臺北高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@107年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@108年7月11日辯

原　　告	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　　告	臺北市政府	
代　表　人	柯文哲	
訴訟代理人	蔡進良	律師
	董彥芊	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	
共　　同		
訴訟代理人	李明洲	律師
參　加　人	森業營造股份有限公司	
代　表　人	黃呈琮	

訴訟代理人　許獻進　律師
　　歐陽佳怡　律師
上列當事人間都市更新事件，原告不服臺北市政府中華民國107年1月25日府都新字第10730239602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、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)位於被告於民國(下同)89年6月26日公告○○○區○○路、忠孝東路西北側更新地區更新單元內，其中包括原告彭龍三所有臺北市○○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，及原告邱柳陰、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，經被告准予核定實施後，參加人嗣於102年4月18日再向被告提出變更(第二次)更新事業計畫及變更權利變換計畫案，經被告於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，並由被告於104年1月29日以府都新字第10332426302號函核定實施。原告不服該核定處分，提起行政訴訟，遞經本院104年度訴字

第439號、最高行政法院106年度判字第379號判決撤銷該核定處分確定。嗣參加人依據上開最高行政法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告核准，案經聽證程序與審議會審議通過，由被告於107年1月25日以府都新字第10730239602號函(下稱原處分)核定實施，原告不服，提起本件行政訟。

二、原告主張略以：

(一)本件實施者擬訂之選配原則，未先載明於更新事業計畫書並送被告核定即逕予實施，致原告王世凱等二人於實際抽籤時，只剩A2-13及A1-3兩個單位可供抽籤，實施者顯屬濫用其擬訂權限，更與都市更新權利變換實施辦法第11條第1項不符：

1、參加人所擬之選配原則第5點固限制：「土地所有權人及權利變換關係人選配範圍包含車位選配在內，以不超過其應分配價值10%為上限，超過即視為超額選配，須與實施者協商，若選配期間內協商未果時，則以其分配價值10%以內之戶別進行公開抽籤。」（下稱系爭選配原則），參加人並依系爭選配限制，僅提出「A2-13」、「A1-3」二個單元供抽籤，限制原告王世凱等二人超額選配部分，不得超過其應分配價值10%，殊難認為必要，核與比例原則牴觸。

2、況全體所有權人及權利變換關係人完成選配後，其剩餘未經選配單位，始歸實施者獲配，此乃我國權利變換實務所遵循。茲查，本件扣除已經所有權人及權利變換關係人選配部分，實施者於更新後獲配面積達3,125.52坪及202個停車位，其權利價值共計3,538,514,983元，顯見本件辦理公開抽籤作業時，仍有為數眾多未經協議合建戶選配之單位。乃實施者藉由系爭選配原則，先將絕大多數的高價值、大面積的單位排

除在外，僅提供前述兩個小面積之抽籤單位，此毋寧形同由實施者優先選配，核與前述實務不符，顯屬濫用其權限。

3、本件辦理公開抽籤作業時，系爭選配原則尚未經記載於都市更新事業計畫書，並經爭審會審議通過、被告核定，參加人仍強行將系爭顯不合理之選配原則付諸施行，核與權變實施辦法第11條第1項及前揭最高行政法院判決、內政部10月19日台內營字第1000809224號函示意旨不符。

(二)參加人所寄發之選配文件，僅記載原告王世凱等二人之更新後權利價值，致伊等無從知悉此等權利價值所由何來，顯與司法院大法官釋字第709號解釋所揭櫫之正當法律程序保障不符：

1、參加人於通知所有權人選配時，應併予提供選配權利範圍所涉資訊，俾使所有權人得基於充分資訊行使其權利；在參加人告知充分選配資訊前，不應使原告在資訊不足之情況下，被迫作成決定。更新後所有權人應分配之權利價值，係以更新前所有權人權利價值及共同負擔為核算基礎。從而，參加人自應將「更新後權利價值」、「更新前權利價值」及「共同負擔」三者，一併告知原告，始與正當法律程序之保障相符。

2、然觀諸實施者106年8月24日寄發之選配文件，僅於附件4之建物位置編號及價值資料表之「備註」欄，以小字記載原告王世凱等二人之更新後權利價值為21,070,384元，至於其更新前權利價值及共同負擔等計算基礎，則盡屬闕如；實施者雖另於同年9月4日舉辦之說明會，但亦未就上開攸關更新後權利價值等事項有所釐清，則原告王世凱等二人實難據此不全資料為選配。尤其，系爭變更案前次核定處分，已經行政法院以其共同負擔編列違法而撤銷該核定處分在案，故在實

施者先釐清此遭指摘為違法之部分前，原告王世凱等二人即無由遽表達選配之意願。從而，本件實施者於辦理選配作業前，並未併予告知前述計算權利價值之基礎資訊，顯與正當法律程序保障不符。

(三)參加人編列高達176,925,748元之銷售管理費，惟此項費用乃實施者取得折價抵付後之房地之變現成本，非屬實施權利變換所必要，是權變實施辦法第13條第1項第7款允許實施者得於共同負擔內提列該項費用，自與都市更新條例第30條第1項不符：

1、依都市更新條例第30條第1項規範旨趣，應僅限於實施權利變換過程中所生之必要費用，始可責成全體所有權人按比例共同負擔；權變實施辦法第13條第1項所訂各項費用及負擔，與前揭規範旨趣牴觸者，即屬違法無效。

2、如參加人折價抵付取得之房地，其銷售相關費用概應由實施者自行負擔，否則如許其列為共同負擔，不啻形同以全體所有權人之財產，支付前述實施者之銷售成本，更由實施者獨占銷售房地所生之利潤，顯非合理。

3、退步言之，縱認銷售管理費仍屬權利變換之必要費用，惟系爭變更案實施者獲配更新後總價值高達3,538,514,953元，其仍以該價值5%計算銷售管理費，核已超過前揭費用提列總表所訂4.5%上限，亦非適法。因為系爭變更案實施者於權利變換實施後，可分回3,125.52坪房地及202個停車位，合計總價值為3,538,514,953元；揆諸前述說明及費率表，系爭變更案應依4.5%費率核計銷售管理費數額，始屬正辦；參加人逕以5%之費率提列銷售管理費，已與前揭費用提列總表不符。

4、參加人固於前開計畫書內稱「參酌目前市場行情提列」云云

。惟所謂「目前市場行情」及獲配房地面積核算基礎等攸關銷售管理費編列之資訊，全未見參加人有一語說明，殊難推知准許其編列如此高額銷售管理費之理由為何，則被告所屬爭審會逕予同意其銷售管理費之編列，核僅有結論而無理由，其判斷顯屬恣意。另觀系爭變更案核定版權變計畫書，僅A1-14F登記為實施者所獲配，清冊與對照表所載實施者獲配情形，顯與參加人於就銷售管理費之說明不符，被告判斷亦有基於不完全或錯誤資訊之瑕疵。

(四)參加人並未實際使用其位於重建範圍內之建物，乃實施者仍於共同負擔內提列此部份共計14,400,000元之安置費用，核非必要，則被告所屬爭審會仍准予提列，顯屬違法。安置費用係為補貼原合法建築物住戶或營業人，因實施權利變換而需另覓場所之衍生費用；故如原合法建築物所有權人並無使用該建物之事實，其自無另覓場所之需求，自無必要予以補貼。

(五)參加人並未另行徵求整建區內合法建築物及土地所有權人之同意，參加人實際上並未單獨徵求整建區內合法建築物及土地所有權人之同意，而係併同重建區部分計算，顯與核定版更新事業計畫書所載不符，被告所屬審議會未審及此即決議通過，亦有基於錯誤資訊所為之判斷瑕疵。且依核定版更新事業計畫所載「整建計畫」，其中諸如「騎樓更新工程」僅空泛記載：「配○○○區○○○○街店面規劃，沿續松山路留設人行步道，改善更新舊有騎樓人行空間。」另「一層樓通道及各層公用樓梯更新工程」亦僅謂：「將舊有建築物內部空間之公用部分，整建改善地坪、牆面、扶手等內裝工程項目。」然其施工規劃、工法、期程及材料等具體整建內容，則屬未明，系爭更新案相關計畫書亦未記載諸如施工期程

、材料、工法等具體整建工程內容，致無法確定原告彭龍三所負配合整建義務，核有違反明確性原則等違法瑕疵等語。並聲明求為判決：原處分撤銷。

三、被告答辯略以：

(一)原告彭龍三並未與另外二位原告共有系爭都更案重建區段範圍內之土地或建物，且原告彭龍三為更新範圍內之整建戶，另外二位原告為共有土地及建物之重建戶，故原告彭龍三與另外二位原告間並非固有必要共同原告，系爭原處分對於原告彭龍三及另外二位原告之效力個別，訴之聲明本應個別獨立。此外，原告彭龍三提起本件撤銷訴訟，未有何權利或法律上利益受到侵害，雖起訴合法，但顯無理由，應予駁回。

(二)參加人係依都市更新條例第29條第1項但書規定，係先擬定選配原則，並據以辦理房地選配作業後，再將選配原則及選配結果載明於都市更新事業計畫與權變計畫中一併報核，殊無可能如原告所稱先將選配原則載明於事業計畫中並經被告核定後，再據以執行選配作業，是原告質疑實屬誤解。又參加人確已將選配原則載明於都市更新事業計畫及權變計畫中，經被告審查認定足以保障權利變換戶之權益後予以核准。系爭選配原則第5點將土地所有權人選配超過應分配價值10%才當作超額選配，與原告援引之內政部100年12月7日函表示所有權人選配價值遠高於其應分配價值，宜由實施者與所有權人合意為之意旨，並不相違背，甚至對土地所有權人及權利變換關係人更為寬待，顯無原告所稱違反比例原則之問題；且系爭選配原則第5點於原告應分配權利價值加計10%之範圍內予以寬認，使其有機會參與房地選配，詎料，原告於選配期間內仍未表達參與選配之意願，甚至未出席實施者於106年9月4日召開之選配說明會，亦未申請合併選配，遑

論與實施者協商超額選配之事宜，故實施者乃依前開選配原則第5點規定就原告之選配辦理公開抽籤，即於與原告應分配權利價值加計10%相當之選配單元A2-13(2,181萬元)、A1-3(2,321萬元)中辦理公開抽籤，確已適當保障原告之選配權益，核無任何違法之處。

(三)參加人於106年8月24日寄發予原告之權利變換意願調查及選配作業有關資料中之附件4「選戶位置編號面積及價值資料、建物及停車位平面圖」，已載明原告更新後應分配之權利價值，且實施者於104年9月4日召開選配說明會時，亦已向住戶說明選配原則之內容，並針對住戶之提問進行答覆，被告並非不給予或未提供原告陳述意見及獲悉有關更新前、後權利價值計算資料之機會或管道，而係原告故不行使其知的權利，自難認被告有違正當法律程序；又本件都更案之公聽會會議紀錄及聽證會議紀錄，可知參加人已針對原告提出之問題詳予回覆說明，包括先前最高行政法院撤銷認定被告於104年1月29日核定之都更案違法部分，且參諸都市更新條例第32條第1項及第2項規定，可見法律亦有提供土地所有權人得針對權利價值表示不服之管道，原告亦確已據以向被告提出異議，且依上開法律規定，於異議處理或行政救濟期間，實施者非經被告核准，不得停止都市更新事業之進行，是原告自不得以其主觀上認定實施者就共同負擔之計算有誤致影響其更新後權利價值為由，主張其未參與選配作業程序屬合理。

(四)實施者參與都市更新之最終目的是為獲取利潤，並非僅止於獲配房地(住戶參與都市更新之目的，則是要取得更高價值之房地)，是實施者就都市更新案投入資金及工作後，尚必須將獲配之房地出售轉變為金錢，始可達到終局獲利之目的

，循此，本件都更案之實施者為出售獲配房地所支出之銷售管理費，乃屬為達實施權利變換最終獲利目的之必要費用，被告將之稱作變現成本，並同意實施者編列由參與都市更新之全體所有權人及實施者共同負擔，而非由實施者自行負擔，自屬有據。

(五)依被告訂定之費用提列總表實施者實際分配之單元及車位總價值30億以下部份，銷售管理費率為6%，超過30億至50億部份，銷售管理費率為4.5%，被告核准參加人提列5%之銷售管理費率，已為原告應分擔之共同負擔費用為少，實屬對原告權益之保障。又參加人所編列之銷售管理費費率5%，確實係依據目前市場行情，而所謂目前市場行情，即係參照中華民國不動產估價師公會全聯會之公告，審查委員既具有該產業及領域之專業智識，且已特別詢問實施者，實施者如此答覆，審查委員若不明瞭必會進一步探究，否則即係已然理解，原告稱被告判斷恣意云云，實係出於自己主觀之臆測，要難為採。

(六)合法建築物拆遷安置費用，為都市更新實施權利變換之必要費用，且其給付對象為被拆遷建物之所有權人，本可就所有建物自用或出租或其他供營業使用，卻因辦理都市更新而無法繼續使用，致必須另外承租他處或受有無法收取租金或為營業使用之損害，自有補貼其租金之必要；又事實上，實施者所編列之安置期間租金補貼費用，係依據97年9月核定內容，延續原補貼方式及金額辦理，與先前被告於104年1月29日核准通過、經行政法院撤銷確定之都更案所編列者，並無不同，亦即本件合法建物拆遷安置費用之編列，業經被告第164次、第175次及第311次審議會審議通過，每月補貼金額1萬5,000元及補貼對象均未變動，故揆諸前開最高行政法院

判決之意旨，鈞院自應予尊重，更何況，原告先前針對104年1月29日之核准處分提起撤銷訴訟時，並未曾針對實施者就其所有建物編列合法建物拆遷安置費用一事提出質疑，如今卻於本件訴訟中爭執，顯有違訴訟法上之誠信原則，自不足採等語，資為抗辯。並聲明求為判決駁回原告之訴。

四、參加人主張略以：

(一)原告彭龍三所有之不動產，已經依其意願歸為「整建區域」，並非系爭都更案之重建區，觀諸起訴之事實理由，無論選配或共同負擔之費用提列，均為重建區域之權利變換事項，與原告彭龍三無涉，原告彭龍三既未說明本件起訴與整建區域有何關聯，又未說明選配或共同負擔之費用提列事項與其有何利害關係，原告彭龍三自非行政訴訟法第第4條第1項之利害關係人，自無保護必要，其起訴自非合法。

(二)依臺北市都市更新自治條例第11條之規定，最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。系爭都市更新，最接近且不小於前開臺北市都市更新自治條例之主建物面積46平方公尺之戶別，係A2-13F，權利價值為新臺幣（下同）21,809,000元，而本件都市更新之建物包含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，然而參加人原則上並無使住戶選配未達最小分配面積單元之建物之權限，且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，均全部列於供選配之建物位置編號面積及價值資料表，如住戶有意願超額選配或為小於最小建築單元面積之選配，自應於申請選配期間提出其需求，並與參加人協商為之。惟原告王世凱、邱柳陰未出席106年9月4日之選配說明會、未於選配期間內申請選配，亦未申請合併選配

、更未與參加人協商選配事宜，自不得主張未將小於最小建築單元面積之戶別供其抽籤，係不當之限制。

(三)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，否則何須先進行申請選配；而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，均全部列於供選配之建物位置編號面積及價值資料表，縱為超額選配，原告王世凱二人及其他住戶皆可以申請選配以進行協商，已如前述，原告王世凱二人既然因其自身放棄申請選配而適用公開抽籤，則抽籤範圍小於申請選配範圍之結果，自非原告王世凱二人不能預期，且得以控制，其拒絕申請選配、自行放棄申請選配之權利，事後爭執公開抽籤之範圍對其造成限制而屬違法，實無理由。

(四)況查，原告王世凱二人未曾於選配期間提出與參加人協商進行超額分配之訴求，應可推知原告王世凱二人無超額選配之意願，而若公開抽籤程序可無限上綱將超額之戶別均列入抽籤之範圍，亦非符合地主之權益、更可能悖於維護地主權益之初衷（況原告王世凱二人未出席，由參加人代為抽籤），且依據前開選配原則第5點規定，超過應分配價值10%即視為超額選配，其效果僅為欲超額分配者應進行協商，以及保障公開抽籤程序中住戶之權利，難謂有何違法或不當限制地主權益之處，而放寬至10%以上始視為超額選配或得列為公開抽籤之範圍，是否即係當然有利於住戶或原告王世凱二人，亦未見原告說明，原告以此視為超額選配之規定，主張參加人排除高價值、大面積之單位而造成實施者優先選配云云，自無可採。

(五)「更新前權利價值」於104年1月29日核定都市更新處分後即

無違法之疑義，無須依據前開判決重新辦理，無論於104年1月29日核定處分撤銷前、或撤銷後之系爭處分，皆無不同，原告三人既為前開撤銷104年1月29日核定都市更新處分事件之當事人，對於前情自無不知之理，參加人既然已經於前次都市更新核定之選配通知檢附「權利變換後土地所有權人可分配權利價值表」敘明「更新前權利價值」之數額，原告就此自不得再依據臺北市都市更新權利變換選配作業須知第3點，任意主張「更新前權利價值」資訊未充足。原告王世凱二人不僅已知更新前、後之權利價值，於選配期間前，亦非無對於權利價值表示意見或知悉之管道及機會，卻拒絕出席說明會而放棄此程序上保障之機會、亦不於選配期間申請選配以表達其對於權利價值之意見，且權利變換計畫書核定實施後，亦已經依據都市更新條例第32條規定，針對權利價值提出異議，原告主張其權利價值之資訊不全、致無從選配、本件都市更新違反正當法律程序云云，均無可採。

(六)相較於住戶與地主投入不動產換取更新後之建物以進行都市更新，實施者係投入金錢與成本進行都市更新，最終目的係將投入之金錢與成本經由權利變換轉化所得之房地出售，並非僅為獲得房地，對於實施者而言，包含銷售管理費用在內之「變現成本」亦為投入都市更新之成本，為使住戶與實施者各謀其利、並得以進行權利變換而達成都市更新之共同目的，自不應將此成本全數由實施者自行吸收，是以銷售管理費用縱為都市更新後建物變現之成本，亦屬於達成權利變換目的之必要費用，亦應納入共同負擔。又被告基於前開都市更新條例與權變實施辦法之授權，於前開提列總表之費率範圍內，綜合審查個案之一切事實為判斷與裁量，核准參加人提列5%銷售管理費，自無侵害原告權益之違法情形，原告竟

主張參加人違法提列銷售管理費，並無理由。

(七)原住戶既本得領取拆遷安置之補償費，參加人係為使都市更新順利進行而先行將建物購入，承擔原住戶之權利，參加人取得該20間建物後，亦實際因都市更新之進行而為搬遷或無從利用或使用收益，參加人自得就取得所有權之建物編列搬遷及安置之費用，原告主張參加人為實施者，編列租金補貼之安置費用即屬違法，自無可採。綜上，原處分並無任何違法之處，且原處分核定實施後，順利施工、進度超前，符合原告以外之其他全部住戶之期待與利益，原告僅為濫用其程序上權利而阻撓都市更新之進行，其起訴並非合法且亦無理由等語。

五、本院之判斷：

(一)按在行政處分之撤銷訴訟，原告僅須主張因系爭行政處分致其權利或法律上利益遭受損害，即具有當事人適格。又更新地區劃定後，依都市更新條例第24條規定，直轄市、縣（市）主管機關得視是否影響都市更新事業之實施，依實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建，違反者，依同條第3項規定，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或回復原狀；依此，經劃入更新地區之土地，其所有權人之權利已有受限制，而影響其所有權之行使。又實施者擬具之都市更新事業計畫雖採「重建區段」及「整建區段」併行方式辦理，然更新地區範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理，逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，為都市更新條例第26條所規定，即都市更新事業計畫中以整建方式辦理部分，其所有權人有配合該事業計畫實施進度之作為義務。本件原處分核定實施都市更新事業

計畫，將原告彭龍三之房地部分劃入「整建區段」，依上開理由，尚難認對於原告彭龍三之財產權及居住自由，不發生影響，原告彭龍三以原處分違法，且損害其權利或法律上利益，對之提起撤銷訴訟，請求救濟，即無原告不適格之情形。至原告彭龍三對於「重建區段」有關之權利變換事項，有無權利或法律上利益因原處分而受有損害，則屬所提起撤銷訴訟有無理由之問題，而與是否適格之認定無涉。

(二)關於系爭選配原則擬訂、核定與實施，及參加人提出A2-13、A1-3供原告邱柳陰、王世凱抽籤是否合法部分：

1、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，依第十九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。」可知，都更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」，惟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；此時，實施者係先擬定選配原則，並據以辦理房地選配作業後，再將選配原則及選配結果載明於都市更新事業計畫與權變計畫中一併報核（見本院卷一第266頁之「都市更新處之網站對於都市更新事業作業流程之權利變換計畫審議流程圖」）。經查，本件參加人採都市更新事業計畫與權變計畫一併報核方式，並經被告以原處分為核准實施，此由原處分之主旨，將都市更新事業計畫及權利變換計畫並列而准予核定即明（見本院卷一第32頁），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告核定後，再據以執行選配作業。況依都更條例

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，若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，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，非必須於更新事業計畫書載明；另原告援引之最高行政法院102年度判字第765號判決，亦未認為分配方式必須先載明於都市更新事業計畫並送主管機關核定。是原告主張參加人擬訂系爭選配原則，未先載明於更新事業計畫書並送被告核定，竟逕予實施為違法云云，與都市更新條例第29條第1項但書得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之規定不合，應無足取；其所引權變實施辦法第11條第1項、內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函、最高行政法院102年度判字第765號判決等，均屬都市更新條例第29條第1項前段所規定權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核之情形，與本件事實並不相同，尚無援用之餘地。

2、又按都市更新條例第31條第1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。」都市更新權利變換實施辦法第5條規定：「實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物之意願。二、更新後土地及建築物分配位置之意願。」第11條第2項規定：「實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方

式分配之。其期限不得少於三十日。」另內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函並補充說明：「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，故如非超額選配，自應尊重土地所有權人及權利變換關係人意願，如欲超額選配時，則須與實施者協商，該函釋應可適用。

3、參加人所擬系爭選配原則第5點規定：「土地所有權人及權利變換關係人選配範圍包含車位選配在內，以不超過其應分配價值10%為上限，超過即視為超額選配，須與實施者協商，若選配期間內協商未果，則以其分配價值10%以內之戶別進行公開抽籤。」（見本院卷一第41頁），足見乃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。因此原告主張選配原則第5點限制渠選配不得超過其應分配價值10%，有違比例原則云云，已難認可採。

4、再按臺北市都市更新自治條例第11條：「(第1項)主管機關依都市更新條例第三十條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準時，應依個案並考量本市未來都市發展之型態、人口結構、產業特性等因素，就權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積，訂定最小建築單元之建築物與土地總價值後定之。(第2項)前項基準之最小建

築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。但本市整宅之都市更新事業，不在此限。」是依據此規定，參加人原則上並無權利使原告邱柳陰、王世凱選配未達最小分配面積單元建物之權限。

5、原告邱柳陰、王世凱於更新前係由二人共有一戶房屋，產權持份各為二分之一，原告王世凱、邱柳陰更新後之權利價值各為2,107萬元（見本院卷一第45頁之A棟建物位置編號、面積及價值資料表備註2)，尚未達最小分配單元A2-13F面積之價值(不含陽台、雨遮之主建物46.02平方公尺，總面積74.7平方公尺，折算坪數22.6坪，見本院卷一第269頁之都市更新權利變換計畫書第13-3頁），且其價值為2,181萬元（見本院卷一第45頁之A棟建物位置編號、面積及價值資料表），經依系爭選配原則第5點規定加計10%後，渠可選配之分配單元為上述之A2-13F，另一為A1-3F(不含陽台、雨遮之主建物55.37平方公尺，總面積92.67平方公尺，折算坪數28.03坪，見本院卷一第267頁之都市更新權利變換計畫書第13-1頁），其價值2,321萬元(見本院卷一第46頁之A棟建物位置編號、面積及價值資料表)。本件都市更新之建物固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，有如上述；原告邱柳陰、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，已如上述，如原告邱柳陰、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，渠默不表示意願，而於事後指責選配過程違法，應無足取。

6、再觀本件都更案權變計畫業已載明：「拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式……二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果……(三)公開抽籤方式……2.1為避免所有權人及權利變換關係人更新後應分配權利價值未達最小分配單元或差額找補金額負擔過重，故依選配原則採不超過土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值10%範圍內之單元來抽選(不包含未達最小分配單元；實施者獲配房型、權利價值大於權利人應分配價值10%以上之戶別及其他所有權人已於選配期間表達選配之戶別等情形)，且不超過一個分配單元。3.1另因王世凱、邱柳陰(1戶2人)更新後權利價值未達最小分配單元，且未提出合併選配意願，為其權益考量，依選配原則在不超過應分配價值10%內代為抽選安置。……」(見本院卷一第307頁)、「拾伍、不願參與分配名冊一、未達最小分配面積，無法參與權利變換者…本案考量為使原住戶皆得以原地安置，且減少未來找補金額，所以更新後產品規劃盡量朝向符合原住戶應分配價值需求之方向設計。另外，本次變更時，多數所有權人表示希望本案設計較小坪數的分配單元可供其選擇，故本案更新後有符合住戶意願之建築規劃。……所有權人王世凱、邱柳陰兩人於更新前共同持分土地及建築物一戶，均未曾於原核定案及本次變更案之權利變換選配意願調查期間表達其選配意願，且為避免分開抽選而造成未達最小分配單元之情況，故實施者於原核定案以兩人合併抽選分配一戶之方式辦理。本次變更時兩位權利變換關係人與實施者溝通過程中曾以口頭表達如分配二樓以上時，將選配成兩戶之

意願。為符合住戶曾表達分戶的期待，因此實施者於本次變更案辦理代為抽籤分配時，考量該戶兩位權利變換關係人意願以分戶方式辦理。另考量避免造成權利人增購金額過大之負擔，故在其應分配權利價值範圍內，選擇最接近其應分配權利價值之房地及停車位，以符合所有權人之意願，方選配設計給予實施者之較小居住單元……本案設計最接近符合最小分配單元為A2-13，主建物面積為46.02㎡，單元價值21,809,000元，土地所有權人及權利變換關係人王世凱、邱柳陰扣除共同負擔應分配價值為21,070,384元仍低於最小分配單元面積之價值，且於選配期間並無口頭或書面表達選配及合併分配意願。考量所有權人王世凱、邱柳陰之權益，以在不超過土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值10%範圍內供其彈性選配。」(見本院卷一第310頁)。由此可證，參加人已考量原告邱柳陰、王世凱受分配之權利，惟因渠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。

7、另查，前揭權變實施辦法第11條第2項既規定「未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之」，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，否則何須先進行申請選配；故如於公開抽籤前，他住戶已提出選配申請之戶別，亦不列入公開抽籤範圍，以顯現程序之層次。原告雖質疑，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戶可供原告選配，竟未供渠抽籤云云；然經參加人已提出原可供原告選配之7戶分配情形（見本院卷二第359頁），另5戶已有他住戶先選配，自無法列入抽籤範圍，參加人無違法不列入抽籤

可言。

8、綜上，參加人復以106年8月24日森建(106)字第0000-000號函(見本院卷一第36-37頁)通知原告王世凱、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，並無原告主張限制原告選配權利之情事（僅超額選配或選配小戶別時，須與參加人協商而已）；惟原告王世凱、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，從而參加人就原告之選配辦理公開抽籤，於與原告應分配權利價值加計10%相當之選配單元A2-13F(2,181萬元)、A1-3F(2,321萬元)中辦理公開抽籤，應已適當保障原告之選配權益，復無違反相關規定。原告主張參加人藉由選配原則操弄，僅提供A2-13、A1-3小面積之抽籤單位供選配，形同由參加人優先選配而濫用權限云云，均無足取。

(三)關於是否保障原告知悉資訊部分：

1、依大法官釋字第709號解釋所揭櫫之正當法律程序，應確保利害關係人知悉相關資訊之可能性。另臺北市都市更新權利變換選配作業須知第三點規定：「(第1項)實施者擬具權利變換計畫時，應以雙掛號方式檢附通知函及辦理選配所需文件，通知權利人辦理分配位置之申請。(第2項)前項通知文件應包含下列事項：……(二)個別權利人更新前、更新後權利價值。……」。

2、經查，本件都更案僅原告王、邱二人(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告審查範圍；惟參加人與原告（權利變換戶）間，被告為審議時，參加人已將其與原告所獲配之房屋權利價值，依更新前、後之權利價值表明、分列（見本院卷二第309、310頁），參加人亦於權變計畫書中載明共同負擔金額（見本院卷二第335頁之變更權變計畫核定版第12 -1頁），既系爭權利變換計畫書於被核定前經公告、供公眾閱覽，則原告王世凱、邱柳陰即有機會知悉其更新前、後之權利價值。況原告為104年1月29日核定處分之當事人，參加人既然已於前次都更核定之選配通知中敘明原告王、邱二人之「更新前權利價值」（見本院卷一第95頁），原告應不得再依臺北市都市更新權利變換選配作業須知第三點規定主張其對更新前之權利價值資訊未足。

3、另參加人於104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(見本院卷一第71-75頁之選配說明會會議紀錄)，是參加人非不給予或未提供原告陳述意見，及獲悉有關更新前、後權利價值計算資料之機會、管道；另本件被告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，亦有該會之會議紀錄(見答辯卷第80-89頁)及聽證會議紀錄(見答辯卷第90-98頁)在卷可參，原告倘有其他疑問，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原告知悉資訊的可能性。因此，原告主張參加人於106年8月24日寄發之選配房地通知文件，未記載渠更新「前」之權利價值、「共同負擔」亦付之闕如，且於同年9

月4日舉辦之說明會未就相關應知悉事項釐清，原告王世凱、邱柳陰無法進行選配云云，尚難認可採。

(四)關於銷售管理費編列是否合法部分：

1、按都市更新條例第30條：「(第1項)實施權利變換時，權利變換範圍內供……等七項用地，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……、管理費用、……，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。」復按都市更新權利變換實施辦法第13條第1項第7款規定：「本條例第三十條所定負擔及費用，範圍如下：……七、管理費用：指為實施權利變換必要之……、銷售、……及其他管理費用。」且都市更新權利變換實施辦法第13條第1項第7款規定，乃都市更新條例第29條第3項規定授權訂定之法規命令。另被告訂定之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(99年12月版，下稱費用提列總表)「說明二十一、銷售管理費」之(一)定義：實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用(見本院卷一第128頁)。

2、實施者參與都市更新之最終目的乃為獲取利潤，並因已墊付開發費用在先，取回資金以利營運周轉自屬重要，當非僅止於獲配房地，其與住戶參與都市更新之目的，意在取得更高價值之房地有所不同，是實施者就都市更新案投入資金及工作後，必須將獲配之房地出售轉變為金錢，始可達到終局獲利與營運目的，自不應將此出售房地成本，全數由實施者自

行吸收。因此實施者為出售獲配房地所支出之銷售管理費，可屬為達實施權利變換最終獲利目的之必要費用，符合都市更新制度精神。都市更新條例第30條訂立權變實施辦法第13條第7款，定義銷售之管理費用屬於共同負擔費用之範疇，及被告訂定費用提列總表作為審查基準，符合法律意旨，均無逾越母法之問題。從而，都市更新權利變換實施辦法第13條第1項第7款規定，與都市更新條例第30條第1項規定之共同負擔實施權利變換過程中所生必要費用之精神，尚無牴觸；現行實務運作所賴之前揭費用提列總表，承認其為應共同負擔之必要費用，同可依循。因此，被告依據上揭規定，同意實施者編列銷售費用，由參與都市更新之全體所有權人及實施者共同負擔，而非由實施者自行負擔，應屬有據。原告主張上揭實施辦法第13條第1項第7款規定牴觸母法為無效，及銷售管理費係實施者銷售其取得折價抵付之房地之衍生費用，與權利變換成本無關，不應納入共同負擔云云，自不足採。

3、復依費用提列總表「說明二十一、銷售管理費」之(二)提列說明第1點：按下列公式核計：銷售管理費＝(實施者實際獲配之單元及車位總價值)＊費率；第2點規定：費率採累加之方式，如表9。「表9銷售管理費率表」規定：實施者實際分配之單元及車位總價值30億以下部分，銷售管理費率為6%，超過30億至50億部分，銷售管理費率為4.5%，超過50億部分，銷售管理費率為3%（以上均見本院卷一第128頁）。上列銷售管理費率，為原則性標準以供參考，被告可視個案情形，准予實施者提高或降低，以適度控制共同負擔之金額，兼顧全體所有權人及實施者之權益。

4、經查，本件都更案更新後可供分配之總房屋面積為8,750.94

坪（見本院卷二第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(見本院卷二第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（見本院卷二第330頁），非以總房屋面積為8,750.94坪或其他坪數為計算基礎；從而，被告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；原告主張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，被告竟予核准云云，即非可採。

5、再查，參加人可取得之權利價值，合計為新臺幣(下同)36億8,970萬6,933元(見本院卷二第315頁之變更權變計畫核定版第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(見本院卷二第330頁之變更權變計畫核定版第10-48頁)，其實際獲配位置，亦載明於系爭變更權變計畫核定版第13-7至第13-9頁(見本院卷二第298-300頁)。依上述參加人獲配之單元及車位總價值為35億3,851萬4,953元，如按上開費用提列總表之原則性規定，其中30億部分應乘以6%之銷售管理費率，超過30億部分即5億3,851萬4,953元，應乘以4.5%之銷售管理費率，兩者加總之金額為2億423萬3,173元(計算式為3,000,000,000X 6% +538,514,953X 4.5%)，尚多於參加人均以費率5%提列之金額1億7,692萬5,748元(計算式為3,538,514,953X 5%)，因此減少2,730萬7千餘元；故參加人以費率5%提列之方式，較諸依費用提列總表所示之計算方式，更有利於全體之共同負擔，對原告並無不利。

6、另查，參加人上述編列之銷售管理費費率5%，理由係依據

目前市場行情，而所謂目前市場行情，經參加人說明，乃參照中華民國不動產估價師公會全聯會之公告(答辯卷第106頁)，非無憑據；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。」（見本院卷二第330頁）。又因為銷售管理費之編列，在被告審核階段僅能估計，無可能精算，更無所謂正確金額，如參加人之估算有合理依憑，非出於憑空任意編列，足使被告審核時加以評估考量其合理性，被告予以同意，即難謂被告未為實質審核；被告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，已如上述，非如原告所指與資料記載不符，被告自無基於不完全或錯誤資訊作成判斷之瑕疵情形；被告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。原告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，併予敘明。

7、至原告主張參加人將其獲配之房地，均委託同意戶○○○銷售，而非委由專業銷售公司代銷，是銷售管理費之合理性有疑等語。惟前揭費用提列總表未限制代銷對象，參加人復陳稱○○○本係從事房地產仲介(見本院卷二第331-332頁之網路新聞截取資料)，應與一般委託房地產業者銷售無異，仍須支出相應之廣告、企劃、及銷售等成本。從而原告上開主張，亦不足採。

(五)關於安置費用編列是否合法部分：

1、按都市更新條例第30條第1項：「(第1項)實施權利變換時，權利變換範圍內供……等七項用地，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……、權利變換費用、……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。」復按都市更新權利變換實施辦法第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……。」再按被告訂定之費用提列總表「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(見本院卷一第119頁)。

2、由上述規定可知，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。如重建前未實際居住該處，既無搬離、及重建後搬回之花費，固然無編列「搬遷費用」之必要；惟在「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。再者，租金補貼應為安置期間之相當於租金利益之補償，此觀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（見本院卷一第119頁），非謂實際有另行租屋之需求始得領取，否則豈非其他住戶與所有權人尚須證明原先有實際居住，並無其他不動產可供居住，或實際提出租金之單據始得申請編列租金補貼之安置費用？基上，參加人如同為更新前部分建物之所有權人，本可就所有建物自用或出租或其他供營業使用，卻因進行重建而無法為隨時使用，致必須另外承租他處或受有無法隨時使用之損害，同有補貼其租金之必要。

3、經查，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(計算式15,000Ｘ20Ｘ48＝1,4400,000)，因該房屋重建前無人居住，故將搬遷費均列為「不計列」(見本院卷二第318-328頁之變更權變計畫核定版第10-36頁至第10-46頁)，故揆諸前揭說明，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，既經被告第164次、第175次及第311次審議會審議通過(見答辯卷被證1之第164次會議紀錄綜4-4、綜4-5、第175次會議紀錄綜2-1、綜2-2；被證2：第311次會議紀錄綜(審議會)-3；本院卷二第315頁、318頁之變更權變計畫核定版第10-4頁、第10-36頁)，審核程序亦無瑕疵，本院尊重被告此部分租金補貼

編列之判斷。從而原告之主張並無可採。

(六)關於有無徵求整建區內合法建築物及土地所有權人同意，及經原告於聽證中質疑，被告審議未為說明部分：

1、按都更條例第4條規定，都市更新方式有重建、整建及維護三種。惟依同條例第22條第1項(更新單元範圍內私有土地、私有合法建築物所有權人，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，應獲得同意之比例）、第25條之1（以協議合建方式實施都市更新事業，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，應獲得同意之比例）之規定內容可知，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫，其應取得更新單元範圍內所有權人數及面積同意比例之計算範圍，均係以劃定之都市更新單元整體為計算範圍，並未區分係採用何種都市更新處理方式而分別計算。

2、經查，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分別為85.71%、84.3%，以及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分別為88.45%、84.06%之同意，均超過法定應獲得同意比例之「4/5」門檻(80%)(見本院卷二第250頁，即「變更(第二次)都更事業計畫核定版」第5-50頁表5-6)，故系爭都市更新事業計畫同意比例實符合規定，被告之審議會通過系爭都市更新事業計畫，符合規定，已屬有據。況參加人針對前開原告於107年1月5日之聽證會中陳情之整建區段同意比例一事，有回應表示：「同意比例以全區來計算。」(見答辯卷第94頁)；且系爭更新事業計畫書核定版之「玖、整建或維護計畫」之「一、辦理緣起與法令依據」中第(四)點所載「同意比例」，已表明：「本節僅就整建區段之同意比例狀況敘明，而本案更新單元內同意參與事業計畫之土地及合法建築物所有

權人數之同意比例計算，符合都市更新條例第22條、第25-1條之規定，且私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5（80%）以上同意……」(見本院卷二第264頁)，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，足令原告知悉，故應屬合法。

3、原告固曾於聽證程序中表示「公聽會中整建區有兩戶要求重建與不同意戶有彭家三戶，也就是說整建區是無法達到2/3同意門檻」等語，亦即主張應僅以「整建區」為計算範圍，進而質疑整建未達應得同意之門檻，如被告審議會認原告前開主張不可採，能及時向原告說明，以避免渠誤會，當屬最妥適之處理；惟上揭同意門檻如何計算，既已為法所明定，並不涉何裁量或判斷，自不因被告未向原告說明理由而有流於恣意之虞；故被告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。原告主張被告未將整建區已達法定同意比例之依據及理由為具體敘明，不符正當法律程序，及核定乃基於錯誤資訊所為云云，仍無可採。

(七)原處分命原告彭龍三配合整建之義務是否明確部分：

1、按都更條例第4條第2款規定：「二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。」是以，「整建」係以對更新單元內建築物所有權人較小影響之方式進行，例如牆面外觀整理等。另依都更條例第45條第1項規定：「都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。」

2、經查，系爭核定版都更事業計畫書中「玖、整建或維護計畫」之「六、整建計畫」之「(二)設計理念」已記載：「1、

外牆材料全面更換搭配石材……。2、……鋁製門窗一併更新……。3、……將目前使用年代已久並氧化生鏽之欄杆拆除……。4、……採用節能省電之調頻分離式冷氣機，並由統一規定放置位置。5、對於外牆整建後商家所懸掛之招牌，將制訂招牌統一規格與固定位置……。6、目前外露於外牆之電纜線與其他不明用途之管線，設置固定位置予以隱藏……。7、後棟陽台或鐵窗有外推之住戶，……，凸出於現有欄杆、牆面者，將以改善或拆除復舊。8、統一騎樓柱形式……。9、本建築物外牆整建更新後……，於每戶陽台上擺設花卉盆栽……」，復於「(三)整建之規劃設計」針對前述設計理念進一步說明其設計內容，以及如何具體執行(見本院卷二第268-276頁)，故將上述「(二)設計理念」與「(三)整建之規畫設計」合併以觀，應可使原告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，依上揭都更條例第45條第1項之規定，由參加人依實施進度辦理，是綜觀前述計畫內容與法律規定，已足致原告彭龍三之義務內容明確。原告主張系爭都更案相關計畫書未記載具體整建工程內容，違反明確性原則云云，尚非足取。

六、從而，原告主張各節，均無可採，本件被告所為原處分，並無違誤。原告仍執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，均無礙本院前開論斷結果，爰不予一一論述。

七、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、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　　8　　月　　1　　日

臺北高等行政法院第六庭

審判長法　官　陳金圍

法　官　許麗華

法　官　吳俊螢

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	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

，亦得為上訴審訴訟代理人	。 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　　8　　月　　1　　日

書記官　王月伶