

都市更新委任契約或合建契約 應注意事項

理律法律事務所

劉昌坪合夥律師

中華民國107年12月27日

壹、民眾簽署都市更新契約應注意事項

一、實施者

1. 簽訂契約前，應先確認實施者身分，究為建設公司、營造公司或建築經理公司？
2. 應瞭解該實施者有無可參考的完工案例、過去是否有參與都更經驗？是否曾發生工程糾紛？協力廠商（營造廠商、都更顧問公司、建築師）的經驗與能力等等。

壹、民眾簽署都市更新契約應注意事項

二、都市更新實施方式及相關權利義務：

1. 先確認實施者所提出之實施方式，究竟係協議合建或權利變換。
2. 實施者會提供合約給地主簽署，以取得報核行政程序的同意書，地主則可藉由合約內容瞭解自身的權利義務。

壹、民眾簽署都市更新契約應注意事項

3. 如實施方式為權利變換，所有權人即使不簽訂契約或不出具事業計畫同意書，依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等法令規定，以及都市更新事業計畫、權利變換計畫內容，所有權人仍有分配更新後價值及選配更新後房屋及汽車車位之權利，簽訂契約係為加強甲乙雙方之合作關係並約定其他法無明定之細節。

壹、民眾簽署都市更新契約應注意事項

三、容積獎勵及容積移轉相關權利義務：

1. 應確認實施者擬申請之容積增額項目及額度，並確定其分配方法，容積增額項目均有法令依據，實施者應適當向所有權人說明。

壹、民眾簽署都市更新契約應注意事項

2. 例如依都市更新建築容積獎勵辦法：

(1) 更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。但配合都市發展特殊需要而留設之大面積開放空間、人行步道及騎樓，其容積獎勵額度不在此限。（參照獎勵辦法第7條）。

壹、民眾簽署都市更新契約應注意事項

- (2) 建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。（參照獎勵辦法第8條第1項）。

貳、契約約定參考

一、契約目的

甲（參與都更之所有權人）、乙（實施者）雙方為完成都市更新事業（以下稱本案），議定下列條款，以資共同遵守。本契約於中華民國○年○月○日經甲方攜回審閱○日。

貳、契約約定參考

二、限制處分都市更新標的及實施都更權利條款

簽訂本契約後，甲方不得再與第三人有出售、設定抵押等擔保物權、合建及其他損及乙方權益或影響都市更新相關計畫進行之情事，否則以違約論。乙方非經甲方同意，不得將實施本標的都市更新權益或名義讓與第三人，否則以違約論。

貳、契約約定參考

三、更新標的

1. 本案更新單元範圍包含新北市○區○段○小段○地號等○筆土地，土地面積共○m²（約○坪），實際範圍以主管機關核定之更新單元範圍為準。
2. 契約簽訂後，如經主管機關審議要求調整更新單元範圍，或有其他更新單元範圍變動情事，乙方應通知甲方並取得甲方同意。

貳、契約約定參考

三、更新標的

說明更新單元範圍內甲方之不動產產權，如有違章建築或其他土地改良物，應一併敘明以確認甲方全部不動產均同意參與更新案。

1. 屋地同人：

甲方提供其所有土地、地上物參與本案，包含
○區○段○小段○地號土地（持分比例○分之○）、同段○建號房屋（持分比例○分之○），實際產權面積以土地及建物登記簿登載為準。

貳、契約約定參考

2. 屋地不同人：

甲方提供其所有土地或地上物參與本案，包含
○區○段○小段○地號土地（持分比例○分之○）
或同段○建號房屋（持分比例○分之○），
實際產權面積以土地及建物登記簿登載為準。

貳、契約約定參考

四、實施方式與建築規劃

約定實施者、起造人及都市更新實施方式。如以權利變換方式實施，建議以實施者為起造人，可簡便建築執照申請程序^(註1)；如以協議合建方式實施，則起造人得以雙方協議內容為之。

1. 權利變換：

雙方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理，由乙方擔任實施者及起造人，以權利變換方式實施。

註1：都市更新條例第34條：「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。」

貳、契約約定參考

2. 協議合建：

雙方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理都市更新，由○○○擔任實施者及由○○○擔任起造人，以協議合建方式實施。

貳、契約約定參考

五、建築規劃

為避免雙方資訊不對稱，產生不必要的誤會，可約定由乙方提供建築規劃內容予甲方參考，但建築規劃實際定案內容，仍以主管機關核定實施內容為準。契約簽訂後至主管機關核定前，建築規劃內容如有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且應保障甲方選配單元及汽車車位之價值；如變動內容係配合主管機關審議要求，則甲、乙雙方可約定配合審議要求辦理。

貳、契約約定參考

約定內容例如：

1. 更新後建物預定採○構造，建材設備表詳參附件。乙方應提供各層平面規劃、總樓層數、建築外觀、建材設備等規劃內容予甲方知悉，但建築規劃實際定案內容，以主管機關核定實施內容為準。
2. 建築規劃內容如乙方於簽訂契約後有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且調整內容如涉及甲方更新後選配單元及汽車位價值之調整，乙方應取得甲方同意。
3. 建築規劃內容之調整如係配合主管機關審議要求，甲、乙雙方均須配合。

貳、契約約定參考

六、信託管理

甲乙雙方以簽訂信託契約、辦理信託登記之方式，將甲方不動產及乙方資金交由信託專戶專案管理，可以確保土地所有權人之土地於更新過程中不被其他因素查封、假處分，亦可確保乙方資金按時到位並專款專用。

貳、契約約定參考

約定內容例如：

1. 為使工程順利興建並完工交屋，本案以信託方式委由○○信託機構依信託契約內容執行信託管理。
2. 乙方於事業計畫報核後，應於○日內邀集本案所有權人審閱信託契約，並經甲方同意後簽約，甲方並應提供土地信託登記需用文件予乙方（如實施方式為權利變換，相關信託費用得納入共同負擔，參照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」）。
3. 信託標的應包含甲方土地及乙方資金，並約定專款專用。**不得以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押。**

貳、契約約定參考

- ◆ 各家銀行之信託管理費用不同，一般係以信託財產一定比例計算。收取方式可分次計收，例如分簽約時與建案達到特定進度時，或依特定時間期別計收，例如每半年或每年收取部份報酬。
- ◆ 為避免過早就信託房地予他人，契約中建議約定於都更案到達一定成熟度後（例如事業計畫報核或權利變換計畫報核後），再依實施者的通知於期限內簽訂信託契約。

貳、契約約定參考

七、騰空點交更新前房地

約定內容例如：

權利變換方式實施

權利變換計畫核定公告期滿後，由乙方公告並以書面方式通知甲方於30日內自行遷移及拆除，乙方並應訂2個月以上之預定拆遷日。預定拆遷日屆至時，如甲方未自行拆除或有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。

貳、契約約定參考

協議合建方式實施

乙方應於領取本案拆除執照後通知甲方自通知日起○日內，騰空點交其所有土地及地上物予乙方拆除整地。甲方騰空點交時如有留置物品，則由乙方代為拆除、清理，甲方不得異議。

貳、契約約定參考

八、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

1. 分配原則

如以協議合建方式實施，應約定坪數計算方法及汽車位計算方法，因協議合建係依雙方合議結果為主，故相關計算方法並無制式格式，乙方應詳列計算式並清楚告知甲方。

都更案因申請之獎勵項目、額度有所變動而影響甲方權益時，乙方應主動告知甲方。

貳、契約約定參考

約定內容例如：

- (1) 甲方應分得之房屋產權面積約定如下：（詳列計算式...）
- (2) 甲方應分回之汽車位數約定如下：（詳列計算式...）
- (3) 上述分配如因主管機關審議調整，乙方應主動告知甲方。

如以權利變換方式實施，可約定以權利變換計畫核定內容為準。雙方另可協議，甲方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。

貳、契約約定參考

2. 選屋原則

約定內容例如：

- (1) 乙方應訂30日以上之期限通知甲方申請選配更新後房屋及汽車位，於通知時乙方應一併提供更新後建築物完整建築平面圖及各戶、各車位價格表予甲方。
- (2) 原店面所有權人得依原位次優先選配更新後店面。
- (3) 原面向○之建物所有權人得優先選配更新後面向○之建物。

貳、契約約定參考

- (4) 本案各權利人如有重複選配房屋或汽車位情形，以公開抽籤方式辦理。
- (5) 甲方逾時未提出選配申請者，由乙方代表踐行公開見證程序代為抽籤。
- (6) 如甲方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，應分配者優先選配，不以抽籤方式處理。

貳、契約約定參考

九、租金補貼

約定內容例如：

1. 乙方應於甲方房地騰空點交之日前○天，預先支付甲方三個月租金（新臺幣○元/月×3），供甲方辦理租房使用。
2. 乙方應自甲方房地騰空點交之日起至完成交屋日止，支付甲方每月租金新臺幣○元，並以○個月為一期，於每期第1個月第○日前匯入甲方指定帳戶，若首月與末月有不足一個月時，以實際日數計算。
3. 乙方如有一期未按時給付，視為全部到期，應將所剩餘之每月租金一次匯入甲方指定之帳戶。

貳、契約約定參考

十、工程施工、建材設備、完工期限、保固

約定內容例如：

1. 由乙方全權負責申辦都市更新及建築相關之規劃設計、營造施工、請領建築執照等作業。乙方應監督施工之營造廠，確實依主管機關核准之建築圖說、施工圖說及建築法規與成規施工，並於施工範圍設妥一切工程災害防範措施。施工期間內與本工程有關之勞工安全衛生、施工安全及工程災害或鄰房損害之相關責任，概由乙方負責，與甲方無涉。乙方工程施工監督責任，俟甲方選配房屋及汽車位交屋作業完成時解除。

貳、契約約定參考

2. 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，非經甲方書面同意不得變更主體構造或以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。乙方更換建材設備，應事先將更換前後之建材品牌型號、施作位置告知甲方。

貳、契約約定參考

3. 乙方應於建造執照核准後，於建築法規定時間內向建築主管機關申報開工，並於開工日起○個日曆天內完工，完工日以建築主管機關核准使用執照之日為準。但因政府法令限制、相關主管建築機關要求、建材缺貨、天然災害、甲方未依本協議規定辦理各項手續或其他不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

貳、契約約定參考

4. 自交屋作業完成日起，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方就結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...等）負責保固○年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固○年。

貳、契約約定參考

十一、交屋作業

約定內容例如：

1. 乙方應於領取更新大樓使用執照後6個月內完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施，並通知甲方辦理驗收交屋程序。
2. 甲方驗收如認為有未依建築主管機關核准之建照圖說施工情事，得要求乙方限期改善補行驗收，乙方若未能於指定期限完成改善或無法改善者，甲方得就該部分要求賠償。

貳、契約約定參考

3. 甲方就分得之房屋及汽車位完成驗收後，須簽認交屋完成切結書予乙方。
4. 乙方應暫時擔任更新後建築物共用部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分之管理費。

貳、契約約定參考

5. 乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後30日內，應會同至現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料辦理移交。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人協議為之。

貳、契約約定參考

公設點交

- ◆ 公共設施之交屋驗收方法可參考內政部頒訂之預售屋買賣契約書範本。如委託專業機構協助公共設施測試驗收作業，應預為約定費用負擔人。

貳、契約約定參考

十二、稅捐負擔

約定內容例如：

1. 甲方於更新案申報開工前已產生之地價稅、房屋稅、契稅等一切稅負均應由甲方自行負擔。
2. 參與都市更新得享有之地價稅、房屋稅減免，以及參與權利變換得享有之土地增值稅及契稅減免，乙方應代為申請。(註)

貳、契約約定參考

3. 因參與都市更新事業而產生之營業稅、所得稅、土地增值稅、契稅、地政登記規費、地政士代辦費，均應由各該納稅義務人負擔或於契約中明確約定費用負擔人。
4. 甲方於選配戶及汽車位交屋完成後，自交屋日起自行負擔該戶及汽車位之水費、電費、瓦斯費及社區管理費等費用。

貳、契約約定參考

註：

都市更新條例第46條：更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

1. 更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
2. 更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
3. 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
4. 不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
5. 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
6. 實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

貳、契約約定參考

十三、契約效力及終止

約定內容例如：

本約於雙方簽訂時成立生效，生效後任何一方不得片面要求解除或終止本契約，但有下列情形之一時，本契約失其效力。本契約失效後30日內，乙方應將已收取但尚未使用之一切書件返還予甲方，甲方應無息返還乙方已支付之全部款項。

貳、契約約定參考

1. 至○年○月○日止，乙方仍未與本案私有土地及合法建築物所有權人超過○分之○、及其面積超過○分之○簽訂契約或取得其事業計畫同意書。
2. 本案事業計畫遭主管機關撤銷。
3. 本契約因地震、火災、戰爭、政府法令政策變更等不可抗力因素，致本契約發生無法履行之情事，應由甲乙雙方之一方以書面方式通知他方另行協議，若無法達成協議時，任一方得以書面通知他方終止本契約。

貳、契約約定參考

十四、違約處理方式

約定內容例如：

1. 乙方違約罰則：因可歸責於乙方之事由，致本案完工日遲於第○條交屋期限之約定，或乙方無故停工達○日或累積停工達○日，甲方應以書面催告乙方限期完成，乙方未依通知辦理者，應按日給付○元之懲罰性違約金。
2. 乙方違約罰則：未經甲方同意擅將實施都市更新之權益或名義轉讓第三人，應給付甲方○元懲罰性違約金。

貳、契約約定參考

2. 甲方違約罰則：因可歸責於甲方之事由致甲方未依約履行本約約定各項義務時，乙方應以書面催告，經送達後○日內甲方仍未履行，甲方應按日給付○元之懲罰性違約金。

感 謝 聆 聽
敬 請 指 教