

最 高 行 政 法 院 判 決

113年度上字第102號

上 訴 人 廖萬從

陳皆吟

共 同

訴訟代理人 羅子武 律師

陳冠甫 律師

被 上 訴 人 臺北市府

代 表 人 蔣萬安

訴訟代理人 張雨新 律師

參 加 人 將捷股份有限公司

代 表 人 林嵩烈

訴訟代理人 柏有為 律師

李政叡 律師

上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國112年11月30日臺北高等行政法院110年度訴字第662號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、緣被上訴人於民國98年7月28日公告「劃定臺北市文山區木柵段三小段623地號等38筆土地為更新地區」（下稱系爭更新地區），上訴人共有之臺北市木柵段三小段645地號土地及其上門牌號碼臺北市文山區木柵路2段168巷2號建物，坐落於系爭更新地區內。嗣被上訴人委託所屬捷運工程局依108年1月30日修正公布施行前之都市更新條例（下稱都更條例）第9條第1項規定，經公開評選程序，於99年2月8日甄選參加人擔任系爭更新地區之更新案實施者，並於同年6月6日與被上訴人簽立都市更新事業實施契約書（下稱系爭實施契

01 約），參加人並承諾土地所有權人（下稱地主）與實施者間  
02 之分配比例，就東側街廓之A基地及西側街廓之B基地，由  
03 地主共同負擔而分配予實施者之比例各為35.72%、34.6  
04 4%。後因捷運工程計畫之分區施工考量，參加人就東側A  
05 基地先劃出之A1部分與西側B基地合併所稱之甲區段，先  
06 行擬具都市更新事業計畫（下稱系爭事業計畫），於99年7  
07 月22日報請被上訴人核定，經被上訴人以108年1月31日府都  
08 新字10760143373號函（下稱事業計畫核定處分）准予核定  
09 實施。參加人續於108年6月28日擬具「擬訂臺北市文山區木  
10 柵段三小段623地號等39筆土地都市更新權利變換計畫案」  
11 （下稱系爭權變計畫），申經被上訴人自同年9月4日起30日  
12 辦理公開展覽、同年9月19日召開公聽會、並於109年7月9日  
13 舉行聽證後，提送臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱  
14 都審會）於109年9月7日第433次會議、109年12月18日第452  
15 次會議決議修正後通過，被上訴人即以110年4月15日府都新  
16 字第11060014733號函（下稱原處分）准予核定實施系爭權  
17 變計畫。上訴人不服，向臺北高等行政法院（下稱原審）提  
18 起撤銷訴訟，經原審以110年度訴字第662號判決（下稱原判  
19 決）駁回，提起本件上訴。

20 二、上訴人起訴主張、被上訴人於原審之答辯及原判決理由，均  
21 引用原判決所載。

22 三、本院經核原判決並無違誤，茲就上訴意旨論述如下：

23 （一）現行（即108年1月30日修正公布施行）都更條例第86條第2  
24 項：「本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前已  
25 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  
26 權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1  
27 項聽證規定外，得適用修正前之規定。」其立法理由：「考  
28 量本次修正已新增權利變換計畫之報核應取得同意、專業估  
29 價者選任方式等，對於進行之都市更新案已依修正前之規  
30 定處理者，如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須重  
31 新估價、取得同意，影響推動時程，爰於第2項規定除因應

01 司法院釋字第709號解釋於修正條文第32條及第46條新增之  
02 聽證程序規定外，對於已報核或已核定之都市更新事業計  
03 畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變  
04 更，得適用修正前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低  
05 修法衝擊。」據此，都更條例於107年12月28日修正而於108  
06 年1月30日公布施行前，都市更新事業計畫已報請核定者，  
07 其權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第  
08 1項聽證規定外，均得適用修正前之規定。

09 (二)都更條例第9條第1項：「經劃定應實施更新之地區，除本條  
10 例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經  
11 公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)  
12 為實施者，實施都市更新事業……。」第29條第1項、第3  
13 項：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更  
14 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  
15 定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更  
16 時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市  
17 更新事業計畫一併辦理。」「權利變換計畫應表明之事項及  
18 權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。」第30條第1  
19 項、第2項：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使  
20 用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停  
21 車場等7項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及  
22 得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充  
23 外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅  
24 捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負  
25 擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各  
26 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  
27 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  
28 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  
29 最小分配面積單元時，得改以現金繳納。」「前項權利變換  
30 範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關  
31 考量實際情形定之。」第31條第1項、第2項：「權利變換後

01 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  
02 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  
03 原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築  
04 物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償  
05 之。」「依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面  
06 積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地  
07 及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。」及內政  
08 部依都更條例第29條第3項授權訂定，並於95年3月3日修正  
09 發布之都市更新權利變換實施辦法（下稱權變實施辦法）第  
10 6條：「(第1項)權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土  
11 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  
12 價值，由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。(第  
13 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  
14 不動產估價業務者。」可知，經劃定應實施更新之地區，直  
15 轄市主管機關得經公開評選程序委託都市更新事業機構（下  
16 稱都更事業機構）為實施者，實施都市更新事業，並以權利  
17 變換方式，實施都市更新事業。而在實施權利變換時，都更  
18 條例第30條第1項所列權利變換範圍內之7項公共設施用地，  
19 以公有土地抵充後仍有不足部分（下稱應分攤公設用地），  
20 與經主管機關核定之工程費用、權利變換費用、貸款利息、  
21 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  
22 擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用等（下  
23 合稱應分攤費用），須由權利變換範圍內之地主按其權利價  
24 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  
25 價抵付。又上述應分攤公設用地與應分攤費用當由地主共同  
26 負擔之比例，由主管機關考量實際情形定之。歷經拆除、重  
27 建而經權利變換後之土地及建築物，在扣除上述由主管機關  
28 考量實際情形所定應由地主折價抵付之共同負擔後，其餘土  
29 地及建築物，則依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分  
30 配與原地主。關於地主在權利變換前各宗土地及更新後建築  
31 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

01 日之權利價值（下合稱權利變換前、後之權利價值），乃由  
02 實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。

03 (三)另被上訴人為有效推動都市更新，針對所屬都市發展局（下  
04 稱都發局）報經被上訴人選定以都更條例第9條規定辦理之  
05 都市更新案（下稱公辦都更案），於105年3月31日發布實施  
06 臺北市公辦都市更新實施辦法（下稱北市公辦都更辦法），  
07 該辦法第13條第1項、第3項規定：「公辦都更案應建立公開  
08 之估價條件，由都發局委託專業估價者查估權利變換前各所  
09 有權人及權利變換關係人之權利價值比例。」「公辦都更案  
10 如以經公開評選程序委託更新事業機構或同意其他機關  
11 （構）為實施者方式辦理，於公開評選實施者之評選文件或  
12 同意機關（構）為實施者之同意文件中，應明定依第1項規  
13 定選任之專業估價者，須列為該案都市更新權利變換階段估  
14 價者之一。」然上開第3項規定顯然僅適用於北市公辦都更  
15 辦法發布實施後始辦理公開評選程序者，方得及時於評選文  
16 件中，納入該規定之評選條件；至於北市公辦都更辦法發布  
17 實施前，已辦妥公開評選程序者，其評選文件既不及定明應  
18 將都發局選任之專業估價者，列為受託都更事業機構於該案  
19 都市更新權利變換階段委託之3家專業估價者之一，該受託  
20 實施公辦都更案之都更事業機構，於辦理權利變換階段之權  
21 利價值查估評定時，自不受北市公辦都更辦法第13條第3項  
22 規定之拘束。是故，若在北市公辦都更辦法上開規定發布實  
23 施前，即已辦妥公開評選程序，委託都更事業機構擔任實施  
24 者辦理公辦都更案，並已擬具都市更新事業計畫報請主管機  
25 關核定准予實施，該實施者所擬具送請主管機關核定之權利  
26 變換計畫內容中，關於地主權利變換前、後之權利價值，乃  
27 由實施者依權變實施辦法第6條規定，委託3家以上專業估價  
28 者查估評定，且地主共同負擔應分攤公設用地及應分攤費用  
29 之比例，已低於主管機關考量實際情形所定者，對地主參與  
30 都市更新分配權利變換後之土地及建築物的權益，並未形成

01 不法之侵害，主管機關依此對權利變換計畫為核定處分，即  
02 無不合。

03 (四)經查，原審依調查證據之辯論結果，論明：參加人乃於99年  
04 2月間經公開評選程序而受被上訴人委託，擔任系爭更新地  
05 區都市更新事業之實施者，其所擬系爭事業計畫於99年7月  
06 間報請被上訴人核定，經被上訴人以事業計畫核定處分准予  
07 核定實施；參加人續於108年6月28日擬具系爭權變計畫，經  
08 辦理公開展覽、公聽會及聽證會後，提送都審會審查通過，  
09 其中關於地主權利變換前、後權利價值之查估評定，因系爭  
10 事業計畫是都更條例於108年1月30日修正公布施行前即已報  
11 請核定，系爭權變計畫之擬訂、審核及變更，除聽證相關規  
12 定外，本得適用修正前之規定。又參加人是在北市公辦都更  
13 辦法發布實施前，即經公開評選程序而受委託辦理本件公辦  
14 都更案，不及將該辦法第13條第3項規定條件列於評選文件  
15 及系爭實施契約中，故關於地主權利變換前、後之權利價值  
16 查估，未依現行都更條例第50條第2項規定由實施者與地主  
17 共同指定估價者，而係由參加人依權變實施辦法第6條，委  
18 託3家不含都發局自行辦理公辦都更時所選任之專業估價者  
19 辦理查估後評定之，並無違誤。另關於地主共同負擔應分攤  
20 公設用地及應分攤費用之比例，參加人於系爭權變計畫內列  
21 有原依實際情形所計算地主平均共同負擔比例為40.79%，  
22 核與被上訴人發布供臺北市轄區內都市更新事業及權利變換  
23 計畫內有關費用提列參考之總表所列一般通常合理費用標準  
24 相符，且無上訴人所指工程、重建、營建細項、建材設備或  
25 管理等項目費用過高之情形，均業經都審會實質審議；惟參  
26 加人因系爭實施契約承諾地主應共同負擔比例有其上限，故  
27 依該承諾將地主平均共同負擔比例降至35.36%，低於上述  
28 按實際情形所定之共同負擔比例；參加人於108年4月間通知  
29 上訴人選配權利變換後之土地及建築物時，固依實際情形所  
30 定平均共同負擔比例40.79%，推算上訴人應分配之權利價  
31 值數額，但參加人於上訴人實際選配權利變換後之土地及建

01 築物時，已依其承諾上限，降低地主共同負擔比例，依此計  
02 算上訴人應分配之權利價值數額，且上訴人實際受分配之土  
03 地及建築物價值，也高於其應分配之權利價值，並逾系爭事  
04 業計畫所定超額選配10%之上限，並例外經參加人同意，上  
05 訴人未因上述選配過程受通知共同負擔比例之錯誤訊息，受  
06 有任何請求分配權益之損害，原處分准予系爭權變計畫之核  
07 定實施，並無違誤等情，已詳述得心證之理由及法律上之意  
08 見，經核與卷內事證並無不符，原判決據此駁回上訴人於原  
09 審之訴，參照前開規定及說明，即無不合。上訴意旨主張系  
10 爭權變計畫關於估價者之指定，未依現行都更條例第50條第  
11 2項規定，由實施者與地主共同指定，也未依北市公辦都更  
12 辦法第13條規定，由都發局委託之專業估價者辦理價值查  
13 估，其查估程序違法；土地所有權人共同負擔比例之決定，  
14 未經都審會實質審議是否合於實際情形，且上訴人選配時受  
15 通知之平均共同負擔比例，與被上訴人選配時所受通知比例  
16 不同，上訴人受有損害，原判決認屬合法，乃違背法令且不  
17 備理由云云，無非以其主觀之見解，就原判決已經詳為論駁  
18 之事項，復執陳詞為爭議，並無可採。至於上訴意旨指摘原  
19 判決未使地主同享參加人依系爭實施契約對被上訴人承諾負  
20 擔其營業稅之優惠保護，有所不公而違法云云，則屬法律見  
21 解之錯誤，亦不足採。上訴意旨求予廢棄原判決，為無理  
22 由，應予駁回。

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

26 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日

27 最高行政法院第三庭

28 審判長法官 蕭 惠 芳

29 法官 李 君 豪

30 法官 林 淑 婷

31 法官 廖 建 彥

01

法官 梁 哲 瑋

02 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

03 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日

04

書記官 曾 彥 碩