

臺北市都市再生學苑 x 112年度都市更新重建系列講座

都市更新訴訟常見爭議

講 師 | 理律法律事務所
| 郭怡利律師(初級合夥人)

中華民國 112 年 6 月 3 日

簡報大綱

01

都市更新程序

- 1.都市更新會成立大會決議撤銷
- 2.通知對象
- 3.核定前的修正

02

契約性質

- 1.本約/預約
- 2.委任/互易混合契約

03

其他常見爭議

- 1.代為拆遷
- 2.權利變換/協議合建
- 3.營業稅負擔
- 4.可歸責於實施者之施工展延



案例一

實務如何判斷都市更新會
成立大會之決議得否撤銷？

都市更新（重建）實施者—更新會



最高法院107年度台上字第1957號民事判決

◆ 主要事實

- 都市更新會經臺北市政府核准成立，然而更新會成立大會及第1次臨時會員大會，並未依據都市更新團體設立管理及解散辦法第8條規定於開會前20日合法通知。土地所有權人主張上開大會召集程序違法，依民法第56條第1項規定訴請撤銷決議。

民法第56條第1項

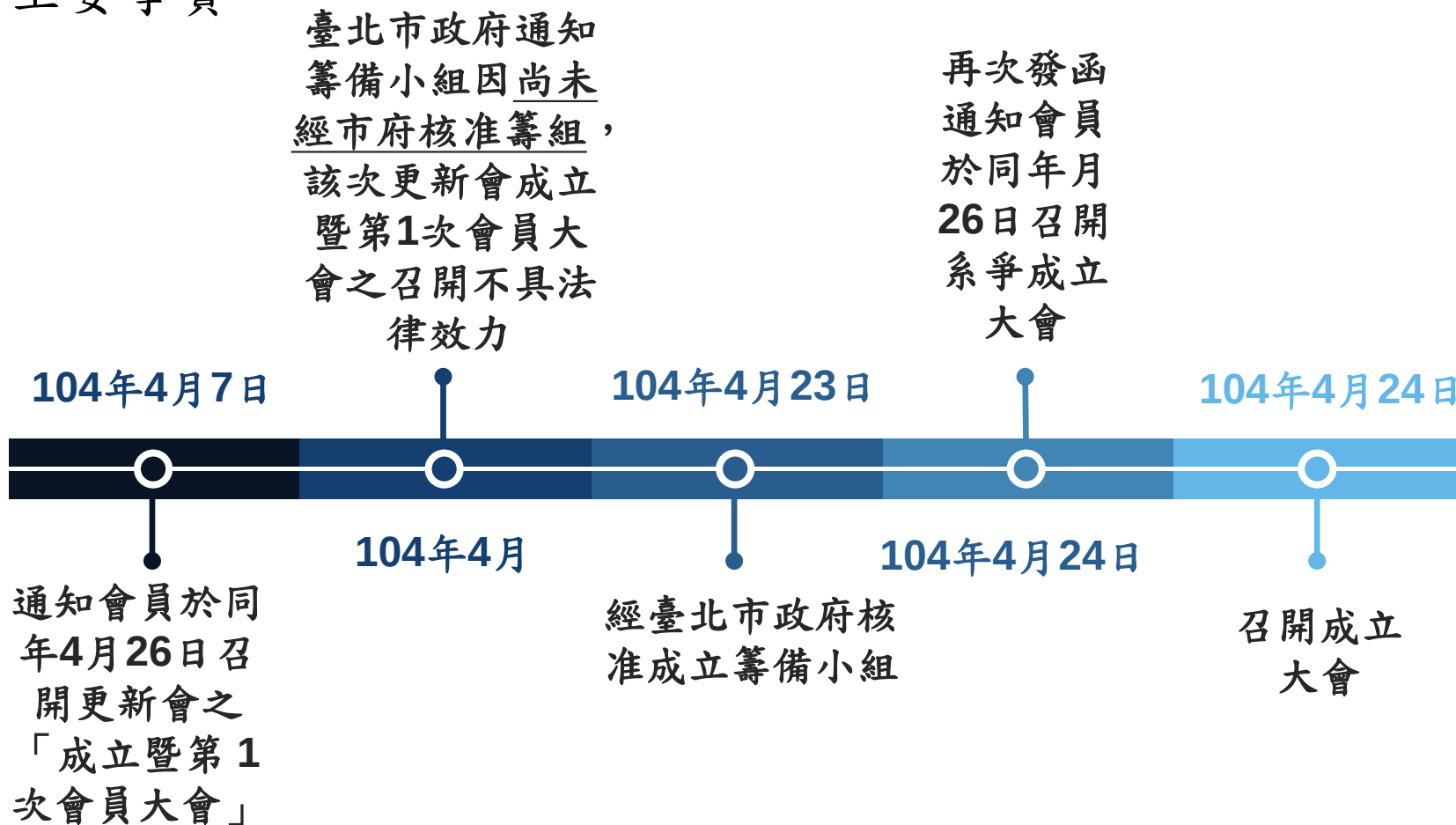
總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。

公司法第189條之1

法院對於前條撤銷決議之訴，認為其違反之事實非屬重大且於決議無影響者，得駁回其請求。

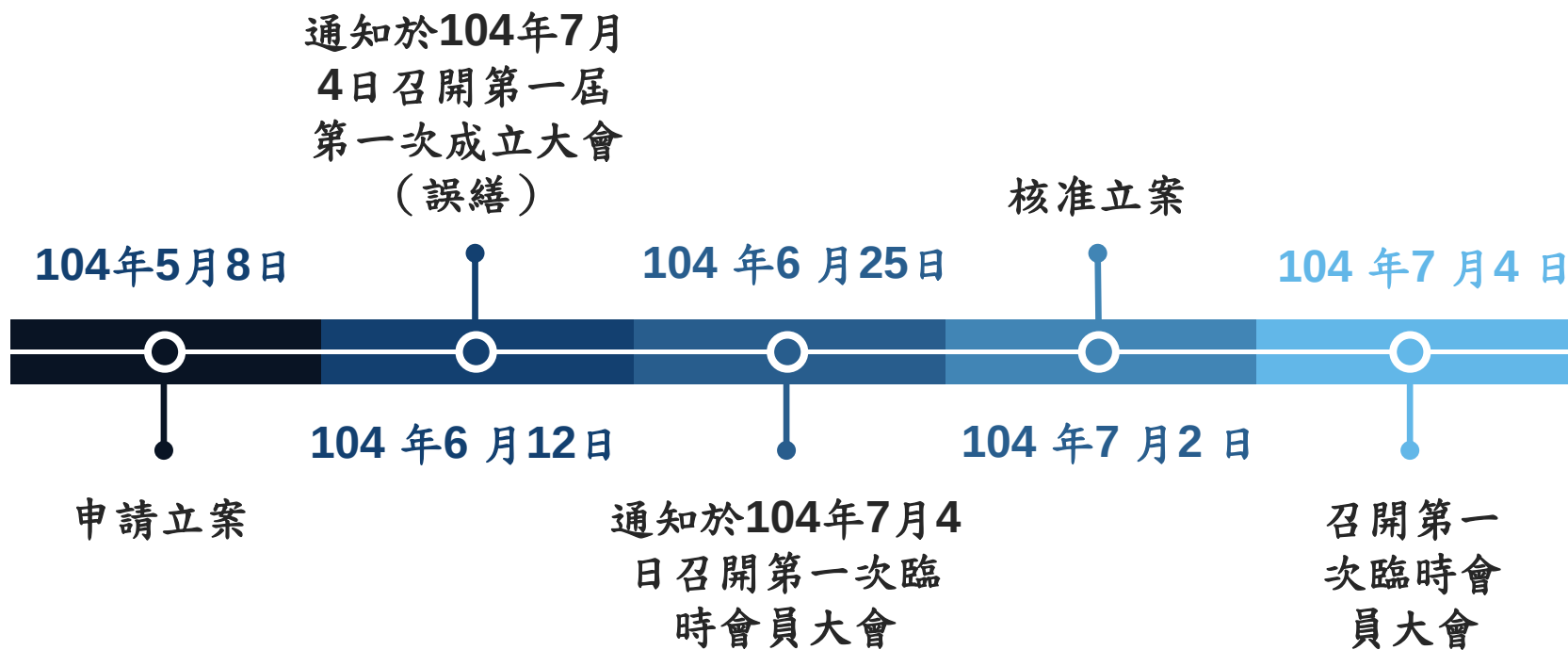
最高法院107年度台上字第1957號民事判決

◆ 主要事實



最高法院107年度台上字第1957號民事判決

◆ 主要事實



最高法院107年度台上字第1957號民事判決

◆ 法院見解

- 成立大會與會員大會不同：
 - ✓ 都市更新團體經主管機關核准籌組後所召開之「成立大會」，目的係為決議章程及選舉理事、監事，以便向主管機關申請立案。
 - ✓ 都更管理辦法第7條、第8條則係都市更新團體申請立案後，由理事長所召集之定期或臨時之會員大會。
- 都更管理辦法第2章對成立大會之召集程序及表決方法均無明文規定，則有關其召集時間之通知及表決方法，自可依會議規範（內政部訂定發布）第3條第1項第1款、第2項之規定，由發起人或籌備人召集之，並由召集人根據路程遠近及交通情形，於適當時間前將開會事由、時間及地點通知各出席人或公告之；可能時，並附送議程及有關資料。

最高法院107年度台上字第1957號民事判決

◆ 法院見解

- 按民法第56條第1項請求撤銷總會決議之規定，既係參考公司法第189條規定修正而來，基於相類情形應為相同處理原則，於法院受理撤銷總會決議之訴時，自得類推適用公司法第189條之1規定，倘總會之召集程序或決議方法違反法令或章程之事實，非屬重大且於決議無影響時，法院得駁回其請求，以兼顧大多數社員之權益。
- 訴請撤銷決議之土地所有權人，其土地及建築物樓地板之面積在全體會員中所占比例甚少，其到場或未到場並不能改變該次決議之結果，縱會議召集程序有瑕疵，惟其違反之事實尚非重大且於決議無影響，法院自然得駁回其請求。

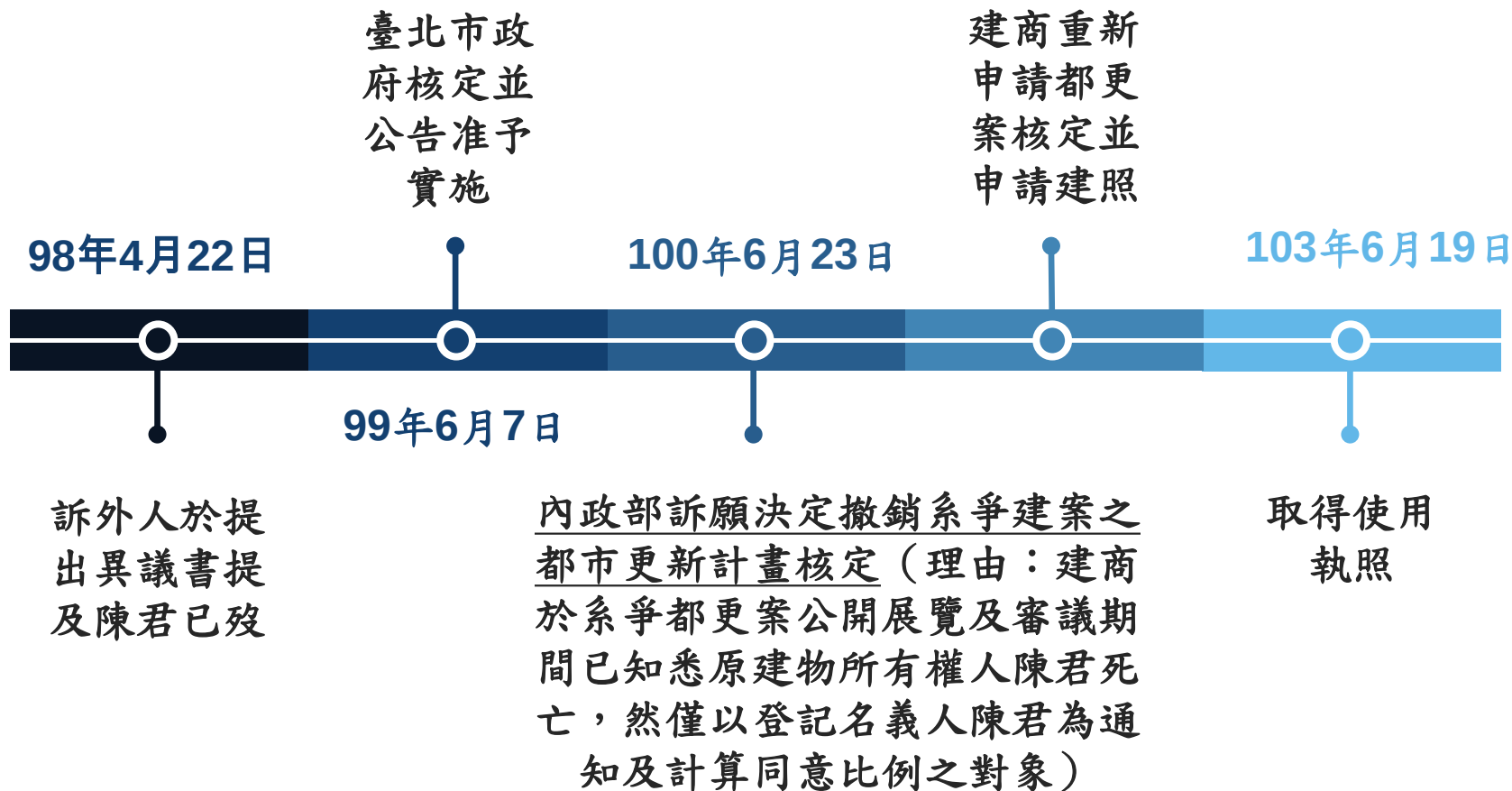


案例二

建商是否得主張以已死亡之登記名義人為通知
及計算同意比例之對象？

高等法院109年度上字第1097號民事判決

◆ 主要事實



高等法院109年度上字第1097號民事判決

◆系爭契約第9條約定：

「本社區之建築工程自99年9月1日起1100個日曆天以前完工，雙方同意以建築主管機關核發使用執照為本社區工程完工日期之認定依據及標準。」

◆地主主張

- 建商明知都更基地範圍內之建物原所有權人之一陳君已死亡，卻仍將陳君列入都更基地內建物之所有權人計算，且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。建商應依土地所有權人已繳付房地價款萬分之5按日計付遲延利息。

高等法院109年度上字第1097號民事判決

◆建商主張

- 陳君繼承人未辦理繼承登記，建商於都市更新行政程序期間內向地政單位調取之建物所有權人登記謄本，均登載陳君為建物所有權人之一，建商無從得悉陳君死亡之事實，亦無權查知繼承人之個人資料，自僅能以前揭登記所載資料作為辦理相關都市更新之行政程序、應受送達人及應送達地址。
- 內政部作成系爭訴願決定前，歷年函釋均採行都更實施者僅需以登記名義人為通知對象即已足，系爭都更處分經撤銷，係因內政部見解變更，符合系爭契約第9條第2項但書約定之「因政府法令變更、限制」或「其他非乙方（建商）能力所可抗拒之情事」。

高等法院109年度上字第1097號民事判決

◆ 法院見解

- 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，建商可施以適當之調查、訪查，或至少可促請、建請主管機關臺北市政府協助查明暨囑請所轄地政機關列冊管理，以合法方式辦理本件都市更新，卻仍將該已喪失權利能力之陳君為通知送達並列入都市更新基地內建築物之所有權人為計算，未依法將之排除計算，怠於查證及通知義務，其程序自未盡合法。

高等法院109年度上字第1097號民事判決

◆ 法院見解

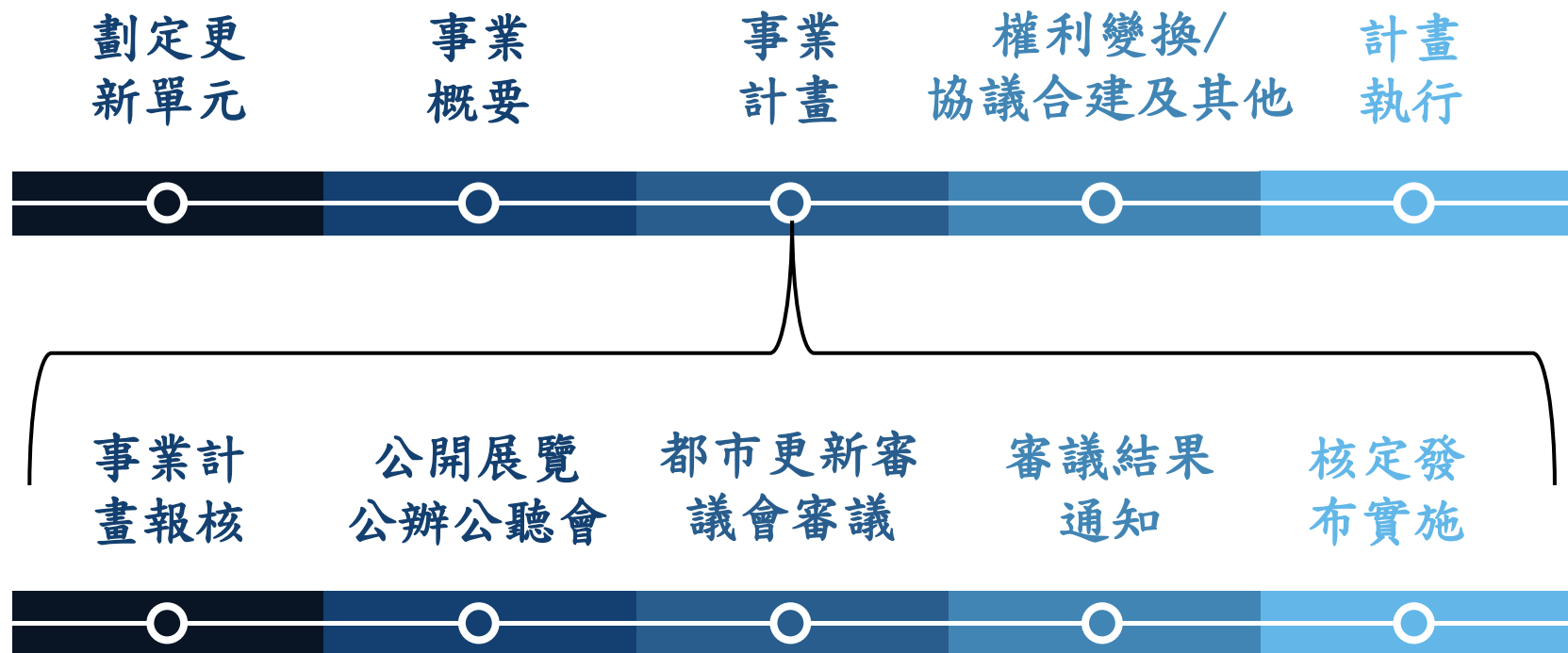
- 實務見解並未採行不論都更實施者是否知悉登記名義人死亡，均一概以已死亡之登記名義人為通知及計算同意比例之對象為已足。
- 都更實施者善意未得知原所有權人死亡而有繼承之權利狀態變動之情形下，若以登記名義人為通知及計算分配之對象，應予信賴利益之保障，然於實施者知悉所有權人死亡及繼承人存在之情形，則宜擴大通知參與並促請限期辦理繼承登記等以求適法，並非不論都更實施者是否知悉登記名義人死亡之情形，均概以登記名義人為通知及計算同意比例之對象為已足，致令繼承人即實際權利人知悉、表達、參與都市更新程序、行使同意權之權益未受合理之保障。



案例三

公開展覽後，如屬「契約
必要之點」之事業計畫核心內容有所變動時，
是否需重新踐行公開展覽程序？

都市更新（重建）主要流程



現行都市更新條例第37條；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。

最高行政法院判決109年度判字第364號

◆ 主要事實

於辦理事業計畫公開展覽及舉辦公聽會後，因容積獎勵修正事業計畫圖，建商僅辦理公開閱覽及說明會，而未辦理公開展覽及公聽會。

◆ 地主主張

- 公開展覽版本與核定版本之都市計畫顯不相同，建蔽率、容積率、容積獎勵等均與原先不同，且相關費用亦大幅增加。
- 建商以北市府都更事業計畫作業要點之「公開閱覽」及「說明會」代替都市更新條例第19條規定之公開展覽及公聽會。對地主程序保障不足。

最高行政法院判決109年度判字第364號

◆ 市政府主張

- 參加人配合調整系爭都更內容，並依系爭要點辦理公開閱覽與說明會。系爭都更案之公開閱覽期間28日與公開展覽30日相差無幾，參加人僅係依據老舊專案計畫修正部分建築設計及財務計畫，不影響整體都市更新之公益性，無損原告都更權益。
- 公展版與核定版事業計畫僅因參加人申請適用老舊專案計畫而有些微調整，主要計畫內容並無太大變動，仍係採取權利變換計畫方式實施，費用負擔僅些許增加，並無大幅變動情況，二事業計畫仍屬同一，實無重新踐行公開閱覽及公聽會程序之必要。

最高行政法院判決109年度判字第364號

◆ 法院見解

- 以權利變換方式實施之民辦都更案程序之開啟以及計畫（含權利變換）內容，乃屬牽涉多數人利益之私法自治事項，其法律關係之發生、變更或消滅，本應由權利人共同決定；只有所涉人數眾多不易獲得全體同意，且已影響公益之情形，法律始例外規定以多數決之方式決議。
- 民辦都更程序就獲得權利人同意比例之計算，係以「公開展覽期滿」為期限，作為權利人得撤銷同意之期限，當必須立基於都市更新案之必要資訊，均已揭示於公開展覽中，此公開展覽之內容即係權利人同意都市更新程序開啟之要約內容，逾此期限，既不容權利人任意撤回同意，以免影響都市更新之進行，亦不容都市更新事業就已公開展覽之計畫內容為變動。

最高行政法院判決109年度判字第364號

◆ 法院見解

- 公開展覽之目的不僅在於讓受影響之人知悉相關資訊，亦在於使不同意之地主得於公開展覽期滿前，撤銷原為之同意。...樓地板面積增加、興建樓層數增加、汽機車停車位減少，對於簽訂合建契約者，直接衝擊其取得建物樓層方位、配置及公共動線，各該點之於合建契約不僅為必要，更可謂為重要。
- 如屬「契約必要之點」之事業計畫核心內容有所變動時（民法第153條參照），當必須重新踐行同意之程序，達成契約雙方之合意，方符契約因當事人意思表示合致而成立之基本原則



案例四

實務如何判斷已締結的契約是本約或預約？

1. 臺灣高等法院 105 年度重上字第 12 號判決

◆ 主要事實及地主主張



土地所有權人拒絕 將房地騰空點交予建商拆除

- 系爭契約關於地主可明確分配之建物、停車位之位置、坪數等必要之點約定不清。
- 建商並未提供地主保證金以確保合建工程之順利開工及建造房屋完成。
- 可見建商與地主間之契約僅係預約，而非本約，建商僅得請求地主履行訂立本約之義務。

1.臺灣高等法院 105 年度重上字第 12 號判決

◆ 法院見解

- 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。
- 系爭契約就合建諸多重要事項為約定，已如前述，其上無履約保證金之約定，不足以影響契約之性質為本約。
- 證人證詞足證地主與建商簽署系爭契約後，僅在有情事變更之情形發生時，才會另行協議立約，系爭契約應屬本約。

2.最高法院108年度台上字第2312號

◆法院見解

- 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。。



案例五

土地都市更新合作開發契約書之性質為何？當事人能否隨時撤回？

最高法院110年度台上字第378號判決

◆ 主要事實

- 地主於104年間委託建商就其所有土地及同段國有土地辦理都市更新開發案，地主除出具都市更新事業計畫同意書（下稱「**同意書**」），委託建商擔任都市更新實施者合作開發系爭土地外，雙方更於105年簽訂土地都市更新合作開發契約書。於建商辦畢公開展覽及公聽會後，地主忽向市政府都更處提出撤回同意書，欲終止系爭都更案之進行。建商遂依約向地主主張損害賠償，惟地主主張該契約為委任性質，依民法第549條第1項規定，本可隨時撤回。

最高法院110年度台上字第378號判決

◆原審（高院）判決見解：

- 兩造簽訂系爭備忘錄、系爭契約之目的在於由被上訴人提供系爭土地及該土地上全部建物、定著物，並簽立系爭同意書，委由上訴人擔任系爭都更案之實施者，為被上訴人處理系爭都更案之都市更新事務，上訴人則負責合併新北市○○區○○段000地號國有土地參與系爭都更案，待都市更新程序完成後，再由上訴人於前開土地上起造新大樓，被上訴人則依兩造協議分配內容以被上訴人之土地與上訴人興建之新大樓互易，取得新大樓之分配坪數及車位。

最高法院110年度台上字第378號判決

◆原審（高院）判決見解：

- 系爭契約之前階段係被上訴人委由上訴人申請辦理都市更新事務，待都市更新程序完成後，後階段再由上訴人在都市更新完成後之土地上興建新大樓，並以被上訴人之土地與上訴人興建之新大樓進行房地所有權相互移轉，系爭契約應為委任、互易之混合契約，則就系爭都更案之都市更新程序實施部分，應適用委任之規定，關於新大樓興建完成後之房地分配部分，應適用互易，並準用買賣之規定。
- 依民法第549條第1項規定，系爭都更案有關都市更新程序實施部分，被上訴人自得隨時終止該委任關係。

最高法院110年度台上字第378號判決

委任

兩造締約目的係由被上訴人提供系爭土地及該土地上全部建物、定著物，簽立系爭同意書委由上訴人擔任系爭都更案之實施者，為被上訴人處理都市更新事務，且負責合併新北市○○區○○段000地號國有土地參與系爭都更案

互易

待都市更新程序完成後，再由上訴人於前開土地上起造新大樓，依兩造協議分配內容以被上訴人之土地與上訴人興建之新大樓互易，由被上訴人取得新大樓之分配坪數及車位

最高法院110年度台上字第378號判決

◆最高法院判決見解：

- 查原審係認...系爭契約為委任與互易之混合契約。果爾，系爭契約既非單純之委任契約，委任與互易皆為系爭契約之目的，而民法關於互易或其所準用之買賣，並無當事人得任意終止契約之規定，則能否謂系爭契約得依民法就單純委任關係所定之第549條第1項規定隨時終止？非無研求之餘地。原審就此未詳加審酌，逕謂被上訴人得依民法第549條第1項終止系爭契約，進而為不利上訴人之判斷，已有可議。

最高法院110年度台上字第378號判決

◆臺灣高等法院111年度重上更一字第8號判決見解：

- 系爭契約屬委任與互易混合契約，兩造約定將系爭土地以都市更新方式為整體開發，以獲取稅費減免等優惠，並未約定以都市更新事業計畫核定為房地互易之停止條件，都市更新及房地互易均為契約目的，互為關連，具經濟上一體性，非為單純之委任契約，倘得就系爭契約關於委任部分為一部任意終止，無異使兩造可任意動搖締約基礎，殊難認為兩造締約真意，依前揭說明，自不得依民法第549條第1項規定任意終止該契約。從而，被上訴人主張依該條項規定終止系爭契約，為不合法，不生終止契約之效力，其主張系爭契約關於互易部分因委任契約業經終止而不生效力，亦屬無據。



案例六

若都更實施者並未取得建造執照，得否依修正
前都更條例第36條代為拆除房屋？

最高法院110年度台上字第2683號裁定

◆ 主要事實：

本案採權利變換方式實施都市更新，系爭都更計畫案經臺北市政府於101年11月15日准予核定實施，建商自同年月16日起至同年12月15日止公告系爭都更計畫案權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，地主所有系爭房屋坐落在該公告應行拆除遷移範圍內，經建商於105年4月16日、同年5月6日定期催告拆除，地主逾30日未自行拆除。

最高法院110年度台上字第2683號裁定

◆建商主張：

- 地主之房屋位於應行拆除之範圍內，故建商請求依都更條例（舊法）第36條「實施者得予代為」之規定，求為命地主將坐落系爭土地上之系爭房屋交付建商予以拆除之判決。

◆地主主張：

- 系爭都更計畫案自核定實施後，建商迄今仍未取得建造執照；縱令拆除系爭房屋，亦無法立即實施系爭都更計畫案，則建商於未取得建造執照前即訴請地主交付系爭房屋予其代為拆除，並不符合最後手段性原則。

最高法院110年度台上字第2683號裁定

◆ 裁定見解：

- 系爭都更之權利變換計畫經臺北市政府核定，具行政處分之拘束力，其內容是否公平，非普通法院所得審究，被上訴人行使代為拆除之權利，乃為實施系爭都更計畫案，非以損害上訴人為主要目的，且法律未規定都更計畫實施者須取得建造執照，始能行使代為拆除之權利，被上訴人並無違反平等及誠信原則而為權利濫用或欠缺權利保護之必要。

都更條例：拆除規定

舊法第36條與現行法第57條之比較：

明定拆除順序：先由實施者拆除，再請求主管機關拆除

拆除前應進行強制協調，協調不成請求主管機關後，應再行協調

行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移者，依下列順序辦理：一、由實施者予以代為之。二、由直轄市、縣（市）主管機關代為之。

- 實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限，但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時，逕行拆除或遷移，不適用再行協調之規定。
- 第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

限縮至僅有危害公共安全者得未經協調強制拆除。

都更條例第57條

權利變換計畫核定實施

實施者通知所有權人領取補償及限期拆遷

所有權人逾期未拆除

屬高氯離子
鋼筋混凝土
或耐震能力
不足之建築
物而有明顯
危害公共安
全者

實施者代為拆遷
(需先協調)

協調不成

申請主管機關代為拆遷

主管機關協調

主管機關訂定期限

主管機關執行代為拆遷

得準用建築法第81條規定
之程序辦理強制拆除



案例七

都市更新之重建，實際受分配更新後房地之單元或戶數，是否等同於更新前權利價值或約定分配比例所可分得之單元或戶數？

最高法院109年度台上字第2051號判決

◆ 主要事實

- 合建契約第4條第1項：

應分配權利價值	戶別/停車位	面積	總價
1,376萬7,746元	A5-1F	22.9	1,419萬5,599
	A3-6F	44.42	1,838萬8,828
	B2停車位10號		

- 合建契約第4條第5項：「分屋時甲方（指地主）實際分得之房屋單元或面積若有異動（含主建物面積、附屬建物面積及公共設施面積），如不足一戶或超過一戶時，雙方同意以同等價值計算差額找補...」
- 合建契約第12條：「甲方履行下列各條款義務後，乙方（即建商）始行辦理交屋，甲方應憑乙方發給之交屋證明單辦理交屋手續：1. 付清本約所列應由甲方負擔之各條款項及工程追加款以及建物分配增加面積之補貼價款...」

最高法院109年度台上字第2051號判決

- ◆地主主張：係以「協議合建」之方式參與系爭都更計畫案。
- ◆建商主張：系爭都更計畫案係依據都市更新條例進行，於更新程序中有權利變換及協議合建並存之情形，故兩造間系爭合建契約雖名為合建契約，實則為權利變換及協議合建並存之契約。...同條第5項約定找補差額之方式、第12條約定原告需付清包含「建物分配增加面積之補貼價款」之負擔後，始辦理交屋、系爭都更計畫案送件版第11-3頁、第16-1頁顯示原告「權利變換」更新前價值及應分配權利價值，及預計繳納差額價金等情觀之，堪認系爭合建契約非單純協議合建契約甚明，而是以權利變換為核心附帶部分協議條件，以權利價值為計算基礎，計算雙方選屋後價值之找補，且地主同意以系爭合建契約所記載之權利價值為找補之依據。

最高法院109年度台上字第2051號判決

◆ 判決見解：

- 以權利變換方式為之者，係由實施者擬具權利變換計畫，送主管機關依相關程序審議通過後核定發布實施；採協議合建方式實施者，則依契約當事人所約定之特定比例；或計算基礎所形成之比例定之，其計算基礎非不得合意以重建前之權利價值及重建後之房地價值為據。
- 無論採用何方式為都市更新之重建，實際受分配更新後房地之單元或戶數，未必等同於更新前權利價值或約定分配比例所可分得之單元或戶數，就其不足或超額部分，則分別按權利變換計畫或協議合建約定相互找補，以符參與都市更新各造當事人公平合理分配重建成果之目的。

最高法院109年度台上字第2051號判決

◆判決見解

- 第4條第5項：「

分屋時甲方（指地主）實際分得之房屋單元或面積若有異動（含主建物面積、附屬建物面積及公共設施面積），

實際分得特定建物面積增減之找補

如不足一戶或超過一戶時，雙方同意以同等價值計算差額找補...

以更新前權利價值或約定分配比例所可分得之單元或戶數為基礎，與其實際選屋分得單元或戶數間之差額找補」

- 第12條：「甲方履行下列各條款義務後，乙方（即建商）始行辦理交屋，甲方應憑乙方發給之交屋證明單辦理交屋手續：1.付清本約所列應由甲方負擔之各條款項及工程追加款以及建物分配增加面積之補貼價款...」

地主付清應找補款項後，建商始有交屋之義務



案例八

如雙方未約定，營業稅應由實施者或地主負擔？
地主未給付營業稅，實施者可否主張同時履行
抗辯權，不交付房屋？

1. 最高法院110年度台上字第2428號判決

◆ 主要事實：

- 都更實施完畢後，地主迄今未獲被告交屋。

◆ 實施者主張：

- 實施者以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，此時其所分配之權利價值為實施者之「銷售額」，屬未稅之性質。又本件營業稅未於更新案中提列共同負擔，依營業稅法規定，實施者須按銷售額加計5%營業稅開立發票予地主，即買受人始為營業稅之負擔者，故營業稅最終應由土地所有權人負擔。
- 在地主繳交營業稅以前，主張同時履行抗辯權拒絕交屋。

1. 最高法院110年度台上字第2428號判決

◆原審（高院）見解：

- 營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人。兩造間未協議營業稅負擔方式，亦未另行約定排除或轉嫁營業稅負擔，應回歸營業稅法規定，由實施者依房屋價款計算銷項稅額向地主收取之。
- 營業稅多計入不動產買賣價金計算，視為買方取得不動產對價之一部，與實施者交付房屋之給付為不可分，則在地主未為全部給付前，實施者主張同時履行抗辯權，溯及免除其遲延責任，洵屬有據。

1. 最高法院110年度台上字第2428號判決

◆ 最高法院見解：

- 依修正前、後都更條例之規定，就權利變換費用、稅捐、管理費用等必要費用，均規定由土地所有權人共同負擔；佐以營業稅係對買受貨物或勞務之人課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人負擔（司法院釋字第688號解釋理由書意旨參照）之制度精神，原審本此論斷上訴人應負擔系爭營業稅係其取得系爭建物對價之一部，與被上訴人交付房屋之給付為不可分，則在上訴人未為全部給付前，被上訴人主張同時履行抗辯權，即屬有據，進而以上述理由為上訴人不利之判決，依上說明，於法並無違背。

2. 臺灣高等法院111年度重上字第812號判決

- ◆ 本案合約約定：「其他依政府法令應繳交之稅費，除本約有所約定外，概由新建房屋取得人或法定納稅義務人自行負擔。」
- ◆ 法院見解：按營業稅法第2條第1款固規定，銷售貨物或勞務之營業人為營業稅之納稅義務人，惟依營業稅之制度精神，營業稅性質上係消費稅，係對買受貨物或勞務之人藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續交易轉嫁於最終買受人，即由消費者負擔（司法院大法官釋字第688號解釋理由參照）。上訴人就分配之系爭建物既具有互易關係而應準用買賣規定，則上訴人即屬買受人及消費者，系爭契約上開約定有關營業稅部分，自應由取得系爭建物之上訴人負擔，不因被上訴人係納稅義務人而有異。



案例九

實務上如何認定遲延開工或完工是否可歸責於
建商？

1.臺灣高等法院 110年度重上字第244號判決

◆ 主要事實：

- 地主與建商簽訂合建契約，由地主提供合建基地及其上房屋，由建商統籌系爭合建案。合建契約第6條第2款約定：「乙方（即建商）應於建造執照核准後6個月內開工，依法令規定31個月內完工並領得使用執照，領得使用執照6個月內接通水電及瓦斯並點交房屋，每逾1日應支付甲方（即地主）懲罰性違約金新臺幣1000元。因天災地變或法令修改等人力不可抗拒之情事，或其他非可歸責乙方之原因而遲誤時，不在此限。」

1.臺灣高等法院 110年度重上字第244號判決



例外情形

- 天災地變或法令修改等人力不可抗拒之情事
- 其他非可歸責建商之原因



建築法第54條所稱「開工」，係指起造人會同承造人，監造人依建築法之規定向該管主管建築機關申報開工，並在現地實際開始工作，如挖土，整地，打樁，從事安全措施等而言其僅搭建工寮或圍籬及呈送開工報告而尚無其他實際工作者，不得視為開工。

(內政部63年12月3日台內營字第608528號函)

1.臺灣高等法院 110年度重上字第244號判決

◆地主主張：

- 因建商未能於上述各項約定期限內開工、取得使用執照及交屋，故依上開約定，就遲延期間向建商請求按日計算之懲罰性違約金。

◆建商主張：

- 其遲延係因合建基地辦理土地重測、都更審議程序延宕，及/或地主要求變更建築物外觀磁磚之顏色等不可歸責於建商之事由，故建商不負給付違約金之責。

1.臺灣高等法院 110年度重上字第244號判決

◆法院見解：

- 建商就其遲延，依合建契約約定，須因天災地變或法令修改等人力不可抗拒之情事，或其他非可歸責建商之原因而遲誤（下稱「**例外情形**」），始得依合建契約第6條第3款約定不負懲罰性違約金給付責任。
- 本案建商不得主張例外情形：
 - ✓ 建商在土地重測期間仍就建築物本體持續施工，並未停工。換言之，系爭合建案之施工進度，實未受土地重測影響。至於建商申請展延工期1年獲准，僅係行政上獲得較優惠之完工期限而已，非屬合建契約所定例外情形。
 - ✓ 都市更新審議流程並無延宕。
 - ✓ 建築物外觀磁磚顏色變更，並未實際影響系爭合建案整體施工進度，且經建商同意。

2.臺灣高等法院 106 年度上易字 1193 號判決

◆ 主要事實：

- 建商與個別地主簽訂之合作興建契約書第5條約定：「乙方（即建商）應於本案都市更新計畫公告實施180工作天完成建造執照變更設計等相關程序且申報開工，並於開工起1,300日曆天內完工，甲（即地主）、乙雙方同意以主管機關核發之使用執照日為本約完工之依據；如因可歸責於乙方之事由而延誤，乙方同意每逾壹日按法定工程造價萬分之五計算賠償甲方，但若非可歸責於乙方因素所造成遲延（如天災、法令變更或不明、非常態審查流程所造成增列及配合辦理之程序及協商等），則本條期限需扣除相關造成遲延原因之時間後再重新計算之。」

2.臺灣高等法院 106 年度上易字 1193 號判決

◆地主主張：

- 依系爭合約建商應於開工日起1,300日曆天內將系爭建案竣工，惟今已距被告申報開工日逾16年之久，本案至今尚未完工，並可歸責於被告。

◆建商主張：

- 雖系爭建案已完成核定，惟因都市更新範圍內仍有訴外人土地所有權人及其地上建物拒絕同意及配合拆除搬遷，建商無法依法進行實際開工，故目前系爭建案尚未進行開工，依前開契約之約定、行政機關之函示、法院之見解，地主所主張之建築完工期限始點尚未起算，實無逾越完工期限之可能與情事，地主之主張實有謬誤。

2.臺灣高等法院 106 年度上易字 1193 號判決

◆法院見解：

- 土地所有權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。
- 土地所有權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，土地所有權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。



~~簡報結束×QA時間~~