

新北市建築師公會專題演講

都更合建契約 與全案管理契約

宏道法律事務所
蔡志揚律師

大 綱

▣ 都更/危老 「全案管理」 契約

- ▣ 概說

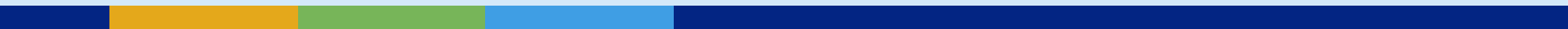
- ▣ 實際爭議案例

▣ 都更 「合建」 契約

- ▣ 「合建」 vs 「權變」

- ▣ 「分配」三要素

都更/危老「全案管理」契約



「全案管理」契約

- ▣ 乙方服務事項（工作內容）（協助）
 - ▣ 行政作業（整合專業團隊相關行政作業、甲方相關會務及庶務、都更/危老程序申請作業）
 - ▣ 財務管理及稽核、協助融資及信託
 - ▣ 營建管理（協助發包、施工階段、驗收階段）
 - ▣ 銷售、產權登記、交屋
- ▣ 甲方自辦或應配合事項
 - ▣ 出具文書證件、產權保證、專任委託
- ▣ 服務費用及付款方式（延長服務期間或追加工作）
- ▣ 契約責任

「全案管理」契約

- 契約期間、解除/終止契約
 - 不可歸責雙方之解除/終止
 - 違約之解除/終止
 - 解除/終止後之處理
- 違約罰則
 - 違約之罰款、提前解除/終止之罰款
- 爭議處理條款（仲裁？）
- 特約或附則

契約定性

▣ 司法實務見解：

▣ 「委任」與「承攬」之混合契約

- ▣ 「委任」重在『事務之處理』，「承攬」重在『一定工作之完成』
- ▣ **民法§529**：關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。
- ▣ 委任、承攬成分不易截然分解及辨識時，其整體既屬於勞務契約之一種，應適用於「**委任**」之規定。
- ▣ **最高法院107台上1394判決**：原審認定其中關於規劃設計工作部分為承攬，而謂其服務費用屬承攬報酬，應適用承攬人報酬請求權消滅時效2年期間之規定，尚嫌速斷。

▣ 「委任」契約

終止

▣ 「承攬」

- ▣ **民法§511**：工作未完成前，**定作人**得隨時終止契約。但應**賠償**承攬人因契約終止而生之**損害**。

▣ 「委任」契約

- ▣ **民法§511**：當事人之**任何一方**，得隨時終止委任契約。當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負**損害賠償**責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限。
- ▣ **最高法院59台上1944判決**：委任契約之成立，係以相互之信用關係為基礎，以其信用動搖，即可由一方之意思將受任人解除，而不問有無相反之約定。
- ▣ **最高法院85台上1864判決**：當事人為終止之意思表示時，不論其所持理由為何，均應發生終止之效力。

「承攬」之特別規定

▣ 「承攬」

▣ 民法§493：

- ▣ 工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之。
- ▣ 承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人請求償還修補必要之費用。
- ▣ 如修補所需費用過鉅者，承攬人得拒絕修補，前項規定，不適用之。

▣ 民法§494：

- ▣ 承攬人不於前條第一項所定期限內修補瑕疵，或依前條第三項之規定拒絕修補或其瑕疵不能修補者，定作人得解除契約或請求減少報酬。但瑕疵非重要，或所承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物者，定作人不得解除契約。

▣ 民法§514：

- ▣ 定作人之瑕疵修補請求權、修補費用償還請求權、減少報酬請求權、損害賠償請求權或契約解除權，均因瑕疵發見後一年間不行使而消滅。
- ▣ 承攬人之損害賠償請求權或契約解除權，因其原因發生後，一年間不行使而消滅。

都市更新事業之分類

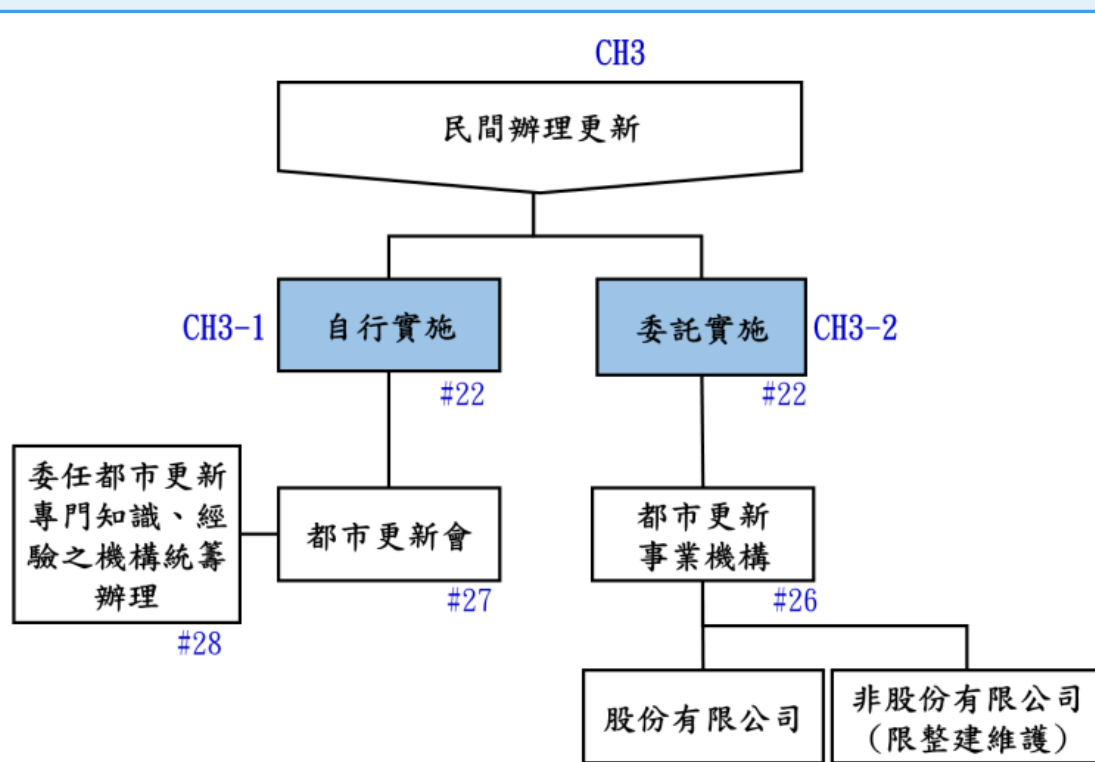


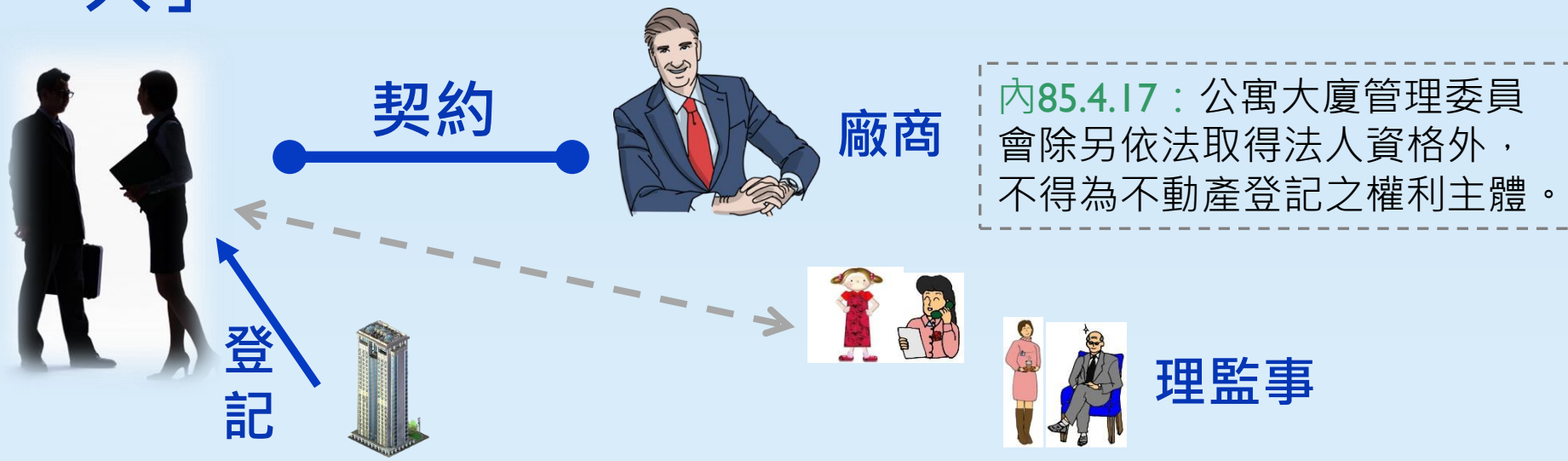
圖 3-1 民間辦理更新架構圖

圖片來源：都市更新作業手冊第3-1頁

「更新會」之法律性質

- ▣ **條例§27Ⅱ**：「前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。」
 - ▣ 「都市更新會設立管理及解散辦法」
- ▣ **民法§26**：「法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。」

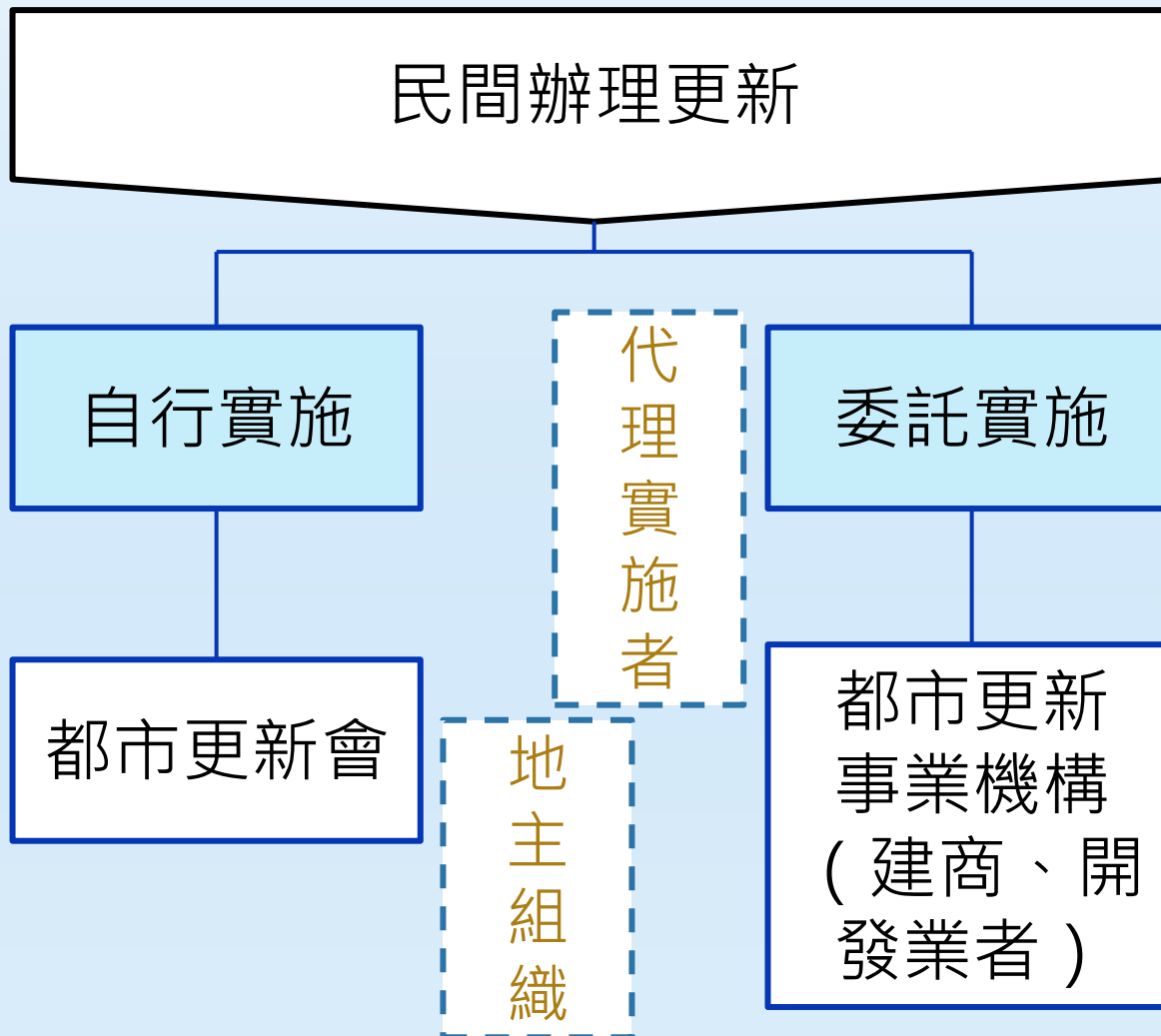
「人」



更新會「會員」資格及得喪

- ▣ **會員**：章程所定實施地區範圍內全體地主、合法屋主（於依法設立後自動成為會員）
 - ▣ **更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後**→公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人（「都更會」法§6）
- ▣ **會員資格喪失**：內92.10.20、內94.10.4—不願或不能參與分配者，領取補償金或依法提存同時

Q：所謂的「自主更新」？



是否擔任實施者？

□ 是

- 「代理實施者」
- 另藉由「合約」成立「地主議事單位」
- 未簽約之地主不受「決議」拘束
- 抵付予實施者之房地可能成立「借名登記」之法律關係

□ 否

- 由「更新會」擔任實施者，屬「更新會」委任的「統籌機構」
- 108.1都更條例：新增「都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。」(立法理由：參酌日本「都市更新業務代行者」作法)

「全案管理契約」要點

- ▣ 是否擔任實施者？
- ▣ 是→無「更新會」→地主意見整合
 - ▣ 「所有權人會議」、「委員會議」
 - ▣ 「組織章程」、議事程序規定清楚周延
- ▣ 分配、選屋（危老重建無「權利變換」機制）
- ▣ 融資、信託
- ▣ 房地點交（重建前）
- ▣ 服務費用（是否代墊前期費用？實際付款時間點？）
- ▣ 退場機制

「全案管理」的關鍵問題

□ 是否需「代墊」前期費用？

- 事業及權利變換計畫核定前之全部費用
- 事業及權利變換計畫計畫報核後進行至一定階段之全部費用
- 事業計畫及權利變換計畫報核前之全部費用
- 僅自己的服務費
- 不需代墊

□ 是否負「整合」之責？

- 全部由全案管理公司負責→為何採「全案管理」？
- 部分由全案管理公司負責
- 僅少數部分由全案管理公司協助
- 全部由地主自主整合→為何採「全案管理」？
- 「中人」負責

爭議處理

▣ 「仲裁條款」範例

- ▣ 如有因本契約發生爭議而無法解決時，各方均同意依仲裁法提付仲裁。
- ▣ 或
- ▣ 雙方如因本契約發生爭議，如經協調或一方拒絕協調仍無法解決時，雙方同意以仲裁方式解決爭議。

▣ ※必須經他方同意始得提付仲裁之條款

- ▣ 如有因本契約發生爭議而無法解決時，經他方同意後，得提付仲裁，或得向○○地方法院提起訴訟解決。

都更/危老「全案管理」 實際爭議案例

爭議案例1

▣ 110仲聲愛字第X號

A公司 ————— B地主等

全案管理服務契約

- ▣ 危老重建全案管理法律關係
- ▣ 危老重建全案管理過程
- ▣ 不動產開發信託與融資
- ▣ 危老重建所需費用



爭議案例2-1

- 台北地院107抗414、高院108非抗63、中華工程仲裁協會109仲訴4仲裁判斷、台北地院109仲訴4、高院109重上685、台北地院108訴652、高院109上346、最高112台上769、台北地院111訴5597

A更新會 ————— B代辦單位

都市更新代辦契約
建築工程設計監造委任契約

終止契約損害賠償爭議



爭議案例2-2

- ▣ 台北地院107抗414、高院108非抗63：
 - ▣ 聲請法院為相對人選定仲裁人
 - ▣ 有無「仲裁協議」？
 - ▣ 「一、甲、乙雙方應本『誠信原則』遵守辦理本約各約定，如未依本約各約定辦理，經相對方以書面通知二周內完成應辦事項時，逾期仍未處理完成，或未說明理由且為相對方接受時，以公正第三人協商解決之或請市調處委員會調處。
 - ▣ 二、如上情逾兩個月仍未改善且經調處兩次，相對方得依事實經工程仲裁訴請履行或法院依法判決逕行解除本合約，衍生之任何損失，應由可歸責方負損害賠償責任。
 - ▣ 三、如乙方未善盡管理人責任，得依事實經工程仲裁或法院判決判定之責任或金額，賠償之...」

爭議案例2-3

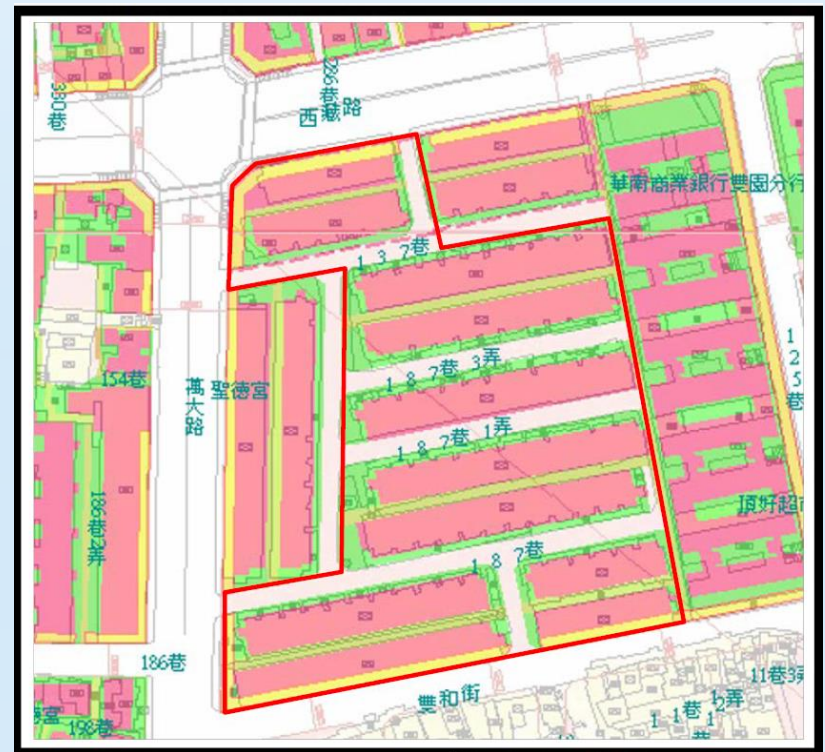
- 台北地院107抗414、高院108非抗63：
 - 法院判決：無「仲裁協議」
 - 「相對方得依事實經工程仲裁訴請『履行』」→應僅限兩造均有意持續履行系爭契約時，而就契約義務之履行發生爭執時，以仲裁程序解決爭議，借重仲裁程序得迅速解決紛爭之程序特性，協助兩造持續履行系爭契約。
 - 「如乙方未善盡管理人責任，得依事實經工程仲裁或法院判決判定之責任或金額，賠償之」→僅約定「乙方」違約應負損害賠償責任時之賠償金額得由仲裁或法院判定，明顯有意排除「甲方」違約時之損害賠償責任。

爭議案例2-4

- 「中華工程仲裁協會」109仲訴4仲裁判斷：A更新會應給付B代辦單位4128萬2625元
- 台北地院109仲訴4、高院109重上685：撤銷仲裁判斷（已確定）

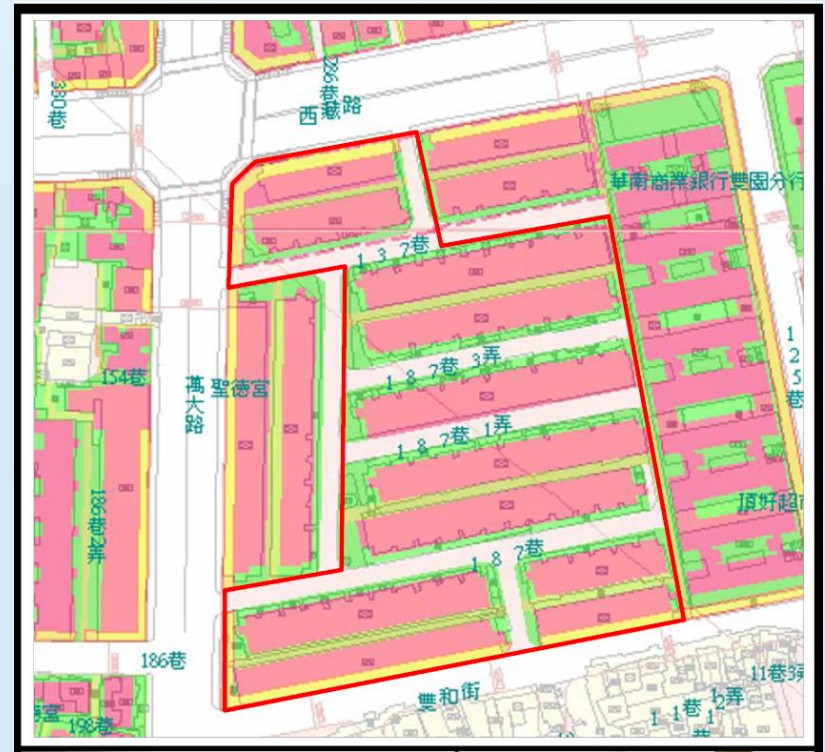
爭議案例2-5

- 台北地院108訴652、高院109上346、最高112台上769（尚未確定）：
- A更新會主張B代辦單位之缺失，請求B代辦單位賠償450萬元：
 - 部分同意書漏填日期，全案遭主管機關駁回
 - 重新送件後，於權利變換選配房屋時，代辦單位不察且與會員發生爭執，經主管機關協商抽回權利變換計畫書，始保住系爭都更案
 - B代辦單位將車道設計於他宗土地，車輛出入將經其他更新案基地內通路，違反建管法規，造成系爭都更案之延宕



爭議案例2-6

- 台北地院111訴5597（尚未確定）：
- B代辦單位（受讓債權），請求A更新會給付建築設計費、都更規劃費：
 - 建築設計費：
 - 自A更新會終止時起算2年時效
 - 基於民法§139，自撤銷仲裁判斷確定之日起算1個月，時效未完成，B逾時起訴
 - 都更規劃費：
 - B已自中央受領補助211萬元
 - B未能舉證可得請求之委任報酬超過上開金額



爭議案例3

▣ 台中地院107重訴473（二審調解成立）：

- ▣ A更新會與B建築師、C自主更新公司簽約，由B、C聯合辦理都更相關業務及全案管理
- ▣ 原告：B建築師 被告：A更新會
- ▣ 合約第8條：「因可歸責於他方以致無法執行至申請建照核准時，未違約方可通知他方終止契約」
- ▣ 法官：
 - ▣ B建築設計確有疏失，但並非無可修改或補正，A不得依合約第8條終止契約
 - ▣ 但A可依民法§549終止，B可依民法§546請求返還代墊之必要費用
 - ▣ B可依民法§548請求報酬，「委任」重在提供勞務而為事務之處理，至於有無完成一定工作則非所問，其數額應按已處理事務之難易或所占比例酌定；B已處理至「第二期」
 - ▣ B未能舉證證明有何受損害或所失利益之存在

爭議案例4-1

■ 新北地院112重訴49（二審調解成立）：

- A更新會與B公司（代表人為C建築師）簽訂「代理更新會執行業務合約」，A更新會與B公司簽訂「都更技術服務委託合約」、A更新會與C建築師簽訂「建築設計委任合約」

■ 原告：B公司、C建築師 被告：A更新會

■ 法官：

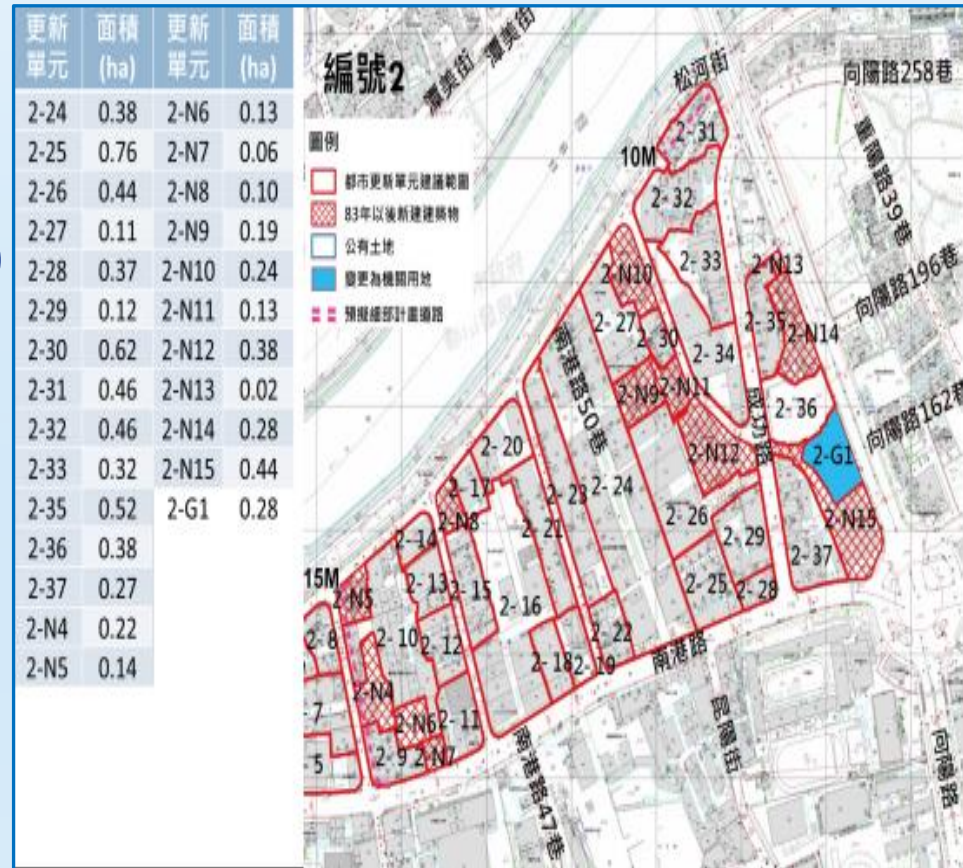
- 「代理更新會執行業務合約」性質為委任契約，已經A依民法§549終止，B、C請求契約關係存在無理由
- 另2件合約為「代理更新會執行業務合約」之附件，並約定「視為本契約一部分，與本契約具有同等效力」，A應係基於C建築師足以統整都市更新事務之進行，方列為附件，並使之同時發生相同之效力
- B、C可依契約請求已完成服務費用及代墊費用

爭議案例4-2

- 新北地院112重訴49（二審調解成立）：
 - 「代理更新會執行業務合約」
 - 付款方式分13期：
 - 第1期「整合階段（於建照核准後一次請領）」
 - 第2期「簽約、事業計畫及權利變換計畫報核」
 - 第3期「事業計畫及權利變換計畫第一次小組審議日」
 - 已經完成至第3期，但第1期標明「於建照核准後一次請領」，故只能請求給付第2、3期款
 - 「都更技術服務委託合約」、「建築設計委任合約」第1期無特別加註，則可請求

爭議案例5-1

- 士林地院112重訴90（尚未確定）：
- B開發顧問公司請求A地主（單一地主都更案）給付「開發整合服務費」1606萬元（都更獎勵價值之2%）：
 - B主張A**口頭委任**其辦理全案管理工作
 - A主張都更規劃與建築設計均非由B辦理，否認雙方有委任關係



爭議案例5-2

▣ 士林地院112重訴90（尚未確定）：

▣ 法官：

- ▣ 參照證人證詞，A與B確有成立委任關係，否則兩造若無委任約定，B何以須就非屬自己所有之土地，多次與鄰人接洽、協調、舉辦公聽會，甚或引進都更規劃公司、建築師來辦理都市更新
- ▣ 委任範圍僅為鄰地協調召開公聽會，及引進都更規劃公司、建築師辦理都市更新事宜
- ▣ B主張必須說服鄰地住戶不參與，都更案始能通過審核，並不足採
- ▣ 兩造關於委任契約之報酬，並未達成具體約定
 - ▣ 「鄰地協調、召開公聽會」：比照都更規劃公司契約「事業概要擬定規劃階段」七個項目之各項目平均報酬17萬
 - ▣ 「引進都更規劃公司、建築師」：以原告處理事務之價值2%計算，依已付都更規劃公司、建築師金額之2%=32萬
 - ▣ $17+32=49$ 萬元

爭議案例6

- ▣ 台中高分院111上易33（已確定）：
 - ▣ A地主與B公司於108年10月成立危老重建事務委任關係（未簽約，但有簽委建同意書、代刻印章授權書）
 - ▣ 原告：A地主 被告：B公司
 - ▣ A地主拒絕配合辦理土地信託
 - ▣ B公司於109年12月提送「全案管理委託契約」，欲以總營建費用10%計算服務費用，A拒絕簽約
 - ▣ 法官：
 - ▣ A可依民法§549終止，B可依民法§548請求報酬
 - ▣ B可請求：70萬元×A佔基地比例61%=42萬7000元

爭議案例7

▣ 台南110建4（二審調解成立）：

- ▣ A地主與B公司簽訂「全案管理『統包』契約」，B公司與C公司簽訂「全案管理『轉包』契約」（B將「全案管理」轉包給C）
- ▣ 嗣後A地主不願提供土地作為融資擔保之用，A地主改為與C公司簽訂「**合建分售契約**」，B公司與C公司則改為「全案管理『委任』契約」（B委任C）
- ▣ **原告：C公司 被告：A地主 請求所受損害及違約金共214萬**
- ▣ A地主拒絕配合辦理土地擔保融資
- ▣ **法官：**
 - ▣ A、C雙方契約只約定「由銀行信託方式支付C公司各項工程興建之費用」，但單純之「銀行信託」無法作為資金取得之方式，雙方契約實際上應由何方支付或如何取得工程資金，並無約定；參照三方間改約之過程，A之真意應不願提供土地作為融資擔保取得工程資金
 - ▣ C主張A應提供土地擔保融資並無依據，C之請求無理由

爭議案例8

■ 士林110訴1259（二審調解成立）：

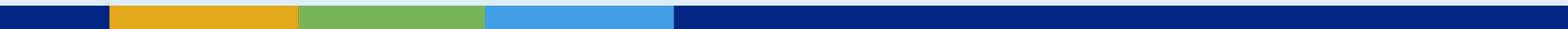
- A地主與B公司簽訂「危老專案管理委任協議書」，已取得危老重建計畫核准，尚未簽訂正式全案管理契約書
- 原告：B公司 被告：A地主 請求20%之全案管理服務費計366萬
- 法官：
 - B無可歸責，A可依民法§549終止，B可依民法§548就已處理部分請求報酬
 - 協議書僅約定全案服務費用以實際發包金額10%計，但本案未進行至發包即經終止，以致金額無從確定，且亦未完成全案服務
 - 依鑑定結果，參考「技服辦法」「工程專案管理（不含監造）技術服務建造費用百分比參考表」→「可行性研究之諮詢及審查占5%」、鑑定之合理建造費1億9856萬1000元→參考值3.5%
 - →1億9856萬1000元×3.5%×5%=34萬7482元

爭議案例9

■ 士林111訴4024（尚未確定）：

- A地主與B公司簽訂「委託代理實施契約書」
- 原告：A地主 被告：B公司
- 營造廠拆除A原有房屋時，造成鄰房頂樓及一樓嚴重漏水
- 營造廠拆除A原有房屋後，要求加價884萬元，A地主拒絕，終止營造合約，A一併終止B公司合約
- A主張：終止合約後，B公司就未處理部分無請求報酬之權利，請求B退還(1)溢收或未施作應退款項230萬元、(2)按履行比例退還已收全案管理服務費35萬元
- 法官：
 - B應退還(1)未執行之預收款138萬元、(2)全案管理服務費24萬元
 - A地主因原有房屋遭拆除、工程延宕、無法續建、需自行僱工修復鄰屋漏水、另尋營造廠續建等事煩惱不已，罹患憂鬱症，請求B公司賠償非財產上損害10萬元有理由

都更「合建」契約

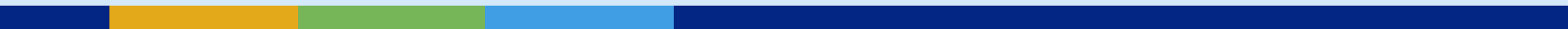


合建契約注意要點

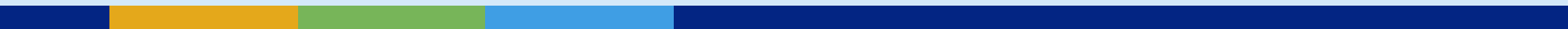
- 分配約定
- 地主義務
- 建方義務
- 稅費負擔
- 違約罰則
- 退場機制



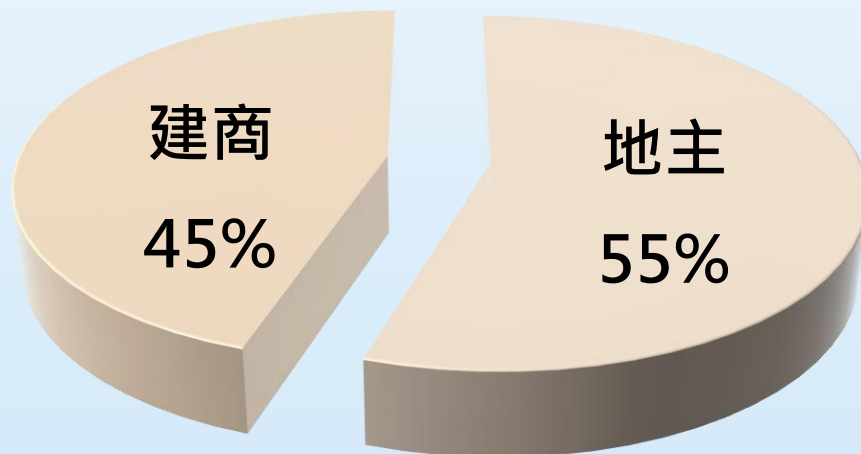
「合建」 vs 「權變」



1. 分配



房地分配



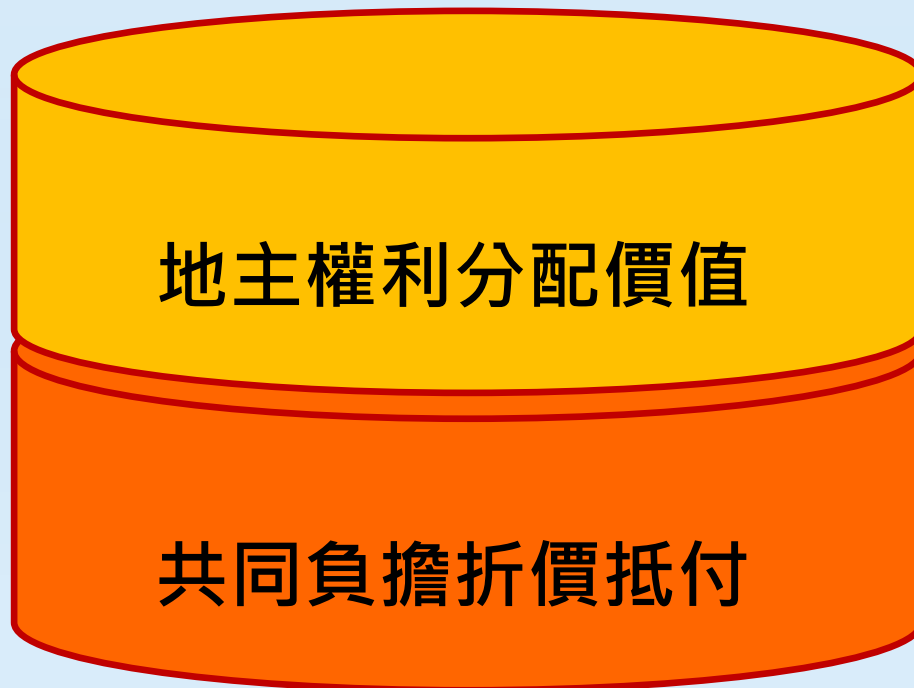
面積分

面積換算價值分

其他分配條件

1. 搬遷費 (搬家費)
2. 租金 (安置費)
3. 稅負分擔 (營業稅、公共基金、瓦斯內外管...)

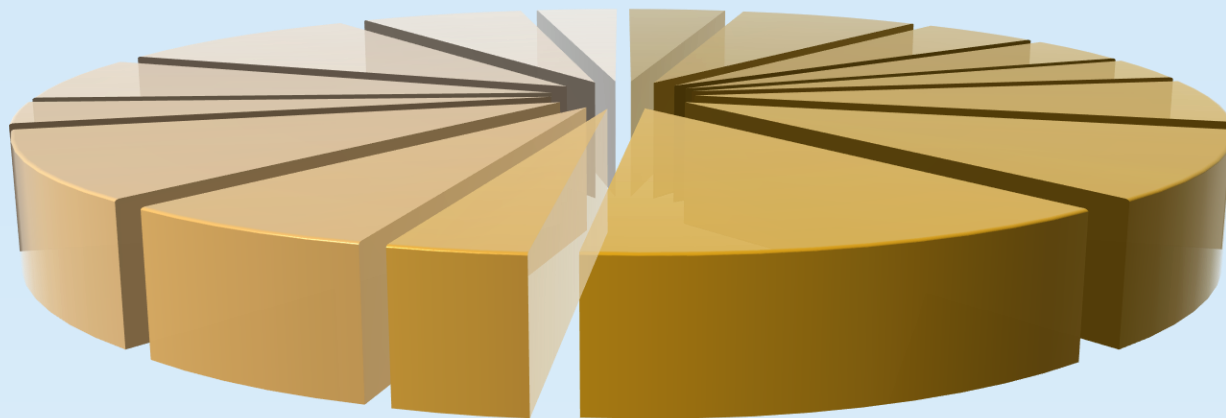
- **第51條**：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路...抵充外，其不足土地與**工程費用...由實施者先行墊付**，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之**土地所有權人**按其權利價值比例**共同負擔**，並以**權利變換後應分配**之土地及建築物**折價抵付**予實施者。
- **第52條**：權利變換後之土地及建築物**扣除**前條規定折價抵付**共同負擔**後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與**原土地所有權人**。



（權利變換後之土地及建築物）
更新後價值

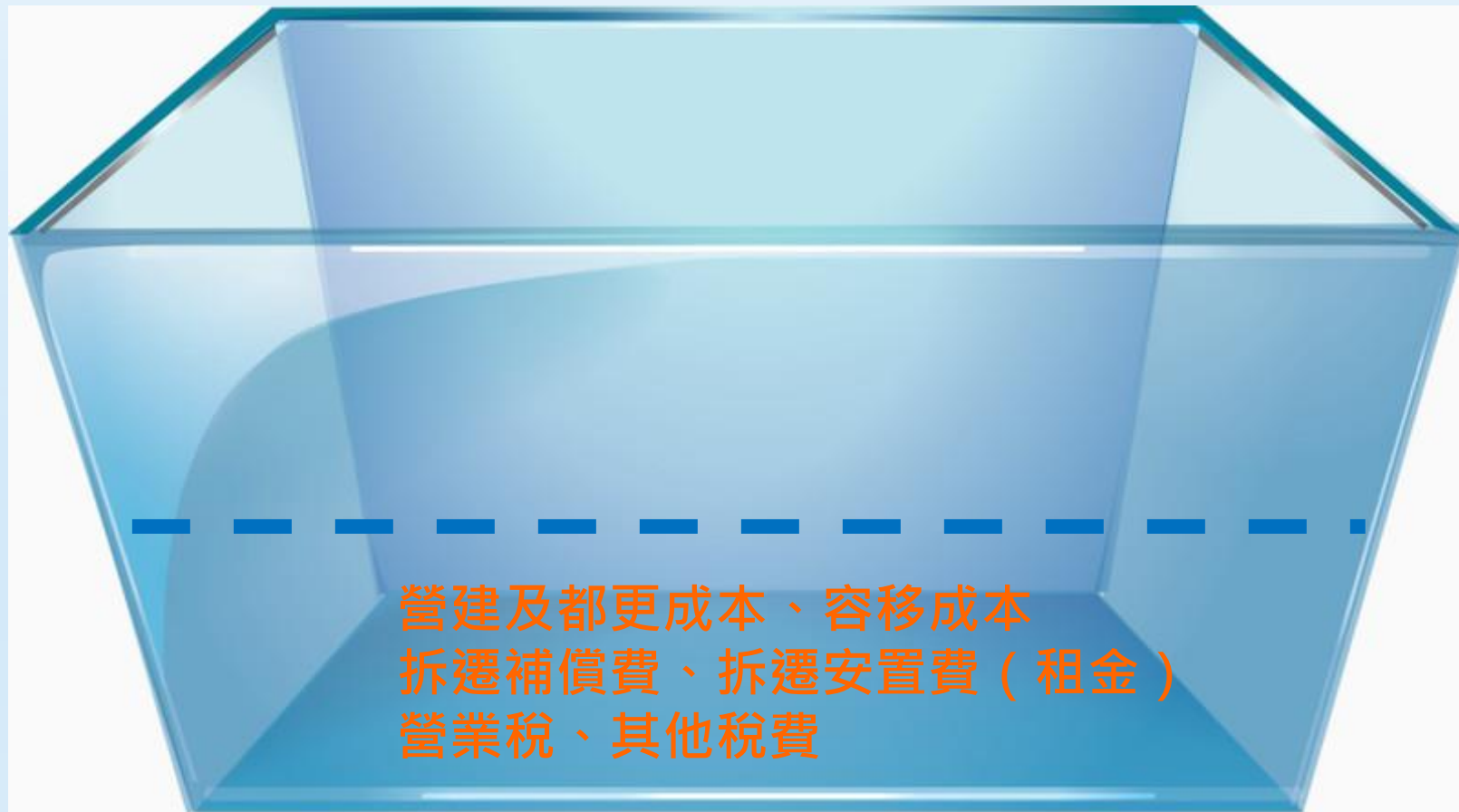


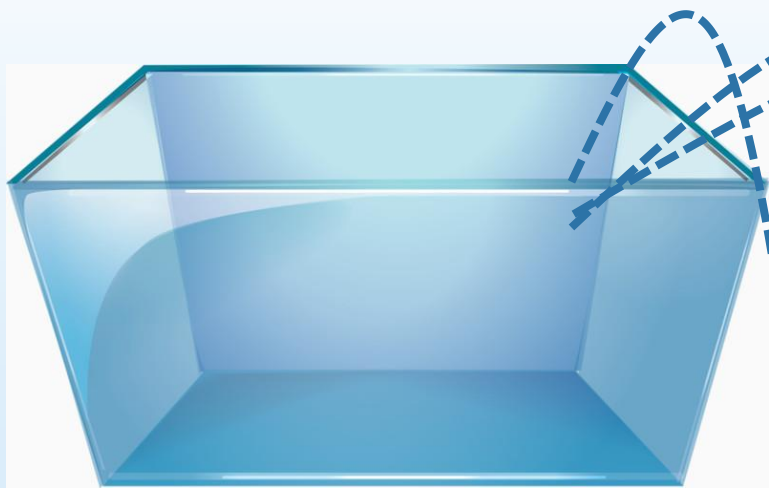
更新後權利價值
－ 共同負擔折價抵付



依更新前權利
價值比率分配
予原土地所有
權人

「權利變換」的分配概念



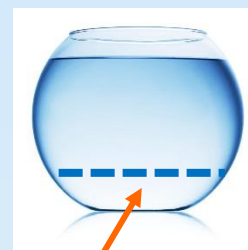


一般「合建」 的分配概念

法容、獎容分配



容移分配

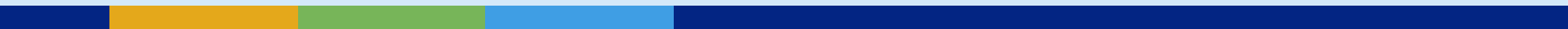


容移成本

營業稅、
其他稅費
地主負擔



2. 選屋



第X條：甲方選配房屋及 汽車停車位之原則

- 乙方應於本案申請建造執照後45日內通知甲方辦理選屋，並於選屋完成時簽訂分屋協議書。甲方逾時未提出選配申請者，僅得選配其他地主選配剩餘之房屋及車位，並得由乙方於甲方應分配價值之50%範圍內者代為抽籤選定。

◆ 通知選屋時間點？

都更事業（或權變）計畫/危老重建計畫 報核前？

報核後？核定前？

申請建造執照後？取得建造執照後？

合建分配 權值說明

個人分配權值計算表

地主：○○○

1. 可分配房屋面積=主+附+共用=10×3×1.3×1.6×55%=34.32 (坪)
2. 可分配車位數量= 10/2000 ×280×55%=0.77 (個)
3. 可分配房車權值=34.32×500,000(房屋均價)+0.77×2,500,000 (車位均價)
=19,660,000 (元)

房屋車位 價格表

更新後房屋分配單元價格表

6F	單元編號	1	2	3	4	5	6	7	8
	產權面積	46.07	29.65	46.68	27.22	30.56	28.8	31.05	25.72
	每坪單價	55.6	55.6	56.7	54.5	55.6	53.4	52.2	50.0
	該戶總價	2562.1	1648.9	2648.4	1483.2	1699.5	1537.0	1622.2	1286.0
5F	單元編號	1	2	3	4	5	6	7	8
	產權面積	46.07	29.65	46.68	27.22	30.56	28.8	31.05	25.72
	每坪單價	55.1	55.1	56.2	54.0	55.1	52.9	52.9	50.6
	該戶總價	2538.6	1633.8	2624.6	1469.3	1683.9	1522.3	1641.2	1301.7
4F	單元編號	1	2	3	4	5	6	7	8
	產權面積	46.07	28.91	46.68	27.22	30.56	28.8	31.08	25.72
	每坪單價	55.1	55.1	56.2	53.8	54.0	52.2	54.3	50.7
	該戶總價	2538.6	1593.0	2624.6	1464.4	1650.2	1503.4	1686.3	1304.4
3F	單元編號	1	2	3	4	5	6	7	8
	產權面積	20.36	13.52	13.4	14.77	15.76	13.4	13.52	19.96
	每坪單價	52.9	52.9	52.9	52.9	52.9	52.9	52.9	54.0
	該戶總價	1076.2	714.6	708.3	780.7	833.0	708.3	714.6	1077.4
2F	單元編號	1	2	3	4	5	6	7	8
	產權面積	19.68	12.48	12.29	13.62	14.54	12.29	12.48	19.77
	每坪單價	54.7	53.4	53.4	53.4	53.4	53.4	53.4	55.8
	該戶總價	1076.3	666.0	655.9	726.9	776.0	655.9	666.0	1102.5
1F	單元編號	1	2	3	4	5	6	7	8
	產權面積	18.81	18.06	18.06	17.96	20.49	17.26	17.59	15.41
	每坪單價	95.0	93.1	93.1	95.0	102.6	88.4	78.9	80.8
	該戶總價	1823.4	1715.7	1715.7	1741.0	2145.2	1556.9	1416.2	1270.5

分屋協議書

分屋協議書

地主：○○○

1. 可分配房屋面積=主+附+共用=10×3×1.3×1.6×55%=34.32 (坪)
2. 可分配車位數量= 10/2000 ×280×55%=0.77 (個)
3. 可分配房車權值=34.32×500,000(房屋均價)+0.77×2,500,000 (車位均價)
=19,660,000 (元)

4. 實際選配價值：

房屋	5F-1	16,500,000 元
車位	B3-33	2,300,000 元
總價值		18,800,000 元

5. 應找補金額：

$$19,660,000 \text{ 元 (地主應分配)} - 18,800,000 \text{ 元 (地主實分配)} =$$
$$\underline{860,000 \text{ 元 (地主應領)}}$$

地主：_____ (簽章)

建方：_____ (簽章)

日期：中華民國____年____月____日

權變選屋

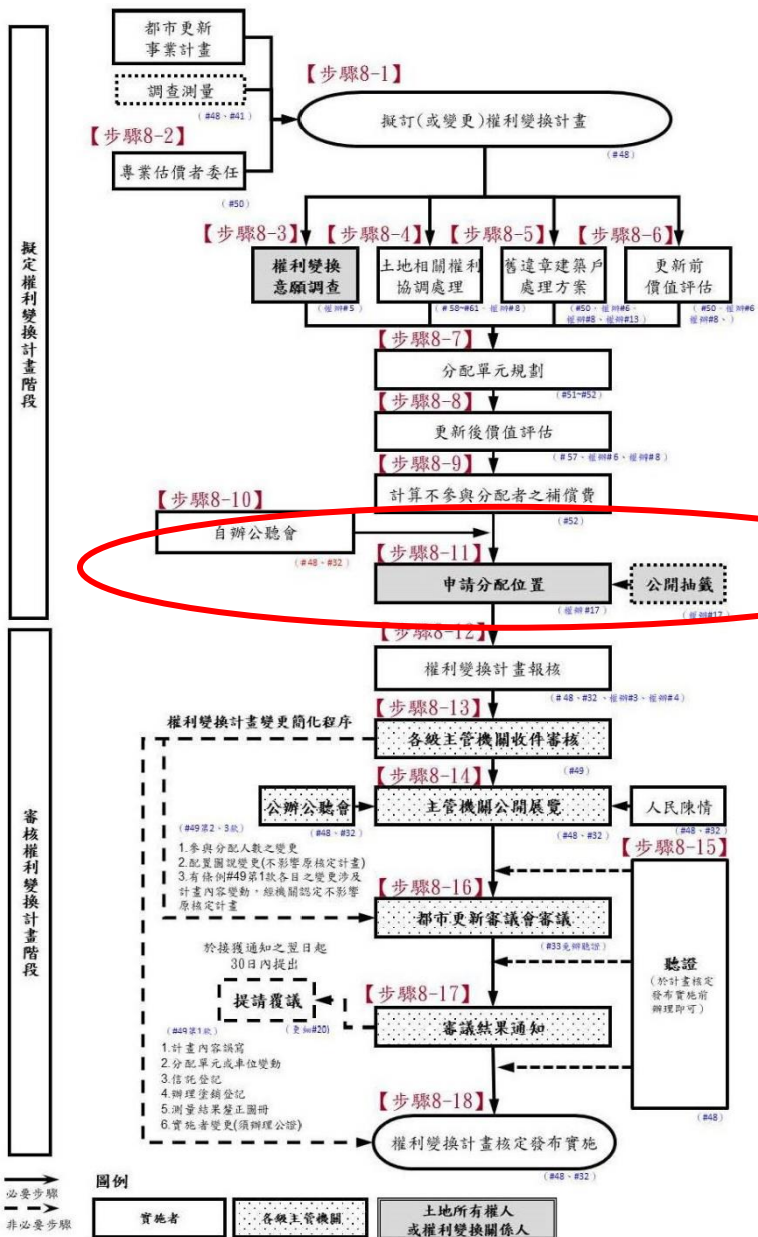


圖 8-1 權利變換計畫申請流程圖

更新後申請 分配位置 調查通知函

附件 8-7 更新後申請分配位置調查通知函

實施者○○○○○○○函

受文者：○○○（土地所有權人及權利變換關係人）

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：選配原則、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書、建物及停車位位置編號面積及價值資料

主旨：為辦理「擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 17 條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。請臺端於○○年○○月○○日○○午○○時前，將「更新後分配位置申請書」擲還。
- 三、若臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位（其位置編號、面積、價值以及本案選配原則詳參附件），並請於第二項說明期限內填具下列文件擲還。
- 四、若臺端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況。
- 五、若臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。（實施者得依個案增列本項說明）
- 六、若臺端未於第二項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，依據都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日○○午○○時，地點為○○○○○○。

正本：土地所有權人、權利變換關係人

副本：

實施
者印

實施者○○○○○○○

更新後分配 位置申請書

附件 8-8 更新後分配位置申請書

擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段
○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____。

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。

2. 本表請於○○年○○月○○日○○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○實施者，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日上（下）午○時，地點為○○○○。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：

身分證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

聯絡電話：

簽署（簽名並蓋章）

人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

更新後分配 權值說明

五、受配人權值說明

土地所有權人及權利變換關係人	更新前土地權利價值（元）	更新前土地權利價值比例（%）	更新後應分配權利價值（元）
○○○	19,752,333	1.8459156%	24,561,350

註1：本案採用「○○不動產估價師事務所」之估價結果作為權利變換計算之依據。

註2：受配人更新後應分配權利價值（元）

=更新後應分配總權利價值×更新前土地權利價值比例

註3：如不願意參與分配或不能參與分配者，未來領取補償金（即領取更新前土地權利價值）。

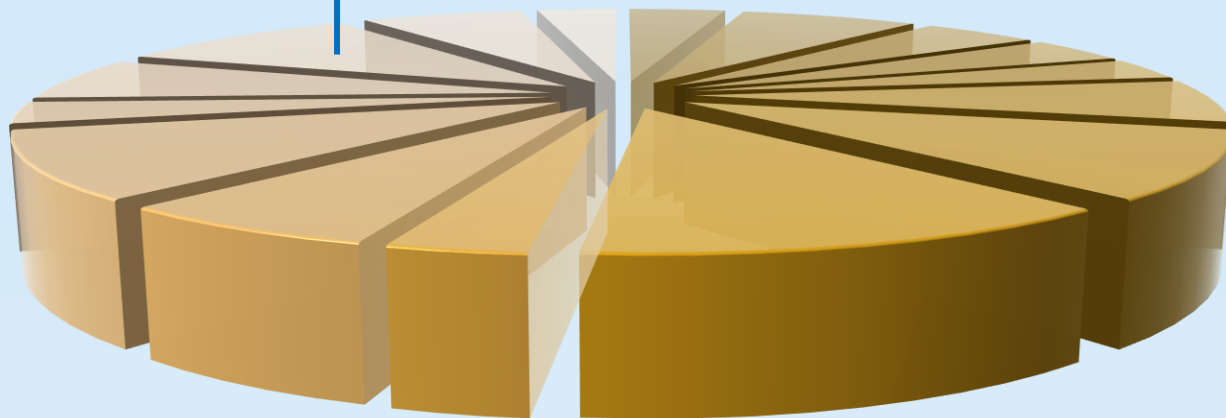
註4：本表所載數據實際仍須依新北市府都市更新審議會審議結果為準。



更新後權利價值
－ 共同負擔折價抵付

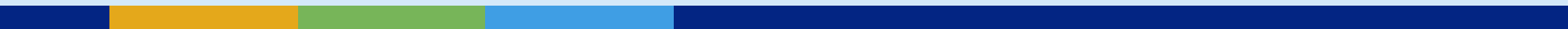


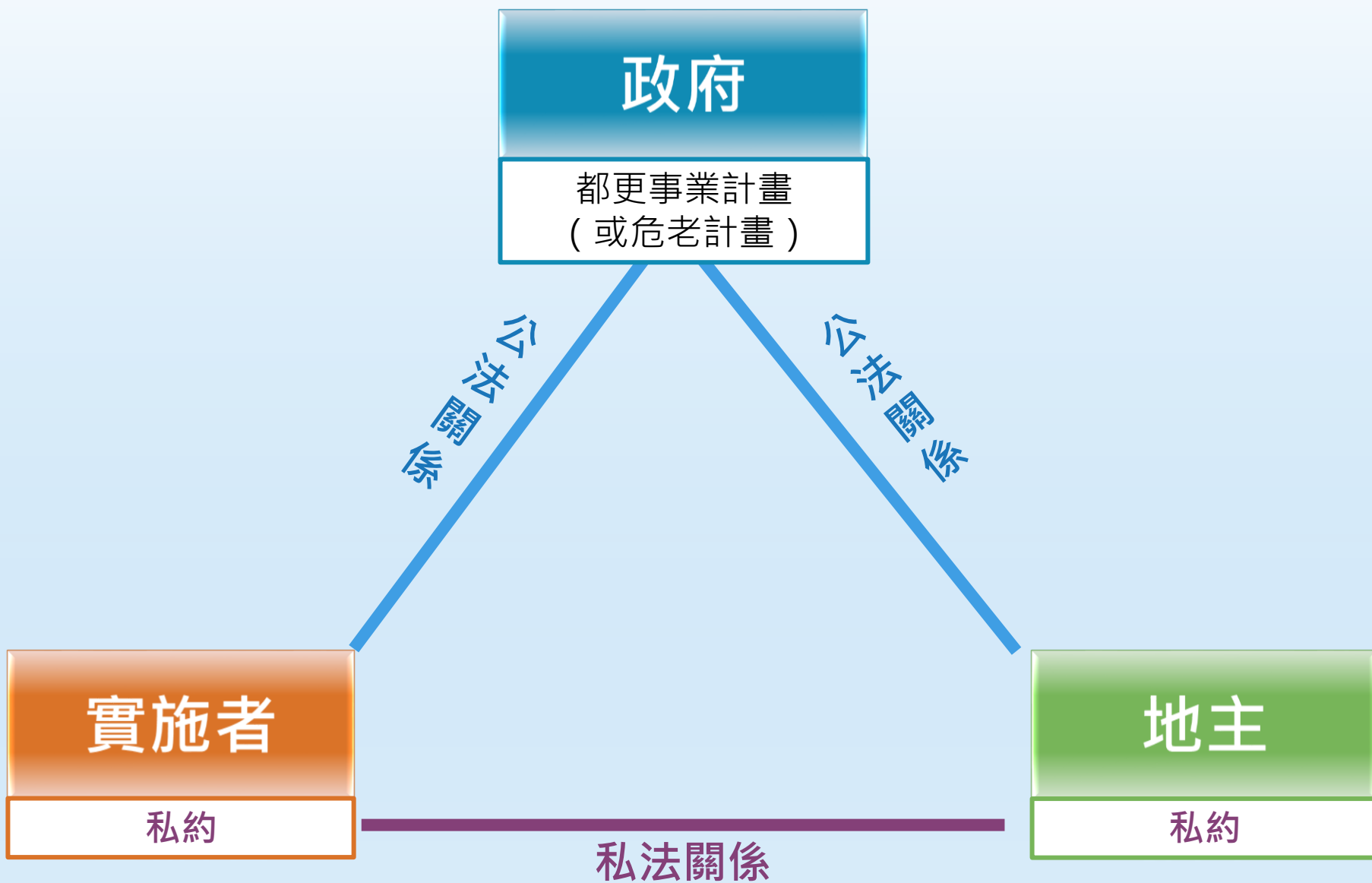
1.8459156%

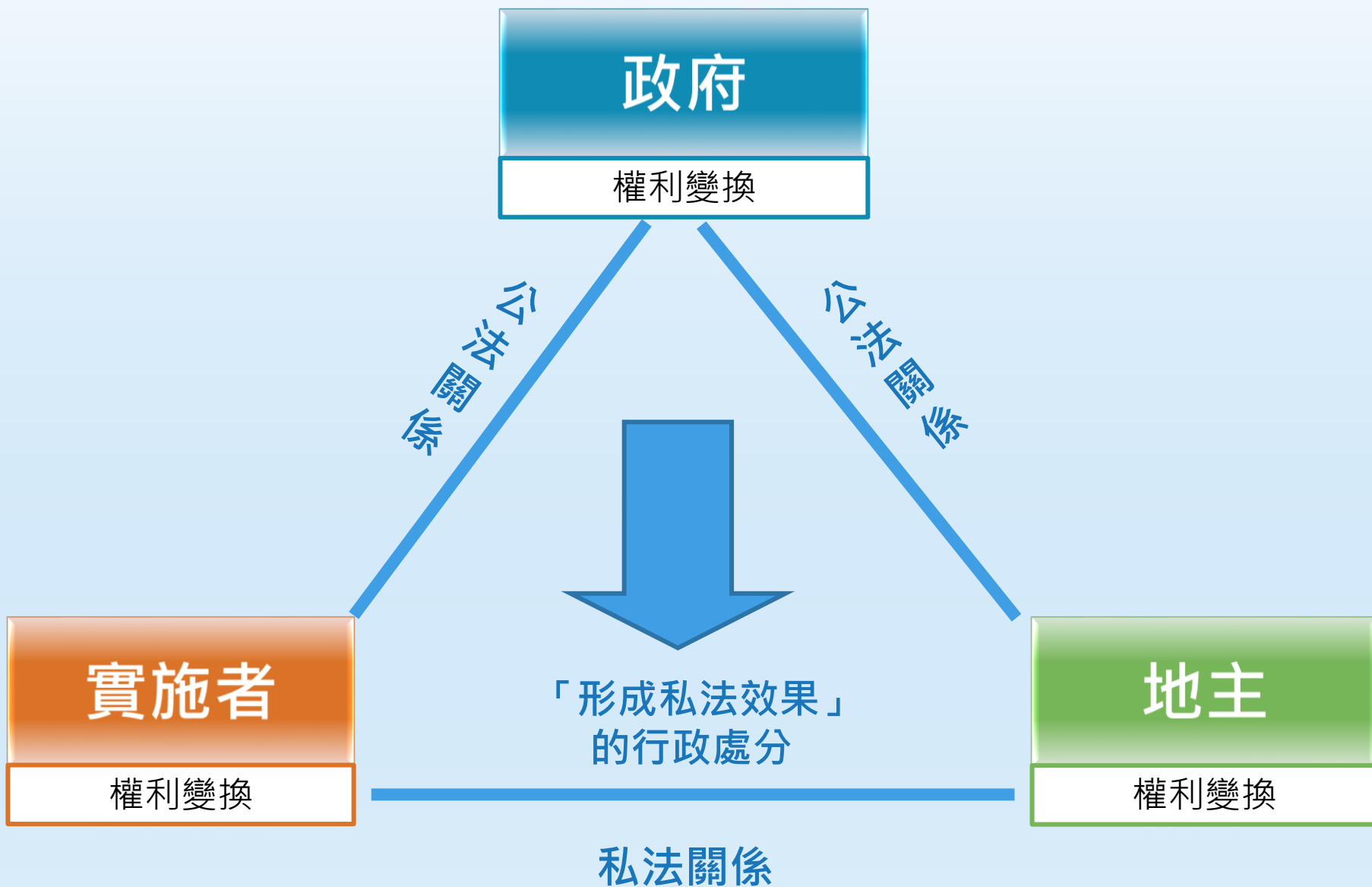


依更新前權利
價值比率分配
予原土地所有
權人

3. 法律關係







私約

權變

樣本

合作興建房屋契約書

土地提供： (以下簡稱甲方)
立合建契約人
投資興建： (以下簡稱乙方)

茲為合作興建房屋事宜，由甲方提供建築用地，乙方提供興建資金，在可建範圍內，依雙方協議設計之方式做最有效之利用為原則，達成下列協議，以資共同遵守：

第一條：土地標示

甲方提供 _____ 地號等土地 _____ 筆及其地上物 (詳附件一、更新前土地建物明細表) 由乙方整合鄰地 (以下簡稱「本基地」，詳附件二、更新單元範圍圖)，依都市更新法規辦理重建，興建住宅大樓。但甲方得視整合情形，調整更新單元範圍。

第二條：合作方式

甲方提供興建土地作為建築基地，委託乙方向主管機關申請辦理都市更新，並由乙方負責出資、規劃、設計、請照、施工、營運等事宜，預計興建地上22層 (含) 以上，地下5層之大樓 (以下簡稱「本大樓」)，實際設計樓層及設計內容依經主管機關核准之都市更新事業計畫及建造執照為準。

第三條：重建費用約定

一、乙方負擔費用

乙方負擔本大樓重建所需費用，包括興建工程費用、設計費、規劃費、估價費、工程保險費、管理基金、綠建築保證金、建築融資利息等一切有關費用。

二、乙方承諾不得以甲方土地設定抵押權向金融機構申請土地融資或作為擔保，乙方僅得以其個別信用單獨向金融機構申請建築融資，概與甲方無涉，甲方不負任何財務風險。前開乙方申請之建築融資，應在本案配合信託機制架構下，專款專用於本案之重建費用，不得有移作他用情事。

第四條：房地分配原則

一、本案興建產權總面積包含經主管機關核准之法定容積、都市更新、都市計畫專案變更、停車獎勵等獎勵容積所增加興建樓地板面積，總產權面積及車位，扣除甲方分配面積、車位後，剩屬乙方所有，且乙方承諾本案不申請容積移轉。

二、全基地整體分配原則

(一) 坪數保障原則：

1. 保障原淨室內面積及附屬建物面積不縮水，再加改建後公設比例約31%。

2. 原淨室內面積計算公式：

原產權主建物面積－樓梯間面積 (約5㎡，但仍以實測面積為準)。

(二) 原為 _____ 南、北兩側之1樓：依坪數保障原則計算可分配面積，但應全部分配至2樓以上，且分配面積增加20%。

(三) 原為 _____ 1樓：依坪數保障原則計算可分配面積，但應全部分配至2樓以上，且分配面積增加25%。

(四) 各棟頂樓加蓋者：依原可分配面積增加5%。

(五) 未建築空地：依坪數保障原則計算之平均值計算可分配面積。

(六) 法定容積高於原容積者：超出部分之土地，每坪增加分配3.5坪產權面積。

擬訂新北市 _____ 區 _____ 段 _____ 地號等 _____ 筆土地都市更新權利變換計畫案

【核定版】



實施者： _____ 建設股份有限公司
規劃單位： _____ 股份有限公司
建築設計： _____ 建築師事務所
中華民國 110 年 4 月

實施者： _____

表 10-1 土地產權分配配置表 (土地所有權人取得財產權人)

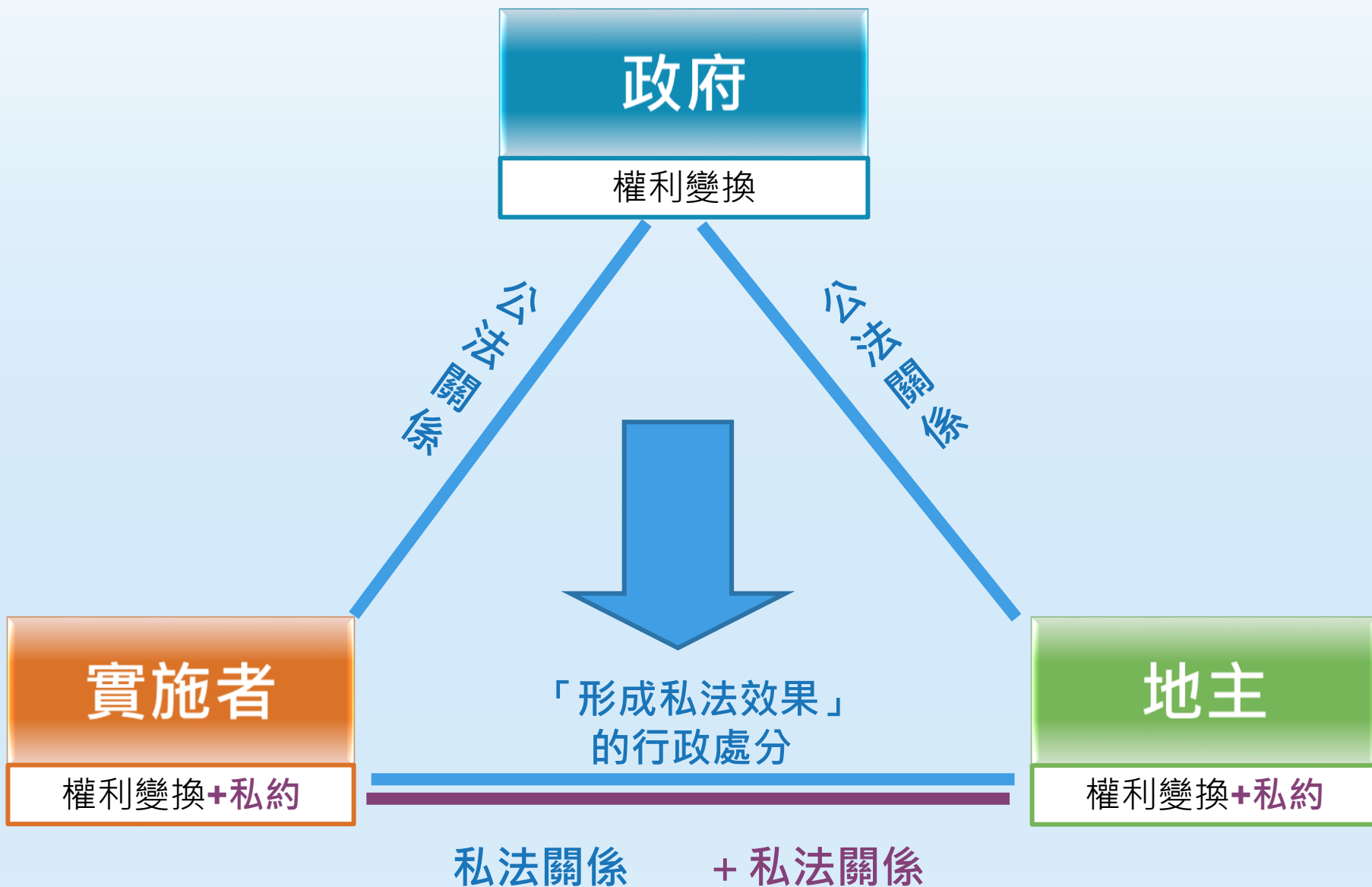
序號	原土地所有權人/權利取得人	土地權利種類 (持分)	權利價值 (元)	分配權利價值 (元)	分配單元								實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)
					單元編號	單元面積	單元容積	單元樓層	單元坪數	單元坪數	單元坪數	單元坪數						
1																		
2																		
3																		
合計																		

表 10-2 土地產權分配配置表 (實施者)

序號	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	分配單元								實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)
			單元編號	單元面積	單元容積	單元樓層	單元坪數	單元坪數	單元坪數	單元坪數								
1																		
2																		
3																		
合計																		

表 10-3 土地產權分配配置表 (現地安置戶)

序號	安置對象別	應分配權利價值 (元)	分配單元								實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)	實分配權利價值 (元)
			單元編號	單元面積	單元容積	單元樓層	單元坪數	單元坪數	單元坪數	單元坪數								
1																		
2																		
合計																		



「假權變、真合建」之容許性？

▣ 最高行109上481

- ▣ 以權利變換方式實施之都市更新，實施者提出作為分配依據之權利變換計畫，須經主管機關核定，係公權力對之所為之必要監督。然而土地所有權人是否另與實施者簽訂「合建契約」及其內容如何，屬私法自治原則下之契約自由範圍，更新單元內之土地所有權人以何方式參與都市更新事業，何者對土地所有權人較為有利，非主管機關所得與問。

「假權變、真合建」之容許性？

▣ 北院110訴6924（經二審判決確定）：

- ▣ A地主與B公司簽訂「合建契約書」，都更案以權利變換方式實施，B公司已依合約辦理分配差額找補，但與權利變換計畫所載差額不同，B公司辦理後續所有權移轉登記時，因A地主拒絕出具差額價金受領切結書，故B公司就該差額為A地主辦理提存，然A地主實係**無法律上原因受領利益**，B公司主張得依**民法§179**請求其返還**不當得利**
- ▣ **原告：B公司 被告：A地主**
- ▣ **法官：**系爭都更案雖係以權利變換方式實施，然就兩造達成協議之部分，仍應以兩造間本於協議並簽立私法契約，決定於更新後土地、建築物或權利金之分配，並非一概按權利變換之方式計算之，B之請求有理由

權變 or 私約？

- ▣ 私法自治、當事人意思自主原則
- ▣ 最高法院107台上2061：
- ▣ 「基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。」
- ▣ 內政部100年8月24日營署更字第1000053438號：
- ▣ 「有關...都更合建合約書...，因該合約書係私人間權利義務歸屬之合意，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理。」

權變 or 私約？

▣ 私法自治、當事人意思自主原則

▣ 私約為準：

- ▣ 「甲方依本契約約定取得之房地、車位及搬遷、租金等補貼，已包含其提供土地參與本案應得之全部權利，雙方均不得就權利變換分配結果與本契約之分配差異提出任何異議或權利義務之主張。」

▣ 擇優：

- ▣ 「政府核定權利變換計畫後，如本合約分得坪數車位等權利義務與權利變換核定之分配坪數車位等權利義務不同時，甲方得於核定後二個月內自由選擇二者中對自己有利之一種權利義務。」

權變為準？

- ◆ 奇怪的合約分配條文（「陷阱」？）：
- ◆ 「假合建、真權變」？
- ◆ 「本案核定權利變換計畫內容所載之甲方應分配價值，如高於或低於本約約定應分配價值時，雙方同意以核定權利變換計畫內容所載之價值為準，並依本契約書約定辦理找補。」

★案例4（無用的分配約定？）

事業計畫 同意書

附件 6-8 事業計畫同意書

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○
(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事
業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二)建物

建	號			
建物門牌號				
地	段			
坐落地號	小	段		
地	號			
建物層次/總樓層數				
主建物總面積(A)				
附屬建物面積(B)				
樓地板面積(㎡)	面積(C)			
共有	權利範圍(D)			
部分	持分面積			
	E=C*D			
	權利範圍(F)			
	持分面積(㎡)(A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

以上雙框線內皆須由實施者填具

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署

人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出其同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

同意書的撤銷—都更條例第37條第3項

- ▣ 各級主管機關對第1項同意比例之審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。
- ▣ 所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

簽同意書前，建議先釐清：

- ▣ 1.實施者
- ▣ 2.建築設計
- ▣ 3.分配面積、換價、找補方式
- ▣ 4.選屋原則
- ▣ 5.安置方式
- ▣ 6.退場機制

政府主導都更實施契約範本（國土署）

▣ 第五條 乙方聲明、擔保及承諾事項

- ▣ 第一項 乙方承諾本案費用共同負擔比例不得超過〇〇%，且應以更新後建物總所有權面積應達〇〇平方公尺以上以擬訂都市更新事業計畫。

▣ 第六條 變換

- ▣ 第一項 本案都市更新之實施方式為權利變換，甲方取得核定權利變換計畫書所載之更新後應分配之土地及建築物。主管機關核定權利變換計畫內容，與乙方投標時所承諾的決標條件（分配比例/共同負擔比例與更新後產權面積或其他價格標項目）不同時，乙方應以核定計畫內容與決標內容，其對甲方而言較優之條件為準履行之。如依法定計畫履行之結果，相較於決標條件尚有不足時，乙方應另外補足甲方應得部分之差額。

權變 or 私約？

- ▣ 私法自治、當事人意思自主原則

- ▣ 私約為準：

- ▣ 「甲方依本契約約定取得之房地、車位及搬遷、租金等補貼，已包含其提供土地參與本案應得之全部權利，雙方均不得就權利變換分配結果與本契約之分配差異提出任何異議或權利義務之主張。」

- ▣ 擇優：

- ▣ 「政府核定權利變換計畫後，如本合約分得坪數車位等權利義務與權利變換核定之分配坪數車位等權利義務不同時，甲方得於核定後二個月內自由選擇二者中對自己有利之一種權利義務。」

如何「比較」？

項目	合約條件	權變結果
找補價金	+150 萬	-40 萬
拆遷補償費	無	+150 萬
搬遷費	+5 萬	無
其他補貼(如：頂加、增建、裝潢...)	+50 萬	無
營業稅	-50 萬	提列於共同負擔
公共基金、瓦斯管線費	-12 萬	提列於共同負擔
合計	+143 萬 (優)	+90 萬
租金補貼 (權變之拆遷安置費)	點交→通知交屋	依核定月數計
	約+110 萬 (不確定)	+90 萬

「擇優」的稅務問題

中時新聞網

個人參與都市更新 差額部分屬個人其他所得



譚淑珍 / 台北報導

2022年11月17日



財政部台北國稅局17日表示，個人提供土地參與都市更新，如實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值，依《都市更新條例》第52條規定，其差額部分應繳納差額價金，倘經實施者免其給付，核屬《所得稅法》第14條第1項第10類規定之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

台北國稅局說明，個人提供土地參與都市更新，無論其與實施者是否另行協議簽訂「合建契約」、內容如何（例如免予給付找補款），均屬私法自治原則下之契約自由範圍，與實施者擬具之權利變換計畫並無關聯，並不影響全體土地所有權人以權利變換方式參與分配之結果，亦無從左右其可換取之權利價值，故地主參與都市更新實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值部分，即應依《都市更新條例》第52條規定給付差額價金，倘經實施者免除給付找補款之義務，即屬地主取自實施者之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

台北國稅局舉例，甲君以其所有台北市大同區土地參與乙公司以權利變換方式辦理之都市更新，嗣甲君實際獲配權利價值1億元，大於應分配權利價值9千5百萬元，因雙方另行協議差額部分不予找補，經該局核認為乙公司對甲君之贈與，核定甲君系爭年度取自乙公司之其他所得5百萬元，歸課綜合所得稅。

都市更新之實施方式

- **第43條：**「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但...其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」
- **第44條：**「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。」

都市更新事業計畫程序

依第48條
得合併

都市更新權利變換計畫程序

全部權利變換

第43條

部分協議合建
部分權利變換

第44條

第43條

以協議
合建方
式實施

申請建照

「報核前」『擇優』

- 雙方同意本案由乙方依法計算本開發基地都市更新「**權利變換**」甲方可分得之權利價值後，由甲方據以比對本條約定「**協議合建**」可分配之房屋車位權利價值相互比較後，選擇較優之方式分回之。
- 如甲方選擇採用「**權利變換**」分回，雙方權利義務則依都市更新權利變換相關法規計算分配之，並以「**權利變換**」方式實施。
- 如甲方選擇採用「**協議合建**」分回，雙方權利義務則依本約相關條文計算分配之，並以「**協議合建**」方式實施。但如地主選擇「協議合建」者未達法定80%之比例時，則本案全部應以「權利變換」方式實施。

合建契約注意要點

- ▣ 分配約定
- ▣ 地主義務
- ▣ 建方義務
- ▣ 稅費負擔
- ▣ 違約罰則
- ▣ 退場機制



牛肉在哪裡？



土地合建契約書



分配面積/數量

▣ 房屋（坪）

- ▣ 比例式分配：地主提供的土地可興建之房屋面積× ____%

- ▣ 固定式分配：

- ▣ 地主可分配____坪
- ▣ 1坪土地換____坪房屋
- ▣ 1坪建物換____坪房屋

▣ 車位（個）

- ▣ 比例式分配

- ▣ 固定式分配

▣ 土地：按分配房屋比例持分

分配面積/數量

- 一、房屋部分：依甲方提供土地之容積占本基地總容積（以上均含法定及依都更條例相關規定申請所獲獎勵容積）乘以本大樓建物所有權狀登記面積總和之〇〇%，為甲方應分得之房屋面積。
- ◆ 約明一定數值的分配約定 ★案例6（獎勵變多，地主沒分多）

	合約約定（七三分）	實際（七三分）
土地	一坪土地換3.5坪房屋，甲方可分配101.5坪（含公設）	一坪土地可換3.85坪，甲方可分配111.65坪（含公設）
停車位	3個	4.3個

- ◆ 應注意「容積」所包含之項目。

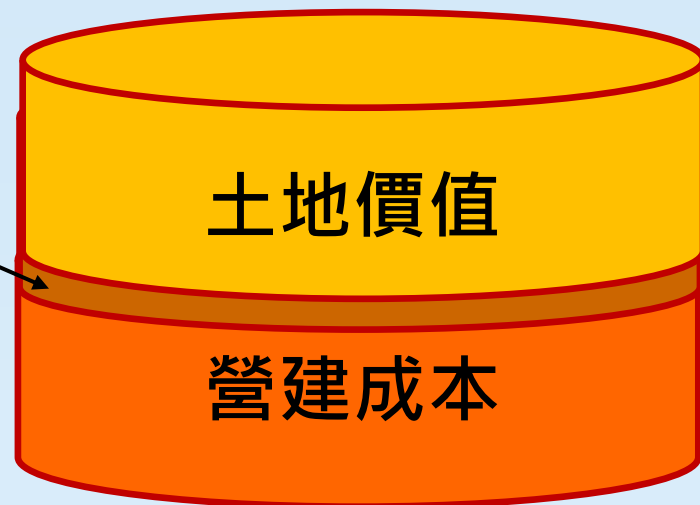
分配面積/數量

- 二、汽車停車位部分：依甲方提供土地之容積占本基地總容積（以上均含法定及都市更新獎勵容積）乘以本大樓建造執照核准之汽車停車位數總和（扣除裝卸停車位數）之○○%，為甲方應分得之車位數。
- 三、若本案將本更新基地範圍內或毗鄰之道路用地列入本更新案，並以捐贈土地方式取得更新獎勵者，因該道路地捐贈所取得都市更新容積獎勵，不列入前兩項之獎勵容積數額。

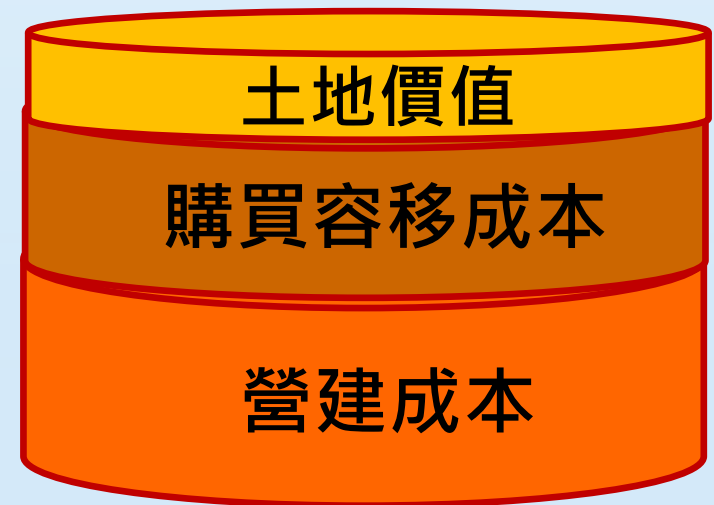
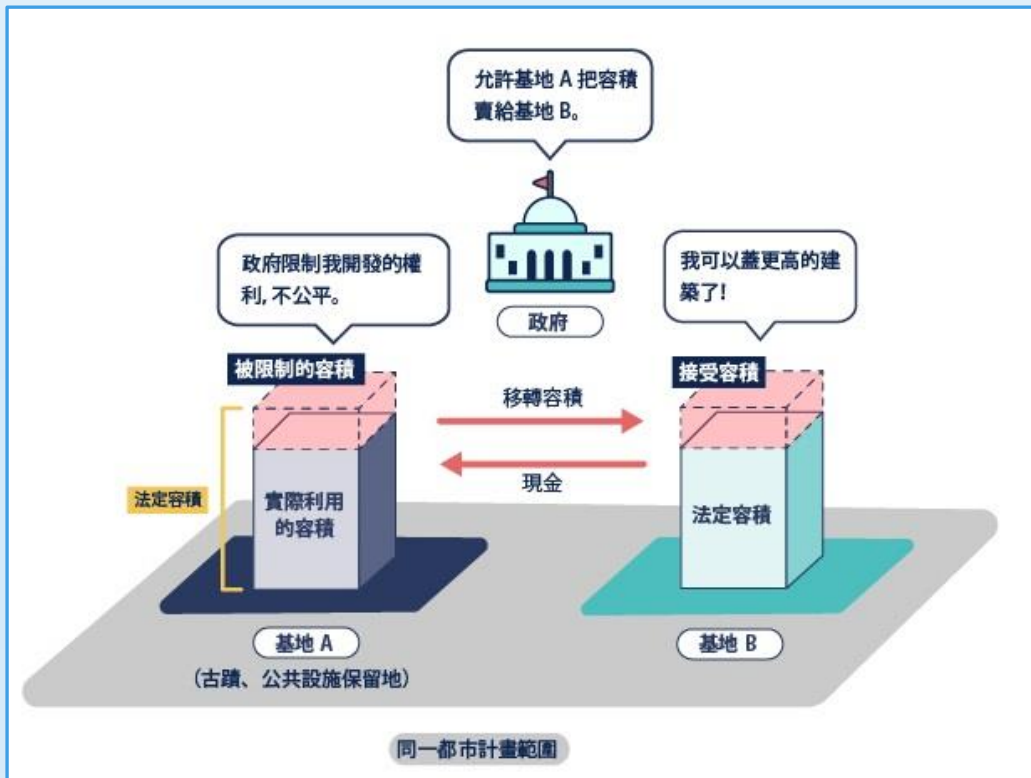
分配面積/數量

▣ 容積獎勵類型：

- ▣ 因基地或地主本身的條件依法本就可享有者
- ▣ 因基地內其他所有權人的貢獻所換得者
- ▣ 因建商投入成本所換得者
 - ▣ 投入的成本佔獲利的比例



分配面積/數量



換價、找補

- ▣ 一、甲方依本約計算應分得之房屋面積，乘以更新後2樓以上至全部地主可選配樓層以下之房屋平均單價，即為甲方可選房屋面積之總價值，扣除甲方實際所選戶別之價值，即為甲乙雙方應找補金額。
- ▣ 二、甲方依本約計算應分得之車位數，乘以更新後全部車位之平均單價，即為甲方可選車位之總價值，扣除甲方實際所選該車位之價值，即為甲乙雙方應找補金額。
- ▣ 三、本條所稱之平均單價及甲方實際選戶及車位之價值，以乙方於選屋時所提供之更新後大樓設計平面圖及各戶房屋及車位價格表為準。
- ◆ 若約定以「2樓以上、全部地主可選配樓層以下」之平均單價計算總價值→「水平分配」概念。

換價

水平分配：地主由下往上分、
建商由上往下分
→「2樓以上（或1樓以上）
至全部地主可選配樓層以下」
建物之平均單價



垂直分配：全部樓層均由地主
與建商按一定比例分配
→「2樓以上（或1樓以上）」
建物之平均單價



換價 vs 選屋

換價



選屋



合約寫的是哪個？

合建分配 vs 權變分配

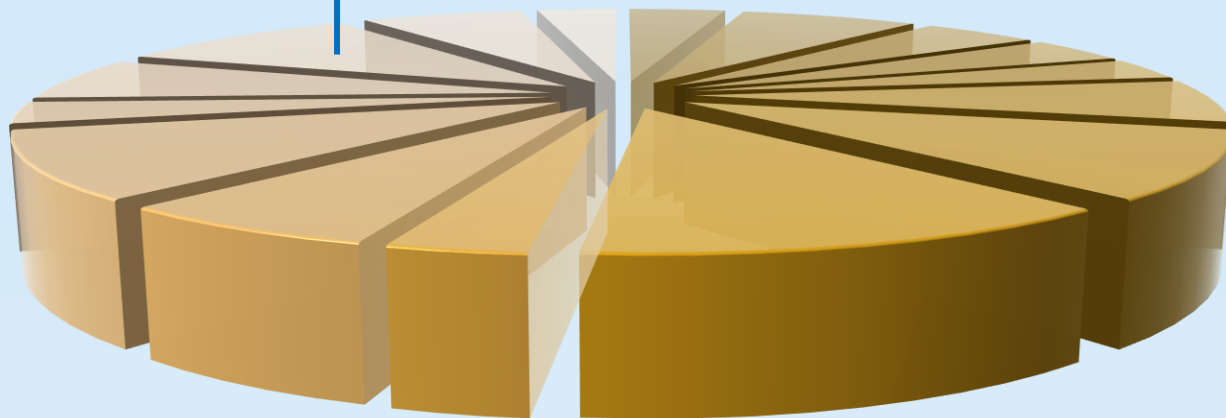
- ◆ 張杏端博士《都市更新解析》
- ◆ 合建→「面積主義」
- ◆ 權變→「價值主義」
- ◆ 合建：計算「應分配面積」→換算「分配價值」選屋 or 計算選屋「樓層價差」差額
- ◆ 權變：計算「應分配價值」（估價師考量容積率、景觀、面積、地形、臨路條件、棟距、採光、樓層等不同處，給予不同的調整率）



更新後權利價值
－ 共同負擔折價抵付

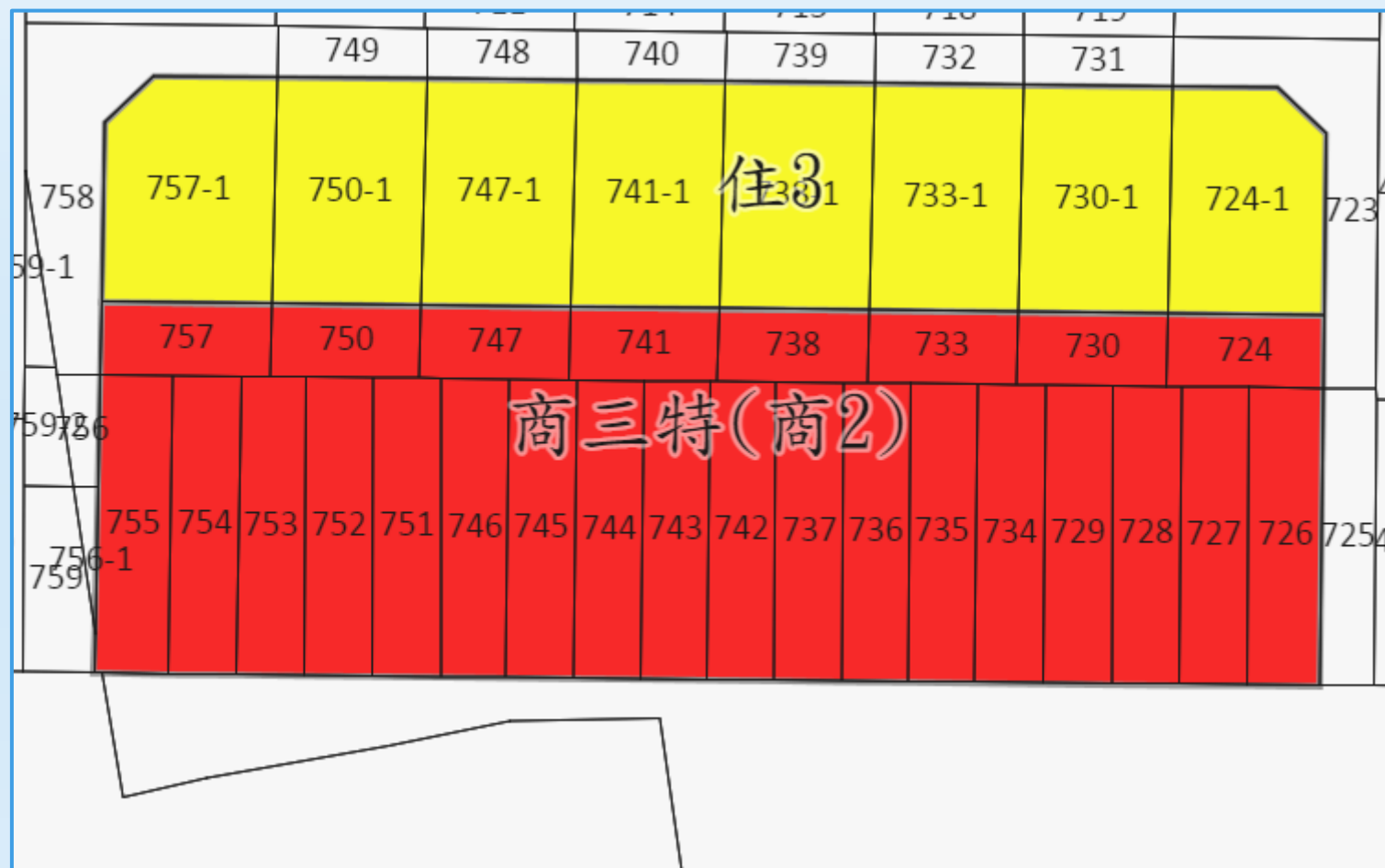


1.8459156%

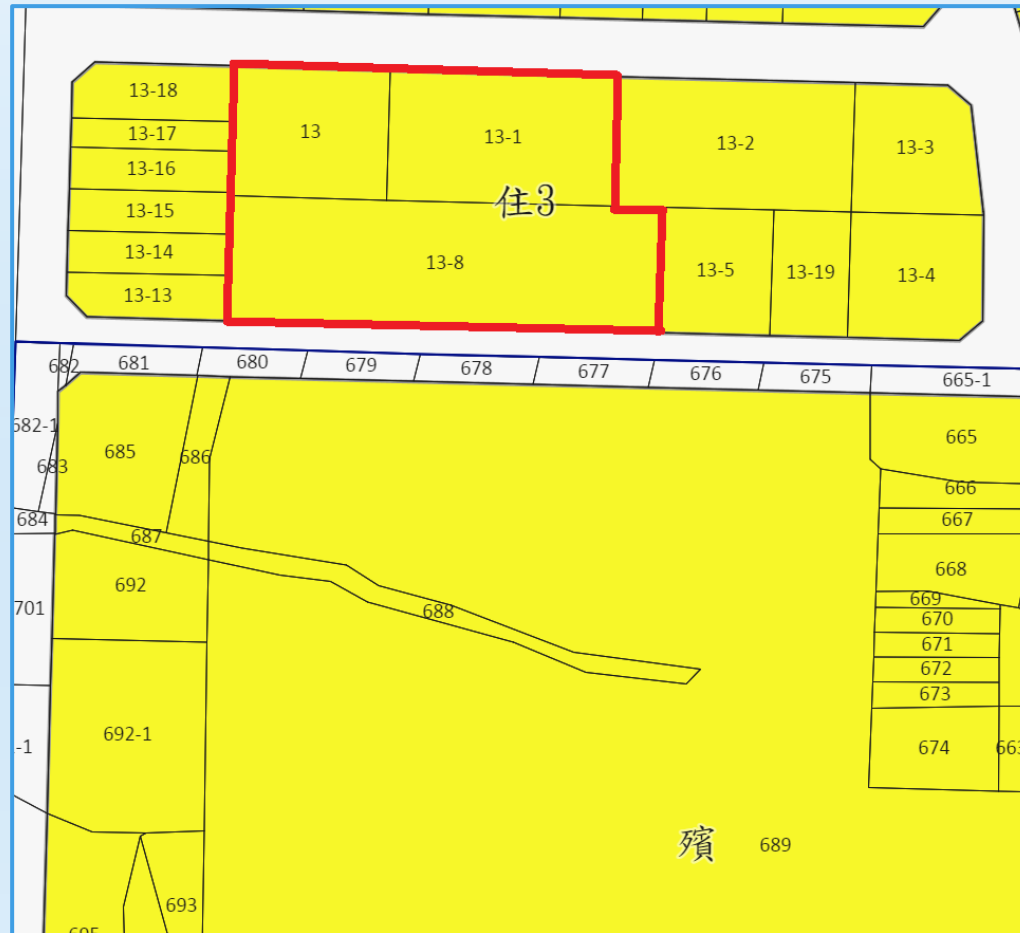


依更新前權利
價值比率分配
予原土地所有
權人

合建分配 vs 權變分配

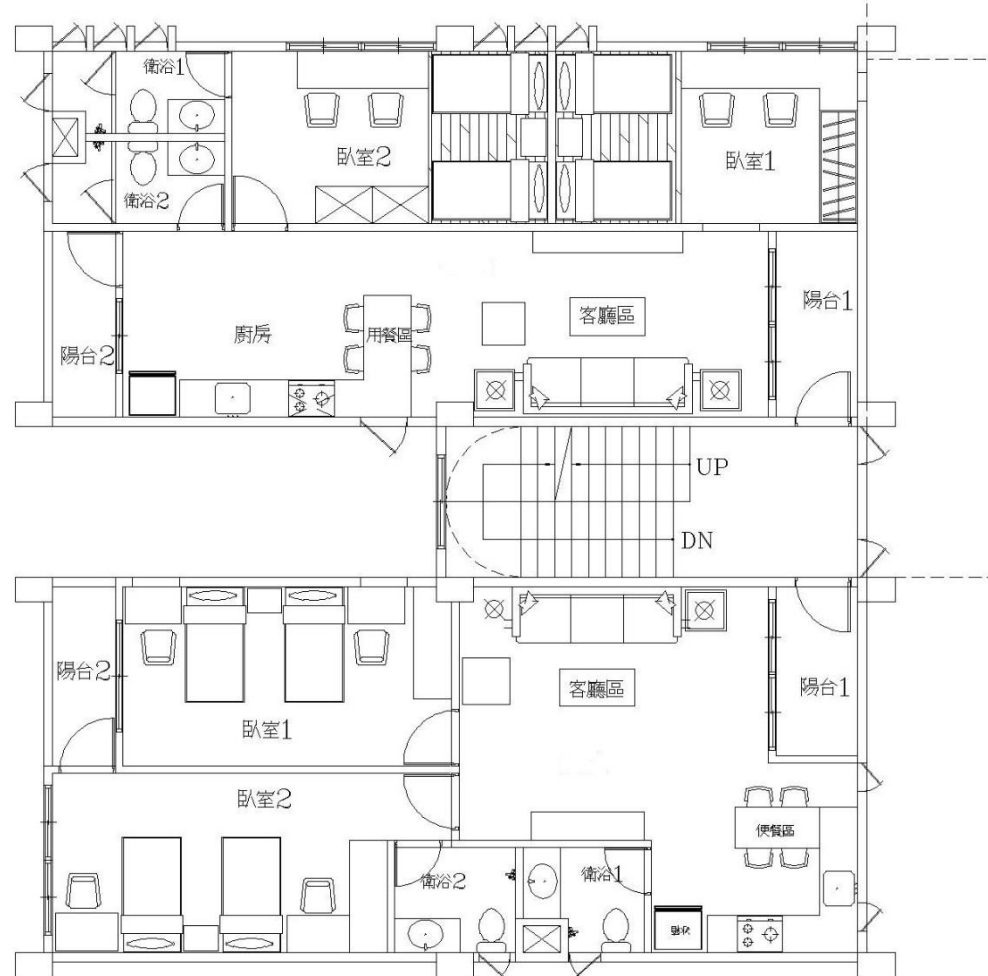


合建分配 vs 權變分配



合建分配 vs 權變分配

對「合建」
而言，
選配原則
尤其重要！



第X條：分配價值及差額價金找補

(問題條文)

- ▣ 甲方選取房屋時，應以完整單位為選取原則，超出或不足其應得坪數時，若甲方應分配之坪數有超出1/2戶時，甲方可選擇補足一戶或讓由乙方價購；若甲方應分配之坪數有不足1/2戶時，餘存坪數則由乙方價購。其補足或價購價格，雙方同意按乙方所訂房屋第一次公開銷售價之九五折計算。
- ◆ 甲方分配坪數可換任何樓層的坪數？不計樓層價差？
- ◆ 真的只是「差坪」找補？
- ◆ 如何得知「第一次公開銷售價」？哪一個戶別的價格？
- ◆₈₈「表價」？「底價」？「實際成交價」？

第X條：分配價值及差額價金找補

- 甲方可分配坪數=30坪
- 甲方選配4F一戶共計32坪
- 甲方選配多2坪，如何找補？

- 甲說：

- $2 \sim 11F$ 樓層均價=115.5萬/坪
- $30 \times (113 - 115.5) = -75$
- $2 \times 113 = 226$
- $-75 + 226 = 151$
(甲方應補給乙方151萬元)

- 乙說：

- $2 \times 115.5 = 231$

- 丙說：

- $2 \times 113 = 226$

樓層	單價
11F	120 萬/坪
10F	119 萬/坪
9F	118 萬/坪
8F	117 萬/坪
7F	116 萬/坪
6F	115 萬/坪
5F	114 萬/坪
4F	113 萬/坪
3F	112 萬/坪
2F	111 萬/坪

第X條：分配價值及差額價金找補

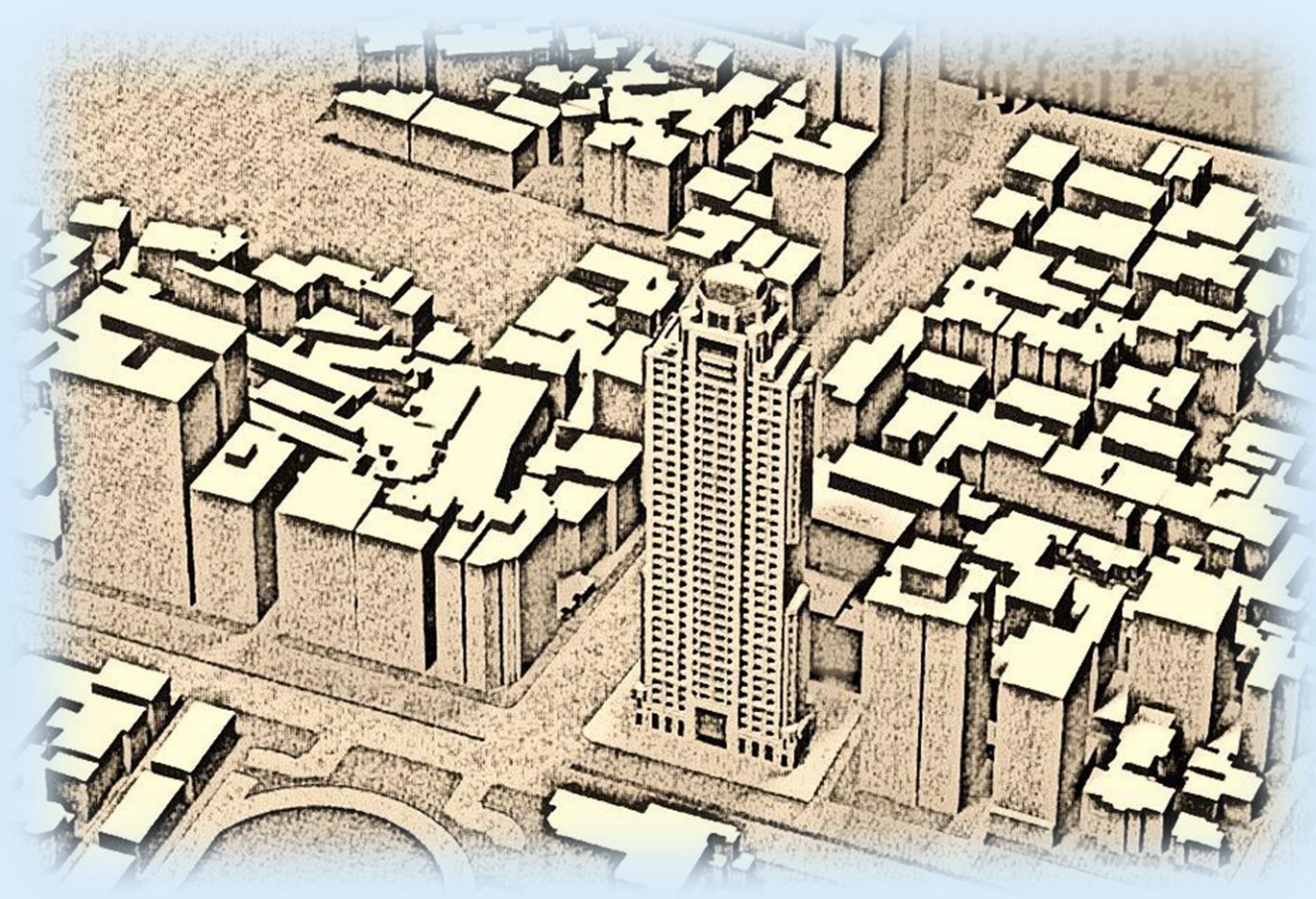
- ▣ 一、甲方依本約計算應分得之房屋面積，乘以更新後2樓以上至全部地主可選配樓層以下之房屋平均單價，即為甲方可選房屋面積之總價值，扣除甲方實際所選戶別之價值，即為甲乙雙方應找補金額。
 - ▣ 前例： $30 \times 115.5 - 32 \times 113 = 3465 - 3616 = 151$
- ▣ 二、甲方依本約計算應分得之車位數，乘以更新後全部車位之平均單價，即為甲方可選車位之總價值，扣除甲方實際所選該車位之價值，即為甲乙雙方應找補金額。
- ▣ 三、本條所稱之平均單價及甲方實際選戶及車位之價值，以乙方於選屋時所提供之更新後大樓設計平面圖及各戶房屋及車位價格表為準。

找補

- ▣ 甲方實際選配房屋、汽車停車位之總價值，不得超過甲方應分配總價值之正負〇〇%，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。
- ◆ 應注意約定選配限制比例之合理性，有時會約定地主選配「超過一定比例」之數額另依其他定價方式（例如公開銷售時乙方所訂底價之九五折）找補。
- ◆ 曾有未約定找補上限及約定找補金額為固定數額（數年前之行情）而生爭議之案例。

找補

★案例2（一坪50萬找補變150萬）



請各位先進不吝指正！

都更×合建契約陷阱

一次看穿

良心律師專業解碼
老屋改建眉角 新版
依據最新法令與實務爭點全面增訂

蔡志揚
—— 著

精準拆解都更合建風險，
讓你真正看懂條文、抓住權益！

都更實戰
說明書

20條
契約關鍵

20個
真實案例

20個
觀念解說

全面強化地主自保意識與判斷能力

★ 特別新增危老條例、海砂屋都更與防災型都更攻略，
坊間最強的都更實戰說明書！

良心推薦

吳錦棠 中華都市更新全國總會副理事長
李永然 永然聯合法律事務所所長
林育全 臺北市都市更新聯合發展協會理事長
林旺根 地政士公會全國聯合會理事長
張金鑾 政治大學地政系退休教授
彭揚凱 專業都市改革組織秘書長
謝明珍 新北市都市更新推動協會副理事長

時報出版

講師簡介

事務所電話：(02)2382-2328

電子郵件信箱：chiyang@ms60.url.com.tw

□ 學歷：

- 輔仁大學法律學研究所公法組法學碩士

□ 經歷：

- 內政部、桃園市都市更新及爭議處理審議會委員
- 內政部聽證程序主持人
- 內政部都市更新諮詢小組委員
- 內政部營建署都市更新條例修法委員
- 台北市都市更新公開評選申訴審議會委員
- 台北市都市更新顧問小組成員
- 台北市政府都市更新推動小組委員
- 台北市政府都市更新聽證會諮詢委員
- 台北市都市更新推動中心董事
- 台北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會委員
- 新北市政府建築爭議事件評審委員會委員
- 新北市、桃園市建築師懲戒委員會委員
- 桃園市政府現有巷道評審小組委員
- 勞動部法規會委員
- 勞動部不當勞動行為裁決委員會委員
- 勞動部「大量解僱勞工時禁止事業單位代表人及實際負責人出國案件審查會」委員
- 全國律師聯合會不動產委員會主任委員、全國律師聯合會監事、基隆律師公會理事長