

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

112年度訴字第754號

114年5月8日辯論終結

原 告 池世傑
周美均
池承諺
塗玉芳

共 同
訴訟代理人 余敏長律師
被 告 臺北市府

代 表 人 蔣萬安
訴訟代理人 吳子瑜
張逸民
張雨新律師
參 加 人 華璞建設股份有限公司

代 表 人 洪嘉昇
訴訟代理人 楊敦元律師
王聖舜律師
複 代 理 人 郭乃寧律師

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

01 原告等為臺北市大安區通化段一小段113、113-1地號土地
02 (下稱系爭土地)，及座落其上門牌號碼為臺北市○○區○○
03 路○段○○○號1至4樓之建築物(下稱系爭建物)所有權人。
04 系爭土地與臺北市大安區通化段1小段120、121、122、122-
05 1、123、124、125、126、126-1、126-2、129、130、131、
06 132、133、133-1及133-2地號等土地組成更新單元(下稱系
07 爭都更單元)，參加人華璞建設股份有限公司則為系爭都更
08 單元都市更新事業實施者。嗣參加人於民國104年5月18日擬
09 具「擬訂臺北市大安區通化段一小段113地號等19筆土地都
10 市更新事業計畫案」(下稱系爭都更事業計畫)送請被告審
11 議，經被告核定實施在案後。參加人復於108年12月17日擬
12 具「擬訂臺北市大安區通化段一小段113地號等19筆土地都
13 市更新權利變換計畫案」(下稱系爭權變計畫)送請被告審
14 議，經被告舉辦公開展覽、公辦公聽會，再於111年8月26日
15 舉行聽證會，復經「臺北市都市更新及爭議處理審議會」
16 (下稱都更審議會)111年10月28日第564次會議審議通過，
17 被告遂以112年4月26日府都新字第11260015653號函(下稱1
18 12年4月26日函)、同日府都新字第11260015651號公告(與
19 被告112年4月26日函合稱原處分)核准參加人實施系爭權變
20 計畫。惟原告等對原處分不服，遂提起本件訴訟。

21 二、原告主張略以：

22 (一)原告等為系爭土地及建物所有權人，就系爭土地依應有部分
23 換算各地號每人持有總坪數分別為113地號6.12坪、113-1地
24 號1.02坪，依更新前系爭土地權利價值表之單價計算，原告
25 等每人持有系爭土地價值為新臺幣(下同)5270萬5370.58
26 元，原告等持有系爭土地總價值為2億1082萬1482元。依參
27 加人提供之土地分配率為75%，故房地比為75%：25%，以此
28 推算出原告所有之系爭建物價值為7027萬3827元，故原告持
29 有系爭土地及建物總價值為2億8109萬5310元。

30 (二)系爭都更單元經由都市更新程序將系爭土地與其他土地合併
31 後，價值增加為3億9364萬934元，據此推算出合併前後價值

01 相差約1.4倍。惟參加人係以系爭土地之113地號合併後價值
02 2億3420萬9950元為都市更新前價值，合併前價值遭嚴重低
03 估7977萬9141元，被告進而核定系爭權變計畫，使原告應分
04 配價值僅3億9234萬2905元，然原告實際應分配金額為6億59
05 86萬3449元，其間差距之大，影響原告權益甚鉅。以「土地
06 與建物比為60%：40%」及「土地與建物比為80%：20%」設
07 例，並以原告依參加人就地價分配率75%回推計算，將得出2
08 種合併前估價、合併後估價及應分配價值的數值，皆比參加
09 人合併後價值2億3450萬3844元高出許多。

10 (三)就估價之比準戶而言，商業效益與謄本登載用途為「住宅」
11 係屬二事，系爭建物包括1至4樓，應依同性質之區域條件，
12 以同一街廓、面臨同一道路、同一使用分區、同一容積率、
13 同一影響商圈等項目為比準戶之條件。亦即，應以系爭土地
14 及建物同幢毗鄰，且更新拆除前實際用途均為商用之建物門
15 牌○○路○段○○○號1樓作為比準戶較為合適，再以垂直
16 分配方式，參考樓層效用比推算2至4樓價值。詎參加人之估
17 價竟以不同性質區域條件，門牌號碼為○○○路○○○號之
18 ○的建築物為比準戶，估價自然失真。又系爭土地所在使用
19 分區為商三特，且位於信義路4段與光復南路交岔口，實際
20 皆出租為辦公室及展場，自應具備邊間2%及商業調整率3%
21 之加權價值。而系爭建物2樓為半個店面，亦應具備1樓加權
22 價值135%之一半115%、117.5%認定之，故租金補貼及拆
23 遷安置遷移費亦應比例增加，不能僅以住宅使用論之。再
24 者，系爭土地及建物擁有完整土地及建物所有權，法定容積
25 率為630%，都更前之估算亦以630%容積率計之，於估算系爭
26 土地價值時，卻僅以有屋無地或有地無屋的272%容積率計算
27 每坪地價為600萬，嚴重低估系爭土地及建物每坪實為812萬
28 之價值。實則，以「法定容積」計算系爭「合法」建築物所
29 有權之土地使用權利價值，適足表彰法律對於系爭土地及建
30 物價值之合法保障，故以法定容積計算系爭土地及建物每坪

01 812萬之價值，始屬允當。參加人就原告權利變換前後價值
02 之計算實有錯誤，侵害原告財產權。

03 (四)被告援引108年1月30日修正前都市更新條例(下稱都更條
04 例)第25條第1項、第31條第1項、108年6月17日修正前都市
05 更新權利變換實施辦法(下稱都更權變辦法)第6條第1項規
06 定，為其「參與權利變換客體以都市更新事業計畫範圍內重
07 建區段『土地權利價值』作為分配基礎，不另加計建築物價
08 值」主張之論據，然依被告援引之不動產估價技術規則第12
09 5條第1項規定，即考慮更新前之建築物價值。遑論參加人曾
10 交付原告池世傑更新前之權利價值計算資料，其上各欄即有
11 系爭建物之建物面積、樓層別效用比、建坪單價等資料，是
12 被告稱「不另加計建築物價值」一節，亦有誤會。

13 (五)108年1月30日修正前都更條例並未規定專業估價者應如何擇
14 定，係都更條例修正後始增訂擇定專業估價者之規定，被告
15 雖稱本件得適用108年1月30日修正前都更條例規定，但依程
16 序從新法理，估價業者之選定自應適用修正後都更條例第50
17 條規定，即估價業者之選擇，應先由實施者與土地所有權人
18 共同指定，無法指定時，始由實施者指定1家，其餘2家再由
19 各主管機關會商相關職業團體建議名單，以公開隨機方式選
20 任之，倘各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就
21 實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複
22 核意見，送各級主管機關參考審議。本件原處分係以巨秉不
23 動產估價師聯合事務所提出之不動產估價報告(下稱巨秉估
24 價報告)為據，但估價業者並非先由原告與參加人共同指
25 定，更無進行其後相關職業團體以公開、隨機方式選任之程
26 序，是原處分自己違反都更條例第50條規定。

27 (六)參加人認為本件權利變換前區分所有建物之基地總價值，低
28 於區分所有建物坐落基地之素地總價值，而不論是不動產估
29 價技術規則第125條或126條，均以「素地單價」及「素地總
30 價值」為計算基地權利價值之基礎。然所謂素地，是指沒有
31 地上物或他項權利存在之土地，遍查估價報告，並無任何一

01 塊地符合素地之定義，遑論有「素地單價」或「素地總價
02 值」。況且，不動產估價技術規則第125條包括「營造或施
03 工費單價」或「累積折舊率」等參數，巨秉估價報告均付之
04 闕如，是原處分違反不動產估價技術規則第125條、第126條
05 規定。又本件估價師所採之比準戶、系爭建物法定容積率有
06 誤，亦未採用3件以上比較標的，並依不動產估價規則第26
07 條規定推估檢討、調整，自亦有違反不動產估價技術規則第
08 24條至第27條之情事。

09 (七)聲明：原處分撤銷。

10 三、被告答辯則以：

11 (一)參加人前已於104年5月18日向被告報核系爭都更事業計畫，
12 參照108年1月30日修正公布之都更條例第86條第2項規定，
13 被告核定原處分得適用108年1月30日修正前都更條例規定。
14 又參加人依108年6月17日修正前都更權變辦法第6條規定，
15 委託巨秉不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合
16 事務所、麗業不動產估價師聯合事務所，以109年7月31日為
17 評價基準日進行估價，參加人擇取地主應分配權利價值為最
18 高之巨秉不動產估價師聯合事務所為領銜估價師擬訂系爭權
19 變計畫送核。而內政部在108年1月30日修正都更條例前，參
20 酌法務部103年11月13日法律字第10303511880號函（下稱10
21 3年11月13日函）意旨，以103年12月2日台內營字第1030611
22 378號函（下稱103年12月2日函）說明經聽證程序之權利變
23 換計畫有關權利價值異議，免除訴願及先行程序。修法後，
24 內政部復以110年6月21日台內營字第1100809348號令（下稱
25 110年6月21日令）闡明土地所有權人對經聽證程序之核定權
26 利變換計畫處分，就權利價值有異議時，免除訴願及先行程
27 序，逕向行政法院提起行政訴訟，免再依都更條例第53條第
28 1項規定辦理。是被告核定系爭權變計畫後，原告於112年6
29 月30日向被告所屬都市更新處提出異議，被告免再依都更條
30 例第53條第1項規定辦理。

01 (二)系爭建物並非透天厝，而是區分所有建物(四層樓公寓)，依
02 不動產估價技術規則第125條第1項規定，權利變換前為區分
03 所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所
04 有建物房地總價之基地權利價值。亦即，區分所有建物更新
05 前土地權利價值須考慮各樓層各自應有的土地價值以立體地
06 價計算，原告片面以更新前土地單價x土地面積計算土地總
07 價值所得2億1082萬1482元，恐有誤解。又依行為時都更條
08 例第25條第1項本文、第31條第1項及行為時都更權變辦法第
09 6條第1項規定可知，參與都市更新權利變換客體，係以都市
10 更新事業計畫範圍內重建區段「土地權利價值」作為分配基
11 礎，不另加計建物價值，是原告自行推估房地比為75%：2
12 5%，並自行推算建物價值為7027萬3827元，主張加總後房地
13 總價值應為2億8109萬5310元，顯有誤會。

14 (三)依巨秉估價報告敘明肆、更新前權利價值評估一章，價值評
15 估步驟為：「(一)更新單元內各宗土地重新劃分單元內各
16 宗土地重新劃分(二)更新前土地價值評估(三)區分建物
17 地價立體化，各權利人土地權利價值評估(四)各權利變換
18 關係人權利價值評估(五)更新權利人與權利關係人之權利
19 價值與權利價值比率計算」估價師將更新單元內土地重新劃
20 分為A宗地至I宗地，系爭土地為A宗地。經估價師以比較法
21 及土地開發分析法，評估更新前合併前商業區比準地土地價
22 格決定A宗地土地700萬元/每坪，土地總價為54億6103萬250
23 0元後，再經估價師以合併前各筆土地價值比率分配合併後
24 土地價值為113地號土地為54億2903萬219元、113-1地號土
25 地為3億2374萬1459元，二筆土地合計A宗地更新前土地價值
26 為57億5277萬1678元，並以此數字為「區分所有建物坐落基
27 地之素地總價值」做為評估依據計算各所有權人(含原告)更
28 新前權利價值及合併後各戶價值。至原告所稱嚴重低估合併
29 前價值為7977萬9141元部分，實為更新前建物市場建坪價
30 格，然建物部分既不作為評估土地價值之參考，自無低估或

01 漏估情形，是原告主張應分配價值有低估土地合併前價值一
02 節，並不可採。

03 (四)依巨秉估價報告第8點敘明更新前區分所有建物評估過程
04 中，依據房屋法定用途，選定信義路四段412號(977建號)為
05 店舖比準戶，以光復南路600之1號3樓(1004建號)為住宅比
06 準戶，比準戶係採單元內各產品較為合適之戶別作為基準，
07 各區分所有建物價值則依比準戶與各建物之個別條件差異進
08 行調整，故系爭建物因用途登記為住宅，以住宅比準戶推估
09 較為合理。又本案更新前住宅估價部分，估價師以比較法、
10 收益法二種評估方法給予各50%權重，並採加權平均法決定
11 光復南路600之1號3樓更新前住宅比準戶建坪價格(每坪75萬
12 元/坪)後，再以水平效用比及垂直效用比推估各戶住宅價
13 格，且依各建物之個別條件差異，於水平效用比及垂直效用
14 比合理修正，評估416號2、3樓更新前住宅建坪單價為79.5
15 萬元/坪(總價1588萬4100元)、同號4樓建坪單價為80.295萬
16 元/坪(總價1604萬2941元)。另系爭建物(信義路四段416
17 號，973建號)並非邊間，1樓登記用途為住商用，估價師在
18 評估信義路四段412號(977建號)比準店面時已採用比較法及
19 收益法，並已斟酌商業效益後決定更新前比準店面為160萬
20 元/坪，此與系爭建物1樓店面同價，此商業效益審查部分，
21 在審議會第564次會議時已經過審查。是以，估價師以系爭
22 建物2至4樓登記用途為住家用，就更新前價值評估以登記騰
23 本用途評估，不僅合於建物使用用途，對全案所有權人亦較
24 為公平及一致。原告未敘明估價內容違反如何之規定，也無
25 任何舉證，自行推算更新前土地權利價值，空言指摘估價有
26 錯誤損害原告權益，均無可採。

27 (五)關於土地使用強度疑義，已於審議會第564次會議時，經與
28 會委員詢問後，由參加人之委託估價師回復釐清。又巨秉估
29 價報告已敘明：「因本案各宗土地使用強度差異較大，針對
30 更新前土地素地價值評估時比準地之選定，使用分區屬第二
31 種商業區或使用強度相近之宗地(宗地A、B、C、F、I)，以1

01 13、113-1 地號合併為一宗之土地作為比準地；使用分區屬
02 第三種住宅區或使用強度相近之宗地(宗地D、E、G、H)，則
03 以125地號為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗
04 土地各別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併
05 前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地
06 總值，計算各宗土地合理更新前價值。」本案系爭土地原屬
07 同一使用執照，合併為一宗之土地，並作為比準地而為A宗
08 地，容積率經計算為572%，原告所言以272%容積率評估土地
09 價值，當非事實。至原告所指土地使用強度(容積率272%)乙
10 節，是因為系爭土地內有土地建物不同人或土地建物持分不
11 一情形(原告所有系爭建物無此情形)，若依照法定容積計算
12 合法建築物所有權之土地使用權利價值時，會造成每坪土地
13 使用權價值過高，使得目前持有土地與建物及僅持有建物之
14 所有權人更新前土地價值降低甚多，為維持本案之公平性，
15 故以土地使用強度(容積率272%)作為更新前合法建築物所有
16 權之土地使用權利價值計算基礎，並進行土地使用權價值找
17 補。亦即，土地使用強度(容積率272%)僅是作為土地使用權
18 計算基礎，非系爭土地更新前合併前、後土地價值權利價
19 值。

20 (六)本案估價為估價師就更新前權利價值評估的專業判斷，經審
21 議會第564次會議審查後決議：「(三)權利變換及估價部分
22 本案估價報告書修正情形及二樓以上均價1,237,552元/坪，
23 共同負擔比為31.57%，請實施者依委員及幹事意見檢討修
24 正，後續並請估價委員協助書面審查。」修正後通過，並無
25 違誤。原告未敘明估價內容違反如何之規定，也無任何舉
26 證，即自行推算更新前土地權利價值，空言指摘估價有錯誤
27 損害原告權益，均無可採。

28 (七)聲明：原告之訴駁回。

29 四、參加人陳述略以：

30 (一)參加人係於104年5月18日向被告報核系爭都更事業計畫，依
31 108年1月30日修正公布之都更條例第86條第2項規定，被告

01 得適用修正前都更條例第19條、第29條規定核定系爭權變計
02 畫，無須適用修正後之都更條例第50條規定。是依108年6月
03 17日修正前都更權變辦法第6條第1項規定，參加人委託巨
04 秉、宏大、麗業三家不動產估價師聯合事務所進行估價，自
05 屬合法，原告援引修正後都更條例第50條規定指摘原處分違
06 法，自無可採。

07 (二)系爭權變計畫第7-2頁已載明，因巨秉不動產估價師聯合事
08 務所鑑價結果計算之土地所有權人應分配價值最高，參加人
09 為保障土地所有權人之最高分配權益，故以巨秉不動產估價
10 師聯合事務所為評定依據。又依108年1月30日修正前都更條
11 例第31條第1項規定，權利變換後之土地及建物，係於扣除
12 折價抵付之共同負擔後，依權利變換前之「土地權利價值」
13 比例進行分配，並非以權利變換前之「土地價值」加計「建
14 物價值」作為分配依據。另不動產估價技術規則第125條第1
15 項及第126條已規定權利變換前如為區分所有建物，其權利
16 變換前之「土地權利價值」之計算方式，應以全棟建物之基
17 地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價
18 值，並非直接以權利變換前各戶之「土地價值」作為權利變
19 換前各戶之「土地權利價值」。系爭建物為區分所有建物，
20 自應依上揭規定計算土地權利價值，原告卻以其土地持分面
21 積乘以片面推算之土地單價得出所謂「土地價值」，作為權
22 利變換前之「土地權利價值」，顯違反108年1月30日修正前
23 都更條例第31條第1項、不動產估價技術規則第125條及第12
24 6條規定。

25 (三)原告所稱「3億9364萬934元、1.4倍、2億3420萬9950元、3
26 億9234萬2905元、6億5968萬3449元」等數值，均為原告之
27 片面主張，並無任何憑據。甚且，原告所稱系爭土地嚴重低
28 估合併前價值7977萬9141元，實為系爭建物在更新前之合計
29 房地總價，該「7977萬9141元」係用於計算不動產估價技術
30 規則第125條第1項規定之土地權利價值，並非原告在權利變
31 換前之土地價值或土地權利價值。又系爭都更單元係以多筆

01 土地合併為1宗土地進行利用，依不動產估價技術規則第84
02 條規定，係以合併後土地進行估價，再以估得之總價值按
03 「合併前各筆土地價值比率分配合併後土地價值」。依此規
04 定計算，系爭土地合併後土地價值合計為57億5277萬1678元
05 （113地號：54億2903萬219元；113-1地號：3億2374萬1459
06 元）。又因本件權利變換前區分所有建物之基地總價值，低
07 於區分所有建物座落基地之素地總價值，故應依不動產估價
08 技術規則第126條規定計算各區分所有建物之「土地權利價
09 值」。另因系爭土地有「土地所有權人及合法建物所有權人
10 持分不對等」、「土地所有權人及合法建物所有權人分屬不
11 同人」等特殊情形，須依「修訂『臺北市都市更新權利變換
12 不動產估價報告書範本及審查注意事項』」規定評估合法建
13 築物所有權之土地使用權利價值，以進行價值找補。甚且，
14 因系爭土地更新前僅興建4層樓公寓（土地使用強度為27
15 2%），相較目前法定容積率572%差距過大，若依照法定容積
16 計算合法建物所有權之土地權利價值時，則會造成每坪土地
17 使用權價值過高，影響各戶更新前土地價值結果，故以目前
18 土地使用強度（容積率272%）作為更新前合法建築物所有權
19 之土地使用權利價值之計算基礎，並進行土地使用權價值找
20 補，找補後系爭建物更新前土地權利價值分別為9352萬2357
21 元、4646萬8921元、4646萬8921元、4693萬3610元，四戶合
22 計2億3339萬3809元。此金額係按「各戶」計算，如計算
23 「各人」（即歸人）之更新前土地權利價值，則原告池世傑
24 為6999萬5640元、原告周美均為6999萬5638元、原告塗玉芳
25 為4670萬1265元，原告池承諺為4670萬1266元，合計為2億3
26 339萬3809元。足見，原處分之估價過程均符合不動產估價
27 技術規則等相關法令規定，允屬合法，並無低估原告之權利
28 變換前土地權利價值。

29 (四)原告所稱的「地價分配率」，巨秉估價報告已依審議委員在
30 審議過程中之意見修正為「土地使用權利價值比率」。「土
31 地使用權利價值」僅係用於計算需價值找補之金額，並非以

01 「土地使用權利價值」作為權利變換前之土地權利價值或土
02 地價值。因此，原告以「土地使用權利價值比率」為基礎而
03 片面計算之數值，聲稱原處分之估價低估其權利變換前土地
04 權利價值、權利變換後應分配價值，顯無可採。況依不動產
05 估價技術規則第125條、第126條規定可知，「土地與建物
06 比」並非作為計算權利變換前「土地權利價值」之依據。是
07 原告片面以「地價分配率」、「土地與建物比」為基礎所計
08 算之數值，主張原處分之估價低估其權利變換前土地權利價
09 值、權利變換後應分配價值云云，並無任何憑據，亦不符不
10 動產估價技術規則第125條、第126條規定。

11 (五)巨秉估價報告已敘明：更新前數筆土地上有建物，且為同一
12 張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地；更新前
13 區分所有建物評估過程中，店舖以信義路四段412號(977建
14 號)作為比準戶，住宅則以光復南路600之1號三樓(1004建
15 號)作為比準戶，各區分所有建物價值則依比準戶與各建物
16 之個別條件差異進行調整；本次住宅選定光復南路600之1號
17 三樓(1004建號)作為比準戶，採用比較法及收益法評估其價
18 值，而後再以水平效用比推估各戶價值；及報告書係依市場
19 行情及地方習慣，並考量更新前不動產之個別條件，評估其
20 樓層效用比、建坪單價及房地總價等訂調整因素及調整率等
21 語。系爭建物2至4樓之建物謄本登記用途為「住家用」，則
22 原處分之估價以與系爭建物2至4樓同一使用執照且登記用途
23 均為住宅之光復南路600之1號3樓(1004建號)作為比準戶，
24 依比較法及收益法評估其價值，並依各不動產之個別條件差
25 異，於水平及垂直效用比進行修正，進而估價，自無任何違
26 誤。

27 (六)系爭建物1樓之建物謄本登記用途雖為「住商用」，然並非
28 原告所稱之邊間，原告主張應加計邊間之加權價值，顯與事
29 實不符，且無任何應加計之法令依據。又系爭建物2樓之建
30 物謄本登記用途既為「住家用」，則原處分之估價依其法定
31 用途即住宅進行估價，自無任何違誤。況觀之審議會第564

01 次會議紀錄，原處分之估價已充分評估系爭建物1樓所具有
02 之商業效益及系爭建物2樓並無商業效益。是原告稱系爭建
03 物1樓應加計邊間及商業調整率之加權價值、2樓亦應具備1
04 樓之加權價值，不僅以住宅使用論一節，並無任何憑據。

05 (七)巨秉估價報告第29頁3已敘明本案各宗地土地使用強度差異
06 大，針對更新前土地素地價值評估時比準地之選定，使用分
07 區屬第二種商業區或使用強度相近之宗地(宗地A【即113、1
08 13-1地號土地】、B、C、F、I)，以113、113-1地號合併為
09 一宗之土地做為比準地，而前開宗地A經計算之法定容積率
10 為572%，並非原告所稱容積率630%。又原處分之估價並非以
11 容積率272%之評估地價結果作為權利變換前之土地價值、土
12 地權利價值，土地使用強度(容積率272%)所評估之地價
13 結果，僅係作為土地使用權計算基礎，此觀「巨秉估價報
14 告」摘要第29頁(7)B.及審議會第564次會議紀錄第16頁至第
15 19頁聽證紀錄表格「序號1.」之「答覆」(4)及「序號2.」
16 之「答覆」(2)自明。是原告主張原處分之估價以容積率27
17 2%評估地價結果作為權利變換前之土地價值、土地權利價
18 值，顯與客觀事實不符。

19 五、本件前提事實及爭點

20 如事實概要欄所載事實，為兩造所不爭執，並有被告108年1
21 2月17日府都新字第10830179863號函(下稱108年12月17日
22 函，見本院卷一第61至62頁)、系爭都更事業計畫節本(見
23 本院卷一第67至69頁)、參加人109年12月25日都市更新權
24 利變換計畫申請書(見本院卷一第85頁)、公開展覽公告張貼
25 照片(見系爭權變計畫附錄第38頁)、被告召開公辦公聽會
26 公告、開會通知、開會照片及會議紀錄等相關資料(見系爭
27 權變計畫附錄第29至38頁)、都更審議會第15屆委員名冊
28 (見本院卷一第147頁)、聽證會開會通知及聽證會紀錄
29 (見本院卷一第161至186頁)、都更審議會第564次會議開
30 會通知單、會議紀錄、簽到單影本1份(見原處分卷第3至28
31 頁，本院卷一第149至154頁)、原處分影本1份(見本院卷

01 一第87至88頁)在卷可證，堪信為真實。又兩造既以前詞爭
02 執，經整理雙方之陳述，本件爭點應為：

03 (一)原處分核定系爭權變計畫是否適法？

04 (二)系爭權變計畫中關於權利價值認定部分，本院得否加以審
05 理？

06 六、本院之判斷

07 (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
08 年十二月二十八日修正之條文(按：於108年1月30日公布施
09 行)施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更
10 新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十
11 三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規
12 定。」準此，於108年1月30日前已報核或已核定之都市更新
13 事業計畫，其後續權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除現
14 行都更條例第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正
15 前之規定。查參加人擔任系爭都更單元之都市更新事業實施
16 者，前已於104年5月18日擬具系爭都更事業計畫送請被告審
17 議，並經被告於108年12月17日核定在案等情，為兩造所不
18 爭執，並有被告108年12月17日函、本院109年度訴字第200
19 號判決各1份在卷可憑(見本院卷一第61頁、第75至83
20 頁)，可見參加人確係於108年1月30日前即擬具系爭都更事
21 業計畫報請被告審核，是系爭權變計畫之擬定及審核，依都
22 更條例第86條第2項規定，自可適用108年1月30日修正前都
23 更條例相關規定，合先敘明。

24 (二)次按，都市更新為都市計畫之一環，除具有使人民得享有安
25 全、和平與尊嚴之適足居住環境之意義外，並得作為限制財
26 產權與居住自由之法律依據。其更新計畫及權利變換內容，
27 必須立基於相當之公共利益，始得對於土地私權強制干預。
28 而所謂公共利益，並不當然是整個社群或其中大部分成員利
29 益的「總合」，而應是各個成員事實上利益，經由複雜的交
30 互影響過程，所形成理想的「整合狀態」。從而，在都更案
31 件中是否依循一定之正當法律程序(告知、資訊公開、公開

01 聽證、理由說明以回應評論，司法院釋字第709號解釋參
02 照），藉尊重多數、擴大參與、資訊公開透明、知情後同意
03 等要素之強調，以形成整體意志，同時，防止相對弱勢者基
04 本權利受過度限制與剝奪，均為該等都更案是否具有足夠公
05 益正當性得以限制甚至剝奪更新範圍內居民土地（或建物）
06 私權之重要準據。而此「共識形成」之過程是否符合如上正
07 當法律程序，當係國家或地方自治團體就民辦都更案所為監
08 督及審查之重點。

09 (三)108年1月30日修正前都更條例第3條第1款、第2款、第5款規
10 定：「本條例用語定義如下：一、都市更新：係指依本條例
11 所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措
12 施。二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內
13 實施重建、整建或維護事業。……五、權利變換：係指更新
14 單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他
15 項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，
16 參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成
17 後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築
18 物及其土地之應有部分或權利金。」第16條規定：「各級主
19 管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關
20 爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關
21 機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託
22 專業團體或機構協助作技術性之諮商。」第19條第1項至第4
23 項規定：「（第1項）都市更新事業計畫由實施者擬訂，送
24 由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實
25 施；……。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合
26 法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告
27 登記請求權人；變更時，亦同。（第2項）擬訂……都市更
28 新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。（第3
29 項）都市更新事業計畫擬訂……後，送各級主管機關審議
30 前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公
31 開展覽三十日，並舉辦公聽會；……。（第4項）前二項公

01 開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單
02 元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限
03 制登記機關及預告登記請求權人；……」第29條第1項、第3
04 項規定：「（第1項）以權利變換方式實施都市更新時，實
05 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
06 畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布
07 實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬
08 訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。（第3項）權利
09 變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機
10 關定之。」第32條第1項、第3項規定：「（第1項）權利變
11 換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利
12 價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，
13 各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形
14 特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術
15 性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審
16 議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。……（第3項）
17 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，
18 由當事人以現金相互找補。……（按：該條文共計4項，於
19 都更條例108年1月30日修正施行後移列至第53條，但僅第3
20 項酌作文字修正，其餘項次內容均未修正）」又內政部為因
21 應司法院釋字第709號解釋關於憲法要求之正當行政程序之
22 意旨，於103年4月25日修正發布都更條例施行細則第11條之
23 1規定：「各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之
24 一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計
25 畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，
26 應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」

27 (四)綜合上述法令規定可知，「權利變換」其實為民辦都更案
28 中，都市更新事業之實施者與權利人間，以交換關係來互易
29 之「主要給付」的內容。以權利變換方式實施都市更新時，
30 實施者就都市更新權利變換計畫，得與都市更新事業計畫同
31 時一併辦理擬訂報核，亦得於都市更新事業計畫核定發布實

01 施後再擬訂報核，主管機關依上開規定程序，就實施者報核
02 其擬定(或變更)都市更新事業計畫或權利變換計畫所為之核
03 定，性質上屬行政處分，且均須經聽證程序，人民對於經主
04 管機關核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫內容，如有
05 不服，得於收受上開核定處分送達後之2個月之法定不變期
06 間，向行政法院提起訴訟以求救濟，且依行政程序法第109
07 條規定，人民如對依聽證程序作成之行政處分有所不服，其
08 行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。惟立法者仍採雙軌
09 設計，特別於108年1月30日修正前都更條例第32條第1項、
10 第2項（即現行法第53條第1項、第2項）規定對於權利變換
11 計畫中關於權利價值部分之異議程序，且異議或行政救濟期
12 間，實施者非經主管機關核准，「不得」停止都市更新事業
13 之進行。復於同條第3項明定，對於異議或行政救濟結果與
14 原評定價值有差額部分，僅得以現金互相找補之方式處理。
15 核此異議程序性質，乃立法者就土地所有權人對於權利變換
16 計畫關於其「權利價值」不服時，為能有客觀且公平之機
17 制，避免發生偏差情事，在依通常救濟程序提起行政救濟前
18 所增設之特別救濟程序（最高行政法院98年度判字第1451號
19 判決、99年度判字第668號判決、109年度裁字第27號裁定意
20 旨參照）。而立法者之所以特別區隔權利價值爭議程序，並
21 以「救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相
22 互找補」為其效果之救濟設計，除可排除僅因當事人權利價
23 值評定爭議所可能導致之都市更新時程延宕外，也是讓爭議
24 程序中可以藉由第三者之專業技術性諮詢續行提供估價合理
25 性基礎（108年1月30日修正前都更條例第32條第1項但
26 書），強化當事人即使於權利變換計畫核定實施後，仍得以
27 「協商」方式獲得主觀上最佳化結果之可能。此外，由於各
28 該程序皆有法定期間之限制，且依該條第1項後段規定，土
29 地所有權人不服審議核復結果者，得依法提起行政救濟，且
30 於同條第3項更明定，異議處理或行政救濟結果如與原評定
31 價值有出入時，僅得就差額部分由當事人以現金相互找補。

01 於此情形，如解釋為土地所有權人對於權利變換計畫關於其
02 「權利價值」不服時，得隨意進行其他救濟程序，譬如於異
03 議程序終結前，尚得先行或同時進行訴願及行政訴訟程序，
04 將造成同一事件之法律救濟途徑重疊、併行甚至結果歧異；
05 如解釋為土地所有權人「選擇」一種救濟程序後排除其他救
06 濟途徑者，不僅法無明文，而且「選擇」並無法定期間、次
07 數之限制，亦可能造成同一事件之法律救濟途徑，無止境的
08 中斷與接續，凡此皆顯然違反程序明確、程序安定與有效法
09 律保護之法治國家基本原則。是以，修正前都更條例第32條
10 第1項就權利變換計畫中關於「權利價值」爭議之異議程序
11 規定，顯異於一般行政救濟程序（如訴願）行政機關先行自
12 省之程序利益，也非透過公開言詞辯論，課予主管機關就此
13 斟酌與說理義務之聽證程序能得替代，該異議程序實屬土地
14 所有權人對於權利變換計畫關於其「權利價值」不服時，提
15 起行政救濟前之必要先行程序，土地所有權人倘若對於權利
16 變換計畫關於其「權利價值」不服時，依108年1月30日修正
17 前都更條例第32條第1項（亦為現行法第53條第1項）規定，
18 縱使核定權利變換計畫已經聽證程序，仍須於權利變換計畫
19 核定發布實施後2個月內提出異議，始得提起行政救濟。

20 (五)如前所述，108年1月30日修正前都更條例第32條規定，係就
21 人民對於都市更新權利變換計畫中關於「權利價值」部分有
22 爭執時，所設之責由各級主管機關就異議內容審議核復之必
23 要先行程序，而觀之修正後（即現行法）都更條例第33條規
24 定：「(第1項)各級主管機關依前條規定核定發布實施都市
25 更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各
26 級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作
27 成核定……(第2項)不服依前項經聽證作成之行政處分者，
28 其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。」第48條第1項
29 前段規定：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於
30 都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依
31 第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。」

01 是現行法已將原都更條例施行細則第11條之1關於聽證之規
02 定予以納入，即權利變換計畫擬訂或變更之報核，原則上均
03 應經聽證程序，並得免除訴願及其先行程序逕行起訴，然10
04 8年都更條例修正時並未將修正前都更條例第32條規定刪
05 除，反而是在已經將「權利變換計畫擬訂或變更之報核均應
06 經聽證程序」此一規定提升至法律位階之情況下，仍將修正
07 前都更條例第32條規定保留並移列至第53條，且原條文第1
08 項、第2項、第4項均未修正，僅原條文第3項酌作文字修正
09 （僅將「前二項異議處理或行政救濟結果」之文字修正為
10 「第一項異議處理或行政救濟結果」），可見立法者縱使於
11 108年都更條例修法後仍有意繼續維持此一異議審議核復之
12 特別救濟程序，並維持雙軌救濟設計，故不論是108年1月30
13 日都更條例修正前或修正後，就都更單元內反對者對於主管
14 機關作成權利變換計畫核定之處分的行政救濟途徑，均是採
15 取雙軌設計，主管機關對土地所有權人就權利變換計畫中關
16 於「權利價值」部分所提起之異議，均應依法以異議程序處
17 理（最高行政法院111年度抗字第22號裁定亦採相似見
18 解）。此異議程序解釋上當然不在聽證程序可免除之範圍，
19 仍屬對權利變換計畫關於「權利價值」部分提起行政救濟前
20 之必要先行程序，非謂只要權利變換計畫之核定已經過聽證
21 程序，主管機關即可無視土地所有權人就關於「權利價值」
22 所提異議，不踐行異議程序而教示土地所有權人逕行提起行
23 政訴訟。否則，不僅造成立法體系矛盾，更將使異議程序規
24 定（修正前都更條例第32條、現行法第53條）形同具文，淪
25 為民眾陳情程序而已，更可讓主管機關選擇性規避自身職
26 責，有違立法本旨。是被告雖援引法務部103年11月13日
27 函、內政部103年12月2日函、110年6月21日令，主張經聽證
28 程序核定之權利變換計畫，土地所有權人就權利價值有爭執
29 時，可逕向行政法院提起行政訴訟，免經異議程序云云，然
30 法務部103年11月13日函、內政部103年12月2日函、110年6
31 月21日令顯然牴觸修正前都更條例第32條、現行法第53條規

01 定，有違立法本旨，本院拒絕適用，原告此部分主張容有誤
02 會，自難憑採。

03 (六)108年1月30日修正前都更條例第31條第1項前段規定：「權
04 利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔
05 後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比
06 例，分配與原土地所有權人。」又內政部依據修正前都更條
07 例第29條第3項授權已訂定都更權變辦法，而108年6月17日
08 修正前都更權變辦法第6條規定：「(第1項)權利變換前各
09 宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內
10 其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上
11 專業估價者查估後評定之。(第2項)前項專業估價者，指
12 不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。」第
13 8條前段規定：「第六條及第七條之評價基準日，應由實施
14 者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。
15 ……」第10條規定：「更新後各土地所有權人應分配之權利
16 價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利
17 價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利
18 價值比例計算之。」第25條規定：「權利變換完成後，實際
19 分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價
20 基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價
21 金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管
22 之日起三十日內繳納或領取。」準此，實施權利變換時係依
23 照評價基準日之價值分別評定更新前各宗土地之權利價值，
24 及更新後之土地及建築物總權利價值，再以更新後之土地及
25 建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權
26 人更新前權利價值之比例計算「更新後各土地所有權人應分
27 配之權利價值」。其計算公式如下：「更新後之土地及建築
28 物總權利價值」－「共同負擔」＝「其餘更新後之土地及建
29 築物總權利價值」；「其餘更新後之土地及建築物總權利價
30 值」×「各土地所有權人更新前權利價值之比例」＝「更新
31 後各土地所有權人應分配之權利價值」。繼而檢視各土地所

01 有權人「實際分配之土地及建築物」之權利價值，是否與其
02 「更新後應分配之權利價值」有差異，多則應繳納差額價
03 金，少則應發給差額價金。無論土地所有權人係對「更新前
04 權利價值之比例」、「更新後應分配之權利價值」、「共同
05 負擔」或「實際分配之土地及建築物」之權利價值之計算有
06 爭執，觀之上開「更新後各土地所有權人應分配之權利價
07 值」計算公式，暨檢視「實際分配之土地及建築物」之權利
08 價值與「更新後應分配之權利價值」而計算之差異數，可知
09 只要涉及該等計算之任一項目有爭議（諸如：評價基準日之
10 決定、共同負擔之認定），基於各項目之變動會影響計算結
11 果之密不可分關係，應均屬108年1月30日修正前都更條例第
12 32條第1項對「權利價值」異議之審議核復程序應審查之範
13 圍，而屬對於權利變換計畫關於「權利價值」有所爭執（最
14 高行政法院106年度判字第357號判決意旨參照），揆諸前揭
15 規定及說明，應先循異議程序未獲救濟，始得提起訴願及行
16 政訴訟。

17 (七)經查：

- 18 1. 本件被告核定實施系爭都更事業計畫後，參加人隨即依108
19 年6月17日修正前都更權變辦法第6條規定，委託巨秉不動產
20 估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、麗業不
21 動產估價師聯合事務所，以109年7月31日為評價基準日進行
22 更新前後權利價值之估價。嗣因參加人認為巨秉不動產估價
23 師聯合事務所估地主應分配權利價值最高，故擇取巨秉不動
24 產估價師聯合事務所之估價報告為評定依據，並擬訂系爭權
25 變計畫後送核等情，有系爭權變計畫1份在卷可憑（見系爭
26 權變計畫第7-2頁）。又對照此三家不動產估價師聯合事務
27 所出具之估價報告（為電子檔，另存於本院證物袋內），3
28 家不動產估價師聯合事務所在相同之估價條件，均採正常價
29 格就更新單元評估下，巨秉不動產估價師聯合事務所估價結
30 果為：(1)更新前土地價值：①土地平均單價：每坪600萬
31 元。②更新前土地總價：87億655萬5000元。(2)更新後房地

01 價值：①地面層平均建坪單價：每坪315萬5533元。②二樓
02 以上平均建坪單價：每坪123萬7552元。③車位平均價格：
03 每個329萬7368元。④更新後總權利價值：213億8744萬9712
04 元；宏大不動產估價師聯合事務所估價結果為：(1)更新前土
05 地價值：①土地平均單價：每坪597萬元。②更新前土地總
06 價：86億630萬2225元。(2)更新後房地價值：①地面層平均
07 建坪單價：每坪312萬3363元。②二樓以上平均建坪單價：
08 每坪122萬7715元。③車位平均價格：每個327萬8363元。④
09 更新後總權利價值：212億1646萬4958元；麗業不動產估價
10 師聯合事務所估價結果為：(1)更新前土地價值：①土地平均
11 單價：每坪570萬元。②更新前土地總價：82億7122萬7250
12 元。(2)更新後房地價值：①地面層平均建坪單價：每坪312
13 萬6635元。②二樓以上平均建坪單價：每坪122萬6202元。
14 ③車位平均價格：每個330萬5848元。④更新後總權利價
15 值：212億456萬1480元，可見巨秉不動產估價師聯合事務所
16 之估價結果確實最有利於系爭都更單元內土地所有權人。另
17 參加人於擬具系爭權變計畫報核後，已於110年11月8日至同
18 年12月7日將系爭權變計畫公開展覽30日，並於同年11月22
19 日舉辦公聽會，再於111年8月26日舉行聽證會，就土地所有
20 權人所提意見予以回應處理，復經都更審議會第564次會議
21 審議通過等情，亦有被告召開公辦公聽會公告、開會通知、
22 開會照片及會議紀錄等相關資料（見系爭權變計畫附錄第29
23 至38頁）、都更審議會第15屆委員名冊（見本院卷一第147
24 頁）、聽證會開會通知及聽證會紀錄（見本院卷一第161至1
25 86頁）、都更審議會第564次會議開會通知單、會議紀錄、
26 簽到單影本1份（見原處分卷第3至28頁，本院卷一第149至15
27 4頁）在卷可據，則被告據此作成原處分，已合於都更條例
28 正當行政程序之要求。

- 29 2. 原告雖主張108年1月30日修正前都更條例並未規定專業估價
30 者應如何擇定，係都更條例修正後始增訂擇定專業估價者之
31 規定，依程序從新法理，估價業者之選定自應適用修正後都

01 更條例第50條規定。本件估價業者並非依現行都更條例第50
02 條規定先由原告與參加人共同指定，更無進行其後相關職業
03 團體以公開、隨機方式選任之程序，是原處分自己違反都更
04 條例第50條規定云云，惟於108年1月30日前已報核或已核定
05 之都市更新事業計畫，都更條例第86條第2項已經明定，其
06 後續權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除現行都更條例第
07 33條及第48條第1項聽證規定外，本得適用修正前之規定。
08 又現行都更條例第50條第2項、第3項固規定：「……（第2
09 項）前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共
10 同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主
11 管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。（第3項）
12 各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所
13 提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，
14 送各級主管機關參考審議。……」然此等規定係於108年1月
15 30日都更條例修正時始新增，修正前都更條例並無類似規
16 定，僅於108年6月17日修正前都更權變辦法第6條第1項規
17 定，權利價值係由實施者委託3家以上專業估價者查估後評
18 定之，可見都更條例修正前，對於估價業者之指定及選任方
19 式並無限制，是參加人依108年6月17日修正前都更權變辦法
20 第6條第1項規定直接指定3家估價業者進行權利價值之估
21 價，於法並無不合。且如原告對於估價結果有所質疑，仍可
22 循修正前都更條例第32條提起異議，並使主管機關於異議程
23 序中委託第三者之專業團體或機構協助作技術性諮商，而達
24 到如同現行法第50條第3項規定之效果，是原告此部分主張
25 顯然無視都更條例第86條第2項規定，徒以自己一己之見解
26 指摘原處分違法，自不可採。

- 27 3. 原告固再執前詞主張系爭權變計畫對於原告所持有之系爭土
28 地及建物總價值評估有誤、嚴重低估合併前價值、低估原告
29 應分配價值、估價比準戶選定、容積率認定有誤等節，惟依
30 前述說明，原告此部分主張實已涉及權利變換前各宗土地及
31 更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地

01 於評價基準日權利價值之估定，核屬對於權利變換計畫中關
02 於權利價值部分有所爭執，原告自應先循異議程序未獲救
03 濟，始得提起行政救濟。本件原告有就系爭權變計畫中關於
04 權利價值部分提出異議，已經被告受理，但尚未完成異議程
05 序等情，業經兩造陳明在卷（見本院卷二第458至459頁），
06 並有原告異議書影本在卷可憑（見本院卷二第397至399
07 頁），則原告未經異議程序即提起本件訴訟，對於權利變換
08 計畫中關於權利價值部分加以爭執，此部分之訴顯非合法，
09 又屬不能補正，自應駁回。至於原告所主張原處分此部分違
10 法之實體上主張，本院無從進而審究，附此敘明。

11 (八)綜上所述，原告所陳各節，均不足採。被告以原處分准予核
12 定實施系爭權變計畫並無違誤，原告猶執前詞訴請本院判命
13 如其聲明所示事項，為無理由，應予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，均與本件判
15 決結果不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

16 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第
17 1項前段，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日

19 審判長法官 楊得君

20 法官 高維駿

21 法官 彭康凡

22 一、上為正本係照原本作成。

23 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
24 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
25 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，
26 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
27 繕本）。

28 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，
29 逕以裁定駁回。

30 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
31 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>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。</p>	

中 華 民 國 114 年 6 月 12 日
書記官 李虹儒