臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5LO;@107年度訴字第

108年5月2日辯論終結

原　　告　鄒莉妍

輔 佐 人　張進源

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25日台內訴字第1070065422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

一、被告代表人於起訴時為林佳龍，訴訟繫屬中變更為盧秀燕，業據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第61頁），核無不合，依法應予准許。

二、爭訟概要：緣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計畫（豐原區非都市土地）工程」，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，經內政部於民國（下同）106年9月7日以台內地字第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（公告期間自106年9月21日起至106年10月23日止）。原告所有臺中市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）位於上開徵收範圍內，嗣土地徵收公告後，原告因系爭土地及其上改良物之

徵收補償價額偏低提出異議，經被告於106年11月30日以府授地用字第1060260996號函復查處情形，原告不服上開查處結果，提出陳情，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30日107年第9次會議復議，決議將系爭土地徵收補償市價由每平方公尺新臺幣（下同）2,800元調整至3,000元，加計市價變動幅度後為每平方公尺3,003元，並維持土地改良物之原補償價額。被告遂於107年7月17日以府授地用字第1070167562號函（下稱原處分）通知原告復議結果。原告對於系爭土地徵收補償價額部分不服，提起訴願遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

三、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：被告之估價不實，系爭土地之補償價格不合理：

原告於接到徵收通知領取案時，方發現系爭土地徵收之價格竟與所謂加成補償價相差甚多，顯然有估價不實之處，且未於現場實施評價，亦未在土地所有人到場協力勘估情況下施作，原告高度質疑其僅為紙上作業，非常不客觀的查估。原告鄰近之土地，於94年台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）以每坪1萬9千多元徵收，其為特定目的的事業用地，然原告之系爭土地被徵收為高速公路使用，其將為政府長期的營業使用，且有一對外道路，非被告原處分所述無臨接道路，需經由他人土地進出。原告主張徵收金額至少應與台電公司徵收案同價，以為合理補償。系爭土地雖屬「山坡地保育區、農牧用地」，但實際地勢平坦，與臨地高亢地形不能相提並論。原告親自列席107年5月30日地評會107年第9次會議陳述意見，會議中亦已決議將系爭土地之地勢項目由「高亢」修正為「平坦」，然被告仍一概以一般農牧略估，係有違

誤。

㈡當初的估價有出入，當初如查估平坦、有臨路不是這樣的價格而已，系爭土地北邊就是陡峭，被告似以此情形估價，但法官勘驗時表示已改為平坦，這不是改為平坦的問題，今改為平坦僅增加200元，東邊崎嶇不平也是補償6,000元，有的4,800元，如有到現場勘查即可瞭解原告所述均有根據，不是無中生有。

㈢聲明：

1.訴願決定及原處分關於土地徵收補償價額部分均撤銷。

2、就系爭土地被告應作成每平方公尺6,000元徵收補償之行政處分。

3.訴訟費用由被告負擔。

四、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：系爭土地相關市價查估作業，皆依土地徵收條例第30條及土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）相關規定辦理，原處分並無違誤：

1.有關公告現值加成補償係101年土地徵收條例修正前之規定，現行土地徵收補償係依徵收當期之市價補償其地價，尚無加成補償規定。又系爭土地先前購入價格之高低及所種植之作物為何，與土地徵收補償價格並無直接影響，本案係依規定查估素地價值，尚不考量地上物對宗地價值之影響。至有關原告上開所稱鄰近土地94年台電公司之徵收補償價格，實應視當時時空背景之差異而定，且若與當時周邊成交行情差異過大亦不宜採用，尤其，本案之買賣實例蒐集期間為104年9月2日至105年9月1日，原告上開所稱94年台電公司之徵收補償價格，亦無法參採。實則，本案系爭土地相關市價查估作業，不論劃設地價區段、選取比

準地、選取比較標的，及有關系爭土地個別因素之宗地條件（如面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢等因素）、道路條件（如道路種類、面前道路寬度等因素）、接近條件、周邊環境條件、行政條件等之考量，皆依查估辦法相關規定辦理，且經地評會充分討論後決議評定補償市價，被告據以作成原處分，並無違誤之處。

2.有關本案土地市價查估部分，系爭土地為非都市土地之山坡地保育區農牧用地，本案查估單位依查估辦法第10條第1項規定，經客觀考量前開影響地價因素後，將系爭土地劃屬豐原區第P058-00號地價區段，又依查估辦法第18條規定，於該地價區段內選○○○區○○段212⑴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，說明如下：

⑴比較標的1○○○區○○○段○○○○○○○號土地）：

①土地正常單價為每平方公尺3,620元。

②交易日期為105年3月30日，交易日期調整百分率為0.50%。

③本案例位於P054-00地價區段，區域因素調整百分率為-28.75%。

④宗地條件之個別因素調整率為-7.50%。

⑤試算價格為每平方公尺2,398元。

⑵比較標的2○○○區○○段○○○○○○○號土地）：

①土地正常單價為每平方公尺3,025元。

②交易日期為105年3月10日，交易日期調整百分率為0.60%。

③本案例位於P914-00地價區段，區域因素調整百分率為-7.50%。

④宗地條件之個別因素調整率為-3.50%。

⑤試算價格為每平方公尺2,716元。

⑶比較標的3○○○區○○○段○○○○○○號土地）：

①土地正常單價為每平方公尺2,720元。

②交易日期為105年4月28日，交易日期調整百分率為0.40%。

③本案例位於P915-00地價區段，區域因素調整百分率為-2.50%。

④宗地條件之個別因素調整率為4.50%。

⑤試算價格為每平方公尺2,783元。

⑷豐原區P058-00區段比準地價格：依各比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予10%、20%及70%之權重，再依查估辦法第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元X10%＋2,716元X20%＋2,783元X70%＝2,732元）。依查估辦法第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比準地價格為每平方公尺2,800元，再同辦法第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2,800元。

⑸本案係於106年9月20日公告徵收，依查估辦法第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%，加計上開豐原區市價變動幅度後，系爭土地之徵收補償市價為每平方公尺2,803元。嗣因原告不服，經107年5月30日地評會107年第9次會議復議，決議將徵收補償市價由每平方公尺2,800元調整為每

平方公尺3,000元，加計上開豐原區市價變動幅度後，系爭土地之徵收補償市價為每平方公尺3,003元。

㈥被告查估時，已經地評會決議將系爭宗地條件之地勢項目修正為平坦查估，再由航照圖說系爭土地確實未臨路，原告之前於準備程序所提書狀及主張，均未主張課予義務訴訟，且原告並無請求被告作成特定金額補償之公法上權利，故此此部分原告之請求亦無理由。

㈡聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

五、爭點：系爭土地補償價格之查估作業，是否依法定程序進行？被告原處分認定系爭土地之徵收補償價格為每平方公尺3,003元，是否適法？

六、本院的判斷：

㈠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（乙證1至9，本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡被告對於系爭土地補償價格之訂定，係依土地徵收條例及查估辦法相關規定辦理，核無違誤：

1.應適用的法令：土地徵收條例第30條；土地徵收條例施行細則第29條、第30條；查估辦法第4條、第6條、第10條第1項、第13條第1款、第17條、第18條、第19條、第20條第1項、第21條第1項第3款、第30條。

2.按上述法令規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。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。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。而土地徵收補償市價查估之辦理程序包括：⑴蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。⑵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。⑶劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。⑷估計實例土地正常單價。⑸選取比準地及查估比準地地價。⑹估計預定徵收土地宗地單位市價。⑺徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。在劃分地價區段時，應斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地利用現況等影響地價因素，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。在選取比準地及查估比準地地價之程序，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。在估計宗地市價並提交地評會評定之程序，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。

3.被告查估單位將臺中市○○區○○段、鳳山段山坡地保育區林業用地土地，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土地，劃為第P058-00地價區段，土地利用現況為農作用、空地，有耕地整理、修築農路等農地○○○區段○道路規劃及闢建程度為稍劣/少部分鋪設或闢建，區段內有高壓電塔，區段外有豐原第二公墓與后里焚化爐等特殊設施。被告查估單位考量上開區段所述影響地價因素及系爭土地條件情形，將系爭土地劃為第P058-00地價區段，經核尚無違誤。

4.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，倘於前開案例蒐集期間無適當案例，依同條第3項規定，得放寬至估價基準日前1年內。被告查估單位於第P058-00地價區段內選取鳳山段212⑴地號農牧用地為比準地，該筆土地面積4,486.75平方公尺，形狀不規則形、單面臨街（面前道路4公尺）、地勢高亢，接近市場（臺灣楓康超市）約1,829公尺、車站（栗林火車站）約2,296公尺，嫌惡設施（高壓電塔）約86公尺。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，爰依查估辦法第17條第3項規定，放寬案例蒐集期間至估價基準日前1年內（104年9月2日至105年9月1日），選取位於第P054-00地價區段內○○○區○○○段○○○○○○號土地為比較標的1（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每平方公尺3,638元；選取位於第P914-00地價區段○○○區○○段○○○○○○號土地為比較標的2（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每平方公尺3,043元；選取位於第P915-00地價區段內○○○區○○○段○○○○○○號土地為比較標的3（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每平方公尺2,731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，試算價格為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，試算價格為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，試算價格為2,783元，比較標的權重為70%；推估比準地比較價格為2,732元，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定第P058-00地價區段之比準地鳳山段212⑴地號土地地價為每平方公尺2,800元，經核並無不合。

5.系爭土地面積3,951.73平方公尺，其形狀方形、非臨街地、地勢高亢、接近市場（臺灣楓康超市）約1,773公尺、車站（栗林火車站）約2,257公尺，嫌惡設施（高壓電塔）約40公尺，與比準地依個別因素調整比較後，總調整率為0%，求得系爭土地宗地市價試算價格為每平方公尺2,800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）。本案估價基準日為105年9月1日，並於106年9月20日公告徵收補償，依查估辦法第30條規定，應計算市價變動幅度結果送地評會評定，以作為7月至12月調整徵收補償地價之依據；本案經地評會106年6月5日106年第6次會議（乙證11）評定臺中市豐原區之市價變動幅度為100.10%。被告依查估辦法第30條規定，加計評定通過之市價變動幅度，以每平方公尺2,803元作為徵收補償市價，復經地評會107年5月30日107年第9次會議（乙證6）復議決議將徵收補償市價由每平方公尺2,800元調整至3,000元，加計市價變動幅度後為每平方公尺3,003元，相關程序經核尚無違誤。原告主張被告估價不實，補償價格不合理云云，並非可採。

㈢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，併予敘明。

七、結論：原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原

告訴請撤銷並請求就系爭土地被告應作成每平方公尺6,000元徵收補償之行政處分為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　23　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　林　秋　華

法　官　劉　錫　賢

法　官　莊　金　昌

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。

（續上頁）

（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　　5　　月　　31　　日

書記官　李　孟　純

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。

【土地徵收條例施行細則】

第29條

被徵收土地補償金額之計算及發給，由土地所在直轄市或縣（市）主管機關為之。

第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。

（第2項）前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。

【土地徵收補償市價查估辦法（即查估辦法）】

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：

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：

一、每平方公尺單價在新臺幣1百元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。

二、每平方公尺單價逾新臺幣1百元至1千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。

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。

四、每平方公尺單價逾新臺幣10萬元者，計算至千位數，未達千位數無條件進位。

（第2項）依第27條土地市價變動幅度調整之宗地市價單價尾數無條件進位至個位數。

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。

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
乙證1	內政部106年9月7日台內地字第1000000000號函影本		本院卷	77-78
乙證2	被告106年9月20日府授地用字第1000000000號公告影本		本院卷	79-82
乙證3	原告土地徵收異議申請書影本		本院卷	83
乙證4	被告106年11月30日府授地用字第0000000000號函影本		本院卷	85-89

（續上頁）

乙證5	臺中市議員陳清龍服務處函及原告陳情書影本		本院卷	91-92
乙證6	臺中市地評會107年第9次會議紀錄及查估單位簡報資料影本		本院卷	93-113
乙證7	被告107年7月17日府授地用字第10000000000號函影本		本院卷	115-117
乙證8	原告訴願書影本		本院卷	119-123
乙證9	內政部107年9月25日台內訴字第0000000000號訴願決定		本院卷	141-147

（續上頁）

	書影本			
乙證10	臺中市地評會106年第3次會議資料影本		本院卷	149-180
乙證11	臺中市地評會106年第6次會議資料影本		本院卷	181-186
乙證12	圖說、照片及航照圖		本院卷	241-245