



內政營建署

110年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業
暨都市危險及老舊建築物加速重建」線上教育講習會



更新會籌組立案、 會務運作推動實務

主講人：辜永奇

2021.10





辜永奇

學歷：

國立中興大學都市計畫碩士

現職：

弘傑不動產事業股份有限公司 總經理

國立臺灣師範大學地理系 講師

澎湖縣都市更新審議委員

社團法人新北市都市更新學會 理事長

經歷：

國立台北大學都市計畫研究所校友會 理事長

國立台北大學不動產與城鄉環境學系進修學士班 講師

國立台北大學教育推廣中心不動產實務班 講師

銘傳大學都市規劃與防災學系 講師

景文科技大學旅運管理系 講師

宜蘭縣蘇澳鎮 都市計畫委員

三興建設股份有限公司 開發部經理

都更實務操作經驗：

91年迄今，輔導全國都市更新超過200案，已施工或完工約50案，參加各種說明會、公聽會、審議會超過1,600場以上。



大綱

- 如何籌組更新會
- 更新會權責說明
- 更新會會務運作
- 更新會推動實務QA

- ✓ 『更新會』：由更新單元內全體住戶(8人以上)合組一個公司
- ✓ 全體住戶為該公司之股東
- ✓ 該公司成立目的：完成更新單元都市更新事業
- ✓ 完成後應清算解散
- ✓ 『更新會』擁有擔任更新案實施者、全體住戶之法律關係承擔者、起造人、與廠商簽約人之身分



如何籌組更新會



更新會成立及解散流程

1. 發起籌組階段

- 過半數或7人以上之土地及合法建築物所有權人發起
- 申請核准**籌組**

3. 正常運作階段

- 更新事業擬定、審查
- 計畫執行
- **解散**、清算

- 召開成立大會
- 申請立案核准
- 發給立案證書
- 更新團體**成立**

2. 取得立案階段

更新會 申請立案



- 1.申請書
- 2.發起人名冊
- 3.章程草案
- 4.發起人在更新單元內之土地或建物登記簿
謄本
- 5.經主管機關核准之事業概要或已達都更條例第二十二條第二項前段規定比例之同意
籌組證明文件

私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2

申請籌組 應檢具文件

更新會 議決比例計算

會員大會決議同意比例計算

一般事項議決比例

項目	人數	面積
出席	>土地及建物50%	>土地及建物50%
土地	>出席之50%	>出席之50%
建物	>出席之50%	>出席之50%

重大事項議決比例

項目	人數	面積
出席	不計，採全體會員計算	
土地	>50%	>50%
建物	>50%	>50%

更新會權責說明



更新會組成-所有權人為當然會員



專業團隊 — 專業經理人

建築師、都更規劃公司、不動產估價師、地政士、會計師、
建築經理公司、測量公司、營造廠、銀行、律師、其他...等

會員大會權責

重大事項決議

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員之權利及義務。
- 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
- 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
- 五、議決權利變換估價條件及評定方式。
- 六、理事及監事之選任、改選或解任。
- 七、都市更新會之解散。
- 八、清算之決議及清算人之選派。

其他事項決議

左列以外事項，例如會計師遴選... 等

實際應依各更新會章程為準。

理監事會權責

理事會權責

- 一、執行會員大會決議。
- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報表。

監事會權責

- 一、監察理事會執行會員大會之決議案。
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
- 四、查核會計簿籍及會計報表。
- 五、監察財務及財產。
- 六、其他依權責應監察事項。

實際應依各更新會章程為準。



更新會會務運作

各種會議召開

會員大會

定期會員大會：每6個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

臨時會員大會：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請召集時召集之。

會員大會召集：應於20日前通知會員。但因緊急事故召集臨時會議，經於開會2日前送達通知者，不在此限。

理事會

定期理事會：由理事長召集之，至少每3個月開會一次，應於7日前通知

臨時理事會：理事長認有必要或經過半數理事提議者，得隨時召集之，應於前2日前通知。

前項會議召集，應載明事由通知各理事及監事，監事得列席之。

監督與管理

主動申報

都市更新會應每6個月向直轄市、縣（市）主管機關申報都市更新事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。

會計作業

理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後3個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）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直轄市、縣（市）主管機關備查。

都市更新會應準用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。

會員大會前資料公開

理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表於會員大會定期會議開會十日前，備置於辦公處所供會員查閱。

會員大會後資料公開

理事會應將其所造具之會計報表提經會員大會承認後十五日內，連同會員大會議事錄一併分發各會員。

更新會解散

更新會解散原因

都市更新會因下列各款原因解散：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷更新核准者。
- 二、章程所定解散事由。
- 三、都市更新事業計畫依本條例第七十八條完成備查程序。

業務
廢弛

完工
交屋

更新會解散清算

- ✓ 解散之都市更新會應行清算。
- ✓ 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，清算人應於十五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表報請直轄市、縣（市）主管機關備查。

更新會資金來源

主要來源

- ✓ 會費收入
 - 一次繳納
 - 分期繳納
- ✓ 都市更新事業費用
 - 自行出資
 - 銀行融資

其他來源

- ✓ 政府機關補助
- ✓ 民間團體捐贈
- ✓ 基金及孳息
- ✓ 個人捐贈
- ✓ 其他收入(例如臨時停車場出租)

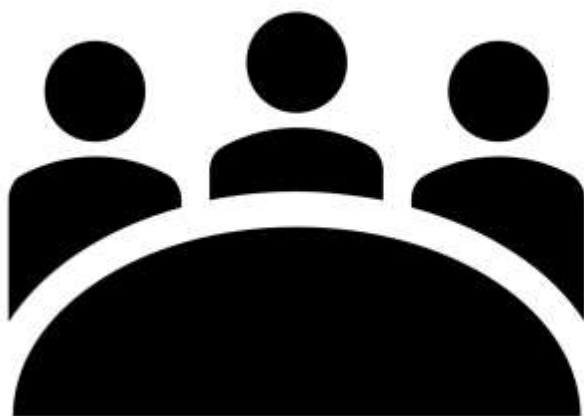


更新會推動實務QA

自主更新會與委託實施者比較

類別	自主更新會	委託實施者
執行方式	由所有權人組成都市更新會辦理	由所有權人委託都市更新事業機構辦理
限制	依規定組織更新團體	依公司法設立之股份有限公司為限
房屋分配	扣除更新成本後其餘數全歸地主	列有合理利潤
資金負擔	更新會負責籌措	實施者負責籌措
整合地主	自行整合作業	實施者負責作業
政府補貼	有	無

更新會與專業團隊關係



更新會籌組前

更新單元確認、初步評估

更新會運作中

議事規則、意見整合、廠商遴選、事業計畫草案、經費來源

更新事業實施中

工程品質與進度、變更設計、經費動撥、餘屋銷售

都市更新完成時

房屋點交、產權登記、更新會解散與清算

理監事組成

理事長
1名

理事或常務理事推選

理事
3名以上

得設候補理事
 $\leq 1/3$ 理事人數

監事
1人以上
 $\leq 1/3$ 理事人數

得設候補監事1名

- ✓ 理事長因故不為或不能行使職權時，由理事長指定常務理事一人代理之，未設常務理事者，指定理事一人代理之。
- ✓ 理事長未指定代理人者，由常務理事或理事互推一人代理之。
- ✓ 理事名額達10人以上者，得置常務理事，由理事互選之，名額不得超過理事名額 $1/3$ 。
- ✓ 理事任期不得逾三年，連選得連任。
- ✓ 理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但直轄市、縣(市)主管機關得令其限期改選。

理監事名額及選任應考慮因素

1

人多好辦事?

確保開會出席人數足夠

2

排除反對者?

化阻力為助力

3

專業能力?

天生我材必有用

不得擔任理監事或應解任情事

- ✓ 曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾五年。
- ✓ 曾犯詐欺、背信、侵占罪經宣告有期徒刑一年以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
- ✓ 曾犯貪污治罪條例之罪，經判決有罪確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
- ✓ 受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。
- ✓ 使用票據經拒絕往來尚未期滿。
- ✓ 無行為能力或限制行為能力。
- ✓ 受輔助宣告尚未撤銷。



會議如何有效執行

籌組大會、會員大會

- ✓ 事先取得過開會門檻人數委託書
- ✓ 議題討論會前溝通即取得共識
- ✓ 報到、表決計算電子化
- ✓ 主席掌握會議節奏

理監事會

- ✓ 討論提案內容明確，提前資料提供
- ✓ 主席適時決議定案
- ✓ 會議記錄當場製作簽名

更新會各成員應有態度與特質

會員大會

感恩

體諒

信任

參與

理事長

果決力

不計榮辱

高EQ

小強精神

理監成員

民主精神

熱誠參與

莫忘初衷

無私奉獻

會員溝通協調

願意見面



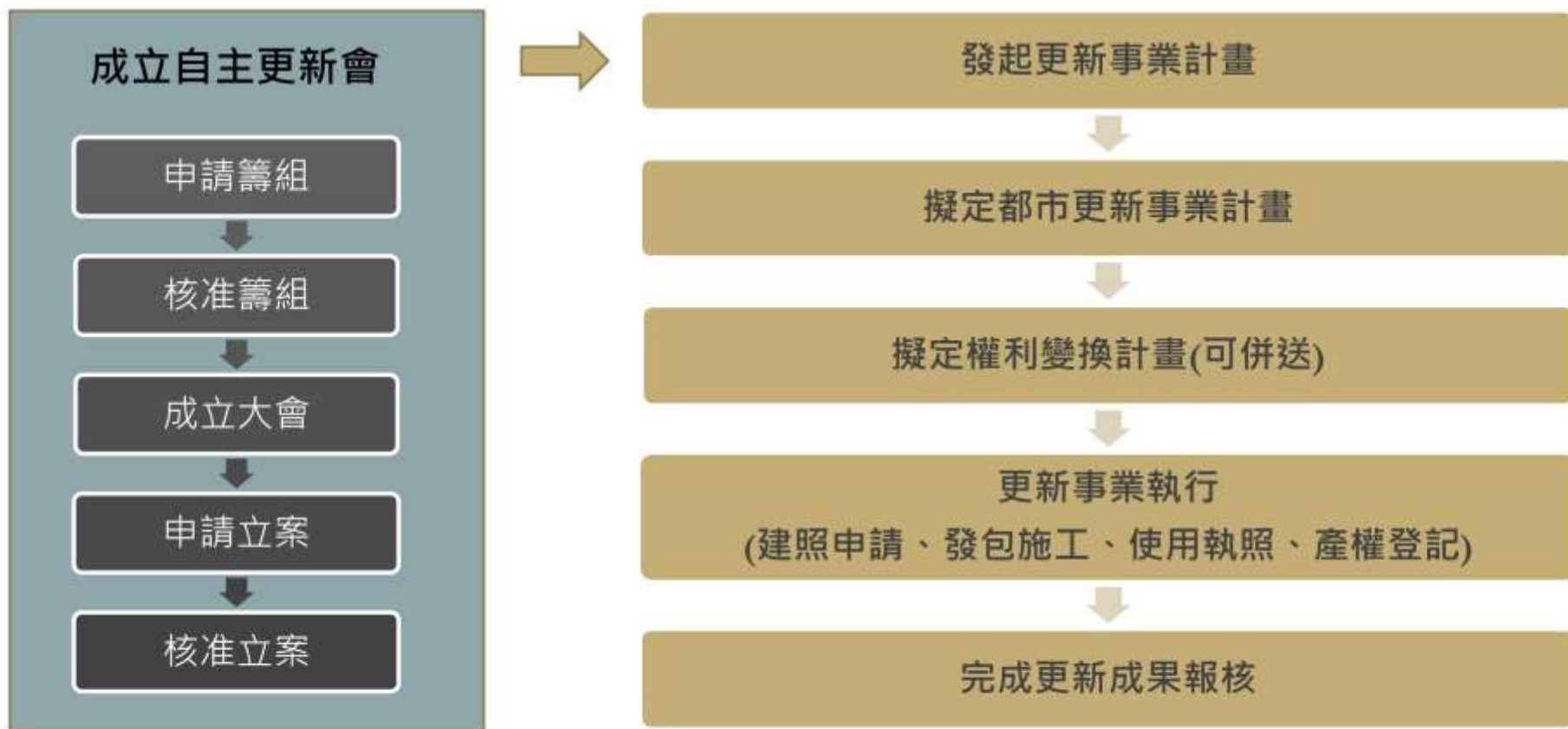
初步評估
事權計畫草案
事權計畫報核

避不見面

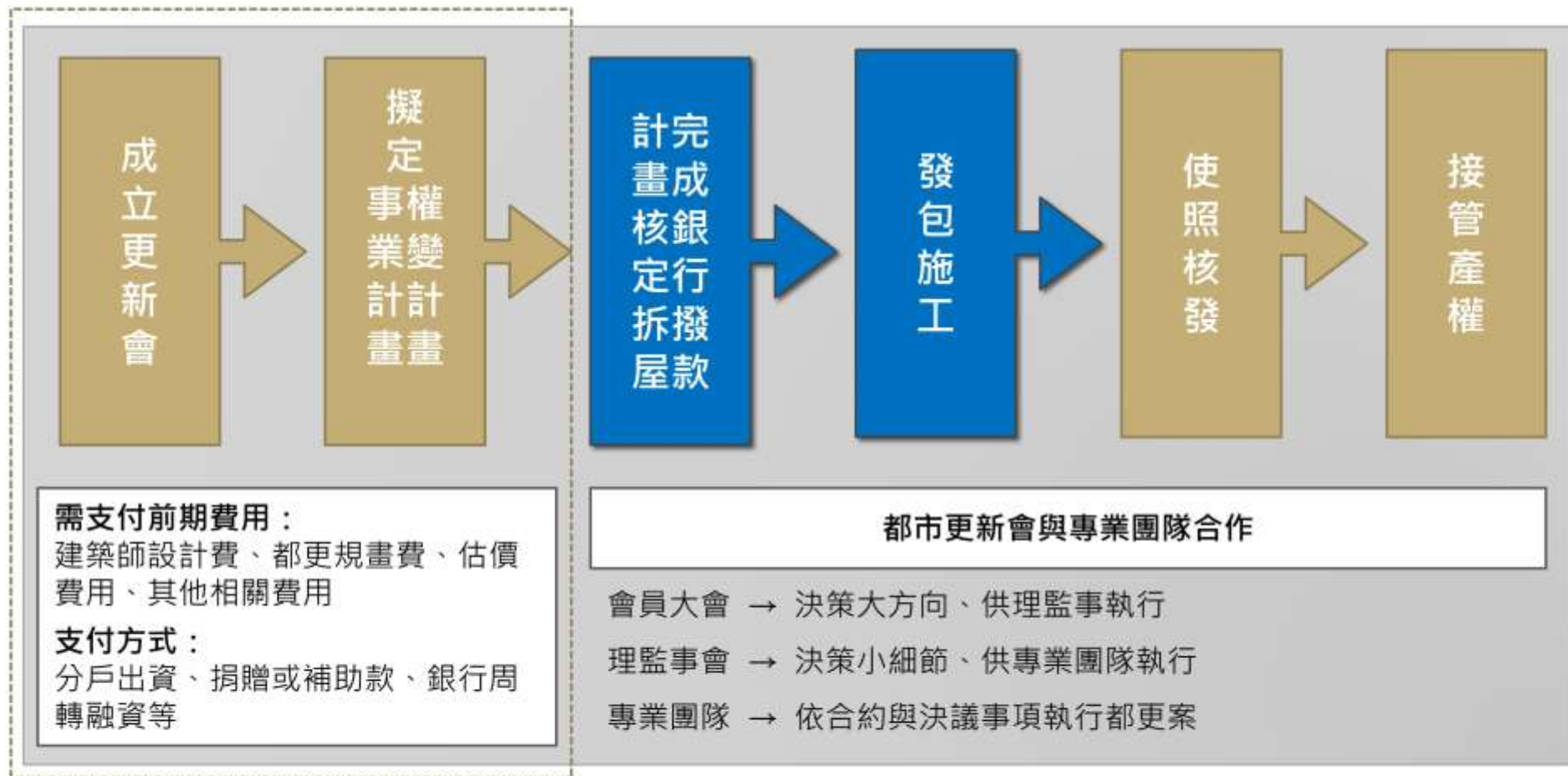


文字的力量
事權計畫審議
都更條例#57

更新會成立與都更流程關係



前期費用與銀行撥款



實施者轉軌

擬訂事業計畫報核前

- ◆ 有關報核相關書件應更換實施者，尤其是事業計畫同意書。
- ◆ 舉辦會員大會，並議決更換實施者及都市更新會解散及清算相關議題。
- ◆ 因變更都市更新事業實施者，故都市更新會應辦理解散及清算事宜。

參考範例

**擬訂新北市○○區○○段○○地號等○筆土地
都市更新事業計畫同意書**

本人○○○同意參與由新北市○○區○○段○○地號等○筆土地都市更新會為實施者申請之「擬訂新北市○○區○○段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫書」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、修復

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
採權利變換方式實施：
按都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。
按都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____%。
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地號			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二)建物

坐落 地號	樓門牌號				
	地	段			
樓地板 面積 (㎡)	共有 部分	樓層			
		棟層數			
		主建物面積(A)			
		附屬建物面積(B)			
		面積(C)			
		權利範圍(D)			
		持分面積E=C*D			
		權利範圍(F)			
		持分面積(㎡) (A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：_____
 統一編號：_____
 聯絡地址：_____
 聯絡電話：_____
 中華民國 年 月 日

(請在該區)立同意書人(法定代理人)：_____
 統一編號：_____
 聯絡地址：_____
 聯絡電話：_____
 中華民國 年 月 日

注意事項：
 1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂○○區○○段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫書」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立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。
 3. 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，扣除共同負擔金額之比率計算之。
 4. 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。
 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其同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出異議同意，並對地主管機關。
 6. 注意事項3、4尚實際各該都市更新計畫處理會議會議決議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

實施者轉軌

擬訂事業計畫報核後

- ◆ 應依都市更新條例第37規定徵求同意。
- ◆ 經原實施者與新實施者辦理公證，辦理變更事業計畫。
- ◆ 舉辦會員大會，並議決更換實施者及都市更新會解散及清算相關議題。
- ◆ 因變更都市更新事業實施者，故都市更新會應辦理解散及清算事宜。

同意門檻 比例	更新地區內		更新地區外	不計人數
	迅行劃定	優先劃定		
土地及合法 建築物所有 權人數	1/2 (50%)	3/4 (75%)	4/5 (80%)	-
土地及合法 建築物所有 權面積	1/2 (50%)	3/4 (75%)	4/5 (80%)	9/10 (90%)

感謝聆聽



電子郵件

handku@msn.com



電話

02-25071910