



112年度 桃園市自主更新教育訓練

都市更新權益保障及常見爭議

課程講師| 黃郁叡

現 職| 祥浩律師事務所主持律師

課程日期| 112.11.23(四)

簡報大綱

壹、臺北高等行政法院109訴950

貳、臺北高等行政法院108訴11

講師簡歷

現職	祥浩律師事務所主持律師
學歷	輔仁大學法律學系司法組
私部門 資歷	巧洋實業股份有限公司法律顧問 宏泰建設股份有限公司法務主管
公部門 委辦案 資歷	臺北市都市更新法令與業務輔導專業服務案（104年~今） 公共服務團隊 臺北市都市更新案委託專業審查專案（110年） 項目經理 基隆市都市更新自主更新輔導團暨相關法令機制研擬委託專業服務案（105年） 專案顧問 臺北市整宅地區自組更新會辦理都市更新之標準作業流程及相關文件委託專業服務案（105年） 專案顧問
其他 經歷	財團法人法律扶助基金會桃園分會審查委員（108年~今） 社團法人台北市都更整合發展協會第三屆監事（108年~111年）

臺北高等行政法院109訴950-事實

原告係坐落臺北市○○區○○段○小段35地號土地（管理機關為參加人國防部政治作戰局）上之舊違章建築所有權人（原告甲之建物門牌為68之1號；原告乙之建物門牌為72號；原告丙之建物門牌為76號；合稱系爭建物）；系爭建物另均有部分坐落於15地號土地。又35地號土地與周遭15地號土地（管理

臺北高等行政法院109訴950-事實

單位為被告工務局新建工程處) 等合計35筆
土地之國有及市有土地共占88.91% , 分別
由財政部國有財產署 (占0.39) 、作戰局
(占82.13%) 、被告財政局 (占6.39%)
管理 , 其餘為私有土地 (占11.09%) , 均
位在被告民國89年6月26日府都四字第
8904521800號公告劃定之「○○區中興法

臺北高等行政法院109訴950-事實

商學院附近更新地區」範圍內。其後，參加人A公司取得前開私有土地所有人61.54%同意、同意面積94%、私有合法建物所有人61.54%同意、同意面積67.13%，進而擔任實施者。

A公司擔任實施者，擬具「擬定臺北市○○

臺北高等行政法院109訴950-事實

區○○段○小段35地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」向被告報核，經被告受理後，進行公開展覽期間、公聽會等程序，於103年4月7日提經臺北市都市更新及爭議處理審議會第162次會議審查，陸續再於105年1月15日經審議會所設幹事會開會審查、105年10月12日至同年11月10日進行第2次公開展

臺北高等行政法院109訴950-事實

覽期間、105年11月2日舉辦第2次公聽會、106年3月2日經幹事會開會審查、107年3月20日經幹事會開會複審審查、108年4月18日召開聽證後，復於108年6月24日、同年10月14日分別提經審議會第380次會議及第392次會議審查並決議通過。被告遂於109年6月11日以府都新字第10830276893號函

臺北高等行政法院109訴950-事實

作成核定准予實施之處分（下稱原處分）。原告不服，以A公司未依其與原告簽訂之權利轉讓協議書支付款項，被告核准A公司擅自將△F6容積獎勵剔除有嚴重違誤為由，提起本件行政訴訟。

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

1.68之1號建物為原告甲於57年取得，72號建物為原告乙於64年取得，76號建物為原告丙於69年取得。A公司於94年、98年、101年間，與原告先後簽立都更協議書及權利轉換協議書。財產署及內政部之前招開研商說明，A公司應對無權占有舊違建戶提出處理方案，納入都更計畫或權利轉換計畫一併核

臺北高等行政法院109訴950-原告主張
報，然作戰局卻未依上處理，而是提起臺灣
臺北地方法院102重訴1212拆屋還地民事訴
訟，A公司在該案中詐稱可幫住戶圓滿處理，
由住戶委任A公司之律師王○○代理訴訟，
原告在A公司及王○○律師以「第二期金遠
大於和解金」、「趕緊和解、不要節外生枝」
的錯誤訊息誤導下，同意和作戰局達成和解，

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

且作戰局在1212民事訴訟前，曾以101年3月29日國陸改眷字第1010001369號函通知住戶，得依國軍老舊眷村改建條例辦理拆遷補償作業，A公司亦表示會處理，該公司副理羊○○於該案每次開庭均從旁協助，原告也曾詢問羊○○，作戰局對住戶提告，對住戶與A公司雙方合約是否影響，羊○○明確

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

表示不影響，也表示盡快與作戰局和解，使都更計畫繼續進行，又作戰局在原告不懂法律下，擅自將非屬該局所有15地號土地納入和解標的物，使原告簽訂錯誤百出的和解筆錄，可說是知法犯法，又依原證42，王○○律師表示有陳報申請依眷改條例應提出文件，不知為何國防部一再否認，並堅持進行訴訟，

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

且不將眷改補償列入和解協商範圍，反將非屬作戰局管理之15地號土地納入和解範圍。

其後，A公司竟悄悄把△F6刪除拿掉，又在系爭事業計畫案（109年6月核定版）第14-7頁記載「已達成訴訟和解（國防部已提供證明文件），未來由國防部拆除」，使原告之拆遷補償費憑空消失，A公司也據此拒絕

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

依其前與原告簽訂之權利轉讓協議書支付第二期款項予原告，A公司也據此向被告表示已沒違建戶問題需處理，一步步巧取豪奪，悄悄將都更利益全部侵吞，也使原告還需賠償作戰局鉅額不當得利及強制執行費用。時至今日，被告對此也未提出說明或為任何處置，然被告也是系爭都市事業計畫地主之一，

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

又如何能說是無權干涉？

2. 審議會第162次會議決議同意A公司申請

△F6，處理占有他人土地之舊有違章建築得給予容積獎勵，然A公司竟擅自在系爭事業計畫案（109年6月核定版）「表10-2容積獎勵試算表（修正事業計畫版）」中將△F6

剔除，欠缺法律依據，又擴大△F5項目，增

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

加△F5-6「建築基地及建築物採綠建築設計」，將原告視為無物，被告竟以原處分核准，自屬嚴重違誤。又被告作成原處分時，系爭建物尚未拆除，且迄今未拆，仍繳納水電費中，被告竟採A公司說法，認為作戰局依另案民事和解筆錄「得拆除」，所以就沒有違建問題，也就沒有△F6問題，其認定明

**臺北高等行政法院109訴950-原告主張
顯違法。作戰局迄未拆除系爭建物，原告仍
符合行為時臺北市都市更新自治條例（下稱
北市都更條例）第19條第1款、第2款第6目
之要件，然被告竟以原處分核准錯誤的系爭
事業計畫案（109年6月核定版），自屬違法
不當。**

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

3.系爭建物占用之土地有35及15地號土地，15地號土地之管理單位新工處並未委託作戰局或第三人代為訴訟，然另案民事和解筆錄竟將不屬於作戰局管理之15地號土地納入和解內容，且15地號土地並未劃入系爭事業計畫案中，系爭建物依臺北市違章建築處理規則第4條第2項規定，為既存違建，依北市都

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

更條例第26條規定，得由A公司提供拆遷費用後開發臺北市龍江路231巷土地，否則，縱系爭事業計畫案依案進行，但在35地號土地以外之15地號土地或其他地號土地上殘存斷垣殘壁總要處理，更徵系爭事業計畫案難謂完善。況A公司亦於系爭事業計畫案（109年6月核定版）肆、計畫目標載明：

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

(一)違建戶之處理依據「臺北市都市更新自治條例」辦理。(二)爭取獎勵容積，妥善安置住戶，維持現有鄰里關係。是被告就15地號土地部分的處置程序及依據不明。

4.審議會第162次、第380次及第392次等會議，原告皆未接獲通知，無法參與表達意見，

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

其中亦有問題存在：(1)第162次會議之決議事項嗣後△F6消失，欠缺法律依據。(2)第380次會議，作戰局主張拆遷補償費歸國防部領取，於法無據；巧洋公司關於拆遷補償費處理方式，也欠缺法律依據，且違背其於系爭事業計畫案「妥善安置現住戶」的承諾。(3)第392次會議，A公司關於人民陳情部分

臺北高等行政法院109訴950-原告主張
之決議事項，並無任何實際作為，違背其於
系爭事業計畫案「妥善安置現住戶」的承諾；
作戰局主張拆遷補償費歸國防部領取，於法
無據，且住戶並未妥善安置。△F6被刪除，
最早出現於105年1月15日幹事會會議紀錄，
但原告與其他住戶均不知此會議，沒有被通
知，也不知道會議結論。只有105年11月2

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

日公聽會，原告有被通知，但對於刪除△F6，則從頭到尾均未被通知，也無從表示意見，原告到場時，完全沒有印象有公聽會簡報第19張所示占有他人土地之舊違建處理方案這些東西。

5.A公司於110年9月27日變更事業計畫及擬

臺北高等行政法院109訴950-原告主張

訂權利變換計畫自辦公聽會，是依普通信件通知周邊住戶，被告於111年5月12日召開公辦權利轉換公聽會，並沒有通知違建戶出席，不知是否有法源規定該次公聽會不須通知違建戶？該次公聽會是原告從別處得到資訊後參加，但不知被告不通知原告的理由為何？

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

(一)原告是否具有提起本件訴訟之當事人資格？

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

按都更條例乃以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、增進公共利益之目的而制定。於消極面，固然係作為都市更新單元範圍內限制人民財產權與居住自由之法律依據；但於積極面，則具有使人民得享安全、和平與尊嚴之適足居住以實現自我之意涵，而為憲法第15條生存權

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

意涵所涵蓋。原長期居住於都市更新單元範圍內之人民，乃立基於此實現個人自由、發展人格及維護尊嚴，即使就土地之使用欠缺合法權源，國家本於憲法第15條規定，仍應提供享有基本尊嚴之生存保護。而都市更新事業計畫及權利變換計畫攸關仰賴所更新範圍內土地居住者日後生活模式，主管機關就

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

上開計畫之核定，當然對長期居住於其上者之權益發生影響，此權益不限於財產權，且及於生存權，就此為主張者，屬當事人適格，不以居住其上具有合法財產權源者為限。行為時都更條例第41條（嗣後修正時改列為第62條）規定：「權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第32條規定辦理。」相當程度肯認上開生存權可為權利價值量化評定，因而得準用權利價值爭議程序為行政救濟。準此，本件原告雖非屬系爭事業計畫更新單元內土地或其上合法建物之所有權人，亦無他項權利，但既以系爭建物為據而長期居住

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

於此，為兩造及參加人所不爭執，是原告就被告所作成核定系爭事業計畫案准予實施之原處分，求為撤銷，仍有權利保護必要，乃具有提起本件訴訟之當事人適格。

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

(二)被告就系爭事業計畫案中「已不適合申請△F6獎勵舊違章建築戶容積獎勵，因此皆採現金補償方式處理」之相關資訊，以及「本案共計有50戶舊違章建築戶，皆採現金補償方式處理，.....。其餘占用國有土地之舊違章建築戶因尚未完成拆屋還地訴訟目前受補償人仍為占用人，未來視法院判決進度

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

給付國防部政治作戰局或占用人」之相關資訊，有無確保護原告知悉及適時陳述意見之機會？

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

1.按憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量，由立法者制定相應之法定程序（本院釋字第689號解釋參照）。都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

影響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住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。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，本條例除應規

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利（司法院釋字第

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

709號解釋理由意旨參照)。

2.查被告就系爭事業計畫案中載有「已不適合申請△F6獎勵舊違章建築戶容積獎勵，因此皆採現金補償方式處理」之相關資訊，前於105年10月11日，即以被告105年10月11日函檢附事業計畫光碟及公聽會簡報方式通

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

知並合法送達於原告，該函主旨及說明亦載明略以：有關A公司擔任實施者擬具之系爭事業計畫案，自105年10月12日起第2次公開展覽30日，並訂於105年11月2日舉辦本案公聽會。.....屆時請臺端踴躍出席表示意見，或以書面向審議會提出，供審議本案之參考。.....等語，此有被告105年10月11日

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

函及送達證書、第2次公聽會所寄發計畫書光碟中有關拆遷安置計畫章資料及A公司公聽會簡報在卷可稽；其後，被告就系爭事業計畫案中「本案共計有50戶舊違章建築戶，皆採現金補償方式處理，.....。其餘占用國有土地之舊違章建築戶因尚未完成拆屋還地訴訟目前受補償人仍為占用人，未來視法院

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

判決進度給付國防部政治作戰局或占用人」之相關資訊，亦於108年3月27日，以被告108年3月27日函檢附事業計畫光碟及聽證意見書方式通知並合法送達於原告，該函主旨及說明亦載明略以：有關A公司擔任實施者擬具之系爭事業計畫案聽證，自108年3月28日起公告15日，並訂於108年4月18日舉

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

辦本案聽證。.....六、當事人之權利：（一）

當事人於聽證時，得陳述意見、提出證據，經主持人同意後並得對本府指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問。

（二）受通知人如未能出席者，得填具代理人委任書由代理人出席；出席人員應出示身分證明文件並應出示委託書。七、缺席聽證

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

之處理：如當事人缺席聽證，亦未委任代理人出席，視為放棄於聽證中以言詞陳述意見之權利；本府就聽證期日後始提出之意見，將請實施者登載於人民陳情意見綜理表並提請審議會參考，原則上不再辦理聽證。.....

九、聽證紀錄將於聽證召開2週後上網供民眾閱覽（本市都市更新處網址，

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

<http://www.uro.taipei.gov.tw>) 。等語，且原告甲並於108年4月18日親自出席聽證，亦有被告108年3月27日函及送達證書與聽證簽到簿、聽證時所寄發計畫書光碟中有關拆遷安置計畫章資料在卷可憑。據上可知，被告就系爭事業計畫案中「已不適合申請△F6獎勵舊違章建築戶容積獎勵，因此

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

皆採現金補償方式處理」，及「本案共計有50戶舊違章建築戶，皆採現金補償方式處理，.....。其餘占用國有土地之舊違章建築戶因尚未完成拆屋還地訴訟目前受補償人仍為占用人，未來視法院判決進度給付國防部政治作戰局或占用人」之相關資訊均有通知原告，使原告可於第2次公開展覽期間、105

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

年11月2日第2次公聽會及108年4月18日聽證等都更程序進行中有適時陳述意見之機會，是被告所為顯已合於釋字第709解釋理由所揭示確保原告知悉相關資訊及適時陳述意見機會之意旨，並未有因揭示資訊不對等而導致原告判斷錯誤，或使原告因此欠缺程序參與之機會，自難認有何違反正當行政程序之

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

情形。是原告主張：只有105年11月2日公聽會，原告有被通知，但對於刪除△F6，則從頭到尾均未被通知，也無從表示意見，原告到場時，完全沒有印象有公聽會簡報第19張所示占有他人土地之舊違建處理方案這些東西云云，縱令非虛，亦屬渠等疏忽所致，故難認有據，並無足採。

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

3.至於△F6刪除一情，最初固出現於105年1月15日幹事會會議結論中（本院卷1第156頁），其原因經A公司於會中說明略以：因作戰局.....已於102年、103年間對違章建築戶提出拆屋還地訴訟，故已不適合申請△F6舊違章建築戶容積獎勵，故本案已無申請現地安置面積等語，此後所進行相關程序及會

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

議，即基於此情而後再為如上資訊處理，而105年1月15日幹事會會議並未通知原告出席，為兩造及參加人所不否認。然依行為時北市審議會要點第6點：「（第1項）審議會置執行秘書2人，由主任委員遴派人員兼任，承主任委員之命處理日常會務；執行秘書不克出席會議時，由執行秘書指派代表代理之。」

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

(第2項) 本府為提升審議效率，得設幹事會協助審查，如認為必要時，得邀請委員出席協助。(第3項) 前項幹事會置幹事12人至25人辦理審查作業，由本府工務局、地政局、交通局、財政局、文化局、消防局、社會局、法務局、都市發展局、都市更新處、建築管理工程處等有關機關遴派人員兼任之。

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

(第4項) 前項幹事，一級機關應遴派八職等以上人員、二級機關應遴派七職等以上人員兼任之。(第5項) 幹事會議由執行秘書召集之，並為會議主席。(第6項) 都市更新事業計畫案件以整建、維護方式實施者，幹事會得以書面方式進行審查。」第7點：
「幹事會審查範圍如下：(一) 關於都市更

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

新事業計畫必備書件項目、送審作業程序之查核。(二)關於權利變換計畫必備書件項目、送審作業程序之查核。(三)前點第三項有關機關就其業務執掌法規之查核。(四)針對審議案件內容提出建議事項。」第11點：
「審議會開會時，得邀請土地及建築物所有權人、權利關係人、管理機關、實施者或其

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

委託之代表及陳情人列席說明。」等規定，可知幹事會之開會，並無規定需通知或得通知權利關係人或陳情人等出席，則105年1月15日幹事會會議未通知原告出席，於法並不違。是原告主張：不知105年1月15日幹事會此一會議，未被通知且不知會議結論一情，即令非虛，惟被告就系爭事業計畫案中

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

「已不適合申請△F6獎勵舊違章建築戶容積獎勵，因此皆採現金補償方式處理」，及
「本案共計有50戶舊違章建築戶，皆採現金補償方式處理，.....。其餘占用國有土地之舊違章建築戶因尚未完成拆屋還地訴訟目前受補償人仍為占用人，未來視法院判決進度給付國防部政治作戰局或占用人」之相關資

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

訊，仍使原告可於第2次公開展覽期間、105年11月2日第2次公聽會及108年4月18日聽證等都更程序進行中有適時陳述意見之機會，業如前述，據此，自己無礙於原告在本件都更程序進行中仍有適時陳述意見之機會。

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

(三)被告作成原處分所依據審議會第380次及第392次會議之決議，有無違法？

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

1.依行為時都更條例第27條第1項及第4項：

「（第1項）都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第25條、國有財產法第7條、第28條、第66條、預算法第25條、第26條、第86條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。.....（第4

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

項) 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。」行為時臺北市都更條例第19條第1款及第2款第6目：「都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，依下列規定辦理：一、

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

建築容積獎勵額度依下列公式核

計：..... $\Delta F6$ ：都市更新建築容積獎勵辦法

第11條規定之獎勵容積。二.....（六） $\Delta F6$ ：

實施者以現地、異地安置或協議以現金補償

基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積（每

戶不得超過當地樓地板面積平均水準），並

應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定。

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

舊違章建築戶之認定，以民國77年8月1日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。舊違章建築戶經實施者妥善處理後，不適用本市有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等規定。」等規定可知，在都更事業計畫範圍內之公有土

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

地及建築物必須一律參加都市更新，至於其上之舊違章建築戶應如何處理，法令並無強制公有土地管理機關或實施者必須採取何種方式進行至都更程序最後，亦即實施者原係採以現地、異地安置或協議以現金補償換取申請△F6之獎勵容積額度方式進行，然嗣因公有土地管理機關依執掌權責另採民事訴訟

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

方式進而取代，亦非不可，且因其上之舊違章建築戶本無合法權源而占用公有土地在先，且未支付管理機關任何對價而享用相關權益已久，則公益維護在此可認應優先於其等私權保障，當為法所應許，此際因已不採取前者方式進行，則實施者即無從再據之依法申請△F6獎勵容積額度，故實施者不再申請

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

△F6獎勵容積額度，並於都更事業計畫中變更此節，本為行為時都更條例第19條規定所得允許，其後審議會對之審查作出決議及被告再作成核定准予實施之處分，自於法無違。

2.又按主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫，依都市更新條例第16條規定

(按：同本件行為時)，應遴聘(派)學者、

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

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。是都更審議委員會之決議，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，對於審議會就涉高度專業性判斷之都市更新事業計畫及權利變換計畫審議作成之結果，司法審查時原則上予

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

以尊重，認其享有判斷餘地；惟審議會之判斷有恣意濫用及其他違法情事時，得將依其決議，所作成之核定處分予撤銷或變更，行政法院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

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

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法治國家應遵守之原理原則，如平

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

等原則、公益原則等（最高行政法院106年度判字第393號判決參照）。

3.查108年6月24日審議會第380次會議及同年10月14日審議會第392次會議，皆未通知原告出席說明，為兩造及參加人所不否認。惟依行為時都更條例相關規定及前述行為時

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

北市審議會要點第6點、第7點及第11點等規定，可知審議會之開會，法令並無強制規定需通知權利關係人或陳情人等出席說明，是否通知權利關係人或陳情人等出席說明，屬於該會之裁量權限，況被告就系爭事業計畫案中「已不適合申請△F6獎勵舊違章建築戶容積獎勵，因此皆採現金補償方式處理」，

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

及「本案共計有50戶舊違章建築戶，皆採現金補償方式處理，.....。其餘占用國有土地之舊違章建築戶因尚未完成拆屋還地訴訟目前受補償人仍為占用人，未來視法院判決進度給付國防部政治作戰局或占用人」之相關資訊，仍使原告可於第2次公開展覽期間、105年11月2日第2次公聽會及108年4月18

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

日聽證等都更程序進行中有適時陳述意見之機會，亦如前述，依此，審議會第380次會議及第392次會議雖未通知原告出席說明，然此核屬該會裁量權適法行使範疇，且無礙於原告在本件都更程序進行中仍有適時陳述意見之機會。至於103年4月7日審議會第162次會議固亦無通知原告出席說明，惟依

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

前述可知，此仍屬該會裁量權之適法行使範疇，且該次會議決議乃係給予A公司申請△F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）之獎勵額度，及請A公司再與占有他人土地之舊違章建築戶溝通協調，此情本為原告所不爭執並執為主張如前，自難認對原告權益有何不利影響。

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

4.復觀以A公司於第2次公聽會時將包括原告在內等違占戶採現金補償方式處理，被告將該案提送審議會第380次會議審議時，作戰局陳述：.....2.國防部訂有地上物補償之相關規定，列管單位都會針對地上物進行清查以釐清身分，對於占用戶在眷改條例符合規定者，都有補償規定，但未能配合拆遷者

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

才進行拆屋還地訴訟等語，會中亦有多位委員就違章建築戶處理、計畫書內違建拆遷補償費可否提列共同負擔先後討論及提問，其後都更處回應：1.房屋之拆遷補償費依據修法前都市更新條例第36條第2項規定，係因權利變換而拆除或遷移者。本案涉及房屋拆除不是因為權利變換而拆除，而是因為拆屋

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

還地訴訟而拆除者，該遷拆補償費並無都更條例之適用，建議針對已經訴訟判決者不予提列。2.有關聽證紀錄內實施者回應，拆遷補償費發給事宜原先給占用人，本處也認為這樣部分，本處澄清並無這樣說明，後續再請實施者予以更正。.....等語，之後再由實施者A公司說明及回應：(一)實施者報核時

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

房屋仍存在，並以現況認定；已拆除者拆遷補償費給軍方，未拆除者給現住戶。有關承辦科說明的法令規定，實施者了解，故將軍方與現住戶之爭執提請大會審決。(二)建議依現在狀態，如屬國防部以訴訟判決確定者就沒有拆遷補償費，如果訴訟未確定、房屋還在，就由現住戶領取。後續尚有權利變換計

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

畫，如非因為權利變換而拆除者，就採變更事業計畫方式處理。(三)軍方補償循眷改條例規定辦理，實施者循都市更新條例規定辦理，如屬眷改條例補償之細節，宜由軍方溝通說明。.....等語，嗣後作成決議：(一)人民陳情部分：本案尚有所有權人未同意參與更新等陳情意見之溝通協調情形，請實施者及國防

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

部再洽陳情人妥予溝通協調.....等語，有審議會第380次會議紀錄在卷可參；嗣後被告續將本案提送審議會第392次會議審議時，作戰局陳述：1.本基地為國防部列管眷改總冊內之龍江一村，85年軍方就一直依眷改條例從事眷村遷建。本眷村在90年已遷建崇德隆盛眷村，原眷戶大多數均已妥善安置，現

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

況大多數在現場看到的做商業使用，都是後面的違占建戶，或部分不法的原眷戶做違法轉讓權利的行為。軍方是眷改條例的主管機關，所以必須用眷改條例排占，並以拆屋還地訴訟為主；剛實施者有說和解，其條件是當事人要拆屋還地。軍方會同意和解是為避免累訟，也有退一步，讓原本土地使用補償

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

金，從10%一路降到20~40%或40~60%；並不是和解了，就同意他在現場有參與都更的權利，這必須先說明。2.另軍方有和解但部分還沒拆房子，是因為陸軍司令部在依政府採購法申購預算拆除的動作，這部分都有持續在辦理。此外，尚有部分戶數還沒有訴法排占，是因為使用人持續做轉讓，核對資

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

料上實有困難等語，嗣後作成決議：(一)人民陳情部分：本案尚有所有權人未同意參與更新及審議期間之陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。.....(四)財務計畫部分：1.本案占有他人土地之舊違章建築物之訴訟與和解，因屬於私權範疇，國防部業已說明依眷改條例規定辦理，並非本審議會職權，惟拆遷補

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

償費提列情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。.....等語，有審議會第392次會議紀錄在卷可參，據上，已堪認審議會前揭2次會議之決議，皆經公開且充分之討論後而作成，且核其所為判斷並無出於錯誤之事實認定或不完全之資訊，亦無違一般公認之價值判斷標準，也無出於與事物無

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

關之考量或違反平等、公益等原則，也符合前述嗣因作戰局依執掌權責另採民事訴訟方式取代A公司原對舊違章建築戶之處理，故A公司不再申請△F6獎勵容積額度，並於都更事業計畫中變更此節而由審議會對此審查之情況，自難認有何違法之情事。至於依前揭第392次會議決議(四)財務計畫部分之內容，

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

可知審議會已就占有他人土地之舊違章建築物之訴訟與和解作出終局結論，認係屬於私權範疇，由主管機關依眷改條例規定辦理，並非該會職權，拆遷補償費則同意依A公司所說明提列情形為之。準此，原告於本件所處情形既同該終局結論所認，則A公司於此自難再有與原告溝通協調整合之空間，故難

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

認 A 公司就此並無實際作為且違反系爭事業計畫案「妥適安置現住戶」之承諾。從而，原告執前主張要旨4.中就此所認各情，尚無足採。

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

(四)被告作成原處分，是否合法有據？

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

1.依上所述，審議會第380次及第392次會議之決議並無違法，則A公司依該等決議，以原告已由作戰局依眷改條例規定排除占用及達成民事訴訟上和解，非因權利變換而拆除或遷移，故不再提列補償金額，而於系爭事業計畫案第14-7頁就原告部分記載「已達成訴訟和解（國防部已提供證明文件），未

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

來由國防部拆除」等語，被告嗣依審議會第380次及第392次會議之決議就此一系爭事業計畫案（109年6月核定版）作成核定准予實施之原處分，於法並無違誤，應屬合法有據。又觀之系爭事業計畫案（109年6月核定版）第14-7及14-8頁之記載，顯見對除原告外之其餘舊違章建築戶均採取相同方式處

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

理，則被告作成原處分，就此亦無使原告受有差別待遇而有違反平等原則之情事。從而。原告執前主張要旨2.所認，委無足採。

2.原告固又執前主張要旨1.各情而為主張，惟為A公司所否認，並經證人王○○、羊○○於本院中均否認有何以錯誤訊息誤導原

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

告，使原告同意與作戰局達成民事訴訟上和
解等情在卷，且觀之另案民事事件和解筆錄
所載，原告乙、原告丙於該案固有委任王
○○律師為其等訴訟代理人，然其等於108
年6月17日期日亦親自到庭參與和解，而於
該案並未委任王○○律師為其訴訟代理人之
原告甲亦親自到庭參與和解，則渠等對於該

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

案已纏訟多年而最終達成和解之經過，實難認有何未能熟知之情，則渠等主張遭 A 公司及王○○、羊○○以錯誤訊息誤導而致同意與作戰局達成民事訴訟上和解，是否可信，已有疑義？況該案民事和解若有原告所主張之情形，原告本可依循民事訴訟法第380條第2項規定請求民事法院繼續審判，然原告

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

迄今均未為之，據此，更難認原告主張有遭 A 公司及王○○、羊○○以錯誤訊息誤導而致同意與作戰局達成民事訴訟上和解云云為可信。至於王○○律師於該案中有無依眷改條例提出申請相關文件，仍無礙於該案最終和解結果係由作戰局依執掌權責採取民事訴訟所為，已非 A 公司以原採方式進行。又原

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

告於該案所和解之標的係以系爭建物為據，縱有部分坐落於15地號土地而非屬作戰局管理，然原告於該案和解筆錄上既同意將系爭建物騰空交付予作戰局處理，要難認可據之反指作戰局就此和解有何違法之處，亦無從據之可指系爭事業計畫案就此15地號土地之處置程序及依據不明而難謂完善。此外，原

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

告所提其與A公司間所簽訂之更新協議書、補充協議書及權利轉讓協議書，經核均屬私法契約，均非都更條例所規定之應簽署文件，亦非屬被告受理系爭事業計畫案所應審酌之事項，原告對之若有爭議，自應循適法民事途徑解決，亦難認與本件相涉或可執為主張。從而，原告執前主張要旨1.2.3.各情所認，

臺北高等行政法院109訴950-爭點及判斷

均無足採。

臺北高等行政法院108訴11-事實

1.參加人A公司於民國92年間向被告申請擬劃定「臺北市○○區○○段○小段○○號土地為更新地區」計劃案，經被告於93年1月19日以府都四字第09302039600號公告發布實施「擬劃定臺北市○○區○○段○段○○號土地為更新地區案」。

臺北高等行政法院108訴11-事實

2.因原告等所有土地有屬道路用地及土地分割等情事，且被告自97年起要求都市更新相關計畫書必須以最小地號為代表地號，參加人A公司就上開更新單元之都市更新案件改以「擬訂臺北市○○區○○段○小段○○號等○○筆土地都市更新事業計畫案」為名，於101年11月26日自辦事業計畫公聽會，並

臺北高等行政法院108訴11-事實

於101年11月30日向被告申請報核，公開展覽期間為102年12月13日起至103年1月11日止，期間被告並於103年1月9日舉行公辦事業計畫公聽會。都市更新事業計畫申請案，經被告於103年5月30日召開幹事會，104年5月29日召開幹事複審會，要求參加人A公司補正，於104年9月18日起至104年10月

臺北高等行政法院108訴11-事實

17日止進行第二次公開展覽期間，被告於104年10月2日舉行第二次公辦公聽會，於105年6月13日舉辦聽證，105年11月1日將申請案送交臺北市都市更新及爭議處理審議會專案小組審核，於106年5月4日舉辦第二次聽證後，案經審議會106年9月11日第294次會議決議要求參加人補正後再提會送審，

臺北高等行政法院108訴11-事實

經參加人A公司補正後，再經審議會107年4月30日第325次會議決議准予修正後通過，被告遂依審議會決議以107年11月6日府都新字第10760029803號函核准參加人提出之「擬訂臺北市○○區○○段○小段○○號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。原告不服，未提起訴願，遂提起行政訴訟。

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

(1)關於被告發布施行更新地區案（93年1月19日公告），參加人A公司就該部分，有無徵得行為時都市更新條例第10條第2項所示所有權人及房地總面積各1/10之同意？

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

(1)按行為時都市更新條例第10條：「(第1項)經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者實施之。(第2項)前項之申請應經該更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意」，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

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

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。」

(2)究竟行為時都市更新條例第10條第2項所稱前項之申請是針對如何之申請事項而為規

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

定：

其一：依主管機關所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，所申請者為「依主管機關所定更新單元劃定基準自行劃定更新單

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

元」，是針對自行劃定更新單元而為。

其二：申請當地主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者實施之。該申請是針對自行組織更新團體實施都市更新事業（或委託都市更新事業機構實施）應須經核

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

准而為。是針對都市更新事業而規定。

(3)所謂更新單元，係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。參照行為時都市更新條例第10、11條之規定，先區分：【經劃定】應實施更新之地區（第10條第1項），及【未經劃定】應實施更新之地區（第11條

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

)。而第11條是針對未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元，須依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。所以需要申請核准者是「都市更新事業」。換句話說，對於未經劃定應實施更新之地區，自行劃定更新單元，就劃定更新單元是無需第10條第2項所定比例之同意；若【未經劃定】應實

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

施更新之地區，就劃定更新單元無需第10條第2項所定比例之同意；則【經劃定】應實施更新之地區，自行劃定更新單元，就劃定更新單元而言，更是無需第10條第2項所定比例之同意，方符合事理。

(4)經由行為時都市更新條例第10、11條規

定之比對，就第10條第2項所定比例之同意

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

是針對「都市更新事業」之核准而言，而不是針對「劃定更新單元」而言。雖屬法規規範體系之解釋，但這也符合都市更新之程序，就劃定更新單元是前程序，而都市更新事業之核准是後程序。前者有主管機關可以監控，並且不影響更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人之權利義務。而後者，是都市更

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

新事業之核准，是都市更新事業之逐步實施之基礎，當然會影響到更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人之權利義務，因此，需要上揭第10條第2項「更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意」。故被告所稱

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

於法相符，當屬可採。

(5)至於，被告認本項爭點，行政救濟期間亦已經過；而原告認為本件係多階段行政處分，應以最後之107年11月6日原處分起算，原告已遵期提起行政救濟；所衍生之爭執，如採上揭爭議之釐清的結論，此爭執對結論並無影響，自無認定之必要。。

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

(2)究竟本件107年11月6日原處分，就建物所有權人同意之比例，應該以何時間為判準（行為時都市更新條例第22條，97年1月16日修正公布之第3項），及計算出之數據是否超過75%？

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

①參考法規為行為時都市更新條例第22條，即97年1月16日修正公布者：（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10條】規定申請獲准實施都市更新事業者，【除依第7條】劃定之都市更新地區，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1/2，並其所有

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意外。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3/5，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過2/3之同意。

②其屬依【第11條】規定申請獲准實施都

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

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。（第2項）前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

準用第12條之規定。(第3項)各級主管機關對第1項同意比例之審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

事業計畫權利義務相同者，不在此限。

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

就第1項之明文，是以實施者擬定或變更都市更新事業計畫「報核時」為準，但第3項另明文各級主管機關對第1項同意比例之審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫「公開展覽期滿」時為準。外觀上似乎第1項、第3項之規定有衝突，然查，行為

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

時都市更新條例第22條之規範結構，是判斷之關鍵，就都市更新事業之安定性而言，越早處理同意比例之審核，就越具安定性，但都市更新事業計畫之擬定或變更，均因資訊並非完全透明化，而有資訊不對稱之事實存在。如原先同意者，面臨其所不認同之公開展覽之都市更新事業計畫者，當然要承認，

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。所以，同條項但書明文「出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限」，其規範意旨正是在此。就此，可以得到一個基本模式，原則上是以「報核時」為準，而因出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務有所調整，自應認同得於「

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

公開展覽期滿前」，撤銷其同意。另關於同意之意思表示不自由或有瑕疵時，如有民法第88條、第89條、第92條規定情事，應以該除斥期間為準，而不能受限於公開展覽期滿前。而同意之意思表示是一種合致，在雙方均同意調整者，當予以尊重，故雙方合意撤銷者，也不受公開展覽期滿前之限制。而

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

實際上針對「有民法第88條、第89條、第92條規定情事」是以除斥期間為控制閥，當無疑義。

①故此第22條第1項、第3項（包括除書及但書），足以認定，首先是以「報核時」為準；其次是在「出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務有所調整」時，以「

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

公開展覽期滿前」為準。至於，有民法第88條、第89條、第92條規定情事，應以該除斥期間為準，如該撤銷權之除斥時間已經過，不問是否「公開展覽期滿」，均無法為同意權之撤銷；但若公開展覽期滿後，有民法第88條、第89條、第92條規定情事，如該撤銷權之除斥時間尚未經過者，即使公開展覽

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

期滿，亦得撤銷之。而雙方合意撤銷者（控制閥設在雙方），也不受公開展覽期滿前之限制。

②而本案情形，並未發生「出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務有所調整」或「有民法第88條、第89條第92條規定情事」及「雙方合意撤銷之情事」，故自無第

臺北高等行政法院108訴11-爭點及判斷

22條第3項（本文、除書、但書）之情事，自當以「報核時」為準。至於，都市更新條例施行細則第15條第2項之修正，與本院對行為時都市更新條例第22條第1項、第3項（包括除書及但書）之理解，不生影響，就此爭議，自無再予審認之必要。



相關連結



課後問卷



講義下載



冠霖都更。謙牧學堂



桃園市自主更新輔導團



~~簡報結束×敬請指教~~