

## 都市更新訴訟案例爭點分享

講師 | 張雨新律師事務所  
| 張雨新律師

中華民國110年 10 月 2日

# 簡報大綱

- 壹、都市更新概論
- 貳、都更訴訟概論
- 參、都更訴訟案例分享
- 肆、結語

# 壹、都市更新概論

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

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

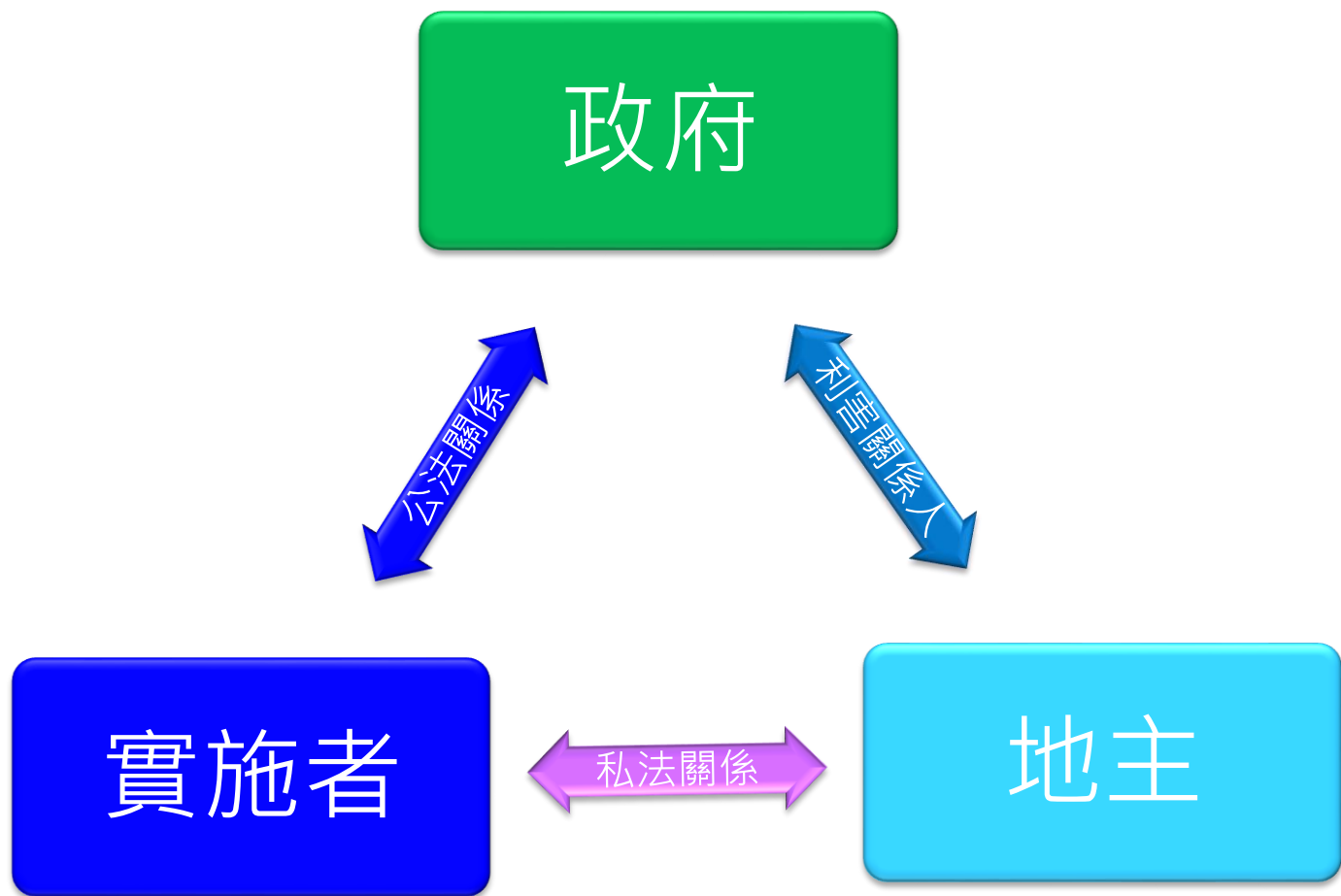
# 壹、都市更新概論-條例修法(108.1.30)



# 壹、都市更新概論-條例修法2

- ◆未報核都更案適用新法
- ◆進行中都更案法規適用(新法§86)
  - ◆107.12.28(修正日期)前已申請事業概要
    - ◆同意比率、審議及核准程序，依新法
  - ◆107.12.28前已報核事業計畫
    - ◆有爭議辦理聽證(程序簡化)
    - ◆依舊法須一體適用(內政部108.6.21令)
  - ◆107.12.28起5年內未報核權利變換計畫，依新法

# 壹、都市更新概論-三面關係圖



# 壹、都市更新概論- 更新主體

## 政府主導(自行、評選委託、同意實施) (\$12) (23/685=3.3%)

- ◇ 整體規劃 → 招商投資 → 公開評選 → 重建開發
- ◇ 開發方式: 權利變換、設定地上權...
- ◇ 常見搭配: 租賃、委託經營、標售...

## 民間主導(96%)

- ◇ 委託實施(\$26) { (投資型)實施者(約8成, 最為常見)  
(管理型)實施者(類似委建)
- ◆ 自行實施(\$27) → 自組都市更新會 → 委任統籌機構(\$28)

# 貳、都更訴訟概論



## 貳、爭訟類型與分析-二元訴訟制度

- ◆ 法院分成行政跟普通(民事)法院兩個體系(釋448)
  - 因公法關係所生之爭議由行政法院審判
  - 因私法關係所生之爭執由普通法院審判
  
- ◆ 民事、行政訴訟競合關係(民訴§182；行訴§12)

## 貳、都更訴訟概論-住戶vs.實施者1

- 實施者擬具之權利變換計畫與其與土地所有權人間簽訂之協議合建契約，二者並無關連，**主管機關對權利變換計畫為審查時，自不及於協議合建契約之內容**(最高行107年度判字第12號)
- 新北市都市更新契約注意事項
- 臺北市都市更新參與注意事項(停看聽)

## 貳、都更訴訟概論-住戶vs.實施者2

### □ 最高民108年度台上字第2312號

- 按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之...。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約。兩造就系爭備忘錄究屬預約或本約有爭執，原審認定兩造所訂系爭備忘錄就合建之土地、資金、分屋比例、搬遷費用及房租補償等雖有約定，惟就工期、建物之構造、建材及設備，合建完成後土地及建物之點交、移轉等一般合建房屋契約之重要事項均未約定，且約定須另訂合建契約以補充之，可見兩造無從逕依系爭備忘錄履行合建義務，而須另訂合建契約本約以為履約之依據，因認系爭備忘錄屬預約，並未違背法令。

### □ 無履約保證金之約定，不足以影響契約之性質為本約 (臺高民105 年度重上字第12號)

# 貳、都更訴訟概論-住戶vs.更新會1

## □ 萬華更新會

## □ 民事法院:

- 該都市更新會之成立大會召集程序或決議方法有無違反法令規定，乃原告得否依民法第56條第1項前段「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議」之規定，向民事法院請求撤銷其決議之事由。此與原告是否因原處分而受有權利或法律上利益之損害一節，尚屬有間。

## □ 會員大會決議救濟(決議方法撤銷；決議內容確認無效)

# 貳、都更訴訟概論-住戶vs.更新會2

## □ 萬華更新會

## □ 民事法院:

- 第8條規定會員大會之召集應於20日前通知會員及第10條規定會員大會決議合法出席及同意人數，暨所占土地及建物面積之一定比例，對於開會通知之內容及提案之表決方式，並未加限制。
- 開會通知倘足資辨識會議之主旨、目的，所採用表決方式，已能正確計數同意之人數及所占土地與建物面積比例，縱未依內政部公布之會議規範第3條第2項規定，於開會通知附送有關資料，或未採取該規範第55條所列舉手、起立、正反兩方分立、唱名、投票之表決方式，仍難指其召集程序或決議方法為違法。

## 貳、都更訴訟概論-訴訟主體(原告)vs.政府

- 地主
  - 公地主、私地主
- 簽同意書地主
- 違占戶
- 實施者
- 實施者股東
- 鄰人
  - (金山南路案)
  - (汀州路案)

# 貳、都更訴訟概論—訴訟參加

- 獨立參加(行訴§ 42)
- 通知同意戶
  - 職權通知
    - 私有土地及合法建築物所有權人，並非處分之相對人，訴訟結果，當無直接損害其權利或法律上利益之可能，自不得依行政訴訟法第 42 條第 1 項規定命其獨立參加訴訟。
  - 聲請輔助參加(行訴§ 44.2)

## 貳、都更訴訟概論—訴訟對象

- 行政處分(具體事件、對外發生法律效果)
  - 核准、核定、審議核復等
  - 劃定更新地區? (一般處分)
- 非行政處分
  - Ex:時程獎勵陳情回復
- 地主與建商間合建爭議?



# 貳、都更訴訟概論-訴訟類型

- 撤銷訴訟(§4)
- 課予義務訴訟(§5)- 「公法上請求權基礎」
  - 怠為處分之課予義務訴訟
  - 駁回處分之課予義務訴訟
- 確認訴訟(§6)
  - 行政處分無效-具有重大明顯瑕疵(如貼在額頭上，一望即知)
  - 公法上法律關係成立或不成立 ( 存在或不存在 )
  - 已執行完畢或已消滅之行政處分為違法
- 給付訴訟(§8)

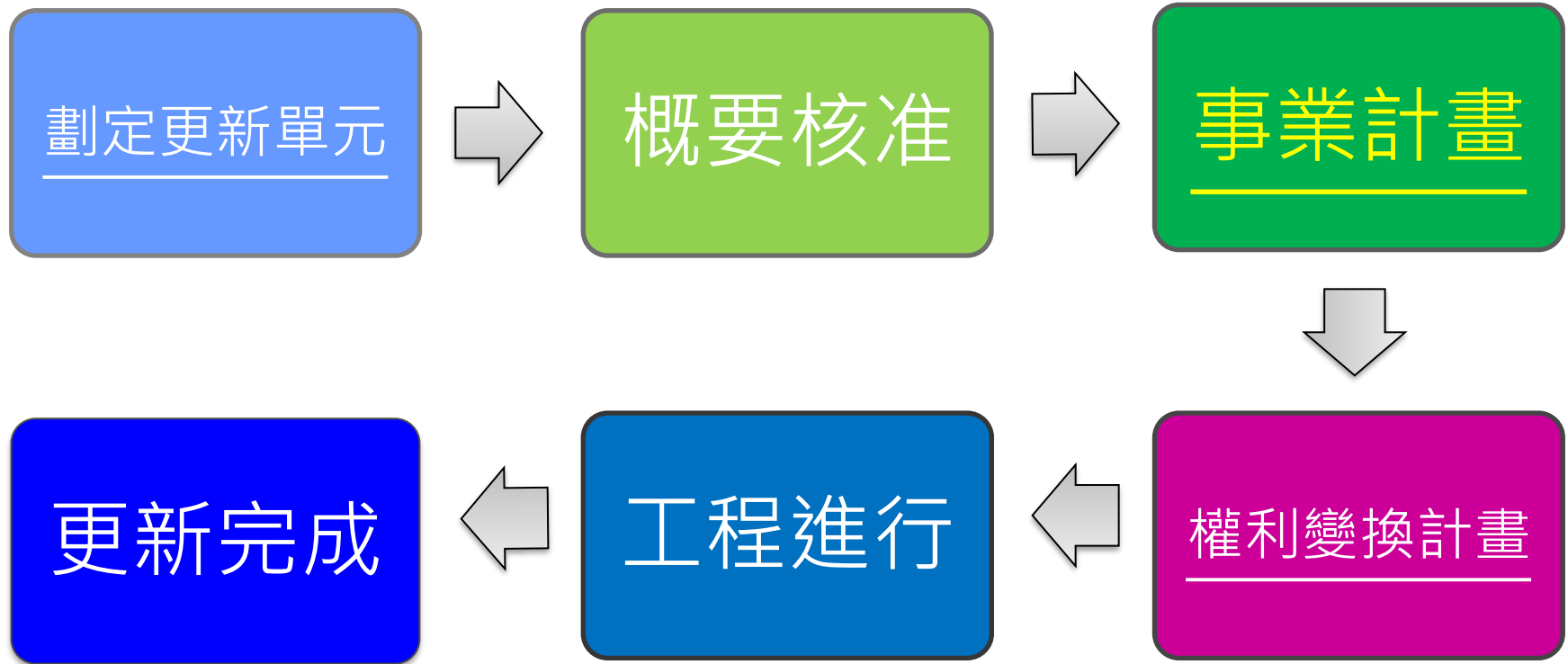
※(案號/判例/判決/裁定)

# 貳、都更訴訟概論-停止執行

- 暫時性權利保護
- 行訴§ 116.2
  - (1)將發生難以回復之損害
  - (2)有急迫情事
  - (3)於公益無重大影響或原告之訴非顯無理由
- 效果:行訴§ 116.5
  - 得停止原處分或決定之效力、處分或決定之執行或程序之續行或全部

# 參、都更訴訟案例分享

# 都市更新多階段程序



## 參、爭訟類型與分析-適時主張權利

都市更新條例採取多階段行政程序的方式，包括都市更新地區單元劃定階段、都市更新事業概要核准階段、都市更新事業計畫核定階段與權利變換階段等多個行政程序階段。主管機關對私人所擬具之都市更新單元劃定所為之核准，影響更新單元內所有居民之法律權益，居民如有不願被劃入更新單元內者，得依法定救濟途徑謀求救濟(內湖康寧段案)。

# 都市更新法定文件

- 事業概要同意書
  - 事業計畫同意書
  - 權利變換意願調查及分配位置申請書
  - 專業估價者共同指定意願書(新增)
- 

## 私權約定

- ◇ 合(委)建契約、補充協議書...
- ◇ 合作開發備忘錄、意向書(真意、內容)
- ◇ 信託契約
- ◇ 拆除同意書

# 參、爭訟類型與分析-同意書比率

## ■ 事業計畫法定同意門檻(§37)-報核時

私有產權	新法	舊法(人數+產權)
公辦	政府評選實施者:1/2；公地大於1/2，免同意	無
迅行地區	1/2	1/2；1/2
其他地區	3/4	3/5；2/3
自劃單元	4/5	2/3；3/4
人數免計	產權大於9/10	產權大於8/10

## ■ 法定排除同意計算事由(§24)

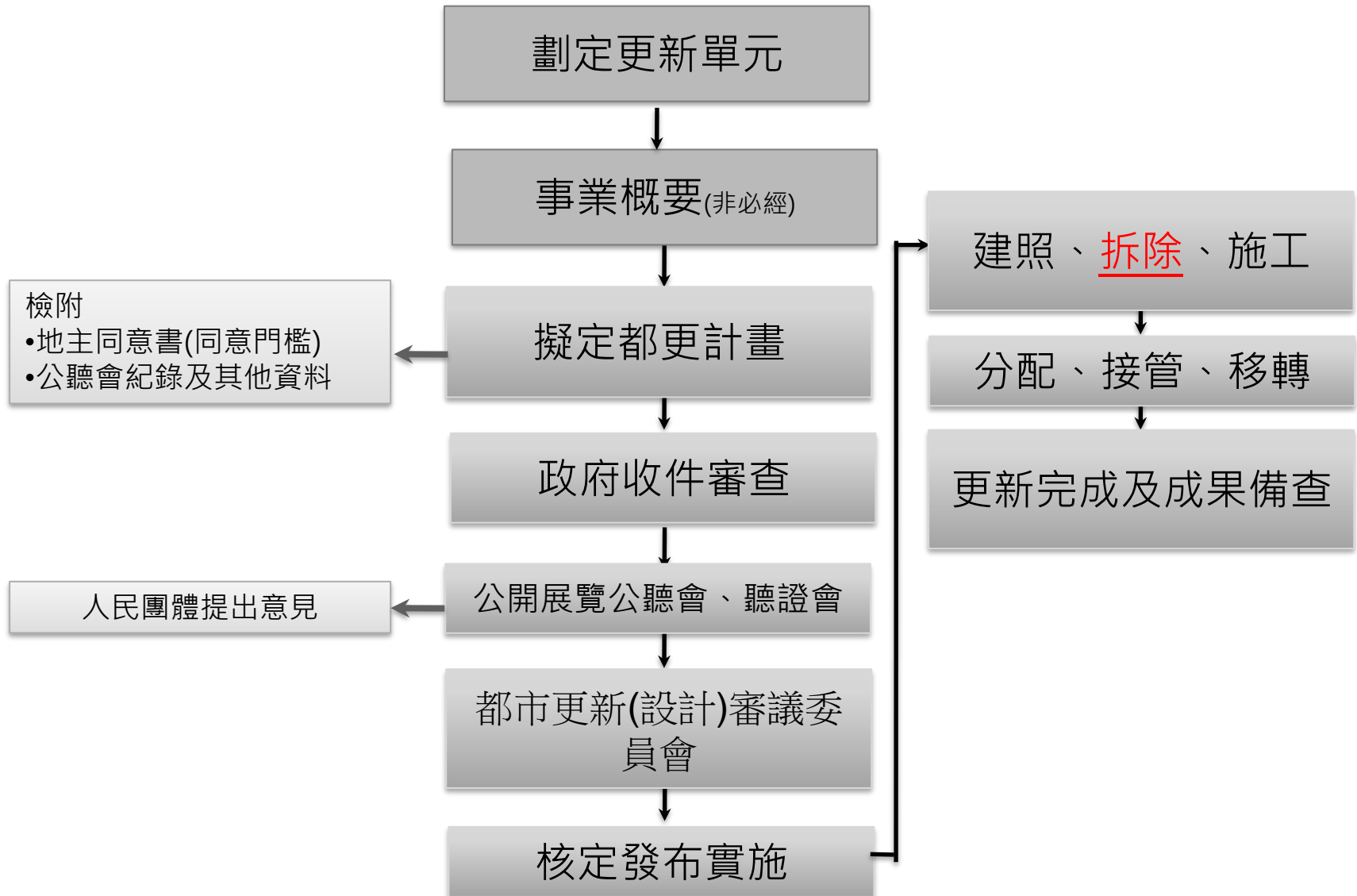
- Ex:文資、協議保留宗祠、代管、假扣押、神明會土地等
  - 假扣押公同共有土地是否全部排除人數及面積?(內政部109.8.5台內營字第1090812771號函)

# 參、爭訟類型與分析-同意書撤銷

- 事業計畫階段，在「公開展覽」程序：
  - 期滿前，可表示撤銷。若補正後未達同意比例門檻，駁回都更案申請。
  - 期滿後，除有民法88、89、92規定的錯誤、被詐欺或被脅迫等情形、或雙方合議撤銷外，無法任意撤銷。
- ※權益減損(新法):
  - ◇ 分配比率減少(實施者與全部地主)
  - ◇ 分配價值比率減少(地主間)
- 最高行105判221:
  - 同意或撤銷同意性質屬私法行為
  - 不適用行政程序法第49條:「基於法規之申請，以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。」



# 都市更新案件流程



## 參、爭訟類型與分析- 正當行政程序

- 本案有必要重新踐行公開展覽程序，不僅在於使所有權人得以知悉系爭都更案之內容，更在於使所有權人得就變動後之都更案內容為同意權之行使，重新確認同意比例，以確保權利人乃「知情後同意」，否則即有失於司法院釋字第709號解釋所示居民共識形成應以正當程序為之之意旨。

# 都市更新事業計畫

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。實施者為都市更新事業機構，其事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等。...
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。不動產開發信託、資金信託、續建、同業連保。
- 二十一、維護管理及保固事項。.....。

## 參、爭訟類型與分析-財務計畫vs.共同負擔

- 以權利變換方式實施都市更新時，實施者擬具之權利變換計畫，就權利變換所產生之必要人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用數額之多寡，固然將影響權利變換範圍內土地所有權人之共同負擔，而權變實施辦法第13條第2項，亦規定管理費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中記載，然此仍僅限於「計算基準」，若都市更新事業計畫載有管理費用金額，則僅屬預估值...

# 參、爭訟類型與分析- 超額選配10%

- 最高行109判518
  - 參加人所擬系爭選配原則第5點規定係將土地所有權人及權利變換關係人其應分配價值110%範圍內之房屋單元，定為可任其自由選配。對於逾其應分配價值110%範圍之房屋單元，始界定為超額選配。該界定既已對原住戶更行有利，且仍許表達意願超額選配，僅於超額選配時，須與參加人協商。系爭選配原則已就分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，提供相較於法律規定更有利選配原則，自不能指該選配原則有違反比例原則，或指其限制目的何在。

# 參、爭訟類型與分析—管理費用

## • 最高行106判393(海砂屋-風管費)

- 一 本件係由更新單元內土地及合法建築物所有權人自組更新團體擔任實施者，自行辦理更新事業，實施權利變換之結果，產生之盈虧，仍由參與之權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同承擔，並無實施者獲取報酬問題，是關於「風險管理費」，於本件情形仍應就參加人實施系爭都市更新事業，可能承擔之風險，予以考量估列。
  
- 一 都市更新事業之實施，其時程常達數年，其間或因物價上漲超出預期，或有其他未能預估之經營風險發生，參加人以風險管理對照表所列最低費率予以提列，被上訴人予以核准，揆諸前開說明，尚難謂有判斷上之恣意。

# 參、爭訟類型與分析-營業稅

- 權利變換與分屋概念相同
- 公有土地參與都市更新而分得之房地應否課徵營業稅
- 營業稅由何人負擔
- 營業稅應以事業計畫或權利變換計畫何者為準？
- 財政部109年09月14日台財稅字第10900611910號令

# 參、爭訟類型與分析-權利價值爭議

- 何謂權利價值
  - 更前說
  - 估價說
  - 分配說(106判203)
  
- 權利價值如何爭議(審議核復)
  - 領現金補償者可否爭議
  - 爭議他人權值



# 肆、結語

更新為都市發展所必經之路

都更原理採多數決方式辦理

更新推動受政府審議及監督

尋求專業協助了解自身權益

與實施者溝通協調達成目標

都更為有價天下無白吃午餐



~~簡報結束×敬請指教~~

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北 **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