

113 年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨都市危險及老舊建築物加速重建條例」教育講習會(南區場)

都市更新常見權益課題與處理

張雨新律師

113.10.1

•

簡報大綱

壹、都市更新概論

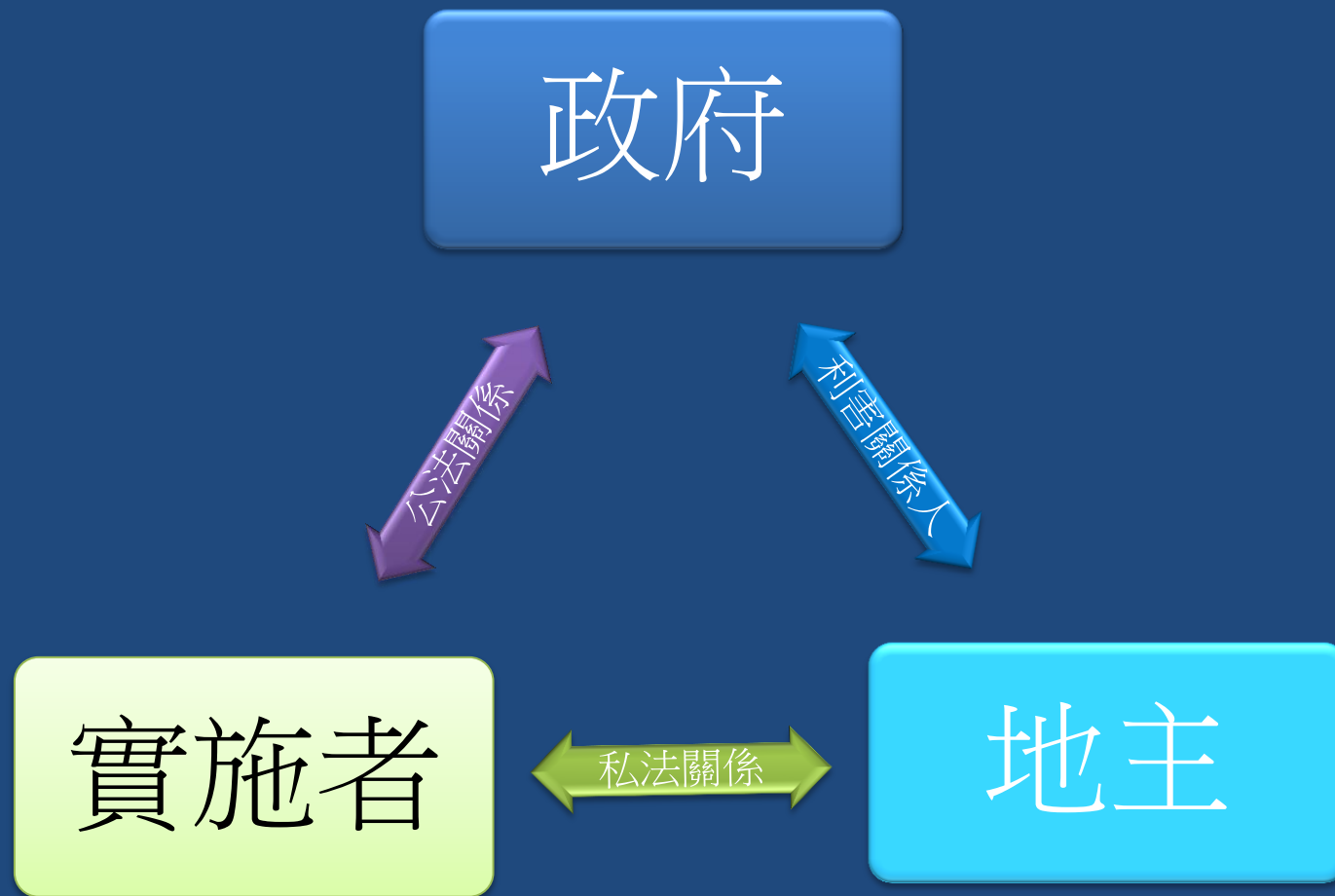
貳、參與都市更新應注意事項

參、合建契約解析

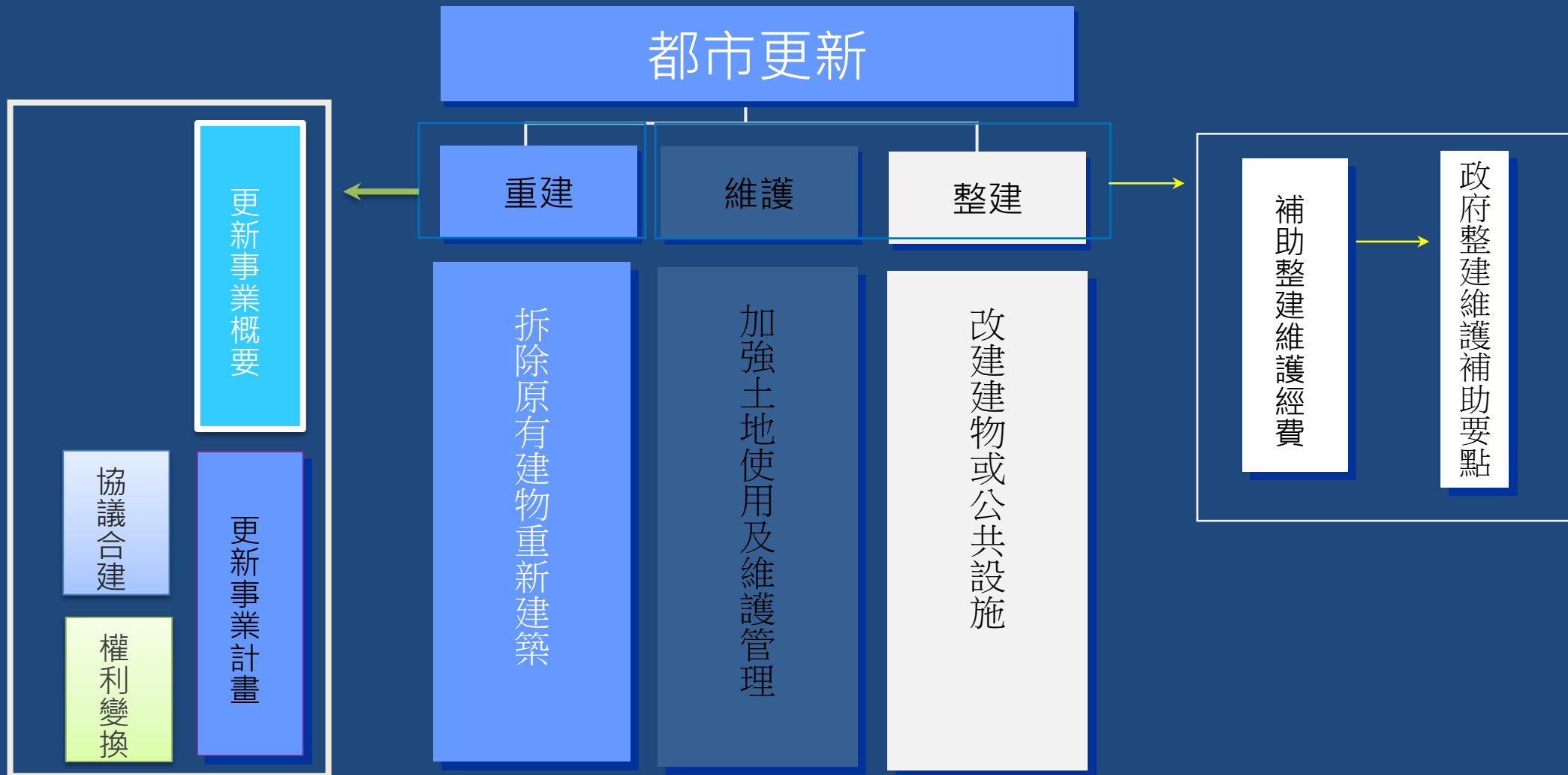
肆、權益維護方法與爭議案例分享

壹、都市更新概論

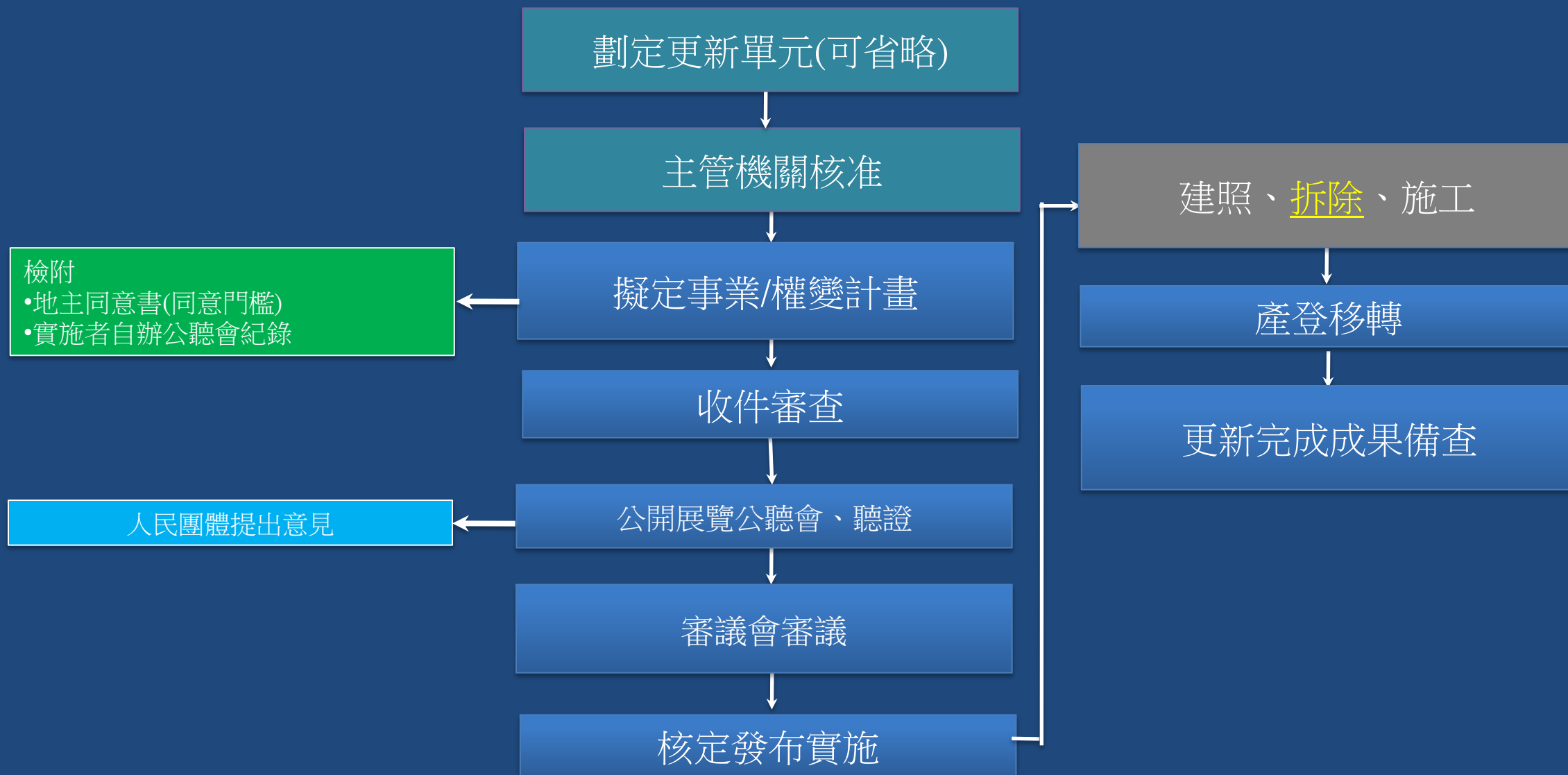
都更三面關係圖



都更辦理方式



都更計畫流程



都更主導與類型

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(約4.2%) → 委任統籌機構(\$28)

實施者

- 政府機關(構) V
- 行政法人 V
- 股份有限公司 V
- 保險業 △
 - 公辦都市更新案件為限，並需符合「都市更新案件主管或主辦機關認定屬配合政府政策或公共建設目的之公辦都市更新案件」、「100%公有、國家住宅及都市更新中心或國營事業持有」、「基地完整」、「單獨開發」、「無涉再行整合其他土地」之土地或地上權(金管會108年08月16日令)
- 都市更新會 V
- 公寓大廈管委會 △

同一(或部分)基地都更案與建照案、危老案可否併存?

➤最高行109年度判字第387號

- 一 直轄市、縣(市)主管機關公告發布實施都更事業暨權變計畫，原即屬行政處分之性質，具有拘束該實施都更事業暨權變計畫範圍內相對人、關係人及行政機關之規制效力，嗣主管機關就更新範圍內之土地為建築基地之建造執照申請案，再與核發使用執照，實已牴觸前揭公告之規制效力而具違法性之瑕疵。後核發之使照在未經撤銷、廢止等事由而失效前，其效力仍繼續存在；但在前之公告亦無失效之情形，效力同繼續存在，實際上係存在兩行政處分效力相牴觸之僵局，自以解消後核發使照效力為解決原則.....。

都更案轉軌危老? (或相反)

- 都更案已核定轉軌危老 (轉危老的理由?)
 - 由實施者取得更新單元範圍內全體所有權人之同意，提出申請廢止原核定之計畫(內營1090415會議)
 - 不願/不能分配/公地專案讓售權益問題
- 都更案未核定另有危老
 - 重建計畫核准前，辦理更新單元範圍調整或撤回
- 危老案未核准轉都更
 - 若無法取得 100%土地及建築物所有權人同意，得視實際情況報主管機關迅行劃定為都市更新地區

貳、參與都市更新應注意事項

都更法定文件

- 事業概要同意書
- 事業計畫同意書 Q:何時簽?
- 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

----- ↓ 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、建經契約...

拆除同意書

都更事業計畫同意比率

- 法定同意門檻(§37)-報核時

私有產權	現行規定	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

都更事業計畫同意撤銷

- 事業計畫階段，在「公開展覽」程序：
 - 期滿前為之。
 - 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。
- 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105判221)
- 撤後檢視

都更事業計畫應記載事項

- 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。.....。

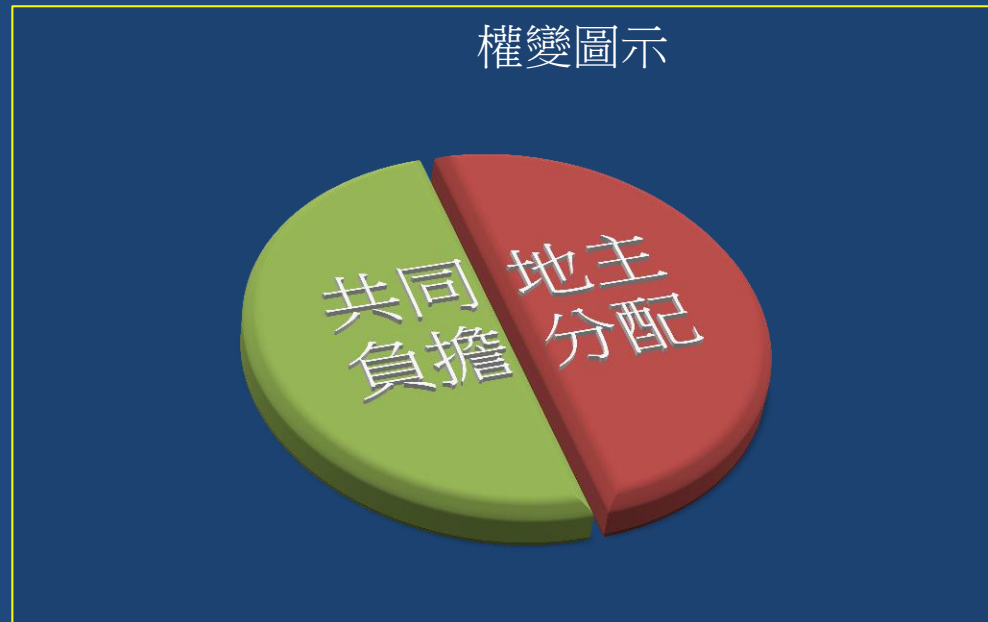
都更事業計畫權益問題

建物體量設計(56.25%)

- 建築規劃(棟數、坐向、樓層數、構造別、制震設備...)
- 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、浴室開窗)
- 動線設計(人車行動線、車位樓層、平面機械、充電樁)
- 建物管理(規約)

權利變換計畫1 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



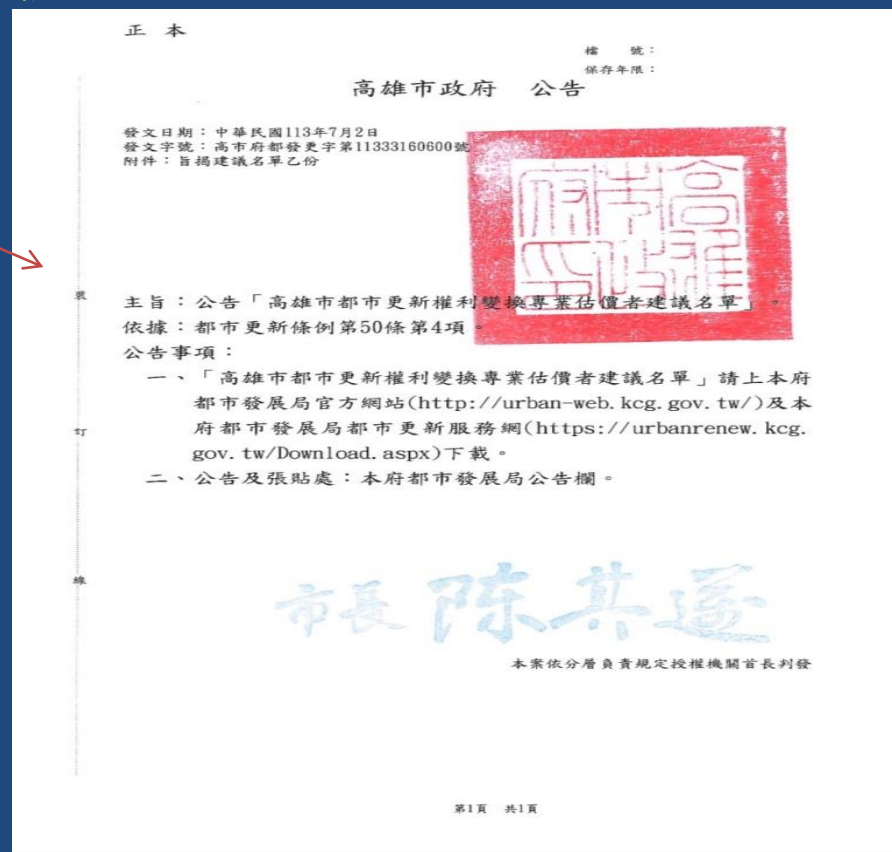
權利變換實施經費(共同負擔)

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：						

權利變換計畫2 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？
- 若干估價問題
 - 評價基準日
 - 公寓估價(樓層價差)
 - 住三有商登
 - 約定專用頂樓、地下室
 - 法定空地
 - 土地持分不相當/錯位....



權利變換計畫3 選配

- 是否參加選配
 - 不參加→領錢脫離(但須扣除相關稅賦) → 囑託移轉登記
 - 參加→填單選配房車或領權利金(須負擔共同負擔)
 - 不表態
- 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%
 - 合併選配
 - 模擬選配

Q:衝突時何者為先?

權利變換計畫4

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

權利變換計畫執行 代拆1

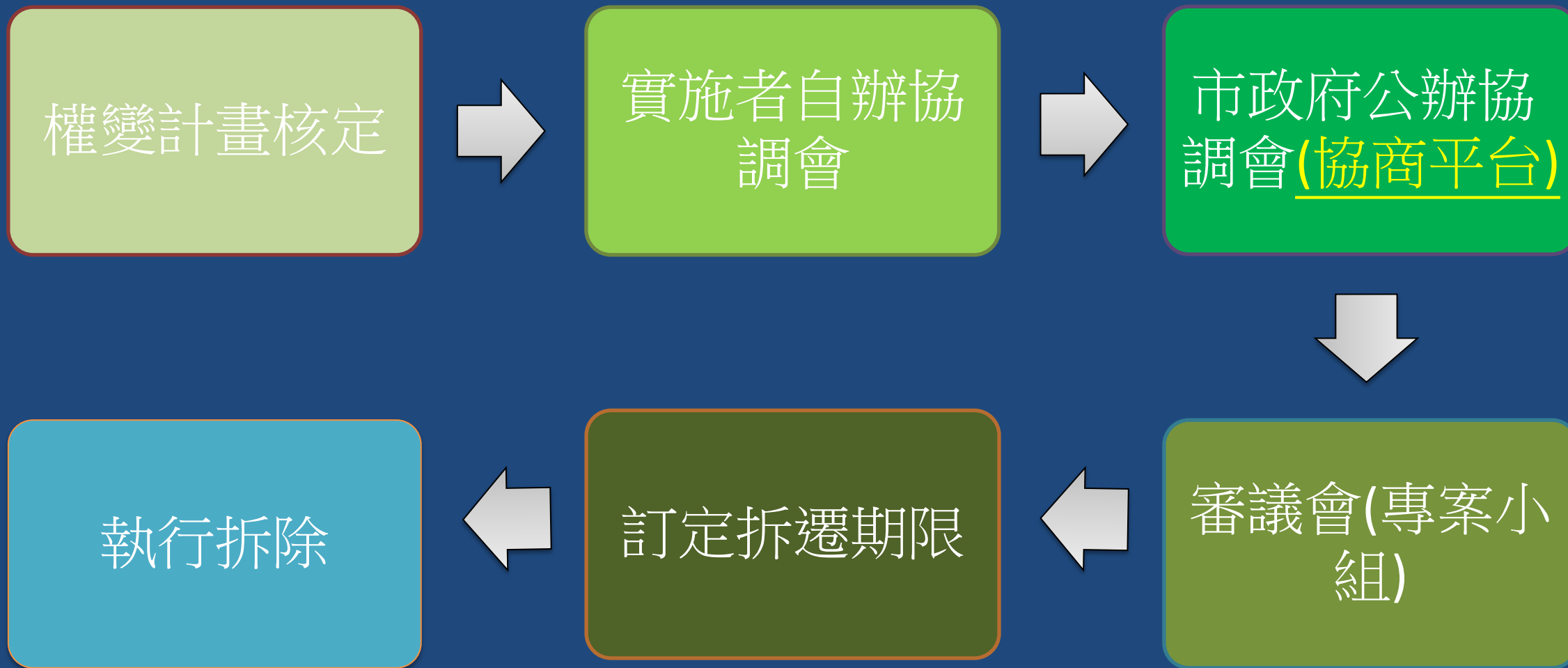
第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

一、由實施者予以代為之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

權利變換計畫執行 代拆2



參、合建契約解析

權利變換計畫審查與合建契約爭議無關

- 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)
- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之；...。上開辦法乃依都市更新條例第29條第3項授權所制訂，旨在規範更新前後土地、建築物等權利價值之評定標準，然非禁止當事人自行約定權利價值之認定或計算標準，即非屬強制規定(台高民100重上661)。

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

合作備忘錄是預約或本約？

➤ 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) 先簽約先選屋?
- 9) 私約 ≠ 都更同意書
- 10) 簽約後都更會議都不用參加?

合(委)建契約常見爭議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)

合(委)建契約常見爭議2

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

權利變換 vs. 合(委)建契約 常見Q&A

- a. 所謂假權變、真合建
- b. 權利變換本質是什麼?
- c. 合(委)建契約本質是什麼?
- d. 合(委)建契約可否與都更條例為不同約定
(Ex:約定撤銷都更同意書為違約)
- e. 權變分配比合(委)建契約少如何處理?
- f. 合(委)建爭議可否要求停止審議都更計畫?

權利變換 vs. 合(委)建契約

	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

肆、權益維護方法與爭議案例分享

民眾維護權益方法

- 認清己身條件 (一坪換一坪?)
- 資訊取得解讀
- 積極溝通協調
- 參與相關會議
- 適時陳述意見
- 尋求救濟管道

爭議案例分享-都更訴訟概論

- 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
 - 合(委)建契約爭議
 - 更新團體內、外爭議
 - 刑事訴訟 (Ex:背信、偽造文書、毀謗...)
- ※國家賠償訴訟

爭議案例分享1-訴訟原告

- 範圍內
 - 公地主、私地主
 - 同意地主(最高行99判668，勝利大廈案)
 - 違占戶(建物、處分權、容獎、補償....)
 - 實施者、股東(北高行104訴1067)
- 範圍外:鄰人訴訟
 - 金山南路案(最高行105判399)
 - 汀州路案(最高行105裁582)
 - 道路地主(敦南案)

爭議案例分享2-訴訟客體

- 行政處分(具體事件、對外發生法律效果)
 - 核准、核定、審議核復...
 - 劃定更新地區? (最高行104判519，一般處分)
 - 海砂屋認定
- 非行政處分
 - (最高行106判340，時程獎勵陳情回復)
- 地主建商間合建契約
 - (最高行107判12)
- ※行政訴訟法第五章 都市計畫審查程序(發布一年內提起；宣告失效)

爭議案例分享3-普通法院無審查都更計畫當否權限

最高法院 108 年度台上字第 2029 號

- ▶按主管機關對私人所擬具之都市更新事業計畫及權利變換計畫之核定，乃主管機關依法定程序對之賦予法律上拘束力之公權力行為，其法律性質屬就具體事件對特定人所為之行政處分。基於行政處分之構成要件效力與確認效力，倘法院並無審查行政處分合法性之權限者，應受有效行政處分之拘束。

爭議案例分享4-都更為多個行政程序階段

- 最高行108上1174
 - 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469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。

爭議案例分享5-事業計畫選配原則

- 最高行110上241

- 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。

爭議案例分享6-超額選配10%限制

- 最高行109判518

- 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。

結語

更新為都市發展所必經之路
都更原理採多數決方式辦理
更新推動受政府審議及監督
尋求專業協助了解自身權益
與實施者溝通協調達成目標
都更為有價天下無白吃午餐

謝謝聆聽，敬請指教

rainshin@gmail.com

02-3393-3771