臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@109年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@110年4月21日辯

原　　告　陳宏杰

訴訟代理人　劉邦遠　律師

被　　告　雲林縣政府

代　表　人　張麗善

訴訟代理人　黃裕中　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109年9月22日台內訴字第1090431040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。

理　由

一、事實概要：

㈠原告所有坐落雲林縣○○市○○段○○○段00○0○號、15-16地號及15-17地號等3筆土地（下稱系爭土地）位於雲林縣斗六市○○區段徵收開發案範圍內，經內政部以民國（下同）101年5月2日內授中辦地字第1016650803號函核准徵收，並一併徵收其土地改良物，被告據以101年5月9日府地發字第10107017311號公告徵收及補償，公告期間自101年5月15日至101年6月14日止，並於同日以府地發字第10107017312號函通知各土地所有權人。

㈡原告對徵收補償地價不服，經本院105年度訴更二字第22號判決撤銷被告就系爭土地之補償費及訴願決定，經最高行政法院107年度判字第692號判決駁回被告之上訴後確定。

㈡嗣經被告依上開行政法院判決，針對系爭土地（市場用地、公共設施保留地）重行辦理地價調查後，將系爭土地併入毗鄰鎮南路住○區○○○路線價區段，並依修正前平均地權條例施行細則第63條第1項第1款後段規定，以路線價為其地價，計算後之區段地價為每平方公尺新臺幣（下同）27,600元，並經108年7月12日地價評議委員會108年第4次會議評議通過；復以108年8月9日府地價一字第0000000000B號公告更正系爭土地101年之公告現值為27,600元；再以108年10月7日府地發一字第0000000000A號公告並函知原告領取補償費。原告不服系爭土地之徵收補償費，提出異議，經被告以108年12月16日府地發二字第1082720964號函復查處結果，維持原徵收補償費。原告仍有不服，提出復議，被告遂依土地徵收條例第22條第3項規定，提交109年6月5日地價評議委員會109年第2次評議會後，仍維持原徵收補償費，被告據以109年6月19日府地發二字第1092710381號函復原告復議結果（下稱原處分）。原告嗣提起訴願經駁回後，仍有不服，乃提起本件訴訟。

二、原告主張：

㈠本件被告辦理徵收雲林縣斗六市○○區段徵收開發案範圍內，屬原告所有系爭土地，於本件徵收時係屬都市計畫公共設施保留地之市場用地，此經前開行政法院判決確定。依修正前土地徵收條例第30條（101年1月4日修正、同年9月1日施行，本件徵收時間為101年5月）規定：「（第1項）被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，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公告土地現值，補償其地價。（第2項）前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市

或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之」。依上開規定，被徵收之「公共設施保留地」之補償，係依「毗鄰非公共設施保留地」之平均公告土地現值作為補償標準。為何不以「毗鄰公共設施保留地」之平均公告土地現值作為補償標準？考其立法目的，在於通常經都市計畫被劃歸公共設施保留地後，其使用受到限制，因此其在市場上之交易價格較低，甚至無人購買。基此，為避免公共設施保留地被徵收之補償價格過低，因此乃比照毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值作為補償標準。換言之，上開立法之目的，旨在使公共設施保留地被徵收時，得以獲得公平且與鄰地價格相當之補償費。查本件原告所有系爭3筆土地，均為都市計畫公共設施保留地，則依上開規定，本件徵收土地之補償標準，自應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。而作為平均市價之「毗鄰非公共設施保留地」之選取，應以公平並採選與被徵收土地使用性質相近之土地作為標準，方符修正前土地徵收條例第30條第1項之法意。

㈡系爭土地徵收補償「毗鄰非公共設施保留地」之選取，應以公平並採選與被徵收土地使用性質相近之土地作為標準，然被告先前選取之「毗鄰非公共設施保留地」，其上有嫌惡設施，並經鈞院及最高行政法院撤銷確定。

⑴被告應將系爭土地以公共設施保留地之市場用地之屬性，依修正前之土地徵收條例第30條規定予以重新劃定比價之基準地，並依照地價調查估計規則所定之程序，進行選取比價地。對於比價地之選取，應依據上開立法精神，擇取臨近土地相較於被徵收土地（宗地）公告現值較高之土地以作為比價地，並取其平均公告現值再予以加成計算，以

作為宗地補償之標準，如此始得以保障被徵收者之權益。是本件採選與被徵收土地使用性質相近之土地作為地價調查查估之標準時，自應先確認被徵收土地之土地使用區分為何？方得以確定其相鄰性質相近之土地為何？此為當然之事理。然而，本件被告以108年12月16日府地發二字第1082720964號函為駁回異議之查處，其理由稱：「本縣斗○市○○段○○○段000000000000000000號等3筆地號土地為公共設施保留地，因101年地價區段劃分錯誤，經衡酌道路開闢狀況、土地利用現況、地價差異等影響地價因素，重新檢討地價區段。本案考量其土地當時（101年）鄰接已開闢之15公尺寬之鎮南路，土地使用條件與效用高於裡地之公共設施保留地，地價顯著較高，依修正前地價調查估計規則第18條規定，將其土地併入毗鄰鎮南路住○區○○○路線價區段，並依修正前平均地權條例施行細則第63條第1項第1款後段規定，以路線價為其地價，故○○○區段○區段地價為每平方公尺27,600元，業經108年7月12日召開本縣地價及標準地價評議委員會108年第4次評議會評議通過」等語。上開評議內容，固係依修正前土地徵收條例第30條第1項後段所稱：「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公告土地現值，補償其地價」之規定予以評議，惟上開評議所選取之比價宗地，其地目並非徵收當時之地目，而係以本件徵收後變更之地目而選取宗地，已有錯誤。且其係以變更土地公告地價之方式選取宗地，換言之，其僅係將原選取宗地之公告地價予以調整，再以調整後之公告地價核定本件發放之徵收款，則其所為顯然不是選取比價地予以比價，而係依其主觀意思調整徵收地之地價而已，顯然違背上

述地價調查估計規則第3條、第18條、第21條及第23條之規定。上開地價之評定完全未體查修正前土地徵收條地例第30條規定保護被徵收人之立法意旨。且依修正前土地徵收條例第30條第2項規定：「本件前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之」上開規定，即係為保障被徵收人之利益而設。

⑵本件依被告所提出之「101年345地價區段及其周邊區段位置圖」所示，被告考量鎮南路當時已闢為15公尺寬之計畫道路，鄰接道路之土地，使用條件高於裡地，地價顯著較高，各於大潭段社口小段大學路二段至柳合街間之鎮南路兩側適當範圍內，劃設一般路線價地價區段作為基準地價區段，為345地價區段。系爭土地處於該345一般路○○區段，故以該地價區段作為標準。而因該345一般路○○區段並無買賣實例及收益實例，故選取2個鄰近地區且有買賣實例之一般路線區段作為基準區段，故而選取31○○○區段○○○○路線區）及736地價區段（即中堅西路線區）。作為取其平均地價之標準。上開事實為被告答辯狀所載明。惟查，依上所述，上開所選取31○○○區段○○○○路○區○○區段價為每平方公尺30,100元；73○○○區段（即中堅○路○區○○區段價為每平方公尺31,500元。經取其平均值應為30,800元，然而被告卻將該345區段價核定為每平方公尺27,600元，顯然有所錯誤。被告未說明其如何定價。

⑶又本件被告在前訴訟（鈞院105年度訴更二字第22號）審理中即曾提出「系爭土地101年度公告土地現值價價區段

劃設及評定」，當時被告將系爭土地視為農業區用地，其選取鄰近土地作為地價區段，經核定之結果，亦為每平方公尺27,600元。可見被告自始即未實際就○鄰○區○區段擇其公告現值較高之土地作為區段價之基準。

㈣再查，被告於106年5月間就斗六市○○區段部分土地○○○鎮○路道路用地範圍）另行辦理區段徵收，當時係以價購簽約方式徵收，有雲林縣政府106年5月15日府地發二字第1062707099號函1件可稽。原告所有坐落雲林縣○○市○○段○○○段000000000000號土地即在該區段徵收範圍。依其所發放之徵收補償分別為：第15-42地號土地面積8平方公尺，15-43地號土地面積7平方公尺，原告收取徵收補償之支票之金額為1,276,500元，換算每平方公尺徵收價額為85,100元。上開土地與系爭土地在辦理徵收前，均同為公共設施保留地之市場用地，而其後補行徵收之價額為核定為每平方公尺85,100元，之前所徵收之土地則核定為每平方公尺27,600元，其相差甚遠，足見被告就本件徵收補償價格之核定，顯然於法有所不合。

㈡又查，本件徵收補償費之發放，原告本於101年間即可獲得補償，而因雲林縣地價評議委員會於101年所作出之地價評議違法，經法院判決撤銷後，因而遲至108年始為地價之評定，然而其評定並未考量原告因上開行政機關之違法而受到差價之損失（101年度與108年度同一筆土地公告現值之差異甚多）。此亦為雲林縣地價評議委員會在作成地價評議發放徵收款時，應考量「加成補償」土地評價之考慮因素之一。上開被告違法行政處分，經原告提起訴願，內政部以維持原處分為由而為駁回原告之訴願。依修正前之土地徵收條例第30條第2項規定：「前項徵收補償地價，必要時得加成補償

；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之」，本件徵收補償費之發放，原告本於101年間即可獲得補償，而因雲林縣地價評議委員會於101年所作出之地價評議違法，經法院判決撤銷後，因而遲至108年始另為地價之評定，然而其評定並未考量原告因上開行政機關之違法而受到差價之損失。此亦為雲林縣地價及標準地價評議委員會在作成地價評議發放徵收款時，應考量「加成補償」土地評價之考慮因素之一。又上開原告被徵收之土地，原屬公共設施保留地之市場用地，因此原告被徵收之系爭土地之發展及利用備受限制。經徵收後，系爭土地成為面臨道路之住宅區用地及商業區用地，其價值飛漲，原告上開因開發限制所承受之損失，自應予以適度加成補償，此亦為修正前土地徵收條例第30條第2項規定之法意所在。再由被告於106年5月間就斗六市○○區段部分土地○○○鎮○路道路用地範圍）另行辦理區段徵收，當時係以價購簽約方式徵收，原告所有坐落雲林縣○○市○○段○○○段000000000000號土地即在該區段徵收範圍。依其所發放之徵收補償分別為：第15-42地號土地面積8平方公尺、15-43地號土地面積7平方公尺，原告收取徵收補償之支票之金額為1,276,500元，換算每平方公尺徵收價額為85,100元。上開第15-42、15-43地號土地與本件同地段第13-3、15-16、15-17地號土地在辦理徵收前，均同為公共設施保留地之市場用地，而其後補行徵收之價額核定為每平方公尺85,100元，可見系爭被徵收土地於徵收後之價值飛漲，故於發放徵收補償時，應考慮依上開規定予以加成補償。且本件原告於系爭土地徵收之始，即一再表明請參考上開規定之意旨，於評定本件徵收補助時予以

酌加成數計算。惟被告非但未予增加成數，反而以更低之土地公告現值予以計算。復未說明本件不適用上開加成規定之理由，亦顯有未適用法規之違法。

㈣本件被告雲林縣政府就雲林縣地價及標準地價評議委員會108年第4次評議會所作成之更正101年公告現值及辦理更正差額地價公告、依此公告辦理發放補償等行政處分（雲林縣政府108年10月7日府地發一字第0000000000B號函）及於108年12月16日府地發二字第1082720964號函駁回原告對查處結果之異議及於109年6月19日府地發二字第1092710381號函經雲林縣地價及標準地價評議委員會決議予以維持上開發放地價補償之行政處分，均屬違法如前述。雖經向內政部提起訴願，惟其決定書內容，並未就原告所舉程序及實質違法部分予以審查，逕為駁回訴願之決定，顯有未洽。

㈤聲明請求撤銷108年10月7日府地發一字第0000000000B號函公告、108年12月16日府地發二字第1082720964號函異議結果及109年6月19日府地發二字第1092710381號函復議結果及內政部109年度9月12日台內訴字第1090431040號訴願決定。

三、被告則以：

㈠原告起訴狀事實理由欄三、先以本件應適用「修正前」土地徵收條例第30條規定，並引述條文及立法理由後，卻更異主張本件應按毗鄰非公共設施保留地之平均「市價」補償其地價云云，但查，修正前土地徵收條例第30條第1項規定：被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，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公告土地現值，補償其地價，是本件補償地價之基準為區段徵收當年度之土地公告現值，並非市價。原告就地價補償基準究為「公告土地現值」抑或「市價」，前後

主張矛盾。

㈡原告以前案撤銷雲林縣地價評議委員會100年第3次會議評議系爭土地之宗地地價所為論述，與本次重新檢討地價區段之劃設及辦理地價查估無關；又原告主張依據最接近系爭土地且都市計畫使用分區○○市○○○○○○段000000000000000號）、56-7、967地號及公正段1225地號等土地，及非屬市場用地而○○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號等3筆土地，均非毗鄰系爭土地之土地，而非屬修正前土地徵收條例第30條第1項規定：在都市計畫區內之公共設施保留地計算補償地價之標的（即毗鄰非公保地），且原告所援引單筆宗地價格，亦與區段地價劃設及查估、公告土地現值評定無關。

㈢原告主張被告應將系爭土地以公共設施保留地之市場用地之屬性，依修正前之土地徵收條例第30條規定予以重新劃定比價之基準地，並依照地價調查估計規則所定之程序，進行選取比價地，並對於比價地之選取，且依據上開立法精神，擇取臨近土地相較於被徵收土地（宗地）公告現值較高之土地以作為比價地，並取其平均公告現值再予以加成計算，以作為宗地補償之標準，如此始得以保障被徵收者之權益云云。但查，本件徵收時公告土地現值之查估程序係在查估區段地價，非單筆宗地價格，原告前開主張之查估方法，不符本件徵收時之修正前地價調查估計規則如前揭所示各條文規定之查估方法，應無足採。

㈣依前項說明，被告以系爭土地為市場用地，重新檢討原被撤銷行政處分之地價區段之劃設及地價查估，先重新進行地價區段劃設，被告考量鎮南路當時已開闢為15公尺寬之計畫道路，鄰接道路之土地，使用條件與效用高於裡地，地價顯著

較高，○○○鎮○路○路土地所有權人之權益，依地價調查估計規則第18條第2項規定，於大潭段社口小段大學路二段至六合街間之鎮南路兩側適當範圍內劃設一般路線價區段，為345地價區段；系爭土地（公共設施保留地）處於該345一般路線○○○區段○設○○路線價區段。因345地價區段無買賣實例及收益實例，被告依地價調查估計規則第21條規定，選取2個鄰近地區且有買賣實例之一般路線價地價區段作為基準地價區段，分別為31○○○區段○區段範圍：大潭段社口小段明德路上官大第前一般路線價土地，區段地價：30,100元/平方公尺）與73○○○區段○區段範圍：大潭段社口小段民生南路與同德街間之中堅西路一般路線○住○區○○○區段地價：31,500元/平方公尺），據以估計34○○○區段○區段地價。經地價評議委員會108年7月12日第4次評議會評議通過345地價區段之地價為27,600元/平方公尺。

㈤原告以不符合修正前地價調查估計規則，主張按單筆宗地查估地價之方法，將被告查估之「地價區段」價格曲指為單筆宗地地號，遽予指摘被告108年12月16日函復原告異議查處理由，認為雲林縣地價評議委員會108年地4次評議會之評議內容所選取之比價宗地，其地目並非徵收當時之地目，而係以本件徵收後變更之地目而選取宗地，已有錯誤，且其係以變更土地公告地價之方式選取宗地，換言之，其僅係將原選取之宗地之公告地價予以調整，再以調整後之公告地價核定本件發放之徵收款，則其所為顯然不是選取比價地予以比價，而係依主觀意思調整徵收地之地價而已，顯然違背上述地價調查估計規則之規定云云，除有如前所述，原告將被告就公告土地現值之查估程序係查估「區段地價」，而非原告所誤認之「單筆宗地價格」外，且將與劃設○○區段○區段地

價查估無關之地目無端列入論述，又不適用102年12月31日修正前地價調查估計規則，卻引用103年9月2日施行的地價調查估計規則之估價方法為主張，則原告前開主張，顯無足採。

㈥末查，雲林縣地價評議委員會100年12月6日第3次會議決議，101年度該縣辦理區段徵收整體開發地區之地價補償標準不予加成補償，有會議記錄影本可稽，故原告主張本件徵收補償費之發放，應考量「加成補償」云云，自屬無據。爰聲明判決如主文所示。

四、本件兩造爭點即為：被告以毗鄰非公共設施保留地之平均公告現值決定本件補償價額，是否適法有據？本件應以重為處分做成時（108年）或辦理徵收時（101年）作為公告現值之基準時點？經查：

㈠原告起訴逕將108年10月7日府地發一字第0000000000B號函公告、108年12月16日府地發二字第1082720964號函異議結果及109年6月19日府地發二字第1092710381號函復議結果及內政部109年度9月12日台內訴字第1090431040號訴願決定均請求撤銷，然查前二者係為原處分（即復議結果）之前階段行為，本件應以109年6月19日府地發二字第1092710381號函復議結果之原處分（包含108年10月7日公告及108年12月16日異議結果）及訴願決定作為審查標的，先此敘明。

㈡按土地徵收條例於101年1月4日修正、同年9月1日施行（訴願決定書誤載為100年12月13日修正），本件徵收時間則為101年5月，自應適用徵收行為時之法律，亦即101年1月4日修正前土地徵收條例第30條規定：「（第1項）被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，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

平均公告土地現值，補償其地價。（第2項）前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。」行為時即101年6月27日修正前土地徵收條例施行細則第31條第1項規定：「本條例第三十條第一項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，指毗鄰各非公共設施保留地區段地價之平均數；於每年編製土地現值時，依平均地權條例施行細則第六十三條規定計算之。」行為時即106年5月10日修正前平均地權條例第46條規定：「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。」行為時即103年1月13日修正前平均地權條例施行細則第63條規定：「直轄市或縣（市）主管機關依本條例第46條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依左列規定辦理：一、保留地處於繁榮街道路○○區段○○○路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路○○區段○○○路線價為其地價。……」102年12月31日修正前地價調查估計規則第3條規定：「地價調查估計之辦理程序如下：1、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。2、調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。3、估計實例土地正常單價。4、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。5、估計區段地價。6、計算宗地單位地價。」第18條規定：「（第1項）劃分地價區段時，應攜帶地

籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，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、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢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2項）……繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。……」第21條規定：「（第1項）估計區段地價之方法如下：（第1款）有買賣實例或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數○○○區段○區段地價。（第2款）無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款○○○區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目○○○區段○區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其○○○區段○區段地價修正之。（第2項）估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。」第23條規定：「宗地單位地價之計算方法如下：一、屬於繁榮街道路線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地政機關依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算。二、其○○○區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。……」

㈡另按土地徵收價格「公告現值」之評定，係由組織嚴謹、多元代表並採任期制之方式組成地價評議委員會，俾使該組織成員就關於「地價區段之劃分及各區段之地價」「土地徵收補償市價及市價變動幅度」等事項進行評議。該等委員會組

織作成之決議，具有類似鑑定事實之專業能力，且能反應不同之社會多元理念，按照法定程序獨立行使職權，各自依其專業根據不同觀點就「公告土地現值」形成具體化結果，自應享有「判斷餘地」。除非地價評議委員會另有未遵守法定程序、基於錯誤事實、恣意濫權或有其他不當連結等違法情事，否則司法機關即應尊重地價評議委員會基於民主審議所獲致之專業結論。

㈣經查，系爭土地之地價查估作業，經被告按本院105年度訴更二字第22號判決及最高行政法院107年度判字第692號判決意旨，並按前述行為時相關規範進行系爭土地之公告現值及徵收補償價額查估評定作業，經地價評議委員會108年7月12日第4次評議會評議決定之系爭土地被徵收土地「公告土地現值」，是否適法，判斷如下：

⑴按行為時即101年1月4日修正前土地徵收條例第30條所稱之「應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價」一語，依據行為時即101年6月27日修正前之土地徵收條例施行細則第31條第1項規定：「本條例第三十條第一項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，指毗鄰各非公共設施保留地區段地價之平均數；於每年編製土地現值時，依平均地權條例施行細則第六十三條規定計算之。」因此本件所應參考者係屬系爭土地毗鄰之非公共設施保留地之「區段地價平均數」，並非特定土地之公告現值。而「區段地價平均數」，依據法條規定，應按平均地權條例施行細則第63條之規定計算。從而，本件行為時即103年1月13日修正前平均地權條例施行細則第63條第2項規定：「前項所稱平均計算，指按毗鄰各非保留地之區段線比例加權平均計算。」顯見所謂「區段地價平

均數」係與毗鄰各非保留地，依其「區段線比例」加權平均計算，並非單純加減計算之平均數值。

⑵另按102年12月31日修正前地價調查估計規則第3條，被告於地價調查估計時應先劃設該地價區段，並就地價區段進行「基本圖籍及資料之蒐集」並「調查影響區段地價之因素」。本件系爭土地位於鎮南路東側之公共設施保留地，道路西側為住宅區土地，兩側土地當時現況有作商業、住宅使用之一般建築物、鐵皮屋、萬姓公廟、寺廟、空地及農地，區內除有全買超級市場與零售型商店外，尚毗鄰社口公墓，另有禮儀社、棺材店等商業型態，且原處分機關考量鎮南路當時已開闢為15公尺寬之計畫道路，鄰接道路之土地，使用條件與效用高於裡地，地價顯著較高，○○○鎮○路○路土地所有權人之權益，依地價調查估計規則第18條第2項規定，於大潭段社口小段大學路二段至六合街間之鎮南路兩側適當範圍內劃設一般路線價區段，為345地價區段。系爭土地（公共設施保留地）處於該345一般路線價地價區段，此有雲林縣109年6月5日地價及標準地價評議委員會第2次評議會決議、鎮南路101年基準區段位置圖、周邊區段略圖影本在卷可稽（本院卷第137-154頁及第185-187頁參照），並經本院審酌並無違誤。尤其被告辯稱：「系爭15-16、15-17地號土地，毗鄰的是○○○區段地價、706-4區段地價，因為706-4是公共設施保留地，因此我們就參考345區段地價。另13-3土地毗鄰的是○○○區段地價及706-3區段，706-3雖屬非公共設施保留地，但為河川區，所以地價甚低，如將345與706-3平均的話，反而會降低補償標準，13-3地號位在345區段地價上，被告決定採取較優厚之方式，未考慮將706-3列入平均計算，地

評會也同意此方式，請參照乙證3函覆（即鈞院卷第121頁以下）有所記載。」等語（本院110年1月18日審理筆錄參照），足認被告選取345地價區段作為「目標地價區段」，並無恣意濫權之違法情事。原告主張其所有15-42、15-43地號土地亦經徵收，然其徵收價格每平方公尺約為85,100元，系爭土地徵收價格顯然偏低等語。然而揆諸上述說明，依101年1月4日修正前土地徵收條例第30條之規定，地價調查估計之基準地價區段應以公共設施保留地「毗鄰之非公共設施保留地」平均公告土地現值為其計算標準。原告主張業經徵收之15-42、15-43地號土地並非系爭土地「毗鄰之非公共設施保留地」，則其僅因不同地號土地之徵收價格差異，即認徵收價格偏低而係違法，自非有據。

⑶次查系爭土地所在之345「目標地價區段」並無買賣實例及收益實例，無法估計實例土地正常單價。依102年12月31日修正前地價調查估計規則第21條第1項第2款規定：「無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款○○○區段○○○區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目○○○區段○區段地價。……」因此被告依據上述規定，選取二個鄰近地區且有買賣實例之一般路線價地價區段作為「基準地價區段」，即31○○○區段○區段範圍：大潭段社口小段明德路上官大第前一般路線價土地，區段地價：30,100元/平方公尺）及73○○○區段○區段範圍：大潭段社口小段民生南路與同德街間之中堅西路一般路線○住○區○○○區段地價：31,500元/平方公尺），作為「基準地價區段」（本院卷第185-187頁參照），核與上述

規定相符。被告選擇313及736二個以上之「基準地價區段」後，根據上開法條規定，必須「按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目○○○區段○區段地價。」並未規定須以二個「基準地價區段」之平均值，作為「目○○○區段○○區段地價平均數；而係要求行政機關必須選擇二個以上「基○○○區段」，按照影響地價區域因素之評價基準，修正估計「目○○○區段○○區段地價平均數。因此被告辯稱：「因此本件的地價區段313及736並不是平均計算，而是評估該二地價區段，何者對於本件345地價區段更具有代表性，因此根據評估報告，313的總修正數為0.952，736的為1.174，標準值為1，因0.952較接近，因此採取313地價區段作為參考，最後是由地價評議委員會作成決定，參考其他因素，因此本件地價區段的決定並不是以313及736來平均。」等語（參見本院卷第222頁之影響地價區域因素分析報告及110年3月29日筆錄），即與102年12月31日修正前地價調查估計規則第21條第1項第2款規定相符。從而，本件經地價評議委員會108年7月12日第4次評議會評議通過345「目標地價區段」之地價為27,600元/平方公尺，此有卷附101年345地價區段及其基準區段位置圖影本（本院卷第137-154頁及第185-187頁參照）可稽，自屬適法。

⑷原告主張應以313地價區段及73○○○區段○區段地價之平均值核定345之區段地價，核與102年12月31日修正前地價調查估計規則第21條第1項第2款之規定不符。況且依據前述理由㈣之⑴關於平均地權條例施行細則第63條第2項所稱「區段地價平均數」係與毗鄰各非公共設施保留地，依其「區段線比例」加權平均計算，而非單純加減計算之平

均數值，則原告主張逕依313地價區段及73○○○區段○區段地價平均值計算等語，自非可採。本件被告以影響地價區域因素分析報告為依據，相互比較313地價區段與736地價區段後，認為313地價區段與345地價區段之修正總數較為接近，故以313地價區段為基準，計算345地價區段之公告土地現值，其計算基礎之劃定，自屬適法。

⑸再依被告所辯系爭土地宗地單位地價計算之過程，因系爭土地15-16、15-17地號土地，除毗鄰345地價區段外，尚毗鄰706-4地價區段，因該地價區段為公共設施保留地，依據行為時即101年1月4日修正前土地徵收條例第30條第1項之規定，不予納入考慮；另系爭土地13-3地號土地除毗鄰345地價區段外，尚毗鄰706-3地價區段（河川區，非公共設施保留地），計算補償地價時應納入計算，惟因706-3地價區段之地價為3,800元/平方公尺（低於27,600元），故計算後勢將拉低13-3地號土地之原補償地價，故將系爭土地全部劃屬345地價區段等語，核與法律規定相符。

⑹本件系爭土地經地價評議委員會於108年7月12日第4次評議會通過，並經被告108年8月9日府地價一字第0000000000B號公告更正系爭土地之101年土地公告現值為27,600元/平方公尺。原告雖稱本件因被告前於101年所作地價評議違法，經法院判決撤銷後，遲至108年始另為地價之評定，應補償原告因違法處分所受差價損失及系爭土地徵收後價值飛漲，自應補償原告因此所受損失，因此請求「加成補償」等語。然按行政法院審理撤銷訴訟案件之裁判基準時點，係以原處分作成時之相關法令及事實態樣作為違法與否之審查標準，即令原處分作成後法令或事實有所變更，亦不影響行政處分合法性之判斷（最高行政法院92年12

月份第2次庭長法官聯席會議參照）。本件前訴訟即本院105年度訴更二字第22號判決主文，亦僅撤銷系爭土地「徵收補償費」之行政處分，並不及於徵收處分。因此本件「徵收補償費」之行政處分，並不及於徵收處分，即應以徵收處分時之標準（即101年度土地公告現值）。原告主張考慮系爭土地徵收後價格上漲，應予加成補償云云，無異係就原告業已喪失所有權之系爭土地，主張被告仍須考慮嗣後價格變動之事由，顯與公用徵收之本質有違，洵非有據。況且本件被告以地價區域因素分析及系爭土地之商業型態為公告土地現值之計算基準，參酌地價評議委員會100年12月6日第3次會議決議，101年度該縣辦理區段徵收整體開發地區之地價補償標準已達市價標準，決議不予加成補償等情，亦屬於法有據。

㈤本件被告經雲林縣109年6月5日地價及標準地價評議委員會第2次評議會決議，系爭土地公告現值為27,600元/平方公尺，揆諸上述說明，均屬適法。原告訴請撤銷原處分（包含108年10月7日公告及108年12月16日異議結果）及訴願決定，均無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第195條第1項後段、第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　5　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　王　德　麟

法　官　林　靜　雯

法　官　張　升　星

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　　5　　月　　5　　日

書記官　凌　雲　霄