

113年度 桃園市自主更新教育訓練

推動主體_自行實施 都市更新會運作管理

課程講師 | 李明蓉

現 職 | 君澤都市建築股份有限公司 副總經理

課程日期 | 113.12.16(一)

簡報大綱

壹.都市更新會籌組立案

貳.都市更新會會務管理

參.委任統籌辦理都市更新業務機構



壹、都市更新會籌組立案

- 一、都市更新會發起
- 二、都市更新會籌組立案

都市更新條例 第3條

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

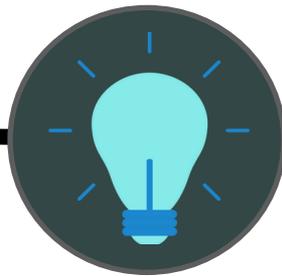
都市更新事業機構

都市更新會發起籌組立案~



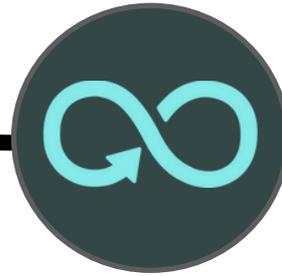
瞭解

都更知識



探索

社區特性



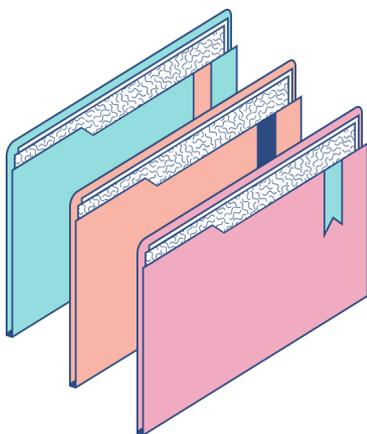
確立

籌組必要

瞭解都更知識



探索社區特性



社區特性

1 社區號召力強

3 尊重共同負擔機制

6 尊重專業且願意溝通

7 理解風險承擔與控管

確立籌組必要

成立更新會=住戶共同組成建設公司

- 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



壹、都市更新會籌組立案

一、都市更新會發起

二、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：

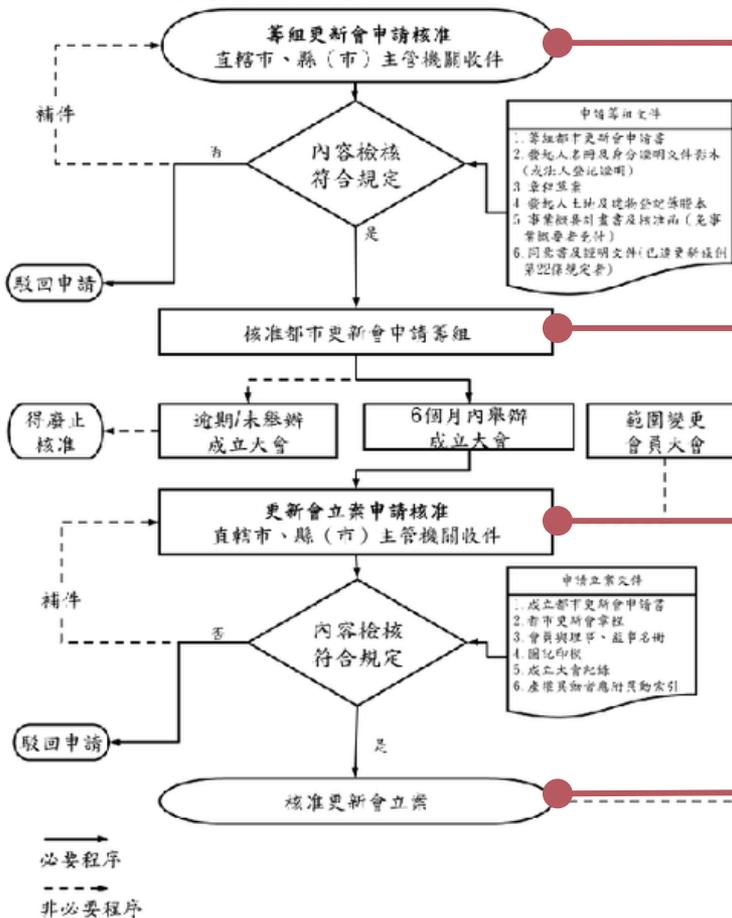


圖 3-4 更新會籌設審核作業流程圖

符合更新單元

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。

地方政府:申請籌組檢核表(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)

更新單元

七位發起人

50%
籌組同意書

文件整備

送件

自行組織都市更新會同意書

○○(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 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			
建物層次/總樓層數				
樓地板面積 (m)	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： 簽署
人印 立同意書人(法定代理人)： 簽署
人印

統一編號： (簽名並蓋章) 統一編號： (簽名並蓋章)

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。

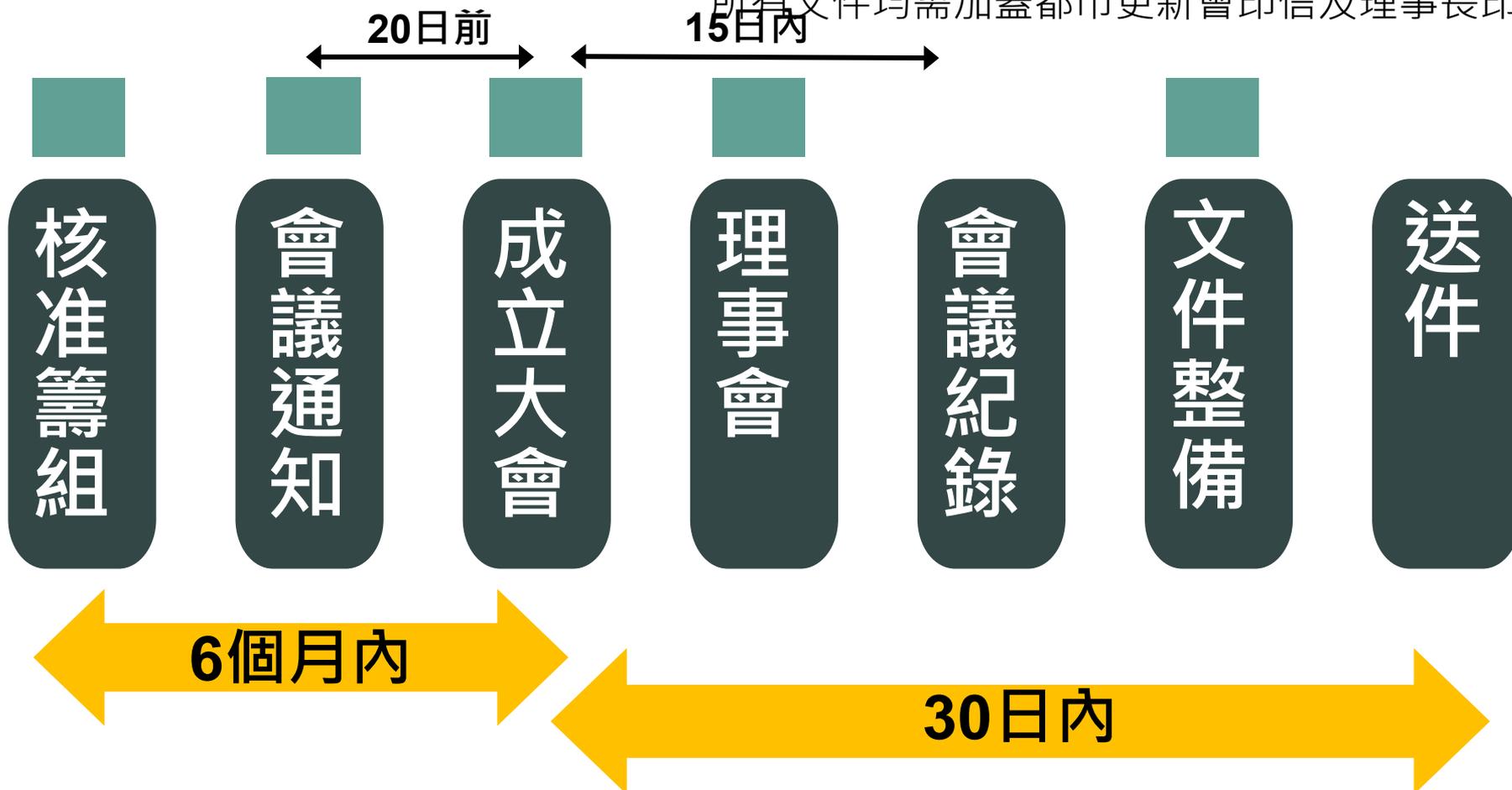
簽名並蓋章

籌組立案

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。
- 立案檢核表

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。

<p style="text-align: center;">會議通知 另函請主管機關派員列席</p>	<p style="text-align: center;">會議紀錄 另送主管機關備查</p>
<p style="text-align: center;">20日前通知 (各會員)</p>	<p style="text-align: center;">會後15日內 分發各會員</p>

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 理監事選任等	-			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：○○人			○○m ²	○○m ²	○人出席	○人同意
同意比率核算							
同意人數	○人		同意土地面積	○○m ²		同意建築物面積	○○m ²
	○○%			○○%			○○%

【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。
- 如左垂土表法重頂（更新會辦法第 10 條第 1 項第 1、2 款），應經會員人數超過 1/2，並其所占土

籌組都市更新會 作業文件



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](#)

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

內政部國土管理署-都市更新入口網

■ 重建規劃補助-經費核算

以更新會會員人數(按土地及建物所有權人計算)分級距計算；
並以申請補助當時之權利狀況為準。

人數	擬訂 <u>都市更新事業計畫</u> 補助金額上限	擬訂 <u>權利變換計畫</u> 補助金額上限
人數 \leq 50人	150萬元	100萬元
51人 < 人數 \leq 100人	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 101人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
合計	\leq 500萬元(上限)	\leq 300萬元(上限)



因基地面積逾3,000 m²或所有權人數達400人以上及屬於海砂屋、老舊危險複合用途之建築物等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限。

重建規劃補助-撥款方式



第1期款:簽訂契約

- ✓ 補助案核准函
- ✓ 委託契約書影本
- ✓ 納入預算或超支併決算證明文件
- ✓ 請款明細表
- ✓ 收據

50%

第2期款:公開展覽

- ✓ 擬訂都市更新事業計畫公開展覽函
- ✓ 納入預算或超支併決算證明文件
- ✓ 請款明細表
- ✓ 收據

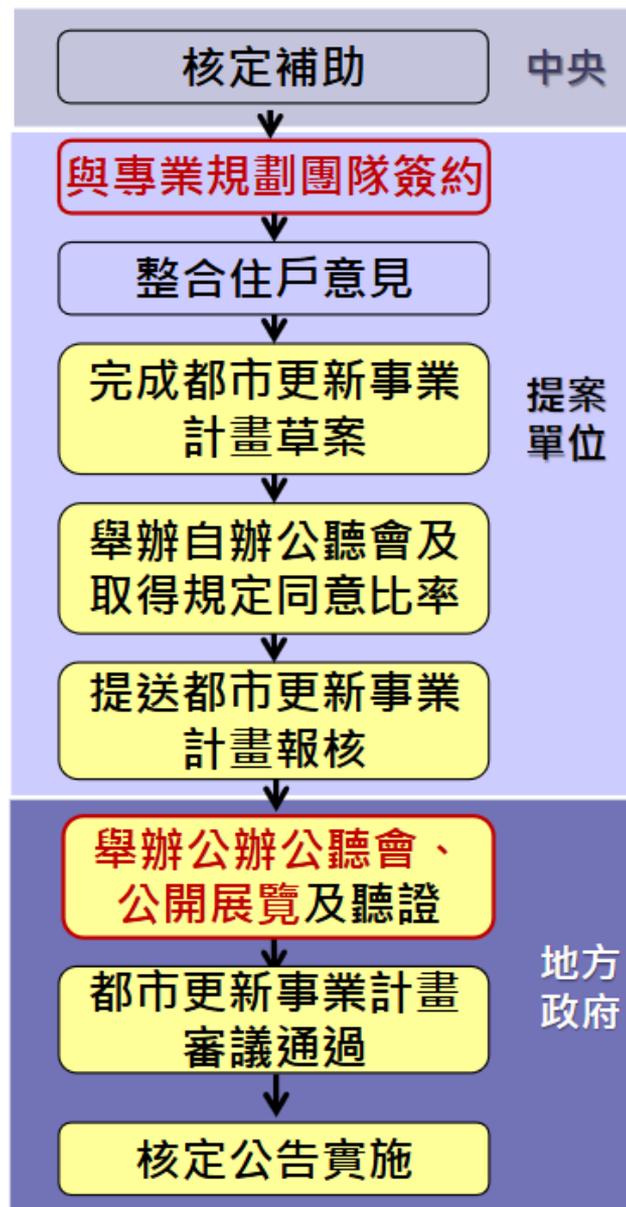
50%

按契約進度請撥

地方主管機關得依其自治規定訂定請撥款條件及制定契約範本，並按提案單位與受託專業團隊契約進度管控制撥付。



申請權利變換計畫費用亦同



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

:: 網站導覽 | EN | 無線 | TGOSMaps

熱門搜尋： 國際研討會

都更查詢

公開評選平台

主題專區

法令查詢

活動專區

下載專區

訊息公告

項目

檔案名稱

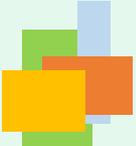
發布日期

下載

113年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨危老重建教育講習-東區場	1.中央自主更新補助規定說明	113.10.18	PDF 下載
	2.都市更新會籌組立案、會務運作及資金籌措	113.10.18	PDF 下載
	3.自主更新會常見課題及處理	113.10.18	PDF 下載
	4.危老重建法令講習	113.10.18	PDF 下載
	5.花蓮危老重建實務及案例簡報	113.10.18	PDF 下載
113年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨危老重建教育講習-南區場	1.都市更新常見權益課題及處理(1)(2)	113.10.11	PDF 下載
	2.都市更新權益分配與估價實務	113.10.11	PDF 下載
	3.危老重建相關法令說明	113.10.11	PDF 下載
	4.危老重建實務及案例分享	113.10.11	PDF 下載
113年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨危老重建教育講習-中區場	1.都市更新常見權益課題及處理(1)(2)	113.09.23	PDF 下載



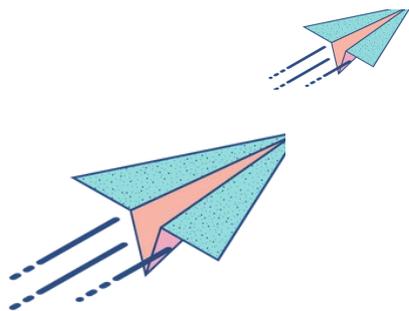
113年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨都市危險及老舊建築物加速重建條例」教育講習計畫



貳、都市更新會會務管理

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	-	-

議事規則

- 1 會議**
會議性質、目標、權限設定、**會議通知**
- 2 議程**
議程安排、時程控管
- 3 發言**
發言順序、內容、時間、規範
- 4 提案與議決機制**
提案程序、投票形式、**議決通過門檻**
- 5 會議記錄**
會議記錄、保存與公開、後續追蹤
- 6 臨時動議與道德規範**
突發事件之處理、會議倫理

備註:議事規則關於法規無規定之部分，建議更新會自治訂立。



參、委任統籌辦理都市更新業務機構

- 一、統籌機構的必要性與委任範疇
- 二、選任流程與規範
- 三、收費標準
- 四、簽訂契約應注意事項

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。

今日僅就個案經驗分享，實際應依個案與相關法規和專業意見為準。如有任何疑問，請諮詢專業人士。

成立更新會=住戶共同組成建設公司

建築設計 設計部

- 建築師
- 結構技師
- 電機技師
- 景觀技師
- 土木技師
- 大地技師
- 等相關專業

營建管理 工務部

- 預算控管
- 數量檢核
- 單價估算
- 發包圖說
- 施工規範
- 營造遴選
- 合約擬定
- 工程管理
- 等相關專業

財務管理 財務部

- 財務規劃
- 風險控管
- 遴選廠商
- 銀行融資
- 協助信託
- 稅務規劃
- 等相關專業

住戶諮詢 開發/業務部

- 意見蒐集
- 會議召集
- 會議記錄
- 法令諮詢
- 問題釋疑
- 產品定位
- 市場調查
- 等相關專業

都更專業 規劃部

- 都市計畫
- 都市更新
- 估價師
- 地政士
- 等相關專業

註:工作內容需視實際狀況與各公司內部作業調整之。

為何需要統籌機構?

都市更新涉及都市計畫、建築法規、工程技術、財務評估等多重專業領域，一般住戶難以獨自完成。委託專業的統籌機構協助，能有效整合各方資源，降低風險，確保更新過程順利進行。

1 專業知識

統籌機構擁有豐富的都市更新經驗和專業知識，能為更新會提供全方位的諮詢和協助。

2 資源整合

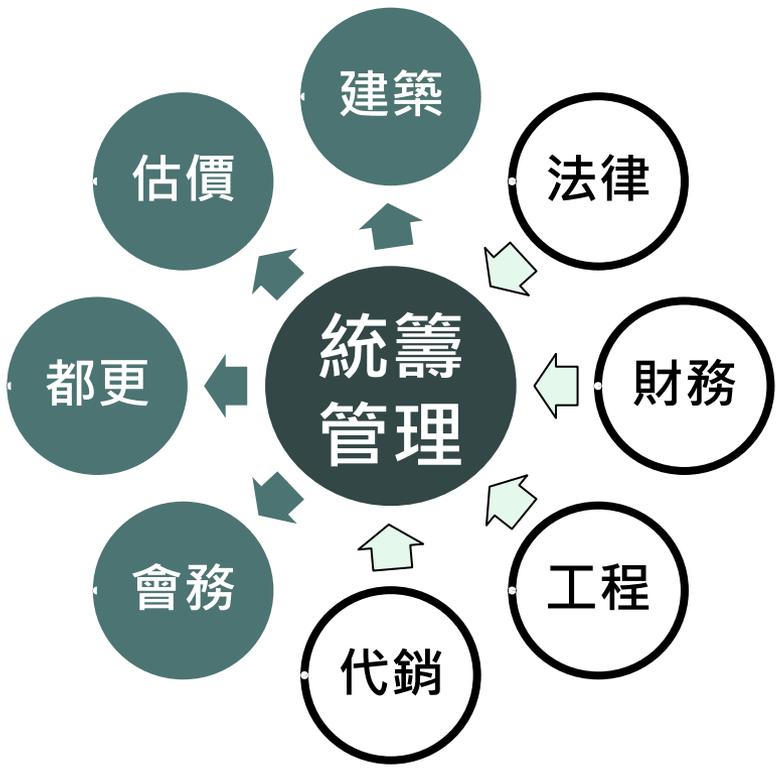
統籌機構能協調各方專業團隊，包括建築師、律師、估價師等，確保更新過程順暢。

3 溝通協調

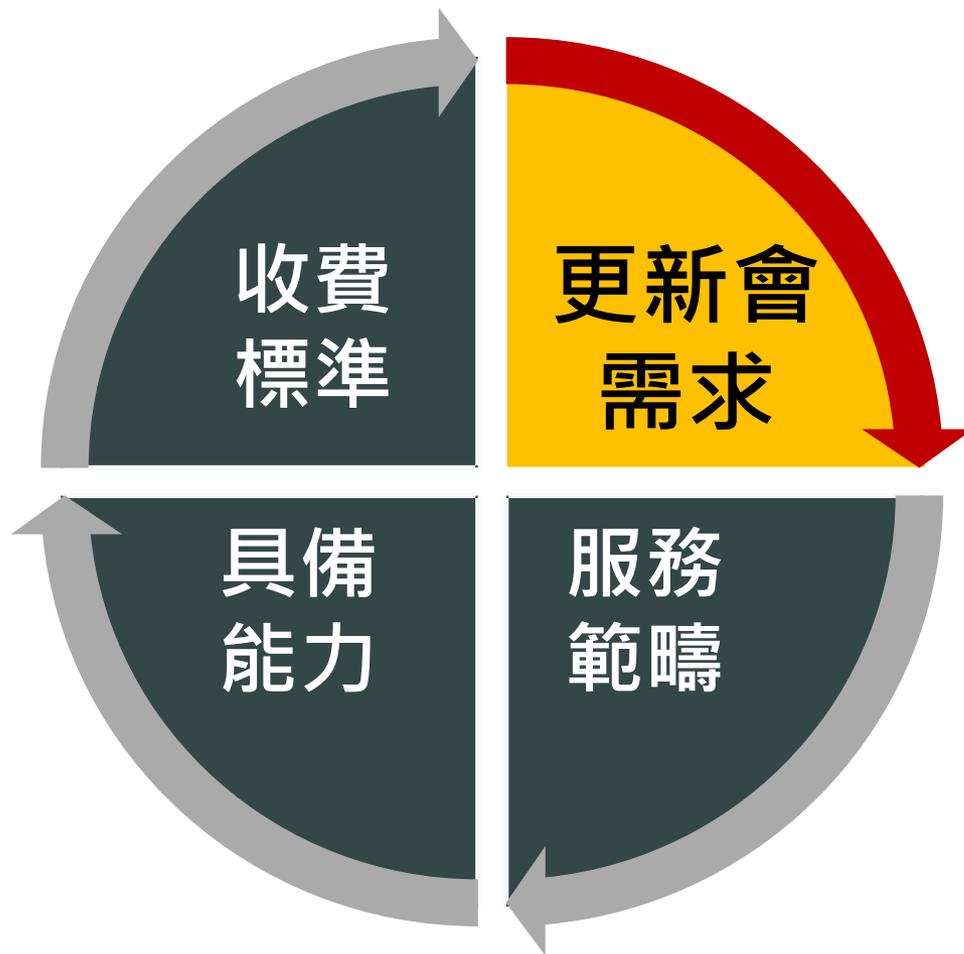
統籌機構扮演住戶與政府、建商等單位間的橋樑，促進溝通，減少誤解和衝突。

統籌機構的委任形式

純管理? 委託範圍? 委託階段? 墊資墊工?



統籌機構應統籌(委任)哪些事項



統籌機構

狹義 ~ 可 純管理

廣義 ~ 可 包山包海



參、委任統籌辦理都市更新業務機構

- 一、統籌機構的必要性與委任範疇
- 二、選任時點、流程與規範
- 三、收費標準
- 四、簽訂契約應注意事項

更新會推動重建階段工作說明

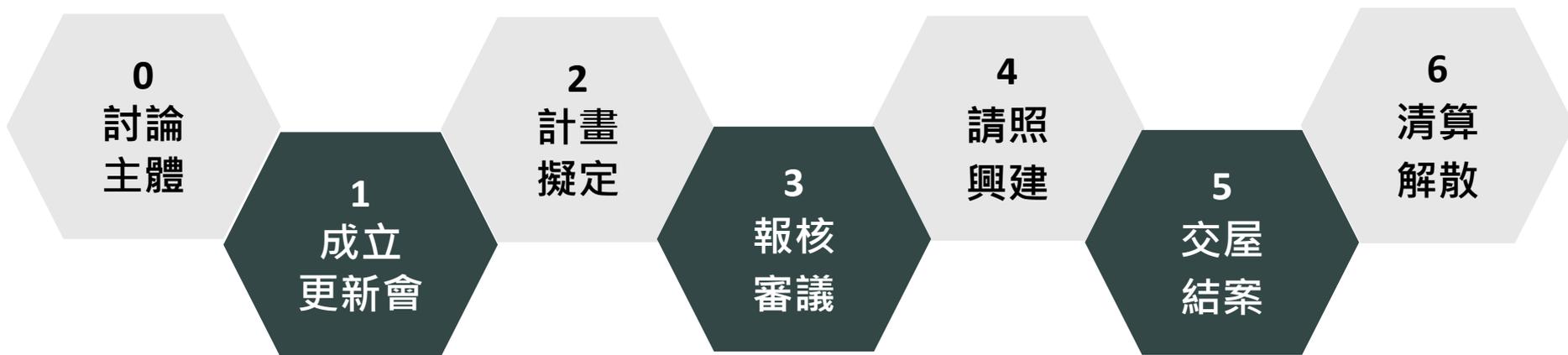
更新會推動重建階段工作說明...

性質	階段項目	籌備階段 發起整合	計畫擬定審議 計畫擬訂、審議	請照、興建交屋與結案 請照施工、交屋保固
內部營運	會務管理	●	●	●
	法律顧問	●	●	●
	會計與稅務	●	●	●
都更程序	都市更新規劃	●	●	▲(成果備查)
	建築設計	●	●	▲(重點監造)
	不動產估價	●	●	
	地政專業		●	●
融資	信託融資		●	●
銷售與工程	代銷廣告			●
	工程管理		●	●
	營建工程			●
	驗屋、交屋服務			●
	物業管理			●

註:上表僅列出重點工作項目，實際執行會因個案調整。

選任統籌機構的時點

重建階段



註:上表僅列出重點工作項目，實際執行會因個案調整。

更新會怎麼選任統籌機構

都市更新會設立管理及解散辦法 (108/05/16) 第 10 條

會員大會之決議，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。但下列各款事項之決議，**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行之：**

- 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。

通案選任流程

選任統籌機構是都市更新的重要步驟，應依照相關法規和更新會章程的規定進行，確保公開透明。

1 提案

由理事會提出委任統籌機構的委任項目、資格門檻、選任方式提案。

2 召開會員大會議決(議決目標應詳細)

將提案提交會員大會進行討論和表決，須重大議決門檻(人數和土建物同意比例)。

3 議約簽約

表決通過後，由理事會與選定的統籌機構簽訂正式的委任契約。

選任統籌機構可評比的項目？

案例經驗

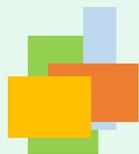
團隊組成

專業領域

溝通力

服務內容

財務穩健



參、委任統籌辦理都市更新業務機構

- 一、統籌機構的必要性與委任範疇
- 二、選任流程與規範
- 三、收費標準
- 四、簽訂契約應注意事項

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....

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(112.05.23)

壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除工程
		(二)建築設計費用
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)
		(四)工程管理費
		(五)其他必要費用
	二、公共及公益設施費用	(一)公共設施(道路；溝渠；兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)費用
		(二)公益設施認養及捐贈費用
		(三)捐贈本市都市更新基金
三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規畫費用
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)
		(三)土地鑑界費
		(四)鑽探費用
		(五)鄰房鑑定費用
	二、更新前土地及建物測量費	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物
		(二)其他土地改良物
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	
	五、拆遷安置費	
	六、地籍整理費用	
	七、其他必要業務費	

桃園市都市更新權利變換計畫提列 共同負擔項目及金額基準

參、貸款利(C)

肆、稅捐(D)

- 一、印花稅
- 二、營業稅

伍、管理費用(E)

- 一、行政作業費(E1)
- 二、信託費用(E2)
- 三、人事行政管理費用(E3)
- 四、銷售管理費用(E4)
- 五、利潤及風險管理費(E5)

陸、都市計畫變更負擔費用(F)

柒、容積移轉費用

共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒

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。





參、委任統籌辦理都市更新業務機構

- 一、統籌機構的必要性與委任範疇
- 二、選任流程與規範
- 三、收費標準
- 四、簽訂契約應注意事項

契約簽立的注意事項

在簽署委任契約前，更新會應仔細審閱契約條款，並與統籌機構進行充分溝通，確保雙方權益和義務明確。

都更範圍

簽約主體

服務範疇

雙方責任內容

報酬給付

費用追加減

違約與賠償

管轄法院與仲裁條款

退場機制

其他特殊條款(個資、保密等)

契約義務與責任

1 提供資訊

更新會應提供統籌機構所需的相關資料，例如土地建物所有權狀、建物測量圖等，以便進行規劃設計。

2 參與決策

更新會應積極參與重要決策，例如選擇建商、審核設計方案等，確保更新方向符合社區需求。

3 負擔費用

更新會應按照契約規定，按時繳納統籌機構的服務費用，確保更新計畫順利推動。

服務報酬的給付

分階段計費

- 依照都市更新的進度分階段給付報酬，例如規劃設計費、招商服務費、營造管理費等。

固定比例制

- 固定比例制：以更新後房屋總價值或土地增值金額的一定比例作為服務報酬。

實報實銷制

- 實報實銷制：統籌機構實際支出的必要費用，憑證向更新會請款，例如交通費、印刷費等。

違約與賠償

為避免契約履行過程中產生爭議，應在契約中明確定義違約事項及相應的賠償責任，並可約定違約金的計算方式，確保雙方權益。

1 更新會違約

- 例如未按時給付費用、未提供必要資料

2 廠商違約

- 例如未依約履行服務、服務品質不佳、延誤進度等。

3 不可抗力事件或雙方無過失的情況

- 天災、市場、行政程序之重大異動。

契約終止與爭議處理

管轄法院

雙方可協議選擇更新會所在地、統籌機構所在地或其他方便訴訟的法院作為管轄法院。

仲裁條款

可選擇將爭議提交仲裁機構進行仲裁，由仲裁人依法作出判斷，具有保密、專業、迅速等優點。

契約終止與爭議處理

個人資料保護

都市更新過程中會經手許多住戶的個人資料，更新會和統籌機構都應遵守個人資料保護法，妥善保管和使用個人資料，避免洩漏。

保密條款

都市更新過程中，雙方可能會接觸到彼此的機密資訊，應確保雙方在合作期間以及合作結束後，都對這些敏感資訊負有保密義務，不得洩露給任何第三方。

契約 簽立提醒

1 承諾事項

會議中承諾之重大事項應載入契約。

2 審約議約

必要時可諮詢專業人士，例如律師等。

3 合法簽署

必要時可諮詢專業人士，例如律師等。

公開透明原則

為確保更新會會員『知』的權利，應將委任契約的內容公開，讓所有住戶了解契約條款，並提供意見反饋的管道。

其他提醒事項

更新會

人人都是老闆
人人都是員工

持續溝通

都市更新是一個漫長的過程，更新會與廠商應建立健康的溝通平台，定期召開會議，了解更新進度、解決問題、協調意見，確保更新計畫順利進行。

■ 定期會議

■ 資訊透明

■ 積極參與

課程結束×歡迎提問