

裁判字號：高雄高等行政法院 103 年度訴字第 412 號 行政判決

裁判日期：民國 104 年 07 月 07 日

案由摘要：徵收補償

高雄高等行政法院判決

103 年度訴字第 412 號

民國 104 年 6 月 24 日辯論終結

原 告 施美櫻

訴訟代理人 蘇勝嘉 律師

陳敬琇 律師

王正宏 律師

被 告 高雄市政府

代 表 人 陳菊 市長

訴訟代理人 董晉宏

鄭一仁

馮偉慈

上列當事人間徵收補償事件，原告不服內政部中華民國 103 年 7 月 22 日台內訴字第 1030189972 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、事實概要：

緣被告為辦理「仁武鳳仁路拓寬工程」（下稱系爭工程），申請徵收原告所有高雄市仁武區○○段 1437-3 地號土地（下稱系爭土地），經內政部以民國 102 年 11 月 6 日台內地字第 1020343175 號函核准徵收，被告旋以 102 年 11 月 13 日高市府地徵字第 10206328901 號公告徵收（公告期間自 102 年 11 月 14 日起至 102 年 12 月 13 日止）並通知原告，原告對土地徵收補償價額不服，於公告期間聲明異議，經被告以 103 年 1 月 21 日高市府地徵字第 10330234700 號函復原告。原告不服，再次提出異議，復經被告依土地徵收條例第 22 條規定，於 103 年 3 月 20 日提請高雄市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）10

3 年第 1 次會議評議作成決議：「照案通過。」並以 103 年 4 月 17 日高市府地徵字第 10331224800 號（下稱原處分）函復原告。原告仍不甘服，提起訴願，經訴願決定駁回後，遂提起本件行政訴訟。

二、本件原告主張：

（一）本件徵收程序並未實質協議價購，違反土地徵收條例第 11 條協議價購程序之規定：

- 1、土地徵收條例第 11 條規定之意旨即在盡溫和手段以取得公共事業所需之土地，避免強制剝奪人民之財產權，達成最少損害之原則。因此，需用土地人於辦理協議價購或以其他方式取得公共事業所需土地時，自應確實踐行該條所定協議之精神，不得徒以形式上開會協議，而無實質之協議內容，此有最高行政法院第 102 年度判字第 371 號判決可資參照。另最高行政法院 101 年度判字第 953 號、94 年度判字第 1709 號判決亦同其旨。
- 2、復參以內政部 93 年 3 月 25 日台內地字第 0930060635 號函釋：「說明：三、按…為土地徵收條例第 11 條所明定，協議價購或以其他方式取得為徵收前之必要程序，需用土地人應體認徵收係取得土地之最後手段而非優先手段，參與協議之人員，應詳予溝通交涉，不得以徒具形式之開會，虛應故事，使得因土地徵收而對人民受憲法保障之財產權嚴重侵害之損害減至最輕。又土地徵收條例第 11 條雖規定得以開會方式為之，但至少開會時之人數、空間、事項等，需用土地人之承辦人員得為交涉、說服土地所有權人出售或以其他方式取得土地之程度，如共同或相類地價區段之所有權人一起開會，若僅通知召集多數或全部被徵收土地所有權人，並告知土地徵收條例第 30 條之法定補償地價，自難謂係合法之協議價購或以其他方式取得。近日已有行政法院判決認為協議價購會議未依上開土地徵收條例第 11 條意旨辦理，而判定徵收處分違法之案例，請需用土地人參酌前開土地徵收條例協議價購或以其他方式取得之立法精神，積極辦理用地取得，無法達成協議者，始得申請徵收並應於協議價購會議紀錄敘明與土地所有權人協議

價購或以其他方式取得之詳細經過情形。」意旨，可知協議價購應確實踐行實質協議精神，不得徒以形式之通知及開會，即認已達成實質協議之內容。

3、系爭土地徵收程序徒具形式開會及通知，且徵收當期市價之部分未經實質協議，有所違法：

- (1) 被告於 102 年 6 月 21 日以開會通知單，通知被徵收人於 102 年 6 月 28 日下午 3 時召開協議價購協調會，檢附「用地協議價購協調會說明資料、協議價購同意書及契約書」，並明示土地所有權人如對協議價購或徵收案有意見，得於本次會議中提出，或依行政程序法第 105 條第 1 項之規定，於期限內以書面提出意見陳述。
- (2) 被告於申請徵收前，應以「徵收當期之市價」與所有權人進行協議價購程序。然觀 102 年 6 月 28 日之協議價購會議紀錄，第一次核定協議價購金額卻僅為每平方公尺新台幣（下同）16,200 元（約公告現值每平方公尺 10,500 元加計成數），足見被告違法提出公告現值加計成數之金額進行協議價購。
- (3) 照被告所提出之協議價購同意書及契約書，被告第一次協議價購金額每平方公尺 16,200 元，原告只得為接受或不接受之表示，根本無法實質協議。被告雖給予原告等人於協議價購協調會中表示意見之機會，然原告等人提出徵收土地區域之平均市價價格應達每坪 15 萬元（即每平方公尺 45,500 萬元），原告之加氣站用地價值較高，應達每坪 22 萬元（即每平方公尺 66,700 萬元）等意見，且原告等人又提出書面異議。詎被告均未參酌，僅將系爭土地調為每平方公尺 30,500 元，其餘徵收用地調為每平方公尺 24,300 元，與實際市價仍差距甚遠。足見本件被告僅為形式開會及通知，根本未實質踐行協議價購，應違背正當法律程序而有行政瑕疵。
- (4) 會議紀錄雖載明「於協議價購期間土地所有權人自願按公告土地現值之價格出售者，免繳納土地增值稅。」等語，然該協議價購內容免徵土地增值稅實係本於土地稅法第 39 條第 3 項之規定，亦難成為協議價購之實質內容。

(二) 本件系爭土地之徵收補償價額未依法律規定辦理，顯有行政瑕疵：

1、被告查估比準地價格有行政瑕疵之部分：依地價調查估計規則第 18 條第 1 項及第 21 條第 1 項、行為時土地徵收補償市價查估辦法（下稱市價查估辦法）第 13 條第 4 款、第 17 條、第 18 條及第 19 條規定，被告選取竹園段 1437 地號土地為比準地、查估系爭比準地之地價，應以毗鄰該比準地之非公設保留地區段之 1 至 3 件作為比較標的，調整至估價基準日，進行區域因素及個別因素調整後推估比準土地之試算價格，其區段地價並按其毗鄰之非公共設施保留地之區段地價加權平均計算，算出該筆比準地之查估市價。被告以竹後段 76-41 地號土地、仁營段 1175 地號土地作為該比準地之價格之比較標的，則該比較標的之土地正常買賣單價及計算式為何？又依查估辦法第 17 條，調整至估價基準日之價額為何？被告以何區域因素及個別因素進行調整，並考量該價格形成因素之相近程度，決定比準地地價？依查估辦法第 19 條第 5 項，被告是否詳予敘明比準地地價之決定理由於比準地地價估計表？其應提出影響地價區域因素及個別區域因素之基準表及詳細說明。被告依前揭標準及算式，算出竹後段 76-41 地號土地每平方公尺 38,571 元、仁營段 1175 地號土地每平方公尺 34,484 元，需以該 2 筆非公共設施保留地加權平均計算，則該加權平均計算式為何？被告推估竹園段 1437 地號土地之比準地試算價格為每平方公尺 30,500 元，顯較上開 2 筆比較標的價格為低，其又未提出具體算式及相關因素說明，估價顯不合理。被告均未詳細說明該估價區域因素、個別因素為何，亦未提出確實數據及算式以實其說，則被告是否違反前揭查估地價之規定，先主觀認定系爭土地及該比準地之價格為每平方公尺 30,500 元，再倒推尋找符合該價格之比較標的，即非無疑。

2、系爭土地及被告選取竹園段 1437 地號土地為比準地之部分：

(1) 系爭土地、比準地之位置、區域因素及個別因素：①位置

位於縣道鳳仁路以西及仁武區之中心。②區域因素、個別因素：原為加氣站專區。且鄰近中正路，仁武區商圈、仁武區公所、戶政事務所、仁武區警察局及仁武國小，係仁武區較繁榮之區段。參照被告地政局人員所撰寫之高雄市不動產成交案件動態分析：「鳳仁路以西部分，區內市地重劃區密佈，各項公共設施完善，生活機能較佳，發展較為快速，又鄰近高雄市三民區、左營區，交通便利」，且仁武區之中心較為繁榮，足見系爭土地之市價應較高。次依加氣站設置管理規則第 21 條之規定：「（第 1 項）加氣站之經營以車用液化石油氣及小包裝石油產品之供售為主；並得設置下列附屬設施：1、汽機車簡易保養設施。2、洗車設施。3、簡易排污檢測服務設施。、銷售汽機車用品設施。5、自動販賣機。6、多媒體事務機。7、接受事業機構託收費服務設施。（第 2 項）加氣站之經營除前項規定外，得兼營下列項目：1、加油站。2、便利商店。3、販售農產品。4、停車場。5、代辦汽車定期檢驗。6、液化石油氣汽車買賣。7、汽機車與自行車買賣及租賃。8、經銷公益彩券。9、廣告服務。10、提供場所供設置金融機構營業場所外自動化服務設備。11、接受他人委託代收物品服務。12、從事僅供收受洗滌物場所之洗衣業務。13、汽車改裝液化石油氣系統業務。14、提供營業站屋屋頂供設置行動電話基地台。15、其他經中央主管機關核准之兼營項目。」系爭土地及比準地除得作為加氣站，亦得為加油站、汽車檢驗及買賣等多角化經營之用途，且高雄市核准之合格加氣站除原告之加氣站外僅有 7 家，顯見加氣站之稀少性及獨占性。其經濟價值自較附近一般用地為高。

- (2) 被告提出之仁營段 1175 地號土地及竹後段 76-41 地號土地：
①位置（P015-00、P016-00 地價區段）均位於仁武區之邊緣地區，與系爭土地相距逾 1.5 公里。②區域因素、個別因素：均位於甲種工業區，較不繁榮。而該 1175 地號土地位於仁武區後庄巷道旁，未與鳳仁路之省道毗鄰。被告提出之上開 2 件土地與系爭土地位於不同街廓、區域相距

甚遠，且使用分區不同（工業區及加氣站專區）。系爭 1175 地號土地乃位於後庄巷之巷道旁，未與鳳仁路之省道毗鄰，且該 2 筆土地以北臨近楠梓加工區，為高污染性之特種工業區，屬於嫌惡設施，其市價應顯較系爭土地為低。故被告以該 2 件土地作為系爭土地之比準地，其查估市價程序有顯有瑕疵。被告單以建蔽率及容積率為工業區仁營段 76-41 地號及 1175 地號土地比較標的區域因素及個別因素之考量依據，惟加氣站與一般工廠之產業性質及建築型態完全不同，以兩者之建蔽率及容積率為單一考量實無理由。又比準地之價格評估，須以土地整體之區域因素及個別因素為綜合評估，顯見被告估價程序之草率。

- (3) 參照本件工程同路段他案被徵收土地之比準地：竹園段 1401 地號土地之價格為每平方公尺 38,571 元，本件比準地竹園段 1437 地號之價格卻僅為每平方公尺 30,500 元，顯不合理：①被告就鳳仁路之其他被徵收土地，查估價額調整後僅為每平方公尺 24,300 元，並以竹園段 1515 地號、竹園段 1401 地號及仁德段 739-3 地號之 3 筆土地為比準地。而竹園段 1401 地號比準地與本件 1437 地號比準地位置相近，區域因素相同。②竹後段 76-41 地號每平方公尺 38,571 元，仁營段 1175 地號每平方公尺 34,484 元，及竹後段 76 地號每平方公尺 25,471 元，其比較標的有 2 筆土地與本件 1437 地號比準地之比較標的均同，惟被告就竹園段 1401 地號之比準地查估後調整後，為每平方公尺 38,571 元，本件 1437 地號比準地查估調整後，卻僅為每平方公尺 30,500 元，顯不合理。

3、系爭土地及原告另行提出之竹園段 1515 地號、灣勢段 277 地號之土地，比較如下：

- (1) 竹園段 1515 地號之土地：①位置（P020-00 地價區段）鄰近仁武區之中心且與系爭土地僅距 200 公尺。②區域因素、個別因素：為農地，該土地鄰近仁武區中心，附近較為繁華，且與系爭土地毗鄰。該土地利用狀況、土地性質與系爭土地即為相近。系爭 1515 地號土地於 103 年 5 月 22 日出賣，每平方公尺價格約 49,319 元。參照高雄市仁武區不動

產成交案件動態分析，101 年至 103 年上半年間，地價大致平穩成長。惟被告就比準地查估後調整至 102 年 3 月 1 日之估價基準日，每平方公尺僅為 30,500 元，又位於加氣站專區之比準地，其價格應顯較農地之 1515 地號土地為高，該比準地與 1515 地號土地 103 年 5 月 22 日實價登錄之市價 49,319 元相比，價差竟達 1.61 倍之多，足見本件之查估市價程序顯有行政瑕疵。

- (2) 灣勢段 277 地號土地部分：①位置鄰近仁武區之中心及近高雄市市區。②區域因素、個別因素：為農地，該土地鄰近仁武區中心，附近較為繁華，且與系爭土地毗鄰。該土地利用狀況、土地性質與系爭土地即為相近。該 277 地號土地於 103 年 5 月 9 日出賣，每平方公尺價格約 56,060 元。參照仁武區不動產成交案件動態分析，101 年至 103 年上半年間，地價大致平穩成長。惟該 277 地號土地與系爭土地於 102 年 3 月 1 日之價格 30,500 元相比，兩者時點僅距 1 年 2 個月，價差竟達 1.84 倍之多，足見本件之查估市價程序顯有行政瑕疵。
- (3) 又灣勢段 277 地號土地與竹園段 1515 地號土地均位於系爭土地以南，鳳仁路以西，屬離市區較近較繁榮之地段。觀諸原證 4 之徵收區段圖，被告訂出之徵收區段 (P011-00、P014-00、P015-00、P016-00、P026-00) 及比準地，均顯見被告刻意以鳳仁路以東以北且較偏遠之地段為系爭工程之徵收區段，而少以鳳仁路以西以南且離高雄市區較近、繁榮之地段為徵收區段，顯見被告刻意選取低價位之區段土地作為比較標的甚明。

(三) 被告主張系爭 1515 地號土地價格高於一般正常交易行情，不應以揭露實價登錄網站，實屬無據：

- 1、按不動產經紀業管理條例 24 條之 1、地政士法 26 條之 1 及平均地權條例第 47 條分別規定：「買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，應向主管機關申報登錄土地及建物成交案件『實際資訊』、受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。」「前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方

式提供查詢。」又不動產估價技術規則第 2 條第 1 款：「正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識，謹慎行動，不受任何脅迫，經市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。」

- 2、該 1515 地號土地交易價格為每坪 16.3 萬元/坪（每平方公尺 49,300 元），係買賣雙方於合意未受脅迫情況下，依市場行銷及正常交易條件所為之交易，核屬一般正常交易買賣之範圍，且該 1515 地號土地於 103 年買賣雙方交易時，為空地且未作任何用途使用，被告稱該土地價格隱含期待因素而為偏高，並非事實。
- 3、按內政部 101 年 6 月編制不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊序言：本手冊分為六章，第一章「緒論」、第二章「受理申報作業」、第三章「申報登錄資訊逾(限)期申報及裁處作業」、第四章「申報登錄資訊抽查核對作業」、第五章「申報登錄資訊不實認定及裁處作業」、第六章「申報登錄資訊資訊提供查詢作業」，依各章之內容，可見該手冊係提供各級主管機關辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊，僅為地政機關人員內部作業之參考。被告所提不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊，其法令位階低於前揭法律之規定，不應予優先適用。
- 4、被告就同路段之其他被徵收土地，查估價額調整後僅為每平方公尺 24,300 元，並以竹園段 1515 地號、竹園段 1401 地號及仁德段 739-3 土地號之 3 筆土地為比準地，惟被告就 1515 地號之比準地查估後調整後，每平方公尺竟僅為 23,800 元（比較標的個別調整之價額：仁新段 1764-13 地號每平方公尺 16,367 元、仁新段 1567-3 地號每平方公尺 24,183 元，及草潭段 28 地號查估後每平方公尺 15,514 元），該 3 筆比較標的位置偏僻，與系爭土地位於不同街廓、區域相距甚遠。復仁新段 1764-13 地號及同段 1567-3 地號土地，乃位於鄉道及鄉道延伸之巷弄旁，未與省道毗鄰，其市價應顯較系爭土地及竹園段 1515 地號土地為低。故被告以該 3 件土地作為竹園段 1515 地號土地比準地之比較標的，查估市價程序亦顯有瑕疵。

5、綜上，被告不應為徵收私人之土地，刻意曲解法令自行認定成交價額偏高，而主觀否決自由經濟市場決定正常交易市價，而將徵收土地區段周遭用地之正常買賣交易實價登錄均予以封鎖不開放查詢。且被告機關查估 1515 地號土地之比準地價格為每平方公尺 23,800 元，顯有偏低，其所為無疑係為掩飾其區段徵收價格未依「徵收當期市價」辦理之行政瑕疵。並聲明求為判決(1)撤銷訴願決定及原處分。(2)被告應就系爭土地之徵收處分，作成以每平方公尺 49,319 元之行政處分。

三、被告則以：

(一) 有關本案地價補償查估程序，系爭土地係屬澄清湖特定區都市計畫之道路用地，為都市計畫區內之公共設施保留地，遂按市價查估辦法第 10 條規定，將系爭土地劃屬第 P022-00 公共設施保留地地價區段，並將毗鄰系爭土地之加氣站專用區劃屬為第 P023-00 非公共設施保留地地價區段。次依查估辦法第 17 條規定，本案估價基準日為 102 年 3 月 1 日，遂蒐集法定期間 101 年 9 月 2 日至 102 年 3 月 1 日之適當買賣實例；因第 P023-00 地價區段（加氣站專用區）於法定蒐集期間內尚無適當案例，乃按同辦法第 19 條第 1、2 項規定地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取條件相似比較標的，經參依高雄市都市計畫使用管制規定，考量加氣站專用區使用性質條件相似工業區，遂於鄰近工業區內蒐集法定期間內之買賣案例，選取第 P016-00 地價區段竹後段 76-41 地號土地及第 P015-00 地價區段仁營段 1175 地號土地做為比較標的，並估計實例土地正常單價如下：(1)鳳仁路工業區第 P016-00 地價區段竹後段 76-41 地號為比較標的 1，經估計土地正常單價為每平方公尺 39,234 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 38,571 元。(2)鳳仁路東側工業區第 P015-00 地價區段內選取仁營段 1175 地號為比較標的 2，經估計土地正常單價為每平方公尺 34,787 元，調整至估價基準日單價為每平方公尺 34,484 元。依查估辦法第 18 條規定，於系爭土地之毗鄰非公設保留地第 P023-00 地價區段內選取竹園段 1437 地號為其比準地。又依

查估辦法第 19 條規定，將第 P016-00 地價區段內比較標的 1 及第 P015-00 地價區段內之比較標的 2，與第 P023-00 地價區段之比準地，進行區域因素及個別因素調整後，決定第 P023-00 地價區段比準地地價為每平方公尺 30,500 元，並以該比準地地價為其區段地價，即第 P023-00 地價區段之區段地價為每平方公尺 30,500 元。系爭土地為都市計畫區內之道路用地，其區段地價應按其毗鄰非公共設施保留地之區段地價加權平均計算，亦即第 P022-00 之區段地價應按毗鄰非公共設施保留地第 P023-00 之區段地價加權平均計算（毗鄰之第 P021-00 區段為公共設施保留地區段不納入計算），計算結果為每平方公尺 30,500 元，即系爭土地之查估市價為每平方公尺 30,500 元；上開查估之市價提交本市 102 年第 5 次地評會評議通過，作為系爭土地徵收補償市價之依據。

(二) 原告指陳原處分及訴願決定之查估標準判斷有恣意濫用、不備理由等違背法令之處云云：按查估辦法第 1 條即已明定「土地徵收補償市價查估辦法」係依土地徵收條例第 30 條第 4 項規定所訂定，以作為市價徵收補償查估作業之依據，而本案工程用地範圍之土地，其地價查估之法規依據及查估程序均依查估辦法之規定辦理，且提交高雄市 102 年第 5 次地評會評議通過，於法有據；然原告於公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面提出異議，被告乃依照土地徵收條例第 22 條規定程序，將本案地價提交本市 103 年第 1 次地評會復議，並通知原告列席陳述意見，復議結果決議維持原評定之市價補償。故本案已踐行上開法定程序，已具法定效力，且徵收補償土地宗地市價已接近市場正常交易價格，尚無損土地所有權人權益，顯為適法，尚無原告所提行政機關之判斷有恣意濫用及其他違法之情事。

(三) 原告稱「原處分以非公共設施保留地即第 P023-00 地價區段中選取竹園段 1437 地號土地做為比準地，然卻逕選取距離甚遠之位於第 P016-00 地價區段之竹後段 76-41 地號及位於第 P015-00 地價區段之仁營段 1175 地號土地做為比較標的，上開二筆土地距比準地長達 1.5 公里，且位於工業區

，相較於被徵收土地鄰近區公所及商圈，其區位、價值均較被徵收土地及比準地差」、「竹園段 1437 地號比準地為原告所有，數年來均未出賣該土地，何來土地徵收條例第 30 條第 1 項所規定『當期之市價』？」及「仁營段 1175 地號、竹後段 76-41 地號與系爭土地位於不同街廓、區域相距甚遠，且使用分區不同。1175 地號土地乃位於巷道旁，未與鳳仁路毗鄰，其市價應顯較系爭土地為低，以該 2 件土地作為系爭土地之比準地，顯有故意降低系爭土地毗鄰土地之地價及查估市價程序顯有瑕疵」等乙節：

- 1、依市價查估辦法第 17 條第 2 項之規定，本案徵收補償查估作業之估價基準日為 102 年 3 月 1 日，法定案例蒐集期間為 101 年 9 月 2 日至 102 年 3 月 1 日，而毗鄰系爭土地之非公共設施保留地第 P023-00 地價區段內，於前開法定案例蒐集期間並無加氣站專用區之買賣案例，乃按同辦法第 19 條第 1、2 項規定地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取條件相似比較標的，遂考量該比準地屬加氣站專用區使用性質，故參依高雄市都市計畫使用管制規定選取相似條件之鄰近工業區法定期間內買賣案例即第 P016-00 地價區段竹後段 76-41 地號土地及第 P015-00 地價區段仁營段 1175 地號土地做為比較標的後，進行區域因素及個別因素調整，以決定第 P023-00 地價區段比準地竹園段 1437 地號土地之地價，即為第 P023-00 地價區段之區段地價，上開查估地價過程實為依法辦理並已考量原告之權益，原告稱故意低估區段地價乙情，實屬誤解查估規定。
- 2、按土地徵收條例第 30 條第 1 項所稱徵收當期之市價，係指被徵收土地徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價，竹園段 1437 地號土地位於第 P023 地價區段，做為該區段之比準地，用以推估系爭土地之市價，雖未出售移轉，經由同使用性質土地之交易案例，以比較法查估該地號土地於估價基準日之市價為每平方公尺 30,500 元，據以計算系爭土地之徵收補償市價為每平方公尺 30,500 元，並經高雄市地評會評議通過，案經徵收公告期滿等法定程序，已具法定效力，顯為適法。

3、另查系爭土地都市計畫使用分區原屬加氣站專用區，經都市計畫變更為道路用地，屬都市計畫區內之公共設施保留地。依市價查估辦法第 22 條規定都市計畫區內公共設施保留地區段地價以毗鄰之非公共設施保留地區段（即第 P023 地價區段）地價及其區段線加權平均計算，惟第 P023 地價區段內於法定案例蒐集期間（101 年 9 月 2 日至 102 年 3 月 1 日內）無買賣實例，按市價查估辦法第 19 條第 1、2 項規定地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取條件相似之比較標的，遂考量該比準地屬加氣站專用區使用性質，於鄰近地區選取使用管制條件相似之第 P015 地價區段仁營段 1175 地號土地及第 P016 地價區段竹後段 76-41 地號土地（工業區）為比較標的，再按市價查估辦法第 17、19 條之規定將比較標的所估計之土地正常單價調整至估價基準日，再按前開規定將各筆比較標的分別與比準地進行區域因素（包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、公共建設、土地改良及其他影響因素之資料）及個別因素（包括宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件）調整，並考量價格形成因素之相近程度，決定本案比準地地價為每平方公尺 30,500 元，即為第 P023 地價區段之地價，再依土地徵收條例第 30 條規定計算系爭土地之徵收補償市價為每平方公尺 30,500 元；綜觀前開查估作業程序，已將代表第 P023 地價區段（加氣站專用區）之比準地（竹園段 1437 地號）與比較標的（仁營段 1175 地號、竹後段 76-41 地號）相互之間區域因素及個別因素等條件均已考量且反應於查估市價程序，包含原告所提仁營段 1175 地號土地位於巷道旁，未與鳳仁路毗鄰，本府於查估時已於道路條件項下予以上修，原告指陳被告故意低估地價且查估程序顯有瑕疵乙節，於法無據。

（四）有關原告以本府地政局人員所撰寫之高雄市不動產成交案件動態分析內容認為系爭土地市價應較高，且原屬加氣站專用區，地價應遠高於一般工業區、農業區及住宅區用地等乙節：

1、經查被告撰寫高雄市 101 年至 102 年仁武區各季別不動產成

交案件動態分析內容係就該行政區內地價概況之報告，仁武區內因有多個市地重劃區，區內公共設施完善、生活機能佳、發展快速，不動產交易熱絡，因而地價上漲，經綜合評估後作成該行政區地價呈現上漲之分析報告。惟不動產交易價格受各種區域因素、個別因素條件影響差異頗大，故個別區位地價與全區綜合性地價動態不盡相同。系爭土地非位於重劃區內，原告逕以本府地價動態分析內容認為系爭土地市價應較高，顯為誤解；且土地徵收補償市價之查估應按市價查估辦法所規定劃分地價區段，蒐集法定期間內之適當案例為比較標的，再依查估作業程序查估被徵收土地之市價，故與不動產成交案件動態分析尚無關聯。

2、系爭土地原屬加氣站專用區，原告認為加氣站專用區之地價應高於一般工業區、農業區及住宅區用地等乙節，經查住宅區之使用性質為供住宅及無礙居住寧靜、安全使用為主，工業區之使用性質為供設置工廠及從事工業使用為主，農業區之使用性質為供農作使用為主，而加氣站專用區為提供加氣使用之特殊設施，依現行都市計畫所定建蔽率及容積率之使用強度規定，住宅區建蔽率 60%容積率 180%，工業區建蔽率 70%容積率 210%，農業區建蔽率 10%，無容積率，加氣站專用區建蔽率 40%容積率 120%，加氣站專用區之使用強度僅高於農業區，卻遠不及住宅區及工業區，故所能反應之地價應不如住宅區及工業區，原告主張加氣站專用區之地價應遠高於工業區及住宅區之情形，並無根據。

(五) 原告提出之仁武區○○段 1515 地號土地於 103 年 5 月 22 日交易案例及仁武區灣勢段 277 地號土地於 103 年 4 月 11 日交易案例，說明如下：

- 1、原告所提出該 2 件交易案例，使用分區均為農業區，與比準地（加氣站專用區）之使用性質條件不相當，故不足為採。
- 2、該 2 件登記日期均距估價基準日達 1 年以上，未符合於法定案例蒐集期間(101 年 9 月 2 日至 102 年 3 月 1 日)規定。

3、竹園段 1515 地號土地目前開設「HY 餐飲大廚房設備」工廠，灣勢段 277 地號土地目前開設「天福沉香古美術」商品店，均做非法定用途使用，按查估辦法第 7 條規定略以「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正…。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：…十二、與法定用途不符之交易…」，故該 2 件交易案例依前開規定應不予採用。

4、至於原告質疑何以該 2 件交易案例於「內政部不動產交易實價查詢服務網」未能揭露乙節，經查系爭土地所在之仁武區鳳仁路兩側屬農業區土地，現況大多已作非農業使用（如設置工廠、餐廳），其買賣交易價格隱含有將來變更使用分區之期待因素或預計作非農業使用（非法定用途使用），交易價格普遍高於純作農業使用之地價，依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 12 條略以「直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢…」及不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊第六章第 2 項略以「(一)篩選資訊：直轄市、縣（市）主管機關就申報人申報資訊經抽查核對確認無誤後，應篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊，篩選原則如下：1. 該登錄成交價格雖無法認定屬不實，但因偏高或偏低對市場正常交易有誤導之虞，或供外界查詢恐引起外界質疑該資訊之真實性者。…」等規定，該 2 件交易案例之成交價格已對市場正常交易有誤導或供外界查詢恐引起外界質疑該資訊真實性之虞，遂依前開規定不予揭露，於法有據。

(六) 有關原告指稱系爭工程未踐行協議價購程序乙節，查被告 102 年 6 月 28 日召開「仁武鳳仁路拓寬工程」用地價購或以其他方式取得協調會，會中已就土地用途、工程範圍、本工程路線屬永久設施，應以取得土地所有權為主，前開擬定市價方式、免徵增值稅及規費等協議價購或以其他方式取

得之方式分別說明及評估意見，並就協議不成時將依法辦理徵收之程序、相關徵收之補償規定以及土地所有權人得行使之權利等事項詳為說明，以及對於原告所提意見陳述，均已提供相關憑以辦理資料充分回應，積極溝通交涉，已踐行以市價與土地所有權人實質協議，並非流於形式。惟有關是否踐行協議價購程序部分，核屬「徵收處分」範疇，原告如有不服，依訴願法第 14 條及第 58 條規定，應自公告期滿之次日起 30 日內，經由原處分機關即內政部向訴願管轄機關提出，如不服訴願決定，始得依法提起行政訴訟，與本案「徵收補償」事件在原處分機關、行政救濟程序、訴訟對象、訴訟標的上皆不相同。另查本案原告既未於公告期滿次日起 30 日內就內政部之核准徵收處分提出訴願，自己罹於行政救濟時效，詎料原告再於本案「徵收補償」事件中合併提出，自不合法定程序，應予駁回等語，資為抗辯。並聲明求為判決駁回原告之訴。

四、本件事實概要欄所載之事實，業經兩造各自陳述在卷，復有內政部 102 年 11 月 6 日台內地字第 1020343175 號函、被告 102 年 11 月 13 日高市府地徵字第 10206328901 號公告、原告 102 年 12 月 4 日異議書、原告 102 年 12 月及 25 日異議書、原告 103 年 1 月 6 日函、被告 103 年 1 月 21 日高市府地徵字第 1033 0234700 號函、原告 103 年 2 月 10 日再異議函、高雄市地評會 103 年第 1 次會議紀錄、原處分及內政部 103 年 7 月 22 日台內訴字第 1030 189972 號訴願決定書附本院卷可稽（本院卷一第 31 頁、第 32 頁、第 33-43 頁、第 44 頁、第 46 頁、第 67-68 頁、第 14 頁、第 10-13 頁），洵堪認定。兩造之爭點厥為原告請求被告調高補償，即按每平方公尺 49,319 元作成徵收補償地價之行政處分，有無理由？茲論述如下：

- (一) 按「(第 1 項)被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。(第 2 項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。(第 3 項)各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定

被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

。（第4項）前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」土地徵收條例第30條定有明文。復依土地徵收條例施行細則第30條第1項規定：「本條例第30條第1項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。」次按「本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第30條第4項規定訂定之。」「本辦法用詞定義如下：一、市價：指市場正常交易價格。二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。」「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況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。」「依第13條或第14條估計之土地正常單價應調整至估價基準日。前項估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。但屬第27條第1項但書規定者，估價基準日指3月1日，案例蒐集期間為前1年9月2日至當年3月1日。」「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」「比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：一、就第17條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇

1 至 3 件比較標的。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。第 1 項第 2 款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」「預定徵收土地宗地市價應以第 18 條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。依前 2 項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。第 1 項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。」為市價查估辦法第 1 條、第 2 條、第 4 條、第 10 條第 1 項、第 17 條、第 18 條、第 19 條、第 20 條所明定。又市價查估辦法乃土地徵收條例中央主管機關內政部依該條例第 30 條第 4 項授權所訂立關於被徵收土地查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項之法規命令，其中上述規定乃關於查估市價之地價調查之技術性及細節性之規定，並未逾越授權範圍，且合於授權意旨，本院自得予以援用。

- (二) 再按「直轄市或縣（市）政府應依本規程組織地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本會），評議地價、標準地價事項。」「本會任務為下列事項之評議：一、地價區段之劃分及各區段之地價。二、土地改良物價額。三、市地重劃前後及區段徵收後之地價。四、依法異議之標準地價。五、土地徵收補償市價及市價變動幅度。六、依法復議之徵收補償價額。七、其他有關地價及標準地價評議事項。」為地價及標準地價評議委員會組織規程第 2 條、第 3 條所明定。準此，土地徵收之價額，依前揭土地徵收條例第 30 條規定，即應以徵收當期之市價為準，並由地價及標準地

價評議委員會為評議。且依行為時地價及標準地價評議委員會組織規程第4條之規定，地價及標準地價評議委員會之成員，包括議員代表、地方公正人士、對地價有專門知識之人士、不動產估價師、地政士、不動產經紀業代表、建築師公會代表、銀行公會代表及地政、財政、工務或都市計畫、建設及農林機關主管等，是有關地價及徵收補償地價加成補償成數之判斷，為經由該委員會所作成，係本於其專業知識所作成之決定，應享有一定之判斷權力，而在判斷之範圍內，行政法院僅能就行政機關之判斷時，有無遵守法定秩序，是否基於錯誤之事實所為，有無遵守一般有效之價值判斷原則，及判斷時有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項予以審查，其他屬行政機關之專業認定部分，行政法院應予尊重。

- (三) 經查，本件被告於102年6月28日舉行系爭工程用地協議價購或以其他方式取得之協調會議，因購買價格協議不成，被告遂擬具徵收計畫書申請徵收，經內政部准予徵收，有被告102年8月16日高市府工新字第10272700300號開會通知單、系爭工程用地協議價購或以其他方式取得協調會會議紀錄、內政部102年11月6日台內地字第1020343175號函附卷可憑（本院卷二第37頁、第37頁背面至第41頁及本院卷一第31頁）。原告雖爭執被告沒有實質議價程序，原告只得為接受或不接受之表示，被告雖給予原告表示意見之機會，但原告提出意見，被告卻均未參酌；會議紀錄所載「於協議價購期間土地所有權人自願按公告土地現值之價格出售者，免繳納土地增值稅」等語，該協議價購內容實係本於土地稅法第39條第3項之規定，亦非屬協議價購實質內容云云。惟按行政處分生效後，即產生規制作用，形成一定之公法上權利義務關係，除拘束原處分機關、相對人、利害關係人外，基於權力分立原則及法定權限專屬原則，亦具有拘束法院及其他機關或第三人之效果。故非屬行政爭訟標的之行政處分，在經權限機關依法撤銷或廢止之前，應受到適法有效之推定，法院及其他機關在處理他案件時，必須予以尊重。查協議價購為需用土地人申請土

地徵收之前置程序，由需用土地人依市價與所有權人協議，以雙方合意訂定契約之方式使需用土地人取得標的物所有權，此與土地徵收由徵收權人向被徵收人以直接對外生效之單方徵收行為性質有別。本件原告係爭執徵收補償價格過低應予提高，然徵收補償價格之決定與徵收前協議價購等程序，分屬不同階段之行政作為，應各別審查其適法性。況被告就內政部徵收處分，未遵期於公告期滿次日30日提起行政救濟程序，是該核准徵收處分已具形式存續力，亦稱為不可撤銷性，其概念內涵與形式確定力相當。另行政處分作成後如未經變更或撤銷，該行政處分內容對於其他機關、法院或第三人亦有拘束效力，亦即該處分內容將成為其他機關嗣後裁決之既定構成要件，而具構成要件效力。從而本件關於補償價格是否適法，應審酌者為被告是否依循土地徵收條例第30條規定按照徵收當期之市價補償，而非前置程序之議價價格是否調高，準此，原告尚非得以協議價購程序有瑕疵，即認補償價格不合法。

(四) 其次，依土地徵收條例第30條第1項規定，系爭土地應按照徵收當期市價補償地價，茲就系爭土地市價徵收補償價格之形成，分述如下：

- 1、系爭工程用地徵收之估價基準日及案例蒐集期間：查內政部102年11月6日台內地字第1020343175號函說明五載明：「本案計畫進度：『預定103年1月開工，103年12月完工。』，並請注意土地徵收條例第9條之規定，切實按核准計畫及所定期限使用。」等語，被告102年11月13日高市府地徵字第10206328901號公告事項十一亦載明同旨。基此，系爭土地經內政部於102年11月6日核准徵收，而開工期限在隔年1月，則系爭工程至少須於開工前完成用地徵收及取得，足認工程推動確具急迫性。且觀諸高雄市地評會102年第5次會議紀錄，亦審認系爭工程為被告102年當年度屬急迫性或重大公共建設之需者，並以所評定之當期市價作為該年度徵收計畫計算徵收補償價額基準。從而，依市價查估辦法第17條第2項但書之規定，被告市價查估買賣實例調查，應以102年3月1日為估價基準日，案例蒐

集期間應為 101 年 9 月 2 日至 102 年 3 月 1 日。原告質疑本件估價基準日為 102 年 3 月 1 日之依據及系爭工程是否屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，尚非可採。

- 2、系爭土地地價區段之劃分：查原告所有系爭土地都市計畫使用分區原屬加氣站專用區，經都市計畫變更為道路用地，屬都市計畫區內之公共設施保留地。依土地徵收條例第 30 條，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償被徵收土地之地價。被告依前揭市價查估辦法第 10 條第 3 項之規定，將系爭土地單獨劃分地價區段，為第 P022-00 公共設施保留地地價區段。又與第 P022-00 公共設施保留地地價區段分別毗鄰者，為東側系爭工程用地範圍內土地原屬農業區之道路用地，亦屬應獨立劃分地價區域，被告將之劃分為第 P021-00 地價區段；而系爭土地西側毗鄰鳳仁路之加氣站專用區，係屬非公共設施保留地，被告將之劃分為第 P023-00 地價區段，此有改制前高雄縣政府 98 年 4 月 1 日府建都字第 0980068945A 號公告、地價區段堪察表及地價區段圖等影本附訴願卷（第 73 頁、第 79 頁、第 90-91 頁）可稽。又地價區段劃分與比準地選取、查估之法規規定並不相同，則原告主張被告訂出之徵收區段（P011-00、P014-00、P015-00、P016-00、P026-00）及比準地，均顯見被告刻意以鳳仁路以東以北且較偏遠之地段為系爭工程之徵收區段，而少以鳳仁路以西以南且離高雄市區較近、繁榮之地段為徵收區段，顯見被告刻意選取低價位之區段土地作為比較標的甚明云云，無非是將地價區段劃分與比準地之選取混為一談，核屬對法律規定之誤解，並不可採。
- 3、選取比準地、估計土地正常單價形成及查估比準地地價：依前揭土地徵收條例第 30 條第 1 項後段之規定，都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。查系爭土地位於第 P022-00 公共設施保留地地價區段，而所毗鄰之非公共設施保留地地價區段，依上開地價區段劃分圖所示僅有第 P023-00 地價區段；又因第 P023-00 地價區段於法定蒐集期間（101 年 9 月 2 日至 102 年 3 月 1 日）無買賣案例得為選取，則依市價查估辦法

第 19 條第 1、2 項規定地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取條件相似之比較標的，而於估計時應進行區域因素及個別因素調整。被告乃衡量第 P023-00 地價區段之使用分區及第 P022-00 公共設施保留地地價區段都市計畫變更前之使用分區，均為加氣站專區，然與 P023-00 地價區段毗鄰之地價區段則為住宅區、農業區，核其使用分區性質不同，遂另選取鄰近地區使用管制條件較相似之工業區買賣案例，即第 P015 地價區段之仁營段 1175 地號土地，以及工業區第 P016 地價區段竹後段 76-41 地號土地作為比較標的，以決定比準地之地價。經查，竹後段 76-41 地號土地（即比較標的 1）依市價查估辦法第 13 條第 1 款及第 2 款規定，以買賣實例計算土地正常單價，即買賣總價格÷土地面積（即 14,589,575 元÷371.86 平方公尺），得出每平方公尺為 39,234 元，再經調整至估價基準日單價為每平方公尺 38,787 元；仁營段 1175 地號土地（即比較標的 2）計算其正常單價，即買賣總價格÷土地面積（即 28,003,937 元÷805 平方公尺），得出每平方公尺 34,787 元，再經調整至估價基準日單價為每平方公尺 34,484 元。其次，依市價查估辦法第 19 條規定，將第 P016-00 地價區段內比較標的 1 及第 P015-00 地價區段內之比較標的 2 分別與第 P023-00 地價區段之比準地（即竹園段 1437 地號土地），進行區域因素及個別因素調整結果，該比較標的 1（即第 P016 地價區段竹後段 76-41 地號土地）其地價區段區域因素調整百分率為-19.51%（分別為土地使用管制-23%、交通運輸 3.75%、公共建設 0.75%），個別因素調整百分率為-12.5%（分別為面積 1.5%、形狀-5%、嫌惡設施-1%、建蔽率-3%、容積率-5%）；比較標的 2（即第 P015 地價區段之仁營段 1175 地號土地）其地價區段區域因素調整百分率為-5.98%（分別為土地使用管制-23%、交通運輸 11.25%、自然條件 11.25%、公共建設 0.75%、土地改良 5%），個別因素調整百分率為 6%（分別為面積 1.5%、形狀-5%、非臨街地 2.5%、面前道路寬度 8%、嫌惡設施-1%、停車方便性 5%、建蔽率-3%、容積率-5%）。被

告最後決定第 P023-00 地價區段比準地（即竹園段 1437 地號土地）地價為每平方公尺 30,500 元，並以該比準地地價為其區段地價，即第 P023-00 地價區段之區段地價為每平方公尺 30,500 元，此有地價區域堪察表、買賣實例調查估價表、影響地價區域因素分細明細表、比準地地價估價表等影本附卷（本院卷一第 60 頁、第 61 頁背面至第 62 頁、第 62 頁背面、第 63 頁）可參。是以，被告已將比較標的與比準地區域距離、毗鄰街廓等差異皆予修正調整，均係依市價查估辦法之規定辦理，並已考量原告之權益，依法並無不合。又上開查估之市價復經提交被告 102 年第 5 次地價評議委員會會議評議通過，作為系爭土地徵收補償市價之依據。原告稱加氣站專區土地得多角化經營，且加氣站具稀少性及獨占性，經濟價值較一般用地高；又指摘被告比準地查估市價之未提出確實數據、算式，單以建蔽率及容積率為單一考量，先主觀認定系爭土地及比準地價格為每平方公尺 30,500 元，再倒推尋找符合該價格之比較標的，及被告故意低估區段地價云云，容有誤解。

- 4、估計系爭土地市價，提交高雄市地評會評定：承前所述，原告所有之系爭土地為都市計畫區內之道路用地，屬公共設施保留地，被告將其劃屬第 P022-00 公共設施保留地地價區段，其區段地價應按其毗鄰非公共設施保留地之區段地價加權平均計算，亦即第 P022-00 之區段地價應按毗鄰非公共設施保留地第 P023-00 之區段地價加權平均計算（毗鄰之第 P021-00 區段為公共設施保留地區段不納入計算），計算結果為每平方公尺 30,500 元，有公共設施保留地地價加權平均計算表影本在卷（本院卷一第 63 頁背面）可稽。又被告以 102 年 11 月 13 日高市府地徵字第 10206328901 號公告徵收系爭工程用地，公告期間自 102 年 11 月 14 日起至 102 年 12 月 13 日止，則依前揭土地徵收條例施行細則第 30 條第 1 項之規定，徵收土地之當期市價，自應以 102 年 12 月 13 日次日起算 15 日即 102 年 12 月 28 日，經高雄市地評會所評定適用於該日之當期市價。查高雄市地評會於 102 年 8 月 8 日召開 102 年第 5 次會議，對於高雄市 102 年屬當年具急

迫性或重大公共建設推動之需者作成評議，其中系爭工程用地徵收案經決議照案通過，作為土地徵收補償市價之依據，亦有該次會議紀錄影本附卷（本院卷一第 65-66 頁）為憑。申言之，上開第 P022-00 地價區段地價之查估結果，每平方公尺為 30,500 元，是系爭土地之「當期市價」即為每平方公尺 30,500 元。原告雖於 102 年 12 月 25 日提出異議，經被告再提請高雄市地評會復議，高雄市地評會以 103 年 3 月 20 日 103 年第 1 次會議仍作成「照案通過」之決議，復有該次會議紀錄在卷（本院卷一第 67-68 頁）可佐，是本件系爭土地補償之價格每平方公尺 30,500 元，確係經地評會評定，適用於本件 102 年 12 月 28 日之當期市價，要無疑義。從而，系爭土地所屬第 P022-00 地價區段之徵收當期之市價，係地價評議委員會本其專業知識所作成之決定，並無未遵守法定秩序、或基於錯誤事實所為、未遵守一般有效之價值判斷原則，及判斷時有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項予以審查之恣意等情事，是其所為之判斷，本院亦應予以尊重。原告指陳原處分及訴願決定之查估標準判斷有恣意濫用、不備理由等違背法令之處云云，並不足採。

（五）至原告主張之竹園段 1515 地號土地和灣勢段 277 地號土地，位置、土地利用狀況、土地性質與系爭土地較為接近云云，惟查：

- 1、土地徵收條例第 30 條第 1 項規定係依徵收「當期之市價」補償其地價，並於同條第 4 項授權內政部訂定查估辦法，作為辦理查估市價之規範，是以土地徵收條例第 30 條規定之「徵收補償市價」現係依市價查估辦法之規定辦理市價查估。又市價查估辦法於第 4 條第 2 款規定調查買賣實例，為避免因採用相隔時間過長之交易價格可能造成所核算之價格明顯偏高或偏低，故於第 17 條第 2 項定有案例蒐集期間之限制，所評定之市價實無另再考慮市價漲跌幅之必要。查，上開竹園段 1515 地號土地及灣勢段 277 地號土地，渠等買賣交易登記日期分別為 103 年 5 月 22 日、同年月 9 日，原因發生日期為 103 年 4 月 21 日、同年月 11 日，有上開地

號土地土地登記第二類謄本在卷（本院卷一第 190 頁、本院卷二第 63-64 頁）可稽。茲因上開地號土地交易案例時間距本件估價基準日（102 年 3 月 1 日）延遲約 1 年有餘，核均非查估基準日之法定蒐集案例期間內之買賣案例，被告未予採認，即非無憑。原告雖復主張參照高雄市仁武區不動產成交案件動態分析，101 年至 103 年上半年間，地價大致平穩成長，然比準地與竹園段 1515 地號土地 103 年 5 月 22 日時價登錄之市價相比差 1.61 倍；另灣勢段 277 地號土地與系爭土地 102 年 3 月 1 日價格相比，兩者交易時點僅距 1 年 2 個月，價差 1.84 倍之多，足見本件查估市價程序顯有行政瑕疵云云。惟查，被告所屬地政局按季作成各行政區不動產成交案例交易案件動態分析，係為推動不動產價格資訊流通而公開提供行政區內部動產交易價格資料，包括住宅區、商業區及其他地區等全部成交案例，配合該區經濟活動發展情形、公共設施、交通網絡、生活機能等因素綜合評估後作成該行政區地價動態分析，核屬行政提供資訊行為。揆諸前揭規定及說明，該不動產成交案件動態分析所評估之市價消長，應與「徵收補償市價」之查估評定無涉；況且，不動產成交案件動態分析所據基礎資料，該調查期間、範圍，皆與徵收補償市價調查估計程序、方法及應遵行事項有別。故被告所屬地政局人員所撰寫之 101 年第 3 季至 103 年第 2 季之高雄市仁武區不動產成交案件動態分析，不足資為有利於原告之認定，原告以此主張系爭土地市價應較高、本件查估程序有行政瑕疵云云，核屬無據。

- 2、再者，關於原告主張竹園段 1515 地號土地交易案例係買賣雙方合意，依市場行銷及正常交易條件所為之交易，核屬一般正常交易買賣範圍，被告認上開地號交易價格高於一般正常交易行情而未予實價登錄網站揭露，實屬無據乙節。按「直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，…。」不動產成交案件實際資訊申報登錄及查

詢收費辦法第 12 條定有明文，主管機關辦理申報登錄之買賣案例資訊，享有篩選顯著異於正常交易價格及特殊交易資訊，為內政部基於平均地權條例、地政士法及不動產經濟業管理條例之中央主管機關職權，依平均地權條例第 47 條第 7 項、地政士法第 26 條之 1 第 5 項及不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 6 項規定授權所訂法規命令，而該法規命令就申報登錄成交案件實際資訊之技術性、細節性事項所訂規範，並無逾越其授權範圍，從而被告為直轄市之主管機關，自得予以援用。查，竹園段 1515 地號土地目前開設「HY 餐飲大廚房設備」工廠，有竹園段 1515 號地號土地現況照片（本院卷一第 194 頁）可證，依都市計畫法高雄市施行細則第 25 條第 1 項「農業區除農業外，不得為其他土地或建築物之使用」，顯見竹園段 1515 號地號土地未作適法使用。原告雖稱上開地號土地交易案例係買賣雙方合意，依市場行銷及正常交易條件所為，惟該件土地買賣交易價格隱含非法定用途使用之期待因素，該交易價格難以期待合理反應農業區土地地價，被告本其職權未將該交易案例於實價登錄網站揭露，應無違誤。是竹園段 1515 地號上開資訊未予公開，不當然導致公告徵收補償之程序不合法，故原告前開主張亦非可採。至於原告另主張他案被徵收土地，被告以竹園段 1515 地號作為比準地之價格查估僅為 23,800 元（交易價格為每平方公尺 49,300 元），查估程序顯有瑕疵乙節，因該比準地與本件系爭土地徵收當期市價查估程序無關，故不再贅述，核予說明。

(六) 綜上所述，原告主張俱非可採，則被告否准原告異議申請，並無違法；訴願決定予以維持，核無不合。原告起訴意旨求為判決撤銷訴願決定及原處分，並請求被告應就系爭土地之徵收，作成以每平方公尺 49,319 元之行政處分，均無理由，均應予以駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決之結果不生影響，爰無逐一論述之必要，併此敘明。

五、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，判決如主文。

中 華 民 國 104 年 7 月 7 日

高雄高等行政法院第二庭

審判長法官 邱 政 強

法官 林 勇 奮

法官 李 協 明

以上正本係照原本作成。

一、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）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

二、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）

三、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
(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 104 年 7 月 7 日

書記官 江 如 青

資料來源：高雄高等行政法院裁判書彙編（104年版）第62-94頁