最 高 行 政 法 院 判 決

109年度判字第629號

上　訴　人　台灣糖業股份有限公司
代　表　人　陳昭義
訴訟代理人　涂嘉益　律師
被 上訴 人　臺南市政府
代　表　人　黃偉哲

上列當事人間徵收補償事件，上訴人對於中華民國108年8月27日高雄高等行政法院108年度訴字第72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、事實概要：緣被上訴人為辦理「臺南新吉工業區開發計畫案」，申請徵收上訴人所有之臺南市○○區○○段○○○○號等214筆土地（下稱系爭都市土地）○○○區○○段1670-3地號等24筆土地（下稱系爭非都市土地）（以下合稱系爭土地），案經內政部以民國104年5月7日臺內地字第10400337741號及第00000000000號函核准徵收，並經被上訴人以104年5月14日府地用字第0000000000A號及第0000000000A號公告徵收在案。上訴人對系爭土地徵收補償價額不服，經異議及復議程序，被上訴人以105年1月22日府地價字第1050092352號函通知上訴人維持原徵收補償價額。上訴人不服，提起訴願，經內政部以105年6月27日臺內訴字第1050029866號訴願決定書（下稱內政部105年6月27日訴願決定）決定：「原處分撤銷，於2個月內由被上訴人另為適法之處理。」嗣被上訴人依內政部105年6月27日訴願決定重新辦理查估，提請臺南市地價及標準地價評議委員會（下稱臺南市地評會）105年8月22日105年第7次會議評定通過，以105年11月7日府地用字第0000000000A號公告系爭土地徵收補償清冊，並以同日府地用字第0000000000D號函通知上訴人前往領取補償費。上

訴人對於徵收補償價額仍不服，經異議及復議程序，被上訴人以106年6月21日府地價字第1060650454號函通知上訴人維持原徵收補償價額。上訴人不服，提起訴願，經內政部以106年11月29日臺內訴字第1062200488號訴願決定書（下稱內政部106年11月29日訴願決定）決定：「原處分撤銷，於2個月內由被上訴人另為適法之處理。」嗣被上訴人依內政部106年11月29日訴願決定重新辦理查估，提請臺南市地評會107年1月29日107年第1次會議評定通過，以107年3月6日府地用字第0000000000A號公告系爭土地徵收補償清冊。上訴人對於徵收補償價額仍表不服，於107年4月11日向被上訴人提出異議，經被上訴人以107年4月19日府地價字第1070419647號函向上訴人說明查處情形。上訴人猶未甘服，復於107年5月10日向被上訴人聲明不服查處情形，被上訴人乃依土地徵收條例第22條第3項規定，提請臺南市地評會107年6月29日107年第4次會議復議。經決議維持系爭都市土地104年土地徵收補償市價每平方公尺新臺幣（下同）3,600元至4,100元，以及系爭非都市土地104年土地徵收補償市價每平方公尺3,400元至7,900元，嗣被上訴人以107年7月27日府地價字第1070812567號函通知上訴人復議結果。上訴人不服，提起訴願，遭決定駁回。上訴人猶未甘服，循序提起行政訴訟，訴請撤銷訴願決定及原處分、被上訴人應依上訴人107年4月11日南善資字第1074801926號函請求，作成再補償上訴人2,434,516,626元之行政處分。嗣經原審法院108年度訴字第72號判決（下稱原判決）駁回其訴後，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，均引用原判決之記載。

三、原判決駁回上訴人之訴，係略以：

(一)本件查估單位太宇不動產估價師事務所（下稱太宇事務所）就系爭都市土地P001-00至P010-00地價區段區域因素及個別因素調整，均依臺南市安南區中小規模工業用地影響地價區域因素評價基準明細表辦理。而該表之部分項目修正率原本

就較不動產估價技術規則之規範為高，本件系爭都市土地P001-00至P010-00地價區段比準地各項因素調整率加總雖有大於30%，惟並無逾越「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」規範。是上訴人據以指摘查估單位太宇事務所違反不動產估價技術規則第25條規定，尚不可採。

(二)本件各地價區段之區域因素條件及區段內所選比準地之個別因素條件皆不相同，與前次以農業區使用管制條件查估相較，其地價區段劃分方式及選取買賣實例均不相同。況系爭都市土地係屬受整體開發限制之工業區，且徵收範圍除公學路1段124巷為主要道路外○○○區○道路均為上訴人自行開闢之農路，查估時土地使用現況仍作農用種植製糖甘蔗，核與開發成熟、經建築基地改良，交通運輸及公共建設完善且無開發限制之一般工業區土地價格自屬有別。復因地價區段劃分、買賣實例選取及各地價區段及宗地條件等不同之故，致系爭都市土地範圍內各宗土地之查估結果與前次以農業區查估之徵收市價有所差異。惟本件徵收土地範圍毗鄰，且均為上訴人所有，有關前後兩次估價結果差異自應整體合併比較考量。且此次重新以「限制區段徵收整體開發之工業區」辦理查估之土地總徵收補償費4,736,697,346元，確已高於原以「農業區」查估之土地徵收補償總額4,732,909,117元，亦可見系爭都市土地之多數宗地價格均高於或等於前次查估價格。

(三)被上訴人輔佐人即本件估價師黃志遠於108年8月14日原審言詞辯論程序時陳述，由於從照片看不出土地跟道路面差，本件土地廣達102公頃餘，中間只有公學路1段124巷的兩邊是比較高的，越往南邊走的話其高層是越低於周邊的土地，而且新吉工業區在開發規劃的時候，整區有填土平均約1至5公尺的高度，避免淹水，顯見系爭土地事實上是有比較偏低窪的情形等語，足見系爭都市○○○○○路1段124巷兩側較高，整體仍屬低窪。是以被上訴人之查估報告判定系爭都市土

地地勢為「劣」，尚無違誤。

(四)土地徵收條例第11條第5項所稱之市價，固指市場正常交易價格，然協議價購達成之協議，屬契約性質，其價格取決兩造雙方之協議結果。而徵收土地依土地徵收條例第30條第1項規定，應按照徵收當期之「市價」補償其地價，此為法定補償，二者屬性不同。此外，作為補償依據之徵收當期市價，應依授權訂定之行為時土地徵收補償市價查估辦法（下稱市價查估辦法）規定辦理查估，並經主管機關提交地價評議委員會評定之程序始能確認。與需用土地人進行協商時，係以其取得之各項市價資訊作為協議價購之價格基礎，並不相同。因此，需用土地人提出與土地所有權人進行協議價購之土地價格，與土地徵收依上開程序所確定之徵收當期市價不同，即屬當然。

(五)查「都市地區地價指數」所調查內容並未包含非都市土地及都市計畫內農業區土地，且所估計地價區段係以一般正常管制條件之土地為限，與本件徵收範圍皆為非都市土地及都市計畫內農業區或附條件開發工業區之管制條件差異極大。又「公告土地現值」係依據平均地權條例第46條及地價調查估計規則等法令規定，經常調查其地價動態，以每年9月1日為估價基準日，繪製地價區段圖、估計區段地價後，並提交地價評議委員會評定。據以編製土地現值表於次年1月1日公告，以作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考，並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。而土地徵收條例第30條規定之「徵收補償市價」現係依市價查估辦法之規定辦理市價查估，其與都市地價指數、土地公告現值計算所適用之法令依據及計算方法實屬有別，自難僅以都市地價指數、土地公告現值有所變動即認市價亦應隨之變動等由為據。

四、上訴意旨略以：

(一)工業區土地之價值應較農業區土地之價值為高，方屬合理，否則相關法令豈能再要求土地所有權人繳交回饋金。惟被上

訴人就系爭都市土地部分改依「工業區」土地進行查估後，重新評定結果，部分工業區土地之補償地價卻反比前此以「農業區」土地查估之補償地價更低，顯與卷附「台南市安南區中小規模工業用地影響地價區域因素評價基準明細表」及「台南市安南區農業用地影響地價區域因素評價基準明細表」所載之評價基準不符。原判決未詳審酌，即以被上訴人重新以「限制區段徵收整體開發之工業區」辦理查估之土地總徵收補償費已高於原以「農業區」查估之土地徵收補償總額，遽認被上訴人之查估評定結果並無違誤，難謂無行政訴訟法第243條第1項規定判決適用法規不當之違背法令情形。

(二)在估算比準地價格時，應係以「比準地」與比較標的間之優劣差異做調整估算，而非以「徵收土地」與比較標的為比較估算。惟本件估價師黃志遠於原審之陳述內容，並無任何一語論及比準地之情形，顯無法據以判斷本件影響地價區域因素分析明細表中，「自然條件」項次之「地勢」均記載為「劣」乙節是否適法妥當。自影響被上訴人對於「比準地」價格之估算是否妥適之判斷，同時亦影響後續以「比準地」為基準估算「徵收土地」市價是否妥適之判斷。原判決未詳審酌，僅憑估價師黃志遠之陳述內容，遽認被上訴人之查估報告判定「系爭都市土地」地勢為「劣」尚無違誤，顯與市價查估辦法第18條、第19條、第20條之規定有違，實有行政訴訟法第243條第1項規定判決適用法規不當之違背法令情形。

(三)本案先後二次查估之估價師為同一人，其對相同土地之客觀正常交易市價，無論其係依不動產估價技術規則，抑或依市價查估辦法進行查估，其結果理應極為接近。遑論本案自協議價購後至公告徵收期間，非但無任何不利於系爭土地市場正常交易價格之因素產生，本案估價師就協議價購之市價查估後，政府機關公布之各項地價資訊均顯示本案土地價值呈現上漲。於此情形，同一估價師嗣後就本案土地再查估之市價理應較高，焉能僅藉口查估依據不同即可得出較低之市價。倘如被上訴人所主張，只要依市價查估辦法進行查估，即

可託辭已遵守相關規定，全然不顧其查估之市價是否公平合理，恣意以遠低於正常市場交易價格之金額徵收私有土地，顯與土地徵收條例第30條規定採市價徵收之立法意旨及精神相違背。原判決對此未詳審酌，遽以徵收補償市價查估依據與地價指數、土地公告現值計算所適用之法令依據不同，即認被上訴人就本案徵收土地之補償市價查估評定結果並無違誤，實有行政訴訟法第243條第1項規定判決適用法規不當之違背法令情形。

(四)被上訴人既於協議價購會議紀錄明白昭告土地所有權人「以協議價購或徵收取得土地，皆以市價進行補償，且不會影響土地所有權人之權益」，已足使土地所有權人可合理信賴本案縱以徵收方式為之，補償地價亦不致低於被上訴人於協議價購時所提出之金額。詎嗣後本案之補償市價47億3669萬7364元，卻較103年10月30日第二次協議價購之金額53億5015萬元，減少高達6億1345萬餘元，已嚴重損及上訴人之權益，被上訴人所為實有違行政程序法第8條之規定意旨。原判決未詳審酌，遽認被上訴人未違反誠信原則及信賴保護原則，容有行政訴訟法第243條第1項規定判決不適用法規或適用不當之違背法令情形。

(五)上訴人於原審108年5月15日開庭時，曾向法院聲請命被上訴人提出協議價購階段及徵收階段之查估報告，惟嗣後被上訴人僅提出徵收階段之查估報告，並未提出協議價購階段之查估報告。則本件被上訴人委託之太宇事務所於協議價購階段進行查估時所採之比較標的，與其於徵收階段所採之比較標的是否相同？若有不同，其選取之標準為何？協議價購階段被上訴人查估之金額究為若干？是否真如被上訴人所稱係為提高地主同意價購意願才以較高金額協議？倘非如此，何以政府機關所公開之各項地價資訊，顯示系爭土地於被上訴人公告徵收時之市場正常交易價格，顯然不應低於協議價購時之市場正常交易價格之情況下，太宇事務所查估之徵收補償市價卻反而遠低於協議價購之金額？凡此問題實均有究明之

必要。原審對此重要證據資料未命被上訴人提出並加以調查，尚有證據調查未盡之違誤。

五、本院查：

(一)土地徵收條例第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。」同條例施行細則第30條第1項、第31條之1第1、2項分別規定：「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。」「依本條例第30條規定辦理徵收補償市價查估作業，需用土地人應將預定徵收土地範圍資料函文通知直轄市、縣（市）主管機關。」「需用土地人為前項之通知，應於每年9月1日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。……。」據此可知，被徵收土地應按徵收當期之市價補償其地價；該當期市價之查估、評定，應遵循土地徵收條例第30條第4項授權訂定之市價查估辦法所示程序、方法，由地價評議委員會具體評定之。

(二)次按，土地徵收條例第30條第4項授權訂定之現行土地徵收補償市價查估辦法第32條：「本辦法修正施行前已辦理查估案件，仍適用修正施行前之規定。」復按行為時訂定之市價查估辦法第2條：「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市場正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作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宗地。」第3條：「（第1項）直轄市或縣（市）主管機關依本辦

法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。（第2項）不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。」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9條：「（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、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。」第10條第1項、第3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，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、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。」「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13條第1款、第2款：「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。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。」第17條第1項、第2項本文：「（第1項）依第13條或第14條估計之土地正常單價

應調整至估價基準日。（第2項）前項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。……。」第18條：「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19條：「（第1項）比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，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○○○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相近程度，決定比準地地價。（第2項）地價區段內無法選取比較標的者，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20條：「（第1項）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2項）前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。（第3項）依前2項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。（第4項）第1項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。」第21條第1項第3款：「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。」第22條第1項、第2項：「（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○○○區段○○○○段計算。（第2項）前項所稱平均計算

，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。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。」第23條第4款、第5款：「前條第2項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：……四、以各區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。」第28條：「依第21條計算之宗地市價應於每年底前完成評議作業，次年1月前提供需用土地人，作為次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。……。」等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，被上訴人辦理土地徵收地價補償時，自得援以作為認定被徵收土地當期市價之依據，與法律保留原則無違。

(三)經查，本件被上訴人為辦理「臺南新吉工業區開發計畫案」，需用上訴人所有系爭土地。因上訴人所有系爭土地跨屬臺南市○○區（都市土地）與○○區（非都市土地），查估單位太宇事務所乃依市價查估辦法第10條規定，先以鄉（鎮、市、區）為單位，分成系爭都市土地（○○區）及系爭非都市土地（○○區）2件辦理。次查，系爭都市土地使用分區分別為變更前附條件以區段徵收開發○○○區○道路用地、綠地等公共設施保留地，而系爭非都市土地使用分區則分別為工業區農牧用地、水利用地、交通用地及特定目的事業用地，其中除工業區特定目的事業用地之現況係作上訴人新吉農場辦公室使用外，其餘均作農業使用。太宇事務所乃斟酌當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、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，將系爭都市土地（○○區）劃分為P001-00～P010-00（附條件以區段徵收開發之工業區）及P011-00（公共設施保留地）等11個地價區段。另將系爭非都市土地（○○區）劃分為P001-00（工業區農牧用地、水利用

地、交通用地）及P002-00（工業區特定目的事業用地）等2個地價區段。另被上訴人就系爭土地市價徵收補償形成，關於選取比準地、估計土地正常單價之形成及查估比準地地價部分。太宇事務所參酌比準地與系爭土地之宗地條件（面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢）、道路條件（道路種類、面前道路寬度）、接近條件（接近學校之程度、接市場之程度、接近公園、廣場之程度、接近車站之程度、接近商圈之程度）、周邊環境條件（嫌惡設施、停車方便性）及行政條件（使用分區或編定用地、建蔽率、容積率、有無禁限建）等因素後，計算出個別因素總調整率及宗地市價試算價格，並將宗地市價尾數無條件進位，另依據上開查估所得毗鄰之各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算系爭都市土地P011-00地價區段（公共設施保留地）徵收補償價格為每平方公尺3,900元，最後估定系爭都市土地地價每平方公尺3,600元～4,100元、系爭非都市土地地價每平方公尺3,400元～7,900元。上開查估市價並提經臺南市地評會107年1月29日107年第1次會議評定通過，作為系爭土地徵收補償市價之依據等情，為原審依法確定之事實，核與卷內資料相符，自得為本院判決之基礎。

(四)上訴人雖主張工業區土地之價值應較農業區土地之價值為高，方屬合理等等。但查，本次系爭都市土地市價之查估係基於103年都市計畫變更，而以「限制區段徵收整體開發之工業區」辦理，並依徵收範圍內都市○○○○○街廓將本件系爭都市土地劃分為10個附條件開○○○區○○區段及1個公共設施保留地地價區段，其各地價區段之區域因素○○○區段內所選比準地之個別因素條件皆不相同，與前次以農業區使用管制條件查估相較，其地價區段劃分方式及選取買賣實例均不相同；且系爭都市土地係屬受整體開發限制之工業區，徵收範圍除公學路1段124巷為主要道路外○○○區○道路均為上訴人自行開闢之農路，多為土路、未鋪設瀝青或混凝土，相關供、排水系統及電力設施缺乏，雖管制條○○○區

段徵收開發之工業區，惟實際上現況並未進行工業區開發，查估時土地使用現況仍作農用種植製糖甘蔗等情。核與開發成熟、經建築基地改良，交通運輸及公共建設完善且無開發限制之一般工業區土地價格自屬有別，復因地價區段劃分、買賣實例選取及各地價區段及宗地條件等不同之故，致系爭都市土地範圍內各宗土地之查估結果與前次以農業區查估之徵收市價有所差異，兩者相較互有高低。惟本件徵收土地範圍毗鄰，且均屬同一所有權人（即上訴人），有關前後兩次估價結果差異自應整體合併比較考量，且此次重新以「限制區段徵收整體開發之工業區」辦理查估之土地總徵收補償費4,736,697,346元，確已高於原以「農業區」查估之土地徵收補償總額4,732,909,117元等情，亦據原審論明（原判決第41頁第6行至第42頁第4行參見），經核於法並無不合。上訴人主張原判決以被上訴人重新以「限制區段徵收整體開發之工業區」辦理查估之土地總徵收補償費已高於原以「農業區」查估之土地徵收補償總額，認被上訴人之查估評定結果並無違誤，有判決適用法規不當之違背法令情形一節，非屬可採。

(五)復按，被上訴人辦理本件系爭都市土地補償市價相關查估，於進行區域因素調整時，依前揭市價查估辦法第9條第1項及第19條第3項規定之法定區域因素項目及內政部101年6月26日臺內地字第1010224419號令發布之「影響地價區域因素評價基準表」所載列各細項比較調整，於法並無不合。而依本件估價師108年8月14日於言詞辯論之陳述，亦可見系爭都市土地僅公學路1段124巷兩側較高，整體仍屬低窪，是以被上訴人查估報告判定系爭都市土地地勢為「劣」並無違誤等情，亦據原審論明。而該估價師所述徵收範圍內地勢低窪之情形，係說明系爭都市土地各比準地所屬地價區段之「區域因素」中地勢項目之判斷情形，與比準地本身無關。上訴人主張本件估價師黃志遠於原審之陳述內容，並無任何一語論及比準地之情形，顯無法據以判斷本件影響地價區域因素分析

明細表中，「自然條件」項次之「地勢」均記載為「劣」乙節是否適法妥當，判決未詳審酌，僅憑估價師黃志遠之陳述內容，認被上訴人之查估報告判定「系爭都市土地」地勢為「劣」，與市價查估辦法第18條、第19條、第20條之規定有違等等，核非可採。

(六)上述徵收補償價格之形成，經核於法並無不合，業如前述。而需用土地人依土地徵收條例第11條規定，於申請徵收土地前，應依市價與土地所有權人協議進行價購，依該條第5項規定，所稱之市價，固指市場正常交易價格；然協議價購達成之協議，屬契約性質，其價格取決兩造雙方之協議結果；徵收土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價為法定補償，二者屬性不同。此外，作為補償依據之徵收當期市價，依土地徵收條例第30條第3項、第5項規定，應依授權訂定之市價查估辦法規定辦理查估，並經主管機關提交地價評議委員會評定之程序始能確認，與需用土地人進行協商時，係以其取得之各項市價資訊作為協議價購之價格基礎，並不相同。因此，需用土地人提出與土地所有權人進行協議價購之土地價格，與土地徵收依上開程序所確定之徵收當期市價不同，即屬當然。從而，上訴人主張系爭土地徵收前，進行協議價購時所提出之價購單位市價，較依法定程序查估所得之系爭土地各宗地補償市價為高，被上訴人所為有違行政程序法第8條之誠信原則及信賴保護原則部分，亦非有據。且協議價購與徵收補償依其不同屬性與依據規定本有不同之估價結果，自不能以二次查估之估價師為同一人，其估價結果未能接近，即指其估價於法有違，上訴人此部分之主張，仍非可採。

(七)關於「都市地區地價指數」係依據內政部訂頒之「都市地區地價指數查編要點」規定，以每年9月30日及3月31日為估價基準日，對每一行政區內都市計畫內住宅區、商業區○○○區○○○區段，依地價調查估計規則規定估計區段地價，再用各個區段地價等級面積予以加權平均各該使用分區區段地

價，據以編製地價指數，俾了解地價走勢，所調查內容並未包含非都市土地及都市計畫內農業區土地，且所估〇〇〇區段係以一般正常管制條件之土地為限，與本件徵收範圍皆為非都市土地及都市計畫內農業區或附條件開發工業區之管制條件差異極大；又「公告土地現值」係依據平均地權條例第46條及地價調查估計規則等法令規定，經常調查其地價動態，以每年9月1日為估價基準日，繪製地價區段圖、估計區段地價後，並提交地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於次年1月1日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。而土地徵收條例第30條規定之「徵收補償市價」現係依市價查估辦法之規定辦理市價查估，其與都市地價指數、土地公告現值計算所適用之法令依據及計算方法實屬有別，自難僅以都市地價指數、土地公告現值有所變動即認市價亦應隨之變動。從而上訴人以政府機關公開之各項地價資料據以推論本件土地補償市價金額應較先前協議價購之金額為高，應屬自己主觀之臆測，並不足採等情，原審已詳予說明（原判決第45頁第16行至第46頁第10行參見），核無不合。又協議價購估價報告書係為提供作為被上訴人價格訂定之資料，本件上訴人對於協議價購既不同意而進入徵收程序，原供協議價購參考之估價報告書即與嗣後依徵收程序辦理之當期市價補償查估無關。則上訴人主張其聲請原審命被上訴人提出協議價購階段之查估報告，惟被上訴人並未提出，依政府機關所公開之各項地價資訊，顯示系爭土地於被上訴人公告徵收時之市場正常交易價格，顯然不應低於協議價購時之市場正常交易價格之情況下，太宇事務所查估之徵收補償市價卻反而遠低於協議價購之金額，原審就重要證據資料未命被上訴人提出並加以調查，尚有證據調查未盡之違誤等等，無非係就原審取捨證據、認定事實之職權行使事項，續予爭執，據以指摘原判決違背法令，核非可採。從而原審以原處分及訴願決定並無違法，而駁回上訴人於原審

之請求，依上說明，應屬合法。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。

六、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　　12　　月　　3　　日

最高行政法院第三庭

審判長法官　吳　明　鴻

法官　蕭　惠　芳

法官　曹　瑞　卿

法官　高　愈　杰

法官　陳　國　成

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　4　　日

書記官　莊　子　誼