

# 從6W來看 合建契約注意事項



馮世道 技師暨律師

隨著台灣都市化進程的加速，都市更新和危老重建計畫變得越來越普遍。參與這類計畫不僅能夠提升居住品質，也能增加房地產價值。然而，涉及到重建計畫的合建契約往往極為複雜，需要地主和相關方謹慎處理。筆者從事律師工作時，由於本身亦為資深土木技師以及過去擔任大學不動產與財金相關科系的老師，多次擔任合建法律顧問，以及擔任地主的訴訟代理人，甚至幫地主驗屋點交，深感許多糾紛的來源都是來自於合建契約的問題，所以撰寫此篇文章，希望能對於地主有所幫助，也順便跟技師先進們分享一下與我們土木工程興建房屋背後的法律相關問題。本文將以 6W ( What, Why, Who, When, Where, How ) 的方式，概要說明簽署合建契約時需要注意的事項。

## 1. What ( 什麼是合建契約？ )

合建契約除了傳統的合建關係外，目前多是用在都市更新或危老重建計畫中，地主與建商或整合人之間簽訂的法律文件(都市更新如果採權利變換，則合建契約乃非必要文件，不在本文討論範圍)，也是本文所欲討論的契約。這份契約涵蓋了重建計畫的各個階段，包括前期開發整合、簽約、施工、選屋分配、完工交屋等。契約中明確規定了雙方的權利和義務，以及重建過程中的各項細節。

合建關係下的相關法律文件，每種文件都有其特定的功能和目的，在簽署之前必

須仔細閱讀和理解。

- 重建意向書：表達地主參與重建計畫的初步意向。
- 同意書：正式同意參與重建計畫，並授權相關方進行必要的準備工作。
- 委託書：授權專業人士或機構代理處理重建事宜。
- 合建契約書：合建契約是所有文件中最重要且完整的，詳細規範了雙方的權利義務，例如建商(或實施者)應完成的建造內容、地主應交付的土地建物、雙方分配的比例、違約的處理方式等。

## 2. Why ( 為什麼要慎重簽署合建契約？ )

簽署合建契約涉及到的財產金額龐大，合建過程中的任何疏忽都可能導致重大損失與訴訟風險。慎重簽署合建契約是為了確保自己的權益不受損害，並確保重建過程順利進行。通過仔細審閱和理解契約內容，可以避免日後可能出現的法律糾紛，並保障自身的利益。

合建契約一旦簽署，即具有法律效力。若內容中存在不明確或不合理的條款，以地主的角度來看可能會面臨以下風險(包括但不限於以下例示)：

- 財產損失：不合理的分配方式或不明確的財權歸屬或過早的權利移轉，可能導致地主在重建後失去部分或全部財產。
- 法律糾紛：模糊的條款或未經充分協商的內容，可能引發法律訴訟，耗費時間和金錢，此部分建議請相關專業的律師協助審閱。
- 施工品質問題：如果沒有明確約定施工規範與標準，可能導致新建物的品質不如預期，影響居住安全與舒適度。因為實際施工的是所謂營造廠而非建築商，如果契約能約定由特定績優的營造廠承攬，相對而言品質也比較能夠確保。
- 建商延遲交屋或無法完工(如爛尾樓)：合建契約應對建商的完工期限、逾期罰則有明確的約定，若建商無法如期完工，應有明確的罰則，甚至解約的機制，以保障地主的權益。然而由於建商係法人，即使有罰則，卻不見得能真正得到補償，尤其有所謂的一家公司，不可不慎，至於履約的部分，應善用信託制度(包括起造人信託)以確保權益。

## 3. Who ( 誰參與合建契約的簽署？您的交易對象？ )

合建契約的簽署涉及到多方人員，主要可能包括：

- 地主：土地和建物的所有權人，他們是合建計畫的核心。
- 建商：負責重建計畫的施工和管理，他們需要有豐富的經驗和良好的信譽，尤其有所謂的一家公司，不可不慎，即使為知名的集團，仍應注意公司法人的獨立性與有限責任。
- 整合人：協助地主和建商進行前期的開發整合，確保各方利益的平衡。
- 律師和專業顧問(如土木技師、不動產估價師等)：提供法律和專業意見，幫助地主了解契約內容並確保權益。
- 政府相關部門：在某些情況下，政府部門(或公法人)可能參與改建，扮演地主或實施者的角色。

#### 4. When ( 什麼時候簽署合建契約？ )

合建契約的簽署通常在前期開發整合階段完成，包括：

- 整合階段：當整合人或建商希望地主簽署重建意向書、同意書等文件時。
- 簽約階段：在重建計畫具體落實之前，需要簽訂正式的合建契約。
- 施工前：在開始施工(包括拆除)之前，必須確保所有的契約文件已經簽署並且各方同意。
- 簽署的不同階段工作
- 前期準備：包括市場調查、權利人調查(包括是否有權利瑕疵)、項目可行性分析、初步方案設計、不動產估價等。此階段地主需要參與討論，了解重建計畫的基本框架。
- 意向書和同意書的簽署：在整合人和建商提出具體計畫後，地主需要表達初步意向並簽署同意書，授權進行下一步工作(包括耐震初評等)。
- 正式契約簽署：在詳細協商並確定所有細節後，雙方正式簽署合建契約，確立法律關係。
- 施工前的準備：包括搬遷與安置、建築設計與施工圖設計、資金到位、建築執照、拆除執照等，確保一切準備工作就緒後方可進行施工。

#### 5. Where ( 在哪裡簽署合建契約？合建基地範圍？ )

合建契約的簽署地點並無限制，為了確保雙方的權益，可以考慮在民間公證人面前簽署與公證，並且可以考慮約定強制執行條款。

合建基地的範圍如果要變更，相關對應的機制應事前規劃，例如分配比例的檢討，另外如果容積率獎勵有額外增加，額外的樓地板面積分配歸屬亦應預先約定，以避免糾紛。

## 6. How ( 如何正確簽署合建契約？ )

簽署合建契約一般包括以下幾個步驟：

- (1) 詳細閱讀契約內容：在簽署合建契約之前，詳細閱讀契約的每一條款至關重要。確保契約中沒有含糊不清或對自己不利的條款。尤其需要注意以下幾個方面：
  - i. 權利和義務：明確雙方的權利和義務，避免日後因責任不清而發生糾紛。
  - ii. 施工標準：明確約定施工標準和品質要求，確保重建後的建物符合預期，也可以做為驗收之依據。
  - iii. 分配方式：清楚規定重建後的新建物的分配方式，確保自身的利益不受損害，注意公設比所影響的實際室內面積以及車位屬性。
  - iv. 保固條款：除了常見的結構與漏水之外，另外還應注意民法的瑕疵擔保責任。
  - v. 違約條款：設置合理的違約條款，保障在對方違約時的補償措施，特別需要注意懲罰性違約金。
  - vi. 信託條款：為了確保土地與資金的風險，應善用信託制度。
  - vii. 仲裁條款：為了避免發生爭議後，進行訴訟的時間與成本，筆者亦為仲裁人，建議納入仲裁條款。
  - viii. 其他：稅賦負擔、代書指定、解除(或終止)契約條件、擇優條款、驗交屋條款、驗屋標準、文件用印配合、面積找補、完工日期。
- (2) 確認授權範圍：了解契約中授權給建商或整合人的範圍，包括時間限制、權利和義務以及是否授權刻印，盡量避免印鑑由他人保管。應確保這些授權不會對自身權益造成不利影響。
- (3) 徵詢專業意見：如果對契約內容有任何不明確的地方，地主應該即時徵詢專業意見。律師和專業顧問可以提供專業的法律和技術支援，幫助地主理解契約內容與潛在風險，並確保自己的權益得到充分保障。
- (4) 確保條款完整性：檢查契約中是否包含保障自身權益的條款，如整合失敗或契約無效甚至建商倒閉後的處理方式，是否有如第三人保證續建等機制。
- (5) 保留書面證據：簽署契約後，保留一份完整的契約(完整騎縫章)，作為日後可能發

生糾紛時的法律依據，並善用前述的公證制度。雙方往來信件亦應妥善保存。

(6) 多參與重建說明會：地主應多參與重建說明會，了解更多相關資訊，並與其他參與者交流討論。

## 小 結

參與合建計畫(包括都市更新與危老重建)是一項財務的重大決策，涉及到高額的財產價值和法律問題。因此，在簽署合建契約時，地主應該謹慎行事，確保完全了解契約內容，並選擇有經驗且可信任的專業律師和顧問來協助。通過詳細閱讀、徵詢專業意見、確認授權範圍和確保條款完整性，可以有效保障自身的權益，確保重建計畫順利進行並實現獲利。最終，通過正確的簽署和執行合建契約，地主可以達到提升居住品質、增加房地產價值的目標，實現參與重建計畫的真正目的。受限於篇幅，事實上合建關係從締約到交屋，每項環節都可能出現不同態樣的糾紛，背後牽涉到的除了法律關係之外，還包括了工程、財務、不動產、都市計畫等的專業知識，所以再次強調地主應尋求專業的協助，以防患於未然。