

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第七庭

113年度訴字第1426號

115年3月19日辯論終結

原告 溫永慶
訴訟代理人 沈濟民 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
陳玫均

徐彤
參加人 威堡建設股份有限公司

代表人 李治明

上列當事人間都市更新事件，原告不服被告中華民國113年11月7日新北府城更字第1134613775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：

本件參加人經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，查無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條所列各款情事，爰準用民事訴訟法第385條第1項前段規定，依原、被告之聲請，由其等一造辯論而為判決。

二、事實概要：

緣參加人擔任實施者，於民國100年11月4日擬具「擬定新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地都市更新事業（下稱系爭都更事業）計畫」（下稱系爭都更計畫）向被告申請報核，經被告於109年10月30日以新北府城更字第1094712205號函核定；嗣參加人於110年11月26日擬具「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地都市更新事業計畫」暨「擬定新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地都市更新權利變換計畫」案（下稱事業計畫變更暨權變計畫案）向被告申請報核，經被告審查後，由新北市都市更新及爭議處理審議會（下稱審議會）113年6月13日第66次會議審議通過，被告再以113年11月7日新北府城更字第1134613775號函（下稱原處分）核定事業計畫變更暨權變計畫案，並自翌日即113年11月8日生效。原告不服原處分，向本院提起行政訴訟。

三、本件原告主張：

- (一)參加人從都更開始至今皆以電話聯繫，電話內容僅於問候，無溝通及說明之誠意。
- (二)本都更案件土地成本於110年8月27日公聽會時每坪新臺幣（下同）187萬，2年後變成每坪178萬，目前板橋土地價值哪有下降之情事？如今房價每坪由55萬增至90萬以上，卻以估價報告書目前房價只有增至60萬，與實際少了58%，多了這58%皆歸建商所有，成本增加卻要地主承受，並以都市更新法規用權利變換方式強行處分所有權人，致原告權利受損。
- (三)109年3月驗證會建案總售額預估為29億5,932萬，工程總經費為15億2,168萬，基地銷售面積6,503.4坪，每坪單價45.5萬，建商51.42%，地主48.58%。110年8月公聽會，建築總銷售額為35億2,216萬，工程總經費為20億3,920萬，增加了工程費用2億6,032萬、容積移轉費用1億2,682萬元及其他管銷費用1億3,038萬。而109年3月驗證會與110年8月公聽會時的基地銷售面積及容積移轉面積根本沒多少變化，但卻憑空虛

偽灌水增加1億2,682萬元的容積移轉費用，違反都市更新條例（下稱都更條例）第13條第1項規定之公平、公正、公開原則。且總銷售金額只增加了5億6,284萬，較成本多了4,532萬，完全不符成本效益，違背商業原則，正因售價低估，所以建商占57.9%，地主42.1%。

(四)新北市板橋地區歷年來核准之都更案之土地所有權人及權利變換關係人應分配價值比例，所核可之地主應分配比例大都為55%，至少也有50%，例如原告隔壁建案鼎隆大苑，權變後價值34億，地主19億（55%）、建商14億（45%）。乃本件系爭行政處分，卻僅核可地主分配比例為45%，其損害地主權益，實極嚴重，足證被告分配比例有嚴重不公平情事，本都市更新案件在評選實施時自有嚴重違反都更條例第13條第1項規定之公平、公正、公開原則，應予撤銷等語，並聲明求為判決：①原處分撤銷。②訴訟費用由被告負擔。

四、被告則以：

(一)參加人係於110年11月26日申請報核事業計畫變更暨權變計畫案，由其委託3家專業估價者以評價基準日110年6月2日進行查估更新前後各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值，參加人選定上開評價基準日（即110年6月2日）符合103年都市更新權利變換實施辦法（下稱行為時權變辦法）第8條所定之權利變換計畫報核日前6個月內之規定，是以，縱使113年間新北市板橋區內房屋及土地之實價登錄有原告所述之交易情況，亦不影響原處分之合法性。且依據3家專業估價者之估價結果，因敏達不動產估價師（聯合）事務所（下稱敏達估價師事務所）所評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配權利價值最為有利，因此，審議會選定該事務所之鑑價結果作為評定依據，進而決定本案地面層平均建坪單價為85萬5,895元/坪；2樓以上平均建坪單價為60萬7,001元/坪。顯見參加人確已依法定程序擬訂權利變換計畫，被告以原處分核定事業計畫變更暨權變計畫案，並無違法。另關於原告主張參加人無溝通說明之誠意，

並懷疑參加人給予部分地主不同承諾條件部分，純屬原告意見之表達，與原處分合法性之判斷毫無關聯。

(二)事業計畫變更暨權變計畫案係依100年11月8日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」（下稱共同負擔項目及金額基準表）核計：

1.其中工程費用包含拆除費用、建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、其他必要費用，說明如下：(1)建築設計費用：依據100年6月7日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算，本案法定工程造價為3億1,796萬6,005元，依據表10-2建築規劃設計費估算表計算後建築設計費為2,246萬0,121元。(2)營建費用：依權利變換評價基準日調整，以選配作業前最新一期營建工程物價指數123.24(110年6月)，指數增減率27.5%，高於2.5%，調整營建工程物價指數25%，因此，調整後之營建單價=44,542元/平方公尺（147,245元/坪） $\times$ （27.50%—2.5%）=55,678元。本案更新後興建1幢1棟地上24層，地下5層之鋼筋混凝土造建築物，依此計算本案總營建費用金額為12億5,778萬7,371元，平均營造工程單價為58,505元/平方公尺（約為193,405元/坪）。(3)空氣汙染防制費依空氣汙染防制費收費辦法核計6萬5,021元。(4)其他必要費用包含「公寓大廈公共基金」、「外接水、電、瓦斯管線工程費用」及「建築執照相關規費」：依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定計算，依據上開規定估算本案公寓大廈公共基金為263萬9,831元。外接水、電、瓦斯管線工程費用依實際狀況認列，本案更新後總戶數為145，每一戶外接管線費用為7萬5,000元，故本案外接水、電、瓦斯管線工程費用為1,087萬5,000元。建築執照相關規費依據被告所屬工務局建築執照規費標準提列，本案規費31萬7,967元。(5)綜上可知，事業計畫變更暨權變計畫案提列上開工程費用，並無違法。

01 2.關於申請容積移轉所支付之費用，於109年10月31日核定
02 之事業計畫中，第9次審議會已決議容積移轉費用之計算
03 基準，以實際契約提列，故事業計畫變更暨權變計畫案依
04 據容積移轉統包承攬作業契約提列2億2,288萬1,940元容
05 積移轉費用，洵屬有據。

06 3.有關總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費用
07 之部分，109年10月31日核定發布實施之擬訂事業計畫中
08 亦明白揭示其費率分別為5%、6%、11%，事業計畫變更暨
09 權變計畫案分別依據上開費率計算總務及人事管理費用7,
10 618萬0,135元、銷售管理費9,141萬6,161元、風險管理費
11 用1億7,682萬8,610元，上開費用之提列亦為合法。

12 (三)又觀諸歷次審理事業計畫變更暨權變計畫案之情況，可知在
13 第1次專案小組時，委員就參加人於公開展覽版之權利變換
14 計畫提列高達57.9%共同負擔之部分，已請其再檢視各項財
15 務提列內容，評估調降各項管理費用之可行性，酌予調降共
16 同負擔；又於第2次專案小組，再就本案原事業計畫核定之
17 共同負擔比例為51.45%，參加人於本次小組有上調共同負擔
18 比例至56.85%之情況，請參加人補充說明共同負擔比例偏高
19 原因，並作成原核定與權變共同負擔差異比較分析；復於第
20 3次專案小組檢核系爭權利變換計畫提列人事行政管理費率
21 5%、銷售管理費率6%、風險管理費率11%，與原核定事業計
22 畫書內容相符，並同意參加人以公告土地現值之155%提列2
23 億2,288萬1,940元之容積移轉費用後，更就本案共同負擔為
24 審查，認為雖然參加人已於本次專案小組將共同負擔調降至
25 55.47%，但考量本案區段條件、財務計畫內容、各項管理費
26 率及估價審查結果等內容，綜合決定本案調降共同負擔比例
27 不得超過55%，並經審議會第66次會議決議，因此，自不能
28 僅因事業計畫變更暨權變計畫案核定共同負擔比例與被告10
29 9年核定原事業計畫未盡相同，進而認為原處分違法。

30 (四)又權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，係由
31 各級主管機關考量「實際情形」定之，為99年5月12日修正

01 公布前之都更條例（下稱行為時都更條例）第30條第2項所
02 明定。各都市更新案件，其權利變換範圍坐落之區位、條
03 件、所有權人數、更新單元面積等等本就不同，其所負擔之
04 工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都
05 市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容
06 積獎勵及容積移轉所支付之費用亦迥然有別，實難援用其他
07 都市更新案件所載之共同負擔比例至本案當中。此外，新北
08 市板橋區都市更新案件共同負擔比例並無原告所稱大都為4
09 5%之情況，對此，原告顯有誤會等語，資為抗辯。並聲明求
10 為判決：①駁回原告之訴。②訴訟費用由原告負擔。

11 五、參加人未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明陳
12 述。

13 六、本件參加人擔任系爭都更計畫實施者，前於100年11月4日向
14 被告申請報核，經被告審議後於109年10月31日核定系爭都
15 更事業之事業計畫；嗣參加人於110年再擬具事業計畫變更
16 暨權變計畫案申請報核，經審議會113年6月13日第66次會議
17 審議通過，再由被告以原處分核定，原告不服原處分而提起
18 本件行政訴訟等情，有系爭更新事業都市更新權利變換計畫
19 核定版（下稱權變計畫書，如需引註出處頁碼時，則稱原處
20 分卷三）、更新前土地所有權人名冊核定版（原處分卷三第
21 5之5頁）、參加人110年11月26日威堡江翠更權字第1101126
22 01號函（本院卷第69頁）、審議會第66次會議紀錄（本院卷
23 第70頁至第76頁）、原處分（本院卷第17頁至第20頁）等附
24 卷可稽，兩造就此部分事實且無爭執，應可採為裁判基礎。
25 原告主張事業計畫變更暨權變計畫的土地成本、房價均低
26 估，造成原告權利受損；另參加人灌水增列工程費用、容積
27 移轉費用及其他管銷費用，致共同負擔成本增加，並使地主
28 應分配比例僅為45%，嚴重損害地主權益等情，爭執系爭都
29 更計畫違反都更條例第13條第1項規定。被告則否認原告主
30 張，並以前開情詞置辯。故本件應予審究者，乃原告所指摘
31 事業計畫變更暨權變計畫案低估土地成本、房價，灌水增列

01 共同負擔成本等情，是否有據？被告以原處分核定事業計畫
02 變更暨權變計畫案，有無違誤？

03 七、本院之判斷：

04 (一)本件相關法令：

05 1.按為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，
06 改善居住環境，增進公共利益，訂有都更條例。現行都更
07 條例第86條第2項規定：「本條例107年12月28日修正之條
08 文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更
09 新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33
10 條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。」
11 查系爭都更計畫案經原告於100年11月4日向被告申請報核
12 （系爭都更事業都市更新事業計畫核定版，下稱事業計畫
13 書，如需引註頁數，則稱原處分卷一，第1頁），依前開
14 規定，本件得適用行為時都更條例，即系爭事業計畫案之
15 審核，除應踐行聽證程序外，得適用修正前之規定，先此
16 敘明。

17 2.行為時都更條例第3條規定：「本條例用語定義如下：
18 一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍
19 內，實施重建、整建或維護措施。二、都市更新事業：係
20 指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事
21 業。……四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事
22 業之機關、機構或團體。五、權利變換：係指更新單元內
23 重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權
24 利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參
25 與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成
26 後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建
27 築物及其土地之應有部分或權利金。」第21條第11、13款
28 規定：「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事
29 項：……十一、實施方式及有關費用分擔。……十三、財
30 務計畫。……」第29條第1項規定：「以權利變換方式實
31 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19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30條第1項、第2項規定：「（第1項）實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等7項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所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抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。（第2項）前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。」第31條第1項前段規定：「權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例，分配與原土地所有權人。」

3. 依行為時都更條例第29條第3項授權訂定之行為時權變辦法第6條第1項規定：「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，由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。」第8條前段規定：「第6條及第7條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。」第10條規定：「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。」第13條規定：「（第1項）本條例第30條所定負擔及費用，範圍如下：一、原

有公共設施用地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內依都市計畫劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等7項公共設施用地，業經各直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所取得所有權或得依法辦理無償撥用者。二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。三、得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。四、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防制費及其他必要之工程費用。五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第36條第2項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。六、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。八、都市計畫變更負擔：指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。九、申請各項建築容積獎勵所支付之費用：指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入本條其餘各款之費用。十、申請容積移轉所支付之費用：指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。（第2項）前項第4款至第6款及第9款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第7款及第10款所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。第8款所

01 定都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫
02 書及協議書所載數額為準。」。

03 (二)參加人關於系爭都更事業土地、建築物（分配單元）更新前
04 後價值之評定，於法無違：

05 1.按權利變換前及更新後建築物及其土地應有部分於評價基
06 準日之權利價值，由實施者委託3家以上專業估價者查估
07 後評定之，至評價基準日，則由實施者定之，並限於權利
08 變換計畫報核日前6個月內。前揭行為時權變辦法第6條第
09 1項、第8條規定清楚。查參加人對系爭都更事業更新後土
10 地與建築物價值之估價，係委託3家專業估價業者包括敏
11 達估價師事務所、友宏不動產估價師（聯合）事務所（下
12 稱友宏估價師事務所）、麗業不動產估價師（聯合）事務
13 所（下稱麗業估價師事務所），以110年6月2日為評價基
14 準日分別進行查估。查估結果，前述3家事務所就更新前
15 每坪土地價值、更新後二樓以上平均建坪價值之估價，分
16 別為178萬元、60萬7,001元（敏達估價師事務所），171
17 萬8,000元、57萬5,620元（友宏估價師事務所），170萬
18 元、58萬5,106元（麗業估價師事務所），參加人以敏達
19 估價師事務所所評定之更新前、更新後之權利價值最高，
20 對土地所有權人應分配權利價值最有利，故以敏達估價師
21 事務所作為評定依據，經核與上開行為時權變辦法規定相
22 符，就包括原告在內之土地所有權人而言，亦屬最有利之
23 估價評定方式。

24 2.原告雖以土地成本、建坪價值均與市價不符，質疑參加人
25 藉由低估更新後房地價值獲取利益云云。惟：

26 (1)原告以110年8月27日公聽會時宣稱土地成本每坪為187
27 萬元，到了113年2月竟變成每坪178萬元，質疑新北市
28 板橋區地價豈有下降趨勢，又以113年間房價每坪為90
29 萬元，主張參加人低估房價云云。查前述更新前土地、
30 更新後房地之價值，係以「110年6月2日」評價基準日
31 之價值為據，原處分卷三第拾壹章〈更新前後權利價值

查估〉（原處分卷三第11-1頁）及3家估價師事務所之估價報告書摘要（原處分卷三附錄三，相關部分見附錄三-1、-14、-25頁）均清楚記載，原告以113年房地產市價質疑估價結果，已顯有誤會。

(2)至原告所質疑110年8月27日公聽會所稱土地成本與事後估價結果之差異部分，參加人於113年5月23日聽證會時，就原告當時所提之相同質疑業已回應說明：「關於合併後土地單價由每坪187萬調整至178萬的原因，是在於公展後進入第1次小組審查，有針對估價報告書所採用的土地案例做檢討，其中公展時採用港子嘴段的案例，在第1次小組審查時委員會覺得個別因素容積率與勘估標的差異甚大，土地形狀曲折分散也不完整，所以建議更換案例。在更換為環翠段的案例後，比較價格由公展時的每坪201萬調整為185萬，所以合併後的土地價格才會由陳情人（即原告）看到的每坪187萬而有所變動，符合相關規定。」等語（原處分卷三綜-17頁）

(3)此外，原告並未提出其他具體事證，說明3家估價業者對更新前土地、更新後房地價值之估價，乃至參加人對估價結果之評定有何違誤，原告此部分爭執，尚難憑採。

(三)原告另主張參加人所提列之共同負擔項目，包括工程費用、容積移轉費、其他管銷費用等過高，致土地所有權人之共同負擔比例達57.9%，高於其他都更建案之45%，嚴重不公平云云。查：

1.系爭更新事業土地所有權人於權利變換後之共同負擔比例，原固為57.9%，惟歷經土地所有權人反覆意見表達，參加人於111年11月4日第1次都市更新專案小組會議中，即承諾共同負擔比例自57.9%調降至54.98%（原處分卷三綜-35頁），嗣後且經113年6月13日審議會第66次會議審議通過，並載明於權變計畫書中（原處分卷三10-6頁），原告仍持57.9%而為爭執，當為誤解。

01 2.次查本件事業計畫變更暨權變計畫案所提列之共同負擔項
02 目，區分為工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費
03 用等大項。其中工程費用項下包括重建費用（營建費用、
04 建築設計費用、空氣污染防治費及其他必要費用含公寓大
05 廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用及建築相關規費
06 等）；權利變換費用項下包括調查費（含都市更新規劃費
07 用、不動產估價費用、土地鑑定費、鑽探費用、鄰房鑑定
08 費）、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償
09 費用、拆遷安置費、地籍整理費用；管理費用項下則包括
10 信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理
11 費用與容積移轉費用等（參原處分卷三10-3頁至10-6
12 頁），經核與行為時共同負擔項目及金額基準表所列項目
13 可以相合。

14 3.原告雖以系爭都更計畫工程總經費（應指事業計畫書中第
15 拾伍章〈財務計畫〉及權變計畫書中第拾章〈權利變換所
16 需費用〉之都市更新事業實施總經費成本明細表所載之共
17 同負擔費用總計，參原處分卷一第15-1頁、15-2頁，原處
18 分卷三10-1頁、10-2頁）由15億餘元增加為20億餘元，其
19 中又以工程費用、容積移轉費用、其他管銷費用等項目增
20 加較多，質疑有違現行都更條例第13條第1項評選會依公
21 平、公正、公開之規定云云。查：

22 (1)系爭都更計畫之營建費用，於109年核定之事業計畫
23 中，原預計為10億74萬6,964元（原處分卷一15-3
24 頁），迄於113年核定之權變計畫中，則調整為12億5,7
25 78萬7,371元（原處分卷三10-3頁），原告所指營建費
26 用（誤稱為工程費用）增加，於具體數字雖有誤差（原
27 告主張增加2億6,032萬元，實際上為增加2億5,704萬40
28 7元），然該項費用增加2億餘元，仍屬事實。至前述費
29 用增加，乃進行物價調整後計算所得，詳述如下：先計
30 算指數增減率以評價基準日（110年6月）之營建工程物
31 價指數101.25-物價基準日當月（96年12月）之營建工

程物價指數79.41，相減所得21.84÷物價基準日當月營建工程物價指數79.41×100%=27.5%，因高於2.5%而調整為25%；再依指數增減率計算調整營建單價（原為44,541.61元/平方公尺，參原處分卷一15-3頁）成為55,678元（44,542元×(1+25%)=55,677.5，小數點以下四捨五入）；最後以前述營建單價計算本案總營建費用為1,257,787,371元（詳細計算參權變計畫書表10-3營建工程計算表，原處分卷三10-3頁）。

(2)109年核定之事業計畫中，關於容積移轉成本，係暫以公告現值估算而為8,034萬6,360元（原處分卷一15-9頁）；迄於113年核定之權變計畫，容積移轉費用則調整成為2億2,288萬1,940元（原處分卷三10-6頁），確實有大幅度增加。查參加人為辦理系爭都更事業之容積移轉，於112年11月21日與訴外人東琳不動產事業有限公司（下稱東琳公司）簽訂公共設施保留地（容積權利）統包承攬契約書，約定由東琳公司統包承攬參加人負責系爭都更事業接受基地所需移入之容積，至參加人應給付之承攬服務費，則依公設地送件當年度之土地標的總公告現值155%計算，為2億2,288萬1,940元，此有該契約卷內可稽（原處分卷三綜5-8頁至5-10頁），參加人所提列之容積移轉費用，核屬有據。

(3)再比對109年核定之事業計畫書與113年核定之權變計畫書，管理費用合計由2億6,967萬6,394元（原處分卷一15-2頁）變更為3億5,217萬4,906元（原處分卷三10-2頁）。按管理費用項下包括信託管理費、總務及人事管理費、銷售管理費與風險管理費，其中除信託管理費係依實際狀況認列外，餘總務及人事管理費、銷售管理費、風險管理費均係依據既定公式計算而得，前揭共同負擔項目及金額基準表已有明定。上述信託管理費部分，依據參加人與訴外人第一商業銀行股份有限公司簽訂之第一商業銀行受託人報酬約定書（原處分卷三附錄

五-10、-11頁），雙方約定之報酬為775萬元；總務及人事管理費用部分，係以（工程費用1,294,145,311元+權利變換費用116,446,237元+貸款利息63,100,462元+稅捐49,910,671元） $\times$ 費率5% $\div$ 76,180,135元（小數點以下進位）；銷售管理費係以（工程費用1,294,145,311元+權利變換費用116,446,237元+貸款利息63,100,462元+稅捐49,910,671元） $\times$ 費率6%=91,416,161元（小數點以下進位）；風險管理費用則係以（工程費用1,294,145,311元+權利變換費用116,446,237元+貸款利息63,100,462元+稅捐49,910,671元+信託費用7,750,000元+人事行政管理費用76,180,135元） $\times$ 費率11% $\div$ 176,828,610元（小數點以下進位）；以上合計352,174,906元，與權變計畫書所載相符，參加人所提列管理費用亦無違誤。

4.基於上開說明，參加人所提列共同負擔費用總計20億9,865萬9,527元，均屬有據，再與敏達估價師事務所估價之更新後總權利價值38億1,710萬5,439元，計算而得系爭都更事業之土地所有權人共同負擔比例為54.98%，亦與權變計畫書所載一致（原處分卷三10-6頁）。原告雖以新北市板橋區歷來都更案土地所有權人應分配價值比例為50%至55%間，爭執系爭都更計畫有嚴重不公平情事，然系爭都更計畫之各項共同負擔費用，其提列均屬有據，已如前述，則土地所有權人之共同負擔比例亦為數學操作下的必然結論；況每個都更案件，依其權利變換範圍各項區位條件、所有權人數、更新單元面積、實施者財務計畫，乃至都更程序執行期間的經濟社會變遷等，均可能影響共同負擔費用的數額，原告逕以其他都更案例的共同負擔比例，驟指本件系爭都更計畫案有嚴重不公平情事，要屬其主觀認知，尚難認事業計畫變更暨權變計畫案於法有何違誤。

(四)原告於言詞辯論期日所主張被告違反（現行）都更條例第32條、第33條第48條規定云云，均無可取：

01 1.按「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程
02 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。」民事訴訟法第
03 196條第1項定有明文，並依行政訴訟法第132條規定準用
04 於行政訴訟之第一審通常訴訟程序。本件原告於113年12
05 月24日（以本院收狀日為準）提起本件行政訴訟後，歷經
06 本院兩次準備程序，期間原告攻擊防禦均集中於土地所有
07 權人與參加人間，就系爭都更計畫案之權益分配比例問
08 題，迄至115年3月19日言詞辯論期日，原告始提出行政準
09 備書續狀（本院卷第337頁至第347頁），並由原告訴訟代
10 理人當庭言詞主張系爭都更程序有違現行都更條例第33
11 條、第34條及第48條之規定（本院卷第334頁），已有抵
12 觸前開應適時提出攻擊防禦方法規定之慮。

13 2.次查，系爭都更計畫於擬訂期間，曾由參加人於100年9月
14 3日舉行自辦公聽會，有該次公聽會會議紀錄卷內可稽
15 （原處分卷一附錄-63頁、-64頁），另從意見及書函回應
16 綜理表，亦可知101年8月29日另有1場公辦公聽會（原處
17 分卷一 I）；系爭都更計畫於109年間經被告核定後，參
18 加人再擬具事業計畫變更暨權變計畫案報核期間，亦有11
19 0年9月13日自辦公聽會、111年8月9日公展公聽會、113年
20 5月23日聽證會之舉行，期間原告於113年5月23日聽證會
21 且提出書面意見為與本件起訴時相同之主張陳述，有前述
22 各次會議之回應綜理表或紀錄表在卷為憑（原處分卷三
23 綜-58頁、綜-47頁、綜-14頁），可認原告就系爭都更計
24 畫之事業計畫變更及權變計畫報核程序進度確實知悉掌
25 握。原告主張被告（按：應為參加人之誤）違反現行都更
26 條例第32條、第33條、第48條規定，未通知原告訴訟代理
27 人及定價未得原告同意等情，不問是否屬實，顯然無礙於
28 原告提起本件行政訴訟尋求救濟，其關於上開程序瑕疵之
29 指摘，遂不採取。

30 八、綜上所述，原告以前述各節，指摘被告以原處分核定事業計
31 畫變更暨權變計畫案有違誤云云，均非足取，其訴請撤銷原

處分，為無理由，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經核均與本件判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。
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 115 年 4 月 9 日

審判長法官 林家賢

法官 郭淑珍

法官 吳坤芳

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

01

	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。	

02

中 華 民 國 115 年 4 月 9 日

03

書記官 何閣梅