

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

都更重建應知悉的權益事項

講師 / 張雨新律師事務所 / 張雨新律師

日期 | 112年07月09日(星期日)

地點 | 新北市政府307簡報室



課程大綱：

壹、都市更新概論

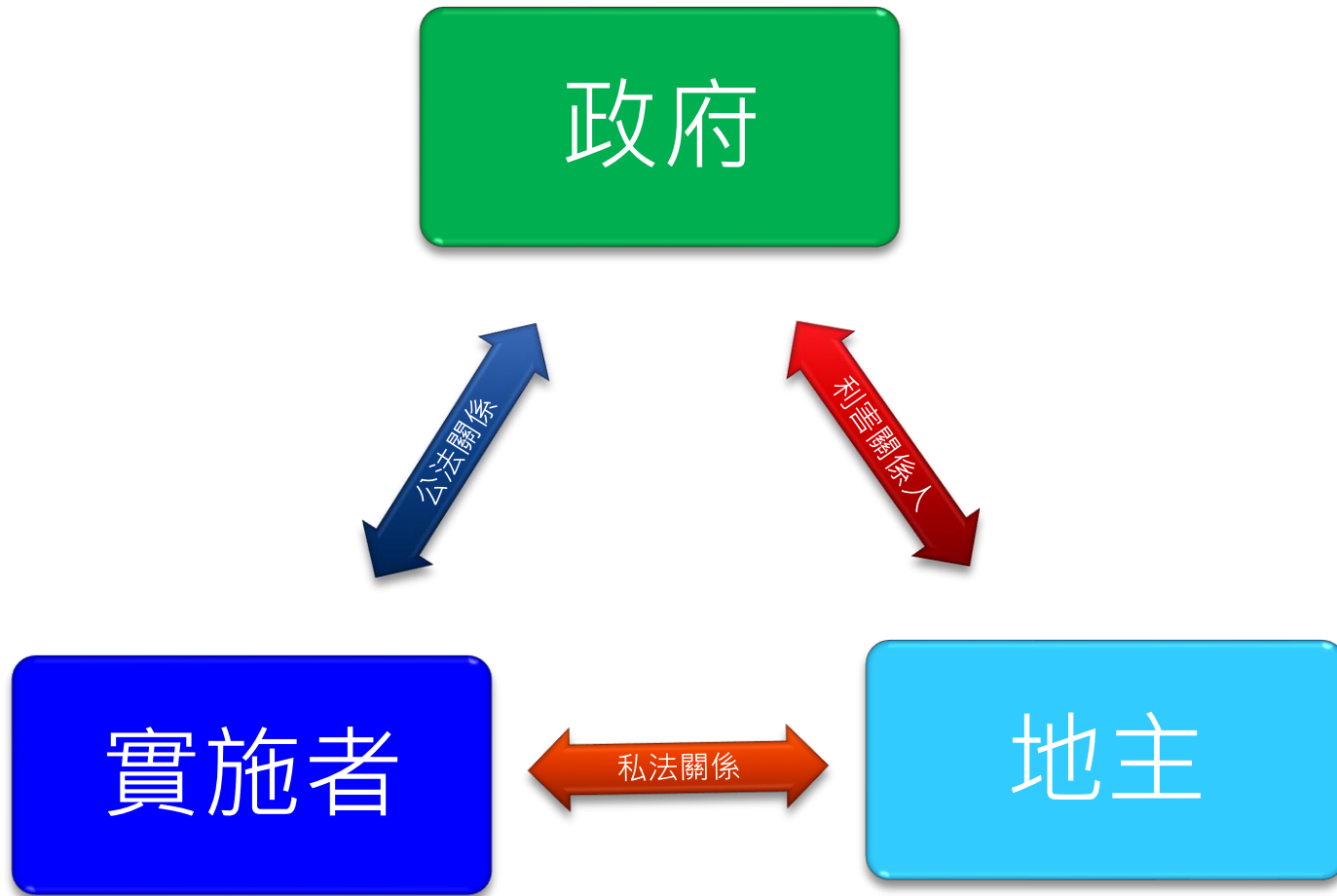
貳、私權契約要點與權利變換機制

參、履約風險課題

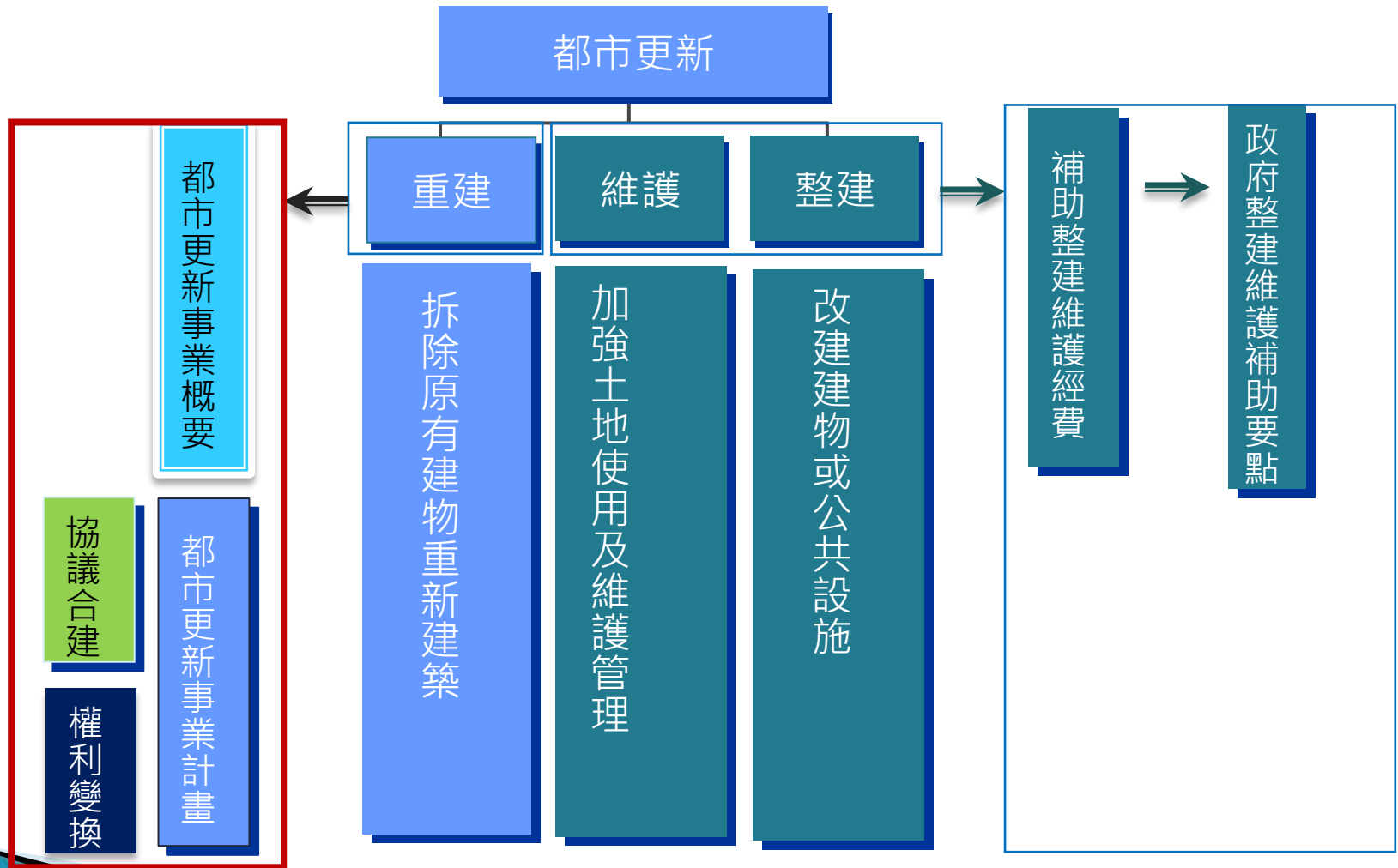
- 一. 營建成本
- 二. 工期延宕
- 三. 續建機制

肆、平均地權條例修訂要點

壹、都市更新概論-三面關係圖



壹、都市更新概論－辦理方式



壹、都市更新概論-更新主導與類型

政府主導

- ◇ 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...

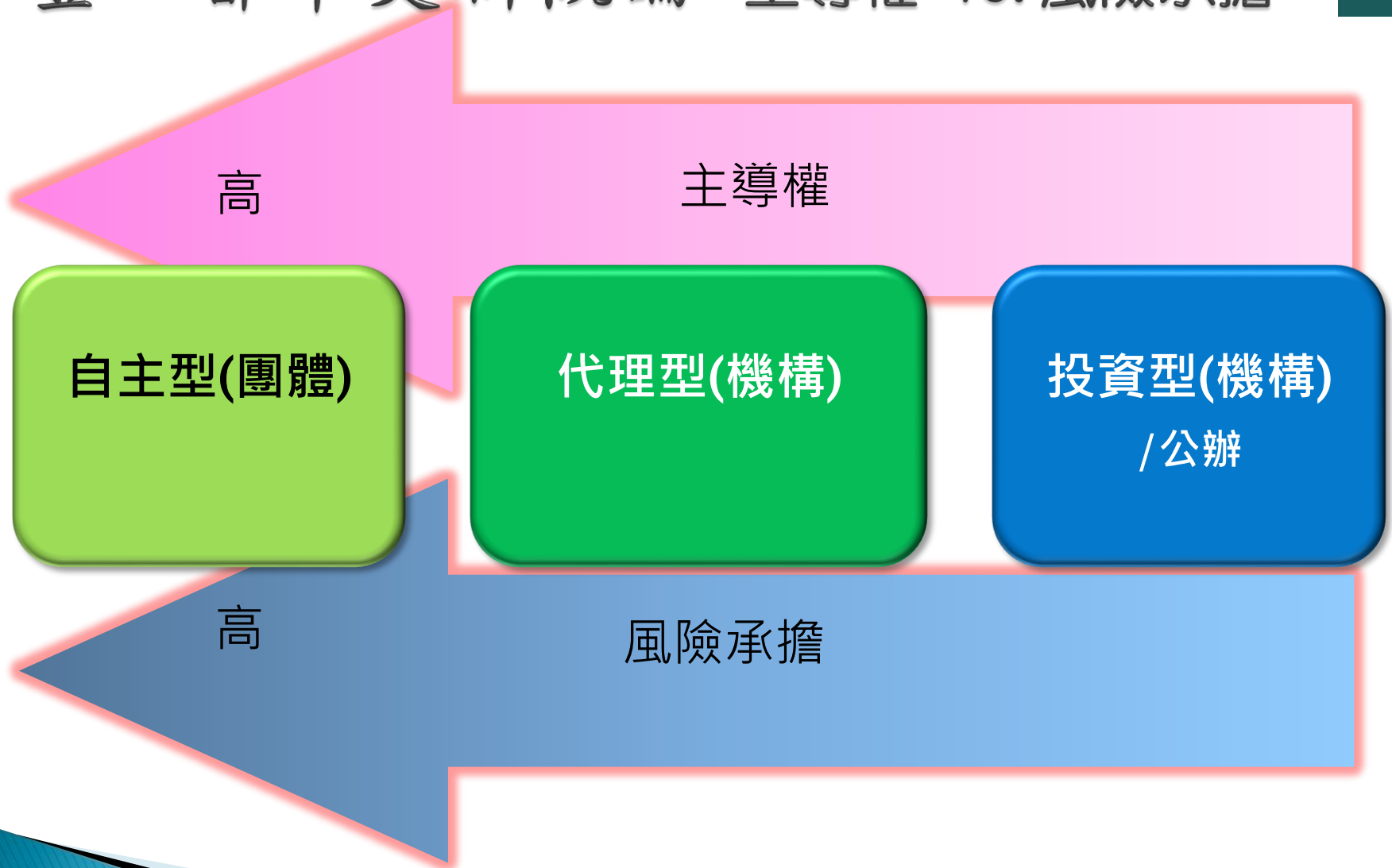
民間主導

- ◇ 委託實施(\$26) {
 - (投資型)實施者(約8成，最為常見)
 - (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)

Q1:政府主導或民間主導?

Q2:建商主導或地主主導?

壹、都市更新概論-主導權 VS. 風險承擔



壹、都市更新概論-都市更新法定文件

- 事業概要同意書
- 事業計畫同意書
- 權利變換意願調查及分配位置申請書
- 專業估價者共同指定意願書(新增)

----- ↓ 私權約定 -----

- ◇ 合(委)建契約、補充協議書...
- ◇ 出資協議書
- ◇ 合作開發備忘錄、意向書
- ◇ 信託契約
- ◇ 拆除同意書

壹、都市更新概論-同意書比率

■ 事業計畫法定同意門檻(§37)-報核時

私有產權	新法	舊法(人數+產權)
公辦	政府評選實施者:1/2；公地大於1/2，免同意	無
迅行地區	1 / 2	1 / 2 ； 1 / 2
其他地區	3 / 4	3 / 5 ； 2 / 3
自劃單元	4 / 5	2 / 3 ； 3 / 4
人數免計	產權大於9/10	產權大於8/10

■ 法定排除同意計算事由(§24)

■ Ex:文資、協議保留宗祠、代管、假扣押、神明會土地等

壹、都市更新概論-同意書撤銷

- ▶ 事業計畫階段，在「公開展覽」程序：
 - **期滿前**，可表示撤銷。若補正後未達同意比例門檻，駁回都更案申請。
 - **期滿後**，除有民法88、89、92規定的錯誤、被詐欺或被脅迫等情形、或雙方合議撤銷外，無法任意撤銷。
 - 最高行105判221：
 - 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。」

Q1:發生繼承或買賣情形，由誰撤銷同意書？

Q2:如何表示撤銷？

壹、都市更新概論-都市更新事業計畫

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。實施者為都市更新事業機構，其事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等。...
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。...
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。不動產開發信託、資金信託、續建、同業連保。
- 二十一、維護管理及保固事項。.....。

壹、都市更新概論-建物體量設計(56.25%)

- 建築規劃(棟數、坐向、樓層數、平面層)
- 廢巷改道(都更廢巷、一般廢巷)
- 使用規劃(商業、住宅單元、公益設施種類樓層)
- 單元規劃(房型設計、面積、陽台、浴室開窗)
- 動線設計(人車行動線、車位樓層、平面機械)
- 建物管理(管委會、規約)

貳、私權契約要點與權利變換機制

- ▶ 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107年度判字第12號)
- ▶ 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)

權利變換機制

- ▶ 原理-權變後土地及建築物扣除抵付共同負擔，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

權變圖示



權利變換計畫1-估價

- 價值誰認定
- 估價師誰找
- 事業計畫一家估價；權變計畫三家估價？
- 估價問題
 - 評價基準日
 - 公寓估價(樓層價差)
 - 住三有商登
 - 約定專用地下室
 - 法定空地
 - 土地持分不相當/錯位....

權利變換計畫2-選配

- 是否參加選配
 - 不參加→領錢脫離(但須扣除相關稅賦)
 - 參加→選房車或領權利金(須負擔共同負擔)

- 選配原則-以公平為基礎
 - 選配房地優先順序
 - 原位置選配優先權
 - 超額選配10%
 - 模擬選配
 - 同複選配先不抽籤

權利變換計畫3-總帳/個別帳

- 更新前權利價值(%)
- 更新後(總)權利價值
- 共同負擔比例(費用、合理性)
- 更新後分配面積位置及價值
- 差額價金
- 現金補償(不願、不能)
- 拆補安置費

小結：私權契約與權利變換

- ▶ 所謂假權變、真合建
- ▶ 權利變換本質是什麼？
- ▶ 私權契約本質是什麼？
- ▶ 私約約定可否與都更條例不同(如約定撤銷同意書為違約)
- ▶ 權變分配比私權契約少如何處理？
- ▶ 私約爭議可否要求停止審議都更計畫？

權利變換vs.私權契約

	權變機制	私約約定
同意	無同意問題	100%或90%
概念	公契	私契
政府審查	有	無
興建成本	折價抵付	約定(委建、合建)
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	無	約定
產權登記	囑託登記	約定
稅捐減免	減免稅捐	土地增值稅和契稅，減徵40%(有期限)
拆遷	代拆	約定
違約金	無	約定
爭議程序	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(預約或本約)
- 5) 公版不能改

私權契約要點—本約、預約

■ 最高民108年度台上字第2312號

- 按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之…。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約。兩造就系爭備忘錄究屬預約或本約有爭執，原審認定兩造所訂系爭備忘錄就合建之土地、資金、分屋比例、搬遷費用及房租補償等雖有約定，惟就工期、建物之構造、建材及設備，合建完成後土地及建物之點交、移轉等一般合建房屋契約之重要事項均未約定，且約定須另訂合建契約以補充之，可見兩造無從逕依系爭備忘錄履行合建義務，而須另訂合建契約本約以為履約之依據，因認系爭備忘錄屬預約，並未違背法令。

■ 無履約保證金之約定，不足以影響契約之性質為本約 (臺高民105 年度重上字第12號)

簽約前該知道的事2:

- 6) 簡報也是契約一部?
- 7) 何時簽
- 8) 私約 ≠ 都更同意書
- 9) 先簽約先選屋?
- 10) 簽約後都更會議都不用參加?

私權契約常見爭議1

- A. 更新標的-範圍變更
- B. 容積獎勵-變動分配
- C. 建築規劃-廢巷影響獲配房屋案
- D. 「預計」興建地上20層地下4層
- E. 土地坪換建坪爭議(1樓)

私權契約常見爭議2

- G. 營業稅
- H. 擇優條款
- I. 防暗盤條款
- G. 違約條款
- J. 萬年合約(兼論退場機制)

▶ 參、履約風險課題

- ▶ 營建成本
- ▶ 工期延宕
- ▶ 續建機制

資料來源:營建署都市更新入口網

辦理都市更新案件數統計表									
縣市別	整合中 (概要已核准)	報核中	已審定	已核定公布實施			總計	今年(112) 核定	去年 (111) 核定
				已完工	施工中	未動工			
基隆市	0	2	1	2	2	0	7	0	0
宜蘭縣	0	0	0	0	0	1	1	0	0
臺北市	9	231	31	288	161	158	878	16	40
新北市	0	158	9	68	54	75	364	12	20
桃園市	0	5	0	3	3	7	18	1	3
新竹市	4	24	0	7	7	2	44	0	5
苗栗縣	0	0	0	0	1	0	1	0	0
臺中市	0	31	1	72	26	13	143	4	5
南投縣	0	0	0	19	0	9	28	0	0
彰化縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
雲林縣	0	0	0	1	0	1	2	0	0
嘉義市	0	1	0	1	0	0	2	0	0
臺南市	0	4	1	82	3	2	92	0	2
高雄市	3	6	0	5	4	5	23	0	2
澎湖縣	0	3	0	0	1	1	5	0	0
金門縣	0	1	0	0	0	0	1	0	0
合計	0	3	0	0	0	0	3	0	0
				總核定件數：	1084			統計至	2023/5/31

權利變換實施經費(共同負擔)

表 8-12 權利變換實施經費明細表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (建築物拆除費)				
		(二) 新建工程	1.營建費用(含公益設施樓地板面積)			
			2.建築設計費用			
			3.鑑界費			
			4.鑽探費用			
			5.建築相關規費			
		(三) 其他必要費用	1.公共基金			
			2.開放空間基金			
			3.(興建期間)空氣污染防治費			
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費用			
	5.其他					
	重建費用(A)合計：					
二、公共設施費用 (B)	(一) 工程開闢費用					
	(二) 地上物拆遷補償費用					
	(三) 其他費用 (如範圍外公共設施用地捐贈土地成本)					
	公共設施費用 (B) 合計：					
貳、權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費用 (含調查費用)					
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費用)					
	三、更新前測量費用 (含技師簽證費用)					
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物	1.建築物拆遷補償費			
			2.其他土地改良物拆遷補償費用			
		(二) 舊有違章建築	3.合法建築物拆遷安置費用			
			1.建築物拆遷補償費用			
	2.其他土地改良物拆遷補償費用					
	五、地籍整理費用					
	六、其他必要之費用					
權利變換費用 (C) 合計：						
參、貸款利息 (D)						
肆、稅捐 (E)	相關稅捐					
	稅捐 (E) 合計：					
伍、管理費用 (F)	一、人事、行政管理費用					
	二、其他管理費用					
	管理費用 (F) 合計：					
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：						

- ▶ 新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(110年9月8日)
- ▶ 都市更新條例§78
 - 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖、**經會計師簽證之財務報告**及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。
- ▶ 營建成本上漲影響

工期延宕1-申請建照展延

- ▶ 至於原核准容積得否保留及合併後建造執照之完工期限得否因辦理都市更新事業而展延乙節，按建築法第53條規定，直轄市、縣（市）主管建築機關，於發給建造執照或雜項執照時，應依照建築期限基準之規定，核定其建築期限。前項建築期限，以開工之日起算。承造人因故未能於建築期限內完工時，得申請展期一年，並以一次為限。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。
(107年度訴字第1628號)

工期延宕2

▶ 權利變換

- 拆遷安置費(租金補貼)追加?(實際施工期間+12個月)
- 變更權利變換計畫
- 監督管理問題

▶ 協議合建-依違約條款處理

- 可歸責於乙方?
- 工程延宕事實
- 催告限期完成
- 懲罰性違約金
- 嚴重解除契約

風險控管方案★★★

種類	方式
不動產開發信託	建商或起造人將建案土地及興建資金信託予金融機構或信託業者執行履約管理及專款專用
價(資)金信託	設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜
續建機制	約定工程因故未能完工時，依約定之方式，將興建案工程續建至完工或其他處置之機制
同業(註)連帶擔保	二間公司相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向連保公司請求完成本建案後交屋
商業團體辦理連帶保證協定	賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入商業團體(公會)協定之會員公司請求共同完成本建案後交屋
價金返還之保證	由金融機構負責承作價金返還保證

(註)同業: H701010住宅及大樓開發租售業

同級:市占率，以設立年資、資本額及營業額區分為甲乙丙三級

續建機制依據及啟動

- ▶ 都市更新條例 §36 III 3
 - 以重建方式處理者，實施風險控管方案：「三、**續建機制**」

- ▶ 續建執行之時機點-例如實施者：
 - 解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記
 - 連續停業達三個月以上
 - 財務困難無力支應工程款達三個月
 - 欠繳融資銀行利息達二個月
 - 無正當理由停工達三個月致工程落後

續建機制類型

➤ 協商型續建機制

- 評估續建完工
- 預售屋承購戶
- 原包商建築師
- 後續房屋銷售
- 資金來源借款

➤ 承諾型續建完工

➤ 協商型+承諾型續建完工

平均地權條例修訂要點

子法7/1施行

都市更新
實務工作坊

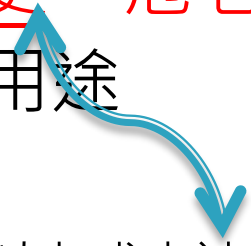
33

換約轉售門檻限制	「預售屋」或「新建成屋」買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人。	違規者均可按戶(棟)處罰新台幣 50萬至300萬元
重罰炒作行為	散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利	按戶(棟)處罰新台幣 100萬至5,000萬元 ，限期改正，按次處罰
建立檢舉獎金制度	對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可以檢具證據向縣市政府檢舉。	查證屬實由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金
管制私法人購屋	限制取得後於 五年內 不得辦理移轉、讓與或預告登記	例外狀況則無需經過許可
解約申報登錄	預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於 30日內 申報登錄	按戶(棟)處罰新台幣 3萬至15萬元 ，限期改正，按次處罰

私法人購屋許可

- ▶ 私法人含括所有社團法人(如本國公司、外國公司、農會、工會等)及財團法人，不包括自然人
- ▶ 供住宅使用之房屋，指建物用途有住或住宅字樣(看謄本、使照、建照)→住商用、住工用或住宅混合使用不適用
- ▶ 申請許可需提出申請書
- ▶ 許可之文件有效期限為1年

須經許可

- ▶ 宿舍使用，但不得超過員工人數
 - ▶ 具規模出租經營使用持有同一使用執照內5戶以上
 - ▶ 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等
 - ▶ 合作社買受住宅，供社員共同使用
 - ▶ 合建、實施或參與都更、危老
 - ▶ 其他經內政部公告之用途
- 
- ▶ 事業計畫未公展→買受30年以上或未達安全標準房屋
 - ▶ 公展→非範圍內權利人買受

都更免經許可-不受5年不得移轉限制

- ▶ (計畫整合階段) - 買受迅行劃定或變更更新地區範圍內住宅(檢附公告)
- ▶ (計畫公展階段) - 計畫範圍內之所有權人、實施者、出資者等，買受範圍內住宅(檢附公展公告及事業計畫)
- ▶ (計畫完成階段) - (檢附核准事業計畫及買回約定契約)
 - 實施者或出資者與得分配住宅所有權人簽訂契約買回住宅
 - 出資者於新制施行前簽訂契約(經公證或認證)買回住宅

簡報結束 敬請指教
謝謝

rainshin@gmail.com
3393-3771