

115年臺北市都市再生教育訓練X都市更新講座

都市更新契約停看聽

講 師 | 張雨新律師

現 職 | 張雨新律師事務所主持律師

課程日期 | 115. 08. 01

講師簡歷

張雨新律師事務所主持律師

02-3393-3771

rainshin@gmail.com

- 法學碩士
- 新北市//基隆市/花蓮縣/桃園市(非現任)都市更新審議委員會委員
- 臺北市/新北市/桃園市都市更新公開評選申訴審議會委員
- 臺北市政府都市更新案件聽證諮詢委員
- 基隆市都市計畫委員會委員
- 全國律師聯合會都市計畫及建築法委員會委員
- 臺灣營建仲裁協會仲裁人

簡報大綱

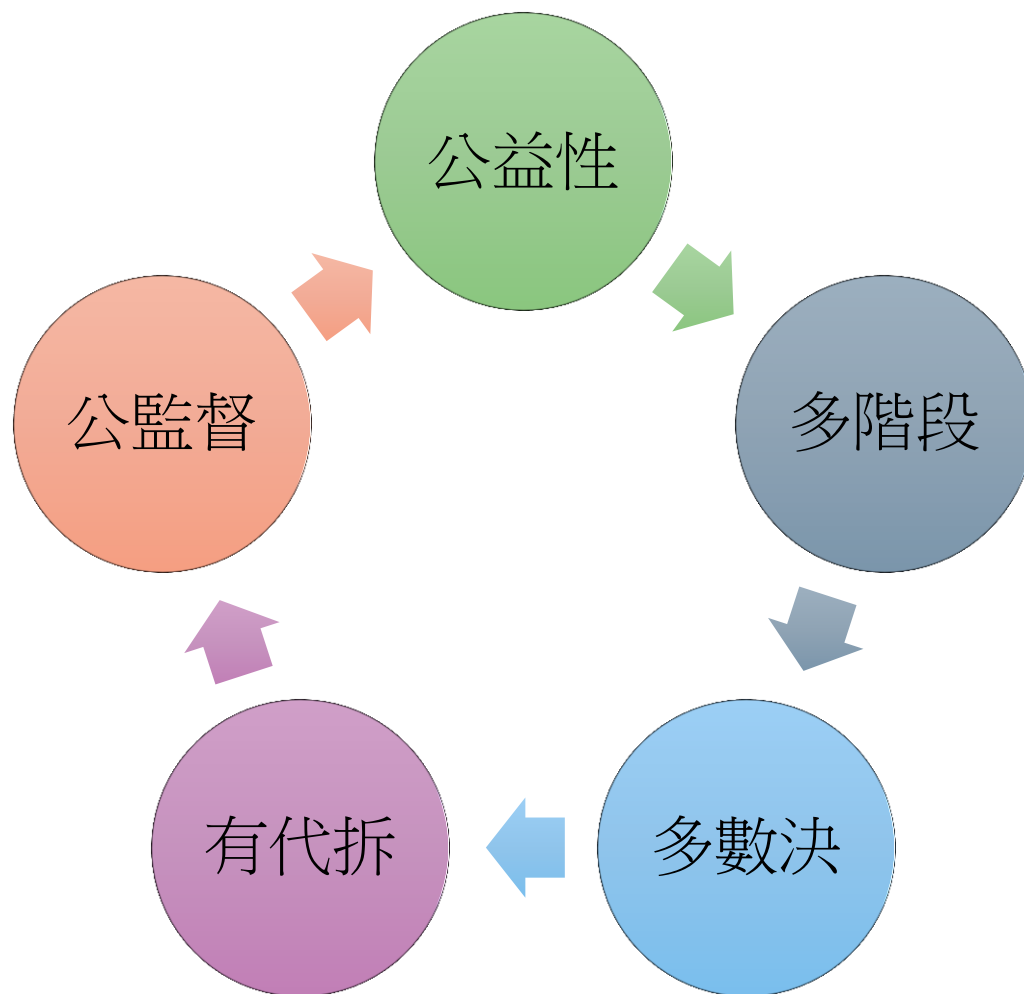
壹、前言

貳、簽署契約應注意事項

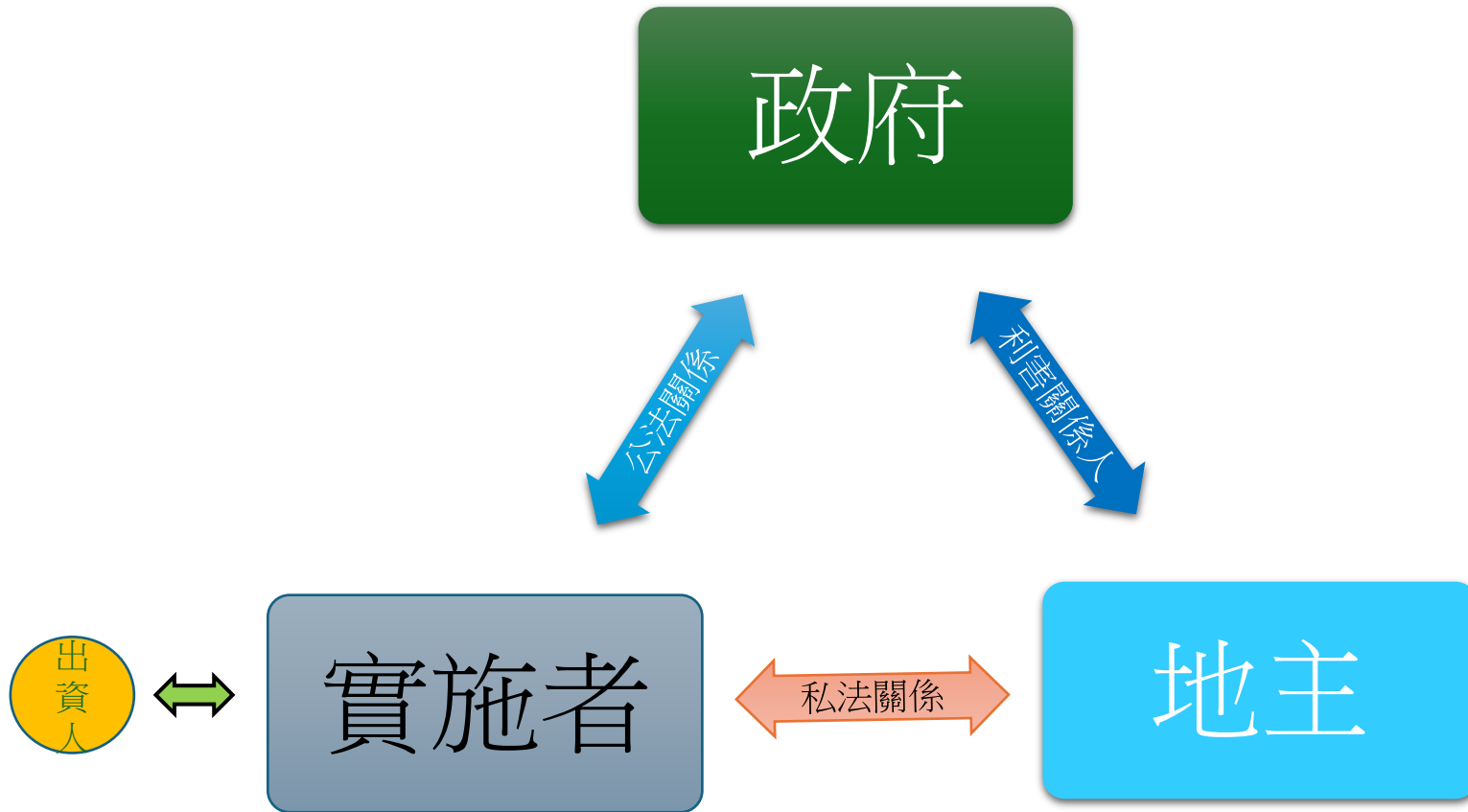
參、常見爭訟事項分享

壹、前言

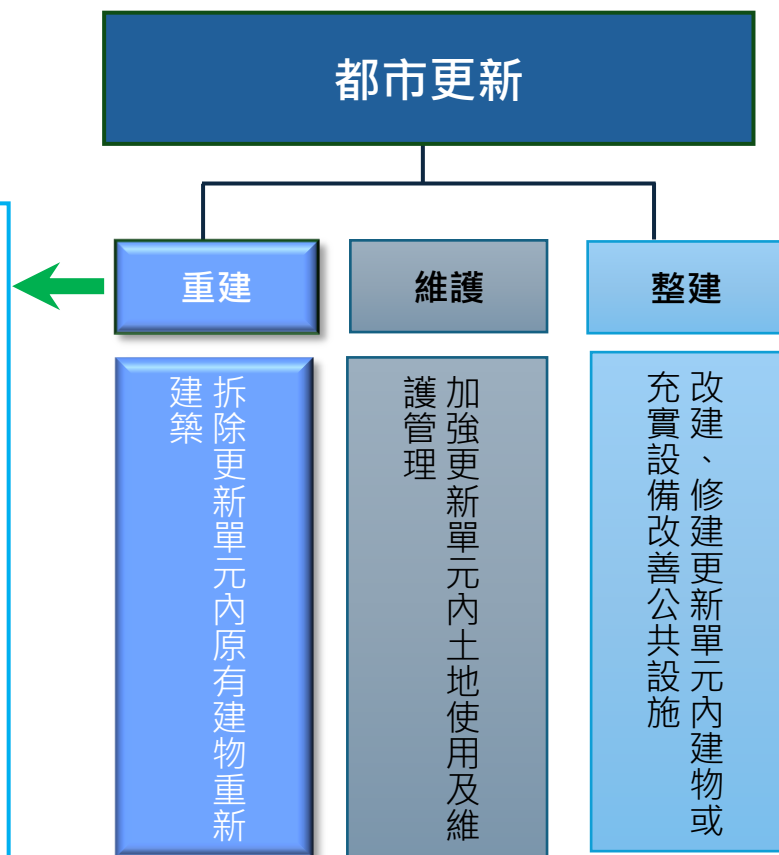
都市更新條例特色



都更三面關係圖



都更辦理方式



都更流程



權利變換機制

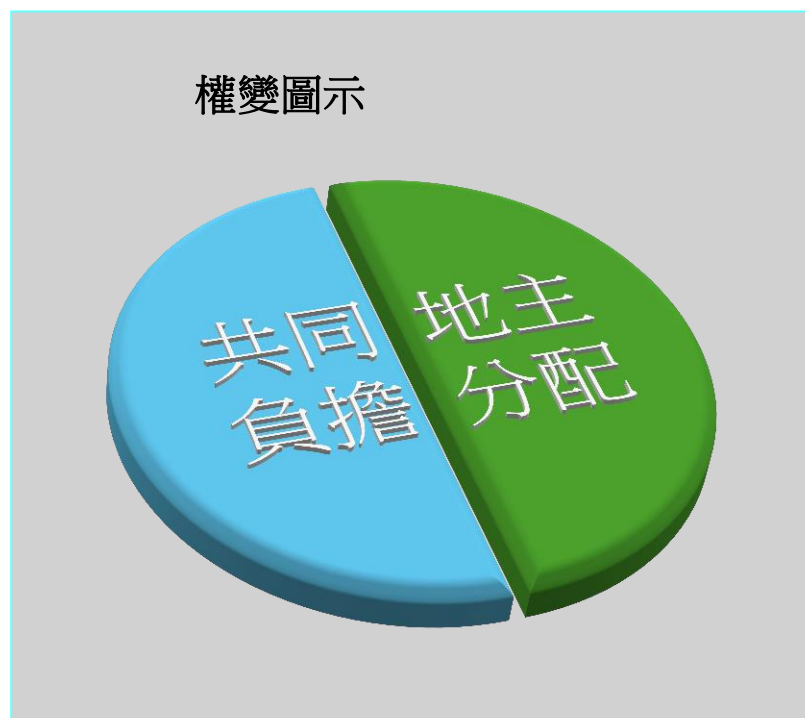
權變後土地及建築物價值扣除抵付共同負擔，依權變前權值比例分配與原土地所有權人

• 運作-

- 成本-提列總表
- 估價-三家估價
- 分配-公平分配
- 補償-領錢脫離
- 救濟-異議不停

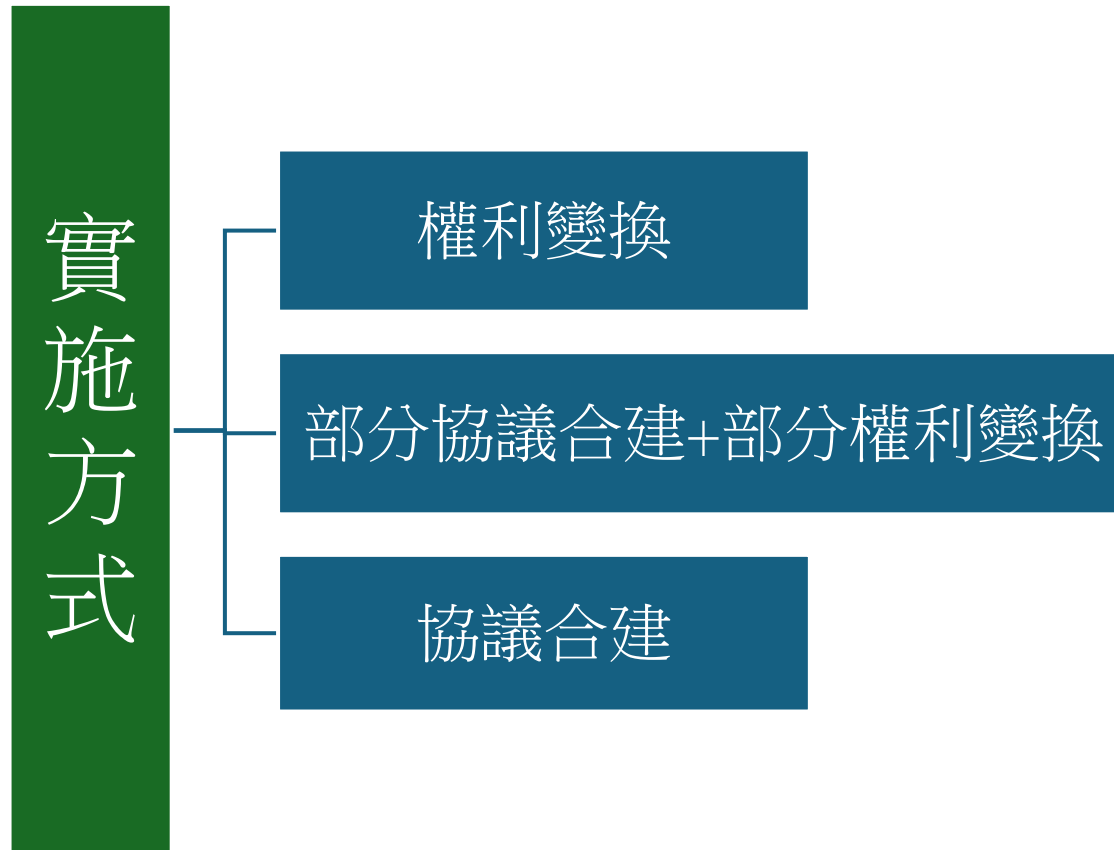
• 保障-

- 政府審查
- 禁止移轉
- 權值異議
- 補償發放(或提存)
- 囑託登記



貳、簽署契約應注意事項

協議合建 vs. 權利變換



合建契約與權利變換1

- 實施者擬具之權利變換計畫與其與土地所有權人間簽訂之協議合建契約，二者並無關連，主管機關對權利變換計畫為審查時，自不及於協議合建契約之內容(最高行)
- 新北市都市更新契約注意事項
- 臺北市都市更新參與注意事項(停看聽)

Q:定型化契約/範本?

合建契約與權利變換2

- 在重建之都市更新，無論係以「權利變換」或「協議合建」方式為之，均係重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人與實施者或與實施者協議出資之人間，依所提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按一定之比例分配更新後土地、建築物或權利金。
- 僅其比例之決定，以權利變換方式為之者，係由實施者擬具權利變換計畫，送主管機關依相關程序審議通過後核定發布實施；採協議合建方式實施者，則依契約當事人所約定之特定比例；或計算基礎所形成之比例定之，其計算基礎非不得合意以重建前之權利價值及重建後之房地價值為據(最高法院)

合建契約與權利變換3

以權利變換方式決定更新後房地之分配比例者，係依權利變換計畫之比例計算權利人可配得之房地面積；採協議合建方式實施者，則係依契約當事人所約定之比例計算；

同一都更計畫中得同時實施權利變換與協議合建二種方式，對同意參與都更與不願參與之權利人分別採用不同方式決定更新後房地之分配比例，惟就同一權利人則無併採權利變換與協議合建之可能，縱合建契約係約定以房地重建前、後之權利價值比率作為更新後房地之分配比例，或約定須按權利價值之差額找補，仍屬協議合建(臺高民)

權利變換 vs. 合建契約

	權變機制	私約約定
同意	無同意問題	高比率同意
概念	公契	私契
政府審查	有	無
興建成本	折價抵付	約定
價值	三家估價取領銜	約定(坪數、價值)
選(分)配	公平選配、公開抽籤	約定
找補	依計畫書	約定
保證金、裝潢補貼、違約金..	無	約定
產權登記	囑託登記	約定
稅捐減免	減免稅捐	土地增值稅、契稅，減徵40%(有期限1180131)
拆遷	代拆	約定
爭議解決	審議核復/行政爭訟	約定

簽約前該知道的事1:

- 1) 需不需要簽
- 2) 建商說不簽
- 3) 到底跟誰簽
- 4) 要簽什麼約(意向書/備忘錄、合建/委建…)
- 5) 何時簽(早鳥禮；簽約禮)

簽約前該知道的事2:

6) 合作模式

7) 怎麼分、怎麼補

8) 合約綁同意書、代刻印章

9) 既有合約?

10) 所謂假權變、真合建，涉犯偽造文書罪?

合建契約常見爭議1

- A. 更新標的-範圍變更
- B. 建築規劃-廢巷影響獲配房屋案
- C. 「預計」興建地上20層地下4層
- D. 土地坪換建坪爭議(店面效益)
- E. 差額找補
- F. 租金補貼

合建契約常見爭議2

- G. 營業稅
- H. 信託
- I. 容移
- J. 違約條款
- K. 萬年合約(兼論退場機制)
- L. 高風險約定

參、常見爭訟事項分享

都更訴訟概論1

訴訟類型

行政訴訟: 人民與行政機關間因公法關係所生之爭議

民事訴訟

- 契約爭議(合(委)建、規劃設計、建築設計、整合契約…)
- 自主更新團體(網內、網外互打…)

刑事訴訟 (ex: 公然侮辱、毀謗、偽造文書、背信…)

都更訴訟概論2

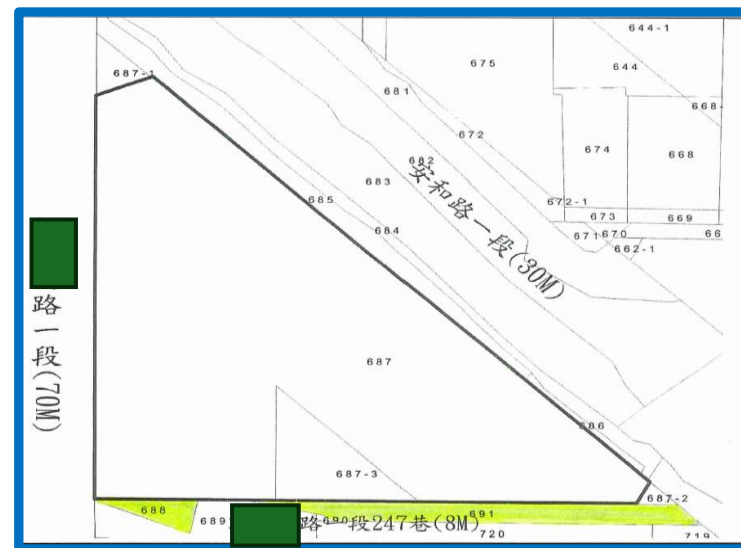
訴訟原告

- 範圍內
 - 公地主
 - 私地主
 - 簽同意書地主(勝利大廈案)
 - 自主更新會會員
 - 違占戶(建物、事實上處分權、容獎、補償….)
 - 商場攤位使用人(有所有權、永久使用權、補償…)
- 實施者
 - 駁回(碧潭案、小白宮案)
 - 撤銷更新核准(辛亥段案)

都更訴訟概論3 訴訟原告(鄰人訴訟)

- 範圍外

- 有你我不行(金山南路案)
- 沒有我不行(汀洲路案)
- 有我可三贏(敦化南路案) →



- 兩邊都要贏(忠孝東路五段案，案例2)

都更訴訟概論4

訴訟被告與訴訟參加

- 訴訟被告

- 所屬城鄉局(都市發展局)、工務局?
- 所屬都市更新處?
- 實施者?

- 訴訟參加

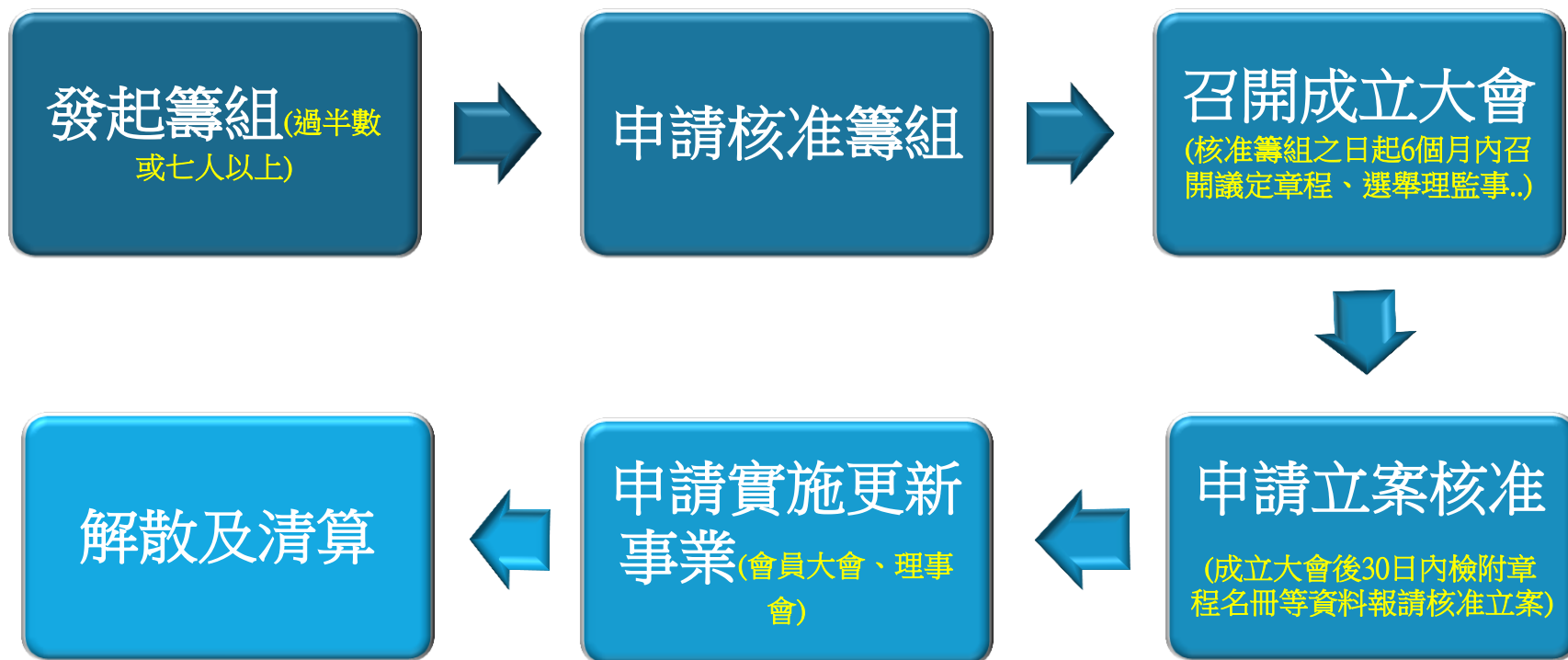
- 法院職權通知實施者(行訴42)
- 通知同意戶?
- 同意戶或未同意戶聲請輔助參加(行訴44.2)

更新訴訟概論5

訴訟客體

- 行政處分 (行政機關所為、公法上具體事件、對外發生法律效果)
 - 公開評選決定
 - 劃定更新地區? (內112.5.2.)
 - 核准劃定單元、核定事權計畫、審議核復…
 - 審議會決議?
 - 同意代拆?
 - 海砂屋認定
- 非行政處分
 - (時程獎勵陳情回復案)
- ※行政訴訟法第二篇第五章 都市計畫審查程序專章

案例1 更新會流程



核准設立與會議召開為二事

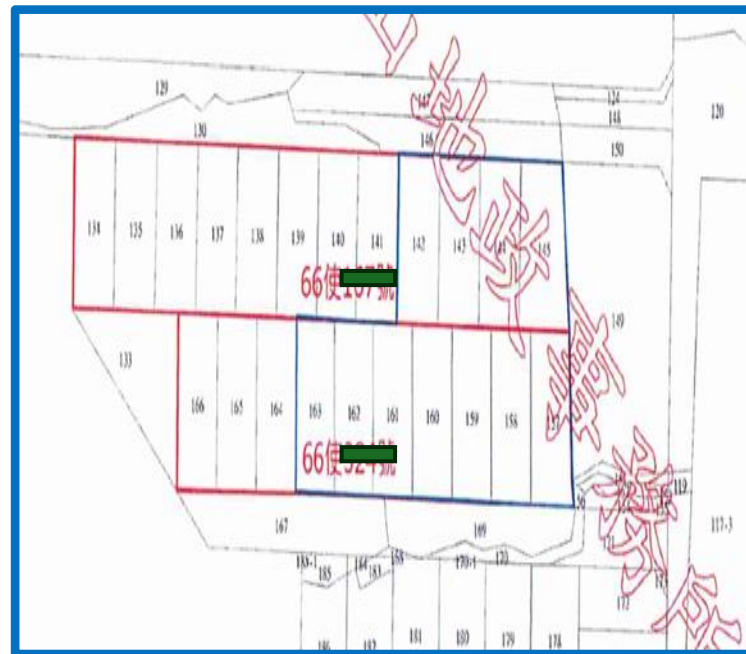
萬華更新會核准案

最高行:

該都市更新會之成立大會召集程序或決議方法有無違反法令規定，乃原告得否依民法第56條第1項前段「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議」之規定，向民事法院請求撤銷其決議之事由。此與原告是否因原處分而受有權利或法律上利益之損害一節，尚屬有間。

案例2 劃定更新單元—五連棟建築物之「三棟半」案

Q: 是否符合相鄰土地已建築完成，無法合併更新，無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成？



案例3 都市更新事業概要—戲院法定空地分割案

最高行

○○地號土地屬系爭營造執照所載之建築基地範圍，且為該建築基地之法定空地，上訴人是否得辦理分割進而納入上訴人系爭更新事業概要範圍，當有依相關規定檢討之必要…



案例4- 多階段行政程序 ↔ 多階段行政處分？

- 本件參加人於92年間向被上訴人申請擬劃定「○○市○○區○○段三小段○○等38筆地號土地為更新地區（更新單元）」計畫案，被上訴人於93年1月19日公告發布實施，業歷經10餘年未經居民依法定救濟途徑救濟而告確定。則上訴人自不能另於都市更新事業計畫核定階段，復以參加人申請劃定時並未取得合法建築物所有權人之申請，僅有土地所有權人之申請，有違反相關法令之情事，據此請求撤銷其後階段都市更新事業計畫之原處分。（最高行）

案例5-都更事業計畫同意撤銷

- 事業計畫「公開展覽」程序:
 - 期滿前為之
 - 期滿後→民法88、89、92或合議撤銷
- 撤銷事由

- 如何撤銷
 - 同意或撤銷同意性質屬私法行為
 - 不適用行政程序法第49條:「基於法規之申請，以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。」(最高行)
- 撤後檢視

擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由 為實施者申請之「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫書」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(按重建處理方式)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預告本人更新後分配之權利價值比率：_____%。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預告權利變換分配比率：_____%。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
樓地板面積 (m ²)	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
共有部分	權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D		
	權利範圍 (F)		
	持分面積 (m ²) (A+B+E)*F		

以上雙圈線內資訊須由實施者填寫

立同意書人(本人)： (簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名蓋章)

統一編號： 統一編號：
聯絡地址： 聯絡地址：
聯絡電話： 聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫書」使用，禁止移作他用。

2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。

3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。

4.權利價值分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

5.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立同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤換申請，並通知主管機關。

6.注意事項 3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實地為準。

案例6-「知情後同意權」

- 最高行
 - 本案有必要重新踐行公開展覽程序，不僅在於使所有權人得以知悉系爭都更案之內容，更在於使所有權人得就變動後之都更案內容為同意權之行使，重新確認同意比例，以確保權利人乃「知情後同意」，否則即有失於司法院釋字第709號解釋所示居民共識形成應以正當程序為之之意旨。

案例7-都更計畫審查(近期)

- 最高行(永春案)
 - 參加人上述編列之銷售管理費費率5%，係依據目前市場行情，而所謂目前市場行情，乃參照中華民國不動產估價師公會全聯會之公告；且核定版之權利變換計畫亦載明「依『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準』並參酌目前市場行情提列，本案以5%提列。」因為銷售管理費之編列，如參加人之估算有合理依憑，足使被上訴人審核時加以評估考量其合理性，被上訴人予以同意，即難謂被上訴人未為實質審核…。

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(110年版)

管理費用提列費率

表 4 人事行政管理費率表

公有土地比例	人事行政管理費率 (%)
未滿 25%	5.0
25%以上，未滿 50%	4.5
50%以上，未滿 75%	3.5
75%以上	3.0

2.廣告銷售管理費率按下表採累加之方式計算：

實施者實際分配之單元及車位總價值	銷售管理費率 (%)
30 億以下部份	6
超過 30 億 ~ 50 億部分	4.5
超過 50 億部分	3

2.風險管理費率：

表 5 各級風險管理費率對照表

規模 級別	人數級別	1	2	3	4	5
	面積規模(m²) \ 人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
1	500 以上，未滿 1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
2	1,000 以上，未滿 2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
3	2,000 以上，未滿 3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
4	3,000 以上，未滿 4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
5	4,000 以上，未滿 5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
6	5,000 以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%
更新 期間 加成 率	貸款期間超過 36 個月部分，每超過 1 個月加計風險管理費率基數 2%，並以 16%為上限。					

3.人數計算：以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2

案例8-事業計畫選配原則

- 最高行(★老公專案，權利變換≠一坪換一坪)
 - 實施者於事業計畫訂定有關一定額度限制之選配原則，僅為權利變換之原則性方針，並透過揭露於事業計畫使都更參與者得以預見並評估將來選屋方向，以獲取大多數所有權人之認同與支持而取得同意書，核係權利變換前先行調和各方住戶選屋機制之彈性指引，真正權利變換之落實，取決於權利變換階段之計畫擬定與執行。故有關事業計畫所定一定額度限制之選配原則如經審議會審議而無顯然錯誤或顯著不公平合理之情形外，自難謂其違法。

案例9-選屋原則-超額10%

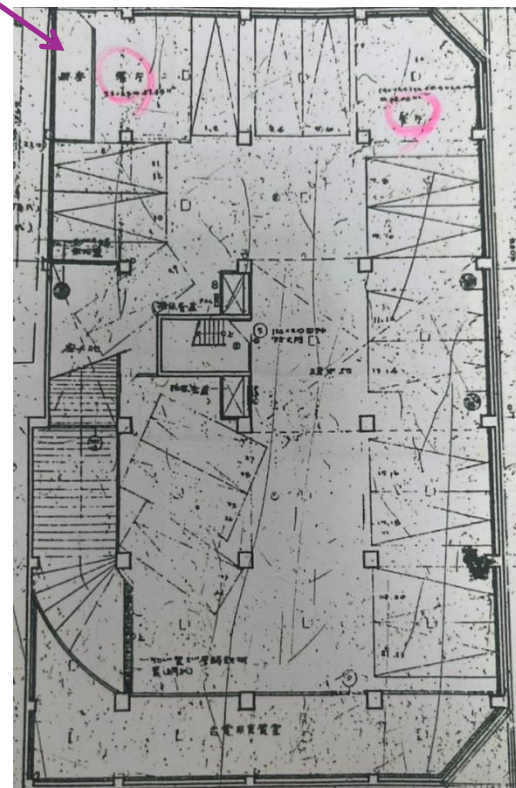
二、選配原則說明

- (一) 本案相關權利人主要包含私有土地所有權人、權利變換關係人及實施者。
- (二) 更新後土地及建築物由土地所有權人及權利變換關係人依其應分配權利價值自行選擇，其餘單元則折價抵付予實施者及出資之土地所有權人，為避免造成互為找補鉅額差額價金產生，找補金額以不超過或不低於各所有權人更新後應分配權利價值之 10%為原則。
- (三) 為減少重複選配之情事，土地所有權人或權利變換關係人以選擇靠近更新前原地原位置選配之房屋單元為原則。
- (四) 選配方式以一房屋單元搭配一汽車停車位之順序選配
- (五) 針對申請分配期限內之申請分配結果，因同一單元有登記重複情形者、或應分配價值達最小分配面積價值，但未於規定期限內提出分配申請，且未於公開抽籤現場表達意見者，進行公開抽籤。

- 最高行
 - 參加人所擬系爭選配原則第5點規定係將土地所有權人及權利變換關係人其應分配價值110%範圍內之房屋單元，定為可任其自由選配。對於逾其應分配價值110%範圍之房屋單元，始界定為超額選配。該界定既已對原住戶更行有利，且仍許表達意願超額選配，僅於超額選配時，須與參加人協商。系爭選配原則已就分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，提供相較於法律規定更有利選配原則，自不能指該選配原則有違反比例原則，或指其限制目的何在。

案例10-地下室估價

- 系爭地下室於估價當時使用情況與使用執照竣工圖登載不同，依據參加人提供之現況使用圖，估價時共計有40個平面及機械車位，惟使用執照竣工圖之車位數量則為30個機械及2個平面車位。…。
- 系爭地下室之估價應按合法房地所有權之估價，且應依估價規則第2條規定之「最有效使用」原則，評估系爭地下室之使用方式，而非僅依估價規則第6條規定以使用執照登記之車位數量評估系爭地下室之總值。

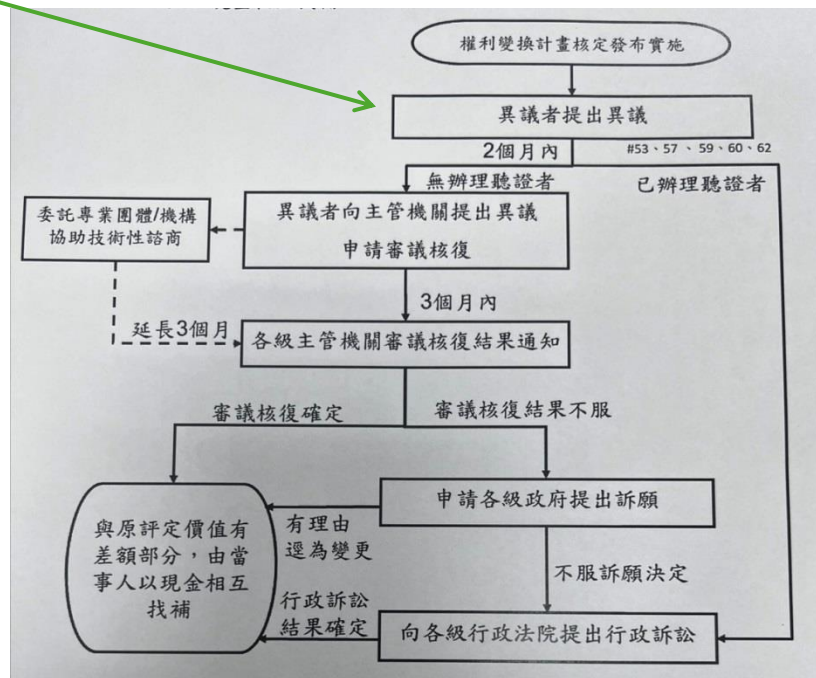


案例11-權利價值爭議

雙軌制（最高行）

- 土地所有權人不服權利變換計畫書關於「權利價值」部分，得先提出異議，經主管機關審議核復後，仍不服審議核復結果者，再循訴願及行政訴訟程序救濟；
- 惟如土地所有權人對權利價值的爭議未選擇審議核復程序，直接以一般訴願、行政訴訟程序救濟，亦非違法。
- 至於權利價值以外的爭議，例如同意比例的計算、是否列入參與分配等，則無第53條規定的適用，僅能循一般訴願、行政訴訟程序救濟。

異議處理流程(參內政部作業手冊)



案例12-權變計畫vs. 合建契約爭議

- 合建約定五五分；權變共負58%案
- 合建約定分配A棟5樓事務所，權變5樓無事務所案



~~簡報結束×QA時間~~