

臺北市都市再生學苑×112年都市更新重建教育訓練

輔導自主更新專業班

更新會常見爭議課題處理實務

課程講師| 張雨新律師

現 職| 張雨新律師事務所主持律師

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

簡報大綱

壹、都市更新會相關法令

貳、都市更新會運作常見爭議課題

參、實用會議規範解析

壹、都市更新會相關法令

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

更新會相關法令-母法依據

□ 都市更新條例§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，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

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
- 主管機關監督

更新會相關法令-設立管理及能力

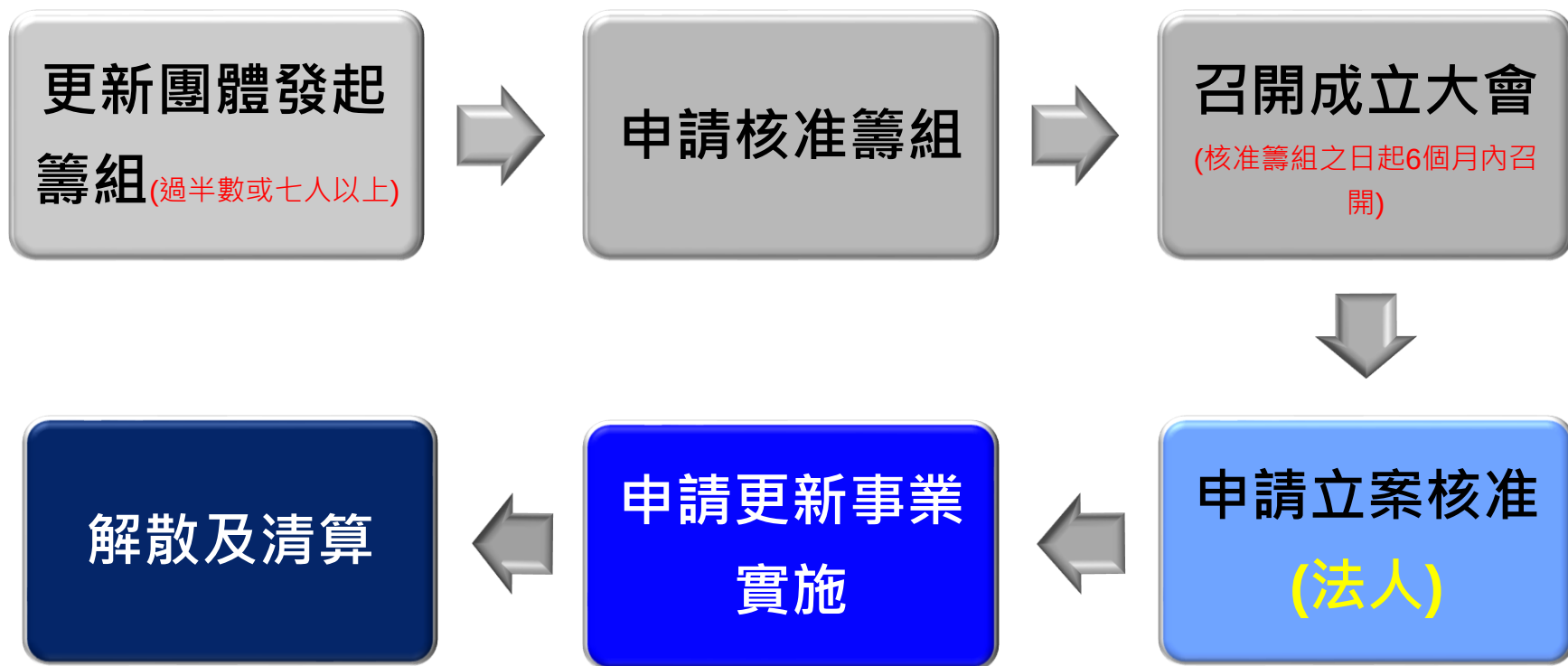
□ 都市更新會設立管理及解散辦法

- 第一章 總則
- 第二章 設立
- 第三章 會員大會
- 第四章 理事及監事
- 第五章 監督及管理
- 第六章 解散

□ 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。」
- 民法§184：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」

更新會-始末流程



更新會相關法令-其他適用法令?

- 適用民法
- 適用人民團體法?
 - Ex:
 - 理監事名額限制? (人團法§17)
 - 理事長連選連任一次限制?(人團法§20)
- 適用政府採購法之公開招標方式?
- 準用行政程序法送達規定?(**施細§26**)

貳、都市更新會運作常見爭議課題

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

更新會-現有住戶組織

□ 管委會(非法人團體，但有當事人能力，公寓§38)

- 公寓§13-亦有重建依據
- 公寓§14-不同意決議者可訴請法院出讓應有部分

□ 常見籌備會、促進會等...(非法人團體)

- 以管委會、籌備會、促進會名義與都更團隊簽約，於更新會立案如何處理？
- 更新會立案後，原管委會能否辦理更新重建工程招標事宜疑義案(內91.01.07)

更新會-千頭萬緒課題

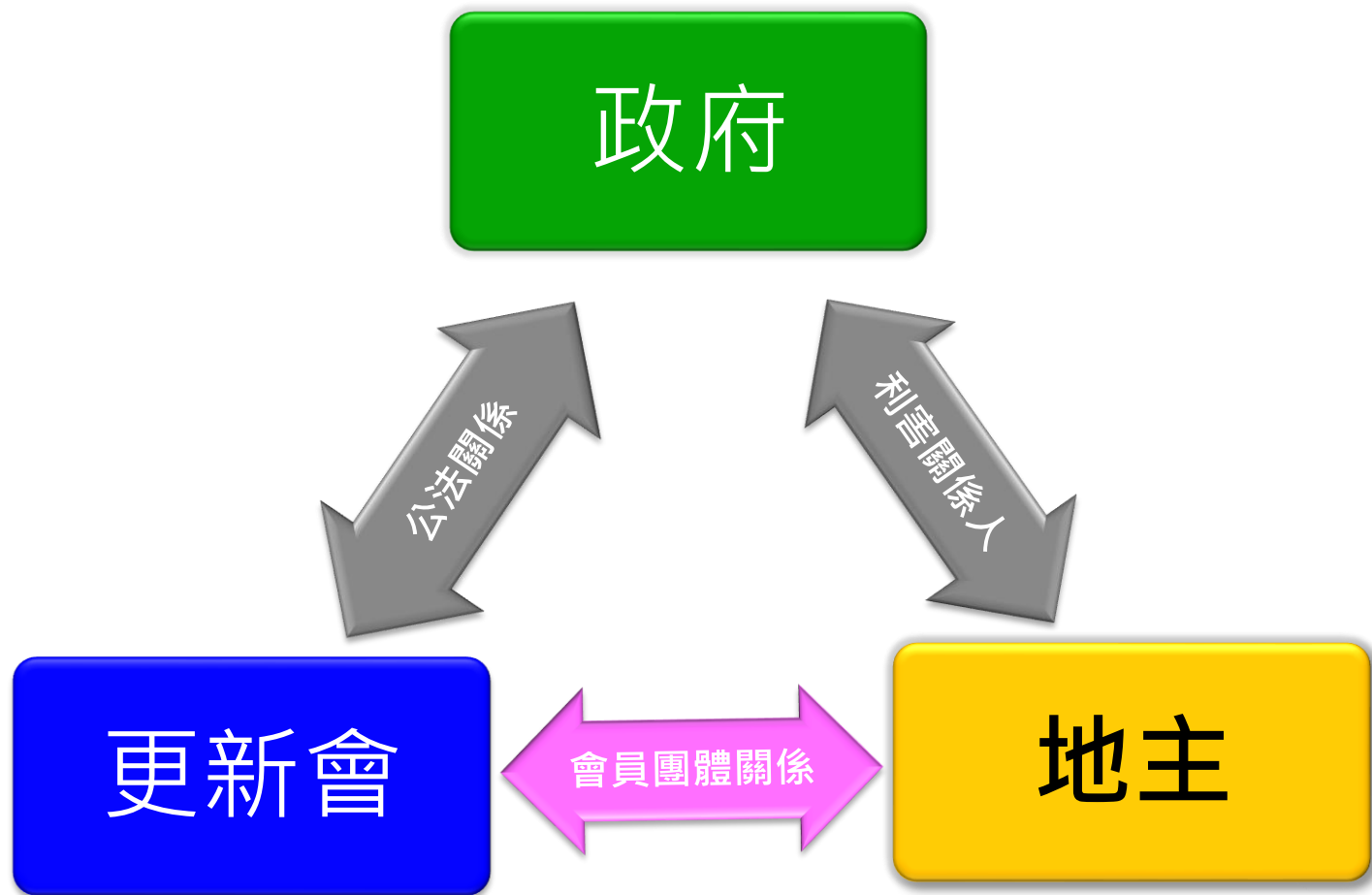
- 正視社區環境狀況(無電梯、車位、屋況不佳、海砂、災損...)
- 更新組織的選擇
- 要走都更、危老?
- 技術專業找誰幫忙
- 社區重建共識及推手人物
- 資金那裏來
- 更新後規劃構想
- 餘屋收益、處分、損益...

更新會-另類選擇

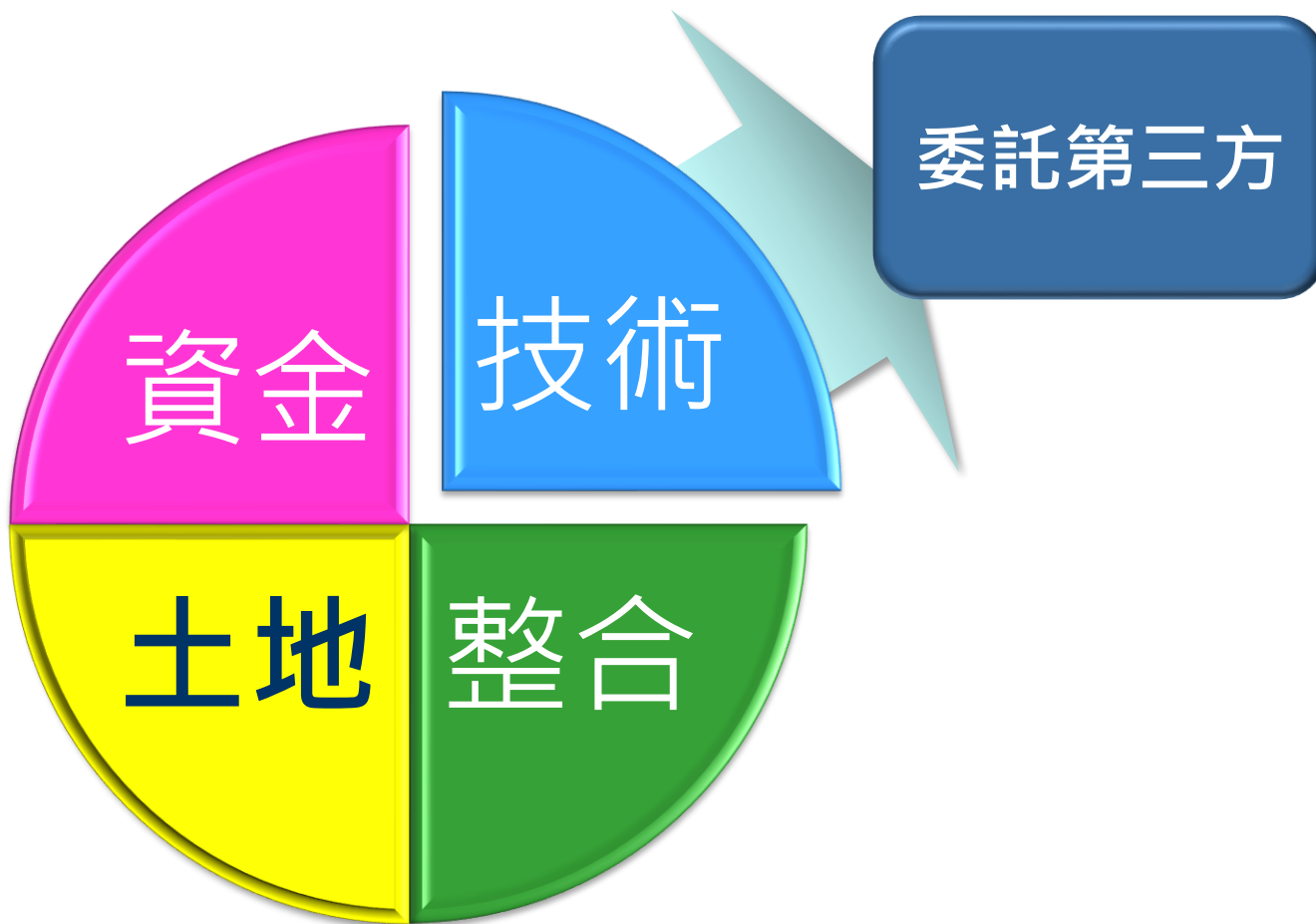
□ 管理型實施者:

- 無法規明文
- 通常因無法(或不需要)組更新會
- 權利義務關係基礎為契約
- 提供管理與專業(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
- 以信託搭配資金控管
- 擔任起造人

更新會-三面關係圖



更新會-運作核心要素



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



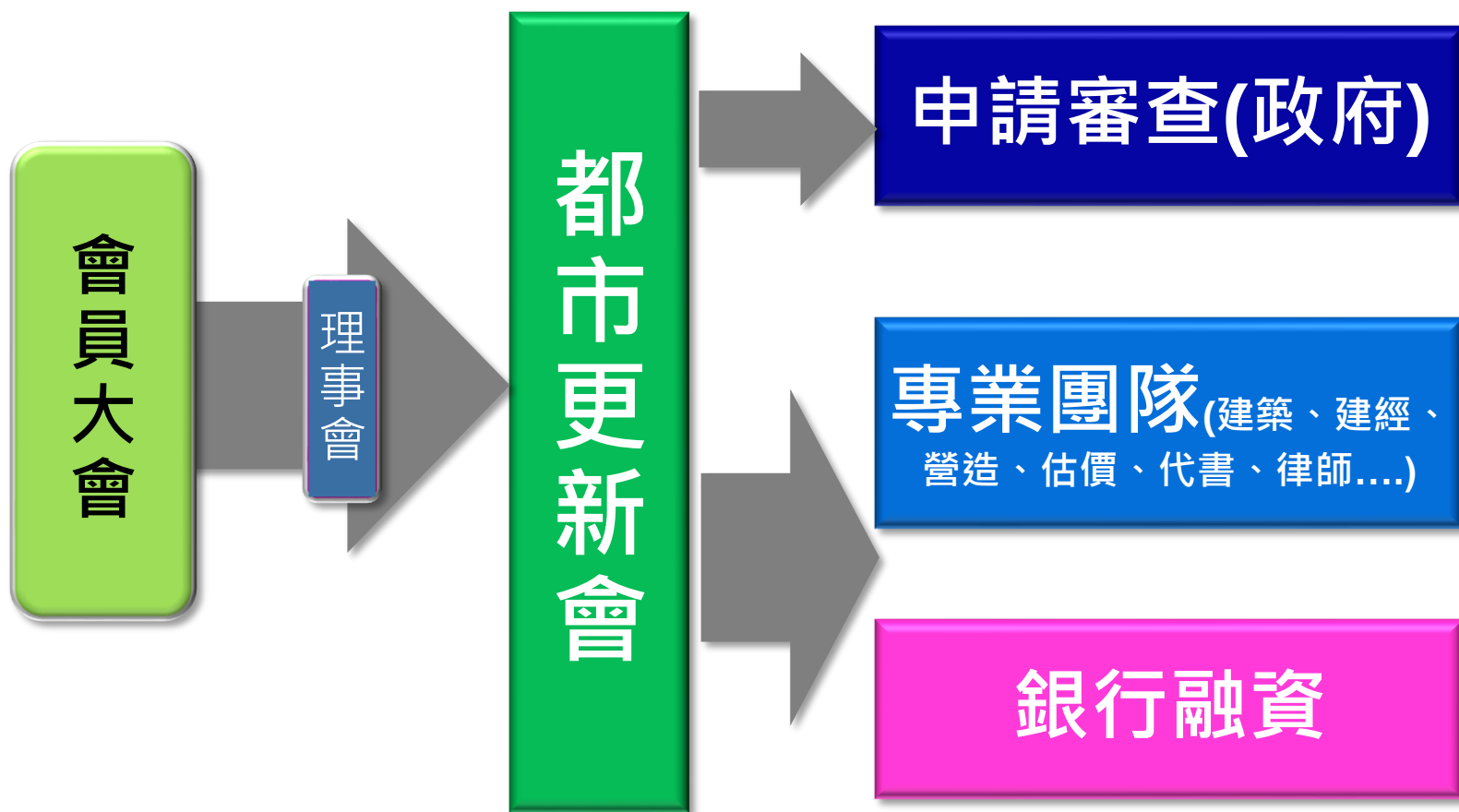
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

更新會-外部關係圖示



更新會-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。

更新會-契約之成立與終止

□委任關係認定爭議:

- 查契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之...；至業者為住戶籌組都市更新會，住戶接受或未拒絕業者所提供關於都市更新之協助，原因本有多端，尚難以此逕認兩造間即有委任關係之存在。...

□契約終止方式爭議:

- 按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項前段定有明文，該終止委任關係及系爭備忘錄之意思表示已送達原告本人乙節，亦為原告所不爭執，...

更新會-契約注意事項(1)

□ 無經營或財務不佳

□ 無須他人同意許可

□ 制式合約未必合理

- 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....。

□ 文字精準不可含糊

- 估價→「如為大幅度更動費用另議」
- 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。

更新會-契約注意事項(2)

- 角色定位應先界定
- 權利義務約定清楚
 - 工作內容、報酬給付、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
 - 爭議案例:契約約定乙方無撤銷或終止契約權。
- 爭議解決亦為重要(協調、仲裁、訴訟)

更新會內部關係-實務問題

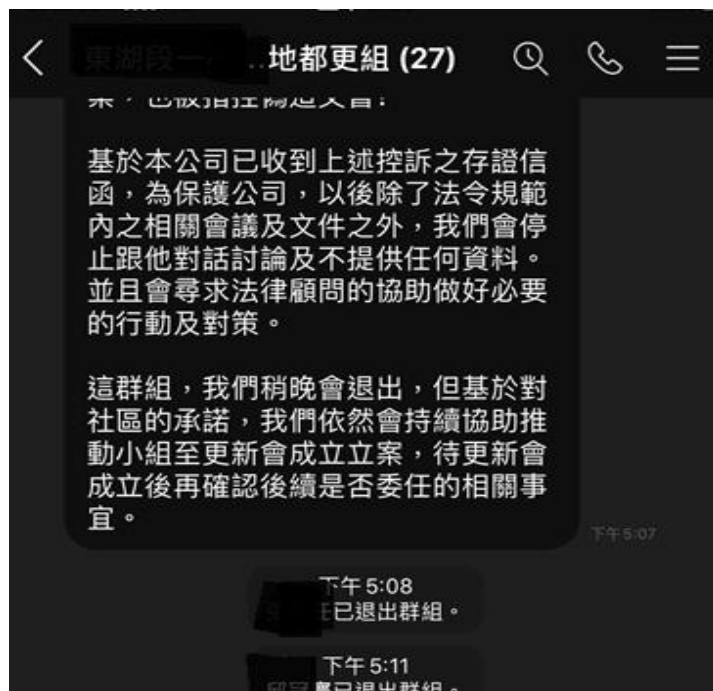
- 是否須配合新法調整章程?(ex:會員大會決議比率)
- 修正章程比率認定?(內108.7.19,同時符合§10但書及原章程規定)
- 章程可否訂定會員處分事項?
- 是否可變更都更單元範圍?(變更章程、特別決議)
- 可否改由建商主導更新?
 - 立案後報核前，由建商擔任實施者，無變更問題
 - 報核後改以事業機構擔任實施者，更新會辦理解散

更新會內部關係-會員資格

- 章程所定實施地區範圍內全體地主屋主(包括公地主與未同意戶)
- 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→(為了解散清算目的)
- 資格喪失：
 - 產權異動
 - 不願不能分配者領取補償金或提存(內92.10.20、內94.10.4)
 - 發放補償金後更新前權利價值比例不變

更新會內部關係-不同意戶處理

□ CASE1: 空轉是更新會致命傷



□ CASE2: 似是而非的訴求陳情

35次理監事會議詳(建築師說明)

3. 補申請1%海砂屋獎勵

以上補救措施應可彌補住戶一些不足面積

聲明：本人已盡力將截至目前所發現重大問題告知所有會員，並請求處理解決，若其他理監事及相關團隊，未妥處，以後所發生法律行為之責任與本人無關。(以上陳述請列入會議記錄)

參、實用會議規範解析

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

更新會-會議主席

- 召集會議之人
- 宣布開會、延會或改開談話會
- 提出人數數額及清點
- 公正超然地位主持會議
- 不參與發言或討論為原則
- 不參與表決為原則
- 宣布表決結果

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: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

□通知:

- 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-臨時會議之緊急事故認定

□ 萬華更新會(最高民107年台上字第1957號)

□ 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:

- 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

- 辦法§9
 - 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: $\frac{1}{2}$ 出席 + 出席 $\frac{1}{2}$ 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。

- 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-會員大會表決方式

□ 萬華更新會(最高民108年度台上字第2144號)

□ 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:

- 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。

更新會-會議規範之表決方式

- (一) 舉手表決。
- (二) 起立表決。
- (三) 正反兩方分立表決。
- (四) 唱名表決。
- (五) 投票表決。
- 重行表決(會§61)→主席認可、一次為限。

更新會-核准設立與會議召開為二事

□ 萬華更新會(最高行106 年裁字第 544 號裁定)

□ 法院:

- 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。

□ 會員大會決議救濟(決議方法撤銷；決議內容確認無效)

更新會-理事會

□ 權力來源為會員大會

□ 任期不得逾 3 年連選得連任，任滿改選/限期改選

□ 理事 (不得少於 3 人)

- 積極資格-會員
- 消極資格-(無犯罪、破產、債信、行為能力等)
- 財產交付信託，可否擔任理、監事？

□ 理事長 (理事互選/代表人)

- 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-理監事選舉

□票數誰來決定？

- － 全額連記法、限制連記法、單記法
- － 圈選逾應選名額或空白，視為廢票
- － 票內有無法辨識者不計；其他可辨識者仍計
- － 同票如何處理

□當選門檻認定(合家歡案)

□如何查詢當選消極資格(管區)

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)

□ 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)(信義B更新會)

□ 可否拒絕監事列席?

更新會-理事會任務

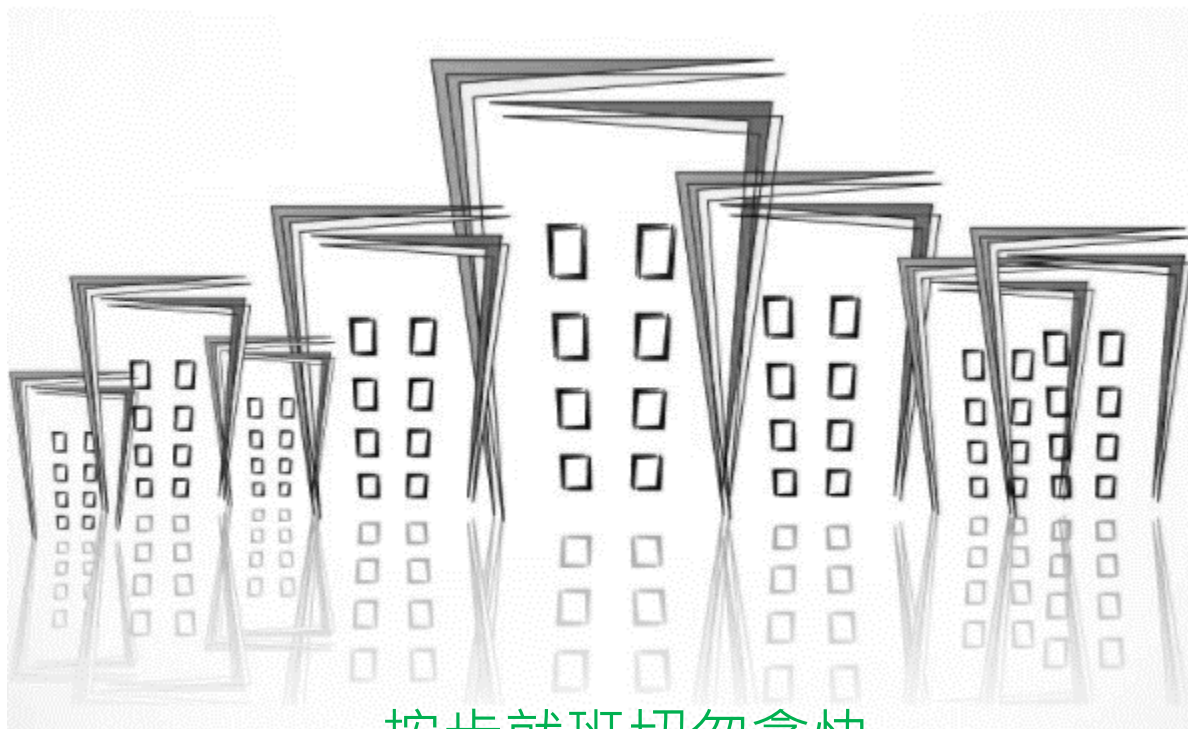
□ 權責：

- 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 $2/3+1/2$)

- 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)
- 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。



按步就班切勿貪快
社區須有高度共識
都更資訊公開透明
妥適處理未同意戶

~~簡報結束×敬請指教~~

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association