# 最 高 行 政 法 院 判 決

108年度判字第220號

上　訴　人　周林秀鳳
　　許愛珠
共　　同
訴訟代理人　蔡易廷　律師
　　李永然　律師
　　詹順貴　律師
被上訴人　臺北市政府
代　表　人　柯文哲
訴訟代理人　張晉豪　律師
參　加　人　南亞塑膠工業股份有限公司
代　表　人　吳嘉昭
訴訟代理人　張雨新　律師

上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國107年9月6日臺北高等行政法院107年度訴字第74號判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、事實概要：

1.南亞塑膠工業股份有限公司（即參加人）委託弘傑不動產事業股份有限公司（下稱弘傑公司）依都市更新條例（以下均指行為時99年5月12日公布之都市更新條例）第11條、臺北市都市更新自治條例第15條規定，於民國104年9月7日向被上訴人申請自行劃定臺北市○○區○○段○○○○號等5筆土地【註：原為150、150-1、150-2、150-3、150-7地號土地，其中150-1地號土地於申請過程中因使用分區不同逕為分割出150-8地號土地，總面積不變。】為更新單元（下稱系爭更新單元），上訴人共有位於臺北市○○區○○段（下同）000、000000000000000000000000000號土地及各

別所有之其上建物【門牌號碼：臺北市○○區○○○路○○○○○○○號○樓（周林秀鳳）、臺北市○○區○○○路○○○○○○號○樓（許愛珠）】位於系爭更新單元範圍內。

2.案經被上訴人審查後，以106年10月6日府都新字第10632063800號函（下稱原處分）核准參加人申請自行劃定系爭更新單元範圍，並請其後續依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內，逕由實施者擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依規定重新申請。上訴人對原處分不服，提起訴願，主張原處分依據之（如附件）臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準（下稱系爭評估標準）第2條所定之指標(三)、(六)、(九)，經本院101年度判字第647號等相關判決認定有誤，又被上訴人並未敘明指標(六)之細節內容，顯有判斷恣意之違法等語。經內政部106年12月27日台內訴字第1060084409號訴願決定駁回，上訴人不服，提起行政訴訟亦遭駁回，遂提起本件上訴。

二、上訴人起訴主張：

1.卷附「參與更新意願書」及「都市更新事業計畫同意書」均與本件更新單元之劃定同意無關，且該同意書係參加人之更新整合人員迫使上訴人簽署，乃參加人及被上訴人屢據此辯稱上訴人已同意云云，顯不可取。

2.被上訴人未實際審酌本件更新單元內之建物結構安全性，逕以本件形式上符合系爭評估標準第2條所訂「指標(三)」、「指標(九)」，即遽以原處分核准劃定，於法殊有未洽。蓋都市更新之進行，具有限制甚至剝奪人民居住自由及財產權之嚴重效果，要不得僅以空泛、抽象之公益即據為其發動之原因。於未經劃定應實施更新之地區，其自行劃定更新單元所具備之公益性，較諸經政府依都市更新條例第6條或第7條劃定為更新地區，更應嚴格要求，始可避免都市更新淪為剝奪他人財產權以圖私人利益之工具，此揆諸本院104年度判字第772號判決及101年度判字第647號判決意旨即明。

3.系爭更新單元內建築物結構安全性並無傾頹或朽壞的具體危險，則被上訴人僅以本件形式上合乎系爭評估標準第2條之「指標(三)、(六)、(九)」，即率爾核准劃定更新單元，顯屬對上訴人財產權之過度侵害，核與比例原則不符：

A.在採取重建作為更新方式之案件中，其實施結果既將嚴重侵犯、甚至剝奪人民財產權等基礎性權益，其發動要件自應恪守比例原則之限制，而應限於更新範圍內建築物已有傾頹或朽壞之具體危險，致有危害公共安全之急迫性者，始可為之。此觀同屬系爭評估標準中涉及公共安全之「指標(一)」及「指標(四)」，均亦以「經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者」為要尤明；則本於體系正義，前揭「指標(三)、(九)」自無置外於此之理。因此，規劃重建之更新單元建築物是否確有傾頹或朽壞之具體危險，自需有專業機構或人員就建築物結構之實際檢測結果，方得為憑。

B.經查，本件範圍內建築物雖屬屋齡35年之鋼筋混凝土建築，惟依「建築改良物耐用年數及每年折舊率表」所載，此類建築物之耐用年限長達60年；且該建築物興建以來即為台塑集團之企業總部所在，其外觀極為雄偉壯麗，內部結構更無任何安全疑慮，此復有該建築物照片附卷足徵屬實。是其建築結構之安全、堅固、耐用，實無庸置疑。且觀諸參加人就系爭建物委外評估之報告，均建議系爭建物能可採用補強之方式來處理，其中潘宗揚結構技師事務所所作的報告書更明確表示：「建議以增設鋼筋混擬剪刀牆為主體之搭配補強方式，應屬最為有效、經濟及現況施工可行之補強方式。」，顯見系爭建物尚無拆除重建之必要。是被上訴人逕以系爭建物形式上合乎系爭評估標準第2條之「指標(三)、(九)」，即准許參加人藉由都市○○○○段剝奪他人財產權，核與比例原則不符。

4.被上訴人及參加人雖以系爭更新單元位於土壤液化中度潛勢區云云，辯稱本件建物無需就有無妨礙公共安全之具體危險

一節，辦理檢測。惟查：

A.申請更新範圍是否位於土壤液化潛勢區，並非系爭評估標準第2條之「指標(三)」或「指標(九)」之要件，則本件建物是否位於潛勢區，核與該指標之適用無涉。況且，本件建物基地是否屬於土壤液化中度潛勢區，從而可認有都市更新條例第6條所稱「建築物因年代久遠有傾倒或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全」一節，殊未見諸本件審議會討論過程或原處分之理由，自不容被上訴人及參加人臨訟追加，否則即有架空審議會權限之虞。

B.揆諸國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站及內政部營建署表示內容所示，顯見更新單元位於政府公告之土壤液化潛勢區，並非謂此單元內土地均有土壤液化之風險；且縱位於土壤液化潛勢區內，也不代表該建物有倒塌之危險，仍須待進一步精確的檢測後，始可認定是否有害及公共安全。凡此，益見本件顯有辦理檢測之必要，要非僅以建物形式上合乎前揭指標要件為已足。

5.系爭評估標準第2條之「指標(三)、(九)」縱採實質認定，亦無礙於被上訴人追求都市更新程序之迅速與效率，則揆諸正當法律程序及比例原則之保障意旨，自應以建物結構經調查後確有具體公共危險之情況為必要，被上訴人未為調查即遽以核准，顯屬違法。

6.系爭評估標準第2條之「指標(三)」、「指標(九)」，業經被上訴人以其迭遭認為違法，而於106年11月30日預告修正系爭評估標準第2條之草案：「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準，應符合下列2款以上之規定。但為達整體開發目的，經臺北市政府（以下簡稱本府）審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制。……三更新單元內符合下列各種構造建築物面積比例達2分之1以上且經建築師、專業技師或機構依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案

計畫辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。……」。更見原處分僅以本件形式上符合該等指標即遽准予劃定，殊非適法。則原處分僅以本件申請範圍內建築物，形式上符合前揭指標所訂年限，及未符合已遭刪除之建築技術規則之標準，即逕予核定，於法顯然不符。

7.本件敦化北路雖經被上訴人公告為系爭評估標準第2條之「指標(六)」之「重大建設」，惟原處分全未敘明本件更新單元內現存建物，究與敦化北路有何衝突、不相容之處，致有辦理更新之必要，即率爾作成原處分，顯有判斷恣意之違法。

8.本件係以剝奪財產權為更新之手段，卻純以私有土地之再開發利用為目的，其因此衍生之利益亦僅全歸私人所有，是其實施顯未能促進任何重大公益，自難據此作為剝奪人民財產權之正當化事由。綜上，系爭更新單元內建築物內部結構無任何安全疑慮，亦無任何危害公共安全或與周邊設施不相容之處，則被上訴人僅以該建築物形式上合乎「指標(三)、(六)、(九)」，即率爾同意參加人之申請，於法自有未洽等語，求為判決撤銷訴願決定及原處分。

三、被上訴人則以：

1.原處分並無違誤，且被上訴人確已恪盡監督審查之責：

A.上訴人主張被上訴人於核准劃定更新單元時僅審查3項指標而未有實質審認云云；惟見參加人向被上訴人申請劃定更新單元時所附「劃定臺北市○○區○○段○○○號等6筆土地為更新單元檢討書」內容須檢討計畫位置及範圍、發展現況、實質再發展、更新單元相關檢討結果及其他應行檢討事項即可明瞭，上訴人此部分主張，洵屬無稽。

B.自行劃定更新單元評估指標認定應屬地方自治事項，又涉及不確定法律概念，被上訴人依據臺北市都市更新自治條例第15條授權，並參照都市更新條例第6條及第7條而訂定

系爭評估標準，當屬有據。況查系爭評估標準第2條各款立法文字多屬不確定法律概念，是否構成各款情況需依臺北市都市更新自治條例第15條第1項授權訂定之評估標準14種具體指標合併判斷，而系爭申請案是否符合系爭評估標準第2條之「指標(三)」、「指標(六)」及「指標(九)」而構成「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」、「建築物未能與重大建設配合」或「避免災害之發生」之狀況，係由被上訴人本於對建築物及周遭環境評估之專業性、經驗性進行認定，依法有判斷餘地，行政法院基於權力分立原則，應予尊重。

C.另參照本院102年度判字第495號判決意旨，足認系爭評估標準及各指標確屬自治條例所授權而制定，且制定過程不但有預告更有專家學者之多次嚴密討論後所制定，是故，系爭評估標準之制定過程即具有相當程度之專業性及經驗性，當屬合法妥適。

D.被上訴人實質認定本件申請案符合系爭評估標準第2條規定指標(三)、(六)、(九)之更新單元環境評估指標，分述如下：

(1)指標(三)：

系爭更新單元範圍內總計建物總面積122,741.28平方公尺，皆為使用年期逾30年之鋼筋混擬土造建物（該建築物建築迄今已逾40年、使用迄今已逾35年），占建物總面積比例100%，是被上訴人認本更新單元內建物符合環境評估標準指標(三)規定，並無違誤。

(2)指標(六)：

依地形圖量測基地具70米寬敦化北路實距0公尺，此亦有調查表影本可證，並無不合。

(3)指標(九)：

系爭更新單元範圍內總計建物2棟，其建照之法令適用日為78年5月5日台內營字第691701號令發布前共2棟，占總

建物棟數比例100%，亦符合本款指標規定。

(4)基上，即足以分別構成系爭評估標準第2條建築物及地區環境狀況「二建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，足以妨害公共通行或公共安全」、「四建築物未能與重大建設配合」、「七避免災害之發生」之情事。

E.承上，系爭更新單元基地位於臺北市○○區○○段150、000000000000000000000000000000號，屬完整街廓；又本件不涉及都市計畫擬定及變更，復業經建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地，被上訴人就系爭申請案是否符合系爭評估標準第2條之各款指標，均已透過參加人所提供之使用執照存根、航測數值地形圖及都市計畫圖、建造執照存根影本，本於專業性、經驗性之判斷，實質認定系爭申請案符合指標(三)、(六)、(九)之狀況，且將上開判斷結果載明於審議會第271次之提案單及第288次之會議資料中，並於被上訴人以府都新字第10608593900號函予上訴人時亦載明上揭實質判斷結果，當無上訴人所述處分未記載理由之情事。縱令認定理由記載有所不足（假設語氣），被上訴人於訴願中具體答辯亦屬事後記明及補充理由，當屬合法有據。是以，被上訴人本於對建築物及周遭環境評估之專業性、經驗性實際審酌評估系爭申請案更新範圍符合系爭評估標準第2條之指標(三)、(六)、(九)，並無恣意濫用及其他違法情事，本於判斷餘地，應尊重被上訴人所為之專業性判斷。

F.系爭更新單元內現有房屋，除有前述該建築物建築迄今已逾40年、使用迄今已逾35年，屬老舊建物之情形；甚且，經查63年的耐震係數僅分成輕震、中震、強震3種，相對單純，惟當時即認定臺北市屬中震區；再於71年制定不同的重要性等級與係數；更於78年基於增訂盆地效應，而將臺北盆地劃分為特別震區。然查系爭更新單元內之建築物共計2棟，皆係於62年1月5日即領有建築執照，足認該2棟建物核發建築執照當時所適用之建築技術規則，斯時尚無

任何耐震力之安全結構檢討要求，故系爭2棟建物並無就耐震設計標準為計算，不但無法符合內政部建築技術規則規定，更可見被上訴人從而認定系爭更新單元確有公共安全或危害而有更新必要，當無違誤。甚且，系爭更新單元內現有房屋坐落之基地，均屬土壤液化中度潛勢區，而土壤液化容易造成大範圍的建築物下陷與傾斜、地坪隆起龜裂、非結構梁柱龜裂破損、維生管線系統損壞，為公知之事實，益徵系爭更新單元內現有房屋確有公共安全及災害發生之虞。

2.本件並無上訴人指稱侵害剝奪人民居住自由及財產權情事：

A.查被上訴人於系爭評估標準列有多款之評估標準，以綜合評估個案是否適於更新。雖本件經被上訴人評估適於劃定更新單元個案，後續仍須有單元內住民高度共識才能實施都更事業計畫，即劃定更新單元經被上訴人審查通過後，尚須有實施者限期報核都更事業計畫，且在都更事業計畫階段也必須經地主相當同意比例門檻及經過被上訴人踐行法定程序及審議通過才能進行都更。是本件上訴人以學者見解指稱都市更新進行有限制甚至剝奪人民居住自由及財產權之效果云云，顯然上訴人完全忽視後續尚有限期報核都更事業計畫及事業計畫同意比例門檻及審議程序，恐有誤解及誇大劃定更新單元之法律效果。又所謂公共利益本屬不確定之法律概念，依前大法官吳庚之見解，所謂公共利益為社會各個成員事實上利益，經過複雜且相互影響的狀態交織而成。本件劃定更新單元亦已充分考量都市更新條例施行細則第5條規定，乃是考量各方面利益，符合公益性。

B.另查上訴人所援引之本院101年度判字第647號判決之背景事實為機關為促進土地再開發利用所擬定之都市更新計畫，即為政府劃定更新地區案件，與本件為自行劃定更新單元情形不同，顯見發動者有所不同，則侵害程度當有顯著差異，本質不同，不得比附援引。又上訴人援引之本院10

4年度判字第772號判決，該案亦經發回更審，原審法院105年度訴更一字第8號判決復因該案建築物有地震及土壤液化而駁回原告之訴在案（即認同被告核定之自行劃定更新單元），則本件中更新單元也具有中度土壤液化之風險，自應為相同之認定。

3.上訴人以被上訴人嗣後預告修正條文反推被上訴人作成處分時點之條文違法，實屬無稽：參照本院100年度判字第1479號判決及97年度判字第615號判例意旨，顯見法律若有事後變更（本件尚未變更），除有法律明定溯及既往條款外，行政機關為處分及行政法院為裁判時應適用行為時法自明。本件被上訴人係於106年10月6日作成原處分，自應以該時點之系爭評估標準作為法律依據。上訴人以條文修正即反推原條文違法，不但邏輯跳躍，更有倒果為因之嫌。

4.本件為一完整之計劃街廓態樣，上訴人所有之建物也在該大樓之其中樓層，無法單獨扣除上訴人建物於更新單元之外。另本件中雖未認定具有系爭評估標準第2條建築物及地區環境狀況「二建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」之情事，但觀諸更新單元內建物現況為回字型建築，外部空間可及性低且不具公共性，亦有消防救災之疑慮；且民生東路與敦化北路口因車流量大，基地周邊巷道路邊停車占用道路空間，影響車流效率，路側違規臨停，道路容量減少，影響人車通行安全之情事，此亦為更新單元檢討第6頁「基地周邊停車供需分析基地周邊500公尺汽車需供比0.87」、檢討書第7頁5之基地周邊現況問題所指明，併此敘明。

5.綜上，被上訴人本於對建築物及周遭環境評估之專業性、經驗性實際審酌評估系爭申請案更新範圍符合系爭評估標準第2條之指標(三)、(六)、(九)，並無恣意濫用及其他違法情事，本於判斷餘地，應尊重被上訴人所為之專業性判斷等語，資為抗辯，求為判決駁回上訴人之訴。

四、參加人陳述意見略以：

1.參加人系爭申請案符合都市更新條例第11條、臺北市都市更新自治條例第12條第1項第1款及第15條及系爭評估標準3項指標：

A.有關都市○○○○○段，依其進程主要分為「劃定更新地區或單元」、「都市更新事業概要」、「都市更新事業計畫」、「都市更新權利變換計畫」等4個階段。申請自行劃定更新單元之核准，僅係都市更新事業實施之開始，經劃定更新單元後，為都市更新計畫之實施，須由實施者凝聚參與更新地主意見選擇重建、整建或維護措施實施更新事業，再擬具更新單元都市更新事業概要或逕由實施者擬具都市更新事業計畫報核，及權利變換計畫報核程序。即實施者以劃定之更新單元為都市更新計畫之開發，尚須經主管機關以公權力層層監督方有實施之可能；且不問是否同意劃入更新單元之土地或建築物所有權人，於都市更新事業計畫實施後，仍能獲得土地及建築物之分配或金錢補償，上訴人所言被剝奪私人財產之說，應屬誤解。

B.系爭更新單元內有如下更新課題：

(1)本更新單元內建物為62年取得建築執照，69年興建完工，有前棟（臨敦化北路側）及後棟2棟建物，屋齡已接近40年，屬年代久遠建物。

(2)本更新單元內建物耐震設計不足，且位於中高潛勢土壤液化區，如遇較大強震恐有安全疑慮。

(3)本更新單元內住宅、商業辦公交互混雜使用，居住環境不良。

(4)本更新單元內建物現況為回字型建築，外部可及性低且不具公共性，也有消防救災疑慮。

(5)本更新單元內停車空間不足，衍生交通問題無法內部化處理，影響主要幹道敦化北路行車車流，巷道路幅因停放機車之故縮減也影響消防救災進行。

C.參加人在104年9月7日填具申請書，另附具相關附件冊（包括更新單元檢討結果及證明文件、土地及合法建築物清

冊及謄本、會議紀實等文件都已檢附予被上訴人），並以3項指標向被上訴人提出申請，再由被上訴人進行審查：

(1)指標(三)：

(A)系爭更新單元內為臺北市政府工務局於62年1月5日核發建築執照，並經被上訴人提經審議會第288次會議審查確認申請範圍內總計建物總面積為122.741.28平方公尺皆為使用年期逾30年之鋼筋混凝土造建物，建物總面積比例100%，符合規定。

(B)本更新單元內位於中高潛勢土壤液化區且為回字型建築，此可對應到建築物及地區環境狀況二之建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全情形之環境狀況。至於所謂建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，依條文文義之意涵，並非必須建築物實際上已達不堪使用，或已有傾頹或朽壞之具體事實為必要，本院107年度判字第180號判決意旨參照。

(C)上訴人稱指標(三)、(九)應經建物耐震鑑定，與條文規定不符，蓋指標(三)(九)並無如系爭指標(一)(四)(七)有「並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定」之字樣，基於明示其一，排除其他之法理，上訴人主張應有耐震檢測評估，於法無據，不足採納。退步言之，縱應有耐震檢測，系爭更新單元住戶前也委託專業技師進行耐震評估，評估結果呈現建物耐震不足之事實。

(2)指標(六)：

參加人復據被上訴人104年7月24日公告指標6之重大建設及國際觀光據點認定基準第2點指標6之臺北市重大建設認定如下：(八)中山南、北路、敦化南、北路及仁愛路3條景觀道路寬度達40公尺以上之路段，檢附更新單元地形圖、都市更新單元都市計畫圖，並經被上訴人審查認定依地形圖測量實距敦化北路0公尺，符合規定。

(3)指標(九)：

(A)參加人檢附建照存根影本供被上訴人審查，並經被上訴人認定更新範圍內2棟建物，建照法令適用日皆在內政部78年5月5日台內營字第691701號法令發布前，占總建物棟數比例100%，符合規定。

(B)指標(九)係以內政部78年5月5日修正之建築技術規則建築構造編修正本市震力係數為立法參考，其目的在於明快、簡易判斷更新前建築物之「耐震設計標準」，並推定該年期前所興建之建築物「耐震設計標準」（並非耐震能力）有所不足，來評量更新前建築物適於進行更新，並劃定更新範圍。本更新單元內2棟鋼筋混凝土建築物皆為接近40年老舊建物，耐震設計不足耐震評估基準0.24耐震能力（5級地震），經由更新事業實施以新耐震設計標準重建，當可避免較大地震來襲時造成生命身體財產損失，符合建築物及地區環境狀況七、避免災害之發生情形。

(4)上開3項評估標準具體明確，參加人申請都符合規定，被上訴人核准原處分自無不合。除上開3項指標外，系爭更新單元也經人數高達8、9成地主有意願參與更新，也符合指標(十四)規定，更符合民主原則。且上訴人2人也都簽署都更同意書及選配更新後房地文件，也支持參加人為劃定更新單元申請人，在在可證明系爭更新案進行符合上訴人2人更新意願，無侵害上訴人財產權及居住自由之事。更何況，上訴人所在建物在B及C區耐震標準嚴重不足，系爭更新案進行更可維護上訴人2人住居權益。

D.綜上，因都市更新有促進都市土地有計畫之再開發利用，以復甦都市機能，改善居住環境之目的，具有高度之公益性，參加人依都市更新條例第11條規定自行劃定更新單元，對於不同意劃入更新單元之所有權人，雖形同併予參與都市更新事業計畫，對其財產權及適足居住權足以發生一定影響，然在公益與私益之權衡下，尚難認對其財產權有

不法之侵害。從而，被上訴人援引系爭評估標準規定之指標作為判斷具體個案是否合於相對應「建築物及地區環境狀況」之評估工具，並無任何違法。

2.就本件劃定更新單元公益性，亦經審議會第271次及第288次會議審查通過。本件劃定更新單元並非只是一般民間老舊建物更新重建，更非僅是參加人追求更新單元內所有權人利益最大化，參加人整合住民意願進行更新以提昇土地利用價值，改善住居品質與環境狀況，此不僅促進都市土地有計畫之再開發利用，也復甦都市機能，更改善居住環境，符合公益之需要性，並無疑問。

3.本件更新案之進行與上訴人都更意願相符，上訴人也並無任何權益受損，欠缺權利保護必要，亦應駁回：

A.參加人於104年7月20日召開更新單元範圍地主說明會時，上訴人周林秀鳳在當時也積極表態願意參與更新；上訴人許愛珠當時雖未表態而觀望，但並非反對地主。案經被上訴人作成核准劃定更新單元原處分後，上訴人也都陸續簽署都更同意書予實施者表明願意參與都更，並列為都市更新條例第22條規定同意地主之一；於權利變換計畫也都有積極選配更新後房屋、車位。

B.本件更新劃定案僅是確認系爭更新範圍是否適於都更，後續選擇都更方式為重建、整建或維護（本條例第4條參照）應由更新單元內多數住戶共識決，並非參加人可恣意獨專，上訴人既也同意後續採以重建方式進行都更，參加人亦尊重之，後階段的權利變換計畫階段才會進行權益分配作業，上訴人卻言因劃定更新單元其財產權及居住自由已受侵害，並非事實。

4.本件更新單元屬完整之計畫街廓樣態，上訴人周林秀鳳於系爭更新單元內各分別所有敦化北路201之26號、28號12樓、上訴人許愛珠所有201之22號11樓建物目前均做辦公室使用，皆非自住。上訴人既然同意參與更新，其2人所有建物也屬整體區分所有建物無可分割出任何一部分，同在一張使用

執照範圍，並土地也是所有地主共同持分，當也無法單獨將上訴人上開區分所有建物劃出更新範圍，參加人將之劃入更新單元不僅符合上訴人私益，併同更新更有助於更新後公益目的達成等語，求為判決駁回上訴人之訴。

五、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以本件主要爭點厥為，原處分（系爭更新單元將上訴人所有系爭房地納入），是否不符合系爭評估標準第2條所定之指標(三)、(六)、(九)規定？

1.兩造間對事實概要欄記載及下列事實均不爭執，並有兩造提出之下列證據附原審法院卷及原處分卷（或訴願卷）可查，自足認為真實。

A.104年7月20日，參加人辦理劃定「臺北市○○區○○段○○○○號等5筆土地為更新單元」更新單元範圍內說明會，上訴人周林秀鳳之配偶周俊雄及上訴人許愛珠均有出席。104年7月29日，上訴人周林秀鳳簽署「參與更新意願書-更新單元範圍內」，並勾選有意願參加系爭更新單元案，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

B.104年9月7日，參加人（委託弘傑公司）依都市更新條例第11條、臺北市都市更新自治條例第15條，向被上訴人申請劃定「臺北市○○區○○段○○○○號等5筆土地」為更新單元。

C.106年2月24日，臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱都更審議會）召開第271次會議，決議：「為充分說明本都市更新單元劃定案之合理性與必要性，作為後續事業計畫之指導，請於檢討書中補充以下幾點，並依委員意見修正檢討書圖後，再提會討論。(一)本案整體量體模擬（包含建蔽率、容積率、開挖率等）及其周邊環境可能衝擊說明及因應作為；(二)本案開發所產生的外部性如何內部化；(三)本案提供之公益性，包括提供公共設施、公益設施、周邊環境改善作為、交通停車管理措施等。」

D.106年7月21日，都更審議會召開第288次會議，決議：「

……(七)本案依前述意見修正整體規劃後，同意劃定為更新單元。」

E.106年10月6日，被上訴人以府都新字第10632063800號函（即原處分）核准參加人申請自行劃定系爭更新單元範圍。上訴人不服，提起訴願，經內政部106年12月27日台內訴字第1060084409號訴願決定駁回，上訴人仍不服，循序提起行政訴訟。

F.106年12月21日，上訴人許愛珠簽署都市更新事業計畫同意書。106年12月25日，上訴人周林秀鳳簽署都市更新事業計畫同意書。

G.系爭更新單元內之2棟建物（前後棟），依據臺北市政府工務局於62年1月5日核發建築執照，為鋼筋混凝土造建物；總計建物總面積為122,741.28平方公尺；均皆為使用年期逾30年以上（依臺北市政府69使字第0398號使用執照計算）鋼筋混凝土造建物，且上開建物臨臺北市○○○路。

2.經查，依據都市更新條例規定，有關都市更新約可分為下列4階段（但各階段或可併合）：①「劃定更新地區或單元」（都市更新條例第5條至第7條、第11條），目的在確認某一特定區域、範圍是否適於都市更新。②「都市更新事業概要」（都市更新條例第10條），主要是就上開都市更新特定區域、範圍內，為進行初步建築設計及了解各該房地所有權人更新意願。③「都市更新事業計畫」（都市更新條例第19條）；則旨在確定房地所有權人同意更新比例、建築設計、容積獎勵及更新成本等及該更新事業計畫可行性與妥適性等。④「都市更新權利變換計畫」（都市更新條例第29條以下）；則是在確定將來都市更新完成後，各該房屋土地所有權人，依權利變換結果分配，實際分配之土地及建築物面積，及應繳納差額價金，或不分配而領取價金等諸多事項。

A.經查本件為第①階段之劃定更新單元，即系爭更新單元是否適於都市更新問題；尚非涉及④階段「權利變更」發生系爭更新單元內房地所有權人之權利得喪變更而直接影響

財產權之情事，應先敘明。

B.又被上訴人依系爭評估標準列有多款之評估標準，以綜合評估個案是否適於更新。雖本件經被上訴人評估適於劃定更新單元個案，後續仍須待系爭都市更新單元內住民高度共識，才能實施都更事業計畫，即劃定更新單元經被上訴人審查通過後，尚須有實施者限期報核都更事業計畫，且在都更事業計畫階段也必須經地主相當（高）同意比例門檻，並應經被上訴人踐行法定程序及審議通過（前述②③階段）才能進行都更；因此上訴人斷章取義以學者見解，指稱自行劃定都市更新單元（即前述第①階段）之各款評估標準及都更審議會審議之進行，有限制甚至剝奪人民居住自由及財產權之效果云云，顯有完全忽視後續尚有限期報核都更事業計畫及事業計畫同意比例門檻及審議程序，難認有理由。

C.再按所謂公共利益本屬不確定之法律概念，為社會各個成員事實上利益總和，經過複雜且相互影響的狀態交織而成。而本件參加人等，依據前述都市更新條例第11條（都市更新條例施行細則第5條）及前揭臺北市都市更新自治條例、系爭評估標準等劃定系爭更新單元及被上訴人都更審議會之審議，更已考量相關社會各個成員事實上利益總和，符合公益性，上訴人主張本件系爭都市更新單元欠缺公益性云云，亦為一己法律岐見，核無足採。

3.次查：

A.系爭更新單元內之2棟建物，總面積為122,741.28平方公尺，依使用執照計算，均為使用年期逾30年之鋼筋混凝土造建物，建物總面積比例100%詳如上述，符合前揭系爭評估標準第2條指標(三)（更新單元內建築物面積比例達2分之1以上且為30年以上之鋼筋混凝土造）劃定更新單元之指標。

B.系爭更新單元內之2棟建物面臨敦化北路亦詳如上述，而依據被上訴人104年7月24日公告指標(六)之重大建設及國

際觀光據點認定基準第2點指標(六)之臺北市（以下簡稱本市）重大建設認定如下：(八)中山南、北路、敦化南、北路及仁愛路三條景觀道路寬度達四十公尺以上之路段；故符合前揭評估標準第2條指標(六)（系爭更新單元內周邊距離臺北市政府公告之本市重大建設二百公尺以內）之指標。

C.系爭更新單元內之2棟建物建築執照為62年1月5日核發亦詳如上述。而建築技術規則建築設計施工編關於建築物耐震設計，於71年修正時引進結構之動力特性，震力係數與結構之自然振動週期相關，但未考慮工址地盤之差異，故各地區之震力係數皆相同，僅區分為輕震、中震、強震，臺北市屬中震區。其後78年修正之施工編則考慮到臺北地盆之盆地效應，修正臺北地盆之震加係數。因此，62年1月5日核發之建築執照之耐震設計標準，符合系爭評估標準第2條指標(九)（系爭更新單元內建築物耐震設計標準不符內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定）之標準。

D.再查本件參加人復指出下列事項說明劃定系爭更新單元之原因：①系爭更新單元內建物為62年取得建築執照，69年興建完工，屋齡已接近40年，屬年代久遠建物。②系爭更新單元內建物耐震設計未符合內政部78年5月5日新標準而耐震不足，且部分位於中高潛勢土壤液化區，如遇較大強震亦有安全疑慮。③系爭更新單元內住宅、商業辦公交互混雜使用，居住環境不單純。④系爭更新單元內建物現況為「回字型」建築，外部可及性低且不具公共性，也有消防救災疑慮。⑤民生東路與敦化北路口因車流量大，系爭更新單元內停車空間不足，週邊巷道路邊停車占用道路空間，影響車流效率及道路容量，衍生交通問題無法內部化處理，另巷道路幅因停車之故縮減，也影響消防救災進行。被上訴人則審酌參加人上開申請原因及提出之使用執照存根、航測數值地形圖及都市計畫圖、建造執照存根影本

，經都更審議會第271次之提案審議及第288次之審議後，認系爭更新單元內之建物符合系爭評估標準第2條之指標(三)、(九)及(六)，且對(1)「建築物及地區環境狀況二」認系爭更新單元內二棟建物符合「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」（按符合指標(三)）。(2)「建築物及地區環境狀況七」認符合「避免災害之發生」（指標(九)部分）。(3)另上訴人於本件訴訟中始指明並爭執之指標(六)部分，符合「建築物及地區環境狀況四」之「建物未能與重大建設配合」要件。因此參照上開判斷餘地之說明，原審法院審酌都更審議會對系爭都更單元之建物及周遭環境評估之專業性、經驗性，認本件系爭都更單元之劃定符合系爭評估標準第2條之指標(三)、(六)、(九)，且並無恣意濫用、違反比例或平等原則及其他違法情事，因此本件原處分核無違法。

E.上訴人雖主張被上訴人原處分未實質審查云云，然查依參加人向被上訴人申請劃定更新單元時所附「劃定臺北市○○區○○段○○○號等6筆土地為更新單元檢討書」內容，必須檢討計畫位置及範圍、發展現況、實質再發展、更新單元相關檢討結果及其他應行檢討事項；且為都更審議會2次會議提案審查時主要審查對象，因此上訴人此部分主張，本難認有據。再查，系爭更新單元內二棟建物是否「因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，足以妨害公共通行或公共安全」（指標(三)）、是否有劃定更新單元必要以「避免災害之發生」（指標(九)），核屬不確定法律概念，涉及被上訴人（直轄市主管機關）考量當地社會、經濟、實質環境及居民意願綜合專業性及技術性評估，原審法院尊重被上訴人之判斷餘地且原處分並未違法詳如上述。因此本件上訴人主張被上訴人未實質審查更新單元內之系爭二棟建物無「因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，足以妨害公共通行或公共安全」、亦不符合「避免災害之發生」及「未敘明

現存建物究與敦化北路有何衝突、不相容之處」指標(三)、(九)、(六)云云，容有誤會，核自不足採。同理系爭更新單元內建物是否位於中高潛勢土壤液化區（另詳如下述），並非系爭評估標準第2條之指標(三)、(九)、(六)應予考量，而被上訴人審酌上開事實為原處分，亦有判斷餘地之適用，亦應敘明。

4.上訴人再主張被上訴人於106年11月30日預告修正系爭評估標準第2條之指標(三)、指標(九)，足證本件原處分違法云云。然查如前述本件被上訴人為原處分時，系爭評估標準詳如上述，被上訴人依據原處分有效之評估標準為裁量，實符合法律不溯及既往原則，況查本件系爭評估標準第2條之指標(三)、指標(九)迄今尚未實際修正，因此上訴人據此推認系爭評估標準第2條之指標(三)、指標(九)及原處分違法云云，亦有誤會。

5.又上訴人所援引之本院101年度判字第647號判決之背景事實，為機關為促進土地再開發利用所擬定之都市更新計畫，即為政府劃定更新地區案件，與本件為自行劃定更新單元情形不同。另查上訴人援引之本院104年度判字第772號判決，該案亦經發回更審，經原審法院以105年度訴更一字第8號判決復因該案建築物有地震及土壤液化而駁回該原告之訴在案（即認同被告核定之自行劃定更新單元），則本件系爭更新單元也具有中度土壤液化之風險，自應為相同之認定。況查本件系爭都市更新單元區域，是否位於中高潛勢土壤液化區，並非系爭評估標準本件兩造訟爭第2條之(三)、(六)、(九)指標之要件。

6.上訴人另主張系爭評估標準第2條之指標(三)、(九)應經建物耐震鑑定，且應如同指標(一)、(四)、(七)般「並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定」始符法律規定，本件原處分違法云云。

A.參照前開系爭評估標準第2條之指標(三)、(九)並無應就劃定都更單元範圍內建物應先經建物耐震鑑定及委託建築

師、專業技師或機構辦理鑑定之規定，況查，參加人亦明確陳稱，本件自行劃定都市更新單元為都市○○○○○段，於起步階段即要求花費相當可觀金額進行建物耐震能力檢測評估，除依法無據亦無必要外，實務上亦因該等費用應由何人負擔？後階段都市更新未成案，日後重新申請劃定更新單元須否重行鑑定？均窒礙難行等語明確，因此上訴人此部分主張本無足採。

B.況查，本件系爭更新單元之住戶：

(1)前於100-101年間委託案外人潘宗揚結構技師進行前、後棟A--F區的「台塑大樓結構強度託外評估」，以臺北盆地區域耐震標準0.24G（接近5級地震上限），各區房屋耐震能力在0.075G（A區）到0.19G（E區）之間。上訴人所在建物在B及C區，耐震標準也僅有0.078G-0.084G之間，系爭更新單元範圍內上開建物區域，均不符合耐震標準（即前揭指標(九)即內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定之標準）。

(2)102年度再委託財團法人中興工程顧問社進行第2次確認，確認耐震能力是否如上開技師評估結果確實很低及評估補強方案安全性及經濟性等議題，僅就A及B棟進行耐震能力評估結果，（結構評估結果）亦不符合耐震評估基準0.24G耐震能力不足之結論。

C.綜合本件系爭更新單元之住戶委託技師檢測結果，亦足證明系爭更新單元內建物確有耐震不足不符合系爭評估標準第2條之指標(九)之事實。且參加人不僅在104年7月20日地主說明會已經向與會地主說明，也在更新單元檢討書內提及，並提供被上訴人都更審議會審議時參酌。

D.綜合上述，此部分上訴人主張亦無足認定原處分違法。

7.本件上訴人之訴並無理由，因此參加人主張上訴人周林秀鳳於104年7月20日召開更新單元範圍地主說明會時，積極表態願意參與更新；上訴人許愛珠當時雖未表態而觀望，但並非反對地主，且被上訴人作成本件原處分後，上訴人也都陸續

簽署都更同意書予實施者表明願意參與都更，並列為都市更新條例第22條規定同意地主之一；於權利變換計畫也都有積極選配更新後房屋、車位等，主張本件進行上訴人並無任何權益受損，欠缺權利保護必要云云，亦無庸再續予審究判斷，應併敘明。

8.本件被上訴人根據都更審議會第271次會議、第288次會議決議，並依都市更新條例第11條、臺北市都市更新自治條例第15條及系爭評估標準第2條所定指標(三)、(六)、(九)，以原處分核准參加人申請自行劃定本件系爭更新單元範圍，並無違法，訴願決定予以維持，核無不合。上訴人執前詞訴請撤銷，為無理由，應予駁回。又本件為判斷基礎事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及提出證據，雖經審酌亦不影響前揭判決結果，爰不一一敘明。

六、至於上訴人之上訴意旨內容，因與原判決之理由形成有關，為求相關爭點之體系化呈現，爰另載於下述七、1.(說明上訴爭點之內容)B.(分項敘述原判決判斷理由與上訴意旨)(2).(上訴理由之具體記載)以下。

七、本院按：

1.上訴爭點之確定：

A.原因事實：

(1).參加人發動都市更新計畫之客觀經過：

(A).參加人因其所有房地有改建需求，乃「結合」自有房地與週邊房地，事前「規畫」出一個「預計實施都市更新」之「地理區域」。再依下列法規範之要求，徵求劃定範圍內合於法定比例之房地所有權人同意，而於104年9月7日，委請弘傑公司代理其向被上訴人申請，將前開土地範圍全部，劃為都市更新條例中所稱之「更新單元」。

a.都市更新條例第11條規定：

未經劃定應實施更新之地區，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居住環境，

得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

b.都市更新條例第10條第2項規定：

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/10，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/10之同意；其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第15條及第19條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

c.臺北市都市更新自治條例第15條規定：

(a).第1項：

依都市更新條例第11條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準應符合第12條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定，其裁量基準由主管機關定之。

(b).第2項：

前項自行劃定更新單元，申請人應於主管機關審核通過後，6個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。第1項之基地位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第3條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理其申請。

(c).第3項：

第1項之申請不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第12條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。

(d).第4項：

第1項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表及第3項空地過大基地認定基準，由主管機關定之。

(B).上訴人2人所有之下列房地位於系爭更新單元範圍內，於104年9月7日參加人提出申請以前，即簽署「參與更新意願書」及「都市更新事業計畫同意書」，表明同意加入系爭更新單元之意思：

a.上訴人周林秀鳳所有房屋之門牌號碼為「臺北市○○區○○○路○○○○○○號12樓」。

b.上訴人許愛珠所有房屋之門牌號碼為「臺北市○○區○○○路○○○○○○號11樓」。

(2).被上訴人受理參加人之聲請而依法審查後，於106年10月6日作成原處分，而為以下內容之規制決定：

(A).核准參加人申請自行劃定系爭更新單元範圍。

(B).命參加人後續依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內，逕由實施者擬具都市更新事業計畫報核（若逾期未報核者，應依規定重新申請）。

(3).上訴人不服原處分，主張「原處分之作成，沒有依循『系爭評估標準』第2條所定下列指標(三)、(六)、(九)為審查，又未敘明指標(六)之細節內容。故屬違法處分」為由，提起行政爭訟，但經原判決判決駁回其所提處分撤銷訴訟，因此提起本件上訴。

【註】按系爭評估標準之全名為「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」，共計3條條文，其第1條之授權規範則明定為「臺北市都市更新自治條例第15條第4項」。

但該評估標準於107年8月1日經臺北市政府以(107)府法綜字第10760170l8號令修正發布，更名為「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物

及地區環境評估標準」，共計5條條文。且第1條之授權規範載為「臺北市都市更新自治條例第15條第5項」（此項規定方與母法規定相配合）。而本案事實仍應依原處分作成時有效之判準規範。故所謂「系爭評估標準」仍係指「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」。

而系爭評估標準第2條之規定內容為「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準，應符合下列規定。但為達整體開發目的，經臺北市政府(以下簡稱本府)審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制」。

(A).指標(三)：

更新單元內各種構造建築物面積比例達1/2以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。

(B).指標(六)

更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。

(C).指標(九)

更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。

B.原判決駁回上訴人在原審之訴，其判斷理由之形成，與上訴意旨對原判決理由形成之具體指摘，詳如下述：

(1).原判決形成終局判斷之理由說明：

(A).先指明本案爭點之體系定位，說明「都市更新」之步驟，會歷經4個階段（但階段可以合併）：

a.「劃定更新地區或單元」（都市更新條例第5條至

第7條、第11條），其目的在確認某一特定區域、範圍是否適於都市更新。

b.「都市更新事業概要」（都市更新條例第10條），主要是就上開都市更新特定區域、範圍內，為進行初步建築設計，並了解各該房地所有權人是否有更新之意願。

c.「都市更新事業計畫」（都市更新條例第19條），其目的在確定房地所有權人同意更新比例、建築設計、容積獎勵及更新成本等事項，確認該更新事業計畫可行性與妥適性等。

d.「都市更新權利變換計畫」（都市更新條例第29條以下），則是在確定將來都市更新完成後，各該房屋土地所有權人，依權利變換結果分配，實際分配之土地及建築物面積，及應繳納差額價金，或不分配而領取價金等諸多事項。

(B).其次指明本案爭點落於前開4步驟中之第1階段（應含第2階段），即「劃定更新地區或單元」與「了解各該房地所有權人是否有更新之意願」（其實原判決未清楚言明、但隱含其中之法律觀點實為：「原處分之作成，代表前第2階段之結束，與第3階段之開啟」），而在此階段尚不構成對人民居住自由及財產權之侵犯。而系爭更新單元之許可劃定，亦難指為欠缺「公益性」。此外原判決復指明：依下列事證顯示，本案上訴人2人原處分作成前、後階段，均曾表達參與本件都市更新之意願。

a.104年7月20日，參加人辦理劃定「臺北市○○區○○段○○○○號等5筆土地為更新單元」更新單元範圍內說明會時，上訴人周林秀鳳之配偶周俊雄及上訴人許愛珠均有出席。且上訴人周林秀鳳於104年7月29日簽署「參與更新意願書-更新單元範圍內」，並勾選有意願參加系爭更新單元案，未來並願意依

都市更新條例及相關法令規定辦理。

b.106年12月21日及106年12月25日（已在上訴人提起訴願之後），上訴人許愛珠及周林秀鳳仍陸續簽署都市更新事業計畫同意書。

(C).至於本案中有關「都市更新計劃許可性」之審查，性質上屬「判斷餘地」事項，為節約判斷成本而頒布之判斷基準規範，可分述如下：

a.臺北市都市更新自治條例第15條第1項規定：

依都市更新條例第11條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準應符合第12條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定，其裁量基準由主管機關定之。

b.臺北市都市更新自治條例第15條第5項規定：

第1項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表及第三項空地過大基地認定基準，由主管機關定之。

c.依臺北市都市更新自治條例第15條第5項規定授權制定（但系爭評估標準第1條規定誤將授權規範載為臺北市都市更新自治條例第15條第4項）之系爭評估標準第2條規定。（因該條規定內容為表列式，故列為本判決之附件）。值得進一步說明者為：

(a).該條規定表列方式，分為「建築物及地區環境狀況」、「評定基準」、「指標」與「備註」4個欄位。

(b).其中「建築物及地區環境狀況」欄位所反應者為都市更新條例第6條各款所定「主管機關有權優先劃定為更新地區」之法定要件，各款要件內容可臚列如下。

一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築

物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。

三、建築物未符合都市應有之機能。

四、建築物未能與重大建設配合。

五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。

六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

(c).而「評定基準」欄位則是透過不同之「（權衡）指標」，來確定「建築物及地區環境狀況」是否符合都市更新條例第6條各款所定之要件。

(d).「指標」欄位係載明作成判斷所需斟酌之權衡因素。

(e).「備註」欄位，則是「指標」欄位記載之補充。

d.系爭評估標準第2條規定之指標6所定「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」之規定內容，有關「本市重大建設」之定義。臺北市政府另頒有「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準指標六之重大建設及國際觀光據點認定基準」之行政規則，其中第2條第8款明定「指標6之臺北市（以下簡稱本市）重大建設認定如下：……（八）中山南、北路、敦化南、北路及仁愛路三條景觀道路寬度達40公尺以上之路段。」

(D).原判決依循前開判準規範，檢視被上訴人之法律涵攝過程，確認涵攝本身與前開協助事實判斷之輔助判準規範無違，亦無違反比例原則，或有其他違法事由，因此判定被上訴人之事實判斷為合法。

(2).上訴意旨指摘原判決違法之主要論點，除了強調其有提起爭訟之主觀公權利外（此點並無爭議），再透過規範

體系為觀察，歸結言之，亦不外從「都市更新對財產權侵犯鉅大，特重公益性」之角度立論，分由以下數個方向切入，環繞著前述「建築物及地區環境狀況」、「評定基準」、「指標」與「備註」等4個欄位在規範體系上之關聯性，一再主張「許可本件都市更新所需具備之公益必要性，未經被上訴人依職權完整審查。原判決逕行引用判斷餘地理論，認為已經完整審查，自屬違法」云云：

(A).先從抽象之法律適用層次主張：

a.本案應有「比例原則」之適用，需在「財產權保障」與「都市更新必要性與公益性」間之利益權衡，進而謂「本案係民間自辦都市更新，公益性較低。而系爭更新單元上之建物未到達老舊頹圮影響市容之急迫性，故本案應否許可更新，應受更為嚴格之審查，方能通過憲法第23條及行政程序法第7條所定比例原則之審查。原判決未為此等審查，即以判斷餘地認原處分合法，實已違反憲法第10條、第15條保障人民居住自由及財產權之意旨，自有違誤」云云。

b.復從「法律優先原則」立論，而謂本案之判準規範為「依臺北市都市更新自治條例第15條規定授權制定」之系爭評估標準，但該判準規範是否逾越母法，已受到本院101年度判字第647號判決之指摘及質疑。被上訴人未補正前述違法瑕疵，亦已於做出原處分後之106年11月30日預告修正系爭評估標準，並於107年8月1日修正通過。然原判決全未審酌系爭評估標準本身之合法性，亦未於判決理由中說明無須審酌其合法性之原因及上訴人主張為何不可採之理由，即逕行於判決理由中援引系爭評估標準之規定進行本案之認定，實已具有行政訴訟法第243條第2項第6款判決不備理由之當然違背法令。

(B).再從系爭評估標準第2條所定「建築物及地區環境狀況」之欄位切入，引用本院101年度判字第647號判決、本院104年度判字第772號判決、本院107年度判字第180號判決等裁判先例之法律見解，強調：

a.都市更新條例第6條各款所定「優先劃定更新地區」之法定要件，應經「實質」審查，不能僅以符合「指標」所定標準，即謂「實質」審查完畢。

b.而且前開法定要件之「實質」審查要求，應不分「公辦」與「自辦」，均應一體適用。然原判決理由中，僅以該案為政府劃定更新地區案件與本件自行劃定更新單元不同云云一語帶過，顯然並未進行實質調查，亦未具體說明本院101年度判字第647號判決論述有何不可採之理由，實已違反行政訴訟法第125條第1項、第133條應依職權調查之規定，並構成同法第243條第2項第6款判決不備理由之當然違背法令。

c.依都市更新條例第6條第4款及第7條第1項第3款規定，在公益性更高之「優先劃定」及「迅行劃定」之情況下，尚須達到「與重大建設無法配合」之情形方構成劃定更新地區要件。然本件為依都市更新條例第11條自行劃定更新單元之都市更新案件，其公益性與前述「優先劃定」及「迅行劃定」之情況相比顯然較低，其認定標準自不得更為寬鬆，否則即有輕重失衡之謬誤。則上訴人於原審多次提出原處分完全未考量、亦從未說明系爭更新單元內之建物究竟有何與敦化北路不能配合之情況，然原審完全未審酌，僅以系爭評估標準指標(六)之文義為判斷標準，並未採納上訴人於原審所強調應增加「與該等重大建設無法配合」為判斷要件之主張，實已構成行政訴訟法第243條第2項第6款判決不備理由之當然違背法令。

(C).另從系爭評估標準第2條所定之「指標」欄位切入，認為本案事實是否符合「指標(三)、(六)、(九)」之要求，同樣要經「實質」調查。因此之故：

a.指標(三)所定「更新單元內各種構造建築物面積比例達1/2以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。」，及指標(九)所定「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。」等2項判斷權衡因素，依被上訴人於107年8月1日修正發布，更名為「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估標準」第2條之規定內容所示，與其修法理由記載，應可導出一個法律適用結論，即「適用該2項判斷權衡因素後，仍應進一步『實質審究建築物之安全結構』，以確定本件都市更新是否與都市更新條例第6條之許可要件相符」。而劃入本件更新單元範圍之建物為台塑公司總部及創辦人長久居住之處所，極其堅固，並無更新拆除重建必要。

b.又前述指標(三)及下述指標(九)(即「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上」)，原判決認為無需委由專業機構鑑定，違反司法院釋字第709號解釋之規範意旨，並有理由矛盾之違法情事。因為：

(a).依司法院釋字第709號解釋之解釋理由書中曾揭示下列有關「都市更新應有正當法律程序適用」之規範意旨。即：憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性

、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量，由立法者制定相應之法定程序。都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。為使主管機關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，本條例除應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序。

(b).按系爭評估標準中第2條之指標(一)、(四)、(七)，均同適用於原判決所稱之起步階段，而有「為專業鑑定」之要求，為何指標(三)、(九)之要件卻不需要，此等差異處理，有違正當法律程序。原判決卻以都市○○○○○段，即可免除專業鑑定，有違司法院釋字第709號解釋所揭示之規範意旨。

c.再者縱令指標(九)不以專業機構鑑定為必要，惟參加人於原審始提出之相關結構評估報告書簡報，其評估依據概與指標(九)及該指標要件之內政部78年5月5日「建築技術規則」無關，原判決竟依該簡報等資料，遽認系爭建物合乎指標(九)要件，亦有理由不備與違背證據法則等瑕疵。因為：

(a).原判決之理由形成說理（原判決書第38頁第14行至第39頁第9行所載），並沒有與「內政部78年5月5日建築技術規則規定」連結，而以該技術規則為基礎，說明建物耐震設計「法定」標準，以及本案建物不符合法定標準之具體理由。

(b).另外原判決理由形成之書證依據，即結構技師潘宗揚出具之「簡報」與中興顧問社撰寫之「成果報告」，亦未在被上訴人召開之都市更新審議會中實際經審理（原判決雖以系爭更新單元檢討書所附公民及團體陳情綜理表，推認被上訴人都更審議會已審酌上開簡報及成果報告。惟查，因為系爭更新單元檢討書所附公民及團體陳情綜理表所載內容與上述「簡報」及「成果報告」數據不儘一致，顯見均未曾經被上訴人都更審議會審議）。原判決僅憑上開簡報、成果報告及綜理表即論斷如前，其判決理由即難稱完備，於法殊有未洽。

(D).本件參加人已於更新單元內，以全區重建之方式，規劃設置中庭公共空間等設施，則上訴人財產權遭剝奪參與更新，業於此階段即已底定，原判決認本件更新單元核定處分無限制甚至剝奪人民權利云云，核與臺北市都市更新自治條例第15條牴觸，亦有判決不憑證據之瑕疵。蓋前述更新現狀所無之「中庭公共空間」等建築物，既為擔保本件更新公益性之基礎，則參加人於後續更新事業計畫擬定及審議階段，勢必遵循此等規劃，否則本件更新公益性更形淪喪，即與前揭自治條例第15條第2項規定不符。從而自堪認上訴人財產權及居住自由等權利，其遭剝奪之危險業經原處分之核准而告確定。原判決徒以都市更新條例所定之抽象流程，而無視實際更新規劃，遽認原處分無限制或剝奪權利，即有判決不憑證據之瑕疵。

(E).接下來就原判決有關「不經由『（權衡）指標』因素，直接判定是否符合都市更新條例第6條各款所定之『建築物及地區環境狀況』許可更新標準」之判斷部分（主要即是「被上訴人未實質審查認定，系爭更新單元位於土壤液化潛勢區，而有都市更新必要」一節

），主張「原判決引用判斷餘地理論，認定被上訴人之判斷合法，卻沒有送經公正客觀專業機構鑑定，確認系爭更新單元建物位於『土壤液化導致有倒塌高風險』區域內，而確實有危害公共安全』，此等判斷結論違反『專業判斷應附證據並說明判斷理由』之基本法理，故屬違法」云云。

(F).最後強調「原判決認定：參加人已向被上訴人所屬審議會提出完整之評估報告，並經被上訴人予以全面審查，而認本案已經委託專業技師或機構辦理鑑定」。但上訴人從未看見完整之報告，也未見被上訴人所屬審議會審查該評估報告之跡證。是以原判決前開事實認定，有理由不備之瑕疵。

(G).另附帶說明，上訴人簽署之「更新事業計畫同意書」，與本案上訴爭點之判斷無涉，其理由如下：

a.上訴人首先將「劃定更新單元程序」（本案所涉及之爭點），與「更新單元確定後」之「後續更新事業計畫擬定及報核程序」予以區別。而強調其在前階段「更新單元劃定」程序，因原處分之作成而有暫時決定後，迫不得已而同意後續之「更新事業計畫」，不能憑此推論其等對事前之「更新單元劃定」亦表同意。

b.「迫不得已同意」之原因則是，參加人整合人員威脅稱「如果不同意更新事業計畫，選配權益會受影響。

C.參加人因與上訴人利害相反，而提出以下之參加意見，強調原判決屬合法之判決：

(1).本件原處分之作成並未因此造成上訴人財產權之剝奪，而原判決亦無牴觸臺北市都市更新自治條例第15條第2項之規定，因為：

(A).申請劃定都市更新單元僅是都市更新程序之開始，不涉及都市更新權益分配。因此無剝奪上訴人財產權之

事。

(B).被上訴人在劃定更新單元階段，相當慎重，並無恣意行事。因為被上訴人在受理申請案後，2次召開會議，並讓上訴人有機會到場表達意見，審議會中並有實質之審查。

(C).上訴意旨雖稱原判決違反臺北市都市更新自治條例第15條第2項規定（即「前項自行劃定更新單元，申請人應於主管機關審核通過後，6個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。……」）。但上訴人本來同意參與本件都市更新案，事後反言權利受剝奪，而阻礙都市更新程序之續行，顯屬誤導法院之詞。

(2).上訴意旨稱「原判決錯誤適用比例原則」云云，委無足採，因為：

(A).本案純屬事實認定，不涉及目的、手段之選擇，與比例原則無涉。

(B).參加人申請都市更新，是考量以下多項實證因素，上訴人也充分明瞭：

a.建物屋齡接近40年，年代久遠。

b.建物設計之耐震設計不足。

c.建物位於高潛勢土壤液化區。

d.建物之用途為「住宅商辦交互混雜」，因此居住環境不良。

e.建物為回字型建築，外部可及性低，且不具公共性，消防救災有疑慮。

f.建物停車空間不足，衍生交通問題無法內部化處理，影響主要幹道敦化北路行車車流。而巷道路幅因機車停放而縮減，也影響消防救災。

(C).以上實證因素之考量，經被上訴人認符合都市更新條例第6條各款所定之情形，或其他符合要件之情形，爰說明如下：

a.第2款所定「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全」。

b.系爭評估標準第2條「建築物與地區環境欄位」七之「避免災害發生」（此項要件似未列在都市更新條例第6條各款中）。

c.第4款所定「建築物未能與重大建設配合」。

(D).系爭更新單元位於土壤液化高、中度潛勢區，若有較大地震來襲時，有危及建物安全風險等情，有網路公告圖為憑。另有將專業技師鑑定意見向審議會表達。

(E).本案與本院101年度判字第647號判決之事實基礎不同，該判決之對象事實是「依都市更新條例第6條第2款規定，由政府機關自行劃定更新地區案例」，而本案事實則為「民間申請自行劃定更新單元」，二者應予區別處理。

(F).上訴人引用之「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估標準」第2條規定，是被上訴人於107年8月1日修正發布，並於同年9月15日施行之規定。但本案原處分早於106年10月6日作成，不應引用前開新規定適用於本案。

(3).事實上有近9成之住戶均同意系爭更新單元之劃定。

D.是以本案有待本院判斷之爭點實集中在本案參加人所擬具之都市更新計畫，其「更新必要性是否具備」之判斷上。

2.本院對前開上訴爭點之判斷結論及其理由形成：

A.都市更新法制之整體規範意旨說明：

按「都市更新」基本上是一種「以外部力量改變既有不動產財產權界定現狀，使不動產之財產權配置能更具市場效率性（主要即是降低市場交易成本）」之法制手段。而有以下議題，需予逐項說明：

(1).不動產權之現有配置現狀為何需要透過都市更新來改變？理由是「財產之配置方式，與經濟發展息息相關。都

市更新可以促使都市房地產權達成比現狀為佳之配置方式」。而其推理過程則是：

(A).依經濟學之基本理論所示，「市場」能達成「資源配置最佳化」之結果。

(B).但市場的存在有其先決條件，其中一個重要條件即是財產權之配置模式，好的財產權配置模式，可以降低交易成本（搜尋成本、締約成本與履約成本），促使交易產生，進而使資源流向對其評價最高者之手中，形成「最佳化配置」結果。

(C).而對都市不動產而言：

a.如果都市發展缺乏規劃，其上之私有房地、公共建設等設置物，會隨著歷史中之偶然因素，而不斷變遷。最終形成之地形地貌，常常使既有都市房地設置物，無法處於「坐落在最佳地理位置，使彼此間得以相互支援其效用，而不相互牽制抵銷效用」（即因「相鄰關係」而形成之「負外部性效應」）之狀態，阻礙都市之長遠發展。

b.如欲用市場交易方式，打破都市房地及設置物之現狀，則基於「產權過於細分」、「產權位置之調整需透過財產之分割、轉換與重組等方式進行，若無事前整體規劃，難以形成行動誘因」等諸多交易成本，無法有效達成。

c.此時即有透過實證法（公法），以公權力為手段，架構新產權（從經濟的觀點言之，有資格運用公權力，實施都市更新計畫之地位，其本身也是一種有經濟價值之產權。因此得依都市更新條例規定，發動自辦都市更新程序，其本身也是一種有經濟價值的產權），創設行動誘因，以重組都市房地及設置物產權之配置，使其使用上更具效率性，符合規模經濟之要求。進而促使產權交易發生，使都市不動產資源利用得以最佳化。

(2).但當公部門打算要以公權力來「重組」都市房地與設置物之產權「配置」，使之有助於資源最佳利用，並降低交易成本時，馬上面臨的議題則是「既有產權之保障如何實踐」。爰說明如下：

(A).讓市場得以成形之另一個重要支柱，實為交易者對「產權受保障」之信心。參與市場交易者，必須相信自己透過交易而得之資源，不會被掠奪、偷竊、詐騙或被公部門任意強行移轉，才會願意正常揭示及使用資源，並在市場中進行交易。

(B).若公部門可以不透過國會通過，且符合財產權保障憲法基本價值原則之實證法，「任意」改變人民既有產權之大小、內容等事項，以達成重組產權之目標者。反而會使社會大眾因為缺乏產權受保障之信心，而耗費無謂成本維護自身之產權，不願進行自願性之市場交換，市場亦會因此而萎縮。結果是「愛之適以害之」，都市更新原始目標是以促使市場發揮功能，都市資源有效流通，結果反而扼殺市場，使人民喪失對公部門「保障產權」之信心。

(C).另外從都市更新之執行面言之，當依法取得行使自辦都市更新權利實施權限之私人，在為「都市更新」之規劃時。由於其本身之私有產權與四週之他人私有產權或公有產權，均有可能劃入「都市更新」區域範圍內。該區域範圍如何決定，決定後之產權如何重組，均可能涉及實施自辦都市更新者以外之第三人或公部門權益。而此時實施自辦都市更新者有可能基於自私之誘因，而在都市更新實施過程中有可能為「損人利己」，讓自己在都市房地產權重組過程中，取得較大的利益。

(D).上述重組過程中，產權被動強迫受重組者，其權益如何獲得確保，即屬都市更新法制之重要待規範議題。而司法院釋字第709號解釋之解釋文與解釋理由書中

，亦表明下述之法律見解，說明應如何對此等議題為對應規範：

a.（解釋文）中華民國87年11月11日制定公布之都市更新條例第10條第1項有關主管機關核准都市更新事業概要之程序規定。

(a).應設置適當組織以審議都市更新事業概要。

(b).應確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會。

b.（解釋文）同條第2項有關申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定，其規定同意比率過低，不符憲法要求之正當行政程序。

c.（解釋文）92年1月29日修正公布之都市更新條例第19條第3項前段規定，應：

(a).要求主管機關將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達。

(b).由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及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。

d.（解釋文）以上條文之原規定均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。相關機關應依本解釋意旨就上開違憲部分，於該解釋公布之日起1年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。

e.（解釋文）92年1月29日及97年1月16日修正公布之都市更新條例第22條第1項有關申請核定都市更新事業計畫時應具備之同意比率之規定，與憲法上比例原則尚無牴觸，亦無違於憲法要求之正當行政程序。惟有關機關仍應考量實際實施情形、一般社會

觀念與推動都市更新需要等因素，隨時檢討修正之。

f.（解釋理由書）憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量，由立法者制定相應之法定程序。

(a).都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。

(b).為使主管機關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，本條例除應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。

(c).都市更新事業計畫之核定，限制人民財產權及居住自由尤其直接、嚴重，本條例並應規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。

(E).由前開釋憲解釋之具體內容觀之，有關都市更新過程中，產權被動強迫受重組者之權益保障方式，釋憲機關顯然重在「正當法律程序」之保障，而對「都市更

新是否許可之實體判準規範，應有何等規範內容，方屬合憲」一節，並未表示對應之法律見解。顯見釋憲機關是透過程序規範來保障產權被迫受重組者之權益。

(3).又在「被迫參與重組之產權，已通過實證法規定而加以保障」以後，都市更新法制有待處理之最後階段議題則是「如何避免參與產權重組者中之少數主體，利用都市更新制度『搭便車』，以破壞都市更新計畫之進行為手段，試圖從『依都市更新制度重組都市房地產權後所新創之利益』中，竭盡所能地謀取最大份額之利益」。爰說明如下：

(A).前已言之，實施都市更新之目的在於：「重組」都市不動產之產權結構，一方面希望解消「因現有相鄰關係所形成之負外部性效應」，另一方面亦期待「新的產權配置能降低交易成本，引導都市之長遠發展，能有效率地容納更多的在地居民或通勤者。但重組之目標一旦達成，都會增加重組後產權之效益（包括對各別產權之增益與不可分割之整體環境改良效應）。

(B).這些因都市更新而新創之效益，本來應該「公平」地分配給所有參與都市更新之產權主體。但如何分配方屬「公平」，在實際作業中，經常會有爭論。這些爭論本來應該在後階段之都市更新實施作業中浮現（在此階段之「公平分配」爭議，比較不涉及「搭便車」議題，因為這時都市更新已合法開啟，完成產權重組之目標，剩下僅餘效益如何分配之問題，如何分配方屬公平，可以公開討論，找出最佳判準。而提出爭議之人並沒有以「迫使都市更新計畫自始無法啟動，讓全體參與者之期待增益均可能落空」之方式，作為要脅手段，以小博大，來爭取自身之最大利益）。

(C).但在都市更新計畫擬定之始，其產權被納入都市更新計畫範圍內之主體，可能已經意識到「將來產權重組

後所新創之整體增益」，並預期從中分得超過自己「公平」份額之增益。此時其可能在一開始即「拒絕參與該都市更新計畫」為條件，而先與自辦都市更新者洽商「未來實施都市更新新增效益分配」議題，希望能從整體效益中獲得更多份額之分配。

(D).產權主體如此行事，本來即是為了在社會活動中爭取自己最大之利益，並無任何可非議之處。但其拒絕加入都市更新計畫，或表明反對都市更新之結果，卻可能使一個符合多數人利益之都市更新計畫「胎死腹中」，將使社會之不動產資源配置無法「最佳化」。所以都市更新法制才會引入「多數決」機制，排除少數人基於「搭便車」心態，而「干擾」合理都市更新計畫進行之可能。

(E).而在所有產權重組之法制中（不以「都市更新」為限，亦包括「市地重劃」、「區段徵收」等法制），關於「少數人『搭便車』行為之有效防堵」，始終是一個重要的問題。

(F).「搭便車」行為之方法，除了拒絕加入或反對計畫外，亦可能是以「爭執都市更新必要性」之方式為之（即爭執「都市更新是否符合許可要件」）。此時法院若要判斷該等爭執是否出於「搭便車」之動機，而不具合理性。即應理解都市更新許可要件到底要如何被解釋，其規範意旨要如何來探知方屬正確。

B.「都市更新」許可要件之法規範基礎，及其規範意旨之正確理解：

(1).前言說明：

前已言明，都市更新法制之法規範，基本上要考量下述3項議題，即「都市更新制度之正當性為何（因為產權要重組才具效率）」、「如何防止實施都市更新計畫者利用機會，濫權侵犯他人產權之行為（依司法院釋字第709號解釋意旨所示，重在程序正義之貫徹，即應遵守

正當法律程序）」、「如何防止少數人『搭便車』，使符合多數人利益之都市更新計畫無法順利進行」。而依本院之法律觀點，第3項議題之處理，其關鍵在於「正確認識都市更新許可法規範之規定內容及其規範意旨，此即以下段落（七、2.B.(2)以下）之討論重點所在。

(2).都市更新之許可判準規範：

(A).按都市更新判準規範實為都市更新條例第6條各款規定。其規定內容如下：

有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：

一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。

三、建築物未符合都市應有之機能。

四、建築物未能與重大建設配合。

五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。

六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

(B).本案參加人係依都市更新條例第11條規定，申請自辦都市更新。該條規定之規定內容為「未經劃定應實施更新之地區，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居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準（應指都市更新條例第6條第1款至第6款規定），自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」

(C).前開條文所稱之「……得依主管機關所定更新單元劃定基準……」，為臺北市都市更新自治條例第15條第1項規定，規定內容為「依都市更新條例第11條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基

準應符合第12條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定，其裁量基準由主管機關定之。」其中「……應符合第12條……」部分，在本案中並無爭議，有爭議者實在「……更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定……」，此即列為本判決附件之系爭評估標準第2條規定內容。而該條規定中之「建築物及地區環境狀況」欄位，基本上就是將都市更新條例第6條各款規定文字重複書立，並加上另一「新」事由，即「避免災害之發生」（但被上訴人是否有此權限，實有疑義，詳後所述）。

(D).是以都市更新許可要件（或都市更新條例必要性之審查要件），基本上即是都市更新條例第6條各款規定（最多再加上臺北市以地方自治團體身分行使地方立法權，所新添之「避免災害發生」事由，但地方自治團體臺北市是否有此權限，深值懷疑）。

(3).都市更新許可判準規範之正確解釋：

(A).實則都市更新條例第6條之解釋及適用，首先必須決定其法律解釋及如何適用之方式，在此有2種選擇可能，爰分述如下：

a.第1種法律適用方法是把該條之各款規定視為「各自獨立、不相牽連」之多個「併列式」構成要件。個案事實要逐一審查是否符合各該構成要件之多個要件要素，若有任何一個要件要素不具備者，即不得適用該條款規定取得許可。每款構成要件不得相互連結，而為綜合考量。

b.第2種法律適用方法，則是把該條之各款規定視為「相互影響」之權重因子，可以結合考量。而各款規定既然只是權重因子，就不是「黑白分明」的，而有程度高低之議題存在。因此主管機關得將程度不一之權重因子予以結合（例如同一棟建物雖然老

舊，尚未到達不予拆除即立即對公共安全造成危害，又其對公眾交通確有嚴重影響，但未到「妨害」程度，該建物與都市應有之機能無法緊密配合，但未到全然「不符合」之程度者），而作成劃定更新區域之決策。

(B).本院則認為，依第2種法律適用方法為法律之適用，方能正確呈現該條之規範意旨，爰說明如下：

a.先從事務之本質言之，該條各款規定內容在個案中是否合致，基本上無法做出「非黑即白」的論斷，始終有程度高低之議題必須加以考量。

b.再從該條原始之規範功能言之，本是要讓主管機關在劃定「更新地區」時，有判準規範可循，簡化其判斷成本。但都市更新涉及專業判斷，很難以死板之法條構成要件「鎖定」專業判斷過程中所需依循的全部因素，因此此等規定內容，其實比較接近於「權重」因子，要容許主管機關為綜合考量，以作出符合正確之都市更新決策。

c.另外都市更新許可性或必要性考量，主要涉及前開3項議題中之第1項議題（即「都市更新制度之正當性判斷」），顯然偏向於實體法之爭議，並且涉及專業判斷。對許可構成要件要素之詮釋及審查，不宜採用如同刑事案件般之嚴格標準，將各個要件與要件中之各別要素均「孤立」看待，逐項證明，若有一要件要素之成立有疑義，即該要件不具備。若各別要件之滿足有疑義，即謂該許可要件全然不需斟酌。而應保有「通觀全局」之判斷彈性，讓主管機關得斟酌眾多權重因素，為綜合判斷。至於有關「如何防止實施都市更新計畫者利用機會，濫權侵犯他人產權之行為」，則可回到司法院釋字第709號解釋意旨所強調之核心觀點，利用正當法律程序，而在程序上為嚴格審查。

d.本來在公辦都市更新時，程序上必須先有「更新地區」的劃定，才有在「更新地區」基礎下，更為具體之「更新單元」決定；而自辦都市更新，也一樣要依循前述「主管機關所定更新單元劃定基準」（見都市更新條例第11條規定），則將都市更新條例第6條所定規範主管機關劃定更新地區時所應依循之判準規範，解為「主管機關許可自辦都市更新」之判準規範，亦甚妥適。

e.事實上由系爭評估標準第2條規定之規定格式觀之（採取欄位式之規定），亦可見「建築物及地區環境狀況」欄位內容所具之「權重」特質。

(C).至於臺北市得否以地方自治團體身分，行使地方立法權，而在依臺北市都市更新自治條例第15條第4項規定授權制定之系爭評估標準第2條規定中，將「避免災害發生」事由，亦列為「許可自辦都市更新計畫」之權重因子中，實有疑義（詳後所述）。

C.在對都市更新條例第6條規定適用方法與規範意旨之正確理解基礎下，應認上訴人之上訴為無理由，爰說明如下：

(1).與本案有關數項基本觀念之澄清：

(A).首先必須指明，將他人建物劃入都市更新許可範圍內，對該他人而言，其產權即有可能因為都市更新之實施而受到侵犯（至少有此受侵犯之風險存在）。此時即有前述「如何確保產權不因都市更新之不當實施而受到侵犯」之議題，而需考量司法院釋字第709號解釋有關「應重視程序保障」之規範意旨。是以原判決第34頁所稱「……上訴人斷章取義……，指稱自行劃定都市更新單元之各款評估標準及都更審議會審議之進行，有限制甚至剝奪人民居住自由及財產權之效果云云，顯有完全忽視後續尚有限期報核都更事業計畫及事業計畫同意比例門檻及審議程序，……」之論點，或許不是完全沒有道理。但也不能因此即謂「上訴

人毫無任何權利受侵犯之風險」，故上訴人當然有訴訟權能，提起本件行政爭訟，來爭執本案「都市更新許可處分（亦為劃定都市更新單元範圍處分）」之合法性。但其主張是否有理由（即本案不符合都市更新之許可要件，故都市更新單元之許可劃定處分違法），則屬另一問題，此點有必要先予澄清。

(B).但是上訴人也同樣忽視了一個都市更新條例法制中之另一重要議題，即少數屋主利用都市更新許可範圍劃定議題而為「搭便車」行為之可能性。且少數屋主之產權保護議題，與「搭便車」行為可能性之議題，會同時存在於「都市更新許可範圍應如何劃入」之爭議過程中。此時如果只單方面強調「程序保障」之重要性，就會使「搭便車」行為變的容易實施。而有失「公、私益均衡考量」之公平意旨，因此「都市更新許可實體要件」之明確性要求，其重要性在此亦得以浮現。

(C).事實上，都市更新許可要件明定於都市更新條例第6條各款規定中，而且此等許可性要件，應該也無「因地制宜」之正當性，實難解為地方自治團體之立法權範圍內。從而原判決謂系爭評估標準第第2條「建築物及地區環境狀況」欄位中所列「為都市更新條例第6條第1款至第6款所未定」之「七、避免災害之發生」要件，無違「法律保留原則」（見原判決書第29頁），實有再加考量之必要（至少有命被上訴人具體說明其有立法權之理由）。

(D).此外都市更新條例第6條各款規定間之關係，原判決也無任何理由論述。實應參考本院前述七、2.B.(3).(B).之解釋標準，來認知「都市更新許可性」之判準規範。

(2).再者本案事實有一重要實證特徵，而此等實證特徵，亦與本案之法律判斷有重要之關聯性，有必要在此先予指

明。

(A).實則依原審卷第25頁所附之更新單元範圍圖示足知，系爭都市更新案之更新土地範圍內僅有2棟建物，而且緊密連結，形成「內有中庭」之環形建物外觀。

(B).此即意味「所有參與（不問是主動參與或被動參與皆然）本件都市更新計畫之建物產權主體」，客觀上有相同之利害存在。因此更新決策之作成，會「有利某一群主體（自辦都市更新者），同時有損另一群主體（建物被劃入都市更新範圍內，而被迫加入都市更新者）」之可能性即大幅度降低，詳言之：

a.本件都市更新案中並不存在「一個計畫範圍中有『分離且興建時間前後不一』之多棟建物，而要由自辦都市更新者去『評斷』或『要求』，將他人建物納入自己都市更新計畫中」之情形。因此有關「自辦都市更新者基於自私誘因，而損人利己，將他人無拆除必要之建物，曲解為符合都市更新目標，而將之一併拆除，藉由執行都市更新計畫，而侵犯他人產權，以擴大自己獲利」之可能性（即前述都市更新法制所需處理之第2議題），即使不能謂完全排除，但至少已大幅度降低。

b.因為在本案事實之實證特徵下，自辦都市更新者指稱他人建物應予拆除時，即意味著與該他人建物「同時興建處於相同條件下」之自己建物，也應拆除。此時從經驗法則言之，除非在極特殊之情況下，自辦都市更新主體之利害，與被迫加入更新之建物主體應該是一致的。

c.本院當然充分明瞭，客觀條件或市場價格相同之財產，可能在不同主體間，會有不同之主觀評價。不過至少在都市更新必要性之客觀評估上，自辦都市更新者出於「損人利己」誘因而扭曲評估過程之風險，會大幅度降低。而此項實證背景，是在對本案

事實進行法律涵攝，判斷上訴理由是否有據時，必須納入考量之參考因素。

(3).又觀之原處分之理由形成（但無法直接由原處分書面之記載得知，必須結合從一連串之審議會會議紀錄、訴訟兩造及參加人3方之往來文件與參加人制作之「更新單元檢討書」與訴願決定書之記載內容，予以綜合觀察，方知悉其全貌），大體依循以下之法律適用邏輯：

(A).參加人本件都市更新案，符合以下3項許可要件（其中前2項，來自都市更新條例第6條第2款及第4款之規定，而第3項則來自系爭評估標準第2條規定所新添之許可事由）：

a.建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全（依系爭評估標準第2條之「評定基準」規定，符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之2項者，即認符合本項許可要件）。

b.建築物未能與重大建設配合（依系爭評估標準第2條之「評定基準」規定，符合指標(六)及其他指標之2項者，即認符合本項許可要件）。

c.避免災害之發生（依系爭評估標準第2條之「評定基準」欄位規定，符合指標符合指標(一)、(九)其中之1項及其他指標之2項者，即認符合本項許可要件）。

(B).而認定以上許可要件具備之理由，則係認本案事實符合系爭評估標準第2條之以下「指標」規定，結合許可要件之「評定基準」，而作出以上之認定。

a.指標(三)：

更新單元內各種構造建築物面積比例達1/2以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。

b.指標(六)：

更新單元周邊距離捷運系統車站、臺北市政府公告之本市重大建設或國際觀光據點200公尺以內。

c.指標(九)：

更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。

(4).在此首應明瞭系爭評估標準第2條所定「指標」欄位之功能，該欄位之規範功能實在「降低」主管機關在都市更新許可判斷過程之判斷成本，使其能易於作成判斷。而系爭評估標準第2條之「評定基準」欄位規定，其規範功能又將是「建築物及地區環境狀況」與「指標」等2項欄位進行連結，建立起更具體而可操作之許可判斷標準。其操作過程如下：

(A).當與「指標」符合與特定「建築物及地區環境狀況」（實為都市更新許可要件或權重）欄位相同連結之「評定基準」欄位所規定之要求後，該「建築物及地區環境狀況」之「都市更新許可要件或權重」審理即行開啟。

(B).此時確如上訴人所言，此等審理應「實質」審理，「指標」只是「實質審理」之開啟門檻（不符門檻要件，即無法開啟該款許可要件之審理），並兼有「思考起點」或「線索」之工具性功能。就以本案所涉及「合法性無爭議」之許可要件為例（「避免災害之發生」許可要件不在其中）：

a.所謂「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」之許可要件，先透過指標(三)而開啟評估程序，再透過指標(六)與指標(九)，對建物之「傾頹」或「朽壞」程度給予「權重」，最後決定符合該許可要件之程度。

b.所謂「建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害

公共交通或公共安全」之許可要件，則是透過指標(六)開啟評估程序（因為交通或公共安全之妨害，通常是透過更新單元之原狀無法週邊建設配合，為其判斷基礎），再佐以指標(三)與指標(九)，決定妨害交通及公安之危害程度。

c.所謂「建築物未能與重大建設配合」之許可要件，透過指標(六)，確定「重大建設」與「都市更新許可範圍」之位置關係，以「實質」探究二者間能否「配合」。而配合程度之判斷，則利用指標(三)與指標(九)提示之線索，作出「實質」決定。

(C).而在進行「許可要件是否具備」之「實質」判斷時，原來之指標僅是判斷過程中之「線索」、「提示」或「調查起點」，但查證方向不受該指標之拘束。

(D).若經被上訴人實質認定，認為「特定之都市更新許可要件」具備，但「具備」之程度不一，則應該容許將個案中多個「程度不一」之「建築物及地區環境狀況」為綜合考量，以決定特定範圍之「都市更新」是否符合許可要件。

(5).本案參加人確有依循前開判斷模式，實質說明本案符合都市更新許可要件，理由如下：

(A).有關「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」之許可要件部分，經查：

a.實則透過指標(三)，即可確定系爭更新單元內之建物年代久遠，而「年代久遠」乃是判斷「建物有傾頹或朽壞之虞」之重要參考因素。

b.而指標(九)之具備，足以造成建物耐震度不足之顧慮。為此參加人又另找結構技師實地檢驗建物現狀，進而判斷系爭更新單元內之建物，耐震力不足。再佐以建物坐落之基地位於中高潛勢土壤液化區。此等因素均足以使「建物在未來傾頹或朽壞」之機率提高。

c.事實上正如本院提出之前述實證觀點，參加人在系爭更新單元內之建物，其條件與上訴人之建物全然一致，如果參加人亦自認其建物有「傾頹或朽壞」之風險，此等主觀意見之表達，對「建物是否有傾頹或朽壞可能性」之判斷亦應給予一定之權重，因為在此情況下，參加人為以上意見之表達時，存在「損人利己」之可能性甚低。

(B).有關「建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全」之許可要件部分，經查指標(六)之具備，足以確定系爭更新單元範圍內之建物，與重大建設（臺北市○○○路）緊鄰。而上訴人復具體指明以下有礙重大建設發展之實質因素：

a.系爭更新單元內住宅、商業辦公交互混雜使用，居住環境不良。

b.系爭更新單元內之建物現況為回字型建築，外部可及性低且不具公共性，也有消防救災疑慮。

c.敦化北路車流量大，向北接臺北機場出入國境門戶，更新單元內每日約有5,700人次上下班，停車空間嚴重不足，衍生之交通問題無法內部化處理，尖峰時間車流量大，且路側公車停靠，增加主要幹道敦化北路交通負荷，無法與敦化北路配合。

d.系爭更新單元內停車空間不足，衍生交通問題無法內部化處理，影響主要幹道敦化北路行車車流，巷道路幅因停放機車之故縮減也影響消防救災進行。

(C).有關「建築物未能與重大建設配合」之許可要件部分，由參加人提出之實質調查事項，基本上與前述「建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全」部分重疊。而指標(三)及指標(九)之具備，也足使「既有建物未能與重大建設配合」之程度更為提高。

(6).而被上訴人在作成原處分以前，亦確有參考參加人依循

前開判斷模式，實質作成判斷，理由如下：

(A).本案原處分之作成，歷經以下之時序經過：

a.參加人於104年9月7日劃定系爭更新單元，而提出「自辦都市更新」申請。

b.其後被上訴人於106年2月24日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第271次會議，而本案為處理議案之一（見原審卷第429頁、第430頁）。

c.被上訴人復於106年7月21日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第288次會議，再將本案列為處理案件中（見原審卷第442頁至第443頁）。決議內容最後一項則是「本案依前述意見修正整體規劃後，同意劃定為更新單元」）。

d.參加人再於106年9月間作成「更新單元檢討書」（見原審卷第446頁至第492頁），依前開2次（第271次與第288次）審議會之決議，修正整體規劃案，報請被上訴人審查。其中特別值得一提者為：該「更新單元檢討書」亦完整附上上訴人以陳情書方式，對更新許可性所提出之各項質疑，以及參加人之回應內容。

e.被上訴人最後於106年10月6日作成原處分，許可本件都市更新單元之劃定及都市更新之實施。

(B).而以上許可性審查過程中，其實質審查均反應在參加人106年9月間作成之「更新單元檢討書」中（詳下所載），使被上訴人得透過一連串之審查程序，最終予以審查確認。

a.該「更新單元檢討書」第2頁所載：

(a).本更新單元位於中高潛勢土壤液化區，有結構安全疑慮。

(b).本更新單元建物內住宅及商業辦公混雜使用，居住環境不良。

(c).本更新單元內建物規劃為回字型建築，外部可及

性低且不具公共性，亦有消防救災之疑慮。

(d).本更新單元內停車空間嚴重不足，衍生之交通問題無法內部化處理。

b.該「更新單元檢討書」第2頁至第7頁及第12頁所載，有關「公共開放空間」、「交通動線配置」及「後續配合周邊環境之規劃構想」等說明，均在表明系爭更新單元之更新前狀態，無法與「重大建設」敦化北路使用現狀相配合之原因。

c.該「更新單元檢討書」第24頁所載「……綠化量，強化國門幹道的門面，成為區域「環境上的指標……」。

d.該「更新單元檢討書」第47頁至第51頁所載、對上訴人於106年6月15日陳情書之回應，有說明「系爭更新單元之土地位於土壤液化潛勢地區」等情。

e.該「更新單元檢討書」第52頁至第55頁所載、對上訴人於106年7月3日陳情書之回應，同樣有說明「系爭更新單元之土地位於土壤液化潛勢地區」等情。復說明曾經檢討更新單元內建物之耐震能力。

(C).當然透過本案之審理，本院亦認為「都市更新法制」確有一事值得進一步檢討，即「被上訴人並沒有把『都市更新許可性審查』，當成一個獨立之單一審查標的，而是將其與更新計畫內容合併審查，結果造成『許可性實質審查』之各項理由，沒有被獨立標明。而與其他都市更新計畫內容之判斷相混淆」。所以上訴意旨才會對「本案是否有經實質調查，完整評估都市更新許可要件」一事提出質疑。不過鑑於目前都市更新條例作業實務之行政慣例，本院只能將在審查過程中所呈現之客觀資料匯總而為綜合判斷，確定本案「都市更新許可要件確經實質審查」之客觀事實。

(7).又被上訴人前開對都市更新許可性之實質審查，其過程尚未發現有何違法之處，是以原判決認原處分合法，從

而駁回上訴人在原審所提處分撤銷訴訟，尚難指為有所違誤。

(8).至於上訴意旨對原判決判斷違法之各項指摘，均無從動搖原判決終局判斷之合法性，爰說明如下：

(A).本院前已一再言明，有關都市更新許可性之規範判準，始終為都市更新條例第6條第1款至第6款之規定。而該規定本身既無違比例原則之問題存在，也無違法律保留原則可言。而系爭評估標準第2條規定中之「建築物及地區環境狀況」欄位規定，其中一至六項，就是都市更新條例第6條第1款至第6款規定之重申，在此範圍內，亦無違反法律保留原則可言。

(B).又都市更新條例第6條第1款至第6款有關「更新許可要件」之法律解釋，基本上要考量之價值因素，除了上訴人所一再強調之「財產權保障」外，也同樣有「避免少數權利主體『搭便車』，妨害正當都市更新條例進行」之顧慮，以維持公、私利益之衡平。又不管是公辦都市更新或自辦都市更新，以上解釋標準，均應一體適用，並無所謂「公辦都市更新公益性，必然高於自辦都市更新」之正當性存在。

(C).至於前開判準法規範在本案中之法律涵攝部分，按：

a.前已言之，系爭評估標準第2條規定之「指標」欄位，僅是對「都市更新許可（權衡）要件」（即條文所稱之「建築物及地區環境狀況」欄位）發動實質審查之門檻及線索（或起點）。

(a).就此而言，本院與上訴人之法律見解並無不同。但是本院基於前述理由，認為本案被上訴人已依參加人提供之資料及說明，對許可（權衡）要件進行「實質」審查，且得出符合許可要件之結論。而原判決亦採取相同之認定及涵攝。

(b).是以原判決在前開法律涵攝過程中所表明之法律見解，與本院101年度判字第647號判決或本院10

4年度判字第772號判決之規範意旨並無衝突。因為本院前開二判決之規範意旨，均是以「都市更新之行政機關，未『實質』審究都市更新許可要件」為由，而認「將特定地區劃入都市更新範圍」之處分為違法。其與本案有經實質審查之情形，尚有不足。

b.再查有關都市更新條例第6條第2款前段所定之許可要件（即「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」），涉及對未來之預測，不可能100%確定，是否傾頹或朽壞，本來即是蓋然性之預估，有程度高低之問題存在。而且觀之都市更新條例第1條之規定內容（即「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例」），也沒有特別強調「建物有立即傾頹或朽壞具體危險」之重建急迫性，反而更重視「因產權重組所新創」之公共利益。被上訴人本來即可參酌事後新發現之情況（地震規模預估值之調整與中高潛勢土壤液化區資料之出現），而綜觀全部狀況，以重新決定建物「傾頹或朽壞」之機率高低，並應尊重條件完全相同「屋主群」中之多數意見。自不能任由上訴人以「該建物為台塑公司營業所及其創辦人之住所，必然堅固，自無傾頹或朽壞可能」等詞為據，即遽行推論該建物於申請都市更新時，絕無傾頹或朽壞可能。

c.又前開指標(九)或指標(三)，基本上均無鑑定問題存在。其中指標(三)純屬客觀形式判準，而指標(九)亦僅以「建物興建當時之耐震設計標準，是否不符合後來頒布之建築技術規則規定」為斷。均屬歷史事實之客觀描述，與該建物在申請都市更新時點，其傾頹或朽壞之機率高低或耐震強度為何，全然是不同之二事。故本院前方謂「指標僅是進行實

質審查之門檻、線索（或起點）」，而認符合該2項指標可開啟後續之調查，據以評估建物存續期間與耐震程度之高低，對「其未來傾頹或朽壞」機率之影響。至於系爭評估標準第2條所定指標欄位(一)、(四)、(七)，所以會規定「指標內容本身是否具備，需經鑑定」，其考量因素眾多，包括鑑定成本之高低，鑑定事項之認定難易等等。更不能由此等規定，推導出「指標(三)及指標(九)之實質認定（而非指標內容本身），亦需鑑定」。而實質調查是否妥適也與司法院釋字第709號解釋內容無涉，上訴意旨對此實有誤會。

d.另外上訴人對指標(九)與實質調查事項間之關係，亦有誤會，誤以調查事項為「系爭更新單元內之建物現狀，是否符合內政部78年5月5日建築技術規則規定之標準」，實則建物現今耐震程度之調查，只是用來評估建物傾頹或朽壞之機率高低而已，完全獨立於「內政部78年5月5日建築技術規則規定」之外。

e.又上訴意旨稱「更新單元檢討書所附公民及團體陳情綜理表（對上訴人106年6月15日陳情之回應）中所載建物耐震度內容，與結構技師於101年4月12日出具評估報告書之期末成果簡報內容，以及中興工程顧問社於102年4月12日提出之報告不符」一節，由於3份資料之制作主體（2份潘宗揚結構技師，1份為中興工程顧問社）不同，制作時間及評估方式會有不同，更涉及專業之判斷與檢討。但不管數據如何有出入，但結論均為系爭更新單元內之2棟建物耐震力不足。因此除非上訴人能明確指出3份鑑定文書有何明顯矛盾或數據不實之處，不然即難謂原判決採證違法。

f.至於「系爭更新單元之建物基地位於中高潛勢土壤

液化區」乃是一個客觀事實，與原始之指標無關。純粹是在透過指標開啟「許可要件」之實質調查以後，在判斷「建物未來傾頹或朽壞之機率有多高時」，所引入的「新判斷（權衡）因子」。其既非指系爭評估標準第2條所定「指標」，更無所謂「鑑定」議題存在。

D.最後附帶說明，由於本件行政爭訟，僅審理「都市更新許可要件是否具備」之爭議。但並沒有審查都市更新計畫之內容，是否有將「因都市更新產權重組（包括重建）所新創之公、私利益，『公平』地分配予參與都市更新的產權主體」之後階段議題。因此如果上訴人認為「本件都市更新計畫之後續實施，參加人沒有『公平』地分配『因都市更新』所新創之效益」，仍可尋求法律救濟，提起行政爭訟，以解決爭議。

3.總結以上所述，原判決之認事用法及終局判斷結論大體上尚無明確違誤），上訴意旨指摘原判決違背法令云云，其所持各項主張，於法均非有據，其上訴為無理由，應予駁回。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，第104條、民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　2　　日

最高行政法院第四庭

審判長法官　鄭　小　康

法官　劉　介　中

法官　林　文　舟

法官　林　樹　埔

法官　帥　嘉　寶

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　2　　日

書記官　徐　子　嵐