

01 最 高 行 政 法 院 判 決

02 111年度上字第106號

03 上 訴 人 黃昭男

04 黃紀文

05 黃盛昌

06 陳素蘭

07 共 同

08 訴訟代理人 劉韋廷 律師

09 林明忠 律師

10 被 上 訴 人 臺北市政府

11 代 表 人 蔣萬安

12 訴訟代理人 張雨新 律師

13 參 加 人 康寶建設股份有限公司

14 代 表 人 鄭欣茹

15 訴訟代理人 楊延壽 律師

16 上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國110年12月23
17 日臺北高等行政法院109年度訴字第1115號判決，提起上訴，本
18 院判決如下：

19 主 文

20 一、上訴駁回。

21 二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

22 理 由

23 一、爭訟概要：上訴人是坐落臺北市北投區關渡段二段309地號
24 土地（下稱系爭土地）共有人。系爭土地經被上訴人於民國
25 91年10月28日公告劃定為「北投區·大度路三段知行市場更
26 新地區」之都市更新地區範圍內。參加人康寶建設股份有限

01 公司（下稱康寶公司）於101年6月14日，以其為都市更新事
02 業之實施者，就系爭土地及其他4筆土地擬具「擬訂臺北市
03 北投區關渡段二小段303地號等5筆土地都市更新事業計畫
04 案」（下稱系爭都更事業計畫案）向被上訴人申請核定，經
05 被上訴人以108年2月14日府都新字第10760150403號函准予
06 核定實施（下稱系爭事業計畫核定處分）。康寶公司再擬具
07 「擬訂臺北市北投區關渡段二小段303地號等5筆土地都市更
08 新權利變換計畫案」（下稱系爭權變計畫案）申請被上訴人
09 核定，歷經公開展覽、公聽會及聽證會等程序，經臺北市都
10 市更新及爭議處理審議會（下稱審議會）於109年5月4日召
11 開第417次會議（下稱第417次審議會）審查後，決議同意修
12 正後通過；康寶公司依第417次審議會決議修正計畫書圖
13 後，提送被上訴人所屬都市發展局（下稱都發局）報請被上
14 訴人核定，經被上訴人以109年7月28日府都新字第10970095
15 173號函（下稱原處分）准予核定實施。上訴人不服原處
16 分，循序向臺北高等行政法院（下稱原審）提起撤銷訴訟，經
17 原審以109年度訴字第1115號判決（下稱原判決）駁回。上訴
18 人不服，提起本件上訴。

19 二、上訴人起訴主張、被上訴人於原審之答辯及聲明、原判決理
20 由，均引用原判決所載。

21 三、本院按：

22 （一）建築法第44條：「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實
23 際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面
24 積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併
25 使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」第45
26 條第1項：「前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能
27 達成協議時，得申請調處，直轄市、縣（市）（局）政府應
28 於收到申請之日起1個月內予以調處；調處不成時，基地所
29 有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積之寬度及深度
30 範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方政
31 府徵收後辦理出售。徵收之補償，土地以市價為準，建築物

01 以重建價格為準，所有權人如有爭議，由標準地價評議委員
02 會評定之。」第46條：「直轄市、縣（市）主管建築機關應
03 依照前2條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規
04 則，報經內政部核定後發布實施。」臺北市畸零地使用自治
05 條例（下稱北市畸零地條例）第6條第1項、第2項：「（第1
06 項）畸零地非經與鄰地調整地形或合併使用後，不得建築。
07 （第2項）畸零地申請建築前，應先由畸零地所有權人與鄰地
08 所有權人協議調整地形或合併使用，並由鄰地所有權人以書
09 面通知鄰地權利關係人知悉，無法達成時，應向臺北市畸零
10 地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）申請公辦調處。」
11 依此，畸零地乃建築法第44條對建築基地最小面積之管制而
12 生，因其面積畸零狹小，須與鄰接土地協議調整地形或合併
13 使用，達到規定最小面積之寬度及深度，才得為合法之建築
14 使用，北市畸零地條例第6條第2項始承襲建築法第45條第1
15 項之規範意旨，訂有公辦調處制度，解決畸零地與鄰地所有
16 權人間難以協調問題，以促進土地符合建築管理之有序利
17 用。至於都市更新條例（下稱都更條例）本為促進都市土地
18 有計畫之再開發利用，以復甦都市機能，改善居住環境與景
19 觀，增進公共利益而制定（同條例第1條參照）。都市更新
20 就是依都更條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、
21 整建或維護措施（同條例第3條第1款）。直轄市、縣（市）
22 主管機關（下稱都更主管機關）依都更條例第2章規定劃定
23 更新地區後，更新地區範圍內之土地及合法建築物所有權人
24 委託都市更新事業機構，就都更主管機關劃定之更新單元，
25 遞依都更條例所定程序，擬具事業概要、都市更新事業計
26 畫，申經都更主管機關審議通過後核定而發布實施，其中涉
27 有在更新單元內拆除原有建築物，重新建築，住戶安置，改
28 進公共設施，並變更土地使用性質或使用密度之重建區段，
29 實施權利變換計畫者（行為時都更條例第3條第5款〔現改列
30 同條第7款〕、第4條第1款參照），須依都更條例所定程
31 序，擬具權利變換計畫，申經都更主管機關審議通過後核定

01 而發布實施。上述都市更新程序由實施者擬具計畫申請都更
02 主管機關審議核定後發布實施，已藉由都更主管機關審核之
03 監督，使更新地區內土地整體規劃利用，符合都市計畫及建
04 築管理之有序發展與利用，自無須再循建築法令所定調處機
05 制，解決更新地區內原屬畸零地難以有效利用之問題。又更
06 新單元內重建區段內建築物所有權人提供建築物參與都市更
07 新事業，而得依權利變換計畫，分配更新後土地、建築物或
08 權利金，乃以其為合法建築物為限，此參行為時都更條例第
09 3條第5款（現行同條第7款）規定自明。

10 (二)經查，系爭土地經被上訴人公告劃定為都市更新地區範圍
11 內，康寶公司以其為實施者擬具之系爭都更事業計畫案，有
12 經被上訴人以系爭事業計畫核定處分准予核定實施；康寶公
13 司嗣再擬具系爭權變計畫案申請被上訴人核定，歷經公開展
14 覽、公聽會及聽證等程序，並經第417次審議會審查後決議
15 同意修正後通過，康寶公司依審議會之意見修正其計畫書圖
16 後，提送都發局報請被上訴人以原處分准予核定實施，為原
17 審依法確定之事實，核與卷內證據相符。原審並依調查證據
18 之辯論結果，論明：康寶公司擬具包含系爭土地在內之系爭
19 都更事業計畫案及系爭權變計畫案，被上訴人本應依循都更
20 條例及相關子法所定程序辦理，不因其中包含畸零地在內而
21 有異，審議會相關審議未審酌建築法及北市畸零地自治條例
22 有關公辦調處之規定，並不違反行政程序法第4條、第9條及
23 第36條等規定；訴外人杜林守所有坐落臺北市北投區關渡段
24 二小段21211建號、門牌號碼為臺北市北投區知行路245巷28
25 號之建物（下稱系爭建物），現狀越界至系爭土地乃105年7
26 月28日至106年8月6日間整建之新違建，並非更新地區內之
27 合法建築物，康寶公司擬具之系爭權變計畫案送經原處分核
28 定之內容，未將系爭建物納入其內，亦無違誤；至於系爭權
29 變計畫案之全部資料，均已經第417次審議會委員討論審
30 議，其中系爭權變計畫案提列之人事行政管理費、銷售管理
31 費、風險管理費等管理費用，也與「臺北市都市更新事業及

01 權利變換計畫內有關費用提列總表」規定相合，故該次審議
02 會另就其他有疑義部分請康寶公司說明及為修正，而作成同
03 意系爭權變計畫案修正通過之決議，並無上訴人所稱審議會
04 未就管理費用為實質審議之問題等語甚詳，經核與卷內證據
05 亦無不合，且無悖於經驗法則或論理法則，亦無理由矛盾或
06 理由不備之情事，且參前開規定及說明，並無違誤。至於原
07 判決所述系爭事業計畫核定處分作成前，被上訴人或康寶公
08 司已讓上訴人知悉系爭都更事業計畫案相關資訊並有適時陳
09 述意見之機會，並未違反正當行政程序部分，則是關於系爭
10 事業計畫核定處分而非原處分適法性之贅論，不論當否，與
11 判決結果均不生影響。上訴意旨主張各節，無非執其個人主
12 觀見解，就原審認定事實、證據取捨之職權行使事項，或就
13 無關判決結論之贅論，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為
14 無理由，應予駁回。

15 四、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1
16 項、第98條第1項前段、第104條、民事訴訟法第85條第1項
17 前段，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

19 最高行政法院第三庭

20 審判長法官 蕭 惠 芳

21 法官 林 惠 瑜

22 法官 李 君 豪

23 法官 林 淑 婷

24 法官 梁 哲 璋

25 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

26 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

27 書記官 曾 彥 碩