

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41號

113年2月7日辯論終結

原告 陳賜文
何碧嬌
被告 臺北市府

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

(一)本件原告等起訴後，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11頁)，應予准許。

(二)原告何碧嬌受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依行政訴訟

01 法第218條準用民事訴訟法第385條第1項前段之規定，由被
02 告聲請為一造辯論判決。

03 二、事實概要

04 原告2人分別為臺北市松山區寶清段二小段187地號土地（下
05 稱187地號土地）及其上建物（門牌號碼：臺北市○○區○○
06 路○○號2樓及臺北市○○區○○路○○巷○○號2樓）所有
07 權人。訴外人程建輝前於民國106年9月20日以臺北市松山區
08 寶清段二小段155、167-1、167-2、167-3、170、171、17
09 2、173、174、174-1、175、176、177、178、179、180、18
10 1、182、183、184、188、189、190、191、205-16地號等25
11 筆土地（下稱系爭土地）申請自行劃定為都市更新單元（下
12 稱系爭都更單元），並經被告以106年10月23日府都新字第1
13 0632160400號函（下稱劃定系爭都更單元處分）核准在案。
14 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
15 月28日擬具「擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25
16 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」（下稱系爭都更事
17 業權變計畫）送請被告審議，旋經被告踐行聽證程序後，以
18 110年11月10日府都新字第11060153433號函（下稱原處分）
19 核准實施，原告等不服，遂提起本件行政訴訟。

20 三、原告主張略以：

21 （一）參加人違法召開系爭都更單元範圍說明會及相鄰土地協調
22 會，且被告及參加人未曾通知原告等陳述意見或表達參與都
23 更之意願，187地號土地被原處分劃為都市計畫範圍外之比
24 鄰土地，導致187地號土地成為畸零地，原告各項權利包括
25 財產權、居住權等遭原處分直接侵害。又本件係於106年9月
26 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
27 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
28 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
29 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
30 申請前6個月內（即於106年3月19日至106年9月20日間）召
31 開自行劃定更新單元說明會，然本件卻係於105年1月24日提

01 前召開自行劃定更新單元說明會，且被告及參加人迄今未證
02 明彼等確有通知原告等參加說明會，以致原告等無從表達加
03 入系爭都更單元之意願。

04 (二)依都市更新條例（下稱都更條例）第43條第1項規定，原處
05 分既然只有「權利變換」一種實施方式，為何會出現合建、
06 委建？原處分顯係假「權利變換」之名行真合建、委建之
07 實，確屬違法。又依都市更新容積移轉實施辦法（下稱都更
08 容積移轉辦法）第8條第2項規定，本案應可適用移入容積至
09 40%，原處分竟僅核定更新獎勵容積19.7008%，益見原處分
10 違法。此外，「臺北市都市更新及爭議處理審議會」（下稱
11 北市都更審議會）召開第471次會議時，每項議案僅討論1分
12 鐘，會議時間只有1小時30分鐘，實不可能充分討論，北市
13 都更審議會委員已觸犯刑法第213條公務員登載不實罪。

14 (三)依原處分說明五之記載，必須於申請建造執照之前完成○○
15 路○○巷及○○路○○段○○巷現有巷道廢巷事宜，既然參
16 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
17 巷，被告即不應作成原處分，且原處分是以權利變換方式辦
18 理，依都更條例施行細則第20條規定，被告自受理收件日起
19 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
20 超過6個月，但被告卻遲至參加人申請後2年10個月才作成原
21 處分，已有違誤。又本件參加人擬具之事業計畫僅有廢止○
22 ○路○○巷，並無○○路○○段○○巷，北市都更審議會召
23 開第428次會議時，亦未提及要廢止○○路○○段○○巷之
24 現有巷道，北市都更審議會第471次會議竟無中生有要廢止
25 ○○路○○段○○巷之巷道，並使參加人可以無時間限制處
26 理廢巷事宜，有違都更條例施行細則第20條規定，可見原處
27 分顯然違法。

28 (四)被告劃定都市更新範圍時原告都不知道，位在187地號土地
29 上之臺北市○○區○○路36號建物結構會因系爭都更事業權
30 變計畫拆除同一張建照的34號建物而受影響。

31 (五)聲明：原處分撤銷。

01 四、被告答辯則以：

02 (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
03 畫，而依都更條例第19條、第22條、第25條及第29條等規
04 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
05 新事業實施者徵詢同意、參與、協議實施都市更新事業之對
06 象。換言之，若非都市更新單元內私有土地或合法建築物之
07 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
08 核或以何種方式實施之權利，也無本於權利變換計畫、協議
09 合建或其他實施方式，獲取都市更新重建後土地、建築物分
10 配之權利。原告等並非系爭都更事業權變計畫內土地及合法
11 建築物所有權人，自無都更條例所定得以同意都更事業計畫
12 報核或以何種方式實施之權利，也無本於權利變換計畫、協
13 議合建或其他實施方式，獲取都更重建後土地建物分配之權
14 利。是參加人如何推動系爭都更事業權變計畫，與原告等並
15 無法律上利害關係，難謂有權利保護必要，應予駁回。

16 (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
17 都更條例（下稱修正前都更條例）第11條及107年10月23日
18 修正公布前臺北市都市更新自治條例第15條申請自行劃定，
19 訴外人程建輝申請劃定更新單元時，參加人曾向更新單元西
20 側、東側土地及合法建物所有權人發出開會通知(包括本件
21 原告)，並訂於105年1月24日進行協調，惟西側、東側地主
22 參與意願低。被告考量西側187地號土地面積未達500平方公
23 尺，期以187地號土地能納入更新單元，故於105年10月11日
24 召開說明會，惟地主未出席。嗣後106年4月21日北市都更審
25 議會第277次會議決議再次召開公辦說明會與西側鄰地地址
26 溝通，被告依上開決議，復於106年5月10日召開第2次西側
27 鄰地地主法令說明會，地主仍無意願，原告2人亦未出席。
28 被告遂將本案送請北市都更審議會第292次會議討論後決
29 議：「本案業經公辦說明會仍無法協調西側鄰地納入，本案
30 同意劃定為更新單元，後續規劃仍須考量公共利益，委員意
31 見請納入事業計畫整體規劃。」原處分係核准參加人實施系

01 爭都更事業權變計畫，並非核准劃定系爭都市更新單元，被
02 告前已於106年10月23日作成劃定系爭都更單元處分，原告
03 不得就已確定之劃定系爭都更單元處分，遲至本件訴訟中再
04 為爭執。況且，原告等既非系爭都更單元內土地及合法建築
05 物所有權人，更不得以前階段劃定更新單元之事訴請撤銷原
06 處分。

07 (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
08 畫，依108年1月30日修正施行之都更條例第86條第2項規
09 定，得適用修正前之規定。又原處分說明三、六、七、八、
10 九、十、十一已載明本案係採「權利變換」方式實施，原告
11 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
12 節，不知所云為何。另原處分係核給參加人獎勵建築容積額
13 度合計1,806.01平方公尺(占法定容積19.7008%)，原告等所
14 援用之都更容積移轉辦法第8條第2項但書，乃是「容積移
15 轉」之規定，與本案毫無干係，原告等執此主張原處分違
16 法，並無理由。

17 (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
18 現有巷道廢止或改道自治條例(下稱北市廢道自治條例)第
19 4條第1項及第6條規定申請一般廢巷範圍，除了○○路○○
20 巷(部分)之外，另包括○○路○○段○○巷(部分)。後續北
21 市都更審議會第471次會議時，則確認廢巷範圍及應辦時
22 點。依北市廢道自治條例第2條規定，一般廢巷作業之受理
23 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
24 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
25 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，
26 不僅錯誤適用法條，亦對於一般廢巷規定有所誤解。又系爭
27 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
28 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
29 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
30 加人依規定辦理。原告等徒以審議會會議紀錄上有「實施者
31 已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論……」等文字，

01 指摘審議會委員涉犯刑法第213條公務員登載不實罪，實屬
02 無稽。至原告所指建物補強部分，參加人前已會同系爭都更
03 單元申請人程建輝、結構技師於105年11月28日以塔字第105
04 1128號函請原告2人於105年12月9日為鄰地補強協調會事
05 宜，惟187地號土地地主無人參加而散會，今卻以此為由提
06 起行政訴訟，自無足採。

07 (五)聲明：原告之訴駁回。

08 五、參加人陳述略以：於105年1月24日「劃定臺北市松山區寶清
09 段二小段155地號等25筆土地為更新單元—東側(同小段60-1
10 地號等22筆土地)及西側(同小段187地號等2筆土地)之鄰地
11 協調會」會議紀錄第1頁第9點中，有原告陳賜文二姊陳敏灼
12 之發言紀錄及原告陳賜文大姊與二姊之發言照片影本在卷可
13 稽，參加人非如原告所稱從未通知其開會，且原告等亦非不
14 知都市更新進度等語。

15 六、本件前提事實及爭點

16 如事實概要欄所載事實，為兩造所不爭執，並有187地號土
17 地登記第一類謄本影本1份及建物所有權狀影本2紙（見本院
18 卷一第373頁、第469頁、第471頁）、訴外人程建輝劃定系
19 爭土地為更新單元檢討書及劃定系爭都更單元處分影本1份
20 （見本院卷一第185至218頁）、參加人106年12月28日都市
21 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
22 頁)、系爭都更事業權變計畫1份（另行以電子檔之方式置於
23 本院卷一證物袋）、北市都審會第428次會議紀錄、簽到簿
24 影本1份(見本院卷一第257至287頁)、北市都審會第471次會
25 議紀錄、簽到簿影本1份(見本院卷一第295至345頁)、原處
26 分影本1份（見本院卷一第19至22頁)在卷可證，堪信為真
27 實。又兩造既以前詞爭執，經整理雙方之陳述，本件爭點應
28 為：

29 (一)原處分未將187地號土地納入系爭都更單元範圍是否違法？

30 (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
31 核定「權利變換計畫」之內容及更新獎勵容積19.7008%等

01 節，是否會對於原告等權利造成侵害？

02 (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
03 內○○路○○巷及○○路○○段○○巷現有巷道廢巷事宜之
04 記載是否適法？

05 (四)原處分是否會造成臺北市○○區○○路36號建築物結構之破
06 壞而侵害原告等權利？

07 七、本院之判斷

08 (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
09 年十二月二十八日修正之條文（按：於108年1月30日公布施
10 行）施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更
11 新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十
12 三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規
13 定。」查訴外人程建輝前於106年9月20日以系爭土地申請自
14 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
15 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
16 者，乃於106年12月28日擬具系爭都更事業權變計畫送請被
17 告審議等情，為兩造所不爭執，並有訴外人程建輝劃定系爭
18 土地為更新單元檢討書、劃定系爭都更單元處分影本1份
19 （見本院卷一第185至218頁）、參加人106年12月28日都市
20 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
21 頁）在卷可憑，可見參加人確係於都更條例108年1月30日修
22 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
23 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
24 計畫之審核，依都更條例第86條第2項規定，自可適用108年
25 1月30日修正施行前之都更條例相關規定，合先敘明。

26 (二)次按，修正前都更條例第3條規定：「本條例用語定義如
27 下：一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範
28 圍內，實施重建、整建或維護措施。二、都市更新事業：係
29 指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事
30 業。三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事
31 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

01 減或終止。」另中央主管機關依據修正前都更條例第29條第
02 3項規定之授權，訂有都市更新權利變換實施辦法，108年6
03 月17日修正公布前之該辦法第2條亦明定：「本辦法所稱權
04 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
05 之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五
06 租約承租人。」

07 (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
08 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
09 用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。都更條
10 例即為此目的而制定，除具有使人民得享有安全、和平與尊
11 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
12 之法律依據。都市更新之實施涉及政治、經濟、社會、實質
13 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
14 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
15 政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦
16 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
17 決定。依本條例之規定，都市更新事業除由主管機關自行實
18 施或委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）實施外，
19 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
20 序向直轄市、縣（市）主管機關申請核准，自行組織更新團
21 體或委託都市更新事業機構實施（本條例第九條、第十條、
22 第十一條規定參照）。而於土地及合法建築物所有權人自行
23 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
24 關對私人所擬具之都市更新事業概要（含劃定更新單元）所
25 為之核准，以及對都市更新事業計畫所為之核定，乃主管機
26 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
27 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
28 對特定人所為之行政處分等旨（司法院釋字第709號解釋理
29 由書第3段參照）明確。是綜合上述法令規定及說明可知，
30 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
31 程序的方式，包括都市更新地區單元劃定階段、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。質言之，「核准劃定都更單元」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更單元範圍行政處分時，必須受該處分之拘束，僅得在主管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畫、權利變換計畫。此外，都更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，僅限於私有土地及私有合法建築物之所有權人，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

01 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
02 （最高行政法院100年度判字第1118號判決、107年度判字第
03 712號判決、109年度判字第374號判決意旨參照）。

04 (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
05 多階段行政程序的方式，包括都市更新單元劃定階段、都市
06 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
07 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
08 定之都市更新單元所為之核准，以及對都市更新事業計畫、
09 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
10 分，且「核准劃定都市更新單元」乃「核准實施都市更新事
11 業計畫、權利變換計畫」之前提要件，都市更新事業計畫、
12 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
13 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
14 之拘束。又訴願法第14條第1項、第2項規定：「（第1項）
15 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
16 內為之。（第2項）利害關係人提起訴願者，前項期間自知
17 悉時起算。但自行政處分達到或公告期滿後，已逾三年者，
18 不得提起。」行政程序法第98條第3項則規定：「處分機關
19 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
20 人遲誤者，如自處分書送達後一年內聲明不服時，視為於法
21 定期間內所為。」準此，行政處分利害關係人提起訴願之期
22 間，應自知悉時起30日內為之；倘處分機關未告知救濟期間
23 或告知錯誤未為更正，致利害關係人遲誤者，利害關係人自
24 其知悉後1年聲明不服，可視為於法定期間內所為，惟受訴
25 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
26 8年度判字第48號判決意旨參照）。查本件訴外人程建輝前
27 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
28 元，並經被告以劃定系爭都更單元處分核准在案，而細繹劃
29 定系爭都更單元處分上已載明救濟教示之旨，被告已將劃定
30 系爭都更單元之資料上網公告等情，業經被告陳述明確，並
31 有劃定系爭都更單元處分、臺北市都市更新處自行劃定更新

01 單元核准網頁列印資料各1份在卷可憑（見本院卷一第185至
02 190頁、第249至252頁），且劃定系爭都更單元處分係於106
03 年10月2日寄存送達予訴外人程建輝等情，亦為本院辦理原
04 處分相關行政爭訟事件職務上已知之事實（見本院111年度
05 訴字第33號卷二第277至278頁），堪認被告前已作成「核准
06 劃定都市更新單元」之行政處分，且其核准劃定之都市更新
07 單元範圍並不包括原告等之土地。又觀之被告所為劃定系爭
08 都更單元處分，已具一般行政處分之要件，並無行政程序法
09 第111條各款所定行政處分無效之情形，自屬有效之行政處
10 分，且該處分迄今未經撤銷、廢止或未因其他事由而失效，
11 其效力繼續存在，是依前揭說明，被告所為劃定系爭都更單
12 元處分即有存續力及構成要件效力，被告自應以之作為審核
13 系爭都更單元之都市更新事業計畫及權利變換計畫的基礎，
14 不得於審核系爭都更單元之都市更新事業計畫及權利變換計
15 畫時，再行變動系爭都更單元範圍，將非屬系爭都更單元範
16 圍內之土地納入審核。從而，被告以劃定系爭都更單元處分
17 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
18 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
19 元，否則劃定都市更新單元程序有諸多違法，亦將使彼等土
20 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
21 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
22 違法，而對於被告先前所為劃定系爭都更單元處分有所不
23 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
24 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
25 法性，而應尊重該行政處分，以其認定為審查原處分合法性
26 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
27 法之理由，指摘原處分違法，即屬無據，彼等主張自難採
28 認。

29 （六）原告等雖又執前詞主張被告自參加人申請後2年10個月才作
30 成原處分，有違都更條例施行細則第20條規定。原處分既然
31 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)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。

（八）原告等復主張位在187地號土地上之臺北市○○區○○路36號建物結構會因系爭都更事業權變計畫拆除同一張建照之34號建物而受影響云云。然建築法第78條明定：「建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建築物，無第八十三條規定情形者不在此限：一、第十六條規定之建築物及雜項工作物。二、因實施都市計畫或拓闢道路等經主管建築機關通知限期拆除之建築物。三、傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物。四、違反本法或基於本法所發布之命令規定，經主管建築機關通知限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物。」可知，建築物之拆除，除非有上述建築法所定例外事由外，均須均建築法主管機關審核施工安全性核發拆除執照後始得為之，而細繹原處分說明七已載明（見本院卷一第20頁）：「實施者應確實按都市更新事業計畫及權利變換計畫內容、核定事項及承諾、約定及109年7月31日、110年4月29日本市都市更新及爭議審議會第428、471次會議決議事項辦理。其餘涉及建管法令部分，仍請依本市土地使用

分區管制自治條例及建築相關法令規定辦理。……」可見原處分雖核准實施系爭都更事業權變計畫，惟參加人具體實施系爭都更事業權變計畫時，仍須依建築法相關法令規定，於主管機關審核發給拆除執照後始得為之，非謂被告一作成原處分，參加人即可逕行拆除系爭都更單元內之房屋。質言之，參加人實際上能否拆除系爭都更單元內之房屋，乃是基於建築主管機關所核發之拆除許可，並非原處分，是縱使原處分核准實施系爭都更事業權變計畫，因參加人後續執行時能否順利取得拆除許可猶未可知，仍難認原處分已對於臺北市○○區○○路36號建物結構造成破壞而損害原告等權利，是原告等此部分主張容有誤會，尚難憑採。另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、第218條，民事訴訟法第385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

01

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