

都市更新常見權益課題及處理

講
師

理律法律事務所

黃雍晶律師

中華民國113年9月24日

壹、簽署都市更新同意書時應注意事項

都市更新同意書

- 申請都市更新報核所涉同意書：都市更新事業概要同意書、都市更新事業計畫同意書。地主簽署同意書即納入同意比例。
- 都市更新事業概要同意書：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。
- 都市更新事業計畫同意書：簽署前先確認實施者、範圍、建築設計、預估成本、分配方式。
- 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。

都市更新同意書

●都市更新事業概要計畫同意書：

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

●都市更新事業計畫同意書：

1. 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5分之4）。
2. 重要內容：實施者、實施方式（權利變換或協議合建）、分配比例。

都市更新同意書不得補正事項

- 同意書所載案名與報核申請案之案名不一致。
- 同意書載明申請人（實施者）與報核之申請人（實施者）不一致。
- 同意書未填具申請人欄位。
- 同意書人未簽名及蓋章。
- 同意書未填具完整日期。
- 同意書所載產權資料與立同意書人報核時權屬資料不一致。

都市更新同意書之撤銷

- 撤銷方式：書面通知申請人或實施者並副知市府
- 撤銷要件：
 1. 事業概要或事業計畫報核前：均得撤銷。
 2. 報核後至公開展覽期滿日：公開展覽之權利價值比率、分配比率低於同意書。
 3. 民法第88、89、92條所定錯誤、詐欺情事，或雙方合意撤銷。

都市更新同意書額外約定

- 同意書可能額外約定之條款：

1. 禁止地主參與其他重建計畫。
2. 地主無權分享額外容積獎勵。
3. 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。

- 需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）。

參、簽署權利變換文書時應注意事項

權利變換 or 協議合建

	權利變換	協議合建
同意門檻	80%所有權人同意	100%所有權人同意
建照申請	實施者申請	全部土地所有權人同意，需出具土地證明文件
產權分配	三家鑑價公司估價	以談判方式分配
爭議處理	行政爭訟	民事爭訟

可在合建契約約定擇優條款：同意權利變換，但所有人保有選擇權

權利變換機制

- 甲參與都市更新案。更新前更新單元內所有房地產、權利、資金總值達到5000萬。其中，甲所擁有的資產價值為500萬，占總體的十分之一，即10%。
- 都市更新總成本為6000萬。按照甲所占的權利價值比例，他需要承擔其中的10%，相當於600萬。
- 更新工程完工後，房地產總價值增加至15,000萬。依照甲原有的權益比例，他本應獲得1500萬的分配。但考慮到 he 已投入的600萬成本，最終甲實際可分配的價值為900萬。
- 在分配房產時，甲權衡再三，決定選擇一套位於5樓、價值800萬的房子。由於他的權益價值超出了所選房子的價格，因此還可獲得100萬的補償金。
- 與此同時，另一位權益持有人乙同樣擁有900萬的分配權益。他選擇了一套2樓的房子，該房子的價值為1000萬。由於超出了他的權益價值，乙需要額外支付100。

權利變換相關文書

●都市更新權利變換實施辦法第5條：

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

一、參與分配更新後土地及建築物之意願。



權利變換意願調查表
(參與分配房地or不參與分配領取補償金)

二、更新後土地及建築物分配位置之意願。



更新後分配申請書
(選擇分配樓層單元及車位)

參與權利變換？

- 「願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋」：
 1. 可獲得更新「後」的價值。
 2. 等待較久、承擔工程時程、施工品質風險。
- 「不願意參與權利變換分配，擬領取補償金」：
 1. 領取更新「前」的價值，通常較低。
 2. 無需承擔風險，無需等待完工。

參、簽署重建契約時應注意事項

合建契約常見型態

- 都市更新（含危老重建）計畫之規劃、申請核准、建築施工，涉及相當程度專業，實務上房地所有權人經常與建商或其他營利事業簽訂合建契約。
- 合建契約通常係由房地所有權人提供房地，建商或其他營利事業提供資金和專業技術，共同合作興建房屋，與土地所有權人自行出資興建房屋或委託建商代為營建不同。
- 合建契約常見型態包括：合建分屋、合建分售、合建分成等。

簽約前應注意事項

一、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。

簽約前應注意事項

二、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。

容積獎勵

-都市更新建築容積獎勵辦法-

相關條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第5條	原建築基地之原建築容積高於基準容積	原建築基地之基準容積10%、或依原建築容積
第6條	一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級	依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積 符合第一款：10% 符合第二款：8% (各款獎勵不得重複申請)
第7條	都市更新事業計畫範圍內依公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施	社會福利設施或其他公益設施之建築物及其土地產權無償登記為公有者，不計入容積。 獎勵額度以基準容積百分之三十為上限

容積獎勵

-都市更新建築容積獎勵辦法-

相關條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第8條	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者	獎勵額度以基準容積百分之三十為上限
第9條	都市更新事業計畫範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者	相關建築物不計入容積。 並得依該建築物實際面積之一點五倍，給予獎勵容積。
第10條	候選綠建築獎勵	鑽石級：10%；黃金級：8%； 銀級：6%；銅級：4%；合格級：2% (獎勵容積不得累計申請)

容積獎勵

-都市更新建築容積獎勵辦法-

相關條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第11條	候選智慧建築獎勵	鑽石級：10%；黃金級：8%； 銀級：6%；銅級：4%；合格級：2% (獎勵容積不得累計申請)
第12條	無障礙獎勵	無障礙住宅建築標章：5% 新建住宅性能評估之無障礙環境 第一級：4%；第二級：3% (獎勵容積不得累計申請)
第13條	耐震獎勵	耐震設計標章：10%。 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：第一級：基準容積6%。第二級：基準容積4%。第三級：基準容積2%。

容積獎勵

-都市更新建築容積獎勵辦法-

相關條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第14項	本辦法中華民國108年5月15日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核	一、劃定應實施更新之地區： （一）修正施行日起五年內：基準容積10%。 （二）前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積5% 二、未經劃定應實施更新之地區： （一）修正施行日起五年內：基準容積7%。 （二）前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積3.5%
第15條	規模獎勵	一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積5%。 二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積5%；每增加一百平方公尺，另給予基準容積0.3%。 三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積30%。 (第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。)

容積獎勵

-都市更新建築容積獎勵辦法-

相關條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第16條	全體同意採協議合建實施獎勵	都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前門牌戶達20戶以上，全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施：5%
第12條	處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵	處理占有他人土地之舊違章建築戶，依實測面積給予獎勵容積，最多可以獲得基準容積20%的容積獎勵。

簽約前應注意事項

三、退場機制

- ◆ 退場機制的必要性：有些建商簽約後可能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」。地主若欲單方面解約或出售土地，可能面臨法律糾紛。
- ◆ 退場條件的可驗證性：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。
- ◆ 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：以地主同意比例（如8成）作為退場條件可能引發爭議。地主難以獨立驗證同意比例，可能導致退場機制失效。
- ◆ 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。

肆、契約架構參考（合建契約）

肆、契約架構參考

- 基於私法上契約自由原則，民眾有選擇契約相對人的自由，決定契約內容的自由，以何種方式簽訂契約的自由。
- 契約雙方當事人原則上可以自由約定契約內容，但契約內容不得違反法律強行規定、禁止規定、公序良俗。
- 擬定契約內容應注意之基本原則包括：
 - 履行義務之時程必須具體明確。
 - 明確約定各種費用由何方當事人負擔。
 - 確保兩造當事人間資訊對等。

肆、契約架構參考

- 解釋契約條款時考量之因素：

- 文義解釋原則。

- 探求當事人立約時之真義。

- 訂定契約當時及過去之事實、交易習慣。

- 契約之主要目的及經濟價值。

肆、契約架構參考

一、契約目的

甲（參與都更之所有權人）、乙（實施者）雙方為完成都市更新事業（以下稱本案），議定下列條款，以資共同遵守。本契約於中華民國○年○月○日經甲方攜回審閱○日。

。

肆、契約架構參考

二、更新標的

1. 本案更新單元範圍包含臺北市○區○段○小段○地號等○筆土地，土地面積共○m²（約○坪），實際範圍以主管機關核定之更新單元範圍為準。
2. 契約簽訂後，除經主管機關審議要求調整更新單元範圍外，其餘如有更新單元範圍變動情事，乙方應通知甲方並取得甲方同意。

肆、契約架構參考

三、實施方式

約定實施者、起造人及都市更新實施方式。如以權利變換方式實施，建議以實施者為起造人，可簡便建築執照申請程序；如以協議合建方式實施，則起造人得以雙方協議內容為之。

1. 權利變換之約定方式：

雙方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理都市更新事業，由乙方擔任實施者及起造人，以權利變換方式實施。

肆、契約架構參考

三、實施方式

2. 協議合建之約定方式：

雙方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理都市更新事業，由○○○擔任實施者及由○○○擔任起造人，以協議合建方式實施。

肆、契約架構參考

四、建築規劃

為避免甲乙雙方資訊不對稱，應約定乙方應提供建築規劃內容予甲方參考之義務，但建築規劃實際定案內容仍以主管機關核準內容為準。契約簽訂後至主管機關核定前，建築規劃內容如有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且應保障甲方選配房屋單元及車位之價值，並取得甲方同意；如變動內容係配合主管機關審議要求，則甲、乙雙方均須配合。

肆、契約架構參考

約定內容例如：

1. 更新後建物預定採○○構造，建材設備表詳參附件。乙方應提供各層平面規劃、總樓層數、建築外觀、建材設備等規劃內容予甲方知悉，如屬本案之更新事業計畫內容者，須與送交主管機關審議者相符，但建築規劃實際定案內容，以主管機關核準實施內容為準。
2. 建築規劃內容如乙方於簽訂契約後有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且調整內容如涉及甲方更新後選配房屋單元（註：土地及建築物，以下同）及汽車位價值之調整，乙方應取得甲方同意。
3. 建築規劃內容之調整如係配合主管機關審議要求，甲、乙雙方均須配合。

肆、契約架構參考

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。

肆、契約架構參考

約定內容例如：

1. 為使工程順利興建並完工交屋，本案以信託方式委由乙方指定信託機構依信託契約內容執行信託管理。
2. 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**）。
3. 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。**

肆、契約架構參考

- ◆各家銀行之信託管理費用不同，一般係以信託財產一定比例計算。收取方式一般可分次計收，例如分簽約時與建案達到特定進度時，或依特定時間期別計收，例如每半年或每年收取部份報酬。
- ◆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。

肆、契約架構參考

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。

肆、契約架構參考

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。

肆、契約架構參考

七、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

1. 分配原則（約定甲方更新後分配權益）

以協議合建方式辦理更新，應約定坪數計算方法及汽車位計算方法，因協議合建係依雙方合議結果為主，故相關計算方法並無制式格式，乙方應詳列計算式並清楚告知甲方。另因都市更新案可能受申請之獎勵項目、額度有所變動，乙方應有義務主動告知甲方。

肆、契約架構參考

協議合建之分配原則約定方式例如：

- (1) 甲方應分得之房屋產權面積約定如下：（詳列計算式...）
- (2) 甲方應分回之停車數約定：（詳列計算式...）
- (3) 上述分配如因主管機關審議調整，乙方應有義務主動告知甲方。

肆、契約架構參考

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。

肆、契約架構參考

2. 選屋原則

約定內容例如：

- (1) 乙方應訂30日以上之期限通知甲方申請選配重建後房屋及汽車位，於通知時乙方應一併提供重建後建築物完整建築平面圖及各戶、各車位價格表予甲方。
- (2) 原店面所有權人得依原位次優先選配重建後店面。
- (3) 原面向○之建物所有權人得優先選配重建後面向○之建物。

肆、契約架構參考

- (4) 本案各權利人如有重複選配房屋或汽車位情形，以公開抽籤方式辦理。
- (5) 甲方逾時未提出選配申請者，由乙方代表踐行公開見證程序代為抽籤。
- (6) 如甲方於應分配外多選配房屋或汽車位，與其他所有權人之應分配所選配房屋或汽車位重複，應分配者優先選配，不以抽籤方式處理。

肆、契約架構參考

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. 乙方應自甲方房地騰空點交之日起至完成交屋日止，支付甲方每月租金新臺幣○元，並以○個月為一期，於每期第1個月第○日前匯入甲方指定帳戶，若首月與末月有不足一個月時，以實際日數計算。
3. 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。

肆、契約架構參考

九、工程施作、建材設備、完工期限、保固

約定內容例如：

1. 由乙方全權負責申辦本案及建築相關之規劃設計、營造施工、請領建築執照等作業。乙方應監督施工之營造廠，確實依主管機關核准之建築圖說、施工圖說及建築法規與成規施工，並於施工範圍設妥一切工程災害防範措施。施工期間內與本工程有關之勞工安全衛生、施工安全及工程災害或鄰房損害之相關責任，概由乙方負責，與甲方無涉。乙方工程施工監督責任，俟甲方選配房屋及汽車位交屋作業完成時解除。

肆、契約架構參考

2. 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，非經甲方書面同意不得變更主體構造或以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。乙方更換建材設備，應事先將更換前後之建材品牌型號、施作位置告知甲方。

肆、契約架構參考

3. 乙方應於建造執照核准後，於建築法規定時間內向建築主管機關申報開工，並於開工日起○個日曆天內完工，完工日以建築主管機關核准使用執照之日為準。但因政府法令限制、相關主管建築機關要求、建材缺貨、天然災害、甲方未依本協議規定辦理各項手續或其他不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

肆、契約架構參考

4. 自交屋作業完成日起，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方就結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...等）負責保固○年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固○年。乙方應出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

肆、契約架構參考

十、交屋作業

約定內容例如：

1. 乙方應於領取重建後建築物使用執照後6個月內完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施，並通知甲方辦理驗收交屋程序。
2. 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。

肆、契約架構參考

3. 甲方就分得之房屋及汽車位完成驗收後，須簽認交屋完成切結書予乙方。
4. 乙方應擔任更新後建築物共用部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分之管理費。

肆、契約架構參考

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。

肆、契約架構參考

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。

肆、契約架構參考

3. 因參與都市更新事業而產生之營業稅、所得稅、土地增值稅、契稅、地政登記規費、地政士代辦費，均應由各該納稅義務人負擔或於契約中明確約定費用負擔人。
4. 甲方於選配戶及汽車位交屋完成後，自交屋日起自行負擔該戶及汽車位之水費、電費、瓦斯費、瓦斯裝表費及社區管理費等費用。

肆、契約架構參考

十二、契約效力及終止

約定內容例如：

本約於雙方簽訂時成立生效，生效後任何一方不得片面要求解除或終止本契約，但有下列情形之一時，本契約失其效力。本契約失效後30日內，乙方應將已收取但尚未使用之一切書件返還予甲方，甲方應無息返還乙方已支付之全部款項。

肆、契約架構參考

十二、契約效力及終止

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/至○年○月○日止，乙方仍未向主管機關提出都市更新事業計畫報核者。
2. 本案事業計畫遭主管機關撤銷。
3. 本契約因地震、火災、戰爭、政府法令政策變更等不可抗力因素，致本契約發生無法履行之情事，應由甲乙雙方之一方以書面方式通知他方另行協議，若無法達成協議時，任一方得以書面通知他方終止本契約。

肆、契約架構參考

十三、違約處理方式

約定內容例如：

1. 乙方違約罰則：因可歸責於乙方之事由，致本案完工日遲於第○條交屋期限之約定，或乙方無故停工達○日或累積停工達○日，甲方應以書面催告乙方限期完成，乙方未依通知辦理者，應按日給付○元之懲罰性違約金。
2. 乙方違約罰則：未經甲方同意擅將實施都市更新之權益或名義轉讓第三人，應給付甲方○元懲罰性違約金。

肆、契約架構參考

3. 甲方違約罰則：因可歸責於甲方之事由致甲方未依約履行本約約定各項義務時，乙方應以書面催告，經送達後○日內甲方仍未履行，甲方應按日給付○元之懲罰性違約金。

肆、契約架構參考

十四、其他事項

約定內容例如：

1. 本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。
2. 雙方以本契約所載之地址為通訊地址，通知應以雙掛號郵寄。如因一方變更通訊地址但未通知他方致他方受有損害者，受損害方得向他方請求損害賠償。

肆、契約架構參考

十五、其他事項

約定內容例如：

3. 本契約包括本契約附件及依本契約約定所提供之其他文件和證書。除本契約明確約定外，別無其他限制、承諾、認諾、聲明、擔保、誓約或許諾。

肆、契約架構參考

十五、其他事項

約定內容例如：

4. 甲、乙雙方對於因本契約所生或與本契約有關之之任何爭執、爭議或請求（下稱「爭議」），應於收到他方當事人以書面告知爭議之通知後90日內合理努力解決之。若有任何爭議未能解決，任一方當事人得將該爭議提付中華民國仲裁協會，依據中華民國仲裁法及中華民國仲裁協會仲裁規則，以仲裁解決之。此仲裁庭應由三位仲裁員組成。各方當事人應各指定一名仲裁員，第三位仲裁員則由該二位仲裁員合意指定之。仲裁地應在中華民國臺北市。

**感謝聆聽
敬請指教**