

最 高 行 政 法 院 判 決

109年度上字第692號

上 訴 人 王蕙雯

許高山

共 同

訴訟代理人 許原浩 律師

被 上 訴 人 臺北市政府

代 表 人 柯文哲

訴訟代理人 張雨新 律師

邱于真

許雅婷

參 加 人 臺北市○○區○○段○小段000、000-0地號等2筆
土地都市更新會

代 表 人 鄭麗華

訴訟代理人 王淑琍 律師

上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國109年4月9日
臺北高等行政法院107年度訴字第964號判決，提起上訴，本院判
決如下：

主 文

原判決除確定部分外廢棄，發回臺北高等行政法院。

理 由

一、本件事實經過：

（一）緣臺北市○○區○○段○小段000、000-0地號2筆土地（下
稱系爭土地）共計988平方公尺，為地上12層地下1層建築物
（即○○大廈，其中包含共同使用部分1272建號及門牌342
號地下1樓1351建號，共計91個門牌號，下稱系爭建物）位

於臺北市○○○路0段與○○○路0段000巷交叉口西南側街廓，系爭建物於民國88年發生921地震後，經被上訴人所屬工務局鑑定為黃單需注意災損建物，系爭建物之住戶依行為時都市更新條例(下稱都更條例)第15條規定組成臺北市○○區○○段○小段000、000-0地號等2筆土地都市更新會(即參加人)，並於100年7月28日依都更條例第19、22條及第29條規定擬具臺北市○○區○○段○小段000、000-0地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(下合稱系爭都更案；就都市更新事業計畫，下稱系爭事業計畫案，就權利變換計畫，下稱系爭權變計畫案)申請被上訴人核定。

(二)案經被上訴人受理後，依都更條例第19條程序辦理公開展覽(101年11月28日至102年1月26日)及102年1月15日舉辦公聽會，再經聽證程序後，全案送經被上訴人依都更條例第16條規定組成之臺北市都市更新及爭議處理審議會(下稱審議會)第217次、259次、261次及第301次會議審議通過，被上訴人於107年6月28日以府都新字第10730240503號函(下稱原處分)核准系爭都更案。上訴人為系爭建物門牌342號地下1樓(下稱系爭地下室)之所有權人，不服原處分，提起行政訴訟，並先位聲明：原處分撤銷；備位聲明：確認原處分違法。經臺北高等行政法院(下稱原審)以107年度訴字第964號判決(下稱原判決)駁回上訴人之訴，上訴人遂提起本件上訴。

二、上訴人起訴主張、被上訴人於原審之答辯及聲明暨參加人之陳述，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)本件當事人固不爭執估價條件屬對於權利價值之爭議，惟上訴人主張之選配原則有關「依更新前原樓層原位置選配」、「汽車位選配」及「加價金額」事項，係載列於經公開展覽暨核定之系爭事業計畫案中，上訴人對該等事項有所爭議，應認亦屬對於系爭事業計畫案為不服。又參照本院106年度

01 判字第357號判決意旨，上訴人選擇不行訴願及其先行程
02 序，而直接提起本件訴訟，應為合法。

03 (二)上訴人主張系爭都更案之選配原則，侵害其等財產權、違反
04 平等、比例原則及公平原則，被上訴人審議會判斷違反一般
05 公認價值標準云云，惟查上訴人均僅係系爭地下室停車位之
06 所有權人，其等應分配之建築單元面積未達依行為時臺北市
07 都市更新自治條例(下稱臺北市都更條例)第11條規定所訂定
08 權利變換最小分配面積單元46平方公尺，且渠等更新前權利
09 價值，亦未達系爭都更案2樓以上最小分配住宅單元之價
10 值、1樓店面最小分配單元之價值，依都更條例第31條第1項
11 但書規定，本得只以現金補償。而系爭都更案計畫予上訴人
12 以現金補償外，仍得以繳交差額價金之方式參與選配，對上
13 訴人自屬有利，並無違法。而上訴人許高山不參與選配，也
14 未與他人合併選配，參加人將之列為不能參與選配者，於法
15 並無不合，上訴人主張侵害其等財產權云云，應屬無據。

16 (三)選配原則有關「依更新前原樓層原位置選配」係針對地上層
17 住戶選配房屋，上訴人本只取得以現金補償之權利，是該選
18 配原則並無侵害上訴人權利或造成損失可言。另更新後建築
19 設計規劃及相關選配原則已經由參加人會員大會決議通過，
20 且第301次審議會酌情採納上訴人許高山之意見，作出決
21 議。是以，尚非因未依上訴人主張之內容，即得遽指被上訴
22 人核定之系爭都更案未提供獨立產權之停車位供其選配或相
23 關選配原則為違法，審議會之審議判斷亦無違反一般公認之
24 價值標準及平等原則。另參照都更條例第31條第1項規定，
25 門牌戶並非為權利變換分配基礎，上訴人主張系爭都更案未
26 將系爭地下室與樓上合法建築物相同當1戶選配云云，應有
27 誤解。

28 (四)選配原則有關超額選配致適用加價金額規定部分，上訴人本
29 只取得以現金補償之權利，不因選配而有適用該加價金額規
30 定，致侵害上訴人權利或造成損失可言。且上訴人許高山未
31 參與選配，並無適用加價金額之問題。又加價金額於參加人

99年度第1次會員大會、100年3月25日100年度第1次會員大會決議通過。嗣被上訴人於106年11月6日第301次都更審議會決議一併納入選配原則。至參加人106年12月15日第2次會員大會因該審議會決議內容再提經討論將加價金額納入計畫。則被上訴人審議會經上訴人許高山請求補正加價金額部分，認加價金額經參加人會員大會決議通過，其判斷並無違誤。

(五)至上訴人主張都更條例及臺北市都更條例規定所稱「最小分配面積單元」無從適用上訴人爭執應分配之獨立產權停車位云云。惟查原處分所核定之系爭權變計畫案即以估價師查估之各權利人建築物與土地總價值決定可否參與分配之基準，並無違誤，是如為停車位建築物，亦依該建築物與土地總價值決定是否達到最小分配面積單元，核與該建築物之態樣無關，上訴人主張，自屬誤會，洵無足採。另系爭建物停車位應為公寓大廈管理條例第3條第4款及民法第799條第2項規定所謂區分所有建築物之共用（有）部分，難謂上訴人原有之停車位可單獨為區分所有權之標的。則上訴人主張參加人應提供可為區分所有權標的之增設停車位供其選配，實無可採。

(六)上訴人主張系爭權變計畫案之估價條件與事實不符，被上訴人審議會判斷出於錯誤之事實認定或不完全之資訊。惟查估價條件之形成，已經參加人決議，並經上訴人於都更程序充分表達意見及參與，尚非得因與都市更新範圍內其他權利人以及實施者無法達成共識，即遽指為違法。至上訴人主張漏估餐廳之權利價值云云，惟系爭地下室更新前現況均作停車位使用，估價報告將現況使用位置配置作為使用價值評估基礎，並無漏估之情形。被上訴人審議會就系爭權變計畫案之估價部分所為判斷，並無出於錯誤之事實認定或不完全之資訊，被上訴人自得以原處分予以核定，上訴人主張洵無可取。

01 (七)綜上所述，本件原處分並無違法，上訴人先位聲明及備位聲
02 明訴請撤銷及確認違法，應屬無據，予以駁回。

03 四、本院查：

04 (一)現行都更條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12
05 月28日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計
06 畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變
07 更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之
08 規定。」本件原處分係被上訴人於107年6月28日以府都新字
09 第10730240503號函核定准予實施系爭都更案，為原判決確
10 定之事實，並有原處分在卷可按，且現行都更條例對於已核
11 定之都更事業計畫及權變計畫案，並無溯及適用之規定，是
12 本件應適用原處分核定時之法律，即108年1月30日修正公布
13 全文前之都更條例，合先指明。

14 (二)本件上訴人起訴並無不合法：

15 1. 都更條例第19條第1至4項規定：「(第1項)都市更新事業計
16 畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議
17 通過後核定發布實施；……。並即公告30日及通知更新單元
18 範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制
19 登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。(第2項)擬
20 訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾
21 意見。(第3項)都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主
22 管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、
23 市)公所公開展覽30日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新
24 單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公
25 開展覽期間得縮短為15日。(第4項)前2項公開展覽、公聽會
26 之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、
27 合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預
28 告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以
29 書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由
30 各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，
31 免再公開展覽。」102年4月26日司法院作成釋字第709號解

釋，其中關於92年1月29日修正公布之都更條例第19條第3項前段（即上開所引之同條第3項、第4項）規定，並未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及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，亦不符憲法要求之正當行政程序。上開規定均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。相關機關應依本解釋意旨就上開違憲部分，於本解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。內政部乃於103年4月25日修正發布都更條例施行細則（下稱都更條例施行細則），並自同年月26日施行，其中第11條之1規定：「各級主管機關依本條例第19條、第19條之1、第29條及第29條之1規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」自此（在現行都更條例施行前），於主管機關審議通過核定發布實施者所擬訂送核之都更事業計畫前，除須經過公聽會及公開展覽之正當行政程序外，一律須經過聽證程序。

2. 行政程序法於第1章總則第10節即第54條至第66條規範聽證程序，其中第54條規定：「依本法或其他法規舉行聽證時，適用本節規定。」第59條第1項規定：「聽證，除法律另有規定外，應公開以言詞為之。」第64條第1項規定：「聽證，應作成聽證紀錄。」復於第2章行政處分第2節陳述意見及聽證一節中，設第107條規定：「行政機關遇有下列各款情形之一者，舉行聽證：一、法規明文規定應舉行聽證者。二、行政機關認為有舉行聽證之必要者。」第108條規定：「（第1項）行政機關作成經聽證之行政處分時，除依第43條之規定外，並應斟酌全部聽證之結果。但法規明定應依聽證紀錄作成處分者，從其規定。（第2項）前項行政處分應以書面為之，並通知當事人。」第109條規定：「不服依前

條作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。」是可知，如前所述，於現行都更條例施行前，都更事業計畫之審議核定前，由於一律須經聽證程序，故人民如對該據以作成之行政處分有所不服，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。

3. 都更條例第25條第1項前段規定：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。」第29條規定：「(第1項)以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。……(第3項)權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。」是可知，以權利變換方式實施都更時，實施者就都更權利變換計畫，得與都更事業計畫同時一併辦理擬訂報核，亦得於都更事業計畫核定發布實施後再擬訂報核，至其程序亦依前開同條例第19條規定程序辦理。從而，於現行都更條例施行前，都更權利變換計畫之審議核定前，亦由於一律須經聽證程序，故人民如對該據以作成之行政處分有所不服，其行政救濟程序，自亦免除訴願及其先行程序。都更條例第32條第1項規定：「權利變換計畫書核定發布實施後2個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後3個月內審議核復。……當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。」核係對於都更權利變換計畫中就權利價值異議之訴願及行政訴訟的先行程序，惟依前開關於行政程序法第109條規定及說明，由於都更權利變換計畫之審議核定前，既亦一律須經聽證程序，則人民如對該據以作成之權利變換計畫之核定有所不服提起行政訴訟，無論是否關於權利價值之爭議，自亦均免除訴願及其先行程序。

01 4. 本件原處分作成前，經召開聽證會，此為原判決所確定之事
02 實，則上訴人無論係對於原處分關於權利價值事項或權利價
03 值以外之事項不服，依上開之說明，均得免除訴願及其先行
04 程序，逕向行政法院提起訴訟尋求救濟。參加人於原審抗辯
05 上訴人就權利價值部分未踐行異議程序，起訴不合法云云，
06 原審未予採信，予以實體判決，於法有據。

07 5. 又上訴人係系爭都更案範圍內系爭土地及系爭地下室之共有
08 人，系爭都更案係以重建並以權利變換方式實施之，為原判
09 決確定之事實，則上訴人提起本件訴訟主張系爭都更案之選
10 配原則、加價原則及估價條件等有違法情事致其權利遭受侵
11 害，其等認原處分違法先位聲明訴請撤銷，權利並非無法回
12 復原狀或致可領得之補償金額增加，自屬正確之訴訟類型，
13 且為適格之當事人，並有權利保護之必要，原判決予以實體
14 審理判決，亦無違誤。

15 (三)行政訴訟法第125條第1項規定：「行政法院應依職權調查事
16 實關係，不受當事人主張之拘束。」第133條前段規定：
17 「行政法院於撤銷訴訟，應依職權調查證據」、第189條第1
18 項前段規定：「行政法院為裁判時，應斟酌全辯論意旨及調
19 查證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽。」高等
20 行政法院為事實審，故於撤銷訴訟，應本於職權調查證據，
21 並依調查證據之結果，斟酌全辯論意旨，認定事實。又行政
22 訴訟所採之上開職權調查原則，其具體內涵包括事實審法院
23 有促使案件成熟，亦即使案件達於可為實體裁判程度之義
24 務，以確定行政處分之合法性及確保向行政法院尋求權利保
25 護者能得到有效之權利保護。職是，行政法院違反上開職權
26 調查義務而為裁判，或對有利於當事人之事實或證據，有應
27 調查而未予調查之情形，或不予調查或採納，卻未說明其理
28 由者，其裁判均屬違背法令。

29 (四)都更條例第22條第1項規定：「實施者擬定或變更都市更新
30 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
31 事業者……應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物

所有權人均超過3/5，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過2/3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私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意。……」由以上規定及前引之同條例第19條規定可知，主管機關於審議時，須審核所報核之事業計畫是否有達到更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意之法定門檻，如既已達到，且於其他要件亦相符合，經審議通過者，主管機關自應就都更事業計畫予以核定發布實施，並即公告及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人等相關之人。申言之，更新單元範圍內土地或合法建築物所有權人等人，容或對於事業計畫予以反對或不表同意，惟一旦事業計畫經主管機關核定並發布實施，其與其他表示同意之土地或合法建築物所有權人等人同受都更事業計畫之拘束(當然可以提起行政救濟，已如前述)，均屬參與都更之人。□

(五)都更條例第3條第5款規定：「本條例用語定義如下：……

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。」查上訴人均為系爭地下室之所有權人，並無地上層房屋，系爭地下室建號為1351，建物門牌為臺北市○○○路0段000號地下1樓，面積749.71平方公尺，各停車位就該建號分別有十萬分之不等之權利範圍，此為原判決所依法確定之事實，核與卷內證據資料相符。而系爭都更案係採重建並以權利變換方式為之，已如前述，是依上開規定及前段說明可知，上訴人無論其是否就系爭都更案表示同意，其既為更新單元內重建區段之土地所有權人，即應受系爭都更案核定效力之拘束，提供上開土地參與都更事業，並依核定之實施方式，即

01 採取權變方式，自得於系爭都更案實施完成後，按其更新前
02 權利價值，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利
03 金。

04 (六)都更條例第1條第1項規定：「為促進都市土地有計畫之再開
05 發利用，復興都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特
06 制定本條例。」第3條第1、2款規定：「本條例用語定義如
07 下：一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範
08 圍內，實施重建、整建或維護措施。二、都市更新事業：係
09 指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事
10 業。」建築法第1條規定：「為實施建築管理，以維護公共
11 安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；
12 本法未規定者，適用其他法律之規定。」第3條第1項第1款
13 規定：「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。」第
14 9條第1款規定：「本法所稱建造，係指左列行為：一、新
15 建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築
16 者。」是可知都更係在都市計畫範圍內實施，有建築法之適
17 用，且如採取重建之方式，將原建築物全部拆除而重行建
18 築，即屬建築法所稱之新建的建造行為，其所重建(建築法
19 所稱之新建)之建築物，並非原建築物之還原，須能達到前
20 揭都更條例所揭櫫之改善居住環境，增進公共利益等立法目
21 的，同時亦必須符合現行之建築法令及其他相關法律。查系
22 爭地下室建號為1351，建物門牌為臺北市○○○路0段000號
23 地下1樓，面積749.71平方公尺，所設各停車位並無構造上
24 及使用上之獨立性，係按編號之開放位置使用，上訴人均為
25 系爭地下室之所有權人(分別共有)，並無地上層房屋，此為
26 原判決所依法確定之事實，核與卷內證據資料相符。依現行
27 建築法令關於法定停車位設置之規定，系爭都更案復受限於
28 更新單元之規模及費用考量，除法定停車位外，並未增設足
29 夠之停車位，供上訴人選配，是系爭事業計畫案之選配原則
30 有關「依更新前原樓層原位置選配」、「汽車車位選配」及
31 「加價金額」事項，即遭上訴人指為違法。惟查，原判決業

已論明，上訴人因未達最小分配面積單元，本得只以現金補償，而系爭都更案計畫仍許上訴人以繳交差額價金之方式參與選配樓上房屋或地下車位，方式包括選配原則載列之「汽車位均為法定停車位，更新前只有車位所有權無房屋所有權者，更新後必須選配房屋方能選配車位；本案於地下1層設置1戶房屋，作為前述所有權人選配更新會全部剩餘車位登記之主建物，但選配者應依該戶房屋共有車位數量，平均分攤該房屋價值；屬選配汽車位所有共同持分之公設」、「可數個車位所有人合併選配一戶房屋及車位，但實際分配價值應以最接近應分配權利價值為限」，係予上訴人超過法律所可取得之權利，對上訴人有利，並無違法，上訴人許高山不參與選配，也未與他人合併選配，上訴人王蕙雯則已選配更新後房地及車位；至於選配原則有關「依更新前原樓層原位置選配」係針對地上住戶選配房屋，此由系爭都更案計畫內容可知關於停車位之選配方式已另有規定，除前所述外，尚有：「更新前平面車位使用之所有權人，為第1順位優先選配相同數量之平面車位。」、「更新前機械車位使用之所有權人，優先選配相同數量之機械車位，如欲選配平面車位，則為第2順位優先選配。」、「其他車位全部開放選配，處理方式如下：車位數量不足選配時，更新會之空戶應先保留車位，剩餘車位以更新前無車位者優先抽籤選配；選配後車位尚有剩餘時，更新會之空戶應先保留車位外，再開放全體會員增加選配，若仍有剩餘車位協調法人戶增購」；且審議會第217次進行審議時，張鈺光委員建議：「更新前只有車位的所有權人要求選配建物問題，實施者宜可考量設一小面積專有部分供有車位需求者共同選配並附掛車位來共同約定，不宜直接排除。」嗣審議會第301次審議時，酌情採納上訴人許高山車位所有權人安置意見，作出決議：「人民陳情部分有關本案尚有土地所有權人及合法建物所有權人尚未同意參與更新，請實施者提供地下室車位所有權人選配找補金額資訊，並加強溝通協調，並開放選配車位，同意核定時

修正為最新的選配結果」；另參照都更條例第31條第1項規定，權利變換是以參與更新各宗土地及建物權利變換前權利價值比例分配與原土地及建物所有權人，門牌戶並非為權利變換分配基礎，上訴人主張系爭事業計畫案未將系爭地下室與樓上合法建築物相同當1戶選配云云，應有誤解等語甚詳，並無上訴意旨所指之違法情事。核本件系爭都更案受限於更新單元之規模及費用考量，除法定停車位外，並未增設足夠之獨立停車位，供上訴人等選配，已如前述，為此，系爭都更案乃依審議委員之建議，設一小面積專有部分供有車位需求者共同選配並附掛車位，對於原僅持有更新前小面積之土地所有權人之選配權益已充分考量(至於權利價值是否低估，屬另一問題，詳後述)，上訴意旨猶執其歧異見解指摘原判決此部分違法求予廢棄，尚不足採。至於系爭事業計畫案所列之加價原則是否違法，則須與更新前後之權利價值併予審究，亦詳後述。

(七)都更條例第30條規定：「(第1項)實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等7項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。……(第4項)第1項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣(市)主管機關定之。」第31條規定：「(第1項)權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建

01 築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償
02 之。(第2項)依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築
03 物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之
04 土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。」修
05 正前都市更新權利變換實施辦法(下稱權變實施辦法)第10條
06 規定：「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權
07 利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共
08 同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算
09 之。」臺北市都更條例第11條規定：「(第1項)主管機關依
10 都市更新條例第30條規定訂定權利變換最小分配面積單元基
11 準時，應依個案並考量本市未來都市發展之型態、人口結
12 構、產業特性等因素，就權利變換計畫規定之最小建築單元
13 面積及其對應之土地所有權持分面積，訂定最小建築單元之
14 建築物與土地總價值後定之。(第2項)前項基準之最小建築
15 單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小
16 於46平方公尺。但本市整宅之都市更新事業，不在此限。」
17 依上開規定結合前開說明可知，原土地所有權人提供土地參
18 與都更事業，並以重建方式實施，實施完成後，未必每一土
19 地所有權人均能分配到新建之建物及其坐落土地，須視其經
20 權利變換後所獲分配之更新後權利價值，是否足以分配最小
21 分配面積單元。而所謂都更後各土地所有權人應分配之權利
22 價值為：權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價
23 值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價
24 值比例計算之。因此，所謂權利價值，涉及更新前權利價值
25 比例、共同負擔、更新後之土地及建築物總權利價值以及應
26 分配之權利價值，且此均應為法院所依法審查之事項，本件
27 未見原判決對於系爭都更案更新前後之權利價值及估價條件
28 是否合於法令之規定予以審查及論述，已與行政訴訟之職權
29 調查原則有違，先予指明。

30 (八)權變實施辦法第6條規定：「(第1項)權利變換前各宗土地
31 及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土

地於評價基準日之權利價值，由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。（第2項）前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。」第8條前段規定：「第6條及第7條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。」不動產估價師法第14條第1項規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。」第19條規定：「（第1項）不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。（第2項）不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。」是可知不動產估價師之作業程序、方法及估價時，均應遵行內政部訂定發布之行為時不動產估價技術規則（下稱估價規則，本件評價基準日100年2月1日當時應適用之102年12月20日修正發布前之規定）所定各事項，並應依法製作估價報告書。估價規則第114條規定：「權利估價，包括……都市更新權利變換之估價。」第124條規定：「都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定辦理。」第125條規定：「（第1項）權利變換前為區分所有建物者，得以全棟建物之土地價值比率及建物價值比率，分算各區分所有建物房地總價之土地權利價值及建物權利價值，公式如下：一、各區分所有建物之土地權利價值＝各區分所有建物房地總價×土地價值比率。二、各區分所有建物之建物權利價值＝各區分所有建物房地總價×建物價值比率。（第2項）前項土地價值比率及建物價值比率之計算公式如下：

$$\text{土地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

建物 營造或施工費單價×(1－累積折舊率)×全棟建物
面積

價值＝
比率 素地單價×基地總面積＋〔營造或施工費單價×(1
－累積折舊率)×全棟建物面積〕

(九)承上，本件遍觀原審全卷，並無3家不動產估價師所製作之估價報告書附卷，而僅有系爭權變計畫案核定版所附錄之3家估價報告書摘要，於摘要中，看不到估價報告書所應記載之估價方法、比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料，難予逕認其估價結果於法令無違。又本件估價條件固係經參加人更新會之決議通過，惟本件估價條件是否於法無違，是否有多數霸凌少數之情事，亦待法院予以調查審認。經查：

1. 本件原判決依停車位照片及參加人陳述之停車位使用狀況，認各停車位並無構造上及使用上之獨立性，各停車位係按編號之開放位置使用，各停車位本身並非一區分所有建物，固無疑義；然依上訴人王蕙雯所提出之建築改良物所有權狀(原審卷一第109頁)記載建物面積：地下室661.35平方公尺、地下室餐廳88.36平方公尺，權利範圍2,000/100,000之記載；對照被上訴人所提出之上訴人王蕙雯所出具之都更事業計畫案同意書(原審卷一第334頁)記載，關於316及316-2號土地，面積各為794及194平方公尺，其權利範圍均為175/100,000，關於建號1351之建物，主建物面積749.71平方公尺，共同使用部分面積1,314.11平方公尺(權利範圍58/100,000)，建物權利範圍2,000/100,000之記載；再對照系爭事業計畫案(核定版)伍，現況分析關於合法建物權屬之記載以：更新單元內合法建物共89戶，加上共同使用部分(1272建號)及342號地下一層(1351建號)，合計91個建號等語以觀，則系爭地下室果係原判決所稱之「應為公寓大廈管理條例第3條第4款及民法第799條第2項所謂之區分所有建築物之共用(有)部分，即公寓大廈專有部分以外之其他部分且不

屬專有之附屬建築物而供共用使用者」？或係一有獨立門牌及建號之建物，且亦有與其他地上建物分別共有之共同使用部分(1272建號)的區分所有建物？此未據原審予以究明，蓋如係後者，則雖因停車位之劃設，而將其應有部分分別登記予上訴人等人，惟各該停車位所在之系爭地下室是否應視為區分所有建物予以整體評價？易言之，原審應予究明，本件未將系爭地下室視為區分所有建物，依估價規則第125條規定予以估價，再依應有部分分算上訴人之更新前之權利價值，而另訂估價條件，其結論有無差異？有無低估上訴人更新前權利價值？

2. 本件依系爭權變計畫案所附錄之估價報告書摘要的記載，本件估價前提之價格種類係正常價格，而依估價規則第2條第1款規定所謂正常價格係：「指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者」，易言之，本件經估價結果所產生之更新前、後之房地權利價值，理論上應即是市場之正常價格，亦即所謂市價，則原審亦應予究明，本件依所設估價條件所獲致之更新前、後之估價結果，是否與市價相當？有無低估？
3. 承前所述，都更後各土地所有權人應分配之權利價值為權利變換範圍內，更新後之房地總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之，是可知經估價而產生之更新後房地總權利價值，首先應扣除共同負擔費用，其方式則係將與該相當於經估價而產生之權利價值之房地折抵予實施者，實施者對其因共同負擔費用所獲折抵之房地，是否依原估價結果讓售給原土地所有權人，或是保留起來將來加價出售予他人，以追求更高之利潤，原則上悉由實施者自行決定。問題在於該更新後房地之權利價值是否被低估？而此低估的結果，在前述折抵共同負擔費用之情形，是否會因此需折抵較多的房地給實施者？土地所有權人應獲得更新後權利價值，是否會因此縮水？查原判決業已論

明，系爭事業計畫案訂有加價規則，係因上訴人許高山於公聽會時提出書面意見，審議會乃於106年11月6日決議超選部分應繳交差額價金15%~20%，一併納入選配原則，上訴人反而指摘其未經公開展覽程序，且核該加價金額之決議難認有何背於公序良俗等語，上訴意旨猶執陳詞指摘原判決違法，固非可採；然而，該加價原則突顯出關於本件更新後權利價值估價是否偏低之問題，申言之，對於參與選配之上訴人王蕙雯而言，既然其係以「正常價格」估算之更新後之權利價值交換一戶房地之部分，何以不能以相同或接近之「正常價格」購買該戶房地之其餘部分，而要補15%~20%之差額價金，是更新後之房地價格被低估了15%~20%嗎？

(十)綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，既有上開違背法令之事由，上訴意旨雖未完全指摘及此，惟按本院調查高等行政法院判決有無違背法令，不受上訴理由之拘束（行政訴訟法第251條第2項參照），又原判決之違法復將影響判決結論，本件上訴應認為有理由；再因本件事證尚有未明，有由原審審認之必要，本院無從自為判決；爰將原判決除確定部分外廢棄，發回原審再為調查，另為妥適之裁判。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依行政訴訟法第256條第1項、第260條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 14 日

最高行政法院第四庭

審判長法官 陳 國 成

法官 簡 慧 娟

法官 鍾 啟 煌

法官 蔡 紹 良

法官 王 碧 芳

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 111 年 7 月 14 日

書記官 葉 倩 如