

# 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

## 更新會常見爭議課題處理實務

課程講師| 蔡志揚

現 職| 宏道法律事務所主持律師

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



TAIPEI  
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

# 簡報大綱

- 壹、自主更新會之相關重要概念
- 貳、更新會會員大會開會常見爭議課題
- 參、更新會理監事常見爭議課題
- 肆、更新會之籌資及結算課題
- 伍、其他爭議議題

# 講師簡歷

現職	宏道法律事務所主持律師
學歷	輔仁大學法律學研究所法學碩士
經歷	台北市政府都市更新推動小組委員 ( 102年 ) 台北市都市更新推動中心董事 ( 101年 ~ 102年 ) 內政部都市更新及爭議處理審議會委員 ( 103年 ~ ) 台北市政府都市更新聽證會諮詢委員 ( 104年 ~ ) 內政部聽證程序主持人 ( 105年 ~ 107年 ) 內政部都市更新諮詢小組委員 ( 105年 ) 桃園市都市更新及爭議處理審議會委員 ( 108年 ) 台北市都市更新公開評選申訴審議會委員 ( 109年 ~ 111年 ) 全國律師聯合會不動產委員會主任委員 ( 111年 )、都市計畫及建築法委員會主任委員 ( 112年 )
公部門 委辦案 資歷	內政部營建署委辦案--協同計畫主持人 102-103年 都市更新推動之檢討與建議委託案 106-107年「都市更新人權教材」製作委託專業服務案 臺北市都市更新處委辦案--協同計畫主持人 104-106年 104年度都市更新相關法令制度檢討 105-106年 105年臺北市公辦都更案契約擬定委託專業服務案 新竹縣政府委辦案--協同計畫主持人 106-107年 新竹縣都市更新聽證研析暨自治法令修訂委託技術服務案
著作	《建築結構安全與國家管制義務》元照出版 ( 96年9月 ) 《圖解!良心律師教你看穿都更法律陷阱》三采出版 ( 100年8月 ) 《一次看穿都更×合建契約陷阱》時報出版 ( 106年6月 )

~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



TAIPEI  
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

# 法規簡稱

條例→都市更新條例（108.1.30 修正）

都更會法→都市更新會設立管理及解散辦法

（108.5.16 修正，原名「都市更新團體設立管理及解散辦法」）

└→ 簡稱→都團法

內○.○.○→內政部○年○月○日函釋

§ → 法條第\_\_條

作業手冊 → 內政部營建署編印《都市更新作業手冊》（109年修訂版）

章程範本 → 作業手冊109年版第3-17至3-27頁

# 壹、

# 自主更新會 之相關重要概念

~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

# 都市更新事業之分類

- 政府主導都市更新（公辦都更）
  - 自行擔任實施者實施
  - 經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施
  - 同意其他機關（構）自行擔任實施者實施
  - 同意其他機關（構）經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施
  
- 民間主導都市更新（民辦都更）
  - 土地及合法建築物所有權人
  - 自行組織都市更新會實施
  - 委託都市更新事業機構為實施者實施

# 都市更新事業之分類

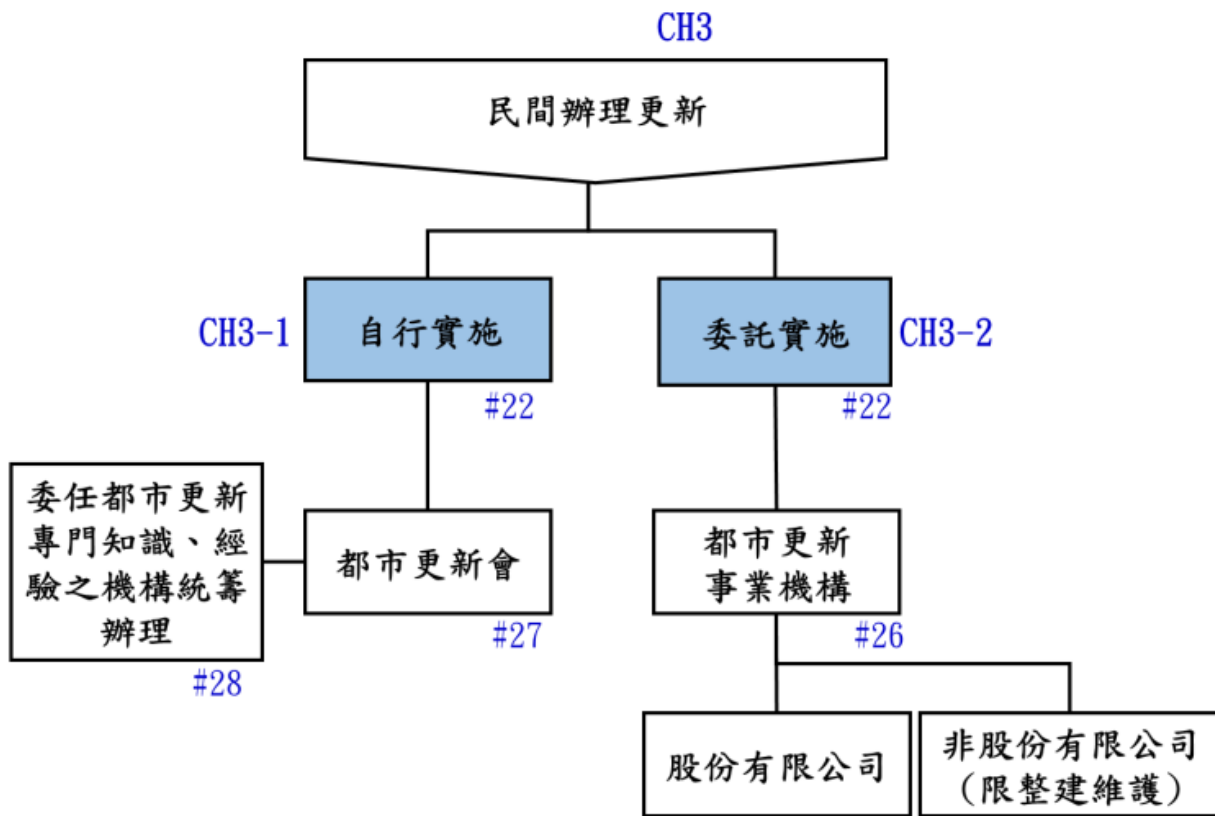


圖 3-1 民間辦理更新架構圖

圖片來源：作業手冊第3-1頁

# 更新會籌組程序

條例§27 I :  
「逾七人」

發起籌組

過半數或七人以上

內90.8.30：七人以下應委託或自行設立事業機構實施

核准籌組

已核准事業概要  
或  
1/2所有權人同意籌組

6個月內未成立

6個月

廢止核准籌組

成立大會

內89.11.29：可併1st會員大會召開  
×併公聽會

30日  
申請立案

核准立案

更新單元範圍  
變更報請立案

內95.9.18：未廢止前，仍可續辦

原範圍先經會員大會議決，再召開新範圍會員大會議決（作業手冊P.3-4）

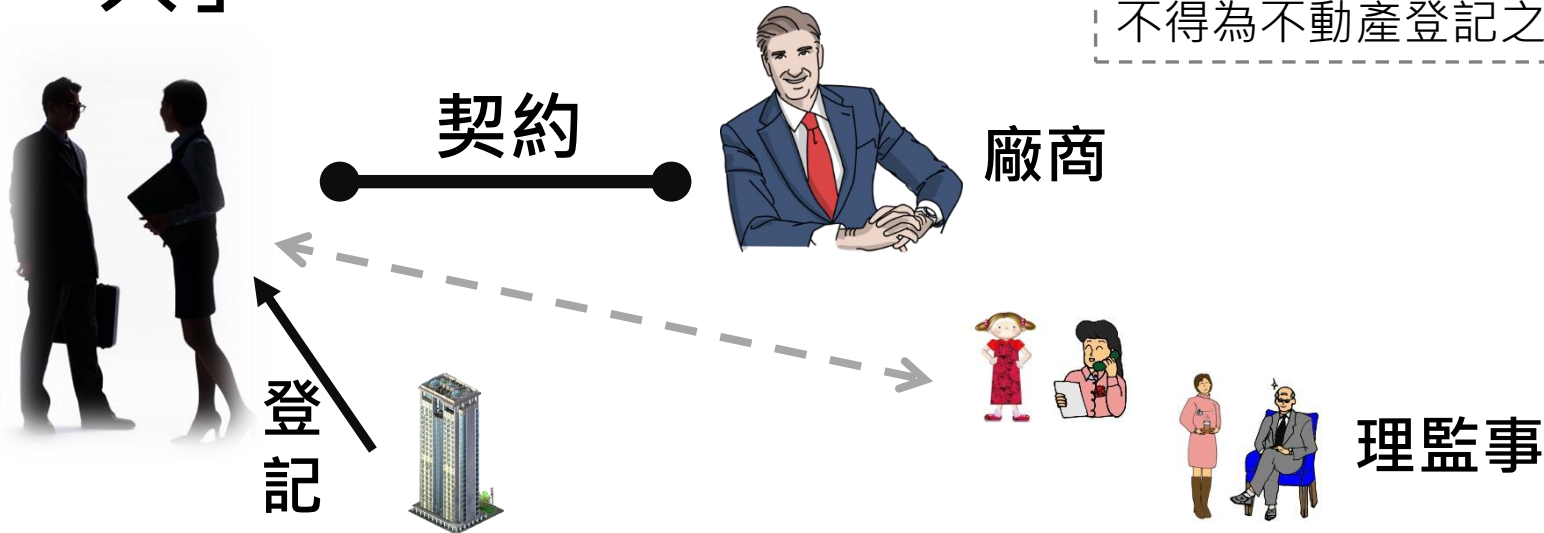


# 更新會之法律性質

- **條例§27Ⅱ**：「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。」
  - 「都市更新會設立管理及解散辦法」
- **民法§26**：「法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。」

內85.4.17：公寓大廈管理委員會除另依法取得法人資格外，不得為不動產登記之權利主體。

「人」



~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

# 更新會之法律性質

- 侵權責任：
- **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。」

# 更新會會員資格及得喪

- 會員：章程所定實施地區範圍內 全體地主、合法屋主（於依法設立後自動成為會員）
  - 更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後→公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人（都更會法§6）
- 會員資格喪失：內92.10.20、內94.10.4—不願或不能參與分配者，領取補償金或依法提存同時

# 更新會會員資格及得喪

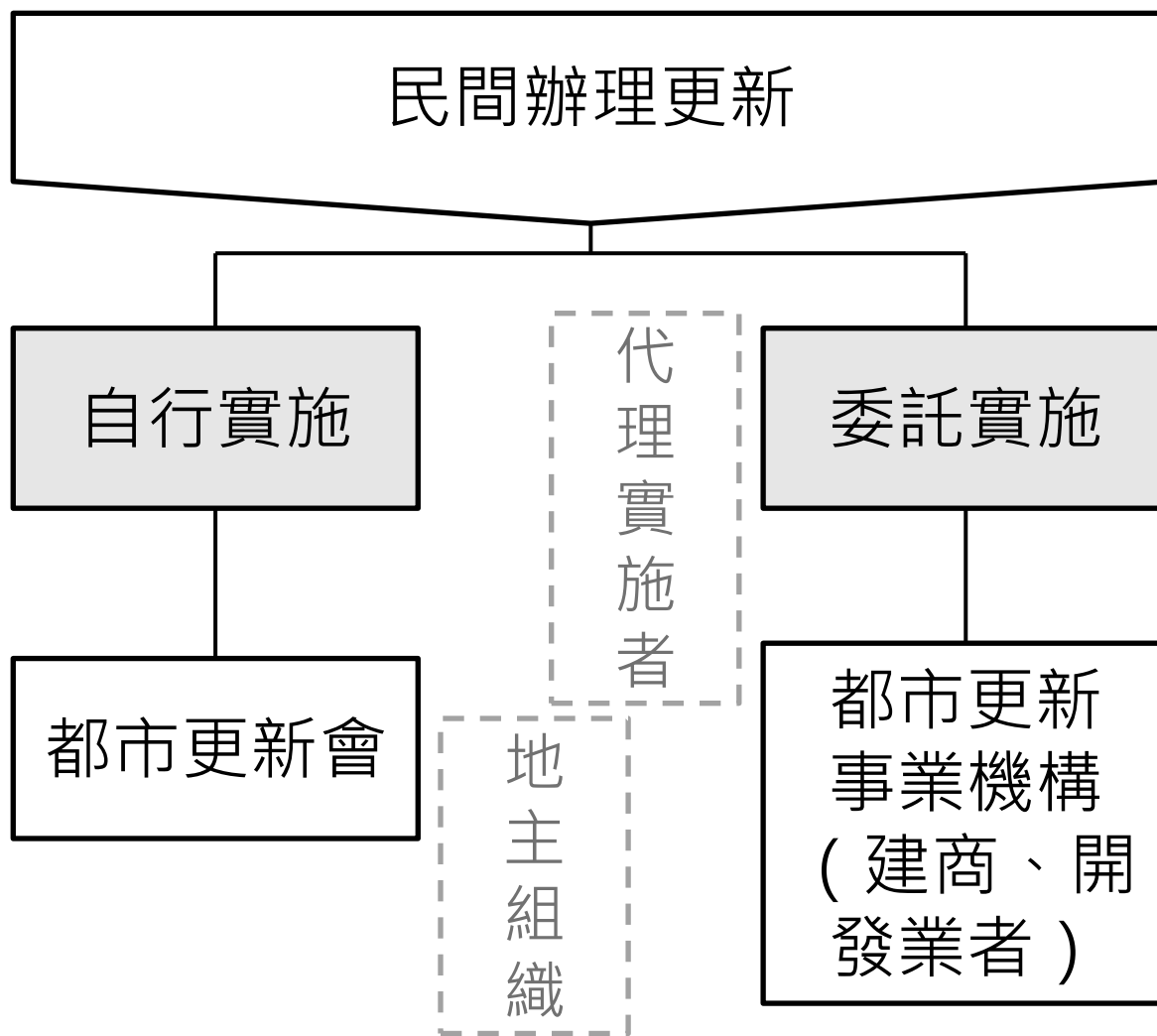
- 會員：

- 更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後→公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人（都更會法§6）

- 會員資格喪失：

- 公告期滿前 →有移轉、贈與或繼承等情事時，新所有權人成為當然會員；因而喪失全部所有權時，其會員資格喪失。（章程範本§7）

# Q：所謂的「自主更新」？



# Q：所謂的「代理（位）實施者」？

- 是否擔任實施者？
  - 是
  - 否→「代辦單位」？
- 不以共同負擔比例分配，以「代辦費」比例分配房地（或分配現金）→「共同負擔比-代辦費比」之部分由誰分配？
  - 由「出資者」分配→ Q：為何不擔任實施者？
  - 由「地主」分配→ Q：為何不自組更新會？
  - 「代辦費」之比例或數額，多少為合理？

# Q：所謂的「代理（位）實施者」？

## • 是否代墊費用？

- 全部（仍需地主設定抵押以擔保建築融資）
- 大部分
- 少部分
- 不代墊（委辦費通常約定至一定時期始行支付）

## • 是否負「整合」之責？

- 全部由代理實施者負責→ Q：為何不擔任實施者？
- 部分由代理實施者負責
- 地主自主整合→通常有組織「促進會」
- 中人

# Q：所謂的「代理（位）實施者」？

- 代理實施如何決策？→透過契約
  - 授權代理實施者決定（保留部分權利予地主）
  - 授權依約成立之地主組織決定
  - 「更新會」未解散之法效力？
- 108.1都更條例
  - 新增「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：參酌日本「都市更新業務代行者」作法)



# Q：所謂的「代理（位）實施者」？

- 「代理實施」「統籌機構」可能的服務內容（職責）
  - 遴選及整合「都更團隊」
  - 「地主組織」相關會務
  - 「都更程序」相關作業
  - 「融資」及「信託」
  - 「財務管理」
  - 「產權登記」
  - 「營建管理」
  - 「擔任實施者」

# Q：所謂的「代理（位）實施者」？

- 委託「代理實施」「統籌機構」契約建議約定內容
  - 乙方服務工作內容（含延長服務工作內容）
  - 甲方自辦或應配合事項（產權保證、專任委託）
  - 服務費用（含延長服務費用）、付款方式
  - 終止約定（可否任意終止？）（退場機制？）
  - 違約罰則（提前終止之懲罰性違約金）
  - 爭議處理條款（仲裁協議？）
  - 「所有權人會議」
  - 合作方式、分配選屋、融資信託、交屋等約定

# 「代理（位）實施者」爭議案例

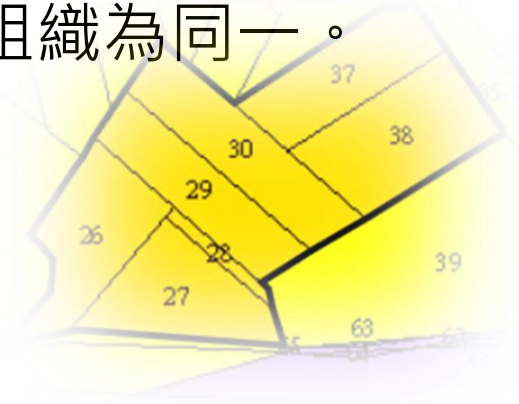
- 新北地院107年度聲判字第188號（板橋江子翠段某都更案）：
  - 告訴人主張：高○○騙告訴人XX公司將擔任本案都更事業之實施者，告訴人誤信而投資
  - 告訴人：簽約時就在XX公司，就是本案所在其中一戶，XX公司與高○○為兄弟關係
  - XX公司：考量非都更專業，後來未涉入
  - 高○○：「板橋都更案都是由我參與，板橋都更案的代理實施者是我，我們當時預定用住戶自辦都更的方式辦理」
  - 法院：告訴人所投資簽約之對象為高○○，並非XX公司，都市更新之實施者本不限於事業機構，地主亦可依法組織更新會為之，難謂高○○有何詐欺行為

# 「代理（位）實施者」爭議案例

- 新北地院107重訴更一字7、高院108上842：
  - 原告○○公司主張：依委任關係請求「7筆土地更新會」給付已支付之建築師費、律師費、測量費共計508萬。
  - 原因事實：原告與「10筆土地更新會籌備處」簽約，受委任擔任都市更新計畫案之「代理實施者」，其後「10筆土地更新會籌備處」拒絕原告繼續參與會議，並中止一切聯繫。
  - 原告主張：本案原欲整合10筆，但其後有3筆土地共12戶因條件談不攏而未成，因此改成「7筆」，且由於原「10筆土地更新會籌備處」代表人並非所有權人（所有權人為其妻），故改以其妻為代表人申請籌組成立更新會，「10筆土地更新會籌備處」與其後「7筆土地更新會」為同一人。

# 「代理（位）實施者」爭議案例

- 新北地院107重訴更一字7、高院108上842：
  - 法院：「10筆土地更新會籌備處」與其後「7筆土地更新會」並非同一人
  - 理由：都更案於籌備階段，並不限於僅一個組織可以籌備，當視地主間之整合而定，故其參與的土地範圍廣狹，於申請核准前，均處於變動狀態，不能僅以參加都更案之土地有重複，即認前後組成之更新組織為同一。



# 「代理（位）實施者」爭議案例

- 新北地院107重訴更一字7、高院108上842：
  - 法院：「7筆土地更新會」與原告○○公司未成立委任關係
  - 理由：
    - 1.原告提出的「不動產信託契約書」、「事業計畫同意書」，是由個別地主簽定，並非「10筆土地更新會籌備處」所簽。
    - 2.就「10筆土地都更會籌備處」究係由何人所組成，其組織架構為何，該組織於何時選任林○○為代表人等，均未見舉證以實。
    - 3. 10筆土地都更會籌備處未曾向主管機關申請籌組及申請核准成立。

# 「代理（位）實施者」爭議案例

- 新北地院107重訴更一字7、高院108上842：
  - 法院：「7筆土地更新會」與原告○○公司未成立委任關係
  - 理由：
    - 4.由會議記錄僅能知悉土地建物所有權人有以「永安里自辦都更委員會」名義與所謂「代理實施者」代表人員進行會議討論，並於第九次委員會議提及將「永安里自辦都更委員會」改為7筆土地都市更新會，惟均無何以「10筆土地都更會籌備處」名義之記載。
    - 5.「7筆土地都市更新會」籌備小組係由發起人代表蔡○○簽署申請書向主管機關申請籌組，並非由林○○所代表之「10筆土地都更會籌備處」改變更新範圍後改組而成。

# 更新會籌組立案委託契約簽訂注意事項

- 注意酬金付款辦法（通常是成立後以補助款支付），雙方均確認是否存在付款風險
- 如採「私法人同一體說」，設立完成後的法人應該「當然承受」設立中法人關於「**設立必要行為**」的權利義務
- 但仍建議由願意籌組更新會的**數個地主共同簽約**，以免未來更新會成立後卻又不願追認契約（簽約人未能掌權）；或者在成立期間因其他地主不願配合提供同意書或證件，以致更新會不成立，致使簽約的「甲方」須單獨負責的情形
- 宜瞭解更新會成立之後，與乙方廠商可能進行後續的配合或協助情況



# 與地主簽訂的是「哪一種」契約？

- 「委任契約」—民法
- 一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約
- 第549條：終止
  - 任一方得隨時終止契約
  - 於不利他方時期終止，除非可歸責外，應負賠償責任
- 最高法院59台上1944判決：「委任契約之成立，係以相互之信用關係為基礎，以其信用動搖，即可由一方之意思將受任人解除，而不問有無相反之約定」
- 最高法院85台上1864判決：「當事人為終止之意思表示時，不論其所持理由為何，均應發生終止之效力」

# 與地主簽訂的是「哪一種」契約？

- 台北地院109訴5504：
  - 被告（管委會）依「都更備忘錄」約定，承諾原告（建商）促請社區住戶簽署都更事業計畫同意書達到一定比例，即委任原告擔任都更案實施者，為被告處理都更申請等相關事務，此部分自屬委任契約之性質。
  - 至於「都更備忘錄」雖就房屋、車位分配及找補有原則性之約定，且已特定合建標的，並約定屆時補貼搬遷費用及房租等；惟就一般合建房屋契約之重要事項均未明確約定，更明白約定須與住戶另訂合建契約以特定之，可見兩造無從逕依「都更備忘錄」履行合建義務，而須另訂合建契約本約以為履約之依據，因此系爭備忘錄應兼有合建契約預約之性質，而屬混合契約。

# 終止契約損害賠償案例

- 台北地院107抗414、高院108非抗63：
  - 有無「仲裁協議」？
  - 「一、甲、乙雙方應本『誠信原則』遵守辦理本約各約定，如未依本約各約定辦理，經相對方以書面通知二周內完成應辦事項時，逾期仍未處理完成，或未說明理由且為相對方接受時，以公正第三人協商解決之或請市調處委員會調處。
  - 二、如上情逾兩個月仍未改善且經調處兩次，相對方得依事實經工程仲裁訴請履行或法院依法判決逕行解除本合約，衍生之任何損失，應由可歸責方負損害賠償責任。
  - 三、如乙方未善盡管理人責任，得依事實經工程仲裁或法院判決判定之責任或金額，賠償之...」

# 終止契約損害賠償案例

- 台北地院107抗414、高院108非抗63、中華工程  
 仲裁協會109仲訴4仲裁判斷、台北地院109仲訴4、  
 高院109重上685、台北地院108訴652、高院109  
 上346

A更新會 ————— B代辦單位

都市更新代辦契約  
 建築工程設計監造委任契約

**終止契約損害賠償爭議**



# 終止契約損害賠償案例

- 台北地院107抗414、高院108非抗63：
  - 法院判決：無「仲裁協議」
  - 「相對方得依事實經工程仲裁訴請『履行』」→應僅限兩造均有意持續履行系爭契約時，而就契約義務之履行發生爭執時，以仲裁程序解決爭議，借重仲裁程序得迅速解決紛爭之程序特性，協助兩造持續履行系爭契約。
  - 「如乙方未善盡管理人責任，得依事實經工程仲裁或法院判決判定之責任或金額，賠償之」→僅約定「乙方」違約應負損害賠償責任時之賠償金額得由仲裁或法院判定，明顯有意排除「甲方」違約時之損害賠償責任。

# 終止契約損害賠償案例

- 「中華工程仲裁協會」109仲訴4仲裁判斷：A更新會應給付B代辦單位4128萬2625元
- 台北地院109仲訴4、高院109重上685：撤銷仲裁判斷（已確定）

# 終止契約損害賠償案例

- 「仲裁條款」範例
  - 如有因本契約發生爭議而無法解決時，各方均同意依仲裁法提付仲裁。
  - 雙方如因本契約發生爭議，如經協調或一方拒絕協調仍無法解決時，雙方同意以仲裁方式解決爭議。
- 必須經他方同意始得提付仲裁之條款
  - 如有因本契約發生爭議而無法解決時，經他方同意後，得提付仲裁，或得向台灣XX地方法院提起訴訟解決。

更新會

→  
法律

法人

→

法人格 =  
權利義務  
歸屬主體

促進會、  
更新協會、  
重建委員會  
etc.

→  
契約

非法人  
團體

非權利  
義務歸  
屬主體

會員  
會員  
會員  
會員

民事訴訟法§40：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。」



# 更新會 vs 「促進會」等

	更新會	「促進會」等	公寓大廈管理委員會
法源依據	都市更新條例	契約	公寓大廈管理條例
性質	法人	非法人團體	非法人團體
房地登記	得為登記名義人	不得為登記名義人	不得為登記名義人
會員身份取得	核准籌組後自動成為會員	有簽約才成為會員，未簽約者不受拘束	由區分所有權人選任成立的公寓大廈管理組織
規範密度	組成、權利義務、更新會與會員的關係等，法令有明確規範	法無明文規定，地位不明確	組成、權利義務、管委會與住戶的關係等法令有明確規範
建議		組成、權限、表決方式等組織運作細節，宜在契約中規範清楚	

# 貳、

## 更新會會員大會開會 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-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

# 更新會會員大會召開

- 會員大會
  - 定期會議：至少每六個月
  - 臨時會議：
    - 理事會認為必要
    - 會員1/5
    - 監事函請
  - 主管機關指定理事1人召集：
    - 理事長不為或不能召開會議超過二個會次
- 召集通知：原則—20日前  
例外—緊急事故

# 更新會會員大會之召集及委託出席

- 會員大會之召集程序：都更會法§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。」
  - 「二十日前」？
    - 最高法院103台上615、84台上972判決：
    - 所謂「20日前」，應依民法總則所定期間之計算法，開會日為始日不算入，以其前一日為起算日，逆算至20日期間末日午前零時為期間之終止。

# 更新會會員大會之召集及委託出席

- 會員大會之召集程序：都更會法§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。」
  - 「緊急事故」定義？
  - 「開會」性質（緊急事故）與「議決」性質是否一致？
  - 會議通知單是否應加註討論議題及其議決性質？
  - 是否可以「臨時動議」提出重大議決事項？
- 委託出席：得以書面委託他人代理出席
  - 內90.6.8：
    - ┌ 委託人數得計入表決比例
    - └ 委託人數無上限

# 更新會會員大會之議決

一般決議

- 會員大會之議決：都更會法§10：以會員超過1/2並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板總面積均超過1/2出席，並出席人數超過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以上之同意行之。

- **但**下列各款事項之決議，應經會員人數超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意行之：」

特別決議

- 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
- 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

權利變換計畫？

# 更新會會員大會議決事項

舊「作業手冊」(97年版)章程範本：

- **特別決議：**

- 1.訂定及變更章程。
- 2.會員之處分。
- 3.議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
- 4.議決權利變換計畫。
- 5.議決權利價值之查估。
- 6.理事及監事之選任、改選或解職。
- 7.團體之解散。
- 8.清算之決議及清算人之選任。

- **一般決議：**

- 9.其他與會員權利義務相關之事務。

# 更新會會員大會議決事項

「水源四五期」都更案章程：

- **一般決議：1/2、1/2；特別決議（第1至11款）：3/5、2/3**
  - 1.訂定及變更章程。
  - 2.會員之處分。
  - 3.議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
  - 4.議決權利變換計畫。
  - 5.議決權利價值之查估。
  - 6.理事及監事之選任、改選或解職。
  - 7.團體之解散。
  - 8.年度預算及決算。
  - 9.清算之決議及清算人之選任。
  - **10.其他與會員權利義務相關之事務。**
  - **11.更新工程之發包與驗收。**
  - **12.議決顧問委託、信託及融資機構之選定。**
  - **13.議決工程圖說中有關建材之指定品牌。**

作業手冊(97年)範  
本僅有1至7、9至  
10款，且第10款僅  
為「一般決議」即  
可



# 更新會會員大會之議決

- 「議決」事業計畫 vs 「同意」事業計畫

— 「自主更新會」報核之事業計畫草案，須經會員大會議決，但報核事業計畫時，**仍須檢具**都更條例§33（原§22）所定私有土地及合法建築物所有權人出具之**「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案」。

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(採重議處理方式者)：  
 採權利變換方式實施：  
 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_%。  
 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_%。  
 採協議合建或其他方式實施(能實際情況說明)：  
 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			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地段	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積(㎡)	建物層數/樓層層數		
	基礎面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
	面積(C)		
共有部分	權利範圍(D)		
	持分面積		
	面積(B+C+D)		
持分面積(㎡)	(A+B+C+D)×D		

以上權利範圍內所有可移轉權利

立同意書人(本人)：\_\_\_\_\_ 立同意書人(法定代理人)：\_\_\_\_\_

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. 本人已如悉本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案」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；並附監護證明文件。  
 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築物應得權利價值，扣除共同負擔後之比率計算之。  
 4. 權利價值分配比率：更新後之土地及建築物應得權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物應得權利價值之比率計算之。  
 5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期間前向實施者提出異議同意，並告知主管機關。  
 6. 注意事項1、4內高低各編都市更新及爭議處理會議審議，實際數額以主管機關核定公布實施為準。

# 更新會會員大會議決事項

- 報核後依主管機關意見或自行「修正」之計畫內容，是否仍須提大會決議？
  - 都更會法§10(4)：「議決都更事業計畫擬訂或『變更』之草案」，何謂「變更」？
  - 條例§32(原§19)「擬訂及『變更』程序」、§34(原§19-1)「『變更』之簡化作業程序」、§37(原§22)「擬訂或『變更』之同意比例」
  - 條例§32(原§19)IV：「...經各級主管機關審議『修正』者，免再公開展覽。」
  - 營署97.6.24：所謂「變更」，係指計畫核定發布實施後再依條例規定程序辦理變更事宜，審議期間「修正」計畫內容，自非「變更」

# 更新會會員大會議決事項

- 報核後依主管機關意見或自行「修正」之計畫內容，是否仍須提大會決議？
  - 最高行政法院105判641：計畫前後「存有顯著差異」者，應重新踐行公開『展』覽及『公聽』會程序
  - 「臺北市都市更新自提修正幅度過大處理方式」(107.1.4修)
    - 100%同意且無爭議性→免重行公展及公聽會
    - 非100%同意→召開幹事會討論是否重行公展及公聽會
  - 建議：為杜爭議，倘需重行公展者，宜再次進行議決

# 更新會會員大會決議之統計

附件 3-13 都市更新會會員大會出席率及決議同意比率統計表

「 ○ ○ ○ 都市更新會 」 會員大會  
會員大會出席率及決議同意比率統計表

決議事項：○○○○○○○○○○○○

編號	所有權人	持有地號	持有建號	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	合法建築物樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	是否出席	是否同意
1							
2							
3							
合計	會員總人數：○○人			○○m <sup>2</sup>	○○m <sup>2</sup>	○人出席	○人同意
同意比率核算							
同意人數	○人		同意土地面積	○○m <sup>2</sup>		同意建築物面積	○○m <sup>2</sup>
	○○%			○○%			○○%

**【注意事項】**

- 會員大會之決議應以會員人數超過 1/2 並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 之出席，並出席人數超過 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 之同意行之。
- 如為重大表決事項（更新會辦法第 10 條第 1 項第 1~8 款），應經會員人數超過 1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 之同意行之。
- 決議事項建議分案討論並分別進行統計同意比率。

# 更新會會員大會決議之救濟

- 會員大會決議之救濟
  - 民法§56：
  - 召集程序或決議方法違反法令或章程
    - 會員3個月內請求法院撤銷決議
      - 失權：出席會員未當場異議
  - 決議內容違反法令或章程
    - 請求法院確認無效

# 萬華區某都更案訴訟案例



~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

# 萬華區某都更案訴訟案例

- 104.1.8申請籌組
- 104.4.7通知將於4.26召開「成立暨第一次會員大會」
- **104.4.23核准籌組**
- 104.4.24再次通知將於4.26召開「成立暨第一次會員大會」
- **104.4.26召開成立暨第一次會員大會**
- 104.5.8申請立案
- 104.6.12通知將於7.4召開「成立大會」（誤繕）
- 104.6.25通知將於7.4召開「第一次臨時會員大會」
- **104.7.2核准立案**
- **104.7.4召開第一次臨時會員大會**
- 104.7.14召開都更事業計畫「自辦」公聽會
- **104.7.29報核都更事業計畫**
- **104.8.1「老舊公寓更新專案」受理期限截止**



# 法院判決（已確定）

- 「成立大會」目的係為決議章程及選舉理事、監事，以便向主管機關申請立案，與都更團體申請立案後，依都團法第7、8條由理事長所召集之定期或臨時之「會員大會」並不相同，自難以該條文所定之召集時間拘束成立大會之程序。（內政部訴願決定、行政法院判決同此見解）
- 更新會將於104年4月26日召開成立大會，早於104年4月7日通知包含原告在內之全體會員知悉，原告已有足夠之時間準備參與此會議，應認更新會已在適當時間通知，縱原告未收受更新會被上訴人於4月24日補寄之通知書，惟原先會議之時間並未更改，無礙其參加該次成立大會。



# 法院判決（已確定）

- 更新會於104年6月25日通知於104年7月4日召開第1次臨時會員大會，議題為：「議決事業計畫(草案)是否同意」，經查臺北市都發局104年3月20日之新聞稿，若更新會未於104年8月1日前提出申請，其會員都更容積獎勵及坪數面積將遭受重大損失，堪認臨時會員大會討論之議題「議決事業計畫(草案)是否同意」，應屬都團法第8條但書規定之「緊急事故」。

# 法院判決（已確定）

- 更新會會員土地部分應到1,081人，面積總合14,515.41m<sup>2</sup>，建物部分應到1,078人，面積總合38,225.22m<sup>2</sup>；原告之土地面積為19.14m<sup>2</sup>，建物面積為47.76m<sup>2</sup>，故原告之土地及合法建築物樓地板之面積在全體會員中所占比例甚少，其到場或未到場並不能改變決議結果，
- 則更新會縱未通知原告開會，致程序有瑕疵，惟其違反之事實非屬重大且於決議無影響，本院自得類推適用公司法第189條之1「法院對於前條撤銷決議之訴，認為其違反之事實非屬重大且於決議無影響者，得駁回其請求」之規定。

# 萬華區某都更案訴訟案例

- 原告起訴主張：更新會與代辦單位簽訂「代辦契約」，於105年3月5日召開的會員大會通知單上，其議程僅記載「...15:00~15:15 追認事項...」，並未記載「追認事項」之內容，亦未檢附該「代辦契約」。
- 法院判決（已確定）：
  - 更新會於會員大會開會前，已將代辦契約之草案置放在里辦公室公開展覽，並在本件更新案所屬各建物樓梯口旁之公佈欄張貼公告，通知各會員可前往里辦公室閱覽代辦契約及表示意見，有照片12張附卷可證。

# 萬華區某都更案訴訟案例



# 萬華區某都更案訴訟案例

- 法院判決（已確定）：
  - 足見代辦契約公開透明，更新會縱未於開會通知單上記載該次會議之追認事項為代辦契約，亦難認係故意不讓會員了解要追認之內容。
  - 都市更新相關法規既未規範通知書應記載之召集事由或不得以臨時動議提出之事項，且所謂「開會事由」或「召集事由」，係指案由主旨之意，則更新會只需在系爭開會通知單上列舉「追認事項」議程，尚無需詳列提案之具體內容。

# 其他重要議題

- 議決比例之計算：
- **內103.10.21**：都更會法第10條規定無條例§24(原§12)適用
  - 「假扣押等」、「祭祀公業」、「未辦繼承登記已列冊管理者」仍應納入計算
- 「公有地」是否應納入計算？
  - 都更條例§37(原§22)：公有地不納入同意比例計算
  - **實務**：公有地一併納入計算



# 其他重要議題

- 開會前、後應注意事項：
- **都更會法§11**：會員大會召開時，應函請主管機關派員列席，議事錄並應送請備查。
- **都更會法§12**：會員大會議決事項應作成議事錄，並於會後15日內分發各會員。議事錄應記載事項。與簽名簿及委託書一併保存。

# 其他重要議題

- 會員應負擔義務(章程範本§ 9)：
  - 1.出席會議
  - 2.繳納本會各項費用
  - 3.遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項
  - 4.配合都市更新事業計畫
  - 5.配合權利變換計畫
  - 6.交付土地或建築物辦理都市更新
  - 7.其他參加都市更新依法應負之義務



# 可否以都更「代拆條款」訴請法院拆屋？

- 最高108台上2029
  - 「都更實施者本於都更條例36 I 取得之代為拆除權利，固屬其對土地改良物所有人之私法上權利...」
  - 普通法院應受核定處分構成要件與確認效力拘束
- 高院109上更一5（已確定）（105年起訴-110年確定）
  - 都實施者本於都更條例36 I 所取得之代為拆除權利，固屬其對土地改良物所有人之私法上權利。惟該規定為權利變換計畫經主管機關核定後之拆遷規定，普通法院自應受權利變換計畫核定行政處分之拘束。
  - 又原告如有私法上之請求權存在，且其請求權已屆履行期，而未履行時，即具備請求法院為有利於己之本案判決之要件即受權利保護之必要。

（詳可參 蔡志揚〈都市更新「強制拆遷」可由法院執行嗎？〉，《現代營建》第491期，2020年11月，頁18-26）

參、

# 更新會理監事常見 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-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

# 更新會理監事

- 人數：
  - 理事  $\geq 3$ 人  $\times$  名額上限      1人  $\leq$  監事  $<$  理事  $1/3$
  - 得置候補理事  $< 1/3$       候補監事 = 1人
- 任期：
  - $\leq 3$ 年 連選得連任
  - 屆滿不及改選，延長職務至改選理事就任時為止
- 報酬：無給職 (例外：章定)
- 召開：
  - 定期會議—每月
  - 臨時會議—理事長或  $1/2$  理事

Q：「萬年理監事？」  
 都更會法§15：主管機關得令其限期改選

Q：理監事是否宜為「無給職」？

# 更新會理監事

- 都更會法§13：就會員中選舉
- 都更會法§14：不得擔任，已擔任者當然解任
  - 曾犯特定之罪，尚未執行或執行完畢未逾一定期間
  - 破產或清算
  - 票據拒絕往來戶
  - 無行為能力或限制行為能力
  - 受輔助宣告
- 都更會法§16：理事名額達10人以上者，得置「常務理事」。Q：有無必要？
- 都更會法§17：理事缺額時，由候補理事依序遞補。

# 更新會理監事

## • 選舉：

- 建議在不同棟別、使用用途、樓層或情況的所有權人間，均能具有代表其利益的理監事
- 舊都團法§10但書(4)：理事及監事之選任、改選或解職→特別決議
- 內102.5.8：「補選」亦同
- 爭議案例：北市海砂屋更新案觸礁「內湖合家歡」爆停工（106.4.25自由時報）
  - 富邦銀主張：每位理監事得票數都要達到22條門檻
  - 都更處主張：出席會員人數達到22條門檻就符合規定



(記者鍾泓良攝)

# 更新會理監事

- 選舉：

- 舊都團法§10(4)但書：

- 理事及監事之選任、改選或解職→特別決議

- 會員人數及面積超過X出席，出席者超過X同意

- X：迅劃-1/2、1/2；公劃-3/5、2/3；自劃-2/3、3/4（→迅劃案最低會員1/4同意即可）

- 新都更會法§10(6)但書：

- 理事及監事之選任、改選或解任→特別決議

- 會員人數及面積超過1/2同意

# 更新會理監事

- 選舉：
  - 理事及監事之選任、改選或解任
    - 會員人數及面積超過1/2同意
    - 內102.5.8：「補選」，其性質與選任或改選相同
  - Q：可否由大樓各層選各層的理監事，或更新單元各棟選各棟的理監事？
    - 內政部111年9月27日台內訴字第1110046392號訴願決定書（訴願案號：1110640088）：不可，仍應經會員人數及面積超過1/2同意
    - 變通辦法：預選後提請會員大會決議通過

# 更新會理監事

- 理事會之權責：**都更會法§20**：
  - 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。
- 理事會之權責：**章程範本（外加）**：
  - 執行權利變換估價條件及評定方式。
  - 聘僱建築、估價方面之專業顧問。
  - 工程之發包與驗收。
  - 聘任總幹事及幹事辦理會務及業務。
  - 異議之協調與處理。
  - 其他經會員大會授權之都市更新業務。

都更會法§23  
 一般決議：  
 1/2、1/2  
 ★章程得另訂  
 決議比例  
 特別決議：  
 第(2)~(6)款  
 2/3、1/2  
 ★數人頭，不  
 計面積

一般決議：  
 1/2、1/2  
 ★得另訂決議  
 比例



# 會員大會 vs 理事會

會員大會	會議	理事會
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 訂定及變更章程</li> <li>2. 會員之權利及義務</li> <li>3. 選任或解任「統籌處理都更業務之機構」及其方式</li> <li>4. 議決「事業計畫」擬訂或變更之草案</li> <li>5. 議決權利變換「估價條件」及「評定方式」</li> <li>6. 理監事之選任、改選、解任</li> <li>7. 解散與清算</li> <li>8. 其他</li> </ol>	權責	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 執行會員大會決議</li> <li>2. 執行章程事項、章程變更提議</li> <li>3. 事權計畫之研擬及執行</li> <li>4. 預決算之編列及製作</li> <li>5. 設置會計簿籍及編製報表</li> <li>6. 執行權利變換「估價條件」及「評定方式」</li> <li>7. 聘僱建築、估價之專業顧問</li> <li>8. 工程之發包與驗收。</li> <li>9. 聘任總幹事及幹事</li> <li>10. 異議之協調與處理。</li> <li>11. 其他</li> </ol>
每6個月召開一次	定期	每1個月召開一次
理事會認有必要、1/5會員要求、監事函請	臨時	理事長認有必要、1/2理事要求

# 更新會理監事

- **開會：都更會法§21：**
  - 應親自出席，但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。每1理事得以代理1人為限。
  - Q：可否由理事之親屬代理？
  - Q：如經辦理信託登記，理事權限是否移轉予受託人？
    - 內101.5.7：依信託契約之內容及目的為之
- **監事：都更會法§28：**監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。

# 理事長越權爭議

- 台中高分院108上245、台中地院107訴1748
  - 更新會係屬法人，設有會員大會、理事會及理監事，且章程明定理事會之權責，是而，理事會為更新會之執行者，屬理事會權責事項，**未經理事會決議，理事長即不得對外代表，理事長逾越代表權之法律行為，除為善意第三人，或更新會事後承認外，對更新會自不生效力。**
  - ○○公司既為系爭都更事業之實施者，其**親身參與**○○更新會歷次會議，豈可能不知攸關都更事業計畫內容、權利分配及專業設計團隊異動等事項，均有賴理事會對此為討論並議決，始能為之？故○○公司於理事會**會前會後**當日下午，持拿已繕打完畢之存證信函請○○更新會理事長蓋上印信，顯然明知當時○○更新會尚未召開理事會決議要否終止系爭契約，則○○公司自無從主張善意信賴，要難令○○更新會負**授權人責任**。

# 監督及管理

- 條例§75：
  - 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期 檢查實施者對該事業計畫之執行情形。
- 條例§76：
  - 前條之檢查發現有下列情形之一者，查轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：
    - 1.違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
    - 2.業務廢弛。
    - 3.事業及財務有嚴重缺失。
  - 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。」
    - 內97.7.2：「為其他必要之處理」不包含撤銷實施者實施都市更新事業之處置。
- 條例§81：
  - 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第75條之檢查者，處新台幣7萬元以上30萬元以下罰鍰，並得按「次」處罰之。

# 監督及管理

- 都更會法§29：
  - 更新會應每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。
- 都更會法§30：
  - 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主管機關備查。
  - 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。
- 都更會法§31：
  - 理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報告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。
- 都更會法§32：
  - 理事會應將其所造具之會計報表提經會員大會 承認後15日內，連同會員大會議事錄一併分發各會員。

# 肆、

## 更新會之籌資及結算課題

~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



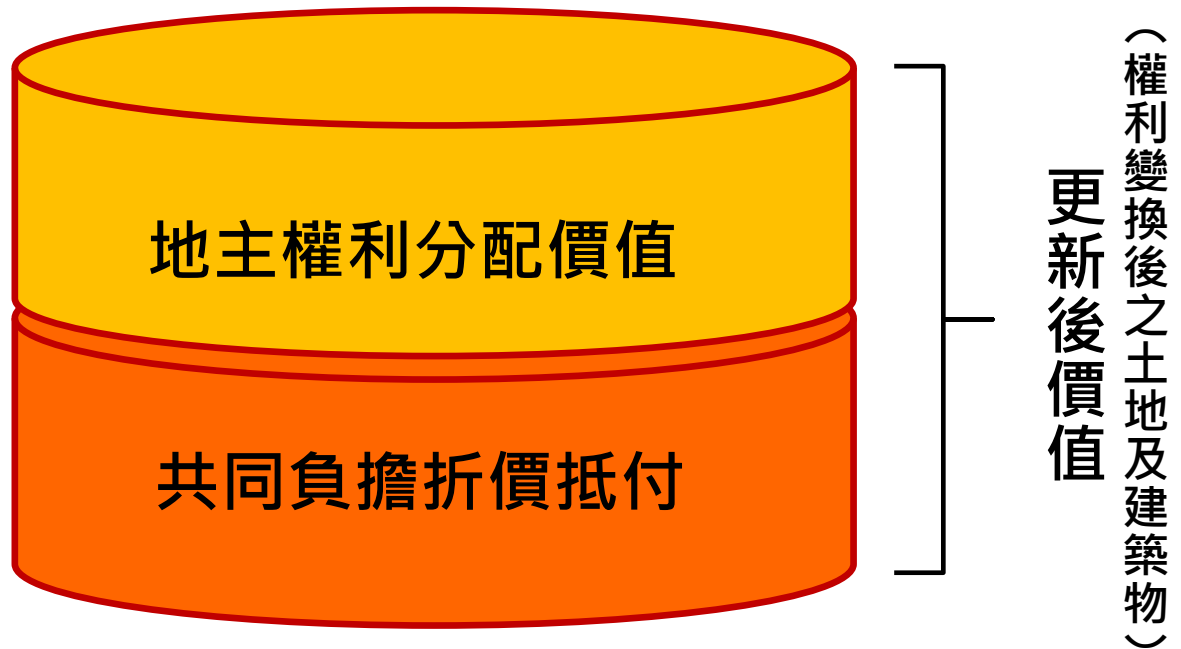
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

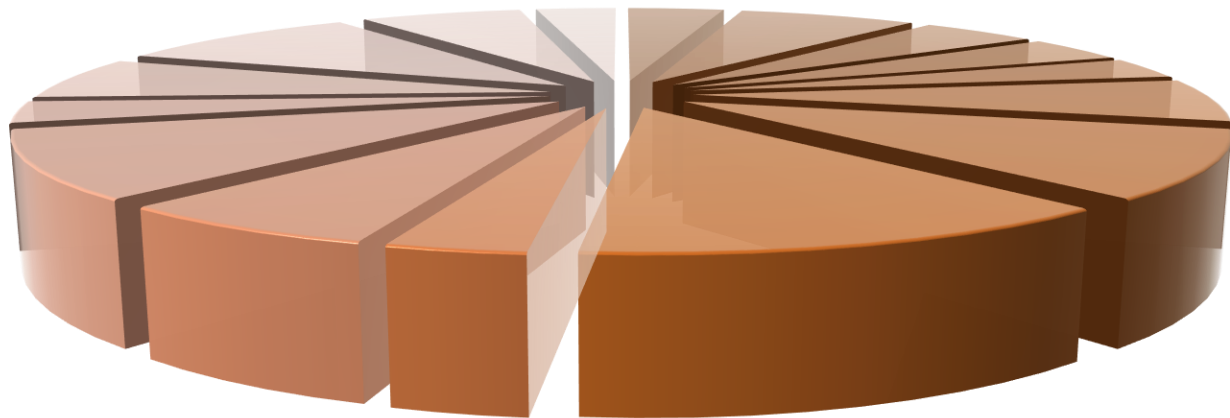
執行單位



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

- 第51條**：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路... 抵充外，其不足土地與**工程費用...由實施者先行墊付**，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之**土地所有權人**按其權利價值比例**共同負擔**，並以**權利變換後應分配**之土地及建築物**折價抵付**予實施者。
- 第52條**：權利變換後之土地及建築物**扣除**前條規定折價抵付**共同負擔**後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與**原土地所有權人**。





依更新前權利  
價值比率由原  
土地所有權人  
共同負擔



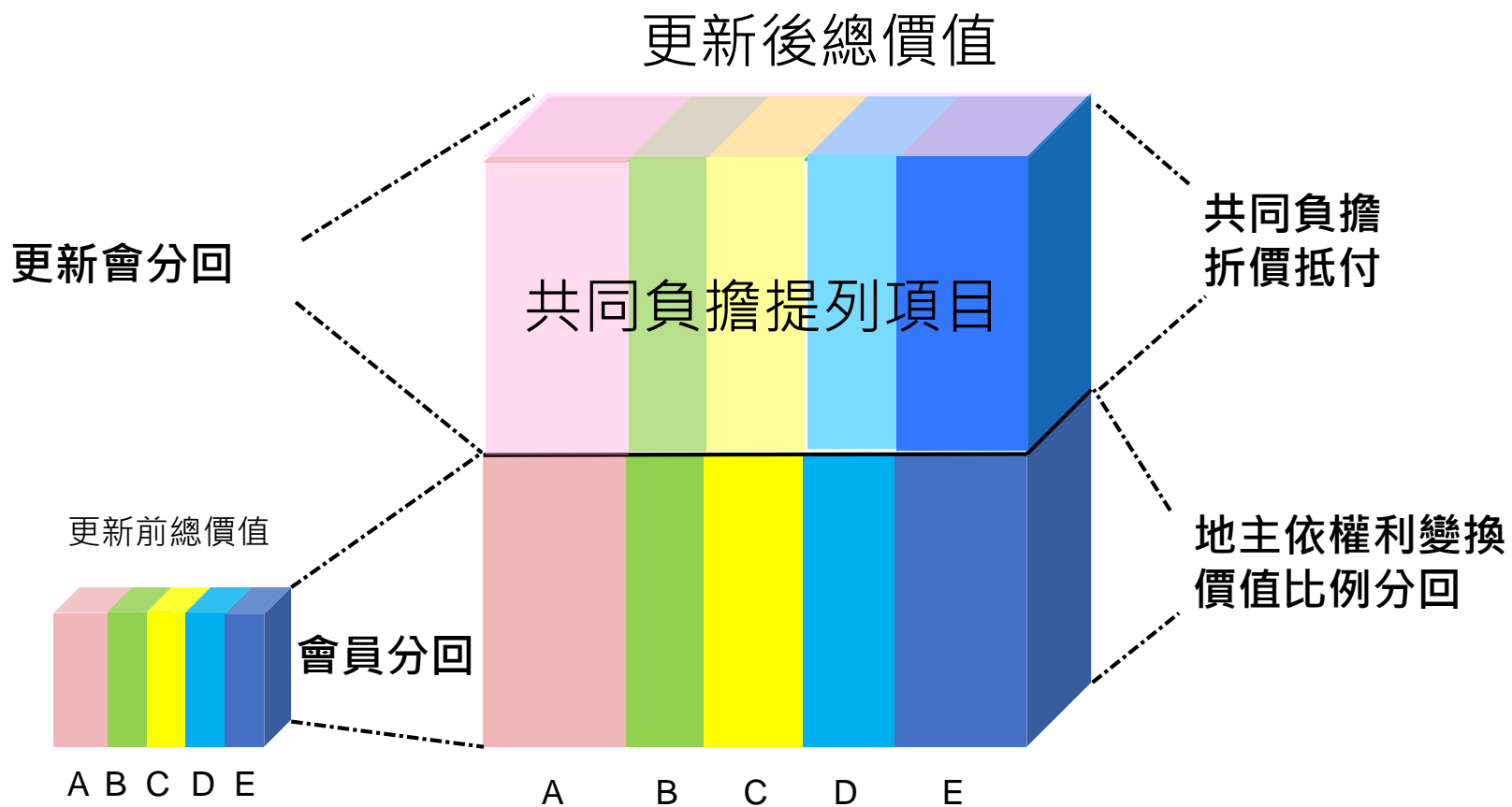


更新後權利價值  
— 共同負擔折價抵付



依更新前權利  
價值比率分配  
予原土地所有  
權人

# 共同負擔折價抵付房地 ( 100%參與融資狀況 )



# 資金籌措

- 出資會員

- 以自有資金或融資方式協助籌措全案共同負擔及不願不能參與權利變換選配會員之補償金

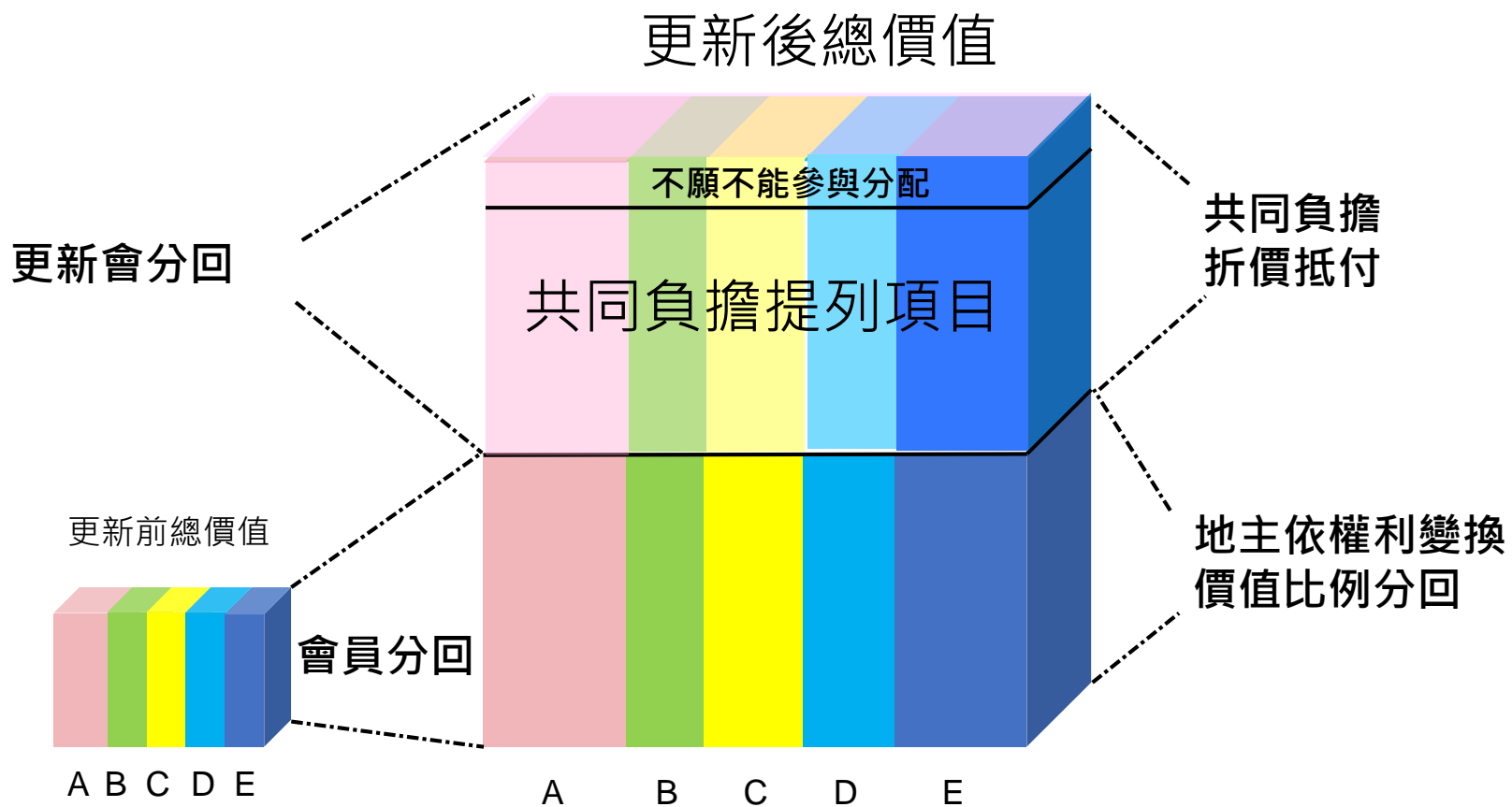
- 不出資會員

- 以更新後房地折價抵付共同負擔方式參與權利變換

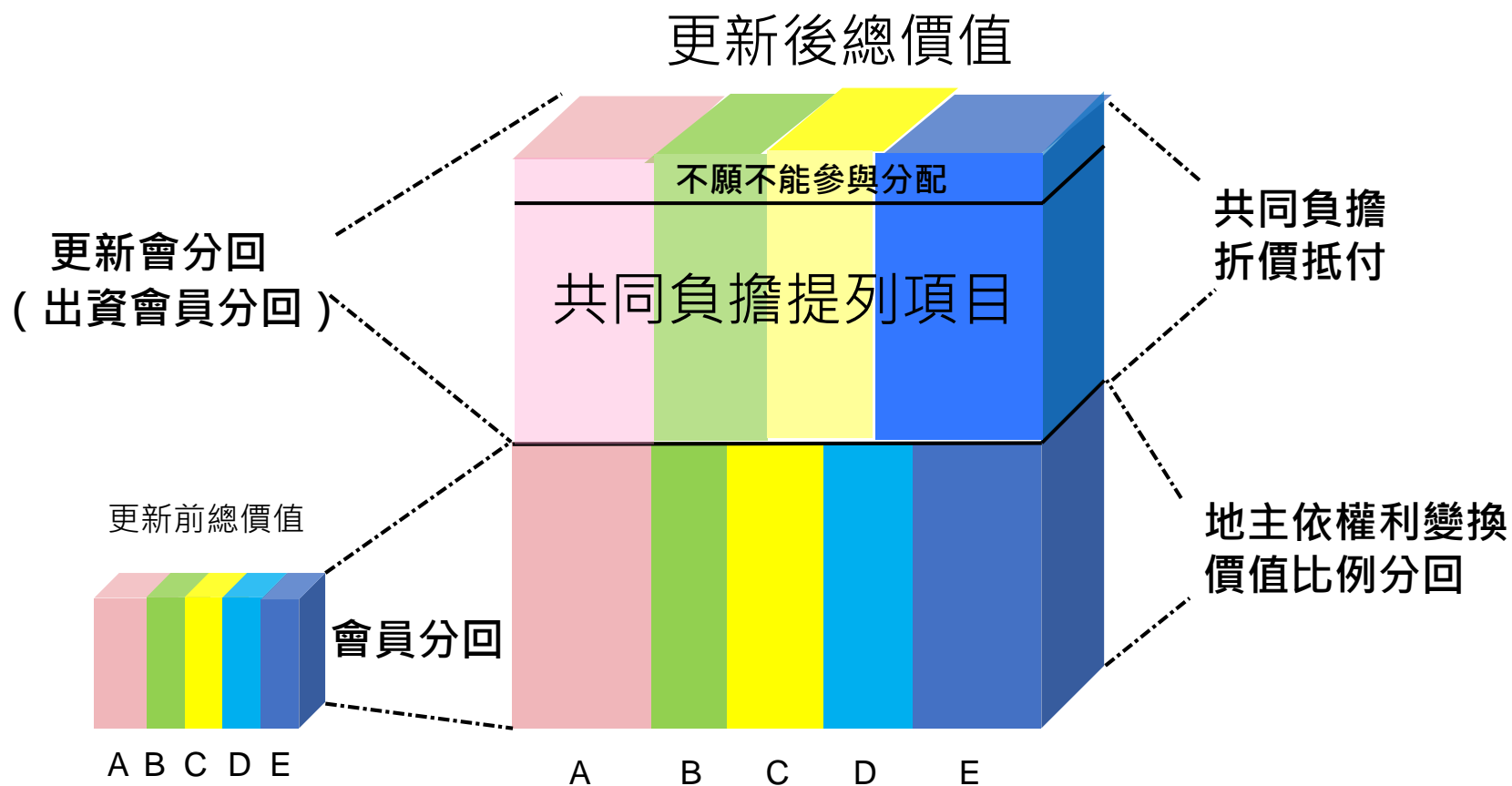
# 資金籌措

- 不願不能參與分配之應分配權利價值
  - 內政部93年3月30日營署都字第0930019617號函
  - 原土地所有權人有不願或無法參與分配時，其補償金額由實施者（都市更新事業機構或都市更新會）給付，並由實施者按其更新前權利價值及提供資金比例，分配予更新後建築物及土地之應有部分。
  - 即不參與分配者之應分配之權利價值比例，已因其領取補償金（更新前權利價值）而轉為給付補償金之實施者應分配之權利價值比例，對其他參與分配者之應分配之權利價值比例並無影響。

# 不願不能參與分配 ( 100%參與融資狀況 )



# 非100%參與融資



# 出資會員之「失」與「得」

	應負擔成本	可分配價值
出資會員	分擔 <b>不出資者</b> 共同負擔 + <b>不參與者</b> 之補償	分配 <b>不出資者</b> 共同負擔 + <b>不參與者</b> 應分配部分
不出資會員	以房地折價抵付 <b>核定</b> 之共同負擔  <b>不用</b> 負擔 <b>不參與者</b> 之補償	<b>核定</b> 價額折價抵付後之房地
不參與更新		<b>更新前</b> 價值

# 結算

## • 出資會員

- 按實際支出金額，依其個人更新前權利價值比例佔全體出資會員更新前權利價值比例（**出資比例**），計算各出資會員應分擔之金額
- 更新會分配房地及車位，在銷售後扣除差額價金後仍有盈餘，按出資會員**出資比例**分回

## • 不出資會員

- **不參與結算**（以權利變換**核定之**共同負擔金額，按其個人更新前權利價值比例分擔，並以折價抵付方式負擔）



# 合法性依據

- **第51條**：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路...抵充外，其不足土地與**工程費用...由實施者先行墊付**，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之**土地所有權人**按其權利價值比例**共同負擔**，並以**權利變換後應分配**之土地及建築物**折價抵付**予實施者。
- **第52條**：權利變換後之土地及建築物**扣除**前條規定折價抵付**共同負擔**後，**其餘土地及建築物**依各宗土地權利變換前之**權利價值比率**，分配與**原土地所有權人**。

# 合法性依據

- 內政部90年10月11日90營署都字第058445號函

- 權利變換除可以權利變換範圍內之土地、建築物與他項權利參與外，土地所有權人、合法建物所有權人及他項權利人亦可以提供部分資金之方式，取得部分更新後之建築物及其土地應有部分
- 土地所有權人以其原有土地權利參與外，因尚需提供部分建築費用，雖有部分建築物及其土地應有部分需依規定抵付共同負擔，惟可依其所提供之建築費用按比例分配部分更新後之建築物及其土地應有部分

# 選配問題

- 不出資會員

- 僅得選配「(更新後權利價值-應分擔共同負擔)  $\pm 10\%$ 」  
→ 僅得選配「更新後應分配權利價值  $\pm 10\%$ 」

- 出資會員

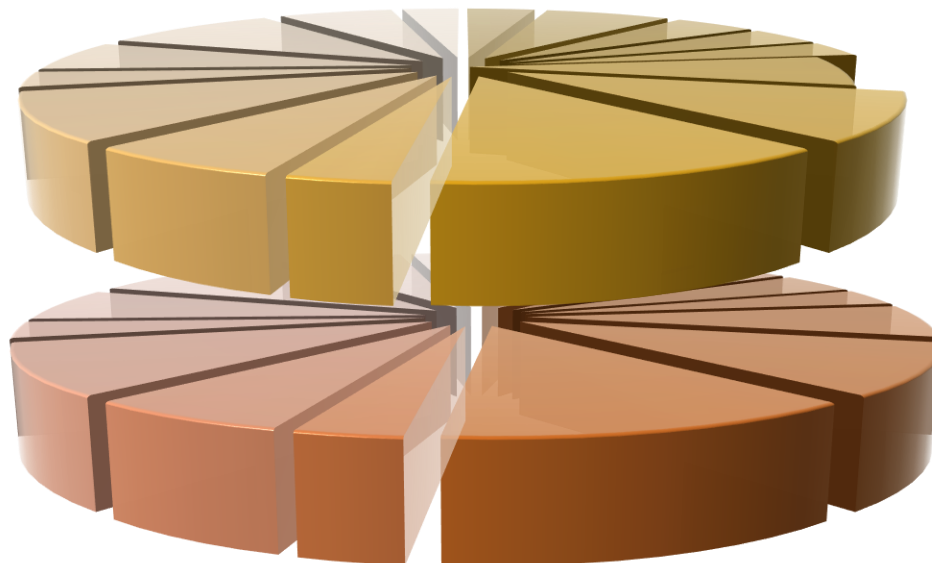
- 不以房地折價抵付共同負擔，此部分共同負擔以出資方式分回
- 得選配「(更新後應分配權利價值 + 應分擔共同負擔)  $\pm 10\%$ 」

〈南港某自主更新案〉

# 選配問題

- 出資會員

- 得選配「(更新後應分配權利價值 + 應分擔共同負擔) ±10%」



# 其他課題

## ● 會員參與共同銷售

- 將會員分配房地透過修正或變更權利變換計畫方式**變更至實施者名下**，採統一銷售模式
- 出售會員應分配或超額選配至共同負擔部分，應**自行負擔銷售管理費及交易相關稅捐**（未超額選配而由更新會獲配部分已納入權利變換共同負擔提列，實際支出仍按**出資比例**分擔）
- 計算「**參與銷售比**」，區分參與銷售者**所得金額**及應**負擔**部分，依「參與銷售比」分配及分擔
- 會員自行於興建期間預售房屋，可能涉及**履保**及**法律**問題

## ● 二階段出資（前期資金、建築融資）

- 各階段出資者若為不同會員，分別計算**出資比例**，及界定結算時間與結算方式

# 其他課題

## • 變更法定之分配方式

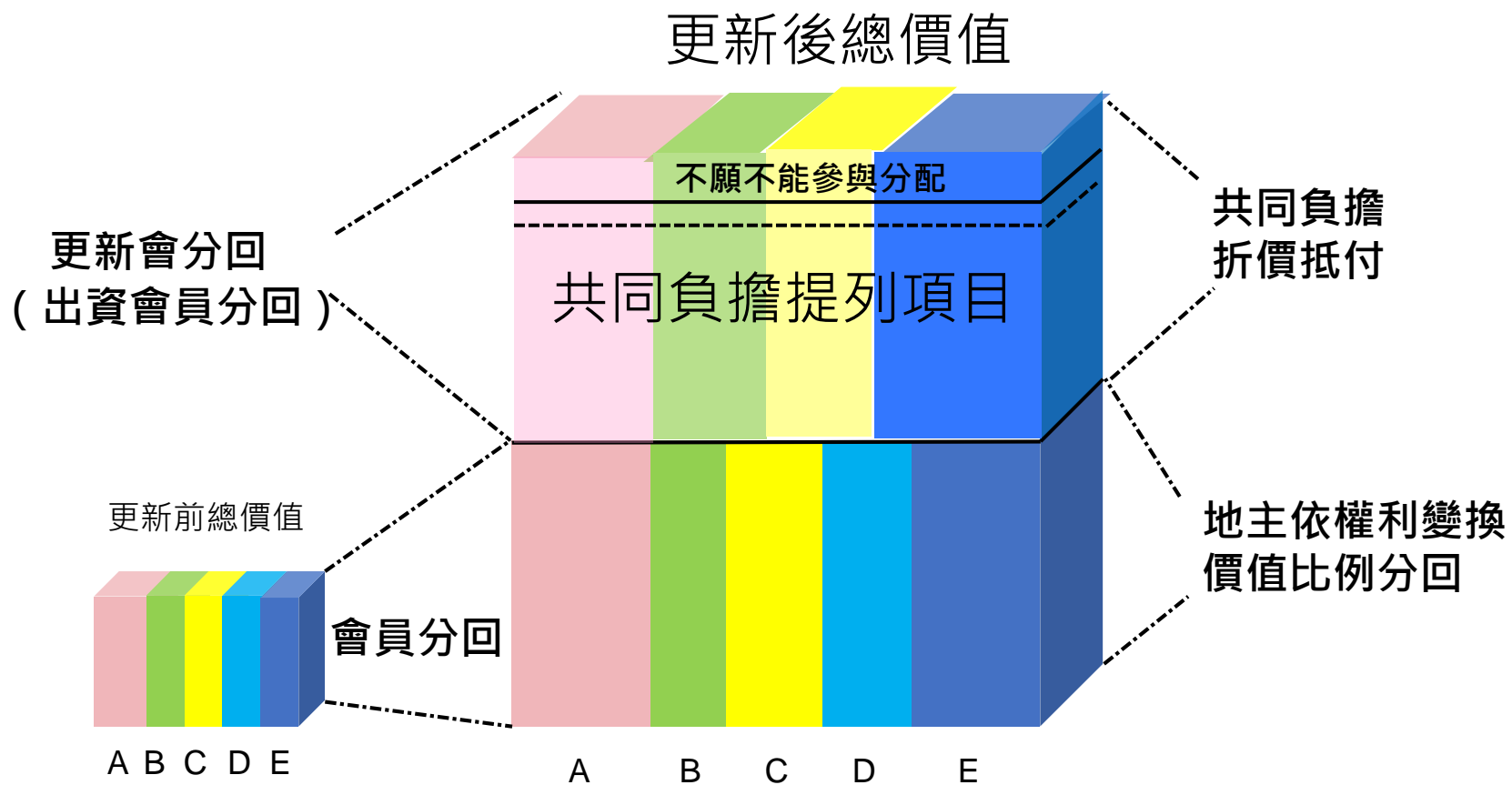
– 內政部90年11月27日台90內營字第9015809號函

– 不參與分配者之現金補償，因不承擔土地再開發風險，應以「權利變換前權利價值計算，無需扣除共同負擔」。相關權利人若達成協議，「更新後之權利價值計算，並扣除共同負擔」大於「權利變換前權利價值」，需徵得全數願意參與權利變換之同意；倘小於者，須徵得全數不願或不能參與權利變換分配者之同意，並將其納入權利變換計畫書中規定，亦無不可。

– 內政部營建署91年2月19日內授營都字第091008168號函

– 達成協議之不參與分配者之現金補償計算，如現金補償數額高於權利變換前之權利價值，擬以社區都市更新會會員大會決議通過或由參與權利變換者另行出具同意書或於填寫更新後分配位置申請書時採認；如現金補償之數額低於權利變換前之權利價值，擬以不願或不能參與權利變換者簽署切結書採認，均無不可，惟均仍應徵得同意人數之規定。

# 非100%參與融資



# 伍、 其他爭議議題

~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



# 估價爭議問題

• Q：如何「評定」權利價值？

– **條例§50 I**：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」

– **新法 (§50II)**：估價者由實施者與地主**共同指定**，否則由實施者指定一家，**另二家**由主管機關**建議名單中公開抽選**

- 各家估價結果，對不同人各有不同利害關係
- 可否採「平均值」評定？

權利價值 所有權人	更新前權利價值						最有利
	甲		乙		丙		
	價值	比例	價值	比例	價值	比例	
A	500 萬	1.0000%	510 萬	1.0000%	520 萬	1.0039%	丙
B	515 萬	1.0300%	505 萬	0.9902%	510 萬	0.9846%	甲
C	485 萬	0.9700%	500 萬	0.9804%	490 萬	0.9459%	乙
∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴
合計	5 億	100%	5.1 億	100%	5.18 億	100%	

1)樓層別效用				2)增建效用				3)室內屋況			
樓層	調整率			依據	調整率			依據	調整率		
	甲	乙	丙		甲	乙	丙		甲	乙	丙
7	3	3	4	頂樓(有)增建	2	2	3	一般(略差)	0		0
6	2	2	3	其他(無增建)	0	0		原始屋況		0	1
5	1	1	2					原始屋況、部分老舊裝潢		1	
4	0	0	0					舊裝潢	2		2
3	1	1	1					老舊裝潢		2	
2	2	4~5	2					一般裝潢	3		
								中古裝潢			3
								較新裝潢			3
								裝潢較新/新裝潢	4	4	
								最佳裝潢			4
8)棟距採光通風				5)屋形				6)視野景觀			
依據	調整率			依據	調整率			依據	調整率		
	甲	乙	丙		甲	乙	丙		甲	乙	丙
無採光		-4		不規則	0	0	0	緊鄰鄰棟		-1	
一面採光		-2		長方形	1	0.5	1	部分面高架橋、道路		0	
二面採光		-1		正方形		1		面中庭		1	
二面半採光		-0.5				沒估		面林蔭大道、公園		2	
三面採光		0						面礮溪		4	

# 其他重要課題

- 部分會員反對都更，是否可變更都更單元範圍？
  - 都更會法§6：「都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。」
  - 會員異動涉及變更章程，且涉及「會員之權利及義務」，並對其他會員權益有重要影響，應經會員大會「特別決議」
  - 更新單元於報核後變動，依實務案例，應經審議會決議認可，並重行取得調整範圍內所有權人同意，或重新辦理公展。

# 其他重要課題

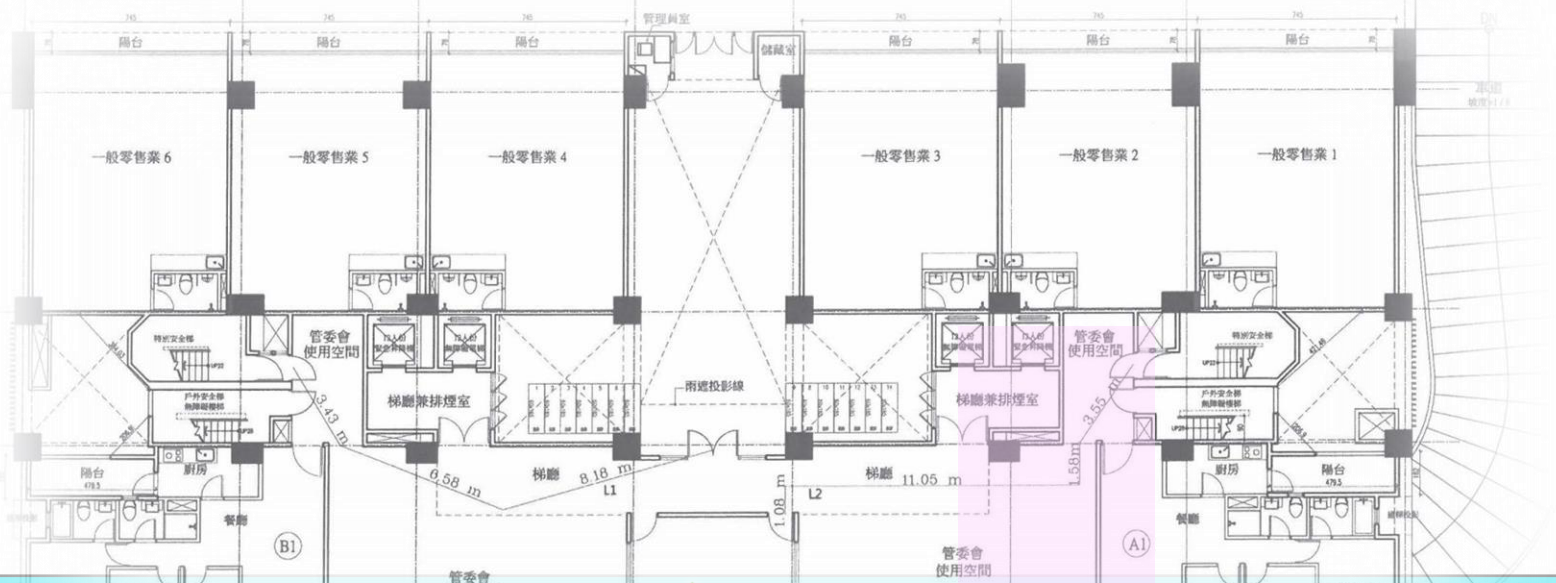
- 實施者擬由「更新會」改為「建商」？（轉軌）
  - 內94.5.24：更新會為取得重建資金，改以「**事業機構**」為實施者實施重建，應依法辦理解散，由擬擔任實施者之建商取得第22條所定比例同意後辦理更新事業。
  - 若更新會籌組或立案後，尚未報核事業計畫，擬另委由建商擔任實施者，則無需辦理實施者變更。
  - 內95.9.18：更新會於未撤銷其核准籌組前，行政處分仍屬有效。

# 選配爭議問題

- 更新後房屋及車位選配原則之訂定？
  - 都市更新權利變換實施辦法§17：
  - 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- Q：得否限制所有權人選配樓層？
  - 實務：原1樓所有權人（尤其是店面）得優先選配原位置
  - 某自主都更案選配原則（尚未經核定）：「更新後住戶依原樓層高低選屋，1樓由下方往上分、頂樓由樓上往下分，原方位住戶優先選擇。」
- Q：同一位置有二人以上申請分配時，得否『不』以「公開抽籤」方式辦理？
  - 「水源四五期」都更案選配原則：「選配建物單元重覆時，以差額價金絕對值越少者優先，差額價金金額相同時抽籤決定。」

# 選配爭議問題

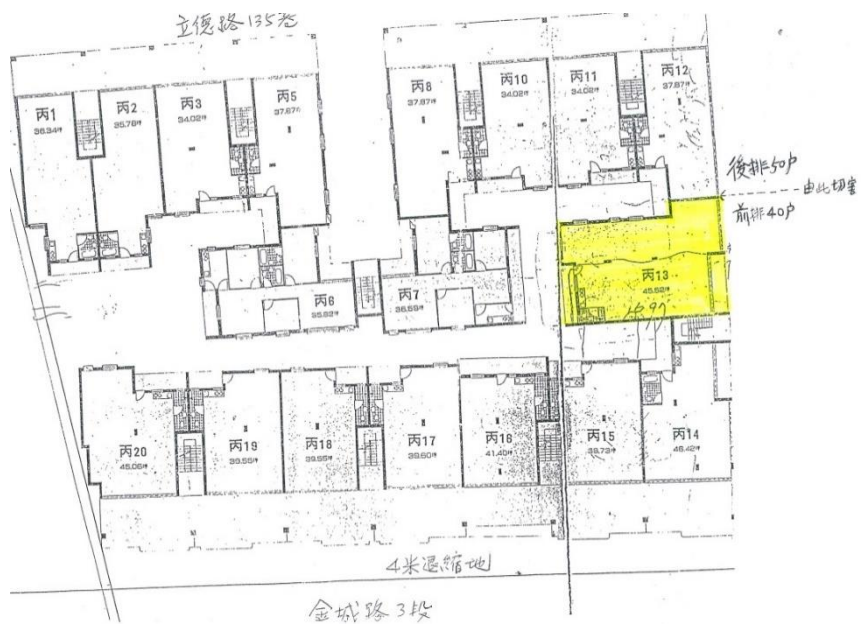
- Q：原位置所有權人的「優先權」？
  - 某更新案選配原則：「原1樓所有權人得優先選配原樓層原位置」
  - Q：某1樓所有權人A於第一輪未選配原位置而選配其他位置，但該位置亦有他人選配，經公開抽籤後未中籤，而A的原位置遭他人於第一輪選配，A得否主張其就原位置仍有優先權？



# 選配爭議問題

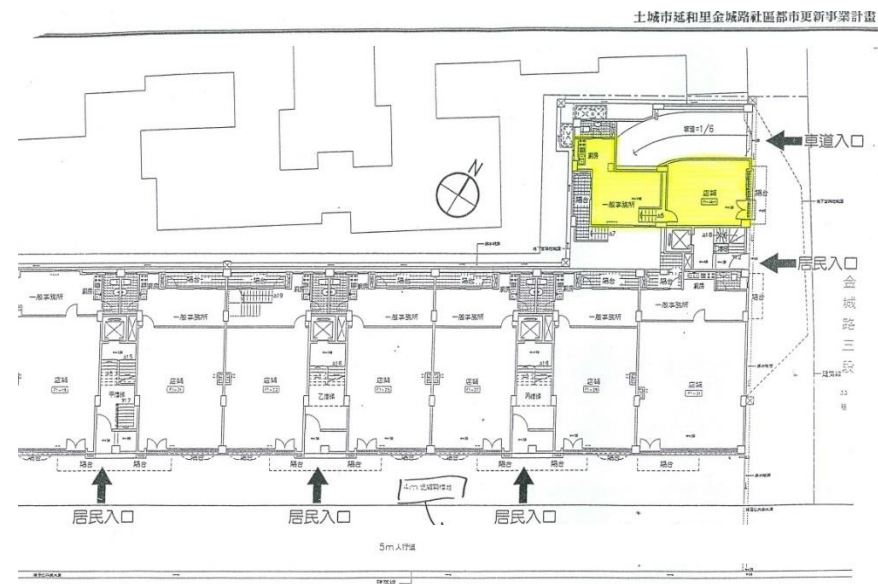






# 更新前

# 更新後



圖十 更新後建築配置計畫圖



~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  
臺北 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



# 選配爭議問題

## • Q：得否限制所有權人超額選配？

### – 內100.12.7：

- 所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100.10.19函已有明示。
- 都市更新實施權利變換時，除應分配部分外，土地所有權人得與實施者合意另為選配部分，另為選配部分不適用都市更新權利變換實施辦法第11條第1項本文規定之公開抽籤方式辦理，且應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

# 選配爭議問題

## • Q：得否限制所有權人超額選配？

- 「水源四五期」都更案選配原則：「實際選配價值以不超過應分配價值之40%為原則，超出增選之部分，則應與『都市更新會』另行簽訂『協議書』，以支付自備款方式處理，納入信託專戶管理；繳款方式如下：（1）選屋後簽約時繳付增選金額之本票並於繳付現金後退回（2）建照取得時繳付現金50%，結構體完成時繳付現金30%，使照取得時繳付現金20%」「更新前1戶至多選配更新後1戶建物單元。」

# 選配爭議問題

- Q：得否依據個人徵信結果調整選配結果？
  - 內94.12.9：不得以更新會會員大會決議，將不參與信託或不配合融資之原土地所有權人排除列為不參與分配戶，至其更新重建所需經費，應依據都更條例有關繳納共同負擔及差額價金規定辦理。
  - 內96.11.16：更新會依據所有權人還款與財務能力調查結果調整選配或加計更新期間增加之利息，請貴府都更處本於權責妥處。
  - 「**水源四五期**」都更案選配原則：「選屋及抽籤完成後，一銀將進行徵信作業，如無法通過一銀之徵信，參與選配者須配合一銀提供追加擔保或改選價值較低之餘屋。」

~~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-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~~

~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