臺北高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@107年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@110年1月28日辯

原　　告	元利建設企業股份有限公司	
代　表　人	蔡建生（董事長）	
原　　告	林敏雄	
共　　同		
訴訟代理人	趙文銘　律師	
被　　告	臺北市稅捐稽徵處	
代　表　人	倪永祖（處長）	
訴訟代理人	陳玟澐	
	魏雅慧（兼送達代收人）	
輔助參加人	臺北市政府地政局	
代　表　人	張治祥（局長）	
訴訟代理人	蔡進良　律師	
複代理人	黃冠中　律師	

上列當事人間地價稅事件，原告不服臺北市政府中華民國107年5月17日府訴一字第10720903652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：

㈠被告代表人原為蘇鈞堅，訴訟進行中變更為倪永祖，茲據新任代表人倪永祖具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

㈡兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行）原基於信

託關係，就委託人即原告2人所有坐落臺北市○○區○○段1小段219-1、219-5、220-2、220-3地號4筆土地（原告2人權利範圍均各為2分之1，下稱系爭土地）之信託財產，辦竣信託移轉登記，而為地價稅納稅義務人，因不服被告就系爭土地106年地價稅所為之課稅處分，循序提起本件行政訴訟。嗣於訴訟進行中，上開信託關係消滅，並已塗銷信託登記（本院卷三第75至83頁），原告2人乃依行政訴訟法第186條準用民事訴訟法第171條規定，具狀聲明承受訴訟，經核於法亦無不合，應予准許。

二、爭訟概要：

原告2人於民國100年8月18日將系爭土地信託移轉登記予受託人兆豐銀行，嗣經被告依土地稅法第3條之1規定，分別以「兆豐國際商業銀行股份有限公司委託人林敏雄代表人張兆順」及「兆豐國際商業銀行股份有限公司委託人元利建設企業（股）公司代表人張兆順」為納稅義務人，各核課106年地價稅新臺幣(下同）47,405,590元、47,335,078元，合計94,740,668元。原告2人及兆豐銀行不服，申請復查，為被告107年2月1日北市稽法乙字第10630970600號復查決定駁回，續提訴願，經訴願決定以原告2人雖為系爭土地所有權人，但已將系爭土地信託登記予兆豐銀行，依土地稅法第3條之1規定，於信託關係存續中，系爭土地之地價稅納稅義務人為兆豐銀行，原告2人非核課處分之相對人為由，將原告2人訴願部分，作成不受理決定，兆豐銀行訴願部分，予以駁回。原告2人及兆豐銀行不服，遂提起本件行政訴訟。訴訟進行中，上開信託關係消滅並經塗銷信託登記，原告2人乃依行政訴訟法第186條準用民事訴訟法第171條規定，聲明承受兆豐銀行所提本件訴訟。

三、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.本件爭議與土地法規定「標準地價」無關，而與平均地權條例規定之「公告地價」有關，此參臺北市政府地政局107年5月7日府地價字第10700386800號函，可知目前並無辦理標準地價公布作業，因此本案與標準地價所設異議程序顯無關聯，而應視參加人有無遵守平均地權條例規定辦理公告地價事宜。

2.行政法院就原處分及105年公告地價有「全面審查權」，且依德國聯邦憲法法院最新判決標準，相鄰房產繳納極為不同稅捐，應構成違反平等原則：

⑴德國就以「收益法」評價「土地單位價值」稅基，發展到不僅可以爭訟，甚至宣告違憲，參酌德國聯邦憲法法院有關「相鄰房產繳納極為不同稅捐、違反平等原則」相同法理，應實質審查本件公告地價、公告土地現值處分。

⑵依最高行政法院109年度判字第97號判決見解，如果特定稅目沒有「基礎裁決」預先救濟機制之法制設計，納稅義務人不得在核課處分作成前，對稅捐要件要素事實（稅基量化事項）預為爭執，則在土地增值稅核課處分作成後，即應容許當事人對稅基量化公告合法性為全面爭執。準此，本院就原處分及系爭土地105年公告地價有全面審查權。

⑶輔助參加人公布105年公告地價時，即對原告及被告發生規制效力，若原告不依期間申報地價，將自動以公告地價80%作為申報地價，被告即應據此核定地價稅而同受拘束，倘申報地價未滿公告地價80%時，並得照價收

買系爭土地。此據以課稅、剝奪人民財產權、達成實質徵收效果之公告地價，應賦予人民救濟之權，益證「公告地價」行政行為，為行政處分，而非法規命令或行政規則，以免救濟無門。

3.原處分及105年公告地價處分應一併撤銷，並應諭知輔助參加人依系爭土地使用分區「第三種住宅區，下稱『住3』」、「第三之二種住宅區，下稱『住3-2』」，分別與各使用分區相同之毗鄰地價區段即第44、176-3地價區段作為基準地價區段，重為適法公告地價：

⑴本件地價稅暴漲主因，在於輔助參加人105年劃分地價區段作業，違法將不同使用分區之系爭土地4筆劃為單獨地價區段，創造無買賣之假象，再以遠在1.2公里外、使用分區及環境條件均不相同之安和路12地價區段（第三種之一住宅區，下稱『住3-1』），作為基準地價區段，違法調高公告地價。若無此違法劃分單獨地價區段行為，評價結果必與毗鄰地區地價相近，絕不會變成毗鄰地價區段公告地價2.8倍之荒謬結果。

⑵輔助參加人主張系爭土地劃分為單獨地價區段第176-7號乃屬合法，所執理由無非是斟酌地價差異（系爭土地於95年3月間由國有財產署以每坪單價約2,740,000元標售予新光人壽保險股份有限公司，該公司復於97年間以每坪單價約4,060,000元出售原告，成交價格與毗鄰地區有明顯差異），及系爭土地平均法定容積率（278%）、臨路條件（70M）、房屋建築現況（31、35樓）與其他影響地價因素等，多優於毗鄰○○區段及原告例舉之鄰地為據。然此顯然違反地價區段劃分以「使用分區」為主要因素，及「買賣實例調查估價表

」所示，且將不同使用分區之系爭4筆土地劃為「單獨地價區段」，違反行使慣例及不動產估價技術規則第84條第1項規定。

⑶輔助參加人所執前述地價差異理由，已在96年辦理公告現值作業時斟酌，作為系爭土地分別劃屬第44號（一般路線價）、第176-3號（裡地價）不同地價區段之理由，不應在105年或之後年度再次被重複考量，更不應將96年認為應劃不同地價區段之理由，矛盾作為105年應劃為單獨、同一地價區段之理由。事實上，輔助參加人96年辦理公告現值，猶將系爭土地依不同使用分區分別劃屬不同地價區段，由此反證系爭土地105年並「無」地價與毗鄰地區有明顯差異，而需自原來所屬第44號、第176-3號劃為第176-7號單獨地價區段之理由。

⑷輔助參加人稱「平均法定容積率（278%）」高於毗鄰地價區段，因此不應與第44號或第176-3號地價區段劃為同一地價區段云云，更屬曲解法律、憑空創設。通觀地價調查估計規則並無「平均容積率」此項標準或用語，且依該規則第19條規定，益證所辯「平均容積率」高於毗鄰地價區段，應劃為同一地價區段，並無法律依據。此觀輔助參加人提出之「買賣實例調查估價表」無一採用「平均容積率」，反而分別不同使用分區容積率劃分不同地價區段，並依所占不同使用分區面積比例，分別估價亦明。

⑸「臨路條件（70M）」乃系爭土地（住3-2）應劃分與一般路線價「44號○○區段○○○區段之理由，蓋系爭土地與一般路線價之44號地價土地，同樣鄰接70米建國南路，無自44號地價區段單獨畫出之理。至於「房屋建築

現況」，姑不論105年時尚未完工、領取使用執照，根本無從比較，且內政部已於103年7月7日修正「影響地價區域因素評價基準」，將「房屋建築現況」自第2點所應評估影響地價區域因素主要項目刪除，以免違反同規則第14條土地估價應將建物價值減除之原則。輔助參加人將法所不許納入評估之「房屋建築現況」作為考量項目之一，顯屬違法。

4.本件地價稅之稅基量化與公告地價評定，本應依系爭土地使用分區性質，分別將「住3」（容積率225%）土地，以毗鄰4○○○區段○○○路線價、住3-2）為基準地價區段，將「住3-2」（容積率400%）土地，以毗鄰176-3地價區段（裡地價、住3）為基準地價區段，卻違法選取使用分區不同之12地價區段「住3-1」（容積率300%）作為基準地價區段，違反地價調查估計規則第21條第1項第2款規定，且影響地價區域因素分析明細表及區段地價估價報告表「各項數字」明顯錯誤，在地價調查、劃○○○區段○○○區段地價等各階段作業程序均有明顯違法及判斷瑕疵（包括：不適用法規、缺乏評比依據、基於錯誤或不完全事實、重複評價、以偏蓋全、違反一般公認判斷標準），違反不動產估價技術規則第84條第1項、地價調查估計規則第9、14、15、18、19條、影響地價區域因素評價基準第2條、毗鄰優先之一般估價原則、授權明確性及財產稅針對應有收益課稅基本法理，原處分及公告地價處分，應予撤銷重為適法處分：

⑴輔助參加人選取之基準地價區段12地價區段，使用分區為「住3-1」，與系爭土地所屬「住3-2」及「住3」不同，顯然違反地價調查估計規則第21條第1項第2款規定之

「基準地價區段使用分區相同原則」。

⑵輔助參加人未製作「公告地價」之相關法定文件，逕以公告土地現值之一定比例決定系爭土地之公告地價，違反平均地權條例第15條法定作業程序。

⑶輔助參加人主張107年與105年基準地價，「影響地價區域因素分析明細表」數值不同，係因此2年度之「臺北市中級住宅用地影響地價區域因素評價基準明細表」變更所致，然除未提出此表係供辦理公告地價、公告現值所用之函令，顯然有疑外，且此表乃供徵收之用，非辦理公告地價之用，顯見其作成「影響地價區域因素分析明細表」，並非依據公告地價法定標準，而是基於錯誤事實。

⑷依「成交價格」將系爭土地劃為單一地價區段，乃增加法律所無之限制、違反行政慣行，且對前手出賣人已納土地增值稅之「交易價值」重複評價。

⑸內政部公布之「影響住宅用地區域因素評價基準表」，各項「主要項目」均有最高上限百分比，「其他項目」不應重複評價，反客為主，此觀輔助參加人107年公告地價案提出事後制作之「選取基○○○區段○○鄰○○區段影響地價區域因素比較表」「其他影響因素」欄，毗鄰地價區段44號、176-3號之數值分別為47.5%、47.5%，遠高於前述各項主要項目即明，導致本依「主要項目」評價，應作為基準地價區段之毗鄰44、176-3地價區段遭到排除，顯不相近之12地價區段反而做為基○○○區段之荒謬結果。

⑹輔助參加人自承「地價區段勘查表」「其他影響因素」欄本即空白，違反地價調查估計規則第9條第2項「勘查

並填寫」要求，「105年影響地價區域因素分析明細表」「其他影響因素」各項評比即乏依據，顯係出於恣意，所為之認定，顯有判斷瑕疵。

⑺輔助參加人105年影響地價區域因素分析明細表關於「容積率」、「接近站牌之程度○○○區段○道路規劃及闢建程度」、「景觀」、「接近市場之程度、廣場、徒步區之程度」及「其他影響因素」「金融機構有無、數量」等項之評價、數字均有誤，復罔顧內政部103年7月7日修正之「影響地價區段因素評價基準」中已經刪除「房屋建築現況」，且內政部「影響地價區域因素分析明細表」並無「使用強度、房屋現況、建物規劃設計」等項目，住宅用地無需評估商業用地始需評估之工商活動項目，輔助參加人制作「影響地價區域因素分析明細表」仍將內政部明文不得考量「房屋建築現況」、「建築規劃設計」等屬於「私人投資」且應減除之「房屋價值」、不應歸屬於「土地」之改良價值、住宅用地無需考量之金融機構因素、作為地價估計之考量因素，違反地價調查估計規則第14條第6款、第21條第4項及內政部「影響地價區段因素評價基準」刪除「房屋建築現況」意旨，有不當聯結及重複評價之不當。

⑻「105年影響地價區域因素分析明細表」「其他影響因素」之「使用強度」、「金融機構之有無、數量」與「容積率」、「接近服務性設施的程度（郵局、銀行…）重複評價應予剔除，基於錯誤事實所為之判斷。此參「金融機構之有無、數量」顯與「郵局、銀行」均為金融機構，及關於「105年影響地價區域因素分析明細表」使用強度之定義為「○○○區段○○○區段土地實際使用強

度高低及其與法定容積率之差異來衡量」，與「容積率」
係採相同事項作為標準即明。其中「使用強度」屬於最嚴重之重複評價，此在實際使用超過法定容積率時，重建仍以「法定容積率」為限，顯然無法增加土地價值，並與「主要項目」「土地使用管制」「容積率」完全重複評價。若實際使用低於法定容積率時，重建仍可蓋與法定容積率相同之房屋，顯不影響土地客觀價值，然若因個人放棄權利，致土地客觀評價較低、稅額較低，亦不公平。乃土地使用管制，以「法定容積率」作為基準，不管實際使用情形，較客觀、符合公平原則，亦無重複評價、重複課稅之虞。

⑼105年影響地價區域因素分析明細表「特殊設施」，認「建國變電所」為區內「電業設施」顯屬錯誤，此參44地價區段之「地價區段勘查表」區段範圍載明：「建國南路1段及2段（東側：忠孝東路3段-和平東路2段（住3-2））」、「不含西側」等語即明。

⑽將前述錯誤數字更正並重新試算，則「住3-2」與12、44地價區段之影響地價區域因素總修正數，應分別為1.2774與1，顯見目標區段「住3-2」與44地價區段毫無差距，以4○○○區段○○○區段方為正確，亦與「住3-2」本即劃屬44地價區段情形相符。

5.地價調查估計規則雖由土地法施行法授權，但非基於規範公告地價之平均地權條例授權，將之適用於公告地價、公告現值作業，違反法律保留原則、授權明確性原則。公告地價，乃平均地權條例第17條、土地稅法第14條所規範之規定地價，為地價稅之稅基，涉及憲法保障人民財產權，

應以法律規定授權，不得逕以行政規則規範，顯然違反法律保留原則、授權明確性原則甚明。

㈡聲明：原處分、復查決定及訴願決定均撤銷。

四、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.被告就系爭4筆信託土地，按原告2人持分，併同其等所有臺北市土地，按一般用地稅率課徵地價稅，並依系爭土地105年重新規定地價每平方公尺均為323,000元之80%為其申報地價，即每平方公尺均為258,400元核算，課徵106年地價稅分別為47,405,590元（原告林敏雄）及47,335,078元（原告元利建設企業股份有限公司，下稱元利建設公司），合計94,740,668元，於法有據。

2.原告主張系爭土地尚處興建階段，無任何收益，應無地價稅暴漲理由，且公告地價是鄰地的2.81倍，違反租稅法定原則、量能課稅及平等、比例原則云云，並無理由：

⑴輔助參加人已表明系爭土地與鄰地分屬不同地價區段，二者在土地使用管制條件、交通運輸、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響區段地價因素均有差異，且所適用地價調查估計規則第21條之規定亦有不同，難以類同比較。系爭土地雖無預售式收益實例可產生交易價格或收益，惟經輔助參加人依平均地權條例等相關規定程序辦理調查，並依調查結果，將劃分之地價區段及估計之區段地價，提交臺北市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會），經該會於104年12月16日召開第60次會議作成決議，其作成程序並無認定事實錯誤或違反相關法定程序之瑕疵，且決議結果屬該委員會依法令所為之專業判斷，應予以尊重，尚難認有違反租稅

法定、量能課稅及平等、比例等原則之情事。

㈡臺北市政府依相關規定及上開地評會104年12月16日第60次會議決議，以105年1月1日府地價字第10433542501號公告臺北市105年公告地價表，並以第00000000000號公告臺北市舉辦105年重新規定地價之申報地價期間，各土地所有權人得於公告地價之次日起30日內申報地價，惟原告並未於公告期間申報地價。又系爭土地使用分區為「住3」或「住3-2」，非屬區段徵收或重劃地區內土地，無土地稅減免規則第17條規定之適用。

㈡聲明：原告之訴駁回。

五、輔助參加人陳述略以：

㈠輔助參加人對於105年公告地價之形成，享有判斷餘地，司法機關僅能為低密度或有限之審查，而輔助參加人105年地價調查作業時，將系爭土地劃為同一地價區段，是依地價調查估計規則第18條第1項規定辦理，屬合理且適當之行政裁量及判斷：

1.地價評定是由直轄市或縣市政府遴聘地政專家學者、不動產估價師等各類人士組織之地評會為評議，評議後再由直轄市、縣市政府公告地價。是地價評定，核屬由專家等組成之委員會的專業性判斷，應屬判斷餘地領域（公告現值相關行為亦然，平均地權條例第46條、同條例施行細則第64條參照），行政法院僅能低密度或有限審查。輔助參加人辦理105年地價調查作業時，就系爭土地考量屬同一所有權人，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，故依地價調查估計規則第18條規定，並參酌不動產技術規則第

84條，將地價相近、地段相連、情況相近之系爭土地單獨劃為同一地價區段，即第176-7號地價區段，提經地評會104年12月16日第60次會議通過，於法並無違誤。

2.原告稱輔助參加人是以「交易價格」將系爭土地劃為單一地價區段云云，顯有誤解。另所稱「單一地價區段」，是指將系爭土地均劃入同一地價區段即第176-7號一般地價區段中，原告指稱將系爭土地單獨劃設法規所無之「單一地價區段」，與地價調查估計規則第18條規定不符乙節，亦有誤會。又地評會106年11月17日第69次會議決議事項，是根據原告於107年公告土地現值及公告地價作業公開說明會中主張「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」，經輔助參加人擬具「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，惟上開決議事項自107年公告土地現值及公告地價年度後始有其適用，系爭219-5、220-3地號建築基地因尚未取得使用執照，其107年公告地價依上開決議，將不同使用分區分別劃屬第176-7號（住3-2）及第176-19號（住3）地價區段，自非無據。至105年以前公告地價作業，乃依相關法令規定採全市一致性之作法，並無不當及違反法令之情形，不得以其後作成之前開地評會決議當然推翻輔助參加人於此之前所為地價調查作業程序或指摘其於法有誤。

3.原告又稱地價區段劃分應以土地「使用分區」為主，買賣實例調查估價表乃就不同使用分區土地，劃分為不同地價區段，輔助參加人將不同使用分區土地劃分為同○○○區段，於法有違云云。惟系爭4筆土地是經綜合評估，始劃分為同一地價區段，已如前述，且不動產技術規則第84條

意旨，係在數筆土地合併為一宗而進行土地利用時，仍以建築或開發基地範圍合併估價，要無考量其使用分區是否相同之餘地。又臺北市實施地價調查估計作業有○○○區段劃分之規範，亦以地價調查估計規則第18條各項因素為其標準，此由該作業規定第四、㈡、3點規定可稽。另買賣實例調查估價表乃估計區段地價判斷因素之一，與地價區段劃分無涉，原告容○○○區段○○○區段地價程序之情形。

4.原告稱系爭219-5、220-3地號土地與第44號地價區段土地同屬鄰接建國南路70公尺，應劃分為同一地價區段云云。惟輔助參加人係以地價調查估計規則第18條所列之各項判斷因素，作為劃分地價區段的標準，非僅以臨路條件作為單一指標。至原告稱將房屋建築現況列為劃分地價區段考量項目之一，違反同規則第14條將「建物價值減除」之原則及「影響地價區域因素評價基準」第2、3點規定乙節。經查，地價調查估計規則第14條及「影響地價區域因素評價基準」，皆係針對估計區段地價之辦理程序，○○○區段劃定程序無涉，原告此部分主張，有混淆估計區段地價與地價區段劃定之程序核為不同程序之情形，顯不足採。

㈡原告主張輔助參加人作成系爭土地105年公告地價，相較毗鄰土地顯然過高云云，是以系爭土地公告地價與毗鄰土地公告地價比較結果作為指摘依據，實已混淆地價調查估計規則第18條及第21條規定，要不足採：

1.有關系爭土地105年公告地價調漲幅度部分，原告係基於不同意義數據逕為計算得出偏頗之結論。蓋系爭土地102年公告地價為143,000元，105年公告地價為323,000元，調漲幅度為125.87%，前開調漲幅度是以「前後2年度之公

告地價差額除以前年度之公告地價」所得數據，輔助參加人所稱105年公告地價平均漲幅為30.38%，亦係基於同樣計算方式所得出之數據。原告係逕以2年度之公告地價相除之數，得出其所稱105年公告地價調幅為226%，再據以得出其所稱系爭土地105年公告地價為臺北市105年公告地價平均調幅30.38%的7.5倍，根本為不同計算方式所得數據，顯有混淆事實之虞。

2.原告雖又稱系爭土地105年公告地價為毗鄰土地之1.87倍至2.81倍，惟系爭土地於107年原告起訴時，仍在改良興建中，並無任何重大價值提升之客觀事實，驟然大幅調整公告地價及地價稅應不具正當性云云。然此顯係混淆「應有收益」與「實際收益」概念所致。蓋地價稅係屬應有收益稅，其判斷標準係指「稅捐客體客觀上可供使用」，而「可供使用」之判斷，要考量建管法令上之管制規劃及稅捐主體是否有按照該規範為使用之期待可能。故系爭土地所有權人於土地得按相關法令客觀上為使用之期待可能時，即已具備「應有收益」能力，而有繳納地價稅之義務。換言之，系爭土地已表徵原告之經濟上給付（負擔）能力，不因尚在興建中即減損原告經濟上之給付能力，且地價稅亦屬「對物稅」，並不考慮土地所有人之生活關係、家庭關係或持有土地所連結之負債關係。

3.地價調查實務是先依照地價調查估計規則第3條各款作業至「估計區段地價（又稱一般正常交易價格）」，並依平均地權條例第40條第4項及土地稅法第33條第4項規定，以公告現值占一般正常交易價格之一定比例，得出擬評公告現值（區段地價），經地評會評議通過後，訂為公告現值。而公告地價則是依平均地權條例施行細則第64條規定及

內政部88年8月24日台(88)內地字第8885163號函，送請地評會評議，地評會依照內政部函示之公告地價評定原則，就當年土地現值表、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素辦理評定，此係因地評會之任務乃在把關地價人員估價作業之合法性，且因此已為地價稅或土地增值稅「稅基」量化之最後確認，及考量區段價法所偏重追求稽徵效率之傾向，此5項評定原則乃帶有化約考量被告轄區內所有土地所有權人之經濟負擔能力功能，合於憲法上量能課稅原則之意旨。輔助參加人就105年公告地價之評定作業，依據前開法令、內政部88年8月24日函及104年8月28日「改進105年公告土地現值及重新規定地價作業方式」會議結論：「建議各直轄市、縣（市）政府105年公告地價調整幅度以不低於103至105年公告土地現值累計調整率為原則」辦理，核無原告所稱有不符合地價稅事物本質、有違量能平等原則、實質課稅原則與不當連結禁止原則之違法情形。

㈡系爭土地屬「無買賣及收益實例」之地價區段，輔助參加人依地價調查估計規則第21條第1項第2款，考量價格形成因素之相近程度，於105年地價調查作業時，選取大安區第12號及第49號地價區段，為系爭土地所屬目標地價區段之「基準地價區段」，於法核無違誤：

1.系爭土地於105年地價調查期間因無買賣或收益實例，依規定應於鄰近或適當地區選取2個以上使用分區相同且○○○區段○○○區段，作為基準地價區段，乃於105年地價調查期間，選取適當地區之第12號　區段地價為939,000元／平方公尺，區段範圍：安和路2段（信義4段──和平東路3段）Ⅴ及第49號　區段地價為917,000元／平方公尺

，區段範圍：新生南路1段東側段（忠孝東路3段─信義路3段）Ⅴ地價區段作為基準地價區段，並按影響地價區域因素評價基準表及「臺北市住宅、商業、工業、農業用地影響地價區域因素評價基準明細表」，考量價格形成因素（包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、特殊設施、發展因素及其他影響因素）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105年之基準地價區段A（即12號基準地價區段）影響地價區域因素總修正數為1.3193、基準地價區段B（即49號基○○○區段）為1.3386，基準地價區段A及B依總修正數調○○○區段地價分別為1,238,823元／平方公尺、1,227,496元／平方公尺，乃選取與目標地價區段（即第176-7號地價區段）最相近之大安區第12號地價區段，據以修正估計目標地價區段之105年區段地價為1,239,000元／平方公尺，以上是依照相關法規為作業程序及為合法之判斷與裁量。

2.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「適○○○區○○○區段，「其影響地價區域因素是否與目標地價區段相近」，倘若愈相近，據以修正估計目○○○區段○區段地價會更客觀準確，且「鄰近」或「適當」二者之間並無優先問題，所謂「鄰近」亦非限於毗鄰土地。原告以第12號、第49號地價區段相較於第44號地價區段，距離系爭土地較遠為由，主張不應以第12號、第49號地價區段作為基準地價區段，係出於自己主觀之歧見，於法無據。又因第49號地價區段，於105年為「有買賣或收益實例」之地價區段，107年為「無買賣或收益實例」之地價區段，故系爭土地於107年選取基準地價區段時，僅能退而求其次，選取第三接近之地價區段，並以107年

度有買賣實例之第44號地價區段作為系爭土地其中之基準地價區段，原告稱輔助參加人105年不選取第44號○○區段作為基準地價區段，107年卻又將第44號地價區段作為基準地價區段云云，實有誤會。

3.原告援引之土地估價技術規範，為不動產估價師法施行前作為民間估價師執行土地估價業務之參考規範，與區段地價之估計、土地公告地價及公告現值之評定無涉，於本件無適用之餘地。另最高行政法院84年度判字第1163號判決，是當事人不服81年之土地公告現值而為爭訟，當時區段地價之估計係依修正前地價調查估計規則第17條第2款規定，上開規定已與現行規則第21條第1項第2款規定不同，亦即現行法並無限定僅能選取「毗鄰」或「鄰近○○○區段作為比較基準，輔助參加人選取「適當」地區且價格形成因素較為接近之區段作為基準地價區段，合於法規規定。且經以105年及107年系爭219-5、220-3等地號土地劃屬之地價區段（第176-7號地價區段）與該年度選取基準地價區段及原告所指毗鄰地價區段（即第44、176-3號地價區段）之總修正數相比較，均顯示第12號地價區段影響程度與系爭219-5、220-3等地號土地劃屬之第176-7號地價區段最相近，105年、107年以第12號基準地價區段作為修正系爭目○○○區段○區段地價依據，自屬有據。

4.原告以輔助參加人提出之105年度第12、44、49、176-3號○○區段○○○區段勘查表，在「發展趨勢」、「其他影響因素」等欄位均為空白，指摘未依據地價調查估計規則第9條第2項確實進行勘查及填寫云云。實則，地價區段勘查表源自上開規則第18條規定，而有關「發展趨勢」欄位，即係該條第1項所定考量因素，被告就此已有斟酌記載

，惟此因其涉輔助參加人作成意思決定前，內部單位之擬稿或其他準備作業，且可與基礎事實分離，故依法將其遮掩；「其他影響因素」部分，同上開規則第18條第1項所指影響地價區段劃分之影響地價因素，尚須個案決定是否記載。至於影響區段地價因素中所稱之「其他影響因素」，則係輔助參加人依「臺北市中級住宅用地影響地價區域因素評價基準明細表」，製作「影響地價區域因素分析明細表（中級住宅用地）」中之其他影響因素欄位，將基準地價區段與目標地價區段之各細項相比，藉以修正估計目○○○區段○區段地價，原告似將劃分地價區段有關「地價區段勘查表」中之「其他影響地價因素」，與區段地價估計所用之「影響地價區域因素分析明細表」中之「其他影響因素欄位」誤認為相同。

5.系爭土地所屬目標地價區段因無買賣實例，需以「臺北市中級住宅用地影響地價區域因素評價基準明細表」之各主要項目及細項修正估計目○○○區段○區段地價，前開明細表已於105年3月4日修正，107年地價調查作業時係適用修正後之臺北市住宅、商業、工業、農業用地影響地價區域因素評價基準明細表，原告稱輔助參加人以徵收用「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」作為修正地價之依據，顯有誤會。又觀諸該基準明細表「其他影響因素」欄位，其細項「使用強度」、備考說明已載明係○○○區段○○○區段土地實際使用強度高低及其與法定容積率之差異來衡量，與同表「土地使用管制」欄位之細項「容積率」係單純○○○區段○○○區段之法定容積率來衡量並不相同。

㈣原告質疑輔助參加人有因各項因素如使用分區、容積率較高

、土地利用現況等作為系爭土地與毗鄰土地不同之差別待遇理由乙節，係將輔助參加人說明劃分地價區段以及估計區段地價之所需依法裁量或判斷及所適用之法規混為一談，且以其主觀歧見解釋估計規則，不足為採：

1.系爭土地地價區段之劃分，除考量地價調查估計規則第18條第1項各種影響地價因素外，尚因系爭土地係屬數筆土地合併為一宗進行土地利用之型態，因此參照不動產估價規則第84條第1項前段規定意旨，以此作為其他影響地價因素之一，實屬輔助參加人依法所為裁量及判斷，且使地價區段之劃分更公平合理。詳言之，輔助參加人並非僅以單一影響地價因素作為劃分地價區段之依據，原告將輔助參加人關於劃分地價區段之因素逐項拆解，除顯然誤解法令外，亦係未察地價調查估計規則第18條第1項帶有估價技術規範性質之法規所致，純以文字邏輯推演，顯非恰當。

2.容積率係屬我國土地使用分區管制之重要內涵之一，蓋我國土地利用計畫體系係先有「分區規劃」與「用地規劃」之總體與部門利用規劃，次為「開發管理」，再其次為「建築秩序」三個層次，容積率係依附分區規劃作為其實質規範內涵，此當係指法定容積率，原告所稱為建築設計配合或得以對價換取等，應係指法定容積率外，政府為求政策推動，所另外給予之容積獎勵，並加計原法定容積率後所得之允建容積率。惟此種於法定容積率外，再給予之容積獎勵下所得之允建容積率，前者係屬土地使用管制（分區規劃）之層次，後者則屬開發管理。允建容積所致之容積率增加，非屬透過都市計畫通盤檢討所致，純屬政策推行之原因，兩者層次並不相同，此在輔助參加人地價調查

裁量或判斷上，有關地價調查估計規則第18條第1項所指「當地土地使用管制」或是第9條第1項「土地使用管制」皆係指「法定」容積率，而允建容積則係涉及同規則第18條第1項或第9條第1項所指之「土地利用現況」，故原告以允建容積高低排序指摘輔助參加人劃分地價區段係無理由之差別待遇，顯屬誤會法令，且亦無重複評價之問題。

3.原告稱輔助參加人將建物價值混入土地價值，而有重複課稅，違背地價調查估計規則第14條第3點第6款規定乙節。實則「房屋建築現況」本為地價調查估計規則第9條第1項規定應考量之影響區段地價之因素，內政部依上開規則第21條第4項雖訂有「影響地價區域因素評價基準」，惟其解釋自不得違反授權之法規規定，故評價基準於92年間雖將「房屋建築現況」於第2點規定刪除，然第2點係規定「影響地價區域因素『主要』項目」，尚不得逕為解釋係禁止將房屋建築現況作為影響地價之區域因素之一，否則顯有違第9條規定。再者，第14條係用於「有買賣實例」時估計土地正常單價，與第21條第1項第2款估計區段地價之方式不同。系爭土地係屬無買賣實例之地價區段，其估計區段地價之方法係按第21條第1項第2款規定為之，故原告主張會因此違反第14條第1項第3款第3目規定，顯不足採。

六、本院的判斷：

㈠按土地稅法第3條第1項第1款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」第3條之1第1項規定：「土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。」第14條規定：「已規定地價之土地，除依第22條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」第15

條規定：「（第1項）地價稅按每1土地所有權人在每1直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。（第2項）前項所稱地價總額，指每1土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。」第16條第1項規定：「地價稅基本稅率為千分之10。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：一、超過累進起點地價未達5倍者，就其超過部分課徵千分之15。二、超過累進起點地價5倍至10倍者，就其超過部分課徵千分之25。三、超過累進起點地價10倍至15倍者，就其超過部分課徵千分之35。四、超過累進起點地價15倍至20倍者，就其超過部分課徵千分之45。五、超過累進起點地價20倍以上者，就其超過部分課徵千分之55。」依上開規定，已規定地價之土地，除依法課徵田賦者外，應課徵地價稅。其地價稅係按每1土地所有權人在每1直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之；所稱地價總額，則指每1土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。

㈡次按平均地權條例第14條規定：「規定地價後，每2年重新規定地價1次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」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1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，提交地評會評議。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16條規定：「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價

百分之80為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之120時，以公告地價百分之120為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之80時，得照價收買或以公告地價百分之80為其申報地價。」第17條第1項規定：「已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。」據此可知，直轄市或縣（市）政府辦理公告地價及申報地價之目的，係供其課徵地價稅之依據，屬規範行政機關內部運作之基準及提供土地所有權人等相關土地權利人之參考，因而於其公告時，尚未對特定土地所有權人或可得確定之權利人發生法律效果，其性質非屬行政處分或一般處分，最高行政法院55年判字第223號判例意旨所示「關於被告官署所為地價之公告，不能認為對原告之行政處分」，即採此見解。是對於公告地價如有不服，個別土地所有權人得於對依該公告地價作成之課稅處分不服時，一併主張，由救濟機關一併審查該公告地價是否合法（最高行政法院107年度判字第702號判決參照）。

㈡又平均地權條例第4條：「本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。」依上開規定及土地法第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，明文規定「地價區段之劃分及各區段之地價」的評議，為地評會任務（該規程第3條第1款參看）。而地評會置委員15人或16人，除主任委員由直轄市市長或副市長、縣（市）長或副縣（市）長兼任、副主任委員由直轄市政府或縣（市）政府秘書長或副秘書長兼任外，其餘遴聘委員則包括議員代表、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、建設或農業機關主管（該規程第4條第1項參看），且其會議需有過半數委員之出席，始得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議，除機關代表兼任之委員於未能親自出席時，得指派代表出席外，其餘委員均應親自出席（該規程第7條參看），足見地評會為合議制組織，其就「地價區段之劃分及各區段之地價」所為之判斷，是經由不同屬性代表，各自依其專業之不同觀點，透過法定程序之要求（該規程第7條、第8條參看），獨立行使職權，而共同作成決定，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。

㈣地價調查估計規則第1條規定：「（第1項）本規則依土地法施行法第40條規定訂定之。（第2項）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2條規定：「直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關。」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。」第4條第1項規定：「地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。」第9條規定：「（第1項）第3條第2款所定影響區段地價之因素，包括土地使用管制、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

勢及其他影響因素之資料等。（第2項）前項影響區段地價之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。」第17條規定：「（第1項）地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日。……（第3項）第1項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為前1年9月2日至當年9月1日。」第18條第1項規定：「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項第2款規定：「估計區段地價之方法如下：……二、無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取2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。」另內政部依上開規則第21條第4項規定訂定之影響地價區域因素評價基準第3點規定：「直轄市或縣（市）地政機關於估計區段地價，對於無買賣實例及收益實例之區段，應按影響地價區域因素主要項目，按住宅用地、商業用地、工業用地及農業用地，分別依影響住宅用地區域因素評價基準表（如附件一）……格式之各主要影響項目細項，由各直轄市或縣（市）政府於規定最大影響範圍內，按影響地價區域因素評價基準明細表，依地價

調查估計規則第21條規定，修正估計目○○○區段○區段地價。」

㈤經查，前揭爭訟概要所載各節，為兩造所不爭執，並有系爭土地迄至106年之歷年公告地價及公告土地現值資料（原處分可閱卷第1至6頁）、系爭土地登記資料（同上卷第7至12頁）、系爭土地106年地價稅課稅明細表（同上卷第16、23頁）、系爭土地106年地價稅繳款書（同上卷第173、174頁）、塗銷信託登記後之系爭土地登記謄本（本院卷三第75至83頁）、復查決定及訴願決定等在卷可稽，其事實堪予認定。且查，輔助參加人依平均地權條例第14條及第15條等規定，於105年辦理重新規定地價作業，報請地評會評議105年公告地價評議表及地價區段圖，經地評會104年12月16日第60次會議評議通過（原處分可閱卷第48至49頁），臺北市政府嗣以105年1月1日府地價字第10433542500號、第00000000000號公告臺北市105年公告土地現值表、公告地價表（同上卷第44頁、第45頁、本院卷一第557至565頁），並以同日府地價字第10433542502號公告臺北市舉辦105年重新規定地價之申報地價期間，各土地所有權人得自公告地價之次日起30日內（即105年1月2日起至同年2月1日止）依法申報地價（原處分可閱卷第46頁），惟兆豐銀行於公告期間並未申報系爭土地地價等情，亦為兩造所不爭，且有上述地評會會議紀錄及臺北市政府公告在卷可考，堪信屬實。準此，被告於106年地價稅開徵後，依土地稅法第15條規定，將原告2人信託移轉登記兆豐銀行之系爭土地，併同原告2人所有臺北市土地中之一般用地，按105年1月1日重新規定之地價計徵，以公告地價之80%為申報地價，核算地價總額分別為2,370,431,926元（原告林敏雄）及2,353,852,581元（原告元利建設

公司），因均超過臺北市105年累進起點地價41,709,000元的20倍以上，乃按一般用地累進稅率千分之55課徵106年地價稅，並按系爭土地地價　以系爭土地105年重新規定地價每平方公尺均為323,000元（本院卷一第555頁）之80%，即每平方公尺258,400元為其申報地價加以核算Ⅴ所占上開地價總額比例，核課系爭土地106年地價稅分別為47,405,590元及47,335,078元（計算明細參訴願卷第146、147頁），經核於法並無違誤。

㈥原告主張輔助參加人辦理系爭土地105年公告地價作業有誤乙節，並無可採，理由如下：

1.原告主張輔助參加人辦理系爭土地105年公告地價作業有誤，無非是以輔助參加將不同使用分區之系爭土地4筆，違法單獨劃分為1個地價區段，即176-7地價區段，再以遠在1.2公里外、使用分區及環境條件均不相同之1○○○區段（住3-1），作為基準地價區段，違法調高公告地價、公告土地現值。實則，系爭土地使用分區為「住3」（第219-1、220-2地號）及「住3-2」（第219-5、220-3地號），本應按使用分區性質，將其中「住3-2」土地，以毗鄰之4○○○區段○○○路線價、住3-2）為基準地價區段，將「住3」土地，以毗鄰之176-3地價區段（裡地價、住3）為基準地價區段，卻以平均法定容積率、臨路條件、建築房屋現況等多優於毗鄰地價區段為由，違法選取使用分區不同之12地價區段（住3-1）為基準地價區段，違反行政慣行及地價調查估計規則第21條第1項第2款規定之「基準地價區段使用分區相同原則」、第18條「情況相同需使用分區相同」、第19條「地價區段界線以使用分區為界原則」暨第9條、第14條、第15條、第18條、第19條「地

價應減除建物價值原則」，以及影響地價區域因素評價基準第2點「房屋建築現況『非』影響地價區域因素原則」，且在地價調查、劃○○○區段○○○區段地價等各階段作業程序多有明顯違法及判斷瑕疵為據。

2.惟關於地價區段之劃分及其應考量的因素，地價調查估計規則第18條有明文規定。依據該條第1項規定可知，地價區段劃分是「以鄉（鎮、市、區）為單位」，其應斟酌的因素眾多，舉凡地價差異、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等，均屬應斟酌之事項，經最終評估判斷後，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。而輔助參加人辦理105年地價調查作業時，考量系爭土地位屬臺北市大安區，所有權人相同，且4筆土地為同一建築基地而合併開發，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）與其他影響地價因素，多優於毗鄰地價區段，故依地價調查估計規則第18條規定，及參酌不動產估價技術規則第84條（按該條第1項規定：「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。」），將地價相近、地段相連、情況相近之系爭土地劃為同一地價區段，即第176-7地價區段，並繪製地價區段圖及填具地價區段勘查表，提經地評會104年12月16日第60次會議評議通過等情，業據輔助參加人陳明在卷，並提出地評會104年12月16日第60次會議紀錄節本（本院卷一第421至423頁）、大安區信義聯勤土地105年地價區段示意圖（本院卷一第

556頁）、105年期區段編號176-7地價區段勘查表（本院卷一第441頁）資為佐證。經核與前述地價區段劃分之規範要求尚無不合，且事涉專業判斷，本院予以尊重。

3.原告主張地價區段劃分是以「使用分區」為主要因素，並援引原證20之「買賣實例調查估價表」，以該等買賣實例調查估價表無一採用平均容積率，反臚列不同使用分區容積率，劃分不同地價區段，執為其上開主張的論據，再進而指摘將不同使用分區之系爭土地均劃屬第176-○○○區段，違反行政慣例及地價調查估計規則第18條、第19條、第21條第1項所定「情況相同需使用分區相同」、「地價區段界線以使用分區為界原則」、「基準地價區段使用分區相同原則」云云，顯係出於其對地價調查估計規則上開規定之誤解，且誤將第21條關於「區段地價估計」之規範適用於「地價區段之劃分」，並將作為區段地價估計因素之一的買賣實例調查估價表錯誤解讀所致，殊非可採。又地評會106年11月17日第69次會議決議，將176-7地價區段自107年公告土地現值及公告地價作業年度，至取得使用執照前，劃為不同地價區段，是根據包括原告在內之民眾於107年公告土地現值及公告地價作業公開說明會之意見所作成，而變更原先臺北市一致性通案作法，以避免爭議，因本件系爭土地中219-5、220-3地號建築基地尚未取得使用執照，107年公告地價乃依上開會議決議，將之分別劃屬第176-7、176-19地價區段等情，業經輔助參加人辯明在卷，且有地評會106年11月17日第69次會議紀錄（節本）在卷可參（本院卷一第115至121頁），故尚不得以系爭土地於107年分別劃屬不同地價區段，作為105○○○區段劃分有誤之論據，原告以此指摘系爭土地105○○○區

段劃分於法有違，難認可採。再者，「房屋建築現況」為地價調查估計規則第18條第1項所列劃分地價區段應斟酌因素之一，輔助參加人將之列入斟酌，於法並無不合。原告主張上開規定違反同規則第14條之「建物價值減除」原則及影響地價區域因素評價基準第2點「房屋建築現況『非』影響地價區域因素原則」云云，顯係將規範「以買賣實例估計土地正常單價方法」之地價調查估計規則第14條規定，與規範「地價區段劃分」之第18條規定，二者混淆誤認，並將針對區段地價估計方法及程序而為規範之影響地價區域因素評價基準予以錯誤適用，是原告此部分主張亦無足採。

4.另關於估計區段地價之方法，依地價調查估計規則第21條第1項規定，則因「有買賣或收益實例」、「無買賣及收益實例」之不同，而有所不同。本件系爭土地所屬第176-7地價區段，於105年地價調查期間（103年9月2日至104年9月1日）並無買賣及收益實例，乃兩造不爭之事實，故依地價調查估計規則第21條第1項第2款規定，其區段地價估計方法為：於「鄰近」或「適當」地區選取2個以上使用分區或編定用地相同，且依同條項第1款（即有買賣或收益實例）○○○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，修正估計其區段地價；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。至於究竟應選取「鄰近」抑或「適當」之地價區段為基準地價區段，二者之間並無優先的問題，而應視其影響地價區域因素是否與目標地價區段相近，倘愈相

近，據以修正估計目○○○區段○區段地價，當會更客觀準確。

5.準此，輔助參加人於臺北市大安區選取同屬住宅區之第1○○○區段○區段地價為939,000元／平方公尺，區段範圍為安和路2段：信義路4段─和平東路3段）及第4○○○區段○區段地價為917,000元／平方公尺，區段範圍為新生南路1段東側：忠孝東路3段─信義路3段），稽○○○區段○○區段勘查表所載（本院卷一第437、439頁），其等土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動等各項情形，與附卷系爭土地所屬第176-7地價區段之情形（本院卷一第441頁）均甚相近，則輔助參加人以該2區段為「適當」地區且價格形成因素較為接近而加以選取，作為基準地價區段，並按影響地價區域因素評價基準表及臺北市中級住宅用地影響地價區域因素評價基準明細表（本院卷一第447至463頁），考量價格形成因素之相近程度，分別給予各形成因素之差異百分比，依百分比換算加總，得出基準地價區段之第12地價區段影響地價區域因素修正總數為1.3193、第49地價區段影響地價區域因素修正總數為1.3386，依修正總數調整後之區段地價分別為1,238,823元／平方公尺、1,227,496元／平方公尺（本院卷一第443頁），乃選取與第176-7地價區段最相近之第12地價區段（影響地價區域因素修正總數愈趨近1者代表價格形成因素愈相近），據以修正估計第176-7地價區段之105年區段地價為1,239,000元／平方公尺，即合於前述估計區段地價之規範要求，且事涉專業判斷與裁量，本院予以尊重。原告主張應按系爭土地使用分區屬「住3」及「住3-2」之不同，選取「毗鄰」

之第44地價區段及第176-3地價區段為基準地價區段，方屬適法云云，核屬原告個人之主觀見解，原告據此指摘輔助參加人辦理系爭土地所屬第176-○○○區段○區段地價估計作業違法且有判斷瑕疵，自無可採。

6.原告雖另主張系爭土地無論是劃○○○區段○○○區段地價等各階段作業程序多有明顯違法及判斷瑕疵（包括：不適用法規、缺乏評比依據、基於錯誤或不完全事實、重複評價、以偏蓋全、違反一般公認判斷標準）云云。惟原告所稱基於錯誤或不完全事實而為判斷，無非是指錯誤適用「徵收用」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」；地價區段勘查表、105年影響地價區域因素分析明細表「其他影響因素」欄空白，顯未確實進行勘查及填寫，各項評比即乏所據；影響地價區域因素分析明細表關於容積率、接近站牌之程度等項的評價、數字均有誤，且「特殊設施」認建國變電所為區內電業設施，顯屬錯誤，「其他因素」之使用強度、金融機構之有無、數量等有重複評價情形。然輔助參加人已就105年期第12、49、176-7地價區段勘查表逐一填寫並製作完成，有上開地價區段勘查表在卷可考（本院卷一第437至441頁），而地價區段勘查表源自地價調查估計規則第18條規定，該表「其他影響因素」，須視個案決定是否記載，亦經輔助參加人陳述明確，原告逕以上開勘查表「其他影響因素」欄為空白，指稱輔助參加人未確實進行勘查及填寫，各項評比即乏所據云云，洵不足採。又系爭土地所屬176 -7地價區段因無買賣實例，故依「臺北市中級住宅用地影響地價區域因素評價基準明細表」之各主要項目及細項修正估計其區段地價，亦據輔助參加人陳明在卷，並有

176 -○○○區段○○○區段估計報告表及影響地價區域因素分析明細表附卷可考（本院卷一第545、546頁），原告稱適用「徵收用」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」，顯有誤會。另觀諸卷附上開評價基準明細表（本院卷一第447至463頁），該表「其他影響因素」欄位，其細項「使用強度」，於備考已載明是「○○○區段○○○區段土地實際使用強度高低及其與法定容積率的差異來衡量」，與同表「土地使用管制」欄位之細項「容積率」，是單純○○○區段○○○區段之法定容積來衡量（本院卷一第447頁），二者並不相同，且同表「其他影響因素」欄位之細項「金融機構之有無、數量」，與「公共建設」欄位之細項「接近服務性設施的程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）」，二者內涵有異，無原告所稱重複評價可言。至於建國變電所坐落在建國南1段，位於44地價區段範圍內，該區段範圍為建國南路1段及2段（東測）：忠孝東路3段─和平東路2段，所指「東測」，僅建國北路2段為東側部分，建國南路1段則無分東、西側乙節，除為輔助參加人指明甚詳外，復經44地價區段勘查表於「特殊設施」內記載明確（本院卷一第510頁），原告指摘輔助參加人就此有認定事實錯誤，顯有誤會。從而，原告主張系爭土地無論是劃○○○區段○○○區段地價等各階段作業程序多有明顯違法及判斷瑕疵云云，並無可採。

七、綜上所述，原告所訴各節，均非可採，原處分並無違誤，復查決定及訴願決定遞予維持，亦無不合，原告徒執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結

果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為無理由，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　　110　　年　　3　　月　　25　　日

臺北高等行政法院第三庭

審判長法　官　程怡怡

法　官　鍾啟煒

法　官　李君豪

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　　110　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　方偉皓