臺中高等行政法院判決

109年度訴字第61號

）FKT64W1Z1X5L0;@109年10月7日辯

原　　告　劉中川

被　　告　臺中市政府

代　表　人　盧秀燕

訴訟代理人　楊榮富　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1月20日台內訴字第1080076462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、程序事項：

按被徵收土地所有權人對徵收補償價額不服，依土地徵收條例（下稱土徵條例）22條第2項規定以書面提出異議，經主管機關為維持原補償價額之查處，如有不服，循序提起行政訴訟，其訴訟種類應為行政訴訟法第5條第2項規定之課予義務訴訟（最高行政法院109年度大字第1號裁定主文參照）。次按行政訴訟法第111條第1項、第2項規定：「（第1項）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。（第2項）被告於訴之變更或追加無異議，而為本件之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」查本件原告起訴請求：原處分及訴願決定均撤銷（見本院卷15頁之行政訴訟起訴狀）。該訴狀繕本送達被告後，於民國109年10月7日行言詞辯論時，原告追加訴之聲明

：系爭2筆土地（按即臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○號土地）被告應依照新臺幣（下同）每平方公尺32,661元，作成徵收補償之處分。被告對原告追加訴之聲明無異議，而為本件言詞辯論（本院卷630-631頁之109年10月7日言詞辯論筆錄參照），依行政訴訟法第111條第2項規定視為同意，則原告所為訴之追加，應予准許。

二、事實概要及其證據：

原告所有臺中市○○區○○段○○○○號（面積517.91平方公尺，權利範圍全部，地目為田）及584-1地號（面積562.42平方公尺，權利範圍全部，地目為田，見本院卷463-465頁之土地地籍整理清冊）等2筆土地（以下合稱系爭土地）位於「臺中市烏日前竹地區區段徵收案」（下稱系爭徵收案）用地範圍內，前經內政部107年8月28日內授中辦地字第1071305191號函（含相關會議紀錄，同卷273-289頁）核准區段徵收，並經被告107年10月2日府授地區二字第1070231982號公告（公告期間自107年10月8日起至107年11月7日止，同卷291-303頁）在案。原告不服系爭土地徵收補償市價為每平方公尺24,233元，於107年10月16日及19日提出異議（同卷313-325頁之異議書），被告以108年1月31日府授地區二字第1080026281號函（同卷327-333頁）復原告查處結果。原告不服，於108年2月13日提出復議（同卷335頁之復議書），經臺中市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）108年7月29日108年第6次會議（同卷337-363頁之該會議紀錄），決議仍維持原土地徵收補償價額，被告據此以108年10月7日府授地區二字第1080238915號函（同卷365-369頁，下稱原處分）復原告系爭土地徵收補償市價仍維持每平方公尺24,233元。原告仍不服，提起訴願，經內政部以109年1月20日台

內訴字第1080076462號訴願決定（下稱訴願決定，同卷117-126頁）駁回，遂提起本件行政訴訟。

三、原告主張略以：

（一）本件訴願決定及被告108年11月29日訴願補充答辯書中均認為系爭土地協議價購金額及土地徵收補償市價，兩者除適用法規不同外，均以信義段585地號作為比準地，即不動產估價技術規則（下稱估價規則）第2條第9款所稱之勘估標的；並以頭前厝段140-10、56地號、蘆竹湳段3-48地號土地（以下合稱3筆比較標的）為該規則第2條第10款之比較標的。

（二）土地徵收補償市價查估辦法（下稱查估辦法）第19條第1項第1款規定：「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。」本件之比準地信義段585地號，地價區段為P008-2（下稱P8-2），而上開3筆比較標的，其地價區段為P006-03、P001-05及P003-03（下稱P6-3、P1-5、P3-3）。惟信義段585地號在比較法查估調查表中是單面臨街，在個別因素調整率分析表中卻是非臨街地。比較標的頭前厝段140-10地號在比較法查估調查表是低窪，在個別因素調整率分析表卻是平坦，前後顯不一致，其據此認定系爭土地徵收補償地價為每平方公尺24,100元（按依查估辦法第30條調整前之價格）顯不合理。被告於原告異議時，未就相關證據重新審查，亦與行政程序法第9條及第36條規定相違。

（三）系爭徵收案範圍內之土地，公告現值為每平方公尺15,300元，其徵收補償市價為每平方公尺30,400元至30,970元，

被告知此係有合法建物的農建地。惟系爭徵收案範圍於61年即納入都市計畫內，其中蘆竹湳段3地號、頭前厝段137-2地號等土地，其上並無合法建物。又頭前厝段137-2地號土地之公告現值於100年時為每平方公尺8,166元，107年時竟達每平方公尺15,870元，是其土地徵收補償市價有每平方公尺3萬元以上。系爭土地上有合法建物，系爭土地如比照前述頭前厝段137-2地號土地之公告現值調幅，則系爭土地的徵收補償市價亦應為每平方公尺3萬元以上，然實際上只有每平方公尺24,100元，已對原告權益造成損害，違反行政程序法第6條揭示之平等原則。

（四）關於系爭土地與信義段428地號土地徵收補償市價之差異，被告固已於原處分表示，該土地為雙面臨街所以價格比系爭土地每平方公尺多1,800元，然原處分中均以文字敘述說明，並未檢附相關證據加以釋明，原告難以信服。被告108年11月29日訴願補充理由書中表示，本件比較標的於105年9月2日至106年9月2日選取28筆交易實例，並採用8筆作為本件之比較標的等語。然其中頭前厝段140-10地號土地與其他地號土地的條件差異甚大，此觀比較法調整估價表之差異百分率絕對值加總，及價格形成因素之相近程度欄位即明。比較標的應採用同等面積、同等條件以減少被徵收土地人的權益損害，前述頭前厝段140-10地號土地的面積、地勢條件與其他標的差異甚大，違反區段徵收的完全補償原則及行政程序法第7條規定之比例原則。

（五）公告地價和土地公告現值係由地評會所評定，而公告現值則是土地產權移轉、設定典權、徵收、補償土地價格時使用。被告並未對系爭土地公告現值調幅只有每平方公尺6,500元進行說明，系爭土地的公告現值調幅在全區區段徵

收範圍內每平方公尺少了1,200元。蓋系爭土地101年時公告現值為每平方公尺8,600元、102年只調整100元為每平方公尺8,700元，然全區區段徵收範圍內之土地101年至102年公告現值都是調漲1,000元，如比照此等調幅，系爭土地之107年之公告現值應為每平方公尺15,700元。

（六）被告稱原告以系爭土地上有合法農舍訴請提高徵收地價補償顯無理由云云。惟蘆竹湳段3地號（面積582平方公尺），徵收補償市價為每平方公尺30,568元，其107年土地公告現值為每平方公尺15,300元，非臨路街地，地上有建物無建號。又頭前厝段49-2、49-3、121-4、121-6、130-1等地號從航照圖上看有建物，公告現值為每平方公尺15,300元至15,900元，其徵收補償市價達10萬元以上，經詢問被告後係因合法農建地之故。然61年起即禁止建築，系爭土地有合法建照卻比無合法建照的徵收補償市價還低，被告自始未就系爭土地為何不能比照辦理進行說明。

（七）被告表示本件係依土徵條例規定，先行辦理協議價購市價查估云云。惟依協議價格查估表所示，本件比較標的頭前厝段140-10地號經現場勘查，其位置於平坦處，然徵收補償市價時座落位置變成低窪，所以徵收補償市價從每平方公尺27,400元跌至24,100元，其前後僅因坐落地形位置不同，致最後原告的徵收補償市價短少，被告僅表示此係因協議價購市價與徵收補償市價所依的法令不同所致，原告難以信服。

（八）被告答辯狀證1之買賣實例中，重建段274-26、274地號土地，含未保存登記建物；重建段272-4地號土地，除含未保存登記建物，亦未直接臨路與鄰地合併使用，被告表示徵收補償地價係依土徵條例第30條、查估辦法及個別因素

評價基準表辦理，土地改良物則係依土徵條例第31條辦理重建價格查估，故徵收補償地價係以素地情況下辦理等語。前述買賣實例正常買賣單價均含未保存登記建物，價格為每平方公尺33,824元及29,310元，則系爭土地的比較標的應選取上開地號土地較為妥適，況比準地信義段585地號亦有建物存在。系爭徵收案範圍內有建物的徵收補償市價均在每平方公尺30,400元以上，本件被告選取的比較標的並不適當。

（九）原告協議價購時其價格為每平方公尺27,400元，不參加協議價購時價格卻變成每平方公尺24,100元，何以不參加協議價購者，土地市價就變少，致系爭土地1坪短少10,909元，權利價值減少3,567,243元。且協議價購後至收到徵收通知前，被告並無任何訊息告知市價會減少，故被告之程序有嚴重瑕疵。又依被告提出之比準地地價估計表（見本院卷199頁），其估算出來之價格大多落在土地公告現值之價值6成以上，故平均地權條例第46條規定之土地公告現值，是可以作為徵收補償市價的依據。且被告之比較法調查估價表有以下錯誤及瑕疵：

1、買賣實例頭前厝段140-10地號土地，地勢條件低窪與協議價購時之平坦不一致；頭前厝段56地號土地，其面積3637平方公尺，與買賣實例蒐集一覽表的496.15平方公尺差距甚大，所以每平方公尺24,100元的價格是不成立。

2、依查估辦法第13條第2款規定之土地正常買賣單價＝正常買賣價格÷土地總面積，則本件3件比較標的的土地單價應分別為：買賣實例蒐集一覽表上之每平方公尺32,661元、32,66元1及32,561元，而非比較法調整估價表上土地正常單價之每平方公尺22,863元、22,863元及22,856元。

（十）綜上，原處分有如上之錯誤及瑕疵，聲明求為判決：⑴原行政處分及訴願決定均撤銷。⑵系爭土地被告應依照每平方公尺32,661元，作成徵收補償之處分。

四、被告答辯略以：

（一）依土徵條例第30條第1項規定，系爭土地應按照徵收當期之市價補償其地價，系爭土地市價徵收補償價格之形成及合法性說明如下：

1、系爭土地位屬都市計畫第3種住宅區，經考量現況後劃為P8-2號地價區段，並於該區段內選取信義段585地號作為比準地，其與系爭土地同屬第3種住宅區，條件相近，且形狀方形、單面臨街、地勢平坦等，分別符合查估辦法第10條第1項、第18條、第19條規定。而信義段585地號於協議價購市價查估時之臨街條件誤繕為非臨街地，故於後續辦理徵收補償市價查估時，再次履勘後確屬單面臨街無誤。

2、本件估價基準日為106年9月1日，依查估辦法第17條規定，案例蒐集期間以105年3月2日至9月1日為原則，惟該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，以105年9月2日至106年9月1日為買賣實例蒐集期間。

3、被告選取位於P6-3地價區段內第1○住○區○○○○段○○○○○○○號土地為比較標的1；位於P1-5地價區段內第1○住○區○○○○段○○○○○○號土地作為比較標的2；位於P3-3地價區段內第4○住○區○○○○段○○○號土地為比較標的3。本件信義段585地號比準地與上開比較標的進行區域因素及個別因素調整後，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0%、個別因素調整百分

率9.5%），試算價格每平方公尺25,035元，比較標的權重為24%。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0%、個別因素調整差異率4.125%），試算價格每平方公尺23,806元，比較標的權重為38%。與比較標的3價格形成因素之相近程度普通（區域因素調整百分率0%、個別因素調整率3.375%），試算價格每平方公尺23,627元，比較標的權重為38%，推估比準地比較價格為每平方公尺24,033元。再依同辦法第21條第1項第3款規定進位，決定P8-○○○區段○○○段○○○○號比準地之土地地價為每平方公尺24,100元，依法有據。又頭前厝段140-10地號，於辦理協議價購市價查估時，因現場勘查當時座落位置多位於平坦處，故認定為平坦，後續辦理土地徵收補償市價查估時，經主管機關提供第三河川局管轄之柳川排水設施範圍線圖資後，發現該土地西側為於範圍線內，故釐正該土地之地勢條件。另頭前厝段139及140-10地號土地雖均位於信義段4-5地號旁，但其相對位置有別，且該2筆土地位置、面積及形狀均不同，無法據以指摘頭前厝段140-10地號土地之地勢條件認定有誤；況依原告主張將頭前厝段140-10地號土地之地勢條件調整為平坦，則原告之土地徵收補償市價將由每平方公尺24,100元下修為23,800元，對原告更為不利。又本件比較標的之選取係蒐集一定期間內之買賣成交實例，相關買賣成交實例均有填載選用或不選用之理由，且各比較標的均經適當之情況、期日、區域及個別因素條整修正，並經地評會審議通過在案，應屬妥適。另估價方法中之比較法係以比較標的為基準，將勘估標的之各項影響價格因素進行分析調整後，得到一試算價格，再依價格形成條件之相近程度，將各個比較標

的之試算價格賦予不同權重，最終求得一比較價格。原告對估價方法之應用有所誤解。

4、系爭土地與比準地依個別因素調整比較後差異率為-0.375%（按應係0.00%），求得系爭土地宗地試算價格為每平方公尺24,100元，核與查估辦法第20條第1項規定相符。又本件經地評會107年第9次會議評定通過之烏日區市價變動幅度（100.55%）調整徵收補償地價，調整後系爭土地之徵收補償地價為每平方公尺24,233元，亦與該辦法第30條所定，依被徵收土地市價變動幅度調整徵收補償地價規定相符。另因系爭徵收案內土地買賣成交實例受有期待因素（換回折價地）及人為哄抬因素，故依查估辦法第7條規定，考量區外正常農業區交易價格與區內交易價格之價差後，於買賣實例調查估價表修正期待因素以及人為哄抬交易量化調整30%，並經107年第4次地評會審議通過，故其正常買賣單價分別為每平方公尺22,863、22,863及22,856元，非原告所稱之每平方公尺32,661、32,661、32,561元。

（二）有關協議價購市價、徵收補償市價及公告土地現值部分：

1、協議價購市價係依土徵條例第11條及估價規則辦理，僅供需用土地人與土地所有權人辦理協議價購，符合內政部101年12月11日臺內地字第1010373546號函釋、臺中市政府評估協議價購價格作業要點第3點規定，亦經106年第7次協議價購價格審查會議通過在案。本件協議價購市價之形成，係被告將系爭土地劃為P8-2地價區段，並於同○○○區段○○○○段○○○○號為比準宗地，再遴選同屬住宅區之比較案例，即上述3筆比較標的，依比準宗地與比較標的區域因素調整率及個別因素調整率調整，再依各比較標

的價格形成因素之相近程度，加權指數分別為30%、40%、30%，加權平均求取標準宗地價格為每平方公尺26,501元，決定系爭土地之協議價購市價為每平方公尺26,600元，核與上述規定相符。

2、徵收補償市價則係依土徵條例第30條及查估辦法規定辦理，並提交地評會審議通過後，交由需用土地人辦理土地徵收補償依據。系爭徵收案範圍內之土地，依土徵條例第39條及第40條規定，土地所有權人可依前述標準除選擇現金補償地價外，亦可選擇抵價地折價抵付土地徵收補償。故兩者之法定程序、審議機制、法源依據、估價目的均有不同，無法兩相比擬其後續個人權利換算差異之情形。是需用土地人提出與土地所有權人進行協議價購之土地價格，自與土地徵收依程序所確定之徵收當期市價不同。原告主張本件徵收補償市價不應低於協議價購市價，即有誤解。

3、又依平均地權條例第46條規定，公告土地現值係直轄市或縣（市）政府對於轄區內土地，經常調查其地價動態，將地價相近的土地劃為同一地價區段，並估計區段地價後，提經地評會評定，據以編制土地現值表於每年1月1日公告，作為政府課徵土地增值稅之依據。是公告土地現值其作用及查估方法均與徵收補償市價迥異，不宜將兩者相提並論。

4、另本件協議價購市價查估係依估價規則第86條規定，以素地情況條件下辦理。而徵收補償地價係依土徵條例第30條、查估辦法及影響地價區域因素及個別因素評價基準表之項目內容辦理（無考量地上建物情況）。又土地改良物係依土徵條例第31條規定辦理重建價格查估，故徵收補償地價屬於以素地情況下辦理查估。原告以系爭土地上有合法

農舍訴請提高徵收補償地價，為無理由。

（三）本件徵收範圍內，屬於應整體開發而未開發之零星已建築用地，依都市計畫法臺中市施行自治條例（下稱自治條例）第40條規定，以都市計畫發布前已為「建」地目之土地作為零星已建築用地之認定原則。查系爭土地上有一辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，依其建造執照及使用執照記載容，係70年建築完成之地上一層鐵鋼造農舍，建蔽率為4.8%，應係依89年農業發展條例修正前農舍興建規定申請興建之農舍。且系爭土地均屬「田」地目之土地，此觀土地地籍整理清冊即明，而本件徵收範圍已於61年即納入都市計畫範圍內，故系爭土地非屬零星已建築用地。

（四）頭前厝段49-2、130-1、49-3、121、121-1、121-6、121-4等地號土地之徵收補償市價查估與系爭土地之差異，理由如下：

1、頭前厝段130-1、121、121-1、121-4及121-6地號等5筆土地，係位於第3種住宅區，被告委託之不動產估價師依查估辦法第10條規定，劃定為P3-6地價區段，並考量該5筆土地屬零星已建築用地（地目為建），依查估辦法第20條規定，按個別宗地條件之差異調整決定適當價格，但系爭土地並非屬零星已建築用地。

2、又頭前厝段49-2及49-3地號等2筆土地係位於都市○○○道路用地，惟其屬於零星已建築用地（地目為建），故不動產估價師依查估辦法第10條第3項規定劃分為P3-11公共設施保留地地價區段，並依查估辦法第22條規定，按毗鄰非公共設施保留地之地價平均計算其價格；又因屬零星已建築用地，依查估辦法第22條第4項規定，以3個距離最近

同性質之地價區段參酌區域因素調整修正後，平均計算取高者。

（五）未選取買賣實例重建段274-26、274地號土地作為系爭土地比較標的之理由：

1、烏日前竹地區於61年烏日都市計畫發布實施時為農業區，原臺中縣政府考量烏日區都市發展需求及配合旱溪截彎取直計畫，於91年12月10日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫（第3次通盤檢討）」案變更為住宅區、商業區等可建築土地及各項公共設施用地，並以附帶條件註〇〇〇區段徵收方式辦理整體開發，開發完成後始得發照建築。原臺中縣政府辦理區段徵收評估作業時，發現有都市計畫書圖不符等情形，致無法依計畫辦理區段徵收。95年時原臺中縣政府開始啟動都市計畫變更程序，99年時將變更都市計畫案提請內政部都市計畫委員會審議，並於100年8月23日通過，完成補償費發放作業後發布實施。是本件查估徵收補償市價當時之都市計畫係91年12月10日發布之版本，惟尚未依都市計畫附帶條件規定完成整體開發，故僅得依61年都市計畫農業區規範條件下使用。

2、系爭土地並非屬零星已建築用地，且位於第3種住宅區，故不動產估價師依查估辦法第10條規定劃分為P8-〇〇〇區段，並依查估辦法第18條及第19條規定選定比準地及比較標的，據以查估比準地適當價格後，依同辦法第20條考量與比準地之個別因素條件差異後調整決定其適當價格。而重建段274-26及274地號土地，係屬區段徵收範圍外之農業區建地目買賣成交實例，並未受到應整體開發之條件影響，且區域內另有適當之買賣成交案例作為比較標的，故該2筆地號土地無法作為系爭土地所屬地價區段比準地之

比較標的。

（六）綜上，徵收土地應補償之地價，係依土地法及有關法令規定，有一定之程序及標準，被告所為徵收補償市價之評定，已踐行法定程序且合乎規定，原告不能僅因不滿意補償價額，遽指其為違法等語，並聲明：原告之訴駁回。

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應作成每平方公尺32,661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。（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。」。

⑵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。」。

⑶第7條第2款、第11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：・・・二、期待因素影響之交易。・・・十一、人為哄抬之交易。」。

⑷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。」。

⑸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。」。

⑹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。」。

⑺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。‧‧‧。」。

⑻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。」。

⑼第20條第1項前段規定：「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。‧‧‧。」。

⑽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。」。

⑾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）被告為辦理系爭徵收案，申請徵收包含系爭土地在內等2,119筆土地及其上之土地改良物，經上述內政部107年8月28日函（見本院卷273頁）核准一併徵收，被告據以作成前揭107年10月2日公告（同卷291-303頁），原告因徵收補

償市價偏低，於公告期間內提出異議，經被告以上開108年1月31日函（同卷327-333頁）復查處結果，原告不服，提出復議，經地評會108年7月29日第6次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24,233元，同卷337-363頁之該會議紀錄參照），被告遂以原處分（同卷365-369頁）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系爭土地位屬都市計畫第3種住宅區，經被告委託之卓越不動產估價師事務所（下稱查估單位）考量土地使用管制、使用現況等，將河川區北側，靠近系爭區段徵收範圍西側之都市計畫第3○住○區○○區段範圍內土地，劃為P8-2號地價區段，因其土地利用現況為住宅用，區段外有高鐵臺中站、烏日停車場站、光德國中、興祥街市場、健康公園及第七公墓、水資源回收中心等交通運輸或特殊設施等，有系爭徵收案地價區段套繪地籍圖、P8-2地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表、徵收土地宗地市價估計表、系爭徵收案徵收土地相對位置示意圖、系爭徵收案區域因素暨個別因素公共設施配置示意圖（見本院卷181、193、197、205、527-534頁）可證。查估單位依上述法令規定，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P8-2區段，依法應屬有據。

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（見本院卷203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105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P8-2地價區段內選取信義段585地號土地作為比準地，該筆土地面積1,014.97平方公尺，形狀方形、單面臨街、地勢平坦、距學校（光德國中）約280公尺、市○○○○街市場）約280公尺、公園廣場（健康公園）約330公尺、車站（烏日停車場站）520公尺、商圈（明道商圈）約580公尺，嫌惡設施（第七公墓）約410公尺（見本院卷205頁之徵收土地宗地市價估計表）。

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2日至106年9月1日為買賣實例蒐集期間，並選取以下地號土地作為比較標的：

①選取位於P6-3地價區段內第1○住○區○○○○段○○

○○○○○號土地為「比較標的1」（交易日期106年5月11日），土地正常買賣單價及調整至估價基準日單價均為每平方公尺22,863元（見本院卷195、243、247、537、569、571頁之比較法調查估價表、買賣實例蒐集及分析一覽表、系爭徵收案徵收土地及買賣實例位置圖）。

②選取位於P1-5地價區段內第1○住○區○○○○段○○○○○號土地為「比較標的2」（交易日期106年5月13日），土地正常買賣單價及調整至估價基準日單價均每平方公尺為22,863元（見本院卷195、243、249、537、569、571頁之比較法調查估價表、買賣實例蒐集及分析一覽表、系爭徵收案徵收土地及買賣實例位置圖）。

③選取位於P3-3地價區段內第4○住○區○○○○段○○○○號土地為「比較標的3」（交易日期105年12月10日），土地正常買賣單價及調整至估價基準日單價均為每平方公尺22,856元（見本院卷195、243、259、537、569、571頁之比較法調查估價表、買賣實例蒐集及分析一覽表、系爭徵收案徵收土地及買賣實例位置圖）。

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較低（區域因素調整百分率0.00%、個別因素調整差異百分率9.5%），試算價格每平方公尺25,035元，比較標的權重為24%（見本院卷195、197頁之比較法調查估價表、影響地價區域因素分析明細表）。

②比準地與「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0.00%、個別因素調整差異百分率4.125%），試算價格每平方公尺23,806元，比較標的權重為38%（見本院卷195、197頁之比較法調查估價表、影響地價區域因素分析明細表）。

③比準地與「比較標的3」價格形成因素之相近程度普通（區域因素調整百分率0.00%、個別因素調整差異百分率3.375%），試算價格每平方公尺23,627元，比較標的權重為38%（見本院卷195、197頁之比較法調查估價表、影響地價區域因素分析明細表）。

④據此推估比準地比較價格為每平方公尺24,033元，再依查估辦法第21條第1項第3款規定進位，決定P8-2地價區段之比準地信義段585地號土地地價為每平方公尺24,100元（見本院卷201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。

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查系爭土地之土地面積1080.33平方公尺，形狀方形、單面臨街、地勢平坦、距學校（光德國中）約300公尺、市○○○○街市場）約260公尺、公園廣場（健康公園）約320公尺、車站（烏日停車場站）約560公尺、商圈（明道商圈）約560公尺，嫌惡設施（第七公墓）

約400公尺，與比準地依個別因素調整比較後差異率為0.00%，求得系爭土地宗地市價試算價格為24,100元（見本院卷205頁之徵收土地宗地市價估計表），經地評會107年3月16日107年第4次會議評議通過（同卷262-265頁之地評會107年第4次會議紀錄），嗣地評會107年5月30日107年第9次會議評定烏日區市價變動幅度為100.55%（同卷269-271頁之地評會107年第9次會議紀錄），則調整後系爭土地徵收補償市價每平方公尺為24,233元（24,100元x 100.55%＝24,232.55元，元以下四捨五入）。原告不服循序提起復議，地評會108年7月29日108年第6次會議通知原告到場陳述意見後，仍決議維持原徵收補償價額每平方公尺24,233元（同卷339、349-363頁之該次會議紀錄）。

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P8-2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3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P8-2地價區段之比準地信義段585地號土地地價為每平方公尺24,100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24,100元，再依地評會評定之市價變動幅度調整，決定系爭土地之徵收補償市價為每平方公尺24,233元，依法確屬有據。

（四）原告雖以前揭情詞以資爭議，然查：

1、現行土徵條例第30條於101年1月4日修正公布，同年9月1日施行，其立法說明略以：「一、現行徵收土地，以公告土地現值加成補償方式各方指教意見甚多，目前無論相關機關、專家學者，或民間反應，均不乏主張採市價補償，使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地，較為公平合理，亦可排除徵收（或區段徵收）之阻力，故於第1項規定以市價補償其地價，並刪除原第2項。‧‧‧二、參考國外體例，徵收土地補償地價多以土地徵收當期之土地市價為補償基準，因此市價由主管機關查價後送請地價評議委員會評議決定，爰增訂第2項。三、參考日本土地收用法第71條規定之作法及精神，除按照土地徵收申請時鄰近類似土地之市價為基準補償其地價外，考量需用土地人申請徵收至中央主管機關核准徵收時（一般約需半年以上），鄰近類似土地市價如有變動，為求公平合理，並有效推動徵收作業，爰增列第3項，由地價調查單位將調查之地價變動幅度提交地價評議會定期評定作為徵收補償地價調整之依據。四、有關市價查估等查估技術性及細節性規範，為符法律授權明確性，爰第4項明定由中央主管機關定之。」依據上開立法意旨，土地徵收改以市價補償，不再以公告土地現值加成補償方式為之，是平均地權條例及其施行細則關於公告土地現值之相關規定不再適用於土地徵收補償。而查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行之事項等，則適用所授權訂定之查估辦法（最高行政法院109年度判字第426號判決參照）。又「公告土地現值」係依平均地權條例第46條及地價調查估計規則等

法令規定，經常調查其地價動態，以每年9月1日為估價基準日，繪製地價區段圖、估計區段地價後，並提交地評會評定，據以編製土地現值表於次年1月1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，核與土徵條例第30條規定之「徵收補償市價」係依查估辦法規定辦理市價查估，兩者所適用之法令依據及計算方法實屬有別，自難僅以土地公告現值有所變動，即認市價亦應隨之變動（最高行政法院109年度判字第426號判決參照）。是原告主張：依被告製作之比準地地價估計表，其估算價格大多落在公告現值之6成，則公告現值自可作為徵收補償市價之依據；且系爭徵收案範圍內之其他土地，其公告現值為每平方公尺15,300元至15,300元之間，其土地徵收補償市價為每平方公尺30,400元至30,970元之間，被告辯稱此係有合法建物之農建地，但蘆竹湳段3及137-2地號土地上並無合法建物；而系爭土地101至102年間公告現值之調幅，較系爭徵收案範圍內其他土地每平方公尺短少1,200元；系爭土地上並有合法建物，依其他土地調幅比例，系爭土地107年之公告現值應為15,700元，故其徵收補償市價應在每平方公尺3萬元以上，原處分已侵害原告之權益並違反平等原則云云，顯有誤解，不足採取。

2、原告雖主張：信義段585地號比準地在個別因素調整率分析表之臨路情形為非臨街地，然比較法調查估價表之臨街情形卻為單面臨街；而比較標的頭前厝段140-10地號土地在個別因素條整率分析表之地勢坡度為平坦，在比較法調查估價表之地勢卻為低窪，其認定情形前後不一

，被告於異議時未重新審查，僅表示此係因協議價購與徵收補償市價所適用之法令不同所致，顯與行政程序法第9條及第36條規定相違等語。惟依被告提出信義段585地號比準地之航照圖及106年11月1日現場照片（見本院卷535頁）觀之，堪認信義段585地號土地係單面臨弘德街，是被告辯稱信義段585地號土地於協議價購市價查估時誤繕其臨街條件為非臨街地，嗣於辦理徵收補償市價查估時，再次履勘確認為單面臨街等語，應屬可採。且頭前厝段140-10地號土地之地勢，依被告提出之徵收土地及買賣實例位置圖（同卷569頁），及柳川排水設施範圍線圖資（同卷539頁）可知，該地西側部分土地位於柳川排水設施範圍線內，是被告於徵收補償市00000
0000段0000000號土地地勢為低窪，應屬有據。又
頭前厝段140-10地號土地地勢認定由平坦調整為低窪，系爭土地徵收補償市價由每平方公尺23,800元提高為每平方公尺24,100元，對原告亦屬有利之認定（同卷571、-577頁之修正前、修正後比較法調查估價表及徵收土地宗地市價估計表）。故被告並無違反行政程序法第9條及第36條規定之照顧義務及職權調查義務。

3、原告再主張：以比較標的頭前厝段140-10地號土地之面積、地勢條件等項目與其他比較標的差異甚大；比較標的頭前厝段56地號土地，其面積為3,637平方公尺，買賣實例蒐集及分析一覽表上僅記載496.15平方公尺，被告並未採用面積、條件相近之比較標的以減少原告之損害，顯與區段徵收之完全補償原則及行政程序法第7條規定之比例原則相違，系爭土地徵收補償市價每平方公尺24,100元顯不可採云云。經查，買賣實例蒐集及分析一覽表

之備註欄上記載，頭前厝段56地號土地係因持分交易（120,000分之16,370），故於換算後記載買賣面積為496.15平方公尺（3,637平方公尺x 16,370/120,000＝496.147平方公尺，四捨五入為496.15），此觀比較調查估價表（見本院卷195頁）、107年3月16日地評會107年第4次會議紀錄（同卷262-264頁之地評會107年第4次會議紀錄四、綜合討論）及買賣實例蒐集及分析一覽表序號19之備註欄即明（同卷243頁）；且被告於比較法調查估價表對個別因素調整時，仍以原土地面積3,637平方公尺進行調整（同卷195頁之比較標的3面積及差異率欄參照），因此並無原告所稱前後記載差異甚大致擴大損害之情形。又查估單位於查估比準地價格時係依區域因素評價基準明細表（同卷207-223頁）及個別因素評價基準明細表（同卷225-237頁）所列標準，調整比較標的之區域因素及個別因素後，分別給予權重，最後據此決定比準地之地價。是以本件比較法調查估價表上比較標的之土地面積雖大小有別（比較標的1面積451平方公尺、比較標的2面積992平方公尺、比較標的3面積3,637平方公尺），然查估單位依前述個別因素評價基準明細表之標準，分別給予不同之差異率，調整試算後得出比準地之比較價格，並經地評會評議通過，故原告主張被告未選取面積、條件相近之比較標的以減少原告之損害云云，亦有誤解，並非可採。

4、原告又主張：本件比較標的之土地正常單價應分別為買賣實例蒐集一覽表上之每平方公尺32,661元、32,661元、32,651元，而非比較法調查估價表之每平方公尺22,863元、22,863元、22,856元等語。惟依查估辦法第7條第2

款、第11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：・・・二、期待因素影響之交易。・・・十一、人為哄抬之交易。」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。」經查，系爭徵收案土地自102年舉行第1次事業計畫公聽會（見本院卷601-603頁，被告102年4月25日府授地區一字第1020070671號公告、102年4月25日府授地區一字第10200706711號函），至估價基準日106年9月1日前，其範圍內土地買賣平均價格自102年每平方公尺24,526元漲至105年時之每平方公尺33,233元，每平方公尺上漲8,707元（33,233元-24,526元=8,707元），漲幅為35.5%【（33,233元-24,526元）÷ 24,526元x 100%】。如自102年算至106年底，其範圍內土地由每平方公尺24,526元漲至36,051元，每平方公尺上漲11,525元（36,051元-24,526元=11,525元），漲幅為46.99%【（36,051元-24,526元）÷ 24,526元x 100%】，此觀系爭徵收案範圍內時價登錄資料一覽表暨買賣價格趨勢圖（見本院卷579-580頁）即明。是以查估單位依其專業及經驗法則判斷，系爭徵收案範圍內土地受有期待因素及人為哄抬影響，而依上開規定進行價格修正，分別給予各15%，合計30%之調整率，並記明於買賣

實例調查估價表（同卷555-557頁），故本件比較標的之買賣價格雖分別為每平方公尺32,661元、32,661元、32,651元，經查估單位調整後，其正常交易單價即為每平方公尺22,863元、22,863元、22,856元（同卷555-557頁之土地正常買賣單價欄參照），並經地評會評議通過（同卷262-264頁之地評會107年第4次會議紀錄四、綜合討論及五、決議參照），依法核無違誤。是原告此項主張亦有誤解，並非可採。

5、另依土徵條例第11條規定，需用土地人於申請徵收土地前，應依市價與土地所有權人協議進行價購，而該條第5項所規定之市價，固指市場正常交易價格；然協議價購達成之協議，屬契約性質，其價格取決兩造雙方之協議結果；徵收土地應按照徵收當期之「市價」補償其地價為法定補償，二者屬性不同。此外，作為補償依據之徵收當期市價，依土徵條例第30第3項、第5項規定，應依授權訂定之查估辦法規定辦理查估，並經主管機關提交地評會評定之程序始能確認，與需用土地人進行協商時，係以其取得之各項市價資訊作為協議價購之價格基礎，並不相同。因此，需用土地人提出與土地所有權人進行協議價購之土地價格，與土地徵收依上開程序所確定之徵收當期市價不同，即屬當然（最高行政法院107年度判字第728號判決、109年度判字第431號判決參照）。準此可知，協議價購與徵收補償市價適用規定、價格形成之程序均不相同，兩者不能混為一談，是原告執協議價購時之價格為每平方公尺27,400元與徵收補償市價每平方公尺24,100元之差距，造成其受有3,567,243元之權利損失，明顯混淆兩者之區別，故原告前揭主張即非可採

。

6、復按土地徵收補償係用以填補土地所有權人財產權被剝奪或其權能受限制之損失，故補償與損失必須相當，如主管機關已依土徵條例第18條第1項及土徵條例施行細則第21條規定公告土地徵收補償價額，被徵收土地所有權人認為補償價額過低，而與損失並不相當，自得依法提起相應之行政救濟。課予義務訴訟與撤銷訴訟，雖均以行政處分為訴訟之程序標的，惟前者係在於請求作成授益處分，以貫徹人民對行政機關之請求權，並使人民取得強制執行之名義；後者則在於除去已作成之行政處分，以排除行政機關強制執行之可能性。於被徵收土地所有權人認補償價額不足而提起行政訴訟之情形，其自當提起課予義務訴訟請求主管機關另作成給付補償差額之授益處分，或變更原補償處分另為補償價額較高之授益處分，方可取得對主管機關強制執行之名義，以達成其提起訴訟之目的，而非提起撤銷訴訟，請求撤銷對其授益之補償處分。而行政訴訟法第5條規定：「（第1項）人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法令所定期間內應作為而不作為，認為其權利或法律上利益受損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。（第2項）人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。」此規定之「申請」係因人民是否行使其公法上請求權為其自由，主管機關自不得在其申請前為給付。惟在主管機關依法應主

動為給付之情形，既不以人民申請作為主管機關始得為給付之要件，在主管機關不為給付時，人民自得循序提起課予義務訴訟，而不以先向主管機關申請為必要。依土徵條例第30條規定之解釋，可認被徵收土地所有權人有申請補償之公法上權利，國家徵收私有土地時，主管機關如未於徵收公告期滿後15日內發給補償費，其徵收處分將因此失效，故於徵收土地之同時，依法即應主動作成處分發給補償，不待被徵收土地所有權人提出申請。然國家既有補償義務，且被徵收土地所有權人有補償請求權，自不因主管機關主動作成補償處分，即謂被徵收土地所有權人就補償價額不服之情形，因欠缺「依法申請」之程序，而不得提起課予義務訴訟。況被徵收土地所有權人如已依土地徵收條例第22條第2項規定，就徵收補償價額以書面向主管機關提出異議，而經主管機關為維持原補償價額之查處通知時，該查處通知本質上即屬否准被徵收土地所有權人補償價額差額請求之處分，自得循序提起行政訴訟法第5條第2項之課予義務訴訟以為救濟（最高行政法院109年度大字第1號裁定參照）。從而，原告經本院依前述最高行政法院見解闡明後，追加請求被告應作成每平方公尺32,661元之徵收補償處分，並無違誤，已如前述。惟系爭土地每平方公尺24,233元徵收補償價格之形成，係經被告委託查估單位查估後並提交地評會審議通過，而地評會具有專業性、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，應予尊重，亦如前述，且查無「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，是被告基於地評會決議作成之原處分並無違誤。

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，並請求本院判決命被告應作成每平方公尺32,661元之徵收補償處分，為無理由，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　　109　　年　　11　　月　　11　　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　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	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

委任律師為訴訟代理人	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　　109　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　詹　靜　宜