

陳○鶯等五十二人釋憲聲請書

聲請人 陳○鶯、陳○泰、張○文、楊○玉、
劉○獎、曾○平、陳○鋒、陳○華、
陳○選、偕○雅、楊○秀、李○慶、
劉○呈、莊○宛、陳○章、王○業、
黃○森、莊○娟、鄭○文、潘○玉、
杜○山、許○鶴、周○枝、彭○錦、
徐○土、李○祥、吳○華、楊○珠、
吳○卿、楊○嫻、藍○良、張○梅、
鍾○春、林○敏、周○亮、陳○雪、
盧○琴、張○芬、龍○珍、候○岳、
程○仁、童○鋒、康○齡、陳○利、
陳○萍、陳○娟、陳○瑾、熊江○足、
張○菊、蔡 ○、張○丕、陳○錫

上 52 人

共同代理人 鄭文龍 律師

主旨：為都市更新事件，就最高行政法院民國（下同）100年度判字第 1905 號判決書，有適用之法律牴觸憲法，致聲請人憲法上保障之財產權及自由處分權、居住自由權等權利受有不法侵害，遭「強取豪奪」聲請人所有之房屋及土地所有權，爰依司法院大法官審理案件法第 5 條第 1 項第 2 款及第 8 條第 1 項之規定，聲請解釋憲法以維憲法保障人民基本權之旨意，將有關事項說明如下：

壹、聲請解釋憲法之目的

100 年度判字第 1905 號判決書（附件一）所適用之

都市更新條例各條項，形成「以眾凌寡」之「多數暴力」，並「強取豪奪」少數人賴以安身立命之土地及建物，猶如現代之圈地運動，不當侵害聲請人憲法上之財產權及居住自由權甚鉅，茲有違憲條文如下：

一、第 22 條第 1 項規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時……第七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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意……」，賦予少數之相對多數人僅為私利而可強制徵收其私人房地，強取豪奪私產，顯然違憲。

上開規定以設定比例表決機制來強行進行都市更新，使多數人擁有形同強制徵收之權利，少數人僅因欲維持財產現狀，不僅被視為阻撓都市更新的阻力、動輒被污名化為「釘子戶」，復因系爭法律欠缺平等抵抗權之設計機制（例如土地法第 34 條之 1，設計有少數人之優先承買權），用以平等對抗多數人之武器平等機制，讓多數人不敢用低價強徵豪奪少數人。另一方面，以讓少數人有自我決定之機制。因此，使財產權遭受掏空之不當侵害。本項除有違反憲法第二十三條比例原則中有關最小侵害原則、狹義比例原則之要求外，亦不符合財產權保障之體系正義。

二、第 36 條第 1 項規定：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物……屆期不拆除或遷移者……主管機關有代為拆除或遷移之義務……」，使私人得

唆使公權力以強制力拆屋並徵收私地，假公益之名行侵害他人財產權、居住自由之實。

上開規定，使實施者得拆除或請求主管機關代為強制拆除他人之建築物，然行政機關兼有審核更新計畫及強制執行拆除之過大權限，而非由較中立客觀之司法權決定強制執行與否。行政機關掌控雙重權限，顯非合憲之制度設計。且依本項後段規定，縱不同意更新者具有正當理由，仍不免於延長期限後即遭強拆之命運，使實施者欠缺與不同意更新之所有權人積極溝通、協商、說服之動機，僅需伺機等待至多一年即可要求機關「代為拆除」，大幅侵蝕財產權保障及弱化少數人於補償協商之平等談判地位，致人民之居住自由受嚴重侵害，形同剝奪其生存權而違反憲法第 23 條比例原則。

三、第 22 條第 3 項規定：「……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。……」使簽下都更同意書猶如簽下賣身契之不平等條約，掏空財產權保障之內容。

該項規定限縮所有權人撤銷同意之時間及事由，不當限制所有權人就財產權之處分自由，導致一旦簽下更新同意書猶如簽下賣身契之風險。惟事業計畫倘尚未發生法效，原依民法法理應得撤銷委任，僅需負可能之損害賠償。反觀都市更新條例所涉之不動產價值匪淺，且影響人民居住自由，倘遭實施者「低估權利價值」、「高估共同負擔費用」、「被分配到不利位置」等不利因素，依本項規定，仍被

迫同意到底而無法撤回。此種窘境形同要求所有權人在冒未來不確定內容之一切風險而同意、或斷然拒絕而只能接受補償金，此二者中擇一了斷，顯然嚴重違背憲法上保護財產權之意旨。

四、第 10 條規定：「……自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要……。前項之申請，應經該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……」，使更新團體易遭少數有心人操縱，進而圖謀不當利益，且造成更新單元內部之分裂及對立。

上開規定授權，倘所有權人、土地、建物面積達 1/10，即得自行劃定更新單元、組織更新團體、舉辦公聽會及擬具事業概要計畫。惟成立更新團體事涉重大，影響更新計畫成敗與否，倘遭有心人為圖謀私利而不當利用，對更新利益之分配自然難期公平；而私人自行劃定更新單元則影響該單元內不同意更新者可能遭受強制更新之風險。此兩者均係極端重要事項，竟可由未達半數之 1/10 即草率發動，顯然有違憲之情節。再者，本條未明定由機關舉辦周延嚴謹之聽證程序，僅由私人舉辦公聽會為之，嚴重違反財產權保障之正當法律程序。

五、第 22 條之 1 之規定，使同一基地建築物可能遭割裂更新，喪失經濟效益及增加建築上之風險。

上開規定，就同一建築基地之建築物毀損重建亦設有比例表決機制，同前之說明，除亦有前開財

產權之不當侵害外，復未考量前因地震而受損即表明該地帶地震頻繁、地質非屬穩固，同一基地復割裂更新益增加建築上之風險；且該土地原係共有關係，依民法規定本應由全體多數決行之，而割裂更新亦可能減損其經濟效益，嚴重侵害聲請人之財產權之處分自由。

前揭各條文，侵害聲請人憲法上財產權及居住自由之保障，違背比例原則、法律明確性原則、正當法律程序原則，且亦牴觸憲法保障人民平等享有財產權保障之意旨及財產權保障之體系正義，爰聲請貴院大法官宣告系爭條文違憲，以維人權。

貳、疑義之性質與經過

- 一、聲請人等位於臺北縣土城市（改制後為新北市土城區○○段○○小段○號土地），建有 5 層樓集合住宅共 90 戶（即○○○○○），為民國 91 年 331 震災受損建築物，其中臺北縣土城市○○路○段○至○號○至○樓計 35 戶及○○路○段○巷○號計 5 戶（即前排 40 戶，40 戶及後排 50 戶乃結構體相連之建物，並非獨立之 40 戶，惟為方便行文，故簡稱 40 戶），經臺北縣政府（現為新北市政府）於 91 年 8 月 5 日公告，依都市更新條例第 5、7、8 條規定，自 91 年 8 月 15 日起，實施「臺北縣 331 地震迅行劃定都市更新地區及擬定更新計畫」，劃定前揭 35 戶及另案其他三處為「迅行劃定都市更新之地區」，並敘明「惟經判定拆除建築物若其毗鄰且位於同一街廓之老舊建築物土地及合法建築物所有權人同

意，且經本縣都更會審議通過者，亦得一併辦理更新」。又因前揭 90 戶係坐落同一宗基地，持有同一使用執照，且最初建造時，即屬結構體相連之 90 戶，呈現口字型之一體建築，宜併入同一更新地區範圍。惟當初之主導重建者蕭○遙心懷私心，明知無法主導 90 戶多數之意向，乃將無法掌控之 50 戶切割，以其餘 40 戶為其可控制之對象，以前排 40 戶住戶之部分所有權人成立「土城○○路公寓都市更新會籌備處」，依都市更新條例第 10 條及第 22 條之 1、第 22 條規定，以該 40 戶受損建築物為範圍，辦理都市更新重建，以「土城市○○里○○路社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫」公開展覽，並於 92 年 11 月 17 日舉辦公聽會。嗣臺北縣政府召開臺北縣都市更新審議委員會第 3 次專案小組會議，仍無法協調全區合作合併一更新案，「土城○○路公寓都市更新會籌備處」乃再要求儘速通過其前排 40 戶之更新案，經 93 年 10 月 8 日提都更會第 14 次會議審議通過後，以 94 年 3 月 28 日北府城更字第 09401534751 號公告自 94 年 4 月 11 日起發布實施系爭都市更新事業計畫暨權利變換計畫（附件二）。聲請人認○巷○號建物遭強行納入都市更新事業計畫暨權利變換計畫係屬違法，且聲請人中之曾○平、熊江○足、張○菊部分皆已撤回同意，原處分應予撤銷。

二、聲請人不服上開處分，循序提起訴願及行政訴訟，先遭行政院以 94 年 10 月 26 日院台內訴字第

0940005093 號決定駁回訴願申請（附件三）；後復提起行政訴訟，經臺北高等行政法院以 94 年度訴字第 3884 號判決駁回（附件四）。聲請人不服，提起上訴，經最高行政法院以 98 年度判字第 692 號判決（附件五）認同聲請人之主張，將原判決除確定部分外廢棄，發回臺北高等行政法院更為審理。然此期間，系爭建物遭「土城○○路公寓都市更新會」及市府動用公權力強行違法拆除。臺北高等行政法院或認既然已拆除重建，即承認違法既成事實，故復經該院 98 年度訴更一字第 84 號判決駁回（附件六）。聲請人仍不服，再次提起上訴，經最高行政法院以 100 年度判字第 1905 號判決駁回（同附件一），全案乃告終局確定。

三、聲請人認為確定之最高行政法院 100 年度判字第 1905 號判決書所適用之都市更新條例第 22 條第 1 項、第 3 項、第 22 條之 1、第 10 條、第 27 條規定有違憲疑義，爰具狀向貴院聲請解釋憲法。

參、所涉及之憲法條文

一、聲請人所涉及之憲法條文：

（一）憲法第 15 條作為聲請人之憲法上權利

按憲法第十五條規定，人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。人民財產權應受國家之保護，無法律之授權，不得任意剝奪，此乃現代民主法治國家所應遵守之重要憲法原則。「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存

續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。」等語，歷經貴院釋字第 400 號、第 671 號等解釋在案。復參釋字第 596 號解釋補充財產權作為人民所賴以「維繫個人生存之生活資源」之意義。不動產之價值自古即存，人民基於此而得安身立命，實有憲法上之重要價值。準此，憲法第 15 條賦予聲請人享有憲法上財產權之保障。此憲法所保障人民財產之自由權，同時也是民主法治國家與共產黨等專制獨裁國家不尊重人民財產權及自由處分的重要差異。

（二）憲法第 10 條作為聲請人之憲法上權利

按憲法第 10 條規定：「人民有居住及遷徙之自由。」又憲法第 23 條規定：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」明白揭示人民享有選擇居住地之自由，並享有在居所自由行動之權利，除有憲法第 23 條所列之事由且以法律為之外，國家不得限制人民選擇住居所之自由或對其課以不必要之負擔，以賦予人民行動自由，使其在自由選擇之住居所內安居並充分發展個人之經濟及生活領域。

二、都市更新條例第 22 條第 1 項、第 22 條之 1、第 10 條、第 22 條第 3 項、第 36 條第 1 項抵觸下列憲法上原則：

- (一) 憲法第 15 條人民財產權之保障。
- (二) 憲法第 10 條人民居住遷徙自由之保障。
- (三) 憲法第 23 條之比例原則及法律保留原則。
- (四) 正當法律程序。
- (五) 憲法第 7 條之平等原則及體系正義。

肆、聲請解釋憲法理由及聲請人對本案所持之立場與見解：

一、人民之自由權及財產權之保障為憲法原則，也是民主法治的立國基本精神，如有侵害之必要，必係例外，應受嚴格之公益原則檢驗，且應有合理之責任賠償機制為衡平及救濟。然而，在本案中，只看到私人性質之第三人「土城○○路公寓都市更新會」之私利，及市府運用不當之行政裁量及公權力拆除聲請人之建物，並以極不合理之單方鑑價價格價購（形同私人以自己決定之低價徵收聲請人之土地及建物之所有權），將聲請人掃地出門，拆除聲請人房屋，並奪取聲請人土地及建物所有權。此可說明私人之「土城○○路公寓都市更新會」夥同營造廠商、市府，聯手對聲請人等人「強取豪奪」，顯然違憲違法。

二、應採取較嚴格之違憲審查基準：

- (一) 人民之自由權或財產權等權利，雖受憲法保障，不受政府之權力或他人之侵犯。自由權及財產權之保障，有時難免遇到例外之狀

況，而有退讓之必要。然而，此種人民自由權、財產權之限制，係權利保障原則之例外。設計上，必須非常謹慎及嚴格，以避免遭到濫用，反而失去憲法保障人民自由權、財產權等原意。故我國憲法在第 23 條設下例外的限制規定，但也嚴格其條件為「為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外」，方得以法律限制之。

- (二) 查本案中，所適用之都市更新條例之上開規定，並不符合憲法第 23 條所列舉之例外規定事由，顯然是違憲。蓋系爭引用都更條例之都更案，並不涉及憲法第 23 條所指之前三種情形，僅是否存有「增進公共利益所必要」之考慮。惟查本案拆除聲請人之房屋及剝奪房屋土地所有權僅為從事本案都更者三十二人之私利，及營造業者之私益而已，何來「增進公共利益」？
- (三) 可見，系爭本件之都更案，不符合公共利益，且非具有必要性。新北市政府竟然濫用行政處分之權限，並濫用警察之公權力，率然將本案申請人不願被列入更新單元時，濫行強迫列入更新單元，並進而拆除，已然違憲。
- (四) 又實施更新程序中，竟違法解釋都更條例，在顯然已違憲之條文中，濫權解釋及適用，竟放任第三人更新會以私人將聲請人所絕

對擁有之房屋，濫用警察公權力將之拆除。且放任私人之更新會，以違法違憲方式將聲請人等八人之房屋所有權，以低價購徵收。造成市政府縱容更新會以三十二人之違法多數決，就「以大吃小」將聲請人之房地所有權「吃掉」，北市府放任更新會等私人「強取豪奪」聲請人八人之財產，難道臺灣沒有法治了嗎？想不到臺灣會淪落到放任私人可以「多數決」就「強取豪奪」私人財產之野蠻叢林？（附件七）

（五）從本案得知，既然所有權的保護，在不動產的所有權此一面向脈絡，結合財產權與居住自由權而形成生存權的危害，有其先驗於國家法律存在之特別重要性，「有土斯有財」此一格言，即體現此一價值。是故，不動產的所有權必須給予較一般財產權更高度之保護。故此，不動產所有權之存續保障，其強度應受較嚴格之合憲性檢驗，而非僅受寬鬆之合憲性審查。倘該法律之目的非基於重要之公共利益，或其手段與目的間未具有實質重要關聯性且符合比例原則者，則該侵害人民不動產所有權存續保障之法律規定，自屬違憲從而侵害人民憲法上之財產權，以上合先敘明。

三、以下分別就本案所涉及之都市更新條例條文檢驗，各該違憲理由如下：

(一) 第 22 條第 1 項之比例多數決機制

1. 該項規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一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三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。」

2. 比例原則之檢驗：

(1)就「目的正當性」而言，都更條例第 22 條第 1 項採行多數決同意之目的，無非係要使珍貴稀少的土地資源有效利用，避免在都更劃定範圍內發生少數綁架多數，阻礙都更進行，延滯

都市發展。是以，都更條例第 22 條第 1 項之立法目的所追求者，似屬高度之公益。惟按都更條例第 1 條第 1 項規定，其目的有四：第一，就「促進都市土地有計畫之再開發利用」而言，應係達成目的所採取之手段，而非屬目的；且就第二點之「復甦都市機能」而言，其客體為都市，與憲法第 23 條之「公共利益」無關，且該目的之法律明確性亦屬不足。故此，前二者均不得作為合憲而侵害人民權利之正當目的。而第三之「改善居住環境」，解釋上應至少具於促進整體都市居民，其正當性始為足夠。而第四項之目的「增進公共利益」，即憲法第 23 條之「公共利益」之再宣示，正用以強調本法所追求之目的係不可分割之集體幸福。故此，都更條例第 22 條第 1 項之目的，應與都更條例第 1 條做連結，須於追求之目的係具有改善居住環境或增進公共不可分割之集體幸福，始具有其正當性。

(2) 至於「手段有效性」，透過多數決同意之制度，劃定範圍內之少數自然難以綁架要脅多數，造成都更無法進行，故都更條例第 22 條第 1 項所採行之

手段，應確實得以貫徹都更條例第 22 條第 1 項之立法目的，故其手段可認具有達成立法目的之有效性。

(3) 然而，都更條例第 22 條第 1 項是否符合「最小侵害原則」，並非毫無疑義。按多數決同意的手段多有走向多數暴力的風險，並無法兼顧全體所有權人之利益。目前都更條例第 22 條第 1 項僅有多數決原則而無相關保護少數人之制度，如此對少數人甚為不利，實已違反最小侵害原則。

(4) 退萬步言，縱認都更條例第 22 條第 1 項符合「最小侵害原則」，其在「狹義比例原則」上亦無法通過檢驗。蓋狹義比例原則所強調者，無非係所追求之目的與對基本權之侵害之間不得顯失均衡，而在都更條例第 22 條第 1 項中，都更條例第 22 條第 1 項所追求的「土地有效利用」的法益，是否真能高過人民在憲法上的「財產權」、「居住自由權」甚或「生存權」？況該條並未區分更新單元內土地、建築物與他人土地、建築物間之緊密程度。亦即，應區分例如：獨棟屋、連棟透天厝、集合住宅等對象，以作為是否納入比例多數決方式之計算。其

可能犧牲緊密程度較低之不動產所有權人之利益，而僅片面追求土地有效利用之利益，顯然不符狹義比例原則而違反憲法第 23 條人民權利保護之意旨。

3. 平等原則與體系正義之檢驗

(1) 民主國家，其與共產專制國家之不同點，更重要的在於財產權的絕對保障，此理念自 1789 年法國人權宣言第 17 條所揭櫫之：「所有權為神聖不可侵害之權利」可知其歷史悠久。我國司法院大法官釋字第 400 號解釋文亦謂：「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依其財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。」多數決在民主制度原僅適用於選舉與會議的表決，而所有權的保障，係屬絕對，絕不可用「多數決」即可「強取豪奪」。例外則如我國土地法第 34 條之 1 也在 64 年增訂此類條文，惟亦有配套措施以保障少數人之客觀利益。而且，土地法第 34 條之 1 之設計，無非也是因共有關係，係違反一物權一所

有權人之原則而設之例外規定，使其回復原則狀態，合先敘明。

(2)按，共有物依民法第 819 條第 2 項及第 828 條第 2 項之規定，須經全體共有人同意始能處分、變更及設定負擔，上開係共有財產權行使之基本原則。目前都更條例第 22 條第 1 項僅有多數決原則而無相關保護少數人之制度，如此對少數人甚為不利。復按，土地法第 34 條之 1 第 4 項（不動產共有人之間的）優先承買權，亦在規範不動產財產權相鄰緊密關係之爭議。為求不動產共有人之多數決合憲性，故土地法第 34 條之 1 第 4 項設有優先承買權之設計。其設計之功能，不僅有遏止己身財產被低價賤賣之風險，亦具有賦予少數者防禦並主動攻擊之權力，使其可以憑少數之地位主導財產之處分，亦有增進整體社會民生之益處。故此，此種制度設計可謂緊密相鄰財產權上，為求不致因多數決之制度而犧牲少數人利益之體系正義規範。

(3)綜上，立法原則自應遵守此一制度設計，而系爭條文第 22 條第 1 項有關多數決之規定，事涉緊密關係之不動

產所有權之制度設計，然並未謹慎所有權具有之絕對保障，且未設有少數人之武器平等機制，使少數人有價格保障機制及意願尊重機制等抵抗權，或法院介入裁量之制度設計。該規定既係犧牲少數人重要之不動產所有權之存續，自應於此設有相同規範，以防免少數人之利益受過度之侵害風險。緣此，其設計區分少數人與多數人間之不平等對待，卻缺乏差別對待之正當理由，且觀乎不動產相鄰財產權之體系正義而言，應認系爭條文第 22 條第 1 項違反平等原則及體系正義而違憲。

(二) 第 36 條第 1 項之規定，使實施者得拆除或請求主管機關代為強制拆除。

1. 該項規定：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報

經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。」

2. 所有權保障、所有權受保護，即使是少數人之所有權亦受保障，正是民主國家之象徵：實則，民主國家中，不論是多數人或少數人，在自己家中安身立命的人們，都受保障。因為沒有流離失所，保有自己的財產、生活空間、生活方式，乃天經地義的事情。我國於 98 年 4 月 22 日制定公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，該法第 2 條將兩公約所揭示人權保障之規定，明定具有國內法律效力之效力，其中之經濟社會文化權利國際公約第 11 條第 1 項，亦明示保障人民居住權。但是在號稱民主的臺灣社會，因前開多數決規定及本項強制拆除之規定，使得搶奪別人土地和家園，竟然變成如此容易之事。都更條例變成建商或都更自行實施者，公然合法搶奪他人家園的工具和武器！比較之下，本項強制拆除之規定，當然較前開之多數決規定直接侵害人民之財產權及居住自由權更甚，嚴重違反比例原則而違憲。

3. 本項性質為公法上的義務或私法上的義務？縱認本條有其合憲之限縮解釋空間，惟都更條例第 36 條中政府的「代拆義務」，應先釐清其法律性質究係公法上義務或私法上義務。都更條例第 36 條全文前後對照以及用語為「代拆」，且依前開（一）多數決之說明，其形同私人之徵收，自應屬於私法上的義務。既然是私法上義務，則不應由行政機關直接執行。縱貴院大法官認劃入都更範圍的共有財產部分仍有適用多數決之餘地，而不宜全盤宣告此法條違憲，但應合憲性限縮解釋為不得由行政機關經請求即得代拆，而是必須透過法院裁判，採較高密度的審查，再次檢驗、監督行政機關審核事業計畫之妥當性，始得由法院裁定而由行政機關強制執行。此解釋方式亦可大幅消除實施者消極與不同意更新者溝通、協商、說服之動機，強化都更過程中之正當性及合理性，以確保人民之財產權及居住自由不受過度侵害。
- （三）第 22 條第 3 項，有關都更同意書於公開展覽期滿後即不得任意撤回之規定。
1. 該項規定：「各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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事業計畫權利義務相同者，不在此限。」其立法理由略為：「考量更新案件操作實務……以維都市更新事業推動之安定性，爰增訂第三項。」

2. 安定性之考量？抑或各該關係人之利益衡量？本項規定致使所有權人於行使同意權，經過三十日之展覽期後，即不得於意思表示無錯誤或受詐欺、脅迫之情況下，要求撤回同意。按本項係於 97 年新增，其目的既以「都市更新事業推動之安定性」，則需更深究者，係破壞此所謂之安定性，對各方之利弊得失。從實施者來看，倘依民法之規定，此同意書之性質類似委任契約，則依民法委任契約法理，實施者倘因所有權人撤銷委任而無法進行都更工程，自得向其請求所受損害及所失利益之損害賠償，故縱使准許任意撤回同意，亦對實施者無正當權利之妨害。就其他同意更新者而言，既未支出更新事業之費用，其不動產亦未遭拆除，亦應無甚損失。且上兩類人所受影響，可能因少數人撤回同意後仍有足夠之同意門檻，而不影響更新程序之發動，根本不生現實之變化。

3. 對欲撤回者而言，撤回之限制違反比例原則：該限制對欲撤回同意者而言，係限制其不動產財產權之處分自由。然而倘大多數之已同意者皆欲撤回，表示該實施者之更新程序處理，顯然與多數人同意時所預期之利益不符，則謹守程序之安定性對多數所有權人缺乏意義，僅對建商或實施者有利。而現實上，出具同意書時可能根本尚未開始辦理「權利變換」，然而其後階段隱含建商或實施者「低估權利價值」、「建商高估共同負擔成本」、「被分配到惡劣位置」等風險，且難以在個案中一一被察覺並經行政機關及法院檢驗審認。故此，出具同意書即不得無條件撤回，可能使所有權人冒上開不確定之風險，猶如簽下賣身契般任令建商或實施者上下其手、圖謀私利。然而，倘同意後可無條件任意撤回，可使實施者時時關注於多數人之利益，貫徹原先同意時之事業計畫，以免失去多數人之同意。綜上而論，其安定性之維持之利益顯然小於所有權人得任意撤回之利益，系爭規定有違比例原則。
4. 三十日之展覽期亦為過短：現行制度下，都更實施者多委任專業建商，其具有專業建築能力且熟稔相關法規。而個別同意者多數僅為依賴該不動產為居住生存之居

民，不僅欠缺專業知識，政府亦未提供專業法律從業人士以供諮詢。上開規定僅予短短三十日之期限，不僅未考量雙方實力差距，且於本件聲請人中案例可知，經同意而未能及時受專業意見協助，可能將導致受詐欺而被迫「被分配到惡劣位置」，亦已於現行法下喪失救濟可能性。顯然該過短期限之規定，不符正當法律程序，更凸顯無法任意撤回之弊害。倘於第 22 條第 3 項由「公開展覽期滿前」放寬為「事業計畫核定前」，以免使簽訂同意書者即如同簽下「賣身契」般完全喪失對己身重要價值不動產之處分權限，亦免滋生相關之爭議。

5. 缺乏有效處理反對意見之機制：縱展覽期按都市更新條例第 19 條第 4 項規定：「……人民或團體得……提出意見，由各級主管機關予以參考審議。」由上開規定可知，少數人縱於公聽會提出不同意見，實務上如近期爭議浮現檯面之文林苑都更等案，行政法院亦認「並無任何拘束力……不因未參與該公聽會，對其權利產生損害或重大影響。」(附件八)。直接坦白地說，就是「你參不參加公聽會根本差別不大」。於此可知，公聽會根本不具實質保障功能，惟倘連程序保障亦非嚴謹，憲

法財產權保障之意義及功能均屬空談。

(四) 第 10 條有關得自行劃定及組織更新團體之
過低門檻

1. 該條規定：「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。前項之申請，應經該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；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」
2. 更新團體之重要性：都更條例之設計容許由私人發動，透過多數決侵害人民的財產權已有違憲之嫌，然其私人發動之起點即成立更新團體以進行各項程序，實為更新計畫成敗之關鍵。本件聲請人即係因主導重建者蕭○遙心懷私心，明知無法主導 90 戶多數之意向，乃將無法掌控之 50 戶切

剖，以其餘 40 戶為其可控制之對象，以前排 40 戶住戶之部分所有權人成立「土城○○路公寓都市更新會籌備處」，故開始一連串之紛爭。顯見本條僅以所有權人、土地、建物面積達 1/10，即得組織更新團體，亦遭少數有心人操縱，進而造成更新單元內部之分裂、對立，以謀取個人私利，甚至使整體更新過程爭議不斷。

3. 被迫劃進更新單元之風險：如前所述，過低之比例即得劃定更新單元，所受影響最大者，係原無意願更新而因他人圖謀容積獎勵，強行劃定納入更新單元，致使社會爭議不斷。倘更新單元不得由私人劃定，而係由行政機關職權進行，除可大幅遏止有人心以此牟利之動機，以得以行政法制嚴格監督機關劃定更新單元之妥當性。另外，被動面上，應使負有維持客觀行政秩序之主管機關，於事業計畫核定後、執行拆遷措施前，暫停執行並增設「主管機關仍得依職權將不願參與者的土地或建物劃出應實施更新的範圍。」之規定，以確保行政機關積極依職權審酌公益目的之合法性，始屬符合實質正當法律程序。
4. 公聽會程序管控鬆散：按實質上之正當程序則旨在確保國家權力作用之實質平等，其功能殆與我國憲法第 23 條相當。而對

於行政行為，無論其為法規命令、行政處分或其他行政行為，其內容應符合實質正當程序，其決定並應符合程序上之正當程序。本條僅要求進行公聽會程序，惟公聽會程序欠缺行政法上聽證程序之嚴格要求，就都市更新此一涉及人民不動產財產權之重大處分，不僅保護不足，且由私人舉辦公聽會更欠缺公正執行之動機。故此，本條應改由行政機關舉辦聽證程序，以昭嚴謹，始服正當法律程序。

(五)第 22 之 1 條關於同一建築基地可否分幢、甚或分棟以分別計算之爭議

1. 修法之歷程：本條原規定：「依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢受損建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。」

嗣後於 94 年 6 月 22 日將本條文中「數幢」文字修正為「數幢或數棟」。其立法理由僅數字謂「酌作文字修正」。

2. 本案中之違憲違法適用：本件最高行政法

院於第一次判決發回意旨明白指摘，後排 50 戶大樓是否安全無虞？非不可調查究明，且攸關被上訴人核准前排 40 戶大樓可以適用都市更新條例第 22 條之 1 規定，單獨辦理重建之處分，是否有違誤（附件四，第 37 頁倒數第 6 行以下可參）。顯見同一建築基地內，分幢單獨辦理之合法性已有疑義。然本案發生後，本法另為修正為數棟亦可單獨辦理更新，惟此疑義更增。

3. 本法修正前之立法理由係：「參考九二一震災重建暫行條例第 12 條規定增訂重大災害地區辦理都市更新重建之同意比例計算簡化方式。」而按九二一震災重建暫行條例第 12 條規定：「災區可供建築之共有土地位於整體開發範圍內者，除於開發前有共有人過半數及其應有部分合計過半數之反對外，視為同意參加整體開發。開發後之利益，仍按其應有部分分配或登記之。祭祀公業，其土地位於災區整體開發範圍內者，除於開發前有二分之一以上派下員反對外，視為同意參加整體開發。開發後之利益，為祭祀公業所有，其利益屬不動產者，得以祭祀公業名義登記之。前項規定，於其他共同共有土地準用之。」
4. 違反比例原則之檢驗：從上述之立法歷史

考究可知，九二一震災重建暫行條例第 12 條並未慮及同一建築基地之安全性及經濟性之考量，惟本件系爭都市更新條例第 22 條之 1 以幢或棟為區別計算以增進都市更新之可能性，目的為促進因地震等因素而受損壞建築物之迅速更新。就其目的所能達成之利益來看，都更條例第 22 條第 1 項前段以「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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意」之比例表決制，即可達成迅速更新之目的。故復以得割列為各幢、甚或各棟計算同意之比例，其增進之利益不大。然而，如本案係屬地震而受損之之建築物，其因處地震頻繁發生地，地質較為脆弱，割裂更新而僅得使用小部分之土地面積，其地基範圍縮小將導致建築上之風險增加。然系爭規定忽略建築基地同一下之安全性，甚為不妥。且既然建築物在同一建築基地上，其民法上之就土地之所有權原屬同一而區分所有。而同一建築基地上，將原本共有之土地比例劃分而許其分別建築，自有損於土地一體利用之經濟性。況原屬同一建築基地之數幢或數棟建築，分離而更新營造新建築物，就建築工法上之安全性亦

增加其危險性。就此觀之，容許同一建築基地上之數幢或數棟建築割裂更新，所能提升之促進更新利益有限，卻導致割裂更新而新增建築之風險且喪失一體利用土地之利益，其追求之目的與侵害之利益相較之下顯失均衡，違反狹義之比例原則，而屬違憲侵害財產權。

謹 狀

- 附件一：最高行政法院 100 年度判字第 1905 號判決書。
- 附件二：臺北縣政府北府城更字第 09401534751 號公告自 94 年 4 月 11 日起發布實施系爭都市更新事業計畫暨權利變換計畫。
- 附件三：行政院內政部 94 年 10 月 26 日院台內訴字第 0940005093 號訴願決定書。
- 附件四：臺北高等行政法院 94 年度訴字第 3884 號判決書。
- 附件五：最高行政法院 98 年度判字第 692 號判決書。
- 附件六：臺北高等行政法院 98 年度訴更一字第 84 號判決書。
- 附件七：101 年 3 月 29 日／自由時報「爭議三年／文林苑都更案－抗爭聲中士林王家拆了」新聞報導乙則。
- 附件八：節錄自臺北高等行政法院 98 年訴字第 2467 號判決，並經最高行政法院以 100 年裁字第 1582 號裁定上訴駁回，維持原判決。
- 附件九：委任狀正本乙份。

此 致

司 法 院 公 鑒

聲請人：陳○鶯等五十二人

代理人：鄭文龍 律師

中華民國 101 年 4 月 17 日

(附件一)

最高行政法院判決

100 年度判字第 1905 號

上訴人 陳○鶯、陳○泰、張○文、楊○玉、
劉○獎、曾○平、陳○鋒、陳○華、
陳○選、偕○雅、楊○秀、李○慶、
劉○呈、莊○宛、陳○章、王○業(原名：
王○一)、黃○森、莊○娟、鄭○文、
潘○玉、杜○山、許○鶴、周○枝、
彭○錦、徐○土、李○祥、吳○華、
楊○珠、吳○卿、楊○嫻、藍○良、
張○梅、鍾○春、林○敏、周○亮、
陳○雪、盧○琴、張○芬、龍○珍、
候○岳、程○仁、童○鋒、康○齡、
陳○利、陳○萍、陳○娟、陳○瑾、
熊江○足、張○菊、蔡○、張○丕、
陳○錫

共 同

訴訟代理人 鄭文龍 律師

被上訴人 新北市政府

代 表 人 朱立倫

參 加 人 土城區○○里○○路社區都市更新會

代表人 張○松

訴訟代理人 蔡進良 律師

上列當事人間都市更新事件，上訴人對於中華民國 99 年 10 月 28 日臺北高等行政法院 98 年度訴更一字第 84 號判決，提起上訴，本院判決如下：

一、位於臺北縣土城市（改制後為新北市土城區，下同）○○○段○○○小段○○○號土地，建有 5 層樓集合住宅共 90 戶（即○○○○○），為民國 91 年 331 震災受損建築物，其中臺北縣土城市○○○路○○○段○○○至○○○號○○○至○○○樓計 35 戶及○○○路○○○段○○○巷○○○號計 5 戶（即前排 40 戶），經被上訴人於 91 年 8 月 5 日公告，依都市更新條例第 5、7、8 條規定，自 91 年 8 月 15 日起，實施「臺北縣 331 地震迅行劃定都市更新地區及擬定更新計畫」，劃定前揭 35 戶及另案其他三處為「迅行劃定都市更新之地區」，並敘明「惟經判定拆除建築物若其毗鄰且位於同一街廓之老舊建築物土地及合法建築物所有權人同意，且經本縣都更會審議通過者，亦得一併辦理更新」。又因前揭 90 戶係坐落同一宗基地，持有同一使用執照，宜併入同一更新地區範圍，其間前排 40 戶住戶之部分所有權人成立「土城○○○路公寓都市更新會籌備處」（92 年 6 月 27 日獲准都市更新會立案登記，名稱為「土城市○○○里○○○路社區都市更新會」，即參加人），依都市更新條例第 10 條及第 22 條之 1 規定，以該 40 戶受損建築物為範圍，辦理都市更新重建。參加人依都市更新條例第 19 條規定，辦理「土城市○○○里○○○路社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫」公開展覽，並於 92 年 11 月 17 日舉辦公聽會。嗣被上訴人召開臺北縣都市更新審議委員

會（下稱都更會）第3次專案小組會議，仍無法協調全區合作合併一更新案，參加人乃再要求儘速通過前排40戶之更新案，經93年10月8日提都更會第14次會議審議通過後，以94年3月28日北府城更字第09401534751號（下稱原處分）公告自94年4月11日起發布實施系爭都市更新事業計畫暨權利變換計畫。上訴人及曾○滿、劉○明等人不服，循序提起行政訴訟（劉○明撤回起訴），經原審法院以94年度訴字第3884號判決駁回上訴人之訴，上訴人不服（曾○滿未提上訴），提起上訴，經本院將原判決除確定部分外廢棄，發回原審法院更為審理後，為原審判決駁回，上訴人仍不服，遂提起本件上訴。

- 二、上訴人起訴主張略以：（一）、參加人自行劃定的更新單元中關於○○路○段○巷○號○至○樓5戶（下稱系爭5戶）部分，不在被上訴人91年8月5日公告迅行劃定更新地區內，系爭5戶未列為迅行劃定的更新地區，若一併辦理更新，必需經全體所有權人同意，並經都市更新審議委員會審議通過，否則即屬違法。本件都市更新委員會審議時，系爭5戶中之曾○平、熊江○足、張○菊皆已合法撤回同意，未符合「合法建築物所有人同意」、「且經本縣都市更新審議員會審議通過者」兩項要件，然被上訴人卻將該部分一併納入更新，顯然違法。
- （二）、又本件建物為「一幢」建物，不符合都市更新條例第22條之1規定「數幢」之前提要件，全體90戶依法不得分開更新，原處分卻准許前排40戶單獨辦理重建，顯有違法。再依內政部營建署函釋所載條件，數幢

大樓一分為二之更新，應在「部分大樓全倒而部分大樓安全無虞」之前提下，始得適用都市更新條例第 22 條之 1 規定，本件後棟建物安全有虞，即無適用都市更新條例第 22 條之 1 規定之餘地。惟原處分卻僅以前排 40 戶大樓為計算基準，計算其同意之比例辦理重建，顯然違反都市更新條例第 22 條之 1。參加人擬定的都市更新事業計畫，不適用都市更新條例第 22 條之 1 之規定，已然違法在先，自無理由主張符合都市更新條例第 22 條第 1 項之規定。參加人擬定的都市更新事業計畫，係整體不可分，自因曾○平、熊江○足、張○菊撤回同意而整體違法。(三)、被上訴人於 94 年 3 月 28 日作成原處分時，參加人並未提供「銀行承諾書」、「相關資金證明文件」，故本件重建經費之財務計畫，尚未確定可行。

(四)、系爭「權利變換計畫」不但僅就前排 40 戶進行分配，又剝奪前排 8 名上訴人之房地所有權，嚴重侵害渠等權益，前排沒有參與更新的 8 名上訴人，在程序不透明、選配不公平、資訊不充足之情況下，自由選配之權利遭黑箱作業予以剝奪，因而在權利變換計畫公告前，該 8 名上訴人未及參與更新，致房地所有權遭受絕對剝奪。系爭「權利變換計畫」，既違反都市更新公開、公正及公平之原則，且違反都市更新條例第 22 條之 1、民法第 799 條、第 817 條、公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項，及土地登記規則第 94 條之規定，應予撤銷等語，求為判決撤銷訴願決定及原處分。

三、被上訴人則以：(一)、被上訴人 91 年 8 月 5 日公告實施「臺北縣 331 地震迅行劃定都市更新地區及擬定更新計

畫」，係劃定「土城市○○路○段○號至○號所在之住宅社區及同一街廓」為都市更新地區，「○○路○段○巷○號○至○樓」即系爭 5 戶當然在被上訴人 91 年 8 月 5 日公告迅行劃定更新地區內，無須再踐行計畫書「參、更新地區範圍」所載之程序，則無論曾○平、熊江○足、張○菊撤回同意，皆無影響。(二)、又本件應得以各該「棟」受損建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。再者，本件前排 40 戶房屋俱因震災嚴重毀損，與後排 50 戶房屋間已非可認定為一幢建築物，則本件應得以「前排 40 戶」計算實施者擬定都市更新事業計畫同意比例。後排 50 戶之安全性問題，應不影響本件以「前排 40 戶」計算同意比例之合法性。故本件自有都市更新條例第 22 條之 1 規定的適用，被上訴人依該條規定僅以因 91 年 3 月 31 日地震而遭受嚴重毀損之「前排 40 戶」計算同意比例，實無違誤。(三)、本件參加人係依都市更新條例第 10 條規定申請並經被上訴人 92 年 3 月 28 日獲准實施都市更新事業，於擬定或變更都市更新事業計畫報核時，已符合都市更新條例第 22 條第 1 項除「經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意」之規定，縱曾○平、熊江○足、張○菊撤回同意，對此亦毫無影響。(四)、本件參加人已依都市更新審議委員會決議補強財務計畫，且被上訴人亦已遵照該決議審核系爭財務計畫，判斷其屬可行。參加人財務計畫可行性之審查，屬於都市更新

主管機關即被上訴人之行政判斷餘地，被上訴人既審認參加人財務健全，司法機關即應予尊重。(五)、而依行為時都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項規定，可知若「土地所有權人或權利變換關係人自行選擇」且「同一位置無二人以上申請分配」，自無須以公開抽籤方式辦理。本件前排 40 戶中不參與本件都市更新之 8 戶 13 人，既已表明不參與本件都市更新，自無從選擇「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置」，實無權利再爭執「同一位置有二人以上申請分配，應以公開抽籤方式辦理」。故本件權利變換計畫符合都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，係屬合法等語，資為抗辯，求為判決駁回上訴人之訴。

四、參加人主張略以：參加人於 94 年 12 月 23 日開工重建系爭建物，並於 98 年 12 月 25 日完工；被上訴人已於 99 年 3 月 26 日核發使用執照。參加人申請經被上訴人准許辦理更新重建皆符合法律規定，參加人暨參加本件都市更新重建之 32 戶住戶之信賴利益應受法律保護，當予存續保障。上訴人既主張後排 50 戶建築物有立即危險，亦應拆除重建，復又無法與前排 40 戶協調合作，大可另行依都市更新條例之規定向被上訴人申請原地重建，詎渠等一再以法律上或事實上之動作阻擾參加人於更新重建之進展，諸般行徑係以損害參加人暨參加本件都市更新重建之 32 戶住戶為主要目的，不合於誠實信用原則，原處分及訴願決定並無違誤等語，求為判決駁回上訴人之訴。

五、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：(一)、查

被上訴人 91 年 8 月 5 日公告實施之「臺北縣 331 地震迅行劃定都市更新地區及擬定都市更新計畫」，依上開公告關於更新地區範圍之規定，並參以該計畫係以協助受損「集合式住宅」早日完成重建為目的，而將受損「住宅社區」劃定為都市更新地區，足知，凡經被上訴人判定為需注意或危險、補強前禁止進入之建物，戶數超過 20 戶以上，且表達欲以都市更新方式辦理重建者，該等建物所在之住宅社區，即屬被上訴人公告列為迅行劃定之都市更新地區，並非侷限於經判定為需注意或危險、補強前禁止進入之各該建物始為公告劃定之都市更新地區。對照前揭計畫「陸、劃定之更新單元或其劃定基準」之訂定，原則上既應以該社區之原使用執照坐落基地範圍為最小更新單元，由此益徵無論係該社區前排 40 戶（包含系爭 35 戶及系爭 5 戶），或後排 50 戶（土城市○○路○巷○號至○號○至○樓），均同在被上訴人 91 年 8 月 5 日公告迅行劃定之都市更新地區範圍內，應無疑義。（二）、又依前揭公告及其附件之記載，應係指原「○○○○」共 90 戶之住宅社區為被上訴人迅行劃定之都市更新地區，並非單指附件內所列載經判定為危險建物之系爭 35 戶而已。又系爭 5 戶既在被上訴人迅行劃定之都市更新地區範圍內，即無被上訴人 91 年 8 月 5 日公告計畫「參、更新地區範圍」需經全體所有權人同意，並經都市更新審議委員會審議通過規定之適用，故上訴人訴稱系爭 5 戶若欲一併辦理更新，必需經全體所有權人同意，並經都市更新審議委員會審議通過，因系爭 5 戶未具備上開要件，將之納入一併更新於法有違云

云，亦無足取。則本件按都市更新條例第 10 條第 2 項僅規定「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 10 分之 1，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 10 分之 1 之同意」即可，故被上訴人核准參加人所提都市更新事業概要，亦無不合。至系爭 5 戶自始即在被上訴人劃屬迅行更新地區範圍內，並無被上訴人 91 年 8 月 5 日公告計畫「參、更新地區範圍」後段規定之適用，業已詳述如前。參加人原係以其擬具之都市更新事業概要係經前排 40 戶全部所有權人同意而據以申請，故曾○平等 3 人事後表示不願參加或撤回原為之同意，並不影響同意者已逾法定 10 分之 1 比例，被上訴人核准參加人所提事業概要計畫，自不受渠等撤回同意之影響。(三)、經查，「○○○○」集合住宅 90 戶係坐落同一宗基地，持有同一使用執照，原為一幢結構體相連之建築物，惟該幢建築物係由 10 戶共用 1 個共同出入口，其中前排 40 戶因 331 地震受損嚴重，先後經被上訴人公告為危險建物；後排 50 戶建物，經評估結果，○○路○巷○號○樓、○號○樓列為「黃單」之需注意建築物，○巷○號及○號則為「綠單」之安全建物，嗣前開○號○樓及○號○樓 2 戶，經被上訴人工務局委請建築師複評，認定「後棟建築物可拆除地上層連接部分，即可繼續使用」、「地上層前棟和後棟僅部分相連，應可在拆除部分連接部分後，繼續使用」，判斷符合解除「黃單」之要件，可知後排 50 戶自始即未因震災而被評估列為危險建築物，且原列「黃單」之需注意建築物，亦已於 92 年間解除「黃單」。是前後排建

物，在外觀及實際結構上已失去一幢建物之性質，且依該社區位置圖觀之，前排與後排建物使用機能亦獨立分開，故被上訴人依被上訴人所屬工務局會簽意見：「本案建築物原為一幢，如現況而言，似已難認定為一幢建築物，而得視為他幢建築物。」審認後排 50 戶與前排 40 戶非可認定為同一幢建築物，而為實質上之數幢建物，洵非無據。上訴人雖執臺灣省結構技師公會鑑定意見、臺灣板橋地方法院檢察署委託鑑定意見，主張後排 50 戶並非安全無虞。惟後排 50 戶建物依參加人之後再委託出具上訴人所提上開鑑定意見之同一鑑定單位臺灣省結構技師公會，就前排建物拆除前後及補強前後耐震能力評估暨前後棟拆除界面結構檢討評估而為鑑定，其鑑定意見結論，足徵後排 50 戶應無安全上之顧慮，本件自有都市更新條例第 22 條之 1 規定的適用。被上訴人核准參加人以震災受損嚴重之前排 40 戶建物所在位置及其持分土地面積為範圍，自行劃定更新單元，就前排 40 戶單獨辦理重建，並依該條規定計算同意比例，並無違誤。若謂都市更新條例第 22 條之 1「他幢建築物」皆必須達到確無任何潛在危險或安全確無任何疑慮之情況下，毀損之建築物始得依該條規定之同意比例簡化方式辦理都市更新，顯非該條立法本意。本件無論係前排 40 戶或後排 50 戶，均在被上訴人依都市更新條例第 7 條劃定之都市更新地區範圍內，參加人在上開更新地區範圍內，自行劃定更新單元，就前排 40 戶單獨辦理重建，並檢具事業概要計畫併同公聽會紀錄，及超過法定 10 分之 1 以上比例所有權人出具之同意書，報經被上訴人核

准，核與行為時都市更新條例第 10 條、第 22 條之 1 規定，以及臺北縣都市更新單元劃定基準第 2 條：「都市更新單元之劃定，在都市計畫或都市更新計畫中有規定者，依該規定辦理，自行劃定都市更新單元者，應……，為避免重大災害發生，或因戰爭與地震重大事變遭受損壞等情形，經本府核准者，得不受前項限制。」規定並無不合。(四)、又前排 40 戶既經核准自行劃定為一更新單元，辦理都市更新，則依都市更新條例第 22 條第 1 項及第 22 條之 1 規定，參加人擬定都市更新事業計畫報核時，應經該更新單元內土地及合法建物所有權人均超過 2 分之 1，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 分之 1 之同意，且以前排 40 戶受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意比例。查上開更新單元範圍及位置為前排 40 戶房屋所占位置及其持分土地面積 1464.78 平方公尺。該更新單元內之土地及合法建築物所有權人均為 44 人，同意參與都市更新事業計畫之土地及建築物所有權人均為 31 人，同意比例為 70.45%；更新單元內土地面積同意比例為 78.53%；建築面積同意比例為 78.97%等各節，已符合都市更新條例第 22 條第 1 項所定 2 分之 1 同意比例，應屬至明。又揆諸上開同意所有權人清冊之記載，並未將前排 40 戶中不同意改建之曾○平等 3 人列入其內，故曾○平等 3 人撤回同意並無影響。參以更新權利變換計畫關於更新後分配面積亦係以 1,464.87 平方公尺計算，可見以前排 40 戶為更新單元，單獨辦理重建，並不影響後排 50 戶建物所有權

人之區分所有權及其基地所有權之應有部分。(五)、按行為時都市更新條例第 21 條規定，並未就都市更新事業計畫所載之財務計畫內容應為如何之記載為任何規範，故此部分之記載是否妥適或是否可行，屬都市更新審議委員會審議判斷之餘地。由被上訴人都市更新審議委員會第 6 次、第 14 次專案小組會議歷程可知，被上訴人都市更新審議委員會已對實施者（參加人）就其針對專案小組會議決議要求事項所為之處理或說明進行實質審議，經審議後既認本件都市更新事業計畫之財務計畫書尚屬可行而審議通過，本院自應尊重其審議之判斷。況參加人於被上訴人公告發布實施權利變換計畫前，已說明系爭計畫重建費用共計新臺幣（下同）203,473,144 元，資金來源含參與戶自行出資 21,748,243 元、7 戶不參與戶共同負擔由承購者負擔 15,938,922 元、銀行融資 89,650,000 元及由更新會向同興營造工程有限公司（下稱同興公司）借貸 100,000,000 元共計 227,337,165 元。至 8 戶不參與戶補償金部分計 21,390,467 元，參加人已洽由第三人承購 7 戶不參與戶之更新後住宅單元，其補償金已存入更新會帳戶，至於○○巷○號更新後住宅單元先由更新會承受（購），該戶補償金也由更新會洽第三人借得亦存入更新會帳戶；並參以本件參加人辦理之本件都市更新重建物業已竣工，已取得被上訴人工務局核發之使用照在案，足徵本件都市更新事業計畫之財務計畫確屬可行。(六)、查參加人擬具報核之權利變換計畫關於公開抽籤作業方式，係通知更新單元內全體土地所有人及權

利變換關係人，以書面向都市更新委員會申請分配更新後單元位置，並舉辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會、第2次會員大會，說明土地所有權人及相關權利人申請分配之結果並協調相關事項，並就公開抽籤方式予以說明。經核上開表明之事項，俱與法規相符，且該權利變換計畫業經公開展覽，並經被上訴人都市更新審議委員會審議通過，被上訴人以原處分核定並發布實施，於法並無不合。至於參加人有無確實給予住戶自由選配之機會，則屬計畫執行的問題，與上開權利變換計畫所應表明之各事項是否合法，該計畫可否核定實施之認定，尚屬無涉。又本件前排40戶中參與分配之32戶住戶均選擇住宅單元原位置分配，因住宅單元選配未重複，並無同一位置有二人以上申請分配之情，自無須以公開抽籤方式辦理，故僅就停車位重複選配者辦理停車位抽籤事宜，且前排40戶中不參與本件都市更新之8戶13人，並未表達參與分配之意願，所舉證據又不足以證明本件有同一位置有二人以上申請分配，參加人未依權利變換計畫揭示原則辦理之情，是上訴人主張本件權利變換計畫不合法，自非可採等語。因將原決定及原處分均予維持，駁回上訴人之訴。

六、本院查：按行為時都市更新條例第5條規定：「直轄市、縣（市）主管機關應就……進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：一、更新地區範圍。……四、劃定之更新單元或其劃定基準。……」、第7條規定：「有下列各款情形之一時，直

轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。二、為避免重大災害之發生。三、為配合中央或地方之重大建設。前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。」、第 10 條規定：「（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 22 條規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一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土地及合法建築物所有權人均超過

三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。」、第 22 條之 1 規定：「依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢受損建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。」，經查系爭土地，建有 5 層樓集合住宅共 90 戶，為 91 年 331 震災受損建築物，其中臺北縣土城市○○路○段○至○號○至○樓計 35 戶及○○路○段○巷○號計 5 戶（即前排 40 戶），經被上訴人於 91 年 8 月 5 日公告，依都市更新條例第 5、7、8 條規定，自 91 年 8 月 15 日起，實施「臺北縣 331 地震迅行劃定都市更新地區及擬定更新計畫」，劃定前揭 35 戶為「迅行劃定都市更新之地區」，並敘明「惟經判定拆除建築物若其毗鄰且位於同一街廓之老舊建築物土地及合法建築物所有權人同意，且經本縣都更會審議通過者，亦得一併辦理更新」。其間前排 40 戶住戶之部分所有權人獲准為土城市○○里○○路社區都市更新會（即參加人），依都市更新條例第 10 條及第 22 條之 1 規定，以該 40 戶受損建築物為範圍，辦理都市更新重建。嗣參加人依都市更新條例第 19 條規定，辦理「土城市○○里○○路社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫」公開展覽，及舉辦公聽會。經被上訴人審議

通過後，發布實施系爭都市更新事業計畫暨權利變換計畫，依法尚無不合。(一)、而查被上訴人 91 年 8 月 5 日公告實施「臺北縣 331 地震迅行劃定都市更新地區及擬定都市更新計畫」，其計畫緣起係因三三一地震造成臺北縣多處住宅社區建築物受損，亟需重建、改建，被上訴人乃依都市更新條例第 7 條規定，訂定上開計畫，將受損住宅社區劃定為都市更新地區，期能協助受損集合式住宅早日完成重建，而該計畫「參、更新地區範圍」則揭示：「臺北縣政府依『331 地震臺北縣建築物緊急評估案件一覽表』判定為需注意或危險、補強前禁止進入之建物中，戶數超過 20 戶以上者，且表達欲以都市更新方式辦理重建之住宅社區，即列為迅行劃定都市更新之地區（共計 4 處）如附件，惟經判斷需拆除建築物，若其毗鄰且位於一街廓之老舊建築物土地及合法建築物所有權人同意，且經本縣都市更新審議委員會審議通過者，亦得一併辦理更新。」是依上開公告關於更新地區範圍之規定，並參以前所揭示該計畫係以協助受損「集合式住宅」早日完成重建為目的，而將受損「住宅社區」劃定為都市更新地區，足知，凡經被上訴人依「331 地震臺北縣建築物緊急評估案件一覽表」判定為需注意或危險、補強前禁止進入之建物，戶數超過 20 戶以上，且表達欲以都市更新方式辦理重建者，該等建物所在之住宅社區，即屬被上訴人 91 年 8 月 5 日公告列為迅行劃定之都市更新地區，再對照上開計畫「陸、劃定之更新單元或其劃定基準」所揭示：「更新地區範圍內經評估定需拆除重建之建築物，應以原使用執照坐落基地範圍為

最小更新單元。但因更新面積過大或其他特殊因素難一次辦理者，應向臺北縣政府提出申請，並依都市更新條例第 5 條及第 8 條所定程序辦理」，亦可知在被上訴人 91 年 8 月 5 日公告迅行劃定之都市更新地區內，原則上係以經評估判定需拆除重建之建築物「原使用執照坐落基地範圍」為最小更新單元；並參以更新單元僅係更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區（都市更新條例第 3 條第 3 款定義參照），為更新事業之最小基地範圍，則以該計畫所訂更新最小單元為「原使用執照坐落基地」觀之，迅行劃定之更新地區即至少應大於或等同於經判定需拆除重建之建物「原使用執照坐落基地範圍」，自不可能僅限於上開需拆除重建之各該門牌號碼建物而已。是以，被上訴人 91 年 8 月 5 日公告實施之「臺北縣 331 地震迅行劃定都市更新地區及擬定都市更新計畫」，其計畫「參、更新地區範圍」雖載有「……列為迅行劃定都市更新之地區（共計 4 處）如附件」，且附件即「臺北縣 331 地震迅行劃定都市更新地區範圍清冊」編號 4 所列建物亦僅為「土城市○○路○段○至○號／地上 5 層／住宅、商店」，揆諸首揭說明，其意當非指被上訴人迅行劃定之都市更新地區僅以 91 年 4 月間先行公告列為危險建物之土城市○○路○段○至○號○至○樓建物為限，而係表徵上開建物所在之原「○○○○」共 90 戶之住宅社區為迅行劃定之都市更新地區，此業據原判決敘明甚詳，上訴意旨主張系爭○○路○段○巷○號○至○樓 5 戶不在被上訴人迅行劃定都市更新地區，該都市更新地區範圍內，原判決有認定與卷證不符

之違法等云云，被上訴人顯有誤會。(二)、再查系爭 5 戶既在被上訴人迅行劃定之都市更新地區範圍內，即無被上訴人 91 年 8 月 5 日公告計畫「參、更新地區範圍」規定：「……惟經判斷需拆除建築物，若其毗鄰且位於一街廓之老舊建築物土地及合法建築物所有權人同意，且經本縣都市更新審議委員會審議通過者，亦得一併辦理更新」之適用，故上訴人訴稱系爭 5 戶若欲一併辦理更新，必需經全體所有權人同意，並經都市更新審議委員會審議通過，即無足取。再關於都市更新事業概要部分，其目的係在透過事業概要的擬定以確定都市更新單元範圍、未來發展方向與原則，以提高更新事業計畫的可行性，因此部分僅屬初步之規劃，為都市更新事業推動的前置作業，讓政府部門與土地所有權人概略瞭解該地區辦理更新事業初步的可行性，故都市更新條例第 10 條第 2 項僅規定「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 10 分之 1，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 10 分之 1 之同意」即可。本件參加人，在前開經劃定應實施更新地區內，以前排 40 戶受損建築物原所在位置及其持分土地面積為範圍，劃定更新單元，檢具事業概要計畫併同公聽會紀錄，並提出超過法定 10 分之 1 以上比例所有權人出具之同意書，依都市更新條例第 10 條、第 22 條之 1 規定，向被上訴人申請辦理上開地區之都市更新事業，於法即屬有據，被上訴人核准參加人所提都市更新事業概要，亦無不合。另參之參加人原係以其擬具之都市更新事業概要係經前排 40 戶全部所有權人同意而據以申請，已據參

加人陳明在卷，並有申請書在卷可稽（原審前審卷（三）第 233、133 頁），故曾○平等 3 人事後表示不願參加或撤回原為之同意，並不影響同意者已逾法定 10 分之 1 比例，被上訴人核准參加人所提事業概要計畫，自不受渠等撤回同意之影響。另上開更新單元範圍及位置為前排 40 戶房屋所占位置及其持分土地面積 1464.78 平方公尺。該更新單元內之土地及合法建築物所有權人均為 44 人，同意參與都市更新事業計畫之土地及建築物所有權人均為 31 人，同意比例為 70.45%；更新單元內土地面積同意比例為 78.53%；建築面積同意比例為 78.97%等各節，已符合都市更新條例第 22 條第 1 項規定於都市更新事業計畫報核時所定 2 分之 1 同意比例。又揆諸上開同意所有權人清冊之記載，並未將前排 40 戶中不同意改建之曾○平等 3 人列入其內，故曾○平等 3 人撤回同意並不影響被上訴人核准該都市更新事業計畫之合法性。（三）、另參酌行為時都市更新條例第 22 條之 1 其立法理由：「考量同一宗建築基地內，有多幢大樓，其中部分大樓全倒而部分大樓安全無虞之情況下，依現行法令，對於部分倒塌建築物之重建，增加重建之困難度，爰增訂在不變更其他建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，得以受損各該幢建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，計算其應有之比例，辦理該幢建築物之整建、維護或修繕補強。」可知，都市更新條例第 22 條之 1 之適用，其對象必須係在迅行劃定更新地區實施之都市更新事業，且限於在同一建築基地上有

多幢大樓，因重大災害所受損害不同，其中部分建築物毀損，但其他部分建築物並無安全上顧慮之情況下，始得以各該幢受損建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。而查「○○○○」集合住宅 90 戶係坐落同一宗基地，持有同一使用執照，原為一幢結構體相連之建築物，為兩造所不爭執之事實，惟該幢建築物係由 10 戶共用 1 個共同出入口，並以無開口之防火牆與防火樓板區劃分開為 9 棟，其中前排 40 戶因地震受損嚴重，先後經被上訴人公告為危險建物，住戶並遭強制撤離；後排 50 戶建物，雖經被上訴人所屬工務局於 91 年 4 月 2 日及 4 日評估結果，○○路○巷○號○樓、○號○樓列為「黃單」之需注意建築物，惟嗣前開 20 號 1 樓及 24 號 5 樓 2 戶，經被上訴人所屬工務局委請建築師於 92 年 11 月 26 日及 28 日複評結果，認定「建築物位於後棟，前後棟之地下室並無連接，前棟雖已嚴重損害（柱挫屈），但後棟影響較小，可拆除地上層連接部分，即可繼續使用」、「後棟地下室與前棟並不連接，地上層前棟和後棟僅部分相連，應可在拆除部分連接部分後，繼續使用」，判斷符合解除「黃單」之要件，可知後排 50 戶自始即未因震災而被評估列為危險建築物，且原列「黃單」之需注意建築物，亦已於 92 年間解除「黃單」。是後排 50 戶建物，與經公告列為危險建築物且嚴重毀損無法居住之前排 40 戶建物，因災後情況迥異，二者縱有部分相連，但在外觀及實際結構上已失去一幢建物之性質，且依該社區位置圖觀之（原審卷 1 第 197 頁），該社區本

係由 9 棟建物組成，有前、後排之別，前排與後排建物使用機能亦獨立分開，另參據建築主管機關即被上訴人所屬工務局 92 年 3 月 20 日會簽意見：「……依該定義，本案建築物原為一幢，現因地震損壞，致部分建物倒塌，現存後棟之建物於外觀及實際結構上（含地下層部分）均難謂與認定災損部分相連，且二者使用機能原即可獨立分開。準此，如現況而言，似已難認定為一幢建築物，而得視為他幢建築物。」（原審卷 1 第 203 頁），審認後排 50 戶與前排 40 戶非可認定為同一幢建築物，而為實質上之數幢建物，洵非無據，本件與行為時都市更新條例第 22 條之 1 規定「同一建築基地上有數幢建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建」之要件尚屬相符。上訴意旨主張本件不符都市更新條例第 22 條之 1 規定數幢建物之要件，自不足採。（四）、再查系爭建物固經臺灣省結構技師公會鑑定意見「考慮鑑定標的物原為一體設計、施工，臨○○路○巷之房屋目前所處危險程度等同於臨○○路○段之房屋……本公會建議鑑定標的物宜全部拆除重建。」、臺灣板橋地方法院檢察署委託鑑定意見「鑑定標的物之耐震能力，前棟為 0.072g。後左棟為 0.089g，後右為 0.092g，皆低於考慮其剩餘壽命下之耐震能力需求 0.207g，故有立即安全上顧慮，應考慮立即由專業人士規劃補強或拆除重建，以免再度大地震來襲時造成生命財產之損失。」（參原審卷 1 第 301-305 頁），而認並非安全無虞，惟嗣後參加人再委託上開鑑定意見之同一鑑定單位—臺灣省結構技師公會，就前排建物拆除前後及補強前後耐震能力評估暨前後棟拆除界

面結構檢討評估而為鑑定，其鑑定意見為「紅單 40 戶（指前排 40 戶）拆除後，剩餘未拆除之 50 戶因整體結構重量減少，地震力降低且結構較趨於對稱，故各樓層之耐震能力 A_c 值均較現況提高，顯示拆除紅單 40 戶對標的物之現況耐震能力有正面之影響」、「當紅單 40 戶拆除後，剩餘 50 戶之耐震能力較現況未拆除前提高，顯示拆除紅單建物對整體結構安全性及耐震能力均有提升之功用。」（參原審卷 2 第 127-142 頁），且參加人並依其提供之建議「○○路○巷○號與○○路○段○巷○號間○至○樓共同壁設置 RC 牆之補強方案，可使未拆除之 50 戶其耐震能力進一步提升至現況之 1.016(5 樓)至 1.35(3 樓)倍（平均約為 1.275 倍）」，於拆除前排 40 戶建物之前，在鑑定意見所指位置進行共同壁 RC 牆之補強並設置 H 型鋼支撐（參原審卷 2 第 255-263 頁），足徵後排 50 戶應無安全上之顧慮，本件自有都市更新條例第 22 條之 1 規定之適用。被上訴人核准參加人以震災受損嚴重之前排 40 戶建物所在位置及其持分土地面積為範圍，自行劃定更新單元，就前排 40 戶單獨辦理重建，並依該條規定計算同意比例，並無上訴人所指後排 50 戶並非安全無虞，本件並無都市更新條例第 22 條之 1 規定的適用之情事。（五）、再按行為時都市更新條例第 21 條規定，並未就都市更新事業計畫所載之財務計畫內容應為如何之記載為任何規範，故此部分之記載是否妥適或是否可行，屬都市更新審議委員會審議判斷之餘地。由被上訴人都市更新審議委員會第 6 次、第 14 次專案小組會議歷程可知，被上訴人都市更新審議委員

會已對實施者（參加人）就其針對專案小組會議決議要求事項所為之處理或說明進行實質審議，經審議後既認本件都市更新事業計畫之財務計畫書尚屬可行而審議通過，法院自應尊重其審議之判斷。再者參加人亦依前開第6次專案小組會議結論，向銀行融資89,650,000元（由華南銀行出具同意借款承諾書）及由更新會向同興公司借貸100,000,000元，有華南商業銀行貸款申請簡便答復單、同興公司借款承諾函等資料佐證（見更被證23、24、更參證5至7），足見本件都市更新事業計畫之財務計畫確屬可行，至上訴意旨主張華南票券金融股份有限公司未予核准同興公司申請保證發行商業本票1億元乙節（參原審訴更卷1更證18），惟此乃關係同興公司如何籌措資金貸與更新會，核與本件無涉，況本件都市更新重建建物業已竣工，更足徵本件都市更新事業計畫之財務計畫並無上訴人所稱之於原處分時尚未可行。

（六）、至上訴人其餘所主張本件權利變換計畫執行過程不合法等，惟此不惟業經原判決詳予論駁外，且此部分無非係就原審證據認定及事實取捨之職權行使為理由，而非具體說明原判決有何違背法令，自無足採。綜上，上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。至本件參加人固稱本件原審99年9月30日言詞辯論時，系爭都市更新重建之建物已取得使用執照，是都市更新事業已經完成，亦即原處分已經執行完畢，顯無回復原狀之可能，上訴人請求撤銷原處分，而未轉換確認行政處分為違法之訴，自欠缺權利保護之必要，惟查都市更新計畫之完成，除建物

建築完成，尚應含權利變換完成，參加人並未舉證證明本件於原審言詞辯論時，已完成都市更新之權利變換程序，自無其所稱之本件上訴人起訴請求撤銷原處分及訴願決定，無權利保護之必要，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第 255 條第 1 項、第 98 條第 1 項前段、第 104 條、民事訴訟法第 85 條第 1 項前段，判決如主文。

中 華 民 國 1 0 0 年 1 1 月 3 日
(本件聲請書其餘附件略)