臺北高等行政法院判決

107年度訴字第1157號

）FKT64W1Z1X5L0;@108年2月21日辯

原　　告　曾秀子

輔 佐 人　許志宏

被　　告　臺北市建成地政事務所

代 表 人　曾錫雄（主任）

訴訟代理人　吳慶芳

　　黃耀群

　　林思佳

參 加 人　民凱建設股份有限公司

代 表 人　黃振峰

上列當事人間所有權登記事件，原告不服臺北市政府中華民國107年7月24日府訴二字第1072091026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

壹、事實概要：

緣原告所有之臺北市○○區○○段一小段89號建物（建物門牌：臺北市○○區○○街○○○巷○○○號，下稱系爭建物）坐落於他人所○○○區段○○段○○○○號土地，並位於臺北市政府民國89年6月26日公告劃定「萬華區西園國小南側更新地區」範圍內。嗣經參加人擔任實施者，並向臺北市政府申請「擬定臺北市○○區○○段一小段519-2地號等35筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱系爭權利變換

案）報核，經臺北市政府以106年4月18日府都新字第1053
0354902號函（下稱臺北市政府106年4月18日函）准予核定
實施，另以同日期府都新字第10530354900號公告核定實施
系爭權利變換案之計畫書圖，並自106年4月19日零時起生效
。原告不服上開臺北市政府106年4月18日函，向本院提起行
政訴訟，經本院以106年度訴字第754號判決原告之訴駁回確
定在案。其間，參加人依都市更新條例（下稱都更條例）第
31條第3項規定，將系爭權利變換案不參與分配者之建物所
有權人即原告經通知領取而逾期不領取之現金補償新臺幣（
下同）380萬4,948元提存於臺灣臺北地方法院提存所；並以
106年8月23日民字（106）第082301號函檢送土地登記申請
書、更新單元內不參與分配者建物所有權人清冊、實施者證
明文件、提存證明、相關稅費證明及都市更新事業計畫及權
利變換計畫核定函等文件予臺北市都市更新處，請該處函請
主管登記機關辦理系爭建物所有權移轉登記等。案經臺北市
政府以106年10月26日府都新字第10631957700號函轉參加人
上開函及其附件等予被告，囑託被告辦理權利變換範圍內不
參與分配者所有權移轉登記事宜。嗣被告依106年11月1日收
件萬華字第130030號土地登記申請書，就參加人申請系爭建
物之所有權移轉登記案，於106年11月6日辦竣系爭建物所有
權移轉登記予實施者；並以106年11月6日北市建地登字第10
631966500號函，通知原告上開所有權移轉登記情事，及以
同日期北市建地登字第10631966501號公告註銷原告系爭建
物之所有權狀。原告不服被告106年11月6日萬華字第130030
號所有權移轉登記（下稱系爭所有權移轉登記），提起訴願
，業經決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

貳、本件原告主張：

一、行政行為應該以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。且行政機關應依職權調查證據，對當事人有利、不利事項均應注意。但是被告事先就沒有詢問原告的意見，被告跟都更處來往的書信也沒有知會原告，依據相關的文書來往，就將原告的建物移轉給建商，都沒有給原告表達意見的機會，顯然違反行政程序法之規定。又參加人向原告提告拆屋還地之訴業經最高法院判決其敗訴，確認原告之建物所有權與地主參加人雙方需維持不定期租約，且需遵循最初原告與保生大帝神明會之合約書內容，明訂雙方合約除非因公徵收外，地主參加人不得任意解約，而現在建物所有權卻被被告移轉給參加人，明顯對抗最高法院判決而使原告權益受損。

二、臺北市都市更新處對於原告於期限內（都更案核准後二個月內）提出對都市更新權利變換之異議均不處理且無作為，嚴重違反都更條例第32條規定，明顯失職而造成原告權益受損。本案於106年4月底核定後，原告即和另位不同意戶許潘秀菊一同前往都市更新處向承辦人董仲凱當面陳情，表明本案對我們合法建物估價太低，權變金額太少不合理，且為何還有不同意戶即核准本案，董仲凱就制式回覆會要求參加人加強與不同意戶溝通。5月初原告和許潘秀菊向臺北市王世堅議員陳情，王議員立即要求都市更新處科長及承辦人董仲凱、建管處人員至其議會辦公室說明，會中原告和許潘秀菊亦當面向都市更新處提出陳情信，同時再次表達本案對合法建物的權變金額太低不合理，5月16日王議員再召開協調會，參加人黃經理、都市更新處科長及董仲凱均有出席，會中原告和許潘秀菊再次表示對我們合法建物估價太低，權變金額低於市價不合理，且合法建物權變金額比違章建物補償金還

少真的不公平，王議員亦表示都市更新處已提供近3億違章獎勵，請參加人能體恤弱勢原住戶讓原住戶少補些金額而能就地安置，但參加人堅持其提出的解決方案，亦即原告需補差額近500萬元才能獲得本案最小單元的房屋。

三、都市更新處明知雙方未達協議且尚有爭議，就依參加人申請發函給臺北市建成地政事務所將原告建物所有權註銷後移轉給參加人，參加人就推翻其先前承諾的就地安置方案，不再與原告協商，原告僅能領取其99年委託三家估價公司對原告建物的估價380萬（現提存於地方法院）。

四、提供106年5月16日王世堅議員召開協調會之錄音內容，會議內容從第25分鐘至50分鐘之間，原告有向都市更新處及參加人表示本案對原告合法建物僅估價380萬太不合理，都市更新處科長表示依法原告只能領取380萬，問題是都市更新處對原告依都更法第32條向其表示對權利價值有異議都不處理，且在本案審理過程中都沒有到現場實際勘查就輕易給予參加人最高的違建獎勵達500坪，參加人根本沒有花同等金額處理違建戶，實施者、地主、違建戶都是參加人，都市更新處對參加人大開方便之門，完成不符合都更精神，讓參加人利用人頭申請違建獎勵，在相同面積下，參加人的違章建築權變金額為1,100萬元，而原告合法建物僅500萬元，違章建築居然比合法建物價值還高，都市更新處也不願意依法幫合法原住戶爭取公平且應有的權利，進而解決本案爭議，參加人明知原告對權變有異議也不主動向都市更新處申請仲裁，擺明就是要利用法律來欺負原住戶，這就是原告一直陳情的原因，連王議員都覺得本案不合理，然因為原告是弱勢無法對抗建商，現在被搞到無家可歸，犧牲原住戶來成就建商，僅管原告自本案規劃時就開始向都市更新處陳情所得到是回

覆均是請參加人加強溝通，且採信參加人委託的三家估價公司意見，原告都無法主張自己的財產價值，違反大法官解釋第704號等情。

五、並聲明：

（一）訴願決定及原處分均撤銷。

（二）訴訟費用由被告負擔。

參、被告則以：

一、依都市更新權利變換實施辦法第7條之2規定，由臺北市政府以106年10月26日府都新字第10631957700號函囑託被告辦理系爭建物所有權移轉登記予參加人，其補償金額既經都市更新主管機關審認，且上開囑託函亦表明補償金業已提存，並檢附相關證明文件囑託被告辦理移轉登記，係屬客觀上足以確認之事實，故被告無須調查事實，得不給予陳述意見之機會。

二、又原告主張權利價值計算及提存金額等，應逕向都市更新主管機關主張，尚與本件無涉。且地政機關對於權利變換價值估算及應領取補償金並無審查權限，臺北市政府囑託公文說明二既已載明「……經查參加人於106年6月16日通知不參與分配人曾秀子領取補償金，因逾期未請受領遲延，依法已於106年8月22日提存於臺灣臺北地方法院提存所，請貴所依上開法令規定辦理所有權移轉登記事宜」，並附有提存書影本，被告依都市更新權利變換實施辦法第7條之2及辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點規定據以辦理登記尚無違誤。

三、原告所稱參加人與原告間拆屋還地之訴，業經判決參加人敗訴確定，與本案係依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法等規定核定權利變換計畫，將系爭建物囑託移轉登記予

參加人，係不同之法律關係，上開民事判決對被告亦無拘束效力。至原告主張就其與保生大帝神明會之合約書內容，參加人不得任意解除、臺北市都市更新處就其所提權利變換相關異議均不處理且無作為及要求參加人勿私自進行拆除等情，尚與本件訴訟內容無涉，應逕向參加人或該等有關機關另為主張等語，資為抗辯。

四、並聲明：

（一）駁回原告之訴。

（二）訴訟費用由原告負擔。

肆、本件參加人則以：

一、按照都更條例規定，原告要先同意參與都更，雖然達不到最小面積，但可以補差價，那時候參加人也勸原告先簽同意書，但原告不信任任何人，也不願意同意，可是最後原告是達不到最小面積。

二、這協調過程其實臺北市議員幾乎都知道這案子了，原告當初一開始開的條件是要3千萬處理，參加人覺得3千萬太多，後來原告開的條件是在大同區找一個相當面積透天的買給原告，這個參加人也無能為力做到，後來是在王世堅議員那邊，王議員開的就是最小面積的房子，扣掉權利變換的房子，原告可以分到的坪數，剩下坪數1坪30萬賣給原告。參加人當時表示，只要原告同意參加人就同意，但原告當時不同意，所以王議員說這件事情他也不再管了。其實參加人一直都很有誠意要處理，那時候是還沒有核定，還沒有審核。但是現在整個都核定，所有的地主也都公告了，所有參加都更的權利相關人都知道這事情已經底定，目前參加人也沒辦法再跟原告談了等語，資為抗辯。

伍、兩造不爭之事實及兩造爭點：

如事實概要欄所述之事實，業據提出被告106年11月6日萬華字第130030號所有權移轉登記（以被告106年11月6日北市建地登字第10631966500號函通知原告，見本院卷第20頁）、臺北市政府107年7月24日府訴二字第1072091026號訴願決定書（見本院卷第49至55頁）、被告106年11月6日北市建地登字第10631966501號函（見本院卷第21頁）、參加人106年4月25日民字(106)第000000000號函（見本院卷第24頁）、臺北市都市更新處107年3月1日北市都新事字第10730510600號函（見本院卷第29頁）、合約書（見本院卷第41至42頁）、臺北市都市更新處107年4月9日北市都新事字第10730463300號函（見本院卷第79至80）、參加人107年5月8日民字(107)第000000000號函（見本院卷第81至82頁）、臺北市議會開會通知書（見本院卷第86頁）、臺北市都市更新處107年4月9日北市都新事字第10730463300號函（見本院卷第87至88頁）、原告所提系爭建物照片（見本院卷第108至119頁）、臺北市都市更新處106年7月28日北市都新事字第10631710000號函（見本院卷第121至122頁）、臺北市都市更新處104年12月3日北市都新事字第10432503500號函（見本院卷第123至124頁）等原處分卷、訴願卷所附證物為證，其形式真正為兩造所不爭執，堪信為真，兩造之爭點厥為：

被告依參加人106年11月1日萬華字第130030號土地登記申請書，就系爭建物之所有權於106年11月6日移轉登記予參加人，是否適法？

陸、本院之判斷：

一、本件應適用之法條與法理：

（一）都市更新條例第2條規定：「本條例所稱主管機關：.....

.在直轄市為直轄市政府.....。」

（二）都市更新條例第3條第5款規定：「本條例用語定義如下：.....五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。」

（三）都市更新條例第29條第3項規定：「權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。」

（四）都市更新條例第31條第1項及第3項規定：「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。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。」、「第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。」

（五）土地法第37條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

（六）以下辦法、注意事項、規則，分別為都市更新條例第29條、土地法第37條解釋性、細節性之規定，與母法規定無違，行政機關予以適用，自無違誤：

1、都市更新權利變換實施辦法第1條規定：「本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十九條第三項規定

訂定之。」

2、都市更新權利變換實施辦法第7條之2第1項規定：「權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。……。」

3、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點規定：「都市更新事業計畫執行中途，依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第七條之二或第七條之四規定辦理權利移轉登記，應以都市更新登記為申請登記事由，以權利變換為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明依本辦法第七條之二或第七條之四規定辦理權利移轉登記。前項登記，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記：（一）登記申請書、登記清冊。（二）實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。（三）補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件。（四）相關稅費完（免）納證明文件。（五）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之）。」

4、土地登記規則第1條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」

5、土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」

6、土地登記規則第29條第12款規定：「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：……十二、其他依法規得囑託登記機關登記者。」

7、土地登記規則第67條第5款規定：「土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：……五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；……。」

二、被告依參加人106年11月1日萬華字第130030號土地登記申請書，就系爭建物之所有權於106年11月6日移轉登記予參加人，並無違誤：

（一）系爭建物基地位於臺北市政府公告劃定「萬華區西園國小南側更新地區」範圍內。嗣參加人擔任實施者，向臺北市政府申請系爭權利變換案報核，經臺北市政府106年4月18日函准予核定實施。原告不服上開臺北市政府106年4月18日函，向本院提起行政訴訟，經本院以106年度訴字第754號判決原告之訴駁回確定在案。參加人遂依都更條例第31條第3項規定，將系爭權利變換案不參與分配者之建物所有權人即原告經通知領取而逾期不領取之現金補償380萬4,948元，提存於臺灣臺北地方法院提存所，檢送土地登記申請書、更新單元內不參與分配者建物所有權人清冊、實施者證明文件、提存證明、相關稅費證明及都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函等文件予臺北市都市更新處，請該處函請主管登記機關辦理系爭建物所有權移轉登記等。經臺北市政府函轉參加人上開函及其附件等予被告，囑託被告辦理權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜，被告乃准予系爭所有權移轉登記，並公告註銷原告系爭建物之所有權狀，本院經核尚無不合。

（二）原告雖主張系爭所有權移轉登記違反誠實信用原則、信賴保護原則，且沒有詢問原告的意見，違反行政程序法之規定。又參加人向原告提告拆屋還地之訴業經最高法院判決其敗訴，確認原告之建物所有權與地主參加人雙方需維持不定期租約，系爭所有權移轉登記已違反前揭最高法院判決；又臺北市都市更新處對於原告提出對都市更新權利變換之異議均不處理，違反都更條例第32條規定，都市更新處明知雙方未達協議且尚有爭議，就依參加人申請發函給臺北市建成地政事務所將原告建物所有權註銷後移轉給參加人，使參加人就推翻其先前承諾的就地安置方案，不再與原告協商，且在本案審理過程中都沒有到現場實際勘查就輕易給予參加人最高的違建獎勵達500坪，參加人根本沒有花同等金額處理違建戶，在相同面積下，參加人的違章建築權變金額為1,100萬元，而原告合法建物僅500萬元，違章建築居然比合法建物價值還高，參加人委託的三家估價公司估價顯然過低，系爭所有權移轉登記確有違法云云。

（三）惟查：系爭權利變換案，經臺北市政府106年4月18日函准予核定實施，原告不服提起行政訴訟，經本院以106年度訴字第754號判決原告之訴駁回確定在案。原告於該案中亦主張「違建戶○○街000巷00弄0號面積87.06平方公尺可獲得分配權利價值為10,351,119元，原告合法建物面積91.31平方公尺僅價值3,804,948元，都更不保障現住戶，這太不合理」，經本院106年度訴字第754號確定判決認定：「查本件更新前之權利價值係委託巨秉不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所及宏大不動產估價師聯合事務所3家專業查估者，依不動產鑑價技術規則

查估(見黃皮都市更新權利變換計畫案核定版第11-1頁)，符合都市更新權利變換實施辦法第6條之規定。次查，原告所指違建戶……該戶面積87.06平方公尺(見黃皮都市更新權利變換計畫案核定版第9-2頁)，可獲得分配權利價值為10,351,119元(21.66坪乘以477,891元，詳如黃皮都市更新權利變換計畫案核定版第9-3頁表9-2頁編號A15所示)。原告是合法建物所有權人，但沒有土地所有權，為原告所不爭(見本院卷1第199頁筆錄)，系爭房屋總面積80.62平方公尺，有建物登記第三類謄本附卷可按(見本院卷1第233頁)，故原告更新前土地權利價值為3,804,948元(計算方式可參黃皮都市更新權利變換計畫案核定版第11-1頁序號6及第11-3頁編號19)，並無違誤。」，可知關於「系爭鑑價補償為合理」部分，業經前案審酌並判決確定，有爭點效之適用，原告於本案中亦應受拘束，本院不得為相反之認定，原告主張「違章建築居然比合法建物價值還高，參加人委託的三家估價公司估價顯然過低」云云，尚不足採。

（四）又臺北市政府106年4月18日函核定系爭權利變換案（包含原告更新前土地權利價值為3,804,948元）准予實施，既已經確定判決認定為合法，參加人將原告拒領之現金補償380萬4,948元提存於臺灣臺北地方法院提存所，並提供「土地登記申請書、更新單元內不參與分配者建物所有權人清冊、實施者證明文件、提存證明、相關稅費證明及都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函」等文件，請臺北市都市更新處發函給主管登記機關，辦理系爭建物所有權移轉登記，即無不合，都市更新處自應依法進行後續動作，不得無故延誤參加人之聲請案件，亦無任何法令規定此時

都市更新處必須等待原告與參加人「就地安置方案」之協議有結果後，才能發函給被告。臺北市政府因以106年10月26日府都新字第10631957700號函被告，囑託被告辦理權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜，被告因依參加人106年11月1日收件萬華字第130030號土地登記申請書，於106年11月6日辦竣系爭建物所有權移轉登記予實施者（即參加人），完全合乎都市更新權利變換實施辦法第7條之2第1項、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點、土地登記規則第29條第12款、土地登記規則第67條第5款之規定，自無違誤，亦未違反誠實信用原則、信賴保護原則。原告主張「系爭建物所有權移轉登記違反誠實信用原則、信賴保護原則，都市更新處應待原告與參加人就地安置方案已達協議後，才能發函給被告」云云，均不足採。

（五）按行政程序法第103條規定：「有下列各款情形之一者，行政機關得不給予陳述意見之機會：……五、行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者。……」，本件系爭權利變換案（包含原告更新前房屋權利價值為3,804,948元），既已經確定判決認定為合法，系爭建物所有權移轉登記申請案亦合於前揭法規之規定，則行政處分（系爭建物所有權移轉登記）所根據之事實，客觀上已明白足以確認，自無需再予原告陳述意見之機會，原告主張系爭建物所有權移轉登記違反行政程序法之規定云云，亦不足採。

（六）至原告主張「臺北市都市更新處對於原告提出對都市更新權利變換之異議均不處理，違反都更條例第32條規定」、「最高法院判決原告之建物所有權與地主參加人雙方需維持不定期租約，系爭所有權移轉登記已違反前揭最高法院

判決」乙節，經查原告已另案就臺北市政府對其權利變換價值之異議均不處理且無作為，依訴願法第2條規定提起訴願業經內政部為訴願不受理之決定，現繫屬本院107年度訴字第1526號案件審理中（見本院卷第174頁以下）。本院審酌其權利變換價值異議之內容與本件起訴理由雷同，有關權利變換金額過低（即鑑價補償過低）部分，業經前案審酌並判決確定，被告聲請在本院107年度訴字第1526號案件判決確定前裁定停止訴訟，本院認為並無必要，應予駁回。是在原告另案獲得權利變換勝訴確定判決之前，系爭建物所有權移轉登記之合法性並未受到影響。又最高法院101年度台上字第1326號裁定及歷審判決內容，係認定原告與系爭建物坐落之526地號土地之所有權人黃凱間成立租賃契約，參加人為系爭建物之基地繼受人，應受租約拘束，不得請求拆除系爭建物，但此並不會影響參加人依前揭都市更新法規嗣後取得系爭建物所有權，參加人既事後合法取得系爭建物所有權，即可自行處分（拆除）系爭建物，不受最高法院101年度台上字第1326號裁定及歷審判決之拘束，原告主張亦不足採。

三、從而，系爭建物所有權移轉登記並無違法，訴願決定予以維持，核無不合。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

四、兩造其餘攻擊防禦方法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　　108　　年　　3　　月　　14　　日

臺北高等行政法院第六庭

審判長法　官　陳金圍

法　官　陳心弘

法　官　畢乃俊

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，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示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（須按他造人數附繕本）。

三、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241條之1第1項前段）

四、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1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其法定代理人具備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，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡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	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。

訟代理人	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㈠、㈡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㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　14　　日

書記官　簡若芸