最　高　行　政　法　院　判　決

113年度上字第336號

上　訴　人　王薏雯

　　許高山

共　　同

訴訟代理人　陳麗文　律師

　　張衛航　律師

被 上訴 人　臺北市政府

代　表　人　蔣萬安

訴訟代理人　張雨新　律師

參　加　人　臺北市大安區懷生段二小段316、316-2地號等2筆土地都市更新會

代　表　人　鄭麗華

訴訟代理人　劉立鳳　律師

上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國113年4月25日臺北高等行政法院111年度訴更一字第63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、爭訟概要：

㈠○○市○○區○○段0小段000、000-0地號2筆土地（下稱系爭土地）共計988平方公尺，其上原有地上12層地下1層之建築物（即○○大廈，其中包含共同使用部分0000建號及門牌000號地下0樓0000建號，共計91個門牌號，下稱系爭建物），嗣因系爭建物於民國00年間發生921地震後，經被上訴人所屬工務局（下稱工務局）鑑定為黃單需注意災損建

物，系爭建物之住戶遂依行為時即108年1月30日公布、108年2月1日施行前（除特別標示者外，下同）之都市更新條例（下稱都更條例）第15條規定組成系爭土地都市更新會（即參加人），並於100年7月28日依都更條例第19條、第22條、第29條規定擬具系爭土地都市更新事業計畫（下稱系爭事業計畫）及權利變換計畫（下稱系爭權變計畫，並與系爭事業計畫合稱系爭都更案）申請被上訴人核定。

㈡案經被上訴人受理後，參加人乃依都更條例第19條規定之程序辦理公開展覽（101年11月28日至102年1月26日）、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、第259次、第261次、第301次會議審議通過，被上訴人並於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。

㈢上訴人為系爭建物門牌000號地下1樓（下稱系爭地下室）之共有人，不服原處分，提起行政訴訟，並聲明：1.先位聲明：原處分撤銷；2.備位聲明：確認原處分違法。經臺北高等行政法院（下稱原審）107年度訴字第964號判決駁回。上訴人提起上訴，經本院109年度上字第692號判決廢棄，發回原審更為審理。嗣經原審更為審理後，以111年度訴更一字第63號判決（下稱原判決）駁回，上訴人仍然不服，遂提起本件上訴，並聲明：原判決廢棄；改判如上訴人於原審之聲明或發回更審。

二、上訴人起訴主張及被上訴人、參加人於原審之答辯均引用原判決所載。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，係以：

㈠依卷附歐亞不動產估價師聯合事務所（下稱歐亞估價師）、巨秉不動產估價師聯合事務所（下稱巨秉估價師）、台灣大華不動產估價師聯合事務所（下稱台灣大華估價師）計3家不動產估價師事務所製作之估價報告書，其中關於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，均如原判決附表所示，經核其估價結果於法令無違。

㈡參加人分別於99、100年召開會員大會決議通過選定巨秉估價師進行估價、估價日期100年2月1日、估價條件、選配原則、更新後建築設計規劃等事項，並於100年7月1日完成公聽會，由參加人於100年7月28日擬訂系爭都更案向被上訴人報核，復符合都更條例第22條第1項之同意門檻規定，乃於101年11月28日至102年1月26日辦理公開展覽，並經被上訴人召開第217、259、261、301次審議會審議及聽證程序。上訴人於前揭程序經數次言詞或書面陳述意見，並經參加人及審議會回應處理，嗣被上訴人乃以原處分核定。據此，可認定原處分之作成，符合都更條例正當行政程序要求，且本件估價條件亦係經參加人之決議通過，於法無違。上訴人自不得因不滿估價條件，即空泛指稱本件有多數霸凌少數情事云云。

㈢由系爭權變計畫核定版附錄第56-57頁「地下室車位價值評估依據之面積表」可知，車位持分面積總計為757.33平方公尺，足認地下室面積749.71平方公尺均已列入估價範圍，該面積包含竣工圖標註之餐廳位置，並無上訴人所主張餐廳面積漏未估價之情事。又系爭建物竣工圖標註之餐廳，自使用執照取得以來從未以餐廳方式使用過，圖上標註位置居地下室邊側兩角，無獨立出入口、面積小、未單獨區劃隔間，且兩側被車位包圍，並不符合一般可單獨使用條件。另系爭地下室產權登記未分餐廳或車位分別登記，登記型態係整體一個建號由車位所有權人持分共有，主體為車位，故個別所有權人出售其車位產權時，當會以車位數及車位型態計價，尚不會因為出售之車位夾帶一些不能使用之餐廳坪數持分面積即提高售價。再就市場習慣而言，買受車位並不會因車位持分面積較大而加價，仍係以車位型態、實際停車位停放空間大小及使用方便性計價。其次，系爭地下室不應視為區分所有建物予以整體評價，原因在於依市場交易習慣，車位房地

總價之計價方式與系爭建物地上層之計價方式不同。至於行為時（下同）不動產估價技術規則（下稱估價規則，本件評價基準日為100年2月1日，故應適用102年12月20日修正發布前之規定）第7條前段雖規定辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準。惟此係指辦理估價時，關於土地或建物之面積應以地政機關所登記面積為準，非指辦理權利估價時應以登記面積為唯一依據，此觀估價規則第115條規定即明。上訴人均僅為系爭地下室停車位之所有權人，並無地上層房屋，依歐亞估價師、巨秉估價師、台灣大華估價師之估價報告書可知，3家不動產估價師事務所就上訴人更新前權利價值所為之估價，並無顯著差異存在，是上訴人指稱巨秉估價師就上訴人更新前之權利價值明顯低估云云，應不可採。

㈣上訴人許高山並無參與權利變換分配更新後房地，則更新後之權利價值應與其無關。至上訴人王蕙雯於100年6月9日所選配之0樓0戶房屋及地下0樓第00號大停車位，依據巨秉估價師估價報告書所載，該屋面積28.71坪，評估單價每坪新臺幣（下同）868,600元，評估總價為24,937,506元；至於停車位亦係按照建物樓層數以及區分平面式、機械式停車位型態之不同，調查整理每個停車位之價格後，再考量本件基地位置、停車便利性、規劃戶數與停車位數之關係、議價空間等因素差異，決定更新後地下各層每個停車位單價，而地下3層坡道平面大車位單價為3,150,000元。基此，亦難認更新後之權利價值有何遭到不當低估或高估之情事等語，判決駁回上訴人在原審之訴。

四、本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴之結論，並無違誤，茲就上訴意旨補充論述如下：

㈠現行都更條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年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計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之

規定。」本件原處分係被上訴人於107年6月28日以原處分核定准予實施系爭都更案，為原判決確定之事實，並有原處分在卷可按，且現行都更條例對於已核定之都市更新事業計畫（下稱事業計畫）及都市更新權利變換計畫（下稱權變計畫），並無溯及適用之規定，是本件應適用原處分核定時之法律，即108年1月30日修正公布全文前之都更條例，合先敘明。

㈡都更條例第19條第1至4項規定：「(第1項)都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；……。並即公告30日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。(第2項)擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。(第3項)都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽30日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為15日。(第4項)前2項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。」第25條之1規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第1項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過4/5之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之……。」第29條第1項規定：「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。」內政部為因應司法院釋字第709號解釋關於憲法要求之正當行政程序之意旨，於103年4月25日修正發布（下同）都更條例施行細則第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。」是可知，以權利變換方式實施都市更新時，實施者就權變計畫得與事業計畫同時一併辦理擬訂報核，亦得於事業計畫核定發布實施後再擬訂報核，主管機關依上開規定程序，就實施者報核其擬定(或變更)事業計畫或權變計畫所為之核定，性質上屬行政處分，且均須經聽證程序，人民對於經主管機關核定之事業計畫或權變計畫內容，如有不服，得於收受上開核定處分送達後之2個月之法定不變期間，向行政法院提起訴訟以求救濟，且依行政程序法第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。」人民如對上開依聽證程序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。

㈢都更條例第32條規定：「(第1項)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。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限3個月。(第2項)當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。(第3項)前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。(第4項)前2項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。(第5項)第1項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構

協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。」核此規定，係就人民對於權變計畫中關於權利價值有異議時，所設之責由各級主管機關就異議內容審議核復之機制，人民如對該審議核復結果不服者，仍得依法提請行政救濟，而異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，以現金相互找補之方式處理。惟依都更條例施行細則第11條之1及行政程序法第109條規定，權變計畫之核定亦須經聽證程序，則人民如對該據以作成之權變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。而查，本件原處分作成前，業經召開聽證會乙節，為原判決所確定之事實，則上訴人無論係對於原處分關於權利價值事項或權利價值以外之事項不服，依上開說明，均得免除訴願及其先行程序，逕向行政法院提起訴訟尋求救濟。是以，原判決敘明被上訴人於原處分作成時，未依都更條例第32條第1項本文規定，就權利價值爭執得於權利變換計畫書核定發布實施後2個月內異議為教示，致令上訴人未循異議程序救濟，被上訴人亦未就上訴人於本案中所主張之權利價值爭議作成審議核復，更未依同條項但書規定，另委請專業團體或機構協助作成技術性諮商，以致上訴人將系爭權變計畫中權利價值評定（權利如何「互易」）之爭議，誤植於本案訴訟中成為權變計畫中估價及選配條件「違法」與否之爭議，實有違誤。被上訴人應就上訴人本案訴訟中關於權利價值之評定者，另循都更條例第32條第1項異議程序處理，其判斷則與本事件之認定無涉等語，洵屬贅述，惟尚不影響本件判決結論，亦予敘明。

㈣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條第1項、第2項規定：「（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築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。(第2項)依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。」行為時（97年8月25日修正發布，下同）都市更新權利變換實施辦法(下稱權變實施辦法)第10條規定：「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，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。」行為時（100年11月10日修正公布，下同）臺北市都市更新自治條例（下稱臺北市都更條例）第11條規定：「（第1項）主管機關依都市更新條例第30條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準時，應依個案並考量本市未來都市發展之型態、人口結構、產業特性等因素，就權利變換計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積，訂定最小建築單元之建築物與土地總價值後定之。(第2項)前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。但本市整宅之都市更新事業，不在此限。」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與都更事業，並以重建方式實施，實施完成後，未必每一土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價值為：權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，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。

㈤權變實施辦法第6條規定：「（第1項）權利變換前各宗土地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。……」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估價規則所定各事項，並應依法製作估價報告書。又估價規則第6條規定：「（第1項）不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。（第2項）不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格或限定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。」第7條規定：「依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。」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。」

㈥經查，坐落系爭土地上之系爭建物原為地上12層地下1層之建築物，嗣因921地震後，經工務局鑑定為黃單需注意之災損建物，故系爭建物之住戶遂依都更條例第15條規定組成系爭土地都市更新會（即參加人），並委託歐亞估價師、巨秉估價師、台灣大華估價師計3家不動產估價師事務所查估更新前後之權利價值，而其等所製作之估價報告書，其估價方法、比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料，均如原判決附表所示。其後，參加人分別於99、100年召開會員大會決議通過選定巨秉估價師進行估價、估價日期100年2月1日、估價條件、選配原則、更新後建築設計規劃等事項，並於100年7月1日完成公聽會，由參加人於100年7月28日擬訂系爭事業計畫及系爭權變計畫向被上訴人報核，案經被上訴人受理後，依都更條例第19條規定之程序辦理公開展覽（101年11月28日至102年1月26日）、102年1月15日舉辦公聽會，再經聽證程序後，全案送經審議會第217次、第259次、第261次、第301次會議審議通過，被上訴人並於107年6月28日以原處分核准系爭都更案。又系爭地下室為具有獨立門牌即000號地下0樓，及建號即0000建號之建物（主建物面積749.71平方公尺），亦有與其他地上建物分別共有之共同使用部分（即0000建號，權利範圍58/10000＝7.62平方公尺），合計為757.33平方公尺（749.71＋7.62＝757.33）。另系爭地下室於估價當時使用情況與使用執照竣工圖登載不同，依據參加人提供之現況使用圖，估價時共計有40個平面及機械車位，惟使用執照竣工圖之車位數量則為30個機械及2個平面車位。再者，參加人於100年3月25日召開100年度第一次會員大會通過選配加價原則，並於同年3月28日至4月28日辦理權利變換選配程序，上訴人許高山並無參與權利變換分配更新後房地，上訴人王蕙雯在此期間亦未有任何參與選配之表示，嗣於100年6月9日始出具更新後分配位置申請書，申

請購配0樓0戶房屋及地下0樓第00號大停車位等情，為原審依職權所確定之事實，核與卷證相符。

㈦原判決依其調查證據之結果，論明：1.基於合法估價之前提，本案以使用執照登記車位數量為系爭地下室價值評估基礎，以計算系爭地下室房地總值，再依當時產權登記及使用權利之情況分算各權利人之權利價值，並無違誤之處。又由系爭權變計畫核定版附錄第56-57頁「地下室車位價值評估依據之面積表」可知，車位持分面積總計為757.33平方公尺，足認地下室面積749.71平方公尺均已列入估價範圍，該面積包含竣工圖標註之餐廳位置，並無上訴人所主張餐廳面積漏未估價之情事。況系爭建物竣工圖標註之餐廳自使用執照取得以來從未以餐廳方式使用過，且依圖上標註位置，亦不符合一般可單獨使用之條件，是實際上已無使用餐廳之可能。另系爭地下室產權登記未分餐廳或車位分別登記，登記型態係整體一個建號由車位所有權人持分共有。而依據市場交易習慣，車位之計價方式與地上層之房屋計價方式有所不同。亦即，車位係以每個多少錢計價，而地上層之房屋則是以每坪多少錢計價，且車位係以車位型態、實際停車位停放空間大小及使用方便性來計價，並不會因車位持分面積較大而有較高之售價。再者，上訴人均僅係系爭地下室停車位之所有權人，並無地上層房屋，而3家不動產估價師事務所就上訴人更新前權利價值所為之估價，並無顯著差異存在，是上訴人指稱巨秉估價師就上訴人更新前之權利價值明顯低估云云，亦無足取。2.上訴人許高山既無參與權利變換分配更新後房地，則更新後之權利價值應與其無關。至上訴人王薏雯於100年6月9日所選配之0樓0戶房屋及地下0樓第00號大停車位，依據巨秉估價師估價報告書所載，該屋面積28.71坪，水平效用比的採光通風調整-1.75%、臨路-1%，樓層效用比為101.5%，評估單價每坪868,600元，評估總價為24,937,506元；至於停車位之估價，估價報告亦參酌更新單元周遭7項建案，按照建物樓層數以及區分平面式、機械式

停車位型態之不同，調查整理每個停車位之價格後，再考量本件基地位置、停車便利性、規劃戶數與停車位數之關係、議價空間等因素差異，決定更新後地下各層每個停車位單價，而地下3層坡道平面大車位單價為3,150,000元。基此，亦難認更新後之權利價值有何遭到不當低估或高估之情事。3.系爭權變計畫業經聽證程序，上訴人就其主張已迭次陳述意見，參加人及審議會亦予以明確回應說理，始經被上訴人以原處分核定，是上訴人就系爭權變計畫中估價及選配條件之形成，並未欠缺實質程序參與之保障；其雖指稱估價及選配條件不公，但其所爭執權利價值之認定，其實並未違反任何估價規則，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，或權利價值之認定與其主觀所希冀者不同，即遽指系爭都更案之估價及選配原則為違法等語，並據此維持原處分，而駁回上訴人在原審之訴，經核並無違反論理法則、經驗法則、證據法則或理由不備、理由矛盾之情事。上訴意旨仍執詞陳詞主張：系爭地下室之土地持分遠大於一般法定停車位，並得自由轉讓第三人，且經由都更程序之獎勵，亦與樓上建物所持分之土地相同，均會增加都更後新建建物之面積。是以，系爭地下室之估價應按合法房地所有權之估價，且應依估價規則第2條規定之「最有效使用」原則，評估系爭地下室之使用方式，而非僅依估價規則第6條規定以使用執照登記之車位數量評估系爭地下室之總值。原判決既認車位型態、實際停車位停放空間大小及使用方便性，會影響車位價格，則使用執照上之32個車位究係以749.71平方公尺之全部面積，或係以僅占用之661.35平方公尺之部分面積來計價，即會影響實際停車位停放空間大小及使用方便性，進而影響交易價格。然而，原判決就上訴人上開主張未說明不採之理由，洵有不當適用估價規則及判決不備理由之違背法令情事云云，無非係執其個人主觀之見解，就原審已論斷或指駁不採其主張之理由，或就原審認定事實之職權行使，指摘原判決有不適用法規及適用法規不當之違背法

令情事，並無足採。又揆諸前揭都更條例第31條第1項規定及估價規則對於權利變換估價特別訂定第124條至第128條規定，以別於一般不動產估價條文設計，可知都市更新權利變換更新前、後價值之評估，主要用來作為地主間及地主與實施者間更新後權利分配價值的參考基礎，重視的是權利人間以及權利人與實施者間的公平性衡量，此與不動產市場個別交易價格評估皆以市場角度衡量，評價的目的有所不同，估價師亦特別敘明評估結果僅適用於勘估標的於權利變換估價目的下之價值參考。是以，本件雖以假設勘估標的未受災損之情況評估，惟以此估價條件評估，對於上訴人或其他住戶而言，其標準並無不同，且尚無證據證明系爭建物因地震所受之災損，造成系爭地下室車位價格會減損較少，是上訴意旨主張：系爭建物以假設勘估標的未受災損之情形評估，與估價規則第2條規定之文義相悖，且會提高系爭建物地上層更新前之權利價值，明顯違法等語，亦無足取。

㈧上訴意旨另稱：系爭事業計畫選配原則關於加價金額之計算式【即選配原則（十五）規定：「加價金額：實際分配價值(A)大於可分配價值(B)部分，須依下列計算式計算加價金額。1、可分配價值*15%部分：加價金額(C1)=更新後估值*20%。2、大於(可分配價值*15%)部分：加價金額(C2)=更新後估值*25%……」，下稱系爭加價規則】未踐行都更條例第19條規定之公開展覽程序，事後亦未補正，業已違法。又系爭加價規則之加價率係按15%-25%之累進制計之，對於都更前權利價值較低之上訴人，必須適用較高之加價率，顯非公平等語。然查：

1.由於都更事業之實施，影響人民權益至深且鉅，故而都更事業計畫之擬訂及審議，應透過公聽會、公開展覽及聽證程序，讓民眾有充分參與之機會。於擬訂及審議程序中，如認原擬訂內容非妥，亦不排除辦理變更而予調整修正，至於變更後則視其計畫變動程度、有無減損關係人權益及取得同意等不同情形，決定是否補行公聽會、公開展覽、聽證、徵求

同意或審議，然非要求實施者自始擬訂之計畫至審議結果均不得變動。況且，都市更新事業計畫擬訂或變更後，送主管機關審議前，應辦理公開展覽及公聽會，其目的係在使權利可能受影響之人知悉相關資訊，並得適時陳述意見，以主張或維護權利，且使不同意公開展覽之事業計畫或變更事業計畫內容之所有權人，得於公開展覽期滿前，撤銷其原為之同意，確保更新單元範圍內土地及建築物所有權人之權益。因此，倘非事業計畫之核心內容有所變動，或所有權人業已明瞭變動之內容，則自難遽以事業計畫或權變計畫內容之變更未經公開展覽程序為由，主張核定之事業計畫或權變計畫有違行政正當程序。

2.上訴人均僅為系爭地下室停車位之共有人，並無地上層房屋，且其等應分配之建築單元面積未達前揭臺北市都更條例第11條規定所訂定權利變換最小分配面積單元46平方公尺，依都更條例第31條第1項但書規定，本得只以現金補償。而系爭都更案予上訴人以現金補償外，仍得以繳交差額價金之方式參與選配，係予上訴人超過法律所可取得之權利，對上訴人自屬有利，並無違法。惟上訴人許高山並無參與權利變換分配更新後房地，而上訴人王薏雯則於100年6月9日選配0樓0戶房屋及地下0樓第00號大停車位，依據巨秉估價師估價報告書所載，評估總價為24,937,506元。又上訴人既自承系爭加價規則係經參加人100年3月25日100年度第一次會員大會通過，則上訴人決定是否參與選配時，自已知悉系爭加價規則之存在，是參加人嗣後依都更條例第19條規定之程序辦理公開展覽（101年11月28日至102年1月26日）時，縱未將系爭加價規則列入，對上訴人之權益亦無影響。況且，如前所述，本件更新前後之權利價值並無低估或高估之情事，且就實際分配價值大於可分配價值之情形，如何計算加價金額，亦僅涉及如何找補之問題，此尚非屬系爭都更案之核心內容，故縱然事後才將系爭加價規則列入選配原則，亦難謂有違都更條例第19條之規定。再者，上訴人依法本無法參與

選配，係因系爭都更案予上訴人以現金補償外，仍得以繳交差額價金之方式參與選配，且上訴人決定是否參與選配時，系爭加價規則業已存在，而該加價規則復難認有何背於公序良俗，則上訴人自可斟酌其利弊而決定是否參與選配，而非於決定選配或不選配後再爭執系爭加價規則有違公平原則，是上訴人就此部分之主張，即非可取。

五、綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，核無違誤。上訴意旨指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　24　　日

最高行政法院第四庭

審判長法官　王　碧　芳

法官　王　俊　雄

法官　鍾　啟　煒

法官　陳　文　燦

法官　林　秀　圓

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　24　　日

書記官　蕭　君　卉