

115年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新經驗分享

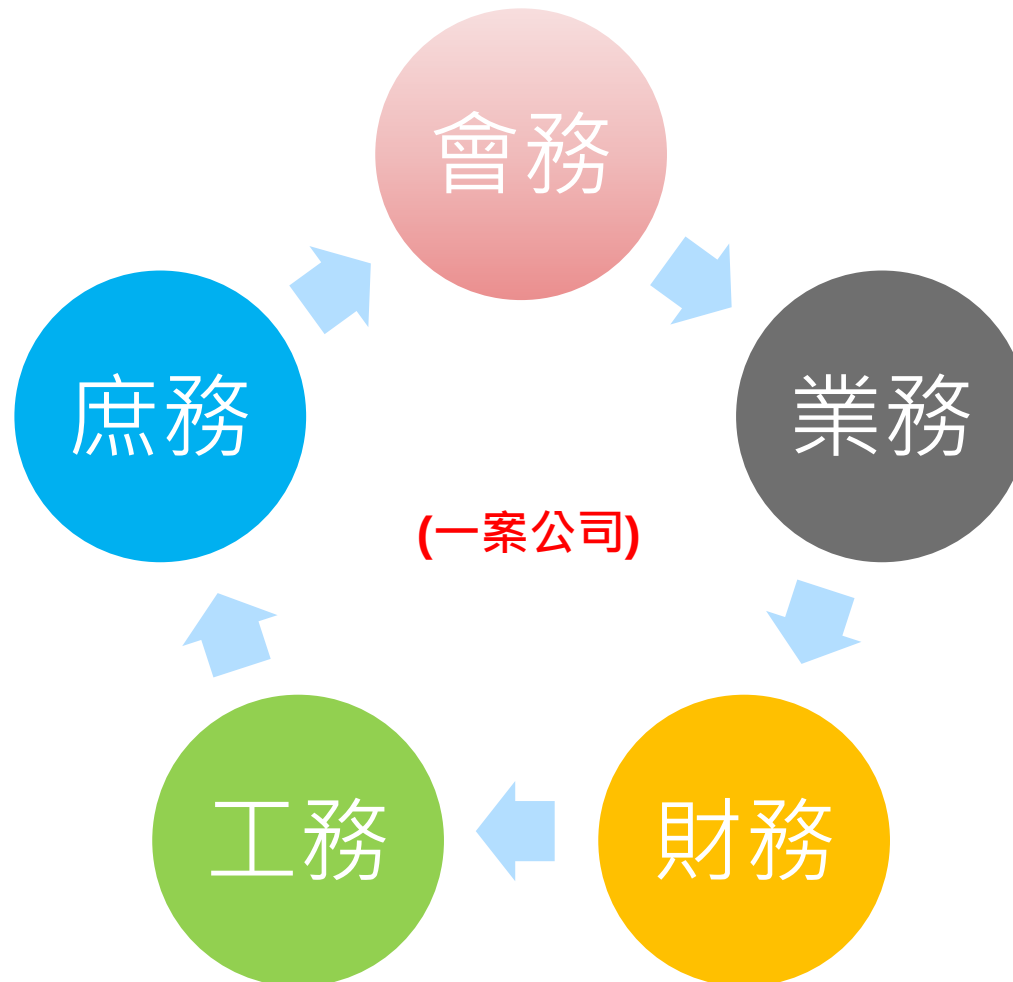
都市更新會案例分享常見爭議 與法務注意事項

主 講 人|張雨新

現 職|張雨新律師事務所主持律師

課程日期|115.8.20

簡報大綱-更新會案例分享



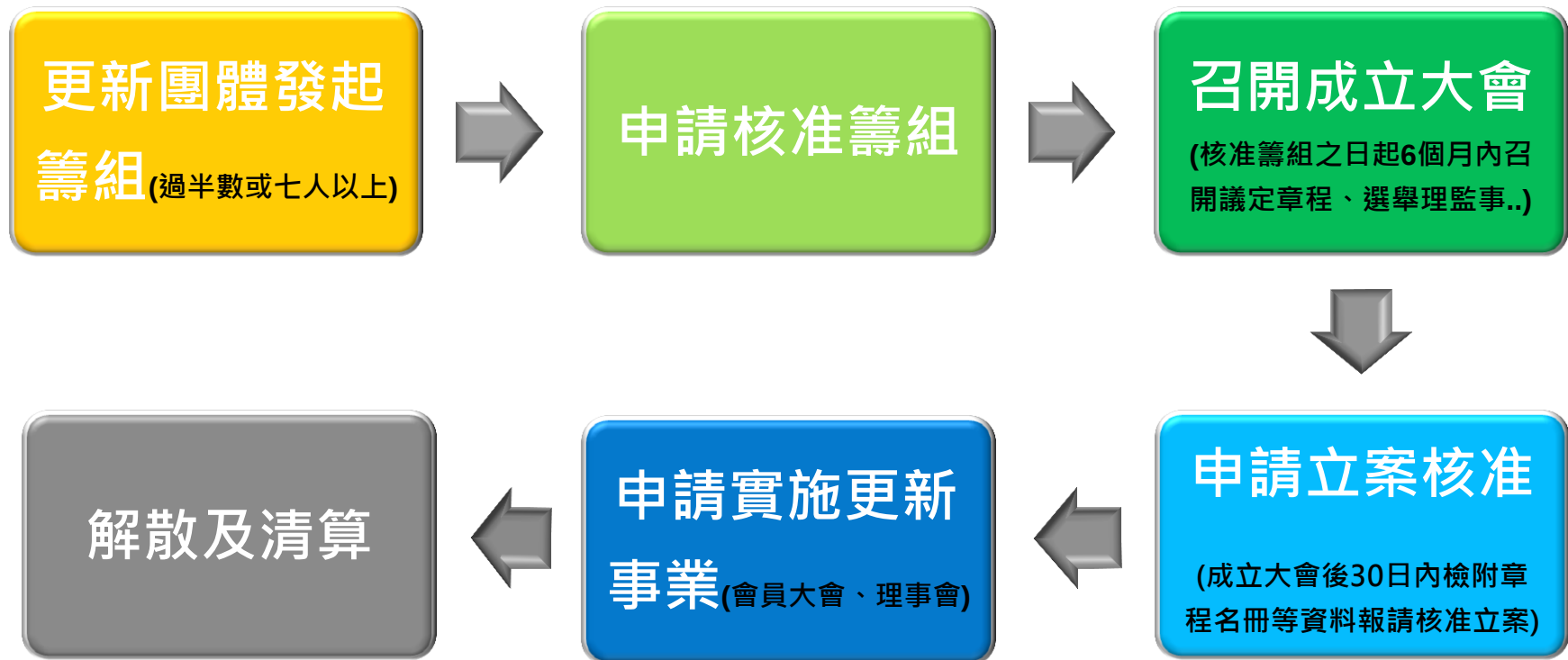
壹、前言

自助人助 人助天助

更新會-千頭萬緒課題

- 正視社區環境狀況(屋況不佳、海砂、災損)
- 更新組織的選擇
- 要走都更、危老?
- 技術專業找誰幫忙
- 社區重建共識及推手人物
- 更新資金從那裏來
- 更新後規劃構想
- 餘屋收益、處分、損益...

更新會-始末流程



更新會-法規及能力

都市更新會設立管理及解散辦法

Q:適用其他法令?

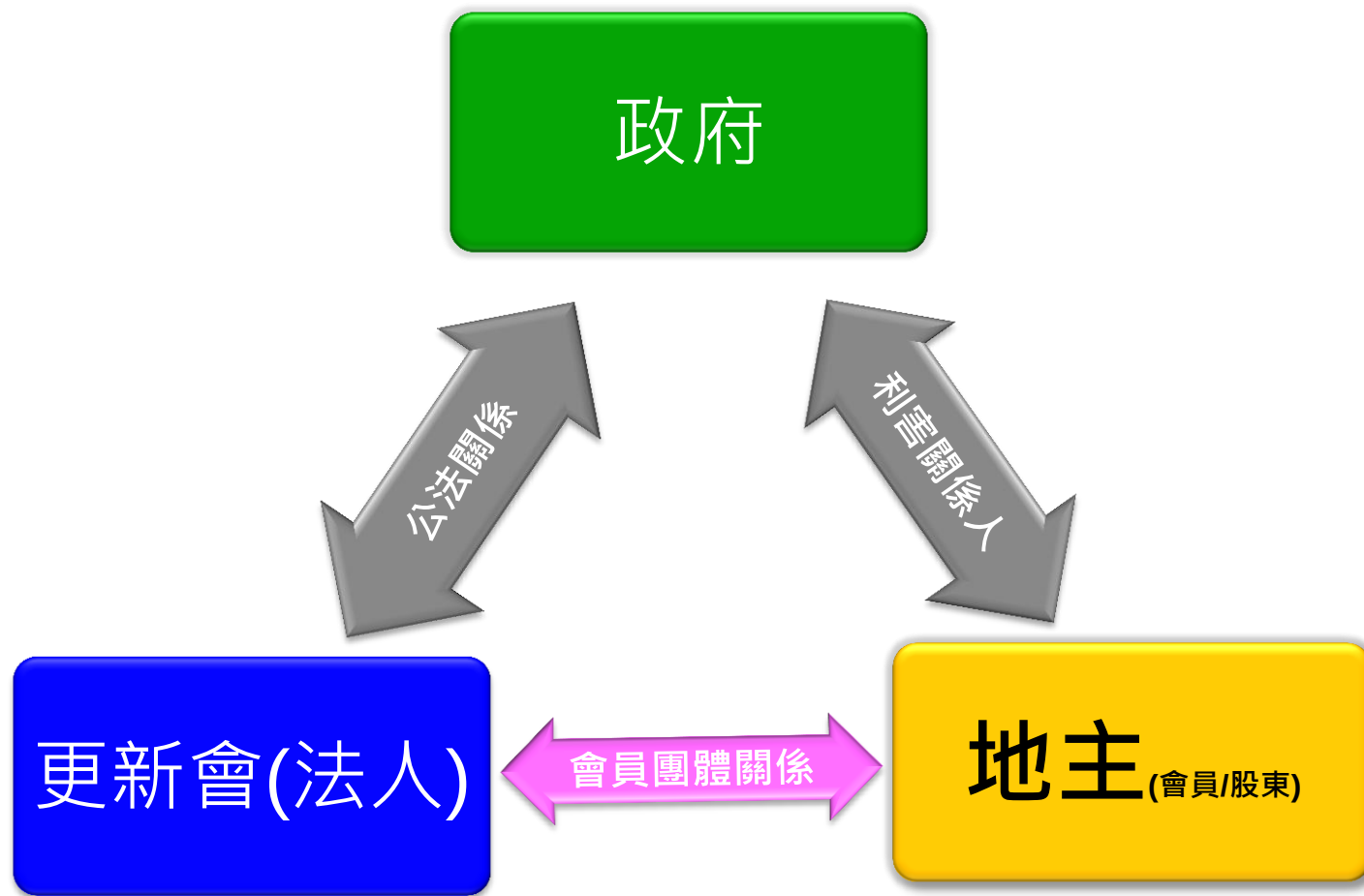
- 民法
 - 人民團體法?(Ex:理監事名額限制? 理事長連選連任一次限制?)
 - 行政程序法?(施細§26)
 - 政府採購法?
-

更新會能力

民法§26：「法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。」

民法§28：「法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。」

更新會-三面關係圖



貳、都市更新會運作分享常見爭議 課題與法務注意事項

會務篇

政府主導(公辦都更)

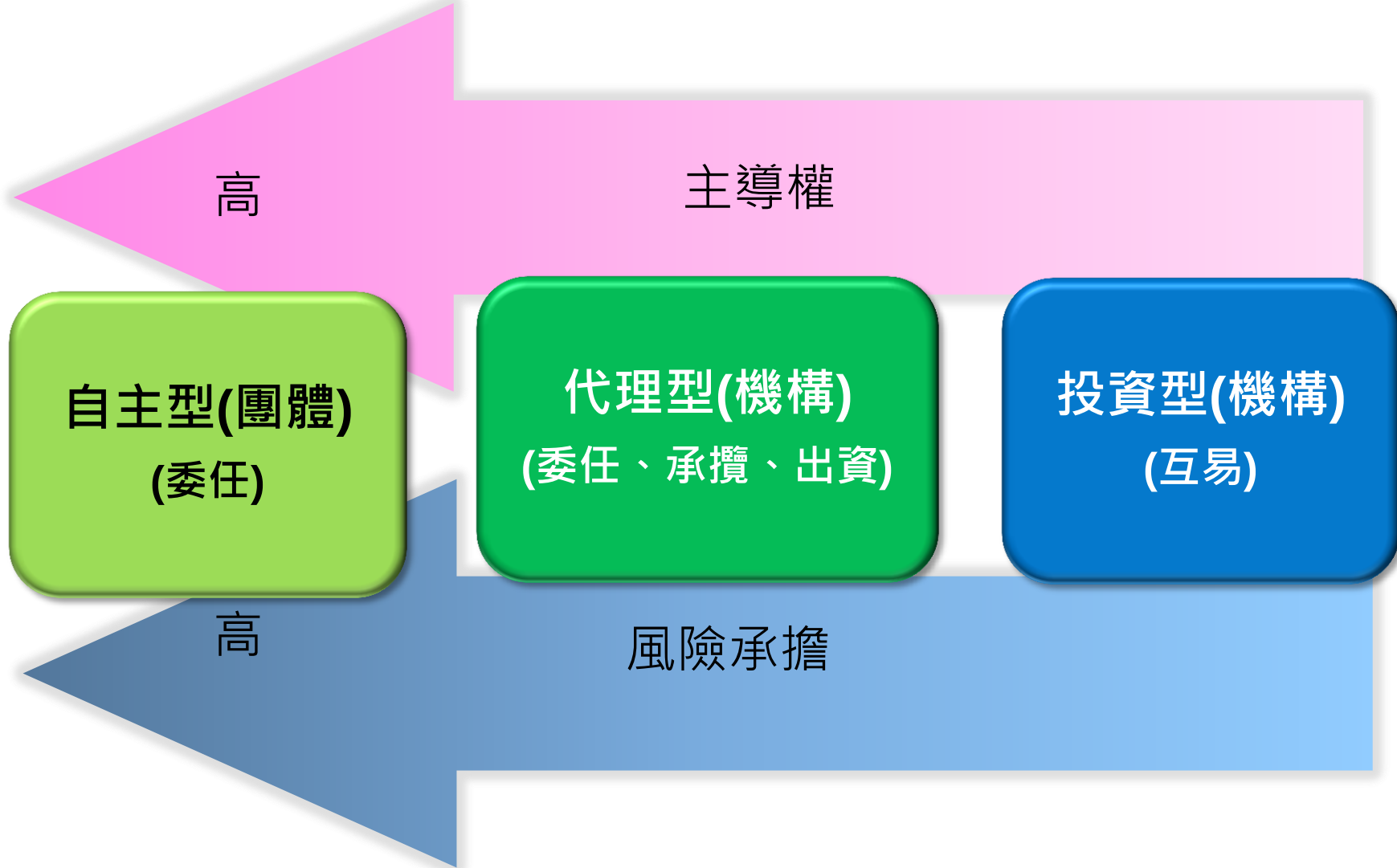
- 整體規劃 → 招商投資 → 公開評選 → 重建開發
- 開發方式: 權利變換、設定地上權...
- 常見搭配: 租賃、委託經營、標售...

民間主導(民辦都更)

◆委託實施(\$26) { (投資型)實施者(約8成，最為常見)
(代理型、管理型)實施者(類似委建)

◆自行實施(\$27) → 自組都市更新會 → 委任統籌機構(\$28)

更新會-主導權 vs. 風險承擔



更新會-主導權爭奪與轉軌

※中山區更新會主導權爭奪案(海砂屋)

※北投區更新會統籌管理轉軌全案管理案

—報核前

—報核後

§28:「都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。」

更新會-代理型實施者

※中正區青島東路更新案

- 通常因無法(或不需要)組更新會
- 權利義務關係基礎為契約
- 提供管理與專業(資金控管、營建管理、查核撥款)
- 收取服務費不分屋
- 信託搭配資金控管
- 擔任起造人

更新會-全案管理機構(草案)

- 修法方向:
 - 定義並納入實施者類型
 - 定明所有權人或組織都市更新會實施都市更新事業並委託全案管理機構統籌辦理相關業務
 - 子法規範全案管理機構之資格條件、財務能力及應負義務
 - 都市更新事業計畫中敘明全案管理機構計畫報核當時之資本額、負責人、營業項目及實績等資訊

更新會-會議召開與核准設立為二事

※萬華區更新會

- 法院:

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。

- 會議決議救濟(決議方法撤銷；決議內容確認無效)

更新會-會員大會召集程序爭議案

※ 萬華區更新會

- 會員(上訴人)：
被上訴人召集之104年7月4日第1次臨時會員大會，未於20日前通知會員，召集程序有違都更管理辦法規定，臨時會員大會所為「事業計畫」之決議，召集程序違法應撤銷
- 更新會(被上訴人)：
伊於104年6月12日函知全體會員，將於同年7月4日召開系爭臨時會員大會，議決都市更新事業計畫，因開會通知誤載為成立大會，始於同年6月25日另行通知係召開臨時會員大會，系爭臨時會員大會之召集程序合法...

- 法院:

原審合法認定被上訴人於104年6月25日通知會員於同年7月4日召開臨時會員大會，議決「事業計畫（草案）」，屬於因「緊急事故」所為之通知，於開會前2日通知會員，即無違都更管理辦法第 8條但書規定

上訴人之土地及其建築物樓地板之面積在全體會員中所占比例甚少，其到場或未到場並不能改變該次決議之結果，縱被上訴人之召集程序有瑕疵，惟其違反之事實尚非重大且於決議無影響，自得類推適用公司法第189條之1規定，駁回上訴人之訴

更新會-會員大會決議方法爭議案

※ 萬華區更新會

- 會員(上訴人)：
(被上訴人)同年2月2日寄發之開會通知單所附議程之追認事項，並未表明追認何事，亦未檢附系爭代辦契約，顯係故意隱匿....。另會員大會未揭露系爭代辦契約內容，未經一定比例之出席會員審查，決議方法屬違法...。
- 更新會(被上訴人)：
開會通知單已檢附相關議程，會員大會有超過法定人數1/2之會員出席，經決議追認系爭代辦契約...。伊依成立大會全體會員決議授權，選聘代辦實施團隊並簽訂系爭代辦契約，並在里辦公室公開展覽契約25日，且張貼於更新案各建物樓梯口公佈欄，已充分揭示其內容 ...。

- 法院:

(辦法)第8條規定會員大會之召集應於20日前通知會員及第10條規定會員大會決議合法出席及同意人數，暨所占土地及建物面積之一定比例，對於開會通知之內容及提案之表決方式，並未加限制

開會通知倘足資辨識會議之主旨、目的，所採用表決方式，已能正確計數同意之人數及所占土地與建物面積比例，縱未依內政部公布之會議規範第3條第2項規定，於開會通知附送有關資料，或未採取該規範第55條所列舉手、起立、正反兩方分立、唱名、投票之表決方式，仍難指其召集程序或決議方法為違法

更新會-理事長等vs. 監事案

※ 內湖區更新會

- 總幹事+理事長(上訴人)：
被上訴人於LINE群組傳送「人頭監事」、「共犯結構」、「多行不義，必自弊」、「為了私利，挾怨報復」等惡意評論，而不法侵害伊等名譽，並致受有精神上之損害...
- 監事(被上訴人)：
伊身為系爭都更會監事，有查核會計簿冊及監察會務等權限。前開言論所指均未針對或指涉上訴人，且事實部分均經伊合理調查並確信真實後所發表；為對可受公評之事所為適當評論，客觀上並未貶損上訴人在社會上之評價，主觀上亦無損害上訴人名譽之意...

- 法院:

「事實陳述」

行為人之言論雖損及他人名譽，惟其言論屬陳述事實時，如能證明其為真實，或行為人雖不能證明言論內容為真實，但依其所提證據資料，足認為行為人有相當理由確信其為真實者...

「意見表達」

或言論屬意見表達，如係善意發表，對於可受公評之事，而為適當之評論者，不問事之真偽，均難謂係不法侵害他人之權利，尚難令負侵權行為損害賠償責任...

更新會-未同意戶vs.更新會

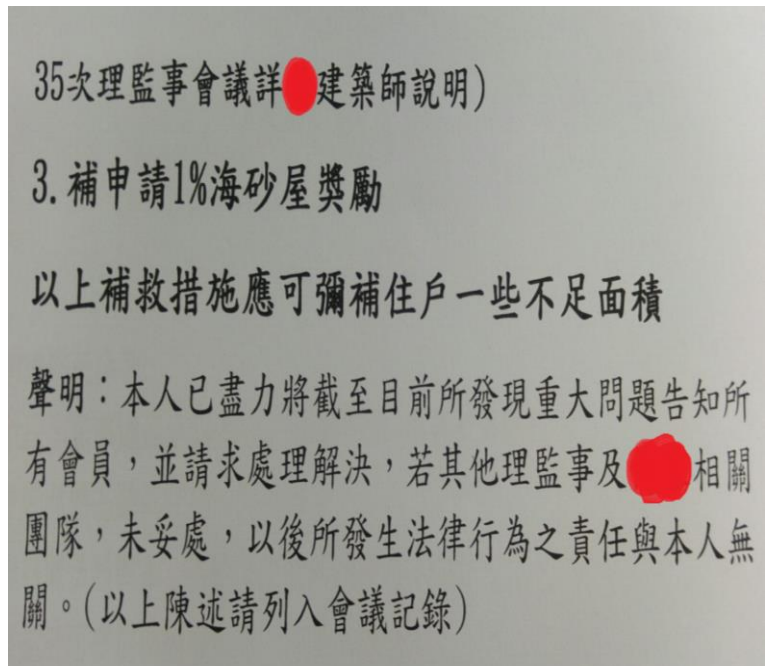
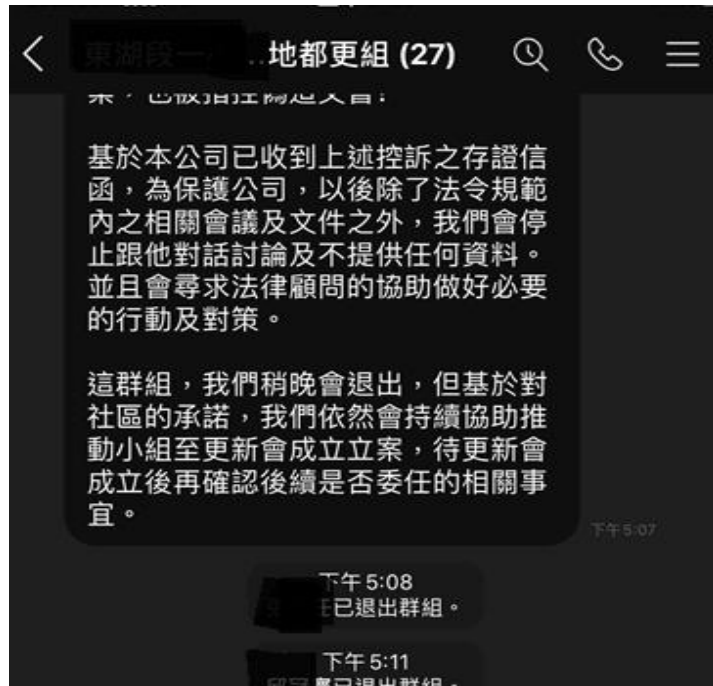
※士林區更新會



- 整維&重建
- 事權分送
- 事計處分遭撤銷
- 權變處分遭停止
- 最高院調解
- 變更計畫

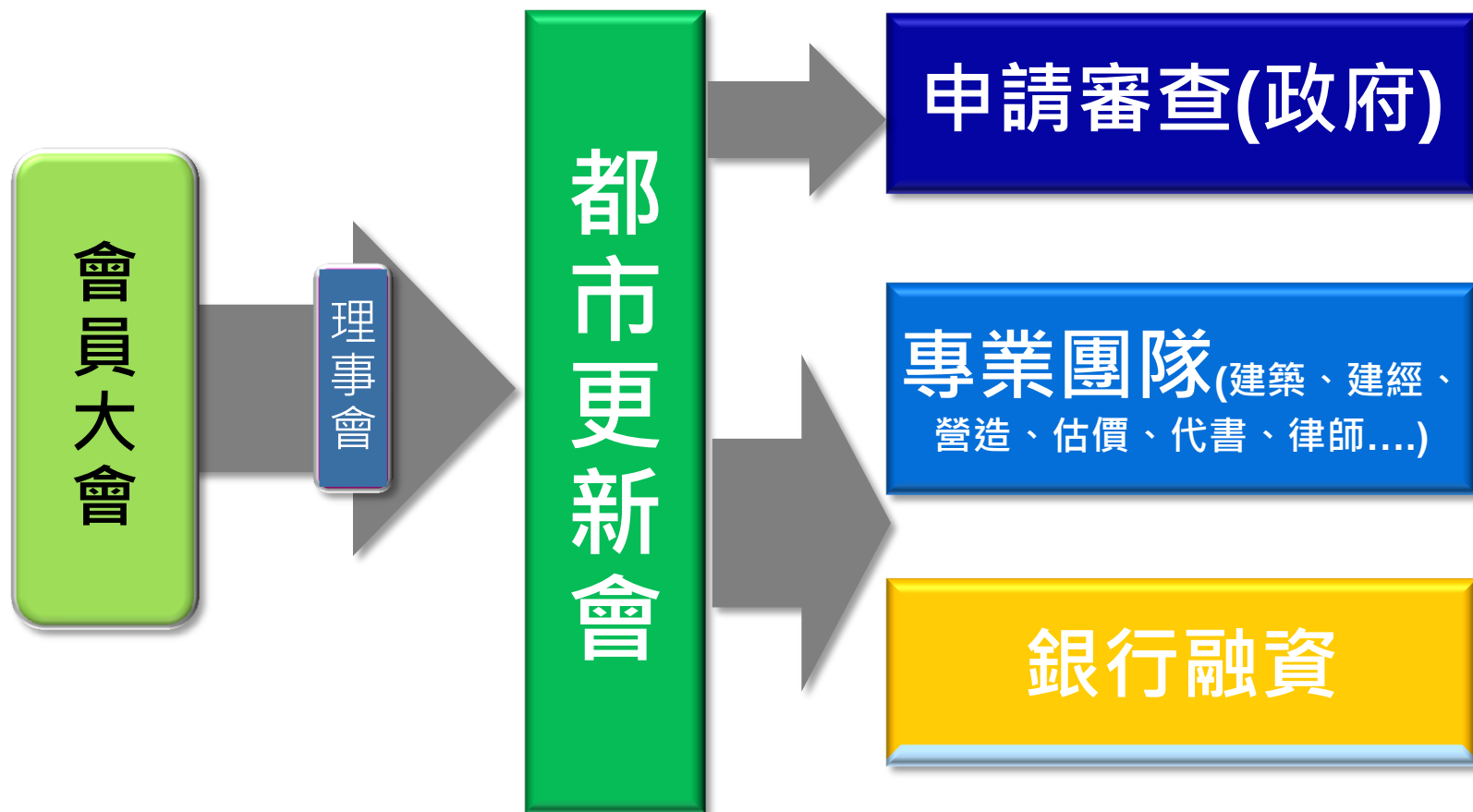
更新會-未同意戶vs.更新團隊

- 空轉是更新會致命傷
- 似是而非的陳情訴求



業務篇

更新會-外部關係圖示



案例-籌備處與更新會同一性認定案

- 公司(上訴人)：

伊為10筆土地都更會籌備處代理實施者，伊先行支出建築師、律師、測量費等共計508萬3,000元。籌備處其後更名為7筆土地都市更新會，10筆土地都更會籌備處與被上訴人具一體性，被上訴人自應承受籌備處之權利義務關係，償還已支出之費用...

- 更新會(被上訴人)：

10筆土地都更會籌備處並未成立更新會，與伊土地劃定範圍亦不相同。上訴人係與個別土地所有權人簽訂都市更新事業計畫案同意書、不動產信託契約書，並非10筆土地都更會籌備處簽立，且伊核准立案至今，從未與上訴人簽署任何委任契約，伊與上訴人間並無契約關係存在，上訴人支出之費用均與伊無關...

- 法院：

都市更新事業計畫案同意書，僅係各土地或建物所有權人以個人名義表示同意參與都市更新計畫。不動產信託契約書，亦係由各土地或建物所有權人以個人名義與上訴人所簽立難以此遽認上訴人與10筆土地都更會籌備處成立委任契約...

被上訴人並非由10筆土地都更會籌備處改變更新範圍後改組而成，10筆土地都更會籌備處與被上訴人間不具同一性...

註:最高法院判例:買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人

案例-請求返還代墊款案

- 公司(上訴人)：

伊接受被上訴人委託擔任代辦實施者，並委託測量公司就都市更新地區範圍內所有建築物進行現況測量，約定報酬為新臺幣360萬元並由伊先行代墊36萬元。然被上訴人嗣後拒絕與伊簽訂委任代辦都市更新契約書，伊發函通知被上訴人終止委任關係並請求返還代墊測量費用...

- 更新會(被上訴人)：

上訴人自行向伊表示可代為辦理都市更新作業，並表示由其負擔前期所有作業費用...上訴人因此要求伊簽訂不合宜系爭都更契約，自行委託測量公司進行不必要測量，嗣發函聲稱停止提供服務，並向伊催討系爭測量費用，然伊未曾與上訴人有任何契約亦未委託進行測量...

- 法院:

業者為住戶籌組都市更新會，住戶接受或未拒絕業者所提供關於都市更新之協助，原因本有多端，尚難以此逕認兩造間即有委任關係之存在

且據上訴人抗辯：上訴人自行向伊表示可代為辦理都市更新作業，並表示由其負擔前期所有作業費用等語，與常情亦非有違，是實無法以客觀上上訴人有為被上訴人為相關都市更新之行為及被上訴人曾有接受或未拒絕上訴人之客觀情事，逕認被上訴人有委任上訴人處理都市更新事務之意思，或兩造間即有關於都市更新之委任契約存在...

更新會-終止委任契約

最高院:

- 委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，故不論有無報酬，因何理由，依民法第549條第1項規定，均得隨時予以終止。縱使當事人間有不得終止之特約，如其信賴關係已動搖，倘使委任人仍受限於特約，強令其繼續委任，實與成立委任契約之基本宗旨有違，故不得以特約排除第549條第1項規定之適用。

案例-都更程序延宕爭議案

- **更新會(上訴人)：**

伊與被上訴人等2人簽訂代辦契約，被上訴人應負履行執行都市計畫及建築設計、提供設計圖、處理代辦或協辦事項之義務。然被上訴人就系爭都更新案之建築設計及都市更新規劃，有如附件所示之過失，違反契約義務，致系爭都更案因額外補正程序，遭延宕16個月以上...

- **學會+公司(被上訴人)：**

伊等已盡契約義務處理約定事項，就系爭都更新案之建築設計及都市更新規劃，並無如附件一至七所示之過失。又上訴人前就如附件八所示之設計問題，未曾通知補正，本件係上訴人自行終止契約，若契約未終止，伊等本可就設計部分續為調整，不得認有瑕疵

- 法院:

市政府駁回系爭都更案之申請，既係因上訴人負責提供之同意書有缺失，上訴人復因未於規定期限內出具權利變換意願調查表等書面資料，而自退權利變換計畫以避免損害容積率，該等結果顯係因上訴人所致，自難認係可歸責於被上訴人...

被上訴人等2人雖表歉意，然係因回應上訴人之來函，並為共創雙贏，同意於領得受任酬勞最後1期款之部分作為回饋金，而非賠償損害，無從逕認被上訴人已承認疏失，亦難謂其就此應負較重之責任...

案例-臨時公告加選空戶案

※內湖區更新會

- 更新會通知選配期間98年4月21日起至98年5月25日止，公開抽籤即分配會（98年5月31日下午4時30分），於98年5月26日公告可加選1空戶
- 法院
係為提升分配會當天之效率（提升重複選配抽籤後未中籤者選屋效率），鼓勵抽籤未中者改選其他空戶，故使參與權利變換分配者得於選配期間後，加選1空戶列入最後順位（類似填載第2志願），以利當天若未中籤時即可依其所填後順序之意願選配其他單元，自無所謂「擅自變更選配及抽籤規則」

案例-會員大會決議以抽籤決定順序選配車位案

※新莊區更新會

- 法定公開抽籤情形:
 - 同一位置有二人以上申請
 - 未於規定期限內提出申請

案例-土地持分不相當異議案

※信義區更新會

權利人	主+附(m ₂)	持分權利範圍
住戶A	54.76	76/10,000
住戶B	345.06	500/10,000
異議人	111.34	511/10,000
住戶C	150.90	184/10,000

- 更新會決議溢繳地價稅為現金補償列為共同負擔?
- 遺產稅仍應列入考量?

案例-土地建物錯位案

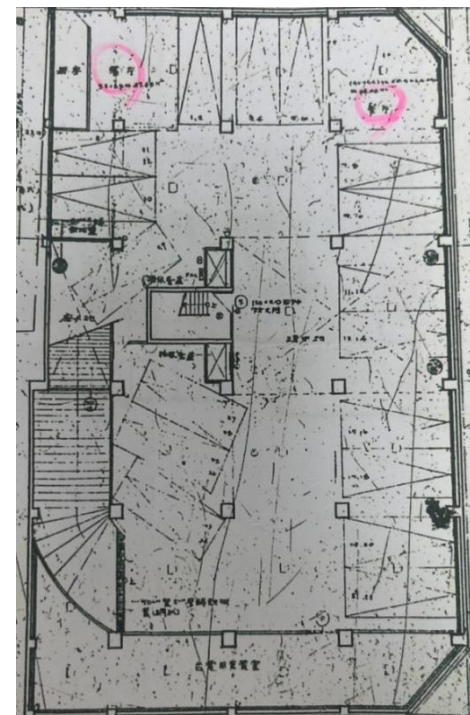
※信義區更新會

- 土地建物錯位背景(歷史共業)
- 異議人為不願不能者
- 估價權值調整同意書
- 同舟共濟面對歷史共業

案例-地下室估價

※大安區更新會

- 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



更新會-代拆相關

- 私調通知與送達:

○準用:自行、郵務、補充、留置送達

△未能送達(或不明):

機關同意+刊報三日+張貼公告+網頁周知

Q:可否以群組LINE方式通知？

- 發放與提存全案拆補費及補償金？
- 提審議會前拆除代拆戶同棟以外建築物？

財務篇

案例-超額選配不配合出資案

※內湖區更新會

- 選配原則允許10%~30%超選
- 某會員超選30%(900多萬)
- 三不(不信託、不設定、不出錢)
- 選配原則有保留

案例-理事長圖利廠商案

- 更新會(上訴人)：

被上訴人辦理不必要之重建工程部分之鄰房現況鑑定報告，獲有不法利益1,198,000 元，及不法圍標之行為實際獲得不法利益計有下腳料之價值1,360,425 元，致上訴人遭受2,558,425 元損害...

- 理事長(被上訴人)：

先行拆除舊有受損房屋有必要性及急迫性，委任A公司施作鄰房現況鑑定有經理監事會議同意，A公司施作鄰房現況鑑定費用185萬元，且不比B 公司之費用高。另，B公司拆屋支出費用扣除鋼筋回收費用尚高於A公司於該合約書中之工程報價單，無損害上訴人財產權益

- 法院:

拆除工程進行前，有先進行鄰房現況鑑定之必要，且更新會與A公司簽訂委託書難認係理事長私下所簽訂，又鄰房現況鑑定費用185萬元，於簽訂委託書當時，依形式上而言，亦難認有過高或顯不相當情事...

經更新會會員大會決議授權由理事長會同所有理監事一同發包拆屋補強工程，於發包時有三家公司參加投標，理事會開會決定由A公司承包，並經全體理監事同意在工程合約書上簽名確認，A公司於工程合約書附表「工程報價單」備註欄上記載有「廢料含五金屬乙方」，理事長對於此項工程之發包，並無任何故意圖利A公司之行為...

工務篇

案例-包商請求追加工程款案

- 營造商(上訴人)：

伊承攬更新會工程合約總價為3497萬元，被上訴人尚有尾款349,700元未付、建材短列漏列數量請求2,034,537元及因物價上漲可追加承攬報酬為2,075,627元，爰訴請被上訴人給付445萬9864元

- 更新會(被上訴人)：

系爭工程採總價承包，除另有合意變更追、減工程，兩造均不得要求增減，而兩造已於93年11月29日就系爭工程變更後所為追加、減金額為達成合意。另，系爭工程合約係總價承包，承攬人應可預見將來原物料之上漲

- 法院:

本件工程為總價承包，而非依實作實算之方式計價，被上訴人所給付總價，已含所有工程費用、稅額、外電信、外水、外電、外瓦斯代辦費用，而工程費用包括工程所需之材料、器具、工、雜費、舊建築拆除運棄、政府課收之稅捐、規費、及工程保險在內

本件兩造合約係總價承包，已約定將來無論工資及材料之漲落、金融匯兌之變動、國家稅捐之更改等，雙方均不得藉詞要求增減。顯見兩造訂約當時即已對訂約後物價之上漲或可能之成本增減原因，乃至法規之施行等已有所預見，而非訂約當時所未預見

案例-施工損鄰爭議案

- 鄰居(原告)：

被告A公司施作工程時未盡必要之安全維護措施，造成原告所有房屋產生局部裂縫、漏水，被告都市更新會於被告A公司施作系爭工程時，亦未盡定做人之監督責任，使原告受有支出修繕費用損失，請求被告連帶負賠償責任

- 包商+更新會(被告)：

原告房屋之局部裂縫、漏水等問題，並非系爭工程所造成，兩者間並無因果關係

- 法院:

原告固提出鑑定書1，主張系爭工程造成系爭房屋產生局部裂縫及漏水；被告提出鑑定書2，其鑑定結果則認建物之損害並非系爭工程所致...

上開鑑定書非本院囑託鑑定所做成，皆屬各自鑑定私文書，且兩造均否認對造鑑定書之真正，本院自難單憑系爭鑑定書1之內容，即遽認系爭房屋之局部裂縫及漏水與被告A公司之施工行為間具有相當因果關係

庶務篇

更新會-公開抽籤通知舉證案

※信義區更新會

- 法院:

- 參加人都更會93年1月27日雖發函欲通知鄭○○公開抽籤之時間、地點、方式，但鄭○○正確之地址為「臺北市○○路○○段○○巷○○○弄○○號2樓」，而依「中華民國郵政93年1月27日劉○○交寄大宗掛號函件執據」所載收件人鄭○○部分之寄達地址欄所載樓數，其究係「2樓」或「五樓」？....，參加人都更會復無法舉證或提出調查方法以證明鄭○○於抽籤前確已收到前揭93年1月27日函，即難認實施者於抽籤前已履行合法通知程序...



~~簡報結束×敬請指教~~