臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@109年度訴字第

109年12月16日辯論終結

原　　告　陳勝介
　　陳勝夫
共　　同
訴訟代理人　簡維弘　律師
被　　告　雲林縣政府
代　表　人　張麗善
訴訟代理人　林融聖
　　彭淑惠

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國109年4月28日台內訴字第1090019941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

一、程序部分：

本件原告受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場（本院卷281頁之送達證書及言詞辯論筆錄參照），核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第385條第1項前段規定，由被告聲請而為一造辯論判決。

二、事實概要及其證據：

被告為辦理「府番大排（出口段）治理工程」（下稱系爭工程），申請徵收雲林縣○○鎮○○段○○○○○○號簡稱之

）191-2地號等63筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以107年6月11日台內地字第1071303859號函（見訴願卷127-129頁）核准徵收，被告據以107年7月3日府地權一字第0000000000A號公告（同卷130-132頁）徵收補償（公告期間自107年7月4日起至107年8月3日止），並以同日府地權一字第0000000000B號函（同卷133-138頁）通知土地所有權人及使用人。陳勝介及陳勝夫（下稱原告）所有279-3、279-4及279-5地號等3筆土地（下稱系爭土地）位於徵收範圍內，其未依通知發放補償費日期領取補償費，被告依土地徵收條例（下稱土徵條例）第26條規定，於107年11月8日將徵收補償費存入國庫保管專戶，並以107年11月15日府地權二字第1072719559號函（同卷139-141頁）通知原告。原告對系爭土地徵收補償價額每平方公尺新臺幣（下同）2,701元不服，於107年8月2日提出異議書（含附件，同卷142-151頁），被告以107年8月31日府地權二字第1072714432號函（同卷152-153頁）復原告維持原查估市價。原告不服，於107年10月25日提出復議（同卷154-156頁），被告將本案提送雲林縣地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）108年1月21日108年第1次會議復議，決議略以：本案經出席委員討論全數同意，維持系爭土地原市價查估價格每平方公尺2,700元（經市價變動調幅後為每平方公尺2,701元，同卷157-168頁之會議紀錄）。被告乃以108年2月1日府地權二字第1082701912號函（同卷169頁）復原告復議結果。原告不服，提起訴願，經內政部108年6月24日台內訴字第1080036089號訴願決定：「原處分撤銷，於2個月內由被告另為適法之處分。」（同卷171-179頁，下稱108年6月24日訴願決定）。嗣被告依訴願決定意旨重新檢視相關評估過程，並調整地價區段，提送

地評會108年11月20日108年第5次會議，決議略以：本案經出席委員討論全數同意系爭土地原位於P021-00（下稱P21）地價區段，擬調整為P023-00（下稱P23○○○區段○區段地價為每平方公尺3,900元（同卷180-190頁之會議紀錄）。被告乃作成108年12月30日府地權一字第0000000000A號公告（同卷191-192頁，下稱原處分，本院卷106頁之準備程序筆錄參照），並以同日府地權一字第0000000000B號函（同卷193-194頁，下稱原處分）通知原告。原告仍不服，提起訴願，遭內政部109年4月28日台內訴字第10900169941號訴願決定（下稱訴願決定，見本院卷27-51頁）駁回，遂提起本件行政訴訟（同卷13-23頁之起訴狀）。

三、原告主張略以：

（一）歐亞不動產估價師聯合事務所（下稱查估單位）僅以「比價法」單一估價方法，違反土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）及不動產估價技術規則（下稱技術規則），未能查估出允當市價：

1、依查估辦法第6條、第14條規定，可知是以「買賣實例」之比較法、「收益實例」之收益法，以及成本法為法定之3種估價方法。又依內政部頒佈之「地價基準地選定及查估要點」（下稱查估要點）第12點規定，可知基準地地價應兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法2種以上方法估價。以上係地價區段內具有代表性之「比準地」之估價方法，進而推估出徵收系爭土地之允當市價。

2、本件查估單位係自P23地價區段選取出279-3地號土地作為比準地，惟就此「臨路農業區段比準地」，竟僅以「比較法」作為單一估價方法，置法定之收益法於不顧，就此決定價值之重要方法完全不作評估，顯違反技術規則。

3、再依「內政部土地徵收補償市價查估作業手冊查估」（下稱作業手冊）問答篇3所示，可知為達成市價查估公平及合理性應兼採用收益法，尤其在區段內欠缺正常交易實例之情況下更應採用之。上述P23地價區段無交易實例，此由訴願決定書理由一之（四）之「2、比準地地價查估」第3段記載可以得知，依上述規定，於區段內欠缺買賣實例更應採用之收益法，但本件竟全然不用收益法。

4、P23地價區段為都市計畫區內農業區，尚得作非農業使用，依查估單位現場勘查之現況圖，其照片及標示亦確知有作加油站使用之事實，即已存在「收益實例」，採用收益法調查現金流量係屬可行，惟查估單位怠於為之，確有違反查估辦法及技術規則。

（二）查估單位於進行「選取比準地」辦理程序，違反查估辦法規定：

1、依查估辦法第2條、第4條及第9條等規定，可知比準地為查估徵收補償市價之基礎，比準地的選取與相關查估作業的完善，對於被徵收土地宗地市價影響鉅大，為查估作業是否足夠、適切及所形成市價是否允當之關鍵。是查估辦法第19條（原告誤為第9條）第1項及第5項明定「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表」、「比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表」。

2、惟查估單位所製作之「比準法調查估價表」及「比準地地價估計表」備註欄，未見選取279-3地號土地作為比準地之決定理由。另於「影響地價區段區域因素分析明細表」記載有比準地相關說明，其備註欄僅見「臨接情形、道路種類及面前道路寬度，考量分割前宗地臨接24米新德路，基於保護地主之權益，上述條件以分割前地號（279-2地

號）評估。」並未見詳細敘明決定比準地之理由，依法有違。地評會未查明比準地決定之理由下，逕行作成評定，未就選取比準地是否符合「地價區段具有代表性」之要件作審查。

3、查估單位於查估書表內，未記載決定比準地之理由，被告亦未說明之，訴願決定之理由方見選取比準地之理由。

（三）查估單位選取279-3地號土地作為比準地，不符地價區段具代表性之土地，違反查估辦法第18條規定：

1、依查估辦法第18條、內政部作業手冊及查估要點第7點規定，可知比準地之選取應以能代表所屬之地價區段為原則，「比準地」係依其「道路條件」「周邊環境」等因素評估出價格作為基礎，由於其具代表性，進而推估○○○區段地價。

2、本件比準地亦同屬本件被徵收之土地之一，被告至現場勘查現況之認定為：「前揭查估單位本案系爭土地，因河川整治辦理徵收・・・系爭土地，因徵收變更為都市計畫河川區土地。是系爭土地於徵收前為都市計畫農業區，以此作為查估基準，參酌系爭土地現況地勢較為低窪，且位處排水溝渠，無法為一般使用」。

3、惟系爭地價區段之增設，訴願決定理由記載略以：新增劃設臨新德路之農業區P2○○○區段○區段範圍為莒光路以北、新德路兩側臨街地之都市計畫內農業區土地，土地利用現況為農作用，接近聚落約600公尺、運銷中心約1,600公尺、消費市場約1,650○○○區段○道路規劃及闢建程度大部分已鋪設，有水土保持、土壤改良、修築農路、灌溉、排水等農地改良等語。該區段既然以「臨新德路」之「農業區」等地價因素而劃設區段，而279-3地號土地乃

「地勢較為低窪，且位處排水溝渠，無法為一般使用」，且未「臨新德路」，為何查估單位認其具有代表性而選中取作P23地價區段之比準地？顯違反查估辦法第18條規定。

4、又查估單位製作「影響地價區段區域因素分析明細表」述明：「臨街情形、道路種類及面前道路寬度，考量分割前宗地臨街24米新德路，基於保護被徵收人之權益，上述條件以分割前地號（279-2地號）評估。」即按「比準地」「道路條件」「周邊環境」等地價因素所作調整，查估單位顯然以279-2地號土地作基礎，被告實際上係以279-2地號土地作評估，其當具有代表性，為何不選取279-2地號作比準地，卻另認279-3地號土地為比準地，其查估程序顯有嚴重矛盾。

（四）查估單位在執行「查估比準地地價」程序中，就比較標的之選取、買賣價格之認定及計算上存在違誤：

1、查估單位就系爭地價區段選取比準地後，復於其他「P20-6地價區段」，擇定新南段262-1、262-2、267-9、267-16、268-1、268-2、428-1、428-2地號等8筆土地（下稱新南段262-1地號等8筆土地）之買賣實例作為比較標的（交易日期為105年11月18日，土地正常單價4,287元），並按個別因素調整價格。

2、依查估辦法第19條規定，選取「比較標的」，自以與「比準地」有相同、相似條件，足堪作比較而作價格之調整，若同一地價區段內無適宜比較標的者，應於其他地價區段就比準地屬「同一供需圈之相似條件」來選擇比較標的，並非查估單位可恣意就買賣實例作選取。

3、依訴願卷207頁「買賣實例地形圖」所示，新南段262-1地

號等8筆土地位置為道路與溝渠間之長條範圍，其各自有臨莒光路或其他巷道等不同地理環境條件，不作任何區別、全數均選取，即不具有比準地之比較標的之意義，基於「比較標的」之目的，理應將此8筆土地作分辨，分析其堪與「比準地」比較者方納入，若無適宜者，則另覓同一供需圈之相似條件來選擇，以一簡明之理可自明。上開8筆土地臨莒光路與否，其市價當然不同，其作為比較標的所產生之調整影響自各有不同。惟查估單位將其交易價格悉數加總，再除以面積加總數，顯然以最簡單之方法加以平均，這種作法無從達成「依各比較標的價格形成因素之相近程度」作調整，違反查估辦法所要求「比較標的」比較之程序，其計算出金額調整，即欠缺攸關性，益可徵本件查估程序之粗陋。

（五）同一段所、同一界址線相鄰之兩土地，公允價值差距高達5.16倍，系爭土地之查估市價，顯有再行評估之必要：

1、原告於108年10月向財政部國有財產署中區分署雲林辦事處（下稱國產署）購買198-2、198-4地號土地（下稱198-2地號等2筆土地），其價格為每平方公尺20,160元。國產署係依國有財產計價方式第2點、國有財產估價作業程序第14點等規定，估計出該2筆土地價格為每平方公尺20,160元。

2、依國有財產估價作業程序第2點、第13點規定，可知其價值評估方式除針對查估標的土地，對該土地周遭「地理環境」、「公共設施」等合併作考量，亦包括「鄰接土地合併使用者，整體使用效益」，並運用二種估價方法分析複核參照以形成查估價格，此按照合併各種相關因素得之價格，仍屬「市場價值」（市價）概念。若獨認「鄰地合併

使用」考量必非屬「市場價值」（市價），其論理上顯無理據。

3、不論在國有財產估價作業程序，或查估辦法，均係合併考量「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」調整估計而得致「市場價值（市價）」（查估辦法第20條參照），並非如被告所稱：「僅就勘估標的本身價值評估者」此單一考量，方稱之為市價。被告就經由量化調整之估價方式，一律稱非屬市價，顯有誤解。

4、依查估辦法第2條及國有財產計價方式所稱之「市價」均指「公允價值」，依一般公認會計原則「IFRS 13公允價值衡量」公報第9條規定：「係在正常交易下，市場參與者間於衡量日，在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。」可知依該2方法合計之市場價格不應有所不同。

5、依地籍圖所示，原告向國產署購買之上述2筆土地與系爭土地，同樣位於府番大排溝渠邊側，兩者乃在同一條地址線左右兩側之不規則形狀土地，該等土地條件完全相同。系爭地價區段包括上述5筆土地，但198-2、198-4地號土地估計之市價為：每平方公尺20,160元，而系爭土地估計之市價卻為每平方公尺3,900元，兩者市價差異相距居然高達5.16倍，依前述市價為公允價值，則其等市場交易價格均應相同，可見本件查估程序極有可能存在錯誤之風險。且被告查估程序完全摒棄198-2地號等土地交易實例，違反查估辦法第7條規定，實有重新衡量估計確認之必要。

6、就相同地域條件之土地，人民向國家申購時，須支付以每

平方公尺20,160元計算之市價，而當國家向人民徵收土地時，市價竟然變為每平方公尺3,900元，明顯荒謬。

（六）查估單位恣意摒棄同一、相鄰地價區段買賣交易實例之價格，違反查估辦法第7條規定：

1、198-2、198-4地號（農業區，與查估標的處於同○○○區段）2筆土地，成交價格為每平方公尺20,160元，成交日期為108年10月。相鄰○○區段○○○段○○○○○○○○號（面積10平方公尺，鄰8公尺道路）價格為每平方公尺19,480元，成交日期為106年12月。相鄰○○區段○○○段453-37、453-53、453-54地號（土地面積合計53平方公尺，鄰10、20公尺道路）價格為每平方公尺19,480元，成交日期為105年6月。

2、依國產署108年10月31日台財產中雲一字第10803059750號函意旨可知：國產署估價合併鄰地279-2地號使用效益作考量，將原交易實例每平方公尺19,480元土地調整估價標的土地出售單價為每平方公尺20,160元，就交易特殊性作量化調整之比例為1.0349%，將「合併鄰地使用效益」因素，作量化調整。惟被告查估程序遇到市價查估辦法第7條之情形，即一律摒棄，完全不考慮調整修正，依法有違。

3、198-2、198-4地號土地與系爭土地同樣位於府番大排溝渠邊側，單就個別土地位置而言並非臨路，惟依上揭國產署函文可知，因合併鄰地279-2地號使用效益作考量，而加入「臨24公尺寬新德路」、「近中國醫藥大學附設醫院」作考量。惟被告經由增劃設臨新德路之農業區P2○○○區段合併考量，將系爭土地同置於「臨24公尺寬新德路」作考量，此與國產署估計市價將「合併鄰地使用效益」作考

量同出於一轍，在求算出公允市價目的上殊途同歸。由此可知，被告一方面主張存在鄰地合併考量，即應排除不採用；然而劃定「地價區段」查估之方式，亦存在○○○區段整體作考量之意旨，相互矛盾。

4、由相鄰地價區段買賣交易實例價格所示資訊，在「105年6月至108年10月期間」，系爭土地市場交易價格約當在：每平方公尺19,480元至20,160元之間。於「105年6月至106年12月期間」交易價格約當在每平方公尺19,480元。綜合上開市價資訊分析，系爭土地在「105年6月」交易價格約當在每平方公尺19,480元，不可能在「為105年9月2日至106年9月1日」期間市價陡降為每平方公尺3,900元，而於106年12月市價又瞬變為每平方公尺19,480元，惟被告僵化適用法令，堅持交易實例僅能「為105年9月2日至106年9月1日」期間，自有怠惰。

（七）被告查估市價，未依「徵收當期市價」為準，違反土徵條例第30條規定：

1、依土徵條例第30條規定，所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地評會評定之當期市價。是「當期」市價，乃依上述期日之標準以決定應適用年度市價，該「當期」年度確定後，方能決定估價「基準日」及買賣、收益實例之「蒐集期間」。

2、次依土徵條例施行細則第31條之1規定，可知作業上以徵收公告當期（年度）前1年度土地範圍資料作為次年徵收補償查估之依據。而行政機關為求行政便利，依查估辦法第17條第2項規定：「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項規定：「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。」，擬定僅以「9月1日」及「3月1日」作為估價基準日，並進而以此決定查估程序之案例蒐集期間。

3、查估單位之估價基準日為「106年9月1日」，以估價基準日前1年內「105年9月1日至106年8月31日」為案例蒐集期間，故應以之為基準日及案例蒐集期間。

4、以會計財務報表為例，系爭土地若按「公允價值」衡量，107年度資產負債表所示之價值即為「107年12月31日」該土地之公允價值，殊無從以「106年12月31日」、「105年12月31日」基準日之價值作為107年度「當期」土地資產價值，以前期衡量之金額作為當期價值即有違「時效性」要求。本件查估作業以「106年9月1日」為估價基準日，作為107年度徵收處分之「當期」，並非土徵條例第30條所稱「徵收當期之市價」，與徵收當期存在3個月至1年期間之差距，從而交易實例蒐集期間定為「105年9月1日至106年8月31日」，其交易實例已非徵收「當期」之交易。

5、原徵收處分即被告107年7月3日公告，業經內政部108年6月24日訴願決定撤銷，被告另作成108年12月30日公告之徵收處分，公告期間自108年12月31日起至109年1月30日止，按上述「徵收公告期滿次日起算第15日」之標準，應以109年度市價為當期市價，依查估辦法第17條第2項規定，應以「109年3月1日」為估價基準日，縱依慣例以前年度作為估價基準日，亦應為「108年3月1日」或「108年9月1日」，無從認估價基準日仍照舊襲用「106年9月1日」。亦即107年度徵收處分查估之市價，不得直接作為108年度、109年度徵收處分市價，且該估價基準日既有所變動

，交易實例蒐集期間自有所差異，被告沿用「106年9月1日」估價不再行查估，實屬怠惰，有違土徵條例第30條規定等語，並求為判決：⑴訴願決定及原處分（關於系爭土地）徵收補償處分部分均撤銷。⑵被告就系爭土地應作成每平方公尺20,160元之徵收補償處分（本院卷105頁之準備程序筆錄參照）。

四、被告答辯略以：

（一）依查估辦法第17條規定，本件案例蒐集期間為105年9月2日至106年9月1日。

（二）系爭土地皆為都市計畫內之河川區土地，現況為雜草及排水溝渠等使用，地勢略低窪，無法為一般收益使用，因河川整治辦理徵收，於106年10月31日逕為分割自279-2地號土地。又該土地於106年1月23日逕為分割自同段279地號土地。原279、279-2地號土地皆為都市計畫之農業區，惟系爭土地因徵收變更為都市計畫之河川區，又查估辦法第20條第5項第2款規定：「2、都市計畫範圍內非屬前開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・・・。」故系爭土地依法應以分割前宗地（279-2地號）之條件進行評估。

（三）被告遵照內政部108年6月24日訴願決定意旨，審酌系爭土地分割前臨24米新德路（145線），為區域內主要聯外道路之一，臨路條件較優，故將系爭土地劃出於P2○○○區段，另新增劃設臨新德路○○○區○○區段P23。並依市價查估辦法第18條規定，於該區段內選取系爭土地即279-3地號土地作為比準地。再依訴願決定及上開辦法第6條、第13條及第17條規定，於案例蒐集期間（105年9月2日至106年9月1日），選取地號鄰近農業區內之比較標的1新

南段79地號（交易日期106年3月1日，土地正常單價為每平方公尺3,148元），及比較標的2新南段262-1、262-2、267-9、267-16、268-1、268-2、428-1、428-2地號（交易日期105年11月18日，土地正常單價為每平方公尺4,287元），又依上開辦法第19條規定，將比較標的價格進行區域因素及個別因素調整後，推估P23地價區段之比準地比較價格為每平方公尺3,881元，另依上開辦法第21條規定，經計算後比準地地價為每平方公尺3,900元，又依該辦法第20條規定，系爭土地調整估計後之徵收市價皆為每平方公尺3,900元。

（四）系爭土地市價徵收補償價格之形成及合法性：

1、地價區段劃分之形成：

查估單位依上開辦法第10條規定之相關因素，以莒光路以北、新德路兩側臨接地之都市計畫內農業區土地，劃屬P23地價區段。

2、選取比準地及其查估地價：

⑴系爭土地乃因河川整治而辦理徵收，於106年10月31日逕分割自279-2地號，系爭土地均呈不規則形，其等面積皆不符合農業區一般正常使用之生產規模，惟279-3地號較於其他2筆土地相對方整，查估單位乃以之為比準地，依查估辦法第2條、第4條、第18條及查估作業手冊規定，核無不合。

⑵依上開辦法第6條規定調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，因案例蒐集期間內該地價區段並無買賣實例，故再依上開辦法第13條、第17條、第19條之規定，選取同一供需圈內使用性質相同或相近之P20-5及P20-○○○區○○區段內新南段79地號為比較標的1（土地正常單價為每平方公

尺3,148元，交易日期106年3月1日，交易日期調整百分率0%，區域因素調整百分率3.75%，個別因素調整百分率10%，試算價格為每平方公尺3,593元）及新南段262-1地號等8筆土地為比較標的2（土地正常單價為每平方公尺4,287元，交易日期105年11月18日，交易日期調整百分率0%，區域因素調整百分率0%，個別因素調整百分率-5%，試算其價格為每平方公尺4,073元）。再考量調整百分率絕對值加總分別為23.75%及12.50%，依各比較標的價格形成因素之相近程度，分別給予40%及60%之權重，推得比準地比較價格為每平方公尺3,881元，經考量價格形成因素之相近程度，最後決定比準地地價為每平方公尺3,900元。

⑶又調查結果案例蒐集期間內該地價區段並無不動產租賃實例，但如前述，該期間內尚有農業區之買賣實例，且已排除查估辦法第7條及第8條之情形，依同辦法第4條及第6條規定，自不能採用收益法辦理估價。

3、提交地評會評定：

依上開辦法第20條規定，系爭土地以分割前宗地（即279-2地號）臨24米新德路之主要道路進行評估，經考量系爭土地與比準地各項個別因素後，推得系爭土地之宗地市價皆為每平方公尺3,900元，並提經地評會評議通過在案，被告所為地價之決定及查估過程，與上開條例第30條第1項規定，尚屬無違。

（五）279-3地號比準地以分割前條件評估之依據：

系爭土地個別因素清冊均依分割後之資料填載，惟其個別因素條件之宗地條件（面積分別為7.40、15.93及52.63平方公尺，形狀、臨街情形及地勢皆為不規則形、非臨街地及略低窪）及道路條件（道路種類及面前道路寬度皆為無

），因河川整治致宗地條件及道路條件以非原分割前279-2地號之面積、臨街情形（臨24米新德路）、形狀、寬深度等條件，若以分割後條件與一般買賣案例比較查估，將致比準地之價格減損，故依查估辦法第20條及作業手冊規定，斟酌比準地分割前之279-2地號之臨街情形（臨24米新德路）、道路種類及面前道路寬度，並於查估書表備註欄記載，符合法令規範，且保障地主之權益。

（六）國產署讓售國有土地與徵收補償市價查估不同：

1、依國有財產計價方式第2點規定，國有財產估價之標準，應參考市價查估，所稱市價，指查估國有財產價格當時之市場價值。次依國有財產估價作業程序第14點規定，國有土地如屬與鄰接土地合併使用者，應以合併範圍之土地整體使用效益，查估國有土地價格。另國產署亦考量合併後土地臨24公尺寬新德路及40公尺寬計畫道路。又所選案例同為農業區土地之樹子腳段454-88地號（面積10平方公尺，臨8公尺道路，106年12月成交價格為每平方公尺19,480元），同段453-37、453-53、453-54地號3筆土地（面積合計53平方公尺，分別臨10及20公尺道路，105年6月成交價格為每平方公尺19,480元）。

2、原告申購國有土地與其所有279-2地號土地相鄰，後者現況為營業使用，兩者具有合併使用效益，依技術規則第2條規定，以不動產合併為目的者，其所形成之價格為限定價格，與土徵條例第30條所稱市價補償，並不相同。另上開辦法第7條規定，屬於合併使用之交易致價格明顯偏高或偏低。

3、國產署考量讓售標的合併後之土地臨24公尺寬新德路及40公尺寬計畫道路，惟後者現況尚未開闢，未來發展趨勢未

明，與上開辦法第7條規定，屬於期待因素影響之交易，致價格明顯偏高或偏低。

4、國產署所選案例，經現況調查係位於樹腳里船埔30號房屋上之農業區建地圍牆內占用之國有土地，與上開辦法第7條規定，屬於公有土地讓售、與法定用途不符之交易或其他特殊交易，致價格明顯偏高或偏低。

5、就案例蒐集期間而言，讓售價格並未明確規定，惟本件徵收市價案例蒐集乃依上開辦法第17條規定，系爭土地估價基準日為105年9月2日至106年9月1日。該期間內之正常案例，成交價格約僅在每平方公尺660元至4,200元之間，本案採用正常案例中之條件相當，且價格最高之2個案例進行推估，符合上開辦法第13條及第17條規定。又原告於108年10月間始購入上述2筆國有土地，時間已在本件107年7月3日公告徵收補償之後，非本件市價查估可考慮之實例。

6、國產署所選案例距讓售標的約2,200多公尺，而本案所選案例距系爭土地最遠僅約950公尺，且為農業區，現況供作農業使用，並無違規情事。故本案所採用案例，尚能合理反應系爭土地之市價。

（七）原告購入系爭土地之價格：

1、依原告之不動產買賣成交案件實際資訊申報書，其於103年11月24日購入新北段286、287、288、289地號等4筆土地，面積共計2,928.65平方公尺，交易總價8,859,166元，平均單價為每平方公尺3,025元。另於104年8月10日購入新北段279、280、281地號等3筆土地，面積共計4,487.65平方公尺，交易總價14,932,220元，平均單價為每平方公尺3,327元。

2、原告原購入系爭土地單價僅為每平方公尺3,025元及3,327元，與其承購國產署土地單位價格每平方公尺20,160元相去甚遠。且系爭土地現況雖僅臨新德路，惟地勢與路面尚有落差。又上述國產署讓售之價格，屬上開辦法第7條規定之特殊交易致價格明顯偏高或偏低，均與土徵條例第30條規定之市價有間。

（八）是否以單一估價方法進行查估市價部分：

1、本件需用土地人依查估辦法第3條第2項規定，委託查估單位辦理徵收市價查估，依法有據。

2、依上開辦法第6條及作業手冊捌、問與答第3點規定，有關徵收補償市價，以蒐集市場正常交易實例進行查估作業，雖規定得採收益實例，惟僅能於無市場買賣實例之情況下辦理查估。故有關徵收補償市價之估價方法以比較法為主，亦得兼採收益法，尚無原告主張應兼採比較法及收益法規定等語，並聲明：駁回原告之訴。

五、本件事實欄所載事實，有上開證據可稽，應堪認定。本件兩造之爭點為：⑴原處分是否合法？⑵原告訴請本院判決命被告就系爭土地應作成每平方公尺20,160元之徵收補償處分，是否有據？茲論述如下：

（一）本件應適用之法令：

1、土徵條例第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。‧‧‧。（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。」。

2、土徵條例施行細則第30條第1項規定：「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。」。

3、查估辦法：

⑴第2條第2款規定：「本辦法用詞定義如下：‧‧‧2、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。」

⑵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。」。

⑶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。」。

⑷第7條第5款規定：「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：‧‧‧五；畸零地或有合併使用之交易。」。

⑸第10條第1項規定：「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。」。

⑹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。」。

⑺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。」。

⑻第18條前段規定：「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。‧‧‧。」。

⑼第19條第1項至第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。」。

⑽第20條第1項前段及第5項第2款規定：「（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。‧‧‧。（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：‧‧‧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。」。

⑾第21條第1項第3款規定：「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。」。

⑿第30條規定：「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。」。

4、查上述查估辦法係內政部依土徵條例第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，經核符合授權範圍及目的，被告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，自與法律保留原則無違。

（二）次依平均地權條例第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（下稱地評會組織規程）第4條規定，地評會之成員，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。足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，行政法院僅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109年度判字第431號判決參照）。

（三）被告為辦理系爭工程，申請徵收包含系爭土地在內等63筆土地及其上之土地改良物，經上述內政部107年6月11日函核准一併徵收，被告據以作成前揭107年7月3日公告，原告因不服徵收補償市價，於公告期間內提出異議，經被告以上開107年8月31日函復查處結果，原告不服，提出復議，經上述地評會108年1月21日會議決議維持原補償價額（系爭土地徵收補償市價為每平方公尺2,701元），被告乃以上開108年2月1日函復原告復議結果。原告不服，提起訴願，經內政部108年6月24日訴願決定撤銷，被告依該訴願決定意旨，重新調整地價區段，並提送上述地評會108年11月20日決議調整系爭土地為P2○○○區段○區段地價為每平方公尺3,900元。被告遂以原處分及前揭108年12月30日函通知原告復議結果。茲就系爭土地徵收補償市價之查估過程、法令適用及所憑證據資料審查如下：

1、劃分地價區段：

⑴按查估辦法第10條第1項規定，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。

⑵查系爭土地係自279-2地號分割出來，而279-2地號係分割自279地號（見本院卷211頁之279-2地號土地登記謄本其他登記事項欄），而279、279-2地號均屬都市計畫農業區（見被告卷131-133頁之都市計畫土地使用分區證明書）。是系爭土地使用管制原為農業區，嗣被告為辦理系爭工程，而以106年10月30日府水工2字第1063730759號函（同卷135頁），請雲林縣北港鎮公所將之變更為河川區（同卷135-137頁之該公所106年11月27日港鎮建字第1060018033號函，及都市計畫土地使用分區證明書參照）。依水利法第78條規定，系爭土地已屬於禁止建築之範圍，依查估辦法第20條第5項第2款規定，應依都市計畫變更為得徵收土地前（即分割前279-2地號）之使用管制規定填寫，而為原先之農業區。又系爭土地形狀為不規則形，非臨街地，地勢略低窪，附近有國小（距離1025至1075公尺之間）、超市（1,454至1,494公尺之間）、運動公園（1,292至1,325公尺之間）、客運站（1,939至1,981公尺之間）及加油站（390至459公尺之間，同卷139頁之宗地個別因素清冊），原經被告劃為P21地價區段，後遭內政部108年6月24日訴願決定撤銷，被告依訴願決定意旨重新審查後，考量系爭土地分割前279-2地號臨24米新德路，臨路條件較優，遂新

增劃設P23地價區段（同卷125-128頁之相關圖資、基本資料說明、現況圖及新舊地價區段圖），該區段範圍為莒光路以北、新德路兩側臨街地之都市計畫內農業區土地，土地利用現況為農作用，接近聚落約600公尺、運銷中心約1,600公尺、消費市場約1,650○○○區段○道路規劃及闢建程度大部分已鋪設，有水土保持、土壤改良、修築農路、灌溉、排水等農地改良（同卷141頁之P23地價區段勘查表），並經108年11月20日地評會決議（見訴願卷180-190頁之地評會108年第5次會議紀錄）將系爭土地劃入P23地價區段內，經核尚無違誤。

2、選取比準地及查估比準地地價部分：

⑴依查估辦法第18條前段及第19條第1項至第3項規定，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。

⑵本件估價基準日為106年9月1日（見被告卷150頁之徵收土地宗地市價評議表），依查估辦法第17條第2項規定，比較標的案例蒐集期間以106年3月2日至9月1日為原則，如於前開蒐集期間內無適當案例，依同條第3項規定，得放寬至估價基準日前1年內。

⑶查估單位於P23地價區段內選取系爭土地中之279-3地號土地為比準地，該地單面臨街、地勢略低窪、面前道路寬度為新德路24米、距市場（全聯超市）1,494公尺、嫌惡設施（加油站）459公尺（見被告卷149頁之徵收土地宗地市價估計表），且該土地因系爭工程之故由農業區變更為河川區，依查估辦法第20條第5項第

2款規定，以變更前之農業區填寫，並為避免因分割致原告土地權益受損，前述條件均以分割前宗地（即279-2地號）評估填寫，此觀上開徵收土地宗地市價估計表之備註欄即明。

⑷又前述案例蒐集期間內成交案例較少且無適當案例，被告乃依查估辦法第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，以105年9月1日至106年8月31日為買賣實例蒐集期間，並選取以下同一供需圈內使用性質相同或相近○○○區○○區段土地作為比較標的：

①選取位於P20-○○○區段○○○○段○○○號土地為「比較標的1」（交易日期106年3月1日），土地正常買賣單價為每平方公尺3,148元（見被告卷142、144、146-147、161頁之地價區段勘查表、買賣實例調查估價表、影響地價區域因素分析明細表、比較法調查估價表及買賣實例分布圖）。

②選取位於P20-○○○區段○○○○段○○○○○○號等8筆土地為「比較標的2」（交易日期105年11月18日），土地正常買賣單價為每平方公尺4,287元（見被告卷143、145-147、161頁之地價區段勘查表、買賣實例調查估價表、影響地價區域因素分析明細表、比較法調查估價表及買賣實例分布圖）。

⑸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：

①比準地與「比較標的1」價格形成因素之相近程度普通（區域因素調整百分率3.75%、個別因素調整差異百分率10.00%），試算價格每平方公尺3,593元，比

較標的權重為40%（見被告卷146-147頁之影響地價區域因素分析明細表、比較法調查估價表）。

②比準地與「比較標的2」價格形成因素之相近程度較高（區域因素調整百分率0.00%、個別因素調整差異百分率-5.00%），試算價格每平方公尺4,073元，比較標的權重為60%（見被告卷146-147頁之影響地價區域因素分析明細表、比較法調查估價表）。

③據此推估比準地比較價格為每平方公尺3,881元，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定P23地價區段之比準地279-3地號土地地價為每平方公尺3,900元（見被告卷148頁之比準地地價估計表）。

⑹上開比準地地價形成過程，核與查估辦法第13條、第17條、第18條及第19條規定相符，依法核無違誤。原告主張：以會計財務報表為例，本件公允價值應以107年12月31日為查估市價之基準日；又本件原徵收處分業經訴願撤銷，被告另於108年12月30日作成公告徵收處分，故本件應以109年3月1日為查估市價之基準日，惟被告沿用106年9月1日為基準日，不再另行查估，實屬怠惰云云，顯係原告對土徵條例第30條第1項、該條例施行細則第30條第1項及查估辦法第17條規定意旨產生誤解，不足採取。

3、估計宗地市價並提交地評會評定：

⑴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。

⑵查估單位評估系爭土地時係以分割前之279-2地號填寫

、評估，已如前述，則系爭土地與比準地依個別因素調整比較後差異率0.00%，求得系爭土地宗地試算價格為每平方公尺3,900元（見被告卷149頁之徵收土地宗地市價估計表），經上述地評會108年11月20日會議評議通過（見訴願卷180-190頁之會議紀錄）。

⑶由上可見，被告已依法考量系爭土地條件及○○○區段影響地價因素，將系爭土地劃為P23地價區段，並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前揭2個比較標的，將之與本件比準地進行區域因素及個別因素調整，據此推估比準地比較價格，再依規定進位後，而決定P23地價區段之比準地279-3地號土地地價為每平方公尺3,900元，被告並以之為系爭土地預定徵收之市價基準；復參酌宗地條件、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，經查得系爭土地與比準地依個別因素調整比較後差異率為0.00%，而求得系爭土地宗地市價試算價格亦為每平方公尺3,900元，並經地評會評定通過，決定系爭土地之徵收補償市價為每平方公尺3,900元，依法確屬有據。

（四）原告雖以前揭情詞以資爭議，然查：

1、依上述查估辦法第4條第2款、第6條及第19條規定，可知徵收土地補償係以調查估算之市價為之，至於補償市價之查估方法，係在預定徵收土地之地價區段內，選取具代表性宗地作為比準地。再藉由蒐集之眾多買賣實例中，選擇適當實例作為比較標的，以比較標的之成交價格為市場行情基礎，據以推估計算比準地地價。最後，再以比準地地價為基準，參酌各調整因素，據以估計預定徵收補償之各

宗地市價。其中查估辦法第19條規定比準地之估價方法，係採買賣實例比較法，亦即於依一定程序、一定範圍內所蒐集之眾多買賣實例中，選擇其中1至3個較為適當者，以其市場實際交易價格為評價基礎，再按必要情形施予情況、日期補正，同時就區域因素與個別因素加以調整，由此查估比準地地價。此亦可由103年11月14日公布之查估辦法第6條修正條文對照表說明：「第1項雖規定得採收益實例，惟僅能於無市場買賣實例之情況下辦理查估。故考量倘該區之買賣實例不宜採用，應得權衡勘估標的之收益面價值估計真實價格。此外，修正得採收益實例以收益法估計收益價格，亦能減輕區段內買賣實例狀況因無法量化修正而需全面排除適用，改採區段外買賣實例可能造成民眾質疑市價查估公平及合理性之情況，爰修正第1項。・・・。」第19條修正條文對照表：「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。・・・・。」獲得印證。準此可知，土地徵收補償市價之查估方法除比較法外固有收益法等其他方式，然依上開規定及說明，比準地市價之查估係以蒐集市場買賣實例之比較法為主，如無市場買賣實例或買賣實例無法量化時，方得以權衡勘估標的之收益面價值之收益法推算勘估標的之價格。本件案例蒐集期間中，買賣資訊計8筆（見訴願卷234頁、被告卷161頁之買賣實例分布圖）、不動產租賃資訊0筆（見本院卷121頁之網頁截圖），是以本件既有買賣實例，且無不能量化情形，故被告採用比較法為估價方式，且於買賣實例中選取2筆（其中第2筆包括8個地號土地）為比較標的，並敘明其他

不採之理由，經核並無違誤。原告主張被告未兼採收益法云云，自有誤解，並非可採。另原告主張依內政部頒布之「地價基準地選定及查估要點」規定，基準地地價應兼採比較法、收益法、成本法等2種以上方法估價等語，然依該要點第1點及第2點規定：「為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，地政機關得視地價變動情形，於一定範圍之地區內選定及查估基準地。」、「本要點所稱基準地，係指經地政機關選定，並估計其價格日期正常價格之土地。」由此可知，該要點係地政機關衡量、查估基準地地價之依據，與土地徵收補償價格之形成有別，且二者之用語亦顯不同；再者，徵收土地補償價格之比準地地價查估，依上開說明係採比較法，故原告執與土地徵收無關之地價基準地選定及查估要點規定，主張被告未兼採收益法估價云云，亦有誤解，不足採取。

2、原告主張被告未敘明比準地選取理由，所選取之比準地亦非地價區段中具代表性之土地，且查估單位實際上係以279-2地號土地為評估基礎，卻以279-3地號土地為比準地，查估程序顯有矛盾並與查估辦法有違等語。經查，依上述查估辦法第2條第2款、第4條第5款、第18條及第20條第5項第2款規定，比準地應於徵收土地範圍內選取，P23地價區段中被徵收之土地279-3地號土地即為系爭土地其中之一，而系爭土地之各項因素條件均相同或相當（見被告卷139頁之宗地個別因素清冊），惟279-3地號土地較其他2筆土地方正（訴願卷254頁之地籍圖謄本參照），故查估單位將之選為比準地，經核並無違誤。又查估單位於比較法調查估價表之個別因素調整欄中之宗地條件及道路條件係以分割前之279-2地號土地條件填寫、評估，並於比較

法調查估價表（見被告卷147頁）及徵收土地宗地市價估計表（見被告卷149頁）之備註欄記載：「臨街情形、道路種類及面前道路寬度：考量分割前宗地臨街24米新德路，基於保護被徵收人權益，上述條件以分割前地號（新北段279-2地號）評估。」經核與查估辦法第20條第5項第2款規定及作業手冊第54頁（即本院卷264頁）㈣、3：「對於面積、臨街情形、形狀、寬深度因素得斟酌分割前該筆土地及所有權等整體狀況酌予調整差異率，並應將分割前宗地條件於徵收土地宗地市價估計表備註欄說明。」相符，並無原告所稱查估程序矛盾或與查估辦法有違之情形，故原告此項主張，亦有誤解，不能採取。

3、原告另主張：同一界址同一段所之198-2、198-4地號土地其價格與系爭土地差異高達5.16倍，系爭土地之市價應再行評估等語。經查，198-2、198-4地號土地係原告向國產署購入，其購入價格為每平方公尺20,160元，然國產署之函文及繳款書上之日期分別為108年7月5日及108年10月3（見訴願卷255、256頁），顯在本件比較標的案例蒐集期間之後，依法難以此案例作為本件市價查估之考量。再者，國產署讓售國有地係依國有財產計價方式及國有財產估價作業程序規定辦理，與土地徵收補償價格形成之依據顯有不同，尚難比附援引。又依國產署108年10月31日台財產中雲一字第10803059750號函（見被告卷151-154頁）說明二、三、四可知，國產署依國有財產計價方式第14點規定，以198-2、198-4地號土地與鄰地279-2地號土地有合併使用效益，且合併使用後臨24公尺寬新德路及40公尺計畫道路，距中國醫藥大學附設醫院約200公尺，經參酌附○○○區○○○○段○○○○○○○號及同段453-37、453-53、

453-54地號土地交易價格並調整後，決定198-2、198-4地號土地出售價格為每平方公尺20,160元。然該價格屬查估辦法第7條第5款規定之合併使用致價格明顯偏高，又因40公尺計畫道路尚未開闢，亦屬同條第2款規定之受期待因素影響之交易。從而，被告未採用198-2、198-4地號土地為本案之買賣標的實例，依法核屬有據。

六、結論：原處分經核並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原告訴請撤銷原處分關於系爭土地徵收補償處分部分，並請求本院判決命被告就系爭土地應作成每平方公尺20,160元之徵收補償處分，均無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。並依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　13　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法官　王　德　麟

法　官　張　升　星

法　官　詹　日　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　　110　　年　　1　　月　　13　　日

書記官　詹　靜　宜