

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

113年度訴字第176號

114年8月28日辯論終結

原告 聚展建設開發股份有限公司

代表人 賴霽基

訴訟代理人 詹連財 律師

被告 新北市政府

代表人 侯友宜

訴訟代理人 蔡宗憲

陳昱至

陳郁涵 律師

上列當事人間都市更新事件，原告不服內政部中華民國112年12月22日台內法字第1120147928號訴願決定，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：

原告代表人原為賴霽基，訴訟進行中依序變更為張煥霖、賴霽基，茲據其等聲明承受訴訟（本院卷第253、307頁），核無不合，應予准許。

二、本件經過：

(一)、原告擔任實施者，擬具「擬訂新北市板橋區中山段237-24地號等13筆土地都市更新事業計畫案」，於民國104年6月30日向被告申請報核（下稱系爭申請案），被告於105年7月4日辦理公開展覽30日後，於105年11月10日召開第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議（下稱專案小組會議）審議，

01 新北市政府城鄉發展局（下稱城鄉局）以105年12月1日新北
02 城更字第1053421558號函（下稱城鄉局105年12月1日函）檢
03 送該次會議紀錄予原告，並請原告於期限內依審議結論修正
04 事業計畫。原告檢送「擬訂新北市板橋區中山段237-24地號
05 等17筆（原13筆）土地都市更新事業計畫案（下稱本件事業
06 計畫）」，被告於109年2月26日召開第2次專案小組會議審
07 議，被告以109年3月19日新北府城更字第1094702253號函
08 （下稱被告109年3月19日函）檢送該次會議紀錄予原告，並
09 請原告於期限內依審議結論修正事業計畫。嗣原告檢送本件
10 事業計畫【第3次專案小組版】（下稱系爭事業計畫），被
11 告於111年2月16日召開第3次專案小組會議（下稱111年2月1
12 6日會議）審議，會議中委員針對系爭事業計畫之意見略
13 以：「一、都市設計：……(三)專章檢討部分：1.本案申請容
14 積移轉（40%，2,062.21平方公尺）部分，原未臨接8公尺
15 計畫道路應不得申請容積移轉，現以廢改道方式連接計畫道
16 路，請先就改道之適法性確認。2.承上，倘本案可申請容積
17 移轉，所提出之友善方案開放空間……設置於西側庭院……
18 公共性、開放性與服務性不足，請取消本項容積移
19 轉申請，或依『新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體
20 評定原則』辦理，並檢附容積移轉第1階段核准函（下稱修
21 正事項一）。……二、都市更新：(一)……本案不同意戶多集
22 中於範圍內現有巷道（中山路1段206巷）上，……請實施者
23 持續努力與不同意戶積極協調，取得更多……共識，以利後
24 續審議及推動（下稱修正事項二）。……(三)……本案擴大更
25 新單元範圍後，請……確實依新北市都市更新單元劃定基準
26 （下稱劃定基準）規定檢討，釐清更新單元北側工業區範圍
27 內是否有畸零地情形（下稱修正事項三）……。 (五)本案採部
28 分協議合建、部分權利變換方式實施，惟查目前同意比率不
29 符99年版都市更新條例（下稱都更條例）第25條之1規定取
30 得範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均
31 超過4/5同意，請實施者於下次小組會議前須取得上開規定

之同意比率（下稱修正事項四）……。」該次會議並作成結論略以：「請實施者（即原告）於新北市都市更新案件審查作業要點（下稱作業要點）第5點規定期限內，並依……委員意見修正完成後提請小組續審。」被告以111年3月8日新北府城更字第1114672209號函（下稱被告111年3月8日函）檢送111年2月16日會議紀錄（會議紀錄內容誤載開會時間為111年2月26日）予原告，並請原告於會議紀錄送達翌日起180日內，即於111年9月12日前依審議結論修正系爭事業計畫，新北市政府都市更新處（下稱都更處）復多次同意原告展延修正期限至112年6月9日。

(二)、嗣原告委託翔宇國際開發顧問有限公司（下稱翔宇公司）以112年6月9日翔字第1120609號函（下稱翔宇公司112年6月9日函）檢送本件事業計畫【第4次專案小組版】（下稱系爭修正後事業計畫）予被告，經都更處審認該計畫書內容並未就修正事項一至四為修正，遂以112年7月7日新北更事字第1124617515號函（下稱都更處112年7月7日函）請原告於文到翌日起30日內補正，復以112年8月8日新北更事字第1124618787號函（下稱都更處112年8月8日函）請原告於112年8月9日前補正。原告未於上開期限內補正，被告乃以112年8月17日新北府城更字第1124619018號函（下稱原處分）駁回原告申請。原告不服，提起本件行政訴訟。

三、原告主張略以：

(一)、被告111年3月8日函未列舉應補正之事由，顯違反明確性原則，原處分顯然違法：

被告111年3月8日函僅要求原告應於111年9月12日前依審議結論修正系爭事業計畫，卻未詳細列舉原告應補正事項之具體內容，亦未檢附111年2月16日會議紀錄影本，顯然違反行政程序法第5條明確性原則，原處分顯然違法。

(二)、被告未審酌原告已努力和地主協商溝通之情況，逕以原處分駁回原告之申請，違反有利不利一體注意原則：

01 1.原告本已取得同意比率80%，目前同意比率不足係因原更新
02 範圍外之259、260地號土地所有權人向被告申請納入，惟其
03 同意後與各該土地所有權人洽談簽署同意書時，所有權人反
04 悔不簽立同意書，顯屬非可歸責於原告之事由致同意比率不
05 足80%，原告以112年8月2日函向被告請求延展補正時間。

06 2.被告以原告未於期限內補正為由，以原處分駁回系爭申請
07 案，未注意原告已努力向地主溝通協商以推動計畫進行，違
08 反行政程序法第9條之有利不利一體注意原則。

09 (三)、被告課予原告顯無期待可能性之補正期限，逕以原處分駁回
10 系爭申請案，違反期待可能性原則及比例原則，亦有裁量怠
11 惰之違法：

12 1.系爭事業計畫因部分地主對於建築規劃仍有意見，致無法達
13 成行為時（99年5月12日修正公布）都更條例第25條之1規定
14 要求，經111年2月16日會議建議調整為權利變換方式，惟被
15 告僅給予原告約1年半之補正時間，難認給予原告相當時間
16 與地主協商。

17 2.原告本於補正期限內達成行為時都更條例第25條之1規定之
18 同意比率80%之要求，然因「系爭事業計畫原更新範圍外之
19 259、260地號土地所有權人反悔不與被告簽立同意書」此一
20 不可歸責於原告之事由，致同意比率不足80%，都更處以11
21 2年8月8日函駁回原告之請求，並維持補正期限為112年8月9
22 日之決定，從而以原處分駁回原告之申請，顯然未考量前開
23 不可歸責於原告之事由，課予在事實上無法期待原告遵守之
24 補正期限，違反期待可能性原則。

25 3.承上，原處分核給最苛及對原告法律上利益損失最大之駁回
26 處分，不符合行政程序法第7條之比例原則，亦有裁量怠惰
27 之違法。

28 (四)、被告以原處分駁回原告之申請前，未依行政程序法第102條
29 規定通知原告陳述意見，顯非適法。再依112年2月15日修正
30 公布之作業要點（下稱112年作業要點）第8條第2項第3款規

01 定，以權利變換方式實施，應有90天之延展期間，因此原處
02 分仍有重新裁奪之餘地，應撤銷原處分。

03 (五)、都更處112年8月8日函駁回原告展延申請並請原告於112年8
04 月9日前補正，惟原告直至112年8月10日始收到該函。原告
05 亦已於112年8月9日發函都更處調整系爭事業計畫實施方式
06 為權利變換，應認補正完竣。修正事項一至四應非事業計畫
07 階段需處理之事項，可至後階段再行補足手續。原處分逕予
08 駁回，不符程序規定等語。

09 (六)、並聲明：1.原處分關於都市更新事業計畫部分及其訴願決定
10 均撤銷。2.被告應依法院見解為適法處分。

11 四、被告答辯略以：

12 (一)、被告111年3月8日函並無違反行政程序法第5條規定，都更處
13 112年7月7日函又詳細列舉原告應補正事項，原告屆期仍未
14 補正，被告以原處分駁回系爭申請案，洵屬合法：

15 1.被告111年3月8日函檢送111年2月16日會議紀錄予原告，同
16 時請原告「依審議結論」於會議紀錄送達翌日起180日內即1
17 11年9月12日前修正完成系爭事業計畫（嗣經都更處展延修
18 正期限至112年6月9日）。111年2月16日會議紀錄不僅記載
19 審議結論，亦分項、逐點記載委員之意見，已詳細、具體載
20 明修正事項一至四內容。

21 2.都更處112年7月7日函亦詳細列舉修正事項一至四，明確告
22 知原告應於補正期限內補正，否則將駁回原告之申請，使原
23 告可預見逾期即可能遭受駁回之結果，符合行為時（103年4
24 月25日修正發布）都更條例施行細則第9條之1第2項規定。

25 (二)、依行為時都更條例第25條第1項及第25條之1規定，可知都市
26 更新係以權利變換方式實施為原則，例外經全體土地及合法
27 建築物所有權人同意者，始得以協議合建或其他方式實施
28 之。都市更新之實施就採權利變換方式或以協議合建及權利
29 變換方式合併為之，為實施者得自行決定之事項。系爭事業
30 計畫既已載明其都市更新之實施方式係採行為時都更條例第
31 25條之1方式為之，自應取得符合該條規定之同意比率。原

01 告實際上未能取得法定之同意比率，仍可選擇依行為時都更
02 條例第25條第1項本文規定之權利變換方式實施。都更處多
03 次同意展延修正期限至112年8月9日，補正時間已多達1年又
04 5個月，原告逾期仍無法取得規定之同意比率或改以權利變
05 換方式實施，被告駁回申請並無違反有利不利一律注意原則
06 或有裁量怠惰情形。

07 (三)、112年作業要點規定之補正期間分別僅有90日、60日，均低
08 於被告111年3月8日函所揭示之180日，甚至縮短主管機關得
09 給予展延之次數與日數。本件補正期間已多達1年又5個月，
10 難謂被告有違法或有未給予原告相當時間與地主協商之情
11 況，違反期待可能性原則云云，當非可採。

12 (四)、被告依行為時都更條例施行細則第9條之1規定駁回系爭申請
13 案，非屬行政程序法第102條規定之限制或剝奪人民之自由
14 或權利之行政處分，於作成處分前，尚無予原告陳述意見之
15 必要。

16 (五)、被告111年3月8日函於111年3月15日送達於原告，函文之
17 「附件」已清楚載明「如主旨」，即係檢送111年2月16日會
18 議紀錄，並於說明二中告知111年2月16日會議紀錄公布在城
19 鄉局網站。翔宇公司112年6月9日函檢送之系爭修正後事業
20 計畫亦就111年2月16日會議委員意見作成回應綜理表，原告
21 稱其未收到111年2月16日會議紀錄云云，當非可採。

22 (六)、原告112年8月9日函僅說明實施方式依111年2月16日會議建
23 議調整為權利變換，但卻未檢送任何修正後之事業計畫書，
24 顯見其並未依都更處112年7月7日函及111年2月16日會議記
25 錄修正完竣。

26 (七)、依行為時都更條例第21條規定，修正事項一容積移轉之申
27 請，涉及更新後建築物之量體與樓地板面積，影響更新後建
28 築物配置及設計圖說，屬於重建區段土地使用計畫之內容，
29 為事業計畫應加以表明並審查之事項，而涉及巷道廢止及改
30 道事宜之修正事項二，影響系爭都市更新案件之整體規劃設
31 計配置，屬重建區段土地使用計畫之一環，亦為事業計畫應

加以表明並審查之內容。修正事項三涉及擴大更新單元範圍後畸零地之檢討，攸關計畫地區範圍，屬事業計畫應加以表明並審查之內容，蓋依據劃定基準第5點規定，原告檢送系爭事業計畫擴大更新單元範圍，即應以上開規定檢討其所劃定之更新單元是否有造成畸零地之情況，否則無法判斷原告所擬定事業計畫之計畫地區範圍符合上開規定。修正事項四實施方式之合法性，自為事業計畫應加以表明並審查之事項。

(八)、並聲明：原告之訴駁回。

五、本院之判斷：

(一)、應適用之法令及說明：

- 1.按都更條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七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擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」
- 2.行為時都更條例第19條第1項規定：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定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發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。」第21條規定：「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：一、計畫地區範圍。二、實施者。三、現況分析。四、計畫目標。五、細部計畫及其圖說。六、處理方式及其區段劃分。七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。十、都市設計或景觀計畫。十一、實施方式及有關費用分擔。十二、拆遷安置計畫。十三、財務計畫。十四、實施進度。十

五、效益評估。十六、申請獎勵項目及額度。十七、相關單位配合辦理事項。十八、其他應加表明之事項。」第25條第1項規定：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」第25條之1規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。」行為時都更條例施行細則第9條之1第1項、第2項規定：「（第1項）各級主管機關受理實施者依本條例第十九條或第二十九條規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六個月。（第2項）前項申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。」準此，都市更新事業計畫除應表明行為時都更條例第21條第1款至第17款所列舉之特定事項外，尚應視其實際情形表明其他應加表明事項。鑑於都市更新本質上係屬國家或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及引入民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須以公權力為必要之監督及審查決定（司法院釋字第709號解釋理由書參照），主管機關就何事項為應於都市更新

事業計畫內加以表明者，當有決定之權。又實施者申請都市更新事業計畫核定之案件經審查不合規定者，主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

(二)、如本件經過欄所示事實，有原告104年6月30日熙都字第1040630001號函（原處分卷第3頁）、城鄉局105年11月1日新北城更字第1053420580號開會通知單（原處分卷第7至8頁）、城鄉局105年12月1日函（原處分卷第9至10頁）、105年11月10日第1次專案小組會議紀錄（原處分卷第11至19頁）、被告109年2月21日新北府城更字第1094701456號開會通知單（原處分卷第21至22頁）、被告109年3月19日函（原處分卷第23至24頁）、109年2月26日第2次專案小組會議紀錄（原處分卷第25至34頁）、被告111年2月9日新北府城更字第1114671475號開會通知單（下稱被告111年2月9日開會通知單）（原處分卷第41至42頁）、被告111年3月8日函（原處分卷第43至44頁，訴願卷第86至87、102至103頁，本院卷第29至30、37至38、85至86頁）、111年2月16日會議紀錄（原處分卷第45至50頁，訴願卷第88至93頁，本院卷第31至36、87至92頁）、都更處112年3月15日新北更事字第1124612504號函（原處分卷第53至54頁，訴願卷第106至107頁，本院卷第95至96頁）、翔宇公司112年6月9日函（本院卷第175頁）、都更處112年7月7日函（原處分卷第55至56頁，訴願卷第108至109頁，本院卷第97至98頁）、都更處112年8月8日函（原處分卷第57至58頁，訴願卷第110至111頁，本院卷第41至42、99至100頁）、原處分（原處分卷第59至60頁，訴願卷第112至113頁，本院卷第43至44、101至102頁）、內政部112年12月22日台內法字第1120147928號訴願決定（訴願卷第170至180頁，本院卷第45至55、104至114頁）在卷可稽，堪以認定。

(三)、原處分尚無違誤：

01 1.按都更條例107年12月28日修正（於108年1月30日公布）施
02 行前已報核之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫之審
03 核，除現行都更條例第33條及第48條第1項聽證規定外，得
04 適用修正前之規定，現行都更條例第86條第2項規定定有明
05 文。查本件原告於104年6月30日擬具都市更新事業計畫向被告
06 申請報核，是被告就該事業計畫之審核，自得適用行為時
07 都更條例之規定。

08 2.原告擬具系爭事業計畫報請被告審查核定，經被告召開111
09 年2月16日會議作成結論請原告依委員意見修正，被告以111
10 年3月8日函檢送111年2月16日會議紀錄予原告並請原告於會
11 議紀錄送達翌日起180日內即於111年9月12日前修正完成，
12 經查：

13 (1)有關修正事項一部分：

14 按行為時（106年1月26日訂定發布）新北市政府受理都市計
15 畫容積移轉案件申請作業規範（下稱容積移轉作業規範）第
16 2點規定：「本府受理容積移轉申請案件分類如下：……(二)
17 一般案件：接受基地申請移入容積超過本要點第五點第一項
18 第一款及第二款規定者。」第3點第1項規定：「三、前點各
19 類案件办理流程順序如下：(一)書面審查：1、確認接受基地
20 及送出基地符合都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦
21 法）及本要點規定。2、確認申請書表及相關文件資料符合
22 附表一之規定。3、核發容積移轉書面審查通知函。但一般
23 案件，應於完成評定審查後，始得核發。」第9點規定：
24 「中華民國一百零六年七月一日前經本府受理之容積移轉申
25 請案件，得依附表五檢討計算接受基地可移入之容積總量，
26 並依前八點規定辦理。」準此，接受基地及送出基地符合都
27 市計畫容積移轉實施辦法及新北市都市計畫容積移轉許可審
28 查要點規定且申請書表及相關文件資料符合行為時容積移轉
29 作業規範第3點附表一之規定之一般案件之申請案件，被告
30 於完成容積量體評定審查後，始得核發容積移轉書面審查通
31 知函。查系爭事業計畫表明擬申請容積移轉面積2062.21

m²，即住宅區法定容積40%（系爭事業計畫第10-10頁，訴願卷第62頁），惟原告尚未向被告申請容積移轉，是以，其建築基地是否能取得容積移轉，或是否可取得40%之容積移轉額度，尚非確定，是被告請原告附具「容積移轉第1階段核准函」（即載有經被告評定可移入容積量體之「申請容積移轉許可審查通知函」），係在供其判斷系爭事業計畫所載擬申請容積移轉額度40%部分是否適法，揆諸前開規定及說明，尚無不合。是修正事項一核屬系爭事業計畫應表明事項之補正。

(2)有關修正事項三部分：

按行為時（102年11月22日修正發布）劃定基準第6點規定：「自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。但該相鄰土地地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。」查專案小組委員考量系爭事業計畫表明之更新單元範圍業已變動，請原告依行為時劃定基準檢討變動後之更新單元範圍北側是否有造成畸零地情形，又原告應填具「新北市都市更新單元檢討表」以為檢討，是被告請原告於系爭事業計畫所附「新北市自行劃定都市更新單元檢核表」內具體載明有無違反行為時劃定基準第6點規定之檢討情形，以供被告判斷原告所劃定之更新單元有無違反上開劃定基準規定，尚無違誤。是修正事項三核屬系爭事業計畫應表明事項之補正。

(3)有關修正事項四部分：

查系爭事業計畫記載略以：「拾參、實施方式及有關費用：一、實施方式：本案擬依108年1月30日修正公布前都更條例第25條之1前段規定以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第1項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之。」等語（系爭事

業計畫第13-1頁），惟依該事業計畫表5-4所示（系爭事業計畫第5-9頁，訴願卷第61頁），原告已取得同意參與更新事業計畫之比率為更新單元範圍內私有土地總面積之76.15%及私有合法建物總樓地板面積之84.89%，其土地面積部分未達行為時都更條例第25條之1規定之土地總面積五分之四，即80%以上之同意比率，是修正事項四核屬系爭事業計畫所載實施方式適法性之補正。

(4)至修正事項二請原告取得更多更新單元範圍內土地及建物所有權人參與都市更新之共識，經核非屬不合規定事項之補正。

(5)綜上，111年2月16日會議紀錄所載修正事項一、三及四，涉及原告報請被告核定之系爭申請案是否合於相關規定，被告依行為時都更條例施行細則第9條之1第2項規定，以111年3月8日函檢附111年2月16日會議紀錄命原告補正，核無違誤。原告主張修正事項一、三及四，非都市更新事業計畫階段所必須處理事項云云，尚不足採。

3.嗣經都更處展延修正期限至112年6月9日，原告委託翔宇公司於112年6月9日提出系爭修正後事業計畫予被告，觀諸系爭修正後事業計畫所載第3次專案小組回應綜理表（系爭修正後事業計畫綜1頁至綜7頁，訴願卷第54至60頁），足見原告就修正事項一部分，僅表示：「(一)……本案基地適用容積不得大於300%之規定。(二)已擴大友善方案開放空間面積……，人行步道與友善方案開放空間介面未設置圍牆……。」且仍載明擬申請容積移轉額度為40%，惟系爭修正後事業計畫，並未附具由被告出具之載有經被告評定可移入容積額度之申請容積移轉許可審查通知函，被告無從據以判定系爭事業計畫所載擬申請移轉容積40%部分之合法與否；就修正事項三部分，原告僅於系爭修正後事業計畫所附新北市自行劃定都市更新單元檢核表有關有無違反行為時劃定基準第6點規定部分之自行檢核欄內勾選「符合」，仍未具體載明檢討情形（系爭修正後事業計畫附錄四-1）；另就

修正事項四部分，原告僅表示：「本案將於第4次小組審議前檢送同意書。」而表5-4仍載已取得私有土地總面積之同意比率為76.15%（系爭修正後事業計畫第5-9頁）即原告就其所採以合建方式實施部分，仍未能取得行為時都更條例第25條之1規定之更新單元範圍內土地總面積五分之四以上之同意，經都更處審認仍有修正事項一至四未予修正，都更處遂分別以112年7月7日函及112年8月8日函請原告於112年8月9日前補正。嗣被告審認原告逾補正期限仍未就修正事項一、三及四為補正，依行為時都更條例施行細則第9條之1規定，駁回系爭申請案，核無違誤。

(四)、至原告主張被告111年3月8日函未檢附111年2月16日會議紀錄云云。惟查：

1. 被告111年3月8日函記載略以：「……附件：如主旨。主旨：檢送111年2月16日會議紀錄1份，請查照。……。」等語，有被告111年3月8日函存卷可佐（原處分卷第43至44頁，訴願卷第86至87、102至103頁，本院卷第29至30、37至38、85至86頁），足見被告111年3月8日函載明檢送111年2月16日會議紀錄予原告。
2. 原告歷次向都更處申請展延期限之函文如下：(1)原告111年8月24日函（都更處收文日期111年8月25日）記載略以：「（內容如附件甲）」等語（本院卷第201頁）；(2)原告112年3月9日函（都更處收文日期112年3月9日）記載略以：「（內容如附件乙）」等語（本院卷第202頁）；(3)原告112年8月2日函（都更處收文日期112年8月4日）記載略以：「（內容如附件丙）」等語（本院卷第39、203頁）；(4)原告112年8月9日函（被告收文日期112年8月9日）記載略以：「（內容如附件丁）」等語（訴願卷第118、123頁，本院卷第193、204頁），是以，上開原告向都更處申請展延期限之函文，均未敘及被告111年3月8日函未檢送111年2月16日會議紀錄。

01 3.原告委託翔宇公司112年6月9日檢送系爭修正後事業計畫，
02 記載內容略以：本件事業計畫第3次專案小組回應綜理表
03 （詳如附件戊）等語，有翔宇公司112年6月9日函（本院卷
04 第175頁）、系爭修正後事業計畫（系爭修正後事業計畫綜1
05 頁至綜7頁，本院卷第167至174頁）在卷可參，足見原告之
06 系爭修正後事業計畫就111年2月16日會議內容予以回應。

07 4.綜上，被告111年3月8日函載明檢送111年2月16日會議紀錄
08 予原告，原告向都更處申請展延期限之函文未曾提及被告未
09 檢送上開會議紀錄，且原告提交之系爭修正後事業計畫就11
10 1年2月16日會議內容予以回應，堪認被告111年3月8日函有
11 檢附111年2月16日會議紀錄予原告。是原告此部分主張，尚
12 屬無稽。

13 (五)、至原告主張被告111年3月8日函未詳列原告應補正事項，違
14 反明確性原則云云。惟按行政程序法第5條規定行政行為之
15 內容應明確，於行政機關作成行政處分之情形，係指行政處
16 分應明確表示處分機關、相對人及所規制之法律效果，使處
17 分相對人得以立即知悉其規制內容。查被告111年3月8日函
18 記載略以：依行為時都更條例施行細則第9條及作業要點第5
19 點規定，請原告依審議結論修正計畫書併同檢送都市設計報
20 告書，並於會議紀錄送達翌日起180日內修正完成者，駁回
21 其申請等語，並檢送111年2月16日會議紀錄予原告，111年2
22 月16日會議紀錄記載略以：「……柒、相關單位意見：一、
23 財政部國有財產署北區分署（書面意見）……二、新北市政
24 府工務局（書面意見）……三、新北市政府交通局（書面意
25 見）……四、城鄉局（書面意見）……五、新北市政府財政
26 局幹事（書面意見）……六、財團法人台灣建築中心（書面
27 意見）……七、都更處……。玖、委員意見：一、都市設
28 計：……(一)更新單元及廢改道部分：……(二)法規檢討：……
29 (三)專章檢討部分：1.本案申請容積移轉（40%，2,062.21平
30 方公尺）部分，原未臨接8公尺計畫道路應不得申請容積移
31 轉，現以廢改道方式連接計畫道路，請先就改道之適法性確

01 認。2.承上，倘本案可申請容積移轉，所提出之友善方案開
02 放空間218.72平方公尺設置於西側庭院，且該庭院為供無障
03 礙安全梯C進出地下室使用之通道，並設置阻隔性之花台、
04 圍牆及水池等阻隔設施，公共性、開放性與服務性不足，請
05 取消本項容積移轉申請，或依「新北市都市計畫容積移轉申
06 請移入容積量體評定原則」辦理，並檢附容積移轉第1階段
07 核准函。3.屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原
08 則」第5點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空
09 遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公
10 寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項
11 目，現三分之二以上透空立體構架檢討錯誤，高度以6公尺
12 規劃，續提專案小組審議。……(四)建築計畫部分：……(五)交
13 通運輸系統部分：……(六)景觀及鋪面計畫部分：……(八)報告
14 書部分：……二、都市更新：(一)人民陳情意見部分，本案不
15 同意戶多集中於範圍內現有巷道（中山路1段206巷）上，且
16 經實施者提出後續將辦理中山路1段206巷之巷道廢止及改道
17 事宜，並影響本案整體規劃設計配置等，故請實施者持續努
18 力與不同意戶積極協調，取得更多所有權人參與本案更新重
19 建之共識，以利後續審議及推動。……(二)有關更新單元範圍
20 部分，本案擴大更新單元範圍後，請建築師確實依劃定基準
21 規定檢討，釐清更新單元北側工業區範圍內是否有畸零地情
22 形，並於下次專案小組確認範圍。四、本案採部分協議合
23 建、部分權利變換方式實施，惟查目前同意比率不符99年版
24 都更條例第25條之1規定取得範圍內私有土地總面積及私有
25 合法建築物總樓地板面積均超過4/5同意，請實施者於下次
26 小組前須取得上開規定之同意比率，或請調整實施方式為權
27 利變換，以利續審。三、財務計畫與共同負擔：……拾壹、
28 結論：請原告於作業要點第5點規定期限內，並依小組意見
29 及本次相關單位及委員意見修正完成後提請小組續審」等
30 語，有被告111年3月8日函（原處分卷第43至44頁，訴願卷
31 第86至87、102至103頁，本院卷第29至30、37至38、85至86

頁）、111年2月16日會議紀錄（原處分卷第45至50頁，訴願卷第88至93頁，本院卷第31至36、87至92頁）存卷可佐，足見被告111年3月8日函已載明請原告依111年2月16日會議之審議結論修正計畫書併同檢送都市設計報告書，並限期修正完成，隨函檢附之111年2月16日會議紀錄結論部分載明請原告依專案小組意見及相關單位及委員意見修正完成，相關單位意見、委員意見部分則載明請原告修正完成之事項，足使原告得以立即知悉被告111年3月8日函命原告於期限內依111年2月16日會議審議結果修正完成、111年2月16日會議審議結果其應修正完成事項之內容、逾期未修正完成並提請續審者駁回申請之法律效果，已足使處分相對人即原告瞭解其受處分之規制內容及所依據之法令。原告主張被告111年3月8日函違反明確性原則云云，無足憑採。

(六)、至原告主張被告未審酌原告努力和地主協商溝通，同意比率不足屬非可歸責於原告之事由，被告課予原告無期待可能性之補正期限，以原處分駁回系爭申請案，違反有利不利一體注意原則、期待可能性原則及比例原則，亦有裁量怠惰之違法云云。惟：

- 1.按105年6月23日修正公布之作業要點（下稱105年作業要點）第5點第1項、第2項規定：「（第1項）都市更新案件經新北市都市更新審議委員會（以下簡稱都更會）審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外，實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審……者，駁回其申請。（第2項）前項期間屆滿前，實施者得敘明理由申請展延，第一次展延期限為一百八十日，第二次展延期限為九十日。」（本院卷第116頁），112年作業要點第8點第1項、第2項、第4項規定：「（第1項）都市更新案件經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）組成之專案小組會議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依會議紀錄修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。（第2

項)前項期間屆滿前，申請人或實施者得依下列規定申請展延，並以一次為限：……(二)以協議合建或其他方式實施之都市更新事業計畫擬訂或變更申請展延者，展延期限為三十日。(三)以權利變換方式實施之都市更新事業計畫或權利變換計畫擬訂或變更申請展延者，展延期限為九十日。(第4項)第一項都市更新案件，經本府審查後應補正者，補正期限為三十日，以一次為限；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請。」(本院卷第119至120頁)，依105年作業要點之規定，實施者應於都更會會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，實施者得敘明理由申請展延，第一次展延期限為180日，第二次展延期限為90日；依照112年作業要點之規定，申請人或實施者應於都更會會議紀錄送達翌日起90日內，依會議紀錄修正完成並提請續審，申請人或實施者得申請展延，以1次為限，以權利變換方式實施之都市更新事業計畫或權利變換計畫擬訂或變更申請展延者，展延期限為90日，若經被告審查後應補正者，補正期限為30日以1次為限，是以，依105年作業要點之規定，修正期限為180日，展延次數為2次，第一次展延期限為180日，第二次展延期限為90日，依112年作業要點之規定，修正期限為90日，若為以權利變換方式實施之都市更新事業計畫擬訂或變更申請展延者，展延次數為1次，展延期間為90日，補正次數為1次，補正期限為30日，足見依105年作業要點規定之修正期限、展延次數及展延期間對於原告較為有利。

2.按行為時都更條例第25條第1項、第25條之1規定，已如前述，是以，都市更新以權利變換方式實施之，經全體土地及合法建築物所有權人同意者，始得以協議合建或其他方式實施之，以協議合建方式實施都市更新者，倘未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，尚得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之，

01 對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，則以權利變換
02 方式實施，準此，都市更新之實施方式，究係以協議合建及
03 權利變換方式合併為之，抑或以權利變換方式為之，為實施
04 者得自行決定之事項。

05 3.查原告擬具之系爭事業計畫載明都市更新之實施方式採行為
06 時都更條例第25條之1規定之方式為之，原告自應取得符合
07 上開規定之同意比率，再者，原告未能取得法定之同意比
08 率，仍得選擇依行為時都更條例第25條第1項本文規定，以
09 權利變換方式實施。被告111年3月8日函（111年3月15日送
10 達原告）請原告於111年2月16日會議紀錄送達翌日起180日
11 內（即111年9月12日前）依審議結論修正系爭事業計畫，經
12 原告申請展延，都更處依105年作業要點第5點第2項規定，
13 以111年8月30日函同意准予展延期限180日，至112年3月11
14 日止（因適逢星期六，順延至112年3月13日），嗣經原告再
15 次申請展延，都更處乃依對原告較有利之105年作業要點第5
16 點第2項規定，以112年3月15日函同意准予展延期限90日，
17 至112年6月9日止，嗣經原告檢送系爭修正後事業計畫，都
18 更處復依112年作業要點第8點第4項規定，以112年7月7日函
19 請原告於文到翌日起算30日內補正，補正期限至112年8月9
20 日，是自原告於111年3月15日收受被告111年3月8日函起至1
21 12年8月9日止，原告補正期間已達1年又5個月，原告逾期仍
22 無法取得法定同意比率或改以權利變換方式實施，被告駁回
23 其申請，核無違反有利不利一律注意原則、期待可能性原
24 則、比例原則或有裁量怠惰之情形。

25 (七)、至原告主張作成原處分前，未給予陳述意見之機會云云。惟
26 按行政程序法第102條規定：「行政機關作成限制或剝奪人
27 民自由或權利之行政處分前，除已依第三十九條規定，通知
28 處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分
29 相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」
30 要求行政程序中給予相對人陳述意見之機會，其目的在於保
31 障相對人之基本程序權利，以及防止行政機關之專斷。故如

01 不經給予相對人陳述意見之機會，亦無礙此等目的之達成，
02 或基於行政程序之經濟、效率以及其他要求，得不給予相對
03 人陳述機會者，行政程序法第103條各款設有除外規定。又
04 行政程序法第114條第1項第3款、第2項規定：「（第1項）
05 違反程序或方式規定之行政處分，除依第一百十一條規定而
06 無效者外，因下列情形而補正：……三、應給予當事人陳述
07 意見之機會已於事後給予者。……（第2項）前項第二款至
08 第五款之補正行為，僅得於訴願程序終結前為之；……」賦
09 予違反程序或方式規定之行政處分，在訴願程序終結前，得
10 以補正瑕疵之機會。查被告召開111年2月16日會議時，有請
11 原告到場陳述意見，原告亦於111年2月16日會議到場等情，
12 有被告111年2月9日開會通知單（原處分卷第41至42頁）、1
13 11年2月16日會議簽到冊（本院卷第321頁）附卷足憑，又原
14 告歷次向都更處申請展延期限之函文（內容如附件甲、乙、
15 丙、丁）亦有敘述其未能完成補正事項之理由，有原告111
16 年8月24日函、112年3月9日函、112年8月2日函、112年8月9
17 日函（訴願卷第118、123頁，本院卷第39、193、201至204
18 頁）在卷可佐，堪認原告已有機會就未完成修正事項一、三
19 及四提出說明及陳述意見。況原告就原處分提起訴願時，即
20 已表明：(一)被告命其補正內容，因部分地主對於建築規劃仍
21 有意見，經111年2月16日會議建議調整為權利變換方式，惟
22 需經與地主多次協商，所費時間甚鉅，被告並未考量其與地
23 主溝通協調時程。又其本已取得之同意比率為80%，目前同
24 意比率不足原因係納入原範圍外之土地，惟其同意後與各該
25 土地之所有權人洽談簽署同意書時，所有權人卻反悔不簽立
26 同意書。其於112年8月9日函請被告展延補正期間，被告逕
27 以112年8月17日函駁回其申請，顯未注意其努力溝通協調，
28 有違行政程序法第9條所定有利不利一體注意原則。(二)被告
29 作成對其不利之處分前，未通知其陳述意見，違反行政程序
30 法第102條規定。(三)被告對於111年2月16日會議建議其調整
31 實施方式為權利變換知之甚詳，該調整實施方式與地主溝通

01 之時間，與被告給予其補正之時間顯不相當，被告有裁量怠
02 惰之違法等在內之不服原處分之理由（見原告訴願書，訴願
03 卷第114至117、119至122頁），經被告審酌後，未依訴願人
04 （原告）之請求撤銷或變更原處分，而提出訴願書答辯予以
05 說明在案（訴願卷第96至101頁），並經訴願機關綜合雙方
06 事證論據予以審議後，作成駁回訴願之決定，可認本件縱認
07 原處分作成前未給予原告陳述意見之機會，事後亦已於訴願
08 程序終結前，給予原告陳述意見之機會。原告此部分主張，
09 尚非可採。

10 (八)、至原告主張其已以112年8月9日函依111年2月16日會議建議
11 更改為權利變換，補正完竣云云。惟按行為時都更條例第19
12 條第1項、第21條規定，已如前述，準此，實施者應提出擬
13 訂之都市更新事業計畫送由當地直轄市主管機關審議，都市
14 事業計畫應表明事項包括實施方式及有關費用負擔等。查原
15 告112年8月9日函記載略以：「主旨：有關本件事業計畫案
16 調整實施方式為權利變換，……。說明：……。二、本案容積
17 移轉相關申請刻正辦理中，先予敘明。三、因本案部分地主
18 對建築規劃尚有意見，實施者積極處理當中，惟考量實施方
19 式影響後續進度，故本案實施方式依第3次專案小組會議建
20 議調整為『權利變換』，以利本都更案續行。……。等語，
21 有原告112年8月9日函存卷可佐（訴願卷第118、123頁，本
22 院卷第193、204頁），足見原告112年8月9日函稱調整實施
23 方式為權利變換。然原告112年8月9日函未檢附將實施方式
24 調整為權利變換之修正後事業計畫書，是被告認原告未依都
25 更處112年7月7日函、111年2月16日會議紀錄補正修正事項
26 四，尚無違誤。原告此部分主張，尚非可採。

27 六、綜上所述，原告所訴各節，均無可採。被告審認系爭事業計
28 畫，經限期命補正，原告提出系爭修正後事業計畫就修正事
29 項一、三及四屆期仍未經補正，原告逾期仍未能補正，以原
30 處分駁回系爭申請案，認事用法俱無違誤，訴願決定遞予維

持，亦無不合。原告訴請判決如聲明所示，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院詳加審究，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論駁，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 114 年 9 月 25 日

審判長法官 蘇嫻娟

法官 魏式瑜

法官 林季緯

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。

01

	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。	

02 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

03 書記官 王月伶

04 附件甲（原告111年8月24日函）：

05	（略） 說明： 一、（略）。 二、本案業於111年2月16日召開第3次專案小組，依作業要點第5點規定，應於接獲會議紀錄起180日內提請續審。
----	--

01

三、實施者為求本案開發順利圓滿，目前仍持續爭取未同意戶參與都更意願，同時彙集所有權人對於更新後建築設計意見，已貼近更新後實際使用需求，故依作業要點第5點規定，申請第1次展延180日，俾利辦理後續相關作業。

(略)

02
03

附件乙（原告112年3月9日函）：

(略)

說明：

一、(略)

二、本案業於111年2月16日召開第3次專案小組，並經都更處前揭函文同意展延至112年3月13日。

三、實施者為求本案開發順利圓滿，目前仍持續爭取未同意戶參與都更意願，同時彙集所有權人對於更新後建築設計意見，已貼近更新後實際使用需求，故依作業要點第5點規定，申請第2次展延90日，俾利辦理後續相關作業。

(略)

04
05

附件丙（原告112年8月2日函）：

(略)

說明：本公司擔任實施者開發上開板橋區中山段案件，並委託翔宇公司處理擬定第4次專案小組版都市更新事業計畫書呈報貴府續辦，現依貴處112.07.12函（發文字號新北城設第1121353748號）積極處理當中，然因基地規劃其中合建地主有些意見，……，使得工作進度無法順利完成，現因補正期限將至，本公司考慮會有所遲延，故懇請貴局能予再展延30日，以利能儘達完成補正，而不影響到合建地主權益。

(略)

06
07

附件丁（原告112年8月9日函）：

(略)

說明：

一、（略）。

二、本案容積移轉相關申請刻正辦理中，先予敘明。

三、因本案部分土地對建築規劃尚有意見，實施者積極處理當中，惟考量實施方式影響後續進度，故本案實施方式依第3次專案小組會議建議調整為「權利變換」，以利本都更案續行。

四、有關被告111年1月19日公開展覽「變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）」案之計畫範圍涉及本案更新單元範圍，本案已於公展期間陳情建請將擬訂本件事業計畫範圍，完全排除於「變更板橋都市計畫（捷運板新站周邊地區工業區專案通盤檢討）案」及都市計畫劃設之更新單元。

五、綜上所述，懇請 貴處同意再給予本公司與地主協商溝通及相關文件補正時間，後續將盡速完成補正以利後續都更程序之進行。

（略）

附件戊（本件事業計畫第3次專案小組回應綜理表）：