

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33號

113年2月7日辯論終結

原告 李啓文
李鄭秀美

李羿汶

共同

訴訟代理人 沈志成律師

複代理人 施懿哲律師

原告 吳昱橙

被告 臺北市政府

代表人 蔣萬安(市長)

訴訟代理人 林正泰

李曉萍

張雨新律師

參加人 泰鼎臨建設開發股份有限公司

代表人 李原碩(董事長)

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11月10日府都新字第11060153433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

本件原告起訴後，被告之代表人於訴訟進行中由柯文哲變更為蔣萬安，並具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第19頁），應予准許。

二、事實概要

原告李啓文、李鄭秀美、李羿汶等(下稱李啓文等3人)為臺北市松山區寶清段二小段157-2地號土地共有人；原告吳昱橙為臺北市松山區寶清段二小段155-1、156地號土地及其上門牌號碼臺北市○○區○○路○○號建築物（下稱○○路○○號建物）所有權人，○○路○○號建物越界建築至臺北市松山區寶清段二小段167-1地號土地（下稱167-1地號土地）上。訴外人程建輝前於民國106年9月20日以臺北市松山區寶清段二小段155、167-1、167-2、167-3、170、171、172、173、174、174-1、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、188、189、190、191、205-16地號等25筆土地（下稱系爭土地）申請自行劃定為都市更新單元（下稱系爭都更單元），並經被告以106年10月23日府都新字第10632160400號函（下稱劃定系爭都更單元處分）核准在案。參加人為系爭都更單元之都市更新事業實施者，乃於同年12月28日擬具「擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」（下稱系爭都更事業權變計畫）送請被告審議，旋經被告踐行聽證程序後，以110年11月10日府都新字第11060153433號函（下稱原處分）核准實施，原告等不服，遂提起本件行政訴訟。

三、原告等主張略以：

（一）本件係於106年9月20日送件申請自行劃定更新單元，依102年1月1日施行之臺北市自行劃定更新單元重建區段召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知第9條，及103年9月3日施行之臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第3條規定，應於送件申請前6個月內（即於106年3月19日至106

01 年9月20日間)召開自行劃定更新單元說明會,然本件卻係
02 於105年1月24日提前召開自行劃定更新單元說明會,被告及
03 參加人迄今未證明彼等確有通知原告等參加說明會,以致原
04 告等無從表達加入系爭都更單元之意願。

05 (二)原告李啓文等3人共有的松山區寶清段二小段157-2地號土地
06 與同段157、157-5、157-1、157-3、157-4、160等地號土地
07 坐落在系爭都更單元基地之東側,為系爭都更單元基地之鄰
08 地,並與系爭都更單元基地結合為一完整街廓,原處分所核
09 定之事業計畫及權利變換計畫自應將上述7筆土地納入作為
10 都市更新基地,並將無法建築的土地劃為法定空地。然原處
11 分核准實施系爭都更事業權變計畫並廢巷後,前開7筆土地
12 與系爭都更單元西側基地分離,而上揭7筆土地屬第三種商
13 業區,北面面臨○○路、南面則臨○○路○○巷,基地深度
14 至多僅6點多公尺,依臺北市土地使用分區管制自治條例第2
15 9條之規定,基地深度均不足第三種商業區建築基地之最小
16 深度10.8公尺而屬無法興建之畸零地。是原處分確流於違法
17 之恣意,張志誠建築師簽證認系爭都更單元基地之鄰地並未
18 成為畸零地,實與事實不符,不足採信。

19 (三)系爭都更事業權變計畫本當參酌都市更新條例(下稱都更條
20 例)第5條規定意旨,全面調查及評估後將上開7筆土地納入
21 系爭都更單元範圍,並將上開無法建築之土地劃歸為法定空
22 地,俾便維護原告李啓文等3人之建築權利及符合整體都市
23 計畫之公益。又原告吳昱橙所有之○○路○○號建物,有部
24 分位於本件都更範圍內,卻未被納入,被告及參加人雖主張
25 原告吳昱橙所有之上揭建物非合法建築物,但原告確實有所有
26 權狀,本次劃定都更範圍之鑑界實有問題。況不論原告吳
27 昱橙所有之上揭建物是否合法,被告都應該通知,而167-1
28 地號土地之所有權人即被告所屬財政局更應通知原告吳昱橙
29 優先購買該部分土地,卻未通知,自有違法。

30 (四)依原處分說明五之記載,必須於申請建造執照之前完成○○
31 路○○巷及○○路○○段○○巷現有巷道廢巷事宜,既然參

01 加人未依照都更條例第74條第1項規定依據事業計畫完成廢
02 巷，被告即不應作成原處分，且原處分是以權利變換方式辦
03 理，依都更條例施行細則第20條規定，被告自受理收件日起
04 應於6個月內完成審核，且最多僅能延長1次，延長期限不得
05 超過6個月，被告卻遲至參加人申請後2年10個月才作成原處
06 分，已有違誤。又本件參加人擬具之事業計畫僅有廢止○○
07 路○○巷，並無○○路○○段○○巷，臺北市都市更新及爭
08 議處理審議會（下稱北市都更審議會）召開第428次會議
09 時，亦未提及要廢止○○路○○段○○巷之現有巷道，北市
10 都更審議會第471次會議竟無中生有要廢止○○路○○段○
11 ○巷之巷道，並使參加人可以無時間限制處理廢巷事宜，有
12 違都更條例施行細則第20條規定，原處分顯然違法。

13 (五)依都市更新條例第43條第1項規定，原處分既然只有「權利
14 變換」一種實施方式，為何會出現合建、委建？原處分顯係
15 假「權利變換」之名行真合建、委建之實，確屬違法。又依
16 都市更新容積移轉實施辦法（下稱都更容積移轉辦法）第8
17 條第2項規定，本案應可適用移入容積至40%，原處分竟僅核
18 定更新獎勵容積19.7008%，益見原處分違法。此外，北市都
19 更審議會召開第471次會議時，每項議案僅討論1分鐘，會議
20 時間只有1小時30分鐘，實不可能充分討論，北市都更審議
21 會委員已觸犯刑法第213條公務員登載不實罪。

22 (六)聲明：原處分撤銷。

23 四、被告答辯則以：

24 (一)參加人係於106年12月28日向被告報核系爭都更事業權變計
25 畫，而依都更條例第19條、第22條、第25條及第29條等規
26 定，皆以系爭都更單元內土地及合法建物所有權人為都市更
27 新事業實施者徵詢同意、參與、協議實施都市更新事業之對
28 象。換言之，若非都市更新單元內私有土地或合法建築物之
29 所有權人，即無都更條例所定得以同意都市更新事業計畫報
30 核或以何種方式實施之權利，也無本於權利變換計畫、協議
31 合建或其他實施方式，獲取都市更新重建後土地、建築物分

01 配之權利。原告吳昱橙所有之臺北市○○區○○路○○號房
02 屋係越界占用167-1地號部分市有土地。且相關租約已於111
03 年6月1日終止，原告吳昱橙自應配合自行拆除使用市有土地
04 之地上物並返還市有土地或配合點交予實施者辦理都市更新
05 事業。是原告等並非系爭都更單元內土地及合法建物所有權
06 人，參加人如何推動都市更新事業計畫，與原告等並無法律
07 上利害關係，難謂有權利保護必要，應予駁回。

08 (二)系爭都更單元是由訴外人程建輝依108年1月30日修正施行前
09 都更條例(下稱修正前都更條例)第11條及107年10月23日修
10 正公布前臺北市都市更新自治條例第15條申請自行劃定，訴
11 外人程建輝申請劃定都市更新單元時，曾向更新單元西側、
12 東側土地及合法建物所有權人發出開會通知(包括本件原
13 告)，並訂於105年1月24日進行協調，惟西側、東側地主參
14 與意願低，當時僅有原告李鄭秀美出席會議，其餘均未出席
15 表達參與都更意願。原處分係核准參加人實施系爭都更事業
16 權變計畫，並非核准劃定系爭都市更新單元，被告前已於10
17 6年10月23日作成劃定系爭都更單元處分，原告等不得就已
18 確定之劃定系爭都更單元處分，遲至本件訴訟中再為爭執。
19 況且，原告吳昱橙所有之寶清段二小段155-1地號土地(2平
20 方公尺)、156地號土地(21平方公尺)均是在98年間取得，而
21 原告李啓文、李鄭秀美、李羿汶共同持分之寶清段二小段15
22 7-2地號土地，距離系爭都更單元更遠，均不可能因系爭都
23 更單元之劃定變成畸零地。原告等既非系爭都更單元內土地
24 及合法建築物所有權人，更不得以前階段劃定更新單元之事
25 訴請撤銷原處分。

26 (三)參加人係於106年12月28日向被告報核系爭都更事業權變計
27 畫，依108年1月30日修正施行之都更條例第86條第2項規
28 定，得適用修正前之規定。又原處分說明三、六、七、八、
29 九、十、十一已載明本案係採「權利變換」方式實施，原告
30 等主張參加人未將所有實施方式報予被告審查而有違法情
31 節，不知所云為何。另原處分係核給參加人獎勵建築容積額

01 度合計1,806.01平方公尺(占法定容積19.7008%)，原告等所
02 援用之都更容積移轉辦法第8條第2項但書，乃是「容積移
03 轉」之規定，與本案毫無干係，原告等執此主張原處分違
04 法，並無理由。

05 (四)北市都更審議會第428次會議時，參加人已說明擬依臺北市
06 現有巷道廢止或改道自治條例(下稱北市廢道自治條例)第
07 4條第1項及第6條規定申請一般廢巷範圍，除了○○路○○
08 巷(部分)之外，另包括○○路○○段○○巷(部分)。後續北
09 市都更審議會第471次會議時，則確認廢巷範圍及應辦時
10 點。依北市廢道自治條例第2條規定，一般廢巷作業之受理
11 機關屬被告所屬都市發展局職掌，故原處分方要求參加人在
12 申請建造執照前須完成公告廢巷事宜。原告等主張被告未依
13 都更條例第74條第1項規定完成廢巷而有時程延誤之違法，
14 不僅錯誤適用法條，亦對於一般廢巷規定有所誤解。又系爭
15 都更事業權變計畫是經由北市都更審議會第428次及第471次
16 會議審議通過，原處分已要求參加人須遵守都市更新事業計
17 畫及權利變換計畫內容等，並就涉及建管法令部分亦要求參
18 加人依規定辦理。原告等徒以審議會會議紀錄上有「實施者
19 已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論……」等文字，
20 指摘審議會委員涉犯刑法第213條公務員登載不實罪，實屬
21 無稽。

22 (五)聲明：原告之訴駁回。

23 五、參加人陳述略以：在申請自行劃定都更單元階段，於105年
24 間已經通知系爭都更單元基地東側(同小段60-1地號等22筆
25 土地)及西側(同小段187地號等2筆土地)鄰地之土地及合
26 法建築物所有權人(含原告等4人)，且於105年1月24日、105
27 年2月22日召開鄰地協調會。參加人甚且接到原告吳昱橙電
28 話表示無法出席105年2月22日協調會，並因此改期至同年3
29 月5日召開協調會，參加人之代表人亦自109年9月26日與原
30 告吳昱橙互加line通訊軟體好友，雙方溝通聯繫順暢，是原

01 告等指稱參加人從未通知彼等開會，彼等不知都更狀況乙
02 節，顯屬不實等語。

03 六、本件前提事實及爭點

04 如事實概要欄所載事實，為兩造所不爭執，並有臺北市松山
05 區寶清段二小段155-1、156地號土地所有權狀影本（見本院
06 卷一第477至479頁）、訴外人程建輝劃定系爭土地為更新單
07 元檢討書及劃定系爭都更單元處分影本1份（見本院卷一第2
08 49至282頁）、參加人106年12月28日都市更新事業計畫及權
09 利變換計畫申請書1份（見本院卷一第115頁）、系爭都更事業
10 權變計畫1份（另行以電子檔之方式置於本院卷一證物
11 袋）、北市都審會第428次會議紀錄、簽到簿影本1份（見本
12 院卷一第23至44頁、第321至325頁）、北市都審會第471次會
13 議紀錄、簽到簿影本1份（見本院卷一第45至85頁、第359至3
14 67頁）、原處分影本1份（見本院卷一第19至22頁）在卷可
15 證，堪信為真實。又兩造既以前詞爭執，經整理雙方之陳
16 述，本件爭點應為：

- 17 （一）原處分未將原告等土地納入系爭都更單元範圍是否違法？
- 18 （二）原處分是否違反都更條例施行細則第20條規定、原處分關於
19 核定「權利變換計畫」之內容及更新獎勵容積19.7008%等
20 節，是否會對於原告等權利造成侵害？
- 21 （三）原處分關於參加人應依北市廢道自治條例辦理系爭更新單元
22 內○○路○○巷及○○路○○段○○巷現有巷道廢巷事宜之
23 記載是否適法？

24 七、本院之判斷

- 25 （一）按都更條例第86條第2項明定：「本條例中華民國一百零七
26 年十二月二十八日修正之條文（按：於108年1月30日公布施
27 行）施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更
28 新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十
29 三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規
30 定。」查訴外人程建輝前於106年9月20日以系爭土地申請自
31 行劃定為都市更新單元，並經被告以劃定系爭都更單元處分

核准在案。嗣參加人擔任系爭都更單元之都市更新事業實施者，乃於106年12月28日擬具系爭都更事業權變計畫送請被告審議等情，為兩造所不爭執，並有訴外人程建輝劃定系爭土地為更新單元檢討書、劃定系爭都更單元處分影本1份（見本院卷一第249至282頁）、參加人106年12月28日都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書1份（見本院卷一第115頁）在卷可憑，可見參加人確係於都更條例108年1月30日修正施行前即擬具系爭都更單元之都市更新事業計畫及權利變換計畫報請被告審核，是本件都市更新事業計畫及權利變換計畫之審核，依都更條例第86條第2項規定，自可適用108年1月30日修正施行前之都更條例相關規定，合先敘明。

（二）次按，行為時都更條例第3條規定：「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。」第10條規定：「（第1項）經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該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施之。（第2項）前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之

一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」第11條規定：「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」第19條規定：「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；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十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22條第1項、第2項規定：「（第1項）實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，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均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，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均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，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均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。（第2項）前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。」第25條第1項規定：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施

之。」第29條第1項規定：「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，依第十九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。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。」第39條第1項、第2項規定：「（第1項）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。（第2項）前項協議不成，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。」另中央主管機關依據修正前都更條例第29條第3項規定之授權，訂有都市更新權利變換實施辦法，108年6月17日修正公布前之該辦法第2條亦明定：「本辦法所稱權利變換關係人，係指依本條例第三十九條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。」

（三）大法官已於司法院釋字第709號解釋理由書闡釋：都市更新為都市計畫之一環，乃用以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。都更條例即為此目的而制定，除具有使人民得享有安全、和平與尊嚴之適足居住環境之意義外，並作為限制財產權與居住自由之法律依據。都市更新之實施涉及政治、經濟、社會、實質環境及居民權利等因素之考量，本質上係屬國家或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及引入民間活力之

01 政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦
02 理，國家或地方自治團體仍須以公權力為必要之監督及審查
03 決定。依本條例之規定，都市更新事業除由主管機關自行實
04 施或委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）實施外，
05 亦得由土地及合法建築物所有權人在一定條件下經由法定程
06 序向直轄市、縣（市）主管機關申請核准，自行組織更新團
07 體或委託都市更新事業機構實施（本條例第九條、第十條、
08 第十一條規定參照）。而於土地及合法建築物所有權人自行
09 組織更新團體或委託都市更新事業機構實施之情形，主管機
10 關對私人所擬具之都市更新事業概要（含劃定更新單元）所
11 為之核准，以及對都市更新事業計畫所為之核定，乃主管機
12 關依法定程序就都市更新事業概要或都市更新事業計畫，賦
13 予法律上拘束力之公權力行為，其法律性質均屬就具體事件
14 對特定人所為之行政處分等旨（司法院釋字第709號解釋理
15 由書第3段參照）明確。是綜合上述法令規定及說明可知，
16 都更條例關於實施都市更新程序之規範，係採取多階段行政
17 程序的方式，包括都市更新地區單元劃定階段、都市更新事
18 業概要核准階段、都市更新事業計畫核定階段與權利變換階
19 段等多個行政程序階段，而主管機關對私人所申請劃定之都
20 市更新單元所為之核准，以及對都市更新事業計畫、權利變
21 換計畫所為准予實施之核定，性質上為不同之行政處分，且
22 此兩者乃前後階段審查，審查事項及應適用之法規並不相同。
23 質言之，「核准劃定都更單元」乃「核准實施都市更新
24 事業計畫、權利變換計畫」之前提要件，都市更新事業計
25 畫、權利變換計畫之實施範圍，在主管機關已為核准劃定都
26 更單元範圍行政處分時，必須受該處分之拘束，僅得在主管
27 核准劃定之都更單元內實施該都更單元之都市更新事業計
28 畫、權利變換計畫。此外，都更實施者擬定或變更都更事業
29 計畫報核時，以及實施都更事業計畫時，所需取得其同意，
30 或計入同意數比例之對象，僅限於私有土地及私有合法建築
31 物之所有權人，亦僅私有土地及私有合法建築物之所有權

人，得成為有權以權利變換、協議合建或其他方式參與都更事業計畫，或獲取都更重建後土地與建物之權利人。若非屬都更單元內私有合法建築物之所有權人，並無都市更新條例所定，得以同意都更事業計畫報核或以何種方式實施之權利，也無本於權利變換計畫、合建協議或其他實施方式，獲取都更重建後土地建物分配的權利。

(四)行政處分除非具有無效之事由而無效外，具有存續力，在未經撤銷、廢止或未因其他事由失效前，其效力繼續存在，此為行政程序法第110條第3項所明定；又行政處分具有構成要件效力，即有效之行政處分，處分機關以外之國家機關，包括法院，除非是有權撤銷機關，應尊重該行政處分，並以之為行為之基礎，因而一有效行政處分(前行政處分)之存在及內容，成為作成他行政處分之前提要件時，前行政處分作成後，他行政處分應以前行政處分為其構成要件作為決定之基礎，該他行政處分成為行政訴訟之訴訟對象時，由於前行政處分並非訴訟對象，該他行政處分之受訴行政法院，並不能審查前行政處分之合法性，前行政處分之合法性應由以前行政處分為程序對象或訴訟對象之訴願機關或行政法院審查之（最高行政法院100年度判字第1118號判決、107年度判字第712號判決、109年度判字第374號判決意旨參照）。

(五)如前所述，都更條例關於實施都市更新程序之規範，係採取多階段行政程序的方式，包括都市更新單元劃定階段、都市更新事業概要核准階段、都市更新事業計畫核定階段與權利變換階段等多個行政程序階段，而主管機關對私人所申請劃定之都市更新單元所為之核准，以及對都市更新事業計畫、權利變換計畫所為准予實施之核定，性質上為不同之行政處分，且「核准劃定都市更新單元」乃「核准實施都市更新事業計畫、權利變換計畫」之前提要件，都市更新事業計畫、權利變換計畫之實施範圍，在主管機關已為核准劃定都市更新單元行政處分時，必須受該處分所劃定都市更新單元範圍之拘束。又訴願法第14條第1項、第2項規定：「（第1項）

01 訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日
02 內為之。（第2項）利害關係人提起訴願者，前項期間自知
03 悉時起算。但自行政處分達到或公告期滿後，已逾三年者，
04 不得提起。」行政程序法第98條第3項則規定：「處分機關
05 未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係
06 人遲誤者，如自處分書送達後一年內聲明不服時，視為於法
07 定期間內所為。」準此，行政處分利害關係人提起訴願之期
08 間，應自知悉時起30日內為之；倘處分機關未告知救濟期間
09 或告知錯誤未為更正，致利害關係人遲誤者，利害關係人自
10 其知悉後1年聲明不服，可視為於法定期間內所為，惟受訴
11 願法第14條第2項但書所定3年期間之限制（最高行政法院10
12 8年度判字第48號判決意旨參照）。查本件訴外人程建輝前
13 於106年9月20日已以系爭土地申請自行劃定為都市更新單
14 元，並經被告以劃定系爭都更單元處分核准在案，而細繹劃
15 定系爭都更單元處分上已載明救濟教示之旨，該該處分係於
16 106年10月2日寄存送達予訴外人程建輝，而被告亦已將劃定
17 系爭都更單元之資料上網公告等情，業經被告陳述明確，並
18 有劃定系爭都更單元處分、送達證書、臺北市都市更新處自
19 行劃定更新單元核准網頁列印資料各1份在卷可憑（見本院
20 卷一第249至251頁、第313至316頁，本院卷二第277至278
21 頁），堪認被告前已作成「核准劃定都市更新單元」之行政
22 處分，且其核准劃定之都市更新單元範圍並不包括原告等之
23 土地。又觀之被告所為劃定系爭都更單元處分，已具一般行
24 政處分之要件，並無行政程序法第111條各款所定行政處分
25 無效之情形，自屬有效之行政處分，且該處分迄今未經撤
26 銷、廢止或未因其他事由而失效，其效力繼續存在，是依前
27 揭說明，被告所為劃定系爭都更單元處分即有存續力及構成
28 要件效力，被告自應以之作為審核系爭都更單元之都市更新
29 事業計畫及權利變換計畫的基礎，不得於審核系爭都更單元
30 之都市更新事業計畫及權利變換計畫時，再行變動系爭都更
31 單元範圍，將非屬系爭都更單元範圍內之土地納入審核。從

而，被告以劃定系爭都更單元處分所定範圍審核都市更新事業計畫及權利變換計畫，於法並無不合。至原告等雖執前詞主張應將彼等土地納入系爭都更單元，否則劃定都市更新單元程序有諸多違法，亦將使彼等土地成為無法興建建築物之畸零地云云，然核原告等此部分主張內容，實係認為被告未將彼等土地納入系爭都更單元範圍違法，而對於被告先前所為劃定系爭都更單元處分有所不服。惟被告所為劃定系爭都更單元處分既已有存續力及構成要件效力，本院自不能在本件訴訟再行審查該行政處分之合法性，而應尊重該行政處分，以其認定為審查原處分合法性之基礎，是原告等以關於被告所為劃定系爭都更單元範圍違法之理由，指摘原處分違法，即屬無據，彼等主張自難採認。

(六)原告等雖又執前詞主張被告自參加入申請後2年10個月才作成原處分，有違都更條例施行細則第20條規定。原處分既然只有「權利變換」一種實施方式，卻出現合建、委建，原處分顯係假「權利變換」之名行真合建、委建之實，且原處分僅核定更新獎勵容積19.7008%，顯見原處分違反都更容積移轉辦法第8條第2項規定云云，姑不論修正前都更條例第25條第1項但書本即明定都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，除以權利變換方式實施外，於符合法定要件下尚得以協議合建或其他方式實施之。都更容積移轉辦法第8條第2項亦顯係針對容積移轉而為之規範，此實與獎勵容積無涉。況且，該項規定係規定：「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」亦可見該項規定僅是指被告至多可許可移入容積之上限為接受移入基地基準容積之40%，非謂被告一定要核准移入容積40%，是原告等此部分主張顯然對於法令有所誤解，已有可議。遑論依前述說明，實施者擬定或變更都更事業計畫報核時，以及實施都更事業計畫時，所需取得其同意，或計入同意數比例之對象，僅限於都更單

元範圍內私有土地及私有合法建築物之所有權人，亦僅都更單元範圍內私有土地及私有合法建築物之所有權人，得成為有權以權利變換、協議合建或其他方式參與都更事業計畫，或獲取都更重建後土地與建物之權利人。若非屬都更單元範圍內私有合法建築物之所有權人，本即無都更條例所定，得以同意都更事業計畫報核或以何種方式實施之權利，也無本於權利變換計畫、合建協議或其他實施方式，獲取都更重建後土地建物分配的權利。是以，本件原告等既非系爭都更單元內之私有土地及合法建物所有權人，彼等當然沒有同意都更事業計畫報核或以何種方式實施之權利，也沒有本於權利變換計畫、合建協議或其他實施方式，獲取都更重建後土地建物分配的權利，是不論參加人如何擬定系爭都更事業權變計畫，該計畫是否有假「權利變換」之名行真合建、委建之實，以及被告核定之更新獎勵容積比例是否妥適、被告核定之時間是否已經逾越都更條例施行細則第20條規定，均與原告等毫不相關，難認原告等有何法律上利害關係而有權利保護必要，是原告等此部分主張，顯無理由，並不可採。

(七)至原告吳昱橙雖稱其所有之○○路○○號建物有所有權狀，本次劃定都更範圍之鑑界實有問題，不論原告吳昱橙所有之○○路○○號建物是否合法，被告都應該通知，而被告所屬財政局更應通知原告吳昱橙優先購買所占用167-1地號部分土地云云。然原告吳昱橙自承：○○路○○號建築物有一部份占用到167-1地號土地上，我先前雖有向該土地管理機關臺北市政府財政局承租占用之土地，但現在已經終止租約等語（見本院卷一第216頁），可見原告吳昱橙所有○○路○○號之建築物乃是越界建築在167-1地號土地上，其本即無占有使用167-1地號土地之權源。又觀之原告吳昱橙所提出臺北市政府財政局111年6月2日北市財管字第11130195901號函顯示（見本院卷一第225頁），臺北市政府財政局乃是與原告吳昱橙簽訂租期自111年1月1日起至111年12月31日止之租賃契約，且臺北市政府財政局已於111年6月1日起終止該

租賃契約，並請求原告吳昱橙自行拆除占用部分之房屋返還土地，是本件原告吳昱橙所有○○路○○號之建築物既是無權占有使用167-1地號土地，即難認該建築物係屬合法建築物。且因原告吳昱橙所有○○路○○號之建築物既是無權占有使用167-1地號土地，該土地管理機關臺北市政府財政局本即可基於所有權人地位請求原告吳昱橙自行拆除占用部分之房屋及返還遭占用之土地，故原告是否須拆除占用他人土地之房屋實與他人是否參與都市更新無關，且縱使原告吳昱橙曾與臺北市政府財政局間有優先購買之約定，此亦僅屬債之約定，充其量不過原告吳昱橙事後能否對臺北市政府財政局請求損害賠償問題，要與被告能否核准實施系爭都更事業權變計畫無涉，是原告吳昱橙此部分主張顯有誤會，亦難為有利原告吳昱橙之認定。

(八)原告等固再主張參加人未依照都更條例第74條第1項規定依據事業計畫完成廢巷，被告即不應作成原處分，且本件參加人擬具之事業計畫僅有廢止○○路○○巷，並無○○路○○段○○巷，北市都更審議會第471次會議竟無中生有要廢止○○路○○段○○巷之巷道，並使參加人可以無時間限制處理廢巷事宜，可見原處分顯然違法云云。惟行政機關作成行政處分有裁量權時，得為期限、條件、負擔、保留行政處分之廢止權、保留負擔之事後附加或變更等附款，行政程序法第93條定有明文。觀之參加人所擬具之系爭都更事業權變計畫之記載（見本院卷一第119頁），本件參加人於擬具系爭都更事業權變計畫時，已明確表示係欲依北市廢道自治條例於申請建築執照前向臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）辦理廢止臺北市○○區○○路○○巷及○○路○○段○○巷位在系爭都更單元內之部分，又細繹北市都更審議會第428次會議、第471次會議紀錄之記載（見本院卷一第38頁、第41頁、第64至65頁、第68頁），北市都更審議會第428次會議與會委員確有針對○○路○○段○○巷廢巷問題予以討論，而參加人於該次會議亦有針對臺北市○○區○○路○○

巷及○○路○○段○○巷廢巷問題予以說明，且北市都審會第471次會議亦有委員對於參加人之廢巷計畫有所討論，並經參加人予以說明廢巷計畫，其後北市都更審議會方作成參加人必須在申請建造執照前完成廢巷公告之決議。是原告等所稱參加人擬具之事業計畫僅有廢止○○路○○巷，並無○○路○○段○○巷等節，顯然已有誤會。再者，本件參加人始終係欲依北市廢道自治條例辦理廢止臺北市○○區○○路○○巷(部分)及○○路○○段○○巷(部分)，已如前述，而北市廢道自治條例第2條已明定該自治條例之主管機關為北市都發局，能否廢巷依該自治條例第8條則須經「臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會」審議，可見廢巷與否並非被告於審議系爭都更事業權變計畫時所能決定，而仍應依北市廢道自治條例所定主管機關及程序審議決定。此外，細繹原處分說明五已載明（見本院卷一第19頁）：「本案依本市現有巷道廢止或改道自治條例辦理更新單元範圍內○○路○○巷及○○路○○段○○現有巷道廢巷事宜，並請於申請建造執照前完成公告廢巷。」可見原處分乃是對於參加人為附款，要求參加人必須於申請建造執照完成前依北市廢道自治條例完成廢巷程序，並非表示已經核准廢止系爭都更單元內○○路○○巷及○○路○○段○○巷之現有巷道。而被告對於核准系爭都更事業權變計畫既然有裁量權，其本即可於作成原處分時為此種附款，非謂必須先完成廢巷程序，被告始得核准系爭都更事業權變計畫，亦非如原告等所稱被告對於參加人需於何時完成廢巷程序並無設定期限（原處分說明五已載明必須是在「申請建造執照完成前」完成公告廢巷），是原告等此部分主張在在屬對於法令之誤解，自無可取。至原告等雖以北市都更審議會第471次會議時，每項議案僅討論1分鐘，會議時間只有1小時30分鐘，實不可能充分討論，北市都更審議會委員已觸犯刑法第213條公務員登載不實罪為由，請求本院調取該次會議錄音、錄影檔案，惟會議討論事項是否已經充分討論與開會時間長短並無必然關聯，亦非

謂開會時間未如與會者所預期，會議紀錄即不可能如實記載，且因本件事證已明，本院認原告等此部分調查證據之聲請並無必要，無從准許，併此敘明。

(九)綜上所述，原處分並無原告等所指違法情事，原告徒執前詞，訴請撤銷原處分，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，均與本件判決結果不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

九、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 楊得君

法 官 李明益

法 官 彭康凡

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。	

02 中 華 民 國 113 年 3 月 14 日
03 書記官 陳可欣