

臺北市都市再生學苑×112年都市更新重建教育訓練

自主更新民眾班

更新會籌組立案注意事項

課程講師|徐培芬

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 特別助理

講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 特別助理
學歷	政治大學地政學系 學士
證照	不動產經紀人、地政士
經歷	106~108年 理得地政士及漢娜不動產估價師事務所 108~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司
公部門 委辦案	108年~迄今 基隆市政府 都市更新自主更新輔導團委託專業服務案 110年~迄今 桃園市政府 自主更新輔導團委託專業服務 108年~110年 澎湖縣政府 自主更新輔導團暨人才培訓計畫案 108年~迄今 臺北市都更處 因應釋字第709號釋憲後續委託協助相關行政作業 110年~迄今 臺北市都更處 都市更新法令與業務輔導委辦案/都市更新案委託專業審查專案 111年~迄今 臺北市都更處 公辦整建維護試辦計畫 110年~迄今 新北市城鄉局 都市更新教育推動計畫 111年~迄今 新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案
專案 資歷	【都更規劃專案經歷】 核定：台北市松山區 擬訂寶清段事權案 / 台北市中山區 變更長春段事計畫 審議中：台北市士林區 擬訂光華段事計畫 / 台北市中正區 擬訂南海段權變案 台北市北投區 擬訂關渡段事計畫/澎湖縣馬公市 擬訂馬公段事權案 【自主更新專案經歷】 基隆市 108年~迄今 安樂區_安樂國宅一期5、6、7號基地 桃園市 110年~迄今 桃園區_正光花園新城、第一商業大樓 台北市 110年~迄今 信義區_虎林街 高雄市 111年~迄今 鼓山區_鼓中段案 澎湖縣 107~110年 馬公市_民福路案、馬公市中華路案 【講師資歷】 基隆/澎湖/桃園 自主更新輔導團人才培訓課程/法說會 文化大學不動產開發經營講座

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

自主更新法令要點與政府經費補助規定

貳

更新會籌組立案程序

參

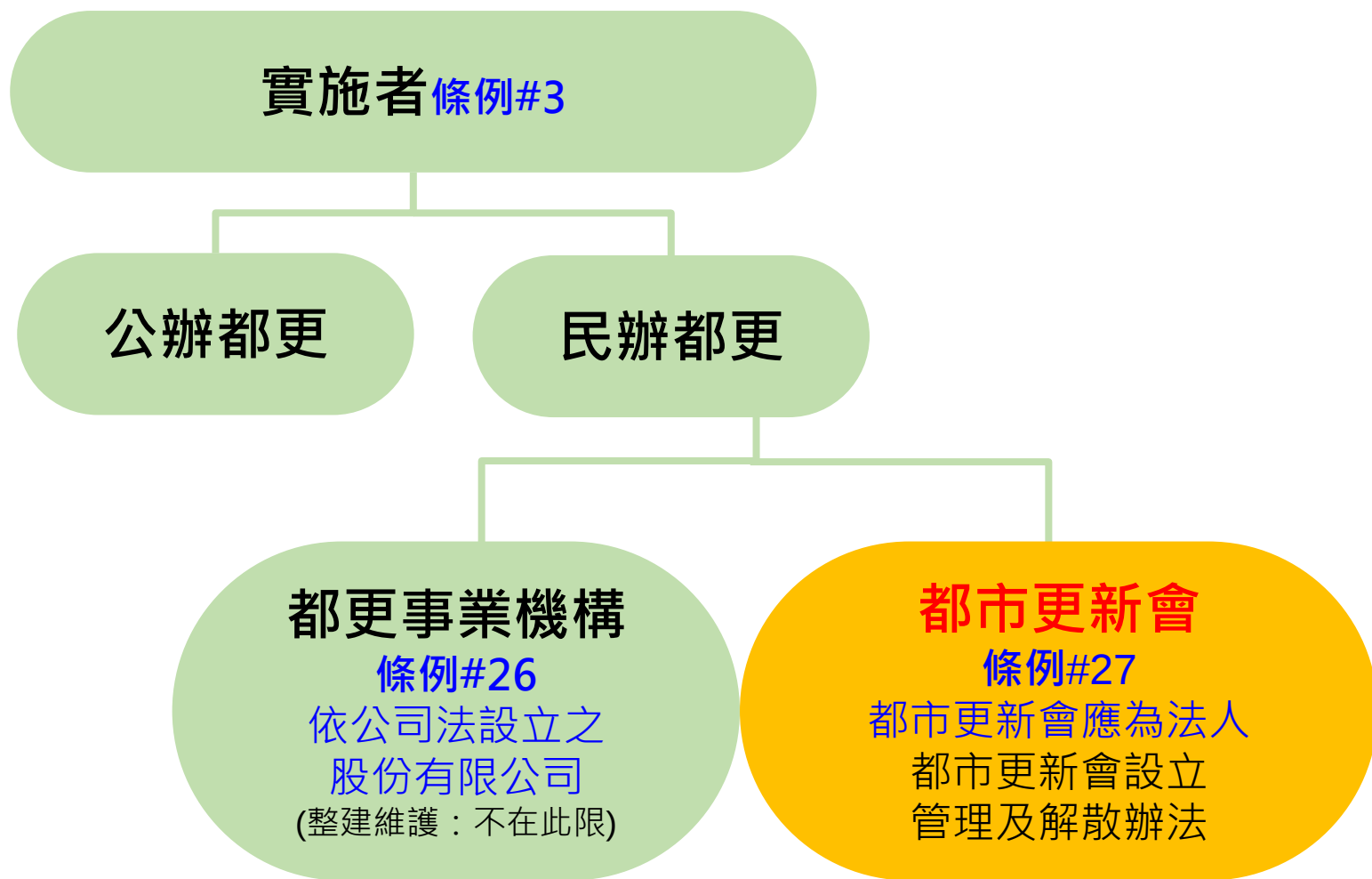
更新會籌組立案常見課題與對策

肆

案例分享

◆ 都市更新事業實施主體

條例:都市更新條例



◆ 自主更新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**更新會**會員**人數逾**7**人過半數或**7**人以上發起籌組逾**1/2**人及面積**同意**籌組更新會

更新會籌組核准

成立大會

議決章程\理監事選舉、會後選舉理事長

更新會立案核准

申請政府經費補助、**進度管考**

會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

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

實施者推動都市更新事業業務

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**.....

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。

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。

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。

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)

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

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。

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。

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。

• 籌組核准函

- 更新會核准籌組後如期召開成立大會，但議決比率未符章程規定

主旨：由 [] (發起人代表) 等為籌組「臺北市 [] 土地更新單元都市更新會」申請核准一案，本府核准籌組，復請查照。

說明：

- 一、依貴籌備小組 [] 申請書及都市更新會設立管理及解散辦法第3條規定辦理。
- 二、受處分人：[]
地都市更新會籌備小組（代表人：[] 統一編號：A12889****）。
- 三、依都市更新會設立管理及解散辦法第4條規定，核准之都市更新會籌備小組自核准日起6個月內召開成立大會，未於規定期限成立者，本處分自動失效。
- 四、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，書寫訴願書，以正本向本府（地址：11008臺北市信義區市府路1號）遞送，並將副本抄送內政部（地址：10055臺北市中正區徐州路5號）。（參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書並以實際收受之日期為準，而非投遞日）。

內政部營建署108.08.20營署更字第1080061982號函

主旨

關於更新會依「都市更新會設立管理及解散辦法」（以下稱本辦法）籌組更新會之執行疑義，復如說明，請查照。

說明

- 一、依奉交下貴府108年8月7日府授都新字第1083018527號函辦理。
- 二、按都市更新條例第23條第1項規定，土地及合法建築物所有權人於未經劃定或變更應實施更新之地區自行劃定更新單元申請實施都市更新事業時，應符合主管機關所定更新單元劃定基準。**至於更新單元未經核准前，土地及合法建築物所有權人擬先籌組更新會，貴府所提其同意比率先以發起人所申請之預定範圍計算，並於立案前，依貴管自治法規完成自行劃定更新單元程序，依法尚無不可。**
- 三、**至於更新會經核准籌組並於期限內召開成立大會，惟有關議決比率未符章程規定，貴府擬以退補正方式要求發起人重行辦理，查屬實務執行事項，請本於權責處理。**

◆ 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法

■ 補助辦理都市更新相關之都市更新規劃費用者

設立都市更新會

經都發局核准後依法撥付
80萬元

擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫

經都發局核准後依法撥付
各以250萬元為上限且各不得逾申請總經費1/2

撥款比例

- 籌組階段**60%** (核准6個月內)
免事業計畫同意書
- 核准立案**40%**或一次請領全額(1年內)
私有人數及面積逾50%事業計畫同意書

- 與受託專業團隊簽訂事業計畫或權利變換計畫契約20%
- 事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿50%
- 事業計畫或權利變換計畫核定30%或一次請領全額 (核定1年內)

- ◆ 補助對象：都市更新會或申請籌組都市更新會之發起人。
- ◆ 補助次數：同一更新單元以核給一次為限。申請案之更新單元範圍內任一筆土地曾依本辦法獲准補助者，不再核給相同項目之補助。
- ◆ 提高補助：完整街廓或面積在**3000平方公尺**以上者，各款補助上限各得提高**20%**。
- ◆ 重複補助：申請案已申請獲准本辦法以外之補助者，其相同補助項目之補助金額應予扣除。
- ◆ 獲補助案考核：都發局得視實際需要至少**每六個月**要求受補助者提供督導考核表並檢附會員大會會議紀錄或相關進度證明文件。

註：本辦法補助之總經費，以臺北市都市更新基金年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請，並由都發局公告之。

◆ 都市更新會組成及推動四大階段



發起階段

關鍵

- ◆ 熱心領頭羊
- ◆ 潛在7人發起人



- 推動都更的原因是什麼？
- 推動都更會碰到哪些課題？



籌組階段

關鍵

- ◆ 7人發起人
- ◆ 逾50%籌組同意書



立案階段

關鍵

- ◆ 籌組核准
6個月內
成立大會
(逾50%)



會員大會
重大議決事項
逾50%同意



報核階段

關鍵

- ◆ 徵求都市更新事業計畫
同意書逾
報核門檻



迅劃地區逾50%
公劃地區75%
非公劃地區80%



◆ 更新會籌組階段

1 申請更新會籌組

核准籌組

2 召開成立大會

有效召開

3 申請更新會立案

完成 更新會立案

7
又
1/2

範疇定義

籌組：社區陪伴、自主動員

■ 經由法令說明會或籌組推動工作會

- ✓ 說明推動緣起、目的及作業程序規範
- ✓ 公開徵求7位以上所有權人擔任發起人
- ✓ 推選發起人代表

■ 藉由籌備會進行課題討論與工作分工

- ✓ 建立社群LINE與推動資訊發布
- ✓ 調查所有權人現況與通訊資料
- ✓ 籌措初期小額推動作業費
- ✓ 調閱第三類謄本製作產權清冊與意願書
- ✓ 依#22取得逾50%所有權人數及面積
同意申請更新會籌組核准及申請補助款
- ✓ 製作申請更新會核准籌組應備文件

◆ 申請更新會核准籌組應備文件

更會法# 3 :發起人檢具申請書及下列文件向主管機關申請核准籌組

更會法# 3	1	發起人名冊 發起人為自然人者：姓名、聯絡地址及身分證明文件影本。 發起人為法人：名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。
	2	章程草案(參閱營建署都市更新作業手冊-附件3-4都市更新會章程-參考範例)
	3	概要核准適用：發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本 或檢具逾50%籌組更新會同意書：更新單元土地及建物登記簿謄本、地籍圖謄本
	4	經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要(核准函文) 或已達條例第22條第2項前段規定比率之同意籌組證明文件(籌組更新會同意書)
手冊	1	籌組更新會申請書
	2	已達條例第22條第2項前段規定比率計算表
※土地及建物登記簿謄本申請當日為準		
地方政府	1	切結書、其他必要文件(地形套繪圖、都市計畫套繪圖、土地使用分區證明書、公私有土地分佈圖、廢巷或改道說明圖、更新單元劃定基準檢討、建築線指(示)定圖、未涉鄰地法定空地及畸零地)【部分縣市】
	2	申請籌組檢核表(參依各地方政府規定)
地政	更新單元內之土地及建物登記簿謄本(申請籌組當日之第一或三類謄本)	
建管	建築線指示圖※請注意是否規定需檢附建築線指示圖(部分縣市涉及測量公司委任發包作業)	

◆ 籌組階段-籌組都市更新會申請文件範本

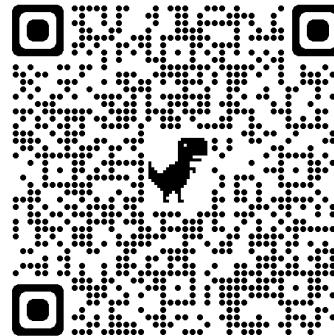
申請籌組檢核表

表 1-6 臺北市都市更新處受理更新會籌組申請基本查核要項總表				
更新會名稱		送件時間： 年 月 日 時 分(受理當日 17:00 止)		
發起人		送件單位(送件人)		
查核項目	查核依據	申請人檢核結果 頁碼及說明	自評	櫃台初步查核結果
一、申請書	(一) ☐ 檢附籌組都市更新會申請書 (二) ☐ 檢明申請範圍 1. 位於 _____ 2. 面積 _____ 平方公尺 3. ☐ 是 ☐ 否 更新單元範圍已確認 ☐ 公劃：範圍與事業概要所載相符。 ☐ 公劃：未申請事業概要，已符合更新單元劃定基準。 ☐ 自劃：範圍與單元劃定核准函相符。 ☐ 自劃：已申請更新單元劃定： 年 月 日。 ☐ 自劃：未申請更新單元劃定，已符合更新單元劃定基準。 (三) ☐ 檢明為 _____ 地號等片 _____ 筆 (四) ☐ 檢明為 _____ 建號等片 _____ 筆 (五) ☐ 檢明發起人 1. _____ 發起人 2. _____ 發起人 3. _____ 發起人 4. _____ 發起人 5. _____ 發起人 6. _____ 發起人 7. _____ 發起人	更新會辦法 第 3 條	詳核後 _____ ☐ 已確認 ☐ 未檢附 ☐ 已檢附	
二、發起人名冊	(一) ☐ 土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組。 (二) ☐ 發起人名冊 1. 發起人為自然人 ☐ 已檢明且無缺漏發起人姓名、聯絡地址及聯絡電話。 ☐ 檢附且無缺漏發起人身分證正反面影本。 2. 發起人為法人 ☐ 已檢明法人名稱、事務所或營業所所在地 ☐ 檢附法人登記證明文件 ☐ 檢附代表人指派書。	更新會辦法 第 3 條	詳核後 _____ ☐ 已確認 ☐ 未檢附 ☐ 已檢附	
三、章程草案	(一) ☐ 檢附章程草案。	更新會辦法 第 3 條	詳核後 _____ ☐ 已確認 ☐ 未檢附 ☐ 已檢附	
四、發起人在更新單元內之土地或建築物登記簿謄本	(一) ☐ 檢附登記機關核發之日起 3 個月內之謄本 (二) ☐ 檢附發起人在更新單元內之土地或建築物登記簿謄本(中 請籌組當日之登記謄本或其電子謄本) 1. _____ 發起人在 _____ 地號及 _____ 建號。 2. _____ 發起人在 _____ 地號及 _____ 建號。 3. _____ 發起人在 _____ 地號及 _____ 建號。 4. _____ 發起人在 _____ 地號及 _____ 建號。 5. _____ 發起人在 _____ 地號及 _____ 建號。 6. _____ 發起人在 _____ 地號及 _____ 建號。 7. _____ 發起人在 _____ 地號及 _____ 建號。	更新會辦法 第 3 條	詳核後 _____ ☐ 已確認 ☐ 未符合 ☐ 已符合	
五、證明文件(擇一勾選)	☐ 檢附本府核准之都市更新事業概要核准函 ☐ 檢附建築條例第 22 條第 2 項前段規定比率之同意文件 (1/2) 1. 私有土地所有權人數比率： _____ % 2. 合法建築物所有權人數比率： _____ % 3. 私有土地所有權人應土地面積比率： _____ % 4. 合法建築物所有權人建物面積比率： _____ %	更新會辦法 第 3 條	詳核後 _____ ☐ 已確認 ☐ 未符合 ☐ 已符合	

備註：
1. 都市更新條例廢編條例、都市更新條例施行細則廢編細則、都市更新會設立及管理及解散辦法廢編更新會辦法。
2. 申請人提送內容前，應先自行檢核申請項目是否齊備，並完整填寫本查核表(除粗線標示範圍)。
3. 為簡化查核程序，請說明查核事項之頁碼(或頁數)，若無法編碼時，請以標載或黏貼於計畫書(附件)中加以標示。
4. 經更新處查核結果，查核項目中任一項未符合(未載明)者，駁回申請。
5. 未表僅確認申請人檢送之概要必要文件齊備與否，後續應依都市更新條例及相關規定辦理審查作業。

確認簽名：送件人(簽名)：_____ 查核人：_____

審署日期： 年 月 日 時 分



臺北市都市更新處
▼
便捷服務
▼
都市更新協檢服務專區

- 表 1-4-櫃台受理案件查核表 (事業計畫及權利變換計畫) 【108年1月30日修正公布之都市更新條例版】(DOC檔案) 、(PDF檔案)
- 表 1-4-櫃台受理案件查核表 (事業計畫及權利變換計畫) 【111年3月24日修正公布版】(DOC檔案) 、(PDF檔案)
- 表 1-5-櫃台受理案件查核表 (權利變換計畫) (106.11.23版)(DOC檔案) 、(PDF檔案)
- 表 1-5-櫃台受理案件查核表 (權利變換計畫) (107.03.23版)(DOC檔案) 、(PDF檔案)
- 表 1-5-櫃台受理案件查核表 (權利變換計畫) 【108年1月30日修正公布之都市更新條例版】(DOC檔案) 、(PDF檔案)
- 表 1-5-櫃台受理案件查核表 (權利變換計畫) 【111年3月24日修正公布版】(DOC檔案) 、(PDF檔案)
- 表 1-6 更新會籌組查核表【108年1月30日修正公布之都市更新條例版】(DOC檔案) 、(PDF檔案)
- 表 1-7 更新會立案查核表【108年1月30日修正公布之都市更新條例版】(DOC檔案) 、(PDF檔案)
- 附表 老舊中低層專案檢核表 (DOC檔案)
- 報表基本資料(105.10.13版) (DOC檔案) 、(PDF檔案)
- 報表基本資料【108年1月30日修正公布之都市更新條例版】(DOC檔案) 、(PDF檔案)

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



臺北

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

◆ 籌組階段-發起人人數及代表選任

Q.發起人只能7個人嗎?

- 不限只能7個人，亦可有8.9....個人
- 必須為土地及建物所有權人
- 可與未來理監事人數(含候補)連結考量

擔任發起人可於更新會籌組至立案階段
扮演協助推動更新事務的角色

不代表要選任更新會的「理事或監事」

徵詢7個以上土地及建物所有權人
完成發起人名冊填寫及證件繳交



Q.發起人名冊如何填寫?

範本

都市更新會發起人名冊

1 編號	2 姓名	3 身分證字號	4 聯絡地址	聯絡電話

至少7位發起人填寫

附註：發起人需要檢具更新單元內之土地或建物登記簿謄本。

發起人身分證影本

編號	正面	反面
5 1		

籌組階段-申請第三類謄本

第三類謄本申請書

【人工填寫用】

正面

收件日期： 收件號碼： 收件者章：

受文機關： 市（縣） 地政事務所

地籍謄本及相關資料申請書

■一、土地登記及地價資料謄本 ☐第一類 ☐第二類 ☒第三類 【☐登記名義人 ☒利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請】 ☐公務用

(一)土地建物登記謄本 ☒全部 ☐部分 ☐標示部 (☐無需列印地上建物建築 ☐無需列印主建物附表) ☐所有權部 (☐無需列印前次移轉現值) ☐他項權利部 ☐他項權利部之個人 (所有權人統編) ☐他項權利個人全部 (他項權利人統編) ☐土地標示及所有權部 ☐土地標示及他項權利部 ☐建物標示及所有權部 ☐建物標示及他項權利部

(二)地價謄本 ☐年公告土地現值 ☐年申報地價 ☐前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 ☐重造前舊簿 ☐電子處理前舊簿 ☐全部 ☐節本 (☐標示部 ☐所有權部 ☐他項權利部)

(四)專簿 (☐信託專簿 ☐共有物使用管理專簿 ☐土地使用收益限制約定專簿：收件號

(五)其他 ☐地籍異動索引 ☐土地建物異動清冊 ☐

☐二、地籍圖謄本 ☐電腦列印 (☐指定比例尺 1/) 或影印地籍圖 ☐手繪地籍圖 ☐數值區列印界址點號及坐標表

☐三、建物測量成果圖或建物標示圖

☐四、閱覽 (查詢) ☐電子處理地籍資料 ☐地籍圖之藍曬圖或複製圖 ☐歸戶資料 (本所轄區) ☐以門牌查詢地籍圖 ☐土地/建物參考資訊

☐五、☐攝影 ☐閱覽 ☐抄寫 ☐複印 (☐土地登記申請案 年 字第 號申請書 ☐土地登記申請案 年 字第 號申請書)

(☐不動產成交案件實際資訊申報書 ☐申報書序號 ☐土地登記申請案 年 字第 號申請書)

☐六、其他 ☐日據時期登記簿 ☐台帳 ☐歸戶資料 (本所轄區) ☐土地/建物參考資訊 ☐代理人送件明細表 ☐藍曬地籍圖

鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安國段	○○地號				1	

- 可向地所確認是否可用籌組同意書代替
- 核發土地登記及地價資料謄本注意事項：
需更新單元範圍內所有權人數逾1/10或土地及建物總面積逾1/10之同意書
- 70人以下社區，發起人簽署即可達門檻
- 更新會申請籌組掛號日需檢附當天第三類謄本

申請第三類謄本同意書範本

姓名 同意書 地址

本人 為下表所列土地及合法建築物所有權人，同意依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定，申請「○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。

一、土地

鄉鎮市區	地 段	小 段	地 號	土地面積 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)
填寫土地謄本資料						

二、建物

建 號	建物門牌	地 段	小 段	地 號	總面積 (A)	附屬建物面積 (B)	建 號	面積 (C)	權利範圍 (D)	持分面積 E=C×D	權利範圍 (F)	持分面積 (㎡) (A+B+E)×F
填寫建物謄本資料												

立同意書人 填寫所有權人個人基本資料

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

申請謄本費用概估

申請標示部及所有權部不含他項權利部

社區	A	B	C
戶數	116戶	160戶	28戶
費用(元)	3,620	4,200	800
每戶負擔費用	31	26	28

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

◆籌組階段-籌組更新會同意書

■ 二張同意書的簽署對象差異

■ 同意書之土地、房屋產權資料及未來法定會議通知送達皆依第一或三類謄本內容所載為準

自行組織更新會同意書

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○
地號等○○筆土地自行組織都市更新會同意書

本人○○○同意籌組「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新會」實施更新，同意之土地及建物權利範圍如下：

一、土地

鄉鎮市區			
地			
段			
小			
地			
號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

二、建物

建	號			
建物門牌號				
坐落地號	地	段		
	小	段		
	地	號		
	建物層次/總樓層數			
	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	面積(C)			
	權利範圍(D)			
	持分面積E=C×D			
	權利範圍(F)			
	持分面積(m ²) (A+B+E)×F			

立同意書人：(簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)：(簽名並蓋章)

統一編號： 統一編號：
聯絡地址： 聯絡地址：
聯絡電話： 聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

■ 本同意書僅限於籌組「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新會」使用，禁止移作他用。

■ 如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。

都市更新事業計畫同意書

擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人○○○同意參與由○○○為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建或其他方式者)：

☐採權利變換方式實施：
☐按都市更新事業計畫及權利變換計畫供送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。
☐按都市更新事業計畫及權利變換計畫供送者：
 預估權利變換分配比率：_____%。
☐採協議合建或其他方式實施(依實施者決定)：
☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐分配比率：_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地			
段			
小			
地			
號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建	號			
建物門牌號				
坐落地號	地	段		
	小	段		
	地	號		
	建物層次/總樓層數			
	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	面積(C)			
	權利範圍(D)			
	持分面積E=C×D			
	權利範圍(F)			
	持分面積(m ²) (A+B+E)×F			

立同意書人(本人)：(簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)：(簽名並蓋章)

統一編號： 統一編號：
聯絡地址： 聯絡地址：
聯絡電話： 聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：
 1. 本人已知悉都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建物總權利價值，扣除共同負擔剩餘之比率計算之。
 4. 更新後分配之權利價值比率：更新後之土地及建物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建物總權利價值之比率計算之。
 5. 公開展覽之計畫書所載更新後分配之權利價值比率或分配比率供出賣同意書時，所有權人得於公開展覽期間內向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
 6. 本同意書項目，如有與各該都市更新計畫處理爭議會議會議，實際應以主管機關核定公告實施為準。

◆ 籌組階段-籌組更新會同意比率

- 參照條例#22事業概要(參考案例)
- 1.土地人數100人、建物人數99人、會員人數100人
 - 2.土地面積2500m²、建物面積8000m²
 - 3.其中有○○縣(市)政府1人，土地面積100m²
 - 4.有1私有地主土地20m²、建物50m²被法院查封
 - 5.更新單元位於非更新地區

謄本資料	土地		建物	
項目	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
全區總和(A)	2500	100	8000	99
公有(a)	100	1	0	0
排除條例#24(b)	20	1	50	1
計算基準 (B=A-a-b)	2380	98	7950	98
更新會設立籌組同意門檻(BX50%)				
不計算公有土地人數及面積 及 扣除條例#24所列樣態				
同意書數值	>1190	>49	>3975	>49

◆ 籌組階段-同意比率計算注意事項

■ 條例#24:可排除計算籌組更新會同意比率之態樣

申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

- 一、依文化資產保存法所稱之**文化資產**。
- 二、**經協議保留**，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經**政府代管**或依**土地法第七十三條之一**規定由**地政機關列冊管理者**。
- 四、經**法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者**。
- 五、**未完成申報**並核發派下全員證明書之**祭祀公業土地或建築物**。
- 六、**未完成申報**並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之**神明會土地或建築物**。

■ 條例#25 :以信託方式實施

依第22條第2項或37條第1項規定計算所有權人人數比率，**以委託人人數計算**。

■ 條例#39第一項 :同意比率計算證明文件

依第22條第2項或第37條第1項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，**應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經主管機關核發之證明文件記載者為準**。

■ 條例#39第二項:公司共有者其同意面積計算

公司共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公司共有者，應以公司共有人數為其同意人數，並以其占該公司共有全體人數之比率，乘以該公司共有部分面積所得之面積。

◆ 籌組階段-更新會章程與更會法的關聯

都市更新會設立管理及解散辦法(共計七章-36條條文)

1.總則、2.設立、3.會員大會、4.理事及監事、5.監督及管理、6.解散、7.附則

都市更新會章程範例架構要項

第一章 總則(#1~#5)

法源、更新會名稱、會址、更新單元範圍、宗旨。

第二章 會員(#6~#9)

會員資格、權利、義務。

第三章 理事及監事(#10~#20)

理監事及理事長資格限制、任期、員額、選舉規定、權責、報酬、缺額遞補、解任。

第四章 工作人員(#21~#22)

工作人員之聘任執行、人數、委任、解任、報酬。

第五章 會議(#23~#33)

會員大會及理事會之權責、議決方式及門檻、會議召開方式及會後應完備程序、代理出席規定等。

第六章 資產與會計(#34~#37)

經費來源、額度、準據法、預算/決算之執行、負責單位及審查方式等。

第七章 解散(#38~#39)

解散事由(主管機關之監督及管理)、清算之工作程序。

第八章 附則(#39~#43)

說明章程效力、不足或牴觸法令時之執行原則、章程修改程序。

章程草案範本可參考都市更新作業手冊附件3-4都市更新會章程-參考範例訂定。



◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第一章 總則	法源說明與注意事項
第1條 本章程依都市更新條例第27條第1項規定訂定之。	條例#27
第2條 本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新單元都市更新會」。	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：
第3條 本會會址設於○○縣（市）○○鄉（鎮市區）○○路（街）○○段○○巷○○弄○○號。 (會址如有異動，授權理事會議議決通過，並應通知全體會員及報請主管機關備查。)	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。
第4條 本更新單元為○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地，其範圍詳附件地號清單及範圍圖。	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。

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第三章 理事及監事	法源說明與注意事項
第 10 條 本會置理事○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。 (理事及監事選舉與職權行使辦法，由會員大會決議。)	更會法第13條 都市更新會應置理事，就會員中選舉之，其名額不得少於3人；並得置候補理事，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。 更會法16條 理事名額達十人以上者，得置常務理事，由理事互選之，名額不得超過理事名額三分之一。 理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。 理事長因故不為或不能行使職權時，由理事長指定常務理事一人代理之，未設常務理事者，指定理事一人代理之；理事長未指定代理人者由常務理事或理事互推一人代理之。
第 11條 本會設理事長 1 人，由理事互選之。	

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第三章 理事及監事	法源說明與注意事項
第 12 條 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。	更會法14條 有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事；其已擔任者，當然解任： 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。
第 13條 理事之權責如下： 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	
第 14 條 理事長之權責如下： 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。 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。	

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第三章 理事及監事		法源說明與注意事項
第 15 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。	更會法#15 理事任期不得逾三年，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。 更會法#18 除章程另有訂定者外，理事均為無給職。
第 18 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。	更會法#26 都市更新會應置監事，就會員中選舉之，其名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事一人。

輔導案例 理監事人數	會員人數	理事(候補)	監事(候補)
	139	7人(候補2人)	1人(候補1人)
	210	9人(候補2人)	1人(候補1人)
	• 依棟別、樓層別區位或會員總人數建議理事人數，以奇數為宜 • 個案範例：任期第一任為一年，第二任起為三年，連選得連任之。		

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第三章 理事及監事		法源說明與注意事項
第 19 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。	更會法#27 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、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。
第四章 工作人員		法源說明
第 21 條	本會置總幹事○人，幹事○人，及其他工作人員○人，辦理會務及業務。 (上述人數如有異動，授權理事會議議決通過並應通知全體會員及報請主管機關備查。)	更會法#25 理事會得依章程聘僱工作人員，辦理會務及業務。

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第五章 會議	法源說明與注意事項
第 24 條	
會員大會之權責如下： 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、其他與會員權利義務相關之事項。 前項第1款至第8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9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1-8款為更會法#10法定事項 ●個案範例調整可增訂：訂定工程、信託及融資貸款銀行之徵選及發包方式。

◆ 會員大會議決比率

■ 會員大會法定重大議決事項

- (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)議決事業計畫擬訂或變更之草案。
- (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。

會員大會議決事項 統計項目同意比率 應含公有土地及 都更條例§24 各款事項之數值		一般事項		重大事項
		出席	議決同意	議決同意
會員人數		會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
面積	土地	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2	面積 > 1/2
	建物			

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第五章 會議	法源說明與注意事項
會員大會分為下列二種，由理事長召集之： 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。 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。 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。 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。	更會法#7 會員大會分下列會議，由理事長召集之： 一、定期會議：每六個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。 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，或監事函請召集時召集之前項會議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。 更會法#8 會員大會之召集，應於二十日前通知會員。但因緊急事故召集臨時會議，經於開會二日前送達通知者，不在此限。
第26條 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。 會員為政府機關或法人時，由其代表人或指派代表出席。	更會法#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 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

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第五章 會議	法源說明與注意事項
第27 條 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。	更會法#11 會員大會召開時，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
第28 條 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。 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。 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。	更會法#12 會員大會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各會員。 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。 議事錄應與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第五章 會議	法源說明與注意事項
第 29 條 理事會之權責如下： 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、估價方面之專業顧問。 十、工程之發包與驗收。 - 十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務。 - 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；其餘各款事項之決議，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1-7款為 更會法#20法定事項 ● 更會法#23 理事會之決議，除本辦法或章程另有訂定外，應有過半數理事出席，出席理事過半數之同意行之。 理事會就第二十條第二款至第六款事項之決議，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。 ● 若需建築、估價以外領域之顧問，亦可增列在第九款中。 ● 個案範例調整： 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。

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第五章 會議	法源說明與注意事項
第 30 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，或經超過二分之一理事提議時，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。 會議通知應以書面載明事由通知全體理事及監事，監事得列席會議。	更會法#22 理事會會議，由理事長召集之，至少每三個月開會一次。但理事長認有必要或經過半數理事提議者，得隨時召集之。 前項會議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。 第一項之召集，應載明事由通知各理事及監事，監事得列席之。 依第一項本文召集之理事會，應於七日前通知依第一項但書召集者，應於二日前通知。 ● 個案範例調整： 會議通知應以書面或電子訊息...
第 31 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。	更會法#21 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。
第 32 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	更會法#24 理事會之議事，應作成議事錄，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。

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第六章 資產與會計	法源說明與注意事項
第 34 條 本會經費來源如下： 一、會費：按個人權利價值比率繳交或每位會員新臺幣〇〇元。 二、政府機關之補助。 三、民間團體及個人之捐助。 四、其他來源。 五、前述各款經費利息。	● 依更新條例第27條第1項第5款規定，應明定費用分擔方式。 ● 個人權利價值比率之確定須俟計畫核定，如尚未確認權利價值比率時有須收取會費，建議得先以更新前土地權利價值比率或依人數酌收，後續依實際核定比率再行找補。 ● 個案範例調整： 一、會費：權利變換計畫核定前，每位會員新台幣〇〇元/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。
第 37 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。 理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表，須於會員大會定期會議開會10日前，備置於本會會址供會員查閱。	更會法#30 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。 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。 更會法#31 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。 更會法#32 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。

◆籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

第七章 解散		法源說明與注意事項
第 38 條	本會因下列原因解散之： 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。	更會法#33 都市更新會因下列各款原因解散： 一、經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷更新核准者。 二、章程所定解散事由。 三、都市更新事業計畫依本條例第七十八條完成備查程序。 ● 個案範例調整： 三、其他。 (一)經由會員大會決議，委託事業機構擔任實施者 (二)本會成立後，超過18個月以上未辦理會員大會
第 39 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。	更會法#34 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。

第八章 附則

第 42 條 本章程若與法令牴觸時，本章程無效。

◆ 更新會「解散清算」作業程序

【會員大會1】
解散更新會



【會員大會2】
可併會員大會1
選任清算人



【會員大會3】
承認清算前財務報表



【會員大會4】
承認清算後財務報表

更會法#33

都市更新會因下列各款原因解散：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷更新核准者。
- 二、章程所定解散事由。
- 三、都市更新事業計畫依本條例第七十八條完成備查程序。

更會法#34：

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。

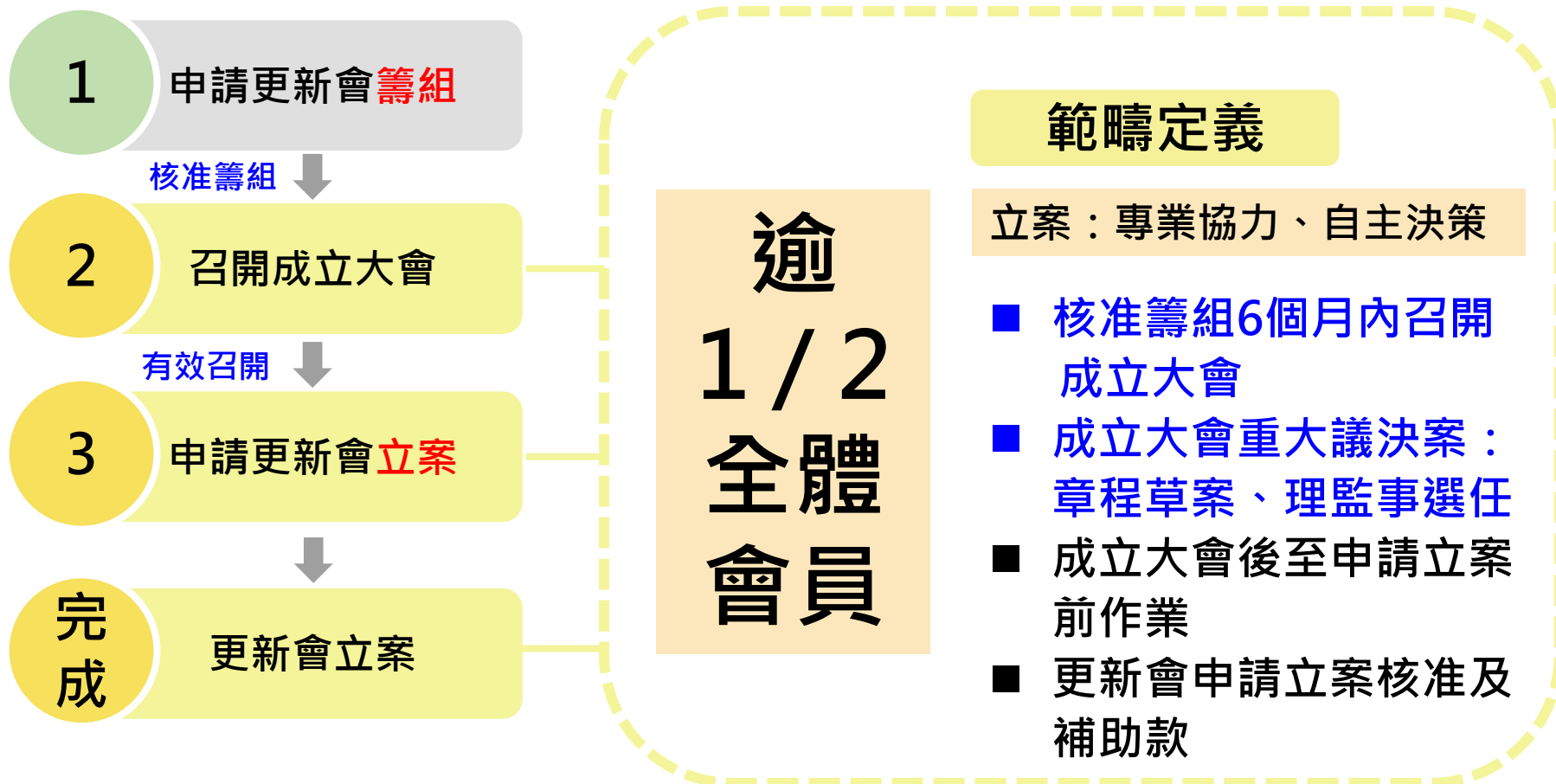
➤ 清算人就任後15日內要向法院進行清算人就任聲請。--法院程序。

清算人編製清算前資產負債表及財產目錄送請會員大會承認。
--法院程序

清算完結時，清算人造具清算期間收支表、損益表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告送請會員大會承認。--法院程序

- (1) 清算完結備查(直轄市、縣（市）主管機關)
- (2) 清算完結聲請(法院)
- (3) 扣繳單位註銷(國稅局)

◆ 更新會立案階段



◆ 案例分享

○市○區○段○地號等○筆土地更新單元都市更新會 成立大會 議程

時間(下午)	議程	備註
1:40~2:00	報到	依編號序別報到
2:00~2:20	主席致詞、來賓介紹、工作報告	發起人代表：○○○
2:20~3:10	一、議決事項討論： 1.議決事項一：都市更新會章程 2.議決事項二：理、監事選舉 二、投/開票作業 三、報告議決事項結果	1.章程選票，電腦計票 2.理監事選票，電腦計票 ※合影
3:10~3:20	臨時動議	
3:20	散會	
3:30~	召開臨時理事會議	推選理事長及理監事合影

隨堂測驗

更新會重大事項議決與事業計畫報核同意比率

- 案例資料：
- 1.土地人數100人、建物人數99人、會員人數100人
 - 2.土地面積2500m²、建物面積8,000m²
 - 3.其中有○縣(市)政府1人，土地面積100m²
 - 4.有1私有地主土地20m²、建物50m²被法院查封
 - 5.更新單元非位於更新地區

◆ 更新會重大事項議決同意比率(含或不含？公有土地及都更條例第24條部分)

計算	人數	面積	
項目	會員人數	土地 m ²	合法建物 m ²
計算基準			
同意比率(超過)	%	%	
同意比率基準數值	>	>	>

◆ 事業計畫送件同意比率(含或不含？公有土地及都更條例第24條部分)

計算	人數		面積	
項目	土地	建物	土地 m ²	合法建物 m ²
計算基準				
同意比率(超過)	%		%	
同意比率基準數值	>	>	>	>

◆ 申請更新會立案核准應備文件

更會法# 5 :都市更新會應於成立大會後三十日內檢具申請書及下列文件向主管機關報請核准立案。

更會法# 5	1	章程
	2	會員與理事、監事名冊
	3	圖記印模
	4	成立大會紀錄
手冊	1	成立更新會申請書
市府	1	切結書
	2	申請立案檢核表

※產權異動者應附異動索引。

◆ 更新會立案三階段作業要點

作業階段要點	作業事項
核准籌組6個月內召開成立大會	- 成立大會通知單（會員編號）及議程日期、地點、工作報告、重大議決事項-章程、理監事選舉、委任團隊 - 重大議決同意比率 - 徵求出席委託書(親自出席者返還)及動員出席大會 - 徵求或推舉候選理監事及登記、徵求會場簽到及計票服務志工 - 準備會議當日簽到文件、同意票、委託書、設備及文具用品準備
成立大會召開前籌備工作會及動員	- 會議前20日寄發開會通知單、會議日前調閱產權異動索引確認異動情形 - 會前模擬議程、作業提問問題回應及第一次臨時理事會議程 - 準備大牛皮紙袋封存選票用 - LINE群組發布推動資訊
成立大會召開日召開程序及注意事項	- 報到櫃台依會員編號引導簽到及領取同意票簽收作業 - 主席與主持人、開票作業（唱、計、監票、選票封存於大牛皮紙袋內） - 大會議程錄影、錄音會議現場記錄、出席會員大合照
成立大會召開後申請立案及工作項目	- 召開第一次理事會推選理事長、追認委任團隊合約、出席理監事合照 - 送達成立大會議事錄 - 檢附申請文件申請立案核准 - 設立稅籍\開立銀行帳戶 - 依相關補助經費法令申請政府補助款



◆ 更新會籌組立案常見課題與對策

發起籌組階段

- 更新會發起人可以由戶長擔任嗎？是否有身分或人數限制嗎？
- 發起人(理監事)這麼熱心是不是有什麼好處？理監事是否有薪水？
- 哪些特質的住戶適合擔任發起人/理監事？
- 前置作業費來源及返還機制建議：於章程經費來源載錄、會員大會議決
- **簽署籌組同意書時，住戶可能會問的問題要如何回應？**
 - ◆ 如何更有效率簽署籌組同意書？
 - ◆ 簽署文件申請籌組後，之後文件會返還嗎？
 - ◆ 鄰居不願意簽署同意書怎麼辦？
 - ◆ 圖面、條件我都不知道，為什麼就要我簽署同意書？
 - ◆ 如果不簽籌組同意書會不會怎樣？
 - ◆ 為什麼要簽籌組更新會同意書？為什麼不直接找建商？

社區互動工具 - 統計表及現況分布圖

恭喜！籌組同意書比率已達標！

發起人登記截止日期：

110年3月22日(一)上午12:00

以收取身分證影本為準，將列冊準備籌組送件

籌組同意書：私有土地及建物之人數及產權面積均應超過50%

項目	土地面積	土地人數	建物面積	建物人數	皆 達 標 ！
全區 (含公有及須 排除數值)	7876.03	219	20224.29	171	
目標	>3665.69	>107	>10063.32	>85	
同意數	3699.34	108	11954.34	104	
同意 比率	50.46%	50.47%	59.40%	61.18%	
	達標	達標	達標	達標	

110.3.19

冠霖都市更新事業股份有限公司

棟別	1	2	3
5F	1巷1之4號	1巷3之4號	3巷1之4號
所有權人	簡○○	簡○○	李○○等7人公同
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意		●	●原
4F	1巷1之3號	1巷3之3號	3巷1之3號
所有權人	胡○○	林○○	鄒○○
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●	●	●原
3F	1巷1之2號	1巷3之2號	3巷1之2號
所有權人	胡○○	林○○	李○○等7人公同
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●空		●原
2F	1巷1之1號	1巷3之1號	3巷1之1號
所有權人	林○○	簡○○	簡○○
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●		●
1F	1巷1號	1巷3號	3巷1號
所有權人	林○○	林○○	李○○
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●原		●

○○○○社區

社區互動工具 - LINE圖卡

輔導團資訊

更新會籌組同意書填寫原則

基隆市政府

- 1.請核對土地及建物資料
- 2.所有權人簽名並蓋章
(確認兩格姓名一致)
- 3.填寫統一編號、聯絡地址、聯絡電話，並填寫日期。

若有塗改，務必蓋章



基隆市政府

市 區 段 地號等 筆土地	
自行組織都市更新會同意書	
本人○○○同意參加「基隆市安樂區安樂段1-100地號等13筆土地更新單元都市更新案」實施更新，同意之土地及建物權利範圍如下：	
一、土地	
鄉鎮市區	—
地 段	—
小 段	—
地 號	XX
土地面積 (㎡)	XX.XX
權利範圍	○○○○
持分面積 (㎡)	XX.XX
二、建物	
建 號	XX 每 XXX 樓之 X
建物門牌號	—
地 段	—
小 段	—
地 號	XX
建物層止總樓層數	X/5
主建物總面積 (A)	XX.XX
附屬建物面積 (B)	XX.XX
佔地 (C)	—
權利範圍 (D)	—
持分面積	—
佔=C×D	—
權利範圍(F)	○○○○
持分面積 (㎡)	XX.XX
(A+B+C)×F	
同意書人：○○○	
統一編號：	(請不空填)
聯絡地址：	(請不空填)
聯絡電話：	(請不空填)
中華民國 年 月 日	
■本同意書僅供申請「都市更新案」使用，禁止作他用。 ■如係執行為他人或委託他人辦理，請委託人簽名，並由委託人簽名處向本同意書權利範圍內所有權人領取同意書，並請委託人簽名處向本同意書權利範圍內所有權人領取同意書，並請委託人簽名處向本同意書權利範圍內所有權人領取同意書。	

請記得填寫日期

請記得蓋章

108.09.24

輔導團資訊

更新會成立大會委託書填寫原則

桃園市政府

目前已收取
59份
(私有所有權人
共120人)

- 1.成立大會當日須議決章程及選舉理監事，依法令規定同意比率須過半數，故先徵求委託書，確保大會成功召開，若當天本人出席即返還委託書。
- 2.住戶可指定受託人(當天務必出席)或交由發起人小組指定受託人。
- 3.委託書填寫完畢後可送至○○市○○區○○路○○號○○先生收以利彙整。



桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

委託書

茲委託_____代理本人出席成立「桃園市中壢區石頭段39-142地號1筆土地更新單元」都市更新會成立大會，並於會中行使本人之權利及義務，特立此委託書為憑。

此致 桃園市政府

委託人： 王小明 (簽名或蓋章)

身分證字號/統一編號： A123456789

地址： 市 區XX路XX號

電話： 0912345678

若有塗改，務必蓋章！

受託人： (簽名或蓋章)

與委託人之關係：

身分證字號/統一編號：

地址：

電話：

請記得填寫日期！

↑

中華民國 110 年 8 月 17 日

※若有任何問題可與○○先生連繫※
(連絡電話及LINE ID：09XX-XXX-XXX)

2022/6/22

Q1.不蓋章可以嗎？

Q2.土地、建物欄位要怎麼填寫？

社區互動工具 - LINE圖卡

輔導團資訊



更新會發起籌組會議 (含最新法令講座)

日期：110年3月13日(六)

時間：下午2點(下午1點40分入場)

地點：桃園市政府住宅發展處4樓

地址：桃園市桃園區力行路300號

列席：桃園市政府住宅發展處

桃園市自主更新輔導團(冠霖都市更新事業股份有限公司)

請與會者佩戴口罩
攜帶身分證供實名制登記

110年3月12日

更新會成立大會



日期：110年5月2日(星期日)

時間：下午2點(下午1點40分入場)

地點：桃園市政府住宅發展處4樓

地址：桃園市桃園區力行路300號4樓

列席：桃園市政府

桃園市自主更新輔導團(冠霖都市更新事業股份有限公司)

- 1.請攜帶開會通知單、身分證件及章程草案，以利加速完成簽到、領選票作業
- 2.不克出席可簽署委託書委託他人代為出席，已繳交至警衛室或服務處者不需再填寫，本人出席即返還。

基地案名

防疫期間請攜帶身分證並佩戴口罩

輔導團資訊



本案將於**110年8月9日**
召開「**110年度中央都市更新基金**
補助辦理自行實施更新」初審會議

主旨：本處原訂110年8月4日(星期三)上午10時召開之「110年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新」初審會議，因故改期至110年8月9日(星期一)下午2時於原地點召開，請查照。

基地案名

籌組

成立大會

申請補助

重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。
檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

◆ 更新會籌組立案常見課題與對策

立案階段與會務執行

- 如何宣傳動員會員出席，確保大會議決事項可逾50%同意？
- 會員大會可以委託家人、鄰居嗎？ **章程 # 26 、更會法 # 9**
- 理事可以委託家人、鄰居出席理事會嗎？ **章程 # 31 、更會法 # 21**
- 政府針對更新會有補助款，後續推動為何仍須收費？
- 理事長人選應具備的基本特質？
- 監事可以參與表決嗎？
- 倘非所有權人可否採信託方式擔任理監事？
- 理事會可採視訊進行嗎？

信託關係受託人得否任更新會之發起人、理事或監事

內政部101年5月7日台內營字第1010804180號

重點摘要	都市更新團體之發起人、理事或監事，可否長期委託他人代理行使職務，查法無明定，為避免影響會員權益，不宜長期委託他人代理行使職務。
主旨	有關○○○大廈管理委員會函詢信託關係委託人得否任都市更新團體之發起人、理事或監事乙案，復請查照
說明	一、復本部營建署案陳貴處101年4月13日北市都新事字第10130699700號函。 二、依本部99年4月20日台內營字第0990066426號函准法務部99年3月31日法律字第0999010089號書函略以：「信託必有財產權之移轉，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。」有關信託財產權已移轉登記予受託人者，於信託關係存續中，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之。 三、另按「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。」及「監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。」分為都市更新團體設立管理及解散辦法第22條及第29條所明定，<u>有關都市更新團體之發起人、理事或監事，可否長期委託他人代理行使職務乙節，查法無明定，惟理事或監事係由會員中選舉之，執行或監督理事會執行會員大會決議及都市更新相關業務，為避免影響會員權益，不宜長期委託他人代理行使職務。</u>

111年10月5日都市更新會相關會議執行疑義1案

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
 聯絡人：林姿儀
 聯絡電話：02-87712092
 電子郵件：uso_123@cpami.gov.tw
 傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國111年10月5日
 發文字號：營署更字第1110077729號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

主旨：關於貴府函詢都市更新會相關會議執行疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府111年9月23日府授都新字第1116023133號函。
- 二、依都市更新會設立管理及解散辦法第7條及第22條規定，僅規範都市更新會會員大會及理事會之召集方式，對於會議召開之地點及程序未有規範。為利疫情期間得以順利推動會務、因應科技進步與民眾需求，如能在確保各會員及其委託人、理事均有適當的資訊設備得以通聯及將會議過程拍照、錄音、錄影等方式保存之情形下，以視訊方式召開會議，尚無不可，惟應注意於會議通知中敘明視訊會議舉辦相關資訊，並在技術上得以查驗確認出席者人別身分、意思表示及真實陳述，以及表決結果之正確性，以為妥

適。另建議於章程中明定有關會議通知方式、視訊出席、簽到及表決方式等相關規定，提會員大會決議通過，以免後續爭議。

正本：臺北市政府

副本：本署都市更新組

2022/10/05
 15:16:08
 電子文書
 交換戳章

◆ 六縣市(北北基桃高澎)執行案例分享

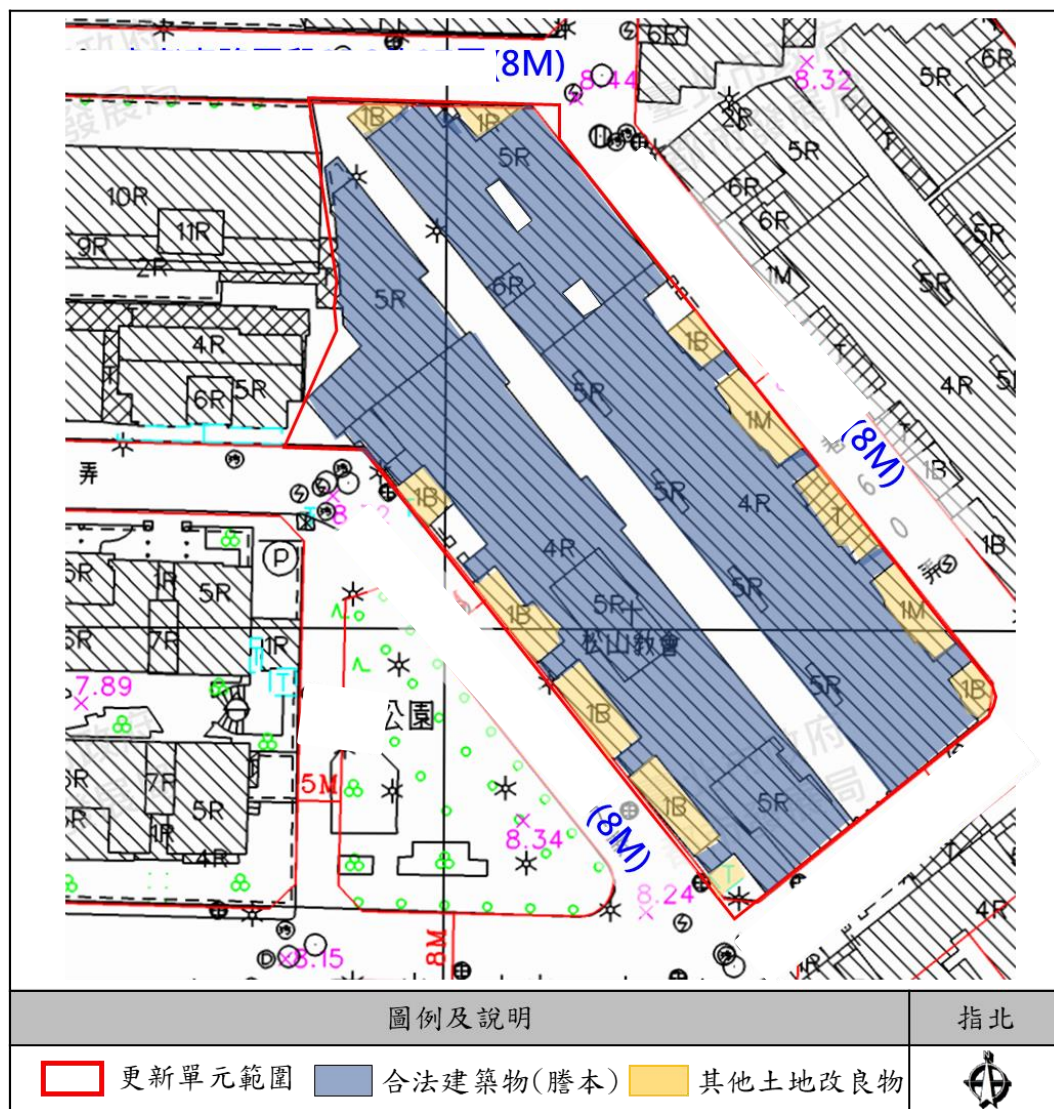
政府輔導委辦案(基隆、澎湖、桃園、臺北)		私部門自主更新案(臺北、新北、高雄)	
參與意願調查	法令說明會 巡迴座談會 提案說明會	參與意願調查(含第一桶金出資)	
受理輔導評定		產權謄本調閱及課題分析 (委任服務)	推動工作會
第一桶金到位		第一桶金到位+ 委任專業團隊契約1	
更新會完成籌組	推動工作會+法令說明會	更新會完成籌組	
更新會完成立案		更新會完成立案	
申請政府規劃經費補助	輔導團業務+更新會委任 理事會 會員大會	委任專業團隊契約2+ 自籌款分期到位	理事會 會員大會
委任專業團隊契約 申請政府補助款撥付 自籌款評估到位		申請政府補助款撥付	

◆ 案例分享(北)

◆ 臺北市信義區29筆土地

- 自劃更新單元
- 土地、建物權屬皆為私有
- 10棟4層76戶、2棟5樓40戶，**共116戶**
- **部分一樓為商業、教堂使用，其餘現況多為住宅使用**

項目	面積(m ²)		
更新單元	3740.00		
道路用地	14.00		
住宅區	3,726.00	4F基地	5F基地
		2,747.00	979.00
住宅區面積比率	100.00%	73.73%	26.27%



◆ 案例分享（基&北）- 成立大會



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

◆ 案例分享 - 歷程



日期	歷程	內容
109年	住戶自行發起重建	
110.9月	更新會籌組說明會	重建發起說明會
110.11月	更新會遴選輔導團隊會議	
110.12月	籌組工作會1	討論委任合約、 授權書 、籌組文件 推舉發起人代表
111.3月	籌組工作會2	確認章程草案
111.3月	籌組送件	
111.4月	籌組核准	
111.6月	成立大會（含第1屆第1次臨時理事會）	前置作業費收到12萬
111.6月	申請立案	
111.7月	核准立案	
111.7月	申請補助款	
111.8月	核准籌組立案補助款96萬元	更新單元面積>3000m²
111.9月	重建可行性評估草案報告說明會	
111.11月	四、五樓推動說明會	1.遴選建商後續時程說明 2.啟動收取授權理事會招商同意書
112.2月~3月	招商公告	
112.7月	會員大會暨建商簡介說明會	

NOTE

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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~~