

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：楊靜怡
電話：29506206 分機603
傳真：29506556
電子信箱：AN5646@ms.ntpc.gov.tw



000

台北市南京東路5段171號5樓

受文者：台北市都市計畫技師公會

請
查
照

發文日期：中華民國102年3月19日
發文字號：北城更發字第1020001789號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議記錄、簽到簿

送
閱
3/21
不
發
給

主旨：檢送召開擬定「都市更新重建案實施者契約範本」座談會會議紀錄一份，請 查照。

說明：依102年2月7日北城更發字第1020000794號開會通知單續辦。

正本：內政部營建署、新北市政府法制局、張委員邦熙、黃委員明達、曹委員奮平、羅委員道榕、陳委員美珍、江委員晨仰、黃委員潘宗、社團法人新北市都市更新學會、新北市建築開發商業同業公會、臺灣省建築師公會(新北市辦事處)、臺灣省建築師公會(台北市聯絡處)、新北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、台北市都市計畫技師公會、台灣省都市計畫技師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、新北市地政士公會、新北市不動產仲介經紀商業同業公會、財團法人中華民國消費者文教基金會、社團法人台灣都市再生學會、新北市政府城鄉發展局法制人員、新北市政府城鄉發展局政風室

副本：

局長 張 璠

擬定「都市更新重建案實施者契約範本」座談會會議紀錄

一、開會時間：民國102年3月5日（星期二）下午2時00分

二、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

三、主持人：謝代理處長登武

記錄：楊靜怡

四、出席單位及人員：（詳簽到簿）

五、作業單位說明：（略）

六、綜合意見：

（一）社團法人新北市都市更新學會

1. 現行都市更新採權利變換方式實施者，所有權人分配權益係依都市更新相關規定及委員會審議結果定之。如市府另行發布權利變換契約範本，且經地主與實施者雙方簽定，恐造成審議結果與契約內容不一致情形，或財稅機關難以認定課稅基準。
2. 契約範本經政府公布即具有參考性質，範本內明定水電瓦斯費用皆由地主支付，或可考量保留彈性，由實施者與地主雙方議定。
3. 有關續建機制方面，請市府向中央建議就該機制進行實質討論，如保險機制等，以確保續建成功。
4. 合建契約第四條第四項，建議地主委託實施者代刻印章前應簽署授權書，惟依此代刻印章所蓋印之事業計畫同意書或其他相關文件是否適宜，能否為市府所採用建議再行研議。
5. 合建契約第六條第一項，更新大樓之分配原則僅有分配面積之約定條文，應考量申請之容積於審議中時有調整，增加不同約定，並請增加公設比例條文說明文字，以降低實施者與地主間之糾紛。

（二）新北市建築開發商業同業公會：

1. 本契約範本對於增進地主與實施者間的信任度助益良多，本公會給予肯定。
2. 有關信託管理與保證金制度皆為保障地主權益，兩者功能相同，建議擇一載入條文即可。
3. 為避免造成實務執行上的困擾及降低訂約彈性，建議契約範本內容僅作概要性規

範，並建議採訂定私人契約之原則實施。

(三) 新北市建築師公會：

1. 有關權變契約建議如下：

- (1) 第二條第二項「建築單位及更新規劃單位」建議修正為「建築規劃及更新規劃單位」；第三項「建築規劃實際定案內容，以主管機關審議結果為準」，因建築管理機關係審查而非審議，建議修正為「審查」。
- (2) 第三條信託契約應包含未完工程處理機制。
- (3) 第十二條第二項有關繳交差額價金之時間點，請依設定抵押貸款時間順序再予以釐清。
- (4) 第十五條至第十八條之條文順序編排方式，建議應先說明契約效力，再編排說明違約約定、通知送達及其他約定。

2. 合建契約第八條「乙方應於領取本案拆除執照後通知甲方」，請釐清「拆除執照」係指單純拆照或是拆建照之類型。

(四) 中華民國建築經理商業同業公會：

1. 考量信託管理與保證金制度皆有相同功能，且共同負擔提列標準中並無提列保證金利息項目，故建議刪除保證金條文。
2. 權變契約第六條「甲方應分配價值」，易產生政府已核定計畫之誤解，建議修正「甲乙雙方約定之分配價值」；另選屋原則不宜以「○○原則」表示，建議文字予以調整；找補原則因實務上皆會明定一定範圍內以權利變換價值找補，超過部分將以公開銷售價額找補，故建議條文應增訂地主可選配房屋之價值。
3. 權變契約第九條「甲方更新前房屋殘餘價值乙方估定為○○○○元整」，因簽約時尚未估價，無法確認殘餘價值，建議修正以估價師估價內容為準或無須明定殘餘價值。另補償費及安置費均以核定之權利變換報告書為準，條文內載明經「乙方估定」易致生誤解，建議應酌修文字。

(五) 臺北市都市計畫技師公會：

1. 市府擬定契約範本供民眾參考之立意良好，但考量契約簽訂屬民眾自主意願，如範本內容訂定過於詳細，恐造成洽談中的契約趨向複雜化，故建議訂定原則性條文即可。
2. 權變契約第十五條違約約定，請補充增訂如非可歸責於甲乙雙方，致無法依期限開工之排除條款。

(六) 新北市不動產仲介經紀商業同業公會：

基於民眾常對更新前後之估價存有疑義，建議市府應改善估價制度以使民眾安心。另在工程費用的認定上，應有明確依據以供民眾參考。

(七) 財團法人中華民國消費者文教基金會：

1. 對於市府欲擬定之都市更新重建案契約範本，本基金會給予支持。但建議市府應從長研議，且擬定的範本如為民眾所接受，建議市府建請中央主管機關依消費者保護法第 17 條規定公告契約範本及應記載、不得記載事項。惟若改以注意事項之型式發布，恐造成無所依據之疑慮，故建議應有範本較為妥適。
2. 權利變換係由更新後總價值扣除實施者投入資金，剩餘價值由所有權人分回的一種方式，從法令角度而言不應有契約簽訂之空間存在；另協議合建契約應是指都市更新下的協議合建，故建議可將範本名稱更名為都市更新契約，在契約之規範內容中再予明定實施方式是權利變換或協議合建。
3. 為保障所有權人之權益，建議增加契約生效條件，視條件成就時契約才生效，而非簽定即生效。契約簽定後如因法令變更或因審議致規劃內容變更者，建議應規範實施者有告知或是二次整合的義務。
4. 有關權變契約建議如下：
 - (1) 第三條信託管理規定，建議將簽定信託的時間修改為開放選項方式供簽約雙方選擇。
 - (2) 第四條第二項規定甲方保證產權清楚，惟依現行規定遭限制登記或財產查封之所有權人仍能參與權利變換，故不應限制所有權人應保證產權清楚或負擔清理產權責任。
 - (3) 第五條保證金支付與返還，考量更新案所需資金皆已納入共同負擔，如另外提撥保證金予所有權人，實為增加所有權人負擔。
 - (4) 第六條第一項第一款及第二款，建議採用勾選方框之樣態表達分配方式。另第二款不宜用計算公式作說明，應明列地主應分配價值。
 - (5) 第十二條更新大樓產權登記倘辦理信託管理後，所有權人不須提供資料辦理產權登記，且亦不會發生遲繳文件致稅費增加事宜。
 - (6) 第十四條第三項「甲方土地與乙方房屋互易」，與權利變換的意旨似有矛盾，請規劃單位再行釐清。
 - (7) 附件四「公寓大廈規約草案」應修正為「公寓大廈規約草約」。
 - (8) 權利變換實務上常遇到所有權人選配後的實分配價值遠高於其應分配價

值，建議應於契約範本內載明相關注意事項。

5. 有關協議合建契約建議如下：

- (1) 協議合建之類型，包含互易型、承攬型、合夥型以及兼買賣型等四種，本次擬定的合建契約範本係屬互易型合建，應考量如為其他種合建類型是否需增訂契約範本之內容。
- (2) 第二條實施方式及建築規劃，起造人建議採選項方式供勾選以保留彈性。
- (3) 第十七條第一項第一款訂定，同意比達成一定比例後契約產生效力，惟採權利變換與協議合建之兩者同意比例不同，故契約效力門檻不應參採更新條例第 22 條規定。

(八) 台北市都市更新學會：

1. 保證金制度並無存在之必要，建議刪除。
2. 契約範本之違約約定建議應訂定違約金上限值，以避免造成實務執行困難。

(九) 全坤建設：

1. 由於權利變換計畫在審議過程中尚會調整變動，建議應考量契約範本如何因應與權變審議結果之差異。另合建契約是以明確坪數的方式約定分配，為確保所有權人權益，建議改以比例方式約定。
2. 市府推動契約範本之立意甚好，然權利變換係屬都市更新實施方式之一，建議市府應再斟酌公布契約範本之適宜性。倘後續公布契約範本，亦應強調該範本係為參考性質，不具有強制效力。

(十) 羅道榕委員：

1. 在更新條例及相關子法中，並未規定實施者與所有權人應簽定契約。故建議市府不須擬定契約範本，或範本可僅就法令相關規定作原則性說明供所有權人參考。
2. 協議合建應以雙方合意為主，如制定契約範本將會降低雙方議約之彈性，建議可修正為注意事項或參考。

(十一) 黃明達委員：

1. 權變契約大部分內容皆與法規相關，是否需逐條羅列宜再衡量，且從法理層面思考，權利變換並無私下約定之空間，如經市府擬定並公布將會產生適用上之疑義。倘公布範本係考量為促使民眾詳加了解分配內容，建議可要求實施者將寄發選配通知時所提供予所有權人參考之相關資料摘要錄於契約內容；或要求實施者

將分配內容公布於網路上。

2. 有關權利變換機制中稅賦之課徵係以實質課稅為原則，則契約範本內有關約定的部分是否會被認定為合建，恐引發稅務認定之爭議。
3. 權變契約第三條「受託機構」應修正為「信託機構」，第十四條第七項建議可刪除。
4. 有關協議合建契約，建議考量都市更新個案之獨特性，契約內容以契約當事人合意為主，如訂定契約範本，對於更新案之整合能否有助益需再進一步思考。

(十二) 張邦熙委員：

1. 過去參與公聽會時有地主反應希望政府能提供相關契約範本以供參考，雖然契約範本恐會限縮整合之彈性空間，但其正面意義仍大於負面效果。此外，契約範本經政府公布，確能增加民眾對於都市更新之信任度，故擬定契約範本確實有其必要性。
2. 目前實務操作上除了權利變換、協議合建外，另亦有不同實施方式，如代位實施，建議主管機關後續可針對不同制度制定相關作業規範。
3. 倘申請案有辦理容積移轉，建議移轉比例或費用負擔方式納入契約中訂定，另外有關變更設計，請規劃單位補充說明實施者主動要求變更及其後續處理方式。

(十三) 陳美珍委員：

1. 有關協議合建契約態樣複雜，建議可採「注意事項」方式呈現，藉由逐步公布不同態樣的契約，使民眾漸進了解契約重點和架構。
2. 有關保證金方面，由於保證金係屬所有權人負擔，且若存入信託專戶內，又將失去保證意義。考量信託制度已堪稱成熟，故建議保證金制度予以刪除。另外，信託管理的續建機制僅具有促成完工之績效，並無法確保完工，建議政府仍須訂有相關配套接管機制。
3. 更新條例明訂權利變換後土地所有權人分得房地視為原有，但目前實務課稅上被稅賦機關認定作房地互易。倘市府欲載明於契約範本中，在執行上仍有困難。
4. 有關權變契約建議如下：
 - (1) 第三條第一項第一款建議修正為「信託財產應包含甲方土地、更新後房地及乙方資金，乙方資金並應專款專用」。第三項甲方現金出資的方式，應修正為「除甲方以現金乙次提供外，甲方得就其所有土地辦理抵押貸款」。
 - (2) 第十五條建議應補充規範實施者無法繼續興建的後續處理方式。
 - (3) 第十七條第一項第一款契約失效之時間點，建議修正為事業計畫報核點。

(十四) 黃潘宗委員：

1. 為考量契約範本發布後致所有權人要求實施者比照辦理，建議改採注意事項的方式發布。
2. 針對契約範本內容，建議規劃單位針對專有名詞或專業術語再行審視修正。

七、結論：

- (一) 本次擬定契約範本係基於所有權人與實施者間對於都市更新資訊之不對等，為凝聚雙方共識並增加信任感，爰由政府提供範本以供依循，惟現既引委員及公會不同看法，本處針對委員及與會單位之意見將納入修正之參考，後續規範內容亦將朝向原則性、概要性方式作說明，朝向非制式契約格式方向研擬，並就範本之發布形態再行研議。
- (二) 各界團體及個人如仍有其他意見可以書面方式提供本處作為修正參考，如有必要本處將再行召會研商，修正後將提送都市更新審議委員會審議。

八、散會（以下空白）。

擬定「都市更新重建案實施者契約範本」座談會簽到簿

壹、時間：中華民國 102 年 3 月 5 日(星期二) 下午 14 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、會議主持人：謝代理處長登武

謝登武

肆、出席人員：

單位	職稱	簽名處
黃委員明達		黃明達
張委員邦熙		張邦熙
曹委員奮平		
羅委員道榕		羅道榕
陳委員美珍		陳美珍
江委員晨仰		請假
黃委員潘宗		黃潘宗
內政部營建署		
新北市政府法制局		
新北市政府城鄉發展局政風室		

新北市政府城鄉發展局法制人員		
社團法人新北市都市更新學會		李美芬
		曹朝輝
新北市建築開發商業同業公會		張銀河
		曹世嘉
臺灣省建築師公會 (新北市辦事處)		
臺灣省建築師公會 (台北市聯絡處)		
新北市建築師公會		陳淑蓮
中華民國建築經理商業同業公會		葉明宏
		曹世嘉

台北市都市計畫技師公會		林啟賢 曹明煒
臺灣省都市計畫技師公會		
中華民國不動產估價師公會全國聯合會		
新北市不動產估價師公會		
新北市地政士公會		
新北市不動產仲介經紀商業同業公會	常務理事	陳嘉燦

財團法人中華民國 消費者文教基金會		林明根
社團法人台灣都市 再生學會		
新北市政府都市更 新處		方凱玲 洪宜萍 陳映如 楊靜怡
財團法人都市更新 研究發展基金會	主任	張志勇
全坤建設	規劃師	高毓穗
臺北都市更新學會	開發專案	劉人維
		陳錦年 林