

01 最 高 行 政 法 院 判 決

02 113年度上字第488號

03 上 訴 人 林純安  
04 林火旺  
05 林侑萱  
06 林松賢  
07 林家弘

08 陳美涓  
09 林呈達  
10 林勇志

11 黨繼玫

12 共 同

13 訴訟代理人 吳貞良 律師

14 被 上 訴 人 臺北市府

15 代 表 人 蔣萬安

16 訴訟代理人 張雨新 律師

17 參 加 人 育座建設股份有限公司

18 代 表 人 陳忠亮

19 上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國113年5月30日  
20 臺北高等行政法院110年度訴字第1174號判決，提起上訴，本院  
21 判決如下：

22 主 文

23 原判決廢棄，發回臺北高等行政法院高等行政訴訟庭。

24 理 由

25 一、被上訴人前以民國91年10月28日府都四字第09108181500號  
26 公告（下稱91年公告），劃定「文山區·公館街南側更新地  
27 區」，參加人以該更新地區內臺北市文山區萬隆段1小段55  
28 1、564、564-2、565、565-6、565-7、566、566-3、567-3

01 地號等9筆土地（以下均簡稱地號）為都市更新單元（下稱  
02 系爭更新單元），於104年6月26日擬具「擬訂臺北市文山區  
03 萬隆段1小段551地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變  
04 換計畫案」向被上訴人申請報核實施。嗣參加人於105年11  
05 月7日撤回其中權利變換計畫，修正事業計畫後（下稱系爭  
06 都更事業計畫），辦理公開展覽及舉辦公聽會。被上訴人以  
07 107年12月10日府都新字第10720232311號公告（下稱107年  
08 公告），核定「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計  
09 畫案」計畫書圖，文山區共劃定7處更新地區，經核其中更  
10 新地區部分與系爭更新單元範圍相吻合，自107年12月11日0  
11 時起生效，同時廢止91年公告。被上訴人於109年4月24日、  
12 同年7月8日辦理2次聽證，而於同年7月27日召開第427次、1  
13 10年1月22日召開第458次臺北市都市更新及爭議處理審議會  
14 （下稱審議會）審查後，於110年8月10日以府都新字第1106  
15 0091773號函核定准予實施系爭都更事業計畫（下稱原處  
16 分）。上訴人因不服原處分，向臺北高等行政法院（下稱原  
17 審）提起行政訴訟，訴請撤銷原處分。經原審110年度訴字  
18 第1174號判決（下稱原判決）駁回，遂提起本件上訴。

19 二、上訴人起訴主張與被上訴人在原審之答辯及參加人之陳述，  
20 均引用原判決之記載。

21 三、原審駁回上訴人在第一審之訴，係以：(一)564、564-2地號土  
22 地原為上訴人黨繼玫所有，其於104年5月28日以信託為原  
23 因，移轉登記所有權予上訴人林純安，就外部關係而言，上  
24 訴人黨繼玫已不能以自己名義對被上訴人起訴主張該土地所  
25 有權，縱使原處分核定實施系爭都更事業計畫，對信託契約  
26 終止後之所有權人不利，惟僅屬事實上、經濟上之利害關  
27 係，仍非法律上之利害關係人。是上訴人黨繼玫在原審提起  
28 本訴，為當事人不適格。(二)參加人擔任都市更新事業實施  
29 者，於104年6月26日擬具都更事業計畫及權利變換計畫送請  
30 審議，係於都市更新條例（下稱都更條例）108年1月30日修  
31 正公布並施行前（下稱修正前），是系爭都更事業計畫之審

01 核，依都更條例第86條第2項規定，仍可適用修正前都更條  
02 例相關規定。都更條例及其施行細則所稱「合法建築物」，  
03 應指按照法律規定完成建物第一次登記者而言。依系爭都更  
04 事業計畫核定版所載，系爭更新單元內並無合法建築物，不  
05 論上訴人林勇志所有之臺北市○○○路0段000巷18號房屋  
06 （下稱系爭18號房屋）及上訴人林純安、林侑萱、林松賢共  
07 有之同市○○街00巷20號房屋（下稱系爭20號房屋），抑或  
08 上訴人陳美涓所有之同市○○○路0段000巷10號房屋，因未  
09 辦理保存登記，故非屬都更條例所稱合法建築物，計算法定  
10 同意比率時，自不需將其納入。經核系爭更新單元土地所有  
11 權人為19人，扣除中華民國1人，總計私有土地所有權人為1  
12 8人，同意參與系爭都更事業計畫之私有土地所有權人為12  
13 人，占私有土地所有權人數66.67%，超過法定門檻比率5分  
14 之3；系爭更新單元土地面積為1,112平方公尺，扣除公有土  
15 地面積272平方公尺，私有土地總面積為840平方公尺，同意  
16 參與系爭都更事業計畫之私有土地面積為624.94平方公尺，  
17 占系爭更新單元土地面積比率為74.39%，亦超過法定門檻  
18 比率3分之2。是被上訴人以原處分核定准予實施系爭都更事  
19 業計畫，並無違法。(三)系爭更新單元原位在被上訴人91年公  
20 告之「文山區·公館街南側更新地區」內。嗣被上訴人以10  
21 7年公告之一般處分，核定「劃定臺北市都市更新地區暨擬  
22 定都市更新計畫案」計畫書圖，並自107年12月11日0時起生  
23 效，同時廢止91年公告。依此確定之劃定更新地區一般處  
24 分，文山區共劃定7處更新地區，系爭更新單元即等同其中  
25 更新地區「文山-1」，顯已是該更新地區內劃定更新單元最  
26 佳化之可能，參加人以該更新地區為更新單元，原處分就此  
27 核定，難認有何裁量瑕疵可言。(四)依建築法第78條規定，建  
28 築物之拆除，除非有例外事由，均須經建築法主管機關審核  
29 施工安全性核發拆除執照後始得為之，細繹原處分說明五，  
30 可見原處分雖核准實施系爭都更事業計畫，惟參加人具體實  
31 施時，仍須依建築法相關法令規定，於主管機關審核發給拆

01 除執照後始得為之，非謂被上訴人一作成原處分，參加人即  
02 可逕行拆除系爭更新單元內房屋。質言之，參加人能否拆除  
03 系爭更新單元內房屋，乃是基於建築主管機關所核發之拆除  
04 許可，並非原處分，是縱使原處分核准實施系爭都更事業計  
05 畫，因參加人後續執行時能否順利取得拆除許可猶未可知，  
06 仍難認原處分允准拆除系爭18號、系爭20號房屋位在更新單  
07 元地界外之部分，而損害上訴人之權利。(五)因修正前都更條  
08 例第30條所規定權利變換之共同負擔，於108年6月17日修正  
09 發布前都市更新權利變換實施辦法第13條係規定：「(第1  
10 項)本條例第三十條所定負擔及費用，範圍如下：……七、  
11 管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風  
12 險、信託及其他管理費用。……(第2項)前項……第七款  
13 及第十款所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載  
14 明。……」本件以權利變換方式實施都市更新時，實施者擬  
15 具之權利變換計畫，就權利變換所產生之必要人事、行政、  
16 銷售、風險、信託及其他管理費用數額之多寡，固將影響權  
17 利變換範圍內土地所有權人之共同負擔，而上開實施辦法第  
18 13條第2項亦規定管理費用之計算基準，應於都市更新事業  
19 計畫中記載，然此僅限於「計算基準」，若載有管理費用金  
20 額，亦僅屬預估值，後續仍可依實際情形調整金額，應以權  
21 利變換計畫所載為準。更遑論上訴人所指摘管理費之評估，  
22 業經被上訴人審議會第458次會議討論，參加人均有說明提  
23 列理由，被上訴人並非無實質審議，尚難謂有判斷恣意、濫  
24 用之情況等詞，為其判斷之基礎。

#### 25 四、本院查：

26 (一)行政訴訟法第125條規定：行政法院應依職權調查事實關  
27 係，不受當事人事實主張及證據聲明之拘束，並應行使闡明  
28 權，使當事人得為事實上及法律上適當完全之辯論，及令其  
29 陳述事實、聲明證據，或為其他必要之聲明及陳述。又第13  
30 3條規定：行政法院應依職權調查證據。第189條第1項前  
31 段、第3項規定：「行政法院為裁判時，應斟酌全辯論意旨

01 及調查證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽。」  
02 「得心證之理由，應記明於判決。」第209條第3項規定：判  
03 決書「理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見及法律  
04 上之意見。」高等行政法院為事實審，應本於職權調查證  
05 據，並依調查證據之結果，斟酌全辯論意旨，認定事實。又  
06 行政訴訟所採之上開職權調查原則，其具體內涵包括事實審  
07 法院有促使案件成熟，亦即使案件達於可為實體裁判程度之  
08 義務，以確保向行政法院尋求權利保護者能得到有效之權利  
09 保護。職是，行政法院違反上開闡明義務及職權調查義務而  
10 為裁判，或對有利於當事人之事實或證據，有應調查而未予  
11 調查之情形，或不予調查或採納，卻未說明其理由者，其裁  
12 判均屬違背法令。

13 (二)司法院大法官於102年4月26日作成釋字第709號解釋：「中  
14 華民國八十七年十一月十一日制定公布之都市更新條例第十  
15 條第一項（於九十七年一月十六日僅為標點符號之修正）有  
16 關主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當  
17 組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相  
18 關資訊及適時陳述意見之機會，與憲法要求之正當行政程序  
19 不符。同條第二項（於九十七年一月十六日修正，同意比率  
20 部分相同）有關申請核准都市更新事業概要時應具備之同意  
21 比率之規定，不符憲法要求之正當行政程序。九十二年一月  
22 二十九日修正公布之都市更新條例第十九條第三項前段（該  
23 條於九十九年五月十二日修正公布將原第三項分列為第三  
24 項、第四項）規定，並未要求主管機關應將該計畫相關資  
25 訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有  
26 權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽  
27 證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟  
28 酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同  
29 已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及  
30 合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預  
31 告登記請求權人，亦不符憲法要求之正當行政程序。上開規

01 定均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。相關機關  
02 應依本解釋意旨就上開違憲部分，於本解釋公布之日起一年  
03 內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。九十二  
04 年一月二十九日及九十七年一月十六日修正公布之都市更新  
05 條例第二十二條第一項有關申請核定都市更新事業計畫時應  
06 具備之同意比率之規定，與憲法上比例原則尚無牴觸，亦無  
07 違於憲法要求之正當行政程序。惟有關機關仍應考量實際實  
08 施情形、一般社會觀念與推動都市更新需要等因素，隨時檢  
09 討修正之。……」108年1月30日修正公布即現行都更條例第  
10 86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十  
11 八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計  
12 畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變  
13 更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用  
14 修正前之規定。」參加人為系爭更新單元之都市更新事業實  
15 施者，於104年6月26日擬具都更事業計畫及權利變換計畫送  
16 請被上訴人審議，係於都更條例108年1月30日修正公布並施  
17 行前，為原審確定之事實，核與卷證資料並無不符。按司法  
18 院釋字第709號解釋並未認為修正前都更條例第22條第1項有  
19 關申請核定都更事業計畫時應具備之同意比率之規定，有違  
20 反憲法上比例原則及正當行政程序之情形。是系爭都更事業  
21 計畫關於此部分之審核，依都更條例第86條第2項規定，仍  
22 可適用修正前之都更條例相關規定。

23 (三)修正前都更條例第10條第1項規定：「經劃定應實施更新之  
24 地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更  
25 新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉  
26 辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄  
27 市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區  
28 之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施  
29 之。」第22條第1項規定：「實施者擬定或變更都市更新事  
30 業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事  
31 業者，……應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物

01 所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築  
02 物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規  
03 定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有  
04 土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有  
05 土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同  
06 意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分  
07 之四同意者，其所有權人數不予計算。」108年5月15日修正  
08 發布前（下稱修正前）都更條例施行細則第15條第1項規  
09 定：「土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第十  
10 條第二項或第二十二條第一項規定取得之同意，應檢附下列  
11 證明文件：一、土地及合法建築物之權利證明文件：(一)地籍  
12 圖謄本或其電子謄本。(二)土地登記謄本或其電子謄本。(三)建  
13 物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。二、私有土地  
14 及合法建築物所有權人出具之同意書。」

15 (四)經查，參加人以91年公告所劃定「文山區·公館街南側更新  
16 地區」內551地號等9筆土地為系爭更新單元，擔任都市更新  
17 事業實施者，於104年6月26日擬具都更事業計畫及權變計畫  
18 送請被上訴人審議，嗣參加人申請撤回權變計畫部分，經被  
19 上訴人以107年5月22日府都新字第10730762410號函准許。  
20 參加人就系爭都更事業計畫先於107年6月27日、同年10月3  
21 日辦理公聽會。被上訴人嗣以107年公告，核定「劃定臺北  
22 市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」計畫書圖，自107  
23 年12月11日0時起生效，同時廢止91年公告，經核其中更新  
24 地區部分與系爭更新單元範圍相吻合。被上訴人於109年4月  
25 24日、109年7月8日辦理聽證後，於109年7月27日、110年1  
26 月22日經被上訴人審議會第427、458次會議審議同意，以原  
27 處分核定准予參加人實施系爭都更事業計畫等情，為原審依  
28 法確定之事實，核與卷證資料並無不符。原審因認上訴人黨  
29 繼攻業將原共有之564、564-2地號土地，於104年5月28日以  
30 信託為原因，將所有權移轉登記予上訴人林純安，就外部關  
31 係而言，上訴人黨繼攻已不能以自己名義對被上訴人起訴主

01 張，其訴為當事人不適格；又核原處分並無違誤，爰駁回上  
02 訴人在原審之訴，固非無見。惟查：

03 1. 行政訴訟法第4條第1項規定：「人民因中央或地方機關之  
04 違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴  
05 願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾三個月不為決  
06 定，或延長訴願決定期間逾二個月不為決定者，得向行政  
07 法院提起撤銷訴訟。」信託法第1條規定：「稱信託者，  
08 謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本  
09 旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財  
10 產之關係。」第17條第1項規定：「受益人因信託之成立  
11 而享有信託利益。但信託行為另有訂定者，從其所定。」  
12 第18條規定：「（第1項）受託人違反信託本旨處分信託  
13 財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。受益人有數人  
14 者，得由其中一人為之。（第2項）前項撤銷權之行使，  
15 以有左列情形之一者為限，始得為之：一、信託財產為已  
16 辦理信託登記之應登記或註冊之財產權者。二、信託財產  
17 為已依目的事業主管機關規定於證券上或其他表彰權利之  
18 文件上載明其為信託財產之有價證券者。三、信託財產為  
19 前二款以外之財產權而相對人及轉得人明知或因重大過失  
20 不知受託人之處分違反信託本旨者。」所謂信託，係指委  
21 託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，  
22 為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之  
23 關係。若約定委託人即為受益人時，委託人因信託之成立  
24 而自享信託利益，則稱之自益信託。受託人固因信託關係  
25 而成為信託財產之外部權利人，惟依信託法規定，自益信  
26 託之委託人仍可依法行使撤銷權，據以撤銷受託人違反信  
27 託本旨之處分，顯屬立法者為保護個人權利所設定之法律  
28 依據，足認自益信託之委託人對信託財產仍具有權利或法  
29 律上利益，倘其主張行政處分對信託財產造成侵害，自得  
30 對之提起撤銷訴訟。經查，上訴人黨繼玫原為系爭更新單  
31 元中564、564-2地號土地之共有人，於104年5月28日以信

01 託為原因，移轉登記所有權予受託人即上訴人林純安，依  
02 原審卷證中信託專簿其信託主要條款所載（原審卷2第31  
03 3、315頁）：受益人為黨繼玫；受託人林純安依約管理信  
04 託物所有權，並無權處分（出售）信託物所有權；信託關  
05 係消滅時，信託財產歸屬人為黨繼玫，足認其為自益信  
06 託。原處分就系爭更新單元准予核定實施系爭都更事業計  
07 畫，已對564、564-2地號土地所有權有所限制，自益信託  
08 受益人即委託人上訴人黨繼玫主張係利害關係人而提起撤  
09 銷訴訟，並無欠缺當事人適格。原審未細究自益信託之委  
10 託人對信託財產仍具法律上之利害關係，誤以上訴人黨繼  
11 玫僅屬事實上、經濟上之利害關係，不得以自己名義就原  
12 處分提起撤銷訴訟，為當事人不適格，即有判決適用法規  
13 不當之違背法令。

- 14 2. 都更條例所稱更新單元，依修正前該條例第3條第3款規  
15 定，係指「更新地區內可單獨實施都市更新事業之分  
16 區。」同條例第10條第1項前段並規定：「經劃定應實施  
17 更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關  
18 劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更  
19 新單元，……」顯見主管機關除劃定更新地區外，並可進  
20 一步劃定其中之更新單元；或是僅劃定更新地區，而由土  
21 地及合法建築物所有權人依其所定更新單元劃定基準，於  
22 該更新地區自行劃定更新單元。惟更新地區之劃定與更新  
23 單元之劃定，應有不同，更新單元基於單獨實施都市更新  
24 事業所需，另設有劃定基準。可參臺北市都市更新自治條  
25 例第12條第1項規定：「經市政府劃定應實施更新之地  
26 區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。但依都市  
27 更新條例第七條劃定之更新地區，不受本條之限制：一、  
28 為完整之計畫街廓者。二、街廓內面積在二千平方公尺以  
29 上者。三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該  
30 街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。四、街廓內相  
31 鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及

01 市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上  
02 者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審  
03 議會審議通過者。五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至  
04 少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開  
05 發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。」（本條項於  
06 109年7月8日修正公布時僅增訂序文但書）經查，參加人1  
07 04年6月26日送請審議之系爭都更事業計畫，原係以被上  
08 訴人91年公告所劃定「文山區·公館街南側更新地區」內  
09 之551地號等9筆土地為系爭更新單元，至被上訴人107年  
10 公告核定「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫  
11 案」計畫書圖，新劃定更新地區中之一部分，固核與系爭  
12 更新單元範圍相吻合。惟細究107年公告核定「劃定臺北  
13 市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」計畫書圖，文山  
14 區共劃定7處更新地區，面積為50.10公頃，其中編號1  
15 「文山-1」更新地區，地區位置名稱為「捷運萬隆站周邊  
16 更新地區」，包括19個街廓，面積共9.18公頃（即91,800  
17 平方公尺）。經比對卷證中之計畫書圖，原審所認定系爭  
18 更新單元相吻合部分（面積1,112平方公尺），實僅為  
19 「文山-1」更新地區19個街廓中之1個街廓（原審卷1第40  
20 1、415、417頁），並無系爭更新單元因此成為更新地區  
21 本身，更新單元即等同於更新地區之情形可言，原審上開  
22 認定與卷證資料尚有未符，而有不依證據認定事實，違反  
23 證據法則之違誤。是原判決續論以：既然系爭更新單元之  
24 劃定與被上訴人更新地區劃定之範圍一致，顯係該更新地  
25 區內劃定更新單元最佳化之可能，參加人以107年公告更  
26 新地區劃定為更新單元，難認原處分有何裁量瑕疵等語，  
27 對於上訴人所質疑原處分何以維持已違背劃定基準之系爭  
28 更新單元，理由則有欠缺，有判決適用法規不當及理由不  
29 備之違背法令。

- 30 3. 關於修正前都更條例所指合法建築物，於修正前都更條例  
31 施行細則第15條第1項第1款係規定：「土地及合法建築物

01 所有權人或實施者，依本條例第十條第二項或第二十二條  
02 第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：一、土地  
03 及合法建築物之權利證明文件：(一)地籍圖謄本或其電子謄  
04 本。(二)土地登記謄本或其電子謄本。(三)建物登記謄本或其  
05 電子謄本，或合法建物證明。」準此可知，所謂合法建築  
06 物所有權人，並不限於建物登記謄本或其電子謄本之外，  
07 亦得提出「合法建物證明」證明之。此於修正後都更條例  
08 第39條第1項明定：「依第二十二條第二項或第三十七條  
09 第一項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵  
10 收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報  
11 核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，  
12 應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄  
13 市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。」顯  
14 見都更條例所指合法建築物，並不以經建物第一次登記而  
15 於建物登記簿或建物登記謄本上明載者為限。此參見內政  
16 部94年6月28日台內營字第0940083940號函釋：「查（修  
17 正前）都市更新條例施行細則第15條規定，依（修正前）  
18 都市更新條例第10條及第22條取得合法建築物所有權之同  
19 意，應檢附包括建物登記簿謄本或合法建物證明等文件；  
20 另有關實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，得依  
21 土地登記規則第79條、本部63年3月8日台內營字第575150  
22 號函及89年4月24日台89內營字第8904763號函規定辦理。  
23 是以，本案合法建築物所有權人數請依上開規定據以認定  
24 計算。」亦明。至於合法建物證明之申請，另可參臺北市  
25 建築管理自治條例第35條規定：「（第1項）都市計畫發  
26 布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物  
27 者，應檢具申請書及下列文件：一、切結書：註明如有不  
28 實申請，願負法律責任。二、建築物所有權相關證件：如  
29 建築改良物登記簿謄本、買賣契約等。三、土地所有權相  
30 關證件：如土地登記簿謄本、土地使用同意書等。四、都  
31 市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期

01 之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日  
02 期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現  
03 況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市  
04 計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地  
05 圖。五、經建築師及申請人簽認之各層平面圖、立面圖  
06 （比例尺1/100）、地籍配置圖（1/500、或1/600或1/120  
07 0）、面積計算表及彩色相片（各向正立面、屋頂及周圍  
08 環境）。……（第3項）各區都市計畫發布實施日期如  
09 下：……二、景美、木柵區：民國五十八年四月二十八  
10 日。……」原審未細究都更條例所規定合法建築物之意  
11 涵，逕認其僅指依法完成第一次登記之建物，並據系爭都  
12 更事業計畫核定版之記載，而認系爭更新單元內並無經第  
13 一次登記之合法建築物，故上訴人主張之系爭20號房屋，  
14 非屬都更條例所稱合法建築物，計算法定同意比率時，無  
15 須將其所有權人納入等語，已有速斷；又上訴人所提房屋  
16 稅籍證明、自來水費收據，固非此之合法建物證明，惟原  
17 審亦未行使闡明權促使上訴人提出，遽為其不利之認定，  
18 違反闡明義務及職權調查義務而為裁判，亦有判決不適用  
19 法規及適用法規不當之違背法令。

- 20 4. 修正前都更條例第24條第1項規定：「更新地區劃定後，  
21 直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新  
22 地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更  
23 地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。」第  
24 25條第1項規定：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之  
25 土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關  
26 辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其  
27 他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意  
28 者，得以協議合建或其他方式實施之。」第26條第1項規  
29 定：「都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核  
30 定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有  
31 權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期

01 催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者  
02 計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知  
03 建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳納者，得移  
04 送法院強制執行。」準此可知，原處分核准實施系爭都更  
05 事業計畫後，即對於該計畫內之建築物所有權人或管理人  
06 發生規制效力。上訴人於原審主張：經參加人委託日昇測  
07 量有限公司測量，系爭20號房屋有30.54平方公尺坐落在  
08 系爭更新單元外之564-1地號土地，系爭18號房屋有82.20  
09 平方公尺坐落在系爭更新單元外之564-1及565-5地號土  
10 地。依系爭都更事業計畫所列地上物拆遷計畫：「共拆除  
11 9棟，總拆除面積依日昇測量有限公司提供實際測量面積  
12 為準，共計1,314.90平方公尺（詳附表14-1）」。附表14  
13 -1建物拆除面積一覽表所示1,314.90平方公尺，即包含系  
14 爭20號房屋地界外之30.54平方公尺與系爭18號房屋地界  
15 外之82.20平方公尺，其將系爭更新單元範圍外之地上  
16 物，亦列入拆除範圍，顯然違法，已損害上訴人權益等  
17 語。原審未細辨系爭都更事業計畫經原處分核准實施後，  
18 對被納入計畫內之建築物（不僅是拆除範圍）所有權人或  
19 事實上處分權人，即發生規制效力而損害其權益（其原均  
20 有不加入都市更新之消極自由），仍引據建築法第78條規  
21 定，而認建築物之拆除，須經建築法主管機關核發拆除執  
22 照，因參加人後續能否取得拆除執照猶未可知，難認原處  
23 分允准拆除系爭18、20號房屋位在更新單元地界外部分已  
24 損害上訴人權利等語，實有速斷；又原審對於上訴人所指  
25 系爭都更事業計畫何以得將系爭都更單元外之房屋納入拆  
26 除範圍，並未詳論其不採之理由，即認原處分無違誤而予  
27 維持，自有判決適用法規不當及理由不備之違背法令。

28 (五)綜上所述，原判決既有上揭違誤之處，且影響判決結果，上  
29 訴論旨指摘原判決違背法令，求予廢棄，為有理由。因本件  
30 事實尚有由原審再為調查之必要，本院無從自為判決。爰將  
31 原判決廢棄，發回原審高等行政訴訟庭更為適法之裁判。

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

03 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日

04 最高行政法院第二庭

05 審判長法官 陳 國 成

06 法官 林 欣 蓉

07 法官 簡 慧 娟

08 法官 蔡 如 琪

09 法官 高 愈 杰

10 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

11 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日

12 書記官 章 舒 涵