臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5LO;@107年度訴字第

108年1月9日辯論終結

原　　告　林清祥

訴訟代理人　吳念恒　律師

被　　告　臺中市政府

代　表　人　盧秀燕

訴訟代理人　蔡宜宏　律師

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部107年8月23日第00000000000號訴願決定，提起行政訴訟，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

壹、程序事項：本件原告之代表人於原告起訴後，由林佳龍變更為盧秀燕，並經變更後之代表人盧秀燕聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

[爭訟概要：

改制前交通部臺灣區國道新建工程局為辦理「國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫（潭子區非都市土地）工程」（下稱系爭工程），申請徵收臺中市○○區○○段○號內等183筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以民國106年9月7日台內地字第1061306271號函（下稱徵收處分）核准徵收，被告據以106年9月20日府授地用字第1060206684號公告（公告期間自106年9月21日起至106年10月23日止，下稱徵收公告）。原告所有臺中市○○區○○○○○○段000000000

0000號特定農業區農牧用地土地（下稱系爭2筆土地）位於上開徵收範圍內，原告以徵收補償價格偏低，於公告期間內提出異議，經被告以106年11月20日府授地用字第1060254599號函復查處情形（下稱查處結果）。原告不服，提出復議經被告提請臺中市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）107年2月7日107年第2次會議復議，決議維持原補償價額即每平方公尺新臺幣（下同）19,534元，被告乃以107年3月6日府授地用字第1070050094號函（下稱原處分）通知原告復議結果。原告仍不服，提起訴願遞經內政部107年8月23日台內訴字第1072200410號訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

）原告起訴主張及聲明：

主張要旨：

被告應以系爭2筆土地為查估標的：

－被告將系爭聚興段305-7地號與同段305-11、305-12、305-18地號等4筆土地合併評價單元，係因該4筆土地原皆為原告所有，於查估106年徵收補償市價時，被告已發現上開4筆土地已非皆為原告所有，依規定應單獨計價。惟被告明知上開4筆土地並不符合合併評價單元之要件，卻仍將該4筆土地維持同一評價單元辦理查估作業，顯有違反土地徵收補償市價查估作業手冊第21頁第7點規定。

—依查估單位之查估試算，系爭聚興段305-7地號土地與相鄰之聚興段305-5地號土地之條件相當，且縱然地形調整率與面積、深度、寬度等調整率相互增減後，聚興段305-7地號補償市0000000段000○0○號土地，但至少表示上開2筆土地之補償市價應相同

，而系爭聚興段305-7地號土地面積為2,668平方公尺，其餘3筆合併評價土地面積共684平方公尺，倘聚興段305-7地號土地之徵收價格提高，縱其餘3筆土地價格下降，對原告而言難謂不利。且該些土地既已移轉他人，則應以原告所有之系爭聚興段305-7地號土地為查估標的予以評估，否則即有違法及不當，且影響原告權益。

被告選擇作為比準地○○○區○○段新興小段36-1(1)地號土地，與系爭聚興段305-7地號土地有相當距離，且二者面積相差1,057平方公尺（計算式：2,668-1,611＝1,057），前者僅單面臨街、面前產業道路寬度2公尺，而後者雙面臨街、面前次要道路寬度6公尺，2筆土地之基礎條件相差甚多，難認為具代表性，被告選○○○區○○段新興小段36-1(1)地號土地作為比準地，顯然違反土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第18條、第20條第1項規定。

依本院104年度訴字第317號判決，與系爭聚興段305-7地號土地相鄰之同段305-5地號土地，二者就面積（前者2,668平方公尺、後者1751平方公尺）、臨街情形（前者雙面臨街、後者單面臨街）、寬深度（前者寬深度62、68公尺、前者寬深度30、58公尺）等因素相較，原告所有系爭聚興段305-7地號土地之條件均優於同段305-5地號土地，縱前者土地呈三角形、後者呈方形，而土地形狀有所不同，惟綜合全部條件，二者土地價格亦應以原告所有系爭聚興段305-7地號土地為優，然原處分及訴願決定僅就土地形狀列入斟酌因素，卻忽略其他之同等應予斟酌之面積、臨街情形、寬深度等重要因素，

而將系爭聚興段305-7地號土地之形狀差異率調整為「-5.00%」，擬評市○○○○段○○○○○○號土地相較每平方公尺少700元（20,200-19,500＝700），影響原告徵收金額高達1,867,600元，不但有違查估辦法第20條規定，更違司法院釋字第400號解釋之合理相當補償原則及平等原則。

聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

(被告答辯及聲明：

答辯要旨：

依查估辦法第18條、第20條規定，查估單位於潭子區第P067-00號地價區段內選○○○區○○段新興小段36-1（1）地號作為比準地，並選擇3件適當買賣實例，依查估辦法第19條規定查估比準地地價，茲分析如下：

- 比較標的1○○○區○○段153、159地號）：土地正常單價為20,970元/平方公尺。交易日期為105年03月4日，交易日期調整百分率為2.40%。本案例位於P919-00地價區段，區域因素調整百分率為-5.00%。宗地條件之個別因素調整率為-2.00%。試算價格為19,991元/平方公尺。

— 比較標的2○○○區○○段○○○○○號）：土地正常單價為18,200元/平方公尺。交易日期為104年12月4日，交易日期調整百分率為3.60%。本案例位於P920-00地價區段，區域因素調整百分率為-1.25%。宗地條件之個別因素調整率為-4.25%。試算價格為17,828元/~x5;平方公尺。

· 比較標的3○○○區○○段6-3、6-4地號）：土地正常單價為18,200元/平方公尺。交易日期為104年12月

4日，交易日期調整百分率為3.60%。本案例位於P920-00地價區段，區域因素調整百分率為-1.25%。宗地條件之個別因素調整率為-3.00%。試算價格為18,061元/平方公尺。

是潭子區P067-00比準地價格，依各比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予30%、30%及40%之權重，最後依規定決定比準地地價為18,571元/平方公尺（19,991× 30% +17,828× 30% +18,061× 40%=18,571）。依查估辦法第21條規定，決定潭子區P067-00比準地價格為每平方公尺18,600元，再依同法第20條規定斟酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素及參酌「分割前」宗地條件調整估計原告被徵收土地宗地市價○○○區○○段305-7、305-40地號土地（宗地流水號：0208）宗地市價為每平方公尺19,500元。

由於本案徵收私有土地面積約61.98公頃，全長約10.9公里，私有土地筆數達721筆土地，查估筆數眾多，故需地機關（高速公路局）須事先於105年01月27日申請範圍內土地清冊，委請查估單位（理德不動產估價師聯合事務所）先行就用地範圍內土地先行查估以便日後協議價購及徵收補償市價參考：

於資料製作當時○○○區○○段305-7、305-11（分割後為305-40）、305-12（分割後為305-41）、305-18地號等4筆土地皆為原告所有，故將其4筆土地合併評價單元，並就合併後土地宗地個別條件詳實填載，以作為本案估價依據。然本案估價基準日定為105年9月1日，查估單位於更新土地清冊資料時，發○○○區○○段305-

12（分割後為305-41）地號已於105年5月26日贈與林宜慧（原告女兒）○○○區○○段○○○○○○○○號已於105年05月26日賣予林旻毅（原告兒子），查估單位依規定按權屬不同拆分為個別土地之宗地條件分別進行估價，惟初步評估後之結果，各筆土地單價皆低於合併評價單元之土地單價，因土地所有權人係不知情下將土地分割後，造成土地補償市價變低，考量徵收係土地所有權人特別犧牲，故○○○區○○段305-7、305-11（分割後為305-40）、305-12（分割後為305-41）、305-18地號等4筆維持同一評價單元估計，避免造成土地所有權人損失。

本案地價區段劃設原則，均依據查估辦法第10條及第11條之相關規定辦理：

原告所屬地價區段為潭子區第P067-00號○○區段○區段範圍為臺中市○○區○○段新興小段特定農業區農牧用地土地，北至仁愛路一段，東至聚興段新興小段與聚興段段界，西至旱溪，南至潭興路一段，該地價區段內土地多屬內側產業道路之農業用地，故選取面臨產業道路、地形為方形、面積適中○○○區○○段新興小段36-1(1)地號為比準地，尚無違反查估辦法第18條之規定。至原告土地與比準地條件上之差異，將依同法第20條規定，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並參酌「分割前」宗地條件，調整估計系爭土地徵收補償市價，而各項調整因子之調整率，皆依內政部頒佈之影響地價區域及個別因素評價基準表的最大影響範圍內制定，以為本案評估調整依據，本案查估作業之各項條件皆依規調整。

系爭聚興段305-7號等4筆土地及同段305-5地號土地之比較結果，分析如下：

－聚興段305-7地號等4筆土地（原為原告土地）分割前母地號宗地條件：

面積條件為3,678.00平方公尺，調整率為1.25%。寬度條件為61方公尺，調整率為0.00%。深度條件為60方公尺，調整率為2.00%。形狀條件為不規則形，調整率為-5.00%。臨街條件為雙面臨街，調整率為1.25%。道路種類為次要道路，調整率為2.50%。面前道路寬度為6公尺，調整率為2.50%。總調整率為4.50%。

—聚興段305-5地號土地分割前母地號宗地條件（鄰地土地）：面積條件為1,751.00平方公尺，調整率為0.00%。寬度條件為31方公尺，調整率為0.00%。深度條件為56方公尺，調整率為2.00%。形狀條件為方形，調整率為0.00%。臨街條件為雙面臨街，調整率為1.25%。道路種類為次要道路，調整率為2.50%。面前道路寬度為6公尺，調整率為2.50%。總調整率為8.25%。

．前揭比較差異結果顯示，原告土地總調整率為4.50%，鄰地土地總調整率為8.25%，各項調整因子之調整率皆依據本案影響農業用地個別因素評價基準表辦理，尚無違誤。

聲明：原告之訴駁回。

爭點：

原告主張被告將系爭305-7地號土地與同段305-11、305-12、305-18地號土地合併評價單元辦理查估作業，違反土地徵收補償市價查估辦法作業手冊第21頁第7點規定，是

否有理由？

原告主張被告選取之比準地即同段新興小段36-1（1）地號土地與系爭305-7地號土地基礎條件相差甚多，不具代表性，違反查估辦法第18條規定，是否有理由？

原告主張系爭305-7地號土地條件均優於相鄰之同段305-5地號土地，訴願決定及原處分僅就土地形狀斟酌因素，違反查估辦法第20條規定及司法院釋字第400號解釋意旨，是否有理由？

本院的判斷：

前提事實：改制前交通部臺灣區國道新建工程局為辦理系爭工程，申請徵收臺中市○○區○○段○號內等183筆土地，並一併徵收其土地改良物，需地機關依規定報送辦理106年度預定徵收之土地徵收補償市價查估，並委託理德不動產估價師聯合事務所，依土地徵收條例第30條及土地徵收補償市價查估辦法等相關規定辦理，估價基準日為105年9月1日，蒐集104年9月2日至105年9月1日期間內（案例蒐集期間原以6個月為限，該期間無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內）買賣實例及劃分地價區段後，據以估計徵收土地宗地單位市價，並於106年2月20日提送地評會106年第3次會議評議通過。嗣經內政部以徵收處分核准徵收，被告據以徵收公告徵收補償。其中原告所有系爭2筆土地位於上開徵收範圍內，原告以徵收補償價格偏低，於公告期間內提出異議，經被告以查處結果函覆原告，調整徵收補償地價，調整後系爭2筆土地之徵收補償地價為每平方公尺19,534元。原告不服，提出復議經被告提請地評會107年2月7日107年第2次會議復議，決議「本案經復議人到場陳述意見，查估單位簡報及說明，並經委員充

分討論後，全體委員均無意見，決議維持原補償價額」即每平方公尺19,534元，被告遂以原處分函覆原告復議結果。以上事實有各項資料可查（甲證2、乙證10、1、2、3、4、5、6、17、7，本件判決相關證據之編號詳附表）。

原告主張被告將系爭305-7地號土地與同段305-11、305-12、305-18地號土地合併評價單元辦理查估作業，違反土地徵收補償市價查估辦法作業手冊第21頁第7點規定，為無理由：

應適用的法令：查估辦法第28條第1項。

按內政部訂頒之查估作業手冊，係內政部為利查估單位實務執行作業，而將土地徵收補償市價查估辦法及各式書表填寫說明、徵收補償市價查估作業注意事項等整理為手冊，提供各直轄市、縣（市）政府、不動產估價師、需用土地人作業參考，有行為時內政部編製104年3月查估作業手冊壹、背景說明可資參照，故查估作業手冊乃被告及查估單位等辦理土地徵收補償市價查估程序之內部作業規則，並非法規命令，故查估作業手冊之規定，並無對外公示之法效力。

經查系爭工程徵收私有土地面積約61.98公頃，全長約10.9公里，私有土地筆數達721筆土地，查估筆數眾多，故需地機關，依查估辦法第28條第1項規定，於民國105年1月27日申請範圍內土地清冊（乙證13），委請查估單位（理德不動產估價師聯合事務所）先行就系爭工程用地範圍內土地查估以便日後協議價購及徵收補償市價參考，而於資料製作當時，系爭305-7地號土地與同段305-11、305-12、305-18地號土地土地皆為原告所有（乙證13），故將其4筆土地依土地徵收補償市價查估辦

法作業手冊第21頁第7點：「預定徵收土地有下列情形之一者，合併為一宗土地：1行政條件相同、土地相鄰且屬單一所有權人者。.....」合併為一評價單元，並就合併後土地宗地個別條件填載，作為本件估價依據。嗣本件估價基準日定為105年9月1日，查估單位於更新土地清冊資料時，發現同段305-12（分割後為305-41）地號已於105年5月26日贈與原告之女即訴外人林宜慧，同段305-18地號於同日賣予原告之子即訴外人林旻毅，經查估單位就各該土地之宗地條件分別進行估價結果，各筆土地單價皆低於合併評價單元之土地單價（乙證18、乙證14，詳下述），被告考量此係土地所有權人於不知情下將土地分割後，造成土地補償市價變低，而仍將上開4筆土地維持同一評價單元估計，雖不合於查估作業手冊第21頁第7點規定，然查估作業手冊並非法規命令，且實際上對於原告等被徵收土地所有權人之特別犧牲補償較為有利，尚屬適法。

經查，查估單位於更新土地清冊資料時，雖已發○○○區○○段305-12（分割後為305-41）地號已於105年5月26日贈與原告之女林宜慧○○○區○○段○○○○○○○○號亦已於105年5月26日賣予原告之子林旻毅，查估單位原本依規定按所有權屬不同而拆分為個別土地之宗地條件分別進行估價，惟初步評估結果，各筆土地單價皆低於合併評價單元之土地單價，亦即：

- 若維持將4筆土地合併評價單元估計，則因土地相連，合併評價單元估計之土地深度因素較好（其差異率為2.00%），其結果，系爭聚興段305-7地號土地之宗地市價為每平方公尺19,500元（乙證14，表6徵收

土地宗地市價估計表之「宗地流水號0208」欄，本院卷第182頁）。

—若將4筆土地拆分為個別土地之宗地條件分別進行估價，則因原告所有之系爭聚興段305-7地號土地及同段305-11(1)地號土地，中間尚有林旻毅所有之同段305-18地號土地間隔，而致土地不相連，進而使土地之深度因素較差（其差異率為1.00%），其結果：

系爭聚興段305-7地號土地之宗地市價為每平方公尺19,300元（乙證14，表6徵收土地宗地市價估計表之「宗地流水號0208-01」欄，本院卷第182頁）。 聚興段305-11(1)地號土地之宗地市價為每平方公尺17,800元（乙證14，表6徵收土地宗地市價估計表之「宗地流水號0208－02」欄，本院卷第182頁）。 聚興段305-12(1)地號土地之宗地市價為每平方公尺17,300元（乙證14，表6徵收土地宗地市價估計表之「宗地流水號0208－03」欄，本院卷第182頁）。 聚興段305-18地號土地之宗地市價為每平方公尺16,700元（乙證14，表6徵收土地宗地市價估計表之「宗地流水號0208－04」欄，本院卷第182頁）。

·由上可知，若按土地所有權屬不同而拆分為個別土地之宗地條件分別進行估價，其各筆土地宗地市價19,300元、17,800、17,300、16,700元，確實皆低於合併評價單元估計之宗地市價19,500元，對於原告反而不利。是，基於有利於原告之考量，查估單位乃維持合併評價單元估計，被告機關據以作成原處分，合於憲法第15條保障人民財產權之意旨，自無違誤。

原處分認定補償市價為19,534元/平方公尺，並無違法：

應適用之法令：土地徵收條例第30條、查估辦法第2條、第4條、第6條、第10條第1項、第13條、第17條、第18條、第20條、第27條（附錄）。

被告依查估辦法查估系爭土地之市價，並無違誤：

按查估辦法係依土地徵收條例第30條第4項之授權規定所訂定，此觀土地徵收條例第30條第4項及查估辦法第1條規定自明。依土地徵收條例第30條第4項規定，有關查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，均由中央主管機關定之。經核查估辦法，為主管機關內政部基於此種授權所發布之命令，其內容未逾越授權範圍，並符合授權之目的，行政機關予以適用應符合依法行政原則。又查估辦法第17條有關案例蒐集期間之規定，乃地價調查估計程序及方法之一部分，自在上開母法授權範圍，且未違反授權目的，應可適用。

地評會享有判斷餘地：

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，該市價由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之；另各直轄市、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，為土地徵收條例第30條所明定。又查估辦法第4條第7款暨地價及標準地價評議委員會組織規程第3條第5款亦明定，徵收土地宗地單位市價應提交地價評議委員會評定。又依平均地權條例第4條及土地法第155條第1項授權訂定之地價及標準地價評議委員會組織規程第4條之規定，地價及標準地價評

議委員會之成員，包括議員代表、地方公正人士、地政專家學者、不動產估價師、法律、工程、都市計畫專家學者及地政、財政或稅捐、工務或都市計畫、建設或農業主管等。顯見，有關徵收補償地價之判斷，係經由委員會所作成，而其特性在於經由不同屬性之代表，根據不同之見解，獨立行使職權，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95年度判字第2143號判決、100年度判字第808號判決意旨參照）。

系爭土地徵收補償市○○○○區段劃設、查估過程、法令適用及所憑證據資料查證如下：

- 本件第P067-00號地價區段之形成：

  按劃分地價區段，應斟酌地價之差異、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，為查估辦法第10條第1項所明定。查系爭土地為非都市土地之特定農業區農牧用地，經查估單位將北至仁愛路一段，東至聚興段新興小段與聚興段段界，西至旱溪，南至潭興路一段之特定農業區農牧用地土地，劃為第P067-00地價區段，土地利用現況為農作用、空地，有耕地整理、修築農路、灌溉、排水及大部分土地有改良等農地○○○區段○道路規劃及

闢建程度為屺通，區段外有高壓電塔、潭子第八公墓與后里焚化爐等特殊設施（乙證11）。查估單位依查估辦法第10條第1項規定，斟酌宗地地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件等影響地價因素，將系爭土地劃設為第P067-00地價區段，經核尚無違誤。

㈠選取比準地及查估比準地地價：

按查估辦法第18條、第19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，其比較價格之查估，應於選取比較標的後，考量價格形成因素之相近程度進行調整。又本案估價基準日為105年9月1日，依查估辦法第17條規定，比較標的案例蒐集期間為105年3月2日至105年9月1日為原則，因於前開案例蒐集期間無適當案例，依同條第3項規定，放寬至估價基準日前一年內即蒐集104年9月2日至105年9月1日期間內之案例。經查系爭2筆土地所屬地價區段為潭子區第P067-00號○○區段○區段範圍為臺中市○○區○○段新興小段特定農業區農牧用地土地，北至仁愛路一段，東至聚興段新興小段與聚興段段界，西至旱溪，南至潭興路一段，該地價區段內土地多屬內側產業道路之農業用地，故選取面臨產業道路、地形為方形、面積適中○○○區○○段新興小段36-1(1)地號為比準地，該筆土地面積1,611平方公尺，形狀方形、單面臨街、地勢平坦、面前道路（產業道路）寬度為2公尺，接近市場（全聯福利中心）約1,255公尺、車站（潭子火車站）約1,317公尺，嫌惡設

施（高壓電塔）約1,185公尺。以該筆土地為比準地，尚無違反查估辦法第18條之規定。至於系爭土地與比準地條件上之差異，查估單位，亦依同法第20條規定，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及?政條件等個別因素並參酌「分割前」宗地條件，調整估計系爭2筆土地徵收補償市價，而各項調整因子之調整率，皆依內政部頒佈之影響地價區域及個別因素評價基準表的最大影響範圍內制定，以為系爭2筆土地評估調整依據，其查估作業之各項條件皆依規定調整，經核尚無違誤。又被告於案例蒐集期間內（105年3月2日至105年9月1日）查無適當買賣實例作為比較標的，故依查估辦法第17條第3項規定，放寬案例蒐集期間至估價基準日前一年內（104年9月2日至105年9月1日），選取位於第P000-0○○○區段○○○○段153、159地號都市計畫農業區土地為比較標的1（交易日期：105年3月4日），其土地正常單價為每平方公尺20,970元，調整至估價基準日為每平方公尺21,473元；選取位於第P000-0○○○區段○○○段18-1地號特定農業區農牧用地土地為比較標的2（交易日期：104年12月4日），其土地正常單價為每平方公尺18,200元，調整至估價基準日為每平方公尺18,855元；選取位於第P000-0○○○區段○○○○段6-3、6-4地號特定農業區農牧用地土地為比較標的3（交易日期：104年12月4日），其土地正常單價為每平方公尺18,200元，調整至估價基準日為每平方公尺18,855元。

本案比準地與上開選取之比較標的進行區域因素及個別因素調整後，比準地與比較標的1價格形成因素之相近程度較低（區域因素調整百分率-5.00%、個別因素調整差異率-2.00%），試算價格為19,991元，比較標的權重為30%；與比較標的2價格形成因素之相近程度屘通（區域因素調整百分率-1.25%、個別因素調整差異率-4.25%），試算價格為17,828元，比較標的權重為30%；與比較標的3價格形成因素之相近程度較高（區域因素調整百分率-1.25%、個別因素調整差異率-3.00%），試算價格為18,061元，比較標的權重為40%，推估比準地比較價格為18,571元，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P067-00地價區段之比準地聚興段新興小段36-1(1)地號土地地價為每平方公尺18,600元。上開比準地價形成過程，有買賣實例調查估價表、影響地價區域因素分析明細表（農業用地）、比較法調查估價表、比準地地價估計表等影本附卷可參（乙證11），經核與查估辦法第13條、第17條、第18條及第19條規定無違。

．估計宗地市價並提交地評會評定：

按查估辦法第20條第1項規定，預定徵收土地宗地市價應以比準地為基準，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。

經查系爭2筆土地之原始宗地面積為3,352.00平方公尺，其形狀不規則形、雙面臨街、地勢平坦、面前次要道路寬度為6公尺、接近市場（全聯福利中

心）約1,157公尺、車站（潭子火車站）約1,228公尺，嫌惡設施（高壓電塔）約1,239公尺，與比準地聚興小段36-1(1)地號土地依個別因素調整比較後差異率為4.50%，求得系爭土地宗地市價試算價格為每平方公尺19,437元，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定系爭土地宗地市價為每平方公尺19,500元，並經地評會106年2月20日106年第3次會議評定通過（乙證10）。嗣經地評會106年6月5日106年第6次會議評定潭子區之市價變動幅度為100.17%（乙證12）。上開事實，有徵收土地宗地市價估計表及會議紀錄可憑（乙證11、12）。被告依評定通過之市價變動幅度，以每平方公尺19,534元作為系爭土地徵收補償市價。原告不服，提出異議、復議，案經地評會107年2月7日107年第2次會議復議（乙證17），決議維持原評定系爭土地徵收補償市價，相關程序經核尚無違誤。而上開地評會具有專業性、不可替代性及法律授權之專屬性，應承認行政機關就此等事項之決定，具有判斷餘地，已如前述。被告參考該決議內容，將有關地價之具有複雜意涵之不確定法律概念經由專業分析而具體化的適用於特定事實關係，自應認為其有相當之判斷餘地。此外，復查此部分並無「基於錯誤之事實」、「基於與事件無關之考量」、「組織不合法」、「不遵守法定程序」及「違反平等原則及一般公認價值判斷標準」等情事，是被告所為之上開專業認定即應予尊重。

ŋ 原告主張系爭305-7地號土地條件均優於相鄰之同段305-5

地號土地，被告僅就土地形狀斟酌因素，違反查估辦法第20條規定及司法院釋字第400號解釋意旨，為無理由：

應適用的法令：查估辦法第19條、第20條。

地價評定須就各種影響地價之區域及個別因素綜合評價之，因受限於各地區及具體宗地之個案條件差異性，本無從徒憑法令規定實施，因屬於專業判斷範疇，故直轄市本於執行機關地位訂定影響農業用地區域因素評價基準及影響農業用地個別因素評價基準明細表就區內土地之條件因素律定一致之評價基準，以避免恣意與擅斷，要非法所不許，其訂定之評定標準並無違反一般法律原則，或明顯不合理之情形，自應尊重其專業判斷。

經查，查估單位依查估辦法第19條、第20條規定，於潭子區第P067-00號○○區段○○○○段新興小段36-1(1)地號作為比準地，並選擇3件適當買賣實例後，得出比準地地價為每平方公尺18,600元，有關各考量因素之調整率，係依本案影響農業用地個別因素評價基準表，上開基準表係辦理「國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫（潭子區非都市土地）」用地徵收市價查估通案適用之調整基準（乙證16）。其中：

- 面積條件部分，系爭聚興段305-7地號等4筆土地之總面積為3,352平方公尺，大於2,500平方公尺，屬於「優」等級。其與比準地比較時，因比準地面積為1,611平方公尺，介於1,500平方公尺與2,500平方公尺之間，屬於「稍優」等級，則依上開基準表中二者比較對應之百分率，系爭聚興段305-7地號等4筆土地之調整率即為1.25%；其與鄰地比較時，因聚興段305-5地號土地面積為1,751平方公尺，介於1,500平方公尺

與2,500平方公尺之間，屬於「稍優」等級，則依上開基準表中二者比較對應之百分率，系爭聚興段305-7地號等4筆土地之調整率亦為1.25%。

—形狀條件部分，系爭聚興段305-7地號等4筆土地呈不規則形，屬於「劣」等級。基此，其與比準地比較時，因比準地之形狀為方形，屬於「優」等級，則依上開基準表中二者比較對應之百分率，系爭聚興段305-7地號等4筆土地之調整率即為-5%；其與鄰地比較時，因聚興段305-5地號土地之形狀亦為方形，屬於「優」等級，則依上開基準表中二者比較對應之百分率，系爭聚興段305-7地號等4筆土地之調整率亦為-5%。

·是被告依同辦法第20條第1項規定，分別就宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件，本案影響農業用地個別因素評價基準表（乙證16）調整後，並依同條第3項規定製成徵收土地宗地市價查估表（本院卷第161頁），其中原告所有系爭305-7地號土地總調整率為4.50%，鄰地即同段305-5地號土地總調整率為8.25%，均係依上開規定各項條件逐一調整而來，其程序並無違法，尚無原告所主張僅考量土地形狀情事。

又系爭2筆土地相關查估程序，皆係依土地徵收條例第30條及查估辦法等規定辦理，並經地評會106年第3次會議決議通過，嗣經原告異議、申請復議，並於地評會107年第2次會議列席說明後，地評會討論結果仍維持原徵收補償價額，並詳列理由於會議紀錄，經原處分詳列理由回復原告，因系爭2筆土地之宗地市價以其面積、臨

街情形、形狀、寬深度等因素酌予調整差異率。且系爭2筆土地原始宗地面積為3,352.00平方公尺，土地形狀為不規則形，被告將其土地形狀列入斟酌因素之一自屬允當，且該次會議出席委員合於地價及標準地價評議委員會組織規程第4條第1項及第7條等規定，均已如前述，則本院對於該次地評會議基於專業作成之判斷，應予尊重，是被告據以原處分函復原告系爭土地仍維持原評定價格，難認有何違法之處。原告稱被告僅就土地形狀斟酌因素云云，並無理由。

ē本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，一併說明。

結論：原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　30　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　王　德　麟

法　官　詹　日　賢

法　官　林　靜　雯

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；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（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

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.上訴人或其法定代理人具備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　　108　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　黃　靜　華

判決引用的相關條文：

【土地徵收條例】

第22條

（第1項）權利關係人對於第18條第1項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

（第2項）權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

（第3項）權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

（第4項）直轄市或縣（市）主管機關依第二十條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依前三項規定提出異議或提起行政救濟而停止。

（第5項）徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。

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，每六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）前三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。
【土地徵收條例施行細則】
第30條
（第1項）本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。
【土地徵收補償市價查估辦法】
第4條
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）依第四條第二款調查實例，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、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）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：（一）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。（二）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。（三）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：（一）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。（二）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1項）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九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。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。

（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一年內。

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2項）地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，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）第一項第二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4項）以收益法估計之比準地收益價格，與第一項估計之比較價格，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。

（第5項）比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。

第20條

（第1項）預定徵收土地宗地市價應以第十八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）依前二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）第一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5項）前項宗地個別因素資料之行政條件，依下列方式填寫：一、非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。二、都市計畫範圍內非屬前款公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定填寫；確無法追溯變更前之使用管制條件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。

第21條

（第1項）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一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。…。

第27條

（第1項）直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。二、分期計算實例市價單價並排序。三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。

（第2項）前項市價變動幅度計算之作業分區，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，並得將地價變動情形相近之鄉（鎮、市、區）合併計算；鄉（鎮、市、區）內地價變動差異大之地區，得予分開計算。

第28條

（第1項）需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。

第30條

依第二十七條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。

附表、證據編號對照表

證據編號	證據名稱	證據內容	所附卷宗	頁碼
甲證1	訴願決定書(案號：107		本院卷	27-35

	0000000)			
甲證2	地籍圖謄本-字第023022號、土地登記第二類謄本		本院卷	37-41
乙證1	內政部106年9月7日台內地字第10000000000號函		本院卷	95-99
乙證2	臺中市政府106年9月20日府授地用字第1060206684號公告		本院卷	101-106
乙證3	106年10月24日土地徵收異議申請書		本院卷	107-112
乙證4	臺中市政府106年11月2		本院卷	113-117

（續上頁）

	0日府授地用字第1060254599號函			
乙證5	106年12月7日土地徵收異議申請書		本院卷	119
乙證6	地評會107年第2次會議紀錄		本院卷	121-125
乙證7	臺中市政府107年3月6日府授地用字第1070050094號函		本院卷	127-128
乙證8	訴願書		本院卷	129-130
乙證10	地評會106年第3次會議紀錄		本院卷	143-148
乙證11	宗地個別因素清冊、徵收土地宗地		本院卷	149-171

（續上頁）

	市價評議表、買賣實例調查估價表、地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表(農業用地)、比較法調查估價表、比準地地價估計表、徵收土地宗地市價估計表			
乙證12	地評會106年第6次會議紀錄		本院卷	174-177
乙證13	105年1月27日時用地範圍內權屬資料		本院卷	179
乙證14	林清祥等3人相關位置		本院卷	181-182

(續上頁)

	圖說			
乙證15	地圖		本院卷	183
乙證16	本案影響農業用地個別因素評價基準表		本院卷	185-188
乙證17	地評會107年第2次會議紀錄		本院卷	225-258
乙證18	台中市地籍異動索引		訴願卷	40-45
乙證19	內政部106年9月7日台內地字第1000000000號函		訴願卷	70-71
乙證20	國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫(潭子區非都市土		訴願卷	78

（續上頁）

	地)用地土地改良物所有權人補償費歸戶清冊			
乙證21	不動產買賣成交案件實際資訊申請書		訴願卷	79-80
乙證22	地籍圖謄本-雅潭電謄字第019542號		訴願卷	81
乙證23	臺中市政府106年12月12日府授用字第1060276482號函		訴願卷	87
丁證1	107年12月11日準備程序筆錄		本院卷	209-214