

臺北高等行政法院判決

110年度訴字第1500號

112年2月9日辯論終結

原告 劉賴偉
訴訟代理人 黃炳飛律師
被告 臺北市府

代表人 蔣萬安
訴訟代理人 張雅婷
王鴻軒
張雨新律師
參加人 豪華大戲院股份有限公司

代表人 蔡榮華
訴訟代理人 曾益盛律師
賴以祥律師
張詠婷律師

上列當事人間都市更新事件，原告不服內政部民國110年10月25日台內訴字第1100045817號訴願決定（原處分：臺北市府110年7月19日府授都新字第1106013775號函），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、程序部分：被告代表人本為柯文哲，嗣變更為蔣萬安，茲經據蔣萬安具狀聲明承受訴訟（見本院卷(二)第427頁至第429頁），核無不合，先予敘明。

二、爭訟概要：

原告於民國108年2月22日（108年5月29日補正），依臺北市都市更新自治條例第12條第1項第2款「街廓內面積在2,000

平方公尺以上者」之劃定基準，申請自行劃定「臺北市○○區○○段2小段740、753、754、755、756地號等5筆土地為更新單元」，經被告於108年10月21日以府都新字第1083012534號函核准更新單元範圍；並請原告後續依同自治條例第15條規定，自獲准6個月內擬具都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核，並應注意740、753地號土地與更新單元範圍外之738、739地號屬同一宗建築基地（53使字第0119號使用執照，主要用途為戲院、舞廳）。嗣原告於109年4月20日檢送「擬訂臺北市○○區○○段2小段740地號等5筆土地都市更新事業概要」，申請核定實施都市更新，惟參加人另來函表示，753地號土地乃豪華大戲院已取得使用執照之建築基地法定空地；經被告所屬都市更新處先後於109年5月29日、109年8月24日，函請原告補正753地號土地所涉建築基地法定空地分割疑義未果，被告遂於109年11月4日以府都新字第1097009684號函，駁回原告之都市更新事業概要申請報核案（下稱前處分）。然原告不服前處分，提起訴願，經被告認本件尚有疑義，遂以110年1月20日府都新字第1100101703號函，自行撤銷前處分；迨被告再於110年7月19日以府授都新字第1106013775號函，以原告應針對他人基地是否應變更使用執照、法定空地分割等問題進行檢討，因檢討不完備，乃予駁回其都市更新事業概要申請報核案（下稱原處分）。惟原告仍不服原處分，提起訴願，經內政部於110年10月25日以台內訴字第1100045817號訴願決定，訴願駁回；但原告猶不服訴願決定，故向本院提起行政訴訟。

三、原告主張：

臺北市○○區○○段2小段753地號土地原係重測前江濱段3小段1地號土地之一部，於54年3月15日分割並變更地目為道後，即編定為武昌街2段91巷作為道路使用迄今，正坐落於原告申請都市更新之土地中間，與豪華大戲院並不相連；因參加人所有之豪華大戲院坐落738、739地號土地，故753地號土地並非豪華大戲院坐落之基地，且參加人所持53使字第

01 0119號使用執照並未記載建築基地地號，亦無任何關於停車
02 場部分面積之記載，被告認753地號土地為該使用執照標註
03 之停車場、建築基地之法定空地，不惟與該使用執照記載不
04 符，更與該土地自54年3月15日起即作為道路使用之現況亦
05 不相符。況依臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地
06 申請建築處理原則第3點(二)規定，753地號土地於75年2月3日
07 前已完成地籍分割，即免辦理法定空地分割證明書；被告竟
08 認本件申請仍須依同處理原則第3點(一)辦理檢討，適用法令
09 即有錯誤。復建築法迄至60年12月22日始新增第11條關於建
10 築基地之定義，753地號土地屬於建築基地法定空地分割辦
11 法第5條第2項所訂「實施建築管理前或民國60年12月22日建
12 築法修正前建造完成之建築基地」者；基於法律不溯及既往
13 原則，得依土地登記規則第70條第2項規定申請分割，不受7
14 3年新增之建築法第11條第3項有關法定空地不得分割、移
15 轉、重複使用之規定限制。是753地號土地為畸零地，須與
16 原告所有之鄰地合併建築，又與豪華大戲院不相連，該空地
17 實無保留必要，被告以原處分否准原告之申請案，顯有違誤
18 等語。併為聲明：訴願決定及原處分均撤銷，被告應就原告
19 申請之都市更新事業概要案作成核定之行政處分。

20 四、被告則以：

21 從豪華大戲院申請營造執照、指定建築線、使用執照及改建
22 之歷程觀之，豪華大戲院原本申請將戲院及商場同時改建，
23 因工程浩大而改為先將戲院建造完成並核發使用執照，商場
24 部分則註記「未完工」，使用執照圖說僅同意戲院部分之使
25 用；則依53使字第0119號使用執照記載，戲院、商場基地面
26 積為2166.1498m²，近似建蔽率為0.6952，與營造執照圖說
27 面積計算表上所載「空地比」檢討計算結果0.7相符，而營
28 造執照圖說之空地包括停車場，可見該停車場即為當時留設
29 之空地，為該使用執照所載建築基地（即原江濱段3小段1地
30 號土地）之一部。再由建築法、建築技術規則之修法歷程可
31 知，建築法原本即有空地之概念，建築基地面積扣除法定建

01 築最大面積後，剩餘之部分即為空地，73年11月7日修正公
02 布之建築法第11條第1項僅係將建築基地保留之空地部分改
03 稱為法定空地，故法定空地並非73年建築法第11條修正後新
04 增之概念；因都市更新重建並非原建築物之還原，且須符合
05 公益性，故須符合現行建築法令規定，自有建築法之適用，
06 則原告主張753地號土地於54年即已完成分割而無建築法第1
07 1條第3項規定之適用，並無可採。又法定空地之留設能提供
08 建築物日照、採光、通風、景觀、防火、安全等功能，以增
09 進居住環境之舒適、安全及衛生，縱該法定空地成為公眾通
10 行之道路，仍存在相當之功能與使用價值；雖753地號土地
11 為豪華大戲院53年申請改建戲院、商場時所留設之空地，縱
12 現已成為公眾通行之道路，仍存有相當之功能與使用價值，
13 並與公益有關，並非原告所稱無保留必要。故753地號土地
14 為豪華大戲院之法定空地，雖非絕對不得納入原告申請之都
15 市更新範圍，惟原告提出之都市更新事業概要仍應按建築
16 法、建築基地法定空地分割辦法、臺北市領有使用執照建築
17 基地內部分土地申請建築處理原則第3點、第4點等相關規定
18 進行檢討；本件依原告所提資料，尚無法判斷原告之申請案
19 是否符合建築法相關規定、未來可否請領到建造執照、是否
20 未損及參加人建築法上權益，因原告未確實檢討，經先後2
21 次命原告限期改善而未果，爰以原處分駁回原告所請，並無
22 違誤等語，資為抗辯。併為聲明：原告之訴駁回。

23 五、參加人略以：

24 原告擬申請之都市○○○○○○○○○○區○○段2小
25 段740、753、754、755、756地號等5筆土地，其中740、753
26 地號土地原屬重測前城中區江濱段3小段1地號土地之一部；
27 故53營字第0639號營造執照核定之基地範圍即為城中區江濱
28 段3小段1地號全部，依當時建築技術規則應保留一定比例之
29 空地，753地號土地即為依法留設之空地。雖因商場建築進
30 度延宕，起造人等以局部竣工之方式，就已建造完成之豪華
31 大戲院部分先行申領使用執照，惟此並無礙於753地號土地

01 作為建築基地之一部而為依法應保留之空地，即現行建築法
02 所稱之法定空地；另753地號土地為豪華大戲院之法定空地
03 一節，亦經臺灣高等法院107年度上更二字第98號民事判決
04 肯認在案，依建築法第11條第3項規定，法定空地不得重複
05 作為建築基地範圍外之更新單元使用，原告未依規定進行檢
06 討，被告駁回原告之都市更新事業概要申請案並無違誤等
07 語。併為聲明：原告之訴駁回。

08 六、本院之判斷：

09 (一)按經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所
10 有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃
11 定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連
12 同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第29
13 條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更
14 新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更
15 時，亦同，都市更新條例第22條第1項定有明文。又經市政
16 府劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列
17 規定之一，但依都市更新條例第7條劃定之更新地區，不受
18 本條之限制：1.為完整之計畫街廓者，2.街廓內面積在2,00
19 0平方公尺以上者，3.街廓內鄰接2條以上之計畫道路，面積
20 大於該街廓1/4，且在1,000平方公尺以上者，4.街廓內相鄰
21 土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容
22 觀瞻並為一次更新完成，其面積在1,000平方公尺以上者，
23 但其面積在500平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審
24 議通過者，5.跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有1街廓
25 符合第1款至第4款規定之一，並採整體開發，且不影響各街
26 廓內相鄰土地之開發者，復為臺北市都市更新自治條例第12
27 條第1項所明定。併依臺北市府受理都市更新案審查與處
28 理同意書重複出具及撤銷作業要點第2點規定，申請案件經
29 審查不合規定而得補正者，本府應以書面敘明補正事項函請
30 申請人或實施者依審查意見補正：第1次補正期限30日，第2
31 次補正期限14日，補正次數以2次為限，屆期不補正或經通

01 知補正仍不符規定者，駁回其申請。是可知都更係在都市計
02 畫範圍內實施，有建築法之適用，且如採取重建之方式，將
03 原建築物全部拆除而重行建築，即屬建築法所稱之新建建造
04 行為，其所重建（建築法所稱之新建）建築物，並非原建築
05 物之還原，須能達到前揭都更條例所揭櫫之改善居住環境，
06 增進公共利益等立法目的，同時亦必須符合現行之建築法令
07 及其他相關法律（最高行政法院109年度上字第692號判決同
08 此見解）。

09 (二)再本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應
10 留設之法定空地，建築基地原為數宗者，於申請建築前應合
11 併為一宗；前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左
12 右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中
13 定之；應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不
14 得重複使用，其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由
15 中央主管建築機關定之，建築法第11條定有明文。而建築基
16 地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款
17 規定者不得為之：1.每一建築基地之法定空地與建築物所占
18 地面應相連接，連接部分寬度不得小於2公尺，2.每一建築
19 基地之建蔽率應合於規定，但本辦法發布前已領建造執照，
20 或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此
21 限，3.每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築，
22 4.每一建築基地之建築物應具獨立之出入口，為建築基地法
23 定空地分割辦法第3條所明訂。另依臺北市領有使用執照建
24 築基地範圍內部分土地申請建築處理原則第3點規定，建築
25 基地於75年2月3日以前已完成地籍分割，且符合下列各款規
26 定之一者，免辦理法定空地分割證明書：1.部分地號土地單
27 獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合本辦法
28 第3條第3款及第4款規定者，2.因逕為分割、判決分割、和
29 解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記
30 者。

01 (三)查原告於108年2月22日（108年5月29日補正），依臺北市都
02 市更新自治條例第12條第1項第2款之劃定基準，申請自行劃
03 定「臺北市○○區○○段2小段740、753、754、755、756地
04 號等5筆土地為更新單元」，經被告於108年10月21日以府都
05 新字第1083012534號函核准更新單元範圍，並應注意740、7
06 53地號土地與更新單元範圍外之738、739地號屬同一宗建築
07 基地（53使字第0119號使用執照，主要用途為戲院、舞
08 廳），嗣原告於109年4月20日檢送「擬訂臺北市○○區○○
09 段2小段740地號等5筆土地都市更新事業概要」，申請核定
10 實施都市更新，經被告所屬都市更新處先後於109年5月29
11 日、109年8月24日，函請原告補正753地號土地所涉建築基
12 地法定空地分割疑義未果，被告遂於109年11月4日以前處
13 分，駁回原告之都市更新事業概要申請報核案；然原告不服
14 前處分，提起訴願，經被告認本件尚有疑義，遂自行撤銷前
15 處分，再於110年7月19日以原處分，認原告應針對他人基地
16 是否應變更使用執照、法定空地分割等問題進行檢討，因檢
17 討不完備，乃予駁回其都市更新事業概要申請報核案等情，
18 有原告都市更新事業概要申請案地籍圖及套繪圖、相關往來
19 函文暨處分書可參，足以信實（見本院卷(一)第71頁至第95
20 頁、第337頁至第416頁）。則原告據予申請都市更新之單元
21 範圍，係在都市計畫範圍內實施，包含740、753、754、75
22 5、756地號等5筆土地，其中753地號土地是否屬他人（即參
23 加人）基地之法定空地，因涉原告本件申請案之補正事項，
24 依首揭說明，此一都市更新程序乃為達改善居住環境，增進
25 公共利益等立法目的，就有關審查事項，當應須符合現行之
26 建築法令及其他相關法律，方屬適法。

27 (四)則從臺北市○○區○○段2小段753地號土地沿革可知，其為
28 重測前城中區江濱段3小段1地號土地之一部，此經臺北市建
29 成地政事務所函述在案，並有土地登記簿為憑（見本院卷(一)
30 第305頁，卷(二)第83頁）；互核卷存臺北市工務局53營字第0
31 639號營造執照及53使字第0119號使用執照案宗資料，753地

01 號土地確屬該營造執照所載之建築基地範圍（見本院卷(一)第
02 253頁至第299頁，卷(二)第11頁至第35頁），因前開營造、使
03 用執照所持者為參加人，原告乃對他人（即參加人）基地
04 （753地號土地）據予申請都市更新，自應循符合現行之建
05 築法令及其他相關法律，針對他人基地是否應變更使用執
06 照、法定空地分割等問題進行檢討，始得謂符合都市更新程
07 序事項。故由建築法、建築技術規則之修法歷程可知，建築
08 法原本即有空地之概念，雖建築法73年11月7日修正時，方
09 在第11條明定「法定空地」規範，然在此之前有關建築技術
10 規則已有「空地」概念，此係建築基地保留之空地，屬法定
11 空地性質；準此，依53營字第0639號營造執照圖說，753地
12 號土地標示為「（綠色）停車場」，圖例為「（綠色）空
13 地」（見本院卷(二)第27頁），該停車場範圍與營造執照圖說
14 面積計算空地比0.7相仿，堪認753地號土地（停車場）即屬
15 該建築基地所保留之空地，為現行建築法第11條所稱之法定
16 空地，原告申請都市更新時，當應就753地號土地有無涉及
17 他人基地之變更使用執照、法定空地分割等問題進行檢討，
18 始能完備其程序事項。

19 (五)雖原告以豪華大戲院53年營造、使用執照申請時，建築法並
20 無法定空地概念；然依首揭說明，都市更新程序應審查事
21 項，須符合現行之建築法令及其他相關法律，其此節主張，
22 洵屬無據。又豪華大戲院嗣取得使用執照之際，未完成該營
23 建建築全部建築物，僅一部建築完成而申請使用執照，但此
24 無礙753地號土地仍為該建築基地之一部；縱其後753地號土
25 地經分割並變更地目為道，另定為武昌街2段91巷作為道路
26 使用，與豪華大戲院並不相連，不得以753地號土地是否於7
27 5年2月3日前已完成地籍分割，得免予辦理法定空地分割證
28 明書與否，認毋庸應針對他人基地是否應變更使用執照、法
29 定空地分割等問題進行檢討之義務。是原告未就屬於參加人
30 所有之豪華大戲院基地一部（753地號土地），是否應變更
31 使用執照、法定空地分割等問題進行檢討，迭經命補正未

01 果，被告基此以原處分駁回其都市更新事業概要申請報核
02 案，要無違誤；至原告所舉各節，俱屬無據，不足採信。

03 七、綜上所述，原告就109年4月20日檢送「擬訂臺北市○○區○
04 ○段2小段740地號等5筆土地都市更新事業概要」，申請核
05 定實施都市更新，因753地號土地涉及他人（即參加人）基
06 地是否應變更使用執照、法定空地分割等問題，但原告對此
07 未進行檢討，迭經命補正未果，被告遂於110年7月19日，以
08 原處分駁回其都市更新事業概要申請報核案，核無違誤，訴
09 願決定遞予維持，亦無不合。從而，原告訴請將訴願決定及
10 原處分均撤銷，被告應就原告申請之都市更新事業概要案作
11 成核定之行政處分，為無理由，應予駁回。

12 八、本件事證已臻明確，兩造及參加人其餘攻擊、防禦方法及舉
13 證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論
14 述，併此敘明。

15 九、依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 3 月 2 日

17 臺北高等行政法院第一庭

18 審判長法 官 蕭忠仁

19 法 官 羅月君

20 法 官 黃翊哲

21 一、上為正本係照原本作成。

22 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
23 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判
24 決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

25 三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴
26 訟法第241條之1第1項前段）

27 四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同
28 條第1項但書、第2項）

29 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	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格

者，得不委任律師為訴訟代理人	或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴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 3 月 2 日

書記官 李芸宜