

臺北高等行政法院判決

109年度訴字第1135號

111年6月9日辯論終結

原告 杜林守

訴訟代理人 陳德弘 律師

陳士綱 律師

上一人

複代理人 張秉鈞 律師

被告 臺北市政府

代表人 柯文哲（市長）

訴訟代理人 張雅婷

江柏緯

張雨新 律師

參加人 康寶建設股份有限公司

代表人 鄭欣茹

訴訟代理人 楊延壽 律師

複代理人 李冠衡 律師

上列當事人間都市更新事件，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、程序事項：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」「有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」行政訴訟法第111

01 條第1項及第3項第2款分別定有明文。查本件原告於起訴時
02 聲明原為：1. 請求撤銷被告於民國108年2月14日府都新字第
03 10760150401號公告之處分。2. 請求撤銷被告於109年7月28
04 日府都新字第10970095173號函之核定處分（本院卷1第11
05 頁）。嗣於訴訟中就前開聲明第1項變更為：請求撤銷被告
06 於108年2月14日府都新字第10760150403號函之核定處分
07 （本院卷1第353頁）。被告雖不同意此一變更，並稱二者性
08 質有別等語，然觀以被告108年2月14日府都新字第10760150
09 401號公告（本院卷1第27-28頁）及被告108年2月14日府都
10 新字第10760150403號函（本院卷1第129-131頁）所示內
11 容，可認二者所表示核准實施都市更新事業計畫之意涵皆大
12 致相仿，而為原告所欲就此訴請撤銷之實質內涵，是認原告
13 就此訴訟標的雖有變更，惟請求之基礎並未改變，故本院認
14 原告就此部分訴之變更，尚屬適當，仍予准許。

15 二、爭訟概要：

16 原告係臺北市北投區關渡段二段302地號土地（下稱302號土
17 地）之所有人，及與他人共有同段309地號土地（下稱309號
18 土地）之所有人，及登記坐落於302號土地上之門牌號碼臺
19 北市北投區知行路245巷28號、北投區關渡段二小段21211建
20 號建物（下稱系爭建物）之所有人。前開同段303、304、30
21 5、309及335-6地號土地（以下合稱系爭土地）位在被告民
22 國91年10月28日公告劃定「北投區・大度路三段知行市場更
23 新地區」範圍內。嗣於101年6月14日，參加人康寶建設股份
24 有限公司（下稱康寶公司）擔任實施者，就系爭土地擬具
25 「擬訂臺北市北投區關渡段二小段303地號等5筆土地都市更
26 新事業計畫案」（下稱系爭事業計畫案）向被告報核，經被
27 告進行公開展覽期間、公聽會、聽證會等程序，再經臺北市
28 都市更新及爭議處理審議會（下稱審議會）審查後，被告遂
29 於108年2月14日以府都新字第10760150403號函作成准予核
30 定實施之處分（下稱處分1）。嗣康寶公司再擬具「擬訂臺
31 北市北投區關渡段二小段303地號等5筆土地都市更新權利變

換計畫案」(下稱系爭權變計畫案)向被告申請報核,經被告進行公開展覽期間、公聽會、聽證會等程序,於109年5月4日召開第417次審議會(下稱第417次審議會)審查後決議通過,被告遂於109年7月28日依上開第417次審議會決議以府都新字第10970095173號函作成准予核定實施之處分(下稱處分2)。原告對處分1及處分2均不服,向本院提起本件行政訴訟。

三、原告起訴主張及聲明:

(一)主張要旨:

1. 處分1未合法送達原告,不具形式確定力,原告提起本件訴訟並未逾越法定救濟期間,且該處分違反正當法律程序,應予撤銷。

(1)依行政程序法第100條第1項前段、第73條第1項、鈞院96年度訴更一字第45號、105年度訴字第189號判決、臺灣桃園地方法院106年度第78號等判決及司法院釋字第709號解釋理由書意旨可知,都市更新計畫(下稱都更計畫)影響關係人之財產權甚鉅,對之正當行政程序要求較高,故行政處分未合法送達於同居人之瑕疵,不因關係人嗣後知悉而治癒,該處分不具形式確定力。且主管機關核定都更事業計畫時,應分別送達更新單元範圍內之權利人,且須合法送達,否則該處分即屬違法而應撤銷。原告為系爭事業計畫案之更新單元範圍內之權利人,被告於108年2月14日作成處分1時,應依嚴格實質審查及正當法律程序辦理,以確保原告於都更計畫之權利。

(2)處分1未寄送至送達證書上載明之原告戶籍地,而是郵差依習慣逕自寄送至原告之子杜林全位在臺北市北投區知行路201巷21號五金行之工作場所,由杜林全簽收。又依杜林全於鈞院證述可知,杜林全之住居所位在201巷13號,與原告戶籍地不同,且與原告感情不睦,並無交流,原告無委託杜林全代收,杜林全於108年間因憂鬱症而有服抗憂鬱藥需求,有服藥副作用,平時亦無轉交信件習慣,原告近年身體狀況

01 每況愈下，於102、103年後已無居住戶籍地，而是遷至同前
02 路245巷28號之住居所，又前開五金行非原告之營業所或就
03 業處所，故杜林全並非原告之同居人，郵差未盡查證原告地
04 址義務，將處分1擅自付與杜林全代為受領，並不生行政程
05 序法第73條第1項付與送達之效力，所以處分1未合法送達，
06 對原告不生效力，無從起算救濟期間，且違反正當法律程
07 序，嚴重侵害原告權利，有違憲法保障原告財產權及居住自
08 由。原告未受通知，無法經由陳述意見、訴願等救濟程序維
09 護自身權利，且依都市更新條例（下稱都更條例）第22條第
10 1項、第2項及鈞院106年度訴字第1788號判決意旨，現行都
11 更規範賦予權利人公平參與之機會，而被告未同時將系爭事
12 業計畫案及系爭權變計畫案一併通知原告，所進行處分1之
13 程序，並未公開透明，且康寶公司於系爭事業計畫案階段所
14 提文件，對於如何分配權利價值於各該權利人等重要影響權
15 利「主給付內容」事項均隻字未提，未公開透明，權利人之
16 同意亦僅具形式外觀而欠缺實質內涵，難謂符合知情後同意
17 之程序要求，遑論就權利變換及分配方案有何討論與回應，
18 顯已違反都更計畫之正當行政程序，而有違法，此瑕疵不因
19 原告嗣後是否於臺灣士林地方法院108年士簡調字第726號分
20 割共有物民事事件（下稱另案民事事件）訴訟中知悉處分1
21 而治癒，被告又未實質審核即同意康寶公司之擬定計畫，並
22 未於事業計畫中提出權利變換及分配之方案、透過集體討論
23 之方式以凝聚共識，以達成實質保護本件核定處分下應受保
24 護之權利人，將權利人之權利流於實施者「合於形式正義」
25 之分配，造成權利人喪失基於私權本質所得自主決定之機
26 會。故無論再多形式上之公開展覽及聽證程序，均無助於居
27 民共識之形成，反而強化實施者挾以原本資訊不對稱下權利
28 人所為之形式同意，扭曲同意者真意，更對不同意見者產生
29 霸凌情形，違反正當法律程序。

30 (3)處分1違反行政程序之正當法律程序，及違反「知情後同
31 意」、「資訊公開透明」及「理由說明實質回應」等都市更

01 新正當法律程序要求，故有違法，應予撤銷。

02 2. 處分2所核定都市更新單元，包括原告所有系爭建物部分位
03 在303號土地範圍，該號土地並非原地主所有，且經原告於
04 聽證程序敘明意見後，被告及康寶公司仍未審酌，亦未與原
05 告協商或給予補償，已不法侵害原告權利，應予撤銷。

06 (1)依都更條例第60條可知，倘都更權變計畫主管機關未估定更
07 新單元內合法建物所有權人之土地價值，而逕自核定權變計
08 畫，即屬侵害更新單元內合法建物所有權人之受補償權利，
09 該權變計畫之核定處分即有重大瑕疵。

10 (2)系爭建物係40年代已興建之房屋，並辦理保存登記，雖曾因
11 年久遭藤蔓攀附而受遮掩，惟原告修繕時，並無大規模之修
12 繕而將外牆打掉後擴建而有修繕過半之情事，亦未改變坐落
13 位置及範圍，此可參李何月霞、張淑綢、杜林穎於鈞院之證
14 述；又因302、303號土地彼此相鄰，二者地界呈不規則凹凸
15 狀，為求土地最佳利用，原告之父杜林朝與303號土地地主
16 林雷進間於民國40幾年間訂有土地使用協議而有交互使用狀
17 況，303號土地地主得於原告所有302號土地上興建車道，換
18 取系爭建物得興建於303號土地，此由303號土地上之建物係
19 沿系爭建物外牆所蓋可知，且直至303號土地上之建物因都
20 市更新拆除前均維持此互相占用狀況，此亦可參張淑綢、杜
21 林穎於鈞院之證述，故原告對303號土地有使用權，且該部
22 分爭議已進入民事訴訟。是系爭建物係屬有跨界至相鄰之30
23 3及309號土地之合法建築，且依參加人所提占用說明，亦明
24 揭原告此主張非屬虛妄，處分2未予審酌，顯有違法疑慮。
25 於審議會時，即有民眾提出參加人有恣意劃定範圍之嫌，遭
26 參加人不予理會，而原告亦於109年3月20日聽證會陳述意見
27 表示對都市更新計畫有疑義及系爭建物有跨界至303號土
28 地，卻遭參加人以各種理由搪塞。故被告及參加人於聽證會
29 上早已知悉系爭建物坐落位置，卻未先與原告協商相關補
30 償，亦未納入權變計畫中處理，甚以各種手段阻卻原告之使
31 用，恣意檢舉系爭建物為違建，試圖掩蓋此都更計畫有爭議

之處，而被告所屬都市發展局（下稱都發局）接獲檢舉後，甚未向地政機關調取建物謄本確認系爭建物是否為合法建物，亦未附具理由，即逕於107年5月3日以北市都建字第10731174400號函文將系爭建物認定為新違建而命原告限時拆除，未盡最基本形式審查義務，則處分2顯有重大瑕疵，應屬無效。

(二)聲明：

1. 請求撤銷處分1。

2. 請求撤銷處分2。

四、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1. 原告變更聲明縱認合法，其也早知處分1存在，其逾期爭執，於法不合：

(1)由鈞院個人戶籍資料查詢結果及全戶戶籍資料查詢結果可知，原告與杜林全為同戶籍之同居人關係。依處分1及處分2之送達證書記載可知，送達該址並無錯誤。從杜林全證述可知，其已將處分1交給原告，且原告1周也會到杜林全工作地方1次，是處分1已於108年2月18日送達，由原告同居人即其子杜林全收受及交給原告。

(2)被告於108年7月10日舉辦權變計畫公辦公聽會前，已將處分1送達原告，又被告將該公聽會開會事實公告周知，另以開會通知函通知原告，由原告同居人於108年6月20日收受，該通知函之附件權變計畫光碟內附錄二即為處分1。該公聽會開會時原告本人到場，有簽到簿可證，且康寶公司簡報時已說明事業計畫業經被告核准及核准文號。

(3)依鈞院調取另案民事事件卷證資料可知，該案被告上海商業儲蓄銀行股份有限公司108年12月27日答辯狀所附被證4，即為處分1。該案被告黃昭男等於109年5月14日答辯狀所附被證1，亦同。另依鈞院110年8月4日準備程序中之原告陳述可知，原告在收受被告處分2時，也已知處分1存在。

01 2. 本件準據法為99年5月12日修正施行（下稱行為時）都更條例規定，實施者康寶公司於101年6月14日向被告報核系爭事業計畫案，參照108年1月30日修正公布都更條例第86條第2
02 項，被告作成處分1及處分2，悉依行為時都更條例規定。原告
03 起訴狀所指被告違反都更條例第32條規定，查該條為108
04 年1月30日修正公布都更條例規定，原告就此容有誤會。
05

06 3. 康寶公司採事業計畫及權變計畫分別報請被告核定方式辦理
07 （即事權分送），符合都更條例第25條及第29條，於法有
08 據，並無原告錯認有違反正當行政程序違法之情事。108年1
09 月30日修正公布都更條例第48條第1項亦採事權分送立法體
10 例。原告所舉鈞院106年度訴字第1788號判決關於事權應併
11 送之見解，未為上級法院採納，亦非都更條例新法所採，原
12 告就此主張，應非可採。又原告主張實施者未在事業計畫階
13 段提及權利價值如何分配，亦有誤解，康寶公司在擬定事業
14 計畫期間，與原告等地主多有溝通說明，簡報內容載有辦理
15 緣起、法令依據、同意比例、計畫地區範圍、申請人、計畫
16 目標、現況分析、細部計畫及其圖說、處理方式及區段劃
17 分、鄰近公共設施興修計畫、重建區段之土地使用計畫、都
18 市設計及景觀計畫、防災及逃生避難計畫、實施方式及有關
19 負擔、拆遷安置計畫、財務計畫、管理維護計畫、效益評
20 估、實施進度等，內容詳盡，並無未公開透明等違反正當行
21 政程序等情事。再原告所指權利價值分配之事，本屬權變計
22 畫階段所應處理事項。
23

24 4. 處分2亦無違法：

25 (1)原告書狀及所提航測影像圖、系爭建物建築改良物登記簿、
26 臺北市北投區戶政事務所105年5月3日北市投戶資字第10530
27 466100號函、108年1月25日北市投戶資字第1086000783號
28 函、系爭建物67、71、81年代空照圖及土地使用協議等資
29 料，均無法證明系爭建物坐落於本件更新案範圍內。

30 (2)原告稱系爭建物有部分坐落在303號土地範圍，亦無實據可
31 憑。本件實施者所擬具之都市計畫，依行為時（103年1月16

01 日)都市更新權利變換實施辦法(下稱都更權變辦法)第6
02 條規定,係委託3家估價師事務所進行估價,擇取最有利地
03 主的麗業不動產估價師聯合事務所估價結果,擬具權變計
04 畫,評價基準日也訂在107年11月28日,符合都更權變辦法
05 第8條規定報核日期(108年4月16日)6個月內規定。就都更
06 條例第22條合法建築物之認定,依行為時都更條例施行細則
07 (103年04月25日)第15條第1項,此乃因登記謄本具有公示
08 性,且為地政機關所制作有公信力及絕對效力,故以謄本所
09 載土地及合法建築物為認定依據。被告前於108年2月14日核
10 定實施者實施事業計畫,案內相關拆遷安置計畫所載合法建
11 築物補償對象為兆豐國際商業銀行股份有限公司(信託委託
12 人:鄭忠和,下稱兆豐銀行)及門牌(大度路三段301巷67
13 號),並不包括原告所稱更新範圍外之系爭建物。

14 (3)原告主張系爭建物存在303號土地多年,惟依李何月霞證述
15 可知,其久遠記憶不足為憑;依張淑綢證述看到鑑定人員來
16 測量,根本不是界定系爭建物有無占用到303號土地,故所
17 述整修後建物與原建物位置及範圍都相同,是猜測之言,當
18 有疑義;依杜林穎證述可知,關渡段二小段314地號土地位
19 於302號土地右側,與303號土地無毗鄰關係,所述知悉302
20 號土地與303號土地位置關係及系爭建物有占用到303號土
21 地,當時既無測量鑑定,亦僅片面臆測,不足憑採。

22 (4)依原告所提土地使用協議,無法看出有土地交換使用協議之
23 事,且綜合李何月霞、張淑綢及杜林穎之證述,可知並無原
24 告主張有與303號土地地主使用權交換協議之事,原告也無
25 法清楚交代其父如何與303號土地地主交換使用協議細節,
26 可見並無此事。原告所提確認土地使用權存在民事訴訟,為
27 其在被告核定權變計畫後才提出,且未經民事法院為確定判
28 決,無法證明原告主張。縱有此一協議(假設語),也僅是
29 一般債權關係,並非都更條例規定可列為參與權變之權利,
30 原告所稱被告漏未審酌土地使用權之說,當無理由。

01 (5)依臺北市士林地政事務所（下稱士林地政所）110年3月31日
02 函所附該所105年北投字第084810號登記申請案資料，原告
03 本人簽章填寫之登記清冊有關係爭建物坐落地號是302號土
04 地，不包括309號土地，此與關渡段二小段21211建號謄本資
05 料所載相符。上函所附士林地政所土地複丈成果圖之分割編
06 號A、B、C、D等，都是因臺灣士林地方法院士林簡易庭受理
07 原告分割共有物訴訟，地政人員依照法院囑託方法分割測
08 量，且成果圖說明欄也記載：「一、本成果係依法院指定人
09 員指示範圍繪測。二、分割面積計算表詳附表。」故該圖測
10 量位置無從推論系爭建物有占用到系爭309號土地之事實。

11 (6)依鈞院向都發局調取之航測影像圖，可看出系爭建物在104
12 年圖中未顯影，足見目前建物確屬新違建，原告搶蓋新違建
13 並跨界至更新單元範圍內，本屬違法行為，已無足取，所蓋
14 新違建也不能予以補償，否則豈不是鼓勵非法違建，故原告
15 所指被告未盡審查義務，亦無理由。

16 (二)聲明：原告之訴駁回。

17 五、參加人陳述及聲明：

18 (一)陳述要旨：

19 1. 依杜林全證述可知，知行路201巷21號五金行雖非原告戶籍
20 地址，但堪認係原告就業處所，而杜林全既為原告之子並接
21 手經營五金行，就原告而言，應同時兼具同居人、受雇人之
22 角色，則杜林全收受郵件並代為簽收時，亦未表明不願收受
23 之意，應認杜林全已以原告之同居人、受雇人角色收受處分
24 1。又知行路201巷21號與知行路245巷28號相距僅140公尺，
25 步行2分鐘即可抵達，原告或杜林全每日往返數次均甚合
26 理，縱依杜林全所稱原告1周才到店裡1次，原告至遲亦應於
27 108年2月25日（即杜林全於108年2月18日簽收後1周）已知
28 悉處分1之核定內容。再觀諸原告於另案民事事件中，該案
29 對造於108年12月27日所附證物亦有處分1，原告更無諉為不
30 知之理，卻遲至於110年8月4日始請求撤銷處分1，顯已逾期
31 而不得再為主張，其主張處分1未經合法送達，顯無理由。

01 2. 原告主張系爭建物係合法建物，已辦理保存登記，惟事實上
02 該建物業已拆除重建，且未合法申請而屬違章，無論是否坐
03 落309號土地，均與本件都市更新之審議無涉。

04 (1)依系爭建物登記謄本記載可知，縱有合法建物，亦應係坐落
05 於302號土地上，而非坐落於本件都更範圍內之303、309號
06 土地。參加人為進行本件都市更新，早於100年起即多次至
07 現場勘查，當時原告所有302號土地上，並未見有任何房
08 屋，而僅看到部份殘破不堪之磚牆。比對100年間航照圖，
09 亦可明顯看出當年乃一片樹草叢生，已無任何房屋頂蓋存
10 在，且依臺北市府101年版地形圖，原告所稱之建物位置
11 標示為「廢」，足徵原有建物早已倒塌荒廢。原告約於106
12 年、107年間，於302號土地上大興土木違章建築，因其未依
13 法申請建照，且係全新違章、規模甚大，故於107年5月間被
14 被告所屬單位認定為新違建，由區隊列管並定期強制拆除，
15 原告乃透過不斷向民意代表陳情，暫緩拆除程序至今。故原
16 告所稱合法建物早已滅失而不存在，原告事後未經合法取得
17 建築執照，擅自興建之違章建築，已非適法，且比對都發局
18 104年、107之航測影像，即可清楚看出。原告所稱合法建物
19 乃全新違章，且若占用到303、309號土地，更屬無權占有，
20 而應拆屋還地，原告反主張要求參加人應將之視為合法建物
21 且依法勘估補償，顯無理由。

22 (2)原告所提土地使用協議，內容無從看出有交換土地事實，遑
23 論其僅為影本，無從確認真實，參加人亦否認形式真正，自
24 無從作為本件事證而為有利原告之認定。依相關證人所述，
25 均無法得悉系爭建物有使用303號土地，及302號土地有與30
26 3號土地地主交換土地使用之事實。至於證人均泛稱系爭建
27 物與原來舊建物位置和範圍應該一樣，但進一步質問如何知
28 悉及確認，則均未能明確說明，所言已難遽採。張淑綢所述
29 看到有人來測量，經質之杜林穎乃為確認314號土地與302號
30 土地之界址，與本件完全無關，故張淑綢所述，無參考價
31 值，不足採信。

01 (3)依都更條例第22條合法建築物之認定，本件於101年6月14日
02 報核時，依行為時都更條例施行細則第15條第1項，係以地
03 政機關之登記謄本為依據，而依登記謄本資料，系爭建物
04 （目前已滅失重建）僅坐落302號土地，原告主張坐落土地
05 及於303、309號土地，顯屬無稽。至於原告提出之臺北市北
06 投區戶政事務所（下稱北投戶政所）108年1月25日北市投戶
07 資字第1086000783號函，至多僅能說明知行路245巷28號門
08 牌原為關渡里37號，於35年即有人設籍，與系爭建物坐落何
09 地號之土地亦無涉。原告所提系爭建物67、71、81年代空照
10 圖，更無法證明系爭建物於100年間及之後的事實狀況。

11 (4)依杜林全證述可知，知行路245巷28號雖原有建物，但因屋
12 頂坍塌，早已無法居住，故於105、106年間「全部打掉重
13 弄」，原有建物已滅失之事實，自堪認定。再觀諸104年、1
14 06年之系爭建物位置航照圖，亦可清楚看出兩者差異，前者
15 僅看到草木叢生，並無任何建物跡象，後者則草木均移除，
16 並有嶄新屋頂。換言之，原始建物顯已滅失，原告未經合法
17 申請，自行搭蓋全新建物，顯屬違章建築，依法自不適用都
18 更程序中之相關建物補償規範。

19 (二)聲明：原告之訴駁回。

20 六、爭點：

21 (一)原告起訴請求撤銷處分1，是否合法？

22 (二)被告作成處分2，是否適法有據？

23 七、本院之判斷：

24 (一)前提事實：

25 前開爭訟概要欄之事實，為兩造所不爭執，並有系爭建物之
26 建物所有權狀（本院卷1第35頁）及建物登記公務用謄本
27 （本院卷1第341頁）、309號土地之土地登記第一類謄本
28 （另案109訴1135本院影卷1第43-45頁）、康寶公司101年6
29 月14日申請審議函（本院卷1第127頁）、系爭事業計畫案10
30 2年10月3日公聽會簡報資料（本院卷1第45-63頁）、系爭事
31 業計畫案103年1月6日幹事會簡報資料（本院卷1第65-84

頁）、107年10月15日審議會第346次關於本件討論及決議之會議紀錄（本院卷1第85-90頁）、108年2月系爭事業計畫案核定版節錄（本院卷1第135-140頁）、被告108年6月18日府都新字第10830085003號函（下稱108年6月18日函，本院卷1第475-477頁）及送達證書（本院卷1第479頁）、108年6月系爭權變計畫案公開展覽版節錄（本院卷1第481-483頁）、108年7月10日公聽會簽到簿（本院卷1第485-490頁）、系爭權變計畫案108年7月10日公聽會簡報資料（本院卷1第491-510頁）、第417次審議會關於本件討論及決議之會議紀錄（本院卷1第39-44頁）、系爭權變計畫案109核定版（另成冊隨卷外放）、處分1（本院卷1第129-131頁）及送達證書（本院卷1第133頁）、處分2（本院卷1第29-33頁）在卷可稽，堪予認定。

（二）應適用之法令：

1. 都更條例：

（1）行為時第19條（嗣後修正時改列為第32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；其屬依第7條第2項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告30日及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；變更時，亦同。（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。（第4項）前2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。（第5項）依第7條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，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之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前3項規定之限制。」

(2)行為時第25條（嗣後修正時改列為第43條）規定：「（第1項）都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。（第2項）以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。」

(3)行為時第25條之1（嗣後修正時改列為第44條）規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第1項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。」

(4)行為時第29條（嗣後修正時改列為第48條）規定：「（第1項）以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。（第2項）實施者為擬訂或變更權

01 利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物
02 實施調查或測量時，準用第23條規定辦理。（第3項）權利
03 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
04 關定之。」

05 (5)行為時第30條第1項（嗣後修正時改列為第51條第1項）規
06 定：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道
07 路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等
08 七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償
09 撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不
10 足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理
11 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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 積單元時，得改以現金繳納。」

17 (6)行為時第31條第1項（嗣後修正時改列為第52條第1項）規
18 定：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共
19 同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利
20 價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應
21 分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，
22 得以現金補償之。」

23 (7)第86條規定：「（第1項）本條例中華民國107年12月28日修
24 正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核
25 准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後
26 之規定。（第2項）本條例中華民國107年12月28日修正之條
27 文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新
28 事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及
29 第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。（第3項）
30 前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核
31 定之日起5年內報核。但本條例中華民國107年12月28日修正

之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例107年12月28日修正之條文施行日起5年內報核。（第4項）未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。」

2. 行為時都更條例施行細則第15條（嗣後修正時改列為第12條）：「（第1項）土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第10條第2項或第22條第1項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：一、土地及合法建築物之權利證明文件：（一）地籍圖謄本或其電子謄本。（二）土地登記謄本或其電子謄本。（三）建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。二、私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。

（第2項）前項第1款謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。（第3項）第1項第1款第3目之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣（市）主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣（市）主管機關得核發證明文件證明之。」

3. 行為時臺北市都市更新自治條例第3條規定：「（第1項）依都市更新條例實施都市更新事業之機關、機構或團體（以下簡稱實施者）於都市更新事業計畫擬定前，應進行詳細調查，並應於都市更新事業計畫內敘明調查結果。（第2項）前項調查項目，應包括每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。」

4. 都更權變辦法：

- (1) 行為時第6條規定：「（第1項）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2項）前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。」

- (2) 行為時第7條之1規定：「（第1項）本條例第31條第1項但書規定之現金補償數額，以依第6條評定之權利變換前權利價

01 值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及
02 房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具
03 清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現
04 值。（第2項）前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布
05 實施之日起2個月內，通知受補償人於通知之日起30日內領
06 取。」

07 （三）原告起訴請求撤銷處分1，並不合法：

- 08 1. 按行政訴訟法第106條第1、3項規定：「（第1項）第4條及
09 第5條訴訟之提起，除本法別有規定外，應於訴願決定書送
10 達後2個月之不變期間內為之。但訴願人以外之利害關係人
11 知悉在後者，自知悉時起算。……（第3項）不經訴願程序
12 即得提起第4條或第5條第2項之訴訟者，應於行政處分達到
13 或公告後2個月之不變期間內為之。」第107條第1項第6款規
14 定：「原告之訴，有下列各款情形之一者，行政法院應以裁
15 定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補
16 正：……六、起訴逾越法定期限者。」是逾前開2個月之不
17 變期間始提起行政訴訟者，核屬起訴不合法且不能補正，法
18 院應以裁定駁回之。又內政部為因應司法院釋字第709號解
19 釋關於憲法要求之正當行政程序之意旨，於103年4月25日修
20 正發布都市更新條例施行細則第11條之1規定：「各級主管
21 機關依本條例第19條、第19條之1、第29條及第29條之1規定
22 核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各
23 級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不
24 採納之理由。」是可知，以權利變換方式實施都市更新時，
25 實施者就都市更新權利變換計畫，得與都市更新事業計畫同
26 時一併辦理擬訂報核，亦得於都市更新事業計畫核定發布實
27 施後再擬訂報核，主管機關依上開規定程序，就實施者報核
28 其擬定（或變更）都市更新事業計畫或權利變換計畫所為之
29 核定，性質上屬行政處分，且均須經聽證程序，人民對於經
30 主管機關核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫內容，如
31 有不服，得於收受上開核定處分送達後之2個月之法定不變

01 期間，向行政法院提起訴訟以求救濟，且依行政程序法第10
02 9條規定：「不服依前條作成之行政處分者，其行政救濟程
03 序，免除訴願及其先行程序。」故人民如對上開依聽證程序
04 作成之行政處分有所不服，其行政救濟程序，免除訴願及其
05 先行程序（最高行政法院111年度抗字第22號裁定參照）。

06 2. 次按「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」「前項
07 郵政機關之送達準用依民事訴訟法施行法第3條訂定之郵政
08 機關送達訴訟文書實施辦法。」「送達，於應受送達人之住
09 居所、事務所或營業所為之。」「於應送達處所不獲會晤應
10 受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇
11 人或應送達處所之接收郵件人員。」行政程序法第68條第1
12 項、第5項、第72條第1項前段、第73條第1項分別定有明
13 文。是以，郵政機關之郵差於應送達處所因不獲會晤應受送
14 達人，而將文書付與有辨別事理能力而與應受達送人居住一
15 處營共同生活之人，即已發生合法送達之效力，至該同居人
16 有無將文書轉交本人，在所不問。又按依一定事實，足認以
17 久住之意思，住於一定之地域者，即為設定其住所於該地；
18 依一定事實，足認以廢止之意思離去其住所者，即為廢止其
19 住所，民法第20條、第24條分別定有明文，足見住所之設定
20 與廢止應依一定事實認定。又戶籍地址為依戶籍法規定登記
21 之事項，屬行政管理之資料，雖不得以之作為認定住所之唯
22 一標準，惟仍不失為表徵住所之重要參考資料，如佐以其他
23 事證，可資認定應受送達人設定住所於戶籍地址，該處所即
24 屬行政程序法第72條第1項前段所定之應受送達處所。

25 3. 經查，原告自72年11月22日起即依戶籍法規定登記設籍臺北
26 市○○區○○路000巷00號2樓（下稱系爭戶籍地址）迄今，
27 有原告之個人戶籍資料查詢結果及全戶戶籍資料查詢結果
28 （本院卷1第411-421頁）在卷可稽。參以被告於108年6月18
29 日以同日函文及檢附權變計畫光碟及公聽會簡報送達原告有
30 關係爭權變計畫案自108年6月21日起公開展覽30日，並訂於
31 108年7月10日舉辦公聽會之通知等資料，亦係寄送系爭戶

籍地址，由原告之女杜彩幸於108年6月20日以在該址與原告為同居人之身分收受，而原告確亦如期於108年7月10日親自參與該日公聽會，此有被告108年6月18日函（本院卷1第475-477頁）、送達證書（本院卷1第479頁）及108年7月10日公聽會簽到簿（本院卷1第485-490頁）在卷可憑。準此，足徵原告係以系爭戶籍地址為其住所地，且迄今並無廢止該住所之意思，縱原告主張：於102、103年後無居住該址，而是遷至○○路000巷28號等情非虛，然仍無礙於系爭戶籍地址可資認定為原告設定住所於該址，該址即屬行政程序法第72條第1項前段所定之應受送達處所。

4. 原告固引其子杜林全於本院中證言（本院卷2第36-44頁），並據而主張：處分1未寄送至送達證書上原告戶籍地，而是郵差依習慣逕自寄送至201巷21號之杜林全工作場所，由杜林全簽收，且杜林全住居所位在000巷13號，與原告戶籍地不同，2人感情不睦，並無交流，原告無委託杜林全代收，杜林全於108年間因憂鬱症而有服抗憂鬱藥需求，有服藥副作用，平時亦無轉交信件習慣，原告於102、103年後已無居住戶籍地，而是遷至000巷28號，前開五金行非原告之營業所或就業處所，杜林全非原告之同居人，郵差未盡查證原告地址義務，將處分1擅自付與杜林全代為受領，並不生行政程序法第73條第1項付與送達之效力，故處分1未合法送達云云。然查，杜林全為原告之子，與原告關係本屬緊密，其證言是否客觀公正，已非無疑？況其對所詢處分1有無交付予原告，先答以：應該有吧；再經細詢如何交付及如何確定交付，復答以：等他來拿。我不知道，我真的沒有印象了（本院卷2第39頁），益見其前後所述不一、含糊籠統，足認其所述有關前述各情當有偏頗原告之虞，皆難可信。再者，處分1係於108年2月14日以郵務送達方式送達至原告住所地即系爭戶籍地址，並於送達處所欄勾選同左記載地址（即系爭戶籍地址），由該處所接收郵件人員即杜林全於108年2月18日以在該址與原告為同居人之身分收受，並未有將送達處所

01 改送為他址之記載或勾選，此觀處分1之送達證書記載即明
02 （本院卷1第133頁），更徵杜林全就此所述及原告主張：處
03 分1未寄送至送達證書上原告戶籍地，而是郵差依習慣逕自
04 寄送至000巷21號之杜林全工作場所云云，委無可信。則揆
05 諸前開規定及說明，處分1於108年2月18日送達原告之住
06 所，並由該處所之接收郵件人員杜林全代為收受，即生合法
07 送達效力，不因該接收郵件人員杜林全事後有無轉交或何時
08 轉交原告而影響上開合法送達之效力，是原告執前主張而
09 謂：處分1未合法送達，對原告不生效力云云，皆不可採。
10 從而，原告對處分1得向本院提起行政訴訟之2個月法定不變
11 期間，應自108年2月19日起算，並因原告住所在臺北市北投
12 區，無庸扣除在途期間，算至108年4月19日（星期二）即已
13 屆滿，原告遲至109年9月29日（本院收文日，本院卷1第11
14 頁），始就此部分向本院提起行政訴訟，已逾法定期間，核
15 屬起訴不合法且不能補正，應予駁回。又原告此部分起訴因
16 不合法而應予程序上駁回，自無庸審究原告此部分實體上之
17 主張是否有理由，併此敘明。

18 （四）被告作成處分2，應屬適法有據：

- 19 1. 按主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫，依都
20 市更新條例第16條規定（按：同本件行為時），應遴聘
21 （派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表組成都更
22 審議委員會，以合議、公開之方式辦理。是都更審議委員會
23 之決議，係由具專業知識，並能獨立行使職權之委員，經公
24 開且充分之討論後所作成。因此，對於審議會就涉高度專業
25 性判斷之都市更新事業計畫及權利變換計畫審議作成之結
26 果，司法審查時原則上予以尊重，認其享有判斷餘地；惟審
27 議會之判斷有恣意濫用及其他違法情事時，得將依其決議，
28 所作成之核定處分予撤銷或變更，行政法院審理時應審查之
29 事項包括：行政機關所為之判斷，是否出於錯誤之事實認定
30 或不完全之資訊；法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明
31 顯錯誤；對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或抵觸既

01 存之上位規範；行政機關之判斷是否有違一般公認之價值判
02 斷標準；行政機關之判斷是否出於與事物無關之考量；行政
03 機關之判斷是否違反法定之正當程序；作成判斷之行政機關
04 其組織是否合法且有判斷之權限；行政機關之判斷是否違反
05 相關法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等
06 （最高行政法院106年度判字第393號判決參照）。

07 2. 系爭建物與309及303號土地之關係：

08 (1)觀之士林地政所以110年3月31日北市土地籍字第1107005460
09 號函檢送之105年北投字第084810號登記申請案資料（本院
10 卷1第233-239頁），可知該申請是系爭建物所有人杜林守於
11 105年6月間就該建物之門牌號碼向士林地政所申請辦理更正
12 登記所為，而申請人自行填載之系爭建物坐落土地地號僅為
13 302地號土地（本院卷1第238頁），亦與該建物之建物登記
14 公務用謄本所示坐落地號土地為302地號土地相合（本院卷1
15 第251頁）。復依系爭建物坐落土地之拍攝日期為103年4月5
16 日及105年7月28日之航測影像圖所示（本院卷1第447、449
17 頁），系爭建物所坐落之土地皆呈現遍佈綠色茂密樹林，而
18 未見有任何相關屋頂構造之完整建物存在，此情核與康寶公
19 司所提出100年及101年間拍攝當時302地號土地狀況照片大
20 致相符（本院卷2第175頁），更與該公司所提臺北市府10
21 1年版地形圖顯示該時該位置之建物標示為「廢」之情形大
22 致相吻（本院卷1第347頁）。是依上開證據資料，可認105
23 年7月28日以前縱有建物存在，亦僅為該建物之片段磚造牆
24 面或鐵皮圍籬，而無完整建物，且無任何證據顯示該建物之
25 片段牆面或鐵皮圍籬已有逾越原有坐落302地號土地而越界
26 至309及303號土地之情形。再依系爭建物坐落土地之拍攝日
27 期為106年8月6日及107年7月15日之航測影像圖所示（本院
28 卷1第451、453頁），並對照本院另案（109年度訴字第1115
29 號都市更新事件，下稱本院另案）原告黃紀文於該案中證
30 述：杜林守之舊厝是4、5年前又翻修等語（本院另案影卷2
31 第43頁），及原告之子杜林全於本院中就此證述：知行路24

5巷28號在其印象是全部打掉重弄等語（本院卷2第45-46頁），可認現狀之系爭建物，確係於105年7月28日後至106年8月6日止之該段期間，另由原告大興土木加以大幅整建而成，則依康寶公司所提系爭土地占用說明及圖示所示（本院卷2第177-178頁），縱現狀之系爭建物有越界至309及303號土地之情形，亦僅能認係於105年7月28日後至106年8月6日止之該段期間所為，而無以回推認為105年7月28日以前之修建前建物有越界至309及303號土地之情。至原告所提原證11及原證12等資料（本院卷2第315-325頁），亦至多僅能證明於前揭期間後已大幅整建之系爭建物現況，仍無從據以回推認定105年7月28日以前之修建前建物有越界至309及303號土地。從而，現狀之系爭建物於107年5月3日遭都發局查報認定為新建之新違建之情形，有該日北市都建字第10731174400號函及檢附之違建認定範圍圖、便箋及檢核表照片在卷可參（本院卷1第261-266頁），該認定即屬合法有據，是原告主張：都發局接獲檢舉後，甚未向地政機關調取建物謄本確認系爭建物是否為合法建物，亦未附具理由，即逕以上述函文認定為新違建而命原告限時拆除，未盡最基本形式審查義務云云，自無可採。

(2)至原告雖又舉原證6-10所示（本院卷2第11-29頁），及李何月霞、張淑綢、杜林穎於本院中證言（本院卷2第116-124、125-133、134-140頁），據而主張：系爭建物係40年代已興建並辦理保存登記，雖曾因年久遭藤蔓攀附而受遮掩，惟原告修繕時，並無大規模之修繕而將外牆打掉後擴建而有修繕過半之情事，亦未改變坐落位置及範圍。又因302、303號土地彼此相鄰，二者地界呈不規則凹凸狀，為求土地最佳利用，原告之父杜林朝與303號土地地主林雷進間於民國40幾年間訂有土地使用協議而有交互使用狀況，303號土地地主得於原告所有302號土地上興建車道，換取系爭建物得興建於303號土地，此由303號土地上之建物係沿系爭建物外牆所蓋可知，且直至303號土地上之建物因都市更新拆除前均維

持此互相占用狀況，故原告對303號土地有使用權，且該部分爭議已進入民事訴訟，系爭建物係屬有跨界至相鄰之303及309號土地之合法建築云云。然查：

①觀以原證6之登記簿（本院卷2第11-13頁）及原證7-8之北投戶政所二函文（本院卷2第15-17頁）所示，僅能證明門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號於105年5月3日初編前之舊式門牌登載係「○○鎮○○里0鄰00號」，曾於民國35年時有人設籍，即於民國40年1月10日有建物建築，而所有人為原告之情，惟依其上記載各節，皆無從證明該段時期之建物已有越界至309及303號土地之情形。

②復觀以原證9之翻拍航測影像圖照片（本院卷2第19-23頁）所示，該3張照片上雖各以紅筆標示67年、71年、81年，然此等標示皆以手寫方式而為，是否屬實，已有疑義？縱令非虛，然其上所顯示者亦僅為105年7月28日以前之67年、71年、81年之建物狀態，皆無客觀明確或精細測量，又為黑白或模糊不清，仍無從證明至照片所指各該年份之建物已有越界至309及303號土地之情形。

③再觀以原證10之文書（本院卷2第25-27頁）所示，其內容係由何人製作或何人同意或有無簽章確認，均未見載明，真實性本已有疑；又其上所載「林雷進」、「黃國琛」、「黃金石」、「黃紀水潭」等人實際身分及與309及303號土地之法律關係為何，亦均未見原告說明或舉證，要難證明原告主張：原告之父杜林朝與303號土地地主林雷進於民國40幾年間定有土地使用協議而交互使用云云屬實；復細核其上內容，除內載數個幾何圖形，各標示長寬、面積計算及前述人等姓名外，惟所繪製之各圖形如何對應何者地號土地，及繪製時期為何，均無任何記載，準此，亦難認原告主張：原告之父杜林朝與303號土地地主林雷進於民國40幾年間定有土地使用協議而交互使用云云為可信，更無從證明原告所主張：現狀之系爭建物過往已有越界至309及303號土地及對該二土地有使用權云云為可採。

01 ④又觀之原告所舉證人李何月霞於本院中證述：其於57年至
02 63年居住於知行路14號，僅於57年至58年間帶小孩去給28
03 號建物的人協助養育，之後即未再去，2處距離很遠，走
04 路需6、7分鐘或幾10分鐘，63年後搬離，直至回到13鄰當
05 鄰長前，有30、40年未經過28號建物等語（本院卷2第116
06 -124頁），可知李何月霞在回到13鄰當鄰長前，已有30、
07 40年未見過28號建物，且過往與28號建物接觸亦僅在57年
08 至58年間，顯見其過往接觸時間不長，又相隔30、40年之
09 久才又有接觸，衡情，人之記憶本隨時間經過而出現淡忘
10 方為常態，然其對所詢（問：所以杜林守重新粉刷那間建
11 物的位置在那裡你知道嗎？跟原本一樣嗎？）卻回以：跟
12 原來一樣（本院卷2第121頁），顯與經驗法則有違；其後
13 再經細詢（問：你如何知道知行路245巷28號的建物在整
14 建以後與原來房屋的位置是相同的？）則答以：就大概那
15 個位置，因為樁就在那，再粉刷過而已（本院卷2第121
16 頁），顯又僅憑自身記憶及所稱樁的概略位置而為陳述，
17 準此，自難僅憑此等個人主觀印象且模糊不一之證言而可
18 遽認現狀之系爭建物在過往已有越界至309及303號土地。

19 ⑤再觀之原告所舉證人張淑綢於本院中固對所詢（問：你怎
20 麼知道整修之後的建物與原來的建物的位置和範圍一
21 樣？）答以：因為之前有叫鑑定，應該會鑑定啊，而且之
22 前與車庫那邊也有來鑑定。（問：你知道重新整修後的建
23 物是合法建物或是違章建物？）答以：沒有違章，就照著
24 原來原型下去做而已，我不知道。（問：這是何時的事
25 情？）答以：就是在整理之前，與車庫一起測量的等語
26 （本院卷2第130-132頁），惟依原告所舉證人杜林穎就此
27 為何測量則係證稱：測量與314地號土地界線的問題等語
28 （本院卷2第137頁），可知張淑綢所述上情顯憑個人主觀
29 印象或猜測，並無客觀明確或精密測量可佐，又與杜林穎
30 所述測量實況不符，依此，亦難僅憑此等個人主觀印象或
31 臆測之證言而可遽認現狀之系爭建物在過往已有越界至30

01 9及303號土地。此外，依張淑綢對所詢（問：就證人所
02 知，關於系爭28號建物與11號建物是否有互相使用？）答
03 以：我不知道，只知道他們有搭走廊等語（本院卷2第129
04 頁），也無從證明原告主張：原告之父杜林朝與303號土
05 地地主林雷進於民國40幾年間定有土地使用協議而交互使
06 用云云為可信，更無從證明原告所主張：現狀之系爭建物
07 過往已有越界至309及303號土地及對該二土地有使用權云
08 云為可採。

09 ⑥至原告所舉證人杜林穎為原告之子，與原告關係自屬緊
10 密，其證言是否客觀公正，本已有疑？則其所述302號土
11 地與303號土地有相互使用之情既係聽聞其父即原告而來
12 （本院卷2第137頁），然對協商細節又不清楚（本院卷2
13 第137頁），可認其就此所述難認客觀，要無可信。至其
14 對28號建物如何整建，固稱：沒有全部打斷，杜林全他都
15 沒有去，他在顧店，當時分3次去修屋頂，牆面都是用補
16 強的方式等語（本院卷2第139頁），然此未見其提出客觀
17 事證相佐，更顯與本院依前開(1)之相關事證所為認定不
18 符，亦可認其就此所述，要難採信。

19 ⑦又行政爭訟事件並不受民事判決認定事實之拘束，民事判
20 決所認定之事實，及其所持法律上見解，並不能拘束行政
21 法院。行政法院應本於調查所得，自為認定及裁判（最高
22 行政法院103年判字第324號判決參照）。準此，原告主張
23 所稱其對303號土地有使用權之爭議固經其提起民事訴訟
24 中，然不論該案審理結果為何，本院自不受該案拘束，況
25 本件事證已臻明確，已經本院認定如前，是原告就此主
26 張，亦無可採。

27 ⑧末以原告所提及所舉前述證據，再經本院綜合觀察歸納而
28 為整體評價，亦無從認原告主張：現狀之系爭建物過往已
29 有越界至309及303號土地及對該二土地有使用權云云為可
30 信，併予敘明。

01 3. 綜上，現狀之系爭建物於105年7月28日以前之修建前建物狀
02 況，並無從認定有越界至309及303號土地，縱其現有越界至
03 309及303號土地，亦僅能認係原告於105年7月28日後至106
04 年8月6日止之該段期間大興土木加以大幅整建所為，而屬新
05 建之新違建，則康寶公司依行為時都更條例第22條、行為時
06 都更條例施行細則第15條之規定，以實施更新地區內之土地
07 及合法建築物之相關登記謄本，認定其上合法建築物僅有大
08 度路3段301巷67號（所有人為兆豐銀行），而先後擬具系爭
09 事業計畫案及系爭權變計畫案向被告報核，自屬合法有據，
10 則被告作成處分2所依據之第417次審議會於開會時，委員間
11 確有就現狀之系爭建物討論及聽取實施者康寶公司之說明及
12 回應而予採信並為決議（本院卷1第39-44頁），要難認對此
13 有未實質審議之情形，且該次會議決議所採信康寶公司說明
14 現狀之系爭建物屬違建並侵占至更新單元範圍內，亦同於本
15 院前開認定。準此，被告依該次會議決議而作成處分2，應
16 屬合法有據，則原告執前揭主張要旨2. 所認，皆無可採。

17 (五)綜上所述，原告起訴請求撤銷處分2，核無理由，應以判決
18 駁回。至原告起訴請求撤銷處分1，為不合法，本應以裁定
19 駁回，惟本院認基於訴訟資料齊一，仍以在同一裁判中處理
20 為宜，故就不合法與無理由兩部分均以本件同一判決駁回，
21 較為謹慎，且可共用訴訟資料，亦無不妥，故就原告起訴不
22 合法部分不另以裁定駁回。

23 (六)本件判決基礎已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
24 經本院斟酌後，均與判決結果不生影響，而無一一論述之必
25 要，併予說明。

26 八、結論：

27 原告之訴一部分為不合法、一部分為無理由，依行政訴訟法
28 第107條第1項第6款、第98條第1項前段，判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日

30 臺北高等行政法院第一庭

31 審判長法 官 許瑞助

法官 孫萍萍

法官 林家賢

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	

01

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 111 年 7 月 14 日

03

書記官 許婉茹