



## 都市更新常見爭議及權益保障

課程講師| 張雨新律師

現 職| 張雨新律師事務所主持律師

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 簡報大綱

壹、都市更新概論

貳、都市更新常見爭訟案例解析

參、私權契約常見問題

肆、申請政府代拆流程及案例分享

# 講師簡歷

現職	張雨新律師事務所主持律師
學歷	法學碩士
私部門 資歷	海國法律事務所律師
公部門 簡歷	<p>臺北市府都市更新案件聽證諮詢委員</p> <p>新北市都市更新審議委員會委員</p> <p>新北市都市更新公開評選申訴審議會委員</p> <p>桃園市都市更新及爭議處理審議會委員</p> <p>桃園市都市更新公開評選申訴審議會委員</p> <p>臺灣營建仲裁協會仲裁人</p>
其他 經歷	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 壹、都市更新概論

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

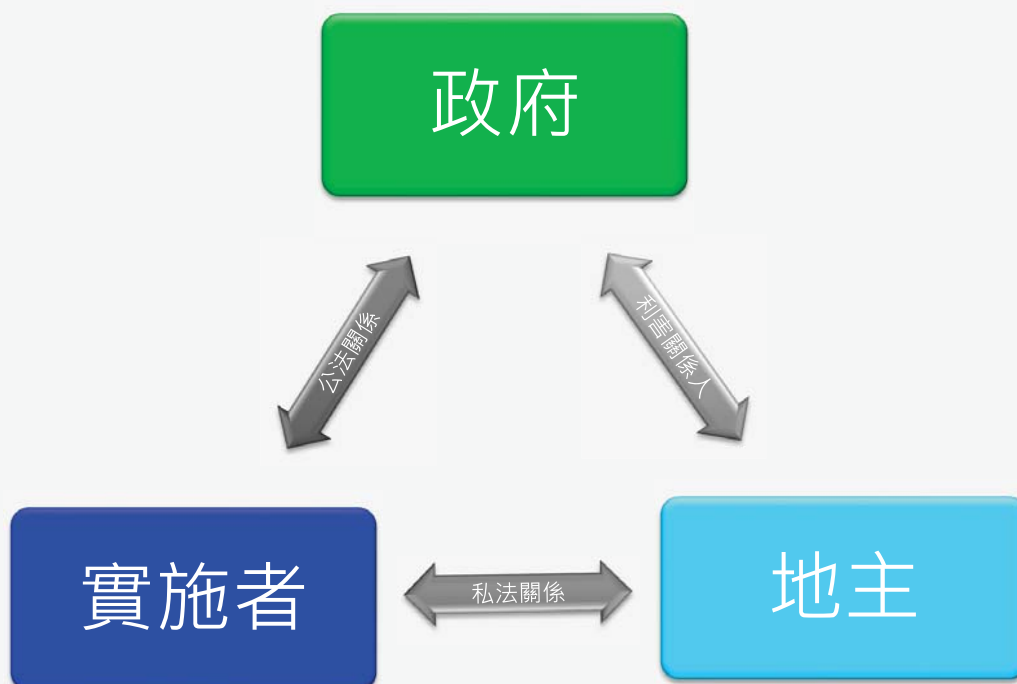
# 壹、都市更新概論-條例修法(108.1.30公布)



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

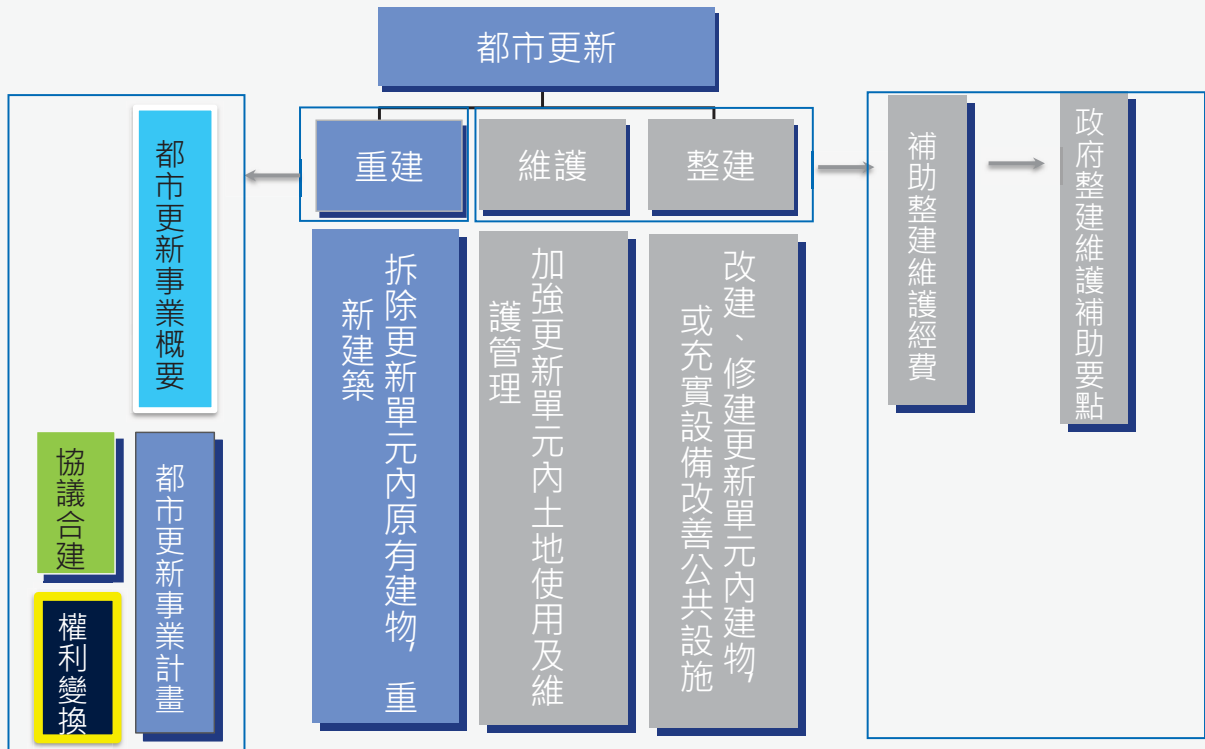
# 壹、都市更新概論-三面關係圖



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

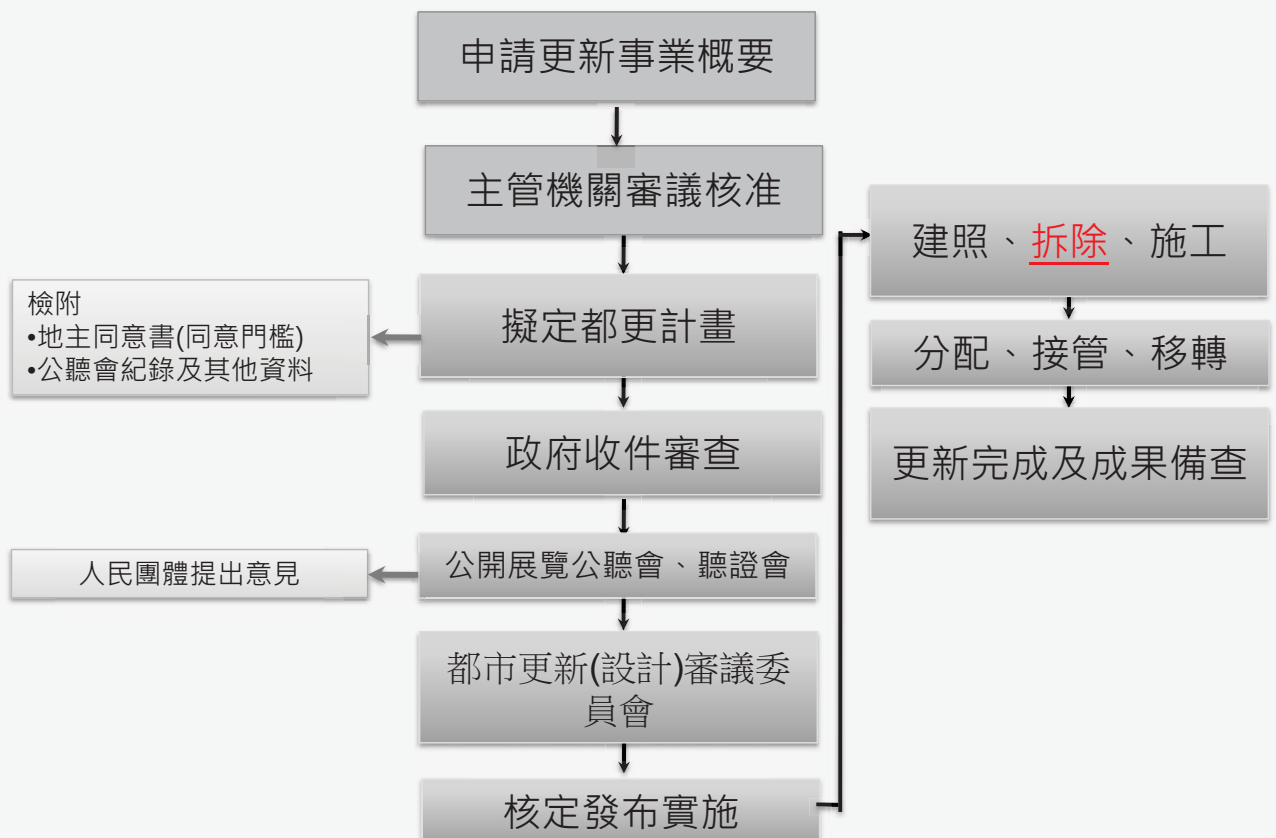
# 壹、都市更新概論-辦理方式



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 壹、都市更新概論-更新流程



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 壹、都市更新概論-都更轉軌危老?

## ■ 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

- 直轄市、縣(市)主管機關公告發布實施都市更新事業暨權變計畫，原即屬行政處分之性質，具有拘束該實施都市更新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，實已抵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抵觸之僵局，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)

- 已核定/未核定
- 不願/不能分配/專案讓售權益問題

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 貳、都市更新常見爭訟案例解析

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 更新訴訟概論1-訴訟主體

- 範圍內
  - 地主-公地主、私地主
  - 同意地主-(最高行99判668，勝利大廈案)
  - 違占戶
  - 實施者、股東(北高行104訴1067)
- 鄰人訴訟
  - (最高行105判399，金山南路案)
  - (最高行105裁582，汀州路案)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 更新訴訟概論2-訴訟參加

- 法院職權通知實施者獨立參加訴訟(行訴42)
- 同意戶?
  - 職權命參加(最高行103判642、102判757)
  - **最高行104年10月聯席會議:**
    - 同意實施都市更新事業計畫之更新單元內私有土地及合法建築物所有權人，並非處分之相對人，訴訟結果，當無直接損害其權利或法律上利益之可能，自不得依行政訴訟法第 42 條第 1項規定命其獨立參加訴訟。
  - 同意戶或反對戶聲請輔助參加(行訴44.2利害關係第三人)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 更新訴訟概論3-訴訟對象

- 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**)
- 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-民事
  - (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)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 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
  - 假扣押公同共有土地是否全部排除人數及面積?(內政部109.8.5台內營字第1090812771號函)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 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。」

## 「知情後同意權」

- 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。(最高行109判364)



# 實施者應證明公開抽籤合法

- 最高行102判765
  - 參加人都更會93年1月27日雖發函欲通知○○○公開抽籤之時間、地點、方式，但○○○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○○○部分之寄達地址欄所載樓數，其究係「2樓」或「5樓」？....，參加人都更會復無法舉證或提出調查方法以證明○○○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。
- 審查重點：
  - 合法通知、充份資訊、行使分配權利、未申請效果

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 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。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 參、私權契約常見問題

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

### 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...
- ◇ 合作開發備忘錄、意向書(真意、內容)
- ◇ 信託契約
- ◇ 拆除同意書

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 合建契約注意事項

- 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)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 合作備忘錄是私約？

- 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)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 私權契約常見爭議1

- 更新標的-範圍變更爭議
- 容積獎勵-變動分配爭議
- 建築規劃-調整樓層爭議
- 建築規劃-廢巷改道影響獲配房屋案  
(北民108年度訴字第4352號)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 私權契約常見爭議2

- 土地坪換建坪爭議
- 擇優條款
- 營業稅何人負擔爭議
- 違約條款不合理(偏向一方、處罰過重)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 私權契約常見爭議3

- 萬年合約爭議
- 退場機制約定爭議
- 私權契約爭議解決機制
- 契約文字須精確

Ex: 乙方未於100年10月31日前完成建照申請，本契約失其效力。

Ex: 主管機關核定容積獎勵逾25%部分，甲方也可分70%。

## 肆、申請政府代拆流程及案例分享

## 肆、代拆依據-§57

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。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-自行拆除或遷移義務

➤ 臺高院 102 年上易字第 2792 號判決：

- 憲法第15條規定人民財產權應予保障、憲法第10條規定人民有居住之自由
- 憲法第23條比例原則範圍內得以法律對於人民之財產權或居住自由予以限制
  - 都更目的正當-改善住居環境、土地再開發利用
  - 多數同意參與-過半同意比率
  - 重要公益實現-無價值失衡
  - 財產與適居權益亦有保障
  - 利益衡量符合比例原則

➤ 釋字709號未宣告違憲(不受理)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-修法權益保障三加一

1. 自劃更新單元標準提高(ex:公共安全、交通、衛生、社會治安、提升都市機能)+都市計畫審議委員會
2. 強化都更審議-概要、事業、權變計畫均應審議程序
3. 有爭議辦聽證-針對爭點實質辯論
4. 建立協商機制-拆遷日期、方式、安置或相關事項予以協調，訂定期限執行

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-新舊法比較

項目	新法57條	舊法36條
公告通知	實施者依主管機關公告權變計畫通知	實施者自行通知
實施者有無代拆權限	協調不成者→無	實施者代拆或請求政府代拆
政府代拆義務	無	有
真誠磋商	有	無
協商(調)機制	有(私調+公調，但自行實施、危險建物不用調)	無
限期拆除	無	有(6個月，得延長)
地方自訂拆遷規定	有授權	無授權。但自訂代拆戶占總戶數10%以下，且戶數5戶以下才能申請。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-第57條解析(1)

### ■ (第1項本文)

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、由實施者請求直轄市、縣（市）主管機關代為之

### ■ 解析：

- 權變計畫經主管機關核定發布實施，對於實施者、所有權人、管理人、使用人等產生規制效力
- 應注意：
  - ◆ 以權利變換方式實施適用
  - ◆ 若無土地改良物(如零畸地、道路地、法定空地)應無適用
  - ◆ 與實際上是否住居其內無關
  - ◆ 拆除或遷移順序關係

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-第57條解析(2.1)

### ■ (第2項前段)

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

### ■ 解析：

- 即所謂「私調」
- 真誠磋商精神源於：
  - 公民與政治權利國際公約(居住權不受無理或非法侵擾)
  - 經濟社會文化權利國際公約(尊重適足住房權)，拆遷搬遷者應有誠摯協商機會
- 經由第三人(民代、調解委員會)召開協調會是否計入私調次數？

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



## 肆、代拆課題案例-第57條解析(2.2)

### ■ 真誠磋商對象

- 是否僅限於拒絕配合拆除或遷移住戶?
- 若為租賃關係，磋商對象為房東或房客?
- 拆遷戶拒不出面，如何磋商?

### ■ 如何認定是否真誠?(ex:事由告知、資訊揭露、磋商對等、適時回應等)

### ■ 期日、方式、安置或其他拆遷相關事項

- 已核定都更計畫書內容是否為磋商標的?
- 核定後發生新事實可否列入磋商標的?(ex:新產登增加租金補貼)
- 已磋商事項可否因現場拆除情況予以變更?(ex:增加安置場所)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-第57條解析(3)

### ■ (第2項後段)

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

### ■ 解析:

- 即所謂「公調」及協商平台
- 以協調不成者，才由實施者申請代拆
- 再行協調次數不限2次
- 提送審議會處理

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-第57條解析(4)

### ■ (第2項後段但書)

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

### ■ 解析：

- 主管機關自行實施已自辦協調故不用協調
- 若再協調，亦無違法
- 主管機關委託、同意實施案件可否適用但書規定？

## 肆、代拆課題案例-第57條解析(5)

### ■ (第3項，110年5月28日修正)

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

## 肆、代拆課題案例-第57條解析(6)

### ■ 小結:

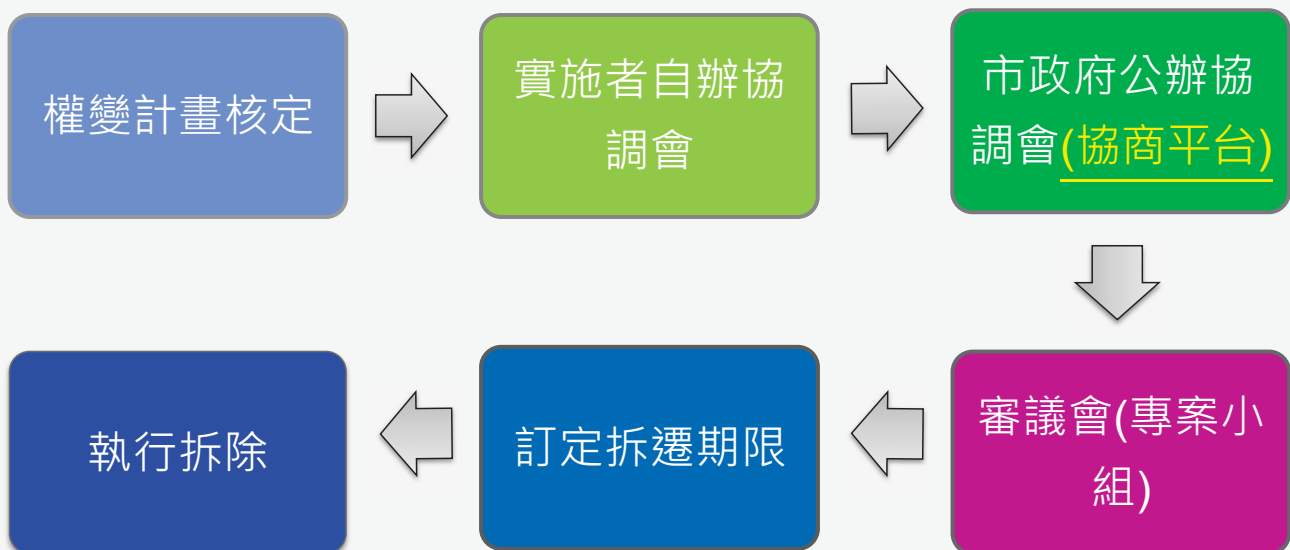
- 第57條適用於權變計畫範圍內應拆遷土改物
- 實施者與所有權人管理人使用人須真誠磋商
- 真誠磋商標的不包括權變計畫內容(行政處分)
- 辦理期程



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-代拆案流程



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-臺北市政府首例請求代拆

- 108年1月23日權變計畫核定
- 108年3月11日核准拆照
- 108年4月30日預定公告拆遷日
- 108年6月27日實施者第1次自辦協調會
- 108年7月26日實施者第2次自辦協調會
- 108年8月15日實施者拆除申請
- 108年9月26日公辦第1次協調會
- 108年10月29日公辦第2次協調會
- 108年12月10日審議會專案小組會議
- 109年2月29日實施者完成搬遷點交202戶

資料、照片來源:臺北市都市更新處提供

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

40



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



# 肆、代拆課題案例-同意代拆案考量點

審議程序合法性 #司法訴訟不影響

都更戶權益保障 #201/203同意

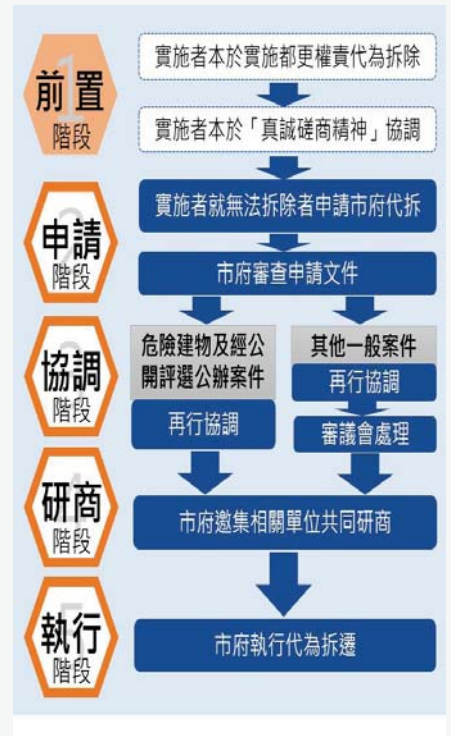
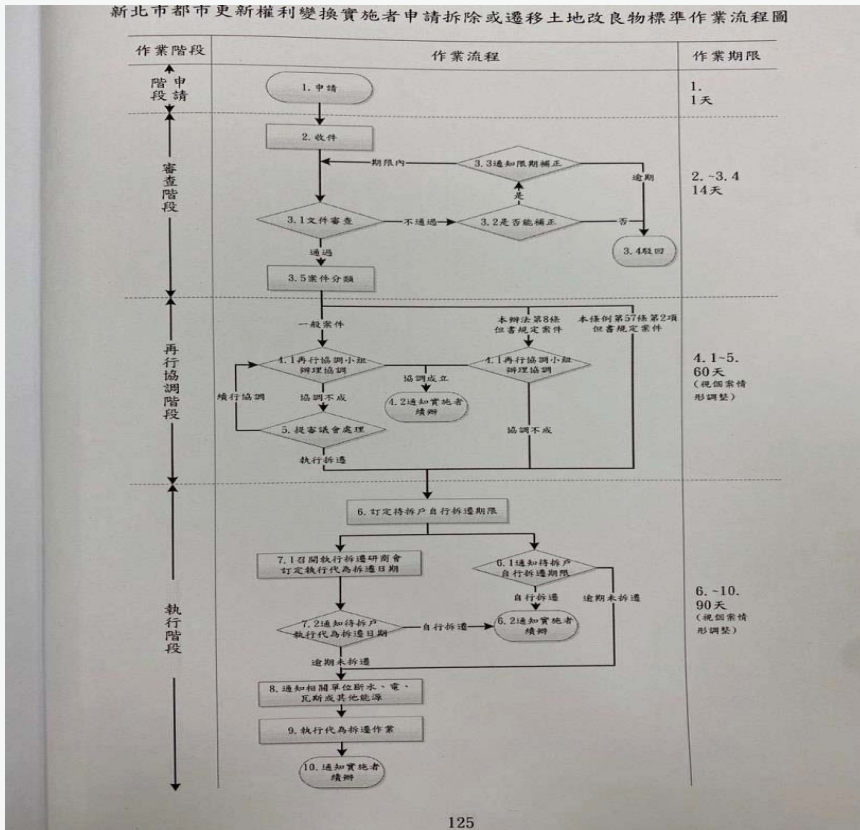
都更改建公益性 #住居環境改善

執程序正當性 #2私2公協調 #真誠磋商

同意執行必要性 #海砂屋

主辦單位：桃園市政府住宅發展處 執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 肆、代拆課題案例-新北市政府首例執行拆除



資料、照片來源:新北市政府都市更新處提供

主辦單位：桃園市政府住宅發展處 執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



工程名稱	108店拆字第00040號-拆除工程		
拆除執照	108店拆字第00040號		
申請人	合銘建設股份有限公司 (02)2911-0123		
監拆人	張維哲建築師事務所 (02)2727-6895		
承拆人	合環建設工程股份有限公司 (02)2911-0123		
工程概要	地上4層 3幢 7棟 29戶 鋼筋混凝土造、磚構造之住宅		
開工日期	108年8月25日	預定完工日期	108年10月31日
服務電話	工地電話: 0928-151861	主管 機關 電話	工務局地工科: (02)2911-0123
	主任	環保陳情專線	: 0800-000000
如發生施工鄰損事件，受損戶請於本工程屋頂版澆置後一個月內向新北市政府提出，以免權益受損。			



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-通知與送達(施細§26)1

- 實施者依本條例第四十一條第一項、第三項、第四十五條第二項、第五十一條第五項、第五十二條第四項、第五項、**第五十七條第一項**、第四項及第六十三條規定所為之通知或催告，準用行政程序法~~除寄存送達、公示送達及囑託送達外~~之送達規定。
- 前項之通知或催告未能送達，或其應為送達之處所不明者，報經各級主管機關同意後，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

~~X不準用:寄存、公示、囑託送達~~

O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

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-通知與送達(施細§26)2

### ■ 自行送達

- ① 可否由規劃單位送達？
- ② 得否以電報交換、傳真、E-mail或LINE方式為之？
- ③ 是否以「戶籍」認定送達住居所？
- ④ 可否於星期日或其他休息日或晚上送達?(除非受送達人同意)

### ■ 郵務送達

- ① 以一般郵遞（平信）或掛號方式為之？

### ■ 補充送達

- ① 將文書交付同居人、受雇人或接收郵件人員(如管理員)
- ② 利害關係相反者，不適用之
- ③ 有辨別事理能力即可

### ■ 留置送達(無正當理由拒絕收領)

- ① 何謂無正當理由
- ② 留置送達時，自何時發生送達效力？

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-代拆戶救濟及保障

### ■ 政府可否不同意實施者代拆請求？

### ■ 政府通知代拆戶限期拆除是行政處分？

－ 內政部訴願決定：

- 原處分機關爰以109年6月5日新北府城更字第0000號函通知訴願人將於109年6月16日執行代為拆除事宜...，本件原處分機關於109年6月16日將系爭建物拆除完畢...。原處分效力已因系爭建物經拆除完畢而消滅，自無從就該處分訴請撤銷，非屬訴願救濟範圍事項。

### ■ 代拆戶異議權

－ 行政執行法第9條第1項:「義務人或利害關係人對執行命令、執行方法、應遵守之程序或其他侵害利益之情事，得於執行程序終結前，向執行機關聲明異議。」

### ■ 弱勢保障(§84)

－ 無屋可居社宅提供、租金補貼/無資力法律扶助

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



## 肆、代拆課題案例-相關訴訟案例 1

### ➤ 最高民108年度台上字第2029號

#### – 民事法院不得審查都更計畫當否/實施者有代拆權

- 都市更新計畫之實施者本於前開規定所取得之代為拆除權利，固屬其對土地改良物所有人之私法上權利，惟該規定為權利變換計畫經主管機關核定後之拆遷規定，普通法院自應受權利變換計畫核定行政處分之拘束，**至權利變換計畫核定之當否則非普通法院所得審究**。系爭都市更新事業計畫、權利變換計畫業經臺北市政府於101年11月15日准予核定實施，為原審確定之事實。則原審以核定前之100年7月27日系爭都更計畫案公聽會不符正當程序保障原則，**認上訴人不得行使修正前都更條例第36條第1項規定代為拆除權利，即有可議**。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-相關訴訟案例 2

### ➤ 臺高刑102 年上易字第 2792 號(文林苑案)

#### – 未同意戶破壞實施者施工圍籬法律責任

- 被告等仍爬上梯子以電鑽轉開系爭圍籬與鐵橫桿、立柱間之螺絲後，將圍籬卸下，復以電鋸鋸斷鐵橫桿，且不顧現場工地主任之制止，猶繼續拆卸系爭圍籬，將拆下之圍籬8片、鐵橫桿7支等物堆疊於工地內，**使系爭圍籬不堪用，喪失區隔工地內外，以維工地管理之安全之主要效用**，其行為的結果對法益所造成的侵害，尚非極為輕微而為社會通念所能容忍，具實質違法性。
- 又被告等所為既已對法益造成侵害，該當毀損器物罪之構成要件，並具有違法性，有責性，自己成立犯罪，而有處罰的必要。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



## 肆、代拆課題案例-相關訴訟案例 3

### ➤ 臺高民106 年度上易字第1193 號

#### – 建商未請求代拆是否有違約責任

- 本件兩造嗣既合意以辦理都市更新方式合建，...其事後因其中鄭蘇○○等三戶拒不同意，並拒絕拆遷，就此因其他第三人無法整合而不同意都市更新，並拒絕拆遷致無法開工之事由，自非屬可歸責於被上訴人之事由。
- 又上訴人雖指摘被上訴人未依都市更新條例第36條規定請求主管機關代為拆除或遷移云云，惟查被上訴人就此已為召集代拆戶協調會，已如前述，**而主管機關是否執行代為拆除或遷移，乃其公權力職權裁量之行使**，且事涉人民財產權之保障問題，非被上訴人所得影響或指示，上訴人自不得以拆除執照核發後迄今仍未執行代拆，而指係可歸責於被上訴人。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、代拆課題案例-相關訴訟案例 4

### ➤ 最高民 107 年台上字第 569 號

#### – 建商無法整合撤案之違約責任

- 對於都市更新範圍內之不同意之所有權人之土地改良物得依法定程序加以拆除。佐以系爭契約似無被上訴人依都市更新法規辦理重建應以取得全體土地及合法建築物所有權人同意之協議合建為之約定。倘被上訴人已提送合於法定同意比例之計畫，其嗣以○○大樓有3戶不同意，恐無法達成協議合建目的為由，撤回申請而停止履行系爭契約，是否非可歸責於其，洵非無疑，自有研求之必要。
- 高院判賠**所受損害、所失利益**(更新前後總價差及增購坪數)  
(臺高民108年度上更一字第11號)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司