

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804號

114年5月22日辯論終結

原告 林麗雅

訴訟代理人 黃任顯 律師

參加人 林盛文

林麗貞

被告 臺北市政府

代表人 蔣萬安（市長）

訴訟代理人 吳心筠

張雅婷

洪大植 律師

參加人 安家道生股份有限公司

代表人 鄭文生

訴訟代理人 黃冠瑋 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4月29日府都新字第11160089933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

壹、程序事項

01 一、本件被告之代表人原為柯文哲，於訴訟進行中變更為蔣萬  
02 安，茲據新任代表人具狀聲明承受訴訟（本院卷二第21-22  
03 頁），核無不合，應予准許。

04 二、經審酌本件訟爭內容及屬性，基於妥適一次解決紛爭之目  
05 的、必要性、保障共同共有人之財產權及訴訟權等一切情  
06 狀，並本於行政訴訟法第41條規定意旨，業經職權裁定共同  
07 共有人林盛文、林麗貞參加訴訟（本院卷二第383-385  
08 頁），相關訴訟當事人之權益業經予以保障之，先此敘明。

09 三、參加人林盛文、林麗貞經合法通知，未於言詞辯論期日到  
10 場，核無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條各款所  
11 列情形，爰準用民事訴訟法第385條第1項前段，依原、被告  
12 兩造及參加人安家道生股份有限公司（下稱安家道生公司）  
13 之聲請，由其等一造辯論而為判決。

14 貳、爭訟概要：

15 原告係坐落臺北市萬華區直興段二小段519地號土地（下稱  
16 系爭土地）之共同共有人，系爭土地位在被告於民國89年6  
17 月26日公告「桂林路、環快東北側更新地區」之更新單元範  
18 圍內，嗣由參加人安家道生公司於106年11月14日擬具「擬  
19 訂臺北市萬華區直興段二小段500地號等12筆土地（原9筆）  
20 都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更計畫）向被告報核，  
21 而由被告於110年12月16日核定實施，嗣參加人安家道生公  
22 司再於110年12月17日向被告提出權利變換申請，經被告自1  
23 11年3月12日依法將參加人安家道生公司所提出之「擬訂臺  
24 北市萬華區直興段二小段500地號等12筆（原9筆）土地都市  
25 更新權利變換計畫案」（下稱聽證會版系爭權變計畫）依法  
26 公告15日，並於111年3月28日舉辦聽證程序（下稱系爭聽證  
27 程序），續經111年4月8日北市都市更新及爭議處理審議會  
28 第537次會議（下稱第537次審議會）決議聽證會版系爭權變  
29 計畫估價部分，應修正後經估價委員書面審查始辦理核定，  
30 嗣被告於111年4月29日作成府都新字第11160089933號函  
31 （下稱原處分），檢附「擬訂臺北市萬華區直興段二小段50

01 0地號等12筆（原9筆）土地都市更新權利變換計畫案（核定  
02 版）」（下稱核定版系爭權變計畫）並准予核定實施。原告  
03 不服，乃提起本件行政訴訟。

04 參、原告之主張及聲明

05 一、主張要旨：

06 (一)參加人安家道生公司於110年8月1日選任專業估價者時，未  
07 依108年1月30公布施行之都市更新條例（下稱都更條例）第  
08 50條規定辦理，程序違法。換言之，參加人安家道生公司為  
09 擬定權利變換計畫，於110年8月1日自行委託三家專業估價  
10 者，即「佳駒不動產估價師聯合事務所」（下稱佳駒事務  
11 所）、「戴德梁行不動產估價師事務所」（下稱戴德梁行事  
12 務所）、「宇豐不動產估價師聯合事務所」（下稱宇豐事務  
13 所）進行權利價值評估，然都更條例第50條之規定早已修正  
14 通過，參加人安家道生公司依修正後之規定辦理專業估價者  
15 之選任程序辦理，對於原已報核之都市更新計畫毫無影響，  
16 亦無須重新辦理估價之情形，根本無適用修正後都更條例第  
17 86條第2項規定而依修正前規定辦理之餘地，且依新法選任  
18 專業估價者，實際上並無任何已投入之程序、資源遭浪費的  
19 狀況，但被告竟逕自認可參加人安家道生公司依修正前之規  
20 定自行選任3家專業估價者就系爭都更計畫所涉土地之權利  
21 價值進行評估，其相關選任程序無視原告之參與權及陳述意  
22 見權，被告之行為侵害原告受憲法保障之財產權及正當程序  
23 保障，原處分顯已違反修正後之都更條例第50條及同條例第  
24 86條第2項之立法意旨，更違反憲法第15條、第16條對人民  
25 財產權及正當程序之保障。

26 (二)被告召開聽證會前，固有提出聽證會版系爭權變計畫予原告  
27 並將該計畫公告，惟聽證會版系爭權變計畫之內容有關於相  
28 關土地價值評估之「評價基準日」、「專業估價者委任說  
29 明」、「估價條件」、「估價結果比較」、「估價結果選  
30 定」、「更新前後權利價值估價節」等內容並未記載所採用  
31 之專業估價報告所選用的估價方法、為執行所選用之估價方

01 法所選擇之比準地，該比準地選擇之所處區域是否與估價標  
02 的相當、比準地之客觀條件之合理性、依據比準地修正估價  
03 標的價格之程度及合適性等條件，以及該份估價報告究竟是  
04 如何運用所選定之估價方法推算估價標的之價格等事項，是  
05 以顯然並未記載「權利價值之評定方式」，而違反都市更新  
06 權利變換實施辦法（下稱權變實施辦法）第3條第1項第8款  
07 之規定甚明。此外，原告、參加人林麗貞、林盛文三人共同  
08 共有之系爭土地之面積97平方公尺，而系爭都更計畫基地總  
09 面積為1,219平方公尺，系爭土地面積占全部更新基地面積  
10 達7.9573%，惟聽證會版系爭權變計畫卻依照佳駒事務所的  
11 估價結果，認為系爭土地之權利價值僅占系爭都市更新計畫  
12 基地的6.5579%，遠低於系爭土地面積占全部更新基地面積  
13 比例，參加人安家道生公司據以計算原告之權利價值，合理  
14 性顯有疑義，而被告於聽證會前寄送予原告之聽證會版系爭  
15 權變計畫，因未檢附三份估價報告之完整資料，以致於原告  
16 無從取得充分資訊而就該變換計畫所載之權利價值比例充分  
17 陳述意見，顯已侵害原告之資訊獲取權及適時陳述意見權。  
18 再者，被告所為原處分所檢附之核定版系爭權變計畫中亦未  
19 檢附完整估價報告，故原告對所有土地之權利價值比率之調  
20 整過程及理由因缺乏完整資料，無從進一步陳述意見。換言  
21 之，相關資訊應由被告主動提供，而非苛求權利將受影響之  
22 土地所有權人另行索取，始屬符合正當程序保障及公眾監督  
23 之要求。

24 (三)原告在系爭聽證會時已提出：「1. 參加人安家道生公司選任  
25 專業估價者違反108年1月30公布施行之都更條例第50條規  
26 定，2. 被告在聽證會前，並未檢附參加人安家道生公司自行  
27 委託之三家專業估價者所作之完整估價報告予原告，侵害原  
28 告之資訊獲取權及適時陳述意見權等正當法律程序等意見，  
29 3. 三份估價報告所認之系爭土地權利價值占比少於系爭土地  
30 之面積占比，並質疑結論」；被告於第537次審議會紀錄  
31 中，固臚列原告於聽證會中陳述意見及實施者答覆之內容，

01 惟對於原告於聽證會中所提意見究竟可採或不可採及其理  
02 由，並未見審議會有具體審議之論述及說明，而僅於決議泛  
03 載稱：「本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續  
04 妥予溝通協調。」等語，顯然審議會審查流於形式，被告更  
05 未克盡其前述法定說理之義務。此外，依都更條例第33條第  
06 1項揭槩行政機關負有說理義務，被告縱使採納參加人安家  
07 道生公司所提出之理由，仍應說明不採納原告於聽證會所提  
08 意見之理由，否則僅能憑公平性實有疑義慮之估價報告俾供  
09 其做最後之判斷，本件聽證會僅具消極記錄發言實況之功  
10 能，失去解決爭議及澄清事實之功能，與司法院釋字第709  
11 號解釋意旨及都更條例第33條之規定未合，被告做成原處分  
12 顯係出於不完全之資訊而流於恣意。綜上，被告做成原處分  
13 未就原告於系爭聽證會上所提之異議事項具體說明採納或不  
14 採納之理由，違反都更條例第33條第1項課以行政機關之說  
15 理義務。

16 (四)參加人林麗貞長年旅居於國外，其固原於國內設有戶籍，然  
17 因疫情之故已二年未回國，其戶籍也已依法於110年9月29日  
18 起遷出原戶籍地，故對參加人林麗貞所為之行政送達，依行  
19 政程序法第72條第1項及同法第86條第1項之規定，相關送達  
20 自應囑託林麗貞所在國管轄機關或駐在該國之中華民國使領  
21 館或其他機構、團體為之，然參加人安家道生公司代表人於  
22 系爭聽證會時陳述，其係根據地籍謄本所登載之聯絡資訊為  
23 送達，是以相關送達程序顯然均未符法定程式而不合法，故  
24 被告在都市更新權利變換計畫之擬定、核定及依法舉辦之聽  
25 證會等程序，未依行政程序法第86條之規定合法通知參加人  
26 林麗貞，其相關程序於法不合。

27 (五)被告作成原處分時，並未說明系爭土地之權利價值低於土地  
28 面積占比之理由。核定版系爭權變計畫雖將原告之土地的權  
29 利價值比率調高，然相關數值均低於系爭土地面積占全部更  
30 新基地面積的比例，顯然被告認為系爭土地雖然面積較大，  
31 但是對於該次都更計畫的價值貢獻則小於土地面積之實際占

01 比。然由於核定版系爭權變計畫認本件都更之後應分配權利  
02 價值為新台幣（下同）3,529,393,919元，價值極高，被告  
03 所核定的權利比例，如稍有誤差，均會嚴重影響原告之權  
04 益，則被告在作成原處分時，自應審慎並翔實說明其判斷之  
05 理由。且系爭土地占總基地面積7.9573%，土地面積完整、  
06 寬闊，又臨環河南路及淡水河，而有臨路及河景之重大優  
07 勢，如系爭土地未參與開發，則系爭都市更新開發，不僅開  
08 發面積大幅縮減近1成，且日後大樓大門亦僅能面向小巷，  
09 且更無法興建有寬闊河景之高價住宅，是以系爭土地對系爭  
10 都市更新計畫之貢獻極大，但被告所核定之權利價值比率，  
11 遠低於系爭土地占總基地面積之比率，該權利價值比率之核  
12 定，顯有重大疑義。是以原處分如未說明系爭土地權利價值  
13 比率之核定及調整之理由，顯未盡行政機關之說理義務。  
14 另核定版系爭權變計畫第7-1頁至7-5頁，僅是更新後估價結  
15 果，並未說明系爭土地之權利價值低於土地面積占比之理  
16 由，亦即各該估價報告評估系爭土地時，所考慮的個別條件  
17 因素為何？如何評價該條件的優劣？有無將第537次審議會  
18 委員所提出之意見納入均未見說明。

19 二、聲明：原處分撤銷。

20 肆、參加人林盛文、林麗貞均未提出任何書狀，亦未到庭陳述。

21 伍、被告答辯要旨及聲明：

22 一、答辯要旨：

23 (一)系爭都更計畫於106年11月14日申請報核，依修正後都更條  
24 例第86條第2項規定，其都更事業計畫或權利變換計畫之擬  
25 訂、審核及變更，除都更條例第33條及第48條第1項聽證規  
26 定外，得適用修正前之規定，而系爭都更計畫既已選擇適用  
27 修正前都更條例規定，則後續權利變換計畫之擬定，參加人  
28 安家道生公司自得依修正前都更條例第29條第3項及修正前  
29 權變實施辦法第6條等規定自行選任3家不動產專業估價者進  
30 行估價，並無違法之處。且立法者並未要求107年12月28日  
31 以前必須已進入權利變換計畫程序者始得適用舊法規定進行

01 權利變換計畫。綜上，系爭都更計畫既於106年11月14日申  
02 請報核，依修正後都更條例第86條第2項及內政部108年6月2  
03 1日台內營字第1080809577號令（下稱內政部108年6月21日  
04 令）等規定，本件權利變換計畫適用修正前都市更新條例規  
05 定，參加人安家道生公司自行選任3家專業估價者並未違  
06 法。

07 (二)司法院釋字第709號解釋意旨，其主要係要求行政機關除使  
08 人民得知其利害關係之資訊、人民得就其利害關係於聽證程  
09 序上陳述意見、行政機關必須就聽證意見於行政處分作成時  
10 敘明其採納或不採納之理由等，非謂行政機關必須依照人民  
11 之要求毫無限制地提供無窮無盡之服務。依內政部訂定及修  
12 正之權利變換實施辦法第3條第1項規定，並未要求權利變換  
13 計畫必須提供3家專業估價者之完整估價報告，而其中同項  
14 第8款「估價條件及權利價值之評定方式」，已足以使土地  
15 所有權人得知其自己之權利價值及評定方式，土地所有權人  
16 並得據此於聽證時陳述其意見，於聽證程序之權利保障上已  
17 符合上開司法院釋字第709號解釋意旨。是以，不論聽證前  
18 或原處分核定後所寄送之權利變換計畫，其中均已敘明選定  
19 專業估價者之原因及估價方法，原告之資訊獲取及陳述意見  
20 權等之程序權利未受侵害，原告主張顯然無理由。且3家專  
21 業估價者「完整」估價報告備置於實施者及被告處，實施者  
22 及被告亦從未拒絕更新單元內土地所有權人及利害關係人前  
23 往實施者或被告處翻閱檢視，對於原告之資訊獲取權從無損  
24 害，原告捨上開獲取資訊之途徑而不為，空言要求被告必須  
25 於寄送權利變換計畫書時一併檢附3家不動產專業估價者  
26 「完整」報告供其檢視，既無法律上請求權基礎，且有自我  
27 怠惰之嫌，原告主張難認有理。

28 (三)第537次審議會會議紀錄已就原告異議之陳述逐點作成決議  
29 予以回覆，並說明採納及不採納之理由，亦記載於核定後之  
30 權利變換計畫，是以被告就原告於聽證會之異議事項，已於

01 原處分中具體說明採納或不採納之理由，原告所述顯然與事  
02 實不符。

03 (四)行政程序法第86條規定係以明知應受送達人居住於國外之地  
04 址，方得以囑託該國管轄機關或駐在該國之中華民國使領館  
05 或其他機構、團體為送達。然參加人林麗貞從未告知被告其  
06 旅居國外之情形，亦從未告知其國外可供送達之地址，被告  
07 自無從依行政程序法第86條送達參加人林麗貞。況參加人林  
08 麗貞曾與原告共同於107年8月15日寄發存證信函予被告所屬  
09 都市更新處，依其上記載參加人林麗貞與原告共同居住於當  
10 時之戶籍地即「臺北市○○區○○路○段000號6樓之  
11 1」，且由另案民事訴訟中，參加人林麗貞於收受111年2月1  
12 6日宣判之臺灣高等法院110年度上字第52號民事判決後，即  
13 委任律師提出上訴，經最高法院於111年7月28日以111年度  
14 台上字第1653號民事判決發回，足見原告雖稱參加人林麗貞  
15 長年旅居國外、戶籍已遭遷出至戶政事務所，但事實上參加  
16 人林麗貞仍於我國境內有收受送達並積極為訴訟行為等事  
17 實，被告依參加人林麗貞於土地謄本上記載之地址（臺北市  
18 ○○區○○路000號5樓）及存證信函上記載之戶籍地址（臺  
19 北市○○區○○路○段000號6樓之1）為送達，自無違法  
20 之處。

21 (五)不動產之價值並非僅係單純以土地面積為考量，尚須考量其  
22 上有無建物、收益多寡、位置是否面臨馬路、周遭景觀等，  
23 原告要求系爭土地之權利價值必須等同於土地面積於更新單  
24 元中所佔比例，顯然與不動產技術規則不符。另有關更新前  
25 後權利價值估價之說明，已記載於權利變換計畫第7-1至7-5  
26 頁，且原告就系爭土地權利價值之主張，已在聽證會中發言  
27 陳述意見並予以回覆，第537次審議會會議亦就原告之陳述  
28 逐點作成決議予以回覆，並記載於核定後系爭權變計畫上。

29 二、聲明：原告之訴駁回。

30 陸、參加人安家道生公司陳述要旨及聲明略以：

31 一、答辯要旨：

01 (一)本件估價者之指定暨相關估價程序乃依現行都更條例第86條  
02 第2項規定而適用報核（系爭都更計畫）時之規定，並無違  
03 反現行同條例第50條第2項規定之情形。參加人安家道生公  
04 司申請報核之時點係於106年11月14日，復依照內政部108年  
05 6月21日函令之意旨，均可見系爭都市更新案件係擇定適用1  
06 08年1月30日修正公布前都更條例之規定。

07 (二)參加人安家道生公司檢附於核定版系爭權變計畫中之「都市  
08 更新權利變換計畫案不動產估價報告摘要」所載內容，已就  
09 估價前題、基準日期、土地產權分析、估價結論詳細載明，  
10 最終擇定最有利原告之佳駒事務所出具之估價報告為依據。  
11 且系爭都市更新估價報告以及相關之都市更新辦理資料，均  
12 留存於被告所屬都市更新處，原處分之程序並無違反權變實  
13 施辦法第3條第1項第8款之規定。

14 (三)原告於系爭聽證程序時提出「專業估價者選任程序違反現行  
15 都更條例第50條規定」、「未取得完整估價報告」等意見，  
16 業據參加人安家道生公司委派之代理人郭荃倫於第537次審  
17 議會答覆，並由大會作成決議，原告主張就其意見未予說明  
18 回覆顯與卷內資料不符。

19 (四)參加人安家道生公司依土地謄本所載及被告通知對參加人林  
20 麗貞同時送達「臺北市○○區○○路000號5樓」、「臺北市  
21 ○○區○○○路0段000號6樓之1」二住址，未見違法之處。

22 (五)系爭都更案劃定單元共計12筆，系爭都更案單元範圍內土地  
23 所有權人除私人外，另有財政部國有財產署土地，土地面積  
24 共計1,219平方公尺，除原告外，其餘地主均表示同意系爭  
25 都更案，復衡酌系爭都更案已取得建築執照，且自110年12  
26 月30日申請權利變換計畫開始起算，迄今已近3年，倘撤銷  
27 原處分，將導致系爭都更案須重新進行權利變換計畫程序，  
28 嚴重影響土地銀行等公家單位及私人地主之利益，退萬步言  
29 之，縱原告起訴理由可採，仍可認本案有行政訴訟法第198  
30 條情況判決之適用，而不應撤銷原處分。

31 二、聲明：原告之訴駁回。

01 柒、爭點：

02 一、系爭權利變換計畫選任估價者之程序有無違反108年1月30日  
03 公布施行之都更條例第50條規定？

04 二、被告未於聽證程序前，將3份完整估價報告提供予原告表示  
05 意見，是否侵害原告之資訊獲取權及陳述意見權？

06 三、被告作成原處分是否有就原告於聽證程序上所提異議事項說  
07 明採納或不採納之理由，是否有違反都更條例第33條第1項  
08 之說明義務？

09 四、被告依法辦理系爭聽證程序前，有無依行政程序法第86條規  
10 定通知土地所有權人林麗貞，程序是否合法？

11 五、被告作成原處分有無說明系爭土地之權利價值低於土地面積  
12 占比之理由？

13 捌、本院之判斷

14 一、上開前提事實有107年12月10日府都新字第10720232311號公  
15 告「臺北市都市更新計畫書-劃定臺北市都市更新地區暨擬  
16 定都市更新計畫案」節本（本院卷一第421-434頁）、審議  
17 會第314次會議紀錄節本（本院卷一第435-440）、審議會第  
18 388次會議紀錄節本（本院卷一第441-444頁）、審議會第51  
19 2次會議紀錄節本（本院卷一第445-464頁）、系爭審議會第  
20 537次會議紀錄節本（本院卷一第465-478頁）、原處分（本  
21 院卷一第391-393頁）、核定版系爭權變計畫（本院卷一第3  
22 9-335頁）、系爭聽證會之聽證紀錄（本院卷一第337-343  
23 頁）、原告於系爭審議會第537次會議所提之陳述書（本院  
24 卷一第345-354頁）及聽證會版系爭權變計畫節本（本院卷  
25 一第355-362頁）等在卷可稽，堪予認定。

26 二、應適用之法令及法理

27 (一)都更條例第32條：「(第1項)都市更新事業計畫由實施者  
28 擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定  
29 發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定  
30 劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主  
31 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

01 新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑  
02 託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。（第  
03 2項）擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，  
04 聽取民眾意見。（第3項）都市更新事業計畫擬訂或變更  
05 後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政  
06 府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實  
07 施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有  
08 權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。（第4項）前  
09 二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞  
10 電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告  
11 文，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他  
12 項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何  
13 人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地  
14 址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審  
15 議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。（第5  
16 項）依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維  
17 護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有  
18 土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都  
19 市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三  
20 項規定之限制。（第6項）都市更新事業計畫擬訂或變更  
21 後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。」

22 (二)都更條例第33條：「（第1項）各級主管機關依前條規定核  
23 定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，  
24 應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或  
25 不採納之理由作成核定：一、於計畫核定前已無爭議。二、  
26 依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經  
27 更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。三、符合  
28 第三十四條第二款或第三款之情形。四、依第四十三條第一  
29 項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體  
30 土地及合法建築物所有權人同意。（第2項）不服依前項經  
31 聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先

01 行程序。」

02 (三)都更條例第86條：「(第1項)本條例中華民國一百零七年  
03 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  
04 (市)主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准  
05 程序應適用修正後之規定。(第2項)本條例中華民國一百  
06 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  
07 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  
08 擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證  
09 規定外，得適用修正前之規定。(第3項)前項權利變換計  
10 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  
11 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  
12 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  
13 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  
14 行日起五年內報核。(第4項)未依前項規定期限報核者，  
15 其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。」

16 (四)權變實施辦法第6條第1項(修正前，即103年1月16日)：  
17 「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及  
18 權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施  
19 者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」

20 (五)內政部108年6月21日令：「都更條例107年12月28日修正條  
21 文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，除聽證規定  
22 應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正  
23 前或適用修正後之規定，並納入事業計畫或權利變換計畫載  
24 明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。」

25 三、系爭權變計畫選任估價者之程序，未違反108年1月30日公布  
26 施行之都更條例第50條規定：

27 (一)都更條例第86條第2項至第4項規定：「(第2項)本條例中  
28 華民國107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定之  
29 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  
30 擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，  
31 得適用修正前之規定。(第3項)前項權利變換計畫之擬

01 訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起5年內報核。  
02 ……（第4項）未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫  
03 之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。」而108年1月30日  
04 修正之立法理由第3點即已指明：「三、考量本次修正已新增  
05 權利變換計畫之報核應取得同意、專業估價者選任方式  
06 等，對於進行之都市更新案已依修正前之規定處理者，如  
07 無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須重新估價、取得  
08 同意，影響推動時程，爰於第2項規定除因應司法院釋字第7  
09 09號解釋於修正條文第32條及第46條新增之聽證程序規定  
10 外，對於已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新  
11 事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，得適用修正  
12 前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。惟仍  
13 於第3項及第4項限縮適用修正前規定之期限，規定應於一定  
14 期限內為之，逾期時，仍須依修正後之規定辦理。」可知10  
15 8年1月30日修正時，就審議中已報核都市更新事業之後續實  
16 施，除明文聽證程序須予適用外，其餘仍得適用修正前規  
17 定，以免因適用修正後規定反而不利更新之推動。經查，系  
18 爭都更計畫向被告申請報核日為「106年11月14日」，亦即  
19 在107年12月28日前，依都更條例第86條第2項自得適用108  
20 年1月30日修正公布前之都更條例，即系爭事業計畫之審核  
21 及變更，除應踐行聽證程序外，得適用修正前之規定，故本  
22 件參加人安家道生公司既已擇定適用修正前都更條例規定，  
23 則後續權利變換計畫之擬定，基於維持計畫一體性、法規適  
24 用安定性及降低修法衝擊之考量下，依內政部108年6月21日  
25 令之規定，一體適用修正前之都市更新條例規定，自屬合法  
26 有據。簡言之，參加人安家道生公司依都更條例第86條第2  
27 項規定及修正前權變實施辦法第6條等規定自行選任3家不動  
28 產專業估價者進行估價之擇定程序合於法律規定，原告雖主  
29 張本件無適用修正前之規定云云，然該主張顯與法律規定及  
30 立法理由相違，應無可採。

01 (二)另依108年修正公布前權變實施辦法第6條規定，由實施者委  
02 託3家專業估價者查估，並以最有利於地主之估價條件為選  
03 任依據，方符合法令規定。觀諸參加人安家道生公司檢附於  
04 核定版系爭權變計畫中之「都市更新權利變換計畫案不動產  
05 估價報告摘要」所載內容（即核定版系爭權變計畫附錄三-9  
06 到三-21頁），已就估價前題、基準日期、土地產權分析、  
07 估價結論詳細載明，而經比較三家專業估價者就更新後建築  
08 物及土地應有部分權利價值總額之估價結論分別是：佳駒事  
09 務所3,582,189,362元（見核定版系爭權變計畫附錄三-  
10 4），戴德梁行事務3,382,268,004元（見核定版系爭權變計  
11 畫附錄三-18）、宇豐事務所3,515,721,670元（見核定版系  
12 爭權變計畫附錄三-12），而參加人安家道生公司最終擇定  
13 最有利原告之佳駒事務所出具之估價報告為依據，本件選任  
14 程序並無違法。

15 (三)況觀諸修正後都更條例第86條立法理由，乃避免已進行之都  
16 更事業計畫遭到新法衝擊而浪費已經投入之資源及程序，然  
17 條文精神並未明文限定必須已進行估價程序方得適用修正前  
18 之舊法規定，輔以同條第3項及第4項之規定目的在於督促都  
19 更程序加速進行，是以條文既未明文限制適用範圍為「已經  
20 進行估價程序方得適用修正前之舊法規定」，即足以證明立  
21 法者並未要求限於107年12月28日以前已進入權利變換計畫  
22 程序者方得適用舊法規定，原告此部分主張應無所據。而本  
23 件原處分作成前，亦已依都更條例第33條、第48條第1項之  
24 規定踐行相關程序，而其所提出之資料亦未見有何不充足之  
25 處，是原處分之合法性應可認定之。

26 四、至原告主張被告未於系爭聽證程序前將3份完整估價報告提  
27 供予原告表示意見，處分侵害其資訊獲取權、陳述意見權云  
28 云，然資訊獲取權乃在於保障原告對於系爭都更過程之相關  
29 資料得以知悉並用以維護其權益，亦即該資訊內容之提供方  
30 式僅需符合權利人得以接觸、閱覽之目的即可，並未明文限  
31 制必須以何種特定方式提供之，故若被告及參加人安家道生

01 公司業已將系爭完整估價相關資料置於原告一經申請即可接  
02 觸、閱覽之公開狀態，即屬符合條文規範目的，經查，據參  
03 加人安家道生公司訴訟代理人供述：完整估價報告在被告那  
04 裡可以去閱覽，參加人安家道生公司沒有拒絕原告閱覽，也  
05 沒有權利拒絕等語（見本院卷二第428頁），此部分亦可由  
06 第537次審議會會議紀錄明確記載參加人安家道生公司回  
07 覆：「有關估價報告，3份完整估價報告有呈送至都市更新  
08 處，我們也已經依照政府相關規定辦理」可佐（見本院卷一  
09 第507頁），輔以被告陳稱：檢附給原告及相關權利人的光  
10 碟中有檢附估價摘要及說明，足以讓原告瞭解估價之理由等  
11 語（見本院卷二第428頁），是以，被告透過提供光碟部分  
12 將估價摘要及說明令原告等權利人知悉，而若原告等權利人  
13 仍有疑義，該等完整估價報告亦已放置於原告及參加人林盛  
14 文、林麗貞得以接觸、閱覽之公開狀態，綜觀被告提供資料  
15 之方式，相關資料已有摘要提供，並給予原告等人於有疑  
16 義、必要時進一步接觸閱覽完整資料進而查證之方式，其提  
17 供方式已然達到保障原告之資訊獲取權之目的，況原告訴訟  
18 代理人亦於本院陳稱：「（問：原告與參加人林盛文、林麗  
19 貞在本件程序中是否曾向被告申請閱覽3份完整估價報告而  
20 遭被告否准之情？）答：沒有。」等語（本院卷二第427-42  
21 8頁），足見原告已然知悉完整資料放置於被告處所，而若  
22 過程中產生疑義，自得主動提出申請閱覽完整估價資料確認  
23 之，然整個過程中原告並未提出申請，又雖原告主張完整資  
24 料應由被告主動積極提供，然因都更程序複雜、資料繁多及  
25 相關所有權人眾多，且亦無條文明文規範提供資料之具體方  
26 式，故若已透過摘要資料之提供，並將完整資料置於權利人  
27 可得接觸、閱覽之處所，此資料提供方式亦不違反條文所規  
28 範之資訊公開、保障所有權人之精神及目的，故原告主張系  
29 爭聽證會前未將完整主動資料寄送原告供其閱覽已侵害其資  
30 訊獲取權云云，應無足採。

31 五、另原告主張被告作成原處分未就原告於系爭聽證程序所提異

01 議事項說明，具有未盡說明之違法云云，然查：

02 (一)由第537次審議會會議紀錄內容得見，經簡○彥委員及蕭○  
03 敏委員針對權利價值估算分別問題及建議後，參加人安家道  
04 生公司針對人民陳情意見及委員問題說明及回應如下：「估  
05 價之比較法有關臨近停車場、河景效益及停車位面積之修正  
06 部分，將再斟酌。宗地間比較因素調整項目之面積因素，係  
07 將面積越大，整體使用效益越佳之通案原則納入評估，同時  
08 考量宗地之間對更新案之貢獻程度，惟有關面積修正過大部  
09 分，將配合重新檢視。至河景效應，考量中高樓層以上才具  
10 景觀效益，7、8F甚或10F以下樓層主要仍受高架橋影響較  
11 多，爰本案未將河景因素納入修正，後續將補充說明並再考  
12 量。」、「估價內容有關土地開發之銷售面積一致性，經檢  
13 視面積無誤，僅文字陳述較不清楚，將加強說明內容。有關  
14 房價案例選用及房價過低，比較標的2、3雖僅12F、15F，惟  
15 其區位與本案相近；而本案標準層4F單價51.7萬，4F-23F  
16 房價分布為51-65萬，檢視周邊區位相近案例之房價水準，  
17 高樓層10F以上為55-65萬、20F以上65萬、10F以下約50-55  
18 萬，與評估結果相近，又周邊生活機能相對更好的社區，房  
19 價約55-65萬不等，屋齡較舊之房價則約為55萬，考量本案  
20 較能支撐房價僅為高樓層，所以房價推估及2樓以上均價56.  
21 83萬，實符合周邊市場行情。」，最後決議部分：「……  
22 (三)權利變換及估價部分：1.本案汽車停車位得否持分土  
23 地之法令適用，經實施者說明依本府地政局108年11月1日北  
24 市地登字第1086027982號函規定，及事業計畫於106年11月1  
25 4日籲報核其停車位得持分土地，並經審議會討論後，予以  
26 同意。2.本案估價報告書修正情形（涉上方轉管層是否反映  
27 價值）……影響修正，請實施者配合檢討修正，併請實施者  
28 依委員意見修正估價及計畫內容，修正後之共同負擔比如超  
29 過50%，則以50%為上限，倘共同負擔比低於50%，則依實際  
30 核算內容提列。有關估價修正部分，後續請估價委員協助書  
31 面審查後，始辦理核定。」（見本院卷一第473-474頁），

01 觀諸上開內容，確已就原告於系爭聽證程序之意見及相關委  
02 員之問題予以說明。

03 (二)再者，第537次審議會會議紀錄，就原告陳述逐點作成決議  
04 予以回覆，並說明採納及不採納之理由，亦記載於核定後之  
05 權利變換計畫（本院卷一第505-507頁，即核定版系爭權變  
06 計畫綜-31頁起至綜-33頁），其中有關原告提出問題，由參  
07 加人安家道生公司委派之代理人郭荃倫於第537次審議會會  
08 議中答覆，並由大會作成「有關通知及送達所有權人部分，  
09 依據都更條例施行細則第8條及行政程序法規定辦理（通知  
10 及送達皆依地籍謄本及戶籍資料為之）」、「事業計畫於10  
11 6年報核，有關選任估價作業係依108年6月17日修正前權變  
12 實施辦法第6條規定由實施者委任3家專業估價者查估」、  
13 「本案領銜之專業估價者，係以全體土地所有權人最有利之  
14 估價條件為權利變換價值計算依據」之決議（見本院卷一第  
15 505-507頁），是以被告就原告於聽證會之異議事項已具體  
16 說明採納或不採納之理由，原告主張應無理由。

17 六、原告亦主張被告辦理系爭聽證程序未依行政程序法第86條規  
18 定通知參加人林麗貞，其程序違法云云，經查：

19 (一)行政程序法第86條規定，係以明知應受送達人居住於國外之  
20 地址，方得以囑託該國管轄機關或駐在該國之中華民國使領  
21 館或其他機構、團體為送達。然參加人林麗貞若未告知被告  
22 其旅居國外之情形及其國外可供送達之地址，被告自無從依  
23 行政程序法第86條送達參加人林麗貞。況參加人林麗貞曾與  
24 原告共同於107年8月15日寄發存證信函予被告所屬都市更新  
25 處，依其上記載參加人林麗貞居住於當時之戶籍地即「臺北  
26 市○○區○○路○段000號6樓之1」（本院卷一第509  
27 頁）。再者，依原告與參加人間之民事事件救濟過程得見，  
28 參加人林麗貞於收受臺灣高等法院111年2月16日宣判之110  
29 年度上字第52號民事判決後（本院卷一第513頁），即委任  
30 律師提出上訴，經最高法院於111年7月28日以111年度台上  
31 字第1653號民事判決發回（本院卷一第525頁），由其於合

01 法時間內提出上訴並積極進行訴訟行為可徵，原告所述參加  
02 人林麗貞長年旅居國外、戶籍已遭遷出至戶政事務所而無法  
03 對之合法送達之主張應無可採。故參加人安家道生公司對參  
04 加人林麗貞依土地謄本上記載之地址（臺北市○○區○○路  
05 000號5樓）及存證信函上記載之戶籍地址（臺北市○○區○  
06 ○○○路○段000號6樓之1）為送達，自無違法之處。

07 (二)另由參加人林麗貞本人亦於本院具狀陳明送達代收人，由上  
08 開書狀記載其住所同為「臺北市○○區○○○路○段000號6  
09 樓之1」（本院卷二第379頁），況經本院職權裁定參加人林  
10 麗貞參加訴訟後，參加人林麗貞亦未提出被告所辦系爭聽證  
11 程序前未依行政程序法第86條規定通知其之主張，足見，參  
12 加人林麗貞本人既未提出未經合法通知之主張，且依卷證內  
13 容可證明其於過程中確實合法通知，故原告此部分主張無可  
14 採。

15 七、原告主張被告作成原處分對於系爭土地權利價值低於土地面  
16 積佔比部分未盡說明，亦有違法云云，經查：

17 (一)由核定版系爭權變計畫有關「更新前後權利價值估價」部  
18 分，已針對「評價基準日」、「專業估價者委任說明」、  
19 「估價條件（含價格日期、更新前估價條件、更新後估價條  
20 件）」、「估價結果地比較」、「估價結果選定」、「更新  
21 前權利價值估價結果（含更新前估價結果、更新後估價結  
22 果）」、估價結果選定、更新前估價結果、更新後估價結果  
23 等各細項事項詳細記載（見本院卷一第127-131頁，即核定  
24 版系爭權變計畫7-1至7-5頁），另有關比準地之擇定、估價  
25 方式等亦均明確記載於「三、估價條件」、「四、估價結果  
26 比較」、「六、更新前後權利價值估價結果」等欄位說明中  
27 （本院卷一第127-131頁，即核定版系爭權變計畫7-1至7-5  
28 頁），而該等事項均有相關數據輔以說明之，其中，有關  
29 「比準地之擇定」及「估價方式說明」如下：「本次選定更  
30 新單位基地直興段二小段500地號等12筆土地作為比準地，  
31 先評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件及容積

01 率差異，以比準地之土地價格比較推估合併各宗土地合理價  
02 格」（見本院卷一第127頁，即核定版系爭權變計畫7-1  
03 頁）。而比照擬訂臺北市萬華區直興段二小段500地號等12  
04 筆土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書-核定版  
05 （下稱核定版不動產估價報告書）中「比準地價格決定理  
06 由」說明：「本案勘估標的比準地之土地單價依比較法求得  
07 比較價格為2527000元/坪，依土地開發分析法計算求得土地  
08 開發分析價格為2731000元/坪，經考量比較法及土地開發分  
09 析法所蒐集之資料完整性即可信度，考量週邊土地交易案例  
10 較稀少，較難以蒐集與勘估標的條件相近之比較標的，反  
11 之，土地開發分析法中總銷售金額推估時，各項開發產品之  
12 市場交易案量較多，故採用之比較標的均有相當之代表性，  
13 且土地開發分析法所採用之各項參數均符合市場當時狀況，  
14 故以土地開發分析法之評估結果較具代表性。綜合上述考  
15 量，並酌衡勘估標的之特性，決定分別賦予比較法及土地開  
16 發分析法40%及60%之權重，據此計算求得勘估標的土地單  
17 價為2649000元/坪，乘上勘估標的比準地總面積368.7475  
18 坪，求得比準地土地總價為976812128元。」（見核定版不  
19 動產估價報告書，外放卷-乙證13第107頁）；另有關「合併  
20 前各筆土地價值推估」說明：「就勘估標的比準地與更新前  
21 各宗地因面積、地形、臨路路寬、平均寬深度、嫌惡設施及  
22 開發效益等個別條件不同所產生之價格差異，逐項進行分析  
23 及調整」（見核定版不動產估價報告書，外放卷-乙證13第  
24 07頁）。

25 (二)至各宗地依前開各項因素個別條件調整說明如下：各宗地所  
26 有情況「A及E為參加人土地、B及D均為財政部國有財產局土  
27 地，C為原告等所有」（見本院卷一第128頁、核定版不動產  
28 估價報告書，外放卷宗乙證13第59頁），至因各該土地之個  
29 別因素（含面積、形狀、臨路路寬、寬深度比率、嫌惡設  
30 施、河岸景觀等）相應之調整比例，逐一檢視如下（見核定  
31 版不動產估價報告書，外放卷宗乙證13第107-110頁）：

### 01 1.面積：

02 整體而言，面積項目所影響之總價單價關係及開發效益之綜  
03 合影響及市場交易情形，應循土地面積越大而價值越高，土  
04 地面積越小而價值越低之原則（見核定版不動產估價報告  
05 書，外放卷宗乙證13第108頁）。而A面積為280.115坪、B面  
06 積為13.31坪、C面積為29.3425坪、D面積為3.3275坪、E面  
07 積為42.6525坪。而A宗地之量體已具相當開發規模，故僅修  
08 正-1%；B、C、D宗地面積過小，市場性較差，故修正幅度  
09 約-7%至-8%；E宗地面積已達基本興建規模，故修正幅度約-  
10 5%，故各宗地之調整率分別為「A：99%、B：92%、C：9  
11 3%、D：92%、E：95%」（見核定版不動產估價報告書，  
12 外放卷宗乙證13第109頁）。

### 13 2.形狀：

14 形狀方整，可利用度提升，而使土地單價提高，若形狀不規  
15 則或細狹長者，則可利用度降低（見核定版不動產估價報告  
16 書，外放卷宗乙證13第108頁）。A宗地為不規則形但尚屬方  
17 整；B宗地為近似梯形（對邊均未平行）；C宗地雖為梯形，但  
18 短邊過小致斜邊佔比過大而不方整；D宗地為三角形；E宗地  
19 為長方形。故各宗地之調整率分別為「A：97%、B：10  
20 0%、C：97%、D：96%、E：100%」（見核定版不動產估  
21 價報告書，外放卷宗乙證13第109頁）

### 22 3.臨路路寬：

23 臨路路寬條件係考量出入動線之方便性及可及性，並考量臨  
24 路面數之效益綜合比較評估（見核定版不動產估價報告書，  
25 外放卷宗乙證13第108頁）。比準地及B、C、D宗地雖面臨25  
26 M環河南路，惟鄰接路段係高架橋路段，地面實際可通行之  
27 路寬僅約6M之單行道路，故臨路路寬條件係考量出入動線之  
28 方便性及可及性，並考量臨路面數之效益綜合比較評估（見  
29 核定版不動產估價報告書，外放卷宗乙證13第108頁）。A、  
30 B宗地為二面臨路且主要臨路與比準地同；C、D宗地為二面  
31 臨路但主要臨路僅6M單行道路；E宗地為單面臨路長方形且

01 主要臨路與比準地同。各宗地之調整率分別為「A：99%、  
02 B：99%、C：97%、D：97%、E：98%」（見核定版不動產  
03 估價報告書，外放卷宗乙證13第109頁）

#### 04 4.臨路面寬：

05 土地臨路之面寬較大，可利用度提升，而使土地單價提高；  
06 若土地臨路之面寬較小者，則可利用度降低（見核定版不動  
07 產估價報告書，外放卷宗乙證13第108頁）。宗地臨路面寬  
08 越大，表示基地臨接道路面之效益越佳。各宗地之面寬均小  
09 於比準地，其中約A：15M、B：10M、C：21.5M、D：10M、  
10 E：5M，故A、B、D宗地修正-1%，E宗地則修正-2%。故各宗  
11 地之調整率分別為「A：99%、B：99%、C：100%、D：9  
12 9%、E：98%」（見核定版不動產估價報告書，外放卷宗乙  
13 證13第109頁）。至原告曾質疑E宗地臨路面寬是否達5M部  
14 分，業據本院於114年5月22日言詞辯論期日，當庭由參加  
15 人、原告、被告當庭以法院通譯位置電腦登入國土測繪圖資  
16 服務雲端以距離測量服務查詢系爭土地鄰路面寬，查得臺北  
17 市萬華區直興段二小段503地號土地（即E宗地）鄰路面寬為  
18 5.01公尺，確認無誤，此並有搜尋資料畫面列印附卷可稽  
19 （見本院卷二第545、547頁），而原告對於臨路路寬業已當  
20 庭表示不爭執，併此敘明。

#### 21 5.寬深度比率：

22 土地深度適中可利用度提升，而使土地單價提高，若土地深  
23 度過淺或過深，則可利用度降低（見核定版不動產估價報告  
24 書，外放卷宗乙證13第108頁）。宗地寬深度比率越大，表  
25 示基地越淺；寬深度比率越小表示基地越深。C、D宗地寬深  
26 度比率過大，表示基地過淺，故均修正-3%，E宗地寬深度比  
27 率過小，表示基地過深，故修正-2%。故各宗地之調整率分  
28 別為「A：99%、B：99%、C：97%、D：97%、E：98%」  
29 （見核定版不動產估價報告書，外放卷宗乙證13第109  
30 頁）。

#### 31 6.嫌惡設施：

01 嫌惡設施條件中，比準地及B、C、D宗地均面臨環河南路高  
02 架橋，A、E基地則未直接環河南路高架橋，經考量該高架橋  
03 之車流狀況及鄰接距離及高架橋高度等影響，評估該高架橋  
04 之價格影響約有1%之價格差異（見核定版不動產估價報告  
05 書，外放卷宗乙證13第108頁）。故各宗地之調整率分別為  
06 「A：101%、B：100%、C：100%、D：100%、E：101%」  
07 （見核定版不動產估價報告書，外放卷宗乙證13第109  
08 頁）。

### 09 7.於河岸景觀

10 比準地、B、C、D宗地之西側面臨淡水河，故有河岸景觀效  
11 益。另A宗地雖未直接面臨河岸，但因河岸沿線係呈東北-西  
12 南向，故A宗地之面向仍有部分之河景效益，故酌予調整-  
13 3%；E宗地之面向則無直接面臨河景之效益，故予調整-4%  
14 （見核定版不動產估價報告書，外放卷宗乙證13第108  
15 頁）。故各宗地之調整率分別為「A：97%、B：100%、C：  
16 100%、D：100%、E：96%」（見核定版不動產估價報告  
17 書，外放卷宗乙證13第110頁）。

18 (三)綜上所述，本件各宗地依上開考量因素調整後，原告調整後  
19 之權比為「 $93\% \times 97\% \times 97\% \times 100\% \times 97\% \times 100\% \times 100\% = 8$   
20  $4\%$ 」（見核定版不動產估價報告書，外放卷宗乙證13第110  
21 頁），尚未見有何違反經驗法則，故所為之調整權比應可採  
22 信之。此外，由不動產估價技術規則第3條規定得見，不動  
23 產估價涉因素甚多，可能因素含括房地供需、環境變遷、人  
24 口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、產  
25 業結構、金融市場、不動產經營利潤、土地規劃、管制與使  
26 用現況、災變、未來發展趨勢等，上開因素均會影響不動產  
27 價格之評估，故原告主張其所持有土地面積總數並未全部列  
28 入權利變更計算考量，然如前所述，不動產價值評估涉及因  
29 素眾多，非僅係單純以土地面積為考量，如尚考量其上有無  
30 建物、收益多寡、位置是否面臨馬路、周遭景觀等，故本件  
31 兼採比較法及土地開發分析法並各以40%及60%之權重為本

01 件評估方法，綜合各該土地之面積、形狀、臨路路寬、寬深  
02 度比率、嫌惡設施、河岸景觀等綜合判斷，未見失據，而原  
03 告主張其所有之系爭地號土地之權利價值必須等同於土地面  
04 積於更新單元中所佔比例，並據此質疑評估結果應無足採。

05 (四)觀諸核定版系爭權變計畫內，已載明更新前後權利價值估價  
06 之說明(本院卷一第127-131頁)，且如前所述，原告爭執權  
07 利價值遭低估之主張已在聽證會中經參加人安家道生公司予  
08 以回覆(本院卷一第312頁)，第537次審議會會議亦就原告之  
09 陳述逐點作成決議予以回覆(本院卷一第377-380頁)，並經  
10 記載於核定版系爭權變計畫中(即綜-31頁起至綜-33頁)。  
11 另細核第537次審議會會議紀錄內容得見，會議過程及結論  
12 亦已回覆並說明整體權利變換整個程序採用對「全部所有權  
13 人最有利為基準」等語(見本院卷一第506頁)，足見對於  
14 其所為權利價值低估部分有予以說明。且由該次會議中原告  
15 所詢問「表11-3所列建物登記清冊表所列林麗雅等三人受分  
16 配之建物，與本計畫其他地方所載完全不同?……」，經大  
17 會討論後決議「有關表11-3建物登記清冊誤植部分，實施者  
18 配合修正，予以採納」(見本院卷一第506頁)，由上開討  
19 論及決議過程可見，針對原告所質疑部分均經逐一討論，對  
20 於確有誤植部分亦依原告主張修正之，該次會議亦未呈現偏  
21 頗、忽略原告意見不予回應之情況，換言之，本件針對原告  
22 主張有利、不利於其權利價值估算之相關問題均已於第537  
23 次審議會會議充分討論並予以考量，而原告仍執己見認為其  
24 權利價值遭低估且未據充分說明應無理由。

25 八、綜上，原告主張各節，均無可採，本件被告所為原處分，並  
26 無違誤。原告仍執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

27 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，均無礙本  
28 院前開論斷結果，所為調查證據之聲請，亦核無必要，爰不  
29 予一一論述，併予指明。

30 十、結論：本件原告之訴為無理由。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 26 日

01 審判長法官 鍾啟煌

02 法官 蔡如惠

03 法官 李毓華

04 一、上為正本係照原本作成。

05 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  
06 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內  
07 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，  
08 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  
09 繕本）。

10 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，  
11 逕以裁定駁回。

12 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  
13 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不  
14 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。  
15

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	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。

01

者，亦得為上訴審  
訴訟代理人

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 114 年 6 月 26 日

03

書記官 許婉茹