

臺北高等行政法院判決

108年度訴字第1249號

111年7月7日辯論終結

原告 陳智榮（陳英富之承受訴訟人）

陳秀綢（兼陳英富之承受訴訟人）

送達代收人 李昭玫

陳秀玲（兼陳英富之承受訴訟人）

陳宏榮（兼陳英富之承受訴訟人）

范志海

顏永昌

邱鈺婷

邱韻蓉

王梅珍

郭漢壽

郭榮欣

郭華欣

共同

訴訟代理人 王慕寧 律師

被告 臺北市政府

代表人 柯文哲（市長）

01 訴訟代理人 張晉豪 律師
02 複 代理人 曾伯軒 律師
03 參 加 人 台北遷建基地都市更新股份有限公司

04 代 表 人 鄭美蘭（董事長）

05 訴訟代理人 蔡進良 律師
06 黃冠中 律師
07 許獻進 律師
08 複 代 理 人 郭佩佩 律師

09 上列當事人間都市更新事件，原告不服臺北市政府中華民國108
10 年5月28日府都新字第10830095873號函，提起行政訴訟，本院判
11 決如下：

12 主 文

13 原告之訴駁回。

14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 一、程序事項：

17 （一）原告陳英富於訴訟進行中死亡，其繼承人陳宏榮、陳秀綢、
18 陳秀玲、陳智榮已具狀聲明承受訴訟（本院卷二第187
19 頁），應予准許。

20 （二）按「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
21 訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。（第
22 2項）被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論
23 者，視為同意變更或追加。（第3項）有下列情形之一者，
24 訴之變更或追加，應予准許：……。二、訴訟標的之請求雖
25 有變更，但其請求之基礎不變。……。」行政訴訟法第111
26 條定有明文。查原告起訴時，原聲明：「原處分（即被告10
27 8年5月28日府都新字第10830095873號函）撤銷。」（本院

卷一第19-20頁）。嗣具狀變更及追加聲明：「一、原處分除變更處分（即被告110年7月20日府都新字第11060098983號函）已取代部分（變更臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆土地都市更新事業計畫案綜1至綜9「修正內容一核定版」一欄所載）外及變更處分均撤銷。」（本院卷四第5-6、315-316頁）。參加人並無反對之意思表示，而被告雖反對（本院卷四第315-316頁），但請求之基礎不變，無礙對造前所為之攻擊防禦，依前揭規定，應予准許。

二、事實概要：

（一）參加人擬訂「臺北市信義區虎林段四小段（以下同地段均省略段號）38號地號等120筆土地都市更新事業計畫案（下稱前事業計畫）」，於民國94年8月3日向被告申請報核前事業計畫（下稱94年公展版），因部分土地所有權人於公展期間之94年11月25日出具「不同意參與更新連署書」，經被告重行核算行為時都市更新條例（下稱都更條例）第22條規定之同意比例，認前事業計畫不符合規定，以95年2月6日府都新字第09570604300號函駁回（下稱前駁回處分），嗣以95年5月30日府都更字第09570615000號撤銷前駁回處分（下稱前撤銷駁回處分），重行審查。其後，參加人以被告97年2月29日公告施行「變更臺北市遷建住宅其他都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」，依臺北市政府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新計畫案件作業要點（下稱修正都更計畫作業要點）規定，於98年11月2日提出修正後前事業計畫書（下稱98年掛件版），送請被告續行審議，並依臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱都更審議會）審議決議內容修正後，經審議通過，參加人遂檢具修正後通過之前事業計畫書（下稱100年核定版）及相關文件報核，經被告以100年12月2日府都更字第10031829902號函（下稱前處分）核定發布實施前事業計畫。本件原告陳英富、陳宏榮、陳秀綢、陳秀玲、范志海、顏永昌、邱韻蓉、邱鈺婷及其他所有權人周芳玫等人，不服前處分，循序提起行政訴訟，經本院101年度

01 訴字第1317號判決撤銷前處分及訴願決定，經最高行政法院
02 103年度判字第642號判決廢棄發回，再經本院103年度訴更
03 一字第132號判決（下稱前判決）撤銷前處分及訴願決定，
04 經最高行政法院106年度裁字第2245號裁定及106年度判字第
05 753號判決（合稱前確定裁判），分別以被告逾上訴期間、
06 參加人上訴無理由駁回上訴確定在案。

07 （二）參加人於107年10月17日擬訂「臺北市信義區虎林段四小段3
08 8地號等138筆（原120筆）土地都市更新事業計畫案（下稱
09 系爭事業計畫）」，向被告申請報核，被告於107年10月31
10 日至11月29日期間舉行公開展覽，107年11月14日舉行公聽
11 會，108年1月25日舉行聽證，並經都更審議會分別於108年2
12 月25日、108年3月8日、108年3月29日辦理第363次、第365
13 次、第368次會議審議通過後，以108年5月28日府都新字第1
14 0830095873號函（下稱原處分）准予核定實施（此系爭事業
15 計畫版本，下稱108年核定版）。本件原告不服原處分，提
16 起本件行政訴訟，嗣於訴訟程序進行中，參加人擬訂「變更
17 臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆（原120筆）土地
18 都市更新事業計畫案（下稱系爭變更計畫）」，於109年8月
19 31日向被告報核。被告於109年10月22日至11月20日舉辦公
20 開展覽，於109年11月13日舉辦公聽會，並經都更審議會分
21 別於109年12月21日、110年1月18日、110年3月16日、110年
22 5月7日辦理第453次、第457次、第466次、第473次會議審
23 議，期間於110年4月12日舉辦聽證，乃於110年7月20日以府
24 都新字第11060098983號函（下稱變更處分）核定發布實施
25 系爭變更計畫（下稱110年核定版）。原告仍不服，於本院
26 審理時變更及追加訴之聲明。

27 三、原告主張略以：

28 （一）參加人在系爭事業計畫所載分配原則第7點規定之選配原
29 則，欠缺公平性、合理必要性，被告有濫用判斷餘地等之違
30 法：

01 1. 都市更新權利變換實施辦法（下稱都更權變辦法）於97年8
02 月25日修正前，未明文事業計畫中得「限制」所有權人就更
03 新後應分配土地及建築物為選擇。所有權人或權利變換關係
04 人可自由選擇更新後建物，如選擇之更新後建物大或小於應
05 分配之面積或權利價值者，則按評價基準日評定之更新後權
06 利價值計算應繳納或補償之差額價金，並繳納或領取。都更
07 權變辦法於97年8月25日修正後已明文實施者得訂定有關更
08 新後建物之選配方式，惟應表明於事業計畫中，經主管機關
09 審核。內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函
10 （下稱100年10月19日函）表示，選配之權利價值及面積限
11 制等事項，因涉及所有權人與權利變換關係人之權益，仍應
12 納入事業計畫表明，經主管機關審議其公平合理性並核定實
13 施；如未表明分配方式，則由其自由選擇；若超出部分達一
14 個或數個面積單元，其多選配部分，宜由實施者與所有權人
15 合意為之。本院107年度訴字第849號判決亦認實施者以「實
16 際選配後找補以不超過應分配價值20%以內為原則」為選配
17 原則之一，並認選配原則導致所有權人於更新後僅得選配室
18 內面積較小之建物，已嚴重侵害其財產權。是倘無訂定選配
19 限制，原告本得自由選擇更新後分配建物（僅需進行找
20 補），且選配原則應在事業計畫中載明，並為審查之原因，
21 又按原處分、都更審議會第368次會議紀錄、參加人函、臺
22 北市都市更新處網站中下載專區「事業計畫書範本（107.3.
23 23版）」，可知選配原則已對原告及其他所有權人產生拘束
24 力，則系爭事業計畫選配原則之合理必要性，屬於都市更新
25 事業計畫階段所應審議之事項，原告得於本件訴訟中爭執。

26 2. 違法之情形：

27 (1)本院107年度訴字第849號判決認被告有就事業計畫中所載
28 之選配原則是否符合比例原則，加以實質審議之義務。依
29 100年10月19日函及內政部100年12月7日台內營字第10008
30 10535號函（下稱100年12月7日函），可知僅有在所有權
31 人實際選配單位之價值遠高於其應分配價值，始有限制之

01 必要，可認選配原則限制其選配部分不得超過或低於其應
02 分配價值5%，與比例原則牴觸。系爭事業計畫限制所有權
03 人於申請選配更新後建物時，僅得選取不超過及不低於應
04 分配權利價值5%建物單元，已影響其得選擇更新後建物單
05 元之面積、位置等。參加人為將其所分得之單元變價出
06 售，尚得在共同負擔中提列「廣告銷售管理費」，而本件
07 「廣告銷售管理費」高達281,152,132元，並由所有權人
08 分擔，且其利用超額選配5%內之上限，致令所有權人不得
09 選擇坪數較大、適宜居住之單元，將大多數更新後單元保
10 留予自身，供未來高價出售，並使所有權人分擔高額之廣
11 告費用，自非合理。是以，選配原則限制所有權人就更新
12 後建物單元之選擇，應僅限於其選配遠高於其應分配價值
13 達一倍或數倍以上時，始具合理必要性。

14 (2)參加人在系爭事業計畫中所述其訂定選配原則乃係為「避
15 免所有權人之間因超額選配而損及其他所有權人選配權
16 益」，未說明必要性，被告亦未說明核定通過之理由，自
17 已有濫用判斷餘地之違法。尤為何在所有權人「少選」情
18 況下給予同樣之限制？參加人和出資者所獲配之更新後建
19 物單元合計共216戶，可知有令所有權人超額選配逾應分
20 配價值5%空間，又實務上不乏個案以30%作為選配之上
21 限，惟本件為何特別限縮，而以「5%」作為超額選配之限
22 制，並限制其於不足額選配時，亦須以「5%」為限？其雖
23 曾以書狀追補有關訂定選配限制之理由，但其非追補行政
24 處分理由之適法主體。

25 (3)98年掛件版中未訂定選配原則，而系爭事業計畫於107年
26 報核時，參加人未對所有權人重新徵詢同意，反而沿用94
27 年報核時，其所出具之同意書計算同意比例，惟其於94年
28 出具同意書時，尚無選配原則。退步言之，都更審議會仍
29 應實質審議選配原則之合理性及必要性，為未出具同意書
30 之所有權人把關，避免因屬少數意見而遭到剝奪和犧牲。如
31 若被告得以「選配原則經多數人同意」作為審查之依據，

則無疑架空其有基於專業對實施者所提列各事項進行合理性及必要性等實質審議之義務。

(4)依94年5月31日修正公布都更條例第30條第1項規定、都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表（下稱提列總表），可知參加人所應分得之更新後樓地板面積，僅為所有權人折價抵付「共同負擔費用」予參加人，並非所謂「投資、開發利潤」，且其所得獲取「報酬」以提列風險管理費之方式，由所有權人支付，原則上應允許所有權人透過給付找補價金之方式，以取得更新後適宜居住生活之建物單元，已達成都更條例之立法目的，更可降低其無法將更新後建物出售之風險及節省「廣告銷售管理費」之支出，對其及所有權人而言，均蒙其利。為謀求參與都更所得獲取之報酬外之「超額利潤」，實施者具有動機於委請不動產估價師估價時，將更新後建物之價值予以低估，而得於折價抵付時，可取得更多之樓地板面積，並於對外販售時，以較高之價格出售，而賺取利潤，是更新後建物「設計規劃」及更新前、後「權利價值」均由其所委託之3家不動產估價業者所作成，並由其選定「估價結果」，透過訂定選配限制之方式，將較大利潤之更新後建物保留在其手上，惟該作法不符合都更條例之立法目的，如容任其取得原非立法者所設計應由其取得之「開發利潤」，自非妥適。是實施者僅為都更之代工者，不得再以其他方式取得額外之報酬。

(5)如以實際居住使用空間不縮水為標準，則有48戶具有選配更新後主建物及附屬建物之面積在30坪以上之需求，惟以參加人所設計規劃之更新後建物，僅有12戶之主建物及附屬建物之面積在30坪以上，可認其有不敷使用之狀況。而8戶60坪以上大坪數建物單元，其中5戶均由出資者獲配，適用選配原則結果，確有高價值之特定建物單元多由參加人獲配之情況，益證選配原則欠缺合理性及必要性。

01 (6)以預計繳納或發給之差額價金表觀之，可看出事實上有眾
02 多之所有權人（同意戶）均大幅度超額選配，尤以「上寶
03 都市更新股份有限公司」來說，董事長為李蕙萱，董事為
04 李怡安及李金定，三人均為參加人代表人之女兒，同時李
05 金定、李怡安亦為其董事，而李蕙萱則為其監察人，其允
06 許自己之董事、監察人，以及其所設立之公司為超額選配
07 之金額，竟高達1億5,460萬1,566元，遠高於選配原則所
08 訂定之5%限制，且其對超額逾5%進行選配部分未要求超額
09 選配之所有權人提出財力證明或抵押擔保品，反要求所有
10 權人以另行「合意」之價格購買，足徵被告所述訂定選配
11 原則係為避免呆帳、財務風險云云，並非事實。參加人允
12 許同意戶進行極大幅度之超額選配，益徵選配原則無合理
13 性及必要性，僅避免減少折價抵付取得之建物面積、優先
14 分配較大面積之建物單元，及藉由「允許超額選配逾5%」
15 為對價，要求所有權人簽下同意書等目的，始訂定選配原
16 則。

17 (二)系爭事業計畫案中所列「廣告銷售管理費以5.225%提列」、
18 「人事行政管理費以5%提列」、「風險管理費以15%提
19 列」之費率，及「貸款期間（52.1個月）」之貸款期間，應
20 在系爭事業計畫階段確定，被告有濫用判斷餘地之違法：

- 21 1. 依94年5月31日修正公布都更條例第21條、96年12月21日修
22 正公布都更條例第22條第3項、103年1月16日修正發布都更
23 權變辦法第13條等規定，將管理費用「費率」獨立在其餘各
24 個費用外，特別規定應載明在事業計畫中。次依提列總表
25 「總表注意事項」表2中有關管理費用中人事行政管理費、
26 銷售管理費、風險管理費部分有關管理費用「費率」及貸款
27 利息「貸款期間」為事業計畫中應予審議確定。再依本院10
28 2年度訴字第1789號、106年度訴字第1788號、107年度訴字
29 第849號判決及最高行政法院109年度判字第489號判決之旨
30 意，所有權人最關心的是更新後建物設計規劃為何、可分配
31 到之更新後權利價值為何、共同負擔費用之多寡等必要資

訊，如何使其知悉「必要資訊」判斷其是否願意參與都更，
益證管理費用之「費率」，屬事業計畫中應為審議核定之範
疇。況都更條例於「權變計畫之公開展覽期間」未規定同意
比例之限制，實施者不須徵求同意書，更不允許所有權人再
就同意書行使撤回之權利。既前開管理費用「費率」及貸款
利息「貸款期間」業載明在都更審議會第365次會議決議，
亦載明在系爭事業計畫，且原處分中更已說明參加人須依前
開決議辦理，則其雖為預估值，但經都更審議會決議，而為
原處分規制效力所及，原告得於本件訴訟中爭執。

2. 依最高行政法院105年度判字第380號、106年度判字第379號
及107年度判字第591號判決、本院106年度訴字第587號判決
之旨意，不得僅依據提列公式計算而得之最上限提列，而應
由參加人說明選擇提列「費率」具體理由，被告認其得以何
費率提列之理由亦應載明在會議紀錄中。本件人事行政管理
費、銷售管理費均以107年版提列總表所訂定「上限費率」
進行提列，而風險管理費則以107年版提列總表所訂定「上
限費率」低1%費率進行提列，與前開實務見解之情況大致相
同。前開管理費用之費率提列之必要性及合理性有委員提出
質疑，並請參加人再為說明，惟其仍未提出具體之理由。都
更審議會未就此說明究係基於何理由之考量而為同意，難認
被告已為實質審查，而有出於不完全資訊作成判斷之恣意，
而應撤銷。

3. 依中央法規標準法第18條規定，在系爭事業計畫中有利於當
事人乙節所指，應涵蓋實施者與直接受原處分所拘束並發生
法律效果之所有權人。參加人利用重新擬訂系爭事業計畫之
機會，大幅增加共同負擔之提列，足足多出17億餘元。其中
「人事行政管理費」及「風險管理費」之「費率」於前案中
分別為「4.5%」及「12%」，於系爭事業計畫中分別為
「5%」及「15%」，即提高了4億餘元。有關法規範之適用，
以被告決議內容以觀，自不應再容任參加人改以上限費率較
高之107年版提列總表提列有關費用。同時因評價基準日之

改變，有關費用及更新後建物之價值等，本即會隨之調漲，就「人事行政管理費」「風險管理費」部分，縱採之前提列基準，最終計算出之金額亦會增長，實難認有何調整「費率」理由。其中有關「市場變動」及「合理造價」調整已反應於系爭事業計畫中，毋庸再調整其費率，足認前揭費率之調整，被告之判斷具有出於與事物無關之考量。即之前於提列風險管理費時，已將市場變動、開發風險高、建材價格上漲等因素納入考量，訂定「12%」之風險管理費費率，被告再以市場造價變動等理由，同意參加人另改以較高「費率」即「15%」予以提列共同負擔，將其因違法瑕疵而須重行擬定系爭事業計畫之成本轉嫁給所有權人負擔。再者，有關同意比例之計算規定，參加人主張應適用94年報核日為法規適用時點，而其他「土地改良物拆遷安置費」、「合法建築物拆遷安置費每月租金未滿15,000元者，補貼至15,000元」、「合法建築物每戶另補貼搬遷費24,000元」等費用均維持前案之標準提列，顯見其擬訂系爭事業計畫之適用法規，乃部分適用94年報核時之規定，部分適用107年變更後之規定。所有權人、都更審議會委員對其任意選擇法規予以適用之情況已提出質疑，惟歷次都更審議會就本件應適用之規定無具體說明，僅考量法規適用之結果是否對實施者有利，而完全未審議適用法規對所有權人是否有利，有未符合平等原則、未充分斟酌有關事證及違反有利不利一律注意原則等瑕疵。是參加人以107年報核時之提列總表所定上限費率或接近上限費率為「銷售管理費」「人事行政管理費」「風險管理費」提列，已難認有合理必要。

4. 系爭事業計畫與前事業計畫之建築設計規劃均為地上23層、地下5層之建物，總樓地板面積分別為68,209.16平方公尺、68,578.31平方公尺。參加人於前事業計畫所提出「施工期間」為30個月，而其在系爭事業計畫提出「施工期間」竟為40個月，為何有如此差異？系爭事業計畫則以107年版提列總表所定上限即「施工期間」加上12個月為提列，共52個月，

01 所有權人單就此項目即增加1億餘元負擔，惟參加人未實質
02 說明必要性及合理性為何。都更審議會第365次會議之決議
03 有關貸款年期以52個月提列，惟參加人在系爭事業計畫中復
04 以「52.1個月」提列，與原處分產生矛盾，有違反都更審議
05 會第365次會議決議之疑義。被告就「貸款期間」，未予以
06 實質審議參加人改以52個月提列之必要性及合理性，即予以
07 核定通過，有判斷瑕疵。

- 08 5. 參加人於94年送件後，於98年自行大幅修正事業計畫之內
09 容，其後因有違法瑕疵而經前判決予以撤銷確定，耗時較久
10 之結果，核屬應由參加人自行承擔之風險，無令所有權人共
11 同負擔。況系爭事業計畫於107年報核時，已大幅修正內
12 容，且同意比例甚低之前提下，被告仍迅速於都更審議會第
13 365次會議審議通過，僅僅相隔不到5個月，實難認系爭事業
14 計畫之審議耗時甚久。甚至參加人之所以未能如期實施都市
15 更新，其問題亦在於頻繁更換出資者，與所有權人無關，如
16 以此作為被告得以上限費率提列「人事行政管理費」之理
17 由，即有出於與事物無關之考量等違法瑕疵至明。甚者，參
18 加人之資本額僅有3,950萬，其所僱用之員工亦僅有寥寥數
19 人，實難想像參加人確有在各項已提列之費用外，尚有支出
20 人事行政費用達2億5,000萬餘元之合理性。

- 21 (三)系爭事業計畫之拆遷安置計畫中所提列「每月租金補貼未滿
22 15,000元者，補至15,000元」、「搬遷費每戶補貼24,000
23 元」部分，不符合任何版本提列總表就拆遷安置費用之提列
24 標準，應由參加人說明該提列之合理必要性。原依提列總表
25 計算租金補貼，每月補貼金額未達15,000元之部分所有權人
26 得無條件領取每月15,000元之租金補貼，以及建物所有權人
27 得無條件領取24,000元之搬遷費用。惟前開費用均列入「拆
28 遷安置費用」，並列入權變之共同負擔費用內，即表示前開
29 費用仍須由其以更新後房地折價抵付予參加人，甚至「人事
30 行政管理費用」、「風險管理費用」、「貸款利息」等，其
31 計算基數均包含「拆遷安置費用」，更將導致共同負擔費用

再為攀升，更新後所能分回之房地面積減少。又將「每月租金補貼未滿15,000元者，補至15,000元」部分列入共同負擔費用，無疑要求所有權人以更新後房地價值補貼租金未滿15,000元之部分所有權人之租金差額，該作法之合理性及必要性為何？無疑迫使所有權人以自己財產幫助參加人完成對部分住戶「承諾」，被告竟核定通過，實已濫用判斷餘地。都更審議會對所有權人提出之質疑，以及部分委員提出之問題，咸未討論，亦未考量前開提列項目是否對所有權人有益、是否有公平性。依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例標準（下稱臺北市拆遷補償標準），以租金補貼之方式提列，係按每戶之面積後再乘以租金水準，參加人無任何理由違反前揭提列標準，由全體所有權人負擔，被告逕予決議通過，已具有違反提列總表及出於與事物無關之考量、違反平等原則等違法瑕疵，反而對所有權人有害。

（四）依103年4月25日修正發布都更條例施行細則第11條之1、司法院釋字第709號解釋、本院109年度訴字第1499號判決之旨意，參加人、被告於聽證程序就其中部分意見，完全未予回應，更未說明採納或不採納之理由，包含：「建築設計費用遽增之必要性與合理性為何尚屬不明」、「人事行政管理費用以上限費率提列之合理性與必要性為何尚屬不明」、「本案同意比例是否已經通過法定門檻容有疑義，同意比例之計算基準是否應改以本案重新送件報核日之土地及建物所有權人作為依據等，懇請臺北市政府加以闡明」、「本案似有製造人頭戶之方式以通過法定門檻之疑慮，建請市府再重新審視同意比例」、「本案實施者臨時變換出資者，且與前出資者間尚有違約爭議，是否將影響本案之實施」、「貸款期間高於審議通案之36個月，是否合理必要」等。惟會議紀錄中未見都更審議會有就前開問題為討論，更遑論進行實質理由之說明，已違反憲法上所要求之正當行政程序。

（五）系爭事業計畫及系爭變更計畫之同意比率，均未達法定同意比例門檻：

01 1. 因選配原則、共同負擔、建築規劃、出資者、獎勵容積等大
02 幅度改變，故系爭事業計畫為重新報核，與94年公展版及10
03 0年核定版不同，是系爭事業計畫之同意比例計算依據，應
04 以參加人重新於107年報核時之土地及建物所有權人為準，
05 然同意比例未達法定門檻。如本院認系爭事業計畫應以94年
06 報核時之土地及建物所有權人作為計算同意比例之基準，仍
07 未達法定同意比例。

08 (1)系爭事業計畫與100年核定版之重大差異，包含：出資者
09 由寶佳建設股份有限公司變更為上揚國際資產管理股份有
10 限公司；獎勵容積申請內容變動；新增選配原則；共同負
11 擔費用由5,045,436,991元增加6,781,473,676元；建築規
12 劃設計變更，店舖單元、一般事務所單元數量均增加，住
13 宅單元數量從328戶增加490戶等各規劃有顯著改變，應認
14 有實質重大之變更。參諸前判決即表示94年公展版與100
15 年核定版，已具有極大之差異。是關於系爭事業計畫，與
16 前判決撤銷之前處分，其實質內容及更新單元範圍內建物
17 及土地所有權人之權利義務，有實質重大之變更。

18 (2)依94年5月31日修正公布都更條例第22條第1項、本院107
19 年度訴字第849號判決意旨，系爭事業計畫之內容，與100
20 年核定版及94年公展版，其內容已有顯著之變更，自應以
21 系爭事業計畫報核時之土地及建物所有權人作為同意比例
22 計算之依據，重新徵詢其等之同意。而系爭變更計畫僅為
23 出資者之變更，其餘部分大致均與系爭事業計畫相同，被
24 告表示參加人仍須重新對於109年報核時之土地及建物所
25 有權人取得同意，依舉重以明輕，系爭事業計畫於107年
26 報核時，亦應取得土地及建物所有權人超過法定同意門檻
27 之同意比率，而不可再繼續沿用94年間所有權人所出具之
28 同意書。如以107年報核時之土地及建物所有權人作為同
29 意比例計算之依據，則土地及建物所有權人之人數比率、
30 面積比率，均遠遠未達3/5、2/3之比率。

01 (3)依99年5月3日修正發布都更條例施行細則第15條第1項、
02 第2項、臺北市政府受理都市更新審查作業要點（下稱臺
03 北市審查要點）第6點、內政部96年1月10日台內營字第09
04 60800188號函（下稱96年1月10日函）、內政部98年5月19
05 日台內營字第0980804691號函（下稱98年5月19日函），
06 重申於公展期滿前如更新單元內，有建物取得合法登記者，
07 是否應納入同意比例之計算，仍應以事業計畫報核時之所有
08 權狀態為準，不得將非報核時之土地及建物之所有權人
09 出具之同意書，納入同意比例計算，可知在報核後因產權
10 買賣、繼承或贈與而有異動，均在所不論，僅有94年
11 報核時已登記之土地及建物所有權人，始有出具同意書，
12 並納入同意比例計算之資格。

13 (4)系爭事業計畫之「表3-3」所載土地所有權人總人數為140
14 人，其中89人同意、合法建物所有權人總人數為115人，
15 其中76人同意；其中「表3-4-2」所載土地所有權人總人
16 數為204人，140人為同意、合法建物所有權人153人，104
17 人為同意。系爭事業計畫之「表3-3」所載合法建物面積
18 全區總和為9,351平方公尺；「表3-4-2」所載合法建物面
19 積全區總和為10,228.13平方公尺。可見參加人於系爭事
20 業計畫重新公展期滿時，關於同意比例之計算，已非以94
21 年報核時之土地及建物之所有權登記狀態為依據，且參加
22 人雖主張其於公展期滿前曾經補提20份同意書予被告，但
23 實際上有諸多出具同意書之名義人，根本就不是94年報核
24 時之所有權人，甚至有部分之建物根本在94年報核時尚未
25 辦理建物保存登記，所提出之同意書不應納入同意比例。

26 (5)原告發現系爭事業計畫於94年報核時之「建物樓地板面
27 積」同意數為6,399.805平方公尺，而於107年公展期間撤
28 銷同意之建物樓地板面積為1,088.94平方公尺，而參加人
29 於107年公展期間又補進之同意書，其中梁允瑞、張啓
30 民、王念祖、王念宗等人所有建物，並非94年報核時之合
31 法建物，其等所有建物持分面積，自無法列入「建物樓地

01 板面積」同意數中計算，被告所提20份同意書增補「建物
02 樓地板面積」同意數亦僅為592.94平方公尺，同意比例僅
03 為63.2%（計算方式：同意面積5,903.805平方公尺÷總建
04 物樓地板面積9,341.05平方公尺），並不符法定同意比
05 例之66.66%。又所謂「土地所有權有誤」，係指同意書上
06 所載土地非出具同意書人所有；所謂「建號有誤」，係指
07 同意書上所載建物之建號非出具同意書人所有或漏未填載
08 建號；所謂「面積不符」，係指同意書上所載建物持分面
09 積，與系爭事業計畫所載不同；所謂「實施者名稱有
10 誤」，係指同意書上實施者非只有參加人，而建物所有權
11 人王天保、王韶華、王美娟共同填具一份同意書，未清楚
12 載明各人之權利範圍為何，亦有瑕疵，均應予再扣除於同
13 意比例計算。

14 2. 被告容任參加人於系爭變更計畫公展期滿，再行補正同意
15 書，違反法律優位原則，縱認其得予補正同意書，亦違反正
16 當程序，或縱認系爭變更計畫已符合法定同意比例，則系爭
17 事業計畫未達法定同意比例之瑕疵，亦不會因此而補正或治
18 癒。連圀欽等17人於公展期間為同意之撤銷，於法有據，系
19 爭變更計畫之同意比例未達法定同意比例：

20 (1)依最高行政法院108年度上字第1005號判決之意旨，實施
21 者提出變更計畫而就原核定之內容予以變更，亦僅生變更
22 內容部分取代效力，而非變更處分已全部取代原核定處
23 分。根據都更審議會第473次會議之會議紀錄及變更處
24 分，可知有關係爭變更計畫僅係「變更出資者」，益證有
25 關原處分所核定之系爭事業計畫，非如參加人所辯稱「本
26 件撤銷訴訟程序標的（即原處分）已不存在」云云。

27 (2)依107年12月18日修正公布都更條例第37條第4項、臺北市
28 政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作
29 業要點（下稱臺北市撤銷要點）等規定，如因民法第88
30 條、第89條、第92條規定之事由或雙方（即實施者及所有
31 權人）合意撤銷者，不受「公開展覽期滿前」「對於公開

展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時」等限制。參加人於都更審議會第466次會議時，表示：「就原提出申請撤銷之所有權人，實施者同意視為撤銷……。」足認參加人就連囿欽等17人於公開展覽期間屆滿前撤銷同意乙節，已達成合意，自不應於本件訴訟中再予爭執，否則違反誠信原則。

(3)依97年1月16日修正公布都更條例第22條第3項，未規定有使實施者得於公開展覽期滿後補正同意書，以達法定門檻。次依其立法理由，可知為促進都市更新事業之推動及安定性，對所有權人撤回同意書之權利行使加以限制，以為平衡。立法者既於都更條例第22條制定時，即已就各受憲法上保障之權利及公共利益作出衡平，且規定內容已經明載「同意比例之審核以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準」，自不應容許主管機關另行訂定有關規定偏惠實施者，容許其於「公展期滿後」再行補提同意書，而所有權人卻不得於「公展期滿後」再行撤回同意書。是參加人所引用之內政部97年10月16日台內營字第0970808223號函（下稱97年10月16日函）有違反法律優位原則之虞。

(4)系爭變更計畫於109年11月29日公展期滿，而被告卻一直未以書面敘明補正事項，並限期30日命參加人補正，而其迄於110年3月間始補提出15張同意書，衡諸前揭15張同意書，乃係於公展期滿將近4個月後始提出者，實難認該補正方式合於臺北市撤銷要點第2點、第7點第6項規定，自不應計入同意比例。

(5)因參加人於系爭變更計畫漏未檢附報核時之土地及建物之所有權屬清冊，原告僅能根據該計畫書中「更新單元土地權屬清冊所載內容」，並以附錄五之「更新單元合法建物權屬清冊所載內容」，惟依「更新單元合法建物權屬清冊所載內容」，已載明3252建號、3253建號、3254建號等建物，係於報核後始辦理第一次登記，故應不予列入。

01 (6)被告統計同意之所有權人共130人，惟前揭同意人數尚未
02 扣除林黃雪華，與實施者合意撤銷且嗣後未補充同意書之
03 所有權人即陳重志、王進忠、黃明火等3名土地所有權
04 人。而其餘撤銷同意之土地所有權人即連罔欽、連罔偉、
05 連罔章、連罔鵬、連婉如、連婉琦、劉世堯、劉奕雄、劉
06 欣宜、戴佳坦、江梅玉、江德根、黃明緯、連罔堂、陳明
07 生等15人，雖其後再補充同意書，但參照其補充同意書之
08 簽署日期乃係110年3月前後已距離公展期滿間隔長達4個
09 月，被告容任參加人再補充同意書，已嚴重違反事業計畫
10 同意比例之審核應以公開展覽期滿時為準之規定，自不應
11 再將前揭15人列入同意比例人數之計算。又參加人所提之
12 陳鴻源等7人變更案同意書，係於110年5月4日始寄送予被
13 告，自不得列入同意比例之核算。就土地所有權人同意人
14 數比例之計算結果，僅為59.89%，實則未達法定同意比例
15 （計算方式： $(130人-18人) \div 187人$ ）。

16 (7)被告統計同意之所有權人持分面積為8010.43平方公尺，
17 惟3252建號、3253建號、3254建號建物於系爭變更計畫報
18 核時，未辦理第一次登記，不得納入同意比例之計算已如
19 前述。再將合意撤銷者、林黃雪華及於110年3月前後始簽
20 署同意書者扣除後合計建物持分面積為1160.79平方公
21 尺，所剩同意之建物持分面積為6849.64平方公尺，斯時
22 之總建物樓地板面積應為10914.98平方公尺，可知同意參
23 與系爭變更計畫之合法建物樓地板面積比例僅為62.75%，
24 不足法定同意比例。

25 (8)系爭變更計畫並未全部取代系爭事業計畫，僅生變更內容
26 部分取代之效力已如前述，而系爭變更計畫之公開展覽，
27 亦為確認所有權人是否同意該出資者之變更內容。既原處
28 分之內容及效力並未被變更處分所全部取代，則原處分於
29 作成過程中之瑕疵，亦不會因為變更處分之作成，而被補
30 正或治癒，如原處分未通過同意比例門檻，而具有違法瑕
31 疵，則變更處分自因失所附麗而應併予撤銷。

01 (六)原告陳秀綢另主張略以：依被告開會通知，本件所有權人於
02 公聽會、審議會之發言或書面意見不列入會議紀錄，被告不
03 合理限縮有關其意見導致無法如實呈現在會議紀錄，自然對
04 實施者應檢討與改進之作為毫無拘束力，欠缺程序正義。又
05 依營造工程物價指數銜接表，可知105年至107年最大漲幅為
06 8.63%，惟系爭事業計畫相較於前事業計畫之工程費用項
07 目，增幅高達21%，其後加總其他相關貸款利息、稅捐、銷
08 售管理費、人事行政管理費、風險管理費等，導致共同分擔
09 總費用之總增幅高達35%。另本件有關刑事告訴經臺灣臺北
10 地方檢察署偵辦，可知國有地承租戶欲從國有地謀得不法利
11 益。

12 (七)並聲明：原處分除變更處分已取代部分外及變更處分均撤
13 銷。

14 四、被告答辯略以：

15 (一)選配方式並無違誤：

- 16 1. 依最高行政法院105年度判字第221號判決，所謂事業計畫中
17 選配原則僅係權變計畫之原則性方針而已，真正權變之落實
18 須俟權變計畫擬定及執行後始得確定，至原告就選配原則之
19 內容為權變時之爭執，非本件審理之範圍。原告就選配原則
20 等內容進行爭執，應非適法。
- 21 2. 依都更權變辦法第17條第1項規定，選配原則訂定以應分配
22 價值5%為原則，既已載明在系爭事業計畫，其目的在於避免
23 地主因超額配選，導致影響其他所有權人應分配部分之選配
24 權益，並且因超額選配之結果，造成無力繳納差額價金，形
25 成呆帳，衍生金錢訴訟。又訂定選配原則有其合理性，且無
26 差別待遇，並有助於達到都更之目的，不違反比例原則，都
27 更審議會同意選配原則之限制，自無違法或不當。而都更首
28 重公平，實則各所有權人之地位及權益均相等，為合理分
29 配，使所有權人和實施者均可選配，是選配原則規定選配價
30 值自無不合理或不公平之處。

- 01 3. 依本院107年度訴字第188號判決，選配原則係將土地所有權
02 人及權利變換關係人應分配價值105%範圍內之房屋單元可任
03 其自由選配，就逾其應分配價值105%範圍之房屋單元始界定
04 為超額選配，非不許表達意願超額選配，僅於超額選配時，
05 須與參加人協商而已。本件放寬到5%以上始視為超額選配，
06 已較逾其應分配價值100%範圍之房屋單元即為超額選配，在
07 界定上反而對原告更行有利。至原告以內政部函釋主張僅有
08 在所有權人所實際選配的單位價值「遠高於」其應分配價值
09 時，始有限制之必要云云，惟該等函釋，旨在於說明超額分
10 配應與實施者合意，且不得影響其他所有權人應分配之權
11 益。另依本院104年度訴字第579號判決，選配原則及分配結
12 果之找補係屬二事，況選配原則也可能於權變時變動。
- 13 4. 都更審議會委員於第368次會議中表示「都更條例並無規定
14 選配上下限範圍，每一個物件之金額及權值不會剛剛好，就
15 會有找補情況，早期為免協商所造成之麻煩，而訂有上下限
16 值，晚近較無訂定下限規定，也是要減少協商之麻煩。這幾
17 年有些人一直強調要領現金去養老，較無要求下限規定。實
18 施者界定在一個範圍之百分比值，雙方就每個物件在該範圍
19 內可免協商，超過部分只要雙方同意也可以，不是說所有權
20 人就不能多拿或少拿的意思。」、「在不違反法令下得依個
21 案訂定上下限值為原則。選配原則應由實施者與多數所有權
22 人妥為溝通說明，讓大家都願意按該原則作為選配的根
23 據。」可見都更審議會有實質討論後始作出決議「以不超過
24 5%為原則，不違反現行法令規定，且經審議會討論後，予以
25 同意，超過部分須與實施者合意為之」自無違誤。
- 26 5. 對實施者而言，包含銷售管理費用在內「變現成本」亦為投
27 入都更之成本，為使住戶及實施者各謀其利，並且得以進行
28 權變，而達到都更之共同目的，自不應將該成本全數由實施
29 者自行吸收，是廣告銷售管理費用為都更後建物變現之成
30 本，亦是達到權變目的之必要費用，應納入共同負擔。被告
31 審查及核定提列廣告銷售管理費，自無侵害原告權益。

01 (二)本件審議事業計畫共同負擔提列部分，並無程序瑕疵，且符
02 合正當法律程序：

03 1. 關於「其他土地改良物拆遷安置費」、「合法建築物拆遷安
04 置費每月補貼至1萬5,000元」、「合法建築物每戶另補貼搬
05 遷費2萬4,000元」，係由於實施者主張於前事業計畫核定
06 時，即已向住戶承諾，都更審議會基於對所有權人有益而決
07 議同意，符合正當法律程序，以其專業而審查決議予以同
08 意，無瑕疵可言。

09 2. 蓋都更審議會由各不同專業背景之委員組成，具有合議性
10 質，各幹事及委員本得就計畫內容提出有關問題，要求實施
11 者回應，再聽取參加人說明，於綜合討論後始予決議，而其
12 有判斷餘地之適用，應受司法機關之尊重，不可僅以幹事會
13 或委員未有另提審查意見之表示，即謂其在裁量權之行使有
14 所濫用。事實上有關費用之必要性及合理性均由幹事及審查
15 小組會議經正當程序為實質審查，無出於任何恣意濫用而有
16 違法情事。況本件業經公開展覽、公聽會、聽證等程序，包
17 含原告在內之所有權人皆完整知悉和充分表達意見。原告主
18 張之項目，事實上實施者均有說明理由，審議會亦審議通
19 過：

20 (1)人事行政管理費為勞務執行費用，如聘任都更事業辦理之
21 行政作業人員及有關行政作業經費。蓋因所有權人眾多，
22 權利關係複雜，實施者在本地經營多年，審議已逾6年，
23 支出龐大，故以4.5%上限提列。

24 (2)銷售管理費為銷售時之房地所有銷售作業所需費用。蓋因
25 銷售量體龐大，戶數眾多，並且採權變之方式，又未來銷
26 售時，恐為不連續戶別，增加銷售難度，另銷售管理費之
27 費率6%雖為業界常態，但仍調降，以5.5%提列。

28 (3)風險管理費部分係因人數超過126人，面積超過5,000平方
29 公尺，較為複雜，並且依提列總表，風險管理費可提列到
30 14%，惟本案僅提列12%。

01 (4)貸款期間部分，原告主張公開展覽版之貸款年息為52個月
02 提列，而核定版則為52.1個月，有所違誤云云，惟從幹事
03 會開始即為52.1個月，只是經四捨五入記載，況在意見回
04 應部分，均有明確說明其無任何不同。

05 3. 本件於都更審議會第365次會議中委員表示「搬遷費得否提
06 列問題，在實務搬遷上有其必要性，為都更完整性及順利推
07 動，希望國產署要接受。」、「拆遷補償費當時已同意且有
08 案例可以援引經公展程序可部分從新部分從舊，實施者應該
09 對於陳情人說當事人可以選擇的部分，要有所交代與回
10 應。」，被告都更處表示：「本案提列標準實施者係採107
11 年新版提列總表規定提列，屬自行修正事項，實施者已踐行
12 重新公展之程序。案內其他土地改良物拆遷安置費、合法建
13 築物拆遷安置費每月租金補貼至15,000元、與每戶補貼2萬
14 4,000元搬遷費用等3項，實施者則主張100年原事業計畫核
15 定有案且說明已承諾並對住戶有益，是否同意認列，提請大
16 會討論。另就提列標準部分適用新版、部分適用舊版，歷次
17 審議上亦有案例，係因對所有權人有益者，故審議會予以同
18 意。」為實質討論後，始作出決議，自無違誤。

19 (三)同意比例已達法定門檻：

- 20 1. 同意書原則上以報核時為計算，惟經數年審議而所有權之變
21 動於同意書新增及撤回時，應以當時之所有權人之決定為
22 準。
- 23 2. 前判決以：「參加人於94年8月3日向被告報核系爭都更事業
24 計畫時，土地所有權人共計140人，同意者有89人，同意比
25 例約64%;合法建築物所有權人共計115人，同意者有73人，
26 同意比例約64%;同意之土地所有權人持有土地之總面積佔全
27 部更新單元範圍內之土地面積之比例為79%;同意之合法建築
28 物所有權人持有樓地板之總面積佔全部更新單元範圍內之總
29 樓地板面積之比例為68%，……，參加人於94年間向被告報
30 核系爭事業計畫案時，業已取得行為時都更條例第22條第1

項所定之同意比例，應可認定。」，就94年報核之前事業計畫之同意比例，認符合當時之都更條例規定。

3. 107年撤回同意書部分，僅有陳仲、范志海、陳宏榮、陳秀玲、陳秀綢、陳英富（94年所有權人為陳徐春梅）於94年報核時為土地所有權人，至其他13人於94年報核時，並非為土地所有權人；107年新增同意書部分，其中楊美麗、連圀偉、連圀欽、連圀章、連圀鵬、施慧芬、張淑芬、陳忠河、陳忠彬等10人，於94年報核時，本為土地所有權人。縱採原告見解以報核時之所有權歸屬為計算，顯然撤回之同意書遠小於新增之同意書，因此同意比例自然符合都更條例規定。甚至107年新增之同意書部分，尚有陳張阿桂、郭月秀、王嘉農、王麗觀、王美惠、梁允瑞、張啟明、王念忠、王念祖等繼受取得所有權而新增之同意書，而此同意比例更符合都更條例規定。

4. 系爭變更計畫於變更報核時，實施者有取得同意書，並分別經都更審議會第453次、第457次會議討論後要求實施者補充說明，且經都更審議會第466次會議審查後認同意比例達法定門檻。此次僅變更出資者，對選配原則、共同負擔及費用部分尚無變更，而經都更審議會第473次會議決議，並經聽證程序，可見系爭變更計畫之審議程序當有符合正當法律程序之要求。

（四）並聲明：原告之訴駁回。

五、參加人陳述略以：

（一）原告就系爭事業計畫之選配原則及共同負擔的提列，非原處分效力範圍，應待權變計畫核定後始得爭執，且未踐行異議程序之法定強制程序，有起訴不合程式之違法：

1. 按行為時都更條例第3條第1項第5款、第21條第11款、第13款、第29條、都更權變辦法第3條、第13條等規定；108年1月30日修正公布都更條例第3條第7款、第36條第1項第12款、第14款、第18款、第48條等規定，有關行為時之事業計畫應記載「財務計畫」係指與開發之執行計畫、整體性建設

計畫有關之財務報告，而其應記載「實施方式及有關費用負擔」固應載明以何方式實施都更，惟未明示包含權變時之分配及選配原則。系爭事業計畫本無庸記載權變之選配原則及共同負擔，有關選配原則應在權變計畫中記載，如有不服時，則應於該程序救濟，本無提前至事業計畫時爭執之餘地。「共同負擔」內容僅為預估之參考數值，非終局結果，如認原處分之終局效力及於「共同負擔」內容，則將使被告於審議參加人所提之權變計畫時，受原處分效力之拘束，而不得任意變更，如此即與都更條例賦予被告得於參加人提出之權變計畫進行審議之權限及規定意旨有違。依最高行政法院109年度裁字第27號裁定、最高行政法院105年度判字第221號判決、本院108年度訴字第372號判決意旨，原告應待權變計畫時，始得為爭執，不得遽以提起本件訴訟。至100年10月19日函釋係對行為時法而言，僅為訓示，是行政規則，與前開規定有違，不足直接採為判決之基礎。

2. 依最高行政法院100年度判字第2004號判決、本院108年度訴字第372號判決意旨，原告指摘系爭事業計畫所載各管理費用之費率提列部分，涉及共同負擔之比例及更新後權利價值計算，其真意應為不服其更新後權利價值，否則其僅爭執各管理費用之費率提列之高低，卻不認該費用會影響其更新後權利價值，殊難認其有何法律上權益會因原處分致受侵害，其提起本件訴訟即欠缺實益，同時其就選配原則之爭執，亦為如此。而此原告之爭執涉及權變計畫，惟其未先踐行異議之法定程序，其提起本件訴訟有起訴不合程式之違法。

(二) 本件適用94年6月22日修正公布都更條例規定，有關都更之同意比例即應以94年報核時基準，業經前判決確認符合同意比例，縱適用107年12月28日修正公布都更條例規定，系爭事業計畫及系爭變更計畫之同意比例符合都更條例相關規定：

1. 原告因於44年拆遷安置到現居住之房地，原本無法辦理土地及建物登記，於87年經實施者及贊成之地主向政府爭取，方

01 才使原國有地、學產地讓售予前開拆遷安置戶。現今撤銷同
02 意書之人，其中有5戶竟然為當初讓售學產地之人。公有土
03 地部分，依當時有效之都更條例第27條規定，更新單元範圍
04 內之公有土地應一律參加都市更新，故不影響土地同意比例
05 之計算。

- 06 2. 依現行都更條例第86條第2項規定，本件同意比率之審核程
07 序適用舊法。如本件適用94年報核時之都更條例第22條規
08 定，除土地及合法建物之所有權人簽署之同意書具有民法第
09 88條、第89條、第92條規定等外，土地及合法建物之所有權
10 人不得任意撤銷其同意書，因未規定得撤銷或追加同意書，
11 則原告主張得撤銷，參加人亦主張得追加；若本件適用現行
12 都更條例，原告主張於公展期滿前17件撤銷同意，不符合現
13 行條例第37條，應為無效，自無須扣除，參加人也得依臺北
14 市撤銷要點等規定，補正或追加同意書。另系爭事業計畫固
15 於107年間辦理公展、公聽會等程序，惟該等程序仍為94年
16 報核時之申請程序的續行，非參加人重新申請報核，而94年
17 報核之同意比例合於行為時都更條例第22條第1項規定等事
18 實，業經前判決所確認。

- 19 (三)依最高行政法院106年度判字第379號判決、最高行政法院10
20 5年度判字第380號判決意旨，都更審議會之決議係由具專業
21 知識，並可獨立行使職權之委員，且經公開充分之討論所作
22 成。對都更審議會就涉高度專業性判斷之事業計畫及權變計
23 畫審議作成之結果，司法審查時原則上予以尊重，認其享有
24 判斷餘地。是被告、都更審議會委員、幹事以公開、充分、
25 交互、實質討論之方式就系爭事業計畫、系爭變更計畫審議
26 及作成決議，核有判斷餘地，本院依法僅得為有限之審查。

- 27 (四)原處分核定系爭事業計畫之選配原則，業經被告舉辦公開展
28 覽、公聽會、聽證等程序，並且都更審議會充分實質討論，
29 原處分核定實施，於法無違：

- 30 1. 都更條例相關規定雖無對土地權利人於權變後實際分配價值
31 低於應分配價值之差額發給數額予以限制，但為避免其過度

行使選配，而有架空都更係在於提升、改善其居住及環境之目的。況如肯認實施者就選配原則不得予以一定之下限限制，則將造成實施者及出資者過度之財政負擔，甚導致無法負擔差額價金，而無法再行實施都更之情況發生，如此實不利於都更之實施。對選配原則予以一定下限之限制，實有利於都更實施之必要之手段。

2. 選配原則避免發生超額配選，係考量影響其他所有權人應分配部分之選配權益，且因超額選配結果，致無力繳納差額價金，形成呆帳，衍生金錢訴訟。況為維護權利人之利益，使所有權人及實施者均可選配，避免過度選配，而損及其他所有權人之權益。又選配原則相較於已逾應分配價值100%範圍之單元作為超額選配之標準，對原告更為有利，且選配原則僅限制土地權利人就更新後應分配權利價值5%為原則，對超過5%部分，仍得透過與實施者協議之方式為之，非全面禁止，難謂有過度限制之情形。

3. 選配原則業經被告舉辦公開展覽、公聽會、聽證等程序。且參加人前於都更審議會第365次會議結束後發函請求都更審議會就前開決議「差額價金找補5%之限制，再行召開都更審議會進行討論」，被告因而召開都更審議會第368次會議，都更審議會委員、幹事及參加人於該次會議中再就選配原則為討論上下5%限制之理由，已踐行司法院釋字第709號解釋揭櫫之正當程序，被告作成原處分亦無出於錯誤之事實認定或不完整之資訊，難謂具有恣意判斷之情事。

(五) 有關係爭事業計畫共同負擔部分：

1. 共同負擔於94年公展版之工程照價約37億，100年核定版提高到約44億，如現受不利判決，則現在工程造價約58億。歷經公展、公聽會、聽證等程序，全部資料有給地主看過及都更審議會討論，原告亦有來選屋，如本件再重啟程序對地主更為不利。

2. 就「其他土地改良物拆遷安置費」、「合法建築物拆遷安置費每月補貼至1萬5千元」、「合法建築物每戶另補貼搬遷費

01 2萬4千元」等適用100年提列總表部分，核屬參加人於100年
02 核定版時，已為之承諾，且對原建物或土地之所有人有益，
03 並經都更審議會委員、幹事實質討論作成決議。而此參加人
04 已說明適用100年提列總表之理由，都更審議會亦已審議討
05 論，符合正當法律程序之要求。

06 3. 系爭事業計畫適用107年提列總表：

07 (1)人事行政管理費部分：因所有權人眾多，權利關係複雜，
08 並且自申請報核已進行13年，審議亦已逾6年，前開期間
09 之人事行政管理成本已大幅提升，參加人支出龐大，因而
10 都更審議會決議將共同負擔中之人事行政管理費之費率以
11 5%提列。惟除「人事行政管理費」外，「營建費用」亦有
12 提列不足之問題，遑論至發包開工時，通貨膨脹將更趨嚴
13 重，參加人所需實際支出之營建費用必定遠高於本件所提
14 列之費用。

15 (2)風險管理費部分：前事業計畫於申報時，風險管理費之費
16 率雖適用100年提列總表之12%，但因所有權人數為196
17 人，面積超過5,000平方公尺，權利關係複雜，並且自申
18 請報核已進行13年，審議亦已逾6年，甚107年提列總表之
19 費率上限為16%，而參加人僅提列之費率為15%，因而都更
20 審議會決議將共同負擔中之風險管理費之費率以15%提
21 列。

22 (3)銷售管理費部分：因銷售量體龐大，戶數眾多，並且權利
23 人採權變之方式，未來建物銷售時，恐將發生不連續銷售
24 之情況，導致銷售難度增加，又業界銷售管理費多為6%，
25 因而都更審議會決議將共同負擔中之銷售管理費費率以5.
26 22%提列。

27 (4)貸款年期部分：因早期臺北市政府未訂定貸款期間之計算
28 標準，而參加人於100年報核時，就貸款年期部分，方才
29 適用通案審議原則（即36個月），惟現已訂定計算標準，
30 則其依107年提列總表之貸款年限，並算得開工期間6個
31 月、更新期間40.1個月、取得使用執照至產權登記完成6

個月，共計52.1個月之貸款年限。至原告稱參加人就貸款年限52個月或52.1個月前後不一，實則有關此部分之年限，其自幹事會開始即為52.1個月，始終一致。

(六)並聲明：原告之訴駁回。

六、本院之判斷

(一)原告起訴合法

被告及參加人主張原告對於系爭事業計畫關於選配原則及共同負擔之爭執，應待權變計畫核定後始得爭執，惟權變計畫尚未核定，其起訴不合法。經查：

1. 原告爭執選配原則「以不超過更新後應分配權利價值5%為原則」事項，係載列於經公開展覽暨核定之系爭事業計畫拾、實施方式及有關費用分擔三、分配原則7. 中（108年核定版第10-2頁），屬於行為時（97年1月16日修正公布）都更條例第21條第11款規定之事業計畫應視其實際情形表明之實施方式及有關費用分擔，且依行為時（97年8月25日修正發布）都更權變辦法第11條第1項前段規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理」，復依現行都更條例第36條第1項第18款已明列權利變換之分配及選配原則屬都更事業計畫應表明之事項之法理以觀，此雖亦涉及權利價值之爭議，而權利變換計畫尚在審議中，仍未核定，為當事人所不爭執，然既已載列於事業計畫中，且權利變換應分配之土地及建築物位置，係依事業計畫所表明分配方式辦理，原告並對該等事項有所不服，應認可於事業計畫為爭執，且有爭執之實益。又系爭事業計畫經聽證程序為被告以原處分核定實施，為被告及參加人所不爭執，並有聽證紀錄在卷可稽（108年核定版綜-110-135），依行政程序法第108條規定：「（第1項）行政機關作成經聽證之行政處分時，除依第43條之規定外，並應斟酌全部聽證之結果。但法規明定應依聽證紀錄作成處分者，從其規定。（第2項）前項行政處分應以書面為之，並通知當事人。」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。」原告針對其中選配原則不服，提起本件訴訟，應為合法。

2. 原告爭執之「廣告銷售管理費」、「人事行政管理費」、「風險管理費」之費率，「貸款期間」及「拆遷安置費」事項，依行為時（99年5月12日修正公布）都更條例第30條規定，係指實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用用地，除以各該原有公有土地抵充外，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所應「共同負擔」者，由權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。上開項目係載列於經公開展覽暨核定之系爭事業計畫玖、拆遷安置計畫二、合法建築物之補償與安置（二）合法建築物拆遷安置費3.及拾壹、財務計畫一、成本說明中（108年核定版第9-4、11-1-11-6頁），屬於行為時都更條例第21條第12、13款規定之事業計畫應視其實際情形表明之拆遷安置計畫及財務計畫。且依行為時都更權變辦法（103年1月16日修正發布）第13條規定：「（第1項）本條例第30條所定負擔及費用，範圍如下：……五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第36條第2項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。六、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。……（第2項）前項第4款至第6款及第9款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第7款及第10款所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。……」及行為時（107年7月23日發布）提列總表註2規定，將拆遷補償及安置費用之判定原則、管理費用提列之計算公式（包括費率）訂明應於事業計畫確

立，且貸款利息之計算基準（例如上開貸款期間）亦應於事業計畫確立，於權變中固會變動調整，而涉及權利價值之爭議，相關數額應以權利變換計畫所載為準，且權利變換計畫尚在審議中，仍未核定，為當事人所不爭執。然相關事項，既已載列於事業計畫中，且屬事業計畫所載確立之相關基準，原告並對該等事項有所不服，應認可於事業計畫為爭執，且有爭執之實益。同前揭說明，原告對原處分核定實施之系爭事業計畫所載該等事項不服，提起本件訴訟，亦為合法。

(二)本件同意比例已達法定門檻

1. 系爭事業計畫（即108年核定版）與前事業計畫（即100年核定版）不具同一性，係屬新都更事業計畫：

(1)按實施者依都更條例第19條規定，擬具都市更新事業計畫向主管機關報核，經核定實施後，如有同條例第21條規定應表明事項之變更，實施者應向主管機關為都市更新事業計畫之變更；如都市更新事業計畫變更前、後都市更新事業計畫之內容，已有重大改變，而失其同一性者，變更後都市更新事業計畫即屬新都市更新事業計畫（最高行政法院106年度判字第393號、106年度判字第379號判決意旨參照）。

(2)次按，該處分核定之內容觀之，其已於說明二明確記載本更新案除本次同意變更外，其餘仍應依前核定內容辦理等語，足見該核定係針對變更內容為同意，僅生變更內容部分取代效力，其餘未變更內容部分仍係依照前核定內容辦理，則該處分僅就變更之內容為核定，並不生取代未變更內容部分之前核定之效力（最高行政法院108年度上字第1005號判決意旨參照）。

(3)查參加人擬訂前事業計畫，於94年8月3日向被告申請報核，因部分土地所有權人於公展期間之94年11月25日出具「不同意參與更新連署書」，經被告重行核算行為時都更條例第22條規定之同意比例，認不符合規定駁回，嗣於95

01 年5月30日撤銷前駁回處分，重行審查。其後，參加人以
02 被告97年2月29日公告施行「變更臺北市遷建住宅其他都
03 市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」，依修正都更計畫作
04 業要點規定，於98年11月2日提出修正後前事業計畫書，
05 送請被告續行審議，並依都更審議會審議決議內容修正
06 後，經審議通過，參加人遂檢具修正後通過之前事業計畫
07 書及相關文件報核，經被告以前處分核定發布實施後，經
08 本院前判決撤銷前處分及訴願決定，經最高行政法院駁回
09 上訴確定在案等情，有前判決及前確定裁判可稽。且觀諸
10 系爭事業計畫與前事業計畫差異：出資者不同，前者為上
11 揚國際資產管理股份有限公司，後者為寶佳建設股份有限
12 公司；前者之合法建築物面積及建築物所有權人較後者有
13 增加；容積獎勵內容不同，且前者取消停車獎勵，改申請
14 綠建築獎勵；後者原無載明分配原則，前者已增載分配原
15 則；財務計畫之工程造價與所有權人共同負擔金額等內容
16 均有變更；建築設計也大有不同，前者將更新單元全面由
17 較大坪數改為較小坪數規劃，店舖、一般事務所、住宅及
18 車位之規劃及數量均有變更，樓地板面積及總登記面積較
19 後者為增加（108年核定版綜-1頁）。是核定前事業計畫
20 之前處分，業經法院撤銷確定，而無法實施，參加人另行
21 擬具系爭事業計畫報核，與被告所核定之前事業計畫相
22 較，內容已有重大變更而失同一性，所有權人需重新思考
23 始得選配，且經核定系爭事業計畫之原處分，並未記載
24 「除本次同意變更內容外，其餘事項仍應依前處分核定內
25 容辦理」意旨等文字，應屬新都更事業計畫之報核。被告
26 及參加人辯稱系爭事業計畫係前事業計畫之延續云云，核
27 與事實未符，難謂有理。

28 2. 變更處分針對變更之計畫內容為核定而取代原處分，未變更
29 部分仍依原處分核定之系爭事業計畫內容實施：

30 (1)按系爭都市更新計畫變更前後之內容差異為：1.實施者變
31 更。2.權屬（因產權異動）及同意人數比例變更（同意比

例增高)。3.各項申請獎勵額度變更調整，但總申請獎勵
額度不變。4.主體建築平面變更，公益設施內容微調位置
及面積變更。5.建築計畫變更（含配合相關土地所有權人
分配需要各層平面變更、立面及造型變更、停車場出口變
更、停車位配合變更、使用容積微調、各層樓地板面積變
更、A棟層數變更、建築物高度變更等）。6.權利變換方
式實施更新。7.財務計畫內之「重建總成本預估分析表」
格式變更，餘均無更動，而其土地及建物之所有權人雖有
異動，但基地土地總面積3,945平方公尺、基地建築物總
樓地板面積6,757.24平方公尺並無變動，足認參加人擬定
之變更都市更新事業計畫係就原經被上訴人核定實施之都
市更新事業計畫為局部調整，與前經被上訴人准予核定實
施之系爭都市更新事業計畫內容並無重大本質上之變動，
仍屬原計畫之延續（最高行政法院100年度判字第2092號
判決意旨參照）。

- (2)查變更處分說明五記載「除本次同意變更內容外，其餘事
項仍應依前處分核定內容辦理」等文字（本院卷三第321-
322頁）。且系爭變更計畫與系爭事業計畫內容之差異：
出資者不同，前者為山圓建設股份有限公司，後者為上揚
國際資產管理股份有限公司；後者已表明未來將辦理信
託，前者僅係將信託內容具體化，並以第一商業銀行股份
有限公司為受託人；土地所有權人雖有變動，但面積並無
增加，建物所有權人前者由172人增加至177人，面積由1
0,864.48平方公尺增加為11,125.89平方公尺，拆除戶數
前者由107戶增加為109戶致拆除面積及金額略為增加；財
務計畫之相關成本項目計算金額比較上各有所增減（110
年核定版第綜1-9頁）。足認參加人擬定之系爭變更計畫
係就原經被告核定實施之系爭事業計畫為局部調整，與前
經被告准予核定實施之系爭事業計畫內容並無本質上之變
動，未變更內容部分仍係依照原處分核定內容辦理，仍屬

01 原計畫之延續，變更處分僅就變更之計畫內容為核定，並
02 不生取代未變更內容部分之原處分所核定效力。

03 3. 關於同意比例，應適用97年1月16日修正公布之都更條例第2
04 2條規定：

05 (1)按現行都更條例第86條第2項：「本條例中華民國107年12
06 月28日修正條文前已報核或已核定都市更新事業計畫，其
07 都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，
08 除第33條及第48條第1項外，得適用修正前之規定。」修
09 正理由，為維持法令及計畫之穩定性，降低修法衝擊，除
10 因應司法院釋字第709號解釋，適用修正後之聽證程序
11 外，對已報核或已核定之都市更新事業計畫有關擬定、審
12 核及變更得適用修正前之規定。

13 (2)查參加人於107年10月17日向被告申請系爭事業計畫報核
14 （見108年核定版申請書），為都更條例107年12月28日修
15 正條文施行前已報核之申請案，是系爭事業計畫之擬訂、
16 審核及變更，均得適用修正前之都更條例。簡言之，被告
17 審議系爭事業計畫及變更計畫，除依現行都更條例第33條
18 應舉行聽證外，同意比例之計算及審核得適用修正前之97
19 年1月16日修正公布之都更條例第22條規定。是被告、參
20 加人雖辯稱適用94年報核前事業計畫時之都更條例第22條
21 規定云云，惟依前所述，系爭事業計畫非前事業計畫之延
22 續，所為報核，屬新都更事業計畫之報核，自應以系爭事
23 業計畫報核時之法規為適用。惟經適用97年1月16日修正
24 公布之都更條例第22條規定：「（第1項）實施者擬定或
25 變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第10條規定申請獲
26 准實施都市更新事業者……應經更新單元範圍內私有土地
27 及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土
28 地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同
29 意……（第2項）前項人數與土地及建築物所有權比例之
30 計算，準用第12條之規定。」，與適用94年報核前事業計
31 畫之92年1月29日修正公布第22條規定：「（第1項）實施

者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第10條規定申請獲准實施都市更新事業者……應經更新單元範圍內土地及合法建築物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物總樓地板面積均超過三分之二之同意……（第2項）前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第12條之規定。」之結果，其同意比例之計算，係屬大致相同（僅公有土地及建築物部分不同，詳下述）。則被告及參加人上開所辯，固有誤會，原告據以之回應，失其所據。

4. 本件同意比例，應計算系爭事業計畫之同意書，原則上計算增加與撤銷同意書分別至系爭變更計畫報核與公開展覽期滿時：

(1)按行為時（99年5月12日修正公布）都更條例第19條規定：「（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；……（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。……」行為時第22條第3項規定：「各級主管機關對第1項同意比例之審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」依該條項於97年1月16日增訂之立法理由：「考量更新案件操作實務，所有權人於簽訂更新同意書後，始由實施者擬定都市更新事業計畫報核，並由主管機關辦理公開展覽，民眾於公開展覽期間對於計畫內容如認

為有影響其權益，應有撤銷原簽訂同意書之權利，惟公開展覽期滿後，除有民法第88條、第89條及第92條規定撤銷原因或經雙方達成協議者外，不容任意撤銷，以維都市更新事業推動之安定性，爰增訂第3項。」因此，該條項所指各級主管機關對第1項同意比例之審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。係指有民眾於公開展覽期間對於計畫內容如認為有影響其權益，有撤銷原簽訂同意書之情形，則各級主管機關對第1項同意比例之審核應以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。若民眾於公開展覽期間並未有撤銷原簽訂同意書之情形，則同條第1項之同意比例既未有因撤銷而變動之情形，則應經更新單元範圍內之私有土地及私有合法建築物所有權人，與其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均同意比例之計算之基準日，依照行為時都更條例施行細則第15條第2項明定，土地及合法建物所有權人或實施者，依行為時都更條例第22條第1項規定取得之同意，所檢附土地及合法建築物之權利證明文件，有關土地登記及建物登記之謄本或其電子謄本，以於都市更新事業計畫報核之日所核發者為限之情形，自應以都市更新事業計畫報核之日為準（最高行政法院108年度上字第1174號判決意旨參照）。

(2)次按，修正前都更條例第19條第1項至第3項所規定之「變更都市更新事業計畫」，固係指計畫經主管機關核定後之變更而言，而不包括尚未核定前之調整或變更事業計畫內容，惟原事業計畫若已踐行公開展覽及舉辦公聽會之程序後，再調整事業計畫之內容，尤其是涉及權益分配、費用分擔等之影響參與都市更新之土地及建物所有權人重大者，於未經全體參與都市更新者同意時，自應再辦理公開展覽及公聽會等程序，以避免實施者假借已進行公聽會等程序，於主管機關核定都市更新事業計畫前，再大幅調整事業計畫之內容，而規避公開展覽及公聽會等程序，損及

01 參與都市更新者之權益，而不符司法院釋字第709號解釋
02 保障人民財產權、居住自由及遵守正當法律程序之意旨，
03 因此，尚不因係屬處理程序終結前原案件之延續，而影響
04 重新踐行核定前先行政程序之必要性(最高行政法院105年度
05 判字第641號判決意旨參照)。又參與民辦都更之土地、建
06 築物所有權人與實施者間為私法上契約關係，所有權人就
07 實施者所擬訂之事業計畫內容所為同意之意思表示，為契
08 約內容之一部分；是以，如屬「契約必要之點」之事業計
09 畫核心內容有所變動時(民法第153條參照)，當必須重新
10 踐行同意之程序，達成契約雙方之合意，方符契約因當事
11 人意思表示合致而成立之基本原則。上述行為時都更條例
12 第22條第3項規定，以「公開展覽期滿」為所有權人得撤
13 銷其同意之期限，乃立基於都市更新計畫之必要資訊已明
14 白揭示於公開展覽中，而公開展覽之事業計畫內容，即係
15 更新單元範圍內土地、建物所有權人同意參與都市更新程
16 序之要約內容，以此為據而廣納都市更新單元範圍外之大
17 眾意見，進行公聽會予以回應；逾此期限，既不容所有權
18 人任意撤銷同意，以免影響都市更新之進行，自亦不容許
19 實施者任意就已公開展覽之事業計畫內容為變動，致損及
20 更新單元範圍內土地、建築物所有權人之權益。故而，都
21 市更新事業計畫申請報核後，實施者就已經公開展覽之事
22 業計畫再行修正，若所修正者屬於所有權人之所以同意都
23 市更新之事業計畫核心內容，即應依行為時都更條例第19
24 條第3項規定，重新辦理公開展覽及公聽會，使所有權人
25 如不同意修正後事業計畫內容者，得依同條例第22條第3
26 項規定，於公開展覽期滿前，撤銷其原為之同意，方符合
27 都市更新之正當行政程序保障(最高行政法院109年度判
28 字第364號判決意旨參照)。綜上，事業計畫之內容所為
29 之調整或變更，不論係經主管機關核定前或後，只要涉及
30 核心內容，影響參與都市更新之土地及建物所有權人重要
31 者，應再辦理公開展覽及公聽會等程序，俾所有權人於公

開展覽期間對於調整或變更之計畫內容考量是否會影響其權益，而有撤銷原簽訂同意書之機會。

(3)查系爭事業計畫於108年5月28日被告以原處分核定後（本院卷一第61-63頁），參加人又於109年8月31日變更部分內容向被告報核（見110年核定版申請書），包括出資者之更換，土地所有權人增加，建物面積與所有權人亦增加，拆除戶數增加，財務計畫之相關成本項目各項金額有所增減，惟整體預估總金額約增加1,593,122元（110年核定版第綜1-9頁），此非屬所有權人當初同意參與系爭事業計畫時，所得預見及評估。尤其，出資者之更換及財務計畫成本增加，對於所有權人評估都更計畫能否順利實施及所負擔成本為何，是否要繼續參與計畫之實施，應為核心與重要，實有必要重新踐行公開展覽程序，使所有權人得以知悉系爭變更計畫之內容，得就變動後之內容為行使同意權，重新確認同意比例，以確保權利人乃「知情後同意」。

(4)次查，系爭事業計畫經參加人報核後，於107年10月31日至11月29日舉行公開展覽、同年11月14日舉行公聽會，經聽證程序、都更審議會審議，被告核定實施（見108年核定版審議資料表），嗣系爭事業計畫原核定與經變更部分，業已於109年10月22日至同年11月20日辦理公開展覽，同年11月13日辦理公聽會，再經聽證程序、都更審議會審議後核定實施（見110年核定版審議資料表），則所有權人對於系爭事業計畫於同意後，就變更之內容，已踐行正當法律程序，得重新確認是否同意，如不同意，也得於系爭變更計畫公開展覽期滿前撤銷其同意。準此，本件同意比例，應計算系爭事業計畫之同意書，以107年10月31日報核時為準，嗣計畫部分變更，致原同意之所有權人「出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務有所調整」（前揭都更條例第22條第3項但書），而得撤銷其同意，則撤銷同意時點應以系爭變更計畫109年11月20日

01 「公開展覽期滿前」為準。同理，原未同意之所有權人，
02 因系爭變更計畫自亦能新為同意，則此新增之同意，仍應
03 回歸同條第1項規定，以109年8月31日報核時為準。故本
04 件同意比例，應計算系爭事業計畫之同意書，原則上計算
05 增加與撤銷同意書分別至系爭變更計畫報核與公開展覽期
06 滿時。至所有權人之權屬狀態，如其權屬及同意未有變動
07 之情形，有關土地登記及建物登記之謄本或其電子謄本，
08 以於系爭事業計畫及變更計畫報核之日所核發者為準，如
09 其權屬已變動或於系爭變更計畫始新增同意者，以變更計
10 畫報核之日所核發者為準。

11 (5)原告主張應分別計算系爭事業計畫及變更計畫之同意比
12 例，而系爭事業計畫未達同意比例之瑕疵，不會因變更計
13 畫已符同意比例而補正或治癒云云。惟系爭變更計畫僅係
14 部分取代原處分，未變更部分仍應依原處分核定內容實
15 施，是所有權人自得決定是否維持原同意不撤銷或撤銷同
16 意或加入同意，其同意係就系爭事業計畫未變更部分及變
17 更部分一併同意。就維持原同意之所有權人，其因系爭事
18 業計畫已經同意嗣仍未改變其意思而撤銷，其原為之同意
19 仍屬有效，且未變更部分已經原處分核定生效，自無庸重
20 新取得同意。就撤銷同意者而言，因系爭變更計畫再經公
21 開展覽及公聽會，業保障其知情後同意權之行使。另就增
22 加同意者而言，也是如此，且未變更部分之計畫，仍屬系
23 爭事業計畫之續行。因此，關於同意比例之計算，應計算
24 系爭事業計畫之同意書，原則上計算增加與撤銷同意書分
25 別至系爭變更計畫報核與公開展覽期滿時。原告顯未視系
26 爭事業計畫及變更計畫之性質而為主張，難認有理。

27 5. 本件同意比例，所有權人於公開展覽期滿前撤銷同意，例外
28 容許計算該所有權人於核定前提出之同意書

29 (1)按97年1月3日修正發布之都更條例施行細則第9條之1：

30 「（第1項）各級主管機關受理實施者依本條例第19條或
31 第29條規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫

之案件，應自受理收件日起6個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限1次，最長不得逾6個月。（第2項）前項申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。（第3項）第1項審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。」嗣該規定之第2、3項並未修正，條次於108年5月15日修正發布移至第20條。又內政部97年10月16日函：「……如個案報核後、公開展覽前，原簽訂同意書之所有權人撤銷其同意，經主管機關重新核算未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項，且其同意比例性質上尚非不可補正，主管機關得依同條例施行細則第9條之1第2項規定詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正者，駁回其申請。」（本院卷五第295頁）。前開釋示為主管機關基於執行法律職權之必要，就有關都更條例第22條、都更條例施行細則第9條之1適用疑義所訂定之解釋性行政規則，以作為行使職權、認定事實及適用法律之準據，於本件下述情況，合於上開規定之意旨，並未增加法律所無之限制，應可適用。

- (2)原告雖主張如許計算所有權人於公開展覽期滿後所補提之同意，在限制所有權人行使撤銷權之前提下，無異偏惠實施者，行為時都更條例第22條未規定於公展期滿後得補同意書，內政部97年10月16日函違反法律優位原則，被告亦未書面令實施者補正，違反臺北市撤銷要點第2點及第7點第6項規定云云。然行為時都更條例第22條第1項係規定事業計畫案報核時，應有私有土地及私有合法建築物所有權人一定比例之同意，並非規定同意書提出之期限，亦即，同意書僅係作為同意比例證明之用，故所有權人撤銷同意書(公開展覽期滿)之時點，與所有權人是否補提同意書之時點無涉。又行為時都更條例第22條規定之同意，均係指

所有權人之同意而言，是所有權人行使其同意權，難認屬偏惠實施者之行為。況關於同意之意思表示不自由或有瑕疵時，而有民法第88條、第89條、第92條規定情事，應以該除斥期間為準，而不能受限於公開展覽期滿前，是所有權人行使撤銷權之時點，並非僅限於原告主張之公開展覽期滿前。再者，都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，都更條例即為此目的而制定(都更條例第1條參照)，除具有使人民得享有安全、和平與尊嚴之適足居住環境之意義外，並作為限制財產權與居住自由之法律依據。原同意實施都更計畫之所有權人，於公開展覽期滿前撤銷同意，又都更計畫經主管機關核定後，即確定生效實施，其再為同意已無實益，因此，於主管機關核定實施前再提出同意書，探求其意思表示之真意，無異係撤回前撤銷同意之意思表示，使撤銷同意之意思表示不發生效力，僅係回復到其報核時原同意之狀態(民法第98條規定參照)，仍計算其同意比例，並未變動影響都更程序之穩定，而無礙於公益，且其真意係同意參與都更計畫之實施，計算其同意比例，更無害於其私益，經衡量之結果，於行為時都更條例第22條未明文禁止之情況下，自無設限禁止該所有權人於主管機關核定實施前補提同意書，並仍算入同意比例之理。而此所有權人之同意，係基於其行使所有權之權能及參與都更程序主體之地位而來，自無待主管機關通知補正始得為之，並無違反原告主張之臺北市撤銷要點規定。不過，如主管機關於審查時發現原同意之所有權人於公開展覽期滿前撤銷同意，致未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意非可歸責於申請實施者之事項，都更事業整合不易具公益性，同意比例性質上尚非不可補正，並考量所有權人私益之保障，基於衡平之法理，主管機關依都更條例施行細則第9條之1第2項規定，

通知申請之實施者補正，亦無不合。綜上，原告之主張，均無可採。

(3)至所有權人原同意後撤銷再為於核定前補提同意，以其真意係回復到其報核時原同意之狀態，同意比例之計算及權屬狀態之審核，以報核時為準，以符實際情形。準此，都更審議會於第466次決議肯認原所有權人於公開展覽期滿前撤銷同意後，於審議期間補提有效之同意書，可計入同意比率（本院卷四第96頁），尚無違誤。

6. 私人取得劃定應實施更新地區之公有土地，其同意權之行使應符合誠信原則

(1)按行為時都更條例第12條規定：「申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：……三、經政府代管或依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理者。……」87年11月11日制定都更條例第27條第1、2、3項規定：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第25條、國有財產法第7條、第28條、第66條、預算法第25條、第26條、第86條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。」「公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第33條至第35條及各級政府財產管理規則之相關規定。」「前2項公有財產依下列方式處理：……四、以權利變換方式實施都市更新事業時，按應有之權利價值參與分配。……」94年6月22日修正此條第3項第4款規定：「四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配外，並得領取現金補償。」95年5月17日公布修正為：「四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。」立法理由：「一、公有土地作為政策工具，應以

讓售實施者方式，鼓勵民間參與更新。以權利變換方式實施時，如果公有土地管理單位不願意接受讓售條件，仍可依照實施者所提更新方案，參與分配或領取更新前價值補償金。因補償金於相關法條已明確規定為經鑑價之更新前價值，對公有土地之處理較不具彈性，因此，增列以專案讓售方式辦理。二、都市更新事業實施範圍內公有土地本應依本條第1項規定一律參加都市更新，如依第3項第5款之規定程序採標售時，取得公有土地的私人對更新案若有不同意見，可能會影響原同意比例，將造成更新案推動上新的難題。因此，公有土地無論採用何種方式處理，均應考量在合理範圍內優先讓實施者能取得土地所有權，方有助於都市更新推動。」96年7月4日未就第27條第1、2項及第3項第4款規定為修正，直至108年1月30日酌修正上開第1項及第3項第4款規定，並移列為第46條。

(2)由上及行為時都更條例第22條第1項規定可知，公有土地及建築物所有權，不納入同意比例之計算，換言之，都市更新主管機關審核都更事業計畫之同意比例，僅計算私有土地及建築物之所有權。且公有土地及建築物本應一律參與都市更新，並依都市更新事業計畫處理，依前揭都更條例第27條之立法理由，如取得公有土地之私人不同意都市更新，則會影響原同意比例，將導致都市更新事業推動上之困難，故公有土地不論採用何一方式進行都更，應考量優先讓實施者取得土地所有權，俾助於都市更新事業計畫之推動。復依前述，民辦都更之所有權人及實施者間為私法上契約之法律關係，是所有權人同意實施者擬訂都更事業計畫，作為權利義務內容所為同意之表示，為契約內容之一部分，而所有權人於公開展覽期滿前撤銷同意，亦立基在都更事業計畫於公開展覽中明白揭示私法上契約之必要之點，如其必要之點有所更易，應有撤銷同意之機會。職此，此同意及撤銷同意具有私法上及公法上之意思表示之雙重性質，誠實信用原則為私法上及公法上所共通之基

01 本原理，不僅行政機關在執行其任務為行政行為時，應以
02 誠實信用之方法為之，而且人民就其公法權利的行使或防
03 禦，也應遵守誠實信用原則，避免違反公共利益，或以損
04 害他人為主要目的（權利之濫用）（最高行政法院98年度
05 判字第692號判決參照）。又按權利之行使，不得違反公
06 共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義
07 務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文，係為
08 帝王條款。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關
09 係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧
10 牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依
11 據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運
12 用。倘經認定違反誠信原則時，其法律效果以不發生該違
13 反者所期待者為原則（最高法院108年度台上字第1836號民
14 事判決）。

- 15 (3)準此，私人取得劃定應實施更新地區之公有土地，因原該
16 更新地區之公有土地，依法律應一律參加都市更新，不納
17 入同意比例之計算，倘嗣不同意都市更新，即會影響原同
18 意比例，將導致都市更新事業推動上之困難，致違背立法
19 意旨。是考量一經劃定應實施更新地區之公有土地，即負
20 有參與都市更新之法定義務及社會作用，具有公益目的，
21 私人於取得該土地時，應已知悉公有土地之法定義務及社
22 會作用，而機關讓售已劃定應實施都更之公有土地本基於
23 參與都更之意所為，則該私人於取得該土地之所有權後，
24 自不得反於原義務及目的而為相反之權利行使。倘私人取
25 得公有土地所有權後，不同意參與都更，實會影響同意比
26 例，甚至造成無法達到法定同意比例而無法推動都更，應
27 認其不同意權利之行使，有礙公益目的之達成，而其私
28 益，因於取得時已知該土地之條件與作用，而可衡酌購買
29 使用，除非有特殊情況可認其不知該土地已經劃定應實施
30 都更或同意參加都更會造成權益受有重大損害，否則縱有
31 害於私益，與不同意參加都更，將導致原應實施更新之土

地更新事業推動困難，或甚無法達到法定同意比例而無法推動相較，其私益所受之損害顯未逾公益所受之損害，而不符公平正義，有違反誠信原則。從而，私人取得經劃定應實施更新地區之公有土地，其參加都市更新同意權之行使應受有限制，所為不同意參加都更權利之行使，除有特殊情況可認其不知該土地已經劃定應實施都更或同意參加都更會造成權益受有重大損害，致所受之損害已逾公共利益所受之損害，應認其權利之行使違反誠信原則，其法律效果係不發生該違反者所期待之效果，而應認為屬同意參加都更者，納入都更事業計畫同意比例之計算。

7. 綜上所述，計算本件同意比例如下：

(1) 系爭事業計畫經被告於108年5月28日以原處分核定發布實施後，參加人於109年8月31日辦理變更，嗣被告於110年7月20日以變更處分核定在案，又未變更部分仍依原處分核定之系爭事業計畫繼續實施，而就已變更部分，當參加人重新踐行公開展覽等程序時，所有權人得決定是否維持原同意或撤銷同意。故本件同意比例，應計算系爭事業計畫之同意書，嗣系爭事業計畫變更部分，原已同意之所有權人如仍維持同意，則以107年10月17日報核系爭事業計畫及109年8月31日報核系爭變更計畫時之權屬狀態為準；原已同意之所有權人若於符合行為時都更條例第22條規定撤銷同意，應於109年11月20日即系爭變更計畫公開展覽期滿前為之；至原未同意之所有權人所為新增同意，乃係就系爭事業計畫及變更計畫一併同意，仍回歸行為時都更條例第22條規定，以109年8月31日報核系爭變更計畫時為準。是以，本件同意比例之審核，以參加人於107年10月17日報核系爭事業計畫所檢附之同意書為準，併加計於109年8月31日報核系爭變更計畫時，所新增之同意書，以及扣減系爭變更計畫於109年11月20日公開展覽期間所撤銷之同意書，而原同意嗣撤銷後又同意者，其真意僅係回覆到其報核時原同意之狀態，應以報核時之同意為準。

01 (2)首先，系爭變更計畫報核時更新單元內之土地所有權人之總
02 人數有197人，然依行為時都更條例第22條不計入公有土地
03 之規定，而須扣除2人，即臺北市政府及財政部國有財產署
04 （被告及參加人主張適用前事業計畫報核時之規定，依92年
05 1月29日修正公布之都更條例第22條係規定「土地」之同意
06 比例，故公有土地也納入同意比例之計算，惟前述已說明本
07 件適用行為時法，已明定「私有土地」之同意比例，故應排
08 除公有土地），以及有8人之建物坐落在公有土地者（本院
09 卷六第309、355-407頁，詳附表），故私有土地所有權人有
10 187人，並計算其面積。更新單元範圍內之私有合法建築物
11 所有權人之總人數有195人，然有23人無合法建物所有權或
12 未辦理第一次保存登記（本院卷六第309-311、409-443頁、
13 卷五第211-212頁、108年核定版附錄5附27-44，詳附表），
14 故建築物所有權人之總人數有172人，並計算其面積。其中
15 附表編號161、編號172、編號173、編號176、編號177於110
16 年5月14日始辦理3252、3253、3254建號建物第一次建物所
17 有權登記（本院卷三第331、333頁、110年核定版3-1-3-2
18 頁），屬不列入總人數及其面積者，附此說明。

19 (3)其次，本件同意比例之計算，經核尚有以下情況：

20 ①於系爭事業計畫報核時所提出之同意書，卻未計入本件同
21 意比例之情況：附表（以下省略附表二字）編號63原於107
22 年3月17日提出同意書，編號80原於107年3月17日提出同
23 意書，編號101、編號189、編號190原於107年10月1日提
24 出同意書，即編號63、編號80、編號101、編號189、編號
25 190雖均於系爭事業計畫報核所提出，但參加人竟以其等
26 未出具系爭變更計畫同意書為由，而不計入同意比例（本
27 院卷五第193-199頁），然本件同意比例，應計算系爭事
28 業計畫之同意書，已如前述，既然其等未於系爭變更計畫
29 公開展覽期滿前撤銷，自可以計入同意比例，不影響編號
30 63、編號80、編號101、編號189、編號190之內容。

- 01 ②於系爭事業計畫報核時所提出之同意書，但有不及授權之
02 情事：編號149雖提出同意書，但經參加人陳報其在國外
03 不及辦理海外授權書之作業，是為求程序完整及慎重，不
04 計入同意比例，亦經參加人陳報在卷（本院卷五第199
05 頁），爰不算入同意。
- 06 ③於系爭變更計畫公開展覽期間，有初次提出同意書之情
07 況：編號30於109年10月17日提出同意書，編號88於109年
08 9月15日提出同意書，編號182、編號183、編號184均於10
09 9年9月10日提出同意書，即編號30、編號88、編號182、
10 編號183、編號184雖均於系爭變更計畫公開展覽期間初次
11 提出同意書，但依行為時都更條例第22條規定以109年8月
12 31日報核系爭變更計畫時為準，故不予計入同意比例。
- 13 ④於系爭變更計畫公開展覽期滿前撤銷同意情形：原告固爭
14 執應不計入同意比例（本院卷四第329-330頁，本院卷五
15 第263-264、410-412頁），惟依前揭說明，編號177原於1
16 06年7月25日提出同意書，雖經參加人陳報其於109年9月1
17 8日撤銷同意書（本院卷四第452、507頁、本院卷五第379
18 -381頁），但其於109年12月20日系爭變更計畫公開展覽
19 期間再次提出同意書；編號37、編號42、編號43、編號4
20 5、編號46、編號47、編號122、編號143、編號144、編號
21 160、編號194、編號195雖均有提出報核時之同意書，但
22 經參加人陳報其等皆於系爭變更計畫公開展覽期滿前撤銷
23 同意書（本院卷四第452、507頁、本院卷五第379-381
24 頁），嗣編號37、122、160於110年3月3日提出同意書，
25 編號42於110年3月11日提出同意書，編號43、45、46、4
26 7、143、144、194、195於110年3月10日提出同意書，考
27 量前述13人於系爭變更計畫公開展覽期滿前撤銷同意書，
28 嗣於被告審議期間又為同意，依前揭說明，應係回復到其
29 報核時原同意之狀態，而屬同意者。至編號65於106年8月
30 15日提出同意書、編號67於106年7月24日提出同意書、編
31 號128、編號129於109年6月2日提出同意書，雖其等提出

同意書，但經參加人陳報已於系爭變更計畫公開展覽期間期滿前與其有合意撤銷或撤銷之情事（本院卷四第507頁、卷五第195、197頁），嗣其等未再提出同意書，除編號67繼受公有土地部分外（詳下述），應不計入同意比例。

⑤於系爭變更計畫公開展覽期滿所提出之同意書，卻被計入本件同意比例之情況：編號32、編號53至編號57於系爭變更計畫公開展覽後始提出同意書，不予計入同意比例。

⑥於系爭事業及變更計畫報核時均有提出同意書，但有誤載之情況：編號178至編號181均有於系爭事業及變更計畫報核時提出同意書，惟其等同意書上記載71-8地號土地之所有權比例各為22.5平方公尺，經本院參照土地登記第三類謄本（本院卷五第225-226頁），可知其等正確之所有權比例為5.63平方公尺（四捨五入），亦經參加人陳明在卷（本院卷四第449頁，本院卷五第199頁）。

⑦於系爭事業計畫報核時已提出同意書，嗣有過戶之情事，但於系爭變更計畫報核時，已再次提出同意書之情況：編號44原所有55-5、61、81、81-1、81-2地號土地及2863、2898建號建物，於107年11月20日提出同意書，復於109年7月17日將其所有55-5、61地號土地及2863建號建物過戶予編號194、編號195，有土地登記第三類謄本及建物登記第三類謄本在卷可查（本院卷五第213-223頁），而編號194、編號195均有於109年7月21日提出同意書，編號194、編號195自屬同意者。是編號44所有扣除55-5、61地號土地及2863建號建物部分，編號44所有81、81-1、81-2地號土地及2898建號建物計入同意比例。

⑧於系爭事業計畫報核時已提出同意書，但於系爭變更計畫報核後始有過戶之情況：編號18及編號125共有88地號土地，所有權比例各為855/4000和145/4000，有土地登記第三類謄本在卷可查（本院卷四第493-495頁、卷五第231-234頁），編號18及編號125共有117建號建物，所有權比例

各為419/1000和581/1000，有建物登記第三類謄本可稽（本院卷四第496-497頁），並分別於109年7月1日與109年6月2日提出同意書，嗣編號125於109年9月3日將其所有88地號土地之所有權比例145/4000及117建號建物之所有權比例581/1000移轉予編號18，亦經參加人陳報在卷（本院卷四第447-453、469-479頁），參加人雖未於系爭變更計畫公開展覽期滿前再次徵求編號18就該移轉部分是否同意，但因編號18及編號125均於系爭變更計畫申請報核時提出同意書，不影響同意比例之計算。

⑨於系爭變更計畫公開展覽期滿後過戶之情況：原告雖主張編號44部分有過戶，為何仍計入本件之同意比例？惟編號44於系爭變更計畫公開展覽期滿後將其所有81、81-1、81-2地號土地及2898建號建物之所有權移轉予劉馨筠、劉韋言，亦經參加人陳報在卷（本院卷四第463-465頁，本院卷五第193-195、207-211頁），因此不影響本件同意比例。編號36所有84地號土地及524建號建物，有土地登記第三類謄本及建物登記第三類謄本在卷可資（本院卷四第489-490、492頁），並於106年7月24日提出同意書，嗣於系爭變更計畫公開展覽期滿後將其所有84地號土地及524建號建物之所有權移轉予莊逸群，亦經參加人陳報在卷，（本院卷四第448、463頁，本院卷五第207-211頁），不影響同意比例計算。

⑩本件有關參加人代表人協商91年行政院以土地公告現值專案讓售國有土地之背景，有臺北市政府89年1月10日府財五字第8900122400號函、行政院91年1月23日院臺教字第0910079641-A號函、行政院祕書處91年1月23日院臺教字第0910000653號書函在卷可佐（本院卷六第445-459頁）。系爭事業計畫土地於89年6月26日劃定為更新範圍，於94年8月3日以前事業計畫報核（108核定版1-1頁），於報核後，繼受前述專案讓售公有土地卻不同意都市更新之人為編號3、編號4、編號40、編號41、編號67到編號75、編號

142。編號3、編號4、編號40、編號41分別於95年12月間取得財政部國有財產署所有之93-1地號土地（持分面積各為36.25）、編號67於99年4月間取得財政部國有財產署所有之93-31地號土地（持分面積54）、王梅玉及編號71到編號75前於96年5月間取得財政部國有財產署所有之93-18及93-37地號土地，其中王梅玉嗣後將其取得公有土地部分贈與予編號68到編號70、編號142於99年4月間取得財政部國有財產署所有之93-31地號土地，有臺北市地籍異動索引、土地登記第三類謄本（本院卷六第317-345頁），亦經參加人陳報在卷（本院卷二第271、309頁，本院卷三第175-178頁），並有108年核定版附錄四附卷足考。依前開說明，國有地本應參與同意都市更新，詎料渠等取得後並無特殊情況可認其不知該土地已經劃定應實施都更或同意參加都更會造成權益受有重大損害情形，致所受之損害已逾立法推動都更意旨之公共利益所受之損害，應認其不同意都更權利之行使違反誠信原則，而應納入都更事業計畫同意比例之計算。

(4)以上，綜合全部卷證調查之結果，作成附表。就更新單元範圍內私有土地所有權人其所有土地總面積而言，雖總人數有195人，但有8人之建物坐落在公有土地，故土地所有權人之總人數有187人，而同意之人數為139人（扣除附表無同意書及權屬為0者），其同意比例是74.33%，其所有土地經同意部分為3,501.82平方公尺，其占有所有土地總面積4,807平方公尺（110年核定版3-2頁）之同意比例為72.85%；就更新單元範圍內私有合法建築物所有權人及其所有合法建築物總樓地板面積而言，雖總人數有195人，但有23人無合法建物所有權或未辦理第一次保存登記，故建築物所有權人之總人數有172人，而提出同意書之人數為122人（扣除沒有同意書、權屬為0、公展後辦理第一次保存登記、無合法建物者），其同意比例為70.93%，其所有合法建築物經同意部分為7,420.78平方公尺，其占有所有合法建築物總面積10,914.89平方公

01 尺（110年核定版3-2頁）之同意比例為67.99%。據此，本件
02 同意比例符合都更條例第22條之法定門檻，即更新單元範圍
03 內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過5分之3，並其
04 所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3分之2之
05 同意。被告所核定之系爭事業及變更計畫就同意比例之計算
06 固有未合，惟結論與本院所認並無二致。

07 （三）系爭事業計畫之選配原則，並無違法

08 1. 按行為時都更條例之規定，除前述外，第29條規定：「（第
09 1項）以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更
10 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
11 定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更
12 時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市
13 更新事業計畫一併辦理。……」第31條規定：「（第1項）
14 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
15 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
16 例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之
17 土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現
18 金補償之。（第2項）依前項規定分配結果，實際分配之土
19 地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實
20 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
21 金。……」。

22 2. 次按「都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市土地有
23 計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公
24 共利益。都市更新條例即為此目的而制定，除具有使人民得
25 享有安全、和平與尊嚴之適足居住環境之意義（經濟社會文
26 化權利國際公約第11條第1項規定參照）外，並作為限制財
27 產權與居住自由之法律依據。都市更新之實施涉及政治、經
28 濟、社會、實質環境及居民權利等因素之考量，本質上係屬
29 國家或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及
30 引入民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下
31 得申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須以公權力為必要

之監督及審查決定。……故上述核准或核定均屬限制人民財產權與居住自由之行政處分。……都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。為使主管機關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，本條例除應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。而於都市更新事業計畫之核定，限制人民財產權及居住自由尤其直接、嚴重，本條例並應規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。」司法院釋字第709號解釋理由書可資參照。又都更條例第16條規定：「各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。」106年8月22日修正訂定之臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第2點第1、2項規定：「審議會置委員17人至21人，其中一人為主任委員，由市長或其指派人員兼任之；二人為副主任委員，由市長指派人員兼任之；其餘委員，由市長分別就下列人員聘（派）之：（一）主管業務及有關機關之代表。（二）具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財經、土地開發、估價或地政等專門學識經驗之專家學者。（三）熱心公益人士。」

「前項第2款聘任之委員，不得少於委員總數二分之一，外

聘委員任一性別以不低於外聘委員全數四分之一為原則；全體委員任一性別不得低於委員總數三分之一為原則。」嗣未予修正施行迄今，足見關於都市更新事業計畫、權利變換計畫之審議，係由學者、專家、熱心公益人士及機關代表組成審議會，並以合議制方式為之，其審議判斷有賴法定程序及具各項專業之委員予以把關，法院因而承認其判斷餘地，於審查合法性時給予一定程度之尊重，僅於行政機關之判斷有恣意濫用或其他違法情事時，得予撤銷或變更，其情形包括：1. 行政機關所為之判斷，是否出於錯誤之事實認定或不完全之資訊。2. 法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明顯錯誤。3. 對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位規範。4. 行政機關之判斷，是否有違一般公認之價值判斷標準。5. 行政機關之判斷，是否出於與事物無關之考量。6. 行政機關之判斷，是否違反法定之正當程序。7. 作成判斷之行政機關，其組織是否合法且有判斷之權限。8. 行政機關之判斷，是否違反相關法治國家應遵守之原理原則，例如平等原則等。

3. 原告主張系爭事業與變更計畫記載選配原則「以不超過更新後應分配權利價值5%為原則」，無合理必要性，被告核定未說明理由，內政部100年12月7日函已表明所有權人實際選配單元價值遠大於應分配價值，始有限制必要，甚實務上不乏個案以30%為上限，此選配原則違反比例原則，且致所有權人不得選擇坪數較大、適宜居住之單元，實施者將大多數保留自身使用，獲取較大利潤，參加人代表人女兒之公司大幅超額選配，足徵其所定選配原則之理由不實，未對於超額選配者要求提出財力證明或擔保云云。惟查：

- (1)由前開規定可知，在以權利變換之實施方式，針對變換後得分配之內容，都更條例第31條第1項係規定就權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物即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，至於同條第2項就分配結果，若實際分

01 配之土地及建築物面積多於應分配面積者，則明定應繳納
02 差額價金；換言之，原告主張可超額選配（指實際分配面
03 積多於都更條例第31條第1項所規定應分配面積者）及少
04 選（指實際分配面積少於都更條例第31條第1項所規定應
05 分配面積者），以都更條例第31條第2項尚規定此時應繳
06 納及發給差額價金之意旨，可見並非都更條例所禁止，甚
07 至為該法所容許之實施方式，但前開規定同樣亦未賦予土
08 地及建物所有權人在依法為權利變換之分配時，必然享有
09 主張超出或少於都更條例第31條第1項所應分配面積之法
10 定權利。再參酌非土地或建物所有權人之實施者，就其墊
11 付之共同負擔費用（行為時都更條例第30條第1項即規定
12 工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及
13 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建
14 築容積獎勵及容積移轉所支付之費用等均屬之），本即得
15 依行為時都更條例第30、31條等規定所揭示依參與貢獻程
16 度之比例取回開發利潤，則如所有權人及權利變換關係人
17 等欲超額選配或少選時，核屬其等分配開發利潤時，除依
18 前述規定之各自參與貢獻程度分配計算方式外，是否及如
19 何與實施者協商之問題，而若協商取得超額分配或少選，
20 此時方有適用行為時都更條例第31條第2項規定以繳納差
21 額價金或取得差額價金作為對價。

22 (2)準此，本件系爭事業計畫拾、實施方式及有關費用分擔
23 三、分配原則7.中（108年核定版第10-2頁）除記載：
24 「為避免所有權人之間因超額選配（實際分配權利價值超
25 過應分配權利價值）而損及其他所有權人選配權益，應繳
26 納及領取之差額價金，以不超過更新後應分配權利價值5%
27 為原則」外，尚有接續載明：「超過部分須與實施者合意
28 為之。」之旨，顯然原告並不待協商，即可在其應分配價
29 值外尚增減5%範圍內，定為其可直接選配之價值基準，上
30 開超額選配（包括少選，下同）比例5%，相較於上開都更
31 條例第31條第1項規定已對原告更有利，且一體適用於全

部土地及建物所有權人，並無違反平等原則。甚且，由前述接續之記載，亦已表明在權利變換關係人有超過105%或低於95%分配價值之意願時，仍可表達並與參加人協商。亦即，上開超額選配比例，顯然已提供相較於法律規定更有利之分配原則，難認有何違反比例原則。又縱使原告表達超過105%或低於95%部分與參加人協商之意願，參加人未予同意，亦屬參加人視自身需求、原告若超額選配對系爭事業計畫實施進度之影響等情綜合評估後之協商自由問題，實難即謂超額選配比例有何欠缺合理必要性之問題。至原告所提內政部100年12月7日函所指有關所有權人選配價值遠高於應分配價值部分，係指如有遠高於其應分配價值情形，惟應屬內政部100年10月19日函釋所指，宜由實施者與所有權人合意為之；內政部100年12月7日函並非指所有權人選配價值須至「遠高於」應分配價值始須限制選配（最高行政法院109年度判字第518號判決意旨參照），是原告此部分主張，自屬誤解。另選配原則應依個案情節衡量，不可能一成不變適用所有案例，於都更審議過程，參加人亦有表示本件之情節，並由審議會進行個案情節衡量決定（詳下述），原告所舉實務上不乏以30%為上限，無拘束本案之效力，要難以之為其有利之認定。

(3)觀諸系爭事業計畫之審議階段，被告於107年11月14日舉辦公聽會時，參加人針對選配原則即回應表示：「因有部分住戶的權值非常大，可以分上億的都有，若以5%來計算，其金額就非常高，所以規範不得超過5%，這並不是說不可以選配超過5%，而是超過5%部分的價格，就不一定是按照將來權變計畫書裡所載的金額，因市場行情一直在變動，那金額必須跟實施者協商，不是你們只能在5%以內選配，是選配超過5%的價格，要跟實施者再議。」（本院卷二第45頁）；於108年1月25日聽證程序時，也有人就選配原則質疑或表達意見（本院卷一第125-171頁），參加人代理人回應：「分配權值超於5%進行選配，法律上並沒有

規定，本案以5%進行選配，是因為有部分住戶權值非常大，即使5%為計算，金額就非常高，而且超過5%部分也不是不能選，但是要跟實施者合意」（本院卷二第53頁）；於108年2月25日第363次都更審議會時參加人回應表示：「選配原則上限5%部分，只有3位地主不足最小分配單元，特別設計了46平方米供其選配，其餘地主均得選配，5%範圍內供地主選擇已經足夠。就3戶後續由實施者協商在10%之內予以找補」（本院卷一第204頁）；於108年3月8日第365次都更審議會時參加人回應表示：「（一）原事業計畫選配單元面積設計較大，所有權人在5%上下範圍很難選擇適合的單元。因此調整較小面積並製表分析後，在10%上下範圍內大部分都沒問題，另3戶分配金額較低者有個別設計來滿足需求。故加選部分以5%為原則，少選部分以10%為原則。另有一種情形地主得分回價值2億卻只選擇車位，因此才有選配原則之規定，避免造成實施者、出資者資金運用上的困擾，訂定5%上下範圍應屬合理。計畫書文字係載明應領取或繳納之差額價金不得超過5%，所有權人有個別需求者，實施者願意個案協助處理。（二）市府對於選配是公開公平的，每一個人都可以自由的選擇基地內所有的分配單元……（三）本案選配原則採全部開放、自由選配方式辦理……就陳情人爭執2樓的部分，是否考量辦公空間平面隔間調整，再行劃分小單元，以符合地主分配需求，實施者再與陳情人溝通協調。」（本院卷一第122頁），嗣參加人於108年3月12日以函文向被告都市更新處表示差額價金找補5%限制有疑慮，請再安排審議（本院卷二第57頁）；被告於108年3月29日第368次都更審議會時，詹勳敏委員表示：「都更條例並無規定選配上下限範圍，每一個物件之金額及權值不會剛剛好，就會有找補的情形。在這情況之下，如果要多選少選，都需要跟實施者協商。早期為免除協商過程，造成麻煩及增添困擾，故訂有上下限值；近年來則較無予以訂定下限規定，也是要

01 減少案件都要協商的麻煩。審議會得同意實施者訂定上下
02 限範圍，超過範圍者就要實施者及所有權人自行協商，透
03 過簡易的遊戲規則，讓都更可以順利推行。……早期訂有
04 下限值，係有些地主權值很大但已年老，不想分配房地；
05 或部分分房地部分領現金。另有些人因權值不夠但家戶人
06 口較多，想多買少領錢，就會訂一個上限值，否則會影響
07 實施者跟其他所有權人的應分配價值之選配。在不動產價
08 值上下起伏不定的狀態下，訂定下限值是要要求一個保障，
09 否則實施者等房價下跌時，擁有一堆房地，資金上會造成
10 壓力。下限值沒規定，實施者資金壓力會更多。如果多選
11 的話，在上漲期間，實施者應得利益部分會減少，所以要
12 有一個相對值加以規範。所以本審議會得規定上下限範
13 圍，惟後來有些人一直強調要領現金去養老，有此考量
14 後，這幾年較無要求下限規定。實施者界定在一個範圍之
15 百分比值，每個物件雙方在這個範圍內可以免協議，超過
16 的部分只要雙方同意也可以，並不是說所有權人就不能多
17 拿或少拿的意思。如果上限值是10%，下限值不一定就要
18 5%；上下限值不一定要一樣，下限值建議可以擴大一點。」
19 蕭麗敏委員表示：「繳納訂定上限值是因為怕超
20 額選配影響其他人選配的權益，如果是領取就表示審議會
21 同意訂下限值，故討論的本質應該說，訂定上限值都有共
22 識也沒有問題且有函釋可遵循；為了顧及所有權利人的公
23 平性，超選不能影響其他人，這部份個人沒意見。本案討
24 論之主要重點是到底要不要訂下限的問題，因為只有訂定
25 下限值才有相關限制，針對領取超額價金的部分。所以審
26 議會還是要對是否同意訂定下限做明確的決定，如果回到
27 通案原則，那表示所有的案子都可以訂定下限值。」
28 何芳子委員表示：「既然訂定上下限值無違反法令規定，在
29 不違背法令規定下，得依個案狀況給予訂定上下限值為原
30 則。但是到底要訂定為5%、10%或20%，其實以往都有案
31 例，當然仍依照每個案子所規劃的單元等因素而有所不

同。選配原則應由實施者與多數所有權人妥為溝通說明，讓大家都願意按此原則作為選配的依據；因此是建立在實施者跟權利人的共識之下，因應個案狀況不同而異。」、簡伯殷委員表示：「既然公展時已經訂定上下限5%之規定，也經多數所有權人同意，建議審議會就予以尊重。」，參加人回應：「本案跟寶佳一樣，95%是上揚，實施者是5%。在選配的時候，雙方會針對地主的選配」，會議決議：「本案事業計畫書中P10-2分配原則第7點訂定應繳納及領取之差額價金，以不超過5%為原則，並無違反現行法令規定且經審議會討論後，予以同意。另同點後段……超過部分須取得實施者同意，請修正為……超過部分須與實施者合意為之。」（本院卷一第184-189頁）。經核，系爭事業計畫有關選配原則之審議，已經利害關係人表示意見，並踐行正當程序，都更審議會就選配原則已經充分討論決定而實質審議，所為判斷並非恣意及任意，亦無其他違法情事，而系爭變更計畫未就選配原則部分變更取代原處分，被告以原處分予以核定，應無不合。原告認被告據以核定屬未說明理由，核與事實未符。

(4)再者，前核定之事業計畫經本院前判決撤銷及最高行政法院前確定裁判駁回後，參加人重新擬訂系爭事業計畫報核，為滿足更多地主對於小坪數之需求，已將更新單元由大坪數改為小坪數（108年核定版綜-1、第17章），如參加人有意將大坪數單元留給自己，豈有變更規劃改為較小坪數單元之理，是原告主張，難謂有據。復依參加人於110年7月送都更審議會所示之各戶銷坪資料，原告范志海選擇1樓20.64坪及11.94坪之單元共2間，原告邱韻蓉與邱鈺婷共同選擇1樓17.06坪單元1間、邱鈺婷選擇9樓29.77坪單元1間、邱韻蓉選擇18樓28.34坪單元1間，王梅蘭與原告王梅珍共同選擇16樓29.77坪單元1間、王梅蘭與原告郭漢壽、郭榮欣、郭華欣共同選擇16樓29.77坪單元1間，陳英富及原告陳秀綢、陳宏榮、陳秀玲選擇1樓13.2坪、4樓

01 38.04坪、5樓28.34坪單元各1間及6樓37.99坪單元2間共5
02 間，原告顏永昌選擇1樓13.2坪1間、2樓35.37坪、35.43
03 坪、40.7坪及82.59坪之單元4間、7樓29.77坪之單元2間
04 共7間（本院卷三第423-439頁），可知大部分原告選擇者
05 多為臺北市多數居民居住之30坪左右之房型，難謂有原告
06 主張之無法選擇適宜居住之單元情事。又選擇較小坪數
07 者，均係1樓之房型，通常在臺北市1樓多為辦公或營業使
08 用，較少用以居住，惟價值大多較其他樓層為高，亦難謂
09 對原告係屬不利。況選擇1樓較小單元之原告，也選擇其
10 他樓層房型數間不等，而原告范志海選擇1樓房型2間共3
11 2.58坪，難謂原告有不得選擇坪數較大、適宜居住之房型
12 之情形，則原告此部分主張，亦無可採。至系爭事業計畫
13 所載之選配原則僅是抽象分配之原則性方針，實際之選配
14 結果，應待權利變換計畫時始得具體確定，原告以嗣後實
15 際選配尚未確定之結果推論系爭事業計畫選配原則理由不
16 實，難謂有據，且倒果為因，而原告主張執行選配結果是
17 否要附加財力證明或擔保等事宜，應屬權利變換階段之爭
18 執，非本件所應審酌。

19 （四）系爭事業計畫之共同負擔有關「廣告銷售管理費」、「人事
20 行政管理費」、「風險管理費」之費率，「貸款期間」及
21 「拆遷安置費」事項，亦無違法

- 22 1. 按行為時都更條例第30條所規定權利變換之共同負擔，於行
23 為時都更權變辦法第13條規定如前述七、（一）2所載，因
24 此，以權利變換方式實施都市更新時，實施者擬具之權利變
25 換計畫，就權利變換所產生之必要人事、行政、銷售、風
26 險、信託及其他管理費用數額之多寡，固然將影響權利變換
27 範圍內土地所有權人之共同負擔，而都更權變辦法第13條第
28 2項，亦規定管理費用之計算基準，應於都市更新事業計畫
29 中記載，然此仍僅限於「計算基準」，若都市更新事業計畫
30 載有管理費用金額，則僅屬預估值，且後續仍可依實際情形
31 調整金額，此時實際金額即以權利變換計畫所載為準，並非

不得改變(最高行政法院109年度判字第489號判決意旨參照)。承前揭說明，有關拆遷補償及安置費用之判定原則、管理費用提列之計算公式(費率)，貸款利息之計算基準(例如貸款期間)，應僅係於事業計畫中先「確立」，尚非已屬「確定」而不得於權變計畫中視實際情形調整，此由行為時提列總表，於註1規定上開項目非於事業計畫應「確定」之項目，於註2規定事業計畫中已「確立」計算基準，於權變中變動調整，當權變計畫依核定之事業計畫申請，相關提列費用以權變計畫為準等語足知。

2. 原告主張參加人相較前事業計畫，大幅增加管理費用之提列，市場變動、開發風險及合理造價已反應於前事業計畫之風險管理費中，毋庸再調整費率，現又以同一理由調整，且所提列人事行政管理費用增加，係參加人頻繁更換出資者，都更時間費時較久，也係參加人造成，均有基於與事物無關之考量，都更審議會未予說明理由，難認經實質審查；拆遷安置及搬遷費，與前事業計畫相同，未考量對於所有權人是否有利，全部所有權人要補貼租金未滿15,000元之部分所有權人，合理及必要性有疑義，未符平等原則，且被告未依臺北市拆遷補償標準辦理，違反提列總表；關於施工期間，相較前事業計畫，大幅增加10個月為40個月，貸款期限於審議會決議52個月，竟於計畫提列52.1個月，審議會亦未實質審議，及未對貸款期間超過36個月是否合理必要之聽證意見回應云云。然查：

- (1)參酌108年核定版，開宗明義表示：後續本都市更新事業之相關辦理費用，依107年7月23日提列總表「概估」，「預估可能」產生費用項目與分擔方式分述如下，本章財務計畫成本說明僅為「估算階段」，各項目之計算結果及其「費率」，應以臺北市政府核定公告權利變換計畫內容為準(11-1頁)。雖行為時都更權變辦法第13條規定管理費用之計算基準應載明於都更事業計畫，惟該載明結果尚未確定，實施者及主管機關均得視實際情形予以調整而於

權利變換計畫中確定，是本件系爭事業計畫既已載明管理費用之計算基準，供所有權人及關係人參考估算計畫實施成本，預估其共同負擔比例，實難認違反該規定。又都更事業計畫明揭產生之費用與分擔方式均為預估，甚計算基準之費率也尚未確定，明示應以權利變換內容為準，而管理費用、貸款利息及拆遷安置費等評估目的則主要在檢視財務計畫之妥適可行性；至於系爭事業計畫經實施後，究竟更新後總價及土地所有權人更新後可分配價值，或實施之支出、收入費用及共同負擔比例若干等，尚待實際辦理情形才能檢視並計算，在此階段更未有終局確定參加人共同負擔金額之問題，則被告就此之審查標準及範圍，僅須參加人所列舉之貸款利息計算期間、拆遷安置費判定原則尚屬合理，所提列之管理費率有合理預估標準可循，即得認已符合行為時都更權變辦法第13條第2項所規定之計算基準，且此計算基準之採用，如前述，同樣存在至權利變換計畫階段有視實際情形而加以調整之可能。縱被告在此階段，尚未令參加人按個案情形就所採上開費用及其費率、判定原則、貸款期間考量及依據為進一步之具體補充，或詳細說明上開費用提列之理由，乃出於此階段僅須以估算方式列入財務計畫以供檢視之故，也不能遽指為違法。

(2)系爭事業計畫業載明所提列上開各項費用，乃以被告所發布行為時提列總表（107年7月23日修正發布）為據（108年核定版11-1頁）。基於提列總表係被告為具體化都市更新事業及權利變換計畫內有關必要費用之內涵，依都更條例、相關子法規定及都更審議會決議而訂定，核屬被告為辦理都市更新審議作業，基於都更條例主管機關之地位，依其權限規範機關運作，所作成非直接對外發生規範效力之一般規定，屬行政規則性質，對都更審議會為都市更新事業及權利變換計畫之審議程序具有拘束力（最高行政法院107年度判字第591號判決意旨參照），被告對參加人所

為提列，以提列總表為計算基準及判定原則是否合理之審查標準，當有所本。

(3)關於管理費率（依108年核定版第11-3、11-6頁所載）：

①人事行政管理費率為5%：依行為時提列總表規定，人事行政管理費指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，於公有土地所占比例未滿25%，實施者實即得提列費率5%。本件因公有土地比例為 $886/4807$ （110年核定版3-2頁） $=18.43\%$ 未滿25%，按行為時提列總表規定，人事行政管理費之計算式為（重建費用＋公共設施費用＋相關申請建築容積獎勵所支付之費用＋權利變換費用＋申請容積移轉所支付之費用＋都市計畫變更負擔費用＋貸款利息） $\times$ 人事行政管理費率。是經計算結果，本件人事行政管理費為 $(4,450,284,847 + 0 + 0 + 496,594,310 + 0 + 0 + 213,241,580) \times 5\% = 258,006,037$ ，與系爭事業計畫所列之人事行政管理費相符，難認有不合理之處。

②廣告銷售管理費率5.22%：依行為時提列總表規定，廣告銷售管理費係指實施者（或共同投資人）為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用（變現成本），採包銷方式，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。本件實際獲配之單元及車位總價值361,971,960，共同投資人實際獲配之單元及車位總價值6,374,679,440（本院卷二第525-533頁）。本件因實施者或共同投資人實際分配之單元及車位總價值為 $361,971,960 + 6,374,679,440 = 6,736,651,400$ 元超過5,000,000,000元，依行為時提列總表規定，廣告銷售管理費為 $3,000,000,000 \times 6\% = 180,000,000$ 、 $2,000,000,000 \times 4.5\% = 90,000,000$ 、 $1,736,651,400 \times 3\% = 52,099,542$ ，三者相加共322,099,542元。而依行為時提列總表規定，採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中，實施

者實際獲配之單元及車位總價值，可暫以「重建費用＋公共設施費用＋相關申請建築容積獎勵所支付之費用＋權利變換費用＋申請容積移轉所支付之費用＋都市計畫變更負擔費用＋貸款利息＋稅捐」取代，是參加人以該方式取代實施者實際獲配之單元及車位總價值，並無不合，而系爭事業計畫所計算之金額為（4,450,284,847＋0＋0＋496,594,310＋0＋0＋231,241,580＋11,073,403）＝5,189,194,140元，乘以所載費率5.22%為270,875,935元，較諸依提列總表所示之計算方式，更有利於全體之共同負擔，並無不合理之處。

③風險管理費為15%：依行為時提列總表規定，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，係以各級風險管理費率對照表為準，計算依系爭事業計畫申請報核日人數與面積規模為準，而人數計算為（門牌戶數＋土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集）÷2，據前述所有權人數及面積以觀，本件符合該表所列14%之費率標準。再依計算表所規定之「更新期間加成率」，即貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費率基數2%，並以16%為上限計算，本件貸款期間為52.1個月（也屬合理，詳下述），依此計算，已遠超過16%，較諸依提列總表所示之計算方式，更有利於全體之共同負擔，並無不合理之處。

(4)貸款利息之貸款期間（108年核定版第11-2、11-5頁）：依行為時提列總表規定，貸款利息指實施者為實施更新事業，所須支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。其中貸款期間，行為時提列總表規定權利變換計畫核定後至開工為6個月，更新期間（以開工之日起算至取得使用執照）地下層每層2.5個月、地上層每層1.2個月，取得使用執照後至產權登記完成6個月。據此計算，本件更新期間為40.1個月：地上23層（23×1.2＝27.6）、地下5層（5×2.

5=12.5) (樓層數見108年核定版第8-2頁)，得出40.1個月，加計前後各6個月，為52.1個月，是系爭事業計畫記載貸款期間為52.1個月，也為合理。

(5)拆遷安置費用：依行為時提列總表規定，此費用係指因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，足認拆遷安置費含「租金」及「搬遷費用」。又該規定所補貼其租金，可以「以雙方協議合約內容為準」或「依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例標準，以租金補貼方式計算」擇一方式認列。此費用內容參以系爭事業計畫玖、拆遷安置計畫二、合法建築物之補償與安置3. (108年核定版第9-4頁)，並計算預估之費用 (同上第11-2頁)。原告爭執「合法建築物拆遷安置費每月租金補貼未滿1萬5千元者補至1萬5千元」、「合法建築物每戶另補貼搬遷費2萬4千元」部分。查此經參加人說明係因前已對都更範圍所有權人之承諾，且記載於100年核定版等情 (108年核定版第14-8-14-4頁所載98年提出之前事業計畫)，為原告所不爭執，而此補償費用方式，既已記載於前事業計畫及系爭事業計畫經公開展覽，而有多數所有權人同意如上，依前揭說明，可認參加人與多數所有權人就此契約必要之點已有協議，於事業計畫階段暫以此方式即雙方協議合約內容為判定原則估算，難謂不合理。況該編列至15,000元之租金補貼，係為推動都更程序順利進行所必要，而此補貼目的係考量對拆遷者須另覓場所，至更新後建築物完成始得再行遷回期間，有一定限度居住水準之保障，與搬遷費也為拆遷所必要衍生之費用，此二者費用均核與所有權人原有土地或建物大小及房地價值無涉，則就原合法建築物住戶至少補貼至15,000元及搬遷費劃一編列，並無不公平。況每月15,000元之租金補貼亦未悖離臺北市租金行情，要難謂有何不合理之處。從而，原告就此部分之指摘，也無理由。

(6)觀諸系爭事業計畫之審議階段，針對廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費、貸款期間及拆遷安置費，參加人於107年11月14日舉行之公聽會回應表示：「本案適用107年7月23日所公布之提列總表（107年7月），並依說明十六、貸款利息所訂之計算方式，求得貸款期間應為52.1個月。即本案建物為地上23層，地下5層，貸款期間為權利變換計畫核定後至開工期間為6個月+更新期間（地下層每層2.5個月、地上層每層1.2個月）+取得使用執照後至產權登記完成為6個月， $6+(5\times 2.5+23\times 1.2)+6=52.1$ 」、「因審議會已於100年核定過此提列標準，且在本區15,000元／月是最基本租金，租金補貼係按原事業計畫核定版之計算方式提列，為維持原計畫穩定性，故仍依原計算方式提列。」、「本案適用107年7月23日所公布之提列總表（107年7月），依說明十六計算更新期間，即本案建物為地上23層，地下5層，則更新期間為（地下層每層2.5個月、地上層每層1.2個月） $5\times 2.5+23\times 1.2=40$ 。再依說明十三之注意事項第3點安置期間以更新期間+6個月計，即 $40+6=46$ 個月。」、「人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費係依提列總表（107年7月）所訂標準提列，另本案貸款期間為52.1個月，風險管理費依表可提列16%，但本案僅提列15%，未達上限。」（本院卷二第43頁、108年核定版綜157、158、160頁）；於108年1月25日聽證程序時，回應：「共同負擔依107年提列標準提列」、「基於在部分費用（搬遷費）已於承諾與住戶，故我們繼續保留」、「安置費用依提列總表說明十三（三）注意事項第2點辦理即住宅租金水準：參考內政部不動產資訊平台及實價登錄，計畫書內皆載有多筆租金供參考。」、「本案適用107年7月23日所公布之提列總表（107年7月），並依說明十六、貸款利息所訂之計算方式，求得貸款期間應為52.1個月。即本案建物為地上23層，地下5層，貸款期間為權利變換計畫核定後至開工期間為6個月+更新期間（地

下層每層2.5個月、地上層每層1.2個月)+取得使用執照後至產權登記完成為6個月， $6+(5\times 2.5+23\times 1.2)+6=52.1$ 。因早期臺北市政府並未訂立貸款期間計算標準。」、「為維持原計畫穩定性，承諾地主以從新從優原則，故仍按原100年核定版事業計畫提列搬遷費用，且106年權變計畫亦有提列」、「本案94年送件風險管理費上限為12%，在100年核定的前2個月，才公告新的費用提列標準，其風險管理費上限為14%，因都市更新事業計畫被審議2年半，怕拖延更新時程，所以就以12%核定，現今距核定已隔8年，所有權人數為193人，107年公告的風險管理費上限為16%，但本案僅提列15%，尚屬合理。」（108年核定版綜119、123、129、132、133、134頁、本院卷一第168頁）；於108年2月25日第363次都更審議會參加人表示：「拆遷補償費安置費不足1萬5千元補足、發給搬遷費，皆對住戶有利，故維持100年核定版提列。」決議：「本案合法建築物拆遷安置費用以雙方協議內容提列」（本院卷一第201、205頁）；於108年3月8日第365次都更審議會，參加人回應：「94年迄今市場價格有多變化，本案重新公展提送時，有比對各年度版本，對於所有權人共同負擔及分配比例，各項費用有提高。但市場的銷售價格也提高，總體上共同負擔比例是下降的」，都更審議會決議：「本案其他土地改良物拆遷安置費、提列合法建築物拆遷安置費每月租金補貼至15,000元，與每戶補貼2萬4,000元搬遷費用等3項，經實施者主張100年原事業計畫核定有案且說明已承諾並對住戶有益，亦經審議會討論後，予以同意。……本案拆遷安置補償期間及貸款年期分別以46個月及52個月提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。本案人事行政管理費5%、廣告銷售管理費5.22%及風險管理費15%之提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。」（本院卷一第123-125頁）；於110年5月7日第473次都更審議會參加人表示：「有關陳情人的權益部分，本案共同負擔

01 比例由報核當時的47%至目前的32%，已減少約15.24%」
02 （本院卷四第281頁）。經核，系爭事業計畫有關上開共
03 同負擔項目之審議，已經利害關係人表示意見，並踐行正
04 當程序，都更審議會就此部分已經進行合理審查，所為判
05 斷亦無其他違法情事，本院自應予以尊重，而系爭變更計
06 畫未就共同負擔上開項目部分變更取代原處分，被告以原
07 處分予以核定，應無不合，惟此部分內容，尚待權利變換
08 計畫始能確定，尚應由都更審議會再行實質審議，爰併此
09 說明。原告認被告據以核定屬未說明理由，未進行實質審
10 議云云，尚無所據。

11 （五）至於原告提出同意比例疑似以人頭戶之方式通過法定門檻部
12 分。參加人回應於都更審議會第365次會議略以：地主同意
13 書是否有灌人頭的問題，實施者說明是沒有的，有關同意比
14 例灌人頭部分業經不起訴處分等語（本院卷二第151頁、卷
15 一第128及138-139頁），並有臺灣臺北地方檢察署檢察官10
16 1年度偵字第5014、21521號及109年度偵字第31586號不起訴
17 處分書、臺灣高等法院檢察署101年度上聲議字第8808號處
18 分書、臺灣臺北地方法院102年度聲判字第10號交付審判駁
19 回部分原告之聲請裁定等附卷足憑（本院卷二第345-410
20 頁），難認原告主張係屬有據，而可憑採。

21 七、綜上所述，本件原處分並無違法，原告上述之聲明，應屬無
22 據，予以駁回。又本件事證已臻明確，兩造及參加人其餘主
23 張及攻擊防禦方法，與本件判決結果不生影響，無逐一論述
24 必要，併此敘明。

25 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第
26 1項前段、第104條、民事訴訟法第85條第1項前段，判決如
27 主文。

28 中 華 民 國 111 年 7 月 28 日

29 臺北高等行政法院第二庭

30 審判長法官 蕭 忠 仁

31 法官 李 明 益

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所 需 要 件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書	

01

影本及委任書。

02

中 華 民 國 111 年 7 月 28 日

03

書記官 陳 又 慈