

臺北高等行政法院判決

) FKT64W1Z1X5L0;@108年度訴字第

) FKT64W1Z1X5L0;@110年1月21日辯

原告 財政部國有財產署北區分署

代表人 郭曉蓉 (分署長)

訴訟代理人 吳嘉榮 律師

複代理人 陳柏瑋 律師

被告 臺北市政府

代表人 柯文哲 (市長)

訴訟代理人 林傳哲 律師

許雅婷

董妍均

參加人 龍麟建設股份有限公司

代表人 葉松年 (董事長)

訴訟代理人 童兆祥 律師

邱亮儒 律師

上列當事人間都市更新事件，原告不服內政部中華民國108年4月23日台內訴字第1080013608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

一、爭訟概要：

被告以民國95年2月16日府都新字第09572893600號公告劃定「臺北市○○區○○段○○段○○號等6筆土地為更新地區（更新單元）」（下稱被告95年2月16日公告），由參加人提

01 出都市更新事業概要及更新事業計畫，經被告於95年8月2日
02 核准更新事業概要，於96年12月6日核定都市更新事業計畫
03 ，參加人於100年9月7日辦理變更事業計畫報核，經被告以1
04 03年11月28日府都新字第10332176902號函核准「變更臺北
05 市○○區○○段0○段00○號等6筆土地都市更新事業計畫案
06 」（下稱被告103年11月28日函）。參加人後擬具「擬定臺
07 北市○○區○○段0○段00○號等6筆土地都市更新權利變換
08 計畫案」（下稱系爭權變計畫案），依都市更新條例第19條
09 、第29條等規定，向被告提出申請，經被告以106年3月14日
10 府都新字第10630121102號函准予核定實施（下稱核定處分
11 ），並於106年3月15日至106年4月13日公告核定系爭權變計
12 畫案。原告為系爭權變計畫案範圍內坐落臺北市○○區○○
13 段2小段17之1、17之5、45、45之2（應有部分均為21174/22
14 879，下分稱17之1、17之5、45、45之2地號國有土地，合稱
15 系爭4筆國有土地）、44（應有部分9780/100000，下稱系爭
16 44地號國有土地，並與系爭4筆國有土地合稱系爭5筆國有土
17 地），及系爭44地號國有土地上臺北市○○區○○段0○段0
18 00000000號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○路○段○
19 ○○號、252號地下室，權利範圍均為全部，下合稱系爭建物
20 ）之管理者（所有權人為中華民國），對其權利變換價值有
21 異議，經被告於107年7月20日提請臺北市都市更新及爭議處
22 理審議會（下稱審議會）第334次會議決議後，以107年10月
23 4日府授都新字第10760095141號函知原告維持原系爭權變計
24 畫案關於權利價值之核定內容（下稱原處分），原告不服，
25 提起訴願，經內政部以108年4月23日台內訴字第1080013608
26 號訴願決定（下稱訴願決定）駁回，原告仍不服，於是提起
27 本件行政訴訟。

01 二、原告起訴主張及聲明：

02 (一)主張要旨：

03 原告經管之系爭5筆國有土地及系爭建物位於「正義大樓」
04 國宅（下稱正義國宅），其中系爭4筆國有土地屬正義國宅
05 的法定空地，而為正義國宅全部區分所有建物之建築基地，
06 被告忽略其性質，竟認系爭4筆國有土地無對應之區分所有
07 建物，執意適用不動產估價技術規則（下稱系爭規則）第12
08 6條之2規定，而將更新前土地權利價值，扣除正義國宅全棟
09 之權利價值，且未考量都市更新之目的在促進都市土地有計
10 畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，故辦理都
11 市更新的房屋，應以功能或效益衰退至不值得使用之客觀情
12 況為準，並非以房屋自然耗損或外力破壞至結構脆弱達不堪
13 或不能使用為限。而正義國宅於被告核定系爭權變計畫案時
14 ，其經歷年數尚未大於中華民國不動產估價師公會全國聯合
15 會（下稱全聯會）第四號公報關於不動產估價技術公報—建
16 物經濟耐用年數表（下稱年數表）公告，有關住宅用為鋼筋
17 （骨）混凝土建造、預鑄混凝土建造之經濟耐用年數為50年，
18 被告於核定系爭權變計畫案內容時，忽視系爭規則第65條第
19 1項及第4項「建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要
20 時得以物理耐用年數計算。」及「建物之經歷年數大於其經
21 濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」規定，竟以耐
22 用年數70年為基準計算正義國宅全棟權利價值，又未依系爭
23 規則第68條第2項規定，具體敘明其排除經濟耐用年數原則
24 之必要性及理由，致使原告參與系爭權變計畫案之更新前土
25 地權利價值，有關A區段系爭45、45-2地號國有土地短少約
26 新臺幣（下同）3億8,545萬55元、B區段系爭17-1、17-5地
27 號國有土地短少約1億2,809萬6,637元，影響國有權益至鉅

01 ，原處分自屬違法。

02 (二)聲明：訴願決定及原處分均撤銷（本院卷第745頁）。

03 三、被告答辯及聲明：

04 (一)答辯要旨：

05 1.被告作成核定處分前已踐行公聽會、聽證會及審議會等程序
06 ，已保障原告之程序利益，並於審議會第264次會議中就原
07 告之主張予以回應，被告並依審議會決議作成核定處分，程
08 序上並無違法。

09 2.原告主張系爭權變計畫案中，就原告管理之系爭4筆國有土
10 地應以正義國宅全棟剩餘10年（即正義國宅之耐用年數為50
11 年）之權利價值作為核定基準，但於同為原告管理之系爭44
12 地號國有土地及系爭建物於同一權利變換計畫案中，原告卻
13 同意以全棟剩餘30年（即系爭權變計畫核定之耐用年數70年
14 ）之權利價值作為核定基準，原告卻又未說明何以同一權利
15 變換計畫案得分割適用不同標準，其主張顯相矛盾。

16 3.系爭權變計畫案核定正義國宅更新前權利價值，非以原告所
17 主張之「物理耐用年限」，而係以「經濟耐用年數」為基準
18 ，核定為70年，並未違反系爭規則。況參加人曾依108年1月
19 30日修正公布前都市更新條例（下稱修正前都更條例）第39
20 條及幹事會意見函請原告協議權利價值，卻遭原告拒絕，原
21 告對其權利變換價值提出異議，又經被告於107年7月20日提
22 請審議會第334次會議決議：「本案更新前價值之估算符合
23 相關法令規定」，被告據此作成原處分，並無違誤。

24 (二)聲明：原告之訴駁回。

25 四、參加人陳述及聲明：

26 (一)陳述要旨：

27 1.本件估價係依系爭規則第126條之2第1項第1款規定計算系爭

4筆國有土地價值，此觀諸遠見不動產估價師事務所（下稱遠見事務所）估價報告（下稱系爭估價報告）第219-221頁之記載即明，此亦與「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」（下稱審查注意事項）第22、23頁之記載相合，並無任何違法之處。原告主張本件估價係以系爭4筆國有土地無對應之區分所有建物之情形計算權利價值，顯係誤認本件估價適用系爭規則第126條之2第1項第2款規定，自不可採。

2.由不動產估價師鄭義嚴之證述、全聯會2次回函、審議會第264、334次會議討論及決議內容、全聯會第四號公報及審查注意事項等事證及規範可知，系爭權變計畫案依系爭估價報告、臺北市土木技師公會鑑定報告（鑑定案號：00000000，下稱系爭鑑定報告），認定正義國宅之剩餘耐用年數為30年，合於系爭規則及都市更新相關法令，並無任何違法或不當之處。

(二)聲明：原告之訴駁回。

五、爭點：

系爭權變換計畫案就正義國宅之權利價值以剩餘耐用年數30年計算，是否違反系爭規則第65條第1項、第66條、第68條第2項及全聯會第四號公報的規定？

六、本院的判斷：

(一)前提事實：

上開爭訟概要欄所述的事實，為兩造所不爭執，並有系爭5筆國有土地登記第二類謄本（本院卷第61、62、63、64、289頁）、系爭建物登記第二類謄本（本院卷第287、288頁）、被告95年2月16日公告（本院卷第43頁）、被告103年11月28日函（本院卷第45-47頁）、系爭權變計畫案核定版節本

（本院卷第53-57頁）、核定處分（本院卷第25-27頁）、審議會107年7月20日第334次會議紀錄節本（本院卷第187-191頁）、原處分（本院卷第29-30頁）、訴願決定（本院卷第32-41頁）可查，堪信為真。

(二)原告提起撤銷訴訟，應屬正確的訴訟類型：

1. 依修正前都更條例第32條第1項、第2項、第3項、第4項規定：「（第1項）權利變換計畫書核定發布實施後2個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後3個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限3個月。（第2項）當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。（第3項）前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。（第4項）前2項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。」可知，土地所有權人不服權利變換計畫書關於其「權利價值」部分，得依循之救濟管道，為提出異議，經主管機關審議核復，如不服審議核復結果，應經訴願程序而提起行政訴訟。又依修正前都更條例第32條規定審議核復程序之設計意旨，異議人認審議核復結果之行政處分違法，而侵害其權利或法律上利益時，應係提起撤銷訴訟，請求將違法之行政處分除去，尚難認異議人有請求主管機關審議後，對權利價值部分作成「適切之修正」處分之權利（最高行政法院106年度判字第357號判決意旨參照）。
2. 原告前就系爭權變計畫案關於系爭4筆國有土地更新前權利價值有所爭執，未經異議及訴願程序，即向本院提起行政訴

01 訟，訴請撤銷核定處分關於核定權利價值部分；另被告就系
02 爭4筆國有土地應依該件起訴狀附表所示計算方式核定更新
03 前權利價值，經本院106年度訴字第612號裁定認原告之訴為
04 不合法，應依行政訴訟法第107條第1項第10款裁定駁回確定
05 ，並指明原告係因核定處分於說明欄第11點：「對本處分書
06 如有不服，應以原處分機關（臺北市政府）為被告，於本處
07 分送達後2個月之不變期間內，向臺北高等行政法院提起行
08 政訴訟。」錯誤教示之記載，而提起該件訴訟，為保障當事
09 人訴訟權益，衡諸原告於該件起訴狀內容，已有表示不服權
10 利變換計畫評定系爭4筆國有土地更新前權利價值之意思表
11 示，應可認為原告已依修正前都更條例第32條規定，於法定
12 期間內提起異議，被告應依規定審議核復。嗣原告乃據此以
13 107年1月11日台財產北改字第10750000370號函請被告依本
14 院106年訴字第612號裁定上開指明意旨辦理（下稱原告107
15 年1月11日函），案經被告於107年7月20日提請審議會第334
16 次會議決議：「經實施者說明並經審議會討論後，本案更新
17 前權利價值之估算符合相關法令規定，後續請依程序辦理核
18 復事宜。」被告遂以原處分通知原告審議核復結果為維持原
19 核定之計畫，並載明救濟教示條款，告知受處分人即原告得
20 於30日內依法提起訴願，嗣原告於法定期間內對原處分提起
21 訴願遭駁回等情，有本院106年度訴字第612號裁定（本院卷
22 第77-82頁）、原告107年1月11日函（本院卷第83-84頁）、
23 審議會107年7月20日第334次會議紀錄節本（本院卷第187
24 -191頁）、原處分（本院卷第29-30頁）、訴願決定（本院
25 卷第32-41頁）可稽。是原告循序提起本件撤銷訴訟，訴請
26 撤銷被告審議核復結果為「維持原計畫核定內容」之原處分
27 ，應屬正確的訴訟類型。

01 (三)系爭權變換計畫案就正義國宅之權利價值以剩餘耐用年數30
02 年計算，並未違反系爭規則第65條第1項、第66條、第68條
03 第2項及全聯會第四號公報的規定：

04 1.修正前都更條例第3條第5款規定：「本條例用語定義如下：
05 ……五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權
06 人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地
07 、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於
08 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
09 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
10 。」第29條第1項規定：「以權利變換方式實施都市更新時
11 ，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
12 換計畫，依第19條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發
13 布實施等事項；變更時，亦同。……」又修正前都更條例施
14 行細則第11條之1規定：「各級主管機關依本條例第19條、
15 第19條之1、第29條及第29條之1規定核定都市更新事業計畫
16 及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應
17 斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」另108
18 年6月17日修正前都市更新權利變換實施辦法（下稱修正前
19 權變實施辦法）第6條規定：「（第1項）權利變換前各宗土
20 地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他
21 土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託3家以上專業
22 估價者查估後評定之。（第2項）前項專業估價者，指不動
23 產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。」第8條
24 本文規定：「第6條及第7條之評價基準日，應由實施者定之
25 ，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。」第10條規
26 定：「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利
27 變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同

負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。
」由上述規定可知，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，辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項，各級主管機關依修正前都更條例第29條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證，各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。

2.系爭規則第26條規定：「（第1項）經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達20%以上者，應排除該試算價格之適用。（第2項）前項所稱20%以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達20%以上者。」第47條規定：「一定期間之收益價格，依下列計算式求取： $P = a \times \frac{1 - 1/(1+r)^{n'}}{r}$ 。其中：P：收益價格。a：平均一年期間折舊前淨收益。r：收益資本化率。n'：可收益之年數。（第2項）收益價格已知者，適用該公式反推平均一年期間折舊前淨收益。（第3項）一定期間終止後，有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用。」第65條規定：「（第1項）建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。（第2項）經濟耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。（第3項）物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。（第4項）建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」第66條規定：「建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公

告之。」第68條規定：「（第1項）建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。（第2項）建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。」第126條之2第1項第1款規定：「權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第125條或第126條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。……」全聯會依系爭規則第66條規定研訂，並於第四號公報公告之年數表第1點規定，鋼筋混凝土造住宅用之房屋，經濟耐用年數為50年。第2點規定：「不動產估價師得按個別建物之實際構成部分及使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物經濟耐用年數，其有異於本公報規定時，並於估價報告書中敘明。」據上開規定可知，建物折舊額計算原則上以經濟耐用年數為主，由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之；又建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數。是建築物之經濟耐用年數，除由全聯會原則性公告規範外，尚得個別觀察予以調整。

3. 依被告核定之系爭權變計畫案（原證5）所載，參加人依修正前權變實施辦法第6條規定，委託台住不動產估價師事務

所、遠見估價師事務所及尚上不動產估價師聯合事務所，以104年10月15日為評價基準日，進行權利價值查估，因3家鑑價機構評估結果相差不大，符合系爭規則第26條之規定，參加人考量對土地所有權人之影響，乃選擇土地所有權人可分配權利價值最高之系爭估價報告的評估結果作為權利變換之價值計算基礎。

4.系爭5筆國有土地為正義國宅同一使用執照之建築基地，因分屬不同街廓，乃將系爭44、45、45之2地號國有土地劃入A區段，將系爭17之1、17之5地號國有土地及另筆臺北市○○區○○段○○段○○號土地（下稱系爭16地號土地）○○○區段，但建築物實際僅坐落於A區之系爭44地號國有土地，及B區系爭16地號土地，故系爭4筆國有土地為正義國宅之法定空地，形成未持有建物之有地無屋情況等情，有系爭估價報告（參證2、訴願卷第66-137頁）可稽，自屬前述系爭規則第126條之2第1項第1款規定的情形，原告主張系爭4筆國有土地法定空地權利變換前土地權利價值之計算，應無系爭規則第126條之2規定之適用等語，並不可採。是於評估系爭4筆國有土地更新前權利價值時，依系爭規則第126條之2第1項第1款規定，應先計算對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值，故正義國宅剩餘耐用年限的多寡，將影響系爭權變計畫中建物及法定空地更新前權利價值的計算。如正義國宅的剩餘耐用年數越高，建物更新前權利價值越高，則法定空地即系爭4筆國有土地更新前權利價值越低。

5.依系爭估價報告（參證2、訴願卷第118-120頁）所載，關於正義國宅之權利價值，係依系爭規則第47條規定，推算各戶一定期間之房地收益價格後，再扣減建物權利價值（建物殘

值)得之。而正義國宅為鋼筋混凝土造建物，並於66年5月9日辦理第一次登記(本院卷第287、288頁)，迄評價基準日104年10月15日時，已使用近40年，按全聯會第四號公報公告之年數表，鋼筋混凝土造建物之經濟耐用年數為50年(原證9)，正義國宅之剩餘耐用年數固應為10年。然依系爭鑑定報告的鑑定結論(訴願卷第178頁)，經臺北市土木技師公會鑑定後，正義國宅之結構安全與主要結構、構材尺寸、配置及使用材料品質、強度，經鑑定評估剩餘使用年數為29.53年，結構尚屬安全，可供居住無虞。系爭估價報告乃據以30年剩餘年數推算正義國宅30年房地收益價格，計算出合法區分所有建物更新前權利價值，再據以計算原告管理之系爭45、45之2地號國有土地更新前土地權利價值合計為16億584萬1,102元，系爭17之1、17之5地號國有土地更新前土地權利價值合計為5億8,633萬9,472元，另系爭建物更新前土地權利價值合計為2億8,762萬189元(原證5、訴願卷第126、134、137頁)，尚屬有據。

6. 本件都市更新之實施者即參加人就系爭權變換計畫案，係於105年5月25日至105年6月23日辦理公開展覽30日，於105年6月15日召開公聽會，於105年10月27日召開聽證會，並作成聽證紀錄。原告於聽證時即主張：「……實施者提出以對法定空地30年推算合法建物使用權價值，惟依不動產估價師公會全國聯合會第四公報明定RC造(鋼筋混凝土)建物之經濟耐用年數為50年，又本案合法建物已使用40年，剩餘使用年數為10年，請實施者覈實計算剩餘耐用年數，而非逕加計可使用年數，而侵害本署經管國有土地之價值。……」經參加人說明：「……為能解決公有土地長期被占有使用問題，讓各住戶占用之法定空地土地仍屬國有土地並能儘早活化再利

用，最後以對法定空地仍有30年使用權（註），推算合法建物使用權價值，減少各更新戶損害，勉強說服合法建物所有權人接受。……註：1.參考臺北市稅捐稽徵處公布之臺北市房屋折舊率及耐用年數表，鋼筋混凝土折舊年數為60年，另該表之備註4亦明載……顯見政府機關即不認為建物實際使用年數必須與所公布之耐用年數相同，故採60年再加10年做為本案建物耐用年數。2.依不動產估價技術規則第68條規定……故顯見不動產估價技術規則亦不認為建物實際使用年數必須與第66條授權全聯會所公告之經濟耐用年數完全相同，……縱觀臺北市內建物使用年數超過四號公告規定之經濟耐用年數者比比皆是，故似不宜盡以四號公報規定之經濟耐用年數做為認定建物實際使用年數之依據。」案經提請審議會105年12月5日第264次會議審議，決議：「……(三)權利變換及估價部分：本案有關本案涉及國有土地權利價值之合法建物耐用年限計算方式……經實施者說明合法建物耐用年限係以專業技師評估鑑定為估算依據，予以同意，……」等情，有審議會105年12月5日第264次會議紀錄（訴願卷第193、199-200頁）可憑。足見原告關於正義國宅剩餘使用年限之主張，業經聽證並於審議會第264次會議經相關單位、委員及實施者討論、說明後，審議會始決議同意採納實施者即參加人之估算依據。是被告據以核定處分准予核定實施系爭權變計畫案，程序上於法亦無不合。

7.原告不服系爭權變計畫案之權利價值，以107年1月11日函請被告審議核復，經審議會於107年7月20日召開第334次會議審議。原告於會議中再次爭執正義國宅耐用年數之計算，經相關單位、委員及實施者討論後，決議：經實施者說明並經審議會討論後，本案更新前價值之估算符合相關法令規定，

01 後續請依程序辦理核復事宜等情，復有審議會第334次會議
02 紀錄（訴願卷第238-280頁）可參。是被告據以原處分通知
03 原告審議核復結果：本案更新前價值之估算符合相關法令規
04 定，於法亦無違誤。

05 8.原告雖主張依全聯會第四號公報公告之年數表，正義國宅之
06 經濟耐用年數為50年，扣除已使用40年，剩餘可使用年數應
07 為10年，應以該10年剩餘使用年限計算正義國宅更新前權利
08 價值後，再據以計算系爭土地更新前土地權利價值，被告卻
09 以物理耐用年數70年為基準，以正義國宅剩餘使用年限30年
10 計算其更新前權利價值，有不適用系爭規則第65條第1項、
11 第66條規定及適用第68條第2項規定不當之違法，亦違反都
12 市更新之經濟目的等語。查：

13 (1)依原告所提出系爭權變計畫案核定前，都市更新幹事及權利
14 變換計畫審查小組105年8月25日複審會議紀錄陸、九、「權
15 變小組張杏端助理教授」表示意見(二)3.固記載：「以上1.及
16 2.涉及法定空地（有地無屋）土地權利價值之查估計算，請
17 確實依不動產估價技術規則第126條之2規定逐步清楚計算說
18 明。4.上次會議本人所提意見第1點『合法建物之剩餘耐用
19 年數以30年計……適用法條依據為何？』一節，實施者回應
20 說明中『3.按RC造之法定耐用年數為60年，本案建物已使用
21 約40年，因權利糾葛問題，房屋所有權人將不會輕易同意拆
22 屋，故再酌加10年為其使用權計算年數。』，所稱『RC造之
23 法定耐用年限為60年』係屬錯誤，根據中華民國不動產估價
24 師公會全國聯合會第四號公報明定RC造（鋼筋混凝土造）建
25 物之經濟耐用年數為50年，並非60年，50年減40年，剩餘之
26 可使用年數應為10年，惟估價報告書既載述『合法建物之剩
27 餘耐用年數30年計』，則請補充說明所引據之法條依據，並

加以說明理由。」等語（原證10），以及105年9月7日第二次複審會議紀錄陸、九、「權變小組張杏端助理教授」表示意見(一)2.雖亦記載：「……本件估價報告書估價條件敘述『合法建物剩餘可使用年數為30年』一節，依估價師公會全國聯合會第四號公報，RC造之耐用年數50年，50年減40年，剩餘之可使用年數應為10年，故30年缺乏法令依據。」等語（原證11）。

- (2)又原告曾委請元宏不動產估價師聯合事務所，就所提供系爭權變計畫案105年8月30日第二次幹事會複審版之資料，針對系爭估價報告進行合理性審查，並由該事務所不動產估價師鄭義嚴作成系爭權變計畫案更新後房地分配方案及共同負擔合理性審查評估報告書（下稱系爭評估報告），系爭評估報告第16-17頁固記載：「(二)更新前各筆土地修正率之合理性評估：……4.更新前各宗土地比較項目之各細目（如地形、面寬、商效條件等）調整率訂定合理性及各宗土地是否核實調整。更新前國有土地權利價值比例合理性。(1)依本案都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組複審（第二次）會議紀錄所載，就張杏端委員所提意見『本件估價報告書條件敘述法建物剩餘可使用年數為30年一節，依估價師公會全國聯合會第四號公報，RC造之耐用年數為50年，50年減40年，剩餘之可使用年數應為10年，故30年缺乏法令依據』一事，估價師公會全國聯合會第四號公報，RC造之耐用年數為50年，所指為建物經濟耐用年數，而非物理耐用年數，且市場上多有RC造建物經歷年數大於其經濟耐用年數之情事。依不動產估價技術規則第65條『建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算』本案合法建物是否剩餘30年可使用物理耐用年數，應另請實施者委託專業鑑定機構鑑

01 定，以茲佐證。(2) P.203-207之使用權價值計算依張杏端委
02 員所提將合法建物剩餘可使用年限由30年縮減為10年計算，
03 經本所初步概算後A區段更新前土地權利價值比例自15.9978
04 %增加為19.2862%，更新前土權利價值自1,875,176,560元
05 增加為2,260,626,615元。B區段更新前土地權利價值比例自
06 17,6446%增加為21.4019%，更新前土地權利價值自601,53
07 5,799元增加為729,632,436元。」等語（原證6）。

08 (3) 惟原告關於正義國宅剩餘使用年限為10年之主張，係經聽證
09 並於審議會第264次會議經相關單位、委員及實施者充分討
10 論、說明後，始決議同意採納實施者即參加人之估算依據，
11 已如前述。且證人即撰寫系爭評估報告之鄭義嚴到庭亦證稱
12 ：「我當時出具的評估意見是依據中華民國不動產估價師公
13 會全國聯合會估價師第四號公報所規範建物經濟耐用年數50
14 年的年限，但是實際上臺北市很多超過50年的房屋，所以上
15 開公報也有規定，不動產估價師得按個別建物之實際構成部
16 分及使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物經濟耐用年
17 數，其有異於公報規定時，並於估價報告書中敘明，所以原
18 則上估價師可以按照實際情形以及輔助觀察法去推估合理的
19 耐用年限，若有專業的土木專家來協助認定會更適當。」
20 「我在最初105年7月份原始報告書的送件版本，並沒有看過
21 ……土木技師公會……105年11月份……這份報告。……如
22 果土木技師公會也認為建物可延長耐用年限30年的話，我會
23 覺得遠見估價師事務所的鑑定報告所估計的耐用年數可採。
24 」「於估價時很多建物評估後都會延長耐用年限，主要原因是
25 第四號公報所規定的經濟耐用年數，在實務上很多房屋都
26 已經都超過年限，所以才會在不動產估價技術規則及所授權
27 頒布的第四號公報加註可以透過觀察法來判斷，但是沒有說

01 須請外部專業單位認定，因為估價師可以以自己的職權透過
02 經驗法則去判斷，我覺得本件經濟耐用年數延長30年可採，
03 是因為有土木技師公會的專業意見。」「原則上若土地與建
04 物是同一所有權人，會單純看建物的使用價值，在不動產估
05 價技術規則上會假設建物有一定的使用時間，在建物倒塌滅
06 失後價值就回歸土地。一般人購屋只會參酌建坪的單價，而
07 不會去看對應的土地持分大小，所以評估時才會偏重建物可
08 使用的年數，而因為實務上很多個案都是有房屋所有權但是
09 沒有土地所有權，但是仍可以正常的使用房屋，不過房屋老
10 舊的狀況下算出來的使用價值很低，所以會用折衷方法，因
11 為房屋超過50年的很多，除非是海砂屋，否則不會瞬間倒塌
12 ，且實務上都會以補強方式繼續使用房屋，故除非在改建時
13 才會凸顯土地的價值，所以實務上會斟酌讓土地所有權人與
14 建物所有權人平衡，這樣可以推動都市更新。」「（估價師
15 評估時是依照物理耐用年限或是經濟耐用年限？）會依照第
16 四號公報的經濟耐用年數評估，另外可能會再參照物理耐用
17 年限加以延長。」等語（本院卷第524-527頁）。足見證人
18 鄭義嚴於105年7月出具系爭評估報告時，係因原告所提供審
19 查之資料中並無系爭鑑定報告，始對於系爭估價報告所載正
20 義國宅之剩餘耐用年數以30年計的估價條件，出具「是否剩
21 餘30年可使用物理耐用年數，應另請實施者委託專業鑑定機
22 構鑑定，以茲佐證」之保留意見，而正義國宅既經臺北市土
23 木技師公會鑑定其物理使用年限尚有約30年，證人鄭義嚴亦
24 認依不動產估價實務及全聯會第四號公報的規定，建物之經
25 濟耐用年數，除由全聯會原則性公告規範外，尚得個別觀察
26 ，按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，
27 觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計

已經歷年數，求算耐用年數，予以調整，故系爭估價報告將正義國宅之經濟耐用年數調整為30年自屬有據，亦符合都市更新之目的。

- (4) 況本院復檢附系爭估價報告、系爭鑑定報告及系爭評估報告，函詢全聯會系爭權變計畫案關於正義國宅之經濟耐用年數尚餘30年而非10年，是否違反全聯會第四號公報及系爭規則之相關規定，以及系爭規則第68條第2項規定可否同時作為建物累積折舊估算及延長建物耐用年數之依據，全聯會以108年12月12日108估全聯字第153號函復以：「……二、依不動產估價技術規則第68條第2項規定『建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。』經濟耐用年數的決定除了參考第四號公報經濟耐用年數表外，尚可考量建物實際狀況予以推估。三、再者，第四號公報經濟耐用年數表說明二亦規定『不動產估價師得按個別建物之實際構成部份及使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物經濟耐用年數，其有異於本公報規定時，並於估價報告書中敘明。』四、另查臺灣地區各縣市已報核之都市更新數量，以臺北市與新北市兩縣市占大多數，而臺北市與新北市已審議通過或已核定的都市更新案中，延長勘估標物經濟耐用年限之案例亦相當常見，依個案狀況考量標的建物狀況延長建物經濟耐用年數，應不違反不動產估價技術規則與本會發布之第四號公報。……」等語（本院卷第302-1頁），及以109年3月18日109估全聯字第40號函復以：「……三、不動產估價技術規則第68條第2項……僅為原則性規定，經查相關法規及本會公報目前尚無進

一步具體規範，故仍需由估價師依個案情形判斷決定之。四、……本會認為第68條第2項之文義應可同時作為建物累積折舊估算及延長建物耐用年數之依據。……」等語（本院卷第510頁）。是全聯會亦肯認系爭權變計畫案關於更新前權利價值之正義國宅剩餘耐用年數以30年計，並未違反系爭規則第65條第1項、第66條、第68條第2項及全聯會第四號公報之規定。是原告主張系爭權變換計畫案就正義國宅之權利價值以剩餘耐用年數30年計算，違反系爭規則第65條第1項、第66條、第68條第2項及全聯會第四號公報之規定等語，核屬一己主觀之法律見解，並不足採。

(四)綜上所述，原告主張原處分違法的各種理由，都不可採。被告所作成之原處分，其認定事實及適用法律，均無違誤，訴願決定予以維持，亦於法相合。原告仍主張上情，起訴請求撤銷訴願決定及原處分，為無理由，應予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，均與判決結果不生影響，而無一一論述之必要，併予說明。

中華民國 110 年 1 月 29 日

臺北高等行政法院第七庭

審判長法官 許麗華

法官 陳雪玉

法官 孫萍萍

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
(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。

01 是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴
02 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
03 文書影本及委任書。
04

05 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日

06 書記官 李虹儒