最 高 行 政 法 院 判 決

109年度判字第518號

上　訴　人　彭龍三
　　王世凱
　　邱柳陰
共　　同
訴訟代理人　蔡易廷　律師
　　王慕寧　律師
被上訴人　臺北市政府
代　表　人　柯文哲
訴訟代理人　蔡進良　律師
輔助參加人　鄭子靖
　　黃以進
　　蔡光隆
　　王美智
　　李勇進
　　楊欽銘
　　曾台麗
　　黃慶賢
　　陳鳶
　　廖麗心
參　加　人　森業營造股份有限公司
代　表　人　黃呈琮
訴訟代理人　許藼進　律師

上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國108年8月1日臺北高等行政法院107年度訴字第188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：緣臺北市○○區○○段○○○號等26筆土地之都市

更新案（下稱系爭都更案），位於被上訴人於民國89年6月26日公告○○○區○○路、０００路西北側更新地區更新單元內。其中包括上訴人彭龍三所有臺北市○○區○○段○○段00○00○號土地及其上門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號1樓建物，以及上訴人邱柳陰、王世凱所有之同上小段44、44-04地號土地及其上門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○號1樓建物。系爭都更案前由原實施者萬宇開發股份有限公司於92年2月12日擬具臺北市○○區○○段0○段00○號等26筆土地都市更新事業計畫案，其後變更由實施者即參加人森業營造股份有限公司於95年4月20日申請報核變更事業計畫及擬定權利變換計畫案。經被上訴人准予核定實施後，參加人嗣於102年4月18日再向被上訴人提出變更（第二次）更新事業計畫及變更權利變換計畫案。經被上訴人於103年7月25日辦理聽證程序，並經臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱審議會）審議通過，並由被上訴人於104年1月29日以府都新字第10332426302號函核定實施。上訴人不服該核定處分，提起行政訴訟，遞經原審法院104年度訴字第439號、本院106年度判字第379號判決撤銷該核定處分確定。嗣參加人依據上開本院判決意旨重新擬定變更（第二次）更新事業計畫及變更權利變換計畫案後一併提送被上訴人報核，案經聽證程序與審議會審議通過，由被上訴人於107年1月25日以府都新字第10730239602號函（下稱原處分）核定實施。上訴人不服，循序提起行政訴訟，訴請撤銷原處分，經原審法院107年度訴字第188號判決（下稱原判決）駁回其訴後，提起本件上訴。

二、上訴人起訴主張及被上訴人於原審之答辯，均引用原判決之記載。

三、原判決駁回上訴人之訴，係略以：

(一)本件參加人採都市更新事業計畫與權利變換計畫一併報核方式，並經被上訴人以原處分為核准實施，故參加人自無可能先將選配原則載明於事業計畫中並經被上訴人核定後，再據

以執行選配作業。參加人在獲得住戶同意前，並無使住戶選配未達最小分配面積戶別之權限。上訴人邱柳陰、王世凱既不表意願，參加人當無從得知渠是否有獲取小於最小建築單元面積戶別意願，自無從於代為抽籤階段，將權利價值小於最小建築單元面積之戶別，列入公開抽籤之範圍。又參加人於本件都市更新之申請選配階段，並不區分或限制係超額選配或小於最小建築單元面積之戶別，均可供表達意願選配。如上訴人邱柳陰、王世凱有意願超額選配，或為小於面積46.02平方公尺單元之選配，應於申請選配期間表達意願與參加人進行協商為之，其等不表示意願，而於事後指責選配過程違法，應無足取。參加人已考量上訴人邱柳陰、王世凱受分配之權利，惟因其等未表示有意願超額選配，或為小於面積46.02平方公尺單元之選配，致無法將其他更大或更小戶別，列入公開抽籤範圍，參加人實施選配過程應無瑕疵。

(二)參加人以106年8月24日森建（106）字第0000-000號函通知上訴人王世凱、邱柳陰於選配期間內辦理選配作業，且依據系爭選配原則及相關文件內容，選配期間內所有選配單元全體所有權人皆可自由選配，並無上訴人主張限制上訴人選配權利之情事。惟上訴人王世凱、邱柳陰不否認於選配期間內仍未曾表達參與選配之意願，二人亦未申請合併選配，更無與參加人協商超額選配事宜。故參加人僅能依選配原則，待已完成選配作業之所有權人選取單元後，始能將剩餘之單元提供抽選，從而參加人就上訴人之選配辦理公開抽籤，於與上訴人應分配權利價值加計10%相當之選配單元A2-13F 新臺幣（下同）21,809,000元Ⅴ、A1-3F（23,208,840元）中辦理公開抽籤，應已適當保障上訴人之選配權益，復無違反相關規定。

(三)系爭都更案僅上訴人王世凱、邱柳陰（原共有一戶）為權利變換戶，其餘土地所有權人及權利變換關係人與參加人達成協議合建契約，均為協議合建戶，為兩造與參加人所不爭，故係採「部分協議合建、部分權利變換分配」方式實施系爭

都市更新事業，因協議合建戶與參加人間屬私法契約關係，彼此間權利義務內容不在被上訴人審查範圍。惟參加人與上訴人（權利變換戶）間，被上訴人為審議時，參加人已將其與上訴人所獲配之房屋權利價值，依更新前、後之權利價值表明、分列，參加人亦於權利變換計畫書中載明共同負擔金額，既系爭權利變換計畫書於被核定前經公告、供公眾閱覽，則上訴人王世凱、邱柳陰即有機會知悉其更新前、後之權利價值。況上訴人為104年1月29日核定處分之當事人，參加人既然已於前次都市更新核定之選配通知中敘明上訴人王世凱、邱柳陰之「更新前權利價值」，上訴人應不得再依臺北市都市更新權利變換選配作業須知（下稱選配作業須知）第3點規定主張其對更新前之權利價值資訊未足。

(四)另參加人於106年9月4日召開選配說明會時，亦有向住戶說明選配原則之內容，並針對住戶之提問進行答覆，是參加人非不給予或未提供上訴人陳述意見，及獲悉有關更新前、後權利價值計算資料之機會、管道。另本件被上訴人有舉辦公聽會及聽證，供相關權利人提出質疑或表示意見，參加人並針對該提出之問題予回覆說明。上訴人倘有其他疑問，未藉上述機制行使其知的權利，尚難謂權利變換相關程序未保障上訴人知悉資訊的可能性。

(五)系爭都更案更新後可供分配之總房屋面積為8,750.94坪，參加人所獲配更新後房屋面積為3,125.52坪，而參加人計算銷售管理費僅以其可獲配之3,125.52坪作為計算基礎，以得銷售管理費為1億7,692萬5,748元，非以總房屋面積為8,750.94坪或其他坪數為計算基礎。從而，被上訴人主張參加人所提列之銷售管理費並(按應為並未之誤載，詳後述)將協議合建戶所獲配之房屋納入作為銷售管理費編列基礎，應係屬實。被上訴人綜合審查個案之一切事實，核准參加人編列5%銷售管理費，難謂違法。另參加人實際獲配之房地眾多，總值達35億餘元，並非僅有A1-14F，尚包括與其他住戶協議合建之部分，非如上訴人所指與資料記載不符，被上訴人自無基

於不完全或錯誤資訊作成判斷之瑕疵情形。被上訴人基於參加人上揭理由進而採認核定，亦難謂基於不完全或錯誤資訊。上訴人主張不知實施者實際獲配單元及其價值而聲請調查證據部分，基於上述說明，核無調查之必要。

(六)拆遷安置費含「租金」及「搬遷費用」，為都市更新實施權利變換之必要費用。在「租金」部分，因房屋原即有使用收益之價值，不論是否實際居住於房屋內，其隨時得供自住、出租或其他合法使用之價值不變，此價值當不限於有實際自住始存在。且不論供自住、出租或其他合法使用，於進行重建時均無法為使用收益，其受有損失而應受補償之必要並無不同。因此拆遷安置費所含「租金」一項，應與「搬遷費用」為不同看待，尚不以重建前已實際居住該處為必要。如此方符合房屋其各種使用收益方法間，對其利用方法之價值平等對待之事理。參加人重建前購入之20戶住宅，於重建期間確實無從利用或使用收益，且就均以「住家」，每月編列15,000元之租金補貼（未另補貼拆遷安置費），共48個月計14,400,000元。因該房屋重建前無人居住，故將搬遷費均列為「不計列」，於法並非無據。又該編列15,000元之租金補貼，對其他相同「住家」性質之原住戶為劃一編列，並無獨厚自己。況每月15,000元之租金補貼亦未悖離行情，審核程序亦無瑕疵，原審尊重被上訴人此部分租金補貼編列之判斷。

(七)系爭都市更新事業計畫業已取得土地、合法建築物所有權人人數、更新單元範圍內私有土地總面積、私有合法建築物總樓地板面積均超過法定應獲得同意比例之「4/5」門檻（80％），故系爭都市更新事業計畫同意比例實符合規定。被上訴人之審議會通過系爭都市更新事業計畫，符合規定，已屬有據。更新單元內同意比例既達80％以上，且已於系爭更新事業計畫書載明，足令上訴人知悉，故應屬合法。況同意門檻如何計算，既已為法所明定，並不涉何裁量或判斷，自不因被上訴人未向上訴人說明理由而有流於恣意之虞。故被上訴人未將整建區已達法定同意比例之依據及理由，具體敘明

於決議內容，尚難謂不符正當法律程序，或有基於錯誤資訊所為之判斷瑕疵。此外，將系爭核定版都市更新事業計畫書中「（二）設計理念」與「（三）整建之規畫設計」合併以觀，應可使上訴人彭龍三瞭解並可得預見其須配合整建之義務內容，而應配合行為義務之時間。是綜觀前述計畫內容與法律規定，已足致上訴人彭龍三之義務內容明確等由為據。

四、上訴意旨略以：

(一)補償對象及範圍之決定，恆涉及國家財政分配，本非無所不至而有其界限，此等事項不宜由司法權自行創設，而應尊重立法者之裁量結果。被上訴人頒訂之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表（下稱系爭提列總表）既以實際使用建物為補貼租金之要件，自不宜由法院自行創設補貼對象，造成參與權利變換之土地所有權人額外之負擔。系爭提列總表說明十三已明訂租金為「安置費用」，則租金補貼自以有「安置」必要始可編列，應以實際使用建物為編列之要件。原判決認參加人未實際使用權利變換範圍內20處建物，亦可逐戶編列共14,400,000元之租金補貼，核有不當適用系爭提列總表之瑕疵。

(二)本件參與權利變換者僅有上訴人王世凱、邱柳陰，是縱超額選配亦無礙選配作業。原判決僅以系爭選配原則關於10%選配限制較諸上訴人應分配價值高為由，未究明該限制目的何在，即認其合乎比例原則，其判決理由已難謂為完備。依上訴人於原審提出之內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函（下稱內政部100年12月7日函），以及內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函（下稱內政部100年10月19日函）內容，顯見僅有所有權人所實際選配之單位價值，遠高於其應分配價值，始有予以限制之必要。系爭選配原則嚴格限制上訴人王世凱、邱柳陰超額選配部分，不得超過其應分配價值10%，殊難認為必要。乃原判決就上訴人前開超額選配亦無礙選配作業之主張，及內政部認需超額部分遠高於應分配價值者始需限制之函示如何不可採，於其判決理由

全未說明逕為不利於上訴人之判斷，核有理由不備之瑕疵，洵難昭甘服。

(三)行為時都市更新條例(下稱都市更新條例)第29條第1項但書規範目的顯與選配限制無關，更無從自該條但書規定推導出實施者於合併報核時，其單方擬訂之選配限制即無須先經主管機關審議核定之結論。又實施者縱然未合併報核，仍可以分開擬訂報核之方式實施，並非無法報核即無法推定都市更新事業。故論理上，自應先探究本件存有選配限制之情況，依法是否不許實施者採合併報核之方式。而非因本件實際上採取合併報核，即推論選配限制無須先經核定。原判決以本件採合併報核，遽推論選配限制無須經核定，似有混淆應然面及實然面之嫌，法理上亦非有據。更將導致實施者藉由合併報核之方式規避行為時都市更新權利變換實施辦法（下稱權變實施辦法）第11條之拘束，顯非妥適之法律見解。參加人倘欲實施系爭選配原則，只能先於事業計畫中載明系爭選配原則後，再依此經被上訴人核定之內容辦理權利變換計畫。是原判決以本件參加人係採都市更新事業計畫併同權利變換計畫報核，故無須先就選配限制部分報請核定，亦有漏未適用權變實施辦法第11條第1項之瑕疵。

(四)本件參加人106年8月24日選配通知欠缺「更新前權利價值」及「共同負擔」等事項，上訴人自無從得知此「更新後權利價值」是否正確，當難以據此選配。上訴人係自嗣後報核之計畫書，始於選配結束後得知前述事項。參加人101年12月26日通知所載共同負擔部分，業經原審法院104年度訴字第439號判決指摘為違法，並為本院106年度判字第379號判決所維持在案。則上訴人自然認為參加人再次編列之共同負擔，當應依判決意旨進行變更，而無從「預設」參加人仍維持原共同負擔數額。另觀諸參加人此次106年8月24日通知所載「更新後權利價值」為21,070,034元，此較諸101年12月26日通知之20,071,446元也有不同。足見參加人已重新調整權利估價事項，上訴人顯然不可能推知參加人針對其他選配權益

事項並未變動。乃原判決僅以參加人曾就「更新前權利價值」等事項通知上訴人，及其嗣後於審議過程中提出計畫書，依其臆測遽推論上訴人於選配時已知悉「更新前權利價值」等重要資訊，核有判決不憑證據之瑕疵。

(五)參加人於106年9月4日召開之選配說明會並非法定程序，且遍觀行為時都市更新條例及其子法規定，亦無強制所有權人應透過此等說明表示意見，更無規定因此實施者或主管機關得拒不處理所有權人表示之意見。上訴人雖因故未能出席參加人106年9月4日選配說明會，惟旋於同年月二度函告參加人鑑於選配價值範圍等疑義，請先暫停選配作業。上訴人並無任何怠於行使權利之情事，反而是參加人在明知其選配程序瑕疵之情況下，仍強行辦理選配，自難僅以渠等未出席前開說明會，而逕由渠等負擔不利益。乃原判決棄此有利上訴人之事項於不論，遽為前述不利之認定，應有判決不備理由之瑕疵。況實施者依法本負有將更新前、後權利價值，於辦理選配作業前通知權利人之義務。原判決無非係將實施者依法應履行之通知義務，轉由權利人負擔，形同豁免實施者所應恪守之正當法律程序，加劇權利人於都市更新程序中之負擔，殊難謂與司法院釋字第709號解釋意旨及選配作業須知規定有洽，洵非適法。

(六)觀諸系爭提列總表說明二十一所載，銷售管理費既以實施者「實際獲配」之房地面積為計算基礎，實施者實際獲配房地面積若干及其基礎資料為何，自應由實施者於相關計畫書內具體載明，俾供主管機關依法審查其編列之合理性，當無待言。被上訴人依法應究明參加人編列前述銷售管理費之事實基礎為何，要不得僅因其編列費率未超過費用提列總表，即遽認為合理。依系爭都更案權利變換計畫書（核定版權利變換計畫）所載，參加人因折價抵付所得之房地面積顯不足3,125.52坪，難以得知參加人主張其獲配房地面積為3,125.52坪之客觀基礎資料如何而來。甚至同一計畫書內記載核有相互矛盾之情事，自無從據此推論該項管理費編列為合理。是

被上訴人逕同意其編列如數，當未盡其身為主管機關之實質審查義務，原判決復認此為合法，即有錯誤適用首揭都市更新條例第30條第1項及權變實施辦法第13條第1項之瑕疵。

(七)銷售管理費係以實施者因實施權利變換折價抵付而獲配之房地面積為核算基礎，是此項管理費顯與實施者代表協議合建戶參與權利變換而取得之房地面積無關。原判決既認定本件銷售管理費僅以參加人實際獲配之3,125.52坪作為基礎，卻又謂被上訴人主張參加人所提列之銷售管理費並將協議合建戶所獲配之房屋納入作為銷售管理費編列基礎，應係屬實，其前後理由顯有矛盾。則原判決究竟認為本件有無將協議合建戶獲配部分納入銷售管理費之計算？殊有未明。原判決就此攸關本件銷售管理費編列是否合理之理由，既有前述矛盾，於法自難維持。

(八)就上訴人於本件聽證程序所提出之各種意見，被上訴人概未說明其不採納之理由，僅參加人於聽證程序中片面回覆後將其回覆意見記載於會議記錄。要難認上訴人聽證意見確已經被上訴人所審酌，致聽證程序流於形式，顯與司法院釋字第709號解釋意旨不符。原判決猶認此未違反正當法律程序，容有錯誤適用前開大法官解釋及行為時都市更新條例施行細則第11條之1之瑕疵。又審議會係以未經選配且合於上訴人權利價值限制之單元，僅有A2-13F等二戶，為其決議事實基礎，則原審就此處分事實基礎是否正確，當有釐清之必要。按參加人於原審提出之「王家可獲配七戶分配情形說明」記載，該說明所列舉之可獲分配單元，其權利價值分別在23,208,840元至12,915,000元區間，僅A棟部分於上開價值區間者，即有A2-14F等29個單元。則於公開抽籤日尚未經選配，且合於上訴人王世凱、邱柳陰權利價值之單位，是否如審議會所認僅有A2-13F等二單位？要非無疑。乃原判決未釐清此攸關處分基礎事實之事項，逕依參加人於原審片面陳述判斷如前，其判決理由既嫌疏漏，更與行政訴訟法第133、134條牴觸。

(九)本件參加人既設有10%超額選配限制，致土地所有權人或權利變換關係人就其超額部分應與實施者協商，如實施者不同意當無取得該超額部分之可能，核此顯屬對於土地所有權人或權利變換關係人原自由選配之權利限制甚明。被上訴人及原審自應就此等限制是否具備實質正當性（符合比例原則），從而無濫用實施者權限之情事，予以審查。原判決論未及此，自有判決理由不備之瑕疵。又倘參加人委託代銷費用遠低於前開編列金額，逾此實際支出部分顯屬對上訴人財產之過度侵害，而為參加人所不當得利，核與權利變換費用應依實際支出編列之意旨相違。詎被上訴人概以參加人所編費用形式上未超過系爭提列總表即認為合法，當與都市更新條例第30條第1項及權變實施辦法第13條第1項所揭示之編列必要性原則不符。

五、本院查：

(一)本件104年1月29日核定處分，經原審法院104年度訴字第439號、本院106年度判字第379號判決撤銷該核定處分確定。嗣參加人依據上開本院判決意旨重新擬定變更（第二次）更新事業計畫及變更權利變換計畫案後一併提送被上訴人報核，案經107年1月5日聽證程序與107年1月15日審議會第311次會議審議通過，由被上訴人於107年1月25日以原處分核定實施，有上述第311次會議紀錄(含聽證紀錄)足據(答辯卷第56頁至第71頁參照)。按都市更新條例第29條第1項規定：「以權利變換方式實施都市更新時，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。」因此，都市更新案之實施者可依前開都市更新條例第29條第1項前段規定，先經「都市更新事業計畫」核定，再擬具「權利變換計畫」，但亦可依同條項但書規定，將都市更新事業計畫與權利變換計畫一併向主管機關報核。本件參加人係採都市更新事業計畫與權利變換計畫一併報

核方式，並經被上訴人以原處分為核准實施，有原處分之主旨，將都市更新事業計畫及權利變換計畫並列而准予核定可以佐證（原審卷一第32頁參見）。依都市更新條例第29條第3項授權訂定之權變實施辦法第11條第1項規定，「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」因此，依權變實施辦法規定，都市更新事業計畫已表明「應分配部分選配位置」，始應依表明之分配方式辦理。若都市更新事業計畫未表明分配方式者，則得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。故應分配部分選配位置，依權變實施辦法，並非必須於更新事業計畫書載明而先報請核定。上訴人主張原判決以本件參加人係採都市更新事業計畫併同權利變換計畫報核，故無須先就選配限制部分報請核定，有漏未適用權變實施辦法第11條第1項之瑕疵一節，非為可採。

(二)原審已敘述內政部100年12月7日函說明：「一、有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，……。」符合都市更新條例第31條第1項但書規定所揭示依參與貢獻程度之比例取回開發利潤之意旨。因此，如非超額選配，自應尊重土地所有權人及權利變換關係人意願，而如欲超額選配時，則須與實施者協商，該函釋應可適用。本件依參加人所擬系爭選配原則第5點規定係將土地所有權人及權利變換關係人其應分配價值110%範圍內之房屋單元，可任其自由選配，對於逾其應分配價值110%範圍之房屋單元，始界定為超額選配，此已較逾其應分配價值100%範圍之房屋單元為超額選配，在界定上對原住戶更行有利，且非不許表達意願超額選配，僅於超額選配時，須與參加人協商而已等情明確(原判決第15頁第23行至第16頁第27行參照)。經核於法並無不合。經查，都市更新條例第3

0條第4項授權由直轄市、縣(市)主管機關訂定最小分配面積單元基準，為立法者為維護居住水準所為必要之限制。依都市更新條例第31條第1項但書規定，分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，依法既得以現金補償之。參加人所擬系爭選配原則第5點規定係將土地所有權人及權利變換關係人其應分配價值110%範圍內之房屋單元，均定為可任其自由選配。對於逾其應分配價值110%範圍之房屋單元，始界定為超額選配。該界定既已對原住戶更行有利，且仍許表達意願超額選配，僅於超額選配時，須與參加人協商。系爭選配原則已就分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，提供相較於法律規定更有利選配原則，自不能指該選配原則有違反比例原則，或指其限制目的何在。上訴人主張參加人設有10%超額選配限制，原審就此等限制是否具備實質正當性（符合比例原則），未予論及，有判決理由不備之瑕疵部分，非為有據。而上開選配原則既已依法核定，即適用於本件都市更新計畫之實施，尚不能以參與權利變換者僅有邱柳陰、王世凱二人，即認縱超額選配無礙於選配作業。而上訴人所提內政部100年12月7日函所指有關所有權人選配價值遠高於應分配價值部分，係指如有遠高於其應分配價值情形，應屬內政部100年10月19日函釋所指，宜由實施者與所有權人合意為之(原審卷一第83頁參照)。內政部100年12月7日函並非指所有權人選配價值須至「遠高於」應分配價值始須限制選配。上訴人此部分主張，自屬誤解。

(三)按權變實施辦法第13條第1項第5款規定：「本條例第三十條所定負擔及費用，範圍如下：……五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之……、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費……。」而被上訴人訂定之系爭提列總表「說明十三、合法建築物拆遷安置費用」之(一)定義：因權利變換而拆除或拆遷之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用，此即為拆遷安置費(

原審卷一第119頁參照)。因此，依上述規定，拆遷安置費含「租金」及「搬遷費用」，為都市更新實施權利變換之必要費用。在「租金」部分，因房屋原即有使用收益之價值，不論是否實際居住於房屋內，其隨時得供自住、出租或其他合法使用之價值不變，此價值當不限於有實際自住始存在。且不論供自住、出租或其他合法使用，於進行重建時均無法為使用收益，其受有損失而應受補償之必要並無不同，因此拆遷安置費所含「租金」一項，應與「搬遷費用」為不同看待，尚不以重建前已實際居住該處為必要。又租金補貼應為安置期間之相當於租金利益之補償，此觀系爭提列總表說明十三合法建築物拆遷安置費用之提列說明，以「檢具協議合約內容證明文件認列」、或「準用臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例之租金補貼」，擇一方式認列即知（原審卷一第119頁參見），非謂實際有另行租屋之需求始得領取。本件參加人重建前購入之20戶住宅，於重建期間確實無從利用或使用收益，且就均以「住家」，每月編列15,000元之租金補貼，共48個月計14,400,000元(計算式15,000　20　48＝1,400,000)。又該編列15,000元之租金補貼，對其他相同「住家」性質之原住戶為劃一編列，並無獨厚自己，況每月15,000元之租金補貼亦未悖離行情，審核程序亦無瑕疵，原審因而尊重被上訴人此部分租金補貼編列之判斷等情，業據原審論明(原判決第26頁第14行至第28頁第7行參見)，於法核無違誤。上訴人主張原判決認參加人未實際使用權利變換範圍內20處建物，亦可逐戶編列共14,400,000元之租金補貼，核有不當適用系爭提列總表之瑕疵一節，非有可採。

(四)本件關於104年1月29日核定之都市更新處分因選配原則、營建工程管理費、風險管理費等三處之瑕疵，而經原審104年度訴字第439號、本院106年度判字第379號判決該原處分撤銷確定，被上訴人於106年8月22日以府都新字第10608045300號函通知參加人，說明本案係回到第二次變更案已報核但尚未准駁之狀態，續依本院106年度判字第379號判決意旨，

就選配原則、營建工程管理費、風險管理費等爭點疑義，依都市更新條例第19條等相關規定續行審議程序，並請參加人依本院106年度判字第379號判決意旨辦理選配作業、修正計畫書後提送被上訴人重行公開展覽續行程序。故參加人依據都市更新條例第19條第3項關於「送各級主管機關審議前」應於公開展覽並舉辦公聽會之規定外，未另行自辦公聽會，經核尚無違法。復查，參加人於106年8月24日選配通知上訴人時，已載明上訴人扣除共同負擔費用後應分配之權利價值(建物+停車位)為21,070,384元，請依選配原則辦理等語(原審卷一第45頁參照)，並附有可供分配之建物及停車位之資料(原審卷一第45頁至第70頁參照)。上訴人並無不能依上開資訊進行選配情形。此由上訴人邱柳陰、王世凱於106年9月14日委由律師發函被上訴人都市更新處，亦係表明選配通知未一併告知其等之更新後權利價值，致其等無法基於充分資訊行使權利等語(原審卷一第76頁參見)，亦可見更新後權利價值始為能否進行選配之重要資訊。至於參加人106年8月24日選配通知文件，未記載上訴人更新「前」之權利價值、「共同負擔」部分，參加人於106年9月4日召開選配說明會時，亦有向住戶說明選配原則之內容，並針對住戶提問有關權利價值的估算方式答覆本件經本院判決對於權利變換計畫中所提列之營建工程管理費、風險管理費等事項及選配作業方式上有瑕疵，其他部分是沒有問題的，本件更新權利變換事業計畫是在102年4月報核，104年1月核定，估價部分是要在權利變換計畫報核前六個月進行，所以提出估價基準日是在101年10月30日，是符合法定程序，沒有問題的。該次選配作業除了參與權利變換者外，也包括由實施者代表協議合建戶一起做選配，所以在該30天內希望權變戶依照其更新後應分配的權利價值提出選配等語(原審卷一第71頁至第75頁之選配說明會會議紀錄參見)。且上訴人為104年1月29日核定處分之當事人，參加人已於前次都市更新核定之選配通知中敘明上訴人王、邱二人之「更新前權利價值」（原審卷一第

95頁參見)，上訴人如仍就其更新「前」之權利價值、「共同負擔」部分有疑義，自可於該說明會提出以獲得資訊。因此，尚不能以參加人之選配通知文件未記載上訴人更新「前」之權利價值、「共同負擔」，即認不能進行選配。上訴人主張其無從得知此「更新後權利價值」是否正確，難以據此選配部分，非為可採。另關於本院判決就104年1月29日核定處分對於權利變換計畫中所提列之營建工程管理費、風險管理費有瑕疵部分，營建工程管理費原提列1,200萬元，本次提列金額修正為500萬元，風險管理費部分原提列12%，本次提列費率12.22%，共同負擔費用維持不變。嗣參加人同意風險管理費依委員意見修正為12%，且刪除營建工程管理費，並承諾不影響權利變換戶之分配價值。嗣經審議會委員討論後決議同意風險管理費依委員意見維持原計畫提列12%，且刪除營建工程管理費500萬元。並就權利變換及估價部分之3項內容經審議已保障權利變換戶之權益保障，而予以同意，亦有前述第311次會議紀錄可憑(答辯卷第56頁參見)，核無不合。至於被上訴人為系爭變更（第二次）更新事業計畫及變更權利變換計畫案審議時，參加人已將其與上訴人所獲配之房屋權利價值，依更新前、後之權利價值表明、分列（原審卷二第309、310頁參見)，參加人亦於權利變換計畫書中載明共同負擔金額（見原審卷二第335頁之變更權利變換計畫核定版第12-1頁)。系爭權利變換計畫書於被核定前經公告、供公眾閱覽。另依系爭變更（第二次）更新事業計畫及變更權利變換計畫案公告展覽期間為106年10月23日起至11月21日止，公辦公聽會時間係在106年11月16日。聽證會時間則係於107年1月5日，上訴人王世凱、邱柳陰並均有委任代表於公聽會及聽證會出席，提出質疑或表示意見，參加人並針對該提出之問題予回覆說明，亦有該公聽會之會議紀錄(答辯卷第80頁至第89頁參見)及聽證會議紀錄(答辯卷第90頁至第98頁參見)足據。難謂上述權利變換相關程序未保障上訴人知悉資訊的可能性。

(五)原審已說明系爭都更案更新後可供分配之總房屋面積為8,750.94坪（原審卷二第286頁之總表合計），參加人所獲配更新後房屋面積為3,125.52坪(原審卷二第330頁參見)，而參加人計算銷售管理費僅以其可獲配之3,125.52坪作為計算基礎，以得銷售管理費為1億7,692萬5,748元（原審卷二第330頁參見)，非以總房屋面積為8,750.94坪或其他坪數為計算基礎。參加人可取得之權利價值，合計為36億8,970萬6,933元(原審卷二第315頁之變更權利變換計畫核定版第10-4頁)。惟因協議合建戶中之部分原所有權人選擇增購，故本件實施者實際獲配之權利價值為35億3,851萬4,953元(原審卷二第330頁之變更權利變換計畫核定版第10-48頁參見)，其實際獲配位置，亦載明於系爭變更權利變換計畫核定版第13-7頁至第13-9頁(原審卷二第298頁至300頁參見)。參加人以費率5%提列之方式，較諸依系爭提列總表所示之計算方式，更有利於全體之共同負擔。參加人上述編列之銷售管理費費率5%，係依據目前市場行情，而所謂目前市場行情，乃參照中華民國不動產估價師公會全聯會之公告；且核定版之權利變換計畫亦載明「依『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準』並參酌目前市場行情提列，本案以5%提列。」因為銷售管理費之編列，如參加人之估算有合理依憑，足使被上訴人審核時加以評估考量其合理性，被上訴人予以同意，即難謂被上訴人未為實質審核；被上訴人綜合審查個案之一切事實，核准參加人編列5%銷售管理費，難謂違法等情，亦據原審論述詳明(原判決第22頁第9行至第25頁第23行參照)。除後述原判決第24頁第12行記載被上訴人主張「參加人所提列之銷售管理費並將協議合建戶所獲配之房屋納入作為銷售管理費編列基礎，應係屬實」，應為「參加人所提列之銷售管理費並『未』將協議合建戶所獲配之房屋納入作為銷售管理費編列基礎，應係屬實」外，其餘經核並無不合。上訴人主張被上訴人逕同意其編列如數，未盡其身為主管機關之實質審查義務，原判決復認此為合法，即有錯誤適

用首揭都市更新條例第30條第1項及權變實施辦法第13條第1項之瑕疵，無非係就原審已論駁不採之見解，執其不同之法律看法續予爭執，難謂原審有適用法律錯誤之違法。

(六)原判決已載明，系爭都更案更新後可供分配之總房屋面積為8,750.94坪（原審卷二第286頁之總表合計參見），參加人所獲配更新後房屋面積為3,125.52坪(原審卷二第330頁)，而參加人計算銷售管理費僅以其可獲配之3,125.52坪作為計算基礎，以得銷售管理費為1億7,692萬5,748元（原審卷二第330頁），非以總房屋面積為8,750.94坪或其他坪數為計算基礎，而認被上訴人之主張，應係屬實等情(原判決第24頁第6行至第13行參見)。參照被上訴人108年6月17日行政訴訟辯論意旨(續)狀答辯理由第二點，被上訴人係主張參加人提列銷售管理費並未將協議合建戶即原住戶獲配之房屋作為銷售管理費之編列基礎等情(原審卷二第365頁至第367頁參照)。故原判決第24頁第12行記載被上訴人主張「參加人所提列之銷售管理費並將協議合建戶所獲配之房屋納入作為銷售管理費編列基礎，應係屬實」，顯係「參加人所提列之銷售管理費並未將協議合建戶所獲配之房屋納入作為銷售管理費編列基礎，應係屬實」之誤載。由原判決第24頁第6行至第16行之記載，亦足以顯示原審係肯認被上訴人之上述主張屬實，而論駁上訴人有關原住戶房屋不用銷售，所以也不用編列銷售管理費，而質疑參加人灌水虛增銷售管理費之主張。因此，原判決上述文字誤載，尚不影響理由論斷，非可認係理由有矛盾。上訴人以該誤載指原判決究竟認為本件有無將協議合建戶獲配部分納入銷售管理費之計算？殊有未明；攸關本件銷售管理費編列是否合理之理由，有前述矛盾，於法自難維持一節，尚非可採。

(七)原審已說明上訴人於聽證程序中之意見，關於都市更新同意比例門檻如何計算，已為法所明定，並不涉何裁量或判斷，不因被上訴人未向上訴人說明理由而有流於恣意之虞；故被上訴人未將整建區已達法定同意比例之依據及理由，具體敘

明於決議內容，難謂不符正當法律程序，或有基於錯誤資訊所為之判斷瑕疵，經核尚無不合。上訴人仍執詞主張聽證程序流於形式，與司法院釋字第709號解釋意旨不符，及錯誤適用司法院釋字第709號解釋及行為時都市更新條例施行細則第11條之1等等，非為有據。

(八)關於上訴人邱柳陰、王世凱於更新前係由二人共有一戶房屋，產權持分各為二分之一，更新後之權利價值各為2,107萬元，尚未達最小分配單元A2-13F面積之價值(原審卷一第269頁之都市更新權利變換計畫書第13-3頁參見），且其價值為21,809,000元（原審卷一第45頁之A棟建物位置編號、面積及價值資料表參見)，經依系爭選配原則第5點規定加計10%後，其等可選配之分配單元為上述之A2-13F，另一為A1-3F(原審卷一第267頁之都市更新權利變換計畫書第13-1頁參見），其價值23,208,840元(原審卷一第46頁之A棟建物位置編號、面積及價值資料表參見)。本件都市更新之建物雖然有許多小於臺北市都市更新自治條例第11條最小建築單元面積之戶別；然參加人在獲得住戶同意前，並無使住戶選配未達最小分配面積戶別之權限；上訴人邱柳陰、王世凱既不表意願，參加人無從得知其等是否有獲取小於最小建築單元面積戶別意願，無從於代為抽籤階段，將權利價值小於最小建築單元面積之戶別，列入公開抽籤之範圍。系爭都更案權利變換計畫已考量上訴人邱柳陰、王世凱受分配之權利，惟因其等未表示有意願超額選配，或為小於面積46.02平方公尺單元之選配，致無法將其他更大或更小戶別，列入公開抽籤範圍，參加人實施選配過程應無瑕疵。公開抽籤既然為未提出申請選配後之程序，公開抽籤之範圍自不可大於選配後剩餘之範圍，如於公開抽籤前，他住戶已提出選配申請之戶別，亦不列入公開抽籤範圍。上訴人雖質疑，可列入公開抽籤範圍不止A2-13F、A1-3F二戶，參加人有自承尚有其餘5戶可供上訴人選配，竟未供其等抽籤一節，經參加人已提出原可供上訴人選配之7戶分配情形（原審卷二第359頁參見)，另5戶

已有他住戶先選配，自無法列入抽籤範圍，參加人並無違法不列入抽籤情形，均據原審說明詳細(原判決第17頁第11行至第20頁第7行參照)，經核亦無不合。

(九)上訴人雖主張參加人於原審提出之「王家可獲配七戶分配情形說明」記載，該說明所列舉之可獲分配單元，其權利價值分別在23,208,840元至12,915,000元區間，僅A棟部分於上開價值區間者，即有A2-14F等29個單元。則於公開抽籤日尚未經選配，且合於上訴人王世凱、邱柳陰權利價值之單位，是否如審議會所認僅有A2-13F等二單位？要非無疑。乃原判決未釐清此攸關處分基礎事實之事項，其判決理由疏漏部分。經查，依上所述，上訴人於選配階段經過後之公開抽籤階段，因其等未曾表示超額選配或選配小於最小分配面積單元之戶別。因此，可列入上訴人王世凱、邱柳陰抽籤者，應扣除其他權利人已於選配期間表達選配之戶別、權利價值大於其等二人應分配價值10%以上屬於超額選配之戶別，以及扣除未達最小分配單元之戶別，此亦有審議會第311次會議紀錄之決議可資參佐(答辯卷第60頁參照)，並非權利價值在23,208,840元至12,915,000元區間，即屬應列為公開抽籤日戶別。因此，原審論明參加人以106年8月24日通知上訴人王世凱、邱柳陰於選配期間內辦理選配作業，且依據系爭選配原則及相關文件內容，選配期間內所有選配單元全體所有權人皆可自由選配，並無上訴人主張限制上訴人選配權利之情事（僅超額選配或選配小戶別時，須與參加人協商而已）；惟上訴人王世凱、邱柳陰不否認於選配期間內仍未曾表達參與選配之意願，二人亦未申請合併選配，更無與參加人協商超額選配事宜；故參加人僅能依選配原則，待已完成選配作業之所有權人選取單元後，始能將剩餘之單元提供抽選。參加人就上訴人之選配辦理公開抽籤，於與上訴人應分配權利價值加計10%相當之選配單元A2-13F(21,809,000元)、A1-3F(23,208,840元)中辦理公開抽籤，應已適當保障上訴人之選配權益，復無違反相關規定(原判決第20頁第8行至第20行參

照)。於法核無不合。上訴人以23,208,840元至12,915,000元區間，僅A棟部分於上開價值區間者，仍有A2-14F等29個單元，即指原判決未予釐清，其判決理由疏漏等等，非為可採。

(十)有關參加人計算銷售管理費僅以其可獲配之3,125.52坪作為計算基礎，參加人上述編列之銷售管理費費率5%，係參照中華民國不動產估價師公會全聯會之公告，又因銷售管理費之編列，如參加人之估算有合理依憑，非出於憑空任意編列，足使被上訴人審核時加以評估考量其合理性，被上訴人予以同意，即難謂被上訴人未為實質審核；被上訴人綜合審查個案之一切事實，核准參加人編列5%銷售管理費，難謂違法等情，原審業已論明(原判決第22頁第9行至第25頁第17行參見)，於法核無違誤。上訴人主張被上訴人概以參加人所編費用形式上未超過系爭提列總表即認為合法，與都市更新條例第30條第1項及權變實施辦法第13條第1項所揭示之編列必要性原則不符部分，仍係就原審已論明之法律見解，以其一己歧異主張，指摘原審適用法律錯誤，非為可採。綜上，本件原審以被上訴人所為原處分，並無違誤，而駁回上訴人原審之訴，依上說明，應為合法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、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　109　年　10　月　8　日

最高行政法院第三庭

審判長法官　吳　明　鴻

法官　蕭　惠　芳

法官　曹　瑞　烽

法官　高　愈　杰

法官　陳　國　成

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　109　年　　10　　月　　8　　日

書記官　蔡　宜　婷