

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：蘇敬惠
電話：(02)29506206 分機309
傳真：(02)29506556
電子信箱：AG4187@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

發文日期：中華民國102年10月22日
發文字號：北城更事字第1020008474號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

請公告會員週知
2013年10/25
2013/10/25

主旨：檢送102年10月9日本局召開「擬定新北市都市更新契約注意事項第二次座談會」會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本局102年9月30日北城更事字第1020007875號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本局網站 (http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html) 下載。

正本：黃委員明達、張委員邦熙、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、內政部營建署、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、臺北市建築師公會、台灣省建築師公會(新北市辦事處)、台灣省建築師公會(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技師公會全國聯合會、新北市不動產估價技師公會、社團法人新北市地政士公會、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、財團法人都市更新研究發展基金會、新北市政府法制局、新北市政府城鄉發展局法制專員、新北市政府城鄉發展局政風室

副本：新北市政府都市更新處

局長 張 璠



本案依分層負責規定授權業務主管執行

裝



線

擬定「新北市都市更新契約注意事項」第二次座談會會議紀錄

一、開會時間：民國 102 年 10 月 9 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主持人：王處長玉芬

記錄：蘇敬惠

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. 第一條契約目的之末段，關於契約審閱權之聲明，建議參考預售屋買賣契約書之格式，並由甲以雙方簽章。
2. 第二條(二)末段：「實際內容以土地及建物登記謄本所載為準」，建議修改為「實際內容以土地及建物登記簿登載為準」，以資明確（詳參成屋買賣契約書第一條）。
3. 第四條信託管理或保證金約定，建議權利變換者，應採信託管理機制，免支付保證金，以免增加共同負擔。而協議合建者，則兼採信託管理，以免增加共同負擔。
4. 第五條（二）1.末段：「甲方土地上如有租借關係、設定物權或查封、假扣押、假處分等情事…」，建議修改為「甲方土地上如有租借關係、設定負擔或限制登記等情事，」以資明確。（按：設定負擔詳參土地法第 14 條。限制登記詳參土地法第 78 條、土地登記規則第 136 條第二項：「前項限制登記、包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」）
5. 第五條(二)4.末段「如所有權人於應分配外之多選價值與其他所有權人之應分配價值重複…」文中多選價值與應分配價值重複，用語不明確，建議修正為：「如所有權人於應分配外多選配房屋或汽車位，與其他所有權人之應分配所選配房屋或汽車位重複…」。
6. 第十二條稅費負擔，建議協議合建者應負擔之土地增值稅，其負擔方式應明定；產權登記費用包括建物第一次測量、建物所有權第一次登記、所有權移轉登記、信託登記所需之規費、印花稅、契稅、代辦手續費等，應明定由誰負擔，以杜爭議。

(二) 新北市建築開發商業同業公會：

1. 主辦單位提供契約注意事項，對實施者或土地所有權人都有好處，本公會表示支持。
2. 都更案在進行的過程中，常會有實施者找到其他出資者或是盤給其他新繼任實施者的情形，有關此等情形下，實施者與土地所有權人間的權利義務關係應如何約定，應也有相關建議。

(三) 新北市建築師公會：

1. 本次契約注意事項同時包含權利變換及協議合建契約，但二者在分配上有極大的差異，發布後恐造成困擾。
2. 範例指出「甲方實分配價值不得超過…」，但因乙方建築規劃因素致甲方違反前述比例時，不得視為甲方違約。」此段約定是否有過度維護甲方權益之嫌。
3. 有關保固期間之約定，建議參採建築法之精神，區分為主要結構(基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造)及其他設備，年數部分也建議依一般市場情況約定即可。
4. 第二條提到違章建築應一併敘明，請說明應如何敘明及敘明之用意及敘明的必要性，是不是會影響到甲方分配價值。

(四) 中華民國建築經理商業同業公會：

1. 都市更新契約內容複雜，建議再增加審閱日數，俾使所有權人可在期間內向其他諮詢管道。
2. 第二條提及建築規劃實際定案內容以主管機關審議結果為準，建議修正為以核定實施內容為準。
3. 第七條及第十條提及騰空點交部份，建議區分權利變換與協議合建不同的情況。
4. 第九條工程施作部份，建議增列「建築物主體構造非經甲方同意不得更改」。
5. 其他約定項目中，需甲方配合情況建議增列「事業計畫核定內容後續因建築主管機關審查而須辦理變更事業計畫時，甲方須配合辦理」、「甲方配合未登記建物之測量作業」、「甲方所有同一筆土地包含不同使用分區時，甲方應配合申請土地使用分區逕為分割作業」等項目。

(五) 臺北市都市計畫技師公會：

1. 本次注意事項中，雖然方框內文字僅為舉例性質，但仍須擔心實施者直

接引用為契約正式用字，並向所有權人強調係為主管機關建議內容，要求所有權人不得異議或是威脅所有權人不簽約者即無選屋權利之情況發生。

2. 有關注意事項之特性，簡報中以列點呈現會比文件中以敘述方式呈現清楚，故建議可修改文件呈現方式。
3. 在注意事項內容方面：
 - (1) 有關契約簽訂時、報核時、核定時之圖面或是不同時期間獎勵容積量之差異或關連，宜有約定。
 - (2) 信託費用、租金補貼、拆遷補償及頂樓增建補償，共同負擔有提列標準，可能與契約約定內容不同，則所有權人如何比較權利變換與契約之分配權益優劣。
 - (3) 乙方資金信託之預售屋價金信託，建議參考預售屋買賣定型化契約之相關約定；實施者自有資金之到位方式及期數亦可約定。
 - (4) 舊違章分為土地所有權人自己的舊違章以及得申請獎勵之占有他人土地舊違章，建議注意事項可將其敘明區隔。
 - (5) 第九條建材設備建議可直接要求以更新處所訂之建材設備等級表之格式。
 - (6) 建材設備之更換雖然已經約定相關限制，但建議增加約定乙方有告知甲方之義務。
 - (7) 更新後建築物之交屋作業，目前常見公設部分委由專業單位驗收，可能產生相關費用，該費用應由誰負擔亦可增列於注意事項中。且管委會成立後7日內即須辦理交屋作業，實務上恐有困難。
 - (8) 第十二條有關瓦斯裝錶費，瓦斯錶應於設置瓦斯管線時一併裝設，並已列於共同負擔費用中，故應無瓦斯裝錶費。另同條提及之管理費，宜再敘明其為何種管理費。
 - (9) 有關違約罰款，建議甲乙雙方之罰款上限。
 - (10) 「契約簽訂後，如甲方有所有權移轉需求，須事先取得乙方同意」等同於財產凍結效果，但甲方於契約存續期間可能僅獲得不對等的保證金，建議可約定如受任人完全同意繼受契約內容，則甲方可執行產權移轉作業。

(六) 財團法人中華民國消費者文教基金會：(曹奮平委員代表)

1. 本次座談會簡報第一頁緣起提到注意事項之功能在於「教育民眾」，建議應修正為「協助民眾保障其權益」等較為適宜。

2. 建議主管機關可先就現有之公聽會或其他程序，訂定較細緻作業規範，要求實施者在整合過程中或土地所有權人簽署同意書前，實施者必須明確提供完整的文件或完整的說明，即可杜絕許多糾紛。市場個案類型繁多，要訂立統一性質的契約注意事項有其困難。
3. 本計畫案，除了要呈現的結果之外，關於計畫的緣起或前提，也請多所著墨。有關本計畫結果能否與公聽會、說明會或實施者應盡之義務相互連結均可再深入討論。

(七) 黃明達委員：

1. 文件開頭處「注意事項僅適用於一般實施者預先出資」，其中「適用」與「預先出資」之文意應再作斟酌。「適用」係法規始有適用與否問題，本注意事項既為參考性質，則無適不適用問題。
2. 無論是前次會議條列式的契約範本，或是本次綱要性的契約注意事項，主辦單位均應思考其目的與影響性。都市更新中實施者與民眾簽訂之契約非屬定型化契約不同，雖由實施者提出，但最後簽訂契約絕大多數會經過修改以符合每一個案不同情況，或有補充協議或秘密條款等，且依民法精神，私法自治、契約自由，合建契約就法無明訂之事項，本是雙方就個案性質而協議後的結果。雖本計畫始於保障民眾權益之初衷而訂定，但本注意事項若訂定太過細緻提供民眾之後，恐阻礙契約自由之精神而有弊大於利之隱憂，仍建議主辦單位審慎思考本計畫之相關內容。
3. 本計畫內容提到協議合建契約與權利變換契約，實際上以權利變換實施者，應以權利變換計畫核定內容作為執行依據，建議主管機關可先就權利變換執行細節增訂注意事項，以完善權利變換制度，如此一來，以權利變換實施者，即無簽訂契約之需要。
4. 注意事項內容方面：
 - (1) 分配原則中提「不因物價波動而改變」，如契約不含此文字，分配原則亦不會因物價而改變，如係涉及民法所謂情事變更原則，則簽訂此類文字亦不能與情事變更對抗。
 - (2) 選屋原則之「優先選配原一樓」建議修改或補充為「依原位次優先」。
 - (3) 「重覆」選配應為「重複」選配。
 - (4) 超額選配者與其他應分配價值者之選配重複時之處理方式，其文字應再修飾。
 - (5) 建議將保證金之約定刪除，或是內容無須描述太細緻。

(八) 陳美珍委員：

1. 建議內容增加「所有權人契約簽訂前或簽訂時」之提醒事項，例如應評估實施者之經營及執行能力。
2. 與會先進剛提到納入其他出資者參與更新案時之情況，考量目前注意事項尚未有完整定案內容，故建議暫不納入其他出資情況之契約應注意事項。
3. 建議將權利變換及協議合建之注意事項分別羅列。
4. 注意事項內容方面：
 - (1) 契約審閱期建議至少二週。
 - (2) 更新單元範圍變更對所有權人權益影響甚鉅，建議應另行協議，而不是逕為約定處理方式。
 - (3) 協議合建之起造人，可有併列起造人、約定起造人等等方式，可以舉例說明讓所有權人有選擇的權利。
 - (4) 有關保證金之約定，仍是合建之思維，目前一般朝向以信託管理方式，建議保證金該項不列於注意事項中，信託管理的約定內容反而可以再多加研擬。
 - (5) 傳統合建上實施者常要求所有權人提前清償原有貸款，建議可提醒所有權人，可改採轉貸方式並約定以更新後不動產作擔保，且實施者有協助辦理轉貸之義務，如此可免除所有權人提前清償之龐大財務壓力。
 - (6) 甲方產權保證中，提及「新設定」各項權利，建議不列於注意事項中，所有權人如確實有相關需求，仍可另行與實施者協議約定。
 - (7) 權利變換、協議合建之稅負略有差異，建議分別說明。
 - (8) 有關乙方違約罰款的舉例係以法定工程造價，一般民間常見的是工程造價或是市價均可再討論其差異。
 - (9) 甲方違約罰款及契約效力均可再著墨。
5. 對所有權人影響較大的基準容積、獎勵容積、容積移轉之分配，建議應提醒所有權人多加注意並納入注意事項中。

(九) 內政部營建署：

1. 一直以來都有地主詢問是否有都市更新合建契約範本可供參考，以利住戶確認實施者提供之契約草案內容是否合理；另監察院調查都市更新推動情形，亦提出政府欠缺都市更新委託實施重建定型化契約範本及不得記載事項等規定可供參考，造成地主僅能片面相信實施者施說明即需簽下同意書與有關契約書，致影響地主信心，對地主權益之維護顯然不利。因此對於新北市政府積極主動擬定都市更新重建案契約注意事項，

本署給予支持。

2. 本注意事項若為宣導作用，未來若製作宣導手冊，其版面編排可較活潑，讓地主容易閱讀。
3. 是否考量增加簽訂本契約前，地主應注意事項，如：
 - (1) 提醒地主評估實施者之商譽，是否為上市上櫃公司(最好為建設公司)，是否有從事都市更新之經驗，是否有其他具有都市更新經驗之協力廠商。
 - (2) 提醒地主有關協議和建與權利變換的差異，讓地主可以客觀判斷以何種方式參與都市更新。
 - (3) 簡要說明地主在都市更新案的權利與義務，讓地主評估合理的分配價值及參與方式。
4. 有關契約內容注意事項：
 - (1) 是否以保障甲方權益之立場為主，亦或維護雙方權益，應注意之事項會有所差異。
 - (2) 建議可以檢視近幾年民眾陳情事項與合約糾紛有關部分，有沒有哪些部份沒有納入，補充提醒雙方多加注意。

七、結論：

本次會議係為凝聚都市更新實施者與地主雙方共識，保障雙方權益，提升溝通整合效率，加速都市更新之推動，故由政府研擬都市更新契約相關注意事項以供實施者及民眾參考。與會單位及委員之意見本局將納入作為修正之參考，若與會單位及委員仍有其他意見可提供本局。後續將再行召會研商，或逕提都市更新審議委員會研議。

八、散會。

召開擬訂新北市都市更新契約注意事項第二次座談會會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 102 年 10 月 9 日(星期三) 下午 2 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：王處長玉芬

出(列)席單位/人員：

出席人員	委員	簽名處	委員	簽名處
	王處長玉芬	王玉芬	黃委員明達	黃明達
	曹委員奮平	曹奮平	黃委員潘宗	
	羅委員道榕		張委員邦熙	
	陳委員美珍	陳美珍	江委員晨仰	
	內政部營建署	張世傑	本府法制局	
	本府城鄉發展局 法制專員		本府城鄉發展局 政風室	
	社團法人新北市 都市更新學會	崔曦文 彭美瑞	新北市 建築開發 商業同業公會	張銀河 吳志遠
	臺北市 建築師公會	吳勇榮	台灣省 建築師公會 (新北市辦事處)	
	台灣省 建築師公會 (台北市聯絡處)		新北市 建築師公會	蔡文信

		單位	簽名處	單位	簽名處
出席人員		中華民國全國 建築經理 商業同業公會	蕭明宗	台北市都市 計畫技師公會	曹明煒
		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 估價技師公會		社團法人新北市 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	房屋委員會 曹育平
		社團法人台灣 都市再生學會		財團法人 新都市發展基金會	高毓聰
列席單位 / 人員		單位	簽名處	單位	簽名處
		本府 都市更新處	程靜如	本府 都市更新處	
		本府 都市更新處	黃秀海	本府 都市更新處	
		本府 都市更新處	黃世頂	本府 都市更新處	黃世頂
廠商	單位		簽名處		
	實施者:				
	規劃者:				
設計者:					