

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

111年度訴字第1250號

115年3月12日辯論終結

原告 李志立

李陽鍾

共同

訴訟代理人 胡智忠 律師

被告 臺北市政府

代表人 蔣萬安

訴訟代理人 王彥迪 律師

黃映婷

張雅婷

參加人 世豐國際建築開發股份有限公司

代表人 林永鍾

訴訟代理人 陳國雄 律師

複代理人 曾憲忠 律師

上列當事人間都市更新事件，原告提起行政訴訟，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：

被告代表人原為柯文哲，訴訟進行中變更為蔣萬安，茲據其聲明承受訴訟（本院卷一第77至78頁），核無不合，應予准許。

二、本件經過：

01 (一)、緣原告李志立、李陽鐘係臺北市南港區南港段2小段382-1地
02 號土地及其上66建號建物（門牌號碼：○○街00號）、385-
03 1地號土地（下與382-1地號土地合稱系爭土地，與系爭土地
04 及382-1地號土地上之66建號建物合稱系爭房地）所有權
05 人，持分均分別為3分之2、3分之1。被告以民國89年6月26
06 日府都四字第8904521800號公告（下稱被告89年6月26日公
07 告）劃定「南港區研究院路、南港路西側更新地區」為都市
08 更新地區。參加人就上開更新地區範圍內之臺北市南港區南
09 港路1段137巷以東、中南街以西、南港路1段以南、市民大
10 道8段以北所圍街廓之東南側土地為更新單元（即臺北市南
11 港區南港段2小段378、379、380、381、382、382-1、383、
12 384、384-3、385、385-1、386、387、388、388-5、389、3
13 90、390-3、396、396-3、401、408、470、472、473、47
14 4、475地號等27筆土地，面積共計3,145.86平方公尺。下分
15 別以地號稱之，並合稱系爭更新單元），經被告以102年8月
16 30日府都新字第10131276902號函（下稱被告102年8月30日
17 函）核准參加人擬具之「系爭更新單元土地都市更新事業概
18 要案」。嗣參加人擬具「擬訂臺北市南港區南港段2小段378
19 地號等27筆土地都市更新事業計畫案（下稱原事業計畫）」，
20 於104年5月5日送請被告審議，經臺北市都市更新
21 及爭議處理審議會（下稱都審會）108年5月13日第375次會
22 議（下稱都審會第375次會議）審議後，被告以108年12月19
23 日府都新字第10830192883號函（下稱被告108年12月19日
24 函）准予核定實施原事業計畫。嗣參加人擬具「擬訂臺北市
25 南港區南港段2小段378地號等27筆土地都市更新權利變換計
26 畫案（下稱系爭權變計畫）」，於109年5月25日舉辦都市更
27 新權利變換計畫自辦公聽會，復於109年10月8日送請被告審
28 議，於110年2月26日起至110年3月27日止辦理公開展覽，經
29 被告於110年3月26日舉辦公辦公聽會，於111年1月5日舉辦
30 聽證，經都審會111年3月11日第532次會議（下稱都審會第5
31 32次會議）審議後，被告待參加人依都審會審議結果修正

01 後，以111年8月11日府都新字第11160096193號函（下稱原
02 處分）准予核定實施權變計畫。原告不服，提起本件撤銷訴
03 訟。

04 (二)、嗣參加人無意願繼續辦理系爭權變計畫，由訴外人君峰開發
05 股份有限公司（下稱君峰公司）以113年7月10日峰開字第11
06 30626001號函（下稱君峰公司113年7月10日函）向被告申請
07 辦理變更系爭更新單元都市更新實施者（被告所屬都市更新
08 處收文日期為113年7月11日），經被告以114年1月9日府都
09 新字第11360135293號函（下稱被告114年1月9日函）核定由
10 君峰公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段2小
11 段378地號等27筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
12 （下分別稱新事業計畫、新權變計畫，合稱新事業及權變計
13 畫）」。原告於本訴訴訟進行中追加聲明撤銷被告114年1月
14 9日函核定君峰公司擔任實施者擬具之新事業及權變計畫暨
15 其訴願決定，此追加之訴部分，另以裁定駁回追加。

16 三、原告主張略以：

17 (一)、原告所有之系爭房地座落於整個系爭更新單元之東南角一
18 隅，並非位於系爭更新單元之核心或內圈位置，就算除去原
19 告所有之系爭房地，亦不影響本件更新事業致令本件更新事
20 業無法進行，並無強制原告參與必要性存在。原告所有之系
21 爭房地目前供原告家人住家營生使用，有什麼理由非要將原
22 告所有上開不動產畫入本件都市更新案之都更單元之內。

23 (二)、原告參與本件都市更新之前提係採取合建方式而非權利變
24 換。

25 (三)、原告既主張不參與本件都市更新事件，則原告爭執事項當然
26 關乎原告納入在內之系爭權變計畫，難謂與原處分核定事項
27 無關：

28 1.被告審核原事業計畫階段，系爭權變計畫尚未出爐，被告核
29 定之原事業計畫不包含日後參與者究竟可以分回多少房地之
30 內容。原事業計畫並無相關於契約之必要之點，於事業更新
31 計畫階段徵求原告是否同意參與，對於原告毫無意義，蓋原

01 告若同意，無異於自陷權利義務不明之高風險狀態中，被告
02 就算核定原事業計畫，亦不因此拘束原告，否則豈非被告強
03 陷原告於高風險狀態。原告自始未簽署或同意參與本件都市
04 更新，被告108年12月19日函核定原事業計畫，不能認為開
05 啟都更程序。

06 2.被告主張原告未就108年12月19日函核定原事業計畫提起訴
07 訟而生失權效，毋寧課與人民先進行訴訟義務，違反憲法第
08 16條規定。退步言之，未於事業計畫核定後2個月提起行政
09 救濟者，僅可針對權利變換內容提起異議者，應限於曾對事
10 業計畫出具同意書者。限制未於事業計畫核定階段提起行政
11 爭訟者於權利變換計畫核定後僅可針對權利變換計畫內容提
12 起異議，反不利於都市更新計畫推動。事業計畫核定時並無
13 具體權利變換計畫內容，即無相當於契約必要之點供實施者
14 與相關權利人達成意思表示合致。都市更新條例（下稱都更
15 條例）既未要求權利變換計畫須與事業計畫一併提出，則制
16 度上應鼓勵相關權利人等權利變換計畫。如僅得依都更條例
17 第53條進行異議程序，而依都更條例第53條第3項異議程序
18 結果均為當事人以現金找補，未必為異議者所能接受。

19 (四)、系爭更新單元建築設計及選配具有問題：

20 1.依系爭權變計畫之選配原則，原告所有之系爭房地，若將坐
21 落在1樓S12單元上面2樓部分亦劃歸到S11單元部分，參加人
22 規劃分配給原告部分（即S11單元1F、2F及B1-08號車位），
23 總價值共新臺幣（下同）9,172萬5,860元，超出原告更新前
24 使用之範圍，且將導致原告參與本件都市更新時，則須以2,
25 057萬4,273元為找補，為原告更新前應分配權利價值7,115
26 萬1,587元之28.91%，為原告所無法負擔，違反都更意義。
27 又依該選配原則，所有權人與權利變換關係人選配以不超過
28 應分配價值正負10%為原則，然參加人規劃分配給原告部分
29 價值以遠大於正負10%，若原告選配S11單元亦違反系爭權
30 變計畫選配原則，參加人顯故意不讓原告分配到S11單元。

01 2.依參加人於系爭權變計畫陳情意見回應綜理表示「倘所有人
02 覺得差額價金負擔過重，可依自身負擔能力選配合適分配單
03 元」，無異逼迫原告放棄原所有權相對應位置。

04 3.原告提出選配申請，係迫於法令規定與被告承辦人員要求，
05 參加人亦表明「僅調查地主參與權利變換分配意願，為保障
06 所有權人權利，建議無論是否對本案仍有疑慮，皆應先表達
07 分配意願」。參加人今認「原告自行決定選配位置後，再以
08 建築設計不當致選配結果超出其負擔云云，尤屬無理」，與
09 其先前回應顯然不同，違反誠信原則。

10 (五)、根據內政部不動產時價查詢服務網登錄之資料，與原告所有
11 系爭土地同樣坐落於臺台北市南港區二小段之土地的實際成
12 交價格呈現隨著交易日期而上漲的趨勢，且全部都高於景瀚
13 不動產估價師聯合事務所估價報告書對原告所有系爭土地價
14 格之評價，原告土地更新前之權利價值遭到低估。

15 (六)、原事業計畫與系爭權變計畫將原告所有系爭房地劃入系爭更
16 新單元，被告以原處分核定，性質為限制或剝奪原告之自由
17 或權利，被告未給予原告陳述意見之機會。

18 (七)、並聲明：原處分撤銷。

19 四、被告答辯略以：

20 (一)、原告爭執事項與原處分核定事項無關：

21 1.原告起訴主張撤銷原處分，無非係以原告無意願參加本件都
22 市更新、系爭更新單元無須將原告之系爭房地包括在內云
23 云，惟依都更條例第86條第1項、第2項及107年12月28日修
24 正、108年1月30日公布施行前之都更條例（即99年5月12日
25 修正公布之都更條例，下稱99年都更條例）第10條、第22條
26 第1項、第29條等規定及最高行政法院裁判意旨等即可得
27 知，更新單元範圍之劃定及所有權人同意比例等係事業計畫
28 概要或事業計畫核定之審核事項，而權利變換計畫僅係依前
29 開事業計畫進行更新前後之權利價值變換審核，如原告對於
30 更新單元範圍或同意比例有所爭執，至遲應於收受被告108
31 年12月19日函核定事業計畫時起2個月內提起行政救濟，然

01 原告遲未就此事業計畫核定函提起行政救濟，顯然已逾上開
02 行政訴訟法第4條、第106條之法定期間。

03 2.本件已進入權利變換計畫程序，不涉及同意比例及更新單元
04 範圍審核，原告於原處分核定權利變換計畫後始爭執其不同
05 意參加都市更新、更新範圍無須包括土地及建物云云，其爭
06 執事項顯然與原處分核定事項無關，其主張難認有理。

07 (二)、更新後建物之建築設計，係於事業計畫即已核定，且選配位
08 置係由原告自行決定，原告主張建物設計不當導致其選配結
09 果超出其能力負擔云云，難認有理：

10 1.原告未說明S11店面單元比S12單元面積大此一設計對於建物
11 安全、使用或對於全體所有權人有何不利之處，僅以原告選
12 配後財力無法負擔為由，尚難認此一設計有何不當之處。

13 2.依系爭權變計畫之選配原則，縱使原告之原相對位置為S1
14 1，但原告並非不得選取其他位置，原告執意選取S11店面單
15 元，再以財力無法負擔為由，指稱設計及選配原則不當云
16 云，自難認有理。

17 3.更新後建物設計及配置均為原事業計畫核定事項，原告未針
18 對被告108年12月19日函提起行政救濟，逾行政訴訟法第4條
19 及第106條之法定期間。

20 (三)、原告單純以鄰近更新單元之地段土地作為比較標的而指稱更
21 新前權利價值估價過低，忽略土地坐落之位置是否鄰近馬
22 路、其上建物之座向、新舊及使用現狀等其他因素，原告之
23 主張難認有理。復觀諸3家不動產專業估價者就原告之土地
24 建物估價結果相差不大，亦難認本件有估價不公之處。

25 (四)、並聲明：原告之訴駁回。

26 五、參加人陳述略以：

27 (一)、原告同意所有之系爭房地選定參加人依99年都更條例第10條
28 被告申請都更事業概要報核，並簽立系爭同意書，參加人並
29 取得系爭更新單元範圍內10%以上私有土地及私有合法建築
30 物所有權人同意書門檻，經被告以102年8月30日函核准都更
31 事業概要，被告並將該函及處分書寄送原告，並載明如對該

處分書不服者，自送達之次日起後30日內提起訴願。惟原告對系爭房地劃入系爭更新單元並簽署系爭同意書，且對被告102年8月30日函並未爭議或提起訴願。詎原告時隔9年始對原處分提起本件訴訟，並無理由。

(二)、原事業計畫之建築圖說經被告108年12月19日函核定公告，原告於109年7月9日出具申請分配書，選配1F+2F-S11共1個商業單元及車位B1-08。詎原告自行決定選配位置後，再以建築設計不當導致選配結果超出其負擔云云，尤屬無理。原事業計畫經被告以108年12月19日函准予核定實施，原告未就原事業計畫之核定提起行政救濟，嗣後再以此為由，訴請撤銷原處分，顯無理由。

(三)、參加人依法委託3家鑑價機構進行鑑價，並經專家學者組成之審議會決議，核屬具高度屬人性、專業性之專業判斷，並依此作成估價報告書。原告並未舉證系爭估價報告有「未遵守程序、基於錯誤之事實、未遵守一般判斷原則、夾雜無關之因素」等情事，援引不相干之案例，空言主張估價偏低云云，難認可採。至原告主張無意願參與本件都更案，參加人以不正方法使被告做成處分云云，查原告簽署系爭同意書，同意系爭房地納入系爭更新單元，其後未對被告108年12月19日函提起行政救濟。嗣再提出系爭意願調查表，據以表明參與權利變換。則原告於系爭同意書及系爭意願調查表均同意參與本件都更案，及對其產生拘束力，應無原告今稱無意參與本件都更案或參加人以不正方法使被告做成處分情事。

(四)、並聲明：原告之訴駁回

六、本院之判斷：

(一)、應適用之法令及說明：

- 1.按提起行政爭訟，須其爭訟有權利保護必要，即具有爭訟之利益為前提，倘對於當事人被侵害之權利或法律上利益，縱經審議或審判之結果，亦無從補救，或無法回復其法律上之地位或其他利益者，即無進行爭訟而為實質審查之實益（司法院釋字第546號解釋參照）。

01 2.次按都更條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12
02 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
03 畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變
04 更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之
05 規定。」查參加人擬具原事業計畫，於104年5月5日送請被
06 告審議，有都市更新事業計畫申請書可佐（見原事業計畫第
07 I頁），是本件都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、
08 審核及變更，除都更條例第33條及48條第1項聽證規定外，
09 適用99年都更條例。

10 (二)、如本件經過欄所載之事實，有被告89年6月26日公告（本院
11 卷一第223至244頁）、被告102年8月30日函（本院卷一第19
12 至21頁及第151至152頁）、都審會第375次會議紀錄（本院
13 卷一第99至107頁）、被告108年12月19日函（本院卷一第23
14 至27頁及本院卷二第89至93頁）、都審會第532次會議紀錄
15 （本院卷一第109至133頁）、原處分（本院卷一第29至32頁
16 及第95至98頁）、君峰公司113年7月10日函（本院卷二第11
17 頁）、被告114年1月9日函（本院卷一第545至548頁）、景
18 瀚不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書、連邦不動產
19 估價師聯合事務所不動產估價報告書、宏大不動產估價師聯
20 合事務所不動產估價報告書、擬定系爭更新單元都市更新權
21 利變換計畫案【111.08核定版】、變更系爭更新單元都市更
22 新事業計畫及權利變換計畫案【113.07都市更新事業計畫送
23 件版】及變更系爭更新單元都市更新事業計畫及權利變換計
24 畫案【113.07都市更新權利變換計畫送件版】（均外放卷）
25 等在卷可稽，此部分之事實，堪以認定。

26 (三)、實施者已變更為君峰公司，系爭權變計畫與新權變計畫，不
27 具同一性，原告縱經審判之結果，亦無從回復其法律上地位
28 或利益，無權利保護必要：

29 1.按實施者為都市更新事業之實施主體，於都市更新事業之實
30 施階段，經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所
31 有權人就更新單元，舉辦公聽會、擬具事業概要，申請當地

01 直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該
02 地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實
03 施之（99年都更條例第10條參照）；實施者擬訂都市更新事
04 業計畫，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核
05 定發布實施；擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公
06 聽會，聽取民眾意見；都市更新事業計畫擬訂或變更後，送
07 各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉
08 （鎮、市）公所公開展覽30日，並舉辦公聽會（99年都更條
09 例第19條參照）；都市更新事業計畫應視其實際情形，表明
10 下列事項：(1)計畫地區範圍。(2)實施者。(3)現況分析。(4)計
11 畫目標。(5)細部計畫及其圖說。(6)處理方式及其區段劃分。
12 (7)區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。(8)整
13 建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準
14 及設計圖說。(9)重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及
15 設計圖說。(10)都市設計或景觀計畫。(11)實施方式及有關費用
16 分擔。(12)拆遷安置計畫。(13)財務計畫。(14)實施進度。(15)效益
17 評估。(16)申請獎勵項目及額度。(17)相關單位配合辦理事項。
18 (18)其他應加表明之事項（99年都更條例第21條參照）；實施
19 者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之
20 公私有土地或建築物實施調查或測量（99年都更條例第23條
21 參照）；都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核
22 定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權
23 人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告
24 仍不辦理者，得由實施者辦理（99年都更條例第26條參
25 照）。以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更
26 新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，辦理審議、
27 公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。實施者
28 為擬訂或變更權利變換計畫，得進入權利變換範圍內公、私
29 有土地或建築物實施調查或測量（99年都更條例第29條參
30 照）；實施者發放或提存現金補償後，列冊送請各級主管機
31 關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記（99年都更條例第

31條參照)；公告權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為之(99年都更條例第36條參照)；權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理；協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止(99年都更條例第39條參照)；土地及建築物依99年都更條例第31條第3項及第36條第2項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記(99年都更條例第40條參照)；權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管(99年都更條例第42條參照)；經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷(99年都更條例第43條參照)。87年11月11日第19條立法理由略以：都市更新事業之實施，關係人民權益至深且鉅，因之都市更新事業計畫之擬定或變更，應讓民眾有充分參與之機會，以符程序正義原則，爰於第2項規定都

市更新事業計畫擬定或變更後，於都市更新審議委員會審議前，應公開展覽，並舉行公聽會。並明定都市更新事業計畫經都市更新審議委員會審議修正者，得免再辦公開展覽，以爭取時效等語。108年1月30日修正公布之第36條第2項規定：「實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第2款敘明之。」立法理由略以：規定都市更新事業機構之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等應於都市更新事業計畫充分揭露，作為所有權人判斷參考等語。87年11月11日第29條立法理由略以：依第19條規定，都市更新事業計畫擬訂與變更之程序相同，而都市更新權利變換計畫之變更程序，亦應為相同之處理。由於本條並未明定權利變換計畫變更程序，為使本條例法規架構更趨完整，爰修正第1項等語。是以，實施者擬具之都市更新事業計畫，涉及建築物配置、費用負擔、拆遷安置、財務計畫等實施都市更新事業之措施，且實施者於後續程序實施都市更新事業及執行權利變換之結果，可使土地或建築物所有權人或其他權利人，乃至更新單元以外之人之權利受到不同程度影響，甚至在一定情形下喪失其權利，並被強制遷離其居住處所（司法院釋字第709號解釋理由書參照）。

2. 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，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法定比率之同意，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過法定比率之同意（99年都更條例第22條參照）；以協議合建方式實施都市更新事業，應取得全體土地及合法建築物所有權人同意，或經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過法定比率之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者與不願參與協議合建之土地及合法建築物協議價購（99年都更條例第25條之1參照）。又99年都更條例第22條（97年1月

16日修正公布)之立法目的，一方面係為落實推動都市更新，避免因少數人之不同考量而影響多數人改善居住環境、促進都市土地有計畫再開發利用之權益，因而規定達一定人數及一定面積之同意比率，即得申請核定都市更新事業計畫；另一方面又為促使居民事先溝通協調，以減少抗爭，使都市更新事業計畫得以順利執行，同意比率亦不宜太低；復考量災區迅速重建之特殊需要，因而視更新單元是否在已劃定之更新地區內及是否屬迅行劃定之更新地區，而於上開條文分別就第7條、第10條或第11條之情形為各種同意比率之規定（司法院釋字第709號解釋理由書參照）。基此，實施者需與更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人溝通協調，得到更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人法定比率，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過法定比率之同意，以減少抗爭，使都市更新事業計畫得以順利執行，是以，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人於同意實施者擬定之都市更新事業計畫前，與實施者進行溝通協調，因信任該實施者之故，特同意該實施者擬定之都市更新事業計畫並由其後續實施都市更新事業。再者，實施者乃都市更新事業計畫應表明事項之一（99年都更條例第21條參照），如實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，依108年1月30日修正之都更條例，亦應於都市更新事業計畫敘明之。實施者之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，關乎實施者之實施都市更新事業能力，實施者為何人，當屬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等人，於決定是否同意由該實施者實施都市更新事業計畫及後續實施權利變換等有關實施都市更新事業時之重要審酌事項之一。

- 3.是以，實施者為都市更新事業之實施主體，其就都市更新事業之實施所為，涉及建築物配置、費用負擔、拆遷安置、財務計畫等措施，且影響更新單元內土地或建築物所有權人或

其他權利人或更新單元以外之人之權利，甚或喪失其權利，實施者為何人，乃更新單元範圍內土地及建築物所有權人決定是否同意由該實施者實施都市更新事業計畫及後續實施權利變換等有關實施都市更新事業時之重要審酌事項之一，更新單元範圍內土地及建築物所有權人乃基於信任方始同意該實施者實施都市更新事業，基此，實施者之變更，自係都市更新事業計畫或權利變換計畫變更前、後都市更新事業計畫或權利變換計畫之內容改變而失其同一性，變更後都市更新事業計畫或權利變換計畫即屬新都市更新事業計畫或權利變換計畫。查被告以114年1月9日函核定由君峰公司擔任實施者擬具之新事業及權變計畫變更實施者為君峰公司（本院卷一第545至548頁），是系爭權變計畫已變更為新權變計畫，實施者已由參加人變更為君峰公司，後續實施都市更新事業及執行權利變換，乃由君峰公司辦理。原告欲撤銷系爭更新單元都市更新權利變換之執行，惟其藉撤銷原處分所核定參加人擬具之系爭權變計畫，亦顯難達成後續由君峰公司依新權變計畫執行之權利變換之目的，應認原告本件之起訴，並不能改變其法律上之地位，對原告並無實益，自欠缺訴訟上權利保護必要之要件。

七、綜上，原告訴請判決如聲明所示，無權利保護必要，應予駁回。

八、據上論結，本件原告之訴欠缺權利保護必要，依行政訴訟法第107條第3項第1款、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 16 日

審判長法官 蘇嫻娟

法官 魏式瑜

法官 林季緯

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。 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	

01

文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 115 年 4 月 16 日

03

書記官 林怡雯