

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第七庭

109年度訴字第1160號

114年5月1日辯論終結

原告 蕭鳳山
訴訟代理人 王慕寧律師

原告 蕭林韻琴
共同

訴訟代理人 詹順貴律師
張玉希律師

被告 臺北市政府
代表人 蔣萬安（市長）
訴訟代理人 張雨新律師
吳子瑜

許雅婷
參加人 古亭開發事業股份有限公司

代表人 陳明雄
訴訟代理人 侯傑中律師
游文愷律師

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、程序事項：

本件原告起訴後，被告代表人由柯文哲變更為蔣萬安，茲據其聲明承受訴訟（本院卷二第267頁），核無不合，應予准許。

01 二、本件事實經過：

02 (一)訴外人國賓大地環保事業股份有限公司前向被告申請自行劃
03 定都市更新單元，經被告於民國98年9月2日以府都新字第09
04 803843400號（下稱98年9月2日函）核准並公告劃定「臺北
05 市大安區龍泉段三小段61-1地號等31筆土地為更新單元」
06 （下稱系爭都更單元）並自98年9月3日0時起生效。參加人
07 為系爭都更單元之都市更新事業實施者，委由黃秀莊建築師
08 擬具「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32筆土地
09 都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更事業計畫案，期間因
10 同小段70地號土地逕為分割為70、70-1地號，故土地筆數修
11 正為32筆）向被告報核，經被告分別於99年12月17日至100
12 年1月15日、100年11月17日至100年12月8日辦理公開展覽30
13 日，並於100年12月6日召開說明會，將全案提請臺北市都市
14 更新及爭議處理審議會（下稱審議會）審議，經審議會分別於
15 103年4月4日、103年11月10日以第162、183次會議審查後決
16 議通過，被告乃以105年5月12日府都新字第10431727802號
17 函（下稱105年5月12日函）准予核定實施。

18 (二)嗣參加人取得系爭都更單元內私有土地面積81.75%、私有
19 合法建築物面積87.91%之地主同意，採用部分協議合建部
20 分權利變換方式，並以106年5月18日古亭字第1060518002號
21 函（下稱選配通知函）寄送原告位於新北市○○區○○路00
22 巷0號地址（下稱新店址），並訂公開抽籤日為106年7月11
23 日。嗣於106年9月29日參加人向被告申請「擬訂臺北市大安
24 區龍泉段三小段61-1地號等32筆土地都市更新權利變換計畫
25 案」（下稱系爭權變計畫案），經被告於107年5月23日至10
26 7年6月21日進行公開展覽，並於107年6月5日舉辦公聽會，
27 再於108年10月15日召開聽證會後，將全案提請審議會審
28 議，審議會於108年12月30日召開第404次會議，並於109年4
29 月13日召開第415次會議審查後決議修正後通過，被告以109
30 年8月26日府都新字第10970153613號函（下稱原處分）准予
31 核定實施。原告蕭林韻琴為系爭都更單元內臺北市大安區龍

01 泉段三小段64、65地號土地所有權人，並與原告蕭鳳山共有
02 同小段66地號土地（下稱系爭64地號土地、系爭65地號土
03 地、系爭66地號土地，或合稱系爭土地），原告蕭鳳山所有
04 同小段1190建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0
05 0號建物，下稱系爭建物）坐落在系爭66地號土地上，原告
06 對原處分不服，遂提起本件行政訴訟（原告另對原處分關於
07 權利價值及處理方案亦不服提起異議、訴願及行政訴訟，現
08 由本院以111年度訴字第1505號審理中）。

09 三、原告主張及聲明：

10 (一)主張要旨：

11 1. 系爭都更單元之劃定至系爭都更事業計畫案之核定，被告有
12 諸多違法處：

13 (1)本件申請自行劃定系爭都更單元，需符合2大要件，一是符
14 合報核當時臺北市都市更新自治條例第12條所定的更新單元
15 劃定基準及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評
16 估標準表所列規定，二是必須有擬劃定為更新單元之範圍內
17 50%以上所有權人之同意。其中要件二，參照司法院釋字第
18 709號解釋意旨，及臺北市都市計畫委員會第597次委員會議
19 紀錄討論事項五之案情概要說明二記載「……經申請人召開
20 2次協調會願意參加更新之意願均未逾50%，故不納入本更
21 新單元內。」可知本件自行劃設更新單元之申請於法不合。
22 故被告核定原處分顯與法有違。

23 (2)本件參加人並未合法取得實施者資格，基於私法自治原則，
24 參加人如主張是基於委任關係而取得本件都市更新實施者之
25 法律地位，應舉證其有無與系爭都更單元內全體所有權人達
26 成意思表示合致，或依公寓大廈管理條例第30條、第31條召
27 開區分所有權人會議作成決議予以委託。被告自應嚴格審查
28 是否符合司法院釋字第709號解釋之正當行政程序。

29 (3)被告援引其所屬都市發展局（下稱都發局）函文，辯稱系爭
30 土地無法單獨申請建築云云，然該局係掌管臺北市的都市更
31 新業務，立場難免偏頗。按某一筆位於臺北市的建築基地是

否為畸零地，須綜合臺北市畸零地使用自治條例第3條、第4條規定加以判斷認定，而非僅依第3條規定單獨判斷。從系爭土地之地籍圖謄本可知，系爭土地地界線非常整齊，依此地籍圖所列比例尺為1/500換算，系爭64、65地號土地的總合面寬約6.5公尺，系爭土地3筆的深度則約16.5公尺，況系爭土地上原本即有系爭建物存在，符合臺北市畸零地使用自治條例第4條第1項第4款、第6款第2目與第7款之規定，非屬同條例第3條第1項第1款之畸零地。綜上，系爭土地位於系爭都更單元的邊角，縱不劃入也不影響其他所有權人進行都市更新，顯無納入之必要性，被告亦無法具體說明系爭土地納入系爭都更單元之公益性。

2. 參加人之選配通知函並未合法送達原告：

(1)原告蕭林韻琴遲至108年10月9日才遷址至新店址，之前一直居住並設籍在臺北市○○區○○街0段000巷00號，原告蕭鳳山雖曾設籍新店址，惟早自100年2月16日即遷至臺北市○○區○○路0段000號，嗣於106年3月7日再遷移至臺北市○○路0段00巷00號。惟參加人卻刻意不向原告實際居住之戶籍地址寄發相關通知，且於選配通知函招領逾期後，可明確判斷是因改址無法送達，仍未主動聯繫原告或查詢原告新的聯絡地址，導致原告失去依原位次優先選配的重大權益，導致參加人於他人選配完畢後就剩餘房屋代抽，嚴重侵害原告權益至鉅。

(2)參加人之選配通知，依司法院釋字第709號解釋理由、最高行政法院102年度判字第764號判決之意旨，乃屬參加人辦理都市更新業務所負使所有權人知悉相關資訊，俾得正確行使權利之義務，以落實憲法保障人民財產權與居住自由之意旨，具有公共利益性質，並非單純民法上之意思表示，兩者性質明顯不同，故無適用最高法院109年度台上大字第908號民事裁定之餘地。

(3)參加人辯稱其以土地謄本所載之新店址寄發選配通知函，惟土地謄本上顯示之住址，僅是所有權人當次申請土地登記相

01 關事項時之戶籍地址，嗣後所有權人住址經變更，土地、建
02 物登記謄本均不會隨之更改。參加人應以原告實際居住地之
03 戶籍地址寄送選配通知函，送達始合法。縱本院函詢郵局得
04 知郵件似有2次投遞新店址等情，但仍不能改變參加人未向
05 原告當時實際住所地之戶籍地址寄發選配通知函之事實。被
06 告未進行實質審查究明原告未回覆選配通知及招領退回的原
07 因，是否因遷址或送達地址錯誤等，並糾正參加人之選配通
08 知函送達不合法，即率為作成原處分核定，顯有違誤。

09 3. 參加人自訂之選配原則及抽籤過程，有下列瑕疵：

10 (1) 參加人於系爭都更事業計畫案及系爭權變計畫案均載明「1
11 樓店面優先由1樓之所有權人選配」之選配原則，而本件只
12 有原告與台電公司之土地及房屋臨主要道路和平東路1段，
13 系爭建物現況為店面使用，然參加人於規劃設計更新後之建
14 物時，臨和平東路1段僅設計1間店面，依其面積大小，顯然
15 是為台電公司量身設計，明顯以原告無法負擔鉅額之找補金
16 額，剝奪原告可選配店面的機會。參加人如此明顯違背選配
17 原則，被告未予糾正，原處分顯有違誤。

18 (2) 103年1月16日修正之都市更新權利變換實施辦法（下稱權變
19 辦法）第3、11條第2項之規定，參加人應訂定合理之抽籤作
20 業方式，並以抽籤之方式就未提出選配申請之所有權人分配
21 更新後建物及車位；再依被告107年1月5日公布臺北市都市
22 更新權利變換選配作業須知（下稱選配作業須知）第1、4條
23 規定，對於未於期限內提出申請之所有權人，應以「公開抽
24 籤」之方式為其分配更新後建物，而非由第三人直接代為
25 「選取」。然而，原告所獲配之更新後房地及車位，係於公
26 開抽籤日由參加人所委任之見證律師代為直接「選取」所
27 得，而非以抽籤方式為之。

28 (3) 由上開選取結果以觀，見證人進行選取之母體，根本未將協
29 議合建戶所選配之建物及單位予以納入，是原告蕭林韻琴無
30 法獲配與其權值更接近之「11F-A1」房屋，而原告獲配車位
31 亦非與其權值較接近之地下一層，益證參加人根本未為公開

01 抽籤，而係逕為「選取」。況系爭權變計畫案中完全未有任何
02 何資料顯示，究竟參加人在代原告選取時，尚有哪些建物可
03 供選擇，倘參加人代原告為選取房地及車位之範圍，已先扣
04 除「參加人及協議合建戶獲配之部分」，則無異於參加人優
05 先於原告進行選配，故有違反平等原則及權變辦法之虞，嚴
06 重侵害原告之權利。

07 4. 系爭權變計畫案就權利價值估價，有下述嚴重違法瑕疵：

08 (1) 審議會第415次會議中，有諸多委員提出本件更新前、後估
09 價之疑義、質疑估價報告之估價邏輯有誤之情況下，仍先予
10 以通過本案，並逕行交由參加人進行調整，且調整之結果尚
11 毋庸提出予審議會確認，僅需由都更處轉請估價委員、幹事
12 書審確認，且會後僅由2位委員進行書面審查，並對參加人
13 所修正之估價報告仍提出疑義，惟其後調整之內容，遍查系
14 爭權變計畫案均未顯示2位委員確認內容是否合理，亦未提
15 出審議會進行審議。此外，審議會第415次會議開會日期為1
16 09年4月13日，然書面審查日期為109年7月17日，實已超過
17 審議會第415次會議決議中所示之3個月期限，故應重新提起
18 審議會審議。且敏達不動產估價師聯合事務所之核定版不動
19 產估價報告書（下稱系爭估價報告書）封面所載之出件日期
20 為110年6月，明顯晚於原處分作成之日即109年8月26日。而
21 系爭權變計畫案關於共同負擔比例、各所有權人之更新前、
22 後權利價值、各所有權人所選配建物之價值及應找補金額等
23 部分之計算，必然均涉及估價結果。換言之，系爭估價報告
24 書之調整內容經確定後，參加人始有可能檢具修正後計畫書
25 圖送被告辦理核定，然依上開說明顯見原處分作成時，自不
26 可能依修正後計畫書圖為核定，可證被告作成原處分，已有
27 濫用判斷餘地之違法瑕疵。

28 (2) 又不論以系爭建物實際已使用系爭土地，抑或以原告為母子
29 關係以觀，在更新前權利價值之各宗土地劃定時，自應類推
30 適用臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本審查注
31 意事項（下稱估價書範本及審查事項）中之「毗鄰數筆土地

01 為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地」、「更新前數
02 筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則
03 得視為同一等土地」等原則，將系爭土地視為一宗土地進行
04 估價至明，然參加人罔顧客觀事實，只將系爭64、65地號土
05 地視為同一宗土地，致使系爭土地更新前權利價值遭嚴重低
06 估，嚴重侵害原告財產權。遑論，系爭估價報告書認系爭66
07 地號土地係「臨2公尺之既成巷道」且臨既成巷道之面寬為
08 「6公尺」，然系爭66地號土地周邊並未出現過所謂的「2公
09 尺既成巷道」，更見系爭土地之估價顯有謬誤。

10 (3)系爭權變計畫案所載原告蕭林韻琴之更新後應分配權利價值
11 為2億4,601萬9,788元、原告蕭鳳山更新後應分配權利價值
12 為1億5,715萬3,083元（此部分有嚴重低估之問題已如前
13 述）。然參加人代為抽籤選取之結果（此部分有嚴重違法情
14 形如下述），原告蕭林韻琴僅獲配權利價值合計共2億3,616
15 萬3,111元之更新後房地及車位；原告蕭鳳山僅獲配價值合
16 計為1億4,406萬6,683元之更新後房地及車位，合計將領回
17 2,294萬3,077元之差額找補價金。而依據估價報告，本案更
18 新後2樓以上房地之平均單價為116萬6,041元，可知原告實
19 際上少分配約30坪之房地，顯然侵害原告之權利。

20 5. 系爭權變計畫案關於人事行政管理費、銷售管理費、風險管
21 理費，有下述違法瑕疵：

22 (1)人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費之提列合理性與
23 必要性，屬系爭權變計畫案應實質審議之內容，然觀審議會
24 第404、415次會議紀錄全文，均未有任何一字一句提及人事
25 行政管理費、銷售管理費、風險管理費之提列標準或數額，
26 甚且審議會亦均未作成同意提列之決議，難謂已為實質審
27 查。是被告以原處分核定系爭權變計畫案，已有嚴重之違法
28 瑕疵。又被告抗辯前揭管理費用，業已於「幹事及權利變換
29 小組複審會議」及「幹事及權利變換小組審查會議」中為討
30 論、並有被告所屬都市更新處（下稱都更處）提供意見供審
31 議會參考云云，然前揭2次審議會，僅有都更處針對系爭權

變計畫案內誤植之處或計算方式等形式上問題提出質疑，而非實質審查費用提列之合理性與必要性，會議後亦無任何委員針對此節發表意見或進行討論，是以，無法認審議會已實質審議並經合法決議通過。

(2)參加人已將大部分庶務外包給第三人，都市更新規劃費可涵蓋人事行政管理費，況本件所有權人人數並非眾多，且大多數已與參加人為協議合建，可認行政庶務相對單純，是依一般經驗法則，本案實難認有提列近億元人事行政管理費用之必要性及合理性。而風險管理費之提列費率及數額，應視個案之風險程度、不確定性之高低而定，本案採協議合建之部分超過76.924%，並已配合辦理信託登記，大大降低相關風險，參加人既已將協議合建及權利變換之風險管理費分別計算，則其費率同樣編列以10%為計算，顯與平等原則有違。是本案人事行政管理費及風險管理費之提列，均欠缺合理性及必要性。

(3)系爭權變計畫案之評價基準日為106年3月31日，故而營建費用之計算，亦已按106年3月間之指數隨之調整，因此，作為前揭3項管理費計算公式中基數之營建費用數額亦隨評價基準日之變動而為調整，自不足證明審議會確實有就前揭3項管理費之數額及提列之合理性與必要性為實質審議。

(二)聲明：原處分撤銷。

四、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1.系爭都更單元之劃定、系爭都更事業計畫案均經被告核定公告及實施，原告當時均未提出行政爭訟，參照最高行政法院108年上字第1174號判決意旨，原告即不得再就前階段劃定系爭都更單元或系爭都更事業計畫案之核定再行爭執。況都發局110年12月30日函復系爭土地因平均深度不足而為畸零地，日後無法單獨建築，足見原告主張系爭土地可單獨建築開發之說，並無可採。再依都發局111年2月21日號函檢附畸零地調處委員會第9001(197)次會議紀錄提案十記載，可見

01 系爭土地深度不足，確須與鄰地合併才能建築使用，然該鄰
02 地即61-1、67地號土地已列為參加人實施系爭都更單元範
03 圍，也經參加人列為協議合建戶分配更新後房地，自無再與
04 原告土地合併建築之可能。故原告主張將系爭土地劃出系爭
05 都更單元，不但無法單獨建築，也不符都更條例立法本旨。

06 2. 參加人之選配通知函已合法送達原告：

07 (1)參加人之選配通知函於106年5月18日以掛號方式送達原告新
08 店址，該通知已進入原告之支配範圍，故選配通知函已到達
09 而發生通知效力，不因選配通知函招領逾期退回而受影響。

10 (2)原告主張選配通知函寄送時，原告戶籍地址均非新店址云
11 云。惟原告105年6月4日異議書所載地址為新店址，則參加
12 人以新店址向原告送達並無誤，且新店址為被告寄送公文地
13 址，也是原告自書地址，足認新店址為原告住居所無誤，原
14 告未能證明有何不能領取之正當事由，臨訟以戶籍地址辯稱
15 未收參加人選配通知函，自無可採。況選配通知函之信封封
16 面記載郵局確有2次投遞（106年5月19日、同年5月22日），
17 但因原告不在，郵局有進行招領通知，並自通知招領之次
18 日起算15日之招領期間，選配通知函之掛號郵件已進入原告支
19 配範圍，原告可隨時了解內容之狀態，可認為斯時參加人通
20 知原告選配之意思表示已生效力，應與招領逾期後是否經退
21 回無涉。

22 3. 系爭都更計畫案選配原則(五)載明：「1樓店面優先由原1樓
23 之所有權人選配。」已保障原告優先選配權益。本件申請選
24 配期間為106年6月3日至同年7月3日，公開抽籤日為106年7
25 月11日，本件有7名地主（含原告）未於限內提出選配申
26 請，其中1位地主於公開抽籤日時，親自到場自行選配，其
27 餘6位（含原告）由參加人按照系爭都更事業計畫案及選配
28 通知函所載選配原則、公開抽籤流程予以選配，並無不合。
29 另因本件公開抽籤日早於被告107年1月5日訂定之選配作業

須知，故不適用選配作業須知。故參加人所為之公開抽籤選配，並無違法。

4. 臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點（下稱審議會設置要點）第11點規定，僅係「得」邀請相關關係人到場陳述意見，故被告如未邀請地主出席審議會，或已邀請但地主未出席，都無程序違法及造成地主權益損害疑慮。況審議會第404次會議，被告有通知原告蕭鳳山到場陳述意見，此為原告所不爭；至審議會第415次會議前，被告也以新店址向原告蕭鳳山發出開會通知，此從原告蕭鳳山向被告提出異議函表明是在109年4月22日收到通知並要求重開會議，足證被告確有通知之事。

5. 系爭土地之權利價值之估價並無錯估，也無違反估價書範本及審查事項：

(1)關於原告爭執權利價值事項，應由本院111年度訴字第1505號案件審理之，非本件審理範圍。

(2)依都更條例第53條第1項規定，台電公司或其他地主就本案估價、權利變換計畫內容並無異議，也無不服表示，原告主張參加人有錯估台電公司或其他地主權值等情，於法不合。公告現值之主要目的是作為核課土地增值稅之依據，非權利變換估價之基礎，無法以公告現值來判斷更新前權利價值是否合理，原告徒以容積率、公告現值等資料主張參加人估其土地價值，自無可取。又依不動產估價技術規則第84條規定，系爭64、65地號土地為原告蕭林韻琴所有，系爭66地號土地為原告蕭林韻琴及蕭鳳山分別共有，故系爭土地並非屬同一所有權人所有，系爭建物僅坐落在系爭66地號，無法視為同一宗土地，更無法因為原告為母子關係而視同一宗土地。系爭土地使用分區為第二種商業區，系爭估價報告書以同段61-1地號等10筆土地（含系爭土地）為比準地，再就面積修正、形狀修正、臨路條件修正、臨路面寬修正及商效修正因素後，評估出土地價值及比例，並無低估情形，此屬估價師就土地價值所為之專業評估，也經臺北市不動產估價師

公會之諮商意見書（下稱系爭諮詢意見書）檢視後認定符合一般估價邏輯，當無所謂低估價值情形。

(3)系爭估價報告書業經審議會幹事及權變小組會議時充份討論，並經審議會第404、415次會議委員提出審查意見要求估價師再釐清調整率、個別因素項目等細項問題。另原處分所核定之估價報告書出件日期為109年7月15日，非原告所指之110年10月系爭估價報告書。

6. 系爭權變計畫案之人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費部分：

(1)本件被告核定都市更新事業計畫案時，核定「人事行政管理費」費率為4%、「銷售管理費」費率為6%及「風險管理費」費率為10%。參加人就系爭權變計畫案所提列上揭管理費用之費率維持原提列費率，惟在配合估價結果調整，都更處要求「人事行政管理費」誤植為5%部分修正為4%，及要求將權利變換戶、協議合建戶分算部分管理費用計算，足見審議會已為實質審查。

(2)人事行政管理費及都市更新規劃費提列之法源、性質、提列標準(計算式)都不相同，原告謂實施者已將大部分庶務外包給第三人進行之說，乃是混淆視聽之詞，亦無可採。又如遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，人事行政管理費費率仍得以5%提列字樣，可見人事行政管理費以5%提列乃是標準行情費率，本件系爭權變計畫案以4%提列，低於更標準行情費率。

(3)參加人就系爭權變計畫案之銷售管理費提列仍維持系爭都更事業計畫案核定時6%費率，惟因有權利變換戶及協議合建戶，倘概以實際分配單元及車位總價值計算銷售管理費，恐未盡合理，故都更處在108年4月10日進行審議會幹事複審會議時，要求參加人就稅捐及銷售管理費分開計算，並列為該次會議結論。經分算的結果，較參加人原提列銷售管理費170,022,617元減少10,393,118元。原告在更新過程中對銷售管理費提列並無任何反對意見。甚至在審議會第404次會議

01 中原告蕭鳳山表示：「本人願與實施者以委建方式而非權變
02 方式辦理，也就是就本人所有土地委請實施者併案興建，並
03 由本人負擔相關建築成本，相關細節，請實施者與本人2人
04 協商。」可見原告對參加人提列銷售管理費，並無異議。

05 (4)參加人就風險管理費提列計算式亦合於提列總表。如依該提
06 列表10各級風險管理費率對照表，本案原得以12%提列風險
07 管理費，惟經參加人以前階段都市更新事業計畫所審定之1
08 0%為提列費率，其結果亦有利於原告。

09 (5)原告於都更過程中有參與審議會，從無針對管理費用及或其
10 他興建成本費用提列提出任何意見，且曾表示願負擔相關建
11 築成本，足以顯示原告對管理費用如何提列並無爭議。審議
12 會委員全體間係以權利變換計畫案全部資料而為審議後，決
13 議同意系爭權變計畫修正後通過，後續請參加人於收受審議
14 會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦
15 理報府核定，然於會議過程中就有疑義部分，仍是請參加人
16 提出說明或檢視修正，依此可悉，委員全體間就已無疑義或
17 無庸再提出說明或檢視修正之事項，當認並無再予特別提出
18 而為無益審議或附加理由之必要。據此，系爭權變計畫案所
19 列之管理費用中之人事行政管理費、銷售管理費、風險管理
20 費之費率、費用提列等部分，既是按照提列總表提列，也是
21 循都市更新事業計畫提列基準為之，且經被告所屬都更處協
22 助審查，當屬委員全體間均認已無疑義之事項，而無庸再請
23 實施者提出說明或檢視修正，自無從以該次會議就此並無疑
24 義事項部分未予討論或記載理由，即謂無實質審查。

25 (二)聲明：原告之訴駁回。

26 五、參加人主張略以：

27 (一)主張要旨：

28 1. 選配通知函所送達之新店址，為原告至少自105年間以來於
29 本件中所留之聯絡地址，也是系爭土地之登記謄本所記載之
30 地址，原告起訴時同樣留新店址，是新店址既為原告所留做
31 為了聯絡之用，選配通知函應為合法送達，且進入原告支配

範圍，置於原告可以了解之狀態，因此選配通知函縱因招領逾期退回，但依民法第94規定，仍發生送達效力。

2. 公開抽籤日當天，原告沒有到場參加也沒有寄回更新後分配位置申請書，故參加人因此依照選配通知函所附之「選配說明暨房屋及車位權值圖冊」之公開抽籤流程4之規定進行抽籤選配，原告蕭鳳山為第1順位，原告蕭林韻琴為第5順位。故由見證人從138個剩餘車位抽選出車位編號63之地下5層車位，經扣除該車位價值後，因原告蕭鳳山之權值還有1億2千多萬元，所以見證人直接代選本案剩餘房屋中權值最高也最接近原告蕭鳳山剩餘權值之房屋編號97之26樓A1房屋，又因原告蕭鳳山剩餘之權值已不足再選取一房一車位，所以予以找補；原告蕭林韻琴部分則是第5順位，由見證人從籤筒中抽選出車位編號178號之地下2層車位，再由見證人直接代選本案剩餘房屋中權值最高也最接近原告蕭林韻琴剩餘權值之房屋編號94之25樓A1房屋，因原告蕭林韻琴剩餘之權值尚有8千多萬元，還足以再選取一房一車位，故再由見證人從籤筒中抽選出車位編號39號之地下6層車位，經扣除該車位價值後還有7千8百多萬元之權值，所以見證人直接代選本案剩餘房屋中權值最接近但不超過原告蕭林韻琴剩餘權值之房屋編號45之10樓A1房屋。是以，本件是由原告先行選屋後，參加人就應分配之價值再選取房屋，並無原告所述參加人與合建戶優先選屋之情形。再者，若參加人可以恣意選取與自己應分配價值不相當之大坪數房屋，其結果等於權變戶或協議合建戶將無法選取與自身應分配價值相當之房屋，原告之質疑，事實上不可能發生。

3. 系爭土地之權利價值估價，並無違法：

(1) 原告主張系爭64、65、66地號土地應視為同一宗土地估價云云。然查，被告已提出系爭諮詢意見書，詳細說明系爭66地號土地無法與系爭64、65地號土地視為同一宗土地之情形。原告一再爭執系爭建物實際占有使用之土地包含系爭64、65、66地號土地，故意忽略系爭建物為木造，與現存建物之

01 結構大不相同，故現存建物與系爭建物即為不同建物，現存
02 建物並無建造執照或使用執照。因此本案並不符合「更新前
03 數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時」之
04 要件，系爭土地又非同一所有權人，原告主張應將系爭64、
05 65、66地號土地視為同一筆土地估價，實無理由。原告為母
06 子，亦不足以變更同一宗土地之認定標準。原告固然又以估
07 價條件是參加人所自行提具的劃分原則，惟此並未違反相關
08 規定，故估價並無違誤。

09 (2)原告主張合併前各筆土地價值推估之考量因素未將容積列入
10 一節，蓋依系爭諮詢意見書認為本案更新單元內商業區土地
11 均貢獻630%容積率參與都市更新，各宗地更新前評估容積均
12 應為630%並無違誤，因此在各宗土地均為630%容積率之前提
13 下，原告猶執一己之見，亦無理由。

14 4. 審議會第415次會議既已經決議「修正後通過，並請依委員
15 審查意見修正估價報告，後續須於核定前檢送估價報告予都
16 市更新處，轉請估價委員、幹事書審確認，若有必要再提委
17 員會確認。」足見相關意見均已在會議中充分討論，並請參
18 加人依照審查意見予以修正估價報告，才會決議「修正後通
19 過」，而後續參加人也依照審查意見修正估價報告後進行書
20 審，並無違反正當法律程序之問題。至於原告所稱已經超過
21 3個月的期限云云，是指「3個月內檢具修正後計畫書圖」並
22 非是指估價報告，原告實有誤會。

23 5. 系爭權變計畫案之人事行政管理費、銷售管理費、風險管理
24 費部分：

25 (1)參加人應分配價值6億7,945萬2,878元，雖最終選取總價值7
26 億6,735萬4,785元之單元與車位，但此並非參加人恣意選擇
27 的結果。蓋權利變換戶先行選取房屋，選取的結果可能少於
28 其應分配的價值，例如權變戶可選取100坪，但選取的結果
29 只選取97坪，這時多出來的3坪，只能由參加人選取，參加
30 人再找補3坪的價錢給權變戶，如果這樣選取的結果，在計
31 算銷售管理費時，反而不能將多選取的價值加以計算，更導

01 致不公平的結果，所以提列總表關於銷售管理費的公式，才
02 會是「實施者實際獲配之單元及車位總價值」X費率，而不
03 是「實施者應分配之單元及車位總價值」X費率。

04 (2)原告質疑銷售管理費6%、風險管理費10%、人事行政管理費
05 4%之費率是否合理，未為任何之討論云云。惟查，依照提列
06 總表之規定，上述管理費用之費率應於事業計畫確定，原告
07 對於核定通過之系爭都更事業計畫案中，關於銷售管理費
08 6%、風險管理費10%、人事行政管理費4%之費率提列，並未
09 表示不服，故該行政處分業經確定而有存續力。因此系爭權
10 變計畫案延續系爭都更事業計畫案，以上開費率計算銷售管
11 理費、風險管理費、人事行政管理費，並無疑義。況審議會
12 在審查銷售管理費、風險管理費、人事行政管理費時，也確
13 實為實質審核，最終核定之人事行政管理費調整為97,496,4
14 43元、銷售管理費調整為159,629,499元、風險管理費調整
15 為233,541,739元。從此過程中，可知上述3項費用，並沒有
16 完全依照系爭都更事業計畫案所記載之金額核定，因此原告
17 所稱未盡審查一節並非事實。

18 (二)聲明：原告之訴駁回。

19 六、上開事實概要欄所述之事實，業經兩造分別陳明在卷，並有
20 原處分（本院卷一第27至29頁）及送達證書（本院卷二第39
21 7至400頁）、系爭土地謄本及系爭建物謄本（本院卷一第22
22 5至237頁）、被告98年9月2日公告（本院卷一第101頁）、
23 被告105年5月12日函（本院卷一第105至107頁）及送達證書
24 （本院卷二第389、391頁）、選配通知函及掛號函件收據
25 （本院卷一第375至387頁）、被告107年5月22日府都新字第
26 10632243302號函及送達證書（本院卷一第315至318頁）、
27 被告108年9月24日府都新字第10830132693號函及送達證書
28 （本院卷一第111至114頁、319至322頁）、審議會108年12
29 月30日第404次會議紀錄及送達證書（本院卷一第41至52
30 頁、第325至326頁）及開會通知送達證書（本院卷一第323
31 至324頁）、審議會109年4月13日第415次會議紀錄及送達證

書（本院卷三第433至447頁、本院卷一第329、330頁）及開
會通知送達證書（本院卷一第327、328頁）、系爭都更事業
計畫案核定版及系爭權變計畫案核定版（外放卷）、本院11
1年度訴字第1505號案件部分卷宗（外放）等在卷可參，應
堪採認。

七、本院之判斷：

(一)108年1月30日修正公布之都更條例第86條第2項規定：「本
條例中華民國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
計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規
定外，得適用修正前之規定。」系爭都更事業計畫案經被告
以105年5月12日函（本院卷一第105至107頁）核定，則依前
開規定，本件應適用108年1月30日修正公布全文前之都更條
例（下稱都更條例），合先敘明。

(二)都市更新為都市計畫之一環，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，並得作為限制財產權與
居住自由之法律依據。從而，其更新計畫及權利變換計畫內
容，必須立基於相當之公共利益，始得對於土地私權強制干
預。而所謂公共利益，並不當然是整個社群或其中大部分成
員利益的「總合」而應是各個成員事實上利益，經由複雜的
交互影響過程，所形成理想的「整合狀態」。從而，在該都
更案件中是否依循一定之正當法律程序如告知、資訊公開、
公開聽證、理由說明等（司法院釋字第709號解釋參照），
藉尊重多數、擴大參與、資訊公開透明、知情後同意等要素
之強調，以形成整體意志，同時，防止反對者及相對弱勢者
基本權利受過度限制與剝奪，均為該等都更案是否具有足夠
公益正當性得以限制甚至剝奪更新範圍內反對者及相對弱勢
者居民土地（或建物）私權之重要準據。而此「共識形成」
之過程是否符合如上正當法律程序，當係國家或地方自治團
體就民辦都更案所為監督及審查之重點。

(三)都更條例第3條規定：「本條例用語定義如下：一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。三、更新單元：係指更新地區可單獨實施都市更新事業之分區。……五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。」第29條第1項規定：「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32條第1至3項規定：「（第1項）權利變換計畫書核定發布實施後2個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後3個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限3個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。（第2項）前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。（第3項）前2項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。」是可知，都市更新條例關於實施都市更新程序之規範，係採取多階段行政程序的方式，包括都市更新地區單元劃定階段、都市更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換階段等多個行政程序階段。主管機關對私人所擬具之都市更新單元劃定所為之核准，影響更新單元內所有居民之法律權益，居民如有不願被劃入更新單元內者，得依法定救濟途徑謀求救濟。

其中「權利變換」為都市更新事業之實施者與權利人間，以交換關係來互易之「主要給付」的內容。如都更程序業經權利人同意而業已開啟，並經主管機關核定，後續擬定之權利變換計畫，除非其「基礎條件」（以私法體系觀點而言，即係可能影響契約必要之點合意形成之條件）與都更程序開啟時有所不同，而須重新徵詢權利人同意，否則，本屬實施者應循主管機關核定事業計畫之構成要件效力，據以擬定，繼之審議、公開展覽、核定及發布實施。此際實施者與權利人間之爭議，也集中在私權上之權利價值評定及如何互易，始符合雙方當事人間之公平，與是否開啟都市更新程序以「促進其所有土地再開發利用或改善居住環境」該等公益目的已然無涉。準此，原告雖謂因參加更新意願者未逾50%，本件自行劃設更新單元之申請於法不合；或謂參加人並未與更新單元範圍內全體所有權人達成意思表示合致，也未召開區分所有權人會議並作成決議；或謂系爭土地非屬畸零地，可獨立建築等等，核屬主張開啟都市更新之程序原因及事項，然參被告提出之黃秀莊建築師事務所99年7月26日（99）莊字第072601號函（本院卷一第103頁）說明欄載明：「……二、依都更條例第19條規定，擬具都市更新事業計畫，併同公聽會紀錄、五分之四以上土地籍合建建築物面積之同意書與其他相關證明文件，函請貴府核准」等情，及原告提出之105年6月4日異議書（本院卷一第63至65頁）已載：本人並未同意擬定系爭都更事業計畫案。事涉本人權益，未經本人同意前，勿擅自規劃等情，及原告蕭鳳山所提出之109年1月20日申請函說明欄（本院卷一第53頁）記載：……二、本人受邀出席審議會第404次會議，由於本人係該次會議第3案之不同意參與都更戶，當場表達相關意見，並為慎重，事先更擬妥書面之發言內容（如附件），提供與會委員參考，並利製作會議記錄之用等情，再參該申請函附件（本院卷一第55頁）記載：「一、……本人再三向實施者表示不同意將本人所有之3筆土地納入系爭都更範圍，……強行將本人上揭土

01 地納入都更範圍，實屬侵犯憲法所保障之本人財產權，本人
02 等2人特再次重申不同意將本人2人之土地及建物納入系爭都
03 更案。二、如實施者仍希望將本人2人之土地，納入系爭都
04 更範圍，為顧全大局，本人願意與實施者以委建而非權變方
05 式辦理，……相關細節請實施者與本人等2人協商。三、本
06 人所有之系爭建物，為系爭都更案內之唯一店面，由於實施
07 者僅設計一間店面，理應分配予現有店面之本人；再者，本
08 人土地面臨和平東路1段大馬路，系爭都更強行將本人之土
09 地劃入，使原本1坪土地僅得蓋3坪建物之土地，得以提高至
10 12坪，而系爭都更權變卻未將此一增值利益合理回饋本人，
11 顯失公平。」等情，足見原告就被告自核准劃設系爭都更單
12 元迄核准系爭都更事業案、原處分等等相關程序均已顯然知
13 悉，並均即時表達意見，益徵原告前述均與都更程序開啟時
14 之條件並無不同，故原告自應受核定系爭都更單元、系爭都
15 更計畫案之構成要件效力，尚無法於本件系爭權變計畫案之
16 訴訟程序予以爭執。

17 (四)再者，就都市更新單元內反對者對於主管機關作成權利變換
18 計畫核定處分之行政救濟途徑，依都更條例第32條第1至3項
19 規定，應為雙軌設計：

- 20 1. 對於權利變換計畫中「權利價值」之爭議，應於權利變換計
21 畫書核定2個月內向主管機關提出異議，由主管機關作成審
22 議核復，仍有不服者，提起訴願、行政訴訟救濟之（都更條
23 例第32條第1項）。異議或行政救濟期間，實施者非經主管
24 機關核准，「不得」停止都市更新事業之進行（都更條例第
25 32條第2項）。異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差
26 額部分，由當事人以現金相互找補（都更條例第32條第3
27 項）。又土地所有權人對於權利變換計畫，關於更新前權利
28 價值、更新後權利價值、共同負擔、應分配之權利價值及實
29 際分配之權利價值等事項不服，均屬都更條例第32條第1項
30 所指「土地所有權人對其權利價值」之異議，而此種異於其
31 他行政處分救濟程序及效果之設計，即係植基於權利變換建

01 構於「等價值互易」之私法關係而來。亦即，權利變換計畫
02 實施過程中，打破相關權利人之原有權利界限，放入「權利
03 容器」中，嗣都市更新計畫開發完成後，再依其原先之權利
04 價值比例，重新分配開發後所得享有之成果（行為時都更條
05 例第3條第1項第5款權利變換定義參照）。因此，權利變換
06 計畫成敗關鍵在於權利變換計畫實施前後「權利價值之評
07 定」，此除有賴客觀而專業之鑑價技術外，其實並不排除權
08 利互易當事人以「主觀價值」交換客觀價值並不等價物質之
09 合意。區隔權利價值爭議程序，並以「救濟結果與原評定價
10 值有差額部分，由當事人以現金相互找補」為其效果之救濟
11 設計，除可排除僅因當事人權利價值評定爭議所可能導致之
12 都市更新時程延宕外，爭議程序中也不排除另有第三者之專
13 業技術性諮詢可續行提供估價合理性基礎（都更條例第32條
14 第1項但書），強化當事人即使於權利變換計畫核定實施
15 後，仍得以「協商」方式獲得主觀上最佳化結果之可能。是
16 以，都更條例第32條第1項就權利變換計畫中權利價值爭議
17 之異議程序規定，顯異於一般行政救濟程序（如訴願）行政
18 機關先行自省之程序利益，也非透過公開言詞辯論，課予主
19 管機關就此斟酌與說理義務之聽證程序能得替代。

- 20 2. 至於權利變換計畫中其他非關於權利價值評定之爭議，而為
21 權利如何「互易」之爭議，反對主管機關之核定者，雖也仍
22 應循訴願、行政訴訟之程序救濟之（主管機關該等核定之作
23 成，如經聽證程序者，依行政程序法第109條得免除其訴願
24 先行程序），但論其實際，所謂權利如何「互易」之爭議，
25 也無外乎實施者與更新範圍內權利人各自對其權利之主觀價
26 值評定不同所由生，僅能在都市更新計畫所設定之原則框架
27 下，透過私法自治之模式尋求共識。實施者擬具權利變換計
28 畫之所以由主管機關核定始能發布施行，僅在確認其權利變
29 換內容並未變更都市更新計畫之原意，俾求公益目的之實
30 現。因此，都市更新程序已然經權利人同意而開啟，主管機
31 關核定後續權利變換計畫時，審查重點在於權利變換計畫是

01 否脫逸違背都市更新計畫所立下之公益原則基礎，以及其計
02 畫是否符合私法上誠實信用原則等。

- 03 3. 準此，原告固主張系爭權變計畫案中有關人事行政管理費、
04 銷售管理費、風險管理費及更新前後權利價值之估價有諸多
05 違法等語。然都更條例第25條之1規定：「以協議合建方式
06 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
07 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
08 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，
09 就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參
10 與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施
11 之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具
12 協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收
13 補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機
14 關徵收後，讓售予實施者。」第30條第1項規定：「（第1項）
15 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝
16 渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等7項用
17 地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取
18 得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地
19 與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及
20 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
21 容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定
22 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
23 同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；
24 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
25 元時，得改以現金繳納。」第31條第1項、第2項規定：
26 「（第1項）權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價
27 抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前
28 之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分
29 配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分
30 配者，得以現金補償之。（第2項）依前項規定分配結果，實
31 際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差

額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。」都更條例第29條第3項授權訂定，108年6月17日修正發布前的都市更新權利變換實施辦法（以下所稱權變辦法）第6條第1項規定：「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10條規定：「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。」第25條規定：「權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起30日內繳納或領取。」實施權利變換是依照評價基準日評定更新前各宗土地的權利價值，以及更新後的土地及建築物總權利價值，再以更新後的土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值的比例計算「更新後各土地所有權人應分配的權利價值」。其計算步驟如下：(1)「更新後的土地及建築物總權利價值」－「共同負擔」＝「其餘更新後之土地及建築物總權利價值」。(2)「其餘更新後之土地及建築物總權利價值」×「各土地所有權人更新前權利價值的比例」＝「更新後各土地所有權人應分配的權利價值」。繼而檢視各土地所有權人「實際分配土地及建築物」的權利價值，是否與其「更新後應分配的權利價值」有差異，多則應繳納差額價金，少則應發給差額價金。無論土地所有權人是對更新前權利價值的比例、更新後應分配的權利價值、共同負擔或實際分配土地及建築物的權利價值有爭執，任一項目的變動都會影響計算結果，均應認屬都更條例所定「權利價值」的範圍（最高行政法院106年度判字第203號、第357號判決意旨參照）。準此，有關人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費的爭

01 執，核屬共同負擔的爭議，且更新前後權利價值之估價、選
02 配原則等部分，依上開說明，同屬權利變換計畫「權利價
03 值」範圍之爭執，而就此權利價值爭議之異議程序規定，顯
04 異於一般行政救濟程序（如訴願）行政機關先行自省之程序
05 利益，也非透過公開言詞辯論，課予主管機關就此斟酌與說
06 理義務之聽證程序能得替代，並可排除僅因當事人權利價值
07 評定爭議所可能導致之都市更新時程延宕外，爭議程序中也不
08 排除另有第三者之專業技術性諮詢可續行提供估價合理性
09 基礎（都更條例第32條第1項但書），強化當事人即使於權
10 利變換計畫核定實施後，仍得以「協商」方式獲得主觀上最
11 佳化結果之可能。是以，原告就既就關於「權利價值」部
12 分，已依都更條例第32條第1項向被告提出異議、訴願及行
13 政訴訟，並由本院以111年度訴字第1505號審理中（見外放
14 卷），為兩造所不爭執，依上開判決及說明，則原告上開主
15 張關於「權利價值」部分，自非本件審理範圍，特予敘明。

16 (五)權變實施辦法第3條第6、12款規定：「權利變換計畫應表明
17 之事項如下：……六、第13條第1項第3款至第5款所定費
18 用。……十二、公開抽籤作業方式。」第5條規定：「實施
19 者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係
20 人之下列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物
21 之意願。二、更新後土地及建築物分配位置之意願。」第11
22 條規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應
23 依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式
24 者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一
25 位置有2人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。實施
26 者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置
27 之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配
28 之。其期限不得少於30日。」可知，實施者亦應於都市更新
29 事業計畫中，表明實施權利變換後應分配之土地及建築物位
30 置之分配方式，並訂定一定期限通知相關權利人提出選配之

申請，倘同一位置有2人以上申請分配時或未於期限內提出申請，應以公開抽籤方式辦理。經查：

1. 參加人所為之選配通知函，送達於法並無不合：

(1)原告雖主張參加人選配通知函送達至非原告戶籍地址，故送達不合法等語。惟按民法第20條第1項規定，依一定事實，足認以久住之意思，住於一定之地域者，即為設定其住所於該地。顯見我國民法關於住所之設定，兼採主觀主義及客觀主義之精神，如當事人主觀上有久住一定地域之意思，客觀上亦有住於一定地域之事實，該一定之地域即為其住所。而判斷有無「久住之意思」，自應依客觀之「一定事實」探究並認定之。至「一定事實」，包括戶籍登記、居住情形、家屬概況、對外連繫等項均屬之（最高法院106年度台上字第2635號民事判決意旨參照），可知戶籍登記僅得作為推定住所的依據之一，尚難遽認戶籍地即為住所。觀原告所提出之起訴狀首頁之（本院卷一第13頁）、原處分（本院卷一第27頁）、系爭土地之土地謄本（本院卷一第31至37頁）、原告105年5月12日「主旨：覆貴府（即臺北市政府）105.5.12府新字第10431727802號函」異議書（本院卷一第63至65頁）、原告蕭鳳山105年9月30日「主旨：覆貴處（即臺北市政府都更處）105年7月29日北市都新字第10531565200號函」（本院卷一第67頁）、原告蕭鳳山109年1月20日「主旨：申請更正審議會第404次會議紀錄，並將本人之發言內容（如附件）納入，以符事實，請查照。」申請函（本院卷一第53至55頁）等文書上之住址，均記載為新店址，而上開文書內容均與原告有法律權利及事實上利益有密切關係，依上開判決意旨說明，應可認新店址為原告有久住之意思之住所設定，故被告及參加人陳稱新店址為原告住址等語，應可採認。

(2)又民法第95條第1項前段規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」乃採達到主義。所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，

置於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態。而意思表示之生效，指表意人開始受其意思表示拘束而言。在非對話之意思表示，表意人無從依書面之交付，逕使相對人了解其意思表示，尚須經由相對人之閱讀始能了解表意人之意思表示，相對人之閱讀行為，完全在表意人實力支配範圍外，僅得由相對人為之，如相對人不閱讀其受領之書面，即謂意思表示不生效力，將使其效力之發生任由相對人支配，顯非事理之平。因此，書面所為之意思表示，如已進入相對人之實力支配範圍，且處於依一般社會觀念，可期待相對人了解之狀態時，應認該意思表示已對相對人發生效力。又掛號郵件招領通知單雖非表徵意思表示之郵件本身，惟依郵件處理規則第50條第1項規定，可知掛號郵件通知招領前，必經郵務機關按址投遞而無法投遞，始製作招領通知單通知領取郵件，如該招領通知單經置於相對人之住居所或營業所，依一般社會觀念，可期待相對人受通知後，於郵局營業時間前往領取郵件，該郵件自斯時起進入相對人之支配範圍，置於相對人可隨時了解內容之狀態，應認表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取郵件為必要，亦與該郵件事後是否經招領逾期退回無涉，並可避免相對人以任意性行為左右非對話意思表示效力之發生時點。惟基於相對人並非掛號郵件之發動者，其如能證明受招領通知時客觀上有不能領取郵件之正當事由，自不在此限，以兼顧其權益。綜上，表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院109年度台上大字第908號民事裁定意旨參照）。參加人所為之選配通知函乃就權利變換及更新後分配位置為通知，本質屬私法上之非對話而為之意思表示，參加人透過中華郵政股份有限公司板橋郵局（下稱板橋郵局）寄送原告，因不獲會

01 晤原告，板橋郵局製作招領通知單通知原告領取，因原告逾
02 期未前往領取乃退回參加人等情，為二造及參加人所不爭
03 執，並有選配通知函信封（本院卷三第25至31頁）、板橋郵
04 局112年7月4日板營字第1121800476號函（本院卷三第63至6
05 7頁）在卷可憑，應可採認，從而，依上開裁定意旨及說
06 明，選配通知函於招領期間起已進入原告支配範圍，原告可
07 隨時了解內容之狀態，可認為斯時參加人通知原告選配意思
08 已發生效力，自與招領逾期後是否經退回參加人無涉。是
09 以，原告主張選配通知函未經合法送達及不適用最高法院10
10 9年度台上大字第908號民事裁定云云，即不可採。

11 2. 參加人所為抽籤及選配程序，並無違誤：

- 12 (1)觀系爭都更計畫案核定版（外放卷20-1頁）「貳拾、二、選
13 屋原則」記載：……故未來擬依以下原則辦理權利變換計畫
14 階段之分配方式，說明如下：1. 房屋車位選擇分配位置時的
15 相關規定（都更條例第31條）：(1)如不願意參與分配或應分
16 配房地因未達最小分配面積單元無法分配者，以更新前權利
17 價值計算現金補償之。(2)實際分配之土地及建築物面積多餘
18 應分配之面積者，應繳納差額價金，而應繳納差額價金而未
19 繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反
20 者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者不在此
21 限。(3)實際分配之土地及建築物面積少於應分配之面積者，
22 應發給差額價金。(4)前述(1)之補償金及(3)應發給之差額價
23 金，於權利變換計畫核定後辦理產權總登記時，將另行通知
24 應受補償人領取，逾期不領取者，依法提存之。2. 分配原則
25 說明：(1)因受配人選配房（地）車位之權值，若多於應分配
26 權利價值時，則受配人需繳納差額價金。故請受配人盡量選
27 擇與應分配權利價值相當的房屋及車位。(2)因選配房地多於
28 應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人考量能力後挑選
29 權值相當的房屋。(3)建請權值較大者優先考慮選擇大坪數房
30 屋，以使權值較小者仍有機會受配小坪數房屋。(4)若欲與他
31 人合併權值以申請分配房地及車位者：（i）於申請分配期

間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。分配時將以協議書上之代表人為受配人。(ii)依都市更新權利變換實施辦法第12條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。(5)1樓店面優先由原1樓之所有權人選配。3.申請分配之方式(都更權變辦法第11條)：(1)所有權人於選配期間寄回「權利變換意願調查暨更新後分配位置申請書」，選定希望分配之房屋及停車位。(2)如因選配之房屋及車位同一位置有2人以上申請者，或未於申請分配期間內寄回申請，將以公開抽籤方式辦理等情。

- (2)準此，參加人乃據以載明於選配通知函附件之「選配說明暨房屋及車位權值圖冊」第7點公開抽籤方式欄(本院卷四第20至21頁)：「……(五)需參與公開抽籤者：1、於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋或車位同一位置有2人以上申請者。2、未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。(六)以上須參與公開抽籤者，可親自到場抽選或出具委託書由受託人代抽選，唱名時未到場者，則由見證人依其應分配權利價值代選。受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。(七)公開抽籤流程：1、第一階段：於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋(或車位)同一位置有2人以上申請者，抽出獲選人。(1)依序製作重複選配同一房屋(或車位)所有申請人之號碼球投入籤筒。(2)由見證人抽出其中1顆號碼球，則該申請人即獲選得該房屋(或車位)。(3)其餘未被抽中之申請人，則參加第二階段抽籤作業。2、第二階段：於第一階段未抽中之申請者，重新選配。製作第一階段未抽中之申請者號碼球投入籤筒，由見證人抽選順位籤，依序唱名就剩餘之房屋及車位進行選配：(1)依序唱名到場者，可由所有權人選擇剩餘未選配之房屋或車位。(2)依序唱名未到場者，由見證人就剩

01 餘未選配之房屋或車位，代選與其原選配價值相當之房屋或
02 車位。3、第三階段：應分配權利價值未達最小分配單元價
03 值且未到場之所有權人及權利變換關係人，由見證人確認權
04 值後，宣布不予選配。4、第四階段：未於期限內提出書面
05 申請分配，且應分配權利價值超過最小分配單元價值之所有
06 權人，就剩餘之房屋及車位進行選配：製作未於期限內提出
07 書面申請分配之所有權人號碼球投入籤筒，由見證人抽選順
08 位籤，依序唱名就剩餘之房屋及車位進行選配：(1)依序唱
09 名到場者，可由所有權人選擇剩餘未選配之房屋或車位。
10 (2)依序唱名未到場者，若其可選配權值足夠選擇1戶1車以
11 上者，則由見證人先就剩餘車位抽選1部車位，再依其剩餘
12 權利價值代選權值相近之房屋；若可選配權值不足選配1戶1
13 車者，則由見證人直接代選權值相近之房屋，而不代為選配
14 車位。5、公開抽籤成果登錄：由實施者將公開抽籤分配成
15 果登錄造冊。」等情，足見參加人就未於期限內提出書面申
16 請分配者，以製作號碼球投入籤筒為公開抽籤程序，再由見
17 證人抽「順序籤」後，依順序簽之次序唱名，依序到場者可
18 由所有權人選擇剩餘未選配之房屋或車位，依序唱名未到場
19 者，若其可選配權值足夠選擇1戶1車以上者，則由見證人先
20 就剩餘車位抽選1部車位，再依其剩餘權利價值「代選」權
21 值相近之房屋，故參加人上開選配過程已符合公開抽籤之規
22 定及方式，並無違誤。至原告主張公開抽籤日所進行房屋之
23 抽籤作業逕由見證人直接進行「選取」之動作，而有違反選
24 配作業須知應以公開抽籤之方式分配更新後建物云云，應屬
25 誤解順序簽之抽籤方式與之後的選配方式。

26 (3)原告另主張見證人在為原告選取更新後建物時，並未說明尚
27 有哪些建物可供選擇，且見證人代為選取之範圍，實已扣除
28 「參加人及協議合建所有權人獲配之部分」，則無異於參加
29 人優先於原告進行選配，已違反權變實施辦法之規定及平等
30 原則，嚴重侵害原告之權利云云。然觀系爭權變計畫案核定
31 版（外放卷第14-1頁）「壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業

方式」欄記載：……二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果(一)抽籤事由：依都市更新權利變換實施辦法第11條規定，若土地所有權人或權利變換關係人未於申請分配期間內提出分配位置申請書或同一位置有2人以上申請分配，以公開抽籤方式辦理。……。(三)抽籤結果：1. 本案無未達最小不能參與分配之情況，且選配期間無重複選配。2. 未於期限內提出書面申請分配者：本案未於選屋期間提出選配申請共7位，其中1位親自出席公開抽籤會議，當日則依其選配意願就剩餘房屋及車位提出選配申請，其餘則由見證律師代為抽選。公開抽籤日作業紀錄處理情形如下：1. 序號1：李○○蘭（雙掛號寄送通知，已收件未回覆），未到場，已達最小分配權值，經見證律師抽選獲配「房屋為3F-A5、車位為B4-76」。2. 序號2：李○倡（雙掛號寄送通知，已收件未回覆），未到場，已達最小分配權值，經見證律師抽選獲配「房屋為4F-A6，無車位」。3. 序號3：李○賢（通知信件遭退回招領逾期），未到場，已達最小分配權值，經見證律師抽選獲配「房屋為5F-A6，無車位」。4. 序號4：李○儀（通知信件遭退回招領逾期），未到場，已達最小分配權值，經見證律師抽選獲配「房屋為4F-A4，無車位」。5. 序號5：董○龍（雙掛號寄送通知，已收件未回覆），到場，自行選配「房屋4F-A7、車位：B4-116」。6. 序號6：蕭林韻琴（通知信件遭退回招領逾期），未到場，已達最小分配權值，經見證律師抽選獲配「房屋為10F-A1、25F-A1、車位為B2-178、B6-39」。7. 序號7：蕭鳳山（通知信件遭退回招領逾期），未到場，已達最小分配權值，經見證律師抽選獲配「房屋為26F-A1、車位為B5-63」等情，可知本件權利變換戶及合建戶無重複選配，且應分配權利價值均無未達最小分配單元價值而不能參與分配之情，故僅就未於期限內提出書面申請分配者共7位（含原告在內），不論有無親自出席公開抽籤會議，只能就剩餘（即未經選配）之房屋及車位以公開抽順序籤之

01 方式為選配，尚難認有原告所述參加人未說明尚有哪些建物
02 可供選擇及優先於原告進行選配之情。

03 (六)參加人將系爭64、65地號土地視為同一筆土地之估價條件，
04 並無違法：

05 1. 權變實施辦法第6條規定：「（第1項）權利變換前各宗土地
06 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
07 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
08 價者查估後評定之。（第2項）前項專業估價者，指不動產
09 估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。」第8條前
10 段規定：「第6條及第7條之評價基準日，應由實施者定之，
11 其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。」不動產估價
12 師法第14條第1項規定：「不動產估價師受委託人之委託，
13 辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業
14 務。」第19條規定：「（第1項）不動產估價之作業程序、方
15 法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。
16 （第2項）不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及
17 中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託
18 人。」可知不動產估價師之作業程序、方法及估價時，均應
19 遵行內政部訂定發布之不動產估價技術規則（下稱估價規
20 則）所定各事項，並應依法製作估價報告書。估價規則第11
21 4條規定：「權利估價，包括……都市更新權利變換之估
22 價。」第124條規定：「都市更新權利變換估價，其評估項
23 目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定辦
24 理。」第83條規定：「以合併或分割為前提之宗地估價，應
25 考慮合併或分割前後之價格變動情形，而予酌量增減。」第
26 84條規定：「（第1項）數筆土地合併為一宗進行土地利用
27 之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比
28 例分算其土地價格。（第2項）非以合併一宗進行土地利用
29 為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比
30 照前項規定計算。」第85條規定：「一宗土地內有數種不同
31 法定用途時，應考量其最有效使用及各種用途之相關性及分

01 割之難易度後，決定分別估價或依主要用途估價。」第86條
02 規定：「附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格
03 造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，
04 不在此限。」依此都更處委託臺北市不動產估價師公會所訂
05 定之估價書範本及審查事項（本院卷一第431至489頁）之價
06 格評估規定：「一、更新前權利價值評估（一）價值評估過
07 程：1. 更新單元內各宗土地劃定2. 更新前土地價評估3. 各宗
08 土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估4. 各
09 權利變換關係人權利價值評估。（二）更新單元內各宗土地
10 劃定《注意須知》：1. 毗鄰數筆土地為同一所有權人情況
11 下，得視為同一筆土地。2. 更新前數筆土地上有建物，且為
12 同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一等土地，惟
13 若因之顯失公平者，可不視為同一筆土地，並應於估價條件
14 中敘明。」核屬為執行不動產估價之細節性、技術性次要事
15 項，尚非法所不許。

16 2. 原告雖主張參加人未類推適用估價書範本及審查事項中「毗
17 鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地」及
18 「更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執
19 照時，原則得視為同一等土地」規定，將系爭64、65、66地
20 號土地視為一筆土地進行估價，故系爭權變計畫案更新前之
21 估價條件有誤云云。然查：

22 (1)系爭建物之基地僅有系爭66地號土地，並未包括系爭64及65
23 地號土地，而系爭66地號土地所有權人為原告2人，系爭64
24 及65地號土地僅原告蕭林韻琴1人等情，有系爭土地及系爭
25 建物之謄本可參（見本院卷一第31至37頁），故原告主張系
26 爭土地應視為同一宗土地估價等情，顯然與估價書範本及審
27 查事項（二）更新單元內各宗土地劃定《注意須知》：「1.
28 毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。
29 2. 更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執
30 照時，原則得視為同一筆土地，惟若因之顯失公平者，可不
31 視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明」之規定不符；況

原告蕭鳳山提出之105年6月4日異議書（本院卷第63至65頁）說明欄第1點載明：「105.9.23收獲來函。本人與蕭林女士持份土地（即系爭66地號土地），獨立處理個人財產，應予尊重，來函所附蕭林女士公文，本人無法以不合法方式轉達，隨函原封寄還（即都更處）」等情，可知原告並未表明有意願將系爭土地視為同一筆土地進行估價，益徵參加人委託敏達不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所及友宏不動產估價師事務，將系爭64及65地號土地視為同一宗之地號列為更新前估價條件並無違誤（參系爭權變計畫案《外放》附錄十三「三家估價報告書摘要」【附錄-30】）。更與系爭建物之現況是否占用系爭土地全部或部分之情形無涉。

(2)觀審議會第404次會議紀錄（本院卷一第42至52頁）遲○新委員表示：「……本案估價師在推估的過程中有一處較無法了解，因本單有有3種不同分區，為何評估商業區跟住宅區時，更新前就沒有作更新後合併放大的比例調整，但市場用地卻用比準地用整宗的比準地來放大調整，市場用地也是很多不同所有權人來合併為一宗的，這樣的調整是否不太平衡。若要以合併地後來調整，則3種分區都應該如此。……因本案更新前合併土地與範本規定不一致，範本並無說依都市計畫為市場用地可以合併為一宗，因此部分對更新前之價值影響甚大，須等估價師回去後針對幹事及台電的意見做全盤修正方能續審。」可知，審議會委員對於系爭權變計畫案之估價報告書所列估價條件進行審議時，對參加人將系爭系爭64及65地號土地視為同一筆土地之估價條件並無意見，並與系爭諮商意見書（本院卷一第565至577頁）總結欄所載：「……因此在更新前系爭64、65地號土地視為同一宗土地、66地號則視為另一宗土地之估價條件下，本案更新前權利價值評估結果應屬於合理，本會認為應可尊重估價師專業及審議會審議結果等情大致相符。故而，原告此部分之主張即屬無據。至原告以系爭估價報告書之出件日期為110年6月，明顯

01 晚於原處分作成之日即109年8月26日，故被告作成原處分核
02 定系爭權變計畫案，已有濫用判斷餘地之違法瑕疵等語。惟
03 參系爭權變計畫案（外放）附錄十三「三家估價報告書摘
04 要」（附錄-30）之敏達不動產估價聯合事務所之估價報告
05 書核定版之出件日期為「109年7月15日」，是可知原處分據
06 為核定者係敏達不動產估價師聯合事務所109年7月15日核定
07 版之估價報告書，即無原告所指系爭估價報告書逾期提出之
08 違法情形。

09 八、綜上，被告所作原處分為合法，原告聲明請求撤銷原處分，
10 為無理由，應予駁回。至原告所主張系爭權變計畫案中權利
11 價值（權利如何「互易」）之爭議，誤植於本件訴訟中，實
12 有違誤。況原告關於權利價值及處理方案之爭議，業已另循
13 都市更新條例第32條第1項異議及訴願程序，現由本院111年
14 度訴字第1505號審理中，亦併指明。

15 九、兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐
16 一論述，附此敘明。

17 十、結論：原告之訴無理由，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 6 月 5 日

19 審判長法官 侯志融

20 法官 張瑜鳳

21 法官 傅伊君

22 一、上為正本係照原本作成。

23 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭
24 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
25 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，
26 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附
27 繕本）。

28 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，
29 逕以裁定駁回。

30 四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟
31 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不

01
02

委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4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. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、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影本及委任書。	

03
04

中 華 民 國 114 年 6 月 5 日
書記官 方信琇