臺北高等行政法院判決

107年度訴字第1511號
109年6月4日辯論終結

原　　告　林敏雄
　　元利建設企業股份有限公司
代　表　人　蔡建生（董事長）
共　　同
訴訟代理人　趙文銘　律師
被　　告　臺北市政府
代　表　人　柯文哲（市長）
訴訟代理人　蔡進良　律師

上列當事人間有關土地事務事件，原告不服內政部中華民國107年9月25日台內訴字第1072200444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

壹、程序方面：

按「（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，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」行政訴訟法第111條第1項、第2項定有明文。本件原告起訴時原聲明：「一、原處分及訴願決定均撤銷，原處分機關應作成與鄰地臺北市○○區○○段一小段323地號相同或相近公告地價及公告現值之處分。二、訴訟費用由被告負擔。」。嗣於訴訟進行中迭經變更訴

之聲明（本院卷㈠第345-346頁、第372頁、第452頁、第457頁、本院卷㈡第298-299頁、第311頁、第429頁），最後訴之聲明為：「1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被告應依原告107年1月30日之申請（下稱系爭申請，原處分卷第83頁），作成將如附表一所示土地原核定公告現值及公告地價重新公告如附表二所示107年度核定公告現值及公告地價之行政處分。3.訴訟費用由被告負擔。」（本院卷㈡第302頁、第714-715頁），經核其變更聲明，被告並無異議，而為本案之言詞辯論（本院卷㈡第302頁），爰依前揭規定予以准許。

貳、實體方面：

一、事實概要：緣原告林敏雄、元利建設企業股份有限公司（下合稱原告）為臺北市○○區○○段一小段（下同）219-5、220-3地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，系爭土地與219-1、220-2地號土地（下稱系爭土地毗鄰建築基地）同為「One Park Taipei元利信義聯勤」之建築基地。原告認被告如附表1所示公告107年度系爭土地之公告地價遠高於鄰地公告地價，系爭土地均在規劃及興建階段尚未完工，無買賣、預售，同區段土地亦無任何高額金額交易實例，不存在調高理由，以107年1月30日異議書（即系爭申請，原處分卷第83頁）、107年4月補充理由書向被告請求更正系爭土地107年度公告土地現值及公告地價（下稱107年度公告現值及公告地價，與105年度公告現值及公告地價合稱105、107年度公告現值及公告地價），經被告以107年5月7日府地價字第10700386800號函（下稱原處分）復原告略以：「…綜上，本府辦理本案土地○○○區段○○○區段地價之估計作業等均依相關法令規定辦理，並提地評會評定後公告，其地價查估結果亦依相關法令規定核實反應調整，並無所稱不合理之情形

。本市地評會第73次會議就本案土地公告地價及公告土地現值之評定，委員發言意見悉表支持本府前開說明或查計結果，故本案土○○○區段○○○區段地價估計既無違誤，自亦無異議補充理由貳有『辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項』第3點第1款規定之適用，併予敘明。…」原告不服，提起訴願，遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張：

㈠原處分關於公告地價部分，未依平均地權條例第15條規定程序，及地價調查估計規則第3條至第21條，製作評定公告地價所需資料，違反法定正當程序、而基於錯誤或不完整之事實所為之判斷，顯有判斷瑕疵，應依行政訴訟法第201條撤銷原處分及訴願決定。

㈡被告將系爭土地劃為第176-7號地價區段（下稱系○○○區段），違法不當。

1.被告105年度公告地價未將系爭土地依分屬之土地使用分區劃歸不同地價區段，反而一併歸為系爭地價區段顯屬不當，應予撤銷更正，蓋不同使用分區土地，在取得使用執照前，應劃歸不同地價區段，方為正確之作法。107年度公告現值及公告地價係延續105年度公告現值及公告地價錯誤之評價，錯誤累積，擴大錯誤。

2.依地價調查估計規則第21條第2項規定，無買賣及收益實例之區段，法律明訂選取基準地價區段之順序，應以鄰近地區為優先，其次方為適當地區。所謂鄰近，依現行不動產估價技術規則第2條第1項第12款規定，指相去不遠，包圍標的四週之毗鄰地區。經查臺北市○○區○○段一小段218-1、218、335、334、328地號土地（下稱系爭毗鄰土地）為位在系爭土地周圍距離最近之土地，使用分區、法

定容積率均相同，周圍環境亦類似，符合臺北市實施地價調查估計作業規定（下稱查估作業規定）第4條第2項第3款之標準，應以系爭毗鄰土地作為基準地價區段。被告辦理105、107年度公告現值及公告地價，選取與系爭土地距離較遠之12號、49號等地價區段（下分稱系爭12、49地價區段）作為基準地價區，違反系爭查估作業規定。系爭毗鄰土地或第44號地價區段（下稱系爭44地價區段），均有買賣或收益實例，即應作為基準地價區段。

3.被告未依地價調查估計規則第18條、第9條辦理，逕以交通條件、位置均不相同之被告選取基準地價區段，故系爭土地107年度公告現值、公告地價應予撤銷，並作成與系爭毗鄰土地相同或相近公告現值及公告地價，方符比例原則及平等原則。

4.依地價調查估計規則第7條第8款規定，公有土地標售、讓售不得採用作為買賣或收益實例，故不能作為系爭土地與系爭毗鄰土地劃屬不同地價區段之理由。系爭土地107年度公告現值、公告地價係因被告以95年3月國有財產署以每坪單價約新台幣(下同)274萬元標售為由，將系爭土地劃為系爭地價區段，自屬有誤。

5.現行法並無所謂單一地價區段，僅在符合地價調查估計規則第18條第3、4項之三種例外情形時，始得割分單獨地價區段，被告將系爭土地區段割裂劃分為系爭地價區段，違反平均地權條例第15條、平均地權條例施行細則第63條、地價調查估計規則第9條、第18條。

㈢被告違反地價調查估計規則第23條，且與不動產估價技術規則第84條第2項相違。105年度之公告現值、公告地價既有錯誤，107年度以錯誤之基礎評價公告現值、公告地價，放大

錯誤之金額。被告歷年將系爭土地合併估價，故意未比例分算，違反被告歷來行政慣例，違反行政自我拘束原則。

㈣系爭土地105年度公告地價約為102年之2.26倍，高於全市平均調幅30%，調幅為全市平均調幅之7.5倍（106年亦同）。自96年起至107年止，共被調高4.63倍，但系爭土地自購入後始終在規劃及興建之階段，同區段土地亦無任何特高金額交易實例，不存在暴漲、差別待遇理由。按地價調查估價規則第1條載明，該規則係依土地法施行法第40條規定訂定之行政規則，具有行政自我拘束性，被告顯然違反禁止恣意原則、不當連結禁止原則，未依法行政甚明。

㈤公告現值、公告地價之評定為以土地稅法或平均地權條例等法律或其明確授權之命令定之，而以土地法施行法在未載明授權目的之情況下概括授權地價調查估計規則為規範依據，有違租稅法律主義及授權明確性原則。被告依地價調查估計規則第4條第1項規定以買賣實例作為辦理規定地價從事地價調查之主要參考資料，無買賣實例者才調查收益實例，已增加平均地權條例所無之限制，違反法律保留原則，被告依據上開規定所辦理之系爭土地107年度公告現值、公告地價，應予撤銷。另被告在辦理105年度公告地價過程中，被告未將調查估計之經過情形提出報告，亦不見曾向地價評議委員會（下稱地評會）簡報相關資料之紀錄。被告應提出本件已依地價評議委員會暨標準地價評議委員會評議會議作業規範第2條、第3條、第4條規定提供相關資料作為委員們評議之基礎之證據，否則本件系爭土地107年度公告地價之決定顯然違反法定正當程序，應予撤銷。

㈥被告認定系爭土地105、107年度之公告現值及公告地價有行政恣意不當及違法之瑕疵：

1.與相近土地相較，105年系爭土地公告地價突然調漲為323,000元，致系爭土地105年地價稅額增加。不但公告地價總額及稅基增加，稅率級距也被拉高1.57倍。系爭土地週邊土地公告地價往下調降，表示該區段土地價格應該下跌，甚不合理。

2.又觀勤美樸真建案，其使用分區為住3、商3，法定容積為560%，允建容積為613%，但就其地理位置而觀，相近土地公告地價應為較高。若從允建容積作比較，系爭土地比相近土地容積少196%，則系爭土地地價應該比相近土地低，且為相近土地公告地價之65%~75%，據此推算，系爭土地公告地價應為227,800元始為合理。若扣除原告另行支付費用移入50%之容積，則降幅應該更大。

㈦原處分有下列判斷瑕疵違法：

1.被告並未履踐平均地權條例第15條之法定作業程序，即未製作公告地價之地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表、區段地價估價報告表、買賣實例調查估價表、收益實例調查估價表，違反法定正當程序，基於錯誤或不完整之事實無疑，直接依據公告現值之一定比例所為之判斷，顯有判斷瑕疵；關於公告現值部分，違反平均地權條例施行細則第63條、地價調查估計規則第3條至第21條，違反法定正當程序、而基於錯誤或不完整之事實所為之判斷，顯有判斷瑕疵。

2.被告係以徵收補償市價查估資料，用作土地公告現值、公告地價之評估，顯然違反地價調查估計規則第21條第4項規定，即非採用法定評價基準評價，係基於錯誤或不完整之事實而評價，顯有判斷瑕疵。無論係內政部在103年7月7日修正影響地價區域因素評價基準附表影響住宅用地區

域因素評價基準表，或104年3月1日修正生效之臺北市土地徵收補償市價查估影響地價區域因素評價基準明細表，均非107年度修正，由此益證被告所辯並非事實。縱基準明細表變動為真，然此變動顯係因人設事，違反平等原則、行政自我拘束原則。

3.被證6、7、9、10、11、12等地價區段勘查表之「其他影響因素欄」均為空白，未依地價調查估計規則第9條第2項勘查並填寫地價區段勘查表規定之項目，據此作成之「（105年度）影響地價區域因素分析明細表」、「（107年度）影響地價區域因素分析明細表」其上所載「其他影響因素（8）」各項評比即乏依據，各項數值理當均應排除不計外，且係基於錯誤或不完整之事實而評價，而有判斷瑕疵。

4.影響地價區域因素分析明細表中「其他影響因素（8）」之「使用強度」、「房屋現況」、「建物規劃設計」、「宗地配置狀態」等，並非內政部依據地價調查估計規則第21條第4項所訂定影響地價區域因素評價基準第2條或第3條附表授權評估因素之一，增加法律所無之限制，已違反法律保留原則、授權明確性原則，此項數值應排除不計。況內政部103年7月7日修正影響地價區域因素評價基準，刪除第二項「房屋建築現況」等文字，明顯有意禁止房屋建築現況、建物規劃設計、宗地配置狀態等房屋有關因素用以評價地價、現值，益證原處分違法無疑。

5.臺北市中級住宅用地影響地價區域因素評價基準明細表（下稱影響評價基準明細表）中「宗地配置狀態」依「備考」之說明係指「○○○區段○○○區段宗地配置狀態之差異來衡量」，語意不清，欠缺具體優劣之標準，難以理解

與「其他影響因素（8）」之「建物規劃設計」顯然無法區辨，即有就同一事項重複評價效果之違法，此項數值應排除不計。「其他影響因素（9）」項下「使用強度」、「金融機構之有無、數量」重複評價，應予剔除；「其他影響因素（8）」項下「房屋現況」、「建物規劃設計」均為房屋價值，應予剔除。應依行政訴訟法第201條撤銷原處分及訴願決定。

6.「影響地價區域因素分析明細表」「自然條件（3）」「景觀」項及「發展趨勢（8）」，系爭地價區段之評價，不應優於同樣坐落建國南路二段上之系爭44地價區段、176-3地價區段，違反一般經驗法則，未見任何理由說明，顯有判斷瑕疵。「特殊設施」項下「電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度」，系爭地價區段為「輕微」，基準區段A為「無」，係基於錯誤或不完整之事實而評價，顯有判斷瑕疵。

7.被告提出之全部地價區段勘查表普遍存在以偏概全的現象，無法據以作成正確評價。被告臨訟製作被證6、7「選取基○○○區段○○鄰○○區段影響地價區域因素比較表」，其中關於系爭44、49地價區段、176-3號地價區段「其他影響因素」分別高達30.5%、47.5%、47.5%；45%（第44號）、45%（第176-3號）等違反常理、一般經驗法則之數字產出，顯然違反授權明確性、一般事物原理原則。

8.綜上，若將前述判斷瑕疵違法數據更正重新計算，可以發現系爭44地價區段與系爭土地最為接近，與一般常識相符。因此系爭土地107年度公告現值、公告地價等違法行政處分均應撤銷，並作成如附表二公告地價及公告現值之處分，方符比例原則及平等原則。

㈧最新德國聯邦憲法法院判決認為相鄰可比較房產，差異極大之土地稅違反平等原則違憲，限期修法，否則不得徵土地稅。

㈨並聲明：1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被告應依原告107年1月30日之申請（即系爭申請），作成將如附表一所示土地原核定公告現值及公告地價重新公告如附表二所示107年度核定公告現值及公告地價之行政處分。3.訴訟費用由被告負擔。

三、被告則以：

㈠土地法第154條規定之異議係針對標準地價，人民不服公告現值及公告地價，並無依土地法第154條規定向地方政府提出異議之適用，原處分性質尚非屬否准處分，原告對該函提起課予義務訴訟，核欠缺課予義務訴訟之實體判決要件而不合法，應依行政訴訟法第107條第1項第10款規定予裁定駁回。原告前已針對系爭土地之105年、106年地價稅核課處分提起撤銷訴訟（本院106年度訴字第1308號、107年度訴字第812號），另107年地價稅，原告自亦得爭訟，而此等訴訟與本件訴訟之終局目的及利益均相同，且更為直接、有效獲得權利救濟之途徑，是原告提起本件訴訟核欠缺權利保護必要，應予判決駁回。

㈡土地法施行法授權訂定之地價調查估計規則，核無違反法律保留原則或租稅法定主義之餘地；有關地價評定核屬由專家等組成之委員會之專業性判斷。公告地價之法律性質，主管機關依法均享有判斷餘地，司法機關僅能低密度或有限審查。被告秉其地價查估專業所得之區段地價，估計作業過程之說明符合區段價法及地籍調查估計規則之相關規定，特定地價區段劃分縱有變更，亦已說明其正當合理之理由，於經驗

法則及估價方法上亦無明顯重大錯誤之處。

㈢被告於105年度地價調查作業時將系爭土地與系爭土地毗鄰建築基地單獨劃屬系爭地價區段，乃係考量兩者地價相近、地段相連、情況相近，於法核無違誤。而於107年地價調查作業時則係納入原告於107年度公告現值及公告地價作業公開說明會時所反映之意見，衡酌地籍調查估計規則第18條之規範意旨，將系爭土地單獨劃為系爭地價區段，系爭土地毗鄰建築基地則劃為第176-19號地價區段，於法並無違誤。

1.被告辦理105年度地價調查作業時，考量系爭土地與系爭土地毗鄰建築基地屬同一所有權人，且為同一建築基地，無論是在平均法定容積率（278%）、臨路條件（70M）、房屋建築現況（31、35樓）及其他影響地價因素等條件，多優於毗鄰地價區段，故依地籍調查估計規則第18條規定，將上開地價相近、地段相連、情況相近之土地劃為相同之系爭地價區段，並提經被告之地評會第60次會議通過，於法應無違誤。又原告所舉地籍調查估計規則第23條第3款規定乃係規定區段地價經地評會評議通過後，被告對個別宗地單位地價之計算規定，並非為劃分地價區段之法令，劃分地價區段之法規依據為地籍調查估計規則第18條，是原告主張，顯有所誤解，且與其主張系爭土地之107年度公告現值及公告地價屬違法部分無涉。

2.被告於107年地價調查作業期間，依地評會第69次會議決議及地籍調查估計規則第18條規定劃屬系爭地價區段，並繪製地價區段圖，提經地評會第71次會議通過，經核應無違誤。又地評會第69次會議決議，即係根據原告於107年公開說明會中主張「開發興建期間建案基地，不應以建築執照範圍劃為同一地價區段」，經被告地政局通案擬具「

本市整體開發基地跨不同○○○區○○○區段劃分方式」提案提送地評會所作成，自107年度公告現值及公告地價作業年度後始有其適用，與105年度系爭土地地價區段之劃分無涉，系爭土地因尚未取得使用執照，107年度公告土地現值及公告地價依地評會第69次會議決議，因與系爭土地毗鄰建築基地為不同使用分區分別劃屬系爭地價區段及第176-19號○○區段○○○區段劃分方式係依地評會決議修正上開通案作法；至105年以前之公告地價作業係依相關法令規定採全市一致性之作法，並無顯屬不當及違反法令之情形。

3.原告援引90年訂定發布不動產估價技術規則之前的土地估價技術規範第3條等為據，實非系爭土地105、107年度之公告現值及公告地價應適用之法規，主張已不可採。參諸現行不動產估價技術規則第84條規定，當數筆土地合併為一宗進行土地利用時，仍係以建築或開發基地範圍合併估價，而毋須考量其使用分區是否相同，原告主張應將不同使用分區之土地劃歸為不同地價區段云云，實屬無據。

4.原告以96年至105年間勤美璞真建案所在土地之公告地價與系爭土地公告地價相比較，然勤美璞真建案之建築基地含3種使用分區，被告依據地籍調查估計規則第18條第1項規定，斟酌地價之差異等影響地價因素，認勤美璞真建案所在土地地價相近、地段相連、情況相近，故於地籍圖上將之劃為同一地價區段，並因該建築基地之商業區及聯合開發區（原商業區）面積占比較大（商業區占比合計約64%），故以商業用地進行查估分析，依法並無違誤，且勤美璞真建案所在土地所屬地價區段，亦非被告用以估計系爭土地所○○○區段○區段地價之基準地價區段，是原告

上開主張，不僅於法無據，且與其主張系爭土地之107年度公告現值及公告地價屬違法部分無涉。

㈣被告因系爭土地屬於無買賣及收益實例之地價區段，故依地籍調查估計規則第21條第1項第2款，考量價格形成因素之相近程度，於105年度地價調查作業時，選取系爭12、49地價區段為基準地價區段；於107年地價調查作業時，選取系爭12、44地價區段為基準地價區段，係合於法規範意旨所為之裁量及判斷，於法核無違誤。

1.系爭土地因於105、107年地價調查期間並無買賣或收益實例，故依地籍調查估計規則第21條第1項第2款規定，應於鄰近或適當地區選取2個以上使用分區相同且依前款○○○區段○○○區段，作為基準地價區段，依照地價調查相關法規為作業程序、合法之判斷及裁量。107年採系爭44地價區段係因為105年系爭49地價區段為有買賣或收益實例之地價區段，然107年則為無買賣或收益實例○○○區段，故系爭土地於107年選取基準地價區段時，僅能退而求其次選取影響因素相較於系爭12、49地價區段屬最接近系爭土地所屬目標地價區段，並於該107年度有買賣實例之系爭44地價區段作為基準地價區段，是原告所言，容有誤會。

2.105、107年度之系爭12、44、4○○○區段○區段地價估價報告表關於其他影響因素等均為空白，係因上開地價區段屬有買賣實例之區段，依地籍調查估計規則第21條第1項第1款規定，其估計區段地價方法及估價報告表格式與同條第2款規定有別，自無須以各項影響地價（區域）因素（含其他影響因素）推估目○○○區段○區段地價，此亦為被證9至被證13之區段地價估價報告書有分有無買賣或

收益實例之由來。被告製作被證6及被證7之影響地價區域因素比較表係為解釋選取基準地價區段時，依現行法令並非僅以鄰近為考量，重點在其影響地價區域因素是否與目標地價區段相近，故謄錄試算系爭12、44地價區段及系○○○區段○○○區段勘查表內各主要項目之百分比與目標地價區段進行比較，藉此釐清各地價區段與目標地價區段影響區域因素之相近程度。另107年影響地價區域因素主要項目乃新增環境污染，且所適用評價基準明細表各項目級距與等級與105年不盡相同，試算出之各主要項目百分比自然略有差異，尚無法類同比較。另105年與107年之系爭4○○○區段○○○區段勘查表之交通運輸大型車站大安森林公園捷運站，其距離變動，係因以最近距離或以區段中心點距離量測之差異，惟勘查表內該項目之等級並無差異均為第1級優，且105年系爭44地價區段並非影響因素最接近目標地價區段，而未被選取為基準地價區段，自無從比較。

3.依地籍調查估計規則第7條第8款規定，製作買賣實例調查表時，如案例價格明顯偏高或偏低，應先作適當之修正後採用或不予採用，而系爭土地與系爭土地毗鄰建築基地前於95年3月間由國有財產署以每坪單價約274萬元標售予新光人壽保險股份有限公司（下稱新光公司），復於97年間以每坪單價約406萬元再售予原告，經斟酌其地價與系爭毗鄰土地已有明顯差異，爰依地籍調查估計規則第18條規定，於辦理96年地價調查作業時，將部分建築基地（一般路線價區段以外部分）範圍劃屬系爭地價區段，該年度建築基地平均公告現值約為每坪675,107元，至107年建築基地平均公告現值約為每坪2,970,866元，仍僅達原告於97

年間向新光公司買價之73%，並無原告所稱96年被告逕依土地標售價格據以調整區段地價情事。

4.地籍調查估計規則第21條第1項第2款規定之鄰近或適當地區，並無何者優先之問題，該鄰近亦不限於毗鄰土地，選取基準地價區段之重點在於有買賣或收益實例之鄰近或○○○區○○○區段，其影響地價區域因素是否與目標地價區段相近，如影響地價區域因素愈相近，據以修正估計目○○○區段○區段地價會更客觀準確。

5.被告分別以105、107年系爭土地劃屬系爭地價區段與各該年度選取基準地價區段及原告所指系爭毗鄰土地地價區段，以地價區段勘查表所載各項影響地價因素情形為據，套入臺北市中級住宅用地影響地價區域因素評價基準明細表以計算出各差異調整百分比及總修正數之總修正數相比較，均顯示系爭12地價區段影響程度與系爭土地劃屬之系○○○區段○○區段最相近，亦足證被告於105年、107年以系爭12地價區段作為修正區段地價之依據，自屬有據。

㈤被告105、107年度公告地價之評定作業，皆合於平均地權條例第46條及其施行細則第64條規定，核無原告所稱恣意違法之情形。

1.105、107年系爭土地所屬系爭地價區段地價為符合平均地權條例第40條第4項及土地稅法第33條第4項之規定，乃以公告現值占一般正常交易價格之一定比例為計算，並分別經地評會第60、71次會議決議公告現值。

2.地評會於評定公告現值與公告地價之作業程序係依照地籍調查估計規則第3條各款作業至估計區段地價，再以此評定公告現值，嗣復以當年度評定公告現值之一定比例作為公告地價評定之依據，此有平均地權條例第46條及其施行

細則第64條規定等相關法令規定可稽。

3.系爭土地所屬地價區段，法定容積率由原278%（105年時與系爭土地毗鄰建築基地平均）變更為400%（107年度時系爭土地單獨劃為系爭地價區段），經依地籍調查估計規則第21條第1項第2款規定，按其土地使用管制等影響地價區域因素修正估計，其107年度公告地價由105年度之323,000元/㎡調升為329,000元/㎡；另系爭土地毗鄰建築基地之「住3」土地所屬系爭176-19號地價區段法定容積率由原278%變更為225%，其107年度公告地價由105年度之323,000元/㎡調降為213,000元/㎡，可見上開區段107年度公告地價上漲或下跌，主要原因皆係因地價區段範圍變動致區段法定容積率變更，反應地價動態所致，並非調漲，亦非都市計畫變更，且整體建築基地107年度平均公告地價248,266元/㎡，與105年度相較平均公告地價調幅約-23.14%，遠低於107年大安區及全市公告地價之調幅，原告主張系爭土地之107年度公告地價有逆勢上漲之情形云云，實係出於自己主觀之臆測，不足採憑。

4.系爭土地於103至105年度之公告現值，經依地籍調查估計規則第21條至第23條等法令規定，估計結果分別為668,000元/㎡、878,000元/㎡及1,152,000元/㎡，累計調整率為125.44%，105年度公告地價依上開內政部建議，並經地評會第60次會議評定為323,000元/㎡，漲幅為125.87%（合於上開內政部104年8月28日改進105年度公告現值及重新規定地價作業方式會議結論），均依相關法令規定辦理，另全市105年度公告地價平均漲幅為30.38%，與系爭土地及系爭土地毗鄰建築基地105年漲幅（125.87%）相較約差4.1倍，亦非原告所稱105年調幅為全市平均調幅之7.

5倍，是原告前稱內政部函示內容並不該當地籍調查估計規則任一條規定，故被告顯有違行政自我拘束原則、不當連結禁止原則、平等原則及比例原則云云，實係出於自己主觀之歧見，尚不足採。

㈥勤美璞真建案係位於商業區，依內政部訂頒之影響地價區域因素評價基準表及臺北市影響地價區域因素評價基準明細表，兩者差異甚大，各主要影響地價因素項目之影響程度不論等級及級距多不盡相同，住宅區與商業區選取之基○○○區段不同，尚難類同比較。並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。

四、本院之判斷：

㈠相關法條：

1.土地法第9條規定：「本法之施行法，另定之。」、土地法施行法第1條規定：「本施行法依土地法第九條之規定制定之。」；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。」。

2.平均地權條例第15條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：一、分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃○○○區段○○○區段地價後，提交地價評議委員會評議。三、計算宗地單位地價。四、公告及申報地價，其期限為30日。五、編造地價冊及總歸戶冊。」；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。」。平均地權條例施行細則第64條規定：「在舉辦規定地價或重新規定地價之當年，直轄市或縣（市）政府地價評議委員會得以依本條例第46條編製之土地現值表，作為評定公告地價之參考。」。

3.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條規定訂定之。依本規則所為之地價調查估計，應符合平均地權條例有關規定。」、第18條規定：「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、環境污染、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21條第1項規定：「估計區段地價之方法如下：一、有買賣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。二、無買賣及收益實例之區段，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，考量價格形成因素之相近程度，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22條規定：「區段地價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計

算：一、區段地價每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數四捨五入。二、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數四捨五入。三、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數四捨五入。四、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數四捨五入。公共設施保留○○○區段○○區段地價之尾數，計算至個位數，未達個位數四捨五入。」、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、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。三、跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。四、宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入。」

㈡按「關於行政機關所為地價之公告，固不能認為屬對人民所為之行政處分，但人民以陳情書請求行政機關修改地價，行政機關據以拒絕其請求之通知，則不能不認係屬對人民所為之消極處分，當非不可依序提起行政爭訟。受理法院自應就其行政訴訟是否合法適當，就實體上審理而為判決」（改制前行政法院55年判字第223號判例、最高行政法院107年度裁字第166號裁定參照），故被告拒絕原告請求更正系爭土地107年度公告現值及公告地價之系爭申請，所作成之通知（即原處分，本院卷㈠第59頁），依上述最高行政法院判例及裁定之意旨，應認屬行政處分，合先敘明。

㈢次按土地現值經公告後，即成為課稅與核定徵收補償地價之依據，將直接影響人民財產利益之負擔以及損失之填補，可認為其屬於發生具體法律效果之行政行為。就此行政行為作用之對象而言，雖非針對人民擁有之個別土地現值有所決定，而係就各該地價區段之土地現值決定之，但各該地價區段內個別地號土地歸屬何人所有，均可透過登記簿冊查得，是以其發生效力之範圍係由一般性特徵可得確定其範圍者，依行政程序法第92條第2項前段規定，土地現值公告之法律性質應為行政處分中之一般處分。則當地政機關公告土地現值時，權利受影響之人民即應於公告時起或知悉時起，於法定期間內循行政救濟途徑表示不服。本件觀諸原判決認為上訴人既對於系爭土地之94年土地公告現值不服，請求更正，經被上訴人以原處分予以否准，上訴人經訴願程序後，提起本件行政訴訟，請求判命被上訴人就系爭土地之94年公告現值應為更正，係請求被上訴人作成更正行政處分，應屬行政訴訟法第5條規定請求應為行政處分之訴訟，即課予義務訴訟。（最高行政法院96年度判字第01926號判決意旨參照）。故原告提起本件行政訴訟，請求判命被告就系爭土地107年度公告現值及公告地價應為更正之行政處分，應屬行政訴訟法第5條規定請求應為行政處分之訴訟，即課予義務訴訟。

㈣系爭土地105、107年度之公告現值及公告地價均符合正當法律程序：

1.105年度公告現值：

⑴按平均地權條例第46條規定，直轄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，估計區段地價後，提經地評會評定，據以編製土地現值表於每年1月1日公告。故直轄市政府對於轄區內之土地調查

地價動態之程序，依法即為繪製地價區段圖、估計區段地價、提地評會審議、編製土地現值表及公告現值。

⑵繪製地價區段圖：

依地價調查估計規則第18條規定，劃分地價區段，須斟酌地價之差異、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、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。被告於105年公告地價作業期間，斟酌地價之差異、工商活動、土地利用現況及房屋建築現況等影響地價因素，且參酌不動產估價技術規則第84條規定，數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價；非以合併一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，應以合併後土地估價。綜以系爭土地及系爭土地毗鄰建築基地屬同一所有權人所有，且為同一建築基地，為此劃屬同一地價區段即系爭地價區段，並繪製地價區段圖等情，有地價區段圖1份在卷可稽（相關案卷第1頁），經核並無違誤。

⑶估計區段地價：

按地價調查估計規則第21條第1項規定，有買賣或收益實例估計正常○○○區段○○○區段地價之方法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；無買賣及收益實例之區段，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，且已估○○○區段○○○區段，作為基準地價區段，再按影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素

之相近程度，修正估計目○○○區段○區段地價。因系爭地價區段為無買賣及收益實例之區段，故被告依地價調查估計規則第21條第1項第2款規定，於適當地區選取系爭12、49地價區段作為基準地價區段，並按影響地價區域因素分析明細表，考量基準地價區段價格形成因素（如土地使用管制、交通運輸、自然條件、公共設施、特殊設施、發展趨勢及其他影響因素）之相近程度，分別給予各形成因素之差異百分比，依百分比換算加總，得出基準地價區段影響地價區域因素總修正數，再依總修正數調整後之區段地價，並因基準地價區段之土地利用程度及使用效能、情形與目標地價區段即系○○○區段相近，據以修正估計系○○○區段○區段地價，判定系爭地價區段之地價為每平方公尺123萬9,000元（未滿千元整四捨五入），此有卷附地價區段勘查表、估價報告表、區段地價評議表、影響地價區域因素分析明細表可稽（本院卷㈠第593-597頁、第603頁、第321頁、相關案卷第3頁），經核並無違誤。

⑷提地評會審議、編製土地現值表及公告現值：

被告參酌上開估計區段地價，並依地評會第59次會議決議，臺北市105年度公告現值案依所調查之一般正常交易價格93%查計，再依平均地權條例第46條規定，製成臺北市大安區105年度公告現值／公告地價區段地價評議表，系爭土地所屬系爭地價區段之公告現值區段地價擬評為每平方公尺1,152,000元（1,239,000x93%，未達千位四捨五入），並提經地評會第60次會議通過，被告並據以105年1月1日府地價字第10433542500號公告臺北市105年度公告現值表（下稱105年度公告現值表，本院

卷㈠第327頁），均有區段地價評議表、地評會第59、60次會議紀錄（本院卷㈠第321頁、訴願卷㈠第123-133頁、訴願卷㈡第252-255頁），經核亦無違誤。

2.105年度公告地價：

⑴按平均地權條例第15條規定，規定地價或重新規定地價須先劃○○○區段○○○區段地價後，提交地評會評議，計算宗地單位地價，再據以公告及申報地價。

⑵劃分地價區段：

被告依地價調查估計規則第18條規定，並參酌不動產估價技術規則第84條內容，以系爭土地及系爭土地毗鄰建築基地屬同一所有權人，且為同一建築基地，將大安森林公園東側建國南路2段原國防部聯勤信義俱樂部地價區段，劃屬同一地價區段即系爭地價區段，提經地評會第60次會議通過，於法亦屬有據。

⑶估計區段地價：

因系爭地價區段為無買賣及收益實例之區段，被告依地價調查估計規則第21條第1項第2款規定，於適當地區選取系爭12、49地價區段作為基準地價區段，並按影響地價區域因素分析明細表，考量基準地價區段價格形成因素（如土地使用管制、交通運輸、自然條件、公共設施、特殊設施、發展趨勢及其他影響因素）之相近程度，分別給予各形成因素之差異百分比，依百分比換算加總，得出基準地價區段影響地價區域因素總修正數，基準地價區段依總修正數調整後之區段地價，並有卷附地價區段勘查表、區段地價估價報告表、區段地價評議表、影響地價區域因素分析明細表可稽（本院卷㈠第593-597頁、第603頁、第321頁、相關案卷第3頁），經核亦屬

無誤。

⑷提地評會審議、計算宗地單位地價及公告地價：

按平均地權條例施行細則第64條規定，地評會得以編製之公告現值表，作為評定公告地價之參考。被告參酌上述估計區段地價，並依地評會第60次會議決議，105年度公告地價按105年度公告現值之28%計算調整，依平均地權條例第15條規定製成臺北市大安區105年度公告土地現值／公告地價區段地價評議表，系爭土地所屬系爭地價區段地價擬評為每平方公尺323,000元（105年度公告土地現值1,152,000X28%，未達千位四捨五入），並提經地評會第60次會議通過。又依地價調查估計規則第23條第2款規定，系○○○區段○○○○街道路○○區段○○區段地價作為宗地單位地價，被告並據以105年1月1日府地價字第10433542501號公告臺北市105年度公告地價表（下稱105年度公告土地地價表，本院卷㈠第329頁），經核並無違誤。

3.107年度公告現值：

⑴平均地權條例第46條規定，直轄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○○○區段地價後，提經地評會評定，據以編製土地現值表於每年1月1日公告。

⑵繪製地價區段圖：

地價調查估計規則第18條規定，劃分地價區段，須斟酌地價之差異、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、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。系爭土地經地評會第69次會議決議，跨不同使用分區之整體開發新建案基地，於取得使用執照後得依其土地利用現況合併為單一地價區段，至取得使用執照前，依不同使用分區，劃為不同地價區段。被告依上開決議辦理並於107年度公告地價作業期間，斟酌地價之差異、工商活動、房屋建築現況等影響地價因素，將建國南路二段以東、信義路三段134巷以西、建國南路二段39巷以南、建國南路二段69巷以北地價區段，劃屬同一地價區段即系○○○區段，並繪製地價區段圖，提經地評會第71次會議通過，經核無違誤。

⑶估計區段地價：

地價調查估計規則第21條第1項規定，有買賣或收益實例估計正常○○○區段○○○區段地價之方法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；無買賣及收益實例之區段，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，且已估○○○區段○○○區段，作為基準地價區段，再按影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目○○○區段○區段地價。因系爭地價區段為無買賣及收益實例之區段，被告依地價調查估計規則第21條第1項第2款規定，於適當地區選取系爭12、44地價區段，作為基準地價區段，並按影響地價區域因素分析明細表，考量基準地價區段價格形成因素之相近程度，得出影響地價區域因素總修正數，基準地價區段調整後之區段地，並參考系爭12地價區段之土地利用程度及使用效能、情形與目標地價區段即系○○○區

段相近，據以修正估計目○○○區段○區段地價，判定目標地價區段即系○○○區段○區段地價為每平方公尺1,254,000元，此有卷附地價區段勘查表、區段地價估價報告表、影響地價區域因素分析明細表可稽（本院卷㈠第569頁、第571-573頁、第577-579頁，相關案卷第9頁），經核並無錯誤。

⑷提地評會審議、編製土地現值表及公告現值：

被告參酌上述估計區段地價，並依地評會第70次會議決議，住、商、工土地107年度公告現值按一般正常交易價格95%查計，依平均地權條例第46條規定，製成臺北市大安區107年度公告現值／公告地價區段地價評議表，系爭土地所屬176-7地價區段之公告現值區段地價擬評為每平方公尺1,191,000元（1,254,000X95%，未達千位四捨五入），並提經地評會106年12月21日第71次會議通過，被告並據以106年12月27日府地價字第10633518600號公告臺北市107年度公告現值表，均有區段地價評議表、地評會第69、70、71次會議紀錄（本院卷㈠第323頁、訴願卷㈡第256-262頁、第268-272頁、訴願卷㈠第134-139頁），經核亦無違誤。

4.107年度公告地價：

⑴按平均地權條例第15條規定，規定地價或重新規定地價須先劃○○○區段○○○區段地價後，提交地價評議委員會評議，計算宗地單位地價，再據以公告及申報地價。

⑵劃分地價區段：

被告依地評會第69次會議決議並於107年度公告地價作業期間，依地價調查估計規則第18條規定，將建國南路

二段以東、信義路三段134巷以西、建國南路二段39巷以南、建國南路二段69巷以北地價區段，劃屬同一地價區段即系爭地價區段，並繪製地價區段圖，提經地評會第71次會議通過，有地評會第69、70次會議決議1份在卷可參（訴願卷㈡第256-262頁、訴願卷㈠第134-139頁），經核無違誤。

⑶估計區段地價：

因系爭地價區段為無買賣及收益實例之區段，被告依地價調查估計規則第21條第1項第2款規定，於適當地區選取系爭12、44地價區段作為基準地價區段，並按影響地價區域因素分析明細表，考量基準地價區段價格形成因素之相近程度，得出影響地價區域因素總修正數，基準地價區段調整後之區段地價，並參考系爭12地價區段之土地利用程度及使用效能、情形與目標地價區段即系爭地價區段相近，據以修正估計目○○○區段○區段地價，判定目標地價區段即系○○○區段○區段地價為每平方公尺1,254,000元，此有卷附區段地價估價報告表、影響地價區域因素分析明細表可稽，經核並無計算錯誤（本院卷㈠第569-570頁）。

⑷提地評會審議、計算宗地單位地價及公告地價：

按平均地權條例施行細則第64條規定，地評會得以編製之公告現值表，作為評定公告地價之參考。被告參酌上述估計區段地價，並依地評會第70次會議決議，臺北市土地107年度公告地價按107年度公告現值之27.6%計算調整，依平均地權條例第15條規定，製成臺北市大安區107年公告現值／公告地價區段地價評議表，系爭土地屬系爭地價區段地價擬評為每平方公尺329,000元（107

年度公告現值1,254,000X27.6%，未達千位四捨五入），並提經地評會第71次會議通過。又依地價調查估計規則第23條第2款規定，本○○○區段○○○○街道路○○區段○○區段地價作為宗地單位地價，被告並據以106年12月27日府地價字第10633518601號公告臺北市107年度公告地價表，有區段地價評議表、地評會第70、71次會議紀錄、107年度公告地價表在卷可徵（本院卷㈠第323頁、第329頁、訴願卷㈠第134-139頁、訴願卷㈡第268-232頁），經核亦無違誤。

5.又行政法院對行政機關依裁量權所為行政處分之司法審查範圍限於裁量之合法性，而不及於裁量行使之妥當性。然對於不確定法律概念，行政法院以審查為原則，對於具有高度屬人性之評定（如國家考試評分、學生之品行考核、學業評量、教師升等前之學術能力評量等）、高度科技性之判斷（如與環保、醫藥、電機有關之風險效率預估或價值取捨）、計畫性政策之決定及獨立專家委員會之判斷，則基於尊重其不可替代性、專業性及法律授權之專屬性，而承認行政機關就此等事項之決定，有判斷餘地，對其判斷採取較低之審查密度，僅於行政機關之判斷有恣意濫用及其他違法情事時，得予撤銷或變更，其可資審查之情形包括：⑴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。⑵法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明顯錯誤。⑶對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位規範。⑷行政機關之判斷，是否有違一般公認之價值判斷標準。⑸行政機關之判斷，是否出於與事物無關之考量，亦即違反不當聯結之禁止。⑹行政機關之判斷，是否違反法定之正當程序。⑺作成判斷之行政機

關，其組織是否合法且有判斷之權限。⑻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（司法院釋字第382號、第462號及第553號解釋理由參照）。換言之，對行政機關之判斷餘地，於行政機關之判斷有恣意濫用或其他違法情事時，得予撤銷或變更，其情形包括作成判斷之行政機關，其組織是否合法且有判斷之權限。綜以平均地權條例第4條、土地法第155條、地價及標準地價評議委員會組織規程第1條、第2條、第3條、第4條、第7條之規定，足徵有關地價評定乃屬由專家所組成之委員會之專業性判斷。

6.綜上，系爭土地105、107年度公告現值及公告地價均依法經正當程序為之，作成程序並無認定事實錯誤之判斷瑕疵或違反相關法定程序之瑕疵，且決議結果屬地評會依法令所為之專業判斷，自應予以尊重，故系爭土地105、107年度公告現值及公告地價，經核於法尚無不合。原告主張107年度公告現值及公告地價係延續105年度公告現值及公告地價錯誤之評價；公告地價未依平均地權條例第15條規定程序，及地價調查估計規則第3條至第21條，製作評定公告地價所需資料，違反法定正當程序、基於錯誤或不完整之事實所為之判斷，有判斷瑕疵云云，委無足取。

㈤原告主張被告將系爭土地劃為系爭地價區段，違法不當云云，經查：

1.按地價調查估計規則第18條規定：「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、環境污染、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○○○區段。」，又不動產估價技術規則第84條規定：「數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。非以合併一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比照前項規定計算。」故被告依上開規定，以系爭土地及系爭土地毗鄰建築基地屬同一所有權人，且為同一建築基地，將大安森林公園東側建國南路2段原國防部聯勤信義俱樂部地價區段，劃屬同一地價區段即系爭地價區段，提經地評會第60次會議通過，於法亦屬有據。原告主張不同使用分區土地在取得使用執照前，應劃歸不同地價區段云云，並無法律依據。

2.按地籍調查估計規則第21條第1項規定：「估計區段地價之方法如下：一、有買賣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。二、無買賣及收益實例之區段，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，考量價格形成因素之相近程度，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。」故依上開規定對於無買賣及收益實例之區段，係應於鄰近或適當地區選取基○○○區段，並未限於毗鄰土地，亦未有考量使用分區是否相同之法源依據。又查估作業規定第4條第2項第3款第2目乃規定

：「（2）斟酌地價差異，將地段相連、情況相同或相似之土地劃為同一地價區段。」，依法律條文之文義亦未限於地界相連之毗鄰土地，故原告主張應以系爭毗鄰土地作為基準地價區段云云，於法亦屬無據。至原告主張改制前行政法院84年度判字第1163號判決乙節，然上開判決引用之土地價格技術規範第3條，並非105、107年度公告現值及公告地價時應適用之法規，自未能拘束本院。

3.按地價調查估計規則第23條規定：「『宗地單位地價』之計算方法如下：…三、跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。…。」故上開規定乃對個別宗地單位地價之計算規定，並非依地價調查估計規則第18條所為劃分地價區段之法令依據，是原告主張，顯有所誤解。

4.又勤美璞真建案建築基地含聯合開發區（捷）、商3特（原商2）、住3等三種使用分區等情，業據被告說明在卷（本院卷㈠第409-411頁），此部分亦為原告所不爭執。故審酌地價調查估計規則第18條規定之要件，則勤美璞真建案建築基地與系爭土地使用分區並不相同，且特殊設施（勤美璞真建案建築基地含捷運聯合開發區）、工商活動（勤美璞真建案建築基地兼有商業區）、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均不相同，自難比附援引。

㈥原告主張公有土地標售、讓售不得採用作為買賣或收益實例云云。然查：系爭土地105、107年度之公告現值及公告地價均符合正當法律程序等情，已詳如上述，並無以公有土地標售、讓售作為買賣或收益實例之情形存在。至被告抗辯依地

價調查估計規則第18條規定，於辦理96年地價調查作業時，將系爭土地及系爭土地毗鄰建築基地劃屬系爭地價區段，至107年度公告土地現值，仍僅達原告於97年間向新光公司購買價格之73%等語，乃被告說明96年至107年間買賣價格與公告現值之比例，與105、107年度公告現值及公告地價之法定程序無涉，是原告主張實有誤解，不足為採。

㈦原告主張原處分判斷瑕疵、違反平等原則、行政自我拘束原則、法律保留原則、授權明確性原則、經驗法則而違法云云，惟查：

1.被告業依法定作業程序繪製區段地價圖、估計區段地價、提地評會審議、編製土地現值表及公告土地現值；另劃○○○區段○○○區段地價、提地評會審議、計算宗地單位地價及公告地價，業經說明翔實，並無原告所主張基於錯誤或不完整之事實所為之判斷，有判斷瑕疵之情形。

2.另原告主張被告係以徵收補償市價查估資料，用作土地公告現值、公告地價之評估，違反地價調查估計規則第21條第4項規定云云，惟就此並未舉證以實其說。況依法公告105、107年度公告現值及公告地價前準備階段所製作之地價區段勘查表、估價報告表、區段地價評議表、影響地價區域因素分析明細表及地評會會議紀錄，均未有以徵收補償市價查估資料，用作土地公告現值、公告地價之評估之記載，故原告上開主張，亦難採憑，原告主張因人設事，違反平等原則、行政自我拘束原則云云，亦屬無據。

3.又105、107年度之系爭12、44、49、176-3地價區段、及第176-3號○○區段○區段地價估價報告表除其他影響因素欄外，均已記載翔實，故倘無「其他影響因素」之事實，亦無由記載。況上開地價區段屬有買賣實例之區段，依

地價調查估計規則第21條第1項第1款規定估計區段地價方法及估價報告表格式與同條第2款規定有別，無須以各項影響地價（區域）因素（含其他影響因素）推估目○○○區段○區段地價。又被證6及被證7乃被告所製作之影響地價區域因素比較表所摘要試算上○○○區段○○○區段勘查表內各主要項目之百分比與目標地價區段進行比較，藉此釐清各地價區段與目標地價區段影響區域因素之相近程度，並無「其他影響因素」未記載之情事，此外，並有影響地價區域因素比較表、地價區段勘查表、區段地價估價報告表、買賣實例調查估價表等件在卷足徵（本院卷㈠第419頁、第439頁、第421-437頁、第571-601頁）。故原告主張原處分有判斷瑕疵云云，經核亦非屬實。

4.至影響地價區域因素分析明細表中「自然條件（3）」、「其他影響因素（8）」之「使用強度」、「房屋現況」、「建物規劃設計」、「宗地配置狀態」等項目，乃為影響地價區域因素評價基準第2條規定之自然條件、發展趨勢、其他影響因素等文義所及，而房屋等相關因素實際上亦確實影響公告現值或公告地價。故原告主張原處分違反法律保留原則、授權明確性原則、經驗法則云云，亦無所據。

5.至原告主張最新德國聯邦憲法法院判決認為相鄰可比較房產，差異極大之土地稅違反平等原則違憲，限期修法，否則不得徵土地稅云云，然原告主張上開德國聯邦憲法法院判決依法並未能拘束本院，且依原告主張上開判決係關於東德與西德土地財產價值之比較，與本件情形並非相同，自無由比附援引。

㈧原告主張107年度公告現值及公告地價係延續105年度公告現

值及公告地價錯誤之評價云云，然查：105年度公告現值及公告地價均依法經正當程序為之，作成程序並無認定事實錯誤之判斷瑕疵或違反相關法定程序之瑕疵，且決議結果屬地評會依法令所為之專業判斷，自應予以尊重等情，已如前述。本件原告之系爭申請亦僅就系爭土地107年度公告現值及公告地價異議等情，亦有系爭申請1份在卷可佐（原處分卷第83頁第10-11行），故被告亦僅就系爭申請之系爭土地107年度公告現值及公告地價部分作成原處分（本院卷㈠第59頁說明欄一），此外，原告亦主張本件聲明僅針對107年度公告現值及公告地價等語（本院卷㈡第300頁）。故原告前於105年度公告現值及公告地價時，就該105年度公告現值及公告地價既未有爭執而告確定，其主張107年度公告現值及公告地價係延續105年度公告現值及公告地價錯誤之評價云云，即委無可採。

五、綜上所述，原告主張各節，均不足採，原處分否准原告請求更正系爭土地107年度公告現值及公告地價之系爭申請，認事用法，並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。原告仍執前詞，訴請判決如聲明所示，為無理由，應予駁回。

六、兩造其餘陳述於判決結果不生影響，無庸一一論列，均併予敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第98條第1項前段、第104條，民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　9　　日

臺北高等行政法院第四庭

審判長法　官　林　惠　瑜

法　官　張　瑜　鳳

法　官　黃　莉　莉

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示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（須按他造人數附繕本）。

三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠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。
㈡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㈠、㈡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㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　9　　日

書記官　鄭　聚　恩

附表一

地段：台北市○○區○○段一小段			民國107年度
地號	所有權人	原核定公告現值	原核定公告地價
219-5號	林敏雄 元利公司 應有部分 各2分之1	119萬1000元	32萬9000元
220-3號	林敏雄 元利公司 應有部分	119萬1000元	32萬9000元

（續上頁）

	各2分之1		

附表二

地段：台北市○○區○○段一小段			民國107年度
地號	所有權人	核定公告現值	核定公告地價
219-5號	林敏雄 元利公司 應有部分 各2分之1	55萬3838元	15萬2955元
220-3號	林敏雄 元利公司 應有部分 各2分之1	55萬3838元	15萬2955元