

# 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

## 更新會會務運作選商及推動實務

課程講師| 朱萬真

現 職| 中華建築經理(股)公司 經理

~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、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

主要經歷：

- 中華建築經理股份有限公司 研展部經理
- 臺北市都市更新及爭議處理審議會審議委員
- 臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案更新處代表
- 臺北市、新北市、基隆市都市更新重建教育訓練自主更新專業班講師

專長：都更規劃、更新會融資及業務管理

輔導個案：

- 新北市蘆洲民義段案-更新會融資(更新前30戶)
- 新北市新莊雙鳳社區案-都更規劃、更新會融資及業務管理(更新前60戶)
- 臺北市大安區懷生段案-都更規劃、更新會融資及業務管理(更新前90戶)
- 臺北市內湖區碧湖段案-更新會融資及業務管理(更新前10戶)
- 臺北市內湖區東湖段案-都更規劃、更新會融資及業務管理(更新前250戶)

~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

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

法令依據：都市更新會設立管理及解散辦法

(第13條~第17條)理事選舉及任期

(第18條~第19條)理事報酬與執行職務

(第20條~第25條)理事會權責及召開

(第26條~第28條)監事選任及權責

(第29條~第32條)理事會應執行之管理事項

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

## 第13條

|           |                                                                                      |          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 理事資格及選任方式 | 就會員中選舉之                                                                              | 必須是會員    |
| 理事名額      | 不得少於3人                                                                               |          |
| 候補理事      | 得置候補理事                                                                               | 建議選任     |
| 候補理事名額    | 不得超過理事名額1/3                                                                          | 名額限制     |
| 候補順序      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■依得票數多寡明定候補順序</li> <li>■得票數相同以抽籤定之</li> </ul> | 會議紀錄載明清楚 |

## 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                 | 其他情形？ |

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

## 第15條

|              |              |        |
|--------------|--------------|--------|
| 理事任期         | 不得逾3年，連選得連任  | 期滿必須改選 |
| 任期屆滿不及改選     | 延長至改選理事就任時為止 | 特殊情形   |
| 但主管機關得令其限期改選 |              | 無法改選情形 |

## 第16條

|        |                                                                            |                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 得置常務理事 | 理事名額達10人以上                                                                 | 代表性疑義                |
| 常務理事選任 | 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  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■常務理事中選舉</li> <li>■理事互選之</li> </ul> | 會員大會結束接續召開當屆第一次臨時理事會 |

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

## 第16條

理事長因故不為或不能行使職權情形

|        |                                                                                     |                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 理事長指定  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■常務理事1人代理之</li> <li>■理事長指定理事1人代理之</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■委託書</li> <li>■會議紀錄載明</li> </ul> |
| 理事長未指定 | 常務理事或理事互推1人代理                                                                       |                                                                         |

## 第17條

|        |                                                                                               |                                                                             |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 理事缺額   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■由候補理事依序遞補</li> <li>■候補理事人數不足遞補時應即召集會員大會補選之</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■候補理事之重要性</li> <li>■依順序遞補</li> </ul> |
| 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

## 第18條

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

## 第19條

|              |                                                                                    |                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 理事執行<br>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                                                     | 章程訂清楚<br>~ 未出席理事會<br>~ 出席不簽名<br>~ 集結會員干擾會務 |
| 處理方式         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■得經會員大會決議解任之</li> <li>■應報請主管機關備查</li> </ul> | 第10條第六款                                    |

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

## 第20條

|                   |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                   |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>理事會<br/>權責</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>一、執行會員大會決議</li> <li>二、執行章程訂定之事項</li> <li>三、都市更新事業計畫之研擬及執行</li> <li>四、權利變換計畫之研擬及執行</li> <li>五、章程變更之提議</li> <li>六、預算之編列及決算之製作</li> <li>七、設置會計簿籍及編製會計報表</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 涉及爭議，建議理事會依規定辦理</li> <li>■ 第6款委任專業記帳士或會計師辦理</li> <li>■ 公開、透明</li> <li>■ 公正、無私</li> </ul> |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

## 第21條

|        |                                                                                       |                                                                                                     |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 理事會出席  | 理事親自出席                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>■涉及會議無效議題應依規定辦理</li> <li>■涉及更新時程</li> <li>■理事提名人選</li> </ul> |
| 無法親自出席 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■章程訂定得由其他理事代理</li> <li>■每一理事以代理一人為限</li> </ul> |                                                                                                     |

## 第22條

|        |                                                                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 理事會召集人 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■理事長</li> <li>■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</li> </ul> |
| 理事會次數  | 定期-至少每三個月開會一次<br>臨時-理事長認為有必要或經過半數理事提議者，得隨時召集之                                                       |

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

## 第22條

|         |                  |                 |
|---------|------------------|-----------------|
| 理事會通知內容 | 應載明事由            | ■通知方式?          |
| 理事會通知對象 | 理事及監事            | ■會員可以參加，但不得影響會議 |
| 理事會通知期限 | 定期-七日前<br>臨時-二日前 | 涉及會議無效議題應依規定辦理  |

## 第23條(涉及會議無效議題應依規定辦理)

|                |                                    |                                         |
|----------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| 理事會決議          | ■過半數理事出席，<br>出席理事過半數同意<br>■章程另有訂定外 | ■一般事項<br>■議決方式<br>■章程訂定較高比率，<br>有助於會務推動 |
| 第20條2~6款<br>決議 | 理事2/3以上出席，<br>出席理事過半數同意            | 重大事項                                    |

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

## 第24條

|            |                                                                                                                                  |                                                                                                                             |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 理事會<br>議事錄 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■主席簽名蓋章</li> <li>■會後15日內分發各理事</li> <li>■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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■紀錄正本更新會蓋章</li> <li>■簽名簿、委託書、議決書面妥善保存</li> <li>■理事會執行會務證明</li> <li>■提供會員?</li> </ul> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第25條

|             |                   |                                                                                                |
|-------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 理事會<br>工作人員 | 得依章程聘僱工作人員辦理會務及業務 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■涉及章程需提會員大會議決通過</li> <li>■理由?</li> <li>■時間點?</li> </ul> |
|-------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

## 第26條

|                  |                                                                                                                   |                                                                                                |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>監事<br/>選任</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■更新會應置監事，就會員中選舉之</li> <li>■至少一人，且不得超過理事名額1/3</li> <li>■得置候補監事一人</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■提名人選與理事人選區分</li> <li>■應設置</li> <li>■需配合簽署報表</li> </ul> |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第27條

|                  |                                                                                                                                                                                               |                                                                               |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <p>監事<br/>權責</p> | <ol 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、查核會計簿籍及會計報表</li> <li>五、監察財務及財產</li> <li>六、其他依權責應監察事項</li> </ol> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■配合第30條規定</li> <li>■理事會無議決權</li> </ul> |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

## 第28條

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

## 第29、30條(理事會例行事項)

|      |                                                                                                                                                                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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"> <li>■ 每年編造預算</li> <li>■ 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</li> <li>■ 監事查核通過，報請會員大會<b>承認</b>後送主管機關備查</li> <li>■ 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</li> </ul> |

■ 第30條為第20條理事會權責第6款執行事項-委任專業記帳士或會計師辦理

# 壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

## 第31、32條(理事會例行事項)

|      |                                             |
|------|---------------------------------------------|
| 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         |

- 監事查核報表？
- 帳務公開透明~併會員大會通知寄給會員
- 涉及每一年度第一次會員大會召開時間

## 貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

### 法令依據：都市更新會設立管理及解散辦法

#### (第3條~第5條)會員大會設立

#### (第6條~第12條)會員大會召開及議決

### 第3條

|          |                                                          |                                                               |
|----------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 發起<br>籌組 | 發起人-土地及合法建築物所有權人過半數或7人以上                                 | ■取得申請謄本同意書(1/10)                                              |
| 辦理<br>規定 | 發起人檢具資料向主管機關申請<br>■發起人名冊、證明文件、土地及建物謄本<br>■籌組同意書<br>■章程草案 | ■籌組同意書(超過1/2)<br>■申請謄本同意書及籌組同意書一起拿<br>■章程草案照範本<br>■涉及成立大會是否順利 |

## 貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

### 第4條

|      |                                                                                                              |                                                                                                                                          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 成立大會 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■核准籌組之日起6個月內召開並通知主管機關派員列席</li> <li>■未依規定期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■依定期會員大會通知規定</li> <li>■議決事項-①選任理監事<br/>②章程</li> <li>■先整合確認同意比率</li> <li>■立案後涉及事業計畫報核期限</li> </ul> |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 第5條

|                        |                                                                                                                                          |                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 成立大會<br>會後<br>執行<br>事項 | <p>30日內檢具下列資料，報請主管機關核准立案：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■章程</li> <li>■成立大會紀錄</li> <li>■會員與理事、監事名冊</li> <li>■圖記印模</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■大會當日接續召開第一屆第一次臨時理事會-當選理事互選理事長</li> <li>■理事會紀錄亦需檢附</li> </ul> |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

### 第5條

|      |            |        |
|------|------------|--------|
| 核准立案 | 立案證書       | 正本妥善保管 |
| 立案限制 | 同一單元內以一個為限 |        |

### 第6條

|      |                                             |                                                                                          |
|------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 會員定義 | 更新期間-更新單元內全體土地及合法建築物所有權人                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■會員大會通知對象</li> <li>■會員出資後涉及成本結算及收入分配對象</li> </ul> |
|      | 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 |                                                                                          |

## 貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

### 第7條

|             |                                                                                                     |                                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 會員大會<br>召集人 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■理事長</li> <li>■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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■理事會討論召開日期及討論議題</li> <li>■理事了解討論內容，負責溝通說明</li> </ul> |
| 會員大會<br>次數  | 定期-每六個月至少一次<br>召開日期由理事會決議<br>臨時-理事會認為有必要<br>或會員1/5以上請求<br>或監事函請召集                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■公開透明-會員大會通知資料齊全供會員詳閱</li> </ul>                     |

### 第8條

|                |                                                                                           |                                                                                                                                                                      |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 會員<br>大會<br>召集 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■定期會議-應於20日前通知</li> <li>■臨時會議-開會2日前送達通知</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■確認通知送達               <ul style="list-style-type: none"> <li>~親自簽收</li> <li>~掛號、雙掛號</li> <li>(大宗單妥善保管)</li> </ul> </li> </ul> |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

## 第9條

|                |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 會員<br>大會<br>出席 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■親自出席</li> <li>■得以書面委託他人代理</li> <li>■政府機關或法人-由其代表人或派代表出席</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■法人由代表人親自出席</li> <li>■委託出席               <ul style="list-style-type: none"> <li>~無委託書者不計出席率及同意比率</li> <li>~受託人無限制</li> </ul> </li> <li>■法人委託出席               <ul style="list-style-type: none"> <li>~委託書或指派書須蓋印鑑章</li> <li>~須檢附公司變更登記表</li> </ul> </li> <li>■理事會前確認出席情形               <ul style="list-style-type: none"> <li>~不出席者先交委託書</li> <li>~委託書分配</li> </ul> </li> </ul> |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

### 第10條

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 會員<br>大會<br>決議 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■會員人數超過1/2並其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2出席，<b>並</b>出席人數超過1/2，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意</li> <li>■下列各款決議應經會員人數超過1/2，<b>並</b>其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意             <ul 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<b>草案</b></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> </ul> </li> </ul> |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

### 第11條

|              |                                                                                         |                                                                                                                                  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 會員大會<br>規定事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■召開時應函請主管機關派員列席</li> <li>■議事錄應送主管機關備查</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■會議通知及會議紀錄寄發時，應寄給都更處</li> <li>■會議紀錄寄給都更處需附簽到簿及委託書</li> <li>■主管機關備查函與會議紀錄一起妥善保管</li> </ul> |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 第12條

|             |                                                                                                                     |                                                                                                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 會員大會<br>議事錄 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■由主席簽名蓋章，會後15日內分發各會員</li> <li>■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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■分發方式~同通知方式</li> <li>■議決方法~書面投票、電腦統計同意比率</li> <li>■議事經過記載詳細<br/>~公開透明<br/>~釐清爭議</li> </ul> |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 參、各階段常見爭議與處理方案

## 階段一：更新會立案前

確認方向

- 1.建商合作興建
- 2.自行出資重建

自主更新

- 1.出資金額-誰來評估?
- 2.資金管理-存在那裏?  
-誰可以動用?
- 3.分攤方式-公平合理嗎?
- 4.資金用途-付給誰?  
-付款合理性
- 5.出資性質-借款?利息?
- 6.公平性-不出錢的人如何處理

# 參、各階段常見爭議與處理方案

## 階段一：更新會立案前

- 1.出資金額-誰來評估?
- 2.資金管理-存在那裏?  
-誰可以動用?
- 3.分攤方式-公平合理嗎?
- 4.資金用途-付給誰?  
-付款合理性
- 5.出資性質-借款?利息?
- 6.公平性-不出錢的人如何處理

- 1.統籌管理機構
- 2.確認帳戶管理者  
確認請款機制
- 3.房屋戶數或面積  
土地面積  
平均值
- 4.直接付給廠商  
廠商合約內容
- 5.無息借款正式融資償還  
合理性利率
- 6.未出資者之資金來源

誰來決定

召開會議→多數議決通過  
■所有權人會議■區分所有權人會議

# 參、各階段常見爭議與處理方案

## 都更程序及廠商



~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  
Taipai City Urban Regeneration Office

執行單位

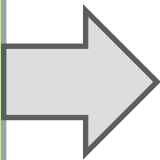


社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 參、各階段常見爭議與處理方案

## 階段一：更新會立案前

統籌管理機構  
的重要性



- 1.分析都更效益
- 2.評估共同負擔費用
- 3.預估前期費用
- 4.協助擬訂都更期程
- 5.提供執行建議
- 6.協助付款管理
- 7.協助選商及議約
- 8.團隊作業之銜接與溝通協調
- 9.團隊作業結果說明與建議
- 10.協助會議程序及說明

# 參、各階段常見爭議與處理方案

## 階段一：更新會立案前

啟動會議

1. 選定統籌管理機構
2. 確定對外窗口
3. 訂定前期費用繳款期間
4. 訂定啟動條件-繳款達成率

與更新會籌組及  
立案相關之議題

■ 對外窗口人員  
= 發起人？  
= 理事？  
= 前期費用繳款者？

■ 前期費用繳款者  
= 出具籌組同意書者？  
= 出席成立大會者？  
= 同意更新會立案者？

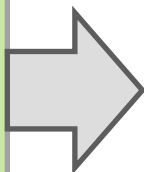
# 參、各階段常見爭議與處理方案

階段二：

(通案)更新會立案→事業計畫及權利變換計畫報核

(積極性)更新會申請籌組→事業計畫及權利變換計畫報核

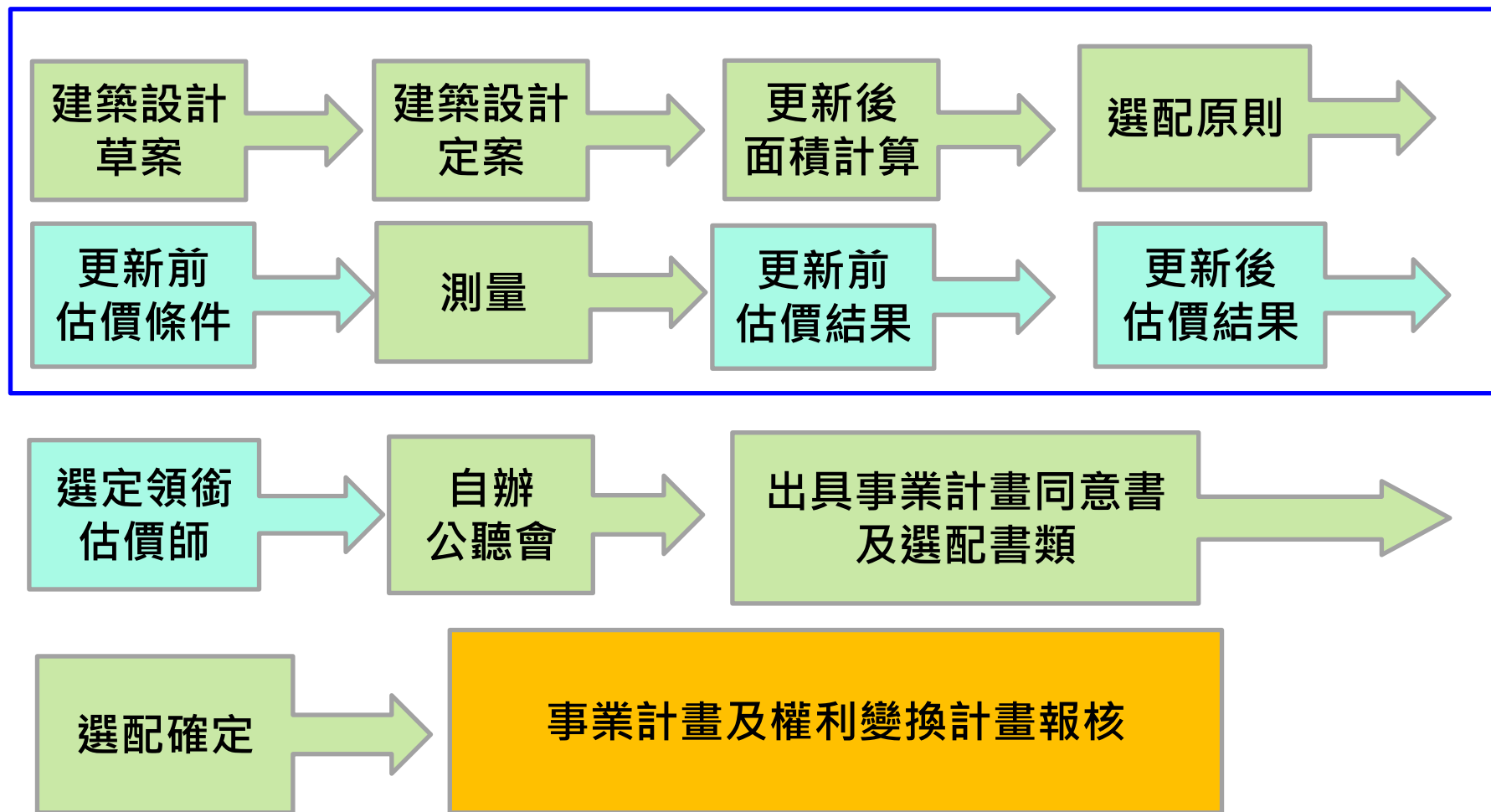
自主更新  
基本精神



- 1.自己出資
- 2.出資與未出資之權利義務
- 3.真權變-尊重估價師專業
- 2.地主有決定權
  - 選任廠商(建築師、估價師等與都更程序所需之必要廠商)
  - 建築設計原則(1樓戶數、單元面積等)
  - 選配原則

# 參、各階段常見爭議與處理方案

階段二：更新會申請籌組→事業計畫及權利變換計畫報核



# 參、各階段常見爭議與處理方案

## 階段二：更新會申請籌組→事業計畫及權利變換計畫報核

|      |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 常見爭議 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■可以分幾坪</li> <li>■估價太低</li> <li>■估價不公平</li> <li>■共同負擔太高</li> <li>■選配多是不是出資也變多</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■更新會不是建商，無分坪條件</li> <li>■自建案是真權變，設計及領銜估價師確定後才能計算每個人的應分配權利價值，以應分配價值選屋</li> <li>■不限制會員提估價意見，但不能介入，尊重估價師專業及審議結果</li> <li>■領銜估價師由會員大會議決選定之同意比率符合規定，最好高於規定</li> <li>■共同負擔費用依規定提列對自建案最有利</li> <li>■出資比例不會變動，選配多是繳差額價金</li> </ul> |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 參、各階段常見爭議與處理方案

## 階段三：計畫審議通過~解散清算

|      |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 常見爭議 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 沒有規定一定要出資</li> <li>■ 現金出資不需辦貸款也不需信託</li> <li>■ 蓋好再出資</li> <li>■ 出資金額應該扣掉可以領的錢</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 更新會不是建商，無資金來源</li> <li>■ 出資與未出資的權利義務提會員大會議決</li> <li>■ 出資比率影響銀行貸款意願</li> <li>■ 出資比率為順利重建主要因素</li> <li>■ 現金出資不能造成全案資金缺口</li> <li>■ 現金出資交付銀行管理需配合信託</li> <li>■ 出資的最後期限</li> <li>■ 確認未出資者之程序</li> </ul> |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 參、各階段常見爭議與處理方案

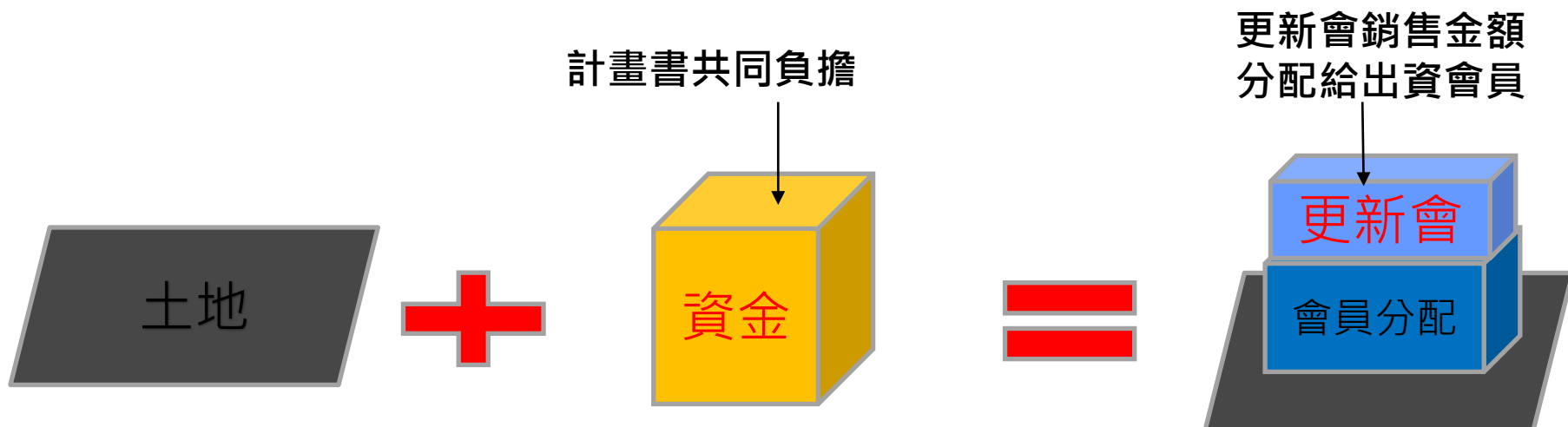
## 階段三：計畫審議通過~解散清算

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 出資定義 | 提供土地+資金                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 義務   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■依計畫書共同負擔出資+分攤未出資部分</li> <li>■更新會通知期限內配合完成               <ol style="list-style-type: none"> <li>1.繳交貸款書類</li> <li>2.簽署貸款及信託書類</li> <li>3.提供權狀辦理抵押權設定及信託登記</li> <li>4.用印登記書類</li> </ol> </li> <li>■依計畫繳(領)差額價金</li> <li>■償還貸款</li> </ul> |
| 權利   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■以權利變換方式取得更新後房屋及土地</li> <li>■共同負擔依實際支出結算</li> <li>■依會員大會決議分配更新會收入</li> </ul>                                                                                                                                                            |

# 參、各階段常見爭議與處理方案

## 階段三：計畫審議通過~解散清算

|       |                                                      |
|-------|------------------------------------------------------|
| 未出資定義 | 以權利變換方式提供土地                                          |
| 義務    | 依權利變換計畫核定內容辦理<br>■共同負擔依計畫核定為準，折抵給更新會<br>■依計畫繳(領)差額價金 |
| 權利    | 以權利變換方式取得更新後房屋及土地                                    |



# NOTE

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

~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