01 最 高 行 政 法 院 判 決

02 112年度上字第94號

03 上 訴 人 陽信建築經理股份有限公司

04 代 表 人 王忠傑

05 訴訟代理人 李荃和 律師

06 辛啟維 律師

07 被 上 訴 人 新北市政府

08 代 表 人 侯友宜

09 訴訟代理人 李政寬

10 馮梓璇

11 陳郁涵 律師

12 上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國111年11月30
13 日臺北高等行政法院110年度訴字第1241號判決，提起上訴，本
14 院判決如下：

15 主 文

16 原判決廢棄，發回臺北高等行政法院高等行政訴訟庭。

17 理 由

18 一、上訴人擔任實施者，依據民國99年5月12日修正公布之都市
19 更新條例（下稱都更條例）第19條規定，檢具「擬訂新北市
20 ○○區○○段102地號等32筆土地都市更新事業計畫」案（下
21 稱原都更案）計畫書及相關文件，於103年4月29日向被上訴
22 人申請報核，被上訴人辦理公開展覽及舉辦公聽會後，提送
23 都市更新暨都市設計聯審專案小組（下稱專案小組）審議，
24 經107年12月28日原都更案第3次專案小組會議（下稱第3次
25 會議）結論：「一、有關更新單元範圍部分，請實施者洽鄰
26 地100、101地號及案內126地號所有權人確認參與更新之意
27 願，倘擬排除126地號土地，考量該筆土地之排除對本案規
28 劃內容影響甚鉅，請實施者依更新單元劃定基準等相關規定

01 重新檢討後報府提請大會確認後，續行辦理重新公開展覽事
02 宜。……。」被上訴人以108年1月21日函檢送上開會議紀錄
03 予上訴人，命上訴人應於會議紀錄送達翌日起180日內，依
04 審議結果修正完成並提起續審，逾期即駁回其申請。上訴人
05 於108年7月19日檢送「擬訂新北市○○區○○段102地號等3
06 1筆(原32筆)土地都市更新事業計畫案」(更新單元範圍排
07 除126地號土地，下稱系爭都更案)，申請續審，經被上訴
08 人提送108年11月5日新北市都市更新及爭議處理審議會(下
09 稱都更審議會)第3次會議審議決議：確認調整本案更新單
10 元範圍(調整為○○段102地號等31筆土地)，請實施者依
11 第3次專案小組結論及相關規定檢送計畫書、圖報請被上訴
12 人辦理重新公開展覽事宜後，續提專案小組審議。嗣被上訴
13 人就上訴人檢送系爭都更案之計畫書、圖，於109年3月5日
14 辦理公開展覽30日(自109年3月5日至109年4月3日止)、同年
15 3月23日舉辦公聽會。期間，部分土地、合法建築物所有權
16 人提出撤銷都市更新事業計畫同意書；公告期滿，經被上訴
17 人所屬都市更新處(下稱都更處)重新核算結果，認同意比
18 例未達都更條例第22條第1項規定(即更新單元範圍內私有
19 土地及私有合法建築物所有權人均超過3分之2同意，並其所
20 有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過4分之3同
21 意)，於109年5月27日函請上訴人限期增補所有權人同意書
22 或第22條第3項後段但書之證明。上訴人逾期未增補同意
23 書，經被上訴人提送110年4月23日都更審議會第22次會議審
24 議，認上訴人逾期仍未增補同意書，且考量原都更案報核時
25 與再公開展覽之更新單元範圍、面積、獎勵申請、建築設
26 計、財務計畫等皆有所差異，決議駁回本案申請，被上訴人
27 乃以110年5月31日新北府城更字第1104656186號函(下稱原
28 處分)駁回上訴人系爭都更案之申請。上訴人不服，循序提
29 起行政訴訟，並聲明：原處分及訴願決定均撤銷。被上訴人
30 應依上訴人依都更審議會108年11月5日第3次會議審議結論
31 所提出系爭都更案為核定。經臺北高等行政法院(下稱原審)

01 110年度訴字第1241號判決(下稱原判決)駁回後，提起上
02 訴。

03 二、上訴人起訴主張及被上訴人於原審之答辯，均引用原判決所
04 載。

05 三、原審為不利上訴人之判決，係略以：

06 (一)都市更新計畫之實施，本須具有公共利益，始得強制不同意
07 更新之土地以及合法建築物所有權人納入更新範圍，而非單
08 純私益上之考量。因而，更新單元是否變更，自屬於都市更
09 新事業計畫(原判決誤繕為都市計畫，下同)同一性判斷基
10 準之一，因此涉及劃定範圍內，如何與都市土地計畫之再開
11 發利用、復甦都市機能、改善居住環境與景觀，以增進公共
12 利益有關(都更條例第1條參照)，而非單純以前後都更計畫
13 更新面積、範圍是否重疊為判斷之依據。如前都市更新事業
14 計畫之內容，因更新單元已有改變，而失其同一性者，實施
15 者自須重新申請主管機關核定新的都市更新事業計畫，此時
16 如都更條例修正，相關要件自應依照修正後都更條例為之。

17 (二)經查，上訴人於原都更案既因更新單元內經都更審議會決議
18 排除126地號土地之故，而經被上訴人重行核定系爭都更
19 案，並於108年7月19日檢送新版事業計畫書。原審以為，依
20 都更條例第19條第1項(108年1月30日修正公布全文施行之
21 都更條例[下稱修正後都更條例]移列為第32條第1項)規定
22 可知，更新單元範圍內土地，本屬實施者與該土地範圍內所
23 有權人擬定事業計畫之重要事項，且因排除126地號土地之
24 故，關於原都更案與系爭都更案比較，已有改變，自與前述
25 公益目的考量有關，例如如何再開發、改善居住環境與景觀
26 有涉，不僅更新單元面積減少，諸如獎勵面積、財務計畫、
27 共同負擔、設計及規劃坪數變動、車道配置，以及選配方式
28 均有改變，後續於都更條例其建築物高度、建蔽率，亦有不
29 同之限制規範(修正後都更條例第65條以下參照)，甚而權利
30 變換時(修正後都更條例第48條以下參照)都會有所不同，自

01 應認原都更案經排除126地號土地後，已經失其同一性，系
02 爭都更案即屬新都市更新事業計畫。

03 (三)本件既屬於自行劃定更新單元申請實施都市更新計畫，上訴
04 人需要重新申請系爭都更案核定，自應適用修正後都更條例
05 第37條第1項規定。然而，觀諸卷內事證，上訴人從未提出
06 符合上開同意書比例之證據，復參照系爭都更案公開展覽公
07 告期滿經都更處重新核算其同意比例未達都更條例第22條第
08 1項規定要求之同意比例，且原都更案更新單元範圍內26位
09 土地或合法建築物所有權人表示撤銷其同意後，上訴人迄今
10 均未再行取得住戶之同意書，應認為上訴人並未達到都更條
11 例之同意比例，自無庸討論修正後都更條例第37條規定更嚴
12 格之同意比例。故揆諸前開見解，上訴人既未提出取得合於
13 修正後都更條例第37條規定比例之同意書，自不得申請系爭
14 都更案之核定，原處分駁回上訴人之申請，固與原審認定有
15 所不同，但結論並無不合等詞，為其論據。

16 四、本院按：

17 (一)修正後都更條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年
18 12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
19 計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及
20 變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前
21 之規定。」其立法理由已指明：「考量本次修正已新增權利
22 變換計畫之報核應取得同意、專業估價者選任方式等，對於
23 進行之都市更新案已依修正前之規定處理者，如無新舊法
24 適用之緩衝時期，所擬之計畫將須重新估價、取得同意，影
25 響推動時程，爰於第2項規定除因應司法院釋字第709號解釋
26 於修正條文第32條及第46條新增之聽證程序規定外，對於已
27 報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或
28 權利變換計畫之擬訂、審核及變更，得適用修正前之規定，
29 以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。」據此，修正後
30 都更條例於108年1月30日公布施行前已報核之都市更新事業
31 計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及

01 變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前
02 之規定。

03 (二)都更條例第11條：「未經劃定應實施更新之地區，土地及合
04 法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環
05 境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單
06 元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」第19
07 條：「(第1項)都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地
08 直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施；其屬
09 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
10 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
11 範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制
12 登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。……(第3
13 項)都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議
14 前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公
15 開展覽30日，並舉辦公聽會；……。」第22條：「(第1項)
16 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，……其屬依第
17 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
18 內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過3分之2，並其
19 所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過4分之3之
20 同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過5
21 分之4同意者，其所有權人數不予計算。……(第3項)各級主
22 管機關對第1項同意比例之審核，除有民法第88條、第89
23 條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業
24 計畫公开展覽期滿時為準。所有權人不同意公开展覽之都市
25 更新事業計畫者，得於公开展覽期滿前，撤銷其同意。
26 ……。」查都市更新事業計畫擬訂或變更後，送主管機關審
27 議前，應辦理公开展覽及公聽會，不僅在使權利可能受影響
28 之人知悉相關資訊，並得適時陳述意見，以主張或維護權
29 利，且使不同意公开展覽之事業計畫或變更事業計畫內容之
30 所有權人，得於公开展覽期滿前，撤銷其原為之同意，確保
31 更新單元範圍內土地及建築物所有權人之權益。又都更條例

01 第22條第3項規定，以「公開展覽期滿」為所有權人得撤銷
02 其同意之期限，乃立基於都市更新計畫之必要資訊已明白揭
03 示於公開展覽中，而公開展覽之事業計畫內容，即係更新單
04 元範圍內土地、建物所有權人同意參與都市更新程序之要約
05 內容，以此為據而廣納都市更新單元範圍外之大眾意見，進
06 行公聽會予以回應；逾此期限，既不容所有權人任意撤銷同
07 意，以免影響都市更新之進行，自亦不容許實施者任意就已
08 公開展覽之事業計畫內容為變動，致損及更新單元範圍內土
09 地、建築物所有權人之權益。故而，都市更新事業計畫申請
10 報核後，實施者就已經公開展覽之事業計畫再行修正，若所
11 修正者屬於所有權人之所以同意都市更新之事業計畫核心內
12 容，即應依都更條例第19條第3項規定，重新辦理公開展覽
13 及公聽會，使所有權人如不同意修正後事業計畫內容者，得
14 依同條例第22條第3項規定，於公開展覽期滿前，撤銷其原
15 為之同意，以符都市更新之正當行政程序保障。因此，倘都
16 市更新事業計畫申請報核後，實施者就已經公開展覽之事業
17 計畫修正核心內容，並重新辦理公開展覽，已可確保更新單
18 元範圍內土地及建築物所有權人之權益，即屬合法，核與變
19 更後之事業計畫與原事業計畫是否具同一性無涉。

20 (三)經查，上訴人擔任實施者，於103年4月29日檢具原都更案申
21 請報核，經被上訴人辦理公開展覽及舉辦公聽會後，提送專
22 案小組審議；嗣上訴人依專案小組第3次會議結論，將更新
23 單元範圍排除126地號土地，於108年7月19日提出系爭都更
24 案申請續審，經108年11月5日都更審議會第3次會議審議，
25 決議確認調整本案更新單元範圍排除126地號土地後，被上
26 訴人於109年3月5日辦理系爭都更案公開展覽30日、同年3月
27 23日舉辦公聽會；暨系爭都更案內容與原都更案相較，除更
28 新單元面積減少，獎勵面積、財務計畫、共同負擔、設計及
29 規劃坪數變動、車道配置及選配方式均有變更等情，為原審
30 依法確定之事實，核與卷內證據資料相符，自得為本件裁判
31 之基礎。故依上開說明，上訴人係於103年4月29日報核原都

01 更案，嗣依專案小組會議結論，變更更新單元範圍，將修正
02 後之系爭都更案申請續審，則依修正後都更條例第86條第2
03 項規定，在被上訴人核定系爭都更案前，系爭都更案除應踐
04 行聽證程序外，得適用修正前之規定。而上訴人提出之系爭
05 都更案內容，雖已變更原都更案之事業計畫核心內容，惟業
06 經被上訴人依都更條例第19條第3項規定，將系爭都更案重
07 新辦理公開展覽及舉辦公聽會，使所有權人如不同意系爭都
08 更案內容者，得依同條例第22條第3項規定，於公開展覽期
09 滿前，撤銷其原為之同意，核符上述都更條例要求之正當行
10 政程序，被上訴人於公開展覽期滿後，依都更條例第22條第
11 1項規定，重新核算系爭都更案是否符合上開規定要求之同
12 意比例，亦無不合。原審未查究修正後都更條例第86條第2
13 項規定及其立法意旨，逕以都市更新事業計畫之實施，本須
14 考量公共利益，認系爭都更案之內容，不僅涉及同意權人、
15 面積比例之變更，後續於其建築物高度、建蔽率及權利變換
16 時，依修正後都更條例均設有不同之規範，自應認定系爭都
17 更案與原都更案不具同一性，即屬新都市更新事業計畫，而
18 認上訴人應適用修正後都更條例第37條第1項規定之同意比
19 例，重新申請系爭都更案核定，進而謂上訴人並未提出取得
20 合於修正後都更條例第37條規定比例之同意書，不得依法申
21 請系爭都更案之核定，自有判決不適用法規之違誤。復依上
22 述，上訴人係擬定原都更案報核後，依專案小組第3次會議
23 結論，將更新單元範圍排除126地號土地，另擬定系爭都更
24 案申請續審，並非於原都更案經核定實施後，將更新單元範
25 圍排除126地號土地，而申請重行核定系爭都更案，原判決
26 謂上訴人於原都更案因更新單元排除126地號土地之故，而
27 經被上訴人重行核定系爭都更案，並於108年7月19日檢送新
28 版都市計畫書乙節（見原判決第9頁第10-12行），亦有認定
29 事實與證據不符之違法。

30 (四)又依原審確定之事實，被上訴人係以系爭都更案公開展覽期
31 間，有部分土地、合法建築物所有權人提出撤銷同意書；公

01 告期滿，經都更處重新核算，其同意比例未達都更條例第22
02 條第1項規定，且限期通知上訴人增補同意書，逾期仍未補
03 正，因而駁回上訴人系爭都更案之申請。惟查，上訴人於原
04 審主張訴外人賴豪雄等25位所有權人提出之陳情書及連署名
05 冊，有日期被竄改、陳情內容時間相違背及連署名冊未加蓋
06 騎縫章，致真實性顯屬可議及未於法定撤回期間送達等情，
07 則此部分之實情究竟為何，攸關上開所有權人撤銷同意是否
08 合法及同意比例之計算，確有詳查之必要，原審未進一步查
09 明，亦未說明上訴人此部分主張不可採之理由，逕認在系爭
10 都更案公開展覽期間因更新單元範圍內26位土地或合法建築
11 物所有權人表示撤銷其同意後，上訴人迄未再行取得住戶之
12 同意書，應認並未達到都更條例第22條第1項之同意比例等
13 情，亦有未依職權調查證據及判決不備理由之違誤。

14 (五)綜上，原判決既有上述違背法令情事，且影響判決結果，上
15 訴意旨求予廢棄，即有理由。又因本件事實有由原審再為調
16 查審認之必要，本院尚無從自為判決，爰將原判決廢棄，發
17 回原審高等行政訴訟庭更為適法之裁判。

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

20 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

21 最高行政法院第三庭

22 審判長法官 蕭 惠 芳

23 法官 梁 哲 瑋

24 法官 李 君 豪

25 法官 林 淑 婷

26 法官 林 惠 瑜

27 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

28 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

29 書記官 林 郁 芳