

# 113年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

## 都市更新案常見行政訴訟

講 師|林光彥

現 職|德勤商務法律事務所 合夥律師

課程日期| 113.10.02



## 林光彥 Jones K. Lin

合夥律師

- Tel : +886 2 2725 9968 ext. 3007
- Mobile: +886 915 951 667
- Email: jonlin@deloitte.com.tw

### 學歷及專業資格

- 國立臺灣大學法學碩士
- 國立臺灣大學法律學士
- 中華民國律師
- 司法官特考及格

### 專長

- 都市計畫、都市更新及合建契約
- 工程、建築爭議各類型解決機制
- 憲法及行政訴訟案件
- 民刑事訴訟案件
- 政府採購
- 促參案件
- 仲裁案件
- 剩餘財產分配、遺產分割等家事案件
- 勞動相關法規及爭議
- 國家賠償
- 貪污治罪條例
- 營業秘密
- 證券交易法

### 經歷

- 臺北市都市更新及爭議處理審議會委員
- 臺北市都市更新公開評選申訴審議會委員
- 臺北市區段徵收及市地重劃委員會委員
- 新北市政府市有不動產諮詢委員會委員
- 基隆市政府都市更新及爭議處理審議會委員
- 臺北市、新北市、基隆市關於法規、政府採購、國家賠償、捷運土地開發、公共地役關係、訴願等各委員會委員
- 台北律師公會理事、常務理事
- 臺北市政府市政顧問
- 中華民國仲裁協會仲裁人

# 簡報大綱

01



都市更新與  
行政訴訟簡介

02



都更案程序與  
行政訴訟

03



都更案計畫書  
與行政訴訟

# 一、都市更新與行政訴訟簡介

# 都市更新基礎介紹

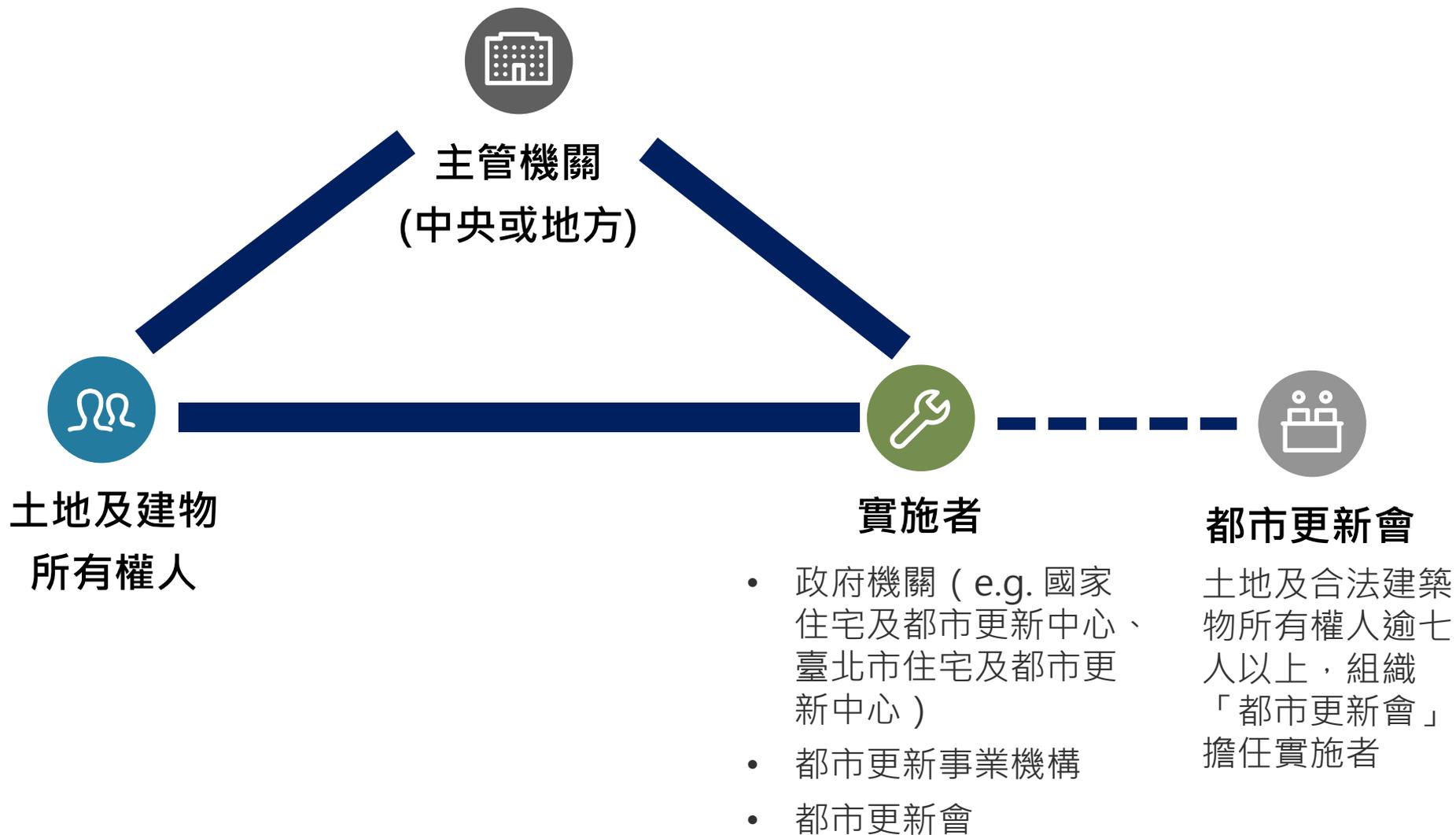
## ➤ 都市更新的目的

- 都市更新條例第1條

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。

- ✓ 提升居住品質與都市機能
- ✓ 促進土地有效利用
- ✓ 改善都市景觀

# 都市更新的參與角色



# 都市更新與行政訴訟

## ➤ 行政訴訟在都市更新中的作用

- ✓ 保障所有權人的權益
- ✓ 確保都市更新程序的合法性和公平性

## ➤ 了解行政訴訟對都市更新各方的重要性

- ✓ 對所有權人：了解參與都更的利弊，保障自身權益
- ✓ 對實施者：提高計畫通過率，減少法律風險
- ✓ 對主管機關：改善行政程序，提高審議品質

## 二、都更案程序與行政訴訟

# 都市更新的程序

都更程序開始



1



劃定更新地區 / 單元

2



擬訂  
事業概要

3



擬訂都市更新  
事業計畫

4



擬訂權利變換計畫

5



申請拆除/建造/使用執照

完成都更



# 都市更新的程序

\*政府劃定更新地區無需此步驟

## 一、劃定更新地區 / 單元

### 更新地區

政府劃定，範圍可能包括數個街廓

### 更新單元

實施者及申請人自行劃定，為實施都市更新的最小基地規模

一個更新地區應至少包括一個以上更新單元

## 二、擬訂事業概要

### 事業概要

確定都更範圍、未來發展方向與原則

### 同意門檻

所有權人及面積達50%以上

經主管機關  
審議公告核准

# 都市更新的程序

\*採協議合建者無此步驟

## 三、擬訂都市更新事業計畫

### 都市更新 事業計畫

都更案的執行計畫，包含實施者、建築設計、拆遷安置計畫、容積獎勵、實施方式及財務計畫等

### 同意門檻

- 迅行劃定地區：50%
- 一般及優先劃定：75%
- 自行劃定：80%

## 四、擬訂權利變換計畫

### 權利變換 計畫

所有權人及建商如何分配更新後土地、建築物或權利金的計畫

### 擬訂方式

- 實施者協調整合意願
- 共同委託專業估價
- 所有權人參與選配

計畫  
執行

兩者均需經公開展覽30日、公聽會及聽證，  
由主管機關審議核定實施

# 劃定更新單元

## ➤ 都更條例第22條第1項

經劃定或變更應實施更新之地區，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）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會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；變更時，亦同。

## ➤ 都更條例第23條第1項

未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按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，申請實施都市更新事業。

# 劃定更新單元

臺北高等行政法院107年度訴字第1189號判決

本件經上訴人  
撤回上訴確定



原告  
所有權人

1. 原告自始即不同意所有之土地及建物劃定為更新單元範圍，參加人為換取容積獎勵仍予劃定，係屬不當。被告未審酌上述情形，仍為劃定更新地區或單元之公告，並准予核定實施，無視原告受憲法保障之財產權及居住權。
2. 因參加人未能取得同街廓內相鄰之東側鄰地所有權人同意，被告嗣公告變更縮小更新範圍，致東側鄰地無法依臺北市都市更新自治條例第12條劃定為更新單元，違反同法第14條規定。

# 劃定更新單元

臺北高等行政法院107年度訴字第1189號判決

1. 系爭都更案由參加人取得更新單元內符合行為時都市更新條例第22條地主同意92.86% ( 同意13人/總計14人 )、面積98.29% ( 同意1,748.50m<sup>2</sup>/總計1,779m<sup>2</sup> ) ; 合法建物所有權人有92.86% ( 同意13人/總計14人 )、面積95.59% ( 同意1,951.08m<sup>2</sup>/總計2,041.17m<sup>2</sup> ) 比例。
2. 系爭更新單元範圍之劃定符合臺北市都市更新自治條例第12條第1項第3款「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」之規定，與是否納入東側鄰地無關。
3. 該自治條例第14條第1項「應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則」僅是原則性規定，並非強制規定；且東側鄰地併同更新部分，前經審議會會議討論後決議要求申請人再召開協調會，以取得鄰地地主更新共識仍不可得，被告再將案件送審議會確認後，才以目前11筆土地為更新範圍。



被告  
臺北市政府

# 劃定更新單元

臺北高等行政法院107年度訴字第1189號判決

 法院見解：原告就前階段劃定更新單元爭訟，係屬適法

在實務上案例觀之，人民對於都市更新之功能多持正面肯定態度，對於都市更新帶來提升衛生環境及安全舒適之居住環境，鮮少毫不考慮而一口回絕；然隨著前開都市更新程序各階段之進行，人民始逐漸浮現：實施者加諸於自己土地之都市更新計畫是何樣貌、參與都市更新之實施是否影響原來的生計、是否會被逐出原來的生活圈、原土地價值是否被低估等等問題，陸續提出質疑，甚至持反對態度。

# 劃定更新單元

臺北高等行政法院107年度訴字第1189號判決

## 法院見解：原告就前階段劃定更新單元爭訟，係屬適法

因此，依前揭司法院釋字第709號解釋理由書之意旨，都市更新程序中各階段決定均具備行政程序法第92條行政處分之要件，當事人可對其決定加以救濟；此等承認各階段決定之外部效力及早提供救濟途徑固有其意義，然不應過分強調其反對理由歸屬於何階段及各別決定之拘束力，否則一開始未表示同意被納入更新單元之所有權人，等到具體之都市更新事業計畫出爐時，即不得再行爭執其被納入都更所呈現之缺失，前揭多階段之程序設計反而不利人民財產權之保障，自非立法原意，且不符大法官解釋意旨。本件原告提起行政訴訟，訴請撤銷之行政處分，固係被告於107年7月24日准予核定之系爭都市更新計畫案，然原告主張被劃入更新單元致其權益受損，揆諸上開說明，本院仍應予審酌。

# 劃定更新單元

臺北高等行政法院107年度訴字第1189號判決

## 法院見解：實施者已取得更新單元內多數人同意

此更新單元位於臺北市○○區○○街○巷以南、○○街以西、○○街○巷以北及○○街以東所圍之街廓範圍內；而11筆土地包括……地號，基地面積為1,779.00m<sup>2</sup>，土地所有權人共14人，其上有4棟合法建物，屋齡皆已逾40年。參加人擔任實施者，取得更新單元內地主同意92.86%（總計14人、同意13人）、面積98.29%（總計1,779m<sup>2</sup>同意、1,748.50m<sup>2</sup>）、合法建物所有權人有92.86%（總計14人、同意13人）、面積95.59%（總計2,041.17m<sup>2</sup>、同意1,951.08m<sup>2</sup>）比例，採「權利變換」方式實施系爭更新案，其程序亦均符合都更條例相關規定，被告以原處分予以核定，於法並無不合。

# 劃定更新單元

臺北高等行政法院107年度訴字第1189號判決

**法院見解：都市更新具有增進公益之目的，不以全部所有權人同意為要件**

1. 都市更新之目的，旨在消除衰敗頹舊，改善居住環境，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，並增進公共利益，因此，須有強制參與之作法，不以全部土地所有權人同意為要件。
2. 被告於更新單元變更公告前，原告與實施者進行數次協調會議，則被告依行為時都市更新條例第11條、臺北市都市更新自治條例第12條第1項、第15條及臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準等相關規定，劃定本件都市更新單元，於法並無不合，原告之同意與否，並不影響本件都市更新單元之劃定。

# 劃定更新單元

臺北高等行政法院107年度訴字第1189號判決

## 法院見解：東側鄰地未納入更新範圍，係屬適法

1. 原告所指東側鄰地未併同納入更新範圍，有違反臺北市都市更新自治條例第12條、第14條云云。惟查，被告認系爭更新單元範圍之劃定，符合臺北市都市更新自治條例第12條第1項第3款：「街廓內鄰接2條以上之計畫道路，面積大於該街廓4分之1，且在1千平方公尺以上者。」規定而劃定，並無違反該條情形，且與是否納入東側鄰地應無關連。
2. 另臺北市都市更新自治條例第14條第1項規定：「主管機關劃定為應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合第12條之規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。」核屬原則性規定，並非強制規定。東側鄰地併同部分，經審議會要求申請人協調仍無法取得共識，被告再提送審議會確認後，以目前11筆土地為更新範圍，核無原告所指違法情節。

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

## ➤ 釋字第709號理由書（102.4.26）

都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重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。而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其直接、嚴重，本條例並應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論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

## ➤ 都更條例第29條第1項

各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、社會公正人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一。

## ➤ 都更條例第32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；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區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。並即公告三十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。

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

## ➤ 都更條例第32條第2項至第4項

2. 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。
3. 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）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；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同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。
4. 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，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。

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

## ➤ 都更條例第33條第1項

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：

- 一. 於計畫核定前已無爭議。
- 二. 依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 三. 符合第三十四條第二款或第三款之情形。
- 四. 依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

臺北高等行政法院109年度訴字第911號判決

本件目前上訴至最高行政法院審理中



原告  
所有權人

1. 原告自始即不同意所有之379地號土地及其上建物被劃入為更新單元範圍。
2. 原告多次陳情表達意見，被告均回應實施者應持續溝通。
3. 本件都更案舉行公聽會及說明會，被告及實施者均未聽取原告之需求及建議，審議會第398次會議請實施者與原告溝通協調，實施者亦無意處理，被告卻強行核定本案，致原告權益受損。

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

臺北高等行政法院109年度訴字第911號判決

1. 實施者向被告報核本案時，已取得符合都更條例第22條地主同意比例規定，並經被告辦理公開展覽、公聽會、聽證及審議會審議討論後，續由被告核定實施系爭都更事業計畫，於法並無不合。
2. 原告未於公聽會表示無意參與都更案，實施者亦已於事業計畫紀錄與原告溝通時間、方式及溝通情形，並在審議會第398次會議時說明及回應。



被告  
臺北市政府

1. 實施者為達成本件都更案，歷經多次正式或非正式協調，原告也多次到場，且未明確表明不參與都更。
2. 本件原告之379地號土地係畸零地，其上建物非合法建物，無法以整建或維護方式進行，若不列入本件都更單元，日後無法獨自興建，又本件都更案必須納入原告之379地號土地，始有利於都市景觀之整體規劃。



參加人  
實施者

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

臺北高等行政法院109年度訴字第911號判決

## 法院見解：主管機關應審查都更事業計畫的公益性及必要性

現行以權利變換方式實施的都更制度，係以犧牲少數不同意者專有之土地及建築物權利為手段，使其喪失所有權而領受補償金，以完成都市更新目的，因此基於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨，主管機關應核實審查都更事業計畫的公益性及必要性，尤須重視不同意而強制參與該都更事業計畫者之財產權居住自由所受限制。所稱公益性及必要性，不能只因符合修正前都更條例第6條所定各款情形之一，也不能只以不同意參與的土地無法劃定更新單元為由，應併予考量如更新單元未包括不同意參與之土地，更新工作是否不能合理進行，或不能達到土地再開發利用或改善居住環境目的，並審慎審查不同意者之土地及建築物部分，對該都更單元之進行更新是否不可或缺及必要。

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

臺北高等行政法院109年度訴字第911號判決

## 法院見解：都更事業計畫之正當行政程序

1. 108年1月30日修正公布之都更條例第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。」系爭都更事業計畫係參加人於106年12月19日以106福林字第045號函報核，則依前開規定，該都更事業計畫之擬訂、審核，除第33條新增的聽證規定外，得適用修正前之規定，先予指明。

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

臺北高等行政法院109年度訴字第911號判決

## 法院見解：都更事業計畫之正當行政程序

2. 由本案全卷資料可知，379地號土地及其上建物所有權人之原告3人始終未曾同意參加系爭都更案，不願被劃入系爭都更單元即系爭都更事業計畫之計畫地區範圍。是依前開規定及說明，就系爭都更事業計畫關於計畫地區範圍之審查，被告除檢視是否符合相關規範，如都更單元的劃定是否符合劃定基準外，應權衡公、私利益及必要性，依職權為專業判斷，並就其形成判斷所採及不採之理由，予以說明，否則即與正當行政程序有違，所作判斷難謂無恣意之違法，當不能認為已實質審查。

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

臺北高等行政法院109年度訴字第911號判決

## 法院見解：都更事業計畫之正當行政程序

3. 原告始終未曾同意參加系爭都更案等節，已如前述，其等於**108年9月27日聽證會**並再次重申不同意參加都更之本意，惟觀之審議會108年11月22日第398次會議紀錄及該次會議之提案資料或幹事書面意見，無論是幹事的複審意見、提案討論的審查意見或108年11月22日當日討論內容，均未見就原告**379地號**土地之劃入或劃出系爭都更單元，討論如何實質影響本件都更工作之進行；併就更新對都市環境、機能的改善與原告因都更被強制喪失土地所有權而領受補償金之損害，予以利益衡量之檢視及綜合評價。

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

臺北高等行政法院109年度訴字第911號判決

## 法院見解：都更事業計畫之正當行政程序

4. 系爭都更單元於劃出379地號土地後，如仍符合都更單元劃定基準，在鄰地建物仍多屬民國58年間即建築完成房屋、對本件更新單元內367地號土地上52年9月1日即建築完成之10133建號建物，仍採整建維護處理方式之情形下，強制劃入379地號土地，究有何更新所欲維護公益的關聯性及急迫性？379地號土地對於系爭都更事業計畫究有如何程度的不可或缺？劃入的結果，是不是以破壞原告所有權之手段，來增進他人私益而已？

# 正當法律程序（正當行政程序）與實質審查

臺北高等行政法院109年度訴字第911號判決

## 法院見解：都更事業計畫之正當行政程序

5. 舉凡此等被告理當審慎審查並說理的公益性及必要性面向，審議會未經討論即作出「民眾所述不同意都更之意見，請實施者持續溝通協調整合」之決議內容，該次審議會就系爭都更事業計畫所為修正通過之決議，明顯是違反正當行政程序、未經實質審查的恣意判斷，不符憲法保障人民財產權之意旨，則被告據以所為准予核定實施系爭都更事業計畫之決定，於法當然有誤而不能維持。

# 三、都更案計畫書與行政訴訟

# 事業計畫應表明事項



## 都市更新條例第36條

1. 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：
  - 一. 計畫地區範圍。
  - 二. 實施者。
  - 三. 現況分析。
  - 四. 計畫目標。
  - 五. 與都市計畫之關係。
  - 六. 處理方式及其區段劃分。
  - 七. 區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
  - 八. 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
  - 九. 重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
  - 十. 都市設計或景觀計畫。
  - 十一. 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
  - 十二. 實施方式及有關費用分擔。
  - 十三. 拆遷安置計畫。
  - 十四. 財務計畫。
  - 十五. 實施進度。
  - 十六. 效益評估。

# 事業計畫應表明事項



## 都市更新條例第36條

1. 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

十七. 申請獎勵項目及額度。

十八. 權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。

十九. 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。

二〇. 實施風險控管方案。

二一. 維護管理及保固事項。

二二. 相關單位配合辦理事項。

二三. 其他應加表明之事項。

# 事業計畫應表明事項



## 都市更新條例第36條

2. 實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。
3. 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：
  - 一. 不動產開發信託。
  - 二. 資金信託。
  - 三. 續建機制。
  - 四. 同業連帶擔保。
  - 五. 商業團體辦理連帶保證協定。
  - 六. 其他經主管機關同意或審議通過之方式。



# 權利變換計畫應表明事項



## 都市更新權利變換實施辦法第3條

### 1. 權利變換計畫應表明之事項如下：

- 一. 實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
- 二. 實施權利變換地區之範圍及其總面積。
- 三. 權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
- 四. 更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
- 五. 土地、建築物及權利金分配清冊。
- 六. 第十九條第一項第四款至第十款所定費用。
- 七. 專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。
- 八. 估價條件及權利價值之評定方式。
- 九. 依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。
- 十. 各項公共設施之設計施工基準及其權屬。

# 權利變換計畫應表明事項



## 都市更新權利變換實施辦法第3條

### 1. 權利變換計畫應表明之事項如下：

- 十一. 工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
- 十二. 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
- 十三. 依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。
- 十四. 申請分配及公開抽籤作業方式。
- 十五. 更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。
- 十六. 更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
- 十七. 更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
- 十八. 地籍整理計畫。
- 十九. 依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。
- 二〇. 其他經各級主管機關規定應表明之事項。

# 權利變換計畫應表明事項



## 都市更新權利變換實施辦法第3條

2. 前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：

- 一. 更新前各宗土地之標示。
- 二. 依第八條第一項及本條例第五十條第一項規定估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權及耕地三七五租約價值。
- 三. 依本條例第五十條第一項規定估定之更新後建築物與其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。
- 四. 更新後得分配土地及建築物之名冊。
- 五. 土地所有權人或權利變換關係人應分配土地與建築物標示及無法分配者應補償之金額。
- 六. 土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

# 審議核復程序

## ➤ 都更條例第53條第1項

權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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三個月內審議核復。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三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。

# 審議核復程序

對權利價值有異議是否應經審議核復，實務仍未有定見

## ➤ 內政部110年06月21日台內營字第1100809348號令

核釋土地所有權人對於經聽證作成核定之權利變換計畫，其權利價值有異議時，行政救濟程序如下，並自即日生效：

一、按都市更新條例（下稱本條例）第五十三條第一項規定，權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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三個月內審議核復；當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟，是為權利價值異議之訴願先行政程序。

二、主管機關依本條例第四十八條第一項及第三十三條第一項規定，經聽證結果作成核定權利變換計畫之行政處分，土地所有權人對核定之權利變換計畫其權利價值有異議時，行政救濟程序應依本條例第三十三條第二項規定免除訴願及其先行政程序，逕向行政法院提起行政訴訟，免再依本條例第五十三條第一項規定辦理。

# 選配原則

## ➤ 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 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一百零八年一月三十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。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
2. 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。

# 選配原則

## ➤ 臺北市都市更新權利變換選配作業須知第2點

1. 實施者於報核都市更新事業計畫時，應以公平合理方式，考量個案狀況及權利人負擔能力，敘明理由載明選配原則，作為實施權利變換後應分配之土地及建築物位置之依據；另更新案如有實分配價值超出應分配權值、所有權人合併權利價值共同選配或優先選配順序等情形，亦應載明於選配原則內。
2. 都市更新事業計畫中未訂有選配原則者，權利人應得就其應分配權利價值部分自由選擇更新後房地單元。

# 財務計畫、選配原則及審議核復程序

臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決

本件因當事人未上訴而確定



原告  
所有權人

1. 本件事業計畫之財務計畫關於人事行政管理費的編列，明顯違反法令，被告就上述費用的審查亦屬違法。
2. 原處分（核定實施本件都更計畫）違反誠信原則、平等原則、參加人未依審議會委員意見修正等違法情形，雖與權利價值有關，惟非權利價值本身，非屬都更條例第53條所定異議及審議核復事項，原告提起本件訴訟，係屬適法。
3. 審議會審查本件權變計畫時，委員表示本件建築成本、共同負擔比例過高，惟參加人未據以降低，被告作成原處分之判斷顯出於錯誤的事實認定及不完全資訊。
4. 本件都更計畫未載明選配原則，若同一位置有2人以上申請分配，以及未於規定期限內提出申請時，應以公開抽籤方式辦理。然參加人將建築2樓A10空間規劃為供OO教會使用之特定坪型，不當限制其他地主選配權利，已侵害選配之公平性。被告未予審查，違反行政正當程序原則。

# 財務計畫、選配原則及審議核復程序

臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決

1. 本件都更計畫相關審議程序均完備，並無違反正當法律程序。審議過程委員均已對共同負擔費用提出意見，如幹事會複審時共同負擔比例為45.69%，至核定時共同負擔比例已修正為43.32%，足見審議會確有實質審議費用的合理性及必要性。
2. 原告未於選配期間申請分配，因此參加人在律師見證下以公開抽籤進行分配，符合臺北市都市更新權利變換選配作業須知第2條及都市更新權利變換實施辦法規定，完全公平公開，無違反誠實信用原則之情。又參加人規劃的戶型亦無任何不妥。原告空泛指稱：將造成事實上選擇障礙而違反平等原則等等，與事實不符，各權利人皆可依其需求參與選配，沒有事實上的選擇障礙。



被告  
臺北市府

# 財務計畫、選配原則及審議核復程序

臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決

1. 土地所有權人對於權利變換計畫中關於更新前權利價值、更新後建築物及土地應有部分之權利價值、共同負擔、應分配的權利價值、實際分配的權利價值等事項不服，均屬「對其權利價值有異議」，應循異議程序處理，原告未合法踐行程序，即提起本件撤銷訴訟，應予駁回。
2. 關於共同比例的負擔及估價，經審議會委員詢問是否過高（高於近期同區提送審議案件），參加人均已配合審查意見修正，最終審查會決議：「本案人事行政管理費（4.5%）、銷售管理費（5.4%）以九折提列，以及風險管理費（12.25%）以上限提列，共同負擔比例44.14%，經實施者說明，風險管理費部分自願以九折酌降，予以同意。」業經實質審查，費用提列亦合法合理。
3. OO教會為地主之一，可獲分配面積達725.65平方公尺，為達其教會使用功能並評估使用電梯流量，以取得2樓可樓梯到達為最佳，故規劃2樓完整空間坪型分配予教會，且本件興建2棟建物，仍有他棟2樓房屋可供地主選配，並無選擇障礙，原告主張違反平等原則，亦無理由。



參加人  
實施者

# 審議核復程序

臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決

**法院見解：原告亦對權利價值以外事項的核定不服，得逕提起訴訟救濟**

108年1月30日修正公布的都市更新條例第53條（修正公布前為第32條）第1項至第4項規定：「……」本條項所定的**審議核復程序，是選擇性的爭議解決程序**。土地所有權人不服權利變換計畫書關於「權利價值」部分，得先提出異議，經主管機關審議核復，作成第二次裁決後，仍不服審議核復結果者，再循訴願及行政訴訟程序救濟；**惟如土地所有權人對權利價值的爭議未選擇審議核復程序，直接以一般訴願、行政訴訟程序救濟，亦非違法**。至於權利價值以外的爭議，例如同意比例的計算、是否列入參與分配等，則無第53條規定的適用，僅能循一般訴願、行政訴訟程序救濟（最高行政法院106年度判字第357號判決意旨參照）。

# 審議核復程序

臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決

**法院見解：原告亦對權利價值以外事項的核定不服，得逕提起訴訟救濟**

原告對於本件都更計畫中有關人事行政管理費、營建工程管理費的爭執，均屬於共同負擔的爭議，屬108年1月30日修正公布的都市更新條例第53條第1項所定「權利價值」的範圍。然如上所述，**此條項規定的審議核復程序為任意性的爭議解決程序**。原告對涉及共同負擔之權利價值的爭議未選擇審議核復程序，而是以**本件都更計畫已經聽證程序審查**，依行政程序法第109條規定，免經訴願程序，逕行提起行政訴訟救濟，尚無起訴不合法的情形。**況原告爭執的事項除上開涉及權利價值的共同負擔部分外，尚包括更新後建築物分配面積的規劃、申請分配建築物位置的程序爭議等，均非108年1月30日修正公布的都市更新條例第53條第1項所稱權利價值本身的爭議**。故原告不僅對權利價值為爭執，同時亦對權利價值以外事項的核定不服，請求救濟，其提起撤銷訴訟，應屬合法，沒有違反108年1月30日修正公布的都市更新條例第53條規定。

# 財務計畫

臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決

## 法院見解：各項管理費用以上限提列，應說明理由

以權利變換方式實施都市更新時，實施者擬具的權利變換計畫，就必要的工程費用、為實施權利變換所必要的人事、行政、銷售、風險、信託等管理費用數額的多寡，將影響權利變換範圍內土地所有權人的共同負擔，進而關涉更新後各土地所有權人應分配的權利價值。又都市更新的實施涉及都市土地有計畫的再開發利用、復甦都市機能及改善居住環境等公共利益，本質上屬公共事務，縱使基於民眾參與的考量，以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理都市更新，國家或地方自治團體仍須為必要的監督及審查決定。因此，**主管機關對於實施者所擬具報核的權利變換計畫辦理審議，應對於上開費用及負擔是否屬實施權利變換所必要，為實質審查。**

# 財務計畫

臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決

## 法院見解：各項管理費用以上限提列，應說明理由

實施者為更新事業共同負擔的計算，雖得參考費用提列總表所定的計算式及費率提列，但非直接適用該費用提列總表。審議會為審議時，除應就實施者權利變換計畫所載數額，是否合於費用提列總表規定外，仍應就實施者提列金額的理由，是否有合理的依據予以審認。如實施者逕以費用提列總表所定的標準上限提列，審議會應要求實施者說明其依據及理由，經討論後判斷是否應為調整。.....由於參加人編列的管理費用，以其為實施權利變換計畫而確實支出的必要費用為限，其中人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費的編列既然直接影響共同負擔費用的高低，更影響土地所有權人更新後權利價值的計算，對於管理費用採取上限值的合理性與必要性，參加人本應詳細說明，審議會亦應實質審議，依個案情形審查，並調整費用項目的計算結果及費率，尚非僅依費用提列總表所定上限提列，或予以一定比例的折扣酌減，即等同具有必要性與合理性。

# 財務計畫

臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決

## 法院見解：各項管理費用以上限提列，應說明理由

審議過程顯示已有諸多審查意見指出參加人所提共同負擔比例過高的問題，並聚焦於人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費純粹按照費用提列總表規定上限提列乙節，但參加人始終沒有說明其按照費用提列總表所定上限提列的理由及必要性，僅因委員質疑共同負擔比例過高，即按固定比例（即九折）予以酌減，卻未說明為何是以九折酌減；審議會最終的審查結論也沒有說明何以人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費依費用提列總表所定上限打九折後，共同負擔比例就變得合理的理由。依前述法律見解的說明，**難認審議會已為實質審查**。被告作成原處分即有出於不完全資訊而為判斷的違法情形。

# 選配原則

臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決

## 法院見解：建築設計及選配原則應公平合理

原告指稱：參加人將A棟2樓（即分配單位2A10）規劃為特定坪型，面積達725.65平方公尺，致其他權利人無從選配，違反平等原則，且OO教會亦未提出申請選配位置，參加人為其抽籤竟能抽中分配單元1A10及2A10，如此巧合，顯侵害選配公平性，違反行政正當程序等等。

1. 參加人應得斟酌個案狀況及權利人負擔能力，就OO教會依其宗教事業的功能及需求而為特殊規劃，並在都市更新事業計畫中敘明理由載明選配原則。然本件事業計畫未見有關記載，則參加人所述：在抽籤前將1A10、2A10設定為一個分配單元，在抽籤時由OO教會抽籤獲配等等，似乏依據。

# 選配原則

臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決

## 法院見解：建築設計及選配原則應公平合理

2. 參加人於審議會中回應稱：「……1、2樓雖由○○教會分回，但並無限制僅能供教會用途使用，○○教會仍可出租作為店鋪或辦公室使用」等等，似顯示有關分配單元1A10及2A10並非為宗教目的使用而為特殊規劃。
3. 況且，本件權變計畫第6-3頁記載更新後A棟建物1樓及2樓是作為一般零售業甲組使用，而臺北市土地使用分區管制自治條例第5條附表規範第19組一般零售業甲組的使用項目為：……，均是作為商業用途使用，並無教堂等宗教設施或建築的使用功能，則參加人將分配單元2A10規劃成300餘坪的大面積範圍，有使其他權利人無從選配，而事實上形成專由○○教會獲配的情形，其目的與必要性即有疑義，亦與都市更新權利變換實施辦法第11條第1項規定意旨未盡相符。

# 選配原則與權利變換之實施

最高行政法院110年度上字第241號判決

原判決廢棄。  
被上訴人在第一審之訴駁回。



被上訴人  
所有權人

系爭事業計畫案中所載選配原則第4點固限制：「實際選配後找補以不超過應分配價值20%以內為原則，且以完整分配單元（整戶）為原則。」，惟依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示：「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，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。」等語，可認系爭選配原則限制所有權人超額選配部分，不得超過其應分配價值20%，殊難認為必要，而與比例原則牴觸甚明。上訴人北市府不察，逕予以核定通過，足認原處分實已具有違法之瑕疵。

# 選配原則與權利變換之實施

最高行政法院110年度上字第241號判決

1. 系爭更新單元屬上訴人北市府推動**老舊社區專案計畫政策**在於臺北市屋齡31年以上之住宅中，4、5層樓不易更新者即占74%，共有14萬戶；其多坐落於巷弄內，生活機能不佳，社區安全防災堪慮，公共設施不足，缺乏電梯及其他現代設施設備，停車空間亦不足，復因戶數多整合不易，成為臺北市都市發展之一大瓶頸。為改善窳陋市容及建築生活機能，誘導建物結構改進，改善基盤設施，以促進老舊社區轉型為節能減碳、生態、友善之社區，提升全市都市整體環境品質為核心精神，**同時鼓勵以現地安置原現住戶方式，以不造成現住戶更新金錢負擔為優先考量，達到更新前後室內面積一坪換一坪目標，以提昇地主參與更新意願。**



上訴人  
臺北市府

# 選配原則與權利變換之實施

最高行政法院110年度上字第241號判決

2. 系爭事業計畫案表明之選配原則拾參、實施方式與費用分擔：  
 一、實施方式本都市更新事業計畫擬以「權利變換」方式實施之。...4.依申請分配結果，實際分配之土地及建築物價值多於應分配之價值者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之價值者，應發給差額價金。**實際選配後找補以不超過應分配價值者20%以內為原則，且以完整分配單元(整戶)為原則。**系爭選配原則可避免地主因超額配選，影響其他所有權人應分配部分之選配權益。並因超額選配結果，造成無力繳納差額價金形成呆帳，衍生後續金錢訴訟糾紛。對無力於限期內繳納差額價金之地主，法律亦明定不能以獲配土地及建築物移轉及設定負擔（行為時都市更新條例第31條第6項參照），可能造成地主財務無法周轉而破產或倒閉。故實施者即參加人依多數住戶同意，在權利變換選配以應分配價值20%以內為原則有其合理性，且參與更新地主一體遵循，不僅於法有據，且有助於更新目的之達成，自無過當違反公平原則情形。更遑論，此亦屬原則性記載，如地主確有超額選配需求，亦可與實施者協調，被上訴人言原處分就此節違反比例原則及內政部函示，實非可採。



上訴人  
臺北市府

# 選配原則

最高行政法院110年度上字第241號判決

## 法院見解：事業計畫之選配原則，僅為權利變換之原則性方針

1. 本案係被上訴人對分別報核之系爭事業計畫提起行政訴訟，故本案審查之標的為系爭事業計畫，而非權利變換計畫。
2. 權利變換並非單純以都更前之舊建築物室內面積與都更後新建築物室內面積之相互比較，而是涉及繁雜之估價及權利價值計算，且採權利變換辦理，且重建所需要的成本，包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐和管理費用、建商利潤等共同負擔、各所有權人之更新前後價值等，均待權利變換階段加以確定。是以**實施者於事業計畫訂定有關一定額度限制之選配原則，僅為權利變換之原則性方針**，並透過揭露於事業計畫使都更參與者得以預見並評估將來選屋方向，以獲取大多數所有權人之認同與支持而取得同意書，核係權利變換前先行調和各方住戶選屋機制之彈性指引，真正權利變換之落實，取決於權利變換階段之計畫擬定與執行。

# 權利變換之實施

最高行政法院110年度上字第241號判決

## 法院見解：權利變換並非一坪換一坪

1. 審究原判決援引之老舊社區計畫.....核其所謂之1坪換1坪，旨在衡量都市容積管制與都市更新發展之情形下，打開原有容積上限，提升土地開發總強度，使現況使用容積高於法定容積之4、5層老舊建築物取得足以開發之容積量體，給予降低開發成本之誘因，並滿足原所有權人「可分配價值」之居住需求，解決此類建物不易都更之困境。上開計畫係臺北市政府為達到建物結構改進，促進老舊社區轉型，提升都市整體環境之目標，而訂定之誘導性計畫，並非都市更新之規範，換言之，二者之功能、目的及規範事項並不相同。因此，以權利變換方式實施都市更新時，相關事業計畫及權利變換計畫仍應依前引都更條例等法規實施，不因有爭取到更新容積獎勵值而排除權利變換價值換算等規定之適用，成為單純以容積獎勵計畫之框架作為審查系爭事業計畫之依據。

# 權利變換之實施

最高行政法院110年度上字第241號判決

## 法院見解：權利變換並非一坪換一坪

2. 本件遞經審議會多次審議，而後方於第306次審議會通過系爭事業計畫。其中關於選配額度即系爭選配原則：「實際選配後找補以不超過應分配價值20%以內為原則，且以完整分配單元（整戶）為原則」經核僅係後續實施權利變換計畫之原則性方針，依其文義可知並非毫無彈性調整空間之強制限制，亦無顯不合理之處，原判決認定該原則限制於「實際選配後找補以不超過應分配價值20%以內，且以完整分配單元（整戶）」顯係出於限縮其文義之誤解。

# 權利變換之實施

最高行政法院110年度上字第241號判決

## 法院見解：權利變換並非一坪換一坪

**3. 原判決逕自以系爭事業計畫更新單元合法建物權屬清冊所載更新前建築物權狀「主建物面積」與重建區段設計圖說所示更新後建築物「樓地板室內面積」比較，得出部分住戶因受系爭選配原則不得超過應分配價值20%及整戶選配之限制，致須選擇比原建物面積較大或較小面積之房屋，而無法選配到合乎更新前後1坪換1坪室內面積之房屋，執以認定上開「實際選配後找補以不超過應分配價值20%以內為原則，且以完整分配單元（整戶）為原則」之系爭選配原則，違反老舊社區計畫1坪換1坪之標準，進而指摘審議會未實質審議系爭事業計畫而有判斷出於恣意濫用之違法情事，核係對事業計畫與權利變換二者間之混淆誤認，並以過於簡化之更新前後室內面積比較方式解讀權利變換機制，認事用法均有違誤。**

# 權利變換之實施

最高行政法院110年度上字第241號判決

## 法院見解：權利變換並非一坪換一坪

4. 原判決復認更新前後室內面積1坪換1坪乃係老舊社區更新專案計畫給予獎勵容積之目的，因此系爭更新單元之土地及建物所有權人於選配更新後室內面積1坪換1坪建物及坐落之土地後，再依此計算更新後分配之單元價值，再與應分配價值相比較，以計算應繳納差額價金或應發給差額價金，且以此方式選配與系爭都更案採權利變換方式無涉等情，核原判決就此1坪換1坪及權利變換實施方式之認定，亦屬矛盾，且有不顧分配價值較低所有權人之意願，強制其繳納差額價金以達選配適足1坪換1坪房地之失衡可能，自與都更條例所定事業計畫與權利變換計畫相關規定有違，殊屬率斷。



~~簡報結束×QA時間~~