

臺北市都市再生學苑 x 111年度都市更新重建系列講座

都市更新訴訟常見爭點

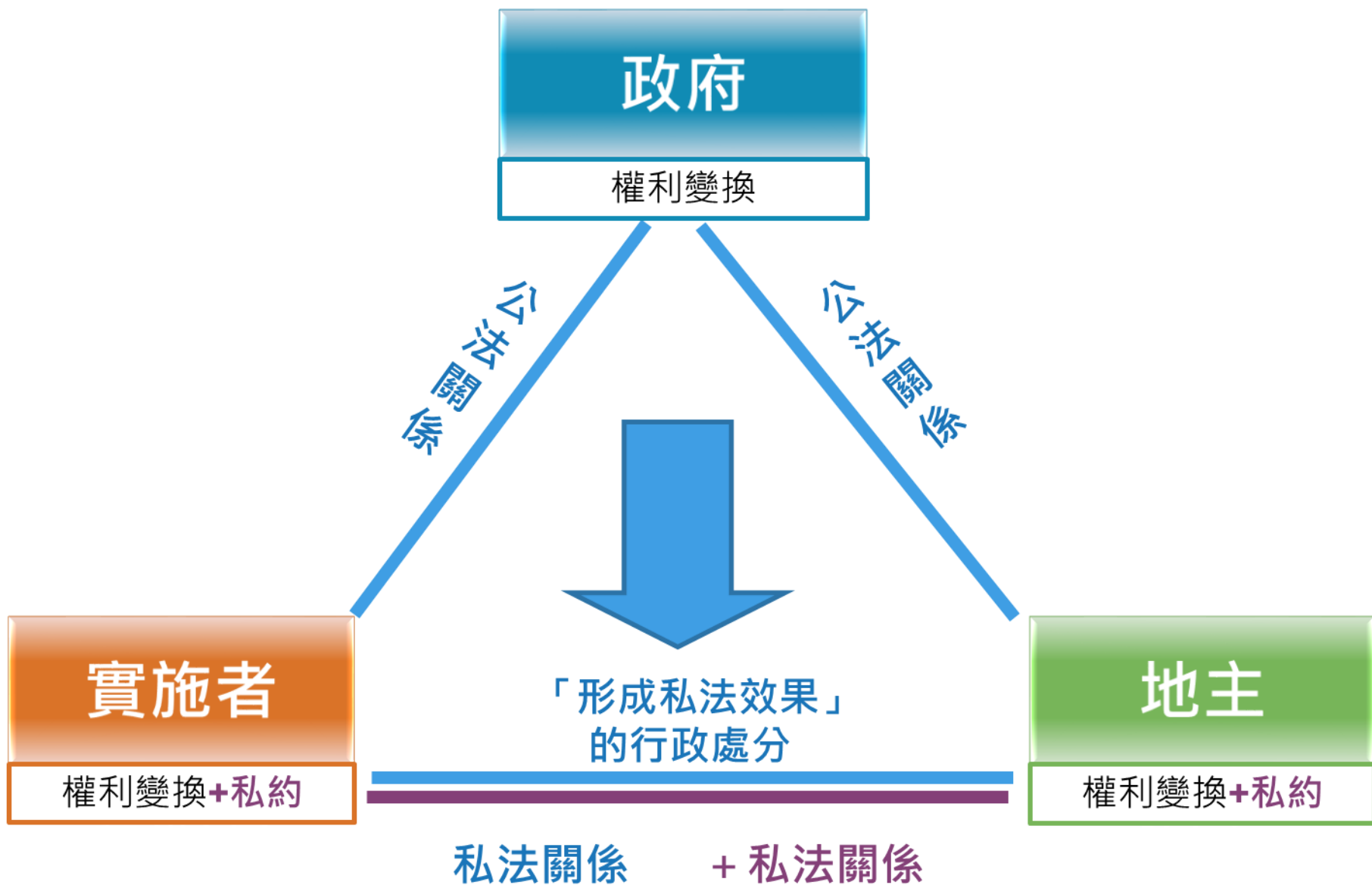
講 師

宏道法律事務所
蔡志揚 律師

中華民國111年4月23日

簡報大綱

- 一、都市更新單元劃定
- 二、都市更新事業計畫
 - 1.同意書
 - 2.共同負擔費用
 - 3.核定前之「修正」
- 三、都市更新權利變換計畫
 - 1.選配程序
 - 2.權利價值爭議
- 四、都市更新之執行
- 五、都市更新合建契約
- 六、來自「公益」的挑戰



私法關係

地方法院民事庭



高等法院民事庭



最高法院民事庭



公法關係

高等行政法院



最高行政法院



簡稱

• 行政法院判決

- 最高行政法院101年度判字第647號判決→最高行101判647
- 台北高等行政法院100年度訴字第883號判決→北高行100訴883

• 民事法院判決

- 最高法院106年度台上字第960號判決→最高106台上960
- 臺灣高等法院105年度上字第1658號判決→高院105上1658
- 臺灣臺北地方法院105年度訴字第2268號判決→北院105上2268

一、都市更新單元劃定

政府劃定「都市更新地區」的原因

迅行劃定（條例第7條）

1	災害損壞	因戰爭、 地震 、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞	
2	災害防救	避免重大 災害 之發生	
3	重大建設	配合中央或地方之重大 建設	

優先劃定（條例第6條）

1	公共安全	建築物 窳陋 且非防火構造或鄰棟間隔不足	有妨害公共 安全 之虞
2	公共安全或公共通行	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 交通 或公共 安全
3	都市機能	建築物未符合都市應有之 機能	
4	重大建設	建築物未能與重大 建設 配合	
5	文化資產保存	具有 歷史 、文化、藝術、紀念價值	亟須辦理 保存 維護
6	公共衛生或社會安全	居住 環境 惡劣	足以妨害公共 衛生 或社會 治安

更新單元 基地條件 - 評估指標

「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」

(法源依據：台北
市都市更新自治條
例第15條第5項)

民間劃定「都市更新單元」的基地條件限制（台北市）

指標	內 容	符合難易度
指標1	非防火構造超過1/2（需專業簽證）	普通
指標2	現有巷道寬度小於6米之長度達1/2	普通
指標3	屋齡30年鋼筋混凝土建物面積超過1/2	易
指標4	結構破損棟數達1/2（需專業簽證）	普通
指標5	合法建物不符都市計畫分區使用面積達1/2	難
指標6	距捷運站、重大建設、觀光據點200m(以基地邊緣量測)	易
指標7	無化粪池棟數達1/2（需專業簽證）	難
指標8	四樓以上棟數佔1/3、半數無電梯且法定停車位低於戶數	易
指標9	不足耐震標準(即民國78年以前)的棟數超過1/2	易
指標10	道路未開闢面積達1/2	難
指標11	合法建物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積率1/2	普通
指標12	平均每戶樓板面積低於62.6m ² (約19坪)，或低於93.9m ² 水準之戶數達1/2	難
指標13	已指定古蹟、保存區、歷史建築	難
指標14	面積3000m ² 以上或完整街廓，且人數與面積均超過3/10同意	難

建築物地區環境狀況因素	評定基準
一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞	符合指標1、2其中之一項及其他指標之二項
二、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，足以妨害公共交通或公共安全	符合指標2、3、4其中之一項及其他指標之二項
三、建築物未符合都市應有之機能	符合指標5、8、10其中之一項及其他指標之二項
四、建築物未能與重大建設配合	符合指標2、3、4其中之一項及其他指標之二項
五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護	符合指標13
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安	符合指標7、11其中之一項及其他指標之二項
七、避免災害之發生	符合指標1、9其中之一項及其他指標之二項

(「符合難易度」參考：江中信《都市更新實務作業疑難解決與案例》講義)

十年新屋被劃入



最高行101判647 (北高行100訴883)

- 指標3之審查(30年RC > 1/2) :
 - 未「實質」審究更新單元內建物是否確有傾頹或朽壞之虞
 - 應考量該區域內的建築物是否均有「更新」之必要性
- 指標9之審查(民78年前 > 1/2) :
 - 建築物耐震能力因施工品質、建築年限、維護管理使用等因素而有所不同
 - 主管機關未經任何結構安全的檢測評估，亦未赴現場勘查

- 指標14之審查(面積 > 3000 m²) :
 - 此一指標與都更條例第6條第2款規定無涉，違反「不當聯結禁止原則」及「法律保留原則」
 - 指標14立法目的係為鼓勵大面積基地更新，惟仍應以法定要件，且有更新之必要為前提
- 一般法律原則之審查：
 - 劃入系爭十二年新建物，有助於消防通道之規劃？
 - 有違誠信原則及信賴保護原則
 - 系爭更新範圍劃定可獲取大面積之「公共開放空間或藝文景觀」？
 - 有違比例原則

- 內政部101年10月23日台內訴字第1010339046號訴願決定書（案號：1010100020）
- 臺北市士林區三玉段1小段672地號等5筆土地為更新單元自行劃定案



- 內政部101年10月23日台內訴字第1010339046號訴願決定書（案號：1010100020）
- 臺北市士林區三玉段1小段672地號等5筆土地為更新單元自行劃定案
- 指標3之審查：
 - 本更新單元內之建築物均為加強磚造或鋼筋混凝土造建築物，皆於民國63年至64年間建築完成，該等建築物既均在「建築改良物耐用年數及每年折舊率表」耐用年數內，原則上應屬安全無慮。
 - 原處分機關逕將系爭環境評估標準指標(三)規定以各種建築物之構造種類及其屋齡作為判斷本更新單元內建築物是否該當於「未能與重大建設配合」之依據，參照臺北高等行政法院100年度訴字第883號判決及最高行政法院101年度判字第647號判決理由，業已違反不當聯結禁止原則。

• 指標6之審查：

- 「蘭雅公園」雖屬已開闢完成面積超過一公頃以上公園，惟是否符合本部上開函釋所列原則認定為**台北市之重大建設**？或屬指標(六)所稱之**國際觀光據點**？
- 本更新單元內之5棟建築物均為2層樓加強磚造或鋼筋混凝土造建築物，其現況存在**未能與該「蘭雅公園」配合之理由何在**？均未見原處分機關實質審究。

- 內政部102年9月30日台內訴字第1020203200號訴願決定書（案號：1020140100）
- 臺北市士林區三玉段2小段712地號等6筆土地為更新單元自行劃定案
- 指標3之審查：
 - 本更新單元內之建築物為加強磚造或鋼筋混凝土造建築物，多於民國60年間建築完成，**該等建築物仍在耐用年數內**。原處分機關逕將指標(三)規定以各種建築物之構造種類及其屋齡作為判斷依據，**未具體敘明本更新單元內建築物如何因年代久遠有傾頹或朽壞之虞**，顯屬率斷。
- 指標9之審查：
 - 原處分機關既**未經專業技師檢測評估**本更新單元內建築物之耐震能力是否與現行耐震設計標準未符，僅以建築物之興建年代未適用78年5月5日修正後之建築技術規則為唯一標準，**即認定系爭建築物年代久遠有傾頹或朽壞之虞**，其認定失之輕率。

• 指標6之審查：

- 原處分機關以101年9月27日公告天母運動公園為指標(六)之重大建設，本更新單元周邊距離天母運動公園77公尺，符合指標(六)距離重大建設200公尺以內之規定，**然更新單元內建築物現況存在未能與天母運動公園配合之理由為何，亦未見原處分機關為實質審究。**



- 內政部訴願決定（案號：1030450088）
- 台北市北投區崇仰段三小段156地號等23筆土地自行劃定更新單元案



19

- 內政部訴願決定（案號：1030450088）
- 台北市北投區崇仰段三小段156地號等23筆土地自行劃定更新單元案
 - 訴願人不服，主張『建物完好，適合居住』。
 - 本更新單元…經申請人自行檢討符合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指標三、指標八、指標九等3項指標，…更新單元內建物老舊，屋齡皆為30年以上，結構上有耐震及防火安全之虞，且未符合現代都市應有機能，有礙都市發展及都市防災，原處分機關核准申請人自行劃定更新單元，尚無違誤。
 - 訴願人陳稱『更新門檻為屋齡30年標準應經建築師評鑑』云云，僅係報章媒體報導未經修訂通過之政策，非行為時所適用之法令，並不足採。

最高行104判500 (北高行103訴1097)



最高行104判500 (北高行103訴1097)



最高行104判500 (北高行103訴1097)

• 原告主張：

- 原告A所有房屋為兩層樓「加強磚造」房屋，是一人獨有且位於更新單元之邊陲，非位於更新單元中央或不可分割之處，其於該址經營小吃店已28年，為當地頗有名氣之餐飲業，**無劃入更新單元之必要，不納入原告土地亦不會妨礙地區救災及公共利益。**
- 原告B所有房屋為**屋齡僅16年**之五層樓「鋼筋混凝土造」建物（原告B為5樓住戶）。
- 更新單元內大多為4層至5層樓之建築，格局、採光、通風良好，居家環境單純，建築物距離法定耐用年數屆滿尚有多數年，亦**無結構安全之疑慮**，且交通便利。
- 既非政府依法主動規劃之都更案，而係**部分土地所有權人基於私意進行之都市更新**，其審查標準應更嚴格，更應遵守不動產所有權人之意願。

最高行104判500 (北高行103訴1097)

• 法院判決：

- 本院100年度訴字第883號判決及最高行政法院101年度判字第647號判決，係就都更條例第6條第2款「優先」劃定都市更新地區之處分適法性所為的闡釋認定，與本件依都更條例第11條及「新北市都市更新單元劃定基準」核定都更事業計畫案，二者無論在原因事實及法令依據等方面均顯不相同，自不得據以比附援引。
- 「系爭環境評估指標」所定均屬都更條例第1條都市更新目的所需考量因素，究與第6條及第7條所定「優先」及「迅行」劃定更新地區之目的及要件不同。

最高行104判500 (北高行103訴1097)

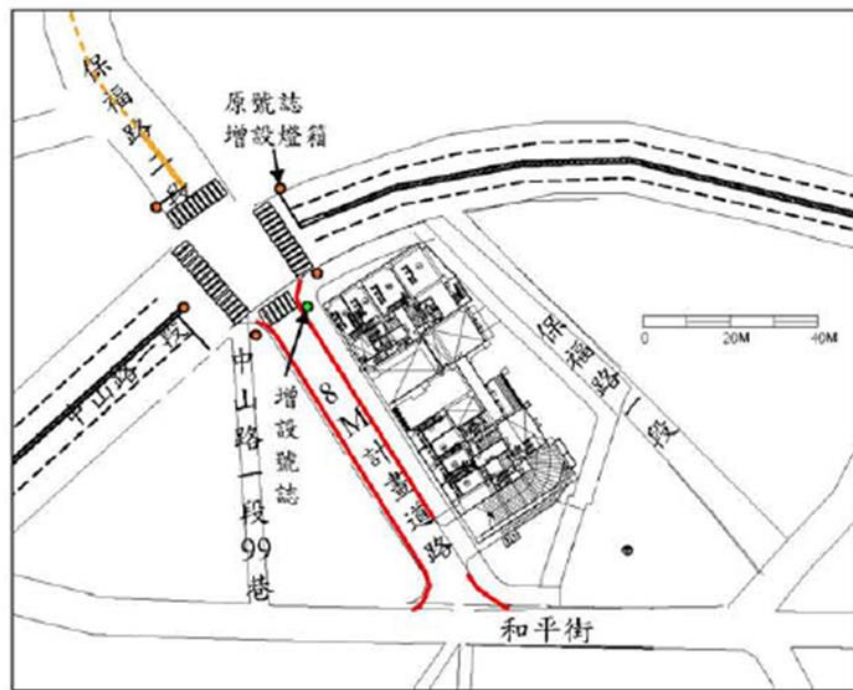
• 法院判決：

- 更新單元內屋齡達30年以上建物樓地板面積占全部之91.11%，40年以上占62.97%。本院100年度訴字第883號判決及最高行政法院101年度判字第647號判決，係認建築物於耐用年數內原則上應無傾頽或朽壞之虞，而非認為於耐用年數內即非屬窳陋老舊之建築物。
- 更新單元範圍內中山路1段91巷僅寬約2.75公尺，保福路1段77巷最窄處僅約2.49公尺，復因未劃設禁停紅線，平時巷內遭周圍居民停放車輛，參酌國內雲梯消防車寬約2.5公尺，如上開區域發生火災，消防車根本難以駛入，縱能駛入，亦難駛出，且因欠缺操作迴旋空間，而有礙救災作業之進行。

最高行104判500 (北高行103訴1097)

● 法院判決：

- 關於「指標10」（面積 $3,000\text{m}^2$ 以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者）：如依都更計畫案更新後，除開闢8米計畫道路，並於更並於更新單元周圍沿建築線退縮4米人行步道，且於轉角處設置逃生避難廣場，對地區救災以及人行動線均將有所提升，更有助於都市景觀美化及提升生活環境品質。



最高行104判500 (北高行103訴1097)

• 法院判決：

- 原告A房屋為屋齡已逾47年之2層磚造結構，已甚為老舊，右側道路僅約4.1米，左側巷道僅約2.75米，極不利於地區救災及人行動線。原告B房屋屋齡雖僅16年，惟緊鄰巷道為死巷，僅寬約2.49至3.68米，且為房屋唯一對外通道，如有災害發生，緊急消防救災車輛無法進出，將嚴重影響周邊居民生命財產安全。
- 劃定更新單元範圍，並非單一考量可開發之建築基地，尚須兼顧都市整體環境發展及公益因素。原告A房屋位於上開巷道之『咽喉位置』，原告B房屋位於更新單元之『中央位置』，如將其剔除，則不但更新案之公共利益將大打折扣（剔除原告A），甚至將窒礙難行（剔除原告B），益見劃入具有相當之必要性。

本更新單元環境窳陋、安全堪虞說明

龜裂



到處可以見到樑柱
牆面龜裂的痕跡。

P8

本更新單元環境窳陋、安全堪虞說明

市物
內部

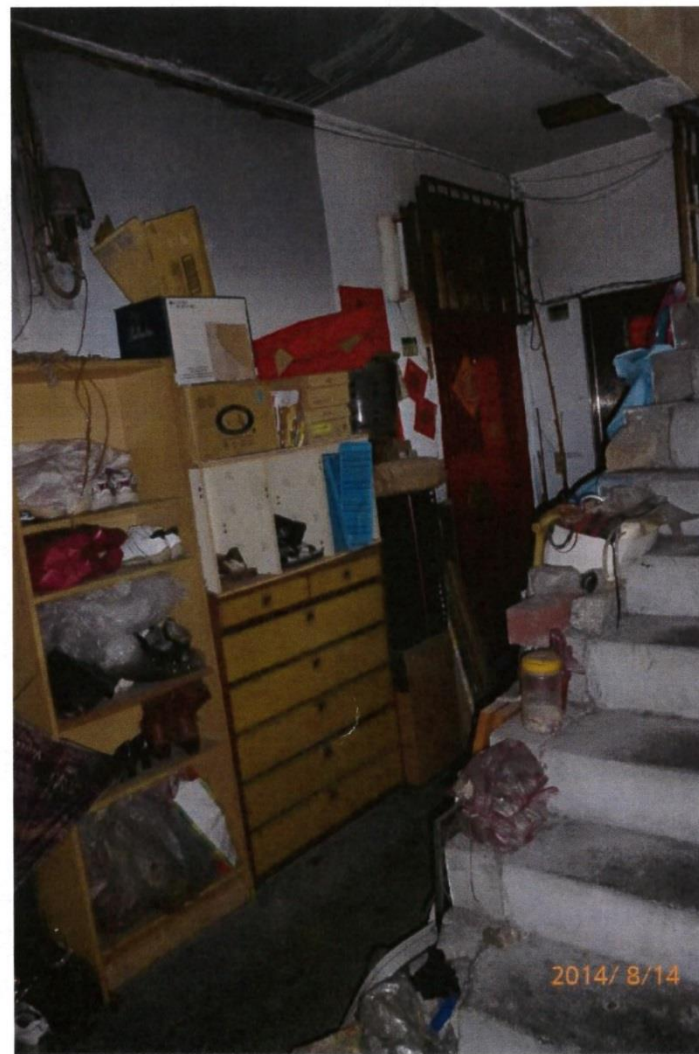


雜物堆放
治安死角

P8-

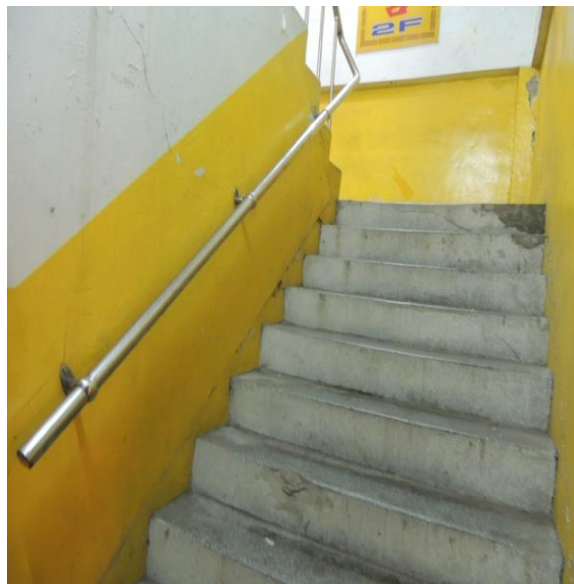
本更新單元環境窳陋、安全堪虞說明

梯間



以磚塊和雜物代替樓梯的扶手

P8-7



北高行103訴615

- 「劃定更新地區之更新單元」與「自行劃定更新單元」比較之，前者著重於都市整體利益之考量，增進公共利益；而後者之目的在於自行劃定更新單元內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，則著重於更新單元內所有權人之利益最大化，兩者有間。
- 原告主張被告據以作成原處分之系爭評估標準所列指標規定，並不符合都市更新條例第6條及第7條規定意旨業已違法律保留原則云云，顯係對法令之誤解，尚非可採。

最高行104判772

- 系爭評估標準為臺北市政府依臺北市都市更新自治條例第15條第4項規定所授權訂定，其性質屬下位階之細節性技術規定，該等「指標」，固為主管機關用以判斷具體個案是否合於相對應「建築物及地區環境狀況」之評估工具；然為評估時，仍須考量適用指標判斷之結果，是否與所設定得自行劃定更新單元之「建築物及地區環境狀況」要求相符；若非如此，該指標在此範圍內即難謂與上位之都市更新條例及臺北市都市更新自治條例規定意旨相符，而不得予以適用。
- 原判決以系爭申請形式上符合系爭評估標準第2條所列指標（三）、（九）、（十四）之規定，作為本件申請自行劃定更新單元之範圍，具「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」事實之認定，自嫌速斷。

北高行105訴更一8

- 都市更新所欲追求之公共利益甚為多元，都市更新之目的，在於消除經濟上、社會、法律上不良地區，以追求城市均衡發展；改善建築物結構老化及居住品質惡化，並強化都市機能。都市問題的起源多半因建築物之陳舊而起，陳舊之建築物因結構上之損害，周邊建材之不敷使用，如未妥善管理修繕，將可能導致使用者或一般民眾之損傷，具有潛在之危險狀態。
- 原告雖主張：前開老屋健檢僅由技師現場目視察看，並未進行破壞性或非破壞性檢測，如未進一步辦理耐震能力詳細評估，不足以認定系爭更新單元內之現有建物已有傾頽或朽壞之虞，且足以妨害公共安全云云，有臺北市結構技師公會函可參，惟本院認為原處分核准自行劃定更新單元，僅係確認都市更新事業在「區位」上效力所及範圍，並非表示申請人未來一定能實施都市更新或一定以重建方式實施都市更新，故於申請劃定更新單元之階段，尚無花費上百萬元進行建築物耐震能力詳細評估之必要。

最高行106判74

- 本件萬華區西園國小南側更新地區範圍內之建物，均為屋齡超過3、40年以上之1、2層樓低矮違章建築，全區均無合法建物，區內巷道彎曲狹小，外觀老舊簡陋，部分有傾頹朽壞之虞，尤以系爭575地號上之建物係1層樓之鐵皮老舊違章建物，難謂其無更新之必要。



北高行105訴467

- 被告認本件申請自行劃定之更新單元符合評估標準指標(三)、(八)、(九)，核屬有據。原告所稱被告就系爭建物有無耐震疑慮、是否妨害公共通行或公共安全，未經專業技師檢測，僅憑系爭建物登記謄本所載之建物登記日期認定，未具體評估云云，並非屬實。



- 本件更新範圍內合法所有權人同意比例甚高，而系爭建物除原告所有1樓外，2、3、4樓住戶均同意本件都市更新，並已遷出系爭建物，又系爭建物既符合評估標準第2條所定之指標及標準項目，其劃定為都市更新單元，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。

最高行108判220



~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位
TAIPEI
臺北

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

最高行108判220

- 將他人建物劃入都市更新許可範圍內對該他人而言，其產權即有可能因為都市更新之實施而受到侵犯。如何確保產權不因都市更新之不當實施而受到侵犯，需考量釋字第709號有關「應重視程序保障」之規範意旨，但也不容忽視少數屋主利用都市更新許可範圍劃定議題而為「搭便車」行為之可能性。
- 本案事實重要之實證特徵，與法律判斷有重要之關聯性。
 - 更新土地範圍內僅有2棟建物，而且緊密連結，形成「內有中庭」之環形建物外觀不存在「一個計畫範圍中有『分離且興建時間前後不一』之多棟建物有關「自辦都市更新者基於自私誘因，而損人利己，將他人無拆除必要之建物，曲解為符合都市更新目標之可能性已大幅度降低。
- 系爭評估標準之「指標」，規範功能在「降低」主管機關在都市更新許可判斷過程之判斷成本，使其能易於作成判斷，但仍應「實質」審理。「指標」具有實質審理之「開啟」及「思考起點」或「線索」之工具性功能。

最高行108判220

- 參加人確有依循前開判斷模式，實質說明本案符合都市更新許可要件：
 - 透過指標(三)，即可確定系爭更新單元內之建物年代久遠，而「年代久遠」乃是判斷「建物有傾頹或朽壞之虞」之重要參考因素。
 - 指標(九)之具備，足以造成建物耐震度不足之顧慮。為此實施者又另找結構技師實地檢驗建物現狀，進而判斷系爭更新單元內之建物，耐震力不足。再佐以建物坐落之基地位於中高潛勢土壤液化區。此等因素均足以使「建物が在未來傾頹或朽壞」之機率提高。
 - 有關指標(六)，住宅、商業辦公交互混雜使用，居住環境不良。
 - 建物現況為回字型建築，外部可及性低且不具公共性，也有消防救災疑慮。更新單元內每日約有5,700人次上下班，停車空間嚴重不足，衍生之交通問題無法內部化處理影響主要幹道敦化北路行車車流，巷道路幅因停放機車之故縮減也影響消防救災進行。
- 雖有「本案是否有經實質調查？」之質疑，不過鑑於目前都更作業實務之行政慣例，本院只能將在審查過程中所呈現之客觀資料匯總而為綜合判斷，確定本案「都市更新許可要件確經實質審查」之客觀事實。

二、都市更新事業計畫

1.同意書

最高行108上1174

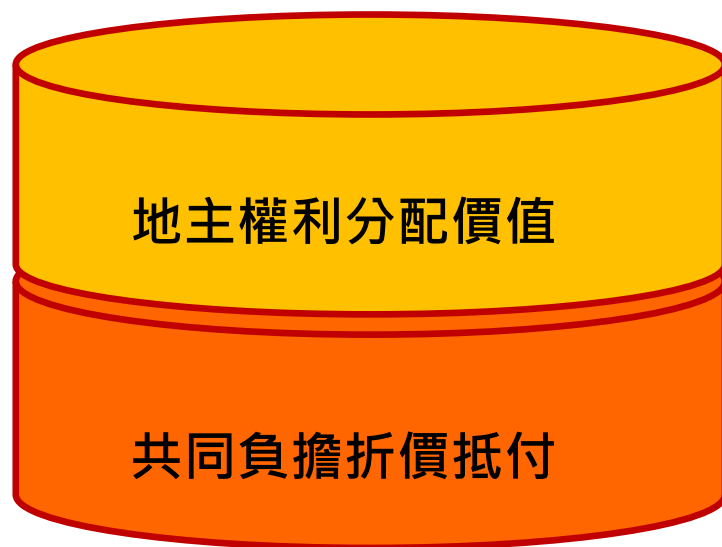
- **內政部96年1月10日函釋**：「都市更新事業概要及事業計畫之同意比例，應以更新事業概要及事業計畫送該管直轄市、縣（市）政府掛號日之所有權狀態為準。」
- **都更條例施行細則**：登記謄本，以於事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。
- **原告主張**：都更條例規定同意比例之審核，以事業計畫公開展覽期滿時為準，自應以該審核時點為準。
- **法院見解**：參照該條文立法說明，係指於公開展覽期間，有撤銷原簽訂同意書之情形，應以事業計畫公開展覽期滿時為準，係規範扣除撤銷原簽訂同意書重新計算比例之問題。

最高106台上960

- 「**台北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項**」：
「事業計畫同意書：所有權人無法親簽者或不在國內者，應檢附地方法院或民間公證人公證或外交部簽發之授權書，並加蓋與正本相符的章。」
- **法院見解**：○○公司為承辦都更、重建之公司，對於相關規定自無不能知悉情形，卻於周○○以原告之名義簽署同意書時，疏於探詢周○○有無獲得授權或要求其提出授權書，只因周○○為原告之配偶，即逕由其以原告之名義簽署，顯非原告有何具體外觀可徵之積極行為，足以表見將代理權授與他人。

2.共同負擔費用

- **第51條**：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路...抵充外，其不足土地與**工程費用、權利變換費用...由實施者先行墊付**，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之**土地所有權人**按其權利價值比例**共同負擔**，並以**權利變換後應分配**之土地及建築物**折價抵付**予實施者。
- **第52條**：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率，分配與**原土地所有權人**。



（權利變換後之土地及建築物）
更新後價值

共同負擔- 費用負擔

總項目	項目	細項	
壹、工程費用	一、重建費用	(一)拆除工程(建築拆除費)	
		(二)新建工程	1.營建費用(含公益設施樓地板面積)
			2.建築設計費
			3.鑑界費
			4.鑽探費
			5.建築相關規費
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈管理金
			2.開放空間基金
			3.空氣污染防治費
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費
			5.其他(例如鄰房鑑定費)
	二、公共設施費用	(一)計畫道路開闢	1.公共設施用地捐贈土地成本
2.計畫道路土地上物拆遷補償費			
3.計畫道路工程開闢費			
(二)協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費			
(三)其他必要之費用			
貳、權利變換費用	一、都市更新規劃費(含調查費)		
	二、不動產估價費(含技師簽證費)		
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物	1.建築物拆遷補償費
			2.其他土地改良物拆遷補償費
			3.合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)
		(二)舊有違章建築	1.建築物拆遷補償費
	2.其他土地改良物拆遷補償費		
	五、地籍整理費		
	六、其他必要之費用		
參、貸款利息			
肆、稅捐	印花稅		
	其他		
伍、管理費用	一、人事行政管理費		
	二、營建工程管理費		
	三、銷售管理費		
	四、風險管理費		
陸、都市計畫變更負擔			
柒、申請各項容積獎勵及容積移轉所支付之費用			

最高行102判764

- …然其對於**人管費、銷管費及風管費**採取上限值之合理性與必要性，**會議紀錄中僅有同意之結論，而無同意之理由**，本院根本無從審查審議會該判斷有無恣意違法情事，舉輕以明重，此際自應認其出於恣意濫用而違法。
- 苟行政機關進行判斷僅有結論而無理由，法院根本無從審查該判斷有無上開例示或其他恣意違法情事，舉輕以明重，此際自應認行政機關之判斷出於恣意濫用而違法。

最高行105判380

- …顯見該審議會第128次會議僅決定最終之共同負擔比例，至於各項費用（人管費、銷管費、風管費等）之費率，則為實施者會後再行調整，並非透過法定正當程序審查而獲致合理之費率，其所採人管費、銷管費及風管費之費率提高（分別為3%調至5%、5%調至6%、5%調至12%），亦未經過法定正當程序之審查…。
- 本件風管費何以採用12%之費率，係基於何種事實基礎，依何種理論或公式推演評估，亦難以因本件核定都市計畫及變更時程久遠，即得以認可從原核定之5%調至12%，自無法認其係基於與事物相關之合理考量。
- 審議會第128次會議，僅記載同意營建工程管理費用及人管費兩者合計以5%為上限值提列。然其對於人管費、銷管費及風管費採取上限值之合理性與必要性，並無同意之理由。此乃屬無法藉由法院於言詞辯論期日行使闡明權得以補正事由…。

最高行106判379（「永春」案）

- 實施者編列之工程費用及管理費用，應以其為實施權利變換計畫而確實支出之必要費用為限。
- 經查實施者之服務項目即包括「工程營建管理」，則其本身既具備工程營建管理之能力與專業，自無委任其他公司辦理本件更新單元重建區段建物營建工程管理之必要。
- 實施者於本案提列風險管理費時，係將營建工程之建物、人工及設備等成本之增加納入考量，有將相同費用重複編列於不同項目之情形，自應由審議會實質審查後作必要調整。

最高行107判591

- 被告對於聽證時，利害關係人提出之意見，僅由實施者回應，此回應屬對於不同意見之攻防，並未見都更審議會對於**實施者**關於管理費用以上限提列部分，作成同意之決議時，對於何以採納實施者主張之理由，予以說明；亦未見都更審議會對於**原告及財政部國有財產署**所持不同意見，所以不足採之理由，予以說明，即逕為核定，足見未完盡都更條例規定之聽證程序。被告依都更審議會之決議，未附理由作成原處分，尚難認已為實質審查。
- 關於上開違法部分，原審已於審理時為事實之調查，及令當事人就事實為適當之陳述及辯論，尚難以原判決對於「**土地持分稀釋**」及「**法定停車空間違背公寓大廈管理條例規定**」部分，未於判決理由中為是否屬原處分違法事由之判斷，而認原判決有為突襲性裁判之情形。

最高行109判489

- 實施者擬具權利變換計畫，都更審議會審議時，仍應對於實施者權利變換計畫所載管理費用金額，是否採取符合「計算基準」（即計算公式，包括基數、費率）之計算方式？所提列數額有否合理依據？予以審認，倘都更審議會未經實質審查，逕對實施者擬具之權利變更計畫為通過之決議，其判斷即難謂無恣意之違法。
- …參加人對此發言均僅回應：「前述費率及共同負擔費用亦已於事業計畫階段經委員會審決。」並未說明系爭管理費用之金額及如何認屬合理之必要費用，亦未審查說明計算基數有無調整及管理費用相關數額有無變動，是該次會議逕對系爭權變計畫案為通過之決議而無理由，法院無從審查，舉輕以明重，此際應認其出於恣意而屬違法。

最高行109判489

- 事業計畫有關管理費用金額之記載，僅是預估值，權變計畫應依實際情形調整，實際金額亦應以權變計畫所載為準，並非不得改變。
- 管理費用之「計算基準」（即計算公式，包括基數、費率），既經事業計畫載明並據主管機關依法核定，已受行政處分規制效力所及，非可任意變更，惟如原核定已不符實際，仍非不得透過權變計畫之核定予以變更。

最高行106判393

- 實施者考量本案為自主更新案件，更新會所有利潤均由全體所有權人共享，爰以風險管理對照表之最低費率10%計算，若未來實際發生費用較目前提列費用低，其結餘之費用仍回歸全體所有權人共享。
- 經核，都市更新事業之實施，其時程常達數年，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，實施者以風險管理對照表所列最低費率予以提列，被告予以核准，揆諸前開說明，尚難謂有判斷上之恣意。

3.計畫核定前之「修正」

「審議程序中」所為「變更」，是否屬第19或19-1條（修正後為第32、33條）之「變更」？

- 內政部97年6月24日內授營更字第0970804762 號函：
「按都市更新事業計畫之變更，係指都市事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，再依都市更新條例規定程序辦理計畫變更事宜，都市更新事業計畫審議期間修正計畫內容，因計畫尚未核定發布實施，自非屬都市更新事業之變更。」

「臺北市府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新事業計畫案件作業要點」

- 都市更新事業程序終結前因都市計畫、相關法令修正，實施者自行修正都市更新事業計畫。
- 已完成公展程序，應就該計畫之修正內容，於相當期限內提供更新單元內土地及合法建築物所有權人及他項權利關係人公開閱覽，並召開說明會及通知出席會議。
- 已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意者，無須辦理公開閱覽及舉辦說明會。

※已廢止

最高行105判221

- 按都市更新條例第19條第4項後段已明定，人民或團體得於公開展覽期間內向主管機關提出意見，由主管機關予以參考審議，經主管機關審議修正者，免再公開展覽。是原判決以都市更新條例第19條、第19條之1規定所稱之「都市更新事業計畫之變更」，係指都市更新事業計畫經主管機關核定公告發布實施後，再依本條例規定辦理計畫變更者而言，如都市更新事業計畫尚未經核定發布實施，即無都市更新事業計畫之變更可言等語，經核並無違誤。

最高行105判641

- 經比較98年公展版與100年閱覽版之系爭事業計畫，二者內容無論在設計建蔽率（後者減少1.95%）、設計容積率（後者增加71.55%）、容積獎勵（後者增加6,856.53平方公尺）、綠建築規劃等級（前者為銀級，後者為黃金級）、獎勵增加停車數量（後者獎勵增加停車數量少71輛、獎勵樓地板減少1,060.95平方公尺）、實設汽車及機車停車位（後者汽車停車位減少22輛、機車停車位減少221輛）、更新後樓地板面積（後者增加5,635.92平方公尺）、建築物樓高（後者增加13.8公尺）、空間使用規劃（後者地上增加4層、地下增加1層、住戶增加51戶、商業單元減少1戶，合計增加50戶、更新後容納人口數增加148人）均有不同，且防空避難室、機電設備空間位置與1樓用途亦有改變；

最高行105判641

- 另相關費用部分，後者更多有增加，其中鄰房鑑定戶數增加300戶、鑑定費用增加1,450,000元、不動產估價費增加1,207,500元、合法建築物拆遷補償費增加33,985,487元、合法建築物租金補貼增加15,077,372元、特殊大地工程及逆打工法費用增加264,978,676元、營建費用增加730,984,704元，足見100年閱覽版之系爭事業計畫，在建築物配置、費用負擔、拆遷安置、財務計畫等各項重要規劃措施，與經踐行都更條例第19條所定公開展覽及公聽會程序之98年公展版系爭事業計畫均有不同，且存有顯著差異。

最高行105判641

- 實施者原報核送請市府審議之98年公展版事業計畫雖經踐行公開展覽與公聽會程序，然在該案審議程序終結前，既以修正後之100年閱覽版事業計畫取代之，並送請市府續為審議，且100年閱覽版與98年公展版事業計畫復存有顯著差異，則實施者就其擬定並送請原審被告審議之100年閱覽版系爭事業計畫，自應踐行公開展覽與公聽會程序，始謂符合都更條例第19條第3、4項所定程序。
- 從而，實施者就未經踐行公開展覽與公聽會程序之100年閱覽版事業計畫予以審議，並依其審議結果以原處分核定實施者實施103年核定版系爭事業計畫，於法即有違誤。

■ 98年公展版

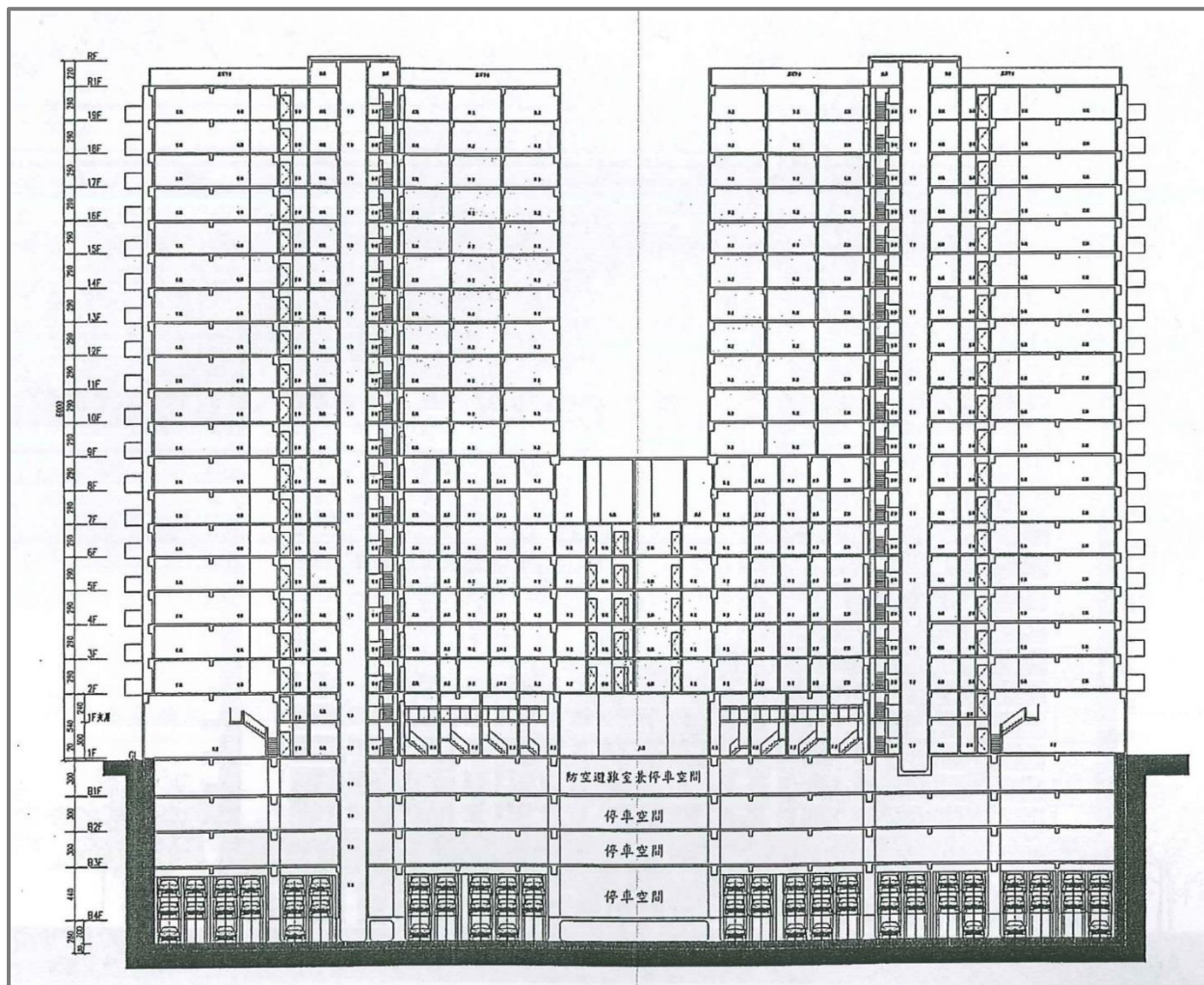


■ 100年公開閱覽版



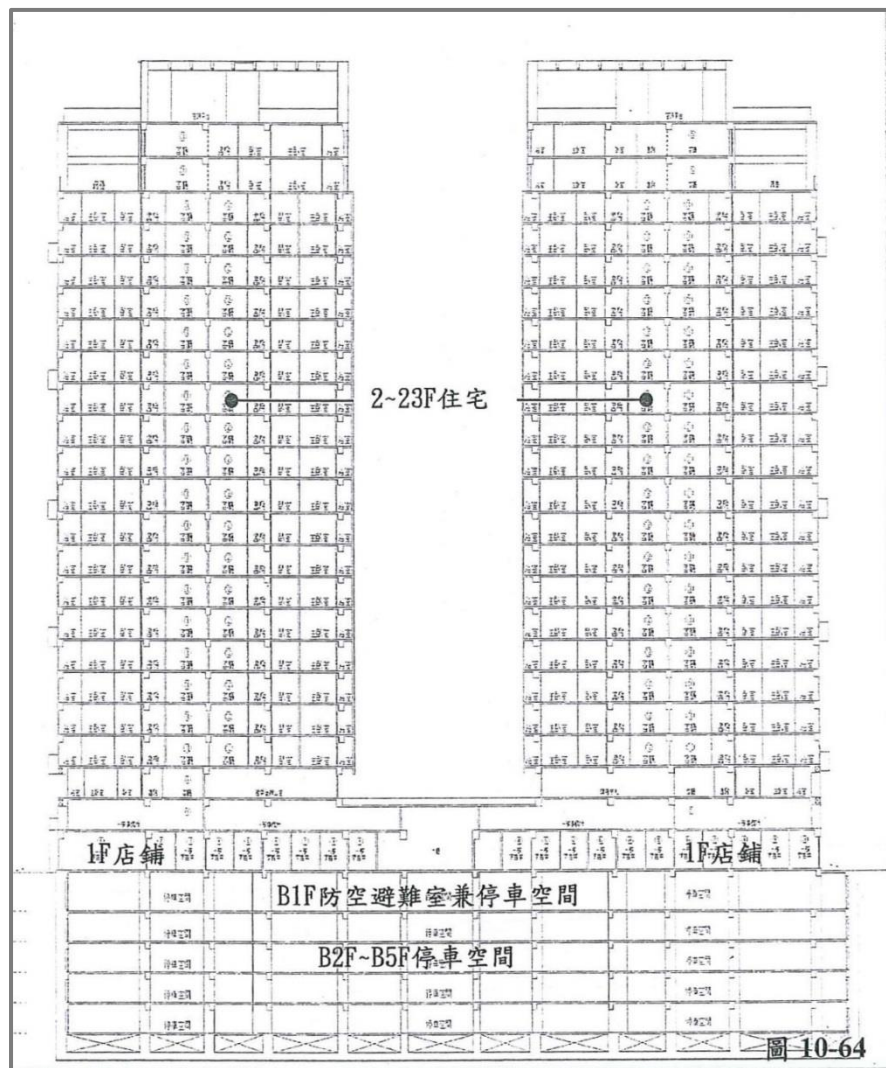
另案
(最高行106判753)

公展版-建築物長向剖面圖



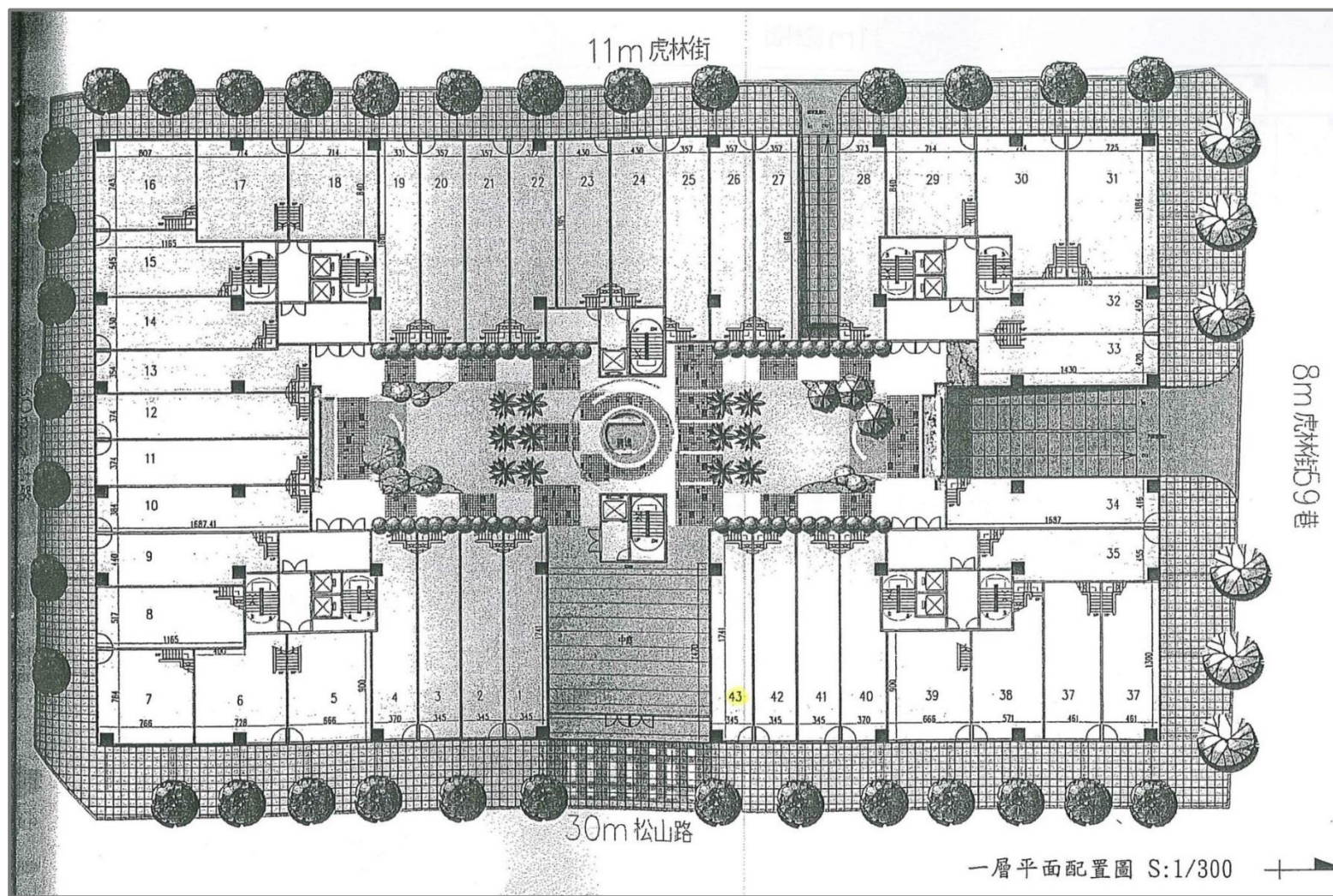
另案
(最高行106判753)

核定版-建築物長向剖面圖



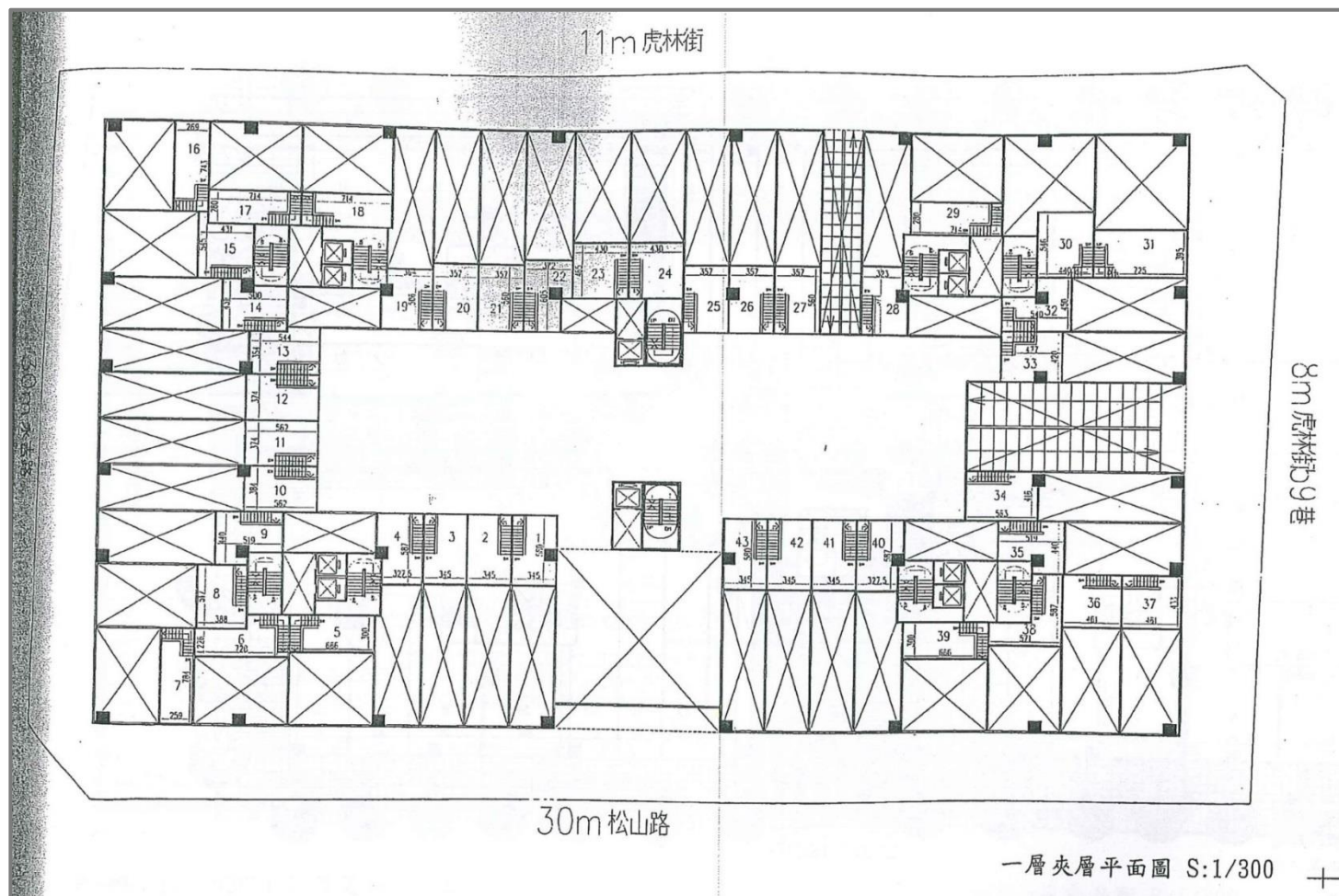
另案
(最高行106判753)

公展版-一層平面圖

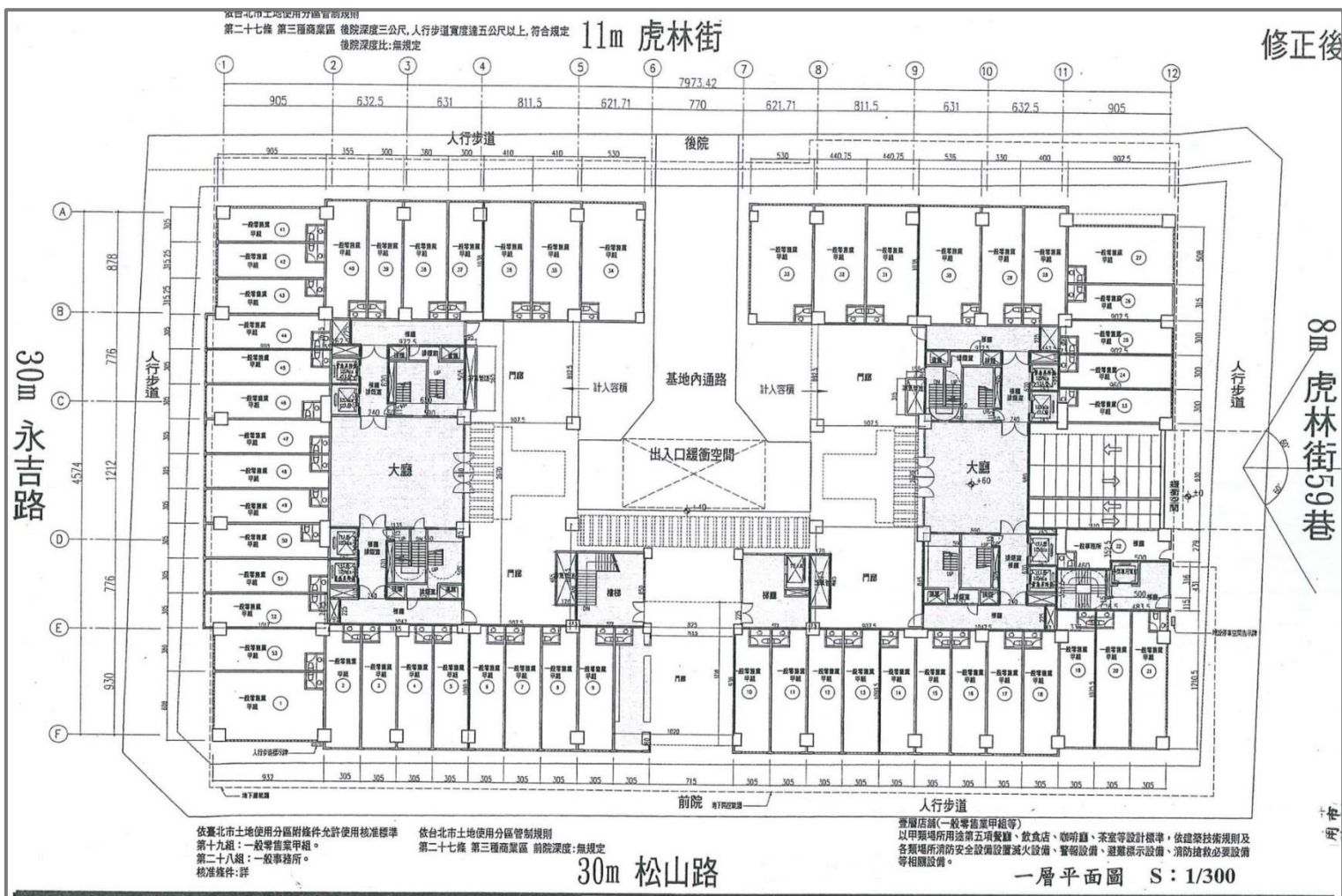


另案
(最高行106判753)

公展版-一層夾層平面圖

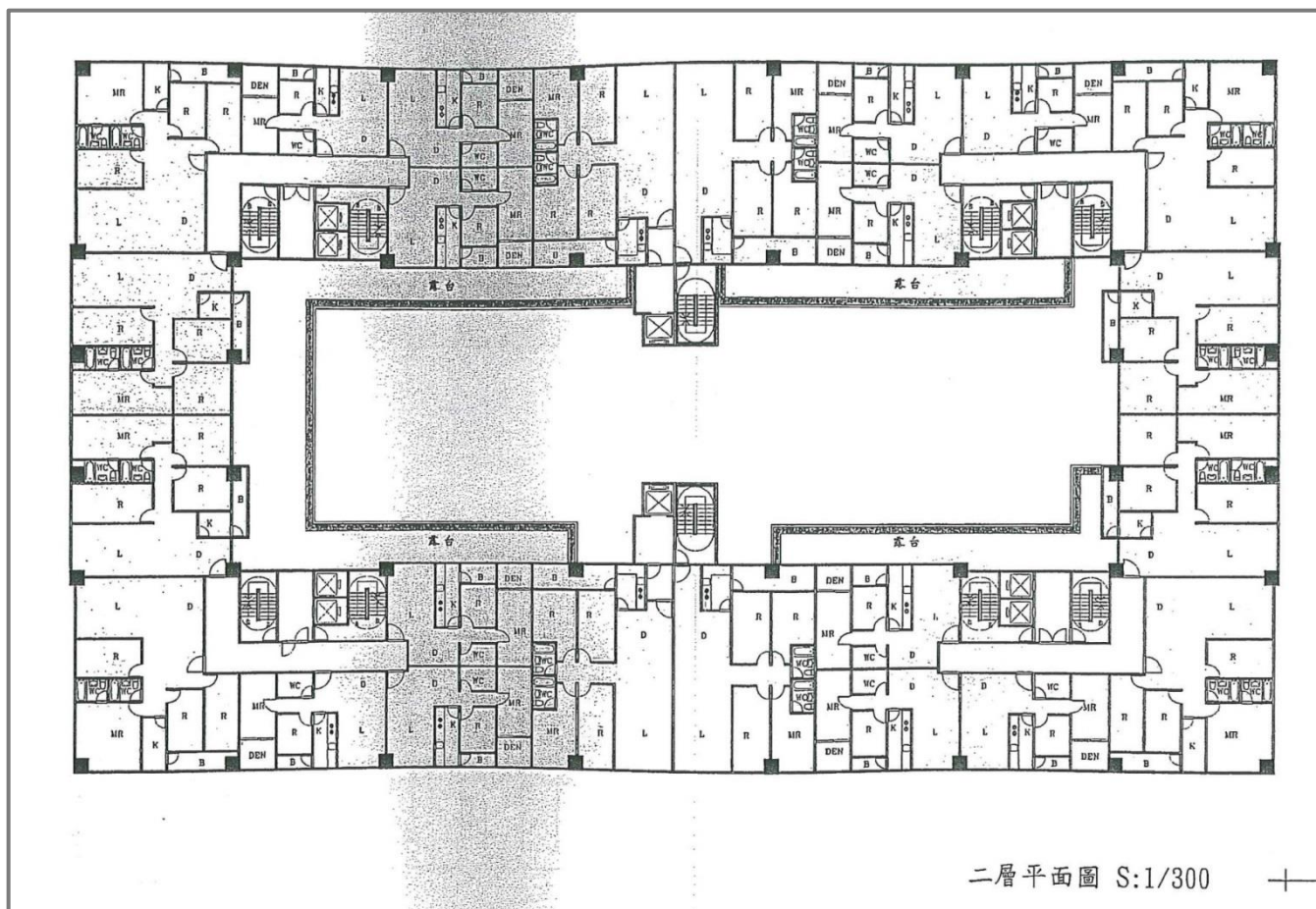


核定版-一層平面圖



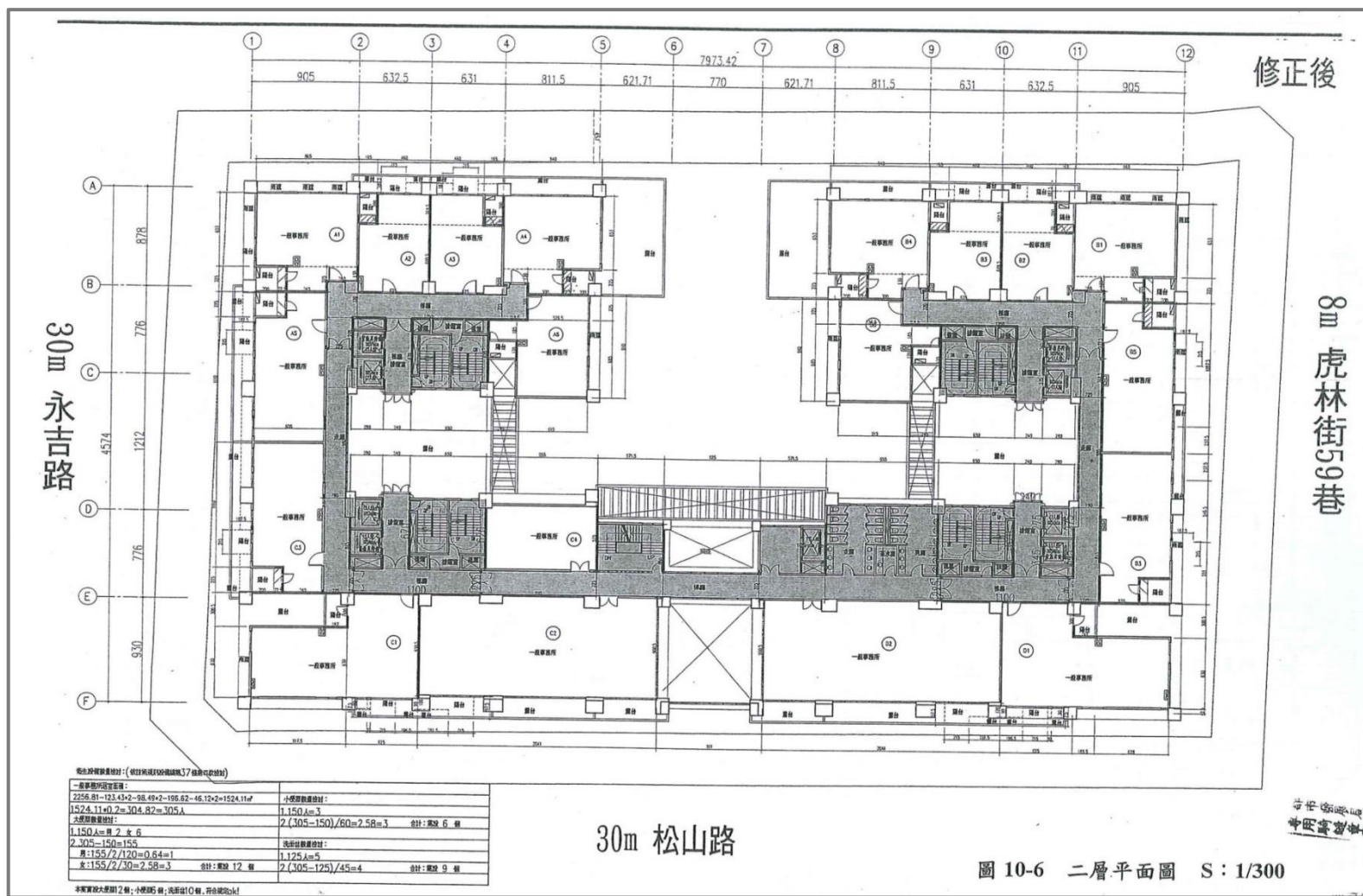
另案
(最高行106判753)

公展版-二層平面圖



另案
(最高行106判753)

核定版-二層平面圖



最高行109判364

- 參與民辦都更之土地、建築物所有權人與實施者間為私法上契約關係，所有權人就實施者所擬訂之事業計畫內容所為同意之意思表示，為契約內容之一部分；是以，如屬「**契約必要之點**」之事業計畫**核心內容**有所變動時（**民法第153條**參照），當必須重新踐行同意之程序，…自亦不容許實施者任意就已公開展覽之事業計畫內容為變動。
- 若所修正者屬於所有權人之所以同意事業計畫**核心內容**，即應重新辦理公開展覽及公聽會，使所有權人如不同意修正後事業計畫內容者，得依法於公開展覽期滿前，撤銷其原為之同意。
- 台北市政府依職權訂定之「自行修正計畫作業要點」**違法違憲，應不予適用。**

最高行109判364

- 於辦理公開展覽後，嗣實施者申請**老舊社區計畫**並取得容積獎勵，而修正事業計畫書圖。
- 都市更新正當法律程序中，公開展覽程序係為確保權利人「**知情後同意**」此項基本要素。
- 系爭土地更新單元範圍內所有權人同意參與系爭都更程序，並簽訂合建契約，莫不出於簽訂合建契約時所能取得資訊判斷。惟實施者嗣後又申請老舊社區計畫而取得容積獎勵，此**顯非所有權人當初同意參與系爭都更案時，所得預見及評估**。
- 尤其，都市更新內容因容積增加隨之改變：樓地板面積增加、興建樓層數增加、汽機車停車位減少，對於簽訂合建契約者，直接衝擊其取得建物樓層方位、配置及公共動線，各該點之於合建契約**不僅為必要，更可謂為重要**。

新修都更條例已「搬除路障」？



- 加速都更 張景森搬路障
- 2017年8月31日
- 工商時報【張語羚、呂雪慧／台北報導】
- 為全面加速推動都更，《都市更新條例》修正草案可望有突破性進展。據悉，行政院政委張景森認為，都更條例既要修法，必須達成加速都更修法的目標。經內政部與不動產業者溝通後，決釋善意搬開其中一大路障，「審議重大變更可再次公展、公展期滿前可再次撤回同意書」的新增規定，內政部決建議「刪除」，以免都更程序變長，且加大不確定風險。
- 據悉，有些條文不但業界反彈甚烈，連張景森也有異見，認為內政部設計機制繁複，恐無法全面兌現小英總統政見加速都更目標，與其如此不如不修法。
- 針對審議過程有重大修正同意可再次公展，期滿前所有權人還有再次撤回同意書新增規定，知情人士說，對建商而言程序加長且風險變大，讓都更案反變得更不可行，失去修法目的。而張景森的思維認為，都更條例既要修法，必須達成加速都更修法的目標。
- 內政部與不動產公會溝通後，昨提出新版修正案，已將「審議重大修正可撤回同意書」規定刪除，形同為業者剷除都更路障。
- 官員說，若都更審議會重大修正所作重大修正，不需要再經公展，等同所有權人沒有撤回同意書的機會，以避免撤回同意書的都更案太多。惟會中新北市府提出質疑，刪除後回歸現行條文，未來實際執行，是否會降低所有權人一開始簽署同意書意願，形同再設下都更障礙，應精緻規劃。

「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」

- 100%同意且無爭議性之更新案：檢附100%修改內容同意書，續行下一階段審查。但說明會有異議時，則需重行公展程序。
- 非100%同意之更新案：需召開幹事會討論程序是否重行公展及後續程序。
- 聽證後計畫內容修正幅度過大：除須重行公展程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。

同意書的撤銷—都更條例第37條第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。
- 所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

新版 事業計畫 同意書

附件 6-8 事業計畫同意書

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號			
地號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)			
共有部分			
面積 (C)			
權利範圍 (D)			
持分面積 E=C*D			
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

三、都市更新權利變換計畫

1.選配程序



最高行102判764

- 實施者訂定之都市更新後權利變換分配公開抽籤辦法，既係依權變實施辦法第11條所訂定，屬執行之細節性規定，自不得與權變實施辦法第11條之規定相違背。
- 實施者應確實通知相關之土地所有權人及權利變換關係人，使其有充分之資訊，得知其得於何時，以何方式行使申請分配位置之權利，及未依限申請之處理方式。否則，即不得以其未為申請，而以公開抽籤方式分配。且都市更新實施者以公開抽籤方式決定土地及建築物之分配位置，即應對其以公開抽籤方式辦理為合法之事實負舉證責任。

最高行106判379（「永春」案）

- 都更事業計畫所表明之分配方式，為抽象分配原則之規定，屬事業計畫是否違法問題；與實施權利變換過程中實際進行選配對象及程序違法，所致分配結果之違法，則屬權利變換計畫是否違法問題。
- 實施者於事業計畫中表明之分配方式，攸關更新單元範圍內之權利人可取得之不動產價值，對該等權利人之財產權影響甚鉅，該分配方式是否使更新單元範圍內所有權利人得立於平等之基礎選配土地及建築物，抑或有偏厚特定權利人，而對其他權利人選配權利之行使加諸不當限制之情事，自應由審議會實質審議。

最高行106判379（「永春」案）

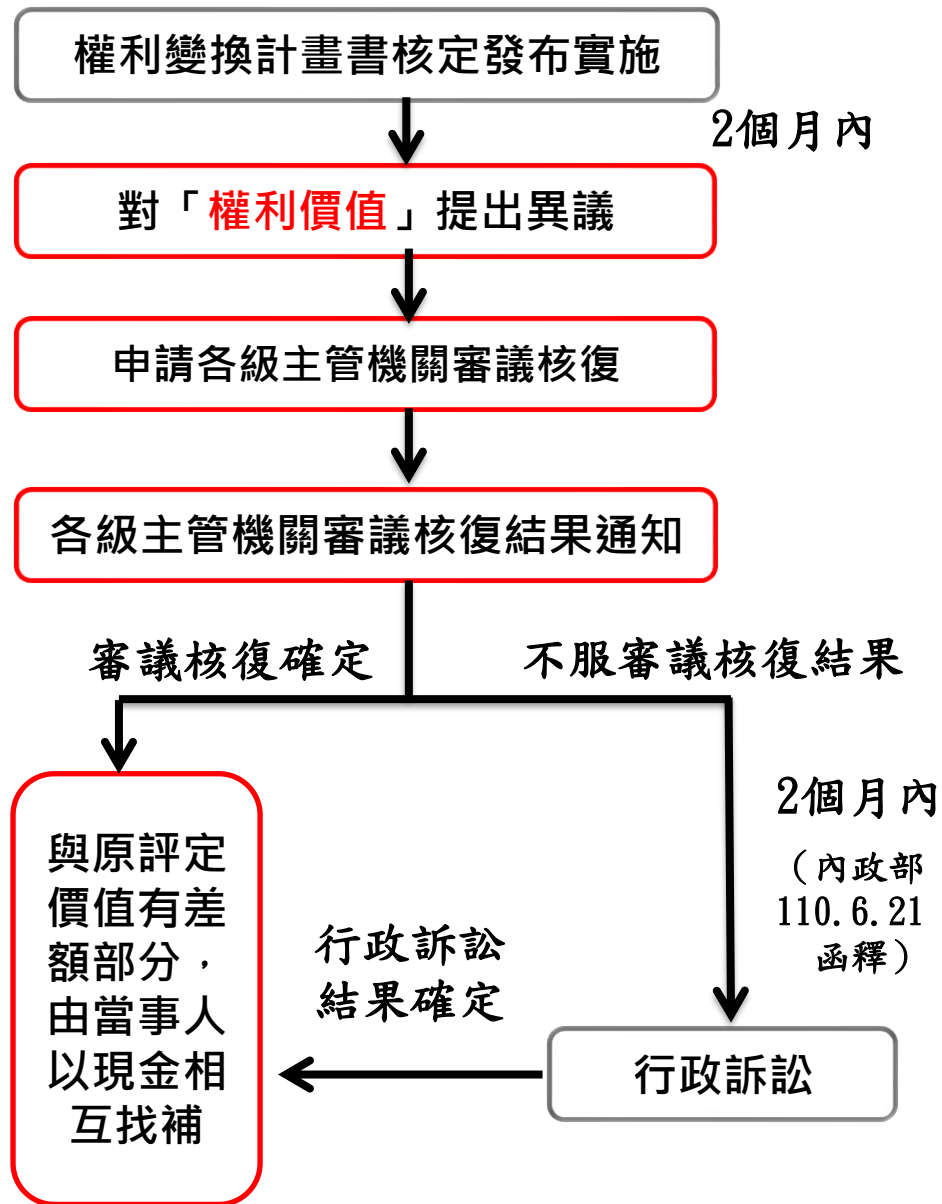
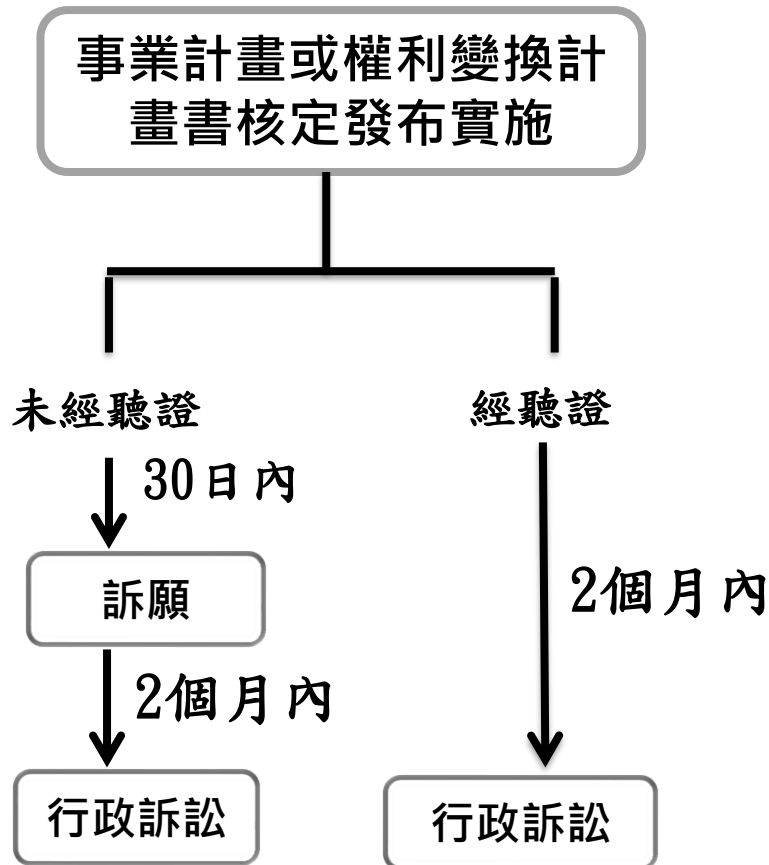
- 實施者無視前後2次變更計畫對於重建區段新建建物規劃之差異，逕將權利人依第1次變更計畫案選配建物之結果，於系爭變更計畫案予以沿用，僅提供少數戶別供不同意協議合建者選配，對於後者自難謂公平，審議會就此一對不同意參與協議合建者顯失公平之選配方式，未加糾正，其判斷自屬違法。

最高行106判393

- 本案原先已辦理權利變換選配，為維持原選配位置之穩定性，本次選配位置以原選配位置為依據，所有權人可自行協議更換原選配位置或更換至無人選配之單元。若未於申請分配期間提出異動申請，則視為維持原選配結果。
- 原先辦理公開抽籤時，未考量公開抽籤13人之應分配價值與抽籤分配單元價值之關係，致原公開抽籤之結果中，8人之分配單元金額超出其應分配之價值，依據100年12月17日會員大會議決通過之選配原則，以公開抽籤之方式重新抽籤，抽籤單元以其應分配價值內之單元為主。
- 如對前開抽籤結果不滿意，因101年2月11日臨時會員大會議決已延長調整選配時間至101年5月31日，原告仍得更換選配單元為超額選配。

2.權利價值爭議





最高行106判357 (北高行103訴283)

- 原告就更新後權利價值異議，指摘估價比較標的選定的價格時間距評價基準日超過1年以上、更新後2樓以上房地價格偏低等節，就此部分審議會未置隻字理由，**僅決議以「經審議會討論後決議，維持原計畫案核定內容」**，核有僅有結論而無理由之違法。
- 茲本院再就更新後2樓以上房地價格之估定（含其估價比較標的選定的價格時間）指明如下：
- A. 關於估價書之圖說資料部分：…惟查該估價書並無上開附件…

最高行106判357 (北高行103訴283)

- B. 關於估價方法部分：…b. 關於比較法部分：…原告主張估價報告比較標的之選取不當，尚非無據。
- c. 關於收益法部分：…估價報告關於樓上層住宅之3項比較標的，有原告指摘之其中2個比較標的面積（21.02坪、28.72坪）與比準戶（49.66坪）差異甚大之情事，其租金價格日期在93年1月至94年1月間，亦有原告於異議時所指摘之時間相距太長之問題；又該報告第54頁表三標題記載勘估標的「E3-4F」，表內則記載「B2-1F」，似有錯誤；此外，原告指摘上開報告僅列出比較標的，但沒有收益法比較標的與勘估標的間價格之推估過程等情，亦屬有據…
- 被告於重行審議時亦應注意及此。

最高行108判1055

- 第2次變更計畫，該核定係針對變更內容為同意，僅生變更內容部分取代效力，其餘未變更內容部分，並不生取代效力。
- 第1處分（權利價值核復）之撤銷救濟結果，僅以「現金相互找補」作為最終解決之方式。
- 原告於被告作成第2處分（第2次變更計畫）後，始對「未獲分配原位次」表示不服，自不能藉由第2處分之核定，再就非屬變更內容之「未獲分配原位次」而非屬權利價值不服部分予以爭執。

四、都市更新之執行

可以都更「代拆條款」訴請法院拆屋？

• 北院105訴2268

- 「代拆條款」應目的性限縮於「所有權人同意拆除」

• 高院105上1658

- 實施者代拆權利，係為實施都更而為之私經濟行為，並非本於國家高權之公權力行使，為私法上之權利，應由普通法院救濟
- 原核定計畫難認符合正當法律程序原則，且系爭都更案尚未取得建照，原告訴請代拆不符最後手段性

• 最高108台上2029

- 「都更實施者本於都更條例36 I 取得之代為拆除權利，固屬其對土地改良物所有人之私法上權利…」
- 普通法院應受核定處分構成要件與確認效力拘束
- 原法院就最後手段性的認定，增加法律所無之限制

可以都更「代拆條款」訴請法院拆屋？

• 高院109上更一5 (最高110台上2683確定)

- 都市更新計畫之實施者本於都更條例規定所取得之代為拆除權利，固屬其對土地改良物所有人之私法上權利。惟該規定為權利變換計畫經主管機關核定後之拆遷規定，普通法院自應受權利變換計畫核定行政處分之拘束。
- 原告如有私法上之請求權存在，且其請求權已屆履行期，而未履行時，即具備請求法院為有利於己之本案判決之要件即受權利保護之必要。本件原告有請求被告將系爭房屋交予其拆除之請求權存在，並已屆履行期，而未履行，其自有受權利保護之必要。
- 都更計畫案權利變換範圍內任一應行拆除遷移之土地改良物，未依限拆除，均將影響該都更計畫案之實施（進行），則原告請求被告將系爭房屋交予其拆除，難認係以損害被告為主要目的，自無悖於民法第148條第1項規定。

五、都市更新合建契約

第X條：分配價值及差額價金找補

- 一、甲方依本約計算應分得之房屋面積，乘以更新後2樓以上至全部地主可選配樓層以下之房屋平均單價，即為甲方可選房屋面積之總價值，扣除甲方實際所選戶別之價值，即為甲乙雙方應找補金額。
 — 後例： $30 \times 115.5 - 32 \times 120 = -375$
- 二、甲方依本約計算應分得之車位數，乘以更新後全部車位之平均單價，即為甲方可選車位之總價值，扣除甲方實際所選該車位之價值，即為甲乙雙方應找補金額。
- 三、本條所稱之平均單價及甲方實際選戶及車位之價值，以乙方於選屋時所提供之更新後大樓設計平面圖及各戶房屋及車位價格表為準。

第X條：分配價值及差額價金找補 (問題條文)

- 甲方選取房屋時，應以完整單位為選取原則，超出或不足其應得坪數時，若甲方應分配之坪數有超出1/2戶時，甲方可選擇補足一戶或讓由乙方價購；若甲方應分配之坪數有不足1/2戶時，餘存坪數則由乙方價購。其補足或價購價格，雙方同意按乙方所訂房屋第一次公開銷售價之九五折計算。
- ◆ 甲方分配坪數可換任何樓層的坪數？不計樓層價差？
- ◆ 真的只是「差坪」找補？
- ◆ 如何得知「第一次公開銷售價」？哪一個戶別的價格？
- ◆ 「表價」？「底價」？「實際成交價」？

第X條：分配價值及差額價金找補

- 甲方可分配坪數=30坪
- 甲方選配11F一戶共計32坪
- 甲方選配多2坪，如何找補？

- **甲說：**
 - 2~11F樓層均價=115.5萬/坪
 - $30 \times (120 - 115.5) = 135$
 - $2 \times 120 = 240$
 - $135 + 240 = 375$
(甲方應補給乙方375萬元)
- **乙說：**
 - $2 \times 115.5 = 231$
- **丙說：**
 - $2 \times 120 = 240$

樓層	單價
11F	120 萬/坪
10F	119 萬/坪
9F	118 萬/坪
8F	117 萬/坪
7F	116 萬/坪
6F	115 萬/坪
5F	114 萬/坪
4F	113 萬/坪
3F	112 萬/坪
2F	111 萬/坪

最高109台上2051 (司法院精選裁判)

- 依系爭合建契約約定，…似見除面積異動外，房屋單元如不足一戶或超過一戶時，亦應按同等價值計算差額找補，前者為實際分得特定建物面積增減之找補，後者則屬以更新前權利價值或約定分配比例所可分得之單元或戶數為基礎，與其實際選屋分得單元或戶數間之差額找補，且被上訴人付清應找補款項後，上訴人始有交屋之義務。果爾，能否謂系爭契約僅約定面積差額之找補，而未約定被上訴人就選屋分得單元或戶數所形成之價值差額有找補之義務？非無進一步研求之餘地。

第X條：解除或終止契約

- 三、不可歸責於甲乙雙方之解除或終止契約
- (一)有下列情事之一者，任一方得以書面通知他方解除本契約：
 - 1、截至民國○年○月○日止，本案尚未報核都市更新事業計畫時。
 - 2、截至民國○年○月○日止，本案尚未能取得都市更新事業計畫及權利變換計畫之核定時。
- ◆ 「退場機制」
- ◆ 注意「單方」（只限某一方）解約條款。
- ◆ 約定期限應合理可行，以免損及合約之安定性。
- ◆ 注意其「情事」是否容易驗證？

最高107台上569 (司法院精選裁判)

- 原告主張：

- 一 兩造簽立合建契約後，被告（建商）擅自撤回已報核之都市更新申請案，因被告履行債務，致受有無法依合建契約約定分得新建房屋15.5坪、平面車位 1個，及增購新建住宅坪數10坪，而喪失利益420萬6,820元。

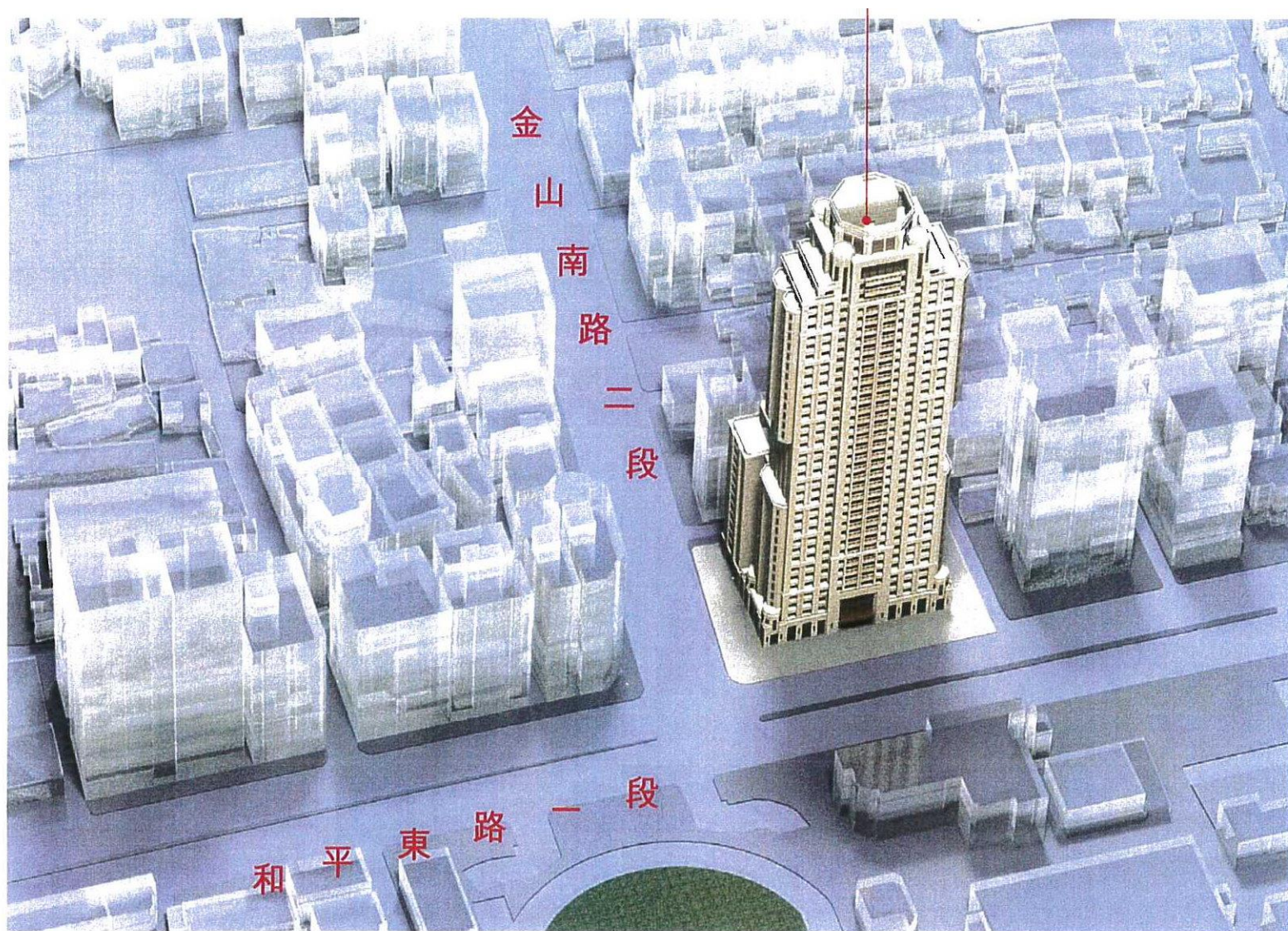
- 被告主張：

- 一 因○○大樓社區有3戶不同意都市更新，有事實上執行拆屋之困難而撤回都市更新計劃之申請。

- 法院判決：

- 一 對於都更範圍內之不同意之所有權人之土地改良物得依法定程序加以拆除。佐以合建契約似無被告依都更法規辦理重建，應以取得全體土地及合法建築物所有權人同意之協議合建為之約定，難謂非可歸責於被告。

六、來自「公益」的挑戰



最高行102判757

- 審議會在校給容積獎勵時，應依法定程序聽取並斟酌「鄰近地區居民」之意見及實際感受，始得謂其判斷已踐行正當程序，且非出於不完全之資訊。
- 審議會於審查本案容積獎勵時，是否有舉辦公聽會，踐行正當程序，以聽取並斟酌「鄰近地區居民」之意見及實際感受而作成適法的判斷，原審自應調閱其會議紀錄及相關召集程序資料加以查明。
- 關於△F5-1容積獎勵，應區別其相互調和的程度，給予適當的獎勵容積額度，始符合實質平等及比例原則，被告於作成原處分時有無遵守合義務性裁量原則，原審自應加以調查釐清。
- 停車空間容積獎勵能否核給，應視「地區停車需求」而定，原審僅援引…報告之意見，即認定已考量相關因素，其判決理由亦屬不備。

北高行103訴更二5（確定）

• 有無踐行正當程序？

- 被告於召開公聽會依法公告，另準備200份傳單，請公所協助發放周邊住戶，原告等附近居民亦有與會及發表意見
- 召開審議會前有發文通知，原告等附近居民亦有與會及發表意見
- 實施者就原告陳情意見有所回應，審議委員當場聽取陳述意見，斟酌實施者之回應說明，由委員以各自專業背景表示意見並綜合討論後予以決定
- 釋字709號解釋並未要求被告對於「更新單元外」之鄰近居民意見「說明採納或不採納之理由」

北高行103訴更二5（確定）

• 容積獎勵是否有裁量違法？

— $\Delta F5-1$

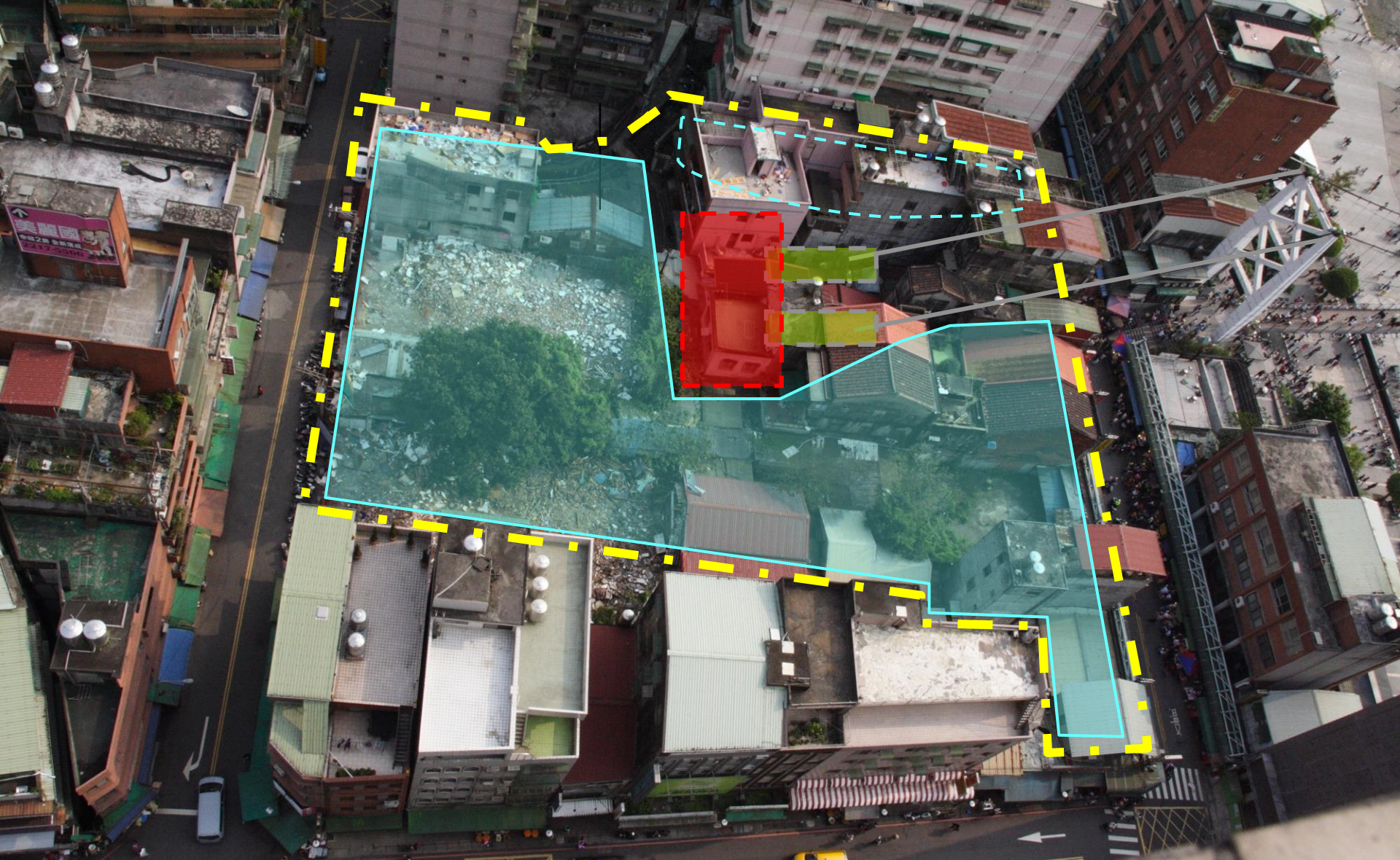
- 實施者量體減縮4個樓層，調整建築物側邊為較為緩和之斜角、調整屋突造型、立面造型色彩富變化、建築物色彩採用暖色系，建築物退縮4米，建築設計對鄰近地區相互調和、消防救災及無障礙環境確有貢獻
- $\Delta F5-1$ 容積獎勵與環說書中「景觀美質影響評估」功能並不相同
- 自減量體確有可取之處

— 停車獎勵

- 停車獎勵重點仍在「地區停車需求」，與其是否鄰近大眾捷運場站並無必然關係
- 原申請停獎20%，經減縮為12.78%
- 經交通技師簽證之交通影響評估報告、本件經環評通過之環說書、停管處「95年度臺北市汽機車停車供需調查」，均顯示更新基地附近確有停車需求

新店碧潭吊橋都更案





擬定新北市新店區碧潭段130地號等26筆土地都市更新事業計畫（已核定）

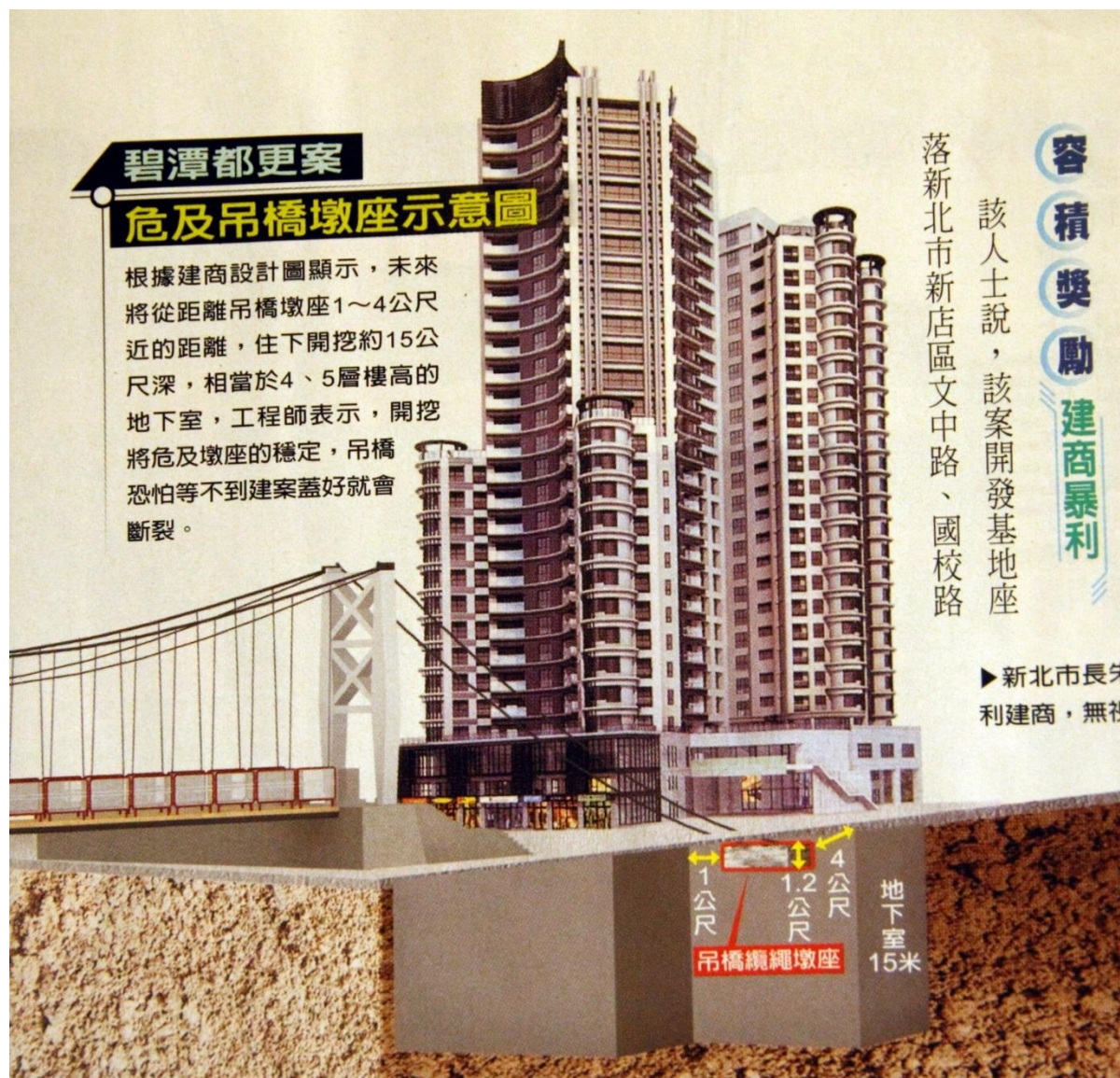
~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



最高行108判545

- 案件事實：

- 101年12月20日附條件通過「權利變換計畫」，決議：「完成吊橋橋墩相關安全分析及結構外審程序後，本案方可核定發布實施」105年3月30決議：「涉及市定古蹟保護部分，實施者所提相關計畫應取得文資會同意」
- 實施者106年4月17日請求發布實施，被告表示：「因實施者迄未取得文資會同意，所請歉難同意。」

- 原告主張：

- 審議會附帶決議內容與權利變換計畫申請案應表明之事項無關。

最高行108判545

• 判決見解：

- 由都更條例規範內容可知，權利變換計畫的內容，除了權利價值的計算及分配外，土地改良物之拆遷或建築工程之施作，都是為完成都市更新所進行的權利變換程序之一。
- 更新單元內營建工程或其他開發行為的進行，如果有破壞古蹟完整之虞情形，依文資法第34條規定，必須先經文資會審議通過，始得為之。
- 更新單元內營建工程或其他開發行為等權利變換程序之進行所依憑之權利變換計畫，在文資會尚未審議通過可以進行營建工程或其他開發行為之前，即無由核定發布實施。

「淡水小白宮」都更案



淡水百年古蹟小白宮因當地具豐富人文歷史，被聯合國教科文組織列為世界文化遺產潛力點。（記者賴筱桐攝）



下緣千坪基地將進行都市更新，預定興建27層高樓，將遮蔽由小白宮眺望河岸的視野，破壞文化景觀。（記者賴筱桐攝）



最高行107判639

• 案件事實：

- 被告就是否符合「更新單元劃定基準」評估指標第10項「更新單元面積在3千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者」之認定有疑義。
- 農業局於事業計畫報核後確認更新單元內有部分土地為法定山坡地。
- 被告請實施者「依相關規定修正計畫書圖後再予續辦」，實施者檢送修正後計畫書後，經被告審認不符劃定基準規定，駁回其申請。

• 原告主張：

- 農業局先前函文認定全案規劃範圍為非山坡地。

最高行107判639

• 法院判決：

- 都更條例施行細則：「…申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。」
- 都更事業計畫之擬定、變更，時程往往相當冗長，投注之人力、物力與費用亦極為可觀。
- 原告前既係以非山坡地之土地進行都市更新事業計畫，被告於接獲農業局函文確認更新單元內之山坡地相關地號範圍後，因與原告原規劃設計之非山坡地內容有異，除應積極回應原告對於山坡地與非山坡地範圍之質疑外，更應將原計畫書圖不符規定之處，詳為列舉事由後通知原告，給予其補正之機會。

NOTE



~~簡報結束×QA時間~~