

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭

110年度訴字第662號

112年10月26日辯論終結

原告 廖萬從
陳皆吟

共同

訴訟代理人 羅子武 律師
陳冠甫 律師

被告 臺北市政府
代表人 蔣萬安（市長）

訴訟代理人 蔡欣沛

蘇雅婷
張雨新 律師
參加人 將捷股份有限公司

代表人 林嵩烈（董事長）

訴訟代理人 柏有為 律師
施旻孝 律師

上列當事人間都市更新事件，原告不服臺北市政府中華民國110年4月15日府都新字第11060014733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、程序事項：

本件訴訟中，被告之代表人由柯文哲變更為蔣萬安，並經新任代表人具狀聲明承受訴訟（本院卷2第334至336頁），核無不合，先予敘明。

二、事實概要：

緣被告以民國98年7月28日府都新字第09803368100號公告「劃定臺北市文山區木柵段三小段623地號等38筆土地為更新地區」（下稱系爭更新單元），原告2人分別共有各1/2之臺北市木柵段3小段645地號土地，及其上門牌號碼臺北市文山區○○路0段000巷0號建物，坐落於系爭更新單元內。被告委託所屬捷運工程局依都市更新條例（下稱都更條例）第12條第1項第1款（行為時第9條第1項）規定，經公開評選程序而於99年2月8日甄選參加人擔任系爭更新單元之更新案實施者，並於99年6月6日與被告簽立都市更新事業實施契約書（下稱系爭實施契約）在案，參加人甄選時及簽約時，就地主與實施者之分配比例，有承諾就A基地（東側）、B基地（西側）之實施者分配比例各為35.72%、34.64%者（甄選時簽立者，下稱承諾書，系爭實施契約則載明在第16條九、（三）約款、第17條附件）。嗣後因被告有另分區調整施工考量，參加人就系爭實施契約所約定A基地（東側）中先劃分出A1部分（其餘部分下稱A2），與B基地（西側，與A1之詳細範圍見權變計畫核定版2-1至2-3頁）一併於99年7月22日擬具都市更新事業計畫（下稱系爭事業計畫），申經被告以108年1月31日府都新字10760143373號函（下稱事業計畫核定函）核定准予實施（擬訂臺北市文山區木柵段3小段623地號等39筆土地）；參加人續於108年6月28日擬具「擬訂臺北市文山區木柵段三小段623地號等39筆土地都市更新權利變換計畫案（核定版）」（下稱系爭權變計畫），申經被告自同年9月4日起辦理公開展覽30日、同年9月19日舉辦公聽會、109年7月9日召開聽證會，及於109年9月7日召開第433次、109

01 年12月18日召開第452次臺北市都市更新及爭議處理審議會
02 （下稱都更審議會）審查通過後，被告即以110年4月15日府
03 都新字第11060014733號函（下稱原處分）准予核定實施系
04 爭權變計畫。原告不服，乃提起本件撤銷訴訟。

05 三、本件原告主張：

06 (一)本件不動產估價程序有未依都更條例第50條第2項、臺北
07 市公辦都市更新實施辦法（下稱北市公辦都更實施辦法）
08 第13條等規定辦理之違法：

09 1.依108年1月30日修正之都更條例第50條規定，估價單位應
10 由參加人與土地所有權人共同指定，而非由實施者單方面
11 指定，此規定修正目的係為保障民眾而以公正客觀、公開
12 等方式選任估價者，雖然都更條例第86條第2項末段規定
13 修正施行前已報核或核定之都市更新事業計畫，「得」適
14 用修正前之規定，仍須依個案情形酌予調整，本件應仍符
15 合都更條例第50條規定之目的，應適用此修正後規定方為
16 適法。但本件參加人於108年2月15日自行委託三家估價單
17 位辦理估價，原告對相關估價單位之選任等均無從知悉或
18 參與，違反都更條例第50條第2項規定。

19 2.105年3月31日訂定發布之北市公辦都更實施辦法第13條第
20 1、2項規定，如本件之公辦都更情形，應由被告所屬都市
21 發展局（下稱北市都發局）委託專業估價在公開之估價條
22 件下估價，並應針對估價結果每年定期檢討公告，以本件
23 參加人委託辦理估價時已有此規定之適用（嗣後於109年4
24 月9日業已刪除前開規定內容），同辦法第3條以公辦都市
25 更新之主管機關為北市都發局者，應僅屬例示規定，本件
26 實際辦理雖為被告，仍應有其適用，故本件估價程序當由
27 北市都發局辦理，而非參加人，依實體從舊、程序從新之
28 法理，違反斯時（即109年4月9日修正前）之北市公辦都
29 更辦法第13條第1項規定，且亦未見被告有依該規定辦理
30 公開估價條件，或將估價結果、定期檢討結果公告等情
31 形。至於此規定嗣後雖於109年4月9日刪除，因系爭權變

計畫於108年6月28日申請時，或參加人以108年2月25日為估價日期當時，尚適用刪除前之規定，被告辦理公辦都更案件之權利價值鑑價，仍應依此規定程序辦理，否則亦當令參加人及地主共同指定估價單位，可知本件有違反前開規定之情形。

(二)系爭權變計畫關於共同負擔之計算內容，最終僅依據參加人與被告之系爭實施契約約定比例為準，明顯不合理，亦認被告有依法審核並為理由說明：

1.系爭權變計畫審議過程均有質疑共同負擔項目暨比例，參加人均未能實質回應或有何詳細說理，所提出與被告間簽立之系爭實施契約，並非經法律審議所簽立，亦不屬經公平公開審議之文件，應不得逕以該契約之約定內容為準；而依95年版臺北市都市更新審議作業規定，人事行政管理費最高雖為5%，以本件係公辦都更而言，人事行政管理費用應無必要提列至最高上限，參加人就此亦未實際提出資料為說明，可見被告就此並未有實質審議。

2.本件係於110年核定，參加人卻依99年建材設備等級表為計算，顯有不當，建築成本且均過高，建材亦不符合二級、三級建材，與107年版或99年版之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規定均不符，顯有低估房價卻提列不合理之共同負擔比例而讓成本過高之問題，原告就系爭權變計畫表8-1所列營建費用核算後，認工程造價應以較低之每平方公尺新臺幣（下同）42,862元為準，共同負擔費用比例因此當調降至29.89%（本院卷1第623至625頁之書狀附表），系爭權變計畫之相關估價內容實有不當而影響原告權益，並未依法估價，被告就此卻未實質審議，實有違法。

(三)本件參與之私有地主均無從知悉系爭實施契約內容，不符合資訊公平、公開透明原則，原告並非知情後而同意辦理選配，實有違反平等原則等違法：

- 01 1.本件被告以公辦都市更新方式委由民間機關即參加人辦理
02 都市更新，原告等私有土地所有權人完全無法得知系爭實
03 施契約內容，如此資訊不透明、不公開情形，已欠缺程序
04 之正當性。由系爭事業計畫經核定時以共同負擔比例為4
05 4.23%，系爭權變計畫計算過程則列計為40.79%，最終參
06 加人卻又同意依實施契約約定而調降比例至35.36%，可見
07 被告並未實質審議該共同負擔比例之確切內容，而僅憑系
08 爭實施契約決定；且原告在審查過程並不知系爭實施契約
09 所約定共同負擔比例為35.36%，且縱如參加人所稱曾於10
10 9年12月18日揭露該比例，亦係在告知原告關於可選配權
11 利價值若干後才發生，原告選配前仍未經為正確告知，實
12 質上仍僅被告才知悉共同負擔比例若干，對原告有失公
13 平。
- 14 2.被告不僅違反臺北市都市更新權利變換選配作業須知第3
15 條，參加人通知原告之應分配權利價值表，亦與後續依系
16 爭實施契約調整之比例數額不符，參加人無法適時獲得正
17 確選配價值資訊，甚且係經提供不實訊息，影響原告權益
18 甚鉅，此節亦未能提出供審議參考，所為判斷結果即有瑕
19 疵，如此程序不公平之事實，亦無法因被告有在選配原則
20 規定的10%內進行選配，即得予以掩飾，此部分程序實有
21 違法且對原告權利造成損害。況由系爭權變計畫中之更新
22 後分配結果「表10-1土地及建築物分配清冊」所示，參與
23 權利變換之土地所有權人計有49人，扣除上開分配清冊於
24 「備註」欄記載「不能、不願」選配者計5人後之44人
25 中，仍有24人之「實際分配權利價值」低於「應分配權利
26 價值」而可領回差額價金，所佔比例高達48.98%，若各該
27 地主於選配時已可知悉應按系爭實施契約之約定比例以計
28 算應分配權利價值，對於其等原本評估因須繳納差額價金
29 致只能選擇領回差額價金之選配意願決定，必然有所影
30 響。

01 (四)被告就前曾承諾參與系爭更新事業而分配取得之建物不作社
02 會宅使用乙事，因其事後反悔而影響系爭權變計畫中所為估
03 價之正確性，原處分因此違法：

04 被告所屬財政局99年8月12日北市財開字第09931849500號函
05 曾表明本件A基地上建物，不會作為社會宅使用而採標售方
06 式處理，B基地部分方擬作社會住宅使用，住宅法106年1月1
07 1日修正第20條第4款後，迄108年4月12日公聽會仍未有不同
08 之表示，依據臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範
09 本及審查注意事項（103年7月版）記載可知，若被告分得建
10 物擬作社會宅使用，估價時應納入「公益」性之考量，且房
11 屋造價當與一般建物造價不同，足以影響估價結果，自亦當
12 嚴重影響原告分配權益及重建後價值。而被告109年12月18
13 日第452次都更審議會中有2名委員就此表示意見，未見其他
14 委員發言表示認同，可見此事項未經超過出席委員半數之委
15 員表示認同，就此應有未依法決議之違法。

16 (五)原告並無從如同被告，可依系爭實施契約而免負擔營業稅
17 等，有違平等原則：

18 依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號函釋意旨，
19 地主應以主管機關核定後權利價值為其銷售額，並依法繳納
20 營業稅，但系爭實施契約第10條第3款卻約定由參加人繳
21 納，可知參加人依約有為被告繳付營業稅、地上墳墓起掘、
22 火化等費用，並給付保證金，原告居於私有地主之地位，卻
23 要自負營業稅且未能取得相關處理建物費用或保證金，亦無
24 從與參加人簽訂任何都更文件之權利，無法適用系爭實施契
25 約，對原告有失公平。

26 (六)原處分有違反正當行政程序等情：

27 被告雖舉行聽證，卻未就聽證會上所提異議事項具體說明採
28 納或不採納之理由，於109年12月18日都更審議會中，在出
29 席與會委員尚未過半數表示意見，且與參加人提議存有重大
30 歧異之情況下，未經表決而逕以「無異議方式」為作成決

01 議，與正當行政程序之內涵不合，原處分卻仍准予核定系爭
02 權變計畫，自亦有違法而應予撤銷等語。

03 (七)並聲明：原處分撤銷。

04 四、本件被告則以：

05 (一)本件參加人係依報核時之規定選任辦理估價者，不適用現行
06 都更條例第50條第2項規定，亦不適用105年3月31日訂定公
07 布之北市公辦都更辦法第13條第1項等，並無違反前開規定
08 之違法：

09 1.參加人將系爭權變計畫報請被告核定時，雖在108年1月30
10 日都更條例修法後，依都更條例第86條第2項規定可選擇
11 就系爭事業計畫、系爭權變計畫一體適用修正前規定，無
12 須適用現行都更條例第50條第2項關於估價者由實施者與
13 土地所有權人共同指定之規定。而參加人委託三家估價師
14 事務所（巨秉不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價
15 師聯合事務所、泛亞不動產估價師聯合事務所）進行估價
16 後，亦係擇取最有利地主之估價結果擬具系爭權變計畫，
17 估價之評價基準日（價格日期）亦係訂在108年2月25日，
18 均符合權變實施辦法第8條規定報核日期（108年6月28
19 日）6個月內規定，被告據以核定自無違法。

20 2.系爭權變計畫報核時雖適用105年3月31日訂定發布之北市
21 公辦都更辦法，但仍須有適宜性評估及視評估結果及必要
22 性選定為公辦都更案之過程，方得適用，並非被告所屬其
23 他機關辦理之公辦都更案皆適用該辦法規定，更無從割裂
24 而僅適用單一第13條規定之情形。本案被告所屬捷運局辦
25 理評選作業，所辦公開評選程序早已辦畢，評選文件也無
26 明定估價條件、選任專業估價事宜，不適用該條規定，原
27 處分自無違法可言。

28 (二)被告就本件提列之共同負擔數額均有實質審議，並無過高之
29 情形，且被告後續依系爭實施契約約定之較低比例經核定，
30 亦無違法等問題：

01 1.參加人於歷次會議均有實質回應考量私有地主權益，並列
02 計土地所有權人平均共同負擔比例為40.79%，係因高於系
03 爭實施契約約定之比例，才願意比照約定以35.36%計算
04 （成本因此約少計4.77億），並就參與之公、私地主（含
05 原告）均一體適用較低之比例。本件結構採用鋼筋混凝土
06 （RC）結構第三級提列建材成本，建材等級係內含在營造
07 工程費用內且屬必要項目，並無不實問題，而營建成本經
08 加成及物調後，A1基地為54,507元/m²；B基地為49,372
09 元/m²，亦無原告所言建築成本過高情形。

10 2.被告自92年間即由審議會委員組成專案小組並邀請相關技
11 師公會、學會協助檢視，列出各該項費用計算公式，爾後
12 隨著都更法規修正、營造市場景氣變化檢討，俾使各相關
13 土地權利關係人於權利變換過程中進行分擔共同負擔時，
14 確保其應有基本權益，同時促進都市更新事業審議與實施
15 之效率，針對三種管理費率均係進行討論後參照當時市場
16 行情訂出，例如人事行政管理費費率是參考臺灣證券交易
17 所公告以國內公開發行之營建公司平均費用採營業收入
18 5%；銷售管理費費率參照中華民國不動產估價師公會全國
19 聯合會第四號公報所示廣告費、銷售費按總成本之百分之
20 3至百分之7訂定；風險管理費則是參考財政部營利事業各
21 業所得額暨同業利潤標準來訂定。故參加人在本件之人事
22 行政管理費提列5%、銷售管理費提列5%、風險管理費提列
23 11%，實均符合市場行情。況最終參加人既同意按較低之
24 系爭實施契約比例調減，前列計管理費用之數額亦不致影
25 響所調減比例之認定，且對原告等其他私地主亦較為有
26 利，被告據此核定，實無違法可言。

27 (三)本件不存在選配資訊落差等違反平等原則問題：

28 1.參加人通知原告選配時告知之可分配價值雖各為42,152,3
29 69元，惟於108年4月15日公聽會提供之資料中，已列出原
30 告應分配權利價值各為46,202,380元，並無資訊不對等情
31 形；嗣後原告廖萬從可分配價值增加為47,070,073元、原

01 告陳皆吟可分配金額增加為47,070,075元，對其等均較為
02 有利。

03 2.本件參與系爭權變計畫之其餘44位地主，究竟欲多選而繳
04 差額價金，或少選以領取差額價金，乃取決於各別地主想
05 法與意願，並無原告所稱如可知係按照系爭實施契約所約
06 定共同負擔比例辦理選配，可能結果將變為領取差額價金
07 等情。況依報核時（即108年1月30日修正前）都更條例第
08 31條規定，實際分配面積與應分配面積之差額，係以差額
09 價金找補處理，亦不至於因此影響系爭權變計畫之整體穩
10 定性而衍生原告所稱是否應重行辦理選配等問題，此部分
11 確無違法可言。

12 (四)被告所屬財政局未曾向原告等保證不供社會宅使用，此亦不
13 影響系爭權變計畫之合法性：

14 106年1月11日修正住宅法第20條第4款後，被告考量社會各
15 階層民眾居住權，將被告所分回後改作社會住宅屬被告落實
16 社會政策一環，且依不動產估價技術規則第128條等規定，
17 社會宅並非估價時應考量因素，亦不至於影響估價結果選配
18 意願，原告此部分原處分係違法之主張，應不可採。

19 (五)系爭權變計畫內容只提列承攬契據之印花稅為共同負擔，並
20 無提列任何營業稅列為共同負擔，原告此部分主張與事實不
21 符，況按系爭實施契約第10條第3款約款，日後如有營業稅
22 費用繳納問題，亦係循依系爭實施契約之爭議解決機制處
23 理，與原處分應無相關等語，資為抗辯。

24 (六)並聲明：駁回原告之訴。

25 五、參加人陳述意見略以：

26 (一)本件當依報核時規定，不適用現行都更條例第50條第2項規
27 定，亦不適用105年3月31日訂定之北市公辦都更辦法規定：
28 參加人於99年6月與被告簽訂系爭實施契約時，係適用97年8
29 月修正之權變實施辦法（下稱權變實施辦法），並不適用10
30 5年5月31日訂定之北市公辦都更辦法，更無從適用現行都更
31 條例第50條第1、2項規定；且以本件系爭事業計畫申請在

前，後續在系爭權變計畫委託3家專業估價者查估評定，亦係本於系爭事業計畫申經核定結果以為辦理，依都更條例第86條第2項規定，並不須適用108年1月30日方新增修正之都更條例第50條第1、2項等規定。且系爭權變計畫之估價，係經參考「巨秉不動產估價師聯合事務所：59萬8,258元/坪」、「連邦不動產估價師事務所：59萬7,928元/坪」、「泛亞不動產估價師聯合事務所：58萬8,325元/坪」三家估價報告後，選擇其中對地主（含原告）最有利的59萬8,258元/坪數字作為估價結果（評價基準日為「108年2月28日」），屬均合法有據，並無原告所稱違法情事。

(二)系爭權變計畫所定共同負擔比例，最終依系爭實施契約而採較低之比例，對原告、被告均一體適用且較為有利，並無違法情事：

1.系爭實施契約第16條第9項第3款所定共同負擔比例（東側A1+A2：35.72%、西側B：34.64%）」，因後續被告指示之開發期程、標的順序有變動，經重新劃分為甲區段、乙區段而相應調整計算本件之共同負擔比例，本件採用之計算結果，與約定內容事實上仍一致相當，亦曾經被告與參加人合意變更約定而以甲區段（A1+B）共同負擔比例35.36%為準；而共同負擔比例究竟以參加人列計者，或最終依系爭實施契約約定比例計算之數額，雖影響原告可選配之權值若干，但最終核定結果依較低之系爭實施契約比例定之，亦係基於原告在歷次公聽會、審議會表達意見後而為善意之回應，審議過程中所提出歷次版本應以何為準，均屬參考作用，仍須依都更條例第29條第1項、32條第1項、48條規定辦理。

2.關於系爭權變計畫提列之管理費用部分，參加人於審議中均已詳細說明、回應係依照系爭權變計畫中列載之費用提列標準規定計算，並有依107年9月17日審議會第343次會議意見，刪除營建工程管理費而僅收取人事行政管理費用、銷售管理費及風險管理費；以銷售管理費（包括廣

告、企劃及銷售等成本費用)及風險管理費(風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬)而言,此支出必要實與公有土地比例多寡無直接關聯,由財政部國有財產署北區分署最終未對此部分提列表示不服,亦可證明並無管理費用過高之情形,過程中且係經實質檢討而為決定,並無原告所稱違法情形。

3.關於營建費用部分,本件A1基地規劃以RC(即鋼筋混凝土)建造2棟地上22層、地下4層建築物,營建費用18億7,286萬6,668元【計算式:總樓地板面積34,645.83m²×單價54,057元/m²=1,872,866,668元】,其單價每平方公尺54,057元是依據臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準及98年7月之臺北市都市更新建築物工程造價標準單價表物價基準日計算而來;B基地之營建費用8億6,185萬7,691元【計算式:總樓地板面積17,456.46m²×單價49,372元/m²=861,857,691元】,亦均有依規定計算,並無過高情形。另系爭權變計畫並無行政作業費項目之列計,亦無納入共同負擔費用之問題。

(三)本件對被告與原告提供之選配資訊,並無違反平等原則之問題:

一般都市更新之審議需相當時間,進行期間針對參與都市更新地主之可分配權值,復牽涉其他項目審查結果,對此權值之調整,本為都市更新審議機制下可能發生之狀況,以本件關於共同負擔比例按系爭實施契約約定,因此所調整計算之原告權值若干乙事,亦係迄109年12月18日第452次北市都更審議會才正式定案,即可明之,惟參加人先後仍有提供相關資料與原告等人,目的在為讓其等事前有所提醒並知悉,各該提供之資料並無從令其等發生值得保護之信賴。甚且,本件於系爭事業計畫經核定時,即有明定「超額選配以不超過更新後應分配之10%」而有法律上拘束效力,對照原告陳皆吟、廖萬從於108年5月選配當下,無論採取108年4月17日

「共同負擔比計算權值4,215萬2,369元」版本，抑或108年4月11日「契約比例權值4,620萬2,380元」版本，原告2人之選配權值均有超出10%選配門檻，參加人係為避免都更程序橫生枝節，方特別通融接受，以原告2人已超額選配（超過10%門檻）而言，縱使其等最終可分配權值數額有調高，亦無法增加至較目前更高權值標的（抑或選配額外車位）之空間。況縱認歷次版本造成評定權值提高491萬7,706元【4,707萬0,075 - 4,215萬2,369 = 491萬7,706】，至多亦係按照都更條例第52條（行為時第31條）等規定，採取金錢找補方式予以衡平彌補，而非重新選配致影響其他權利人之權利變換結果，更不應變動系爭權變計畫之核定結果，以免造成都市更新機制陷入停滯，原處分就此實無原告所稱之違法事由。

(四)被告依系爭權變計畫分配取得之建物，究竟是否作為社會宅使用，並不影響系爭權變計畫相關估價之結果，原處分並無因此違法之問題：

本件參加人委託作成之3份估價報告，均係具備專業資格之不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素及不動產市場現況等，為專業詳細之分析，且更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值，乃根據新成屋價格估算，後續用途亦僅區分住宅或商辦用途估價，是否使用為社會住宅，並不會列入評估而影響估價之判斷，此節是否列入審酌，並不影響系爭權變計畫內容之正確性，原處分就此並無違法可言。

(五)原告另爭執系爭實施契約有關是否負擔營業稅等事項，並非事實，更無違反公平、平等原則之問題：

系爭權變計畫中所列計之共同負擔費用項下，均未納入營業稅、履約保證金、違約罰款等項目，此節實與系爭權變計畫之內容及審議範圍均無關，自無審酌之必要，更無原告所稱系爭權變計畫內容因此違反平等原則可言，原處分實均合法有據等語，資為抗辯。

01 (六)並聲明：原告之訴駁回。

02 六、本件如事實概要欄所示事實，除下述所示爭點外，其餘為兩
03 造所不爭執，並有參加人99年7月22日系爭事業計畫申請函
04 （本院卷1第255頁）、系爭實施契約（本院卷1第411至413
05 頁、本院卷2第416至427頁）、事業計畫核定函（權變計畫
06 附錄-5頁）、系爭權變計畫（外放）、系爭權變計畫108年6
07 月28日申請書（權變計畫第1頁）、原處分（本院卷1第119
08 至121頁）影本等件在卷可稽，堪認與事實相符。而兩造既
09 以前詞爭執，則本件所應審究之主要爭點厥為：

- 10 1.依現行（即108年1月30日修正增訂者）都更條例第86條第2
11 項規定，現行同條例第50條第2項關於估價者由實施者與土
12 地所有權人共同指定之規定，是否在本件無從適用？本件由
13 參加人指定估價者之情形，有無違法？又本件報核時（即10
14 5年3月31日訂定發布）北市公辦都更辦法第13條第1項關於
15 公辦都更案應建立公開估價條件之規定（嗣於109年4月9日
16 復經刪除），在本件須否適用？本件程序中被告並未依此規
17 定建立公開估價條件等而無從適用，是否有違法？被告仍以
18 原處分核定系爭權變計畫，是否違法？
- 19 2.系爭權變計畫中關於都更條例第51條之共同負擔計算，最終
20 依系爭實施契約所約定之比例申經核定等情，是否可認參加
21 人原本列計數額係過高而有違法？其中工程費用項下營建費
22 用（建材等級之爭議）、管理費用之列計，有無原告所主張
23 過高情形？被告就此有無未實質審議等違法？
- 24 3.參加人通知原告選配時（108年4月17日至5月21日實施選
25 配），所提供原告之資訊（即斯時共同負擔比例為40.79%，
26 據以列計原告應分配權利價值各42,152,369元，本院卷1第4
27 97至501頁為準，本院卷3第189至292頁），及公聽會提供之
28 108年4月11日資料（斯時計算提供原告之應分配權利價值，
29 各為46,202,380元，本院卷3第311至312頁），有無錯誤或
30 闕漏？斯時提供應分配權利價值之估算資料，與原處分核定
31 時（原告廖萬從為47,070,073元，原告陳皆吟為47,070,075

元，權變計畫10-4頁，本院卷1第483頁）之差別，是否對原告選配權益造成損害等而有違法？原告選配時所獲知之資訊，與後續之選配資訊有所差別，就本件選配程序而言，是否違反正當法律程序？被告參與選配時與原告獲知之資訊不同，是否違反平等原則？原處分有無因此違法？

4.被告就參與系爭更新事業計畫、系爭權變計畫而分配取得之建物，於系爭事業計畫提出前有無承諾不供作社會宅使用之情形？被告自承嗣後擬將分配取得之部分建物作為社會宅用途乙事，是否足以影響系爭權變計畫之估價等正確性？此情對原告之選配有無不利影響？是否構成原處分違法事由？原處分是否適法有據？

5.針對系爭實施契約第10條第3款約款，有無將使原告需負擔營業稅，但被告依該契約則毋庸負擔，違反平等原則之情形？此情是否構成原處分之違法？

七、本院之判斷如下：

(一)都市更新條例第3條第7款規定：「本條例用詞，定義如下：……七、權利變換：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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」報核時（即108年1月30日修正前，下同）第9條第1項前段（修正後移列至第12條第1項第1款）規定：「經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；……。」報核時第16條規定：「各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。」報核時第19條第1至3

項規定：「（第1項）都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施……。並即公告30日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。（第2項）擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。（第3項）都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；……。」報核時第29條第1、3項規定：「（第1項）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。……。」（第3項）權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。」

(二)本件估價者之指定暨相關估價程序，依現行都更條例第86條第2項規定而適用報核（系爭事業計畫）時之規定，並無不合，自無違反現行同條例第50條第2項規定之情形，亦無關105年3月31日訂定之北市公辦都更辦法第13條第1項規定（嗣於109年4月9日復經刪除）之適用：

1.現行都更條例第86條第2項至第4項規定：「（第2項）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。（第3項）前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起5年內報核。……。」（第4項）未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。」而108年1月30日修正之立法理由第3點即已指明：「三、考量本次修正已新增權利變換計畫之報核應取得同意、專業估價者選任方式等，對於進行中之都市更新案已依修正前之規定處理者，

01 如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須重新估價、取
02 得同意，影響推動時程，爰於第2項規定除因應司法院釋字
03 第七百零九號解釋於修正條文第32條及第46條新增之聽證程
04 序規定外，對於已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都
05 市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，得適
06 用修正前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝
07 擊。惟仍於第3項及第4項限縮適用修正前規定之期限，規定
08 應於一定期限內為之，逾期時，仍須依修正後之規定辦
09 理。」可知108年1月30日修正時，就報核審議中都市更新事
10 業之後續實施，除明文聽證程序須予適用外，其餘仍得適用
11 修正前規定，避免因適用修正後規定反而不利更新之推動。

12 2.次依報核時都更條例第29條第3項規定而授權訂定之108年6
13 月17日修正前（即97年8月25日修正者，下稱報核時）權變
14 實施辦法第6條規定：「（第1項）權利變換前各宗土地及更
15 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
16 評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者
17 查估後評定之。（第2項）前項專業估價者，指不動產估價
18 師或其他依法律得從事不動產估價業務者。」而現行（即10
19 8年1月30日修正後）都更條例第50條第1項規定，除將前開
20 權變實施辦法第6條規定提升至該條例規定外，同條第2項固
21 然新增規定以：「前項估價者由實施者與土地所有權人共同
22 指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實
23 施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任
24 之。」修正之立法則說明係考量民眾對於現行權利價值由實
25 施者委任3家以上專業估價者查估後評定，尚有疑慮，為使
26 專業估價者之產生較為公正客觀，而為此專業估價者產生方
27 式之規定。可知此新增規定固然著眼於增加估價結果公正客
28 觀性之目的，但與前開現行都更條例第86條第2項規定之立
29 法理由加以比對，若將前已報核、核定都市更新事業計畫，
30 且陸續進行估價、權利變換計畫等擬定中之案件，亦須適用
31 修正後規定而一律更改為當由實施者與土地所有權人重行共

同指定之方式，不僅有重行估價之時間延宕，並有恐須重複支出估價費用，甚且涉及所擬權利變換計畫等執行內容，將因重新估價結果而重啟取得同意等程序，對推動時程確有相當延滯等問題，針對估價者之指定程序，當有該規定所指得考量時程影響而仍適用修正前規定進行之必要。

3. 準此，本件參加人前於99年7月22日即已提出系爭事業計畫而報核中，嗣於108年1月31日經被告之事業計畫核定函核定准予實施在案（本院卷1第255頁、權變計畫附錄-5頁），而參加人隨即於108年2月21日同時簽立3份委託服務契約，委託3家業者估價（本院卷2第288至305頁），估價之評價基準日定為108年2月25日（權變計畫7-1頁，3份估價報告參見本院卷2第306至316頁）。由上開時程進行情況可知，本件參加人報核後均有配合被告之審議，按期進行系爭事業計畫修正暨後續系爭權變計畫之擬定，參照前揭規定意旨及說明，在被告核定系爭事業計畫前，除應踐行聽證程序外，原則上當得適用修正前之規定；以修正後就指定估價者之程序，雖新增令土地所有權人得參與共同指定之規定而言，就報核在案多年之本件而言，確亦有逸脫實施者預期範圍而造成程序延宕，且須重複支出估價費用等不利更新進行之情形，被告認此部分估價仍可適用修正前規定辦理，並透過被告對估價之審議，尚堪確保應備之專業合理暨正確性，即有其合理性及必要性。原告仍主張系爭權變計畫中之估價者指定程序，係違反現行都更條例第50條第2項規定云云，容有誤解，並不足採。

4. 原告雖又主張本件屬於應適用北市公辦都更實施辦法之情形，並謂估價程序未經適用系爭權變計畫報核時（即108年6月28日）已訂定在案之第13條規定：「（第1項）公辦都更案應建立公開之估價條件，由都發局委託專業估價者查估權利變換前各所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。（第2項）前項估價結果，都發局應每年定期檢討，估價結果及定期檢討結果並應公告。（第3項）公辦都更案如以經

01 公開評選程序委託更新事業機構或同意其他機關（構）為實
02 施者方式辦理，於公開評選實施者之評選文件或同意機關
03 （構）為實施者之同意文件中，應明定依第一項規定選任之
04 專業估價者，須列為該案都市更新權利變換階段估價者之
05 一。」（109年4月9日又經刪除），構成違法云云，業為被
06 告所否認，並指明系爭權變計畫報核時之同辦法第3條，本
07 即規定：「本辦法所稱公辦都市更新（以下簡稱公辦都
08 更），係指都發局依都市計畫及都市更新程序，報經本府選
09 定以都市更新條例（以下簡稱本例）第9條規定《現行都更
10 條例移列至第12條》方式辦理者。」第4條並規定須有經被
11 告所屬都發局考量實施更新效益辦理適宜性評估後，報被告
12 選定為公辦都更案之程序，方有該辦法之適用；但本件被告
13 經公開評選參加人為實施者之時間為99年2月8日（本院卷1
14 第249至251頁，本院卷2第124至229頁），斯時北市公辦都
15 更實施辦法尚未訂定發布，時序上毫無可能適用該辦法所定
16 程序，自亦無法成為該法所指之公辦都更案，對照該辦法訂
17 定後之內容，復未見有前經公開評選而刻由被告委託實施中
18 之都市更新案，在該辦法訂定發布後即須予適用以進行後續
19 程序，被告、參加人就本件辦理程序，無從適用該辦法等
20 語，實有依據。尤其，衡酌前述現行都更條例第86條第2項
21 規定內容暨修法理由，既指明已報核之都市更新事業計畫，後
22 續權利變換計畫之擬訂暨審核，仍得適用修正前規定，而北
23 市公辦都更實施辦法又屬針對報核時都更條例第9條規定辦
24 理之都市更新實施行為而為之規定，當在同條例第86條第2
25 項規定所指適用與否之範疇，並可認應無適用該辦法第13條
26 等規定之必要，以免徒增程序延宕之風險暨勞費。故原告就
27 此所為原處分係違法之主張，仍難憑採。

28 5.此外，原告雖又泛稱系爭權變計畫列載之更新後房屋估價單
29 價應調高至每坪68萬元云云，並未據其等就此數額如何估算
30 等內容，為任何具體之說明並提出憑據，所提出交易案例，
31 更有交易時間、條件與本件明顯不同而無法憑採之情事；況

01 若依其等主張就此為調高，因其餘土地所有權人、權利變換
02 關係人可請求分配之更新後權利價值，與原告同因單價之調
03 高而增加，就原告可資主張之比例而言仍未有變動，則此節
04 有何足以動搖系爭權變計畫所核計原告選配之結果，實亦有
05 疑問。是原告此部分主張，顯然毫無依據，並不足採。

06 (三)系爭權變計畫中所為共同負擔計算（含工程費用項下營建費
07 用、管理費用等），均有經參加人依法說明並列計在案，核
08 無違誤，且參加人最終按系爭實施契約之約定比例調減（即
09 共同負擔比例35.36%），乃依約而為且對原告為一體有利之
10 處置，亦難認被告有何未予實質審議等違法：

11 1.本件報核時都更條例第30條第1、2項規定：「（第1項）
12 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝
13 渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項
14 用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥
15 用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不
16 足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管
17 理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申
18 請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主
19 管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權
20 利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建
21 築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未
22 達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。（第2項）前
23 項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由
24 各級主管機關考量實際情形定之。」依報核時都更條例第
25 29條第3項規定授權訂定之108年修正前權變實施辦法第13
26 條規定：「（第1項）本條例第30條所定負擔及費用，範
27 圍如下：……七、管理費用：指為實施權利變換必要之人
28 事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。……（第
29 2項）前項第4款至第6款及第9款所定費用，以經各級主管
30 機關核定之權利變換計畫所載數額為準；第7款及第10款
31 所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。

……」被告為具體化都市更新事業及權利變換計畫內有關必要費用之內涵，依都更條例、相關子法規定及審議會決議訂定有關費用提列項目總表（下稱系爭提列總表，本院卷1第279至286頁），作為辦理都市更新審議作業之參據，此係為使實施者得以事先評估其實施之都市更新案之財務，並將此預估基準揭露於事業計畫及權利變換計畫，使土地及建物所有權人得以對共同負擔之費率基準等知其梗概，以考量是否參與都市更新及了解參與後相關權利變換範圍內之共同負擔費用計算內容，至於各項費用確切金額，係由實施者依實施後之實際情形核算後於權利變換計畫中列明報核，續經主管機關審議後之核定結果，方能確定。

2.而查，關於本件參加人在系爭權變計畫「捌、權利變換有關費用及共同負擔」（權變計畫8-1至8-7頁）之提列內容，業已區分工程費用、權利變換稅捐、貸款利息、稅捐及管理費用等5大總項目，再逐一系列明各該細項內容暨說明計算之各該依據，經與被告定為參據標準之系爭提列總表比對結果，並可見各該提列內容尚在系爭提列總表所定標準範圍內，符合被告訂明之一般通常合理費用標準，被告審議後肯認各該共同負擔費用提列內容暨數額之適法性，自亦無不合。

3.其次，細觀系爭權變計畫捌、三、(三)所示內容，參加人以前開費用負擔總額（實施成本）共計3,630,499,199元（即表8-1、表8-2列計總額之加總），扣除現地安置戶應繳或應領價金而以費用負擔總額計為3,581,364,312元，據以計算所佔更新後總價值之平均費用負擔比例，應為40.79%，惟於捌、四項下，又續行說明因前開核算之比例高於與被告間所簽立系爭實施契約之比例，參加人願意按系爭實施契約約定之比例：即本件A1基地位於原約定之東側基地為35.72%，B基地位於原約定之西側基地為34.64%等旨。經比對被告、參加人提出之系爭實施契約影本（本

院卷2第414至426頁），其中第16條九、(三)約定：本案依更新建議書採用第三級建材設備等級，參加人並承諾地主分回更新後價值比例，依都市更新權利變換審議結果辦理，但更新單元東側基地地主不低於64.28%，西側基地地主不低於65.36%，並據被告、參加人一致陳明承諾地主分回比例之其餘者，即為參加人可資以主張分配之共同負擔比例，亦即參加人簽約時確有同意共同分擔比例在東側基地最高為35.72%、西側基地最高為34.64%之事實，此節並有參加人簽立之98年12月21日承諾書影本1份為憑（本院卷1第413頁）；又因被告後續為配合捷運環狀線南環段Y3站捷運用地取得事宜，曾於102年8月9日召開會議而改採分期分區實施更新（本院卷1第593至600頁），並將系爭實施契約所約定之東、西側基地（系爭實施契約列為附件一之被告劃定系爭更新單元之更新計畫書，本院卷1第585至591頁），在系爭事業計畫及後續系爭權變計畫中，自原本約定之東側基地中先區分出A1、A2，而僅就其中A1部分列入系爭事業計畫中，與編號改為B之西側基地合併為本件系爭事業計畫實施範圍（權變計畫2-2至2-4頁），並以「甲區」作為本件實施範圍之表述名稱，原約定之東側基地所區分出A2部分，則名為乙區，並可見於系爭權變計畫中載明乙區因捷運施工計畫尚未確定而待另行辦理，本件僅就甲區部分辦理相關作業等旨（權變計畫2-1頁），被告、參加人且一致陳稱針對前開改採分區分期辦理更新之情形，彼此均同意據以變更，並仍以前開系爭實施契約所約定之參加人共同負擔比例上限為基準；亦即就A1部分以約定比例35.72%、B區以約定比例34.64%計算，進而得出本件實施範圍之甲區共同負擔比例為35.36%（計算內容暨說明，詳參權變計畫8-7頁之表8-14及下方說明），經核確與系爭實施契約之約定相符。

4.是則，由系爭權變計畫捌、四土地所有權人平均負擔比例之說明，清楚可見參加人有先在捌、一至三項下，逐一表

明實施系爭事業計畫須支出之成本暨費用，加總計算後並可見參加人實施之共同負擔成本暨費用，占更新後應分配價值之比例為40.79%，確實高於系爭實施契約約定之比例，參加人之所以調降共同負擔之成本暨費用數額，確實基於與被告有簽立系爭實施契約之故；且雖然系爭實施契約締約者僅為被告、參加人，由前開約定內容，仍可見被告當有為後續實際參與本件都市更新之土地所有權人等而為此約定之意，本件被告審議中加以援用，令參加人依約履行以發生事實上可及於非締約者之效果，實有所本；尤其，參加人依約履行而調減可資主張之共同負擔總額，對其自身並不利，卻對被告暨其他參與系爭事業計畫之土地所有權人（含原告）均有利，若非有按約履行之考量，參加人實無予以調減之必要。進而，本件參加人既有依規定逐項列明支出之成本、費用，以供被告審議，審議過程並可見被告有對參加人列載內容詢問或令其調整等情（權變計畫修正-2頁、1st審議會-2、2nd審議會-5頁），難認被告有何未實質審議等情；而在參加人列載內容均符合規定之前提下，被告在審議過程並有令參加人依約同意自行調減共同負擔總額，以達成有利於土地所有權人及權利變換關係人之結果，相關審議過程及最終結果，並未違反任何規定，更有利於含原告之土地所有權人及權利變換關係人，實無何違法情事可言。

5.原告雖又爭執系爭權變計畫表8-1、表8-2總項目壹、工程費用、項目重建費用項下之(二)、1營建費用細項，應過高而當予調減云云，並不足採：

(1)本件參加人業已陳明就此營建費用細項，係區別A1基地、B基地，逐一系列明於表8-5、表8-7之營建工程標準造價計算表中（權變計畫8-3至8-4頁），並指明各該計算數額所憑標準單價表，乃根據被告99年2月11日提經北市都更審議會第32次會議通過之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」（下稱系爭工程

造價要項，本院卷2第48至69頁）所定標準單價核計，以表8-5有關A1基地部分，為地上22層、地下4層建物，B基地為地上20層、地下4層之建物，參加人根據系爭工程造價要項第2條關於21至25層、鋼筋混凝土構造別建物為每平方公尺48,700元之造價標準，16至20層、鋼筋混凝土構造別建物為每平方公尺44,500元，再依同要項第3條、（五）、2針對地上16層以上建物，其地下樓層數超過3層，超建第1層部分可加計造價30%而就A1基地之B4以造價每平方公尺63,300元、B基地之B4以造價每平方公尺57,900元，經為物價指數調整後，按各樓層面積核算總價而為營造工程費用估算等節（詳見權變計畫8-1至8-5頁之表8-1、表8-5、表8-6，及表8-2、表8-7、表8-8），即無不合；且以系爭工程造價要項乃被告為辦理都市更新審議中關於工程造價之審查作業，基於都更條例主管機關之地位及權限所作成之行政規則，系爭權變計畫參據而為各該費用之提列，在本件查無與常情不同而應另為調整考量之情況下，亦堪認本件各該提列內容，確亦尚符合通常、合理之標準，應無違誤。

(2)原告雖稱前開營建費用細項之工程造價單價，應以每平方公尺42,862元計算，據以連動調整後之共同負擔比例僅為29.89%，故謂本件共同負擔金額應有過高，被告未予實質審議云云（本院卷1第615至625頁之書狀、第667頁之筆錄）。但查，原告就所指上開單價數額為何較合理乙節，僅泛稱係將第三級建材調整為第二級建材而為計價（本院卷2第242至244頁之書狀），卻並未能提出為何僅得以第二級建材計價之依據，更未提出任何具體事證暨該金額如何憑算等理由暨事證，所指數額又與系爭工程造價要項之內容無法比對，顯然欠缺依據。

(3)原告雖又指摘系爭權變計畫附錄五建材設備等級表列載之外觀牆面（第三級）、浴室設備（第二級）、廚具設備（第二級）等內容（權變計畫附錄-25頁），僅見少

量使用天然石材、未列載系爭工程造價要項所定全部建材內容，地坪部分自評為第三級卻列在第二級建材設備云云：然經比對系爭工程造價要項不論為97年版或原告所舉107版（本院卷1第167至190頁），均可見系爭權變計畫附錄五登載之各該建材設備項目，實際上分別有列入符合所指等級之部分建材設備，由系爭工造價要項末尾之註記，業已指明同一位置提供多項建材設備時，本即得選擇一項列舉之規定，系爭權變計畫附錄五之列載內容，實符合系爭工程造價要項之規定，原告仍謂此部分列載內容與所指等級不合，進而指摘共同負擔費用數額應有過高，或謂被告未加實質審議云云，實均為曲解，毫不可取。又被告依系爭權變計畫分配取得之建物，固據其陳明目前有擬作為社會住宅使用之規劃（本院卷3第473頁之筆錄），究為預估用途，並據被告陳明將集中使用範圍，以興建完成建物仍有其他用途，為何社會宅用途即無提列第三等級建材設備之必要，亦未見原告提出合理說明，其等此部分主張，仍難認有理。

6.原告復主張共同負擔成本費用中之管理費用過高乙節，亦不可採：

依前述被告訂定供審議參據之系爭提列總表，於管理費用（F）項下列有人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費共4細項，並就各該細項之費率核計內容暨有無上限等予以列明（本院卷1第279至286頁），以之與系爭權變計畫表8-1經費成本明細表總項目伍、管理費用之內容比對，本件管理費用項下係列計人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用共3類項目，並未列計營建工程管理費之細項，經核此3項目核計之費率，除人事行政管理費提列至系爭提列總表所定上限外，另2項目則未達上限比率（權變計畫8-2、本院卷1第281頁），參酌前揭說明，已可認本件提列內容，尚在通常合理標準範圍內，由報核時北市公辦都更實施辦法第10條規

01 定之經費支出項目，定有人事行政管理費、營建工程管理
02 費、銷售管理費及風險管理費等項目，亦可證在直轄市政
03 府經公開評選委託實施公辦都市更新之情形，並未認實施
04 者即無支出各該管理費用之必要，被告據以審查通過，自
05 難認有與規定不符或未經審議等違法；尤其如前述，參加
06 人按系爭提列總表逐一系列明計算項目暨依據後，為對被告
07 履行系爭實施契約之故，更係整體調降共同負擔之比例，
08 而非僅適用於被告，本件管理費用最終核列之數額如何調
09 減之內容，均有明確、具體之說明，本件既查無參加人依
10 通常標準提列在先之管理費用各該項目，有何違法或高於
11 通常標準之情形，而參加人進一步依約調減之結果，亦難
12 認有違反如何規定而對原告不利等情況下，原告卻僅憑參
13 加人同意依約調減之結果，逕謂之前提列項目應有過高云
14 云，明顯無視於參加人乃依約履行且對其等一體為有利適
15 用之事實，而僅憑個人無端臆測即泛稱原提列內容過高，
16 實不可取。

17 (四)本件參加人通知原告選配時（108年4月17日至5月21日實施
18 選配），所提供應分配權利價值等資訊，雖與原處分核定之
19 結果不同，尚難認有何違法而損害原告權益之情形：

20 1.依本件報核時都更條例第21條規定內容可知，都市更新事
21 業計畫應視實際情形表明實施方式及有關費用分擔、拆遷
22 安置計畫、財務計畫等事項，作為更新單元未來開發辦理
23 的執行依據。其執行之成果則需透過分配機制，將地主及
24 建物所有權人更新前的權利價值轉換至更新後之土地及建
25 築物面積，以完成更新之目的，報核時同條例第25條並規
26 定都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，得以權利變
27 換方式實施。

28 2.次依報核時同條例第31條規定：「（第1項）權利變換後
29 之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘
30 土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分
31 配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地

01 及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金
02 補償之。（第2項）依前項規定分配結果，實際分配之土
03 地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；
04 實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差
05 額價金。……。」報核時權變實施辦法第10條規定：「更
06 新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範
07 圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔
08 之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算
09 之。」第11條規定：「（第1項）實施權利變換後應分配
10 之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方
11 式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利
12 變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配
13 時，應以公開抽籤方式辦理。（第2項）實施者應訂定期
14 限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；
15 未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其
16 期限不得少於30日。」第25條規定：「權利變換完成後，
17 實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應
18 按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之
19 差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人
20 應於接管之日起30日內繳納或領取。」再對照前開報核時
21 都更條例第30條規定內容，可知權利變換方式，乃透過對
22 於土地及建物權利價值估算，及合理的共同負擔提列標準
23 等，以「更新前權利價值比例」為分配依據，非依面積亦
24 非以絕對金額進行分配；而更新後的房地價值包含「共同
25 負擔」及「應分配價值」，經實施者委託3家以上專業估
26 價者查估後評定之更新後土地及建築物總權利價值，首應
27 扣除共同負擔費用，而實施者承擔之共同負擔費用，則以
28 折抵實施者相當此數額之估價後權利價值之房地，實施者
29 因折抵所得之房地，後續是否另同意依原估價值讓售給原
30 土地所有權人，或保留供將來加價出售予他人，原則上由
31 實施者決定。至於參與都更之原土地及建物所有權人得分

配之面積，則視其經估價之更新前後權利價值經扣除所應共同負擔之數額而定，且須有足以分配取得最小分配面積單元之權利價值，才能分配到重建後之建物暨基地權利（最高行政法院110年度上字第686號判決意旨參照）；又針對得分配之更新後建物暨基地之位置等，須視其有無參與分配意願及與其他參與分配者間如何各自選擇，並按照都市更新事業計畫表明之分配方式辦理，若彼此選擇衝突且未能協調時，並得以公開抽籤方式以為決定。是以權利變換並非單純以都更前之舊建築物室內面積與都更後新建建築物室內面積之相互比較，其分配亦非繫於原土地及建物所有權人或實施者之任意與喜好，而須由土地所有權人或權利變換關係人在實施者訂定之選配期限內提出分配位置申請，再經彼此協調或依選配原則確定分配位置後，由實施者依報核時權變實施辦法第3條規定列明在土地、建築物及權利金分配清冊內；嗣後若實際分配取得之土地及建物面積，與應分配面積有差異時，亦係循繳納或補償差額價金之方式處理，不再重行選配。

3. 本件實施者係訂108年4月17日至5月21日期間通知參與者（含原告）實施選配，於108年4月17日提供原告之應分配權利價值數額，均列載其等應分配權利價值為42,152,369元，而此數額核算之內容，乃根據尚未按約調減前之共同負擔成本暨費用比例40.79%所得出；另參加人同時通知被告選配所提供之資料，則登載被告「依共同負擔試算之應分配權利價值數額：3,453,797,007元」、「依實施契約試算台端之應分配權利價值：3,785,638,688元」，及「註2：本案共同負擔比例高於契約比例，故後續公部門地主仍依實施契約比例試算之應分配價值為主」等內容，但前開同日提供原告之權利價值表中，則未有相同記載等情，為兩造及參加人所不爭執，並有受文者為原告2人及被告之108年4月17日函影本3份在卷可按（本院卷1第497至501頁、本院卷3第189至292頁，本院卷2第408至412

頁)。惟參加人業已陳明前於108年4月12日公聽會中，即曾揭露系爭實施契約有約定共同負擔比例乙事且為原告所知悉，並提出當時以約定共同負擔比例計算之應分配之權利價值表（原告應分配權利價值數額為：46,202,380元，本院卷3第311至312頁），及原告108年4月25日向參加人表示意見之函1份，內容可見原告有質疑該選配資料與公聽會提供者為兩套版本，及108年4月17日收到之選配資料金額較低等情（本院卷3第119頁）為憑；則原告既仍於108年5月21日分別提出申請書而參加選配（本院卷3第121至124頁），顯然其等申請選配前，當已知悉共同負擔數額尚有依系爭實施契約再為調減之可能，關於此部分資訊之不確定性，原告所知實與被告得認知者相同，已難認參加人提供原告、被告關於此選配之重要資訊，有何違反平等原則之情事。

- 4.再者，參酌參加人提出前開應分配之權利價值表下方說明欄第7點，有清楚說明本表所載之各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額以被告核定公告之權利變換書圖所載為準，參酌土地所有權人及權利變換關係人是否、如何選配程序規定，選配之辦理本須於系爭權變計畫擬訂完成前辦畢，方得列入系爭權變計畫應載之土地、建築物及權利金分配清冊內，而被告核定前所為審議，復有令參加人因應審議要求等而為配合調整之空間暨實質，足見土地所有權人、權利變換關係人於選配前，雖當由實施者提供之更新前、後權利價值及共同負擔數額若干，惟各該估算內容實為預估之性質，應屬明確；循此，按預估數額為選配決定，與最終核定結果將存有誤差之狀態，就全部土地所有權人、權利變換關係人甚或實施者而言，實均面臨相同之不確定性。然而，將前述原告108年4月17日經通知選配時所取得之權利價值表列載權利價值數額、比例（即42,152,369元、0.818505%，本院卷1第499頁、本院卷3第193頁），與系爭權變計畫最終經核定者（即47,070,073元、

47,070,075元、0.829352%，權變計畫10-4頁序號土27、土41者）比對結果，顯然本件預估下之選配結果，最終以系爭權變計畫核定內容為評價後，係對原告較有利，可見前開預估之不確定性，尚可在審議中納入考量並有效確保參與者之權益，預估下選配之程序，並不必然對參與者之權益造成損害而有失公平。至於在本件情形，縱使依參加人之說明，前開最終有利原告之結果，尚涉及經審議後降低對被告公有土地部分估值之事項（本院卷3第182至184頁之書狀），但無論如何，僅由共同負擔數額按約調減而論，仍可見此資訊於選配時雖與核定內容有所差異，最終核定結果並未對原告權益造成損害，反而對其等較為有利。換言之，原告選配時雖僅憑預估，此預估之不確定性本即在法定程序容許之範圍內，被告後續之審議且有提供適足之保障，並未對原告造成任何損害，由此而論，本件情形應無原告所稱違反正當法律程序之違法。

- 5.原告雖又稱前開選配時預估之分配權利價值較低乙事，對於其等原本可能選擇價值較高之分配位置，有造成僅得放棄而改選擇較低者之不利影響云云，已為被告參加人所否認，並據參加人陳明無論依108年4月17日告知原告之價值數額，或本件核定之原告權利價值數額加以核算，原告2人實際分配之建物暨土地價值，均高於應分配之權利價值，且同樣構成超額選配，甚且有逾系爭事業計畫所定之超額選配以10%為限，而例外經參加人同意之情形（本院卷3第8至11頁之書狀），並有系爭事業計畫列載之選配原則（本院卷3第125至127頁）可資對照。可見本件原告之情形，並無其等所稱因如此選配程序而對其等可資請求分配之權利價值造成損害之事實；至於其餘土地所有權人、權利變換關係人，在系爭權變計畫經核定後，既未另有就此提起行政救濟者，原告仍謂前開預估下之選配程序，亦有未能確保其餘土地所有權人權益，違反正當法律程序之情形，實亦缺乏可支持其等論據之事證。況且，關於預估

而為選配之程序規制，縱使無法排除有因最終核定結果仍損及選配者權利之情形，由前述報核時都更條例第31條規定觀之，容亦有透過差額價金找補等規制而為權衡處理之機制，益見此預估下為選配之程序規定，應為立法者所允許且有相應之損害填補規制，以為衡平。是原告此部分主張，並不足以認定原處分係違法，仍無從為對其等有利之認定。

(五)被告就參與系爭權變計畫而分配取得之建物，擬規劃供作社會住宅乙事，尚與系爭權變計畫之估價正確性等無涉，亦難憑此謂原處分有違法：

本件兩造及參加人均不爭執被告所屬財政局前曾表明僅B基地有擬作為社會住宅之規劃，不及於A1基地，惟目前則有將A1基地上分配取得之建物亦作為社會住宅之規劃等情（本院卷3第162頁之筆錄），並有被告財政局99年8月18日北市財開字第09931849500號函影本1份可佐（本院卷1第199頁）；惟縱使如此，針對被告分配取得後，於特定期間內如何規劃建物用途乙事，核屬被告基於所有權人地位另為管理處分之權限範圍，並無從逕認被告如此用途之擇定，有何必然影響更新後建物之結構或建材等，否則難以使用之問題，亦無法排除後續被告仍有更改用途之可能，此情與原告所指更新後建物若為較無市場性產品，將影響估價之例舉，實有不同。原告另舉房屋標準價值及房屋現值評定等規定，有針對國民住宅調減單價者，則係針對依廢止前國民住宅條例興建者而言，與本件社會住宅，仍有不同，亦無從憑認此節有何依法應納入估價因素等，並足以影響本件估價結果之情事；況縱如原告所稱應為估價因素之調整，以被告未分配取得前，並無法特定何一更新後建物作為社會住宅使用，即可見此節並無法憑為更新後何一建物單元之調整因素；而若係針對整體更新後建物為調整，在原告應分配權利價值與其餘部分係等比調整之情況下，就比例而言即未必有所差異。是原告既未

01 能具體指明此節有何必當影響估價結果等依據，此部分主張
02 容屬其等一己之見解，仍難憑採。

03 (六)原告其餘有關參加人為被告負擔營業稅，地上墳墓起掘、火
04 化等費用，或有給付被告保證金等情形，卻不須為原告負
05 擔，謂原處分就此有違反平等原則等指摘，並未見具體指明
06 原告確實有何須支出各該費用之事實或必要；反而依原告主
07 張內容，其等既自承此乃基於系爭實施契約第10條第3款等
08 約定而來，以原告並非系爭實施契約之締約當事人，此部分
09 約款之有無本與其等無涉，更難認此情與系爭權變計畫之內
10 容有關，原告此部分主張顯係漫為指摘，實不可取。至於原
11 告復稱本件聽證程序中有經提出質疑，被告卻未具體說明採
12 納與否之理由，謂有違反正當行政程序云云，亦與聽證紀錄
13 中被告有令參加人整理說明等記載內容不符，尤其本件參加
14 人提出之各該說明，並未有何與被告核定結果顯不相符之情
15 況。是原告此部分主張，容與事實不符，仍難憑採。

16 八、綜上，原告主張各節，均無可採，本件被告所為原處分，並
17 無違誤。原告仍執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

18 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，均無礙本
19 院前開論斷結果，所為調查證據之聲請，亦核無必要，爰不
20 予一一論述，併予指明。

21 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
22 前段、第104條、民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

23 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

24 審判長法官 蕭忠仁

25 法官 羅月君

26 法官 林麗真

27 一、上為正本係照原本作成。

28 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
29 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
30 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。 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。	

01 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
02 書記官 謝貽婷