

調 查 意 見

壹、案由：據訴，依現行都市更新事業計畫書所列「都市更新事業實施總成本」估算項目，土地所有權人須將所有權信託予銀行做為履約保證；惟對建商卻未對等訂定相關規範，以列入實施者履約風險，嚴重損及土地所有權人之權益，認有深入瞭解之必要乙案。

貳、調查意見：

據訴，依現行都市更新事業計畫書所列「都市更新事業實施總成本」估算項目，土地所有權人須將所有權信託予銀行做為履約保證；惟對建商卻未對等訂定相關規範，以列入實施者履約風險，嚴重損及土地所有權人之權益等情。案經函請內政部、臺北市政府說明，並約詢上開機關相關主管人員。茲根據內政部、臺北市政府說明及約詢所得，臚述調查意見如下。

一、內政部允應儘速修法建立都市更新建商為實施者之履約保證機制，以維公平。

關於以信託方式實施之都市更新案件，通常土地所有權人須將所有權信託予銀行做為履約保證，則基於公平原則，對建商為實施者何以無對等訂定相關規範乙節，詢據內政部說明略以：結合都市更新實施方式之信託，都市更新法令未有強行規定，個案由信託人與受託人自行評估決定後，依信託法、信託業法及民法等規定合意為之，因屬私權範圍，如有爭議，則循司法途徑解決；關於對於建商為實施者何以無履約保證之機制，乃因立法時無此機制，且此為私權，預定今年內提出草案將建商履約保證機制納入修法等語。是以，內政部允應儘速修法建立都市更新建商為實施者之履約保證機制，以維公平。

二、有關都市更新建商為實施者退場機制、同意書正確性、相關契約定型化、資訊不公開、資訊不對稱及估價師選定等問題，內政部允應通盤檢討改進。

(一)有關都市更新建商為實施者退場機制不周，政府辦理公聽會之後，何以不允許土地所有權人於必要時更換實施者一節，詢據臺北市政府說明略以：都市更新計畫核定前，如果要變更實施者，須重新送計畫書，核定後要變更者，計畫書雖審過了，同意書要重新拿，須有同一比例的同意書且經公證；未來要規範事業計畫要先擬訂，再拿同意書，公開展覽時，亦應允許土地所有權人退出，撤回同意書，現在均寫在私契，政府無法介入，無法任意讓其退出等語。另詢據內政部說明略以：在實施者退場機制方面，因現在是尚無事業計畫，就先取得同意書，此不佳，未來會要求事業計畫和權利變換計畫同時送，且說明會後，取得的同意書才算有效等語。然而在何情況下，土地所有權人可換實施者？例如，實施者股權變更，土地所有權人可否換實施者？實施者在某階段內未完成某結果，土地所有權人可否換實施者？實施者不繼續作時，土地所有權人可否換實施者？類此有關都市更新建商為實施者退場機制尚未健全問題，內政部允應通盤檢討改進。

(二)有關都市更新，政府辦理公聽會須否確認土地所有權人同意書正確性乙節，詢據臺北市政府說明略以：同意書如果字跡相同，會請實施者說明，如果涉及偽造，為刑事責任；台北市有同意書範本等語。由於都市更新土地所有權人出具同意書是否出於真意，關係其權益甚鉅，究竟土地所有權人同意書蓋印是否出於自由意志？有無合法授權？取得同意書的過程，是否合乎公平正義的程序？是否應訂定統

一格式之同意書，並具體訂定同意書之階段、效力與期限？同意書上應否增加警語說明分階段簽署之權利義務關係？而且由於宣導不周，實施者鼓吹土地所有權人簽同意書時，多半以「爭取時程容積獎勵」為由，使土地所有權人以為只是初步同意實施者實行都市更新情況下，一次簽了多份同意書，甚至合建契約與同意書併簽，導致事後糾紛叢生。類此有關都市更新同意書問題，內政部允應通盤檢討改進。

(三)政府在都市更新的角色，對於土地所有權人與建商之合建契約或其他相關契約，須否檢驗契約有無不公平之條款及可否建立都市更新相關契約之定型化契約等節，詢據內政部說明略以：政府不審土地所有權人與建商所訂的私約，可研究利用法院或民間公證人的公證制度等語。惟都市更新相關契約內容複雜，涉及相關權利人權益甚鉅，因資訊不公開、不對稱等因素，一般人無法瞭解契約之公平性，內政部推動都市更新，責無旁貸，允宜參考地政單位於不動產交易制度定有「成屋買賣契約書範本」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」等定型化契約之作法，建立都市更新相關契約之定型化契約，以保障都市更新相關權利人權益，並使都市更新制度更為健全。

(四)有關都市更新資訊不公開、不對稱問題，詢據臺北市政府說明略以：臺北市政府要求實施者將資料送網站，讓資訊公開，但同意書只能看個人部分，承辦人會上網站檢視，看資料與送審的是否一致。另詢據內政部說明略以：關於資訊不公開的問題，住戶之間對分配並不清楚；都市更新條例規定多數決的正當性，要履行公開透明正義之程序，現卻受限

於個人資料保護法，要問法務部兩者是否有衝突；關於資訊不對稱的問題，在日本，業者會進入社區，利用讀書會，對住戶講解，在英國，業者在社區設站，利用夜間、假日對住戶講解，該部接下來會要求業者設站解答，另外，設專案小組審查，讓土地所有權人暢所欲言等語。是以，都市更新條例規定多數決之正當性，既繫於履行公開透明正義之程序，則都市更新案之各相關權利人自應可取得相關資訊，從而，有關都市更新資訊不公開、不對稱問題，內政部允應協調相關機關通盤檢討改進。

(五)有關都市更新估價師選定事宜，內政部允應通盤檢討改進。

- 1、詢據臺北市政府說明略以：依現行法令規定，三家估價師是由實施者指定；該府亦組小組專審權利變換估價部分；業者與土地所有權人對估價爭議很大時，會送估價師公會，但估價基準日應一致，非以目前市價來估；台北市有估價範本；該府將成立財團法人臺北市都市更新推動中心，可收費接受委託估算作業等語。另詢據內政部說明略以：未來會參照採購法，隨機選估價師，未來會有專業諮詢機構審查鑑價是否合理；宜先由民間成立公益法人，政府現在不宜介入等語。
- 2、按「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」固為都市更新權利變換實施辦法第6條第1項所明定，但據反映估價師通常受控於建商，即使建商為實施者同意由土地所有權人找一家專業估價者，所估結果亦常有利於建商；又，建商所找的三家估價師，可將權利變換價格技術性調整至與合建價

格相同，以利建商利用權利變換制度牟取獎助；且有關都市更新估價師之指派，涉及土地所有權人財產權益甚鉅，宜否以行政命令規定由實施者委託？是否宜由政府隨機抽選，或鼓勵民間團體建立一信譽良好、公正無私之估價師名單，供選擇推薦選定，而非由實施者自行委託。類此有關都市更新估價師選定問題，內政部允應通盤檢討改進。

調查委員：洪德旋、程仁宏

中 華 民 國 1 0 1 年 3 月 9 日