

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第六庭  
112年度訴字第1145號  
114年11月20日辯論終結

原告 王俊傑  
王怡梅

共同

訴訟代理人 詹順貴律師  
熊依翎律師  
李柏寬律師

被告 臺北市政府

代表人 蔣萬安（市長）

訴訟代理人 洪大植律師

參加人 東家建設股份有限公司

代表人 邱福地（董事長）

訴訟代理人 周仕傑律師

上列當事人間都市更新事件，原告提起行政訴訟，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：

「臺北市北投區立農段五小段374-1地號等44筆土地都市更新案」係自行劃定更新單元案件，經臺北市都市計畫委員會以民國96年6月29日第571次委員會決議照案通過，被告以96年7月25日府都新字第09604304900號函公告劃定更新單元，

01 並於97年1月8日以府都新字第09631064400號函核准都市更  
02 新（下或稱都更）事業概要。嗣參加人擔任實施者於98年10  
03 月20日擬具「擬訂臺北市北投區立農段五小段374-1地號等4  
04 4筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭計畫案、本計畫  
05 案）向被告申請報核。經被告於99年7月8日舉辦公開展覽、  
06 99年8月4日舉辦公辦公聽會後，臺北市都市更新及爭議處理  
07 審議會（下稱審議會）以103年3月10日第158次審議（下稱  
08 第158次審議會）決議刪除停車位獎勵等情，參加人復於103  
09 年12月22日召開修正說明會及被告於107年8月6日舉辦聽證  
10 會，惟審議會於108年4月22日召開第371次審議（下稱第371  
11 次審議會）決議依第158次審議會決議及考量本計畫案建築  
12 規劃設計自提修正幅度過大，請重新公開展覽程序等情，故  
13 被告於108年10月28日辦理第2次公開展覽（下稱第2次公展  
14 ）、108年11月18日辦理第2次公辦公聽會，並於110年10月1  
15 3日舉行第2次聽證會後，將全案送請審議會審議，經審議會  
16 於111年1月7日以第522次會議（下稱系爭會議）審查後決議  
17 通過。經被告以112年6月28日府都新字第11260012903號函  
18 （下稱原處分）准予核定實施。原告為系爭計畫案範圍內坐  
19 落臺北市北投區立農段五小段465地號土地共有人（持分各  
20 為80分之1），並為該土地上50636建號建物（門牌號碼：臺  
21 北市○○區○○街0段000號2樓）之共有人（持分各為4分之  
22 1），因不服原處分，提起本件撤銷訴訟。

## 23 二、原告主張及聲明：

### 24 (一)主張要旨：

25 1. 原處分送達不合法，故原告於實際收受原處分後即提起行政  
26 訴訟，並未逾越法定不變期間：

27 (1)參照最高行政法院111年度上字第939號判決意旨，行政機關  
28 僅能在已盡調查之能事而查無住所時，始能以戶籍地址作為  
29 送達處所，換言之，查明原告之住居所乃被告依法應先行之  
30 義務。原告王俊傑戶籍地址及實際居住地址均為臺北市○○  
31 區○○街0段00號5樓；原告王怡梅戶籍地址為臺北市○○區

01 ○○里00鄰○○○路0段000巷00弄00號4樓，實際居住地址  
02 為「Lynton Fields, Oxford Road, Woodstock, OX20 1QW,  
03 U.K. 」，然原處分對原告王俊傑送達址為「臺北市○○區  
04 ○○路00號」及「臺北市○○區○○街0段000號2樓」，及  
05 對原告王怡梅送達址為「臺北市○○區○○街0段000號2  
06 樓」地址，均非原告實際住居所或戶籍地；又依行政程序法  
07 第73條規定，將文書轉交同居人、受雇人或應送達處所之接  
08 收郵件人員，前提均在於送達至應送達處所，只有被告先送  
09 達至應送達處所，始可能藉由同居人代為受領而發生送達效  
10 力。原處分並非送達於原告應送達之住居所或戶籍地，可見  
11 被告未調查原告之實際住居所，亦未以戶籍地作為送達處  
12 所，其送達不合法。被告送達既不合法，則應以原告實際上  
13 收受原處分之時起算不變期間，是原告於112年9月11日方收  
14 受原處分，並於112年9月25日起訴，並未逾越法定不變期  
15 間。

16 (2)縱認被告已合法送達(原告否認之)，原告王怡梅居住於英  
17 國，依行政訴訟法第89條及行政法院訴訟當事人在途期間標  
18 準第3條第3項規定，應有44日在途期間，原告起訴並未罹於  
19 法定不變期間。

20 2. 本件含原告在內共12人所為撤銷同意都更之意思表示已發生  
21 效力，被告未審酌系爭計畫案未達法定同意門檻即為原處分  
22 核定實施，即有違法：

23 (1)查原告與訴外人林永勝、林李勸、林居賢、林永能、潘永  
24 泰、潘永琮、王水源、王俊仁、黃文爐、王玉瑾（下稱林永  
25 勝等10人）均以存證信函表明「第2次公展版本，本人不同  
26 意，且99年有爭議之簽署文件，不能作為延續，應予作廢。  
27 未表態或未參加者，視為消極抵制（即不參與都更，應予尊  
28 重）。」且存證信函末端所有權人表示「未表態或未參加  
29 者，視為消極抵制（即不參與都更，應予尊重）」亦進一步  
30 強化其不參與系爭計畫案的立場，參照最高法院108年度台  
31 上字第2739號民事判決意旨，應合理解釋為撤銷其等於99年

01 簽署系爭計畫案同意書。原告及林永勝等10人均於存證信函  
02 明確表示撤銷理由為分配坪數大幅減少及無獎勵措施等，並  
03 表示不能以99年爭議文件做為延續等，其理由具體明確，且  
04 衡諸常情以存證信函所為之意思表示乃極為慎重之意思表  
05 示，且內容明確表示拒絕參與系爭計畫案及不同意第2次公  
06 展版本等情，被告辯稱無從據此認定有撤銷系爭計畫案同意  
07 書之真義，顯無足採。

08 (2)系爭計畫案屬於自行劃定更新單元，依行為時99年都市更新  
09 條例（下稱系爭都更條例）第22條，參加人報核時需達到更  
10 新單元內私有土地及合法建築物所有權人3分之2的同意比  
11 例，且此同意門檻為被告審核系爭計畫案的重要項目。依系  
12 爭計畫案核定版第5-1頁記載，系爭計畫案的土地所有權人  
13 共有65人，扣除已行使撤銷權的原告及林永勝等10人（共12  
14 人），同意人數僅剩39人，同意比例約為62%；房屋所有權  
15 人共有55人，扣除原告及林永勝等10人（共12人）後，同意  
16 人數僅剩36人，同意比例約為65%，均未達法定的3分之2門  
17 檻，顯不符系爭都更條例第22條規定。被告未審酌系爭計畫  
18 案經扣除已撤銷同意的原告及林永勝等10人（共12人）後，  
19 未達系爭都更條例第22條規定的3分之2門檻，仍以原處分核  
20 定通過，原處分顯然違法。

21 (3)系爭計畫案同意書主要在使主管機關確認地主同意或不同意  
22 之狀態，以檢核系爭計畫案是否符合法定要件。換言之，地  
23 主同意或不同意都更，並非如同私法行為一般，須向相對人  
24 為之，亦應得向主管機關表達其不同意之意思表示，倘同意  
25 者越過實施者，直接向主管機關表達其不同意都更之意涵，  
26 自無不可之理。又系爭都更條例第22條第3項及現行都更條  
27 例第37條第4項之規定，並未授權主管機關訂定相關行政命  
28 令，是被告及參加人主張被告處理都市更新案撤銷同意作業  
29 程序（下稱系爭作業程序，業於109年11月2日廢止）第4  
30 點，及被告於109年11月2日制訂受理都市更新案審查與處理  
31 同意書重複出具及撤銷作業要點（下稱撤銷作業要點）第7

01 點第1項之規定，顯然均僅是其內部之作業要點，並無拘束  
02 外部人民之效力，被告及參加人主張原告未依系爭作業程序  
03 第4點及撤銷作業要點第7點第1項為撤銷同意之意思表示而  
04 生失權效之效果，顯有謬誤。

- 05 3. 參加人就人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均逕以  
06 行為時都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準  
07 「一、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總  
08 表」（下稱系爭費用提列總表）之費率上限提列，屢遭審議  
09 會及相關機關質疑過高，參加人僅象徵性調降人事行政管理  
10 費率0.5%，並無充分說明合理性與必要性，足見系爭會議對  
11 此並未實質審查；而土地所有權人共同負擔比例（下稱共負  
12 比），系爭會議對此亦未實質審查，故被告依此以原處分准  
13 予實施，有基於不完全資訊作成判斷之違法，原處分應予撤  
14 銷。原告爭執核心，在於各項管理費用之費率不應逕以最高  
15 上限提列，或未具充分說明即稍微調降後通過，而非爭執權  
16 利變換階段始會確定之各項費用確切金額。各項管理費之費  
17 率提列本應於系爭計畫案中確定，亦是原處分效力所及之範  
18 圍，參加人自應說明以上限提列各項管理費費率之具體理  
19 由，被告亦應實質審查其合理性及必要性，否則即屬恣意作  
20 成判斷之違法。

21 (二)聲明：原處分撤銷。

### 22 三、被告答辯及聲明：

23 (一)答辯要旨：

- 24 1. 原告提起本件行政訴訟已逾行政訴訟法第106條第3項規定之  
25 法定不變期間：

26 (1)本件原處分係分別送達至原告王俊傑「臺北市○○區○○路  
27 00號」地址及原告王俊傑、王怡梅「臺北市○○區○○街0  
28 段000號2樓」地址（即本件原告於系爭計畫案內之建物），  
29 並均於112年7月4日寄存送達於郵局。而原告提起本件行政  
30 訴訟，起訴狀日期記載為112年9月25日，顯已逾越2個月之  
31 法定不變期間，故原告提起本件行政訴訟，應屬不合法。

01 (2)觀原告存證信函留存地址亦為系爭計畫案內之建物地址，可  
02 見該址為原告得收受送達之地址。原告雖主張原處分送達不  
03 合法，卻又主張因被告及實施者主動通知始知悉相關情事，  
04 且原處分作成前，歷經公開展覽、聽證、審議會等程序，相  
05 關文書除寄存送達外，亦曾有由原告受雇人或母親收受送達  
06 之情事，故原處分送達於原告在系爭計畫案內之建物地址，  
07 對原告程序保障並無不周之處，已足使原告處於可得知悉之  
08 狀態，並兼顧其他所有權人及都市更新效能之公共利益。

09 (3)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  
10 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  
11 或其他機構、團體為送達，但原告王怡梅從未告知被告其身  
12 處國外之情形，亦從未告知其國外可供送達之地址，被告自  
13 無從依行政程序法第86條規定送達，故原告王怡梅主張於法  
14 不符而無理由。

15 2. 原告及林永勝等10人（共12人）之存證信函不生撤銷系爭計  
16 畫案同意書之效力，故被告依系爭計畫案報核時之同意比例  
17 為計算，符合系爭都更條例第22條規定：

18 (1)原告存證信函內容所稱「一、違反程序沒有人性（強迫都  
19 更）」、「此次建商違反程序，重新公展，應本著公平、公  
20 正、公開透明原則」、「第二、同意人附上親筆函或委託書  
21 可供眾人查詢確認，避免爭議。第三、未表態或未參加視為  
22 消極抵制（視為不參與都更，應予尊重）。第四、商業行為  
23 的都更，建商無法整合前10年已過，我們要求都更處傾聽民  
24 意，無用政策壓迫住戶。」等情，僅屬泛指對都更程序之意  
25 見或對其他住戶是否同意等提出其個人想法；至於「二、分  
26 配坪數大幅減少，獎勵措施無。三、無能力找補，被迫離  
27 開。」等情，應係就後續權利變換計畫階段所預先提出之意  
28 見。是原告存證信函內容實與是否撤銷系爭計畫案同意書無  
29 具體關聯，難認原告確有撤銷系爭計畫案同意書之意思。另  
30 林永勝等10人的存證信函內容亦均未明確表示撤銷系爭計畫  
31 案同意書，且於原處分作成後，並無提起救濟爭訟，故難謂

01 林永勝等10人所出具之存證信函真意為撤銷系爭計畫案同意  
02 書。

03 (2)就原告存證信函提出之陳情意見，被告所屬都市更新處（下  
04 稱都更處）以108年12月5日北市都新事字第10830270091號  
05 函（下稱108年12月5日函）復原告，已敘明本件相關程序經  
06 過，並將促請參加人針對陳情內容詳予溝通說明，後續納入  
07 系爭計畫案之陳情意見綜理回應表內載明並作為審議會審議  
08 之參考。原告對於此並無再提出異議，後續聽證程序及審議  
09 會亦無出席提出異議，實難認原告所提出存證信函確實有撤  
10 銷系爭計畫案同意書之意思表示。退步言，即使扣除原告之  
11 土地及建物面積或人數，仍不影響系爭計畫案同意比例之計  
12 算。

13 3. 本件各項管理費率之提列及共負比，於系爭計畫案僅為估  
14 算，亦經審議會予以審議通過，並無違法之處：

15 參最高行政法院106年度判字第393號判決、110年度上字第6  
16 86號判決意旨，事業計畫中有關共負比、各項管理費率之提  
17 列僅為預估性質，確切數額仍待權利變換實施後之實際情形  
18 核算確定。依參加人提出之系爭計畫案核定版第15-1頁「拾  
19 伍、財務計畫」已載明：「本計畫案共同負擔費用以權利變  
20 換計畫書為準」故系爭計畫案各項管理費率係依系爭費用提  
21 列總表內提列標準提列，預估可能產生項目與分擔方式，參  
22 加人亦於歷次審議會中說明，後續仍須以權利變換階段為  
23 準，且猶待參加人其後提出權利變換計畫時，審議會再次審  
24 查應否准許，原處分就各項管理費核定並非確定數額，當無  
25 原告主張恣意濫用判斷之違法。

26 (二)聲明：原告之訴駁回。

27 四、參加人主張略以：

28 (一)陳述要旨：

29 1. 都更處人員於第2次公辦公聽會時，已明確說明撤銷系爭計  
30 畫案同意書應向參加人為之等情，故原告存證信函僅稱不同  
31 意，並未明確記載撤銷系爭計畫案同意書之意思表示，自不

01 生撤銷效力。況除原告外，林永勝等10人並未對原處分提出  
02 異議或行政救濟，原告王怡梅並曾多次聯絡參加人討論系爭  
03 計畫案進度，顯見並未反對系爭計畫案之進行。另依系爭作  
04 業程序第4點及撤銷作業要點第7點第1項均規定：「撤銷發  
05 生效力之時點，以書面通知送達相對人為準。」所謂的相對  
06 人即指徵求同意書之人或實施者。本件原告及林永勝等10人  
07 之存證信函收件人欄位顯示，收件人為都更處或是審議會，  
08 並非參加人，故無論是否有撤銷系爭計畫案同意書之表示，  
09 均未合法通知參加人，依據前述規定均不發生撤銷之效力。

10 2. 原告主張共負比部分，參加人所提列之47.21%係未包含拆遷  
11 補償費用，若是包括拆遷補償費用，共負比為51%，顯見參  
12 加人已盡力調整降低共負比；又經審議會委員釐清後，參加  
13 人始將拆遷補償費納入提列為共同負擔費用，並無任何不合  
14 理之處。事實上，從101年至109年營建成本、利率等已大幅  
15 增加，凡此均會影響共負比，自無從以101年之社會經濟環  
16 境來對比109年，原告此項主張顯無理由。

17 3. 依系爭會議之委員有要求參加人逐一說明，經參加人逐項說  
18 明後，並將人事行政管理費率調降0.5%後審議通過，此有該  
19 次會議紀錄記載「有關本計畫案人事行政管理費(4.5%)、銷  
20 售管理費(6%)及風險管理費(12%)，經實施者逐一說明合理  
21 性，並經審議會討論後，予以同意。」等情，可見系爭會議  
22 確實已為實質審查，原告主張顯無理由。人事行政管理費、  
23 銷售管理費、風險管理費於系爭計畫案僅為預估性質，確切  
24 金額仍待權利變換實施後之實際情況核算確定，且人事行政  
25 管理費、銷售管理費、風險管理費等費率之提列，係依據系  
26 爭費用提列總表提列，並無違法等語。

27 (二)聲明：原告之訴駁回。

28 五、上開事實概要欄所述之事實，業經兩造及參加人所是認，並  
29 有原處分及送達證書（本院卷第65至67、151至153頁）、系  
30 爭計畫案核定版（外放卷）、第371次審議會紀錄（本院卷

01 第107至113頁)、系爭會議紀錄(本院卷第115至150頁)在  
02 卷可憑,應可採認。

03 六、本院之判斷:

04 (一)按為促進都市土地有計畫之再開發利用,復甦都市機能,改  
05 善居住環境,增進公共利益,訂有都市更新條例。現行都更  
06 條例第86條第2項規定:「本條例107年12月28日修正之條文  
07 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  
08 業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更,除第33條及第  
09 48條第1項聽證規定外,得適用修正前之規定。」可知,系  
10 爭計畫案除應踐行聽證程序外,經參加人於98年10月20日向  
11 被告申請報核(系爭計畫案核定版第I頁),則依前開規  
12 定,本件應適用行為時之系爭都更條例規定,先予敘明。

13 (二)行政程序法第110條第1項規定:「書面之行政處分自送達相  
14 對人及已知之利害關係人起……依送達、通知或使知悉之內  
15 容對其發生效力。」故書面之行政處分於合法送達相對人時  
16 始生效力,如非合法送達,則於相對人實際收受時,對相對  
17 人發生效力。又民事訴訟法第136條第1項本文規定:「送達  
18 於應受送達人之住居所、事務所或營業所行之。」另依民法  
19 第20條第1項規定:「依一定事實,足認以久住之意思,住  
20 於一定之地域者,即為設定其住所於該地。」顯見我國民法  
21 關於住所之設定,兼採主觀主義及客觀主義之精神,如當事  
22 人主觀上有久住一定地域之意思,客觀上亦有住於一定地域  
23 之事實,該一定之地域即為其住所。而判斷有無「久住之意  
24 思」,自應依客觀之「一定事實」探究並認定之。至「一定  
25 事實」,包括戶籍登記、居住情形、家屬概況、對外連繫等  
26 項均屬之(最高法院106年度台上字第2635號民事判決意旨  
27 參照)。被告雖以原告存證信函(本院卷第305至308頁)留  
28 存之地址即為原處分送達址,且原處分作成前歷經公開展  
29 覽、聽證、審議會等程序,相關文書除寄存送達外,亦曾有  
30 由原告受雇人或母親收受送達,可見原處分送達址為原告得  
31 收受送達之地址等語。惟查,細觀被告提出之107年聽證通

01 知函之送達證書（本院卷第155至156頁）、108年公聽會事  
02 宜通知函之送達證書（本院卷第157至159頁）、110年聽證  
03 通知函之送達證書（本院卷第161至162頁）、第371次審議  
04 會通知函之送達證書（本院卷第163至164頁）、系爭會議通  
05 知函之送達證書（本院卷第165至167頁）及原告存證信函  
06 （本院卷第305至308頁）等之寄送日，均為107年至111年1  
07 月間，而原處分之送達日（本院卷第151至153頁）為112年7  
08 月4日，兩者送達日相距已長達近1年半，故而，尚難以1年  
09 多前之送達址，認原告有以該送達址為其住所之事實及久住  
10 的意思。準此，原處分送達址尚非原告之住居所，被告主張  
11 原告起訴已逾2個月之法定不變期間，容有誤會，原告起訴  
12 並未逾期，即屬合法。

13 (三)系爭都更條例第11條規定：「未經劃定應實施更新之地區，  
14 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  
15 居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定  
16 更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事  
17 業。」第19條第1至4項規定：「（第1項）都市更新事業計  
18 畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議  
19 通過後核定發布實施……並即公告30日及通知更新單元範圍  
20 內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記  
21 機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。（第2項）擬定  
22 或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意  
23 見。（第3項）都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主  
24 管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、  
25 市）公所公開展覽30日，並舉辦公聽會……。（第4項）前2  
26 項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更  
27 新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑  
28 託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於  
29 公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主  
30 管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。……」第  
31 22條第1、3項規定：「（第1項）實施者擬定或變更都市更

01 新事業計畫報核時……其屬依第11條規定申請獲准實施都市  
02 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  
03 物所有權人均超過3分之2，並其所有土地總面積及合法建築  
04 物總樓地板面積均超過4分之3之同意。但其私有土地及私有  
05 合法建築物所有權面積均超過5分之4同意者，其所有權人數  
06 不予計算。……（第3項）各級主管機關對第1項同意比例之  
07 審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合  
08 意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所  
09 有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展  
10 覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新  
11 事業計畫權利義務相同者，不在此限。」可知，私人實施者  
12 擬具之都市更新事業計畫報送主管機關審議核定时，主管機  
13 關應審核實施者就其所報送之都市更新事業計畫，是否已取  
14 得系爭都更條例第22條第1項規定之同意比例，且其審核應  
15 以該都市更新事業計畫公開展覽期滿時為基準。蓋主管機關  
16 核定都市更新事業計畫之行政處分，涉及建築物配置、費用  
17 負擔、拆遷安置、財務計畫等實施都市更新事業之規制措  
18 施，核定內容後續之執行，更使土地或建築物所有權人或其  
19 他權利人，乃至更新單元以外之人之權利受到不同程度影  
20 響，屬限制人民財產權與居住自由之行政處分（司法院釋字  
21 第709號解釋理由書參照），系爭都更條例上開規定，要求都  
22 市更新事業計畫之報送核定，須取得私有土地及私有合法建  
23 築物所有權人相當比例之同意，併以公開展覽及公聽會等公  
24 開資訊機制，確保利害關係人得以知悉事業計畫相關資訊，  
25 並允所有權人於公開展覽期滿前得撤銷其原為之同意；逾此  
26 期限，則不容所有權人任意撤銷其同意，亦不容實施者任意  
27 變動已公開展覽之事業計畫內容，均屬兼顧都市更新有效進  
28 行及私所有權人適時維護其權利等公、私益衡平之正當行政  
29 程序。又依系爭都更條例第22條規定，都市更新事業計畫核  
30 報時所有權人之同意或撤銷同意係向實施者為之，並非向核  
31 定計畫之主管機關為之，因此同意或撤銷同意之性質，基本

01 上係屬私法行為，此由同條第3項「除有民法第88條、第89  
02 條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外」之用語及文義，  
03 可得佐證（最高行政法院105年度判字第221號判決意旨參  
04 照）。經查：

05 1. 原告主張被告所訂系爭作業程序第4點及撤銷作業要點第7點  
06 第1項無法律依據及法律授權，逕以行政規則制訂撤銷原同  
07 意應送達予實施者，違反法律保留原則等語。然查，被告制  
08 訂系爭作業程序第4點及撤銷作業要點第7點第1項，僅係被  
09 告為處理都市更新撤銷同意案所訂之行政規則，縱無系爭作  
10 業程序第4點及撤銷作業要點第7點第1項之規定，依系爭都  
11 更條例第22條規定及最高行政法院105年度判字第221號判決  
12 意旨，所有權人至遲應於公開展覽期滿前，向實施者為撤銷  
13 系爭計畫案同意書之意思表示，故原告此部分主張，核無足  
14 採。

15 2. 又民法第95條第1項本文規定：「非對話而為意思表示者，  
16 其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」乃採達到  
17 主義。觀原告與訴外人潘永泰、潘永琮、王水源、王俊仁、  
18 黃文爐、王玉瑾於108年11月22日之存證信函（本院卷第305  
19 至308、311至312、315至322頁）記載內容略以：拒絕強迫  
20 都更，第2次公展版本人不同意，因違反程序沒有人性（強  
21 迫都更）、分配坪數大幅減少、獎勵措施無、無能力找補、  
22 被迫離開、此次建商違反程序，重新公展，應本著公平、公  
23 正、公開透明原則、同意人附上親筆函或委託書可供眾人查  
24 詢確認，避免爭議。未表態或未參加視為消極抵制（視為不  
25 參與都更，應予尊重）、商業行為的都更，建商無法整合前  
26 10年已過，我們要求都更處傾聽民意，無用政策壓迫住戶等  
27 情，可見渠等係對第2次公展因第158次審議會刪除停車位獎  
28 勵百分之20，導致分配坪數大幅減少且無獎勵措施，認都更  
29 處未傾聽民意並壓迫住戶等情，難謂已有明確為撤銷系爭計  
30 畫案同意書之私法上非對話而為之意思表示。況原告與訴外  
31 人潘永泰、潘永琮、王水源、王俊仁、黃文爐、王玉瑾於10

01 8年11月22日之存證信函（本院卷第305至308、311至312、3  
02 15至322頁）收件人欄係分別記載「臺北市政府都更處」、  
03 「臺北市都市更新及爭議處理審議會」等情，可見渠等存證  
04 信函也非向參加人為送達；此外，原告與訴外人王水源、王  
05 俊仁、黃文爐、王玉瑾、林永勝、林李勸、林居賢、林永能  
06 之存證信函亦由都更處以108年12月5日函（本院卷第309至3  
07 10頁）以陳情意見函促參加人詳予溝通說明。準此可知，原  
08 告及林永勝等10人（共12人）所為之存證信函已難認係撤銷  
09 系爭計畫案同意書之意思表示，且其等存證信函也非向參加  
10 人為送達，實難認其等有合法向參加人為撤銷系爭計畫案同  
11 意書之意思表示。基此，原告主張原處分有未扣除已撤銷同  
12 意都更的原告及林永勝等10人（共12人）之違法情形，洵無  
13 可採。

14 (四)原告固主張銷售管理費率、人事行政管理費率及風險管理費  
15 率均以上限提列，參加人歷次會議未就必要性與合理性為具  
16 體實質回應，僅為簡略應答或僅有比例酌減，且共負比屢被  
17 審議會及相關機關質疑過高，然審議會即逕以系爭會議作成  
18 決議通過，再由被告依系爭會議結論為原處分，足證系爭會  
19 議有未實質審查，原處分有恣意判斷之違法等語。然查：

- 20 1. 系爭都更條例第16條規定：「各級主管機關為審議都市更新  
21 事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘  
22 （派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議  
23 制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協  
24 助作技術性之諮商。」再按97年7月30日訂定臺北市都市更  
25 新及爭議處理審議會設置要點第1點規定：「臺北市政府  
26 （以下簡稱本府）為辦理都市更新條例第16條及第32條有關  
27 審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，特  
28 訂定本要點。」第2點規定：「本府設審議會，辦理下列事  
29 項：（一）關於都市更新事業計畫擬定、變更之審議事項。  
30 （二）關於權利變換計畫擬定、變更之審議事項。（三）關  
31 於權利變換有關爭議之處理事項。（四）其他有關都市更新

01 之交議及研究建議事項。」第3點：「審議會置委員17人至2  
02 1人，其中1人為主任委員，由市長或其指派人員兼任之；1  
03 人為副主任委員，由市長指派人員兼任之；其餘委員，由市  
04 長分別就下列人員聘（派）之：（一）主管業務及有關機關  
05 之代表。（二）具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、  
06 交通、財經、土地開發、估價或地政等專門學識經驗之專家  
07 學者。（三）熱心公益人士。」足見關於都市更新事業計畫  
08 之審議，係由學者、專家、熱心公益人士及機關代表組成審  
09 議會，並以合議制方式為之，其審議判斷有賴法定程序及具  
10 各項專業之委員予以把關，行政法院承認其判斷餘地，除於  
11 行政機關之判斷有恣意濫用或其他違法情事時，如：1.行政  
12 機關所為之判斷，是否出於錯誤之事實認定或不完全之資  
13 訊。2.法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明顯錯誤。3.  
14 對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位  
15 規範。4.行政機關之判斷，是否有違一般公認之價值判斷標  
16 準。5.行政機關之判斷，是否出於與事物無關之考量。6.行  
17 政機關之判斷，是否違反法定之正當程序。7.作成判斷之行  
18 政機關，其組織是否合法且有判斷之權限。8.行政機關之判  
19 斷，是否違反相關法治國家應遵守之原理原則，例如平等原  
20 則等情事外，原則上採較低密度之審查。

- 21 2. 又系爭都更條例第29條第1項本文規定：「以權利變換方式  
22 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  
23 施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理審議、公開  
24 展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。」第30條第  
25 1、2項規定：「（第1項）實施權利變換時，權利變換範圍  
26 內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣  
27 場、綠地、停車場等7項用地，除以各該原有公共設施用  
28 地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等  
29 公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、  
30 貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市  
31 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

01 費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所  
02 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  
03 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  
04 抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。（第2  
05 項）前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比  
06 例，由各級主管機關考量實際情形定之。」第31條第1、2項  
07 規定：「（第1項）權利變換後之土地及建築物扣除前條規定  
08 折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變  
09 換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參  
10 與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無  
11 法分配者，得以現金補償之。（第2項）依前項規定分配結  
12 果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應  
13 繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積  
14 者，應發給差額價金。」另依同條例第29條第3項授權訂定  
15 行為時都市更新權利變換實施辦法（下稱權變辦法）第10條  
16 規定：「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權  
17 利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共  
18 同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算  
19 之。」第13條第1項第6款、第2項後段規定：「（第1項）本  
20 條例第30條之用詞涵義如下：：……六、管理費用：指為實  
21 施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。（第2項）  
22 ……第6款管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中  
23 載明。」被告為具體化都市更新事業有關管理費用等之內  
24 涵，依系爭都更條例、相關子法規定及審議會決議以系爭費  
25 用提列總表（本院卷第41至51頁），作為辦理都市更新審議  
26 作業之參據。依其「伍、管理費用（F）」規定：「一、人  
27 事行政管理費用（F1）：1. 人事行政管理費=[A（即重建費  
28 用）+B（即公共設施費用）+C（即權利變換費用）+D（即貸  
29 款利息）+F2（即營建工程管理費）]×人事行政管理費率。  
30 2. 本項費用包含人事、行政管理費等。3. 人事行政管理費率  
31 參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均

01 管理費用，採營業收入百分之5為上限。二、營建工程管理  
02 費（F2）：依建築經理工程控管或營建管理公司服務費率核  
03 算。三、銷售管理費（F3）：1. 銷售管理費=[A（即重建費  
04 用）+B（即公共設施費用）+C（即權利變換費用）+D（即貸  
05 款利息）+E（即稅捐）]×銷售費率。2. 銷售費率參考目前代  
06 銷公司之收費行情，以百分之6為上限。四、風險管理費（F  
07 4）：1. 風險管理費=[A（即重建費用）+B（即公共設施費  
08 用）+C（即權利變換費用）+D（即貸款利息）+E（即稅捐）  
09 +F1（即人事行政管理費）]×風險費率。2. 風險費率以百分  
10 之12為上限。」。

- 11 3. 觀99年12月3日幹事會議（系爭計畫案核定版綜-116頁），  
12 被告所屬財政局（下稱財政局）黃○華幹事謂：「……（十  
13 四）……上開2項費用（即銷售管理費、風險管理費）均以  
14 最高限提列，請實施者調降。」參加人則回應以：「……  
15 （十四）……參考100年1月25日都更處網頁公布之都市更新  
16 事業計畫內有關費用提列總表，本計畫案並未超過提列標  
17 準，又因本計畫案為完整街廓，整合至今已花費較長時間，  
18 且違章建築戶之安置費遵照意見配合刪除已提高本計畫案風  
19 險，故管理費用以上限提列尚屬合理。」等情。100年4月14  
20 日幹事複審意見（系爭計畫案核定版綜-113頁），財政局黃  
21 ○華幹事謂：「……四、……銷售管理費用及風險管理費用  
22 以上限6%、12%提列，實施者雖以未超過100年1月25日都更  
23 處網頁公布之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列  
24 標準為由，未予調降，惟本計畫案報核日為98年10月20日，  
25 尚無法適用新版本，故其合宜性建請提審議會討論。」等  
26 情。101年9月20日第2次專案小組會審查意見（系爭計畫案  
27 核定版綜-97至102頁），財政部國有財產署北區分署（下稱  
28 北區國產署）提出書面意見：……二、本計畫案共負比達4  
29 7.21%，請被告及幹事委員就共同負擔費用提列項目費用合  
30 理性秉權審議等情；財政局陳○賢幹事謂：……七、……銷  
31 售管理費用及風險管理費用以上限6%、12%提列，實施者雖

01 以未超過100年1月25日都更處網頁公布之都市更新事業及權  
02 利變換計畫內有關費用提列標準為由，未予調降，惟本計畫  
03 案報核日為98年10月20日，尚無法適用新版本，故其合宜性  
04 建請提審議會討論等語；丁○杰委員則以：一、本計畫案未  
05 包含建築拆遷補償費之共負比為47.21%，若加入該費用，則  
06 共負比將超過51%，雖實施者無將拆遷補償費納入計算，但  
07 共負比仍偏高，請實施者再自行檢討並酌降等情，參加人回  
08 應以：「一、遵照辦理，本計畫案更新後估價依幹事、委員  
09 意見已調整為495,141元/坪，共負比下修為44.69%。」等  
10 情。

- 11 4. 103年3月10日第158次審議會（系爭計畫案核定版綜-89至91  
12 頁），北區國產署提出書面審查意見：……本計畫案共同負  
13 擔除上述費用過高外，並提列之人事行政管理費（5%）、銷  
14 售管理費（6%）、風險管理費（12%）等項目皆以系爭費用  
15 提列總表上限提列，導致本計畫案共負比達44.69%偏高而顯  
16 不合理，請秉權審議及責成實施者檢討，調低共同負擔費用  
17 提列，以符合理性及必要性等情；財政局楊○娟幹事謂：本  
18 計畫案共負比達44.69%，人事、銷售及風險管理費用均以上  
19 限提列，雖未超過100年1月新版費用提列標準，惟本計畫案  
20 報核日為98年10月20日，是否得採用100年提列管理費用標  
21 準，請實施者釐清等情。參加人回應以：「……5. 本計畫  
22 案各項費用依據被告96年8月公布之都市更新事業（重建區  
23 段）建築物工程造價要項之工程造價表、都市更新事業及權  
24 利變換計畫內有關費用提列。本計畫案採事業計畫與權利變  
25 換分送，有關財務計畫共負比需俟後續權利變換階段進行權  
26 利價值查估後核算之比例為準。」、「1. 本計畫案權利變換  
27 相關費用非採用100年新公布之費用標準提列，以都更處93  
28 年11月公布之版本內容。」等情，並決議為：本計畫案刪除  
29 停獎（即停車獎勵）後，因涉及財務計畫、建築設計及估價  
30 之調整，請實施者將修正內容向所有地主說明後，後續程序  
31 與內容再提會討論等情。

01 5. 又觀104年12月7日幹事會會議（系爭計畫案核定版綜-81至8  
02 6頁），北區國產署提出書面審查意見：……（二）本計畫  
03 案共負比達43.19%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔  
04 提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，  
05 以維護土地所有權人權益。（三）本計畫案國有土地比例為  
06 3.42%，故其銷售管理費及風險管理費應按國有土地權值比  
07 例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變  
08 換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益  
09 等情；財政局徐○麗幹事謂：……（五）本計畫案人事行政  
10 管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，請實施者  
11 檢討調降等情；承辦科審查意見：本計畫案人事行政管理費  
12 （5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（12%）均以上限  
13 提列，致共負比高達43.05%，請實施者說明共同負擔以上限  
14 提列之必要性及合理等情，參加人回應以：「……（二）本  
15 計畫案人事行政管理費自行調降以4.5%提列。調降後共負比  
16 42.30%。本計畫案採事業計畫與權利變換分送辦理，事業概  
17 要於97年核准，98年10月20日事業計畫報核，財務計畫之成  
18 本費用以96年7月30日第81次審議會通過之建築工程造價基  
19 準提列，距今已將近10年，與實施者應支付之成本工程費用  
20 頗有落差。基地內4層樓公寓建物約佔1/3面積，且非屬老舊  
21 公寓專案，公寓地主無法分回原居住面積，增加實施者整合  
22 困難。又因政府調漲房屋稅，大幅提高地價稅及打房政策頻  
23 出，景氣差房屋銷售不佳，實施者承受銷售及風險部分之壓  
24 力相對增加。」、「……（五）本計畫案人事行政管理費自  
25 行調降以4.5%提列，調降後共負比42.30%。」等情。105年1  
26 2月7日幹事複審意見（系爭計畫案核定版綜-75至79頁），  
27 北區國產署提出書面審查意見：……（二）本計畫案國有土  
28 地比例為3.42%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及  
29 衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例  
30 酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。（三）本  
31 計畫案共負比達42.3%，實施者就財務計畫中各項共同負擔

01 提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，  
02 以維護土地所有權人權益等情；財政局徐○麗幹事謂：……  
03 （九）本計畫案人事行政管理費以4.5%提列，銷售管理費  
04 （6%）及風險管理費（12%）則以上限提列（共負比42.  
05 3%），提請審議等語。參加人則回應以：「……（二）本計  
06 畫案銷售管理費係土地所有權人以權利變換後應分配之土地  
07 及建築物折價抵付予實施者部分，實施者後續為銷售更新後  
08 取得之折價抵付房地之廣告、企劃及銷售等成本費用。與公  
09 有土地比例佔更新單元比例多寡無關。（三）本計畫案人事  
10 行政管理費自行調降以4.5%提列。調降後共負比42.30%。本  
11 計畫案採事業計畫與權利變換分送辦理，事業概要於97年核  
12 准，98年10月20日事業計畫報核，財務計畫之成本費用以96  
13 年7月30日第81次審議會通過之建築工程造價基準提列，距  
14 今已將近10年，與實施者應支付之成本工程費用頗有落差。  
15 基地內4層樓公寓建物約佔1/3面積，且非屬老舊公寓專案，  
16 公寓地主無法分回原居住面積，增加實施者整合困難。又因  
17 政府調漲房屋稅，大幅提高地價稅及打房政策頻出，景氣差  
18 房屋銷售不佳，實施者承受銷售及風險部分之壓力相對增  
19 加。」、「……（九）本計畫案人事行政管理費自行調降以  
20 4.5%提列。調降後共負比42.30%，惟其實際共負比仍與權利  
21 變換階段3家估價單位查估更新後房地價值數據有關，目前  
22 仍在事業計畫階段相關費用提列係依據政府公布之有關標準  
23 計算。本計畫案採事業計畫與權利變換分送辦理，事業概要  
24 於97年核准，98年10月20日事業計畫報核，財務計畫之成本  
25 費用以96年7月30日第81次審議會通過之建築工程造價基準  
26 提列，距今已將近10年，與實施者應支付之成本工程費用頗  
27 有落差。基地內4層樓公寓建物約佔1/3面積，且非屬老舊公  
28 寓專案，公寓地主無法分回原居住面積，增加實施者整合困  
29 難。又因政府調漲房屋稅，大幅提高地價稅及打房政策頻  
30 出，景氣差房屋銷售不佳，實施者承受銷售及風險部分之壓  
31 力相對增加。因此，懇請有關銷售及風險管理費同意維持原

01 申請。」等情。然而108年4月22日第371次審議會（本院卷  
02 第109至113頁）決議：依103年3月10日第158次審議會決議  
03 及考量本計畫案建築規劃設計自提修正幅度過大，請重新公  
04 開展覽程序，並請實施者與所有權人積極溝通協調整合等  
05 情。

- 06 6. 故而，被告於108年10月28日辦理第2次公展、108年11月18  
07 日辦理第2次公辦公聽會，並於109年2月18日舉行第3次幹事  
08 會會議（系爭計畫案核定版綜-44至48頁），北區國產署提  
09 出書面審查意見：……（六）本計畫案風險、人事行政成本  
10 及銷售管理費率均以所依規定之上限費率提列，且共負比高  
11 達44.72%，請實施者詳述提列必要性並調降相關管理費用，  
12 以維參與者權益。……（八）本計畫案共負比達44.72%，請  
13 實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理  
14 性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益  
15 等情；財政局陳○祥幹事書面意見：……（五）本計畫案人  
16 事行政管理費（4.5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費  
17 （12%），共負比44.72%，提請審議會審議等情；承辦科意  
18 見：……（四）……3. 人事行政管理費（4.5%）、銷售管理  
19 費（6%）及風險管理費（12%）均以上限提列，共負比44.7  
20 2%，請實施者自行考量酌降等情。參加人回應以：「……  
21 （六）本計畫案人事行政管理費費率已自行調降為4.5%，另  
22 銷售管理費、風險管理費費率皆依規定提列。……（八）本  
23 計畫案於98年10月20日報核，以權利變換方式實施，採事業  
24 計畫、權變計畫分送，費用提列皆依報核當時相關規定提  
25 列，實際共負比仍應視權利變換階段估算更新後房地價值情  
26 形計算為準。」、「本計畫案人事行政管理費費率自行調降  
27 以4.5%提列。本計畫案採事權分送，事業概要於97年核准，  
28 98年10月20日事業計畫報核，財務計畫之成本費用以96年之  
29 建築工程造價基準提列，距今已逾10年，與實施者應支付之  
30 成本工程費用頗有落差。基地內4層樓公寓建物約佔1/3面  
31 積，且非屬老舊公寓專案，公寓地主無法分回原居住面積，

01 增加實施者整合困難。又因政府調漲房屋稅，大幅提高地價  
02 稅及打房政策頻出，景氣差房屋銷售不佳，實施者承受銷售  
03 及風險部分之壓力相對增加。因此，懇請有關銷售及風險管  
04 理費同意維持原申請。」等情。109年9月8日第3次幹事會複  
05 審會議（系爭計畫案核定版綜-35至38頁），北區國產署提  
06 出書面審查意見：……（三）本計畫案銷售管理費仍以上限  
07 提列，且共負比高達44.72%，請實施者修正並調降相關管理  
08 費用，並就財務計畫中各項共同負擔提列費用檢討其合理性  
09 與必要性，以維參與者權益等情；財政局楊○娟幹事書面意  
10 見：……（三）本計畫案人事行政管理費（4.5%）、銷售管  
11 理費（6%）及風險管理費（12%），共負比44.72%，其合宜  
12 性提請審議等情；承辦科意見：……（五）……2. 人事行政  
13 管理費（4.5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（12%）  
14 均以上限提列，共負比44.72%，請實施者自行考量酌降等  
15 情。參加人回應以：「本計畫案於98年10月20日報核，以權  
16 利變換方式實施，採事業計畫、權變計畫分送，費用提列皆  
17 依報核當時相關規定提列，實際共負比仍應視權利變換階段  
18 估算更新後房地價值情形計算為準。」、「人事行政管理費  
19 費率自行調降以4.5%提列。本計畫案採事權分送，事業概要  
20 於97年核准，98年10月20日事業計畫報核，財務計畫之成本  
21 費用以96年之建築工程造价基準提列，距今已逾10年，與實  
22 施者應支付之成本工程費用頗有落差。基地內4層樓公寓建  
23 物約佔1/3面積，且非屬老舊公寓專案，公寓地主無法分回  
24 原居住面積，增加實施者整合困難。實施者承受銷售及風險  
25 部分之壓力相對增加。因此，懇請有關銷售及風險管理費同  
26 意維持原申請。」等情。

- 27 7. 準此可知，99年12月3日幹事會、100年4月14日幹事複審意  
28 見、101年9月20日第2次專案小組會、103年3月10日第158次  
29 審議會、104年12月7日幹事會、105年12月7日幹事複審意  
30 見、108年4月22日第371次審議會、109年2月18日第3次幹事  
31 會、109年9月8日第3次幹事會複審會，就參加人所提出人事

01 行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共  
02 負比等節，均具體進行討論，此由103年3月10日第158次審  
03 議會（本計畫案核定版綜-91頁）決議：「……3. 本計畫案  
04 刪除停獎（即增設室內公用停車空間之獎勵）後，因涉及財  
05 務計畫、建築設計及估價之調整，請實施者將修正內容向所  
06 有地主說明後，後續程序與內容再提會討論。」等情、108  
07 年4月22日第371次審議會（本院卷第113頁）決議記載：  
08 「依103年3月10日第158次審議會決議及考量本計畫案建築  
09 規劃設計自提修正幅度過大，請重新公開展覽程序，並請實  
10 施者與所有權人積極溝通協調整合。」等情，及109年2月18  
11 日第3次幹事會（本計畫案核定版綜-48頁）、109年9月8日  
12 第3次幹事會複審會（本計畫案核定版綜-38頁）分別決議：  
13 「……（五）財務計畫部分：1. 共負比（44.72%）提列請依  
14 報核日提列標準檢討下修，並檢附相關證明文件。2. 人事行  
15 政管理費（4.5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（1  
16 2%）均以上限提列，請實施者自行考量酌降。」、「（四）  
17 財務計畫部分：……3. 人事行政管理費（4.5%）、銷售管理  
18 費（6%）、風險管理費（12%）均以上限提列，共負比44.7  
19 2%，提請審議會討論。」等節足徵，103年3月10日第158次  
20 審議會、108年4月22日第371次審議會、109年2月18日第3次  
21 幹事會、109年9月8日第3次幹事會複審會確已就人事行政管  
22 理費、銷售管理費、風險管理費之費率提列及共負比請參加  
23 人具體說明，並進行實質審查。

- 24 8. 觀111年1月7日系爭會議紀錄（本院卷第116至124頁），北  
25 區國產署書面意見：……2. 國有土地比例4.63%，本計畫案  
26 人事行政管理費4.5%，風險管理費12%及銷售管理費6%均  
27 以上限提列，且共負比達49.18%，請被告責成實施者說明合  
28 理性及必要性，以維參與者權益等情。財政局黃○珊幹事書  
29 面意見：1. 財政部對於以權利變換方事實施都更之營業稅計  
30 算已有109年9月14日最新令釋，本計畫案財務計畫採用系  
31 爭費用提列總表，惟營業稅依107年算式提列。是否已於110年10

01 月13日聽證向地主妥為說明及採最有利土地所有權人方式提  
02 列，請實施者說明後，提請審議。……4. 其餘109年9月8日  
03 幹事複審本局幹事所提意見，實施者已修正或說明或業經承  
04 辦科提請本次大會審議等情；唐○群委員：……2. 本計畫案  
05 提列標準係以95年版提列，當時未提列信託費用，惟本次編  
06 列於營建管理費項目內，請實施者考量其合適性，並改以其  
07 他方式提列信託費用。3. 本計畫案係屬事權分送案，能否請  
08 實施者初步估算本計畫案共負比區間等情；林○華委員：請  
09 實施者說明107年版及100年版提列總表公式之營業稅差異。  
10 也請實施者參考財政部最新令釋，並建議以採最有利土地所  
11 有權人之方式提列等情。參加人則說明以：「……（四）有  
12 關財務計畫部分：……2. 營業稅部分，目前提列總表的營業  
13 稅是以107年版提列……實施者遵照委員意見修正，後續權  
14 利變換依照對地主有利的營業稅計算方式。……4. 本計畫案  
15 人事管理費率係以上限提列後，參照先前幹事會意見，將其  
16 調降為4.5%。其餘銷售管理費率為6%及風險管理費為12%仍  
17 維持上限提列，共負比從原先49.18%改為目前的為48.7  
18 8%。」等情。嗣經系爭會議決議：「……（五）財務計畫部  
19 分：1. 有關本計畫案合法建築物拆遷安置費用，依系爭費用  
20 提列總表規定應以實際合約認列，惟本計畫案以每戶每月2  
21 萬元計算，經實施者說明低於拆遷安置費認列標準（71萬  
22 元），且本計畫案提列公式自審議初期即以此方式提列，已  
23 讓所有人知悉，並經審議會討論後，予以同意。……3. 本計  
24 畫案財務計畫適用系爭費用提列總表，惟本計畫案營業稅依  
25 107年版本提列……請實施者依100年版營業稅提列方式計  
26 算，以維所有權人權益。4. 有關本計畫案人事行政管理費  
27 （4.5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費用（12%），經實施  
28 者逐一說明合理性，並經審議會討論後，予以同意。（六）  
29 估價部分：本計畫案2樓以上均價（508,508元/坪）及估價  
30 報告書修正情形，扣除水圳工程費用，共負比由49.18%修正  
31 為48.78%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正估價報告書

01 及共負比。」等情，而參加人依系爭會議決議，營業稅改依  
02 100年版提列總表規定計算，由原先39,373,788元調整為3,3  
03 91,251元，相關銷售管理費由75,440,450元順修為72,416,5  
04 75元、風險管理費由157,452,629元順修為151,327,106元，  
05 共同負擔費用由1,549,417,086元順修為1,489,201,151元，  
06 配合上開財務計畫修正後，共負比由49.18%修正為47.26%等  
07 情（本計畫案核定版綜-5至6頁），可見除103年3月10日第1  
08 58次審議會、108年4月22日第371次審議會、109年2月18日  
09 第3次幹事會、109年9月8日第3次幹事會複審會已就此部分  
10 進行實質審查外，系爭會議再就前述各項管理費之提列及共  
11 同負擔實質審查後決議，核諸參加人該等管理費之提列費率  
12 及共同負擔並未牴觸被告所定相關規範，其就上限提列之說  
13 明、共同負擔與系爭計畫案之審議時程、社經環境之變化等  
14 亦確屬相合，系爭會議就此部分之決議，應無違誤。

15 七、綜上所述，原告所陳原處分違法各節，均不足採。被告以原  
16 處分准予核定系爭計畫案並無違誤，原告猶執前詞訴請本院  
17 判命如其聲明所示事項，為無理由，應予駁回。本件事證已  
18 臻明確，兩造及參加人其餘攻擊及防禦方法，均與本件判  
19 決結果不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

20 八、結論：原告之訴為無理由，判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

22 審判長法官 侯志融

23 法官 黃子滄

24 法官 傅伊君

25 一、上為正本係照原本作成。

26 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  
27 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內  
28 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，  
29 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  
30 繕本）。

- 01 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，  
 02 逕以裁定駁回。
- 03 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  
 04 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不  
 05 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。	

07 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

