

臺北市都市再生學苑×111年都市更新重建教育訓練

輔導自主更新專業班

都市更新會運作法令與實務

課程講師| 朱萬真

現 職| 中華建築經理(股)公司經理

日 期| 111/06/18

簡報大綱

- 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項
- 貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項
- 參、各階段常見爭議與處理方案

講師簡歷

現職	中華建築經理股份有限公司 經理
學歷	政治大學地政學系
私部門 資歷	中華建築經理公司任職35年
公部門 委辦案 資歷	<p>臺北市都市更新處委辦案-</p> <p>都市更新重建教育訓練更新會輔導培訓專班講師</p> <p>新北市政府委辦案-</p> <p>109~110年 新北市都市更新推動人員培訓學程講師</p> <p>基隆市政府委辦案-</p> <p>108年 基隆市市民自主更新工作坊講師</p> <p>109年 基隆市市民自主更新輔導專班講師</p> <p>桃園市政府委辦案-</p> <p>110年 桃園市自主更新輔導團-(自主更新-專題班)講師</p>
其他 經歷	<p>臺北市都市更新整合發展協會系列講座講師、教育訓練案課程講師</p> <p>110~111年臺北市都市更新及爭議處理審議會委員</p>

更新會理事會召開、議事規則 及執行實務注意事項

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

理事選舉及任期(第13條~第17條)

第13條

理事資格及選任方式	就會員中選舉之
理事名額	不得少於3人
候補理事	得置候補理事 (★建議設置~避免理事缺額需開大會)
候補理事名額	不得超過理事名額1/3
候補順序	<ul style="list-style-type: none"> ■依得票數多寡明定候補順序 ■得票數相同以抽籤定之

第14條

理事條件	犯罪、破產、拒絕往來、無行為能力等7項情形不得擔任
理事解任	已擔任者，當然解任

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

理事選舉及任期(第13條~第17條)

第15條

理事任期	不得逾3年，連選得連任
任期屆滿	改選
任期屆滿-不及改選	延長至改選理事就任時為止
任期屆滿-不改選	主管機關得令其限期改選

第16條

常務理事	理事名額達10人以上，得置常務理事
常務理事資格及選任方式	由理事互選之
常務理事名額	不得超過理事名額1/3
理事長選舉-設常務理事	常務理事中選舉
理事長選舉-無常務理事	理事互選之(★召開臨時理事會)

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

理事選舉及任期(第13條~第17條)

第16條

理事長因故不為或不能行使職權情形

設常務理事	理事長指定常務理事1人代理之
無常務理事	理事長指定理事1人代理之
理事長未指定	常務理事或理事互推1人代理之

第17條

理事缺額	<ul style="list-style-type: none"> ■由候補理事依序遞補 ■候補理事人數不足遞補時，應即召集會員大會補選之
常務理事缺額	由理事會補選之
理事長缺位	由理事會補選之

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

理事報酬與執行職務(第18條~第19條)

第18條

理事報酬	除章程另有訂定外 理事均為無給職
------	-------------------------

第19條

理事執行職務限制	不得違反法令、章程、會員大會決議 或其他重大侵害都市更新會利益 (★建議訂定清楚~例如未配合出席理事會、出席不簽名、集結會員干擾會務等)
違反之處理方式	<ul style="list-style-type: none"> ■得經會員大會決議解任之 (★依第10條規定~一定要提會員大會議決) ■本項解任應報請主管機關備查

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

理事會權責及召開(第20條~第25條)

第20條

理事會權責	<ul style="list-style-type: none"> 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
-------	--

★提會員大會議決事項~事業計畫擬訂或變更草案

權利變換估價條件及評定方式

★事業計畫~結構、一樓單元數量、單元面積、選配原則....

★權利變換計畫~估價條件、領銜估價師

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

理事會權責及召開(第20條~第25條)

第21條

理事會出席	理事親自出席
無法親自出席	章程訂定得由其他理事代理
代理人限制	每一理事以代理一人為限

第22條

理事會召集人	<ul style="list-style-type: none"> ■理事長 (★依第16條指定理事或理事互推代理) ■理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由主管機關指定理事一人召集之
理事會開會次數	<p>定期-至少每三個月開會一次</p> <p>臨時-理事長認為有必要或過半數理事提議者得隨時召集之</p>

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

理事會權責及召開(第20條~第25條)

第22條

理事會通知對象	應載明事由通知各理事及監事
理事會通知期限	定期-7日前通知 臨時-2日前通知

第23條

理事會決議	<ul style="list-style-type: none"> ■應有過半數理事出席，出席理事過半數同意 ■除辦法或章程另有訂定外 <p>(★可訂定較高比率，有助於更新會推動會務)</p>
第20條第2~6款 事項之決議	<p>應有理事2/3以上出席，出席理事過半數同意</p> <p>(★儘量提高出席率)</p>

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

理事會權責及召開(第20條~第25條)

第24條

理事會 議事錄	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主席簽名蓋章 ■ 會後15日內分發各理事 ■ 記載日期、地點、主席、決議方式、經過及結果 應與簽名簿及代理出席委託書一併保存
------------	--

★公開透明~議事經過記載詳細，放更新會網頁供會員查閱

第25條

理事會 工作人員	<ul style="list-style-type: none"> ■ 得依章程聘僱工作人員 ■ 辦理會務及業務
-------------	---

★有必要性時再提章程變更案~選配、辦理貸款、核定後會務

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

監事選任及權責(第26條~第28條)

第26條

監事選任	<ul style="list-style-type: none"> ■更新會應置監事，就會員中選舉之 ■名額至少一人，且不得超過理事名額1/3 ■得置候補監事一人
------	---

第27條

監事權責	<ul 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
------	---

★理事會監事無議決權

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

理事選任及權責(第26條~第28條)

第28條

準用理事 規定情形	監事之資格、任期、補選、報酬及解任
--------------	-------------------

理事會應執行之管理事項 (第29條~第32條)

第29條	每6個月向主管機關申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形
第30條	<ul style="list-style-type: none"> ■ 每年編造預算 ■ 每一會計年度終了後3個月內編製資產負債表、收支明細表及主管機關指定之報表 ■ 監事查核通過，報請會員大會承認後送主管機關備查 ■ 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

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

理事會應執行之管理事項 (第29條~第32條)

第31條	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10日前，備置於辦公處所供會員查閱
第32條	應將會計報表提經會員大會承認後15日內連同會員大會議事錄一併分發各會員

★會計專業項目~建議聘任會計師或記帳士辦理

~有助於監事查核

~更新完成後辦理財務報告備查及更新會解散

★公開透明~會員大會通知寄出前備妥(監事查核完成)

~併會議通知送達會員

更新會會員大會召開、議決 及執行實務注意事項

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會設立(第3條~第5條)

第3條

籌組	發起人-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
程序	發起人檢具申請書及規定文件向主管機關申請核准 ■章程草案

第4條

成立大會	<ul style="list-style-type: none"> ■核准籌組之日起6個月內召開，並通知主管機關派員列席 ■未依規定期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組
------	---

★比照定期會員大會通知程序

★更新會核准立案後尚有事業計畫報核期限

★先整合確認同意比率

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會設立(第3條~第5條)

第5條

<p>成立大會 會後執行 事項</p>	<p>應於成立大會後30日內檢具下列資料，報請主管機關核准立案： ■章程■圖記印模■成立大會紀錄 ■會員與理事、監事名冊 (★成立大會當日召開第一次臨時理事會，由當選理事互選理事長)</p>
<p>核准立案</p>	<p>立案證書</p>
<p>更新會立案限制</p>	<p>同一單元內以一個為限</p>

★出席率及同意比例-符合第10條規定

★章程內容-需議決通過

★理事人選-當選理事需配合出席理事會

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會召開及議決(第6條~第12條)

第6條

會員 大會 通知 對象	更新期間-更新單元內全體土地及合法建築物所有權人 更新完成-更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人 (★保障參與都更重建所有權人之權益)
----------------------	---

第7條

會員 大會 召開	<ul style="list-style-type: none"> ■理事長召集之 (★依第16條指定理事或理事互推代理) ■定期會議-每6個月至少召開1次 召開日期由理事會決議之 ■臨時會議-理事會認為有必要，或會員1/5以上請求， 或監事請召集 ■理事長不為或不能召開會議超過2個會次者，得由主管機關指定理事一人召集之
----------------	--

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會召開及議決(第6條~第12條)

第8條

會員大會 召集	<ul style="list-style-type: none"> ■定期會議-應於20日前通知 ■臨時會議-開會2日前送達通知
------------	---

★公開透明~檢附討論事項內容

★確認通知送達~簽收、掛號、雙掛號

第9條

會員大會 出席	<ul style="list-style-type: none"> ■出席-自然人親自出席 -政府機關或法人由代表人出席 ■委託出席-自然人得以書面委託他人代理 -政府機關或法人指派代表人出席
------------	---

★委託出席~會前必須收委託書，**無委託書者不計出席率**

~自然人委託對象無限制，建議理監事分散配置

★法人指派書~**須蓋印鑑章**並檢附公司變更登記表核對

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會召開及議決(第6條~第12條)

第10條

會員大會決議

- 出席率-會員人數並其土地及合法建築物總樓地板面積均超過1/2
- 同意比率-出席者之土地及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意
- 下列各款決議同意比率-會員人數並其土地及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意
 - 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

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會召開及議決(第6條~第12條)

第11條

會員大會 召開	<ul style="list-style-type: none"> ■應函請主管機關派員列席 ■議事錄應送主管機關備查
------------	--

★需附簽到簿及委託書

★主管機關回覆備查函~妥善保存備用

第12條

會員大會 議事錄	<ul style="list-style-type: none"> ■由主席簽名蓋章，會後15日內分發各會員 ■應記載內容-會議日期、開會地點、主席姓名、議決方法、議事經過及其結果
-------------	---

★分發方式~簽收、掛號、雙掛號

★議決方法~書面投票、電腦統計同意比率

★公開透明~議事經過記載詳細

各階段常見爭議 與處理方案

參、各階段常見爭議與處理方案

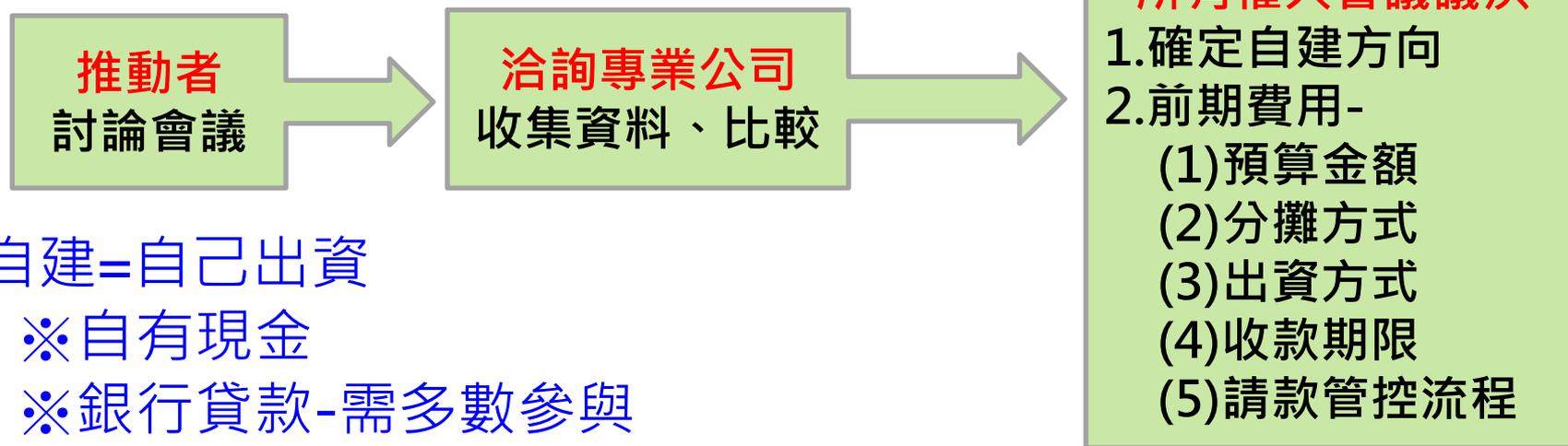
階段一：更新會立案前

➤ 誰來推動?誰來作事?為什麼要自建?誰來出錢?

★ 推動者=作事者(積極性、義務性)

- 未成立管委會社區-熱心具代表性之所有權人
- 成立管委會社區-管委會或另成立重建委員會

★ 決定採自建之推動方式



★ 自建=自己出資

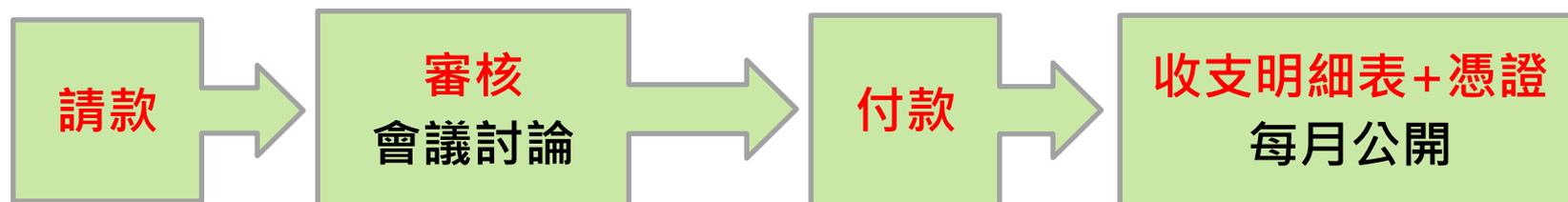
- ※ 自有現金
- ※ 銀行貸款-需多數參與

參、各階段常見爭議與處理方案

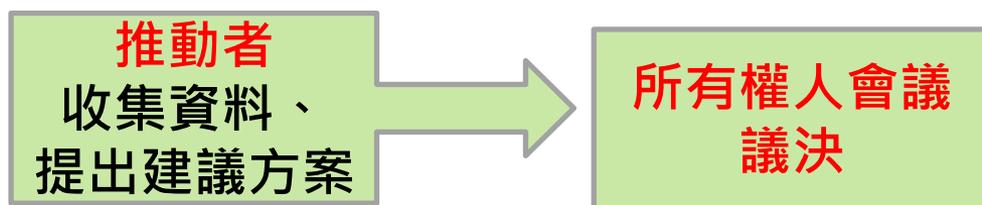
階段一：更新會立案前

➤ 誰來管錢?如何踏出第一步?

★ 指定保管專戶+請款付款機制+帳務公開



★ 更新會立案前甄選有經驗廠商~ 「統籌處理更新業務機構」



★ 「統籌處理更新業務機構」
~ 協助排定各階段期程
~ 協助社區甄選專業團隊

參、各階段常見爭議與處理方案



- ~ 專業團隊之啟動時間
- ~ 專業團隊作業之銜接與溝通協調
- ~ 專業團隊作業結果說明與確認

參、各階段常見爭議與處理方案

階段一：更新會立案前

➤ 誰來與廠商簽約？

★ 成立管委會社區



★ 未成立管委會社區



★ 更新會立案前所有權人會議議決通過與執行的事項

~ 更新會立案後，全部提理事會及會員大會議決通過，記載於會議紀錄

~ 更新會程序完備

參、各階段常見爭議與處理方案

階段二：更新會立案後~事業計畫及權利變換計畫報核

➤ 可以分幾坪?計畫書共同負擔費用編太高?估價不公平?

★ 自建案~依權利變換規定及程序執行

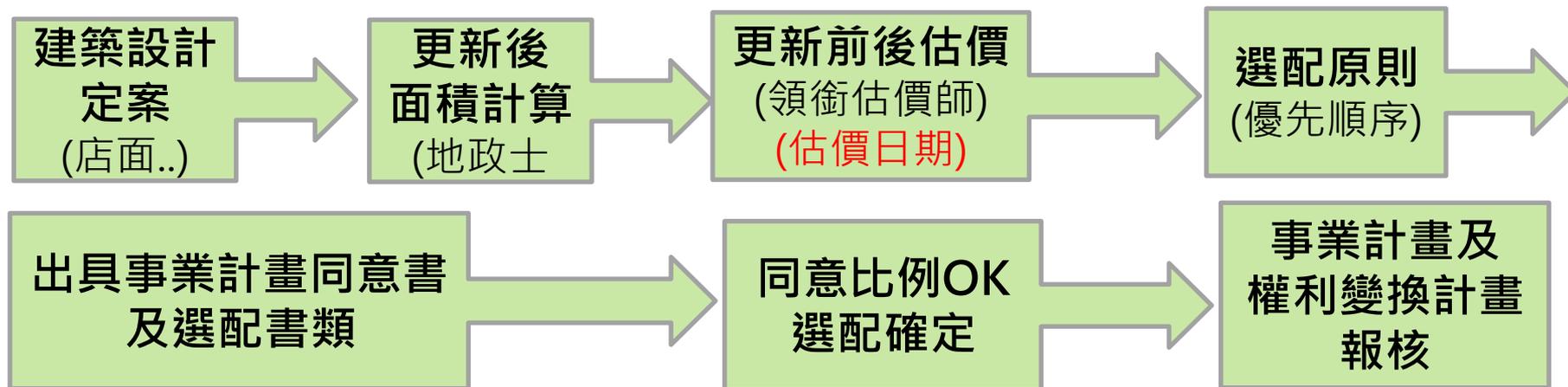
(勿採合建計算方式提供不正確數值)

★ 真權變~設計及估價定後才能計算每個人的應分配權利價值

★ 公開透明~共同負擔依規定編列，實際成本依實際支出結算

★ 更新前權利價值比例=自建案出資比例=更新後分配比例

(慎選領銜估價師，尊重估價師專業及審議結果)



參、各階段常見爭議與處理方案

階段二：更新會立案後~事業計畫及權利變換計畫報核

➤ 出資與未出資差別?

★ 自建案通案程序

選配→報核→核准→貸款出資→開工→完工→完銷→分配收入

★ 出資無法強迫~章程載明出資與未出資權利差別

★ 出資會員~提供土地+資金(自己額度+分攤未出資部分)

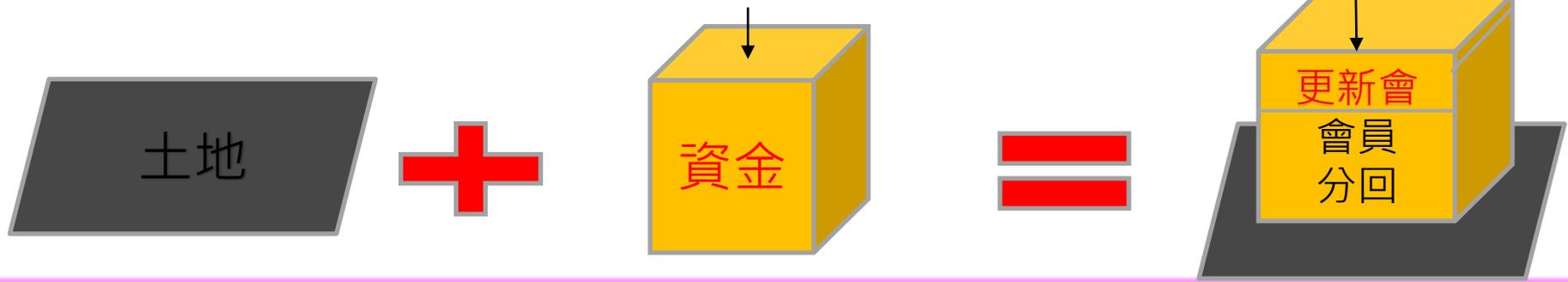
出資確認~更新會通知期限內配合完成

共同負擔~實支實付，依實際支出結算

更新會銷售收入~依會員大會決議分配

依計畫書共同負擔**預算**出資
完工後依實支實付結算

更新會保管房屋銷售金額分配給出資會員



參、各階段常見爭議與處理方案

階段二：更新會立案後~事業計畫及權利變換計畫報核

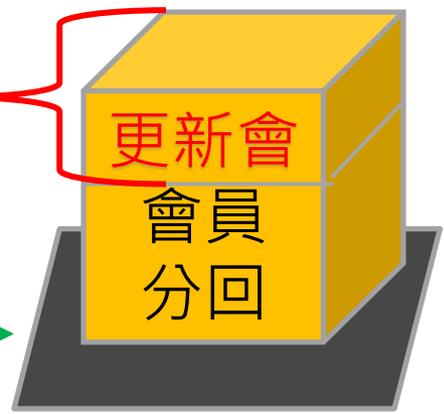
➤ 出資與未出資差別?

- ★ 未出資會員~只提供土地(更新會出資，即與更新會合建)
- 未出資確認~更新會通知期限內未配合→發函三次提醒最後期限→屆期函函確認為未出資者
- 共同負擔~依權利變換計畫核定版為準
- 差額價金~依權利變換計畫核定版找補
- 更新會銷售收入~依章程規定無分配權利

未出資者的共同負擔折抵給更新會
 →更新會出資(分攤給出資會員)
 →銷售收入分配給出資會員



依權利變換計畫分回房地及找補差額價金





~~簡報結束×敬請指教~~