

107年度都市更新法令與業務輔導委辦案 「都市更新快易通」系列講座4

都市更新常見爭議問題

講師 | 理律法律事務所
| 劉昌坪律師

中華民國107年8月25日

案例一

實務如何判斷同意書未載明以合建或權利變換方式進行都更，是否影響所出具同意書之效力？

臺北地院97年度重訴字第83號判決

➤ 法院判決見解

- ◆ 被告與原告簽署之同意書確實未載明係以合建或以權利變換方式進行本件都市更新，然於辦理第一次公聽會時，主席即被告即當場說明本件將採權利變換方式辦理，原告000、000及000等均有出席並提出意見及詢問相關問題。
- ◆ 縱原告000、000及000撤銷簽屬同意書之意思表示，但已逾一年除斥期間而不生效力。

臺北地院97年度重訴字第83號判決

- ◆ 以權利變換方式為都市更新，即須由實施者提具權利變換計畫、舉行公聽會、公開展覽送核，並載明稅務減免之方式等。至於以合建方式為都市更新，都更條例僅規定同意之比例，對於實施者與地主間之權利義務則未加以規定。是觀都更條例之規定，無從論斷權利變換或合建方式，何者對地主較為有利。都更條例第3條第1款*定有明文，可知都市更新是實施重建、整建或維護，以權利變換或合建方式皆與其意旨相符，可知兩者間無絕對優劣。

* 都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

案例二

實務如何判斷當事人主張重建協議書及都市更新事業計畫之同意書非其親自簽名蓋章，是否違反「都市更新作業手冊」、「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」而無效？

臺北地院100年度訴字第1387號判決*

➤ 原告主張

依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」及內政部公告之「都市更新作業手冊」規定，事業計畫同意書應由本人親自簽名並蓋章，其未親自在系爭同意書上簽名及蓋章，故「000社區重建協議書及所附備忘錄」及「都市更新事業計畫同意書」3份均無法律效力。

* 本件判決後因代理權授與之事實認定因素而於高等法院更一審遭廢棄，惟就「都市更新作業手冊」、「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」之性質，高院更一審並未有不同見解。

臺北地院100年度訴字第1387號判決

➤ 被告主張

原告所指「都市更新作業手冊」、「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」，僅屬行政規則而非法規命令，系爭同意書不因違反強制規定而無效。

臺北地院100年度訴字第1387號判決

➤ 法院判決見解

- ◆ 「都市更新作業手冊」：依內政部97年1月18日臺內營字第0960197775號函*可知，原告所舉之「都市更新作業手冊」非法規命令，並未對外發生法規範效力，原告自不得據此主張OOO(即原告配偶)簽定之系爭同意書3份不符法定要式而無效。

* 按本部營建署所訂都市更新作業手冊所列相關書表格式，係提供主管機關及民間實施者擬具及審核都市更新相關計畫內容之參考，尚非指申請人檢附之申請書件僅得與上開作業手冊完全相同，主管機關始予受理。有關主管機關受理申請案件後，對於申請書件不符者，自得依都市更新條例施行細則第9條規定通知申請人辦理補正。惟同意書如與都市更新作業手冊所列格式不同，因考量辦理補正需重行簽署同意書，實務執行有其困難。是以，宜以所附同意書是否明確且完整表達土地及合法建築物所有權人同意所提之都市更新事業概要或都市更新事業計畫之意思表示，以為認定。

臺北地院100年度訴字第1387號判決

- ◆ **「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」**：此係臺北市都更處為減少行政資源消耗、提升審查品質與效率而委託財團法人都市更新研究發展基金會研訂，**核其性質，無法律授權之依據，應屬行政程序法第165條所規定之「行政指導」，更無法規之效力可言。縱不符注意事項內所定「都市更新事業計畫同意書」之範例，亦僅生補正授權等問題，非謂逕使同意書歸於無效之法律上效果。**

案例三

實務如何判斷當事人主張實施者並非信託業，是否違反
信託業法第33條規定而無效？

臺北地院100年度重訴字第1225號判決

➤ 原告主張

被告未向主管機關金管會辦理信託業登記，而與000等24人訂立都更合建契約書，擔任都更事業概要案之實施者，違反都更條例第13條之都市更新事業得以信託方式實施之規定。

被告違反信託業法第33條*規定，其與被告000訂立信託契約進而受託登記為其不動產之所有權人，已違反法律之禁止規定，自屬無效。

* 信託業法第33條：「非信託業不得辦理不特定多數人委託經理第十六條之信託業務。但其他法律另有規定者，不在此限。」、信託業法第16條第5款規定：「信託業經營之業務項目如下：五、不動產之信託。」

臺北地院100年度重訴字第1225號判決

▶ 被告主張

信託法係規範信託關係之普通法，信託業法則係規範以信託為業之業者，兩者規範目的並不相同。

都更條例第13條*規定「信託」一語，文義尚難擴張解釋為「信託業」。OOO公司既非以信託為業，且信託關係更未約定任何報酬，則被告OOO與OOO公司所成立之信託關係顯非信託業法所規範之行為。

*都市更新條例第13條前段規定：「都市更新事業得以信託方式實施之。」

臺北地院100年度重訴字第1225號判決

➤ 法院判決見解

被告000公司並非以經營信託為業之公司，受託管理、處分信託財產係為都市更新改建，並未受有報酬，並非「營業信託」，自非屬信託業法所規範之範疇，應無適用信託業法第33條規定之餘地。是被告所為信託契約及信託登記並無違法。

案例四

實務如何判斷當事人主張其須返還已受領租屋津貼之契約條款，是否顯失公平而無效？

臺北地院101年度訴字第3971號判決

➤ 原告主張

原告與被告所訂定之契約第8條第1項第1款：「若有下列情形時，除雙方另有協議外，乙方（即被告實施者）得解除本合約，甲方（即原告住戶方）應於乙方通知解約日起七日內以現金或即期支票無息一次返還乙方已支付之預付租屋津貼：（一）、至民國99年12月31日時，乙方無法整合本案更新單位基地申請都市更新事業計畫送件審議時，甲方應無息返還已收之預付租屋津貼」有民法第247條之1條*契約無效情形，原告應有解約權利。

* 依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。

臺北地院101年度訴字第3971號判決*

➤ 法院見解

被告身為整合都市更新之建商，須先行投入大量時間與費用，若於此繁瑣之流程中有環節出錯，將導致都更無法繼續執行，致被告先前投入成本全然落空而無法回收。衡諸建商承擔龐大風險之情形，可認系爭契約第8條第1項第1款約定被告以某一時間點作為停損，當屬此種高度風險交易模式之風險控管分配，無從謂此有何減輕或免除被告之責、加重原告責任而致生重大不利益之情形。

* 本件判決後因高院認定雙方曾約定，於一定期間內未完成整合，契約即自動解除，而改判雙方之間契約關係不存在

107年臺北市都市更新系列講座

~「都更快易通」~

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

案例五

實務如何判斷土地所有人撤回都市更新事業計畫同意書，
是否已構成違約？

臺北地院 104年度訴字第655 號判決

➤ 事實

- ◆ 土地所有人與建商簽訂都市更新開發契約書，其中第2條第2項約定「甲方應於簽訂本契約同時將『都市更新事業計畫同意書』及身份證明文件影本、土地權利證明文件交付乙方以辦理本更新單元都市更新事業計畫申請事宜」。
- ◆ 土地所有人於簽約時簽署都市更新事業計畫同意書交付建商，嗣後於都市更新開發案之公開展覽期滿前，向臺北市都更處撤銷原簽署之都市更新事業計畫同意書。
- ◆ 建商對於土地所有人起訴請求違約金。

臺北地院 104年度訴字第655 號判決

➤ 建商（原告）

◆ 土地所有人無故向都更處撤銷原簽署之都市更新事業計畫同意書，經台北市都發局發函要求雙方說明，以彙整提請都市更新及爭議處理委員會討論，顯然都更處因土地所有人行為未審議該開發案，足證該開發案之進度已因而受到影響

➤ 土地所有人（被告）

◆ 土地所有人向都更處撤銷同意書因係無效之行為，至今並未影響都市更新計畫之進行，臺北市政府都市更新之程序仍在持續進行中，故並未有損害原告及影響都更進度之情事。

臺北地院 104年度訴字第655 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 土地所有人於簽訂契約時已交付其所簽署之都市更新事業計畫同意書予建商，已完成系爭契約第2條第2項應履行之義務，自難認有違反上開約定之情。
- ◆ 土地所有人雖寄發存證信函表示撤銷都市更新計畫同意之意，然其迄今尚未依都發局前揭函文說明「出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務」不相同處，被告所為之撤銷顯已違反都市更新條例第22條第3項但書之規定，自難認屬合法有效，是以，被告於簽立系爭契約時所提出之都市更新事業計畫同意書未因被告上揭撤銷而失效。

臺北地院 104年度訴字第655 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 本件都市更新案件因同意者之比例仍符合都市更新條例第22條之規定，臺北市政府於土地所有人寄發上開撤銷同意書後，仍然繼續依照都市更新條例之進度進行，是以土地所有人前開撤銷同意書之行為，並無實質影響本件申請都市更新相關計畫之進行，即未違反系爭契約第2條第5項之約定。

案例六

實務如何判斷合建契約以都市更新方式進行者，
取得法定同意比例是否屬於契約義務？

臺灣高等法院104年度上字第506號判決

➤ 事實

- ◆ 建商與土地所有人簽署合建契約，約定土地所有人提供大樓內房屋及土地持份給建商，建商應將該大樓基地及相鄰土地向主管機關申請辦理都市更新。由於相鄰土地之地主無法達到都市更新之法定同意比例，建商撤回都市更新申請案。
- ◆ 土地所有人起訴請求因建商違約而喪失之利益，即原本預期可分得之房地。

臺灣高等法院104年度上字第506號判決

- 土地所有人（上訴人、原審原告）
- ◆ 建商並未積極辦理都市更新作業，甚而擅自撤回都市更新申請案。
- 建商（被上訴人、原審被告）
- ◆ 因為系爭大樓仍有反對戶，相鄰土地地主無法達成法定同意比例，經撤回縮減基地範圍重新申請後，仍然無法達到法定同意比例，合建契約係因不可歸責雙方事由以致無法履行。

臺灣高等法院104年度上字第506號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 合建契約採用都市更新方式辦理重建，至於都市更新所需要地主與屋主之法定同意比例，前述條款並未約定應由建商負責取得，尚難認為「都市更新之法定同意比例」係建商之給付義務。
- ◆ 土地所有人於簽約時已知悉所提供之土地必須與鄰地合併建築使用，而鄰地地主之意願如何並非兩造可決定，土地所有人既然同意建商全權處理，則縱使建商提出之都市更新計劃案申請書之基地範圍減縮為20筆土地，亦難據此而認其有違約之情事。

案例七

實務如何認定以權利變換方式進行都市更新，可否就更新前後土地、建築物之權利價值另行約定？

臺灣高等法院100年度重上字第661號判決

➤ 事實

- ◆ 土地所有人與建商簽訂合建契約後，於公開抽籤時未能取得理想樓層之住宅，遂與建商簽訂系爭協議，載明土地所有人為配合系爭都市更新案，同意於都市更新選配申請書上選取住宅單元A3-3F，車位編號70號。當本案公開銷售前，與建商協議更換住宅單元為A6-14F，需找補之差額另與建商進行協議。惟雙方就找補金額於公開銷售日期前未能達成協議。
- ◆ 土地所有人起訴請求確認建商之找補債權於超過一定金額之部分不存在。

臺灣高等法院100年度重上字第661號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 都市更新權利變換實施辦法第6條規定，旨在規範更新前後土地、建築物等權利價值之評定標準，然非禁止當事人自行約定權利價值之認定或計算標準，即非屬強制規定。當事人就更新前後土地、建築物之權利價值仍可另行約定。兩造嗣訂立系爭協議將原選定之住宅單元變更為A6-14F，就權利變換之價值計算，約定另行協議訂立，自無土地所有人所指因違反強制規定而無效之情事。

臺灣高等法院100年度重上字第661號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 建商就系爭都更案，依都市更新權利變換實施辦法第6條之規定，委託3家鑑價公司進行估價。嗣採其中對土地所有人最有利之巨秉公司估價結果。該估價結果之基準日與系爭協議訂定日相距未及半年，該估價結果自為系爭協議訂約時系爭協議互易標的可得而定之價值。依該估價結果計算，土地所有人尚應給付找補予建商之金額為678萬5,867元。

案例八

實務如何判斷政府都更政策及法令變更，是否屬於不可歸責實施者之事由？

臺北地院103年度重訴字第1168號判決

➤ 事實

- ◆ 建商欲將系爭不動產納入都市更新計畫地區，遂與土地所有人簽訂不動產買賣契約書，約定由建商於都市更新計畫完成後買入系爭不動產，並由土地所有人將系爭不動產信託予第三人，同時約定建商未能在信託契約簽訂後二年內取得建造執照視同違約。
- ◆ 建商未於信託契約簽約後二年內取得建造執照，土地所有人因而起訴求償違約所生損害。

臺北地院103年度重訴字第1168號判決

- 土地所有人
- ◆ 建商未依限取得建造執照、給付買賣價款，屬可歸責於建商之違約事由。
- 建商
- ◆ 兩造簽訂契約後，發生文林苑都市更新衝突事件，亦有都市更新條例之連署與聲請釋憲之情況，導致採取「先送件、再補件」之都更案件因政府審查政策變更而漸趨緩慢，其後更經發佈大法官會議釋字第709號解釋文，等同政府都更政策或法令變更之情形，且被告等人申請相關請照時程確遭延宕，故建商得解除契約，且解除契約是由不可歸責於建商。

臺北地院103年度重訴字第1168號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 建商主張係因文林苑都更案致政府政策、法令變更審查流程，惟此部分除建商陳述外，並未提出依何政府就都更案變更政策、法令之文件或說明。
- ◆ 依建商撤回都市更新計畫申請之函文說明，本專案無法於時程內取得興建工程之建造執照，實係因與該都更範圍內之其他所有權人未取得共識。
- ◆ 建商據此向原告解除上開契約，自難認為有理由。

案例九

實務如何認定合建權利及都市更新之
實施者權利是否已移轉？

臺灣高等法院103年度上字第343號判決

➤ 事實

- ◆ 建商與土地所有人簽訂之都市更新合建契約第2條第3項約定：「簽訂本約後，甲方不得再與第三人有出售、設定抵押等擔保物權、合建及為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，不得任意停工，或將本標的合建權利讓與第三人，否則以違約論。」
- ◆ 土地所有人主張建商將都市更新合建契約之合建權利及都市更新實施者權利，轉讓予他人，違反契約約定，因而主張解除契約。

臺灣高等法院103年度上字第343號判決

- 土地所有人（被上訴人、原審原告）
- ◆ 依據臺北市政府都市更新處函文中記載：「查該更新單元內前有向日葵公司擬擔任實施者於101年6月15日召開『擬訂臺北市○○區○○段○○段○○○○地號等19筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案』自辦公聽會」及公聽會簡報資料中載明實施者為向日葵公司，足證建商擅自將合建權利及都市更新之實施者權利讓與第三人向日葵公司。

臺灣高等法院103年度上字第343號判決

- 建商（上訴人、原審被告）
- ◆ 從未將系爭契約之權利義務為任何移轉，無任何違約情事，土地所有人亦從未以此為由依約催告伊履行，其主張解約顯不合法。
- ◆ 建商與向日葵公司為關係企業，向日葵公司資本額較大，部分地主希望由較大資本額之向日葵公司舉辦公聽會，但公聽會舉辦之後，其他地主有意見，故本件仍回歸由建商主導，向日葵公司其後再無參與本件都更事宜。

臺灣高等法院103年度上字第343號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 在系爭都市更新案之都市更新事業概要送件資料中，所載規劃單位及申請人委託申辦之人亦為建商，而非向日葵公司。

臺灣高等法院103年度上字第343號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 同一更新單元於同一時期，實可能有數個符合上開資格之人舉辦公聽會，而存在多場公聽會，故縱令第三人曾「擬」擔任實施者召開公聽會，仍無法遽謂其已具備都市更新條例第3條第4款實施者地位，自難論建商有何讓與「實施者」權利情形。
- ◆ 本件尚難憑向日葵公司召開之單次公聽會或曾具名部分函件，遽論被上訴人有移轉合建權利。

案例十

實務如何認定依權利變換方式進行分配，
營業稅應由建商或土地所有人負責？

臺灣高等法院 104 年度上更(一)字第 120 號判決

➤ 事實

- ◆ 建商與地主約定以合建分售方式興建房屋，嗣後約定改為依都市更新條例之權利變換方式進行分配。依營業稅法規定建商必須按銷售額加計5%營業稅額開立統一發票與地主並繳納營業稅。
- ◆ 建商起訴請求地主給付其所繳納之營業稅。

臺灣高等法院 104 年度上更(一)字第 120 號判決

- 建商（上訴人、原審原告）
- ◆ 營業稅係由消費者為最終之負擔者，故建商繳納之營業稅，依法應由土地所有人負擔。都市更新權利變換計劃書內亦明確記載都市更新實施過程中依法產生對開憑證之稅捐時，土地所有人須補貼給建商。
- 土地所有人（被上訴人、原審被告）
- ◆ 雙方雖同意改依都市更新條例之權利變換方式進行分配，但仍比照合建契約之約定比例進行總值分配，兩造並無營業稅由地主負擔之約定。

臺灣高等法院 104 年度上更(一)字第 120 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 銷售貨物或勞務之營業人固為營業稅納稅義務人，然應納之銷項稅額，係由營業人向買受人收取之，買受人始為營業稅之負擔者。
- ◆ 土地所有人係以其移轉與建商之土地所有權，與建商互易建築完成分配之房屋，建商乃居於房屋出賣人之地地位，且被土地所有人主非屬營業人，建商自應繳納房屋部分之營業稅。除兩造間另有由建商負擔營業稅之約定外，依營業稅法規定，上開營業稅即應由土地所有人負擔。

案例十一

實務如何認定建商對於繼承人是否已履行通知義務？

臺灣高等法院 106年度重上字第791 號判決

➤ 事實

- ◆ 本件都市更新事業計畫及權利變換計畫案原於99年6月7日經臺北市政府核定並公告准予實施，然而，上開核定於100年6月23日經內政部訴願決定撤銷，建商須重新申請都更案核定並申請建照。至103年6月19日（取得使用執照之日）始完工。

臺灣高等法院 106年度重上字第791 號判決

- 土地所有人（被上訴人、原審原告）
- ◆ 建商明知都更案基地範圍內之地上建物原所有權人之一陳君已死亡，卻仍將陳君列入都市更新基地內建築物之所有權人為計算，更怠於踐行查證及通知繼承人之義務，致原都更處分於遭陳君繼承人提起訴願後遭撤銷，建商重新申請核定都更案並申請建照，逾期281.5日完工。建商應給付逾期每日依土地所有人已繳付房地價款萬分之5計付之遲延利息。

臺灣高等法院 106年度重上字第791 號判決

- 建商（上訴人、原審被告）
- ◆ 陳君繼承人未辦理繼承登記，都市更新事業計畫與權利變換計畫報核、審議期間，建物所有權人登記謄本均登載陳君為建物所有權人，無從得悉陳君死亡之事實。
- ◆ 內政部歷年揭示之函釋見解均以登記名義人為通知對象，建商無從得知主管機關所持法令見解將自「以登記名義人為通知對象」變更為「以實際繼承人為通知對象」，故逾期完工應屬系爭契約第9條第2項但書所約定「因政府法令變更、限制」或「其他非能力所可抗拒之情事」，不應計入遲延日數計罰違約金。

臺灣高等法院 106年度重上字第791 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 本件於聲請都市更新至嗣後遭內政部訴願決定撤銷時之期間內，都市更新條例、都市更新施行細則等相關法令，均未有法令變更、限制情形，並非契約條款所約定「政府法令變更、限制」。
- ◆ 建商於98年4月22日即收到異議書指出陳君已死亡，當已知悉陳君死亡之事實。另建商曾於99年8月30日以存證信函通知陳君繼承人領取不參與都市更新之建築改良物補償費，可見至遲於99年8月間即已查知陳君繼承人，並未有無法查證之情。

臺灣高等法院 106年度重上字第791 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 都市更新案實施者 **善意未得知** 原所有權人死亡而有繼承之權利狀態變動情形，若仍以登記名義人為通知及計算分配之對象，應予信賴利益之保障。然在實施者 **知悉** 所有權人死亡及繼承人存在之情形，則宜擴大通知參與並促請限期辦理繼承登記等以求適法，方能使繼承人知悉、表達、參與都市更新程序、行使同意權之權益受到合理保障。

案例十二

實務如何認定因不同意戶抗爭導致無法開工，是否屬於可歸責建商之事由？

臺灣高等法院 106 年度上易字第 1193 號判決

➤ 事實

- ◆ 因土地所有權人原配合之合建廠商發生財務困難，故由本件建商接手，兩造於98年1月23日簽約，約定以都市更新之方式合作興建大樓，土地所有人並同意另行納入其他19筆土地整合辦理都市更新，惟嗣其中有三戶因價格問題而不同意本案都市更新，並拒絕拆遷，因而迄未開工。

臺灣高等法院 106 年度上易字第 1193 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 本件兩造既合意以辦理都市更新方式合建，土地所有人並同意擴大納入其他19筆土地整合辦理都市更新，其事後因其中三戶拒不同意，並拒絕拆遷，就此因其他第三人無法整合而不同意都市更新，並拒絕拆遷致無法開工之情形，非可歸責於建商。
- ◆ 土地所有人事前既同意擴大納入其他19筆土地辦理都市更新，事後卻指摘係因建商為增加容積率而擴大辦理都市更新，致無法全部整合同意，應可歸責云云，已難謂可採。

臺灣高等法院 106 年度上易字第 1193 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 土地所有人指摘建商未依都市更新條例第36條規定請求主管機關代為拆除或遷移云云，惟建商就此已為召集代拆戶協調會，而主管機關是否執行代為拆除或遷移，乃其公權力職權裁量之行使，且事涉人民財產權之保障問題，非建商所得影響或指示，土地所有人自不得以拆除執照核發後迄今仍未執行代拆，而指係可歸責於建商。

案例十三

實務如何判斷已締結的都市更新契約是本約或預約？

臺灣高等法院 105 年度重上字第 12 號判決

➤ 事實

- ◆ 兩造於民國98年6月24日簽立房屋合建契約（下稱系爭契約）。嗣建商於102年7月31日取得拆除執照，而土地所有人拒絕將房地騰空點交予建商拆除。

臺灣高等法院 105 年度重上字第 12 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 一般合建契約，除約定合建之標的、建物層數及其分配、履約保證金之交付及返還外，尚涉及工期，土地及建物之點交、移轉、建物之構造、建材及設備，稅捐及費用之負擔、違約處理等重要事項（最高法院87年度台上字第2415號民事判決可參）系爭契約就合建之標的、建物層數及其分配、工期，土地及建物之點交、移轉、建物之構造、建材及設備，稅捐及費用之負擔、違約處理等重要事項為約定，已非預約，而係本約。無履約保證金之約定，不足以影響契約之性質為本約。

案例十四

實務如何判斷土地所有權人可否請求分配都市更新獎勵容積及停車位？

臺灣高等法院 103年度重上字第 874 號判決

➤ 事實

- ◆ 系爭合建房屋已於97年8月22日取得使用執照，建商並於97年12月10日發函通知地主辦理交屋手續。土地所有人函覆未就選屋達成協議，拒絕交屋。建商於98年初辦理建物第一次登記時，將B8店面、A10店面及系爭車位登記予土地所有人，並代為支付相關稅費。

臺灣高等法院 103年度重上字第 874 號判決

- 土地所有人（反訴原告）
 - ◆ 系爭契約簽立時，建商係以系爭合建房屋土地使用分區之法定容積上限630%基準興建房屋，惟其於申請建造執照時申請停車獎勵容積，允建樓地板面積已增加為746.43%，則增加之停車獎勵容積自應依容積增加之比例分配房屋面積予土地所有人。

臺灣高等法院 103年度重上字第 874 號判決

➤ 建商（上訴人、原審原告）

◆ 本件因符合臺北市增設停車空間鼓勵要點之規定，系爭合建房屋容積率最終核准為746.46%，而依系爭契約第3條約定，土地所有人可分得房屋坪數係其所提供土地面積 $\times 630\% \times 60\%$ ，並未約定其可分得興建系爭合建房屋坪數60%，且建商有權自行規劃最大允建面積，可見土地所有人已得預見允建面積可能較法定容積630%為高，並同意其分得面積以外之面積均歸建商所有，並無從主張因增加獎勵容積可再分配12.15坪。

臺灣高等法院 103年度重上字第 874 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 土地所有人雖主張建商就停車獎勵額外增加樓地板面積及獎勵停車位部分，違反誠信告知有取得停車獎勵容積之附隨義務，致其短少分配停車獎勵容積、獎勵汽車停車位、獎勵機車停車位。然系爭合建契約並未約定因停車獎勵額外增加樓地板面積及獎勵停車位部分應分配予土地所有人。且獎勵容積並不影響基準容積之容積率，故建商於系爭契約中就增加停車獎勵容積尚不負告知、說明義務。

臺灣高等法院 103年度重上字第 874 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 系爭契約第3條第1項約定土地所有人房屋可分得之面積以法定允建基準樓地板面積 $\times 630\% \times 60\%$ 計算，以及建商得自行規劃設計最大允建容積，顯然於簽約時已考量並已在系爭契約內加以約定建商得另行規劃設計，可預見系爭合建案可能因建商另行規畫變更為最大允建容積，且該容積並非列為渠得分得之面積，尚難認為建商違反系爭契約誠信告知獎勵容積增加允建面積之附隨義務。

臺灣高等法院 103年度重上字第 874 號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 土地所有人於系爭契約簽訂時，已確定其分得之面積，並可預料建商可能就系爭建案規劃設計最大允建面積，其評估後仍決定簽約，並同意扣除其分得部分，所餘房屋全部歸建商所有，依上開說明，其自不得於契約成立後，以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增加給付。

案例十五

實務如何判斷土地所有權人可否主張於驗收後方給付找補款？

臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1512號判決

➤ 事實

- ◆ 建商為系爭都市更新案之實施者，建商與土地所有人簽訂協議書，約定由土地所有人將其房屋參與系爭都市更新案。兩造並約定土地所有人選定新建房屋為「13樓B3」。該新建房屋已經取得使用執照，建商訴請土地所有人給付找補款等費用。

臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1512號判決

➤ 法院判斷

- ◆ 依協議書所約定事項，僅約定給付之標的物為選定之系爭建屋及車位，並未對坪差找補款之付款條件有其他限制，且未將驗收列為付款前之程序，可見驗收與否，並非被告拒絕本件給付之事由。
- ◆ 兩造固曾前往系爭建物及車位驗屋，惟建商循其內部作業程序通知及與被告驗屋，亦尚難反推論此為契約義務及拒絕付款之事由。況且，兩造所簽訂之協議書均未對建材、格局、裝潢、變更設計、驗收保留款等事項有所約定，可見土地所有人主張依約需於完成驗收及修補瑕疵後始有付款義務，並不足採。

NOTE



感謝聆聽
敬請指教