

高雄高等行政法院判決

) FKT64W1Z1X5L0;@108年度訴字第

民國109年1月7日辯論終結

原告 羅明政

被告 高雄市政府

代表人 韓國瑜

訴訟代理人 翁浩建

徐瑩峰

陳玉媛

參加人 金廣成建設股份有限公司

代表人 陳玫玲

訴訟代理人 林石猛 律師

張思國 律師

上列當事人間都市更新事件，原告不服高雄市政府中華民國107年12月18日高市府都發住字第10734411200號函，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

緣參加人依行為時都市更新條例（下稱都更條例）第11條、第19條及第22條等規定，自行劃定坐落高雄市○○區○○段○○○○號1筆土地（下稱系爭土地）為更新單元，原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路○○號2樓之6建物（即高雄市○○區○○段○○○○號）暨其坐落系爭土地（應有部分：萬分之184，下合稱系爭房地）位於上開更新單元範圍內。參加人於

民國104年8月5日向被告申請實施「擬定高雄市○○區○○段○○○○號等1筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都市更新事業計畫），被告遂於105年3月8日至4月6日辦理公開展覽30日，同年3月21日在公展期間內召開公辦公聽會，同年7月12日召開幹事會；另依行為時（103年4月25日修正增訂）都市更新條例施行細則（下稱施行細則）第11條之1規定，於106年1月24日召開聽證會。案經高雄市都市更新及爭議處理審議會（下稱都更審議會）於106年4月7日召開第16次會議決議請參加人修正系爭都更事業計畫，3個月內再報被告所屬都市發展局續提會審議；被告復於106年7月19日召開系爭都更事業計畫案諮詢會議，協調原告與其他所有權人之意見；嗣經都更審議會於106年12月25日第19次會議決議修正通過參加人所提報之系爭都更事業計畫，參加人於107年6月1日檢送修正後事業計畫書，被告乃以107年12月18日高市府都發住字第10734411200號函（下稱原處分）准予核定系爭都更事業計畫，並以同年月日高市府都發住字第10734411202號公告系爭都更計畫書圖。原告不服原處分，提起訴願，經訴願決定不受理，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

1. 被告對於高雄市都市更新自治條例第6條附表「高雄市未經劃定應實施更新之地區自行劃定重建都市更新單元建築物及地區環境評估標準表」（下稱評估標準表）指標第2點、第4點，未為實質審查：

（1）評估標準表第2點：

被告係依評估標準表指標（三）30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造，作為認定評估標準表第2點「建築物因年代

久遠有傾頹或朽壞之虞」。惟依被告所屬地政局訂頒之「高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」顯示，鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼骨造之建物耐用年數為60年。系爭房地所在之「幸福公寓」（下稱系爭建物）為66年建築完成之一棟5層高之鋼筋混凝土建築，屋齡雖逾40年，於上開耐用年數內，原則上應屬安全而無傾頹或朽壞之虞。被告未實質審究系爭建物是否確有傾頹或朽壞之虞，未經建築師、土木或結構技師專業檢測評估鑑定，亦未具體敘明系爭建物如何因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，僅以建物之構造種類及耐用年數之「形式上之屋齡」為判斷依據，於法無據。另參加人提出系爭建物現況照片19幀以證明該建物有老舊傾頹或朽壞等情事，然事實上參加人收購後並未積極維護系爭建物，甚至故意放任閒雜人拆除房屋門窗、堵住水溝，導致整體屋況日益惡化，企圖營造符合老舊傾頹朽壞要件，已屬「權利濫用」。況系爭建物之原告所有房屋內狀況良好，足證不符建築物有傾頹或朽壞之虞要件。

(2) 評估標準表第4點：被告係依系爭建物周邊距離高雄環狀輕軌C10站約250公尺，符合評估標準表指標（六）距離大眾運輸系統車站本體及車站出入口400公尺內以內，認定評估標準表第4點「建築物未能與重大建設配合」。然系爭建物現況存在未能與高雄環狀輕軌C10站配合之理由為何，亦未見被告為實質審究，僅為二者間距離為若干公尺之形式判斷而已。

2. 未符合公益性要求：系爭建物原「幸福公寓」住戶50戶，經由都市更新後變成32戶之中大坪數豪宅（第3層至第5層，每層各規劃3戶，共9戶中低坪數住宅；第6層至第28層，1層1戶共23戶豪宅），顯與一般都市更新重建之常態（如「逸文

苑」等，由較少原住戶公寓，重建大樓變成容納更多住戶）不符，亦與都市更新前提要件之公益性，有所扞格。且參加人僅規劃出9戶中小坪數住宅容納原住戶，至於其他23戶均規劃一層一戶大坪數豪宅，而分配到中、小坪數之原住戶，像是次等公民渾身不自在，因戶數不相當，甚至未來有關社區公共事務均無法參與、要做什麼表決，將是23戶豪宅說了算數。此外，參加人自承本案公益性不足，於高雄輕軌C10光榮碼頭站旁，捐贈高雄公共自行車站，以提昇本案之公益性等語。惟都市更新事業計畫本質上即應具備高度公益性，始有發動都市更新之必要，豈有本質因公益性不足，額外加作捐贈，始符合公益性要求？實與都市更新必須具備公益性之立法目的相違背。

3.未符合正當行政程序：參加人提出系爭都更事業計畫案報核，被告受理後，於105年3月21日辦理公辦公聽會，並於105年7月12日舉辦幹事會議，且於106年1月24日舉辦聽證，其後經都更審議會第16次、第19次會議，始作成原處分同意核定之結論。依此過程，固可認被告對系爭都更事業計畫案報核有為審議，原告於歷次會議中主張始終如一，參加人建物規劃應大、小坪數戶數相當。於106年1月24日舉辦聽證時，原告到場以書面提出陳述意見，參加人未為答覆，未見被告說明何以採納參加人規劃之理由。其後，都更審議會第16次、第19次會議時，原告仍提出相同質疑，未見都更審議會說明不採原告之理由，逕為核定同意。是原告對於「一層一戶」作法一再提出陳情與反對，均未獲處理，本件實質上未完盡施行細則第11條之1規定聽證程序，與正當法律程序未符。

4.依司法院釋字第709號解釋，被告核定處分對於原告意見採

01 納或不採納之理由均須予以說明，否則有違正當法律程序。

02 (二)聲明：原處分撤銷。

03 三、被告答辯及聲明：

04 (一)答辯要旨：

05 1.都市更新之審查部分：

06 (1)系爭建物為一棟66年完工之5層鋼筋混凝土建築物，屋齡已
07 逾40年，核與評估標準表指標（三）所示使用已逾30年以上
08 鋼筋混凝土造之建物。至原告引用之「建築改良物耐用年數
09 及每年折舊率表」，其係依土地法施行法第40條及地價調查
10 估計規則第24條發布之行政命令，屬稅捐、價格查估之法規
11 ，非屬都更條例授權訂定之規定，二者規範適用要件並不相同，
12 自非為原處分審議依據。

13 (2)本案更新單元與高雄市重點發展之「多功能○○○區○○○
14 ○○街之隔，近年來中央亦積極補助開發各項重大公共建設
15 ，如文化部海洋流行音樂中心、交通部港埠旅運中心及環狀
16 輕軌。系爭建物除緊鄰前述公共建設，距環狀輕軌光榮碼頭
17 C10站更僅有約85公尺，除符合評估標準表指標（六）外，
18 系爭建物有低度利用、長期閒置且外觀年久失修之問題，與
19 前述重大建設、復甦都市產業機能之多功能經貿園區及重大
20 觀光地區整體景觀皆未能調和。原告主張被告未實質審究更
21 新單元現況未能與重大建設配合乙節，顯與事實不符。

22 2.公益性部分：

23 更新單元前之土地及合法建物所有權人8人，更新單元後之
24 規劃為32戶住宅，同時改善市容、提升建物防災功能，並增
25 設人行、綠地及停車空間，並無犧牲原告居住權益情事。又
26 參加人除改善前述居住環境，尚捐贈公共自行車站，以供公
27 眾使用，具有公益性。

01 3.正當行政程序部分：建物坪數大小係參加人依其市場定位而
02 設計，產品未來自當受市場檢驗，並由參加人承擔風險，不
03 應將坪數大小簡化為區分富人與平民之指標（如高○○○區
04 ○○○段好、高單價但坪數小之住宅）。另被告依相關規定
05 辦理聽證程序，作成聽證紀錄，送都更審議會供委員參考，
06 書面及口頭資料均具備，委員參考相關資料及原告意見作成
07 決議，亦有因應原告意見調整決議內容及系爭都更事業計畫
08 整體內容，於程序上並無違誤。又都更審議會第19次會議，
09 亦考量原告等所有權人意見，決議為「……，並保障原住戶
10 安心居住，後續權利變換應至少保留三個樓層規劃3至4戶，
11 並能供所有權人依需求與意願選配。」實非原告所言，其對
12 於事業計畫內容毫無置喙之餘地。

13 (二)聲明：原告之訴駁回。

14 四、參加人陳述：

15 1.都市更新之審查部分：

16 (1)評估標準表指標（三）部分：系爭建物係66年完工迄今已42
17 年、5層鋼筋混凝土建築物之老舊公寓。依都更審議會委員
18 略以：以過去的營建技術及材料品質，混凝土建築物約50年
19 左右即已屆不敷使用且有居住安全疑慮，實有必要進行重建
20 更新；而我國在921地震後，已針對營建相關法令中有關耐
21 震係數規範內容進行修改，系爭建物之施工品質及興建當時
22 規範之耐震係數已有不足情形等語。系爭建物非防火構造且
23 內部空間窳陋，欠缺防災功能，無障礙設施亦不足；騎樓停
24 滿機車，未能與相鄰商業大廈之退縮人行空間串連，防礙行
25 人通行。系爭建物後方排水溝，因海平面較水溝平面為高，
26 以致水溝內之污水常湧出而發出惡臭，顯見其排水系統功能
27 不佳，公共衛生堪慮。系爭建物幾乎無人居住使用，可合理

預期未來社區老化將更為加速，生活品質、治安均恐有急速惡化之可能。原告檢附照片數幀，僅屬其住家內部一隅，尚不足以反證系爭建物已屬老舊朽壞、社區機能老化之事實，況原告久未居現址，顯見其亦自覺系爭建物現況過於老舊並非安全舒適。是系爭建物確有老舊朽壞、社區機能老化之事實。

(2) 評估標準表指標（六）部分：系爭建物緊鄰多項重大建設，兩側各為地下5層、地上28層之商業大廈，並有海洋文化及流行音樂館、港埠旅運中心在側，亦鄰近高雄軟體科技園區、高雄展覽館等重要產業聚落，位於高雄多功能經貿園區核心區。若維持系爭建物現況不予更新，不但不符合土地使用效益，更與整體重大建設有所扞格。系爭建物距離高雄環狀輕軌C10站85公尺，但實際上輕軌軌道及C10站建物本體即位於系爭建物正對面，符合評估標準表指標（六）。

2. 公益性部分：

(1) 系爭都更事業計畫案於歷次公聽會及都更審議會，原告僅以都市更新後未能如同「逸文苑」等例容納更多戶數為由，遽認欠缺公益性，而未慮更新單元位於亞洲新灣區內，緊鄰多項重大建設，依都市更新事業計畫，將使其與上開重大建設及重大觀光地區整體景觀調和且一致等因素，具公益性。

(2) 原告泛稱本件都市更新，分配到中、小坪數的原住戶像是「次等公民」、「社區事務無法參與」云云，均純屬原告之主觀評價及臆測，尚難據以認定本件欠缺公益性。

3. 正當行政程序部分：

原告所提事項，歷次公聽會、聽證會、協調會、幹事會、諮詢會及都更審議會，均已充份聽取其意見並詳加回應及處理；參加人於辦理都市更新事業期間，多次與原告聯繫，遲未

01 能與原告達成共識，爰於第1次審議會後、第2次審議會前，
02 為能與原告再次溝通，被告乃於同年7月19日協助召開本案
03 諮詢會議，並邀請諮詢委員列席，原告於該諮詢會議上仍提
04 出小坪數之規劃，而當日諮詢委員亦具體表示本案倘於3至7
05 樓規劃一層4戶格局，則因本案基地緊鄰地界線，空間採光
06 不佳，空間規劃內容除非選配所有權人同意，否則該規劃從
07 建築角度而言，並非最佳設計；參加人則表示願意提供一層
08 3戶或4戶之建築規劃，供原告挑選。是被告據此作成系爭處
09 分，尚無違反正當行政程序。系爭建物之所有權人，迄今僅
10 餘原告1人尚未同意，其餘所有權人莫不殷殷期盼本計畫案
11 能早日實施，重建家園，並請駁回原告之訴，以符公益。

12 五、爭點：

13 (一)原告本件起訴程式有無違誤？

14 (二)被告以原處分准予核定實施參加人所擬具之系爭都更事業計
15 畫，有無未經實質審查、欠缺公益性及正當法律程序之違誤
16 ？

17 六、本院之判斷：

18 (一)前提事實：

19 如爭訟概要欄所示之事實，有原告系爭房地查詢資料（本院
20 卷一第252、254頁）、參加人104年8月5日申請資料（本院
21 卷一第111頁）、105年3月21日公辦公聽會紀錄回應綜理表
22 （審議核定版卷第15至21頁）、105年7月12日幹事會紀錄回
23 應綜理表（審議核定版卷第34至38頁）、106年1月24日聽證
24 紀錄及簽到簿（本院卷二第133至153頁）、都更審議會106
25 年4月7日第16次會議審議案及修正會議紀錄（本院卷二第16
26 5至174、245至258頁）、諮詢會議紀錄（本院卷二第269至2
27 78頁）、都更審議會106年12月25日第19次會議審議案一提

案資料暨會議紀錄決議（本院卷二第291至309、362至373頁）、原處分暨其公告（本院卷一第113至116頁）及訴願決定（本院卷一第119至121頁）等附卷可稽，應堪認定。

(二)本件無庸經訴願程序，原告起訴並未逾期：

1.應適用法令-行政程序法

(1)第96條第1項第6款：「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：六、表明其為行政處分之意旨及不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。」

(2)第98條第3項：「處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後1年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」

(3)第107條：「行政機關遇有下列各款情形之一者，舉行聽證：一、法規明文規定應舉行聽證者。二、行政機關認為有舉行聽證之必要者。」

(4)第108條：「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。前項行政處分應以書面為之，並通知當事人。」

(5)第109條：「不服依前條作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。」

2.得心證理由：

(1)依上開行政程序法第96條第1項第6款規定，行政處分以書面為之者，應為救濟方法、期間及其受理機關之記載；同法第98條第3項規定係以處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人未能依法律規定時限提起救濟，而將相對人或利害關係人於處分書送達後1年內之聲明不服，擬制為法定期限內所為。此所謂聲明不服，於經聽證

作成行政處分，係指提起行政訴訟，故處分機關應於處分書記載不服處分應逕行提起行政訴訟，及其法定救濟期間與受理機關；倘處分機關就此教示誤載為「如有不服，依訴願法規定於30日內提起訴願」，即屬有誤，而生處分相對人或利害關係人自處分書送達後1年內聲明不服時，視為於法定期間內所為之效果（最高行政法院107年度判字第259號判決採同此見解）。

(2) 查原處分係被告依行為時施行細則第11條之1規定，於106年1月24日舉行聽證後作成之系爭都更事業計畫核定准予實施處分，有聽證紀錄在卷可憑（本院卷二第133至150頁），復為兩造及參加人所不爭執，是依上揭行政程序法第109條之規定，本件原告所提行政救濟，依法免除訴願程序。惟被告於原處分說明書記載：對本處分如有不服，得於本件處分書送達之次日起30日內，繕具訴願書由本府轉送內政部或逕向內政部提起訴願等語，此觀之原處分甚明（本院卷一第114頁），足見其告知顯有錯誤，且迄未更正，依上開行政程序法第98條第3項之規定，自處分書送達後1年內提起行政訴訟，視為在法定期間內提起，又原告係於107年12月20日收受原處分，則其於108年7月16日（本院收文日）提起行政訴訟，其起訴並未逾期。從而，原告本件起訴程式，於法尚無不合。

(三) 被告對於參加人擬具之系爭都更事業計畫，以原處分准予核定實施，並無未經實質審查、欠缺公益性及正當法律程序之違誤：

1. 應適用法令及說明：

(1) 行為時（99年5月12日修正公布）都更條例

A. 第3條：「本條例用語定義如下：一、都市更新：係指依本

條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。……」

B.第4條：「都市更新處理方式，分為下列三種：一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。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。三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。」

C.第10條第2項後段：「……；其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第15條及第19條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」

D.第11條：「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」其立法理由略以：「按更新地區之範圍原則上係由直轄市、縣（市）主管機關考量當地社會、經濟、實質環境及居民意願後，予以劃定。惟為避免地方政府因經費與人力之限制，致更新地區劃定之標準過高，損及未被主管機關劃定為更新地區之居民辦理都市更新，改善其環境品質之權益，爰明定土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，且符合更新單元劃定基準者，亦得自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業」，可知自行劃定都市更新單元為地方自治機關即被告之地方自治事項；地方自治機關亦有權訂立都市更

新自治條例等法規，規範符合各該地方自治機關劃定「更新單元基準」，使土地及合法建築物所有權人，能依據上開「更新單元基準」自行劃定更新單元，以促進其土地再開發利用或改善居住環境，並為申請實施都市更新事業。

E.第16條：「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；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。」

F.第19條：「（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；其屬依第7條第2項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告30日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。（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，……。 （第4項）前2項公開展覽……之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。（第5項）依第7條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公

開展覽及公聽會，不受前3項規定之限制。」

G.第22條第1項後段：「（第1項）實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，……；其屬依第11條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。」

H.依102年4月26日司法院釋字第709號解釋文：「……都市更新條例第10條第1項……有關主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，與憲法要求之正當行政程序不符。同條第2項……有關申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定，不符憲法要求之正當行政程序。92年1月29日修正公布之都市更新條例第19條第3項前段（99年5月12日修正公布將原第3項分列為第3項、第4項）規定，並未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及辯論後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，亦不符憲法要求之正當行政程序。上開規定均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。相關機關應依本解釋意旨就上開違憲部分，於本解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。」

01 ……都市更新條例第22條第1項有關申請核定都市更新事業
02 計畫時應具備之同意比率之規定，與憲法上比例原則尚無抵
03 觸，亦無違於憲法要求之正當行政程序。惟有關機關仍應考
04 量實際實施情形、一般社會觀念與推動都市更新需要等因素
05 ，隨時檢討修正之。」又現行都更條例於108年1月30日修正
06 公布，其第86條第2項規定，該條例107年12月28日修正之條
07 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
08 事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及
09 第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。查本件被
10 告於107年12月18日作成原處分及其所踐行之都市更新程序
11 ，固均係於上開規定失效（即103年4月26日）後完成，惟本
12 件係屬於107年12月28日修正前已核定之都市更新事業計畫
13 ，依現行都更條例第86條第2項規定，除聽證規定外，得適
14 用修正前都市更新條例之規定；另被告已依施行細則第11條
15 之1就本件公開舉行聽證，是亦無上開釋字第709號解釋所指
16 摘不符憲法要求之正當行政程序可言。再司法院釋字第709
17 號解釋所指摘之行為時都更條例第10條第1項及同條第2項規
18 定，均係有關主管機關核准都市更新「事業概要」相關程序
19 及同意比率之規定，而本件因參加人取得更新單元內系爭土
20 地及建物之人數同意比例符合行為時都更條例第22條規定，
21 即依同條例第10條第2項後段規定，得免擬具都市更新事業
22 概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理（詳後述），是行為
23 時都更條例上開違憲部分之規定，尚與本件無涉，附此敘明
24 。

25 (2) 行為時（103年4月25日修正）施行細則

26 第11條之1：「各級主管機關依本條例第19條、第19條之1、
27 第29條及第29條之1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。」

(3) 高雄市都市更新自治條例

A. 第1條：「為辦理本市都市更新，促進本市土地有計畫之再開發利用，以復甦都市機能，改善居住環境，並增進公共利益，特制定本自治條例。」

B. 第3條第1項第4款及第2項前段：「（第1項）土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，除都市更新計畫另有規定外，應符合下列規定之一：……四、同一街廓內扣除已建築完成且無礙建築設計或市容觀瞻而無法合併更新之土地後，土地面積在一千平方公尺以上。（第2項）前項所稱街廓，以基地四周臨接計畫道路為原則。」

C. 第4條第1項：「依前條規定自行劃定之更新單元，其基地內既有建築面積與基地面積之比值，不得小於原法定建蔽率1/2。」

D. 第5條：「依第3條規定自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。」

E. 第6條：「（第1項）未劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，除應符合前3條規定外，其更新單元內之建築物及地區環境應符合附表規定，並於都市更新概要或計畫內載明。（第2項）前項自行劃定更新單元，應經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過。」附表（即評估標準表）第2點：「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全者。【符合指標（二）、（三）或（四）其中之一項及其他指標之

二項者】」第4點：「建築物未能與重大建設配合者。【符合指標（六）及其他指標之二項者。】」指標（三）：「更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達1/2以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨鋼筋混凝土造及鋼骨造。」指標（六）：「本市重大建設鄰近地區。範圍包括：位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站及火車站）400公尺內…」指標（十二）：「更新單元內4層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達1/3以上，且該4層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。」

F.上開高雄市都市更新自治條例相關規定及其附表即評估標準表，乃直轄市主管機關即被告考量當地社會、經濟、實質環境及居民意願，避免直轄市政府因經費與人力之限制，致更新地區劃定之標準過高，損及未被主管機關劃定為更新地區之居民辦理都市更新，改善其環境品質之權益，而明定土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，符合更新單元劃定基準，自行劃定更新單元而訂定之自治法規，以規範自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，就更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，所為細節性及技術性事項的評估標準，參照上述行為時都市更新條例第11條立法理由及說明，核均無違反法律保留原則，而得予以援用。

(4) 高雄市都市更新及爭議處理審議會設置要點（下稱都更審議會設置要點）

A.第1點：「本府為審議本市都市更新事業計畫、權利變換計

畫及處理有關爭議，依都市更新條例第16條規定，特設高雄市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱本會），並訂定本要點。」

B.第2點：「本會任務如下：（一）有關都市更新事業計畫之擬定及變更之審議。（二）有關權利變換計畫之擬定及變更之審議。（三）有關權利變換相關爭議事項之處理。（四）其他有關都市更新之交議及研究建議事項。」

C.第3點第1項：「本會置委員17人至21人，其中一人為召集人，由本府都市發展局局長兼任；一人為副召集人，由本府都市發展局副局長兼任；其餘委員由本府就下列人員聘（派）兼之：（一）本府都市更新業務之主管及相關機關代表。（二）具有都市計畫、建築景觀、社會、法律、交通、財經、土地開發、估價或地政等專門學識經驗之學者、專家。（三）熱心公益人士。」

D.第6點第1項：「本會會議應有過半數委員之出席，出席委員過半數之同意始得作成決議；正反意見同數時，取決於主席。」

(5) 行政程序法

A.第59條第1項：「聽證，除法律另有規定外，應公開以言詞為之。」

B.第64條：「（第1項）聽證，應作成聽證紀錄。（第2項）前項紀錄，應載明到場人所為陳述或發問之要旨及其提出之文書、證據，並記明當事人於聽證程序進行中聲明異議之事由及主持人對異議之處理。聽證紀錄，得以錄音、錄影輔助之。（第3項）聽證紀錄當場製作完成者，由陳述或發問人簽名或蓋章；未當場製作完成者，由主持人指定日期、場所供陳述或發問人閱覽，並由其簽名或蓋章。（第4項）前項情

形，陳述或發問人拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記明其事由。（第5項）陳述或發問人對聽證紀錄之記載有異議者，得即時提出。主持人認異議有理由者，應予更正或補充；無理由者，應記明其異議。」

C.第97條第2款：「書面之行政處分有下列各款情形之一者，得不記明理由：二、處分相對人或利害關係人無待處分機關之說明已知悉或可知悉作成處分之理由者。」

2.主管機關為審議都市更新事業計畫，依前揭行為時都更條例第16條規定，應遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表組成都更審議委員會，以合議、公開之方式辦理。而被告為審議高雄市都市更新程序及處理有關爭議，依上開行為時都更條例第16條之規定，設置都更審議會，並依前揭都更審議會設置要點第3點規定聘請審議會委員，以合議方式為審議。是以，都更審議會之決議，係由具專業知識，並能獨立行使職權之委員，經公開且充分之討論後所作成。因此，對於都更審議會就涉高度專業性判斷之都市更新事業計畫審議作成之結果，司法審查時原則上予以尊重，認其享有判斷餘地，原則上應予尊重，僅於都更審議會之判斷有恣意濫用及其他違法情事時，始得將依其決議所作成之核定處分予以撤銷或變更。就此，行政法院於審理時應審查之事項包括：行政機關所為之判斷，是否出於錯誤之事實認定或不完全之資訊；法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明顯錯誤；對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或牴觸既存之上位規範；行政機關之判斷是否有違一般公認之價值判斷標準；行政機關之判斷是否出於與事物無關之考量；行政機關之判斷是否違反法定之正當程序；作成判斷之行政機關其組織是否合法且有判斷之權限；行政機關之判斷是否違反相關

01 法治國家應遵守之原理原則，如平等原則、公益原則等（最
02 高行政法院106年度判字第393號判決、104年度判字第449號
03 判決亦採同此見解）。查系爭都更事業計畫，經被告依行為
04 時都更條例辦理公開展覽，並舉辦聽證後，由被告提請都更
05 審議會106年4月7日第16次、106年12月22日第19次會議決議
06 修正後通過，被告嗣據以作成准予核定實施之原處分，因上
07 開都更審議會之決議涉及專業，且其審議結果係由都更審議
08 會之合議制委員會所作成，應認享有判斷餘地，除該都更審
09 議會之判斷有恣意濫用及其他違法情事時，得將依其決議所
10 作成之核定處分予以撤銷或變更外，本院應予尊重。

11 3.本院經核原處分並無違誤，說明如下：

12 (1)按都更條例之制訂，係為促進都市土地有計畫之再開發利用
13 ，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益（都更條例
14 第1條條文參照）。而都市更新為都市計畫之一環，其辦理
15 階段，依其進程主要分為4階段，分別為：1.「劃定更新地
16 區或單元」（行為時都更條例第5條至第7條、第11條），旨
17 在確認是否適於更新。2.「都市更新事業概要」（同條例第
18 10條），旨在進行初步建築設計及了解地主更新意願。3.「
19 都市更新事業計畫」（同條例第19條），旨在確定地主同意
20 更新比例、建築設計、容積獎勵及更新財務可行性與妥適性
21 。4.「都市更新權利變換計畫」（同條例第29條），旨在確
22 定分配。又依上開行為時都更條例第10條第2項後段及第11
23 條規定，土地及合法建築物所有權人得依主管機關所定更新
24 單元劃定基準，自行劃定更新單元，更新單元範圍內私有土
25 地及私有合法建築物所有權人同意比例已達第22條規定者，
26 得免擬具都市更新事業概要。復觀高雄市都市更新自治條例
27 第6條規定，自行劃定更新單元，更新單元內之建築物及地

區環境應符合附表規定，於都市更新計畫內載明，並應經審議會審議通過。準此，自行劃定更新單元辦理都市更新事業，符合行為時都更條例第22條規定，而得免擬具都市更新事業概要者，實施者原應於事業概要中載明「附表-高雄市未經劃定應實施更新之地區自行劃定重建都市更新單元建築物及地區環境評估標準表」所列事項，應改列於都市更新事業計畫中予以載明，主管機關於審議實施者擬具之都市更新事業計畫時，就實施者自行劃定更新單元是否合法一併審查。

(2) 經查，本案更新單元並未位於被告公告劃定都市更新地區，參加人依上述行為時都更條例第11條及高雄市都市更新自治條例第3條至第6條規定，擬具自行劃定更新單元範圍。參加人原已取得更新單元內系爭建物50戶之其中42戶土地及建物所有權，且於103年4月24日及104年1月5日舉辦更新單元自辦公聽會後，復取得其他土地及建物所有權人之同意，合計參加人已取得更新單元內土地及合法建築物所有權人同意比例為62.5%（總計8人、同意5人），雖未符合行為時都更條例第22條第1項「更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3同意」要件，惟其同意事業計畫之土地面積共計1,135.73平方公尺（土地總面積1,209平方公尺）、同意事業計畫之合法建築物面積共計3,852.2平方公尺（建物總面積4,098.06平方公尺），其同意比例分別為93.94%（土地）、94%（建物），符合同條第1項但書規定「其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算」之要件，此有土地建物查詢資料、土地建築物所有權人清冊及事業計畫同意書（本院卷一第254至268頁、卷二第21至31頁）在卷足憑。準此，參加人取得更新單元內系爭土地及建物之人數同意比例符合行為時都更

條例第22條規定，即依同條例第10條第2項後段規定，得免擬具都市更新事業概要（都更階段二），逕行擬具都市更新事業計畫辦理（都更階段三），並於都市更新事業計畫書中載明更新單元符合評估標準表之指標（見系爭都更事業計畫審議核定版卷第65、159至163頁），再就參加人自行劃定更新單元是否合法之審查，亦經被告送由都更審議會審議通過後以原處分核定准予實施。是參加人自行劃定更新單元，於法並無違誤。

(3) 參加人於104年8月5日申請報核系爭都更事業計畫，經被告送都更審議會審議後認系爭都更事業計畫符合高雄市都市更新自治條例第3條至第5條及評估標準表第2點、第4點及所列環境評估指標（三）、（六）、（十二），分述如下：

A. 本件更新單元範圍位於高雄市○○區○○路以東、苓中路以北、永平路以西所圍成之街廓內，土地面積為1,209平方公尺，有更新單元位置圖在卷可佐（本院卷二第188頁），符合同自治條例第3條第1項第4款「同一街廓內扣除已建築完成且無礙建築設計或市容觀瞻而無法合併更新之土地後，土地面積在一千平方公尺以上」規定。

B. 更新單元基地面積為1,209平方公尺，有建築面積約為1,133.12平方公尺，基地內既有建築面積與基地面積約為93.72%，符合同自治條例第4條第1項「基地內既有建築面積與基地面積之比值，不得小於原法定建蔽率1/2」規定。

C. 更新單元位於「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」範圍內，使用分區為第五種商業區，基地臨海邊路，為指定都市設計審議地區，有高雄市都市計畫細部計畫區圖說、都更審議會第16次會議審查意見在卷可稽（本院卷二第106、168頁），亦符合同自治條例

第5條「更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地」規定。

D.更新單元內之系爭建物為地上5層、地下1層樓之鋼筋混凝土造，於66年10月7日取得使用執照，第1次辦理建物登記為67年1月26日，屋齡達30年以上，有執照明細資料高雄市政府工務局66高市工都築使字第05389號使用執照、建物查詢資料在卷可按（本院卷一第210、252頁），符合指標（三）「30年以上之鋼筋混凝土造」規定。

E.更新單元距離高雄環狀輕軌C10站為250公尺，有捷運輕軌400公尺範圍線圖說在卷可佐（本院卷二第101頁），符合指標（六）規定「重大建設鄰近地區。範圍包括：位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站及火車站）400公尺內」規定。

F.系爭建物為地上5層、地下1層樓之鋼筋混凝土建築，未設置電梯，地下室為住戶自行劃設之停車空間，汽車車位8席及機車車位10席，有停車場照片在卷可稽（本院卷二第101、104頁），符合指標（十二）「更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達1/3以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者」規定。

G.基上，被告審認更新單元內系爭建物之建築物及地區環境狀況符合指標（三）、（六）、（十二），足以分別構成評估標準表第2點、第4點「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，足以妨害公共通行或公共安全」、「建築物未能與重大建設配合」之情事，並無違誤。被告就系爭都更事業計畫報核申請案是否符合評估標準表各款指標，均已透過參加人所提供之照片、航測圖、都市計畫圖、建造執照存根影本等相關

事證，本於專業性、經驗性之判斷，實質認定本件申請案符合該自治條例第3條至第5條及評估標準表第2點、第4點之狀況，且經都更審議會第16次會議決議同意參加人自劃更新單元範圍（本院卷二第223-236頁）。參照上開判斷餘地之說明，本院審酌審議會對更新單元之建物及周遭環境評估之專業性、經驗性，認系爭更新單元範圍之劃定符合指標（三）、（六）、（十二），且無恣意濫用、違反比例或平等原則及其他違法情事，因此，原處分於法無違。

(4)就參加人提出系爭都更事業計畫之公益性，說明如下：

A.參加人於都更審議會第19次會議時提出說明：「都市更新案因申請容積獎勵關係，多被要求應具有公益性設施，本案並未申請容積獎勵，合先敘明。惟本案辦理都市更新作業，仍具有其公益性，說明如下：1.市容的改善：本案基地位於亞洲新灣區水岸第一排，並緊鄰流行音樂中心，基地現況為1棟5層樓的老舊公寓，而基地旁邊二側皆為商業大樓，本案更新後，將可改善亞洲新灣區第一排的水岸景觀。2.人行空間的改善：本案基地現況騎樓大多停滿機車，未來更新後，將配合退縮留設沿街式開放空間，提供人行行走空間。3.停車空間的增加：本案基地為1棟5層樓公寓，原建築設計並未有停車空間，僅有住戶於地下1樓自行劃設之停車空間，地下1樓柱子較多，不易停車，未來本案更新後將依法令規定留設法定停車空間，提供75席汽車停車位、30席機車停車位及3席自行車停車位。4.綠地開放空間的增加：本案基地受限於面積狹小，無法留設較多的綠地開放空間，惟原基地建築之建蔽率高達93.72%，本案更新後建蔽率為51.41%，比原有建築留設更多的開放空間，本案亦於室內公共層及屋頂留設綠化空間，塑造生態城市環境。5.提升建物防災功能：本

案基地為1棟5層樓之老舊公寓，非防火構造且內部空間窳陋，且基地位於土壤液化中高潛勢區，建物耐震性不足，本案更新後建物全棟為鋼骨構造，建物耐震、防災等安全性將大幅提昇。6.改善居住環境：本案於執行過程中，透過現地調查及訪談方式，得知原幸福公寓後方排水溝，因海平面較水溝平面高，以致水溝內之污水常湧出發出惡臭，待本案更新後，將可透過排水系統改善此問題，提昇幸福公寓及周邊住宅居住環境。7.為提供本案更具體之公益性，本案將配合於高雄輕軌C10光榮碼頭站旁，申請出資設置一站高雄公共自行車站，以提昇本案之公益性」，經都更審議會第19次會議審議後決議通過，其理由略以：「本案位於本市輕軌及海流音樂中心沿線，為改善本市居住環境，增進公共利益，並保障原住戶安心居住，後續權利變換……」等語，有都更審議會第19次會議紀錄在卷可佐（本院卷二第362至373頁）。

B.依上可知，本件更新單元內系爭建物係於66年9月8日建築完成，建物外觀老舊簡陋，部分有傾頹朽壞之虞，兩側巷道彎曲狹小，建物內部之公共避難空間及停車空間於建築當時均未規劃，排水系統不良致環境衛生疑慮，且該建物係於921地震前所建築而有耐震性疑慮，多數樓層已廢置多年而幾乎無人居住，已無法發揮原有住宅之功能，可認系爭建物現況之利用難以配合周遭景觀、生活機能及都市發展，難謂其無更新之必要，此由系爭都更計畫案係以全區建築物拆除重建，全區公共設施重新規劃為方案，可以得到佐證。本件都市更新事業計畫之申請符合既定之都市更新目的，且有促進更新單位街道美化、再開發利用、復甦都市機能，改善居住環境等益處，故有公益性之存在。

C.從而，都更審議會於審議時已考量更新前建物現況及更新後

建物規劃設計，肯認更新後之更新單元對周遭環境之景觀、人行、建築安全及都市防災等有一定環境貢獻，其審議結果予以同意。爰認原處分核准參加人申請自行劃定更新單元，符合都更條例第1條所定「促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益」之宗旨，確具公益性。

(5) 參加人依行為時都更條例第11條及高雄市都市更新自治條例規定，自行劃定更新單元後，經取得行為時都更條例第22條第1項規定之同意比例門檻，乃依同條例第10條第2項後段規定，免擬具都市更新事業概要，於104年8月5日向被告提出系爭都更事業計畫書申請報核。被告依同條例第19條及施行細則第6條規定，於105年3月8日至同年4月6日辦理公開展覽30日；依同條例第16條、第19條規定，於105年3月21日舉行公辦公聽會；依都更審議會設置要點第10、11點規定，於105年7月12日召開幹事會；再依施行細則第11條之1規定，於106年1月24日舉行聽證，給予原告等住戶陳述意見之機會；依同條例第16條、第19條規定，送由都更審議會審議，經都更審議會於106年4月7日第16次會議決議參加人應依審議會審查意見提出修正事業計畫，復經106年12月25日都更審議會第19次會議審議通過；參加人所提系爭都更事業計畫既經都更審議會審議通過，被告乃以原處分核定參加人擔任實施者報核之系爭都更事業計畫准予實施等情，為兩造所不爭執，且有系爭都更事業計畫審議核定版存卷足憑。從而，參加人擬具之系爭都更事業計畫，符合前揭行為時都更條例相關規定，被告以原處分予以核定，核無違誤。

4. 原告雖主張被告就評估標準表指標（三）未實質審查，依「高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率

表」，鋼筋混凝土造之建物耐用年數原則上為60年，系爭建物現況原則上並無傾頹或朽壞之虞，且系爭建物未經建築師、土木或結構技師專業檢測評估鑑定，被告僅以建物之構造種類及耐用年數之形式上之屋齡為判斷依據，於法無據云云。然查：參加人向被告申請擬定都市更新事業計畫申請書時即已附自行劃定更新單位說明，且經被告送請都更審議會第16次、第19次會議提案並予以實質審查後決議通過，因此原告上開主張，已難認有據。又評估標準表第2點所謂建築物「因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」，依其文義之意涵，並非必須建築物實際上已達不堪使用，或已有傾頹或朽壞之具體事實為必要。依指標（三）規定以各種構造建築物定不同使用年限，可知「年代久遠」係以建築物之屋齡已達一定年限作為判斷建築物是否老舊之要件，且為「建物有傾頹或朽壞之虞」之重要參考因素。而「建物有傾頹或朽壞之虞」之認定，核屬不確定法律概念，涉及被告（直轄市主管機關）考量當地社會、經濟、實質環境及居民意願綜合專業性及技術性評估，本院尊重被告之判斷餘地且原處分並未違法詳如上述。至於「高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」規定，係供稅捐機關核計相關賦稅（如地價稅、房屋稅）之用，與被告所定自行劃定更新單元內建築物是否「因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」之判斷基準不同，自不得執以為判斷之依據。另觀指標（三）並無如指標（四）訂有應就劃定更新單元範圍內建物應先經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定之規定，其考量鑑定成本之高低，鑑定事項之認定難易等因素，故指標（三）內容本身是否具備，純屬客觀形式判準，基本上均無鑑定問題存在。原告主張系爭建物應經專業檢測評估鑑定云云，亦不足採。此外，原告

01 提出其住家照片主張系爭建物未有傾頹或朽壞之虞云云，惟
02 依上開照片僅顯示原告住家內部現況，並無法得知系爭建物
03 整體建物之實際狀況，且該照片未有日期顯示，尚難據此而
04 對原告為有利之認定。

05 5.原告又主張被告就指標（六）未實質審查，未見被告於系爭
06 建物現況存在未能與高雄環狀輕軌C10站配合之理由，僅為
07 二者間距離為若干公尺之形式判斷云云。然查：評估標準表
08 第4點未能與重大建設配合者，係以指標（六）位於大眾運
09 輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站及火車站）400
10 公尺內為重要評估因素，核其規定乃考量大眾運輸系統車站
11 出入口附近人車流量較大，兼及高雄捷運、輕軌有居民通勤
12 與旅客觀光之附加目標，故劃定車站出入口一定距離範圍內
13 之建築物須配合車站之流量及城市街景美化需求。本件更新
14 單元範圍之系爭建物基地面積為1,209平方公尺，有建築面
15 積約為1,133.12平方公尺，基地內既有建築面積與基地面積
16 約為93.72%，足見系爭建物係緊沿建築線興建，並未預留人
17 行步道空間，造成騎樓、兩側巷道狹窄，加以系爭建物並無
18 規劃完善停車空間，容易形成人車混雜之情形，實不利地區
19 救災及人車動線，且建物外觀斑駁、老舊，與街道景觀格格
20 不入，實有建物重整之必要。參加人於都更審議會第16次、
21 第19次均提出更新單元重建後之建築規劃，對地區救災以及
22 人車動線均將有所提升，更有助於都市景觀美化及提升生活
23 環境品質，此有上開都更審議會簡報在卷可參（本院卷二第
24 189至217、317至357頁），並經都更審議會審查委員實質討
25 論審議後，決議同意核准參加人所提系爭都更事業計畫，觀
26 之該等都更審議會第16次、第19次會議紀錄即明（本院卷二
27 第245至258頁、第362至373頁），是原告此部分主張，亦難

認有據。

6.另原告主張系爭建物由原住戶50戶，都市更新後變成32戶，顯與一般都市更新重建之常態不符，與公益性有所扞格，因戶數不相當，小坪數之原住戶像是次等公民，社區公共事務均無法參與云云。惟查：依都更條例第1條所定「促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益」之宗旨，故都市更新有關更新單元之劃定，依法本具有公益性之要求。劃定更新單元範圍及擬定都市更新計畫，並非單一考量特定建築，尚須兼顧都市整體環境發展，都更審議會係基於系爭建物公共安全及整體環境公共利益，在符合評估標準表之綜合考量下，審查參加人所申請之更新單元劃定、都更計畫事宜，合於前開相關規定，被告乃以原處分核准參加人申請自行劃定更新單元範圍及事業計畫書核定實施，已如前述，核已基於公益性之考量，並無不合。系爭建物既符合評估標準表所定之前開指標及項目，其劃定為都市更新單元，實施都市更新計畫，自有促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，以達到增進公共利益之目的。且依上所述，本件更新範圍內合法所有權人同意比例甚高，而系爭建物除原告外之住戶均同意系爭都更事業計畫，並已遷出系爭建物，原告亦長期無居住於系爭建物，此據其自承在卷（本院卷一第330頁）。是所謂公益既屬公眾利益，系爭都更事業計畫有高比例的合法所有權人同意，已符合公益性要求；倘僅為原告利益，而損及其他所有權人利益，將更不符合公益。此外，依原告陳述，可知其亦不反對系爭都更事業計畫，僅係對於建物規劃有不同意見，益證被告核准參加人系爭都更事業計畫，並無原告所稱不符合公益性之情事。原告上開主張，並不足採。

01 7.原告主張參加人提出系爭都更事業計畫報核，經被告受理後
02 於105年3月21日辦理公辦公聽會，於105年7月12日舉辦幹
03 事會議，於106年1月24日舉辦聽證，其後經審議會第16次、
04 第19次會議，原告於歷次會議中主張始終如一，參加人建物
05 規劃應大、小坪數戶數相當，反對「一層一戶」作法，然其
06 陳情均未獲處理，本件實質上未完盡聽證程序，與正當法律
07 程序未符云云。惟查：

08 (1)按都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響
09 眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居
10 住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。為使主管機
11 關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能
12 確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促
13 使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，都更條例除
14 應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審
15 議外，並應按主管機關之審查事項、處分內容與效力、權
16 利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應
17 規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向
18 主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。而
19 於都市更新事業計畫之核定，限制人民財產權及居住自由尤
20 其直接、嚴重，都更條例並應規定由主管機關以公開方式舉
21 辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後
22 於，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，
23 始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨（司法院釋
24 字第709號解釋理由書參照）。由上可知，都市更新具有都
25 市計畫之性質，本質上屬於公共事務，應由享有計畫高權之
26 國家或地方自治團體自行為之，如依法將相關事務交由人民
27 自行辦理時，為了避免國家因私人承擔公行政任務而弱化對

於人民之給付及保護義務，國家或地方自治團體仍須負終局責任，應有相關管制規範以擔負適當監督責任，參照司法院釋字第709號解釋所指主管機關應設置適當組織以審議都更事業概要及計畫之方式，在專業性的要求下，即得以合議制之審議方式，協助主管機關篩選適格之都更實施者，協助完成都市更新之公共任務，以發揮國家對於承擔公任務履行擔保責任之功能。另一方面，主管機關依都更條例第19條第1項規定對於都更事業計畫所為之核定，除都市更新之公益外，更涉及都更實施者、更新單元及鄰近地區居民之權益，在涉及公私益關係複雜之情形下，進行正式之聽證程序，有助於促使更新計畫內容臻於完備，亦可強化更新計畫之接受度，並藉此保障相關人民之權益。

- (2) 參加人於104年8月5日向被告申請系爭都更事業計畫報核，經公開展覽、公聽會等程序後，被告復依內政部辦理都市更新聽證程序作業要點規定，於106年1月4日公告於同年1月24日舉行聽證，同年1月6日至8日登報公示，同年1月6日對原告送達聽證通知，並將原告歷次會議之意見擬定「聽證待釐清之事證或爭點」，有被告106年1月4日高市府都發住字第10534953301號公告、聽證待釐清之事證或爭點、報紙及掛號收件回執在卷可佐（本院卷二第61至75頁）。而被告於106年1月24日所舉行之聽證，原告亦有出席，有聽證紀錄及簽到簿在卷可佐（本院卷二第133至153頁）。於聽證計畫中將原告意見列入重點討論項目，對於原告所提問題，經參加人及其他住戶均有回應，其他土地及合法建築物所有權人蔡康德、劉承安均表示同意大坪數之規劃；出席委員姚志明表示：「大多數所有權人都同意大坪數，僅少數所有權人不同意，建議實施者於審議會前統計大小坪數意願需求。」、委員

01 陳世雷則表示：「建議實施者統計原住戶願意分回或願意加
02 價購得更大坪數之人數及意願。」，有聽證計畫、聽證紀錄
03 在卷可考（本院卷二第83至86、133至150頁），可知原告已
04 親自到場出席聽證會，且其所提出之意見亦經充分討論並作
05 成聽證紀錄。是本件聽證程序符合上揭行政程序法第59條第
06 1項及第64條之規定，已確保原告知悉相關資訊及適時陳述
07 意見之機會，出席委員亦提出理由說明以回應原告意見，該
08 聽證程序具有實質審查要素，而非原告所述僅形式上進行聽
09 證程序，原告所述即非可採。

10 8.再原告主張原處分未說明為何不採納其意見之理由，有違正
11 當法律程序云云。惟依原處分之相關事實明白足以確認，且
12 作成理由早已為原告所知悉，故原處分雖未正式列明其不採
13 原告意見之理由，仍無違正當法律程序：

14 (1)依行政程序法第96條第1項第2款及第97條第2款規定，行政
15 處分以書面為之者，固應記載主旨、事實、理由及其法令依
16 據，惟為此等記載之主要目的，乃為使人民得以瞭解行政機
17 關作成行政處分之法規根據、事實認定及裁量之斟酌等因素
18 ，以資判斷行政處分是否合法妥當，及對其提起行政救濟可
19 以獲得救濟之機會。故書面行政處分關於事實及其法令依據
20 等記載是否合法，即應自其記載是否已足使人民瞭解其受處
21 分之原因事實及其依據之法令判定之，而非須將相關之法令
22 及事實全部加以記載，始屬適法；如書面行政處分相對人或
23 利害關係人無待處分機關之說明已知悉或可知悉作成處分之
24 理由，處分機關縱未記明理由，亦無違法可言。

25 (2)被告係依行為時都更條例第16條規定、都更審議會設置要點
26 規定成立都更審議會。被告將106年1月24日聽證紀錄送由都
27 更審議會進行審議，都更審議會於106年4月7日召開第16次

會議，原告以陳情人身分列席出席，原告先以書面提出意見，經委員詢問後，原告口頭回復：「房屋選配以面向海邊路（面海景觀）較好，因本案房屋為父執輩留下（起家厝），希望改建後可以分配到視野較好的戶別，並由本人或子女長期持有，另陳情人強烈主張本棟建築物第3-7樓規劃為小坪數住宅。」（本院卷二第253頁），其後各委員審查意見，謝博明委員表示：「1.本案已取消都更之容積獎勵，而僅利用都更模式來加速土地開發的建築推動。然而建築的規劃4樓以上都規劃大坪數產品，在產品規劃上不富彈性，以致受到原住戶之質疑與反對，建議實施者應加強與反對住戶溝通。」（本院卷二第254至255頁）；莊孟翰委員表示：「2.3樓到5樓規劃為小坪數，其他是豪宅，這種規劃格局在台北也是常有，大小坪數不同格局應該不衝突。」（本院卷二第255頁）；陳淑美委員表示：「1.小坪數與大坪數比例問題不全然是富人與窮人的差異，在台北房價較高地方，一樣有高單價小坪數的產品，不見得都是高單價大坪數高總價的產品，這反映到家庭人口結構，所以北部房價較高，購買的產品可能是區段好但高單價坪數不見得很大，用坪數來區分窮人富人應該不是很正確。2.目前高雄現行房地產市場成交比例，高坪數高單價的產品（2,000萬以上）成交比例在5%以下，大部分成交的坪數多在中小坪，本案規劃應再斟酌。」（本院卷二第256頁），而此次會議決議建築坪數規劃尚無結論，有都更審議會第16次會議紀錄在卷可憑（本院卷二第245至258頁）。都更審議會另於106年12月25日召開第19次會議，原告亦列席表示意見：應將第3層至第11層為雙拼之中坪數等語（本院卷二第366至369頁），又有關都更後建築設計規劃，針對都更審議會第16次會議委員提議，參加人於

該次會議中提出簡報表示其願配合規劃一層2戶、一層3戶、一層4戶之建築設計供原住戶選擇（本院卷二第321頁），另參加人就建築設計規劃爭議進行問卷調查，系爭建物之所有權人共8人，僅原告1人支持方案三即3樓到7樓為1層4戶小坪數，其餘7人均支持方案一即3樓到28樓為1層1戶大坪數（本院卷二第326頁），姚志明委員對此問卷提出請參加人說明調查時間點及所有權人意見，經參加人補充說明及委員討論後，決議通過「本案事業計畫原則同意，依下列決議事項修正後通過：『1.本案……，後續權利變換應至少保留3個樓層規劃3至4戶，並能供所有權人依需求與意願選配』……。」（本院卷二第373頁），有審議會第19次會議紀錄在卷可參（本院卷二第362至373頁）。可知，對於系爭都更事業計畫之建築規劃，僅原告1人提出小坪數方案，然為尊重少數意見，都更審議會採取折衷方案，通過以至少保留3個樓層規劃3至4戶建築規劃供原所有權人選配，顯見都更審議會決議時，確將原告意見列入考量。雖都更審議會之決議未完全採納原告意見，惟此係其尚須兼顧其他所有權人意見之結果，況且被告所為核定，如均符合都更條例所定之程序及實體要件，即與司法院釋字第709號解釋及憲法保障人民財產權及居住自由之意旨無違，均難謂有何違誤。

(3) 小結，針對原告於都更審議會16次、19次會議之陳情意見，及聽證中原告陳述是否採納之理由，均載明於系爭都更事業計畫之回應綜理表中，此觀諸系爭都更事業計畫審議核定版卷第10至63頁即明，並經被告以原處分核定在案，符合前述都更條例正當行政程序之要求。原處分雖未鉅細靡遺詳述各陳情人意見及決議過程，然已命參加人設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊（含會議紀錄等相關資料），並周

01 知土地建物所有權人充分瞭解計畫內容及相關資訊，原告事
02 後亦可調閱歷次會議紀錄；況原告均有出席上開聽證會、都
03 更審議會陳述意見，被告亦有將上開聽證紀錄送請都更審議
04 會審議，並將都更審議會會議紀錄送達予原告，此觀之原告
05 本件起訴狀所附原證2被告107年1月30日高市府都發住字第1
06 0730299300號函檢送都更審議會第19次會議決議（本院卷一
07 第35至50頁）甚為明確，足見原告已明確知悉相關決議過程
08 及結論。從而，原告主張原處分並未記明其陳情不採納之理
09 由，已違反正當法律程序云云，即非可採。

10 七、綜上所述，原告起訴主張各節，均不足採。被告以原處分准
11 予核定實施參加人所提報之系爭都更事業計畫案，於法並無
12 違誤。原告猶執前詞，訴請撤銷原處分，為無理由，應予駁
13 回。又本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦
14 方法及所提證據資料經本院斟酌後，均予判決結果不生影響
15 ，爰不逐一論駁，併予敘明。

16 八、結論：原告之訴為無理由。

17 中 華 民 國 109 年 2 月 11 日

18 高雄高等行政法院第二庭

19 審判長法官 李 協 明

20 法官 廖 建 彥

21 法官 林 韋 岑

22 以上正本係照原本作成。

23 一、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其
24 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由
25 書（均須按他造人數附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁
26 定駁回。

27 二、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴

01 訟法第241條之1第1項前段)

02 三、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。(同

03 條第1項但書、第2項)

04

05 得不委任律師為訴訟
06 代理人之情形

所 需 要 件

07

08 (一) 符合右列情形
09 之一者，得不
10 委任律師為訴
11 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。

12

13

14

15

16

17 (二) 非律師具有右
18 列情形之一，
19 經最高行政法
20 院認為適當者
21 ，亦得為上訴
22 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。

23

24

25

26

01 是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例
02 外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所
03 示關係之釋明文書影本及委任書。
04

05 中 華 民 國 109 年 2 月 11 日
06 書記官 周 良 駿