

114年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

成就都更step by step

行動篇3

協力廠商輔導

講 師|李明蓉

現 職|君澤都市建築股份有限公司 副總經理

日 期| 114.06.21

講師簡歷

現職	君澤都市建築股份有限公司 副總 吉澤建設開發股份有限公司 特助 臺北市都市更新整合發展協會 理事
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
資歷	臺北市都更處 都市更新法令宣導團隊 臺北市都更處 15人連署都市更新法令說明 講師 臺北市都更處 都市再生教育訓練 新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案 新北市建築師公會 都更推動師培訓課程 講師 【都更規劃專案經歷】 完 工：新北市土城區 擬訂沛陂段 事計案 核 定：新北市土城區 擬訂樂利段 事權案 審 議 中：新北市土城區 擬訂沛陂段 事權案 新北市新店區 擬訂明德段 事權案 【自主更新專案經歷】 新北市 新店區 更新會(事權審議中) 新北市 板橋區 更新會(籌組成立) 新北市 蘆洲區 更新會(籌組成立)

前次課程回憶...

行動篇1 運用資源 認識都更

- 動員出席會議
- 辦理法令說明會
- 初步認識都更

行動篇2 建立籌備小組 整備產權資料

- 籌備小組發起與分工
- 調查產權與通訊方式建立
- 前期作業費籌措

推動都更 如何有組織的往下走？



更新會？



管委會？



類更新會？

如：都更籌備小組
都更推動小組

本堂課談的是經驗 無通案(法定)規範
而每個的社區 都有自己的成功路徑

簡報大綱

一.推動組織運作管理規約

二.籌措階段推動基金

三.選任前期輔導團隊_規劃、建築、估價

四.前期協力團隊作業事項與預算

組織可以多元
規則不能缺席



規約是社區治理的起點

爭議、決策，靠它有共識



非更新會正式組織 故無法定程序標準
得借鏡「都市更新會設立管理及解散辦法」

標準 都市更新會章程草案

編號	章節名稱	主要內容概要
第一章	總則	訂定依據、名稱、會址、更新單元範圍、設立宗旨
第二章	會員	會員資格、權利義務、會員異動規定
第三章	理事及監事	理監事選任、任期、職權、解任、補選等
第四章	工作人員	總幹事、幹事聘任與報酬等
第五章	會議	會員大會與理事會的召開程序、決議門檻、通知與公告機制
第六章	資產與會計	經費來源、用途、預算決算、會計報告處理
第七章	解散	解散原因與清算方式
第八章	附則	法令適用、修改程序、章程無效情況等

重點項目

- ① 會員資格與權利義務
- ② 幹部委員制度與任期
- ③ 開會規則與決策方式
- ④ 經費來源與用途
- ⑤ 公告與資訊公開方式
- ⑥ 顧問與協力廠商的選任方式
- ⑦ 修改規章與組織解散方式

組織規章 三大面向



人

怎麼選



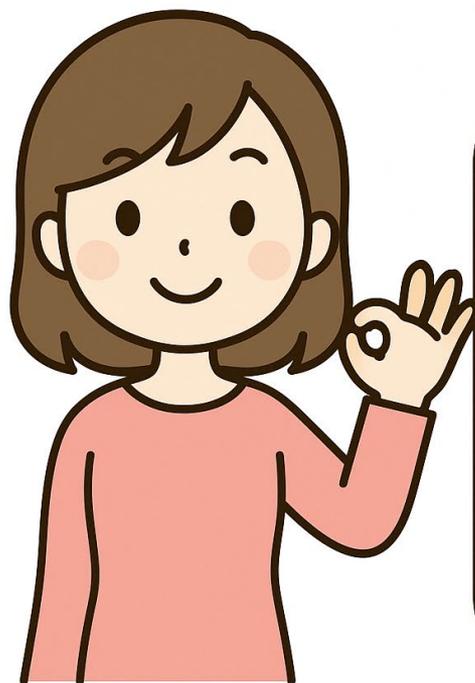
事

怎麼決



錢

怎麼用



分組討論
10min
分組分享
10min

1【會員資格】誰可以投票？

- ① 土地及合法建物所有權人:沒出錢
- ② 土地及合法建物所有權人:有出錢
- ③ 土地及合法建物所有權人的兒子:有出錢，但沒產權
- ④ 土地所有權人:沒房屋
- ⑤ 違章建築的住戶:沒土地、沒合法建築物
- ⑥ 其他

2【表決門檻】幾票(戶)才算數？

情境「我們要不要花 200 萬請顧問團來估能蓋幾坪？」

- 出席人(戶)數?
- 同意人(戶)數?
- 委託書認不認?

- 社區總戶數 20 戶
- 所社區有權人 20 位

3【各委員任期/連任】

- ① 任期 1 年，可連任無限次（靈活）
- ② 任期 2 年，可連任一次（穩定）
- ③ 任期 3 年，不得連任（防壟斷）
- ④ 其他

4【財務支出】這些可以報銷嗎？

- ① 印製社區公告
- ② 請廠商吃飯
- ③ 購買小禮品給住戶參加活動
- ④ 買咖啡開會喝
- ⑤ 報名參加研習-用基金支付研習費

5【廠商選任方式】

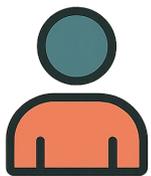
情境：「總召說某建築師很厲害，要直接簽合作。你覺得怎麼處理比較合理？」

- ① 開大會全體表決
- ② 由委員會開會決定
- ③ 授權總召或委員會決定
- ④ 開放徵選，投票選出合作對象

6【解散與財產】

情境：「社區討論 2 年後決定不做都更了，帳上還剩 5萬元，怎麼辦？」

- ① 依出資比例退還
- ② 平均退還每戶
- ③ 留作備用金
- ④ 捐給管委會做回饋
- ⑤ 其他



【人怎麼選】任期、支薪、監督

都市更新會設立管理及解散辦法

條文	主題	重點
第6條	誰是會員？	土地 + 合法建物所有權人
第13條	理事怎麼選？	會員選出，至少3人，有候補制度
第15條	任期怎樣？	最多3年，可連任，屆滿未改選自動延任
第16條	誰當理事長？	理事互選產生，有時有常務理事
第17條	缺人怎補？	候補上，或重新選
第18條	有錢拿嗎？	原則不支薪（章程例外）
第19條	有問題能罷免？	重大違規可由會員大會解任
第26條	有監事嗎？	有，至少1人，不超過理事的1/3
第28條	監事規則？	一切比照理事辦理



【事怎麼決】會議制度與決策程序

都市更新會設立管理及解散辦法

條文	主題	重點
第7條	大會多久開？	每半年至少開1次，可召開臨時會
第8條	大會要先通知嗎？	要！正常20天前，緊急2天前也可以
第9條	大會不能到怎麼辦？	可委託他人出席
第10條	大會表決怎麼算？	大事需人數 + 面積要過半
第12條	大會決議要寫下來？	要寫議事錄，15日內給會員
第20條	理事會管什麼？	執行會員大會決議、擬計畫、處理預算等
第22條	理事會怎麼開？	至少3個月1次，理事可提議召開
第23條	決議門檻？	過半數理事出席 + 過半同意，重大事項需2/3出席
第24條	議事錄怎麼處理？	要記錄並分發
第27條	監事要幹嘛？	查帳、監督計畫執行



【錢怎麼用】預算編列、報表、監督

都市更新會設立管理及解散辦法

條文	主題	重點
第20條	預算誰編？	理事會編，會員大會通過
第27條	誰查帳？	監事負責查帳與財務
第30條	要交哪些帳？	預算、資產負債表、明細表等，須送監事審 + 會員承認
第31條	會員可查帳？	會議前10天要備查
第32條	要發報表給會員？	要，15日內發送報表 + 議事錄
第34條	解散怎麼辦？	要清算並報政府，剩餘財產分配也要報告

簡報大綱

一.推動組織運作管理規約

二.籌措階段推動基金

三.選任前期輔導團隊_規劃、建築、估價

四.前期協力團隊作業事項與預算

委任輔導顧問團的 必要性

政府資源 ✓

籌備小組 ✓

產權資料 ✓

先期規劃 ?

先招建商 ?

招商對象與風險分析

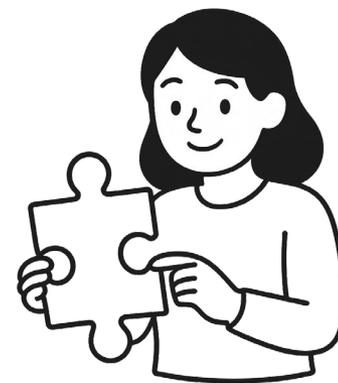
◆ 建設公司（建商）

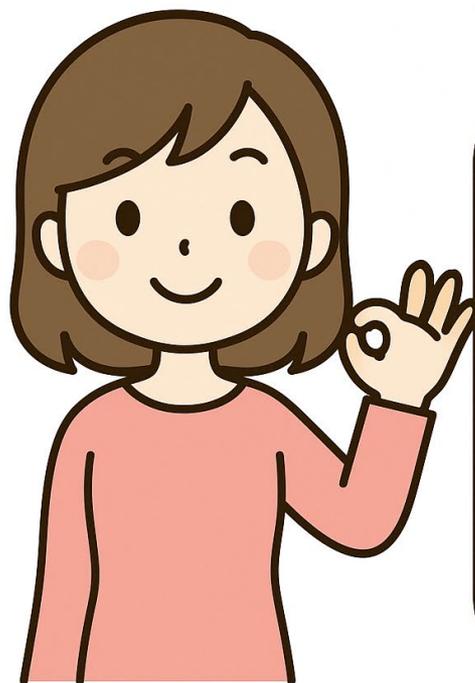
- 適合：社區已有共識、需求明確、住戶間具信任
- 風險在於：因資訊亦不對等，容易失去談判主導權

◆ 前期輔導顧問團隊

- 適合：社區資訊不足、需求未統整
- 風險在於：需要先籌顧問費，但能幫助做出正確決策

招商程序





分組討論
10min
分組分享
10min



核心問題

合理分配的坪數或比例？

其他問題

建物量體、稅務規劃、參與都更的各項權利、
其他契約權益與保障



法律顧問 → 依需求檢視契約權益

前期輔導顧問隊 4 大專業職能說明

類別	工作內容	社區可獲得資訊
都更規劃公司	擬定更新範圍、分析基地可行性	獎勵容積、更新策略
不動產估價師	初估土地與建物現值、價值分配	現有房價、未來分配比例
建築設計/建築師	建築規模設計、停車配置規劃	建築高度、設計方向
法律顧問/律師	協助章程擬定、法律疑慮解釋	法規合約審查、住戶權益

統包

- 單一統一窗口
- 免整合
- 流程快
- 適合人力不足
- 想快速推動的社區

獨立發包

- 各專業分工
- 分項控管
- 分擔風險
- 適合想保有選擇權
- 重視自主的社區

統合發包應注意

案例經驗

查詢參與的都市更新案例，了解其規模、類型、執行成效等，評估是否符合社區需求。

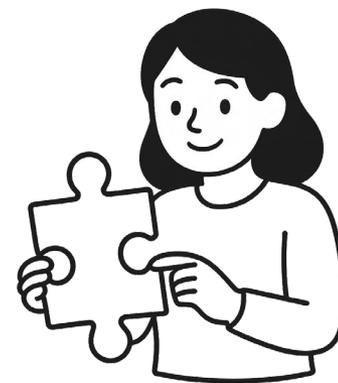
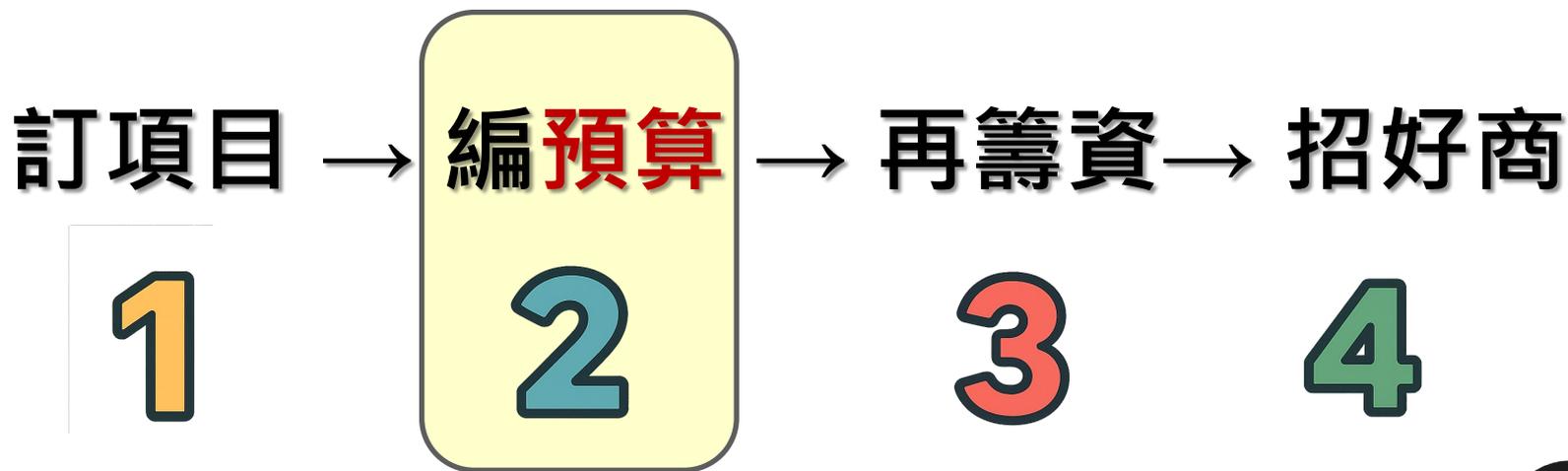
團隊組成

了解團隊成員的專業背景和經驗，例如建築師、律師、估價師等，確保團隊陣容完整。

專業領域

確認專業領域是否涵蓋社區更新的需求，例如歷史建築保存、綠建築設計、智慧社區規劃等。

招商程序



都市更新規劃費用 具參考價值



都市更新事業及權利變換計畫內
有關費用提列總表(113年10月)

2.若有下列特殊情況者得另外加計

項目		認列標準 (萬元)
事業計畫及權利變換計畫分別報核		計畫費用 P3調整增加30%，各階段收費依個案自行訂定。
同一更新事業有複數重建區段者		每增加1個權利變換計畫，計畫費用 P3調整增加30%。
更新事業因多項審議而較複雜，故反映更新規劃費之合理對應成本，非該項目之專業服務費用	涉及都市設計審議或容積移轉案者	30萬元
	涉及環境影響評估案者	30萬元
	涉及都市計畫變更案者	以實際合約金額認列
其他因應更新推動需求之必要分析 (法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他...等，不含估價。)		60萬元

3.前述各項費用均有20%之調整彈性。

費用不包含：

- 調查費：現況調查
- 不動產估價
- 建築師業務
- 其他鑑定與簽證費
- 整合費

價格無法可參，需視複雜度與委託內容

回歸市場機制



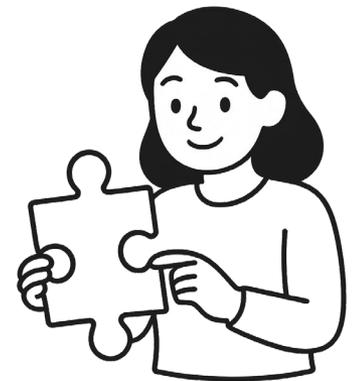
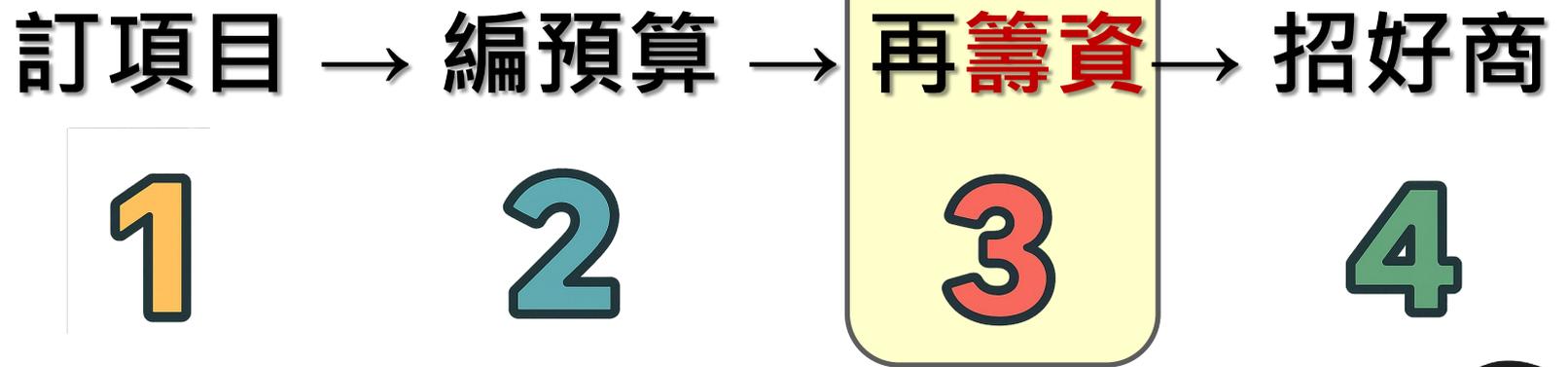
多看

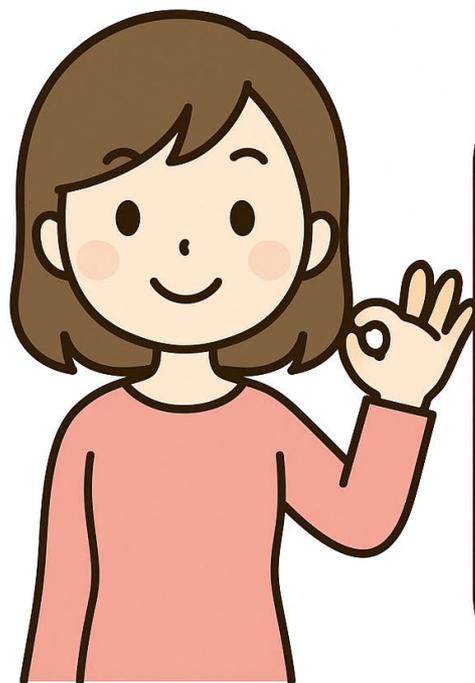


多問



多比較





分組討論
10min
分組分享
10min

1 費用返還

情境：某戶要求「若無法成案，應全額退回」。

- ① 無法退，全社區共同承擔前期風險
- ② 可退一部分（依進度扣除已花費），其餘退回
- ③ 可退，但必須事前白紙黑字寫入章程或出資協議
- ④ 其他

2 籌資方式

情境：住戶願「高額出資」但要求較多表決權

- ① 可行，出得多有多參與權是合理的誘因設計
- ② 危險，可能讓社區治理階級化、造成對立
- ③ 可以設高額出資戶，但表決權應仍維持平等
- ④ 其他

3 不願出資

情境：某社區決議籌資推動都更，其中有 3 戶不交錢

- ① 繼續推動，只要他不阻擋進程就好。
- ② 繼續推動，但不出資者不能參與決策。
- ③ 繼續推動，但不出資者應該排除外。
- ④ 暫停推動，社區無全體共識就不要做了。
- ⑤ 其他

4 安全集資

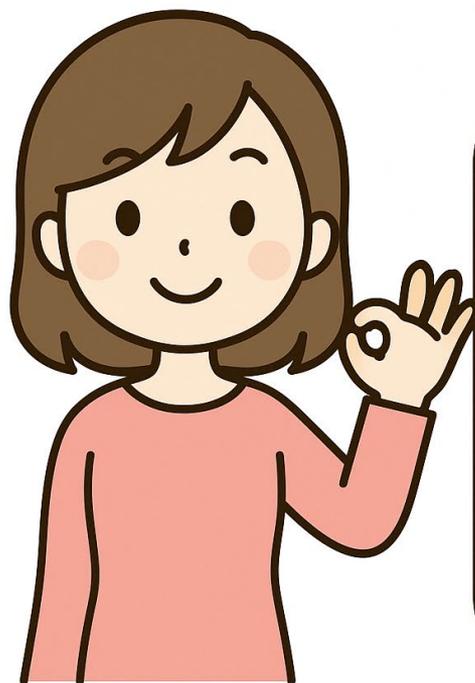
情境：社區已經開了幾次會，大家都覺得可以開始找顧問。

A提議：「管委會帳上還有剩餘基金，可以先挪一部分來做都更的前期作業。」

B提議：「先跟認識的建商(廠商)借一筆資金，等都更成功再補回來。」

C提議：「政府不是鼓勵都更嗎？有沒有補助款可以申請。」

D提議：「都更利益這麼大，叫廠商先不要收，以後都更成功再補他就好。」



分組討論
10min
分組分享
10min



招商流程

嚴謹版!!

- ① **委員會**-研擬招商條件、預算草案、評選會
- ② **大會**-議決草案啟動招商
 - 討論應徵內容、評分項目、經費上限等
 - 得邀請顧問、律師列席提供意見
- ④ **委員會**-發布招商公告 / 邀請書
- ⑤ **大會**-說明廠商提案與說明會
 - 現場公開簡報與互動提問，促進比較基礎
- ⑥ **評選委員會**-審查與議價協商
 - 依據評分標準評比，如有需要可議價或補件

7 大會議決-評選結果

→ 須經出席過半、同意過半通過

8 律師審約-並擬定契約草案

→ 明確條款，保障權益與條件

9 大會議決草約+授權簽約主體

→ 二次表決確認條款內容，落實程序正當性

10 委員會/主委代表簽約，並成立監督小組

→ 後續協調、稽核與履約管理交由小組運作

嚴謹但須歷經
4次大會、無數次委員會

經驗交流&討論



~~簡報結束×敬請指教~~