

老屋重建契約態樣與注意事項

講 師 | 理律法律事務所
| 劉昌坪律師

中華民國 110 年 7 月 31 日

都市更新或危老重建？

	都市更新	危老重建
申請人	實施者	起造人
適用範圍	符合更新單元劃定基準規定， 基地面積達1,000平方公尺以上	符合標準之危老建物（詳後述）， 無最低基地面積限制
同意比例	土地及合法建物所有權人 「多數」同意	土地及合法建物所有權人 「全數」同意
實施方式	以權利變換實施時， 由政府審查分配方式	私人間協議合建，政府不涉入
容積獎勵	基準容積1.5倍 或原容積加基準容積之0.3倍	基準容積之1.3倍或原容積之1.15倍 另有最高10%之時程獎勵、規模獎勵
行政程序	較為繁複（公聽會、審議會）	較為簡便（主要為重建計畫審議）
優惠措施	放寬建蔽率及高度管制、 稅捐減免	放寬建蔽率及高度管制、稅捐減免

壹、簽署危老重建契約時應注意事項

危老重建契約常見型態

- 危老重建計畫之規劃、申請核准、建築施工，涉及相當程度專業，實務上房地所有權人經常與建商或其他營利事業簽訂合建契約。
- 合建契約通常係由房地所有權人提供房地，建商或其他營利事業提供資金和專業技術，共同合作興建房屋，與土地所有權人自行出資興建房屋或委託建商代為營建不同。
- 合建契約常見型態包括：合建分屋、合建分售、合建分成等。

簽約前應注意事項

一、簽約對象

1. 簽訂契約前，應先確認簽約對象身分，究為建設公司、營造公司或建築經理公司？
2. 應瞭解該公司有無可參考的完工案例、過去是否有參與都更、危老重建經驗？是否曾發生工程糾紛？協力廠商（營造廠商、顧問公司、建築師）的經驗與能力等等。

簽約前應注意事項

二、容積獎勵相關權利義務：

應確認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，建商應向所有權人詳細說明。

都市更新容積獎勵項目

容積獎勵辦法相關條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第5條	原建築基地之原建築容積高於基準容積	原建築基地之基準容積10%、或依原建築容積
第6條	結構堪慮建築物	上限為基準容積10%
第7條	提供公益設施	依公式計算獎勵容積，以法定容積之30%為上限
第8條	協助開闢公共設施	依公式計算獎勵容積，以法定容積之15%為上限
第9條	保存、修復、再利用、管理維護文化資產	文化資產實際面積之1.5倍

都市更新容積獎勵項目

容積獎勵辦法相關條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第10條	綠建築獎勵	鑽石級：10%；黃金級：8%； 銀級：6%；銅級：4%；合格級：2%
第11條	智慧建築獎勵	鑽石級：10%；黃金級：8%； 銀級：6%；銅級：4%；合格級：2%
第12條	無障礙獎勵	無障礙住宅建築標章：5% 新建住宅性能評估之無障礙環境 第一級：4%；第二級：3%
第13條	耐震設計	耐震設計標章：10% 結構安全性能 第一級：6%；第二級：4% 第一級：2%；

都市更新容積獎勵項目

容積獎勵辦法相關條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第14條	108.5.15後一定時程以內擬定事業計畫報核	依時程計算，上限基準容積10%
第15條	完整街廓或土地面積達一定規模以上	依面積計算，上限基準容積35%
第16條	門牌戶20戶以上全體同意協議合建	基礎容積5%
第17條	處理占用他人土地之舊違章建物	依實測面積給予獎勵容積，上限基礎容積20%

危老容積獎勵項目

危老容積獎勵辦法條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第3條	原建築基地之原建築容積高於基準容積	原建築基地之基準容積10%、或依原建築容積
第4條	原建築基地符合本條例第三條第一項各款規定	符合第一款：10% 符合第二款：8% 符合第三款：6% (各款獎勵不得重複申請)
第4條之1	重建計畫建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年	2%
第5條	建築基地退縮建築	退縮4公尺以上：10% 退縮2公尺以上：8%
第6條	耐震設計	耐震設計標章：10% 結構安全性能評估第一級：6% 結構安全性能評估第二級：4% 結構安全性能評估第三級：2%

危老容積獎勵項目

危老容積獎勵辦法條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第7條	綠建築獎勵	鑽石級：10%；黃金級：8%； 銀級：6%；銅級：4%；合格級：2%
第8條	智慧建築獎勵	鑽石級：10%；黃金級：8%； 銀級：6%；銅級：4%；合格級：2%
第9條	無障礙獎勵	無障礙住宅建築標章：5% 新建住宅性能評估之無障礙環境 第一級：4%；第二級：3%
第10條	協助取得及開闢公共設施	依公式計算，上限基準容積5%

危老容積獎勵辦法第12條：申請第3條至第6條規定容積獎勵後，仍**未達本條例第6條第1項所定上限者**，始得申請第7條至第10條之容積獎勵。

危老條例第6條第1項（獎勵容積上限）：
建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積。

危老容積獎勵

危老條例條文	獎勵項目	獎勵容積內容
第6條第2項	危老條例施行後一定期間內申請之重建計畫	施行後三年內：建築基地基準容積10% 施行後第四年：建築基地基準容積8% 施行後第五年：建築基地基準容積6% 施行後第六年：建築基地基準容積4% 施行後第七年：建築基地基準容積2% 施行後第八年：建築基地基準容積1%
第6條第3項	規模獎勵	重建計畫範圍內符合第3條第1項之建築物基地或加計同條第2項合併鄰接之建築物基地或土地達200平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積2%之獎勵，每增加100平方公尺，另給予基準容積0.5%獎勵

危老條例第6條第2項及第3項之容積獎勵均**不受第6條第1項獎勵容積上限之限制**。

該二項容積獎勵**合計**不得超過各該建築基地基準容積之10%。

若合併鄰接基地或土地重建，計算容積獎勵時，鄰接基地或土地面積限定於1,000m²以內

貳、契約架構參考

貳、契約架構參考

- 基於私法上契約自由原則，民眾有選擇契約相對人的自由，決定契約內容的自由，以何種方式簽訂契約的自由。
- 契約雙方當事人原則上可以自由約定契約內容，但契約內容不得違反法律強行規定、禁止規定、公序良俗。
- 擬定契約內容應注意之基本原則包括：
 - 履行義務之時程必須具體明確。
 - 明確約定各種費用由何方當事人負擔。
 - 確保兩造當事人間資訊對等。

貳、契約架構參考

- 解釋契約條款時考量之因素：
 - 文義解釋原則。
 - 探求當事人立約時之真義。
 - 訂定契約當時及過去之事實、交易習慣。
 - 契約之主要目的及經濟價值。

貳、契約架構參考

一、契約目的

甲（參與危老重建之所有權人）、乙（起造人）雙方為完成本都市危險及老舊建築物加速重建事業案（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、契約架構參考

二、本案標的

1. 本案範圍包含臺北市○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範圍為準。
2. 契約簽訂後，除經主管機關審議要求調整範圍外，其餘如有範圍變動情事，乙方應通知甲方並取得甲方同意。

貳、契約架構參考

三、確認甲方參與範圍

說明危老重建案範圍內甲方之不動產產權，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、契約架構參考

2. 屋地不同人：

甲方提供其所有土地參與本案，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、契約架構參考

四、實施方式

雙方同意本案依據都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下稱危老重建條例）及相關子法辦理重建事業，由○○○擔任起造人，以協議合建方式實施。

貳、契約架構參考

五、建築規劃

為避免甲乙雙方資訊不對稱，應約定乙方應提供建築規劃內容予甲方參考之義務，但建築規劃實際定案內容仍以主管機關核準內容為準。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，且應保障甲方選配房屋單元及車位之價值，並取得甲方同意；如變動內容係配合主管機關審議要求，則甲、乙雙方均須配合。

貳、契約架構參考

約定內容例如：

1. 重建後建物預定採○○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，如屬本案之重建計畫內容者，須與送交主管機關審議者相符，但建築規劃實際定案內容，以主管機關核準之重建計畫內容為準。
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房屋單元（註：土地及建築物，以下同）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、契約架構參考

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危老重建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、契約架構參考

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乙方指定信託機構依信託契約內容執行信託管理。
2. 乙方於危老重建計畫申請核准後，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，信託相關費用由乙方全額負擔。
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、契約架構參考

- ◆ 為避免過早就信託房地予他人，契約中建議約定於危老重建案到達一定成熟度後(例如完成危老重建案並向主管機關提出申請核准後)，再依通知於期限內簽訂信託契約。

貳、契約架構參考

七、騰空點交更新前房地

約定內容例如：

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、清理之，甲方不得異議。

貳、契約架構參考

八、重建後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

1. 分配原則

以協議合建方式辦理重建，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。另因危老重建案可能受申請之獎勵項目、額度有所變動，乙方應有義務主動告知甲方。

貳、契約架構參考

約定內容例如：

- (1) 甲方應分回之房屋單元為○，其產權面積約定分別如下：（詳列計算式...）
- (2) 甲方應分回之停車位共○席，其位置及編號分別如下：（詳列計算式...）
- (3) 上述分配如因主管機關審議調整，乙方應有義務主動告知甲方。

貳、契約架構參考

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重建後房屋及汽車位，於通知時乙方應一併提供重建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重建後店面。
- (3) 原面向○之建物所有權人得優先選配重建後面向○之建物。

貳、契約架構參考

- (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、契約架構參考

3. 找補原則

約定內容例如：

甲方分回之房屋單元實際登記面積較協議書記載房屋單元面積減少時，雙方同意以兩者面積計算應找補金額，由乙方通知甲方驗收交屋時以現金找回差額價金，並簽具領據予乙方。

貳、契約架構參考

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、契約架構參考

十、工程施作、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本案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、契約架構參考

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、契約架構參考

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、契約架構參考

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。乙方應出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

貳、契約架構參考

十一、交屋作業

約定內容例如：

1. 乙方應於領取重建後建築物使用執照後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、契約架構參考

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. 乙方應擔任重建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、契約架構參考

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，乙方並應通知相關主管機關派員會同見證雙方已否移交。

貳、契約架構參考

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、契約架構參考

重建後所有權移轉登記

- ◆ 本案取得使用執照後，甲乙書雙方應提供必要文件予乙方指定之地政士全責辦理申報稅捐及產權登記相關事宜，由乙方申請建築物第一次登記。

貳、契約架構參考

十二、稅捐負擔

約定內容例如：

1. 甲方於本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. 依據危老重建條例參與本案得享有之地價稅、房屋稅減免，乙方應代為申請。

貳、契約架構參考

3. 因參與本案而產生之營業稅、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. 甲方於選配戶及停車位交屋完成後，自交屋日起自行負擔該戶及汽車位之水費、電費、瓦斯費、瓦斯裝表費及社區管理費等費用。

貳、契約架構參考

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。

1. 本案危老重建計畫遭主管機關撤銷。
2. 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、契約架構參考

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。

貳、契約架構參考

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。

貳、契約架構參考

十五、其他事項

約定內容例如：

1. 本案所留設之人行步道、夜間照明、公益設施等公眾使用部分，均應載於重建計畫書、公寓大廈管理規約草案及預售屋買賣契約中，甲乙雙方均應遵守且非經主管機關同意不得變更之。
2. 甲方不得於接管前公開銷售其所分得之房屋單元及停車位，但經與乙方另行協議並委由乙方代為銷售者不在此限。代為銷售費用由雙方另行協議。

貳、契約架構參考

十五、其他事項

約定內容例如：

3. 本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。
4. 雙方以本契約所載之地址為通訊地址，通知應以雙掛號郵寄。如因一方變更通訊地址但未通知他方致他方受有損害者，受損害方得向他方請求損害賠償。

貳、契約架構參考

十五、其他事項

約定內容例如：

5. 本契約包括本契約附件及依本契約約定所提供之其他文件和證書。除本契約明確約定外，別無其他限制、承諾、認諾、聲明、擔保、誓約或許諾。

貳、契約架構參考

十五、其他事項

約定內容例如：

6. 甲、乙雙方對於因本契約所生或與本契約有關之之任何爭執、爭議或請求（下稱「爭議」），應於收到他方當事人以書面告知爭議之通知後90日內合理努力解決之。若有任何爭議未能解決，任一方當事人得將該爭議提付中華民國仲裁協會，依據中華民國仲裁法及中華民國仲裁協會仲裁規則，以仲裁解決之。此仲裁庭應由三位仲裁員組成。各方當事人應各指定一名仲裁員，第三位仲裁員則由該二位仲裁員合意指定之。仲裁地應在中華民國臺北市。