

# 桃園市政府自主更新輔導團

## 中壢區亞洲大樓 更新會籌組說明會

中壢區興南段興南小段194-4地號等4筆土地

簡報人：桃園市政府自主更新輔導團

# 簡報大綱

一、基地現況分析、都市更新及政府補助介紹

二、課題討論及Q&A

更新會籌組階段作業事項

- 1.徵求7人以上所有權人擔任發起人
- 2.前置作業費收取(郵寄、謄本)
- 3.收取逾50%籌組同意書
- 4.章程草案討論
- 5.建築線申請及建築師簽證事項

# 劃定都市更新地區

## 基本資料概況

- 100年10月27日
- 府城更字第1000440547號
- 「擬定桃園縣中壢平鎮老街溪（環北路至延平路）兩側更新地區都市更新計畫」

## 61.02.26中壢平鎮都市擴大修訂計畫案



# 計畫位置及範圍

## 計畫位置

桃園市中壢區興南段興南小段194-4地號等4筆土地，面積**2,854.00 m<sup>2</sup>**，街廓面積**6,950 m<sup>2</sup>**

- 北側臨接中美路二段(15M)、西側臨接中豐北路(20M)、南側臨接永嘉街(10M)、東側臨接興國路(10M)，所圍街廓西側。

\* 中美路二段145巷為現有巷 \*

## 使用現況及管制

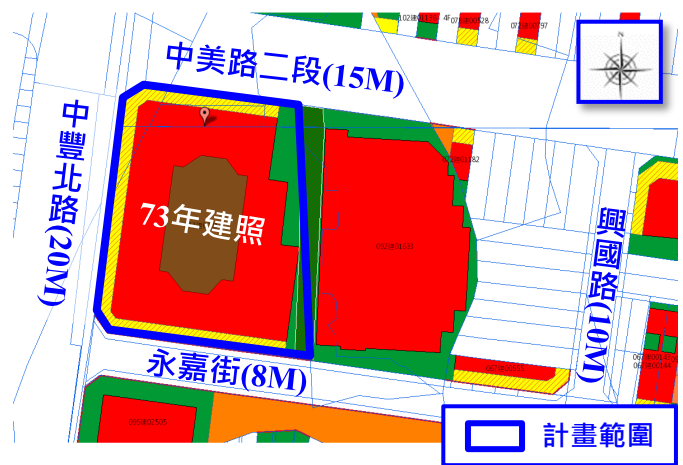
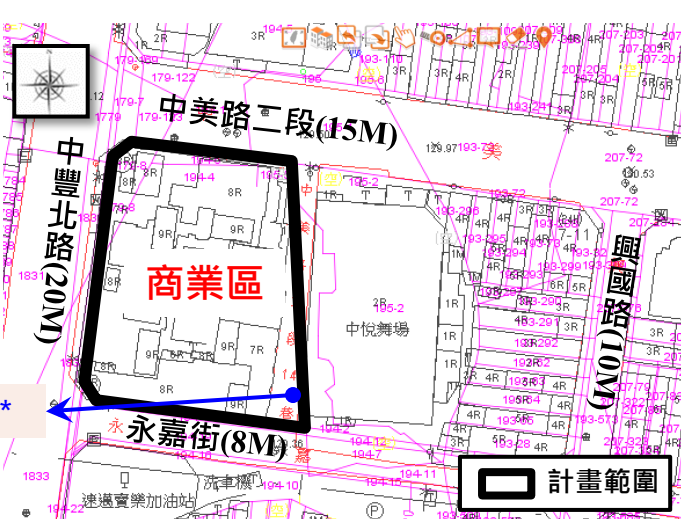
地號	179-8、194-4、194-6、195-5	使用分區	商業區
結構	鋼筋混凝土造	土地面積(m <sup>2</sup> )	2,854.00
樓層	7層、地下層	建蔽率	80%
		容積率	380%
		基準容積(m <sup>2</sup> )	10,845.20

### 第2條第2款

街廓內臨接一條以上計畫道路，且土地面積達1,500 m<sup>2</sup>以上者。(符合規定)

本案為更新地區。街廓內相鄰土地面積符合可以劃定之基準，面積為4,096 m<sup>2</sup>。

桃園市都市更新單元劃定基準  
107.10.24



# ✓ 都市更新是什麼？

都市更新：依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施

重建

整建

維護

## 法令依據

1. 都市更新條例
2. 都市更新條例施行細則及相關子法
3. 地方政府法規

## 計畫範圍

1. 更新地區  
優先劃定地區  
迅行劃定地區  
策略性更新地區
2. 更新單元

## 處理方式

1. 重建  
建物拆除重建
2. 整建  
改建、修建 或 充實其設備
3. 維護  
加強範圍內土地使用及建築管理

## 程序規範

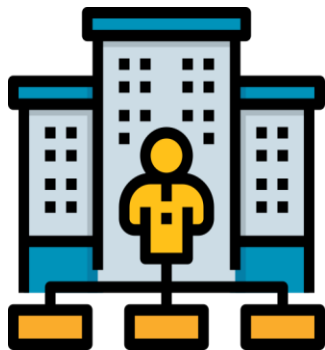
1. 單元檢討
2. **事業概要**
3. 事業計畫
4. 權利變換
5. 核定實施

立法意旨(都市更新條例 #1)：為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。



# ✓ 誰可以做更新？

實施者：(#3)實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。



政府機關（構）、  
專責法人或機構



都市更新事業機構，  
以依公司法設立之  
股份有限公司為限

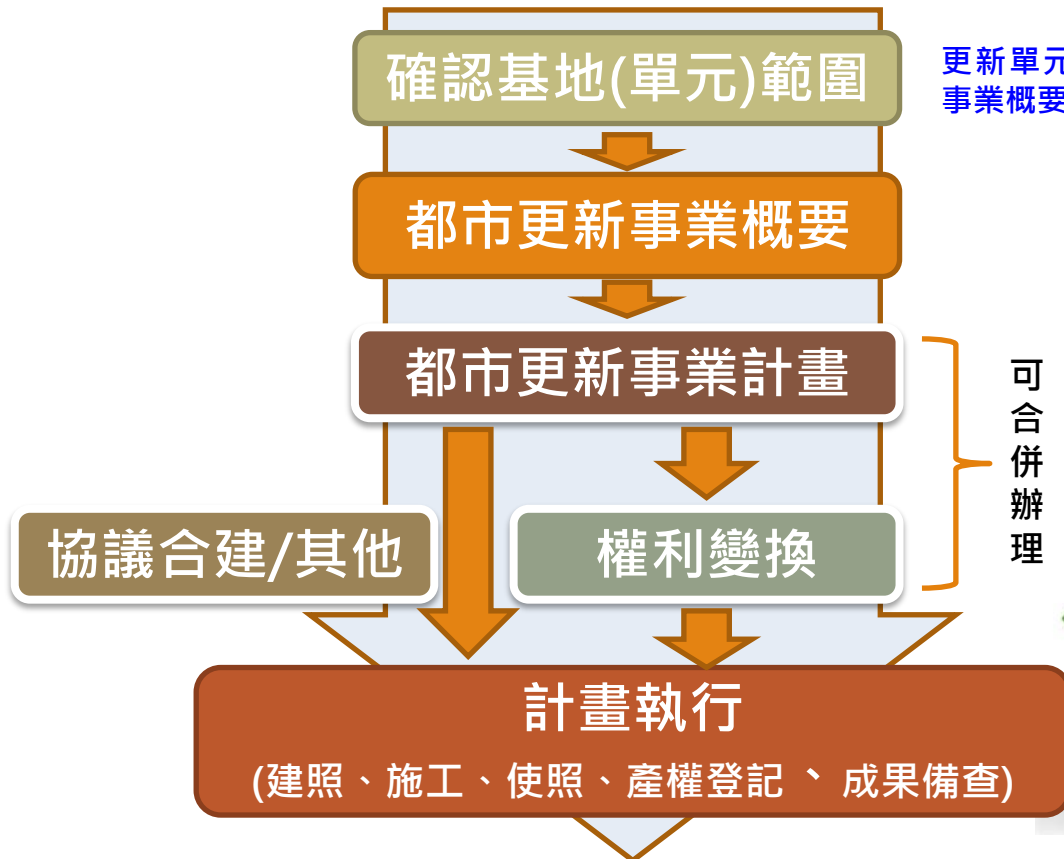


都市更新會

備註：都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。



# 都市更新如何推動？



更新單元劃定基準應於更新事業概要中載明。

可合併辦理



# 都市更新建築容積獎勵

## 多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

中央：十三項容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵。

(最高可申請至50%)

地方：除了中央獎勵項目，也授權地方政府，可因地制宜來另訂容積獎勵項目。

(最多僅能申請20%)

例如：

- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計
- 回復原居住水準

 新增項目

 既有項目

法令依據：都更條例第65條

一般地區：

① 法定容積之1.5倍

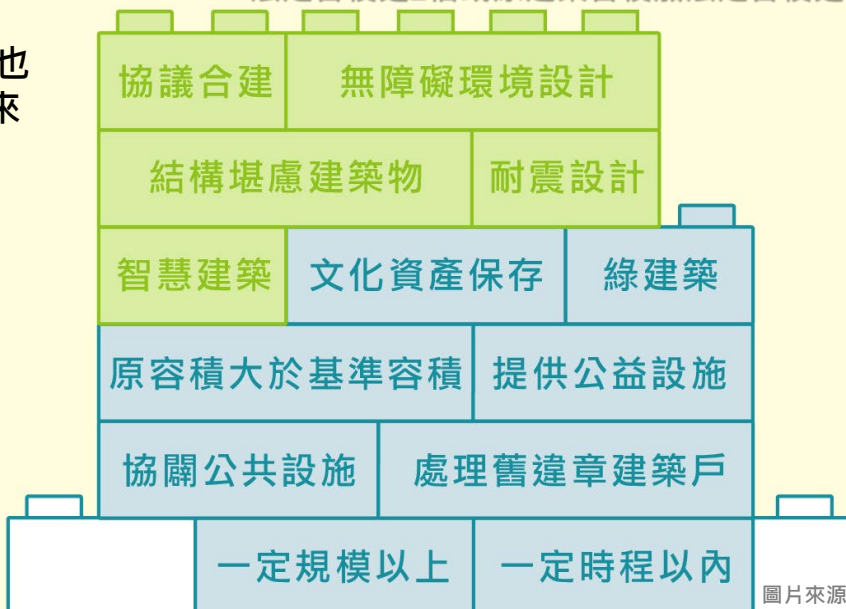
② 原建築容積加法定容積之0.3倍

③ 原建築容積之1.2倍

④ 原建築容積之1.3倍(屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全)

策略地區

法定容積之2倍或原建築容積加法定容積之0.5倍



圖片來源：營建署



# 都市更新建築容積獎勵辦法 (108.5.15台內營字第 1080807765 號令修正)

條文	容獎項目		獎勵上限
§5(新增)	原容高於法容		10%或原容積
§6(新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%
§11(新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%
§12(新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%
§13(新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%
§10(原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%
§8(原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%
§7(原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%
§9(原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍
§15(原§10)	規模 獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%
		面積達3,000m <sup>2</sup> 以上未滿10,000m <sup>2</sup>	5% & 每增100m <sup>2</sup> + 0.3%
		面積達10,000m <sup>2</sup> 以上	30%
§17(原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%
§14 (新增)	時程 獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者
			前項期間屆滿之次日起5年內
		未劃定	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者
		更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達20戶以上)		5%

# ✓ 桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

申請地方獎勵值額度不得超過建築基地0.2倍之基準容積

條號	條款	額度上限	內容
<del>2</del>	<del>5年內加速辦理都更</del>	<del>5%</del>	<del>自109年12月3日修正施行後，五年內擬訂報核之都市更新事業計畫，得給予更新單元建築基地基準容積百分之五之獎勵。（註：中華民國110年3月17日行政院院臺建字第1100005887號函告第2條規定無效）</del>
3	報核時同意超過90%	5%	擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內 <b>私有土地及合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九</b> ，得給予基準容積百分之五之獎勵。
4	人行步道	15%	更新單元建築基地 <b>面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道</b> 沿街面，留設淨寬度 <b>二公尺以上</b> 之沿街步道開放空間，且 <b>具延續性</b> ，得給予容積獎勵。但超過十公尺部分，不予獎勵。前項容積獎勵上限不得超過基準容15%，獎勵額度依扣除有關汽車出入口後之實際留設面積計算之。 依第一項獎勵留設之空間及其與街道銜接處須順平無高差，並設置標示牌明確標示面積、位置、無條件供公眾使用及不得停放車輛，另應於住戶規約中載明。沿街步道開放空間深度應大於各該都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮距離再加一公尺，始得申請第一項獎勵。
5	街角廣場		基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容獎勵，獎勵面積 <b>依其實際留設面積計算之</b> ，除不得與前條之獎勵面積重複外，其容積獎勵合計不得超過基準容積15%。前項街角廣場應設置於計畫道路或指定建築線之現有巷道轉角處，並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃， <u>其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。</u>

# ✓ 桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

條號	條款	額度上限	內容
6	鼓勵老舊公寓更新	15%	<p>基地內建築物屬合法建物，樓層達四層樓以上無電梯且屋齡達三十年者，得給予容積獎勵：</p> <p>位於法定容積260%以下者</p> <p>五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五</p> <p>四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十</p> <p>位於法定容積超過260%</p> <p>五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之九</p> <p>四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之六</p>
7	產權複雜案件整合	10%	<p>產權級別計算：都市更新事業計畫申請報核日之(門牌戶+土地所有權人+建號所有權人數)<math>\div</math>3 獎勵額度</p> <p>25以上未達50：基準容積百分之四</p> <p>50以上且未達100：基準容積百分之六</p> <p><b>達100以上者且未達150者：基準容積百分之八 <math>(91+186+75)/3=352/3=117</math></b></p> <p>達150者以上：基準容積百分之十</p>
8	捐贈都市發展基金	20%	<p>(一)捐贈都發基金金額 = 取得獎勵容積之基地價格 - 未取得獎勵容積之基地價格</p> <p>(二)捐贈都市發展基金所獲得容積獎勵前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。</p>



# ✓ 桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

條號	條款	額度上限	內容								
9	申請提供公益設施	依獎勵係數計算	<p>依都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施，得依下表規定獎勵係數計算獎勵容積。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m<sup>2</sup>以上)</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>其他經本府同意之公益設施</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table>	項目	獎勵係數	社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m <sup>2</sup> 以上)	1.8	市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施	1.5	其他經本府同意之公益設施	1.5
項目	獎勵係數										
社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m <sup>2</sup> 以上)	1.8										
市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施	1.5										
其他經本府同意之公益設施	1.5										
10	舊違章建築戶認定	20% (依容獎辦法)	<p>依都市更新建築容積獎勵辦法第十七條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，其舊違章建築戶之認定，以<b>中華民國八十五年八月十五日</b>前建造完成，並檢附下列文件之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。</li> <li>二、門牌編釘證明。</li> <li>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</li> <li>四、繳納水、電費憑證。</li> <li>五、未實施建築管理地區建物完工證明書。</li> <li>六、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</li> </ol>								



# 更新事業要多少比率才可執行?

實施程序	都更條例	計算項目及比率值		私有部分人數		私有部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
依謄本登錄加總數值扣除公有地權屬及都更條例第24條各款							
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2			
事業計畫 權利變換	第37條	更新地區	主管機關 公開評選	逾 1/2			
			公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意				
		單元	逕行劃定	逾 1/2			
			優先劃定	逾 3/4			
			非更新地區單元	逾 4/5			
例外規定		面積逾 9/10不計人數					
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式(價值不得低於都更相關法規之規定)			
注意事項	都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。						

## ■ 同意比率可扣除都市更新條例第24條各款

- 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73條之1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。

## ■ 同意比率第39條各款情形

- 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、合法建物證明或經直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者為準。
- 前項登記簿登記、證明文件記載為公共共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公同共有者，應以公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

# 同意書簽署與撤銷

## (事業計畫同意書)

- 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(依實際情況選擇)：
  - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
  - 分配比率  %

都市更新條例 #37

### ●同意書得隨時撤銷

1. 雙方合意撤銷 2. 民法第88.89.92條規定 (錯誤/詐欺/脅迫瑕疵等情事) - 法院判決

### ●同意書得於公開展覽期滿前撤銷

對於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者

注意事項

1. 本人已知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)〇(縣/市)〇(鄉/鎮/市/區)〇段〇小段〇地號等〇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築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總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滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

內政部營建署108.6.12營署更字第1081103932號

圖

〇〇地號等

## 〇〇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)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇〇地號等〇〇筆土地都市更新事業計畫案」。

同意都市更新處理方式： 新建  營建、維護  處理方式：重建/整維

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重擬處理方式)：

- 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(依實際情況選擇)：
  - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
  - 分配比率  %

★同意權利價值比率或分配比率

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 (㎡)	

土地權利範圍

(二)建物

建號	
建物門牌號	
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)	
樓地板面積 (㎡)	
共有部分	
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	

建物權利範圍

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：  土地所有權人 簽名蓋章 (日期)  簽章 (日期)  簽章 (日期)

立同意書人(法定代理人)：  法定代理人 簽名蓋章 (日期)  簽章 (日期)  簽章 (日期)

統一編號： 統一編號： 統一編號：

聯絡地址： 聯絡地址： 聯絡地址：

聯絡電話： 聯絡電話： 聯絡電話：

中華民國  年  月  日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇〇地號等〇〇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築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總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滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

★注意事項

# ✓ 「專業估價者」指定/選任程序範例

108.6.17台內營字第1080808957號令修正都更權利變換實施辦法第6、7條

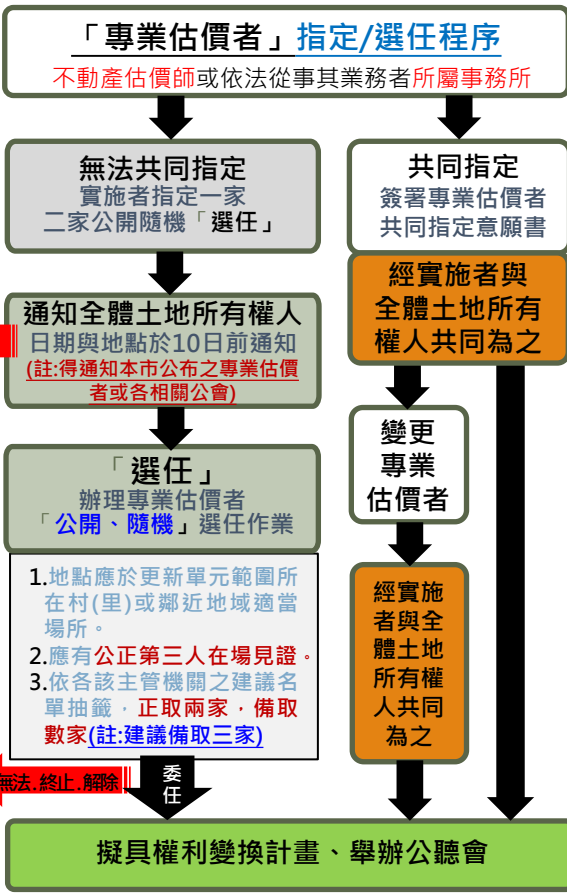
桃園市專業估價者建議名單(更新日期:110.5.14)  
註:建議名單與事項(各相關公會等)請以選任當時本府公布之建議名單為準

## 建議事項:

### 一、選任作業:

- (一)以公告之建議名單內專業估價者為抽籤對象，正取2人、備取6人為上限。但正取及備取專業估價者不得隸屬於同一事務所。
  - (二)選任日期及地點於十日前得通知本市公布之專業估價者或各相關公會(其名單詳建議名單內文)。
  - (三)實施者應委任正取事務所，無法完成委任時，依序委任備取事務所。
  - (四)實施者應將選任過程及委任結果納入權利變換計畫內說明。
  - (五)報核時檢附下列選任專業估價者文件：  
簽到簿 / 選任紀錄\* / 辦理選任十日前通知日期及地點之證明文件。
- 二、實施者無法依前點成立委任或終止、解除委任者，應敘明理由報經本府備查後，再重新辦理選任作業。

\*檢附市府公布之抽籤當時專業估價者建議名單、過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果。



專業估價者		事務所統一編號
一、	○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、	○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、	○○○○○事務所	○○○○○○○○
...	○○○○○事務所	○○○○○○○○
(自行增列)	○○○○○事務所	○○○○○○○○

○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人( )同意與實施者( )共同指定下列專業估價者進行○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫之權利價值估估:

序號	專業估價者	事務所	估價師	估價師執照號碼
一、	○○○○○事務所	○○○○○事務所	○○○○○	○○○○○
二、	○○○○○事務所	○○○○○事務所	○○○○○	○○○○○
三、	○○○○○事務所	○○○○○事務所	○○○○○	○○○○○
...	○○○○○事務所	○○○○○事務所	○○○○○	○○○○○
(自行增列)	○○○○○事務所	○○○○○事務所	○○○○○	○○○○○

## 估價者名單與統一編號

立意願書人(土地所有權人): (簽名並蓋章) 統一編號: 聯絡地址: 聯絡電話: **土地所有權人 簽名蓋章**

立意願書人(法定代理人): (簽名並蓋章) 統一編號: 聯絡地址: 聯絡電話: **法定代理人 簽名蓋章**

立意願書人(實施者): (簽名並蓋章) 統一編號: 聯絡地址: 聯絡電話: **實施者 簽名蓋章**

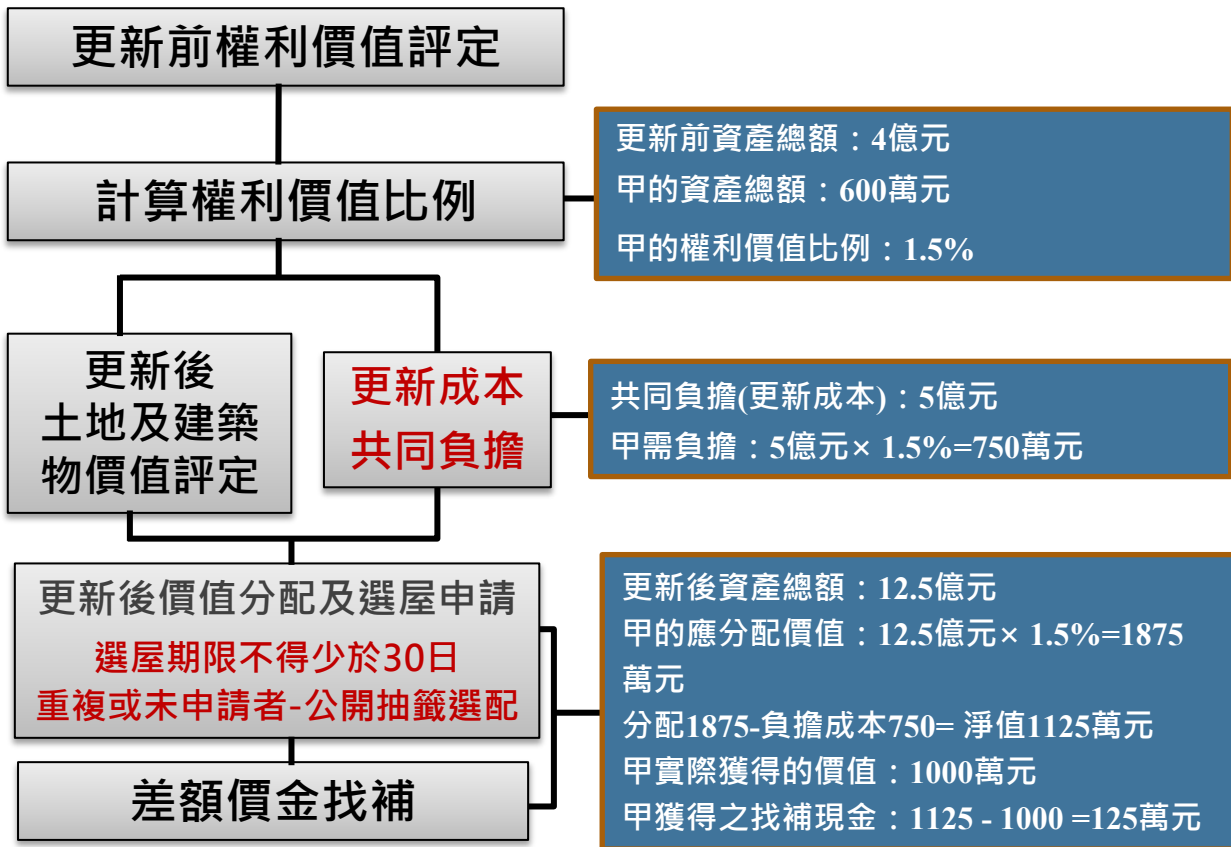
中華民國○○年○○月○○日

注意事項:  
1.本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」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；並檢附相關證明文件。

權利變換專業估價者共同指定意願書 8.6.12 內營字第1081103932號函

# ✓ 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例

實施者與土地所有權人共同指定三家以上估價者  
無法共同指定，實施者指定一家，其餘二家公開、隨機  
方式選任估價者。





# ✓ 都市更新稅賦及減免獎勵規定

法令依據	項目	內容規定	
都更條例 第67條 減免規定	房屋稅	更新後 <b>二年</b>	減半
		*於前款二年內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以 <b>十年</b> 為限(施行前已屆滿者不適用)。	
	地價稅	更新期間土地無法使用(係指都市更新事業實際施工期間)	免徵
		1.更新期間可繼續使用 2.更新後 <b>二年</b>	減半
	**土地 增值稅	1.實施 <b>權利變換</b> ，以土地或建物抵付負擔者 2.分配土地未達最小單元面積，改領現金	免徵
		1.依 <b>權利變換</b> 取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加 <b>權利變換</b> ，領取現金補償	減徵40%
		*因 <b>協議合建</b> 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經直轄市、縣(市)主管機關同意者	減徵40%
	契稅	實施 <b>權利變換</b> ，以土地或建物抵付負擔者	免徵
依 <b>權利變換</b> 取得之土地或建物，更新後第一次移轉		減徵40%	
*因 <b>協議合建</b> 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經直轄市、縣(市)主管機關同意者		減徵40%	
都更條例 未規定項目依各項 稅法規定 課徵	印花稅	依印花稅法規定課徵 (承攬契據及讓售不動產契據)之印花稅 提列共同負擔	
	營業稅	依營業稅法規定課徵 土地所有權人分配房屋之營業稅 提列共同負擔	
	所得稅	視事實行為依所得稅法規定課徵	由法定納稅義務人自行繳納
	贈與稅	視事實行為依遺產及贈與稅法規定課徵	由法定納稅義務人自行繳納
	奢侈稅	銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。非屬制定特種貨物及勞務稅條例規定之特種貨物。	



# 更新會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

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.....

更新會會員人數逾七人

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。

過半數或七人以上發起籌組

更會法#4: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。

逾1/2人及面積同意籌組更新會

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。

更新會籌組核准

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。

成立大會

議決章程、理監事選舉、會後選舉理事長

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。

更新會立案核准

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。

會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

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。

委任專業機構統籌辦理都更業務

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。

# ✓ 都市更新會重大會議及同意比例

- 當然會員：更新單元範圍內土地或合法建築物所有權人皆是會員  
包括公有土地或房屋所有權人，不包括占用他人土地之舊違章建築戶。
- 執行運作：依據相關法令規定及章程規範，經由會員大會及理事會執行辦理。  
會員大會每六個月至少召開一次、理事會至少每三個月開會一次。
- 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、改選或解職。(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		一般事項		重大事項
		應含公有土地及都更條例S24各款事項之數值		以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，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行之。
		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			

現行法令規定



# ✓ 事業計畫及更新會計算同意比率差異

亞洲大樓 1.會員人數186人，私有土地186人，建物75人。

2.土地面積2,854m<sup>2</sup>，含有都更條例第24條扣除免計部分3人，土地面積1.21m<sup>2</sup>，申請實施都市更新事業土地面積合計2,852.79m<sup>2</sup>。

3.更新地區

## ◆ 事業計畫同意比率(不含公有土地及都更條例第24條部分)

計算項目	人數		面積	
	土地	建物	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	183	75	2,852.79m <sup>2</sup>	16,664.05m <sup>2</sup>
同意比率(超過)	3/4		3/4	
同意比率基準數值	>137	>56	>2,139.59m <sup>2</sup>	>12,498.04m <sup>2</sup>

## ◆ 更新會成立大會重大事項議決同意比率(含公有土地及都更條例第24條部分)

計算項目	人數	面積	
	會員人數	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	186	2,854.00m <sup>2</sup>	16,664.05m <sup>2</sup>
同意比率(超過)	1/2	1/2	
同意比率基準數值	>93	>1,427m <sup>2</sup>	>8,332.03m <sup>2</sup>

# ✓ 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(內政部108.1.18台內營字第1070820806號函)

處理方式	重建	整建、維護
申請 基地條件	屋齡30年以上者之合法建築物	屋齡20年以上者之合法建築物
補助對象 (申請人)	核准立案之都市更新會	1.核准立案之都市更新會 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構
補助範圍	1.擬訂事業計畫 (含更新會行政作業費) 2.權利變換計畫經費	1.擬訂事業計畫有關經費 2.事業計畫實施工程經費
	1.重建或整維個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。 2.同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。 3.都市更新重建規劃費用補助額度，不得超過實際採購金額。 4.以重建方式實施者，補助案因基地面積逾3,000m <sup>2</sup> ，或土地及合法建築物所有權人數>400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。	

# ✓ 中央都市更新基金-重建補助經費

## ■ 重建補助經費核算方式

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數≤50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數≤100人部分	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
<b>補助金額上限</b>	<b>新臺幣500萬元</b>	<b>新臺幣300萬元</b>

- 事業計畫實際補助金額之5%或新臺幣20萬元內得提列為[更新會行政作業費](#)

更新會	亞洲大樓申請事權補助款上限 <b>504萬</b>
人數	<b>186人</b>
事業計畫補助計算式	$150 + (50 \times 1.5) + (86 \times 1) = 311$ 萬元
<a href="#">行政作業費</a>	<b>15.55萬元(事業計畫實際補助金額之5%)</b>
權利變換計畫補助計算式	$100 + (50 \times 1) + (86 \times 0.5) = 193$ 萬元

註：土地及合法建築物所有權人數>400人，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。

# ✓ 中央都市更新基金補助機制

## ➤ 受理申請窗口：桃園市政府住宅發展處

受理	桃園市政府		內政部營建署	
	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
	<b>* 依112年公告補助為主 *</b>			
作業要點	1. 依作業須知第3條規定檢送相關文件紙本1式12份及電子檔2份。 2. 依初審意見修正後再送營建署複審。 3. 申請複審正式公文並檢附申請補助計畫書(納入初審意見表及回應表、初審結果)、要件檢核表(作業須知附件二)及相關證明文件。		1. 提交書面資料為一式12份，光碟1份。 2. 受補助單位應於複審會議紀錄發文日起二星期內，確實依審查委員意見修正申請補助計畫書，經市府確認無誤後，由市府以正式公文函(檢附書面資料3份，光碟2份)送營建署辦理報部核定。 3. 逾期應再行提報複審會議審查。	
輔導機制	1. 輔導團協助社區成立都市更新會。 2. 各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。			

# 營建署審查紀錄 - 申請補助款會員大會需議決事項

1. 調查重建更新意願及申請補助款
2. 財務籌措方式(自籌款來源)

## 營建署補助款初審意見函文

## 修正補助計畫書申請展延回函

內政部營建署 函

33001  
桃園市桃園區維新路1號  
受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年6月7日  
發文字號：營署更字第1111117400號  
送別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明四 附件檔案

主旨：有關貴府所送「桃園中壢區石頭段[ ]土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案」，詳如說明，請查照。

說明：  
一、復貴府111年5月5日府都住更字第1110119936號函暨依本部111年5月25日台內營字第1110808704號函辦理。  
二、查旨案申請補助計畫內容尚有缺漏或待聲明事項，包括：  
(一)請補附直轄市、縣(市)主管機關初審會議紀錄函文、鄰地協調會議具體結論及其證明文件。  
(二)財務計畫有關費用籌措方式1節，涉及所有權人權利及義務，請補充說明是否業經更新會會員大會決議。  
(三)請補充重建更新意願調查證明文件，查所附更新會成立大會議決更新會章程、理監事選舉結果，並未討論與推動都市更新或旨揭補助案有關之議題。  
三、又本部業以111年5月25日台內營字第1110808704號函送修正「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新補助作業須知」予各直轄市、縣(市)政府在案(錄達)，請貴府鑒

111.6.19  
收件章

第1頁，共2頁

郵政信箱 1110909 08-33  
1110158151 有附件

主旨：關於貴府申請展延「桃園市中壢區石頭段39-142地號1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案」提送修正申請補助計畫書報請核定1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年9月23日府都住更字第1110269666號函暨依中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知第7點第1款第5目規定辦理。
- 二、貴府來函表示旨案修正事項預計於111年10月27日召開之都市更新會會員大會中討論，致無法於原訂期限報本部核定；考量前揭修正意見包括應完成調查都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，須納入會員大會討論並議決，爰同意所請展延至111年11月28日，屆時如仍未依限修正完竣者，請重新提案申請。

應完成都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，**須納入會員大會討論並議決**

- (二) **財務計畫有關費用籌措方式1節，涉及所有權人權利及義務，請補充說明是否業經更新會會員大會決議。**
- (三) **請補充重建更新意願調查證明文件，查所附更新會成立大會議決更新會章程、理監事選舉結果並未討論與推動都市更新或旨揭補助案有關之議題。**



# ✓ 桃園市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法

## 經核准籌組之都市更新團體

其補助上限為  
新臺幣40萬元

擬訂都市更新事業概要經核准  
其補助上限為新臺幣60萬元

## 經核准立案之都市更新團體

擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫經核定發布實施  
其補助上限各為新臺幣150萬元

撥款比例

- ◆檢具都市更新團體籌組核准函→ 30%
- ◆核准立案，檢具立案證書→ 70%

- ◆與規劃團隊簽訂契約後，檢具委託契約書→ 20%
- ◆報核後，檢具住宅處受理公文→ 30%
- ◆發布實施後，檢具核定發布實施函、核定計畫書圖→ 賸餘

### ◆ 補助對象：

- 1.依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條規定籌組都市更新團體之發起人。
- 2.申請都市更新事業概要經核准，且載明實施者為都市更新團體者，其申請人。
- 3.依都市更新條例第十五條經核准設立之都市更新團體。

### ◆ 補助次數：同一更新單元之申請以一次為限。

- 1.已接受本府或其他相關機關（構）補助者，不予補助。
- 2.更新單元範圍如有重疊時，優先補助先申請者，後申請者不予補助。

### ◆ 提高補助：應檢具相關證明文件

- 1.經本府認定須拆除重建之高氣離子建築物，補助上限提高新臺幣10萬元。
- 2.經中央主管機關造冊建檔之放射性污染建築物，補助上限提高新臺幣10萬元。

★ 本辦法補助所需經費，由本市都市發展基金或住宅處年度相關預算支應，不足部分得移至次年度辦理。

★ 「都市更新團體設立管理及解散辦法」於108.05.16修正名稱為「都市更新會設立管理及解散辦法」

# 課題討論及Q&A

## 更新會籌組階段作業事項

- 1.徵求7人以上所有權人擔任發起人
- 2.前置作業費收取(郵寄、謄本)
- 3.收取逾50%籌組更新會同意書
- 4.章程草案架構
- 5.建築線申請及建築師簽證事項

# 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	<b>發起人名冊</b> 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	<b>章程草案(參閱營建署都市更新作業手冊之附件3之4都市更新會章程之參考範例)</b>		
	3	<b>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</b> <b>或檢具逾50%同意書：更新單元土地及建物登記簿謄本、地籍圖謄本</b>		
	4	經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要( <b>核准函文</b> ) <b>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)</b>		
手冊	1	<b>籌組更新會申請書</b>		
	2	<b>已達條例第22條第2項前段規定比率計算表</b>		
<b>※土地及建物登記簿謄本申請當日為準</b>				
桃園市政府	1	地籍套繪圖(1/1000以上)	6	廢巷或改道說明圖
	2	地形套繪圖(1/1000以上)	7	更新單元劃定基準檢討 (*檢附桃園市自行劃定更新單元之詳細檢討資料。)
	3	都市計畫套繪圖(1/3000以上)	8	建築線指(示)定圖
	4	土地使用分區證明書	9	未涉鄰地法定空地及畸零地 (*更新單元非屬完整街廓，應檢附相關檢討圖說，並經建築師簽證。)
	5	公私有土地分佈圖	6-9項圖說須由建築師製作、檢討簽證	

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)**

# □ 籌組都市更新會申請文件範本

## 申請籌組檢核表

籌組○縣/市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元  
都市更新會申請籌組檢核表

審查項目	文件格式		說明
	符合	不符合	
一、申請書	1.申請範圍面積	●	
	2.地號	●	
	3.建號	●	
	4.申請理由及事項	●	
	5.發起人代表	●	
二、發起人名冊	1.發起人名冊	●	
	2.身分證明文件影本(法人登記證明文件)	●	
	3.(代表人指派書)	□	
三、章程草案	1.更新會名稱及辦公地點	●	
	2.實地地區	●	
	3.成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項	●	
	4.有關會務運作事項	●	
	5.有關費用分擔、公告及通知方式等事項	●	
	6.其他必要事項	●	
【一般情形】	四、發起人土地權利證明文件	□	
	1.地籍圖謄本	□	
	2.發起人土地登記簿謄本(以機關依法核發足資證明申請籌組之權利狀態之相關文件)	□	
五、事業概要計畫書及核准函	3.發起人建物登記簿謄本或合法建物證明(以機關依法核發足資證明申請籌組之權利狀態之相關文件)	□	
	1.主管機關事業概要核准函	□	
【特殊情形】	2.事業概要說明書(加蓋印信)	□	
	四、全體土地權利證明文件	□	
	1.地籍圖謄本	●	
五、籌組同意書及同意比率統計表	2.更新單元內全體之土地登記簿謄本(以申請籌組當日核發為準)	●	
	3.更新單元內全體之建物登記簿謄本(以申請籌組當日為準)	●	
	1.籌組同意書	●	
	2.私有土地所有權人同意比率是否達法定門檻	●	
同意比率	3.私有合法建築物所有權人同意比率是否達法定門檻	●	
	4.私有土地總面積同意比率是否達法定門檻	●	
	5.私有合法建築物總樓地板面積同意比率是否達法定門檻	●	
	同意比率統計表	●	

## 1.籌組都市更新會申請書

籌組○縣/市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元

都市更新會申請書

受文者：○縣/市/區政府

發文日期：中華民國○年○月○日

發文字號：

附件：籌組「○縣/市/區○段○小段○地號等○筆土地更新單元都市更新會」相關申請文件

主旨：檢送申請籌組「○縣/市/區○段○小段○地號等○筆土地更新單元都市更新會」相關申請文件，請 惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

一、依都市更新條例第 27 條及都市更新會設立管理及解散辦法第 3 條規定辦理。

二、本更新單元位於○區○段，其範圍如附圖所示，面積○平方公尺，計○地號等○筆；○建號等○筆。

三、本案同意籌組之比例已達都市更新條例第 22 條規定，得免附事業概要， 惠請核准籌組「○縣/市/區○段○小段○地號等○筆土地更新單元都市更新會」事宜。

○縣/市/區○段○小段○地號等○筆土地更新單元都市更新會發起人

發起人代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

發起人印 (簽章)



# □ 籌組都市更新會申請文件範本

## 2. 發起人名冊及其身分證明文件

都市更新會發起人名冊

編號	姓名	地號	建號	聯絡地址	聯絡電話
	(代表人)				

發起人身分證明文件影本

編號	正面	反面
1		

## 目前登記發起人名單

發起人	門牌

- 收取**七位以上**發起人(屋地同人)身分證正反面影本
- 推舉籌備小組代表人(成立大會召集人、第三類謄本申請代表人)

**歡迎踴躍報名登記！**



# 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號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 年中報地價 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 土地使用收益限制的定專簿；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位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) 以門牌查詢地建號 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)   
 (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	

- 申請文件：
- 申請書
  - 1/10全區人數或面積籌組同意書影本
  - 1/10人數身分證影本
  - 預定範圍圖
2. 確認申請籌組送件日期，於申請籌組當天取件。

# □ 籌組都市更新會申請文件範本

## 3. 籌組更新會同意比率與同意書

### 籌組更新會同意比率(參照條例#22事業概要)

基本資料	土地		建物	
	面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
全區總和(A)	2,854.00	186	16,664.05	75
公有(a)	0	0	0	0
排除條例 #24(b)	1.21	3	0	0
計算基準 (B=A-a-b)	2,852.79	183	16.664.05	75
<b>更新會設立籌組同意門檻</b> <b>不計公有土地人數及面積及條例#24</b>				
同意書數值	>1,426.39	>91	>8,332.03	>37
同意比率 > B×50%	50%	50%	50%	50%

○ 縣 / 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  縣  市  區  段  小段  地號等 ○ 筆土地更新單元都市更新會「實地更新」同意之土地及建物權利範圍如下：

一、土地

鄉鎮市區	○區	
地 段	○段	
小 段	○	
地 號	XX	
土地面積 (m <sup>2</sup> )	XX.XX	
權利範圍	○/○	
持分面積 (m <sup>2</sup> )	XX.XX	

二、建物

坐落地址	建 號	○
	建物門牌號	XX 路 XX 號之 XX
	地 段	
	地 號	XX
樓 地 板 面 積 (m <sup>2</sup> )	建物層次/地樓層數	X/X
	主建物總面積 (A)	XX.XX
	附屬建物面積 (B)	XX.XX
	面積 (C)	
共有部分	權利範圍 (D)	
	持分面積 E=C×D	
	權利範圍(F)	○/○
	持分面積 (m <sup>2</sup> ) F=(A+B)×F	XX.XX

立同意書人(法定代理人):    (簽名並蓋章)

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 年 月 日

■ 本同意書僅限於籌組「○縣/市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元都市更新會」使用，禁止作他用。

■ 如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。

# □ 籌組更新會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。



# 籌組及成立大會同意比率

本案計算基礎暫依電子謄本計算統計，實際更新單元範圍面積、人數依地政單位登記資料為準。

基本資料 項目	土地		建物		會員人數 (土建物人數 聯集)
	面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數	
全區總和(A)	2,854.00	186	16,664.05	75	186人
排除總和(c)	1.21	3	0	0	
計算總和(B=b-c)	2,852.79	183	16,664.05	75	

備註：本案無公有土地及建物

## 更新會籌組同意門檻

私有土地及建物人數、面積 <b>4數</b> 值須均 <b>逾</b> 1/2(B×50%)	土地		建物	
	面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	>1,426.39	>91	>8,332.03	>37
目前有意願數	1,743.49	43	10,277.33	43
目前有意願比率	61.10%	23.24%	61.67%	57.33%

## 成立大會重大議決事項門檻

會員人數及全區土地、建物面積)均 <b>逾</b> 1/2同意	會員人數	土地面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(m <sup>2</sup> )
		>93	>1,427



# □ 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(共計七章之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~#36)

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(#37~#38)

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~#42)

說明章程效力、不足或抵觸法令時之執行原則、章程修改程序。

# 所有權人與輔導團隊合作分工事項

階段	社區要做那些事?	委任專業團隊協辦那些事?
發起籌組	<ol style="list-style-type: none"> <li>7位以上潛在發起人及推動業務分工</li> <li>建立社區LINE群組與通訊資料</li> <li>初步設定重建範圍</li> <li>繳交1/10申請第三類謄本身分證影本(蓋章)</li> <li>研討章程草案(會址、理監事人數、會費)</li> <li>簽署籌組更新會同意書(逾50%)</li> <li>出具並確認申請更新會籌組文件 (發起人身分證明文件、謄本、籌組同意書)</li> <li>募集籌組立案行政作業費(申請謄本、郵資、印製資料)</li> <li>委任專業團隊</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>召開重建推動會議公開徵求7位發起人(含熱心住戶)</li> <li>基地課題、籌組立案流程、章程草案重點講解</li> <li>舊容積分回比例及中央重建補助款預估</li> <li>協助製作籌組更新會同意書</li> <li>協助申請第三類謄本</li> <li>協辦推動工作會(社造型)之擬訂議題及決策模式</li> <li>劃定更新單元可行性檢討、建築線指定</li> <li>製作產權清冊與分析</li> <li>協助社區動員與籌組的專技工具(表單)</li> <li>製作動態文宣(LINE群組或紙本)</li> <li>製作更新會籌組核准申請文件</li> <li>協助更新會委任專業機構統籌辦理都更業務</li> </ol>
成立大會立案	<ol style="list-style-type: none"> <li>確定成立大會日期及會前準備作業</li> <li>徵求成立大會委託書確保出席人數(逾50%)</li> <li>親送或郵寄會員大會通知單</li> <li>登記候選理監事達章程草案名額</li> <li>協助成立大會報到接待及唱計監票作業</li> <li>親自或委託出席成立大會議決重大事項</li> <li>臨時理事會選出理事長</li> <li>確認申請更新會立案核准文件</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>協辦成立大會</li> <li>投票選舉表單、統計軟體</li> <li>製作成立大會通知及資料</li> <li>製作立案申請文件</li> <li>製作議事錄</li> <li>製作更新會立案核准申請文件</li> </ol>
補助款與委任	<ol style="list-style-type: none"> <li>蒐集分配意願需求調查問卷</li> <li>回饋建築設計需求及社區課題、基地現況照片</li> <li>派員出席初審、複審會議</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>製作調查問卷</li> <li>撰寫中央都市更新補助款計畫</li> <li>出席初審、複審會議</li> </ol>



# 簡報結束

簡報QRcode

