地價區段圖可知，自102年至105

年之地價區段圖均相同，故至少自102年起555、554、545號地價區段之劃設範圍即已如現狀，並非自105年起始經被上訴人改劃設為現狀。（二）被上訴人辦理系爭2筆土地105年度公告地價之查估作業，劃設為555、554、545號地價區段，亦無「區段地價計算錯誤」之情事：1.依地價調查估計規則第21條第1項規定可知，無買賣及收益實例之區段，若無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其○○○區段○區段地價修正之，亦即基○○○區段○○○區段的使用性質類似，但使用分區或編定用地不同，故其建蔽率與容積率亦有不同。2.關於555號地價區段部分：105年公告地價作業期間，被上訴人於該地價區段並未蒐集到適當之買賣及收益實例，中興地政事務所依據地價調查估計規則第21條規定，選取土地使用分區相同之編號201及202號地價區段作為基準地價區段，以201號○○區段○○○區段○○○號地價區段區域條件較為相近，故依201號○○區段○區段地價修正估計目標區段555號○○區段○區段地價。555號○○區段○○○區段地價為每平方公尺415,000元，依臺中市全市公告地價應占市價比例平均約為14.61%之原則等因素，約為60,632元。555號地價區段之公告地價由萬位數四捨五入取整數，以每平方公尺60,000元整提交臺中市地評會評議通過在案。3.關於554號地價區段部分：105年公告地價作業期間，被上訴人於該地價區段並未蒐集到適當之買賣及收益實例，中興地政事務所選取土地使用分區相同之編號254及528號地價區段作為基準地價區段，以254號○○區段○○○區段○○○號地價區段區域條件較為相近，故依254號○○區段○區段地價修正估計目標區段554號○○區段○區段地價。554號地價區段之公告地價以每平方公尺23,000元整提交臺中市地評會評議通過在案。4.關於545號地價區段部分：105年公告地價作業期間，被上訴人於該地價區段並未蒐集到適當之買賣及收益實例，中興地政事務所選取土地使用分區相同之編號530及566號地價區段作為基準

地價區段，以530號○○區段○○○區段○○○號地價區段區域條件較為相近，故依530號○○區段○區段地價修正估計目標區段545號○○區段○區段地價。545號地價區段之公告地價以每平方公尺17,500元整提交臺中市地評會評議通過在案。5.綜上所述，555、545及554號地價區段之地價估計皆依地價調查估計規則等相關規定辦理，有被上訴人檢附之地價區段勘查表、區段地價估價報告表及影響地價區域因素明細表為證，並無「區段地價計算錯誤」情事。（三）上訴人以「地價區段範圍劃分錯誤」及「區段地價計算錯誤」為由，主張依據更正注意事項第3點請求被上訴人就系爭2筆土地更正105年度公告地價。惟如上述被上訴人辦理上訴人所有系爭2筆土地105年度公告地價之查估作業，劃設為555、554、545號地價區段，並無地價區段範圍劃分錯誤及區段地價計算錯誤，是被上訴人以原處分否准，並無違誤等語，判決駁回上訴人在原審之訴。

四、本院按：

（一）平均地權條例第15條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：一、分區調查最近1年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃○○○區段○○○區段地價後，提交地價評議委員會評議。三、計算宗地單位地價。四、公告及申報地價，其期限為30日。五、編造地價冊及總歸戶冊。」直轄市或縣（市）主管機關依此規定，先分區調查轄區內土地最近1年之買賣或收益價格，劃○○○區段○○○區段地價，提交地價評議委員會評定後，據以計算區段內宗地單位地價，隨後應公告及申報地價，其期限30日，再編造地價冊及總歸戶冊。規定地價後，每3年重新規定地價1次（行為時平均地權條例第14條規定參照。106年5月10日修正公布之同法第14條，修正為每2年重新規定地價1次），但必要時得延長之。

（二）土地法施行法第40條規定授權訂定之地價調查估計規則第

9條第1項規定：「第3條第2款所定影響區段地價之因素，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、發展趨勢及其他影響因素之資料等。」第18條第1項、第2項規定：「（第1項）劃分地價區段時，……，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2項）已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一○○○區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路○○區段○○○街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。」準此，地價區段劃分係將地籍圖上地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段，而非將建蔽率、容積率及地價無差異之土地劃為同一地價區段。地價調查估計規則並無不同使用分區土地不得劃設為同○○○區段之禁止規定，亦非僅依據土地使用管制一項因素，土地使用管制只是諸多因素之一。地價區段劃設綜合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、發展趨勢及其他影響地價因素後，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○○○區段○○○道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，則劃設繁榮街道路線價或一般路線價區段，故地籍圖上各宗使用管制不同的土地，有可能因面臨相同已闢道路，或是因情況相同或相近，而劃為同一地價區段。又地價調查估計規則第21條第1項規定：「估計區段地價之方法如下：一、有買賣或

01 收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實
02 例土地正常單價，求其中位數○○○區段○區段地價。二
03 、無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二
04 個以上使用分區或編定用地相同，且依前款○○○區段○
05 ○○區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價
06 基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形
07 成因素之相近程度，修正估計目○○○區段○區段地價。
08 無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得
09 以鄰近使用性質類似或其○○○區段○區段地價修正之。
10 」因此，無買賣及收益實例之區段，若無法選取使用分區
11 或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類
12 似或其○○○區段○區段地價修正之，亦即基○○○區段
13 ○○○區段的使用性質類似，但使用分區或編定用地不同
14 ，故其建蔽率與容積率亦有不同。

15 (三) 原判決已查明上訴人所有系爭358、363地號土地之所有權
16 人，土地使用分區屬「第三種商業區」，且系爭2筆土地
17 實際上已作為經營「富王飯店」之商業使用，358地號土
18 地劃屬第555、554及545號3個地價區段，363地號土地劃
19 屬同區第555及545號2個地價區段。358地號土地每平方公
20 尺25,869元、363地號土地每平方公尺40,964元。對照102
21 、104、105年地價區段圖可知，至少自102年起555、554
22 、545號地價區段之劃設範圍即已如現狀，並非自105年起
23 始經被上訴人改劃設為現狀。關於(1)555號地價區段部分
24 ：被上訴人將作捷運系統用地、富王飯店（坐落系爭2筆
25 土地）及土地銀行等商業用途使用之地段（位於文心路東
26 側，介於臺灣大道南側至大墩十九街間）劃屬同○○○區
27 段。該捷運系統用地之使用管制應依都市計畫法臺灣省施
28 行細則「商業區」之相關規定管制之，乃納入此商業用途
29 使用之地價區段。此部分地價相近、地段相連、情況相同
30 或相近之土地劃為同一地價區段，其地價與一般地價區段
31 之地價有顯著差異，劃設為一般路線價區段。105年公告

地價作業期間，被上訴人於該地價區段並未蒐集到適當之買賣及收益實例，其作業單位（即中興地政事務所）依據地價調查估計規則第21條規定，選取土地使用分區相同之編號201及202號地價區段作為基準地價區段，考量土地使用管制、交通運輸、工商活動等因素，201號○○區段○○○○區段○○○號地價區段區域條件較為相近，故依201號○○區段○○區段地價修正估計目標區段555號○○區段○○區段地價。被上訴人參考103年至105年公告現值調幅、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素，訂定臺中市105年全市公告地價應占市價比例約為14.61%之原則，依據此原則，555號○○區段○○○○區段地價為每平方公尺415,000元，其14.61%約為60,632元，參考上開公告地價之各評定因素，555號地價區段之公告地價由萬位數四捨五入取整數，以每平方公尺60,000元整提交臺中市地評會評議通過在案。(2)554號○○區段部分：被上訴人將部分建物1樓做店鋪使用，其餘均作住宅使用之土地位於大墩二十街南側，介於555號○○區段○○○○路)及252號○○區段○○○○路)間之路段V，劃屬同一地價區段。此部分地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段，屬大墩二十街南側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異，劃設為一般路線價區段。被上訴人參酌房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢，並考量該地價區段內僅有富王飯店的停車場，無其他諸如百貨公司、金融機構、娛樂設施大型展示中心或觀光飯店等工商活動，因此將「使用分區（編定）」填寫為「住宅區」。105年公告地價作業期間，被上訴人於該地價區段並未蒐集到適當之買賣及收益實例，中興地政事務所依據地價調查估計規則第21條規定，選取土地使用分區相同之編號254及528號地價區段作為基準地價區段，考量土地使用管制、交通運輸、工商活動等因素，254號○○區段○○○○區段○○○號地價區段區域條

件較為相近，故依254號○○區段○區段地價修正估計目標區段554號○○區段○區段地價。被上訴人參考103年至105年公告現值調幅、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力及全市公告地價應占市價比例平均約為14.61%之原則等因素，554號○○區段○○區段地價為每平方公尺168,000元，該地價區段之公告地價以每平方公尺23,000元整提交臺中市地評會評議通過在案。(3)545號地價區段部分：被上訴人將非臨主要道路或次要道路之裡地 位於555號地價區段以東、554號地價區段以南（近大墩二十街）、254號地價區段以北（近大墩十九街）及大容東街以西間V地價區段，劃屬同一地價區段（住商混合），將此部分地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。105年公告地價作業期間，被上訴人於該地價區段並未蒐集到適當之買賣及收益實例，中興地政事務所依據地價調查估計規則第21條規定，選取土地使用分區相同之編號530及566號○○區段作為基準地價區段，考量土地使用管制、交通運輸、工商活動等因素，530號○○區段○○○區段○○○號地價區段區域條件較為相近，故依530號○○區段○區段地價修正估計目標區段545號○○區段○區段地價。被上訴人參考103年至105年公告現值調幅、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力及全市公告地價應占市價比例平均約為14.61%之原則等因素，545號○○區段○○○區段地價為每平方公尺129,000元，○○○區段之公告地價以每平方公尺17,500元整提交臺中市地評會評議通過在案。原判決明確論述被上訴人辦理上訴人所有系爭358、363地號土地105年度公告地價之查估作業，劃設為555、554、545號地價區段，其劃設及地價之計算，未違反地價調查估計規則第18條、第21條第1項第2款之規定，並無上訴人所指「地價區段範圍劃分錯誤」、「區段地價計算錯誤」情事，被上訴人就上訴人申請更正系爭2

筆土地105年度之公告地價，以原處分否准，於法有據。

原判決敘明其判斷之依據及得心證之理由，並就上訴人在原審之論據，何以不足採取，分別予以指駁，核無違誤，並無判決違背法令或判決不備理由之違法。原審亦係基於上述調查證據之結果而為認定事實及適用法律，並說明本件地價區段之劃設及區段地價之估計，業經送請臺中市地評會評議通過，地評會屬合議制之專家委員會，且臺中市地評會委員中已包括3名不動產估價師，認應無委請臺中市不動產估價師公會指派具有參與地評會經驗之不動產估價師，以專家證人身份到庭表示意見之必要。復因上述調查證據結果，上訴人爭執被上訴人將地價不相近之土地劃為同一地價區段，提出555號地價區段範圍內幾宗土地每坪略低之價格，縱係屬實，惟如上開（二）所述○○○區段劃分係將地籍圖上地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段，而非將相同使用分區土地、建蔽率與容積率及地價無差異之土地劃為同一地價區段，上訴人之不同地價資料仍不足為其有利之認定，原判決雖就此部分未予論述，然此究屬原判決之證據取捨事項，且經原判決已就前開調查證據結果為論斷基礎，亦核無上訴人所指有應調查之證據未予調查之違法。上訴意旨主張：原審未准委請臺中市不動產估價師公會指派曾擔任地評會經驗之估價師，以專家證人身份到庭提供專業經驗，就本件有無存在「地價區段範圍劃分錯誤」，未予詳查，以555號○○區段○○○○路線價區段，範圍包括捷運系統用地，及現屬第二種住宅區用地而於繳納回饋金後得變更為第三種商業區之用地在內，惟捷運系統用地與第二種住宅區用地之使用分區、建蔽率與容積率均不同，市價自明顯不相近，被上訴人之劃設顯不符合上開地價調查估計規則云云，再就原審取捨證據、認定事實之職權行使，及已詳為論斷之事項，以其主觀意見指摘原判決違法，並無可採。復依上述本院關於原處分係屬適法之論斷，原判決並無

必要援引上訴人105年度地價稅提起行政訴訟經敗訴確定，及是否未依土地法第154條規定，於標準地價公布後30日內向被上訴人提出異議救濟，蓋此與原處分是否適法無涉。況原判決僅係附帶敘明該地價稅之行政訴訟情形及上訴人是否曾就標準地價之救濟狀況，並未以之作為原處分適法之論據。上訴理由執以指摘，尚有誤會，亦非可採。

(四) 綜上所述，上訴人之主張均無可採，原判決駁回上訴人在原審之訴，核無違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 23 日

最高行政法院第二庭

審判長法官 吳 東 都

法官 陳 秀 嫻

法官 王 俊 雄

法官 林 妙 黛

法官 胡 方 新

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 109 年 7 月 23 日

書記官 張 玉 純