臺中高等行政法院判決

109年度訴更二字第14號

110年10月14日辯論終結

原　　告　張文聰
　　張孔澤
　　張惠堯
　　張惠鈞
上四人共同
訴訟代理人　陳怡成　律師
　　周家年　律師
　　陳泓翰　律師
原　　告　巫佑豐
　　巫萬進
　　巫林玉綢
　　巫佑杰
　　巫佑光
上五人共同
訴訟代理人　許景鐿　律師
被　　告　臺中市政府
代　表　人　盧秀燕
訴訟代理人　陳漢洲　律師
複代理人　張寶軒　律師
參　加　人　臺中市安和自辦市地重劃區重劃會
代　表　人　吳金條
訴訟代理人　游雅鈴　律師
　　梁宵良　律師
　　蔡本勇　律師

上列當事人間市地重劃事件，原告不服內政部中華民國104年6月23日臺內訴字第1040037785號訴願決定，提起行政訴訟，前經本院104年度訴字第263號判決後，原告提起上訴，經最高行政法院105年度判字第605號判決廢棄，發回本院更為審理，經本院再以105年度訴更一字第21號判決駁回原告之訴，原告仍不服，提起上訴，復經最高行政法院以109年度判字第359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

一、爭訟概要：

㈠參加人前於民國（下同）97年10月23日將「臺中市安和自辦市地重劃區重劃工程規劃設計書、圖及預算書」函送被告（於99年12月25日與改制前臺中縣合併成直轄市，機關名稱仍為臺中市政府）審核，原經被告就交通工程以外之土木工程規劃設計書、圖及預算書部分，以97年12月23日府地劃字第0970309949號函同意備查；而就交通工程規劃設計書、圖及預算書部分，以98年1月12日府地劃字第0980008280號函同意備查；又就「下圳分線灌溉水路改善工程」設計圖及工程預算書部分以99年12月1日府地劃字第0990349120號函同意備查在案。繼因被告以上開各該函文均有將「同意核定」詞彙誤用為「同意備查」之情形，乃依序以101年5月2日府授地劃一字第1010073392號函（下稱前處分A1）、101年5月2日府授地劃一字第1010073393號函（下稱前處分A2）及101年5月2日府授地劃一字第1010073396號函（下稱前處分A3）予以更正。原告就上開三個前處分合併提起行政爭訟，經本

院以102年度訴字第59號判決駁回前處分A1及A3部分，而對於前處分A2部分則認定被告未為實質審查構成違法，適用行政訴訟法第198條規定為情況判決（其中關於前處分A1及A3部分，並經最高行政法院104年度判字第679號判決駁回該部分之上訴確定）。被告乃對於前處分A2關於交通工程規劃設計書、圖及預算書部分，重新實質審查後，另以103年12月24日府授地劃一字第10302659071號函（下稱原處分1）予以核定，並溯自00年0月00日生效。

㈡參加人曾於99年12月22日將「臺中市安和自辦市地重劃區計算負擔總計表」（下稱計算負擔總計表）函送被告審查，原經被告所屬地政局以100年1月18日中市地劃一字第1000001519號函准予備查，嗣經該局自行以101年5月10日中市地劃一字第1010016873號函予以撤銷，而由被告以101年5月10日府授地劃一字第1010077075號函（下稱前處分B）予以核定，溯自000年0月00日生效，原告提起行政爭訟，經本院以102年度訴字第133號判決以認定該計算負擔總計表因交通工程規劃設計書、圖及預算書部分（即前處分A2）已經本院102年度訴字第59號判決認定未經被告實質審查構成違法，致前處分B亦失所據，而撤銷前處分B（嗣經最高行政法院104年度裁字第539號裁定駁回上訴確定）。被告旋就參加人送核之計算負擔總計表，作成103年12月24日府授地劃一字第1030265907號函（下稱原處分2）予以核定，並溯自000年0月00日生效。

㈢原告對於原處分1及原處分2均表示不服，合併提起訴願，經分別決定不受理及駁回，遂提起行政訴訟。經本院以104年度訴字第263號判決駁回後，提起上訴，經最高行政法院105年度判字第605號判決將該判決廢棄，發回本院更為審理，

再經本院105年度訴更一字第21號判決駁回原告之訴，原告提起上訴，經最高行政法院109年度判字第359號判決廢棄，發回本院更為審理。

二、本件原告張文聰、張孔澤、張惠堯、張惠鈞起訴主張，除援引更審前訴訟程序之陳述外，補述略以：

㈠行政法院應具體審查臺中市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會），就臺中市安和自辦市地重劃區（下稱系爭重劃區）重劃前後地價所為之評議，是否合法：

1.最高行政法院95年度判字第2143號判決、107年度判字第515號判決、109年度判字第390號判決予以參照。

2.原告於更審前、及更一審均主張「本件計算負擔總計表中之重劃前地價，其評定顯有參雜『使用分區』等無關因素，且未『分宗』評定而屬違法」（原告更審前105年2月24日言詞辯論意旨狀第22頁至第24頁），容有違背市地重劃實施辦法第20條第1款。復依市地重劃實施辦法第29條附件二之公式，「重劃前平均地價」、「重劃後平均地價」為計算負擔總計表內之重要事實，倘重劃前後平均地價之評定程序，有違背法令之情事，則所評定之地價，將背於真實，影響公式之計算。最高行政法院第二次發回意旨指摘更一審判決未就原告主張計算負擔總計表之重劃前地價評定違法部分，予以具體審查，尚有違誤。是故，行政法院應具體審查地評會，就系爭重劃區重劃前後地價所為之評議，有無遵守法定正當秩序、有無基於錯誤之事實或不完全之資訊、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，有無違反相關法治國家應遵守之原理原則，則地評會會議全部評議程序（包含被告於會議前之審查）自屬審查客體無疑。

3.查被告109年10月6日所陳報之重劃前後地價評議圖、98年10

月22日地評會會議紀錄、重劃前後地價查估說明書，固記載決議：一、請補送土地分配率書面資料。二、其餘照案通過。惟，評議程序容有諸多瑕疵，分述如下：

⑴曾國鈞委員：「重劃前後地價訂定時是否有試算分配率？……並請補送分配率書面資料附案。」（98年10月22日地評會會議紀錄第2頁）地評會評議時缺少分配率書面資料，資訊既不完全，地評會如何審慎評定，究非無疑，依據前揭最高行政法院見解，難謂無違法情事。

⑵林顯傾委員：「重劃前後地價評定如需要不動產估價師簽字，應就全部予以簽證，而非僅認定一個重劃後區段。」（98年10月22日地評會會議紀錄第2頁）楊祥銘委員：「重劃前1200多筆地號，重劃後有22個地價區段，目前估價報告書僅估一個○○○區段○○○區段，48,000元/㎡）。」（98年10月22日地評會會議紀錄第2頁）地評會評議委員質疑估價報告書僅認定、查估一個重劃後區段，許志安不動產估價師說明略以：其他區段按照修正比率進行價格調配，請委員參考說明書。經查，出席評議之委員10人，其中不動產估價專業1人，地政、建築專業4人，則地評會是否能在有限時間，依據簡短說明完全理解所謂修正比率、價格調配計算方式及相關資訊，進而審慎評定，誠屬有疑。況上開委員發言業已證明地評會委員在會議前實無法明確得知系爭重劃區重劃前後地價查估說明書附件三重劃後地價評議表其他21個區段地價究竟憑何而來，尤其楊祥銘委員身為不動產估價師，尚無法舉一反三，遑論其他評議委員。倘若地評會委員於會議前尚難形式判斷重劃後地價是否有計算錯誤或其他明顯錯誤，期待地評會委員在會議中實質討論、審慎評定重劃後地價是否合理且切合土地

實值，無非緣木求魚，依據前揭最高行政法院見解，被告顯有不遵守法定程序或不提交法定資料之違法。

⑶王廷富委員：「訂定之加權表重劃單位主觀意念很大，因為牽涉分配權益，且經加權表計算出來結果不一樣。」（98年10月22日地評會會議紀錄第1頁）曾國鈞委員：「不動產估價師簽證是一個基礎，重要的是仍應依平均地權條例施行細則第81條及市地重劃實施辦法第20條規定辦理，以達地價平衡及分配辦理。」（98年10月22日地評會會議紀錄第2頁）被告所陳報之重劃前後地價查估說明書第8頁表三「影響地價因素及加權一覽表」影響因素項目：土地○○○區○○○道路寬度、繁榮街道、其他因素，與市地重劃實施辦法第20條第2款：「重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」所定之法定參酌因素難謂完全相符，復未說明未盡相同部分之處理方式。是故，評議委員質疑重劃單位主觀意念很大，且計算結果不一致，或認為雖以不動產估價師簽證為基礎，仍應依相關法律規定辦理，似非無由。是故，系爭重劃區重劃後地價查估未審慎考量市地重劃實施辦法第20條第2款之法定參酌因素，且似有夾雜與事件無關之考慮因素，顯然有違法情事。

⑷參照前揭最高行政法院見解，重劃前地價評議表格式是否正確，勢必涉及地評會所為評定是否有違正當法律程序，不唯被告業務單位應於地評會開會審議前審查此一項目，行政法院亦應予審查被告業務單位是否已實質審查，且地評會所據以評定之事實或資訊是否完整正確。形式上觀察系爭重劃區重劃前後地價查估說明書附件一重劃前地價評

議表，格式顯然未逐宗填寫載明，是否有礙地評會評議委員針對特定宗地地價表示意見，或將評議結果填寫於評議表，或將修正理由於評議表中敘明，非無疑義。

㈤又被告固曾於第一次第一審辯稱，地價調查估計規則明定可以區段地價作為各宗土地地價。因此本案查估重劃前地價採先估計區段地價，再以所在地價區段作為各宗土地重劃後地價，並無違背地價查估程序。惟按地價調查估計規則第23條：「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、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。」系爭重劃區何以一概屬於其他地價區段之土地，是否全無屬於繁榮街道路線價區段之土地，說明及判斷標準完全付諸闕如，自難認為毫無違背地價查估程序。

4.請求鈞院命被告提出98年10月22日地評會98年第一次會議紀錄之全程錄音，以及該次會議之全部附件，以了解地評會就系爭重劃區重劃前後地價所為之評議，是否合法。

㈡被告就交通工程預算書、圖之審查有重大瑕疵：

1.最高行政法院第二次發回意旨，針對交通工程預算部分之指摘略以：「至於工程預算部分則參考工程會建置之公共工程價格資料庫，被上訴人曾採購各該項目工程所編列之預算，及向民間業者訪價以瞭解市場行情，以檢討審視其編列是否合理，簽核過程係由承辦人簽請股長、轉陳科長、簡正、主任祕書、副局長、局長決行通過，黃志寧並就上訴人提出各項疑點於更審前原審逐一說明為由，而認被上訴人就上開交通工程預算書、圖已踐行實質審查程序，固非無見。惟被上訴人就交通工程預算書、圖已踐行實質審查程序與其審查是

否有違法瑕疵係屬二事。縱被上訴人已踐行實質審查，法院仍應審查被上訴人之審查是否適法；而證人黃志寧於更審前原審104年11月5日、12月10日準備程序期日雖到庭證稱：……，並提出關於『號誌、行車管制號誌、基礎』、『號誌、行車管制號誌、懸臂式……』等項參考之工程會建置之公共工程價格資料庫（見同上卷第260、261頁）2紙相佐，似謂就系爭交通工程預算之審查，曾參考採購各該項目工程所編列之預算；然與被上訴人所屬交通局104年5月19日中市交工字第1040020985號函說明二所載：『有關本市安和自辦市地區重劃區公共設施交通工程『預算』部分，係參考行政院公共工程委員會公共價格資料庫及訪價方式進行審查。』（見同上卷第152頁）等情，係有出入，則被上訴人所屬交通局就系爭工程預算部分為核定時，究否參考被上訴人曾採購各該項目工程所編列之預算乙節，原審未予調查釐清，逕認被上訴人審查系爭交通工程預算部分業參考其曾採購各該項目工程所編列之預算，即有未洽；又證人黃志寧僅就其訪價之程序為說明，並未提出相關資料如訪價之廠商等資料可供查證，致上訴人質疑其此部分陳述之真實性，而法院亦無從審查其此部分查核結果之合理性，是上訴人主張原判決於此採證係有瑕疵，亦屬可取。」

2.「各該工程主管機關為前項核定時，應依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查。」獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱獎勵重劃辦法）第32條第2項定有明文，既已揭示實質審查之標準，且公共工程價格資料庫區分北、中、南、東四區，以及高、中、低三價位，完整而詳實，足資應付諸多不同情況，殊無不能參考之理，被告承辦人員是否有裁量餘地，可以任意參考公共工程價格資料庫，或是訪價

，或是參考被告曾採購各該項目工程所編列之預算，已滋疑義。倘許被告藉口準備行使審查權，實施非法定要式之任意行為，自擇參考公共工程價格資料庫、訪價、曾採購各該項目工程所編列之預算之適宜時機，比如在某一情況參考資料庫，在另一情況採用訪價；或者適宜方式，比如在某一情況先參考預算資料後訪價，在另一情況先訪價後參考預算；復於價格不一致、不相協調時任意定其取捨，比如在某一情況以資料庫價格不妥採用訪價，在另一情況以訪價價格不妥參考預算，完全委諸承辦人員個人主觀判斷，恐怕有違禁止恣意原則。

3.被告就交通工程預算書、圖已踐行實質審查程序與其審查是否有違法瑕疵係屬二事，縱被告已踐行實質審查，法院仍應審查被告之審查是否適法。被告交通局承辦人員黃志寧僅就其訪價之程序為說明，並未提出相關資料如訪價之廠商等資料可供查證，法院自無從審查其此部分查核結果之合理性，則被告之審查即有重大瑕疵至明。蓋被告既無任何訪價之廠商名稱、品項、數量、金額等等客觀資料可供法院審查，足可認定根本毫無相關客觀資料，縱有訪價不過徒具形式，不免流於被告承辦人員之主觀認知；被告交通局承辦人員黃志寧是否確曾參考被告曾採購各該項目工程所編列之預算，所參考取捨之具體品項、數量、金額等等為何，均有所不明，所謂參考無異於憑空想像，自難認為適法；被告交通局承辦人員黃志寧參考公共工程價格資料庫部分，業經原告多次逐項指摘價格不符（原告前審104年12月7日聲請調查證據狀暨陳述意見狀第3頁陳述意見部分、及附件9），被告如何參考取捨，以致判斷交通工程預算金額合理，亦有欠明瞭，不啻被告任意定奪，顯然有重大瑕疵。

㈡被告、地評會就重劃前後地價評定之中間程序行為不符正當法律程序、行政法上基本原則：

1.最高行政法院第二次發回意旨，針對重劃前後地價評定部分之指摘略以：「地評會決議事項，亦屬直轄市或縣（市）政府行政行為之範疇。承前所述，重劃會於辦理重劃土地分配設計前，委託不動產估價師查估重劃前後地價，由理事會提經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地評會評定後，由理事會將之列入計算負擔總計表，用以計算市地重劃區公共用地費用負擔、土地交換分配及變通補償之基準，攸關土地所有權人權益及重劃會財務平衡，是地評會對重劃前後地價為評定，須經實質審議，由公權力為必要之監督。又地評會所為重劃前後地價之評定，係重劃會提出計算負擔總計表送請主管機關核定之中間程序行為，因相關法令並無得對地評會所為重劃前後地價之評定單獨聲明不服之規定，故就此多階段行政行為，有所不服，僅得對終局之行政行為予以救濟，並對中間程序行為，一併予審查。申言之，自辦市地重劃地區土地所有權人對地評會所評定之重劃前後地價不服，應以主管機關就重劃會所送計算負擔總計表之核定處分為程序標的，提起行政爭訟，以為救濟，主張據以作成計算負擔總計表之重劃前後地價評定違法。原判決以：核定計算負擔總計表之主管機關不具評定地價之權限，不得徒憑土地所有權人指摘地價評定具有違法之事由，即據為不予核定之理由等詞，而未就上訴人主張計算負擔總計表之重劃前地價評定違法部分，予以具體審查，揆之上開說明，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決於此係有理由不備之違法，即屬可採。」

2.乙證15不動產估價報告書僅有重劃後第21區段之估價，違背

獎勵重劃辦法：

⑴本件經被告再次確認，好不容易尋得乙證15不動產估價報告書（98年9月製作），形式上確與乙證6地價查估說明書（98年7月製作）不同。乙證6地價查估說明書（98年7月製作）內容有重劃前7個地價區段，涵蓋全部1200餘筆土地，以及重劃後22個地價區段。乙證15不動產估價報告書（98年9月製作）內容僅有重劃後分配區塊編號2一筆面積8,781.24/㎡之土地，即乙證6地價查估說明書重劃後地價基準地（第21區段）。又據乙證8地評會會議記錄第4頁鴻廣估價師說明內容：「估價報告書係提供第21區段標準宗地地價，其他區段於地價查估說明書內按照修正比率進行價格調配，故估價報告書僅呈現標準宗地價格，其他區段請委員參考說明書。其他未出具估價報告書的區段，係以簽證簽認的方式，有含括在簽證範圍裡面。」

⑵按內政部95年3月1日台內地字第0950017125號解釋函：「依自辦市地重劃會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第28條規定：『重劃前後地價，應於辦理重劃土地分配設計前，由重劃會經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。』，故重劃前後地價查估於自辦市地重劃業務有實際查估之需要，惟查自辦市地重劃會，依上開辦法第11條、第12條、第13條規定，並無重劃之前、後地價查估權責，且重劃之前、後地價查估，攸關參與重劃土地所有權人權益，是以自辦市地重劃會辦理市地重劃，有重劃前、後地價查估之實際需求時，應依前開辦法第14條第2項後段規定：『……視實際需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理。』，委託不動產估價師查估，以確保土地所有權人之權益與

公平。」重劃會既應委託不動產估價師查估，則該受委任不動產估價師自應秉持專業，遵照不動產估價師法相關規範與約束，否則上開市地重劃辦法即形同具文，無以確保土地所有權人之權益與公平。依不動產估價師法第19條第2項規定，不動產估價師受託辦理估價，應依不動產估價技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書。本件乙證15不動產估價報告書僅查估重劃後第21區段地價，其餘重劃後地價區段係以簽證簽認方式處理，遑論重劃前1200多筆或7個地價區段地價，完全無關乙證15。縱認本件已依不動產估價技術規則查估重劃後第21區段地價，顯然不符獎勵重劃辦法第14條第2項後段規定委託不動產估價師查估所有重劃前後地價，業據地評會林顯傾委員：「重劃前後地價評定如需要不動產估價師簽字，應就全部予以簽證，而非僅認定一個重劃後區段。」（乙證8會議紀錄第2頁）楊祥銘委員：「重劃前1200多筆地號，重劃後有22個地價區段，目前估價報告書僅估一個○○○區段○○○區段，48000元/㎡）。」（乙證8會議紀錄第2頁）提出質疑，尤難以確保土地所有權人之權益與公平，自有重大瑕疵，至為灼然。

⑶況且乙證6地價查估說明書（98年7月）製作在前，乙證15不動產估價報告書（98年9月）製作在後，有參加人110年1月5日行政答辯㈡狀自認可稽。乙證6地價查估說明書既以明列所有重劃前後地價，乙證15不動產估價報告書始就重劃後其中一個區段地價進行估價，無乃先射箭再畫靶，本於不欲相悖「先見之明」，顯然不能期待估價過程再作相異認定，事實上乙證15不動產估價報告書亦剛好一致，真實公正自有可疑。又乙證6地價查估說明書明列所有重

劃前後地價，不可能以後來製作的估價報告書為基礎（況且估價報告書僅有重劃後第21區段），不僅於法不符，格式粗疏簡略，未有估價過程，足見重劃前後之地價似屬「從天而降」或「揣摩上意」，難免啟人疑竇。

3.乙證6地價查估說明書未進行實質估價，甚至未載有任何估價過程，致該說明書顯有違反不動產估價技術規則、市地重劃實施辦法：

⑴據乙證8鴻廣估價師說明內容，估價報告書係提供○○○區段標準宗地價格，其他區段按查估說明書內容調整，未出具估價報告書之區段，包括在簽證範圍內。職此，查估說明書既涵蓋在估價師簽證範圍，故應按其執業責任從事估價業務，均需依照不動產估價技術規則所訂定之作業程序，進行資料蒐集並運用估價方法進行價格推演，進而製作估價報告書。然檢視鴻廣事務所提供之乙證6查估說明書，全文僅僅12頁，其查估標的為安和自辦市地重劃區前、後地價，卻未見查估說明書中揭露勘估標的之基本資料（各宗地面積、權屬等），且未調查勘估標的當時之地勢、地貌等現況條件並作成紀錄及攝製照片，違反不動產估價技術規則第13條及第16條第2項規定，包括未確認勘估標的之基本資料、使用現況及影響價格之各項資料；及未載明價格日期、勘查日期、價格種類、估價條件、估價目的、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔、勘估標的使用現況、價格形成之主要因素分析、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由，以及應檢附必要之圖說資料，上述應載明而未載明事項係屬重大違誤，明顯可知鴻廣不動產估價師於執行業務過程中，未遵照估價作業程序，則本件查估說明書已有重大瑕疵。

⑵未調查重劃區及其附近之買賣實例：依不動產技術規則第122條之1條規定，市地重劃估價其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵重劃辦法等相關法令規定辦理。乙證6查估說明書亦於第1頁即敘明本件依據平均地權條例施行細則第81條及市地重劃實施辦法第20條等相關規定查估辦理。市地重劃實施辦法第20條固明定：「重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。」不動產估價技術規則第5條、第11條、第12條，復分別規定不動產估價應蒐集相關交易資料，並進行整理、比較、分析、調整等估價工作。惟乙證6查估說明書內未提供區域內成交案例蒐集結果，亦未進一步分析於價格日期當時之市場行情，既然全無相關佐證資料可供檢視，何以確認其主觀決定之重劃前後地價結果是否符合市場客觀認知？

⑶重劃前未查估宗地地價：市地重劃實施辦法第20條規定，需分別估計重劃前各宗土地地價，是故重劃前土地應逐筆詳細查估，而且非單就公告現值為唯一參考數據，仍需就各宗土地之位置、地勢、交通、使用狀況及買賣實例加以評估。本件重劃前土地筆數約1,200多筆，承作估價師於說明書內完全未調查確認重劃前土地之地形、地勢、地貌及使用現況基本資料，亦未研析周邊買賣實例，更遑論引用相關估價方法進行價格推估，僅草率劃分地價區段，無視市地重劃實施辦法之規範，仍舊以大量估價、粗糙之方式劃分地價區段，罔顧參與重劃918位土地所有權人之權益。

⑷重劃前地價不應將土地使用分區納為價格影響因素：乙證

6查估說明書第6頁重劃前地價查估原則中，提及本區重劃前地價擬以98年度平均公告現值為估價基礎，依據土地○○○區○○○○○路、福科路等云云。經查閱重劃前地價評議圖顯示，重劃前地價係以「重劃後使用分區」作為劃分，共分為7個地價區段，地價落在7,500元/㎡至14,600元/㎡之間，級距差異甚鉅。當重劃前地價差距過大，將直接影響地主參與重劃分配之權值（面積），容易造成各地主間配地面積落差。市地重劃實施辦法第20條明定：「重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。」本區重劃前多劃定為農業區，何來查估說明書中土地使用分區之考量，此評定方式甚不合理，且已違反上述實施辦法規定，使部分宗地地價上漲率過高，進而造成重劃後配得土地不公之情形。再者，就重劃前地價評議圖顯示，全區重劃前評定地價，係以「重劃後使用分區」作為劃分地價區段，然重劃後的使用分區管制，須經重劃完成後，土地價值方能體現，且本重劃區係屬都市計畫附帶條件整體開發區之市地重劃，不宜直接以重劃後的使用分區，作為重劃前的地價區段劃分，就算土地位於重劃後公共設施用地，其仍可藉由重劃開發過程調整配回土地，不應因其坐落於公共設施上，而影響其配地權益。綜上所述，重劃前地價以錯誤方式評定，導致後續價格結果失真，應重新檢視重劃前地價評議之合理性。

⑸重劃前地價區段如何劃分？是否有跨兩個以上地價區段之宗地：乙證6查估說明書第6頁重劃前地價查估原則說明，本區重劃前地價以98年度平均公告現值為估價基礎，僅依據土地○○○區○○○○○道路之影響，查估重劃前地價

。前揭說明書中未載明地價區段如何劃分，亦無價格估算過程，甚至未將各宗地現況條件納入價格影響因素中，忽略可能影響價格之因素，上述查估過程存有眾多瑕疵，且重劃前查估結果均無任何宗地跨越兩個以上地價區段之宗地，令人存疑，地價評議委員王廷富委員亦有提及。由於查估過程不實，何以了解其評價過程與邏輯是否有謬誤？又重劃前查估完全未引用任何一個估價方法，違反不動產估價技術規則第14條規定。

⑹重劃前後地價評定價格之價格日期不符規定：依內政部104年2月出版之市地重劃作業手冊，載明重劃前地價以重劃計畫書公告之日為估價時點；而重劃後地價以預定土地分配結果公告之日至土地點交為預估時點。本查估說明書係於98年7月出具，當時內政部尚未編印市地重劃作業手冊，雖無上述規定可參，然就「重劃後」地價而言，理當估計預期重劃完成後之平均地價。而本件查估說明書係以98年7月為時點，與重劃前地價查估時點相同，端視重劃前、後地價之意涵，其查估時點相同實不合理。此外，參照市地重劃作業手冊訂定之估價時點，推敲其訂定時點之差異，係為能實際反映重劃前後之合理地價，因此本件重劃前地價查估時點相同，顯有低估重劃後地價之疑慮，確有可議之處。

⑺重劃後地價未交代價格推演過程：本案重劃後地價查估，雖有調查重劃區內外土地價格，然並未蒐集區域不動產市場之相關交易資料，○○○區○○○街廓土地，就其使用強度差異進行比較。乙證6查估說明書第9頁所載，區外住一土地容積率為140%，98年之公告土地現值約為45,000元/㎡。而區內住二之A土地，容積率為220%，鴻廣不動產估

價師在兩種分區不完全相同之情況下，逕行將住一土地與住二之A土地相比較，僅單就容積率220%高於140%，即能斷定區內住二之A土地地價為48,000元/㎡。於寥寥幾頁查估說明書中，未說明為何選定西屯路住二之A土地當作重劃後價格基礎，並完全未採用任何估價方法進行有依據、有推演邏輯之價格推估，於執業過程中過程皆未詳實交代，價格評估過程極其粗糙，對於開發者及參與重劃之918位土地所有權人權益影響甚鉅；於法亦未合於不動產估價技術規則之規定，明確有違反不動產估價技術規則第11條、第14條、16條、17條、87條之事實，係屬重大違誤之處，導致價格推演結果有失公允。

⑻重劃後以地價權數方式查估，無理論基礎：乙證6查估說明書第9頁，分別將各項影響地價因素加權，該加權數之依據為何？住二之A雖強度略高於商五，然商業區依一般通念商業效益較為聚集，且容許使用項目彈性較高，住二之A之加權數高於商五，是否公允？又以該加權數方式推估價格，其理論基礎為何？為何不採用不動產估價技術規則所明定之比較法、收益法、成本法、土地開發分析法評估，明顯違反不動產估價技術規則。地價評議委員王廷富委員亦提及，訂定之加權表重劃單位主觀意念很大。

4.被告業務單位違反正當法律程序：

⑴依據高雄高等行政法院106年度訴字第37號判決及最高行政法院109年度判字第390號判決意旨，本件被告業務單位應實質審查上開項目以後，始得將上開資料提送給地評會進行地價評議，否則即有違正當法律程序。

⑵被告業務單位是否實質審查上開項目，而認定估價結果應屬妥適，顯有疑義：

①重劃後擬議地價，依乙證6查估說明書第9頁四、㈡㈢說明：「○○○區○○○○路住二之A之土地，其土地使用分區因素加權100%，面臨20M道路加權6%，面臨西屯路加權45%，其地價權數加總為2.51。（1＋100%＋6%＋45%＝2.51）。○○○區○○○○○路住二之A之土地，重劃後地價推估48,000元/㎡，而其地價權數為2.51，透過各分配區塊間相互比較地價權數之變化，則可推估其他分配區塊之重劃後地價，並調整價格至百位數。」是重劃後地價推估方法係：48,000元除以2.51可得出標準地價，以標準地價乘以特定地價區段之地價權數，即為該特定地價區段之重劃後地價，並調整價格至百位數（百位數以下捨去）。

②以區段1為例，乙證6擬議地價19,100元，因為調整價格至百位數（百位數以下捨去），實際價格介於19,100至19,199元間，除以基準地價（48,000/2.51），亦即乘以（2.51/48,000），可計算出乙證6擬議地價權數（小數點後二位四捨五入）之區間介於1.00【計算式：19,100× 2.51/48,000＝1.00】至1.00【計算式：19,199× 2.51/48,000＝1.00】。

③依重劃後擬議地價，回推計算重劃後擬議地價權數區間表（見本院卷二第207頁至第208頁）可知，乙證6重劃後區段1至22之擬議地價權數分別有2%至171%之加權。惟依據乙證6第8頁「影響地價因素及加權一覽表」，參照第10頁至第11頁各區段之文字描述，實無從計算得出重劃後區段1至22之擬議地價加權。乙證6重劃後區段1至22之擬議地價加權區間，相較於與乙證6第10頁至第11頁各區段文字描述之加權，除區段1、11、21（標準地

）吻合以外，其餘涉及土地○○○區○○○道路寬度、繁榮街道多項因素綜合之加權，一概不符，且有加權-7%至87%之誤差。

④縱認乙證6重劃後擬議地價尚涉及其他因素，容或有所出入，惟其他因素為何、加權多少，均不見乙證6予以說明。況乙證6第8頁「影響地價因素及加權一覽表」最高加權項目為住二之A加權100%，倘許重劃單位以不明不白之其他因素加權高達87%，殊難認為妥適。

⑤又被告業務單位未於地評會委員開會審議前事先實質審查乙證6查估說明書之適法性，及估價結果是否妥適，逕自提交明顯錯誤（加權-7%至87%之誤差）或不完整（其他因素為何、加權多少？）之查估資料供地評會審議，不符正當法律程序，至為灼然。

⑶乙證6查估說明書第8頁「影響地價因素及加權一覽表」影響因素項目：土地○○○區○○○道路寬度、繁榮街道、其他因素，與市地重劃實施辦法第20條第2款：「重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」所定之法定參酌因素難謂完全相符，復未說明未盡相同部分之處理方式。是故，系爭重劃區重劃後地價查估未審慎考量市地重劃實施辦法第20條第2款之法定參酌因素，且似有夾雜與事件無關之考慮因素。被告業務單位逕自提交明顯錯誤或不完整之查估資料供地評會審議，亦不符正當法律程序。

5.地評會違反正當法律程序：

⑴依最高行政法院109年度判字第390號判決意旨，乙證6重劃後擬議地價有加權-7%至87%之誤差，會中王廷富委員發

言稱：「訂定之加權表重劃單位主觀意念很大，因為牽涉分配權益，且經加權表計算出來結果不一樣。」（乙證8會議紀錄第2頁），顯已經注意到重劃後擬議地價不無疑義，地評會仍照案通過，自難認為地評會已就重劃後地價是否合適予以審慎評定，顯然不符正當法律程序。

⑵依據前面說明，乙證6查估說明書第8頁「影響地價因素及加權一覽表」與市地重劃實施辦法第20條第2款所定之法定參酌因素難謂完全相符，復未說明未盡相同部分之處理方式。地評會曾國鈞委員亦有發言稱：「不動產估價師簽證是一個基礎，重要的是仍應依平均地權條例施行細則第81條及市地重劃實施辦法第20條規定辦理，以達地價平衡及分配辦理。」（乙證8會議紀錄第3頁），明確表示乙證6查估說明書第8頁「影響地價因素及加權一覽表」未依市地重劃實施辦法第20條規定辦理，地評會仍照案通過，自難認為地評會已就重劃後地價是否合適予以審慎評定，顯然不符正當法律程序。

6.被告業務單位不符行政法上基本原則：

⑴依最高行政法院90年度判字第2352號判決、100年度判字第427號判決意旨，本件被告以原處分2核定參加人送核之計算負擔總計表，其中重劃前平均地價、重劃後平均地價涉及公共設施用地一般負擔係數、費用負擔係數、費用負擔比率之計算，自應明確，便利相對人遵循，或尋求救濟，即應具有預見可能性、衡量可能性及審查可能性。惟本件重劃前平均地價、重劃後平均地價係參加人委請不動產估價師就重劃前、後地價進行查估，參加人將提案表等資料提送予被告，被告嗣後再檢送給地評會審議照案通過。是本件地評會審議重劃前平均地價、重劃後平均地價之中

間程序行為是否符合明確性，則取決於系爭重劃前後地價之審議基礎，是否已屬居於可得明確化之狀態。

⑵依據前面說明，依據乙證6第8頁「影響地價因素及加權一覽表」，參照第10頁至第11頁各區段之文字描述，實無從計算得出重劃後區段1至22之擬議地價加權。乙證6重劃後區段1至22之擬議地價加權區間，相較於與乙證6第10頁至第11頁各區段文字描述之加權，除區段1、11、21（標準地）吻合以外，其餘涉及土地○○○區○○○道路寬度、繁榮街道多項因素綜合之加權，一概不符，且有加權-7%至87%之誤差。

⑶就該存在加權-7%至87%之誤差的重劃後擬議地價，不僅相對人毫無預見可能性、衡量可能性，行政法院亦無審查可能性。蓋乙證6查估說明書第8頁「影響地價因素及加權一覽表」涉及「其他因素」，惟「其他因素」為何、加權多少，均不見乙證6予以說明，且不明不白的「其他因素」之加權最高高達87%，僅次於「影響地價因素及加權一覽表」最高加權項目即住二之A加權100%。又「其他因素」之加權介於-7%至87%，不唯有正值加權，亦有負值加權；在具體特定區段有1至2%之小幅加權，也有87%之大幅加權，完全無法預見，既無從預見，則當然無從衡量。行政法院就該不明不白的「其他因素」，尤其難以審查：①行政機關所為之判斷，是否出於錯誤之事實認定或不完全之資訊。②行政機關之判斷，是否有違一般公認之價值判斷標準。③行政機關之判斷，是否違反法定正當程序。④作成判斷之行政機關，其組織是否合法且有判斷之權限。⑤行政機關之判斷，是否出於與事務無關之考量，亦即違反不當聯結之禁止。⑥行政機關之判斷，是否違反相關法治國

家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等事項（最高行政法院107年判字第515號判決參照），即難說有審查可能性。

⑷本件被告逕為核定參加人送核之計算負擔總計表，就計算負擔總計表中重劃前平均地價、重劃後平均地價之不明確之處，未能予以必要之監督，於法不符。

7.地評會不符行政法上基本原則：本件地評會審議重劃前平均地價、重劃後平均地價之中間程序行為不符合明確性，已如上述。雖有若干地評會委員提出質疑，惟地評會終究未就上開不明確之處予以解釋說明排除，難認已屬居於可得明確化之狀態，則地評會之判斷確有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，更甚或存在判斷有恣意濫用及其他違法情事，顯屬違法，至為灼然。

8.本件被告業務單位、地評會均有違正當法律程序，且均不符行政行為明確性。被告業務單位未於地評會委員開會審議前事先實質審查查估說明書之適法性，及估價結果是否妥適，由參加人逕自提交與市地重劃實施辦法第20條第2款之法定參酌因素不相符合，且存在錯誤或不完整之查估資料供地評會審議，地評會復未就查估之重劃前後地價是否合適予以審慎評定，不符正當法律程序。被告業務單位未於地評會委員開會審議前事先實質審查查估說明書之適法性，致地評會照案通過存在不明確因素之重劃前後地價，而有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，被告嗣後逕為核定參加人送核之計算負擔總計表，就該不明確之重劃前後地價，亦未能予以必要之監督，皆屬違法。

㈣原處分1、2關於溯及生效之記載，違背行政程序法第110條之規定：

1.依最高行政法院105年度判字第605號判決發回意旨，被告針對本件交通工程預算、及計算負擔總計表，先以前處分A2、B准予核定，嗣經鈞院102年度訴字第59號判決、及102年度訴字第133號判決，略以被告未經實質審查為由，予以撤銷。此所謂「未經實質審查」，要屬實體事項之瑕疵，並非行政程序法第114條所定，得以補正之「程式或方式」等程序瑕疵。被告辯稱其再作成原處分1、2，附有溯及既往之註記，係為補正前處分A2、B之瑕疵，故得溯及自前處分A2、B生效時生效云云，並援引最高行政法院95年度判字第1020號、99年度判字第441號判決作為論述依據。惟查，最高行政法院前開二判決，係針對「程序瑕疵」所為之闡釋，不及於「實體瑕疵」。被告所辯，委無可採。

2.再者，原處分1、2係參加人所申請，對其而言，固屬「授益」行政處分；惟原處分1、2影響原告受分配土地之權益，對原告或其他土地所有權人而言，則屬「負擔」行政處分。被告辯稱原處分1、2若未溯及生效，將不足以保障其信賴利益云云，顯是忽略原處分1、2同時兼具「授益」及「負擔」行政處分之性質，其一味保障參加人之權益，則形同忽視原告之權益，自有偏頗而不可採。

3.實則，縱被告就本件交通工程預算、及計算負擔總計表已為實質審查（原告否認之），並作成原處分1、2，其實體事項已與前處分A2、B不同，而欠缺基礎事實之同一性。依行政程序法第110條第1項之規定，原處分1、2僅能自送達參加人、及已知之利害關係人如原告時，發生效力。據此，原處分1、2附有溯及既往之記載，自屬違背行政程序法第110條甚明。

㈤縱認本件可能對公益造成重大損害，非必有情況判決之適用

：依最高行政法院104年度判字第679號判決意旨，本件原告不服原處分1、2，循序提起訴願及行政訴訟，重劃區計算負擔總計表自始尚未確定，無所謂撤銷本件有關交通工程部分修正後設計書、圖及預算書之核定，將影響本件重劃區計算負擔總計表之變動。況交通工程費用發生增減變化，參加人得依平均地權條例第60條之1，以增配或減配之方式以差額地價予以調整，似不影響已分配完成或已登記完成之土地。地價評議所影響重劃後土地分配結果之增減變化，亦得依平均地權條例第60條之1，以增配或減配之方式以差額地價予以調整，非必應有情況判決之適用，參加人徒言事實上已經無法回復，或回復將面臨重大損害云云，委無可採。

㈥最高行政法院第二次發回意旨明確指出地評會決議事項，亦屬直轄市或縣（市）政府行政行為之範疇。被告辯稱地評會決議與被告無關，顯然未洽。

㈦按內政部95年3月1日台內地字第0950017125號解釋函示，重劃會既應委託不動產估價師查估，則該受委任不動產估價師自應秉持專業，遵照不動產估價師法相關規範與約束，否則上開市地重劃辦法即形同具文，無以確保土地所有權人之權益與公平。依不動產估價師法第19條第2項規定，不動產估價師受託辦理估價，應依不動產估價技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書。又不動產估價技術規則第122條之1明文規定：「市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。」市地重劃實施辦法第20條第1款明定：「重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。」第2款明

定「重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」則需分別估計重劃前各宗土地地價，是故重劃前土地應逐筆詳細查估，而且非單就公告現值為唯一參考數據，仍需就各宗土地之位置、地勢、交通、使用狀況及買賣實例加以評估。

㈧縱認乙證15不動產估價報告書（98年9月製作）符合不動產估價技術規則，惟僅有重劃後第21區段之估價，其餘重劃前、後土地在乙證6地價查估說明書（98年7月製作）內「按照修正比率進行價格調配……其他未出具估價報告書（即乙證15）的區段，係以簽證簽認的方式，有含括在簽證範圍裡面。」顯然不符獎勵重劃辦法第14條第2項後段規定委託不動產估價師依不動產估價技術規則查估所有重劃前、後地價。業據地評會林顯傾委員：「重劃前後地價評定如需要不動產估價師簽字，應就全部予以簽證，而非僅認定一個○○○區段。」（乙證8會議紀錄第2頁）楊祥銘委員：「重劃前1,200多筆地號，重劃後有22個地價區段，目前估價報告書僅估一個○○○區段○○○區段，48,000元/㎡）。」（乙證8會議紀錄第2頁）提出質疑，尤難以確保土地所有權人之權益與公平，自有重大瑕疵，至為灼然。

㈨乙證6地價查估說明書未進行實質估價，甚至未載有任何估價過程，致該說明書顯有違反不動產估價技術規則、市地重劃實施辦法。乙證6查估說明書，全文僅僅12頁，極為粗疏簡略，再補充說明如下：

1.市地重劃實施辦法第20條規定，需分別估計重劃前各宗土地地價，是故重劃前土地應逐筆詳細查估，而且非單就公告現值為唯一參考數據，仍需就各宗土地之位置、地勢、交通、

使用狀況及買賣實例加以評估。本件重劃前土地筆數約1,200多筆，估價師於說明書內完全未調查確認重劃前土地之地形、地勢、地貌及使用現況基本資料，亦未研析周邊買賣實例，更遑論引用相關估價方法進行價格推估，僅草率劃分地價區段，無視市地重劃實施辦法之規範，仍舊以大量估價、粗糙之方式劃分地價區段。以原告土地為例，當時遠低於市價的公告現值已經是每平方公尺16,400元，卻因為大量估價而劃入重劃前第6區段，僅擬評每平方公尺14,100元，導致原告的土地上漲率提高，減少原告應分配面積。

2.市地重劃實施辦法第20條第1款明定：「重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。」對照同條第2款：「重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」顯見刻意將土地使用分區排除於重劃前地價參考因素，被告固辯稱「等資料」可以包括使用分區，實屬恣意解釋法規文義。況本區重劃前多劃定為農業區，何來查估說明書中土地使用分區之考量，此評定方式甚不合理，且已違法上述實施辦法規定，使部分宗地地價上漲率過高，進而造成重劃後配得土地不公之情形。再者，就重劃前地價評議圖顯示，全區重劃前評定地價，係以「重劃後使用分區」作為劃分地價區段，然重劃後的使用分區管制，須經重劃完成後，土地價值方能體現，且本重劃區係屬都市計畫附帶條件整體開發區之市地重劃，不宜直接以重劃後的使用分區，作為重劃前的地價區段劃分，就算土地位於重劃後公共設施用地，其仍可藉由重劃開發過程調整配回土地，不應因其坐落於公共設施上，而影響

其配地權益。

㈩退步言之，先不論乙證6查估說明書製作時間在乙證15估價報告書之前，乙證6查估說明書如何以乙證15估價報告書作為基礎？縱認乙證6查估說明書以乙證15估價報告書唯一有估價之重劃後區段（第21區段）為基礎，按照修正比率就其他重劃後地價進行價格調配於法無違（假設語氣，原告實否認之），乙證6第8頁「影響地價因素及加權一覽表」影響因素項目：土地○○○區○○○道路寬度、繁榮街道、其他因素，與市地重劃實施辦法第20條第2款：「重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」所定之法定參考因素難謂完全相符，復未說明未盡相同部分之處理方式。是故，系爭重劃區重劃後地價查估未審慎考量市地重劃實施辦法第20條第2款之法定參考因素，且有夾雜與事件無關之考慮因素。地評會曾國鈞委員發言稱：「不動產估價師簽證是一個基礎，重要的是仍應依平均地權條例施行細則第81條及市地重劃實施辦法第20條規定辦理，以達地價平衡及分配辦理。」（乙證8會議紀錄第3頁），明確提醒乙證6查估說明書第8頁「影響地價因素及加權一覽表」未依市地重劃實施辦法第20條規定辦理，地評會仍照案通過，自難認為地評會已就重劃後地價是否合適予以審慎評定，顯然不符正當法律程序。

㈪退萬步言，以乙證6查估說明書第10頁至第11頁自行臚列的重劃後地價各區段文字描述，依據第8頁「影響地價因素及加權一覽表」驗算擬評地價，除第1（無加權）、11（僅機關用地單一因素）、21（標準地)區段吻合以外，其餘涉及土地○○○區○○○道路寬度、繁榮街道多項因素綜合之加

權，一概不相符合，且有加權-7%至87%之誤差，顯然自相矛盾。被告業務單位未於地評會委員開會審議前事先實質審查乙證6查估說明書之適法性，及估價結果是否妥適，逕自提交明顯錯誤（加權-7%至87%之誤差）或不完整（其他因素為何、加權多少？）之查估資料供地評會審議，不符正當法律程序至明。地評會議中王廷富委員發言稱：「訂定之加權表重劃單位主觀意念很大，因為牽涉分配權益，且經加權表計算出來結果不一樣。」（乙證8會議紀錄第2頁），顯已經注意到重劃後擬評地價有疑，地評會仍照案通過，自難認為地評會已就重劃後地價是否合適予以審慎評定，顯然不符正當法律程序。被告業務單位、地評會未經實質審查上開項目，即率爾認定估價結果應屬妥適，違反正當法律程序，彰彰明甚。

㈣被告固援引最高行政法院105年度判字第382號判決，主張大量估價於本件尚屬適法，惟被告顯有誤會：

1.「原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：……地價調查估計規則第23條第1項已明定可以區段地價作為各宗土地地價，因此本件查估重劃前地價採先估計區段地價，再以所在地價區段作為各宗土地重劃後地價，並無違背地價查估程序。又土地法施行法第40條規定並未限制僅能適用於土地稅率之地價調查估計，則上訴人主張地價調查估計規則僅適用於土地稅率之地價調查估計，而排除於其他地價調查估計及土地建築改良物估價時為適用，應屬無據。」（最高行政法院105年度判字第382號判決第376至383行）顯然以地價調查估計規則第23條第1項為法令依據，將土地稅率之地價調查估計運用於市地重劃，依不動產估價技術規則第122條之1，未包括地價調查估計規則，則地價調查估計規則是否直接適

用於市地重劃事件，已生疑義。

2.地價調查估計規則第1條規定，本規則依土地法施行法第40條訂定。土地法施行法第40條規定：「地價調查估計及土地建築改良物估價之估價標的、估價方法、估價作業程序、估價報告書格式及委託估價等事項之規則，由中央地政機關定之。」足見法律僅授權課徵土地稅之地價調查估計之估價方法由中央地政機關定之，並未授權由中央地政機關就其他事件之估價方法一併規定，自不能認為地價調查估計規則當然適用於市地重劃。況地價調查估計規則對地價查估之目的在於課徵土地稅。而依土地稅法第2章地價稅第16條之規定，地價稅率在千分之10至千分之55間，為累進計算。則土地各宗之價格差異，對於地價稅課徵影響較小。例如A、B兩地相鄰，A地為畸零地、B地為方正土地，如以各宗估價，A地價值每平方公尺1,000元、B地價值每平方公尺1,200元。經乘上稅率千分之10後，A地每平方公尺應徵10元、B地應徵12元，差異不大。為此，地價調查估計規則始規定用「區段」來查估。課徵土地稅與市地重劃迥然有別，顯然不能逕自比附援引或類推適用。又，依地價調查估計規則所查估之地價，眾所周知，偏離市價甚遠，如用於計算重劃後分配面積、或費用負擔，尤難認公允。

3.不動產估價技術規則第1條規定，本規則依不動產估價師法第19條第1項規定訂定之。不動產估價師法第19條第1項規定：「不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。」則不動產估價師受託辦理不動產估價即應遵行不動產估價技術規則至明。不動產估價技術規則第122條之1規定：「市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實

施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。」明文課予不動產估價師辦理市地重劃估價應適用平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵重劃辦法之義務。既然市地重劃實施辦法第20條第1款明定：「重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。」不動產估價師辦理市地重劃估價自應分別估計重劃前各宗土地地價，縱認不動產估價師得參考地價調查估計規則，當應為規定與得為規定有所牴觸，必須優先適用應為規定，自不許捨應為規定而屈從得為規定。是本件「應」分別估計重劃前各宗土地地價，究非「得」以區段地價作為各宗土地地價，彰彰明甚。

4.又前開最高行政法院105年度判字第382號同一事件，最高行政法院103年度判字第198號判決第二次發回意旨，已經明顯指出以重劃前「各宗」地價為查估對象。

5.再者，最高行政法院105年度判字第382號（第3次上訴）乃駁回上訴，維持原判，僅能表示上訴理由不能說服最高行政法院，不能表示更二審見解全然無誤。而該案上訴人於上訴理由㈠至㈣，並未爭執重劃前後應以「宗地」、或「區段」地價為查估單位，故最高行政法院自然不會逾越上訴理由指摘範圍予以判斷。

㈤綜上所述，被告主張本件不動產估價師估計重劃前地價得採用大量估價之方式進行，以區段地價作為各宗土地地價，相悖法令明文規定「應」分別估計重劃前各宗土地地價，於法不符，並有誤解。我國尚無任何法律規定，因為市地重劃面積大、土地筆數多，重劃會或行政機關即可因為行政便利，簡化行政程序，而犧牲人民權益，本件不動產估價師無視市

地重劃實施辦法之規範，仍舊以大量估價、粗糙之方式劃分地價區段，理法難容等語。

㈣聲明：撤銷訴願決定及原處分1、原處分2。

三、本件原告巫佑豐、巫萬進、巫林玉綢、巫佑杰、巫佑光起訴主張，除援引更審前訴訟程序之陳述外，補述略以：

㈠歸納最高行政法院二次發回意旨：

1.本件被告重新核定之原處分1、原處分2，並未進行實質審查，又欠缺基礎事實之同一性，無容許行政處分發生溯及效力餘地，原處分1、2顯違背行政程序法第118條前段之規定。

2.交通工程規劃設計書、圖及預算書（原處分1）與計算負擔總計表（原處分2），並未進行實質審核，綜觀證人黃志寧之證言，旨在說明其內部審查程序、訪價之過程、單價分析表與訪價為何會有價差、及少數項目單價分析表與詳細價目表項目名稱為何不符，惟對於原告所爭執之：多數詳細價目表所列之項次無從於單價分析表之工作項目稽考、單價分析表與詳細價目表多項名稱不符、單價分析表中之項次在公共工程資料庫多數查無相對應之名稱、單價分析表中之工料名稱在公共工程資料庫多數查無相同或相似之名稱、公共設施用地共同負擔總面積235,744.07平方公尺係由何單位以何方式計算出來等事項，均未能深入逐項予以審查或列表落實逐一比對說明。

3.最高行政法院109年度判字第359號判決意旨更指明未依法定方式所為的審查有違法瑕疵，顯見被告並未依法行政。

㈡缺漏不全的預算書與承辦人員的怠惰失職：參預算書中交通工程共有96項目，惟卻缺漏75項目（高達78%之比例）之單價分析表，而在無單價分析表情況下，承辦人黃志寧又如何能做實質審查？沒有分析表怎可能作實質審查？更違論黃志

寧在庭上稱只自工程會下載號誌桿及基礎座二項目……將預算書拿給外面不知名廠商看（1個星期）等未依法執行法規應盡的積極審查行為。

㈢被告漠視法律規定：計算負擔總計表業經判決撤銷確定（參見鈞院102年度訴字第133號判決），被告卻仍然以相同內容之計算負擔總計表重作處分，虛應了事，尚請鈞院依行政訴訟法第195條第1項前段為原告勝訴之判決。

㈣參加人之施工預算書造假虛增費用：依據106年度他字第233號卷暨原告行政準備書狀第9頁第12行：「檢察官問證人孫文郁：你說這件的公共工程設計都是由許凱茗技師負責？孫文郁答：許凱茗是建築師，他是做整合，負責技師有很多位，土木結構技師是施宗良，水保整地排水是尤俊晴，機電、水電方面是蕭永義，景觀部分是楊聖責。檢察官問：你說你們建築師事務所同時有負責兩個，一個是安和重劃區，一個是單元二重劃區？證人孫文郁答：是。檢察官問：你剛剛說許凱茗有兩次跟你抱怨業主要調高預算，調高時其中有一個是單價提高，單元二跟安和重劃區這兩個在單價上很大的差別，還是你們都是依據相同標準？證人孫文郁答：因為我們的技師都是尤俊晴，所以基本上他的單價都是接近的，詳細數字我沒有管到細節，凱茗跟我講時我也是講一個原則性。檢察官問：你剛剛說如果業主提出要求提高預算，且符合實際需求或符合你們專業，你們也會配合辦理？證人孫文郁答：是，因為我們受他委託。」另原告行政準備書狀第8頁第20行檢察官問證人許凱茗：「你印象最深刻就是在土方部分有動手腳，另外還有比較大的工程項目也有虛增單價？（提示並告以要旨）證人許凱茗答：對。」原告行政準備書狀第11頁第11行審判長問證人孫文郁：「審判長問：依你自己個

人來說，如果業主沒有叫你提高預算金額，你是否會將單價、數量擅自提高？證人孫文郁答：應該不會。」由上之內容可知：1.單元一（安和重劃會）與單元二（黎明重劃會）之施工預算書均為孫文郁、許凱茗及施宗良等技師所共同編製，他等以虛增費用方式在單價及數量上灌水，為兩重劃區編製施工預算書。2.因應業主要求，許凱茗提高原預算書中之單價及數量，尤其在土方項目。3.孫文郁亦說若非業主要求，他們是不會擅自將單價及數量提高的。顯見安和與黎明兩重劃會之施工預算書造假不實。

㈤安和與黎明兩重劃會之施工預算書比較：黎明之施工預算書中土方項目記載單價為每立方米502元（甲證1）。安和之施工預算書中土方項目記載單價為每立方米854元（甲證2）。承包安和土方工程之永日昌公司實際之承包價為每立方米265元（甲證3）。由以上對照可清楚看出，安和與黎明兩重劃會之施工預算書造假不實，並且安和之土方單價每立方米更比黎明高出352元。

㈥被告除對交通工程未作實質審查外，新的證據（單元二刑事起訴案件）顯示建設局對其負責審核之土方項目亦有嚴重瑕疵。被告堅稱對於參加人之施工預算書有作實質審查，則對於如此虛偽不實的施工預算書核定行為，應已涉及利益輸送、官商勾結之瀆職行為。本案之最高行政法院曾兩次廢棄原判決，廢棄意旨明示被告並未作實質審查，如今更發現被告不僅對交通局負責之項目未作實質審查，更在與本案相關的單元二刑事起訴案件中發現建設局負責之土方項目有虛增費用及未作實質審查情形，被告恐已涉嫌圖利他人、作偽證、使公務員登載不實等違法情事，請法官明察明判。

㈦鈞院102年度訴字第59號判決及最高行政法院104年度裁字第

539號裁定與原告在本件所提出之新事證相違背，法院應依事實及證據，將被告建設局與交通局工程核定，重新依已發現之事證裁判。按鈞院102年度訴字第59號判決認定被告建設局對於權責下之工程規劃設計書、圖及預算書部分，業經承辦人員劉鏗鏘實質審查，嗣經最高法院以104年度裁字第539號裁定駁回原告之上訴確定，惟依據原告於109年10月26日行政準備書狀及109年12月15日行政準備書狀㈡所呈證據可知，單元一與單元二之施工設計書、圖及施工預算書均為相同之人（施宗良、孫文郁等）所製，他等於單元二（黎明）案作證時自承單元一與單元二均以提高單價或數量，虛偽編制，增加預算，造成重劃會全體會員損失。如此事實及證據，顯示鈞院102年度訴字第59號判決及最高行政法院104年度裁字第539號裁定均與事實相違背，而無拘束力。

㈧按行政程序法第36條及第37條規定，本件被告建設局工程項目部分，依據設計師施宗良、孫文郁及許凱茗等之證詞可知，承辦單元一審核之被告建設局承辦員劉鏗鏘之前於法庭之證詞，明顯虛偽不實，導致法官為錯誤之判決，今既已明真相，鈞院應公正裁判。

㈨對於參加人110年5月10日之陳報狀內容有關臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）108年度偵續字第73號不起訴處分乙事，此案原告已提再議，其內容為參加人在交通工程項目施工時，未按圖施工，偷工減料，且與設計師合謀作偽證。參加人欲誤導鈞院以為不起訴就無罪沒事了，反而凸顯參加人之不法手段，更何況交通工程項目只是預算書中之一小部分，交通工程未按圖施工與偽造預算書，兩者均違法，請鈞院明察等語。

㈩聲明：撤銷訴願決定及原處分1、原處分2。

四、被告之答辯，除援引更審前訴訟程序之陳述外，補述略謂：

㈠系爭重劃區地價評定程序符合法定程序：

本件系爭重劃區重劃前、後地價評定事宜係於98年間辦理，應依95年6月22日修正公布之獎勵重劃辦法（下稱行為時獎勵重劃辦法）規定辦理，並準用81年8月26日修正公布之市地重劃實施辦法（下稱行為時市地重劃實施辦法）。經查參加人委託鴻廣不動產估價師事務所辦理重劃前後地價查估，並提請臺中市地價及標準地價評議委員會（即地評會）98年10月22日會議評定通過，會議前檢送開會通知單（乙證4）、提案表（乙證5）、地價查估說明書（乙證6）及不動產估價報告書（乙證15）予各評議委員，並經評議委員於會議中討論、參加人代表及不動產估價師說明後評議通過，後續檢送重劃前、後地價評議圖表予地政事務所（乙證12、13、14），並無違誤。

㈡不動產估價師所出具地價查估說明書（乙證6）及不動產估價報告書內容均清楚說明估價方法及結果：

1.參加人委託鴻廣不動產估價師事務所查估重劃前、後地價，經不動產估價師出具地價查估說明書（乙證6）及不動產估價報告書（乙證15），其內容均有清楚說明查估方法及結果。

2.地價查估說明書（乙證6）說明如下：

⑴重劃前地價以本區98年平均公告現值為估價基礎，依據土地○○○區○○○道路等影響，查估重劃前地價並調整至百位數。將重劃前地價劃分成7個地價區段（說明書第6頁），再依各宗土地地號坐落地價區段，估計各宗土地重劃前地價（此參說明書附件一重劃前地價評議表、附件二重劃前地價評議圖，確實有將各宗土地地號臚列於○○○區

段）

⑵重劃後地價則以重劃區外臨近已開發地區之土地價格，與重劃區內條件相同或相近之區塊進行比價，再互相比較各區塊之土地使用強度、道路寬度及既成道路周邊發展現況對地價之影響，查估各分配區塊之重劃後地價，並列表說明影響地價之因素及權重（說明書第7頁至第8頁）。調查臨近已開發地區之公告現值，進行區內外土地價格之比較，將重劃後劃分成22個地價區段（說明書第8頁至第11頁），製作重劃後地價評議表及評議圖（此參說明書附件三附件四）

3.估價報告書（乙證15）說明如下：

⑴估價報告書以比較法及土地開發分析法為評估方法推估重劃後基準地價格（乙證15報告書第16頁），此兩種方法均屬不動產估價技術規則所定之估價方法。

⑵一方面以比較法選取鄰近地區三個案例，再以比較標的案例與本案勘估標的，依個別因素（坐落位置、使用分區、地形、地勢、面積、臨路路寬、成熟度）及區域因素（交通運輸、接近性因素、臨地使用、嫌惡設施、產業聚集、未來發展）進行調整，再將調整後試算價格加權推定勘估標的比較價格為每坪166,000元（乙證15報告書第18頁至第20頁）。

⑶另一方面以土地開發分析法，衡量各項因素（建蔽率、容積率、銷售面積、銷售單價）估算開發後總銷售金額及各項費用、利潤、成本等因素推估土地價格每坪149,000元（乙證15報告書第23頁及第24頁）。

⑷最後將比較法推估價格與土地開發分析法推估價格加權平均並調整整數後為每坪150,000元即約每平方公尺48,000

元。

⑸綜上觀之，不動產估價師已於估價報告書及估價說明書內容清楚說明查估方法及估價結果。

㈢原告固然提出諸多質疑，惟均係源於對估價法規或方法之誤解：

1.行為時獎勵重劃辦法第30條規定：「重劃前後地價，應於辦理重劃土地分配設計前，由重劃會經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」及行為時市地重劃實施辦法第20條規定：「重劃前、後之地價應依左列規定查估後，提請地價評議委員會評定之。一、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。二、重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」

2.原告引用之判決，經查說明如下：

⑴最高行政法院95年判字第2143號判決，該案事實為區段徵收，且該案判決見解係認為地價及標準地價評議委員會之決定，應認享有判斷餘地。在判斷餘地範圍內，行政法院祇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。

⑵最高行政法院107年判字第515號判決，該案事實為臺北市政府公辦市地重劃案，且該案判決見解認為地評會作為評定重劃前地價依據之「土地位置」、「地勢」、「交通」、「使用狀況」、「買賣實例之選擇」；及重劃後地價依

據之「街廓土地之位置」、「地勢」、「交通」、「道路寬度」、「公共設施」、「土地使用分區」與「重劃後預期發展情形」等對地價之影響，均涉不確定法律概念，且其判斷具高度專業性，行政機關就此事項有判斷之餘地。

⑶最高行政法院103年度判字第56號判決亦認為原則上地價及標準地價評議委員會以合議制作成決定應認有判斷餘地。在判斷餘地範圍內，行政法院為合法性審查時，於行政機關已遵守法定秩序、並無基於錯誤之事實，亦未有不遵守一般有效價值判斷或夾雜與事實無關之考慮因素為審查時，應遵重行政機關所為之專業判斷。然若地價及標準地價評議委員會地重劃前後之地價所為之評議，有未依證據認定事實；或所為之評議決定顯與一般公認之經驗或論理法則違背，仍難認屬合法。且查該案實際爭執為「重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則」，與本件爭執並不相同。

⑷最高行政法院109年度判字第390號判決見解認為，重劃後之地價依照影響重劃後地價之因素劃分地價區段，採用比較法及成本法之土地開發分析法等2種估價方法進行選定基準地之評估後，復依其評估結果就其他分割宗地做個別條件差異性比較，決定重劃後基準宗地之正常價格，與重劃法規及不動產估價技術規則並不相違。

⑸最高行政法院102年度判字第440號判決為著作權案件與本件市地重劃性質有別。最高行政法院108年度判字第83號判決為土地徵收事件，亦與本件市地重劃性質有別，例如「比準地」即為土地徵收事件所使用之項目，市地重劃並無此項目。此參前述原告所引最高行政法院107年度判字第515號判決意旨：「市地重劃係由土地所有權人按其受

益程度共同負擔重劃區內之公共設施用地及開發興建費用，認定重劃前後地價，在作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準，其目的在於兼顧土地所有權人分配之公平性、補償合理性及開發之財務可行性，與一般單純之估價作業之目的，並不相同。是尚難因某一不動產估價師事務所出具之估價報告書；或由法院以不同之證據方法所得之結果，與主管機關對重劃區內土地之估價方式及結論有所差異，而認特定當事人所有土地重劃前後地價主管機關之認定有誤。否則，將使重劃區內土地重劃前後地價，因認定標準不同，致重劃區計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準，失其一致性，致有失公平。」即明。

⑹綜上觀之，原告所引用之最高行政法院判決均係重申地價及標準地價評議委員會專業判斷餘地。另查本件最高行政法院109年度判字第359號判決發回意旨，僅係指明地評會所為重劃前後地價之評定，係屬中間程序行為，僅得對終局之行政行為予以救濟，並對中間程序行為，一併予以審查，並無指摘系爭地價評定有何違法。因此，仍應由原告就系爭地價評定有何具體違法情事為確切主張，而非僅任意斷章取義提出質疑。

3.原告主張重劃前地價評定參雜「使用分區」等無關因素，且未分宗評定而違法云云，惟：

⑴行為時市地重劃實施辦法第20條規定：「重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。」並未侷限條文例示因素，原告所為文義解釋似有誤解。

⑵此參最高行政法院105年度判字第91號判決意旨：「評定

地價本應考量該宗地之使用管制及其他行政條件，其未經編定使用分區者，當可參考已銓定之地目，倘編定之地目與其實際狀況及利用上之限制並無不相符之情形，將地目所反應之實際情況列為評定地價之參考因素，自無違誤可言。」可知，使用分區、地目等行政管制因素，並非不得作為估價考量。

⑶行為時市地重劃實施辦法第20條規定：「……一、……分別估計重劃前各宗土地地價。二、……，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」係因辦理評定重劃前後地價時，重劃前土地已有分宗，須求得各宗土地地價，以便後續計算各土地所有權人重劃前土地價值，至於重劃後土地因尚未辦理分配，土地尚未分宗，故只須求取路線價或區段價。條文真意乃指估價之結果需求得重劃前各宗土地地價，並非估價之過程需一筆一筆單獨辦理估價，亦未限○○○區段地價○○○區段○○區段地價，再依各宗土地所坐落地價區段推算各宗土地地價。原告認應就一筆一筆土地單獨進行估價，對此似有誤解。

⑷此參內政部92年版市地重劃作業手冊第39頁：「㈡計算宗地地價及繪製重劃前地價圖表：1.重劃前地價之評估，係為宗地地價，如跨越兩個以上地價區段之宗地，其地價應計算為單一地價。」即明。

⑸另參最高行政法院105年度判字第382號判決意旨亦明。且參原告所引用最高行政法院107年判字第515號判決可知，該案重劃前地價劃分為3○○○區段○○○區段編號壹-E區重劃前地價，並以該區為基準，據以比較其他區段區域及價格形成因素條件後，○○○區○○區段地價。重劃後地價則依市地重劃實施辦法第20條第2款規定，將全區劃

分為5個地價區段，○○○區○○區段地價。因此，本件估價師以區段地價法求得重劃前後地價，係重劃實務常見方法並無違法。

4.原告引用各委員發言主張地評會資訊不完全云云，惟：

⑴就曾國鈞委員發言詢問是否有試算分配率並請補送分配率書面資料附案乙事。重劃會代表在會議當場有說明製作情形，並說明整區分配率大約介於45%至60%之間，會後亦已補送土地分配率分析試算資料。此外，重劃前後地價與分配率之關聯，係先有重劃前、後地價才有分配率計算，因此評定重劃前、後地價時並無需分配率資料，是以曾國鈞委員僅是單純請重劃會補充資料，並未要以分配率資料作為評定前提，現場決議亦是照案通過，並未要求待提出分配率資料後再行評定。原告以此主張資訊不完全云云，顯屬誤解。

⑵就林顯傾委員發言重劃前後地價評定應就全部予以簽證乙事。估價師在會議當場有說明其他區段有含括在簽證範圍內，就此說明，現場委員並未再有疑義。

⑶就楊祥銘委員發言詢問估價報告書僅估一個重劃後區段乙事。估價師在會議當場有說明估價報告書係提供第21區段標準宗地地價，其他區段於地價查估說明書內按照修正比率進行調配，就此說明，現場委員並未再有疑義。

⑷就王廷富委員發言表示訂定之加權表重劃單位主觀意念很大等語。因估價過程須將影響地價因素進行加權量化，本即須估價師進行專業判斷，此有最高行政法院108年度判字第251號判決意旨、105年度判字第91號判決意旨可參，且查本件估價師已於地價查估說明書及不動產估價報告書說明估價調整、加權情形，亦經過地評會全體委員共同審

議接受，並無違法。

⑸就曾國鈞委員發言應依平均地權條例施行細則第81條及市地重劃實施辦法第20條規定辦理等語，顯然僅是提醒法規依據，並未表示系爭地價評定有違背法令，否則如何通過評定。

5.原告聲請命被告提出會議全程錄音云云，並援引地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第9點「本會開會評議時應全程錄音，並連同會議紀錄做成專卷保存。」然查原告所引作業規範應係103年5月8日修正後規定，行為時應適用93年4月29日修正之作業規範，當時並無專卷保存之規定。又因時日久遠，未能尋獲當時錄音，但會議紀錄內容應可判斷地評會最後係同意估價結果，至於各委員在會議發言內容經重劃會代表、估價師說明及委員間相互討論，可確認最終已達成共識，此參會議結論即明。另參最高行政法院108年度判字第251號判決意旨，地評會之錄音及錄影依法應無公開及提供閱覽之義務。

6.至於原告質疑地評會能否在有限時間評定云云，此參最高行政法院108年度判字第251號判決意旨：「地評會之成員應於評議前，即已由提案單位取得書面議案。原審以地評會成員均屬專業人士，具有專業知識，對相關法規及實務操作情形均較嫻熟，且參與評議之委員在會議前已取得會議資料，能事先準備，且系爭地評會會議過程中，被上訴人所屬辦理系爭重劃人員已將地價評議圖表、估價說明等相關資料提供予委員審閱並於討論前向參與評議之委員簡報說明，詳述系爭重劃案前後地價查估原則及可能影響地價變動之各種因素，及將重劃前各筆宗地地價及重劃後各區段地價依擬訂查估原則計算，載明於地價評議表。因此，認參與評議之委員當能

輕易掌握審議重點，且該次會議僅有1個提案，認該次會議在開會70分鐘後作成決議，並無未為實質審理之情事，而認上訴人以本重劃區面積達184公頃，有很多地價要評議，系爭地評會僅70分鐘就全部評議完畢，無從仔細閱覽及討論相關文件，有未為實質審查之主張，並不可採。核原判決為上開認定，並無認定事實不依證據情形，所為事實之認定，亦與經驗及論理法則相合，尚難認有認定事實之違法，亦無判決不備理由之情形。」即明。

7.至於原告質疑地評會未在地價評議表逐宗填寫評議結果云云，此參原告所引最高行政法院109年度判字第390號判決即認為重劃前後之地價屬大量估價，地評會委員無必要，亦無可能於開會審議時，按市地重劃實施辦法第20條規定之法定參酌因素，就重劃前「各宗」土地之價格與重劃後各「路線價或區段價」之價格進行實質討論。又地評會委員既決議就所送提案全部予以調高6成，則亦無庸於評議表上逐筆記載修正理由，地評會所為之評定與正當法律程序無違。

8.至於原告質疑重劃前後地價評定之價格日期不符規定云云，係引用內政部104年2月出版之市地重劃作業手冊，惟查行為時應係依照內政部92年版市地重劃作業手冊辦理，當時並無規定價格日期，因此估價形式並無違規定。且查本件重劃前地價以本區98年平均公告現值為估價基礎、重劃後地價則以重劃區外臨近已開發地區之土地價格，與重劃區內條件相同或相近之區塊進行比價，符合後續手冊所欲達成重劃前地價反映重劃前土地價值（故以重劃計畫書公告日為價格日期）、重劃後地價反映重劃後設施完善之效益（故以分配結果公告日至土地點交日為價格日期）之目的，因此估價實質並無違規定。

9.綜上所述，本件系爭地價評定已在會議前提供資料予各委員，各委員發言僅是在會議中再向重劃會代表、估價師詢問確認，經充足討論後照案通過，並無原告所稱資訊不正確或不足，則應尊重地評會之判斷餘地，原告主張顯有誤解。

㈣被告言詞辯論意旨如下：

1.不動產估價師所出具地價查估說明書（乙證6）及不動產估價報告書（乙證15）均清楚說明估價方法及結果，且均於地價評議會議前供地價評議委員參考並評議地價，是本件地價評議並無違反正當法律程序：

⑴原告一再主張被告未依照市地重劃實施辦法第20條規定，將重劃前土地逐筆查估，僅草率劃分地價區段，無視市地重劃實施辦法之規範，以原告土地為例，當時遠低於市價的公告現值已經是每平方公尺16,400元，卻因大量估價而劃入重劃前第6區段，僅擬評每平方公尺14,100元，導致原告的土地上漲率提高，減少原告應分配面積，顯然違背正當法律程序云云。

⑵然參照最高行政法院102年度判字第164號判決意旨，業明白闡述市地重劃實施辦法第20條法規意旨得以區段地價作為各宗土地地價；且觀市地重劃實施辦法第20條，就重劃「前」地價之影響因素，除當期公告現值外，尚需考慮土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例等資料，再據以查估重劃「前」地價，原告亦多次引用上開法條，然原告僅認為其所有之土地原本之公告現值低於經評估後之價格，即認為地評會未依正當法律程序進行，顯有誤解；且依原告一再主張重劃「前」地價評估應參考市地重劃實施辦法第20條所列之各項因素，然現僅以「公告現值」單一因子即推翻地評會評定之重劃前地價合理性，其立論已有

偏誤。

⑶又原告雖指出因地評會內幾位委員之發言，而認定本件地價評議已有疑義；然地評會本係借諸議員代表、地方公正人士、對地價有專門知識之專家學者等成員組成（參照地價及標準地價評議委員會組織規程第4條規定），其等就重劃會所提供之不動產查估說明書、不動產估價報告書之資料就地價評議予以討論並提出意見，經在場重劃會代表及不動產估價師釋疑後，如楊祥銘委員：「重劃前1,200多筆地號，重劃後有22個地價區段，目前估價報告書僅估一個○○○區段○○○區段，48,000/㎡）」。許志安估價師說明：「估價報告書係提供第21區標準宗地地價，其他區段於地價查估說明書內按照修正比率進行價格調配，故估價報告書僅呈現標準宗地價格，其他區段請委員參考說明書」，而得出通過之結論，即證本件地價評議係經過各委員討論後達成共識之結果，何來違背正當法律程序之餘？

⑷另關於地價查估說明書及不動產估價書相關估價方法說明等事項，被告業已於110年1月28日行政補充意見狀第2頁至第5頁詳細說明。

⑸末予補充說明者，原告雖引用最高行政法院109年度判字第390號判決，稱該判決分別指明行政機關應做到該判決所列舉之事項及地價評議會相關規定，始符合正當法律程序；然該判決之內容僅係指高雄市政府重劃單位與重劃會協同估價師已審查相關項目，故地價評議會已無必要，亦無可能按市地重劃實施辦法第20條規定之法定參酌因素，就重劃前「各宗」土地之價格與重劃後各「路線價或區段價」之價格進行實質討論，而非表示未踐行該判決內載明

相關程序，即有違反正當法律程序；再者，先不論各縣市政府就相關業務應踐行之程序是否能一概而論，該判決既非如原告所述未踐行上開相關項目即代表未符合正當法律程序，尤有甚者，該判決亦採認大量估價為目前實務上之估價方法，且地評會委員既決議就所送提案通過，而無修正意見，則亦無庸於評議表上逐筆記載修正理由，是地評會所為之評定與正當法律程序無違。

⑹綜上，原告雖提出關於「區段地價」、「地價評議會委員討論紀錄」及「地價查估辦法」等質疑地價評議違反正當法律程序，然實務上均承認本件所使用之地價查估辦法，是原告所提出之質疑應係對於估價法規或方法之誤解，本件地價評議並無違反正當法律程序。

2.另最高行政法院發回意旨亦表明被告就交通工程預算書、圖已踐行實質審查程序，又上開實質審查程序業經證人黃志寧證述該審查亦屬適法，應無疑義：

⑴最高行政法院雖略以「究否參考被上訴人曾採購各該項目工程所編列之預算乙節，原審未予調查釐清，逕認被上訴人審查系爭交通工程預算部分業參考其曾採購各該項目工程所編列之預算，即有未洽；又證人黃志寧僅就其訪價之程序為說明，並未提出相關資料如訪價之廠商等資料可供查證，致上訴人質疑其此部分陳述之真實性，而法院亦無從審查其此部分查核結果之合理性」而認實質審查之適法性有疑義云云。

⑵惟觀證人黃志寧之證述：「因事涉土地重劃，審查會較嚴謹，工程委員會資料庫可至網路搜尋，因市府預算單價編列係例行性，重劃區所報的單價會與市政府的有所落差，要以客觀的標準來看，所以當時有參考行政院的，來看編

製是否合理。當時係上網搜尋，還要去訪價，因送來的單價較高，要更嚴謹來看」、「上次就有講過，就行政院公共工程委員會網站以及訪價，市府所列單價為1平方公尺326元，因為要避嫌，當初審查時要訪價，對於326元與360元，我不知原告認此落差有何不合理。」、「當初審查時有下載該資料來參考，只能調到號誌桿及基礎座，其他的就以訪價方式處理，單價1支約9萬多，為何會與1支1萬8有這麼大的落差，因9萬多的係在路口，1個路口至少有4支，當時審查就覺得1萬8還算在這個範圍。訪價時也有參考臺北的，因所詢包商也有去臺北做過，他有看到這個價目也說可以，當時是這樣來審查」、「上次有講過，我們不能僅以1次工程案來推估，因交通局每年係例行性編列，相差6千多元也算合理，因它僅有一次，不是說每年都有，工程做完就沒有了，我們例行性的量很大，而它的量較小」、「不會，因不是我們的包商，我們要避嫌，我去問他們，我有拿這本的單價去給他們，大約一個禮拜的時間，看是否在合理範圍」、「我們是基於交通專業來審查，這種工程案對我也沒有什麼，我也不可能拿到什麼，我不會偏袒哪一方」等語。

⑶是被告各該工程主管機關就公共設施工程費用審查預算固應參酌各該地區公共設施工程費用規定予以審查；然並未規定主管機關應如何踐行實質審查程序；又依據行政院公共工程資料庫之資料亦僅係審查之參考，於實際編列預算仍需考量工程規模、性質、施工規範內容、施工品質要求、施工地點差異及工期長短等因素，配合工程專業判斷，予以調整，以符實際個案需求。

⑷是觀證人黃志寧所證稱，就審查預算部分除參考資料庫外

，也有進行訪價，以進行預算審查之合理評估；主管機關既未規定承辦人員應如何踐行實質審查程序，公共資料庫亦無法鉅細靡遺網羅全部項目、限定絕對正確價格，是以關於公共設施工程費用審查應屬行政裁量之範圍，目前重劃實務係由各該主管機關承辦人員參酌資料庫、私下訪價、發包經驗綜合判斷；是證人黃志寧證述實質審查之方式亦目前實務上為實質審查方式並無不同；縱其無法提供訪價相關資料，然若審查後價格觀之並未偏離合理價格過多，且承辦人員辦理相關業務無必要也不可能偏袒任何一方，實難認本件實質審查有何不適法之虞。

3.綜上，本件地價評定既在會議前提供資料予各委員，各委員亦於會議中討論，並經重劃會代表、估價師釋疑後，得出照案通過之結論，自無違反正當法律程序；另主管機關既未限制實質審查之方式，承辦人員以參考公共工程資料庫及訪價之方式為實質審查，符合目前重劃實務之做法，亦無不適法之處。

㈤聲明：駁回原告之訴。

五、參加人之主張除援引更審前訴訟程序之陳述外，補述略謂：

㈠查有關系爭交通工程部分，於鈞院102年度訴字第59號判決就前處分A2認定違法而為情況判決。至於交通工程以外之重劃區公共工程之預算書、圖核定，鈞院102年度訴字第59號及最高行政法院104年度判字第679號判決皆認定被告所為除交通工程外之公共工程費用核定及溯及生效之記載，確定合法有效。

㈡次查，鈞院102年度訴字第133號判決，以上開系爭交通工程部分核定，未經合法審查為由，而認定被告前處分B（計算負擔總計表核定之行政處分）即失所據，同屬違法。嗣後，

被告另行就交通工程部分於103年12月24日以原處分1予以核定，而系爭計算負擔總計表於103年12月24日以原處分2予以核定，皆溯自000年0月00日生效。本件原告等人主張被告承辦人員應依工程會所建置的資料價額予以審查云云，惟查，倘經專業技師簽證之預算書所編列之單價，縱與政府機關對外採購之價格有所出入，或與工程會建置之公共工程價格資料庫提供參考之工項及單價不完全吻合，因涉及採用工法、使用材料等級、施作數量、時空性等各種具體因素影響，除其價格有明顯懸殊情形，而逸出合理相當之範圍外，即應尊重技師之專業判斷。況工程會建置之公共工程價格資料庫係提供各工程主辦機關、設計單位、監審單位及投標廠商，作為辦理發包預算或投標時之參考資料，以期提供未來公共工程在規劃階段之預算編擬、計畫審議時之參考依據。惟各使用者於參考該單價資料時，仍應考量使用目的之不同以及工程規模、性質、施工品質要求、施工地點差異、工期長短與購買數量等因素，並配合市場情況予以核實調整，況公共工程價格資料庫建置之各工項備註欄，均註明：「本資料庫不提供依物價指數調整後的價格資訊，使用者可依需求自行計算調整。樣本數較少時，使用者應注意其平均價格與標準差兩者數據之差異，不宜逕行參考引用。使用者請依使用目的，並考量工程規模、性質、規範要求、施工地點及工期等因素，配合工程專業判斷，予以調整，以符實際個案需求。」等語（最高法院107年度判字第214號判決可資參照），原告之主張，顯不足採。

㈢又查，系爭重劃區經被告所屬地政處100年3月4日中市地劃字第1000005821號函（本院卷二第165頁）准予備查後，參加人以100年3月7日安和重字第100023號函依法公告土地分

配各項圖冊，並以100年10月11日安和重字第100265號函請地政處核轉臺中市中興地政事務所辦理重劃後土地所有權登記（依該函說明所載，系爭重劃區除有13件尚在協調，並保留部分抵費地配合異議協調，暫緩登記外，其餘公告期間無異議含異議協調完成及公共設施用地、抵費地等計507筆請予以辦理土地登記），嗣地政處以100年11月17日中市地劃一字第1000037152號函請中興地政事務所辦理土地登記，且現已將重劃區內99%以上土地所有權人應分配之土地，已為所有權登記，另發放所有權狀在案。且於101年間已為抵費地之所有權登記，系爭重劃區內之土地皆已可申請建築房屋，陸續興建房屋及開發中，僅剩原告等9人，兩組土地所有權人尚有爭執。然依獎勵重劃辦法第32條、第33條、第34條第36條規定，及系爭本件重劃區計算負擔總計表所載可知：平均負擔比例等於公共設施用地負擔加上工程費用（含重劃費用及貸款利息等）負擔。又公共設施用地負擔比率＝（公共設施用地共同負擔總面積－重劃前原公有道路溝渠河川等土地總面積－實測誤差面積）÷（重劃區總面積－重劃前原公有道路溝渠河川等土地總面積－實測誤差面積）；而費用負擔比率＝（工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額）÷｛重劃後平均地價x（重劃區總面積－重劃前原公有道路溝渠河川等土地總面積－實測誤差面積）｝。若本件有關交通工程部分修正後設計書、圖及預算書之核定予以撤銷，再進行重新編列核定程序，因該交通工程預算屬於上開費用負擔之科目，依上述法條及計算負擔總計表可知，有關之費用負擔比率、公共設施用地負擔比率及平均負擔比例將之隨之發生變動，導致重劃區內99%以上已分配登記完畢土地、抵費地及政府取得公共設施保留地等均將發生連動，如此重

劃區內之法律關係絕大多數必將隨之發生變動。況重劃後已分配完畢之土地，因可陸續建築房屋，公共設施用地亦逐步建設完成而闢為公用財產成為不融通物，經過上述之調整與變動，重劃區內應拆屋還地者，甚或已完成之公共設施等不融通物，亦將面臨去留之爭議。故應斟酌原告所受損害、賠償程度、防止方法等項，無非僅係因被告對本件有關交通工程部分預算書核定有上開違法之情形，而需重新核定致其金額產生增減變化，導致本件重劃費用負擔比率及平均負擔比例隨之發生變化，而影響原告因重劃得分配土地之權利，若對系爭行政處分予以撤銷，將導致上述各層面之法律關係發生大規模之連動，顯然於公益有重大損害。自應有行政訴訟法第198條規定之情況判決適用，應屬昭明。

㈣有關系爭重劃區地價評議部分，由參加人依法委託鴻廣不動產估價師事務所辦理重劃前後地價查估，檢附地價查估說明書、不動產估價報告書等相關文件，提請地評會於98年10月22日會議評定通過，該地價評定並無任何違反經驗或論理法則之情事，且地評會以合議之做成決定，應認有判斷餘地之適用，亦無基於錯誤之事實及違反一般有效價值判斷而為審查，自應尊重其專業判斷。且該地價評議結果影響全區土地所有權人重劃分配後土地分配結果，惟系爭重劃區已於100年11月間辦理重劃後土地所有權登記，而重劃後已分配完畢之土地，因可陸續建築房屋，公共設施用地亦逐步建設完成而闢為公用財產成為不融通物，經過上述之調整與變動，產生無法回復及回復將面臨重大損害之情事。

㈤最高行政法院以109年度判字第359號發回意旨略以：「重劃會於辦理重劃土地分配設計前，委託不動產估價師查估重劃前後地價，由理事會提經會員大會通過後，送請直轄市或縣

（市）主管機關提交地評會評定後，由理事會將之列入計算負擔總計表，用以計算市地重劃區公共用地費用負擔、土地交換分配及變通補償之基準，攸關土地所有權人權益及重劃會財務平衡，是地評會對重劃前後地價為評定，需經實質審議……自辦市地重劃地區土地所有權人就地評會所評定之重劃前後地價不服，應以主管機關就重劃會所送計算負擔總計表之核定處分為程序標的，提起行政爭訟，以為救濟。」等語。惟查：

1.參加人委託鴻廣不動產估價師事務所辦理重劃前後地價查估，並提請地評會98年10月22日會議評定通過，此有會議前檢送開會通知單（乙證4）、提案表（乙證5）、地價查估說明書（乙證6）、不動產估價報告書（乙證15）予各評議委員，並經評議委員於98年10月22日會議中討論，參加人代表及不動產估價師說明後評議通過（乙證7、8、9），後續檢送重劃前後地價評議圖表予地政事務所（乙證12、13、14），其程序並無違誤。

2.最高行政法院對於地評會委員以合議制作成決定，應享有判斷餘地。在判斷餘地範圍內，行政法院為合法性審查時，於行政機關已遵守法定秩序、並無基於錯誤之事實，亦未有不遵守一般有效價值判斷或夾雜與事實無關之考慮因素為審查時，應尊重行政機關所為之專業判斷，此不論係參照原告所引用之最高行政法院95年度判字第2143號、103年度判字第56號等判決意旨，抑或參照最高行政法院105年度判字第91號判決：「……而地價評議委員會係由不同屬性之專業代表，其綜合各方見解，獨立於機關首長之外共同作成之決定，應享有專業判斷餘地，行政法院僅得審查行政機關之判斷是否有恣意濫用及其他違法情事，應予撤銷或變更之情形。」

或最高行政法院102年度判字第164號判決意旨：「依行為時地價及標準地價評議委員會組織規程第4條規定，有關地價區段之劃分、各區段之地價及徵收補償地價加成補償成數之判斷，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。是以，在判斷餘地範圍內，行政法院祇能就行政機關判斷時，有無遵守法定程序、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。」顯屬明確，從而原告自應就系爭地價評定有何「不遵守法定程序」或「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」等合法審查因素，予以說明舉證，而非僅係無憑據提出質疑。

3.經查原告固於更審前、更一審時指摘：「本件計算負擔總計表中之重劃前地價，其評定顯有參雜『使用分區』等無關因素，且未『分宗』評定而屬違法」云云，並無理由：

⑴重劃前地價可將「使用分區」作為估價考量，此查行為時之市地重劃實施辦法第20條規定：「重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：一、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。」之文義解釋，足證僅為例示規定估價因素，並非僅限於例示規定，原告顯錯誤解釋法令。又按「評定地價本應考量地之使用管制及其他行政條件，其未經編定使用分區者，當可參考已銓定之地目，倘編定之地目與其實際狀況及利用上之限制並無不相符之情形，將地目所反應之

實際情況列為評定地價之參考因素，自無違誤。且辦理市地重劃時，應由主管機關調查各宗土地之情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算之標準」最高行政法院105年度判字第91號判決參照。從而，依據前揭規定及實務見解，足證計算重劃前之區段地價或各宗地地價前，應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，故原告主張其查估重劃前地價參雜「使用分區」因素為違背法令云云，顯屬誤解。

⑵依據不動產估價師出具重劃前後地價查估說明書（乙證6），重劃前地價係分別查估各宗土地地價：

①經查重劃前後地價查估說明書略以：「本區重劃前地價擬以本區98年度平均公告現值為估價依據，依據土地○○○區○○○○○路、福科路、安和路、中港路及朝馬路等既成道路之影響，查估重劃前地價並調整地價尾數至百位數。」又重劃前劃分成7個地價區段，並將各宗地逐宗查估（見報告書第6頁及附件一重劃前地價評議表、附件二重劃前地價評議圖）。

②另依據重劃前後地價查估說明書所載法令依據為平均地權條例施行細則第81條（乙證6第1頁），則不動產估價師另參考92年間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：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、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。三、估計實例土地正常單價。四、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。五、估計區段地價。六、計算宗地單位地價。」而以先劃分「地價區段」並估計區段地價後，再

據以計算「各宗土地地價」之方法為之，亦非無法律依據。此另參照最高行政法院105年度判字第382號判決意旨：「原判決已敘明……重劃前土地筆數超過2400筆以上，故採用大量估價之方式進行，以各宗土地所在地價區段之重劃前地價作為各宗土地地價，為經常採取且被普遍接受之估價方式等語，經核並無不合……」亦明。

③至於重劃後地價查估，依據市地重劃實施辦法第20條第2項規定，係斟酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後之各路街之路線價或區段價。此係因重劃後地價因查估時尚無重劃後宗地存在之因素，而與重劃前地價查估採逐宗估計之不同（參查估報告書附件三重劃後地價評議表及附件四重劃後地價評議圖），併此敘明。

4.原告另於鈞院主張重劃前後地價查估說明書未載明重劃前地價區段如何劃分云云，惟查：

⑴於98年10月22日會議記錄，王廷富委員詢問地價區段劃分線如何訂定？（乙證8第1頁），經由參加人代表說明㈡「重劃前後地價區段劃分……所以還是按照道路使用寬度、發展情況，來做分配線劃定」（見乙證8第3頁）後，評議委員會認為無需再行補充資料或說明而做成評議。另參照林顯傾委員意見略以：「本案重劃前地價分成7〇〇〇區段，地價差距不大；重劃後地價按照道路寬度、都市計畫、使用分區細分22個區段地價，……本案地價應屬合理。」（乙證8第2頁），均足證明重劃前地價區段並無違法之處。

⑵又原告質疑是否有跨兩個以上地價區段之宗地一節，僅為

臆測之詞，並未舉證說明。

5.原告主張重劃前地價並未調查買賣實例云云，經查參照估價報告書（乙證15），確實有當時重劃區域外之3個交易案例作為參考（乙證15估價報告第18頁），原告主張並非事實。另參照莊仲甫編著市地重劃實務全輯略以：「採用重劃區外買賣實例時，宜用比較法調整為之。……重劃區買賣實例相當有限，甚至無任何實例，故實務上頗多以公告土地現值作為重劃前地價之情事，或以公告土地現值為準，再斟酌各項因素做小幅度之調整。而採用公告土地現值作為重劃前地價查估之基準，係考慮：1.公告土地現值為查估重劃前地價法定因素之一。2.公告土地現值係政府依法定程序調查估計所得，有其代表性及公信力。」（丙證1-2）從而系爭重劃前地價評估，既依實務慣例以重劃區內98年度平均公告現值，再斟酌交通道路現況、土地買賣實例為斟酌調整，其評估地價顯然符合法定程序甚明。

㈥另按最高行政法院發回意旨略以：「觀之該詳細價目表所載項次：壹.八之『交通工程費』，經細分為壹八.1之『標線標誌號誌工程』及壹八.2『停車場工程費』，且交通工程圖冊中亦包括停車場工程部分。原判決未釐清被上訴人所屬交通局執掌交通工程之內涵，復未查明後述所認不屬交通工程部分，是否已經被上訴人另為實質審查確定，即謂：『停車場工程費』中，詳細價目表壹八.2.18-26、壹八.2.34-39等項目工程內容之本質，不屬交通工程，非原處分1核定效力範圍乙節，容嫌速斷」云云，惟查：

1.觀之該詳細價目表壹八.2.18項目為「內徑60× 60cmRC陰井」、壹八.2.19「0.3mL型溝」、壹八.2.20「12"H.D.P.E排水管」及壹八.2.21「接至公共排水溝工程」，應屬「下水

道工程」，經對照被告所屬建設處97年11月14日中建土字第0970023591號函、被告97年11月18日府地劃字第0970277697號函說明第二㈢記載、被告97年11月28日府建土字第0970285599號函及聯合複審紀錄（丙證2），已經被告所屬建設處下水科實質審查，並提供建議，足以證明前揭工程項目均非屬交通工程部分，而非屬原處分1核定效力範圍。

2.另查詳細價目表壹八.2.22項目為「小葉欖仁」、壹八.2.23「大花紫薇」、壹八.2.24「密鋪地毯草」、壹八.2.25「景觀立燈」及壹八.2.26「燈柱混凝土基礎（含接地棒埋設）」，應屬「景觀工程」，經對照被告所屬建設處97年11月14日中建土字第0970023591號函、被告97年11月18日府地劃字第0970277697號函說明第二㈢記載、被告97年11月28日府建土字第0970285599號函及聯合複審紀錄（丙證2），已經被告所屬建設處景觀工程科實質審查，並提供建議，足以證明前揭工程項目均非屬交通工程部分，而非屬原處分1核定效力範圍。

㈦另按最高行政法院發回意旨略以：「被上訴人所述交通局就系爭工程預算部分為核定時，究否參考被上訴人曾採購各該項目工程所編列之預算乙節，原審未予調查釐清，逕認被上訴人審查系爭參考交通工程預算部分業參考各開項目工程所編列之預算，即有未洽」、「又證人黃志寧僅就訪價之程序為說明，並未提出相關資料如訪價之廠商等資料可供查證，致上訴人質疑其此部分陳述之真實性，而法院亦無從審查其此部分查核結果之合理性，是上訴人主張原判決於此採證係有瑕疵，亦屬可取」云云，惟查：

1.查原審前判決於104年11月5日準備程序，傳喚證人黃志寧，該證人證稱：「該重劃區範圍很大，……我們是逐張審查有

無符合交通標線標誌設置規則的規定。預算部分一般係以市府的預算為主，還會參考民間市場的行情，去檢討審視編制是否合理。」（原審前判決卷一第227頁至第229頁）、「（法官問：按該函說明二所載，證人當時係依據何年度之資料庫？）……而公共工程委員會的資料庫可至網路搜尋，又市府預算單價編列係例行性，重劃區只有一次，其所報的單價會與市府的有所落差，應以客觀的標準來看，故當時有參考行政院的，來看編製預算是否合理。當時我係上網搜尋，還要去訪價……」由前揭證詞，足證黃志寧確實有參考市府採購各該項目工程所編列之預算。

2.另查最高行政法院固以黃志寧並未提出訪價廠商資料以供查證云云，惟查獎勵重劃辦法第32條規定，並未規定主管機關承辦人員應如何踐行實質審查程序（例如律師從事上市櫃公司查核時，應留存工作底稿說明審查過程），從而黃志寧因時間久遠，無從記憶訪查廠商名稱，或廠商所提供意見資料等，尚符合經驗法則。況且證人黃志寧另依據行政院公共工程資料庫、市府採購該項目之預算，且有承辦多年之經驗，而基於專業判斷實質審查交通工程編列金額尚屬合理，則該證人之判斷應享有判斷餘地。

㈧系爭重劃區交通工程預算書、圖部分，由本件原告巫佑豐提出背信告訴在案，前經臺灣臺中地方檢察署108年度偵續字第73號不起訴處分在案（丙證3）。嗣後，臺灣臺中地方檢察署檢察官依職權送請再議及告訴人聲請再議，另經臺灣高等檢察署臺中檢察分署分別以110年度上職議字第2970號、110年度上聲議字第1432號處分書分別駁回在案（丙證4、丙證5），特此陳報。

㈨綜上所述，原告等人主張系爭行政處分違法，顯無理由等語

。

㈡聲明：駁回原告之訴。

六、爭點：

本件原告就前處分A1、前處分A2及前處分A3提起行政爭訟，其中前處分A1及A3部分已經本院102年度訴字第59號實體判決原告敗訴，並經最高行政法院104年度判字第679號判決駁回其上訴確定在案，此部分發生既判力，原告已不得再就前處分A1、前處分A3為爭執，此非本件審判範圍；至於前處分A2（關於交通工程規劃設計書、圖、預算書核定之部分），嗣經被告重新審查後，改以原處分1取代前處分A2予以核定，並溯及00年0月00日生效。另前處分B（計算負擔總計表之核定）經本院102年度訴字第133號判決以關於交通工程預算之工程規劃設計書、圖及預算書部分，存有未實質審查之違法瑕疵，致使構成不合法為由予以撤銷，嗣後經被告重新審查後，以原處分2核定計算負擔總計表，並溯及000年0月00日生效。依據原告前開主張及最高行政法院109年度判字第359號判決廢棄意旨，本件訴訟審查重點如下：

㈠系爭重劃區之交通工程預算書、圖及預算書有無經過被告實質審查？被告審查之依據是否妥適？被告重新以原處分1核定系爭重劃區內交通工程之工程規劃設計書、圖及預算書部分，並回溯至00年0月00日生效，是否適法？

㈡計算負擔總計表之重劃前後地價評定影響土地分配率，原告主張重劃前地價未依「宗」評定，且評定因素參雜「使用分區」之無關因素，違反市地重劃實施辦法第20條第1款。是以，本件系爭重劃區重劃前後地價之查估與評定有無違法？有無經過被告實質審查？計算負擔總計表有無重大瑕疵？被告重新以原處分2核定計算負擔總計表，並回溯至000年0月

00日生效，是否適法？

七、本院的判斷：

㈠前提事實：

前揭爭訟概要之事實，除前列之爭點事項外，其餘為兩造所不爭執，有最高行政法院109年度判字第359號判決可佐，並分別有如附表所示各項資料可查（本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡系爭重劃區之交通工程預算書、圖及預算書有經過被告實質審查，被告審查之依據尚屬適當。被告重新以原處分1核定系爭重劃區內交通工程之工程規劃設計書、圖及預算書部分，並回溯至00年0月00日生效，並無違誤：

1.應適用的法令：

行為時（95年6月22日修正）獎勵重劃辦法第32條規定：「（第1項）自辦市地重劃地區之公共設施工程，理事會應依有關規定規劃、設計及監造，並委由合格之相關工程技師簽證；其設計書圖及工程預算，並應於計算負擔總計表報核前，送請各該工程主管機關核定，始得發包施工。施工前應提報經簽證之監造執行計畫，送請各該工程主管機關備查。（第2項）各該工程主管機關為前項核定時，應依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查。（第3項）重劃工程施工期間，理事會應督促監造單位及施工廠商依有關施工規範辦理，並定期申請各該工程主管機關會同實施查核。」

2.查被告就前處分A2經本院102年度訴字第59號判決認定未完成實質審查而為撤銷之交通工程設計書圖及工程預算書，係責由所屬交通局承辦人員黃志寧進行實質審查，黃志寧就書圖部分逐張審查有無符合交通標線標誌設置規則之規定；至於工程預算部分則參考行政院公共工程委員會（下稱工程會

）建置之公共工程價格資料庫、被告曾採購各該項目工程所編列之預算，及向民間業者訪價以瞭解市場行情，以檢討審視其編列是否合理。發現重劃會送核之書圖有筆誤或標線方向錯誤情形，會通知其更正，重劃會則委請顧問公司派交通專業人員修正設計，基本上差距不大，只是筆誤；簽核過程係由承辦人簽請股長、轉陳科長、簡正、主任祕書、副局長、局長決行通過，該案件是經審查通過等情，已據證人黃志寧於更審前本院104年11月5日準備程序期日結證屬實在卷（見本院104年度訴字第263號本院卷一第225頁至第230頁）。

3.次查，黃志寧於104年12月10日更審前原審準備程序期日就原告提出各項疑點逐一說明如次（見更審前104年度訴字第263號本院卷一第251頁至第258頁）：

⑴原告質疑詳細價目表之「行穿線」項目及「左轉待轉線」項目，參加人就各該項目皆有提出單價分析表，此見諸預算書單價分析表第59頁及第66頁上半頁可明，黃志寧審查時除參考工程會建置之公共工程價格資料庫所列價格，亦進行訪價，參加人就上開項目編列單價360元，相對於被告對外採購預算所定單價為1平方公尺326元，其差距並無不合理之處。

⑵另預算書詳細價目表壹八.1.1-01與壹八.2.11，固皆列有行穿線項目，而只有前者列有單價分析表，但同重劃區之行穿線單價並不會隨地點而變更，並無重複相同內容之單價分析表。

⑶至於車道線、停止線及直型箭頭指向線之單價分析表則分見第60頁至第62頁。

⑷至於詳細價目表第11頁之壹八.2.18陰井、2.19L型溝，接連至2.26燈柱混凝土基礎及第12頁，經原告在備註欄打「

X」部分，均非屬交通工程，不在原處分1審查之範圍。

⑸預算書詳細價目表第9頁項次壹八.1.1-06「弧型箭頭指向線」相對應之單價分析表第62頁左上角項次壹八.1.1-06與工作項目名稱不符係由於項次編排錯誤，弧型箭頭指向線的項次為1.1-06，電腦排版時排錯，應按詳細價目表之次序，單價分析表之項次有誤，但編列單價是符合的。

⑹對於公共工程價格資料庫未建置價格之工項名稱部分，就以訪價方式處理。

⑺詳細價目表壹八.1.3-01之單懸臂號誌桿，在公共工程價格資料庫登載之單價約9萬多元，參加人為何只列1萬8千元，其落差係因前者係指路口共4支，則參加人1支編列1萬8千元尚屬合理範圍，經黃志寧訪價時包商亦表示可以接受。

⑻至於項次編號壹八.1.3-16之附掛式行人倒數計時顯示號誌燈箱，預算書編列單價1萬8千元，而公共工程資料庫刊登之參考單價為1萬2千餘元，係由於工程係屬例行性或單一性，其單價自有落差，單一性量小，而例行性量大，彼此相差6千元尚屬合理，這是主觀認知的問題。

4.由上開審查，足見被告就上開交通工程預算書、圖已踐行實質審查程序至明，亦經最高行政法院109年度判字第359號判決認同。至於最高行政法院廢棄指摘被告所屬交通局就系爭工程預算部分為核定時，究否參考被告曾採購各該項目工程所編列之預算，以及證人黃志寧僅就其訪價之程序為說明，並未提出相關資料如訪價之廠商等資料可供查證乙節，經查：

⑴更審前原審於104年11月5日準備程序，傳喚證人黃志寧證稱：「（法官：就證人之經驗，收件後如何進行審查？審

查項目為何？就該相關書圖有哪些係經審查通過？哪些要退回？）該重劃區範圍很大，當時係送來幾十張書圖，我們是逐張審查有無符合交通標線標誌設置規則的規定。預算部分一般係以市府的預算為主，還會參考民間市場的行情，去檢討審視編制是否合理。」（更審前104年度訴字第263號本院卷一第226頁至第227頁）、「（法官問：按該函說明二所載，證人當時係依據何年度之資料庫？）因事涉土地重劃，審查會較嚴謹，而公共工程委員會的資料庫可以上網搜尋，又市府預算單價編列係例行性，重劃區只有一次，其所報的單價會與市府的有所落差，應以客觀的標準來看，故當時有參考行政院的（按即工程會），來看編製預算是否合理。當時我係上網搜尋，還要去訪價……」（更審前104年度訴字第263號本院卷一第228頁至第229頁）。依前開證詞，足證黃志寧確實有參考市政府採購各該項目工程所編列之預算。

⑵又證人黃志寧於更審前原審於104年12月10日準備程序庭時證述：「（法官：……二、提示原告前述書狀、陳報卷及資料庫於證人。請證人就該狀所載及附件9備註欄打叉部分，說明當時係如何審查？參考何資料？）上次就有講過，就行政院公共工程委員會網站以及訪價，市府所列單價為1平方公尺326元，因為要避嫌，當初審查時要訪價，對於326元與360元，我不知原告認此落差有何不合理。」（更審前104年度訴字第263號本院卷一第252頁）、「（法官：提示證人所提資料於兩造及參加人。）當初審查時有下載該資料來參考，只能調到號誌桿及基礎座，其他的就以訪價方式處理，資料庫所載懸臂式號誌單價1支約9萬多元，為何會與參加人提出1支1萬8有這麼大的落差，因9

萬多元的係在路口，1個路口至少有4支，當時審查就覺得1萬8還算在這個範圍。訪價時也有參考臺北的，因所詢包商也有去臺北做過，他有看到這個價目也說可以，當時是這樣來審查」（更審前104年度訴字第263號本院卷一第254頁至第255頁）、「（原告訴代：請證人說明，關於前述之附掛式行人倒數計時顯示號誌燈箱，預算書內金額1萬8千元，而參考公共工程資料庫金額約1萬2千餘元，金額落差約3分之1，為何會審查通過？）上次有講過，我們不能僅以1次工程案來推估，因交通局每年係例行性編列，相差6千多元也算合理，因它僅有一次，不是說每年都有，工程做完就沒有了，我們例行性的量很大，而它的量較小」（更審前104年度訴字第263號本院卷一第255頁）、「（原告訴代：請問證人訪價的資料是否會附在行政作業卷宗內？）不會，因不是我們的包商，我們要避嫌，我去問他們，我有拿這本的單價去給他們，大約一個禮拜的時間，看是否在合理範圍」（更審前104年度訴字第263號本院卷一第255、256頁）、「因大部分的包商已較少聯絡，有的包商距離市府較近，我就直接去問那家，順便去問有無其他包商，他又拿去給別家看，我辦公那邊是在民權路101號，因為有的包商不一定會願意幫忙，我也在考慮這因素。」（更審前104年度訴字第263號本院卷一第256頁）、「是，因我想就不要分二次，審查階段我們有時效壓力，所以我們要趕快處理，就乾脆委託他幫我順便看。」（更審前104年度訴字第263號本院卷一第257頁）等語。由前揭證詞，足證黃志寧確實有進行訪價作業，僅因非得標廠商，並無訪價書面資料留於卷內，而係以口頭詢價作為被告審查之參考，縱使黃志寧因時間久遠，無從記憶訪查

廠商名稱，或廠商所提供意見資料等，尚符合經驗法則。

⑶依獎勵重劃辦法第32條規定，並無規定主管機關承辦人員應如何踐行實質審查程序，況且被告對於自辦市地重劃案件之審查，有時間之壓力，如何在有限時間內，且不違背法令規定下，進行有效之審查，對其審查過程與結果，法院僅要進行中、低密度審查，在不違背經驗法則、一般法規範下，法院應尊重其審查之判斷。本件證人黃志寧已說明其審查之依據包括行政院公共工程資料庫、市政府採購該項目之預算，以及透過本身認識之廠商進行口頭訪價作業，縱使未留存訪價之書面資料，若排除其訪價之部分，尚有參考行政院公共工程資料庫、市政府採購該項目之預算等，並不影響整份交通工程預算之審查結果。況依證人黃志寧所提出之行政院公共工程委員會之公共工程技術資料庫（見更審前104年度訴字第263號卷一第260頁及第261頁）其備註欄記載有：「本項目及價格僅供參考，不作為查估標準及大量使用之依據，請詳閱（公共工程價格資料庫）使用說明」，即行政院公共工程委員會所建置之公共工程價格資料庫係提供各工程主辦機關、設計單位、監審單位及投標廠商，作為辦理發包預算或投標時之參考資料，以期提供未來公共工程在規劃階段之預算編擬、計畫審議時之參考依據。惟各使用者於參考該單價資料時，仍應考量使用目的之不同以及工程規模、性質、施工品質要求、施工地點差異、工期長短與購買數量等因素，並配合市場情況予以核實調整，可知「公共工程價格資料庫建置之各工項並不提供依物價指數調整後的價格資訊，使用者可依需求自行計算調整。樣本數較少時，使用者應注意其平均價格與標準差兩者數據之差異，不宜逕行參考引用。使

用者請依使用目的，並考量工程規模、性質、規範要求、施工地點及工期等因素，配合工程專業判斷，予以調整，以符實際個案需求。」（最高行政法院107年度判字第214號判決意旨參照），是以，本件交通工程預算已經被告進行有效之實質審查，難認其採證有重大瑕疵而足以撤銷。

5.至於最高行政法院發回指摘略以：「觀之該詳細價目表所載項次：壹.八之『交通工程費』，經細分為壹八.1之『標線標誌號誌工程』及壹八.2『停車場工程費』，且交通工程圖冊中亦包括停車場工程部分。原判決未釐清被上訴人所屬交通局執掌交通工程之內涵，復未查明後述所認不屬交通工程部分，是否已經被上訴人另為實質審查確定，即謂：『停車場工程費』中，詳細價目表壹八.2.18-26、壹八.2.34-39等項目工程內容之本質，不屬交通工程，非原處分1核定效力範圍乙節，容嫌速斷」乙節，經查：

⑴觀之該詳細價目表壹八.2.18項目為「內徑60× 60cmRC陰井」、壹八.2.19「0.3mL型溝」、壹八.2.20「12"H.D.P.E排水管」及壹八.2.21「接至公共排水溝工程」，應屬「下水道工程」，經對照被告所屬建設處97年11月14日中建土字第0970023591號函、被告97年11月18日府地劃字第0970277697號函說明第二㈢記載、被告97年11月28日府建土字第0970285599號函及聯合複審紀錄（丙證2），已經被告所屬建設處下水科實質審查，並提供建議，足以證明前揭工程項目均非屬交通工程部分，而非屬原處分1核定效力範圍。

⑵另查詳細價目表壹八.2.22項目為「小葉欖仁」、壹八.2.23「大花紫薇」、壹八.2.24「密鋪地毯草」、壹八.2.25「景觀立燈」及壹八.2.26「燈柱混凝土基礎（含接地棒

埋設）」，應屬「景觀工程」，經對照被告所屬建設處97年11月14日中建土字第0970023591號函、被告97年11月18日府地劃字第0970277697號函說明第二㈢記載、被告97年11月28日府建土字第0970285599號函及聯合複審紀錄（丙證2），已經被告所屬建設處景觀工程科實質審查，並提供建議，足以證明前揭工程項目均非屬交通工程部分，而非屬原處分1核定效力範圍。

6.另由本件原告巫佑豐就系爭重劃區交通工程預算書、圖部分，針對相關人員提出背信告訴，前經臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）108年度偵續字第73號不起訴處分在案（丙證3）。嗣後，臺中地檢署檢察官依職權送請再議及告訴人聲請再議，另經臺中高分檢分別以110年度上職議字第2970號、110年度上聲議字第1432號處分書分別駁回在案（丙證4、丙證5）。由此亦足見，系爭交通工程預算書、圖之審查，尚無涉及違法情事。

7.關於原告主張原處分1、原處分2記載回溯生效，違背行政程序法第110條第1項及行政訴訟法第216條之規定乙節：

⑴按行政程序法第110條第1項固規定：「書面之行政處分自送達相對人及已知之利害關係人起；書面以外之行政處分自以其他適當方法通知或使其知悉時起，依送達、通知或使知悉之內容對其發生效力。」但此乃就行政處分對外發生效力之時點為規範，無從作為行政處分內部所規制之法律效果必須與其外部效力同時發生之準據。易言之，行政機關就法定要件事實作成行政處分規制其法律效果，固常未特別定其生效時點，而使其與外部效力同時發生。但基於個案特別因素及目的之考量，原處分機關特別將行政處分之法效果延後或回溯生效，並非法所不許，倘行政處分

諭知溯及或往後生效與該特定事實本質及其客觀評價並不生扞格情形，復非受處分人所不可預期者，於法理上自具正當性，核無違反行政程序法第110條規定可言。準此以論，行政機關以合法之新處分補正舊處分之程序瑕疵者，如所規制之基礎實體事實同一，法律上評價亦無差異，因未變更舊處分原規制之法效果，自具可預測性，為賡續舊處分已發生之法效果狀態，避免影響法秩序之安定性，自允追溯至舊處分所規制之時點生效（最高行政法院95年度判字第1020號及99年度判字第441號判決意旨參照）。

⑵查本件被告原就參加人函請審核之交通工程預算書、圖案件與計算負擔總計表案件，因未進行實質審核，即分別於98年1月12日與100年1月18日函復准予備查，其後再將用語發函更正為同意核定，嗣經本院判決諭知被告對於參加人上開申請審核案件負有實質審查義務，被告始重新審查後，再作成原處分1及原處分2，以補正其程序瑕疵，則本件參加人上開申請審核案件在性質上既屬人民申請授益處分案件，如經被告實質審查後，認定該申請案件自始即不存在應予駁回之情形，當不能僅因其未適時履行實質審查義務，即延宕核定效力，使申請人承擔此不利之後果。況本件參加人自被告於98年1月12日與100年1月18日函復准予備查後，即本於其申請審查案件已具適法性為基礎，進行系爭市地重劃案件之後續相關作業，且為被告所認許，為維護法秩序之安定性，被告使原處分1及原處分2分別追溯至初次核定日生效，核具法理上之正當性，難謂有違法之處。

⑶原告雖援引行政訴訟法第216條規定資為其論述之依據，然上開規定旨在課以原處分機關尊重行政法院判決內容之

義務，以防杜原機關依同一違法之理由，對同一人為同一處分或決定，準此，行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決意旨如未涉及原處分機關重為處分或決定時可否溯及生效之法律見解，原處分機關自得本於職權自行斟酌裁量之。由本院102年度訴字第59號及102年度訴字第133號判決意旨，顯未限制或禁止原處分機關重為處分時不得溯及生效至明，則原告指摘被告使原處分1及原處分2溯及生效，違反行政訴訟法第216條規定，所為主張並無可採。

㈡本件系爭重劃區重劃前後地價已經被告實質審查，其查估與地評會之評定並無違法，計算負擔總計表亦無重大瑕疵，被告重新以原處分2核定計算負擔總計表，並回溯至000年0月00日生效，並無違誤：

1.應適用的法令：

⑴行為時（95年6月22日修正）獎勵重劃辦法第30條規定：「重劃前後地價，應於辦理重劃土地分配設計前，由重劃會經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」行為時（95年6月22日修正）第31條第1項規定：「重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依照直轄市或縣（市）政府所定土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理。」行為時（95年6月22日修正）第32條規定：「（第1項）自辦市地重劃地區之公共設施工程，理事會應依有關規定規劃、設計及監造，並委由合格之相關工程技師簽證；其設計書圖及工程預算，並應於計算負擔總計表報核前，送請各該工程主管機關核定，始得發包施工。施工前應提報經簽證之監造執行計畫，送請各該工程主管機關備查。（第2項）各該工程主

管機關為前項核定時，應依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查。（第3項）重劃工程施工期間，理事會應督促監造單位及施工廠商依有關施工規範辦理，並定期申請各該工程主管機關會同實施查核。」第33條規定：「（第1項）重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施辦法規定辦理。（第2項）重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣（市）主管機關核定。（第3項）前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。」行為時（95年6月22日修正）第34條規定：「（第1項）重劃區土地分配完畢後，理事會應即檢具下列圖冊提經會員大會通過後，公告公開閱覽30日，並通知土地所有權人：一、計算負擔總計表。二、重劃前後土地分配清冊。三、重劃後土地分配圖。四、重劃前地籍圖。五、重劃前後地號圖。（第2項）土地所有權人得於前項公告期間內提出異議，理事會應予協調處理。並將處理結果送會員大會追認；協調不成時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關裁判。（第3項）前項土地所有權人之異議，經理事會協調處理結果，有下列情形之一者，可免提會員大會追認：一、協調不成。二、該土地所有權人同意依原公告結果辦理分配。三、相關土地所有權人均同意辦理調整分配而未涉及抵費地之調整。」

⑵行為時（81年8月26日修正）市地重劃實施辦法第20條規定：「重劃前、後之地價應依左列規定查估後，提請地價評議委員會評定之。一、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。二、重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」

2.本件系爭重劃區重劃前、後地價評定事宜係於98年間辦理，應依95年6月22日修正公布之獎勵重劃辦法規定辦理，並準用81年8月26日修正公布之市地重劃實施辦法。經查參加人委託鴻廣不動產估價師事務所辦理重劃前後地價查估，並提請臺中市地評會98年10月22日會議評定通過，會議前檢送開會通知單（乙證4）、提案表（乙證5）、地價查估說明書（乙證6）及不動產估價報告書（乙證15）予各評議委員，並經評議委員於會議中討論、參加人代表及不動產估價師說明後評議通過，後續檢送重劃前、後地價評議圖表予地政事務所（乙證12、13、14），其程序於法並無違誤。

3.不動產估價師所出具地價查估說明書（乙證6）及不動產估價報告書（乙證15）均清楚說明估價方法及結果，且均於地價評議會議前供地價評議委員參考並評議地價，是本件地價評議並無違反正當法律程序：

⑴原告一再主張被告未依照市地重劃實施辦法第20條規定，將重劃前土地逐筆查估，僅草率劃分地價區段，無視市地重劃實施辦法之規範，以原告土地為例，當時遠低於市價的公告現值已經是每平方公尺16,400元，卻因大量估價而劃入重劃前第6區段，僅擬評每平方公尺14,100元，導致

原告的土地上漲率提高，減少原告應分配面積，顯然違背正當法律程序云云。

⑵然查參照最高行政法院102年度判字第164號判決意旨，業明白闡述市地重劃實施辦法第20條法規意旨得以區段地價作為各宗土地地價；且觀市地重劃實施辦法第20條，就重劃「前」地價之影響因素，除當期公告現值外，尚需考慮土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例等資料，再據以查估重劃「前」地價，原告亦多次引用上開法條，然原告僅認為其所有之土地原本之公告現值高於經評估後之價格，即認為地評會未依正當法律程序進行，顯有誤解；且依原告一再主張重劃「前」地價評估應參考市地重劃實施辦法第20條所列之各項因素，然現僅以「公告現值」單一因素即推翻地評會評定之重劃前地價合理性，其立論尚有偏誤。

⑶又原告主張因地評會內幾位委員之相關發言內容，而認定本件地價評議已有疑義；然地評會本係由議員代表、地方公正人士、對地價有專門知識之專家學者等成員組成（參照地價及標準地價評議委員會組織規程第4條規定），其等就重劃會所提供之不動產查估說明書、不動產估價報告書之資料就地價評議予以討論並提出意見，經在場重劃會代表及不動產估價師釋疑後（如楊祥銘委員提出：【重劃前1,200多筆地號，重劃後有22個地價區段，目前估價報告書僅估一個○○○區段○○○區段，48,000/㎡）】。許志安估價師說明：【估價報告書係提供第21區標準宗地地價，其他區段於地價查估說明書內按照修正比率進行價格調配，故估價報告書僅呈現標準宗地價格，其他區段請委員參考說明書】），而得出通過之結論，即證本件地價評

議係經過各委員討論後達成共識之結果，並無違背正當法律程序之情形。

⑷另關於地價查估說明書及不動產估價書相關估價方法說明等事項，不動產估價師所出具地價查估說明書（乙證6）及不動產估價報告書內容均有清楚說明估價方法及結果：

①參加人委託鴻廣不動產估價師事務所查估重劃前、後地價，經不動產估價師出具地價查估說明書（乙證6）及不動產估價報告書（乙證15），其內容均有清楚說明查估方法及結果。

②就地價查估說明書（乙證6）部分說明如下：

A.重劃前地價以本區98年平均公告現值為估價基礎，依據土地○○○區○○○道路等影響，查估重劃前地價並調整至百位數。將重劃前地價劃分成7個地價區段（見該說明書第6頁），再依各宗土地地號坐落地價區段，估計各宗土地重劃前地價（此參說明書附件一重劃前地價評議表、附件二重劃前地價評議圖，確實有將各宗土地地號臚列於各地價區段）。

B.重劃後地價則以重劃區外臨近已開發地區之土地價格，與重劃區內條件相同或相近之區塊進行比價，再互相比較各區塊之土地使用強度、道路寬度及既成道路周邊發展現況對地價之影響，查估各分配區塊之重劃後地價，並列表說明影響地價之因素及權重（見該說明書第7頁至第8頁）。調查臨近已開發地區之公告現值，進行區內外土地價格之比較，將重劃後劃分成22個地價區段（見該說明書第8頁至第11頁），製作重劃後地價評議表及評議圖（見該說明書附件三、附件四）

③關於估價報告書（乙證15）部分說明如下：

A.估價報告書以比較法及土地開發分析法為評估方法推估重劃後基準地價格（乙證15，見該報告書第16頁），此兩種方法均屬不動產估價技術規則所定之估價方法。

B.一方面以比較法選取鄰近地區三個案例，再以比較標的案例與本案勘估標的，依個別因素（坐落位置、使用分區、地形、地勢、面積、臨路路寬、成熟度）及區域因素（交通運輸、接近性因素、臨地使用、嫌惡設施、產業聚集、未來發展）進行調整，再將調整後試算價格加權推定勘估標的比較價格為每坪166,000元（乙證15，見該報告書第18頁至第20頁）。

C.另一方面以土地開發分析法，衡量各項因素（建蔽率、容積率、銷售面積、銷售單價）估算開發後總銷售金額及各項費用、利潤、成本等因素推估土地價格每坪149,000元（乙證15，見該報告書第23頁、第24頁）。

D.最後將比較法推估價格與土地開發分析法推估價格加權平均並調整整數後為每坪150,000元即約每平方公尺48,000元。

④足見不動產估價師已於估價報告書及估價說明書內容清楚說明查估方法及估價結果。

4.原告亦另主張重劃前地價評定參雜「使用分區」等無關因素，且未分宗評定而違法部分，經查：

⑴行為時市地重劃實施辦法第20條規定，並未侷限條文例示因素，原告所為文義解釋似有誤解。

⑵而「評定地價本應考量該宗地之使用管制及其他行政條件

，其未經編定使用分區者，當可參考已銓定之地目，倘編定之地目與其實際狀況及利用上之限制並無不相符之情形，將地目所反應之實際情況列為評定地價之參考因素，自無違誤可言。」（最高行政法院105年度判字第91號判決意旨參照），可知，使用分區、地目等行政管制因素，並非不得作為估價考量。

⑶再行為時市地重劃實施辦法第20條已規定：「……一、……分別估計重劃前各宗土地地價。二、……，估計重劃後各路街之路線價或區段價。」係因辦理評定重劃前後地價時，重劃前土地已有分宗，須求得各宗土地地價，以便後續計算各土地所有權人重劃前土地價值，至於重劃後土地因尚未辦理分配，土地尚未分宗，故只須求取路線價或區段價。法條真意乃指估價之結果需求得重劃前各宗土地地價，並非估價之過程需一筆一筆單獨辦理估價，亦未限制先以區段地價○○○區段○○區段地價，再依各宗土地所坐落地價區段推算各宗土地地價。原告認應就一筆一筆土地單獨進行估價，尚有誤解。

⑷又內政部92年版市地重劃作業手冊第39頁亦已說明：「㈡計算宗地地價及繪製重劃前地價圖表：1.重劃前地價之評估，係為宗地地價，如跨越兩個以上地價區段之宗地，其地價應計算為單一地價。」（最高行政法院105年度判字第382號判決意旨亦同此旨）。因而將重劃前地價劃分為數個地價區段，估計某區段重劃前地價，並以該區為基準，據以比較其他區段區域及價格形成因素條件後，○○○區○○區段地價。重劃後地價則依市地重劃實施辦法第20條第2款規定，將全區劃分為數個地價區段，○○○區○○區段地價（最高行政法院107年判字第515號判決意旨參

照）。因此，本件估價師以區段地價法求得重劃前後地價，係重劃實務常見方法，並無違誤。

5.再就原告引用各委員發言主張地評會資訊不完全部分，經查：

⑴就地評會曾國鈞委員發言詢問是否有試算分配率並請補送分配率書面資料附案乙事。重劃會代表在會議當場有說明製作情形，並說明整區分配率大約介於45%至60%之間，會後亦已補送土地分配率分析試算資料。此外，重劃前後地價與分配率之關聯，係先有重劃前、後地價才有分配率計算，因此評定重劃前、後地價時並無需分配率資料，是以曾國鈞委員僅是單純請重劃會補充資料，並未要以分配率資料作為評定前提，現場決議亦是照案通過，並未要求待提出分配率資料後再行評定。原告以此主張資訊不完全云云，顯屬誤解。

⑵就地評會林顯傾委員發言重劃前後地價評定應就全部予以簽證乙事。不動產估價師在會議當場有說明其他區段有含括在簽證範圍內，就此說明，現場委員並未再有疑義。

⑶就地評會楊祥銘委員發言詢問估價報告書僅估一個重劃後區段乙事。不動產估價師在會議當場有說明估價報告書係提供第21區段標準宗地地價，其他區段於地價查估說明書內按照修正比率進行調配，就此說明，現場要員亦未再有疑義。

⑷就地評會王廷富委員發言表示訂定之加權表重劃單位主觀意念很大等語。因估價過程須將影響地價因素進行加權量化，本即須不動產估價師進行專業判斷（最高行政法院108年度判字第251號判決、105年度判字第91號判決意旨參照），且查本件不動產估價師已於地價查估說明書及不動

產估價報告書說明估價調整、加權情形，亦經過地評會全體委員共同審議接受。

⑸另地評會曾國鈞委員發言應依平均地權條例施行細則第81條及市地重劃實施辦法第20條規定辦理等語，此僅是提醒法規依據，並未表示系爭地價評定有違背法令，否則如何通過評定。

6.至於原告聲請命被告提出會議全程錄音，並援引地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第9點「本會開會評議時應全程錄音，並連同會議紀錄做成專卷保存。」部分：查原告所引作業規範應係103年5月8日修正後之規定，然行為時應適用93年4月29日修正之作業規範，當時並無專卷保存之規定。又因時日久遠，未能尋獲當時錄音，已據被告陳述在卷，但由會議紀錄內容應可判斷地評會最後係同意估價結果，至於各委員在會議發言內容經重劃會代表、不動產估價師說明及委員間相互討論後，可確認最終已達成共識，此參會議結論即明，因而，地評會之錄音縱未公開及提供原告閱覽，亦不影響原告對地評會會議發言內容及決議之了解（最高行政法院108年度判字第251號判決意旨參照）。

7.原告另質疑地評會能否在有限時間，仔細閱覽、討論後加以評定部分，查：地評會之成員應於評議前，即已由提案單位取得書面議案。地評會成員均屬專業人士，具有專業知識，對相關法規及實務操作情形均較嫻熟，且參與評議之委員在會議前已取得會議資料，能事先準備，且系爭地評會會議過程中，辦理系爭重劃人員已將地價評議圖表、估價說明等相關資料提供予委員審閱並於討論前向參與評議之委員簡報說明，詳述系爭重劃案前後地價查估原則及可能影響地價變動之各種因素，已如前述，則本件系爭地價評定已在會議前提

供資料予各委員，各委員發言僅是在會議中再向重劃會代表、估價師詢問確認，經充足討論後照案通過，並無原告所稱資訊不正確或不足，且將重劃前各筆宗地地價及重○○○區段地價依擬訂查估原則計算，載明於地價評議表。因此，足認參與評議之委員當能輕易掌握審議重點，能仔細閱覽及討論相關文件，而為實質審理，被告尊重地評會之判斷餘地並無違誤。原告此部分主張，亦無可採。

8.再原告主張地評會未在地價評議表逐宗填寫評議結果及重劃前後地價評定之價格日期不符規定部分，查：重劃前後之地價屬大量估價，地評會委員無必要，亦無可能於開會審議時，按市地重劃實施辦法第20條規定之法定參酌因素，就重劃前「各宗」土地之價格與重劃後各「路線價或區段價」之價格進行實質討論。又地評會委員既決議就所送提案全部予以調高6成，則亦無庸於評議表上逐筆記載修正理由，地評會所為之評定與正當法律程序並無違背。而行為時應係依照內政部92年版市地重劃作業手冊辦理，當時並無規定價格日期，因此估價形式並無違規定。且查本件重劃前地價以本區98年平均公告現值為估價基礎、重劃後地價則以重劃區外臨近已開發地區之土地價格，與重劃區內條件相同或相近之區塊進行比價，符合後續手冊所欲達成重劃前地價反映重劃前土地價值（故以重劃計畫書公告日為價格日期）、重劃後地價反映重劃後設施完善之效益（故以分配結果公告日至土地點交日為價格日期）之目的，此亦與估價實質並無違背相關。再者，先不論各縣市政府就相關業務應踐行之程序是否能一概而論，且地評會委員既決議就所送提案通過，而無修正意見，則亦無庸於評議表上逐筆記載修正理由，是地評會所為之評定與正當法律程序無違。

9.本件系爭重劃區重劃前後地價已經被告實質審查，其查估與地評會之評定並無違法，計算負擔總計表亦無重大瑕疵，被被告重新以原處分2核定計算負擔總計表，並回溯至000年0月00日生效，並無違誤，原告主張地評會審議有瑕疵，計算負擔總計表即有錯誤，應予以撤銷原處分2等云，亦無可採。

八、綜上所述，原告上開主張各節，均非可採。本件參加人報核之上開系爭重劃區交通工程規劃設計書、圖及預算書及系爭重劃區計算負擔總計表，經被告重為實質審查後，核無違法情事，乃分別作成原處分1及原處分2准予核定，並各回溯至98年1月12日及000年0月00日生效，認事用法俱無違誤，訴願決定就原處分2部分實體審查後予以維持，並無不合；關於原處分1部分以前處分A2尚未經行政訴訟確定為由，而認定原告此部分之訴願不合法，不予受理，其理由固屬不當，但其維持原處分1之結論並無二致，仍應予維持。從而，原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

九、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘陳述及舉證，均核與判決結論不生影響，爰不逐一論述。

十、論結：本件原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　110　年　　10　　月　　28　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　林　靜　雯

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。
（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　　10　　月　　28　　日

書記官　許　騰　云

附表、證據編號對照表

證據編號	證據名稱或內容	所附卷宗	頁碼
甲證1	黎明重劃會預算書之土方價目表(附件1)	更二審本院卷二	81
甲證2	安和重劃會預算書之土地價目表(附件2)	更二審本院卷二	83
甲證3	永日昌公司與安和重劃會之土方工程協議書影本(附件3)	更二審本院卷二	85-87
乙證1	被告98年11月27日府地價字第0980312273號函及重劃前、後地價評議圖影本	更二審本院卷一	211-215
乙證2	98年10月22日臺中市地價	更二審本院卷一	218-227

(續上頁)

	及標準地價評議委員會98年第1次會議紀錄影本(同乙證8)		
乙證3	重劃前後地價查估說明書影本(同乙證6)	更二審本院卷一	229-264
乙證4	被告98年9月30日府地價字第0980255226號函影本	更二審本院卷一	449-451
乙證5	提案表影本	更二審本院卷一	453-459
乙證6	重劃前後地價查估說明書影本(同乙證3)	更二審本院卷一	461-496
乙證7	被告98年10月30日府地價字第0980286327號函影本	更二審本院卷一	497
乙證8	98年10月22日臺中市地價及標準地價評議委員會98年第1次會議紀錄影本(同乙證2)	更二審本院卷一	499-502
乙證9	會議簽到簿影本(同乙證2)	更二審本院卷一	503
乙證10	土地分配率分析表 [82]	更二審本院卷一	505

(續上頁)

乙證11	提案表紀錄影本	更二審本院卷一	507-510
乙證12	被告98年11月27日府地價字第0980312273號函影本	更二審本院卷一	511
乙證13	評定後重劃前地價評議圖表	更二審本院卷一	513-539
乙證14	評定後重劃後地價評議圖表	更二審本院卷一	541
乙證15	鴻廣不動產估價報告書影本	更二審本院卷二	95-172
丙證1-1	臺中地檢署107年度偵字第1104號不起訴處分書影本(附件1)	更二審本院卷一	435-443
丙證1-2	莊仲甫編著市地重劃實務全輯第267頁	更二審本院卷二	277-279
丙證2	被告所屬建設處97年11月14日中建土字第0000000091號函、被告97年11月18日府地劃字第0000000000號函說明第二(三)記載、	更二審本院卷二	281-294

（續上頁）

	被告97年11月28日府建土字第0970285599號函及聯合複審紀錄等影本		
丙證3	臺中地檢署108年度偵續字第73號不起訴處分書影本	更二審本院卷二	443-453
丙證4	臺中高分檢110年度上職議字第2970號處分書影本	更二審本院卷二	491-493
丙證5	臺中高分檢110年度上聲議字第1432號處分書影本	更二審本院卷二	495-506