



都市更新權利變換相關問題之探討- 以最高行政法院 110 年度上字第 686 號判決為例

馮世道技師暨律師

筆者曾擔任台北縣政府都市計畫課技士，也在公會擔任過都市更新特殊費用審查技師，目前公餘在台北大學不動產與城鄉環境學系博士班進修，對於都市更新相關問題時有涉獵，也擔任許多客戶的都市更新或合建之法律顧問或訴訟代理人，這次就以最高行政法院 110 年度上字第 686 號判決為例，跟先進們分享探討相關問題，還望給予指正。

睦昇建設股份有限公司(參加人)就臺北市政府(被上訴人)民國 99 年 4 月 2 日府都新字第 09900754100 號公告所劃定「臺北市○○區○○段○小段(下同)000 地號等 28 筆土地為更新單元」擔任實施者，於 100 年 4 月 1 日擬具「擬訂臺北市○○區○○段○小段 000 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」(下稱修正前事業計畫)向臺北市政府申請報核實施(下稱系爭申請)，再據以辦理公開展覽及舉辦公聽會。嗣睦昇建設股份有限公司將實施方式改為部分協議合建、部分權利變換方式(適用權利變換者只餘上訴人 1 人)，經修正前開事業計畫(下稱系爭事業計畫)後，再次辦理公開展覽、舉辦公聽會，經臺北市政府(被上訴人)於 106 年 12 月 14 日依行為時(指 108 年 1 月 30 日修正前)都市更新條例(下稱都更條例)第 33 條規定舉行聽證。嗣臺北市都市更新及爭議處理審議會(下稱審議會)於 107 年 6 月 25 日第 332 次會議(下稱系爭審議會)審議同意系爭事業計畫，臺北市政府(被上訴人)即依都更條例第 32 條等規定，以 108 年 7 月 11 日府都新字第 10830072283 號函(下稱原處分)核定准予實施系爭事業計畫。上訴人不服，向原審提起行政訴訟，聲明：原處分撤銷。經原審依職權命睦昇建設股份有限公司獨立參加訴訟，並以原判決駁回上訴人之訴，上訴人遂提起上訴。

【本案主要爭點】

1. 都市更新及權利變換計畫：案件涉及都市更新及權利變換計畫，即一個特定的城市發展計畫，通常牽涉土地整合、建築物拆遷、房地權利變換等事項。
2. 權利變換費用：上訴人似乎對計畫中權利變換費用的提列有不滿，包括人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等，這些費用是都市更新計畫的一部分，影響了參與者的財務。
3. 拆遷及安置費用：案件中也牽涉到合法建築物的拆遷及安置費用，即對於拆除或遷移建築物的相關費用，以及住戶或商業營業行為因拆遷所需的租金補貼和搬遷費用。
4. 程序合法性：上訴人似乎質疑原審程序中的某些方面，包括參與人對聽證會上提供的意見是否被合理考慮，是否依法採納意見，以及一些程序上的合法性問題。

【判決摘要分析】

➤ 都更條例規定：

都更條例第 36 條規定了對於拆除或遷移的土地改良物，應進行補償其價值或建築物的殘餘價值，以及對於合法建築物的住戶或營業行為因拆遷給予的租金補貼和搬遷費用。這些費用是都更條例第 30 條第 1 項所稱的權利變換費用，其數額應依權利變換計畫核定。

➤ 都更計畫表明事項：

都更條例第 21 條規定了事業計畫應表明的事項，包括實施方式和相關費用分擔。然而，這些項目通常只提供指示性的原則，因為都市更新計畫通常需要較長的時間來完全確定。

➤ 提列拆遷補償和安置費：

原審判決指出，參加人在系爭申請時未提列拆遷補償和安置費，並根據上訴人在 101 年 3 月 30 日的公聽會中的表示進行調整。這些費用的估算是基於建築物重建價值和租金市場行情等資訊進行的。判決論及了拆遷補償和安置費用的估算。法院強調，這些費用在事業計畫階段僅為估算，並未確

定。因此，被上訴人的審查和估算是合法的，而上訴人的爭執與其他合建協議並不相關。

➤ 估算提列：

原判決確定這些費用的提列僅是估算，實際的補償單價和數額需要在權利變換計畫階段核定。原審認為，這樣的提列是合理並有必要的。

➤ 都市更新事業計畫的目的：

判決指出，都市更新事業計畫的目的是為了實現都市更新的執行，通過制定整體性建設計畫，包括配置、建築計畫、財務計畫等，來轉換地主和建物所有權人的權利價值，以完成更新的目標。這一計畫需要經核定，成為執行更新的依據。

➤ 更新方式的選擇：

判決提到，在都市更新事業計畫中，土地可以以權利變換方式實施，或者如果在更新單元範圍內私有土地面積和私有合法建築物總樓地板面積均超過5分之4的同意，還可以通過協議合建方式實施。不願參與協議合建的土地和合法建築物可以選擇權利變換方式實施，或由實施者協議價購。如果協議不成立，還可以通過協議合建和協議價購等方式實施。

➤ 權利變換：

判決強調，權利變換是執行都市更新計畫的多種方式之一，通過估算土地和建物的權利價值，以及合理的共同負擔提列標準等，來確定權利變換的方式。這種變換不僅根據土地和建物的面積，也不是根據絕對金額進行分配。

➤ 事業計畫和選配原則：

事業計畫的制定和執行是確保權利變換順利進行的關鍵。事業計畫應包括一定額度限制的選配原則，以確保所有權人得以預見和評估將來的選屋方向。此外，事業計畫應提供一個機制，以確保大多數所有權人同意並支持權利變換計畫。判決討論了案中涉及到的選配原則。根據判決，選配原則

是關於土地選配和分配的規定，並且對於超額選配以及合建協議等問題，法院認為這些都是參加人自行決定的事情，難以認定存在不公平或違法。

➤ 選配原則和限制：

根據法律，對於權利變換部分，已經制定了選配原則，其中包括不超過應分配價值 10% 的原則。此選配原則是後續權利變換計畫的方針。根據您提供的信息，系爭事業計畫經過審議，選配原則已經從 3% 調整為 10%，並提供了逾此範圍的協商選配方式。這些限制遵守都更條例第 31 條。

➤ 管理費用：

判決提到了系爭管理費率的估算，包括人事行政管理費、銷售管理費和風險管理費。法院認為這些費用在事業計畫階段僅為估算，實際費用尚需在實施後確定。因此，被上訴人在此階段的估算是合理的，並不違反法律。

➤ 估價程序：

權利變換的基礎是對土地和建築物的價值進行估計。這需要由三家以上的專業估價者進行估算，並根據評價基準日的權利價值來評定。

➤ 共同負擔：

權利變換後，首先應扣除共同負擔費用，這是指共同負擔的部分，通常是指所有權人對都市更新計畫的經濟貢獻，包括工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、建商利潤等。這部分費用可能會抵消土地所有權人的權利變換折價或提供其他形式的抵充。

➤ 分配原則：

權利變換並非根據單純的舊建築物與新建築物室內面積的比較進行的。分配牽涉到複雜的估價和權利價值計算，以及確定每位土地所有權人應分配多少新建築物和土地。這一過程可能涉及參與都市更新的原土地和建物所有權人的意願，以及他們對分配位置的意見。

➤ 權利變換方式和協議合建方式：

這個案件涉及兩種不同的實施方式，即權利變換和協議合建。權利變換涉及權利變換，而協議合建則是基於合建契約的方式實施。因此，分配方式和限制可能會因選擇的實施方式而有所不同。

➤ 協議合建的獨立性：

協議合建的部分是由土地和建物的所有權人與實施者之間的合建契約所規定的，並且與權利變換的分配方式有所不同。因此，協議合建的部分不受權利變換方式的選配原則的約束。

➤ 費用提列總表：

台北市政府已根據都更條例和相關子法規定訂定了費用提列總表，以作為都市更新計畫審議的參考依據。這些費用提列總表包括人事行政管理費、銷售管理費和風險管理費等。

➤ 人事行政管理費：

人事行政管理費是實施者進行土地整合和行政作業所需的費用。費率設定為5%，但根據土地的公有比例可能會有所調整。對於特殊情況，如國宅、整宅、遷建住宅等，費率仍可以設定為5%。

➤ 銷售管理費：

銷售管理費是實施者在實施後出售房地產時的成本費用。費率根據實際分配的單元和車位的總價值來計算，並採取分級的方式，低於30億、30億至50億和超過50億部分有不同的費率。

➤ 風險管理費：

風險管理費是為實施者投入資本、創意、管理技術和風險承擔所需的報酬。費率根據97年基準利率訂定，根據面積規模和人數級別有不同的費率。

【小結與提醒】

由此判決，對於民眾參與都市更新有一些事情需要提醒注意，如果遇到問題記得可以多請教相關專業人士協助：

1. 費用提列的重要性：參加都市更新的人需要了解費用提列的運作方式和原則，這些費用將在都市更新過程中扮演關鍵的角色。在事業計畫中提列的費用是估算值，但在權利變換計畫階段，這些費用將被確定並進行補償。因此，參加者應詳細研究相關法規和費用提列標準，以確保提列的準確性。
2. 聽證程序：這個判決強調了聽證程序的重要性。當參加都市更新時，您有權在聽證會上提出意見和疑慮，並要求主管機關回應。在聽證程序中，確保您的聲音被聆聽並充分考慮是關鍵。本案中，法院認為主管機關已充分考慮了上訴人的意見，這強調了參加都市更新聽證程序的重要性。
3. 法律和程序遵循：參加都市更新的人應確保他們遵守相關的法律和程序。這包括遵循費用提列的規定，並在提列中提供準確的信息。法院在這個判決中確認，主管機關和參加人都必須遵守法規，以確保都市更新的合法性。

【免責聲明】

本篇文章有借助人工智慧OPENAI的協助整理資料，依該系統指出仍可能出錯，故內容仍應以原判決書為準，在此特別聲明。