臺中高等行政法院判決

109年度訴更一字第18號
111年7月21日辯論終結

原　　告　新厝都市更新會

代　表　人　簡宏保
被　　告　內政部
代　表　人　徐國勇
訴訟代理人　鄭景安
參　加　人　簡賜川

　　簡平源

訴訟代理人　黃德聖　律師
輔助參加人　南投縣政府
代　表　人　林明溱
訴訟代理人　孫麗玲
　　王偉恩

上列當事人間建造執照事件，原告不服內政部中華民國106年11月30日臺內訴字第1060081633號訴願決定，提起行政訴訟，前經本院107年度訴字第25號判決後，原告提起上訴，經最高行政法院109年度判字第387號判決廢棄發回，本院更為判決如下：

主　文

一、訴願決定關於撤銷南投縣政府民國104年9月10日（104）府建管字第1040179466-00號函核發（104）投府建管造字第502至557號建造執照部分撤銷。

二、本審及發回前上訴審訴訟費用均由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按修正前都市更新條例（94年6月22日修正公布，即本件「草屯鎮新厝都市更新事業暨權利變換計畫書」核定當時之

法令）第1條第1項規定：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。」第3條規定：「本條例用語定義如下：一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市○○○○○○區。四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。」第22條第1項規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第10條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第7條劃定之都市○○○區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第11條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。……」顯見，都市更新事業之進行，具有促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益等公益性質；而實施者擬定或變更都市更新事業計畫時，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過一定比例以上者同意，始可進行。

二、查輔助參加人南投縣政府(下稱南投縣政府)前以民國（下同）92年3月7日府城都字第09200408880號函核准「新厝都市更新會」立案，並以94年7月8日府建都字第09401309531號函公告於同年月11日0時起發布實施「草屯鎮新厝都市更新事業暨權利變換計畫書」，再於105年11月24日以府建都字第1050239064號函核發變更「新厝更新會立案證書」；依據立案證明書內所載，都市更新所涵括土地範圍，包含南投縣草屯鎮新屋段819、820、867、868、1156、1157、1158、1159、1160、1161、1162、1163、1164、1165、1166、1167、1168、1172-1、1172-2、1172-3、1172-4、1173、1173-1、1174-1、1175、1175-1、1176、1177、1178地號等土地（下稱系爭29筆土地），面積共236,40.44平方公尺，此等有南投縣政府106年4月12日府建都字第1060077774號函（甲證3）及「草屯鎮新厝都市更新事業計畫書」（甲證4）、「草屯鎮新厝都市更新事業暨權利變換計畫書」（甲證5）在卷可憑。可知，系爭新厝都市更新案，已歷經都市更新地區劃定、都市更新事業計畫擬定之程序，現進行至都市更新事業計畫與權利變換之執行之階段，且上開土地之全部，均屬更新單元之範圍。上開都市更新事業計畫暨權利變換計畫業經輔助參加人核准並發布實施，且原告已依修正前都市更新條例第15條規定組織都市更新團體，負責系爭都市更新事業計畫暨權利變換計畫之執行，經審酌前揭都市更新條例第1條第1項之規定，旨在促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，堪認此都市更新事業的實施具有維護公益之性質。本件參加人簡賜川原聲請依行政訴訟法第42條第1項規定聲請參加訴訟，前經本院裁定准許在案，嗣於最高行政法院廢棄本院前判決發回審理期間，復具狀請求撤回訴訟參加（參見本院卷第99頁），經本院審酌本件具有公益性質及審理情形等，認其撤回訴訟參加並不適當，爰不予准許，先此敘明。

三、本件參加人簡賜川經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條各款情形，爰依行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第385條第1項前段規定，依原告之聲請為一造辯論判決。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

㈠緣南投縣政府前以92年3月7日府城都字第09200408880號函核准「新厝都市更新會」(即原告)立案，隨後並以94年7月8日府建都字第09401309531號公告發布實施「草屯鎮新厝都市更新事業計畫暨權利變換計畫」（下稱94年都市更新計畫），更新範圍為前揭系爭29筆土地，面積為23,640.44平方公尺。又上開更新範圍內之新屋段1173地號土地(下稱1173號土地)，前經訴外人許菀纓(下稱許菀纓)申請建造執照，並經南投縣政府於102年10月核發（102）投府建管（使）字第694號使用執照(下稱694號使用執照)。其後原告依據94年都市更新計畫，以新屋段1156至1164、1166至1172、1172-1、1172-4、1173-1、1175、1177、1178地號土地為建築基地向南投縣政府申請建造執照，經南投縣政府以104年9月10日府建管字第1040179466-00號函(下稱104年函)核發（104）投府建管（造）字第502號至第560號建造執照(下稱第502至560號建造執照)在案。

㈡參加人簡平源、簡賜川及訴外人簡宏信、簡宏典、闕佩琪等人（下稱簡平源等5人）為都市更新範圍內土地所有權人，向南投縣政府申請撤銷94年都市更新計畫或確認94年都市更新計畫為無效以及撤銷第502至560號建造執照，經南投縣政府以106年6月21日府建都字第1060129919號函（下稱106年函）復：「二、……94年都市更新計畫並無棄置土地近17,860平方公尺未規劃開發之事存在。目前原告係依94年都市更新計畫書內容申請領有本府所核發第502至560號建造執照（第一期重建區），及另領有（106）投府建管造字第59至117號建造執照（第二期重建區），依都市更新條例第26條及

第34條規定本案免檢附土地所有權同意書。三、有關本府核發94年都市更新計畫第一期重建區之第502至560號建造執照附有附款之條件問題乙節，經查本府建照核發係依94年都市更新計畫內容，然因94年都市更新計畫書發布實施迄今已逾過10年，現今土地所有權人、土地價格及建造成本等多有變動，因此，本府請原告儘速辦理提送修正計畫送本府審查，以免影響相關權利人權益，故於建造執照中備註概要：『本案於請領使用執照前需完成變更都市更新事業計畫(下稱都市更新計畫)否則不予核發使用執照』。……五、有關撤銷已核定之『94年都市更新計畫』及第502至560號建造執照乙節：經查本府已公告並發布94年都市更新計畫在案，迄今原告已於104年11月28日召開會員大會、105年10月16日召開會員大會，原告仍繼續推動都市更新相關作業，且旨案94年都市更新計畫已報核，依都市更新條例第54條規定，本府無主動撤銷之權限；有關涉及請求撤銷都市更新乙事，請依規並依循法定程序由原告向本府提出申請。有關本府核發第502至560號建造執照乙節，係依據本府公告實施之94年都市更新計畫及建築法相關規定辦理准予核發，尚無撤銷終止建造執照之理由。」

㈢簡平源等5人不服，提起訴願，請求：1.撤銷南投縣政府106年函。2.撤銷94年都市更新計畫或確認94年都市更新計畫為無效或已廢止。3.撤銷第502至560號建造執照。被告以106年10月30日臺內訴字第1060070816號函請原告參加訴願程序，嗣經被告以106年11月28日臺內訴字第1060081633號訴願決定(下稱訴願決定)如下：「原處分機關（按指南投縣政府）104年9月10日（104）府建管字第1040179466-00號函核發（104）投府建管造字第00502號至第00557號建造執照（下稱系爭建造執照）部分撤銷。其餘部分訴願不受理。」(按第558至560號建造執照部分，因逾期未開工已失其效力，訴願為不合法，經訴願決定不受理)。原告不服，循序提起行政訴訟，經本院107年度訴字第25號判決（下稱本院

前審判決）駁回訴訟。原告不服提起上訴，經最高行政法院以109年度判字第387號判決(下稱上訴審判決)將原判決廢棄，發回本院更為審理。另簡平源等5人對於訴願決定不利部分，並未提起行政訴訟，故本院僅以訴願決定撤銷系爭建造執照之核發是否適法為審理範圍。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.簡平源等5人於106年7月5日提起訴願，已逾訴願法第14條規定之訴願法定期間，應為不受理之決定：

⑴依簡平源等5人於106年2月20日所提民事聲請定暫時狀態假處分狀(甲證2)所示，簡平源等5人業已知悉南投縣政府核發系爭建造執照之情，訴願決定亦載稱：「嗣訴願人以106年4月21日（106）法服字第10604182號函，向原處分機關申請撤銷94年都市更新計畫或確認94年都市更新計畫為無效，以及撤銷系爭建造執照」，堪認簡平源等5人確已知悉核發系爭建造執照之情，應於30日內提起訴願。

⑵簡平源等5人至遲於106年2月20日即已知悉核發系爭建造執照，卻於106年7月5日始提起訴願，已逾訴願法定期間，訴願決定機關仍予受理，並撤銷系爭建造執照，違反訴願法第77條第2款前段及行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第8條之規定，有不適用法規之違法。

2.南投縣政府業已審酌系爭建造執照之內容與94年都市更新計畫並無不同，始核發系爭建造執照。訴願決定認南投縣政府未審酌上情而撤銷系爭建造執照，有認定事實不憑證據之違法：

⑴南投縣政府公告並發布實施94年都市更新計畫在案，原告據此向南投縣政府申請核發建造執照，並經南投縣政府准予核發系爭建造執照，系爭建造執照其建物基地坐落、計、配置等內容與94年都市更新計畫並無不同，自無辦理變更都市更新計畫之必要。

⑵系爭建造執照附表雖備註：「本社區為已公告指定之『污水下水道未完成地區』，開工前務必預留切換裝置及聯接管線至公共巷道相關圖說，向下水道管理單位審核合格再予施作，並請領使用執照時檢附該下水道管理單位已竣工查驗合格證明文件。」僅是南投縣政府因應法令變更所為指示，不影響原有都市更新計畫，非都市更新計畫有所變更。

⑶原告請領系爭建造執照均符合申請執照當時之建築法相關規定(甲證12)，且原告已依現況環境重新規畫配置，並將694號使用執照建物劃定為「維護區」並向南投縣政府申請變更94年都市更新計畫，已避開許菀纓以1173號土地於101年12月24日向南投縣政府請領之建築物(建造執照字號：(101)投府建管(造)字第909號)(甲證10、14)，系爭建造執照與許菀纓請領之建築物並不衝突，被告撤銷原告系爭建造執照顯然無據。又1173號土地亦在94年都市更新計畫範圍內，原應不得再另申請建造執照，南投縣政府竟對許菀纓核發建造執照及694號使用執照，顯係出於錯誤之事實認定。南投縣政府失察誤發上揭建造執照及使用執照係不可歸責於原告，原告無配合辦理變更都市更新計畫之義務，故應撤銷許菀纓之694號使用執照，而非要求原告辦理變更都市更新計畫。

3.訴願決定稱南投縣○○○○○○○○○○○○○○○○○○市更新計畫，逕核發系爭建造執照並非適法部分：

⑴南投縣政府公告並發布實施94年都市更新計畫後，原告已於104年11月28日及105年10月16日召開會員大會，均仍繼續推動都市更新相關作業，無棄置土地近17,860平方公尺未規劃開發之事存在，無都市更新條例第56條所示撤銷更新核准事由，94年都市更新計畫仍屬有效。依都市更新條例第26條第2項、第34條規定，94年都市更新計畫經發布實施後，現已進入執行事業計畫階段，有關申請建造執照得以原告名義為之，無須經土地所有權人同意，亦無變更

都市更新計畫之必要。訴願決定稱南投縣政府未審酌是否先請原告辦理變更都市更新計畫，逕核發系爭建造執照並非適法，顯係將都市更新計畫擬定階段應踐行之程序及事項與執行事業計畫階段混淆，顯有不適用法規及適用法規不當之違法。

⑵94年都市更新計畫自發布實施至今已逾10年，現今土地所有權人、土地價格、建造成本等多有變動，在所難免，南投縣政府為顧及相關權利人之權益，命原告應補正修正計畫，並於建造執照中備註「本案於請領使用執照前需完成變更都市更新計畫否則不予核發使用執照」（甲證3），可知南投縣政府雖就使用執照之核發附有條件，然未廢止或變更94年都市更新計畫，原告據此向南投縣政府申請建造執照，自屬於法有據。訴願決定撤銷系爭建造執照，違背都市更新條例第26條第2項、第34條規定。

4.訴願決定撤銷系爭建造執照，違反信賴保護及誠信原則：

⑴原告依94年都市更新計畫向南投縣政府申請建築執照，經准予核發系爭建造執照，並據此開工興建，可使共有人依法單獨取得受分配土地及建物之所有權，地主並可享有建築容積增加及稅捐減免之獎勵，若遽爾撤銷系爭建造執照，將造成工程停滯，對都市更新計畫進行投下難以預料之變數，顯然有害土地整體規劃利用及市容更新，並使投入之人力、財力、物力化為烏有，影響相對人、多數共有人及公共利益至鉅。訴願決定將系爭建造執照之核發予以撤銷，顯未保護原告正當合理之信賴，並違反誠信原則，造成原告無法回復之損害，違反行政程序法第8條之規定。

⑵另依原告104年會員大會會議紀錄所載：「本案因基地範圍內許菀纓女士申請建照、使照，縣府不察而核發建照、使照，致造成本案因縣府疏失而必須重新辦理規劃調整，重新申請變更都市更新計畫；本會已發包鑑價及變更都市更新計畫作業，但因目前估價辦法有所改變，及重建進度

因會員7、8個人陸續陳情抗議，縣府要求停工；縣府為維護少數人之不合理請求，卻忽視同意重建85%以上大多數會員之權益，導致相關作業始終停滯，變更都市更新計畫作業不順。本會擬陳請縣府應依法支持合理、合法程序申請重建之大多數會員，不應因少數人員之干擾而阻擾本會所進行各項作業，而對於變更都市更新計畫書，縣府對於本會辦理時程也有意見，而少數人不僅要求本會做各種不合理讓步但又不參與開會提出意見，致使變更作業時程延宕。」堪認原告已於104年對南投縣政府核發許菀纓建造執照、694號使用執照及要求原告重新辦理規劃調整乙事有所不服。南投縣政府仍於104年9月10日核發系爭建造執照，足見南投縣政府認同原告主張，原告當足信賴南投縣政府核發予許菀纓之建造執照及694號使用執照不影響系爭建造執照之核發。原告之信賴利益顯然較行政處分撤銷或變更所欲維護之公益更值得保護，被告自不得率予撤銷。

⑶被告辯稱：倘嗣後原告無法辦理變更都市更新計畫，致南投縣政府拒為核發使用執照時，對都市更新範圍內土地所有權人所生財產上利益侵害更大，應予撤銷系爭建造執照。惟從來都是先核發建造執照才核發使用執照，若謂使用執照未能核發會對土地所有權人造成利益損害故應撤銷建造執照，那所有建造執照都不應核發，否則建造執照核發後都有可能面臨無法取得使用執照之情形，何必核發建造執照？依現制仍先發建造執照再發使用執照，顯然建造執照、使用執照之核發有不同考量，不應以使用執照可否核發作為建造執照應否核發或應否撤銷之考量。被告以未來若無法核發使用執照作為撤銷系爭建造執照之考量，顯係不當連結，違反建造執照、使用執照本應分別考量之作業規定。何況原告業已投入鉅額人力、物力推動都市更新，原告自當竭盡所能完成都市更新計畫，並取得使用執照，不致發生被告所稱無法取得使用執照之情形。

5.縱使被告認為系爭建造執照違法或不當，但經斟酌民辦都市更新同樣涉及公共利益、原告所受損害、賠償程度、防止方法及其他一切情事，堪認系爭建造執照之撤銷或變更顯與公益相違背，自得駁回其訴願：

⑴訴願法第83條第1項規定：「受理訴願機關發現原行政處分雖屬違法或不當，但其撤銷或變更於公益有重大損害，經斟酌訴願人所受損害、賠償程度、防止方法及其他一切情事，認原行政處分之撤銷或變更顯與公益相違背時，得駁回其訴願。」又都市更新為都市計畫之一環，用以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。依都市更新條例第9條、第10條及第11條規定，都市更新計畫之實施，除得由主管機關辦理（公辦都市更新）亦許土地及合法建築物所有權人在一定條件下，經由法定程序向主管機關申請核准，自行組織更新團體或委託都市更新事業機構實施（民辦都市更新），惟民辦都市更新與公辦都市更新，僅係實施都市更新方式不同，對於都市更新本身應具備公益一事則無不同，故都市更新條例第44條至第53條仍賦予民辦都市更新相關權利人及實施者建築容積獎勵及稅捐減免等優惠，而與私法合建行為主要在於謀求權利人之最大利益有別，民辦都市更新亦涉及公共利益。

⑵為提高土地價值，期能地盡其利，系爭29筆土地業經多數人同意而由原告實施更新，並經核准發給立案證書及公告實施94年都市更新計畫，原告據94年都市更新計畫向南投縣政府申請建造執照並經准予，實施都市更新均符合法定程序。撤銷系爭建造執照將破壞原本都市更新計畫土地範圍之完整性，有害土地整體規劃利用及市容更新，使原告及諸多共有人投入之工程費用付諸東流，影響原告、多數共有人及公共利益至鉅，造成無法回復之損害。

⑶94年都市更新計畫若需經權利變換，共應支出新臺幣（下同）5億4,261萬1,266元(甲證4、5)，該費用是94年間發

布實施時所預估，當時每坪營建工程費用僅約43,000元，目前實施第一期工程已興建23戶，每戶大約64.42坪，每坪造價68,800元，營建工程費用及總體費用勢將大幅攀升，且第一期工程業已支出1億193萬8,208元，第二期建造執照亦已核發並將動工，如撤銷系爭建造執照，將影響整個都市計畫之推動，使工程無法進行，住戶無法獲得交屋，甚而導致工程延宕，營建工程費用更會繼續增加，倘若住戶無法負擔而不願繼續支持，更有無法繼續推動之虞，故原告至少受有原始預估費用5億4,261萬1,266元之損害。

⑷綜上，縱使被告認為系爭建造執照違法或不當，但經斟酌民辦都市更新同樣涉及公益及原告所受損害、賠償程度、防止方法及其他一切情事，堪認系爭建造執照之撤銷或變更顯與公益相違背，訴願機關自得駁回其訴願。訴願機關撤銷系爭建造執照之核發有訴願決定不適用法規之違法。

6.針對參加人簡賜川107年5月18日行政訴訟爭點整理暨答辯狀所為主張：

⑴94年都市更新計畫既經發布實施，原告自得依此而向南投縣政府申請核發建築執照，且南投縣政府亦得依此准予核發，均無違誤可言，簡賜川指稱94年都市更新計畫尚未變更，不得核發建照云云，顯屬無稽。

⑵簡賜川主張第1155、1164、1165號土地(下稱3筆土地)現由臺灣南投地方法院(下稱南投地院)104年度訴更字第2號裁判分割中，而認本件都市更新程序不得進行。惟都市更新效力與土地共有物分割之效力乃是個別發生。設都市更新權利變換發生在前，3筆土地是否仍為原始共有人共有，是否仍具權利客體性，以及有無繼續訴訟之必要，則應依都市更新結果個別判斷，不可一概而言。設分割判決確定在前，分割判決所形成之權利移轉分合將因發生在後之都市更新權利變換而再次更易；申言之，都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所

有權人為限，乃都市更新條例第15條第2項授權訂定之都市更新團體設立管理及解散辦法第6條所明定，是3筆土地之權利人縱因分割共有物判決而有所更替，依法當然為都市更新團體即第三人之組成員，而得藉由參與第三人之會員大會行使權利，並得就94年都市更新計畫變更表示意見，並依最終權利變換計畫變換其權利客體。可知簡賜川所謂3筆土地因有共有物分割訴訟，不應執行都市更新計畫營建地上物，並非的論，簡賜川主張1164號土地目前尚有共有物分割訴訟，與都市更新計畫有所牴觸實有誤會。

7.參加人簡平源於110年5月11日陳述意見狀指稱：「參行為時都市更新條例第21條第9款：「都市更新計畫應視其實際情形，表明下列事項：九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。」、南投縣建築管理自治條例第49條規定：「已領有建築執造尚未開工或正在施工中之建築物，因都市計畫或區域計畫之變更而有妨礙變更後之都市計劃或區域計畫者，本府應通知起造人於6個月內，辦理變更設計。」(本院前審卷第309頁)，可見若申請建造執照時原所依據之都市更新計畫已有變更或與事實不符之情事，應先辦理變更都市更新計畫後，始得據以聲請核發建造執照。」惟系爭建造執照之建築基地、建築設計與原告據以辦理系爭建造執照之94年都市更新計畫暨正在辦理之「變更南投縣草屯鎮新厝都市更新計畫」並無相悖，無南投縣建築管理自治條例第49條規定之情事。

㈡聲明：

1.訴願決定關於撤銷南投縣政府104年9月10日（104）府建管字第1040179466-00號函核發（104）投府建管造字第502至557號建造執照部分撤銷。

2.訴訟費用由被告負擔。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.按都市更新條例第21條第9款規定：「都市更新計畫應視其實際情形，表明下列事項：……九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。」第55條規定：「都市更新計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。」第61條之1第1項至第3項規定：「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新計畫報核日為準，並應自擬定都市更新計畫經核定之日起2年內為之。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新計畫分別報核者，得依前項規定延長1年。未依前2項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。」

2.次按主管機關依法核定發布實施之都市更新計畫，係主管機關基於都市計畫及都市更新之公權力主體，就特定範圍內實施都市更新事業所為之規制措施，其內容對相對人、關係人及原處分機關發生拘束之效力，是都市更新案實施者申請建造執照，除應依都市更新條例第61條之1規定辦理外，仍應受主管機關核定發布實施之都市更新計畫內容所拘束。

3.復按重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說，係都市更新條例第21條第9款規定都市更新計畫應表明事項之一。又個別案件倘逾同條例第61條之1第1項及第2項規定所定期限，而應依同條例第61條之1第3項規定辦理時，因已核定發布實施都市更新計畫之規制效力，應視其申請建造執照之內容是否與已核定發布實施都市更新計畫有所不同，倘確與都市更新計畫內「重建區段之土地使用含建築物配置及設計圖說」或其他涉及建築行為事項不同者，自應先依同條例第19條規定程序辦理變更都市更新計畫，始得依同條例第61條之1第3項規定申請核發建造執照；倘確有應先辦理變更都市更新計畫卻未辦理者，其建造執照之核發即非適法。

4.南投縣政府公告發布實施94年都市更新計畫，計畫案範圍內關係人應受該計畫拘束。許菀纓以1173號土地為建築基地申請建造執照，並經南投政府核發694號使用執照，94年都市

更新計畫已有變動而應先辦理變更都市更新計畫。另系爭建造執照附表備註概要記載「本案於請領使用執照前需完成變更都市更新計畫否則不予核發使用執照」及「本案申請基地現況有鄰地建築物占用，申請人切結同意書協調辦理符合規定否則不予核發使用執照」，則系爭建造執照之內容與94年都市更新計畫內「重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說」是否因694號使用執照之核發致有所不同，而應先依都市更新條例第19條規定程序辦理變更都市更新計畫，再依同條例第61條之1第3項規定申請核發建造執照，南投縣○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○市更新計畫，逕核發系爭建造執照，即非適法，應予撤銷。

5.本件有訴願法第80條第1項本文所稱原行政處分有顯屬違法或不當情事，且南投縣政府不察於本案基地範圍內核發許菀纓694號使用執照，致原告應先辦理變更都市更新計畫，上開等情亦為原告所明知（訴願卷第215頁，原告104年會員大會會議紀錄）。其後南投縣政府亦於系爭建造執照備註概要記載「本案於請領使用執照前需完成變更都市更新計畫否則不予核發使用執照」，原告對於本案確應辦理變更都市更新計畫等情知之甚詳，難認原告對本案工程得於未變更94年都市更新計畫下即取得使用執照具有合理信賴利益。復衡諸倘嗣後原告無法辦理變更都市更新計畫，致南投縣政府拒為核發使用執照時，對都市更新範圍內土地所有權人將生更大財產上利益侵害，亦難認原告有何信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益之情形，亦無撤銷對公益有重大危害之情事。是縱簡平源等5人逾提起訴願之法定期間，被告仍得依訴願法第80條第1項規定撤銷，原告主張核非可採。被告依前開法令規定及上開說明以訴願決定撤銷系爭建造執照，並無違誤。

6.縱認上訴審判決認為94年都市更新計畫及具違法性瑕疵之694號使用執照效力同樣繼續存在，應以解消694號使用執照效力為原則，以解決二者牴觸之僵局，惟694號使用執照若有

無法撤銷事由(例如有信賴保護情形或已逾撤銷除斥期間)或有得藉由變更都市更新計畫而無須撤銷情形，則是否解消及得否解消即無法確定。於未解消694號使用執照效力前，原告申請系爭建造執照時，94年都市更新計畫之建築物配置及設計圖說既已變動，自應先審酌是否辦理變更都市更新計畫確定其建築物之配置後，始得核發建造執照。雖行為時都市更新條例相關規定未明文規定變更都市更新計畫前不得核發建造執照，惟94年都市更新計畫既具有規制效力，更新範圍內所有涉及建築事項自應受計畫「重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說」關於建築物配置及設計規劃之拘束，當建築物配置有變動時，自應先審酌是否變更都市更新計畫後始得確認後續建築事項之進行，此為都市更新計畫管制之當然意旨。

7.關於上訴審判決認為行為時都市更新條例第61條之1僅在規範申請建造執照新舊法規適用，與原告應否辦理變更都市更新計畫無涉：按行為時都市更新條例第61條之1規定，實施者申請建造執照，若未依該條第1項、第2項規定期限辦理，其法規之適用以申請建造執照日為準。南投縣政府公告94年都市更新計畫，原告另以計畫範圍內新屋段1156地號等23筆土地申請建造執照，南投縣○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○市更新條例。又南投縣政府核發694號使用執照致94年都市更新計畫原有建築物配置及設計圖說已有變更，依行為時都市更新條例第21條第9款規定，都市更新計畫應表明重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說，其又變更者，實施者自應依同條例第19條、第19條之1規定程序辦理變更都市更新計畫。是行為時都市更新條例第61條之1為原告於104年申請建造執照時，據以認定應適用行為時都市更新條例規定之依據，即應適用行為時該條例第19條規定變更都市更新計畫。該條例第19條雖未明文「未變更計畫前不得再核發其他建照」，惟計畫就範圍內之建築物已有配

置，任何與該原配置不同之規劃均係變動原計畫內容，應先變更計畫後始得為之。

㈡聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

四、參加人簡賜川答辯及聲明：

㈠答辯意旨：

1.94年都市更新計畫已失效，系爭建造執照之基礎失其附麗。且系爭建造執照核發後已逾10年及超過法定期間2年，原告應變更都市更新計畫並提交會員大會同意，再報請南投縣政府召開審議通過後公告實施：

⑴系爭建造執照係依94年都市更新計畫為基礎，迄今尚未擬定及審議通過變更都市更新計畫，原告貿然搶建，恐有再變更建造執照設計之虞，應待變更都市更新計畫通過後，始能避免共有人權益之妨礙與受損。

⑵南投縣政府106年4月12日府建都字第1060077774號函覆（甲證3）：「二、……迄今未向本府提報都市更新計畫變更案……四、……本府核發第502至555號建造執照，係依94年都市更新計畫書內容，然因94年都市更新計畫書發布實施迄今已逾10年，現今土地所有權人、土地價格及建造成本等多有變動，因此，本府請原告儘速辦理提送修正計畫送府審查，以免影響相關權利人權益，故於建造執照中備註概要：『本案於請領使用執照前需完成變更都市更新事業計畫否則不予核發使用執照』」等，可證原告迄今尚未完成變更都市更新計畫並取得所有權人同意，再報請南投縣政府召集專家審議，系爭建造執照之前提法定程序尚未完成。94年都市更新計畫已失其附麗，不得再為系爭建造執照之基礎。

⑶原有94年都市更新計畫申請之建造執照已被南投縣政府撤銷在案，南投縣政府卻於104年再度核發系爭建造執照，牴觸都市更新條例第61條之1規定之2年，也超過延長1年

之最長3年限制。94年都市更新計畫迄今已超過12年，南投縣政府核發系爭建造執照不合前揭法令規定最長3年之期間，系爭建造執照之核發顯非合法。系爭建造執照核發之基礎，業經南投縣○○○○○○○○○○○市更新計畫，即有廢棄94年都市更新計畫致以此為基礎之系爭建造執照失其附麗，南投縣政府仍然核發系爭建造執照，顯有違法。

⑷簡平源等5人係3筆土地共有人，於3筆土地興建建物，即管理使用興建前開建造執照房屋，並未依民法第820條第1項規定經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，僅以原告申請建造執照即動工興建該建物。

⑸自104年9月10日南投縣政府核發系爭建造執照迄今，已超過法定期間1年之期限，原告尚未完成擬定變更都市更新事業計畫及權利變換計畫，提交會員大會同意，本件建築工事，自有立即停工之急迫性與必要性。

⑹原告取得系爭建造執照時即有附款，必須完成變更都市更新計畫為條件始能核發使用執照，並非核發建造執照即可取得使用執照。但迄今仍未擬定變更都市更新計畫，未就變更都市更新計畫舉辦公聽會，相關法定程序未完備，即便建物完成，亦無法取得使用執照。

⑺3筆土地目前正由南投地院104年度訴更字第2號民事庭審理分割共有物（本院查：已確定），已擬妥分割土地方案及鑑價補償方案，將來分割判決後，94年都市更新計畫即有牴觸3筆土地分割方案而造成搶建之虞，建物共有人須面臨依民法第825條負物之瑕疵擔保責任，將受拆屋還地之不利益，對於搶建之共有人更有暫時假處分立即停工之必要。參加人聲請假處分雖不為法院所同意而駁回，但並非即可認定系爭建造執照無需撤銷之合法理由。據悉搶建之共有人已有人以預售方式出售搶建之建物，將來萬一面臨分割土地後之拆屋還地，又將面臨買賣違約或詐欺之情事，對於搶建之共有人是否有利益？原告急於搶建，卻無

法於完工後取得使用執照，因共有人多數均反對變更都市更新計畫，可證系爭建造執照自非合法，訴願機關予以撤銷，合乎相關法令規定。

2.參加人提起訴願是否逾法定期限：

⑴原告雖主張參加人於106年2月20日即已知悉系爭建造執照之情，查參加人係於106年4月21日以共有土地所有人身分，向南投縣政府申請撤銷系爭建造執照，南投縣政府於106年4月24日受理，合於訴願法第2條規定之法定期間2個月內，即於106年6月22日提起訴願，已依法踐行訴願前置程序－申請撤銷建造執照，法令並非以所謂知悉核發建造執照之時為提起訴願要件。何況系爭建造執照於104年9月4日核發，並非於106年2月核發，所謂知悉云云，與法條規定不合。

⑵南投縣政府以106年函覆拒絕參加人申請撤銷建造執照之申請，參加人於同年6月26日收受拒絕申請處分，依法得於30日內提起訴願。參加人於106年4月21日申請撤銷系爭建造執照，南投縣政府於106年4月24日收文後逾2個月（同年6月24日）仍未作成拒絕之處分，參加人即於106年6月22日向被告提起訴願，自未逾越訴願法第2條第2項規定，也未逾南投縣政府拒絕申請之函覆日起1個月，即未逾越106年7月26日內提起訴願。如訴願前置程序有錯誤，或有逾越法律規定期間者，被告自應會以訴願不合法，駁回訴願，原告主張訴願不合法，不足探信。

3.原告都市更新計畫是否具一致性、公平性？及信賴保護原則？

⑴原告於104年間申請建造執照後，日前積極興建建物已完工至2樓樓地板工程，建造執照為4層樓建物，完成將近一半進度。惟參加人之1164號土地全部面積19,760.40平方公尺，94年都市更新計畫卻僅規劃開發約1,900平方公尺左右，約為1/10，棄置近77,860平方公尺土地未規劃開發，讓共有人不知如何使用是好，原告規劃之都市更新計

畫顯有違背都市更新單元一致性及公平性原則。南投縣政府106年函亦稱：「聲請人之1164號土地，全部面積19,760.40平方公尺，94年都市更新計畫僅規劃開發約土地1,900平方公尺左右，棄置17,860平方公尺土地並（未）開發，讓共有人不知如何，顯有違背都市更新單元一致性及公平性原則即未徵得共有土地全體同意興建建物問題……然94年都市更新計畫發布實施迄今已逾10年，現今土地所有權人、土地價格及建造成本等多有變動。因此，本府請原告儘速辦理提送修正計畫書送本府審查，以免影響權利人權益。故於建造執照中備註概要：『本案於請領使用執照前需完成變更都市更新計畫，否則不予核發使用執照。』」

⑵94年都市更新計畫僅將該土地約1/4納入都市更新單元並興建系爭建物，剩餘約3/4土地並未納入，不符合都市更新條例第3條第3款及同法施行細則第5條促進整體再發展目標、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等要件，造成部分土地同時參與都市更新與裁判分割土地，重疊規劃土地利用，造成都市更新土地規劃方案與分割土地方案截然不同之嚴重衝突。3筆土地又正由民事法院審理判決分割方案（本院查：已確定），致都市更新土地與分割土地之共有人間權益差別甚鉅，亦證本件搶建行為不合都市更新單元規定，將造成分割土地執行上困難。

⑶3筆土地裁判分割共有物之分割方案經全體共有人同意而訴請法院裁判中，系爭建造執照之都市更新計畫早已不合時宜，驟然繼續實施將造成參加人共有土地分割之信賴原則保障。原告棄置共有人土地分割與全部劃入都市更新計畫，僅對部分土地劃入，實為傷害參加人之共有人等信賴，嚴重傷害共有土地分割方案之期待。

⑷所謂信賴原則保障，係以行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有重大危害或其他

為防止或除去對公益之重大危害之理由，自得予以廢止該授益之行政處分，此有最高行政法院83年判字第1223號判例參照。南投縣政府於系爭建造執照就請領使用執照加上附款，係為保障全體都市更新所有權人之權益，對於公益之維護利益，顯然大於系爭建造執照少數人之利益。

4.依行政程序法第93條規定：「行政機關作成行政處分有裁量權時，得為附款。無裁量權者，以法律有明文規定或為確保行政處分法定要件之履行而以該要件為附款內容者為限，始得為之。前項所稱之附款如下：……二、條件。……」系爭建造執照核發時即有附款，原告須依法履行變更都市更新計畫始能取得使用執照，惟其迄今仍未完成。

5.分割共有物判決與本件都市更新案，是否有衝突之處？

⑴參加人於99年間向南投地院提起裁判分割3筆土地，雖經判決駁回，但上訴二審後發回南投地院更審在案。有關分割方案審理結果，將涉及民法第824條規定原則以原物分配為主，以及原物分配與部分共有人，部分共有人受價金補償，即分割共有物之裁判將造成原有土地共有人權益之變動，相對於都市更新計畫係以參與都市更新土地單元之土地所有人與合法建物均為權利人者，參與都市更新與分割土地之當事人完全不同。將來土地分割後，即會產生現有土地持有面積、位置與分割後不同，且分割土地後涉及建物之保留或拆除與如何提出價金補償或受補償均尚未確定；但參與都市更新之合法建物所有人，卻得以參與權利變換而受分配或補償，亦證系爭都市更新將嚴重妨礙共有土地之分割，造成都市更新與法院判決之矛盾，或將使得法院判決土地分割，無法執行，不合設立法院解決紛爭之目的。分割土地共有人之將來權益尚未確定分割完成前處於不確定狀態，亦可能造成將來實施都市更新之權利變動。土地分割後，如何權利變換？如何能將分割後之分割方案與都市更新具體計畫方案，顯有計畫方式差異時，造成權益衡突將如何處理？

⑵未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益須徵得他共有人全體同意，共有人不顧他共有人利益就共有物全部或一部任意使用收益，屬侵害他共有人權利，甚至侵害共有人對共有物特定部分使用收益，如影響他共有人權利者，仍須徵得他共有人同意。

⑶1164號土地申請建造執照之共有人並無取得全體共有人多數同意，且有損害全體共有人分割土地之分割方案之擬定與執行（如原物分配將因系爭建物而受影響），自非合法。且原告就都市更新計畫尚未經土地及合法建物所有人決議，豈能自行申請建造執照而於3筆土地上興建建物？共有人並無經多數決議，原告自不得不顧其他共有人之反對，假借都市更新名義在共有土地上興建建物為管理使用。另都市更新更新單元雖非不得分期興建申請建造執照，係授權南投縣政府考量實際情形核發建造執照，但南投縣政府卻未顧及3筆土地正由地方法院審理分割土地中，1164號土地共有人之分割後土地及其持分將與目前狀態不同，是否得以搶建，抑或必需暫緩興建建物，待土地分割受分配完竣後，再辦理申請建造執照，始能保障共有人之權益，避免造成土地分配位置及持分分割上之困難，南投縣政府未考量此等情事，草率核發系爭建造執照，自有不當。雖共有人向南投縣政府陳情請求撤照，併申請提供相關資料，南投縣政府均未具體回應處理，僅回覆目前尚無相關資料可資提供，亦證鑑價作業、變更都市更新計畫均尚未完成，變更都市更新計畫尚未合法生效。

⑷依民法第824條之1第1項規定：「共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。」故共有物分割效力自分割完畢後向後發生，無溯及既往效力，自不影響共有物分割前權益，1164號土地分割權益自分割效力發生時起為準。原告搶先建築房屋將造成共有物分割土地之原有權益與原告都市更新之共有土地面積因分割完竣而變更，就都市更新共同參與之土地及合法建物樓地板面積之

權益，如何核算權利變換將產生嚴重衡突，自有撤銷系爭建造執照之必要性。系爭建造執照之核發未考量共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之立法本旨，顯有不當。況且，原告主張不履行核發建造執照之附款條件，將永遠無法取得使用執照，分割土地後受土地分配之共有人，將依法提起拆屋還地訴訟，造成系爭建造執照建物所有人權益之傷害，自非情理法可以認同。

6.綜上，系爭建造執照之核發基礎94年都市更新計畫早已經過12年之久，不僅與現況不合且其基礎已失其附麗，原告迄今尚未提出變更都市更新計畫，系爭建造執照核發有附款條件且尚未成就。況且，參加人之土地現正由法院裁判分割共有土地，已擬妥原物分配及相互補償方案，因系爭建造執照搶先建築，將造成裁判分割土地將來執行上之困難，為保全分割共有物裁判分割之執行，及避免當事人之權益遭受損害，系爭建造執照自應維持原訴願決定，予以撤銷為是。

㈡聲明：原告之訴駁回。

五、參加人簡平源答辯及聲明：

㈠答辯意旨：

1.針對上訴審判決發回意旨部分：

⑴上訴審判決指出系爭建造執照內容是否與94年都市更新計畫相符、與694號使用執照有無牴觸，事實於原判決均未認定，本件發回後宜併予注意釐清。可見上訴審判決未肯認系爭建造執照之合法性，自不得僅因本件經上訴審判決發回更審即認原告請求有理由。

⑵上訴審判決指出都市更新條例第61條之1第1至3項僅在處理法規適用問題，不得作為要求實施者應於申請建造執照前優先辦理變更都市更新計畫之依據。惟參行為時都市更新條例第21條第9款：「都市更新計畫應視其實際情形，表明下列事項：九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。」南投縣建築管理自治條例第49條規定：「已領有建築執造尚未開工或正在施工中之建築物，

因都市計畫或區域計畫之變更而有妨礙變更後之都市計劃或區域計畫者，本府應通知起造人於6個月內，辦理變更設計。」(本院前審卷第309頁)，可見若申請建造執照時原所依據之都市更新計畫已有變更或與事實不符，應先辦理變更都市更新計畫後始得聲請核發建造執照。蓋都市更新計畫既包含重建區段之土地使用計畫、建築物配置及設計圖說，且為主管機關判斷應否核發建造執照之基礎，只要上揭事實發生變動，即應先辦理變更都市更新計畫，以免發生建築現場名實不符致主管機關無從核發合法建造執照之窘境。雖上訴審判決指出都市更新條例第61條之1第1至3項未課與實施者先辦理變更都市更新計畫之義務，不代表原告可在現況已變更、未完成變更都市更新計畫前，持舊都市更新計畫申請核發建造執照。

⑶參最高行政法院102年度判字第613號判決要旨：「主管建築機關於審查建築許可申請案件時，除應審酌是否符合建築法令相關規定外，亦應就該申請案件是否符合都市計畫法、區域計畫法相關規定一併審酌，如有不合，應令其改正；倘依都市計畫法令規定需辦理都市設計審議者，亦須取得都市設計許可後，始得據以核發建造執照。」可見核發建造執照應考量者不僅限於建築法令，亦包括都市計畫法、區域計畫法等，若涉及須辦理審議者，亦須獲審議許可後始得核發建造執照。本於同一法理，主管機關於審查都市更新實施者之建築許可申請案件時，應一併審酌都市更新條例，若依規定需辦理審議者，亦須取得許可後始得核發建造執照。行為時都市更新條例第19條第1項既已明定：「都市更新計畫由實施者擬定，送當地直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會審議通過後，由直轄市、縣(市)主管機關核定發布實施；變更時，亦同。」則都市更新計畫遇有變更時，自應先審議通過，主管機關始得核發建造執照。

2.694號使用執照效力既仍持續存在，94年都市更新計畫發生變更，原告無從再依94年都市更新計畫申請核發建造執照：

⑴按主管機關依法核定發布實施都市更新計畫，係主管機關基於都市計畫及都市更新之公權力主體，就特定範圍內實施都市更新事業所為之規制措施，其內容對相對人、關係人及原處分機關發生拘束之效力，是都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，除應依都市更新條例第61條之1規定辦理外，仍應受主管機關核定發布實施之都市更新計畫內容所拘束。倘實施者申請建造執照之現況與核定發布實施都市更新計畫有所不同，於核定發布實施之都市更新計畫既對原處分機關發生拘束力，原處分機關自不得在原核定發布實施之都市更新計畫未變更前即核發建造執照。

⑵縱使694號使用執照具瑕疵，在其未經撤銷、廢止或因其他事由而失效前，效力仍繼續存在。從而，因694號使用執照核發所生之94年都市更新計畫內容變動，於694號使用執照遭撤銷、廢止或因其他事由而失效前，仍將持續對實施者申請核發建造執照造成影響。

⑶雖上訴審判決指出系爭建造執照之備註概要記載並非核發建造執照之條件，亦不影響其效力。惟上訴審判決未否定本院前審判決「系爭建造執照附表『備註概要』記載『本案於請領使用執照前需完成變更都市更新計畫否則不予核發使用執照』及『本案申請基地現況有鄰地建築物占用，申請人切結同意書協調辦理符合規定否則不予核發使用執照』，則系爭建造執照之內容與已核定發布實施之94年都市更新計畫內『重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說』已因694號使用執照之核發致有所不同，……。」之判斷，可見上訴審判決亦肯認694號使用執照之核發確實影響94年都市更新計畫內容。

3.原告申請系爭建造執照時既未完成變更都市更新計畫，南投縣政府未審酌該情即逕核發系爭建造執照自非適法：

⑴主管機關於審查都市更新實施者之建築許可申請案件時，應一併審酌都市更新條例之規定，而都市更新條例第19條第1項規定既明定變更都市計畫須辦理審議，則申請建造執照涉及都市計畫變更者，自應先經審議取得許可，主管機關始得核發建造執照。故系爭建造執照核發是否適法之關鍵在於原告申請系爭建造執照時，若涉及都市更新計畫變更，有無依法完成審議。若南投縣政府未就此進行審查及核發建造執照，系爭建造執照之核發即非適法。

⑵原告主張南投縣政府核發系爭建造執照時業已審酌其所為申請已符合當時建築法相關規定，系爭建造執照之核發應屬適法。惟原告向南投縣政府函詢當時核發建造執照之效力無疑係令南投縣政府球員兼裁判，殊難想像南投縣政府有主動回覆其當時核發建造執照處分具瑕疵之可能。且原告至今仍未提出當時之申請書等相關文件，如何使法院審查南投縣政府核發建造執照有無違法?再者，由於系爭建造執照涉及都市計畫之執行，客觀上既已涉及都市計畫變更，依法仍應先經審議許可後始得核發，主管機關除建築法規外亦應一併審酌都市更新條例規定。南投縣政府明示其於審查時僅有審酌相關建築法令而不包含當時之都市更新條例規定，其審核原告申請之過程自顯具瑕疵。

⑶復參南投縣政府104年9月17日府建都字第1040180887號函（丙證1）記載：「四、有關臺端申請閱覽、抄錄或復製內容倘涉及變更都市更新計畫書等相關文件者，目前尚無資料可提供；……。」可見原告於申請建造執照時確實未依法辦理相關都市計畫變更作業，顯然未經主管機關審議。南投縣政府於審核系爭建造執照申請時，顯然漏未審查當時原告未辦理變更都市更新計畫之事實，系爭建造執照之核發自屬違法，被告撤銷系爭建造執照之處分於法有據。

⑷又原告向南投縣政府申請系爭建造執照之時間為104年，晚於許菀纓101年12日24日申請並於102年10月間取得建造

執照之時間(甲證16)。許菀纓依法取得之建造執照及694號使用執照於遭撤銷前既屬有效，則94年都市更新計畫內容自已遭受影響，此亦為南投縣政府於系爭建造執照備註概要記載「本案於請領使用執照前須完成變更都市更新計畫否則不予核發使用執照」之理由。是以，原告申請系爭建造執照時間既晚於許菀纓取得建造執照及使用執照之時間，且南投縣政府亦認為94年都市更新計畫內容應予變更，南投縣政府又在原告未辦理變更完成前即核發系爭建造執照，自有違反行為時都市更新條例第19條及前開南投縣建築管理自治條例第49條之規定。

⑸南投縣政府既已於系爭建造執照之備註欄加註命原告辦理變更，顯見94年都市更新計畫書已無法作為原告申請核發建造執照之基礎。又辦理變更依法須就計畫整體為之，無從將其中所附任一建築圖面之部分自整體中割裂後再就割裂特定部分辦理變更，原告不得主張本件無南投縣建築管理自治條例第49條規定之適用。倘原告主張系爭建造執照之核發不受影響為有理由，豈非謂只要計畫已經核定，不論現況是否有遭變更均仍得獲建造執照之核發?若果為如此，有關辦理變更都市更新計畫之相關規定將淪為具文。

⑹使用執照與建造執照之核發間雖無必然關聯，惟對於人民欲合法興建並使用建物之訴求而言時無從分割，且顯無法想像會有人願意興建合法取得建造執照但無法合法使用之建物。南投縣政府不顧94年都市更新計畫已發生變更之事實，強行核發附有附款之建造執照，對全體原告會員及土地共有人而言實無意義。尤其參加人等多數土地共有人實際上並不同意原告提出之都市更新計畫，惟囿於法令而不得不被迫參與，甚至參加人等多數土地更有人與原告日前尚有分割94年都市更新計畫內土地之訴訟，倘驟令原告得枉顧多數土地共有人之利益繼續辦理不合理之都市更新計畫，不僅有害於參加人及多數土地共有人，更恐因此肇生

糾紛及造成法律關係複雜化。為維護全體原告會員及多數土地共有人利益，有撤銷系爭建造執照之必要。

㈡聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

六、爭點：系爭建造執照內容是否與94年都市更新計畫相符，有無牴觸694號使用執照?

七、本院的判斷：

㈠前提事實：

南投縣政府前於92年核准原告立案，其後於94年公告發布實施94年都市更新計畫，更新範圍為系爭29筆土地，面積為23,640.44平方公尺。又1173號土地前經許菀纓申請建造執照，並經南投縣政府核發694號使用執照。其後，原告依據94年都市更新計畫，以新屋段1156至1164、1166至1172、1172-1、1172-4、1173-1、1175、1177、1178地號土地為建築基地向南投縣政府申請建造執照，經南投縣政府核發第502號至第560號建造執照。簡平源等5人向南投縣政府申請撤銷94年都市更新計畫或確認94年都市更新計畫為無效以及撤銷第502號至第560號建造執照，經南投縣政府以106年函復拒絕簡平源等5人之申請。簡平源等5人不服，提起訴願，訴願決定撤銷南投縣政府核發之系爭建造執照部分，其餘部分訴願不受理，分別有訴願決定書(甲證7)、94年草屯鎮新厝都市更新事業計畫書(甲證4)、94年草屯鎮新厝都市更新事業暨權利變換計畫書(甲證5)、全區配置圖及系爭建造執照位置對照表(甲證10)、南投縣政府府建管字第1100010257號函(甲證12)、系爭建造執照個單元配置對照圖(甲證14)、南投縣政府府建管字第1100209703號函(甲證16)等件附卷可稽，此部分事實堪以認定。

㈡訴願決定並未違反「先程序後實體」原則：

1.應適用的法令：

訴願法第80條第1、2項規定：「（第1項）提起訴願因逾法定期間而為不受理決定時，原行政處分顯屬違法或不當者，原行政處分機關或其上級機關得依職權撤銷或變更之。但有左列情形之一者，不得為之：一、其撤銷或變更對公益有重大危害者。二、行政處分受益人之信賴利益顯然較行政處分撤銷或變更所欲維護之公益更值得保護者。（第2項）行政處分受益人有左列情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使原行政處分機關作成行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使原行政處分機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三、明知原行政處分違法或因重大過失而不知者。」

2.按訴願法第80條第1、2項之立法理由為：「……訴願人提起訴願逾法定期間者，依修正條文第77條第2款前段規定應為不受理之決定，惟原行政處分有違法或不當之情形，如仍任其存在，顯與依法行政之原則有違，原行政處分機關或其上級機關自得依職權撤銷或變更之，以糾正其缺失。然並非謂有違法或不當情形，均可無條件將其撤銷或變更；原行政處分機關或其上級機關尚應審酌下列事項，以示限制：㈠撤銷或變更對公益有重大危害者。㈡信賴利益較公益更值得保護者。但書之設，即信守比例原則及信賴保護原則，以維護法治之基本精神。至何種情形應不值得保護，爰增列第二項，以免濫享。……」可知，縱訴願人提起訴願逾法定期間，於原行政處分顯屬違法或不當者，原行政處分機關或其上級機關仍得依職權撤銷或變更之，但「其撤銷或變更對公益有重大危害」或「行政處分受益人之信賴利益顯然較行政處分撤銷或變更所欲維護之公益更值得保護」，則不得撤銷或變更之【上訴審判決理由四(一)參照】。

3.經查，簡平源等5人與其他地主共14人於106年2月20日向南投地院民事庭提出民事聲請定暫時狀態假處分(甲證2)，於聲請狀之事實及理由二部分提及：「查相對人（即原告）就坐落於南投縣○○鎮○○段第1164地號……日前向南投縣政

府申請建照興建建物……。」(參照本院前審卷第73頁)，其事實及理由四部分提及：「相對人(即原告)自辦系爭草屯新厝都市更新事業計畫，104年重新申請建照時，本應擬定『變更都市更新計畫書』，……」(參照本院前審卷第79頁)，事實及理由六部分提及：「相對人卻再於104年9月4日間再就坐落於新屋段第1146地號土地上申請建照執照……」(參照本院前審卷第89頁)，本件查無其他事證，僅能認定簡平源等5人至遲於106年2月20日時，即知悉南投縣政府已作成系爭建造執照之行政處分。然相對人或利害關係人不服行政處分，應自受送達或知悉時起30日內提起訴願，如行政處分未告知救濟期間，則得於知悉後1年內為之（最高行政法院110年度抗字第199號裁定意旨參照）。簡平源等5人主張南投縣政府作成系爭建造執照已造成其權利或法律上利益受到損害，自應於知悉時起30日內提起訴願，又該建造執照之行政處分並未告知救濟期間，自得於知悉後1年內為之，是簡平源等5人於106年7月5日提起訴願，並未超過得提起訴願之法定不變期間。況且，依前揭說明，被告認南投縣政府核發系爭建築執照部分顯屬違法或不當者，於無訴願法第80條第1項但書情形下，縱認訴願已逾法定期間，仍得依職權逕以訴願決定撤銷或變更之。是原告主張訴願決定違反先程序、後實體原則，本應為不受理決定，卻逕行撤銷系爭建造執照，有訴願不適用法規或違法等語，尚非可採。

㈢系爭建造執照內容並未違反94年都市更新計畫，亦未牴觸694號使用執照：

1.應適用的法令：

行為時（99年5月12日修正公布，即系爭建造執照核發當時之法令）都市更新條例第19條第1項規定：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第7條第2項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告30日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有

權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。」第19條之1規定：「都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：（一）第21條第2款所定事項之變更，於依第22條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。（二）第21條第11款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。二、第21條第7款至第10款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第22條規定徵求同意。」第20條規定：「都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第19條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第19條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。」第21條第9款規定：「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：……九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。」第55條規定：「都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。」第61條之1規定：「（第1項）都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起2年內為之。（第2項）以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長1年。（第3項）未依前2項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。」上開第61條之1規定之立法意旨則為：「……都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規有所變動，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新案辦理時程，爰增訂更新案申請建築

執照時相關法規適用以擬定都市更新事業計畫報核日即申請送件日為準，惟實施者應於擬定都市更新事業計畫核定後2年內提出申請。更新案以權利變換方式實施時且與都市更新事業計畫分別報核者，得延長1年。否則應依申請建造執照當時之法規為準。」

2.按受發回或發交之高等行政法院，應以最高行政法院所為廢棄理由之法律上判斷為其判決基礎，為行政訴訟法第260條第3項所明定。所謂法律上判斷係指依該個案事實應如何適用法令而言，其涵義範圍包括詮釋條文概念及具體事實應否涵攝於法律構成要件之論述。故所稱法律上判斷固不包括上級審廢棄判決關於應調查事項之指示，但如其就個案具體事實應如何涵攝於法律構成要件，已明確表示法律見解者，下級審法院更審時，如未為相異事實之認定者，即應受上級審關於事實評價之法律見解拘束，並據為判決基礎。本件最高行政法院109年度判字第117號判決將本院前審判決廢棄發回更審，法律判斷之理由略以：「……南投縣政府以94年7月8日府建都字第09401309531號公告發布實施新厝都更事業暨權變計畫，原即屬行政處分之性質，具有拘束該實施都更事業暨權變計畫範圍內相對人、關係人及行政機關之規制效力，嗣南投縣政府核准許菀纓以上開更新範圍內新屋段1173地號土地為建築基地之建造執照申請案，再於102年10月核發694號使照，實已牴觸前揭94年7月8日公告之規制效力而具違法性之瑕疵。固如原判決所論，後核發之694號使照在未經撤銷、廢止或因其他事由而失效之前，其效力仍繼續存在；但在前之94年7月8日公告，亦無經撤銷、廢止或因其他事由而失效之情形，其效力同樣繼續存在，實際上係存在兩行政處分效力相牴觸之僵局，解決之道自以解消後核發之694號使照效力為原則，其次始考慮變動原已受94年7月8日公告確認之新厝都更事業暨權變計畫內容，至少法規上並無課予實施者應優先辦理變更都市更新事業計畫之義務。至系爭訴願決定所引據之都市更新條例第61條之1第1至3項規定，

實係保障都市更新事業實施者於計畫核定日起一定期限內，仍得適用計畫原報核日之舊法規申請建造執照，若逾該期限，則應適用申請時之新法規，僅在規範申請建造執照之新舊法規適用問題，而與實施者應否辦理變更都市更新事業計畫無涉，亦與如何解決更新範圍內另遭核發計畫所無之使用執照規制效力問題無涉；又系爭502至557號建照附表『備註概要』雖記載：『本案於請領使用執照前需完成變更都市更新事業計畫否則不予核發使用執照』及『本案申請基地現況有鄰地建築物佔用申請人切結同意書協調辦理符合規定否則不予核發使用執照』等語，則屬附加日後核發使用執照之條件，並非核發建造執照之條件，亦不影響其效力。是系爭訴願決定逕以南投縣政府嗣於102年10月核發694號使照，即認新厝都更事業暨權變計畫已有變動，上訴人應先辦理變更都市更新事業計畫而未辦理，系爭502至557號建照之核發，即非適法云云，自有違誤，原判決遽而維持系爭訴願決定，尚嫌速斷，上訴意旨以系爭502至557號建照尚不至因其未先辦理變更都市更新事業計畫而違法，指摘原判決有適用法規不當及理由不備之違法，自非無憑。」「至於系爭502至557號建照之內容是否與新厝都更事業暨權變計畫相符，與694號使照有無牴觸，其事實於原判決中並未認定，因涉上訴人所申請系爭502至557號建照之合法性，原審法院於本件發回後，宜併予注意釐清。」等語，以上廢棄理由之法律上判斷，為其廢棄前審判決之基礎，依前揭行政訴訟法第260條第3項規定，本院自應受其拘束。

3.依照上開法律上之判斷可知，南投縣政府公告發布實施之94年都市更新計畫，屬行政處分之性質，具有拘束該實施都更事業暨權變計畫範圍內相對人、關係人及行政機關之規制效力，嗣南投縣政府於102年10月核准許菀纓核發694號使照，雖因牴觸前揭94年都市更新計畫公告之規制效力而具違法性之瑕疵，但在後核發之694號使照在未經撤銷、廢止或因其他事由而失效之前，其效力仍繼續存在，因此發生兩者效力

同樣繼續存在之現況，系爭建造執照若未與前揭94年都市更新計畫不符，且與694號使用執照不生牴觸情事，自應承認其合法性，不因前揭94年都市更新計畫未先辦理變更都市更新事業計畫而違法；又依照相關法規，並無課予都市更新事業實施者應優先辦理變更都市更新事業計畫之義務，都市更新條例第61條之1第1至3項規定，實係保障都市更新事業實施者於計畫核定日起一定期限內，仍得適用計畫原報核日之舊法規申請建造執照，若逾該期限，則應適用申請時之新法規，僅在規範申請建造執照之新舊法規適用問題，與實施者應否辦理變更都市更新事業計畫無涉，亦與如何解決更新範圍內另遭核發計畫所無之使用執照規制效力問題無涉；至於系爭建造執照附表雖記載：「本案於請領使用執照前需完成變更都市更新事業計畫否則不予核發使用執照」及「本案申請基地現況有鄰地建築物佔用申請人切結同意書協調辦理符合規定否則不予核發使用執照」等語，僅係附加日後核發使用執照之條件，並非核發建造執照之條件，亦不影響其效力。因此，被告仍執前詞，主張「南投縣政府核發694號使用執照致94年都市更新計畫原有建築物配置及設計圖說已有變更，依行為時都市更新條例第21條第9款規定，都市更新計畫應表明重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說，其又變更者，實施者自應依同條例第19條、第19條之1規定程序辦理變更都市更新計畫。是行為時都市更新條例第61條之1為原告於104年申請建造執照時，據以認定應適用行為時都市更新條例規定之依據，即應適用行為時該條例第19條規定變更都市更新計畫。該條例第19條雖未明文『未變更計畫前不得再核發其他建照』，惟計畫就範圍內之建築物已有配置，任何與該原配置不同之規劃均係變動原計畫內容，應先變更計畫後始得為之。」等云，核屬其主觀見解，並非可採。

4.次查，系爭建造執照之申請，均已符合當時申請執照時之建築法相關規定，此經南投縣政府110年1月15日府建管字第11

00010257號函答覆原告之函詢事項明確(甲證12)，且該府另以106年9月22日府建都字第1060200765號函回覆被告稱：「……（二）有關本府106年6月21日府建都字第1060129919號函，敘明『系爭建造執照核發係依94年7月11日凌晨起發布實施之『草屯鎮新厝都市更新事業計畫暨權利變換計畫』內容』。依都市更新條例第61條之1規定，本案核發系爭建造執照其法規之適用，係以申請建造執照日為準，經查本案系爭建造執照之核發係依現行建築法規，核發（104）投府建管（造）字第00502-00560號建造執照，惟（104）投府建管（造）字第558-560號建造執照未完成實際開工，依建築法第54條規定已失其效力。……」（參見訴願卷第112頁）。又輔助參加人（即南投縣政府）於本院審理時陳稱：「【問：上次請南投縣政府說明本案系爭建案(502至557號建照)及相關建案(694號使用執照)兩建案與94年都市更新計畫是否相符?有無與該計畫案有相互牴觸的地方?輔助參加人查證結果為何?】答：系爭建造執照部分符合相關內容，694號使用執照不是依據當時都市更新內容核發的，104年要核發系爭建造執照之前就會請都市計畫課先予審查再核發。關於694號部分，依據一般建築執照程序核發。核發建築執照之前，依分區使用管制摘要的內容核發，當時表裡面沒有提到有關於使用分區管制內容的審查資料，所以依一般建築執照程序核發。」等語(參見本院卷第508頁)。另原告於本院調查時亦陳稱：「（問：這次系爭502到557號建照部分，起造人是都更會？）答：是的。（問：這個建案位置部分，與原來舊的都更案書圖有無不一致的地方？）答：就系爭502至557號部分沒有變動，沒有不一致的地方。【問：你們位置比較靠近都更案範圍的右邊？（提示本院卷第189頁都更計畫圖）申請建照的位置圖為何？】答：是的。原告證一是當時申請建照所提出的建築位置。（問：與擬變更部分有何不一致的地方？）答：有調整部分在1173地號（694號使照），就本案502至557號部分完全沒有影響到。502至557號

與1173地號部分都沒有重疊。（問：502至557號的建照案與都更變更前、後的書圖都一致嗎？）答：都沒有變動。」等語(參見本院卷第509頁)。另系爭建造執照所涉及的相關位置、範圍、細部計畫內容、使用分區、社區道路、公共設施、道路排水、景觀綠地，均符合94年都市更新計畫內容，亦經到庭之原告、參加人與輔助參加人表示一致或無意見（參見本院卷第511頁），輔助參加人對於原告上開所稱之比對結果，及系爭建造執照建築設計圖與94年都市更新計畫書圖，亦表示均屬一致等語（參見本院卷第512頁）。此外，本件復比照94年都市更新計畫內所附之新厝社區重建工程位置圖(參見本院卷第422頁)，以及系爭建造執照所附之新厝都市○○○○○○○○○○○○○○○○區配置圖(參見訴願卷第131、132頁)，二者有關系爭建物之位置均為相同，可見104年核發之系爭建造執照並未與94年都市更新計畫內之特定範圍相牴觸。再者，本件另有94年都市更新計畫書（參見訴願卷一第114頁至第128頁、本院卷第386頁至第426頁）系爭建造執照新建工程資料（參見訴願卷一第129頁至第140頁）、694號使用執照新建工程資料（參見訴願卷一第141頁至第143頁）、南投縣政府（104）投府建管（造）字第502-560號建造執照配置圖（參見本院卷第515頁至第517頁）、109年變更南投縣○○○○○○市更新事業計畫案（第一次變更公開展覽版）資料（參見本院卷第428頁至第501頁）可資比對，並經本院依職權向南投縣政府調取系爭建造執照新建工程、694號使用執照新建工程檔案全卷查證屬實。是輔助參加人稱系爭建造執照所涉及的相關位置、範圍、細部計畫內容、使用分區、社區道路、公共設施、道路排水、景觀綠地，均符合94年都市更新計畫內容，自屬可信。

5.另查，系爭建造執照的核發，亦不因694使用執照與94年都市更新計畫內容不一致所影響，此經輔助參加人南投縣政府查證後到庭陳稱：「（問：你們提供502至557號建造執照檔

案及現場配置圖，並從檔案資料中判斷及比對，系爭502至557號建造執照核發與系爭694號使用執照的核發，兩者建築物興建有無互相妨害及衝突的情形？有無如參加人訴代所稱一地二造的情況？）答：有關502至557號建造執照建築基地，與694號使用執照兩者建築基地並不相同，並無相互妨害及衝突之情形。沒有如參加人訴代所稱有一地二造的情況。」另被告對於此亦陳稱：「（問：502至557號與694號兩建案有無互相妨害及衝突的地方？）答：如果只講基地位置的話，沒有重複的問題……502號至557號申請時依照94年都更計畫……」等語，且經本院比對南投縣政府所提出之系爭建造執照及694號使用執照存根及地籍套繪圖、平面圖、配置圖、都市計畫圖等新建工程檔案資料（參見訴願卷1第129頁至第144頁、訴願卷2第220頁至第275頁），兩者建築基地位置雖相毗鄰，但前者位於投縣○○鎮○○段1156、1157、1158、1159、1160、1161、1162、1163、1164、1166、1167、1169、1170、1171、1172、1172-4等地號，後者則位於同段1173地號（參見訴願卷2第220頁至第275頁），基地位置並不相同，另參酌94年都市更新計畫內容，上開兩建案均位於第一期重建區範圍，並屬住宅區（參見本院卷第409頁、第414頁），且依據系爭建造執照所附之新厝都市○○○○○○○○○○○○○○○區配置圖(參見訴願卷1第131、132頁)，系爭建造執照亦未坐落於1173號土地之範圍內，可見104年核發之系爭建造執照並未與694號使用執照相牴觸。雖694號使用執照現況，與94年都市更新計畫內容有所衝突，刻由南投縣政府受理94年都市更新計畫變更在案中（參見本院卷第356頁至第371頁、第382頁、第493頁、第495頁），但因系爭建造執照所坐落建築基地位置與694號使用執照並未相互妨礙，原不影響系爭建造執照的核發，且系爭建造執照之申請均符合當時申請執照時之建築法相關規定，另其所涉及的相關位置、範圍、細部計畫內容、使用分區、社區道路、公共設施、道路排水、景觀綠地，均符合94年都

市更新計畫內容，俱如前述，依照前揭最高行政法院發回更審之法律上判斷，系爭建造執照既係依據現仍有效之94年都市更新計畫所核發，自不因694號使用執照之相衝突而影響其合法性。

6.從而，訴願決定以94年都市更新計畫因102年核發之694號使用執照已有所變更，南投縣政府未審酌是否應先請原告辦理變更都市更新計畫，逕行核發系爭建造執照，違反行為時都市更新條例第21條第9款及第61條之1規定而撤銷系爭建造執照，即非適法，應予撤銷。

八、本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併此敘明。

九、結論：南投縣政府核發系爭建造執照應屬合法，訴願決定予以撤銷，核屬違誤。原告訴請撤銷為有理由。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　11　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　楊　嵩　琇

法　官　楊　蕙　芬

以上正本證明與原本無異。

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）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

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	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

者，得不委任律師為訴訟代理人	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　111　年　8　月　11　日

書記官 蔡 逸 媚

==========強制換頁==========

附表、證據編號對照表：

證號	證據名稱	所附卷宗	頁次
甲證1	南投縣政府106年12月20日府建都字第1060269045號函	本院前審卷	67
甲證2	簡平源等5人於106年2月20日所提民事聲請定暫時狀態假處分狀	本院前審卷	69-103
甲證3	南投縣政府106年4月12日府建都字第1060077774號函	本院前審卷	105-107
甲證4	94年草屯鎮新厝都市更新事業計畫書書節錄影本	本院前審卷	109-115
甲證5	94年草屯鎮新厝都市更新事業暨權利變換計畫書節錄影本	本院前審卷	117-123
甲證6	新厝都市更新住宅新建工程第一期契約書節錄影本	本院前審卷	125-127
甲證7	訴願決定書(106年11月28日臺內訴字第1060081633號)	本院前審卷	47-65
甲證8	94年都市更新計畫建築規模相片	本院前審卷	215
甲證9	南投縣建築管理自治條例	本院前審卷	299-310
甲證10	南投縣政府94年都市更新計畫書全區配置圖及系爭建造執照位置對照表	本院卷	141-143
甲證11	南投縣政府通知原告擇期召開「變更94年都市更新計畫」函文(建都字第1090161512號)及變更配置圖	本院卷	145-147
甲證12	南投縣政府110年1月15日府建管字第1100010257號函	本院卷	181
甲證13	南投縣政府94年都市更新計畫全區配置圖	本院卷	183
甲證14	系爭建造執照個單元配置對照圖	本院卷	189
甲證15	南投縣政府110年1月29日府建都字	本院卷	191

	第1100028350號函		
甲證16	南投縣政府府建管字第1100209703號函	本院卷	299
丙證1	南投縣政府104年9月17日府建都字第1040180887號	本院卷	243-244
丁證1	變更94都市更新計畫辦理情形	本院卷	356-370
丁證2	建築法第53條至第56條規定	本院卷	372
戊證1	南投縣政府110年9月23日府建管字第1100203346號函	本院卷	301-302
戊證2	111年4月6日府建都字第1110079400號函	本院卷	382-383