

臺北高等行政法院判決

108年度訴字第1494號

) FKT64W1Z1X5L0;@110年7月29日辯

原告 王張敏慧

訴訟代理人 王慕寧 律師

被告 臺北市政府

代表人 柯文哲（市長）

訴訟代理人 董妍均

陳信嘉

張雨新 律師

參加人 睦昇建設股份有限公司

代表人 許憲宗（董事長）

訴訟代理人 陳建勳 律師（兼送達代收人）

林靜怡 律師

上列當事人間都市更新事件，原告提起行政訴訟，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：

參加人就被告民國99年4月2日府都新字第09900754100號公告所劃定「臺北市○○區○○段三小段552地號等28筆土地為更新單元」（下稱系爭更新土地）擔任實施者，於100年4月1日擬具「擬訂臺北市○○區○○段三小段552地號等28筆土地都市更新事業計畫案」（實施土地面積共計1,613平方公尺、合法建築物面積共計4,810.58平方公尺）向被告申請

報核實施（下稱系爭申請），再據以辦理公開展覽及舉辦公聽會。嗣參加人將原本實施方式改為部分協議合建、部分權利變換方式（適用權利變換者只餘原告1人），經修正前開事業計畫（修正後者下稱系爭事業計畫）後，再次辦理公開展覽、舉辦公聽會，及經被告依都市更新條例（下稱都更條例）第33條規定於106年12月14日舉行聽證，原告為系爭更新土地內之土地所有權人，亦有委任律師及訴外人王○喬等到場陳述意見。嗣後被告之臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱北市審議會）以107年6月25日第332次會議（下稱系爭審議會議）審議同意參加人修正後提出之系爭事業計畫，被告即依都更條例第32條等規定，以108年7月11日府都新字第10830072283號函（下稱原處分）核定准予實施系爭事業計畫。原告不服，乃提起本件撤銷訴訟。

二、本件原告主張：

（一）被告以原處分核定實施參加人以系爭計畫所訂定權利變換時分配原則中關於選配超額之比例〈指系爭事業計畫第20-1頁中，貳拾、其他應加表明之事項，一、權利變換時分配方式獲分配原則中（一）分配原則、3、後段所示：「……。故本案選配住宅單元加上車位之總價值與應分配價值之價差找補金額以不超過應分配價值總額10%為原則……」，下稱系爭超額選配比例〉，應有違法：

依原處分作成時（即108年1月30日修正）之都更條例第36條第1項第18款規定，或依97年8月25日修正之都市更新權利變換實施辦法（下稱權變實施辦法）第11條第1項規定，系爭事業計畫應表明權利變換之分配及選配原則中關於系爭超額選配比例部分，限制原告僅能申請不超過且不低於應分配權利價值10%以內更新單元，並經系爭審議會議決議後經被告

核定而成為原處分之一部，參加人後續且據以限制原告不得申請分配「4F-A5」、「4F-A3」建物單元，可見系爭超額選配比例已對外發生規制力，但所列「10%」限制，既無法源依據，本件情形又僅原告1人受限，其餘協議合建戶均係另與參加人約定，此比例對原告之限制，顯然欠缺公平性及合理必要性，被告未審酌參加人就系爭超額選配比例有濫權情形，即以原處分准予核定實施，自屬違法。

(二)參加人係恣意、濫權提列系爭事業計畫之拾伍、財務計畫中，關於1.管理費用之人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等費率（下稱系爭管理費率），2.工程費用中營建費用之工程單價基準以「SC鋼骨造」提列工程造價（下稱系爭工程單價基準），及拾肆、拆遷安置計畫中之合法建物拆遷補償費80,869,210元、合法建物拆遷安置費58,127,663元（下稱系爭拆遷補償安置費用），被告仍准予核定實施，亦有違法：

1.參加人在系爭事業計畫之財務計畫中，關於系爭管理費率分別提列銷售管理費6%、人事行政管理費5%、風險管理費11.5%，而依都更條例第36條第14款、103年1月16日修正之權變實施辦法第13條第1項第7款及同條第2項規定，此提列內容屬應表明於事業計畫之財務計畫範疇，經被告以原處分核定後即為管理費用之計算基準，對後續之實施即有規制力；但參加人就各該費用費率概以被告所訂定都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表（下稱提列總表）所載「上限」提列，難認具備合理性及必要性。另就風險管理費而言，在實施方式全採協議合建時，應不列計風險管理費，以本件僅原告1人才屬權變方式實施情形，可見系爭事業計畫實施之不確定性極小，原告在系爭更新土地內亦無合法建物，不可能

發生拒不搬遷致無法實施或拖延時程等風險，且以風險管理費之提列結果實質可視為參加人因承擔風險所應得報酬，參加人以合建契約實施部分，應可認已與原告以外之其餘所有權人取得此部分報酬，應無再以上限費率提列之必要，被告未實質審查即核定通過，就此應有基於不完全資訊作成判斷之瑕疵。

2.系爭事業計畫於104年6月20日幹事複審會審查時，曾決議以鋼骨鋼筋混凝土造提列工程造價，惟系爭審議會議卻改以SC鋼骨造提列，具體理由不明。而自原告於100年4月1日報核後，迄系爭審議會議於107年6月25日通過時，關於建築物造價之基準曾有變動，參諸司法院釋字第620號解釋意旨及被告都發局106年修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」（下稱審議原則），本件工程造價標準原則上應不得高於104年版臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項（下稱造價基準）之提列標準，即每平方公尺59,700元，若要高於此標準，參加人須檢附相關證明文件予審議會，待審議會認定有其必要性，始可為之，本件參加人既未提出任何證明文件，亦未具體指明必要性為何，被告即核定同意系爭工程單價基準（每平方公尺62,700元），顯然有判斷基於不完全資訊之瑕疵。另由參加人提出之合建契約，更新後大樓結構並非均為SC鋼骨造，依99年版造價基準，若係複合式結構，亦當依據建築物工程造價核計原則提出合理分算方式加以計算，審議過程中既均未見相關討論，亦可見被告竟以原處分核定而同意參加人之提列，應有違法。

3.關於系爭拆遷補償安置費用數額，參加人於系爭事業計畫各提列其中合法建物拆遷補償費83,274,500元（扣除拆除費用

2,405,290元後，補償金額部分為80,869,210元）、合法建物拆遷安置費58,127,663元，原告於系爭審議會議及聽證中均有異議，因本件原告乃唯一以權利變換方式參與實施者，又無建物拆除問題，提列前揭費用為共同負擔者致原告須依比例分擔，欠缺合理公平，且參加人對實際支出費用為何、與其他以合建契約方式實施之所有權人間就上開「拆遷補償費」、「拆遷安置費」有無約定、數額若干等均未說明，所提列數額是否高於實際須支出者自亦不明，被告未令參加人說明以為審核，即逕行核定實施，實有出於不完全資訊作成判斷之違法。

(三)被告所舉辦聽證違反正當行政程序：

被告雖於106年12月14日舉辦聽證，但針對原告有提出具體意見之前開選配原則，及管理費用、工程費用等問題，並未依司法院大法官釋字第709號解釋意旨，及都更條例施行細則第11條之1規定，於原處分核定前，斟酌原告提出之意見，並說明採納或不採納之理由，顯然違反正當行政程序。

(四)系爭更新土地皆屬於第三種商業區特，乃商業行為密集之區域，參加人於事業計畫書中更載明更新前之土地利用商業強度不足，應予改善，但系爭事業計畫所載更新後建物之總樓地板面積22942.84平方公尺中，僅1474.66平方公尺作為商業使用，占總樓地板面積6.4%，較更新前商業使用面積僅增加了200平方公尺；另由樓層以觀，更新後建物僅1、2樓為商業單元，3、4樓為一般事務所，其餘5至21樓皆為集合住宅，亦可見係以住宅為主，此節被告幹事會於審議中即有提出質疑，但未見參加人就此提出任何具體理由或資料等為說明，被告卻逕以原處分核定實施，亦可見被告對於都更條例第36條第9、10款等規定之事業計畫應表明事項，未實質

審議，自有出於不完全資訊作成判斷之違法瑕疵，為此訴請
撤銷原處分等語。

(五)並聲明：原處分撤銷。

三、本件被告則以：

(一)系爭超額選配比例乃依原告意見放寬，且有正當性：

依行為時（按指原告申請時）都更條例第21條及權變實施辦法第11條第1項規定，並未明定事業計畫應表明權利變換時之分配原則，此係108年1月30日修正之都更條例第36條第18款方有明文，且系爭超額選配比例僅針對如何處理超額選配為規定，並非選配更新後房、車之原則，此只係因應實務需要而敘明，供參與更新土地所有權人在有超額選配時，另與實施者合意，系爭超額選配比例10%，為分配結果之找補，而非選配土地、建物之原則。又縱認系爭超額選配比例屬選配原則內涵，依行為時權變辦法第11條第1項（或新法第17條）規定，此亦僅為權利變換原則性方針，且參加人原定比例為3%，係因應原告於聽證之意見才放寬至10%，此比例復影響其他所有權人之分配權益，若比例過高，反而可能後續選配後無力在期限如數繳納，衍生執行成本，限制相當比例有其必要性，若原告仍希望超出該比例選配，亦可與參加人協商，此10%並未違反比例原則，以原告本來只在應分配價值內選擇而言，此增加之10%比例對其有利，而非限制。另就參加人後續提報之權利變換計畫內容，原告應分配權利價值為146,748,963元，經選配4F-A1、4F-A2二個單元及4個車位後，實分配權利價值（151,908,000元）已超過其應分配價值，應繳納差額價金達5,159,037元，如原告欲再多選，亦當在不影響其他參與都更地主權益前提下，與參加人協商後為之。

01 (二)系爭事業計畫之拾伍、財務計畫中，關於系爭管理費率、系
02 爭工程單價基準、系爭拆遷補償安置費用之提列，僅為原則
03 性表示，具體內容須待權利變換計畫階段才能確定，且各該
04 提列內容、標準，亦無違法：

05 1.參加人所提列系爭管理費，依行為時都更條例第30條第1項
06 、權變辦法第13條第7款，及99年提列總表之總表注意事項
07 (五)、表2一覽表「伍、」部分及說明十九、二十一、二
08 十二、等規定可知，僅列於系爭事業計畫中「財務計畫」為
09 原則性表示，目的在評估財務計畫之可行性及合理、妥適性
10 ，具體內容於下階段權利變換計畫中再進行調整後，才能決
11 定最後共同負擔比例，在系爭事業計畫中，各該確切金額並
12 非定案，被告之提列總表注意事項(五)，亦有說明依系爭
13 權變實施辦法第13條第2項規定，工程費用、權利變換費用
14 等仍以經核定之權利變換計畫所載數額為準，原告就權利變
15 換計畫才處理之事項，預先為爭執，實有未合。

16 2.參加人提列系爭管理費率所參照之提列總表關於管理費率之
17 規定，係由北市審議會委員組成專案小組並邀請相關技師公
18 會、學會協助檢視，依當時市場行情訂出，再送請北市審議
19 會討論及決議後公告周知，各該費率並非上限概念，有其合
20 理，必要性，且係為避免實施者估算其財務及成本時憑空任
21 意編列；又以本件參加人提列之風險管理費用亦係11.5%，
22 並非提列總表所定12%，嗣後參加人在權利變換計畫亦係以
23 確切金額提列，均可見被告對系爭事業計畫中關於系爭管理
24 費率之審查，並無恣意、濫用等違法情事。

25 3.關於系爭工程單價基準以「SC鋼骨造」提列，依行為時都更
26 條例第30條第1項、權變辦法第13條第4款，以及99年提列總
27 表之總表注意事項(五)、表2一覽表「壹、」部分及說明

二、等規定可知，該項費用係與權變計畫有關。又參加人已依行為時都更條例第21條第9款規定，於系爭事業計畫中載明本件更新後建築物係採鋼骨造第三級構造，並於審查中回覆說明採取鋼骨造是與多數地主間之共識，幹事審查意見雖曾要求參加人以降一級之鋼骨鋼筋混凝土造價提列，希望能降低建築興建成本，經考量地主間已有共識以及本件基地特性（位於北市○○○段微風廣場旁），系爭審議會議仍予同意，並無不合；又本件亦當適用參加人申請時之99年版造價基準提列，基於此涉及實施者擬具財務計畫中關於營建成本之計算，申請時且須經地主同意，若在審查中相關提列基準有修正即須調高單價，恐影響地主權益，且不符行為時都更條例第19條、第22條規定本旨，依中央法規標準法第18條但書規定，被告就提列系爭工程單價基準等實體部分，自應適用99年版審議原則，被告就此為核定，自無違誤。

4. 依行為時都更條例第30條第1項、第36條第2項，系爭權變實施辦法第3條第11款，以及99年提列總表之總表注意事項（五）、表2一覽表「貳、」部分及說明十二、說明十三、等規定，系爭拆遷補償安置費用係與權變計畫有關，於系爭事業計畫階段並未定案，且參加人亦有列出地上物拆遷計畫、合法建築物補償及安置內容之法令依據、拆除方式、費用、預定拆除時程、合法建築物認定、發放對象等事項，其中拆除費用明細表（表14-1）拆除單價，乃依提列總表說明一、拆除費用表3拆除單價一覽表，以加強磚造4層樓每平方公尺500元列計拆除總價；合法建築物拆遷補償費用明細表（表14-2）補償費計算，參考臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例相關規定重建單價價值補償單價每平方公尺17,170元計算；至於合法建築物拆遷安置費用明細表（表14-3）租金水

01 準以臺北市住宅租賃行情、崔媽媽基金會及其他房仲網查詢
02 行情，以住宅租金877元/坪；店面租金2,408元/坪；更新期
03 間以31.73個月計列，並無不合。

04 (三)被告所為聽證，均符合規定：

05 原告於聽證會上陳述之陳情事項及權變計畫階段始應處理、
06 定案等事項，本不因被告未說明理由而有流於恣意之虞，且
07 諸如原告提出之更新後建物商業空間不足問題，參加人亦已
08 詳予回應，北市審議會會議審查過程，亦曾邀請原告到場陳
09 述意見，參加人且有相應回應，並無原告所指違反司法院大
10 法官釋字第709號解釋或都更條例施行細則第11條之1規定等
11 判斷瑕疵。

12 (四)系爭更新案商業使用規劃(更新後建物1至4層規劃為商業空
13 間)，係出於參加人與地主間溝通協調而來，且規劃情形也
14 符合系爭更新土地為第三種商業區，其土地許使用組別為第
15 二組：多戶住宅、第十九組：一般零售業甲組及第二十八組
16 ：一般事務所相關規定，若如原告指摘多設置商業空間，反
17 而造成土地及建築物空間無益之浪費，以本件後續原告選配
18 2個4樓辦公室單元及4個車位，亦無要求配置商業空間未果
19 之問題，其仍要求參加人多設置商業空間，欠缺實益，更未
20 對原告造成任何損害等語，資為抗辯。

21 (五)並聲明：駁回原告之訴。

22 四、本件參加人睦昇建設股份有限公司則陳述意見以：

23 (一)系爭事業計畫業經北市審議會審議、決議，就應如何分配更
24 新後產權之效益方屬「公平」，乃北市審議會依專業知識享
25 有判斷餘地之事項，法院對其判斷原則上應予尊重，且本件
26 北市審議會斟酌原告、參加人及張鈺光委員之意見後，曾作
27 成「選配超過應分配價值總額3%調整為10%為原則」之決

01 議，參加人隨即於系爭事業計畫書「貳拾、其他應加表明之
02 事項、一、(一)分配原則3.」予以修正，亦可見其必要性及
03 合理性。

04 (二)關於系爭管理費率、系爭工程單價基準及系爭拆遷補償安置
05 費用部分：

06 1.依現行都市更新條例第32條第1項、第43條第1項、第44條第
07 1項、第48條第1項規定，實施者擬訂事業計畫，及擬具權變
08 計畫報主管機關核定，分屬不同之程序，針對系爭事業計畫
09 所列系爭管理費率、系爭工程單價基準等，係因應「拾伍、
10 財務計畫、一、成本說明」而提列，為暫估性質，本不在參
11 加人依法須報請被告審議、核定之系爭事業計畫應表明範圍
12 ，此屬權利變換計畫階段之事項，由系爭事業計畫表15-1表
13 頭及表末備註第1點記載亦可證明，原告卻以權利變換計畫
14 階段始須辦理事項，指摘被告之原處分違法，即屬無據。

15 2.又系爭提列總表應具有行政規則性質，其內容已明訂上開管
16 理費之提列標準，顯已審查此標準之必要性及合理性，若參
17 加人依該行政規則所定標準提列，且北市審議會亦審核同意
18 ，北市審議會本無須另於審議系爭事業計畫時說明按此標準
19 提列之理由，其中關於系爭管理費、系爭工程單價基準之提
20 列，亦據參加人就原告於聽證表示之意見加以回復，系爭審
21 議會議討論中亦有委員表示意見，均可見被告有依都更條例
22 施行細則第11條之1等規定為審查。另參加人與系爭更新土
23 地範圍內除原告以外之其餘土地所有權人簽訂之合建契約，
24 有載明將來新建之建築物採用鋼骨構造，參加人按實際興建
25 使用之鋼骨構造單價編列系爭工程單價基準造價，即屬必要
26 ，並因符合實際及大多數人之期待利益，而具合理性，且依
27 中央法規標準法第18條規定，就此亦當適用參加人申請時之

99年版造價基準。

3.系爭拆遷補償安置費中，關於提列之拆遷補償費80,869,210元、合法建物拆遷安置費58,127,663元，在系爭事業計畫階段僅屬暫估性質，參加人並已依照具有行政規則性質之提列總表說明十二、十三規定提列相關費用，被告據以審核同意，自屬合理且必要，且參加人有回復原告於聽證所提出之意見，系爭審議會議中並經多名委員表示意見，亦可見原告意見有經實質審議，並無原告所稱出於不完全資訊之判斷恣意、濫用等違法情形。

(三)本件原告在聽證程序及系爭審議會議均有委託代理人出席，針對原告於公聽會、聽證之意見或北市審議會提出之陳情意見，及就聽證中原告陳述是否採納等理由，且均有載明於系爭事業計畫之回應綜理表中，被告以原處分核定在案，實已踐行司法院大法官釋字第709號解釋及都市更新條例施行細則第11條之1規定之正當行政程序，並無不法。

(四)系爭事業計畫關於商業區的建築設計規劃與土地使用占比問題，參加人已有針對原告聽證提出之意見為回復，並經北市審議會討論後作成決議，並無未考量原告意見之情形；至於未完全採納原告意見，亦係為兼顧其他所有權人意見及法令之結果，並非未經實質審議，被告就此更無出於不完全資訊而有判斷恣意、濫用等違法，原告訴請撤銷原處分，應無理由等語。

(五)並聲明：駁回原告之訴。

五、本件如事實概要欄所示事實，除下述所示爭點外，其餘為兩造所不爭執，並有參加人100年4月1日系爭申請函（本院卷1第157至159頁）、參加人與系爭更新土地所有權人間之合建契約增補契約書節本影本（本院卷2第629至635頁）、系爭

審議會議紀錄（本院卷1第87至131頁）、原處分（本院卷1第33至35頁）、系爭事業計畫（核定版，外放系爭事業計畫書圖）影本等件在卷可稽，堪認與事實相符。而兩造既以前詞爭執，則本件所應審究之主要爭點厥為：被告就系爭事業計畫下述事項以原處分准予核定實施，是否違法？原處分是否適法有據？

1.參加人於系爭事業計畫所定系爭超額選配比例（即系爭事業計畫第20-1頁中，貳拾、其他應加表明之事項，一、權利變換時分配方式或分配原則、（一）分配原則、3、後段所示：「……。故本案選配住宅單元加上車位之總價值與應分配價值之價差找補金額以不超過應分配價值總額10%為原則……」者），是否欠缺公平性、合理必要性而有實施者濫權問題？

2.系爭事業計畫中所提列：（1）系爭管理費率〈即拾伍、財務計畫、一、成本說明、（七）管理費用中「1.人事行政管理費5%」、「2.銷售管理費6%」、「3.風險管理費11.5%」共3項目，見第15-1至15-11頁，費率之說明見第15-10頁〉，（2）系爭工程單價基準〈即拾伍、財務計畫、一、成本說明、（三）工程費用、1.重建費用、（2）新建工程、A營建費用、a工程單價基準中以「SC鋼骨造第3級」編列21層之標準單價62,700元/m²，見第15-3頁〉，（3）系爭拆遷補償安置費〈即拾肆、拆遷安置計畫、二、合法建築物補償與安置（三）拆遷補償費80,869,210元，及（四）拆遷安置費58,127,663元，第14-1至14-10頁〉，在系爭事業計畫階段，是否僅係提列之原則性表示，尚未確定具體內容？各該具體內容是否仍待後續權利變換計畫所確定者為準？

3.在系爭事業計畫階段，前開2所列系爭管費用率、系爭工程

單價基準、系爭拆遷補償安置費用數額之提列內容或標準，是否尚屬合理、必要？參加人所為提列有無恣意、濫用等違法？又關於系爭工程單價基準之提列，應適用參加人申請時99年版（指99年6月30日起生效者），原告所主張104年版（指104年1月7日起生效者），或原處分作成時之107年版（指107年10月11日起生效者）造價提列標準？被告就前開提列內容准予核定實施，是否適法有據？

4.系爭事業計畫經核定前，是否有踐行司法院大法官釋字第709號解釋及都市更新條例施行細則第11條之1規定之正當行政程序？

5.系爭事業計畫關於商業區的建築設計規劃與土地使用占比，是否有恣意濫用等違法？就此是否對原告之選配權益造成損害？原處分予以核定實施，是否適法有據？

六、本院之判斷如下：

(一)被告就系爭事業計畫以原處分核定實施，均符合規定，尚無違誤：

1.按都更條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28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33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。」立法理由第3點則說明：「考量本次修正已新增權利變換計畫之報核應取得同意、專業估價者選任方式等，對於進行之都市更新案已依修正前之規定處理者，如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須重新估價、取得同意，影響推動時程，爰於第2項規定除因應司法院釋字第709號解釋於修正條文第32條（應指第33條）及第46條（應指第48條）新增之聽證程序規定外，對於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，得適用修正前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊」，本件參加人既係於100年4月1日提出系爭申請，系爭事業計畫之審核除須適用108年1月30日修正後關於聽證之規定外，其餘原則上仍得適用108年1月30日前相關規定，先予敘明。

2.次依行為時（指108年1月30日修正前者，下同）都更條例第9條第1項規定：「經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第7條第1項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。」第16條前段規定：「各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；……。」第19條第1、2項規定：「（第1項）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；……。（第2項）擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。（第3項）都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽30日，並舉辦公聽會；……。」第25條之1：「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，……。」（相同規定經移列條次為現行法第44條第1項）。

- 3.再按都市更新之實施涉及政治、經濟、社會、實質環境及居民權利等因素之考量，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。而主管機關核定都市更新事業計畫之行政處分，涉及建築物配置、費用負擔、拆遷安置、財務計畫等實施都市更新事業之規制措施，後續程序貫徹執行其核准或核定內容之結果，更可使土地或建築物所有權人或其他權利人，乃至更新單元以外之人之權利受到不同程度影響，甚至在一定情形下喪失其權利，涉及對人民財產權與居住自由之限制，司法院釋字第709號解釋理由即指明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，主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議。則被告為審議都市更新事業計畫，依都更條例第16條規定遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表組成北市審議會，由具專業知識，並能獨立行使職權之委員，經公開且充分之討論後作成之決議，並涉及個案事業計畫內容與都市計畫、都市發展政策、土地合理使用及整建設計可行性之評估等事務，具備高度專業性，就審議會之判斷結果，司法審查時原則上應予尊重而可認享有判斷餘地，僅就其判斷有出於錯誤之事實認定、不完全資訊、涵攝明顯錯誤、對法律概念解釋明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位規範、有違一般公認之價值判斷標準、出於與事物無

01 關之考量等判斷恣意、濫用等違法情形，方予以撤銷或變更
02 。

03 4.本件參加人針對系爭更新土地，經徵得土地及合法建物所有
04 權人80%以上同意，於100年4月1日以系爭申請向被告提出都
05 市更新事業計畫報核實施，其間參加人復徵得全部合法建物
06 所有權人及除原告1人以外之其餘土地所有權人同意，就實
07 施方式變更為與原告1人採權利變換方式、除原告以外者則
08 均為協議合建者，並據以變更而提出系爭事業計畫後，曾於
09 106年5月22至6月20日公開展覽且於106年6月14日辦理系爭
10 事業計畫公聽會，並經被告於105年8月18日、106年3月3日
11 、106年8月31日召開幹事幹事複審會，於106年12月14日舉
12 辦聽證，續經被告系爭審議會議決議予以同意等情，為兩造
13 所不爭執，並有系爭申請函（本院卷1第157至159頁）、系
14 爭事業計畫所附資料（第二次公辦聽會1至14頁、第二次幹
15 事複審會第1至8頁、第三次幹事複審會1頁、第四次幹事複
16 審會1至5頁、聽證會1至13頁），及系爭審議會議紀錄影本
17 （本院卷1第87至131頁）各1份在卷可按，系爭事業計畫之
18 實施，除為土地所有權人之原告1人外，其餘土地及合法建
19 物所有權人既均同意以協議合建方式實施，原告就不願參與
20 協議合建之原告部分以權利變換方式實施，亦符合行為時都
21 更條例第25條之1規定，關於系爭事業計畫內容，復經被告
22 依行為時（即109年2月7日修正前）臺北市都市更新及爭議
23 處理審議委員會設置要點第6點第2、3項及第7點規定（修正
24 後條次移列至第3點、第4點），先以北市審議會之幹事會協
25 助審查後，再由系爭審議會議決議准予修正後通過，被告依
26 北市審議會之決議，就參加人提出之系爭事業計畫以原處分
27 准予核定實施，自均符合規定，並無違誤。又參加人就系爭

事業計畫嗣後因部分事項變更雖再送請報核，業據兩造及參加人一致陳明本件原告所爭執者，並不在原處分核定後又經參加人變更報核之範圍（本院卷1第287頁、第296至298頁之書狀暨資料、卷2第1113頁之筆錄），尚無礙於原告以原處分訴請撤銷之程序標的正確性，亦予指明。

(二)原告以系爭事業計畫所定系爭超額選配比例10%，有失公平或欠缺合理必要性，謂被告就此有濫權等違法，並不足採：

- 1.按行為時都更條例第31條第1、2項規定：「（第1項）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，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2項）依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。」依同條例第48條第3項規定授權訂定之行為時（即108年6月17日修正前，下同）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。」（108年6月17日修正後移列至第17條第1項則規定：「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及選配原則辦理；其於本條例中華民國108年1月30日修正施行前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，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2人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」）

2.由前開規定可知，在以權利變換之實施方式，針對變換後得分配之內容，都更條例第31條第1項係規定就權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物即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，至於同條第2項就分配結果，若實際分配之土地及建築物面積多於應分配面積者，則明定應繳納差額價金；換言之，原告主張可超額選配乙事（指實際分配面積多於都更條例第31條第1項所規定應分配面積者），以都更條例第31條第2項尚規定此時應繳納差額價金之意旨，固可見並非都更條例所禁止，甚至為該法所容許之實施方式，但前開規定同樣亦未賦予土地及建物所有權人在依法為權利變換之分配時，必然享有主張超出都更條例第31條第1項所應分配面積之法定權利；再參酌非土地或建物所有權人之實施者，就其墊付之共同負擔費用（行為時權變實施辦法第30條第1項即規定工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用等均屬之），本即得依行為時都市更新條例第30條、31條等規定所揭示依參與貢獻程度之比例取回開發利潤，則如土地所有權人及權利變換關係人等欲超額選配時，核屬其等分配開發利潤時，除依前述規定之各自參與貢獻程度分配計算方式外，是否及如何與實施者協商之問題，而若協商取得超額分配，此時方有適用行為時都更條例第31條第2項規定以繳納差額價金作為對價。

3.準此，本件參加人在系爭事業計畫第20-1頁中之貳拾、其他應加表明之事項中，於一、權利變換時分配方式或分配原則、（一）分配原則、3、後段，除記載：「……」。故本案選配住宅單元加上車位之總價值與應分配價值之價差找補金額

以不超過應分配價值總額10%為原則」外，尚有接續載明：「倘權利人選配超此範圍，應與實施者協商，於達成協議後選配」之旨，顯然原告並不待協商，即可在其應分配價值外尚增加之10%範圍內，定為其可直接選配之價值基準，系爭超額選配比例10%，相較於都更條例第31條第1項規定已對原告更有利；甚且，由前述接續之記載，參加人亦已表明在權利變換人有超過110%分配價值之意願時，仍可表達並與參加人協商。亦即，參加人就系爭超選配比例，顯然已提供相較於法律規定更有利之分配原則，難認有何違法問題；又縱使原告表達超過110%部分與參加人協商之意願，參加人未予同意，亦屬參加人視自身需求、原告若超額選配對系爭事業計畫實施進度之影響等情綜合評估後之協商自由問題，實難徒憑參加人未如原告之意，即謂系爭超額選配比例有何欠缺公平性或欠缺合理必要性之問題；此由參加人在系爭超額選配比例記載前所舉內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函（本院卷1第79頁），亦係揭示關於所有權人選配價值高於其應分配價值乙節，宜由實施者與所有權人合意之旨，與本院前述見解相同；再者，參加人於系爭事業計畫同時又述及若超額選配過高，亦有造成後續所有權人若無法給付差額價金將有礙實施之疑慮（系爭事業計畫第20-1頁），以被告稱目前報核中之權利變換計畫，原告選擇分配之單元、車位價值即超過應分配面積，雖未達系爭超額選配比例10%（約為4%），原告須繳納之差額價金仍已達5,159,037元觀之（本院卷1第539頁），亦可見參加人所持差額價金過高將衍生履行風險之考量，認有定系爭超額選配比例之必要，確有所本，難認係針對原告刻意為之。是則被告採認參加人所陳情由而未以之為違法，自無違誤。

01 4.再者，參加人亦自承系爭超額選配比例原本定為3%，因系爭
02 審議會議有決議請其調整為通案10%為原則（本院卷1第101
03 頁、105頁，卷2第611頁），被告則稱系爭審議會議以10%為
04 通案原則標準，係考量原告主張後並經委員認近年多以10%
05 為通案情形，並據原告提出103年至108年4月間即有約15件
06 採取10%之例（本院卷2第580頁、第585至586頁），足見系
07 爭審議會議就此之決議，亦係考量原告權益主張後所提出，
08 確切比例縱使並非出於法令等明文，仍屬對原告較有利者，
09 反而係原告對於依法為何須全然配合其需求而再予調高，並
10 未能具體情由暨依據為何，其空言指摘被告就此未審查參加
11 人是否濫權、判斷有違法云云，自不足採。又原告另舉北市
12 審議會在他案曾經有要求另案之超額選配比例定為30%者，
13 並提出會議紀錄節本影本1份為憑（本院卷1第511至517頁）
14 ，以該會議為102年1月28日所為，與本件時間有相當差距，
15 細觀記載內容，亦可見該案基地為第3種住宅區、其上涉及
16 宗教建築及尚有部分地主未表達意見等，均與本件情形有相
17 當差距，亦未見被告後續另案是否果以原告所主張作為核定
18 實施內容，自難徒執此謂被告未令本件參加人調高系爭超額
19 選配比例，係違反平等原則；又參加人與其餘土地或建物所
20 有權人間既係以協議合建方式辦理，原告與參加人且均不爭
21 執彼此亦曾協商合建方式，係因原告對其權利價值估算內容
22 有疑慮等而未能達成協議（本院卷2第835頁之筆錄），原告
23 因自身條件及考量而選擇不與參加人達成合建協議，與其餘
24 土地或建物所有權人基於與參加人之個別協商等而同意以合
25 建方式實施之基礎條件，即有不同（例如由參加人所提供更
26 新暨合作興建房屋契約書第4條第3項尚約定依各樓層單價及
27 互相找補辦法辦理分屋〈本院卷2第621頁〉，參加人協商時

即有個別評估協商對象是否有繳付差價資力之可能，與系爭超額選配比例乃抽象條件之情形不同，且如前述，原告同樣仍有另行與參加人協商之空間），在難認參加人有何刻意不與原告協商，或提出低於法定標準等不公平條件迫使原告難以同意協商等情形下，自亦難憑其他土地或建物所有權人最終獲分配面積平均比例略高於系爭超額選配比例原告（本院卷2第691頁、第759頁），即謂系爭超額選配比例乃參加人有意對原告採取之不公平待遇。是原告此部分主張，均屬無據。

5.又被告雖稱依行為時權變辦法第11條第1項後段規定意旨，都市更新事業計畫亦可選擇不表明分配方式，該規定確亦寓有未加表明並不至令都市更新事業計畫當然違法之旨，但本件情形參加人既已具體表明，即在被告依法審查後以原處分核定實施所為規制力範圍，原告即有為爭執之權利保護必要，亦予指明。

（三）系爭管理費率、系爭工程單價基準及系爭拆遷補償安置費用之提列，僅屬預估性質，並非已終局具體確定之數額，原告主張各該提列內容欠缺合理必要性，故謂被告有出於不完全資訊或恣意、濫用判斷等違法，容有誤解，並不足採：

1.行為時都更條例第30條所規定權利變換之共同負擔，於行為時權變實施辦法第13條係規定：「（第1項）本條例第30條所定負擔及費用，範圍如下：……四、工程費用：包括權利○○○區○道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。……七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用

。… …（第2項）前項第4款至第6款及第9款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第7款及第10款所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。… …。」準此，以權利變換方式實施都市更新時，實施者擬具之權利變換計畫，就權利變換所產生之必要人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用數額之多寡，固然將影響權利變換範圍內土地所有權人之共同負擔，而權變實施辦法第13條第2項，亦規定管理費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中記載，然此仍僅限於「計算基準」，若都市更新事業計畫載有管理費用金額，則僅屬預估值，且後續仍可依實際情形調整金額，此時實際金額即以權利變換計畫所載為準，並非不得改變（最高行政法院109年度判字第489判決意旨參照）。

2.準此，關於系爭管理費率部分：

- (1)本件系爭事業計畫中之系爭管理費率（即拾伍、財務計畫、一、成本說明、（七）管理費用中之3項目系爭管理費率，包含「1.人事行政管理費5%」、「2.銷售管理費6%」、「3.風險管理費11.5%」共3項目，第15-1至15-11頁，費率之說明見第15-10頁〉，業據原告陳明所主張提列違法者，乃針對費率即百分比若干部分，並非金額（本院卷1第453頁之筆錄），而此與原告亦指摘提列違法之系爭工程單價基準（即拾伍、財務計畫、一、成本說明項下、（三）工程費用、1.重建費用、（2）新建工程、A營建費用、a工程單價基準中以「SC鋼骨造第3級」編列21層之標準單價62,700元/m²，見第15-3頁〉，同樣均列載於系爭事業計畫中關於財務計畫之成本說明項下；而關於系爭管理費率僅屬估算系爭事業計畫實施之理

費用若干時，就共4項目中之3項，分別列載各該費率以
為計算基準，其中銷售管理費用項下，更可見於括弧中
註記：「本案事權分送，待擬訂權變計畫時再以實施者
實獲配總價值計算之」；另就系爭工程單價基準部分，
亦係為估算營建總費用若干，以之為計算基準項目之一
，此由系爭工程單價基準列在營建費用計算說明之第1項
即a.工程單價基準），經依序納入b.物價調整、c.樓層
高度加成本、d.地下層超建成本後，據以計算得出之e.
本更新單元基準營建費用時，亦有說明此僅為本案「標
準營建總費用」（系爭事業計畫第15-3頁），即清楚可
見系爭工程單價基準僅係為營建費用若干之估算，而非
營建費用實際數額之確定；再參酌以各該費率或單價基
準所分別估算出之管理費用、營建費用數額，亦係經列
示於表15-1「都市更新事業實施總經費成本『估算』表
」，該表末尾註1復載明：「上表共同負擔費用以核定之
權利變換計畫為準」（系爭事業計畫第15-2頁），均可
見系爭管理費率、系爭工程單價基準乃為估算系爭事業
計畫實施成本，以利作成本收入分析、預估共同負擔比
例之評估（系爭事業計畫第15-12至15-13頁），評估目
的則主要在檢視財務計畫之妥適可行性；至於系爭事業
計畫經實施後，究竟更新後總價及土地所有權人更新後
可分配價值，或實施之支出、收入費用及共同負擔比例
若干等，尚待實際辦理情形才能檢視並計算，在此階段
更未有終局確定參加人共同負擔金額之問題，自亦無如
原告所稱尚須進行個案審查並調整費率或計算結果之可
能及必要；則被告在此階段尚未令參加人就個案情形，
就所採系爭管理費率或系爭工程單價基準之考量及依據

為進一步之具體補充，乃出於此階段僅須以估算方式列入財務計畫以供檢視之故，難認有原告所主張被告出於不完全資訊而為判斷之違法。

(2)再者，行為時權變實施辦法第13條第2項中段雖規定系爭事業計畫須載明管理費用（同條第1項第7款）之「計算基準」，但如前述，參加人在系爭事業計畫亦有具體表明共同負擔費用仍須以核定之權利變換計畫為準，真正關涉原告權益之共同負擔數額，並無從僅因系爭管理費率所定計算基準之載明而告確定；則被告就此之審查範圍，僅須參加人提列之系爭管理費率有合理預估標準可循，即得認已符合行為權變實施辦法第13條第2項所規定之計算基準，且此計算基準之採用，如前述，同樣存在至權利變換計畫階段有視實際情形而加以調整之可能。而參加人業已陳明所提列系爭管理費率，乃以被告所屬都市發展局100年1月20日北市都新字第10030047000號函所發布提列總表為據（系爭事業計畫第15-1頁，本院卷1第37至66頁）。基於提列總表係被告為具體化都市更新事業及權利變換計畫內有關必要費用之內涵，依都更條例、相關子法規定及北市審議會決議而訂定，核屬被告為辦理都市更新審議作業，基於都更條例主管機關之地位，依其權限規範機關運作，所作成非直接對外發生規範效力之一般規定，屬行政規則性質，對北市審議會為都市更新事業及權利變換計畫之審議程序具有拘束力（最高行政法院107年度判字第591號判決意旨參照），被告對參加人所為提列，以提列總表為計算基準是否合理之審查標準，當有所本。

(3)進而，本件系爭管理費率之人事行政管理費率5%、銷售

管理費率6%，概以公有土地所占比例未滿25%、實施者實際分配之單元及車位總價值為30億元以下之標準，即得分別提列費率5%、6%，本件情形業已符合，就風險管理費部分，則係以其中表10之各級風險管理費率對照表為準，以本件事業計畫申請報核日之人數（《門牌戶數＋土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集》÷2）與面積規模，亦符合該表所列11.5%之費率標準（本院卷1第60、62、63頁），且難認有何須另為斟酌而不得照各該費率提列之情事，被告以參加人之前開提列費率尚符合提列總表而准予核定實施，自難認有原告所述因提列欠缺合理必要性，或有恣意、濫權等堪認被告准予核定實施之判斷係違法情事。至於原告雖主張權利變換實施方式僅有其1人，謂參加人所承擔風險較低云云，以本件並非全數採協議合建方式實施，且都市更新事業之實施時程常達數年，其間或因物價上漲超出預期，或有其他未能預估之經營風險發生，以權利變換實施者僅原告1人，仍無法排除因其他協議合建人數及更新面積大小所應評估之前開風險，是原告此部分主張，仍不足以認本件有得不適用提列總表辦理之情事，被告據以核准，自難謂判斷有違法。

3.關於系爭工程單價基準部分：

(1)行為時權變實施辦法第13條第2項前段業已明定工程費用（同條第1項第4款），應以後續核定之權利變換計畫所載數額為準，作為工程費用項下營建費用計算基礎之系爭工程單價基準部分（系爭事業計畫第15-1頁、第15-3頁），對於關乎原告權益之後續共同負擔費用若干之確定，自無實質拘束力可言，已難認原告就此有何加以爭執之權利保

護必要。況參加人已指明係按照被告99年6月3日府都新字第09930619000號函所訂定「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」（下稱北市工程造價要項，本院卷1第553頁）作為提列標準，此北市工程造價要項，亦屬被告為辦理都市更新審議作業中關於工程造價之審查作業，基於都更條例主管機關之地位及權限所作成之行政規則，被告自當憑以為審查，而系爭事業計畫規劃興建者確為地下6層、地上21層之鋼骨構造(SC)建築物，參加人據以適用而提列系爭工程單價基準每平方公尺62,700元，即無不合。

(2)原告雖又針對系爭工程單價基準之提列，主張被告103年10月20日提經北市審議會通過、100年0月0日生效之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準」（下稱104年版北市工程造價基準，本院卷2第599頁、第813頁），曾將鋼骨構造別(SC)剔除（嗣於107年8月27日經北市審議會通過之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」，又予以列入，本院卷2第601頁、第814頁），謂本件應適用104年版北市工程造價基準提列云云，惟按中央法規標準法第18條係規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」本件參加人自100年4月1日提出系爭申請時，所規劃建築物向為鋼骨構造(SC，本院卷2第625頁，且應以地面層以上建築物結構為準，本院卷1第554頁)，並未曾變更，再參酌都更條例第86條第2項亦規定107年12月28日修正前即已報核之都市更新事業

計畫，除新增有關聽證之規定外，明文仍得適用修正前規定，目的亦在維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊，參加人仍依系爭申請時所適用北市工程造價基準為提列，本即符合規定；原告雖又稱依被告所屬都市發展局106年10月25日北市都授字第106323700號函所訂「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」中，曾有指明若適用99年之北市工程造價要項，須檢附相關證明文件，否則一律下修提列單價，不得高於新版104年1月7日單價之標準者（本院卷1第526頁），惟參加人亦指明其有提出單位造價更高之工程造價概估表供審查（系爭事業計畫附錄-67頁），業有依前述原則檢附證明文件在案，難認有原告所稱違反審議原則之問題；況原告所指前開審議原則內容，或其另稱應以北市審議會為審議時間作為本件法律適用基準時云云，亦均與前揭法律規定不符，自不足憑為對原告有利之認定。

4.關於系爭拆遷補償安置費者〈即拾肆、拆遷安置計畫、二、合法建築物補償與安置（三）拆遷補償費80,869,210元，及（四）拆遷安置費58,127,663元，系爭事業計畫第14-1至14-10頁〉：

(1)按行為時都更條例第21條第12款規定：「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：……十二、拆遷安置計畫。」第36條規定：「（第1項）權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期30日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為……。 （第2項）前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為

01 拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回……。」行為時權
02 變實施辦法第13條第1項第5款規定：「本條例第30條所定
03 負擔及費用，範圍如下：……五、權利變換費用：包括實
04 施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依
05 本條例第36條第2項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內
06 所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。」
07 可知關於權利變換範圍內涉及土地改良物之拆遷補償、拆
08 遷安置費，固均為都市更新實施權利變換之必要費用，惟
09 於都市○○○○○段，僅屬須記載「拆遷安置計畫」內容
10 之一部分；再對照被告所訂定提列總表說明十五所指說明
11 十二、(二)、2之規定，以權利變換方式實施時，係在「
12 估算」補償價值（本院卷1第55、第53頁），顯然此僅屬
13 預估數字，並無確定具體數額若干之拘束力；另細觀表2
14 允許項目差異一覽表註2、(2)就土地改良物拆遷補償及
15 安置費用部分，復進一步說明：「事業計畫時得先以『臺
16 北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例』標準認列，且補償
17 面積、判定原則應於事業計畫中確定，僅補償單價得隨權
18 變計畫申請報核當年之新補償單價更新……。」足見作為
19 費用總額計算基準之一之「補償單價」，在都市更新事業
20 計畫階段之估算並無拘束力，據以估算之數額，自同樣未
21 經確定，權利變換計畫就此仍得再行調整後加以變更，被
22 告就此之審查，亦僅須參加人有指明尚屬合理之依據即足
23 。

24 (2)準此，本件參加人業已說明針對拆遷補償費部分，提出系
25 爭申請時並未提列，係因原告於101年3月30日公聽會中，
26 曾表明參加人應提列拆遷補償費（系爭事業計畫綜-1頁、
27 公聽會-1頁），參加人始調整提列，原告事後又爭執此提

列之必要性，已有違誠信原則；再就參加人提列內容，係以建物重建價值提列估算，就拆遷安置費部分，則係以臺北市住宅租賃行情等資料，並區別住宅、店面之租金加以估算（系爭事業計畫第14-1頁），所持拆遷補償費估算標準尚符合行為時（即106年8月2日修正前）「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第7條第1款規定之基準，拆遷安置費部分，亦係按照提列總表說明十三所列載標準估算，被告以其估算標準尚出於合理之依據，即無不合，應難謂被告有何判斷違法等情事。至於原告復爭執關於協議合建部分之費用，其不應負擔或負擔有失比例云云，則與系爭拆遷補償安置費用之估算內容無關，而屬此部分共同負擔比例應如何決定之問題，而比例若干尚涉及確切費用之結算，方能確定，原告卻執此謂被告就系爭拆遷補償安置費數額之審查判斷有違法，顯然欠缺關聯性，並不可取。

（四）系爭事業計畫經核定前，尚難認有原告主張違反正當行政程序之問題：

- 1.（108年1月30日修正後）都更條例第33條第1項規定：「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：……。」此規定依同條例第86條第2項規定，於107年12月28日修正前已報核之都市更新事業計畫，亦須適用之。另行政程序法第108條第1項亦規定：「行政機關作成經聽證之行政處分時，除依第43條之規定外，並應斟酌全部聽證之結果。但法規明定應依聽證紀錄作成處分者，從其規定。」
- 2.本件參加人於106年12月14日下午曾舉行聽證會，當時原告

01 即有委任律師為代理人到場，當場並針對前述系爭超額選配
02 比例、系爭管理費率、系爭工程單價基準、系爭拆遷補償安
03 置費及商業用單元規畫安排等事項陳述意見，惟參加人所屬
04 人員當場即有就各該事項逐一為理由說明及回應，及針對原
05 告之書面意見提出書面意見補充後載明於聽證會紀錄中（系
06 爭事業計畫聽證會-1至6頁）；就系爭管理費率、系爭工程
07 單價基準、系爭拆遷補償安置費，或建築物商業用單元規劃
08 設計等事項，參加人斯時針對無從依原告意見調整辦理之理
09 由，已有具體說明，被告依聽證紀錄續行召開北市審議會審
10 議後，既仍就參加人提列者准予核定實施，自係在斟酌原告
11 與參加人各自意見後，仍採納參加人所陳理由，方未再就原
12 告所陳意見令參加人補正、調整；且以參加人所撰整聽證會
13 紀錄回應綜理表，業經附入系爭事業計畫核定通過而為文件
14 之一，各該費率、費用之估算及提列標準，復均來自法律及
15 提列總表之明文，原告對於被告未採納其意見之理由，並非
16 無從理解。另就系爭超額選配比例部分，當時參加人係提列
17 3%，嗣後經北市審議會審查後方提高至10%，顯然被告就此
18 已有採納原告之意見而令參加人調整，並經參加人於系爭事
19 業計畫第20-1頁指明法令依據後，仍載明尚可經協商後達成
20 協議選配之旨，前開記載情形，當足以令原告認知被告就各
21 該事項審核通過之法令依據及理由。是原告仍謂被告就此有
22 違反正當行政程序之違法云云，並不可採。

23 (五)系爭事業計畫關於商業區的建築設計規劃與土地使用占比等
24 內容，並無礙於原告自身之權益，亦難認被告就此所為審查
25 判斷有恣意、濫用等違法：

26 本件原告雖主張系爭更新土地位於第三種商業區特（系爭事
27 業計畫第5-21頁），而系爭事業計畫規劃興建之建築物，僅

01 1、2樓作為商業單元，3、4樓為一般事務所，5至21樓則均
02 為集合住宅，謂其並非以商業為主，有違都市計畫之土地利
03 用方式云云。但查，原告並不爭執其後續所選配之更新後單
04 元均屬商業空間，可知參加人就此之規畫安排，應可滿足原
05 告對於系爭事業計畫實施後擬取得更新後單元用途之權益，
06 原告仍指摘被告未就此審查而准予系爭事業計畫核定實施，
07 究竟對原告有何權利保護必要，實有疑問；再者，參加人就
08 此之規劃安排，亦未見有何違反相關土地使用管制法令等具
09 體情事，縱使北市審議會審議過程中曾有質疑，既據參加人
10 陳明就此係考量參與實施之土地、建物所有權人對更新後住
11 宅或商業單元之需求數量，以此規劃安排既未違法，又為符
12 合土地、建物所有權人對更新後單元之需求，被告終局仍准
13 予核定實施，自亦難認有何判斷恣意、濫用之違法。是原告
14 此部分主張，同屬無據。

15 七、從而，原告主張各節，均無可採，本件被告所為原處分，並
16 無違誤。原告仍執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，均無礙本
18 院前開論斷結果，爰不予一一論述，併予指明。

19 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
20 前段，判決如主文。

21 中 華 民 國 110 年 8 月 26 日

22 臺北高等行政法院第一庭

23 審判長法官 許瑞助

24 法官 林家賢

25 法官 林麗真

26 一、上為正本係照原本作成。

27 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
(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。
(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

01
02
03
04
05
06
07
08
09

	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。	

中 華 民 國 110 年 8 月 26 日
書記官 李淑貞