

彰化縣政府訴願決定書（案號 99－207）

府法訴字第 0990022008 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

原處分機關：彰化縣員林地政事務所

訴願人因調整土地公告現值事件，不服原處分機關 99 年 1 月 5 日員地三字第 0990000029 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人主張其所有坐落本縣○○鎮○○段○○地號及○○地號土地（下稱系爭土地）99 年土地公告現值每平方公尺新台幣（下同）5 萬 1000 元偏低，應調升為每平方公尺 5 萬 8000 元，於 99 年 1 月 4 日向原處分機關提出申請，請求調整公告現值。經原處分機關審查相關事證與作業程序後，以 99 年 1 月 5 日員地三字第 0990000029 號函否准所求，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- （一）系爭土地位於市中心○○路旁，其 91 年、92 年及 93 年公告現值每平方公尺 5 萬元，歷經 8 年，98 年公告現值每平方公尺 5 萬 1000 元，今 99 年公告現值每平方公尺仍維持 5 萬 1000 元。其間歷經 92 年、93 年不景氣，至 94、95、96、97 年至今 98 年景氣好轉，今周圍○○路旁土地（即○○重劃區土地）由原本經法院拍賣無人問津，至今每坪成交價突破 20 萬元云云。

(二) 系爭土地周遭相鄰土地已有建築物，整體規劃整齊，又位於○○商圈，且生活圈完善，舉凡菜市場、國中國小等文教區均緊鄰其四週，有上看 30 萬元之行情，更有彰化地區大型一級教學醫院準備進駐，該區之區段地價明顯有上漲空間；縱然考量系爭土地為計畫道路用地，不應連續 6 年未調整區段地價等語。

二、答辯意旨略謂：

(一) 依地價調查估計規則第 18 條規定：地價區段之劃分，由承辦員攜帶圖表實地勘查，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、發展趨勢及其他影響地價因素，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。依此規定，系爭土地雖為都市計畫道路用地，但屬於○○路一般路線價區段等語。

(二) 依地價調查估計規則第 18 條規定，所稱一般路線價區段，係指繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，於適當範圍內劃設為一般路線價區段；此地價區段劃分，符合訴願人所有土地地價區段劃分云云。。

理 由

一、按平均地權條例第 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，劃分地價區段並估計區段地價後，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，其期限為三十日。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一月一日公告，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。」

- 二、本案原處分機關既依平均地權條例第 46 條規定，調查地價動態，並依據實地斟酌所得資料，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，據此劃分地價區段並估計區段地價，按所蒐集資料擬定合理公告土地現值，提交本縣地價及標準地價評議委員會評議「決議：○○地政事務所及○○地政事務所公告地價部分修正後通過，餘照案通過。」並於 99 年 1 月 1 日依法完成公告，此有卷附區段地價估價作業系統資料、本縣○○鎮 99 年公告土地現值-地價區段地價評議表與本縣地價及標準地價評議委員會 98 年第 4 次會議紀錄影本等資料可稽，揆諸首揭法令規定與說明，其評議之作業程序，依法尚無不合；而其公告內容妥適性，涉及專業裁量判斷，如無其他明顯違反法定認定標準，原則上應予尊重。是訴願人未能據以指摘原處分機關調查作為或認定標準有明顯違法不當之處，而逕予請求調整該地價區段公告土地現值，尚非有理。
- 三、至於，訴願人所指摘市場交易行情與估價過低部分。依地價調查估計規則第 4 條第 1 項規定，地價調查應以買賣實例為主；而同規則第 21 條第 1 項第 1 款規定，估計區段地價之方法，係以有買賣實例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，求其中位數為各該區段之區段地價為認定。故訴願人所主張上看 30 萬元之行情，或有彰化地區大型一級教學醫院準備進駐，皆係屬未來期待因素及期待價格，非得作為指摘原處分機關土地地價評定不合理之依據。
- 四、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張瑞濱
委員 林宇光
委員 陳廷墉

委員 黃鴻隆
委員 張奕群
委員 溫豐文
委員 楊瑞美
委員 蔡和昌
委員 蕭文生

中 華 民 國 99 年 3 月 16 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如對本決定不服，得於決定書送達之次日起2個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

(臺中高等行政法院地址：台中市南區五權南路99號)