

更新會簽約注意事項

尊重智慧財產權，請勿再製
版權所有，侵害必究

黃雍晶律師

113年11月23日



理津法律事務所

LEE AND LI

ATTORNEYS-AT-LAW

簡報大綱

壹、都市更新概論（以自主更新為主）

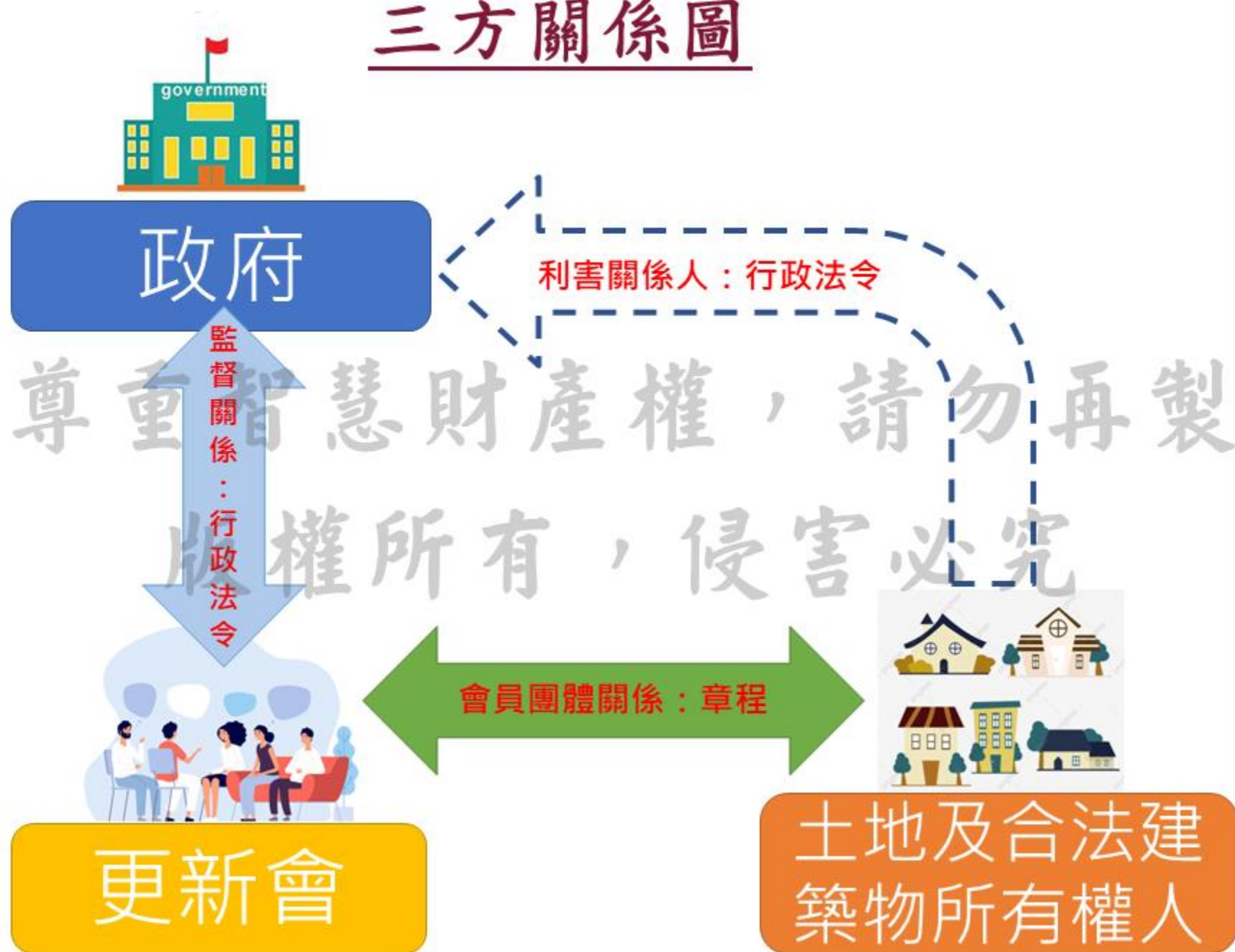
貳、委任選商契約注意事項

參、結語與經驗交流

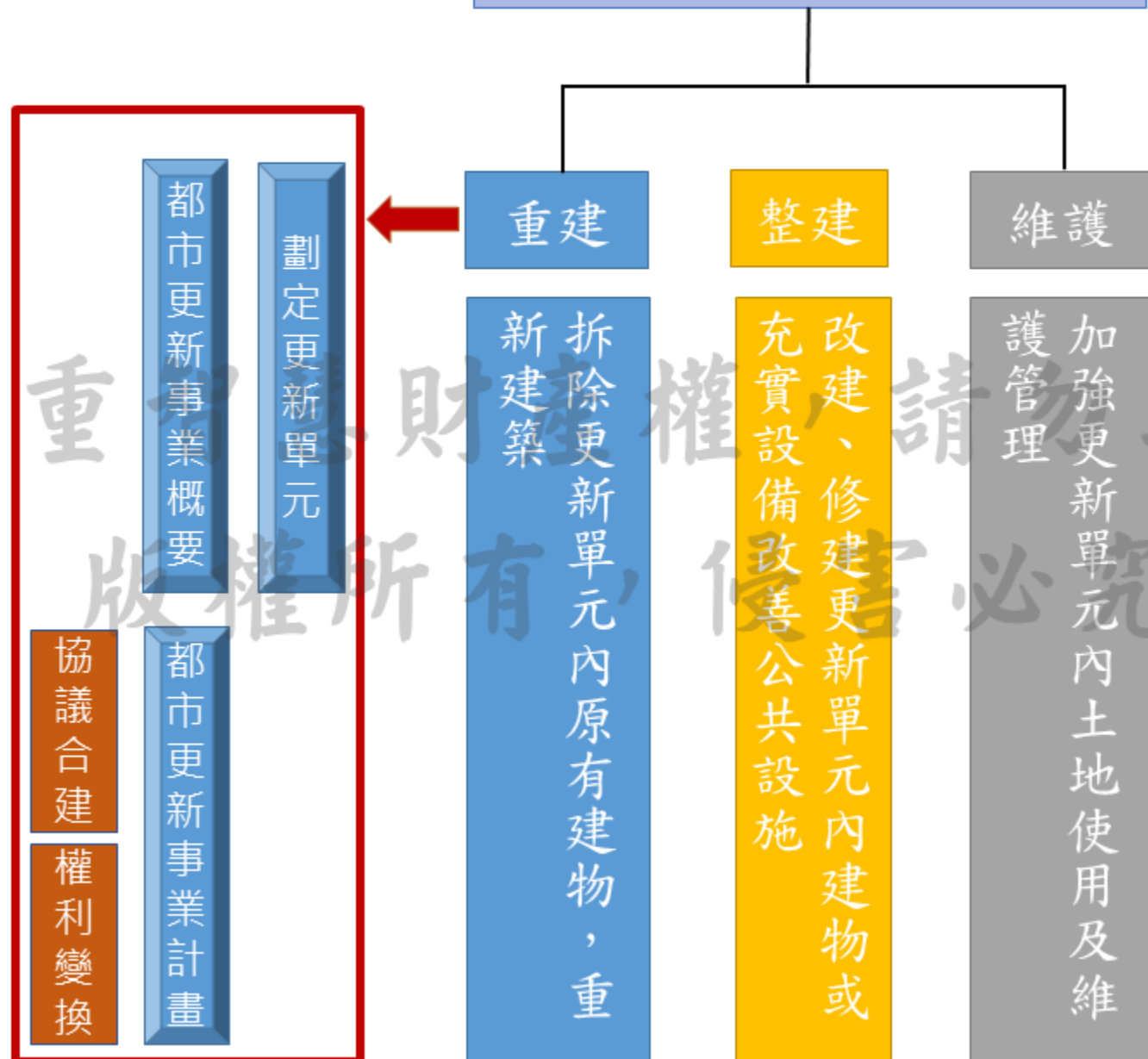
版權所有，侵害必究

壹、都市更新概論
(以自主更新為主)
版權所有，侵害必究

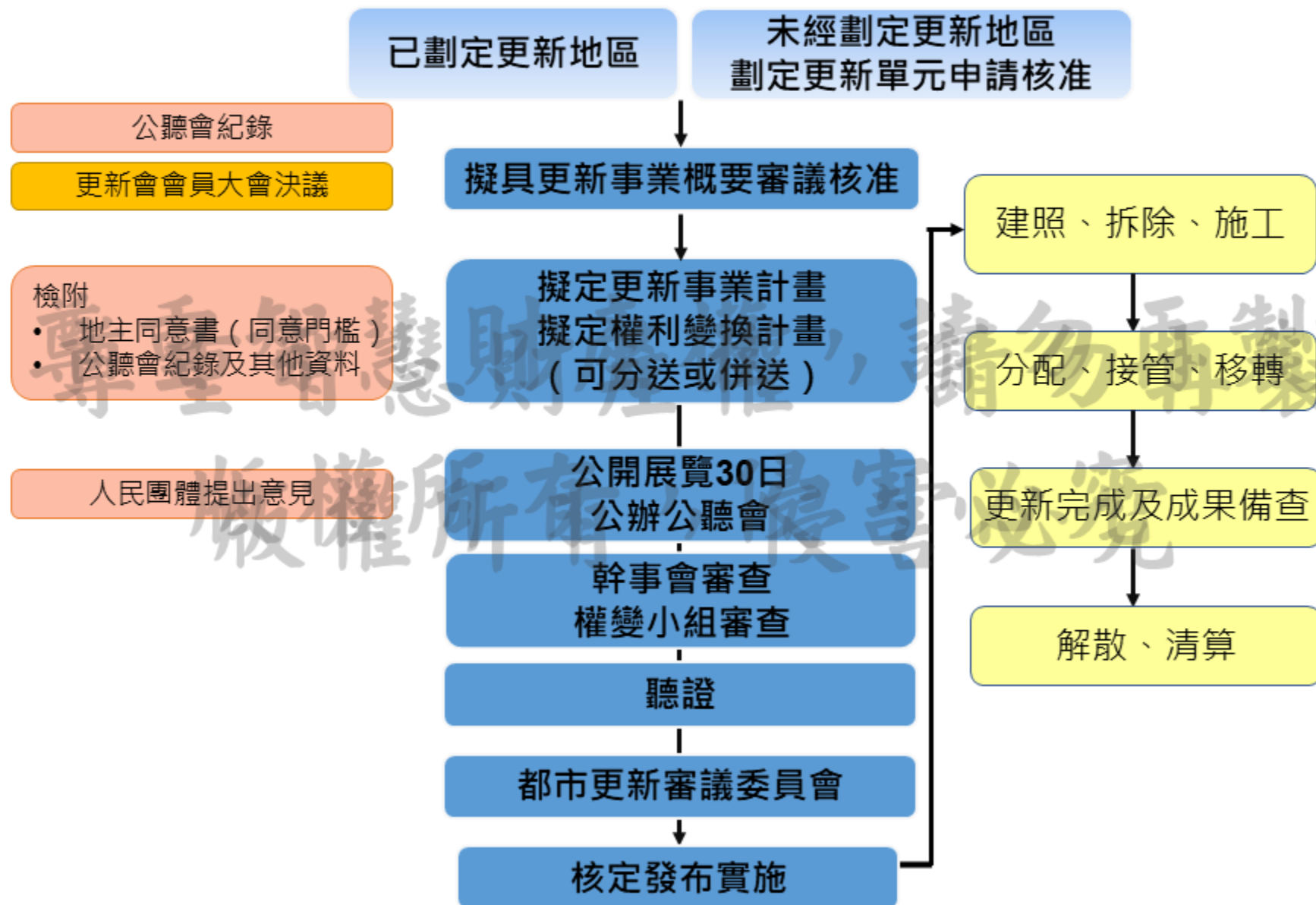
三方關係圖



都市更新處理方式



更新流程



更新主體與類型

政府主導（自行、評選委託、同意實施(§12)）

◆ 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...

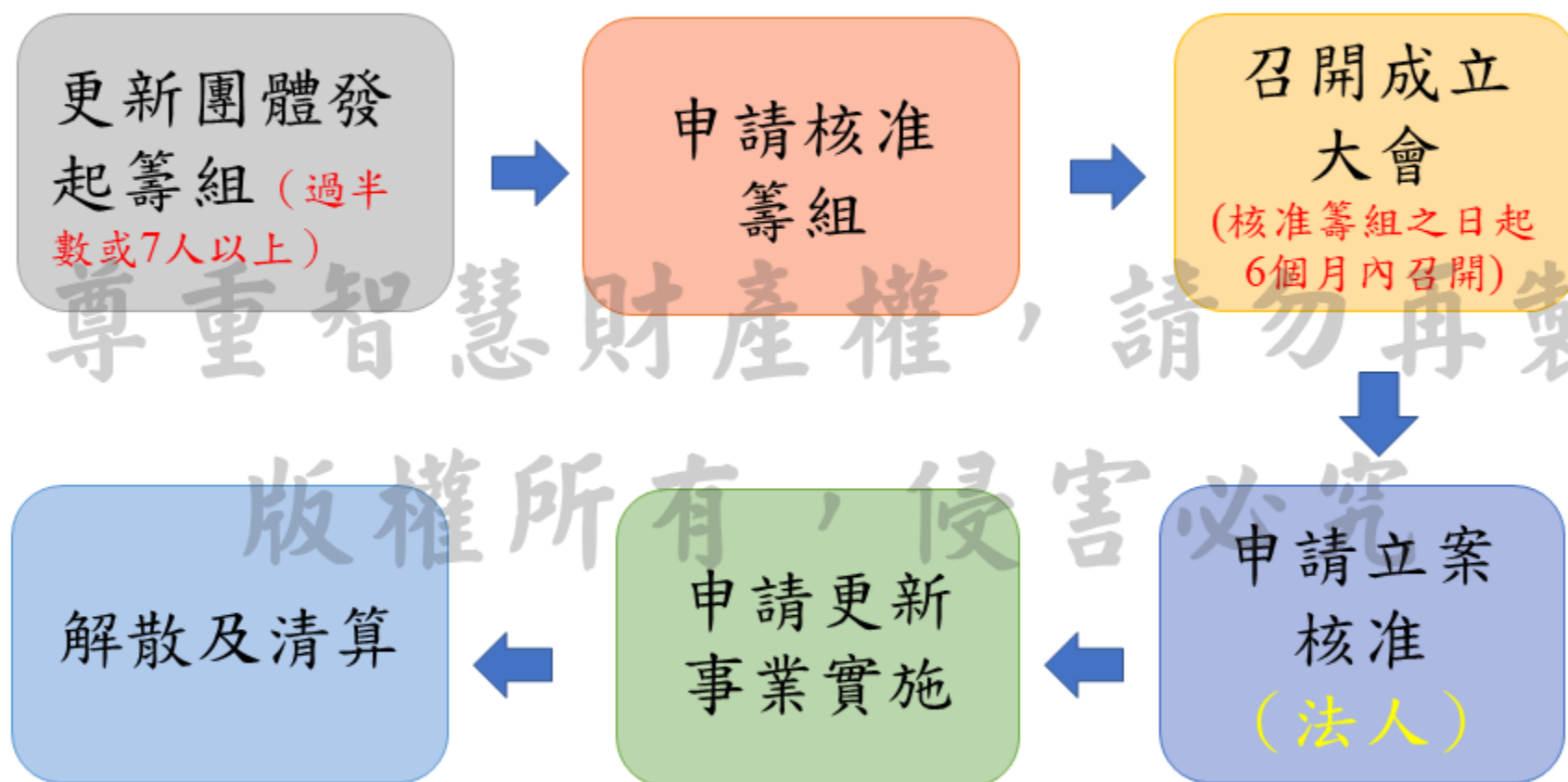
◆ 常見搭配：租賃、委託經營、標售...

民間主導

◆ 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)

更新會生命週期



更新會之法律地位

◆ 都更條例§27：

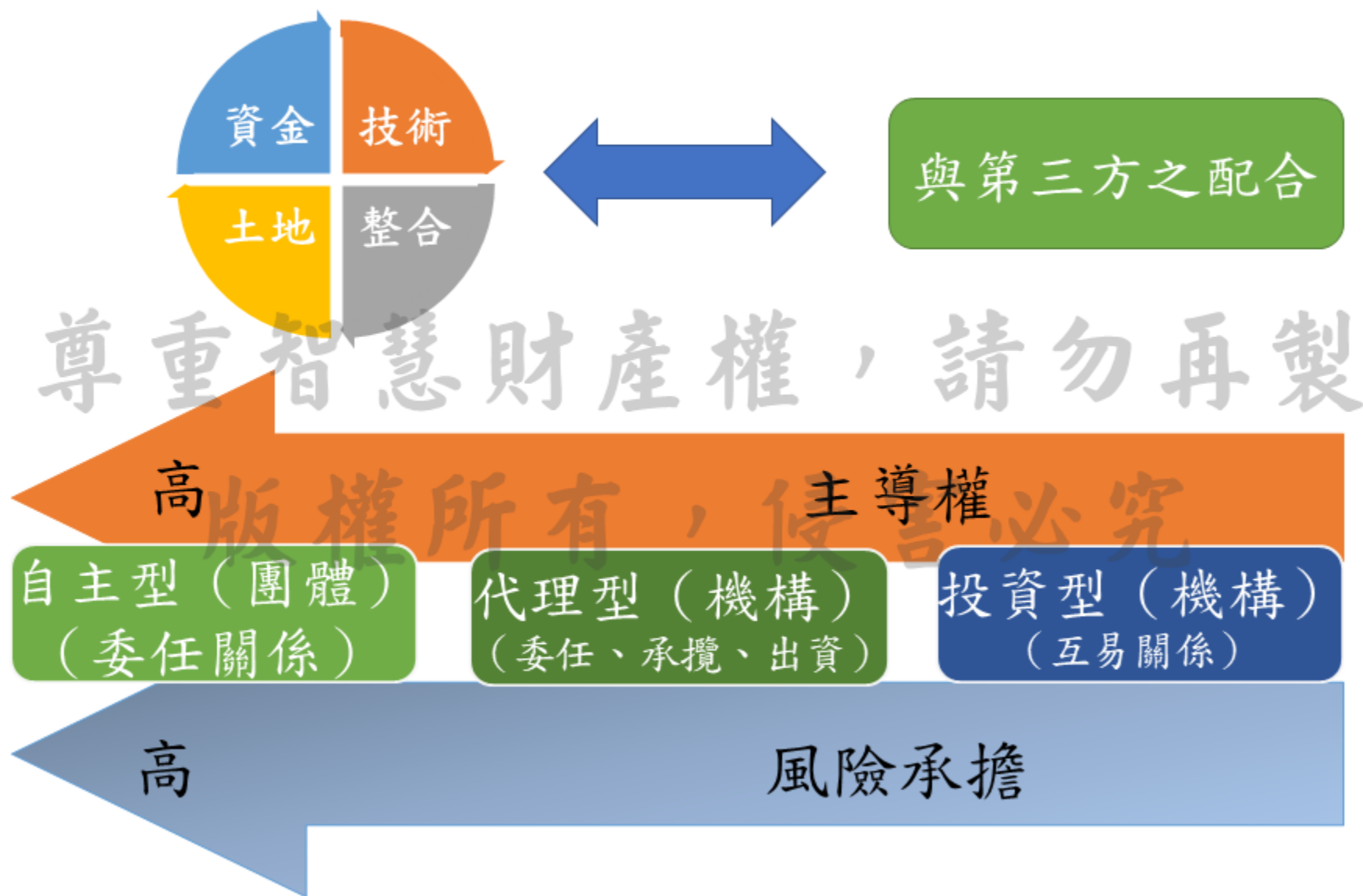
「逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會...。」

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(具法人格)vs.管委會、促進會...

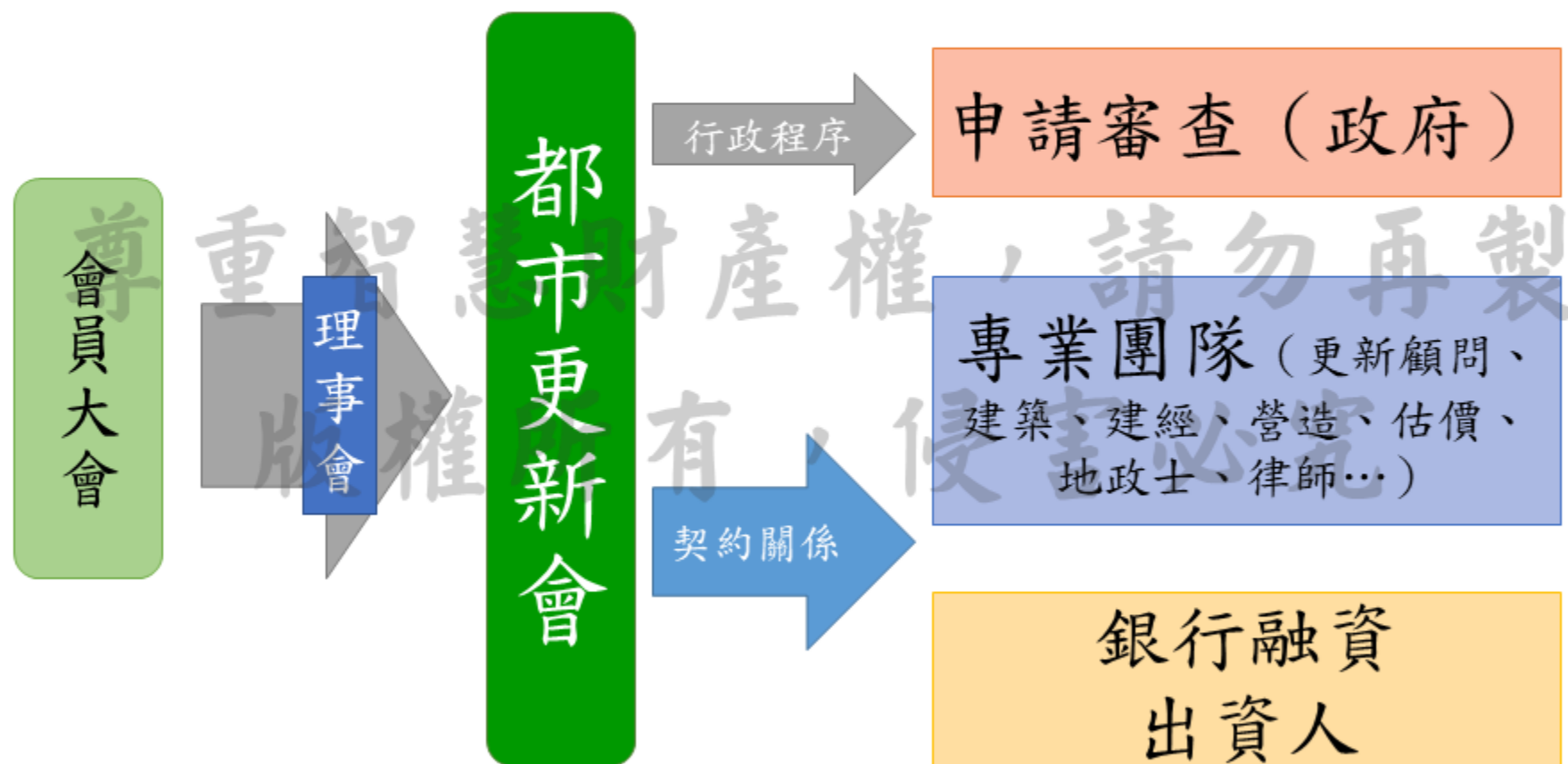
- | | |
|----------|----------|
| • 以重建為目的 | • 會員資格法定 |
| • 為一權利主體 | • 實體權義關係 |
| • 會員大會決議 | • 主管機關監督 |

不同合作模式下之更新會主導權與風險承擔

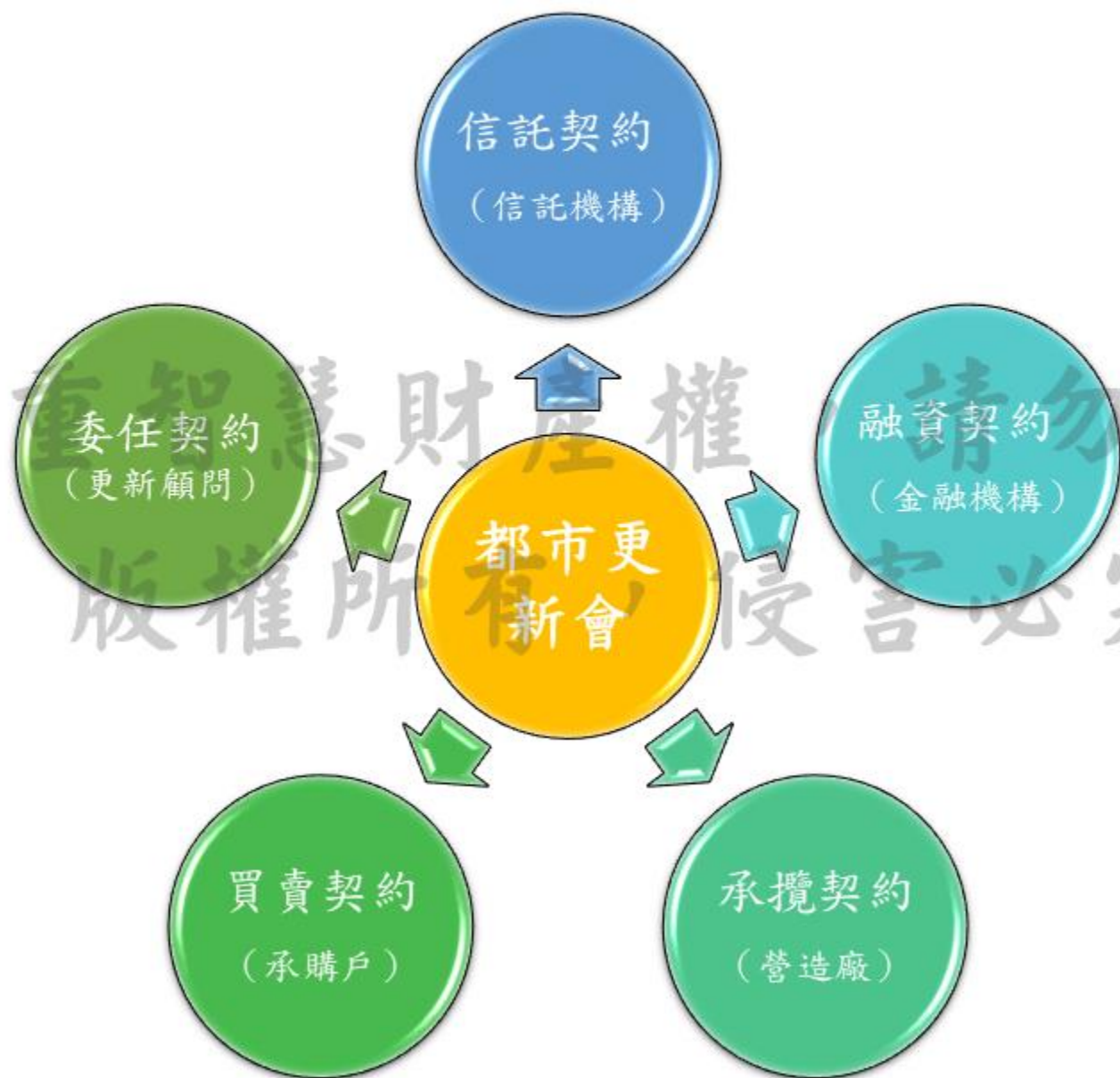


尊重智慧財產權，請勿再製
貳、委任選商契約注意事項
版權所有，侵害必究

更新會內外關係



更新會可能成立之契約關係



選商注意事項

重案公司

投資行為

主導程度

尋找專業

會員參與

選商流程

履約  招商

尊重智慧財產權，請勿再製
版權所有，侵害選商究
簽約

 議約 

理事會任務與責任

- ◆ 理事會係受會員大會委任與授權
- ◆ 權責（辦法§20）→ **章程選商相關規定**

- 一、執行會員大會決議。
- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報表。

2/3 出席 + 1/2 同意

◆ 民法

§28：「法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。」

選商統籌辦理(1)

◆ 條例§28：「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：

都市更新會由更新單元內土地及合法建築物所有權人自行組織，享受及負擔更新事業之權利與義務。惟都市更新會之組成欠缺專業技術及資金來源，……，增訂都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，統籌辦理都市更新事業之**行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分**等事務。

選商統籌辦理-會員大會特別決議

- ◆ 一般決議：1/2出席＋出席1/2同意
- ◆ 特別決議（都市更新會設立管理及解散辦法§10）：
人數超過1/2＋土地及合法建築物面積均超過1/2之同意
 - (1) 訂定及變更章程。
 - (2) 會員之權利及義務。
 - (3) 選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
 - (4) 議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。...
- ◆ 營建署函（109.7.17）
 - 條例§28＝辦法§10.1.3
 - 非條例§28委任，依章程規定議決機關

Q：原章程有更高比率？

都更會委任統籌處理都市更新業務
機構之程序須經會員大會議決

109年7月17日營署更字第
1090049668 號函

- 一.都更條例第28條更新會得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之立法原意，係考量都更會欠缺專業技術及資金來源，爰增訂得依民法委任機構辦理。
- 二.更新會辦法第10條第1項第3款，即配合更新條例第28條規定，增訂更新會得於會員大會決議選任或解任統籌辦理都市更新業務之機構及其方式，以利都更事業之推動。爰此，更新會辦法第10條第1項第3款即指都更條例第28條委任具有都市更新專門知識、經驗之機構。
- 三.至於非屬上開機構之委任，則應視個別都更會章程規定，若無規定，則由會員大會決議行之。

招商、選商（參考公辦都更之資格條款）

◆ 參考「政府採購法」勞務採購相關規定？

◆ 訂定遴選資格

- 積極資格（例如：資格條件、相關實績）
- 消極資格（例如：刑懲紀錄、不良廠商、兼任兼營）
- 利益迴避？

◆ 訂定遴選辦法

- 審查組成
- 評選方式

◆ 備標費用不補價條款

◆ 遴選不等同簽約條款

議約、簽約

◆ 議約

- 可議約範圍
 - ✓ 情事變更
 - ✓ 簡報時承諾事項
- 議約文件提出
- 不議約情形（ex：詐欺、賄賂、資格文件或實績偽造）
- 議約期限——經通知後相當時期內

◆ 簽約

- 簽約主體
- 簽約期限
- 遞補簽約

契約注意事項－備忘錄／意向書

◆ 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）

◆ 期限設定

契約注意事項

- ◆ 無需他人同意許可
- ◆ 文字精準、前後一致
- ◆ 權利義務約定清楚
 - 應盡之協力義務、工作內容、報酬給付、變更約定、代墊款項...
- ◆ 保密條款智財歸屬
- ◆ 下車條款退場機制
- ◆ 指定統一窗口
- ◆ 爭議解決機制之訂定（協調、仲裁、訴訟）

營造合約注意事項

- ◆ 施工計畫
- ◆ 營造廠與分包商連帶瑕疵擔保責任
- ◆ 拋棄法定抵押權登記請求權
- ◆ 情事變更追加費用？
- ◆ 職安、勞管、證照、保險、損鄰
- ◆ 須按圖施工配合監督管理
- ◆ 驗收點交、完工期限
- ◆ 完工資料之交付
- ◆ 契約全部或一部終止時分包商處理

融資契約注意事項

- ◆ 都市更新會無資產、債信
- ◆ 土地或合法建物所有權人
 - 按應負擔總費用之金額範圍內各別申貸
 - 不連帶保證
- ◆ 貸款項目
 - 共同負擔費用（原則依核定權利變換計畫）
 - 土地補償金及建築物殘餘價值補償
 - 前胎貸款轉貸金額
 - 全案利息
 - 拆遷安置費（依參與戶之需求及條件而定）
- ◆ 貸款動撥方式及時間
- ◆ 價還貸款

風險控管機制

- ◆ 重建路遙隨時保有風險意識
 - 成本增加、售價減少、廠商退出、住戶抗拒、會議空轉...
- ◆ 執行過程公開透明減少疑慮
- ◆ 搭配信託機制降低執行風險
 - 土地、資金等信託
 - 信託專戶控管（請款→查核→報告→同意→撥款）
 - 營建管理控管財務
 - 併予考慮續建機制
- ◆ 同意高比例才執行拆遷計畫
- ◆ 不同意之妥善處理

尊重智慧結語與經驗交流 再製
版權所有，侵害必究

