

112 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_北區場

都市更新會理事會及會員大會
運作法令與實務

林育全

冠霖不動產顧問(股)公司 總經理

112 年 7 月 20 日 (星期四)
中國文化大學推廣教育部延平分部 (大新館) 數位演講廳

林育全簡歷

■ 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
- 桃園市、金門縣_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(逾200案\30案)
- 102~年建築經理與管理專案(3案)
- 105~年自主更新輔導(北北基桃及高澎 6縣市20案)
- 105~年創辦謙牧學堂(都更跨域學習平台|台日交流)

■ 公部門都更委辦案資歷

專案執行長\計畫主持人

96~112年 北北基桃竹及澎湖 6縣市22案

■ 其他經歷

- 新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107~111年)
- 政府及學校都更課程講師
營建署、北北基桃、竹苗中彰、嘉義、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10案

111-112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

104-105年 都市再開發機制與事業策略擬定

104-112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

102-112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

98-112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1案

107-109年 都市更新事權計畫接續委託專業服務

• 新竹市政府1案

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5案

106-107年 臺北市建管處_列管海砂屋輔導更新團隊

109-112年 臺北市都更處_自主更新輔導團(列管海砂屋)

105-112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

110-112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5案

106-110年 臺北市都更處_都市更新重建教育訓練(111年併入法宣案)

99-102年 臺北市都更處_都市更新專業人員教育訓練

109-112年 新北市城鄉局_都市更新推動人員暨推動師培訓單位

109-112年 新北市城鄉局_都市更新教育推動計畫

112-113年 新北市都更處_自主更新推動培訓計畫

單元題綱

壹、都市更新會籌組立案與運作程序導論

貳、都市更新會會員大會運作法令

參、都市更新會理事會運作法令

肆、會務管理及會員大會運作實務課題

伍、都市更新會的想像與會員課題

壹、都市更新會籌組立案與運作程序導論

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**

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**....

更新會**會員**人數逾**7**人

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。

過半數或7人以上發起籌組

更會法#3: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。

逾**1/2**人及面積**同意**籌組更新會

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。

更新會籌組核准

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。

成立大會

議決章程、**理監事選舉**、會後選舉**理事長**

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)

更新會立案核准

申請政府**經費補助**、**進度管考**

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

會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

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。

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**

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。

實施者推動都市更新事業業務

■ 章程：第五章會議_第二十三條_法定會議

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。

會員大會

理事會

理事長

監事

委任統籌機構|聘任會務人員

專業協力廠商

會務運作管理

解散

清算人-清算完成

清算完成-申請備查

■ #6會員 (章程：第二章會員_第六條)

- 1.章程所定實施地區範圍內之全體土地合法建築物所有權人。
- 2.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。

■ 章程：第二章會員_第七條

- 3.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；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。

- ### ■ 內政部營建署101年3月27日營署更字第1010016196號
- 更新會之會員，以地方政府核准籌組設立時，其章程所載實施地區範圍內之土地或合法建築物所有權人為限，會員大會之議決應達會員一定比例之同意始生效力

貳、都市更新會會員大會運作法令

#7召集人(章程：第五章會議_第二十五條)

召集人理事長

理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，主管機關指定理事一人召集。

#7召集時點、#8通知(章程：第五章會議_第二十五條)

	定期會議	臨時會議
#7 召集	每六個月至少召開一次 <u>召開日期由理事會決議</u> 之	經理事會認為必要或 <u>會員五分之一以上之請求</u> ，或 <u>監事函請召集</u>
#8 通知	應於 <u>二十日前通知</u> 會員。	緊急事故召集，於開會 <u>二日前送達通知</u> 者。
	<p>■ 內政部92年2月7日台內營字第092008449號函 <u>「通知」公聽會方式並無明文規定，可由都市更新會自行送達或交由郵政機關送達。</u></p>	
	<p>章程：第五章會議_第二十五條(章程增列 非法令規定) 並將<u>開會通知公告</u>於本會<u>專屬網頁</u>或本會會址門首。</p>	
	<p>#11 函請地方主管機關派員列席 章程：第五章會議_第二十七條</p>	

#30財報查閱

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。

#9會員出席

不能親自出席得以書面委託他人代理，政府機關或法人由其代表人或指派代表出席。

章程：第五章會議_第二十六條

■內政部90年5月8日台內營字第9083530號令

會員以書面委託他人代理者，得計入會員大會法定出席人數及決議比例。
每一會員得代理之人數並無明文，應不予限制。

■內政部營建署101年3月27日營署更字第1010016196號

會員以書面委託他人代理出席，屬私權之委任關係，應依民法有關規定辦理，有關委託書之出具是否合法有效、得否事後追認乙節，請逕向法務部洽詢。

■臺北市政府法規委員會94.05.12.北市法二字第09430825700號函

委託人對被委託人表達終止委託之意思，其委託書即為失效，
若重復出具委託書於不同人，則需探求委託人之真意。
以存證信函之寄送為意思表示之方式，其目的多為增強舉證之作用，
並非意味為意思表示，均必須以存證信函之方法不可。

#10一般決議

出席：以會員人數超過50%並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過50%

同意：出席人數超過50%並其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過50%

章程：第五章會議_第二十四條

■ 內政部營建署101年3月27日營署更字第1010016196號

為確認會員或其受託人之出席，宜對其身份進行查對，避免後續爭議。

■ 內政部103年10月21日台內營字第1030812108號函

團體辦法既無明文適用或準用本條例第12條關於人數與所有權比例計算之例外規定，團體辦法第10條所定同意比例自無本條例第12條規定之適用。

另都市更新團體之會員大會決議事項，倘無涉本辦法第10條但書所定各款事項自仍應依本辦法第10條本文規定辦理。

#30年度預算及前一年度財報承認

理事會應每年編造預算，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。

#10重大決議(章程：第五章會議_第二十四條)

- 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。
 - 九、其他議決事項
- 前項第1款至第8款事項之決議，
應經會員人數超過50%，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過50%之同意。

- **內政部90年5月8日台內營字第9083530號令**
理事跟監事人數，應依更新都市更新團體設立管理及解散辦法規定辦理，不受人民團體法第17條規定限制。
- **內政部89年11月29日台內營字第8985083號函**
更新會理事及監事被選舉年齡資格以具有完全行為能力者為宜。

■章程：第五章會議_第二十四條

會員大會之權責如下：(第一至八項為法定事項)

- 九、訂定工程、信託及融資貸款銀行之徵選及發包方式。

■內政部92年6月17日台內營字第0920007145號函

依條例第55條規定檢查都市更新事業執行情形時，發現都市更新會之章程已有變更，且因其變更，致事業計畫或權利變換計畫確有配合修正之必要時，可由貴府依條例第56條規定限期令實施者改善，並依規定程序辦理相關計畫之變更。

■ #34清算(章程：第七章解散_第三十九條)

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。

■ 內政部103年12月26日台內營字第1030614823號函

- 一、都市更新團體係依都市更新條例設立之法人，依都市更新團體設立管理及解散辦法(以下簡稱本辦法)第1條第2項規定：「本辦法未規定者，適用其他法令之規定」，又依民法第1編總則第2章人第2節法人第1款通則第41條規定：「清算之程序，除本通則有規定外，準用股份有限公司清算之規定。」是以，有關都市更新團體之清算，除本辦法有規定外，應依民法及準用公司法有關股份有限公司清算之規定。
- 二、參依法務部103年10月8日法律字第10303511610號函略以，按民法第40條第1項規定：「清算人之職務如左：一、了結現務。二、收取債權，清償債務。三、移交賸餘財產於應得者。(第1項)法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續。(第2項)」所謂「清算終結」，係指清算人就清算程序中應為之清算事務，實質全部辦理完竣。清算程序於清算人完成上開職務而完結，清算人應於完結後向法院呈報，並聲請為清算終結之登記(非訟事件法第91條、第99條規定參照)，完成登記後，法人人格始歸於消滅。是以，清算終結前，法人在清算之必要範圍內，視為存續(民法第40條第2項規定參照)；又清算人必先移交賸餘財產於應得者，始有清算終結可言(法務部101年4月10日法律決字第10100033640號函參照)。有關函詢都市更新團體清算後，因私權糾紛訴訟中未定讞，致部分賸餘財產尚未分配，尚難謂已符合上開法務部函所稱清算終結，仍請俟判決確定並移交賸餘財產於應得者後，再依本辦法第35條第3項規定檢附相關文件報請備查。
- 三、依司法院秘書長103年12月8日秘台廳民三字第1030029552號函略以，...公司法第331條規定：「.....第一項清算期內之收支表及損益表，應於股東會承認後十五日內，向法院聲報。(第4項)...」次按法人之清算，屬於法院監督，民法第42條第1項定有明文；法院此項監督權之行使，除法令別有規定外，不因法人係屬公司、合作社或依其他法律設立之法人而有所不同(司法院秘書長90年3月15日(90)秘台廳民三字第01069號函參照)。是以，解散之都市更新團體於清算完結後，除應依本辦法第35條第3項規定辦理備查外，依公司法第331條第4項規定應向法院聲報，請轉知轄內都市更新團體知悉。

#12議事錄製作

會員大會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名蓋章。

應記載會議日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並記載議事經過及其結果。

#11議事錄備查

議事錄並應送請備查。

■章程：第五章會議_第二十八條。

理事會應會員大會之議決事項作成議事錄，由會議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日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及其結果，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。

■內政部營建署101年3月27日營署更字第1010016196號

會員大會之議事錄應送請地方主管機關核准或備查，個案程序與實體上如有瑕疵或不法之處，應請檢具具體情事逕向地方政府提出，當能獲得明確答復。

#32財務報表分發、保存

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。

■章程：第六章資產與會計_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。

參、都市更新會理事會運作法令

#20召集人(章程：第五章會議_第三十條)

理事長召集

理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，主管機關指定理事一人召集。

#22時點、通知(章程：第五章會議_第三十條)

類型	定期會議	臨時會議
#22 時點	每三個月至少召開一次 召開日期由理事會決議之。	理事長認有必要或經過半數理事提議者，得隨時召集之。
#22 通知	應於七日前通知各理事及監事， 監事得列席之。	應於二日前通知各理事及監事， 監事得列席之。

■ 章程：第五章會議_第三十條

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。

#21理事出席

理事會開會時，理事應親自出席。

但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。每一理事以代理一人為限。

章程：第五章會議_第三十一條

#20、#23一般決議

除本辦法或章程另有訂定外，理事會權責第一項及第七項應有半數理事出席，出席理事過半數之同意行之。

一、執行會員大會決議。

七、設置會計簿籍及編製會計報表。

#20、#23重大決議

理事會權責的第二至六項

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。

八、其他議決事項

各款事項之決議同意：應有理事三分之二以上之出席，出席理事過半數之同意行之。

章程：第一章總則_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。

章程：第五章會議_第二十九條

理事會之權責如下：一至七項為法定事項

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。

#24議事錄製作與分發保存

會議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各理事。

議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。

議事錄應與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

#25聘僱

得依章程聘僱工作人員，辦理會務及業務。

■章程：第四章工作人員_第二十一條

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。

■章程：第四章工作人員_第二十二條

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。

#30編造預算(章程：第六章資產與會計_第三十七條)

理事會應每年編造預算，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。

#31、#32財報管理(章程：第六章資產與會計_第三十七條)

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。

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。

	理事		監事
名額	<p>#13理事就會員中選舉之，其名額不得少於三人。得置候補理事，其名額不得超過理事名額1/3，並依得票數多寡明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。</p> <p>#16名額達十人以上者，得置常務理事，由理事互選之，名額不得超過理事名額1/3。</p> <p>章程：第三章理事及監事_第十條 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。 未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。</p>		<p>#26監事就會員中選舉之，其名額至少一人，且不得超過理事名額1/3。並得置候補監事一人。</p> <p>章程：第三章理事及監事_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。</p>
	<p>■ 內政部90年5月8日台內營字第9083530號令 理事跟監事人數，應依更新都市更新團體設立管理及解散辦法規定辦理，不受人民團體法第17條規定限制。</p>		
任期	<p>#15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。</p>		<p>#28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> <p>■ 章程：第三章理事及監事_第二十條</p>
	<p>■ 章程：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</p>		

■ 當理事會、監事無法運作(如原理事、監事離任等狀況)，更新會該如何應對？

限制資格	<p>#14下列情事之一者不得擔任理事或候補理事之，<u>其已擔任者，當然解任</u>：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、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。 二、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。 三、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。 四、受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。 五、使用票據經拒絕往來尚未期滿。 六、無行為能力或限制行為能力。 七、受輔助宣告尚未撤銷。
	<p>■ 章程：第三章理事及監事_第十二條</p> <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。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>
	<p>■ 內政部89年11月29日台內營字第8985083號函</p> <p>更新會理事及監事被選舉年齡資格以具有完全行為能力者為宜。</p> <p>■ 內政部90年9月27日台90內營字第9085560號函</p> <p>為避免都市更新事業因都市更新會之理事或候補理事涉有上開情事時，無法順利推動所為之限制，而經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，於擔任都市更新會理事或候補理事時，是否會影響都市更新事業之推動，因屬事實認定，宜由直轄市、縣（市）政府依各該都市更新事業之實際情形予以認定</p>
補選	<p>#17補選由候補理事依序遞補，<u>候補理事人數不足遞補時，應即召集會員大會補選之</u>。</p> <p>常務理事缺額或理事長缺位時，由理事會補選之。</p> <p>■ 章程：第三章理事及監事_第十六條</p> <p>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</p>

	理事	監事
權責	<p>■ 章程：第三章理事及監事_第十三條</p> <p>理事之權責如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、出席理事會、發言及表決權。 二、理事長之選舉與被選舉權。 三、配合理事會執行會員大會決議事項。 	<p>#27 監事權責事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>■ 章程：第三章理事及監事_第十九條</p> <p>監事之權責如下：(較辦法新增第四項，其餘同)</p> <ol style="list-style-type: none"> 四、監察理事會執行權利變換估價條件及評定方式。
解任	<p>#19 執行職務有違反法令、章程、會員大會決議或其他重大侵害都市更新會利益之情事者， 得經會員大會決議解任之。前項之解任，應報請直轄市、縣(市)主管機關備查。</p>	
	<p>■ 章程：第三章理事及監事_第十七條</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 	
理事長	<p>#16 選舉代理 (章程：第三章理事及監事_第十四條)</p> <p>設置理事(常務理事)由理事(常務理事)互選之。 因故不為或不能行使職權時，由理事長指定理事(常務理事)一人代理之。 未指定代理，由理事(常務理事)互推一人代理。</p>	
	<p>■ 章程：第三章理事及監事_第十一條</p> <p>本會設理事長 1 人，由理事互選之。</p> <p>■ 章程：第三章理事及監事_第十六條</p> <p>理事長缺位時，由理事會補選之。</p>	<p>■ 章程：第三章理事及監事_第十四條</p> <p>理事長之權責如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、召集會員大會並擔任會員大會主席。 二、召集理事會並擔任理事會主席。 三、對外代表本會。

肆、會務管理及會員大會運作實務課題

■ 會務管理

#更新會會議

Q.會員大會與理事會是否可以同時召開？

法源、屬性、成員、權責皆不同，可同一時段接續分別召開，注意會議通知送達或揭露。

#29定期申報/#30會計稅務/#31財報查閱

Q.申請補助款未定期回報者，是否會影響補助資格？

Q.研訂年度預定執行工作事項與進度行事曆？

Q.稅籍編號、發票申購、帳簿設置、稅務申報，由誰處理？

Q.會計憑證、會計簿籍及相關文件，與未來清算作業的連結？

Q.僅提供各項會計報表及監事之查核報表，不用提供支出憑證？

#33解散/#34清算

Q.章程先行明定解散事由，倘事由條件條件成就時(例如：超過18個月以上未辦理會員大會、經由會員大會決議委託事業機構擔任實施者)，視為已通過事項，可不用再召開大會，即由理事會據以執行後續解散作業？

Q.清算人員名以理事長代表，且清算作業先行授權理事會委任簽約，可免再召開會員大會選任？

■內政部94年5月24日內授營都字第0940083694號函

由「事業機構」取得都市更新條例第10條第2項規定同意門檻，得由當地直轄市、縣(市)政府核准後為之，上開更新會並應依都市更新團體設立管理及解散辦法第34條規定辦理解散，並報請主管機關備查。

■ 會員大會、理事會

■ 要注意那些必要事項，以避免會議可能無效或會議效率不彰等問題？

- Q.涉及通知及議決事項，每次大會前是否需調閱謄本釐清異動情形？
- Q.會議通知涉及一般與重大議決事項揭露資訊？出席委託書收取與返還作業？
- Q.如何定義緊急事故？

Q.會員大會授權理事會的執行範疇與確認程序？

Q.更新會辦理「理監事」選舉的流程與文件等關資訊？

■ 重大議決事項

- Q.新增重大議決事項或另訂各項辦法的議決？
- Q.統籌機構與各協力單位的業務範疇與執行事務？
- Q.訂定選任或解任資格與方式？(例如：理事及監事選舉與職權行使辦法)
- Q.決議涉及會員數及其土地總面積及合法建築物總樓地板面積統計，如無書面投票或唱名議決，僅採行「鼓掌或舉手同意」、如何計算議決比率？
- Q.授權理事會執行及授權範圍與後續程序？
- Q.可否於臨時動議提案「重大事項」議決？
- Q.如何證明理監事執行職務有違失，提經會員大會解任處理程序？
- Q.計畫報核後即非屬草案，惟屬審議意見如何處理？

伍、都市更新會的想像與會員課題

■ 都市更新會之法律代表性

■ 內政部90年5月8日台內營字第9083530號令

依都會法規定所組成之都市更新會，其目的是以土地及合法建築物所有權人為主體，自行實施都市更新事業，以改善生活環境，提昇居住品質，與依人民團體法所組成之人民團體在性質上有別，其有關設立、管理及解散事宜應依上開條例及辦法規定辦理，不受人民團體法規定之限制。

■ 都市更新會與事業機構擔任都更案實施者有何差異？

(股)公司_籌備設立	更新會籌備立案 (一案公司?)	法令與實務的連結課題
公司法	都市更新會設立管理及解散辦法	<p>Q.會員大會議決係採會員數及其土地及建物面積計算，無涉更新前權值比率。 惟會員的清算機制係以「更新會議決數」或「更新前權值比率」為基礎？</p> <p>Q.會員不出資採權利變換折價抵付，是否享有會員議決權利及清算權利義務？</p> <p>Q.不出資會員之應出資比率與額度，可否由經更新會同亦之出資者取代其權利義務？</p> <p>Q.出資與不出資的權利與義務差異？訂定「會員出資與不出資之權利義務管理辦法」？</p>
營業事項	房屋重建	
公司查名	地段號更新單元都市更新會	
資本額	共同負擔(含風險管理費)	
股東出資_股權	全體會員議決比率或更新前估價權值？	
銀行籌備處帳戶	核准立案後_銀行開戶	
股本到位(驗資)	誰出第一桶金？	
公司設立登記	籌組-成立大會-立案-稅籍	
公司章程	成立大會議決通過_備查	
董事會 監察人	理事會 監事	
公司運作組織(經營)	#28依民法委任統籌機構(市場機制?)	
營運利潤風險自負	營運利潤風險自負(會員或出資者?)	

■ 會員的權利義務是否衡平？

■ #6會員 (章程：第二章會員_第六條)

- 1.章程所定實施地區範圍內之全體土地合法建築物所有權人。
- 2.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。

■ 章程：第二章會員_第七條

- 3.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；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。

■ 內政部營建署101年3月27日營署更字第1010016196號

更新會之會員，以地方政府核准籌組設立時，其章程所載實施地區範圍內之土地或合法建築物所有權人為限，會員大會之議決應達會員一定比例之同意始生效力

■ #34清算(章程：第七章解散_第三十九條)

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。

■ 會員的權利義務是否衡平？

章程：第二章會員_第八條_會員應享權利	章程：第二章會員_第九條_會員應負擔義務
<ul style="list-style-type: none"> 一、出席會議、發言及表決權。 二、選舉權、被選舉權及罷免權。 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。 	<ul style="list-style-type: none"> 一、出席會議。 <u>二、繳納本會各項費用。</u> 三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。 四、配合都市更新事業計畫。 五、配合權利變換計畫。 六、交付土地或建築物辦理都市更新。 七、其他參加都市更新依法應負之義務。
章程：第六章資產與會計_第三十四條_經費來源	章程：第六章資產與會計_第三十五條_經費用途
<p><u>一、會費：</u> 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><u>二、都市更新事業前置作業費：</u> 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><u>三、都市更新事業費：</u> 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> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。

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>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。</p> <p>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>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；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權利：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、出席會議、發言及表決權。 二、選舉權、被選舉權及罷免權。 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。
第九條	<p>本會會員應負擔下列義務：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、出席會議。 二、繳納本會各項費用。 三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。 四、配合都市更新事業計畫。 五、配合權利變換計畫。 六、交付土地或建築物辦理都市更新。 七、其他參加都市更新依法應負之義務。

第三章 理事及監事

<p>第十條</p>	<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。 (理事及監事選舉與職權行使辦法，由會員大會決議。)</p>
<p>第十一條</p>	<p>本會設理事長 1 人，由理事互選之。</p>
<p>第十二條</p>	<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>
<p>第十三條</p>	<p>理事之權責如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、出席理事會、發言及表決權。 二、理事長之選舉與被選舉權。 三、配合理事會執行會員大會決議事項。
<p>第十四條</p>	<p>理事長之權責如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、召集會員大會並擔任會員大會主席。 二、召集理事會並擔任理事會主席。 三、對外代表本會。 <p>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。</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 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。

第三章 理事及監事

第十九條

監事之權責如下：

- 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、監察理事會執行權利變換估價條件及評定方式。
- 五、查核會計簿籍及會計報表。
- 六、監察財務及財產。
- 七、其他依權責應監察事項。

第二十條

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。

第四章 工作人員

第二十一條

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。

第二十二條

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。

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	<p>會員大會分為下列二種，由理事長召集之：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
第二十六條	<p>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。</p> <p>會員為<u>政府機關</u>或法人時，由其代表人或指派代表出席。</p>
第二十七條	<p>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。</p>
第二十八條	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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○○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。

[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	<p>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。</p> <p>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。</p>

第七章 解散

第三十八條	<p>本會因下列原因解散之：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>(一)經由會員大會決議，委託事業機構擔任實施者。</p> <p>(二)本會成立後，超過18個月以上未辦理會員大會。</p>
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



~~簡報結束×敬請指教~~