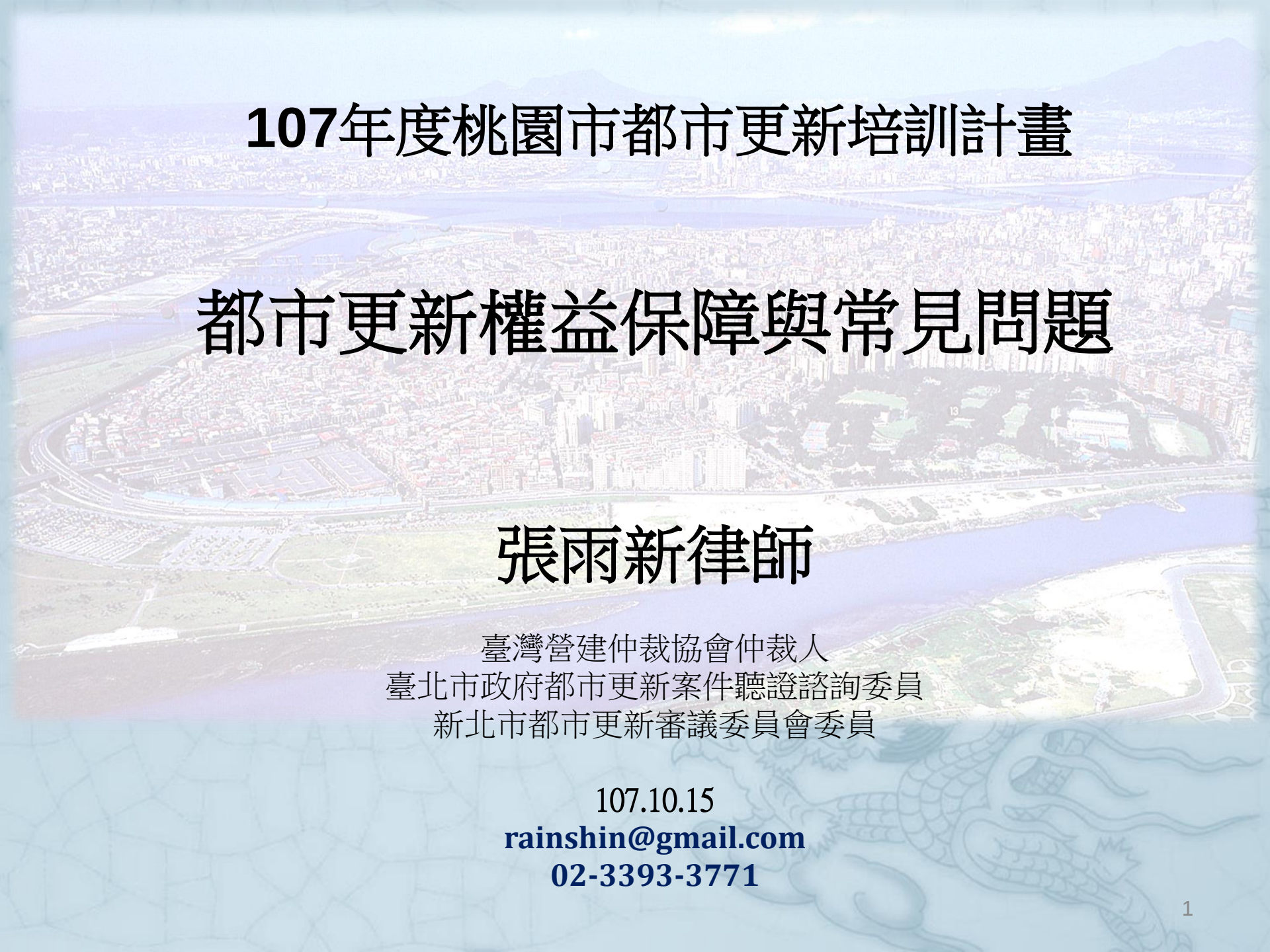




107年度桃園市都市更新培訓計畫

都市更新權益保障與常見問題

張雨新律師

臺灣營建仲裁協會仲裁人
臺北市政府都市更新案件聽證諮詢委員
新北市都市更新審議委員會委員

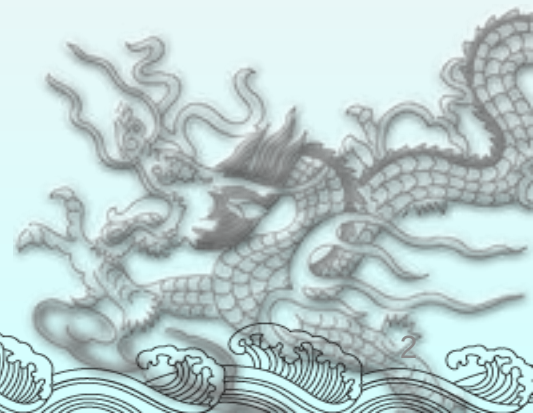
107.10.15

rainshin@gmail.com

02-3393-3771

簡報大綱

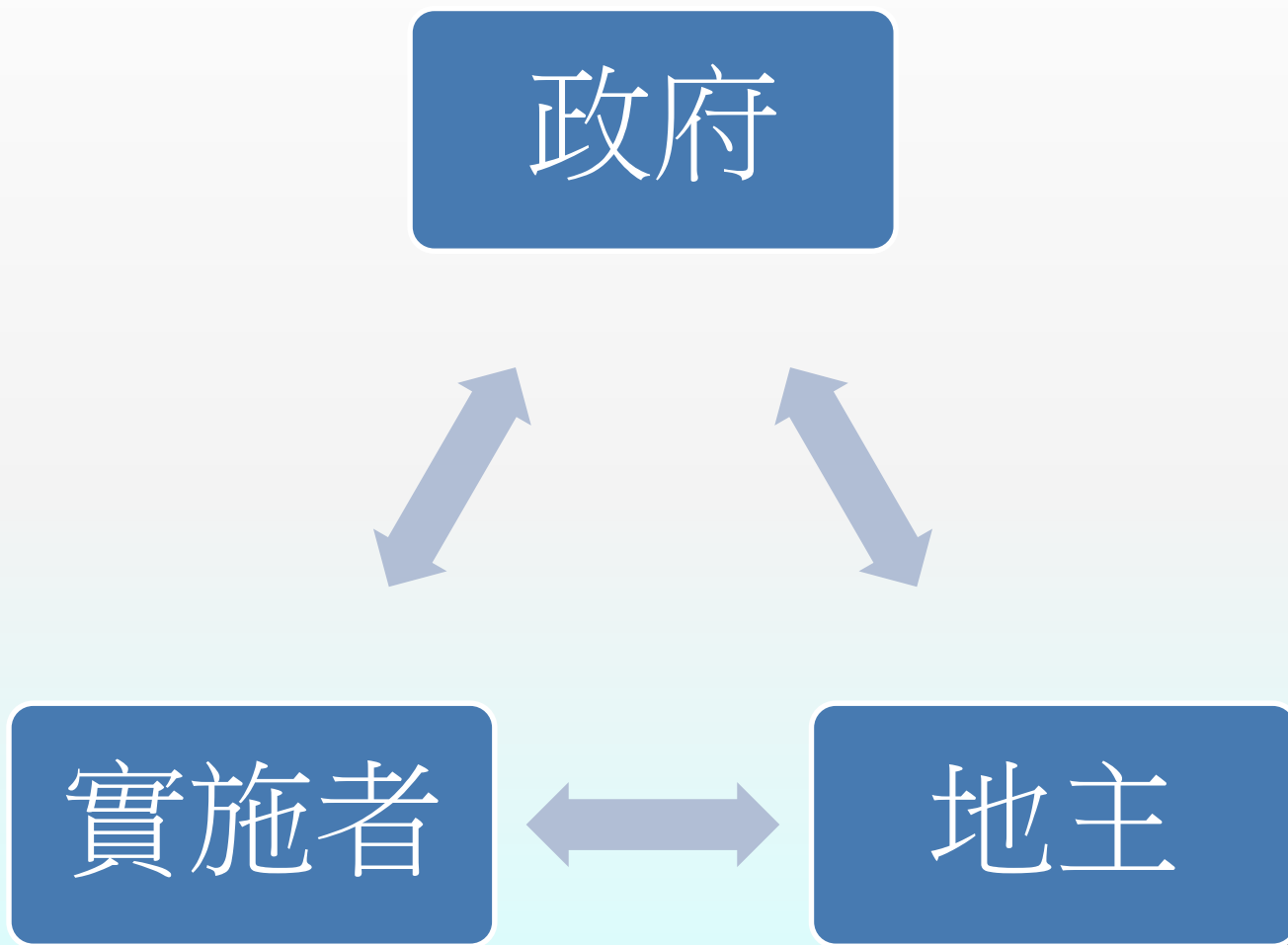
- 壹、都市更新概論
- 貳、都更計畫常見問題
- 參、合建契約注意事項
- 肆、民眾維護權益方法
- 伍、爭議案例分享
- 陸、結語



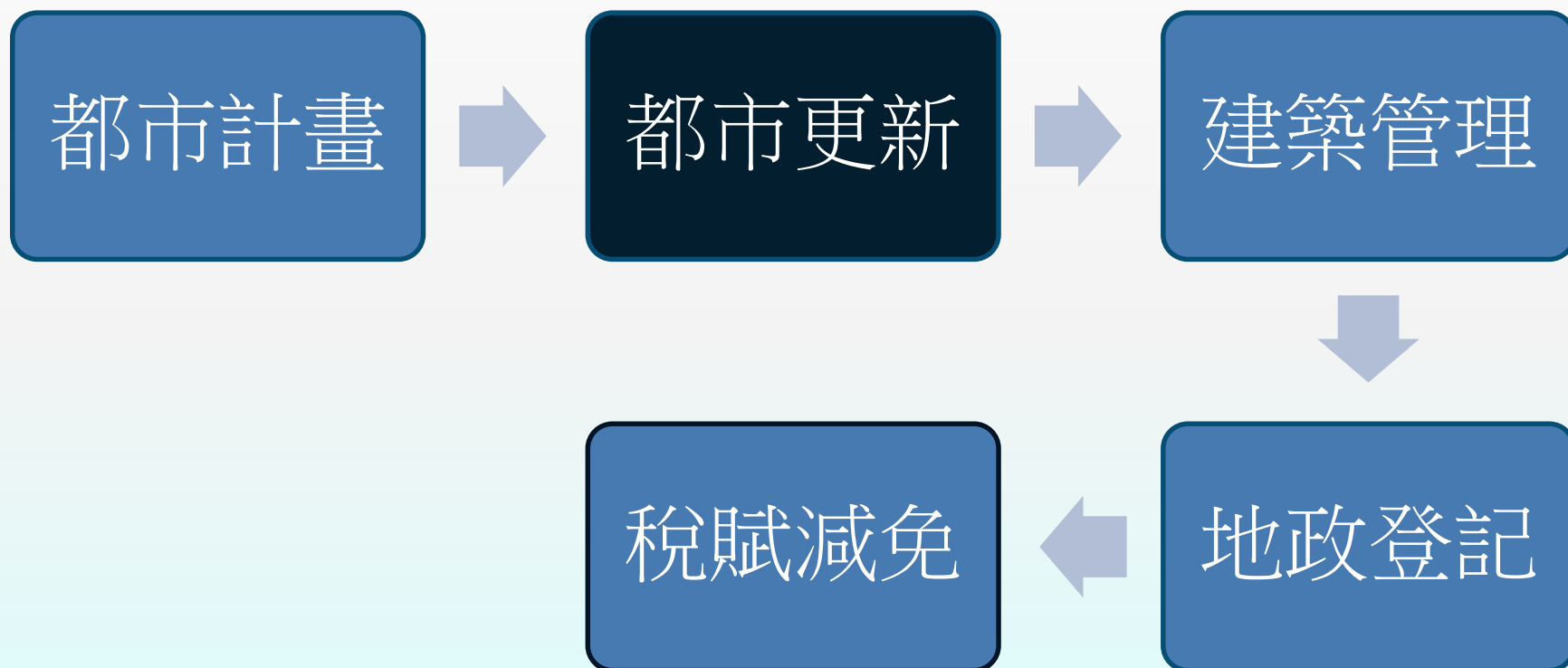
壹、都市更新概論



壹、都市更新概論-三面關係圖

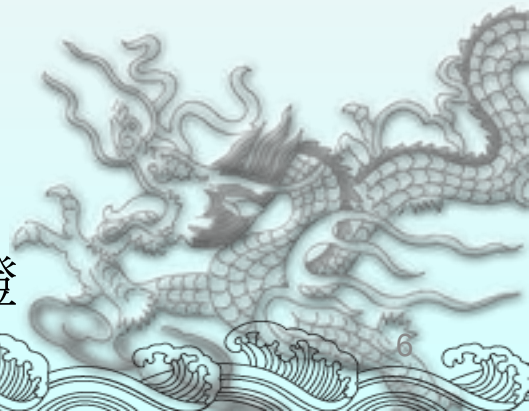


都市更新概論-更新架構



都市更新概論-其他改建法源

- ◆ 都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例
(106年5月10日公布→**116年5月31日止**)
 - ◆ 適用對象
 - ◆ (一) 危險建築物(通知限期拆除、危險之虞)
 - ◆ (二) 老舊建築物 (30年以上經評估應拆除)
 - ◆ 百分百同意
 - ◆ 容積(基準容積1.3倍或原容1.15倍)、建蔽率(住宅區)、3 年內提出申請再給予法定容積10%獎勵、不能同時享有都更獎勵
 - ◆ 稅捐減免及**資金保證**
 - ◆ (一)稅捐減免-地價、房屋稅減免、延長
 - ◆ (二)資金保證-主管機關工程資金貸款保證



都市更新概論-辦理方式



都市更新概論-更新流程

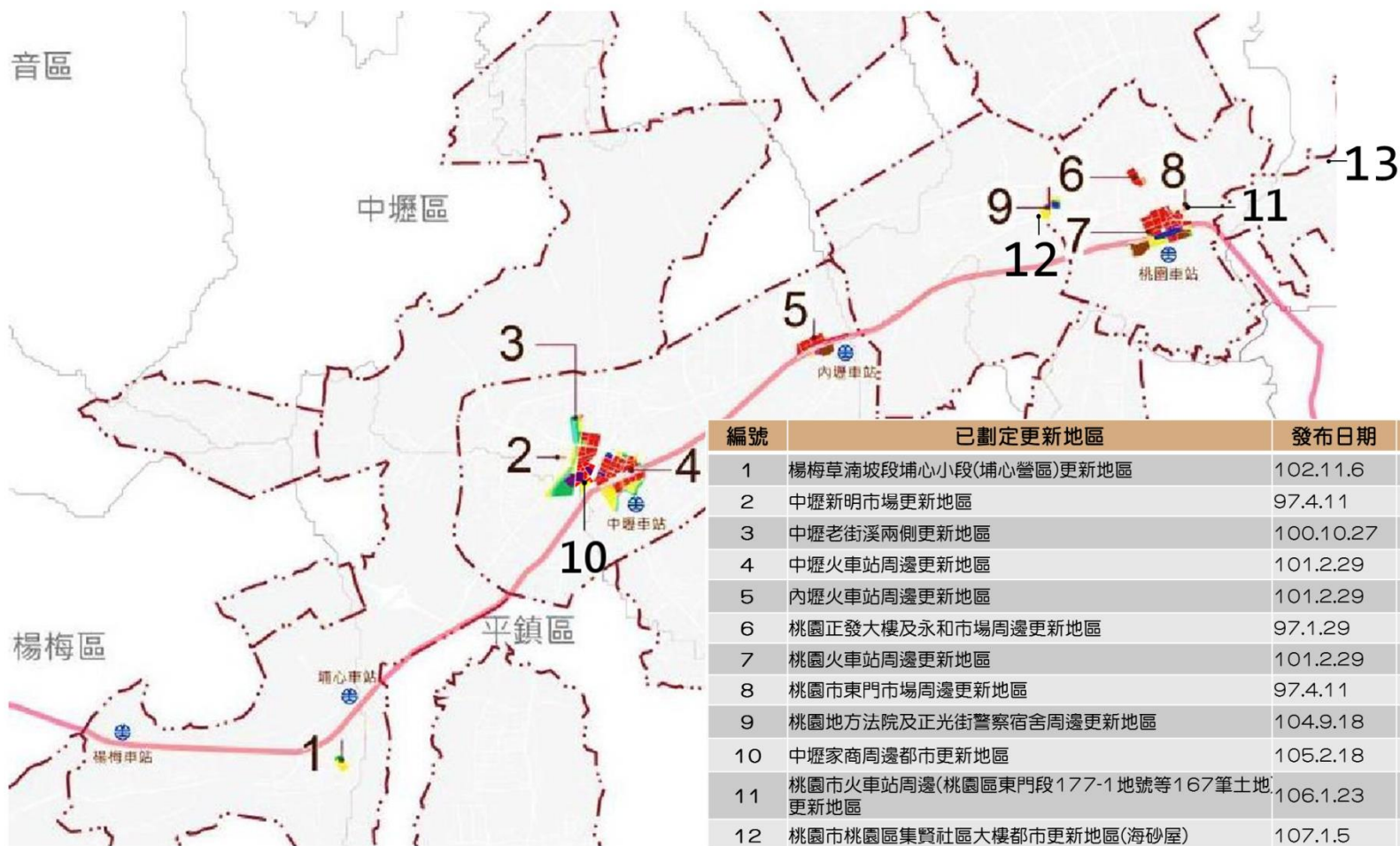


貳、都更計畫常見問題



桃園市更新地區

(資料來源:桃園市政府住宅發展處網站)



編號	已劃定更新地區	發布日期	面積(公頃)
1	楊梅草湳坡段埔心小段(埔心營區)更新地區	102.11.6	3.28
2	中壢新明市場更新地區	97.4.11	0.30
3	中壢老街溪兩側更新地區	100.10.27	46.27
4	中壢火車站周邊更新地區	101.2.29	49.66
5	內壢火車站周邊更新地區	101.2.29	18.80
6	桃園正發大樓及永和市場周邊更新地區	97.1.29	4.70
7	桃園火車站周邊更新地區	101.2.29	56.90
8	桃園市東門市場周邊更新地區	97.4.11	0.41
9	桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊更新地區	104.9.18	4.90
10	中壢家商周邊都市更新地區	105.2.18	16.41
11	桃園市火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地)更新地區	106.1.23	1.64
12	桃園市桃園區集賢社區大樓都市更新地區(海砂屋)	107.1.5	0.24
13	桃園市龜山區金山、光峰社區都市更新地區(海砂屋)	107.1.5	0.49
合計			204

更新地區vs.更新單元

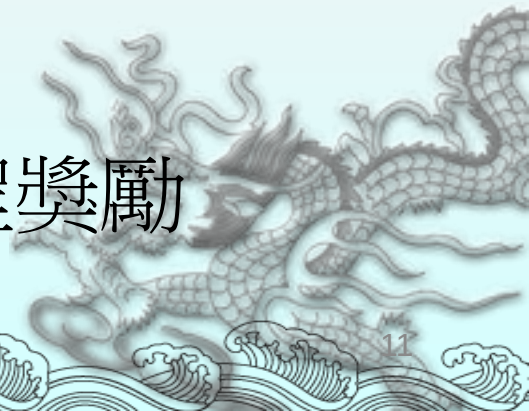
◆ 更新地區

- ◆ 一般劃定(條例§5)
- ◆ 優先劃定(條例§6)
- ◆ 迅行劃定(條例§7)

◆ 更新單元

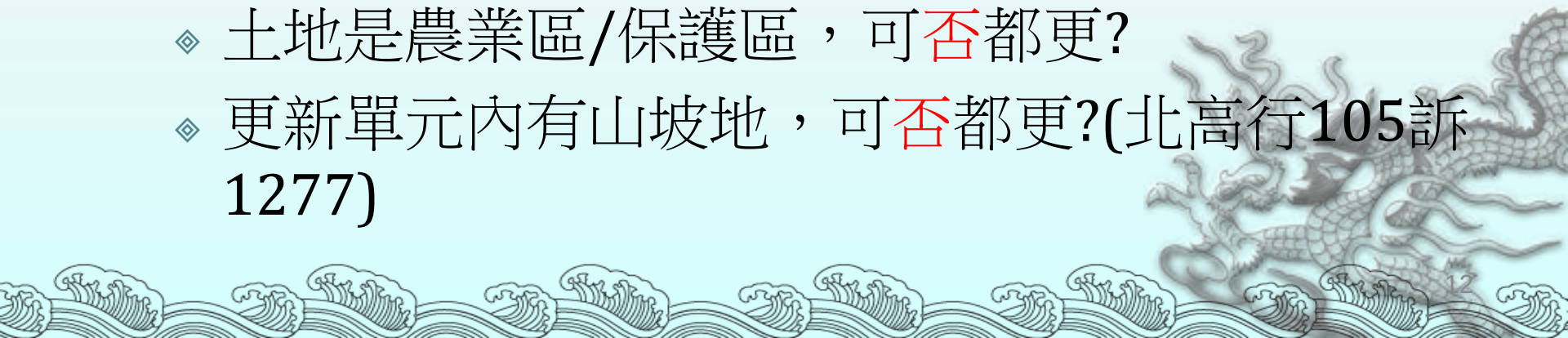
- ◆ 更新地區內(條例§10)
- ◆ 更新地區外(條例§11)

- ◆ **差異**:同意門檻、劃定基準、時程獎勵



關於更新範圍-常見問題

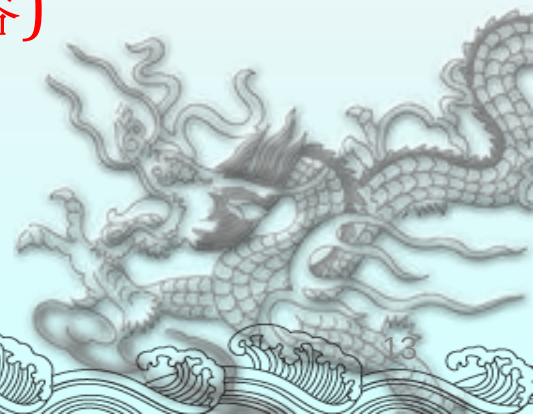
- ◆ 審查都更範圍考量(桃園市都市更新單元劃定基準§4)
 - ◆ 不能造成鄰地無法單獨建築
 - ◆ 鄰地意願徵詢
 - ◆ 審議會同意
- ◆ 常見問題:
 - ◆ 不想參加更新要求劃出?想參加鄰居的更新案?
 - ◆ 土地是農業區/保護區，可~~否~~都更?
 - ◆ 更新單元內有山坡地，可~~否~~都更?(北高行105訴1277)



同意書-都更法定文件與私權約定

- ◆ 事業概要同意書
 - ◆ 事業計畫同意書(重要!)
 - ◆ 權利變換意願調查及分配位置申請書(重要!)
-

- ◆ 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



2. 事業計畫同意書之格式

臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地 都市更新事業計畫同意書

本人○○○同意下列持有之土地及合法建築物參與□□□擬具之『臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案』。

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m^2)	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共同 部分 使用	面積(C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 $E=C \times D$		
權利範圍(F)				
持分面積(m^2) $(A+B+E) \times F$				

本同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

人簽
印署

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同
出具；如係法人應有其統一編號等資
料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於□□□擬具之『臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

■本事業計畫案同意書一經簽定，如欲撤銷，需依都市更新條例第22條第3項規定辦

同意書-同意門檻

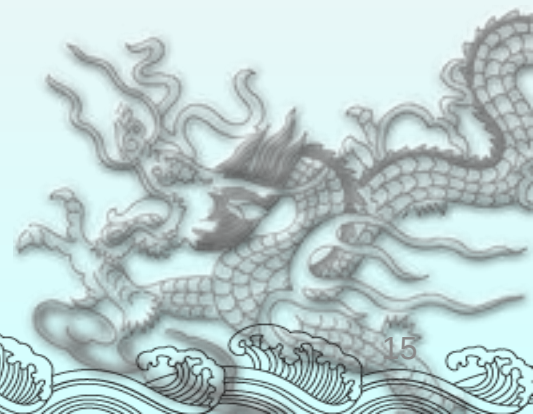
◆ (一)法定同意門檻(條例§22):

更新同意比例	更新地區內	更新地區外 (自劃單元)	迅行劃定地區 (§7)
土地所有權人人數	3/5	2/3	1/2
合法建物所有權人人數	3/5	2/3	1/2
土地面積	2/3	3/4	1/2
合法建物樓地板面積	2/3	3/4	1/2

◆ (二)同意比例的計算，不包括(條例§12):

- 依法應予保存的古蹟、聚落
- 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案的宗祠、寺廟、教堂
- 經政府代管、列管者
- 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者
- 祭祀公業土地，但超過1/3派下員反對，應予計算

◆ (三)權利變換計畫：無門檻



同意書vs合(委)建契約

◆ 協議合建

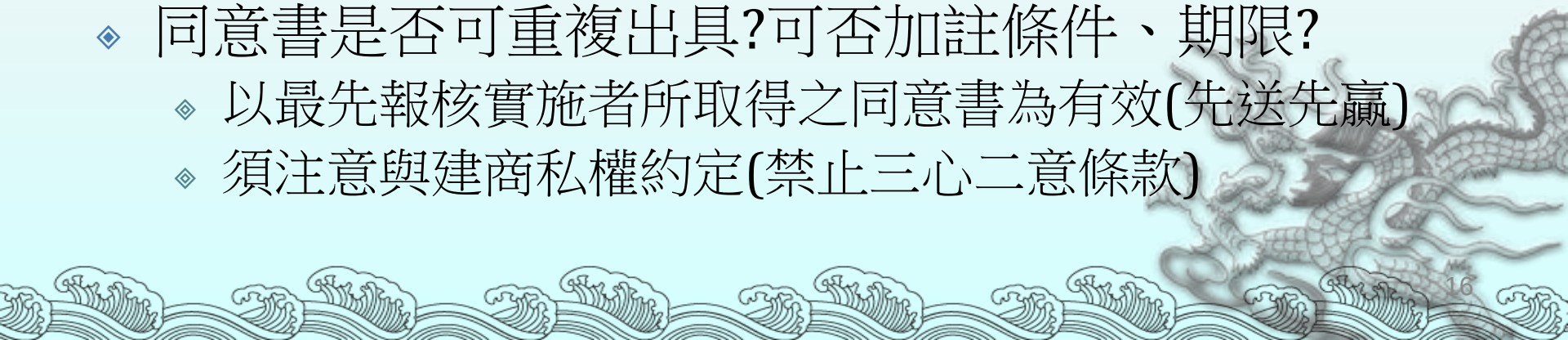
- ◆ 以合建契約內容確定地主與建商間權利義務關係，並配合出具事業計畫同意書

◆ 權利變換

- ◆ 即使不簽訂契約或不出具事業計畫同意書，仍有分配更新後價值及選配更新後房屋及車位之權利

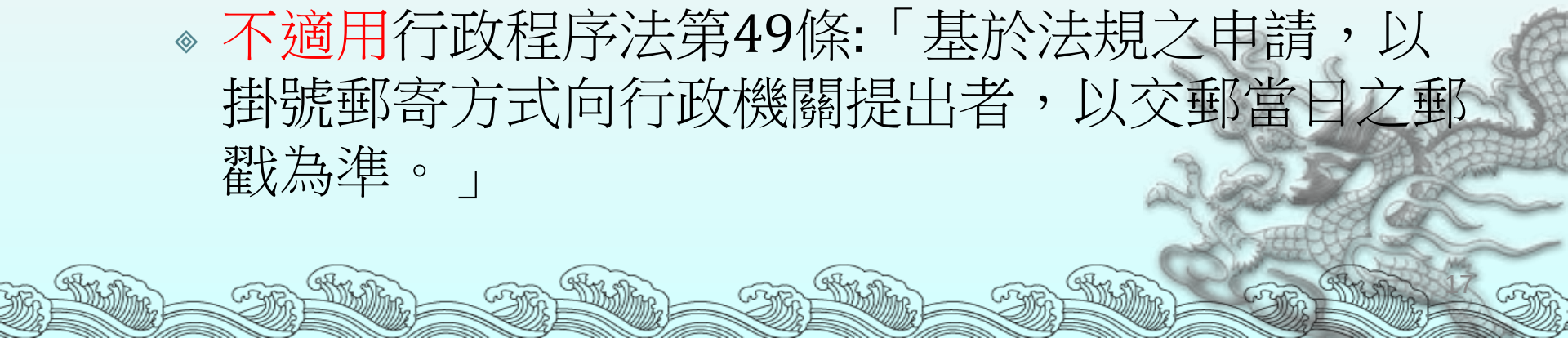
◆ 同意書是否可重複出具?可否加註條件、期限?

- ◆ 以最先報核實施者所取得之同意書為有效(先送先贏)
- ◆ 須注意與建商私權約定(禁止三心二意條款)



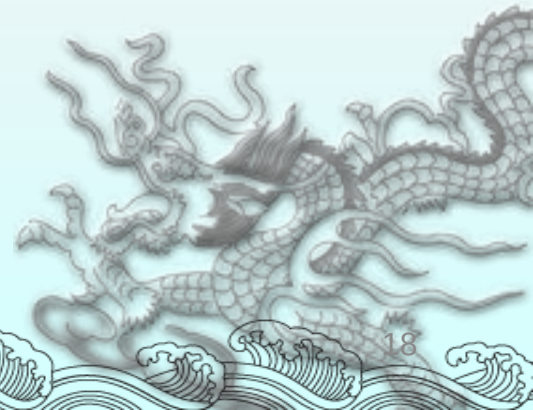
同意書-撤銷

- ◆ 在「公開展覽」程序：
 - ◆ 期滿前，可表示撤銷，但權義相同者(ex實施方式、獎勵項目、分配位置)不在此限。期滿後，除有民法第88、89、92條所規定的錯誤、被詐欺或被脅迫等情形、或雙方合議撤銷外，無法任意撤銷。
- ◆ 爭議案例(最高行政法院105年度判字第221號):
 - ◆ 同意或撤銷同意屬私法行為(註:應向實施者表示)
 - ◆ 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。」



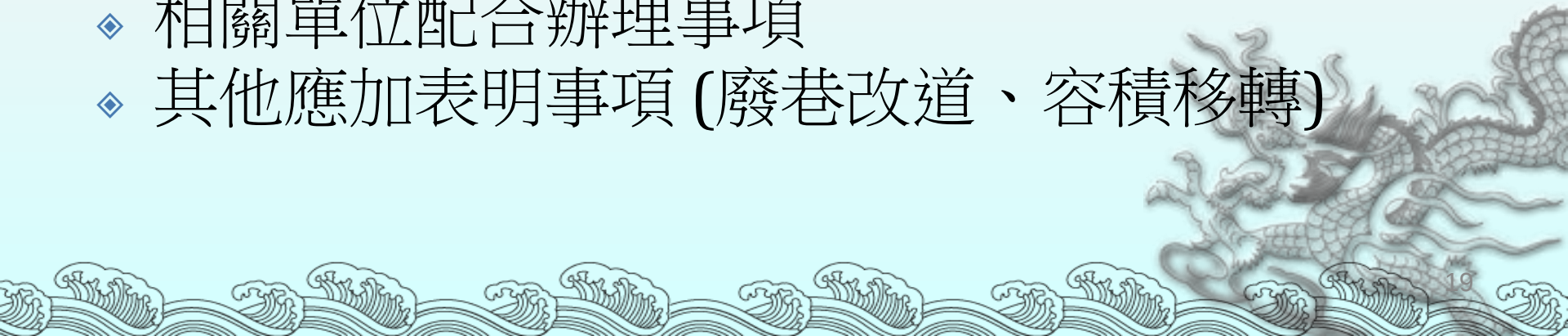
都更事業計畫書-內容1

- ◆ 辦理源起與法令依據
- ◆ 計畫地區範圍
- ◆ 實施者
- ◆ 計畫目標
- ◆ 現況分析
- ◆ 細部計畫及其圖說
- ◆ 處理方式及其區段劃分
- ◆ 區內公共設施改善計畫
- ◆ 整建或維護區段規劃
- ◆ 申請獎勵容積項目及額度



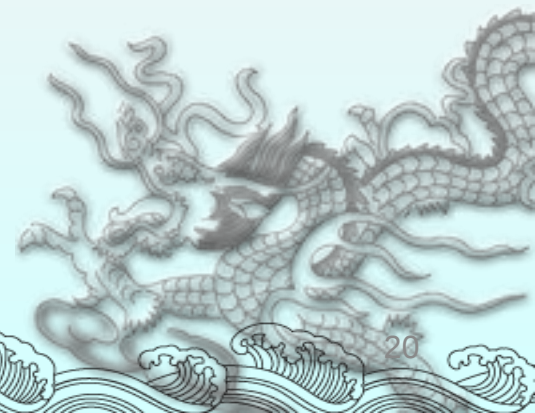
都更事業計畫書-內容2

- ◆ 重建區段之土地使用計畫
- ◆ 都市設計及景觀計畫
- ◆ 實施方式及有關費用分擔
- ◆ 拆遷安置計畫
- ◆ 財務計畫
- ◆ 實施進度
- ◆ 效益評估
- ◆ 相關單位配合辦理事項
- ◆ 其他應加表明事項 (廢巷改道、容積移轉)

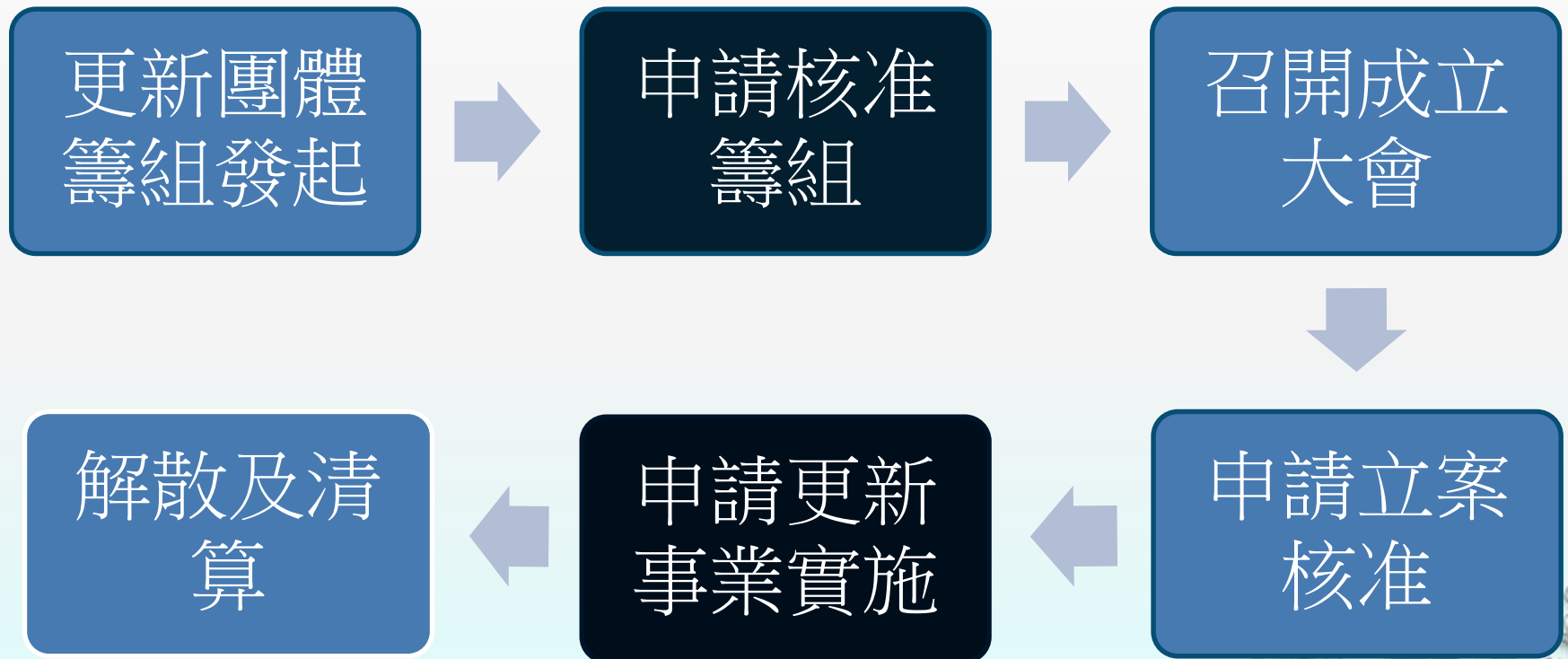


更新主體-實施者1

- ◆ 公辦都更(機關自行、委託、同意實施) (§9)
 - ◆ 整體規劃→招商投資→重建開發
 - ◆ 桃園區東門段177-1地號等167筆土地更新地區都市更新計畫
 - ◆ 桃園市中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地都市更新事業(中興巷公辦都更)
- ◆ 民辦都更
 - ◆ 機構須為股份有限公司 (§14)，整建維護為例外
 - ◆ 團體即都市更新會 (§15)
 - ◆ 代理實施者?
 - ◆ 提供管理專業服務
 - ◆ 收取報酬不分屋

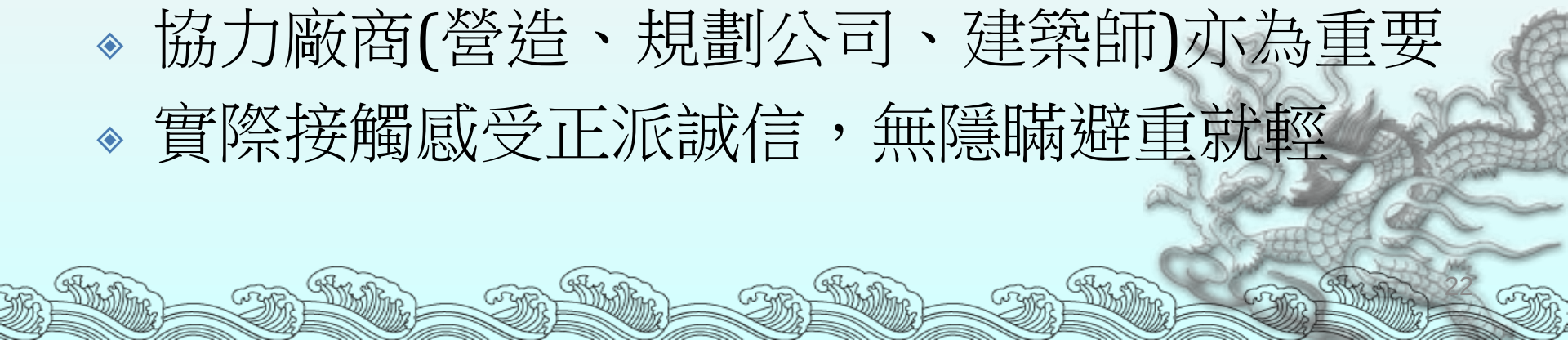


更新主體-實施者2(更新會)



更新主體-實施者3(建商)

- ◆ 為建設公司、營造公司、建築經理公司或僅為仲介角色，或一案公司？
- ◆ 有無上市櫃、獲獎、在地老牌建商
- ◆ 有無都更完工案例或曾發生建案糾紛
- ◆ 統籌都更案件能力及財力如何
- ◆ 協力廠商(營造、規劃公司、建築師)亦為重要
- ◆ 實際接觸感受正派誠信，無隱瞞避重就輕



	自主都更	實施者
主體	更新會	建商
資金	更新會自籌	建商負責
整合	更新會自行整合	建商整合
分配	扣除更新成本外均歸住戶	折價抵付
風險	住戶自負	建商承擔



可否更換實施者？

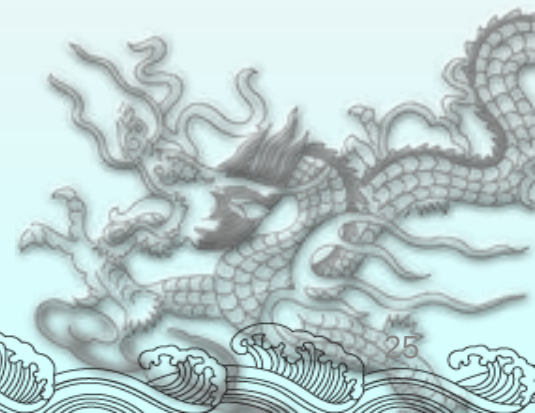
- ◆ 應依條例§ 22規定徵求同意，但重新徵求同意不須限於原同意人(內政部97.4.14號函)
- ◆ 經原實施者與新實施者辦理公證，辦理簡化變更事業計畫(§ 19-1)，免經公開展覽、公聽會、審議程序。
- ◆ 主管機關監督管理
 - ◆ 可查核實施者對事業計畫執行情形
 - ◆ 若有嚴重缺失時應限改善或勒令停止營運並限期清理
 - ◆ 不遵從時，得撤銷其更新核准，並強制接管

更新容積獎勵

◆ 容積獎勵（條例§ 44、容獎§ 13）

◆ 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

- ◆ 公益設施
- ◆ 協助開闢更新單元週邊公共設施、管理維護更新單元週邊公共設施、捐贈都市更新基金
- ◆ 保存維護更新單元內歷史性紀念性藝術價值建築物
- ◆ 更新單元規劃設計
- ◆ 綠建築
- ◆ 時程獎勵
- ◆ 更新單元規模
- ◆ 處理占有他人土地之舊違章建築戶



建築計畫

◆ 觀察重點

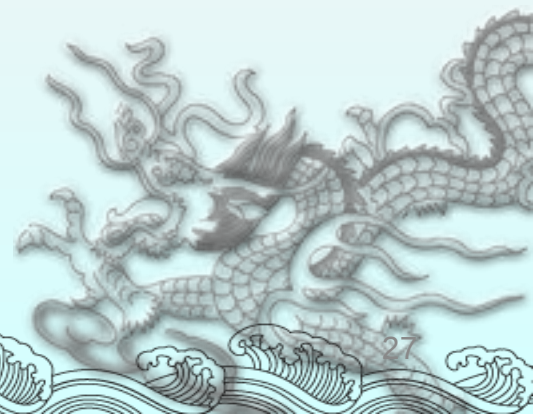
- ◆ 建築規劃(棟數、坐向、樓層數、平面層)
- ◆ 單元設計(商業、住宅單元、公益設施種類樓層)
- ◆ 單元規劃(房型設計、面積、陽台、浴室開窗)
- ◆ 車道規劃(車道進出、車位樓層、平面機械)
- ◆ 建物管理(管委會、物業公司、管理費)



財務計畫

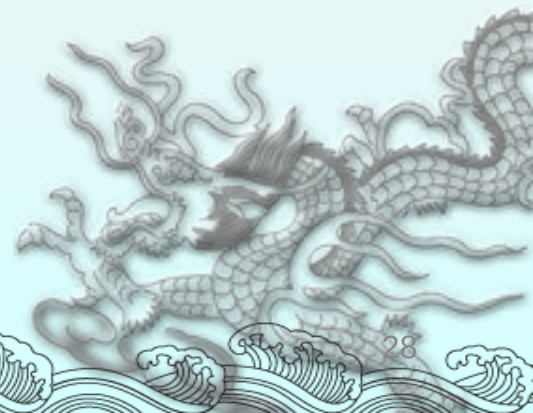
◆ 觀察重點

- ◆ 提列費用須符合相關規定
- ◆ 注意是否有特殊工程費用(制震、地改)
- ◆ 確定費用以權變計畫為準
- ◆ 須了解日後都更資金來源
- ◆ 有無以地主土地進行抵押
- ◆ 須特別體認都更不是免費



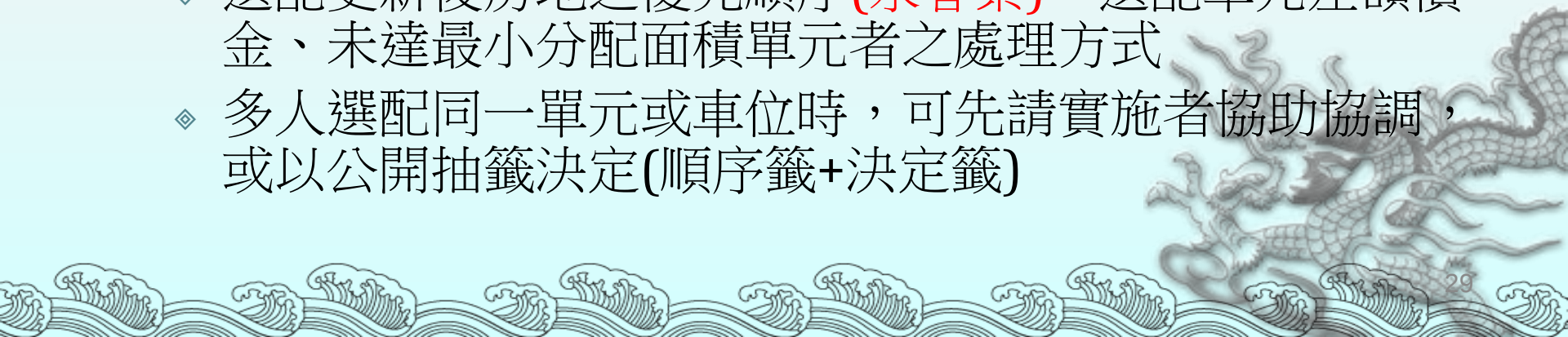
拆遷安置計畫

- ◆ 地上物拆除計畫
 - ◆ 拆除方式及面積
 - ◆ 拆除工程費用
 - ◆ 預計拆除時程
- ◆ 合法建築物補償與安置計畫
 - ◆ 補償費
 - ◆ 安置費
- ◆ 其他土地改良物補償
- ◆ 舊違章建築物補償與安置方案



選配原則

- ◆ 先考慮是否參加選配?(新北三重集美段都更撤銷案)
 - ◆ 領取更新前現金補償脫離更新案(但須扣除相關稅賦)
 - ◆ 不參加選配領取權利金(須負擔共同負擔)
- ◆ 權變辦法§11，以更新事業計畫表明分配方式辦理
- ◆ 注意選配原則規定-以公平為基礎
 - ◆ 選配更新後房地之優先順序(永春案)、選配單元差額價金、未達最小分配面積單元者之處理方式
 - ◆ 多人選配同一單元或車位時，可先請實施者協助協調，或以公開抽籤決定(順序籤+決定籤)



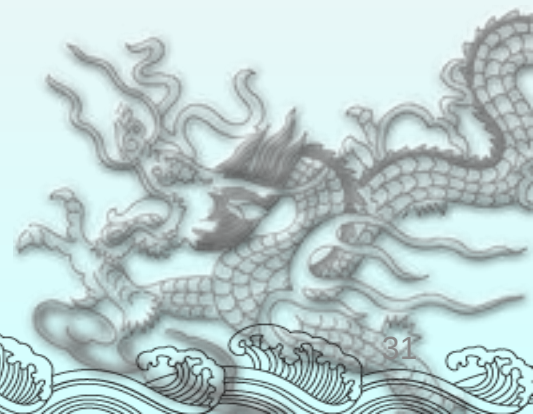
權利變換計畫(權變辦法第3條)

- ◆ (略)
- ◆ 四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人名冊
- ◆ 五、土地、建築物及權利金分配清冊(更新前、後價值、補償金額、權利金約定事項等)
- ◆ 六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用
- ◆ 七、依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金
- ◆ (略)
- ◆ 十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊
- ◆ 十一、依本條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值

權利變換計畫

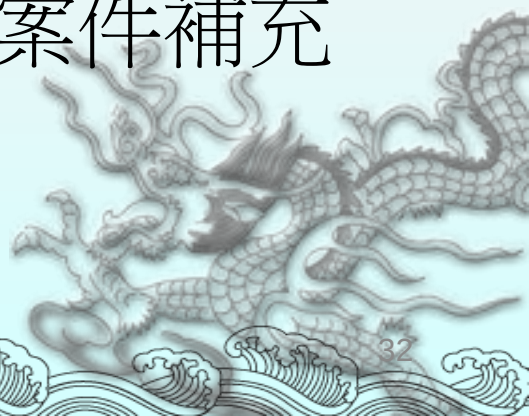
◆ 觀察重點

- ◆ 估價(估價師、估價方法、估價差異、評價基準日)
- ◆ 有可登記未登記產權?(陽台補登)
- ◆ 共同負擔比例(費用多少、共負比合理性)
- ◆ 更新前權利價值(%)
- ◆ 更新後(總)權利價值
- ◆ 更新後分配面積及位置
- ◆ 差額價金



附論-關於拆除事

- ◆ 條例§36有拆除規定
- ◆ 臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定
- ◆ 新北市政府執行都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物案件補充規定
- ◆ 實施者直接進場拆除違法嗎？

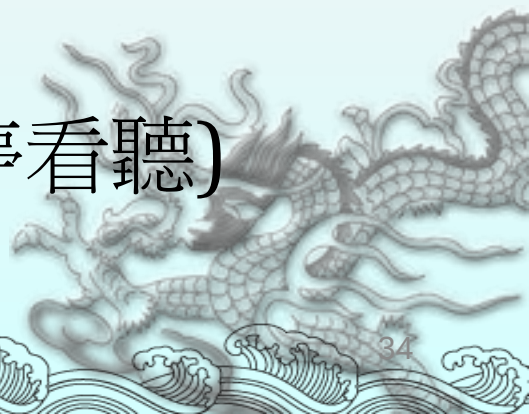


參、合建契約注意事項



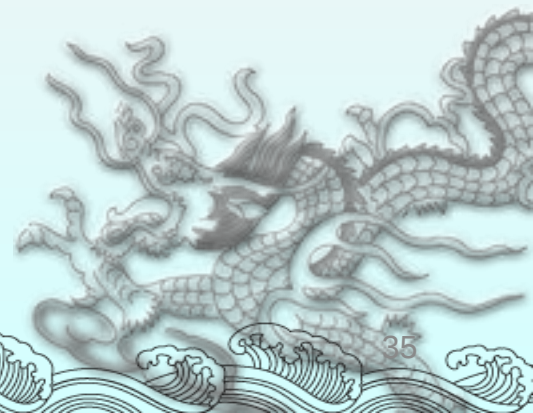
參、合建契約注意事項

- ◆ 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(最高行政法院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)



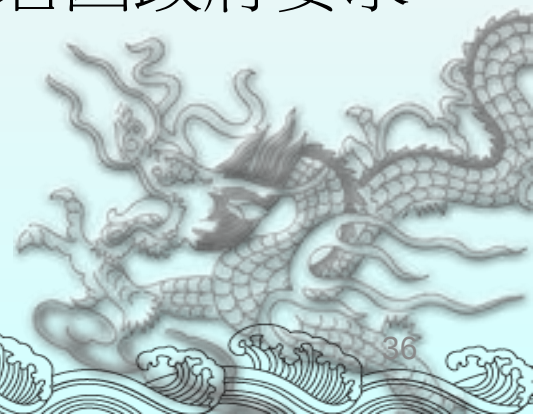
合建契約1

- ◆ 契約目的
- ◆ 契約主體
 - ◆ 更新前地主或權利人(甲方)
 - ◆ 實施者或起造人(乙方)
- ◆ 更新標的
 - ◆ 更新單元範圍（含各筆地號）
 - ◆ 個人的產權內容（地號、建號）
 - ◆ 屋地同人
 - ◆ 屋地不同人
 - ◆ 更新範圍變更約定



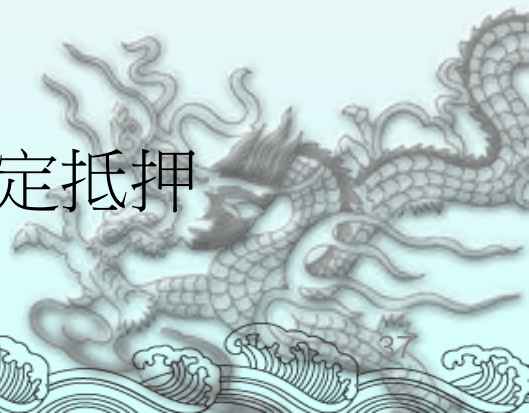
合建契約2

- ◆ 申請容積獎勵項目及額度
- ◆ 房屋主要構造(RC、SC、SRC)
- ◆ 樓層數及平面規劃圖
- ◆ 建築外觀
- ◆ 主要建材及設備
- ◆ 另建議約定事項:
 - ◆ 建築規劃定案內容以主管機關核定為準
 - ◆ 乙方自行調整須告知甲方取得同意。若因政府要求調整，雙方均須配合
 - ◆ 承攬人拋棄法定抵押權(民§513)
 - ◆ 營造不得轉包



合建契約3-信託

- ◆ 信託可降低更新案風險
 - ◆ 信託財產獨立性
 - ◆ 不得強制執行
 - ◆ 信託關係不因死亡、喪失能力、繼承影響
- ◆ 另建議約定事項：
 - ◆ 簽訂信託契約時點
 - ◆ 辦理信託移轉登記應交付文件
 - ◆ 信託標的(土地、資金專款專用)
 - ◆ 信託費用負擔約定
 - ◆ 約定不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押
 - ◆ 包含續建機制



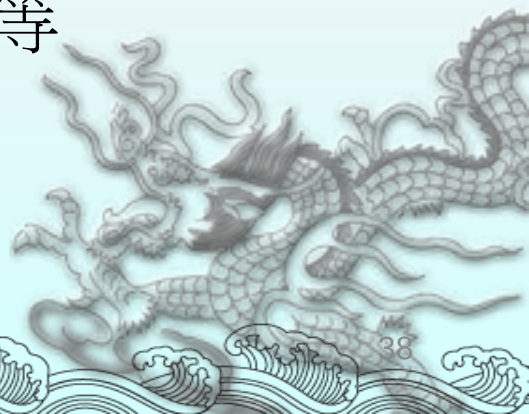
合建契約4-義務約定

◆ 甲方義務

- ◆ 資料提供(身分證件、同意書、選配意願調查表、分配申請書等)
- ◆ 協助作業(如配合測量、分割申請)
- ◆ 產權保證(如產權清楚、租約處理、除去負擔)
- ◆ 費用支付(委建情形)

◆ 乙方義務

- ◆ 負責出資、規劃、設計、請照、營造等
- ◆ 交屋、驗屋、保固等
- ◆ 相關行政程序處理



合建契約5-分配

- ◆ 房價水準、規模大小、更新成本等影響分配比例
- ◆ 協議合建
 - ◆ 約定坪數計算方法及車位計算
 - ◆ 都更案可能受申請之獎勵項目、額度有所變動，乙方應主動告知甲方
 - ◆ 更新獎勵變動分配方式處理
- ◆ 權利變換
 - ◆ 約定以權利變換計畫核定內容為準
 - ◆ 擇優條款(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)

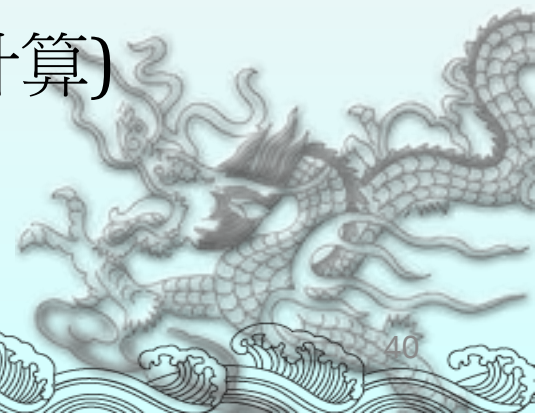
合建契約6-選屋及找補原則

◆ 選屋原則

- ◆ 提供完整更新後建築物設計平面圖及各戶、各車位價格表予地主
- ◆ 為維持所有權人間選配更新後建築物及車位秩序得約定選配原則
- ◆ 約定所有權人重複選配、未表達選配意願或超額選配之處理方式

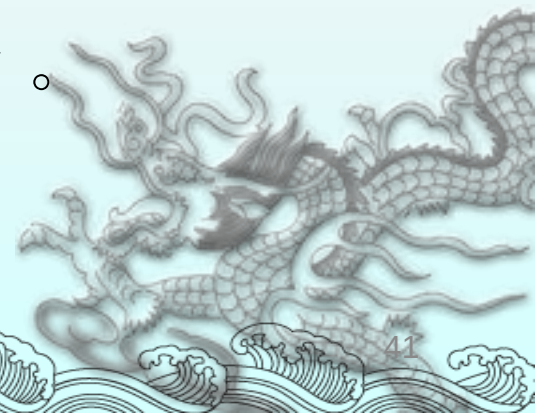
◆ 找補原則

- ◆ 協議合建約定標準(ex誤差值找補及計算)
- ◆ 權利變換(ex以估價師估價為準)



合建契約7-點交與租金補貼

- ◆ 為使工程順利進行，應約定在相當時間點之後完成騰空既有房地並點交給實施者
 - ◆ 協議合建(ex領取拆除執照後通知)
 - ◆ 權利變換(ex權變計畫經核定後通知)
- ◆ 約定每月租金補貼額度
 - ◆ 可參考估價師調查結果及補貼期間。
 - ◆ 若有搬遷補貼亦一併約定。



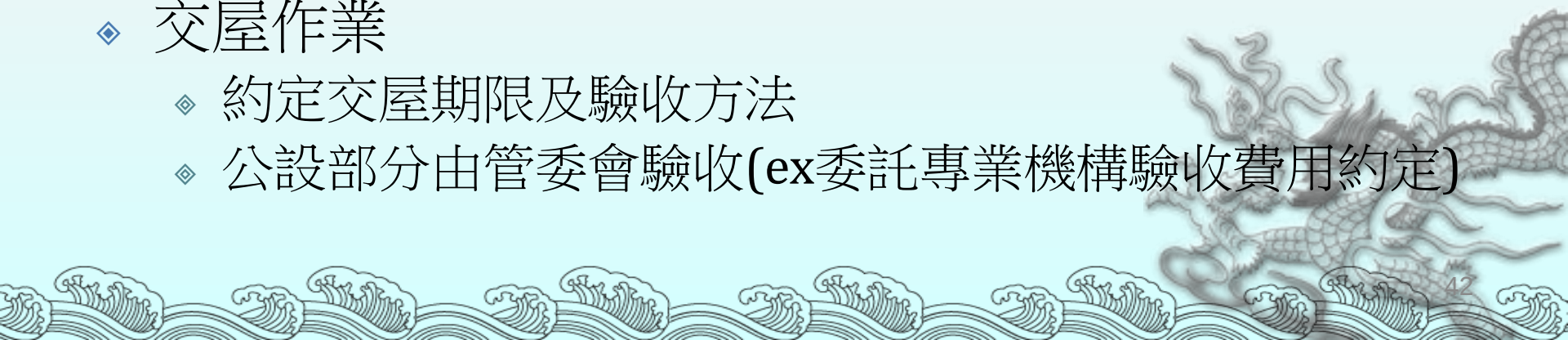
合建契約8-工程施工及交屋

◆ 工程施工

- ◆ 由乙方全權負責更新工程並負相關責任
- ◆ 非經甲方同意不得變更建材設備
- ◆ 於一定期間內完工，完工日係指使用執照核發日
- ◆ 不得以物價波動、工資建材價格變動或其他任何理由，要求增減本約約定之分配比例或其他任何補貼
- ◆ 約定保固期間

◆ 交屋作業

- ◆ 約定交屋期限及驗收方法
- ◆ 公設部分由管委會驗收(ex委託專業機構驗收費用約定)



合建契約9-產權登記

◆ 協議合建

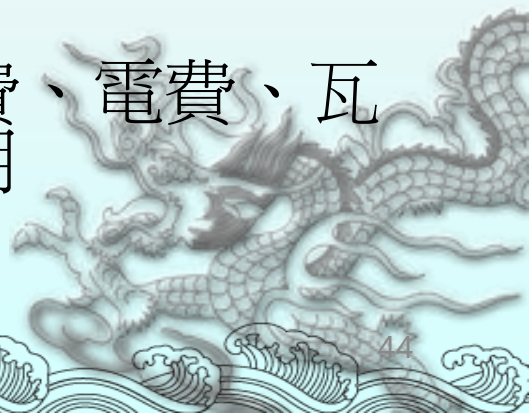
- ◆ 由乙方及信託機構申辦產權登記，如須甲方配合出具文件，甲方應配合辦理

◆ 權利變換

- ◆ 由乙方辦理釐正權利變換結果圖冊，並由主管機關囑託地政事務所辦理鑑界、測量、登記(權變辦法§23)
- ◆ 應繳納差額價金而未繳納，乙方得報請登記機關加註限制移轉字樣(權變辦法§26)

合建契約10-稅費負擔

- ◆ 開工前已產生之地價稅、房屋稅、契稅等甲方負擔
- ◆ 更新條例規定稅捐減免，由乙方代為申請
- ◆ 營業稅、所得稅、契稅、地政登記規費、地政士代辦費等，由各該納稅義務人負擔或於契約中約定費用負擔人
- ◆ 負擔奢侈稅?NO
- ◆ 交屋完成後自行負擔該戶及車位之水費、電費、瓦斯費、瓦斯裝表費及社區管理費等費用



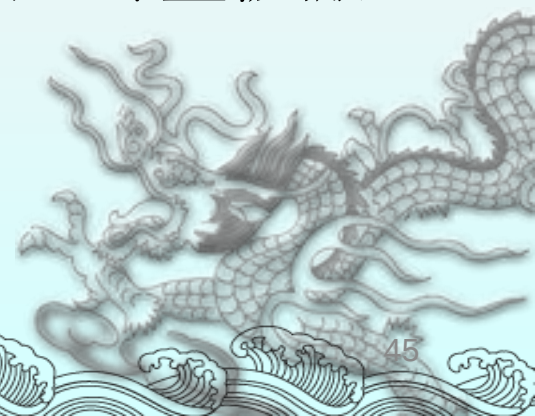
合建契約11-違約處理與退場機制

◆ 違約約定

- ◆ 對等不能偏向一方
- ◆ 處罰內容是否相當
- ◆ 違約計算及最高額
- ◆ 一定金額懲罰性違約金

◆ 退場機制

- ◆ 解除、終止契約事由(ex無法完成報核、計畫被撤銷)
- ◆ 契約失效條款
- ◆ 契約失效後回復原狀約定



肆、民眾維護權益方法



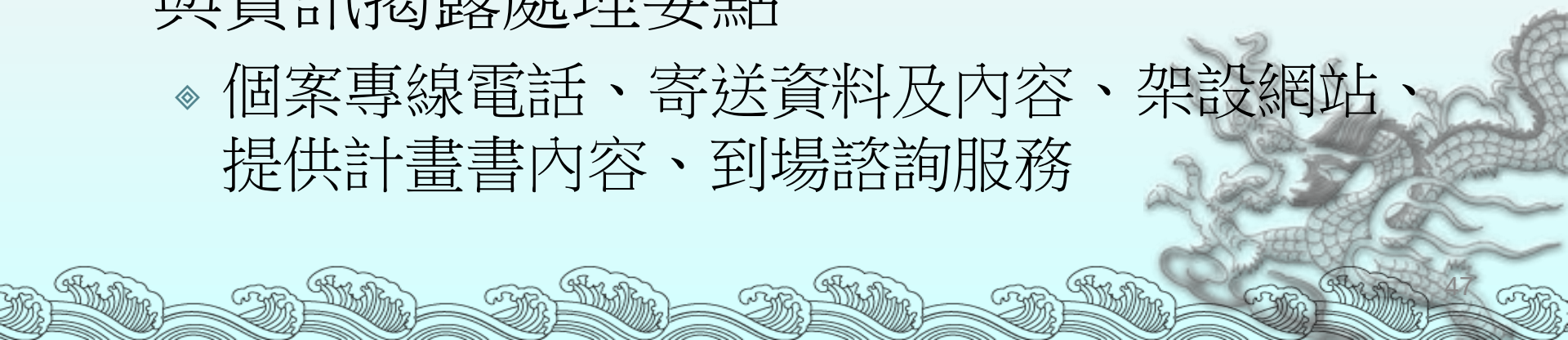
民眾維護權益方法1-資訊取得

◆ 條例施行細則§2-1

- ◆ 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

◆ 新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點

- ◆ 個案專線電話、寄送資料及內容、架設網站、提供計畫書內容、到場諮詢服務



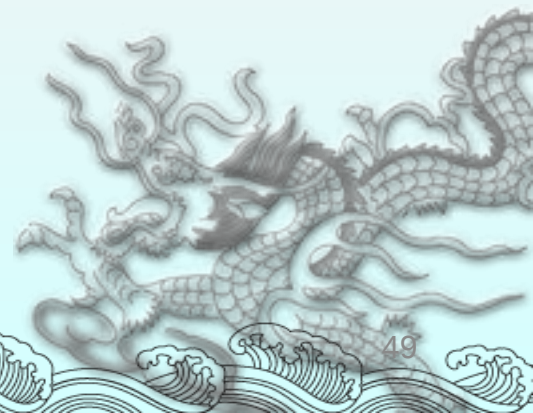
民眾維護權益方法2-尋求專業協助

- ◆ 向機關或專業團體諮詢
 - ◆ 桃園市政府住宅發展處
 - ◆ 相關更新學會
 - ◆ 尋求專業建築師、律師協助



民眾維護權益方法3-意見陳述

- ◆ 與實施者直接溝通協調
- ◆ 陳述意見場合
 - ◆ 自辦公聽會
 - ◆ 公辦公聽會
 - ◆ 聽證會
 - ◆ 審議會
- ◆ 都更會議參與



民眾維護權益方法4-司法救濟

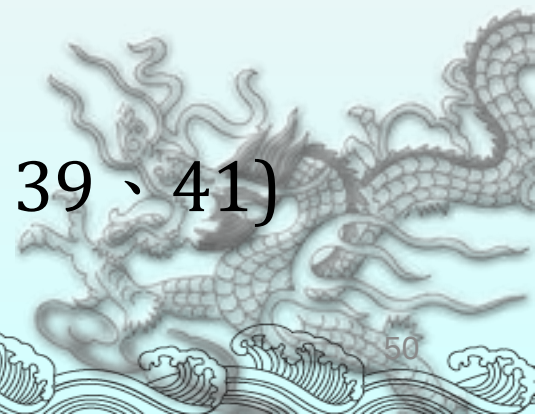
◆ 涉及刑事不法-

- ◆ 地檢署都更犯罪聯合查緝執行小組24小時檢舉專線0921205138

◆ 與建商合建契約爭議-民事程序

◆ 不服政府核定都更計畫

- ◆ 不經聽證-訴願、行政訴訟
- ◆ 經聽證-行政訴訟
- ◆ 權利價值爭議(條例§32、37、38、39、41)



伍、爭議案例分享

◆ 鄰人爭訟

- ◆ 最高行政法院105年度判字第399號(日照景觀)
- ◆ 最高行政法院105年度裁字第582號(要求加入)

◆ 地主請求政府核定都更計畫之權?

- ◆ 最高行政法院104年度判字第474號

陸、結語

更新為都市發展所必經之路

更新推動受政府審議及監督

尋求專業協助了解自身權益

都更原理採多數決方式辦理

與實施者溝通協調達成目標

都更為有價天下無白吃午餐

