

最 高 行 政 法 院 判 決

110年度上字第241號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
  
09  
10  
11  
  
12  
13  
14  
15  
  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

上 訴 人

即原審被告

代 表 人

訴訟代理人

上 訴 人

即 參 加 人

代 表 人

訴訟代理人

參 加 人

代 表 人

被 上 訴 人

即原審原告

上 一 人

代 表 人

被 上 訴 人

即原審原告

臺北市府

蔣萬安

張雨新 律師

立偕建設股份有限公司

謝明昌

陸正康 律師

昇陽建設企業股份有限公司

麥寬成

簡蔡琴

豪華工程股份有限公司

賴一中

盧冠良

周賢明

王玉秀

林阿桃

林家儀

許裕米

沈賴阿鑾

01 林欣慧

02 林志泰

03 上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國109年10月30  
04 日臺北高等行政法院107年度訴字第849號判決，提起上訴，本院  
05 判決如下：

06 主 文

07 原判決廢棄。

08 被上訴人在第一審之訴駁回。

09 第一審及上訴審訴訟費用均由被上訴人負擔。

10 理 由

11 一、本件上訴人臺北市政府（下稱臺北市政府）代表人原為柯文  
12 哲，嗣變更為蔣萬安；上訴人立偕建設股份有限公司（即本  
13 案原實施者，下稱立偕公司）代表人原為周炫君，嗣變更為  
14 謝明昌，茲據新任代表人分別具狀聲明承受訴訟，核無不  
15 合。

16 二、臺北市○○區○○段○○○000號等17筆土地範圍內土地所  
17 有權人顏月裡依行為時都市更新條例(民國97年1月16日修正  
18 公布，下稱都更條例)第11條規定，向臺北市政府申請劃定  
19 上開17筆土地為更新單元（下稱系爭更新單元），經臺北市  
20 政府於民國97年5月21日以府都新字第09702499000號公告  
21 (下稱97年5月21日公告)劃定，被上訴人所有土地及建物均  
22 坐落於系爭更新單元範圍內。嗣立偕公司為爭取容積獎勵，  
23 申請系爭更新單元參與「促臺北市再生2010年臺北好好看」  
24 開發計畫（下稱臺北好好看計畫），經臺北市政府97年12月  
25 15日府都規字第09736173507號函同意推薦立偕公司該案提  
26 送臺北市都市計畫委員會爭取容積獎勵，立偕公司後於98年  
27 5月20日擬具「擬定臺北市○○區○○段○○○000號等17筆  
28 土地都市更新事業計畫案」（下稱98年公展版事業計畫）向  
29 臺北市政府申請報核。臺北市政府依都更條例第19條規定，  
30 於98年10月15日至同年11月13日辦理公開展覽30日，且於同  
31 年11月9日舉辦公聽會。惟臺北好好看計畫有適用期限，立

01 偕公司考量地主整合問題無法在規定時程（99年9月30日）  
02 開工，即無法適用該計畫之容積獎勵，遂另申請適用臺北市  
03 政府100年9月20日公告修訂之「臺北市老舊中低層建築社區  
04 辦理都市更新擴大協助專案計畫」（下稱老舊社區計畫），  
05 並調整事業計畫內容後（下稱100年閱覽版事業計畫），依  
06 臺北市政府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新  
07 計畫案件作業要點（嗣經臺北市政府108年4月3日府都新字  
08 第10830029581號令於108年5月1日廢止）第2點規定，於100  
09 年8月23日至同年9月11日辦理公開閱覽，並於100年9月10日  
10 舉辦說明會。嗣臺北市政府提請臺北市都市更新及爭議處理  
11 審議會（下稱審議會）審議100年閱覽版事業計畫後續處理  
12 程序，經審議會101年6月11日第99次會議決議續行審查，並  
13 於審議會101年12月17日第123次會議決議，請立偕公司就有  
14 關逆打工法、信託管理、選分配原則、同意書疑義、銷售管  
15 理費用等陳情或疑義事項，先行召開協調會說明後，再辦理  
16 專案小組討論。嗣經審議會102年4月22日第131次會議、102  
17 年7月29日第140次會議審議，立偕公司依上開會議決議內容  
18 於102年11月28日檢具修正後事業計畫（下稱103年核定版事  
19 業計畫）及相關文件向臺北市政府報核，臺北市政府以103  
20 年2月27日府都新字第10232321402號函（下稱前處分）准予  
21 核定實施。被上訴人不服前處分，向臺北高等行政法院（下  
22 稱原審）提起行政訴訟，經原審103年度訴字第1746號判決  
23 （下稱原審前案判決）撤銷前處分，臺北市政府及立偕公司  
24 不服，提起上訴，經本院105年判字第641號判決（下稱本院  
25 前案判決）駁回上訴確定。立偕公司乃重新擬定事業計畫  
26 （下稱105年事業計畫），經臺北市政府依上開判決意旨，  
27 辦理第2次公開展覽（期間106年3月13日至4月11日）及公聽  
28 會（106年3月30日），並經審議會106年5月15日第280次會  
29 議討論、106年6月22日幹事會進行審查，106年11月2日（原  
30 判決誤載為106年12月2日）舉行聽證，再經審議會106年12  
31 月11日第306次會議決議後，立偕公司於107年1月24日向臺

01 北市政府報核，臺北市政府以107年5月15日府都新字第1073  
02 0262502號函（下稱原處分）准予核定實施事業計畫（即107  
03 年核定版事業計畫，下稱系爭事業計畫）。被上訴人不服，  
04 遂向原審提起行政訴訟，並聲明：「原處分撤銷」。經原審  
05 依職權命立偕公司獨立參加臺北市政府之訴訟，並以原判決  
06 撤銷原處分後，臺北市政府及立偕公司均不服，提起上訴。  
07 嗣因臺北市政府於上訴審程序中核定昇陽建設企業股份有限  
08 公司（下稱昇陽公司）擔任實施者擬具之「變更臺北市○○區  
09 ○○段○○○000號等17筆土地都市更新事業計畫及權利變  
10 換計畫案」，昇陽公司乃經本院裁定准許其獨立參加上訴人  
11 訴訟之聲請（另被上訴人即原審原告高明珠、林文達於上訴  
12 程序中撤回起訴）。

13 三、被上訴人起訴主張及臺北市政府暨立偕公司在原審答辯，均  
14 引用原判決所載。

15 四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

16 (一)有關同意比例：

17 1.105年事業計畫、系爭事業計畫與103年核定版事業計畫內容  
18 相同。準此，經私有土地及私有合法建築物所有權人一定比  
19 例同意之98年公展版事業計畫，嗣後就建築物配置、費用負  
20 擔、拆遷安置、財務計畫等各項重要規劃措施既有顯著變  
21 更，影響權利人是否以相同條件同意都市更新程序開啟之判  
22 斷，此徵諸105年事業計畫公開展覽後，有林阿桃、孫珮  
23 玲、龔榮男、林文達、高林翠美、高明珠等6人撤銷同意即  
24 明。依都更條例第22條第1項規定，應再徵詢權利人之同  
25 意。

26 2.都更條例第22條第1項規定事業計畫報核時應有私有土地及  
27 私有合法建築物所有權人一定比例之同意，並非規定同意書  
28 提出之期限，同意書僅作為同意比例證明之用，立偕公司於  
29 106年3月13日至4月11日公開展覽期滿後所提出之私有土地  
30 及私有合法建築物所有權人魏素新等8人之同意書，均在報  
31 核時即已出具，自應列入私有土地及合法建築物所有權人同

01 意比例計算。立偕公司於107年間向臺北市政府報核系爭事  
02 業計畫時，計有私有土地所有權人81.20%同意、同意人所  
03 有面積為82.89%，私有合法建物所有權人81.82%同意、同  
04 意人所有面積81.16%，符合都更條例第22條第1項同意比例  
05 規定。

06 (二)有關選配原則：

- 07 1.系爭事業計畫選配原則（下稱系爭選配原則）係以土地及建  
08 物所有權人實際選配結果以不超過應分配價值20%，且以完  
09 整分配單元（整戶）為原則。
- 10 2.立偕公司申請適用老舊社區計畫，變更細部計畫於101年10  
11 月12日公告，經101年11月1日臺北市都市設計委員會審議通  
12 過。依老舊社區計畫之獎勵容積係以滿足更新前後「室內面  
13 積」1坪換1坪之核心目標。
- 14 3.立偕公司就系爭更新單元申請適用老舊社區計畫，分別經審  
15 議會102年4月22日第131次、102年7月29日第140次會議決議  
16 同意在案，並經審議會第306次會議決議通過系爭事業計  
17 畫。立偕公司因此就系爭更新單元經臺北市政府核准取得獎  
18 勵容積（該部分占法定容積比率46.78%），致系爭更新單  
19 元獲得法定容積比率100%（2倍），自應達到老舊社區計畫  
20 獎勵容積所規定之更新前後「室內面積」1坪換1坪上限之要  
21 求。而立偕公司於系爭事業計畫中對於其依老舊社區計畫進  
22 行1坪換1坪檢討說明明載：「……專案獎勵檢討仍有部分所  
23 有權人無法符合1坪換1坪。」等語。再觀系爭事業計畫表10  
24 -6所示，系爭更新單元之合法建物，更新後分回室內面積與  
25 原室內面積差距，僅序號5建物（○○路000巷00、00、00、  
26 00、00、00號等24戶）、序號8建物（○○路000-0、000、0  
27 00、000、000號及○○路000巷0、0、0、00號等36戶）更新  
28 後分回室內面積與更新前室內面積差距無法符合1坪換1坪，  
29 其餘序號1-4、6、7、9等建物更新後分回室內面積與更新前  
30 室內面積差距均符合1坪換1坪。且序號5及序號8等建物更新  
31 後分回室內面積不足部分共僅88.36m<sup>2</sup>，而序號1-4、6、7、

01 9等建物更新後分回室內面積較更新前室內面積多達567.47  
02 m<sup>2</sup>，此參表10-6合計欄明載申請專案獎勵後所有權人應分配  
03 面積（含陽台）15,189.89m<sup>2</sup>大於更新前面積14,710.79m<sup>2</sup>自  
04 明。可知若立偕公司對更新後之建物設計與規劃適當，大部  
05 分土地及建築物所有權人更新後分回室內面積應均能達老舊  
06 社區計畫所擬達到1坪換1坪之目標。

07 4.經核對系爭事業計畫更新單元合法建築物權屬清冊（下稱建  
08 物權屬清冊，更新前建築物主建物面積）及重建區段設計圖  
09 說（更新後建築物室內面積），可知立偕公司興建更新後之  
10 建築物室內面積大部分較更新前主建物面積小。詳言之：□  
11 更新前室內面積主建物面積70至80m<sup>2</sup>計有42戶、更新後室內  
12 面積70至80m<sup>2</sup>有33戶，造成9戶權利人無法選配到更新前後  
13 室內面積1坪換1坪之更新後建物；□更新後室內面積90至10  
14 0m<sup>2</sup>為0戶，是更新前室內面積90至100m<sup>2</sup>之土地及建築物所  
15 有權人（41戶），依系爭選配原則20%之規定，除被迫選配  
16 更新後室內面積較小之80至90m<sup>2</sup>建物外，可選配更新後室內  
17 面積90至120m<sup>2</sup>之建物，僅有更新後24樓（4戶）至25樓（8  
18 戶）共12戶，亦不足選配，更新後18樓至23樓之室內面積均  
19 大於120m<sup>2</sup>，依系爭選配原則20%之規定，該等權利人無法  
20 選配。綜上，由於立偕公司之設計及規劃已有不當，加以系  
21 爭選配原則明定實際選配後找補以不超過應分配價值20%以  
22 內，且以完整分配單元（整戶）等之限制，致使系爭更新單  
23 元之土地及建築物所有權人有高達42.63%比例之人未能達  
24 到老舊社區計畫所規定之更新前後室內面積1坪換1坪上限之  
25 目標，此參諸系爭更新單元權利變換計畫之更新後分配結果  
26 （土地及建物所有權人共計190人，有81人領取差額價金）  
27 自明。足徵「土地及建物所有權人實際選配結果以不超過應  
28 分配價值20%」之系爭選配原則，已造成系爭更新單元內之  
29 私有土地及私有合法建築物所有權人無法依老舊社區計畫之  
30 規定，取得「更新前後室內面積1坪換1坪」。又更新後擬興  
31 建地上25層、地下5層之SRC商業住宅大樓，1樓至17樓之室

01 內面積均小於100m<sup>2</sup>，18樓至25樓之室內面積均大於100m<sup>2</sup>  
02 （僅25F之B2室內面積為99.82m<sup>2</sup>），受限於選配不超過應分  
03 配價值20%之限制，致除被上訴人豪華工程股份有限公司經  
04 選配取得更新後23樓層1戶（23-B5）外，其餘土地及建物所  
05 有權人均僅選配1樓至17樓，18樓至25樓室內面積大於100m<sup>2</sup>  
06 之建物（包含25F之B2）則全部歸屬立偕公司。系爭更新單  
07 元內之私有土地及私有合法建築物所有權人因系爭選配原  
08 則，致取得更新後室內面積較小之建物，造成渠等取得建物  
09 所坐落之土地持分亦隨之縮小（形同二次讓售土地持分予立  
10 偕公司），由立偕公司取得持分較大之土地。堪認系爭選配  
11 原則已違反老舊社區計畫之更新前後室內面積1坪換1坪之規  
12 定，嚴重侵害土地及建築物所有權人在憲法上所保障之財產  
13 權。

14 5.更新後立偕公司取得室內面積較大、景觀、空氣、日照較優  
15 之18樓至25樓，該等樓層之單元價值遠高於2樓至17樓，此  
16 詳系爭更新單元權變計畫中18樓至25樓單元價值均位於4千  
17 餘萬元至6千餘萬元，而2樓至17樓單元價值則均在2千餘萬  
18 元或3千餘萬元可明。然依99年版臺北市政府之「都市更新  
19 事業及權變計畫內有關費用提列總表」（下稱費用提列總  
20 表），銷售管理費係以實施者實際獲配之單元乘以費率為計  
21 算基礎，則實施者實際獲配之單元價值愈高，土地及建築物  
22 所有權人應負擔之銷售管理費用愈高，渠等共同負擔亦隨之  
23 愈高。又因經臺北市政府核定以上限費率予以提列，由土地  
24 及建築物所有權人共同負擔，造成土地及建築物所有權人因  
25 系爭選配原則，除取得之土地持分及建物面積減少外，仍須  
26 共同負擔較高之銷售管理費用，並影響更新後權利價值之計  
27 算，對土地及建築物所有權人顯不合理。

28 6.臺北市政府及審議會就上情未提出質疑，而同意系爭選配原  
29 則，堪認行政機關之判斷出於恣意濫用而違法。臺北市政府  
30 據以作成原處分，難謂已盡都市更新主管機關依都更條例第

01 19條規定，對系爭事業計畫之合法性，所應盡實質審查之  
02 責。

03 (三)有關特殊因素費用（含特殊大地工程、制震減震設備、逆打  
04 工法）提列之合理性與必要性：

05 本件特殊因素費用提列之合理性與必要性，業經101年12月1  
06 7日第123次審議會、102年4月22日第131次審議會予以審議  
07 並作成同意依合約內容提列之決議，是本件特殊因素費用之  
08 提列於臺北市都市更新單元提列特殊因素費用委託審查原則  
09 生效前，已經審議會審議，依該原則第8點規定，無委託審  
10 查原則規定之適用，被上訴人主張依該原則第2點、第7點規  
11 定，審議會未令立偕公司檢具外審審查意見書，係基於不完  
12 全資訊，所作成之決議，同意立偕公司提列特殊因素費用，  
13 有濫用判斷餘地之違法瑕疵云云，容係有誤，核不足採。

14 (四)有關銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費部分：

15 1.系爭事業計畫有關管理費用之「計算基準」（即計算公式，  
16 包括基數、費率），既經系爭事業計畫載明並據主管機關核  
17 定，除原核定已不符實際，得透過權變計畫之核定予以變更  
18 外，已受行政處分規制效力所及，非可任意變更。

19 2.費用提列總表屬行政規則性質，對審議會自具有拘束力。經  
20 查，系爭事業計畫案係依99年版費用提列總表規定，對人事  
21 行政管理費提列之費率為5%；銷售管理費提列之費率30億  
22 元以下部分銷售管理費為率6%；超過30億元-50億元部分為  
23 4.5%；風險管理費提列之費率為12%。觀諸審議會第131  
24 次、第140次及第306次會議對於管理費用採取上限值之合理  
25 性與必要性，會議紀錄或僅就銷售管理費6%予以確認，或  
26 就有行政管理費（5%），銷售管理費（6%）及風險管理費  
27 （12%）予以同意之結論，並未見審議會對於何以採納立偕  
28 公司主張之理由，予以說明；亦未見審議會對於委員或財政  
29 部國有財產署所持不同意見，說明不足採之理由，即逕為核  
30 定，臺北市政府依審議會之決議，未附理由作成原處分，尚  
31 難認已為實質審查，有出於恣意作成判斷之違法。



01 3.另銷售管理費係以實施者實際獲配之單元乘以費率為計算基  
02 礎，依前述，系爭選配原則違反老舊社區計畫規定，致系爭  
03 更新單元內之土地及建築物所有權人獲配單元價值較低之建  
04 物及土地，由立偕公司獲配單元價值較高之建物及土地，卻  
05 由土地及建築物所有權人共同負擔6%上限之銷售管理費，  
06 對土地及建物所有權人已失公平，則系爭事業計畫據此所核  
07 定之銷售管理費，難認合法。

08 (五)綜上，系爭事業計畫之系爭選配原則違反老舊社區計畫獎勵  
09 容積之目的，及有關「人事行政管理費」、「銷售管理費」  
10 及「風險管理費」之審查，不符正當法律程序，有違憲法保  
11 障人民財產權與居住自由之意旨，應予撤銷原處分等語，為  
12 其判斷之基礎。

#### 13 五、本院判斷：

##### 14 (一)關於同意比例部分：

15 1.都更條例第10條規定：「(第1項)經劃定應實施更新之地  
16 區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新  
17 單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦  
18 公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄  
19 市、縣(市)主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區  
20 之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施  
21 之。(第2項)前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土  
22 地及私有合法建築物所有權人均超過10分之1，並其所有土  
23 地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過10分之1之同  
24 意；其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業  
25 概要，並依第15條及第19條規定，逕行擬具都市更新事業計  
26 畫辦理。」第11條規定：「未經劃定應實施更新之地區，土  
27 地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居  
28 住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更  
29 新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」  
30 第22條規定：「(第1項)實施者擬定或變更都市更新事業  
31 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

01 者，除依第7條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內  
02 私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2分之1，並其所  
03 有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過2分之1之同  
04 意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有  
05 權人均超過5分之3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓  
06 地板面積均超過3分之2之同意；其屬依第11條規定申請獲准  
07 實○都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有  
08 合法建築物所有權人均超過3分之2，並其所有土地總面積及  
09 合法建築物總樓地板面積均超過4分之3之同意。但其私有土  
10 地及私有合法建築物所有權面積均超過5分之4同意者，其所  
11 有權人數不予計算。（第2項）前項人數與土地及建築物所  
12 有權比例之計算，準用第12條之規定。（第3項）各級主管  
13 機關對第1項同意比例之審核，除有民法第88條、第89條、  
14 第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫  
15 公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新  
16 事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同  
17 意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此  
18 限。」

19 2.查系爭更新單元係更新範圍內土地所有權人顏月裡依都更條  
20 例第11條規定向臺北市政府申請劃設，經臺北市政府以97年  
21 5月21日公告劃定。立偕公司乃於98年5月20日擬具98年公展  
22 版事業計畫向臺北市政府申請報核，並依都更條例第19條規  
23 定，於98年10月15日至同年11月13日辦理公開展覽30日，以  
24 及於同年11月9日舉辦公聽會。惟因立偕公司前為容積獎勵  
25 而申請並獲臺北市政府同意推薦之臺北好好看計畫有適用期  
26 限，立偕公司考量地主整合問題無法在規定時程（99年9月3  
27 0日）開工，致無法適用該計畫之容積獎勵，遂另申請適用  
28 老舊社區計畫，並調整為100年閱覽版事業計畫，且於100年  
29 8月23日至同年9月11日辦理公開閱覽、100年9月10日舉辦說  
30 明會後，經臺北市政府提經審議會101年6月11日第99次會議  
31 決議續行審查，並於審議會101年12月17日第123次會議決

01 議，請立偕公司就有關逆打工法、信託管理、選分配原則、  
02 同意書疑義、銷售管理費用等陳情或疑義事項，先行召開協  
03 調會說明後，再辦理專案小組討論。嗣經審議會102年4月22  
04 日第131次會議、102年7月29日第140次會議審議，立偕公司  
05 依上開會議決議內容於102年11月28日檢具103年核定版事業  
06 計畫及相關文件向臺北市政府報核，臺北市政府以前處分准  
07 予核定實施。被上訴人不服前處分，提起行政訴訟，經原審  
08 前案判決撤銷前處分，臺北市政府及立偕公司不服，提起上  
09 訴，經本院前案判決駁回上訴確定。立偕公司重新擬定105  
10 年事業計畫，臺北市政府乃依上開判決意旨，辦理第2次公  
11 開展覽（期間106年3月13日至4月11日）及公聽會（106年3  
12 月30日），並經審議會106年5月15日第280次會議討論、106  
13 年6月22日幹事會進行審查，106年11月2日（原判決誤載為1  
14 06年12月2日）舉行聽證，再經審議會106年12月11日第306  
15 次會議決議後，立偕公司於107年1月24日向臺北市政府報  
16 核，由臺北市政府以原處分准予核定系爭事業計畫，及系爭  
17 事業計畫、105年事業計畫，與前處分之103年核定版事業計  
18 畫之內容相同等情，為原判決確定之事實，並與卷內資料相  
19 符，自得為本院判決之基礎。

20 3.次按「(第1項)撤銷或變更原處分或決定之判決，就其事件  
21 有拘束各機關之效力。(第2項)原處分或決定經判決撤銷  
22 後，機關須重為處分或決定時，應依判決意旨為之。(第3  
23 項)前2項判決，如係指摘機關適用法律之見解有違誤時，該  
24 機關即應受判決之拘束，不得為相左或歧異之決定或處分。  
25 ……」為行政訴訟法第216條所明定。經查，原判決認立  
26 偕公司於107年報核系爭事業計畫時，應依都更條例第22條  
27 第1項規定再徵詢私有土地及合法建築物所有權人之同意，  
28 無非以立偕公司於107年1月24日報核之系爭事業計畫與98年  
29 公展版事業計畫，二者於建築物配置、費用負擔、拆遷安  
30 置、財務計畫等事項有顯著變更，為其論據。惟查，原審前  
31 案判決撤銷前處分之判決意旨已指明100年閱覽版事業計

01 畫，在建築物配置、費用負擔、拆遷安置、財務計畫等各項  
02 措施，與經踐行都更條例第19條所定公開展覽及公聽會程序  
03 之98年公展版事業計畫均有不同，且存有顯著差異，而立偕  
04 公司既在臺北市政府就其報核98年公展版事業計畫核定之  
05 前，自行修正其事業計畫內容，即非屬主管機關核定後之都  
06 市更新事業計畫變更之問題，應仍屬立偕公司擬定都市更新  
07 計畫報核之範疇；而立偕公司原報核送請臺北市政府審議之  
08 98年公展版事業計畫雖經踐行公開展覽與公聽會程序，然在  
09 該案審議程序終結前，既以修正後之100年閱覽版事業計畫  
10 取代之，並送請臺北市政府續為審議，且100年閱覽版事業  
11 計畫與98年公展版事業計畫復存有前述差異，則立偕公司就  
12 其擬定並送請臺北市政府審議之100年閱覽版事業計畫，自  
13 應踐行公開展覽與公聽會程序，始謂符合都更條例第19條第  
14 3項及第4項所定程序。至於100年閱覽版事業計畫辦理公開  
15 展覽後，如所有權人有不同意者，得依都更條例第22條第3  
16 項規定，於公開展覽期滿前撤銷其同意，自屬當然；並因立  
17 偕公司就98年公展版事業計畫，於98年向臺北市政府申請報  
18 核時，已取得都更條例第22條第1項所定之同意比例，尚不  
19 因該案審理中其擬定之100年閱覽版事業計畫應辦理公開展  
20 覽及公聽會，即認立偕公司應重行取得更新單元範圍內私有  
21 土地及私有合法建築物所有權人之同意書；從而，臺北市政  
22 府就未經踐行公開展覽與公聽會程序之100年閱覽版事業計  
23 畫予以審議，並依其審議結果以前處分核定立偕公司103年  
24 核定版事業計畫，於法即有違誤，因而判決撤銷前處分；此  
25 並經本院前案判決維持上開見解，進而表明本件僅係調整事  
26 業計畫內容應否重行辦理公開展覽及舉行公聽會程序之問  
27 題，無涉是否為另一新申請案件應重新進行都市更新相關程  
28 序之爭執等法律見解在案確定。又105年事業計畫，與前處  
29 分之103年核定版事業計畫內容相同之事實，亦為原判決所  
30 認定，而前處分既已遭上開判決撤銷確定，則在臺北市政府  
31 重新核定前，仍屬立偕公司擬定都市更新計畫報核之程序階

01 段，則臺北市政府就立偕公司重新擬定之105年事業計畫，  
02 遞經辦理公開展覽、公聽會、舉行聽證，再經審議會106年1  
03 2月11日第306次會議決議後，由立偕公司於107年1月24日向  
04 臺北市政府報核，即係本諸上開判決意旨完成應踐行之正當  
05 法律程序甚明。且上開判決意旨並指明立偕公司就98年公展  
06 版事業計畫，於98年向臺北市政府申請報核時，已取得都更  
07 條例第22條第1項所定之同意比例，尚不因此而應重行取得  
08 更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人之同意  
09 書等情在案。然原判決認定立偕公司於107年1月24日報核之  
10 系爭事業計畫與98年公展版事業計畫，二者於建築物配置、  
11 費用負擔、拆遷安置、財務計畫等事項有顯著變更，核其所  
12 持事實及理由均與原審前案判決及本院前案判決相同，但此  
13 情節，既經上開判決認定僅係調整事業計畫內容應否重行辦  
14 理公開展覽及舉行公聽會程序之問題確定在案，並經上訴人  
15 據以踐行程序，則原判決復要求臺北市政府與立偕公司應反  
16 於上開確定判決意旨，重啓徵詢權利人同意之程序，核係對  
17 都更條例第22條第1項規定之誤解，並違背行政訴訟法第216  
18 條之規定，上訴意旨執以指摘原判決違背法令，並非無據。  
19 再者，原判決既認立偕公司107年1月24日之報核應重行徵詢  
20 權利人之同意，然又以98年報核時之權利人同意狀況為基  
21 礎，論述此次報核已經補正合於都更條例第22條第1項之同  
22 意比例，判決理由亦有矛盾，上訴意旨主張原判決此部分理  
23 由矛盾，亦非無據。又公開展覽期間屆滿前雖有林阿桃等6  
24 人撤銷同意，然立偕公司另提出魏素新等8人之同意書等  
25 情，為原判決確定之事實，而原審於言詞辯論時就魏素新等  
26 8人之同意應否列入同意比例計算等事證，業據兩造陳述意  
27 見在案，有言詞辯論筆錄可憑，本院自得斟酌之。故立偕公  
28 司雖是於106年4月11日公開展覽期間屆滿後始提出魏素新等  
29 8人之同意書，然查該8人出具同意書之時間均在106年4月11  
30 日公開展覽期間屆滿前(原審卷一第370-388頁)，即屬合法  
31 之同意書。是原判決雖有上開違背法令情事，惟原判決關於

01 認定魏素新等8人之同意書得作為同意之證明，並應列入同  
02 意比例計算，及本件已符合都更條例第22條第1項規定之同  
03 意比例之結論，經核於法並無不合，仍應予以維持。 □

04 (二)關於系爭選配原則部分：

05 1.原判決以立偕公司因申請老舊社區計畫，經臺北市政府核准  
06 取得獎勵容積（該部分占法定容積比率46.78%），致系爭  
07 更新單元獲得法定容積比率100%，立偕公司自應達到上開  
08 計畫獎勵容積所規定之更新前後室內面積1坪換1坪之要求，  
09 然因立偕公司於更新後所興建之商業大樓2樓至17樓之室內  
10 面積已無法達更新前後1坪換1坪，而系爭事業計畫所定系爭  
11 選配原則，規定實際選配後找補以不超過20%以內且應以完  
12 整分配單元(整戶)，更加限制參加更新之土地及建物所有權  
13 人之選配，以致其等無法因參加系爭更新單元而取得更新前  
14 後室內面積1坪換1坪之結果，故系爭選配原則已違反老舊社  
15 區計畫之規定，並致參與系爭更新單元內之土地及建築物所  
16 有權人受憲法保障之財產權受到損害，且使全體參與更新者  
17 應負擔之共同負擔加重，因認臺北市政府及審議會就此未提  
18 出質疑，而同意系爭事業計畫案之系爭選配原則，其判斷有  
19 出於恣意濫用及違反比例原則之違法，固非無見。

20 2.惟按都更條例第25條第1項前段規定：「都市更新事業計畫  
21 範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。」第29條  
22 規定：「(第1項)以權利變換方式實施都市更新時，實施者  
23 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，  
24 依第19條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等  
25 事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報  
26 核，得與都市更新事業計畫一併辦理。……(第3項)權利變  
27 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  
28 定之。」第30條規定：「(第1項)實施權利變換時，權利變  
29 換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公  
30 園、廣場、綠地、停車場等7項用地，除以各該原有公共設  
31 施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河

01 川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費  
02 用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之  
03 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  
04 付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土  
05 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  
06 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  
07 折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。  
08 ……(第4項)第1項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣  
09 (市)主管機關定之。」第31條規定：「(第1項)權利變換  
10 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  
11 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  
12 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  
13 築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償  
14 之。(第2項)依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築  
15 物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之  
16 土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。  
17 ……。」修正前都市更新權利變換實施辦法(下稱權變實施  
18 辦法)第6條規定：「(第1項)權利變換前各宗土地及更新  
19 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  
20 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  
21 估後評定之。(第2項)前項專業估價者，指不動產估價師  
22 或其他依法律得從事不動產估價業務者。」第8條前段規  
23 定：「第6條及第7條之評價基準日，應由實施者定之，其日  
24 期限於權利變換計畫報核日前6個月內。」第10條規定：  
25 「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換  
26 範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔  
27 之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。」  
28 第11條第1項規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築  
29 物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表  
30 明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選  
31 擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式

01 辦理。」第25條規定：「權利變換完成後，實際分配之土地  
02 及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定  
03 更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者  
04 通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起30日內  
05 繳納或領取。」行為時臺北市都市更新自治條例第11條規  
06 定：「(第1項)主管機關依都市更新條例第30條規定訂定權  
07 利變換最小分配面積單元基準時，應依個案並考量本市來都  
08 市發展之型態、人口結構、產業特性等因素，就權利變換計  
09 畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面  
10 積，訂定最小建築單元之建築物與土地總價值後定之。(第2  
11 項)前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、  
12 露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。但本市整宅之都市  
13 更新事業，不在此限。」

14 3.據上可知，以權利變換方式實施都市更新時，實施者對於事  
15 業計畫與權利變換計畫可採分別報核或併同報核方式為之。  
16 而本案係被上訴人對分別報核之系爭事業計畫提起行政訴  
17 訟，故本案審查之標的為系爭事業計畫，而非權利變換計  
18 畫。復因原土地及建築物所有權人之房地條件並非一致，其  
19 等是否參與分配都更後土地及建築物之意願及更新後土地及  
20 建築物分配位置之意見，難期相同，均待於權利變換階段調  
21 查始能確定。且都更重建完成後，亦未必每一所有權人均能  
22 分配到新建之建物及其坐落土地，而須視其經權利變換後所  
23 獲分配之更新後權利價值，是否足以分配最小分配面積單  
24 元。又實施權利變換時係依照評價基準日之價值分別評定更  
25 新前各宗土地之權利價值，及更新後之土地及建築物總權利  
26 價值，再以更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負  
27 擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值之比例計算  
28 「更新後各土地所有權人應分配之權利價值」，繼而檢視各  
29 土地所有權人「實際分配之土地及建築物」之權利價值，是  
30 否與其「更新後應分配之權利價值」有差異，多則應繳納差  
31 額價金，少則應發給差額價金。且權利變換前各宗土地及更



01 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  
02 評價基準日之權利價值，係由實施者委託3家以上專業估價  
03 者查估後評定之。因此，權利價值係經法定估價程序產生，  
04 而經估價得出之更新後土地及建築物總權利價值，首先應扣  
05 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  
06 權利價值之房地折抵予實施者，然而實施者對其因共同負擔  
07 費用所獲折抵之房地，是否依原估價值讓售給原土地所有權  
08 人，或保留供將來加價出售予他人，原則上由實施者決定。  
09 至於參與都更之原土地及建築物所有權人得分配之面積則視  
10 其經估價之更新前後權利價值及應扣除之共同負擔而定。是  
11 以權利變換並非單純以都更前之舊建築物室內面積與都更後  
12 新建築物室內面積之相互比較，而是涉及繁雜之估價及權利  
13 價值計算，且採權利變換辦理，且重建所需要的成本，包含  
14 工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐和管理費用、建  
15 商利潤等共同負擔、各所有權人之更新前後價值等，均待權  
16 利變換階段加以確定。是以實施者於事業計畫訂定有關一定  
17 額度限制之選配原則，僅為權利變換之原則性方針，並透過  
18 揭露於事業計畫使都更參與者得以預見並評估將來選屋方  
19 向，以獲取大多數所有權人之認同與支持而取得同意書，核  
20 係權利變換前先行調和各方住戶選屋機制之彈性指引，真正  
21 權利變換之落實，取決於權利變換階段之計畫擬定與執行。  
22 故有關事業計畫所定一定額度限制之選配原則如經審議會審  
23 議而無顯然錯誤或顯著不公平合理之情形外，自難謂其違  
24 法。

25 4.再按臺北市政府於100年間辦理老舊社區計畫之緣起與目  
26 的，係為改善當時臺北市占總戶數約38.07%，屋齡達31年  
27 以上共18萬8千多戶之住宅中，其中74%(14萬戶)屬4、5層  
28 樓不易更新之建築物；其多坐落於巷弄內，生活機能不佳，  
29 社區防災堪慮，公共設施不足，缺乏電梯及其他現代設備，  
30 停車空間不足，成為都市發展瓶頸；又臺北市已核定之都市  
31 更新案，其中4、5層樓建築多位於臺北市第三種住宅區(法

01 定容積225%)，現況使用容積高於法定容積，且戶數多整合  
02 不易，受限於都市更新獎勵容積項目與機制之限制，使得  
03 4、5層樓建築不易進入更新門檻，故為解決此種老舊中低層  
04 建物更新不易之困境，因此透過開發強度增額項目及審議原  
05 則之訂定，期能獲得都市更新效益，此有老舊社區計畫附卷  
06 可憑(系爭事業計畫附4-8至附4-11頁)。是以審究原判決援  
07 引之老舊社區計畫伍、「專案計畫說明」其中三、「開發強  
08 度」之說明內容：「(一)本專案計畫總容積上限不得超過各該  
09 建築基地2倍法定容積。包括循都市計畫法定程序納入計畫  
10 書規定之容積獎勵，及依相關法律所定程序，由各該目的事  
11 業主管機關審核給予之容積獎勵均受此限制。(二)本專案計畫  
12 申請之總開發強度倘已滿足更新前後室內面積1坪換1坪者，  
13 雖未達專案開發強度2倍法定容積上限，將不得再額外給予  
14 獎勵容積。惟更新基地條件特殊，無法達到更新前後1坪換1  
15 坪之案件者，至少得申請獎勵容積達法定容積2倍上限。」  
16 核其所謂之1坪換1坪，旨在衡量都市容積管制與都市更新發  
17 展之情形下，打開原有容積上限，提升土地開發總強度，使  
18 現況使用容積高於法定容積之4、5層老舊建築物取得足以開  
19 發之容積量體，給予降低開發成本之誘因，並滿足原所有權  
20 人「可分配價值」之居住需求，解決此類建物不易都更之困  
21 境。上開計畫係臺北市政府為達到建物結構改進，促進老舊  
22 社區轉型，提升都市整體環境之目標，而訂定之誘導性計  
23 畫，並非都市更新之規範，換言之，二者之功能、目的及規  
24 範事項並不相同。因此，以權利變換方式實施都市更新時，  
25 相關事業計畫及權利變換計畫仍應依前引都更條例等法規實  
26 施，不因有爭取到更新容積獎勵值而排除權利變換價值換算  
27 等規定之適用，成為單純以容積獎勵計畫之框架作為審查系  
28 爭事業計畫之依據。

- 29 5.查，本件係以權利變換方式實施之都市更新，審查之標的為  
30 系爭事業計畫，原判決既已論明：立偕公司就系爭更新單元  
31 申請適用老舊社區計畫，分別經102年4月22日第131次審議

01 會決議、102年7月29日第140審議會決議(七)：「本案申請  
02 『老舊公寓更新專案』係以總開發強度以2倍法定容積或滿  
03 足更新前後達室內1坪換1坪為上限，有關本案上限檢討是否  
04 符合本府公告審查作業原則之更新後室內面積之規定，同意  
05 依第131次審議會同意額度為上限，嗣後依權利變換計畫階  
06 段提請審議會討論是否適度調整。」其後並經106年12月11  
07 日第306次審議會通過系爭事業計畫，其中有關選配原則  
08 為：「本都市更新事業計畫擬以『權利變換』方式實施之。  
09 本案於97年6月2日自辦公聽會後，因權變實施辦法第11條於  
10 97年8月25日修正為『實施權利變換後應分配之土地及建築  
11 物位置，應依都市更新事業計畫表明』，而本案自整合開  
12 始，即與所有權人表明相關分配方式，故為便於後續辦理選  
13 配順利，本案實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，  
14 擬採下列分配方式辦理：1.因實際分配價值為分配單元與停  
15 車位加總，故所有權人於申請分配一個分配單元時，應同時  
16 申請分配一個停車位。若有所有權人同時申請同一分配單  
17 元，則以公開抽籤決定之。2.所有權人申請分配分配單元  
18 時，以原樓層原位次為優先。因現況一樓有部分作為商業使  
19 用，考量所有權人之意願，更新前一樓的所有權人優先申請  
20 分配地面層分配單元：更新前面○○路所有權人優先申請分  
21 配更新後面○○路一樓店鋪為原則；更新前臨巷道之一樓所  
22 有權人，則以申請分配更新後巷道內店鋪為原則。3.因法令  
23 限制及停車管理之故，所有權人選配以法定停車位為原則。  
24 且為有效區隔獎勵及法定停車空間，編號260之法定停車位  
25 將供公眾使用，不提供所有權人選配。4.依申請分配結果，  
26 實際分配之土地及建築物價值多於應分配之價值者，應繳納  
27 差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之價值者，  
28 應發給差額價金。實際選配後找補以不超過應分配價值20%  
29 以內為原則，且以完整分配單元（整戶）為原則。5.受配人  
30 應於實施者書面通知期限內辦理差額價金之領取及補繳。本  
31 案擬於領得使用執照後30日內辦理差額價金之領取及補繳。

01 應領取差額價金而不領取者，依法提存之；應繳納差額價金  
02 而未繳納者，實施者將依法進行相關法律程序，並請登記機  
03 關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他  
04 事項，至繳清差額價金止。未繳清者，其獲配之土地及建築  
05 物依法不得移轉或設定負擔。6.本案之更新後建築單元，符  
06 合原所有權人可分配價值之需求，因所有權人之房地於基地  
07 內所坐落位置、樓層、土地大小而有不同之權利價值，故所  
08 有權人申請更新後分配室內1坪換1坪，係以更新後選配與更  
09 新前原樓層原位次單元為優先。若當樓層之分配單元不足原  
10 當樓層原所有權人申請時，所有權人依其可分配之權利價  
11 值，申請分配其他樓層之分配單元，開放自由選配。」可  
12 知，本件遞經審議會多次審議，而後方於第306次審議會通  
13 過系爭事業計畫。其中關於選配額度即系爭選配原則：「實  
14 際選配後找補以不超過應分配價值20%以內為原則，且以完  
15 整分配單元（整戶）為原則」經核僅係後續實施權利變換計  
16 畫之原則性方針，依其文義可知並非毫無彈性調整空間之強  
17 制限制，亦無顯不合理之處，原判決認定該原則限制於「實  
18 際選配後找補以不超過應分配價值20%以內，且以完整分  
19 配單元（整戶）」顯係出於限縮其文義之誤解。且系爭事業計  
20 畫並非權利變換計畫，亦即更新後各土地所有權人應分配之  
21 權利價值，尚待繁雜之估價及權利價值計算，採權利變換辦  
22 理，繼而檢視各土地所有權人「實際分配之土地及建築物」  
23 之權利價值，是否與其「更新後應分配之權利價值」有差  
24 異，而為差額價金之找補，此乃都更條例第31條及權變實施  
25 辦法第25條規範之運作機制。然則原判決逕自以系爭事業計  
26 畫更新單元合法建物權屬清冊所載更新前建築物權狀「主建  
27 物面積」與重建區段設計圖說所示更新後建築物「樓地板室  
28 內面積」比較，得出部分住戶因受系爭選配原則不得超過應  
29 分配價值20%及整戶選配之限制，致須選擇比原建物面積較  
30 大或較小面積之房屋，而無法選配到合乎更新前後1坪換1坪  
31 室內面積之房屋，執以認定上開「實際選配後找補以不超過

01 應分配價值20%以內為原則，且以完整分配單元（整戶）為  
02 原則」之系爭選配原則，違反老舊社區計畫1坪換1坪之標  
03 準，進而指摘審議會未實質審議系爭事業計畫而有判斷出於  
04 恣意濫用之違法情事，核係對事業計畫與權利變換二者間之  
05 混淆誤認，並以過於簡化之更新前後室內面積比較方式解讀  
06 權利變換機制，認事用法均有違誤。再者，本件審查對象為  
07 系爭事業計畫，原判決復持應於權利變換階段爭執之分配結  
08 果，而以土地及建物所有權人共計190人，有81人領取差額  
09 價金，表示有42.63%比例之人未能達到老舊社區計畫所規  
10 定之更新前後室內面積1坪換1坪之目標，執以認定原處分所  
11 核定之系爭事業計畫侵害被上訴人等11人之財產權，亦屬率  
12 斷。

13 6.原判決復認從立偕公司於系爭事業計畫中對其依老舊社區計  
14 畫進行1坪換1坪之說明(系爭事業計畫10-104、10-105頁)，  
15 得出系爭事業計畫有無法達到1坪換1坪之違法等情。然查上  
16 開說明乃關於系爭事業計畫「專案獎勵值上限檢討說明」，  
17 並非選配原則。且依其計算原則，更新前室內面積係以「使  
18 用執照所載面積為準」，另申請專案獎勵後分配室內面積則  
19 以「比照前述更新前室內面積算法，以4樓建物可分回之容  
20 積面積及陽臺面積計算」，再據以進行後續「更新前後室內  
21 面積計算」之說明。並申明此係因依據老舊社區計畫，除申  
22 請之總開發強度因基地條件特殊者外，倘已滿足更新前後室  
23 內面積達1坪換1坪者，雖未達專案開發強度2倍法定容積上  
24 限，將不得再額外給予獎勵容積之前提下所進行之檢討。其  
25 中表10-6「申請專案獎勵分回面積分析表」，則在說明本案  
26 若取得總容積2倍法定容積，9張使用執照168戶合法建物總  
27 量上所有權人應分配面積（含陽臺=15,189.89 $\text{m}^2$ ）雖會超過  
28 原更新前室內面積（14,710.79 $\text{m}^2$ ）479.1 $\text{m}^2$ ，但因本案經第  
29 131次審議會刪除部分費用不納入共同負擔，使共同負擔比  
30 例自44.39%降至42.37%，專案獎勵檢討仍有部分所有權人  
31 無法符合1坪換1坪，並以表10-6「申請專案獎勵分回面積分

01 析表」針對9張使用執照就「更新後申請專案獎勵面積」之  
02 「分回室內面積與原室內面積差距」之分析，亦即所呈現者  
03 為9張使用執照各自與總合計算之情形，並就該試算分析結  
04 果表明本案係採事業計畫與權利變換計畫分別報核，未來將  
05 依權利變換計畫核定版領銜估價報告內容調整專案容積獎勵  
06 值及建築設計圖面等語(系爭事業計畫10-104、10-105頁)。  
07 足見系爭事業計畫階段的容積獎勵上限額度僅為原則性，且  
08 上開說明係就總容積樓地板數額申請之說明，尚與所有權人  
09 之分配或選配無涉。原判決未予辨明，即以上開說明已載明  
10 專案獎勵檢討仍有部分所有權人無法符合1坪換1坪等詞，且  
11 經試算關於表10-6所示9張使用執照之更新前室內面積與申  
12 請獎勵後室內面積，其中序號5之使用執照共24戶室內面積  
13 合計減少45.56m<sup>2</sup>，序號8之使用執照共36戶室內面積合計減  
14 少42.8m<sup>2</sup>，其餘7張使用執照共108戶室內面積合計增加567.  
15 47m<sup>2</sup>，致各使用執照更新前後室內面積有不足或多於原室內  
16 面積之不一致情形，進而推認系爭事業計畫有違老舊社區計  
17 畫所定之1坪換1坪之目標，並侵害全體土地及建築物所有權  
18 人之財產權。然依上所述，原判決顯係將容積獎勵目標及純  
19 以室內面積之比較誤為權利變換之違誤。原判決復認更新前  
20 後室內面積1坪換1坪乃係老舊社區更新專案計畫給予獎勵容  
21 積之目的，因此系爭更新單元之土地及建物所有權人於選配  
22 更新後室內面積1坪換1坪建物及坐落之土地後，再依此計算  
23 更新後分配之單元價值，再與應分配價值相比較，以計算應  
24 繳納差額價金或應發給差額價金，且以此方式選配與系爭都  
25 更案採權利變換方式無涉等情，核原判決就此1坪換1坪及權  
26 利變換實施方式之認定，亦屬矛盾，且有不顧分配價值較低  
27 所有權人之意願，強制其繳納差額價金以達選配適足1坪換1  
28 坪房地之失衡可能，自與都更條例所定事業計畫與權利變換  
29 計畫相關規定有違，殊屬率斷。

30 (三)關於銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費部分：

01 1.臺北市政府為具體化都市更新事業及權利變換計畫內有關  
02 必要費用之內涵，依都更條例、相關子法規定及審議會決議  
03 訂定費用提列總表，作為辦理都市更新審議作業之參據。依  
04 其說明十九「人事行政管理費」規定：「(一)定義：……指實  
05 施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人  
06 事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。(二)  
07 提列說明：1.計算式：人事行政管理費=[重建費用(A)+公  
08 共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+容積  
09 移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]×人事行政管  
10 理費率。2.人事行政管理費5%，得視更新單元權利變換範  
11 圍內公有土地比例高低酌減……。(三)注意事項：……2.遇國  
12 宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以5%列。3.當  
13 實施者非屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的  
14 提列可調整如下：……。」說明二十一「銷售管理費」規  
15 定：「(一)定義：……實施者為銷售更新後取得之折價抵付房  
16 地之費用(變現成本)，採『包銷方式』，即包括廣告、企  
17 劃、及銷售等成本費用。(二)提列說明：1.按下列公式核計：  
18 銷售管理費=(實施者實際獲配之單元及車位總價值)×費  
19 率。2.費率採累加之方式，……實施者實際分配之單元及車  
20 位總價值30億以下部分銷售管理費率6%；超過30億-50億部  
21 分4.5%；超過50億部分3%。(三)注意事項：……2.採事業計  
22 畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫  
23 中，『實施者實際獲配之單元及車位總價值』可暫以[重建  
24 費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利  
25 息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔  
26 費用(H)]取代。……」說明二十二「風險管理費」規定：  
27 「(一)定義：……『權利變換』係以更新後樓地板折價抵付予  
28 實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技  
29 術與風險承擔所應獲取對應之報酬。(二)提列說明：1.提列公  
30 式如下：風險管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)  
31 +權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+人事行政

01 管理費 (F1) + 容積移轉費用 (G) + 都市計畫變更負擔費用  
02 (H) ] × 風險管理費率。2. 風險管理費率 (以97年基準利率  
03 12%為例) 訂有表10: 各級風險管理費率對照表。3. 人數計  
04 算: 以事業計畫申請報核日之 [ 門牌戶數 + 土地所有權人數  
05 與合法建物所有權人數聯集 ] ÷ 2; (三) 注意事項: 當實施者為  
06 自組更新會或代理實施者時, 不論更新單元規模為何, 費率  
07 得依基準利率 (97年為12%) 提列。另所提列的風險管理費  
08 如有清算退費之機制, 應於計畫中加註說明。」

09 2. 經查, 系爭事業計畫案就人事行政管理費提列之費率為  
10 5%; 銷售管理費提列之費率30億元以下部分銷售管理費為  
11 率6%; 超過30億元-50億元部分為4.5%; 風險管理費提列  
12 之費率為12%。嗣於第131次審議會審議時, 審議委員丁翰  
13 杰、簡伯殷各就銷售管理費6%部分提出建議下修或是否有  
14 酌降空間之建議, 經該次審議會決議請立偕公司依費用提列  
15 總表修正本案銷售管理費用, 嗣後再提請審議會確認; 其後  
16 第140次審議會於審議財務計畫時就銷售管理費修正情形,  
17 經實施者說明後, 予以審議確認; 第306次審議會, 於財政  
18 部國有財產署北區分署(下稱北區分署)代表提出: 「本案國  
19 有土地比例0.53%, 因國有土地參與都更對實施者而言, 風  
20 險及衍生人事行政成本確較私地為低, 請考量國有土地權值  
21 比例酌予調降相關管理費, 並用以增益國產全民權益。」之  
22 意見後, 經該次審議會審議決議: 「(二) 財務計畫部分: ……  
23 4. 本案行政管理費 (5%), 銷售管理費 (6%) 及風險管理  
24 費 (12%) 共同負擔42.37%, 經實施者說明並經審議會討  
25 論後, 予以同意。」而後經臺北市政府據上開第306次審議  
26 結果作成原處分等情, 為原判決確定之事實。則查, 系爭事  
27 業計畫15-6頁(二二)記載之銷售管理費為: 「本項費用計算  
28 基準以重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 權利變換費用(C)  
29 + 貸款利息(D) + 稅捐(E)總和乘以費率計算」, 原判決誤認  
30 僅係以實施者實際獲配之單元乘以費率為計算, 已屬誤解。  
31 且上開管理費遞經審議會第131、140、306次會議委員及相



01 關所有權人提問，經實施者說明後，由審議會予以審議，其  
02 中第306次會議通過時，並附帶決議請實施者於提送權利變  
03 換計畫時，請第三方公正機構檢討提列費用之必要性及合理  
04 性，參以審議會亦決議調降共同負擔為42.37%，足見上開  
05 管理費業經審議會予以審議。雖原判決執審議會就北區分署  
06 所提本案國有土地比例0.53%，因國有土地參與都更對實施  
07 者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國  
08 有土地權值比例酌予調降相關管理費之提問，未於會議紀錄  
09 記載相關回應之情，推認審議會就上開管理費未實質審議，  
10 惟查，系爭事業計畫經審議會審議通過並經核定後，未見北  
11 區分署有所爭議，自難以會議紀錄未詳錄就此提問之議事過  
12 程，憑以推論審議會有未實質審議之恣意情事。原判決逕以  
13 審議會會議紀錄記載較為簡略，且未就審議委員及北區分署  
14 所提意見記載回應之理由，即認定臺北市政府僅憑未經實質  
15 審議之審議會決議作成核定系爭事業計畫之原處分，有出於  
16 恣意判斷之違法云云，核其認事用法，亦屬率斷。

17 (四)綜上所述，原判決撤銷原處分，既有上述之違背法令情事，  
18 上訴人據以指摘，求予廢棄原判決，即有理由。且依原審確  
19 認之事實，本院已可自為判決，爰將原判決廢棄，並自為判  
20 決駁回被上訴人在第一審之訴。

21 六、據上論結，本件上訴為有理由。依行政訴訟法第256條第1  
22 項、第259條第1款、第98條第1項前段、第104條、民事訴訟  
23 法第85條第1項前段，判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 4 月 20 日

25 最高行政法院第四庭

26 審判長法官 陳 國 成

27 法官 王 碧 芳

28 法官 蔡 紹 良

29 法官 蔡 如 琪

30 法官 簡 慧 娟

01 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異  
02 中 華 民 國 112 年 4 月 20 日  
03 書 記 官 蕭 君 卉