

113 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條例」教育講習會(東區場)

自主更新會常見課題及處理

張雨新律師

113.10.3

簡報大綱

- 壹、都市更新會相關法令概論
- 貳、都市更新會運作常見課題
- 參、遴選廠商及契約注意事項
- 肆、結語


前言 0403震災迅行劃定更新地區

正本
發文方式：紙本遞送

檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國113年5月17日
發文字號：府建計字第1130090041A號
附件：



主旨：公告「花蓮縣0403震災迅行劃定都市更新地區範圍清冊」，自113年5月20日零時起實施。

依據：依據都市更新條例第9條及同法施行細則第3條。

公告事項：

- 一、劃定花蓮縣0403震災迅行劃定都市更新地區。
- 二、公告期間：自113年5月20日起30日。
- 三、公告地點：
(一)本府、本縣花蓮市公所、吉安鄉公所、壽豐鄉公所公告欄、刊登本府公報。
(二)本府0403震災資訊專區網站(<https://www.hl.gov.tw/0403/Default.aspx>)。

縣長徐榛蔚


第1頁，共1頁

正本
發文方式：紙本遞送

檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國113年7月4日
發文字號：府建計字第1130110919A號
附件：



主旨：公告「花蓮縣0403震災迅行劃定都市更新地區範圍(2)清冊」，自113年7月5日零時起實施。

依據：都市更新條例第9條及同法施行細則第3條。

公告事項：

- 一、劃定花蓮縣0403震災迅行劃定都市更新地區。
- 二、公告期間：自113年7月5日起30日。
- 三、公告地點：
(一)本府、本縣花蓮市公所、吉安鄉公所公告欄、刊登本府公報。
(二)本府0403震災資訊專區網站(<https://www.hl.gov.tw/0403/Default.aspx>)。

縣長徐榛蔚

第1頁，共1頁

壹、都市更新會相關法令概論

更新會 母法依據

條例§27：

「逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會...。」

「前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。」

都市更新會(法人)

- 以重建為目的
- 為一權利主體
- 會員資格法定
- 會員大會決議
- 實體權義關係
- 主管機關監督

更新會 子法及能力

都市更新會設立管理及解散辦法

Q:適用其他法令?

- 民法
- 人民團體法?(Ex:理監事名額限制? 理事長連選連任一次限制?)
- 行政程序法?(施細§26)
- 政府採購法?

更新會能力

民法§26：「法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。」

民法§28：「法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。」

更新會 現有住戶組織

管委會(有訴訟當事人能力，公寓§38)

- 公寓§13-亦有重建依據
- 公寓§14-不同意決議不履行者訴請法院出讓應有部分

Q:建物因震災全倒拆除，原管委會是否仍存在?(內90.2.7)

常見籌備會、促進會等...

Q:以籌備會、促進會名義與廠商簽約，更新會立案後如何處理?

Q:更新會立案後管委會能否辦理更新重建工程招標事宜
(內91.01.07)

更新會 另類選擇

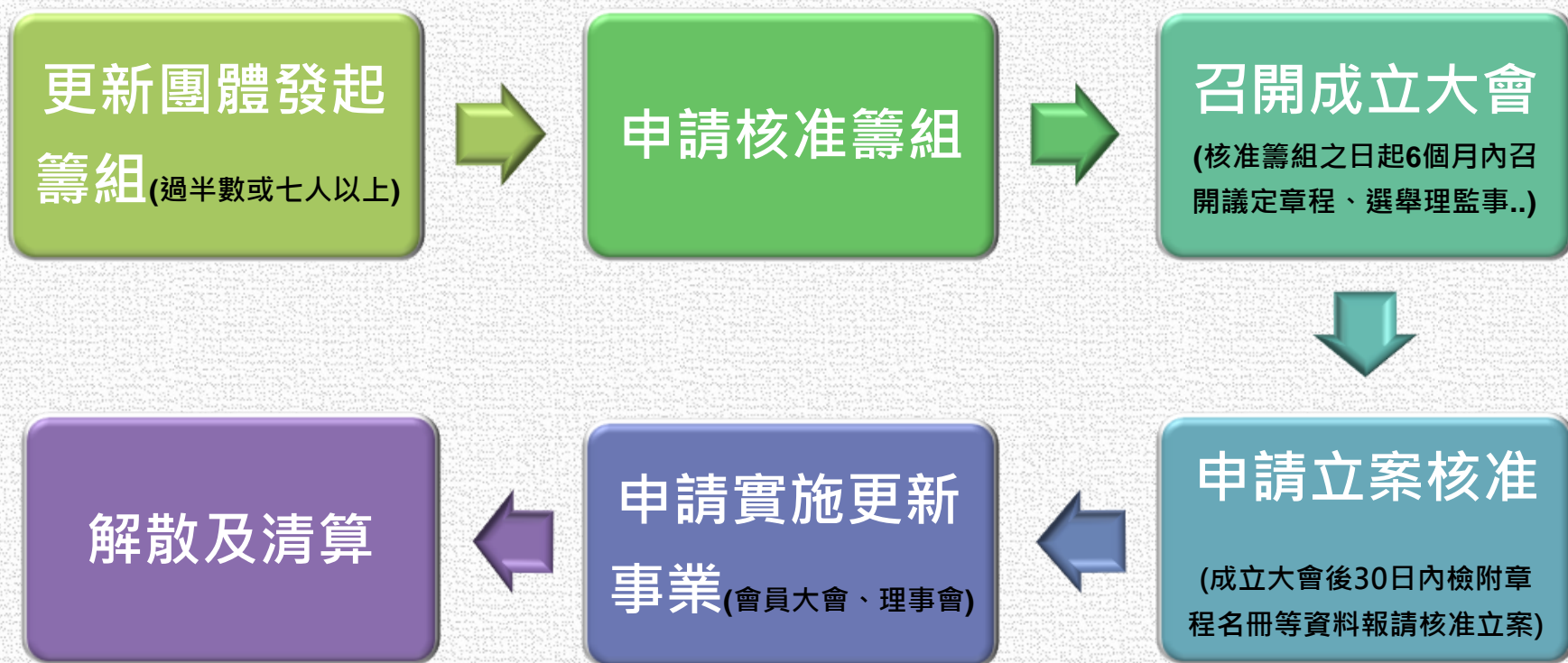
管理型(代理型)實施者:

- 無法規明文
- 通常因無法(或不需)組更新會
- 權利義務基礎為契約
- 提供專業及管理服務(資金控管、營建管理、查核撥款...)
- 收取服務費不分屋
- 有時須填補不願出錢住戶財務缺口

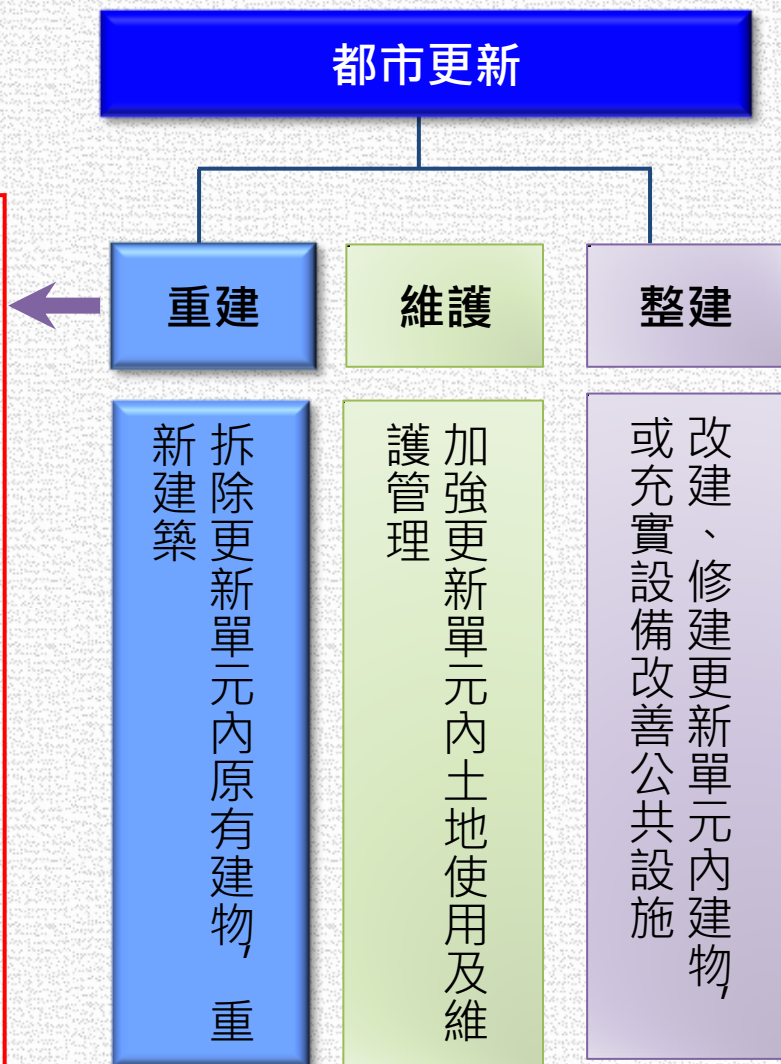
Q:更新會可否轉軌?

- 立案後報核前由公司擔任實施者，同意書重簽
- 報核後辦理變更實施者，更新會辦理解散

更新會 始末流程



都更辦理方式



都更事業計畫同意比率

■法定同意門檻(§37)-報核時

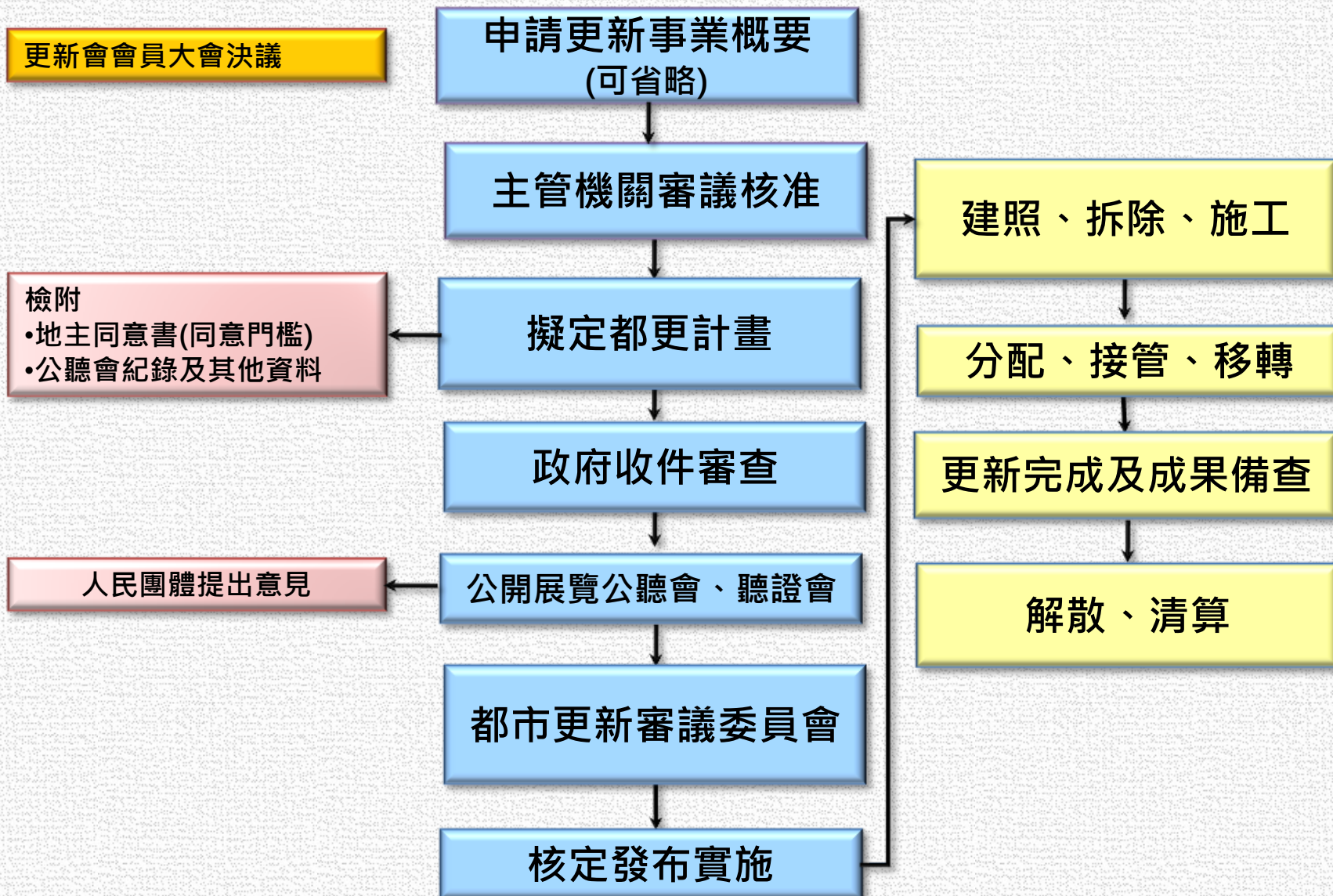
私有產權	現行規定	舊法(人數+產權)
公辦	政府評選實施者:1/2；公地大於1/2，免同意	無
迅行地區	1/2	1/2；1/2
其他地區	3/4	3/5；2/3
自劃單元	4/5	2/3；3/4
人數免計	產權大於9/10	產權大於8/10

■法定排除同意計算事由(§24)

Ex:文資、協議保留宗祠、代管、假扣押、神明會土地等

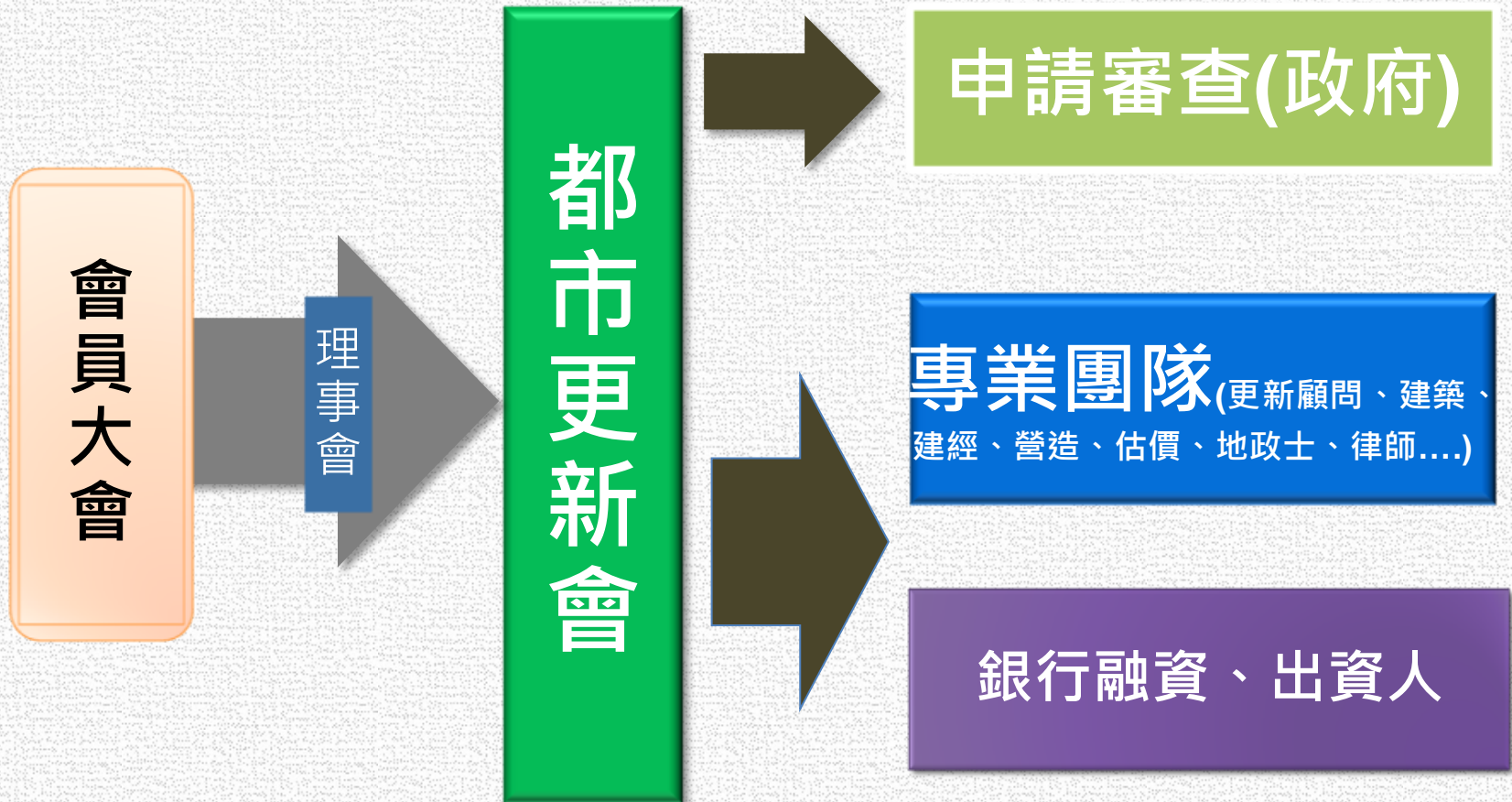
都更流程

(自助人助，人助天助)



貳、都市更新會運作常見課題

更新會 內部 與 外部關係



更新會 千頭萬緒課題

正視社區環境狀況
共識凝聚推手人物
更新組織選擇方案
技術專業找誰幫忙
重建資金那裏來
更新後規劃構想
反對戶溝通協調...



更新會 會員

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。
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。

Q:產權異動是否須經請求才能加入會員?

Q:違占戶是會員嗎?

Q:公地主是會員嗎?

Q:會員資格與土地筆數有關?

更新會 核准設立與會議召開為二事

爭點:

- 可否以成立大會召集程序有瑕疵為由請求法院撤銷政府核准立案?

法院:(最高行106年裁字第544號裁定)

- 該都市更新會之成立大會召集程序或決議方法有無違反法令規定，乃原告得否依民法第56條第1項前段「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議」之規定，向民事法院請求撤銷其決議之事由。此與原告是否因原處分而受有權利或法律上利益之損害一節，尚屬有間。

更新會 會員大會召集與通知

定期會議：每六個月至少召開一次

臨時會議：

- 經理事會認為必要
- 會員五分之一以上之請求
- 監事函請召集
- 指定召集:主管機關指定理事一人召集

通知: (建議採掛號或雙掛號寄發+留存函件執據)

- 20日前通知全體會員
- 緊急事故召開臨時會議時可於2日前送達開會通知

更新會 緊急事故認定

爭點:

- 104年6月12日通知會員於7月4日召開會員大會；嗣於同年月25日另通知於同年7月4日召開第1次臨時會員大會「議決事業計畫(草案)是否同意」，是否為「緊急事故」？

法院:(最高民107年台上字第1957號)

- 可知若被上訴人未於104年8月1日前提出申請(一坪換一坪)，其會員都更容積獎勵及坪數面積將遭受重大損失，堪認系爭臨時會員大會討論之議題「議決事業計畫(草案)是否同意」，應屬都更管理辦法第8條但書規定之「緊急事故」。

更新會 會員大會委託出席

會員不能親自出席會員大會時，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。

內政部(90.6.8)

- 委託他人出席計入法定出席人數及決議比例
- 每一會員受託人數無上限

終止委託→意思表示生效時

- 對話/非對話
- 存證信函?

更新會 會員大會決議

一般決議:會員人數 $\frac{1}{2}$ 出席+出席人數 $\frac{1}{2}$ 同意

特別決議:會員人數超過 $\frac{1}{2}$ ，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 $\frac{1}{2}$ 之同意

- (1) 訂定及變更章程。
- (2) 會員之權利及義務。
- (3) 選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
- (4) 議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。(同意書另附)
- (5) 議決權利變換估價條件及評定方式。
- (6) 理事及監事之選任、改選或解任。
- (7) 都市更新會之解散。
- (8) 清算之決議及清算人之選派。

更新會 會員大會表決方式

爭點:

- 會員大會開會通知未表明追認事項，也無附追認代辦契約，作成「大會追認無異議通過」之決議，是否有程序瑕疵？

法院:(最高民108年度台上字第2144號)

- 第8條規定會員大會之召集應於20日前通知會員及第10條規定會員大會決議合法出席及同意人數，暨所占土地及建物面積之一定比例，對於開會通知之內容及提案之表決方式，並未加限制。
- 開會通知倘足資辨識會議之主旨、目的，所採用表決方式，已能正確計數同意之人數及所占土地與建物面積比例，縱未依內政部公布之會議規範第3條第2項規定，於開會通知附送有關資料，或未採取該規範第55條所列舉手、起立、正反兩方分立、唱名、投票之表決方式，仍難指其召集程序或決議方法為違法。

Q:可否以鼓掌通過表決？

更新會 會員大會實務問題

- 內108.12.04

- 更新會擬召開會員大會**追認**前次會員大會決議 1 節，查本辦法對於得否追認一事無相關規範，因涉關會員大會決議之執行事項，請依章程規定審慎辦理。
- 有關**議事錄送請備查**之規定，係屬函請直轄市、縣（市）主管機關知悉性質，與會員大會決議是否生效無涉。

- 內營109.12.30

- **會員大會決議餘屋銷售盈餘分配方式**屬更新會與會員間之協議出資及分配之權利義務事項，係為私法上權利義務關係，若有疑義，應循民事訴訟程序救濟處理。

更新會 理事會

理事 (不得少於3人)

- **積極資格**-會員

Q:產權未過戶完成可否當選為理事?

- **消極資格**(無犯罪、破產、債信、行為能力欠缺等)

Q:如何查詢當選消極資格?

Q:理監事全部辭任如何處理?

任期

不得逾3年連選得連任，任滿改選/限期改選

理事長 (理事互選/代表人)

更新會 理事會開會

召集

理事長/指定召集(不為或不能召開超過二個會次)
至少3個月開一次

出席

- 理事應親自出席
- 章程得訂定以其他理事代理(1人為限)
- 不宜長期委託他人代理職務(內101.5)

Q:理事可否領報酬?

更新會 理事會任務

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。

決議 (一般1/2+1/2/ ; 特別2/3+1/2)

Q:社區磁磚掉落，管委會停擺，理事會可否決議大樓外牆維護事宜?(公寓§36)

Q:理事會可否決議住戶同一異議事項不再理?

※信義B更新會章程§29 理事會權責:十二、異議之協調與處理。

參、遴選廠商及契約注意事項

更新會 運作核心要素



選商正確心態

一案公司

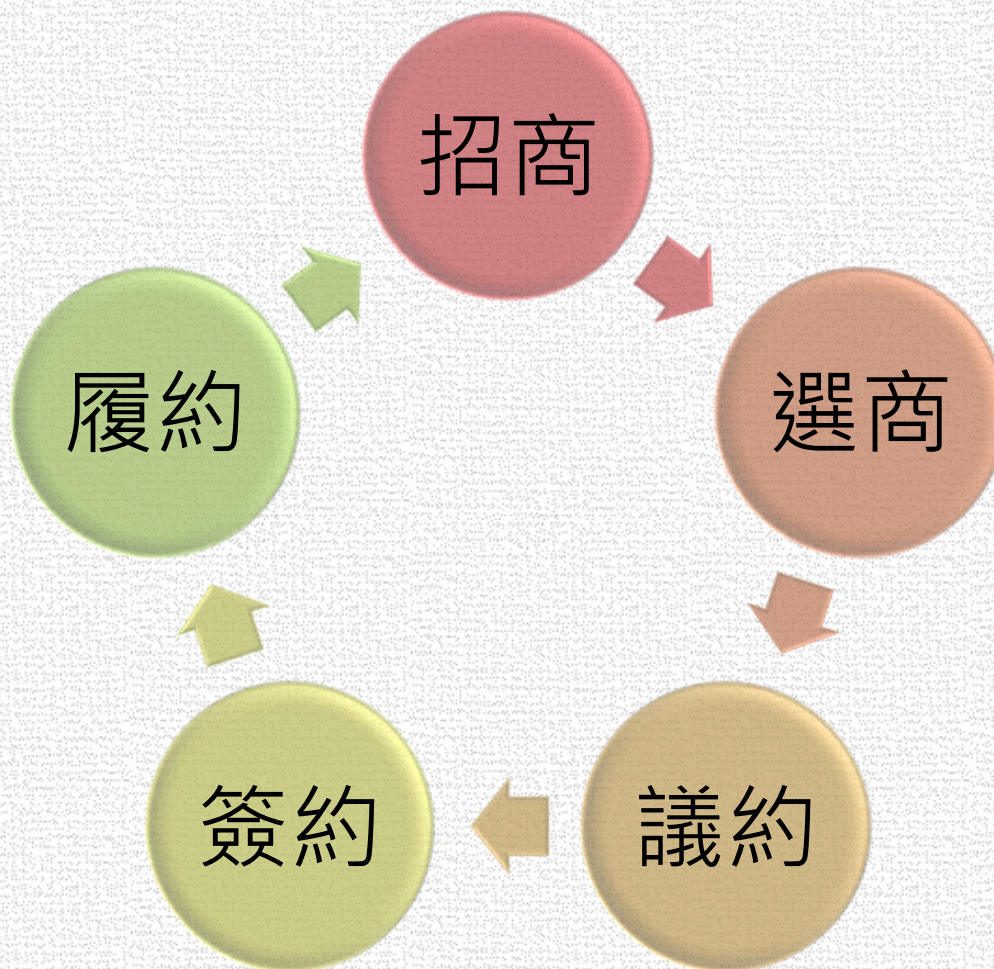
投資行為

主導程度

尋找專業

會員參與

選商流程



選商統籌辦理

條例§28:「都市更新會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。」

立法理由:

- 都市更新會由更新單元內土地及合法建築物所有權人自行組織，享受及負擔更新事業之權利與義務。惟都市更新會之組成欠缺專業技術及資金來源，.....，增訂都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，統籌辦理都市更新事業之**行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分**等事務。

選商注意事項1 遴選 (以建築師為例)

- 依「政府採購法」採購程序?
- 訂定遴選資格
 - 積極資格(Ex:考試及格、執業證書、經驗實績....)
 - 消極資格(Ex:犯罪紀錄、懲戒紀錄、不良紀錄....)
- 訂定遴選辦法
 - 舉薦方法
 - 審查組成
 - 利益迴避?
 - 評選方式(資格審查、綜合評選)
 - 備標費用不補償條款
 - 最優不等同簽約條款

Q:黑函處理

選商注意事項2 議約、簽約

- 議約減價
 - 不議約情形(ex: 詐欺、賄賂、不正確資料)
 - 以報價為基礎
 - 簡報時承諾事項
 - 價格期限保留單
 - 議約期限
- 簽約
 - 簽約主體
 - 簽約前完成事項
 - 簽約期限

契約注意事項1 備忘錄/意向書

最高民108年度台上字第2312號

- 按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之...。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約。兩造就系爭備忘錄究屬預約或本約有爭執，原審認定兩造所訂系爭備忘錄就合建之土地、資金、分屋比例、搬遷費用及房租補償等雖有約定，惟就工期、建物之構造、建材及設備，合建完成後土地及建物之點交、移轉等一般合建房屋契約之重要事項均未約定，且約定須另訂合建契約以補充之，可見兩造無從逕依系爭備忘錄履行合建義務，而須另訂合建契約本約以為履約之依據，因認系爭備忘錄屬預約，並未違背法令。

無履約保證金之約定，不足以影響契約之性質為本約 (臺高民105 年度重上字第12號)

契約注意事項 2

- 無經營或財務不佳
- 無須他人同意許可
- 制式合約未必合理

Ex:三、甲方有下列情形之一者，乙方得以書面終止本約，甲方須支付乙方因解除契約所損失之預期利益：一、本階段取得各階段更新核准函後，甲方無正當理由....經乙方通知一個月內履行仍未履行。

- 文字精準不可含糊

Ex:估價合約：「如為大幅度更動費用另議」？

Ex:更新會籌組及立案之費用計○○萬元整（含稅）。給付辦法：第四期：完成申請「設立都市更新會」補助款：支付新台幣○○萬元整。

契約注意事項 3

- 權利義務約定清楚
Ex: 工作內容、報酬給付條件、變更約定、代墊款項...
- 廠商服務有無重複
- 保密條款智財歸屬
- 下車條款退場機制
- 爭議解決亦為重要(協調、仲裁、訴訟)

肆、結語

按步就班切勿貪快
住戶須有高度共識
委託專業技術廠商
資金必須適時到位
熱心推手不可或缺
都更資訊公開透明
妥適處理未同意戶

更新會運作難度高

rainshin@gmail.com

02-3393-3771