# 臺中高等行政法院判決

108年度訴更一字第24號

）FKT64W1Z1X5L0;@110年3月11日辯

原　　告　魏平政
　　魏平儀
　　魏平穎
共　　同
訴訟代理人　顏永青　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106年9月25日臺內訴字第1060059012號、106年9月26日臺內訴字第1060064809號、106年9月27日臺內訴字第1060059009號訴願決定，提起行政訴訟，經本院106年度訴字第419號判決駁回，原告不服，提起上訴，經最高行政法院108年度判字第539號判決廢棄發回，本院更為判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、本審及發回前上訴審訴訟費用均由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」行政訴訟法第111條第1項、第3項第2款分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲

明為：「原處分及訴願決定均撤銷。」迄民國（下同）109年10月6日以書狀追加第2項訴之聲明「被告對於原告徵收補償價額異議之申請，應依本判決之法律見解作成決定。」，並於本院言詞辯論期日變更第2項聲明為「被告對於原告徵收補償價額異議之申請，應依每平方公尺新臺幣（下同）75,704元補償原告。」本院審查其請求之基礎事實並未變更，認為原告此部分聲明之追加、變更，依上揭規定，應予准許。

乙、實體部分：

一、事實概要：被告為辦理○○○區○○路○段○○巷打通至頭張路1段117巷道路工程」（系爭工程），申請徵收包含原告魏平政、魏平穎、魏平儀所有臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）在內之臺中市○○區○○段○○○○號等13筆土地及其土地改良物，經內政部以105年11月10日臺內地字第1051309639號函核准徵收，並經被告以105年11月14日府授地用字第1050247346號公告徵收補償，公告期間自105年11月15日起至105年12月15日止。嗣原告對系爭土地之徵收補償價額為每平方公尺59,500元不服，先後於106年1月6日、10日、12日提出異議書，被告遂分別以106年2月6日府授地用字第1060023022號函、106年2月3日府授地用字第1060023034號函及第0000000000號函通知原告查處結果。原告不服查處結果，於106年3月6日提出復議，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）106年6月5日106年第6次會議復議，經決議維持原徵收補償價額，被告乃以106年6月29日府授地用字第1060139975號函（下稱原處分）通知原告復議結果。原告不服，提起訴願，經決定駁回，提起行政訴訟，經本

院106年度訴字第419號判決駁回，原告不服，提起上訴，經最高行政法院108年度判字第539號判決廢棄原審判決，發回本院更為審理。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠被告辦理查估P102-00比準地地價時，棄未選取同位於P102-00區段之買賣實例2為比較標的，於全然無依據之行情下，恣意選取位於P203-00區段之買賣實例4，及位於P204○○○區段之買賣實例5為比較標的，違背土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第19條之規定：

1.依查估辦法第19條第1項、第2項規定可知，被告辦理徵收程序查估市價時，應於「同一地價區段內」選擇1至3件「比較標的」，僅當同一地價區段內「無法選取或不宜選取」比較標的時，方得於其他地區選取比較標的；然交稽被告所提比準地與買賣實例相對位置圖及原告整理之附表1即可發現，被告在查估P102-00比準地地價時，係分別選取位於P203-00區段之買賣實例4、位於P204-00區段之買賣實例5，及位於P102-00區段之買賣實例6為比較標的，而「棄未選取」同位於P102-00區段之買賣實例2為比較標的，其查估程序顯違背查估辦法第19條之規定。

2.被告於前審雖辯稱係考量P102-00號地價區段為住宅區，汰除鄰近特殊關係、非住宅區用地、持分土地、成交價格過高或過低之案例後，選擇於案例蒐集期間內之適當案例為比較標的等語；嗣原告提起上訴後，復具狀向最高行政法院辯稱買賣實例6之土地寬度、臨街情形、道路種類、面前道路寬度等個別因素，較接近潭子區P102-00地價區段比準地（即家福段990地號土地），故捨買賣實例2，而選擇買賣實例6作為比較標的，據以查估比準地地價云云，惟此業經最高行

政法院認定以：「惟查，依卷附比較法調查估價表所示，買賣實例2係經選取作為潭子區P101-00號地價區段比準地即家福段846地號土地之比較標的，足見其並無查估辦法第7條所定特殊情況，致價格明顯偏高或偏低，且就影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，而得不予採用作為買賣實例之情事。況被告查估潭子區P101-00號地價區段比準地地價時，因該地價區段並無買賣實例，故所選取之3件比較標的分別係位於潭子區P102-00號地價區段之買賣實例2、潭子區P201-00號地價區段之買賣實例1及潭子區P202-00號○○區段之買賣實例3，惟其比準地即家福段846地號土地之土地寬度為3.5公尺、臨街情形為單面臨街、道路種類為次要道路、面前道路寬度為12公尺，而買賣實例1即家興段51地號土地之土地寬度為4.5公尺、臨街情形為單面臨街、道路種類為巷道、面前道路寬度為5公尺，買賣實例2即家福段1224地號土地之土地寬度為16.3公尺、臨街情形為路角地、道路種類為次要道路、面前道路寬度為12公尺，買賣實例3即家興段907地號土地之土地寬度為4.2公尺、臨街情形為單面臨街、道路種類為次要道路、面前道路寬度為11公尺，經依個別因素調整，並依價格形成因素之相近程度調整百分率絕對值加總後，進而決定潭子區P101-00號地價區段比準地之地價，足證比較標的之個別因素，例如：宗地條件（土地寬度、臨街情形）及道路條件（道路種類、面前道路寬度），縱與比準地有差異，尚非當然不適合作為比較標的，而得逕予汰除不予選取。再者，潭子區P102-00號地價區段之比準地即家福段990地號土地，以及買賣實例2即家福段1224地號土地之使用分區均為住宅區，並無使用分區不同之情事，雖上開兩筆土地之宗地條件（土地寬度、臨街情形）及道路條件（

道路種類、面前道路寬度）有所差異，惟承上所述，買賣實例2既係位於潭子區P102-00號地價區段，除該土地所具備之條件，與比準地間存有差異，經進行宗地條件、道路條件、接近條件、週邊環境及行政條件等個別因素調整後，仍無法藉由該買賣實例之交易價格，推估比準地之市場正常交易價格之情形外，自不得僅因宗地條件或道路條件與潭子區P102-00號地價區段之比準地不同，即謂該買賣實例不宜選取為比較標的，而逕於其他地區選取比較標的，則被告未選取買賣實例2作為潭子區P102-00號地價區段比準地之比較標的，而逕於其他地區（即潭子區P203-00號、P204-00號地價區段）選取比較標的（即買賣實例4及買賣實例5），核有未遵守查估辦法第19條辦理市價查估之情形，致對於比較標的之選擇，有基於錯誤事實作成判斷之違法情事，且影響系爭土地補償價額之認定及上訴人所受地價補償是否合法之判斷。」

3.最高行政法院業已明白揭櫫，買賣實例2、6同時於潭子區P102-00號地價區段內，被告本得同時擇此2則買賣實例為比較標的，復進行個別因素調整，惟被告逕捨棄買賣實例2不取，改擇位於P203-00號、P204-00號地價區段內買賣實例5、買賣實例4為比較標的，已違背相關法令，則地評會基於錯誤資訊、事實所為徵收補償地價判斷，顯有疑義。

㈡被告單以本件道路用地取得預算係104年保留者，需於105年執行完畢等語，據以主張徵收具有急迫性，並得遲至105年3月21日送達徵收土地範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，復以105年3月1日為查估價格基準日，顯屬無稽：

1.被告雖抗辯本件用地取得預算係自104年預算保留，需於105年執行完畢，故徵收程序有急迫性，依法僅需於當年3月1日前送達預定徵收土地範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖等

，並得以當年3月1日為查估市價基準日云云，姑不論其所謂預算保留究竟是否符合土地徵收條例施行細則第31條之1所謂急迫性要求，實則，被告遲至105年3月21日方將上揭資料及地籍圖送達臺中市雅潭地政事務所（下稱雅潭地政）辦理查估作業，顯已違背查估辦法第28條第1項所規定之「3月1日」。

2.次依查估辦法第28條第1項規範可知，需用土地人依法本應於「每年」9月1日前，向地政機關送達徵收土地範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以為「次年」土地徵收補償查估之依據，僅有符合「當年」具急迫性或重大公共建設推動之需時，方得於「當年度」3月1日前送達，亦即，若如被告所述，系爭工程用地取得預算係104年保留至105年者（按：本件工程早於104年8月12日即已簽報），被告早於104年即得開始進行徵收程序，並依法於104年9月1日前，將徵收土地範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖送達地政機關，復以「104年9月1日」為徵收土地估價基準日，蒐集104年3月2目至同年9月1日間買賣實例，嗣於104年12月送交地評會審議，再依臺中市政府辦理土地徵收流程圖，陸續於105年間舉辦公聽會、與土地所有權人協議價購，待協議不成後另行發動徵收。然被告竟捨此不為，反於104年8月12日簽報增列後，在尚未進行地價評議前，率先辦理2次公聽會，復又以「因舉辦2次公聽會完」已至105年1月22日為由，遲至105年3月21日方依法送達上揭資料及地籍圖予雅潭地政，再以此為由主張徵收程序具有急迫性，要求雅潭地政以「105年3月1日」為查估價格基準日，顯已本末倒置。

3.本件土地徵收程序若真具有推動重大公共建設之需求及急迫性，被告又怎可能將預算保留至105年，而未於104年預算編

列當年度即發動徵收程序？實則，被告怠於為行政處分後，又以時間來不急為由，主張具有急迫性得延遲至105年3月1日前送達上揭資料及地籍圖，其發動徵收之正當性、公益性究竟何在？被告以此理由作為延後估價基準日選取之適法性（即自104年9月1日延至105年3月1日），又何在？是否只是因為預算尚有餘額，方進行本件徵收程序？徵收補償金額是否亦受預算金額限制？

㈡被告既已將查估徵收土地價額一事委由不動產估價師進行價格查估，即應尊重不動產估價師之專業，若仍允許被告於未附理由情形下，擅自修改不動產估價師出具之查估市價報告，顯然有失公平、正義：

1.被告針對原告準備狀所提比準地與買賣實例位置略圖、地價區段比準地資料、買賣實例資料等圖不盡相符，及土地徵收補償市價查估表亦明顯有異乙節，雖答辯稱此乃正常估價程序，雅潭地政委託不動產估價師進行查核後，不動產估價師提出之初審版本，「需先經」雅潭地政及被告所屬地政局「提供意見」，由不動產估價師斟酌修正後提出預審版本，再經地政局預審小組「提供意見」，復由不動產估價師斟酌修正後，提出經其簽章之評議版本，而被告會再將該評議版本送予地評會，經地評會評議通過者，即為最終版本云云。

2.惟查，依查估辦法第3條規範可知，政府機關發動土地徵收程序時，雖得就徵收市價查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，然不動產估價師仍須依照相關法律進行市價查估，且依同辦法第4條規範可知，法律僅規定進行土地徵收補償市價查估程序時，需將徵收土地宗地單位市價提交地評會評定，然法律根本未要求、亦未授權被告得要求不動產估價師先行將查估報告初審版本、預審版本，提供予徵收機關之

地政事務所、地政局甚至是預審小組進行指導、提出意見，可見，被告為市價查估程序時，明顯違背相關法令規範，原告提起本件訴訟，主張被告決定土地徵收價額之程序違反相關法令，要求撤銷原處分以及訴願決定，當屬有據。

3.被告雖抗辯原告魏平穎訴願卷第268頁、第274頁所示之手寫修改字跡，並非被告機關人員所為，亦無法確知係何人所為云云；然則，該等比準地與買賣實例位置略圖等查估資料，於原告提起訴訟前，僅為被告機關內部文書，除被告機關甚或依其委託從事徵收程序之其餘機關人員（包含：雅潭地政、地政局及其預審小組等）有機會經手、接觸外，又有何人有辦法予以修改？且查，交稽原告所提附表1即可發現，該等手寫塗改、修正後之買賣金額，即為被告最終採為決定徵收價額之買賣實例交易金額，可證，被告顯然曾對不動產估價師出具之查估報告內容予以指導、修正，則該查估報告之正確性、公平性，已有疑義。縱使鈞院肯認被告有權修改不動產估價師出具之查估報告內容、數據，惟其修正、調整之理由究屬何在？似應由被告具體說明之，否則，不免讓人懷疑，被告修正查估價格之合理性、專業性究竟付在？是否僅係為符合預算剩餘金額，不惜犧牲原告之權益。

4.由原告魏平穎訴願卷第134頁、第272頁所列第5號買賣實例資料（上證1可參），交稽原告原審提出附表1第3頁、第4頁表格中，P102、P103比準地買賣實例5記載可知，該買賣實例預審及評議資料中所附標的資訊，明顯有所出入，除總價格分別為720萬、750萬外，土地正常買賣單價及成交日期，亦有諸多不同，被告抗辯預審及評議資料僅係因「建物成本價格核算不同」，方產生不同之土地正常買賣單價金額云云，顯不可採。且案例5買賣實例總價格明明為750萬，被告卻

以總價720萬元為計算土地正常買賣單價金額之理由何在？又怎謂地評會是在資料齊全、正確無誤之情形下，據以判斷並同意被告所為徵收補償金額享有判斷餘地，不容行政法院介入？

㈣被告雖提出乙證1辯稱，查估單位進行估價程序時，已將買賣實例2列入考量，惟因買賣實例2宗地條件等均較P102-00地價區段比準地優，經調整後個別調整率高達16.25%，已大於15%，且比較調整後之試算價格，買賣實例2與買賣實例5差距高達33.67%，已大於20%，方依不動產估價技術規則第25條、第26條規定，將買賣實例2予以排除云云；惟查，不動產估價技術規則主要係針對欲進行價額鑑定之「勘估標的」依照比較法、收益法與成本法推算「勘估標的」價格之方法，實務上運用如：民事起訴請求返還房屋時，委請不動產估價師就「欲請求返還房屋（即勘估標的）」進行價格鑑定，以計算應繳納之裁判費金額，與本件行政機關依照土地徵收條例及其施行細則、查估辦法等規範，進行徵收補償作業，根本係截然不同之程序，被告機關要求援引、適用不動產估價技術規則，自屬無據。

1.被告機關依照土地徵收條例及其施行細則、查估辦法對原告3人所有土地發動徵收時，除需先劃分地價區段、繪製地價區段圖外，尚需於各地價區段內，選取比準地並查估比準地地價，復估計「預定徵收土地」宗地單位市價，再將預定徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定等，此等流程明顯與一般不動產估價師查估「勘估標的」之流程不同，則被告援引旨揭不動產估價技術規則第25條及第26條，以為其捨P102-00區段內買賣實例2，改為選P203-00區段內買賣實例4及P204-00區段內買賣實例5之理由，顯屬無據，何況，

土地徵收補償市價查估辦法第3條第2項已明白規定，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」，明確排除不動產估價技術規則之適用，被告機關亦曾援引查估辦法第3條第1項，據以抗辯其有權對不動產估價師提出之初審版本提供修正意見，待不動產估價師配合修正提出預審版本後，臺中市政府地政局預審小組等單位，亦有權再次提供修正意見云云（惟原告否認之），由此可證，被告機關亦明確知悉，徵收價額查估程序與一般不動產估價程序（按：縱委託人亦無權要求修正鑑定價額），明顯存有本質上之差異。

2.被告既不否認乙證1為事後製作的參考資料，即代表該份比較法調查估價表「從未」經地評會審酌，自亦無從擔保其上記載之個別因素、區域因素調整率等數據之真實性以及正確性，而是被告自行審酌認定買賣實例2不適合作為P102-00地價區段比準地之比較標的後，即率爾剔除買賣實例2，僅將買賣實例4、5、6之比較法調查估價表提供予地評會審議，由此可證，地評會是基於不完整資訊下，以為該區段內並無其餘買賣實例，方會決議肯認被告得選擇買賣實例4、5、6以為比較標的，查估P102-00地價區段比準地地價，據此，地價評議委員會基於錯誤資訊所為決議，明顯具有瑕疵。

3.被告雖具狀主張買賣實例2及買賣實例5，依照不動產估價技術規則第26條公式計算，差距高達33.67%，故應排除買賣實例2云云；惟查，不動產估價技術規則第26條係規範「勘估標的」經試算價格重新檢討後，差距仍達20%以上時，才得排除該試算價格，根本未要求被告將不同買賣實例進行比較，更有甚者，被告亦未說明為何是將買賣實例2與買賣實例5進行比較，而非是與買賣實例6進行比較？實則，若被告依

照查估辦法第19條第1項、第2項規定，同時選取買賣實例2、買賣實例6以及買賣實例4，以為查估P102-00地價區段比準地之比較標的，則又何須將買賣實例2與買賣實例5進行比較。

4.被告雖提出乙證3主張該表係依內政部公告「影響地價個別因素評價基準表」擬定，惟旨揭查估辦法第19條及第31條僅有授權「中央主管機關」訂定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，「從未授權」地方政府甚或地政事務所另行訂定該等表格以為查估土地市價之標準，則雅潭地政究竟係依照何法律授權依據，訂定出乙證3以為查估市價基準，其授權是否符合法律保留原則。實則，原告曾上網搜尋雅潭地政公開資料，卻遍尋不著該份「臺中市潭子區影響住宅用地地價個別因素評價基準明細表」，不禁令原告質疑，是否確有該表格存在，抑或是雅潭地政為應付本件訴訟方另行訂定者？如有該表格存在，究竟何時訂定，有無依法公告周知。何況，縱依照被告所提乙證3「臺中市潭子區影響住宅用地地價個別因素評價基準明細表」為計算基準，將買賣實例2個別因素調整率加總合計，亦無法得出被告乙證1表格所列數據「-16.25%」，由此可見，被告主張顯然無稽。

5.被告雖又辯稱乙證3明細表為舊版本，該明細表通常是兩用，也就是比準地跟宗地比較可以使用，買賣實例跟比準地比較時也可以使用，只不過其正負值會倒過來，此有乙證5可資參照云云（109年12月29日準備程序筆錄第2頁第二點可參）；惟查，乙證5明顯係被告109年間，針對「溫寮溪旁（甲后路至經國路）聯絡道路新闢工程（非都市計畫土地）」特別個案訂定者（原證14），則其是否可直接適用於本件105

年間發動之徵收程序？仍有待商榷，實則，除被告早於105年前即依法公告發佈乙證3（且為有括弧版本），否則，被告率爾以109年公告發佈之另案明細表，反推乙證3明細表適用於買賣實例與比準地時，正負值需要反過來計算云云，顯屬無稽，至為灼然。

綜上，被告所為之徵收、公告程序，顯有如上所述瑕疵，且違反相關法令之規範，嚴重侵害原告財產權，然被告疏於注意上述瑕疵，率爾以符合公益性、必要性云云，作出徵收價額決定，無視於原告財產利益，是原告請求訴願決定及原處分均撤銷，當屬有據。

㈤聲明：1.撤銷訴願決定及原處分。2.被告對於原告徵收補償價額異議之申請，應依每平方公尺75,704元補償原告。

三、被告答辯及聲明：

㈠本案屬○○○區○○路○段○○巷打通至頭張路1段117巷道路用地」徵收範圍內土地，經需用土地人（臺中市政府建設局）依規定報送辦理105年度土地徵收補償市價查估，作業單位雅潭地政委託大中不動產估價師事務所辦理查估作業，係依土地徵收條例第30條及查估辦法等相關規定辦理，本案估價基準日為105年3月1日，依查估辦法第17條第2項規定，蒐集104年9月2日至105年3月1日期間買賣實例，並據以劃分地價區段，以估計徵收土地宗地單位市價，於105年6月21日提經臺中市105年第4次地評會評議通過在案。原告就前開土地徵收補償價額提出異議，亦不服被告之查處結果請求復議，被告遂於106年6月5日將本案提送臺中市地評會106年第6次會議復議，決議結果為本案系爭土地維持原徵收補償價額（每平方公尺59,500元），作為本案徵收補償金額。

㈡本案土地市價查估部分，原告被徵收之系爭土地為都市計畫

內之公共設施保留地，查估單位依土地徵收條例第30條及查估辦法第10條第1項、第3項規定，單獨劃分地價區段，將西側以得福街58巷及得福街82巷等道路為界、北側鄰近頭張路2段117巷6號、東側以頭張路1段117巷為界、南側以得福街50巷為界等範圍內之道路用地，劃設為潭子區P000-0○○○區段。經查系爭土地，依查估辦法第10條第3項規定劃屬P002-00地價區段，為都市計畫區內之公共設施保留地。次依查估辦法第22條第1項至第3項規定，系爭土地所屬潭子區P002-00公共設施保留地地價區段，西側劃設潭子區P000-0○○○區段（住宅區）、P103-00地價區段（公園用地），東側劃設潭子區P104-00地價區段（住宅區）。另北邊毗鄰潭子區P001-00地價區段為公共設施保留地，依該查估辦法第22條規定不納入計算。

㈡依查估辦法第18條規定，查估單位於系爭土地所屬地價區段P002-00之毗鄰潭子區P102-00、P103-00、P104-00地價區段分別選取比準地，並選擇適當案例（本區段屬住宅區區段，比較標的之選取則汰除鄰近特殊關係、非住宅區用地、持分土地、成交價格過高或過低之案例），被告已具體說明各比準地及比較標的選取之依據及標準，並依查估辦法第19條規定查估比準地地價。有關上開規定所謂「具代表性」之不確定法律概念之判斷，被告有其判斷餘地，被告依上開規定選取比準地、比較標的，亦屬被告行政裁量權行使，且裁量權之行使亦無瑕疵。原告主張被告未提出具體說明比準地及比較標的之標準，處分自有瑕疵云云，即非足採。依查估辦法第19條規定，查估比準地地價，茲分析如下：

1.潭子區P000-0○○○區段○○區段比準地○○○區○○段○○○○號土地，面積為78.23平方公尺，地形方形，土地面寬4.9

M，土地深度16M，屬P102-00區段內面積、形狀等較為適中，故選取作為比準地）試算價格調整及決定比準地地價分析如下：

⑴比較標的1○○○區○○段○○○○號土地）：土地正常單價為75,358元/平方公尺；成交日期為104年12月1日，交易日期調整百分率為0.46%；本案例位於P203-00地價區段，區域因素調整百分率為-11.25%；宗地條件之個別因素調整率為0.25%；試算價格為67,355元/平方公尺。

⑵比較標的2○○○區○○段○○○○號等2筆土地）：土地正常單價為59,905元/平方公尺；成交日期為104年9月18日，交易日期調整百分率為0.92%；本案例位於P204-00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-1.75%；試算價格為56,429元/平方公尺。

⑶比較標的3○○○區○○段○○○○○號土地）：土地正常單價為54,234元/平方公尺；成交日期為104年11月3日，交易日期調整百分率為0.61；本案例位於P102-00地價區段，區域因素調整百分率為0%；宗地條件之個別因素調整率為2.20%；試算價格為55,765元/平方公尺。

⑷比準地價格：各比較標的之差異百分率絕對值加總分別為18.96%、19.17%及24.81%，依各比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予40%、35%及25%之權重，最後依規定決定比準地地價為60,700元/平方公尺（67,355× 40% +56,429× 35% +55,765× 25%）。

2.潭子區P000-0○○○區段○○區段比準地○○○區○○段○○○○號土地，面積為2,299.06平方公尺，地形方形，土地面寬42.2M，土地深度49.7M，於P103-00區段內僅1筆土地，故選取作為比準地）試算價格調整及決定比準地地價分析如下：

⑴比較標的1○○○區○○段○○○○號土地）：土地正常單價為75,358元/平方公尺；成交日期為104年12月1日，交易日期調整百分率為0.46%；本案例位於P203-00地價區段，區域因素調整百分率為-65.00%；宗地條件之個別因素調整率為32.50%；試算價格為35,108元/平方公尺。

⑵比較標的2○○○區○○段○○○○號等2筆土地）：土地正常單價為59,905元/平方公尺；成交日期為104年9月18日，交易日期調整百分率為0.92%；本案例位於P204-00地價區段，區域因素調整百分率為-58.75%；宗地條件之個別因素調整率為30.50%；試算價格為32,545元/平方公尺。

⑶比較標的3○○○區○○段○○○○○號土地）：土地正常單價為54,234元/平方公尺；成交日期為104年11月3日，交易日期調整百分率為0.61%；本案例位於P102-00地價區段，區域因素調整百分率為-53.75%；宗地條件之個別因素調整率為34.45%；試算價格為33,930元/平方公尺。

⑷比準地價格：各比較標的之差異百分率絕對值加總分別為102.96%、90.17%及88.81%，依各比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予25%、35%及40%之權重，最後依規定決定比準地地價為33,800元/平方公尺（35,108× 25% + 32,545× 35% +33,930× 40%）。

3.潭子區P000-0○○○區段○○區段比準地○○○區○○段○○○○號土地，面積為137.43平方公尺，地形方形，土地面寬6.5M，土地深度19.9M，屬P104-00區段內面積、形狀較為適中，故選取作為比準地）試算價格調整及決定比準地地價分析如下：

⑴比較標的1○○○區○○段○○○○號等2筆土地）：土地正常單價為59,905元/平方公尺；成交日期為104年9月18日

，交易日期調整百分率為0.92%；本案例位於P204-00地價區段，區域因素調整百分率為-13.00%；宗地條件之個別因素調整率為8.25%；試算價格為56,937元/平方公尺。

⑵比較標的2○○○區○○段○○○○號等2筆土地）：土地正常單價為76,075元/平方公尺；成交日期為104年12月13日，交易日期調整百分率為0.46%；本案例位於P205-00地價區段，區域因素調整百分率為-10.00%；宗地條件之個別因素調整率為-6.25%；試算價格為64,484元/平方公尺。

⑶比較標的3○○○區○○段○○○○號等2筆土地）：土地正常單價為65,975元/平方公尺；成交日期為104年11月29日，交易日期調整百分率為0.61%；本案例位於P205-00地價區段，區域因素調整百分率為-10.00%；宗地條件之個別因素調整率為-6.25%；試算價格為56,006元/平方公尺。

⑷比準地價格：各比較標的之差異百分率絕對值加總分別為34.67%、49.21%及41.86%，依各比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予40%、25%及35%之權重，最後依規定決定比準地地價為58,500元/平方公尺（56,937× 40%+64,484× 25% +56,006× 35%）。

4.系爭土地所屬潭子區P002-00地價區段毗鄰之非公共設施保留地地價區段為潭子區P102-00、P103-00、P104-00等3個地價區段，惟潭子區P103-00為公共設施用地區段，因納入計算致平均市價降低，依查估辦法第22條第3項規定不予納入。故潭子區P000-0○○○區段○區段地價為每平方公尺59,500元（17,110× 60,700+22,650× 58,500/17,110+22,650）。依查估辦法第22條第5項規定略以「公共設施保留地宗地市價以第1項計算之區段地價為準……」，故潭子區P002-00地價區段內各宗土地市價為每平方公尺59,500元。

㈣原告所陳系爭土地地價補償費顯然偏低於市價，並提供鄰近家福段0000-0000地號某1筆土地於103年4月成交單價（71,620元/平方公尺）高出本案地價補償甚多、對如何計算地價補償（例如選取比準地、區域因素與個別因素修正）及為何以105年3月1日為本案估價基準日云云表示異議，茲說明如下：

1.系爭土地劃屬P002-00地價區段經計算結果查估市價為59,500元/平方公尺，本案實例蒐集期間為104年9月2日至105年3月1日，前項案例蒐集期間內倘無適當實例時，得放寬至估價基準日前1年內（即104年3月2日至105年3月1日），而原告等人提供103年4月交易實例，除非屬前開蒐集期間規定，於法核無足採，且該交易實例成交單價23.68萬元/坪（71,620元/平方公尺），估計時依查估辦法第19條規定尚須進行區域因素及個別因素調整後方可比價。本案由作業單位委託大中不動產估價師事務所辦理查估作業，其查估作業成果經被告所屬地政局及雅潭地政初審，再提臺中市土地徵收補償市價查估作業預審小組進行預審作業，查估單位依據相關修正意見檢討改正後，將修正後查估成果提送臺中市地評會評議通過，相關作業均符合規定。

2.本案依土地徵收條例第18條規定，以105年11月14日府授地用字第1050247346號公告徵收30天（自105年11月15日起至同年12月15日止），次依內政部103年11月3日臺內地字第1030314628號函釋內容略以：「按土地徵收條例第30條第1項規定：『被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。』所稱『徵收當期之市價』，依該條例施行細則第30條第1項規定：『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。』而地價評議委員會評定徵收當期市

價，應照本部依土地徵收條例第30條第4項授權訂定之『土地徵收補償市價查估辦法』辦理。」再依查估辦法第17條第2項規定略以：「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。」故作業單位雅潭地政依前開規定，並依據被告所屬建設局105年1月21日中市建土字第10500085l6號函暨同年3月21日中市建土字第1050029832號函，以估價基準日105年3月1日辦理本案105年度土地徵收補償市價查估作業，並於105年6月21日召開地評會105年第4次會議評議通過，相關程序皆符合上開規定。依土地徵收條例施行細則第31條之1第1項及第2項規定，系爭道路用地取得預算係自104年預算保留，有於105年度執行完畢之必要，經被告所屬建設局以105年3月21日中市建土字第1050029832號函請查估單位，以105年3月1日為查估基準日，辦理查估及提報地評會評定地價。基此，本件徵收程序之辦理有其急迫性，被告基於行政裁量權之行使，乃以105年3月1日為查估基準日，於法並無不合。

3.按估價基準日為每年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，固為查估辦法第17條第2項前段所明定。惟按自估價基準日起迄至公告徵收為止，其間被告須依序辦理查估作業、召開公聽會及協議價購、提交地評會決議，及報請內政部准予徵收，上開辦理期間至少需費時半年以上。退步言，假設如原告所主張以105年9月1日為估價基準日，參以上開自估價基準日起迄至公告徵收為止至少半年之久，則勢將至少延至106年3月1日始能辦理公告徵收，而致跨越至106年度，顯有違前開104年保留預算須於105年度執行完畢之限制，自非可行。基此，被告基於行政裁量權之行使，乃以105年3月1日為估價基準日，於法並無不合。按查估辦

法第28條第1項規定，若需用土地人於當年9月1日前送達各宗地個別因素資料及地籍圖，而以當年9月1日為估價基準日，則依查估辦法規定係作為次年土地徵收補償查估之依據，而跨越至下一年度。本件因礙於前述預算年度限制，徵收程序之辦理確有其急迫性，故需用土地人於105年3月1日前，以105年1月21日中市建土字第1050008516號函檢送宗地個別清冊及地籍圖予查估單位，並於同日送達，而以10 5年3月1日為查估基準日；若需用土地人於105年9月1日前送達，則係作為次年即106年土地徵收補償查估之依據，而跨越至106年度。

4.鈞院前審判決亦認為，本件系爭道路用地取得預算係自104年預算保留，有於105年度執行完畢之必要，此有被告106年8月29日府授地用字第1060188993號函、104年8月3日被告所屬建設局簽呈、各項工程預算明細表等件附卷可參（參見原告魏平政訴願卷第25頁至第28頁、第59頁至第70頁）。若依原告主張以105年9月1日為估價基準日，相關徵收作業程序勢將延宕至106年度，即有違前開104年保留預算須於105年度執行完畢之限制，顯非可行。本件因礙於前述預算年度限制，徵收程序之辦理確有其急迫性，故需用土地人被告所屬建設局乃於105年3月1日前，以105年1月21日中市建土字第1050008516號函檢送宗地個別清冊及地籍圖予查估單位臺中市雅潭地政事務所，並於同日送達，而以105年3月1日為查估基準日。基此，被告基於行政裁量權之行使，乃以105年3月1日為估價基準日，於法並無不合（詳見鈞院106年度訴字第419號判決第41頁）。此部分並未經最高行政法院指摘，詎原告再予爭執，其主張殊非可採。

㈤原告主張法律未要求、亦未授權被告得要求不動產估價師先

行將查估報告初審版本、預審版本，提供予徵收機關之地政事務所、地政局甚至是預審小組進行指導、提出意見，可見被告查估程序違背相關法令規範云云。有關買賣實例查估之程序，查估單位臺中市雅潭地政委託之不動產估價師查估後提出「初審版本」資料，臺中市雅潭地政及被告所屬地政局分別就初審版本提供意見予不動產估價師，不動產估價師參酌意見後提出「預審版本」資料，經臺中市政府地政局之預審小組就上開預審版本提出預審意見予不動產估價師後，不動產估價師再提出經其簽章之正式「評議版本」資料，被告機關再將該評議版本資料送請臺中市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）決議，經地評會評議通過者即為「最終版本」資料，被告機關係依地評會通過之最終版本資料作成原處分，合先陳明。查：

1.依查估辦法第3條第1項及第4條可知，主管機關辦理土地徵收補償市價查估時，是否委託不動產估價師辦理、及其委託辦理之範圍為何，主管機關均有其裁量權；其委託不動產估價師辦理者，不動產估價師亦僅屬協助主管機關之性質，於辦理土地徵收補償市價查估程序上，自蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料、迄至將徵收土地宗地單位市價提交地評會評定，均屬主管機關之權責。就本件而言，不動產估價師既屬協助被告之性質，則不動產估價師查估後所提出「初審版本」之比準地及買賣實例資料，查估單位雅潭地政及被告所屬地政局即非不得就初審版本提供意見予不動產估價師；嗣不動產估價師參酌意見後提出「預審版本」之比準地及買賣實例資料，被告所屬地政局之預審小組就上開預審版本亦非不得提出預審意見予不動產估價師；俟不動產估價師提出經其簽章之正式「評議版本」之比準地及買賣實例資料，

被告再將該評議版本資料送請地評會決議，於法即無不合。被告將評議版本資料送請地評會決議，經地評會評議通過者即為「最終版本」之比準地及買賣實例資料，被告即依據地評會通過之最終版本資料作成原處分，其所依據之買賣實例價額並無錯誤，原處分亦無違誤之處。

2.有關買賣實例土地正常買賣單價之查估，因買賣實例總價格係包含土地及建物之價格，且本件徵收標的物為土地，故必須扣除建物價格，若建物另有違章增建者，亦需扣除該增建部分之價格。又上開建物成本價格及違章增建部分之建物成本價格之認定，往往受建物使用現況等因素之影響，於認定上難免存有差距，故初審版本、預審版本、評議版本之買賣實例土地正常買賣單價，經扣除各版本所查估之建物成本價格及違章增建部分之建物成本價格計算後，即不免略有差異。基此：

⑴以臺中市○○區○○路0段000巷0號（基地坐落家興段51地號，建物建號39）之買賣實例為例：

①觀之魏平穎訴願卷第154頁表1-2：買賣實例調查估價表（此為評議版本，其上已有不動產估價師簽章），該買賣實例總價格為8,000,000元，即包含土地及建物之價格，於扣除建物成本價格480,603元及增建部分之建物成本價格164,406元後，得出土地價格7,354,991元（計算式：8,000,000－480,603－164,406=7,354,991），再以該土地價格除以土地面積72.17平方公尺，即得出該買賣實例之土地正常買賣單價為101,912元（計算式：7,354,991÷ 72.17=101,912，小數點以下四捨五入）。

②預審版本（其上尚無不動產估價師簽章），所認該買賣實例之建物成本價格為480,603元、增建部分之建物成本價

格為164,636元，經扣除上開建物成本價格及違章增建部分之建物成本價格計算後，所得土地正常買賣單價即為101,909元（計算式：8,000,000－480,603－164,636=7,354,761；7,354,761÷ 72.17=101,912，小數點以下四捨五入），故而與上開評議版本之土地正常買賣單價101,912元，略有差異。

⑵再以臺中市○○區○○路○○○巷○號（基地坐落頭家段546地號(持分)、頭家段547地號，建物建號291）之買賣實例為例：

①觀之魏平穎訴願卷第166頁表1-2：買賣實例調查估價表（此為評議版本，其上已有不動產估價師簽章），該買賣實例總價格為7,200,000元，亦包含土地及建物之價格，於扣除建物成本價格1,650,954元後，得出土地價格為5,549,046元（計算式：7,200,000－1,650,954=5,549,046），再以該土地價格除以土地面積92.63平方公尺，即得出該買賣實例之土地正常買賣單價為59,905元（計算式：5,549,046÷ 92.63=59, 905元，小數點以下四捨五入）。

②預審版本（其上尚無不動產估價師簽章），所認該買賣實例之建物成本價格為1,655,061元，經扣除上開建物成本價格計算後，所得土地正常買賣單價即為59,861元（計算式：7,200,000－1,655,061=5,544,939；5,544,939÷ 92.63=59,861，小數點以下四捨五入），故而與上開魏平穎訴願卷第166頁所載之土地正常買賣單價59,905元，亦略有差異。

⑶可知，前開初審版本、預審版本、評議版本就各買賣實例所查估之建物成本價格及違章增建部分之建物成本價格可能略有不同，經扣除計算後，因而各版本計算所得之土地

正常買賣單價即不免亦略有差異，此並非價額錯誤。

3.被告為便利法院閱覽所提出之比準地與買賣實例相對位置圖面資料，係列印自原始電子檔案，其版面線條及字體均較清晰，此係前開「初審版本」資料；原告魏平穎訴願卷第263至278頁之資料，係前開「預審版本」資料；原告魏平穎訴願卷第125至140頁之資料，則係前開「評議版本」資料。查地評會通過決議「最終版本」時，並未修正評議版本資料，故評議版本資料即同最終版本資料。是以，被告作成原處分並非依據比準地與買賣實例相對位置圖面資料之初審版本資料，而係依據地評會通過之最終版本資料作成原處分，其所依據之買賣實例價額並無錯誤。原告魏平穎訴願卷第263至278頁之資料，係前開「預審版本」資料，因被告將之誤附予內政部訴願審議委員會，故而以被告106年8月23日府授地用字第1060184746號函重新檢送「評議版本」資料（即原告魏平穎訴願卷第125頁至第140頁之資料）。

4.原告魏平穎訴願卷第268頁及第274頁所示之手寫修改字跡，確非被告機關人員所為，亦無法確知係何人所為，原告主張略以該等比準地與買賣實例位置略圖等查估資料，於原告提起本件訴訟前，根本僅為被告內部文書，除被告甚或依其委託從事本件土地徵收程序之其餘機關人員（包含雅潭地政、被告所屬地政局及其預審小組等）有機會經手、接觸外，又有何人有辦法予以修改云云，顯屬臆測之詞，亦非可採。另查，上開手寫修改後之金額，係前開「評議版本」之買賣實例交易金額，經被告將該評議版本資料送請地評會決議，地評會決議時並未修改該評議版本資料，即地評會評議通過之「最終版本」資料與前開「評議版本」資料之金額相同。被告係依地評會通過最終版本資料作成原處分，而非預審版本

或評議版本資料，上開手寫修改字跡並不影響原處分之正確性。又不動產估價師僅屬協助被告之性質、有關土地徵收補償市價查估程序之辦理，仍屬被告之權責，故不動產估價師查估後所提出「初審版本」或「預審版本」之比準地及買賣實例資料，查估單位或被告所屬地政局即非不得提供意見。原告主張交稽原告所提附表1即可發現，該等手寫塗改、修正後之買賣金額，即為被告最終採為決定本件土地徵收價額之買賣實例交易金額，可證，被告顯然曾對不動產估價師出具之查估報告內容予以指導、修正，則該查估報告之正確性、公平性，已有疑義云云，誠屬誤解，其主張實難憑採。

㈥就最高行政法院發回意旨，說明如下：

1.就潭子區P102-00地價區段而言，依卷內比較法調查估價表（被上證1）可知，該地價區段比準地（○○○區○○段○○○○號土地）之土地寬度為4.9M、臨街情形為雙面臨街、道路種類為巷道、面前道路寬度為7M。其中買賣實例6（○○○區○○段○○○○○號土地）之土地寬度為4.1M、臨街情形為單面臨街、道路種類為巷道、面前道路寬度為6M；而買賣實例2（○○○區○○段○○○○○號土地）之土地寬度則高達16.3M、臨街情形為路角地、道路種類為次要道路、面前道路寬度亦高達12M。基此，較之上開買賣實例6與買賣實例2之宗地個別因素，買賣實例6顯然較接近比準地，故被告基於行政裁量權之行使，捨買賣實例2，而選擇買賣實例6作為比較標的，據以查估該地價區段比價地之地價，自無違誤。而較為接近比準地之買賣實例6，其土地正常單價為每平方公尺54,234元，惟買賣實例2之土地正常單價竟高達每平方公尺94,289元，確有單價明顯偏高之情形，就此而言，作為比較標的亦不適當。

2.本件買賣實例查估程序，係有關不動產之估價，仍應適用不動產估價技術規則之相關規定辦理。按「試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之15，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之30時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。」、「經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之20以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之20以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之20以上者。」分別為不動產估價技術規則第25條、第26條所明定。買賣實例2固位於P102-00地價區段內，實則，查估單位於查估時已將買賣實例2列入考量，惟因買賣實例2之宗地條件及接近條件均較P102-00地價區段之比準地（○○○區○○段○　○○○號土地）為優，經比較法區域及個別條件修正調整後，其個別條件調整率高達16.25%（本院卷第131頁），已大於15%，與比準地差異過大，依不動產估價技術規則第25條規定，應排除買賣實例2之適用。此外，就比較調整後之試算價格而言，買賣實例2與買賣實例5（○○○區○○段○○○○號等2筆土地）之差距更高達33.67%，已大於20%，依不動產估價技術規則第26條規定，亦應排除買賣實例2之適用。

3.綜上，買賣實例2所具備之條件，除與比準地間存有前述差異外，經進行宗地條件、道路條件、接近條件、週邊環境及行政條件等個別因素調整後，顯未合於不動產估價技術規則

規定，仍無法藉由該買賣實例之交易價格，推估比準地之市場正常交易價格，自不適合作為推估比準地之比較標的，被告查估該地價區段比準地之地價時排除買賣實例2之適用，於法並無違誤。

(七)中央主管機關內政部依上揭土地徵收補償市價查估辦法之授權，訂有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，明定最大影響範圍百分比，有附呈內政部104年1月30日台內地字第10413006723號令及附件（乙證4，其中「影響地價個別因素評價基準表」部分，同乙證2）可稽，而在上開內政部所定最大影響範圍百分比之內，亦皆為上揭土地徵收補償市價查估辦法之授權範圍。準此，基於因地制宜考量，由本件查估單位臺中市雅潭地政事務所在上開內政部所定最大影響範圍百分比內，擬訂查估用之影響地價個別因素評價基準明細表（乙證3），並報請被告所屬地政局備查，俾據以辦理查估作業，自無違法律保留原則。復且，上開查估用之影響地價個別因素評價基準明細表，為通案適用之查估基準，絕非如原告所稱為應付本件訴訟方另行訂定。另原告主張縱依照被告所提乙證3「臺中市潭子區影響住宅用地地價個別因素評價基準明細表」為計算基準，將買賣實例2個別因素調整率加總合計，亦無法得出被告乙證1表格所列數據「-16.25%」云云。惟查，乙證3之評價基準明細表，係「比準地與宗地」比較、或「買賣實例與比準地」比較，兩用之評價基準明細表，乙證3僅列出「比準地與宗地」比較之標示；惟若為「買賣實例與比準地」比較，買賣實例倘較比準地為優，則須向比準地下修，故其優劣比較之正負值應互換，據以定其價格修正率。上開情形，若非專業查估人員難以知悉，為明確起見，嗣後辦理查估時，於個別因素

評價基準明細表上，即均以括弧方式標明「比準地（實例）＼宗地（比準地）」字樣（乙證5）。基此，觀之乙證1所示，以買賣實例2與比準地比較，買賣實例2為路角地稍優，比準地為雙面臨街普通，其價格修正率確為-3.75%，其他買賣實例2與比準地之個別因素調整差異率，亦復如此。由此合計各項差異率所得數值，確為-16.25%。

㈧有關原告魏平穎訴願卷2第134頁所示買賣實例總價格為750萬元，土地正常買賣單價為59,905元；訴願卷2第272頁所示買賣實例總價格為720萬元，土地正常買賣單價為59,861元一節，經查，依附呈不動產買賣成交案件實際資訊申報書（乙證6）所載，上開買賣實例即臺中市○○區○○路○○○巷○號（基地座落頭家段546地號（持分）、頭家段547地號，建物建號291）之交易總價，確實為720萬元，從而被告機關據以作為計算土地正常買賣單價金額之依據，即無違誤。此部分亦未經最高行政法院發回意旨指摘，併此陳明。

㈨聲明：駁回原告之訴。

四、爭點：

㈠本件徵收補償市價查估程序，就P102-00比準地地價時，未選取買賣實例2作為比較標的，是否適法？有無不予採用之情事？

㈡本件徵收補償以105年3月1日為查估基準日，是否適法？原告主張被告於105年3月21日始送達徵收土地範圍內各宗地個別因素清冊及地籍圖予查估單位（臺中市雅潭地政事務所），違反土地徵收條例施行細則第31條之1及查估辦法第28條第1項規定，是否可採？

㈢原告主張被告擅自修改不動產估價師之查估報告，致初審、預審、評議版本之查估報告不同，顯有違法，是否可採？

五、本院的判斷：

㈠被告為辦理系爭工程，申請徵收坐落臺中市○○區○○段○○○○號等13筆土地及其土地改良物，經內政部105年11月10日臺內地字第1051309639號函核准徵收（前審卷第177頁），被告據以105年11月14日府授地用字第1050247346號公告徵收補償，公告期間自105年11月15日起至105年12月15日止（前審卷第179頁）。原告所有系爭3筆土地位於徵收範圍內，有系爭工程徵收土地圖說及宗地因素圖在卷可稽（原告魏平穎訴願卷第70頁及第251頁，未見土地登記謄本），需用土地人被告所屬建設局依規定報送辦理105年度土地徵收補償市價查估，經作業單位雅潭地政委託大中不動產估價師事務所辦理查估作業，係依土地徵收條例第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3月1日，依查估辦法第17條第2項規定，蒐集104年9月2日至105年3月1日期間買賣實例，並據以劃分地價區段，以估計徵收土地宗地單位市價，於105年6月21日提經被告105年第4次地評會評議通過在案（原告魏平穎訴願卷第90頁至第110頁）。嗣原告因補償地價偏低，於106年1月6日、10日、12日提出異議書（前審院卷第205頁、第225頁及第187頁），被告以106年2月3日府授地用字第1060023034號函及第0000000000號函（前審卷第235頁及第195頁）、106年2月6日府授地用字第1060023022號函（前審卷第215頁）通知原告維持原查估市價。原告不服查處結果，於106年3月6日提出復議（前審卷第245頁至第267頁），被告遂將本案提送臺中市地評會106年6月5日106年第6次會議復議，決議維持原徵收補償價額每平方公尺59,500元（前審卷第270至278頁），被告以原處分通知原告復議結果。上揭事實概要欄所載之事實，除後

列之爭點事項外，其餘為兩造不爭執，並有原處分、訴願決定書、內政部105年11月10日臺內地字第1051309639號函、被告105年11月14日府授地用字第1050247346號公告及第00000000000號函、106年2月6日府授地用字第1060023022號函、106年6月19日府授地價一字第1060122951號函、106年7月5日府授建土字第1060143986號函、106年8月23日府授地用字第1060184746號函、被告所屬建設局105年1月21日中市建土字第1050008516號函○○○區○○路○段○○巷打通至頭張路1段117巷道路用地取得徵收案-地價區段圖套地籍圖及分區圖、比準地與買賣實例相對位置圖等17份附圖、頭張路家福段地價區段圖等3份附圖、買賣實例調查估價表等件附卷可稽，為可確認之事實。

㈡應適用之法律：

1.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。」土地徵收條例施行細則第30條規定：「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。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。」第31條之1規定：「（第1項）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。（第2項）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。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年3月1日前送達。（第3項）需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。」又查估辦法係主管機關內政部依土地徵收條例第30條第4項之授權而訂定，就有關徵收土地之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，具法規命令之性質，主管機關辦理土地徵收地價補償時，自應遵守查估辦法所定程序查估市價，以保障被徵收土地所有人能依徵收當期之市價獲得適法補償。倘主管機關未依查估辦法所定程序辦理市價查估，其據以估計認定被徵收土地之補償價額，自難謂被徵收土地所有人已受合法之地價補償。

2.依查估辦法第22條第1、2、3項及第5項規定：「（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）前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。（第3項）第1項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留○○○區段○區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設○○○區段○○區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。……（第5項）公共設施保留

地宗地市價以依第1項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。」第23條規定：「前條第3項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：一、依第4條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下○○○區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿1公分者，以1公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿1公尺者，以1公尺計。四○○○區段線長度之和為總長度。五、以毗鄰各非公共設施○○○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。」準此，被徵收之土地如為公共設施保留地，其市價係以所屬公共設施保留地之區段地價為準，而公共設施保留地之區段地價則以所毗鄰非公共設施保留地之區段地價，依區段線長度比例加權平均計算，至於所毗鄰非公共設施保留地之區段地價，應於該毗鄰之地價區段內選取比準地，查估其比準地地價作為該區段之地價。

⑴查估辦法第4條規定：「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項規定：「

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7條規定：「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：一、急買急賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交易。」第8條規定：「買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣實例或收益法調查估價表：一、交易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式。二、有無特殊付款方式。三、實例狀況。四、有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費用。」第9條規定：「（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13條第1款規定：「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。……」第17條規定：「（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18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。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至3項規定：「（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。」。

⑵是辦理土地徵收補償市價查估，應先調查案例蒐集期間之買賣實例，如買賣實例之價格明顯偏高或偏低，則應視有無查估辦法第7條及第8條規定之特殊情況，而就實例作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，以估計實例土地之正常單價，於影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，始得不予採用作為買賣實例。再以此為基礎，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比準地，並以估價基準日調整後之土地正常單價，於同一地價區段

內選擇1至3件比較標的，就其價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格，並考量價格形成因素之相近程度，以決定比準地地價。如同一地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，始得於其他地區選取比較標的，並應於估計時進行區域因素及個別因素調整。所稱「無法選取」或「不宜選取」比較標的，係指無買賣實例，以及買賣實例作為比較標的不適當之情形。至於同一地價區段內之買賣實例作為比較標的不適當，係指該買賣實例土地所具備之條件，與比準地間存有差異，且經進行宗地條件、道路條件、接近條件、週邊環境及行政條件等個別因素調整後，仍無法藉由該買賣實例之交易價格，推估比準地之市場正常交易價格，而不適合作為認定比準地比較標的而言，尚不得僅因宗地條件或道路條件不同，即謂該買賣實例不宜選取為比較標的，而逕於其他地區選取比較標的，以推估比準地試算價格，故同一地價區段內，如確有買賣實例，且無不宜選取之事由，然未選取作為比較標的，應認查估程序有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性。

㈢按行政訴訟法第260條規定：「除別有規定外，經廢棄原判決者，最高行政法院應將該事件發回原高等行政法院或發交其他高等行政法院。前項發回或發交判決，就高等行政法院應調查之事項，應詳予指示。受發回或發交之高等行政法院，應以最高行政法院所為廢棄理由之法律上判斷為其判決基礎。」本件最高行政法院108年度判字第539號判決將本院前審判決廢棄發回更審，其法律判斷之理由以：「查被告為辦理系爭工程經內政部核准徵收系爭土地，該土地劃屬潭子區編號P002-00號地價區段，為都市計畫範圍內之公共設施保留地，被告並依查估辦法第22條第1項至第3項規定，於P002

-00公共設施保留地地價區段，西側劃設潭子區P102-00地價區段、P103-00地價區段，東側劃設潭子區P104-00地價區段，至北邊毗鄰潭子區P001-00地價區段為公共設施保留地，依查估辦法第22條第3項規定不納入計算。復選○○○區○○段○○○○號土地為P102-00號地價區段比準地，其估價基準日為105年3月1日，案例蒐集期間為104年9月2日至105年3月1日，且P102-00號地價區段於案例蒐集期間，查得買賣實例2及買賣實例6，其中，買賣實例2為家福段1224地號土地，買賣實例6為家福段1173地號土地，惟查估潭子區P102-00號地價區段比準地地價時，所選取之3件比較標的分別係位於潭子區P102-00號地價區段之買賣實例6、P203-00號○○區段之買賣實例4及P204-00號地價區段之買賣實例5，而未選取同係位於潭子區P102-00號地價區段之買賣實例2等情，為原判決所確定之事實。被告雖於原審答辯略以：本件係考量P102-00號地價區段為住宅區，汰除鄰近特殊關係、非住宅區用地、持分土地、成交價格過高或過低之案例後，選擇於案例蒐集期間內之適當案例為比較標的等語，復於本院答辯略以：依比較法調查估價表，潭子區P102-00地價區段，比準地○○○區○○段○○○○號土地，其土地寬度為4.9公尺、臨街情形為雙面臨街、道路種類為巷道、面前道路寬度為7公尺，而買賣實例6即家福段1173地號土地，其土地寬度為4.1公尺、臨街情形為單面臨街、道路種類為巷道、面前道路寬度為6公尺，買賣實例2即家福段1224地號土地，其土地寬度為16.3公尺、臨街情形為路角地、道路種類為次要道路、面前道路寬度為12公尺，較之買賣實例6與買賣實例2之個別因素，買賣實例6顯然較接近比準地，故捨買賣實例2而選擇買賣實例6作為比較標的，據以查估比準地地價等語。惟查

，依卷附比較法調查估價表所示，買賣實例2係經選取作為潭子區P101-00號地價區段比準地即家福段846地號土地之比較標的，足見其並無查估辦法第7條所定特殊情況，致價格明顯偏高或偏低，且就影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整，而得不予採用作為買賣實例之情事。況被告查估潭子區P101-00號地價區段比準地地價時，因該地價區段並無買賣實例，故所選取之3件比較標的分別係位於潭子區P102-00號地價區段之買賣實例2、潭子區P201-00號地價區段之買賣實例1及潭子區P202-00號地價區段之買賣實例3，惟其比準地即家福段846地號土地之土地寬度為3.5公尺、臨街情形為單面臨街、道路種類為次要道路、面前道路寬度為12公尺，而買賣實例1即家興段51地號土地之土地寬度為4.5公尺、臨街情形為單面臨街、道路種類為巷道、面前道路寬度為5公尺，買賣實例2即家福段1224地號土地之土地寬度為16.3公尺、臨街情形為路角地、道路種類為次要道路、面前道路寬度為12公尺，買賣實例3即家興段907地號土地之土地寬度為4.2公尺、臨街情形為單面臨街、道路種類為次要道路、面前道路寬度為11公尺，經依個別因素調整，並依價格形成因素之相近程度調整百分率絕對值加總後，進而決定潭子區P101-00號地價區段比準地之地價，足證比較標的之個別因素，例如：宗地條件（土地寬度、臨街情形）及道路條件（道路種類、面前道路寬度），縱與比準地有差異，尚非當然不適合作為比較標的，而得逕予汰除不予選取。再者，潭子區P102-00號地價區段之比準地即家福段990地號土地，以及買賣實例2即家福段1224地號土地之使用分區均為住宅區，並無使用分區不同之情事，雖上開兩筆土地之宗地條件（土地寬度、臨街情形）及道路條件（道路種類、面前道路寬度

）有所差異，惟承上所述，買賣實例2既係位於潭子區P102-00號地價區段，除該土地所具備之條件，與比準地間存有差異，經進行宗地條件、道路條件、接近條件、週邊環境及行政條件等個別因素調整後，仍無法藉由該買賣實例之交易價格，推估比準地之市場正常交易價格之情形外，自不得僅因宗地條件或道路條件與潭子區P102-00號地價區段之比準地不同，即謂該買賣實例不宜選取為比較標的，而逕於其他地區選取比較標的，則被告未選取買賣實例2作為潭子區P102-00號地價區段比準地之比較標的，而逕於其他地區（即潭子區P203-00號、P204-00號地價區段）選取比較標的（即買賣實例4及買賣實例5），核有未遵守查估辦法第19條辦理市價查估之情形，致對於比較標的之選擇，有基於錯誤事實作成判斷之違法情事，且影響系爭土地補償價額之認定及上訴人所受地價補償是否合法之判斷。」據此，本件徵收補償市價查估程序，就P102-00比準地地價時，被告未選取買賣實例2作為比較標的，是否適法及有無不予採用之情事，本院所為審查如下之說明：

1.依查估辦法第1條規定：「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3條規定：「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。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』。」故不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依查估辦法辦理。而不動產估價技術規則係依不動產估價師法第19條第1項規定訂定，作為不動產估價師從事不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項之規範。該規則第2條第10款所稱「比較標的

」，係指不動產估價作業時可供與勘估標的間，按情況、價格日期、區域因素及個別因素之差異進行比較之標的，查估辦法於規範比準地比較價格之查估時，於第19條第1項第2款雖亦使用「比較標的」一詞，然該項已對於比準地比較價格之查估規定其估計方法，且查估辦法除第14條：「以收益實例查估比準地收益價格之方法，依不動產估價技術規則第3章第2節規定辦理。」及第15條「買賣或收益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第3章第3節規定辦理。」規定外，為比準地比較價格之查估，並未有得適用不動產估價技術規則之依據。（最高行政法院108年度判字第83號判決可參）故關於土地徵收補償比準地比較價格之查估，是否不動產估價技術規則在與查估辦法之規定不相抵觸範圍內，可援引適用於土地徵收補償市場之查估程序，係屬疑義。是被告辯述以因買賣實例2之宗地條件及接近條件均較P102-00地價區段之比準地（○○○區○○段○○○○號土地）為優，經比較法區域及個別條件修正調整後，其個別條件調整率高達16.25%（本院卷第131頁），已大於15%，與比準地差異過大，依「不動產估價技術規則第25條」規定，應排除買賣實例2之適用，另就比較調整後之試算價格而言，買賣實例2與買賣實例5（○○○區○○段○○○○號等2筆土地）之差距更高達33.67%，已大於20%，依「不動產估價技術規則第26條」規定，亦應排除買賣實例2之適用等云，作為買賣實例2「不宜選取」之理由，已屬疑義。況不動產估價技術規則第25條規定：「試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之『任一單獨項目』之價格調整率大於百分之15，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於

百分之30時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。」惟查本件買賣實例2在「個別因素調整」內之「任一單獨項目」之調整率並無大於百分之15之情事，被告係以「個別因素調整」內各項目之「合計」調整率為百分之16.25%而予排除，亦與不動產估價技術規則第25條規定不符，先予敘明。

2.承㈡之規定及說明意旨，如同一地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，始得於其他地區選取比較標的，並應於估計時進行區域因素及個別因素調整；所稱「無法選取」或「不宜選取」比較標的，係指無買賣實例，以及買賣實例作為比較標的不適當之情形。至於同一地價區段內之買賣實例作為比較標的不適當，係指該買賣實例土地所具備之條件，與比準地間存有差異，且經進行宗地條件、道路條件、接近條件、週邊環境及行政條件等個別因素調整後，仍無法藉由該買賣實例之交易價格，推估比準地之市場正常交易價格，而不適合作為認定比準地比較標的而言，尚不得僅因宗地條件或道路條件不同，即謂該買賣實例不宜選取為比較標的，而逕於其他地區選取比較標的，以推估比準地試算價格；因此，辦理土地徵收補償市價查估，應先調查案例蒐集期間之買賣實例，如買賣實例之價格明顯偏高或偏低，則應視有無查估辦法第7條及第8條規定之特殊情況，而就實例作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，以估計實例土地之正常單價，於影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，始得不予採用作為買賣實例。經查：

⑴依上揭查估辦法第19條第3項規定「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。」及同辦法第31條規定「本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。」，其中內政部於104年1月30日以台內地字第10413006723號令名稱修正為「影響地價區域因素評價基準表（土地徵收補償市價查估用）」，並修正全文及修正「影響地價個別因素評價基準表」（本院卷第217-225頁），而被告陳稱在上開影響地價個別因素評價基準表所定最大影響範圍內，查估單位雅潭地政擬訂查估用之影響地價個別因素評價基準明細表，並報請被告所屬地政局備查以辦理查估作業，有該件明細表在卷可按（本院卷第199-200頁），是原告主張該明細表違反法律保留原則之詞，並非可採。

⑵且關於該明細表所示「比準地\宗地」之說明，被告亦提出為明確辦理查估，於個別因素評價基準明細表上，均以括弧方式標明「比準地（實例）\宗地(比準地）」，並提出溫寮溪旁（甲后路至經國路)聯絡道路新闢工程(非都市土地)個別因素評價基準明細表為參；此佐以買賣實例倘較比準地為優，則買賣實例須向比準地下修價格，即本件與比準地家福段990地號土地比較之買賣實例2即家福段1224地號土地，就「11臨街情形」宗地（比準地）係雙面臨街，比準地（實例）係路角地，依上開臺中市潭子區影響住宅用地地價個別因素評價基準明細表所示「稍優：路角地、普通：雙面臨街」之基準對應後，比準地家福段990地號土地即應依買賣實例2即家福段1224地號土地之價格往下調整，故價格修正率為-3.75%（本院卷第199-200頁），係屬合理，而非原告所稱之3.75%；是被告辯述雅潭地政所擬訂前開明細表所載「宗地\比準地」即「比準地（實例）\宗地(

比準地）」之情，係屬可信。

⑶又被告於本院提出乙證1之比較法調查估價表（本院第131頁）係P102-00號買賣實例2與比準地之比較資料，雖原處分卷未有此比較文件，惟仍有P102-00號買賣實例2之各項客觀具體資料　即1宗地條件（7-12面積等）2道路條件（13-14）3接近條件（15-19接近學校之程度等）4周邊環境（20-21）5行政條件（22-25使用分區等）∨（見魏平政因徵收補償事件訴願卷第148頁、魏平穎因徵收補償事件訴願卷第153頁、魏平儀因徵收補償事件訴願卷第150頁）的書面文件。是被告辯述依查估單位訂立前開基準明細表，就比準地家福段990地號土地與P102-00區段內買賣實例2即家福段1224地號土地比較後，即相較於買賣實例2交易日期105年1月2日、比準地調整0.31%　94,289元x (1＋0.0031)＝94,581元)∨，相較於買賣實例2之宗地條件（包括面積、寬度、深度．形狀、臨街情形、地勢），其中雙面臨街相較於路角地，比準地調整-0.375%，及道路條件（包括道路種類、面前道路寬度），其中巷道7米相較於次要道路12米，比準地分別調整-1.25%、-3.75%，及接近條件（包括接近學校、市場、公園、廣場車站、商圈等之程度），各調整為2.50%、-2.50%、-3.75%、0.00%、-3.75%，及周邊環境、行政條件部分調整率均係0.00%，故經上述個別因素調整後計比準地調整-16.25%　94,581元x (1－0.1625)＝79,212元)∨；依上開基準明細比較即得出差異太大之結論，故被告未選之為比較標的係屬可採。是據上，應認買賣實例2已有在進行宗地條件、道路條件、接近條件、週邊環境及行政條件等個別因素調整後，仍無法藉由該買賣實例之交易價格，推估潭子區P102-00號地價區段比準地之市場正常

交易價格之事實。

3.依上揭查估辦法第18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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」及同辦法第19條第1規定：「（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。」本件：

⑴潭子區P102-00地價區段經選定本區段比準地○○○區○○段○○○○號土地，及潭子區P000-0○○○區段○○○區段比準地○○○區○○段○○○○號土地，並有宗地個別因素清冊（魏平穎訴願卷第256、257頁，以下魏平政及魏平儀訴願卷內亦有相同資料）、地價區段勘查表（魏平穎訴願卷第279-289頁）、地價區段套圖（魏平穎訴願卷第258、260頁）等可佐。

⑵潭子區P102-00地價區段及P104-00地價區段：

P102-00地價區段比較標的1○○○區○○段○○○○號土地、即P203-00區段買賣實例4）經個別因素調整後試算價格為67,355元/平方公尺；比較標的2○○○區○○段○○○○號等2筆土地、即P204-00區段買賣實例5）個別因素調整後試算價格為56,429元/平方公尺；比較標的3○○○區○○段○○○○○號土地、即P1 02-00區段買賣實例2）個別因素調整率後試算價格為55,765元/平方公尺。比準地價格再按各比較標的之差異百分率絕對值加總分別為18.96%、19.17%及24.81%，依各比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予40

%、35%及25%之權重，並決定比準地地價為60,700元/平方公尺（67,355×40%+56,429×35%+55,765×25%）。P104-00地價區段比較標的1○○○區○○段○○○○號等2筆土地）經個別因素調後之試算價格為56,937元/平方公尺；比較標的2○○○區○○段○○○○號等2筆土地）因個別因素調整後之試算價格為64,484元/平方公尺；比較標的3○○○區○○段○○○○號等2筆土地）之個別因素調整後試算價格為56,006元/平方公尺。比準地價格依各比較標的之差異百分率絕對值加總分別為34.67%、49.21%及41.86%，按各比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予40%、25%及35%之權重，以決定比準地地價為58,500元/平方公尺（56,937×40%+64,484×25%+56,006×35%）。以上有影響地價區域因素分析明細表（魏平穎訴願卷第290、297、300、305頁，以下魏平政及魏平儀訴願卷內亦有相同資料）、買賣實例調查估價表（魏平穎訴願卷第292-296頁、第302-304頁、第307-309頁）、比準地及比較標的之相關圖面（魏平穎訴願卷第262-278頁）、比較法調查估價表（P102-00地價區段）（魏平穎訴願卷第160頁）、比較法調查估價表（P104-00地價區段）等（魏平穎訴願卷第170頁）在卷可查。

⑶再106年6月5日地評會第106年第6次會議紀錄（前審卷第269-278、魏平穎訴願卷第210-213頁，以下魏平政及魏平儀訴願卷內亦有相同資料）記載系爭土地經劃屬P002-00公保地地價區段，依查估辦法第22條規定係以其毗鄰之非公共設施保留地區段地價平均計算，計有潭子區P102-00、P103-00、P104-00等3個地價區段；惟潭子區P103-00為鄰里公園屬公共設施用地區段，因納入計算致平均市價降低，依

查估辦法第22條第3項規定不予納入，有前揭決議內容可佐。茲潭子區P000-00○○○區○○○鄰○○區段即P102-00、P104-00住宅區段，其毗鄰線段分別係每平方公尺17,110、22,650公分，故依查估辦法第22條第5項之規定，潭子區P000-0○○○區段○區段地價為每平方公尺59,500元（17,110× 60,700+22,650× 58,500/17, 110+22,650＝59,500），已堪認定，此亦有徵收工程市價查估說明表（魏平穎訴願卷第252頁，以下魏平政及魏平儀訴願卷內亦有相同資料）、徵收土地宗地市價評議表（魏平穎訴願卷第253頁）、公共設施保留地加權平均計算表（魏平穎訴願卷第254、255頁）、比準地地價估計表（魏平穎訴願卷第310頁）等可稽。

㈣又原告主張被告於105年3月21日送達徵收土地範圍內各宗地個別因素清冊及地籍圖予查估單位雅潭地政，違反查估辦法第28條第1項及土地徵收條例施行細則第31條之1「應於3月1日前送達」之規定等詞，並提出臺中市政府建設局函文、簽呈及被告函文、辦理土地徵收流程圖、辦理土地徵收業務標準作業流程說明（本院卷第87-110頁）。而按土地徵收條例施行細則第31條之1規定：「（第1項）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。（第2項）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。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年3月1日前送達。（第3項）需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或

協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。」及查估辦法第28條規定：「（第1項）需用土地人依第20條第4項所為之通知，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。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年3月1日前送達。（第2項）需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。」據此，需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，則應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定。

1.依上揭規定內容足知辦理徵收補償市價查估作業，需用土地人應於每年9月1日前將預定徵收土地範圍資料函文通知直轄市、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3月1日前送達。查本件系爭工程道路用地係被告為辦理104年度「基層建設道路橋樑工程建設經費」13億元彙整結果增列辦理，取得預算係自104年預算保留，有於105年度執行完畢之必要，有被告106年8月29日府授地用字第1060188993號函、104年8月3日被告所屬建設局簽呈、各項工程預算明細表等件附卷可參（本院卷第89-93頁、原告魏平政訴願卷第25-28、59-70頁），係屬105年度具急迫性之需而得於105年3月1日前送達預定徵收土地範圍資料函文等，依上開規定及

說明意旨，本件辦理徵收補償以105年3月1日為查估基準日，核為適法有據。

2.且因估價基準日係105年3月1日，故案例蒐集期間則以104年9月2日至105年3月1日為準，亦符前揭查估辦法第17條第2項後段之規定。而需地機關即需用土地人被告所屬建設局已於105年1月21日中市建土字第1050008516號函檢送系爭工程宗地個別清冊及地籍圖予查估單位雅潭地政，請其協助提供工程範圍內協議價購參考市價（前審卷第383頁），因此，需地機關於105年3月21日中市建土字第1050029832號函檢送系爭工程宗地個別清冊及地籍圖予查估單位，請其查估徵收土地市價及提報地評會評定市價，縱使在查估基準日（105年3月1日）之後，並非即可認定其查估程序具有瑕疵而為無效；從而，原告上述主張尚非可採。

㈤另原告主張被告擅自修改不動產估價師之查估報告，致初審、預審、評議版本之查估不同；如P102-00、P103-00比準地買賣實例5（基地坐落頭家段546、547地號），魏平穎訴願卷第134頁顯示總價格750萬、正常買賣單價59,905元、成交日期104年12月1日、調查日期105年5月6日；魏平穎訴願卷第272頁顯示總價格720萬、正常買賣單價59,861元、成交日期104年9月18日、調查日期105年5月6日，預審及評議資料有所出入乙節。查：

1.該買賣實例5所示750萬元價格係評議版本，其上有不動產估價師簽章（魏平穎訴願卷第112-174頁），其中頁134所載買賣實例5（基地坐落頭家段546、547地號）資料之總價格750萬元及成交日期104年12月1日係誤載；蓋頁166經不動產估價師蓋章之買賣實例5係記載「交易日期104年9月18日，買賣總價格720萬元」，且頁134所登載之買賣單價59,905/平

方公尺，仍係以720萬元總價格扣除建物成本價格1,650,954計算後之數額。又上開錯誤登載之「總價格750萬元及成交日期104年12月1日」並不影響頁163所示P103-00比準地與買賣實例5之比較法調查估價表之數據內容的正確性，因該估價表均係以正確之「交易日期104年9月18日及買賣單價59,905/平方公尺」為之。

2.再原告主張買賣實例5之720萬元價格資料（魏平穎訴願卷第262-310頁）為預審版本，其上未有不動產估價師蓋章，且頁272第5號買賣實例資料與頁304之調查估價表、頁301之比較法調查估價表均係正確記載「總價格720萬元及成交日期104年9月18日」及「交易日期104年9月18日及買賣單價59,905/平方公尺」之內容。綜此，本件地評會通過決議最終版本時，並未修正評議版本，故評議版本即為最終版本；且上開評議資料部分內容雖有誤載，但承上，並未影響P103-00比準地之試算價格，是原告上開主張，亦無足採。

㈥綜據上述，原告主張既未足取，被告依地評會決議就系爭土地以每平方公尺59,000元為徵收補償地價，復議結果亦維持該徵收補償價額，核無違誤；訴願決定予以維持，亦無不合。原告起訴意旨求為判決撤銷訴願決定及原處分，並請求被告就系爭土地，對於原告徵收補償價額異議之申請，應依每平方公尺75,704元補償原告，為無理由，均應予以駁回。另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，併此敘明。

六、結論：原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　25　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢
法　官　莊　金　昌
法　官　楊　嵩　琇

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。<br>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。<br>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 | 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。<br>2.稅務行政事件，具備會計師資格者 |

| | |
|---|---|
| 院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人 | 。<br>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。<br>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　　110　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　黃　靜　華