

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭

111年度訴字第1066號

112年11月16日辯論終結

原告 邱柳陰

王世凱

共同

訴訟代理人 詹順貴 律師

林安冬 律師

被告 臺北市政府

代表人 蔣萬安（市長）

訴訟代理人 蔡進良 律師

黃冠中 律師

梁紹芳

參加人 森業營造股份有限公司

代表人 黃呈琮

訴訟代理人 李仲翔 律師

周宛萱 律師

許獻進 律師

上列當事人間都市更新事件，原告不服內政部中華民國111年6月27日台內訴字第1110115574號訴願決定，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

01 一、本件被告代表人原為柯文哲，嗣於訴訟進行中變更代表人為
02 蔣萬安，並經變更後代表人具狀聲明承受訴訟（本院卷第20
03 1-207頁），核無不合，應予准許。

04 二、事實概要：

05 (一)、被告於民國89年6月27日公告劃定臺北市信義區永吉段四小
06 段44地號等26筆地號土地都市更新地區。原實施者萬宇開發
07 股份有限公司於92年2月12日擬具擬訂本案更新事業計畫向
08 被告申請報核，復經被告辦理公開展覽、召開都市更新審議
09 幹事會議，續提請召開93年9月17日臺北市都市更新及爭議
10 處理審議會（下稱審議會）第53次會議審議通過後，以94年
11 2月16日府都新字第09405997902號函核定上開更新事業計
12 畫。嗣本案實施者變更為本件參加人森業營造股份有限公
13 司，參加人於95年4月21日擬具本案變更更新事業計畫暨擬
14 定權利變換計畫向被告申請報核，經被告以97年9月9日府都
15 新字第09730119002號函核定在案。嗣參加人於102年1月30
16 日變更（第二次）都市更新事業計畫暨變更權利變換計畫報
17 核，經被告於103年7月25日辦理聽證程序，並提請召開103
18 年4月23日、103年9月15日審議會第164次、第175次會議審
19 議通過，以104年1月29日府都新字第10332426302號函准予
20 核定實施。原告王世凱、原告邱柳陰與訴外人彭龍三不服上
21 開104年1月29日函，提起行政訴訟，經本院105年6月1日104
22 年度訴字第439號判決撤銷上開104年1月29日函，被告不服
23 上開判決提起上訴，經最高行政法院以106年度判字第379號
24 判決駁回上訴在案。嗣參加人依法院判決意旨，於106年10
25 月5日修正變更（第二次）都市更新事業計畫暨變更權利變
26 換計畫再次報核，經被告於107年1月5日辦理聽證程序，並
27 提請召開107年1月15日審議會第311次會議審議通過後，以
28 107年1月25日府都新字第10730239602號函核定在案。嗣參加
29 人依都市更新條例第29條、都市更新權利變換實施辦法第28
30 條規定，以110年2月23日森建（110）字第0223-035號函提
31 報「變更（第二次）臺北市信義區永吉段四小段44地號等26

筆土地都市更新權利變換計畫」（釐正圖冊）（下稱系爭釐正圖冊）報核，經被告以110年3月24日府都新字第11060020103號函（下稱被告110年3月24日核定函）准予核定實施。原告邱柳陰、原告王世凱不服被告110年3月24日核定函，以110年4月29日訴願書向內政部提起訴願，經內政部以110年7月28日台內訴字第1100031147號訴願決定駁回（下稱147號訴願決定）。原告邱柳陰、原告王世凱未續行提起行政訴訟。

(二)、原告邱柳陰、原告王世凱及訴外人王東凱另以110年5月13日異議書就本件權利變換計畫案向被告提出權利價值異議。經110年11月12日召開之審議會第509次會議決議維持原核定之權利變換計畫內容，被告遂以111年2月16日府都新字第11160059192號函（下稱原處分）通知原告邱柳陰，以111年2月16日府授都新字第11160059193號函（下稱193號函）通知原告王世凱。原告邱柳陰、原告王世凱不服原處分，以111年3月17日行政訴願書，僅就原處分提起訴願，嗣經訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。惟原告王世凱未於法定期限內對193號函提起訴願，本院另以裁定駁回其訴請撤銷193號函部分。

三、原告起訴主張及聲明：

(一)、原告是針對釐正後已確定面積之權利價值異議，爭執權利價值之計算過程及結果，本件原處分屬權利價值異議後之審議核復，性質為行政處分，依都市更新條例第53條第1項或108年1月30日都市更新條例修正前之第32條第1項，原告得提行政救濟。如本院撤銷原處分，法律效果乃被告須依判決理由重為適法之處分，參加人應依都市更新權利變換實施辦法第30條第1項補償差額價金，不影響第三人之權利或法律上利益，故原告具有權利保護必要。原告雖曾就被告110年3月24日核定函提起訴願，惟於147號訴願決定駁回後，原告並未續行提起行政訴訟。然該案僅係針對地籍測量之程序及釐正後面積正確與否之爭議，本案則係針對釐正後已確定面積之

01 權利價值異議（爭執權利價值之計算過程及結果），二者不
02 同，且原告所執理由亦有所差異。

03 (二)、依系爭釐正圖冊，原告邱柳陰分配單元之面積為92.65平方
04 公尺，原核定版面積則為92.67平方公尺，短少0.02平方公
05 尺，若以評定單價新臺幣（下同）828,000元計算，理論上
06 應補償5,009元差額，參加人為何不給？絲毫未見參加人說
07 明面積減少的原因，參加人既未計算原告邱柳陰得領取多少
08 差額或說明為何沒有可領之差額？亦未說明為何減少之原
09 因？其於訴訟中陳稱不動產交易習慣是以「坪」為單位云
10 云，卻未提出法源依據，也忽略土地登記謄本、建物登記謄
11 本都是用「平方公尺」作為登記單位，況且系爭釐正圖冊之
12 修正對照表亦係以「平方公尺」為標示單位，以「坪」標示
13 者也均有併列「平方公尺」，又為何平方公尺換算為坪數
14 時，只計算到小數點第二位？被告未予糾錯命調整補正，亦
15 未敘明理由，原處分顯有違法。

16 (三)、依現行不動產買賣新制及地籍測量實施規則，雨遮不得計
17 價，同理亦不得計入都市更新後單元之權利價值，且依地籍
18 測量實施規則之修法脈絡觀之，參加人就都市更新事業計畫
19 案申請建造執照之時間點在100年5月至106年12月31日之間
20 之情況，行政機關之裁量權已縮減至零，其屋簷、雨遮及地
21 下層之測繪，應依地籍測量實施規則第273條修正後之規定
22 辦理，不得計價。本件參加人於100年7月1日申請本件都市
23 更新案之建造執照，將依現行法令已不可計價且建築成本低
24 廉、非可供人員生活實質滯留可能之空間之雨遮，全額計入
25 更新後單元之權利價值，未予找補，原告邱柳陰所分配到之
26 A1-3F，參加人將高達6.34平方公尺（計約1.9179坪），幾
27 乎占了個人專有部分的10%，被告逕為核定，顯已違法。

28 (四)、聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

29 四、被告答辯及聲明：

30 (一)、原告110年5月13日異議書所不服之標的，係本無涉「權利價
31 值」爭議之被告110年3月24日核定函，惟查上開異議書之異

01 議內容與被告110年3月24日核定函僅及於釐正圖冊無實質關
02 連，而是不服前已確定之被告107年1月25日府都新字第1073
03 0239602號函所為「變更(第二次)都市更新事業計畫暨變更
04 權利變換計畫」之核定處分；被告所屬都市更新處接獲原告
05 前開異議書後，仍以其對權利價值之異議予以處理，並送請
06 審議會審議，經審議會審議決議維持原核定之權利變換計畫
07 內容，被告乃以原處分通知原告邱柳陰，核此行為性質為第
08 二次裁決。原告於本案訴願及本案訴訟程序所主張之系爭釐
09 正圖冊未附理由、原告邱柳陰分配建物面積短少0.02平方公
10 尺及雨遮測繪不應計入面積等理由，實非原告110年5月13日
11 異議書所指摘，亦非審議會之審議事項。

12 (二)、被告對原告王世凱所為193號函，因原告王世凱未於法定期
13 間提起訴願、訴訟，故該處分應已生形式存續力；又因原告
14 王世凱與原告邱柳陰受分配不同房地（分別為A2-13F、A1-3
15 F），原告王世凱就被告對原告邱柳陰所為原處分並無法律
16 上利害關係，應認原告王世凱就原處分提起撤銷訴訟，欠缺
17 原告適格。

18 (三)、原處分並無違誤

19 1、原告邱柳陰於原權利變換計畫所持有之建物面積共為92.67
20 平方公尺（換算為坪數則為28.032675坪，參加人於四捨五
21 入至小數點第二位後，乃於系爭釐正圖冊記載為28.03
22 坪），而於釐正後所持有之建物面積共為92.65平方公尺
23 （換算為坪數則為28.026625坪，參加人於四捨五入至小數
24 點第二位後，乃於系爭釐正圖冊記載為28.03坪）。又參加
25 人於計算差額補償時，乃係以面積(坪)為計算單位。有關係
26 爭釐正圖冊記載原告邱柳陰因面積差異而得取得之補償費用
27 部分（即實際面積與權利變換計畫面積之差值）乃以「-」
28 表示，並無違誤。

29 2、按106年1月9日修正前地籍測量實施規則第273條第1、2、3
30 款、106年1月9日修正後即處分時地籍測量實施規則第273條
31 第2項規定，對於都市更新事業計畫已報核，並依都市更新

條例第61條之1第1項及第2項規定期限申請建造執照之建物，依106年1月9日修正前之本條規定辦理，亦即其雨遮之測繪，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。目的在於為避免第273條第1項第3款及第4款規定於106年1月9日之修正影響相關民眾權益，及考量都市更新事業推動之安定性，爰於第273條第2項增訂過渡條款，繼續適用修正前之規定。另依99年5月12日修正公布之都市更新條例第61條之1（108年1月30日全文修正後改列第83條）第1、2、3項規定，是考量都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規有所變動，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新案辦理時程，於是增訂更新案申請建造執照時相關法規適用以擬定都市更新事業計畫報核日即申請送件日為準，惟實施者應於擬定都市更新事業計畫核定後2年內提出申請。更新案以權利變換方式實施時且與都市更新事業計畫分別報核者，得延長1年。否則應依申請建造執照當時之法規為準。

- 3、實施者就本件擬定都市更新事業計畫於92年2月12日申請報核，由被告以94年2月16日府都新字第09405997902號函核定實施。實施者並於95年4月21日提出本件變更事業計畫及擬定權利變換計畫報核申請，經被告以97年9月9日府都新字第09730119002號函核准實施。又實施者是在100年7月1日申請建造執照。由於本件都市更新案因實施者就擬定事業計畫及擬定權利變換計畫係分別申請報核，且以權利變換計畫實施，依99年5月12日修正公布之都市更新條例第61條之1第1項及第2項規定，即自97年9月9日核准之日起算2年再加上1年，只要在100年9月8日前申請建造執照，就符合前開106年1月9日修正後現行測量規則第273條第2項所規定「中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。」，而實施者即參加人已

於100年7月1日申請建造執照，自符合「雨遮之測繪，依本條修正前規定辦理」之情形，即適用前開106年1月9日修正前(即102年8月28日修正公布)之測量規則第273條第3款規定，於建物平面圖測繪邊界時，將雨遮之面積予以計入繪測之面積。

(四)、聲明：原告之訴駁回。

五、參加人陳述及聲明：

(一)、關於原告之分配單元面積減少之原因，系爭釐正圖冊業已明載係依地政事務所地籍測量及建物測量結果釐正權利變換分配結果圖冊，並且係依建物測量成果圖所載之產權面積，計算釐正前後之更新後房地總價及面積之差額，原告分配單元面積係因釐正程序而有所增減，而其釐正前後應找補之差額，亦已載明於系爭釐正圖冊第65頁以下。有關原告質疑為何原告邱柳陰之分配單元面積減少0.02平方公尺，但參加人卻未發給找補之差額乙節，此實係因依據我國之不動產交易習慣，不動產價值均係以「坪」作為計量單位，而於都市更新權利變換程序中，更新後房地權利價值亦是如此，系爭釐正圖冊以釐正後之房地面積核算其更新後權利價值時，亦係將土地所有權人分配單元之面積單位換算為坪，據以計算釐正後之更新後房地權利價值。本件原告邱柳陰之分配單元釐正後面積為92.65平方公尺，釐正前之面積為92.67平方公尺，經換算為「坪」並四捨五入至小數點後第二位，其面積均為28.03坪，而參加人據以計算其分配單元之更新後權利價值，二者並無增減，亦未造成原告邱柳陰分配單元的權利價值減少，故參加人於系爭釐正圖冊第65頁記載原告邱柳陰因釐正而取得補償費為「-」，並無錯誤。

(二)、系爭釐正圖冊除變更之內容外，應無取代被告前以107年1月25日府都新字第10730239602號函所核定之事業計畫及權利變換計畫之效力，則原告於本件訴訟程序爭執雨遮面積能否登記及計入更新後價值云云，顯係就系爭釐正圖冊變更範圍

01 以外，而屬原核定處分之內容提起爭執，按諸最高行政法院
02 108年度上字第1005號判決意旨，當難認適法。

03 (三)、按106年1月9日修正公布前之地籍測量實施規則第273條規
04 定，陽台、屋簷或雨遮之面積可登記為附屬建物面積。106
05 年1月9日修正公布之地籍測量實施規則第273條第1項規定，
06 屋簷或雨遮不可登記為附屬建物面積，僅陽台可登記；但如
07 符合同條第2項情形，屋簷或雨遮仍可登記。本件都更案之
08 都市更新事業計畫係於92年2月12日申請報核，按諸前開修
09 正後地籍測量實施規則第273條第2項規定，本件都更案自應
10 適用修正前地籍測量實施規則第273條規定，將雨遮面積計
11 入附屬建物之面積。綜觀系爭釐正圖冊之釐正後房地總價一
12 覽表可知，位於原告邱柳陰分配單元上層之A1-4F、A1-5F、
13 A1-6F雨遮面積亦均為6.34平方公尺，而再更高樓層之A1-7
14 F、A1-8F、A1-9F、A1-13F、A1-14F雨遮面積為6.51平方公
15 尺，A1-10F、A1-11F、A1-12F、A1-15F、A1-16F、A1-17F、
16 A1-18F、A1-19F、A1-20F、A1-21F雨遮面積為8.86平方公
17 尺，雨遮面積更大，可證原告邱柳陰並未受有任何不利之差
18 別待遇。

19 (四)、聲明：原告之訴駁回。

20 六、前開事實概要欄所載事實，有系爭釐正圖冊（本院卷第41-1
21 35頁）、被告107年1月25日府都新字第10730239602號函
22 （本院卷第263-266頁）、參加人110年2月23日森建(110)字
23 第0223-035號函（原處分卷第1頁）、被告110年3月24日核
24 定函（原處分卷第2-5頁）、原告110年5月13日異議書（原
25 處分卷第7-8頁）、原告110年4月29日訴願書（147號訴願卷
26 第83-90頁）、147號訴願決定書（本院卷第283-290頁）、
27 審議會110年11月12日第509次會議紀錄（原處分卷第13-24
28 頁）、原處分（本院卷第29-30頁）、193號函（本院卷第24
29 3-244頁）、原告111年3月17日訴願書（訴願卷第100-113
30 頁）、訴願決定（本院卷第33-40頁）等在卷可證，足以認
31 定為真實。

01 本件爭點：

02 (一)、本件原告所請求撤銷者除原處分外，是否包括193號
03 函？

04 (二)、原告王世凱對原處分提起行政訴訟，有無當事人適格？

05 (三)、原處分是否適法？

06 1、系爭釐正圖冊就釐正前後之面積差異與影響房地總價差
07 異，是否詳予記載理由？

08 2、兩遮應否計入原告邱柳陰之分配單元之權利價值？應以
09 「坪」或「平方公尺」作為找補基礎？

10 七、本院的判斷：

11 (一)、本件原告所請求撤銷者僅有原處分，不包括193號函

12 原告起訴時聲明：「訴願決定及原處分均撤銷。」，並記載
13 「被告111年2月16日府都新字第11160059192號函」為原處
14 分（本院卷第11頁），嗣於112年10月24日以「行政訴訟言
15 詞辯論意旨狀」將訴之聲明記載為：「訴願決定（內政部11
16 1年6月27日台內訴字第1110115574號訴願決定書）及原處分
17 （被告111年2月16日府都新字第11160059192號函及111年2
18 月16日府授都新字第11160059193號函）均撤銷。」（本院
19 卷第425-426頁）。查，原告邱柳陰所收受之行政處分文號
20 是被告111年2月16日府都新字第11160059192號函即原處分
21 （本院卷第29-30頁），原告王世凱所收受之行政處分是193
22 號函（本院卷第243-244頁），原處分與193號函之文號、受
23 文者、規制效果都不同，不能視為同一行政處分。而原告王
24 世凱雖以112年10月24日言詞辯論意旨狀、言詞辯論筆錄補
25 正193號函作為請求撤銷之行政處分（本院卷第426、470
26 頁），惟此部分經本院另以起訴不合法裁定駁回。是本件原
27 告所請求撤銷者僅有原處分，不包括193號函，先予敘明。

28 (二)、原告接獲被告110年3月24日核定函之後，即提出110年4月29
29 日行政訴願書請求撤銷被告110年3月24日核定函，理由略
30 以：系爭釐正圖冊所列面積，原告王世凱減少1.85平方公
31 尺，原告邱柳陰減少0.02平方公尺，較權利變換計畫核定版

01 所列面積減少，參加人未說明減少之原因，未計算得領取多
02 少差額或說明為何沒有可領之差額，原告邱柳陰應可得5,00
03 9元。被告又未敘明何以得免依108年1月30日修正前都市更
04 新條例第19條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議，即逕予免
05 辦，有違正當法律程序等情，有上述行政訴願書可參（147
06 號訴願卷第83-90頁）。被告審核後予以訴願駁回，原告未
07 續行提起行政訴訟，亦為兩造所確認。

08 (三)、原告又以110年5月13日異議書，依都市更新條例對於權利變
09 換計畫案提出異議，除表示已對系爭釐正圖冊提起訴願之
10 外，並敘明略以：參加人並未與原告協商都更案的執行細
11 節，如材料的選擇、對外銷售價格、人員安置等。估價僅由
12 參加人指定，造成估價不完整，例如運動設施的估價，估價
13 條件、價格基準日等無法反映實際價值。執行沒有結算，何
14 況所有權人根本沒有得到相關提列的補償，所提列租金補償
15 僅15,000元，在信義區如何找到住家，欠缺釐清相關爭議的
16 審議與聽證，權利變換與協議合建的找補基礎不同導致不公
17 平，選配時也沒有揭露此等訊息，選配結果無效等語，有該
18 異議書可參（原處分卷第7-8頁）。

19 (四)、被告於接獲系爭異議書後，依都市更新條例第53條第1項規
20 定：「權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有
21 權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主
22 管機關提出……」及臺北市都市更新權利變換審議核復作業
23 要點第3點規定：「三、異議人提出之申請非屬第2點規定之
24 審議核復事項或未敘明理由或未檢具異議申請書者，得不予
25 受理。但其情形得補正者，得通知異議人限期補正，並以一
26 次為限。」，向原告敘明略以：1、有關材料使用、對外銷
27 售價格、人員安置、租金補償、選配結果無效，經查為107
28 年1月25日公告核定之系爭權利變換計畫案之範圍，惟為維
29 護原告權益，仍請具體補充說明俾利後續審查作業。2、有
30 關「估價不完整」及「沒有得到相關提列補償」的部分所指
31 不明確，請具體補充說明對於本案權利價值異議之理由，俾

01 利辦理後續審議核復事由。3、另所述權利變換與協議合建
02 的找補基礎不同導致不公平部分，合建契約內容非屬審議核
03 復之範疇，以及系爭異議書內容將依都市更新條例第53條規
04 定提送審議會進行審議核復等語，有被告110年5月18日北市
05 都新事字第11000915991號函可參（原處分卷第9-11頁）。

06 (五)、嗣被告於110年11月12日召開審議會第509次會議，會議決議
07 略以：1、人民陳情部分，關於參加人未與原告協商都更案
08 執行細節及未領取相關補償費用部分，經參加人說明租金補
09 貼依規定提列、相關發放情形後，願意就參加人從房屋正式
10 取得後至通知原告接管期間加計利息後，就所有權人尚未領
11 取補償金部分，予以確認，請參加人秉持真誠磋商精神，持
12 續善盡溝通協調之責。2、估價部分，因運動設施屬捐贈公
13 益設施，無須評估價格，估價報告書亦無記載特殊之估價條
14 件，本案價格日期符合都市更新權利變換辦法第13條規定，
15 經參加人說明，本案估價皆符合臺北市都市更新權利變換不
16 動產估價報告書範本及審查注意事項之規定，本案維持原核
17 定計畫內容，請被告所屬都市更新處依程序辦理核復事宜等
18 情，有審議會第509次會議紀錄可參（原處分卷第13-24
19 頁），被告並以原處分通知原告邱柳陰審議核復結果，有原
20 處分可參（原處分卷第25-26頁）。

21 (六)、原告為此提起訴願，主張略以：系爭釐正圖冊所列面積，原
22 告王世凱減少1.85平方公尺，原告邱柳陰減少0.02平方公
23 尺，較權利變換計畫核定版所列面積減少，參加人未說明減
24 少之原因，未計算得領取多少差額或說明為何沒有可領之差
25 額，原告邱柳陰應可獲得差額5,009元之找補。原告邱柳陰
26 所分配之建物有6.34平方公尺的雨遮面積，根本無法使用，
27 被虛灌1,588,000元的權利價值，參加人未依107年1月1日起
28 施行的地籍測量實施規則關於雨遮不以附屬建物測繪之規
29 定，仍計入更新後單元之建物面積，被告不要求參加人找補
30 卻也不說明理由等語，有行政訴願書可參（原處分卷第27-4
31 0頁）。

01 (七)、原告王世凱並無當事人適格

02 查，原處分與193號函之文號、受文者、規制效果都不同，
03 不能視為同一行政處分，已如前述，原告王世凱就本件原處
04 分而言，既非處分相對人，至多僅能視其對於原處分是否有
05 法律上利害關係，查原告邱柳陰所分配的建物單元編號為A1
06 -3F，原告王世凱則為A2-13F，並不相同，且釐正後所短少
07 的面積亦不同，參加人是否有主動給予找補也有所不同，僅
08 原告邱柳陰爭執兩遮面積過大而原告王世凱無此爭執等情，
09 有「系爭權利變換計畫案」核定版、行政訴願書、起訴狀可
10 參（訴願卷第100-113、202頁、本院卷第11-25頁），可知
11 原處分與193號函之規制效果完全不同，並無原告王世凱所
12 稱實質同一可言，可知原告王世凱對於原處分並無法律上利
13 害關係。是原告王世凱就原處分並無當事人適格，其訴無理
14 由，應予駁回。

15 (八)、原告邱柳陰之訴並無理由

16 1、查，參加人依據最高行政法院106年度判字第379號判決意旨
17 重新擬定變更（第二次）更新事業計畫及變更權利變換計畫
18 案後一併提送被告報核，案經聽證程序與審議會審議通過，
19 由被告於107年1月25日以府都新字第10730239602號函核定
20 實施。原告不服，循序提起行政訴訟，訴請撤銷上開核定處
21 分，經本院高等行政訴訟庭107年度訴字第188號判決駁回其
22 訴後，提起上訴仍遭最高行政法院109年度判字第518號判決
23 駁回上訴而確定等情，為兩造所不爭執。參加人並據此執行
24 完畢。惟因權利變換計畫所預定分配給權利人之面積僅是計
25 畫階段之計算結果，與完工後辦理產權登記時，由地政機關
26 實地測量繪製成果圖所示面積，可能會因為施工時之誤差等
27 因素而有所不同，參照都市更新權利變換實施辦法第28條規
28 定（附錄法條四），須辦理釐正圖冊之核定，並憑以辦理建
29 物登記。參加人為此以110年2月2日森建（110）字第0202-0
30 25號函請被告所屬都市更新處囑託登記機關辦理建物測量作
31 業，被告並以110年2月17日府授都新字第1106001484號函請

01 臺北市松山地政事務所辦理建物第一次測量事宜，有上開函
02 文可參（訴願卷第66-69頁）。

03 2、查原告邱柳陰所分配之單元編號為A1-3F，原核定計畫之建
04 物總面積為92.67m²(28.03坪)，釐正後之建物總面積為92.6
05 5m²(28.03坪，參加人換算坪數是以四捨五入至小數點第2
06 位)，由於釐正核定後仍為28.03坪，無面積差異，故無找
07 補差額價金，有系爭釐正圖冊釐正內容對照資料表（訴願卷
08 第130頁），表一原核定權利變換面積及釐正圖冊修正對照
09 表（訴願卷第138頁）、釐正土地及建物總價及分配清冊（訴
10 願卷第190頁）、釐正更新後房地總價一覽表（訴願卷第202
11 頁）可稽，上開表冊已就釐正前後之面積差異與影響房地總
12 價差異，詳予記載，因此，並無原告所稱不附理由之情形。
13 至於原告所稱其釐正後面積差異找補之計算基礎是以「坪」
14 而未以「平方公尺」為單位，與建物登記需以平方公尺為單
15 位不符云云，經核此部分雖非都市更新條例第53條第1項
16 （附錄法條5）權利價值之審查範圍，惟查參加人對於所有
17 面積差異之計算找補都是以「坪」作為計算基礎，不是特別
18 針對原告邱柳陰而有不附理由的差別待遇，而且找補差異之
19 計算基礎僅是經釐正實際完工建物面積增減後權利變換差額
20 之找補，此與建物登記以平方公尺為單位分屬二事，此外並
21 無法令規定釐正前後面積差異之找補只能以平方公尺為單
22 位，是原告上開主張亦屬誤會。

23 3、本件都更案建物之雨遮應計入附屬建物面積，由於本件擬定
24 都市更新事業計畫是在92年2月12日申請報核，被告以94年2
25 月16日府都新字第09405997902號函核定實施。本件變更事
26 業計畫及擬定權利變換計畫是在95年4月21日提出報核申
27 請，被告則以97年9月9日府都新字第09730119002號函核准
28 實施。可知本件都市更新案之擬定事業計畫及擬定權利變換
29 計畫係分別申請報核，且以權利變換計畫實施，依106年1月
30 9日修正前地籍測量實施規則第273條第1、2、3款（附錄法
31 條1）、106年1月9日修正後地籍測量實施規則第273條（附

錄法條2)、99年5月12日修正公布之都市更新條例第61條之1第1項及第2項規定(附錄法條3),其最後申請建造執照的日期是從擬定都市更新事業計畫報核日為準,起算2年並延長1年共計3年,也就是從97年9月9日核定之日起算3年至100年9月8日為止,參加人都可以在此期間內申請建造執照,而得以符合106年1月9日修正後地籍測量實施規則第273條第2項所規定仍得將雨遮之測繪計入附屬建物面積。而參加人已於100年7月1日申請建造執照,有建造執照申請書、建造執照注意事項附表可參(訴願卷第95-96頁),則參加人將本都更案建物之雨遮都計入面積,於法相符。是原告主張雨遮不應計入更新後之建物面積,指責參加人未予裁量縮減至零云云,應屬誤解法令。

八、從而,原告王世凱提起本件訴訟為當事人不適格,系爭釐正圖冊等資料已將原告邱柳陰之分配單元面積減少之原因詳予記載,參加人將雨遮計入原告邱柳陰都市更新後單元之權利價值,應屬適法,原處分並無違誤,訴願決定予以維持,核無不合。原告訴請撤銷,為無理由,應予駁回。

九、本件事證已臻明確,兩造其餘主張經核均與本件判決結果不生影響,故不逐一論述,併此敘明。

十、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,判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 14 日

審判長法官 高愈杰

法官 林淑婷

法官 郭銘禮

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)。

01 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，
02 逕以裁定駁回。

03 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
04 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不
05 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。
06

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。	

07 中 華 民 國 112 年 12 月 14 日

附錄法條：

- 一、106年1月9日修正前地籍測量實施規則第273條第1、2、3款規定：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。二、兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。三、前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。」。
- 二、106年1月9日修正後地籍測量實施規則第273條規定：「(第1項)建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、建物以其外牆之外緣為界。二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。四、地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。(第2項)中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。」及本條第2項規定之立法理由：「為避免第一項第三款及第四款規定之修正影響相關民眾權益，及考量都市更新事業推動之安定性，爰於第二項增訂過渡條款，一百零七年一月一日前已申請建造執照之建物，得依修正前規定辦理；而都市更新案件則依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項有關申請建造執照法規之適用規定，於一百零七年一月一日前已將都市更新事業計畫申請送件，並依期限申請建造執照者，亦得依本條修正前(即本次修正前)規定辦理。」
- 三、97年1月16日修正公布之都市更新條例第61條之1(按108年1月30日全文修正後第83條)第1、2、3項規定：「(第1項)都

市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。(第2項)以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。(第3項)未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。」及本條之立法理由：

「二、都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規有所變動，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新案辦理時程，爰增訂更新案申請建築執照時相關法規適用以擬定都市更新事業計畫報核日即申請送件日為準，惟實施者應於擬定都市更新事業計畫核定後二年內提出申請。更新案以權利變換方式實施時且與都市更新事業計畫分別報核者，得延長一年。否則應依申請建造執照當時之法規為準。」。

四、都市更新權利變換實施辦法第28條規定：「(第1項)權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。(第2項)權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

(第3項)前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，變更權利變換計畫，釐正相關圖冊之記載。」

五、都市更新條例第53條規定：「(第1項)權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果

不服者，得依法提請行政救濟。（第2項）前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。（第3項）第一項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。（第4項）第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。」