

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第五庭

111年度訴字第1335號

113年2月22日辯論終結

原告 王萬金

被告 臺北市政府

代表人 蔣萬安（市長）

訴訟代理人 張雅婷

呂承嶸

張雨新 律師

參加人 筑丰興業股份有限公司

代表人 王一婷

訴訟代理人 郭瓔滿 律師

複代理人 孫浩偉 律師

訴訟代理人 洪瑋彤 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8月26日台內訴字第1110040425號（案號：1110650087）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

甲、程序事項：

壹、本件被告代表人原為柯文哲，訴訟進行中變更為蔣萬安，茲據被告新任代表人具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第275

頁），核無不合，應予准許。

貳、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」「有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」行政訴訟法第111條第1項、第3項第2款分別定有明文。查原告訴之聲明原為：「一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告對於原告111年5月15日之申請，應作成准予變更106年4月20日府都新字第10532106502號函行政處分中有關選配原則（變更為東、西各區內無優先選配原則之規定）及實施方式（由一個權利變換計畫施行變更為東、西各區所屬權利變換計畫施行）等內容變更的行政處分。三、訴訟費用由被告負擔。」（見本院卷一第29頁）。嗣原告於民國（下同）112年7月14日（本院收文日）行政變更訴之聲明狀中變更聲明為：「一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告對於原告111年5月16日的申請，應作成准予106年4月20日府都新字第10532106502號函行政處分中有關選配原則以及一個權利變換計畫之實施方式等部分內容程序重開之行政處分。三、訴訟費用由被告負擔。」（見本院卷一第419-421頁）。核其變更訴之聲明之內容尚在本件固有之審理範圍，無礙兩造前就本件實體爭點已為之攻擊防禦方法及證據資料之實效性，是基於程序經濟，本院認原告所為訴之變更，洵屬適當，應予准許。

乙、實體部分：

壹、事實概要：

緣參加入於101年4月20日檢具「擬訂臺北市南港區南港段一小段552地號等45筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都市更新事業計畫案）向被告申請報核，經被告於103年11月13日舉辦聽證，再經臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱審議會）第186、214及242次會議決議系爭都市更新事業計畫案修正後通過，被告乃以106年4月20日府都新字第10532106502號函（下稱被告106年4月20日函）准予核定實

01 施。原告為更新單元範圍內之土地建築物所有權人，不服被
02 告106年4月20日函，以111年5月15日函及111年5月30日函向
03 被告申請依行政程序法第128條第1項第2款、第3款規定，變
04 更系爭都市更新事業計畫之選配原則、財務計畫及共同負
05 擔。案經被告審認依都市更新條例規定，都市更新事業計畫
06 之變更，應由實施者取得私有土地及合法建築物所有權人法
07 定同意比例後，檢具相關書圖文件向主管機關申請報核，並
08 經各階段法定審查程序審議核定後始得實施，故無從依行政
09 程序法第128條規定變更，乃以111年6月9日府都新字第1116
10 010886號函（下稱原處分）駁回原告之申請。原告不服，提
11 起訴願，業經內政部中華民國111年8月26日台內訴字第1110
12 040425號（案號：1110650087）訴願決定（下稱訴願決定）
13 駁回，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

14 貳、本件原告主張：

15 一、依99年5月12日公布之都市更新條例內容以觀，僅規範實施
16 者對於業已核定之「都市更新事業計畫」變更時之相關作業
17 程序及內容，然並非規範及限制都更單元內土地及合法建物
18 所有權人對於業已核定之都市更新事業計畫變更申請，依同
19 條例第1條第2項及行政程序法第3條第1項規定，故原告當依
20 行政程序法第128條申請變更當屬適法性。

21 二、原告取得新事證及新事實的時間是在111年3月，係因參加人
22 在110年12月辦理估價作業，假使參加人是在111年6月才辦
23 理估價作業，那麼原告取得新事證及新事實的時間有可能會
24 落在111年9月（若原告真的於111年9月才取得新事實與新證
25 據，那麼有可能已逾行政程序法第128條第2項之5年期限，
26 就無法向被告申請，亦無後續的訴願及訴訟），故原告取得
27 新事證及新事實的時間並非原告可以決定，反而是參加人來
28 決定的，如在被告所核定之都市更新事業計畫中的實施進
29 度，參加人報核「都市更新權利變換計畫」的進度期日原預
30 定在106年7月至9月間，然實際上，參加人向被告報核都市
31 更新權利變換計畫卻是在111年6月，相隔5年之久，其參加

人要何時辦理估價作業或報核都市更新權利變換計畫，都是原告無法知悉、臆測及掌控，原告僅能以當時（111年3月）所取得的新事證及新事實來進行訴求。被告至今都未提出審查依據、佐證資料或會議紀錄來證明當時是有依據事實或資料來進行實質審查，換句話說，不就代表當時沒有任何事實或資料供被告審查之用，而原告在111年3月所取的證據及事實，對被告而言不就是新事實及新證據。另被告怎可以百分百肯定原告111年3月所取的新事實及新證據，就一定會是參加人後續都市更新權利變換計畫報核的資料呢？因若參加人沒有在估價（110年12月）後6個月內報核，依法令就要重新再辦理估價作業，此外，依都市更新條例第86第3項及第88條所示，參加人最晚報核都市更新權利變換計畫的時間可落在112年1月29日前，故參加人只要111年7月過後才報核，其原告111年3月所取得的新事實及新證據就不會是參加人在都市更新權利變換計畫所報核的資料。

三、原告從開始向被告申請程序重開起，到後續訴願及訴訟等過程中，從來都沒有在前揭開始及過程中訴求以「找補金額多寡」來做為都市更新事業計畫程序重開之依據，係因都市更新事業計畫核定於106年4月，而原告於111年3月始取得新事實及新證據，其新事實及新證據的資料是要去佐證被告106年4月20日函核定的行政處分為部分不合法，是要去驗證原告於106年4月前所提的系爭問題為說之有理，並非無中生有，畢竟要單靠原告取得所有住戶個資及後自費委託辦理百萬費用以上之估價報告來作為新事實及新證據，實在有相當程度上之困難。

四、關於選配原則新事實及新證據部分：

- （一）依系爭都市更新事業計畫案選配原則（原證NO-09）二、
1. 規定，原告在C1戶位置（2樓至12樓）有優先選配權利，係指非具有C1位置優先選配權利之原住戶不可與原告公平競爭，要讓給原告；同理，原告去選擇C1戶以外的位置時，係不可與具有優先選配之原住戶公平競爭，要讓給

該優先選配戶；然依從原告本身更新前後應分配權利價值表（原證N0-14）可知原告權利價值約2,830萬元，另再從西區更新後分配單元權利價值及位置對照表（原證N0-15）可知C1戶位置最便宜的價位為1樓約新臺幣（下同）2,867萬元；總之，C1戶位置1樓至12樓之各樓層價值都超過原告權利價值金額，完全沒有考量個案狀況及權利負擔能力。承上，原告的價值經估價後約2,830萬元，不論原告選擇C1戶那一樓層，都要還要補貼實施者費用，並無法自由及任意選擇C1戶以外不用找補之樓層，主因為參加人所規劃的選先選配原則導致，因只要選擇C1戶以外樓層，會被所屬優先權給逐一排除而無法公平抽籤，最後結果可以合理推斷原告僅能選擇大家不要的樓層及位置而無法公平競爭，完全沒有考量公平合理方式。

（二）參加人稱原告不放棄與蘇姓地主共同選擇的單元，進而不願選擇其他單元，亦非事實，畢竟原告在C1戶的選擇是依參加人選配原則來辦理，只有在C1戶選擇，原告才有優先選配權保障及公開抽籤的機會，參加人要原告自我放棄對自己有利的選擇，去選擇對自己不利的選擇，實在違背人性常理，在這難以理解參加人該陳述邏輯；參加人於111年4月26日以LINE通訊軟體告知原告，有另一戶優先選配權住戶同樣選擇12F-C1戶，若有需要可在星期五（111年4月29日）前改選，否則就要進行公開抽籤，原告只是依照選配原則辦理，這樣就被參加人定義為「原告亦不願放棄而選擇其他單元」的陳述，實在很無語；再者，參加人有無向蘇姓地主透露與原告相同選配資訊，原告並不知道，只知道參加人這樣的陳述，就原告的理解，是說明只有原告不願放棄而選擇其他單元，而蘇姓地主卻是會放棄而選擇其他單元嗎？然是實際上卻是蘇姓地主沒有放棄抽籤機會。

（三）再者，優先選配的制度應是在原住戶都可享有共同權益及利益及共同負擔成本前提下來規劃始有其意義性，然本案

01 東、西區建築量體大不同（24樓、12及14樓），加上東、
02 西區原住戶又無法共享彼此都更後效益，其所規劃之優先
03 選配有其不公平及未具合理性。又「東、西區未限制選
04 配」不等於可以合理化「優先選配限制」之弊，係因前者
05 如同圓周，後者如同圓心，圓心若已被限制住，圓周尚需
06 要限制嗎？綜觀本案核定書內，實施者都拿「東、西區未
07 限制選配」之理由來答辯「優先選配限制」之質疑，從未
08 有真正對於「優先選配限制」之質疑回復答案。綜上，參
09 加人在報核都市更新事業計畫時理應檢送有關共同負擔之
10 估價內容供被告審查，然依參加人在所屬意見回應及處理
11 情形中自行承認，其估價內容並非為共同負擔之基礎及也
12 未有共同負擔等數據，故被告審查實施者選配原則時是在
13 無任何事實基礎或數據下進行審查，而原告於111年3月2
14 日後始知悉及取得實施者所提供之共同負擔相關事實及數
15 據等資料，此時原告才能以前揭所取得的新事實及新證據
16 來檢視所屬選配原則有無問題。

17 五、關於權利變換可切割之新事實及新證據部分：

18 （一）參加人在111年3月自辦公聽會中所提供估價報告簡報中，
19 明確告知宗地（土地）在估價時切割方式（原證N0-1
20 3），經原告依前揭切割方式比對新東區優先選配90戶地
21 主土地所有權之範圍與新西區優先選配80戶地主土地所有
22 權之範圍後，確認新西區80戶的權利變換與新東區90戶的
23 權利變換價值存在著可各自拆分計算之新事實：

24 1、新東區90戶地主與新西區80戶地主的土地所有權範圍，可
25 依附件原證N0-10之分界線區分出來，換句話說實際上是
26 新東區90戶與新西區80戶一同併案申請本案都更範圍，雖
27 新西區基地因受道路移轉後成為不規則及狹長地形，導致
28 所申請之容積獎勵無法用罄，因而轉至新東區利用（參照
29 本案幹事會議請實施者釐清「東、西區基地核算容積互相
30 挪移之適法性（原證N0-29）」之內容：係依據都更條例
31 第45條「都更地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存

01 及獲准之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效
02 利用之土地，其建築容積得一部或全部移轉至其他建築基
03 地建築使用，…」），然不代表新東、西區共同申請容積
04 獎勵而無法分拆計算所屬權利價值，因法令並沒有限制或
05 規範在同一都更範圍內，兩區於容積進行移轉後，在後
06 權利變換中之價值不可交換回來，故新西區借予新東區興
07 建之容積獎勵仍可透過二個權利變換估價方式返還予新西
08 區。

09 2、道路移設面積主要係在新西區內移動（新西區損失35.81M
10 2住宅面積），對新東區僅有5.56M2住宅面積損失（約1.6
11 8坪，係依104年9月1日北市地發控字第10431651600號函
12 之假分割面積內容（原證NO-10，P.3）衍生及計算，其損
13 失面積經過東區範圍內土地地號為409-10、412-7及522-3
14 等三筆地號（原證NO-7，P.2，打星星位置所示），然上
15 揭損失面積亦有法定基準容積價值補回，對新東區權利價
16 值估價未有損失。

17 3、東、西區計算之新事實及依據，並非為不能拆分之舊事
18 實，說明如下：

19 (1)東區都更成本（代號為P1），按參加人優先選配規劃後之
20 分界線（原證NO-10）區分，新東區為90戶，為東區都更
21 後建築成本，惟須額外扣除從西區借予東區容積獎勵之有
22 效坪（依業者常規概算，約為容積（含獎勵）總值 $\times 1.3$ ＝
23 有效坪，其係指除容積（含獎勵）面積外，尚有衍生出之
24 非容積（含獎勵）面積，如陽台，而該類計算數據可依建
25 築法規計算之，如陽台面積在1/8樓地板面積內是不計入
26 建築容積內）興建成本，故東區整體成本係可計算出來。

27 (2)西區都更成本（代號為P2），按參加人優先選配規劃後之
28 分界線（原證NO-10）區分，新西區為80戶，為西區都更
29 後建築成本，惟須額外加入從西區借予東區容積獎勵之有
30 效坪興建成本，故西區整體成本係可計算出來。

01 (3)東區都更前總價值（代號為Y1），按參加人優先選配規劃
02 後之分界線（原證NO-10）區分，新東區為90戶，其所有
03 權土地並未有西區住戶參雜其中，惟因道路移設而損失5.
04 56M2住宅面積（原證NO-7，P.2，打星星位置所示），然
05 損失住宅面積有法定容積回饋及估價在內，故東區整體都
06 更前總價值係可計算出來。

07 (4)西區都更前總價值（代號為Y2），按參加人優先選配規劃
08 後之分界線（原證NO-10）區分，新西區為80戶，其所有
09 權土地並未有東區住戶參雜其中，惟因道路移設而損失3
10 5.81M2住宅面積（原證NO-7，P.2，打星星位置所示），
11 然損失住宅面積有法定容積回饋及估價在內，故西區整體
12 都更前總價值係可計算出來。

13 (5)東區都更後總價值（代號為S1），按參加人優先選配規劃
14 後之分界線（原證NO-10）區分，新東區為90戶，依都更
15 後建物價值計算，惟須扣除從西區借予東區容積獎勵之有
16 效坪價值，故東區整體都更後總價值係可計算出來。

17 (6)西區都更後總價值（代號為S2），按參加人優先選配規劃
18 後之分界線（原證NO-10）區分，新西區為80戶，依都更
19 後建物價值計算，惟須額外加入從西區借予東區容積獎勵
20 之有效坪價值，故西區整體都更後總價值係可計算出來。

21 (7)新東區某一戶（甲戶）都更前權利價值（代號為X1），以
22 東區某一基地面積為估價「基準地」，為新東區專屬估價
23 報告，進行該戶都更前權利價值估價。

24 (8)西區某一戶（乙戶）都更前權利價值（代號為X2），以西
25 區某一基地面積為估價「基準地」，為新西區專屬估價報
26 告，進行該戶都更前權利價值估價。

27 (9)承上：

28 A、新東區甲戶權利變換之計算方式：

29 a、新東區甲戶更新後之房地價值（代號Q1）=（S1-P1）
30 xX1/Y1。

31 b、新東區甲戶更新前之房地價值（代號Y1）。

01 c、新東區甲戶進行權利變換作業：

02 I. 依所屬Q1價值及新東區都更後建物價值進行選屋。

03 II. 不選屋，分回Y1價值。

04 B、新西區乙戶權利變化之計算方式：

05 a、新西區乙戶更新後之房地價值（代號Q2）=（S2-P2）
06 $\times X2/Y2$

07 b、新西區乙戶更新前之房地價值（代號Y2）。

08 c、新西區乙戶進行權利變換作業：

09 I. 依所屬Q2價值及新西區都更後建物價值進行選屋。

10 II. 不選屋，分回Y2價值。

11 C、新東、西區各住戶之權利變換內容可依上揭公式逐一建
12 構起來，最終可作成新東、西區各自所屬權利變換計畫
13 內容。

14 （二）綜上，原告所提新證據，在其客觀上已有產生新事實，
15 係足以推翻或動搖原行政處分所據以作成事實基礎：

16 1、東、西區目前係以一個權利變換計畫來施行，其被告是
17 採當時報核時之舊事實來審議，然當時所採行之事實依
18 據其實是沒有存在的，除參加人在意見回應及處理情形
19 中自行承認其所屬估價報告中，因無權利變換計畫階段
20 評價基準日期，無法明確估算共同負擔外，另亦自行承
21 認估價報告非為所有權人權利變換價值計算之基礎，此
22 外也無在具有決議性之審議會上進行任何實質討論。

23 2、原告依參加人在111年3月在自辦公聽會中所提供之估價
24 結果簡報文件中（原證NO-13，P. 2及3），找到足以推
25 翻或動搖原行政處分所據以作成事實基礎之新證據，係
26 因被告及參加人都一直主張無法拆分計算，然都無法舉
27 證無法拆分計算之依據或演算，如1, 030, 020, 051, 001
28 除以3之商結果為除不盡，其會知道除不盡是有真正去
29 計算及解析，而非僅看表面而就口號說明除不盡，那是
30 讓人無法去信服的，所以在原告理解上，無法拆分計算
31 的原因應是估價結果中無法去區分東、西區各原住戶之

01 估價價值權益等，然參加人卻在被告要求下，先後計算
02 出東、西區各自成本及都更後價值等數據，而僅共同負
03 擔的部分一直主張無法分開計算，在邏輯推理上不合常
04 理，不合常理處為若真的無法切割或分割，應為通常整
05 體都無法切割或分割，可是參加人在切割出成本及都更
06 後價值後，唯獨最後一哩路的共同負擔部分一直主張無
07 法切割，經原告詳參參加人所屬報核資料後，推論應是
08 一旦切割後會阻礙到所屬利益分配規劃。

09 3、承上，原告直至111年3月才知悉參加人估價時將基地面
10 積切成宗地，而該宗地切割搭配參加人優先選配原則規
11 劃及再搭配東、西區各所有權人土地之分布，就可發現
12 新東區優先選配90戶（○○路000號至000號、○○路00
13 0巷0弄0號至0號、○○路000巷0弄0號至00號）範圍恰
14 好是原東區都更後權益範圍（係指24樓建物者）內，新
15 西區優先選配80戶（○○路000號至000號、○○路000
16 巷0號至00號及○○路000巷0號至00號）範圍恰好是原
17 西區都更後權益範圍（係指12樓及14樓建物者）內；而
18 非原告一開始所認知及理解部分，不能分割係因實東區
19 中有西區所有權人土地分布在內，西區中有東區土地所
20 有權人分布在內，進而使東、西區權利價值皆混合在內
21 而無法進行任何拆分計算；今日，原告依本案業已核定
22 之都市更新計畫書內容及參加人於111年3月所提供之自
23 辦公聽會簡報內容，將可拆分計算邏輯規劃出來，而被
24 告主張無法拆分計算之實質審查「事實」依據卻都完全
25 沒有，相較之下，原告所提者係為新事實及新證據。

26 六、變更處分後對原告為可受較有利益，說明如下：

27 （一）原告更新後之房地價值=（更新後所有房地總價值-共同分
28 擔費用）x（原告更新前之房地價值比例）=（S-P）xZ=
29 （S-P）xX/Y

30 （二）都市更新中，一個權利變換計畫與二個權利變換計畫施
31 行，兩者對原告所屬權益差異甚大，原告僅目前已知資訊

01 進行說明：

- 02 1、選擇的基準地不同：在本案參加人已報核被告的權利變換
03 計計畫中，係以東區某一宗地為「基準地」（如同物價指
04 數會以某年為基準年），後將各宗地的臨路位置、大小形
05 狀及容積貢獻度與上揭該「基準地」進行比較，然西區宗
06 地多為不規則型，在價值比較上，其價值會比上揭「基準
07 地」低；可是，若東、西區有各自所屬權利變換計畫內容
08 （係指各擁有專屬估價報告），則西區就有自己的範圍內
09 「基準地」擇定，在同區內進行比較上就會較公平，而非
10 跨區比較。
- 11 2、二個權利變換計畫的施行才可以真正貼近東、西區各住戶
12 之價值權利及負擔成本，因東、西區建築量體差異甚大
13 （建築成本差很多），另東、西區公共設施規劃差異大
14 （如僅東區有管委會空間及有多個訪客停車位），故若真
15 的以一個權利變換範圍來施行，依參加人在都市更新事業
16 計畫報核內之回復說明（因更新後建物亦非建築於更新前
17 依計畫道路區分之東西側基地，難以劃分計畫道路地主產
18 權歸屬與應負擔之共同比例，另為共同享有東區、西區合
19 併開發後之效益，故本案財務計畫實際上確實無法拆分），
20 共同享有東區、西區合併開發後之效益，那麼東、
21 西區原住戶都有貢獻下，照理說東、西區應該可互相使用
22 對方公共設施，然實施者又不是這樣規劃，畢竟東、西區
23 都更規劃一開始就不是處在對等位置，怎麼可用一個權利
24 變換計畫內容來賡續進行這個已不對等的規劃呢？
- 25 3、法令並沒有限制或規範在同一都更範圍內，兩區於容積
26 進行移轉後，在後權利變換中之價值不可交換回來；因本
27 案目前已核定之都市更新事業計畫書為一個權利變換計畫
28 施行，故從西區借予東區容積獎勵之有效坪價值是沒有任
29 何依據可去啟動及計算，唯有二個權利變換計畫施行，才
30 能將上揭價值返還予西區原住戶價值內。

01 4、綜上，其「更新後所有房地總價值增加（因西區借予東區
02 容積之有效坪價值返還）」、「共同分擔費用降低（因西
03 區不用共同負擔東區高成本之建築成本）」及「原告都更
04 前之房地價值比例增加（因估價基準地不是用東區基準地
05 而是用西區）」等要件下，對原告都更新後之權利價值是
06 增加的，可在選屋後之找補有盈餘或可依權利價值及需求
07 選擇面積較大都更單元，故一個權利變換計畫變更為二個
08 權利變換計畫是對原告有利的，另亦可類推適用到西區所
09 有住戶上。

10 （三）佐證案例說明如下：

11 1、因本案目前為一個權利變換計畫規劃，依本案都事業計畫
12 核定版附件（原證NO-31，P.2）所示，東區與西區法定工
13 程造價比約為2.64：1（509,153,466：193,025,525），
14 東區的法定工程造價是西區的2.64倍；承上，依其比例假
15 設東區工程造價50億、西區工程造價20億，一個權利變換
16 計畫與二個權利變換計畫之成本差異，可看到西區分擔成
17 本明顯下降，對原告是有利的。

18 2、本案西區被核定之容積獎勵有7743.21M²，而實際規劃興
19 建容積有7096.76M²，剩下646.45M²則給予東區去興建
20 （若依循參加人優先選配原則後所劃分之新東、西區，新
21 東區更需要返還更多容積予新西區），然因被告都一直主
22 張無法拆分計算，故西區借予東區的646.45M²的權益價值
23 就沒辦法分割計算返還予西區原住戶，那麼西區原住戶權
24 益價值不就遭受損失了嗎？故東、西區各自所屬權利變換
25 計畫的規劃與施行才能將上述不合理及不公平的現象進行
26 導正。

27 （四）二個權利變換的可行性及變更後利益有利原告：

28 1、權利變換的算法及所需變數數值定義：

29 (1)數值定義：新建物成本總費用之數值（包含建築、估價、
30 風險及實施者利潤等；下稱A）；新建物都更後總價值之
31 數值；下稱B）；個別所有權人舊建物都更前價值之數值

(下 C_i ；其中 i 代表所有權人編號，若所有權人有170個，則 C_1 代表編號第1個所有權人舊建物都更前價值之數值， C_{170} 代表編號第170個所有權人舊建物都更前價值之數值)。

(2) 假設都更前所有權人有170人，則編號第1個所有權人都更後權利價值 = $\left[C_1 / (C_1 + C_2 + C_3 + \dots + C_{169} + C_{170}) \right] \times (B - A)$

2、本案西區若有獨立施行所屬權利變換計畫時，其西區負擔成本會變低（至少不用負擔東區高樓高成本之費用），代表 A 值減少，另原西區部分容積（646.45M²）轉移至東區興建後之權利價值也可返還西區分配，代表 B 值增加，在各所有權人舊建物都更前價值之數值不變下， $B - A$ 的差值會變得更大，不就代表西區住戶權利價值可再多分回更多嗎？原告是以數學簡單邏輯的方式來論證二個權利變換的可行性及變更後利益有利原告，然被告未證明審議會當初是如何確認及審查實施者無法切割權利變換之說法及所屬依據，且並未有任何依據或文件來進行實質審查，亦無佐證資料可提供，彰顯被告論證內容實為空洞。

七、參加人並非以先規劃東、西區範圍後再來劃分原住戶分回範圍，而是在規劃東、西區範圍前已先將原住戶劃分好欲分配區域範圍，而兩者差異在於可否拆分共同分擔之部分：

(一) 按一般人常理理解，若先以規劃東、西區範圍後再來劃分原住戶分回範圍之邏輯上，東區原住戶120戶理應優先選配東區，參加人在規劃時會先依東區120戶分回的都更單元進行建築物量體規劃；同理，西區原住戶50戶理應優先選配西區，參加人在規劃時會先依西區50戶分回的都更單元進行建築物量體規劃。然參加人在規劃建築量體前已確認將東區內30戶優先選配至西區，其最終東、西區都更後建築量體規劃為：

1、東區（2樓以上）：70坪以上22戶，64坪2戶，50坪～60坪46戶，40坪～42坪48戶，30坪～39坪52戶，28坪2戶。

01 2、西區（2樓以上）：55坪2戶，40～42坪20戶，30坪～39戶
02 60戶，23坪12戶。

03 3、參加人規劃東區具有優先選配住戶有90戶，西區具有優先
04 選配住戶有80戶，而各區原住戶在都更後權利變換價值
05 上，其範圍就是落在30坪至42坪都更後單元面積內（符合
06 當時申請之獎勵，一坪換一坪），規劃的恰到好處；另原
07 住戶分回之都更戶數數量規劃剛好可符合都更法令所規範
08 （係因都更法令規範實施者應規劃及提供合適數量之都更
09 單元面積供住戶選擇，換句話說就是供住戶選回的都更單
10 元面積不可規劃過大（對原住戶可能無法負擔）或過小（對
11 原住戶可能無法滿足原居住水準））。

12 （二）原告當時就有針對東區內30戶優先選配西區提出相關質疑
13 及問題，主要是參加人以原規劃東、西區範圍內，其實是
14 沒有道理在東區內另抽30戶來優先選配西區，然參加人係
15 以「無法切割共同負擔」及「原位優先分回概念」來進行
16 答辯，惟原告當時手邊並無相關資料可檢索及佐證，實無
17 反駁上揭答辯理由；再者，原位優先分回概念應是在大家
18 都具有相同權益及利益享受下始能成立，然本案確是大家
19 一起負擔下，卻無法享有相同權益及利益，這樣原位優先
20 分回規劃是有其問題。

21 （三）另從東、西區都更後建築量體規劃中，可發現面積50坪以
22 上都更單元集中在東區、西區僅有2戶，面積28坪以下都
23 更單元集中在西區，東區僅有2戶，代表參加人者一開始
24 就決定將新東區原住戶90戶（○○路000號至000號、○○
25 路000巷0弄0號至0號、○○路000巷0弄0號至00號）放置
26 東區進行優先選配，將將新西區原住戶80戶（○○路000
27 號至000號、○○路000巷0號至00號及○○路000巷0號至0
28 0號）放置西區進行優先選配；如果是這樣，那報核時大
29 可以優先選配之原住戶土地所有權範圍來劃分東、西區，
30 除可明確欲都更區域範圍，減少爭議外，另搭配二個權利
31 變換計畫來施行，可讓新東、西區原住戶獲得真正合理權

01 益及落實公平性，為何要先以假設性東、西區範圍進行規
02 劃及報核，在繞一大圈後仍以原本規畫好的選配原則來執
03 行。

04 （四）原告所能推論就是，東區基地面積完整及方正，其所屬都
05 更利益較大，而西區基地面積狹長及不規則，都更利益較
06 小，故若能盡量將原住戶優先規劃至西區及填滿，那麼對
07 實施者而言最終是有利的。

08 八、財務計畫部分：

09 （一）都市更新事業計畫「財務計畫」與權利變換計畫之「共同
10 負擔」本來就是屬二事，前者是在都市更新事業計畫內審
11 查，後者是在權利變換計畫內審查，尤其是參加人是二階
12 段遞送及申請，更是在不同的階段進行審查，故本就是二
13 事。

14 （二）原告在都市更新事業計畫「財務計畫」審查階段有找到
15 東、西區各所屬A及B數值，但就是沒有Ci值及所屬估價方
16 法，所以當時原告當然沒有辦法去佐證及訴說「選配原則
17 及以一個權利變換計畫之實施方式」不合理之處，尤其是
18 參加人無法拆分東、西區兩個共同分擔比例之主張；但今
19 日原告在參加人所提供之資料找到Ci值及所屬估價方法，
20 進而去佐證「選配原則及以一個權利變換計畫之實施方
21 式」不合理之處及權利變換是可以切割之說明，原告不知
22 這與都市更新事業計畫「財務計畫」與權利變換計畫之
23 「共同負擔」，應屬二事之邏輯有何干係呢？

24 （三）被告未檢附審議會幹事複審會議紀錄（乙證11，綜26頁）
25 之主席結論（綜31頁），係因主席結論內容根本沒有審
26 議。查主席結論以：「三、財務計畫部分（一）：本案因
27 東、西區之建築物高度不同，請分東、西區二個財務計畫
28 核計。」、「四、估價報告部分：本案共同分擔比採東、
29 西區分算，以不超過40%為原則，並提審議會審議。」結
30 果：本案共同分擔比採東、西區分算之決議除實施者沒有
31 分算外，亦也沒有進入被告所屬審議會進行審查及審議。

01 (四) 被告就審議會第214次會議紀錄(乙證13, 綜13頁)未檢
02 附財政局幹事張雅惠討論發言要點(綜11頁), 係因決議
03 中有關「本案財務計畫請依財政局幹事意見修正」之財政
04 局幹事意見, 是係指財政局幹事張雅惠討論發言要點, 非
05 財政局朱幹事大成意見, 然財政局幹事張雅惠討論發言要
06 點皆與本案無關, 被告用這樣的乾坤大挪移方式來誤導法
07 院, 讓法院誤認財政局朱幹事大成意見是有被審查通過,
08 其心可議啊。

09 九、被告違反平等原則：

10 (一) 被告所屬都市發展局96年11月28日北市都新字第09631184
11 900號函(下稱都發局96年函釋)文字內容與臺北市都市
12 更新權利變換選配作業須知(下稱選配作業須知)第6點
13 文字及解釋幾乎雷同來印證, 因有先例執行, 後始有制度
14 形成, 故被告在制定該作業須知前, 其內部實質上已有針
15 對實施者報核都市更新計畫內選配原則之裁量及判斷基準
16 等相關先例或慣行內容; 基於行政自我拘束原則, 被告本
17 應在本案審查時不可有差別待遇, 然被告卻認知及明確表
18 示無相關強制規定而未有審查及差別待遇, 違反平等原
19 則。

20 (二) 選配作業須知為107年1月5日始對外公布, 然從該須知內
21 容觀之, 論其實質內容, 已具有直接規範行政機關與人民
22 之外部關係之意義與功能, 雖不屬中央法規標準法之命令
23 及未經法律授權, 雖似行政規則, 然則為實質上職權命
24 令, 其規範對象係已有規範一般人民, 而非單純下級機關
25 或屬官, 另亦有規範人民之外部關係之意義與功能等內
26 容; 雖本案都市更新事業計畫核定前, 未有前揭須知公
27 布, 然存在相關規定且規範對象已有規範一般人民, 故所
28 屬內容已有實質上職權命令之概念。

29 (三) 被告在訴願答辯狀(原證NO-03)提及參加人行為時之法
30 令對於選配原則並無相關強制規定, 其後又引述選配作業
31 須知第7點內容來論證及作為答辯依據, 導致前、後者之

01 論證立足點迥異及相互矛盾，因作業須知內容係為強制實
02 施者須遵循事項內容。被告在提及須知第7點時，其實更
03 要提及同須知之第2點來論證，加強論證說服力，然被告
04 為何不願論證呢？係因被告對於第2點規範之裁量與判斷
05 基準，因在被告認知未有相關規定下，所以沒進行任何實
06 質審查，故當然不願論證而自曝其短。總結，行政規則及
07 職權命令皆屬行政命令範圍內，而行政命令亦屬法令範圍
08 內，故被告對於參加人所屬選配原則內容擬定，理應依照
09 被告內部業已實質存在之選配原則等相關法令規範進行審
10 審查，在基於行政自我拘束原則下，本應進行實質審查及
11 不可有差別待遇，然卻認知無相關強制規定下而未有實質
12 審查及差別待遇，違反平等原則。

13 十、都市更新事業計畫與都市更新權利變換計畫，參加人明明就
14 是分別遞送，而非一次性遞送，其被告最終會作成兩個行政
15 處分即1、都市更新事業計畫行政處分，及2、都市更新權利
16 變換計畫行政處分，然被告一直訴求原告可以在都市更新權
17 利變換計畫行政處分時去循行政救濟，然原告自可決定是否
18 就都市更新權利變換計畫行政處分循行政救濟，被告應只要
19 針對更新事業計畫行政處分去答辯及佐證，而非用都市更新
20 權利變換計畫之行政處分之行政救濟來論述原告對都市更新
21 事業計畫行政處分之行政救濟是不合理的。

22 十一、訴願決定違法部分：原告於111年8月18日先以書面向內政
23 部告知將於111年8月26日前將就被告針對訴願答辯書內容
24 進行補充理由書送達，俾內政部訴願委員會能在充分事實
25 及證據下做出妥適及合法之訴願決定，然內政部於111年8
26 月22日下午1時27分收到原告上揭通知書（原證NO-04）
27 後，內政部都未來文或電話告知不同意原告補充理由書送
28 達期日，故原告依一般人常理認知情境及信賴保護下，認
29 為內政部已知悉及同意原告補充理由書預定送達期日。嗣
30 原告於111年8月26日所送達補充理由書及相關證據書類
31 （原證NO-05），其內文有依訴願法申請言詞辯論及陳述

意見，俾訴願委員會委員們能更加瞭解及判斷被告未考量之處，惟內政部於111年8月26日即進行訴願委員會審議開會，並未審議原告所遞送之補充理由書內容，而原告所申請之陳述意見及言詞辯論，其內政部訴願委員會也皆未審議，未依訴願法第63條第3項及第65條給予原告陳述意見之機會及言詞辯論，顯見內政部訴願委員會係未在合法程序下做出妥適及合理之決定，其後訴願決定書內容當屬不合法。

十二、並聲明：

（一）訴願決定及原處分均撤銷。

（二）被告對於原告111年5月16日的申請，應作成准予106年4月20日府都新字第10532106502號函行政處分中有關選配原則以及一個權利變換計畫之實施方式等部分內容程序重開之行政處分。

（三）訴訟費用由被告負擔。

參、被告則以：

一、原告提起本件課予義務訴訟要求變更都市更新事業計畫內容，欠缺公法上請求權基礎：

依行為時都市更新條例第3條第4款、第14條、第19條第1項（現行法為第37條）、第29條規定（現行法為第48條）規定，有關重建案都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定、變更申請主體僅限實施者，實施者以依公司法設立之股份有限公司者為限，都市更新條例並無賦予更新單元內任何土地及合法建築物所有權人有向被告申請變更都市更新事業計畫之法律上依據。原告以111年5月15日函主張以利害關係人身分申請變更都市更新事業計畫內有關選配原則及實施方式，均非屬其依法得申請，是其所提本件課予義務訴訟，亦欠缺公法上請求權利基礎，因認為原告起訴顯無理由。

二、原告不符重啟行政程序之要件：

（一）原告在權利變換階段選配找補金額多寡並非都市更新事業計畫程序重開之依據。又本件更新案各地主更新前後權利

01 價值如何、選配更新後房地及差額價金找補若干，於權利
02 變換計畫階段須透過3家估價師估價及權利人選配意願之
03 表達始能得知，地主並得依選配原則選配更新後房地車
04 位，或選擇不參與都更領取補償金脫離都更案。參加人在
05 權利變換階段，提供都市更新事業計畫規劃設計各棟單元
06 坪型及價值予所有地主進行選配（乙證15），各地主選配
07 結果應分配與實分配之差額價金情形有找、有補（乙證1
08 6）事屬正常。原告選擇C棟最高樓層及價值之12F-C1單元
09 及車位（乙證17），因已超出其應分配價值，自應繳交差
10 額價金，此為權利變換之結果，非可據為都市更新事業計
11 畫程序重開之依據，否則不僅影響到都市更新事業計畫穩
12 定性，都市更新事業計畫核定函說明十四所載救濟教示條
13 款亦形同具文。

14 （二）原告以111年5月15日函申請變更都市更新事業計畫內有關
15 選配原則（第21-1頁，乙證4）及實施方式（第14-1頁，
16 乙證5）等都市更新事業計畫書內容，都已載明在系爭都
17 市更新事業計畫案內，並被告作成106年4月20日函後也併
18 同都市更新事業計畫光碟於106年4月26日送達給原告（詳
19 乙證2），原告對於上開計畫書內容難以諉為不知。惟原
20 告遲至111年5月間請求被告重開行政程序，已逾行政程序
21 法第128條第2項規定之自知悉事由時起算3個月期間，不
22 符重啟行政程序之要件。

23 （三）再者，行政程序法第128條第1項第2款之新事實、新證
24 據，應係客觀上發生足以改變舊事實之新事實，及足以認
25 定原處分違法不當之從未斟酌之新證據。原告所據以要求
26 重開程序選配原則已在都市更新事業計畫書中載明，且無
27 任何違法或不當之處，自非新事實或新證據；另依估價結
28 果之更新後分配更新單元價值與選配房屋等，都是參加人
29 者針對權利變換計畫之擬定所為權利價值估價評定及分
30 配，亦難以認定為發現新事實或發現新證據，原告未有實
31 質舉證發生新事實或發現新證據之要件已有未合，以估價

01 及選配結果指摘選配原則有所不公，乃是倒果為因之說，
02 亦無可取。

03 (四) 原告主張程序重開新證據為參加人在111年3月間自辦公聽
04 會提供之估價簡報文件（原告證物NO-013，P2及3）云
05 云，惟查原告所提上開估價簡報文件第2頁，有關估價條
06 件-更新前估價條件(土地分宗)為A~K區塊之劃分是估價
07 師以「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或「毗鄰數筆土地
08 上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」為土地分宗
09 原則；估價簡報文件第3頁是估價師選定比準地的說明。
10 此等有關估價條件及比準地的選擇，屬估價師查估土地價
11 值之方法，目的為進行更新前土地權利價值之估價，俾供
12 實施者擬定權利變換計畫，此與都市更新事業計畫中有關
13 選配原則一個權利變換計畫實施方式，顯無直接相關，自
14 非足以推翻或動搖原行政處分所據以作成事實之新事實、
15 新證據。

16 (五) 原告主張被告106年4月26日核定系爭都市更新事業計畫附
17 錄十一不動產估價報告摘要只有更新後售價說明，完全沒
18 有都更前住戶權益價值評估，故在111年3月2日參加人自
19 辦公聽會上始知估價方式，並據以主張有發生新事實或發
20 現新證據云云。經查：

21 1、上開附錄十一（乙證8）之巨秉不動產估價師聯合事務所
22 估價報告書是為了計算容積獎勵面積及綠建築保證金之
23 用，與權利變換計畫階段就地主更新前後權利價值估價，
24 完全無關：

25 (1) 上開估價報告書摘要敘明估價目的為臺北市南港區南港段
26 一小段522地號等45筆土地都市更新事業計畫書「更新後
27 不動產二樓以上住宅平均銷售單價」之參考，並評估單價
28 為710,831元/坪（215.026元/m²）。

29 (2) 參加人在本件都市更新事業計畫案，申請△F4-2協助開闢
30 或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施687.02m²容積獎勵
31 （事業計畫10-4頁，乙證9）：

01 A、該項獎勵計算公式：容積獎勵面積核算是〔（協助開闢
02 計畫道路土地取得費用）x1.2〕÷銷售淨利。

03 B、為求得「銷售淨利」（銷售淨利=平均銷售單價-單位建
04 築成本-單位銷售費用-單位管理費用）計算容積獎勵面
05 積，實施者須請估價師估算平均銷售單價（即更新後不
06 動產二樓以上住宅平均銷售單價），以求得「銷售淨
07 利」後計算容積獎勵面積。

08 (3)另，實施者申請△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計98
09 3.59m²容積獎勵（事業計畫10-5頁，乙證9），惟該項獎
10 勵須先繳交保證金：

11 A、保證金額度=綠建築獎勵容積x銷售淨利。

12 B、「銷售淨利」計算式如上，故也有求取二樓以上住宅平
13 均銷售單價之必要，以計算保證金額度。

14 2、由上說明，都市更新事業計畫的「估價」與權利變換計畫
15 的「估價」，目的截然有別。原告主張在111年3月2日知
16 悉及有所謂發生新事實或發現新證據之說，應屬誤會，且
17 無理由，申言之：

18 (1)參加人在都市更新事業計畫階段委請巨秉不動產估價師評
19 估二樓以上住宅平均銷售單價目的是為了計算容積獎勵面
20 積及綠建築保證金之用，此與地主權利價值估價，完全無
21 關，當然無更新前住戶權利價值評估。

22 (2)在權利變換計畫階段，參加人為擬定權利變換計畫，另委
23 請三家不動產估價師事務所進行地主更新前、後權利價值
24 評估及決定評價基準日，以辦理本案房屋選配，此權利變
25 換計畫之估價，自非足以推翻或動搖原行政處分所據以作
26 成事實之新事實、新證據。再者，原告也未舉證如何符合
27 行政程序法第128條第2款但書規定「如經斟酌可受較有利
28 益之處分者」要件，空言主張有符合該款程序重開事由，
29 當無可採。

30 (3)由上，原告主張及指摘被告於都市更新事業計畫階段未審
31 查完整的估價報告，乃是對於都市更新事業計畫及權利變

01 換計畫之各該估價目的出現認知上的重大錯認。況且，目
02 前被告仍在審查權利變換計畫，尚未定案，原告即謂如有
03 兩個權變的實施，負擔的成本即可較少，更不知所據何
04 來？惟無論如何，如原告日後對被告核定之權利變換計畫
05 仍有爭執，仍得循行政救濟管道辦理，更不待言。

06 (六) 原告主張之選配原則、估價及財務計畫等在事業計畫階段
07 業經審查：

08 1、選配原則、估價部分：

09 (1) 審議會105年5月30日第242次會議時（事業計畫，綜1頁以
10 下，乙證10）：

11 A、地政局蕭幹事表示：「有關選配原則實施者會上回應說
12 明未限制地主選配東區或西區，建請大會討論是否明文
13 列入事業計畫內。另就本案估價報告書意見不動產估價
14 師已提出修正或說明，地政局無意見。」

15 B、潘玉女委員表示：「有關本案選配原則第4點：『依臺
16 北市都市更新自治條例第11條規定，有關權利變換最小
17 建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積
18 後不得小於46平方公尺。本案部分住宅之室內面積小於
19 46平方公尺，為實施者考量市場機制所做之規劃，於選
20 配時暫由實施者保留，權利人若欲選配，須與實施者協
21 議之。』，該46平方公尺之住宅單元，請依臺北市都市
22 更新自治條例方式辦理，由實施者自行保留；倘權利人
23 欲選配，仍不可將小於該住宅單元讓與權利人選配，請
24 修正。」

25 (2) 該次會議決議：「(六) 選配原則及估價部分1. 住宅室內
26 面積小於46平方公尺部分依本市都市更新自治條例規定應
27 由實施者自行保留，不可讓所有權人選配，請修正本案申
28 請分配原則第4點。2. 本案因建築面積異動、住宅層受廁
29 所轉管設備影響之戶別做價格修正，及併同前次審議會意
30 見修正估價報告書之修正情形，二樓以上均價（全區）修

01 正為71.20萬餘元/坪，經實施者說明，並經地政局表示無
02 意見後，予以同意。」

03 2、財務計畫部分：

04 (1)審議會103年10月24日幹事複審會議時（事業計畫，綜26
05 頁，乙證11）：

06 A、財政局朱幹事大成：「（一）本案雖為同一更新單元，
07 惟分東西二街廓建築規劃不相同，致建築成本不相同，
08 依近期審議案例應分別計算更新成本及共同負擔，請實
09 施者配合修正。」。

10 B、參加人回應：「（一）本案建築成本計算及開發收益已
11 依東西區街廓拆分供參，詳表16-1、表16-2、表16-3及
12 表16-10、16-11、16-12，由於本案為一個更新單元範
13 圍，一個權利變換區段，範圍內包含東西街廓及計畫道
14 路，並涉及計畫道路移設，實無法拆分東、西兩個共同
15 負擔比例。且本案現在為事業計畫審查階段，依據《都
16 市更新條例》規定有關共同負擔比例係於權利變換計畫
17 階段載明（確認估價之評定基準日後）。」

18 (2)審議會103年11月24日第186次會議時（事業計畫，綜20
19 頁，乙證12）：

20 A、原告陳情：「東西區財務計畫及共同負擔比例應須拆分
21 ，以利選配原則之公平性。」。

22 B、參加人回應：「本案東西區基地兩街廓屬同一重建區
23 段，同一權利變換範圍，且涉及計畫道路變更，本應僅
24 有一財務計畫，故以「全案成本」及「全案銷售金額」
25 計算共同負擔，東、西區地主係以各自之更新前權利價
26 值比例共同承擔全案成本，共同享有東區、西區合併開
27 發後之效益。營建成本費用無法代表東、西區建案的全
28 部應負擔成本，而計畫道路的地主更無法劃分應負擔之
29 共同負擔比例，故本案財務計畫實際上確實無法拆分。
30 報告書僅為依幹事意見拆列作為審議之參考。」。

01 (3)審議會104年9月14日第214次會議決議（事業計畫，綜13
02 頁，乙證13）：「（四）財務計畫部分1. 本案財務計畫請
03 依財政局幹事意見修正。2. 同意東區基地提列特殊因素費
04 用，並請於圖面清楚標示制震設施位置，另西區應無提列
05 之必要，故本案提列特殊因素費用請依比例扣除西區費
06 用。3. 本案人事行政管理費請依公有土地比例調降，銷售
07 管理費維持6%，風險管理費調降為13%。4. 本案貸款期間
08 仍請依通案原則以36個月提列。」

09 (4)參加人已依照審議會幹事及決議意見，在財務計畫內製作
10 東區、西區成本估算表（事業計畫16-1頁以下，乙證1
11 4），並敘明：「本案東、西兩基地同屬一個權利變換範
12 圍，一個重建建區段，且包含協助開闢單元內計畫道路，
13 財務計畫共同負擔以全案成本為主，惟配合幹事會意見要
14 求拆分東、西兩基地成本費用供參。」。

15 3、由上開審議過程及決議內容可知有關選配原則及估價部分
16 及財務計畫，在事業計畫階段業經討論及決議，本案確無
17 原告所認知之新事實、新證據。原告就被告核定系爭都市
18 更新事業計畫案當時並未爭訟，應受被告核定實施都市更
19 事業計畫所拘束，不得再事爭執。

20 4、容再說明者，都市更新事業計畫之「財務計畫」與權利變
21 換計畫內之「共同負擔」，應屬二事：

22 (1)行為時都市更新條例第21條第13款規定（現行法為第36條
23 第14款），實施者於都市更新事業計畫內財務計畫乙章預
24 估未來實施系爭都更案之成本說明、收益分析、成本收入
25 分析及現金流量表等，俾供審議會檢視財務計畫之合理性
26 及妥適性（最高行政法院100年度判字第1905號判決參
27 照），財務計畫內之各項成本、收益等各項數字，並非日
28 後權利變換分配依據。

29 (2)至於權利變換計畫內之共同負擔，係由實施者依用地分
30 擔、費用分擔（行為時都市更新條例第30條第1項規定；
31 現行法為第51條第1項），並依評價基準日之估價結果計

算共同負擔後，由地主以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(3)原告將都市更新事業計畫之「財務計畫」與權利變換計畫內之「共同負擔」混為一談，已有誤解；另以土地分宗之估價（原證N0-13）來推導出「一個都市更新事業計畫搭配二個權利變換計畫」之規劃（乙證3，第6頁四以下），更是不當類比及解讀，都無可取。

(七)綜上，如原告就被告核定系爭都市更新事業計畫案內有關實施方式及選配原則等計畫內容有所不服，本應在收受被告106年4月20函後之法定期間內向行政法院提起撤銷訴訟，始為正途。惟原告遲至111年5月間具函要求重開程序，明顯是原告自知已逾爭訟不變期間，才以此法妄圖重開行政程序，故被告以原處分駁回原告之申請，並無違法可言。

三、原告要求准予變更選配原則（變更為東、西各區內無優先選配原則之規定）及實施方式（由一個權利變換計畫施行變更為東、西各區所屬權利變換計畫施行）等內容，亦無可取：

1、有關選配原則部分（詳乙證4）：

(1)依參加人所擬建築興建計畫以8米計畫道路（○○路000巷）為界，區分東西兩區基地興建集合住宅大樓：東區為A、B棟地上24層地下6層鋼筋混凝土造（RC）建築物，西區為C、D棟地上12、14層地下4層鋼筋混凝土造（RC）建築物（乙證6）。

(2)參加人依據行為時都市更新權利變換實施辦法第11條：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理…」，在事業計畫內載明選配原則保障更新前店舖、住宅原相對位置、更新後區位優先分配權，此為實施者尊重地主原店舖、原住宅位置之處置，符合居住權及既有權保障精神，並無不妥。

(3)原告更新前建物門牌為臺北市○○路000號0樓所有權人（乙證7），依上開選配原則，對更新後臨○○路之○樓以上新

建物C1戶具有優先分配權（依目前被告受理的權利變換計畫，原告獲配12F-C1單元）；並對更新後西區建築基地之「分配單元」（含停車位）具有優先分配權，已保障原告選配權益。此與原告所提實施者提供權利變換計畫案選配原則內容為一致（原告證物NO-09）。

(4)又，該選配原則第5點「進行申請分配時，權利人之實際分配價值為『分配單元與停車位』加總，請各權利人以應分配價值之合理範圍（上下差距30%內）進行選配；若有超額分配之申請，依內政部101年12月07日台內營字第1000810535號函示，不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，並須與實施者合意為之。」，即在選配時也有上下差距30%內之彈性，對原告而言亦無不利。

(5)再者，該選配原則第6點「未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符合選配原則之權利人另行與實施者協商或辦理公開抽籤。」，即原告也可以選配東區分配單元，僅不再受到優先選配之保障而已，並非絕對禁止原告選配東區分配單元，故原告要求變更為東、西各區內無優先選配原則之規定，不僅無理，也僅是原告個人想法，自無足採。

2、有關變更實施方式部分（詳乙證5）：

(1)參加人在事業計畫內表明實施方式為：本案係由更新單元內之土地所有權人自行發起，未來預計採取「全區重建」方式處理，並委託參加人擔任實施者，以權利變換方式實施都市更新事業，並於原址重建集合住宅及相關公共設施。上開說明並無不合。

(2)原告據以要求以「二個」權利變換計畫規範東、西區價值，不外以估價結果計算云云，惟原告所指更新前估價土地分宗為A~K區塊之劃分是以「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或「毗鄰數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」為土地分宗原則，俾以進行更新前土地權利價值之估

01 價，此與西區、東區劃分本無相關，原告就此主張自屬誤
02 會。

03 (3)另有關成本負擔乙節，參加人也敘明：「本事業計畫以權利
04 變換方式實施之，未來實施者所投入之共同負擔費用，將由
05 更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負
06 擔比例，以現金給付或以其所持有之土地及建築物折價抵付
07 予實施者。本都市更新事業之相關辦理費用依《都市更新條
08 例》第30條、《都市更新權利變換實施辦法》第13條、《都
09 市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》計算，預
10 估可能產生費用項目與分擔方式分述如下：…。」即本更新
11 事業之實施總成本，由參加人提供資金的方式，參與都市更
12 新事業之實施，並由更新單元內之土地所有權人按其權利價
13 值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價
14 抵付，也無任何違法。

15 3、由上，都市更新事業計畫採地主多數決同意，非原告一人及
16 其一己見即可要求變更。原告所指有關選配、估價及成本負
17 擔等議題均為權利變換計畫所應審查及處理事項，並非都市
18 更新事業計畫即已定案，原告就此有所誤會，自行模擬計算
19 成本負擔及價值分配亦無足取，起訴要求依其主張准予變更
20 106年4月20日函中有關選配原則及實施方式，更無可採。

21 四、並聲明：

22 (一)駁回原告之訴。

23 (二)訴訟費用由原告負擔。

24 肆、參加人則以：

25 一、本案東西區屬同一權利變換範圍，一個重建區段，財務計畫
26 共同負擔僅一套，系爭都市更新事業計畫案選配原則是為保
27 障東西區地主優先選擇權，非限制地主跨區選配。

28 二、本案東西區為同一重建區段，且涉及計畫道路變更，故以
29 「全案成本」及「全案總銷金額」計算共同負擔，東西區共
30 同承擔全案成本，並同享合併開發後之效益。

01 三、本案計畫道路貫穿全區，並涉及計畫道路變更，且計畫道路
02 地主包含私有地主，其更新後建物亦非建築於更新前依計畫
03 道路區分之東西側基地，難以劃分計畫道路地主產權歸屬及
04 應負擔之共同負擔比例。

05 四、參加人就更新後建物之設計圖說及選配原則於事業計劃階段
06 及權利變換階段時均屬一致，參加人並於111年3月2日寄發
07 申請分配通知函予原告（見參證2），函中附有原告更新後
08 應分配權利價值28,300,117元（見參證2、附件四），並於
09 附件一中將更新後分配單元權利價值及位置詳列（見參證
10 2、附件一）。如原告不欲以給付任何現金補償給付實施
11 者、且以原告選取地下二樓價值2,700,000停車位一位為前
12 提時，原告可選取4FA3、3F-C2、4F-C2、7F-C2、9F-C2、2F-
13 -D3、3F-D4、13F-D4、10F-D5、11F-D5、12F-D5、13F-D5單
14 元房屋，如原告選取價值2,400,000地下三層或四層之停車
15 位時，尚可選取11F-C2單元房屋，此等選取，皆無需給付任
16 何現金予實施者，並無原告所述其被迫只能選擇高於其應分
17 配權利價值房屋之情事。

18 五、再者，原告另稱其僅於C1區有優先選配權，其他區必需讓給
19 別人先選、不能跟別人公平競爭云云，惟查，縱使原告選配
20 C1區單元，惟其如於其他地主選擇相通單元時，仍需以公開
21 抽籤方式辦理。此觀以原告於111年3月15日繳交權利變換
22 意願調查表，表達願意參與權利變換及其選取12F-C1單元房
23 屋及西區-83號停車位（見參證2附件6及7），因原告所選取
24 之12F-C1單元，與其他地主蘇林春綢所選單元相同，原告亦
25 不願放棄選擇其他單元，是於111年5月20日公開抽籤時，由
26 原告抽中12F-C1，其他地主則改選配11F-C1（見參證3）。
27 是悉原告選擇取得12F-C1單元房屋，而需給付現金予參加
28 人，此皆為原告純為自身經濟及財務規劃考量，並非原告所
29 稱因事業計劃或權利變換計劃有任何不公允云云所致。

30 六、並聲明：

31 （一）駁回原告之訴。

01 (二) 訴訟費用由原告負擔。

02 伍、兩造不爭之事實及兩造爭點：

03 如事實概要欄所述之事實，業據提出被告106年4月20日（見
04 本院卷一第149-152頁）、系爭都市更新事業計畫案選配原
05 則（見本院卷一第161-162頁、原告111年5月15日函（見本
06 院卷一第299-311頁）、原告111年5月30日函（見本院卷一
07 第313-314頁）、原處分（見本院卷一第13-14頁）、訴願決
08 定（見本院卷一第17-19頁）等本院卷所附證物為證，其形
09 式真正為兩造所不爭執，堪信為真，兩造之爭點厥為：

- 10 一、原告主張透過程序重開之方式達到變更選配原則（變更為
11 東、西各區內無優先選配原則之規定）及實施方式（由一個
12 權利變換計畫施行變更為東、西各區所屬權利變換計畫施
13 行）之目的，有無請求被告作成【被告對於原告111年5月16
14 日的申請，應作成准予106年4月20日府都新字第1053210650
15 2號函行政處分中有關選配原則以及一個權利變換計畫之實
16 施方式等部分內容程序重開之行政處分】之請求權基礎？
17 二、被告106年4月20日函中有關選配原則行政處分有無違法？
18 三、被告106年4月20日函中有關實施方式行政處分有無違法？
19 四、本件是否符合行政程序法第128條之要件？

20 陸、本院之判斷：

21 一、本件應適用之法條與法理：

- 22 (一) 行政程序法第128條：「行政處分於法定救濟期間經過後
23 ，具有下列各款情形之一者，相對人或利害關係人得向行
24 政機關申請撤銷、廢止或變更之。但相對人或利害關係人
25 因重大過失而未能在行政程序或救濟程序中主張其事由者
26 ，不在此限：一、具有持續效力之行政處分所依據之事實
27 事後發生有利於相對人或利害關係人之變更者。二、發生
28 新事實或發現新證據者，但以如經斟酌可受較有利益之處
29 分者為限。三、其他具有相當於行政訴訟法所定再審事由
30 且足以影響行政處分者。前項申請，應自法定救濟期間經
31 過後三個月內為之；其事由發生在後或知悉在後者，自發

生或知悉時起算。但自法定救濟期間經過後已逾五年者，不得申請。第一項之新證據，指處分作成前已存在或成立而未及調查斟酌，及處分作成後始存在或成立之證據。」

(二) (87年11月11日制訂公布之) 都市更新條例第1條：「第1條為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，特制定本條例。本條例未規定者，適用其他法律之規定。」

(三) (92年1月29日修正公布之) 都市更新條例第3條：「本條例用語定義如下：一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。五、權利變換：係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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。」

(四) (87年11月11日制訂公布之) 都市更新條例第14條：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。」

(五) (97年1月16日修正公布之) 都市更新條例第16條：「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。」

(六) (99年5月12日修正公布之) 都市更新條例第19條：「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；其屬依第七條

01 第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審
02 議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元
03 範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限
04 制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。擬訂或
05 變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意
06 見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審
07 議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公
08 所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單
09 元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公
10 開展覽期間得縮短為十五日。前二項公開展覽、公聽會之
11 日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、
12 合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及
13 預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間
14 內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出
15 意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審
16 議修正者，免再公開展覽。依第七條規定劃定之都市更新
17 地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得
18 更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同
19 意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開
20 展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。」

21 （七）（97年1月16日修正公布之）都市更新條例第21條：「都
22 市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：一、計
23 畫地區範圍。二、實施者。三、現況分析。四、計畫目
24 標。五、細部計畫及其圖說。六、處理方式及其區段劃
25 分。七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖
26 說。八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充
27 實設備之標準及設計圖說。九、重建區段之土地使用計
28 畫，含建築物配置及設計圖說。十、都市設計或景觀計
29 畫。十一、實施方式及有關費用分擔。十二、拆遷安置計
30 畫。十三、財務計畫。十四、實施進度。十五、效益評

01 估。十六、申請獎勵項目及額度。十七、相關單位配合辦
02 理事項。十八、其他應加表明之事項。」

03 (八) (88年11月11日制訂公布之)都市更新條例第25條：「都
04 市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式
05 實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區
06 段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全
07 體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其
08 他方式實施之。以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵
09 價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情
10 形定之。」

11 (九) (99年5月12日修正公布之)都市更新條例第29條：「以
12 權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業
13 計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定
14 程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更
15 時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都
16 市更新事業計畫一併辦理。實施者為擬訂或變更權利變換
17 計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施
18 調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。權利變換計畫
19 應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定
20 之。」

21 (十) (99年5月12日修正公布之)都市更新條例第30條：「實
22 施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝
23 渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項
24 用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥
25 用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不
26 足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管
27 理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申
28 請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主
29 管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權
30 利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建
31 築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未

達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。」

（十一）（108年1月30日修正公布之）都市更新條例第86條：

「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。本條例中華民國一百零七年十二月二十八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，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。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五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。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。」

（十二）以下實施辦法核乃執行母法（都市更新條例第29條）之技術性、細節性行政規定，與立法意旨相符，且未逾越母法之限度，行政機關予以適用，自無違誤：

（97年8月25日修正發布之）都市更新權利變換實施辦法第11條：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位

置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。」

二、原告主張透過程序重開之方式達到變更選配原則（變更為東、西各區內無優先選配原則之規定）及實施方式（由一個權利變換計畫施行變更為東、西各區所屬權利變換計畫施行）之目的，無請求被告作成【准予106年4月20日府都新字第10532106502號函行政處分中有關選配原則以及一個權利變換計畫之實施方式等部分內容程序重開之行政處分】之請求權基礎：

（一）按「否准處分之課予義務訴訟類型乃人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或特定內容行政處分之訴訟。其訴訟目的在於取得其依法申請之行政處分或特定內容之行政處分，而非在於撤銷否准處分，故其訴之聲明通常除請求判命被告機關應作成原告所申請內容之行政處分外，另附屬聲明請求將訴願決定及否准處分均撤銷，惟並不構成撤銷訴訟與課予義務訴訟之合併。當原告所提起之課予義務訴訟具備訴訟成立要件，行政法院即應先實體審理課予義務訴訟本案聲明有無理由，並以原告所主張之請求權基礎於裁判時是否有效存在為斷，當課予義務訴訟有理由時，則行政法院判決主文除依情形分別適用行政訴訟法第200條第3款或第4款規定之方式判決外，因其亦具有排除否准處分之效力，實務上併諭知將其附屬聲明之訴願決定及否准處分均撤銷，以求法律關係明確，避免存在一個與判決主旨不符之否准處分。易言之，課予義務訴訟並非先

01 行審究附屬聲明其否准處分之合法性，如僅因否准處分違
02 法，即逕行認定課予義務訴訟為有理由，而適用行政訴訟
03 法第200條第3款或第4款之規定為判決，卻未審理課予義
04 務訴訟本案聲明有無理由，遽為判決課予義務訴訟全部勝
05 訴或部分勝訴，即有將課予義務訴訟之本案聲明與附屬聲
06 明混淆或倒置之嫌」（最高行政法院107年度判字第63號
07 判決參照）。是本件為原告合法提起之課予義務訴訟，本
08 院即應先實體審究課予義務訴訟本案聲明有無理由，並以
09 原告所主張之請求權基礎於裁判時是否有效存在為斷，當
10 課予義務訴訟本案聲明有理由時，始得將其附屬聲明之訴
11 願決定及原處分均撤銷。

12 （二）本件縱可認被告106年4月20日府都新字第10532106502號
13 函行政處分中有關選配原則（東、西各區內各有優先選配
14 原則之規定）及實施方式（一個權利變換計畫施行）為違
15 法，但依都市更新條例規定，都市更新事業計畫之變更，
16 應由實施者取得私有土地及合法建築物所有權人法定同意
17 比例後，檢具相關書圖文件向主管機關申請報核，並經各
18 階段法定審查程序審議後始得核定實施，無從依當事人或
19 利害關係人之申請，逕自變更都市更新事業計畫內容，亦
20 無法依當事人或利害關係人之申請，同意程序重開，並要
21 求實施者擬具變更事業計畫申請核定。易言之，縱可認被
22 告106年4月20日府都新字第10532106502號函行政處分中
23 有關選配原則（東、西各區內各有優先選配原則之規定）
24 及實施方式（一個權利變換計畫施行）為違法，原告主張
25 透過程序重開之方式達到變更選配原則（變更為東、西各
26 區內無優先選配原則之規定）及實施方式（由一個權利變
27 換計畫施行變更為東、西各區所屬權利變換計畫施行）之
28 目的，無請求被告作成【准予106年4月20日府都新字第10
29 532106502號函行政處分中有關選配原則以及一個權利變
30 換計畫之實施方式等部分內容程序重開之行政處分】之請
31 求權基礎，原告請求仍應予以駁回（更何況106年4月20日

01 函中有關選配原則及實施方式的行政處分並未違法，詳
02 後）。

03 三、被告106年4月20日函中有關選配原則行政處分並無違法：

04 （一）原告雖主張參加人在111年3月間自辦公聽會提供之估價簡
05 報文件（原告證物NO-13，P2及3，見本院卷一第172至173
06 頁），與都市更新事業計畫中「選配原則」（一個權利變
07 換計畫實施方式），得作為程序重開之新證據，依系爭都
08 市更新事業計畫案選配原則，原告僅能選擇大家不要的樓
09 層及位置而無法公平競爭，完全沒有考量公平合理方式。
10 本案東、西區建築量體大不同（24樓、12及14樓），其所
11 規劃之優先選配有其不公平及未具合理性。參加人在111
12 年3月自辦公聽會中所提供估價報告簡報中，明確告知宗
13 地（土地）在估價時切割方式（原證NO-13，見本院卷一
14 第171-174頁），原告方確認新西區80戶的權利變換與新
15 東區90戶的權利變換價值存在著可各自拆分計算之新事
16 實，新西區借予新東區興建之容積獎勵仍可透過二個權利
17 變換估價方式返還予新西區。東、西區目前係以一個權利
18 變換計畫來施行，其被告是採當時報核時之舊事實來審
19 議，參加人自承無權利變換計畫階段評價基準日期，無法
20 明確估算共同負擔，且估價報告非為所有權人權利變換價
21 值計算之基礎，亦無在具有決議性之審議會上進行任何實
22 質討論。參加人在切割出成本及都更後價值後，唯獨最後
23 一哩路的共同負擔部分一直主張無法切割，其實是一旦切
24 割後會阻礙到所屬利益分配規劃。都市更新中，一個權利
25 變換計畫與二個權利變換計畫施行，兩者對原告所屬權益
26 差異甚大，二個權利變換有利原告，本件有政程序法第12
27 8條所定之程序重開之法定事由，被告應作成准予106年4
28 月20日府都新字第10532106502號函行政處分中有關選配
29 原則以及一個權利變換計畫之實施方式等部分內容程序重
30 開之行政處分云云。

01 (二) 惟查參加人就更新後建物之設計圖說及選配原則於事業計
02 劃階段及權利變換階段時均屬一致，選配原則於事業計畫
03 核定、送達時，原告均無異議，且原來區位、位置之住戶
04 本應可優先選擇，為一般經驗法則，若非原來位置者，則
05 可能要協調或抽籤，並無不公。參加人並於111年3月2日
06 寄發申請分配通知函予原告（見參證2，本院卷二第119-2
07 05頁），函中附有原告更新後應分配權利價值28,300,117
08 元（見參證2、附件四，見本院卷二第195頁），並於附件
09 一中將更新後分配單元權利價值及位置詳列（見參證2、
10 附件一，本院卷二第125-129頁）。原告若不欲以現金補
11 償給付予參加人、且以原告選取地下二樓價值2,700,000
12 元停車位一位為前提時，原告可選取4FA3、3F-C2、4F-C
13 2、7F-C2、9F-C2、2F-D3、3F-D4、13F-D4、10F-D5、11F
14 -D5、12F-D5、13F-D5單元房屋，如原告選取價值2,400,0
15 00元地下三層或四層之停車位時，尚可選取11F-C2單元房
16 屋，此選取無需給付任何現金予參加人，可知原告並不會
17 因選配原則（東、西各區內有優先選配原則之規定）而被
18 迫只能選擇「要給付現金補償之房屋」，原告甚至可選擇
19 「參加人需補償現金予原告」之房屋（見本院卷二第107
20 頁），則縱使東、西各區內有優先之選配原則，確影響原
21 告獲益之多寡，但整體而言，仍是參加人、地主（原
22 告）、被告三贏之結果，選配原則之「東西區各自優
23 先」，乃於事業計劃階段之合理方式，難認有何違法，故
24 縱有新證據可證明「東、西各區所屬權利變換計畫施行」
25 並非不可能，仍難認被告106年4月20日府都新字第105321
26 06502號函有關選配原則（東、西各區內有優先選配原則
27 之規定）有何違法。

28 四、被告106年4月20日府都新字第10532106502號函行政處分中
29 有關實施方式（一個權利變換計畫施行）並未違法：

30 (一) 原告雖主張參加人在111年3月自辦公聽會中所提供估價報
31 告簡報中，明確告知宗地（土地）在估價時切割方式（原

證NO-13），原告方確認「新西區80戶的權利變換與新東區90戶的權利變換價值存在著可各自拆分計算」之新事實，「新西區借予新東區興建之容積獎勵仍可透過二個權利變換估價方式返還予新西區，拆分為二個權利變換估價方式並非不可能」云云。

（二）惟更新事業之實施總成本，由參加人提供資金的方式，參與都市更新事業之實施，並由更新單元內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，「東西區二個權利變換估價方式」，縱使物理上並非不可能，但亦可因為「難度太高」、「參加人獲利多寡」、「地主多數決同意」之原因，而未被實施者採用，只要不違反法律強制規定，實施者當然是在有利可圖之情形下，方願意提出事業計畫，且事業計畫可能會在不得已之情形下，對某些地主較為不利，系爭事業計畫是被告權衡「所有地主、實施者之利益」之綜合價值判斷結果，必然有得有失，不可能面面俱到，只要不過度侵害地主權利，即不應輕易推翻。而系爭事業計畫之實施方式（一個權利變換計畫），依當時之都市更新條例第30條、都市更新權利變換實施辦法第13條、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表計算，亦無任何違法，並不是說「有可能」採行二個權利變換估價方式者，就一定要採行二個權利變換估價方式。且本案東西區為同一重建區段，且涉及計畫道路變更，因計畫道路貫穿全區，並涉及計畫道路變更，且計畫道路地主包含私有地主，其更新後建物亦非建築於更新前依計畫道路區分之東西側基地，劃分計畫道路地主產權歸屬及應負擔之共同負擔比例難度較高，故以「全案成本」及「全案總銷金額」計算共同負擔，東西區共同承擔全案成本，並同享合併開發後之效益，並無違誤。是縱認新證據可證明「東、西各區所屬權利變換計畫分別施行並非不可能」，仍難認被告106年4

01 月20日府都新字第10532106502號函有關有關實施方式
02 （一個權利變換計畫施行）有何違法。

03 五、本件並不符合行政程序法第128條之要件：

04 （一）按行政程序的重開（行政程序法第128條）、行政處分之
05 職權撤銷（同法第117條）、行政處分之廢止（同法第121
06 條）之立法目的相同，皆係出於解決合法性原則（依法行
07 政原則）與法律安定原則間之衝突（洪家殷論行政處分程
08 序之再度進行，以德國1976年行政程序法第51條之規定為
09 中心，政大法學評論1992年6月45期307頁，最高行政法院
10 109年裁聲字第157號裁定參照），可知行政程序法第128
11 條所稱「行政處分於法定救濟期間經過後相對人或利害關
12 係人得向行政機關申請撤銷、廢止或變更之」，乃指行政
13 處分形式確定前即有違法情事，若行政處分形式確定前並
14 無違法，則縱事後發生有利於相對人或利害關係人之事實
15 變更，或發生新事實或發現新證據，亦不得撤銷、廢止或
16 變更原為合法之行政處分。

17 （二）本件參加人於101年4月20日檢具系爭都市更新事業計畫案
18 向被告申請報核，經被告106年4月20日函准予核定實施，
19 原告為更新單元範圍內之土地建築物所有權人，以111年5
20 月15日函及111年5月30日函向被告申請依行政程序法第12
21 8條第1項第2款、第3款規定，變更系爭都市更新事業計畫
22 之選配原則、財務計畫及共同負擔，其中有關選配原則、
23 實施方式之行政處分，均未違法，有如前述，本件即不符
24 合行政程序法第128條再開行政程序之要件。

25 （三）更何況實施者所投入之共同負擔費用，將由更新單元內土
26 地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以
27 現金給付或以其所持有之土地及建築物折價抵付予實施者
28 （即權利變換），而原告起訴時，系爭權利變換之金額尚
29 未形式確定，原告如認「東、西區各原住戶之共同負擔的
30 部分可以分開計算（即主張原告應負擔之共同負擔金額應
31 該較少）」，亦可以在權利變換之行政訟爭中為爭執，並

無就早已確定之事業計劃權利變換實施方式（一個權利變換計畫）再開行政程序之必要，原告主張尚不足採。

六、綜上，原告主張透過程序重開之方式達到變更選配原則（變更為東、西各區內無優先選配原則之規定）及實施方式（由一個權利變換計畫施行變更為東、西各區所屬權利變換計畫施行）之目的，原處分否准再開行政程序，並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷，並求為作成【准予106年4月20日府都新字第10532106502號函行政處分中有關選配原則以及一個權利變換計畫之實施方式等部分內容程序重開】之處分，為無理由，應予駁回。

七、兩造及參加人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。

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 113 年 3 月 14 日

審判長法官 陳心弘

法官 林妙黛

法官 畢乃俊

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)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 113 年 3 月 14 日

書記官 李依穎