

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 99－209）

府法訴字第 0990029448 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

原處分機關：彰化縣田中地政事務所

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 6 日  
中地三字第 0990000041 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○○鄉○○段○○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）7000 元偏  
低，應調升為每平方公尺 7500 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 6 日中地三字第 0990000041 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，其 95 年至 98 年連續 4 年公告現值均  
為每平方公尺 7000 元，99 年亦維持公告現值每平方公尺  
7000 元。此其間歷經 92 年、93 年不景氣，至今 99 年景氣  
好轉，地價普遍上漲，卻未將系爭地號土地公告現值調升，  
與地價調查估計規則有明顯違背云云。
- （二）系爭土地周遭相鄰土地已有建築物，區段土地大部分已整體  
規劃，且○○路、○○路等重要路段規劃整齊，又位於○○

火車站不遠，且周遭生活圈完善，舉凡菜市場、國中國小等文教區均緊鄰四週等語。

## 二、答辯意旨略謂：

- (一) 本案土地附近區域分別劃分為 43、46、47、99 等 4 個區段。第 46 區段，自民國 70 年、80 年及 83 年分批興建住家用房屋，83 年最後一批建物興建完成後，事隔 15 年未再興建新屋。閒置空地仍多，不動產買賣交易量未見增加，發展遲緩。訴願人所有系爭土地屬於社區既成道路用地，供毗鄰社區使用，與鄰近土地影響因素未有顯著不同，故不宜另劃設一般路線價等語。
- (二) ○○鄉 99 年公告現值調整係依據地價調查估計規則審慎辦理，及系爭土地周遭尚未全部開發，位在巷道內，區段地價維持每平方公尺 7000 元，尚屬合理云云。
- (三) ○○鄉人口嚴重外流，未有重大建設開發，缺乏工商活動，長久以來維持現狀無變動。又因該區段鄰近有示範公墓，訪查地價時得知該區段日據時期曾經設置疾病隔離場，影響人為心理因素為主因，直接造成該區段買賣交易不振乏人問津情形等語。

## 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○○鄉 99 年平均地權土地現值-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，尚無不合；而其公告內容妥適性，涉及專業裁量判斷，原則上應予尊重。是訴願人僅以個人主觀價值判斷為考量，未能具體指摘原處分機關調查作為或判斷標準有明顯違法或不當之處，據以請求調整該地價區段公告土地現值，尚非可採。

三、至於，訴願人所指摘系爭土地周遭相鄰土地已有建築物，區段土地大部分已整體規劃，且○○路、○○路等重要路段規劃整齊，又位於○○火車站不遠，且周遭生活圈完善估價明顯過低部分。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。本案系爭土地所坐落之區域未有重大建設開發，缺乏工商活動，且該區段 98 年度不動產交易件數甚少，復經地價評議委員會綜合客觀因素審議通過，依法公告，當已符合法定審議程序。而訴願人所指稱上開現象，應僅屬得列為評量公告現值之參考，非必然得作為指摘原處分機關土地地價評定不合理之依據，是訴願人所述，不足採據。

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)