

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭

109年度訴字第520號

114年5月8日辯論終結

01

02

03

04

05

原告 簡蔡琴
豪華工程股份有限公司

06

07

上一人
代表人 賴一中（董事長）

08

09

原告 盧冠良
周○明
王玉秀
林阿桃
林家儀
許裕米
沈賴阿鑾
林欣慧
林志泰

10

11

12

13

14

15

16

17

18 共同

訴訟代理人 王慕寧 律師

被告 臺北市政府

代表人 蔣萬安（市長）

訴訟代理人 梁紹芳

蘇雅婷

張雨新 律師

參加人 立偕建設股份有限公司

23

24

25

01 代 表 人 謝明昌（董事長）

02 參 加 人 昇陽建設企業股份有限公司

03 代 表 人 麥寬成（董事長）

04 訴訟代理人 彭意森 律師

05 上列當事人間都市更新事件，原告不服被告中華民國109年3月11
06 日府都新字第10830276533號函都市更新權利變換計畫案核定實
07 施處分，提起行政訴訟，本院判決如下：

08 主 文

09 原告之訴駁回。

10 訴訟費用由原告負擔。

11 事實及理由

12 一、程序事項：

13 (一)本件原告起訴後，被告代表人由柯文哲變更為蔣萬安；參加
14 人立偕建設股份有限公司(下稱立偕建設)代表人由周炫君變
15 更為謝明昌，茲據現任代表人具狀聲明承受訴訟（本院卷二
16 第35頁、第135頁），核無不合，應予准許。

17 (二)原起訴之孫○玲、高○珠及林○達於訴訟中撤回起訴（本院
18 卷一第373頁、本院卷二第211、213頁），經核無礙於公益
19 之維護，且被告亦無異議，與行政訴訟法第113條規定並無
20 不合，合先敘明。

21 (三)參加人立偕建設經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日
22 到場，核無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條各款
23 所列情形，爰併準用民事訴訟法第385條第1項前段規定，依
24 原、被告及參加人昇陽建設企業股份有限公司（下稱昇陽建
25 設）之聲請，由其等一造辯論而為判決。

26 二、事實概要：

01 緣被告依臺北市信義區吳興段三小段000號等17筆土地範圍
02 內土地所有權人顏○裡之申請，於民國97年5月21日依都市
03 更新條例（下稱都更條例）第11條規定，劃定前述17筆土地
04 為更新單元（下稱系爭更新單元），由參加人立偕建設為實
05 施者。參加人初於98年間擬具「擬定臺北市信義區吳興段三
06 小段000號等17筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭事
07 業計畫）申請報核，歷經審議、修正、行政訴訟（本院103
08 年度訴字第1746號、最高行政法院105年度判字第641號）撤
09 銷、重新擬定報核，迄於107年5月15日經被告以府都新字第
10 0000000000號函（下稱前處分）准予核定實施，本件原告
11 與高○珠、林○達等13人不服被告核定而提起行政訴訟（本
12 院107年度訴字第849號，下稱事業計畫前案）。事業計畫前
13 案審理期間，參加人立偕建設再將「擬定臺北市信義區吳興
14 街三小段000地號等17筆都市更新權利變換計畫案」（下稱
15 系爭權變計畫）報請被告核定，經被告審議後於109年3月11
16 日以府都新字地10830276533號函（下稱原處分）准予實
17 施，原告與孫○玲、高○珠、林○達等人（嗣孫、高、林3
18 人具狀撤回起訴）仍不服原處分，乃再向本院提起本件行政
19 訴訟。

20 三、本件原告主張：

21 (一)系爭權變計畫中所載分配原則（按本院於事業計畫前案係使
22 用「選配原則」用語，上訴後並為最高行政法院沿用，原告
23 提起本件訴訟亦續行使用，茲因系爭權變計畫相關書圖均使
24 用「分配原則」，本件遂配合卷證改用「分配原則」），規
25 定本案權利變換關係人僅能申請分配不超過應分配權利價值
26 20%以內之單元，顯屬實施者濫用其擬訂分配原則之權限，
27 並非公平合理，被告不察，逕予以核定通過，足認原處分實
28 已具有違法之瑕疵甚明：

29 1.系爭權變計畫中所載分配原則（下稱系爭分配原則）第4
30 點固限制：「實際選配後找補以不超過應分配價值20%以
31 內為原則，且以完整分配單元（整戶）為原則。」惟揆諸

01 內政部100年1月7日台內營字第0000000000號函、100年10
02 月19日台內營字第0000000000號函，僅有在所有權人所實
03 際選配之單位價值，遠高於其應分配價值（即超出一或數
04 倍），始有予以限制之必要。換言之，系爭分配原則限制
05 所有權人超額選配部分，不得超過其應分配價值20%，殊
06 難認為必要，而與比例原則抵觸甚明。

07 2.況且，所有權人完成選配後，其剩餘未經選配單位，始歸
08 實施者獲配，此乃我國權利變換實務所遵循。然而，系爭
09 分配原則訂定之結果，事實上將造成實施者藉由系爭分配
10 原則，先將絕大多數的高價值、大面積的單位排除在外，
11 保留不讓所有權人選擇，此毋寧形同由實施者優先選配，
12 核與前述實務不符，顯屬濫用其權限甚明。

13 3.況查，系爭事業計畫與前處分所核定之事業計畫，共經過
14 之被告都市更新及爭議處理審議會（下稱審議會）第99
15 次、第123次、第131次、第140次、第208次、第306次會
16 議審議，惟遍查前揭審議會會議記錄，並無任何委員曾發
17 言建議實施者以所有權人更新後應分配權利價值之20%上
18 限作為選配限制。循此，關於實施者為何訂定系爭分配原
19 則，其限制內容是否具有合理性與必要性，自應由被告審
20 議會加以審查至明。然而，被告前揭各次審議會之會議記
21 錄中，均未見被告實質說明訂定系爭分配原則之必要性，
22 亦未見被告審議會說明同意被告訂定系爭分配原則之理由
23 為何，顯見被告並未就此為實質審查，而有出於不完全資
24 訊作成判斷之恣意等違法瑕疵。

25 (二)關於系爭權變計畫中提列之特殊工法費用共新臺幣（下同）
26 3億795萬1,780元部分，實施者所提出之委託審查報告實有
27 瑕疵，且被告審議會並未針對前揭特殊工法施作之必要性，
28 以及費用之合理性為實質審查，可認原處分之作成已具有判
29 斷濫用之違法瑕疵：

30 1.按臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則第2
31 條規定，實施者具有委託機關、團體為特殊大地或基礎工

01 程、特殊設備及工法之施作有無合理必要性、提列費用是
02 否合理等節出具審查報告，並提供予被告審議會於審議時
03 參考之義務。系爭權變計畫中，提列有特殊大地工程（地
04 質改良）、減震、制震構造，以及特殊設備及工法（逆打
05 工法），總工程費用高達3億餘元，並經實施者於107年8月
06 23日委託臺北市建築師公會作成「提列特殊因素費用審查
07 意見書」，然而，關於「臺北市建築師公會」是否具有針
08 對「特殊大地工程（地質改良）」、「逆打工法」、「減
09 震、制震設備」之施作合理性與必要性，進行鑑定之專業
10 能力，已非無疑。按行政院發布之「各科技師執業範圍」
11 可知，建築師對於5層以上建築物之設計規劃，以及特殊
12 設備之採用部分等專業較為缺乏，而應尋求專業技師之協
13 助辦理。而本件更新後為高達25層樓之建物，其中是否應
14 採「減震、制震設備」，自應屬於結構工程技師之專業判
15 斷領域，而在此建物之建築構造與地質環境等客觀條件
16 下，有無採用「特殊大地工程（地質改良）」、「逆打工
17 法」之必要，自亦有賴「結構工程技師」與「大地工程技
18 師」之專業判斷。況查，參諸臺北市建築師公會網站上發
19 布之「鑑定申請書」足認臺北市建築師公會之通常鑑定項
20 目及專業，應不包含大地工程及特殊工法、設備有無必要
21 之鑑定。更有甚者，茲由臺北市建築師公會網站上發布之
22 「臺北市建築師公會鑑定案件處理辦法」第6條第3項規
23 定，益證涉及大地工程、結構工程等部分，確實非建築師
24 之專業領域，而於鑑定涉及此部分事項時，需要委外進行
25 專業審查。承上所述，原告認為「臺北市建築師公會」實
26 不具有針對本件三項特殊因素費用進行鑑定，並作成審查
27 報告之專業能力，被告未就審查報告之內容與結論詳加審
28 查，即逕行做成原處分，同意實施者提列相關費用，自己
29 具有判斷基於不完全資訊之違法瑕疵。

30 2. 審查意見書後所附報告書中，又載以：「本案基地位周邊
31 之興建工程……，為確實掌握地層分布狀況，故於基地內

01 南、北側各鑽探一孔，以利結構技師較精確分析開挖過程
02 所需之安全防護措施，並建議適當之開挖工法；且於開挖
03 施工期間，營造廠能較準確掌握地質狀況……」似顯示臺
04 北市建築師公會之審查委員曾以「鑽探」之方式，取得本
05 件更新單元之鑽探報告。然而，報告書復又提及此鑽探乃
06 係為：「以利結構技師較精確分析開挖過程所需之安全防
07 護措施，並建議適當之開挖工法」，審查委員作成審查報
08 告之目的，即在審查本件採用之開挖工法（逆打工法、地
09 質改良等）是否合理且必要，然此部分記載卻又提到鑽探
10 是為使「結構技師」得建議適當之開挖工法，則是否意味
11 臺北市建築師公會之審查委員自承並無此部分之專業判斷
12 能力，而曾另外再委外請結構技師進行此部分之分析建
13 議，並非無疑。此外，審查報告中，並未附上完整之鑽探
14 報告，亦無提及進行鑽探之日期為何時，以及確切之鑽探
15 點位、做出鑽探報告之單位等，亦令原告無法確知關於報
16 告書中所引用之鑽探報告，究竟是臺北市建築師公會進行
17 鑽探後所得資料，抑或是由實施者逕行委外進行鑽探作業
18 後，將相關資料提供予臺北市建築師公會之審查委員者？
19 又臺北市建築師公會之審查委員於依據此份鑽探報告作成
20 結論時，是否已先確認過此份鑽探報告之正確性與可信
21 性？更有甚者，報告書中在「3-2地下室採用逆打工法說
22 明」中，提及：「維持基地周邊居民的良好生活環境，也
23 可減少民怨的產生」、「另一重要原因，本案自96年啟動
24 都更案迄今已逾10年，配合地主要求，盡全力達成基地內
25 所有權人完成更新的期待、讓所有住戶早日搬回新家。」
26 等，此乃出於與一般經驗法則中針對施工方法之合理性與
27 必要性無關之考量，完全無法說明採用此一工法大幅增加
28 共同負擔費用之必要性為何。而在「逆打工法選用之考量
29 因素與必要性」一節中，仍未說明或推導出本件都市更新
30 非以「逆打工法」施作不可之必要性為何，相關數據等科
31 學化依據何在。在制震設備之必要性上，完全未提及本件

01 更新後建物，是基於何一客觀條件，而有非選用制震設備
02 不可之合理性與必要性。簡言之，報告書中之評估內容空
03 泛，缺乏論證及詳細之數據資料佐證，且亦未說明其所使
04 用之鑽探報告從何而來？以本更新單元基地面積之大小，
05 是否僅需鑽探二孔即可確認基地之地質狀況？實有諸多未
06 說明清楚之處，被告審議會自應予以把關，針對前揭疑義
07 予以釐清，以為實質審查至明。惟被告審議會咸未為之，
08 即逕行通過之，自己有未實質審議之違法瑕疵甚明。

09 (三)本案之事實與本院106年度訴字第587號判決大致相同，實施
10 者亦係以都市更新事業及權變計畫內有關費用提列總表上所
11 定之上限提列「人事行政管理費」、「風險管理費」、「銷
12 售管理費」三項費用。更有甚者，與前揭判決內容相較，遍
13 查系爭權變計畫中，竟連關於前揭三項管理費用之提列說明
14 皆付之闕如。然而，參諸被告審議會第131次會議記錄，其
15 中全然未見實施者提出任何關於前揭三項管理費用之費率，
16 為何須以上限提列之相關說明，即逕行通過。於本次審議通
17 過系爭權變計畫之被告第394次審議會中，同樣未見實施
18 者針對前揭三項管理費說明其以上限費率提列之必要性，而
19 審議會即逕行作成決議，自難認被告已為實質審查，而有出
20 於不完全資訊作成判斷之恣意。另本案已申請到都市更新獎
21 勵容積50%，增設公用停車空間容積獎勵11.41%，以及臺北
22 市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫（下
23 稱老舊社區都更專案計畫）之專案獎勵共46.78%，是加上原
24 有之法定容積後，建築面積已超過法定容積之兩倍，故依法
25 僅得取100%之上限值。換言之，本案所取得之獎勵容積，遠
26 較一般都市更新案件之獎勵容積上限為50%為高，甚至高達2
27 倍之多，且又位於精華區之信義區地段，是以一般經驗法則
28 以觀，共同負擔比應遠較其他案件為低。然而，觀諸與本
29 案同期之其他案件，經爬梳通過本件都市更新事業計畫案之
30 第306次審議會後之其他更新案件，可知其共同負擔比例大
31 約均在20.17%至39.25%之間。而本案之共同負擔比高達45.2

01 4%之情況，在適用100年以前都市更新事業及權變計畫內有
02 關費用提列總表之情形下，確屬異常之狀況。負責審議本案
03 之被告審議會第394次會議，竟對此完全未置一詞，更未如
04 其他案件之情形酌予調降各項管理費用之費率，或請參加人
05 吸收部分過高之費用，甚至對於本案至權變計畫階段之共同
06 負擔比例反而變高乙節置若罔聞，實難認已為實質審查，而
07 顯有濫用判斷餘地之瑕疵。

08 (四)系爭權變計畫書中所載之「分配原則」，其中明定：「……
09 2. 所有權人申請分配單元時，以原樓層原位次為優先。因現
10 況一樓有部分作商業使用，考量所有權人之意願，更新前一
11 樓的所有權人優先申請地面層分配單元：更新前面○○路所
12 有權人優先申請更新後面○○路一樓店鋪為原則；更新前鄰
13 巷道之一樓所有權人，則以申請更新後分配巷道內店鋪為原
14 則。」原告沈賴阿鑾為更新前門牌號碼為臺北市○○路000
15 號建物之所有權人，是依據前揭分配原則所載，自得優先申
16 請選配更新後，面臨15米寬○○路一樓之更新單元，以符合
17 原樓層原位次之原則。原告沈賴阿鑾申請單元編號為「1F-A
18 6」（即面15米寬○○路）之建物時，卻經實施者以「同一
19 位置有二人以上申請分配」為由，進入「公開抽籤程序」，
20 並由另一名土地所有權人邱○豪抽得單元編號為「1F-A6」
21 之建物。惟經進一步比對，可知所有權人邱○豪為更新前門
22 牌號碼為○○路000巷00號建物之所有權人，是依據前揭分
23 配原則之規定，訴外人邱○豪應優先分配者，乃係面6米寬
24 ○○路218巷之建物，而非面15米寬○○路之建物。換言
25 之，原告沈賴阿鑾就單元編號為「1F-A6」之建物，具有較
26 訴外人邱○豪為優先選擇之權利，當二人皆選擇此一建物
27 時，即應由原告沈賴阿鑾獲配。詎料，實施者竟違反前揭分
28 配原則之規定，逕認訴外人邱○豪與原告沈賴阿鑾應進入公
29 開抽籤之程序，以抽籤作為決定何人得獲配該建物單元，最
30 終由訴外人邱○豪分配得該建物單元，而原告沈賴阿鑾經代
31 為抽籤後分配單元編號為「1F-A22」之面臨6米寬○○路000

01 巷建物，實已嚴重違反前揭分配原則，且嚴重侵害原告沈賴
02 阿鑾之權利至明。況參諸核定版權變計畫案之「公開抽籤紀
03 錄及抽籤結果彙整表」所載「參加公開抽籤作業之原因」，
04 其中關於原告沈賴阿鑾參與抽籤之原因，參加人僅勾選「同
05 一位置有二人以上申請分配」，而未勾選「未於規定期間內
06 提出申請」，足見參加人臨訟始稱原告沈賴阿鑾未於期限內
07 提出申請，故始令其與邱○豪進行抽籤云云，並非可採。此
08 外，實施者於辦理選配及抽籤之程序上，尚有其他嚴重瑕
09 疵。在原告簡蔡琴之部分，實施者以「內政部100.12.7台內
10 營字第0000000000號函釋（不宜併同處理）」為由，由主席
11 代替原告簡蔡琴進行抽籤，而依據抽籤原則之規定，在進行
12 抽籤程序時，實施者應將尚未被選取，且價值不低於被抽籤
13 人應分配價值80%之建物，作為抽籤之母群體，由其中隨機
14 抽出一戶建物予被抽籤人獲配。然而，實施者事實上亦未照
15 抽籤原則之規定辦理，蓋原告簡蔡琴更新後應分配權利價值
16 為30,747,431元，是以領取差額價金不超過應分配價值20%
17 以內而言，應進入抽籤母群體之建物單元，其價值應在2,45
18 9萬7,944元以上。而縱認抽籤原則之規範意旨，實係指以扣
19 除車位價值後之應分配價值作為找補不超過20%之計算依
20 據，則應作為抽籤對象（母群體）之建物單元，其價值亦應
21 在2,267萬7,944元以上，但最後實施者為原告簡蔡琴抽得之
22 編號為「13F-B2」之建物，該建物單元之價值，僅為2,215
23 萬7,380元，實則低於前揭2,267萬7,944元，顯見與抽籤原
24 則之規定，並不相符。甚且，該建物單元之主建物與附屬建
25 物之面積加總，僅為1924坪，實難認原告簡蔡琴由原本居住
26 之公寓，搬進面積不敷使用之更新後建物，能達成都更條例
27 之制定乃為改善人民居住環境之目的。承上所述，實施者於
28 本件都市更新權變計畫之擬訂過程中，所辦理之選配及抽籤
29 程序，皆有嚴重之瑕疵，並已嚴重侵害原告之權利，被告未
30 實質審查即逕行核定通過系爭權變計畫，自有違法瑕疵。另
31 本件分配原則對於更新前一樓商業單元所有權人已產生更為

01 嚴重之侵害。蓋以更新後選配一樓商業單元之所有權人以
02 觀，除少數於更新前持有一戶以上建物或有其他親人持有更
03 新前建物並可合併選配，因而更新後權利價值較高之所有權
04 人（共約兩戶）外，其餘選配一樓商業單元之所有權人，多
05 為「不足額選配」並領取差額償金，無異於被迫將原應可分
06 得之更新後建物坪數出售予參加人。由本案更新後一樓商業
07 單元之戶數共為20戶以觀，除參加人獲配之2戶外，其餘之1
08 8戶中，除了如前所述之兩戶為所有權人於更新前持有兩戶
09 以上建物或與親人共同合併選配者外，16戶中即有15戶具有
10 前揭不足額選配之情形，比例高達93.75%，益證本案所訂定
11 之分配原則雖形式上中立，但配合本案之具體更新後建物設
12 計規劃等情形以觀，即在運作結果上已明確產生對所有權人
13 之侵害至明。

14 (五)系爭權變計畫所採用之「宏大不動產估價師聯合事務所」作
15 成不動產估價報告書之估價結果，亦有違反一般經驗法則，
16 且基於錯誤之事實而進行評估，更導致將更新前土地價值，
17 以及更新後土地及建物價值予以低估等情形，被告未為實質
18 審查，即逕行作成原處分予以核定，自有違法瑕疵：

19 1.系爭估價報告書中，採「比較法」進行更新前土地價值評
20 估之過程中，所選擇之比較標的一、二、三分別係中正區
21 河堤段、中正區永昌段、中山區德惠段之土地，其交易價
22 值顯與座落於信義區之本件都市更新單元範圍內土地，頗
23 有差異，為何挑選前揭三筆並非位於信義區之土地作為比
24 較標的，實已有違一般不動產估價之經驗法則。

25 2.關於二樓以上建物之價值評估部分，系爭估價報告書同樣
26 以比較法作為評估方法，並選擇吳興街600巷76弄、信義
27 區五段、吳興街600巷100弄之建物作為比較標的七、八、
28 九。然而，原告就勘估標的與比較標的八相比，兩者距信
29 義計畫區之距離差異不過200公尺左右，且所花時間差距
30 僅約3分鐘，實與前揭系爭估價報告書所載，比較標的八
31 與勘估標的相較，更近信義計畫區約500公尺，步行10分

01 鐘內可到達，有所不符。依此，可認系爭估價報告書，對
02 於此部分之價格評估，乃係基於錯誤之事實，所作成錯誤
03 之估價結果甚明。此外，系爭估價報告書中，實有諸多與
04 事實不符之調整。例如，在勘估標的與比較標的七、八、
05 九之「公車之便利性」比較細項上，所有標的皆列為「普
06 通」。然而，事實上勘估標的之公車便利性上有極大優
07 勢，與最近之二公車站牌距離均比標的七、八、九為近，
08 在此情形之下，系爭估價報告書竟未為任何調整，亦顯見
09 系爭估價報告書實有未詳盡調查並基於事實進行比較法評
10 估之瑕疵。

11 3. 在與其他比較標的為比較時，在「建材」與「建築設計」
12 部分，系爭估價報告書卻完全未將前揭因素予以考量，即
13 認定勘估標的之建材與建築設計均為「普通」，完全未將
14 高營造成本之狀況，反應於價值評估上，亦可認系爭估價
15 報告書之內容，實已嚴重違反一般經驗法則。

16 4. 關於更新後一樓建物之價值評估部分，系爭估價報告書挑
17 選之三個比較標的中，亦有違常之處，蓋比較標的六之交
18 易價格乃係「擬售價格」，而非成交價格，且與比較標的
19 四、比較標的五相較，其單坪價格整整低了近兩成左右，
20 則將此一標的作為比較法評估價值之比較標的，實已有未
21 洽，並將使勘估標的之價格評估失去真實性。

22 (六)關於本案更新後規劃設計及分配原則適用後之結果，實已實
23 質侵害所有權人之權益，且與老舊社區都更專案計畫之獎勵
24 意旨及所定原則相悖：本案已申請老舊社區都更專案計畫獎
25 勵容積共46.78%，則在更新後建物之規劃設計上，自應符合
26 老舊社區都更專案計畫之規劃原則，亦即參加人所設計規劃
27 之更新後建物單元，應滿足「提供更新前所有權人選配符合
28 原單元面積相當之建築單元」之原則。惟查，本案更新後規
29 劃設計及分配原則適用之結果，已難認符合前揭規劃原則及
30 老舊社區都更專案計畫之要旨。甚且，依據參加人所自行提
31 出之參證3中亦顯示在更新前室內面積介於30至40平方公尺

01 之戶數共4戶，更新後相同面積之戶數僅有2戶；更新前室內
02 面積介於50至60平方公尺之戶數有20戶，而更新後相同面積
03 之戶數僅有9戶，益證本案在規劃設計上即已有不當之處。
04 承上所述，在本案之規劃設計、選配限制，以及過高且不合
05 理之共同負擔比例共同作用下，由本案實際之分配結果以
06 觀，實可見系爭分配原則已對部分所有權人形成不利之限
07 制，迫使其等僅得為不足額選配而將原應分得之更新後建物
08 坪數，以較低之價格出售予參加人之結果，自難認為適法。

09 (七)參加人昇陽建設企業股份有限公司（下稱昇陽建設）承認係
10 於被告以原處分核定系爭權變計畫案後（即109年3月11
11 日），始進行第二鑽探，該次鑽探始於更新單元範圍內選取
12 共11個位置進行採樣，並進而作成第2次報告書。然本件中
13 都市更新單元面積為5,491平方公尺，並非所謂「面積很小
14 之基地」，是按每600平方公尺設置一個調查點之原則，至
15 少應設置10個調查點進行鑽探。然而，系爭權變計畫案所檢
16 附之「提列特殊因素費用審查報告書」中，卻僅有2個調查
17 點之鑽探資料，顯見外審單位亦係於資訊不足之情況下逕為
18 認定具有施作逆打工法、地質改良之必要性，自有未洽。又
19 本案更新單元實則座落於土壤液化潛勢調查之低趨勢區，卻
20 將特殊因素費用（地質改良、逆打工法、減震制震設備）均
21 予以提列，由原實施者即參加人立偕建設所製作之「提列特
22 殊因素費用審查報告書」所載「逆打工法選用之考量因素及
23 必要性」及「地盤改良選用之考量因素及必要性」部分，均
24 僅空泛說明，而均未提出相關實質數據。甚且原實施者所提
25 之必要性，實均與其所委託中聯工程顧問股份有限公司（下
26 稱中聯顧問公司）作成之報告內容不符。而查原實施者所檢
27 附予臺北市建築師公會作為鑑定依據之「提列特殊因素費用
28 審查報告書」中，乃將前揭中聯工程第一次報告書之數據為
29 片段擷取，致使臺北市建築師公會基於不完全資訊作成判
30 斷，自己具有嚴重瑕疵等語，並聲明求為判決：①原處分撤
31 銷。②訴訟費用由被告負擔。

01 四、被告則以：

02 (一)本案系爭分配原則，並無違法情節：

- 03 1.參加人立偕建設就更新建築房型、坪型設計圖說經過案內
04 土地所有權人多數同意，建築設計圖說也在都市更新事業
05 計畫所定案，並經最高行政法院110年度上字第241號判決
06 前處分核定實施都市更新事業計畫並無違法。原告狀稱原
07 實施者立偕建設建築設計欠缺權狀面積47坪到64坪房型，
08 室內面積28坪到38坪間之住宅單元有瑕疵，惟原告應受法
09 院確定判決拘束，不得於本件權變計畫中再行爭執建築設
10 計問題。
- 11 2.原告所指系爭分配原則可避免地主因超額配選，影響其他
12 所有權人應分配部分之選配權益。並因超額選配結果，造
13 成無力繳納差額價金形成呆帳，衍生後續金錢訴訟糾紛。
14 對無力於限期內繳納差額價金之地主，法律也明定不能以
15 獲配土地及建築物移轉及設定負擔，可能造成地主財務無
16 法周轉而破產或倒閉。實施者依多數住戶同意，在權利變
17 換選配以應分配價值20%以內為原則有其合理性，且參與
18 更新地主一體遵循，不僅於法有據，且有助於更新目的之
19 達成，自無過當違反公平原則情形。更遑論，此亦屬原則
20 性記載，如地主確有超額選配需求，也可與實施者協調，
21 原告言原處分就此節違反比例原則及內政部函示，實非可
22 採。又審議會召開第394次審議系爭更新案權變計畫會議
23 時，就超額限制選配20%部分亦經審議有案。由上可知，
24 審議會審查權利變換選配限制原則以10%找補為審議案件
25 通例，系爭都更案以20%為找補原則，已較通案上為放
26 寬。
- 27 3.地主循此中性且具彈性分配原則，並依地主各別意願、能
28 力選配更新後房車單元，差額部分則以價金進行找補。原
29 證20並無原告，即所列地主對原處分無不服表示，原告整
30 理並引為證物當無可採。另原證20之17名地主更新前、後
31 室內面積表，可見更新前、後室內面積並無太大差異，當

01 非原告所言所有權人難以選配到更新前建物面積大致相符
02 之更新後住宅單元情形。原證21中原告沈賴阿鑾經分配後
03 領差額價金5,871,441元、周○明經分配後領差額價金2,8
04 51,750元。該二人都已不足再選配一戶，自無原告所言侵
05 害原告權益情形。

06 (二)實施者編列特殊工法費用屬必要且有益費用：

07 1.本案所在區域地質不佳，不僅更新單元內有地震災損黃單
08 建物，更新單元周邊臨近區域也曾因建築物興建而造成鄰
09 損，顯示更新單元及周遭地區地質並非穩固。參加人立偕
10 建設曾於100年7月間委請工程顧問公司進行基地內地質鑽
11 探。經鑽探結果顯示基地之岩盤由近山側向○○路293號
12 方向下降，二處岩盤高差約有20公尺，其間多為灰及棕灰
13 色粉土質黏土，地耐力確實不佳。故實施者立階建設依鑽
14 探資料擬對地質進行改良施作、基樁施作至岩層，藉以解
15 決地盤力不均產生沈陷問題，透過地質改良以強化土壤勁
16 度，並採逆打工法，以降低施工損鄰機率及維護建築物結
17 構安全。全案於提經審議會第131次審議時，立偕建設就
18 該項費用之提列，也再向全體審議會委員簡報，審議委員
19 考量本案基地之地質鑽探結果為軟弱土壤，且地下水位較
20 高，透過地質改良及採用逆打工法皆可有效解決土地沉陷
21 問題及預防施工損鄰，爰已同意立偕公建設此筆費用之提
22 列。嗣於被告重新行都市更新事業計畫審查程序時，審議
23 會第306次會議審議都市更新事業計畫時，也做成附帶決
24 議，未來實施者提送都市更新權變計畫時，仍依目前都市
25 更新審議原則，需請第三方公正機構對費用提列進行必要
26 性及合理性之檢討。

27 2.立偕建設再依被告所訂臺北市都市更新案提列特殊因素費
28 用委託審查原則委託臺北市建築師公會協助審查，經該公
29 會5位建築師聯合審查結果確認本案提列此費用有其合理
30 性及必要性。原告爭執臺北市建築師公會無法就特殊工法
31 費用提列之必要性及合理性進行審查，惟臺北市都市更新

01 案提列特殊因素費用委託審查原則並無區分提列工項而異
02 其受理、審查機關、團體。又本案為老舊、危險建物重建
03 工程，並非僅涉及大地工程或結構工程，自無就原告所指
04 大地工程或結構工程部分，另外切出由其他技師審查之
05 理。更可況，臺北市建築師公會之審查意見也僅是就實施
06 者提列工程費用中特殊費用委託受託機關、團體協助外審
07 以提供外審結果供審議會參考，外審結果對審議會並無拘
08 束力，此正如同法院委託鑑定人鑑定之結果亦僅是供法院
09 為審案時參考，原理應是相同，故原告就此主張顯然無
10 理。

11 3.被告核定權變計畫後，參加人立偕建設為執行權變計畫書
12 內容，委託中聯顧問公司進行鑽探採樣、試驗、報告撰寫
13 等，現場鑽探、試驗及取樣共計11孔，應認為符合提列總
14 表及權變計畫規定。依臺北市都市更新案提列特殊因素費
15 用委託審查原則，其中並無地基調查點（鑽探孔）數量規
16 定，臺北市建築師公會既是由5位建築師在參酌參加人立
17 偕建設提出之提列特殊因素費用資料後出具具審查意見
18 書，即應尊重公會判斷上專業，原告就此稱外審單位係在
19 資訊不足情形下出具審查報告，應是原告臆測之言，不足
20 採信。

21 (三)各管理費用提列均符合提列標準，並已記載於權變計畫：

22 1.人事行政管理費：本件報核時公、私有地主合計178人產
23 權複雜，自實施者96年從事地主整合作業以來，召開數十
24 次大小型說明會、專案會議、協調會議、到府拜訪，並自
25 98年底有經常性駐點服務，需人力進行說明及說服工作。
26 為能達到地主一坪換一坪要求，實施者就本案適用之專
27 案，也多次修正都更計畫書及都市設計審議程序送審事
28 宜，並本件都更事業計畫及後續權變計畫之擬定及執行等
29 事宜，亦需支應費用。人管費以實施者啟動至更新完成期
30 間來認定，本案實施者自96年底進場從事整合工作，並預
31 估本案112年底完成，時間耗時，爰審議會就實施者提列

01 人事行政管理費，符合一般行情及通案提列標準，並無意
02 見。

03 2.銷售管理費：指實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地
04 之費用（變現成本），採「包銷方式」，即包括廣告、企
05 劃、及銷售等成本費用以支付予代銷業者，實施者原以6%
06 提列，此符合代銷業市場行情。惟，於審議會第131次審
07 議時，丁○杰委員及簡○殷委員分別提出下修銷管費之意
08 見，並該次會議決議要求實施者就此項費用改以99年提列
09 標準進行提列。實施者修正後之銷管費提列，依99年提列
10 標準公式核計30億以下銷售管理費以6%計算；超過30億-5
11 0億部分以4.5%計算，已下修提列百分比，有利於地主。

12 3.風險管理費：風險管理費為實施者因應共同負擔折價抵付
13 樓地板面積須完全銷售才能償付開發成本，惟市場變動及
14 成本變動仍可能造成銷售金額不足償付情形，有不確定之
15 開發風險而提列。本案更新資金約43億由實施者負責籌
16 措，且並本案實施者自啟動至預估更新完成期間約十餘
17 年，未來市場如何變動有不確定風險，審議會委員審酌實
18 施者此12%費用之提列符合通案及市場行情，亦無意見。
19 上開管理費用費率及共同負擔比例審查業經審議會第131
20 次及第140次會議審查通過，並再經審議會第306次會議確
21 認可行性，於審議會第394次會議時也決議。

22 4.最高行政法院110年度上字第241號判決意旨中已就人事行
23 政管理費、銷售管理費、風險管理費等三項目有判決論
24 述，已裁判確定，該三項費用所設定之費率，在事業計畫
25 中已告確定，應不得再事爭執。本院亦有認為權變計畫之
26 核定，受系爭事業計畫核定構成要件效力拘束之另案判決
27 見解。原告所提在都更過程中財政部國有財產署北區分署
28 （下稱北區分署）表達之管理費用議題，參加人立偕建設
29 已回應說明，被告依聽證紀錄續行召開審議會審議後，仍
30 就立偕建設提列者准予核定實施，自係在斟酌北區分署意
31 見後，仍採納立偕建設所陳理由，爰予同意。再者，以參

01 加人立偕建設就管理費用之提列，也都附在權變計畫相關
02 頁數，各該費率、費用之估算及提列標準，復均來自法律
03 及提列總表之明文；再者，北區分署在被告作成原處分後
04 也未有不服表示，足見北區分署並不認為被告有違法，原
05 告卻稱被告未為實質審議，自難採取。

06 (四)依不動產估價技術規則第18條、第22條所示之比較法並無局
07 限在同一行政區域（信義區）內，原告就此係屬誤會。又因
08 系爭更新案適用老舊社區都更專案計畫，關於更新前土地各
09 土地權利價值在合併利用狀況下，以法定容積加計老舊社區
10 都更專案計畫之「既有容積保障原則」獎勵容積所評估之土
11 地權利價值，類似案例稀少難尋，估價師也已敘明有查證因
12 難之處，故比較標的放寬交易年期及區域。經估價師以各項
13 因素分析調整後關於更新前土地權利價格為宏大查估結果15
14 4萬/坪；巨秉查估結果為157萬/坪；麗業查估結果為150萬/
15 坪，並無未符一般經驗法則之處，是更新前土地價格估價並
16 無違法。

17 (五)依參加人立偕建設107年6月14日選配通知函說明二所載選配
18 期間為107年6月16日至107年7月15日。同函說明二提供地主
19 以雙掛號郵寄或親自送達二種方式表達選配意願，惟不論地
20 主以何種方式表達選配意願，都應在原實施者立偕建設所定
21 選配期限內為之。原告沈賴阿鑾選配單上填載日期雖為107
22 年7月11日，證人即原告沈賴阿鑾之子沈○文在113年2月19
23 日到庭證稱是從基隆回家途中的○○路附近某個郵局以雙掛
24 號寄出選配單。惟證人沈○文對於參加人立偕建設訴訟代理
25 人當庭詢問當時雙掛號寄送的回執上所寫的回送收件人、地
26 址等，都以不記得、沒有印象了回應。即，無郵局回執或收
27 費執據可證明原告沈賴阿鑾選配單是在選配期間前到達立偕
28 建設。原告所言上開參加人立偕建設107年6月14日號函說明
29 二後段所載「郵寄以郵戳為憑」應非如原告解讀是採發信主
30 義，否則該函說明二所載分配期間及說明八：「若台端未於
31 第二項說明之期限前提出分配位置申請，或於期限內擲還相

01 關文件…以公開抽籤方式分配之。」文字即失意義。另從證
02 據資料顯示原告沈賴阿鑾也知悉要抽籤之事，參加人立偕建
03 設提供原告沈賴阿鑾更新後分配位置申請書說明3已載明公
04 開抽籤日期、時間及地點；上開107年6月14日函文、107年7
05 月23日二件函文也有相同文字記載；證人沈○文也證言記得
06 也知道107年8月8日要抽籤，且證人哥哥在抽籤當日也到現
07 場等情，顯示原告沈賴阿鑾在抽籤日前知道抽籤當日用抽
08 籤來決定分屋之事。本院向證人沈○文詢問為何未向立偕建
09 設質問要抽籤，證人沈○文未正面回答。但一般如都更案地
10 主確信可獲配更新後某個單元但卻被公開抽籤時，必會向實
11 施者抗議或反應，但本件卻非如此，與一般論理及經驗認知
12 未盡相符。原告沈賴阿鑾欲選配1F-A6及5F-B6及二個車位，
13 公開抽籤時第一輪1F-A6未中籤，第二輪剩餘價值倘選配1樓
14 剩餘戶別會產生超額之結果，爰參加人立偕建設當時排入第
15 三輪抽籤程序，此應是立偕建設在抽籤當時處理超額選配的
16 判斷。至原告簡蔡琴部分，原告應分配權利價值在選配時並
17 未定案，原告以權變計畫之應分配權利價值數字反推實施者
18 為其抽籤之13F-B2價值不符找補20%分配原則，實有誤導之
19 嫌。又，原告所指簡蔡琴分配之上開單元主建物及附屬建物
20 僅為19.24坪，與權變計畫11-15頁（序號156）不符，原告所
21 陳亦不實在。況就上開原告沈賴阿鑾、簡蔡琴二人選配部
22 分，新實施者即參加人昇陽建設也多次表示如原告有意願換
23 屋，仍可協商換屋事宜。退步言之，倘本院認為參加人立偕
24 建設辦理沈賴阿鑾選配過程有疑慮，因更新單元內共有178
25 名地主，僅以撤銷沈賴阿鑾選配部分應屬適當，亦無撤銷全
26 部權變計畫必要，俾符都更計畫穩定性及比例原則等語，資
27 為抗辯。並聲明求為判決：①駁回原告之訴。②訴訟費用由
28 原告負擔。

29 五、參加人方面：

30 (一)參加人立偕建設以：

01 1.原告沈賴阿鑾主張伊為更新前面○○路所有權人，不應與
02 更新前面000巷所有權人邱○豪抽籤決定分配更新後面○
03 ○路一樓店鋪，伊依「分配原則」應優先選定。經查，沈
04 賴阿鑾係以郵寄選配資料予參加人立偕建設方式辦理選
05 配，因參加人立偕建設收到沈賴阿鑾郵寄資料，剛逾107
06 年7月15日之期限末日，乃徵得邱○豪同意以抽籤方式辦
07 理。而原告簡蔡琴主張伊抽籤進入母群體之建物單元，其
08 價額範圍係不低於「應分配權利價值」之2,267萬7,944
09 元，但實際抽籤取得建物價值為2,215萬7,380元整，認已
10 違反「分配原則」。但查，原告誤解選屋當時之「應分配
11 權利價值」為3,074萬7,431元，實際應為2,992萬9,801元
12 整，經扣除車位價再乘以80%得出之2,154萬3,841元，經
13 抽籤分配之房屋價值為2,184萬3,980元，是參加人提供原
14 告抽籤之母群體建物單元，並無違反分配原則。而所以產
15 生上開誤解，衡情為原告忽視在分配抽籤當時經估價師估
16 價之選屋資料，於完成分配後再作成權變計畫報核，再經
17 公開展覽、幹事會審查、聽證、審議等階段，嗣因審議委
18 員要求微調升估價師所估的更新後建物金額，才會出現原
19 告所指抽籤分得建物價值變更為2,215萬7,380元之數據等
20 情，準此，並非參加人於抽籤時提供違反「分配原則」的
21 建物單元甚明。至於原告指稱伊所分得主建物與附屬建物
22 面積之加總僅只「19.24坪」，則為誤導，蓋「19.24坪」
23 為主建物面積，不含附屬建物、共同使用面積及車位面
24 積，另該戶產權總面積（不含車位面積）為「31.34
25 坪」。

26 2.關於特殊因素費用之爭議部分，上開都市更新及爭議處理
27 審議會第465次會議紀錄「實施者說明及回應」（八）建築
28 師公會補充說明：1.本案於107年8月15日提送至本會進行
29 實質審查，本會就實施者提供之文件，請實施者補正並進
30 行兩次書面審查，前後歷經時間約1個月。2.本案報核時
31 間為98年至今歷史已久，除本案開挖深度深，另營建基地

01 位於山坡地，地層結構複雜。本會曾做過相關試驗，顯現
02 同一基地之岩盤或地層構造，相差兩公尺即有極大之差
03 異，故本會認為本案之營建基地有逆打工法施作之需求提
04 高施工安全。為安定基礎外，為求施工過程不要因為連續
05 壁之變位造成鄰損，有關地質改良之部分的施工考量是合
06 理的，另原地質調查報告僅有鑽探2孔之資料，雖可呈現
07 相當之必要性，惟無法就詳細地質情形進行最後建議，故
08 請實施者進行補充鑽探調查；地質改良部分，一般而言要
09 進行整體改良之後才能開挖，並非開挖之後再進行改良，
10 故並非開挖之部分即不用進行地質改良，底部保留之部分
11 再進行改良之方式。4. 有關費用編列的部分本會無法記錄
12 詳細數量及計價，但就整體而言之費用編列所呈現為合理
13 之數字，設計項目為合理項目，本案之基樁屬逆打工法之
14 成本，包括基樁及土方之編列項目皆無重複編列部分。該
15 次審議會亦作成決議經實施者說明及建築師公會補充審查
16 過程，並經審議會討論後，維持原權變計畫核定內容。嗣
17 至110年8月13日審議會第486次會議，再就異議人認有估
18 價疑義部分，經審議後作成「本更新案估價報告書中『區
19 域因素調整百分率數值』經實施者補充說明，並經審議會
20 討論後，本案估價尚符合估價原則，故維持原核定權利變
21 換畫內容，後續依程序辦理核復事宜。

22 3.106年12月11日審議會第306次會議紀錄第12頁明載可證，
23 第306次審議委員就財務計畫部分之審議，僅就有關『大
24 地工程（地質改良）、減震及制震費用及逆打工法費用依
25 合約提列共同負擔。』還需由第三公正機構對費用提列進
26 行必要性及合理性之檢討，並無管理費應再經第三公正機
27 關檢討之決議。實施者立偕建設嗣於107年8月23日委請臺
28 北市建築師公會就上述費用進行合理與必要性審查，經該
29 會5位建築師進行三次審查後，於107年9月14日作成審查
30 意見書並函知主管機關及實施者等人。原告主張管理費提
31 列項目，實施者未依106年12月11日爭議處理審議會第306

01 次附帶決議請第三方公正機構對於費用提列進行必要性及
02 合理性之檢討，容屬誤會。

03 4.原告沈賴阿鑾爭執因為未能優先分配「1F-A6」房屋，所
04 以喪失選取2樓以上房屋之機會云云，容有誤解。本件權
05 利變換報核當時，原告沈賴阿鑾可分價值37,779,256元，
06 加計20%為45,335,107元。報核前原告沈賴阿鑾來函表示
07 欲選配「1F-A6房屋+149號車位」（總值：20,272,400元+
08 2,200,000元=22,472,400元）及「5F-B6房屋+151號車
09 位」（價值為：20,612,720元+2,200,000元=22,812,720
10 元）。以上2房屋2車位總價值為：45,285,120元，雖在3
11 7,779,256元加計20%之45,335,107元範圍內，但因原告沈
12 賴阿鑾所選兩戶房屋分別與邱○豪及楊○聰重複（2車位都
13 沒有重複），且原告沈賴阿鑾選屋意思送達參加人時，已
14 逾選屋期限，所以1F-A6及5F-B6房屋均無優先選配權，才
15 會在邱○豪及楊○聰均不反對情況下，以公開抽籤方式辦
16 理1F-A6及5F-B6房屋選定。公開抽籤日原告沈賴阿鑾未到
17 場，其子到場提出空白委託書，因不合法律上程式，其子
18 無法代為抽籤。其後1F-A6房屋由邱○豪抽中，5F-B6房屋
19 由楊○聰抽中。參加人再代原告沈賴阿鑾抽中「1F-A22房
20 屋」。準此，以原告沈賴阿鑾中籤的「1F-A22房屋+149號
21 車位+151號車位」總價值為32,032,000元（27,632,000元
22 +2,200,000元+2,200,000元），相較原告沈賴阿鑾可選價
23 值37,779,256元，差額5,747,256元。因所有二樓以上房
24 屋價值都遠高於5,747,256元（加計20%亦然），所以報核
25 時，只能現金找補。因原告沈賴阿鑾對中籤結果有異議，
26 實施者多次通知伊可以協商，但原告沈賴阿鑾並未置理，
27 而於權變計畫核定公告後提出異議，於異議核覆之審議會
28 中，參加人立偕建設亦製作簡報詳細說明經過，並於審議
29 會中表明已與邱○豪協商，同意改由原告沈賴阿鑾選定
30 「1F-A22房屋」，迄今仍待原告沈賴阿鑾同意。沈賴阿鑾
31 爭執因此喪失選取2樓以上房屋之機會云云，與實情不

01 符，蓋原告沈賴阿鑾前所選取5F-B6房屋，係由楊○聰抽
02 中。所以原告沈賴阿鑾如欲在可選屋之權值範圍內，另外
03 選擇2樓以上房屋1戶，應與實施者聯絡，再擇定選屋後未
04 被選定的2樓以上房屋。換言之，依據權變計畫（核定
05 版），原告沈賴阿鑾可選房屋權值增為38,782,641元，經
06 加計20%，其可選屋權值達46,539,169元，經扣除核定版
07 「1F-A22房屋」價值20,787,800元及2車位價值4,400,000
08 元後(46,539,169元-20,787,800元-2,200,000元-2,200,0
09 00元)，尚餘可選屋價值2,135,369元。因此，沈賴阿鑾
10 還可從「3F-B2(價值20,654,900元)」或「4F-B2(價值1
11 9,738,020元)」或「5F-B2(價值20,088,940元)」等3戶
12 房屋中擇其一。但相關手續均待沈賴阿鑾協力辦理。

- 13 5. 參加人立偕建設所規畫之更新後建物完全符合修訂老舊社
14 區更新專案計畫伍、五、(六)更新後建築單元規劃原
15 則：本計畫建築單元應符合下列三項條件：1、更新後建
16 築單元數量之規劃，應以滿足原所有權人之安置為優先。
17 2、建築單元面積之規劃，應符合原所有權人可分配價值
18 需求；並能提供其選配符合原單元面積相當之建築單元為
19 原則。3、新增建築單元中應包含一定比例合適規模之住
20 宅單元等條件。原所有權人所有之老舊四樓公寓，其地政
21 登記之面積，並未區分主建物、附屬建物及共同使用面
22 積，從而以更新後「主建物面積」之規劃與更新前「室內
23 面積」相較是否相當，作為合適規模與否的參考標準。換
24 言之，除了更新後建物之1樓受制於建蔽率從60%降至45%
25 關係，2樓以上更新建物之「主建物面積」在與更新前
26 「室內面積」相當的情況下，因老舊公寓的共同使用面積
27 僅約占總面積10%，而更新後大樓的共同使用面積則一定
28 超過總面積之30%，是更新後2樓以上戶別之建物面積一定
29 會大於更新前的建物面積無疑，此由地主選取2樓至17樓
30 住宅之主建物面積幾乎都在60m²(約18.15坪)至100m²(約

01 30. 25坪)之間，而與彼等更新前房屋之「室內面積」相
02 當，就是為滿足提供合適規模住宅的條件。

03 6.關於系爭更新案包含一定比例「合適規模住宅」（即實施
04 者應提供實際分回房地20%以上作為合適規模住宅單元室
05 內面積18-30坪的原則），前於事業計畫核定階段，即已
06 經審核，本案都市更新事業計畫核定版之附件10-6頁及10
07 -61頁，均明確標示：合適規模住宅單元說明本案於17層
08 以下皆設計為合適規模住宅單元，每戶室內面積皆為18-3
09 0坪（不包括公用及陽台面積）。於權變計畫審核獎勵容
10 積時，亦經審核認定「實施者應就分回房地樓地板面積2
11 0%以上作為合適規模住宅單元，其室內面積為18-30坪
12 （不包括公用及陽台面積），給予法定容積5%為限。」，
13 亦有本案權變計畫書3-2頁及就適當規模住宅誘導原則共1
14 5%獎勵中，申請獲得：一、提供合適規模住宅之5%獎勵及
15 二、提供高齡者住宅服務之5%獎勵等語。

16 (二)參加人昇陽建設企業股份有限公司則以：

17 1.本件原告等就系爭權變計畫中所謂之：1.分配原則、2.特
18 殊工法費用、3.『銷售管理費』『人事行政管理費』及
19 『風險管理費』等項目之質疑，前亦於本事件另都市更新
20 事業計畫之行政訴訟案（本院107年訴字849號判決及最高
21 行政法院110年上字第241判決）之理由中，均一一予以駁
22 斥，可見原告於本訴顯無理由。

23 2.關於二份不同年度地質鑽探報告之緣由：按立偕建設是於
24 100年6、7月間委託中聯顧問公司會同中測科技公司就系
25 爭更新單元基地進行地質鑽探工作，中聯顧問公司於同年
26 7月13日至20日期間在系爭更新單元基地完成鑽探及採樣
27 工作，隨後於同年8月間提出如原證12號地質記實及基礎
28 規劃分析報告書（下稱第一次報告書）。因100年7月進行
29 第一次地質鑽探工作時，系爭更新單元基地上住戶們仍然
30 居住在當地，中聯顧問公司只得在不妨礙住戶居住情形
31 下，在系爭更新單元基地上選取BH-1、BH-2二個位置進行

01 鑽探及採樣，及依二個鑽探採樣點 的土層組成成分分
02 析。本件被告於109年3月間公布核可實施本件都市更新案
03 後，立偕建設才又於109年6月份再次委託中聯顧問公司就
04 系爭更新單元基地進行地質鑽探工作，中聯顧問公司於10
05 9年7月中旬完成現場工作，即於109年8月間提出地質記實
06 調查及基本分析報告書（下稱第二次報告書）。此次，中
07 聯顧問公司在系爭更新單元基地上選取11個位置進行鑽探
08 採樣，並分析得出11個鑽探採樣點的土層組成成分。從
09 而，參加人昇陽建設認為應是立偕建設為合於建築物基礎
10 構造設計規範第三章基地調查3.2.3所訂每600m²基地面
11 積，須設1個調查點（鑽孔）之規定，故立偕建設才於109
12 年6月進行第二次鑽探採樣，以利後續申請建造執照的審
13 查用途。

14 3.關於系爭建案為何採用逆打工法，但不採用筏基減壓工法
15 的理由及系爭更新單元基地何以需要地質改良工程的理
16 由：

17 (1)按筏基減壓工法，在設計上是運用複合式人工排水層及
18 集水網管鋪設於基礎下方，以便將滲流到基底地下水
19 截流、疏導、排除，確保結構物基礎的安全，並防止鋪
20 設範圍上方地下室基礎板潮濕、滲漏，故筏基減壓工法
21 是著重解決建築基地下層有地下水問題。而第一次報告
22 書鑽探採樣土層組成成分，為上述(1)回填層(2)灰色粉土
23 質黏土偶夾薄層細砂及有機物(3)灰及棕灰色粉土質砂夾
24 碎岩礫(4)棕灰色粉土質黏土夾礫石(5)灰色頁岩偶夾砂岩
25 等五種土壤，五層土壤間深度不一，較無地下水的施工
26 問題，雖第一次報告書建議採用筏基減壓工法，然而，
27 立偕建設應係基於地質不佳的安全考量，故同時將逆打
28 工法、地質改良及制震系統等三項特殊工法列為工程項
29 目。

30 (2)按系爭更新單元基地面積為5,491m²，預定興建地下5層
31 地上25層住商混合大樓，就建築規模而言，當非屬低矮

01 樓層的透天厝或公寓，可與其比擬。從而，依起造人或
02 都市更新計畫實施者的立場而言，應就建築基地地質情
03 況為出發點，予以討論採用何種工法，能增強或確保興
04 建期建築工程的公共安全，及興建完成後建築物結構體
05 整體性安全，及日後遇有地震情況時建築物結構本身制
06 震減震性等諸多因素，予以通盤檢討，不得單以施工工
07 法難易度、費用多寡、工期長短等問題，而予限縮通盤
08 考慮因素。系爭更新單元基地上舊有建物以前即有因地
09 震而貼上黃單的建物，在系爭更新單元基地範圍以外鄰
10 近區域，亦有新建建築案在興建期間中發生鄰屋損壞事
11 件，顯示系爭更新單元基地及周遭地質並非十分穩固。
12 復不論依中聯顧問公司的100年8月份第一次報告書或是
13 109年8月份第二次報告書，其採樣分析結果，系爭更新
14 單元基地土壤結構由上往下計有回填層、粉土質黏土夾
15 砂質粉土、粉土質砂夾碎岩、礫石、頁岩偶夾砂岩，且
16 各層土壤間深淺厚度不一，其中黏土、碎岩、礫石屬軟
17 質土壤，並有積水可能。職是，立偕建設自始即有改善
18 地質計畫，將基樁逕行施作至岩層，以解決土壤軟硬受
19 力不均所產生建築物結構體沈陷或歪斜問題，此舉應是
20 出於興建完成後建築物整體安全之考量；又逆打工法係
21 出於降低開挖地下室時造成鄰損機率及維護建築物結構
22 安全為目的等語。

23 六、本件如事實概要欄所載，有97年5月21日公告（本院107年訴
24 字第849號卷附件9之系爭更新計畫案核定版中的附錄2）、
25 系爭權變計畫案核定版（外放編為原處分卷二）、原處分
26 （本院卷一第93頁至第95頁）等附卷可稽，兩造就此部分事
27 實且無爭執，應可採為裁判基礎。故本件應審究之爭點為被
28 告以原處分核定參加人立偕建設擬具之系爭權變計畫案，有
29 無違法？

30 七、本院之判斷：

01 (一)按行為時都更條例第19條規定：「(第1項)都市更新事業
02 計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審
03 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
04 更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。
05 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
06 權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權
07 人；變更時，亦同。(第2項)擬定或變更都市更新事業計
08 畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。(第3項)都市更
09 新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各
10 該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽30
11 日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地
12 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
13 15日。(第4項)前2項公開展覽、公聽會之日期及地點，應
14 登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權
15 人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；
16 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
17 稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以
18 參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。
19 (第5項)依第7條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護
20 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
21 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
22 更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前3項
23 規定之限制。」第29條規定：「(第1項)以權利變換方式
24 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
25 施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理審議、公開
26 展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，
27 權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦
28 理。(第2項)實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入
29 權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，
30 準用第23條規定辦理。(第3項)權利變換計畫應表明之事
31 項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。」

01 (二)兩造爭議之釐清與本院審查密度之說明：

02 1.按行為時都更條例第30條規定：「(第1項)實施權利變換
03 時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂
04 場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等7項用地，除以各
05 該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有
06 道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程
07 費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市
08 更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容
09 積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定
10 後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例
11 共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵
12 付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配
13 面積單元時，得改以現金繳納。……(第4項)第1項最小分
14 配面積單元基準，由直轄市、縣(市)主管機關定之。」
15 第31條規定：「(第1項)權利變換後之土地及建築物扣除
16 前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗
17 土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權
18 人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小
19 分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。(第2項)
20 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於
21 應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建
22 築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。……。」另
23 108年6月17日修正前都市更新權利變換實施辦法(下稱行
24 為時權變實施辦法)第6條規定：「(第1項)權利變換前
25 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
26 圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託3
27 家以上專業估價者查估後評定之。(第2項)前項專業估
28 價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業
29 務者。」第10條規定：「更新後各土地所有權人應分配之
30 權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物
31 總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更

01 新前權利價值比例計算之。」第11條第1項規定：「實施
02 權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事
03 業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土
04 地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二
05 人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」第25條規
06 定：「權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與
07 應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價
08 值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所
09 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
10 取。」據上可知，實施權利變換時係依照評價基準日之價
11 值分別評定更新前各宗土地之權利價值，及更新後之土地
12 及建築物總權利價值，再以更新後之土地及建築物總權利
13 價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權
14 利價值之比例計算「更新後各土地所有權人應分配之權利
15 價值」，繼而檢視各土地所有權人「實際分配之土地及建
16 築物」之權利價值，是否與其「更新後應分配之權利價
17 值」有差異，多則應繳納差額價金，少則應發給差額價
18 金。因此，權利變換本質上為實施者與土地所有權人就更
19 新後土地及建築物總權利之分配：經估價得出之更新後土
20 地及建築物總權利價值，首先應扣除共同負擔費用，其方
21 式係將與該相當於經估價而產生之權利價值之房地折抵予
22 實施者；扣除共同負擔費用後所餘房地，則由參與都更之
23 原土地及建築物所有權人，視其經估價之更新前後權利價
24 值進行分配。查原告主張被告核定系爭權變計畫案有所違
25 誤，即爭執系爭土地更新前及更新後之房地價值遭低估，
26 並質疑共同負擔費用中特殊因素費用之合理與必要性，以
27 及銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等被高估；
28 復因系爭分配原則有找補不超過應分配價值20%的限制，
29 致使原土地所有權人實際分配之更新後房地室內面積少於
30 更新前，未符老舊社區更新專案計畫之獎勵意旨與所定原
31 則，形成對土地所有權人的侵害。

01 2.按行為時都更條例第16條規定：「各級主管機關為審議都
02 市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別
03 遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，
04 以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體
05 或機構協助作技術性之諮商。」再按106年8月22日修正臺
06 北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第1點規定：
07 「臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新條例第16
08 條及第32條有關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及
09 處理有關爭議，特設臺北市都市更新及爭議處理審議會
10 （以下簡稱審議會），並訂定本要點。」第2點第1項規
11 定：「審議會置委員17人至21人，其中一人為主任委員，
12 由市長或其指派人員兼任之；一人為副主任委員，由市長
13 指派人員兼任之；其餘委員，由市長分別就下列人員聘派
14 之：(一)主管業務及有關機關之代表。(二)具有都市計畫、建
15 築、景觀、社會、法律、交通、財經、土地開發、估價或
16 地政等專門學識經驗之專家學者。(三)熱心公益人士。」第
17 3點規定：「審議會任務如下：(一)關於更新單元範圍之審
18 議事項。(二)關於都市更新事業計畫擬訂、變更之審議事
19 項。(三)關於權利變換計畫擬訂、變更之審議事項。(四)關於
20 權利變換有關爭議之處理事項。(五)其他有關都市更新之爭
21 議及研究建議事項。」足見關於都市更新事業計畫之審
22 議，係由學者、專家、熱心公益人士及機關代表組成審議
23 會，並以合議制方式為之，其審議判斷有賴法定程序及具
24 各項專業之委員予以把關，行政法院承認其判斷餘地，除
25 於行政機關之判斷有恣意濫用或其他違法情事時，如：1.
26 行政機關所為之判斷，是否出於錯誤之事實認定或不完全
27 之資訊。2.法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明顯錯
28 誤。3.對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或抵觸既
29 存之上位規範。4.行政機關之判斷，是否有違一般公認之
30 價值判斷標準。5.行政機關之判斷，是否出於與事物無關
31 之考量。6.行政機關之判斷，是否違反法定之正當程序。

01 7.作成判斷之行政機關，其組織是否合法且有判斷之權
02 限。8.行政機關之判斷，是否違反相關法治國家應遵守之
03 原理原則，例如平等原則等情事外，原則上採較低密度之
04 審查。

05 (三)原處分尚難認有違誤：

06 1.關於估價部分：

07 (1)按行為時權變實施辦法第10條規定：「更新後各土地所
08 有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新
09 後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，
10 按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。」第6
11 條規定：「(第1項)權利變換前各宗土地及更新後建
12 築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評
13 價基準日之權利價值，由實施者委託3家以上專業估價
14 者查估後評定之。(第2項)前項專業估價者，指不動
15 產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。」第
16 8條前段規定：「第6條及第7條之評價基準日，應由實
17 施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月
18 內。」不動產估價師法第14條第1項規定：「不動產估
19 價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改
20 良物及其權利之估價業務。」第19條規定：「(第1項)
21 不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技
22 術規則，由中央主管機關定之。(第2項)不動產估價師
23 受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規
24 定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。」可知不動
25 產估價師之作業程序、方法及估價時，均應遵行內政部
26 訂定發布之行為時不動產估價技術規則(下稱估價規
27 則，本件評價基準日100年2月1日當時應適用之102年12
28 月20日修正發布前之規定)所定各事項，並應依法製作
29 估價報告書。估價規則第114條規定：「權利估價，包
30 括……都市更新權利變換之估價。」第124條規定：
31 「都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條

01 例及都市更新權利變換實施辦法規定辦理。」第125條
02 規定：「(第1項)權利變換前為區分所有建物者，得以
03 全棟建物之土地價值比率及建物價值比率，分算各區分
04 所有建物房地總價之土地權利價值及建物權利價值，公
05 式如下：一、各區分所有建物之土地權利價值＝各區分
06 所有建物房地總價×土地價值比率。二、各區分所有建
07 物之建物權利價值＝各區分所有建物房地總價×建物價
08 值比率。(第2項)前項土地價值比率及建物價值比率之
09 計算公式如下：

$$\begin{aligned} & \text{土地} && \text{素地單價} \times \text{基地總面積} \\ & \text{價值} = \frac{\quad}{\quad} \\ & \text{比率} && \text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 \\ & && \quad - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}] \\ & \text{建物} && \text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物} \\ & && \text{面積} \\ & \text{價值} = \frac{\quad}{\quad} \\ & \text{比率} && \text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 \\ & && \quad - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}] \end{aligned}$$

19 (2)經查，參加人立偕建設係委託宏大不動產估價師聯合事
20 務所、巨秉不動產估價師聯合事務所與麗業不動產估價
21 師聯合事務所，依據不動產估價技術規則就系爭更新計
22 畫更新前後權利價值進行查估，其鑑價結果簡要比較參
23 見系爭權變計畫書表7-1（該計畫書第7-1頁），第經10
24 7年6月15日、108年1月11日公聽會，108年3月、5月幹
25 事及權變計畫審查小組審查，以及108年10月25日審議
26 會第394次會議審議，期間部分原告、幹事及權變計畫
27 審查小組言詞或書面針對估價所表示意見，已據參加人
28 及審議會予以回應處理，有前述聽證會、幹事及權變計
29 畫審查小組、第394次會議之回應綜理表在卷可稽（參
30 系爭權變計畫書綜-1至綜-58），被告再依審議會第394

01 次會議決議，經參加人立偕建設報核後作成原處分准予
02 核定，可認就權利估價已經符合都更條例正當行政程序
03 之要求。

04 2.關於共同負擔費用之銷售管理費、人事行政管理費、風險
05 管理費部分：

06 (1)被告為具體化都市更新事業及權變計畫內有關必要費用
07 之內涵，依都更條例、相關子法規定及審議會決議訂定
08 費用提列總表，作為辦理都市更新審議作業之參據。依
09 其說明十九「人事行政管理費」規定：「(一)定義：……
10 指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地
11 整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出
12 所需費用。(二)提列說明：1.計算式：人事行政管理費=
13 [重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用
14 (C)+貸款利息(D)+容積移轉費用(G)+都市計畫變
15 更負擔費用(H)]×人事行政管理費率。2.人事行政管
16 理費5%，得視更新單元權利變換範圍內公有土地比例
17 高低酌減……。 (三)注意事項：……2.遇國宅、整宅、遷
18 建住宅等特殊情況，費率仍得以5%列。3.當實施者非
19 屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列
20 可調整如下：……。」說明二十一「銷售管理費」規
21 定：「(一)定義：……實施者為銷售更新後取得之折價抵
22 付房地之費用(變現成本)，採『包銷方式』，即包括
23 廣告、企劃、及銷售等成本費用。(二)提列說明：1.按
24 下列公式核計：銷售管理費=(實施者實際獲配之單元及
25 車位總價值)×費率。2.費率採累加之方式，……實施
26 者實際分配之單元及車位總價值30億以下部分銷售管理
27 費率6%；超過30億-50億部分4.5%；超過50億部分
28 3%。(三)注意事項：……2.採事業計畫與權利變換計畫
29 分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中，『實施者
30 實際獲配之單元及車位總價值』可暫以[重建費用(A)
31 +公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息

01 (D) + 稅捐 (E) + 容積移轉費用 (G) + 都市計畫變更負
02 擔費用 (H)] 取代。……」說明二十二「風險管理費」
03 規定：「(一)定義：……『權利變換』係以更新後樓地板
04 折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資
05 本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。
06 (二)提列說明：1.提列公式如下：風險管理費=〔重建費
07 用 (A) + 公共設施費用 (B) + 權利變換費用 (C) + 貸款
08 利息 (D) + 稅捐 (E) + 人事行政管理費 (F1) + 容積移
09 轉費用 (G) + 都市計畫變更負擔費用 (H) 〕×風險管理
10 費率。2.風險管理費率 (以97年基準利率12%為例) 訂
11 有表10：各級風險管理費率對照表。3.人數計算：以事
12 業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地所有權人數與合
13 法建物所有權人數聯集〕÷2；(三)注意事項：當實施者為
14 自組更新會或代理實施者時，不論更新單元規模為何，
15 費率得依基準利率 (97年為12%) 提列。另所提列的風
16 險管理費如有清算退費之機制，應於計畫中加註說
17 明。」

18 (2)經查，參加人立偕建設為實施系爭更新計畫，業於事業
19 計畫案分別提列人事行政管理費5%，銷售管理費30億
20 元以下部分銷售管理費為率6%、超過30億元至50億元
21 部分為4.5%，風險管理費12%。(參事業計畫書《拾
22 伍、財務計畫》，15-1頁、15-6頁)，嗣並依被告第13
23 1次、第140次審議會意見修正、確認，再於第306次審
24 議會審議決議「(二)財務計畫部分：……4.本案行政管理
25 費 (5%)，銷售管理費 (6%) 及風險管理費 (12%)
26 共同負擔42.37%，經實施者說明並經審議會討論後，
27 予以同意。」(參事業計畫書綜-10頁)。迄至權利變
28 換階段，人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費之
29 費率仍均依前述事業計畫提列 (參權變計畫書8-2頁、8
30 -3頁)，財政部國有財產署書面意見認「本案風險、人
31 事行政、銷售管理費均以上限提列，請實施者說明提列

01 合理性並予酌予調降相關管理費」(參權利變化計畫
02 書,綜-1頁),經實施者立偕建設回應說明「人事行政
03 管理費及風險管理費會隨著時間及整合規模而造成不同
04 的差異,理論上時間越長、規模越大,人事行政管理成
05 本則會增加,同時風險也越高、獲利會降低。本案基地
06 面積達5,491平方公尺,皆為年逾40年RC造公寓,計有1
07 68戶,所有權人187位,整合不易。本都市更新案於96
08 年底開始啟動徵求所有權人之同意,迄今已超過11年,
09 若至建築物興建完工,恐達15、16年的時間,此期間實
10 施者需承擔本案營建工程成本之波動、不動產市場之景
11 氣與分回房地去化等不確定因素風險,故依相關規定提
12 列人事行政管理費及風險管理費。」、「本案都市計畫
13 係於98年5月20日報核,採事業計畫與權利變換計畫分
14 送辦理,相關共同負擔項次與提列標準依95年5月『臺
15 北市都市更新審議作業相關規範彙編』規定及相關幹事
16 會、臺北市都市更新及爭議處理審議會決議辦理,並於
17 107年5月15日事業計畫核定公告在案。銷售管理費部分
18 依第131次都市更新及爭議處理審議會決議,依99年12
19 月都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表版
20 本計算後下修,目前提送審議為5.72%。」(參權變計
21 畫書,綜-1頁),末為審議會作成「本案人事管理費以
22 5%提列、銷售管理費以6%提列、風險管理費以12%提
23 列,經實施者說明並經審議會討論後,予以同意。」
24 (參權變計畫書,綜-6頁),可見審議會已就前述各項
25 管理費之提列實質審查後決議,核諸參加人立偕建設就
26 該管理費之提列費率並未抵觸被告所定相關規範,其就
27 「上限」提列之說明與系爭更新計畫案之審議時程、社
28 經環境之變化等亦確屬相合。

29 3.關於共同負擔費用之特殊因素費用部分：

- 30 (1)參加人立偕建設提列特殊因素費用,係以系爭更新單元
31 所在基地地質不佳,不僅更新單元內有地震災損黃單建

01 物（○○路305號及309號2棟建物），更新單元周邊臨
02 近區域亦曾因建築物興建而造成鄰損，顯示更新單元及
03 周遭地區地質並非穩固，經於100年7月間委託中聯顧問
04 公司進行基地內地質鑽探。經鑽探結果顯示基地之岩盤
05 （灰色頁岩偶夾砂岩）由近山側（○○路315巷，岩層
06 深度約11公尺）向○○路293號（岩層深度約31公尺）
07 方向下降，二處岩盤（灰色頁岩偶夾砂岩）高差約有20
08 公尺，其間多為灰及棕灰色粉土質黏土，地耐力確實不
09 佳。又由於本基礎開挖深度約達21.4公尺，基地周圍為
10 主要道路，擋土結構選擇不當或施工上疏忽，易造成周
11 圍沉陷、龜裂等破壞，引致民事糾紛，造成極大損失，
12 故依鑽探資料擬對地質進行改良施作、基樁施作至岩
13 層，藉以解決地盤力不均產生沈陷問題，透過地質改良
14 以強化土壤勁度，並採逆打工法，減少開挖檔土設施牆
15 體變化，以降低施工損鄰機率及維護建築物結構安全等
16 情（參加人昇陽建設所提附件二中聯顧問公司地質紀實
17 調查及基本分析報告書，第八章結論與建議部分，另存
18 卷外）。

19 (2)針對該等特殊因素費用之提列及其必要性及合理性，於
20 事業計畫階段，審議會第306次會議雖決議「有關結構
21 外審部分，經實施者表示已進行專業評估並依本是第13
22 1次都市更新及爭議處理審議會決議財務計畫部分表示
23 同意『大地工程（地質改良）、減震及制震費用及逆打
24 工法費用依合約提列共同負擔。』」，惟另有「後續實
25 施者提送都市更新權利變換計畫時，仍依目前都市更新
26 審議原則，需請第三方公正機構對費用提列進行必要性
27 及合理性之檢討。」附帶決議（參事業計畫書，綜-10
28 頁）。參加人因此送請臺北市建築師公會就特殊因素費
29 用之必要性與合理性進行審查，該公會則於107年9月14
30 日以107（十七）會字第2037號檢附審查意見書回復參
31 加人立偕建設，審查結論略以：「……本案基地鄰近山

01 坡地且岩盤高程及土壤地質分佈不均，近年周邊類似規模
02 工程案施工發生多起大範圍鄰損事件。考量本案建築
03 規模地下5層、地上25層，開挖深度約21.4公尺與開挖
04 面積大，為解決最大沉陷量與連續壁變位，提高基地容
05 許承载力及有效控制開挖施工所引起之沉陷量；又建築
06 高度約83.65公尺，為提高結構體整體勁度及耐震能力，
07 減低樓層相對變位，申請提列逆打工法、地質改良
08 及制震設備之特殊因素費，核採行工法有其必要性及提
09 列審查金額屬合理，本會同意通過審查……」等語（參
10 權變計畫書，附-71頁），再經審議會第394次會議決議
11 「本案提列特殊工法費用計307,951,780元（含逆打工
12 法、地質改良工法及制震設施等費用），經實施者說明
13 外審情形及其必要性、合理性後並經審議會討論後，予
14 以同意。」（參權變計畫書，綜-6頁）。酌以本件原告
15 針對系爭權變計畫案爭議，審議會於110年3月9日第465
16 次會議審議時，參加人立偕建設另提出臺北市建築師公
17 會補充說明：「1.本案於107年8月15日提送至本會進行
18 實質審查，本會就實施者提供之文件，請實施者補正並
19 進行兩次書面審查，前後歷經時間約1個月。2.本案報
20 核時間為98年至今歷時已久，除本案開挖深度深，另營
21 建基地位於山坡地，地層結構複雜。本會曾做過相關試
22 驗，顯現同一基地之岩盤或地層構造，相差兩公尺即有
23 極大之差異，故本會認為本案之營建基地有逆打工法施
24 作之需求提高施工安全。3.為安定基礎外，為求施工過
25 程不要因為連續壁之變位造成鄰損，有關地質改良之部
26 分的施工考量是合理的，另原地質調查報告僅有鑽探2
27 孔之資料，雖可呈現相當之必要性，惟無法就詳細地質
28 情形進行最後建議，故請實施者進行補充鑽探調查；地
29 質改良部分，一般而言要進行整體改良之後才能開挖，
30 並非開挖之後再進行改良，故並非開挖之部分即不用進
31 行地質改良，底部保留之部分再進行改良之方式。4.有

01 關費用編列的部分本會無法紀錄詳細數量及計價，但就
02 整體而言之費用編列所呈現為合理之數字，設計項目為
03 合理項目，本案之基樁屬逆打工法之成本，包括基樁及
04 土方之編列項目皆無重複編列部分。」（本院卷二第28
05 5頁），堪再佐證特殊因素費用確具高度專業性。本院
06 衡諸參加人立偕建設已依審議會在事業計畫審議決議，
07 另由外審機構即臺北市建築師公會就特殊費用之必要性
08 及合理性進行審查，其結果亦屬肯定，審議會就此部分
09 之決議，自認應無違誤。

10 4.關於分配原則部分：

11 (1)系爭更新計畫案於審議會106年12月11日第306次會議通
12 過系爭事業計畫，即於《拾參、實施方式及有關費用分
13 擔》章節之實施方式中載明分配原則為：「本都市更新
14 事業計畫擬以『權利變換』方式實施之。本案於97年6
15 月2日自辦公聽會後，因權變實施辦法第11條於97年8月
16 25日修正為『實施權利變換後應分配之土地及建築物位
17 置，應依都市更新事業計畫表明』，而本案自整合開
18 始，即與所有權人表明相關分配方式，故為便於後續辦
19 理選配順利，本案實施權利變換後應分配之土地及建築
20 物位置，擬採下列分配方式辦理：1.因實際分配價值為
21 分配單元與停車位加總，故所有權人於申請分配一個分
22 配單元時，應同時申請分配一個停車位。若有所有權人
23 同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。2.所有
24 權人申請分配分配單元時，以原樓層原位次為優先。因
25 現況一樓有部分作為商業使用，考量所有權人之意願，
26 更新前一樓的所有權人優先申請分配地面層分配單元：
27 更新前面○○路所有權人優先申請分配更新後面○○路
28 一樓店鋪為原則；更新前臨巷道之一樓所有權人，則以
29 申請分配更新後巷道內店鋪為原則。3.因法令限制及停
30 車管理之故，所有權人選配以法定停車位為原則。且為
31 有效區隔獎勵及法定停車空間，編號260之法定停車位

01 將供公眾使用，不提供所有權人選配。4.依申請分配結
02 果，實際分配之土地及建築物價值多於應分配之價值
03 者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應
04 分配之價值者，應發給差額價金。實際選配後找補以不
05 超過應分配價值20%以內為原則，且以完整分配單元
06 （整戶）為原則。5.受配人應於實施者書面通知期限內
07 辦理差額價金之領取及補繳。本案擬於領得使用執照後
08 30日內辦理差額價金之領取及補繳。應領取差額價金而
09 不領取者，依法提存之；應繳納差額價金而未繳納者，
10 實施者將依法進行相關法律程序，並請登記機關加註未
11 繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事
12 項，至繳清差額價金止。未繳清者，其獲配之土地及建
13 築物依法不得移轉或設定負擔。6.本案之更新後建築單
14 元，符合原所有權人可分配價值之需求，因所有權人之
15 房地於基地內所坐落位置、樓層、土地大小而有不同之
16 權利價值，故所有權人申請更新後分配室內1坪換1坪，
17 係以更新後選配與更新前原樓層原位次單元為優先。若
18 當樓層之分配單元不足原當樓層原所有權人申請時，所
19 有權人依其可分配之權利價值，申請分配其他樓層之分
20 配單元，開放自由選配。」，其後之權利變換階段，系
21 爭權變計畫之《玖、更新後分配及公開抽籤過程》章節
22 之分配原則亦沿用前開內容。

23 (2)觀諸前揭都市更新權利變換之相關法令規範，可知權利
24 變換並非單純以都更前之舊建築物室內面積與都更後新
25 建築物室內面積之相互比較，而是涉及繁雜之估價及權
26 利價值計算，包含工程費用、權利變換費用、貸款利
27 息、稅捐和管理費用、建商利潤等共同負擔、各所有權
28 人之更新前後價值等。再酌以系爭更新計畫案所涉老舊
29 社區都更專案計畫之緣起與目的，係為解決老舊中低層
30 建物更新不易之困境，因此透過開發強度增額項目及審
31 議原則之訂定，期能獲得都市更新效益；而該專案計畫

01 說明三、「開發強度」：「(一)本專案計畫總容積上限不得
02 超過各該建築基地2倍法定容積。包括循都市計畫法
03 定程序納入計畫書規定之容積獎勵，及依相關法律所定
04 程序，由各該目的事業主管機關審核給予之容積獎勵均
05 受此限制。(二)本專案計畫申請之總開發強度倘已滿足更
06 新前後室內面積1坪換1坪者，雖未達專案開發強度2倍
07 法定容積上限，將不得再額外給予獎勵容積。惟更新基
08 地條件特殊，無法達到更新前後1坪換1坪之案件者，至
09 少得申請獎勵容積達法定容積2倍上限。」等內容（參
10 系爭權變計畫書，附-8頁、附-9頁），可知其所謂之1
11 坪換1坪，旨在衡量都市容積管制與都市更新發展之情
12 形下，打開原有容積上限，提升土地開發總強度，使現
13 況使用容積高於法定容積之4、5層老舊建築物取得足以
14 開發之容積量體，給予降低開發成本之誘因，並滿足原
15 所有權人「可分配價值」之居住需求，解決此類建物不
16 易都更之困境。又上開專案計畫係臺北市政府為達到建
17 物結構改進，促進老舊社區轉型，提升都市整體環境之
18 目標，而訂定之誘導性計畫，並非都市更新之規範，換
19 言之，二者之功能、目的及規範事項並不相同，因此，
20 以權利變換方式實施都市更新時，相關事業計畫及權變
21 計畫仍應依前引都更條例等法規實施，不因有爭取到更
22 新容積獎勵值而排除權利變換價值換算等規定之適用，
23 成為單純以容積獎勵計畫之框架作為審查系爭權變計畫
24 之依據。（最高行政法院110年度上字第241號判決意旨
25 參照）

26 (3)原告對系爭分配原則之指摘，主要係針對其第2點「所
27 有權人申請分配單元時，以原樓層原位次為優先。
28 因現況一樓有部分作為商業使用，考量所有權人之意
29 願，更新前一樓的所有權人優先申請分配地面層分配單
30 元：更新前面○○路所有權人優先申請分配更新後○○
31 路一樓店鋪為原則；更新前臨巷道之一樓所有權人，則

01 以申請分配更新後巷道內店鋪為原則。」，及第4點
02 「依申請結果，實際分配之土地及建築物價值多於應分
03 配之價值者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築
04 物少於應分配之價值者，應發給差額價金。實際選配後
05 找補以不超過應分配價值20%以內為原則，且以完整分
06 配單元（整戶）為原則。」，並以原告沈賴阿鑾、簡蔡
07 琴之選配結果，以及部分參與更新之所有權人不足額選
08 配等情，資為佐證。本院查：

09 ①首按分配原則僅為權利變換之原則性方針，原土地及
10 建築物所有權人實際獲分配之面積與位置，牽涉其原
11 有房地條件及變換後權利價值、自己與其他所有權人
12 參與分配之意願、對更新後土地及建物分配位置之意
13 見或好惡等，業如前述；又在執行層面，系爭更新案
14 之實施者即參加人立偕建設係以雙掛號方式寄發權利
15 變換意願及更新後申請分配位置調查函，所有權人應
16 於規定期限內回復提出申請，若有所有權人同時申請
17 同一分配單元時，則以公開抽籤方式決定，故實際分
18 配之結果，縱有部分所有權人未臻滿意，仍應視個案
19 具體情形判斷究為規則層次或執行層次的問題。

20 ②本件原告沈賴阿鑾為更新前系爭更新單元內門牌號碼
21 ○○路303號（一樓）之所有權人，其主張得優先申
22 請分配更新後面○○路一樓店鋪，對照系爭分配原則
23 第2點，並非無據。然系爭權變計畫書內公開抽籤紀
24 錄及抽籤結果彙整表（表9-3，9-21頁）關於原告沈
25 賴阿鑾部分之記載，於「通知情形」係為「雙掛號，
26 已收到回執」，「出席情形」則為「未出席（所有權
27 人兒子沈○楨出席但未出具委任書）」、「主席代
28 抽」（系爭權變計畫書，9-24頁）；經本院當庭勘驗
29 107年8月8日公開抽籤時之錄影光碟，嗣並詢問證人
30 即原告沈賴阿鑾之子沈○文（沈○楨之弟），可知原
31 告沈賴阿鑾原申請分配1F-A6與5F-B6兩個分配單元，

01 其中1F-A6、5F-B6分別另有訴外人邱○豪、楊○聰申
02 請，抽籤當時沈○楨雖到場，但因有未出具委任書，
03 及原告沈賴阿鑾之分配位置申請書未於期限內提出等
04 爭議，遂仍以抽籤方式決定，並由主席代沈賴阿鑾抽
05 籤等情，有勘驗筆錄及證人沈○文證述卷內可稽（本
06 院卷三第161頁至第184頁）。另在原告簡蔡琴方面，
07 前述公開抽籤紀錄及抽籤結果彙整表係記載「內政部
08 100.12.7台內營字第0000000000號函釋（不宜併同處
09 理）」，按內政部前揭函釋係針對所有權人選配價值
10 遠高於其應分配價值時，認宜由實施者與所有權人合
11 意為之，而不宜與其他所有權人併同抽籤處理，對照
12 原告簡蔡琴爭執實際抽籤時，並未以其應分配權利價
13 值80%之建物作為抽籤母群體，而參加人立偕建設則
14 抗辯原告簡蔡琴應分配權利價值需先扣除車位權利價
15 值後，再據以計算抽籤之母群體建物單元，可認原告
16 沈賴阿鑾、簡蔡琴未能獲配屬意的單元，實際上均係
17 系爭分配原則在個案上應如何解釋適用之爭執，尚非
18 作為「遊戲規則」之系爭分配原則的問題。

19 ③至原告主張依據系爭分配原則，有相當比例之所有權
20 人難以選配到與跟更新前建物室內面積大致相符之更
21 新後住宅單元，係提出原證20、21之換算表為據（本
22 院卷二第343頁、第345頁），參加人立偕建設雖另提
23 出「更新前、後之建物產權面積比較表」（本院卷三
24 第199頁）反駁，然系爭事業計畫書中，已經記載
25 「經計算本案全區領有9張使照之168戶合法建物，折
26 價抵付後可分配面積為15,189.89平方公尺（含陽
27 台）。本案經第131次審議會審議刪除部分費用不納
28 入共同負擔，使共同負擔比自44.39%降至42.37%，專
29 案獎勵檢討仍有部分所有權人無法符合一坪換一
30 坪。」等語（參系爭事業計畫書，10-104頁），表10
31 -6申請專案獎勵分回面積分析表（系爭事業計畫書，

01 10-105頁)更載明原門牌號碼○○路281巷22、24、2
02 6、28、30、32號共24戶,以及原門牌號碼○○路283
03 -1、283、285、287、289號、○○路281巷2、6、8、
04 10號共36戶,其更新後申請專案獎勵所能分回室內面
05 積,均小於更新前室內面積,若由戶數計算,已佔總
06 戶數168戶近36%(計算式: $(24+36) \div 168 = 0.357 \div 3$
07 6%)。上開比例固僅為事業計畫階段之估算,然會有
08 相當比例之原所有權人在更新後無法「一坪換一坪」
09 分配與更新前房屋室內面積相當的單元,仍堪認定。
10 本院參考前揭最高行政法院在110年度上字第241號判
11 決見解,認不能單純以「一坪換一坪」作為審查系爭
12 權變計畫之依據;再酌以系爭事業計畫之建築設計
13 (參事業計畫書10-14頁至10-29頁)所載更新後各戶
14 面積,並對照原告所陳系爭更新計畫案關於二樓以上
15 住宅單元之規劃設計,於標準樓層(即2樓至17
16 樓),共規劃有186戶住宅單元,其權狀面積介於約3
17 1.34坪至46.73坪之間(室內面積介於19.24坪至28.5
18 坪之間),於高樓層(即18樓至23樓)則規劃大坪數
19 住宅單元共48戶,其權狀面積介於約64.55坪至76.22
20 坪之間(室內面積介於39.13坪至46.36坪之間)(另
21 參系爭權變計畫書,9-12頁至9-14頁),因欠缺面積
22 介於47坪至64坪(室內面積約28坪至38坪間)之住宅
23 單元,加諸共同負擔費用極高,與分配原則限制不得
24 超額選配逾20%,即造成所有權人難以選配到與更新
25 前建物室內面積大致相符之更新後住宅單元等情,可
26 知上述不能「一坪換一坪」的困境,應源於系爭更新
27 計畫之建築設計,而非原告所爭執之系爭分配原則,
28 又建築設計既經事業計畫審議確定,原告再於權變計
29 畫爭執,即不採取。

30 八、綜上所述,系爭更新計畫案之實施者在共同負擔費用部分,
31 以人事管理費、銷售管理費、風險管理費上限提列費用,另

01 提列特殊因素費用，業經審議會實質審查而難認有違誤；另
02 原告沈賴阿鑾、簡蔡琴之選配結果，以及部分所有權人分配
03 後未達「一坪換一坪」，亦難認係因系爭分配原則有違法之
04 瑕疵。原告所執各節，經核尚難採取，其訴請撤銷原處分，
05 乃認為無理由，應予駁回。

06 九、本件事證已臻明確，原告另請求命被告提出第394次會議之
07 錄音、提出審議核復函文等，經核尚無調查之必要；另兩造
08 其餘攻擊防禦方法則與本件判決結果不生影響，故不逐一論
09 述，併此敘明。

10 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
11 前段、第104條、第218條，民事訴訟法第85條第1項前段、第385
12 條第1項前段，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日

14 審判長法官 蕭忠仁
15 法官 羅月君
16 法官 吳坤芳

17 一、上為正本係照原本作成。

18 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
19 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
20 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，
21 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
22 繕本）。

23 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，
24 逕以裁定駁回。

25 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
26 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不
27 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。
28

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	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具

<p>形之一者，得不委任律師為訴訟代理人</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>(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</p>	<p>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。</p> <p>2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p>	

中 華 民 國 114 年 6 月 12 日

書記官 何閣梅