

01 最 高 行 政 法 院 判 決

02 113年度上字第685號

03 上 訴 人

04 即原審被告 臺北市府

05 代 表 人 蔣萬安

06 訴訟代理人 張雨新 律師

07 上訴人 即

08 原審參加人 龍麟建設股份有限公司

09 代 表 人 葉松年

10 訴訟代理人 童兆祥 律師

11 邱亮儒 律師

12 被 上 訴 人 財政部國有財產署北區分署

13 代 表 人 趙子賢

14 訴訟代理人 吳嘉榮 律師

15 輔助參加人 內政部

16 代 表 人 劉世芳

17 上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國113年8月22日
18 臺北高等行政法院112年度訴更一字第24號判決，分別提起上
19 訴，本院判決如下：

20 主 文

21 原判決廢棄，發回臺北高等行政法院高等行政訴訟庭。

22 理 由

23 一、事實概要：

24 (一)上訴人即原審被告臺北市府以民國95年2月16日府都新字
25 第09572893600號公告發布實施劃定「臺北市○○區○○段
26 ○小段00地號等6筆土地為更新地區（更新單元）」計畫
27 案，並分別於95年8月2日核准、96年12月6日核定由上訴人

01 即原審參加人龍麟建設股份有限公司（下稱龍麟公司）所提
02 都市更新事業概要、都市更新事業計畫，復以103年11月28
03 日府都新字第10332176902號函准予核定實施上訴人龍麟公
04 司所申請之「變更臺北市○○區○○段○小段00地號等6筆
05 土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更變更事業計畫
06 案）。嗣上訴人龍麟公司乃依行為時即108年1月30日修正前
07 都市更新條例（下稱都更條例）第19條、第29條等規定，向上
08 訴人臺北市政府提出申請「擬訂臺北市○○區○○段○小段
09 00地號等6筆土地都市更新權利變換計畫案」（下稱系爭權
10 變計畫），經上訴人臺北市政府以106年3月14日府都新字第
11 10630121102號函准予核定實施，並於106年3月15日至106年
12 4月13日公告。

13 (二)被上訴人為系爭權變計畫範圍內之○○市○○區○○段(下
14 稱○○段)○小段17-1、17-5、45、45-2地號（應有部分均
15 為21174/22879，以下合稱系爭4筆國有土地，分則以各該地
16 號稱之）、44地號(應有部分9780/100000。與系爭4筆國有
17 土地，以下合稱系爭5筆土地)土地，以及坐落44地號土地上
18 之○○段○小段724、1353建號建物（門牌號碼分別為○○
19 市○○區○○○路0段000號、000號地下室。以下逕以各建
20 號稱之）之管理者(所有權人均為中華民國)，因不服系爭權
21 變計畫關於權利變換價值部分而提起異議，經上訴人臺北市
22 政府於107年7月20日提請臺北市都市更新及爭議處理審議會
23 第334次會議決議後，以107年10月4日府授都新字第1076009
24 5141號函知被上訴人本案更新前價值之估算符合法令規定
25 （下稱原處分）。被上訴人不服，循序提起行政訴訟，並聲
26 明請求撤銷訴願決定及原處分，經臺北高等行政法院108年
27 度訴字第973號判決（下稱前判決）駁回後，提起上訴，經
28 本院110年度上字第185號判決（下稱前發回判決）廢棄前判
29 決，發回更審。嗣經原審以112年度訴更一字第24號判決
30 （下稱原判決）撤銷訴願決定及原處分。上訴人臺北市政府
31 及龍麟公司均不服，遂提起本件上訴。

01 二、被上訴人起訴主張、上訴人臺北市政府、龍麟公司在原審之
02 答辯及輔助參加人於原審之陳述，均引用原判決之記載。

03 三、原判決撤銷訴願決定及原處分，其理由略以：

04 (一)被上訴人為系爭都更變更事業計畫案範圍內系爭5筆土地及
05 坐落44地號土地上724、1353建號建物所有權人。本件係依
06 不動產估價技術規則（下稱估價規則）第126條之2第1項第1
07 款估價，遠見不動產估價師事務所估價報告（下稱系爭估價
08 報告）將更新前估價標的區分為A、B兩區段，其中A區段包括
09 上下平行毗鄰之44、45、45-2地號等3筆土地，各筆均為完
10 整之長方型土地，彼此間界址呈筆直橫線，3筆土地合併
11 後，即形成A區段之最大長方型土地，面積合計3,914平方公
12 尺(面積各為44地號2,576平方公尺、45地號606平方公尺、4
13 5-2地號732平方公尺)，其上700建號等130筆合法建物實際
14 僅坐落於44地號土地；另B區段包括○○段○小段16(下稱16
15 地號)、17-1、17-5地號土地，此3筆土地亦為上下平行毗
16 鄰，3筆土地合併後，即形成B區段之長方型土地，面積合計
17 1,127平方公尺(面積各為16地號702平方公尺、17-1地號224
18 平方公尺、17-5地號201平方公尺)，759建號等35筆合法建
19 物實際僅坐落於16地號土地，而系爭4筆國有土地上並無任
20 何建物。

21 (二)又系爭4筆國有土地及16、44地號等6筆土地(下稱系爭6筆土
22 地)，均由十二甲段1-5地號分割或重測而來(重測前16地號
23 為十二甲段1-529地號，44地號為十二甲段1-528地號，該2
24 筆土地均分割自十二甲段1-5地號土地；17-1地號分割自17
25 地號【按：原判決誤載為172地號】，並分割增加17-5地
26 號，而17地號重測前為十二甲段1-5地號；45-2地號分割自4
27 5地號，而45地號重測前同為十二甲段1-5地號)，而依正義
28 國宅使用執照存根（下稱系爭使照）所載建築地號乃十二甲
29 段1-5地號，可知系爭6筆土地均屬於系爭使照之建築基地。
30 本件都市更新於劃定更新單元時即劃分A、B兩區段，歷經上
31 訴人臺北市政府核定都市更新事業計畫、系爭都更變更事業

01 計畫案、系爭權變計畫，面積均未變更，堪認系爭6筆土地
02 為同一單元無誤。

03 (三)系爭4筆國有土地為正義國宅法定空地，其中17-1及17-5地
04 號土地係地政機關自17地號逕為分割而來，應認係由地政機
05 關逕依測量結果辦理之分割，而非被上訴人依建築法第11條
06 規定申請之單獨分割，自與該條文許可單獨分割使用之土地
07 無涉，而非屬單獨宗地。

08 (四)45、45-2地號土地由被上訴人及改制前臺北市瑠公農田水利
09 會共有，另17-1、17-5地號土地則由中華民國與臺北市共
10 有。然坐落44地號土地之正義國宅區分所有建物所有人，除
11 1353、724建號等2戶為中華民國所有外，其餘私有128戶無
12 一為45、45-2地號土地所有權人；而正義國宅另一棟坐落16
13 地號土地之30戶(按:應為35戶)建物，亦無一戶為17-1及17-
14 5地號之土地所有權人，上開情形應與估價規則第126條之2
15 規範情形有所差異，此由輔助參加人陳稱：第126條之2是處
16 理坐落的基地在實務上通常可能隱含法定空地持分。然本案
17 的狀況是一個獨立分割出來具有獨立地號的法定空地，這就
18 不是第126條之2要規範的情形等語可知。系爭6筆土地面積
19 合計5,041平方公尺，其中系爭4筆國有土地面積高達1,763
20 平方公尺，占全部面積30%(中華民國之應有部分均各為211
21 74/22879)，惟坐落44、16地號土地上之建物幾乎9成8以上
22 區分所有建物所有權人未持有系爭4筆國有土地所有權，是
23 正義國宅區分所有建物所有權人與系爭4筆國有土地之間除
24 可能僅有建築法上法定空地關係外，並無所有權或其他私權
25 之連結隸屬關係。

26 (五)45、45-2地號土地於合併44地號前之土地價格估算每坪僅約
27 44地號土地價格之一半，致該2筆土地總價占上開3筆土地總
28 價值20.465%，而44地號土地則占79.535%；另B區段17-
29 1、17-5地號土地價格於合併16地號土地前價格每坪亦僅16
30 地號土地價格之一半，致該2筆土地總價占上揭3筆土地總價
31 值26.158%，而16地號土地則占73.842%。是系爭4筆國有

01 土地縱係成就同一建築執照內完整街廓之建築基地，在無系
02 爭4筆國有土地情形下，亦不影響正義國宅之整體利用，從
03 而系爭估價報告並未將之視為相同條件之同一土地評估，而
04 係認其為條件異於正義國宅實際坐落土地之其他可分土地，
05 並調增44地號及16地號土地價值各12.8%、12.3%，調降4
06 5、45-2地號土地價值44.1%、34.3%，亦堪認區分所有建
07 物與系爭4筆國有土地間並不具有緊密連結關聯，上訴人臺
08 北市政府不應適用估價規則第126條之2規定。

09 (六)本件於計算系爭4筆國有土地權利價值時，係以正義國宅區
10 分所有建物之基地權利價值，扣除正義國宅之建物權利價
11 值，剩餘價值方為系爭4筆國有土地之權利價值，並將該遭
12 扣除之權利價值等量增加至正義國宅區分建物所有權人之權
13 利價值，由區分建物所有權人分享，形成45、45-2地號土地
14 減少之權利價值數額恰等於44地號區分所有建物增加之權利
15 價值(此部分被上訴人更新前權利價值比例經推算為13.700
16 0%)，及17-1、17-5地號土地減少之權利價值數額相同於16
17 地號土地區分所有建物增加之權利價值(此部分被上訴人更
18 新前權利價值比例經推算為17.1989%)，上揭扣除方式對被
19 上訴人而言顯失公平，而非估價規則第126條之2規定所規範
20 之情形。

21 四、本院按：

22 (一)相關法規及其適用說明：

23 1.行為時都更條例第3條第5款規定：「本條例用語定義如
24 下：……。五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土
25 地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施
26 者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都
27 市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新
28 前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地
29 之應有部分或權利金。」第4條第1款規定：「都市更新處
30 理方式，分為下列三種：一、重建：係指拆除更新地區內
31 原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，

01 並得變更土地使用性質或使用密度。」第25條第1項規
02 定：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利
03 變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以
04 徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規
05 定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議
06 合建或其他方式實施之。」第29條第1項、第3項規定：
07 「(第1項)以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於
08 都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依
09 第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施
10 等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂
11 報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。……。(第3項)
12 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央
13 主管機關定之。」第30條第1項規定：「實施權利變換
14 時，權利變換範圍內供公共使用之道路、……等七項用
15 地，除以……等公有土地抵充外，其不足土地與工程費
16 用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更
17 新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積
18 獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，
19 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
20 負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；
21 ……。」第31條第1項前段規定：「權利變換後之土地及
22 建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建
23 築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土
24 地所有權人。」而依第29條第3項規定授權訂定之行為時
25 即108年6月17日修正發布前都市更新權利變換實施辦法第
26 6條規定：「(第1項)權利變換前各宗土地及更新後建築物
27 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
28 日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後
29 評定之。(第2項)前項專業估價者，指不動產估價師或其
30 他依法律得從事不動產估價業務者。」第8條前段規定：
31 「第六條及第七條之評價基準日，應由實施者定之，其日

01 期限於權利變換計畫報核日前六個月內。」依上規定可
02 知，以重建方式所為之都市更新，原則上係以權利變換方
03 式實施，即以更新前各權利人的權利價值為基礎，透過專
04 業估價者查估評價基準日之權利價值(即更新前權利價值)
05 並計算比例後，依各別權利價值比例來分配更新後利益及
06 更新過程中之共同負擔。

07 2.又本於不動產估價師法第19條第1項規定授權訂定之估價
08 規則設有「權利估價」專章(第七章)，其中第114條規
09 定：「權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、
10 不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積
11 移轉及都市更新權利變換之估價。」第124條規定：「都
12 市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都
13 市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。」因此，
14 不動產估價師為都市更新權利變換之估價時，須依估價規
15 則作為價值評估之依據。又估價規則針對權利變換範圍內
16 之區分所有建物(依區分所有建物之基地總價值是否低於
17 區分所有建物坐落基地之素地總價值，而分設第125條、
18 第126條規定)、非屬區分所有之建物(即「透天厝」或
19 「透天建物」，第126條之1)、權屬不同之區分所有建物
20 與其坐落之基地(依基地所有權人持有之土地持分可確認
21 或無法確認其對應之區分所有建物等不同情形，而於第12
22 6條之2第1項第1款、第2款，分設土地權利價值之計算方
23 式)，以及未建築使用之土地(第127條)，分別訂有相關
24 估價方式之規定，以查估基地(有建物坐落於土地上者，
25 稱為基地，第125條修正理由參照)權利價值或土地權利價
26 值，再以此基地或土地權利價值作為權利變換分配之基
27 礎。是於查估更新前權利價值時，應考量土地或建物類
28 型、土地與建物間權屬關係等具體情事，適用上開規定辦
29 理。

30 3.承上，估價規則第125條規定：「(第1項)權利變換前為
31 區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各

01 區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：各區
02 分所有建物之基地權利價值＝各區分所有建物房地總價×
03 基地價值比率。（第2項）前項基地價值比率之計算公式
04 如下：基地價值比率＝素地單價×基地總面積／素地單價×
05 基地總面積＋〔營造或施工費單價×（1－累積折舊率）×
06 全棟建物面積〕。（第3項）區分所有建物情況特殊致依
07 第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十
08 六條之二計算之基地權利價值予以調整。」第126條規
09 定：「權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所
10 有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地
11 權利價值，計算方式如下：一、依前條規定計算基地價值
12 比率。二、各區分所有建物基地權利價值＝各區分所有建
13 物房地總價×基地價值比率。三、各區分所有建物基地權
14 利價值比率＝各區分所有建物基地權利價值／ Σ （各區分
15 所有建物基地權利價值）。四、各區分所有建物調整後基
16 地權利價值＝區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區
17 分所有建物基地權利價值比率。」第126條之2規定：
18 「（第1項）權利變換前地上有區分所有建物之基地所有
19 權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算
20 方式如下：一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其
21 對應之區分所有建物者，依第一百五十五條或第一百二十
22 六條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該
23 合法區分所有建物權利價值。二、該基地所有權人持有之
24 土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式
25 計算：（一）依第一百五十五條或第一百二十六條計算同一建
26 築基地平均單價。（二）前目平均單價乘以無持分建物權屬之
27 基地持分面積。（三）計算地上建物全棟之權利價值。（四）前目
28 乘以無持分建物權屬之基地持分比例。（五）第二目扣除前目
29 之餘額。（第2項）前項無持分建物權屬之基地所有權人
30 與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。」上
31 開規定均係採學理上所謂「聯合貢獻說」，即不動產價值

01 是由土地與建物共同創造(房地總價之結構可分為土地成
02 本、建物成本及房地結合所產生之超額利潤)，故其所產
03 生的利潤由土地及建物按照價值比例共同分享。因此，第
04 125條、第126條規定之基地權利價值係以「房地總價」乘
05 以基地價值比例而得；而於地上有區分所有建物之基地所
06 有權人未持有該區分所有建物產權之情形(即所謂「有地
07 無屋」)，則應分別依該基地所有權人持有之土地持分
08 「可確認其對應」或「無法確認其對應」之區分所有建物
09 之情形，而計算土地權利價值，前者為依第125條或第126
10 條計算其「對應」區分所有建物之基地權利價值，再「扣
11 除」該區分所有建物權利價值，後者則係假設該基地所有
12 權人亦有建物所有權，而將求得之基地價值扣除虛擬建物
13 之權利價值，即為該「有地無屋」者之土地權利價值，而
14 為權利變換之分配基礎。換言之，估價規則第126條之2第
15 1項所定「有地無屋」之基地權利價值，尚須扣除其所對
16 應或虛擬對應之區分所有建物權利價值，所剩餘額方為其
17 土地權利價值。然於此情況下，基地所有權人既未持有區
18 分所有建物，於計算其土地權利價值時，卻仍須扣除其所
19 對應或虛擬對應之區分所有建物權利價值，致減損其土地
20 權利價值，其適用自當以區分所有建物與其坐落之土地間
21 彼此具有緊密連結關聯為前提，以立證其間之聯合貢獻的
22 高度關係，俾期衡平。

23 (二)經查，被上訴人為系爭都更變更事業計畫案範圍內系爭5筆
24 土地及坐落44地號土地上724、1353建號建物管理者(所有權
25 人為中華民國)。系爭估價報告係依估價規則第126條之2第1
26 項第1款規定辦理估價，將更新前估價標的區分為A、B兩區
27 段，其中A區段包括上下平行毗鄰之44、45、45-2地號等3筆
28 土地，各筆均為完整之長方型土地，彼此間界址呈筆直橫
29 線，3筆土地合併後，即形成A區段之最大長方型土地，面積
30 合計3,914平方公尺(面積各為44地號2,576平方公尺、45地
31 號606平方公尺、45-2地號732平方公尺)，其上700建號等13

01 0筆合法建物實際僅坐落於44地號土地；另B區段包括16、17
02 -1、17-5地號土地，此3筆土地亦為上下平行毗鄰，3筆土地
03 合併後，即形成B區段之長方型土地，面積合計1,127平方公
04 尺(面積各為16地號702平方公尺、17-1地號224平方公尺、1
05 7-5地號201平方公尺)，759建號等35筆合法建物實際僅坐落
06 於16地號土地，而系爭4筆國有土地上並無任何建物。又系
07 爭6筆土地均由十二甲段1-5地號分割或重測而來(重測前16
08 地號為十二甲段1-529地號，44地號為十二甲段1-528地號，
09 該2筆土地均分割自十二甲段1-5地號土地；17-1地號分割自
10 17地號【按：原判決誤載為172地號】，並分割增加17-5地
11 號，而17地號重測前為十二甲段1-5地號；45-2地號分割自4
12 5地號，而45地號重測前同為十二甲段1-5地號)，而系爭使
13 照所載建築地號乃十二甲段1-5地號等情，為原審依法確定
14 之事實，核與卷內證據相符，自得為本件判決之基礎。

15 (三)原判決撤銷訴願決定及原處分，無非係以系爭6筆土地均屬
16 於系爭使照上之建築基地，而系爭4筆國有土地為正義國宅
17 法定空地。然坐落44地號土地之正義國宅區分所有建物所有
18 人，除1353、724建號共2戶為中華民國所有外，其餘128
19 戶，無一為45、45-2地號土地所有權人；而正義國宅另一棟
20 坐落16地號土地之建物共30戶(按：應為35戶)，亦無一戶為
21 17-1及17-5地號之土地所有權人，正義國宅區分所有建物所
22 有權人與系爭4筆國有土地之間除可能僅有建築法上法定空
23 地關係外，並無所有權或其他私權之連結隸屬關係，參照輔
24 助參加人所述，本件情形應與估價規則第126條之2規範情形
25 有所差異等語，為其所憑之論據。惟查：

26 1.行政訴訟法第260條規定：「(第1項)除別有規定外，經廢
27 棄原判決者，最高行政法院應將該事件發回原高等行政法
28 院或發交其他高等行政法院。(第2項)前項發回或發交判
29 決，就高等行政法院應調查之事項，應詳予指示。(第3
30 項)受發回或發交之高等行政法院，應以最高行政法院所
31 為廢棄理由之法律上判斷為其判決基礎。」準此，本院將

01 原判決廢棄，將該事件發回原高等行政法院或發交其他高
02 等行政法院時，如係指摘事件之事實尚欠明瞭，受發回或
03 發交之高等行政法院即應依發回或發交判決之指示調查事
04 證，並受廢棄理由之法律上判斷之拘束。

05 2.按60年12月22日修正公布之建築法增訂第11條規定：

06 「（第1項）本法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物
07 本身所占之地面及其所應保留之空地。（第2項）前項空
08 地之保留，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築
09 物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。」該條規定
10 對建築基地加以定義，除建築物本身所占之地面外，另包
11 括應保留之空地，並對應保留空地之範圍加以規範。是建
12 築基地範圍應保留空地，為申請建造執照之申請書之應記
13 載事項（建築法第31條第4款規定參照），而為申請建造
14 執照獲准之必要條件，性質上即與建築物有不可分離之關
15 係，使用上同受使用執照所載內容之限制。73年11月7日
16 修正公布之建築法第11條規定：「（第1項）本法所稱建
17 築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定
18 空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一
19 宗。（第2項）前項法定空地之留設，應包括建築物與其
20 前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管
21 理規則中定之。（第3項）應留設之法定空地，非依規定
22 不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割辦法，由內政
23 部定之。」將原第1項所稱之「應保留之空地」修正為
24 「應留設之法定空地」，僅係用語變更以期明確，並增列
25 第3項以利建築管理（參見73年11月7日修正公布建築法第
26 11條之立法理由。另該條規定於92年6月5日所為之修正，
27 乃為配合行政程序法規定，明確授權訂定法定空地分割辦
28 法之內容，並將「內政部」修正為「中央主管建築機
29 關」）。故修正後之「應留設之法定空地」，與修正發布
30 前之「應保留之空地」，僅係用語變更，法律意涵並無不
31 同，而其內涵及管理乃依建築法及各地地方政府建築管理規

01 則或建築管理自治條例定之。又依建築法第11條第3項授
02 權訂定之建築基地法定空地分割辦法第4條規定：「建築
03 基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出
04 部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成
05 立協議調整地形或合併建築使用者為限。」可知建築基地
06 之「空地面積」係得「超過依法應保留之法定空地面積」
07 「，是依建築法第11條所界定之法定空地，除有「依法
08 應保留之法定空地面積」外，亦容許存有「超過依法應保
09 留法定空地面積」之空地。另參諸建築技術規則建築設計
10 施工編第1條第4款規定，建築面積占基地面積之比率為建
11 蔽率，此核屬建築面積占基地面積之法定不得超過之比率
12 （下稱法定建蔽率），其超過法定建蔽率之面積，係建築
13 基地上依法所應保留之最小法定空地面積，此乃係為取得
14 建造執照所必要留設之空地，而此等為取得建造執照所必
15 要留設之空地，其總面積僅係不得低於上述之最小法定空
16 地面積，但係可能存有超過最小法定空地面積之情形。又
17 參以前揭建築基地法定空地分割辦法第4條及第5條第1項
18 （該條項規定：「申請建築基地法定空地分割，應檢附直
19 轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件。」）規定
20 可知，建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積
21 者，如分割後能單獨建築使用，尚得就超出部分申請分
22 割。因此，若土地確無留有分割後能單獨建築使用之可分
23 割面積（即超過依法應保留之法定空地面積部分），因土
24 地使用業已受到限制，土地與區分所有建物間即具有不可
25 分割之緊密連結關係，則適用估價規則第126條之2第1項
26 第1款規定辦理查估，方屬有據。

- 27 3. 本院前發回判決業已指明：估價規則第125條、第126條或
28 第126條之2等規定，當以區分所有建物與其坐落之土地間
29 彼此具有緊密連結關聯為前提，則第126條之2所稱「建物
30 之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者」，解釋
31 上，自以區分所有建物與土地之間具有聯合貢獻之高度關

01 係，若不以此公式拆算即失公平為必要。系爭估價報告既
02 記載更新前A區段與B區段屬同一使用執照之建築基地，則
03 建築當時應留之法定空地及實際留設之法定空地為何？系
04 爭4筆國有土地是否均為法定空地，抑或尚有未使用建蔽
05 率之可分割面積？45地號於87年10月9日分割出45-1及45-
06 2地號，17-1地號於82年6月19日分割出17-5地號，如此是
07 否意謂其為建築法第11條規定許可單獨分割使用之土地？
08 正義國宅區分所有建物所有權人，除被上訴人管理之2戶
09 外，其餘區分所有權人均非系爭4筆國有土地之所有權
10 人，亦即正義國宅區分所有建物所有權人與系爭4筆國有
11 土地之間除可能僅有建築法上法定空地關係外，並無所有
12 權或其他私權之連結隸屬關係。然而，本件於計算系爭4
13 筆國有土地權利價值時，卻係以正義國宅區分所有建物之
14 基地權利價值，扣除正義國宅之建物權利價值，剩餘價值
15 方為系爭4筆國有土地之權利價值，並將該遭扣除之權利
16 價值等量增加至正義國宅區分建物所有權人之權利價值，
17 由區分建物所有權人分享。另45、45-2地號土地於合併44
18 地號前之土地價格估算每坪僅約44地號土地價格之一半，
19 致該2筆土地總價占上開3筆土地總價值20.465%，而44地
20 號土地則占79.535%；另17-1、17-5地號土地價格於合併
21 16地號土地前價格每坪亦僅16地號土地價格之一半，致該
22 2筆土地總價占上揭3筆土地總價值26.158%，而16地號土
23 地則占73.842%，似意味系爭4筆國有土地縱係成就同一
24 建築執照內完整街廓之建築基地，甚且如無系爭4筆國有
25 土地似亦不影響正義國宅之整體利用，從而系爭估價報告
26 並未將之視為相同條件之同一土地評估，而係認其為條件
27 異於正義國宅實際坐落土地之其他可分土地，並調增44地
28 號及16地號土地價值各12.8%、12.3%，調降45、45-2地
29 號土地價值44.1%、34.3%？果爾，能否謂系爭4筆國有
30 土地與正義國宅區分所有建物之間有緊密連結之權屬關係
31 而與一般區分所有建物之情形相同？凡此攸關係爭4筆國

01 有土地是否該當估價規則第126條之2第1項之情形？應否
02 視個案差異情形為適當公平合理之調整？果如該當，則其
03 土地權利價值之計算究應適用該條第1項第1款或第2款之
04 認定？有由原審再為調查之必要等語，爰廢棄前判決並發
05 回原審，指示應釐清佔整體系爭6筆土地相當比例之系爭4
06 筆國有土地，是否受有公平合理之估價。

07 4.然查，原審未依前發回判決意旨，本於職權調查系爭使照
08 之建築基地於建築當時應留設之法定空地及實際留設之法
09 定空地為何，以查明系爭4筆國有土地是否均屬為取得建
10 造執照所必要留設之空地(最小法定空地面積)，抑或尚有
11 未使用建蔽率之「可分割」面積？正義國宅區分所有建物
12 所有權人(除中華民國所有之724、1353建號建物外，下
13 同)，既非系爭4筆國有土地之所有權人，則系爭4筆國有
14 土地與正義國宅區分所有建物所有權人之間是否因存有私
15 權或其他法律關係，以致於形成原審所認定之法定空地關
16 係，而得立證其間之緊密連結關係？又若系爭4筆國有土
17 地確無留有分割後能單獨建築使用之可分割面積（即超過
18 依法應保留之法定空地面積部分），則系爭4筆國有土地
19 與正義國宅區分所有建物間即具有緊密連結關係，而非僅
20 因系爭4筆國有土地為正義國宅法定空地，即逕認系爭4筆
21 國有土地與正義國宅區分所有建物之間具有緊密連結關
22 係。如此，則系爭估價報告一概依估價規則第126條之2第
23 1項第1款規定查估，此部分之聯合貢獻關係究係如何認
24 定？凡此均攸關係爭估價報告依估價規則第126條之2第1
25 項第1款規定查估系爭4筆國有土地之更新前權利價值的適
26 法性。詎原判決未予詳查前揭事項，而以兩造未爭執系爭
27 6筆土地均屬正義國宅本身所占地面及其所應留設之法定
28 空地，以及依未詳載法定建蔽率、依法應保留之法定空地
29 面積等事項及其依據之系爭權變計畫(原判決誤載為「實
30 施變更都市更新事業計畫書」)1-1、2-1頁的記載內容、
31 財政部97年9月26日台財產管字第09740019150號函等資

01 料，僅認定系爭4筆國有土地為正義國宅法定空地，而未
02 查究前述私權或其他法律關係是否存在？若未存在，系爭
03 4筆國有土地是否尚有未使用建蔽率之分割後能單獨建築
04 使用之可分割面積而得依估價規則第126條之2第1項第2款
05 或第127條規定辦理查估，俾期估價公平合理等情，即引
06 用前發回判決所載「正義國宅區分所有建物所有權人，除
07 上訴人(按:即本件被上訴人)2戶外，其餘區分所有權人均
08 非系爭4筆國有土地之所有權人，亦即正義國宅區分所有
09 建物所有權人與系爭4筆國有土地之間除『可能』僅有建
10 築法上法定空地關係外，並無所有權或其他私權之連結隸
11 屬關係」此一旨在指示原審應查證上開連結關係存否之判
12 決內容，作為原判決之事實認定而逕謂：「正義國宅區分
13 所有建物所有權人，除原告(按:即本件被上訴人)2戶外，
14 其餘區分所有權人均非系爭國有地(按:即系爭4筆國有土
15 地，下同)之所有權人……，亦即正義國宅區分所有建物
16 所有權人與系爭國有地之間除可能僅有建築法上法定空地
17 關係外，並無所有權或其他私權之連結隸屬關係」等語，
18 自有未依職權調查證據之違法。

19 (四)綜上所述，原判決有未依職權調查證據之違背法令事由，上
20 訴意旨指摘原判決違背法令，理由雖未盡相同，惟本院不受
21 上訴理由之拘束。上訴人求予廢棄原判決，為有理由。因原
22 判決違背法令影響事實之確定及判決結果，自應由本院將原
23 判決廢棄，發回原審更為審理。

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

26 中 華 民 國 114 年 12 月 18 日

27 最高行政法院第二庭

28 審判長法官 陳 國 成

29 法官 梁 哲 瑋

30 法官 林 秀 圓

31 法官 楊 坤 樵

01

法官 李 明 益

02 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

03 中 華 民 國 114 年 12 月 18 日

04

書記官 林 郁 芳