臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會 函

聯 絡 人：都市更新會　陳昆豐理事長
聯絡地址：112 臺北市北投區石牌路二段 315 巷 34 弄 7 號 11 樓之 1
聯絡電話：0921-843-557

聯 絡 人：信義開發股份有限公司　薛涵云
聯絡地址：110 台北市信義區信義路五段 100 號 3 樓
聯絡電話：(02)2755-7666　分機 49373

受 文 者：本案全體理監事

發文日期：中華民國 114 年 11 月 24 日
發文字號：北行新字第 1141124001 號
附件：律師及估價師建議車位估價條件

主　　旨：召開本會 114 年度第三次理事會，詳如說明。

說　　明：

一、依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。

二、開會事由：
本次會議將就建築平面方案進行討論;另依律師及估價師建議(詳附件)，討論更新前車位估價條件，作為後續提至會員大會之議案；同時確認會員大會召開時間，以確保本案後續作業順利推進。

三、開會時間：中華民國 114 年 12 月 01 日(星期一)下午 6 時 30 分

四、開會地點：臺北市大同區長安西路 106 號 10 樓
(陳昆豐聯合建築師事務所)

五、出席人員：本案全體理監事

六、列席人員：信義開發股份有限公司

七、會議討論事項：
1、建築平面討論
2、更新前車位估價條件
3、會員大會召開時間

理事長 陳昆豐

宏道 宏道法律事務所 Hong Dow Attorneys at Law
臺北市中正區博愛路63號7樓
7F., No.63, Bo'ai Rd., Zhongzheng Dist., Taipei City 10044, Taiwan
TEL：886-2-2382-2328 FAX：886-2-2382-2308

台北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地
都市更新會
法律意見書

謹依 貴會114年9月17日所詢問題，答覆如下，敬請查照。

問一：所詢本案5個車位（如連邦估價師事務所114.9.15說明簡報所示）之使用權，是否計入更新前權利價值計算？

1. 查所詢車位之位置是位於30012建號位置，產權狀態是由全體住戶共同使用的部分，亦即「共有部分」。按法律上之「共有」，權利是抽象地存在於共有物的全部，並非存在於某特定部位，但為了使共有物能夠有效地使用、收益，因此法律上有「分管契約」或「分管協議」的制度，讓各共有人可在共有物上劃定各自「專用」的範圍。
2. 「分管契約」或「分管協議」的成立，必須由全體共有人共同協議或同意，但不以訂立書面為必要，以明示或默示均無不可。參照最高法院87年台上字第1359號民事判決:「共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情

臺北市中正區博愛路63號7樓
7F., No.63, Bo'ai Rd., Zhongzheng Dist., Taipei City 10044, Taiwan
TEL：886-2-2382-2328 FAX：886-2-2382-2308

事，足以間接推知其效果意思者而言。」台灣高等法院98年度上易字第543號民事判決：「倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管理之部分，互相容忍，對於他共有人之使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，以歷有年，固非不得認有默示之分管契約存在。」可知長久之容忍與未加干涉，亦可認定有默示分管契約或協議之存在。

3. 所詢本案5個車位，可否認為有分管契約或協議存在？本律師參照簡報中鄭木春先生/小姐提供的房地預定買賣契約書，賣方為楊文昭，經查本案之原有建物「71建1297號建造執照」，「楊文昭」就是本建案的起造人之一，該買賣契約書上附有堪稱詳細的停車位圖說，並由起造人之一的楊文昭出售予買賣預售房地的買方鄭木春先生/小姐，而無衍生爭議，可見當時起造人間已有就該案之地下室協議過各自間之分管位置。此再對照另一所有權人楊錦龍先生/小姐提供的一紙「車位證明」，其上有另一起造人「林文博」的用印，且停車位圖說完全一樣，足見當時之起造人間存有分管協議，應無疑義。

4. 另三位所有權人，或係因所有權來自於後手的轉售，或係因文件保存不夠周到，而未能如前兩位所有權人提出起造人出具的證明文件。然查，其中兩位即王美子、陳郭瑛玉先生/小姐有提出前手出具的車位讓售證明文件，而黃浩倫先生/小姐雖未提出契約或

臺北市中正區博愛路63號7樓
7F., No.63, Bo'ai Rd., Zhongzheng Dist., Taipei City 10044, Taiwan
TEL：886-2-2382-2328 FAX：886-2-2382-2308

車位讓售證明文件，但其既具有長年使用之事實，並未發生權屬爭議，且五人之位置各自位於不相重複、衝突的空間位置，亦無其他所有權人向其主張有該位置之使用權。據此，由上開文件及長久以來存在的事實，應可肯認鄭木春、楊錦龍、王美子、陳郭瑛、黃浩倫各自就該當之車位位置擁有使用權利，共有人間存有明示或默示之分管契約或協議存在。

5. 承上，倘如所有權人就原有建物的共有部分具有專用權存在，其更新前之土地權利價值，自應納入該專用權（使用權）考量。依據不動產估價技術規則第14條規定：「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」，估價師應就此等特殊情況評估勘估標的價格，並於估價報告書中敘明。

6. **由於所詢本案5個車位之使用權事證堪稱明確，建議 貴會將其計入更新前權利價值計算**。

問二、是否須經全體所有權人同意，始可計入？

1. 依據不動產估價技術規則第16條第2項第5款規定，不動產估價報告書應載明「估價條件」。倘將所詢本案5個車位之使用權納入更新前權利價值評估計算，由於係屬「情況特殊」之情形，依估價技術規則之規定，應載明於「估價條件」中。

宏道 宏道法律事務所 Hong Dow Attorneys at Law
臺北市中正區博愛路63號7樓
7F., No.63, Bo'ai Rd., Zhongzheng Dist., Taipei City 10044, Taiwan
TEL：886-2-2382-2328 FAX：886-2-2382-2308

2. 其次，依據「都市更新會設立管理及解散辦法」第10條第5款「會員大會之決議」規定，「議決權利變換估價條件及評定方式」，「應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。」因此，上開「估價條件」，**應召開會員大會議決，並經會員人數暨面積均超過二分之一同意通過始可**。從而，法律上並**不須經全體所有權人同意**。

3. 基上，建議 貴會召開會員大會議決上開「估價條件」，惟倘若會員大會未予通過，就無法將其納入更新前權利價值評估。然而，其等使用權之事證堪稱明確，已如前述，假如因「多數」未同意而有害於其等「少數」之權益，可以想見未來不論是審議階段或權利價值行政救濟階段，皆將可能會衍生不小的爭議，甚至影響後續拆除重建之執行。為此，建請 貴會妥為向會員溝通說明為妥。

蔡志楊律師

聯邦不動產估價師聯合事務所

114.10.02 提供

石牌路二段 328 之 2 號(鄭木春)、
石牌路二段 328 之 2 號二樓(王美子)、
石牌路二段 328 之 2 號六樓(陳郭瑛玉)、
石牌路二段 328 之 2 號七樓(黃浩倫)、
石牌路二段 328 之 3 號三樓(楊錦龍、郭貞慧)上述五戶有車位使用權，

車位使用權位於共有部分 30012 建號。
依「修訂『臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項』」規定及下列條件進行評估。

(1)上述 30012 建號建物結構為鋼筋混凝土造，屋齡約為 41 年，參酌不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報規定，車位使用權以價格日期起，可再繼續使用__(更新會決議)年為依據進行評估。
(2)年地租不予列計

計算如下:
(1)計算車位使用權價值後，
(2)直接計入上述五戶建物之總價，
(3)共有部分 30012 建號總值扣除車位使用權價值後，
(4)計算各戶權利價值比例。