

土地徵收補償市價查估 與估價專業判斷餘地

Market Value Appraisal and the Scope of Professional Judgment in Land Expropriation Compensation

陳明燦 Ming-Tsann Chen*



【案例內容】

甲所有位A縣二筆土地，一筆為都市計畫地區內農地（下稱系爭地一；都市土地）；另一筆為都市計畫地區外交通用地（下稱系爭地二；非都市土地之公共設施保留地）。該二筆土地均被劃入交通建設計畫地區範圍內，且於2025年11月10日經內政部核准徵收（需用土地人：A縣交通處），A縣地政機關於同年15日依法公告徵收補償（公告期間自2025年11月16日至同年12月15日止）。嗣後A縣地政機關展開該二筆土地之市價估算作業，將其劃入P001地價區段，其左右毗鄰各為P002與P003地價區段（區段地價均較P001地價區段之地價為高），A縣地政機關並依土地徵收條例第30條第1項、土地徵收條例施行細則（下稱徵收細則）第30條第1項，以及土地徵收補償市價查估辦法（下稱徵收市價查估辦法）第17條與第28條等規定，以2025年9月1日作為估價基準日，據以調查實例以估算該二筆土地之「徵收當期市價」，經估算後送請A縣地價及標準地價評委員會（下稱地評會）於同年6月30日評定通過，系爭地一每平方公尺新臺幣（下同）

1,200元；系爭地二則為每平方公尺800元，並隨即通知甲領取地價補償費在案。甲認為補償價額過低而提出異議，經由A縣地政機關查處以及交由A縣地評會復議，於開會後決定維持原徵收補償價額，甲仍表不服而提起後續行政救濟（訴願與行政訴訟）。本案甲之主張為：土地徵收條例第30條第1項所稱「徵收當期市價」之意涵，依據徵收細則第30條第1項規定，其係指徵收公告期滿次日起算第15日經地評會評定之「當期市價」。據此，則該二筆土地當期市價之「基準日」應為公告期滿之次日即2025年12月16日起算之第15日（亦即2025年12月30日），始為正確，但A縣地政機關卻依據旨揭徵收市價查估辦法第17條與第28條等規定，錯誤地以2025年9月1日為計算徵收市價之「估價基準日」，其明顯牴觸母法（土地徵收條例）關於「徵收當期市價」之授權規定，亦牴觸「法律優位原則」之意旨。另系爭地一之市價估算應以毗鄰較高區段地價P002內之「市場買賣實例」為蒐集對象，而不應以較低區段地價P001內之「市場收益實例」為蒐集對象；而系爭地二之市價估算應以毗鄰較高區段地價P003內之「非公共設施保留地」之平均市價為主，否則即有違憲法上「平等原則」之意旨。A縣地政機關則認為：對系爭地一與系爭地二兩筆土地之徵收市價估算均依據土地徵收條例（第30條第1項）、徵收細則（第30條第1項）以及徵收查估辦法等規定辦理，且其估算結果亦經A縣之地評會評議通過，應享有專業判斷餘地而無違法。則甲或A縣之主張有無理由？

壹、爭點內容

一、土地徵收地價補償「當期市價」之意涵為何？徵收市價查估辦法第17條與第28條關於估算土地徵收補償市價「估價基準日」之規定內容，有無牴觸「法律優位原則」之意旨？

二、A縣地政機關以較低區段地價P001內之市場收益實例為蒐集對象，據

以估算系爭地一之徵收補償市（單）價，有無違法？未以較高區段地價P003內之「非公共設施保留地」之平均市價，據以估算系爭地二之徵收補償市（單）價，有無違反「平等原則」？

三、A縣地評會評議系爭地一與系爭地二之徵收補償市價（數額），其所具（享）有專業判斷餘地之界限為何？