

# 111 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」教育講習計畫

## 更新會籌組立案、會務運作推動實務

林育全總經理

冠霖都市更新事業(股)公司

111年7月12日北部場| 7月26日南部場



冠霖網頁



冠霖都更  
謙牧學堂

# 林育全講師簡歷

## ■ 現職

- 冠霖都市更新事業團隊總經理(96~)
- 臺北市都市更新整合發展協會理事長|709專案辦公室執行長
- 新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107~111年)
- 桃園市都市更新及爭議處理審議會委員(111年~)

## ■ 學歷

- 政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士。明新工專土木科

## ■ 私部門資歷

建設專案\開發整合\都更規劃\自主更新輔導\培訓企劃

- 79~ 93年建設開發業務及營建管理專案(約20案)
- 94~ 98年板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人)
- 94~年都市更新規劃&整合顧問專案(約175案\30案)
- 102~年建築經理與管理專案(3案)
- 105~年自主更新輔導(19案)
- 105~年創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台|台日106-108交流)

## ■ 公部門都更委辦案資歷

專案執行長\計畫主持人

**96~111年 臺北、新北、基隆、桃園、新竹、澎湖 6縣市21案**

## ■ 其他經歷

- 政府及學校都更課程講師  
營建署、臺北、新北、基隆、桃園、新竹、台中、高雄、澎湖、金門  
中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~107)  
政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班(100~105)
- 臺北市都市更新學會常務理事|法宣專案辦公室執行長(96~102)

## ■ 公部門都更委辦案 (從重建到整維)

### • 臺北市都市更新處

- 111 年 臺北市公辦整建維護試辦計畫
- 110-111年 都市更新整建維護輔導及協助政策推廣
- 107-108年 中山區自主更新諮詢工作站【冠霖都更】
- 104-105年 都市再開發機制與事業策略擬定
- 104-111年 都市更新案專業審查
- 102-107年 都市更新計畫實施期間工程事務稽考
- 102-111年 委託協助公聽會、聽證等相關行政作業
- 101 年 臺北市都市再生論壇
- 98-111年 都市更新法令與業務輔導(111年併入重建教育案)
- 96- 97 年 歸綏街附近地區都市更新事業優先推動更新單元及意願整合

### • 臺北自來水處工程總隊

- 107-109年 都市更新事權計畫接續委託專業服務【冠霖都更】

### • 新竹市政府

- 101年 新竹市都市更新法令與實務宣導

### • 都市更新自主更新輔導團【冠霖都更】

- 106-107年 臺北市建管處列管海砂屋輔導更新新團隊
- 109-111年 臺北市都更處\_自主更新輔導團(列管海砂屋)
- 105-111年 基隆市政府\_自主更新輔導團暨人才培訓課程
- 108-109年 澎湖縣政府\_自主更新輔導團暨人才培訓課程
- 110-111年 桃園市政府\_自主更新輔導團暨人才培訓課程

### • 都市更新教育訓練

- 106-110年 臺北市都更處\_都市更新重建教育訓練(111年併入法令案)
- 99-102年 臺北市都更處\_都市更新專業人員教育訓練
- 109-111年 新北市城鄉局\_都市更新推動人員暨推動師培訓單位
- 109-110年 新北市城鄉局\_都市更新教育推動計畫【冠霖都更】

## ■ 法令修訂動態

- 110年都更條例第57、61、65條修法情形

- 都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法

## ■ 都市更新會\_法令與運作實務

- 籌組、立案

- 中央基金補助申請

- 運作實務注意事項

# ■ 法令修訂-110年都更條例第57、61、65條修法情形

## ■ 第57條

權利變換範圍內應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

## ■ 第61條

土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項（原第四項，配合第57條項次修訂順修）規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

## 第65條

都市更新事業計畫範圍內之建築基地，...有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

# ■ 法令修訂-都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法

內政部110.11.17台內營字第1100817485號令訂定發布

## #2

本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全，由直轄市、縣（市）主管機關依建築物所有權人或公寓大廈管理委員會提出建築物結構安全性能評估結果及第三條規定基準認定之。

前項結構安全性能評估之內容、委託方式及應檢附文件、評估方式、評估報告書、評估機構與其人員之資格及管理事項，依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第二條至第十四條規定辦理。

## #3

本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準，為直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項建築物結構安全性能評估結果認定符合下列各款規定之一：

一、 $ID_1$  小於 0.35。

$$ID_1 = \frac{AC_2}{l \times A_{2500}} \cdot \text{為建築物耐震能力初步評估之定量評估值指標。}$$

二、 $ID_2$  小於 0.35。

$$ID_2 = \frac{AC_2}{l \times A_{2500}} \cdot \text{為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標。}$$

$AC_2$ ：為建築物結構變位達到韌性容量時所對應之有效地表加速度值。

$l$ ：為建築物耐震設計規範及解說規定之用途係數。

$A_{2500} = 0.4S_{MS}$ ， $S_{MS}$ 為建築物耐震設計規範及解說規定之工址短週期最大水平譜加速度係數。

# 都市更新會推動程序與法令要點

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

都市更新單元符合**劃定基準**

更新會**會員**人數逾**7**人

過半數或7人以上發起籌組

逾**1/2**人及面積**同意**籌組更新會

更新會籌組核准

成立大會

**議決**章程、理監事選舉、會後選舉理事長

更新會立案核准

申請政府**經費補助**、**進度管考**

**會務運作管理** (更會法#7.8.9.10.22.23)

**委任專業機構統籌辦理都更業務**  
或**規劃、建築、估價...協力團隊**

實施者推動都市更新事業業務

**條例#22:**劃定應實施更新之地區，其**土地及合法建築物所有權人**得就主管機關劃定之更新單元，或依所定**更新單元劃定基準**自行劃定更新單元，**擬具事業概要**，申請主管機關依第29條規定審議核准，**自行組織都市更新會實施**.....

**條例#27:**逾七人之**土地及合法建築物所有權人**依第22及23條規定自行實施都市更新事業時，應**組織都市更新會**，訂定**章程**，申請主管機關核准。

**更會法#6:**會員-為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。

**更會法#4:**應由**土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上**發起籌組。

**條例#22:**更新單元範圍內**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**1/2之同意**。

其同意比率已達第三十七條規定者，**得免擬具事業概要**，並依第27條及第32條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

**更會法#4:**發起人應自核准籌組之日起**六個月內**召開成立大會，並**通知主管機關派員列席**。未依期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組。

**更會法#5:**成立大會後**三十日內**報請主管機關核准立案，並發給立案證書。

**條例#27:**都市更新會應為法人。(後續申請稅籍及銀行開戶)

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知或參依各地方政府法令規定

**更會法#7:**定期(至少**每六個月**召)或臨時會員大會。

**更會法#22:**理事會:**至少每三個月**開會一次。但認有必要者，得隨時召集之。

**條例#28:**得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，**統籌辦理都更業務或更新會轉軌依條例#22委託都市更新事業機構為實施者實施之**。

# 都市更新會組成及推動四大階段



## 發起階段

### 關鍵

- ◆ 熱心領頭羊
- ◆ 潛在7人發起人



## 籌組階段

### 關鍵

- ◆ 7人發起人
- ◆ 逾50%籌組同意書



## 立案階段

### 關鍵

- ◆ 籌組核准6個月內成立大會(逾50%)



## 報核階段

### 關鍵

- ◆ 徵求都市更新事業計畫同意書逾報核門檻

會員大會  
重大議決事項  
逾50%同意

迅劃地區逾50%  
公劃地區75%  
非公劃地區80%



# 更新會籌組階段

1 申請更新會籌組

核准籌組

2 召開成立大會

有效召開

3 申請更新會立案

完成 更新會立案

7  
又  
1/2

## 範疇定義

籌組：社區陪伴、自主動員

- 經由法令說明會或籌組推動工作會
  - ✓ 說明推動緣起、目的及作業程序規範
  - ✓ 公開徵求7位以上所有權人擔任發起人
  - ✓ 推選發起人小組代表
- 藉由籌備會進行課題討論與工作分工  
(自主更新輔導團提供專業技術服務)
  - ✓ 建立社群LINE與推動資訊發布
  - ✓ 調查所有權人現況與通訊資料
  - ✓ 籌措初期小額推動作業費
  - ✓ 調閱第三類謄本製作產權清冊與意願書
  - ✓ 依#22取得逾50%所有權人數及面積  
同意申請更新會籌組核准及申請補助款
  - ✓ 製作申請更新會核准籌組應備文件
  - ✓ 報核日前產權異動索引確認異動情形



# ■ 申請更新會核准籌組應備文件

## 更會法# 3:發起人檢具申請書及下列文件向主管機關申請核准籌組

更會法 # 3	1	發起人名冊 發起人為自然人者：姓名、聯絡地址及身分證明文件影本。 發起人為法人：名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。
	2	章程草案(參閱營建署都市更新作業手冊-附件3-4都市更新會章程-參考範例)
	3	概要核准適用：發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本 或檢具逾50%同意書：更新單元土地及建物登記簿謄本、地籍圖謄本
	4	經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要(核准函文) 或已達條例第22條第2項前段規定比率之同意籌組證明文件(籌組更新會同意書)
手冊	1	籌組更新會申請書
	2	已達條例第22條第2項前段規定比率計算表
※土地及建物登記簿謄本申請當日為準		
地方政府	1	切結書(部分縣市)
	2	申請籌組檢核表(參依各地方政府規定) ※請注意是否規定需檢附建築線指示圖(部分縣市涉及測量公司委任發包作業)

地政 更新單元內之土地及建物登記簿謄本(申請籌組當日之第一或三類謄本)

建管 建築線指示圖

# ■ 籌組課題-發起人人數及代表選任

## Q.發起人只能7個人嗎?

- 不限只能7個人，亦可有8.9....個人
  - 必須為土地及建物所有權人
  - 可與未來理監事人數(含候補)連結考量
- 擔任發起人可於更新會籌組至立案階段  
扮演協助推動更新事務的角色  
不代表要選任更新會的「理事或監事」

徵詢7個以上土地及建物所有權人

完成發起人名冊填寫及證件繳交



## Q.發起人名冊如何填寫?

範本

### 都市更新會發起人名冊

編號	姓名	身分證字號	聯絡地址	聯絡電話

至少7位發起人填寫

附註：發起人需要檢具更新單元內之土地或建物登記簿謄本。

### 發起人身分證影本

編號	正面	反面
5 1		

# ■ 籌組課題-發起人徵求及任務

## Q.發起人小組及代表如何產生?(樓長或梯長概念)

- 發起階段：徵求熱心推動住戶-自願優先擔任
- 籌組階段：列入籌組會議議題-公開徵求發起人及公開推選發起人小組代表

## Q.那些特質的住戶適合擔任發起人產生?

- 有時間、熱心與被信任度、熟悉鄰居願意聯絡溝通、不會很急躁...
- 不一定要有相關建築、地政、會計...的專業背景，但有會更好

## Q.發起人的工作任務?

- 協助小額募資或墊資、調閱第三類謄本
- 協助調查所有權人現況、通訊資料與邀請住戶加入LINE群組
- 參與籌備小組會議與輔導團隊研討相關更新會籌組與立案推動事宜  
作業事項分工、章程草案討論、會議聯繫動員、擔任會場志工
- 協助傳遞推動訊息及簽署籌組更新會同意書或其他文件書表-成立大會委託書...)
- 檢附發起人名冊資料(身分證影本正反面、聯絡地址)

# ■ 籌組課題-申請第三類謄本同意書簽署及申請

## 第三類謄本申請書

【人工填寫用】 正面

收件日期： 收件號碼： 收件者章：

受文機關： 市(縣) 地政事務所

### 地籍謄本及相關資料申請書

一、土地登記及地價資料謄本 第一類 第二類 第三類【登記名義人 利害關係人，依據發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請】 公務用

(一)土地建物登記謄本 全部 部分 標示部( 無需列印地上建物建築 無需列印主建物附表) 所有權部( 無需列印前次移轉現值) 他項權利部 他項權利部之個人(所有權人統編) 他項權利個人全部(他項權利人統編) 土地標示及所有權部 土地標示及他項權利部 建物標示及所有權部 建物標示及他項權利部

(二)地價謄本 年公告土地現值 年申報地價 前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 重造前舊簿 電子處理前舊簿【全部 節本( 標示部 所有權部 他項權利部)】

(四)專簿 ( 信託專簿 共有物使用管理專簿 土地收益限制約定專簿；收件號 )

(五)其他 地籍異動索引 土地建物異動清冊

二、地籍圖謄本 電腦列印(指定比例尺 1/ ) 或影印地籍圖 手繪地籍圖 數位區別界址點號及坐標表

三、建物測量成果圖或建物標示圖

四、閱覽(查詢) 電子處理地籍資料 地籍圖之藍曬圖或複製圖 歸戶資料(本所轄區) 以門牌查詢地建號 土地/建物參考資訊

五、攝影 閱覽 抄寫 複印( 土地登記申請案 年 字第 號申請書 土地登記申請案 年 字第 號申請書 )

( 不動產成交案件實際資訊申報書 申報書序號 土地登記申請案 年 字第 號申請書 )

六、其他 日據時期登記簿 台帳 歸戶資料(本所轄區) 土地/建物參考資訊 代理人送件明細表 藍曬地籍圖

鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安園段	○○地號				1	

申請項目(請就申請事項打勾)

- 需更新單元範圍內所有權人數逾1/10或土地及建物總面積逾1/10之同意書
- 70人以下社區，發起人簽署即可達門檻
- Q.申請第二類謄本再請第三類~要支付二次規費？
- Q.更新會申請籌組掛號日需檢附當天第三類謄本，必須再支付一次規費？
- Q.要節省前期費用支出，可否以稅單資料轉載？

## 申請第三類謄本同意書範本

編號

姓名 同意書

本人 為下表所列土地及合法建築物所有權人，同意依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定，申請「○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。

### 一、土地

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

填寫土地謄本資料

### 二、建物

建號			
建物門牌			
地段			
小段			
地號			
總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
建號			
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			

填寫建物謄本資料

立同意書人 填寫所有權人個人基本資料

統一編號： 聯絡地址：

(簽名並蓋章)  
人簽印書  
(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人，應有其統一編號等資料。)

### 每次申請謄本費用概估(案例參考) 申請標示部及所有權部不含他項權利部

社區	A	B	C
戶數	116戶	160戶	28戶
費用(元)	3,620	4,200	800
每戶負擔費用	31	26	28

# ■ 籌組課題-籌組更新會同意書

## 自行組織更新會同意書

○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 段 ○ 小段 ○ ○  
地號等 ○○ 筆土地自行組織都市更新會同意書

本人 ○○○ 同意籌組「○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 段 ○ 小段 ○ ○ 地號等 ○○ 筆土地更新單元都市更新會」實施更新，同意之土地及建物權利範圍如下：

### 一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

### 二、建物

坐落地號	建 號		
	建物門牌號		
	地 段		
	小 段		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	地 號		
	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
共有部分	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D		
	權利範圍 (F)		
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			

立同意書人： 簽署 立同意書人(法定代理人)： 簽署  
 統一編號： 統一編號：  
 聯絡地址： 聯絡地址：  
 聯絡電話： 聯絡電話：

中華民國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

■ 本同意書僅限於籌組「○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 段 ○ 小段 ○ ○ 地號等 ○○ 筆土地更新單元都市更新會」使用，禁止移作他用。  
 ■ 如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。

二張同意書的簽署目的差異

同意書之土地、房屋產權資料及未來法定會議通知送達皆依第一或三類謄本內容所載為準

自行組織更新會同意書是否加註「籌組都市更新會及申請政府○○○補助款」實施更新

## 都市更新事業計畫同意書

擬訂(或變更)○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 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「擬訂(或變更)○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 段 ○ 小段 ○ ○ 地號等 ○○ 筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式：重建 整建、雜項
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依建築師方式者)：
  - 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(依實際情況填寫)：
    - 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 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

(二)建物

坐落地號	建 號		
	建物門牌號		
	地 段		
	小 段		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	地 號		
	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
共有部分	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D		
	權利範圍 (F)		
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			

立同意書人(本人)： 簽署 立同意書人(法定代理人)： 簽署  
 統一編號： 統一編號：  
 聯絡地址： 聯絡地址：  
 聯絡電話： 聯絡電話：

中華民國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

- 注意事項：
- 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(或變更)○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 段 ○ 小段 ○ ○ 地號等 ○○ 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
  - 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。
  - 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物總權利價值，扣除共同負擔金額之比率計算之。
  - 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物應得權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建物總權利價值之比率計算之。
  - 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出具同意書時，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
  - 注意事項第 4 項尚須經各該權利更新爭議處理爭議會議會議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

# ■ 籌組課題-籌組更新會同意比率

## 參照條例#22事業概要(參考案例)

- 1.土地人數100人、建物人數99人、會員人數100人
- 2.土地面積2500m<sup>2</sup>、建物面積8000m<sup>2</sup>
- 3.其中有○○縣(市)政府1人，土地面積100m<sup>2</sup>
- 4.有1私有地主土地20m<sup>2</sup>、建物50m<sup>2</sup>被法院查封
- 5.更新單元位於非更新地區

騰本資料 項目	土地		建物	
	面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
全區總和(A)	2500	100	8000	99
公有(a)	100	1	0	0
排除條例#24(b)	20	1	50	1
計算基準 (B=A-a-b)	2380	98	7950	98
<b>更新會設立籌組同意門檻(BX50%)</b>				
<b>不計算公有土地人數及面積 及 扣除條例#24所列樣態</b>				
同意書數值	>1190	>49	>3975	>49

# ■ 籌組課題-同意比率計算注意事項

## ■ 條例#24:可排除計算籌組更新會同意比率之態樣

申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

- 一、依文化資產保存法所稱之**文化資產**。
- 二、**經協議保留**，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經**政府代管**或依**土地法第七十三條之一**規定由**地政機關列冊管理者**。
- 四、經**法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記**者。
- 五、**未完成申報**並核發派下全員證明書之**祭祀公業土地或建築物**。
- 六、**未完成申報**並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之**神明會土地或建築物**。

## ■ 條例#25 :以信託方式實施

依第22條第2項或37條第1項規定計算所有權人人數比率，**以委託人人數計算**。

## ■ 條例#39第一項 :同意比率計算證明文件

依第22條第2項或第37條第1項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，**應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經主管機關核發之證明文件記載者為準**。

## ■ 條例#39第二項:共同共有者其同意面積計算

**共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者**，應以共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積。

# ■ 籌組課題-更新會章程與更會法的關聯

## 都市更新會設立管理及解散辦法(共計七章-36條條文)

1.總則、2.設立、3.會員大會、4.理事及監事、5.監督及管理、6.解散、7.附則

## 都市更新會章程範例架構要項

### 第一章 總則(#1~#5)

法源、更新會名稱、會址、更新單元範圍、宗旨。

### 第二章 會員(#6~#9)

會員資格、權利、義務。

### 第三章 理事及監事(#10~#20)

理監事及理事長資格限制、任期、員額、選舉規定、權責、報酬、缺額遞補、解任。

### 第四章 工作人員(#21~#22)

工作人員之聘任執行、人數、委任、解任、報酬。

### 第五章 會議(#23~#33)

會員大會及理事會之權責、議決方式及門檻、會議召開方式及會後應完備程序、代理出席規定等。

### 第六章 資產與會計(#34~#36)

經費來源、額度、準據法、預算/決算之執行、負責單位及審查方式等。

### 第七章 解散(#37~#38)

解散事由(主管機關之監督及管理)、清算之工作程序。

### 第八章 附則(#39~#42)

說明章程效力、不足或抵觸法令時之執行原則、章程修改程序。

章程草案依都市更新條例第二十七條第一項規定及109年版都市更新作業手冊訂定之。



# ■ 籌組課題-章程草案討論重點(1/3)

## 第三條

本會會址設於〇〇市〇區〇路〇號〇樓，如有異動，授權理事會議決通過，並通知全體會員且報請直轄市、縣(市)主管機關備查。

## 第十條

本會設理事〇人，候補理事〇人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序。得票數相同時以抽籤定之。

未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。(理事及監事選舉與職權行使辦法由會員大會決議。)

## 第十五條

本會理事為無給職，任期3年(不得逾3年)，連選得連任之。

本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。

## 第十八條

本會設監事〇人及候補監事1人。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。

### 依棟別或樓層別區位建議人數

### 依會員人數建議人數

人數	理事(候補)	監事(候補)
<50	3人 (候補1人)	1人 (候補1人)
50-100	5人 (候補1人)	1人 (候補1人)
>100	7人 (候補2人)	2人 (候補1人)

- 理事不得少於3人，候補理事不得超過理事名額1/3
- 監事至少1人，且不得超過理事名額1/3，並得設置候補監事1人
- 建議理事及監事應以單數為宜

- 建議第一任任期為一年
- 第二任起為三年

# 籌組課題-章程草案討論重點(2/3)

## 第二十四條

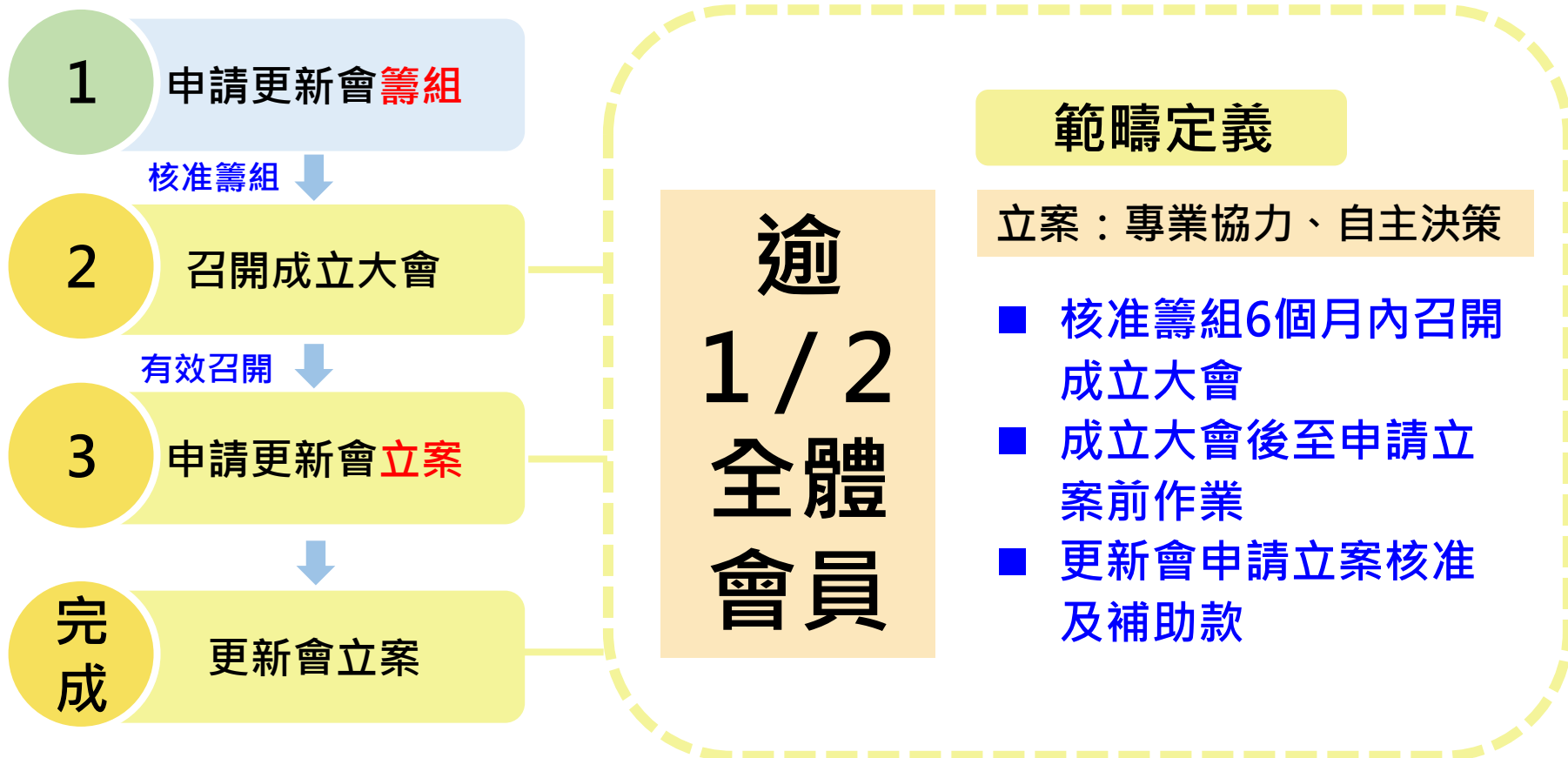
都更作業手冊版	建議修訂版
<p>會員大會之權責如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、訂定及變更章程。</li> <li>二、會員之權利及義務。</li> <li>三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。</li> <li>四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。</li> <li>五、議決權利變換估價條件及評定方式。</li> <li>六、理事及監事之選任、改選或解任。</li> <li>七、都市更新會之解散。</li> <li>八、清算之決議及清算人之選派。</li> <li>九、其他與會員權利義務相關之事項。</li> </ol> <p>前項第1款至第8款事項之決議，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。</p> <p>第1項第9款事項之決議，應有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出席，並出席人數超過二分之一且出席者之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。</p>	<p><b>會員大會之權責如下：</b> <b>(第一至八項為作業手冊版)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、訂定及變更章程。</li> <li>二、會員權利及義務。</li> <li>三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。</li> <li>四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。</li> <li>五、議決權利變換估價條件及評定方式。</li> <li>六、理事及監事之選任、改選或解任。</li> <li>七、都市更新會之解散。</li> <li>八、清算之決議及清算人之選派。</li> <li><b>九、訂定工程、信託及融資貸款銀行之徵選及發包方式。</b></li> <li><b>十、其他。</b></li> </ol> <p>前項第1款至<b>第9款</b>事項之決議，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。</p> <p>第1項<b>第10款</b>事項之決議，應有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出席，並出席人數超過二分之一且出席者之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。</p>

# ■ 籌組課題-章程草案討論重點(3/3)

## 第三十四條

都更作業手冊版	建議修訂版
<p>本會經費來源如下：</p> <p>一、會費：按個人權利價值比率繳交或每位會員新臺幣○○元。</p> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p><b>前置作業費來源建議及返還機制(於章程經費來源載錄)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 由發起人小額負擔</li> <li>② 各會員自由贊助(由行政作業費返還)</li> <li>③ 住戶管理基金墊付</li> <li>④ 申請地方相關經費</li> </ol> </div> <p>二、政府機關之補助。</p> <p>三、民間團體及個人之捐助。</p> <p>四、其他來源。</p> <p>五、前述各款經費利息。</p>	<p>本會經費來源如下：</p> <p>一、<b>會費</b>：權利變換計畫核定前，每位會員新台幣○○元/每建物門牌每年新台幣○○元(會員歸戶計算)，核定後按各所有權人更新前權利價值比率計算及辦理找補。</p> <p>[本更新單元自「更新會籌組立案至申請中央重建經費補助核准階段」相關會務推動支出費用(包含謄本申請、資料印製、郵件寄送...)，倘有代墊資金情事，俟中央重建經費補助款核撥後，依據支出明細表及憑證，優先由行政作業費款項提撥返還資金代墊者。]</p> <p>二、<b>都市更新事業前置作業費</b>：依每位會員在本更新單元權利變換範圍內按各所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>三、<b>都市更新事業費</b>：依每位會員在本更新單元權利變換範圍內按各所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>四、政府機關之補助。</p> <p>五、民間團體及個人之捐助。</p> <p>六、其他來源。</p> <p>七、前述各款經費利息。</p>

# 更新會立案階段



# ■ 申請更新會立案核准應備文件

更會法# 5 :都市更新會應於成立大會後三十日內檢具申請書及下列文件向主管機關報請核准立案。

更會法 # 5	1	章程
	2	會員與理事、監事名冊
	3	圖記印模
	4	成立大會紀錄
手冊	1	成立更新會申請書
市府	1	切結書
	2	申請立案檢核表

※產權異動者應附異動索引。

# 更新會立案三階段作業要點

## 作業階段要點

## 作業事項

### 核准籌組6個月內召開成立大會

### 成立大會召開前籌備工作會及動員

- 成立大會通知單 (會員編號) 及議程日期、地點、工作報告、重大議決事項-章程、理監事選舉、委任團隊
- 重大議決同意比率 - 徵求出席委託書(親自出席者返還)及動員出席成立大會
- 徵求或推舉候選理監事及登記、徵求會場簽到及計票服務志工
- 準備會議當日簽到文件、同意票、委託書、設備及文具用品準備
- 會議前20日寄發開會通知單、會議日前調閱產權異動索引確認異動情形
- 會前模擬議程、作業提問問題回應及第一次臨時理事會議程
- 準備大牛皮紙袋封存選票用
- LINE群組發布推動資訊

### 成立大會召開日召開程序及注意事項

- 報到櫃台依會員編號引導簽到及領取同意票簽收作業
- 主席與主持人、開票作業 (唱、計、監票 \_ 選票封存於大牛皮紙袋內)
- 大會議程錄影、錄音會議現場記錄、出席會員大合照

### 成立大會召開後申請立案及工作項目

- 召開第一次理事會推選理事長、追認委任團隊合約、出席理監事合照
- 送達成立大會議事錄
- 檢附申請文件申請立案核准
- 設立稅籍\開立銀行帳戶
- 依相關補助經費法令申請政府補助款



# ■ 會員大會重大事項議決與事業計畫與同意比率

- 案例資料：1.土地人數100人、建物人數99人、會員人數100人  
 2.土地面積2500m<sup>2</sup>、建物面積8000m<sup>2</sup>  
 3.其中有O市政府1人，土地面積100m<sup>2</sup>  
 4.有1私有地主土地20m<sup>2</sup>、建物50m<sup>2</sup>被法院查封  
 5.更新單元位於非更新地區

## ◆ 更新會重大事項議決同意比率(含公有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數		面積	
	會員人數		土地 m <sup>2</sup>	合法建物 m <sup>2</sup>
計算基準	100		2500	8000
同意比率(超過)	50 %		50 %	
同意比率基準數值	>50		>1250	>4000

## ◆ 事業計畫送件同意比率(不含公有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數		面積	
	土地	建物	土地 m <sup>2</sup>	合法建物 m <sup>2</sup>
計算基準	100-1(公)-1(查封)= 98	99-1(查封)= 98	2500-100-20= 2380	8000-50= 7950
同意比率(超過)	80 %		80 %	
同意比率基準數值	>78	>78	>1904	>6360

# ■ 經費補助-中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

內政部111年5月25日內授營更字第1110808704號函

- **重建-申請基地條件**：屋齡30年以上者之合法建築物
- **補助對象(申請人)**：核准立案之都市更新會
- **補助範圍及金額上限**
  - 擬訂事業計畫經費上限 (含更新會行政作業費)：新台幣500萬元整
  - 權利變換計畫經費上限：新台幣300萬元整



營建署

自主更新補助專區

- **其他規定**
  1. 重建個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。
  2. 同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。
  3. 都市更新重建規劃費用補助額度，不得超過實際採購金額。
  4. 基地面積逾3,000m<sup>2</sup>或土地及合法建築物所有權人數>400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。
  5. 應確認符合直轄市、縣(市)主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。

## ■ 重建補助經費核算方式

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數≤50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數≤100人部分	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
<b>補助金額上限</b>	<b>新臺幣500萬元</b>	<b>新臺幣300萬元</b>

- 事業計畫實際補助金額之5%或新臺幣20萬元內得提列為更新會行政作業費



# 111年經費補助作業受理期程

審議	初審		複審	
	直轄市、縣(市)主管機關		內政部營建署	
受理	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
	依各主管機關規定 例如：桃園市政府 111年11月11日(五) 基隆市政府 111年11月30日(三)	擇日排定	111年12月30日(五)	擇日排定
			<b>*採隨時受理即召會審查</b>	
作業要點	1.縣(市)政府為受理窗口。 2.提交書面文件： (1)申請補助計畫書摘要表 (2)申請補助計畫書 (3)其他相關證明文件：謄本、住戶重建、 <b>意願證明文件(例如：重建案：得檢附同意書、都市更新會會員大會紀錄或其他證明文件)</b> 。		1.提交書面資料為一式12份，光碟1份。 2. <b>補助案定期管考</b> ：經檢查執行進度落後者，補助對象應檢討落後原因，提出改善措施，並通知直轄市、縣(市)主管機關及執行機關。 3.因所有權人意見整合困難，經補助對象評估計畫難以執行者，得隨時向執行機關申請中止補助以重建方式實施， <b>變更實施者為都市更新事業機構時，執行機關應中止補助</b> 。 4.同一更新單元依本須知申請相同之補助項目，應以一次為限。但同一建築基地上有數幢或數棟建築物依法得分期實施都市更新時，其未獲補助部分，不在此限。	
輔導機制	<b>以下二項作業依直轄市、縣(市)主管機關輔導機制辦理</b> 1.自主更新輔導團協助社區成立都市更新會。 2.各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。			

# ■ 經費補助-核撥方式

## ■ 重建經費核撥

期數額度	第一期款：補助金額50%	第二期款：補助金額50%
申請時點	「受補助單位與受託專業團隊」 簽訂「擬訂都市更新事業計畫或 權利變換計畫」委託契約後	都市更新事業計畫或權利變換計畫 經地方政府關辦理公開展覽後
檢附資料	補助案核准函、委託契約書影本	都市更新事業計畫公開展覽函
	納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據	
例外規定	迅行劃定地區私有100%同意者免舉辦公開展覽者，免附辦理公開展覽函。	
都更程序	私權整合：簽約-整合(事業計畫草案)-自辦公聽會\會員大會(達#37同意比例) 審議核定：事業計畫報核-公開展覽\公辦公聽會-審議通過-核定公告-計畫實施	
經費核撥	市府依「更新會與受託都更專業團隊契約進度」管控撥付更新會	

# 運作實務1-籌組立案與受理補助款申請期程

作業程序及事項	受理期限	備註事項
開辦費到位		1萬元起 補助款核撥返還
申請第三類謄本	同意書檢核2天及地政事務所申請7天	申請第二類謄本 簽署申請謄本同意書達1/10
製作籌組同意書	製作及複核同意書20~30天	居住現況持續調查與通訊清冊
超過50%籌組同意書	D日	以法令說明會作為推動輔助
彙整更新會籌組文件	20日	
更新會籌組審查-核准	約45日(依政府時程調整)	檢附申請日當天第三類謄本
成立大會籌備及召開	30日~60日	會議日前20天親送或雙掛號
成立大會及理事長推選	1日	會後15日內應將成立大會紀錄分發各會員
彙整更新會立案文件	15日	會後30日內須報請基隆市政府核准立案
更新會立案審查-核准	約30日(依政府時程調整)	大會完成後開始製作經費補助計畫約60天 召開第一屆第一次理事會
製作經費補助計畫書	約30日	
計畫書送縣市政府初審	0月0日前	1. 申請補助計畫書摘要表 2. 申請補助計畫書 3. 其他相關證明文件：
計畫書送營建署複審	0月0日前	(1) 土地及建物登記簿謄本影本 (2) 住戶重建意願證明文件 ( 得檢附同意書、都市更新會會員大會紀錄或其他證明文件 )
補助計畫書核准補助款	約4個月	第一屆第一次會員會

# 運作實務2-委託專業團隊

## 都更條例#28

得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。

並經會員大會議決同意。

都市更新會

會員大會

理事會

專門機構(統籌辦理都市更新業務)

契約

議決

會員  
權利與義務

作業階段	事權計畫自行修正與審議核定	拆照建照核發、工程發包及搬遷	申報開工至使照核發	權變釐正圖冊保存登記完成	產權移轉完成結算驗交交屋	物業管理成果備查更新會解散清算
年期	2~3年	1年	4年	0.5年	0.5年	1年
會務管理	●	●	●	●	●	●
整合管理	●	●	-	-	-	-
都更規劃	●	0	0	●	●	●
設計監造	●	●	●	●	0	-
產權稅賦	●	0	0	●	●	●
信託融資	0	●	●	●	●	●
營建管理	0	●	●	●	●	●
銷售管理	0	0	●	●	●	●

依民法委任各專業領域廠商協力都更重建事務。

並經會員大會或理事會議決同意。

各階段協力廠商(委任辦理事項)

整合開發 更新規劃 建築師 地政士 估價師 金融信託 建築經理 營造廠 會計師 律師 物業管理

■ 委託專業團隊簽約後可申請撥付第一期款項(撥款額度?)

■ 委託專業團隊屬性範疇與權限涉及更新會章程規範

# ■ 運作實務3-籌組立案階段常見住戶問題

- 擔任發起人要做什麼工作?是否需要擔什麼法律責任?
- 如何更有效率簽署籌組同意書?
- 如何收取委託書及動員出席，確保大會議決事項可逾50%同意?
- 簽署籌組同意書時，住戶可能會問的問題要如何回應?
  - 蓋多高、分得回的問題怎麼回應?
  - 圖面、條件我都不知道，為什麼就要我簽署同意書?
  - 如果不簽籌組同意書會不會怎樣?
  - 鄰居不願意簽署同意書怎麼辦?
  - 簽署文件讓你申請籌組後，之後文件會返還嗎?
  - 為什麼要簽籌組更新會同意書?為什麼不直接找建商?
- 籌組立案階段要聚焦在那些課題且避免談論那些課題?
- 理事長人選應具備的基本特質?

# ■運作實務4-籌組立案推動輔助工具

## 社區互動工具 - 說帖

### 【自主更新會 會議通知】



基地更新會 LINE 群組

親愛的芳鄰 你好：

於 109 年 6 月「澎湖縣自主更新輔導團」舉辦之座談會中，部分與會住戶希望能以自主更新方式推動重建，經縣府協助提供本區域相關權屬資料後，輔導團將陸續完備籌組之文件，目前現階段尚有以下事項，須由社區住戶共同努力與討論：

- (1) 須取得超過 1/2 籌組更新會同意書  
(約人數：15 人及土地面積：760m<sup>2</sup>及建物面積：480m<sup>2</sup>)
- (2) 討論更新會籌組相關作業

為使更新會能順利籌組及立案，輔導團將於說明會向社區解說推動都更的流程、課題、補助款及輔導團相關協助事項

- 日期：
- 時間：
- 地點：
- 地址：

※攸關各位住戶權益，敬請踴躍出席※

### ○基地都市更新會籌備小組 【推動都更重建說帖】



○基地更新會 LINE 群組

各位住戶 鈞安：

隨著本社區屋況日益惡化，越來越多住戶反映是否透過都市更新來推動重建，並請都更輔導團依照 108 年修訂之都更法規與有利的獎勵條件，協助社區推動都更重建。

本社區更新會籌組發起人已達 7 人，輔導團擬協助申請都市更新會籌組、立案並協助後續向營建署申請中央都市更新基金補助，爰此，更新會籌組現階段須完成下列事項：

- (1) 取得擬劃定更新單元內土地及建物人數或面積 1/10 申請第三類謄本同意書：人數 > ○人；土地面積 > ○m<sup>2</sup>。
- (2) 取得更新單元範圍內私有土地、建物人數及面積均超過 1/2 之更新會設立籌組同意書：人數 > ○人；土地面積 > ○m<sup>2</sup>。
- (3) 以上(1)、(2) 實際數值，依地政單位登記資料為準。

為使更新會能順利籌組及立案，籌備小組已召開會議並辦理下列作業：

1. 進行居住現況調查，告知重建啟動資訊，並建立完整通訊錄。
2. 邀請鄰居加入「○基地更新會」LINE 群組，可透過手機即時掌握更新會最新資訊與進行意見交流。
3. 邀請鄰居參加更新會籌備小組，一起分工推動都更重建。
4. 謄本申請費已由○小姐代墊合計一萬元，待補助款撥放時返還。

這個階段，我們期待社區鄰居們的參與並給予支持與協助，讓我們能申請更新會籌組、立案後，再申請政府補助款，來委託專業團隊依新法協同製作大家所關心的重建計畫草案，讓我們有一份具體資料來研討與凝聚後續重建的共識及推動的具體方案。

籌備小組 共同敬啟 108 年 8 月 15 日

代表人：○○○

# 運作實務4-籌組立案推動輔助工具

## 社區互動工具 - LINE圖卡

輔導團資訊

更新會籌組同意書填寫原則  
基隆市政府

**1.請核對土地及建物資料**

**2.所有權人簽名並蓋章  
(確認兩格姓名一致)**

**3.填寫統一編號、聯絡地址、聯絡電話，並填寫日期。**

若有塗改，務必蓋章

基地案名

108.09.24

冠霖都市更新事業股份有限公司

- Q1.籌組同意書可以由戶長簽署嗎？
- Q2.不蓋章可以嗎？
- Q3.土地、建物欄位要怎麼填寫？

輔導團資訊

更新會成立大會委託書填寫原則

目前已收取  
**59份**  
(私有所有權人  
共120人)

**1.成立大會當日須議決章程及選舉理監事，依法令規定同意比率須過半數，故先徵求委託書，確保大會成功召開，若當天本人出席即返還委託書。**

**2.住戶可指定受託人(當天務必出席)或交由發起人小組指定受託人。**

**3.委託書填寫完畢後可送至○○市○○區○○路○○號○○先生收以利彙整。**

基地案名

冠霖都市更新事業股份有限公司

※若有任何問題可與○先生連繫※  
(連絡電話及LINE ID : 09XX-XXX-XXX)

2022/6/22

# 運作實務4-籌組立案推動輔助工具

## 社區互動工具 - 統計表及現況分布圖

**恭喜！籌組同意書比率已達標！**

發起人登記截止日期：

110年3月22日(一)上午12:00

以收取身分證影本為準，將列冊準備籌組送件

籌組同意書：私有土地及建物之人數及產權面積均應超過50%

項目	土地面積	土地人數	建物面積	建物人數	皆 達 標 ！
全區 (含公有及須 排除數值)	7876.03	219	20224.29	171	
目標	>3665.69	>107	>10063.32	>85	
同意數	3699.34	108	11954.34	104	
同意 比率	50.46%	50.47%	59.40%	61.18%	
	達標	達標	達標	達標	

○○○○社區

110.3.19

桃園市政府 住宅發展處  
Office of Housing Development, Taoyuan



冠霖都市更新事業股份有限公司

棟別	1	2	3
5F	1巷1之4號	1巷3之4號	3巷1之4號
所有權人	簡○○	簡○○	李○○等7人共同
產權m <sup>2</sup>	108.70	104.18	97.81
同意		●	●原
4F	1巷1之3號	1巷3之3號	3巷1之3號
所有權人	胡○○	林○○	鄒○○
產權m <sup>2</sup>	108.70	104.18	97.81
同意	●	●	●原
3F	1巷1之2號	1巷3之2號	3巷1之2號
所有權人	胡○○	林○○	○○等7人共同
產權m <sup>2</sup>	108.70	104.18	97.81
同意	●空		●原
2F	1巷1之1號	1巷3之1號	3巷1之1號
所有權人	林○○	簡○○	簡○○
產權m <sup>2</sup>	108.70	104.18	97.81
同意	●		●
1F	1巷1號	1巷3號	3巷1號
所有權人	林○○	林○○	李○○
產權m <sup>2</sup>	108.70	104.18	97.81
同意	●原		●



# ■ 運作實務5-六縣市(北北基桃高澎)執行案例分享

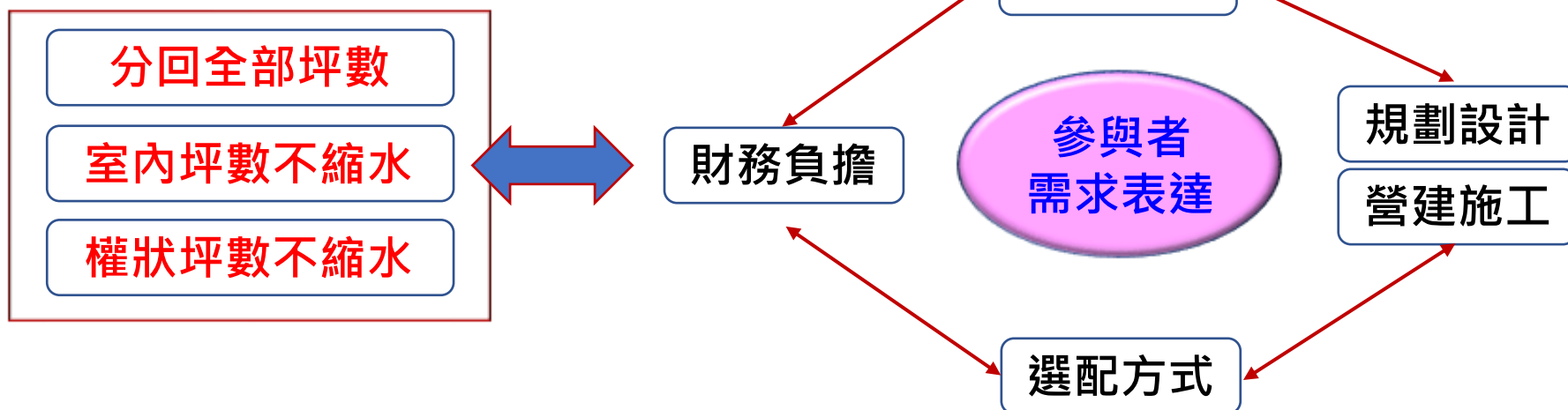
政府輔導委辦案(基隆、澎湖、桃園、臺北)		私部門自主更新案(臺北、新北、高雄)	
參與意願調查	法令說明會 巡迴座談會 提案說明會	參與意願調查(含第一桶金出資)	法令說明會 推動工作會
受理輔導評定		產權謄本調閱及課題分析 (委任服務)	
第一桶金到位		第一桶金到位+ 委任專業團隊契約1	
更新會完成籌組	推動工作會+法令說明會	更新會完成籌組	
更新會完成立案		更新會完成立案	
申請政府規劃經費補助	輔導團業務+更新會委任 理事會 會員大會	委任專業團隊契約2+ 自籌款分期到位	
委任專業團隊契約 申請政府補助款撥付 自籌款評估到位		申請政府補助款撥付	

## ■ 自助人助~善用政府資源協助自主更新推動

# ■ 都更重建具跨域且複雜環扣與風險性的動態整合事業

## ■ 更新會推動基礎要件自我檢核

- 無私奉獻與折衝協調的領導幹部
- 會務推動運作的決策模式
- 專業有價-前期資金可到位
- 遴選協力團隊機制
- 换位思維的建商角色
- 基礎重建法令的認知
- 跨域專業整合的基本知識



# 附件-更新會章程(案例參考)

# ■ 更新會章程範例(依個案調整提經大會議決)

○縣/市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元都市更新會(章程草案)  
中華民國○年○月○日成立大會通過，全文○條

## 第一章 總則

第一條 本章程依都市更新條例第27條第1項規定訂定之。

第二條 本都市更新會(以下簡稱本會)定名為「○縣/市○區○段○地號等○筆土地更新單元都市更新會」。

第三條 本會會址設於○縣市○區○路○號○樓，如有異動，授權理事會議決通過，並通知全體會員且報請直轄市、縣(市)主管機關備查。

第四條 本更新單元為○縣/市○區○段○小段○地號等○筆土地，其範圍詳附件地號清單及範圍圖。

第五條 本會成立之宗旨，為增進本更新單元內之公共利益，改善居住環境品質與景觀，並促進土地之合理再開發利用。

## 第二章 會員

第六條	<p><b>本會以第4條所列都市更新單元內全體土地及合法建築物所有權人為當然會員</b>但更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員。</p>
第七條	<p><b>更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿前，土地所有權有移轉、贈與或繼承等情事時，新所有權人為本會當然會員</b>；所有權人因土地移轉、贈與或死亡等情事以致喪失全部所有權時，其會員資格喪失。</p>
第八條	<p>本會會員應享有下列<b>權利</b>：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、出席會議、發言及表決權。</li> <li>二、選舉權、被選舉權及罷免權。</li> <li>三、其他參加都市更新依法得享受之權利。</li> </ul>
第九條	<p>本會會員應負擔下列<b>義務</b>：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、出席會議。</li> <li>二、繳納本會各項費用。</li> <li>三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。</li> <li>四、配合都市更新事業計畫。</li> <li>五、配合權利變換計畫。</li> <li>六、交付土地或建築物辦理都市更新。</li> <li>七、其他參加都市更新依法應負之義務。</li> </ul>

# 第三章 理事及監事

<b>第十條</b>	<p>本會設理事 ○ 人，候補理事 ○ 人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序。得票數相同時，以抽籤定之。</p> <p>未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。 <b>(理事及監事選舉與職權行使辦法，由會員大會決議。)</b></p>
<b>第十一條</b>	<p><b>本會設理事長 1 人，由理事互選之。</b></p>
<b>第十二條</b>	<p>有都市更新會設立管理及解散辦法第14條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。</p> <p>被選定為理事或候補理事，而於任職期間有前項所列情事發生者，喪失理事或候補理事之資格。</p>
<b>第十三條</b>	<p><b>理事之權責</b>如下：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一、出席理事會、發言及表決權。</li><li>二、理事長之選舉與被選舉權。</li><li>三、配合理事會執行會員大會決議事項。</li></ul>
<b>第十四條</b>	<p>理事長之權責如下：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一、召集會員大會並擔任會員大會主席。</li><li>二、召集理事會並擔任理事會主席。</li><li>三、對外代表本會。</li></ul> <p><b>理事長因故不為或不能行使職權時，應指定理事1人代理之；理事長未指定代理人時，由理事互推1人代理之。</b></p>

## 第三章 理事及監事

### 第十五條

本會理事為無給職，任期3年，連選得連任之。  
本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。

### 第十六條

本會理事有缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，理事長應立即召集會員大會補選之。理事長缺位時，由理事會補選之。

### 第十七條

本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請直轄市縣(市)主管機關備查：

- 一、都市更新會設立管理及解散辦法第19條所列情事者，**或長期無法出席影響理事會運作者。**
- 二、無正當理由阻撓會務進行者。
- 三、無故不出席理事會議達3次以上者。
- 四、嚴重損及本會信譽者。
- 五、喪失本更新單元土地或建築物所有權者。

### 第十八條

本會設監事 ○ 人及候補監事 1人。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。

## 第三章 理事及監事

第十九條	<p><b>監事之權責</b>如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、監察理事會執行會員大會之決議案。</li> <li>二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。</li> <li>三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。</li> <li>四、監察理事會執行權利變換估價條件及評定方式。</li> <li>五、查核會計簿籍及會計報表。</li> <li>六、監察財務及財產。</li> <li>七、其他依權責應監察事項。</li> </ul>
第二十條	<p>本會監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用本章程理事之相關規定。</p>

## 第四章 工作人員

第二十一條	<p><b>本會依會務實際執行需求，聘任總幹事1人、幹事及其他工作人員若干人辦理會務及業務。</b></p>
第二十二條	<p><b>本會總幹事、幹事及其他工作人員由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事超過二分之一同意。</b></p>



## 第五章 會議

### 第二十三條

本會會議分為**會員大會**及**理事會**兩種，並以會員大會為最高權力機關。

### 第二十四條

**會員大會之權責如下：(第一至八項為法定事項)**

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員權利及義務。
- 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。
- 九、訂定工程、信託及融資貸款銀行之徵選及發包方式。
- 十、其他。

前項第1款至第9款事項之決議，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。

第1項第10款事項之決議，應有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出席，並出席人數超過二分之一且出席者之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。

# 第五章 會議

第二十五條

會員大會分為下列二種，由理事長召集之：

一、定期會議：每6個月至少召開一次，召開日期由理事會決議之。

二、臨時會議：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時，得隨時召集之。

會員大會之召集，應於會議召開20日前以書面載明事由通知全體會員，但因緊急事故召集臨時會議時，至少應於會議召開2日前以書面通知全體會員。並將開會通知公告於本會專屬網頁或本會會址門首。

如理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣(市)主管機關指定理事一人召集之。

第二十六條

會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。

會員為政府機關或法人時，由其代表人或指派代表出席。

第二十七條

會員大會召開時，本會應函請直轄市、縣(市)主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。

第二十八條

理事會應將會員大會之議決事項作成議事錄，由會員大會主席簽名並用印後，於會後15日內分發全體會員，並公告於本會專屬網頁或本會會址門首。

前項議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。議事錄及相關證明文件須保存至本更新會清算完結並報請直轄市、縣(市)主管機關備查為止。

# 第五章 會議

## 第二十九條

理事會之權責如下：**(第一至七項為法定事項)**

- 一、執行會員大會決議。
  - 二、執行章程訂定之事項。
  - 三、章程變更之提議。
  - 四、預算之編列及決算之製作。
  - 五、都市更新事業計畫之研擬及執行。
  - 六、權利變換計畫之研擬及執行。
  - 七、設置並管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報表。
  - 八、執行權利變換估價條件及評定方式。
  - 九、聘僱建築、估價、更新規劃、測量、會計、法律、代書、綠建築顧問、建築經營管理、信託及融資貸款等方面之專業顧問廠商及機構，其中信託及融資貸款銀行聘僱前，須由會員大會議決通過遴選之。
  - 十、執行工程之發包與驗收，工程之發包前須由會員大會通過遴選之廠商。
  - 十一、聘任總幹事、幹事及工作人員辦理會務及業務。
  - 十二、異議之協調與處理。
  - 十三、其他經會員大會授權之都市更新業務。
- 前項第2款至第6款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事超過二分之一之同意；第8款至第13款事項之決議，應有理事超過二分之一之出席，出席理事超過二分之一之同意。

# 第五章 會議

第三十條

**理事會**分下列會議，由理事長召集之：

- 一、**定期會議**：至少每3個月召開一次。理事長不為或不能定期召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣(市)主管機關指定理事一人召集之
- 二、**臨時會議**：理事長認為有必要，或經二分之一以上理事提議時，得隨時召集之。

**理事會召集定期會議應於會議召開7日前通知，召集臨時會議應於會議召開2日前通知。**

會議通知應以書面或電子訊息載明事由通知全體理事及監事，監事得列席會議。

第三十一條

**理事會開會時，理事應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託其他理事代理。**

**每1理事以代理1人為限。**

第三十二條

**理事會之議決事項應作成議事錄，由理事會主席簽名並用印後，於會後十五日內分發全體理事及全體會員，並公告於本會專屬網頁或本會會址門首。**

前項議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三十三條

**政府審議都市更新事業計畫之紀錄或其他關係會員權利義務之重大事項應於15日內公告於本會專屬網頁或本會會址門首。**

會員對於章程第28條、第32條之議事錄及前項紀錄如有異議，得以書面載明意見、姓名、與聯絡方式，向本會提出異議，由理事會併陳監事予以處理，並視情況得向直轄市、縣(市)主管機關提出異議處理。

# 第六章 資產與會計

第三十四條

本會經費來源如下：

一、會費：權利變換計畫核定前，每位會員新台幣〇〇元/每建物門牌每年新台幣〇〇元(會員歸戶計算)，核定後按各所有權人更新前權利價值比率計算及辦理找補。

[本更新單元自「更新會籌組立案至申請中央重建經費補助核准階段」相關會務推動支出費用(包含謄本申請、資料印製、郵件寄送...)，倘有代墊資金情事，俟中央重建經費補助款核撥後，依據支出明細表及憑證，優先由行政作業費款項提撥返還資金代墊者。]

二、都市更新事業前置作業費：依每位會員在本更新單元權利變換範圍內按各所有權人更新前權利價值比率計算之。

三、都市更新事業費：依每位會員在本更新單元權利變換範圍內按各所有權人更新前權利價值比率計算之。

四、政府機關之補助。

五、民間團體及個人之捐助。

六、其他來源。

七、前述各款經費利息。

第三十五條

本會經費用途如下：

一、都市更新會會務運作。

二、為實施都市更新之相關委辦費用。

三、申請都市更新法定程序之相關規費。

四、其他經會員大會同意之用途。

## 第六章 資產與會計

第三十六條

本會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。

第三十七條

**本會經費由理事會負責管理，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，附上監事之查核報表一併報請會員大會承認後送請直轄市、縣(市)主管機關備查；並於會員大會承認後15日內，連同會員大會議事錄一併分發全體會員。**

理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表，須於定期會員大會開會10日前，備置於本會會址供會員查閱。

## 第七章 解散

第三十八條

本會因下列原因**解散**之：

- 一、經直轄市、縣(市)主管機關依都市更新條例第76條第2項規定撤銷更新核准者。
- 二、依都市更新條例第78條完成備查程序。
- 三、其他。

**(一)經由會員大會決議，委託事業機構擔任實施者。**

**(二)本會成立後，超過18個月以上未辦理會員大會。**

第三十九條

本會解散後，由理事為清算人進行清算，並於清算完結後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表報請直轄市、縣(市)主管機關備查。

## 第八章 附則

第四十條	本會會員及理事、監事須共同遵守本章程，並據以執行各項權利義務。
第四十一條	本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。
第四十二條	本章程若與法令牴觸時，本章程無效。
第四十三條	本章程之訂定須經會員大會通過，並應報請直轄市、縣(市)主管機關核准；修改時亦同。

### ※後附地號清冊、範圍圖