

臺北高等行政法院判決

109年度訴字第676號

112年1月5日辯論終結

原告 陳淑蘭
陳淑玲
陳淑韻
陳淑芬
陳淑敏

共同

訴訟代理人 吳貞良 律師

被告 臺北市府

代表人 蔣萬安（市長）

訴訟代理人 張晉豪 律師

複代理人 曾伯軒 律師

訴訟代理人 許家瑋

梁紹芳

參加人 大方建設股份有限公司

代表人 陳坤地

訴訟代理人 王寶輝 律師

複代理人 商桓隴 律師

上列當事人間都市更新事件，原告不服被告中華民國109年4月15日府都新字第10970047723號函，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原處分撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

01 一、程序事項：

02 本件被告臺北市政府代表人原為柯文哲，嗣於訴訟進行中變
03 更代表人為蔣萬安，並經變更後代表人具狀聲明承受訴訟
04 （本院卷三第295頁），核無不合，應予准許。

05 二、爭訟概要：

06 (一)、臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等49筆土地，前經被
07 告以民國93年5月13日府都新字第09309753500號公告劃定為
08 更新單元。嗣參加人擔任實施者，依行為時（99年5月12
09 日）都市更新條例第10條、第11條、第19條、第29條及行為
10 時都市更新條例施行細則第6條規定，擬具「擬定臺北市文
11 山區萬隆段1小段53-20地號等62筆土地都市更新事業計畫及
12 權利變換計畫案」，報請被告核定，被告於97年3月21日起
13 至97年4月19日止辦理公開展覽30日，並於97年4月9日（展
14 覽期間）由臺北市都市更新處舉辦公聽會，嗣被告將全案提
15 請臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱「審議會」）98
16 年4月6日第14次及98年6月15日第19次審議會審查，經決議
17 修正後通過。被告於是以99年3月18日府都新字第098312527
18 02號函（下稱「被告99年3月18日行政處分」）核定准予參
19 加人實施上述62筆土地都更及權變計畫案（下稱原核定
20 案）。

21 (二)、被告作成99年3月18日行政處分後，參加人以不符合所有權
22 人需求為由，於100年7月18日申請變更原核定案之都市更新
23 事業計畫與權利變換計畫，經公開展覽及公聽會後，審議會
24 於107年2月23日第316次會議同意變更原核定案之更新單元
25 由62筆土地變更為60筆土地後，參加人另於108年1月4日申
26 請撤回變更之權利變換計畫，經被告於108年1月30日同意。
27 參加人復於108年1月31日重新擬具「變更臺北市文山區萬隆
28 段一小段53-20地號等60筆（原62筆）土地都市更新事業計
29 畫案」（下稱「系爭變更事業計畫」）向被告申請報核，嗣
30 審議會於108年11月25日第399次會議決議修正後通過，被告
31 以109年4月15日府都新字第10970047723號函（下稱原處

01 分)准予核定實施。原告對於原處分不服，遂提起本件行政
02 訴訟。

03 三、原告主張要旨及聲明：

04 (一)、參加人報核系爭變更事業計畫，不符合行為時都市更新條例
05 第22條規定之同意比例。原處分誤為核定，顯有違法：

06 衡諸都市更新事業計畫之同意書，係更新單元範圍內私有土
07 地及私有合法建築物所有權人對於實施者擬訂之事業計畫內
08 容，所為同意之意思表示。倘事業計畫報核後，核心內容有
09 所變動，當應重行公開展覽，重新踐行同意程序，使更新單
10 元範圍內土地及合法建築物所有權人得以知悉，並表達是否
11 同意變更後之事業計畫內容，以確保權利人乃「知情後同
12 意」，且主管機關對於同意比例之審核，應以重行公開展覽
13 期滿時為準，始符行為時都市更新條例第22條規定及司法院
14 釋字第709號解釋所揭示之正當程序。參加人報核系爭變更
15 事業計畫，不符合法定同意比例。被告未依規定審查同意
16 書，亦未以重行公開展覽期滿時為準審核同意比例，顯有違
17 法。參加人報核系爭變更事業計畫，不符合法定同意比例，
18 被告未依規定審查同意書，亦未依法審核同意比例，顯有違
19 誤。雖然本件原告、訴外人陳淑慧、陳力綺與參加人，於10
20 7年10月26日，在臺灣高等法院104年度上易字第1087號請求
21 分割共有物上訴事件成立民事和解筆錄（下稱系爭和解筆
22 錄），同意系爭和解筆錄附圖一所示粉紅色區塊面積90平方
23 公尺土地（下稱系爭區塊土地）、臺北市文山區萬隆段一小
24 段53-21地號土地應劃出都市更新單元範圍外，參加人應依
25 變更後之更新單元擬定報核都市更新事業計畫及權利變換計
26 畫變更案，並負責取得被告之核定與相關建造執照、拆除執
27 照及使用執照，惟系爭和解筆錄是共有物分割之約定，並非
28 都更同意書。原告係於107年10月26日簽立系爭和解筆錄，
29 無法預見參加人嗣後於108年1月31日報核之系爭變更事業計
30 畫內容，自無從對未知事項表示同意。且系爭和解筆錄之附
31 圖一有界址誤差，參加人尚未辦理再分割、致相關土地無法

01 移轉，亦尚未清償塗銷其新臺幣(下同)14億元抵押貸款，將
02 來能否完成分割、買賣及互易，猶屬未定。

03 (二)、原告之所以同意系爭民事和解，係因參加人宣稱分割後，保
04 留給原告的系爭區塊土地可供獨立建築，惟查參加人嗣後申
05 請變更之更新單元，有書圖不一致之重大瑕疵，並欠缺合理
06 性與必要性，致原告表面上雖免參與都更，然實際上卻被更
07 新單元四周所包圍困住，無法獨立建築，權益受損甚鉅。被
08 告未盡實質審查責任即為核定，原處分顯有違誤。

09 (三)、原處分核定系爭變更事業計畫之建築設計，影響原告系爭33
10 2建號建物與土地之日照、採光、通風及居住安全。其廢止
11 臺北市○○路0段00巷之現有巷道及核定更新建物車道出入
12 口之設計，更影響原告所有臺北市○○路0段00號1樓、00號
13 1樓與2樓建物與周遭居民之進出通行、消防救災、逃生避難
14 及公共安全。未審酌△F5-1容積獎勵所應考量之環境與景觀
15 調和，亦有違法。雖原告於審議期間一再提出意見，然審議
16 會未予審酌，被告亦未說明何以原告意見不可採之理由，即
17 為原處分之核定，顯未踐行正當行政程序，未盡實質審查責
18 任，並有裁量怠惰及判斷恣意之違法。

19 (四)、聲明：1、原處分撤銷。2、訴訟費用由被告負擔。

20 四、被告答辯要旨及聲明：

21 (一)、本案審議為專家參與之審議過程，並無程序瑕疵，並無影響
22 原告日照、通風、建築安全。本案之必要性及合理性均由幹
23 事及審查小組會議經正當程序為實質審查，無出於恣意濫用
24 而違法情事。本案同意比例符合行為時都市更新條例規定，
25 並無違誤。系爭變更事業計畫報核日為100年7月18日，應以
26 報核當日計算同意比例。以報核日之時點之認定所有權及計
27 算同意比例，並不因事後所有權有所更異而重新計算同意比
28 例，否則將影響安定性。108年1月31日並非重新擬具變更事
29 業計畫案，係考量所有權人權益及需求，而修正其報告書內
30 容。系爭變更事業計畫在後續都更程序皆有通知原告參與，
31 原告有陳述意見及參與聽證程序，本案已踐行正當法律程

01 序。原告主張本案應「重新取得同意書」，顯非立法本意，
02 亦有違內政部98年5月19日台內營字第0980804691號函釋意
03 旨，且「重新取得」意指重新簽署同意書，與法條所稱「撤
04 銷同意書」意指由原出具同意書之人撤銷意思表示相悖。廢
05 巷及車道出入口部分皆經原告陳情、實施者說明後，並審議
06 會討論，始審議通過。原核定案就已廢巷，此部分並無變
07 更，原告如對此部分有意見，應於核定後即提出救濟，而非
08 遲至此時始提出。本案變更後已增加南側1.2米通行道路，
09 且東西側也有出入口可進出，無原告指摘影響消防救災、居
10 住安全之情事。本案確實基於系爭和解筆錄而為，並無原告
11 起訴聲稱之違誤。

12 (二)、聲明：1、原告之訴駁回。2、訴訟費用由原告負擔。

13 五、參加人陳述要旨及聲明：

14 (一)、參加人已再向被告申請變更事業計畫及權利變換計畫，有變
15 更（第二次）臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等58筆
16 （原62筆）土地都市更新事業計畫及權利變更變換計畫案之
17 公聽會簡報（本院卷二第53頁）及公聽會會議記錄（本院卷
18 二第89頁）可稽。參加人就上開事業計畫等變更案，已於11
19 0年10月5日檢具計畫書圖等文件向被告申請審議（本院卷二
20 第179頁），並經被告依法就上開變更案進行公開展覽，且
21 訂於110年11月24日進行公聽會（本院卷二第181-185頁）。
22 上開事業計畫等變更案，經完成公聽會程序後，再經幹事會
23 及舉行聽證等程序後，即可報請審議會進行審議核准。本件
24 經參加人申請辦理系爭變更事業計畫後，原告無任何權利或
25 法律上利益受損害。

26 (二)、相關的同意書已提出給被告，目前能提出的也是如被告所提
27 的同意書。本案依法踐行正當法律程序，並經審議會審議通
28 過之專業判斷，無任何影響原告日照、通風、建築安全等情
29 事。原處分有關廢止系爭現有巷道部分，符合臺北市都市更
30 新自治條例第10條規定，亦無損害原告之權利或法律上利
31 益。

01 (三)、聲明：1、原告之訴駁回。2、訴訟費用由原告負擔。

02 六、本院的判斷：參加人於108年1月31日提出系爭變更事業計畫
03 申請審議至108年4月8日公開展覽期滿前，未能依行為時都
04 市更新條例第22條之規定，提出符合同意比例之同意書，被
05 告未依法審核，卻以原處分准予核定實施系爭變更事業計
06 畫，於法不合。又原處分未查明參加人所申請變更之更新單
07 元，有書圖不一致之重大瑕疵，且原處分使得原告之系爭區
08 塊土地遭更新單元包圍而成為袋地，無法獨立建築，財產權
09 與適足居住權受損甚鉅，原處分確屬違法，應予撤銷。說明
10 如下：

11 (一)、參加人於108年1月31日提出系爭變更事業計畫申請審議至10
12 8年4月8日公開展覽期滿前，未能依行為時都市更新條例第2
13 2條之規定，提出更新單元範圍內私有土地及私有合法建築
14 物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建
15 築物總樓地板面積均超過四分之三之同意，被告未依法審
16 核，卻以原處分准予核定實施系爭變更事業計畫，於法不
17 合，應予撤銷。

18 1、相關法令與實務見解

19 (1)、依都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百
20 零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之
21 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
22 擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證
23 規定外，得適用修正前之規定。」其立法理由略以：「……
24 三、考量本次修正已新增權利變換計畫之報核應取得同意、
25 專業估價者選任方式等，對於進行之都市更新案已依修正
26 前之規定處理者，如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫
27 將須重新估價、取得同意，影響推動時程，爰於第二項規定
28 除因應司法院釋字第七百零九號解釋於修正條文第三十二條
29 及第四十六條新增之聽證程序規定外，對於已報核或已核定
30 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
31 之擬訂、審核及變更，得適用修正前之規定，以維持計畫及

01 法規穩定性，降低修法衝擊。……」查參加人係就99年3月1
02 8日原核定案之都市更新事業計畫案申請變更，擬具系爭變
03 更事業計畫，經被告以於109年4月15日以原處分准予核定實
04 施，其更新單元範圍由原來62筆土地變更為60筆土地，依前
05 開規定，除都市更新條例第33條事業計畫之聽證程序及同條
06 例第48條第1項權變計畫之聽證程序外，仍適用行為時都市
07 更新條例之規定。

08 (2)、又「在經主管機關依都更條例第7條第1項第1款規定劃定之
09 更新地區，與依同條項第2款規定劃定之更新地區，實施都
10 市更新事業，其建築物高度、建蔽率，有不同之限制規範。
11 又實施者依都市更新條例第19條規定，擬具都市更新事業計
12 畫向主管機關報核，經核定實施後，如有同條例第21條規定
13 應表明事項之變更，實施者應向主管機關為都市更新事業計
14 畫之變更；如都市更新事業計畫變更前、後都市更新事業計
15 畫之內容，已有改變，而失其同一性者，變更後都市更新事
16 業計畫即屬新都市更新事業計畫。」（最高行政法院106年
17 度判字第393號判決意旨參照）。「實施者依都市更新條例
18 第19條規定，擬具都市更新事業計畫向主管機關報核，經核
19 定實施後，如有同條例第21條規定應表明事項之變更，實施
20 者應向主管機關為都市更新事業計畫之變更；如都市更新事
21 業計畫變更前、後都市更新事業計畫之內容，有重大改變，
22 而失其同一性者，變更後都市更新事業計畫即為新都市更新
23 事業計畫，主管機關為都市更新事業計畫變更之審議，應就
24 實施者是否於計畫中對實施權利變換應分配之土地及建築物
25 位置表明分配方式，及其方式是否合於前開規定，為實質之
26 審查。」（最高行政法院106年度判字第379號判決意旨參
27 照）。

28 (3)、又「……(二)都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市
29 土地有計畫之再開發利用，復興都市機能，改善居住環境，
30 增進公共利益。都市更新條例即為此目的而制定(行為時都
31 市更新條例第1條參照)，除具有使人民得享有安全、和平

與尊嚴之適足居住環境之意義外，並作為限制財產權與居住自由之法律依據。由於都市更新之實施，對於更新單元內土地及合法建築物所有權人受憲法保障之居住自由與財產權，將受有限制乃至於侵害，故主管機關於核定都市更新事業計畫時，應確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，除應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應依規定踐行正當行政程序，建立公開資訊機制，確保利害關係人得知悉相關資訊之可能性，及許其得適時主張或維護其權利（司法院釋字第709號解釋理由書參照）。而民辦都更單元之劃定並不以在經主管機關劃定為都更區為必要（行為時都市更新條例第11條參照），是少數人受憲法保障之權利，將因都更個案之實施而必須受到限制甚至侵害，因此，主管機關就實施者提出之事業計畫為審查決定時，應確保該個案是為增進公共利益之目的而實施，所有權人出具之同意書係知悉事業計畫之內容而為該意思表示，始無違憲法保障人民財產權及居住自由之旨。（三）又參與民辦都更之土地、建築物所有權人與實施者間為私法上契約關係，所有權人就實施者所擬訂之事業計畫內容所為同意之意思表示，為契約內容之一部分；是以，如屬『契約必要之點』之事業計畫核心內容有所變動時（民法第153條參照），當必須重新踐行同意之程序，達成契約雙方之合意，方符契約因當事人意思表示合致而成立之基本原則。上述行為時都市更新條例第22條第3項規定，以『公開展覽期滿』為所有權人得撤銷其同意之期限，乃立基於都市更新計畫之必要資訊已明白揭示於公開展覽中，而公開展覽之事業計畫內容，即係更新單元範圍內土地、建物所有權人同意參與都市更新程序之要約內容，以此為據而廣納都市更新單元範圍外之大眾意見，進行公聽會予以回應；逾此期限，既不容所有權人任意撤銷同意，以免影響都市更新之進行，自亦不容許實施者任意就已公開展覽之事業計畫內容為變動，致損及更新單元範圍內土地、建築物所有權人之權益。……」（最高行政法院109年度判字

第364號判決意旨參照)。可知參與都市更新的土地與所有權人對於都市更新事業計畫核心內容的知情與同意，極為重要，否則其同意將僅具形式而欠缺實質效果，難認與實施者有意思表示合致可言。

- (4)、行為時都市更新條例第22條規定：「(第1項)實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，……其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。(第2項)前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

(第3項)各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」由第22條第1項規定是將「實施者『擬定』或『變更』都市更新事業計畫報核時……」予以分別列出，其後分別接續規定同意比例之計算、主管機關對同意比例之審核時點、所有權人得撤銷同意、但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限等情，可知「擬定」、「變更」都市更新事業計畫是兩個分別的行為，都應該分別取得符合法定比例之同意書。至於第22條第3項之撤回，必先以有在「擬定」、「變更」都市更新事業計畫，各依其需要而提出同意書者為前提，不能混為一談。

- (5)、且依臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第6條第1款規定：「私有土地及私有合法建築物所有權人依本條例簽署之同意書，有下列情形之一者，屬不得補正事項，其同意書應予扣除，不計入同意比例計算：(一)同意書所載案名與報核申

請案之案名不一致。但因分割而範圍、面積一致者，不在此限。」。

2、查：

- (1)、原核定案即「擬定臺北市文山區萬隆段1小段53-20地號等62筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」是在99年3月18日經被告核定通過實施，但因設計不符所有權人需求，另配合被告99年8月31日府都規字第09934139700號函公告之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」，本件更新單元之使用分區經從原屬第三種住宅區、第三種之一住宅區、第三種之二住宅區變更為第三種商業區，故參加人於100年7月18日檢送「變更臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等62筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱100年變更案）申請審議核定，並於101年10月29日至101年11月27日辦理公開展覽、101年11月16日辦理公辦變更事業暨權變計畫計畫公聽會、102年2月22日召開幹事會（見系爭變更事業計畫核定版第VII頁）。
- (2)、然由於本件原告、訴外人陳淑慧、陳力綺與參加人，於107年10月26日成立系爭和解筆錄，同意系爭區塊土地、臺北市文山區萬隆段一小段53-21地號土地應劃出都市更新單元範圍外，參加人應依變更後之更新單元擬定報核都市更新事業計畫及權利變換計畫變更案，並負責取得被告之核定與相關建造執照、拆除執照及使用執照等情，有系爭和解筆錄可參（本院卷一第415-428頁）。而被告是在107年2月23日的審議會第316次會議同意調整更新單元範圍為「臺北市文山區萬隆段一小段等60筆（原62筆）土地」，有原處分說明三可證（見本院卷一第51頁）。
- (3)、再查，參加人於成立系爭和解筆錄及審議會同意變更更新單元範圍後，就100年變更案，擬重新申請變更都市更新事業計畫並撤回原變更權利變換計畫，有參加人108年1月4日（108）大方更字第108010401號函、108年1月23日（108）大方更字第108012301號函可參（見本院卷一第69、70頁）。被

告則以108年1月30日府授都新字第1083002654號函同意參加人撤回100年變更案中的權利變換計畫（見本院卷一第73頁）。參加人即於108年1月31日檢送系爭變更事業計畫之計畫書圖（第二次公開展覽版）及相關文件，請被告予以審議核准。參加人並定108年3月6日至108年4月8日為變更事業計畫公開展覽期間，108年3月20日召開變更事業計畫公聽會，108年6月13日召開變更事業計畫幹事會，108年11月25日召開審議會第399次會議，109年4月15日公告實施（見系爭變更事業計畫核定版第VII頁）。

(4)、也就是說，在原核定案之後，參加人雖然於100年7月18日又申請100年變更案之審議核定，並且附上於100年前後出具的上開同意書，卻於102年2月22日前舉行自辦、公辦公聽會與公開展覽，召開幹事會之後，旋即告停而未再繼續進行。之後因為有2筆土地不參加都市更新，都市更新單元範圍變更，部分所有權人異動及建築設計重新調整等因素（見系爭變更事業計畫核定版第I頁），參加人於是於108年間另行重新申請變更都市更新事業計畫並撤回原變更權利變換計畫，此即表示參加人並無繼續辦理100年變更案之申請審議核定。被告對於參加人108年之重新申請系爭變更事業計畫，即應依行為時都市更新條例第22條之規定，要求參加人重新提出土地建物所有權人之同意書，如同參加人於100年變更案申請審議核定时提出同意書一樣，始能符合憲法、經濟社會文化權利國際公約適足居住權、行為時都市更新條例確保土地建物所有權人對於參加人重新申請之系爭變更事業計畫的知情同意之立法意旨，確認土地建物所有權人與參加人之間就合建契約必要之點有達成合意。

(5)、再者，參加人之原核定案案名為「臺北市文山區萬隆段1小段53-20地號等62筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，系爭變更事業計畫之案名則為「變更臺北市文山區萬隆段1小段53-20地號等60筆（原62筆）土地都市更新事業計畫計畫案」；更新單元範圍之土地從62筆變更為60筆；基地

01 使用分區從住3-2、住3-1、住3變更為商三特；總容積樓地
02 板面積從12098.63平方公尺變更為25012.03平方公尺；住宅
03 使用容積從11153.44平方公尺變更為13108.66平方公尺；從
04 住戶數112單元變更為住宅單元201單元；商業使用容積從87
05 7.99平方公尺變更為1222.83平方公尺；商業單元從13單元
06 變更為27單元；其他使用容積原有活動中心1單元變更為0單
07 元；最大樓層數從24夾層變更為15層；建築物高度從83.35
08 公尺變更為49.7公尺；更新後戶數從126戶變更為228戶（見
09 系爭系爭變更事業計畫核定版第VI-VII頁）；建築興建計
10 畫，原核定內容為新建建築物A、B、C3棟，分別為地上24樓
11 層、地上12層、獨立一層建築物活動中心，合計112戶住
12 宅、13戶店鋪、1戶社區活動中心、地下層規劃154個平面停
13 車位及293個機車位，變更為新建建築物A、B、C、D4棟，分別
14 為地上15樓層、地上15層、地上13層、獨立一層建築物活動
15 中心，合計200戶住宅、14戶一般零售業、13戶一般事務
16 所、1戶社區活動中心、地下層規劃191個平面停車位及165
17 個機車位（見系爭都市更新事業計畫核定版第10-9至10-10
18 頁）；費用負擔計算從變更前1,283,834,008元增加為1,57
19 5,345,951元（見系爭都市更新事業計畫核定版第13-1至13-
20 2頁）。可知系爭變更事業計畫，與原核定案相比，其土地
21 減少2筆，建築物從3棟變為4棟，增加1棟，最大樓層數從24
22 樓層變更為15層，建築物高度從83.35公尺變更為49.7公
23 尺，更新後戶數從126戶變更為228戶，增加102戶，費用負
24 擔計算增加291,511,943元，增加將近3億元，兩相比較之
25 下，已有重大差異，而失其同一性，應可認定。是被告以系
26 爭變更事業計畫，仍屬原核定案程序中之修正與續行云云
27 （見本院卷三第172、198頁），尚無可採。

28 (6)、依行為時都市更新條例第22條第1項之規定，系爭變更事業
29 計畫屬於「變更」都市更新事業計畫案，且原核定案與系爭
30 變更事業計畫就核心事項有明顯不同，已如前述，參加人本
31 應另行取得符合法定比例之同意書。又查，參加人於系爭變

更事業計畫申請報核時並未再提出同意書，而是沿用100年變更案的同意書，該同意書記載標題為：「變更臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等62筆土地都市更新事業計畫同意書」，內容包括：「本人000（即土地、建物所有權人之名稱）同意下列持有之土地及合法建築物參與大方建設股份有限公司擬具之『變更臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等62筆土地都市更新事業計畫案』」、「土地、建物、立同意書人之資料」、「立同意書日期」、「本人已知悉本變更事業計畫內容，且本同意書僅限於大方建設股份有限公司擬具之『變更臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等62筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。」、「本事業計畫案同意書一經簽訂，如欲撤銷，需參依都市更新條例第22條第3項規定辦理」等內容文字，立同意書日期則介於99年12月15日至100年4月23日之間等記載，有該等同意書可參（見本院卷三第113至145頁）。可知100年變更案同意書是在100年間所出具，其目的是作為100年變更案使用，而不是作為108年另行申請之系爭變更事業計畫所使用。

- (7)、再查，參加人於本院審理中所陳報的出具日期分別為108年1月21日、22日的兩份同意書（下稱108年同意書），參加人主張是作為參加人108年1月重新申請之系爭變更事業計畫所取得之同意書，該同意書記載標題為：「變更臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等60筆（原62筆）土地都市更新事業計畫同意書」，內容包括：「本人000（即土地、建物所有權人之名稱）同意參與由大方建設股份有限公司為實施者所提之『變更臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等60筆（原62筆）土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物權利範圍如後所列：」、「土地、建物、立同意書人之資料」、「立同意書日期」、「本人已知悉本變更事業計畫內容，且本同意書僅限於『變更臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等60筆（原62筆）土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。」、「本事業計畫案同意書一經簽訂，

01 如欲撤銷，需依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程
02 序規定辦理」等內容文字，立同意書日期則分別為108年1月
03 21日、22日等記載，有參加人111年8月2日陳報狀、同意書
04 可參（見本院卷三第175至182頁）。

- 05 (8)、本院將僅有兩份之108年同意書與100年變更案同意書比對，
06 從同意書的標題名稱明顯可知100年變更案同意書是作為100
07 年變更案使用，108年同意書則是作為系爭變更事業計畫使
08 用，兩者所同意的內容並不相同。本院並斟酌100年變更案
09 基本上已經不被參加人所使用，參加人於歷經有2筆土地不
10 參加都市更新，都市更新單元範圍變更，部分所有權人異
11 動，建築設計重新調整，建築物從3棟變為4棟，增加1棟，
12 最大樓層數從24樓層變更為15層，建築物高度從83.35公尺
13 變更為49.7公尺，更新後戶數從126戶變更為228戶，增加10
14 2戶，費用負擔計算增加291,511,943元，增加將近3億元之
15 重大差異而失其同一性等因素，決定在108年重新申請系爭
16 變更事業計畫之審核，以及參加人確實僅提出108年同意書
17 兩份等情，本院認為參加人確實知道應依行為時都市更新條
18 例第22條規定提出符合同意比例之同意書，卻僅在108年4月
19 8日公展期滿時提出兩份同意書，其私有土地所有權人僅2
20 人、土地持分面積合計114.29平方公尺，其私有合法建築物
21 所有權人僅1人、建物持分面積為32.17平方公尺（見卷三第
22 179、181頁），並未超過私有土地總面積2166平方公尺的3/
23 4，亦未超過私有合法建築物總樓地板面積101.36平方公尺
24 的3/4，不符合行為時都市更新條例第22條第1項所規定之同
25 意比例。被告未依法予以審核同意比例，竟將100年變更
26 案、108年之系爭變更事業計畫視為同一申請案，忽視有2筆
27 土地不參加都市更新，都市更新單元範圍變更，部分所有權
28 人異動，建築設計重新調整，有重大差異而失其同一性等因
29 素，而將兩個不同變更案的同意書予以合併計算同意比例，
30 實屬誤用法律而無可採。

01 (9)、另從參加人又於110年10月5日再度檢送「變更（第二次）臺
02 北市文山區萬隆段一小段53-20地號等58筆（原62筆）土地
03 都市更新事業計畫及變更臺北市文山區萬隆段一小段53-20
04 地號等58筆（原62筆）土地都市更新權利變換計畫案」報請
05 被告審議核准，參加人所提出的同意書，其標題名稱為「變
06 更（第二次）臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等58筆
07 （原62筆）土地都市更新事業計畫同意書」，內容包括：
08 「本人000（即土地、建物所有權人之名稱）同意參與由大
09 方建設股份有限公司為實施者申請之『變更（第二次）臺北
10 市文山區萬隆段一小段53-20地號等58筆（原62筆）土地都
11 市更新事業計畫案』」、「一、同意都市更新處理方式：☐重建☐整建、維護」、「二、所有權人同意權利價值比率或
12 分配比率（採重建處理方式者）：☐採權利變換方式實施：
13 ☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更
14 新後分配之權利價值比率：__%。……」、「三、同意參與
15 土地及建物權利範圍」、「立同意書人之資料」、「立同意
16 書日期」、「注意事項：1、本人已知悉本都市更新事業計
17 畫內容，且本同意書僅限於『變更（第二次）臺北市文山區
18 萬隆段一小段53-20地號等58筆（原62筆）土地都市更新事
19 業計畫案』使用，禁止移作他用。」……等內容文字，立同
20 意書日期則大致為110年6、7月間等記載，有110年變更案之
21 同意書、參加人110年10月5日（110）大方更字第110100501
22 號函可參（本院卷二第271-351、539頁）。本院將前述100
23 年同意書、108年同意書、110年同意書相比較，更能確認各
24 該同意書都是對應到各該次的變更案內容，且各該次之變更
25 案內容確實並不相同，則各次的同意書均記載所對應到的各
26 該次變更案名稱，禁止移作他用，亦屬當然。從而，更能證
27 明參加人確實在108年4月8日公開展覽期滿時，僅能提出兩
28 份同意書，不符合行為時都市更新條例第22條第1項之同意
29 比例，原處分竟仍予以核准，自屬違法，應予撤銷。被告以
30 本件只是更新單元範圍之調整，行為時都市更新條例第22條
31

只規定要報核時才需要取得同意書，變更計畫時只需要重新公展，不必重新提出同意書，這是法條機制云云（本院卷三第168、200頁），不僅屬於誤解法律，更是對於憲法財產權、居住自由、經濟社會文化權利國際公約適足居住權（The right to adequate housing）關於保障人民權利意旨有重大誤解。

- (二)、原處分未查明參加人所申請變更之更新單元，有書圖不一致之重大瑕疵，且原處分使得原告之系爭區塊土地遭更新單元包圍而成為袋地，無法獨立建築，財產權與適足居住權受損甚鉅，可知原處分確屬違法。

1、相關法令

- (1)、憲法第15條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴（司法院釋字第400、709號解釋參照）。憲法第10條規定人民有居住之自由，旨在保障人民有選擇其居住處所，營私人生活不受干預之自由（司法院釋字第443、709號解釋參照）。
- (2)、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項規定：「本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現……。」，此項權利包含適足居住權在內，聯合國經濟社會文化權利委員會在1991年第4號一般性意見第7段認為這是指安全、和平、有尊嚴地在某處生活的權利（The right to live somewhere in security, peace, and dignity）。此項權利適用於所有人（The right to adequate housing applies to everyone. 參見經濟社會文化權利委員會第4號一般性意見第6段）。司法院釋字第709號解釋亦認為都市更新條例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。

01 (3)、建築法第42條規定：「建築基地與建築線應相連接，其接連
02 部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規
03 定。但因該建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，經直
04 轄市、縣（市）主管建築機關認為安全上無礙者，其寬度得
05 不受限制。」第48條第1項規定：「直轄市、縣（市）
06 （局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築
07 線。……」民法第787條規定：「（第1項）土地因與公路無
08 適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意
09 行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。（第2
10 項）前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周
11 圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損
12 害，並應支付償金。（第3項）第七百七十九條第四項規
13 定，於前項情形準用之。」民法第779條第4項規定：「第一
14 項但書之情形，鄰地所有人有異議時，有通過權之人或異議
15 人得請求法院以判決定之。」民法第788條規定：「（第1
16 項）有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此
17 所受之損害，應支付償金。（第2項）前項情形，如致通行
18 地損害過鉅者，通行地所有人得請求有通行權人以相當之價
19 額購買通行地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定
20 之；不能協議者，得請求法院以判決定之。」可知袋地需通
21 行周圍鄰地始能至公路，須遵守最小侵害鄰地之原則，對於
22 鄰地之損害應支付償金，且可能因無法指定建築線而無法建
23 築。如需開設道路，亦應視情形支付償金或必須購買通行地
24 及因此形成之畸零地。也就是說，袋地有諸多不便，其興建
25 建築物之成本與法規限制極高，並具有極高的不確定性。

26 (4)、司法院釋字第709號解釋並認為「都市更新為都市計畫之一
27 環，乃用以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機
28 能，改善居住環境，增進公共利益。都市更新條例即為此目
29 的而制定，除具有使人民得享有安全、和平與尊嚴之適足居
30 住環境之意義（經濟社會文化權利國際公約第11條第1項規
31 定參照）外，並作為限制財產權與居住自由之法律依據。都

市更新之實施涉及政治、經濟、社會、實質環境及居民權利等因素之考量，本質上係屬國家或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及引入民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須以公權力為必要之監督及審查決定。」由此可知，被告在審核都市更新申請案時，必須參酌憲法、經社文公約、相關法規，而不只是依據都市更新條例的規定。如果在審查都市更新單元範圍時，因為未為衡量、衡量不足、衡量評價錯誤及衡量不合比例原則等違反利益衡量原則情事，未能注意所導致的產生袋地之情形，造成參與及未參與都市更新之土地所有權人之權利受侵害，即屬違法。

2、查：

- (1)、依本件原告、訴外人陳淑慧、陳力綺與參加人之系爭和解筆錄，雙方同意系爭區塊土地、臺北市文山區萬隆段一小段53-21地號土地應劃出都市更新單元範圍外，參加人應依變更後之更新單元擬定報核都市更新事業計畫及權利變換計畫變更案，並負責取得被告之核定與相關建造執照、拆除執照及使用執照等情，已如前述（本院卷一第415-428頁）。
- (2)、惟查，系爭和解筆錄附圖一放大略圖所示系爭區塊土地右側之分割界線，是最為接近鄰近公路即羅斯福路5段的部分，卻仍無法直接通行至鄰近公路之土地即羅斯福路5段所坐落之文山區萬隆段1小段103-5地號土地上，而是直接鄰接158、158-2、158-5、158-1地號等4筆土地與103-5地號之間所形成的一小塊狹長型土地（下稱系爭狹長土地），系爭區塊土地的其他部分同樣無法直接通行至鄰近公路（見本院卷一第547頁），系爭區塊土地四周均被原處分所核定之更新單元範圍包圍而成為袋地，因此系爭區塊土地將因未與公路相連接，日後欲獨立建築之成本極高（參照前述民法第787條、第788條、第779條第4項、建築法第42條及第48條第1項之規定），原告不得已始將原已依系爭和解筆錄而提出之土地登記申請案予以撤回（見本院卷一第543至546頁）。又參

01 加人自陳系爭狹長土地之面積為0.84平方公尺，坐落土地地
02 號包括158、158-1、158-2及158-5地號，目前已經畫出第2
03 次變更案（58筆土地）之更新單元範圍，有準備程序筆錄、
04 參加人111年6月16日陳報狀、自辦公聽會簡報可參（本院卷
05 三第6、31頁，本院卷二第53頁）。

06 (3)、另經比對原處分核定版之都市更新單元地籍圖、現況圖與更
07 新單元土地權屬清冊等資料，可知在地籍圖、現況圖上，系
08 爭區塊土地係與羅斯福路5段所坐落之103-5地號土地直接相
09 連，兩者之間並無系爭狹長土地，有「圖2-2-1：都市更新
10 單元地籍圖（變更後）」、「圖2-3-1：都市更新單元現況
11 圖（變更後）」、「都市更新事業地籍套繪圖」、103-5地
12 號土地登記第二類謄本、地籍圖謄本可參（見系爭都市更新
13 事業計畫核定版第2-6、2-8頁，核定版末頁牛皮紙袋內之計
14 畫圖，本院卷一第122、369、377、379、381、447、449
15 頁）。但在土地權屬清冊上，系爭狹長土地所坐落土地15
16 8、158-1、158-2及158-5地號仍在更新單元範圍內（見系爭
17 都市更新事業計畫核定版第5-12、5-14頁，本院卷一第36
18 7、375頁），原處分所核定之系爭變更事業計畫確實有文字
19 敘述與圖說不一致之瑕疵。

20 (4)、原處分不僅未能注意到上述都市更新單元範圍在文字敘述與
21 圖說不一致之瑕疵，未予以釐清更正，更因系爭區塊土地遭
22 到系爭狹長土地在內之更新單元範圍所包含在內，以致阻絕
23 系爭區塊土地連接公路而成為袋地，嚴重損害原告基於系爭
24 和解筆錄本可獲取之權益。被告不應於核定系爭變更事業計
25 畫時造成不參與都更之系爭區塊土地形成袋地而受損害，被
26 告審查都市更新單元範圍時，顯然有未為衡量、衡量不足、
27 衡量評價錯誤及衡量不合比例原則等違反利益衡量原則情
28 事，未能注意原處分使得原告之系爭區塊土地遭更新單元包
29 圍而成為袋地之情形，造成未參與都市更新土地所有權人之
30 權利受侵害，原處分之違法甚為明確。

(5)、至於被告及參加人雖稱原處分核定之更新單元圖係因比例尺太小致無法標示。惟查原處分所核定之系爭變更事業計畫確實有文字敘述與圖說不一致之瑕疵，已如前述，參加人並非不得於圖上予以適當標示或說明以求明確，此與比例尺無關。被告雖又稱系爭狹長土地坐落之158-2、158-5、158及158-1地號土地，並非全部均屬陳子文（即原告之被繼承人）所有，故有部分在計畫範圍內，且計畫之建物也未興建在該等地號上，無礙原告之使用。參加人雖稱民事和解係經原告同意，若照系爭和解筆錄履行，原告即無損害，且其已申請第二次變更事業計畫，擬將系爭0.84m土地劃出更新單元範圍外，原告並無權利或法律上利益可以主張云云。惟查：更新單元是實施事業計畫之地區範圍，屬於事業計畫應表明之事項，被告應負實質審查其合理性與必要性之責任。被告既稱系爭變更事業計畫所擬興建之建物，並未坐落在系爭狹長土地上，則系爭狹長土地何須劃入更新單元內？被告自應審查參加人劃定更新單元之合理性與必要性，為何參加人要將不參與都更之系爭區塊土地包圍成為袋地？何況參加人在第2次變更案又將系爭狹長土地劃出更新單元範圍外，客觀上的效果也是不認為有必要將系爭狹長土地劃入更新單元內，更足以證明原處分就此部分之衡量顯有瑕疵之違法。又依系爭和解筆錄第8項可知，參加人與系爭區塊土地上其他所有權人，都同意協助並配合使原告符合土地及建築管理法規而可就取得之系爭區塊土地具備獨立建築之權利，且爾後不得再將系爭區塊土地及其上建物劃入更新單元範圍內，亦不得將該土地及建物列入事業計畫或權變計畫內。參加人亦自承同意民事和解之目的，係為使原告取得可供獨立建築之土地（見本院卷三第7頁111年4月12日準備程序筆錄第3頁第25至27行、第104頁111年6月21日準備程序筆錄第4頁前2行）。則原告為了要取得能獨立建築之土地，豈有可能同意因此成為遭更新單元包圍之袋地。是被告、參加人上開所辯亦無可採。

01 (三)、至於原告主張審議會未具體審酌原告意見，被告亦未說明不
02 採之理由，顯未踐行正當行政程序，未盡實質審查責任，有
03 裁量怠惰與判斷恣意之違法云云，尚無可採。

04 1、原告主張原處分核定系爭變更事業計畫之建築設計，影響原
05 告系爭332建號建物與土地之日照、採光、通風及居住安
06 全。其廢止臺北市○○路0段00巷之現有巷道及核定更新建
07 物車道出入口之設計，更影響原告所有臺北市○○路0段00
08 號1樓、00號1樓與2樓建物與周遭居民之進出通行、消防救
09 災、逃生避難及公共安全。未審酌△F5-1容積獎勵所應考量
10 之環境與景觀調和，亦有違法。雖原告於審議期間一再提出
11 意見，然審議會未予審酌，被告亦未說明何以原告意見不可
12 採之理由，即為原處分之核定，顯未踐行正當行政程序，未
13 盡實質審查責任，並有裁量怠惰及判斷恣意之違法。

14 2、經查，按都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市土地
15 有計畫之再開發利用，復興都市機能，改善居住環境，增進
16 公共利益。都市更新條例即為此目的而制定，具有使人民得
17 享有安全、和平與尊嚴之適足居住環境之意義（經濟社會文
18 化權利國際公約第11條第1項規定參照），並為限制財產權
19 與居住自由之法律依據。都市更新之實施涉及政治、經濟、
20 社會、實質環境及居民權利等因素之考量，本質上係屬國家
21 或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及引入
22 民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申
23 請自行辦理，國家或地方自治團體仍須以公權力為必要之監
24 督及審查決定（司法院釋字第709號解釋理由書參照）。都更
25 條例第11條賦予未經劃定應實施更新單元地區之土地及合法
26 建築物所有權人於促進其土地再開發利用或改善居住環境之
27 目的下，得依主管機關所定更新單元劃定基準，於取得擬自
28 行劃定之更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物一定比
29 例之同意後，擬具事業概要（如土地及私有合法建築物均超
30 過5分之4同意者，免擬具事業概要，得逕行擬具都市更新事
31 業計畫），向當地直轄市、縣（市）主管機關核准，申請實施

01 該地區之都市更新事業。是以主管機關就人民自行擬定在小
02 規模土地上劃定更新單元實施都市更新之情形，應審查其是
03 否符合相關規範，並權衡公、私利益及必要性，依職權為專
04 業判斷。復依審議會設置要點……規定，可知審議會係由具
05 有都市更新行政及學術等專業所組成之具有專業性、獨立性
06 及多元性之委員會，提供主管機關作成決定之專業意見。

07 （最高行政法院109年度上字第409號判決意旨參照）。

- 08 3、按行為時（106年8月22日臺北市政府(106)府人管字第10630
09 907000號函修正，自函頒日生效）臺北市都市更新及爭議處
10 理審議會設置要點第2條規定：「（第1項）審議會置委員十
11 七人至二十一人，其中一人為主任委員，由市長或其指派人
12 員兼任之；二人為副主任委員，由市長指派人員兼任之；其
13 餘委員，由市長分別就下列人員聘（派）之：（一）主管業
14 務及有關機關之代表。（二）具有都市計畫、建築、景觀、
15 社會、法律、交通、財經、土地開發、估價或地政等專門學
16 識經驗之專家學者。（三）熱心公益人士。（第2項）前項
17 第二款聘任之委員，不得少於委員總數二分之一，外聘委員
18 任一性別以不低於外聘委員全數四分之一為原則；全體委員
19 任一性別不得低於委員總數三分之一為原則。」第10條規
20 定：「（第1項）審議會非有過半數以上委員之出席不得開
21 會，並有出席委員過半數之同意始得決議，可否同數時，由
22 主席裁決。（第2項）委員應親自出席前項會議。但由機關
23 代表兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表出席，並
24 通知審議會。（第3項）前項指派之代表列入出席人數，並
25 參與會議發言及表決。」第11條規定：「審議會開會時，得
26 邀請土地及建築物所有權人、權利關係人、管理機關、實施
27 者或其委託之代表及陳情人列席說明。」第12條第1項規
28 定：「審議會開會時，會議主席宣告報告案、討論案及臨時
29 動議之進行後，本市都市更新處人員與提案人（實施者）說
30 明案情，再由陳情人逐一陳述意見，陳情人每人發言以一次

01 且每次發言時間以3分鐘為原則，非經會議主席准許或委員
02 詢問指定回復者，不得再次發言。」

03 4、又按臺北市都市更新自治條例第10條規定：「都市更新事業
04 計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可
05 供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供
06 通行，且符合下列情形之一，得併都市更新事業計畫送本市
07 都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過
08 後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關
09 規定辦理：一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內
10 者。二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止
11 者。」

12 5、查，系爭變更事業計畫是在108年3月20日召開變更事業計畫
13 公聽會，108年6月13日召開變更事業計畫幹事會，108年11
14 月25日召開審議會第399次會議，已如前述。審議會由被告
15 所屬各相關局處代表到會發言表示口頭或提出書面意見，包
16 括本件原告及其訴訟代理人、參加人、簡俊卿建築師事務
17 所、安邦工程顧問股份有限公司等在內的相關人士亦到會陳
18 述紀錄在案，就原告所質疑的包括建築規劃設計、交通規劃
19 及消防救災在內的各個部分，均依法進行檢視，除了有交通
20 局、消防局、建築管理工程處、都市更新處等相關局處分別
21 表示意見外，審議會委員也多有提問或表示意見，並經參加
22 人、簡俊卿建築師事務所等予以回答，此有審議會108年11
23 月25日第399次會議紀錄、核定版資料可參（本院卷三第477
24 -536頁），內容略以：

25 (1)、消防方面，請依內政部（營建署）102年7月22日修正「劃設
26 消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請於圖
27 面標示各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開
28 口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺
29 內。請確認救災動線內保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以
30 上之淨高，並標示雲梯消防車順向進入及駛離各救災活動空
31 間之動線。規劃之救災活動空間範圍內應保持平坦（高程順

平無落差)坡度應在百分之五以下，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。救災活動空間範圍內應能承受臺北市現有最重雲梯車之1.5倍總重量即75噸，規劃之各救災活動空間範圍內若有排水溝或開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可。

(2)、建築管理工程方面，本次變更排除2筆地號，長形5公尺x18公尺排除地號請補標示尺寸確認是否符合土管最小基地規模及尺寸，另外排除53-21地號部分，需依更新案法令適用日之臺北市畸零地使用規則檢討。

(3)、參加人回應：

①、車道出入口位置依原核定內容設置，基地現況東側羅斯福路5段為36公尺寬，南側萬盛街為40公尺寬，皆為主要道路，所以車道出入口設置在西側汀州路4段(8公尺)之次要道路上是符合原則的，再加上萬盛街是師大學生步行往來的必經路，具有一定的行人通行量。車道出入口鄰房側留設3到4公尺及汀州路4段路緣開始到基地內部退縮將近12公尺平面緩衝空間，未來管委會亦會在交通尖峰時安排管制人員。

②、汀州路4段及萬盛街都有納入交通影響評估報告書中，目前萬盛街為雙向通行尖峰時有800pcu，北側汀州路4段為單行道有400pcu，汀州路是遠低於萬盛街的交通量，有關交通分析都有納入交通影響評估報告書中。

(4)、簡俊卿建築師事務所回應：

①、已依建築技術規則及臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區，檢討高度比、深度比，日照陰影檢討及依規定留設騎樓或無遮簷人行道及後院。目前設計皆符合相關規定。

②、汽車出入口的設置，依更新案通案以設置在次要道路上為原則。基地東側羅斯福路5段(36公尺寬)及基地南側萬盛街(40公尺寬)皆為主要幹道，故本案車道出入設置於基地西側之汀州路4段(8公尺寬)次要道路上，與原都更核定版位置相同，車道出入口設計有警示設施，有緩衝空間、警示燈

- 01 及反光鏡，並有人員協助車道出入口交通管制。車道出入口
02 之設計符合建築技術規則，沒有阻隔視線之植栽或構造物。
- 03 ③、本案已檢討相關通風、採光之影響情形，作妥適的配置，且
04 於施工時會依規定做好鄰房之安全維護設施。
- 05 ④、廢巷處理方式與本案原核定內容相同，另增加南側之1.2米
06 通行道路，可以維持73號、75號1樓後門之通行需求，另外
07 東西側也有出入口可以進出。
- 08 (5)、審議會之相關決議：
- 09 ①、同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範
10 圍內現有巷道（○○路0段00巷）廢止或改道有關規定辦
11 理。
- 12 ②、建築規劃設計部分：本案後院深度及最小淨深度、A、B棟鄰
13 幢間隔及基地寬、深度、退縮距離等土地使用分區管制檢
14 討，以及停獎車位是否符合建管法令規定，請依幹事及委員
15 意見修正；B棟出入口與自行車位置調整不影響人行可及性
16 及人行道獎勵，後續授權更新處檢視確認；A、B棟與鄰房相
17 鄰開放空間通路，實施者承諾開放、不得設置圍牆及鄰房占
18 用部分，應於建築執照、使用執照、住戶規約及銷售契約清
19 楚記載。
- 20 ③、交通規劃部分：本案單元內之動線系統規劃及周邊鄰地現況
21 人車行動線、人行步道、開放空間等整體規劃、交通影響評
22 估修正情形，請依交通局意見修正，實施者承諾於交通尖峰
23 時間應派員指揮交通，納入住戶規約。
- 24 ④、消防救災部分：請依消防局意見修正。
- 25 ⑤、建築獎勵容積部分：F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、
26 造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、
27 都市防災之獎勵容積），仍以原核定額度給予480.96平方公
28 尺（法定容積6%）之獎勵額度（見本院卷：第491-502頁）。
- 29 (6)、系爭變更事業計畫之核定版內容也有大致相同的說明、照片
30 與圖示。

- 01 ①、其中關於廢止○○路0段00巷之現有巷道部分，由於屬於更
02 新單元內，非屬都市計畫道路，其尾端部分約99公尺位於本
03 更新單元基地範圍內，道路寬度僅1.5-2.0公尺，本更新單
04 元採全部拆除重建方式實施，參加人規畫廣場與步道供人行
05 使用，承諾該道路仍保持通行，且最小路寬大於2.5公尺以
06 上，留設廣場，並於住戶規約中載明不得變更使用、僅廢止
07 該現有巷道鄰萬盛街部分約40公尺，將剩餘部分保留至少2.
08 5公尺寬之步道供居民通行使用，可經由基地內留設之廟埕
09 廣場往北連接汀州路，不會影響鄰近建築之消防救災安全等
10 情，亦有圖10-34-1：現有巷道位置及寬度標示圖（變更
11 後）、圖10-35-1：現有巷道位置現況照片（變更後）、圖1
12 0-36-1現有巷道廢止及改道計畫（變更後）、圖10-36-3：
13 廢巷說明（變更後）、圖10-2-1基地空間配置圖（變更
14 後）、附錄三住戶管理規約及圖1：現有巷道廢止及部分改
15 道計畫、圖10-3-1全區壹層平面圖（變更後）（見系爭變更
16 事業計畫核定版第10-16、10-18、10-88、10-92、10-94、1
17 0-98、10-100頁，附錄三）
- 18 ②、更新單元救災避難系統規劃方面，本更新單元以萬盛街及汀
19 州路為對外連絡道，連接之羅斯福路5段為緊急道路系統。
20 壹建築物外牆開口位置選擇二處分別位於羅斯福路5段及汀
21 州路側，均能提供雲梯消防車充足之救災活動空間。各棟建
22 築物依建築法規要求設置消防系統，並有更新單元周邊防災
23 救災計畫系統圖、圖12-1-1：救災空間及救災路線規劃圖
24 （變更後）可參（見系爭變更事業計畫核定版第12-2、12-
25 6、12-8頁）。
- 26 ③、在交通衝擊、停車、人車動線設計方面，車輛由羅斯福路接
27 萬盛街轉汀州路進入地下室停車場，外出車輛則經由汀州路
28 離去，上下乘客車輛設於萬盛街進出口處，避免車輛擁擠現
29 象。交通衝擊分析認為因為本計畫開發規模不大，基地開發
30 完成後所衍生之交通量較小，致使晨昏尖峰時段各路段之服

01 務水準均無顯著變化，未帶來過重負荷（見系爭變更事業計
02 畫核定版第11-24、附錄五-7）。

03 (7)、綜上可知，原告之上開陳情與質疑，業經審議會聽取各方意
04 見後作成決議，要求參加人應納入考量且依法辦理，難認有
05 何違法或裁量瑕疵之情形。是原告主張審議會未具體審酌原
06 告意見，被告亦未說明不採之理由，顯未踐行正當行政程
07 序，未盡實質審查責任，有裁量怠惰與判斷恣意之違法云
08 云，並無可採。七、綜上所述，參加人於108年1月31日提出
09 系爭變更事業計畫申請審議至108年4月8日公開展覽期滿
10 前，未能依行為時都市更新條例第22條第1項之規定，提出
11 符合同意比例之同意書，被告未依法審核，卻以原處分准予
12 核定實施系爭變更事業計畫，於法不合。又原處分未查明參
13 加人所申請變更之更新單元，有書圖不一致之重大瑕疵，且
14 原處分使得原告之系爭區塊土地遭更新單元包圍而成為袋
15 地，無法獨立建築，財產權與適足居住權受損甚鉅，原處分
16 確屬違法，原告訴請撤銷原處分，為有理由，應予准許。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結
18 果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

19 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依行政訴訟法第98條第
20 1項前段，判決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 2 月 16 日

22 臺北高等行政法院第六庭

23 審判長法 官 許麗華

24 法 官 黃翊哲

25 法 官 郭銘禮

26 一、上為正本係照原本作成。

27 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
28 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判
29 決送達後20日內補提上訴理由書。（須按他造人數附繕本）

30 三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴
31 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、四親等內之血親、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。	

中 華 民 國 112 年 2 月 16 日
書記官 林淑盈