

113年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

基礎知能課程

都市更新會籌組立案與會務運作

講 師|李明蓉

現 職|君澤都市建築股份有限公司

課程日期| 113.08.22

講師簡歷

現職 /

臺北市都市更新整合發展協會

理事

吉澤建設開發股份有限公司

特助

君澤都市建築股份有限公司

學歷 /

國立台北大學

不動產城鄉發展學系

學士

國立政治大學

地政學系

碩士

經歷 /

臺北市都更處

都市更新法令宣導專業團隊

臺北市都更處

1 5 人連署都市更新法令說明

講師

新北市建築師公會

1 1 1 年都更推動師培訓課程

講師

新北市建築師公會

1 1 2 年都更推動師培訓課程

講師

簡報大綱

壹、都市更新會發起

貳、都市更新會籌組立案

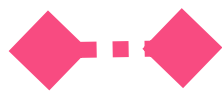
參、都市更新會會務運作

肆、統籌機構與協力團隊委任

壹、都市更新會發起

都市更新條例第3條的實施者....

都更推動主體



實施者

公辦都更

民辦都更

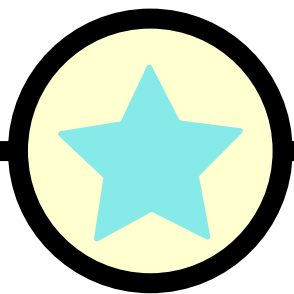
政府機關
(構)

專責法人或機構

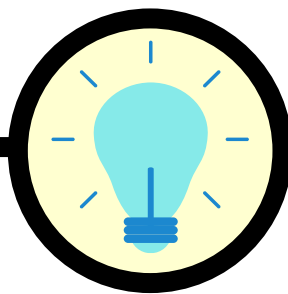
都市更新會

都市更新事業機構

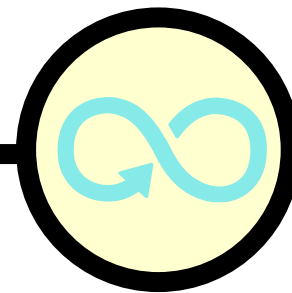
都市更新會發起籌組立案~



瞭解
都更知識



探索
社區特性



確立
籌組必要



瞭解 都更知識

自主更新，你問我答！ 即刻起為您服務

台北市 自主更新 諮詢工作站

Q&A

台北都更解壓說概念館
(中山區明水路397巷26弄5號)

每週四晚間 18:30~21:00

主辦單位 臺北市都市更新處 執行單位 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

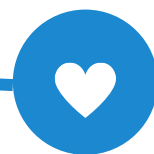


瞭解 都更知識

事業
計畫

估價

更新
會



都更
程序

權利
變換

選屋



瞭解
都更知識

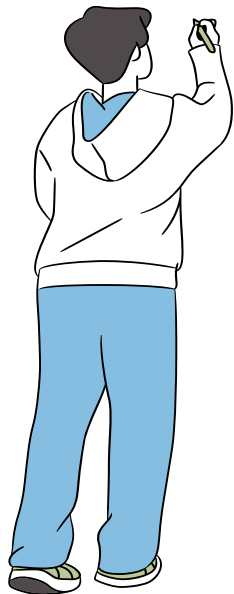
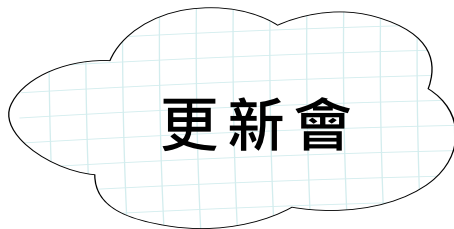
北市都市更新處 網站



15人聯署
法令說明會申請書



探索 社區特性



- 1 社區號召力強
- 2 擁有籌資能力
- 3 尊重共同負擔機制
- 4 成能達事業計畫門檻
- 5 未來能達融資門檻
- 6 尊重專業且願意溝通
- 7 承擔與控管風險



確立 籌組必要

成立更新會=住戶組成建設公司

- ◆ 社區對重建需求強烈
- ◆ 社區具籌資能力
- ◆ 住戶可長期積極參與決策與監督

貳、都市更新會籌組立案



更新會籌組流程

參、都市更新會籌設行政審核標準化作業流程

一、審核作業流程

更新會籌設審核作業流程如下：

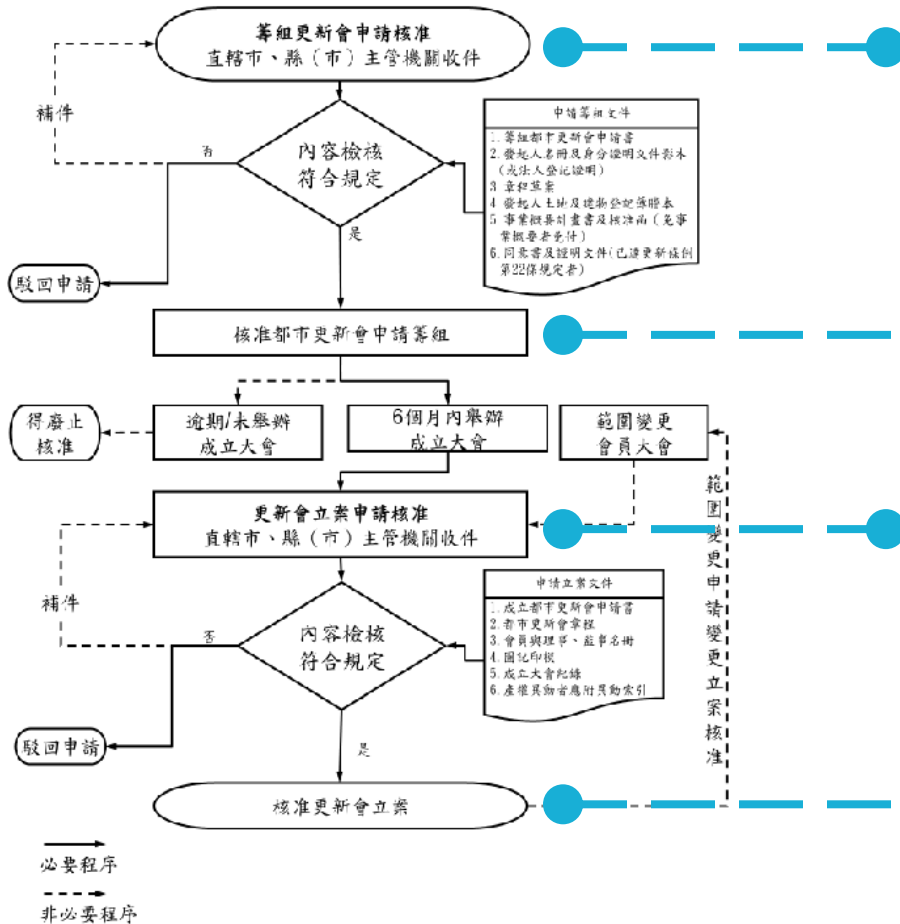


圖 3-4 更新會籌設審核作業流程圖

更新單元

申請籌組

核准籌組

申請立案

核准立案

申請籌組

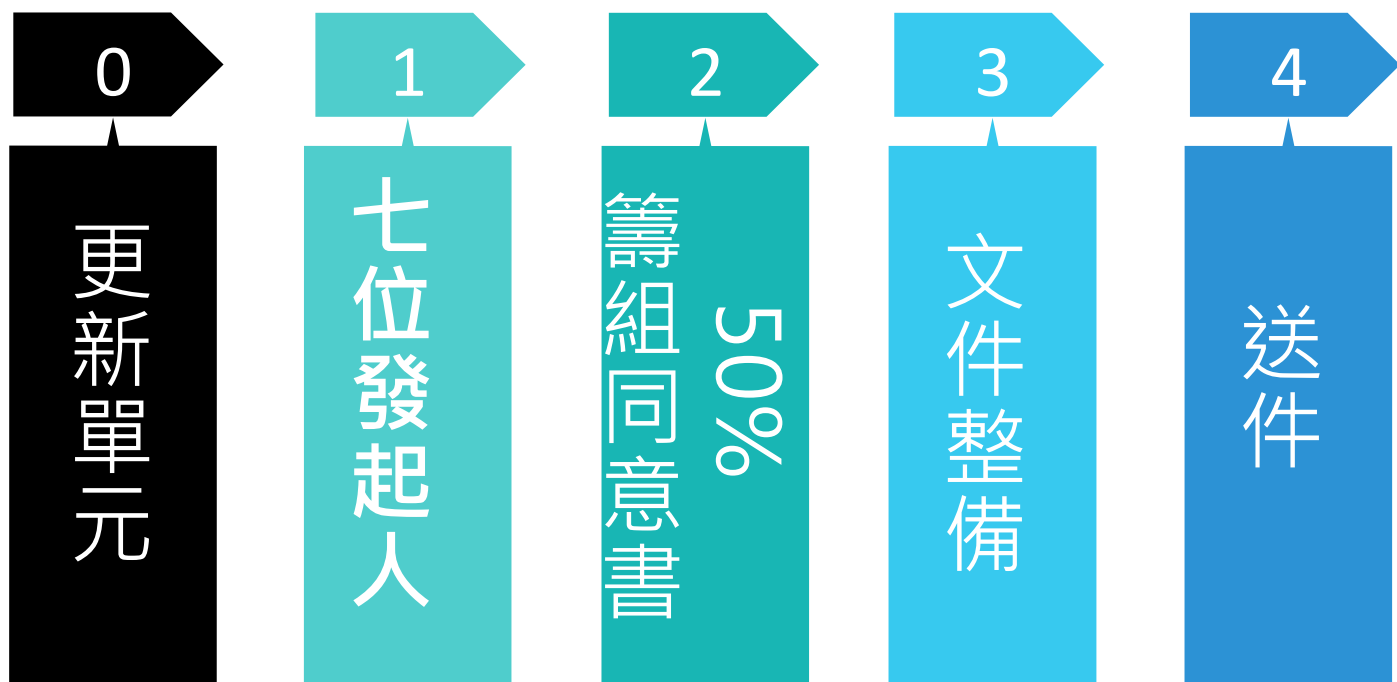
必備文件:

籌組都市更新會申請書、發起人名冊及身分證明文件、章程草案

其他文件:

一般情形:發起人在更新單元內之土地及建物登記謄本、經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要

特殊情形:更新單元內全體之土地及建物登記謄本、達更新條例第22條第2項前段規定之都市更新會設立籌組同意書及同意申請籌組都市更新會比率計算表。



都市更新會之設立籌組同意

○○ (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 段			
地 號			
土地面積 (m)			
權利範圍			
持分面積 (m)			

二、建物

建 號				
建物門牌號				
坐落地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m)	建物層次/總樓層數			
	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	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 (m) (A+B+E)*F				

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署人印

簽名並蓋章

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署人印

(簽名並蓋章)

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。

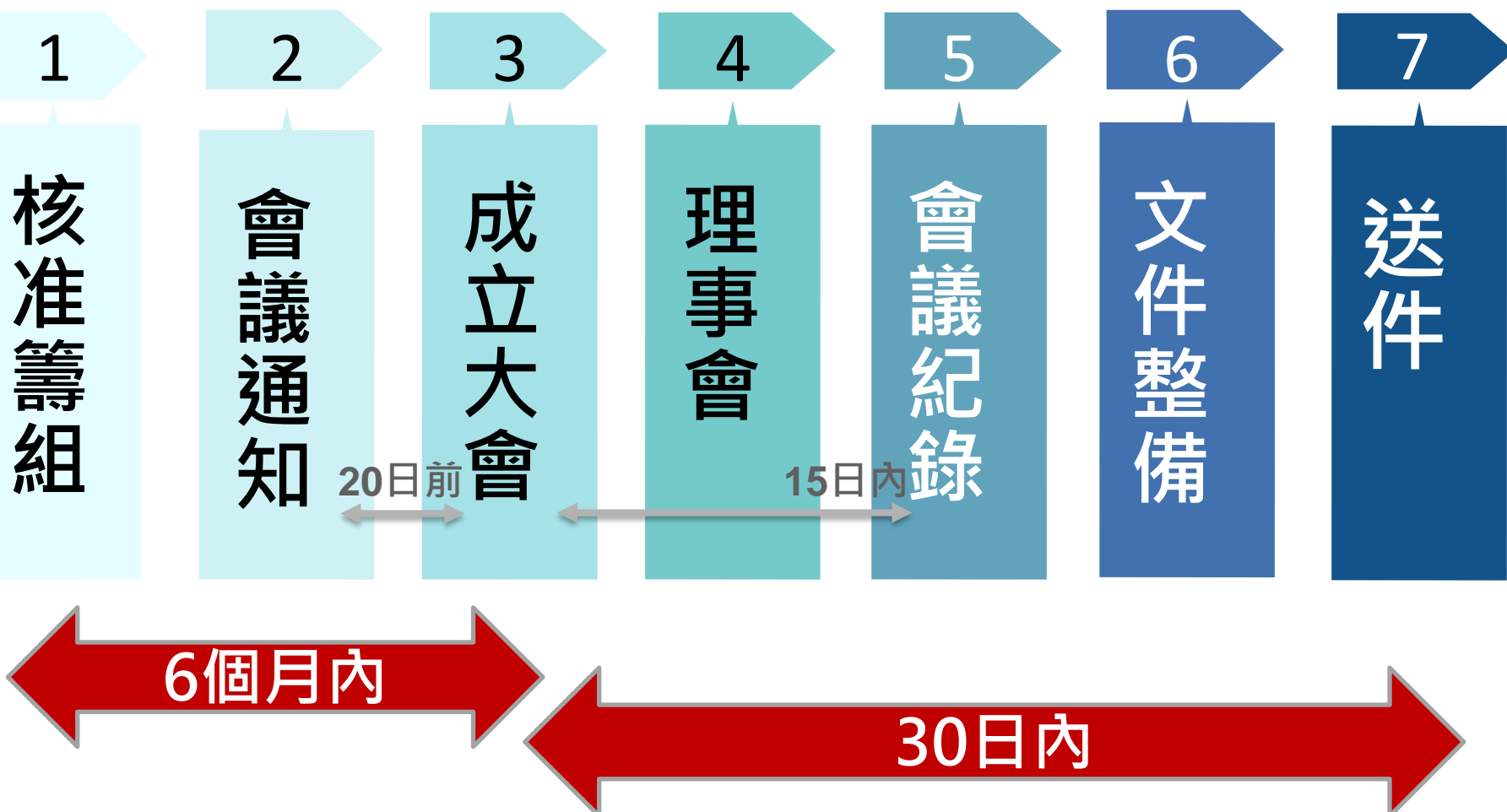
■如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。

申請立案

應備文件

- 成立都市更新會申請書
- 都市更新會章程
- 會員與理監事名冊
- 圖記印模及成立大會紀錄。

所有文件均需加蓋都市更新會印信及理事長印鑑



成立大會

1. 公有土地須納入計算比例。
2. 議決案需現場說明出席率、計算同意率。
3. 理監事總名單 應進行議決。



會議通知	會議紀錄
另函請主管機關派員列席	另送主管機關備查
20日前通知 (各會員)	會後15日內 分發各會員

項目	出席門檻			議決門檻		
	人數	土地面積	建物面積	人數	土地面積	建物面積
重大議決 章程 理監事選任	-			皆逾50%同意		

會員大會出席率及議決同意比率統計表

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 ²)	合法建築物樓地板面積 (m ²)	是否出席	是否同意
1							
2							
3							
合計	會員總人數： <input type="radio"/> <input type="radio"/> 人			<input type="radio"/> <input type="radio"/> m ²	<input type="radio"/> <input type="radio"/> m ²	<input type="radio"/> 人出席	<input type="radio"/> 人同意
同意比率核算							
同意人數	<input type="radio"/> 人		同意土地面積	<input type="radio"/> <input type="radio"/> m ²		同意建築物面積	<input type="radio"/> <input type="radio"/> m ²
	<input type="radio"/> <input type="radio"/> %			<input type="radio"/> <input type="radio"/> %			<input type="radio"/> <input type="radio"/> %

【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。

籌組都市更新會 作業文件

內政部國土管理署都市更新入口網



都市更新入口網
Urban Regeneration Portal Site

作業手冊

本作業手冊及作業原則非行政程序法第159條所稱行政規則，於個案執行時，應視個案特性及配合實際需要參考運用。

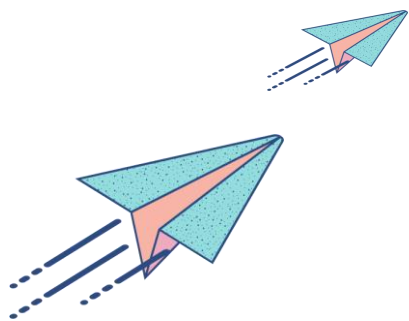
請選擇查詢條件 [清除條件](#) 請輸入關鍵字 [搜尋](#)

項目	檔案名稱	發布日期	下載
都市更新作業手冊	都市更新作業手冊(odt檔)	109.03.26	下載
	都市更新作業手冊(含勘誤說明)(pdf檔)	109.03.26	下載
政府主導都市更新推動原則及推動手冊	政府主導都市更新推動原則及推動手冊(odt檔)	109.03.26	下載
	政府主導都市更新推動原則及推動手冊(pdf檔)	109.03.26	下載
政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊	政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊(odt檔)	109.03.26	下載
	政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊(pdf檔)	109.03.26	下載

叁、都市更新會會務運作

更新會 內部治理

 決策	會員大會	股東會
 籌備執行	理事會	董事會
 監督	監事	監察人
 日常事務	總幹事 /會務單位	員工
 協力夥伴	專業協力廠商	



會員大會

- 1.公有土地須納入計算比例。
- 2.議決案需現場計算出席、同意率。
- 3.理監事總名單 應進行議決。



會議型態	召開頻率	會議通知 另函請主管機關派員列席	會議紀錄 另送主管機關備查
定期會議	每6個月至少一次	20日前通知 (各會員)	會後15日內 分發各會員
臨時會議	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事會認為必要 ● 會員1/5以上之請求 ● 監事函請召集 	2日前送達通知 (各會員)	

項目	出席門檻			議決門檻		
	人數	土地面積	建物面積	人數	土地面積	建物面積
重大議決	-	-	-	皆逾50%同意		
一般議決	皆逾50%			皆逾出席之50%同意		
報告案	-	-	-	-		

理事會

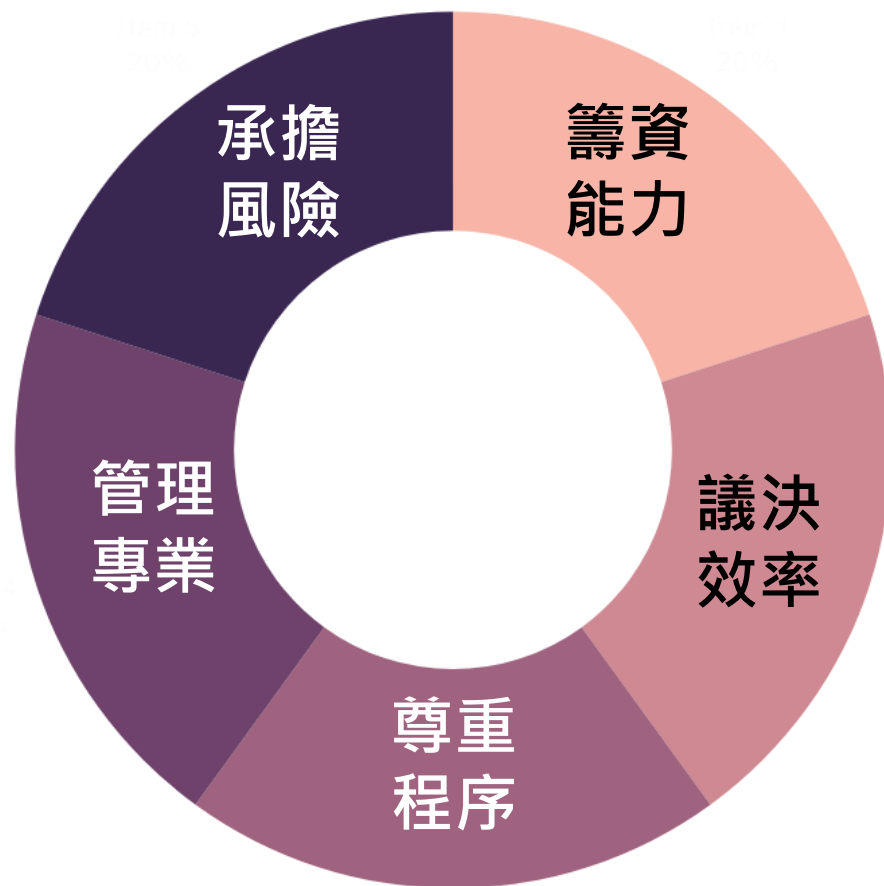
- 理事僅能由理事代理出席
- 每一理事以代理一人為限



會議型態	召開頻率	會議通知	會議紀錄
定期會議	至少每3個月一次	7日前通知 (理事及監事)	會後15日內 (分發各理事)
臨時會議	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事長認有必要 ● 經過半數理事提議 	2日前送達通知 (理事及監事)	

項目	出席門檻	議決門檻
重大議決	達2/3	逾出席之1/2同意
一般議決	逾1/2	逾出席之1/2同意
報告案	-	-

更新會 核心課題



肆、統籌機構與協力團隊委任

統籌機構的定義

都市更新條例 第 28 條

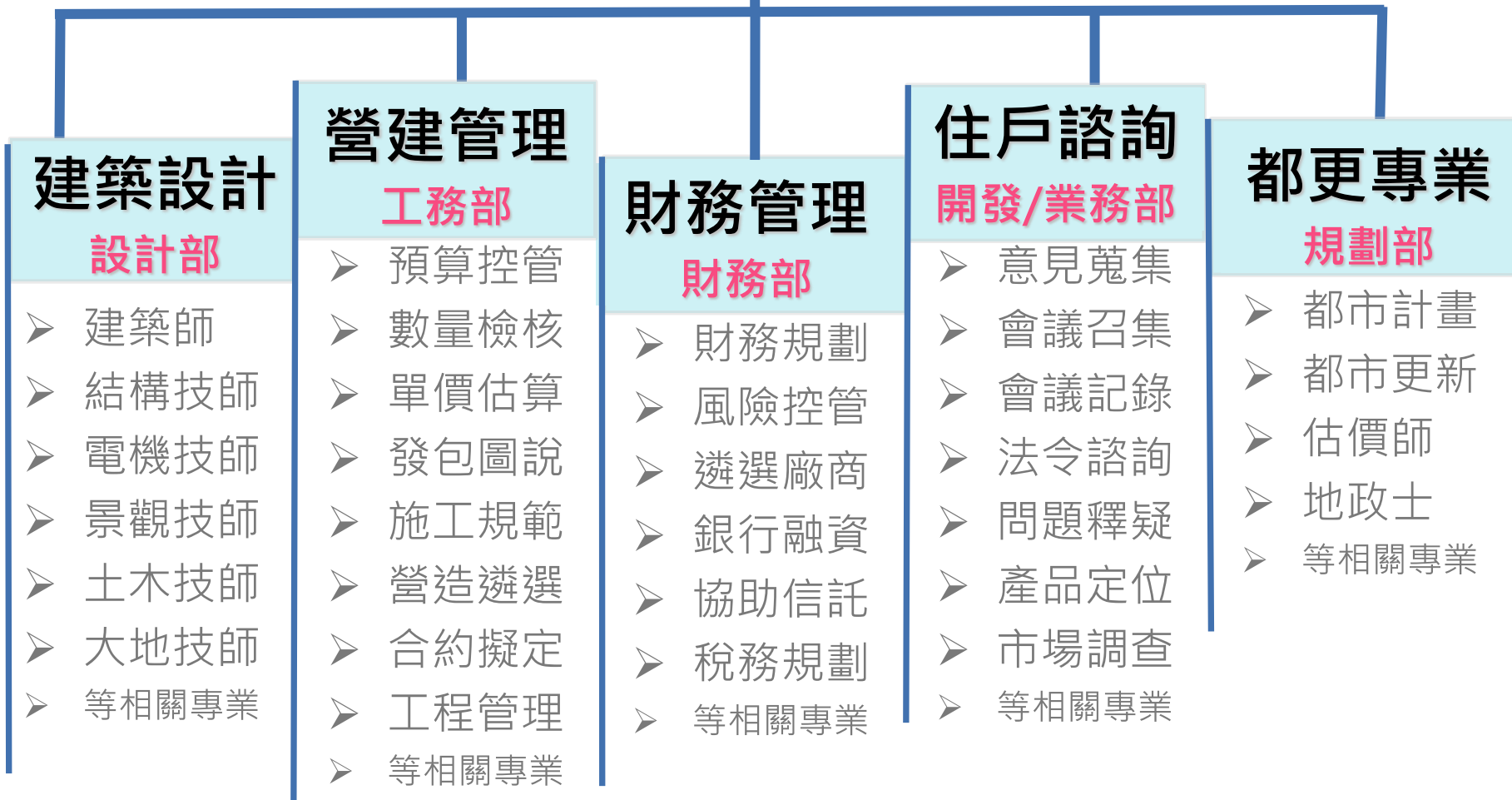
都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。

都市更新作業手冊-都市更新會章程（參考範例）

第24條 會員大會之權責如下(....刪節....)

三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。

統籌機構的必要性



註:工作內容需視實際狀況與各公司內部作業調整之。

統籌機構的委任範圍

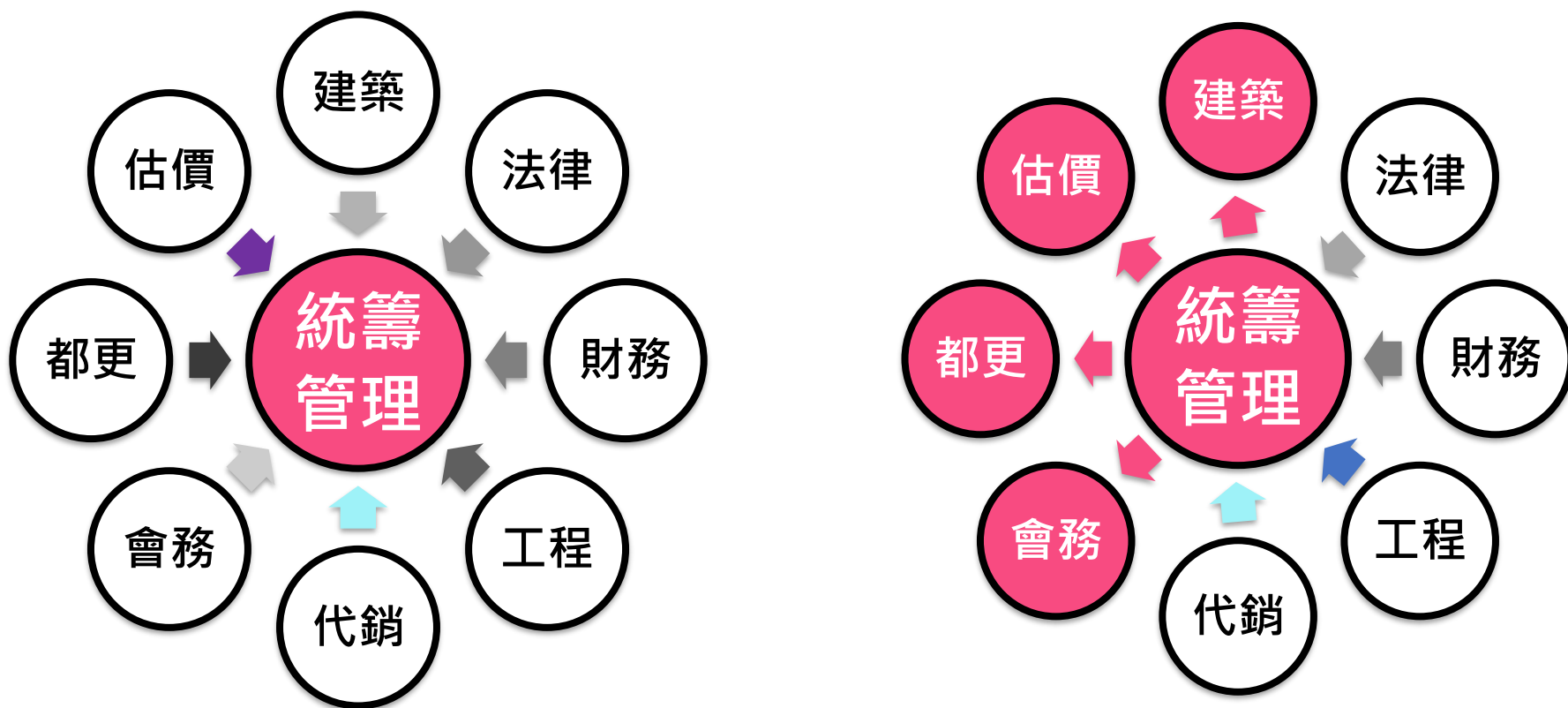
更新會推動重建階段工作說明...

階段 項目	1 發起整合	2 計畫擬定與審議	3 請照、興建	4 交屋與結案	5 清算解散
法律顧問	●	●	●	●	●
會計師與記帳士	●	●	●	●	●
會務管理	●	●	●	●	●
都市更新規劃	●	●	●	▲(成果備查)	
建築設計	●	●	▲(重點監造)		
不動產估價師	●	●			
地政士		●	●	●	
工程管理		●	●	●	
營建工程			●	●	
代銷廣告業			●	●	
物業管理公司				●	

註:上表僅列出重點工作項目，實際執行會因個案調整。

統籌機構的委任形式

純管理？委託範圍？委託階段？墊資墊工？



統籌機構 收費標準

以共同負擔為標準

各項委任標準提列
 人事行政管理費、風險管理費、
 工程管理費、營建費用、總共
 同負擔之相當比率。

以市價為標準

總銷金額、總營建費用金額或
 總融資金額之相當比率。



責任不同 收費亦不同...

由統籌單位代墊資金時 注意事項

- 利潤合理性
- 資金型式
- 請款與還款(條件與形式)
- 合約期程與退場機制。



統籌機構兼任營造施工時 注意事項



- 合約複雜度高
- 導入第三方控管機制
- 變更設計、材料及之流程
- 追加減之控管
- 合約期程與退場機制。



~~簡報結束×敬請指教~~