

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第六庭

111年度訴字第1351號

113年11月14日辯論終結

原告 林志清

訴訟代理人 曾允斌 律師

劉逸柏 律師

複代理人 杜佳燕 律師

被告 新北市政府

代表人 侯友宜（市長）

訴訟代理人 陳郁涵 律師

陳玫均

鍾雅竹

參加人 曹新泰企業股份有限公司

代表人 曹富

訴訟代理人 李岳明 律師

上列當事人間都市更新事件，原告不服被告中華民國111年9月1日新北府城更字第1114680323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、事實概要：

參加人擔任實施者擬具之「擬定新北市中和區錦和路25地號等24筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭事業計畫），

01 經被告以民國111年9月1日新北府城更字第1114680323號函
02 予以核定，並自111年9月2日零時起生效（下稱原處分）。
03 原告不服原處分，提起本件行政訴訟。

04 二、原告起訴主張及聲明：

05 (一)、原告具當事人適格

06 系爭事業計畫更新單元包含新北市中和區錦和段25、26、2
07 8、29、30、31、32、33、34、35、36、37、40、42、48、5
08 1、53、54、56、58、59、60、61、65等24筆土地，原告為
09 錦和段36、37、40、48、51、53、54等地號土地所有權人之
10 一。坐落於錦和段35地號上、門牌號碼為新北市○○區○○
11 路000巷00號之公厝（下稱系爭公厝）係原告父親林阿東所
12 有，因為系爭公厝翻修樂捐總金額為新臺幣（下同）52萬4,
13 000元，林阿東出資20萬元最多，依常情判斷可知林阿東為
14 系爭公厝之所有權人，原告因繼承而為系爭公厝所有權人。
15 又錦和段35地號原所有權人為林阿東之父親林阿棟，原告因
16 繼承而為公厝所坐落土地之所有權人。原告主張原處分損害
17 其利益，自有提起本件撤銷訴訟之當事人適格。

18 (二)、原處分未就原告與參加人之前代表人曹阿煌所承諾「在技術
19 可行下將公厝盡可能照原本的型態維護遷移出來」方案，加
20 以審酌，且參加人刻意略而不談此一共識，亦未提出是否技
21 術不可行？亦或經費過鉅等，供審議小組進行討論。參加人
22 有為不完全之陳述，其信賴本即不值得保護。原處分作成前
23 之第4次審查小組會議竟未將開會通知於開會前合理期間送
24 達予各地主，其召集程序有重大明顯之瑕疵，業已該當行政
25 程序法111條行政處分無效之原因。

26 (三)、參加人有關總務及人事管理費提列5%、銷售管理費提列6%、
27 風險管理費提列12%，均為標準上限，財政部國有財產署北
28 區分署表示請參加人檢討合理性與必要性，調降共同負擔費
29 用，以維護土地所有權人權益，修正並調降相關管理費用，
30 以維參與者權益。審議會未與參加人討論後判斷是否應為調

01 整，僅有結論而無理由，仍難謂已為實質審查，而有出於不
02 完全資訊作成判斷之恣意。

03 (四)、系爭事業計畫審議、核定之過程與正當行政程序之內涵嚴重
04 不符。對人民陳述意見之內容究竟可採或不可採及其理由，
05 並未見審議會有具體審議之論述及說明，審議會有關原告之
06 發言回復僅空泛載稱略以：「有關林家公厝涉及人民陳情意
07 見部分，請實施者再妥與溝通協調」，可知完全未審酌反對
08 者之意見，亦未有任何針對地主於聽證會所提之異議事項具
09 體說明採納或不採納之理由，即屬未依法為決議之違法，是
10 被告顯有恣意作成判斷之違法，不符合正當行政程序甚明。
11 況且參加人說要保留祖厝，卻沒有提供維護方案，委員也沒
12 有審議其公厝保留方案是否可行，可見行政機關所為之判
13 斷，是出於錯誤之事實認定或不完全之資訊。又在必要時，
14 並非僅以被告提及之結構補強基礎平面圖與結構補強平面圖
15 及相關補強工程項目及費用等問題即已足，亦須加入鑑定結
16 構安全並提供安全支撐或補強計畫，否則審議會係基於錯誤
17 事實做成決議，顯有程序違法、違反正當法律程序，而有損
18 原告關於系爭公厝之權利。

19 (五)、聲明：原處分撤銷。

20 三、被告答辯及聲明：

21 (一)、原告欠缺當事人適格。

22 系爭公厝係未辦理保存登記之建物，原告非錦和段35地號之
23 所有權人，系爭公厝非僅由林家持有而是多數人共有，為尊
24 重歷史及後代子孫，系爭事業計畫原地保留系爭公厝，後續
25 再以權利變換方式進行選配，原告並未因原處分致其權利或
26 法律上利益受到侵害。系爭公厝翻修樂捐名冊所示之人僅能
27 表示有於85年間捐贈，無法證明林阿東為所有權人，準此，
28 原告以林阿東之繼承人之地位主張其為系爭公厝之所有權人
29 並非可採。

30 (二)、都市更新係對一定範圍內之土地，實施重建、整建或維護之
31 措施，其涉及土地所有權人數眾多，並非僅考量單一、少數

之土地所有權人權益，須權衡各土地所有權人之利益後作成審議判斷，是以，參加人與原告及林素珍於協調會中是否有達成共識，以及其等間之共識內容為何，均不拘束審議會之審議判斷。觀諸109年11月23日第5次專案小組會議記錄，委員曾表示：「林家公厝位於多人持分之土地上，無法獨立分割，如可借助本次都更辦理權利變換分配產權並『原地保留』，應該是最好的處理方式。」復參酌本案更新單元土地所有權人數高達百餘人，更新單元總面積為5,616.79平方公尺，錦和段35地號土地所有權人高達67人，其中尚包含許多非屬林氏家族之土地所有權人，故審議會決議以原地保留之方式為之，系爭事業計畫已保留公厝建築物於基地原址，並考量公厝結構老舊，在徵得林氏家族同意之情況下，以結構補強方式辦理。歷經多次專案小組會議討論，並於系爭事業計畫中載明以規劃保留維護之方式辦理。被告召開歷次專案小組會議前皆有通知原告出席，原告亦多次參與會議並表示意見，被告復於寄發聽證會開會通知單時，併同計畫書之光碟寄發予原告，已保障原告獲悉本案都市更新相關資訊並給予其表示意見之機會。準此，原告主張被告係依據參加人提供不正確之資訊作成審議判斷，實有誤會，要非可採。

(三)、被告本得依職權決定採取之送達方式，採取郵政送達時，只要文書內容對人民權利義務未有重大影響者，以一般郵遞方式為之即可，非必以掛號為必要。原處分並無行政程序法第111條第7款所規定之重大明顯瑕疵。第4次專案小組會議開會通知單之送達並未違反行政程序法之規定。且實際上原告亦出席第5次專案小組會議及聽證會並表示意見，準此，實難謂原處分之作成有違反行政程序法第102條之規定。

(四)、系爭事業計畫有關總務及人事管理費、銷售管理費、風險管理費之費率，經參加人提出說明，被告審查後，方為決定，並無原告所稱未實質審查而有濫用判斷餘地違法之情。財政部國有財產署北區分署於聽證會上提出調降上開費率之意見，經新北市都市更新及爭議處理審議會111年3月25日第33

01 次會議審議後，認為歷次專案小組會議討論上開管理費率部
02 分，尚屬合理，故未採納其意見。揆諸上開說明可知，就本
03 案都市更新折價抵付共同負擔之部分，被告有實質審查，否
04 則共同負擔之比例不會從51.72%降低至45.68%，本案實施者
05 以上限提列總務及人事管理費率、銷售管理費率、風險管理
06 費率，經實施者說明理由後，由具專業知識之學者、專家之
07 委員，充分討論後作成決議，並非僅有同意結論而無同意之
08 理由之情況。總務及人事管理費與風險管理費費率之高低，
09 會受到更新單元內產權人數之影響，其為形成上開費率之一
10 環，並無重複評價之問題，因此，被告作成上開費率之認定
11 並非出於恣意，亦無違法。

12 (五)、系爭事業計畫審議、核定並無違反正當行政程序，係經由歷
13 次專案小組會議及審議會審查、討論後所為之決定，並無違
14 法。證人郭建興於113年3月5日準備程序中證稱：106年協調
15 會上針對公厝之處理方式並沒有達成結論，當時曹阿煌只是
16 針對盡可能保留公厝之做法來做回應，曹阿煌並沒有說一定
17 要遷移等語，足見原告主張曹阿煌已承諾，在技術可行下將
18 公厝盡可能照原本的型態維護遷移出來云云，洵非可採。對
19 於原告於聽證會上之發言，新北市都市更新及爭議處理審議
20 會111年3月25日第33次會議就原告所提意見，逐一於聽證結
21 果做成決定綜理表序號、大會決議欄中逐一作成決定，並清
22 楚說明未便採納、不予採納之理由，並於玖、決議、第二點
23 揭示：「本案聽證結果詳後附聽證結果做成決定綜理表」，
24 並非原告所述「請實施者再妥與溝通協調」之結論，亦非未
25 具體說明是否可採或不可採之情況。參加人未提送施工計畫
26 並就未拆除結構部分實施結構安全鑑定，並無違法，建築物
27 拆除施工規範係內政部為落實工地分類作業，以利資源有效
28 處理，對已領有拆除執照之建築物進行拆除工程業者所訂定
29 之行政規定，而都市更新事業計畫係由實施者擬定，執行更
30 新單元之重建、整建或維護之事業，其所為之審議與核定並
31 非依據建築法之規定，亦非屬已領有拆除執照之工程，焉能

01 以上開要求承攬營造業於施工前應擬具施工計畫書之規定，
02 要求參加人提出作為審議會審議系爭公厝保留方式之依據？
03 更遑論是拆除施工準備作業所述現場勘查建築物之現況乃至
04 於實際執行拆除施工時就未拆除結構部分應鑑定結構安全，
05 並提供安全支撐或補強計畫之規定

06 (六)、聲明：原告之訴駁回。

07 四、參加人陳述及聲明：

08 (一)、系爭公厝坐落於中和區錦和段35、54地號土地上，未辦保存
09 登記之建物（原門牌號碼為改制前臺北縣○○市○○路000
10 巷00號），係曹阿煌向土地共有人及建物原所有權人林松等
11 7人，因買賣之法律關係，而取得土地所有權，及建物事實
12 上處分權，此有地上物讓與契約書及契稅繳款書可證。參證
13 1上所載000巷00號建物，與原告祖父林阿棟、父親林阿東無
14 關，原告並未有因繼承關係而對該建物有事實上處分權。

15 (二)、系爭公厝是否及如何保存、參加人與原告間如何協調、協調
16 時之錄音內容與記錄是否一致、記錄是否經與會者簽名、記
17 錄有無寄送原告，以及參加人是否及如何為捐贈等相關問
18 題，僅係單純私法上協議或純屬意見之溝通、表達。故縱前
19 述協議或溝通、表達有原告佯稱主張之瑕疵等語云云（此為
20 假設語氣，參加人否認之），惟並不影響原處分之合法性及
21 效力。系爭事業計畫已納入原地保留系爭公厝之意見，並以
22 補強結構方式辦理。而系爭計畫中系爭公厝之保留，實則包
23 括大廳及兩側連通廂房在內之範圍，且連同前埕廣場一併為
24 整體規劃。故參加人於經多次協調、溝通及討論後，依協議
25 結果處理並保留系爭公厝，實未違反當初同意保留系爭公厝
26 之意見。至於原告雖另以「公厝保留公厝大廳及兩側廂房，
27 是否包含兩側廂房攸關公厝保留面積及實施者捐贈面積」等
28 語為爭執，惟因此係涉及權利變換計畫之內容，故自當以權
29 利變換計畫階段審議時之系爭公厝實際面積為準。核定版
30 （111年9月版本）附9-5協調會記錄之內容，曹阿煌之發
31 言，僅係接續證人郭建興、原告、林素珍之陸續發言後，提

01 出其個人亦贊同保留之意見而已，並非同意原告將系爭公厝
02 遷移出來之看法。保留系爭公厝既係系爭事業計畫的共識，
03 而參加人亦遵循共識提出審議，且此共識之方案並未影響或
04 損害原告之權益。原處分既係由被告依法定程序，經都市更
05 新及爭議處理審議委員會以正當法律程序，經合議制之審議
06 決定作成原處分內容，故並無原告指摘恣意之違法，或與正
07 當行政程序之內涵嚴重不符，或程序上有重大明顯瑕疵等情
08 事。

09 (三)、聲明：駁回原告之訴。

10 五、前開事實概要欄所載事實，有參加人103年4月30日函（本院
11 卷一第69頁）、系爭事業計畫第1次至第5次都市更新暨都市
12 設計聯審專案小組會議紀錄、新北市都市更新及爭議處理審
13 議會111年3月25日第33次會議紀錄（本院卷一第72-89
14 頁）、原處分（本院卷一第15-21頁）、系爭事業計畫核定
15 版等在卷可證，足以認定為真實。本件主要爭點為：(一)、原
16 告是否具當事人適格？(二)、原處分之審議作成有無被告所稱
17 參加人有行政程序法第119條第2款之情事，有無行政程序法
18 第111條第7款重大明顯瑕疵，是否未為決議而恣意判斷，或
19 違反正當行政程序？(三)、審議委員對於參加人以總務及人事
20 管理費、銷售管理費、風險管理費標準上限提列費用、重複
21 提列，是否未實質審查而有判斷恣意之違法？(四)、系爭事業
22 計畫核定版平面圖未標示地上第1層、第2層落物曲線退縮，
23 是否違法？

24 六、本院的判斷：

25 (一)、原告具備當事人適格

26 1、依108年1月30日修正公布之都市更新條例第86條第2項規
27 定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條
28 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
29 事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三
30 條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規
31 定。」，系爭事業計畫報核日為103年4月30日，故得適用修

01 正前都市更新條例之規定。查，原處分的法律效果是核定參
02 加人擔任實施者所擬具之系爭事業計畫，並自111年9月2日
03 零時起生效，請依計畫書所載內容辦理（原處分卷第123-12
04 6頁）。又行政訴訟法第4條規定：「（第1項）人民因中央
05 或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利
06 益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾三個
07 月不為決定，或延長訴願決定期間逾二個月不為決定者，得
08 向行政法院提起撤銷訴訟。（第2項）逾越權限或濫用權力
09 之行政處分，以違法論。（第3項）訴願人以外之利害關係
10 人，認為第一項訴願決定，損害其權利或法律上之利益者，
11 得向行政法院提起撤銷訴訟。」都市更新條例第33條規定：
12 「（第1項）各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更
13 新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級
14 主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成
15 核定：一、於計畫核定前已無爭議。二、依第四條第一項第
16 二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土
17 地及合法建築物所有權人同意。三、符合第三十四條第二款
18 或第三款之情形。四、依第四十三條第一項但書後段以協議
19 合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物
20 所有權人同意。（第2項）不服依前項經聽證作成之行政處
21 分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。」

- 22 2、又按修正前都市更新條例第21條規定：「都市更新事業計畫
23 應視其實際情形，表明下列事項：一、計畫地區範圍。二、
24 實施者。三、現況分析。四、計畫目標。五、細部計畫及其
25 圖說。六、處理方式及其區段劃分。七、區內公共設施興修
26 或改善計畫，含配置之設計圖說。八、整建或維護區段內建
27 築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。九、
28 重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。十、
29 都市設計或景觀計畫。十一、實施方式及有關費用分擔。十
30 二、拆遷安置計畫。十三、財務計畫。十四、實施進度。十
31 五、效益評估。十六、申請獎勵項目及額度。十七、相關單

01 位配合辦理事項。十八、其他應加表明之事項。」而主管機
02 關所為核定實施都市更新事業計畫，賦予法律上拘束力之公
03 權力行為，涉及建築物配置、費用負擔、拆遷安置、財務計
04 畫等實施都市更新事業之規制措施，且於後續程序貫徹執行
05 其核准或核定內容之結果，更可使土地或建築物所有權人或
06 其他權利人之權利受到不同程度影響，甚至在一定情形下喪
07 失其權利，此項核定即屬限制人民財產權與居住自由之行政
08 處分。

09 3、查，系爭事業計畫更新單元之土地包含新北市中和區錦和段
10 25、26、28、29、30、31、32、33、34、35、36、37、40、
11 42、48、51、53、54、56、58、59、60、61、65等24筆土
12 地，原告為錦和段36、37、40、48、51、53、54等地號土地
13 所有權人之一，有系爭事業計畫核定版可參（第5-12頁至5-
14 27頁），是原告之土地已被核定為系爭事業計畫之更新單元
15 之一部分，其土地所有權受有限制，且原告認為總務及人事
16 管理費、銷售管理費、風險管理費標準上限提列費用、重複
17 提列，系爭公厝之位置配置不當，平面圖標示有誤等違法瑕
18 疵，原告以原處分違法為由訴請撤銷，如果勝訴，即不受原
19 處分之規制效果，是原告雖非原處分之相對人，但仍得以利
20 害關係人之地位主張原處分損害其權利或法律上之利益者，
21 訴請撤銷。又查，系爭事業計畫於核定前曾於111年2月15日
22 下午2時30分在新北市中和區公所6樓禮堂辦理聽證會，包含
23 原告在內之人民到場陳述意見，有系爭事業計畫核定版之聽
24 證會意見回應紀錄表可參（第綜-9至綜-11頁），原處分之
25 行政救濟教示條款亦記載系爭事業計畫核定前已進行聽證程
26 序，依都市更新條例第33條第2項規定，不服原處分者得逕
27 行向本院提起行政訴訟等語（原處分卷第126頁），是原告
28 得以利害關係人之地位不經訴願提起本件撤銷原處分之訴，
29 並無被告及參加人所稱無當事人適格之情形。

30 (二)、原處分之審議、作成有無原告所稱參加人有行政程序法第11
31 9條第2款之情事，有無行政程序法第111條第7款重大明顯瑕

疵，是否未為決議而恣意判斷，或違反正當行政程序？

1、參加人以103年4月30日曹新泰中和更字第103043001號函向新北市政府都市更新處提交系爭事業計畫說明書併同公聽會記錄、更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人之同意書與其他相關證明文件，依據修正前都市更新條例第19條、第22條之規定，申請辦理都市更新事業之擬定及報核，有該函可參（原處分卷第3頁）。被告即依修正前都市更新條例第19條、修正前都市更新條例施行細則第6條、第11條規定辦理計畫書、圖及公告之公開展覽30日，並通知包括原告在內的土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人、參加人於104年12月17日舉辦公聽會，有被告104年11月26日新北府城更字第1043441125號函、被告都市更新處104年12月1日新北更事字第1043441701號函、被告都市更新處104年12月22日新北更事字第1043442597號函及公聽會會議紀錄可參（原處分卷第2-15頁）。此後依序召開擬定系爭事業計畫第1次至第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議、系爭事業計畫聽證會、新北市都市更新及爭議處理審議會第33次會議，聽取陳情人意見、相關單位意見、委員意見，並作成結論，請參加人依上開意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審，最後始作成原處分等情，有開會通知單、擬定系爭事業計畫第1次至第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄、系爭事業計畫聽證會會議記錄、新北市都市更新及爭議處理審議會第33次會議紀錄、原處分可參（原處分卷第16-126頁）。

2、擬定系爭事業計畫第1次至第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄其中與系爭公厝相關的部分如下

(1)、105年4月21日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議時，原告表示因為參加人當初與所有權人約定未來會保留系爭公厝所以才簽下同意書，希望參加人不要忘記，系爭公厝面積遠大於參加人所稱77平方公尺。委員意見則是請參加人

01 於計畫書內敘明有關係爭公厝保留之處理方式（原處分卷第
02 20、29頁）。

03 (2)、106年7月28日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議
04 時，原告表示系爭公厝需要獨立動線，請參加人調整規劃設
05 計並與原告溝通。曹阿煌於向林氏宗親購買土地持分時稱林
06 氏宗親決定系爭公厝保留或位置移動，卻未依約履行等語，
07 參加人回應表示有找林家代表人進行溝通，並以等同系爭公
08 厝之面積規畫更新後保留空間，且該空間不需林家所有權人
09 權利價值選配（原處分卷第35-36頁）。委員意見則認為在
10 都市設計方面，有關配合居民需求設置系爭公厝部分，就考
11 量祭祀等人行使用活動等空間，應需設置合理獨立空間規
12 劃。委員意見在都市更新方面，請參加人提供相關資料向所
13 有權人說明系爭公厝保留規劃及本案建築設計，並持續與陳
14 情人溝通協調（原處分卷第41-42頁）。

15 (3)、108年4月17日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議
16 時，有關原告、林素珍陳情系爭公厝的意見，原告表示其父
17 親說參加者同意整個系爭公厝保留，前提是安全美觀且可以
18 看得出去，有獨立出入口，不要與社區混雜在一起，不確定
19 規定上是否有辦法協調，為避免爭議，希望有相關會議記錄
20 可以提供等語。參加人於會議中回應表示有找林家的代表人
21 進行2次協調，並規劃系爭公厝保留空間，後續選配由參加
22 人與兩位所有權人優先選配登記在兩位所有權人，再討論如
23 何處理，協調的內容都有在報告書載明，有關本案相關資料
24 部分，參加人會後將提供陳情人參考（原處分卷第51頁）。
25 委員意見則認為在都市設計方面，考量1樓住戶居住品質，
26 通往系爭公厝廣場之動線兩側請增加植栽區隔公私界面，並
27 請參加人依上開意見修正製作修正對照圖表並綜整報告書內
28 容，經作業單位確認後續提專案小組審議（原處分卷第58-5
29 9頁）。委員意見在都市更新方面，請參加人補充有關係爭
30 公厝未來規劃，包含保留範圍、選配原則、捐贈方式、登記
31 作業及後續是否由管委會管理等相關內容，有關係爭公厝規

劃涉及約定專用部分，請釐清系爭公厝出入動線規劃及約定專用範圍並於管理規約中附圖清楚標示載明（原處分卷第61頁）。

(4)、109年4月19日第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議時，原告未出席，委員意見認為系爭公厝及其開放空間未來管理維護事宜，請於管理規約中載明，另有關係爭公厝未來管理費繳交方式，請一併補充說明。

(5)、109年11月23日第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議時，原告表示第4次會議議題(五)，有關係爭公厝選配，依106年9月24日系爭公厝協調會議紀錄，參加人承諾公厝大廳由參加人捐贈價值，其餘建物本體及前埕廣場，由原告及林銘鐘權利價值捐出選配的部分，與當初曹阿煌協議內容不符，原告也未收到會議紀錄，請參加人提供參閱。系爭公厝建議應以獨立產權為之以免衝突，系爭公厝未來管理費用會生困擾，獨立出來原告才接受，第4次會議通知寄達日已逾開會日，違反程序正義。參加人則回應表示有關係爭公厝之內容是依協議結果處理，計畫書附錄有附公厝協調會會議紀錄，有錄音可證。系爭公厝是未辦保存登記之建物，目前規劃有保留獨立出入口，留設公厝開放空間與前埕，做善意的保留規劃。公厝現況坐落之土地為多人持份，並非僅林家持有，故處理方式應以權利變換方式辦理，依權利價值估算，無法先行分割獨立產權處理，更新後公寓大廈管理費，依區分所有權人其持分產權部分，依其義務規定繳納。更新後土地為所有權人持分，公厝房屋產權為區分所有權獨立產權，僅有前埕廣場為約定專用，另有關建物登記部分，依協調紀錄，曹阿煌已承諾會捐贈主廳部分，公厝內兩側廂房及其餘部分將由原告及其兄長權利價值選配，建議林家自行成立組織，以利後續登記捐贈移轉，捐贈部分所生稅捐由參加人自行吸收。系爭公厝按區分所有權應繳之社區管理維護費用，參加人承諾提供15年管理維護基金予林家，不列入共同負擔。委員則回應表示系爭公厝位於多人持分土地上，無法獨立分

01 割，如可借助本次都更辦理權利變換分配產權並原地保留，
02 應該是最好的處理方式。有關未來管理維護費用，請林家確
03 認是否有相關基金，也請參加人評估管理費繳納的內容並估
04 算管理費用，其繳納之費用可考量1樓及其使用狀況調整設
05 定（原處分卷第79-80頁）。委員在都市更新方面的意見則
06 認為選配原則第7點有關應載明系爭公厝已定案之規劃及協
07 商內容，請調整文字內容。有關係爭公厝前埕廣場約定專用
08 及捐贈公厝管理維護基金部分應於規約內容補充載明（原處
09 分卷第86頁）。

- 10 3、系爭事業計畫核定版於拾玖、其他應表明事項，三、選配原
11 則說明(六)記載：關於公厝建物本體及前埕之權利變換選配，
12 由參加人持有產權之權利價值選配公厝大廳，除大廳外之公
13 厝廂房及前埕廣場由原告與林銘鐘持有產權之權利價值選配
14 找補，如選配價值仍有不足部分，由參加人再行選配。前述
15 參加人選配公厝部分之產權，於林家確認家族代表法人後，
16 捐贈登記予林家代表法人，有系爭事業計畫核定版可參（第
17 19-3至19-4頁）。系爭事業計畫核定版於拾玖、其他應表明
18 事項，六、本案範圍內公厝保留規劃記載：目前初步規劃原
19 則如下，並持續與相關所有權人討論：(1)、公厝的建物本體
20 部分及前埕部分，包含參加人捐贈大廳的部分及原告與林銘
21 鐘所持有產權權利價值捐出後，面積仍有不足之部分，由實
22 施者再行捐贈，並以獨棟為原則。(2)、前埕的部分以目前投
23 影面積留設，並以約定專用的方式規劃。(3)、在技術可行情
24 形下，將公厝盡可能依照原本的型態維護。在系爭公厝保留
25 方案方面，本案都市更新基地含現有之居民祭祀用公厝，位
26 置在基地東南角處，為尊重歷史及後代子孫，使林氏家族能
27 繼續祭祀祖先，故將保留公厝於基地原址，但因考量公厝結
28 構老舊，及徵得林氏家族同意，將以現有公厝建築物進行結
29 構加強，並以現有祭祀用活動廣場面積為依據，重新規劃設
30 計活動廣場，考量位置關係、公厝面向之方位角及人員出入
31 口方向，作為祭祀用活動廣場規劃之參考依據，經委託測量

01 公司進行建築面積測量，面積計算至外牆皮，建築面積為7
02 8.11平方公尺，現有祭祀廣場面積約86平方公尺。系爭公厝
03 保留，並依現有屋況加強建築物結構體。保有獨立出入口，
04 與主體建築物分離，方便出入管制。祭祀用廣場以圍牆區
05 分，確保僅供林氏家族相關族人使用，廣場依據現有面積規
06 劃。公厝東側設置排水溝，以確保山坡地之排水不影響建築
07 物及周邊排水。公厝北側設置複層式植栽，讓住戶、公厝及
08 廣場有良好的綠化區隔空間。並附有公厝位置圖、公厝現況
09 照片、公厝環境規劃平面圖、公厝位置平面圖、圍牆平面示
10 意圖、圍牆立面圖、結構補強基礎平面圖、結構補強平面
11 圖、修復補強工程總價表，有系爭事業計畫核定版可參（第
12 19-4至19-7頁）。是原告所稱參加人對於保留祖厝並無維護
13 方案、審議委員未審議公厝保留方案是否可行，其判斷係出
14 於認定事實錯誤或不完全資訊等違法情形，核與事實不符而
15 無可採。

16 4、系爭事業計畫核定版之附錄九為公厝協調會紀錄，有106年9
17 月24日及106年12月2日兩次的協調會會議記錄，其中106年1
18 2月2日的協調會會議記錄記載原告：所以在技術可行的情形
19 下，將公厝盡可能依照原本的型態維護遷移出來。林素珍：
20 對盡可能保留。曹董：同意這個做法。（第附九-5頁）。再
21 對照106年12月2日的協調會錄音譯文相關部分如下：

22 01：04：44-01:04:53 原告說：在技術性的可能之下，曹董
23 同意在技術性能做的情形之下，把這個古厝照原貌盡量
24 移出來。

25 01：04：53-01：04：54 郭建興說：盡可能啦，對。

26 01：04：54-01：04：55 原告說：盡可能移出來外面。

27 01：04：55-01：05：01 郭建興說：因為你不可能原汁原
28 味，有一些可能就壞了、舊了，那你屋頂是不是要換，
29 還是怎樣？

30 01：05：01-01：05：06 原告說：那都細節的問題，就是技
31 術性上能做的，那你就願意那個嘛。

01 01：05：06-01：05：08 郭建興說：盡可能的把那個建築
02 物……。

03 01：05：08-01：05：09 女1：保留啦，盡可能。

04 01：05：10-01：05：14 郭建興：對啦，請相關的專家學
05 者去做。

06 01：05：14-01：05：57 原告：曹董是不是這個意思？曹阿
07 煌：OK，好。原告：那另外……我對建築是外行，所以
08 你說房子多高那個我也不懂，我也不提了……。等語，
09 有錄音譯文可參（本院卷二第150頁）。有參與協調會
10 的證人郭建興即安邦工程顧問股份有限公司董事長到庭
11 亦證稱「OK，好。」是曹阿煌的聲音，被告及參加人就
12 聲音部分並不爭執，有本院113年3月5日準備程序筆錄
13 可參（本院卷二第113頁）。

14 5、關於上述106年12月2日協調會上原告之訴求及曹阿煌之回
15 覆，證人郭建興到庭證稱如下：

16 (1)、「重點就是要保留公厝，到底是原地保留或遷移沒有定論，
17 我們在過程當中其實有針對怎麼樣去原地保或保留的方式有
18 提出相關討論，不論是遷移或原地保留，都要把相關的構造
19 等等做相關的保留，這是最主要的重點，最後其實沒有結
20 論，但有討論到即使保留的話，後來產權應該怎麼變成是林
21 家可以保管的，有幾個方式，例如成立基金會、成立協會或
22 推相關代表等等，協調的內容大概是這樣。曹董回覆保留應
23 該是有同意保留，至於怎麼樣的形式保留，我印象中是沒有
24 再作任何的會議紀錄，倒是產權的部分有建議幾種未來處理
25 的方式，如果遷移，會涉及到構造物結構等等的問題，原地
26 保留其實也會，因為施工時還是可能會因為它本身沒有保存
27 登記，保留的話其實還是要做相關的結構補強才有辦法處
28 理。」（本院卷二第106-107頁）

29 (2)、關於本院詢問「協調會上針對公厝之處理方式，有無達成共
30 識？該共識是否為「在技術可行之下，盡可能將公厝移出至
31 臨馬路處？」證人郭建興證稱：「這個有討論，但是沒有結

01 論。主要的原因是因為如果要遷移或怎麼樣等等，結構體會
02 不會損傷，這個我們無法把握。我們跟建築師當場其實都有
03 講拆除重建是最好的方式。第二個重點是原地保留比較容
04 易，如果要遷移的話，我們沒有把握相關磚塊或結構體等等
05 會不會有損傷，這個無法做保證，沒有任何結論說原地保留
06 或者是要遷移，但是原地保留這件事情我們也無法作主，原
07 因是因為這個案子要經過都市設計的審議還有都更審議，要
08 經過2個委員會審議，都有相關的委員，這些委員有他們的
09 專業判斷，除此之外，不是只有林家這一方說的，還有其他
10 的土地所有權人，應該是怎麼樣的一個方式，因為也會涉及
11 到相關產權等等的複雜關係，所以我們最後當然在協調會上
12 沒有做遷移或原地保留，只是說保留這件事情我們會盡可能
13 的把它做好，就是保留這個建築物的狀況，以最不會損及建
14 築物的方式去做保留。」（本院卷二第107頁）

- 15 (3)、關於本院詢問：「若無共識，則協調會會議結論為何？」，
16 證人郭建興證稱：「協調會其實沒有說一定是結論，都是雙
17 方的講話、訴說，包括產權、未來如何登記都有做相關討
18 論，一磚一木如何保留，我們有說如要是遷移的話應該要
19 怎麼樣，可能要找懂歷史建築或怎麼樣的去做相關的處理，
20 有談這些，但沒有做會議的結論。」（本院卷二第108頁）
21 關於原告訴訟代理人詢問後續有無實際討論？證人郭建興證
22 稱：「……我們的思考方式是原地保留最不會損傷，我們大
23 的原則叫做保留的原則，這是最大的重點，所以我們才用原
24 地保留的方式送進去專案小組再續審。」（本院卷二第108
25 頁）關於原告訴訟代理人詢問：「你們送原地保留方案給專
26 案小組時，曾否跟專案小組討論在技術可行下遷移出來的方
27 案？」證人郭建興證稱：「……因為報告書上還是要呈現會
28 議紀錄，而會議紀錄沒有結論，但依實施者或規劃單位的專
29 業判斷是原地保留對建築物的保留是最好的處理方式，然後
30 在第三次專案小組時，我記得原告沒有來，但他兒子有來，
31 針對保留的這一塊原地保留他都清楚，提的只是說要有獨立

01 的通道、通路、廣場等等在第三次的專案會議紀錄中都有呈
02 現，所以他們知道這件事情。另外第五次原告是有到場的，
03 到場的問題好像是針對未來產權的處理方式部分，有相關圖
04 說也是原地的方式，那時都設跟都更委員都有審議，就針對
05 產權跟管理維護費的部分，就管理維護費部分，實施者也有
06 承諾提供15年的管理維護費用給這一棟未來管理維護的須
07 要。」（本院卷二第108-109頁）

08 (4)、原告訴訟代理人詢問證人：「剛剛證人說二次協調會有討論
09 要保留，只是原地保留或遷移出來沒有結論。依都市更新核
10 定計畫版會議書面記載「附九-5」（提示）右半邊下方之記
11 載，林志清說所以在技術可行的情形下，將公厝盡可能依照
12 原本的型態維護遷移出來。曹董說同意這個做法，為何會有
13 這樣的記載？」證人郭建興證稱：「這是針對『盡可能保
14 留』這句話來做回應的，這是最大的原則，不論是這一次還
15 是上一次，都是以盡可能保留為前提。林志清也是說盡可能
16 依照原本的型態維護遷移出來，林素真馬上就說『對，盡可
17 能保留』，曹董一定順著這一句話，我們是照錄，因為盡可
18 能保留的這一件事是最大的處理原則。」（本院卷二第109
19 頁）

20 (5)、被告訴訟代理人詢問證人，關於系爭事業計畫核定版第19-5
21 頁林氏公厝保留方案（提示），左邊文字第3行記載「……
22 但因考量現有公厝結構老舊，及徵得林氏家族之同意，將以
23 現有公厝建築物進行結構加強……」，所謂「徵得林氏家族
24 之同意」所指為何？證人郭建興證稱：「過程當中討論的是
25 公厝中的公廳及兩邊廂房不論遷移或是如何都是要保留的，
26 但保留的這個部分因為不論遷移或原地保留其實都會有結構
27 方面的問題，所以未來這個案子大樓在興建的時候其實都要
28 做相關的防護，所以這裡面會講到針對結構老舊的部分的結
29 構加強的部分，因為他們在過程當中一直說不能損害他的相
30 關磚瓦等等，包括屋頂的相關形式，所以未來在興建的時候，
31 結構的相關補強還要再跟林氏的相關家族再做協調，因

01 為可能也很難講，也許會動到一些東西也說不定，可能我們
02 要做斜撐等等那些都要附加在這個結構物的本身上面，那這
03 些是不是他們願意的都要做相關的思考，我們原來的原意是
04 這樣。」（本院卷二第110頁）

05 (6)、被告訴訟代理人詢問證人所說的保留的公厝跟廂房，指的是
06 事業計畫第19-5頁右邊的位置平面圖嗎？證人郭建興證稱：
07 「是這個部分，現在的78.11其實是有公廳跟兩邊的小小廂
08 房，我們是按照原位置測量出來畫在上面，另外再提供祭拜
09 可能有需要的廣場，我們也有把它留下來，未來這些（祭祀
10 廣場部分）都約定專用。」（本院卷二第110頁）

11 (7)、本院問證人：「提示本院卷一第485頁中和地政事所函、第3
12 45頁至349頁地上物讓與契約書、第351頁97年契稅繳款書，
13 關於證人所述公厝的所有權是曹新泰企業股份有限公司部
14 分，有無證據可以提出？對於上述資料有何意見？」證人郭
15 建興證稱：「一、當然所有權到底是真正的到地政事務所保
16 存登記的所有權人，我剛剛指的所有權是他可以主張那個目
17 前的建築物是他的，更新裡面有合法建築物跟違章建築，就
18 這一塊來說因為沒有保存登記，所以應該叫做視為違章，更
19 新中相關救濟的行為都要針對所有人，實務上在發放相關的
20 安置補償是針對所有人，所有人能夠提出的證明稅籍資料就
21 是一個很重要的證明文件，因為在相關移轉的時候會去地政
22 事務所那邊將稅籍資料登記成現在的買方，因為也怕未來在
23 相關的補償程序時萬一稅籍資料還是賣方的話，到時候他主
24 張權益，這個部分就會有相關的違失，所以這個部分在我們
25 整個都更案的認定來說是要有相關的憑據，稅捐資料也是一
26 個證明的文件，萬一有其他所有人出來主張的時候可以提出
27 這個相關的佐證資料去認定，因為更新的補償對象要有，補
28 償對象有針對合法的，也有針對違建的，因為案子都要解
29 決。二、證據就是稅籍，稅籍不會亂登記，稅捐單位不會亂
30 登記是曹阿煌的，一定要有相關佐證資料才能登記，但因為
31 它實際上是違建，所以沒有這一方面，但補償的對象要有，

01 所以是曹阿煌，能夠主張相關權益的也是曹阿煌。」（本院
02 卷二第111-112頁）。

- 03 (8)、前述勘驗106年12月2日的協調會錄音關於系爭公厝保留或遷
04 移的對話，被告請證人郭建興說明就其理解曹阿煌的意思為
05 何？證人郭建興證稱：「一、先回應原告，整個協調的所謂
06 共識叫做保留，至於原地保留或者遷移，沒有結論就不叫共
07 識，有共識的只有一個，就是保留，所以我在過程中也有提
08 出，所以沒有答應說要遷移，因為遷移可能會有損傷，所以
09 沒有做任何一定完全遷移，包括曹董說OK的部分，都沒有說
10 要一定遷移，就是怎麼樣讓這個原來的建築物能夠盡可能的
11 留下來不要去損毀，所以還會有一些相關的結構補強都有講
12 到這些，能不能遷移是事後我們案子在送專案小組有一定的
13 時間我們一定要掛件，掛件的過程當中當然建築師都有專業
14 的判斷，怎麼樣做是最合乎保留的狀況，所以才以原地保留
15 的方式、未來想要結構補償的方式送到專案小組，並不是我
16 們或原告的意見專案小組就會同意，一定會有一個方案出
17 來，方案出來實施者本來就有相關的主張，因為面對的不是
18 只有原告或林家，還有眾多的所有權人現已超過100多人，
19 相關的意見也必須綜整，而且也會涉及到相關的因為會影響
20 到建蔽率、開挖率，因為政府有限制60%的開挖率而已，所
21 以一移的話，在整體的配置可能會影響到整個開挖率，會影
22 響到所有權人的權益，所以是綜合考量下來之後以原地保
23 留，而且其他的所有權人也不會講話，因為原地沒有弄到其
24 他地方以致於損傷到其他人的權益，這是最低的損害狀況處
25 理，也獲得第五次專案小組委員認為是很好的處理方式，它
26 是一個合議制的形式，並不是實施者或原告說了就算，而是
27 考慮到整塊基地及其他所有權人的權益之下所做的決定。
28 二、曹董講得OK，其實他比較信任我，所以我講得一個形
29 式，他講得OK其實是附議我相關的話語，曹董當然是綜合下
30 來的結果講OK，不是針對原告說OK，而是整個過程當中的一
31 個OK。」（本院卷二第114-115頁）

01 6、關於111年2月15日聽證會，原告、參加人及大會決議內容如
02 下：

03 (1)、原告於聽證會陳述意見1.：林家古厝「賜福堂」的建築設計
04 及建築面積是否有納入檢討？是否有保留獨立的出入道路供
05 通行？當初答應公厝保留，公厝土地的容積是都用在隔壁新
06 建的大樓內嗎？參加人答辯：依專案小組審議決議，公厝係
07 原地保留並做結構補強。相關選配方式已在選配原則內揭露
08 ，有關出入口設計，目前規劃上有留設公厝的獨立出入口，
09 並留設公厝廣場約定專用提供出入。大會決議：第1點意見
10 係陳述人詢問林家古厝之規劃內容，已於事業計畫中載明，
11 故無爭點。

12 (2)、原告於聽證會陳述意見2.：林家古厝「賜福堂」在林家子孫
13 心中之價值在於祖先的足跡與汗水參雜其中，更有百年存在的
14 古樸。在106年12月2日在古厝協調會上，本人請求在技術
15 可行之下，將古厝遷移，前實施者曹阿煌先生亦當安邦公司
16 郭建興先生之面承諾：「同意這個做法。」。安邦亦回應：
17 會整理相關方案給林家做選擇。然則新版計畫書卻是拆除重
18 蓋，完全違背當初協議。更有甚者，附件之會議紀錄內「遷
19 移」竟被篡改登錄為「重建」。恐有偽造文書之嫌。另外，
20 古厝協調會上之會議紀錄亦只附於下次之小組審議之計畫書
21 上，未寄達與會人，致使資訊完全不對稱，無法及時回應，
22 影響與會人之權利。最後一次小組(第五次)會議紀錄(參見
23 計畫書綜-3)，林志清提出：「內容與實施者協議內容不
24 符，本人亦未收到會議紀錄」。實施者在「意見回應」登
25 載：「會議紀錄有錄音內容可以佐證」，「2020年12月3日
26 上午11時27分並亦有mail(林敏煌先生)……」，但何以故意
27 再次不願傳送會議紀錄予林志清，疑有欺瞞小組審查之嫌。
28 參加人答辯：「依照新北市都市更新案件實施者提供諮詢服
29 務與資訊揭露處理要點第六點，已提供聽證會版本計畫書檔
30 案光碟與更新處寄發給各所有權人，另有設置專屬網頁提供
31 可下載之計畫檔案，書圖紙本另可於公所及里辦公處參閱。

第三次小組有給林志清先生的兒子紙本報告書，第四次小組會後109年12月3日上午11時27分亦有mail(林敏煌先生)提供計畫書完整電子檔案並電話聯繫供林家參酌。」大會決議：「第2點意見係涉及林家古厝協議會，屬私權協議內容，故未便採納。查林家古厝之處理方式經協調後以原地保留，已於事業計畫中載明，並經歷次專案小組討論，歷次專案小組亦通知陳述人出席，且計畫書光碟已併同聽證會開會通知單寄發與全體所有權人，惟仍請實施者妥予向所有權人說明古厝處理方式。」

(3)、原告陳述意見3.：「於106年9月24日，林氏公厝協調會上(參見計畫書附九之2)，實施者承諾古厝保留含古厝大廳及兩側連通廂房。為能讓公厝完整保留，本人把當時持有的36、37地號之權利價值捐出供公厝使用。然依現在計畫書所示面積並未包含連通廂房，抑或是實施者量測有誤？建請敦促實施者偕同地主再次量測確認並簽訂書面協議，以免日後爭議。參加人答辯：本案於106年9月24日(星期日)下午二時整假林氏公厝，以及106年12月2日(星期六)上午十時整假實施者公司辦理公厝協調會，紀錄皆為當日會議公開討論內容，文字記載皆為會議討論內容之本意忠實呈現。大會決議：第3點意見係針對林家古厝之測量面積，查目前林家古厝規劃係以原地保留方式處理，並後續由所有權人分回，實際面積後續於權利變換計畫階段審議為準，故不予採納。」

(4)、原告陳述意見4.：林家公厝「賜福堂」是林家祖傳用以祀奉祖先牌位及祭祀之主廳，已歷百年，建物雖無保存登記，是在60年前既存續，絕非違章。另如計畫書內容所載，使用人/現住戶，竟登載為曹阿煌先生，實在荒謬。實際使用人/現住戶為林家子弟，實施者僅憑一紙電費繳納單，即自稱為使用人/現住戶，與實際狀況不合。懇請市府另派員會同實地訪察，以正視聽。參加人答辯：公厝確實未作保存登記，房屋稅納稅人為曹阿煌，依專案小組審議決議，公厝係原地保留並做結構補強。相關選配方式已在選配原則內揭露。大

會決議：第4點意見有關圓通路252巷40號之建築物，查未辦理保存登記，有關占有他人舊違章戶之認定，依100年8月18日修正發布之新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第10條第1項第4款規定檢附證明文件，查實施者於計畫書已檢附稅籍證明文件，故不予採納。

(5)、原告陳述意見5.：本案同意比例偏低(土地：77.68%, 人數：75.94%), 若能妥善處理林家公厝, 必能大大提高林家的支持，之後工程進展亦能順利和諧。亦免除市民對都更處之願懣, 提高市府形象。參加人答辯：除公厝保留外，其他建物已有把握拆除，後續將依權利變換方式辦理，應可順利執行。大會決議：第5點意見係陳述人提醒實施者妥善處理林家古厝，故無爭點。

(6)、原告陳述意見6.：剛才實施者說有次會議我沒有去，因第四次會議我收到通知單時是已經開完會的隔天，他們列的網站，我也進不去，大家要溝通應把事情公開透明, 我要求會議紀錄但你拿給林先生，有何用意? 古厝說要補強，但現在興建大樓的地下室開挖地下五層，挖到古厝的前殿，工程技術上我有很大的疑慮，至於實施者剛剛說完全反應，我準備資料後再給都更處，請實施者把錄音檔給我本人，我在場的錄音為什麼我不能拿到? 而且拖的很久，這顯然有很大的資訊落差。參加人答辯：網站問題經聯繫委託系統商已修復。有關會議紀錄等相關資料皆全部於計畫書內紀錄，已提供聽證會版本計畫書檔案光碟與更新處寄發給各所有權人，另有設置專屬網頁提供可下載之計畫檔案，書圖紙本另可於公所及里辦公處參閱，也有提供A3紙本給林先生參考。公厝經協調後以原地保留並做結構補強辦理。大會決議：第6點意見係陳述人向實施者索取古厝協調會錄音檔，屬私權協議內容，故未便採納。(原處分卷第113-117頁)

(7)、綜上所述，可知原告所陳述意見大致與歷次審議小組之發言相同，且其中第1、5點並無爭點，第2、6點因屬私權協議未便採納，第3、4點則因後續由權利變換計畫階段審議、參加

01 人已依法檢附稅籍證明資料而不予採納，具體說明採納或不
02 採納之理由，並無原告所稱僅空泛回應、完全未審酌意見等
03 未依法為決議、顯有恣意作成判斷之違法情事。原告此部分
04 主張與事實不符。

05 7、由上述都市更新暨都市設計聯審專案小組會議歷次討論過
06 程，可知審議委員已充分理解原告、參加人等各方對於系爭
07 公厝之相關意見，並且認為：系爭公厝所坐落之土地為多人
08 共有，無法獨立分割，最好的方式是藉由本次都更辦理權利
09 變換分配產權原地保留，並建議管理費繳納的原則（原處分
10 卷第79-80頁），並要求選配原則第7點有關應載明系爭公厝
11 已定案之規劃及協商內容，有關係爭公厝前埕廣場約定專用
12 及捐贈公厝管理維護基金部分應於規約內容補充載明（原處
13 分卷第86頁），是委員基於完整事實於審議後已決議對系爭
14 公厝予以原地保留，並非原告所稱未為決議之違法或恣意判
15 斷之違誤。而經本院當庭會同兩造、參加人、證人勘驗錄
16 音，聽取證人證詞後，本院認為系爭事業計畫核定版之附錄
17 九公厝協調會紀錄，其中106年12月2日的協調會會議記錄記
18 載「原告：所以在技術可行的情形下，將公厝盡可能依照原
19 本的型態維護遷移出來。林素珍：對盡可能保留。曹董：同
20 意這個做法」（附九-5頁）等語，與勘驗錄音內容意旨大致
21 相符，參加人並沒有行政程序法第119條第2款對重要事項提
22 供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳
23 述而作成行政處分的情形，原告此部分主張與事實不符。況
24 且，原告父親林阿東對於翻修系爭公厝之樂捐金額無法證明
25 原告對系爭公厝有事實上處分權，而建築物拆除施工規範係
26 內政部為落實工地分類作業，以利資源有效處理，對已領有
27 拆除執照之建築物進行拆除工程業者所訂定之行政規定，此
28 與都市更新事業計畫係由實施者擬定，執行更新單元之重
29 建、整建或維護之事業，兩者屬性不同，無從以建築物拆除
30 施工規範作為審議會審議公厝保留方式之依據，遷移系爭公
31 厝仍應以技術可行為前提，委員是聽取各方意見而做考量，

尚難因其未採納原告主張即認其裁量、判斷違法。至於原告主張109年3月19日系爭事業計畫第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議之開會通知書送達時已逾開會日期1日，使原告不能表達意見而違反正當法律程序（本院卷一第199頁、原處分卷第116頁），查原告有參加第1-3、5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議並表達意見，是原告並不因無法參加第4次會議而無法表達意見。且委員於歷次審查也有請參加人處理原告有關係爭公厝之意見，並非不予審酌，參加人及證人郭建興確實也與原告等人舉行協調會，均如前述，自無原告所稱第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議之召集程序有重大明顯瑕疵而使原處分無效或影響其合法性之情形。此外，在111年2月15日聽證會後，亦有詳列原告陳述之意見，參加人答辯，以及大會之決議，關於是否採納原告陳述意見的理由，有聽證結果做成決定綜理表可參（原處分卷第113-117頁），均符合正當行政程序。可知，原處分之審議作成並無被告所稱參加人有行政程序法第119條第2款之情事，亦無行政程序法第111條第7款重大明顯瑕疵，且無違反正當行政程序。委員已決議對系爭公厝予以原地保留，並無原告所指未為決議之違法或恣意判斷之違誤。又106年12月2日的協調會錄音經當庭勘驗並製作勘驗筆錄（見本院卷二第113-115頁、第121-128頁），兩造、參加人對於分別是原告、林素珍、曹阿煌、證人郭建興之發言內容並無爭執，所爭執者僅係曹阿煌發言內容之真意，是難認該錄音檔有何遭偽造變造之情形，故原告聲請將錄音檔送鑑定，本院認無必要。

(三)、審議委員對於參加人以總務及人事管理費、銷售管理費、風險管理費標準上限提列費用、重複提列，是否未實質審查而有判斷恣意之違法？

1、按修正前都市更新條例第30條第1、2項規定：「（第1項）實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，

除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；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。（第2項）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。」系爭事業計畫報核時之都市更新權利變換實施辦法第13條第1項第7款：「本條例第三十條所定負擔及費用，範圍如下：……七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。……」新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表（節錄）

伍、 管理 費用 (E)	三、總務及人事管理費用 (E3)	總務及人事管理費用 (E3) = (A + B + C + D) × 管理費率	本項費用包含人事、行政管理及總務費。管理費率以5 %為上限
	四、銷售管理費 (E4)	銷售管理費 (E4) = (A + B + C + D) × 銷售費率	銷售費率以6 %為上限
	五、風險管理費用 (E5)	風險管理費 (E5) = (A + B + C + D + E1 + E2 + E3) × 風險費率	風險費率以12%為上限

2、財政部國有財產署北區分署於歷次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議有提出關於總務及人事管理費、銷售管理費、

01 風險管理費予以調降之意見略以：本案國有土地比例為22.2
02 3%（之後降為21.96%），故其銷售管理費與風險管理費應按
03 國有土地比例調降，並將調降價值金額併入本署國有土地權
04 利變換之應分配權利價值內，以維護全民及國產權益。事實
05 上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有
06 房地亦不為銷售，請實施者調降等語（原處分卷第22、37、
07 53、67、68、81頁）。審議委員則要求參加人略以：本案共
08 同負擔費用採100年11月發布之新北市都市更新權利變換計
09 畫提列共同負擔項目及金額基準表版本提列，惟總務及人事
10 管理費用、銷售管理費用、風險管理費費率均提列至上限，
11 請加強說明理由等語（原處分卷第44頁），並於考量參加人
12 之說明後，原則同意有關管理費用之計算基準，總務及人事
13 管理費率提列5%、銷售管理費率提列6%、風險管理費用率提
14 列12%（原處分卷第87頁）。

- 15 3、在111年2月15日聽證會時，參加人就總務及人事管理費用、
16 銷售管理費用、風險管理費費率均提列至上限，答辯意見：
17 本案私有所有權人數多達160人，產權複雜，雖包含公有土
18 地，惟為推動此案，實施者自95年起已努力完成協調地上物
19 住戶之建物未來同意拆除，基地面積約達0.5公頃，實屬辦
20 理難度較高之大規模更新案件。以本案之開發規模，於下階
21 段權利變換計畫核定後相關補償金發放、地上物拆除、工程
22 施工等相關作業，均會產生大規模相關人員之行政及管理費
23 用，相對具有較大之開發及銷售風險。本案人事管理費用、
24 銷售管理費如參依104年修訂之新北市都市更新權利變換計
25 畫提列共同負擔項目及金額基準，則人事管理費率為5.5%
26 （基地面積為2,500平方公尺以上，產權級別屬30—150
27 筆），銷售管理費率約為5.98%（費率計算基準為26億），與
28 目前提列水準相當。目前共同負擔比例調降為44.95%，本案
29 後續將辦理權利變換計畫，實際共同負擔應以權利變換計畫
30 核准內容為主。大會決議則為：……涉及各項管理費率部
31 分，業經歷次專案小組討論尚屬合理，並依程序提經審議會

審議。另其餘費用之提列及共同負擔比率部分，係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納等情，有聽證會會議紀錄、聽證結果做成決定綜理表可參（原處分卷第100、120頁）。

4、依系爭事業計畫核定版之說明，在總務及人事管理費用部分，參加人執行計畫核定後相關補償金發放、地上物拆除、工程施工等相關作業，均有相關人員之行政管理費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之管理費用，包含人事、行政管理及總務等費用，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計5%計列（費率以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入5%為上限，如參依104年修訂之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，則本案基地面積為2,500m²以上，產權級別屬30~150筆，人事管理費率級別為5.5%，本案採5%計算。在銷售管理費率部分，本案辦理更新後，參加人所取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費用收費行情編列，本案參考目前代辦公司之收費行情，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之6%計列（如參依修訂之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，費率約為5.98%）。風險管理費率之部分，因案而異，必須考量基地條件、開發規模及市場狀況因素而為調整，本案私有所有權人數多達百餘人，產權複雜，基地面積約達0.5公頃，實施者亦自98年起努力完成協調地上物住戶之建物拆除，實屬辦理難度較高之大規模更新案件。目前房市景氣已顯著低落且未有反轉跡象，中央銀行近年理監事會議決議調降貼放利率半碼，且鬆綁住宅貸款選擇性信用管制的修正內容，顯見央行對房地產發展前景之態度已趨於保守。都市更新共同負擔折價抵付樓地板面積應銷售完畢方能償付開發成本，惟因近年來房地產市場變動加劇，可能引發銷售金額不足償付之情況。另外，原物料成本波動大，亦造成開發成

01 本變動之風險，均為本案開發之風險。本項費用之費率額
02 度，以不超過國稅局各年度所訂定建築開發同業利潤標準編
03 列。以本案之開發規模，於下階段權利變換計畫核定後相關
04 補償金發放、地上物拆除、工程施工等相關作業，均會產生
05 大規模相關人員之行政及管理費用，相對具有較大之開發及
06 銷售風險，本案風險管理費用風險管理費率提列12%，有系
07 爭事業計畫核定版可參（第15-5頁、第15-6頁）。上開各情
08 經參加人說明理由後，由委員充分討論後作成同意之決議，
09 並非僅有決議而無實質審議。

- 10 5、又更新單元內產權人數在不同階段與不同層面會影響總務及
11 人事管理費與風險管理費之費率高低，本應分別予以評價，
12 並無原告所稱重複評價之問題。又人事行政管理費率是以更
13 新單元基地面積及產權級別定其費率級別，銷售管理費率則
14 為工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等（本院卷二
15 第364-365頁），二者並不相同，原告以銷售規模越大，銷
16 售費用率應越低，以人事行政管理費之基地面積規模指摘本
17 案銷售管理費率之規模不應提列6%云云，並無可採。原告又
18 以112年新聞報導（本院卷二第404、419-424頁）指摘審議
19 委員之審議係出於錯誤之事實認定云云，顯係忽略系爭事業
20 計畫之時空背景因素。原告以臺北市都市更新處印製之都市
21 更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表（本院卷二第
22 285-289頁）有關說明十九、人事行政管理費、說明二十一、
23 銷售管理費、說明二十二、風險管理費及總表注意事項
24 （四）所示之內容，逕認本件被告新北市政府核定系爭事業
25 計畫係出於恣意之判斷，實係忽略被告不受前述臺北市之自
26 制規範所拘束。且原告援引本院104年度訴字第439號判決見
27 解，卻忽略本案與該判決事實並不相同，亦非就變更事業計
28 畫進行審查，故無法比附援引。原告另援引最高行政法院10
29 6年度判字第379號判決、107年度判字第591號判決；惟上開
30 判決之被告均係臺北市政府而非本件被告，且依103年1月16
31 日發布之都市更新權利變換實施辦法第13條第7款規定：

「管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。」（本院卷二第350頁），並未就風險管理費、總務及人事管理費、銷售管理費為定義，並依100年提列基準可提列項目伍、管理費用、五、風險管理費所示之提列標準及備註欄（本院卷二第358頁），可知被告未將風險管理費定義為前述判決所提及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，故原告此部分主張尚無可採。因此，被告作成上開費率之認定並非出於恣意，亦無違法。原告各項主張均無可採。

(四)、又系爭事業計畫核定版平面圖未標示地上第1層、第2層落物曲線退縮，並不違法。

按建築技術規則建築設計施工編第227條規定：「本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。」第229條第1項規定：「高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。」可知高層建築物須就50公尺以上部分依落物曲線距離退縮建築，50公尺以下部分得免依落物曲線距離退縮建築。又按修正前都市更新條例第21條第9款規定：

「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：……九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。」建築法第34條第1項規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。對於特殊結構或設備之建築物並得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關、團體為之；其委託或指定之審查或鑑定費用由起造人負擔。」可知都市更新事業計畫係依實際情形表明重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說，並不需要達到建築法所要求的依規定項目表明並簽證。查本案更新後地上第3層建築物之高度未達50公尺，得免依落物曲線距離退縮建築。故系爭事業計畫地上第1層、第2層未標示落物曲線退縮（第11-1

3、11-16頁），於法並無不合。原告稱系爭事業計畫平面圖地上第1層、第2層未標示落物曲線退縮係違反建築技術規則云云，被告未實質審查逕為決議，有裁量瑕疵違法云云，並無可採。

七、從而，原告提起本件撤銷訴訟具有當事人適格，原處分並無原告所稱參加人有行政程序法第119條第2款之情事，並無行政程序法第111條第7款重大明顯瑕疵，並無未為決議而恣意判斷，亦無違反正當行政程序，參加人以總務及人事管理費、銷售管理費、風險管理費標準上限提列費用、重複提列，業經實質審查而無判斷恣意之違法，系爭事業計畫核定版平面圖未標示地上第1層、第2層落物曲線退縮，並無違法。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

八、兩造其餘及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併此敘明。

九、結論：原告之訴無理由。

中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

審判長法官 洪慕芳

法官 周泰德

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）。

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	所需要件
----------	------

訟代理人之情形	
(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 12 月 5

日 書記官 林淑盈