

# 114年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新經驗分享活動

## 都市更新會籌組運作**不踩雷**

主持人 | 林育全 理事長

與談人 | 蔡志揚 律師

現 職 | 宏道法律事務所

課程日期 | 114.08.07

# 大綱

- Q1、更新會章程要怎麼訂定？
- Q2、理監事當選需要「絕對多數」？還是「相對多數」？可否分棟、分區選舉理監事？
- Q3、「候補理事」也要超過1/2同意？
- Q4、會員大會議決「事業計畫」需要「全文」議決？
- Q5、可否區別「出資會員」與「不出資會員」的選配原則或選屋上限？
- Q6、可否限制「不出資會員」參與結算？

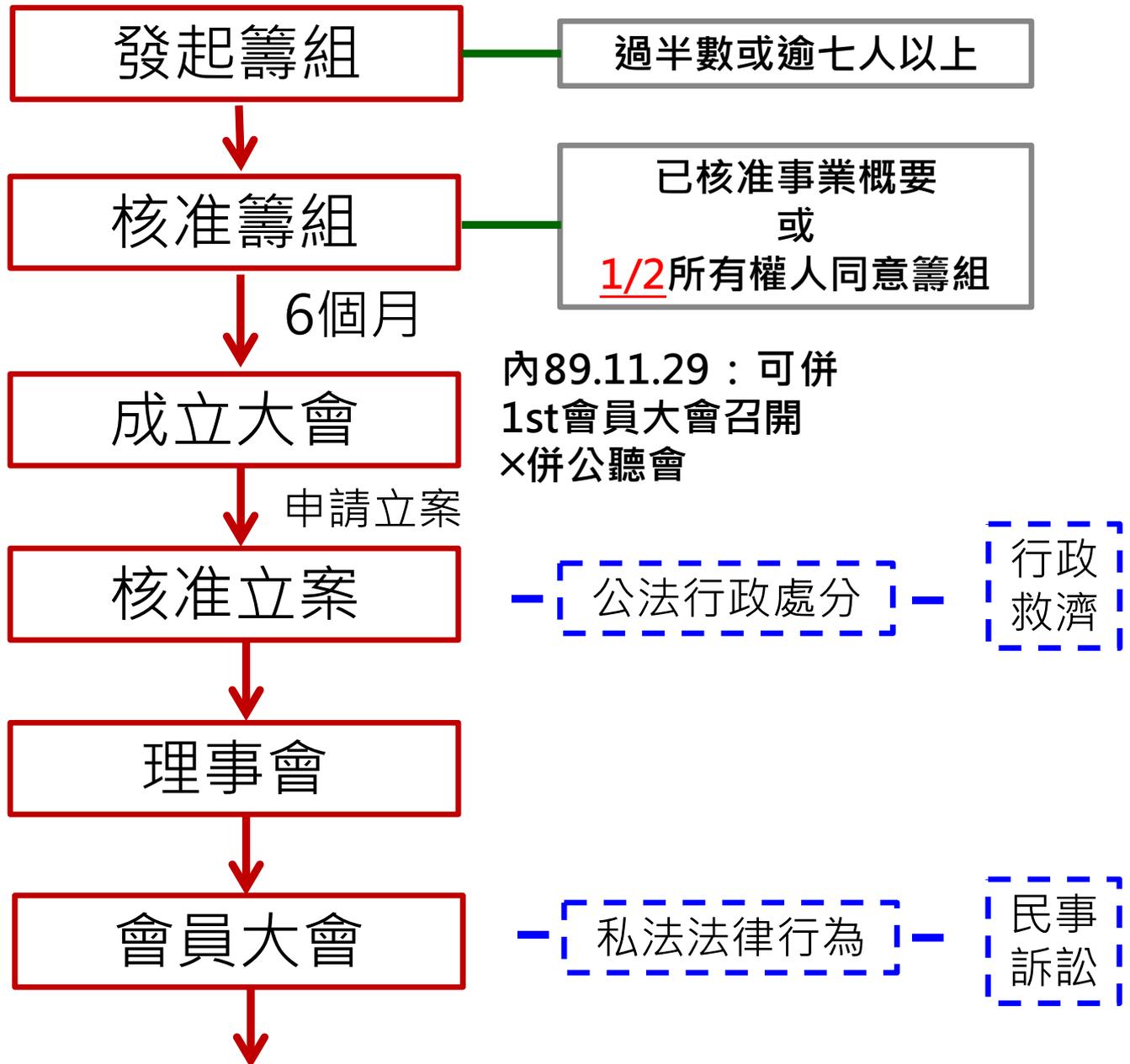
# 大綱

- Q7、「出資會員」選配房屋如何參與「預售」？
- Q8、更新會的經費來源？
- Q9、會員大會的通知方式？可否用通訊軟體通知？
- Q10、更新會議案之表決方式？投票單之記載方式？
- Q11、「殭屍」更新會之問題？
- Q12、「統籌機構」、「代理實施者」？

# Q1、

## 更新會章程要怎麼訂定？

# 更新會籌組立案



# 更新會核准立案

- 都市更新會設立管理及解散辦法第5條：
  - 都市更新會應於成立大會後三十日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請直轄市、縣（市）主管機關**核准立案**，並發給立案證書。

## • 核准處分之救濟

- 訴願法§1、行政訴訟法§4：
- 主管機關核准之行政處分（含章程、會員與理事監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄）→請求行政法院撤銷行政處分

## • 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個月內請求民事法院撤銷決議
    - 失權：出席會員未當場異議
- 決議內容違反法令或章程
  - 請求民事法院確認無效

（備註：成立大會之決議，依最高法院大法庭裁定見解（自辦市地重劃案），於行政救濟法定期間經過後，可能仍得提起民事訴訟救濟）

# Q2、

理監事當選需要「絕對多數」？  
還是「相對多數」？  
可否分棟、分區選舉理監事？

# 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
  - 「絕對多數」？「相對多數」？
  - 知名爭議案例：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法定同意比例門檻
    - 都更處主張：出席會員人數達到法定同意比例門檻就符合規定



（記者鍾泓良攝）

# 更新會理監事

- 選舉：

- 民主原則：**多元利益代表性**

- 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

- 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

# 更新會理監事

- 選舉：
  - 最高法院民事大法庭裁定—111年度台上大字第1958號  
(自辦市地重劃案)
  - 主 文
  - 一、民國95年6月22日、101年2月4日發布施行之獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第3項，關於第2項第2款選任理事、監事決議所定之同意比例，係指各別理事及監事之選任獲得同意之比例，不得以會員大會決議之章程或另訂理監事選舉辦法而降低之。未達上開同意比例或無法判斷之選任決議，除該當不成立外，應屬無效，重劃會未合法成立，不因主管機關已為核定且未撤銷而受影響。
  - 甲說（當選比例說）、乙說（議決參與說）
  - 大法庭採「**當選比例說**」

# 變通方法

- 先辦理各棟初選，再於大會追認
- 於大會辦理各棟初選及追認

# Q3、

## 「候補理事」也要超過1/2同意？

# 更新會核准立案

- 都市更新會設立管理及解散辦法第13條：
  - 都市更新會應置理事，就會員中選舉之，其名額不得少於三人；並得置候補理事，其名額不得超過理事名額三分之一，並依得票數多寡明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。

# Q4、

## 會員大會議決「事業計畫」需要

## 「全文」議決？

# 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

# Q5、

可否區別「出資會員」與  
「不出資會員」的選配原則  
或選屋上限？

# 資金籌措

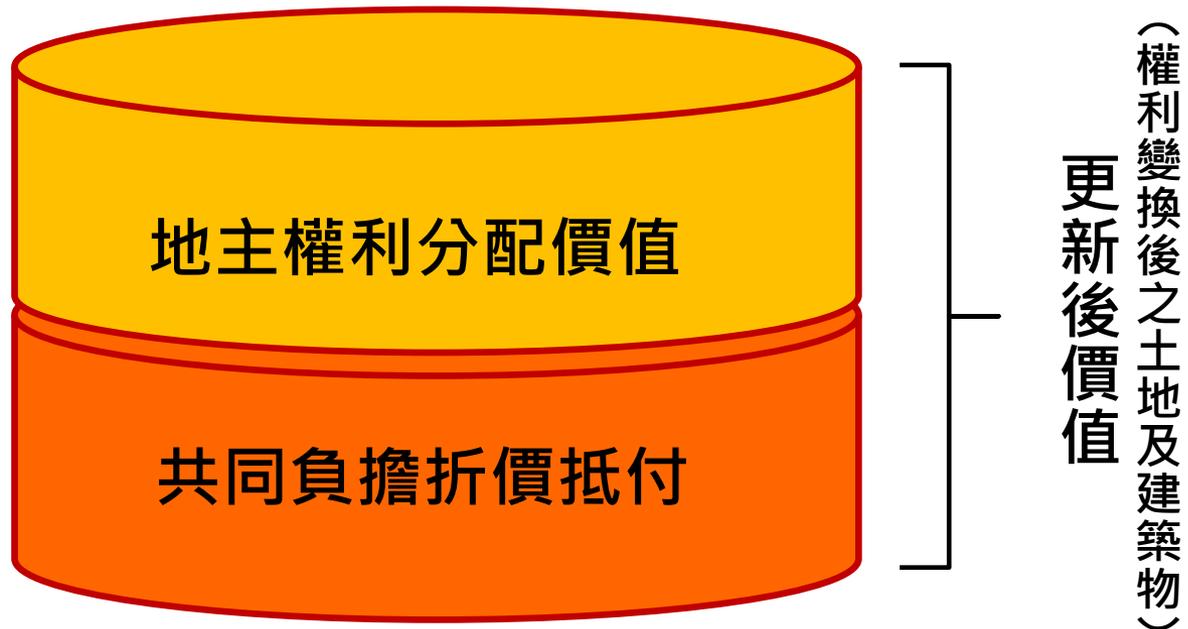
- 出資會員

- 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

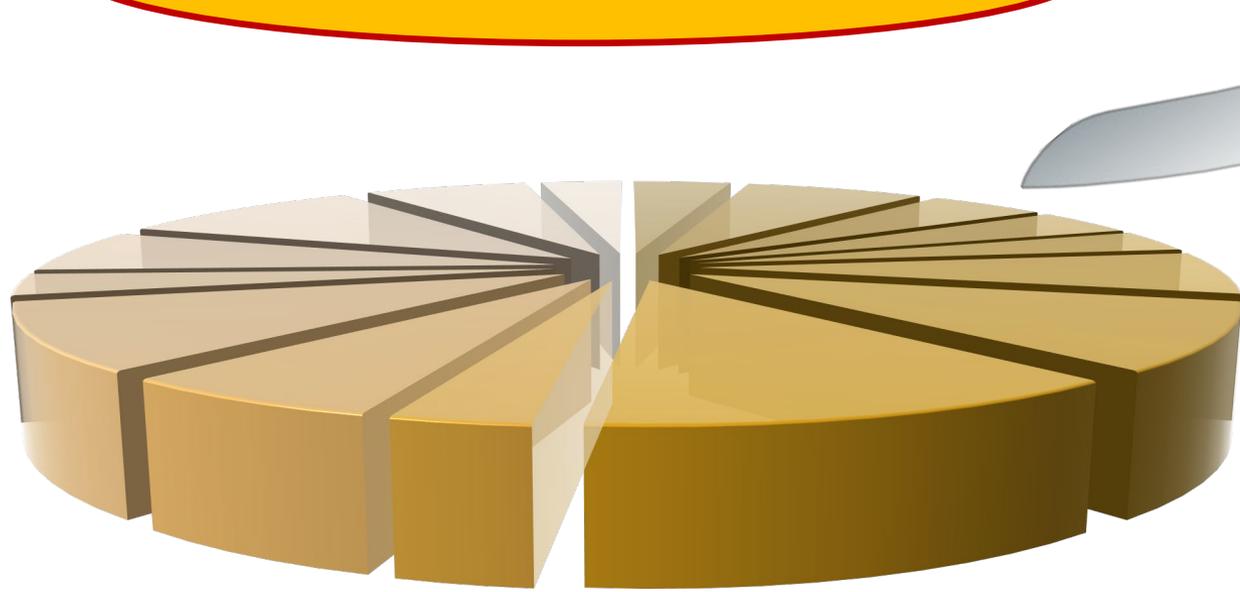
- 以 更新後房地折價抵付 共同負擔方式參與權利變換

- 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**。





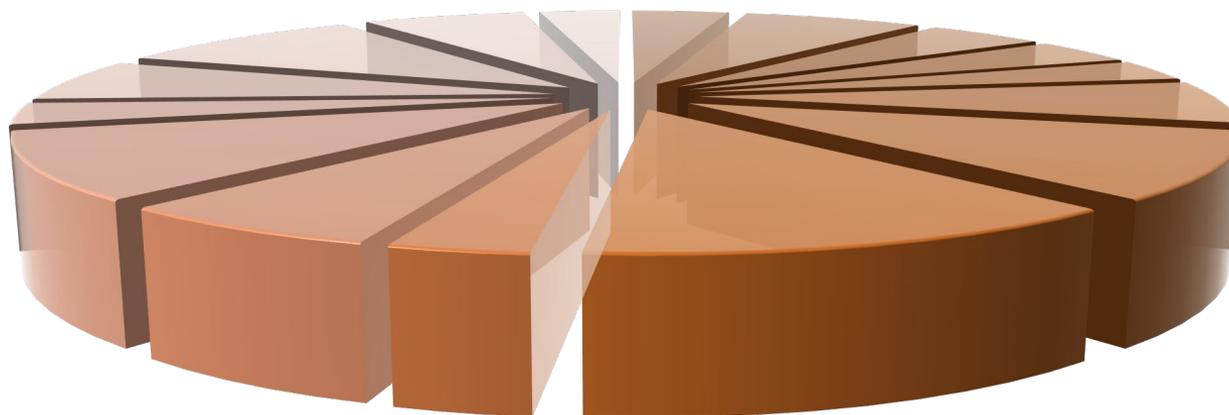
更新後權利價值  
- 共同負擔折價抵付



依更新前權利  
價值比率分配  
予原土地所有  
權人



共同負擔



依更新前權利  
價值比率由原  
土地所有權人  
共同負擔

# 選配爭議問題

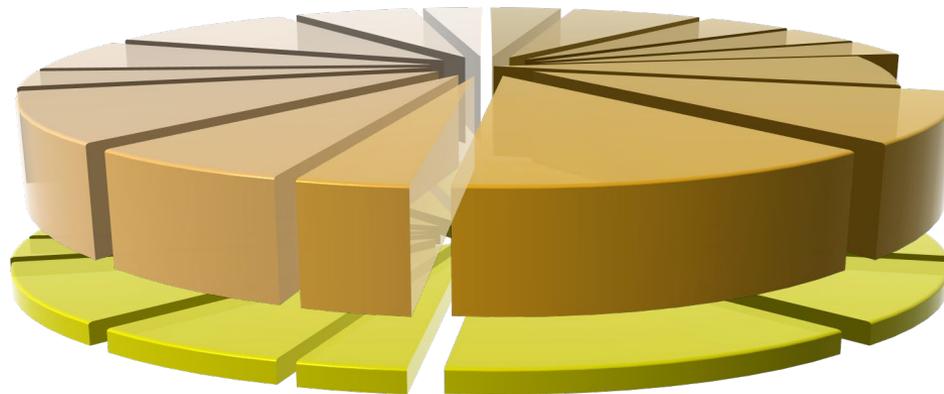
## • Q：得否限制所有權人超額選配？

### – 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。

# 選配問題

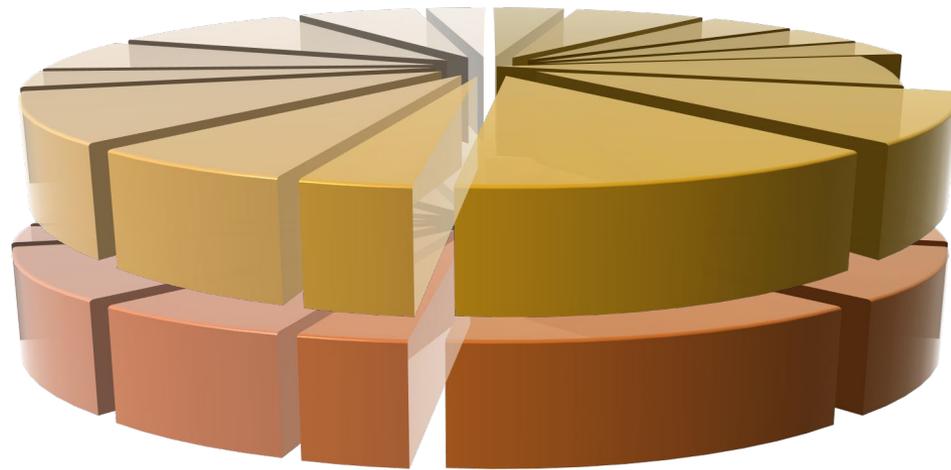
- 一般都更事業機構權利變換案之地主或「不出資會員」
  - 得選配「更新後應分配權利價值×110%」



# 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」



合意另為選配部分  
應以不影響其他所有權人**應**  
**分配部分**優先選配權益為限

建議可採「**兩階段**」選配

# 選配爭議問題

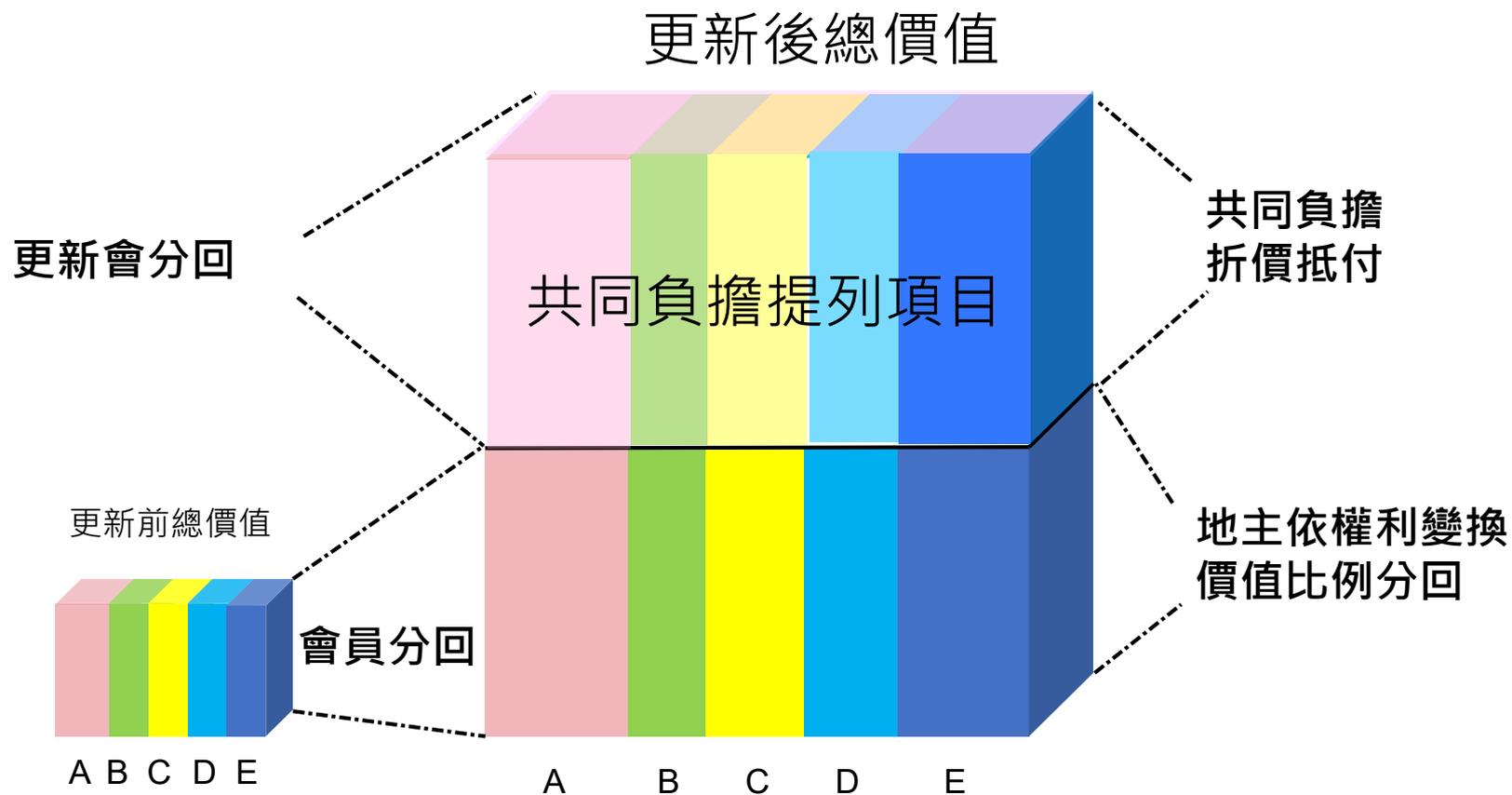
## • Q：得否依據個人徵信結果調整選配結果？

- 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。」

# Q6、

## 可否限制「不出資會員」 參與結算？

# 共同負擔折價抵付房地（100%參與融資狀況）



# 資金籌措

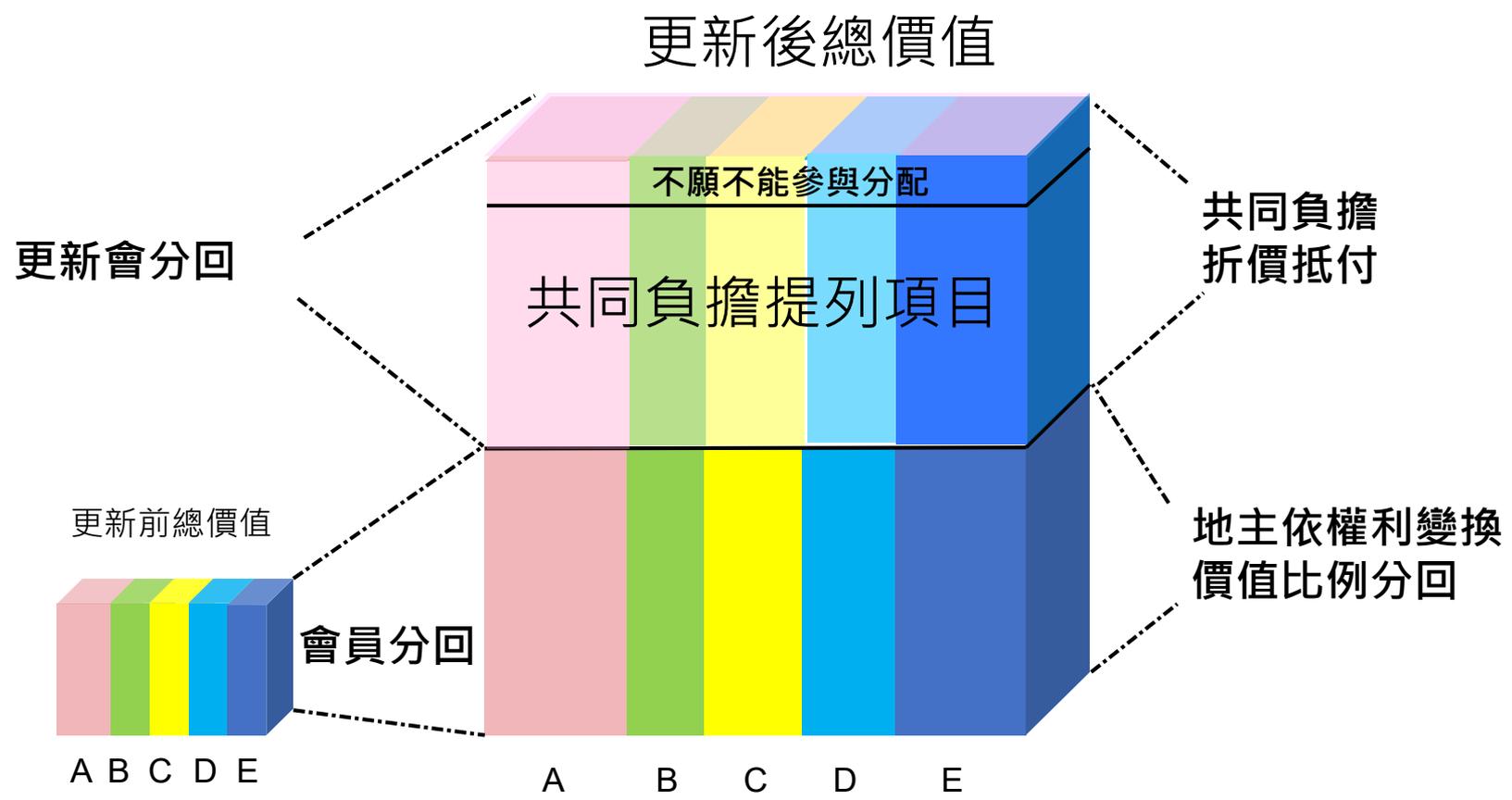
- 不願不能參與分配之應分配權利價值

- 內政部93年3月30日營署都字第0930019617號函

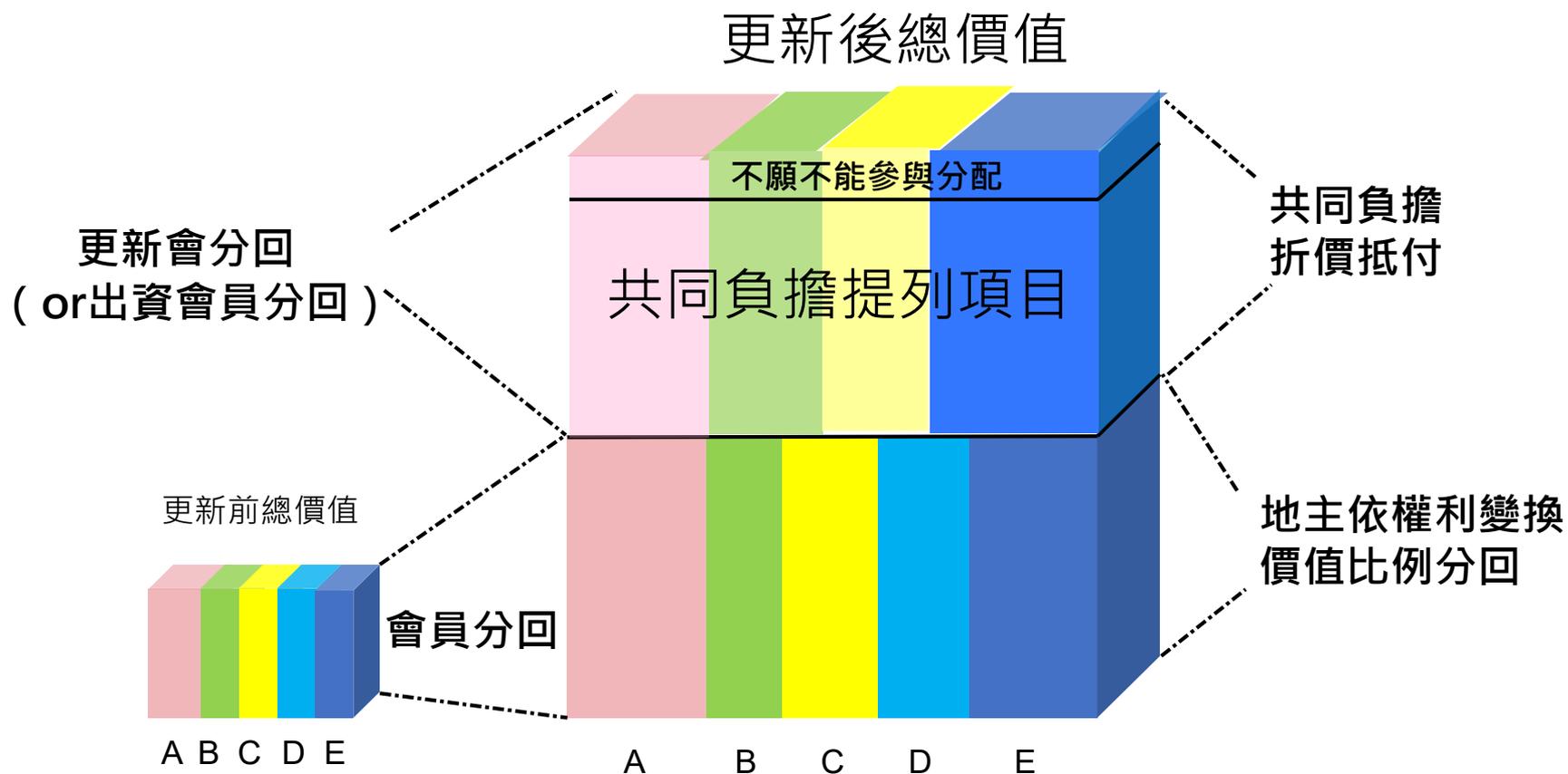
- 原土地所有權人有不願或無法參與分配時，其補償金額由實施者（都市更新事業機構或都市更新會）給付，並由實施者按其更新前權利價值及提供資金比例，分配予更新後建築物及土地之應有部分。

- 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	分擔不出資者共同負擔 + 不參與者之補償	分配不出資者共同負擔 + 不參與者應分配部分
不出資會員	以房地折價抵付核定之共同 負擔 不用負擔不參與者之補償	核定價額折價抵付後之 房地
不參與更新		更新前價值

# 更新會收支之結算

附件 9-54 實施者編製都市更新費用結算表及附註說明

「  (縣市)   (鄉鎮市區)   段   小段   地號  
 等   筆 土 地 都 市 更 新 事 業 」

都市更新費用結算表

費用期間：○○年○○月○○日-○○年○○月○○日

總項目	項目	細項	實施者編製金額(元)	附註編號
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一) 拆除工程費		
		(二) 新建工程	1. 營建費用	
			2. 建築規劃設計費	
		(三) 其他必要費用	1. 鑑界費	
			2. 鑽探費用	
			3. 鄰房鑑定費	
			4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	
			5. 相關基金	
			6. 建築相關規費	
			7. 其他	
		重建費用(A)合計：		
	二、公共設施費用(B)	(一) 工程開關費用		
		(二) 地上物拆遷補償費用		
		(三) 規劃設計		
(四) 其他費用				
	公共設施費用(B)合計：			
貳、權利變換費用(C)	一、調查規劃費用	(一) 都市更新規劃費用		
		(二) 更新前測量費用		
		(三) 不動產估價費用		
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 拆遷補償費	1. 合法建築物 2. 其他土地改良物	
		(二) 占有他人土地之舊違章建築之現金補償		
		(三) 拆遷安置費		
	三、地籍整理費用			
	四、其他必要之業務費			
		權利變換費用(C)合計：		
	參、貸款利息(D)			
	肆、管理費用(E)	(一) 人事、行政管理費用		
(二) 銷售管理費				
(三) 風險管理費用				
(四) 信託管理費				
(五) 其他管理費用				

圖片來源：  
作業手冊  
第9-103頁

# 結算

## • 出資會員

- 按**實際支出金額**，依其個人更新前權利價值佔全體**出資會員更新前權利價值**之比例（**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

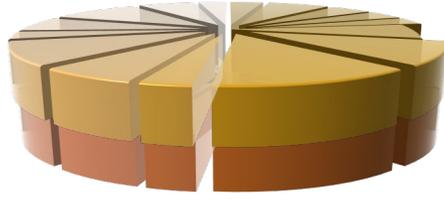
- **第51條**：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路...抵充外，其不足土地與**工程費用...由實施者先行墊付**，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之**土地所有權人**按其權利價值比例**共同負擔**，並以**權利變換後應分配**之土地及建築物**折價抵付**予實施者。
- **第52條**：權利變換後之土地及建築物**扣除**前條規定折價抵付**共同負擔**後，**其餘土地及建築物**依各宗土地權利變換前之**權利價值比率**，分配與**原土地所有權人**。

# 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

# 結算 ( 盈 or 虧 )

• 全部結算

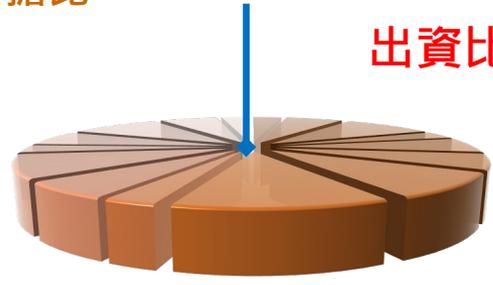


更新前權值比  
共負分擔比

出資會員

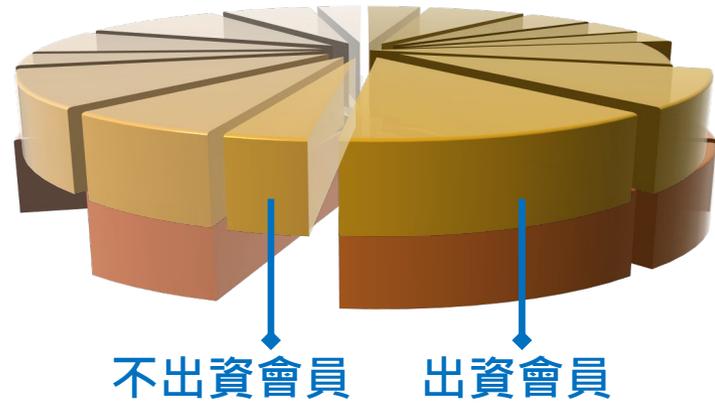
出資比例

• 不出資會員不參與結算



• 出資與不出資會員分配/擔比例不同

- ┌ 出資會員：更新前價值+共負分擔額
- └ 不出資會員：更新前價值



不出資會員

出資會員

# 結算設例比較

	甲	乙	丙	丁	戊	總和
更新前價值	200	100	500	400	300	1500
更新前權值比例	13.33%	6.67%	33.33%	26.67%	20.00%	100.00%
共同負擔比例	13.33%	6.67%	33.33%	26.67%	20.00%	100.00%
共同負擔總額						1000
共同負擔分擔額	133	67	333	267	200	1000
若乙、丁不出資						
出資會員分擔比例	20.00%		50.00%		30.00%	100.00%
共同負擔出資分擔額（出資比例）	200		500		300	1000
若有盈餘						200
全部會員 參與分配盈餘	27	13	67	53	40	200
不出資會員 不參與分配盈餘	40		100		60	200
出資+不出資 分配額	400	100	1000	400	600	2500
出資+不出資 分配比	16.00%	4.00%	40.00%	16.00%	24.00%	100.00%
出資+不出資 參與分配盈餘	32	8	80	32	48	200

出資員

# Q7、

「出資會員」選配房屋  
如何參與「預售」？

# 出資會員配房屋參與預售

- 以「**權值**」參與預售

- 1. 以 **所選房屋** 佔所有參與預售房屋之「權值」比例分享或承擔盈虧（需自負**銷售費用**）
- 2. 回歸「**折價抵付**」→將所選房屋回歸更新會分配，並按「出資比例」分享或承擔盈虧（更新會負擔**銷售費用**）

- 以「**特定房屋**」參與預售

- 以 **所選房屋** 委託銷售並自負**銷售費用**

# 某實際個案參與預售方式

## • 以「權值」參與預售（第1種）

- 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

# Q8、

## 更新會的經費來源？

# 更新會經費來源

## • 前期

– 報核前→「公基金」

– 報核後至核定前→支付專業廠商及更新會作業費

※是否影響「結算」分配比例？（例如：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）

※如何提高會員於前期出資的誘因？

## • 建築融資

– 申請建築執照

– 營造工程費

# Q9、

會員大會的通知方式？  
可否用通訊軟體通知？

# 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

- 都更會法§8：「送達通知」
  - 臺北市政府法規委員會94.10.11北市法二字第09431869600 號函
    - 公寓大廈管理條例§32條3項及§34條1項所指之「送達」，屬於私人對私人之送達，法律並未限制送達之方式，僅須當事人確實收悉該文書即可，貴處所指投入住戶信箱、住戶簽收或掛號 郵寄等方式，均無不可，除住戶間另有特別約定外，送達人可自由選擇其欲送達之方式；惟須注意某些送達方式雖較簡便，但在事後雙方對於是否送達產生爭議時，可能因無法舉證，而遭認定並未依法送達。

# 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（決議通過事業計畫）**
- 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**

# Q12、

更新會議案之表決方式？  
投票單之記載方式？

# 更新會議案之決議

- 都市更新會設立管理及解散辦法第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：

# 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。

圖片來源：作業手冊第3-35頁

# 更新會議案之決議

- 都市更新會設立管理及解散辦法第13條：
  - 會員大會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各會員。
  - 議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。

# 更新會議案之決議

- 公司法第183條第4項：

- 議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過之要領及其結果。

- 參照經濟部90.5.24經商字第09002108030號公告

- 有關議事錄記載決議方法之型式：
- 不能僅記載決議結果
- 須記載通過表決權數及權數比例（不能只記載「通過」）

# Q11、 「殭屍」更新會之 問題？

# 更新會之解散清算

- 都市更新會設立管理及解散辦法第33、34條：
  - 更新會因下列各款原因解散：
    - 一、經主管機關撤銷更新核准。
    - 二、章程所定解散事由。
    - 三、事業計畫完成備查程序。
  - 解散之更新會應行清算。
    - 清算以理事為清算人。但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。
    - 清算完結後，清算人應於15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請主管機關備查。

# 「轉軌」由建商實施

- 實施者擬由「更新會」改為「事業機構」
  - 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。

# 更新會補助

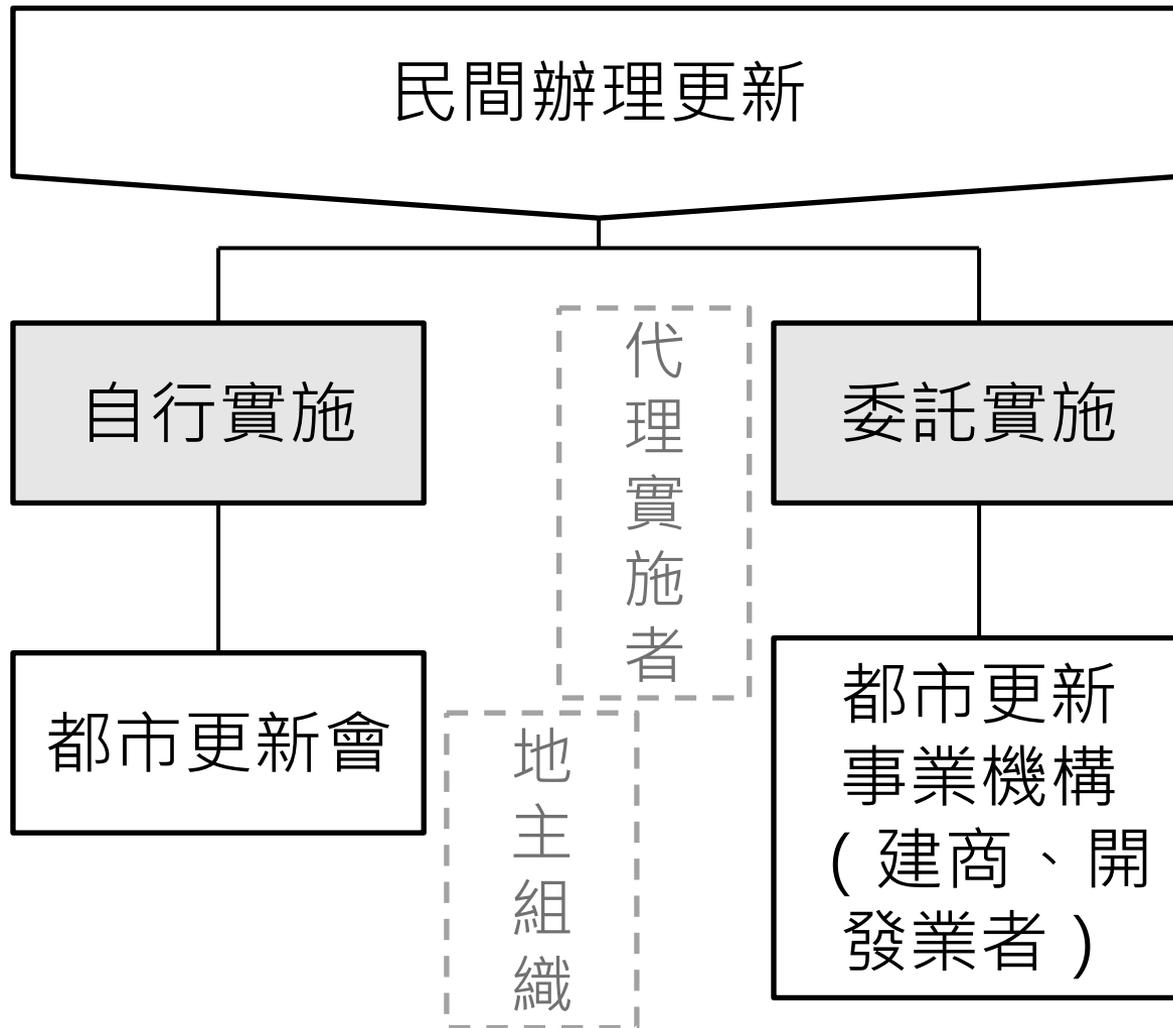
## 推動都市更新重建時，臺北市政府有何補助？

- 一、期限：每年發布補助申請期間。
- 二、條件：依都市更新條例第22條、第23條劃定之更新地區或更新單元，且以實施重建者為限。
- 三、對象：經本府同意籌組都市更新會之發起人或核准立案之都市更新團體。
- 四、補助標的：都市更新規劃費用。
- 五、申請時點、金額（以申請人提供之支出憑證為準）。
  - （一）設立都市更新會，共新臺幣80萬：
    - 1．籌組階段：於本府核准籌組之日起6個月內，撥付60%補助費用。
    - 2．核准立案：於核准設立之日起1年內，撥付40%。
    - 3．或於核准立案時一次請領全額。
  - （二）擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫，新臺幣各250萬，共計500萬元：
    - 1．第一期更新會與受託團隊簽訂契約之日起1年內，撥付20%補助費用。
    - 2．第二期事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿後1年內，撥付50%補助費用。
    - 3．第三期事業計畫或權利變換計畫核定後1年內，撥付30%補助費用。
    - 4．申請人得於事業計畫或權利變換計畫核定後1年內，申請一次請領全額。
- 七、各款項不得逾申請補助總經費1/2。
- 八、另更新單元若為完整街廓或面積3,000平方公尺以上者，以不逾核准補助項目總經費1/2為前提，各補助款上限得提高20%。已接受臺北市政府以外相關機關（構）補助者，其補助金額應予扣除。申請時應檢具之相關申請文件請依「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」及當年度公告為準，詳情請至

# Q12、

「統籌機構」、  
「代理實施者」？

# 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」？

- 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)→「統籌機構」

# Q：所謂的「代理（位）實施者」？

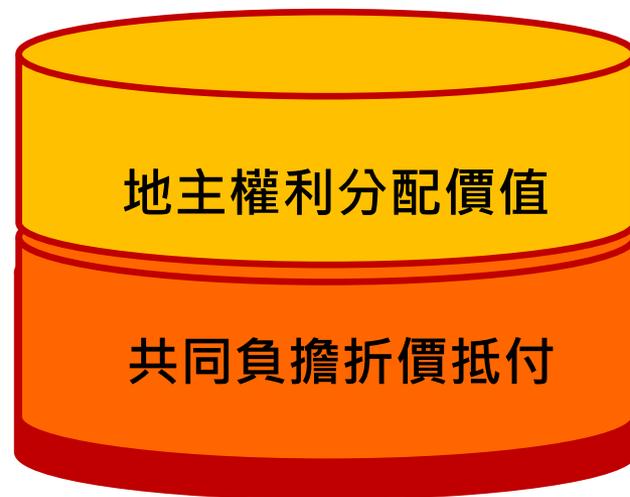
- 不以共同負擔比例分配，以「統籌業務費」或「全案管理費」比例分配房地（或分配現金）→「共同負擔比-全案管理費比」之部分由誰分配？

- 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？



- 「統籌業務費」或「全案管理費」之比例或數額，多少為合理？

# 「全案管理」的關鍵問題

- 是否擔任實施者？
  - 「代理實施者」
  - 「統籌機構」
  
- 是否需「代墊」前期費用？
  - 事業及權利變換計畫核定前之全部費用
  - 事業及權利變換計畫計畫報核後進行至一定階段之全部費用
  - 事業計畫及權利變換計畫報核前之全部費用
  - 僅自己的服務費
  - 不需代墊
  
- 是否負「整合」之責？
  - 全部由全案管理公司負責→為何採「全案管理」？
  - 部分由全案管理公司負責
  - 僅少數部分由全案管理公司協助
  - 全部由地主自主整合→為何採「全案管理」？
  - 「中人」負責

~~簡報結束×敬請指教~~