

108年度教育講習計畫

# 都市更新會籌組運作注意事項



中國建築經理股份有限公司  
林雲鵬 協理

1

自力更新  
觀念建構

2

都市更新會  
推動相關事項

3

自力更新的  
成功要素

課程大綱



自力更新  
觀念建構



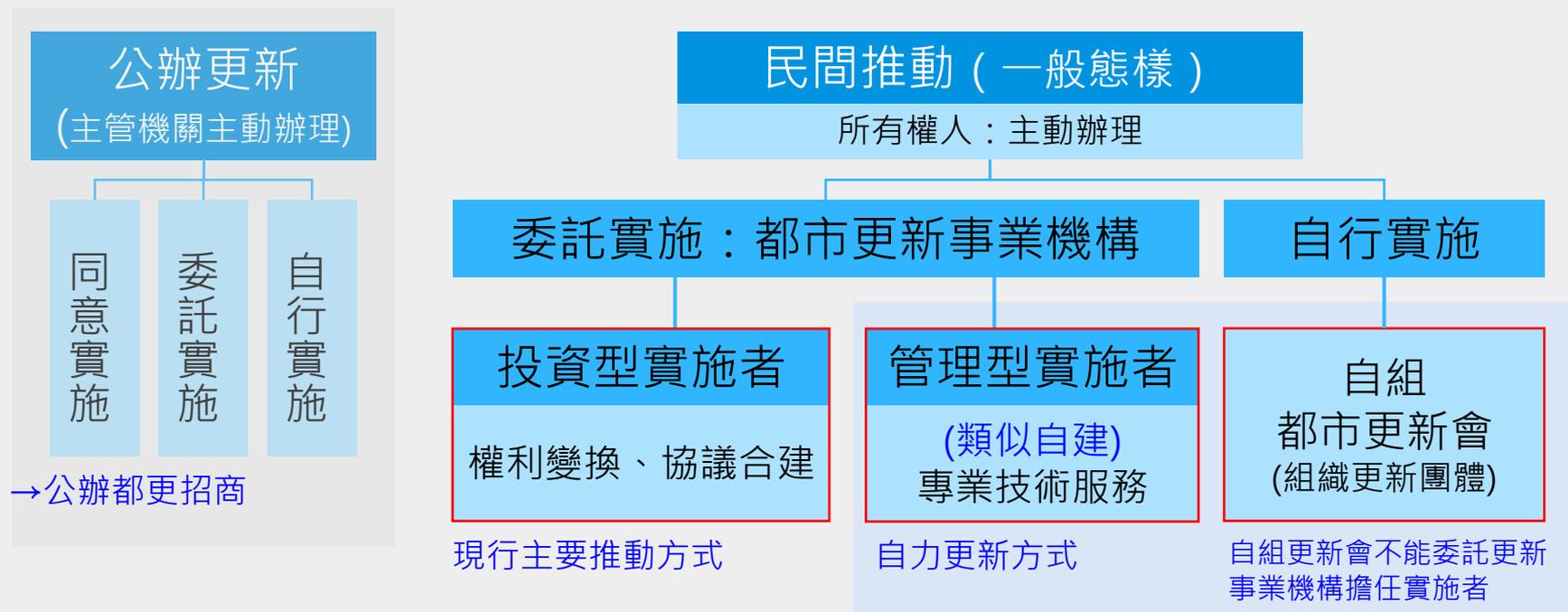
都市更新會  
推動相關事項

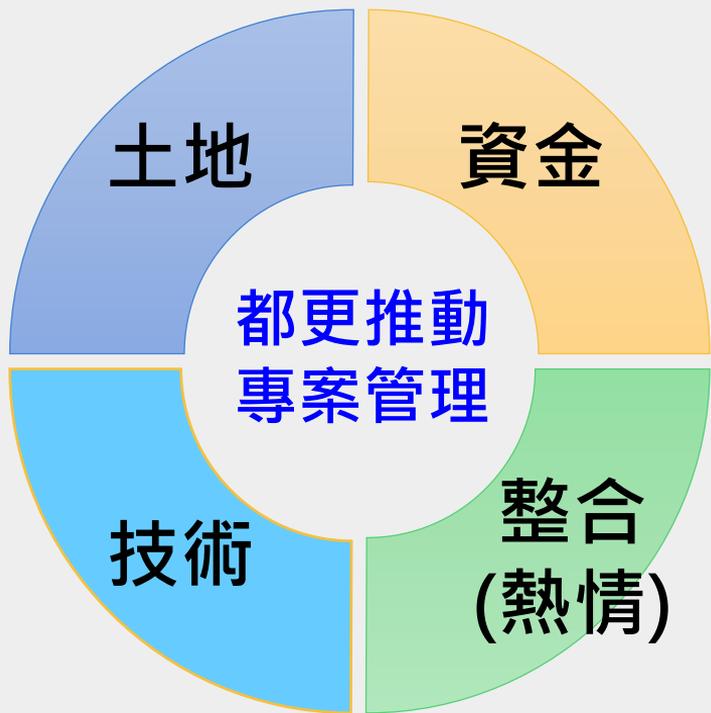


自力更新的  
成功要素

# 都市更新實施主體與類型

- 定義：更新單元實施都市更新事業之機關、機構或團體
- 實施者有多種類型，一般以民間委託實施及自行實施為主





## □建商擔任實施者 (合建性質)

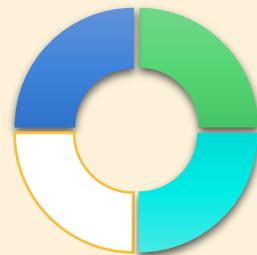
- 建商：資金、技術、整合、專案管理
- 地主：土地



→在家等建商來談

## □自力都更 (全部房地均分回)

- 地主：土地、資金、整合
- 第三方：技術、專案管理



→住戶要自己動起來



## A類：政府擔任實施者（公辦都更）

- 政府：資金、技術、整合、專案管理
- 地主：土地

→對象：針對  
公有地、弱勢地主  
(本案不適合)

## B類：建商擔任實施者（合建性質）

- 建商：資金、技術、整合、專案管理
- 地主：土地

→自己的資產  
由建商決定未來  
(本案原容高、複雜度大)

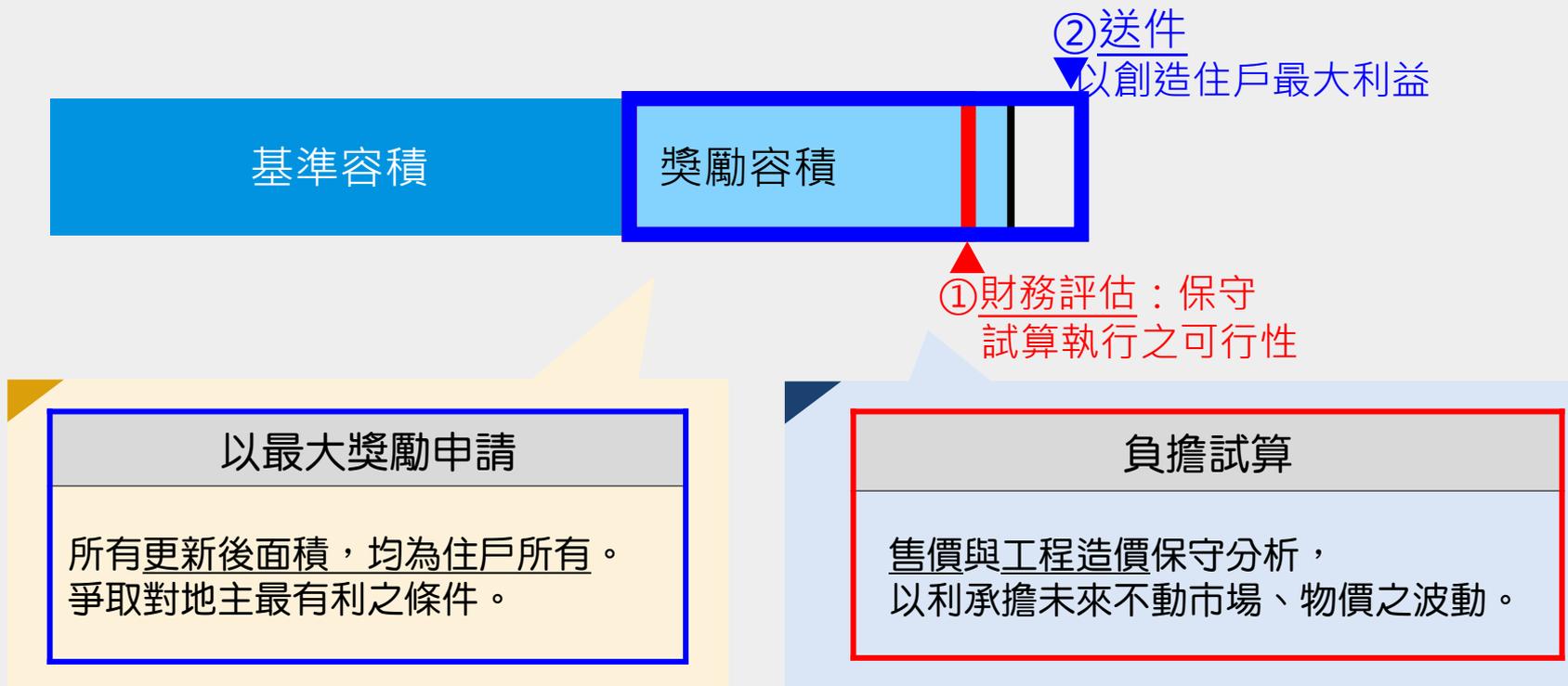


## C類：更新會擔任實施者（自建）

- 地主：土地、資金、整合
- 第三方：技術、專案管理

全部改建效益住戶分回  
→自己的資產  
自己決定發展  
自己分回利潤

透過自力更新 降低開發風險



# 公平、公開、公正的自力更新模式

**自力更新**：住戶各自負擔成本、分享獲利並承擔風險  
更新後總銷價值 C

		地主應負擔	
依更新主管機關審議結果 之權利價值比例為準	甲	實分配 B1'	應負擔成本A1
	乙	實分配 B2'	應負擔成本A2
	丙	實分配 B3'	應負擔成本A3
	丁	實分配 B4'	應負擔成本A4

## 出資方式

前期費用

現金

佔全部費用約 **3%**

+

後期費用

(營建工程)

融資貸款

佔全部費用約 **97%**

專款專用



甲

A

**不出售**

分回全部面積  
(更新後面積最大)

B

**出售**

足以抵付  
應負擔成本  
之面積

C

保留更新前  
使用面積

**其餘全出售**

## 更新後分回之處理方案

■ 分回面積·全部自用

更新前現況使用面積

應負擔成本

■ 留下部分面積後·其餘面積出租 (定期收益)

更新前現況使用面積

應負擔成本

=

■ 出售足以抵付成本之面積 · 使用面積變大

更新前現況使用面積

應負擔成本

■ 分回更新前使用面積 : 出售面積若支付成本後，  
剩餘部份還可拿回錢

更新前現況使用面積

錢

應負擔成本



# 保守分析。創造權值效益

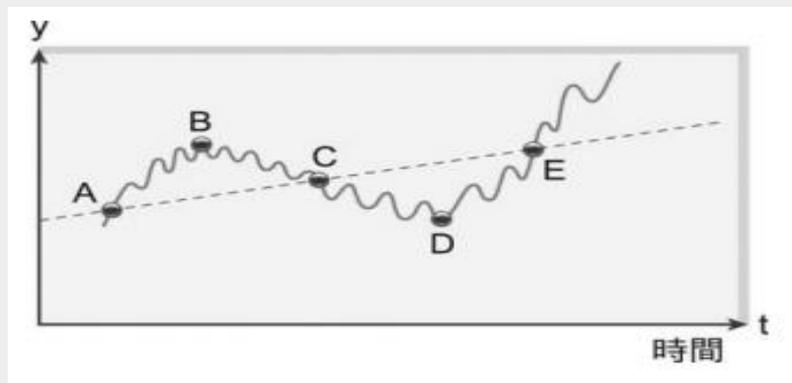
## 風險

未來售價及營建造價，波動之不確定性

## 對策

- ①財務評估保守分析，以利承擔不動產市場波動
- ②承擔風險下，可享受獲益增值部分

<u>對住戶</u>	未來售價	營建造價
獲益增值	上漲	下滑
獲益減少	下跌	上漲



1

自力更新  
觀念建構

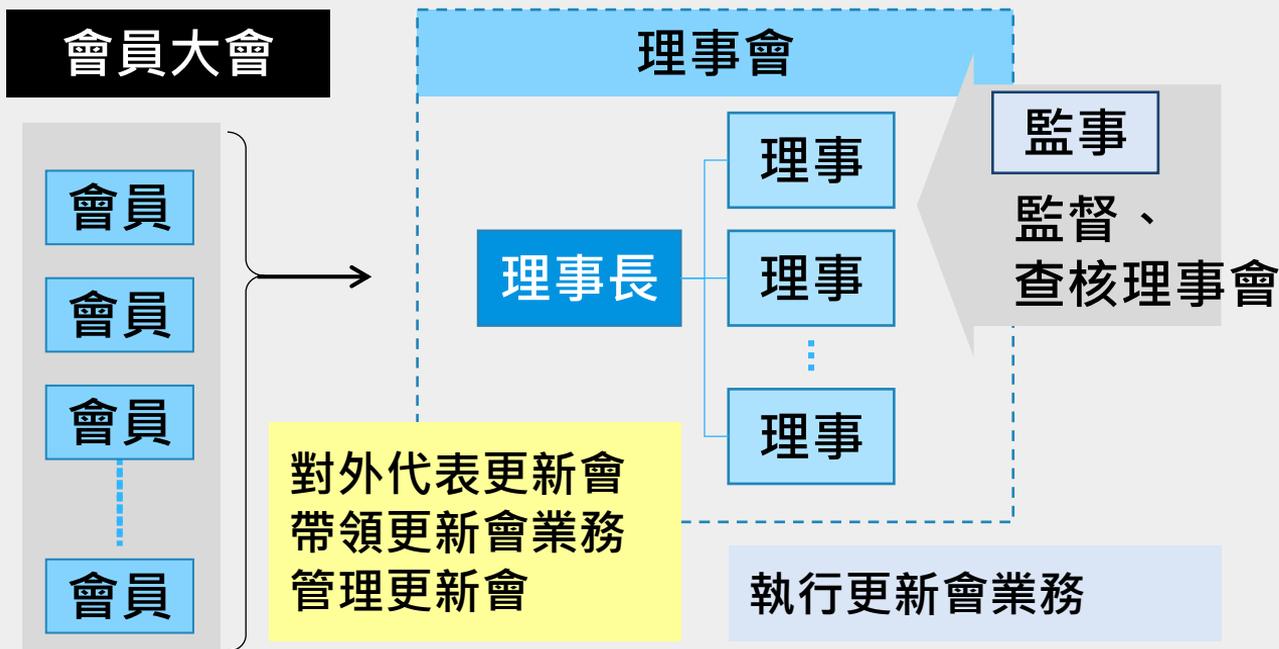
2

都市更新會  
推動相關事項

3

自力更新的  
成功要素

所有權人屬於**當然會員**，共同承擔更新會一切權利與義務。



# 更新會：住戶合組一個公司

14

更新會  
(都市更新申請主體)

- 與全體住戶之法律關係承擔
- 起造人
- 與廠商簽約 (履約執行責任)

會員：土地或合法建築物所有權人為限，不論同意與否

決策單位：會員大會

(同意權行使：決定事業計畫內容、權利義務部分...等)

管理及監督單位：理事會 (執行會員議決內容)，任期不得逾3年

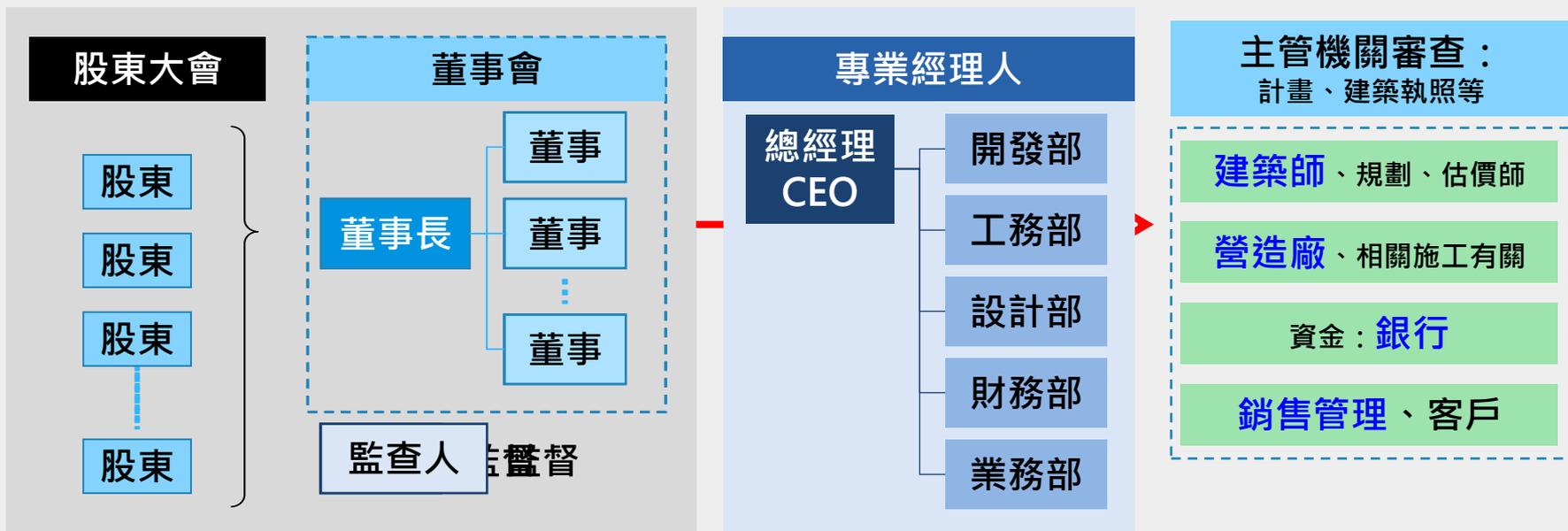
- 理事 (不得少於3人)
- 理事長 (理事間互選，更新會之代表人)
- 監事 (會員中選之，監察理事會之執行情形、財務：監督)



更新會要可順利  
執行、推動：

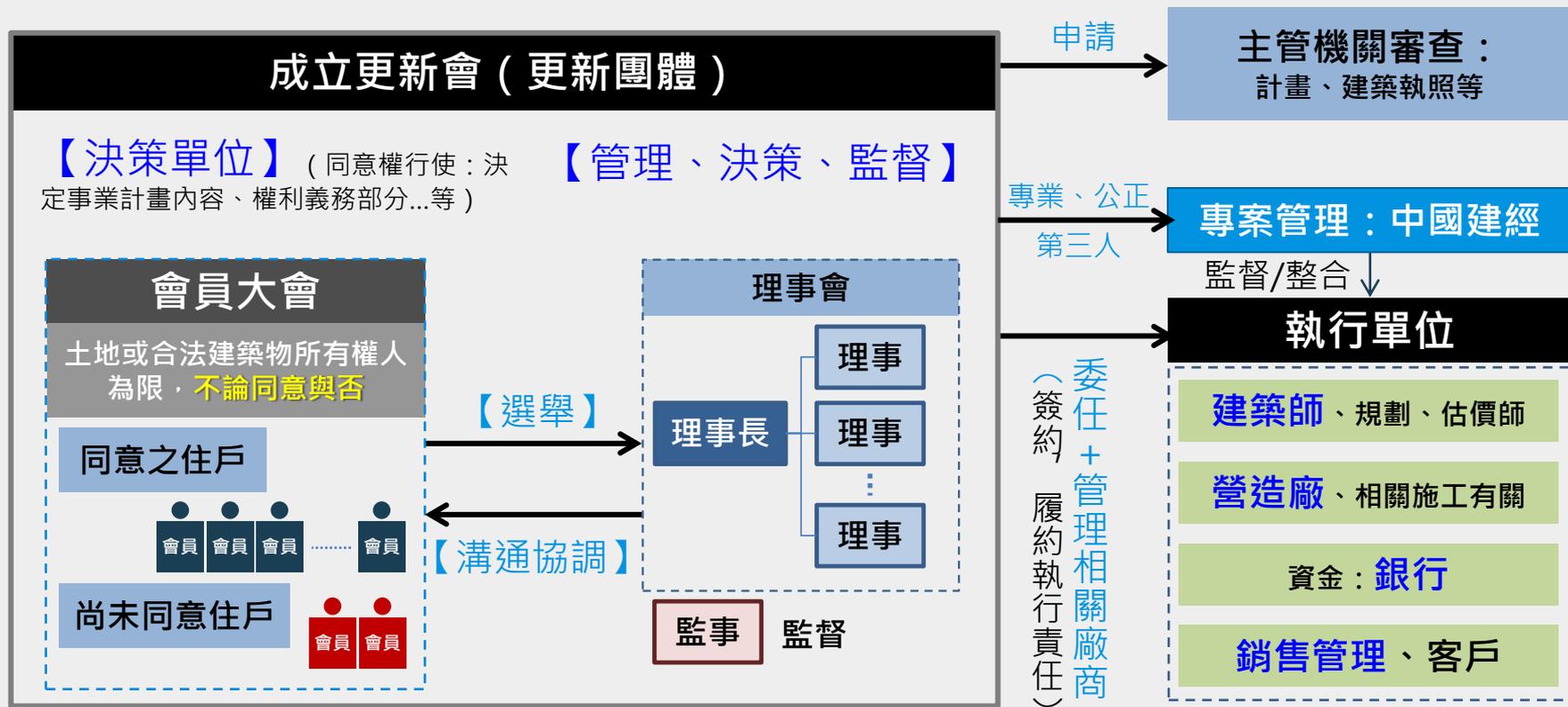
公司要可以好的運作  
，靠專業經理人  
(類似：CEO)

# 更新會架構 VS. 公司架構



建設公司

# 推動模式：以「更新會」為主體



1

## 發起籌組階段

### 發起

7人以上之  
土地及合法  
建築物  
所有權人

申請核准籌組

2

## 籌備工作階段

召開成立大會

申請立案核准

3

## 取得立案階段

發給立案證書

更新團體完成成立

## 正常運作階段

更新事業擬定、審查

計畫執行

解算、清算

## 更新團體發起籌組

都市更新團體設立管理  
及解散辦法

都市更新團體之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或7人以上發起籌組，並由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組

7人以上=包含7人

## 組織更新團體

都市更新條例

逾7人之土地及合法建築物所有權人依第22條及第23條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准

逾7人=8人以上

法令

內容

人數

# 召開更新會（更新團體）成立大會

## 召開 期限

- 發起人應自核准籌組之日起6個月內召開成立大會。
- 如未在期限內籌組者，主管機關得撤銷其核准籌組。

## 應辦 事項

- 成立大會後30日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請當地主觀機關核准立案

## 同意 比例

	土地/建物：人數	土地/建物：面積
出席	1/2	1/2
一般事項：同意	出席者之1/2	出席者之1/2
重要事項：同意	都市更新條例第37條規定	

## 會員資格

- 實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。  
→ 公有土地亦為會員 / 含尚未同意者

## 召開方式

- 20日前通知所有會員（以書面為宜），並通知主管機關派員列席。
- 緊急事故應於開會2日前送達通知者。

## 召開目的

- 1) 訂定及變更章程。
- 2) 會員之處分。
- 3) 議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
- 4) 理事及監事之選任、改選或解職。
- 5) 團體之解散。
- 6) 清算之決議及清算人之選派。
- 7) 了解與參與都市更新之推動

## 定期 會議

每6個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

## 臨時 會議

經理事會認為必要，或會員1/5以上之請求，  
或監事函請召集時召集之

## 其他 備註

- 1.)前項會議不能依法召集時，得由主管機關指定理事一人召集之
- 2.)會員大會即為更新會之最高決策單位
- 3.)理事長為更新會之法人代表人

由理事長召開

## 項目

## 重點說明

主要項目

1. 會費

1. 會費：每位會員00元  
，依約定（類似開辦、前期費用、運作費用）

2. 都市更新事業費

2. 都市更新事業費，依每位會員負擔比例出資

權利變換	更新前權利價值比例
協議合建或其他	自行約定

其他來源

3. 政府機關之補助

4. 民間團體及個人捐助

5. 基金及其孳息

6. 其他收入

## 實施 進度

- 都市更新團體應**每季**向當地直轄市、縣(市)主管機關**申報**事業計畫、權利變換計畫及預算等**執行情形**

## 會計 事務

- 依**商業會計法**規定設置**會計憑證**、**會計簿籍**，並依法定之**會計處理程序**辦理相關事務。
- 理事會應於**每一會計年度**終了後**三個月內**編製**資產負債表**、**收支明細表**及其他經主管機關指定之報表，**經監事查核通過**，**報請會員大會承認**後送請主管機關備查。

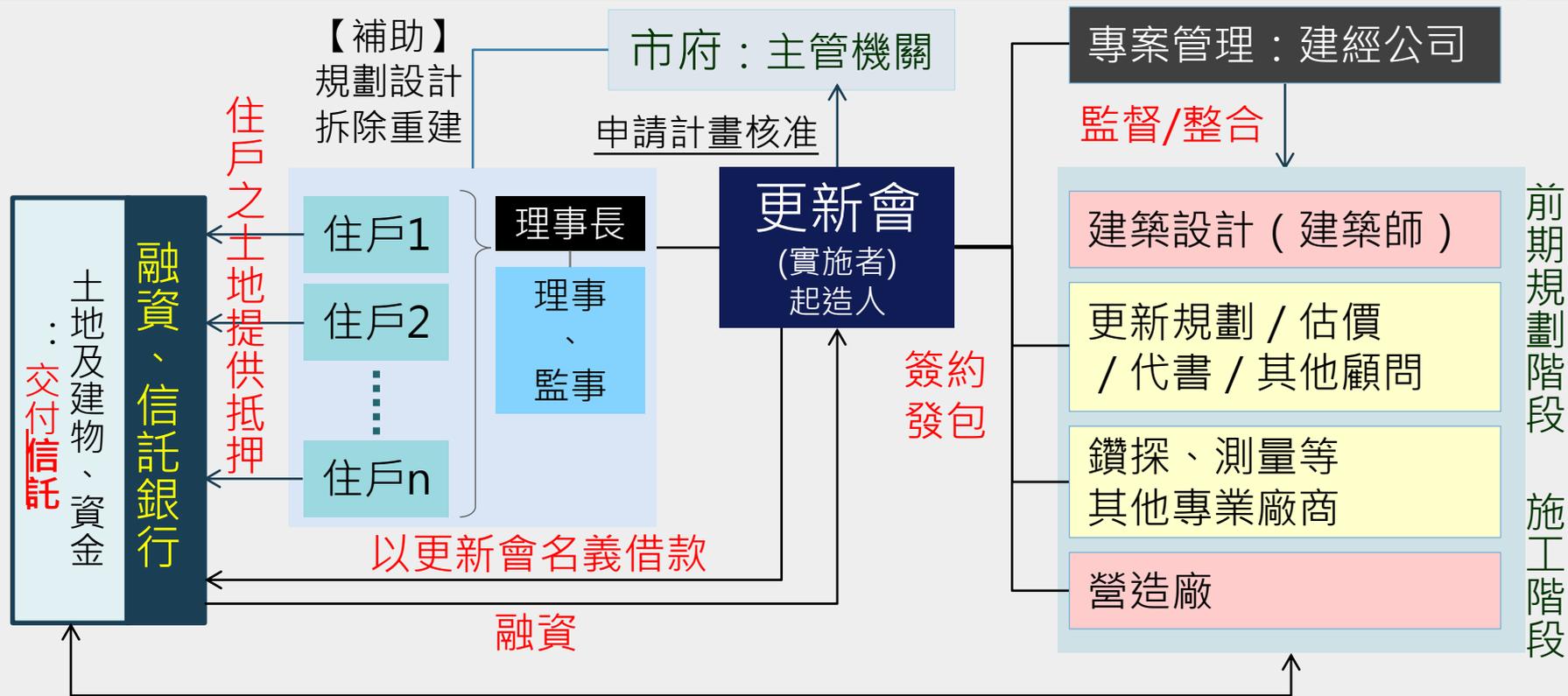
## 解散 原因

- 經主管機關撤銷更新核准者依更新條例第73條、第75條。
- 章程所定解散事由
- 更新事業計畫完成：依更新條例第76條完成備查程序。

## 解散 清算

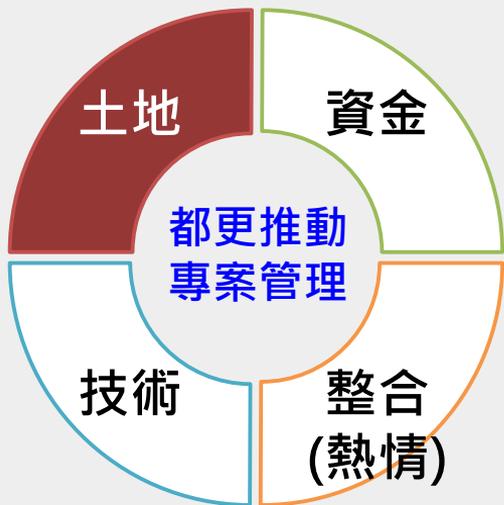
- 清算以理事為清算人。  
但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。
- 清算完結後，清算人應於15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

# 更新會推動架構



□依辦理情形及進度(工程查核及撥款簽證)，由信託專戶撥付

# 自力更新推動之課題



找熱情 → 開會困難  
 找技術 → 專業落差  
 找資金 → 不肯出錢

## 執行課題

- 關鍵：**會員參與程度**  
**是否願意服從多數決議。**
- 會員應熟知要件  
**「自己權利義務並願意出資推動」**
- 理事會執行效率與溝通能力是必須。
- **選擇專業團隊**並能與其溝通是重要。

1

自力更新  
觀念建構

2

都市更新會  
推動相關事項

3

自力更新的  
成功要素





## 觀念重建

### 充分 + 正確的認知

- 1) 天下沒有白吃的午餐
- 2) 權利變換 = 程式。≠公式
- 3) 時程拉長，計畫會變化



## 配合、合作

### 積極參與：一起來

- 1) 配合應辦事項
- 2) 依時程出資
- 3) 有組織動員能力



## 共榮、多贏

### 協調、妥協之雅量

- 1) 大局為重  
、成敗與共之觀念
- 2) 多數願意遵守  
同一遊戲規則

模式

心態  
大不同

1 第一步必須要 決定實施主體及推動方式

2 凝聚所有住戶共識：更新成功的最重要關鍵

3 每個住戶都能 主動積極參與和學習，

才會獲得來自各方最多的輔導與協助

□ 不期待『零元行銷』，委託專業團隊才是上策

□ 沒有天上掉下來的禮物

→ 容積獎勵多數是要付出代價，且經審議通過才算數

自力更新是 投資自己的行為，投資有獲利也會有風險。

謝謝聆聽

聯絡電話：(02)2760-2202 #526 林雲鵬 資深協理

聯絡地址：臺北市松山區光復南路35號11樓之1

中國建經網站：<http://www.chinaremc.com/>