

以契約空隙探討都市更新事業計畫同意書之 契約控制權

李姿齡* 楊松齡**

論文收件日期：112年03月12日
論文修稿日期：112年07月26日
論文接受日期：112年12月04日

摘 要

依現行「都市更新條例」規定，都市更新事業之實施應經一定比例以上的土地及合法建築物所有權人同意後，以同意書授權實施者向主管機關申請都市更新事業計畫之審核。更新計畫是由土地和合法建築物所有權人授權實施者，進行更新計畫的整體規劃、更新計畫費用的共同負擔及分配、土地及合法建築物所有權人意願整合、更新計畫完成法定程序及依據審核內容完成重建工程等之都市再發展計畫。為促進更新計畫之順利推動，實施者與所有權人雙方在資訊不對稱下，依規定簽署同意書時對共同負擔之預定「參考點」，與在經更新事業計畫審核後不同，造成面臨修正或選擇撤銷同意書之困境。參考點變動產生同意書之「空隙」(gaps)，以致產生契約的剩餘財產(Residual Right)，但契約真實的剩餘額，需參照在更新事業計畫實施完成時之參考點，結算實際收入扣除實際成本後之餘額。

本研究即以契約空隙角度，在資訊不對稱下，探討參考點變動產生契約空隙之「剩餘控制權」(Residual Control Right)之歸屬，從同意書之預定參考點、更新計畫核定參考點、至更新後房地銷售(或預售)參考點(即結算參考點)之契約空隙，研究契約空隙的控制權，期待透過本研究建構契約結算日之機制，以輔助同意書不足之處，以利都市更新事業之推動。

關鍵詞：同意書、參考點、契約空隙、剩餘控制權

* 博士候選人，中國文化大學環境設計學院建築及都市設計系、TEL：(02) 22784-7333；Fax：(02) 22784-5757；E-mail：amikoko@msn.com。

** 教授，中國文化大學都市計劃與開發管理學系，環境設計學院院長。

A Discussion on The Ownership of Residual Control Right in Urban-Renewal Business Plan Consent Contract by Using Gaps in Contracts Theory

Tzu-Ling Lee*, Song-Ling Yang**

ABSTRACT

According to Urban Renewal Act, the Implementer shall be authorized by owners' Consent signed by a certain proportion of the legal estate owners, and have to submit it with the Urban Renewal Plan to the Authority for a review. Urban –Renewal Plan is a reconstruction project carried out by the Implementer who is authorized by the legal owners of land and buildings of some certain area. It includes making the overall plan, calculating the proportion of costs borne by each party and the way in which benefits are distributed, consolidating the intention of the owners, completing the review of the legal process, and constructing in accordance with the approved plan. When both parties sign the Consent, they will pre-set a “reference value point” that is agreed to be borne by both parties after the accomplishment of the Urban-Renewal Plan in the future. However, it often leads a decision-making choice between both parties that either amending or withdrawing the Consent under the condition of information asymmetry.

This study tries to explore the ownership of the “Residual Control Right” of gaps in the Consent that caused by the change of the reference value points during the contract period under the condition of information asymmetry, in terms of the gaps that happened in three different reference value points: the pre-determined reference value point of the Consent, the reference value point when the Urban-renewal Plan approved, and the reference value point when renewed estate sales or pre-sales start. Finally, through putting forward the mechanism of “the settlement date of the Urban-renewal Plan” to remedy the deficiencies of the Consent, in order to promote a well-planned urban renewal business.

Key words: consent, reference value point, gap in contract residual control right

* Ph. D. candidate, Department of Architecture and Urban Design, School of Environmental Design, Chinese Culture University; TEL: +886-2-2784-7333; Fax: +886-2-2784-5757; E-mail: amikoko@msn.com

** Professor, Dean of College of Environmental Design, Chinese Culture University.

一、前言

人類群居都市享有多功能公共設施之便利，惟歷經時空環境蛻變與歲月的催促，老社區舊建築的更新成為城市現代化的挑戰；為促進都市土地有計畫的再開發利用，改善都市的空間環境、公共設施不足與復甦都市機能，政府乃於民國87年11月頒布「都市更新條例」¹以維護人民居住安全，提昇生活品質，增進公共利益。都市更新目的在於完成老舊社區之再生，惟老舊社區產權複雜、細碎²，要取得全數所有權人同意參與實屬不易，故採「多數」³同意的制度，並保障「少數」不能或不願參與者的權益；藉由多數「法定權利人」⁴親簽「同意書」⁵之「同意意思表示」⁶，並授與「實施者」⁷向行政機關提出申請更新事業計畫擬訂與完成實施的權利，透過同意書表明「共同負擔」的約定及法定程序的進行；基於民法委任關係⁸，報核時進行形式要件審查⁹雙方同意權利義務之約定參考值，其約定值就如Köszegei (2014) 所述契約簽署時是由叫價者 (designer) 設計提供的參考值

- 1 民國89.11.11公布，歷經89.4.7、92.1.3、94.5.31、95.4.25、96.3.2、96.6.14、96.12.21、99.4.20、107.12.28日全文修正、110.4.20及110.5.14修正並頒布
- 2 土地產權細碎複雜台萬地區從民國34年前後土地登記規則變革，未辦登記（繼承）、祭祀公業、房地分離登記或比例不符、建蔽率及容積管制、使用分區線等等，由於產權複雜造成權利義務負擔比例協商耗時。
- 3 依據都市更新條例第6~10條情況訂定都市更新計畫，計畫擬定或變更在報核時需經條例第37條規定之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積一定比率同意，並依據第24條規定可不計入同意比率，對於不願參與協議合建者，依據第44條以權利變換方式實施之；計畫實施採一定比率而非全數之同意。
- 4 依都市更新條例第37條規定，需經一定比率私有土地與私有合法建築物所有權人同意即簽署同意書人，故本文稱之為「法定權利人」，本文以（A）簡稱。
- 5 都市更新同意書是法定權利人授權實施者處分所有權，實施者以自己名義就他人之權利標的物處分於第三人之行為。
- 6 最高行政法院98年度判字第692號判決；都市更新同意書具有私法與公法上之意思表示雙重性質。
- 7 依據都市更新條例第3條第6款規定，實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構，本文以（B）簡稱。
- 8 台北市政府95年3月15日府都新字第09573990400號函（…委任人對受任人之信任動搖…終止契約關係，…）
- 9 都市更新事業計畫同意書委任契約關係與Hart不完全契約理論差異，在於Hart藉財產權解釋公司疆界及內部組織的問題，運用代理理論、交易成本理論及新古典公司理論等證明；都市更新事業計畫同意書以委任之契約關係進行公法上之行政程序，本文藉由Hart的理論探討契約控制權與剩餘財產權歸屬的課題。

(reference) 給出價者 (bidder)¹⁰。

都市更新事業計畫在簽約至履約期間受各變數因素的影響，變數除資訊的獲取外，因著法令規範之修正、估價基準日之選擇、經濟環境的變動等因素，造成實施者在實際投入資本之回收時程是在計畫核定後完成銷售¹¹時，時間落差衍生同意書簽約時與履約時參考值的空隙 (gaps)¹²，填補契約空隙需投入交易成本 (transaction costs)¹³；本文以同意書契約時間差所產生參考點空隙的角度，探討都市更新事業計畫同意書控制契約空隙的權利歸屬，藉研究契約控制權探討填補契約空隙的修正原則；依據相關理論探討空隙產生及填補空隙的原則，並以實際案例分析之，為都市更新事業計畫同意書契約不完全提供均衡的契約模式。

二、契約控制權相關理論

從不完全契約理論的啟示，契約依時間落差產生契約的變數、造成契約違約或再協商的變動。契約不完全主要來源在資訊不對稱，所爭的是契約空隙之「剩餘控制權」¹⁴ (Residual Rights of Control, Foss and Foss, 1999)，因立約雙方對交易成本

10 ...a designer may be able to manipulate bidders' reference points to his advantage.-"本文採用參考點reference points簡稱 (r) 說明法定權利人與實施者經協商後約定之契約權利義務負擔比率。此出價者如法定權利人，同意書協商參考點是由實施者為叫價者所控制。(Köszegei, 2014: 1077)

11 參考點 r^1 指契約1期時(即核定參考點)， r^f (代表契約履約期時(結算參考點或 r^n 預售參考點))。

12 Many areas of contracting have witnessed significant shifts from the common law's formalist no-contract outcome to the more liberal gap filling and enforcement approach embodied in the Code. (Ben-Shahar, 2004: 389).

13 奧利弗·威廉姆森將交易成本定義為運行公司經濟體系的成本，與生產成本不同，決策者通過衡量交易成本和生產成本來確定公司的戰略。交易成本是進行交易的總成本，包括計畫、決策、更改計畫、解決爭議和售後的成本。因此，交易成本是企業經營管理中最重要因素之一。此外，Appel和Behr詳細解釋交易成本在契約成立各個期程的九種不同樣態 (Wolfgang and Behr, 1996; Kállay, 2012) 包含：搜尋、信息、設計、談判、控制、處理、調整、抑制及執行等成本。

14 資訊控制契約事前協商過程及事後再協議爭論課題，在契約對未提及之變動因素牽動資產的配置，即所謂「剩餘控制權」Foss and Foss (1999), ... who has the right to decide about the missing things? We called this right the residual control or decision right. (Hart, 2017: 1732)

變動產生剩餘收益權 (residual income)¹⁵認知的差異，其差異受契約期間交易成本變動因素 (σ)¹⁶影響，使得在簽訂契約時的預定參考值，至履約前重啟談判修正契約參考值產生落差。從填補契約空隙的角度，修正契約參考值是由擁有資訊能力者所操控 (Foss and Foss, 1999)；引用以下理論探討填補都市更新事業計畫同意書契約空隙的控制權。

(一) 不完全契約理論剩餘財產控制權

Hart and Moore (1990) 分析契約不完全是雙方在契約簽約，所爭的是經協議將契約預期盈餘寫入契約，並承諾不事後重啟協商，在資訊不對稱下，誰擁有權決定資產使用方式就擁有資產『剩餘控制權』 (Residual Rights of Control)¹⁷；簽訂一份能確保合作關係使雙方互惠，達合作目標並能對抗機會主義者之行為，契約流程如圖1所示。



圖1 契約期程圖

契約的起草出現分歧由於一方隱藏信息或預期價格，在討價還價及談判協商擁有資訊優勢及控制契約剩餘財產的支配。契約0期時 r^0 契約參考值，至1期時之變數 (σ) 複雜難完全敘述，超額利潤成為契約的爭奪標的。

15 Alchian and Demsetz' analysis rights to residual income are allocated to the monitor of the productive team to ensure that he confronts incentives to supply an efficient level of monitoring effort. Hart (1989, 1995: 63-66) residual income rights are divisible which residual control rights are not "in the same way" (p. 64n) (Foss and Foss, 1999: 7).

16 The existence of such signals in our own species has been hypothesized from these observations.- Cambridge English Corpus

17 就是有權把財產帶走指「不需契約明定的使用項目」，權利的來源是以「財產權」配置為權利核心。

剩餘收入支配的控制權 (Foss and Foss, 1999: 6~7)¹⁸不僅僅是剩餘的控制權，涵蓋使用權、取得收入的權利資產，以及轉讓資產的權利。交易費用在簽約時，若雙方可觀察其變數時，可使交易成本為零，如果可明確規定未來所有狀態的責任，契約就不需修正或重新協商 (Ben-Shahar, 2004; Tirole, 2009)。

Ben-Shahar (2004) 指出造成契約「空隙」的不完全，是故意留下協商空間，即交易成本與超額利潤之「剩餘控制權」問題；故交易成本成為討論契約重啟修正的重點 (Crawford, 1990；許惠珠，2003；Hart and Moore, 2007)。

契約的成立包括互換過程之交易成本、交易價格的約定及財產權的分配。此外，契約內容涉及道德風險 (moral hazard)、逆向選擇 (adverse selection) 以及訊息釋放 (signaling) 等問題。在具有道德風險的代理中，激勵與風險是通過假設捆綁在一起的，契約中激勵是由事後 (有效) 重新談判的 (預期) 結果所驅動的，重新談判是修正無法驗證 (non-verifiable) 的努力所產生不可契約化 (non-contractible) 的盈餘分配；¹⁹因此在分配需求時，在適應變化過程與降低成本的努力之間會進行權衡 (Athias and Soubeyran, 2011)。降低產生違約或套牢 (hold-up) 及重啟談判的可能性，關鍵在於一方是否放棄原契約罰則進行清算，因清算價格會超過預期繼續營運的價值；²⁰且某些情況下不太可能衡量資產所有的報酬流量狀況，²¹所以為何剩餘收入 (所得) 和剩餘控制權應該被綁在一起的原因²²；若剩餘收入和剩餘控權分開則產生套牢問題。

契約無法預告雙方可能的關係結果，代理人行為依據個人價值或討價還價能力的程度重複協商 (Hart and Moore, 1990)。Ben-Shahar (2004) 指出如果買方和賣方就許多條款達成一致，卻留下其他條款，例如違約條款“待商定” (to be agreed upon)，那麼每一方都能夠執行最有利的違約條款作為補充的交易；但由於隱藏私人信息或預訂價值，使資訊不對稱與不公開墊高了交易成本 (Ben-Shahar, 2004)。故簽訂契約參考值在雙方叫價和喊價下協定之，契約預留條款成為選擇投資或違約的控制權。

18 Alchian 1972，強調剩餘收益權的原因是直接影響行為是這些權利的分配，而不是剩餘的控制權本身。

19 Athias and Soubeyran, 2011: 4.-1, 4-2.1.

20 破壞合作協定所帶來收益是相當大的，使偏離合作的一方可從剝削另一方的專屬性投資而可一次獲取龐大的利益 (Hart, 1995; Holmstrom and Roberts, 1998)。

21 契約0期至1期所有報酬流量在交易成本變動因素下滾動。

22 詳見Hart, 1995: 66、186.

(二) 資訊不對稱下之拍賣理論 (auction theory)

當契約簽訂時，在資訊不對稱互動原則下，Köszegi指出「叫價者」(designer) 會設計一套「出價者」(bidder) 可承受報酬風險之『參考點』(reference point)；Tirole (2009) 說明契約起初在現有資訊下起草可設計使用 (available design) 之最佳契約，當這種設計不適當時，就需要重新協商 (renegotiated)；但設計可預告 (foreseeable) 偶發事件 (contingency) 會因個人利益的精細調整 (fine-tune)，使事後契約處於擱置狀態，雖可透過事前的“尋租” (rent-seeking)²³ 避免契約事後的調整，但需負擔事前選擇的認知成本²⁴ (incur a cognitive cost to about alternative)²⁵。事前認知成本透過規避損失 (loss aversion)、個人偏見 (present bias)、厭惡不平 (inequity aversion) 等及過度自信 (overconfidence) 所訂出的關鍵參考點²⁶。

由於合作關係中隱藏偷懶、偷工減料或隨意交差，甚至為取得自身利益時故意隱藏資訊，契約變數無法在簽約時完全描述 (undescrivable)，注定契約需事後的修正；重啟協商的收益²⁷ 使叫價者選擇在契約1/2或1期時做有效投資或違約的選擇，造成契約在履約過程的變動，履約需依賴1期時討價還價來確保；Ben-Shahar (2004) 主張造成協議中差異，既不是起草成本也不是擁有片面信息優勢者，而是模擬期待或懲罰性預設條款 (penalty-default) 所造成契約分歧的空隙及重新協商的空間 (Ben-Shahar, 2004)。藉由代理模式途徑分析空隙產生，簽訂最佳契約的可能性模式，如Bolton and Dewatripont (2005)、Ben-Shahar (2004) 所述，空隙是由於代理人取得額外福利來平衡努力之代價，以及執行是否參與做甚麼的選擇權而起。

23 Rent-seeking, and not only the avoidance of ex post contract adjustments, drives individual incentives for cognition. (Tirole 2009: 267.)

24 Cognitive costs have a broad range of interpretations, including (Tirole 2009: 272)

25 Individual interests lead parties to fine-tune the contract could put them in a situation of being held up ex post. Completing contracts thus involves rent-seeking a contingency is foreseeable (perhaps at a prohibitively high cost), but not necessarily foreseen. (Tirole 2009: 266.)

26 Köszegi, 2014: 1076.

27 the seller's supplemental cost of this conversion or "adjustment cost". That is, gains from renegotiation are Δa . By contrast, (Tirole, 2009: 271)：在契約 $r^{1/2}$ 時調整成本 (adjustment cost) 或補充成本 (supplemental cost) 成為重啟協商的收益。

(三) 解決契約空隙之填補原則理論

Hart (1995: 2)²⁸指出「我們都在尋求一個契約，可以確保不論什麼事情，每一方都可得到一些保障，雙方都可以避免另一方採取投機取巧的行為，並且避免壞運氣的衝擊。」Hart and Moore (1999) 分析契約「套牢」問題取決於『剩餘控制權』對資產的使用與代理人間的控制權配置；契約成立時「報酬是可觀察的，但不可確證的」，雙方經過簽約（0期時）至完成交易（1期時）階段，決定空隙差距是根據雙方協議能力（bargaining power）（Hart, 1995; Legros and Newman, 2008; Tirole, 2009）。

提出解決契約空隙原則，首先基於納許均衡（Nash equilibrium）模型，利用市場支配力獲取1/2總盈餘（V），重新分配所有權會產生激勵作用（Hart, 1995; Legros and Newman, 2008）。第二，透過Maskin和Tirole研究結論指出產權重新分配有助填補契約的不完全，可透過第三方提供多種產權分配，並將剩餘控制權透過所有權交給最好的當事者，獲取資產剩餘所得的好處；締約方可選擇透過「一次轉讓」（lump-sum transfer）極大化投資水準，在擁有資產所有權下控制剩餘資產分配權²⁹；Kállay (2012) 同意如此才能有效建構激勵機制。第三，Hart and Moore (2007) 提出兩種機制，克服不確定性的事實：(1)雙方約定分配成交確定日討價還價的權利，(2)雙方同意在成交確定日時可以選擇去留。第四，Tirole (2009)³⁰ 均衡交易成本通過認知、尋租、發現潛在壞消息及垂直整合的關係契約等因素進行總結。Ben-Shahar (2004) 一方故意協議不完全契約，條款授予老練被告³¹最有利

28 Hart (1995: 2).

29 Hart (1999: 39) 認為最佳投資與誘因結成一致取決於空隙認知的交換，透過「一次轉讓」極大化投資水準。

30 By contrast, adjustment costs vindicate some cognitive investments from a social point of view. Thus two effects move the buyer away from optimal search. The first is the desire ... to adjust the contract. The second is the discount given ... for the standard contract; this discount lessens the buyer's incentives to move away from it. ... drives equilibrium transaction costs ... can be summarized in the following way. As already pointed out: 1.Cognition is a natural source of adverse selection in contractual relationships. 2..3.. tend to specialize in identifying potential bad news..4.Ex ante competition need not reduce transaction costs. 5. Contracts are predicted to be strictly less complete under relational contracting or under vertical integration. (Tirole, 2009: 267)

31 填補空隙：不完全契約協商提供故意不完整協議的一方，將授予對被告最有利交易選擇權的條款（在合理範圍內）。這種填補空隙的原則稱為“老練被告”（pro-defendant）預留的規則。（Ben-Shahar, 2004: 390）

交易選擇權（在合理範圍內），使用預留條款³²來持有准否的權利（approve or veto the missing terms），成為填補空隙的原則。

三、都市更新事業計畫同意書契約參考值與空隙之產生

都市更新事業計畫同意書契約空隙的問題在於 r （參考值）與 σ （變數）， r^0 是由法定權利人（A：出價者）與實施者（B：叫價者）約定的預定分配比率，計畫申請報核時同意書正本供主管機關審核，經審議委員會依各委員及法定權利人意見後，修正為 r^1 分配比率，並公告實施之。中間各變數（ σ ）產生權利義務分配的空隙， r^1 不可能 $= r^0$ （預留協商）只可能 $\leq r^0$ ，因實施者在利益極大化下選擇最有利的 r^0 值， r^0 由估定價格決定共同負擔預估比率，預估價格影響容積獎勵申請核准額，提高估定價格增加共同負擔比例。估值基礎根據不動產技術規則運用比較法、收益法或成本法來決定，此價格與實施者認知上有差異。相關文獻皆有探討，如楊君琳（2011）從效益分析協議合建與權利變換的比較，王士鳴（2016）都市更新價值分配與財務計畫採約定與貢獻比率，以提議值與協議值評分計算減少談判時間成本。麥怡安（2008）以實施者與土地權利人間權益分配問題探討權利變換制度。許時翰（2007）透過合作賽局的夏普利值（Shapley value）探討權利變換等比例交換模式與傳統合建價值分配模式，雙方對投入開發資源價值及開發成果價值的認定，透過條件協商來執行。鍾中信（2007）以產權結構探討共同負擔分配與調合應設計共同努力的獲利函數解決實施者與法定權利人在控制權與剩餘收入權的利益衝突。

都市更新事業計畫採協議合建方式由法定權利人與實施者約定即可，採權利變換方式則受各風險因素的影響（陳皓，2016；卓輝華，2010a、2010b；胡英鵬，2000；鍾中信，2007；林美娟，2005等），風險因素是變數的來源。審議期間各變數（ σ ）包含簽署同意書時預定的容積獎勵值、共同負擔、更新後二樓以上房地平均單價估值（卓輝華，2010a、2010b；鍾中信，2007）等因素。都市更新事業計畫與權利變換計畫可採分別送審或併送二種方式，估計基準日是由實施者依法規選定的，共同負擔的計算影響權利價值與分配，如張雅惠（2015）、陳彥安（2016）、王士鳴（2016）等，探討價格認定上爭議與衝突。柯登輝（2022）應用特徵價格模式分析估定價與市場價評定的差異，實施者選擇預定參考值的模式為要降低交易成

32 參考註釋49中解釋「任意規定」與「預設規定」法律上不同之意義。（簡資修，2021）

本的風險。從（圖2）契約各期程參考值與 σ （變數）的關聯³³，說明同意書契約空隙的剩餘控制權與契約空隙的產生。

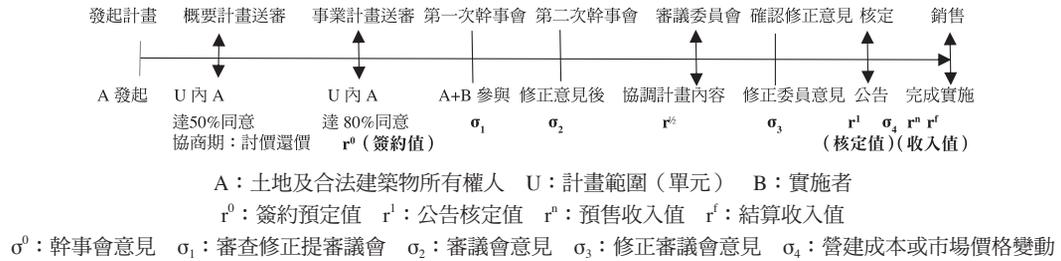


圖2 都市更新契約各變動因子 (σ) 與參考值 (r) 之關聯

探討都市更新事業計畫同意書契約空隙控制權的歸屬課題，從同意書契約參考值的產生及剩餘財產的控制權，供填補契約空隙的參考。以(1)同意書契約預定參考值 r^0 的產生(2)同意書契約核定參考值 r^1 的產生(3)同意書契約結算參考值 r^f 的產生。分述之。

(一) 同意書契約預定參考值 (r^0) 的產生

都市更新事業計畫同意書是將私人的財產權以契約方式進行交易，此契約屬代理的效力³⁴，雙方契約關係³⁵涉及權利義務及風險的承擔，以計畫內容未確認前預估值簽署同意書為參與分配及共同負擔的原則³⁶。

33 r^0 參考點⁰：事業計畫同意書比率達法定門檻要求，法定權利人與實施者簽署之共同負擔比率； r^a 參考點：審議委員依法修正之比率； r^1 參考點：經法定權利人、實施者及審議核定之比率； r^m 參考點：指實施者出售取得可分配之土地與建築物時之收益參考點如註18所述； σ ：審議過程修正意見產生比率變數。

34 都市更新權利變換運作過程中的土地權利人與實施者的關係，是現代經濟活動典型的專業分工委託代理關係。依現行都市更新法律規範，交易雙方以簽訂同意書做為實施都市更新事業的關鍵契約，由於契約簽定後，交易雙方所投入的特殊投資比例不相同，是由於訊息不對稱、目標不一致與風險偏好之差異，實施者基於機會主義的決策或行動，經常不利於土地權利人的利益，於是產生代理問題、增加代理成本，雙方無法產生高度互信的基礎，而成為都市更新延宕與成效不彰的主因。（卓輝華，2010a：85）

35 都市更新事業計畫契約屬性承攬或合夥參考：《論都市更新案件營業稅之課》『徵全國律師』（陳郁涵，2020）；從「都市治理」到「公司治理」：「都市更新的可行性探討」，（胡海豐，2016：36）。

36 都市更新條例第三條第七項：…提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新

預定參考值以擬訂都市更新事業計畫書內容為參考，包括土地使用及環境設計資料、適用獎勵類型和獎勵面積額度及申請資料，依據條例第36條應表明的23項說明於計畫書中，完成申請審核前法定程序舉辦公聽會後，並將都市更新事業計畫同意書正本及計畫正本，申請主管機關審核；主管機關受理報核後，依規定進行形式要件審查及審議，形式要件審查以提出申請時間為準。（蔡志揚，2011；陳自強，2006）承辦單位審查通過內容、簽辦並舉辦聽證會後，召開審議會。都市更新事業計畫同意書契約由事前協商、參與原則內容及事後規定所構成的，詳如附錄一所示。

同意書預定分配的預定參考值 r^0 ，需經事前協商，其事前協議內容³⁷：包含計畫實施方式採協議合建或權利變換計畫，事業計畫與權利變換計畫採併送申請或分送方式實施，協商後經達多數法定權利人（同意比例參考附錄二）的同意，並簽署都市更新事業計畫同意書，才能申請事業計畫報核。³⁸由於計畫內容尚未確定，價值分配之權利義務不明，未來權益分配完全無法掌握，簽署同意書後被鎖定的風險極大，有陷入套牢（hold-up）的風險。

法定權利人在更新前擁有完整所有權，可以自由使用、收益、處分，進入都市更新權利變換制度內，即與實施者共同承擔風險及共享成果，形塑成一個新的產權，促使都市更新事業中的所有權與控制權明顯分離運作（楊松齡，2015）。尤其在實施者擁有多數決同意比率即擁有主導權與控制權（楊松齡，2006；林美娟，2006；鍾中信，2007），在預估參考值採取高額提列共同負擔，保守低估更新後房地產價值，以獲取較高比例的權益分配（丁致成，2005；楊松齡，2006；鍾中信，2007）前提下，以更新前後估定價格控制同意書預定參考值及共同負擔比例的計算，以下從參考值的估定價格檢視主導權及控制權。

事業，…完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度分配更新後土地建築物或權利金。故產權登記內容…成為共同負擔比例之依據，為權利價值之內容與可分配之權屬範圍。更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

37 經法定權利人與實施者討價還價後簽立之契約，其契約參考點（ r^0 ）比率至計畫核定（ r^1 ）核定，簽署同意書時需決定處理方式，採協議合建或權利變換方式進行計畫之負擔及剩餘價值之分配比率，並將約定比率內入同意書內。權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

38 都市更新事業概要申請需1/2法定權利人同意，未達絕對多數，取得多數門檻者即可申請審核，故本文以都市更新事業為研究對象，未楊烈事業概要之相關論述。

1. 參考值的估定價格：

更新前後土地及建築物總權利價值是依據估價技術規則，採比較法、收益法、成本法，估定更新前個各法定權利人占總價值之比率，預估更新後二樓以上之平均價格計算，計算更新後總價值扣除共同負擔費用後的餘額，由法定權利人按比率分配新的房地總值後進行選屋。

更新後二樓以上之平均價格的估定基準日期，依據都更條例第50條及權利變換實施辦法第13條，應由實施者於權利變換計畫報核日前六個月中選定之，將分配與選配原則列於計畫書中第18款中。

評定基準日以都市更新事業計畫核定發布日為準，但事業計畫與權利變換計畫併送時，則由實施者依法選定。實施者擁有投入共同負擔掌握執行控制權，更新後土地所有權人得到剩餘索取權，但缺乏監督控制權。

估定價格影響更新後分配價值的比率，控制權與剩餘索取權分離的權利變換分配模式，原區分所有權建物價格在大樓僅剩殘餘價值，樓層效益別與地價分配率的立體價值消失（陳彥安，2016），從都市更新權利變換價格評定相關文獻可知，顯示估定價控制權由實施者擁有，主導 r^0 預定參考值的計算與比率。

2. 共同負擔比率的計算

都市更新事業計畫提列的共同負擔項目及費用，共同負擔提列項目於實施辦法第19條第1項，其比率各級主管機關考量實際情形定之（條例第51條第1項第2款）。同意書簽署預估分配比率，按更新前權利價值比率及提供資金額度分配更新後權利，依據都市更新條例第3條第1項第6款及權利變換實施辦法第15條，公式如下：

$$\text{共同負擔比率} = \text{共同負擔額} / \text{更新後土地及建築物總權利價值}$$

$$\text{更新後房地總價值} = \text{地面層平均價} \times \text{面積} + \text{二樓以上平均價} \times \text{面積} + \text{車位平均價} \times \text{個數}$$

模式如圖3所示。

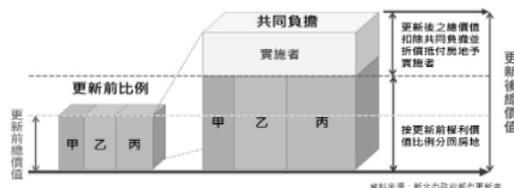


圖3 共同負擔及分配比例參考值預估模式—參考新北市都更處資料

都市更新制度的設計，誘發實施者透過控制更新後權利值估價與共同負擔費用提列額度，來滿足其期待的利益（麥怡安，2008）。產權結構對共同負擔分配與調合，在控制權與剩餘收入權不能同時擁有的利益衝突，實施者控制剩餘收入權設計目標獲利函數（鍾中信，2007）。

預定參考值的產生是經法定權利人與實施者共同協商的結果，共同負擔比例高低代表法定權利人負擔成本的高低，二樓以上評定價格已授權實施者無表示不同意的權利（張雅惠，2015），同意書成為雙方契約關係與特殊投資關係，建立新的交易契約模式（卓輝華，2010a、2010b）。評定基準日相關問題文獻，如張雅惠（2015）透過檢討評價基準日制度的影響，評估價格認定上爭議與衝突。

都市更新涉及實質利益分配，基於資訊不足、不對稱與推動環境的不確定性，地主與實施者針對財產價值信賴關係及法令規定存有極大的認知差距。因此參與交易之一方（實施者）掌握另一方（土地權利人）所不知之資訊時，常造成互不信任以至於在價值分配的談判時程冗長，分配結果常不如預期，影響更新計畫延宕或終止。因此結合土地開發試算、實施者成本與都市更新法規，建構財務試算模型，減少資訊落差及縮短談判協議之距離。（王士鳴，2016）

（二）同意書契約核定參考值（ r^1 ）的產生

契約簽署參考值（ r^0 ）受契約期時之各變數（ $\sigma_{1,2,\dots,n}$ ）影響，交易成本產生變動；影響 r^0 及 r^1 間各變動因子（ σ ）除 r^0 前協商成本， r^1 的交易成本是受審議規範牽動，牽動計畫 r^0 參考值包括計畫之容積獎勵、共同負擔、建築法規、異議處理及環境公益性等課題，決定 r^0 及 r^1 間的空隙是估定價格之評定基準日期，契約從0期時的預訂價格 r^0 至契約1期時的核定價格 r^1 值，計畫經審核 r^0 修正至 r^1 值，實施者取回 r^1 值的分配比率。

張文銓（2019）以現況執行面研究申請程序分析、表單內容分析、申請花費時間等，提出審查機制課題，確認執行問題及解決方式，並於文中彙整權利變換計畫審議內容查核項目表，計畫書內容繁瑣，實施者於審議階段獲得核定，申請建築執照進行法規檢討時，若有修改，則需再重新申請事業（權利變換）計畫申請，導致重複進行相同之行政程序，承辦作業時間冗長。影響核定參考值確認的時程，審議時程難與市場變動一致性，但審議是不可避免的³⁹，牽動計畫書內容因素繁瑣，從

39 計畫需具合法性，因更新計畫包含容積獎勵、共同負擔、建築法規、異議處理及環境公益性等課題之確認，政府從立法以來十二次修正條例減少爭議，藉由「都市更新事業（重建區段）建築物工程造价要項」、「內政部不動產實價登錄」。從台北市政府網站「都市更新168審議時程表」，了解牽引 r^0 及 r^1 間 σ 變動因子的影響幅度。

影響收益的獎勵值及影響成本的共同負擔分析之。

1. 都市更新容積獎勵值的變動

都市更新條例第65條第一項，得視更新事業需要給予『容積獎勵』，第七項各級主管機關依第五項（容積獎勵項目）規定訂定辦法或自治法規，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準的影響、文化資產保存維護的貢獻、新技術的應用及有助於都市更新事業的實施等因素，實際容積獎勵額度由各地主管機關與都市更新爭議處理審議會認定。但授權明確性受質疑、獎勵項目額度計算與上限規定不完整、獎勵項目不具彈性化、設計獎勵項目權限爭議。林怡均（2018）更新計畫可依據法定容積加乘獎勵比率增加可蓋面積，且不需經全數法定利人的同意⁴⁰，但容積獎勵值申請的多寡與核定是由實施者擬訂計畫申請審核之，其中涉及可申請之內容及代價之評估（如綠建築保證金等），皆需專業資訊及豐厚財力，內容涵蓋建築設計、營建成本、申請獎勵項目、選配原則、拆遷安置、財務計畫、風險管理及實施者取回投資的未來市場價格評估等，風險評估的資訊依然受環境經濟因素的牽動（如戰爭、天災、利率及政策等）。

都市更新設置容積獎勵的必要性且合理之原因，包括具開發重建實質之效益、提升房地產價值等優點。洪國興（2014）沒必要且不合理的原因，包括建商有獨佔獲利、增加社會成本、不具滿足地主誘因等。各地區獎勵值需求的認定由爭議處理審議會定之，通常計畫擬訂者申請許可範圍之最高額獲取利益極大化，預留修正分配比率的差額，產生契約的空隙。

2. 共同負擔⁴¹成本之變動

都市更新事業計畫之總費用是由法定權利人與實施者共同負擔，包含營建費用、權利變換費用、申請容積移轉所支付之費用、都市更新事業計畫變更費用、貸款利息、稅捐及管理費用等共七項目；共同負擔之總額⁴²占更新事業計畫總財產

40 同意比率計算之規定：依據都市更新條例第37條；獎勵上限為基準容積之50%。

41 臺北市政府都市發展局100年1月20日北市都新字第10030047000號函『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』，110.115修正；為利於實施都市更新權利變換，本基準係依都市更新條例第三十條規定及都市更新權利變換實施辦法第十三條提列費用，並就工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫 變更負擔費用及容積移轉費用等七大項，分別訂定各項應支付費用提列總表中。

42 都市更新條例第三條第七項：權利變換：指更新單元內……。據新北市政府數更處解釋：共同負擔是個專有名詞，簡單來說，就是辦理都市更新所需的成本花費條例第51條：包括委託建築師費用、拆除建物及興建建物所需施工費用，以及委託代書辦理產權登記費用……等等資

比率成為雙方進行分配之比率（江中信，2017）。共同負擔提列項目於實施辦法第19條第1項，其比率各級主管機關考量實際情形定之（條例第51條第1項第2款），核定內容的變數 σ 受法令規範⁴³及估定價格的影響。都市更新事業計畫利潤分為「專業費用」及「折價抵付取回房地轉售差價」，如附錄三中所示，以及「取得不能與不願參與者之房地轉售差價」（江中信，2017；陳立夫，2017），差價來自計畫核定價與市場買賣價之空隙（江中信，2009）⁴⁴，如圖4所示，此價格造成契約額定參考值的溢價率（如實例二）；然而市場買賣價（ r^n 或 r^f ）是差額多寡之最大變數，這些變數造成同意書契約的空隙，但契約變數無法呈現於同意書中，撤銷權受限而無法牽制契約的執行，注定事業計畫同意書契約之不完全。其不完全詳述於（四）同意書契約空隙剩餘財產的控制權文中。

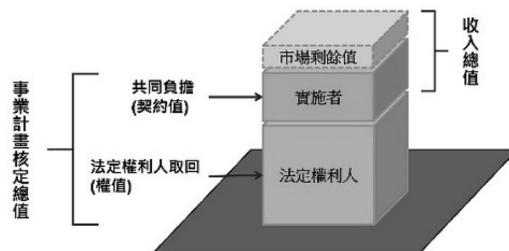


圖4 都市更新事業計畫核定總值與收入總值示意圖

（三）同意書契約結算參考值（ r^f ）的產生

契約 t 期程是指更新計畫核定後投入不動產銷售市場的年數，可能是核定後即投入「預售」 r^n 或更新計畫完成後銷售的 r^f 。選擇 r^n 或 r^f 銷售時機，除考量現金流量外，減少經濟環境因素變動的交易成本，擴大獲取 $r^n - r^0 > r^1 - r^0$ 空隙溢價的最佳時機。從交易協商開始至計畫核定的契約結構，契約空隙的產生剩餘財產權的支配權，進行契約參考值 r^0 與 r^1 差額的協商，但結算參考值 r^f 卻無法在同意書契約規範中。柯登耀（2022）以特徵價格模式，評定估定價與市場價評定的差異，實施者運用選擇參考值的模式來降低交易成本的風險。

金的總和稱之為共同負擔。共同負擔費用是先由建商先行支付，於都市更新完成後再從各位地主分配領回的「價值」中扣除。

43 都市計畫法、建築法、消防法、容積獎勵辦法、估價技術規則、樹保法等及其相關法令細則。

44 附錄三中利潤2.3之差價來自於都市更新權利換計畫價格與市場成交價格。

同意書在簽署時之參考值 (r^0)⁴⁵，面臨不完全契約理論⁴⁶所述契約修正的變數 (σ)⁴⁷，預定契約參考值至核定參考值 r^1 時，在資訊及專業能力不對稱下，計畫經審議與核定差異產生的空隙⁴⁸，契約空隙需填補如Ben-Shahar (2004) 所述，可運用預留條款 (default terms)⁴⁹填補之。同意書契約結構中剩餘收入受審議期中各變數 (σ) 之牽制，契約產生空隙需進行修正，修正需負擔如Wolfgang and Behr (1996)、Kállay (2012) 所述的交易成本，但都市更新最大空隙是出現在 (f) 期時，共同負擔取回的房地投入市場取回交易成本，實施者實際成本投入、資本回收及剩餘財產的決算的時機，即完成銷售 (r^f) 期時⁵⁰，產生都市更新權利變換計畫核定價格與市場實際成交價契約空隙的溢價⁵¹。

更新事業計畫報核前須經法定權利人簽署同意書，將協議內容納入同意書中，即 r^0 分配比率明列之，計畫經核定後所有權人不同意“公開展覽” r^1 (審議核定時共同負擔比率)，得於公開展覽期滿前敘明理由撤銷同意書。此規定列於同意書的注意事項中，限制法定權利人行使撤銷權範圍。與簽署同意書時產生契約的空隙，填補契約空隙面臨資訊不對稱及代理人之道德風險及雙方議價能力 (bargaining power)，契約空隙的控制權關鍵在於協商議價能力或事前的約定契約。

45 契約期數：0期為簽訂契約時；1/2期為契約期間；1期為契約完成時。

46 哈特指出由於人們有限理性、信息不完全性及交易事項的不確定性，使得簽訂明晰所有特殊權力的契約成本過高，擬定完全契約是不可能，在契約中可預見、可實踐的權利對資源配置並不重要，而是那些契約中未提及的資產配置控制權力，即剩餘控制權 (residual rights of control)，將所有權定義為擁有剩餘控制權或事後的控制決策權，此權力配置給投資決策相對重要一方是有效率的。未提及的資產成為契約之變數。

47 σ (sigma) 就是用來量化穩定和不穩定程度的特定數學值，原是統計學中誤差分析的一個概念。應用於企業管理中時， σ 代表的是標準偏差，從統計學來說， σ 值是流程的一種衡量方法，每一個結果都是由一個流程所產生的。流程在不停地重複運作產生微小的差異，這些差異就叫波動。在此用來標示標準偏差的波動。<https://baike.baidu.hk/item/%CF%83/8828263>

48 契約從形式普通法規轉換至具體化規約來執行填補契約之「空隙」。

49 簡資修 (2021: 162) 契約法之任意規定，是基於契約自由原則，其目的在於契約有遺漏時予以填補。填補空隙：不完全契約協商提供故意不完整協議的一方，將授予對被告最有利交易選擇權的條款 (在合理範圍內)。這種填補空隙的原則稱為“老練被告” (pro-defendant) 預留的規則 (Ben-Shahar, 2004: 390)。

50 r^n = final (r)，代表事業計畫核定至完成銷售之期程。完成銷售採預售或先建後售，無一定期時，故本文以 r^f 代表之，期程個案不同，產生時間落差變數。

51 都市更新成交價高於權利變換估價之溢價率。溢價率受到經濟環境變動所牽制，例如原物料上漲、利率變動、工資調整、人力短缺、產業轉型等變動因素所影響。

(四) 同意書契約空隙剩餘財產的控制權

實施都市更新事業計畫之法定權利人按其前原權利價值比例及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金，建築容積因都市更新另有獎勵容積，可得獎勵建築面積成為必爭的利潤，實施者參與都市更新的動力，取得多數「都市更新事業計畫同意書」成為參與計畫的關鍵。

同意權行使成為法定權利人取得共同利益與私利的途徑，實施者為取得同意是須付出代價，透過協商設計權利配置及剩餘財產之分配，達成契約 r^0 之預訂參考值。經審議委員會議核定產生之 r^1 的核定參考值，使 r^0 與 r^1 間產生契約空隙，面臨是否修正同意書契約或撤銷的變動。變數（ σ ）來源是獎勵值調整、法令修改、實施者變動、營建成本變動等因素所造成，既使同意書可因共同負擔比例高於授權比率，可於核定計畫公告期間撤銷⁵²之，只要不影響更新計畫同意比率之法定門檻，將不影響都市更新事業計畫實施者（叫價者）之法律位階⁵³。

撤銷同意書不具更新計畫的控制權，因都市更新事業計畫同意書屬法定權利人與實施者間，僅為私法上之權利義務關係（陳立夫，2017；蔡志揚，2011），為多數同意之公共利益限制契約的解除或行使違約的行為，其異議處理及撤銷時程如圖5所示；法定權利人難舉證簽具時與報核時之權利義務不同，因簽具時計畫尚在擬訂中，對實施者是否「低估法定權利人權利價值」、「高估共同負擔費用」、或「分配法定權利人不佳位置」等內容無法確認，並且在條例未規範權利變換計畫「再次確認」之同意書簽具，故更新事業計畫報核時的同意書成為實施者「一票玩到底」（蔡志揚，2011）的實質控制權者，使同意書事後契約控制權的失衡。

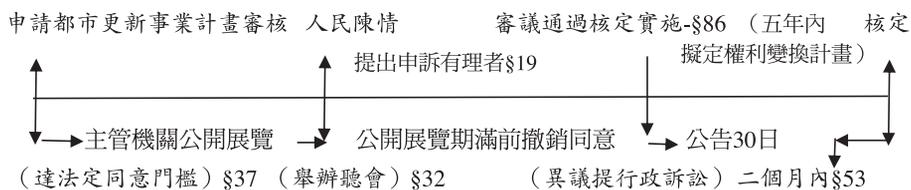


圖5 都市更新事業計畫同意書異議處理及撤銷時程圖

52 法定權利人敘明撤銷同意事由：(1)都市更新實施方式不一致。(2)適用申請獎勵項目不一致。(3)更新後土地及建築物位置分配方式不一致。或同意之意思表示具有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條所定錯誤、詐欺、脅迫等瑕疵時，所有權人（即法定同意人）應另訴請法院裁判，經法院判決確定屬無效之同意者。避免違反公共利益，或以損害他人為主要目的的權利濫用問題，以維持都市更新事業推動之安定性。

53 最高法院104年10月份庭長法官聯席會議（司法院，2016）。

(五) 同意書契約空隙的填補

資源達最適配置，事實上是無法實行，背後隱藏人的因素（吳惠林，2017），因財產權是建構經濟學中用於確定資源或經濟利益如何被使用和擁有的基礎，資源可以由個人、企業團體或政府擁有，財產權可以被視為經濟利益的一種屬性，該屬性有四個組件組成一組權利：(1)可善用的權利；(2)從善用中賺取收入的權利；(3)將善意轉讓給他人的權利；(4)強制執行財產權⁵⁴；Legros and Newman（2008）透過重新分配各種權利的控制，產生監督的作用，將激勵計畫通過貨幣或所有權補償及盈餘分配，來解決資訊不對稱的道德風險，並透過內化信息結構及考慮社會偏好和有限理性，來避免逆向選擇。分配需求是在適應變化過程與降低成本的努力間會進行權衡（Athias and Soubeyran, 2011）。

Tirole（2009）指出重新協商時間安排，可在簽訂契約指定事後時間狀態，但在都市更新開始投入的人力資本（human capital），是以事前（ex ante）的「參與原則」（ r^0 ）投入參與事後核定（ex post）（ r^1 ）的分配。在利潤極大化原則下，日期1時契約面臨重新談判修正的狀況，法定權利人是否有能力在日期0時即向實施者提出要求，或在契約1期時有權接受結果或選擇離開（Hart and Moore, 2007），這份「討價還價」力量來自對資訊的控制能力（Hart, 1995）及更換實施者⁵⁵可能性的預留條款，填補契約空隙控制權的失衡。事前協商及事後契約的控制權失衡因資訊不對稱產生的，本文以契約空隙的角度運用契約控制權相關理論，以實際案例應證契約控制權失衡的課題。

四、契約控制權實例分析

選擇案例一，為顯示法定權利人對變更實施者及更新事業計畫時程，無實質控制權的實況。選擇案例二，為顯示同意書參考值與市場交易值的空隙。選擇案例三為顯示法定權利人在契約期程，對單元內產權變動及實施者與財團間爭取控制權的空隙。以下以案例位置、權屬內容、實施期程表、契約控制權分析並提出填補契約空隙的方式，說明都市更新事業計畫同意書契約的不完全。

54 A property right is a socially enforced right to select uses of an economic good. (Alchian, 2008)

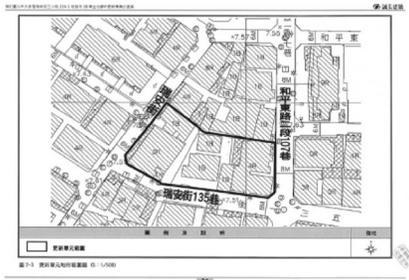
55 都市更新條例第36條第二項第一款—實施者變更，依第三十七條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理工證。

【案例一】

『擬訂臺北市大安區瑞安段三小段224-1的號等18筆土地都市更新事業計畫案』

本更新案位於大安區區域範圍內豪宅林立，臨近大安森林公園及捷運站，距台北教育大學附設實驗國民小學、龍門國民中學、台北教育大學等地在500公尺範圍內，生活機能佳，區域內舊社區極需更新，實施者必爭取開發的區域。

1. 案例位置



基地座落：

東臨：台北市大安區和平東路107巷

西臨：台北市瑞安街；北臨：新龍公園

南臨：瑞安街135巷

距科技大樓捷運站350公尺；臨華固松露大廈、瑞安懷石大廈等豪宅。

事業計畫實施者：誠美建設股份有限公司

圖6 案例一土地位置示意圖—資料來源事業計畫報告書

2. 權屬內容

本案都更單元面積：1749.00 m²，私有土地面積：1082.00 m²，公有土地面積：667.00 m²合法建築物面積：2085.49 m²，公有建築物面積：151.37 m²；公有土地於107.8.1公開招標482 m²底價489,658,980元，實施者未投標，本標案未能完成標售。

3. 實施期程表

本案於98.11.27第604次都市計畫審議委員會決議准予自行畫定單元，取得99.1.8府都新字第09805228000號准函，經100.7.29申請事業計畫審議並於104.5.26事業計畫核定公告實施，公有土地於107.8.1公開招標實施者未參與，並於110.2.2變更實施者，至今未進行權變計畫申請。計畫時程如圖7所示。

4. 契約控制權分析

契約空隙來至時程落差帶來的交易成本，110.2.3起原實施者「誠美建築開發股份有限公司」變更為「士林開發股份有限公司」，本案採更新事業計畫與權利變換計畫分送，104年核定後歷經6年變更實施者，至今112年尚未提出權變計畫，法定權利人歷經12年無法得知何時可完成法定程序及拆屋施工重建，原核定比例35.52%共同負擔比例因時間落差面臨修正至約33%，法定權利人對契約期程及變

表3 擬定台北市大安區瑞安段三小段224-1地號等
18筆土地都市更新事業計畫案權屬表

單元核定日-99.1.8 事業計畫核定日-104.5.26	公 有	私 有	同意比例	
土地權屬	公有：667.00 m ² 地號：301.418.420.421	私有：1082.00 m ² 地號：224-1、224-2、224-4、 302、303.305、306-1、 419、422、423、 424.42、.426	82.99%	
	比例	38.14%	61.86%	72.41%
	人數	29		
合法建築物權屬	面積	151.37 m ²	2085.49 m ²	81.32%
	比例	6.77%	92.23%	
	人數	27		77.78%

本研究依據台北市公告事業計畫核定內容整理

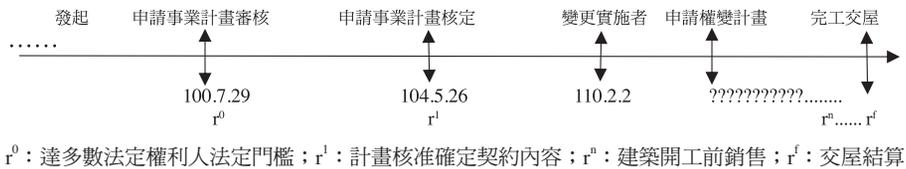


圖7 案例一台北市大安區瑞安段三小段224-1地號等
18筆土地都市更新案時程圖

資料來源：台北市都市更新處

更實施者的控制權，在無法撤銷同意書的限制下配合辦理，對履約期程與完成日期無法預測，同意書參考值與核定值至收入值所產生契約空隙的剩餘財產權，雖都市更新條例第86條第三項規定5年擬定權利變換計畫書報核，控制權來至法規的修正，法定權利人無實質控制權，如圖8所示。

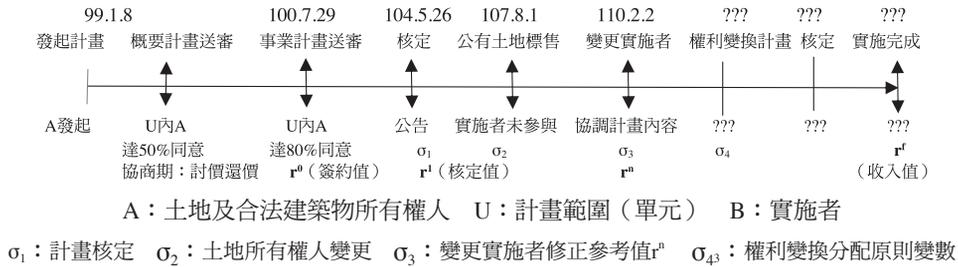


圖8 案例一契約各變動因子 (σ) 與參考值 (r) 之關聯

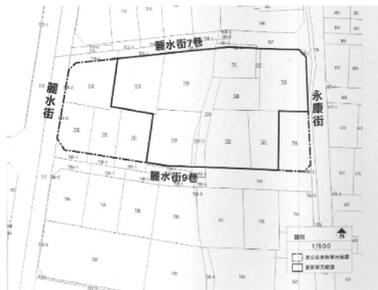
5. 填補契約空隙的方式：

建議採另訂預留條款的一般契約，約定契約撤銷時機，填補代理人道德風險，避免實施者計畫時程的怠惰、法定位階的待價而沽、私相授受的變更實施者。

【案例二】擬訂臺北市大安區金華段一小段719地號等11筆土地都市更新案

案例二原申請完整街廓單元，並於98.6.12核定（府都新字第09802849000號），因鄰地參與意願未達50%變更單元並於103.3.11核定（府都新字第10330235400號）；本案例分四階段：第一階段：98年單元畫定經變更至申請都市更新事業計畫審核；第二階段：103.8.28申請事業計畫審核，於107.7.24核定；第三階段：107.7.24申請權利變換計畫審核於109.9.1核定；第四階段109.9.19權利變換計畫核定公告完成，並依計畫申請建築執照，110.7取得建照後進行更新後房地預售（預售案名：永康麗莊），目前進行拆屋興建中。

1. 案例位置



基地座落：

東臨：台北市大安區永康街

西臨：台北市大安區麗水街

北臨：台北市大安區麗水街7巷

南臨：台北市大安區麗水街9巷

實施者：富都新開發建設股份有限公司

距永康公園步行65公尺；西臨淡江大學台北校區及政大公企中心

圖9 案例二土地位置示意圖—資料來源事業計畫報告書

2. 權屬內容

實施者於103年變更單元如圖6黑實線範圍所示，變更後其產權內容如表4範圍內無國有土地，基地面積：1779 m²，合法建築物面積：2041.17 m²，人數為14人，實施方式採：採事業計畫與權利變換計畫分送方式。

表4 台北市大安區金華段一小段719地號等11筆土地都市更新案產權表

單元核定日	99.1.8	私 有		
事業計畫核定日	104.5.26	私 有		
土地權屬	地號： 大安區金華段一小段 719、720、721、722、 723、727、728、729、 730、739及739-11地號等 11筆		本案無國有土地	
			已同意數	同意比例
	面積	1779.00 m ²	1693.50	95.19%
	人數	14	12	85.71%
合法建築物權屬	面積	2041.17 m ²	1717.37	81.14%
	人數	14	12	85.71%

(統計截至102年4月15日)

3. 實施期程表

本案例實施方式採：權利變換；送件採事業計畫與權利變換計畫分送方式，事業計畫同意書簽訂之簽約值經權利變換計畫調整後，109年9月16日權利變換計畫核定實施者申請建築執照並完成拆屋，實施者雖採預售減少現金流量負擔，卻面臨完成交屋前營建成本與未知天災人禍之變數，實質收益值變動造成契約空隙的不確定因素，變動因素與參考值間之關聯如圖10所列。於110年7月進行預售，權變計畫核定價 (r¹) 與預售價 (r⁰) 之參考值變動，其溢價率如表5所列。

4. 契約控制權分析

都市更新事業計畫同意書參考值之變動可分為四階段(如圖11所示)，第一階段為發起時之「協商值」，第二階段為事業計畫申請核定之「共同負擔值」，第三階段為權利變換計畫核定之「分配值」，第四階段為更新計畫完成交屋後之「結算

李姿齡、楊松齡：以契約空隙探討都市更新事業計畫同意書之契約控制權

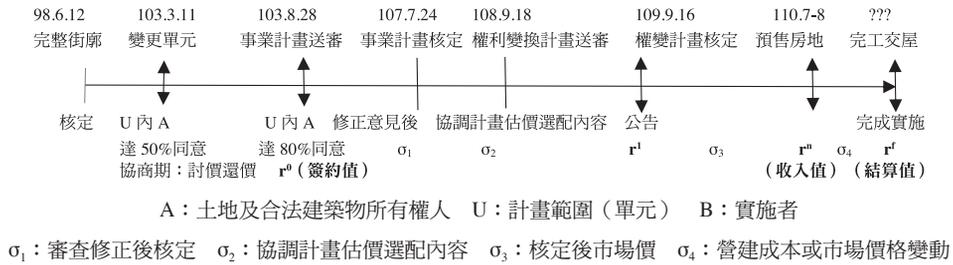


圖10 案例二契約各變動因子 (σ) 與參考值 (r) 之關聯

表5 都市更新成交價高於權利變換估價之溢價率

變更臺北市大安區金華段一小段719地號等11筆土地都市更新權利變換計畫案
 (建案名稱：永康麗莊) 單位：萬元

樓層	單位	權利變換計畫價格		成交價格		成交溢價率
		(2020/09)		(2021/07~08)		
		單價	總價	單價	總價	
17樓	A1	\$138.0	\$5,645	\$169.4	\$6,931	22.78%
	A2	\$136.6	\$5,588	\$171.7	\$7,026	25.73%
	B1	\$136.6	\$7,291	\$168.8	\$9,011	23.59%
	B2	\$136.6	\$7,291	\$170.8	\$9,116	25.03%
16樓	A1	\$134.8	\$5,514	\$166.6	\$6,815	23.59%
	A2	\$133.4	\$5,457	\$168.6	\$6,898	26.41%
	B1	\$133.4	\$7,120	\$165.9	\$8,856	24.38%
	B2	\$133.4	\$7,120	\$167.9	\$8,961	25.86%
14樓	A1	\$131.5	\$5,379	\$162.9	\$6,664	23.89%
	A2	\$130.2	\$5,326	\$166.2	\$6,800	27.68%
	B1	\$130.2	\$6,950	\$162.1	\$8,653	24.50%
	B2	\$130.2	\$6,950	\$165.4	\$8,827	27.01%
13樓	A1	\$129.9	\$5,314	\$162.7	\$6,654	25.22%
	B1	\$128.6	\$6,864	\$160.1	\$8,546	24.50%
	B2	\$128.6	\$6,864	\$162.7	\$8,720	27.04%
12樓	A1	\$128.3	\$5,248	\$158.2	\$6,470	23.29%
	A2	\$127.0	\$5,195	\$159.8	\$6,538	25.85%
	B1	\$127.0	\$6,779	\$157.4	\$8,400	23.91%
	B2	\$127.0	\$6,779	\$157.4	\$8,400	23.91%
平均	-	\$131.6	-	\$164.5	-	24.96%

單位：新臺幣/萬元 本文整理—資料來源：內政部實價登錄、該案權利變換計畫核定版

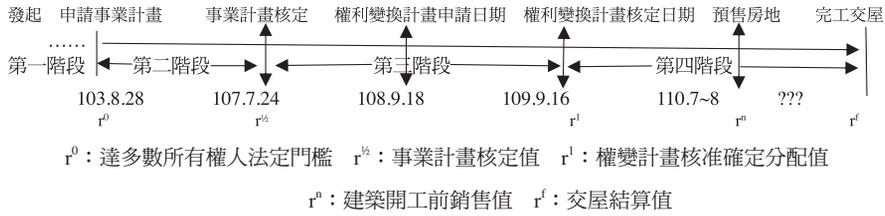


圖 11 「臺北市大安區金華段一小段719地號等11筆土地都市更新權利變換計畫案」契約時程圖
 資料來源：臺北市都市更新處

值」；實施者承擔四階段之參考值協商、資金預備、工程發包、行政人事費代墊、銷售廣告費支出等事項，面臨完工交屋前變動因素之風險，這些風險承擔需擁有專業能力及豐厚資金，皆由實施者擁有實質控制權，如Hart所述契約成立時報酬是可觀察卻不可確證的，剩餘財產應歸屬「有權把財產帶走的一方」，且不需契約明定的項目，才能確保合作關係使雙方互惠，達合作目標並對抗機會主義者之行為。

本案於109年9月16日都市更新權利變換計畫審核，實施者於取得建築執照後110年7月至111年3月間進行預售更新後房地，從表4比較計畫核定房地價格與預售成交價格之溢價率，此溢售價格（剩餘財產權）歸於實施者，因預售契約是由實施者與購屋者訂定買賣契約，契約空隙與法定權利人同意書約定無涉，實施者擁有實質契約控制權。

5. 填補契約空隙方式：

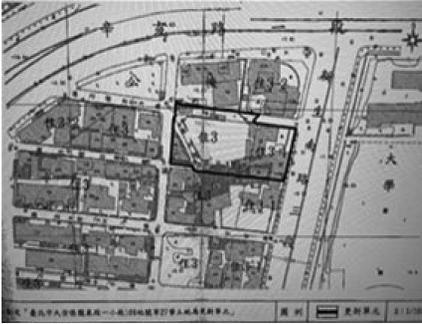
契約空隙來至不動產市場價格的變動，牽動因素多，以預留條款的契約，約定分配成交確定日討價還價的權利。

【案例三】

『擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 169地號等29筆土地都市更新事業計畫案』

都市更新計畫案位於台灣大學正對面，台北市新生南路三段及辛亥路交叉口的完整街廓，生活機能完善及交通方便，視野極佳，大安區稀少土地，第一階段畫定單元時，公有土地占單元範圍的81.54%比例（如表6），至完成第二階段後確定同意書契約之共同負擔比例，但至今尚未申請權利變換計畫，法定權利人無法控制時程，實施者在機會主義下尋找投資夥伴，實施者控制權成為交易之標的。

1. 案例位置



基地座落

東臨：台北市大安區新生南路三段

西臨：台北市大安區溫州街

南臨：台北市大安區溫州街48巷

北臨：台北市市大安區辛亥路一段

實施者：頂禾建築開發股份有限公司

位於台大小巨蛋正對，北面距聯絡高速公路之建國高架100公尺

圖12 案例三土地位置示意圖—資料來源事業計畫報告書

2. 權屬內容

單元面積：4266.63 m²，公有土地占單元範圍的81.54%比例，私有地主占單元18.54%，土地所有權人14人，合法建築物所有權人9人。

表6 擬訂臺北市大安區龍泉段一小段169地號等
29筆土地都市更新事業計畫案內容表

單元核定日	98.7.31	公 有		私 有		同意比例
事業計畫核定日	103.1.28					
土地權屬		公有：3480.03 m ² 地號： 169. 169-4.427-1. 431. 434. 437-3		私有：787.97 m ² 地號：169、169-4、 425、426、427-1、429、 429-4、430、431、434、 435、436、436-1、437、 437-3等15筆（道路地： 169-2.169-3.169-5.425- 1.429-1.429-2.430-2.430- 3.430-5.431-2.431-3.437-1 等12筆：977.63 m ² ）		87.94%
		比例	81.54%	18.54%		
		人數		14		64.29%
合法建築物面積		0		579.34		88.55%
		比例	0%	100%		
		人數		9		88.89%

本文依據台北市都市更新處公告資料整理

98年7月31日核定單元，103年1月28日事業計畫核定，土地同意面積比例達87.94%，合法建築物面積同意比例達88.89%，參與意願達已多數，原實施者為誠美建設股份有限公司，110年7月1日變更為頂禾建築開發股份有限公司。

3. 實施期程表

本案例第一階段於97.7.1（府都新字第09803367900號）更新單元畫定後，至第二階段計畫於103年1月28日核定，至106年5月10日頒布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」時，法定權利人無法申請危老改建或建築執照及撤銷計畫等⁵⁶，但實施者可轉讓其同意書之契約，因期間於110年3月4日更新單元內國有土地更開招標，431、431-7地號約485.21坪，由「新潤建設」出價24.22億元、高出底價3.8億元得標；169地號面積約293.43坪，由「綺華建設」以13.62億元、高出底價約3.3億元得標，使得更新計畫內土地權屬由國有地轉為私有地，得標新地主有義務參與更新計畫，是否產生利益分配主導權之爭，由於頂禾建設參與投標未能取得國有土地所有權後，申請變更實施者，於110年7月1日完成變更實施者由「誠美建設」變更為「頂禾建設」，第三階段權利變換計畫進度日期未能確定，計畫時程是由實施者所控制，國有土地所有權人移轉為私法人所有，三家私法人對剩餘財產支配各有立場，所爭是剩餘財產的控制權。

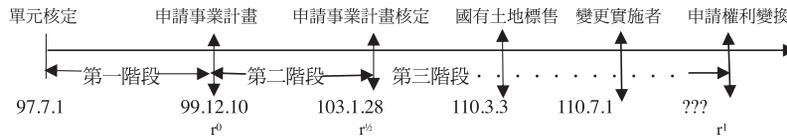
4. 契約控制權分析

第三階段權利變換計畫進度日期未能確定，法定權利人已無計畫控制權，面臨三大財團參與，處於資訊、財力及專業能的不對稱下，對契約期間隱含產權結構的變動，剩餘財產索取權重新協商的主導權，在撤銷同意書困難、危老計畫範圍外及同意書契約未有預留條款下，已無實際控制權利。

5. 填補契約空隙的方式：

以設置權利變換計畫同意書，再次確認計畫內容，法定權利人取回部分控制權。或在預留條款契約中行使確認計畫內容之意識表示，並以撤銷權選擇去留。

56 109年12月4日府授都新字第1097026677號函：關於已核定或審議中之都市更新事業計畫案範圍內，申請人就部分或全部土地提出建造執照申請，其准駁疑義1案，復請查照。…第42條第1項規定…公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建…或變更地形。…同條例第54條第1項規定…權利變換計畫書核定後，公告禁止土地及建築物之移轉、分割…及建築物之改建、增建…或變更地形。另查建築法 第35條規定，…另按行政處分…及行政程序法第110條之規定，行政處分之效力在未經撤銷、…而失效者，具有存續力，…。



「台北市大安區龍泉一小段169地號等29筆土地都市更新事業計畫案」

r^0 ：達多數法定同意門檻 r^0 計畫核准確定契約內容 r^1 權利變換計畫核定日

第一階段：單元核定後申請都市更新事業計畫審核；第二階段：完成都市更新事業計畫核定；

第三階段：核定後申請權利變換計畫核定，於核定後申請建築執照實施重建計畫，完成契約交屋事宜。

圖 13 擬訂臺北市大安區龍泉段一小段169地號等
29筆土地都市更新事業計畫案時程表

五、結 論

在都市更新事業計畫是一項專業事業投資，「交易額度」及「差額利潤」是實施者真實的標的，投入計畫是期待操作時程掌握預定利潤，而不是與法定權利人共享之，彼此為爭取分配權的控制。簽署都市更新事業計畫同意書代表契約之建構，同意書簽訂後需要到更新計畫完成核定後才能確定分配多寡與履約時程，契約空隙是否為法定權利人可容受變動值，或實施者的期待值，以一紙同意書行使財產權的交易，另訂預留條款的補充契約，成為填補契約控制權失衡的不足。法定權利人在都市更新權利變換計畫申請時，為減少簽署時資訊不確定下的 r^0 ，對契約「預訂參考點」與 r^1 「核定參考點」的空隙、市場因素牽動交易成本與剩餘財產分配 r^f 「結算參考點」產生填補的作用，縮減契約變數產生的空隙，平衡契約控制權失衡之不完全，法定權利人取得部分控制權。

參考文獻

- 王士鳴，2016，都市更新權利價值分配與試算之研究，國立臺灣大學土木工程學系碩士論文。
- Wang, S. M., 2016, Research of Equity Distribution and Calculation in Urban Renewal Project (Master's thesis), National Taiwan University, Department of Civil Engineering.
- 司法院公報，2016，最高行政法院 104 年 10 月份庭長法官聯席會議，司法院公報，第 58 卷 1 期，頁 191-194。

- Judicial Yuan, 2016, October 2015 Joint Conference of the Presiding Judges and Judges of the Supreme Administrative Court, Judicial Yuan Gazette, 58(1), pp. 191-194.
- 江中信，2009，都市更新法理與實務，臺北：詹氏書局
- Chiang, C. H., 2009, Urban Renewal Jurisprudence and Practice Taipei, Chans Book.
- 江中信，2017，臺北市 106 年度都市更新重建教育訓練——一般民眾專班「權利變換計畫執行與常見問題」，第 47 頁。
- Chiang, C. H., 2017, The Taipei city 106 annual Urban Renewal Reconstructuon of education and training, specialized class for general public - “Flequent problems in the implementation plans of right transfer”, pp. 47.
- 林美娟，2005，都市更新權利變換制度實施之研究——以台北市更新重建個案為例，國立政治大學地政學系碩士論文。
- Lin, M. J., 2005, The property rights exchange system of urban renewal execution:a case study of Taipei reconstruction project (Master’s thesis), National Chengchi University, Department of Land Economics.
- 林怡均，2018，都市更新容積獎勵相關法令探討，國立中正大學法律系研究所碩士論文。
- Lin, Y. J., 2018, The study of regulations of building volumn Reward for Urban Renewal (Master’s thesis), National Chung Cheng University, Department of Law.
- 吳惠林，2017，2016 年諾貝爾經濟學獎得主契約理論泰斗——哈特和荷姆斯壯，經濟前瞻，第 106-113 頁。
- Wu, H. L., 2017, Contract Theory-The 2016 Nobel Economics Prize winners, Bengt R. Holmström and Oliver Hart, Economic Outlook Bimonthly, pp. 106-113.
- 卓輝華，2010a，都市更新權利變換制度的委託代理、產權結構與契約關係之研究，國立政治大學地政學系博士論文。
- Jhuo, H. H., 2010a, A study on the principal-agent relationship, structure of property rights, and the contractual relationship of rights transformation system for urban renewal (Doctor’s thesis), National Chengchi University, Department of Land Economics.
- 卓輝華，2010b，都市更新權利變換協議談判之契約分析，土地經濟年刊，第 7 卷，第 21 期，第 67-95 頁。
- Jhuo, H. H., 2010, An Analysis of Contracts for Urban Renewal Rights Transformation Negotiation, Land Economics Annual Publication, 21, pp. 67-95.

- 柯登耀，2022，不動產估價師估值與預售屋成交價差異之研究—以台北市都市更新權利變換個案為例，國立政治大學地政學系碩士在職專班碩士。
- Ke D., 2022, Differences in Valuation between Rights Transformation and Presale Housing Transaction Prices: A Case Study of Urban Renewal in Taipei (Master's thesis), National Chengchi University, Department of Land Economics.
- 胡海豐，2016，從「都市治理」到「公司治理」：「都市更新的可行性探討」，都市與計劃，第四十三卷，第一期，頁 31-57。
- Hu, H. F., 2016, From “Urban Governance” to “Corporate Governance”: A Study on the Feasibility of Urban Renewal, *Journal City and Planning*, 43(1), pp. 31-57.
- 胡英鵬，2000，我國都市更新權利變換制度改善策略之研究，中國文化大學建築及都市計畫研究所碩士論文。
- Hu, Y. P., 2000, *Wǒ Study on the Improvement Strategies for Property Rights Exchange System of Urban Renewal in Taiwan* (Master's thesis), Chinese Culture University, Department of Architecture and Urban Design.
- 洪國興，2014，都市更新建築容積獎勵辦法對房地產開發影響之探討—以高雄市為例，義守大學企業管理學系碩士論文。
- Hong, G. S., 2014, *The Study of Influence for House Property Developed Investment of the Urban Renewal Capacity Reward Item -Taking Kaohsiung City as a Sample* (Master's thesis), I-Shou University, Department of Business and Administration.
- 陳立夫，2017，都市更新權利變換之若干法律議題，*月旦法學雜誌*，270 期，頁 55-66。
- Chen, L. F., 2017, Some legal issues Right Transfer of Urban Renewal, *The Taiwan Law Review*, 270, pp. 55-66.
- 陳自強，2006，代理權與經理權之間：民商合一與民商分立，臺北：元照出版公司。
- Chen, Z. C., 2006, *The agent and manager right codes between Civil combination and Commercial separation*, Cambridge: Angle Publishing.
- 陳皓，2016，都市更新事業權利變換階段之風險因素探討—以台北市為例，國立雲林科技大學營建工程系碩士論文。
- Chen, H., 2016, *The study of Risk Factors For Urban Renewal Business Property Rights Exchange Stage* (Master's thesis), National Yunlin University of Science and Technology, Department of Civil and Construction Engineering.

- 陳彥安，2016，都市更新權利變換區分所有建物估價之研究 -- 以房地比例不相當為例，土地問題研究季刊，第 15 第 1 期，頁 118-127。
- Chen, Y. A., 2016, The study of differentiating the whole building estimate prize in view of urban renewal right transfer - example of unproportional of builing and land, Land Issues Research Quartely, 15(1) pp. 118-127.
- 陳郁涵，2020，論都市更新案件營業稅之課徵，全國律師，第 24：1 期，頁 19-20。
- Chen, Y. H., 2020, The Study of collection of business tax cases of urban renewal, Taiwan Bar Journal, 24(1), pp. 19-20.
- 許時翰，2007，以合作賽局理論探討都市更新權利變換方式利益分配之研究，國立臺灣科技大學建築學系碩士論文。
- Syu, S. H., 2007, Potential benefits for Right-exchange of urban renewal based on cooperative game theory (Master's thesis), National Taiwan University of Science and Technology, Department of Architecture.
- 許惠珠，2003，交易成本理論之回顧與前瞻，中華技術學院學報，第 28 期，頁 79-98。
- Hsu, H. C., 2003, The Operating Strategies of Taiwan Stock Index Futures, Journal of Chia Institute of Technology, 28, pp.79-98.
- 張文銓，2020，臺北市都市更新專業審查制度之研究，中國科技大學建築學系碩士論文。
- Chang, W. C., 2020, A Study on the Professional Review of Urban Regeneration Systems in Taipei City (Master's thesis), China University of Technology, Department of Architecture.
- 張雅惠，2015，評價基準日對共同負擔比影響之初探，土地問題研究季刊，第 14 卷，第 3 期，第 39-46 頁。
- Chang, Y. H., 2015, The research of influence of evaluation base date for shared burden Land Issues Research Quartely, 14(3), pp. 39-46.
- 麥怡安，2008，我國都市更新權利變換制度之研究 — 以實施者與土地權利人間權益分配問題為中心，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- Mai, Y. A., 2008, Study on property rights exchange system of urban renewal in Taiwan (Master's thesis), National Chengchi University, Department of Land Economics.
- 楊松齡，2015，產權與土地開發整合僵局之探討，台灣環境與土地法學雜誌，第 16 期，第 51-65 頁。

- Yang, S. L., 2015, The study of dilemma between property right and land development Integration. *Taiwan Environmental and Land Law Journal*, 16, pp. 51-65.
- 楊松齡、游適銘，2010，房地價格分離之剩餘歸屬探討—由產權結構之觀點，*臺灣土地研究*，第 13 第 1 卷，頁 1-23。
- Yang, S. L. and S. M. You, 2010, Residual Right from the Separation of the Price of the Build-up Property: A Perspective on the Structure of Property Right, *Journal of Taiwan Land Research*, 13(1), pp. 1-23.
- 楊松齡，2006，都市更新權利變換機制之產權結構分析，2006 兩岸四地土地研討會論文集，第 516-535 頁
- Yang, S. L., 2006, The analysis of mechanism of Right Transfer of Urban Renewal in Property Rights Structure, 2006 Collective theses of Seminar on land of concerned areas, pp. 516-535.
- 楊君琳，2011，都市更新之建商效益分析—協議合建與權利變換之比較，東吳大學經濟學系碩士論文。
- Yang C. L., 2011, Benefits Analysis Of Urban Renewal Implementation — A Comparison Between The Joint Construction Agreement Method And The Rights Transformation Method (Master's thesis), Soochow University, Department of Economics.
- 鍾中信，2007，從產權結構論都市更新之權利變換制度，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- Chung, C. S., 2007, Application The Property Theory on the Rights Transformation System of Urban Renewal (Master's thesis), National Chengchi University, Department of Land Economics.
- 蔡志揚，2011，都市更新事業計畫同意書法律效力之研究，*全國律師*，第 15 卷第 11 期，32-44 頁。
- Tsai, C. Y., 2011, The study of legal force of urban renewal business plan consent contract, *Taiwan Bar Journal*, 15(11), pp. 32-44.
- 簡資修，2021，任意規定—自治的任意或任意的預設，*中研院法學期刊*，第 28 期，第 161-210 頁。
- Chien, T. S., 2021, Default Rules: Autonomous Gap-Filling, or Arbitrary Nudging? *Academia Sinica Law Journal*, 28, pp. 161-210.

- Alchian, A. A., 2008, Property Rights, *The New Palgrave Dictionary of Economics*, Second Edition, Palgrave Macmillan, London.
- Athias, L. and R. Soubeyran, 2011, Demand Risk Allocation in Incomplete Contracts: The Case of Public Private Partnerships, *Conferences Barcelona ISNIE 2011*, pp. 1-19.
- Ben-Shahar, O., 2004, Agreeing to Disagree: Filling Gaps in Deliberately Incomplete Contracts. *Wis. L. Rev.* 2004, no. 52(4), pp. 1075-1118.
- Bolton, P. and M. Dewatripont, 2005, *Contract Theory*. The MIT Press Cambridge, Massachusetts London, England.
- Crawford, V. P., 1990, Relationship-Specific Investment. *The Quarterly Journal of Economics*, 105(2), pp. 561-574.
- Foss, K. and N. Foss, 1999, Understanding Ownership Residual Rights of Control and Appropriable Control Rights, *DRUID Working Papers No 99-4*.
- Hart, O., 1995, *Firms, Contracts, and Financial Structure*. New York: Oxford University Press, USA.
- Hart, O., 2017. Incomplete Contracts and Control *American Economic Review* 2017, 107(7), pp. 1731-1752.
- Hart, O. and J. Moore, 1990, Property Rights and the Nature of the Firm. *Journal of Political Economy*, 98(6), pp. 1119-1158.
- Hart, O. and J. Moore, 2007, Incomplete Contracts and Ownership: Some New Thoughts *Aea Papers and Proceed Ings*, 97(2), pp. 182-186.
- Holmstrom, B. and J. Roberts, 1998, The Boundaries of the Firm Revisited. *Journal of Economic Perspectives*, 12(4), pp. 73-94.
- Kállay, B., 2012, Contract theory of the firm. *Economics and Sociology*, 5(1), pp. 39-50.
- Kőszegi, B., 2014, Behavioral Contract Theory. *Journal of Economic Literature*, 52(4), pp. 1075-1118.
- Legros, P. and A. F. Newman, 2008, Competing for Ownership *Journal of the European Economic Association*, 6(6), pp. 1279-1308.
- Tirole, J., 2009, Cognition and Incomplete Contracts. *American Economic Review*, 99(1): 265-294.
- Wolfgang, A, and R. Behr, 1996, Towards the theory of Virtual Organisations: A description of their formation and figure, Germany: Universität Gießen. <http://dx.doi.org/10.22029/jlupub-2146>

附錄一 都市更新事業計畫同意書結構： 事前協議、參與原則內容及事後規定

執行(或變更)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人○○○○○○○○○○同意參與由○○○○○○○○○○為實施者申請之「執行(或變更)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」¹。

一、同意都市更新處理方式：○重建 ○整建、修護²

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率³ (依原核定處理方式)：⁴

○採權利變換方式實施：⁵

○採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：⁶

○採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：⁷

○採協議合建或其他方式實施(以實際情況為準)：⁸

○依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。⁹

三、同意參與土地及建築物權利範圍：¹⁰

(一)土地

權利範圍	○○	○○	○○	○○
地號	○○	○○	○○	○○
小段	○○	○○	○○	○○
地號	○○	○○	○○	○○
土地面積(㎡)	○○	○○	○○	○○
權利範圍	○○	○○	○○	○○
持分面積(㎡)	○○	○○	○○	○○

(二)建物

建 築 物	○○	○○	○○	○○
建築物種類	○○	○○	○○	○○
地 址	○○	○○	○○	○○
小 段	○○	○○	○○	○○
地 號	○○	○○	○○	○○
建築物完成樓層數	○○	○○	○○	○○
建築物總面積(㎡)	○○	○○	○○	○○
建築物總樓層數(層)	○○	○○	○○	○○
具有	○○	○○	○○	○○
部分	○○	○○	○○	○○
持分面積(㎡)	○○	○○	○○	○○
持分面積(㎡)	○○	○○	○○	○○

同意書人(本人)：¹¹ 同意書人(法定代理人)：¹²

統一編號：¹³ 統一編號：¹⁴

聯絡地址：¹⁵ 聯絡地址：¹⁶

聯絡電話：¹⁷ 聯絡電話：¹⁸

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：¹⁹

事前協議⁴¹

一、同意都市更新處理方式：○重建 ○整建、修護⁴²

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率⁴³ (依原核定處理方式)：⁴⁴

○採權利變換方式實施：⁴⁵

○採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：⁴⁶

○採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：⁴⁷

○採協議合建或其他方式實施(以實際情況為準)：⁴⁸

○依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。⁴⁹

○分配比率⁵⁰。

參與原則⁴¹

三、同意參與土地及建築物權利範圍：⁴¹

(一)土地

權利範圍	○○	○○	○○	○○
地號	○○	○○	○○	○○
小段	○○	○○	○○	○○
地號	○○	○○	○○	○○
土地面積(㎡)	○○	○○	○○	○○
權利範圍	○○	○○	○○	○○
持分面積(㎡)	○○	○○	○○	○○

(二)建物

建 築 物	○○	○○	○○	○○
建築物種類	○○	○○	○○	○○
地 址	○○	○○	○○	○○
小 段	○○	○○	○○	○○
地 號	○○	○○	○○	○○
建築物完成樓層數	○○	○○	○○	○○
建築物總面積(㎡)	○○	○○	○○	○○
建築物總樓層數(層)	○○	○○	○○	○○
具有	○○	○○	○○	○○
部分	○○	○○	○○	○○
持分面積(㎡)	○○	○○	○○	○○
持分面積(㎡)	○○	○○	○○	○○

以上表格內內容以實際情況為準。

事後規定⁴¹

2.如同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。⁴²

3.更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔額之比率計算之。⁴³

4.權利價值分配比率，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之總額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。⁴⁴

5.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同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出異議同意，並附加主管機關。⁴⁵

6.注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。⁴⁶

附錄二 都市更新同意比例表—依據都市更新條例 110.5.8修正版

適用都市更新條例	類 型	同意人數比例		同意面積比例	
		土地	合法建物	土地	合法建物
第37條	公辦都更	政府公開評選都更機構		1/2	1/2
		公有土地面積超過更新單元面積1/2		-	免私有產權同意
	民辦都更	迅行畫定		1/2	1/2
		政府畫定		3/4	3/4
		自行畫定		4/5	4/5
人數免計			>9/10		
適用都市更新條例	更新方式	同意人數比例		同意面積比例	
第43條	協議合建	100%		100%	
第44條	權利變換	80%		80%	

附錄三 共同負擔與更新計畫之財產權分配圖： 權利變換共同負擔圖示

