

檔 號：  
保存年限：

# 臺北市都市更新處 函

10447  
臺北市南京東路171號5樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號  
承辦人：計祐生  
電話：(02)2321-5696轉2951  
傳真：(02)2397-4328

受文者：台北市都市計畫技師公會

請多告會員週知

發文日期：中華民國102年4月17日  
發文字號：北市都新事字第10230583700號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議紀錄1份

計祐生 4/25 2013

主旨：檢送本處102年3月26日召開「都市更新合建契約定型化範本  
研商會議」紀錄1份，請 查照。

說明：依本處102年3月19日北市都新事字第10230059100號開會通  
知單續辦。

正本：內政部營建署、臺北市政府法務局、臺北市政府財政局 丁委員翰杰、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 林委員麗玉、臺北市政府文化局 李委員麗珠、臺北市建築管理工程處 羅委員榮華、臺北市都市計畫委員會 黃委員文光、羅委員孝賢、金委員家禾、黃委員志弘、何委員芳子、蘇委員瑛敏、解委員鴻年、陳委員漢雲、林委員秋綿、陳委員美珍、簡委員伯殷、劉委員明滄、周委員世璋、郭委員國任、臺北市建築師公會、財團法人中華民國消費者文教基金會、社團法人臺北市都市更新學會、財團法人都市更新研究發展基金會、財團法人臺北市都市更新推動中心、台北市都市計畫技師公會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市建築開發商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人台北市地政士公會

副本：臺北市都市更新處、臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處政風室、臺北市政府研究發展考核委員會、臺北市都市更新處 簡副處長裕榮

處 長 林 崇 傑



## 都市更新合建契約定型化範本研商會議紀錄

壹、時間：民國 102 年 3 月 26 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市都市更新處會議室

參、主持人：簡副處長裕榮

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）記錄：計祐生

伍、作業單位說明：（略）

陸、出席單位及人員發言意見：

### 一、臺北市建築師公會：

- （一）都更案大部份會有私契，私契的不同常造成許多的爭議，若要訂定契約範本，希望有相關的資訊供參考或是相關單位供詢問，基本上公會是贊成的。
- （二）建議在內容的部份儘量淺顯易懂，或是與其他縣市整合成一份。

### 二、社團法人臺北市都市更新學會：

- （一）有關都市更新定型化契約之必要性，基於資訊對等的觀念，本會還是覺得有訂定的必要，一方是建商另一方是地主，為避免一般民眾在資訊不充分情況下，所以應該是有訂定的必要。
- （二）因為都市更新的程序非常冗長，有許多不同的參與形式，定型化契約的訂定是不容易的，亦非一份契約就可以解決的，但是不能因為這樣而不去管它，所以定訂範本是有必要的。
- （三）範本是參考性質，要有拘束力的話要消保法的授權及中央主管機關訂定應記載及不得記載事項。

- (四) 在實務上很多案子，會發現很多實施者與地主簽了 3 年，沒有付任何保證金，也沒有辦法做其他動作，這樣是屬於資訊不對等的情況。今天政府訂定定型化契約，因此民眾就有所本，現在契約範本越來越多，會發現這都是國家公權力介入私法行為，私法公法化的象徵。
- (五) 有定型化契約範本之後，像很多預售屋或是仲介契約會越來越像，因為政府部門定型化契約範本會具有引導作用，可以作為訂約的基本範本，裡面可以去訂擇優條款或是僅供參考，擇優條款可以幫助協議跟權變結果不一樣時的解決方案。
- (六) 如果用注意事項太抽象，應該有一個條文給民眾去做對照。如果政府不方便的話，本會打算承擔這些責任作為領頭羊，訂定一些契約範本提供給民眾。

### 三、何委員芳子：

- (一) 合建契約實際操作主要分成兩個部份，一個是 100% 的協議合建，或大多是協議合建實際上是權利變換，我們常在公聽會上發現，有很多權利人提出契約與權變不一致，如在私約中載明則可從優選擇。
- (二) 基本上訂定注意事項就好，從政府的角度上來說，必要表達的絕對不能遺漏，考量很多是用合建但是做權變，難免雙方所定的契約跟到最後審議出來的權變會有很大的差異，在注意事項中載明可以從優選擇。
- (三) 審議委員會沒有針對契約審查，為了能有更具體的討論，如果可以列舉目前合建契約實際操作上的關鍵問題，這樣對討論才有幫助。
- (四) 契約範本是參考用的，在法律上沒有約束，但公部門所

提供的資訊對所有權人來說比較可認定，如將訂定範本納入規範的話是有相當的法律效力。

(五) 每個都市更新的案例不一樣，每個所有權人的需求都不一樣，定型化範本是否可以完全處理，也是需要考慮的。

(六) 權利變換的部分，政府為什麼花這麼多的力量在公聽會、幹事會、審議會，就是希望權利的分配能在公開、公平、公正的機制之下運作，儘量能由權利變換這一份來作為彼此之間權力分配的關係，從這個角度來看與事實上是矛盾的，大家對權利變換還不能全盤接受的情況下，且與實施者沒有約定，要所有權人拿一個簡單的同意書信任實施者，最後走權利變換再告訴所有權人要分多少，與我們要推動的制度是有不平衡的地方，所以會變成實質上是協議合建但卻以權利變換申請。所以比較偏向訂定注意事項，但我還是覺得我們政府已經介入太深了，舉日本的案例來說，百分之六、七十的都市更新會都用權利變換，基本上都是信任這套制度，而日本做這一部分的時候政府就沒有從頭跟到尾，一直鉅細靡遺的檢視雙方權利義務關係，日本認為這種權利義務關係也是一種私權的平衡，我們應該是要讓權利變換得到民眾的信任。在公開、公平、公正的機制之下運作，這樣才能對都市更新長期的推動有正面的意義。

#### 四、臺北市建築開發商業同業公會：

(一) 本公會不反對建立一個範本或注意事項，但在權利變換這部份如果建立範本，這對公部門的角度來說會介入太深了，對公部門不見得有好處，對民間不見得有幫助。

(二) 範本或是注意事項，我們知道契約都有載明，有可能是全部同意的協議合建，也有可能是實質的協議合建但是

名義上的權利變換，其實只要提醒地主跟實施者簽約需要注意什麼事項，能讓所有權人去檢核，就可以讓所有權人安心。

(三) 到目前為止有簽協議合建的所有權人是比較沒有問題的，比較有問題的是那些不同意戶，訂定範本可以解決那些問題，是需要再討論的。

(四) 目前的都市更新條例修正案裡面，只有針對同意書的簽署方式及內容去做規範，並沒有針對契約內容訂定行政命令，本公會長期參與預售買賣定型化契約範本，範本是參考性質，應記載及不得記載事項是強制的，但一樣是可以靠著個別磋商去排除，範本的法令及適用上的關係大概是這樣。

#### 五、社團法人台北市地政士公會：

(一) 都市更新定型化契約是否能規範到所有的實施者，包含代理實施者及自行實施者。

(二) 理論上內政部所規定的應記載及不得記載事項是由中央公平交易委員會及消保會會同權責機關去訂定，才能夠一體適用，否則每個地方政府都去訂一套定型化契約，如果內容不太相同，將來將衍生其他爭議。

(三) 建議協議合建訂定契約範本，標註僅供參考，將細節說明清楚，政府有義務協助民眾瞭解契約。

#### 六、台北市都市計畫技師公會：

(一) 臺北市可以訂契約範本，訂了之後其實要請中央統籌，請消基會這些團體對於應記載及不得記載事項做個釐清，然後請中央發布。

- (二) 權利變換的部份要訂定型化契約要比較慎重，因為每個人的價值都不一樣；協議合建相對來說比較單純，百分之百協議合建或是多數的協議合建大部分都沒有問題，因為民間已經有許多的範本，如果真的要訂定可以先收集後再做彙整。
- (三) 至於說代理實施者這一塊相對複雜，百分之百協議合建做的話是沒有問題，假設沒有百分之百那會發生一個問題，一個案子會有兩種身分，合約就會出問題，以房子蓋好時的保固來說，對代理實施者而言是營造廠負責保固，而權利變換就是建商要全權負責，合約及責任就會出問題，所以要訂定的話需比較慎重。
- (四) 都更是需要時間去醞釀的，協議合建的範本出來了，再來考量權利變換是否也可以，進一步的比對協議合建及權利變換的版本不同，不宜兩個版本一起進行，要有所區分比較好。
- (五) 契約基本上大架構是一致的，建議可以從注意事項開始，這樣會比較聚焦，可以討論到比較詳細、比較完善，然後再討論協議合建及權利變換。
- (六) 都市更新沒有不花錢的，在更新的過程中，應該跟左鄰右舍的關係應該很好，五樓公寓一支梯十戶，其實他們可以去找有建築經驗的律師來幫大家看合約內容，例如請律師當一年的顧問五萬元，一戶一年五千元，連那五千元都不花，就要更新後三四千萬的房子。有些民眾說到更新大家都說好，但要選個理事出來大家都不要，更新沒有不付出跟花錢。所以我覺得可以一步一步來，注意事項可以先出來教育民眾，學會可以針對注意事項訂定出一些契約範本給民眾參考，作為短期跟中期的方向。

## 七、財團法人都市更新研究發展基金會：

- (一) 權利變換只有計畫沒有契約，目前有些權變的案子有訂私約，在法院判決上私約有效，政府只審議權變，私約是實施者跟所有權人私下訂的，基本上這方面法院是分別去看待。如果政府訂了權變範本之後，這個性質就會轉變，審議計畫時還有另外一套標準在跑，一但這兩套標準在打架時，會產生出許多問題出來，所以目前來講權利變換和私約之間的關係不是那麼清楚的情況之下，行政機關冒然去做這個動作風險是相對比較高的，所以在權利變換訂約的部分有法令上特殊性的因素。
- (二) 在辦理都市更新的過程中，計畫的形塑跟核定在行政機關，但涉及私權的部分是由司法來處理，也就是說透過司法跟行政的分工來解決這些問題，行政部門一但要介入就會涉及一些問題，包括是不是有行政資格可以介入，因為影響都更案的進度通常在私權判斷，實務經驗上行政機關在私權判斷不是那麼習慣，除非有特別的立法一般行政是不介入私權，像消保法或公寓大廈管理條例有特別相對應的機關跟人事的配置，再來介入私權紛爭的時候會比較適當。消保法或許是一個途徑，但都市更新的行為不像是預售或租賃合約那樣的確定，合約每年都有所變動，民間這部份有許多的創造力。不管是合建還是權變的契約，會因為案子、實施者本身公司的文化還有住戶的特性而有蠻大的變化，我們嘗試歸納後發現在目前法院判決的合建契約可以分為五種類型，與新的案例去比對會發現沒有什麼共通處，可能架構一樣，但可以看出架構一樣的是要有足夠專業，一般住戶會認為每一條都不一樣，在這種情況之下合建契約要透過消保法的途徑訂定，在技術上是比較高難度的問題。

- (三) 這個範本如果訂定出來，要透過哪一個單位來接受民眾的諮詢，目前來看可能是更新處派人給民眾諮詢，另外一個方式透過審議會機制來處理，但在都市更新條例有關審議會主要是處理計畫，主要是處理計畫核定的爭議，在權責上面是有衝突的，公部門要做行政介入目前在法律依據上是不足的，也沒有明確清楚的規範。
- (四) 會有這個問題主要是目前民眾的需求非常旺盛，逼得行政機關不得不回應這個問題，建議提供合約的訂約須知讓大家知道要注意哪些事項，目前都市更新還是以計畫審議的角度來切入，臺北市已處理許多案子有相當豐富的資料，可以從審議者的角度提供去做參考。
- (五) 在注意事項的開頭要提醒訂約行為是屬於當事人雙方的合議行為，一般行政上是不介入的，若有爭議還是由法院處理。

#### 八、財團法人臺北市都市更新推動中心：

- (一) 權變跟私約的部分放在一起本中心是覺得比較有問題的，中心的立場傾向都更走權變的方式，對於民間進行私約的方式，採取注意事項的作法比訂定範本較有彈性，但站在民眾的立場注意事項加上範本會是更好的作法，要有不同案例條件的範本給民眾參考。
- (二) 臺北市與各地方的條件有非常大的差異，採取中央訂定的方式是否會造成操作上有所差異，會有相當的複雜度。

#### 九、法務局：

- (一) 契約範本的訂定是沒有任何拘束力，要雙方簽訂契約才會有；消保法定型化契約應記載及不得記載事項有一定的強制力，因相關的業者跟消費者簽的契約，如有違反

定型化契約的應記載及不得記載事項的時候，它是對業者有一定的法律效果，例如說要業者改善，如限期不改善主管機關會裁罰，而如果應記載而未記載的話，在消保法施行細則裡面規定就算沒有寫，但只要政府說應記載就視同契約裡有這樣的約定，當要產生這樣的法律效果需要是消費行為，才有消保法的適用，所以合建行為是否為消費行為，需要請中央去做釐清解釋。

- (二) 日後訂定注意事項告知相關人員應該注意什麼，類似透過行政指導的方式，用網路或文宣產品的方式去告知所有權人，當建商或實施者與所有權人談合建的時候再合建契約裡面應注意哪些事項，不會有任何的強制力。
- (三) 範本本身沒有任何拘束力，而是提醒民眾要去注意最基本的權利義務是什麼，但政府要涉入到哪些程度？人民對政府做出來的東西是有一定信賴度，日後會造成行政機關爭議不斷。
- (四) 另外應先釐清合建行為是否為消費行為及是否屬於消保法的範圍，及有關契約應記載及不得記載事項是中央主管機關權責，不是地方政府訂定的。
- (五) 以注意事項方式訂定會很像行政規則，應以教育民眾的立場，在文宣品、網站出現，告訴民眾遇到都市更新協議合建有哪些自身權益要注意。

#### 十、劉委員明滄：

是否可以透過注意事項來處理，讓資訊不對等的民眾可以做一個參考，提供資訊告知民眾有哪些權益義務要注意。

#### 十一、丁委員翰杰：

- (一) 定型化契約的範本用條列的方式表達，我是認為不妥

的，因為民眾會對政府做出來的東西有依賴性及信賴感，而讓民眾產生誤解。

(二) 如要訂定注意事項，應該要先有架構出來，在架構之下要注意哪些事情，加註參考案例。注意事項裡面要說明理由，讓民眾了解為什麼要注意，讓民眾有充分的資訊，民眾接受度比較高。

(三) 參考範本用建議的方式，因個案不同讓民眾選擇，但這樣的制定壓力會比較大。建議先做注意事項，將經驗累積下來，慢慢再往前進。

#### 柒、會議結論：

- 一、都市更新條例主要是審理事業計畫及權利變換計畫，就目前而言本處先訂定民眾參與都市更新注意事項。
- 二、當前的法令架構並無授權本府得訂定契約範本，且消保法之定型化契約內應記載及不得記載事項之權責係屬中央主管機關，後續將建請內政部營建署訂定相關契約範本。

捌、散會（上午 11 時 30 分）。



一、時間：102年3月26日（星期二）上午10時0分

二、地點：臺北市都市更新處十樓會議室

（臺北市羅斯福路一段8號10樓）

三、主持人：臺北市都市更新處 簡副處長裕榮 ~~簡裕榮~~ 記錄：計祐生

四、出席單位及人員：

內政部營建署

臺北市政府法務局

張雅雯

臺北市政府財政局 丁委員翰杰

丁翰杰

臺北市政府地政局 潘委員玉女

臺北市政府交通局 林委員麗玉

臺北市政府文化局 李委員麗珠

臺北市建築管理工程處 羅委員榮華

臺北市都市計畫委員會 黃委員文光

羅委員孝賢

金委員家禾

黃委員志弘

何委員芳子

何芳子

蘇委員瑛敏

解委員鴻年

陳委員漢雲

林委員秋綿

一、時間：102年3月26日（星期二）上午10時0分	
二、地點：臺北市都市更新處十樓會議室 （臺北市羅斯福路一段8號10樓）	
三、主持人：臺北市都市更新處 簡副處長裕榮	記錄：計祐生
四、出席單位及人員：	
陳委員美珍	
簡委員伯殷	
劉委員明滄	劉明滄
周委員世璋	
郭委員國任	
臺北市建築師公會	吳冠忠
財團法人中華民國消費者文教基金會	
社團法人臺北市都市更新學會	江肇鈞
財團法人都市更新研究發展基金會	張志鴻 許凱傑
財團法人臺北市都市更新推動中心	周維志 夏祥
台北市都市計畫技師公會	葉明玄
中華民國建築經理商業同業公會	
臺北市建築開發商業同業公會	張豐和
臺北市不動產估價師公會	
社團法人台北市地政士公會	蔡友堯 邱師誠



