

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

110年度訴字第1174號

113年5月9日辯論終結

原告 林純安
林火旺
林侑萱
林松賢
林家弘

林呈達
陳美涓
林勇志
黨繼玫

共同

訴訟代理人 吳貞良律師

被告 臺北市府

代表人 蔣萬安

訴訟代理人 梁紹芳

林品均

張雨新律師

參加人 育座建設股份有限公司

代表人 陳忠亮

訴訟代理人 簡炎申律師

上列當事人間都市更新事件，原告不服臺北市府中華民國110年8月10日府都新字11060091773號函，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

01 訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 一、程序事項：本件被告代表人原為柯文哲，嗣於訴訟進行中變
04 更代表人為蔣萬安，並經變更後代表人具狀聲明承受訴訟
05 （本院卷一第233頁），核無不合，應予准許。

06 二、事實概要：

07 （一）緣被告以民國91年10月28日府都四字第00000000000號公告
08 劃定「文山區·公館街南側更新地區」，參加人就該地區內
09 臺北市文山區萬隆段1小段551地號等9筆土地為都市更新單
10 元（下稱系爭都市更新單元，9筆土地詳細地號、面積、權
11 屬如附表），於104年6月26日擬具「擬訂臺北市文山區萬隆
12 段1小段551地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計
13 畫案」向被告申請報核實施。嗣參加人於105年11月7日撤回
14 權利變換計畫，修正事業計畫後（下稱系爭都更事業計
15 畫），辦理公開展覽及舉辦公聽會。旋被告以107年12月10
16 日府都新字第00000000000號公告，核定「劃定臺北市都市
17 更新計畫案」計畫書圖，文山區共劃定7處更新地區，其中
18 「文山之1」捷運萬隆站周邊更新地區與系爭都市更新單元
19 範圍相吻，自107年12月11日0時起生效，同時廢止上揭91年
20 10月28日公告。經此，被告又於109年4月24日、同年7月8日
21 辦理2次聽證，而於109年7月17日召開第427次、110年1月13
22 日召開第458次臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱審
23 議會）審查，終以110年8月10日府都新字第00000000000號
24 函核定准予實施系爭都更事業計畫（下稱原處分）。

25 （二）原告與系爭都市更新單元關係如附表所示，因不服原處分，
26 乃提起本件訴訟。

27 三、原告起訴主張：

28 （一）系爭都更事業計畫之更新單元不符合都市更新條例（下稱都
29 更條例）第10條及行為時（103年2月6日修正發布）臺北市
30 都市更新自治條例（下稱臺北市都更條例）第12條規定，應
31 予撤銷：

01 1.系爭都更事業計畫之更新單元非完整街廓。被告91年10月28
02 日公告劃定之系爭更新土地面積5,400平方公尺，系爭都更
03 事業計畫之更新單元面積為1,112平方公尺，僅占系○○市
04 ○○○○○○○○○街廓面積的20.59%，並不符合臺北市都更
05 條例第12條第1項第3款「面積大於該街廓四分之一」（即2
06 5%）之規定。

07 2.雖系爭都更事業計畫記載「本更新單元西北側鄰地（同小段
08 506地號等14筆土地，土地面積為834m²）於100年12月28日
09 曾併同本案申請事業概要核准核准在案，惟因整合困難致概
10 要逾期失效」，然此僅係說明西北側鄰地嗣後未納入本更新
11 單元之事由。排除西北側鄰地後，本案更新單元面積僅剩1,
12 112平方公尺，與上開臺北市都更條例第12條第1項第3款規
13 定不符。

14 (二)原告林純安、林侑萱、林松賢共有之○○市○○區○○街00
15 巷00號房屋(下稱系爭20號房屋)，係屬合法建築物。系爭都
16 更事業計畫以無保存登記為由，稱更新單元內無合法建築
17 物，殊有違誤，參加人未取得合法建築物所有權人之法定比
18 例同意，違反都更新條例第22條第1項規定，原處分誤為核
19 定，更有違法，應予撤銷：

20 1.查系爭20號房屋係於民國30、40年間於改制前○○縣○○鎮
21 所建，並於45年7月即已辦理房屋稅籍登記，有臺北市稅捐
22 稽徵處房屋稅籍證明書可稽。斯時該地區並未實施都市計
23 畫，即非屬當時建築法之適用地區。是系爭20號房屋係實施
24 建築管理前，已建造完成，自屬合法建築物。

25 2.雖系爭都更事業計畫記載「本更新單元內合法建築物認定，
26 以辦理建物保存登記完竣者為原則，惟本更新單元範圍內均
27 無合法建築物」，然都更條例既記載「合法建築物」，並未
28 規定以有保存登記為限，且同條例施行細則第15條第1項第1
29 款第3目規定「建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證
30 明」，亦不以有保存登記或提出建物登記謄本為限。合法建
31 築物除已辦理保存登記之建物外，亦包含建築法實施建造執

01 照、使用執照等建築管理前，已建造完成之房屋。系爭20號
02 房屋既係合法建築物，系爭都更事業計畫以無保存登記為由
03 認非合法建築物，顯與都更條例及其施行細則、相關函釋見
04 解有悖。

05 (三)系爭都更事業計畫無法律依據拆除原告林純安、林侑萱、林
06 勇志、林松賢等人所有之地界外房屋，又未給予補償，顯然
07 違法，更嚴重損害原告權益：

08 1.查系爭20號房屋及原告林勇志所有之○○市○○區○○路
09 0段000巷00號房屋(下稱系爭18號房屋)，雖經參加人委託訴
10 外人日昇測量有限公司(下稱日昇公司)測量，認有部分座
11 落在地界外：系爭20號房屋有30.54平方公尺(約9.24坪)坐
12 落在564-1地號上，系爭18號房屋則有82.20平方公尺(約2
13 4,87坪)坐落在564-1及565-5地號上。前開564-1及565-5地
14 號土地，並非系爭都市更新單元之9筆土地範圍內。

15 2.雖原處分核定系爭都更事業計畫，所列地上物拆遷計畫之拆
16 除方式及面積記載「本更新單元範圍內地上物之拆除由實施
17 者統一代為拆除，共拆除9棟，總拆除面積依日昇測量有限
18 公司提供實際測量面積為準，共計1,314.90平方公尺(詳附
19 表14-1)」。然附表14-1建物拆除面積一覽表所示之1,314.9
20 0平方公尺，竟包含系爭20號房屋地界外(564-1地號)之3
21 0.54平方公尺與系爭18號房屋地界外(564-1及565-5地號)
22 之82.20平方公尺。亦即原處分核定之拆遷計畫雖記載拆除
23 「更新單元範圍內」之地上物，但實際上卻將「更新單元範
24 圍外」之地上物，即前開2棟房屋地界外之部分，亦列入拆
25 除範圍，顯然違法，已損害原告權益。

26 (四)系爭都更事業計畫之拆遷安置計畫與財務計畫，有諸多錯誤
27 不實及損害原告權益情事。被告失察，誤以原處分核定，亦
28 有違法：

29 1.按拆遷安置計畫與財務計畫，乃系爭都更事業計畫應表明之
30 事項，為都更條例第21條第12款及第13款所明定。被告對於

事業計畫之內容，應負實質審查責任，有最高行政法院106年判字第285號判決可參。

2.查系爭都更事業計畫之拆遷安置計畫及財務計畫，記載金額有前後不一致之情形，就系爭18號房屋之面積記載亦有短少之錯誤，且將系爭20號房屋部分劃入鄰房之範圍。又拆遷安置計畫，未提列合法建築物之拆遷補償費、拆遷安置費、其他土地改良物（按指合法建築物之增建部分）拆遷補償費，亦有違法。就財務計畫之人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費等三項管理費用之計算基準，均以上限提列，然未具體說明各項管理費用均以上限提列之合理性與必要性。且三項管理費用之金額甚高，合計高達7千多萬元。但第458次審議會以經參加人說明即決議通過，而未見審議會如何審查合理性與必要性，也未見同意以上限提列之具體理由為何。

3.雖系爭都更事業計畫係由參加人擬訂報核，然被告對於計畫之內容是否適法、真實正確無誤，仍應負實質審查責任。被告未查明實施者報核系爭都更事業計畫之內容有諸多錯誤不實與違法，遽以原處分誤為核定，致原告權益受損，應予撤銷。

(五)並聲明：原處分撤銷。

四、被告則以：

(一)參加人於104年6月26日向被告報核本案，關於系爭都更事業計畫之擬訂、審核及變更，得適用修正前都更條例之規定。參加人向被告報核系爭都更事業計畫已符合都更條例第22條第1項同意比例規定，經被告辦理多次公開展覽、公聽會、聽證會及審議會會議審議討論後，續由被告作成原處分，應無不合。系爭都市更新單元土地範圍含括二個街廓內之土地，系爭都更事業計畫更新單元鄰接二條計畫道路，面積大於該「街廓」四分之一，且在一千平方公尺以上，符合相關規定。

(二)系爭20號房屋，並非合法建築物：

01 1.都更條例第22條規定關於合法建築物之認定主要以登記謄本
02 為準，此乃因登記謄本具有公示性，且為地政機關所制作有
03 公信力及絕對效力，故原則上以謄本所載土地及合法建築物
04 為認定依據。

05 2.依臺北市建築管理自治條例第35條規定，申請認定為合法建
06 築物者仍須由權利人檢具申請書、切結書、建築物所有權、
07 土地所有權證件等相關文件並經過認定後始能取得合法建築
08 物證明，並非僅以房屋課稅資料即能逕為認定，原告就此亦
09 是誤解。又原告所舉內政部、臺灣省政府函等係針對建築法
10 之函釋，對被告就關於都市更新合法建築物證明之認定，也
11 無拘束力。原告林純安、林松賢、林侑萱主張系爭20號房屋
12 為合法建築物，但渠等卻又在110年4月間與參加人簽立占有
13 他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書、由參加人向被
14 告申請△F6處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵，故原告主
15 張並無理由。

16 (三)參加人就本案違占物已在法令範圍內予以安置及處理：

17 1.系爭都更事業計畫經參加人委託日昇公司測量，違建物所占
18 土地可分為地界內（更新範圍內）、計畫道路內（更新範圍
19 內）、地界外（更新範圍外），其中系爭20號房屋地界外有
20 30.54平方公尺；系爭18號房屋地界外有82.20平方公尺，列
21 入實施者日後計畫拆除範圍。

22 2.參加人就上開拆除範圍之處理，分別為地界內採現地安置處
23 理、計畫道路內領取補償金，至於地界外建物補償部分，仍
24 待參加人與原告進行協議。

25 (四)拆遷安置計畫及財務計畫內數字誤寫誤算，非終局確定數
26 額，不影響整體都市更新事業計畫規劃。參加人是以正確的
27 地上物拆遷補償安置補償費用的數字來做整體財務分析，計
28 畫書頁內部分數字誤寫誤算，並不影響全案拆遷安置計畫及
29 財務計畫之規劃及財務估算，更不影響原告領取道路補償金
30 之權益。日後在權利變換計畫階段，實施者也會以權利變換
31 計畫報核時新補償單價重新核算補償金。

01 (五)依系爭都更事業計畫所載，系爭18號房屋面積為462.65平方
02 公尺，此與原告林勇志在110年4月間與參加人簽立占有他人
03 土地舊違章建築戶現地安置處理協議書所載實測面積相符，
04 應無短少之情。至於稅籍證明書內面積為課稅之用，並非參
05 加人據以擬具拆遷安置計畫依據，自無短少錯誤之情。系爭
06 20號房屋與案外公館街61巷14號房屋均有分列房屋範圍，系
07 爭都更事業計畫與與原告林純安、林松賢、林佑萱在110年4
08 月間與參加人簽立占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理
09 協議書之時側面積亦相符。

10 (六)系爭都更事業計畫之財務計畫，管理費用僅是下階段權變計
11 畫項下共同負擔內費用分擔之細項，且為預估值，並日後在
12 都更實務上為審議會審查權利變換計畫時，作為控制共同負
13 擔比例之調整因子，以兼顧土地所有權人及實施者權益。故
14 原告以財務計畫之記載即為日後更新成本確認，當是誤解。

15 (七)並聲明：原告之訴駁回。

16 五、參加人則以：

17 (一)系爭都市更新單元，原係於104年6月26日申請報核，故當時
18 引用91年10月28日公告劃定之「文山區、公館街南側更新地
19 區」為說明。嗣被告以107年12月10日公告變○○市○○○
20 區範圍，即以系爭都更事業計畫之1112平方公尺範圍為一單
21 獨○○市○○○區，並無原告主張不符臺北市都更條例第12
22 條第1項第3款規定情事。

23 (二)原告如認系爭20號房屋為合法房屋，可委由合格建築師備妥
24 相關文件，向建管單位申請合法建築物證明，惟本件自104
25 年參加人申請報核、辦理各項公聽會，迄今未見原告據為申
26 請認定為合法建築。且原告林純安、林松賢、林佑萱等3人
27 於110年4月間係以「舊違章建築戶」身份與參加人簽署占有
28 他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書，原告主張前後
29 亦有不符。

30 (三)經核定之更新單元範圍內地上物之拆除，由參加人統一代為
31 拆除，總拆除面積依日昇公司提供實際測量面積為準，共計

01 1,314.90平方公尺，其中有130.36平方公尺屬於地界外之範圍，其面積範圍上之建物，均有列入計畫道路上地上物拆遷安置補償費用等並經核定。前述地界外範圍，如依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第14條精神，建築物於部分拆除後，其賸餘部分有結構安全之虞或面積過小而不能為相當使用者，或位於公共設施保留地上者，得以書面申請全部拆除。但由於都市更新相關規定並沒有針對地界外違章建築物予以補償規定，且若地界外之剩餘房屋主體仍可獨立使用，則並沒有規定須要一併拆除。

10 (四)原告主張補償安置費用、財務計畫估算、管理費用提列等部分，該部分於事業計畫核定階段，均僅為預估性質，尚非終局確定數額，原告就此部分爭議，已循權利變換計畫之聽證程序提出意見。

14 (五)並聲明：原告之訴駁回。

15 六、本院判斷如下：

16 (一)原告黨繼玫提起本件訴訟為當事人不適格：

17 1.按信託法第1條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」，是所謂信託行為，指信託人將財產所有權移轉與受託人，使其成為外部權利人，以達到當事人間一定目的之法律行為而言，在信託契約未終止前，僅受託人可對外主張自己為權利人，除法律有特別規定外，信託人已經無從對外（第三人）為任何權利之主張。

25 2.經查，系爭都更事業計畫更新單元範圍包含○○市○○區○○段一小段551、564、564-2、565、565-6、565-7、566、566-3、567-3等9筆地號土地。其中564、564-2地號土地原為原告黨繼玫所有，於104年5月28日以信託為原因，移轉登記所有權予原告林純安，有土地登記第一類謄本可證（本院卷二第65-66、69-70頁）。就外部關係而言，原告黨繼玫自不能以自己名義對被告起訴主張原告林純安之土地所有權利，

01 縱使原處分准予核定實施系爭都更事業計畫，對信託契約終
02 止後之所有權人（按即黨繼政）有不利之影響，惟僅屬事實
03 上、經濟上之利害關係，原告黨繼政不是法律上之利害關係
04 人，不得以自己名義就原處分提起行政訴訟。

05 （二）本件被告業依法定程序審核系爭都更事業計畫後，據以作成
06 原處分，要無不合：

07 1.按都更條例第86條第2項明定：「本條例中華民國一百零七
08 年十二月二十八日修正之條文（按：於108年1月30日公布施
09 行）施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更
10 新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十
11 三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規
12 定。」查參加人擔任系爭都更地區之都市更新事業實施者，
13 乃於104年6月26日擬具都更事業計畫及權利變換計畫送請被
14 告審議等情，為兩造所不爭執，並有參加人104年6月26日都
15 市更新事業計畫申請書在卷可稽（系爭都更事業計畫核定版
16 第I頁）。可見參加人確係於都更條例108年1月30日修正施
17 行前，即擬具系爭都更事業計畫報請被告審核，是系爭都更
18 事業計畫之審核，依都更條例第86條第2項規定，自可適用1
19 08年1月30日修正施行前之都更條例相關規定，合先敘明。

20 2.再參照都更條例第10條規定：「（第1項）經劃定應實施更
21 新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定
22 之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單
23 元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當
24 地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施
25 該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者
26 實施之。（第2項）前項之申請，應經該更新單元範圍內私有
27 土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有
28 土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同
29 意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新
30 事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更
31 新事業計畫辦理。」第22條第1項、第2項規定：「（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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；…(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。」都更條例施行細則第15條第1項規定：「土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第十條第二項或第二十二條第一項規定取得之同意，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。」綜合上述法令規定可知，都更實施者擬定或變更都更事業計畫報核時，以及實施都更事業計畫時，所需取得其同意，或計入同意數比例之對象，僅限於私有土地及私有合法建築物之所有權人，亦僅私有土地及私有合法建築物之所有權人，得成為有權以權利變換、協議合建或其他方式參與都更事業計畫，或獲取都更重建後土地與建物之權利人。若非屬都更單元內私有合法建築物之所有權人，並無都市更新條例所定，得以同意都更事業計畫報核或以何種方式實施之權利，也無本於權利變換計畫、合建協議或其他實施方式，獲取都更重建後土地建物分配的權利。

3.經查，參加人擔任系爭都市更新單元之都市更新事業實施者，乃於104年6月26日擬具都更事業計畫連同權變計畫送請被告審議，嗣參加人以105年11月7日育座字第1051107001號函向被告申請撤回權變計畫，經被告以107年5月22日府都新字第10730762410號函准許(系爭都更事業計畫核定版附錄15-1、15-8頁)。參加人就系爭都更事業計畫先於107年6月27日、同年10月3日辦理公聽會(系爭都更事業計畫核定版所附第2次、第3次公辦公聽會回應綜理表，會議紀錄參附錄8-8至8-14頁)，復於109年4月24日、同年7月8日辦理聽證

（系爭都更事業計畫核定版附錄16-1至16-8頁）後，於109年7月27日、110年1月12日經被告審議會第427、458次會議審議同意（會議紀錄及簽到簿見本院卷二第351-373頁），經核系爭都市更新單元土地所有權人為19人，扣除中華民國（財政部國有財產署及臺北市政府工務局新建工程處）1人，總計私有土地所有權人為18人，同意參與系爭都更事業計畫之私有土地所有權人為12人，占私有土地所有權人數66.67%，超過法定門檻比例5分之3；系爭都市更新單元土地面積為1,112平方公尺，扣除公有土地面積272平方公尺，私有土地總面積為840平方公尺，同意參與系爭都更事業計畫之私有土地面積為624.94平方公尺，占系爭都市更新單元土地面積比例為74.39%，亦超過法定門檻比例3分之2等情，均經系爭都更事業計畫核定版載明在案（第5-6頁）。至本件系爭都市更新單元土地內並不存有合法建築物，理由如下述，故被告以原處分（本院卷一第35-37頁）核定准予實施系爭都更事業計畫，堪認原處分並無違法。

（三）原告主張系爭都更事業計畫中更新單元之劃定，違反行為時臺北市都更條例第12條第1項第3款及都更條例第10條規定，並錯誤將系爭20號房屋認定為非屬合法建物，致使原處分未取得系爭20號房屋合法建物所有權人之法定比例同意，違反都更條例第22條第1項規定，另原處分核定之系爭都更事業計畫將系爭18號、20號房屋坐落更新單元外之部分一併列入拆除範圍，以及拆遷安置計畫、財務計畫有諸多錯誤不實，亦可認定原處分違法云云，本院基於下述理由，認為均不可採：

1. 都市更新的實施，須具有公共利益，始得強制單元內不同意更新之土地及合法建物所有權人之土地及合法建物納入更新範圍。參照都更條例第1條規定，都市更新之目的既係「促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益」，自應由都市計畫擬定機關決定都市中哪些老舊地區應該更新及應該更新成何種樣貌，以符合復

01 甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益之目的。基此，
02 都更條例第二章「更新地區之劃定」可知，都市更新實施地
03 區，原應以功能不佳而經都市計畫劃定為「更新地區」之都
04 市土地為限，第5條明揭：「直轄市、縣（市）主管機關應
05 就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文
06 特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要
07 分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新
08 事業計畫之指導：一、更新地區範圍。二、基本目標與策
09 略。三、實質再發展。四、劃定之更新單元或其劃定基準。
10 五、其他應表明事項。」第6條亦規定：「有下列各款情形
11 之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區
12 ：一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公
13 共安全之虞。二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建
14 築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安
15 全。三、建築物未符合都市應有之機能。四、建築物未能與
16 重大建設配合。五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟
17 須辦理保存維護。六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或
18 社會治安。」至於所謂更新單元，依都更條例第3條第3款定
19 義性規定，係指「更新地區內可『單獨實施』都市更新事業
20 之分區。基此，更新單元此一概念乘載之義涵，原則上（都
21 更條例第23條就未經劃定都市更新地區之都市更新單元劃
22 定，另有規定），在於本已依一般處分所劃定之應更新地區
23 內，再依區域內地形、地貌、更新迫切性、地利整合經濟等
24 各重人文、自然條件，選取特定適合單獨實施重建、整建或
25 維護之「分區」，資著手為該範圍之都市更新，以落實整體
26 都市之規劃。從追求都市再發展之公益角度言，可想像當以
27 「更新地區全區」為單一更新單元，依據都市計畫所揭示及
28 想望之各項都市機能與配置，從事更新單元內各項建物及設
29 施之規劃及建設，可達最佳化都市更新效能。只是礙於全區
30 地利整合及龐大資本同時投入有其困難度，勢必以「分區」
31 方式各自「單獨」模式進行，方得務實操作。但是，都市更

01 新單元之劃定，也不宜「務實」到僅考量土地所有權整合之
02 可能，以致將都市更新淪為「私有建物重建」，如僅著眼於
03 此，分區勢必難以妥適，可能導致都市風貌破碎，反噬公共
04 建設之可行。故此，不論是政府主導之都市更新，或更新地
05 區內其土地及合法建物所有權人所申請主管機關核准之都市
06 更新事業實施，為求都更條例立法目的之貫徹，其更新單元
07 之劃定或核定，務必參酌各種人文自然條件，於政府所劃定
08 之更新地區中就更新單元之「位置、大小」為審慎之裁量決
09 定，尚非得任意切割。鑑於上述都市更新單元劃定之考量因
10 素極為繁複，各因素彼此間甚而有其利益衝突，各地方自治
11 團體就其轄區內都市規劃復不無其在地性思考，各地方主管
12 機關就更新單元之劃定應得各自以法規命或行政規則設有
13 「劃定基準」，資為公辦都更，或民辦都更申請核定時，審
14 核更新單元劃定是否妥適之標準。臺北市都更條例第12條第
15 1項各款之規定，即為其適例。惟應注意的是，其各款之規
16 定，大致是從所在位置是否利於完整開發以及大小是否適切
17 為重整單位元為裁量標準之揭示，並非更新單元構成要件之
18 規定。亦即，於臺北市應實施更新地區內劃定都市更新單元
19 時，應依上開標準為裁量，如合於該標準時，原則上屬於適
20 當之劃定，但例外有合於都市更新目的性考量時，非不得不
21 准許；同時，即使範圍之選取不完全吻合該等標準，也不意
22 味更新單元構成要件不該當，如該範圍有不同於該裁量標準
23 所宣示之條件，且更有利於都市更新目的之達成時，仍非不
24 得作為都市更新單元，從事都市更新事業之實施。以上，仍
25 均屬合義務之裁量，並無不法可言，合先指明。

26 2.經查，系爭都更事業計畫中之更新單元，原本係位在文山區
27 公館街南側更新地區內，該文山區公館街南側更新地區則是
28 被告以91年10月28日府都四字第09108181500號公告，依據
29 都更條例第6條第2款優先劃定更新地區在案，有該公告之更
30 新地區與更新單元圖例與說明在卷可佐（本院卷一第96
31 頁）。嗣被告以107年12月10日府都新字第10720232311號公

告之一般處分，核定「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」計畫書圖，並自107年12月11日0時起生效，同時廢止上揭91年10月28日公告確定。依此確定之劃定更新地區一般處分，文山區共劃定7處更新地區，其中本案之更新單元因此成為更新地區本身，形成更新單元即等同（吻合）於更新地區之現象，有上揭公告、文山區更新地區面積表、既有更新地區廢止說明、文山區-文山1-捷運萬隆站周邊更新地區圖說可證（本院卷一第375-377、401、407、417頁）。揆諸本院前揭關於都市更新單元劃定標準之闡述，既然本件都市更新單元之劃定與被告都市更新地區劃定之範圍一致，顯然已是該都市更新地區內劃定都市更新單元最佳化之可能，系爭都市更新地區劃定之一般處分既然業已公告確定，參加人以該更新地區為都市更新單元，原處分就此為核定，難認有何裁量瑕疵之不法可言。雖然，參照更新單元土地權屬清冊記載之更新單元面積1,112平方公尺（系爭都更事業計畫核定版第5-1頁），同為更新地區之面積，如判決附圖黃色區域範圍。復參照更新單元範圍圖（本院卷一第93頁），本件更新單元即更新地區位在羅斯福路5段以西、公館街以南、羅斯福路5段170巷以北、西側未開闢計畫道路以東所圍成之街廓，該街廓的面積計4,419平方公尺，即判決附圖中紅色實線範圍。將判決附圖對照系爭都更事業計畫更新單元位置圖、更新單元範圍圖（系爭都更事業計畫核定版第II、III頁）可知，未開闢計畫道路並沒有在上述的街廓（判決附圖紅色實線）範圍內，而未開闢計畫道路占用564-2（142平方公尺）、565-6（10平方公尺）、566-3（36平方公尺）、567-3（1平方公尺）共4筆土地，面積共計189平方公尺（ $142+10+36+1=189$ ）。也就是說，該189平方公尺屬於更新單元的一部，但是不在街廓範圍內，更新單元位在街廓範圍內者，僅有923平方公尺（ $1112-189=923$ ），不足1,000平方公尺，也未大於該街廓面積4,419平方公尺的4分之1，此節固然不符行為時臺北市都更條例第12條第1項第

01 3款「經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定
02 基準應符合下列規定之一。但依都市更新條例第7條劃定之
03 更新地區，不受本條之限制：…三、街廓內鄰接二條以上之
04 計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以
05 上者。」之規定，但就該更新地區而言，其實無可想像有符
06 合該規定之都市更新單元可資劃定，被告核定與更新地區範
07 圍一致之區域為都市更新單元，容無不法。

08 3.如同本院上述，都更實施者擬定或變更都更事業計畫報核
09 時，以及實施都更事業計畫時，所需取得其同意，或計入同
10 意數比例之對象，僅限於私有土地及私有合法建築物之所有
11 權人，有權參與都更事業計畫，並獲取都更重建後土地與建
12 物之權利人。所以都更條例及其施行細則所稱「合法建築
13 物」，應指按照法律規定完成建物第一次登記者，始得稱之
14 為合法建築物，蓋建築物必須登記完畢後權利人才終局性地
15 取得公示效力之所有權，此乃不動產權利之表徵，具有公示
16 力及公信力，並藉由登記內容之正確真實，以確保人民之財
17 產權及維護交易之安全，也必須藉由登記公示諸如所有人、
18 權利範圍、房屋面積、層次、房屋坐落土地地號之內容，才
19 能夠本於權利變換計畫，精確計算出應獲取之都更重建後土
20 地建物分配的權利。經查，依據系爭都更事業計畫核定版所
21 載，本更新單元內並無合法建物（第5-7頁）可知，本件不
22 論系爭18號房屋及系爭20號房屋，抑或原告陳美涓所有之羅
23 斯福路5段170巷10號房屋，因為均未辦理保存登記，故非屬
24 都更條例所稱之合法建築物，計算法定同意比例時，自不需
25 將上揭非屬更條例所稱之合法建物房屋所有權人納入。原告
26 以建築法之觀點並舉多則內政部函釋，主張系爭20號房屋為
27 合法建築物，計算同意比例未將系爭20號房屋所有權人納
28 入，原處分違反都更條例第22條第1項規定云云，為其一己
29 主觀之見解，所提房屋稅籍證明、自來水費收據，亦無從為
30 其有利之認定。

01 4.建築法第78條明定：「建築物之拆除應先請領拆除執照。但
02 左列各款之建築物，無第八十三條規定情形者不在此限：
03 一、第十六條規定之建築物及雜項工作物。二、因實施都市
04 計畫或拓闢道路等經主管建築機關通知限期拆除之建築物。
05 三、傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物。四、違
06 反本法或基於本法所發布之命令規定，經主管建築機關通知
07 限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物。」可知，建
08 築物之拆除，除非有上述建築法所定例外事由外，均須均建
09 築法主管機關審核施工安全性核發拆除執照後始得為之，而
10 細繹原處分說明五已載明（見本院卷一第35頁）：「實施者
11 應確實按都市更新事業計畫內容、核定事項及承諾、約定及
12 109年7月27日、110年1月13日本市都市更新及爭議處理審議
13 會第427、458次會議決議事項辦理。其餘涉及建管法令部
14 分，仍請依本市土地使用分區管制自治條例及建築相關法令
15 規定辦理。……」可見原處分雖核准實施系爭都更事業計
16 畫，惟參加人具體實施系爭都更事業計畫時，仍須依建築法
17 相關法令規定，於主管機關審核發給拆除執照後始得為之，
18 非謂被告一作成原處分，參加人即可逕行拆除更新單元內之
19 房屋。質言之，參加人實際上能否拆除更新單元內之房屋，
20 乃是基於建築主管機關所核發之拆除許可，並非原處分，是
21 縱使原處分核准實施系爭都更事業計畫，因參加人後續執行
22 時能否順利取得拆除許可猶未可知，仍難認原處分已允准拆
23 除系爭18號、系爭20號房屋位在更新單元地界外之部分，而
24 損害原告等權利，是原告等此部分主張容有誤會，尚難憑
25 採。

26 5.另系爭都更事業計畫核定版中關於計畫道路上地上物拆遷安
27 置補償費用明細表（即表8-2、14-2即系爭都更事業計畫核
28 定版第8-5、14-7頁）所載之實際提列拆遷補償費用為4,85
29 6,363元、實領拆遷補償費用為4,747,999元，於該核定版8-
30 2、14-4頁將應補償金額、實際應補償金額誤繕為4,562,799
31 元、4,454,435元。另核定版之財務計畫中有關都市更新事

業實施總經費成本明細表說明（即表15-1即系爭都更事業計畫核定版第15-1頁）公共設施用地地上物拆遷補償費用列記4,856,363元，於該核定版15-5頁將公共設施用地拆遷補償費用誤繕為4,562,799元。上揭數字之差異既僅為誤載，當不至於影響原處分之合法性。

6. 依據系爭都更事業計畫核定版表5-4占有他人土地舊違章建築戶清冊（第5-10頁）所示，系爭18號房屋更新單元地界外面積82.2平方公尺、計畫道路內面積188.82平方公尺、更新單元地界內面積191.63平方公尺，合計462.65平方公尺。系爭20號房屋更新單元地界外面積30.54平方公尺、計畫道路內面積118.9平方公尺、更新單元地界內面積38.3平方公尺，合計187.74平方公尺。上計系爭18號、20號房屋面積，核與林勇志與參加人簽訂之系爭18號房屋舊違章建築戶現地安置處理協議書；林松賢、林純安、林侑萱與參加人簽訂之系爭20號房屋舊違章建築戶現地安置處理協議書所載之建物量測面積一致，原告主張系爭18號房屋面積測量有短少錯誤，無非以稅籍證明書所載之面積為582.6平方公尺為據（系爭都更事業計畫核定版附錄13-13），然房屋稅籍證明書主要是證明核發當日之房屋稅課稅內容，僅為課徵房屋稅之依據，證明房屋稅納稅義務之履行，不能作為認定系爭18號房屋面積之依據。系爭18號、20號房屋，以及原告陳美涓所有之羅斯福路5段170巷10號房屋均非合法建物，業經本院論述如上，故沒有所謂合法建物拆遷補償費、拆遷安置費及其他土地改良物拆遷補償的問題的問題，原告主張系爭都更事業計畫之拆遷安置計畫應提列上揭費用云云，應有誤會。如上所述，系爭20號房屋位在計畫道路內面積118.9平方公尺，依據系爭都更事業計畫核定版表14-2計畫道路上地上物拆遷安置補償費用明細表（第14-7頁），系爭20號房屋可領得1,663,530元之補償，原告雖亦主張系爭20號房屋亦有測量錯誤情事，但均未證明其所述之錯誤，將如何損及領取計

01 畫道路上地上物拆遷安置補償費用之權利，故原告此部分之
02 主張仍無足取。

03 7.因行為時都更條例第30條所規定權利變換之共同負擔，於行
04 為時都市更新權利變換實施辦法（下稱權變實施辦法）第13
05 條係規定：「（第1項）本條例第30條所定負擔及費用，範
06 圍如下：…七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、
07 行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。…（第2項）前
08 項…第7款及第10款所定費用之計算基準，應於都市更新事
09 業計畫中載明。…。」準此，本件以權利變換方式實施都市
10 更新時，實施者擬具之權利變換計畫，就權利變換所產生之
11 必要人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用數額之
12 多寡，固然將影響權利變換範圍內土地所有權人之共同負
13 擔，而權變實施辦法第13條第2項，亦規定管理費用之計算
14 基準，應於都市更新事業計畫中記載，然此仍僅限於「計算
15 基準」，若都市更新事業計畫載有管理費用金額，則僅屬預
16 估值，且後續仍可依實際情形調整金額，此時實際金額即以
17 權利變換計畫所載為準，並非不得改變。故而，本案都市更
18 新程序既經權利人同意而開啟，須待主管機關核定後續權利
19 變換計畫時，才會審查於權利變換計畫是否脫逸、違背都市
20 更新計畫所立下之公益原則基礎，以及其計畫是否符合私法
21 上誠實信用原則；從而，系爭都更事業計畫載有管理費用金
22 額，本僅屬預估值而已，本無須實際涉及確定之成本費用，
23 更遑論原告所提之管理費之相關評估費用，業經被告審議會
24 第458次會議討論，參加人對於人事行政管理費、銷售管理
25 費及風險管理費均有提列說明提列上限理由（本院卷二第36
26 6頁），被告並非無實質審議，尚難謂被告有判斷恣意、濫
27 用之情況。原告陳稱被告並未詳加探討上開管理費用金額一
28 事，除與實際情況不符，揆諸本院前揭意旨，原告實際上是在
29 都更程序中之都市更新事業計畫程序，爭執本應於權利變
30 換計畫爭執之事由，原告對此有所誤解，其主張自不可採。

七、綜上所述，原處分准予實施系爭都更事業計畫之核定，並無上開原告指摘之違誤。原告主張各節均非可採，原處分認事用法，並無違誤，原告求予撤銷，為無理由，應予駁回。

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果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段、第104條，民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

中華民國 113 年 5 月 30 日

審判長法官 楊得君

法官 李明益

法官 高維駿

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，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告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（均須按他造人數附繕本）。

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，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。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。

01

	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。	

02

中 華 民 國 113 年 5 月 30 日

03

書記官 賴敏慧

04

附表：

05

編號	標示部			所有權部		
	地段	地號	面積(㎡)	所有權人/ 管理者	權利範圍	持分面積 (㎡)
1	萬隆段 一小段	551	181.00	訴外人中華民國 (財政部國有財產署)	1/1	181.00
2		564	595.00	訴外人周佳蓉	1/16	37.19
				訴外人周幸蓉	1/16	37.19
				訴外人賴玉葉	30/216	82.64

			訴外人陳坤地	12/90	79.33
			訴外人陳碧雲	12/90	79.33
			訴外人周宜靜	5/72	41.32
			訴外人丁添財	1/21	28.33
			訴外人林永福	1/21	28.33
			原告林家弘	110/10000	6.55
			原告林呈達	110/10000	6.55
			參加人育座建設股份有限公司	2/21	56.66
			原告林純安	15380/210000	43.58
			訴外人簡淑芳	6/90	39.67
			原告林火旺	1/21	28.33
3	564-2	142.00	訴外人周佳蓉	1/16	8.88
			訴外人周幸蓉	1/16	8.88
			訴外人賴龍銓	3/24	17.75
			訴外人賴玉葉	18/216	11.83
			訴外人陳坤地	12/90	18.93
			訴外人陳碧雲	12/90	18.93
			訴外人丁添財	1/21	6.76
			訴外人林永福	1/21	6.76
			原告林家弘	1/21	6.76
			參加人育座建設股份有限公司	3/63	6.76
			原告林純安	2/21	13.52
			訴外人簡淑芳	6/90	9.47

			原告林火旺	1/21	6.76
4	565	48.00	訴外人中華民國 (財政部國有財產署)	1/1	48.00
5	565-6	10.00	訴外人中華民國 (臺北市政府工務局新建工程處)	1/1	10.00
6	565-7	33.00	訴外人中華民國 (財政部國有財產署)	1/1	33.00
7	566	66.00	訴外人鄧月秀	1/1	66.00
8	566-3	36.00	訴外人鄧月秀	1/1	36.00
9	567-3	1.00	訴外人林福祥	1/1	1.00
合計		-	1112.00	共計18人	1112.00
系爭18號房屋為原告林勇志所有；系爭20號房屋原告林純安、林侑萱持分比例均為1/10、原告林松賢持分比例為1/5；羅斯福路5段170巷10號房屋為原告陳美涓所有，均非都更條例所稱之合法建築物。					