

訴 願 人：莊○○

原 處 分 機 關：臺北市都市更新處

訴願人因都市更新事件，不服原處分機關 97 年 1 月 10 日北市都新事字第 09730006700 號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處理。

事 實

- 一、緣案外人○○建設股份有限公司為「臺北市萬華區華中段 1 小段 201-2、35 2 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫」之實施者，於 96 年 6 月 5 日檢送經修訂內容之都市更新事業計畫並檢具相關資料函報原處分機關，案經原處分機關審查後，經本府依都市更新條例第 19 條規定，以 96 年 10 月 16 日府都新字第 09630526100 號公告略以：「主旨：公告公開展覽○○建設股份有限公司擔任實施者擬具之『擬定臺北市萬華區華中段 1 小段 201-2、352 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案』書圖。.....公告事項：一、展覽期間：自民國 96 年 10 月 17 日起至 96 年 11 月 15 日止。」在案，原處分機關並以 96 年 10 月 25 日北市都新事字第 09631053101 號開會通知單通知有關人員於 96 年 11 月 7 日在本市萬華區公所大禮堂召開公聽會。
- 二、嗣上開都市更新事業計畫案內之同地段同小段 240、355 地號之土地所有權人莊○○（持分 96 分之 36）之女即訴願人以上開都市更新事業計畫案未達法定比例等為由，以 97 年 1 月 2 日申請書（據訴願人申請書所載，其父於 89 年 12 月 5 日死亡）向原處分機關請求撤銷上開都市更新事業計畫案，經原處分機關以 97 年 1 月 10 日北市都新事字第 09730006700 號函復訴願人略以：「主旨：臺端代令先父函請撤銷○○建設股份有限公司擔任實施者所擬具之『擬定臺北市萬華區華中段 1 小段 201-2、35 2 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫』乙案.....說明：.....
二、查旨揭更新案前經○○建設股份有限公司 96 年 6 月 5 日擬具都市更新事業計畫向本府申請辦理都市更新事業，並依都市更新條例第 22 條規定取得該更新地區內土地及合法建築物所有權人數超過 3/5 並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2/3 同意之法定門檻

，經本處審查已依規定檢齊書件及都市更新計畫書圖後，於96年10月17（日）至96年11月15日假萬華區公所及萬華區保德里辦公處辦理公開展覽，並於96年11月7日假臺北市萬華區公所大禮堂舉行公聽會，合先敘明。三、有關 臺端陳述旨揭更新案將莊○○君所持有土地面積納入更新同意比例計算後，不符都市更新條例第22條同意比例門檻乙節，經查莊○○君所持有土地之產權狀況於實施者申請都市更新事業計畫向本府報核時點（係以更新事業計畫送掛號日為準），係屬因未辦理繼承登記，列冊管理，符合都市更新條例（以下簡稱條例）第12條第3款規定，故不計入申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權人比例之計算。四、又查條例第12條立法意旨係鑑於辦理都市更新事業時，對於依法應予保存之古蹟，經協議保留並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂，經政府代管者，祭祀公業土地，均困難以處理或取得其所有權人之同意，致都市更新事業因延宕，故特予除外，不計入比例，以減低實施者之阻礙。其中條例第12條（第）3款所謂『經政府代管者』，蓋指土地法第73條之1規定之未聲請繼承登記之土地或建築改良物，並未違背土地法第73條之1修正後之意旨，故 臺端申請撤銷旨揭更新案之理由，礙難受理。」訴願人不服該函，於97年1月25日向本府提起訴願，3月10日補充訴願資料，3月24日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查訴願人係系爭都市更新事業計畫案內之同段同小段240、355地號之土地所有權人之一莊○○之繼承人，訴願人主張系爭都市更新事業計畫案損害其權益，應認有法律上利害關係，合先敘明。
- 二、按都市更新條例第2條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」
臺北市都市更新自治條例第1條規定：「臺北市（以下簡稱本市）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，特制定本自治條例。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。」第2條規定：「本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府），執行機關為臺北市政府都市發展局。」
- 三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 公聽會應通知權利關係人參加，然訴願人從未接獲原處分機關該項通知。
- (二) 土地法第 73 條之 1 於 89 年 1 月 6 日 (26 日) 修正，舊法「政府代管」與新法「列冊管理」內容、目的、範圍均不同。又都市更新條例第 12 條第 3 款於 97 年 1 月 16 日修正公布將原「經政府代管者」增列為「經政府代管或依土地法第 73 條之 1 規定由地政機關列冊管理者」。原處分機關應依當時適用之都市更新條例第 12 條「政府代管」以為審核，竟以新法「列冊管理」而為適用，對訴願人而言，顯有失公平。
- (三) 系爭土地已申報相關賦稅，因稅捐機關仍審理在案，故未能辦理繼承登記，符合「未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點」第 4 點第 2 項「不可歸責於當事人之事由」之法定要件，依臺北市政府地政處 97 年 1 月 9 日函不予列冊管理。然依都市更新條例第 22 條第 1 項，計算同意比例時，亦應加計於其中。
- (四) 於計算都市更新事業計畫同意比例時，依土地登記謄本上未記註列冊管理者，即列入計算同意比例。訴願人依法辦理暫緩列冊管理，依臺北市建成地政事務所 97 年 1 月 15 日函暫緩列冊管理；是系爭申請案同意面積未達法定門檻，原處分機關逕為辦理公開展覽及舉辦公聽會，有違法之虞。

四、卷查本件訴願人以 97 年 1 月 2 日申請書向原處分機關請求撤銷系爭更新事業計畫，原處分機關以 97 年 1 月 10 日北市都新事字第 09730006700 號函復訴願人否准所請。惟依前揭都市更新條例第 2 條規定，有關都市更新事項之主管機關，在直轄市為直轄市政府；另依臺北市都市更新自治條例第 2 條規定，該自治條例之執行機關則為臺北市政府都市發展局。是本案原處分機關逕以其名義作成本件處分，姑不論該處分係依都市更新條例抑或臺北市都市更新自治條例所作成及其在實質上是否妥適，其行政管轄終究難謂適法。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處理。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏

委員 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 程明修
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 97 年 8 月 8 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行