

方案選擇篇

更新會X重建會

講 師|徐培芬 副理

現 職|冠霖都市更新事業（股）公司

課程日期|115.01.07

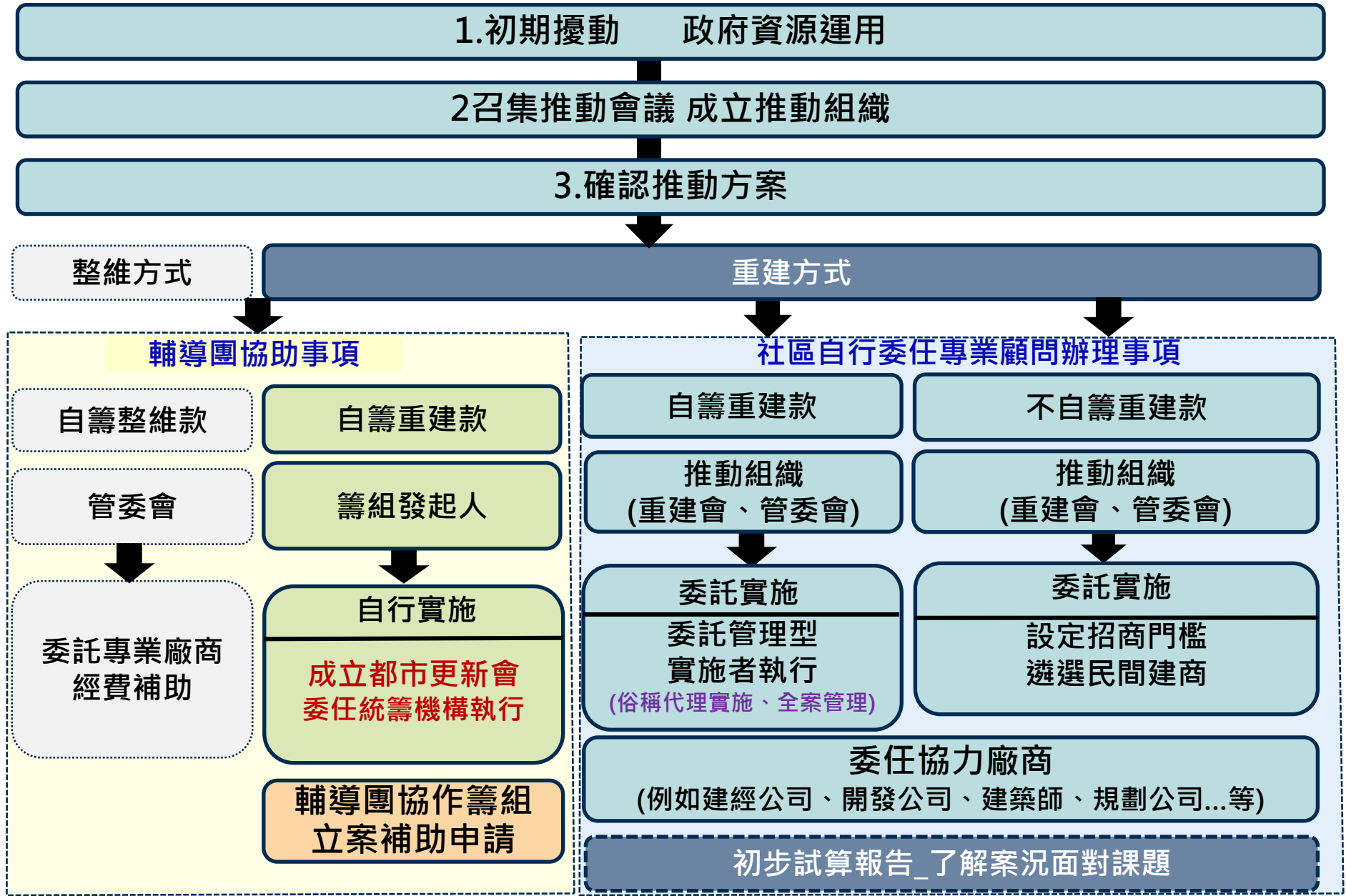
簡報大綱

- 壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明
- 貳、更新會籌組立案程序與應備文件
- 參、中央都市更新基金補助原則說明
- 肆、重建會組織運作遴選建商案例分享
- 伍、在地實務案例分享
- 陸、他縣市成功案例分享

講師簡歷

| | |
|------------|---|
| 現職 | 冠霖都市更新事業團隊 副理 |
| 學歷 | 政治大學地政學系 學士 |
| 經歷 | 106~108年 理得地政士及漢娜不動產估價師事務所 108~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司 |
| 公部門 委辦案 | 基隆/桃園/澎湖 自主更新輔導團委託專業服務案 新北市城鄉局 都市更新教育推動計畫 新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案 臺北市都更處 列席會員大會代表/公辦整建維護試辦計畫陪伴員 臺北市都更處 都市再生教育訓練 |
| 專案 資歷 | 【都更規劃專案經歷】 台北、澎湖、基隆都更案10案以上 【自主更新專案經歷】 基隆市 安樂區_安樂國宅一期6號基地 桃園市 桃園區_正光花園新城、第一商業大樓 臺北市 信義區_虎林街 【講師資歷】 基隆/澎湖/桃園/嘉義/台中 自主更新輔導團人才培訓課程/法說會 臺北 112-113年都市更新重建教育訓練 文化大學不動產開發經營講座 台北市地政士公會講座 |

壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明



壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明

S1、初期擾動 政府資源運用

1. 申請人發起意願調查
2. 連署申請法令說明會
3. 通知動員及辦理法令說明會
4. 籌備都更推動討論會

S2、召集推動會議 成立推動組織

強化「組織治理」

1. 徵求熱心住戶組織推動小組
2. 小額開辦資金籌措
3. 產權與居住使用現況調查
4. 前期輔導顧問廠商推薦與遴選

S3、確認推動方案

專業引導認知推動條件
聚焦適宜方案推動共識

1. 組織運作授權(過半授權)
2. 籌措階段推動基金
3. 選任前期輔導協力團隊
4. 更新單元範圍檢討
5. 個案初步評估報告
6. 確認推動主體方案

壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明

產權與居住使用現況、意願調查

○○社區

參與都市更新事業推動主體初步方案調查表(範本)

就本社區未來都市更新推動主體，本人傾向支持以下選項：

● 出資重建與推動主體

☐ 由更新會擔任實施者，住戶自籌負擔重建成本

說明：所有權人自籌負擔重建成本，包含自行籌組更新會至都市更新事業計畫報核委任各專業廠商之費用，以及後續向銀行辦理建築融資借款。所有權人自行出資與整合，分配較高的權利價值。

☐ 尋求建商擔任實施者，不負擔重建成本

說明：尋求建商擔任實施者，由建商代為支付重建成本，並收取相應管理費用。

● 擔任推動小組成員

☐ 有意願 ☐ 無意願

● 繳納前期推動開辦費

☐ 同意繳納

繳納單位 ☐ 每戶 ☐ 土地坪數 ☐ 建物坪數

繳納金額 ☐ 二千元 ☐ 五千元 ☐ _____ 元

☐ 不同意繳納

所有權人：

門 牌：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

| 門牌 | A區 | | | | B區 | | | |
|----|-----|--------|-----|----------|-----|----------|------|----------|
| | 520 | | 522 | | 524 | | 526 | |
| 5F | ● | 1,000元 | ● | 未填金額 | ● | 2,000元/坪 | ● | |
| 4F | | | ● | 2,000元/坪 | ● | 未填金額 | ●更新會 | 1,000元 |
| 3F | ● | | ● | | ● | 1,000元/坪 | ● | 2,000元/坪 |
| 2F | ● | | | | ● | 2,000元/坪 | ● | 2,000元/坪 |
| 1F | ● | | | | ● | | ● | |

圖例



已交意願書

金額

願意繳納開辦費

壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明

借鏡臺北市公辦都更7599

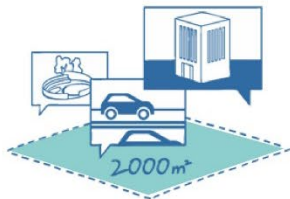
7599 專案計畫

四階段作業，更新規劃充分討論！

第一階段 受理申請

早進場 都更不必等

符合申請資格之社區自行整合意願達**75%**後，由申請人代表向市府提出申請



第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊

市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達**90%**



第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚

住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達**90%**



第四階段 規劃審議

資金技術早到位

住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。



壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明

借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

方案試算的內容是甚麼？

幫試算

將進行都市更新規劃，
規劃方案將由市府把
關後，再辦理說明會
向社區詳細說明。

1. 蓋多高

容積獎勵、
建物量體規劃等



2. 分多少

共同負擔比例、
平均換坪比等



3. 意願調查

第二階段意願達90%
再進下一階段。



資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明

借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達2,000平方公尺（605坪）以上



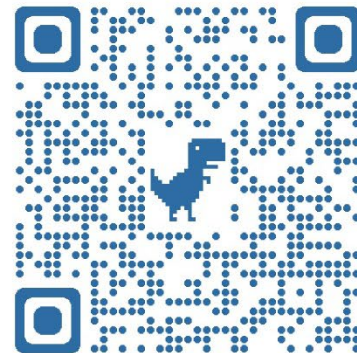
3. 私有土地及私有合法建物所有權人數或
合法建物戶數意願達 **75%**



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書

如何查詢公劃更新地區？

可由臺北市都市開發審議地圖查詢。

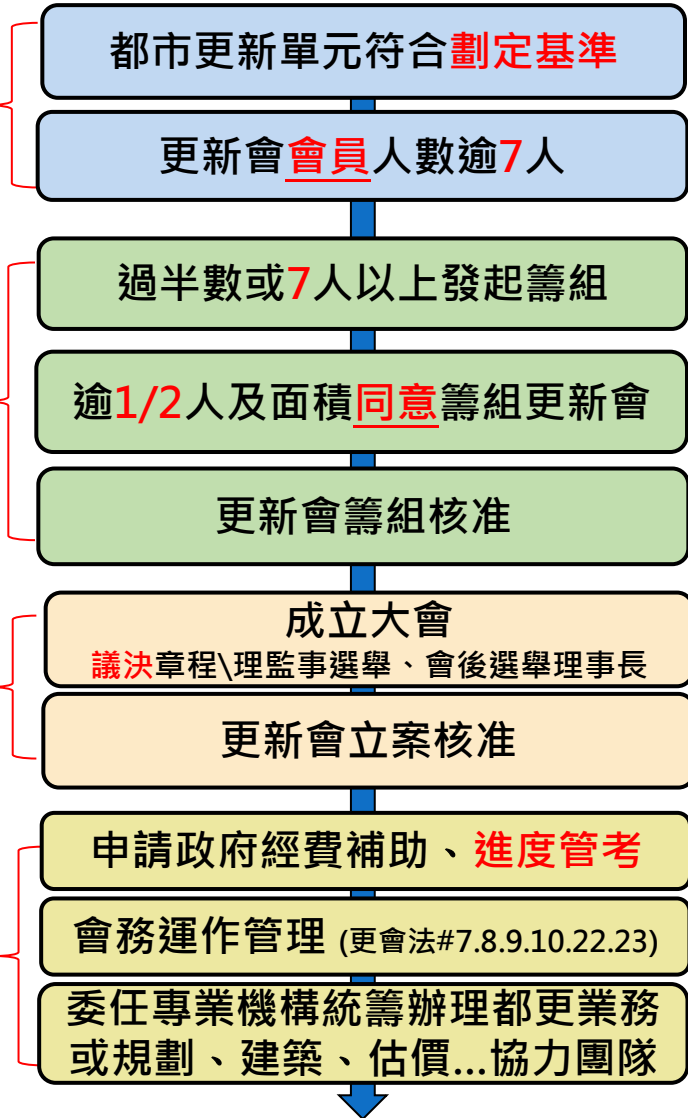


6

資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

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



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，擬具事業概要，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……

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。
更會法#6：會員-為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。

更會法#3：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。

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。
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。

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。(後續申請稅籍及銀行開戶)

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知或參依各地方政府法令規定

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。

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。

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 都市更新會組成及推動四大階段



貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 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 | 發起人名冊 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 | 章程草案(參閱國土署都市更新作業手冊-附件3-4都市更新會章程-參考範例) |
| | 3 | 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 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 |
| | 4 | 經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要(核准函文) 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) |
| 手冊 | 1 | 籌組更新會申請書 |
| | 2 | 已達條例第22條第2項前段規定比率計算表 |
| | ※土地及建物登記簿謄本申請當日為準 | |
| 地方政府 | 1 | 切結書(部分縣市) |
| | 2 | 申請籌組檢核表(參依各地方政府規定) ※請注意是否規定需檢附建築線指示圖(部分縣市涉及測量公司委任發包作業) |
| 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) | |
| 建管 | 建築線指示圖 | |

◆ 籌組階段-籌組更新會同意書

都市更新事業計畫同意書

■ 同意書之土地、房屋產權資料及未來法定會議通知送達皆依第一或三類謄本內容所載為準

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------|-------------------------|-----|------|-----|--|--|--|-------|--|--|--|-----|-----|-----|--|------------|--|----|--|----------|--|--|-----------------------|------------------------|-----------|--|--|------|-------|--|--|--|-----------------------|--|--|--|---------------|--|--|--|---------|--|--|--|-------------------|--|--|--|--|
| 擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等 ○○筆土地都市更新事業計畫同意書 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本人 <u> </u> 同意參與由 <u> </u> 為實施者申請之「擬訂(或變更)○○ (縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事 業計畫案」。 | | 立同意書人(法定代理人)： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一、同意都市更新處理方式： <input type="checkbox"/> 重建 <input type="checkbox"/> 整建、維護 | | 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(請注意權利價值比率)： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 採權利變換方式實施： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 換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： <u> </u> %。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 換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： <u> </u> %。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 採協議合建或其他方式實施(依當地法律辦理)： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。 <input type="checkbox"/> 分配比率 <u> </u> %。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三、同意參與土地及建物權利範圍： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (一)土地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">鄉鎮市區</td> <td style="width: 35%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>地段</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>小段</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>地號</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>土地面積(m²)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>權利範圍</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>持分面積(m²)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | | | | 鄉鎮市區 | | | | | 地段 | | | | | 小段 | | | | | 地號 | | | | | 土地面積(m ²) | | | | | 權利範圍 | | | | | 持分面積(m ²) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 鄉鎮市區 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地段 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 小段 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地號 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地面積(m ²) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 權利範圍 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 持分面積(m ²) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (二)建物 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="5" style="width: 15%;">坐落地段</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">建 物</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">建物門牌號</td> </tr> <tr> <td style="width: 15%;">地 段</td> <td style="width: 15%;">小 段</td> <td style="width: 15%;">地 號</td> <td style="width: 15%;"></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">建物樓層/段/層樓數</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">主建物面積(A)</td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="width: 15%;">樓地板面積(m²)</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">所有建物面積(B)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">面積(C)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">權利範圍(D)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">持分面積 E=C×D</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">權利範圍(F)</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">持分面積(W) (A=B+E)×F</td> </tr> </table> | | | | 坐落地段 | 建 物 | | | | 建物門牌號 | | | | 地 段 | 小 段 | 地 號 | | 建物樓層/段/層樓數 | | | | 主建物面積(A) | | | | 樓地板面積(m ²) | 所有建物面積(B) | | | | 面積(C) | | | | 權利範圍(D) | | | | 持分面積 E=C×D | | | | 權利範圍(F) | | | | 持分面積(W) (A=B+E)×F | | | | |
| 坐落地段 | 建 物 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建物門牌號 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地 段 | 小 段 | 地 號 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建物樓層/段/層樓數 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 主建物面積(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 樓地板面積(m ²) | 所有建物面積(B) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 面積(C) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 權利範圍(D) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 持分面積 E=C×D | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 權利範圍(F) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 持分面積(W) (A=B+E)×F | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 以上表格填內有須向實施者提供 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 立同意書人(本人)： | | 立同意書人(法定代理人)： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話： | | 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 注意事項： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本人已知悉都市更新事業計畫內容，且本同意書係填於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 如立同意書人係無行為能力人，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. 免附費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，扣除共同負擔金額之比率計算之。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 權利變換分配比率：更新後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. 公同契約之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率與出具同意書時，所有權人對於公同契約範圍內所實施者提出撤銷同意，並撤回計畫案。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 本同意書第3、4、5項有關該都市更新及爭議處理等事宜，實際執行以主管機關核定公告實施為準。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 籌組階段-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-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~#37)

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(#38~#39)

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~#43)

說明章程效力、不足或牴觸法令時之執行原則、章程修改程序。

章程草案範本可參考都市更新作業手冊附件3-4都市更新會章程-參考範例訂定。



貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

| 第一章 總則 | | 法源說明與注意事項 |
|--------|--|--|
| 第1條 | 本章程依都市更新條例第27條第1項規定訂定之。 | 條例#27 逾七人之土地及合法建築物所有權人 依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准： 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會應為法人 ；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。 |
| 第2條 | 本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「 ○○更新單元都市更新會 」。 | |
| 第3條 | 本會會址設於 ○○縣（市）○○鄉（鎮市區）○○路（街）○○段○○巷○○弄○○號 。 (會址如有異動，授權理事會議議決通過，並應通知全體會員及報請主管機關備查。) | |
| 第4條 | 本更新單元為 ○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地 ，其範圍詳附件地號清單及範圍圖。 | |

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

| 第三章 理事及監事 | | 法源說明與注意事項 |
|-----------|--|---|
| 第 10 條 | <p>本會置理事○人，候補理事○人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。</p> <p>未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。</p> <p>(理事及監事選舉與職權行使辦法，由會員大會決議。)</p> | <p>更會法第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3人；並得置候補理事，其名額不得超過理事名額1/3，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。</p> <p>更會法16條 理事名額達十人以上者，得置常務理事，由理事互選之，名額不得超過理事名額三分之一。 理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。 理事長因故不為或不能行使職權時，由理事長指定常務理事一人代理之，未設常務理事者，指定理事一人代理之；理事長未指定代理人者由常務理事或理事互推一人代理之。</p> |
| 第 11 條 | <p>本會設理事長 1 人，由理事互選之。</p> | |

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

| 第三章 理事及監事 | | 法源說明與注意事項 |
|-----------|--|--|
| 第 15 條 | 本會理事為無給職，任期3年，連選得連任之。 本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。 | 更會法#15 理事任期不得逾三年，連選得連任。 理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但直轄市、縣（市）主管機關得令其限期改選。 更會法#18 除章程另有訂定者外，理事均為無給職。 |
| 第 18 條 | 本會設監事 ○ 人及候補監事 1人。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。 | 更會法#26 都市更新會應置監事，就會員中選舉之，其名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事一人。 |

| 輔導案例 理監事人數 | 會員人數 | 理事(候補) | 監事(候補) |
|---------------|---|----------|----------|
| | 139 | 7人(候補2人) | 1人(候補1人) |
| | 210 | 9人(候補2人) | 1人(候補1人) |
| | <ul style="list-style-type: none">依棟別、樓層別區位或會員總人數建議理事人數，以奇數為宜個案範例：任期第一任為一年，第二任起為三年，連選得連任之。 | | |

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

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

| 第五章 會議 | 法源說明與注意事項 |
|--|--|
| 第 24 條 | |
| <p>會員大會之權責如下：</p> <p>一、訂定及變更章程。</p> <p>二、會員之權利及義務。</p> <p>三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。</p> <p>四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。</p> <p>五、議決權利變換估價條件及評定方式。</p> <p>六、理事及監事之選任、改選或解任。</p> <p>七、都市更新會之解散。</p> <p>八、清算之決議及清算人之選派。</p> <p>九、其他與會員權利義務相關之事項。</p> <p>前項第1款至第8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。</p> <p>第1項第9款事項之決議，應有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且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。</p> | <p>●第1-8款為更會法#10 法定事項</p> <p>●個案範例調整可增訂訂定工程、信託及融資貸款銀行之徵選及發包方式。</p> |

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

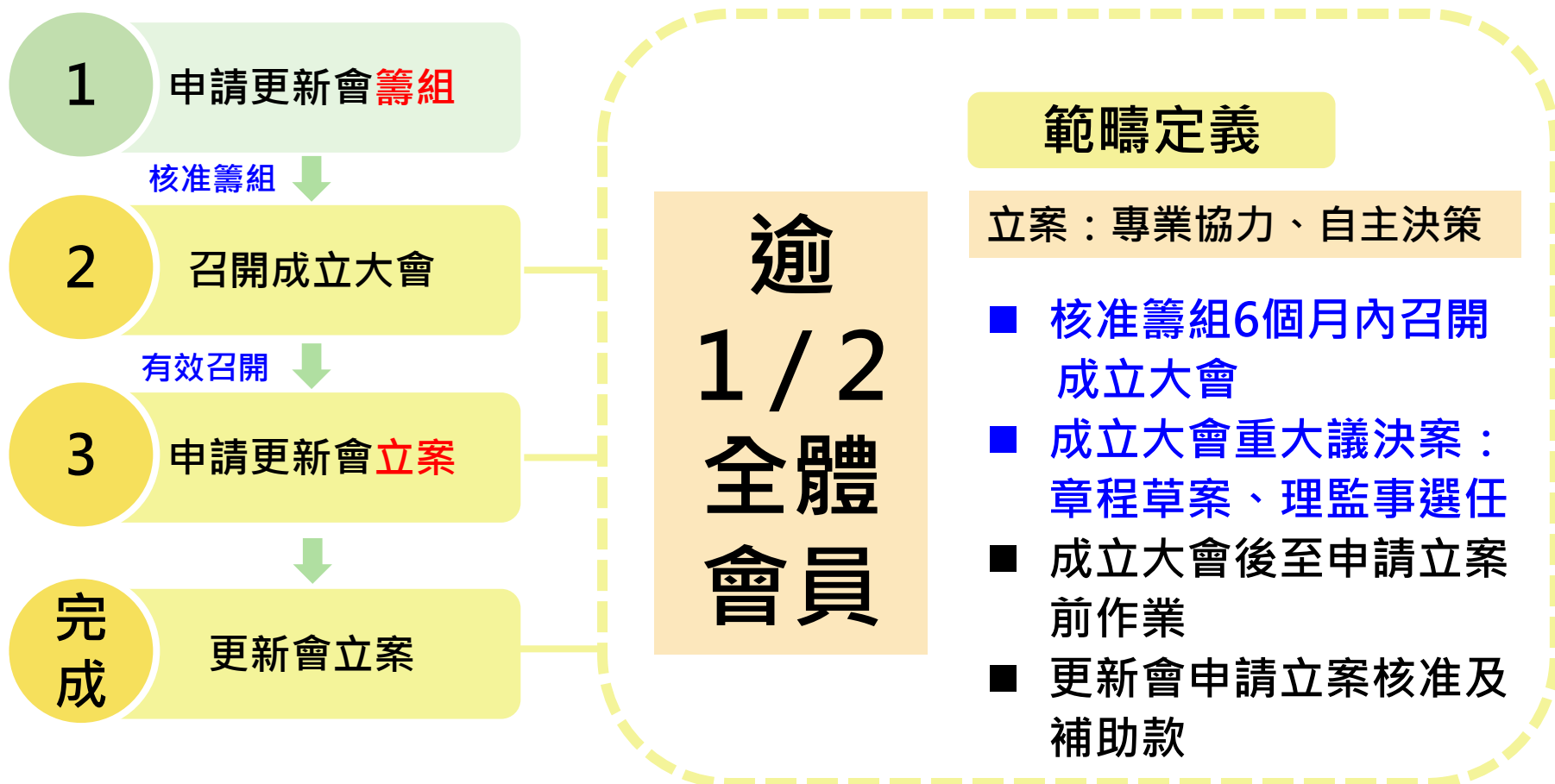
會員大會法定重大議決事項

- (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、改選或解任。
- (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 應含公有土地及 都更條例§24 各款事項之數值 | | 一般事項 | | 重大事項 |
|---|----|------------|--------------|------------|
| | | 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 | | | |

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 更新會立案階段



貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 案例分享

○市○區○段○地號等○筆土地更新單元都市更新會成立大會議程

| 時間(下午) | 議程 | 備註 |
|-----------|--|------------------------------------|
| 1:40~2:00 | 報到 | 依編號序別報到 |
| 2:00~2:20 | 主席致詞、來賓介紹、工作報告 | 發起人代表：○○○ |
| 2:20~3:10 | 一、議決事項討論： 1.議決事項一：都市更新會章程 2.議決事項二：理、監事選舉 二、投/開票作業 三、報告議決事項結果 | 1.章程選票，電腦計票 2.理監事選票，電腦計票 ※合影 |
| 3:10~3:20 | 臨時動議 | |
| 3:20 | 散會 | |
| 3:30~ | 召開臨時理事會議 | 推選理事長及理監事合影 |

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 申請更新會立案核准應備文件

更會法# 5 :都市更新會應於成立大會後三十日內檢具申請書及下列文件向主管機關報請核准立案。

| | | |
|--------|---|------------|
| 更會法# 5 | 1 | 章程 |
| | 2 | 會員與理事、監事名冊 |
| | 3 | 圖記印模 |
| | 4 | 成立大會紀錄 |
| 手冊 | 1 | 成立更新會申請書 |
| 市府 | 1 | 切結書 |
| | 2 | 申請立案檢核表 |

※產權異動者應附異動索引。

參、中央都市更新基金補助原則說明

補助條件



區域

- 位於都市計畫區內
- 符合更新單元劃定基準



屋齡

- 重建：30年以上合法建築物
- 整維：20年以上合法建築物



對象

- 重建：都市更新會
- 整維：1.公寓大廈管理委員會
2.都市更新會
3.都市更新事業機構

補助項目



重建

- 擬訂都市更新事業計畫
- 擬訂權利變換計畫



整維

- 擬訂都市更新事業計畫
- 結構補強設計
- 實施工程

優先補助

- 海砂屋
- 耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物
- 老舊危險複合用途之建築物
- 採綠建材等進行施作之整維工程

資料來源：內政部國土管理署112-115自主更新補助摺頁

參、中央都市更新基金補助原則說明

補助額度-整維

● 規劃費 ●

| 地面層以上 總樓地板面積 | A.擬訂都市更新事業計畫 | B.結構補強設計 |
|--|------------------------|--|
| $\leq 5,000\text{m}^2$ | 80萬元 | <ul style="list-style-type: none">補助擬訂都市更新事業計畫費用50%建築物結構補強工程費用5%擇一計算 |
| $5,001\text{m}^2$ ∩ $10,000\text{m}^2$ | 1萬元/ 100m^2 | |
| $>10,000\text{m}^2$ | 0.5萬元/ 100m^2 | |

● 工程費 ●

A 建築物外牆修繕及周邊環境整理

以地面層以上總樓地板面積計算：1,500元/ m^2
上限為總工程經費50%

B 增設電梯

上限為本項總工程經費45%

C 結構補強

| 施作部分 樓地板面積 | 提高建築物耐震能力 | 上限 |
|-------------------|----------------------|-----------------|
| $1,500\text{m}^2$ | 4,000元/ m^2 | 本項目總工程 經費55% |
| $1,500\text{m}^2$ | 3,000元/ m^2 | |

補助額度-重建

● 規劃費 ●

| 更新會 會員人數 | A.擬訂都市更新事業計畫 | B.擬訂權利變換計畫 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| ≤ 50 人 | 150萬元 | 100萬元 |
| 51人 ∩ 100人 | 1.5萬元/人 | 1萬元/人 |
| >100 人 | 1萬元/人 | 0.5萬元/人 |
| 合計 | ≤ 500 萬元(上限) | ≤ 300 萬元(上限) |

8 項施作項目

1. 建物立面修繕 (1-3項為必要施作)
2. 老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除
3. 空調、外部管線整理美化
4. 建築基地景觀綠美化
5. 屋頂防水及綠美化
6. 無障礙設施
7. 防墜設施
8. 其他必要工程

資料來源：內政部國土管理署
112-115自主更新補助摺頁

參、中央都市更新基金補助原則說明



國土署老宅延壽
專區

| 項目 | 老宅延壽機能復新 | 都市更新整建維護 |
|------|---|--|
| 目的 | 為因應國內人屋雙老課題，透過優化建築物機能與無障礙空間品質，增進高齡者行動的便利性及居住舒適性；並呼應相關部會重大政策，包括衛服部長照政策、經濟部 ESCO 節能政策及本部住宅政策。 | 為改善都市景觀及居住環境，並增進公共利益。 |
| 補助對象 | 管委會、管理負責人、全體區分所有權人 | 更新會、管委會 |
| 補助範圍 | 補助屋齡30年以上4至6樓公寓住宅及6樓以下透天住宅，改善項目除了室外環境之外，也包含室內空間的改善。 | 補助屋齡20年以上建築物，改善項目僅含外牆立面及屋頂等修繕為主。 |
| 補助條件 | A. 已辦理結構安全性能評估初步評估或詳細評估。 B. 公寓住宅使用比率應達1/2以上（按使用執照登載所住宅使用之 | A. 位於都市計畫地區。 B. 符合直轄市、縣(市)主管機關所定更新單元劃定基準。 |

資料來源：國土署老宅延壽問答集(114年12月30日)P.4~5

參、中央都市更新基金補助原則說明

| 項目 | 老宅延壽機能復新 | 都市更新整建維護 |
|------|---|--|
| | <p>樓地板面積或戶數計算)，透天全棟須為住宅。</p> <p>C. 除6樓以下透天住宅外，公寓建築物內設籍之戶籍成員應包括下列其中1項：</p> <ul style="list-style-type: none">• 年滿65歲以上之長者。• 具(中)低收入戶資格。• 屬長照需要等級第2級以上且符合居家無障礙環境改善補助對象。 | |
| 補助程序 | 免經都市更新作業及審議程序，簡化提案及審查程序，檢齊補助計畫書及應備文件送由地方政府書面審查隨即可核准補助。 | <ol style="list-style-type: none">1. 補助程序應由需經地方政府初審及中央複審通過，始得核予補助。2. 另應依都市更新條例所定程序辦理相關作業。 |

資料來源：國土署老宅延壽問答集(114年12月30日)P.4~5

參、中央都市更新基金補助原則說明

112-115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

重建案申請擬訂都市更新事業或權利變換計畫之補助經費，
應於都市更新會會員大會有下列具體決議：

1.都市更新推動方式

2.申請補助意願

3.自籌款籌措方式及分攤原則

※刪除行政作業費補助，確認更新會以自主更新辦理

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 |
| 50人 < 人數≤ 100人部分 | 每增1人加計1.5萬元 | 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 |
| 補助金額上限 | 新臺幣500萬元 | 新臺幣300萬元 |

非一次補助更新會全部金額，補助款依 4 階段撥付：
①簽訂廠商委託契約→②公開展覽→③審議通過→④計畫核定

肆、重建會組織運作遴選建商案例分享

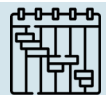


遴選建商招商須知目錄範例

- 壹、單元名稱
 - 貳、計畫說明
 - 參、招商方式
 - 肆、申請方式
 - 伍、評選方式
 - 陸、建商資格
 - 柒、本案建築規劃基礎規格
 - 捌、分配條件與租金補貼
 - 玖、提案內容
 - 拾、獲選建商附帶約定
-
- 附件一、土地及建物清冊
 - 附件二、遴選建商合作開發興建案申請書
 - 附件三、投標建商近5年都市更新實績及預定都更協力團隊表
 - 附件四、建商提案內容表



肆、重建會組織運作遴選建商案例分享



遴選建商預定時程表

| 時程 | 時程 |
|------------|-----------------------------------|
| | 社區議決通過收取超過%招商同意書 授權籌辦招商作業 |
| D | 收取超過 %招商同意書 |
| D+1個月 | 招商須知公告日 一、公開徵選 二、住戶推薦 |
| D+2.5個月 | 建商申請期間(45日) |
| 申請截止日+3天 | 資格審查會議 (重建會推動小組與執行單位辦理線上直播並錄影) |
| 資格審查會議+7天 | 投標建商資料補正期間 |
| 申請截止日+2個月內 | 預定評選簡報日(議決議約廠商順序) 時間地點另行通知 |

肆、重建會組織運作遴選建商案例分享



申請人資格

一、都市更新實績

- (一) 投標建商須提供近5年來執行都市更新案之相關實績
- (二) 提供預定之都更協力團隊之相關經驗說明

二、財力證明

投標建商實收資本額應為新臺幣○元以上。

三、信用證明

- (一) 最近3年須無不良票據信用暨金融機構授信信用記錄。
- (二) 公司經會計師簽證之最近二期財務報表之負債不得高於資產總額。

肆、重建會組織運作遴選建商案例分享



建築規劃基礎規格

- 一、建材設備等級。
- 二、建築規劃設計建議。
- 三、公有土地所有權人土地占比○%，建築設計以集中設置為原則。



價格 - 分配條件與租金補貼

- 一、權利變換地主總體分配比率不低於○%(即共同負擔比率不得高於○%)。
【數值由專業團隊評估】
- 二、租金補貼參考：1樓不得低於每月○元/坪；2樓以上：不得低於每坪○元/坪。(由建商依原建物現況酌情提案。) **【數值由專業團隊評估】**
- 三、拆遷補償費：合法建物、其他土地改良物。

伍、在地實務案例分享 - 安樂一期6號基地

基地位置

位於麥金路東側、大武崙溪西側、
南臨基隆市婦幼福利服務中心。

基地面積 約6,366m²
約1926坪

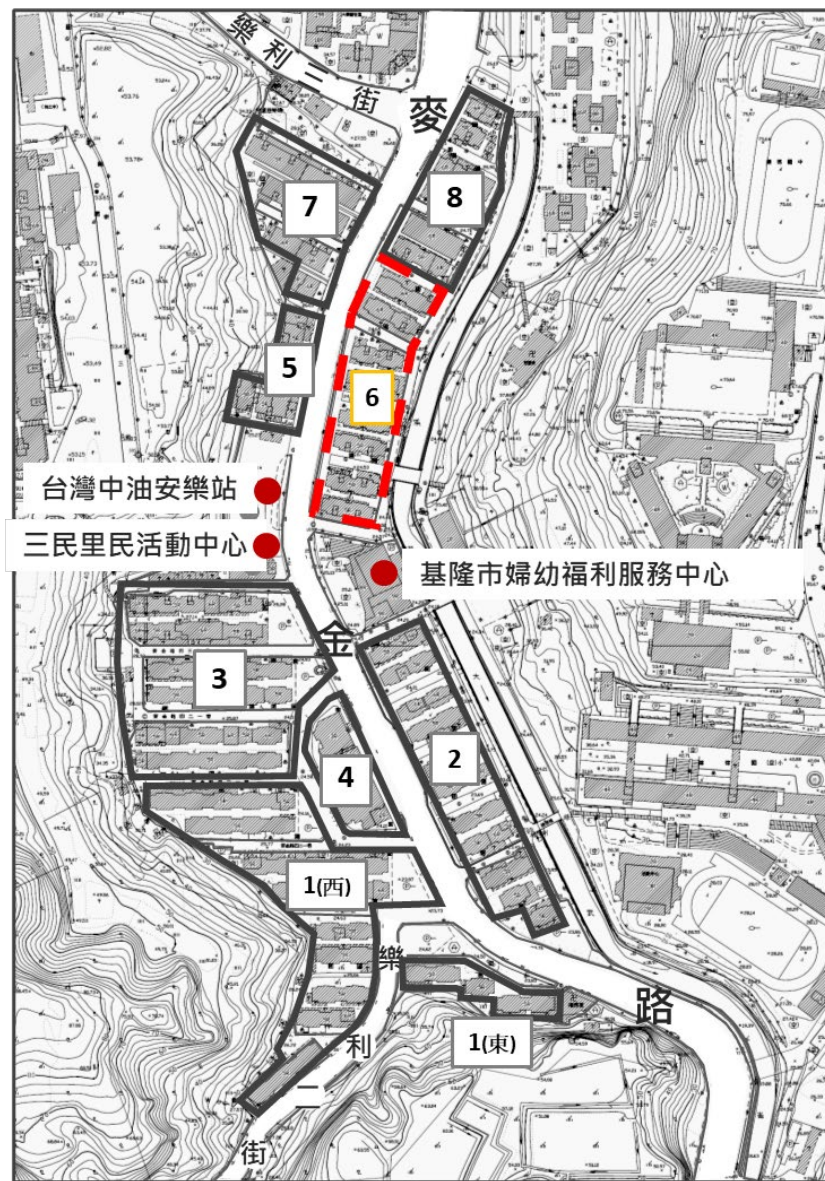
戶數 160戶

樓層 5樓

使用分區 住宅區

容積率 360%

建蔽率 60%



陸、他縣市成功案例分享 - 士林區更新會

一、基地位置

位於臺北市士林區天玉街27巷以東、天玉街39巷以西、天玉街以北及中山北路七段81巷以南。

二、基地面積：約527 m² (約159.4坪)

三、戶數：14戶

四、樓層：7樓

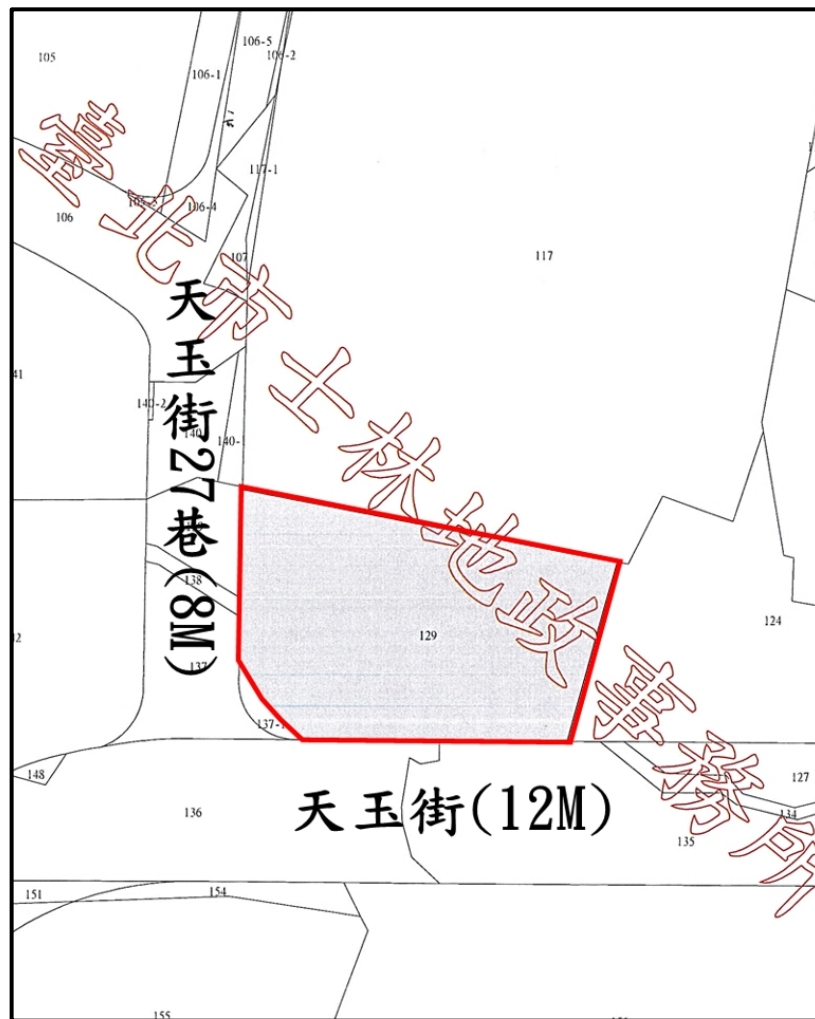
五、使用分區：住宅區

六、容積率：225%

七、建蔽率：60%

八、建物類型：海砂屋

更新後規劃地上12層/地下4層/RC 構造



~~簡報結束×敬請指教~~

