

最 高 行 政 法 院 裁 定

113年度上字第576號

上 訴 人 樺福建設開發股份有限公司

代 表 人 許慧娟

訴訟代理人 黃冠瑋 律師

被 上 訴 人 新北市政府

代 表 人 侯友宜

訴訟代理人 蕭仲好

陳郁涵 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7月11日臺北高等行政法院112年度訴字第804號判決，提起上訴，本院裁定如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、按對於高等行政法院判決之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，行政訴訟法第242條定有明文。依同法第243條第1項規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；而判決有同條第2項所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人對於高等行政法院判決上訴，如依行政訴訟法第243條第1項規定，以高等行政法院判決有不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，並揭示該法規之條項或其內容；若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣；倘為司法院大法官解釋、憲法法庭裁判意旨，則應揭示該解釋、裁判之字號或其內容。如以行政訴訟法第243條第2項所列各款情形為理由時，其上訴狀或理由書，應揭

01 示合於該條項各款之事實。上訴狀或理由書如未依此項方法
02 表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已對
03 高等行政法院判決之違背法令有具體之指摘，其上訴自難認
04 為合法。

05 二、上訴人於民國99年6月29日依據99年5月12日修正公布之都市
06 更新條例（下稱行為時都更條例）第19條規定，檢附「擬訂
07 新北市○○區○○段497地號等46筆土地都市更新事業計
08 畫」案（原案名：擬訂新北市○○區○○〔○○街00巷附近
09 一帶〕都市更新事業計畫案；下稱系爭都更案）向被上訴人
10 申請報核。經被上訴人審查符合行為時都更條例第22條規
11 定，乃於103年5月13日起辦理公開展覽30日（下稱第1次公
12 開展覽），並訂於103年5月29日召開公辦公聽會。歷經都市
13 更新暨都市更新設計聯審專案小組（下稱專案小組）5次會
14 議審查，續依第5次專案小組會議結論，於111年1月27日舉
15 辦聽證會後，併同聽證結果提送111年3月25日新北市都市更
16 新及爭議處理審議會（下稱審議會）第33次會議，經決議重
17 新辦公開展覽。被上訴人依前開審議會決議，於111年9月8
18 日起重新辦理公開展覽30日（下稱第2次公開展覽），於公
19 開展覽期間，更新單元範圍內27位土地所有權人及26位合法
20 建築物所有權人表示撤銷其同意，公告期滿後被上訴人所屬
21 都市更新處（下稱都更處）重新核算同意比率，未達行為時
22 都更條例第22條第1項規定之法定門檻，故將其公開展覽結
23 果提請第42次審議會審議，並依111年10月28日第42次審議
24 會決議及第43次審議會更正內容，都更處於111年11月21日
25 函請上訴人依新北市都市更新案件審查作業要點第4點規定
26 於文到後150日內補正事業計畫同意書。嗣上訴人於112年4
27 月22日檢送10位所有權人增補同意書等相關資料予被上訴人
28 審核，經被上訴人以上訴人檢送之同意書全數均非正本，且
29 其中有5位所有權人所持有之土地或建物於公開展覽期滿前
30 係屬已出具同意書且未經撤銷之樣態，已納入同意比率計
31 算，縱使將其餘同意書納入同意比率核算，本案同意比率

（包含私有土地及私有合法建築物人數及面積部分）仍未達到行為時都更條例第22條規定之同意門檻，被上訴人爰依97年9月12日修正公布之都市更新條例施行細則第9條之1規定，以112年5月9日新北府城更字第1124614722號函（下稱原處分）駁回上訴人申請，上訴人不服提起行政訴訟，並聲明：原處分撤銷。經臺北高等行政法院（下稱原審）112年度訴字第804號判決（下稱原判決）駁回。

三、上訴人對原判決提起上訴，主張略以：（一）訴外人陳○○等人之撤銷系爭都更案同意存證信函，所填內容及格式均相同，其上所載寄件人、收件人處更可明顯看出係另以白紙黏貼，存證信函均為2頁，中間未加蓋騎縫章，且大部分未有簽名而係用印，無從核對筆跡。原判決未傳訊陳○○等人以釐清存證信函之真實性，即有未盡調查證據及判決理由不備之違誤。（二）參酌行為時都更條例第22條第3項之立法理由可知，基於都市更新事業推動之安定性考量，土地所有權人僅在計畫有影響其權益時，方有於公開展覽期間撤銷原簽訂同意書之權利。系爭都更案第1次公開展覽中載明更新事業實施經費為新臺幣（下同）5,942,714,035元，於第2次公開展覽時降為4,924,494,351元，又系爭都更案第1次公開展覽中載明更新之年投資報酬率係7.63%，第2次公開展覽版本則提升至9.2256%，系爭都更案實際上對土地所有權人並無較為不利之情況。系爭都市更新事業計畫自99年6月29日即已提出申請，迄原處分作成時已歷時將近12年，原判決就行為時都更條例第22條第3項但書規定之「權利義務相同者」採文義解釋，而未自本件都市更新之時程為觀察，將使已耗費之人力、物力及程序，付之一炬，有適用法規不當之違背法令等語。

四、經查，原判決已論明：都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計畫「再行修正」，若所修正者屬於所有權人之所以同意都市更新之事業計畫「核心內容」，即應依行為時都更條例第19條第3項規定，重新辦理公開展

覽及公聽會，使所有權人如不同意「修正後」事業計畫內容者，得依同條例第22條第3項規定，於公開展覽期滿前，撤銷其原為之同意，方符合都市更新之正當行政程序保障。經查陳○○等人出具同意書後，系爭都更案第2次公開展覽事業計畫建築設計規劃之基地面積、建築規劃、總樓地板面積、更新後之戶數、實設汽車與機車停車位數、容積獎勵與容積移轉均有不同，第1次公開展覽與第2次公開展覽之都市更新事業計畫「核心內容」已經修正，權利義務已不相同，並不屬行為時都更條例第22條第3項但書所稱「出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同」之情形，陳○○等人自可得於第2次公開展覽期滿前，撤銷其原為之同意。且行為時都更條例就前開撤銷權之行使，並無特別之規定，行政法上亦無相關規定，應類推適用民法第116條第1項規定，以意思表示為之。而所有權人陳○○等人所為之撤銷同意書（存證信函）中，部分所有權人雖僅有蓋章而未簽名，或僅有簽名而未蓋章者，但依民法第3條規定，均不影響撤銷同意之效力。且存證信函乃屬極慎重之意思表示方式，自應信其內容為真實，上訴人若主張存證信函並非表意人之真意，即應負舉證責任等語甚詳。上訴意旨雖以原判決違背法令為由，惟核其上訴理由，無非重申其一己之法律見解，並就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘其為不當，暨就原審已論斷者，泛言未論斷，而非具體說明其有何不適用法規或適用法規不當之情形，並揭示該法規之條項或其內容，及合於行政訴訟法第243條第2項所列各款之事實，難認對該判決之如何違背法令已有具體之指摘。依首開規定及說明，應認其上訴為不合法。

五、據上論結，本件上訴為不合法。依行政訴訟法第249條第1項前段、第104條、民事訴訟法第95條第1項、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 6 日
最高行政法院第三庭

01 審判長法官 蕭 惠 芳
02 法官 梁 哲 瑋
03 法官 李 君 豪
04 法官 廖 建 彥
05 法官 林 淑 婷

06 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異
07 中 華 民 國 114 年 11 月 6 日
08 書記官 徐 子 嵐