



# 臺北高等行政法院

## 判決正本

# 臺北高等行政法院判決

100年度訴字第883號

100年11月24日辯論終結

原 告 住

住

住

住

住

住

住

住

共 同

訴訟代理人 蔡志揚律師

被 告 臺北市政府 設臺北市市府路1號

代 表 人 郝龍斌（市長） 住同上

訴訟代理人 林辰熹 住臺北市信義區市府路1號9樓南區

黃哲賢 住同上

蔡桂君 住同上

參 加 人 合康工程顧問股份有限公司

住臺北市仁愛路2段34號12樓之3

代 表 人 陳秀嬪 住同上

上列當事人間都市更新事件，原告不服內政部中華民國100年3月

28日台內訴字第1000042661號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

訴願決定及原處分均撤銷。

書記官  
陳可欣

訴訟費用由被告負擔。

書記官  
陳可欣

事實及理由

一、事實概要：

緣被告為促進位於臺北市仁愛路2段、仁愛路2段20巷、仁愛路2段38巷及杭州南路1段101巷所圍街廓（下稱「系爭街廓」）之土地再開發利用，復甦都市機能，改善生活環境，增進公共利益等，擬定都市更新計畫，以加速當地都市更新事業之實施。復因該區符合被告民國97年1月31日公告「徵求參與促進都市再生2010年臺北好好看開發計畫案」（下稱「臺北好好看開發計畫案」）中「交通樞紐」及「老舊社區」等範圍條件，經由參加人向被告提出申請，經提請被告97年10月9日審查委員會審查同意推薦後，被告依都市計畫法第27條第1項第4款及都市更新條例第6條第2款、第8條規定辦理系爭街廓之都市計畫細部計畫變更暨劃定都市更新地區，並經臺北市都市計畫委員會99年1月27日第607次委員會議審議通過（下稱「都市計畫委員會第607次會議」），被告遂據以於99年3月17日以府都規字第09900738100號公告（下稱「原處分」）「修訂臺北市中正區中正段二小段48地號等37筆土地第3種住宅區及第3-2種住宅區細部計畫暨劃定都市更新地區案」計畫書圖（下稱「系爭都市計畫變更及劃定都市更新地區案」）。原告以其所有土地及建物遭被告變更都市計畫劃定為更新地區為由，不服原處分，提起訴願，經內政部以台內訴字第1000042661號訴願決定駁

回，遂提起本件行政訴訟。

- 二、本件原告主張：因原處分變更都市計畫及劃定都市更新地區之範圍，伊所有之房屋將遭全數拆除，故主管機關變更都市計畫及劃定都市更新地區範圍之公法上單方行政行為，直接剝奪或限制區域內之土地及建物所有權人即伊之權益，具有行政處分性質，伊自得提起本件行政訴訟。且原處分所載之計畫內容，僅有參加人欲藉該變更都市計畫興建兩棟超高層之摩天大樓，其餘未見有任何政府興建之重大設施或建設，自與都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」之規定不符。又原處分係依都市更新條例第6條第2款之規定，將伊等之房屋劃入都市更新地區範圍，然伊等之房屋多為30年之建物，並非老舊，且均無傾頹或朽壞之虞。另原告 之房屋完工僅10年左右，房屋顯無結構安全疑慮，且伊等之建築物所臨接道路筆直方整、巷道整齊，無彎曲狹小之情形，亦不符合都市更新條例第6條第2款之規定，而被告就本計畫區是否符合都市更新條例第6條第2款之規定，僅以形式上屋齡是否達30年，或者是否適用78年5月5日修正之建築技術規則為判準，並未曾實際鑑定各別建築物是否果真有「足以妨害公共安全」，顯然不合法律規定，是以原處分將伊等納入都市更新地區範圍，顯非適法。此外，原處分將趙瑞煌及趙曼如之房屋納入本案更新地區劃定範圍，係希望能爭取較高之容積獎勵及開發利益，然增加容積獎勵，並不符合公共利益，且有關容積獎勵之相關規定，並未能發揮成效，監察院近年來亦提出數件糾正案。又被告稱 12年新屋之存在，不利於鄰房之消防救災活動，惟 之房屋係領有合法建築執照，其合法正當之信賴應予保護等語。並聲明：原處分及

訴願決定均撤銷。

三、被告則以：原處分係考量臺北好好看開發計畫案屬伊公告有案之重大政策計畫，其結合公私經濟力量，藉由開發許可制之運作方式，以市場需求導向及較具積極動態之計畫執行，協助伊達成臺北好好看開發計畫之政策目標，改善地區環境品質，促進土地有效利用，故伊援引都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理系爭都市計畫變更及劃定都市更新地區案，應屬適法。且原處分係依都市更新條例第6條第2款劃定都市更新地區，參照伊於98年1月8日修正之「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」（下稱「系爭環境評估標準」）第2條建築物及地區環境狀況「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，足以妨害公共通行或公共安全」之評估標準中，符合指標(二)、(三)、(四)其中一項及其他指標二項者即得准許，而原處分符合上開指標(三)、(九)、(十)項，故原處分並無違法。又由系爭都市計畫變更及劃定都市更新地區案後附之公民或團體意見綜理表編號7及編號8陳情理由，可知原告及其權利關係人並非不同意參與都市更新（甚至認同伊以獎勵容積政策推動更新改建），而是擔心實施者之財務能力進而反對劃定本地區為更新地區，是以，原告係反對參加人擔任本案之實施者，尚非不同意劃定本地區為更新地區，原告所述原處分有判斷逾越及判斷濫用之違法情事等並非事實。另系爭都市計畫經提2次專案小組審查、都市計畫委員會第607次會議審議通過及都市計畫委員會第614次委員會討論，故系爭都市計畫係依都市更新條例規定劃定更新地區之目的，伊係循都市計畫法定程序辦理劃定為「都市更新地區」，並參照都市更新條例相關規定辦理，應屬

適法等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、參加人則以：系爭都市計畫變更案係屬「臺北好好看開發計畫案」提案範圍之老舊社區案件，由伊於98年1月15日函請被告辦理法定程序，並取得系爭街廓內私有土地及私有合法建築物所有權人簽署同意參與都市更新同意書之門檻，達都市更新條例第22條之規定，係屬合法有據，並無違反都市計畫法第27條第1項第4款規定。且本件劃定之更新範圍，已符合系爭環境評估標準所列指標(三)、(九)、(四)項，故屬都市更新條例第6條第1項第2款所定直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區之情形。又系爭都市計畫變更及劃定都市更新地區案所劃定之範圍內，多為30年以上之老舊房舍，占建物樓地板面積之比例更達80%以上，是原告忽視其餘5分之3以上住戶欲更新住家環境之權益，顯與比例原則及公益原則有違。另都市更新乃為現代進步社會之都市發展趨勢，被告為改善臺北地區環境品質，希望能加速推動老舊社區之再生，遂有此次都市更新之案件，伊係為配合被告之政策而參與建設，並無任何暴利可得等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

五、上開事實概要欄所述之事實，為兩造所不爭執，並有被告97年1月31日公告之臺北好好看開發計畫案影本、被告97年10月9日召開之「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」第6次審查委員會會議紀錄影本、原處分影本、系爭都市計畫變更及劃定都市更新地區案影本及訴願決定書影本在卷可稽(訴願卷第78至90、93至101頁、本院卷一第29至60頁)，堪認為真正。

六、按司法院釋字第156號解釋：「主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利

、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟。……」其解釋理由書中並說明：「……此項都市計畫之個別變更，與都市計畫之擬定、發布及擬定計畫機關依規定5年定期通盤檢討所作必要之變更（都市計畫法第26條參照），並非直接限制一定區域內人民之權益或增加其負擔者，有所不同。」是依該號解釋意旨可知，依都市計畫法第27條所為之都市計畫個別變更，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即屬一般處分之性質，其主張因該變更致權益遭受違法之損害者，得提起撤銷訴訟以資救濟。本件被告依都市計畫法第27條第1項第4款及都市更新條例第6條第2款規定公告之系爭都市計畫變更及劃定都市更新地區案，係屬都市計畫之個別變更，且系爭都市計畫變更及劃定都市更新地區範圍內之房屋將遭全數拆除，俾興建具廣大公共開放空間之兩棟地上28層超高建築物，顯見該公告直接剝奪或限制系爭街廓內土地及建物所有權人之權益，而具有一般處分性質，而原告均為系爭街廓內將遭拆除房屋之土地及建物所有權人，自得以原處分違法損害其等權益為由，提起本件訴訟以資救濟，先予敘明。

七、經核本件爭點為：(一)原處分是否違反都市計畫法第27條第1項第4款之規定？(二)原處分是否違反都市更新條例第6條第1項第2款之規定？本院判斷如下：

(一)原處分是否違反都市計畫法第27條第1項第4款之規定？

1.按都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，依據現在及既往情況，並預計25年內之發展情形，作有計畫之發



展，並對土地使用作合理之規劃（都市計畫法第3條、第5條參照）。次按都市計畫法第26條第1項規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討1次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」係屬擬定計畫機關於都市計畫擬定、發布後所為之定期通盤檢討變更。而本法第27條第1項規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」則係於都市計畫經發布實施後，為因應特殊狀況之需要，視實際情況所為之迅行個別變更。

2. 關於都市計畫之變更，所以於都市計畫法第26條規定之定期通盤檢討變更外，復規定本法第27條之個別變更，乃因都市計畫關係人民生活及財產權益至深且鉅，其變更必須慎重辦理，是都市計畫經發布實施後，除每3年或5年定期通盤檢討作必要之變更外，原則上不得隨時任意變更（都市計畫法第26條第1項前段參照）。惟因特定之重大事變等因素，為因應特殊情況發生而有變更之必要，故於該法第27條規定得迅行個別變更之情況。亦即從都市計畫法之設計而言，第27條都市計畫個別變更乃針對第26條定期通盤檢討變更所設之例外規定，自應從嚴解釋及適用，且法條復規定變更時應「迅行」變更，故本條之個別變更，當係於變更有時間上之要求而不及於定期通盤檢討中加以



檢討變更之情況下，始有適用第27條第1項各款規定之餘地，又為避免藉詞任意變更，主管機關應審慎認定其適用要件，以符合都市計畫法所規定之意旨。

3. 又按都市計畫法第27條第1項第4款所謂「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」，係指為配合中央、直轄市或縣（市）所「興建」之重大設施所必需，非迅行變更都市計畫，無以適應中央、直轄市或縣（市）興建重大設施之需要者而言。本件被告陳稱臺北好好看開發計畫案為伊公告有案之重大政策計畫，伊依上開規定藉由作成原處分以個別變更都市計畫之方式，協助達成臺北好好看開發計畫案之政策目標云云，惟查：

(1) 臺北好好看開發計畫案僅係被告所擬定之政策計畫，被告於臺北好好看開發計畫案中，並未「興建」任何「重大設施」或建設，原處分所核准變更之計畫內容，僅有參加人欲藉該變更都市計畫興建兩棟28層之超高層摩天大樓（惟非屬被告「興建」之「重大設施」），並無任何被告興建之重大設施或建設，則揆諸前揭規定及說明，則被告以為配合伊公告之臺北好好看開發計畫案，而作成個別變更都市計畫之原處分，顯已違反都市計畫法第27條第1項第4款之規定，更有悖於都市計畫法之立法意旨，至為灼然。

(2) 另依內政部93年1月7日內受營都字第0920091111號函釋略以：「都市計畫法第27條第1項第4款『為配合…直轄市或縣（市）興建之重大設施』，係指配合直轄市或縣（市）『興建』之『重大建設』，有迅行變更之必要，直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕予認定者。①已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設

施建設計畫者。②已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。③報經中央各目的事業主管機關專案核准補助1/2以上經費興建之重大設施者。④其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。」。本件臺北好好看開發計畫案，縱如被告所稱係屬其公告有案推動之重大政策計畫，惟因被告於該開發計畫案中，並未計畫「興建」任何之「重大設施」或建設，故仍與上開函釋認定之第①項原則所謂「已列入地方政府施政計畫之『重大設施建設』計畫」有間。是被告辯稱臺北好好看開發計畫案屬上開函釋第①項原則，伊援引都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理系爭都市計畫變更及劃定都市更新地區案，應屬適法云云，洵不足採。

(3)至於原處分雖可藉由參加人自行退縮建物興建範圍以達拓寬部分原有巷道達8米及增設開放空間之目的，惟既非被告所興建，核其性質亦非屬「重大設施」，且非為配合被告興建之重大設施所為，更無迅行個別變更之急迫性及必要性，自與都市計畫法第27條第1項第4款所謂「為配合直轄市『興建』之『重大』『設施』」顯不相同，是被告辯稱參加人自行退縮建物興建範圍以達拓寬部分原有巷道達8米及增設開放空間之目的，亦屬為配合伊興建之重大設施云云，亦不足採。

(二)原處分是否違反都市更新條例第6條第1項第2款之規定？

1.按都市更新，係指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，增進公共利益，而依都市更新條例所定之程序，在「都市計畫範圍內」，實施重建、整建或維護措施（都市更新條例第1條第1項、第3條

第1款參照)。可知都市更新之處理方式，可分為下列三種：(1)重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。(2)整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。(3)維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況(都市更新條例第4條)。惟無論都市更新之方式係採重建、整建或維護，均應於「都市計畫範圍內」實施，自屬當然。

2. 次按都市更新條例第8條第1項規定：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。」本件被告以原處分將系爭街廓劃入更新地區，因涉及都市計畫之變更，故被告於劃定更新地區時，依上開規定一併辦理都市計畫之個別變更，惟因被告以原處分就系爭街廓所為之系爭都市計畫個別變更案，既已違反都市計畫法第27條第1項第4款之規定，則被告以上開都市計畫之個別變更為前提，將系爭街廓劃入系爭都市更新地區案之原處分，其適法性亦失所附麗，自不待言。

3. 再按都市更新條例第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，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期30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6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6個月，並以2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。」可知經劃定為更新地區後，該地區內之土地改良物所有權人均應自行拆除或遷移，否則將遭強制拆除或遷移，是對於不同意遭劃定為更新地區或更新計畫之土地及建物所有權人而言，嗣後縱得依更新計畫之權利變換原則獲得變換後之財產權利，惟仍屬對人民固有財產權及其使用、收益、處分自由之強制剝奪，則基於憲法第23條之規定，應符合法律保留原則及比例原則，始得為之，方符合憲法第15條關於人民之財產權應予保障之規範意旨。

4. 又按都市更新條例第6條第2款規定：「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：……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。……」可知為保障建築物所有權、使用人之生命、身體及健康，並維護公共交通或公共安全等公益目的，主管機關得依上開規定，將建築物因年代久遠而有傾頹或朽壞之虞，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之地區，優先劃定為更新地區，經核上開規定與法律保留原則比例原則尚屬相符。本件被告係依上開規定將系爭街廓劃定為更新地區，自應符合上開規定「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」之要件。經

查：

- (1)按臺北市為辦理都市更新，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，特制定臺北市都市更新自治條例，並於第1條第2項規定：「有關都市更新，除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外，適用本自治條例之規定。」可知臺北市都市更新自治條例係於不抵觸都市更新條例及其授權訂定之法規之前提下，針對臺北市之都市更新所訂定之自治法規，則基於法律優位、法律保留原則及地方制度法第30條第1項、第2項關於自治條例、自治規則之位階性規定，臺北市都市更新自治條例及其授權訂定之自治規則，除不得抵觸憲法、都市更新條例及其授權訂定法規之規定外，亦須符合都市更新條例之立法意旨，且不得逾越都市更新條例規定之限度或對人民之自由權利增加法律所無之限制。
- (2)次按臺北市都市更新自治條例第15條第1項、第4項規定：「未經主管機關劃定應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，應符合第12條規定，且更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合評估標準表所列規定，並於更新事業概要內載明。」「第1項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表，由主管機關定之。」被告遂依上開規定之授權，發布「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」（即系爭環境評估標準），其第2條分就都市更新條例所定劃定都市更新地區之不同要件，共列舉14項更新單元內建築物及地區環境狀況之指

標如下：(一)更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達 $1/2$ 以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。(二)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於6公尺者之長度占現有巷道總長度比例達 $1/2$ 以上。(三)更新單元內各種構造建築物面積比例達 $1/2$ 以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。(四)更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達 $1/2$ 以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。(五)更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達 $1/2$ 以上。(六)更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點200公尺以內。(七)更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達 $1/2$ 以上。(八)更新單元內4層以上之合法建築物棟數占更新單元內建築物棟數達 $1/3$ 以上，且該4層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。(九)更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日臺內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達 $1/2$ 以上。(十)穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積比例達 $1/2$ 以上。(十一)更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之 $1/2$ 。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。(十二)更新單元內平均每戶居

住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之2/3以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達1/2者。(三)內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。(四)更新單元面積在三萬平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過3/10，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過3/10之同意。

- (3)針對本件原處分將系爭街廓劃定為更新地區所依據之都市更新條例第6條第2款規定，系爭環境評估標準第2條明定其評估標準為應「符合指標(一)、(二)、(三)其中之1項及其他指標之2項者」，始得為之。而觀諸系爭環境評估標準所列之14項指標之內容，指標(一)、(二)、(三)固屬判斷是否該當都市更新條例第6條第1項第2款「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」要件之參考因素；惟指標(四)、(五)、(六)、(七)、(八)、(九)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)則係判斷是否該當都市更新條例第6條第1款、第3款、第4款、第5款、第6款所定要件之參考因素；另指標(十四)係判斷是否該當都市更新條例第7條第1項第2款要件之參考因素；至於指標(十六)更與判斷是否符合都市更新條例所定得予劃定為更新地區之要件無涉。是以，系爭環境評估標準第2條針對判斷是否符合都市更新條例第6條第2款要件之評估標準，將與該款要件無關之都市更新指標(四)、(五)、(六)、(七)、(八)、(九)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)列入，甚至將與都市更新條例所定得予劃定為更新地區無關之指標(十六)一併列入評估，業已抵觸都市更新條例第



6 條第2 款之立法意旨，並逾越該規定之限度，而違反不當聯結禁止原則，且其規範效果無異於對不同意被劃定為更新地區內之建築物所有權人之自由權利增加法律所無之限制，依司法院院解字第4012號解釋，本院得逕認為該部分無效，並拒絕適用。

(4)被告依系爭環境評估標準第2 條針對都市更新條例第6 條第2 款所規定之評估標準，認為系爭街廓內之建築物符合該條所列之指標(三)、(九)、(四)，並據以作成原處分，將系爭街廓劃定為更新地區，惟查：

①指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達1/2 以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造」部分：

A. 此一指標僅考量更新單元內之建築物之構造種類及屋齡，以作為建築物是否有因「年代久遠」而有「傾頹或朽壞之虞」之判斷依據，然查，依照「建築改良物耐用年數及每年折舊率表」顯示（本院卷一第115 頁），土磚造、雜木造之建物耐用年數為30 年，雜木以外之木造建物耐用年數為35年，磚造、石造之建物耐用年數為46年，加強磚造、鋼鐵造之建物耐用年數為52年，鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼骨造之建物耐用年數為60年，故建築物於上開耐用年數內，原則上應屬安全無虞，而無傾頹或朽壞之虞。惟上開指標竟未實質審究更新單元內之建築物是否確有傾頹或朽壞之虞，僅以各種建築物之構造種類（土磚造、木造、磚造及石造）及耐用年數尚有32年（加強磚造及鋼鐵造）、30年（

鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造)及20年(鋼骨混凝土造)之屋齡，作為判斷建築物是否有因「年代久遠」而有「傾頹或朽壞之虞」之依據，顯不符合都市更新條例第6條第2款之規範意旨。

B. 主管機關依都市更新條例第6條第2款規定劃定之「更新」地區，除應考量該區域內建築物是否「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」外，更應考量該區域內之建築物是否均有「更新」之必要性。經查，觀諸系爭街廓內原告所有之建築物，截至99年3月17日被告作成原處分時，其耐用年數至少尚有21年、22年、28年及47年以上(其建物坐落位置、門牌、完工日期、構造種類詳見本院卷一第61至77、144頁)，甚至原告趙瑞煌、趙曼如所有之鋼筋混凝土造建物，係於86年10月8日始完工，屋齡僅有12年，且係依內政部78年5月5日修正後之建築技術規則所興建，非但不屬「因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」之情形，且根本無「重建」更新之必要。

C. 再觀諸被告作成原處分劃定都市更新地區暨預定拆除建物之範圍後，參加人續將都市更新事業計畫送請被告報核，經被告都市更新及爭議處理審議會於99年9月2日召開專案小組會議，針對系爭街廓之都市更新計畫案先行現場會勘後再進行討論，出席之8位都市更新審議委員中，有5位委員就此明確表達以下之質疑：

a. 解鴻年委員：「……我想整個範圍與劃定……但

是我要提醒實施者，還有大會也可討論一下，其實在更新的『範圍』當中，並不是要全部拆除才叫做『更新』，裡面有一棟12年的房子，一起合起來共生、共融，也是一種『更新』。不是非得要把一棟房子拆除才叫『更新』，我覺得沒有那樣的『必要性』。如果可以找到更好共存的價值，這樣的『更新』才真的是『臺北好好看』」等語（本院卷一第93頁背面）。

b. 張琪如委員：「……考慮『生活品質』的問題，就是這個案子，是不是一定要拆掉蓋成兩棟那麼大的建築物，或者還有其他方式？老實說，我今天看到角落那棟房子（即原告趙瑞煌、趙曼如所有建物所在之公寓）的時候，我的感覺是臺北市已經剩沒多少這樣的房子了，拆掉好可惜！就算他的房子到後來增值了，你用那個錢去臺北市找，也找不到那樣的地方住。我純粹是以生活品質來看，認為好像不應該全部都要用錢在思考事情，我只是想說，能不能稍微去欣賞那棟房子，然後想想看有沒有其他的操作方法，是不是一定要把它拆除？」等語（本院卷一第93頁背面）。

c. 何芳子委員：「……第三，上次開大會時，有陳情人請委員去看現場狀況，所以我們今天中午在開會之前，1點40分就在那邊集合，我們也詳細看了一遍。當然開會的時候，我們看到趙醫師那棟（即原告  
所有建物所在之公寓）只有12年，看那個照片很漂亮，今天去現場看，其實也覺得要拆除是很可惜的！上次會議時我

就有一個想法，其實在更新單元當中，我就認為不一定要拆除重建，這個部分可以用『整建維護』，然後其他『重建』，結果我請教他們，結果他們說不行，他們原本提出來的『好好看』，就是5,000 平方公尺的部分要完全用『拆除重建』的方式。所以我們說可以用『共存』的方式，資源不會浪費、也可以兼顧到現有環境，然而假如是要適用『好好看』的話，這樣就不可以。如果回到一般都市更新，我們也非常鼓勵劃到範圍內，但這棟就是用『整建維護』的方式作整建，讓它跟新建的部分能夠作更好的調整。」「……

若把它（即原告所有建物所在之公寓）納進去，從現場勘查的結果，我們認為既然他那麼堅決反對納進來，是不是可能考慮把這個部分剔除。假如是這樣的話，就涉及到調整範圍的問題，就我剛剛稍微看了一下，比如西南角剔除的話，因為面積有476 平方公尺，整個案子就沒有達到5,000 平方公尺，所以『好好看』就不成立，也就沒有趕在9 月30日前的問題，這樣就可以從長好好作精緻的規劃及溝通。其實就是只有『好好看』19% 容積獎勵不能拿到嘛！還是可以用一般的都市更新去申請更新獎勵。假如是這樣的話，這樣要回到都委會，我是建議『範圍』部分」等語（本院卷一第94、97頁）。

- d. 黃志宏委員兼副召集人：「第一，本區進行更新，我想確定還是必要的，其中有一些老舊房屋及房舍更是如此。部分的房舍比較新，是否要包括

進去，就可能比較會有一些爭議。是不是有一些新成屋在『好好看』的狀況，如果他本人不同意，周邊想把它納進來，然後可以求得更高的獎勵值，『這是否符合我們條例規定的基本精神』？事實上我們在劃定的時候，是不能這樣子的！這個部分如果是由都委會來作劃定範圍確定的話，我想請都市計畫委員會作一個公正的解釋，『因為這個部分在本委員會於作業上及實務上恐怕是無法接受的』。如果是所有的人都樂於參與，我想當然是可以這樣來進行，否則這顯然是一個巨大的爭議……」等語（本院卷一第94頁背面）。

- e. 張金鶚委員兼召集人：「我的看法是『我們都很在意財產權的問題，因為每個人將心比心，如果這個是你的財產，你不願意的情況之下，要被強制執行時，情何以堪？』這個財產權如果是所謂真正的『釘子戶』，那當然公權力要執行，但如果不是『釘子戶』，公權力要如何去執行？這點其實是有很大的爭議。就誠如我們今天下午特別去現場看，坦白說，我們覺得那個環境真的很不錯，『尤其有一些地方真的不是我們一般人以現在的條件能夠住到這麼好的環境條件』，當然你要改更好也是有可能，但是我不說要改得好，因為好或不好其實有很多專業判斷，五層樓公寓位在很寧靜的巷子，還是兩棟大樓好？其實當然是見仁見智了，這個是從專業不同的角度來看。」
- 「……我們大家在現場看的時候，都有很深的感觸，我們覺得那個環境有一些地方，以現在的條

件來講，其實『我們不覺得應該被拆掉』，當然今天因為要變成『臺北好好看』，『要達到那樣的標準及範圍，所以把它拆掉』，如果範圍不夠大的話，它本來就被會劃掉，或者是範圍超過的話，也自然會被劃掉，但現在問題是剛好到那個邊界，所以必須把它拉進來，『這樣的作法是不是有說服力』？以我個人的角度來看，我不覺得，就因為要達到『臺北好好看』的獎勵標準，所以把它拉進來，『那個建物在我看來應該是可以被保留住的』。因為『臺北好好看』的宣示，反而造成對環境不知道是好或者是壞的情況，我們是有一些疑慮。坦白說，我們在現場看的委員，其實大家都有共同的感覺，剛才大家表達得很含蓄，我只是把大家的感覺作一個比較直接的表達。」「……最大的考量是在『是否真的達到窳陋不堪而要被拆除』？這件事情大家好好地想想看，我們覺得這裡其實不是，只是為了要增加獎勵……造成很多的後遺症產生出來。」「……事實上在現場踏勘時，我們都有很深的感觸，我們覺得對『範圍』的劃定的確還有一些爭議的地方，我們從剛剛委員的討論，私下我們都有討論，當我們希望可以有一些共存、共榮的情況，也就是可以變成『整建維護』，可是整棟都很好，請問要『維護』什麼呢？我都不知道要『維護』什麼！如果要得到獎勵，我們不要為了獎勵而迷失了很多！大家要去想，獎勵的背後是全民納稅的錢，不要以為那不是錢，容積不是從天上掉下來的

，容積是全民的納稅錢，為什麼我們大家納稅要來給你們獎勵呢？」、「……我們對於現在所謂劃定的『範圍』，認為還是不妥，專案小組是不是可以建議大會轉請都委會在目前情況之下，請它再重新考量『範圍』的這件事情，以我們現場去看的結果，其實真的是還值得重新再來檢視！我要特別提醒都市更新的劃定，並不是都市更新審議委員會的職責，是都市計畫委員會的職責，……我們看了現場環境，我們真的認為是相當不錯的，我們認為那個建物（即原告趙瑞煌、趙曼如所有建物所在之公寓）不應該要被拆除。我們建議大會交到都市計畫委員會再重新審議都市更新的『範圍』」等語（本院卷一第95頁）。

D. 顯見與會委員們咸認原處分將系爭街廓全部均劃定為都更地區之範圍，洵屬不當，甚至指明僅為使更新單元面積超過5千平方公尺，以符合「臺北好好看開發計畫案」之要求，俾利獲取被告核予更高之容積獎勵，卻將無須更新且反對納入之原告

等人所有建物及土地劃定為更新地區範圍內（增加其等建物之基地面積476平方公尺後，更新單元總面積始達5442.38平方公尺），實欠缺合法性及正當性。是以上開會議最終作成決議三略以：「有關本案涉及西南側建物（即原告

所有建物所在之公寓）納入本案更新地區劃定範圍，經專案小組成員至當地現場勘查及開會討論後，全體專案小組成員『一致認為』該棟建物現況尚屬良好，現階段納入一併配合拆除重建係有爭議



，建提大會討論」等語（本院卷一第89頁），亦提出與本院上開見解相同之更新必要性問題。

E. 綜上，系爭環境評估標準指標(三)未實質審究更新單元內之建築物是否確有傾頹或朽壞之虞，僅以各種建築物之構造種類（土磚造、木造、磚造及石造）及耐用年數尚有32年（加強磚造及鋼鐵造）、30年（鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造）及20年（鋼骨混凝土造）之屋齡，作為判斷建築物是否有因「年代久遠」而有「傾頹或朽壞之虞」之依據，違反都市更新條例第6條第2款之規範意旨，且未考量被劃定為更新地區內之建築物是否均有「更新」之必要性，自不得據以為認定更新地區內建築物是否有因「年代久遠」有「傾頹或朽壞之虞」而有更新必要性之依據。況系爭街廓內原告所有之建築物，其耐用年數至少尚有21年、22年、28年及47年以上，甚至原告所有之鋼筋混凝土造建物，屋齡僅有12年，且係依內政部78年5月5日修正後之建築技術規則所興建，非但不屬「因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」之情形，且根本無「重建」更新之必要。是以，被告僅以系爭街廓內達30年以上之建築物樓地板面積比例達80%以上，符合指標(三)「各種構造建築物面積比例達1/2以上」之規定為由，據以認定更新地區內建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，而足以妨害公共交通或公共安全云云，自不足採。

②指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日臺內營字第691701號修正之建築技術

規則規定者之棟數比例達1/2 以上」部分：

A. 此一指標係判斷是否該當都市更新條例第7 條第1 項第2 款要件之參考因素，而與判斷是否符合都市更新條例第6 條第2 款之要件無關，業已牴觸都市更新條例第6 條第2 款之立法意旨，並逾越該款規定之限度，而違反不當聯結禁止原則，且其規範效果無異於對不同意被劃定為更新地區內之建築物所有權人之自由權利增加法律所無之限制，依司法院院解字第4012號解釋，本院得逕認為該部分無效，並拒絕適用，已如前述。是被告以系爭街廓內之17 棟建築物，其中有16棟不符內政部78年5 月5 日臺內營字第691701號修正之建築技術規則規定，而認符合指標(九)，已屬無據。

B. 況建築物興建時有無適用內政部78年5 月5 日修正後之建築技術規則，並非判斷建築物耐震能力之唯一標準。此觀諸內政部建築研究所針對921 大地震中20棟倒塌導致嚴重傷亡之建物耐震能力所作之個案分析，除「東星大樓」外，其於19棟均係適用內政部78年5 月5 日修正後之建築技術規則等情自明（本院卷一第209 至212 頁）。且內政部營建署100 年8 月11日贏署更字第1002913903號函釋略以：「舊有建築物因涉及建築年限、所有權人維護管理使用等因素，均使所能承受之地震震度能力會有所不同，爰舊有建築物是否符合現行耐震設計標準，應由建築師、土木技師、結構技師等，經檢測評估後始能得知」等語（本院卷一第236 頁）。可知建築物之耐震能力，因其施工品質、建築年限、維護

管理使用等因素而有所不同，是指標(九)未考量影響建築物實際耐震能力之各種因素，而僅以建築物興建時有無適用內政部78年5月5日修正後之建築技術規則為判斷建築物耐震能力之唯一標準，亦與實情不符。

C. 據此，被告於未經任何結構安全之檢測評估，亦未赴現場勘查之情況下，即以系爭街廓內之17棟建築物，其中有16棟未適用內政部78年5月5日修正後之建築技術規則規定為由，率爾斷定系爭街廓內之建築物有都市更新條例第6條第2款「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」而「足以妨害公共安全」之情形，亦不足採。

③指標(四)「更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過3/10，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過3/10之同意」部分：

A. 此一指標與判斷是否符合都市更新條例所定得予劃定為更新地區之要件無涉，系爭環境評估標準第2條針對判斷是否符合都市更新條例第6條第2款要件之評估標準，將與都市更新條例所定得予劃定為更新地區無關之指標(四)一併列入評估，業已牴觸都市更新條例第6條第2款之立法意旨，並逾越該款規定之限度，而違反不當聯結禁止原則，且其規範效果無異於對不同意被劃定為更新地區內之建築物所有權人之自由權利增加法律所無之限制，依司法院院解字第4012號解釋，本院得逕認為該部分無效，並拒絕適用，已如前述。是被告以系爭街廓內之

基地面積5442.38 平方公尺，且參加人已舉辦地區說明會及提供土地及合法建築物所有權人均超過3/10之同意書，而認符合指標(四)，亦屬無據。

B. 至於被告辯稱指標(四)之立法目的，係為鼓勵大面積基地更新，以利整體規劃設計、留設較多開放或防救災空間，並改善都市景觀及提升生活環境品質而設云云。惟查，上開目的固為都市更新條例之立法意旨，惟仍應以符合都市更新條例所規定得劃定為更新地區之要件，且有更新之必要為前提，是如不符合上開都市更新之前提要件，則更新單元內之面積大小以及街廓是否完整，即不應列為主管機關考量是否符合都市更新條例所定得予劃定為更新地區之評估指標。況臺北市都市更新自治條例第12條第1項第1款、第2款業已規定：「都市更新單元劃定基準，應符合下列規定之一：一、為完整之計畫街廓者。二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。……」則被告再於系爭環境評估標準內，將「更新單元內之面積大小以及街廓是否完整」列為評估指標，顯有重複評價之嫌。

④ 針對都市更新條例第6條第2款所定「道路狹小足以妨害公共通行或公共安全」之要件，系爭環境評估標準第2條固定有指標(二)「更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於6公尺者之長度占現有巷道總長度比例達1/2以上」，惟查系爭街廓周邊道路筆直，雖西側臨4米仁愛路2段20巷，惟北側臨40米仁愛路二段，東側臨6米仁愛路2段38巷，南側臨6米杭州南路1段101巷（詳見本院卷一第33頁「土地權屬示意圖」

），其寬度小於6米之長度不及總長度1/4，本即不符合指標(二)之規定，故被告作成原處分時，亦未以指標(二)作為符合都市更新條例第6條第2款要件之評估標準（本院卷一第38頁）。是以，被告於本件訴訟時始辯稱系爭街廓西側4米計畫道路（仁愛路2段20巷）現況設置有路燈，實際寬度未達3米，不符「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第1點「消防車輛救災動線指導原則」第1款「供救助5層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上淨寬」之規定云云，尚不足以為原處分合法之論據。況系爭街廓西側4米計畫道路（仁愛路2段20巷）之實際寬度之所以未達3米，係因現況設置有路燈之故，被告為消防救災之需要，本應於核發建造執照時予以考慮，或應協調所屬機關將路燈遷移或另為適當之處置，以維持4米計畫道路之淨空，而非嗣後藉由強制拆除人民已領得建（使）照且無更新必要之合法建物，換取消防車得以順利通行之道路寬度，益見被告所辯上情，違反誠信原則及信賴保護原則，洵不足採。

(5)原處分劃定系爭都市更新地區，係以「缺乏公共開放空間或藝文景觀可以將都市景觀及藝文休閒的都市環境提升，且計畫範圍內建築物完工年代久遠，結構耐震係數不足，居住環境安全堪慮。基地位處仁愛路二段，與周邊都市發展情形相比，建物老舊、巷弄狹小對都市環境之公共衛生、公共交通、公共安全及生活環境舒適度影響極大」云云（本院卷一第32頁背面）。惟查：

①系爭街廓後半段大多為4層至6層樓之建築（本院卷

二第99-2頁），格局、採光、通風良好，居家環境單純（本院卷一第81至82、112至114頁），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，且生活機能方便，巷弄人車不多，靜謐閒適，為臺北市最優良之居住處所之一，根本不符合原處分所稱「建築物完工年代久遠，結構耐震係數不足，居住環境安全堪慮」之情狀。

②再就整體區域環境而言，系爭街廓周邊之都市發展情形，均與系爭街廓內之建築物大同小異，除臨仁愛路側之高樓建物外，仁愛路裡側巷弄之建築物多半為4層至7層之公寓建築（本院卷二第99-2、116至117頁），並無原處分所謂「與周邊都市發展情形相比，建物老舊、巷弄狹小對都市環境之公共衛生、公共交通、公共安全及生活環境舒適度影響極大」之情形，原處分顯然昧於事實。

③另系爭街廓內有大面積之公有土地，占全部土地面積23.76%（詳見本院卷一第32至33頁「土地權屬表」、「土地權屬示意圖」），被告倘因該區域「缺乏公共開放空間或藝文景觀」而變更都市計畫，則理應優先考慮將該公有土地規劃為「公共開放空間或藝文景觀」，而原處分竟以強制拆除原告之建築物及強徵原告土地之方式，以達換取「公共開放空間或藝文景觀」之目的，亦與比例原則有違。

④原告 所有位於臺北市仁愛路2段20巷之五層樓別墅型公寓，完工僅12年（本院卷一第62至63頁），獨棟僅有4戶住家，擁有大戶氣度格局，建物外觀氣派典雅，配備專屬的電梯及

停車場，為非常單純、幽靜、舒適、高貴的居家環境（本院卷一第80、84至87頁），與豪宅相較亦毫不遜色，可謂一般人夢寐以求之居所，根本欠缺經由重建、整建或維護予以「更新」之必要性。被告竟藉「都市更新」之名，以原處分將原告之建物劃定於更新地區範圍內，並將其拆除後作為公共開放空間（詳見本院卷一第37頁背面「公共開放空間系統示意圖」），除已違反都市更新條例第6條第2款之立法意旨，更違反憲法上之比例原則及人民財產權應予保障之意旨。

（三）綜上所述，原處分公告之系爭都市計畫變更及劃定都市更新地區案，既不符合都市計畫法第27條第1項第4款所定「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」得為都市計畫個別變更之要件，且將系爭街廓全部劃定為都市更新地區，亦不符合都市更新條例第6條第2款所定「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」之要件，自有違誤，訴願決定未予糾正，亦有未洽，原告執此指摘訴願決定及原處分違法，訴請併予撤銷，為有理由，應予准許。

八、本件判決基礎已臻明確，原告另主張原處分之解除條件業已成就，被告暫緩回復原都市計畫亦屬違法云云，則係被告嗣後不作為是否違法之問題，而與原處分本身之適法性無涉。又兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，均併予敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 100 年 12 月 8 日



臺北高等行政法院第六庭

審判長法官 闕銘富

法官 林育如

法官 張國勳

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中華民國 100 年 12 月 8 日

書記官 陳可欣

書記官  
陳可欣

