

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 112 年 1 月 10 日出版

第259期

- ◎ 增訂並修正「促進民間參與公共建設法」條文
- ◎ 修正「稽徵機關關於結算申報期間辦理綜合所得稅納稅義務人查詢課稅年度所得及扣除額資料作業要點」第五點、第六點
- ◎ 修正「登記機關受理跨縣市代收地政類申請案件作業原則」第四點附件一
- ◎ 內政部地政司「電子產權憑證系統」入口網自112年1月1日起試營運，提供電子產權憑證線上查驗服務函
- ◎ 財政部公告「112年發生之繼承或贈與案件，應適用遺產及贈與稅法第12條之1第1項各款所列之金額」
- ◎ 臺灣臺北地方法院111年度重訴字第200號民事判決理由及簡評
- ◎ 臺灣高雄地方法院103年度重訴字第256號民事判決理由及簡評
- ◎ 最高行政法院110年度上字第443號判決全文

中華民國地政士公會全國聯合會 印行  
各直轄市、縣（市）地政士公會 贊助

第259期

## 法規彙編月刊

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 112 年 1 月 10 日出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會

理事長 / 陳安正 名譽理事長 / 李嘉贏

榮譽理事長 / 陳銘福、黃志偉、林旺根、王進祥、王國雄、蘇榮淇、高欽明

副理事長 / 林士博、黃水南、黃永斐

常務理事 / 黃立宇、黃景祥、邱銀堆、吳明治、江如英、葉呂華、黃存忠

理事 / 陳秀珠、劉芳珍、李中央、吳蕙美、曾桂枝、江宜濠、莊添源

黃向榮、張麗卿、林妙儀、張淑玲、劉玉霞、柯志堅、吳宗藩

余淑芬、鄭瑋仁、林增松、蘇名雄、牛太華、徐英豪、曾雪惠

謝幸貝、麥嘉霖、蔡憲祥

監事會召集人 / 鄭子賢

常務監事 / 藍翠霞、李秋金

監事 / 張美利、陳榮杰、陳美單、林育存、王曉雯、林慶賢、施富原

林錦珠

秘書長 / 周永康

副秘書長 / 陳文得、廖月瑛、顏秀鶴

執行副秘書長 / 蘇麗環

幹事 / 杜嬋珊 林香君

各會員公會理事長 /

台北市公會/李忠憲 高雄市公會/張美利 台東縣公會/葉振東

彰化縣公會/陳仕昌 新北市公會/潘惠燦 嘉義縣公會/葉建志

台中市公會/劉芳珍 基隆市公會/陳俊德 嘉義市公會/蔣翠玉

新竹縣公會/黃小娟 台南市公會/黃立宇 屏東縣公會/江如英

雲林縣公會/林士博 桃園市公會/陳文旺 宜蘭縣公會/張創勝

南投縣公會/陳秀珠 新竹市公會/楊玉華 苗栗縣公會/陳祁

花蓮縣公會/江宜濠 澎湖縣公會/李麗惠

台中市大台中公會/溫錦昌 高雄市大高雄公會/華珍梅

台南市南瀛公會/鄭瑞祥 桃園市第一公會/湯雅芸

會址 / 10489 台北市中山區建國北路一段 156 號 9 樓

電話 / 02-2507-2155 代表號 傳真 / 02-2507-3369

E-mail / angela.echo@msa.hinet.net

法規彙編月刊編輯 / 林士盟

印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063



25

財政部公告 中華民國 111 年 12 月 21 日  
台財稅字第 11104713970 號

28

內政部函 中華民國 111 年 12 月 28 日  
台內地字第 1110267854 號

29

內政部 111.12.20 營署土字  
第 1110098536 號函



33

臺灣臺北地方法院 111 年度重訴字第 200 號民事判決  
理由及簡評 (當事人間請求確認債權存在事件)  
.....黃信雄地政士

38

臺灣高雄地方法院 103 年重訴字第 256 號民事判決  
理由及簡評 (當事人間請求確認債權存在事件)  
.....黃信雄地政士

50

最高行政法院 110 年度上字第 443 號判決 (徵收補償  
事件)

### 增訂並修正

## 「促進民間參與公共建設法」條文

中華民國一百一十一年十二月二十一日總統華總一經字第 11100107761 號  
令修正公布

第 3 條 本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共  
利益之建設及服務：

- 一、交通建設及共同管道。
- 二、環境污染防治設施。
- 三、污水下水道、自來水及水利設施。
- 四、衛生福利及醫療設施。
- 五、社會及勞工福利設施。
- 六、文教及影視音設施。
- 七、觀光遊憩設施。
- 八、電業、綠能設施及公用氣體燃料設施。
- 九、運動設施。
- 十、公園綠地設施。
- 十一、工業、商業及科技設施。
- 十二、新市鎮開發。
- 十三、農業及資源循環再利用設施。
- 十四、政府廳舍設施。
- 十五、數位建設。

本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部及中央目的事業主管機關定之。

第一項各款公共建設，其中央目的事業主管機關之認定有疑義者，由主管機關報請行政院核定。

第 6 條 主管機關掌理下列有關政府促進民間參與公共建設事項：

- 一、政策與制度之研訂及政令之宣導。
- 二、資訊之蒐集、公告及統計。
- 三、專業人員之訓練。
- 四、各主辦機關相關業務之協調與公共建設之督導及考核。
- 五、申訴處理及履約爭議調解。
- 六、其他相關事項。

主辦機關辦理促進民間參與公共建設案件宜由促進民間參與公共建設專業人員為之。

前項促進民間參與公共建設專業人員之資格、考試、訓練、發證、管理及獎勵辦法，由主管機關會商相關機關定之。

第 6-1 條 第條主辦機關依本法規劃辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，經評估具可行性者，依

其結果續行辦理先期規劃。前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在地或提供服務地區邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。經依本法辦理之公共建設計畫，於投資契約解除、終止或期間屆滿後，就同一計畫再依本法辦理時得不適用前二項規定。

第 8 條 民間機構參與公共建設之方式如下：

- 一、民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
- 二、民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
- 三、民間機構投資興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
- 四、民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
- 五、民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

六、配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。

七、其他經主管機關核定之方式。本法所定興建，包含新建、增建、改建、修建。第一項各款之營運期間，由各該主辦機關於核定之計畫及投資契約中訂定之；其訂有租賃契約者，不受民法第四百四十九條、土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

第 9 條 前條第一項各款之興建或營運工作，得就該公共建設之全部或一部為之。

第 9-1 條 公共建設經政策評估具必要性、優先性及迫切性，且確認依本法辦理較政府自行興建、營運具效益者，主辦機關得於民間機構依第八條第一項各款參與該公共建設營運期間，有償取得其公共服務之全部或一部。

前項政策評估及相關作業之辦法，由主管機關定之。

第 10 條 主辦機關依第八條第一項第三款方式興建、營運公共建設或依前條規定取得公共服務者，應於實施前將建設及財務計畫報請行政院核定或由各該地方政

府自行核定，並循預算程序編列相關預算，據以辦理。

主辦機關依前條規定取得民間機構公共服務之預算編列程序，除應循前項規定辦理外，並應於預算書中列表說明其因辦理前條之公共建設未來年度經費支出。

第 15 條 公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制；其出租及設定地上權之租金，得予優惠。前項租金優惠辦法，由主管機關會商相關機關定之。依本法評定之最優申請人依第八條第一項第六款申請開發公共建設用地範圍內之零星公有土地，經公共建設目的事業主管機關核定符合政策需要者，得由出售公地機關將該公有土地讓售予該申請人，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令之限制。前項讓售，出售公地機關得以投資契約未能於一定期間內簽訂為解除條件。

第 19 條 以區段徵收方式取得公共建設所需用地，得由主辦機關洽請區段徵收主管機關先行依法辦理區段徵收，並於區段徵收公告期滿一年內，發布實施都市

計畫進行開發，不受都市計畫法第五十二條之限制。

依前項規定劃定為區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依下列規定方式處理外，並依區段徵收相關法令辦理：

- 一、路線、場站、交流道、服務區、橋樑、隧道及相關附屬設施所需交通用地，無償登記為國有或直轄市、縣（市）所有。但大眾捷運系統之土地產權，依大眾捷運法之規定。
- 二、轉運區、港埠及其設施、重大觀光遊憩設施所需土地，依開發成本讓售予主辦機關或需地機關。
- 三、其餘可供建築用地，由主辦機關會同直轄市或縣（市）政府依所需負擔開發總成本比例取得之。

依第十三條第二項規定委託民間機構辦理者，其土地處理方式，亦同。主辦機關依第二項規定取得之土地，得依第十五條規定出租或設定地上權予民間機構或逕為使用、收益及處分，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制；其處理辦法，由主辦機關會同內政部定之。

第 29 條 公共建設經主辦機關評定其投資依本法其他獎勵仍未具自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼，並於投資契約中訂明。主辦機關辦理前項公共建設，應於實施前將建設計畫與相關補貼及財務計畫，報請行政院核定或由各該地方政府自行核定。

第一項之補貼應循預算程序辦理。

第 32 條 外國金融機構參加對民間機構提供聯合貸款，其組織為公司型態者，就其與融資有關之權利義務及權利能力，與中華民國公司相同。

第 44 條 主辦機關為審核申請案件，應組成甄審會，按公共建設之目的，決定甄審標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。前項甄審標準，應於公告徵求民間參與之時一併公告；評審期限，依個案決定之，並應通知申請人。第一項甄審會之組織及評審辦法，由主管機關定之。甄審會委員應有二分之一以上為專家、學者，甄審過程應公開為之。

第 45 條 經依前條規定評定之最優申請人，應按主辦機關所定期限完成議約、籌辦及簽約，依法興建、營運。最優申請人未於規定時間完成議約、籌辦及簽約者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人

於期限內無法補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請人遞補為最優申請人或重新依第四十二條規定公告接受申請。主辦機關於簽約前，因政策變更或公益考量，不予議約或簽約時，應以書面通知最優申請人，並應與其協商補償金額，補償範圍得包括其準備申請及因信賴評定所生之合理費用。

前項補償金額協商不成時，得向行政法院提起給付訴訟。

第 46 條 民間自行規劃申請參與公共建設案件，其所需之土地、設施，得由申請人自行備具，或由主辦機關提供。

主辦機關為辦理前項案件，應依政策需求或參考民間提出之規劃構想書，辦理政策公告，徵求民間備具可行性評估報告提出申請。民間提出之規劃構想書經主辦機關評估不符合政策需求者，應逕予駁回。

前項可行性評估報告經主辦機關初審通過後，主辦機關應依第四十四條第一項規定組成甄審會，並辦理下列事項：

一、申請人自行備具私有土地、設施案件，由主辦機關通知初審通過者備具投資計畫書，由甄審會審核。

二、主辦機關提供土地、設施案件，由主辦機關依初審結果公告徵求申請人及通知初審通過者備具投資計畫書，由甄審會審核，並得給予初審通過者優惠條件。經前項規定審核評定之最優申請人，應按主辦機關所定期限完成議約及籌辦，並依主辦機關核定之投資計畫書，取得土地所有權或使用權後，與主辦機關簽訂投資契約，始得依法興建、營運。

第三項第二款之申請案件未獲審核通過、未按規定時間籌辦完成或未與主辦機關簽訂投資契約者，主辦機關得基於公共利益之考量及相關法令之規定，將該計畫依第四十二條規定公告徵求民間投資，或由政府自行興建、營運。第二項至第四項之申請文件、申請與審核程序、審核原則、審核期限、初審通過者之優惠條件及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。

前條第三項及第四項規定，於本條準用之。

第 47 條 參與公共建設之申請人，認為主辦機關於申請及審核程序中所為之行為或決定，違反本法及有關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議：

- 一、對公告徵求民間參與文件規定提出異議者，為自公告之次日起至申請截止日之三分之二日內，其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。
- 二、對申請及甄審之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。
- 三、對甄審結果後、簽訂投資契約前之相關決定提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日。

主辦機關應自收受異議書之次日起二十日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。

其處理結果涉及變更或補充公告徵求民間參與文件者，應另行公告，並視需要延長申請期限。

異議人對於異議之處理結果不服，或主辦機關屆前項所定期限不為處理者，應於收受異議處理結果或處理期限屆滿之次日起三十日內，以書面向主管機關組成之促參申訴審議會提出申訴。

該會辦理審議，主管機關得向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要費用。

前三項異議、申訴之提出、爭議處理與審議程序、

收費項目、基準、繳納方式及其他相關事項之規則，由主管機關定之。

第 48 條 依本法核准民間機構興建、營運之公共建設，不適用政府採購法之規定；外國廠商參與依本法辦理之公共建設，應依我國締結之條約或協定之規定辦理。

第 48-1 條 投資契約應明定組成協調會，以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。

除投資契約另有約定外，履約爭議得由協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解；調解由民間機構申請者，主辦機關不得拒絕。協調不成或調解不成立，得經雙方合意提付仲裁。履約爭議調解會辦理調解之程序及其效力，除本法另有規定者外，準用民事訴訟法有關調解之規定。履約爭議調解會置委員九人至三十五人，由主管機關高階人員或具工程、財務、法律相關專門知識之公正人士派（聘）兼之；由主管機關高階人員兼任者，最多三人，且不得超過全體委員人數五分之一。履約爭議調解會之組織、委員之任期、選任及其他相關事項之準則，由主管機關定之。

申請履約爭議調解，應繳納調解費、鑑定費及其他必要之費用；其收費項目、基準、繳納方式、數額



之負擔及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。

第 48-2 條 履約爭議之調解經當事人合意而成立；當事人不能合意者，調解不成立。

調解過程中，調解委員得依職權以履約爭議調解會名義提出書面調解建議。

任一方當事人不同意前項調解建議者，應於調解建議送達之次日起二十日內，以書面向履約爭議調解會及他方當事人表示不同意。於期限內未以書面表示意見者，視為同意該建議。

履約爭議調解之申請、程序進行及其他相關事項之規則，由主管機關定之。

第 51-1 條 主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。

非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。

經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

第一項及第二項營運績效評估項目、基準、程序、

績效良好之評定方式等作業之辦法，應於投資契約明定之。

第 51-2 條 主管機關於主辦機關依第九條之一辦理公共建設期間，應每年將執行情形及績效，送立法院備查。

## 修正「稽徵機關於結算申報期間辦理綜合所得稅納稅義務人查詢課稅年度所得及扣除額資料作業要點」第五點、第六點

財政部令中華民國111年12月15日 台財稅字第11100682640號

五、納稅義務人得以下列三種方式查詢其課稅年度之所得及扣除額資料：

(一) 憑證及行動電話認證查詢：以內政部核發之自然人憑證（以下簡稱自然人憑證）、衛福部核發之醫事人員憑證（以下簡稱醫事人員憑證）、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證（以下簡稱「健保卡及密碼」）、已註冊內政部行動自然人憑證（以下簡稱行動自然人憑證）、其他經財政部同意之電子憑證（以下統稱憑證）或行動電話認證（限中華電信、台灣大哥大、遠傳電信、台灣之星、亞太電信及統一超商電信用戶）為通行碼，使用綜合所得稅電子結算申報繳稅系統，或外僑綜合所得稅電子結算申報繳稅系統（以醫事人員憑證、行動自然人憑證、行動電話認證者不適用）經網際網路向財政部財政資訊中心（以下簡稱財資中心）查詢。

(二) 臨櫃查詢：

向稽徵機關（各地區國稅局或其所屬分局、稽徵所、服務處）申請查詢。

1、親自查詢者：應提示國民身分證正本供稽徵機關核驗，無國民身分證者應提示內政部核發之居留證正本，並由稽徵機關列印載有申請人姓名、出生年、國民身分證統一編號或統一證號、戶籍或通訊地址、聯絡電話及申請日期之申請書，經申請人簽章後查詢。

2、委託他人代為查詢者：代理人應提示國民身分證或居留證正本，並檢附委任書或授權書正本及申請人國民身分證或居留證正本，供稽徵機關核驗，並由稽徵機關列印載有同前目內容之申請書，經代理人簽章後查詢。如代理人所提示之申請人國民身分證或居留證為影本，須由申請人或代理人切結與正本相符，並由稽徵機關將該影本留存備查。

(三) 以「綜合所得稅課稅年度所得及扣除額資料查詢碼」（以下簡稱查詢碼）查詢：

1、有國民身分證統一編號之納稅義務人得利用稽徵機關（各地區國稅局或其所屬分局、稽徵所、服務處）核發之查詢碼、課稅年度綜合所得稅結算

申報稅額試算通知書上所載之查詢碼、以憑證（不含醫事人員憑證及行動自然人憑證）或行動電話認證透過網際網路至財政部電子申報繳稅服務網站（網址：<https://tax.nat.gov.tw>）申請取得之查詢碼或以自然人憑證、「健保卡及密碼」透過統一（7-11）、全家、萊爾富、來來（OK）便利商店多媒體資訊機列印取得之查詢碼，搭配「國民身分證統一編號」、「課稅年度十二月三十一日戶口名簿上所載之「戶號」及「出生年月日」為通行碼，使用綜合所得稅電子結算申報繳稅系統經網際網路向財資中心查詢。

- 2、無國民身分證統一編號而領有內政部移民署核發在中華民國居留或停留證明文件並已配發統一證號之納稅義務人得利用稽徵機關（各地區國稅局或其所屬分局、稽徵所、服務處）核發之查詢碼、以憑證（不含醫事人員憑證及行動自然人憑證）透過網際網路至財政部電子申報繳稅服務網站申請取得之查詢碼或以自然人憑證、「健保卡及密碼」透過統一（7-11）、全家、萊爾富、來來（OK）便利商店多媒體資訊機列印取得之查詢碼，搭配申報年度一月三十一日居留或停留證明文件上所載之「統一證號」、「護照號碼或居留證號或許可證號」及「出生年月日」，使用

外僑綜合所得稅電子結算申報繳稅系統經網際網路向財資中心查詢。

- 六、有國民身分證統一編號之納稅義務人或其配偶，得依下列規定申請將其本人與配偶之所得及扣除額資料分開提供；納稅義務人已成年子女、直系尊親屬或兄弟姐妹（未成年者為其法定代理人）依第四點規定納入提供納稅義務人查詢其所得及扣除額資料範圍者，亦得依下列規定申請與納稅義務人之所得及扣除額資料分開提供，申請年度及以後年度之所得及扣除額資料即分開提供，毋須再行申請。前開納稅義務人或其配偶、子女、直系尊親屬或兄弟姐妹得依下列規定申請不提供「全部扣除額資料」或「醫藥及生育費扣除額資料」，申請年度及以後年度之該項資料即不予提供，毋須再行申請：

- （一）向財資中心申請者，應以憑證（不含醫事人員憑證及行動自然人憑證）或以申請人之「國民身分證統一編號」及課稅年度十二月三十一日戶口名簿上所載之「戶號」為通行碼，於每年二月十五日起至三月十五日（或依行政程序法規定展延申請截止日）止，透過網際網路至財政部電子申報繳稅服務網站申請。

- （二）向稽徵機關申請者，得以郵寄、傳真或親至稽徵機關提出申請書之方式申請，並應於申請書上載明申請人姓名、出生年、國民身分證統一編號、戶籍或通訊地址、聯絡電話及申請日期，於每年三月十五日（或依

行政程序法規定展延申請截止日)前,將申請書郵寄(以原寄郵局郵戳為準)或遞送戶籍所在地國稅局或其所屬分局、稽徵所、服務處,稽徵機關應於同年三月二十日前將上開資料建檔完成。

- (三)已依規定申請將本人之所得及扣除額資料分開提供或扣除額資料不提供者,得於三月十五日(或依行政程序法規定展延申請截止日)前,攜帶身分證及印章向戶籍所在地稽徵機關以書面撤銷原申請;依第一款規定透過網際網路向財資中心申請所得及扣除額資料分開提供或扣除額資料不提供者,於規定期限內得以憑證(不含醫事人員憑證及行動自然人憑證)透過網際網路撤銷原申請。

## 修正「登記機關受理跨縣市代收地政類申請案件作業原則」第四點附件一

內政部令中華民國111年12月23日 台內地字第1110267012號

### 附件一 跨縣市代收地政案件申請單(範例)

#### 一、申請項目：

- 土地登記申請案                      土地複丈及建物測量申請案  
複印1.土地登記申請書及其附件2.複印土地複丈及建物測量申請書原案3.公文4.信託專簿5.共有物使用管理專簿6.土地使用收益限制約定專簿  
英文不動產權利登記證明人工登記簿謄本  
利害關係人申請之異動索引、異動清冊  
代理人送件明細表                      土地複丈成果圖補發  
實價登錄「表單登錄、紙本送件」案件

#### 二、申請標的【詳後附申請(報)書】

三、請貴所(局)代收後移送管轄登記機關(\_\_\_\_市、縣\_\_\_\_地政事務所或地政局)辦理,本人已知悉本案處理期限自管轄登記機關收件後起算,收件後如有計徵規費、罰鍰、補正、駁回、領件、申請退費及閱覽、複印或攝影申請(報)書及其附件等事項,均由管轄機關辦理。

四、本申請案件辦理完畢後發還或發給之文件,請就下列方式擇一辦理：

- 至管轄機關領取。  
郵寄領取(掛號雙掛號快捷i 郵箱)：

1、檢附郵資\_\_\_\_\_元。

2、選擇以掛號／雙掛號／快捷寄送者，同意由管轄機關將辦理完畢應發還或發給之文件寄給申請案件之權利人義務人代理人。

(郵寄地址：\_\_\_\_\_)

3、選擇以 i 郵箱寄送者，同意由管轄機關將辦理完畢應發還或發給之文件寄給申請案件之權利人義務人代理人。

(i 郵箱名稱：\_\_\_\_\_)

(領件密碼傳送手機號碼：\_\_\_\_\_)

領件密碼應妥善保管，倘因保管不慎致文件遭他人取走，自負相關責任；文件送達 i 郵箱3日後仍未領取，將退至附近郵局招領，屆期末至郵局領取者將退回管轄機關，原已繳納郵資不予退還；案件如有應補正或駁回之情事，則由管轄機關以雙掛號等一般非 i 郵箱郵遞方式辦理。

※申請以郵寄方式（含掛號、雙掛號、快捷、i 郵箱）領件者，如因逾期招領退回管轄機關，需由申請人另外繳納郵資，方得申請重新寄送。

本申請案件無發還或發給文件。

五、切結事項：本人確實知悉內政部102年12月27日內授中辦地字第1026652564號令規定，非地政士送件受同一登記機關同一年內申請不得超過2件或曾於同一登記機關申請不得超過5件之限制；本代為收件申請確實未違反規定。

此 致

\_\_\_\_\_ 市、縣 地政事務所

金門縣地政局

連江縣地政局

申請人（或代理人）

簽章

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

### 財政部令中華民國111年12月13日 台財稅字第11104698400號

- 一、依稅法規定逾期繳納稅捐應加徵滯納金者，應按稅捐稽徵法第20條第1項規定，每逾3日按滯納數額加徵1%滯納金，其應加徵滯納金之起算日釋例如附表一。
- 二、營業人未依加值型及非加值型營業稅法第35條規定期限申報銷售額或統一發票明細表，且未逾30日者，依同法第49條前段規定，每逾2日按應納稅額加徵1%滯報金之起算日釋例如附表二。

財政部公告 中華民國111年12月21日  
台財稅字第11100699250號

主旨：公告112年度綜合所得稅免稅額、標準扣除額、薪資所得特別扣除額、身心障礙特別扣除額、課稅級距及計算退職所得定額免稅之金額。

依據：所得稅法第5條第4項、第5條之1第1項及第14條第4項。

公告事項：

- 一、112年度綜合所得稅之免稅額，每人全年新臺幣（下同）92,000元；納稅義務人及其配偶年滿70歲者，暨納稅義務人及其配偶之直系尊親屬年滿70歲受納稅義務人扶養者，每人全年138,000元。
- 二、112年度綜合所得稅之標準扣除額，納稅義務人個人扣除124,000元；有配偶者扣除248,000元。
- 三、112年度綜合所得稅之薪資所得特別扣除額，每人每年扣除數額以207,000元為限。
- 四、112年度綜合所得稅之身心障礙特別扣除額，每人每年扣除207,000元。

五、112年度綜合所得稅課稅級距及累進稅率如下：

- （一）全年綜合所得淨額在560,000元以下者，課徵5%。
- （二）超過560,000元至1,260,000元者，課徵28,000元，加超過560,000元部分之12%。
- （三）超過1,260,000元至2,520,000元者，課徵112,000元，加超過1,260,000元部分之20%。
- （四）超過2,520,000元至4,720,000元者，課徵364,000元，加超過2,520,000元部分之30%。
- （五）超過4,720,000元者，課徵1,024,000元，加超過4,720,000元部分之40%。

六、112年度計算退職所得定額免稅之金額：

- （一）一次領取退職所得者，其112年度所得額之計算方式如下：
  - 1、一次領取總額在188,000元乘以退職服務年資之金額以下者，所得額為0。

財政部公告 中華民國111年12月21日  
台財稅字第11104713970號

- 2、超過188,000元乘以退職服務年資之金額，未達377,000元乘以退職服務年資之金額部分，以其半數為所得額。
- 3、超過377,000元乘以退職服務年資之金額部分，全數為所得額。

(二) 分期領取退職所得者，以112年度全年領取總額，減除814,000元後之餘額為所得額。

主旨：公告112年發生之繼承或贈與案件，應適用遺產及贈與稅法第12條之1第1項各款所列之金額。

依據：遺產及贈與稅法第12條之1第2項。

公告事項：

一、遺產稅

(一) 免稅額：新臺幣(下同)1,333萬元。

(二) 課稅級距金額：

1、遺產淨額5,000萬元以下者，課徵10%。

2、超過5,000萬元至1億元者，課徵500萬元，加超過5,000萬元部分之15%。

3、超過1億元者，課徵1,250萬元，加超過1億元部分之20%。

(三) 不計入遺產總額之金額

1、被繼承人日常生活必需之器具及用具：89萬元以下部分。

2、被繼承人職業上之工具：50萬元以下部分。

(四) 扣除額：

- 1、配偶扣除額：493萬元。
- 2、直系血親卑親屬扣除額：每人50萬元。  
其有未成年者，並得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣50萬元。
- 3、父母扣除額：每人123萬元。
- 4、重度以上身心障礙特別扣除額：每人618萬元。
- 5、受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額：每人50萬元。兄弟姊妹中有未成年者，並得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣50萬元。
- 6、喪葬費扣除額：123萬元。

二、贈與稅

(一) 免稅額：每年244萬元。

(二) 課稅級距金額：

- 1、贈與淨額2,500萬元以下者，課徵10%。
- 2、超過2,500萬元至5,000萬元者，課徵250萬元，加超過2,500萬元部分之15%。
- 3、超過5,000萬元者，課徵625萬元，加超過5,000萬元部分之20%。

三、配合110年1月13日修正公布民法第12條規定，成年年齡由20歲下修為18歲，自112年1月1日施行，本公告第一點(四)2及5有關成年年齡之認定，於112年1月1日以後發生之繼承案件，適用上開修正後之民法規定。



內政部函 中華民國111年12月28日  
台內地字第1110267854號

主旨：本部地政司「電子產權憑證系統」入口網，自112年1月1日試營運，提供電子產權憑證線上查驗服務1案，請惠予協助宣導並轉知所屬，請查照。

說明：

- 一、為新增不動產產權線上查驗新管道，本部建置「電子產權憑證系統」，試辦不動產產權線上查驗服務。電子產權憑證運用區塊鏈技術，確保資料難遭竄改，並提升安全性，其功效並非取代紙本權狀，不動產登記完畢後地政機關仍會核發紙本權狀，一併加值提供電子產權憑證。
- 二、本系統將於112年1月1日試營運，上線後如有辦理不動產登記，其所有權人或他項權利人，得以自然人憑證、工商憑證或行動自然人憑證APP等驗證登入「電子產權憑證系統」入口網(<https://right.land.moi.gov.tw>)，選擇系統上線後取得權狀之不動產標的，即可產製電子產權憑證(效期3天，逾期可重新產製)，再提供予有查驗需求者，直接掃描QRcode或至該系統查驗專區輸入驗證碼，即可免費快速查驗電子產權憑證之有效性。

內政部111.12.20營署土字  
第1110098536號函

主旨：有關社會住宅包租代管計畫持有自有住宅之認定疑義1案。

說明：

- 一、復貴處111年12月6日桃住服字第1110030473號函。
- 二、有關社會住宅包租代管計畫(下稱本計畫)之住宅相關規定如下：
  - (一)依住宅法第3條第1款規定略以，住宅指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
  - (二)社會住宅包租代管第三期計畫執行要點(下稱執行要點)第2點第2款規定略以，租賃住宅指以出租供居住使用之合法建築物。
  - (三)執行要點第9點第1項第1款第1目至第4目規定略以，本計畫之租賃住宅，其建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本，應符合下列情形之一：1.主要用途含有住、住宅、農舍、套房、公寓或宿舍字樣。2.主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位

證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

3.非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途為商業用、辦公室、一般事務所、工商服務業、店舖或零售業，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。4.非位於工業區或丁種建築用地之建物，……依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

(四)執行要點第18點規定略以，有下列情形之一者，視為申請人及家庭成員有自有住宅：(一)申請人及家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上。……(三)申請人及家庭成員持有第九點第一項第一款第一目至第四目所定建築物之一。

三、有關貴處函詢「申請人楊君之家庭成員，其全國財產總歸戶財產清單顯示持有一房屋（地下室）且面積為68.35平方公尺，故依執行要點第18點第1款規定視為持有自有住宅。惟其檢附該建物所有權狀，佐證該建物主要用途為停車場，是否仍應視為持有自有住宅」1節，就住宅法規定住宅指「供居住使用」之定義觀之，停車場、車庫及停車空間等均非供居住使用，顯非屬有無自有住宅查核之標的。

四、至貴處提及「申請人及家庭成員持有之建築物，符合執行要點第18點第1款，但不符合第3款（即執行要點第9點第1項第1款第1目至第4目）之規定，是否可認定其無持有自有住宅」1節，說明如下：

(一)執行要點第18點定明「有下列情形之一者，視為申請人及家庭成員有自有住宅」，故依第1款申請人及家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，且該住宅符合上開住宅法規定「住宅」之定義，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上，應視為有自有住宅，與第3款之規定無涉。

(二)申請人及其家庭成員持有之建築物，倘符合執行要點第9點第1項第1款第1目至第4目規定情形之一者，因該建築物得審認為住宅，故應依第18點第3款規定視為有自有住宅。

(三)至自有住宅面積之認定，應以建物登記謄本或建物所有權狀登記面積為準；未辦理保存登記之建築物，得以合法房屋證明或經直轄市、縣（市）主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件所載之面積計算。

五、另行政程序法第36條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」及同法第40條規定：「行政機關基於調查事實及證據之必要，得要求當事人或第三人提供必要之文書、資料或物品。」爰行政機關審查本計畫申請承租案件，若申請人已提出佐證資料或證明文件可稽，行政機關除依執行要點規定審查外，建議應遵循上開行政程序法規定辦理，以落實本計畫協助弱勢家庭及照顧青年安居之目標。

## 當事人間請求確認債權存在事件

裁判字號：臺灣臺北地方法院 111 年度重訴字第 200 號民事判決

裁判案由：當事人間請求確認債權存在事件

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

不動產所有權人因債務問題於債權人主張請求前，為脫產藉出售不動產避免受債權人執行，此為常見問題，惟履約保證制度普遍化，買方要求將買賣價金保管於信託專戶時，在點交前賣方之債權人聲請執行，該筆買賣價金是否為賣方之責任財產，可作為債權人求償標的？

本案判決理由認為買方將不動產買賣價金存入系爭專戶後，即視為賣方債務人已收受該筆買賣價金，由銀行對該筆款項負擔保管責任，並有於不動產買賣契約履行買賣交易完竣後，給付賣方之義務。

履約保證公司受買賣當事人委託為雙方代理，買方將買賣價金匯入履約保證專戶，如果按本判決見解視為賣方已經受領，則履約保證公司是基於代理人地位代替賣方受領該筆價金，於點交時才移轉給賣方，如此見解雖非說無理，但是履約保證公司作為不動產買賣價金保管受託人地位，買方委託人匯入信託專戶之金錢，並未聲明匯入即交付賣方，在結案「前」賣方要動撥這筆款項還需要買方同

意，在結案「時」賣方要提領亦須買方同意，在履約保證制度下買方行使同意權後賣方才得以取得買賣價金，是否可為解釋買方將買賣價金匯入履約保證專戶即可為賣方取得價金所有權？更何況買賣契約履約階段經解除後，該筆買賣價金仍應歸還買方。

本文以為：買賣價金匯入履約保證公司指定銀行帳戶時，即與銀行金錢發生混同效果，買賣價金所有權歸屬履約保證公司即受託人，此亦信託法第1條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」由受託人取得所有權之意旨，經匯入履約保證專戶之價金也只有履約保證公司能指示銀行提領，買賣雙方基於委託人地位對於專戶保管價金並無直接支配權，僅得對於履約保證公司基於履約保證契約請求權，指示履約保證公司使用在專戶保管之金錢，基本上是對於履約保證公司的債權請求權，須待履約保證專戶匯入賣方個人帳戶後，賣方才取得價金所有權，亦即點交後將買賣價金匯入賣方個人帳戶後才取得所有權，而非如本判決見解將買賣價金匯入履約保證專戶視為賣方受領取得所有權。

#### 檢附臺灣臺北地方法院111年度重訴字第200號民事判決理由本院之判斷：

原告主張被告游○○依系爭交易安全契約約定，對被告○○房

屋在系爭分行開立之系爭專戶有798萬1,845元之債權存在乙節，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執之點論述如下：

- 一、按強制執行之標的係以開始強制執行時之債務人所有責任財產為對象，舉凡債務人將來可取得之財產，如將來薪資債權、租金債權或附條件、期限之權利等，均得對之執行，此觀諸強制執行法第115條第3項、第115條之1第1項規定自明。
- 二、經查，依據系爭交易安全契約第貳條第一項關於系爭專戶之約定：「一、甲方（即買方，訴外人游○○，下同）應依不動產買賣契約書之約定按時將各期價款存入丁方（即被告○○房屋，下同）於丙方（即○○銀行系爭分行）開立之『○○房屋交易安全專戶』（以下簡稱專戶）內；價款存入專戶時，視為乙方（即賣方，被告游○○，下同）已收受該筆買賣價金。」、「三、丁方對於賣方（即被告游○○，下同）之最高保證額度以本件不動產買賣契約書所載之買賣價款總額為限；丁方對於買方（即）之最高保證額度以本件不動產買賣契約書及房屋交易安全契約書所實際繳入房屋交易安全專戶之款項為範圍。」；第參條關於專戶價款之處理：「一、為買賣順利進行，甲乙雙方同意丁方得通知丙方動撥專戶內價款，代為支付乙方因履行不動產買賣契約所生之各項稅費……。四、丁方得依不動產委託銷售契約書或乙方簽立之其他書面同意或約定，以

書面通知丙方自專戶內撥付約定之乙方應支付之仲介服務報酬予丁方加盟店……。五、甲、乙雙方均依不動產買賣契約履行完竣並經丁方書面通知時，丙方應將專戶內本件之買賣價金（扣除本條各項約定之款項）之餘額撥付予乙方……。八、專戶之動撥，丙方一律只依丁方之書面通知指示始進行撥付。」。可知於訴外人游○○依系爭不動產買賣契約將買賣價金存入系爭專戶後，即視為被告游○○已收受該筆買賣價金，由○○銀行系爭分行對該筆款項負擔保管責任，而被告○○房屋則對被告游○○以系爭不動產買賣契約所載之買賣價款總額為限，負擔保證責任，並有於被告游○○與訴外人游○○間依系爭不動產買賣契約履行買賣交易完竣後，依書面通知系爭分行將系爭專戶內之買賣價金餘額撥付予被告游○○之義務。而訴外人游○○確實已依系爭不動產買賣契約將買賣價金6,888萬元存入系爭專戶乙節，為被告游○○所不爭執，並有系爭專戶帳款查詢明細資料、○○銀行111年10月4日○○銀字第111224839339035號函暨檢附系爭專戶交易往來相關資料各1份在卷可稽；又系爭專戶截至111年6月23日為止，帳戶所餘數額為798萬1,845元乙節，亦為兩造所不爭執，業經整理如前開不爭執事項第(五)點，且有○○銀行111年6月27日○○銀字第1112003884號函在卷可稽，均堪認定。則被告○○房屋既以系爭不動產買賣契約所載之買賣價款總額為限，對被

告游○○負擔保證責任，並有於被告游○○與訴外人游○○間依系爭不動產買賣契約履行買賣交易完竣後，依書面通知系爭分行將系爭專戶內之買賣價金餘額撥付予被告游○○之義務。從而，被告游○○對被告○○房屋在系爭分行開立之系爭專戶目前確有798萬1,845元之債權存在乙節，自堪以認定，原告請求確認上情，即有理由。

三、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條、強制執行法第115條第1項、第120條第2項之規定，請求確認被告游○○對被告○○房屋在系爭分行開立之系爭專戶有798萬1,845元之債權存在，為有理由，應予准許。

## 當事人間請求確認債權存在事件

裁判字號：臺灣高雄地方法院 103年重訴字第 256號民事判決

裁判案由：當事人間請求確認債權存在事件

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

本案判決要討論的爭點在於履約保證制度下，買方拒絕在點交確認書簽名同意賣方取得買賣價金，履約保證公司是否可以撥款給賣方？

買方拒絕在點交確認書簽名同意撥款理由甚多，常見為瑕疵擔保責任待釐清，甚或作為刁難賣方的手段，以作為減價的談判籌碼，於此情形履約保證公司常見為雙方自行協議或向法院起訴以作為背書才得以撥款，讓本應屬於維護交易安全的履約保證制度，被有心人不當利用，尤其在不動產過戶給買方之後，賣方尚未收取買賣價金之際的焦慮，本案判決略述：「足見『點交證明書』並非履保公司指示付款之要件，而係履保公司確認買賣雙方對於『產權移轉』、『交屋』無爭執之依據，若系爭土地確實已符合『產權移轉』、『交屋』之要件，則賣方若已履行出賣人義務，惟買方故不簽署點交證明書，則履保公司即無法指示付款，此顯難符合事理之平，故履保公司依約應有判斷之權限，該點交證明書亦非必要文件，僅為輔助履保公

司判斷方法之一，故履保公司以買賣雙方未簽署點交證明書作為其拒絕指示付款之理由，即非可採。」

本文對於法院見解深表贊同，然而要履保公司承擔起未獲買賣當事人授權情況下撥款的責任恐有困難，履保公司多未接觸買賣當事人，而是藉由特約地政士代理辦理，實際掌握交易狀況為特約地政士，並無判斷交易糾紛責任歸屬之能力與權力，履保公司亦無法藉由特約地政士的轉述而掌握交易糾紛責任歸屬的判斷，此即為何需要法院判決作為放款背書主要原因，然而藉由本案判決可以說明進入訴訟程序後，法院對於履約保證專戶撥款給賣方之判斷標準之一，值得贊同。

### 檢附臺灣高雄地方法院103年重訴字第256號民事判決理由

本件得心證之理由：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文，此所謂即受判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態能以確認判決將其除去者而言，縱使所請求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起，最高法院52年台上字第1240號著有判例。經查：

1. 原告等人主張其持系爭假扣押裁定對郭○○財產聲請強制執行時，因查得郭○○將系爭土地出售后，其買賣價金已

已存入系爭履保帳戶，經法院對○○公司、兆豐○○分行核發執行命令（禁止郭○○收取、處分系爭買賣價金，○○公司不得對郭○○清償或指示兆豐○○銀行對郭○○清償、兆豐○○分行亦不得對郭○○清償），因○○公司、兆豐○○分行曾具狀聲明表示異議，且於本院審理中亦否認郭○○對其有行為請求權、債權等語，原告為此以○○公司、兆豐○○分行為被告而提起本件訴訟，自有即受確認判決之法律上利益。

2. 至於郭○○雖稱：其從未否認對於○○公司及兆豐○○分行有系爭買賣價金債權存在，故原告對其並無確認利益云云。惟郭○○對於○○公司所辯程序中應完成而未完成之點交證明書，於本院言詞辯論程序中已明確拒絕簽署，其陳稱：因有另案訴訟存在，所以不敢簽，怕原告等人之後向郭○○請求損害賠償等語；又對於系爭土地是否已完交付，達成○○公司應指示付款條件一事，郭○○亦陳稱：我們已經同意柳○○去拆房子，土地應該是沒有現實交付，因為尚未交付柳○○，仍在郭○○持有中等語，其先以不確定之意思陳稱：「應該」沒有「現實交付」等語，又否認已交付之事實，故郭○○於言詞辯論期日之陳述及行為，顯然與其答辯狀所述並不一致，其是否確實對於原告之主張不否認且無爭執，要屬有疑。按私法上之地位有受侵害之危險，有待確認判決除去者，即得認有確認利益，是郭○○上開不一致之言行，對

於其對○○公司是否有指示付款請求權一事，即造成不安定之效果，故原告主張其對於郭○○亦有確認利益，應對其一併提起本件訴訟等語，係有理由，郭○○上開辯解，即不足採。

二、按強制執行法第120條第2項規定並未限制債權人之起訴類型及被訴對象，債權人對於異議之第三人提起訴訟，此訴訟之性質若何，當視執行法院已否發收取命令為斷，如已發收取命令時，債權人無庸依民法上代位之手續，得以自己名義，以異議之第三人為相對人，按一般規定提起「給付之訴」；如在未發收取命令，僅發禁止命令之前，只能提起確認之訴。參諸新北地院、臺北地院對○○公司、兆豐○○分行所核發者，均為「扣押命令」而非「收取命令」，又另案訴訟尚未確定前，原告尚未取得郭○○債權人地位，故其於本件所得提起訴訟類型非為收取訴訟，僅得提起確認之訴，是原告第2項聲明主張代位郭○○請求合泰公司指示付款一事，尚非有據，應予駁回。

三、按信託法第12條第1項規定：「對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。」，其立法理由為：「信託財產名義上雖屬受託人所有，但受託人係為受益人之利益管理處分之，故原則上任何人對於信託財產不得強制執行。」，被告雖辯稱：該買賣價款存於系爭履保帳戶期間，所有權移轉予兆豐○○分行所有，信託財產不得強制

執行云云。惟依系爭買賣契約、系爭履保契約之約定，若郭○○已履行完賣方之義務，○○公司即有指示兆豐○○分行交付價金之義務，而一旦○○公司為付款之指示後，依約兆豐○○分行無判斷之餘地，即應將上開價金給付予郭○○，此為兩造所不爭執，是柳○○依約將買賣價金以○○公司之名義存入兆豐○○分行，該價金之所有權雖移轉為兆豐○○分行所有，惟一旦○○公司指示兆豐○○分行將該價金交付予郭○○後，郭○○即成為系爭履保帳戶之受益人，其已取得請求兆豐○○分行交付價金之權利，原告請求扣押郭○○取償之權利，自不生對信託人財產強制執行而有害於受益人之情形，亦非上開信託法規定不得強制執行之範圍；況依價金履約保證申請書第7條、價金履約保證書第3條約定，兆豐○○分行依履約保證書將價金予應得之買方或賣方後，其即免除保證責任，故一旦○○公司為相關指示，兆豐○○分行依約交付後，該買賣價金信託之目的即已完成，信託關係亦已消滅。故信託法第12條係為防止受託人之債權人對於名義上屬於受託人所有之信託財產強制執行，危害受益人或委託人之利益，惟本件並無上述情形，其並無害於買賣價金履約保證之信託目的，亦無礙於信託法保障委託人或其他第三人利益，及信託財產獨立性之意旨，被告辯稱：本件為信託財產不得強制執行，否則有害於履約保證制度存在之意義云云，即無足採。

四、另參諸系爭價金履約保證申請書第1條及價金履約保證書第2條第2項第1款分別約定：「甲方（即柳○○）應付之買賣總價款，除另有約定外，均應依約定之期限以○○公司名義交付信託，並存入系爭履保帳戶，履保帳戶內之買賣價款及所生利息扣除第2條所列款項之支出後，於乙方（即郭○○）產權移轉交屋後或契約解除後，於○○公司指示履保銀行一併轉交乙方或返還甲方，同時解除履保銀行保證責任。」、「存入履保專戶之價金，經○○公司認定賣方已履行買賣契約並交屋完畢，扣除所有應付之稅費後，本行即依第5條約定交付賣方。」等語，足見○○公司指示付款之條件，係「乙方產權移轉交屋」，而兆豐○○分行於「○○公司認定賣方已履行買賣契約並交屋完畢」，即有交付系爭履保帳戶內價金予賣方之義務，是郭○○於系爭買賣中，是否已經「履行買賣契約」並「移轉產權交屋」，茲為本件之爭點。經查：

1. 系爭土地已移轉登記予柳○○所有，地政機關並已核發柳○○名義之所有權狀，惟目前尚保管於代書梁○○之處乙節，經證人梁○○證述甚明，並有土地登記謄本附卷可稽。而土地權狀目前尚未交付予柳○○及○○公司尚未指示付款之理由，依證人梁○○陳稱：因買賣雙方尚未簽署點交證明書，所以我還沒將權狀交給買方，一旦交付後，整個案件就完成，而我如此做之原因，係因履保公司（○○公司）跟我們說的作業流程等語，足見其並不清



楚點交保證書之意義，其僅遵守OO公司指示之作業流程，於買賣雙方未簽署點交證明書前，未敢將地政機關已核發之權狀交給柳OO，而系爭買賣交易僅缺買賣雙方簽署點交證明書之階段，即已全部完成。惟參諸系爭履保契約之約定，並未見雙方必須簽署「點交證明書」之要件，而OO公司指示付款之前提，亦未見需以此為依據，OO公司對此僅辯稱：因「交屋」與否為一事實狀態，倘無買賣雙方簽名之書面證據為憑，OO公司未參加交屋點交程序，無從知悉、確認該交屋行為是否已履行完畢，更不能聽信一方說詞，其係藉「點交證明書」之簽署，認定系爭土地已符合「產權移轉」、「交屋」之要件等語，足見「點交證明書」並非OO公司指示付款之要件，而係OO公司確認買賣雙方對於「產權移轉」、「交屋」無爭執之依據，若系爭土地確實已符合「產權移轉」、「交屋」之要件，縱使有一方不簽署點交證明書，OO公司亦應自行認定並指示付款，此觀諸價金履約保證申請書第5條：「有關第2條以下所述履約保證專戶款項之撥付或買賣契約之履行或買賣契約有無效、撤銷、解除等爭議或其他爭議之認定，均由OO公司依據甲乙雙方所簽立之不動產買賣契約書、本價金履約保證申請書及價金履約保證書之約定所認定之結果為準。如OO公司認定出款或不出款而一方不服時，不服之一方應接獲通知後10日內聲請調解或提出訴訟或聲請交付仲

裁...」等語可明，否則賣方若已履行出賣人義務，惟買方故不簽署點交證明書，則OO公司即無法指示付款，此顯難符合事理之平，故合泰公司依約應有判斷之權限，該點交證明書亦非必要文件，僅為輔助合泰公司判斷方法之一，故OO公司以買賣雙方未簽署點交證明書作為其拒絕指示付款之理由，即非可採。

2. 按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文，系爭土地為不動產，賣方應有「移轉土地所有權」及「交付土地」之義務，系爭履約保證契約雖以「產權移轉」、「交屋」等文字記載之，惟其所指亦應同民法上開規定無誤。而系爭土地之所有權已移轉予柳OO所有，有上開土地登記謄本可稽，其自己符合「產權移轉」之要件；又依系爭買賣契約第4條、特別約定事項約定：「尾款728（萬）元，『交屋日期』訂於103年2月27日，甲方（即柳OO）應依約付清尾款。」、「...2. 依固定物現況交屋。3. 賣方最遲於103年2月24日交屋，交屋後3日內現有未保存登記建物拆除完成後再結案出款（未保存登記建物未辦理繼承情形），但若未保存登記建物係屬繼承至賣方名下者，則於交屋日撥款9成價款予賣方帳戶，拆除完成後尾款1成再撥款給賣方，拆除期間若有第三人主張權利，由賣方負責排除。」等語，然系爭土地上未保存登記建物早已由柳OO僱人拆

除殆盡，為兩造所不爭執，並有原告提供之照片可稽，足見柳○○、郭○○係約定於至遲於103年2月24日「交屋」，「交屋」後由柳○○將未保存登記建物拆除，足見郭○○已將系爭土地交付予柳○○，柳○○至遲應於未保存登記建物拆除完成前付清款項，郭○○移轉產權及交付土地之義務均已完成，柳○○顯然已無拒付買賣價金之理由。

3. 柳○○將系爭買賣事宜均委任予其胞弟柳○○處理，而證人柳○○於本院雖稱：「（土地是否已經交付？）也不能算交付，因為權狀沒有拿到。」、「（實際上是否可以使用？）沒有人可以使用，空在那裡。」、「因為交易尚未完成，我沒有拿到權狀，所以我不敢動工，郭○○是否有准許我使用，我不知道。」等語，而郭○○亦陳稱：「土地應該是沒有現實交付，因為尚未交付柳○○，仍在郭○○持有中。」云云，惟其所述，顯然避重就輕，且與上開買賣契約書約定相左，而係事後翻異之詞，不足採信。依證人柳○○所述：依據合約（郭○○）是103年2月24日要把房子交給我們，當初只有買土地，地主授權我們可以拆屋，拆屋的時間應該是在交屋的前後，流程跑到最後，代書會拿一份文件讓我們確定已經結案，履保就可以發款，要簽的那天，收到法院證人傳票，所以我們不敢簽，那天作證完以後，兩邊都有打電話來，一邊叫我要結案，一邊叫我不能結案，不簽權狀就不能發給我，沒有權

狀不一定不能蓋房子，但有糾紛我就不敢開始蓋房子等語，足見郭○○原依合約履行，將系爭土地交予柳○○，由其拆除房屋，而系爭土地現亦於柳○○隨時得著手起造房屋之情況，惟柳○○、柳○○於另案訴訟中，經法院傳訊為證人後，因主觀上不安，自行評估暫緩起造房屋，系爭土地顯然已於柳○○持有狀態之中，係其因「不敢動工」故「空在那裡」，至於權狀之交付與否，自與「交付土地」無關，況該權狀早已經地政機關以柳○○之名義核發，係代書梁○○認應由其保管而未交付予柳○○，此均不影響系爭土地「已交付」之事實，而所謂「流程未跑完」，僅因「點交證明書」未簽署，而簽署「點交證明書」亦非買賣雙方之義務，已如前述，是郭○○身為出賣人之義務業已履行完畢，堪予認定。

- 五、被告雖另辯以：依系爭買賣契約第9條約定：「乙方擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛等情事，如有上述任何情事，除本契約內另有約定外，應由乙方於甲方支付完稅款以前清理完畢，否則視為違約...」，郭○○與原告等人涉有另案訴訟，其產權不清，有違約之疑慮云云。惟參諸原告等人雖於102年7月16日起訴請求郭○○將系爭土地登記為其所有之所有權塗銷，惟渠等發現郭○○已將系爭土地出售予柳○○後，已於103年5月5日變更訴之聲明為請求郭○○將系爭土地出售之價金按應繼分給付予原告等人，另案訴訟並於103年

10月23日判決原告等人全部勝訴，現由郭○○上訴於臺灣高等法院高雄分院繫屬中，業經本院調閱上開卷宗核閱屬實，故截至本件言詞辯論終結前，系爭土地已無其他法律上糾葛，另案訴訟中原告等人向郭○○起訴之內容已變更為金錢之給付，與系爭土地之所有權無關，另案訴訟之勝敗與否，均不影響系爭土地買賣之成立。復核諸證人柳○○證稱：我怕買的東西有嚴重瑕疵，如果可以確保買賣沒有問題，我就要買，我要請教律師才能考慮要不要解約，我是要解約，如果條件談不好，要訴訟就要考慮等語，足見柳○○僅因受法院傳喚前往作證，其因未諳法律，主觀上因此產生疑慮，惟其並不瞭解郭○○是否有違約之情形，至目前為止亦未曾表示解約之意思表示，故被告辯稱：系爭土地涉有訴訟，產權不清云云，已與事實不符。至於○○公司雖辯稱：如果另案訴訟原告等人敗訴，不知是否會對系爭土地產生影響云云，惟依系爭履保契約，於郭○○產權移轉交屋後，○○公司即有指示付款之責，其所抗辯者，均係一己之臆測，並未有相關佐證或依據，自不能徒以其主觀上之單純不安，作為其拒絕指示交付款項之理由。

六、綜上，○○公司拒絕指示付款之理由，業已一一駁斥如前，而依證人及卷內相關書證，堪認郭○○已履行產權移轉交屋之義務，而柳○○又已將價金存入系爭履保帳戶，郭○○自有請求○○公司依約指示付款之行為請求權。又按價金履約保證申請書第1條、第2條約定：「...履約專戶所生之利息

扣除第2條所列款項之支出後...」、「...（一）甲方依第1條第4項匯入應給付申報店之服務費。（二）乙方應繳納之土地增值稅籍各項稅捐及費用...（四）乙方應給付之仲介服務費。（五）甲乙雙方應負擔之價金履約保證手續費...」，經○○公司核定後，柳○○給付之價金1040萬元，尚應扣除履保服務費6,240元，仲介費40萬元，代書費19,837元（含地價稅），業經兩造所不爭執，並經證人梁○○、仲介楊○○確認在卷，是依系爭履約保證契約，郭○○即有請求○○公司指示兆豐○○分行將系爭履保帳戶內價金扣除上開費用後即9,973,923元及系爭履保帳戶所生利息給付予伊之行為請求權（10,400,000-400,000-6,240-19,837=9,973,923）。又依價金履約保證書第2條第1款：「存入履保專戶之價金，經○○公司認定賣方已履行買賣契約並交屋完畢，扣除所有應付之稅費後，本行即依第5條約定交付賣方。」等語，兆豐○○分行於○○公司指示付款後，郭○○對兆豐○○分行自有上開金額之債權存在。

七、綜上所述，原告依系爭履保契約，請求確認郭○○對○○公司有指示兆豐○○分行交系爭履保帳戶內買賣價款9,973,923元及其利息給付郭○○之行為請求權存在，並請求確認於○○公司為上開付款之指示後，郭○○對兆豐○○分行就系爭履保帳戶內有買賣價款9,973,923元及其利息之債權存在，為有理由，應予准許，逾此範圍之主張，即屬無據，應予駁回。

## 最高行政法院判決 110 年度上字第 443 號

上訴人 魏〇〇

魏〇〇

魏〇〇

訴訟代理人 翁〇〇律師

被上訴人 臺中市政府

代表人 盧〇〇

訴訟代理人 蔡〇〇律師

上列當事人間徵收補償事件，上訴人對於中華民國 110 年 3 月 25 日臺中高等行政法院 108 年度訴更一字第 24 號判決，提起上訴，本院判決如下：

### 主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

### 理 由

一、被上訴人為辦理「潭子區頭張路 2 段 17 巷打通至頭張路 1 段 117 巷道路工程」，申請徵收包含上訴人所有臺中市潭子區家福段（下稱家福段）000-1、000-1、000-1 地號土地（下稱系爭土地）在內之家福段 529 地號等 13 筆土地及其土地改良物，經內政部以民國 105 年 11 月 10 日臺內地字第 1051309639 號函核准徵收，被上訴人據以 10

5 年 11 月 14 日府授地用字第 1050247346 號公告徵收補償，公告期間自 105 年 11 月 15 日起至 105 年 12 月 15 日止。上訴人對系爭土地徵收補償價額為每平方公尺新臺幣（下同）59,500 元不服，分別於 106 年 1 月 6 日、10 日、12 日提出異議書，經被上訴人分別以 106 年 2 月 6 日府授地用字第 1060023022 號函、106 年 2 月 3 日府授地用字第 1060023034 號函及第 1060023031 號函復查估作業均依規定辦理，並無違誤。上訴人不服查處結果，提出復議，經被上訴人提請臺中市地價及標準地價評議委員會（下稱地評會）106 年 6 月 5 日 106 年第 6 次會議（下稱 106 年第 6 次會議）審議結果，決議維持原徵收補償價額，被上訴人據以 106 年 6 月 29 日府授地用字第 1060139975 號函（下稱原處分）通知上訴人復議結果。上訴人不服，循序提起行政訴訟，經原審法院 106 年度訴字第 419 號判決（下稱原審前判決）駁回，上訴人提起上訴，經本院 108 年度判字第 539 號判決（下稱本院發回判決）將原審前判決廢棄，發回原審法院更為審理。被上訴人於更審程序變更聲明為：1. 訴願決定及原處分均撤銷；2. 上訴人對於被上訴人徵收補償異議之申請，應依每平方公尺 75,704 元補償上訴人。經原審法院判決駁回，上訴人遂提起上訴。

二、上訴人起訴主張及被上訴人之答辯均引用原判決所載。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

(一)依土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)第1條、第3條規定，不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依查估辦法辦理。又查估辦法第19條第1項已就比準地比較價格之查估規定其估計方法，且查估辦法除第14條及第15條規定外，就比準地價格之查估，並未有得適用不動產估價技術規則之依據，故關於土地徵收補償比準地比較價格之查估，是否不動產估價技術規則在與查估辦法規定不相抵觸範圍內，可援用於土地徵收補償市價之查估程序，係屬疑義。是被上訴人辯稱因買賣實例2之宗地條件及接近條件均較P102-00地價區段比準地家福段990地號土地為優，經比較法區域及個別條件修正調整後，其個別條件調整率高達16.25%，已大於15%，與比準地差異過大，依不動產估價技術規則第25條規定，應排除買賣實例2之適用；另就比較調整後之試算價格，買賣實例2與買賣實例5之差距33.67%，已大於20%，依同規則第26條規定，亦應排除等云，作為該買賣實例不宜選取之理由，已屬疑義。況買賣實例2在「個別因素調整」內之「任一單獨項目」之調整率並無大於15%之情事，被上訴人係以個別因素調整內各項目之「合計」調整率為16.25%而予排除，亦與不動產估價技術規則第25

條規定不符，先予敘明。

(二)依查估辦法第19條第1項、第2項規定，比準地比較價格之查估，係於同一地價區段內選擇1至3件比較標的，就其價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格，並考量價格形成因素之相近程度，以決定比準地地價。如同一地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，始得於其他地區選取比較標的，並應於估計時進行區域因素及個別因素調整；所稱「無法選取」或「不宜選取」比較標的，係指無買賣實例，以及買賣實例作為比較標的不適當之情形。又依該條第3項及同辦法第31條規定，內政部於104年1月30日修訂「影響地價個別因素評價基準表」，在上開影響地價個別因素評價基準表所定最大影響範圍內，查估單位臺中市雅潭地政事務所(下稱雅潭地政所)擬訂「臺中市潭子區影響住宅用地地價個別因素評價基準明細表」(下稱系爭評價基準表)，並報請被上訴人所屬地政局備查後，俾據以辦理查估作業，上訴人主張系爭評價基準表違反法律保留原則，並無可採。

(三)按查估單位訂立之系爭評價基準表所載影響地價的個別因素，就比較家福段990地號比準地與同一地價區段內買賣實例2即家福段1224地號土地後，即相較於買賣實例2之宗地條件(包括面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢)、道路條件(包括道路種類、面

前道路寬度)、接近條件(包括接近學校、市場、公園、廣場車站、商圈等之程度),各調整為2.50%、-2.50%、-3.75%、0.00%、-3.75%;周邊環境、行政條件之調整率均係0.00%,故經上述個別因素調整後,計比準地調整-16.25%,依系爭評價基準表比較即得出差異太大之結論,故被上訴人未選之為比較標的係屬可採。是據上,應認買賣實例2已有在進行宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境及行政條件等個別因素調整後,仍無法藉由該買賣實例之交易價格,推估P102-00號地價區段比準地之市場正常交易價格之事實。

(四)經查,系爭土地為都市計畫區之公共設施保留地(下稱公保地),被上訴人依查估辦法第10條第3項規定劃屬P002-00地價區段(公保地),並依同辦法第22條第1項規定,P002-00區段地價應以毗鄰之P102-00(住宅區)、P103-00(公園用地)、P104-00(住宅區)的區段地價平均計算。又依同辦法第18條規定,查估單位於P102-00、P103-00、P104-00等地價區段分別選取比準地,並依同辦法第19條規定查估比準地比較價格。其中,P102-00地價區段選定家福段990地號土地為比準地,並分別選取頭家段740地號(即P203-00區段買賣實例4)、頭家段547等地號(即P204-00區段買賣實例5)及家福

段1173地號(即P203-00區段買賣實例6)土地為比較標的,經進行區域因素、個別因素調整,推估比準地試算價格,再考量各比較標的價格形成因素之相近程度,決定家福段990地號比準地地價為60,700元/平方公尺。另P104-00地價區段選取家福段498地號土地為比準地,選取頭家段547等地號、家興段799等地號(即買賣實例7)、家興段534等地號(即買賣實例7)為比較標的,經進行區域因素及個別因素調整,推估比準地試算價格,並考量各比較標的價格形成因素之相近程度,決定家福段498地號比準地地價為58,500元/平方公尺。至P103-00(公園用地)屬公共設施用地區段,其區段地價經納入計算致平均市價降低,依查估辦法第22條第3項規定不予納入,故以住宅區之P102-00、P104-00地價區段按同辦法第5項規定計算後,系爭土地位屬P002-00之區段地價為每平方公尺59,500元,並經地評會評議通過系爭土地徵收補償價格為每平方公尺59,500元,是被上訴人依地評會決議以每平方公尺59,000元為系爭土地徵收補償地價,核無違誤等詞,判決駁回上訴人之訴。

四、本院經核原判決結論並無違誤,茲就上訴意旨論述如下:

(一)土地徵收條例第30條規定:「(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。」同條例施行細則第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。」準此可知，被徵收土地應按徵收當期之市價補償其地價；該當期市價之查估、評定，應遵循土地徵收條例第30條第4項授權內政部訂定之查估辦法所示程序、方法，由地評會具體評定之。

(二)承上論，查估辦法係內政部依上開法律授權，就有關徵收土地補償市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項所為之技術性、細節性規範。該辦法第4條、第6條至第9條、第13條、第17條第1、2項、第18條、第19條、第20條第1項至第3項、第22條等規定，分別就土地徵收補償市價查估之辦理程序；調查買賣實例及影響地價之區域因素、個別因素；估計買賣實例正常地價；選取比準地；查估比準地比較價格；估

計預定徵收土地宗地市價之實施步驟、方法及應考量影響地價因素等事項為規範，核符法律授權目的及範圍，直轄市、縣(市)主管機關辦理土地徵收地價補償時，自得援以為進行地價調查估計之依據。其中，查估辦法第19條規定：「(第1項)比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：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。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。考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。(第2項)地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，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3項)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。……。」其第2項所稱地價區段內「無法選取」或「不宜選取」比較標的者，係指地價區段內無買賣實例或買賣實例作為比較標的不適當之情形。至於同一地價區段內之買賣實例作為比較標的不適當，係指該買賣實例土地所具備之條件，與比準地間存有差異，且經進行宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境及行政條件等個別因素調整後，仍無法藉由該買賣實例之交易價格，推估比準地之市場正常交易價格，而不適合作為認定比準地比較標的

而言。內政部亦依上開查估辦法第19條第3項及第31條：「本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。」規定，於104年1月30日修正發布「影響地價個別因素評價基準表」，分別就宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境及行政條件等個別因素之具體情狀（細項），訂明其影響各種使用類別用地地價之最大影響範圍。而為利查估比準地地價作業執行，並公平妥適進行個別因素調整宗地地價，雅潭地政所於上開內政部訂定之最大影響範圍內，擬訂系爭評價基準表，就潭子區影響住宅用地地價個別因素之優劣等級及調整級距等技術性、細節性事項加以規定，並報請被上訴人所屬地政局備查後，以供查估人員作為個別因素調整之準據，核未抵觸上開法令規範目的及內容，於法律保留原則無違，查估單位自得援為辦理系爭土地所在潭子區影響住宅用地地價個別因素調整宗地地價之準據。

(三)依平均地權條例第4條及土地法第155條第1項規定授權訂定之地評會組織規程第3條第1款、第5款、第6款規定，「地價區段之劃分及各區段之地價」、「土地徵收補償市價及市價變動幅度」及「依法復議之徵收補償價額」之評議，為地評會之任務；又依同規程第4條規定，地評會之成員，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、建設或及農業機關主管等，其中學者及社會公正人士超過半數以上，其成員具有相當之專業性及多元代表性；且地評會作成決定之程序及方式除應遵循同規程第7條之規範外，其作成之決議事項，即應以直轄市或縣（市）政府名義對外行之（同規程第12條參照），不受直轄市或縣（市）政府之指揮監督，而具有相當之獨立性。足見，地評會係屬具有相當獨立性之合議制組織，其所作成地價或土地徵收補償市價之評議，乃透過具有相當專業性及多元代表性之委員，針對涉及多元價值及其比重之估計、取捨及權衡等足以影響地價調查估計之各種因素，綜合專業意見及多元價值之表達與討論後，獨立行使職權，共同作成之決定，則基於尊重其專業性及法律授權之專屬性，應承認地評會就此等事項所為之決定，有判斷餘地。而於其判斷餘地範圍內，行政法院採取較低之審查密度，僅於地評會評議有恣意濫用及出於錯誤之事實認定、不完全之資訊、與事物無關之考量、違反一般公認價值判斷標準、違反法定正當程序或違反相關法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等顯然違法情事，始得予撤銷或變更。

(四)經查，本院發回判決係以查估辦法第19條第2項所稱比準地之同一地價區段內「不宜選取」比較標的者，係指該買賣實例土地所具備之條件，與比準地間存有差異，且進行宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境



及行政條件等個別因素調整後，仍無法藉由該買賣實例之交易價格，推估比準地之市場正常交易價格，而不適合作為比較標的而言，尚不得僅因宗地條件或道路條件不同，即謂該買賣實例不宜選取為比較標的，而逕於其他地區選取比較標的，以推估比準地試算價格，故同一地價區段內，如確有買賣實例，且無不宜選取之事由，然未選取作為比較標的，應認查估程序有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性，因認本件事證有由原審再為調查之必要，而將原審前判決廢棄，發回更審。原審依調查證據之辯論結果，論明：P102-00地價區段選取家福段990地號土地為比準地，該地價區段於案例蒐集期間查得買賣實例2及買賣實例6等2筆買賣實例，其中買賣實例2即家福段1224地號土地，業經查估單位依系爭評價基準表所訂影響住宅區地價之個別因素評價基準，就比準地與買賣實例2之宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境及行政條件等個別因素進行調整後，計比準地調整率為-16.25%，是依系爭評價基準表比較即得出買賣實例2與比準地之差異過大之結論，故查估單位未選取買賣實例2作為比較標的，而選取買賣實例6及其他地區之買賣實例4、買賣實例5為比較標的等情，已詳述得心證之理由，核與卷內證據相符，足認查估單位辦理比準地比較價格之查估，並無未遵守查估辦法第19條規定查估程序之瑕疵。而查估單位蒐集之買賣實例，是否適合作為查估比準地比較價格

之比較標的的判斷，涉及土地估價之專業知識，具有高度專業性，行政法院就此爭議為審查時，應尊重由專家參與之地評會判斷，業經論述如前。依此，查估單位已遵循查估辦法規定辦理地價查估程序，並依規定製作各項表冊、地籍圖及買賣實例現況等資料，以供地評會驗證審認，經地評會105年6月21日105年第4次會議評議結果，採認買賣實例2不適合作為P102-00地價區段比準地家福段990地號土地之比較標的，作成系爭土地徵收補償市價之評議決定，並就上訴人不服系爭土地徵收補償價額之異議，於106年第6次會議決議維持原徵收補償價額之復議決定，核無基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，揆諸上開規定及說明，即無不合，原判決將原處分予以維持，而駁回上訴人之訴，並無違誤。上訴意旨援引與原判決結論無關之不動產估價技術規則第25條、第26條規定，主張原審於否認被上訴人得援引不動產估價技術規則排除買賣實例2之同時，又採納其抗辯，認定因買賣實例2與P102-00地價區段比準地差距為-16.25%，故被上訴人將買賣實例2剔除並無疑義，且未說明買賣實例2經進行個別因素調整後，究竟有何無法藉由其交易價格推估P102-00號地價區段比準地市場正常交易價格之事實，逕自得出16.25%過高之結論，顯屬判決不備理由云云，即無可採。

(五)本院為法律審，依行政訴訟法第254條第1項之規定，應以高等行政法院判決確定之事實為判決基礎，故當事人在上訴審不得提出新事實、新證據或變更事實上之主張。上訴意旨主張被上訴人亦有在P101-00地價區段選取與比準地差異達14.5%之買賣實例I；P103-00地價區段選取與比準地差異達32.5%、30.5%、34.45%之買賣實例4、買賣實例5、買賣實例6為比較標的，則本件又有何理由不能選取與P102-00地價區段比準地差異僅有16.25%之買賣實例2以為比較標的，被上訴人之處分顯然具有瑕疵，原判決疏未注意此情，亦有判決不備理由及應調查證據未予調查之疑義云云，為上訴人於原審言詞辯論終結後提出之新的攻擊防禦方法，本院無從加以審酌，併予指明。

(六)綜上所述，原判決維持原處分，而駁回上訴人在原審之訴，核無違誤，上訴論旨仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、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 111 年 12 月 15 日