

臺北高等行政法院判決

108年度訴字第1395號

110年11月11日辯論終結

原告 陳秀菊

法定代理人 銀美雲

訴訟代理人 詹順貴 律師

被告 新北市政府

代表人 侯友宜

訴訟代理人 馮梓璇

陳麗玲 律師

洪榮彬 律師

參加人 榮座建設股份有限公司

代表人 陳坤地

訴訟代理人 簡炎申 律師

上列當事人間都市更新事件，原告提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：緣參加人擔任實施者，依民國97年1月16日修正公布之都市更新條例（下稱報核時都市更新條例）第19條規定，擬具「擬定新北市中和區南工段25地號等73筆土地都市更新事業計畫案」（下稱原擬事業計畫），於98年8月10日向被告申請報核；被告於99年2月10日辦理30日公開展覽、同年2月24日辦理公聽會，並組成都市更新審議委員會（下稱都審會）審議。參加人嗣依都審會99年3月19日第1次專案小組會議結論、100年4月20日第4次會議決議及102年4月11日第3次都更暨都設聯審專案小組（下稱聯審小組）會議審查結果，擴大更新單元範圍為新北市中和區南工段（下稱南工段）9、10、13、13-1、14至16、16-1、17、18、18-1、1

9至87、90-1、510、511、515等84筆土地及其上87筆合法建築物（下稱本件更新單元），並將原擬事業計畫更名為「擬定新北市中和區南工段25地號等84筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭事業計畫），由被告於103年8月6日舉行聽證會後，經都審會於同年9月24日召開第37次會議審議通過，被告則以108年6月14日新北府城更字第1084215177號函（下稱原處分），核定准予依計畫書所載內容實施，並自108年6月15日零時起生效。原告為本件更新單元範圍內之南工段42地號土地及其上門牌號碼○○市○○區○○路000巷0號建物之所有權人，因認原處分違法，遂向本院提起行政訴訟。

二、原告之主張及聲明

（一）主張要旨

1. 參加人向被告報核原擬事業計畫後，3次擴大更新單元，使土地、建物分別增加11筆及41筆，土地總面積增加1,110.5平方公尺，土地所有權人數亦增加45人，其變更事業計畫之範圍及內容牽涉甚廣，擬規劃興建之建物則有樓層增高、開挖深度增加等重大調整，可能影響基地使用安全，結構變更並使實施總費用增加1.55倍、工程費用增加1.51倍、權利變換費用增加1.73倍、管理費用增加1.5倍。又原擬事業計畫1樓規劃有2戶集合住宅，惟系爭事業計畫1樓已無住宅，導致原告等原居住1樓之所有權人喪失優先選配利益，嚴重影響原告之權益。然參加人於歷次擴大更新單元期間，僅辦理鄰地擴大協調說明會，被告亦未公開展覽及舉行公聽會，更未通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人，侵害權利人之程序參與權，違反報核時都市更新條例第11、19、19條之1等規定及司法院釋字第709號解釋意旨。又報核時都市更新條例第19條第3項但書關於經主管機關審議修正，免再公開展覽之規定，於本件並不適用，是系爭事業計畫於聽證前僅於103年7月17日至8月6日張貼於新北市政府、中和區公所

01 及當地里辦公處展覽20天，不足公開展覽之法定期間30日，
02 自屬違法。

03 2.權利變換計畫涉及土地、建物所有權人之分配核心事項，參
04 加人未將權利變換計畫與系爭事業計畫一併報核，致原告無
05 足夠之必要資訊，決定應否同意系爭事業計畫。又參加人僅
06 在系爭事業計畫之財務計畫中記載共同負擔費用，至於更新
07 後可分配之土地及建築物價值與共同負擔比例如何等事項，
08 均未記載，原告實難透過系爭事業計畫，預測其同意實施系
09 爭事業計畫後，權益會受如何影響；且參加人所列共同負擔
10 費用多未確定，顯未遵守報核時都市更新條例第21條應表明
11 財務計畫之要求，被告未為審查即予核定，所為判斷係基於
12 不完整資訊而作成，自屬違法。至聽證會之舉行因限於對事
13 業計畫之內容，不及於權利變換計畫，以致原告針對權利變
14 換方式之質疑無法獲得回應，乃流於形式，亦非合法。被告
15 係公權力主體，本得依108年1月30日修正公布之都市更新條
16 例（下稱核定時都市更新條例）第48條規定，要求參加人將
17 權利變換計畫一併報核，卻怠而不為，參照本院106年度訴
18 字第1788號判決意旨，自非適法。

19 3.系爭事業計畫之風險管理費高達11.5%，已趨近參加人報核
20 時之臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額
21 審議原則或新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目
22 及金額基準表（下稱共同負擔基準表）所定風險管理費上
23 限，即事業計畫所審定金額之12%；且所提列風險管理費，
24 實係共同負擔基準中之營建、工程費用，被告未就參加人投
25 入更新事業之資本、所實施重建之設計或規劃是否有創意、
26 管理技術如何、承受風險高低等事項為審酌，即予核定，參
27 諸本院104年度訴字第439號判決，有恣意濫用裁量權之違
28 法。另依核定時都市更新條例第51條、都市更新權利變換實
29 施辦法（下稱權變實施辦法）第19條等規定可知，風險管理
30 費係於都市更新事業計畫中載明，且被告已核定該費率為1

01 1.5%，其所辯該項費用如有爭議，尚得經都審會審議，實屬
02 對法令之誤解，自非可採。

03 4.依報核時都市更新條例第30條第1項，及96年10月11日都市
04 更新權利變換併同辦理容積移轉執行機制研商會議結論第1
05 點第2小點，容積移轉費用不得列入共同負擔，被告於99年2
06 月10日公開展覽時之原擬事業計畫亦未載有此一費用；又原
07 擬事業計畫所列不動產估價費用僅950,000元，系爭事業計
08 畫所列該項費用卻暴增至7,537,500元，其中包括參加人額
09 外浮報更新後主建物筆數及汽車位之估價費用，顯係違法提
10 列，被告仍予核定，自有嚴重瑕疵。

11 5.被告核定系爭事業計畫進行容積移轉，准予參加人依接受基
12 地所屬之「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案
13 通盤檢討）（第二階段書）」（下稱中和都市計畫或中和都
14 市計畫土管要點）核給容積300%，惟該土管要點係在參加人
15 報核系爭事業計畫後之100年1月始實施，參加人予以適用，
16 自非適法；況依中和都市計畫土管要點第4點後段規定，建
17 築基地依指定巷道建築者，須該現有巷道可連通8公尺以上
18 之已興闢計畫道路，其住宅區容積率始不受200%之限制，惟
19 參加人報核原擬事業計畫時，建築基地周遭鄰接之計畫道路
20 均屬未開闢狀態，被告核定容積率為300%，明顯違法。又本
21 件更新單元送出基地中之南工段9、10、13、13-1、14、1
22 5、16、16-1、17、18、18-1、19、20、21、22、23、24地
23 號等17筆土地，係位於87年9月8日發布之「訂定中和都市計
24 畫（配合瓦磘溝東支流整治計畫）土地使用管制要點」（下
25 稱瓦磘溝整治計畫或瓦磘溝土管要點）計畫範圍內，瓦磘溝
26 土管要點係為解決瓦磘溝東支流長年淤積，每逢大雨，沿線
27 低窪地區輒受淹水之苦而訂定，屬特定小範圍之都市計畫，
28 依特別法優於普通法之原則，應優先於中和都市計畫土管要
29 點而適用。系爭事業計畫所提列移出容積平均額度達320.8
30 7%，違反瓦磘溝土管要點規定送出基地可移出建築容積率為
31 200%之上限，亦不符報核時都市計畫法第83條之1、都市計

01 畫容積移轉實施辦法（下稱容積移轉實施辦法）第6、20條
02 等有關93年6月30日以前已循都市計畫擬定、變更程序，訂
03 定容積移轉相關規定者，得依都市計畫辦理容積移轉之規
04 定，顯已違法。又本件更新單元範圍內之南工段13-1及18-1
05 地號等2筆土地，係澎湖縣望安鄉為共有人之公有土地，非
06 瓦□溝土管要點所定私地，被告准許參加人提列為容積送出
07 基地，亦有違誤。

08 (二)聲明：撤銷原處分。

09 三、被告之答辯及聲明

10 (一)答辯要旨

- 11 1.參加人於98年8月10日報核原擬事業計畫，被告於99年2月10
12 日辦理公開展覽，同年月24日辦理公聽會，後因更新單元歷
13 經2次擴大，參加人為加速完成北側鄰地整合，乃依100年2
14 月24日第2次專案小組會議委員意見，針對北側之南工段32-
15 86地號土地地主，先後於100年4月16日、5月15日、同月29
16 日及101年10月6日辦理擴大鄰地協調說明會，於該等地主同
17 意參加本件都市更新後，變更原設計，並經多次聯審小組會
18 議審議。故本件事業計畫之變更，係因被告審議要求修正，
19 依108年1月30日修正前都市更新條例第19條第4項規定，免
20 再辦理公開展覽；至被告依新北市政府辦理都市更新聽證程
21 序作業要點（下稱聽證作業要點）第3點，於103年7月17日
22 起張貼系爭事業計畫圖公告及於同年8月6日召開聽證會，係
23 屬保障民眾增列之自治規定。又原告法定代理人銀美雲曾出
24 席聽證會並表示8點意見，經被告於同年8月25日發函逐一回
25 覆後，原告即未再提出任何質疑，故其權益已獲充分保障。
- 26 2.核定時都市更新條例第48條及108年1月30日修正前該條例第
27 29條，均規定事業計畫與權利變換計畫以分送為常態，必要
28 時得併送，參加人報核系爭事業計畫時，因無任何必要情
29 形，故未採取併送，於法有據，原告主張權利變換計畫應與
30 都市更新事業計畫一併辦理，並非可採。

- 01 3.風險管理費率係參加人考量相關因素，並經委員考慮基地條
02 件、開發規模、市場變動及成本變動等因素，暨本案開發規
03 模擴大，致風險大幅提升，有銷售去化之風險，另未來開挖
04 地下5層，除營建成本持續攀升外，開挖及營造施工風險亦
05 相對提高，遠較一般建築開發同業高出許多。參加人配合專
06 案小組委員建議，將風險管理費用擬以工程費用、權利變換
07 費用、貸款利息、稅捐、信託費用、總務及人事管理費用等
08 合計之11.5%計列，經被告實質審查後編列風險管理費，並
09 無重複提列，且符合共同負擔審議基準所列12%之限制。況
10 本件尚未進入實質權利變換階段，風險管理費用如有爭議，
11 尚須經都審會審議，始能確定。
- 12 4.本件都市更新事業實施費用係遵循共同負擔基準，進行試算
13 參考，其中包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅
14 捐、管理費用、容積移轉費用等統計數字，原告並不否認；
15 且探究都市更新復甦都市機能、改善居住環境及增進公共利
16 益本意，是否同意參與都市更新之意願，並非建立於已否滿
17 足原告主觀上認為更新後可分配權利價值之上，財務計畫及
18 相關權利人更新前後之權利價值分配，亦係於權利變換計畫
19 階段審議確認，是原告主張被告未審查權利價值、共同負擔
20 比率，違反108年1月30日修正前都市更新條例第21條規定，
21 且有損權益等，容有誤會。
- 22 5.本件更新單元範圍內土地，均位於中和都市計畫範圍內，且
23 西側面臨8公尺計畫道路（水源路127巷），故不受中和都市
24 計畫土管要點第4點前段「面臨計畫道路寬度未達8公尺者，
25 其住宅區容積率不得大於200%」規定之限制，而適用該土管
26 要點規定住宅區容積率不得大於300%之規定。又本案為實施
27 都市更新地區，參加人申請容積移轉額度為接受基地基準容
28 積之40%，符合容積移轉實施辦法第8條之上限規定，另因更
29 新單元範圍內已申請接受基地基準容積之20.34%（1,982.28
30 平方公尺），故申請區外容積移轉額度為接受基地基準容積
31 之19.66%，與容積移轉實施辦法及108年1月30日修正前都市

01 更新條例第45條規定亦相符合。至於瓦□溝整治計畫係依都
02 市計畫法第26條規定，每隔3至5年為小範圍通盤檢討之都市
03 計畫，並非中和都市計畫之特別法，且本件送出基地中僅有
04 5筆位於瓦□溝整治計畫範圍內，參加人係依中和都市計畫
05 申請報核，依內政部102年6月10日台內營字第1020212432號
06 函意旨，無從割裂適用瓦□溝土管要點。至參加人將澎湖縣
07 望安鄉持有之2筆公有土地列為送出容積基地，符合容積移
08 轉實施辦法第6條第2款規定，亦無違法。

09 (二)聲明：駁回原告之訴。

10 四、參加人陳述及聲明

11 (一)陳述要旨

- 12 1.參加人於100年4月16日、5月15日、5月29日及101年10月6日
13 陸續辦理鄰地協調說明會，並完成北側鄰地整合。且於102
14 年1月9日完成本案都市更新事業計畫案網站設置，相關權利
15 人均可自該網址查知各項計畫內容。又被告於103年8月6日
16 召開公辦聽證會時，原告之法定代理人銀美雲曾出席並提出
17 8點意見，參加人在聽證會現場進行說明，被告嗣亦於103年
18 8月25日函覆，其後原告未再對本案提出任何疑義，相關資
19 訊均屬公開透明。且本件係經被告審議修正，依108年1月30
20 日修正前都市更新條例第19條第4項規定，無須再辦理公開
21 展覽。
- 22 2.系爭事業計畫涉及法定基準容積及容積移轉可否適用之問
23 題，參加人依108年1月30日修正前都市更新條例第29條第1
24 項規定，將系爭事業計畫與權利變換計畫分別送審，並無違
25 誤。且就都市更新後續進程而言，先送更新事業計畫核定，
26 將使建築設計圖面、坪數與房型及早確定，可減少其後進行
27 權利變換時，對於選配分屋找補之爭議，財務將較為穩定。
- 28 3.參加人依實際狀況提列風險管理費率12%報核，經都審會審
29 核後准予提列11.5%，未逾報核時100年版共同負擔基準表所
30 定風險管理費之上限12%。且由於開發規模擴大，致使本案
31 風險大幅提升，有增加銷售去化之風險，該費率經時間成本

攤提後，已遠低於一般建築開發案。再者，參加人將來擬訂權利變換計畫時，依法須訂定估價基準日，俾作為成本提列及更新後價值評定之基礎，併同權利變換計畫，申經都審會議通過方能生效。

4.參加人所提列容積移轉取得費用及不動產估價費用，於法有據：

(1)都市更新案之財務計畫為預算制，本案申請都市更新容積獎勵，亦同時申請容積移轉。採區內容積移轉為用地負擔，未有費用產生；採區外容積移轉則須購買未開闢公共設施保留地，將有費用產生。本案係合併採取區內及區外容積移轉，自有提列費用之問題，此部分係依新北市政府城鄉發展局（下稱城鄉局）99年10月8日北城字第0990958404號函所檢送99年10月1日召開「都市更新權利變換併同辦理容積移轉執行機制」會議結論辦理。然該部分實為權利變換審議階段方進行實質審核之事項，原告現即就此爭執，實無理由。

(2)另共同負擔基準表附件三，係記載每一估價師事務所之費用上限，且依權變實施辦法第6條規定，必有3家估價師之費用，參加人將更新後主建物筆數及汽車位之估價費用列入不動產估價費用部分，自無違誤。至原告主張爭執之有關不動產估價費用之提列金額及估價合理性部分，係屬對權利變換費用之爭議，不在原處分所核定系爭事業計畫範圍內。

5.本件容積移轉係適用108年1月30日修正前都市更新條例45條，並準用依都市計畫法第83條之1第2項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定，再據以適用容積移轉實施辦法第8、9條等規定辦理，其區內容積移轉係以接受基地之容積率為計算基礎，依中和都市計畫土管要點第4點規定，即為300%，原告以本件不適用之瓦溝土管要點關於送出基地送出容積不得大於200%之規定，指摘參加人超額移入容積為違法，自屬無據。

(二)並聲明：駁回原告之訴。

01 五、如事實概要欄所載之事實，有參加人98年8月20日榮座中和
02 更字第98003號申請報核都市更新事業計畫函（本院卷1第95
03 頁）、改制前臺北縣政府99年2月5日北府城事字第09900189
04 17號通知公開展覽30日及舉辦公聽會函（本院卷1第97
05 頁）、城鄉局99年2月10日北城事字第0990138391號公聽會
06 開會通知單（本院卷1第99頁）、公聽會會議紀錄（本院卷1
07 第102至107頁）、都審會第1次專案小組會議紀錄（本院卷1
08 第113、114頁）、第4次會議紀錄（本院卷1第131至137
09 頁）、第3次聯審小組會議紀錄（本院卷1第149至155頁）、
10 新北市政府103年7月14日北府城更字第1033417113號通知張貼
11 系爭事業計畫公告及舉辦聽證會函（本院卷1第171頁）、
12 聽證會會議紀錄（本院卷1第178至181頁）、都審會第37次
13 會議紀錄（本院卷1第188至193頁）、系爭事業計畫書核定
14 本（外放，下稱系爭計畫核定本）、原處分（本院卷1第23
15 至33頁）等附卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

16 六、經核本件爭點為：原告主張系爭事業計畫有本判決事實及理
17 由欄第二項(一)所列各點違法情形，被告以原處分准予核定，
18 係屬違誤，是否可採？本院判斷如下：

19 (一)被告於系爭事業計畫核定前，已確保原告知悉相關資訊之可
20 能性，復依法踐行聽證程序，無違正當法律程序：

21 1.本件參加人係在98年8月10日向被告申請報核原擬事業計
22 畫，依核定時都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中
23 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
24 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
25 擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，
26 得適用修正前之規定。」被告審議參加人之申請案，除應審
27 查是否依核定時都市更新條例第33條第1項規定：「各級主
28 管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有
29 下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證
30 紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：……。」踐行
31 聽證程序外，其餘項目之審查得適用108年1月30日修正前都

市更新條例規定。惟都市更新條例第19、19-1、29～30、32、36條等規定，於參加人報核後之99年5月20日修正，依中央法規標準法第18條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。……」被告應適用上述在其處理程序終結前變更之條文，作為審核參加人申請案准駁與否之依據，合先敘明。

2.次按99年5月20日修正施行之都市更新條例（下稱99年版都市更新條例）第19條第3、4項規定：「……（第3項）都市更新事業計畫擬定或變更後，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。（第4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。」前揭條文規定實施者於擬訂或變更都市更新事業計畫後，送主管機關審議前，應辦理公開展覽及公聽會，旨在滿足更新單元範圍內各該權利人及相關關係人知的權利，使其等得以知悉事業計畫內容及有表達意見之機會，並使不同意該公開展覽都市更新事業計畫或變更計畫內容之所有權人，得依同條例第22條第3項規定，於公開展覽期滿前，撤銷其同意，有其法律所賦與之重要意義。故都市更新事業計畫於公開展覽及舉辦公聽會後，倘經實施者變更其內容，因而涉及大多數都市更新參與者之權益變更者，為充分保障其等知悉相關資訊之可能性，就變更後之事業計畫自應再行辦理公開展覽，而不問變更原因係出於實施者之意思或主管機關之要求；亦即，99年版都市更新條例第19條第4項後段關於經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽之規定，在此應作限縮解釋，以符合正當法律程序，及避免都市更新參與

者因對實施者於原事業計畫公開展覽後、主管機關核定都市更新事業計畫前，大幅調整之計畫內容，無法知悉，以致權益受損。然憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量（司法院釋字第689號解釋參照），是在上述情形，若主管機關已採用其他替代方法，使更新單元範圍內各該權利人得以知悉公開展覽後變更之都市更新事業計畫內容，使其等有充分資訊可決定是否撤銷同意，及於聽證程序針對變更後計畫表示意見者，應認權利人知悉相關資訊之程序上權益已獲得保障，而無違正當法律程序。

3.經查：

- (1)參加人最初於98年8月10日向被告報核之原擬事業計畫，更新單元範圍涵蓋土地73筆、合法建築物46筆；被告於99年2月10日起辦理30天公開展覽，於同年2月24日辦理公聽會，嗣由都審會於99年3月19日召開第1次專案小組會議，結論略為：「本案請城鄉局先就都市計畫個案變更歷程加以釐清，倘變更確無疑義，更新單元確為三面皆臨6米計畫道路，請實施者朝檢討本案計畫內容或更新基地範圍擴大之方向處理，本案俟釐清相關問題並重行檢討計畫內容後再提會討論。」（參見系爭計畫核定本第1-2頁、本院卷1第114頁）參加人其後依該次都審會會議結論，第1次擴大更新單元範圍，將原更新單元西側之5樓建築及所坐落南工段87、510、511、515等4筆土地納入，涵蓋土地77筆、合法建築物57筆，於99年9月29日向被告提送修正後事業計畫書圖；繼因都審會100年2月24日第2次專案小組會議結論：「……二、都市更新部分：……3.有關基地北側未納入更新單元範圍土地（南工段32～86等地號），其面積未達1,000平方公尺，為避免因本案更新後致該範圍土地日後無法自行申請都市更新，請實施者針對地主召開說明會，了解地主意願後再行決定本案更新單元範圍。」（參見本院卷1第119頁），及100

01 年4月20日第4次會議決議：「1.就更新整體利益及鄰地地主
02 更新權益考量，請本案實施者就更新單元北側鄰地再加以協
03 調，於兩個月內盡速完成整合，……。」（參見本院卷1第1
04 36頁）於100年4月16日、100年5月15日、29日及101年10月6
05 日辦理多次鄰地協調說明會，完成北側鄰地整合，第2次擴
06 大更新單元範圍，涵蓋土地83筆、合法建築物87筆，並就擴
07 大範圍後之建築物量體配置，重行考量開放空間之可及性及
08 與鄰近建物之協調性，擬訂修正案，再度提請審議。其後，
09 因第3次聯審小組會議審查結果，發現參加人2次擴大更新單
10 元範圍，重新申請之建築線指示圖顯示，基地南側地界線未
11 與現有巷道建築線重疊，該建築線重新測量後坐落於南工段
12 90地號內，為免該地號土地成為畸零地，並使本案南側基地
13 線與建築線重疊，經新北市政府都市更新處（下稱新北市都
14 更處）協助，以102年6月21日新北更事字第1020004361號
15 函，請該土地所有人台灣省自來水股份有限公司，同意分割
16 該地號因建築線所劃出之畸零部分參與本案更新（參見本院
17 卷1第157、158頁），南工段90號土地嗣於103年3月26日依
18 據建築線分割為南工段90及90-1地號，其中之90-1地號土地
19 被納入更新單元，系爭事業計畫之更新單元範圍至此底定，
20 涵蓋土地84筆、合法建築物87筆等情，有前揭各會議紀錄及
21 新北市都更處函在卷足憑，並據系爭計畫核定本第1-2頁載
22 明。

23 (2)觀諸99年2月10日公開展覽之原擬事業計畫書，更新單元範
24 圍僅有土地73筆、合法建築物46筆，規劃興建之建築物為1
25 幢2棟、地上21層、地下連通共4層、結構為鋼筋混凝土（R
26 C）、戶數為157戶住宅，工程費用為1,011,696,011元（參
27 見本院卷1第299、301、304頁），惟經參加人3度擴大更新
28 單元範圍後，擬定之系爭事業計畫，所涵蓋土地及合法建築
29 物分別增加為84筆及87筆，建築物規劃變更為1棟地上28
30 層、地下5層，擬以鋼骨鋼筋混凝土結構建造、戶數共計201
31 戶，工程費用1,533,057,104元（參見系爭計畫核定本第12-

01 1、15-1、15-2頁），非僅納入更新單元範圍內之土地、合
02 法建築物及所有權人較原擬事業計畫增多，且所劃規建築物
03 之樓層數與開挖深度亦均增加、結構建材之選擇復有變更，
04 因而導致營建單價及工程費用提高，足見系爭事業計畫已將
05 原擬事業計畫內容大幅變更，且變更內容對更新單元範圍內
06 之建物及土地所有權人權益分配、費用分擔等事項造成相當
07 程度之影響，為確保此等參與都市更新程序者之權益，原應
08 就系爭事業計畫辦理公開展覽，被告僅將系爭事業計畫書圖
09 張貼於新北市政府、中和區公所及當地里辦公處展覽20天，
10 與99年版都市更新條例第19條第3項所定程序，固難謂全然
11 相符。惟查，被告依其於103年6月4日修正發布之聽證作業
12 要點第7條規定：「（第1項）主管機關應於舉行聽證期日之
13 20日前，於主管機關、執行機關、區公所及里辦公室張貼公
14 告，並刊登公報或新聞紙3日。（第2項）執行機關應以書面
15 記載下列事項，通知送達都市更新案件之當事人及已知之利
16 害關係人（以下簡稱受通知人）。但經受通知人同意者，不
17 受20日之限制：（一）聽證之事由及依據。（二）受通知人之姓名或
18 名稱及其住居所、事務所或營業所。（三）聽證之期日及場所。
19 （四）聽證之主要程序。……（九）舉行聽證之執行機關。（十）都市更
20 新案件內容相關資訊。……（第4項）第2項第10款所稱之都
21 市更新案件內容相關資訊，係指依都市更新條例第19條規定
22 辦理公開展覽之計畫書圖、估價報告書及歷次召開審議之會
23 議紀錄，並得以光碟型式檢附之，其為當事人或利害關係人
24 方便閱讀個案之計畫內容，得逕向實施者或執行機關索取紙
25 本。都市更新案件內容相關資訊應以紙本方式存放於區公所
26 及里辦公處供民眾查閱。」（參見本院卷1第609、610
27 頁），於103年7月17日至同年8月6日將系爭事業計畫書圖張
28 貼及公告，並對更新單元內之土地、合法建築物所有權人及
29 其他權利關係人寄發開會通知單，通知於103年8月6日召開
30 聽證會，且於通知單備註四、六載明系爭事業計畫書圖係張
31 貼於該府、中和市公所及當地里辦公處供民眾查閱，並得於

01 參加人所架設網站（網址：[http://www.friendshipgroup.](http://www.friendshipgroup.com.tw/Index.php?apps=city&mod=welcome&action=show&gid=23)
02 [com. tw/Index. php?apps=city&mod=welcome&action=show&](http://www.friendshipgroup.com.tw/Index.php?apps=city&mod=welcome&action=show&gid=23)
03 [gid=23](http://www.friendshipgroup.com.tw/Index.php?apps=city&mod=welcome&action=show&gid=23)）查詢，且被告為利相關權利人能充分瞭解計畫內
04 容，並檢送參加人提供系爭事業計畫書（光碟）1份等情，
05 有開會通知單附本院卷1第173至175頁可稽。其後，原告之
06 法定代理人銀美雲經原告出具書面委託，於103年8月6日出
07 席聽證會，並陳述8點意見：「1.實施者原本說合建現在變
08 成都市更新，心理上不舒服。2.範圍一直在變更，現在要更
09 新的戶數已增加，可是2樓平房跟4、5樓分配跟談的感覺一
10 視同仁？不合理。3.同意戶不同意戶跟現在有無住在那邊有
11 無維護房子，應有不同處理方式。4.如果有保障到地主權
12 益，可以同意，但現在只是扣一個都市更新的帽子，當地地
13 勢低，地下5樓又靠近河岸邊，戶數集中200多戶，在建築基
14 地上是否有可能墊高，這也是反對的原因。5.現在所有資訊
15 封閉，有意見都是個別談，資訊不透明，接到開會通知來出
16 席，也只是完成程序，但不同意戶的問題也還是沒解決，缺
17 乏平台去溝通。6.原本期待是以合建方式，感覺比較平等可
18 以溝通，現在被程序逼著走，條件一再變，不同落差很大，
19 沒有被充分尊重。7.強調安全問題，戶數這麼多又集中，真
20 的有疑慮。8.在建築設計、面向、外觀上都沒有參與機會，
21 委員在審議時也要多聽當地住戶的心聲。」被告就其所提意
22 見則為以下說明：「意見1.、4.、5.、6.、7.、8.予以採
23 納，理由：本案於98年報核至今已逾5年，且3度擴大更新單
24 元，實施者應秉持更新事業之實施，須由實施者與所有人共
25 同促成之原則，就所有權人針對本案建築規劃、實施方式等
26 尚有疑慮部分，與其詳細說明並妥善溝通。有關都市更新資
27 訊揭露部分，市府業於102年10月14日北府城更字第1020007
28 9261號令發布定有『新北都市更新案件實施提供者諮詢服務
29 與資訊揭露處理要點』，本案之相關資訊可於實施者依上開
30 要點架設之網站查詢（網址同上）。意見2.、3.不予採納，
31 原因：有關都市更新事業計畫範圍內地上物之拆遷，係依都

市更新條例第36條規定辦理，本案採權利變換方式實施，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，係補償其價值或建築物之殘餘價值，故無『有或無維護房子』而有不同之補償方式。有關涉及權利價值估價及選配相關意見，擬於權利變換計畫階段時討論審理。」等情，另有聽證會會議紀錄附本院卷1第178至181頁足憑，且經系爭事業計畫聽證決定綜理表序號五之大會意見載明（參見系爭計畫核定本第X11頁）。是被告既在聽證前即將系爭事業計畫書（光碟）寄送原告，使原告於聽證會前知悉更新單元擴大之資訊，此由原告之法定代理人於聽證程序陳述意見時，提及更新單元範圍變更，更新的戶數增加等語，即可明瞭，則被告就變更後事業計畫之展覽天數雖較法定日數短少10日，惟尚不影響原告知悉相關資訊之機會；又原告業於聽證會中表示意見，並經被告審酌，說明採納及不採納之理由後，作成決定，故亦符合核定時都市更新條例第33條規定。是被告於系爭事業計畫之核定程序，已確保原告知悉相關資訊之可能性，復依法踐行聽證程序，堪認已充分保障原告之程序權益。至於最高行政法院106年度判字第753號判決，所涉案情為該案實施者在原申請報核之更新事業計畫經公開展覽及舉行公聽會後，審議程序終結前，自行修正事業計畫，惟就修正內容未再踐行公開展覽及公聽會程序，僅以期間較法定公開展覽期間30日更短之公開閱覽20日及說明會代之，且未將修正後事業計畫寄送更新單元內之土地及建物所有權人，復未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，經該判決認定不符司法院釋字第709號解釋意旨要求之正當程序，故與本件情形迥異，原告執最高行政法院就不同情節之個案所作該判決，主張參加人多次變更更新單元及事業計畫，惟就系爭事業計畫未公開展覽30日及舉行公聽會，侵害其程序參與權，違反報核時都市更新條例第19條第3項規定

01 及司法院釋字第709號解釋意旨，被告予以核定，係屬違法
02 云云，並非可採。

03 (二)參加人報核系爭事業計畫時，未一併擬訂權利變換計畫報
04 核，於法有據，被告予以核定，並無違法：

05 都市更新條例關於實施都市更新程序之規範，係採取多階段
06 行政程序之方式，包括都市更新地區單元劃定階段、都市更
07 新事業概要核准階段、都市更新事業計畫核定階段與權利變
08 換階段等多個行政程序階段，且各個階段之決定具有外部效
09 力，當事人可對其決定加以救濟。惟為縮短行政審核程序，
10 99年版都市更新條例第29條第1項規定：「以權利變換方式
11 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
12 施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理審議、公開
13 展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之
14 擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。」賦予實施者
15 對於權利變換計畫之擬定報核，是否與都市更新事業計畫併
16 送辦理，有自由裁量決定之權限（該條項但書立法理由參
17 照）。而司法院釋字第709號解釋理由書僅謂：「……另為
18 使同意比率之計算基礎臻於確實，在同意都市更新事業計畫
19 之徵詢時，是否應將權利變換內容納入同意之項目，……，
20 亦應予檢討改進。」等語，其解釋文並未宣告99年版都市更
21 新條例第29條規定違憲，又108年1月30日修正公布之核定時
22 都市更新條例第48條第1項規定：「以權利變換方式實施都
23 市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，
24 擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理；變更
25 時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市
26 更新事業計畫一併辦理。」乃衡酌該次修正後都市更新條例
27 第36條第1項第18款，已增訂都市更新事業計畫內容，應表
28 明「權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率
29 可確定者，其分配比率」，加上修法後已強化估價師制度及
30 審議會制度，已足保障人民權利分配之權益，暨實務上執行
31 事業計畫與權利變換計畫併送之困難度及高成本等實際情

形，仍維持舊法第29條第1項規定事業計畫與權利變換計畫分別送核原則（立法院公報第108卷第1期黨團協商會議參照），亦未規定事業計畫須與權利變換計畫一併報核。從而，參加人報核系爭事業計畫時，未一併擬訂權利變換計畫報核，自無違法。至於原告援引之本院106年度訴字第1788號判決，認為在人民自行申辦之都市更新案中，權利變換計畫內容方為權利人真正關心之事項，是99年版都市更新條例第29條規定，應解為：但必要時，權利變換計畫之擬定報核，「應」與都市更新事業計畫一併辦理之見解，於受敗訴判決之當事人提起上訴後，業經最高行政法院109年度判字第364號判決認為尚有未洽，未予採認，有關本件所適用法律應如何解釋，自不受本院上開另案判決之拘束，原告執以主張參加人未將權利變換計畫與系爭事業計畫一併報核，違反報核時都市更新條例第29條，且不符司法院釋字第709號解釋揭櫫之正當法律程序，被告未予糾正，係屬違法云云，依上說明，自無可採。

(三)參加人於系爭事業計畫載明容積移轉取得費用及風險管理費之計算基準，另表明不動產估價費用係暫時估算提列，實際金額需以權利變換計畫披露為主，符合相關法令規定，被告予以核定，並無違法：

1.按報核時都市更新條例第30條第1項規定：「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、稅捐及管理費用，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。」雖無關於申請容積移轉所支付之費用，經主管機關核定後，應由權利人共同負擔

之規定；惟都市更新條例於被告審議過程中修正，99年版之該條例第30條第1項，業將「申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用」，增列為實施權利變換時，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之項目；另內政部依99年版都市更新條例第29條第3項規定：「權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。」之授權，於103年1月16日修正之權變實施辦法（下稱103年版權變實施辦法）第6條規定：「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……估價費……。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。……十、申請容積移轉所支付之費用：指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。（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。」以上於參加人申請報核後、被告處理程序終結前變更之法令規定，依前引中央法規標準法第18條規定，應為被告審查參加人申請報核案時所適用。是參加人於系爭事業計畫「拾伍、財務計畫」，載明所提列容積移轉取得費用28,702,279元之計算基準，係以區外容積移轉總成本暫依容積送出基地之公告土地總值70%計算，其計算式為接受基地移入之容積 $\div 3 \times$ 申請容積移轉當時接受基地之公告土地現值 $\times 70\% = 1,916.04 \div 3 \times 64,200 \times 70\% = 28,702,279$ 元（參見系爭計畫核定本第15-1、15-4頁），另就所列不動產估價費用（含技師簽證費）7,537,500元，載明係暫依審議原則估算提列，實際金額需以權利變換計畫披露為主等語【參見系爭計

01 畫核定本第15-1頁「表15-1都市更新事業實施總成本表」關
02 於不動產估價費用（含技師簽證費用）之說明欄及備註】，
03 核與103年版權變實施辦法第13條第1、2項有關第1項第10款
04 所定申請容積移轉所支付費用，應於更新事業計畫中載明計
05 算基準，及性質屬第1項第5款所定權利變換費用之不動產估
06 價費用，其數額係以嗣後經各級主管機關核定之「權利變換
07 計畫」記載為準者，均相符合，原告主張參加人將容積移轉
08 所支出費用列入系爭事業計畫中，有違報核時都市更新條例
09 第30條第1項規定，被告予以核定，係屬違法云云，乃忽略
10 該條文於被告審議參加人申請案之程序終結前已有變更，規
11 定容積移轉費用經主管機關核定後得列為由權利變換範圍內
12 之土地所有權人共同負擔之費用，其主張並非可採。又依被
13 告都審會103年9月24日第37次會議決議：「有關權利變換共
14 同負擔提列金額及估價合理性於權利變換時再予審查。另財
15 務計畫除管理費用之計算基準以都市更新事業計畫中載明為
16 準，其餘費用於權利變換計畫階段併同審查。」（參見本院
17 卷1第193頁），可知系爭事業計畫所列上述非屬管理費用之
18 容積移轉費用與不動產估價費用，猶待被告於參加人其後提
19 出權利變換計畫時，審查應否准許，並非確定數額，則原告
20 另主張參加人就不動產估價費用，有額外浮報更新後主建物
21 筆數及汽車位估價費用之違法提列情形，指摘被告以原處分
22 予以核定，係屬違法云云，容有誤解，亦難採取。

23 2.次查，參加人於系爭事業計畫「拾伍、財務計畫」載明所提
24 列風險管理費205,541,710元，其計算基準為工程費用、權
25 利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、總務及人事管理
26 費用等合計金額之11.5%，並詳列其計算式為：1,533,057,1
27 04+98,766,588+61,770,473+1,542,843+7,425,357+84,756,
28 850)×11.5%=205,541,710元（參見系爭計畫核定本第15-
29 1、15-4頁），核與前引103年版權變實施辦法第13條第1、2
30 項有關風險管理費用應於更新事業計畫中載明計算基準之規
31 定，並無不合，且與被告訂定之共同負擔基準表「伍、管理

費用」之「五、風險管理費用」所列計算方式：「風險管理費=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+行政作業費+信託費用+總務及人事管理費用）x風險費率。風險管理費率以12%為上限」（參見本院卷1第238頁）相符，復未逾該項費用之費率上限。另參諸參加人提列風險管理費所持理由：本案自96年3月1日起陸續申請事業概要及事業計畫報核，期間配合都市更新專案小組及大會，分別於99年、100年及102年3次更新單元範圍擴大，更新單元面積自2,756.51平方公尺提升至3,867.01平方公尺，所有權人由60人提高到105人，由於開發規模擴大，致使本案的風險大幅提升等語（參見系爭事業計畫核定本第XXIV頁），符合風險管理費可視為實施者投入風險承擔所應獲取對應報酬之性質，惟參加人原以共同負擔基準表上限之12%提列該項費用，嗣先經102年4月11日第3次聯審小組會議要求詳述以上限提列費用之必要性，再經同年12月6日第4次聯審小組會議結論認為明顯偏高，建請風險管理費改依11.5%提列，最終於都審會第37次會議決議該項費用以11.5%提列（參見系爭事業計畫核定本第XXIV、XX、XV頁），可認被告對於該項應於都市更新事業計畫中記載之管理費用計算基準，業就參加人主張應以上限提列之理由，是否有合理之依據予以審認，且經討論後決定予以核減，尚難謂其判斷有何出於恣意之違法。至本院104年度訴字第439號判決，所涉情節為該案實施者於權利變換計畫中，係以該案被告即臺北市政府頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」關於風險管理費之提列公式計算所得最上限即12%提列風險管理費，由臺北市政府決議同意，經最高行政法院106年度判字第379號判決，以臺北市政府未依其於上開費用提列總表對風險管理費所作定義，就實施者投入更新事業之資本、所實施重建之設計或規劃是否有創意、管理技術如何等為審酌，難謂已為實質審查，而有出於不完全資訊作成判斷之恣意等理由，維持本院上開判決，故與本件訴訟中，被告業就參加人以共同負擔基

01 準表所定上限費率即12%提列風險管理費所持理由予以審酌
02 後，予以適度核減者，情節有別，無從比附援引，原告執該
03 另案判決指稱參加人以趨近於風險管理費標準上限提列，都
04 審會未與參加人討論後判斷是否應為調整，逕予決議通過，
05 顯有恣意判斷之違法云云，並無足取。

06 (四)系爭事業計畫之容積移轉符合相關法令規定，被告予以核
07 定，並無違法：

08 1.按108年1月30日修正前都市更新條例第45條第1項規定：

09 「更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保
10 留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之
11 土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使
12 用，並準用依都市計畫法第83條之1第2項所定辦法有關可移
13 出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容
14 積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。」次
15 按都市計畫法第83條之1規定：「（第1項）公共設施保留地
16 之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維
17 護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。（第2
18 項）前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、
19 可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公
20 式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件
21 等事項之辦法，由內政部定之。」又內政部依都市計畫法第
22 83條之1第2項授權訂定之容積移轉實施辦法第8條規定：

23 「（第1項）接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地
24 基準容積之30%為原則。（第2項）位於整體開發地區、『實
25 施都市更新地區』、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地
26 區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超
27 過該接受基地基準容積之40%。」第9條第1項規定：「接受
28 基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出
29 基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如
30 下：接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×（申請容積
31 移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受

01 基地之公告土地現值) $\times$ 接受基地之容積率。」第20條規
02 定：「本辦法中華民國93年6月30日修正施行前，已循都市
03 計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都
04 市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，
05 得依都市計畫擬定、變更程序變更之。」

06 2.經查，系爭事業計畫之容積移轉分為區內及區外兩部分，區
07 內容積移轉係以本件更新單元範圍內之南工段9、10、13、1
08 3-1、14、15、16、16-1、17、18、18-1、19、20、21、2
09 2、23、24、510、511、515地號等20筆道路用地及綠地，作
10 為容積送出基地，區外容積移轉部分，則由參加人取得同一
11 都市計畫區內之公共設施保留地作為送出基地（參見系爭計
12 畫核定本第10-4、10-5頁）。又本件更新單元範圍內之建
13 築基地均位於中和都市計畫範圍內，為兩造及參加人所不
14 爭，另依系爭事業計畫「貳、計畫地區範圍」所載：「計畫
15 地區除西側及北側為五層樓公寓之外，主要為三層以下建築
16 物，東側鄰瓦礫溪、西側鄰8米計畫道路（水源路127巷）
17 ……」等語及更新單元地形套繪圖所示（參見系爭計畫核定
18 本第2-1、2-5頁），可知本件更新單元西側面臨8公尺計畫
19 道路，則依中和都市計畫土管要點第4點規定：「本計畫區
20 內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規
21 定：住宅區：建蔽率50%，容積率300%……依指定現有巷道
22 建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率
23 不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有
24 巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路
25 者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公
26 尺以上者，得不受此限。」（參見本院卷2第74頁）系爭更
27 新單元面臨之計畫道路寬度既已達8公尺，其住宅區之容積
28 率即不受上開土管要點條文所定不得大於200%之限制，而可
29 達300%，則依該等建築基地面積合計3,248.6平方公尺（參
30 見系爭計畫核定本第10-6頁之表10-3）計算，總容積可達9,
31 745.8平方公尺（3,248.6 $\times$ 300%=9,745.8）。從而，參加人

01 依容積移轉實施辦法第9條第1項規定，以前述20筆送出基地
02 之面積，乘以各該送出基地公告現值（前17筆為每平方公尺
03 68,666元、後3筆為每平方公尺64,200元）與接受基地98年1
04 月公告現值（每平方公尺64,200元）之比值，再乘以接受基
05 地容積率（300%），計算上述送出基地可區內移轉至住宅區
06 之容積為1,982.28平方公尺（參見系爭計畫核定本第10-7頁
07 之表10-4），占該更新單元住宅區容積率之20.34%（ $1,982.28/9,745.8=20.34\%$ ），依容積移轉實施辦法第8條第2項規
08 定，尚得自區外移轉容積之比例為19.66%（即 $40\%-20.34\%=19.66\%$ ），即1,916.04平方公尺（即 $9,745.8\times 19.66\%=1,916.04$ ），核與前引108年1月30日修正前都市更新條例第45條、
09 都市計畫法第83條之1及容積移轉實施辦法第8、9條等規
10 定，並無不合，被告以原處分予以核定，自無違誤。

14 3.原告雖主張：參加人適用其報核原擬事業計畫後，始於100
15 年1月核定實施之中和都市計畫土管要點，非屬適法；且其
16 報核時，更新單元建築基地周遭鄰接之計畫道路均屬未開闢
17 狀態，被告核定容積率為300%，亦違反中和都市計畫土管要
18 點第4點後段建築基地依指定巷道建築，惟未連通8公尺以上
19 已興闢計畫道路，其住宅區容積率不得超過200%之限制；又
20 本件更新單元上述20筆送出基地中之南工段9、10、16-1、1
21 3、14、15、16、17、18、18-1、3-1、19、20、21、22、2
22 3、24地號等17筆土地，係坐落於瓦□溝整治計畫範圍內，
23 依特別法優於普通法之原則，應適用87年9月訂定之瓦□溝
24 土管要點第4點：「四、送出基地：(一)本要點所規定之送出
25 基地為位於本計畫範圍內之私地，其可移出建築容積率為20
26 0%。」惟原處分核定之系爭事業計畫，上開私地提列之移出
27 容積額度為320.87%，已超過瓦□溝土管要點規定，被告予
28 以核准，自屬違法云云。惟查，被告於100年1月間核定實施
29 之中和都市計畫土管要點第4點，關於該都市計畫區域內之
30 住宅區容積率上限為300%，且面臨計畫道路寬度如未達8公
31 尺，其住宅區容積率始不得大於200%等規定，係維持98年12

01 月25日所發布實施「變更中和都市計畫（土地使用分區管制
02 要點專案通盤檢討）（第一階段）」之原條文，並無變更；
03 又被告在98年12月25日發布實施上開都市計畫前，於86年8
04 月15日發布實施之中和都市計畫（土地使用分區管制要
05 點），其第4點亦規定住宅區容積率不得大於300%，及面臨
06 計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%
07 等情，有中和都市計畫土地使用分區管制要點變更內容及理
08 由表（附本院卷2第74頁）及變更中和都市計畫（第一次主
09 要計畫通盤檢討）節本（附本院卷2第237、244頁）在卷足
10 憑。又本件更新單元之建築基地面臨8公尺計畫道路，其住
11 宅區之容積率不受中和都市計畫土管要點第4點前段關於20
12 0%規定之限制，而可達300%，業如前述；至於同點但書有關
13 現有巷道須可連通8公尺以上已開闢計畫道路，其住宅區容
14 積率始不受200%之限制，係針對依指定現有巷道建築之情形
15 所設條件，於本件更新單元直接面臨8公尺計畫道路之情形
16 形，並無適用，原告執該不適用於本件之但書規定，指稱被
17 告係依參加人報核後始核定實施之都市計畫土地使用分區管
18 制要點規定，違法核准參加人超額移入容積云云，自無可採
19 。又為本件更新單元送出基地之南工段9、10、16-1、13、1
20 4、15、16、17、18、18-1、3-1、19、20、21、22、23、24
21 地號等17筆土地中，僅有南工段9、10、13、15、16-1地號
22 等5筆土地，位於瓦礫溝整治計畫範圍內，有新北市政府土
23 地使用分區管理及查詢模組資料，附本院卷1第397至406頁
24 可稽，且為原告於本院109年12月23日準備期日表示不爭執
25 （參見本院卷2第34頁），是原告所稱另12筆送出基地亦在
26 瓦礫溝整治計畫範圍內，應適用瓦礫溝土管要點云云，並非
27 可採。再者，前引容積移轉實施辦法第20條，對於93年6月3
28 0日前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關
29 規定者，係規定「得」依其都市計畫規定辦理容積移轉，而
30 非強制必須適用關於都市計畫擬定、變更之容積移轉相關規
31 定，則參加人選擇適用108年1月30日修正前都市更新條例第

45條規定，準用依都市計畫法第83條之1第2項而訂定之容積移轉實施辦法第8條第2項、第9條第1項等規定，辦理容積移轉，並非法所不許；又前揭容積移轉實施辦法條文所定接受基地移入容積之計算公式，係以送出基地面積、送出基地與接受基地公告現值之比值、接受基地容積率三者相乘，與送出基地可移出之容積率無涉，則參加人以本件更新單元建築基地所在之中和都市計畫土管要點所定住宅區容積率為計算基礎，而未適用瓦□溝土管要點有關送出基地可移出容積為200%之規定，亦無不合。原告主張系爭事業計畫之容積移轉應優先適用瓦□溝土管要點第4點規定，僅得送出容積200%，被告以原處分核定系爭事業計畫之送出基地得超額送出容積，係屬違法云云，洵無足取。

- 4.原告又主張：系爭事業計畫所列送出基地中之南工段13-1及18-1等地號土地，為澎湖縣望安鄉與私人共有之土地，被告准許其送出容積，違反瓦□溝土管要點第4點有關送出基地以私地為限之規定，及容積移轉實施辦法第6條規定云云。惟依前述，系爭事業計畫所列送出基地中，位於瓦□溝整治計畫範圍內者有5筆，南工段13-1及18-1地號等2筆土地，並不包括在內，則該2筆土地自不適用瓦□溝土管要點之規定。另依容積移轉實施辦法第6條第1項規定：「送出基地以下列各款土地為限：一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。」其中第1、2款所定土地，並非以私人所有為要件。澎湖縣望安鄉取得上述2筆土地應有部分之所有權，係因無人繼承之故，不符合前引容積移轉實施辦法第6條第1項第1款規定情形，固為被告所自承，惟該2筆土地列為送出基地，依同條項第2款規定，則無不可。是原告指稱

該2筆土地並非全為私人所有，被告核定該2筆土地得列為送出容積之基地，係屬違法云云，仍難採憑。

七、綜上所述，原告主張原處分有所指上述違法情事，均非可採，其據以訴請撤銷原處分，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核對判決結果均無影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

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1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 9 日

臺北高等行政法院第四庭

審判長法官 高 愈 杰

法官 楊 坤 樵

法官 鍾 啟 煒

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。

01

(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影本及委任書。

02

中 華 民 國 110 年 12 月 9 日

03

書記官 李 建 德