



113年度 桃園市自主更新教育訓練

法律文件不踩雷

課程講師 | 劉蕙瑜律師

現 職 | 環宇法律事務所資深合夥律師

課程日期 | 114.1.16

講師簡歷

現職	環宇法律事務所資深合夥律師
學歷	國立臺北大學法律研究所民事法學組碩士
經歷	<p>現任環宇法律事務所資深合夥律師 現任全國律師聯合會公共工程委員會委員 現任財政部推動促參司促進民間參與公共建設專業人員訓練課程講師 現任財政部推動促參司促參委員 曾任高雄市都市更新公開評選申訴審議會委員(108~110) 曾任遠東聯合法律事務所律師 96年律師高考及格</p>
公部門委辦案資歷	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通部臺鐵局112年度資產活化開發總顧問委託技術服務案 ● 臺北市住宅及都市更新中心公辦都市更新公開徵求出資者案件法律諮詢服務 ● 「臺北市南港區南港段三小段36地號1筆土地公辦都市更新案」公開評選文件撰擬及法律諮詢服務 ● 「臺北市中正區福和段二小段60-19地號等6筆土地公辦都市更新案」公開評選文件撰擬及法律諮詢服務 ● 臺北市信義區兒福A2基地公辦都更案契約撰擬及法律諮詢 ● 新竹市北區崙子段2042地號等16筆土地都市更新履約專案管理服務(PCM)委託專業服務案 ● 「新竹市東區光復段809地號等54筆土地都市更新案」(新竹市建功高中南側地區都市更新案)招商文件撰擬及法律諮詢委託專業服務案

簡報大綱

壹、法律文件有哪些

貳、簽署法律文件之停看聽

參、契約架構參考（合建契約）

肆、相關判決見解



法律文件有哪些? ▶

都市更新同意書及合建契約之爭議

爭議類型	爭議樣態	相關規定	爭議解決
都市更新 同意書	同意書之簽訂 是否有瑕疵	民法第88條 ：意思表示錯誤 民法第89條 ：傳達不實 民法第92條 ：被詐欺或被脅迫	經民事判決認 定同意書得撤 銷
	合法同意書得 否撤銷	雙方合意撤銷 或依 都市更新條例第37條第3項 「於公開展覽期滿前，撤銷其同意」(但分配比率或分配權利價值比率須較簽立同意書時為低)	直接將撤銷同 意書之通知副 知主管機關
都市更新 合建契約	各所有權人間 條件不同	契約須有無效或得撤銷之情形(如： 民法88條、第89條或第92條)	經民事判決認 定合建契約無 效或得撤銷
	合建契約特殊 條款(例如： 都市更新風險 由所有權人 負擔)	契約須有無效、得撤銷或顯失公平 之情形(如：民法88條、第89條、 第92條或247條之1)	



簽署法律文件之停看聽 ▶

1-都市更新同意書

事業概要同意書(都更條例第22條)

- 送審事業概要計畫，須取得土地及合法建築物所有權人均超過1/2、土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意書。部分案件會省略事業概要計畫。
- 非必要，部分案件會省略事業概要計畫。

事業計畫同意書(都更條例第37條)

- 送審事業計畫，必須取得超過一定比例之同意書（通常是土地及合法建築物所有權人、總面積都要超過4/5）。

2-事業概要同意書

應 注 意

地主簽署同意書即納入同意比例。

同意書只在於認定「同意」或「不同意」參與都市更新，如有要加註的條件，建議與實施者另行協商。

簽署前先確認未來更新案預定的實施者、更新單元範圍及初步規劃內容。

3-事業計畫同意書

應 注 意

已確認更新工作之實施者與更新範圍

已完成主要建築設計規劃工作

所簽訂之同意書代表同意實質規劃設計內容與方式

4-事業計畫同意書

事業計畫草案
完成後送件報
核前

- 簽訂同意書
- 代表同意事業計畫之實質規劃內容

事業計畫報核
前

- 得隨時任意向實施者撤銷
- 但須注意私約義務

報核後至公開
展覽期滿日

- 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，得撤銷其同意
- 民法第88、89、92條所定錯誤、詐欺情事，或雙方合意撤銷。

5-私約額外約定

- ◆ 同意書可能額外約定之條款
 - ✓ 禁止地主參與其他重建計畫。
 - ✓ 地主無權分享額外容積獎勵。
 - ✓ 退出重建須負擔損害賠償責任。

- ◆ 在沒有違反強制禁止規定情形，雙方得自行約定權利義務關係。

- ◆ 須評估雙方權利義務是否對等（例如建商退出整合是否有相應賠償機制）。

6-簽約前應注意事項(1)

簽約對象

1

簽訂契約前，應先確認簽約對象身分，究為建設公司、營造公司或建築經理公司？

2

應瞭解該公司有無可參考的完工案例、過去是否有參與都更、危老重建經驗？是否曾發生工程糾紛？協力廠商（營造廠商、顧問公司、建築師）的經驗與能力等等。



6-簽約前應注意事項(2)

容積獎勵相關權利義務

應確認擬申請之容積增額項目及額度，並確定其分配方法，容積增額項目均有法令依據，建商應向所有權人詳細說明。



6-簽約前應注意事項(3)



必要性

建商簽約後，不執行計劃或消極處理。

缺乏明確的退場機制可能導致合約無法終止，成為「萬年合約」。地主若單方面解約或出售土地，可能面臨法律糾紛

退
場
機
制

可驗證性

退場機制應易於驗證，避免模糊不清的條件。

建議在合約中明確規定送件期限，如特定日期或簽約後的具體年限。



6-簽約前應注意事項(4)

以送件為退場 條件的優勢

相比達到地主同意比例，**以送件作為退場條件更容易核實**。送件情況可通過政府部門查證，而地主同意比例難以準確掌握。**避免使用地主同意比例作為退場條件**，因地主難以獨立驗證同意比例，可能導致退場機制失效。



退場 機制



明確的時間限制

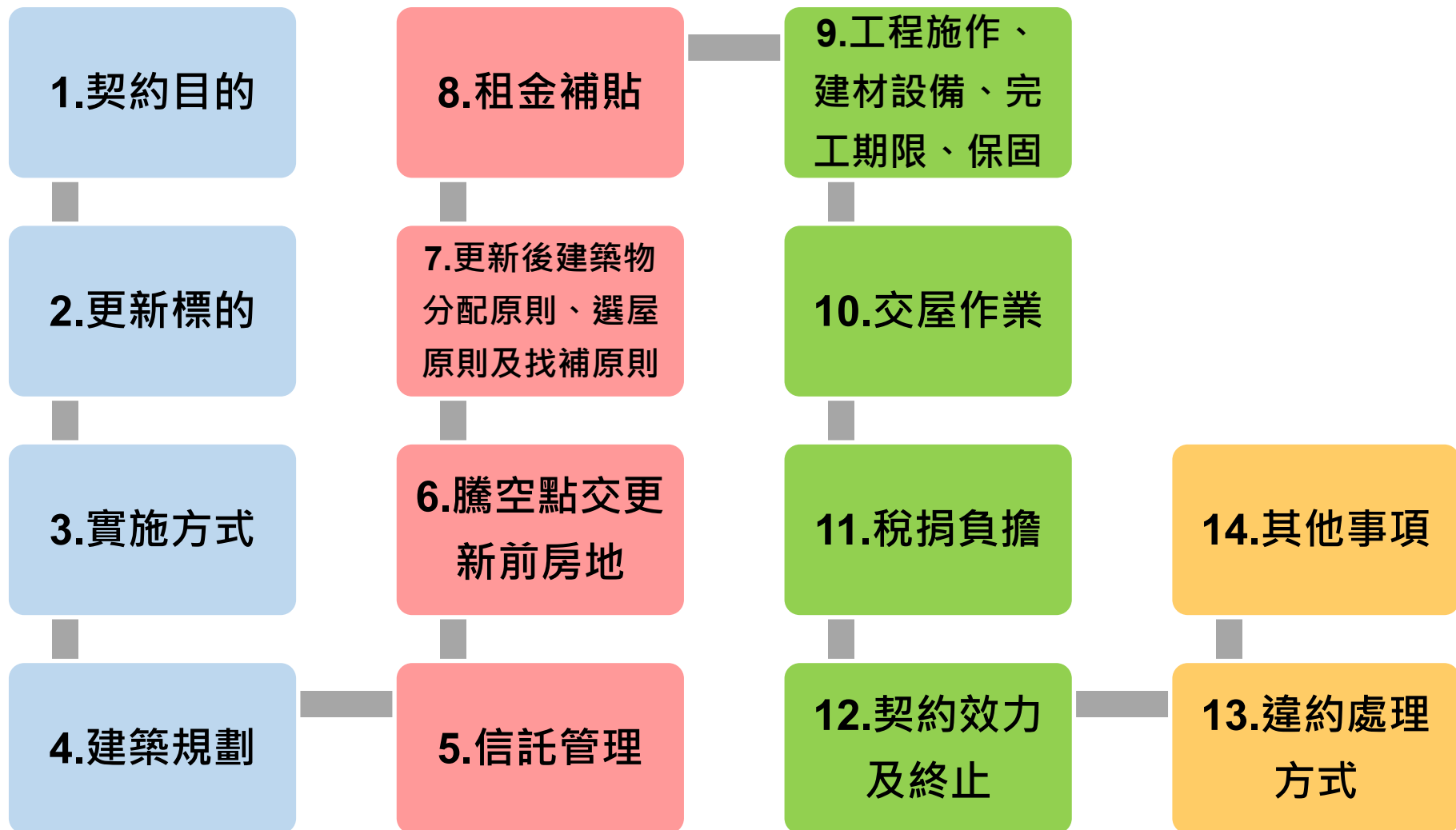
合約應明確規定都市更新計劃的送件期限。
若超過約定期限未送件，地主應有權解約。



契約架構參考(合建契約)



一般合建契約內容大項



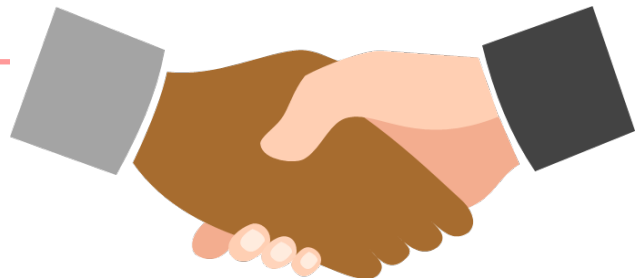
契約架構參考(1)

五、信託管理

甲乙雙方以簽訂信託契約、辦理信託登記之方式，將甲方不動產及乙方資金交由信託專戶專案管理，確保土地所有權人之土地於更新過程中不被其他因素查封、假處分，亦可確保乙方資金按時到位並專款專用。

契約架構參考(2)

五、信託管理



約定內容例如：

1. 乙方於事業計畫報核後，應於○日內邀集本案所有權人審閱信託契約，並經甲方同意後簽約，甲方並應提供土地信託登記需用文件予乙方，信託相關費用由乙方全額負擔（如實施方式為權利變換，信託相關費用得納入共同負擔，**建商以契約所載實際信託費用之50%提列共同負擔**）。
2. 信託標的應包含甲方土地及乙方資金，並約定專款專用。**不得以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押。**

契約架構參考(3)

五、信託管理

為避免過早就信託房地予他人，契約中建議約定於重建案到達一定成熟度後(例如向主管機關提出申請核准後)，再依通知於期限內簽訂信託契約。



契約架構參考(4)

六、騰空點交更新前房地

以協議合建方式實施之約定方式例如：

乙方應於領取本案拆除執照後通知甲方自書面通知日起○日內騰空點交其所有土地及地上物予乙方拆除整地。甲方騰空點交時如有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。



契約架構參考(5)

六、騰空點交更新前房地

以權利變換方式實施之約定方式例如：

權利變換計畫核定公告期滿後，由乙方公告並以書面方式通知甲方於30日內自行遷移及拆除，乙方並應訂2個月以上之預定拆遷日。預定拆遷日屆至時，如甲方未自行拆除或有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。

契約架構參考(6)

七、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

權利變換之分配原則約定方式：

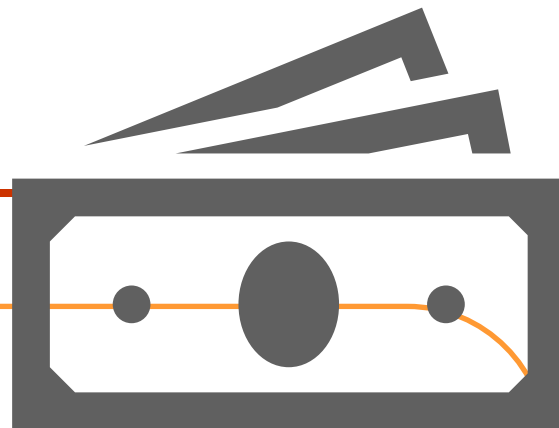
甲方應分配價值：本案權利變換範圍內更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按甲方更新前權利價值比例計算甲方應分配價值，實際內容以主管機關核定結果為準。若雙方另有協議者，甲方應分配價值得採權利變換核定內容或以雙方協議內容二者擇優辦理。

契約架構參考(7)

八、租金補貼

約定內容例如：

1. 乙方應於甲方房地騰空點交之日前○天，預先支付甲方三個月租金（新臺幣○元/月×3），供甲方辦理租房使用。
2. 乙方如有一期未按時給付，視為全部到期，應將所剩餘之每月租金一次匯入甲方指定之帳戶。



契約架構參考(8)

十、交屋作業

約定內容例如：

甲方驗收如認為有未依建築主管機關核准之建照圖說施工情事，得要求乙方限期改善補行驗收，乙方若未能於指定期限完成改善或無法改善者，甲方得就該部分**要求賠償**。



圖片來源：<https://blox.xyz/projects/prathemesh-yug-heights>

契約架構參考(9)

十、交屋作業

公設點交：
公共設施之交屋驗收方法
可參考內政部頒訂之**預售
屋買賣契約書範本**。如委
託專業機構協助公共設施
測試驗收作業，應**預為約
定費用負擔人**。



圖片來源：<https://www.siangniou.com/%E5%85%AC%E8%A8%AD%E8%A6%8F%E5%8A%83%E4%B8%8D%E5%8F%AA%E8%A6%81%E4%BE%BF%E5%88%A9-%E6%89%93%E9%80%A0%E8%97%9D%E5%93%81%E9%99%B6%E5%86%B6%E8%BA%AB%E5%BF%83/>

契約架構參考(10)

十一、稅捐負擔

約定內容例如：

1. 甲方於更新案申報開工前已產生之地價稅、房屋稅、契稅等一切稅負均應由甲方自行負擔。
2. 參與都市更新得享有之地價稅、房屋稅減免，以及參與權利變換得享有之土地增值稅及契稅減免，乙方應代為申請。



圖片來源：<https://www.businesstoday.com.tw/article/category/80407/post/201604280033/>

契約架構參考(11)

十二、契約效力及終止



圖片來源：Pxhere

約定內容例如：

1. 至○年○月○日止，乙方仍未與本案私有土地及合法建築物所有權人超過○分之○、及其面積超過○分之○簽訂契約或取得其事業計畫同意書。
2. 本案事業計畫遭主管機關撤銷。



相關實務見解 ▶

共同共有 同意比例 如何計算？

一般情形

共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以同意之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。(#39)

法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者

- 經法院囑託假扣押者，申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率，不列入計算。
- 共同共有關係消滅前，該假扣押之效力及於共同共有物之全部。是以，應以該筆共同共有部分全部之人數及面積排除計算之。

109年08月05日台內營字第1090812771號函

未登記土地如何計算同意比例?

視為公有，不計入分母!

- 都市更新個案範圍內已建立標示之產權未登記土地，於事業概要或都市更新事業計畫報核當時既未經人民依法取得並登記所有權者。
- 依民法第758條規定即不生效力，其權屬應視為公有。
- 不納入都市更新私有土地及建築物同意比例之計算。

內政部101.2.4台內營字第1010800960號函

有預告登記是否影響同意書效力?

同意有效!

- 所有權人出具都市更新事業計畫同意書者，非屬處分行為
- 且權利變換後，其預告登記仍登載於原所有權人應分配之土地及建築物
- 亦未妨害其預告登記請求權之行使，其同意仍為有效。

內政部100.11.28台內營字第1000210664號函

都市更新
單元內土地
所有權人
行蹤不明，
得否由財
產管理人
代為提出
同意書？

- 應請**先行確認**不動產是否已向登記機關**為財產管理人之登記**。
- 法院就**個案事項認定許可**後行使之。財產管理人應以善良管理人之注意，保存財產，並得為有利於失蹤人之利用或改良行為。但其**利用或改良有變更財產性質之虞者，非經法院許可，不得為之**。

內政部99.9.9台內營字第0990807459號函

同意書簽署要在事業計畫公聽會之先簽署，或之後簽署？

- 於知悉計畫內容之後，並仔細考量後再決定

簽署同意書與實施者擬定都市更新事業計畫書、召開公聽會之時間先後，法無明文規範。惟為避免爭議，本署97年修訂之都市更新作業手冊所定事業計畫同意書格式範本，已附註「本人已知悉本更新計畫內容，...」等語，以提醒同意人。

內政部99年3月31日營署更字第0992905957號

實務見解-契約條款內容之爭議(1)

以最高法院103年度台上字第1438號民事判決為例

案件概要：

實施者與所有權人簽訂合約，**約定實施者分期付款予所有權人**，實施者並於簽約日給付第一期款110萬元，惟合約另約定**實施者若無法於簽約後一年內申請更新改建**，所有權人應退換第一期款。

實務見解-契約條款內容之爭議(2)

以最高法院103年度台上字第1438號民事判決為例

合約條款：

甲方(即實施者)於**本約簽訂日起一年內**，無法依更新相關法令申請本宗土地及地上物辦理更新改建時，乙方(即所有權人)應一次無息退還甲方已收之價款，本買賣合約始得解除；**若期滿時**，甲方**已送申請更新改建審議**，則不受前段一年之限制。

實務見解-契約條款內容之爭議(2)

以最高法院103年度台上字第1438號民事判決為例

評析：

依據上開合約條款，**即便因可歸責實施者之事由**，造成土地及地上物無法申請更新改建，**實施者仍可解除合約**，對所有權人相當不利。

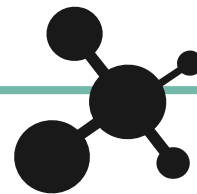
建議

於條款中**加入歸責條款**，
較能保障所有權人之權益

實務見解-同意書效力(1)

以最高法院106年度台上字第960號民事判決為例

地主主張



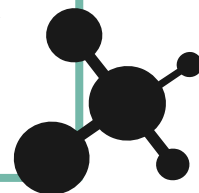
建商趁地主不在國內之際，佯以時間緊迫，並保證待地主返國後即重新簽約等語，誘騙**地主之配偶**，擅以地主名義在「○○○社區**重建協議書**及所附備忘錄」及「**都市更新事業計畫同意書**」三份上**簽名蓋章**，表示地主同意將所有房地參與都市更新計畫，進而辦理後續都更程序。

實務見解-同意書效力(2)

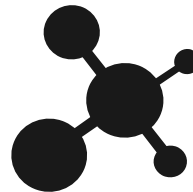
以最高法院106年度台上字第960號民事判決為例

建商主張

- 1.地主之配偶簽訂協議書等前，即曾**與家人與地主商議**多時，且地主之配偶簽約時猶要求須**以備忘錄明列有利於地主之合建條件**。
- 2.地主之配偶多次代表地主**出席公聽會**。
- 3.**地主**自其配偶簽訂協議書後，期間曾**返國**數次，停留甚久，均**未向建商表示未授與代理權一事**，顯見地主之配偶確為地主之代理人或意思表示機關。
- 4.縱地主之配偶為無權代理，然自協議書等簽定後一年半期間，**地主及其配偶均未曾為反對表示，且參與歷次會議**。
- 5.**地主之配偶**於地主出國期間，另**以地主名義寄發之存證信函**表示「撤銷同意書」，亦可認為地主之配偶為地主之表示機關。



實務見解-同意書效力(3)



以最高法院106年度台上字第960號民事判決為例

最高法院

1. **按民法第169 條後段**表見代理，係指知他人表示為其代理人而與相對人**為法律行為時**，原即應為反對之表示，竟因其不為反對之意思表示，致第三人誤認代理人確有代理權而與之成立法律行為，自應負授權人之責任者而言。
2. 如於**法律行為成立後**，知其情事而未為反對之表示，對已成立之法律行為不生影響，自難令負授權人之責任。
3. 本案地主係在其配偶以其名義簽署協議書以後始知悉，依上開理由，**仍難令負授權人之責任。**

結論：同意書無效

課程結束 × 歡迎提問

簡報完畢

Thank you

劉蕙瑜合夥律師

TEL : 02-27556595#263

E-MAIL : divc@liang-law.com.tw