臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@107年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@108年6月13日辯

原　　告　林隆旋
訴訟代理人　何俊龍　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，原告不服內政部中華民國107年9月26日臺內訴字第1070064700號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件原告起訴時，被告之代表人為林佳龍，嗣於訴訟中變更為盧秀燕，茲據新任代表人具狀聲明承受訴訟，經核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

緣改制前交通部臺灣區國道新建工程局（現為交通部高速公路局）為辦理「國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫（豐原區非都市土地）」，申請徵收臺中市○○區○○○段○○○○號等174筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以民國（下同）106年9月7日臺內地字第1061306282號函核准徵收，被告據以106年9月20日府授地用字第1060204926號公

告徵收補償（公告期間自106年9月21日起至106年10月23日止）。原告所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地（屬山坡地保育區農牧用地，分割自92地號，下稱系爭土地）位於上開徵收範圍內，原告認系爭土地徵收價額偏低而提出異議書，經被告以106年12月1日府授地用字第1060266631號函復查處情形。原告不服上開查處結果，提出復議，被告依土地徵收條例第22條規定，提請臺中市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）107年5月16日107年第7次會議復議，決議略以：「請查估單位提供等高線資訊，並就聚落認定、消費市○○區○道路闢建程度等因素予以檢討，衡酌修正係數有無調整空間後，再提會討論。」嗣查估單位依決議重新檢討後，提請地評會107年6月8日107年第10次會議復議，決議略以：「因本案土地面積已達相當規模，對於從事農業使用其形狀條件影響地價甚微，決議本案宗地條件之形狀項目修正為『近似方形』，經查估單位據以辦理地價查估重新計算後，徵收補償查估市價由新臺幣（下同）每平方公尺2,900元調整至每平方公尺3,000元，另請需地機關加計市價變動幅度後補償地價差額。」被告遂以107年7月17日府授地用字第1070167791號函通知原告復議結果：徵收補償查估市價於加計變動幅度後，由每平方公尺2,903元調整為每平方公尺3,003元。原告不服，提起訴願遭駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

1、原告因系爭土地經徵收，認為土地地價補償偏低，申請異議；被告未予調查事實，據以作成原處分，顯有違誤：

⑴因土地徵收補償市價查估辦法第9條第1項規定較為概括，

故應參酌不動產估價技術規則第93條規定。

⑵系爭土地距離豐田國小及商店街1,100公尺、全聯生鮮超市1,310公尺、麥當勞1,250公尺、署立豐原醫院1,220公尺、豐原火車站2,460公尺、臺三線665公尺、豐原大道704公尺、豐原區公所1,660公尺、觀音山墓地3,200公尺，且系爭土地範圍內並無高壓電塔。

⑶上開交通運輸、公共建設、工商活動狀況，均屬重要，則原估價條件僅以「接近鎌村路271巷聚落約500公尺、豐原果菜批發市場約2,000公尺、臺灣○○○市000000000000000000號地價區段參考，並以「形狀不規則形、單面臨街、地勢高亢、面前道路（農路）寬度為4公尺，接近臺灣楓康超市約1,829公尺、栗林火車站約2,296公尺，且鄰近系爭土地、面積適中具代表性」為由，選取212-1地號農牧用地作為比準地，且以「系爭土地面積為5,341.66平方公尺，其形狀不規則、非臨街地、地勢平坦、接近臺灣楓康超市1,677公尺，栗林火車站2,301公尺」作為系爭土地估價標準，未參酌上開交通運輸、公共建設、工商活動狀況，被告於事實之調查，自屬草率。且原處分對於嫌惡設施「墓地」、「高壓電塔」所認定之距離，亦與事實不符。

⑷且查，原處分之比較標的1，屬交通用地，非屬農牧用地、比較標的2位於水源路坪頂巷，距離豐原火車站直線距離4,700公尺，比較標的3位於水源路南坑巷，距離豐原火車站直線距離4,500公尺，與系爭土地距豐原火車站2,550公尺，差距過大，依此推估212-1地號比準地之市價，並非合適。

⑸而比準地212-1地號土地，以鎌村路271巷通往市區；系爭

土地從鎌村路39巷通往市區，距離較短，較為便利，被告並未審酌。

⑹且依等高線圖觀之，系爭土地坡度較92地號土地為緩；另以土壤肥沃度、人工開墾程度、生產產值而言，92地號土地亦不若系爭土地，原處分未審酌，逕以「因原始宗地條件面積、寬度、深度均較大」，認為92地號宗地較「有利於土地利用」，顯然率斷。

2、查系爭土地之鄰近土地，臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地，於104年12月實際交易價格，每平方公尺7,000○○區○○○段61至90地號土地，105年2月實際交易價格，每平方公尺7,000○○○區○○○段121至150地號土地，105年4月實際交易價格，每平方公尺11,000元。上開3筆土地屬山坡地保育區農牧用地及水利用地，條件與系爭土地近似，被告既以市價徵收，查估單位理德不動產估價師聯合事務所查估時卻未列入調查，未說明何○○○區○○○段518-1、翁子段12-23、上南坑段681-1等3筆地號土地之價格標準，而未採前開3筆價格較高之標準等理由。

3、下南坑段61地號土地距離系爭土地，約3,369公尺、下南坑段121地號土地距離系爭土地約1,031公尺、復興段211地號土地距離系爭土地約912.11公尺、復興段240地號土地距離系爭土地約691.63公尺。

4、依鳳山段212、212-1地號地籍圖查詢結果，108年1月25日勘驗時，佛音寺前方土地，應為鳳山段212地號土地，而非212-1地號土地。

5、被告依乙證11所附表4比較法調查估價表所查估之差異率，與事實不符，亦未說明理由：

⑴依該表所載，比準地之地勢為高亢，與價格較低之比較標

的3同，是差異率為0%；而與價格較高、地勢平坦之比較標的1、2不同，差異率各為-5%；惟依現場勘驗以及等高線圖，系爭92-2地號土地實為平坦，詎被告未依此調整。

⑵接近市場程度，被告以臺灣楓康超市為比準地比較條件，與比較標的以遠東愛買不同。

⑶接近車站程度，亦以栗林火車站（簡易站）及豐原火車站（一等站）為不同比較條件，二者相差3個等級。

⑷被告未說明理由，何以以不同比較條件作為個別調整因素之比較標準。

⑸且系爭土地距豐原火車站2,460公尺，較之超過單價3,000元之比較標的1、2均為近，何以差異率均為0%，並未提高？

6、系爭土地經徵收後，經分割所形成之92、92-1地號土地因徵收，形成無法與被徵收土地合併使用，造成價值減損，應適用或類推適用土地徵收補償市價查估辦法第7條第5款：

⑴依司法院釋字第400號、第440號解釋及其理由書意旨，為保障人民之財產權，倘國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，形成人民之特別犧牲，妨礙土地權利人對其權利之行使，致生損失，即應予合理之補償；為此，土地徵收補償市價查估辦法第7條第5款明定買賣或收益實例如有畸零地或有合併使用之交易之情形，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。該規定實係落實憲法人民財產權保障之具體條款。

⑵再者，揆諸土地徵收補償市價查估辦法第7條第5款但書：「但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時」之法文，自係認「畸零地或有合併使用，為影響交易價格

原因之一」；則土地徵收補償市價查估辦法第7條第5款，雖將該因素列為買賣或收益實例如有畸零地或有合併使用之交易之情形，所應做適當修正，並記載於估價表之項目；然亦揭示「畸零地或有合併使用」之情形，將影響土地之使用及價格。於審酌系爭土地徵收市價時，自應類推適用該條文，列為審酌因素之一。

⑶查系爭被徵收土地於徵收前，為92地號土地，因本件徵收，分割為92、92-1、92-2地號3筆土地，割裂為三；為此，原告所有之92、92-1地號土地，因92-2地號土地經徵收，割裂為三，且被告所興建之高速公路延伸路段將92、92-1地號切割為兩端，3筆土地無法合併使用，原告欲通往92-1地號土地，更須繞路而行；再者，因本件徵收，承前說明，造成上開2筆土地價格減損，原告顯然受有特別犧牲。

⑷詎地評會107年第10次會議紀錄，於考量系爭土地宗地形狀條件與本地價區段之比準地時，僅考量土地形狀為近似方形，經內政部訴願決定援引，均未考量原告所有原92地號土地因本件徵收，分割為3筆土地，並因92-2地號土地之徵收，原告無法合併使用並因此價格減損之特別犧牲，於法顯有違誤，應予撤銷。訴願決定亦僅以「倘訴願人確有徵收土地之殘餘部分面積過小致不能為相當之使用者，得依據土地徵收條例第8條第1款規定，於徵收公告之日起1年內向原處分機關申請一併徵收。」為由，駁回原告之訴願，亦非適法。

（二）聲明：

1、被告106年12月1日府授地用字第1060266631號函、107年7月17日府授地用字第1070167791號復議決定以及內政部10

7年9月26日臺內訴字第1070064700號訴願決定均撤銷。

2、被告應作成依正確之市價，補償原告經徵收之系爭土地。

三、被告答辯及聲明：

（一）答辯要旨：

1、本案屬「國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫（豐原區非都市土地）」徵收範圍內土地，經需用土地人交通部高速公路局依規定辦理106年度土地徵收補償市價查估作業，委託查估單位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，本案估價基準日為105年9月1日，依上開查估辦法第17條第2項規定，案例蒐集期間以105年3月2日至9月1日為原則，惟前開案例蒐集期間內成交案例較少且無適當案例，故依同條第3項規定，放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內，即以104年9月2日至105年9月1日為買賣實例蒐集期間，並據以劃分地價區段及估計徵收土地宗地市價，於106年2月20日提送地評會106年第3次會議評議通過在案。原告就前開土地徵收補償市價提出異議，亦不服被告之查處結果而請求復議，被告遂於107年5月16日將本案提送地評會107年第7次會議及107年6月8日地評會107年第10次會議復議，決議結果由每平方公尺2,903元調整為3,003元。

2、有關本案土地市價查估部分，查本案被徵收之系爭土地為非都市土地之山坡地保育區農牧用地，查估單位經客觀考量土地徵收補償市價查估辦法第10條第1項所規定之影響地價因素後，將原告土地劃屬豐原區第P058-00號○○區段。

3、有關比準地之選取：

依土地徵收補償市價查估辦法第18條及第20條規定可知，比準地須於預定徵收土地範圍內各地價區段內選取，本案經依上開查估辦法第10條及第11條規定，將系爭土地劃屬豐原區第P058-00號地價區段，並在該地價區段內選取比準地，然因該地價區段內各宗土地之個別因素條件眾多，須考量宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素，故在該地價區段內係以個別條件眾數之概念來判斷是否具代表性，以選取比準地，其選取原則係以宗地面積、寬度、深度、臨街情形、形狀及地勢為主要考量之條件，該地價區段以面積規模達2,000平方公尺以上、面臨產業道路、地勢高亢、形狀不規則為眾數。另查，上開地價區段內以山坡地保育區林業用地為大宗，且現況多為未開發之山林地區，整體地勢較為陡峭，而非都市土地使用地類別編定中農牧用地及林業用地亦常有混雜之情況，故在劃設地價區段時即需考量該區段整體使用狀況，本案在該地價區段內選取比準地時，亦考量對於地價區段徵收範圍內之宗地相對情況，而選取該地價區段內，合於農牧用地及眾數條件面積規模達2,000平方公尺以上、面臨產業道路、地勢高亢、形狀不規則等條件之鳳山段212-1地號土地，作為該地價區段之比準地，自具有代表性。此外就本案比準地之選取，地評會亦予以審議並決議通過，益明查估單位選取比準地合於上開查估辦法規定，並無違誤。

4、查估單位依土地徵收補償市價查估辦法第18條及第20條規定，於豐原區第P058-00號地價區段內選取鳳山段212-1地號土地作為比準地，並選擇3件宗地條件與比準地條件相當之適當買賣實例，依該查估辦法第19條規定查估比準地

地價。至有關決定比準地地價時就各比較標的之權重計算，係依各比較標的價格形成因素與比準地相較，以絕對值加總調整百分率，其調整率絕對值越大者，表示價格形成因素與比準地之相近程度越低，權重百分率即越低；反之，若其調整率絕對值越小者，表示價格形成因素與比準地之相近程度越高，權重百分率即越高。茲分析如下：

⑴比較標的1（編號○○○區○○○段○○○○○○號土地）：

A.土地正常單價為3,620元/平方公尺。

B.交易日期為105年3月30日，交易日期調整百分率為0.50%。

C.本案例位於P054-00地價區段，區域因素調整百分率為-28.75%。

D.宗地條件之個別因素調整率為-7.50%。

E.試算價格為2,398元/平方公尺。

F.調整率絕對值為43.75%，其價格形成因素與比準地之相近程度「較低」，故給予10%之權重百分率。

⑵比較標的2（編號1○○○區○○段○○○○○○號土地）：

A.土地正常單價為3,025元/平方公尺。

B.交易日期為105年3月10日，交易日期調整百分率為0.60%。

C.本案例位於P914-00地價區段，區域因素調整百分率為-7.50%。

D.宗地條件之個別因素調整率為-3.50%。

E.試算價格為2,716元/平方公尺。

F.調整率絕對值為26.60%，其價格形成因素與比準地之相近程度「普通」，故給予20%之權重百分率。

⑶比較標的3（編號1○○○區○○○段○○○○○○號土地）：

A.土地正常單價為2,720元/平方公尺。

B.交易日期為105年4月28日，交易日期調整百分率為0.40%。

C.本案例位於P915-00地價區段，區域因素調整百分率為-2.50%。

D.宗地條件之個別因素調整率為4.50%。

E.試算價格為2,783元/平方公尺。

F.調整率絕對值為7.40%，其價格形成因素與比準地之相近程度「較高」，故給予70%之權重百分率。

⑷豐原區P058-00區段比準地價格：

本案查估單位依各比較標的價格形成因素與比準地之相近程度，分別給予10%、20%及70%之權重，最後依上開查估辦法第19條規定決定比準地地價為每平方公尺2,732元（計算式：2,398×10%＋2,716×20%＋2,783×70%＝2,732）自屬有據，亦無違誤。

5、承前述，豐原區P058-00區段比準地價格為每平方公尺2,732元，依土地徵收補償市價查估辦法第21條第1項第3款規定，計算至百位數，未達百位數無條件進位，決定豐原區P058-00區段比準地價格為每平方公尺2,800元，再依同辦法第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及參酌「分割前」宗地條件，調整估計系爭土地宗地市價為每平方公尺2,900元。

6、本案係於106年9月20日公告徵收，依土地徵收補償市價查估辦法第30條規定，經地評會106年第6次會議評定通過之豐原區市價變動幅度為100.10%，據以調整後，系爭土地之徵收補償地價為每平方公尺2,903元。嗣經107年6月8日地評會107年第10次會議復議決議：「本案經查估單位簡

報及說明，經委員充分討論後，因本案土地面積已達相當規模，對於從事農業使用其形狀條件影響地價甚微，決議本案宗地條件之形狀項目修正為『近似方形』，經查估單位據以辦理地價查估重新計算後，徵收補償市價由每平方公尺2,900元調整至每平方公尺3,000元，另請需地機關加計市價變動幅度後補發地價差額。」依上開豐原區市價變動幅度100.10％調整後，系爭土地之徵收補償地價即由每平方公尺2,903元調整為每平方公尺3,003元。

7、針對原告主張關於系爭土地實際情況之答辯：

⑴關於原告主張應參酌不動產估價技術規則第93條規定部分：

本案係屬土地徵收案件，自應依土地徵收補償市價查估辦法之各項規定予以評估，該查估辦法係依據比較法之精神，並考量區域因素及個別因素中各項條件差異予以調整，並無不妥適之處，原告主張顯非可採。

⑵關於原告主張系爭土地距離豐田國小及商店街1,100公尺、全聯生鮮超市1,310公尺、麥當勞1,250公尺、署立豐原醫院1,220公尺、豐原火車站2,460公尺、臺三線665公尺、豐原大道704公尺、豐原區公所1,660公尺、觀音山墓地3,200公尺，且系爭土地範圍內並無高壓電塔云云。惟查，本案作業單位於作業前均依上開查估辦法第20條第4項規定填載宗地個別因素清冊之各項接近條件，而填寫接近條件及周邊環境條件時，依作業手冊相關規定須了解各項設施及調整級距、填寫對當地影響最大之設施及儘量填寫同一比較標準且量測標準需一致為原則，並不全然量取距離最近者。至於原告上開所稱系爭土地範圍內並無高壓電塔一節，按個別因素中接近周邊環境條件係指接近之距離

，並非指稱原告土地範圍內有高壓電塔，原告上開主張顯然誤解。又依勘驗結果：「二、系爭土地附近有高壓電塔經過，高壓電塔係位於58地價區段內，非在系爭土地上。……」可知，本件查估時以系爭土地個別因素中周邊環境條件接近嫌惡設施高壓電塔（距離高壓電塔109公尺，與比準地之差異率為0.00%），亦無違誤。

⑶就原告有關交通運輸、公共建設、工商活動狀況之主張，被告未予參酌、事實調查草率云云。查，本案地價區段劃設原則，均依據上開查估辦法第10條及第11條之相關規定辦理，系爭土地所屬地價區段為豐原區第P058-00號地價區段（按，該區段範圍為臺中市○○區○○段、鳳山段山坡地保育區農牧及林業用地土地，北至復興段720地號地籍線，東至鳳山段220地號地籍線，西至鳳山段99地號地籍線，南至鳳山段與豐新段段界），依上開查估辦法第9條規定皆須填寫地價區段勘查表，而系爭土地為山坡地保育區農牧用地，隸屬農業性質用地，在填寫地價區段勘查表各項條件中需考量土地使用管制（都市計畫、使用分區）、交通運輸（接近聚落程度、接近運銷中心程度、接近消費市○○○○區段內道路規劃及闢建程度）、自然條件（日照、傾斜度、保排水之良否、地勢、風勢、土質）、土地改良（農地改良）、公共設施（電力資源、產業用水設施）、特殊設施（電業氣體燃料、殯葬、廢棄物處理）、環境污染等因素，而上述各項調整項目皆須依本案影響區域因素評價基準表中之各項調整因子給予優劣等級，以作為比較之基礎，故並無原告上開所稱事實調查草率之情事。

⑷依勘驗筆錄：「（法官問：原告之前要到系爭土地，除步

行爬坡之外，還有無其他方法？）我們都是走這條山路。」「（法官問：尚未徵收之前，車輛可否到達系爭土地？）沒有，都是靠步行。車子要到上面，必須繞路走另外一邊，但也只能到達鄰地，再從鄰地步行上去。」可知，系爭土地確未臨接道路，故本件以系爭土地為「非臨街地」予以查估，並無違誤。又原告主張，接近市場程度，被告以臺灣楓康超市為比準地比較條件，與比較標的以遠東愛買不同云云。惟查，有關比較法調查估價表所載個別因素接近條件之「接近市場之程度」項，比準地最接近之市場為臺灣楓康超市，比較標的1、2、3最接近之市場均為遠東愛買，依此估計與比準地之差異率，並無違誤。

⑸原告主張，接近車站程度，亦以栗林火車站（簡易站）及豐原火車站（一等站）為不同比較條件，二者相差3個等級云云。惟查，有關比較法調查估價表所載個別因素接近條件之「接近車站之程度」項，比準地最接近之車站為栗林火車站，比較標的1、2最接近之車站為豐原火車站，比較標的3最接近之車站為栗林火車站，依此估計與比準地之差異率，亦無違誤。至原告主張，系爭土地距豐原火車站2,460公尺，較之超過單價3,000元之比較標的1、2均為近，何以差異率均為0%，並未提高云云。惟查，比準地最接近之車站為距離2,296公尺之栗林火車站，比較標的1最接近之車站為距離2,611公尺之豐原火車姑，比較標的2最接近之車站為距離4,700公尺之豐原火車站，與車站之距離均逾2,000公尺，依本案影響農業用地個別因素評價基準表，均屬「劣」等級，差異率為0%。此外，系爭土地最接近之車站為距離2,301公尺之栗林火車站，此與現場勘驗情形相同，比準地最接近之車站為距離2,296公尺

之栗林火車站，與車站之距離均逾2,000公尺，依本案影響農業用地個別因素評價基準表，均屬「劣」等級，差異率為0%，故原告上開主張亦屬誤解。

⑹原告主張原處分對於嫌惡設施「墓地」、「高壓電塔」所認定之距離，與事實不符云云。惟查，地價區段P058-00範圍內確實有高壓電塔分布其中，另墓地部分，依查估單位量取結果為距離豐原第二公墓2,200公尺，而原告則量取觀音山墓地距離3,200公尺，依本案影響區域因素評價基準表中嫌惡設施距離大於2,000公尺以上均判定為同一等級優，二者並無不同，故亦無原告上開所稱與事實不符之情事。

⑺原告主張原處分之比較標的1，屬交通用地，非屬農牧用地；比較標的2位於水源路坪頂巷，距離豐原火車站直線距離4,700公尺；比較標的3位於水源路南坑巷，距離豐原火車站直線距離4,500公尺，與系爭土地距豐原火車站2,550公尺，差距過大，依此推估212-1地號比準地之市價，並非合適云云。惟查，經實地訪查區域不動產交易狀況及供需情形，勘估標的近鄰地區屬臺中市豐原區東側非都市計畫地區，土地使用分區多劃分為山坡地保育區，隸屬公老坪、北坑、中坑、南坑及烏牛欄坑等山林地區，區內公共設施便利性較為缺乏，區域環境內房地產市場多以農地為主且大多為特殊情況交易（如共有土地分割差額土地歸還、向政府機關承購之案件、親屬間交易、共有人承買持分土地）或與本案差異過大者（位於主次要幹道上地勢極為平坦之土地，面積過於畸零狹小者），實際屬正常交易情形為數不多，市場供需量少。基此，在P000-0○○○區段內並無可採用之買賣實例之情況下，故而擴大範圍蒐集

亦屬於豐原區東側之山坡地保育區之買賣實例3、14、15作為比較標的1、2、3，上開選取之買賣實例，均符合該地區與徵收土地性質類似之市場行情，其中買賣實例3亦屬於本徵收案範圍之土地（尚未徵收前為山坡地保育區農牧用地），並考量各地價區段之各項調整因子進而比較修正，據以評估P058-00地價區段比準地之最適價格，並無違誤之處。

⑻原告主張比準地212-1地號土地，以鎌村路271巷通往市區；系爭土地從鎌村路39巷通往市區，距離較短，較為便利，被告並未審酌云云。惟查，比準地與系爭土地比較時，係依上開查估辦法第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進行比較調整之，本案已依上開規定考量各項個別條件，原告上開主張自非可採。

⑼原告主張依等高線圖觀之，系爭土地坡度較92地號土地為緩；另以土壤肥沃度、人工開墾程度、生產產值而言，92地號土地亦不若系爭土地，原處分未審酌，逕以「因原始宗地條件面積、寬度、深度均較大」，認為92地號宗地較「有利於土地利用」，顯然率斷云云。惟查，有關土地改良項目之調整已於區域因素條件上反應，另個別因素評價基準表中面積、寬度及深度條件皆以數值越大條件越佳為原則，故採回歸原始母地號之條件較有利於土地所有權人，另外系爭土地於地勢上之考量已以最優之條件「平坦」填載，上述皆已考量有利於原告之評估方式，故原處分並無原告所稱顯然率斷之情事。且108年1月25日現場履勘時所徒步踏勘之陡坡，其坡度數值高達約56.1％至60.5％，足證地勢甚為陡峭。由此可知，系爭土地與原告住宅之間

，確為地勢甚為陡峭之林地，直線通行不便，是系爭土地亦無緊臨聚落之情形。

⑽原告主張系爭土地之鄰近土地，臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地，於104年12月實際交易價格，每平方公尺7,000○○○區○○○段61至90地號土地，105年2月實際交易價格，每平方公尺7,000○○○區○○○段121至150地號土地，105年4月實際交易價格，每平方公尺11,000元。上開3筆土地屬山坡地保育區農牧用地及水利用地，條件與系爭土地近似，被告既以市價徵收，查估單位理德不動產估價師聯合事務所查估時卻未列入調查，未說明何○○區○○○段518-1、翁子段12-23、上南坑段681-1等3筆地號土地之價格標準，而未採前開3筆價格較高之標準等理由云云。惟查，原告上開所○○○區○○段211至240地號土地，應係復興段219-1、219-2地號土地，該土地之交易係承購國有地，與一般交易情形不同，自難參採。原告上開○○○區○○○段61至90地號土地，應係下南坑段74地號土地，該土地有部分緊臨主要道路東陽路，且周邊已有聚落，交易價格自較高，與系爭土地之宗地條件不同，亦難參採。至原告上開○○○區○○○段121至150地號土地，應係下南坑段122-3地號土地，該土地緊臨主要道路東陽路，且周邊已有聚落，交易價格自較高，與系爭土地之宗地條件不同，亦難參採。故本案查估單位查估時未參採上開原告所舉之3筆土地，亦無違誤之處。

8、關於原告主張上開查估辦法第7條第5款部分：

該查估辦法第7條第5款規定，係有關買賣實例有畸零地或有合併使用之交易，以致價格明顯偏高或偏低，應先作適當修正之情形，此與徵收土地之殘餘部分無法與被徵收土

地合併使用或面積過小致不能為相當之使用者，並不相同，自無適用或類推適用之餘地，原告據以主張原處分並非適法，自不足採。

（二）聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

（一）查估單位查估時，有無基於錯誤之事實？

（二）原告所舉其他交易實例能否作為本件之參採？

（三）本件是否有土地徵收補償市價查估辦法第7條第5款之適用？

五、本院的判斷：

（一）前提事實：

前揭爭訟概要之事實，分別有如附表所示各項資料可查（附件1、2、3、乙證1、2、6、7，本件判決相關證據之編號詳附表）。

（二）被告查估並無基於錯誤之事實：

1、應適用的法令：（附錄）

⑴土地徵收條例第30條第4項。

⑵土地徵收補償市價查估辦法第1條、第4條第7款、第10條第1項、第11條、第13條、第17條、第18條、第19條、第20條。

⑶地價及標準地價評議委員會組織規程第3條第5款、第4條第1項。

⑷平均地權條例第4條。

⑸土地法第155條第1項。

2、被告應依土地徵收補償市價查估辦法查估系爭土地之市價：

按土地徵收補償市價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項及土地徵收補償市價查估辦法第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。經核上開土地徵收補償市價查估辦法，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。查本件係屬土地徵收補償案件，自應依土地徵收補償市價查估辦法之各項規定予以評估，該查估辦法係依據比較法之精神，並考量區域因素及個別因素中各項條件差異予以調整，並無不妥適之處，是關於原告主張應參酌不動產估價技術規則第93條規定部分，並無可採。

3、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。又土地徵收補償市價查估辦法第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）。

4、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：

⑴本件P058-00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，為土地徵收補償市價查估辦法第10條第1項所明定。查系爭土地係自原告所有臺中市○○區○○段○○○號土地分割，屬非都市土地之山坡地保育區農牧用地，並未臨接道路，地勢平坦，距豐原高商2,462公尺、臺灣楓康超市1,741公尺、永康公園938公尺、栗林火車站2,301公尺、廟東商圈2,518公尺、高壓電塔109公尺，經查估單位實地勘查明確，有查估單位土地徵收補償市價查估簡報資料（參見本院卷第145頁至第176頁）、土地登記謄本（參見本院卷第481頁）、宗地個別因素清冊、徵收土地宗地市價評議表、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、地價區段圖套繪地籍圖、地價區段圖套繪非都市土地使用類別圖、買賣實例位置圖及照片等件附卷可稽（參見訴願卷第126頁至第149頁、本院卷第209頁至第232頁）。依上開市價查估簡報資料所附之系爭土地等高線圖（參見本院卷第176頁）顯示，原告所○○○區○○段○○○號土地呈現等高線密集情形，地勢陡峭，延伸至系爭土地部分則呈現平緩趨勢，應較上開鳳山段92地號土地平坦，此與查估單位所製作之宗地個別因素清冊記載相符（參見本院卷第209頁）。顯見，系爭土地確實位於山區，附近有高亢地形，也有屬地勢較為平坦區域。另本院亦至系爭土地現場勘驗，從豐原區豐田國小出發，往南行經田心路2段、金谿橋後進入鎌村路39巷，隨後行駛產業道路到達原告位於○○區○村路○○○巷○○○弄○○號住處，車程約10分鐘，除進入巷道前路口約7至8公尺外，沿路所經產業道路，路寬約2公尺至4或5公尺；又系爭土地位於原告上開住處後方，附近有高壓電塔，目前已由施工單位設置圍籬整地施工，周邊為雜木林，原告稱在未經徵收前，須經由其位於上開住處後方、原告○○○區○○段○○○號土地之登山步道始能到達系爭土地，車輛無法直接通達等語，並未臨接道路，分別有勘驗筆錄、現場略圖及照片在卷可稽（參見本院卷第311頁至第383頁），核與上開查估資料相符。另系爭土地所屬之P000-0○○○區段○區段內土地利用現況為農作用及空地，有耕地整理、修築農路等農地改良，其接近鎌村路271巷聚落距離約500公尺至1,000公尺間、豐原果菜批發市場約2,000公尺

間、臺灣楓康超市約2,000○○○區段○道路規劃及闢建程度為稍劣，區段內有高壓電塔，與墓地、焚化爐等特殊設施相距約2,200公尺、7,900公尺等情，亦經查估單位實地勘查明確，有上開地價區段勘查表在卷足憑。查估單位乃考量土地徵收補償市價查估辦法第10條第1項所規定之影響地價因素，以上開地價區段內以山坡地保育區林業用地為大宗，且現況多為未開發之山林地區，整體地勢較為陡峭，而非都市土地使用地類別編定中農牧用地及林業用地亦常有混雜之情況，故在劃設地價區段時即需○○○區段整體使用狀況，認定系爭土地與P058-00地價區段內其他土地，屬地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地，將原告土地劃屬豐原區第P058-00號○○區段○○區段範圍為臺中市○○區○○段、鳳山段山坡地保育區農牧及林業用地土地，北至復興段720地號地籍線，東至鳳山段220地號地籍線，西至鳳山段99地號地籍線，南至鳳山段與豐新段段界），揆諸上開規定，尚無不合。又依上開查估辦法第9條規定，有關影響區域因素之資料，查估單位應填寫地價區段勘查表（參見乙證11，本院卷第217頁），而系爭土地為山坡地保育區農牧用地，隸屬農業性質用地，在填寫地價區段勘查表各項條件中需考量土地使用管制（都市計畫、使用分區）、交通運輸（接近聚落程度、接近運銷中心程度、接近消費市○○○○區段內道路規劃及闢建程度）、自然條件（日照、傾斜度、保排水之良否、地勢、風勢、土質）、土地改良（農地改良）、公共設施（電力資源、產業用水設施）、特殊設施（電業氣體燃料、殯葬、廢棄物處理）、環境污染等因素，而上述各項調整項目皆須依本案影響區域因素評價基準表中之各項調

整因子給予優劣等級，以作為比較之基礎，故並無原告所稱事實調查草率之情事。

⑵有關比準地之選取：

依土地徵收補償市價查估辦法第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。又依同辦法第20條規定可知，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。本件經依上開查估辦法第10條規定，將系爭土地劃屬豐原區第P058-00號地價區段，並在該地價區段內選取比準地。查估單位以該地價區段內各宗土地之個別因素條件眾多，須考量宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素，故在該地價區段內係以個別條件眾數之概念來判斷是否具代表性，以選取比準地，其選取原則係以宗地面積、寬度、深度、臨街情形、形狀及地勢為主要考量之條件，該地價區段以面積規模達2,000平方公尺以上、面臨產業道路、地勢高亢、形狀不規則為眾數；本件上開地價區段內以山坡地保育區林業用地為大宗，且現況多為未開發之山林地區，整體地勢較為陡峭，而非都市土地使用地類別編定中農牧用地及林業用地亦常有混雜之情況，故在劃設地價區段時即需考量該區段整體使用狀況，故在該地價區段內選取比準地時，亦考量對於地價區段徵收範圍內之宗地相對情況，而選取該地價區段內，合於農牧用地及眾數條件面積規模達2,000平方公尺以上、面臨產業道路、地勢高亢、形狀不規則等條件之鳳山段212-1地號

土地，作為該地價區段之比準地；該筆土地面積4,486.75平方公尺，形狀不規則形、單面臨街、地勢高亢、面前道路（農路）寬度為4公尺，接近臺灣楓康超市約1,829公尺、栗林火車站約2,296公尺，且鄰近系爭土地、面積適中具代表性，故選定為比準地（參見本院卷第152頁、第220頁、第221頁），經核尚無不合。本院至現場勘驗時，被告人員固因未明確指出上開比準地之位置，致有錯誤拍攝到鳳山段212地號土地之情事（參見本院卷第379頁至第381頁），但就該比準地之地勢屬高亢，單面臨街，地形屬不規則形狀等，並無查估錯誤之情事，此有徵收土地宗地市價估計表之記載內容在卷可稽（參見本院卷第221頁），是原告所稱指出勘驗時位於佛音寺旁之土地並非比準地云云，仍不影響查估結果之正確性。

⑶估計土地正常單價之形成及查估比準地地價：

依土地徵收補償市價查估辦法第17條規定，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，若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。而以買賣實例估計土地正常單價，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，應依同辦法第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，復經同辦法第13條第1款所明定。又比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，並就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，將比較標的價格進行個別因素調整，推估比

準地試算價格，且考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價；若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，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，亦經同辦法第19條所明定。查本件屬「國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫（豐原區非都市土地）」徵收範圍內土地，估價基準日為105年9月1日，依上開查估辦法第17條第2項規定，案例蒐集期間以105年3月2日至9月1日為原則，惟前開案例蒐集期間內成交案例較少且無適當案例，故依同條第3項規定，放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內，即以104年9月2日至105年9月1日為買賣實例蒐集期間，並據以劃分地價區段及估計徵收土地宗地市價，於106年2月20日提送地評會106年第3次會議評議通過在案（參見乙證11）。原告就前開土地徵收補償市價提出異議，亦不服被告之查處結果而請求復議，被告遂於107年5月16日將本件提送地評會107年第7次會議及107年6月8日地評會107年第10次會議復議，決議結果由每平方公尺2,903元調整為3,003元（參見乙證6及乙證7）。經查，系爭土地所在之近鄰地區屬臺中市豐原區東側非都市計畫地區，土地使用分區多劃分為山坡地保育區，隸屬公老坪、北坑、中坑、南坑及烏牛欄坑等山林地區，區內公共設施便利性較為缺乏，區域環境內房地產市場多以農地為主且大多為特殊情況交易（如共有土地分割差額土地歸還、向政府機關承購之案件、親屬間交易、共有人承買持分土地）或與本案差異過大者（位於主次要幹道上地勢極為平坦之土地，面積過於畸零狹小者），實際屬正常交易情形為數不多，市場供需量少

。查估單位以P058-00地價區段內並無可採用之買賣實例之情況下，乃擴大範圍蒐集亦屬於豐原區東側之山坡地保育區農牧用地之買賣實例3、14、15作為比較標的1、2、3（參見本院卷第153頁至第157頁、第211頁、第212頁、第214頁、第219頁、第229頁、第230頁）。該選取之買賣實例，均符合該地區與徵收土地性質類似之市場行情，其中買賣實例3亦屬於本徵收案範圍之土地（參見本院卷第154頁、第229頁，尚未徵收前為山坡地保育區農牧用地），並考量各地價區段之各項調整因子進而比較修正，據以評估P058-00地價區段比準地之最適價格（參見本院卷第219頁）。其中，選取位於第P054-00地價區段內比較標的1上南坑段518-1地號農牧土地（交易日期：105年3月30日），其土地正常單價為每平方公尺3,620元（調整至估價基準日為3,638元），雖原告主張該土地為交通用地，但此記載應係經徵收後之使用地類別變更所致，並非查估單位記載有誤；第P914-00地價區段內比較標的2翁子段12-23地號農牧土地（交易日期：105年3月10日），其土地正常單價為每平方公尺3,025元（調整至估價基準日為3,043元）；第P915-00地價區段內比較標的3上南坑段681-1地號農牧土地（交易日期：105年4月28日），其土地正常單價為每平方公尺2,720元（調整至估價基準日為2,731元）。本件比準地與上開比較標的進行區域因素及個別因素調整後，P058-00地價區段比準地與比較標的1價格形成因素之相近程度較低（區域因素調整百分率-28.75%、個別因素調整差異率-7.50%），試算價格為每平方公尺2,398元，比較標的權重為10%；與比較標的2價格形成因素之相近程度普通（區域因素調整百分率-7.50%、個別因素調整

差異率-3.50%），試算價格為每平方公尺2,716元，比較標的權重為20%；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-2.50%、個別因素調整差異率4.50%），試算價格為每平方公尺2,783元，比較標的權重為70%，推估比準地比較價格為每平方公尺2,732元，再依土地徵收補償市價查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定P058-00地價區段之比準地鳳山段212-1地號土地地價為每平方公尺2,800元。上開比準地價格形成過程，有前開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件附卷可參，經核與前揭規定尚無不合。

⑷估計宗地市價並提交地評會評定：

依土地徵收補償市價查估辦法第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。查系爭土地面積為5,341.66平方公尺（參見本院卷第481頁），查估單位認定其形狀屬不規則形、非臨街地、地勢平坦、接近臺灣楓康超市1,741公尺、栗林火車站2,301公尺，考量系爭土地係自原始宗地○○○區○○段92母地號土地分割出來，因原始宗地條件面積、寬度、深度均較大，有利於土地利用，乃參酌上開原始宗地條件，與比準地依個別因素調整比較後差異率為1.00%，計算得出系爭土地宗地市價試算價格為每平方公尺2,828元，再依土地徵收補償市價查估辦法第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2,900元，並經地評會106年2月20日106年第3次會議評定通過（參見乙證11）。而本件估價基準日為105年9月1日，並於106年9

月20日公告徵收補償，其土地市價變動幅度，業於106年6月5日送經地評會106年第6次會議評定通過為100.10%（參見乙證12），依土地徵收補償市價查估辦法第30條規定，作為106年7月至12月調整徵收補償地價之依據。嗣因原告不服徵收補償價額，提出異議、復議，經地評會107年第7次、第10次會議復議（參見乙證6、7），決議系爭土地宗地條件之形狀項目修正為「近似方形」，並加計上開市價變動幅度後，徵收補償查估市價由每平方公尺2,903元調整至每平方公尺3,003元，亦有徵收土地宗地市價估計表及上開會議紀錄在卷可憑。上開地評會本其專業，就系爭土地宗地條件之形狀項目部分，從寬認定並修正為「近似方形」，屬對原告有利，經核亦無不合。

⑸系爭土地擬評補償市價經地評會107年第10次會議復議決議：「本案經查估單位簡報及說明，經委員充分討論後，因本案土地面積已達相當規模，對於從事農業使用其形狀條件影響地價甚微，決議本案宗地條件之形狀項目修正為『近似方形』，經查估單位據以辦理地價查估重新計算後，徵收補償市價由每平方公尺2,900元調整至每平方公尺3,000元，另請需地機關加計市價變動幅度後補發地價差額。」（參見乙證7），被告遂以107年7月17日府授地用字第1070167791號函通知原告復議結果。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，是上開專業認定即應予尊重。

（三）雖原告主張系爭土地距離豐田國小及商店街1,100公尺、全聯生鮮超市1,310公尺、麥當勞1,250公尺、署立豐原醫院1,220公尺、豐原火車站2,460公尺、臺三線665公尺、豐原大道704公尺、豐原區公所1,660公尺、觀音山墓地3,200公尺，且系爭土地範圍內並無高壓電塔云云，並提出Google地圖為證（參見本院卷第69頁至第91頁）。惟查，查估單位於作業前均依上開土地徵收補償市價查估辦法第20條第4項規定填載宗地個別因素清冊之各項接近條件，而填寫接近條件及周邊環境條件時，依作業手冊相關規定須了解各項設施及調整級距、填寫對當地影響最大之設施及儘量填寫同一比較標準且量測標準需一致為原則，並不全然量取距離最近者（參見本院卷第209頁）。系爭土地依此原則填寫接近條件及周邊環境條件時，係記載未臨接道路，地勢平坦，距豐原高商2,462公尺、臺灣楓康超市1,741公尺、永康公園938公尺、栗林火車站2,301公尺、廟東商圈2,518公尺、高壓電塔109公尺，與原告提出作為比較之地點尚有不同，並不能以其距離不同據以認定上開查估參考所為有關接近條件及周邊環境條件之記載有誤。至於原告上開所稱系爭土地範圍內並無高壓電塔一節，按個別因素中接近周邊環境條件係指接近之距離，並非指稱原告土地範圍內有高壓電塔，原告上開主張容屬誤解。況依本件勘驗結果，系爭土地附近有高壓電塔經過，高壓電塔係位於58地價區段內，非在系爭土地上（參見本院卷第315頁）。是本件查估時以系爭土地個別因素中周邊環境條件接近嫌惡設施高壓電塔，距離高壓電塔109公尺，與

比準地之差異率為0.00%（參見乙證11，本院卷第221頁），亦無違誤。至於原告所稱接近市場程度，被告以臺灣楓康超市為比準地比較條件，與比較標的以遠東愛買不同；又接近車站程度，亦以栗林火車站（簡易站）及豐原火車站（一等站）為不同比較條件，二者相差3個等級等云。惟查，有關比較法調查估價表（參見本院卷第219頁）所載個別因素接近條件之「接近市場之程度」項，比準地最接近之市場為臺灣楓康超市，比較標的1、2、3最接近之市場均為遠東愛買；另接近條件之「接近車站之程度」項，比準地最接近之車站為栗林火車站，比較標的1、2最接近之車站為豐原火車站，比較標的3最接近之車站為栗林火車站，皆已依此估計與比準地之差異率，並將比較標的之價格進行個別因素之調整，據以推估比準地之試算價格，此有比較法調查估價表在卷可稽（參見本院卷第219頁），均無違誤。另原告主張系爭土地距豐原火車站2,460公尺，較之超過單價3,000元之比較標的1、2均為近，何以差異率均為0%，並未提高云云。惟查，比準地最接近之車站為距離2,296公尺之栗林火車站，比較標的1最接近之車站為距離2,611公尺之豐原火車姑，比較標的2最接近之車站為距離4,700公尺之豐原火車站，與車站之距離均逾2,000公尺，依本案影響農業用地個別因素評價基準表（參見丁證1，訴願卷第38頁），均屬「劣」等級，差異率為0%。又系爭土地最接近之車站為距離2,301公尺之栗林火車站，比準地最接近之車站為距離2,296公尺之栗林火車站，與車站之距離均逾2,000公尺，依本案影響農業用地個別因素評價基準表，均屬「劣」等級，差異率為0%。故原告上開主張亦有誤解。再者，原告所稱原處分對

於嫌惡設施「墓地」所認定之距離，與事實不符云云。惟查，地價區段P058-00範圍，依查估單位量取結果為距離豐原第二公墓2,200公尺（參見本院卷第217頁），而原告則量取觀音山墓地距離3,200公尺，依本案影響農業用地區域因素評價基準表（參見丁證2，訴願卷第43頁）中嫌惡設施距離大於2,000公尺以上均判定為同一等級優，二者並無不同，故亦無原告上開所稱與事實不符之情事。而原告主張比準地212-1地號土地，以鎌村路271巷通往市區；系爭土地從鎌村路39巷通往市區，距離較短，較為便利，被告並未審酌云云。惟查，比準地與系爭土地比較時，係依土地徵收補償市價查估辦法第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進行比較調整之，本件既依上開規定考量各項個別條件並予調整，原告上開主張自非可採。此外，原告稱系爭土地坡度較92地號土地為緩，另以土壤肥沃度、人工開墾程度、生產產值而言，92地號土地亦不若系爭土地，原處分未審酌，逕以「因原始宗地條件面積、寬度、深度均較大」，認為92地號宗地較「有利於土地利用」，顯然率斷云云。惟查，有關土地改良項目之調整已於區域因素條件上反應（參見本院卷第217頁地價區段勘查表），另個別因素評價基準表（參見丁證1）中面積、寬度及深度條件皆以數值越大條件越佳為原則，故採回歸原始母地號之條件較有利於土地所有權人。又系爭土地於地勢上之考量已以最優之條件「平坦」填載（參見乙證11，本院卷第209頁），皆已考量有利於原告之評估方式，故本件查估並無原告所稱顯然率斷之情事，其此部分主張，亦非可採。

（四）另原告主張系爭土地之鄰近土地，臺中市○○區○○段○○

○○○○○○號土地，於104年12月實際交易價格，每平方公尺7,000○○○區○○○段61至90地號土地，105年2月實際交易價格，每平方公尺7,000○○○區○○○段121至150地號土地，105年4月實際交易價格，每平方公尺11,000元。上開3筆土地屬山坡地保育區農牧用地及水利用地，條件與系爭土地近似，被告既以市價徵收，查估單位理德不動產估價師聯合事務所查估時卻未列入調查，未說明何○○○區○○○段518-1、翁子段12-23、上南坑段681-1等3筆地號土地之價格標準，而未採前開3筆價格較高之標準等理由云云。惟查，原告上開所○○○區○○段211至240地號土地，應係復興段219-1、219-2地號土地（參見乙證13，本院卷第301頁），該土地之交易係承購國有地，與一般交易情形不同，自難以相互比較。另○○○區○○○段61至90地號土地，應係下南坑段74地號土地（參見乙證13，本院卷第303頁），該土地有部分緊臨主要道路東陽路，且周邊已有聚落，交易價格自較高，與系爭土地之宗地條件不同，亦難參採。至原告上開○○○區○○○段121至150地號土地，應係下南坑段122-3地號土地（參見乙證13，本院卷第305頁），該土地緊臨主要道路東陽路，且周邊已有聚落，交易價格自較高，與系爭土地之宗地條件不同，亦難作為有利原告之認定。從而，本件查估單位查估時未參採上開原告所舉之3筆土地，亦無違誤之處。

（五）另按，土地徵收補償市價查估辦法第7條，乃是針對買賣實例如有一定情形致價格明顯偏高或偏低，先作適當修正，甚至當影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，不予採用，目的就是為了讓所選取之比較標的，可以正

確估計比準地之地價（最高行政法院108年度判字第142號判決意旨參照）。此與徵收土地之殘餘部分無法與被徵收土地合併使用或面積過小致不能為相當之使用者，並不相同，自無適用或類推適用之餘地。是原告主張系爭土地經徵收後，經分割所形成之92、92-1地號土地因徵收，形成無法與被徵收土地合併使用，造成價值減損，應適用或類推適用土地徵收補償市價查估辦法第7條第5款云云，自不足採。再土地徵收補償有其法定項目及範圍，若非該法定項目及範圍，自無請求權利。又原告若確有徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，亦非不可依土地徵收條例第8條第1項第1款規定，於徵收公告之日起1年內向主管機關申請一併徵收。是原告僅空言主張系爭土地被徵收後留下的為無生產價值邊坡地，應追加補償費用云云，並未舉出其請求依據，亦非可採。

（六）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。

六、結論：被告所為106年12月1日府授地用字第1060266631號函、107年7月17日府授地用字第1070167791號復議決定均無違誤，訴願決定予以維持亦無不合，原告訴請撤銷並請求被告應作成依正確之市價，補償原告經徵收之系爭土地為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　27　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　林　秋　華

法　官　陳　文　燦

法　官　劉　錫　賢

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　　6　　月　　27　　日

書記官　許　巧　慧

附錄本判決引用的相關條文：

【土地徵收條例】

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。

【土地徵收補償市價查估辦法】

第1條

本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第30條第4項規定訂定之。

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1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條第5款

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：五、畸零地或有合併使用之交易。

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11條

地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。

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

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）
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。
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4項）

以收益法估計之比準地收益價格，與第1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2期蒐集去年9月2日至當年3月1日（現期）買賣實例、去年3月2日至去年9月1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25至百分位數75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30條

依第27條計算土地市價變動幅度結果應於每年6月底前送交地價評議委員會評定，於7月前提供需用土地人，作為7月至12月間調整徵收補償地價之依據。

【平均地權條例】

第4條

本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。

【土地法】

第155條第1項

標準地價評議委員會之組織規程，由中央地政機關定之。

【地價及標準地價評議委員會組織規程】

第3條第5款

本會任務為下列事項之評議：

五、土地徵收補償市價及市價變動幅度。

第4條第1項

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。

【不動產估價技術規則】

第93條

農場或牧場之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其位置、形狀、地形、土壤特性及利用狀況等差異，比較推估之。

附表、證據編號對照表

證據編號	證據名稱或內容	所附卷宗	頁碼
附件1	被告106年12月1日府授地用字第1060266631號函（查處結果）	本院卷	33-43
附件2	被告107年7月17日府授地用字第1070167791號函（復議結果）	本院卷	45-47
附件3	訴願決定	本院卷	51-67
甲證1	Google地圖所計算之距離	本院卷	69-83
甲證3	○○○區○○段○○○○○號及上南坑段518-1地號空照圖	本院卷	87
甲證6	92、92-1、92-2地號等高線	本院卷	93

（續上頁）

	圖		
甲證7-1	臺中市○○區○○段211至240地號實價登錄系統查詢資料	本院卷	275-277
甲證7-2	臺中市○○區○○○段61至90地號實價登錄系統查詢資料	本院卷	279-281
甲證7-3	臺中市○○區○○○段121至150地號實價登錄系統查詢資料	本院卷	283-285
甲證8-1	下南坑段61地號與系爭土地之距離	本院卷	421
甲證8-2	下南坑段121地號與系爭土地之距離	本院卷	423
甲證8-3	復興段211及240地號與系爭土地之距離	本院卷	425
甲證9-1	臺中市○○區○○段212-1地號地籍圖	本院卷	427
甲證9-2	臺中市○○區○○段212地	本院卷	429

（續上頁）

	號地籍圖		
甲證10	分割後92、92-1、92-2地號地籍圖	本院卷	307
乙證1	內政部106年9月7日臺內地字第1061306282號函（准予徵收）	本院卷	123-124
乙證2	被告106年9月20日府授地用字第1060204926號公告	本院卷	125-128
乙證6	臺中市地價及標準地價評議委員會107年第7次會議紀錄及查估單位簡報資料	本院卷	139-176
乙證7	臺中市地價及標準地價評議委員會107年第10次會議資料	本院卷	177-180
乙證11	臺中市地價及標準地價評議委員會106年第3次會議紀錄及其附件	本院卷	203-232
乙證12	臺中市地價及標準地價評議委員會106年第6次會議紀錄及其附件	本院卷	234-238

（續上頁）

乙證13	臺中市政府158空間資訊網查詢列印資料3份	本院卷	301-305
乙證14	92地號之坡度及角度計算圖	本院卷	387
乙證15	勘驗行車路線略圖	本院卷	389
丁證1	本案影響農業用地個別因素評價基準表	訴願卷	37-40
丁證2	本案影響農業用地區域因素評價基準表	訴願卷	41-44