

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1033號

113年12月5日辯論終結

原告 林惟廉

林惟麗

林惟謙

共同

訴訟代理人 林福地 律師

被告 新北市政府

代表人 侯友宜（市長）

訴訟代理人 陳郁涵 律師

陳昱至

蔡宗憲

參加人 富也泰建設股份有限公司

代表人 商巧霖（董事長）

訴訟代理人 呂靜玟 律師

陳履洋 律師

高敏翔 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、程序事項：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」「有下列情形

01 之一者，訴之變更或追加，應予准許：……。二、訴訟標的
02 之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。……。」行政訴訟
03 法第111條第1項、第3項第2款分別定有明文。查原告起訴時
04 之聲明原為：原處分關於原告所有新北市板橋區介壽段651
05 地號土地及坐落其上建號新北市板橋區介壽段93號之建物部
06 分應予撤銷（本院卷1第9頁）。嗣於本院民國113年6月5日
07 準備期日、同日提出之準備2狀更正為：原處分應予撤銷，
08 經被告表示無意見（本院卷1第555、561頁），本院認上開
09 訴之變更，衡諸其請求之基礎相同，無礙於訴訟終結，本院
10 認為適當，爰予准許，先此敘明。

11 二、事實概要：

12 實施者富也泰建設股份有限公司（即參加人）於民國103年4
13 月29日依據99年5月12日修正公布之都市更新條例（下稱行
14 為時都更條例）第19條之規定，檢附「擬訂新北市板橋區介
15 壽段634地號等31筆土地都市更新事業計畫案」案（以下系
16 爭都更案）向被告申請報核，被告自104年3月25日起公開展
17 覽30日，歷經4次專案小組會議審查，並於110年11月29日舉
18 辦聽證，其後併同聽證結果提請110年12月24日新北市都市
19 更新及爭議處理審議會（下稱審議會）第29次會議審議，其
20 中有關本案建築結構部分尚待釐清並向所有權人溝通說明，
21 故該次審議會決議就上開部分俟參加人檢送修正版計畫書提
22 起專案小組審議後，再併同聽證結果提請審議會討論。被告
23 依前開審議會決議，於111年9月19日召開第5次專案小組會
24 議，其後併同聽證結果提請111年11月10日第43次審議會審
25 議，並以112年6月29日新北府城更字第1124616777號函（下
26 稱原處分）核准系爭都更案。原告以渠等所有之新北市板橋
27 區介壽段651地號土地（下稱系爭土地）及坐落其上建號新
28 北市板橋區介壽段93號之建物（下稱系爭建物；系爭土地以
29 及建物原所有人為原告之母親林○○，其已於109年8月2日
30 於美國過世，原告於112年4月19日完成除戶登記，並於112
31 年5月4日完成前開土地及建物之繼承及分割登記）位於系爭

01 都更案範圍內，不服原處分將系爭土地及建物納入系爭都更
02 單元範圍內，遂提起本件行政訴訟。

03 三、本件原告主張：

04 (一)系爭土地及系爭建物之原所有人為原告之母親林○○，其已
05 於109年8月2日於美國過世，當時因新冠肺炎疫情嚴重且國
06 境封鎖之故，身為繼承人之原告遲至112年4月19日始返台完
07 成母親之除戶登記，並於112年5月4日完成前開土地及建物
08 之繼承及分割登記。被告於110年11月29日舉辦聽證會，聽
09 證會議前縱然已有寄發開會通知，然該通知係向已死亡之林
10 ○○女士寄送，自難發生送達效力。又前開聽證會召開期
11 間，時值新冠肺炎疫情嚴重國境封鎖，被告及參加人疏未查
12 證，漏未通知原告出席聽證會，致損害原告得以知悉系爭都
13 更資訊之機會，及得以適時到場言詞或書面陳述意見，以主
14 張或維護權利，俾供主管機關斟酌，說明採納及不採納之理
15 由作成核定。故原處分違反司法院釋字第709號解釋。

16 (二)被告於原處分作成前，未將系爭都更計畫實施者所擬定之都
17 市更新事業計畫，及相關規劃設計圖說、更新單元內土地、
18 建築物所有權人同意該計畫之同意書、所有權人清冊、歷來
19 公開展覽、公聽會資料等相關資訊送達原告，亦未通知原告
20 參加聽證會，使原告無表達不同意見主張或維護自己權益之
21 機會，被告甚至未將聽證會紀錄送達原告。是被告舉辦系爭
22 都更計畫案聽證會及核定都更計畫案之原處分，關於原告部
23 分，不符正當行政程序。又原處分尤未審酌系爭計畫案對原
24 告是否符合民法繼承所得遺產為限之規定，未令原告有重新
25 表達是否同意系爭計畫案，並負擔相關債務意願，遽為核定
26 系爭都更計畫案實施，明顯侵害原告受告知權及憲法上保障
27 財產權及法律上權益。

28 (三)原處分內容無隻字片語敘述參加人申請核定擬定計畫是否符
29 合行為時都更條例第19條第2項、第3項、第4項、第22條第1
30 項、第25條之1、103年4月26日施行之都更條例施行細則第1
31 1條之1、第11條之2等規定之理由，亦未說明更新單元範圍

01 內土地、建築物所有權人等利害關係人意見採納、不採納理
02 由，違反行政程序法第43條、第108條、第96條第1項第2
03 款、103年4月26日施行之都更條例施行細則第11條之1及釋
04 字第709號解釋。

05 (四)觀諸兩次審議會會議紀錄內容，均僅有將系爭土地納入本件
06 都市更新範圍之結論，而無任何說明及理由，是應認此2次
07 審議會之判斷係出於恣意濫用而屬違法。

08 (五)原告之母親林○○自始即拒絕參加系爭都更計畫，被告及參
09 加人逕自將系爭土地及建物劃入系爭都更單元範圍內，違反
10 憲法及民法規定保障人民土地、建物等財產權之意旨。再
11 者，本件更新單元北鄰板橋區景福路、南接板橋區成都路，
12 更新單元鄰接景福路部分，包含板橋區介壽段627、628、62
13 9、630、651、652、654地號等7筆土地，卻單獨跳過653地
14 號該筆土地，若謂本件都市計畫更新單元範圍係以更新單元
15 之整體環境及景觀考量，自應將653地號土地一併劃入更新
16 單元，該更新單元始能成為一完整且方正之基地，然參加人
17 將653地號土地剔除於更新單元之外，而原告所有之系爭土
18 地與653地號土地僅相隔一個地號，自亦無正當理由非得將
19 系爭土地納入更新單元之必要。故原處分讓參加人逕自將系
20 爭土地及建物劃入系爭都更單元範圍內，顯然並無正當理由
21 亦違反公平原則。再者，系爭土地旁之652地號土地所有權
22 人於111年4月13日對參加人提出確認合建契約關係不存在之
23 民事訴訟，主張其已於同年1月22日發函解除與參加人簽訂
24 之合建契約等語。並聲明：撤銷原處分。

25 四、被告則以：

26 (一)參加人係於103年4月29日檢送系爭都更案申請報核，屬於10
27 7年12月28日都更條例修正條文施行前已報核之都市更新事
28 業計畫，依108年修正後都更條例第86條第2項規定，除聽證
29 規定外，得適用修正前之規定。

30 (二)系爭事業計畫案主要內容略為：以坐落新北市板橋區景福
31 路、成都街、成都街49巷及成都街63巷排除介壽段653地號

01 所圍之街廓，屬變更板橋都市計畫（第一次通盤檢討案）之
02 商業區，共計31筆土地為更新單元，更新單元內多為1、2層
03 或5層樓建築物，產權公有土地面積為578平方公尺，佔27.1
04 6%，其他土地為私有計1,550平方公尺，採權利變換方式辦
05 理，規劃構想預計興建1棟，地上20層，地下5層鋼骨鋼筋混
06 凝土結構建築物，興建戶數135戶，計畫容納人口數373人，
07 地下層規劃汽車停車位137部，機車停車位141部；申請容積
08 獎勵項目：基準容積9,788.80平方公尺，都市更新容積獎勵
09 共計1,748.70平方公尺，土管容積移轉：1,225平方公尺。

10 (三)本件自參加人申請報核系爭都市更新事業計畫至被告舉行聽
11 證，乃至於被告召開第29次及第43次審議會時，系爭土地及
12 建物所有權人均為「林○○」，雖然林○○係於109年8月2
13 日死亡，然而，其死亡之除戶登記卻遲至112年4月19日方辦
14 理完竣，於此之前，不論是參加人抑或是被告均無法亦無從
15 知悉林○○死亡之情事，是以，被告實無法亦無可能以林○
16 ○之繼承人（即原告）為對象書面通知渠等本案將舉行聽
17 證。是被告未以書面通知原告參與聽證，係因原告遲未辦理
18 除戶登記與分割繼承登記所致，原告雖主張渠等係因新冠肺
19 炎疫情嚴峻且國境交通封鎖之原因，方遲至112年4月19日返
20 台辦理除戶登記、繼承及分割登記，惟自林○○於109年8月
21 2日過世至110年11月29日召開聽證會前，我國入境管制政策
22 中，並無禁止或限制在美台人返台，而係採取「14天居家檢
23 驗+ 7天自主健康管理」，並得事先透過線上申報系統進行
24 申報，足見我國在原告於被繼承人林○○過世後至本件聽證
25 會期間，均無禁止或限制在美台人返台，亦無窒礙難行之
26 處，且上開登記並不以繼承人回國親自辦理為必要，亦可透
27 過授權書之方式為之，顯見被告係因可歸責原告事由，且無
28 法避免之情況下才會未以原告為對象通知之，實無釋字第70
29 9號解釋所指摘不符憲法要求之正當行政程序之情形。再
30 者，被告曾於舉行聽證期日之20日前，於被告、新北市政府
31 都市更新處、新北市板橋區公所及新北市板橋區景星里及福

01 興里辦公處張貼公告，並刊登公報，任何人均可自上開公
02 告、公報或新聞紙得知本案聽證會舉行之相關資訊，足以確
03 保原告知悉本案相關資訊及適時陳述意見之機會。又承如上
04 述，被告將相關書面通知及光碟寄送予林○○，係因可歸責
05 於原告之事由所致，而實際上原告亦能取得被告寄給林○○
06 檢附於光碟中之相關資料，準此，實難僅因被告未以原告為
07 對象通知並檢附光碟等情形遽認原處分違反正當行政程序。
08 此外，被告在將原處分送達予原告時，亦有檢送實施者提供
09 本案核定本複製之光碟資料1份，並將相關內容建置於實施
10 者網站中，供原告充分瞭解計畫內容，再隨文檢附聽證結果
11 作成決定綜理表，是原處分並無原告所稱違反行政程序法第
12 43條、第108條、第96條第1項第2款、103年4月26日施行之
13 都更條例施行細則第11條之1及釋字第709號解釋之違誤。

14 (四)本件都更案同意參與系爭事業計畫之私有土地所有權人共有
15 16人，占私有土地所有權人總數72.73%，其面積合計1,210.
16 80平方公尺，占私有土地面積總數78.12%，同意參與系爭事
17 業計畫之私有合法建築物所有權人共有16人，占私有建物所
18 有權人總數80%，合計面積為1,813.75平方公尺，占私有建
19 物樓地板面積總數78.08%，同意人數比率符合行為時都更條
20 例第22條之規定，並經歷次專案小組及審議會充分討論、確
21 認本案更新單元範圍、建築設計、容積獎勵、容積移轉等事
22 項，據此作成之審議判斷應享有判斷餘地。後續本案尚須以
23 權利變換方式實施都市更新。對於未與實施者達成協議之系
24 爭土地及建物所有權人原告，係依據後續被告核定之權利變
25 換計畫之內容，按其更新前權利價值之比例，分配更新後建
26 築物及其土地之應有部分。故縱使被告未以書面通知原告參
27 與聽證，亦難謂其權利會因系爭事業計畫之核定而受到侵
28 害。再者，以權利變換方式實施都市更新，於權利變換後之
29 土地及建物扣除折價抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換
30 前之權利價值比率，分配更新後建築物及其土地之應有部
31 分，於此並不生原告是否符合民法繼承所得遺產為限之問

01 題，原告以此為理由，進而主張被告未令其重新表達是否同
02 意本案都市更新並負擔債務之意願，侵害其受告知權云云，
03 洵非有據。

04 (五)系爭土地及建物坐落之位置與未納入系爭都更範圍之653地
05 號土地位置並不相同，系爭土地係坐落於基地北側偏中間之
06 位置，東側係652地號土地，該地號土地所有權人同意參與
07 本案都市更新，且不因是否解除其與參加人之合建契約而受
08 影響；而西側630、629、628地號土地皆為公有土地，依行
09 為時都更條例第27條（108年修正後第46條規定）應一律參
10 加都市更新，基於更新單元範圍之完整性，即便系爭土地及
11 建物所有權人未同意系爭都更案，亦不應將其排除於都更單
12 元範圍外。至於653地號土地未納入系爭都更範圍，係因653
13 地號土地所有權人劉黃雲燕自始迄今持續表示不願參與，經
14 歷次專案小組及審議會中審查、討論，考量其基地位置位於
15 基地之東北側並不強迫其納入系爭更新單元及參與都市更新
16 之意願後，決議仍維持系爭更新單元範圍，不將653地號土
17 地納入等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

18 五、參加人則以：

19 (一)原告主張被告於110年11月29日所舉行之聽證會，未通知原
20 告參加，侵害渠等知悉、陳述意見之權利云云；惟原告自始
21 至終均未以任何方式通知被告或參加人有關繼承發生之事
22 實，則被告信賴戶政與地政機關之登記資料而進行通知，同
23 時公告於政府公報、里辦公室等地就系爭聽證會舉程序，
24 應屬合法。甚者，縱使原告因新冠疫情無法即時返台辦理繼
25 承登記，然渠等既早已知悉其繼承之系爭房地將進行都更，
26 此顯可能將嚴重影響其居住之權益，卻從未以任何適當之方
27 式，嘗試告知被告或參加人有關林○○業已過世而系爭房地
28 現在所有人係渠等之消息，使雙方資訊地位處於不對等之狀
29 態，方導致被告未能通知原告參加系爭聽證會，此一結果無
30 疑係可歸責原告，則渠等竟反據此而主張系爭聽證會就原告
31 而言係違法，自無足採。再者，林○○過世之109年8月2日

01 至本件聽證會召開日之110年11月29日，此期間我國入境管
02 制政策中，針對入境返台國民，係採取「14天居家檢驗+7天
03 自主健康管理」，並得事先透過線上申報系統進行申報，可
04 見針對國民返台部分整體上雖有限制但並未禁止或窒礙難
05 行，但並無原告所稱存有「無法或難以返台辦理登記」之客
06 觀情事存在。況且，於原處分核定前至原告業已返台辦理繼
07 承登記時，至少尚有兩個月之時間，彼時渠等均未以任何方
08 式向被告或參加人表示意見，竟係遲至原處分核定後，再
09 以起訴方式稱有侵害其陳述意見權利云云；細探其目的，無
10 非係欲藉由訴訟方式而爭取較佳之權利變更條件，顯然妨礙
11 系爭都更計畫進行而侵害都市更新之公共利益。

12 (二)依戶籍法第47條第1項、戶籍法施行細則第14條第2項規定、
13 土地法第37條之1，以及土地登記規則第41條第7款之規定，
14 無論係戶籍資料登記或土地登記，法律上均得透過委託方式
15 進行，並無必須本人親自到場之限制，又旅居在外之國人亦
16 得藉由驗證授權書，授權在台國人辦理。從而於客觀上自無
17 存有原告無法辦理繼承相關戶籍與土地登記之情事存在。是
18 原告身為繼承人，負有依戶籍法與土地法規定時限內辦理戶
19 籍除戶登記與土地繼承登記之義務，既法令與事實上原告均
20 無不能或難以辦理登記之情事存在，則渠等於繼承發生後，
21 遲遲未返台或授權在台人士協助辦理繼承登記，自有義務違
22 反。

23 (三)至於原告稱系爭都更範圍之653地號土地既未劃入更新單元
24 內進行申請，則相隔一個地號之系爭房地自無須一併強行劃
25 入系爭更新單元內一節；蓋系爭653地號土地坐落於街廓邊
26 角，因始終未取得該土地所有權人共識，並在確保建築結構
27 安全下，乃未將該筆土地劃入更新單元，經被告審酌後，以
28 原處分核准系爭都更案，而此核准應享有判斷餘地。又系爭
29 房地係位於系爭更新單元之北側而非街廓之邊角地，倘將系
30 爭房地排除於系爭更新單元外，將有礙於本案之整體建築設
31 計及市容觀瞻，並使系爭都更計畫窒礙難行。

01 (四)系爭都更案程序正進行至變更事業暨擬定權利變換計畫階段
02 中之前置作業，約莫為整體都更程序進度之45%等語，資為
03 抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

04 六、上開事實概要欄所述之事實經過，除下述爭點外，其餘為兩
05 造所不爭執，並有參加人103年4月29日申請書（本院卷1第3
06 99頁）、110年度、111年度新北市都市更新及爭議處理審議
07 會第3屆、第4屆委員名單（本院卷2第33-34頁）、103年4月
08 13日自辦公聽會開會通知單及送達證明（本院卷2第35-38
09 頁）、104年4月2日公辦公聽會開會通知單及送達證明（本
10 院卷2第39-70頁）、110年11月29日聽證會開會通知單（本
11 院卷2第71-73頁）、110年12月24日第29次審議會開會通
12 知、會議紀錄、簽到冊（本院卷1第400-409頁、卷2第13-21
13 頁）、111年9月19日召開第5次專案小組會議開會通知、會
14 議紀錄、簽到冊（本院卷1第410-421頁）、111年11月10日
15 第43次審議會開會通知、會議紀錄、簽到冊（本院卷1第422
16 -435頁、卷2第23-29頁）、原處分（本院卷1第437-440
17 頁）、新北市政府公報（本院卷1第441-443頁）附卷可稽，
18 洵堪認定。經核兩造之陳述，本件爭點厥為：被告之原處分
19 是否違反正當法律程序？

20 七、本院得判斷之理由：

21 (一)行為時即99年5月12日之都更條例第19條規定：「(第1項)都
22 市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)
23 主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第7條第2項規定
24 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
25 發布實施。並即公告30日及通知更新單元範圍內土地、合法
26 建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登
27 記請求權人；變更時，亦同。(第2項)擬訂或變更都市更新
28 事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。(第3項)都
29 市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應
30 於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽
31 30日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土

01 地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短
02 為15日。(第4項)前2項公開展覽、公聽會之日期及地點，應
03 登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權
04 人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；
05 任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名
06 稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以
07 參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。
08 (第5項)依第7條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方
09 式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地
10 及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更
11 新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前3項規
12 定之限制。」第21條規定：「都市更新事業計畫應視其實際
13 情形，表明下列事項：一、計畫地區範圍。二、實施者。
14 三、現況分析。四、計畫目標。五、細部計畫及其圖說。
15 六、處理方式及其區段劃分。七、區內公共設施興修或改善
16 計畫，含配置之設計圖說。八、整建或維護區段內建築物改
17 建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。九、重建區
18 段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。十、都市設
19 計或景觀計畫。十一、實施方式及有關費用分擔。十二、拆
20 遷安置計畫。十三、財務計畫。十四、實施進度。十五、效
21 益評估。十六、申請獎勵項目及額度。十七、相關單位配合
22 辦理事項。十八、其他應加表明之事項。」第22條第1項規
23 定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，……其
24 屬依第11條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單
25 元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過3分之
26 2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過4
27 分之3之同意。……」103年4月26日施行之都更條例施行細
28 則第11-1條規定：「各級主管機關依本條例第19條、第19條
29 之1、第29條及第29條之1規定核定都市更新事業計畫及權利
30 變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽
31 證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」第11-2條規

01 定：「(第1項)依本條例第19條第1項所為之通知，應連同已
02 核定之計畫送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他
03 項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。(第2
04 項)依本條例第19條第4項所為之通知，應連同都市更新事業
05 計畫及相關資訊送達前項之人。(第3項)前二項應送達之計
06 畫，得以書面製作或光碟片儲存。」

07 (二)另都更條例第33條第1項前段規定：「各級主管機關依前條
08 規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一
09 者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明
10 採納或不採納之理由作成核定……」(參照都更條例第86條
11 第2項，本條例107年12月28日修正之條文施行前已報核或已
12 核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換
13 計畫之擬訂、審核及變更，應適用新修正第33條聽證之規
14 定)。

15 (三)經查：

16 1.參加人於103年4月29日依據行為時都更條例第19條之規定，
17 檢附系爭都更案向被告申請報核，被告自104年3月25日起公
18 開展覽30日，歷經4次專案小組會議審查，並於110年11月29
19 日舉辦聽證，其後併同聽證結果提請審議會第29次會議審
20 議，其中有關本案建築結構部分尚待釐清並向所有權人溝通
21 說明，故該次審議會決議就上開部分俟參加人檢送修正版計
22 畫書提起專案小組審議後，再併同聽證結果提請審議會討
23 論。被告依前開審議會決議，於111年9月19日召開第5次專
24 案小組會議，其後併同聽證結果提請111年11月10日第43次
25 審議會審議，並以原處分核准系爭都更案等情，均如前述，
26 亦有相關卷證可證明。

27 2.此外，觀諸系爭事業計畫，本件都更案同意參與系爭事業計
28 畫之私有土地所有權人共有16人，占私有土地所有權人總數
29 72.73%，其面積合計1,210.80平方公尺，占私有土地面積總
30 數78.12%，同意參與系爭事業計畫之私有合法建築物所有權
31 人共有16人，占私有建物所有權人總數80%，合計面積為1,8

01 13.75平方公尺，占私有建物樓地板面積總數78.08%等情，
02 有被告提供之系爭事業計畫書為證(本院卷1第541頁)，其同
03 意人數比率符合行為時都更條例第22條之規定，並經歷次專
04 案小組及審議會充分討論、確認本案更新單元範圍、建築設
05 計、容積獎勵、容積移轉等事項。經核，系爭都更計畫本已
06 符合行為時都市更新條例第22條第1項同意比例規定(相關
07 地主及面積、合法建物所有權人及面積同意比例)，又原告
08 也不爭執上開同意比例，對於都市更新條例規定之聽證、公
09 開展覽等正當程序，除爭執並未通知原告即繼承人(詳後述)
10 外，也未爭執上開事項(本院卷2第79頁)。準此，亦難認被
11 告作成原處分有何違反正當行政程序或有判斷恣意之違法。

12 3.原告固然抗辯並未合法通知渠等，有違反正當法律程序等
13 語。然而：

14 (1)按行為時都更條例第19條第3、4項規定：「……(第3項)
15 都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，
16 應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展
17 覽30日，並舉辦公聽會。……(第4項)……公開展覽、公
18 聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土
19 地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關
20 及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間
21 內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意
22 見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修
23 正者，免再公開展覽。」前揭條文規定實施者於擬訂或變更
24 都市更新事業計畫後，送主管機關審議前，應辦理公開展覽
25 及公聽會，旨在滿足更新單元範圍內各該權利人及利害(相
26 關)關係人知的權利，使其等得以知悉事業計畫內容及有表
27 達意見之機會，並使不同意該公開展覽都市更新事業計畫或
28 變更計畫內容之所有權人，得依同條例第22條第3項規定，
29 於公開展覽期滿前，撤銷其同意，有其法律所賦與之重要意
30 義。故都市更新事業計畫於公開展覽及舉辦公聽會後，倘經
31 實施者變更其內容，因而涉及大多數都市更新參與者之權益

01 變更者，為充分保障其等知悉相關資訊之可能性，就變更後
02 之事業計畫自應再行辦理公開展覽，而不問變更原因係出於
03 實施者之意思或主管機關之要求；亦即，行為時都更條例第
04 19條第4項後段關於經各級主管機關審議修正者，免再公開
05 展覽之規定，在此應作限縮解釋，以符合正當法律程序，及
06 避免都市更新參與者因對實施者於原事業計畫公開展覽後、
07 主管機關核定都市更新事業計畫前，大幅調整之計畫內容，
08 無法知悉，以致權益受損。

09 (2)然憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種
10 類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之
11 功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜
12 合考量（司法院釋字第689號解釋參照），又現行都更條例
13 第33條之聽證規定，係參照釋字709號解釋文意旨，增訂主
14 管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，除於核定前已
15 無任何異議可以形成爭點進行論辯，或業經全體所有權人同
16 意以整建、維護、協議合建或其他方式辦理者等，已無聽證
17 之實益者而得免辦外，應依行政程序法有關聽證之規定舉行
18 聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述後，由主管
19 機關斟酌全部聽證之結果作成行政處分。則依釋字709號解
20 釋理由書第4段指出都更條例應規定由主管機關以公開方式
21 舉辦聽證，其旨在於為使主管機關於核准都市更新事業概
22 要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合重要公益、比例
23 原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共
24 識，以提高其接受度，除主管機關應設置公平、專業及多元
25 之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分
26 之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當
27 行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能
28 性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張
29 或維護其權利，且因都市更新事業計畫之核定，限制人民財
30 產權及居住自由尤其直接、嚴重，故應規定由主管機關以公
31 開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述

01 及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作
02 成核定，以符憲法保障人民財產權及居住自由之意旨(最高
03 行政法院111年上字第150號判決意旨參照)。是以，系爭事
04 業計畫核定前如已依行為時都更條例第19條規定舉辦公聽會
05 及公開展覽，並以公開方式辦理聽證，得以確保利害關係人
06 知悉相關資訊之可能性，使其得適時向主管機關陳述意見，
07 並出席聽證會議以言詞為意見之陳述及論辯，由主管機關斟
08 酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，即難
09 謂對上開利害關係人欠缺正當程序保障而侵害其權利。

10 (3)經查，對於都市更新條例規定之公開展覽以及等正當程序，
11 參加人已然踐行，其中104年3月25日起公開展覽30日，縱使
12 後續因原告之母林○○於109年8月2日，在美國過世，因
13 而，被告於110年11月29日舉辦聽證會之送達通知並未生
14 效；然在林○○過世前，系爭都市更新計畫進行公開展覽、
15 公聽會，均按林○○戶籍地址寄送通知，已如前述，尚難認
16 原告之被繼承人均無所知都市更新之進度，更遑論，本件原
17 告自承：本件更市更新實施者即參加人於103年4月29日申請
18 本件都市更新事業計畫，原告等之母親林○○自始即拒絕參
19 加本件都市更新計畫等語（本院卷1第13頁起訴書狀），益證
20 林○○對於系爭都更案知情，並有適時陳述意見之機會。至
21 於林○○雖於109年8月2日死亡，然原告直到112年4月19日
22 始返台完成林○○之除戶登記，並於112年5月4日完成前開
23 土地及建物之繼承及分割登記等情，並有除戶謄本(本院卷1
24 第33頁)、土地謄本影本、正本(本院卷1第35-36、369-37
25 1頁)、建物謄本(本院卷1第37-39頁)附卷可證。就公示
26 登記、資訊上，被告及參加人於原告辦理登記前，實無從得
27 知應送達繼承人的事由，自難以被告、參加人未寄送開會通
28 知予原告，即認構成程序瑕疵。是被告所為應已合於釋字第
29 709解釋理由所揭示確保當事人及已知利害關係人知悉相關
30 資訊及適時陳述意見機會之意旨，並未有因揭示資訊不對等
31 而導致原告判斷錯誤，或使原告因此欠缺程序參與之機會，

01 自難認有何違反正當行政程序之情形；退步言之，縱使認為
02 有瑕疵可言，亦因被告已盡相關都市更新條例規定之公開展
03 覽以及等正當程序，亦難以此據為撤銷原處分之理由。

04 (4)至於原告辯稱遲未辦理登記係因時值新冠肺炎疫情嚴重國境
05 封鎖，而未能返國處理等語，經本院職權函詢之衛生福利部
06 113年7月12日函覆（本院卷2第7頁），以及該部疾病管制署
07 109年3月19日、109年11月9日、110年1月15日、110年6月27
08 日、110年7月2日、110年8月27日、110年11月11日、111年2
09 月24日、111年5月9日、111年8月15日、111年10月13日、11
10 1年10月19日發佈之COVID-19防疫關鍵決策時間軸網頁資料
11 （本院卷2第201-212頁）可知，有關新冠肺炎疫情期間之邊
12 境檢疫措施，參閱COVID-19防疫關鍵決策時間軸（網址：[ht
13 tps://gov. tw/W](https://gov.tw/W)），旅客於入境時，應配合遵守當下國內檢
14 疫防疫相關等情，又依上開證據，被告於110年11月29日舉
15 辦聽證會時至112年4月19日前，入境限制乃「14天居家檢驗
16 +7天自主健康管理」，並未禁止美國居民來台。況戶籍法第
17 47條第1項規定：「申請人不能親自申請登記時，得以書面
18 委託他人為之。」戶籍法施行細則第14條第1項、第2項規
19 定：「(第1項)申請人依前條規定提出之證明文件，經戶政
20 事務所查驗後，除出生、死亡、死亡宣告及初設戶籍登記之
21 證明文件應留存正本外，其餘登記之證明文件，得以影本留
22 存。(第2項)依前項規定提出之證明文件及申請人依本法第
23 四十七條規定出具之委託文件，係在國外作成者，應經我國
24 駐外使領館、代表處或辦事處（以下簡稱駐外館處）驗證；
25 其在大陸地區或香港、澳門作成者，應經行政院設立或指定
26 之機構或委託之民間團體驗證；其在國內由外國駐我國使領
27 館或授權機構製作者，應經外交部驗證。」土地法第37條之
28 1規定：「(第1項)土地登記之申請，得出具委託書，委託代
29 理人為之。(第2項)土地登記專業代理人，應經土地登記專
30 業代理人考試或檢覈及格。但在本法修正施行前，已從事土
31 地登記專業代理業務，並曾領有政府發給土地代書人登記合

01 格證明或代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡者，得
02 繼續執業；未領有土地代書人登記合格證明或登記卡者，得
03 繼續執業至中華民國84年12月31日。(第3項)非土地登記專
04 業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地
05 登記之件，登記機關應不予受理。(第4項)土地登記專業代
06 理人開業、業務與責任、訓練、公會管理及獎懲等事項之管
07 理辦法，由中央地政機關定之。」土地登記規則第41條第7
08 款規定：「外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該
09 授權書經我駐外館處驗證。」經查，無論係戶籍資料登記或
10 土地登記，法律上均得透過委託方式進行，並無必須本人親
11 自到場之限制，縱使旅居在外之國人亦得藉由驗證授權書，
12 授權在台國人辦理，是原告所辯尚不足為其有利知認定。

- 13 4.原告另主張：原處分僅告知原告審議結果，而未記載任何理
14 由，使原告之依法救濟之權益受損，恐有重大明顯之瑕疵云
15 云。惟查：原處分說明七即載明：「本案涉及建管法規部分
16 應符合建築法等相關法令規定。另請貴公司依預定實施進度
17 執行，並依108年1月30日修正公布之本條例第75、78條規定
18 及108年5月15日修正公布之同條例施行細則第35條規定，應
19 每6個月定期檢送計畫執行情形之詳細報告資料及更新專案
20 網站，其內容應載明實施進度，含施工拆除前、中、後之紀
21 錄（影像及圖片）及財務執行狀況。其餘未盡事宜，應請悉
22 依本條例及有關規定辦理。」原處分說明十載明：「十、
23 副本抄送本案土地、合法建築物所有權人、他項權利人：
24 (一)檢送實施者提供依本案核定本複製之光碟資料1份。如
25 需參閱紙本，請於公告期間112年7月7日至112年8月6日內，
26 至本府、本府都市更新處、本市板橋區公所、本市板橋區景
27 星里及福星里辦公處閱覽。(二)為利本案相關權利人能充
28 分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者
29 網站，網址如下：[https://www.wedo.club/fuyetai/urban-](https://www.wedo.club/fuyetai/urban-renewal/)
30 [renewal/](https://www.wedo.club/fuyetai/urban-renewal/)。(三)依108年1月30日修正公布之都市更新條例
31 第33條規定，本案業於110年11月29日舉辦聽證會，隨文檢

01 附聽證結果做成決定綜理表。……。」故原處分已經將相關
02 說明公佈，並無違反行政程序法第96條及第97條有關書面行
03 政處分應記載事項及得不記明理由等規定，同無違反103年4
04 月26日施行之都更條例施行細則第11條之1規定應舉行聽
05 證，以及同細則第11-2條規定將系爭都更案以書面製作或光
06 碟片儲存送達給原告等，故處分相對人即原告已可知悉作成
07 處分之理由，並無原處分並未記載任何理由之情事。足見原
08 告此部分之主張，不足採信。

09 5.又原告雖主張本件更新單元單獨跳過653地號該筆土地，再
10 者，系爭土地旁之652地號土地所有權人於111年4月13日對
11 參加人提出確認合建契約關係不存在之民事訴訟，主張其已
12 於同年1月22日發函解除與參加人簽訂之合建契約一事。然
13 而：

14 (1)652地號土地係所有權人同意參與本案都市更新等情，此有
15 其同意書(本院卷1第545頁，被證9)附卷可證。從而，因依
16 照卷內證據，652地號所有權人也未依照行為時都更條例第2
17 2條第1項、3項規定，提出撤銷同意書而影響都市更新同意
18 比例之法定規定，自然不因該地所有權人與參加人間民事糾
19 紛(解除合建契約)而受影響。

20 (2)653地號土地並未納入都更範圍，係因應該地所有權人不願
21 參與，且經被告第1次至第3次專案小組會議，並邀請參加人
22 (都更計劃書綜15-30，上開計畫書在本院卷1第41頁以下)審
23 查後，因認其基地位置位於基地之東北側並不強迫其納入系
24 爭更新單元及參與都市更新之意願後，決議仍維持系爭更新
25 單元範圍，不將653地號土地納入，均有上開計畫書可參。

26 (3)從而，原告自難依照上開兩地號之情況套用在本案情況，況
27 被告對於原告上述排除更新單元一事，已經有具體回應：基
28 於更新單元範圍之完整性，即便系爭土地及建物所有權人未
29 同意系爭都更案，亦不應將其排除於都更單元範圍，又系爭
30 土地及建物坐落之位置與未納入系爭都更範圍之653地號土
31 地位置並不相同，系爭土地係坐落於基地北側偏中間之位

置，如將之排除在更新單元，將使該單元呈現12邊形等語（本院卷1第535-536頁），核與被告提供之更新單元公私有土地分布圖即被證8（本院卷1第543頁）相符，則上開652、653地號土地之情況均與本案情節不同，原告尚難以其他土地有無納入都更範圍，援引至本案適用；更遑論，原告之被繼承人事前也未提出任何排除更新單元之證據，原告主張應排除系爭土地、建物更新單元等語，經核亦非可採。

(四)綜上所述，原告主張均無足採。從而，原告訴請撤銷原處分，為無理由，應予駁回。又本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

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1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

審判長法官 洪慕芳

法官 孫萍萍

法官 周泰德

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

<p>(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人</p>	<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。
<p>(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</p>	<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 113 年 12 月 26 日

書記官 徐偉倫