

案例分享篇

自主更新案例分享

課程講師 | 周怡君

現 職 | 信義開發(股)公司 協理

課程日期 | 115.03.28(六)

簡報大綱

- 1.更新會籌組立案程序與應備文件
- 2.中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知補助原則說明
- 3.都市更新會會務運作分享(資金籌措、理事會、委任專業機構)
- 4.他縣市更新會成功案例分享

講師簡歷



現職 信義開發(股)公司 協理

學歷 臺北科技大學建築與都市設計研究所

講師
資歷

- 115-109年 臺北市都市更新重建教育訓練講師、新北市政府城鄉發展局都市更新講師
- 108年 營建署都市更新培訓計畫講師、臺北市及臺中市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師
- 107年臺北市及臺中市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師
- 106年 臺北市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師
- 105-99年 國立臺北科技大學研究所產業導師、臺北市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師



簡報大綱

壹 更新會籌組立案程序與應備文件

貳 中央都市更新基金補助辦理自行
實施更新作業須知補助原則說明

參 都市更新會會務運作分享(資金
籌措、理事會、委任專業機構)

肆 他縣市更新會成功案例分享



更新會籌組立案 程序與應備文件

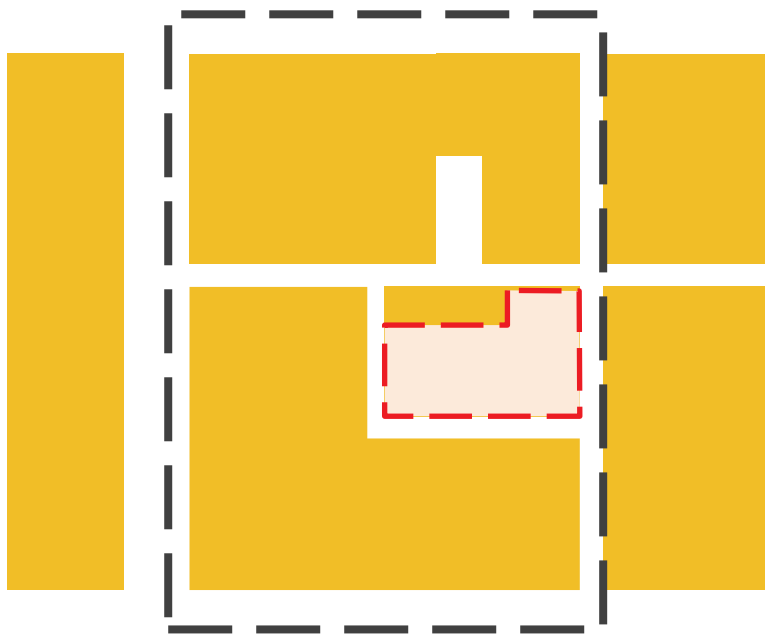
都市更新會 發起籌組條件

- 土地及合法建築物所有權人需**逾7人**才可發起組織**都市更新會**(#27)
- 應由土地及合法建築物所有權人**過半數**或**7人以上**向直轄市、縣(市)主管機關申請核准籌組(更會辦#3)
- 都市更新會**應訂定章程**，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准(#27)
- 都市更新會**冠以該更新單元名稱命名**
- 專法：**都市更新會設立管理及解散辦法**

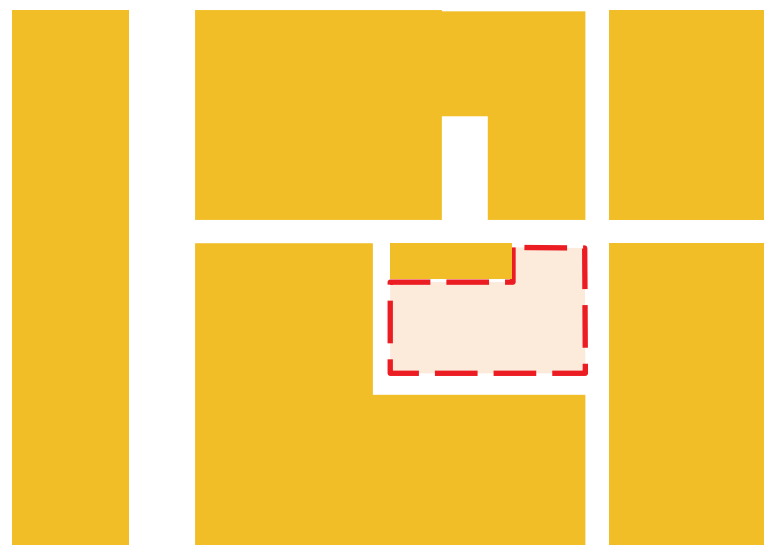


① 籌組前 確認都市更新單元(範圍)

都市計畫(都市土地)範圍內，且符合都市更新單元劃定基準之土地，即可劃定**都市更新單元**



都市更新地區



都市更新單元

2 籌組前 7人以上發起籌組

領頭羊

- 社區內一群**熱心住戶代表**
- 原本存在**運作良好組織**的核心人物
- 重建過程需要時間與住戶、及專業團隊等**溝通協調**
- 充分運用溝通協調、彼此**互信特性**，讓重建運作順暢



都市更新會 籌組立案流程與步驟一

過半數或七人
以上發起籌組

逾1/2人及面積
同意籌組更新會

更新會籌組核准

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

- 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
 - 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

申請核准籌設文件1/2

1 3-1 籌組更新會申請書

籌組○○都市更新會申請書

受文者：○○直轄市、縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：
附件：籌組「○○都市更新會」相關申請文件

主旨：檢送申請籌組「○○都市更新會」相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 27 條及都市更新會設立管理及解散辦法第 3 條規定辦理。
- 二、本更新單元位於○○，其範圍如附圖所示，面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 三、（本案同意籌組之比率已達都市更新條例第 22 條規定，得免附事業概要，惠請核准籌組「○○都市更新會」事宜。）

○○都市更新會發起人

發起人代表：
聯絡地址：
聯絡電話：

發起人印 (簽章)

2 都市更新會發起人名冊

編號	姓名 (代表人)	地號	建號	聯絡地址	聯絡電話

備註：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證明文件影本；發起人為法人者，其名稱、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。

附件 3-3 發起人身分證明文件影本

3 發起人身分證明文件影本

編號	正面	反面

發起人 工作任務

- **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
- 協助小額集資調閱**第三類謄本**
- 協助調查所有權人現況、通訊資料與邀請住戶加入LINE群組
- **參與**籌備小組會議與東亞建經研討**更新會籌組與立案**推動事宜作業事項**分工、章程草案討論、會議聯繫動員、擔任會場志工**
- 協助傳遞推動訊息及**簽署籌組更新會同意書**或其他文件書表
- **檢附發起人名冊資料(身分證影本正反面、聯絡地址)**

申請**第三類謄本**同意書簽署及申請

「為辦理都市更新案件召開範圍內說明會、鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，申請提供第三類謄本」之處理方式

1.所有權人	檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一之所有權人同意書 或 所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一之所有權人同意書	載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數
2.都市更新籌備會(小組)代表人	檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本	載明更新單元範圍

申請第三類謄本同意書簽署及申請

第三類謄本申請

【人工填寫用】

正面

收件日期： 收件號碼： 收件者章：
受文機關： 市（縣） 地政事務所

地籍謄本及相關資料申請書

■一、土地登記及地價資料謄本 第一類 第二類 第三類 【登記名義人 利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請】 公務用

(一)土地建物登記謄本 全部 部分 標示部 (無需列印地上建物建築無需列印主建物附表) 所有權部 (無需列印前次移轉現值)他項權利部 他項權利部之個人(所有權人統編) 他項權利個人全部(他項權利人統編) 土地標示及所有權部土地標示及他項權利部建物標示及所有權部建物標示及他項權利部

(二)地價謄本 年公告土地現值 年申報地價 前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 重造前舊簿電子處理前舊簿【全部節本 (標示部 所有權部 他項權利部)】

(四)專簿 (信託專簿共有物使用管理專簿 土地使用收益限制的定專簿：收件號)

(五)其他 地籍異動索引 土地建物異動清冊

二、地籍圖謄本 電腦列印(指定比例尺1/)或影印地籍圖手繪地籍圖數值區別界址點號及坐標表

三、建物測量成果圖或建物標示圖

四、閱覽(查詢)電子處理地籍資料地籍圖之藍曬圖或複製圖 歸戶資料(本所轄區) 門牌查詢地籍圖 土地/建物參考資訊

五、攝影 閱覽 抄寫 複印 (土地登記申請案 年 字第 號申請書 不動產成交案件實際資訊申報書申報書序號 土地登記申請案 年 字第 號申請書)

六、其他 日據時期登記簿台帳 歸戶資料(本所轄區) 土地/建物參考資訊 代理人送件明細表 藍曬地籍圖

鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
						1	

更新單元範圍內
所有權人數逾1/10或
土地及建物總面積逾1/10之同意書

申請第三類謄本同意書範本

編號

同意書

本人 為下表所列土地及合法建築物所有權人，同意依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定，申請「○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。

姓名	區		
	段		
	小段		
	地號		
	土地面積 (㎡)		
	權利範圍		
	持分面積 (㎡)		

填寫土地謄本資料

二、建物

基地	建號		
	建物門牌		
樓地板面積(㎡)	地號		
	小段		
共同使用部分(Ⅲ)	地號		
	總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	建號		
持分面積 (㎡)	面積 (C)		
	權利範圍		
	持分面積 E=C*D		
持分面積 (㎡)	權利範圍 (F)		
(A+B+E)*F			

填寫建物謄本資料

立同意書人：
 統一編號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：

(簽名並蓋章)
 (如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人，應有統一編號等資料。)

人蓋印章

填寫所有權人個人基本資料

中華民國 年 月 日

申請核准籌設文件2/2

4 件 3-5 都市更新會之設立籌組同意書

○○○(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 ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

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 ²)	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 ²) (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

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)

(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。

附件 3-6 同意籌組都市更新會比率計算表

1. 私有土地所有權人清冊

○○○(縣市)○○○(鄉鎮市區)○○○段○小段○○○地號等○○○筆土地

更新單元自行組織都市更新會

同意籌組更新會-私有土地所有權人清冊

編號	土地所有權人	地號	土地持分面積 (m ²)	同意人數	同意土地面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比率 (超過更新條例第 22 條第 2 項前段規定之比率)				○○%	○○%
法定比率				50%	50%

2. 私有合法建築物所有權人清冊

○○○(縣市)○○○(鄉鎮市區)○○○段○小段○○○地號等○○○筆土地

更新單元自行組織都市更新會

同意籌組更新會-私有合法建築物所有權人清冊

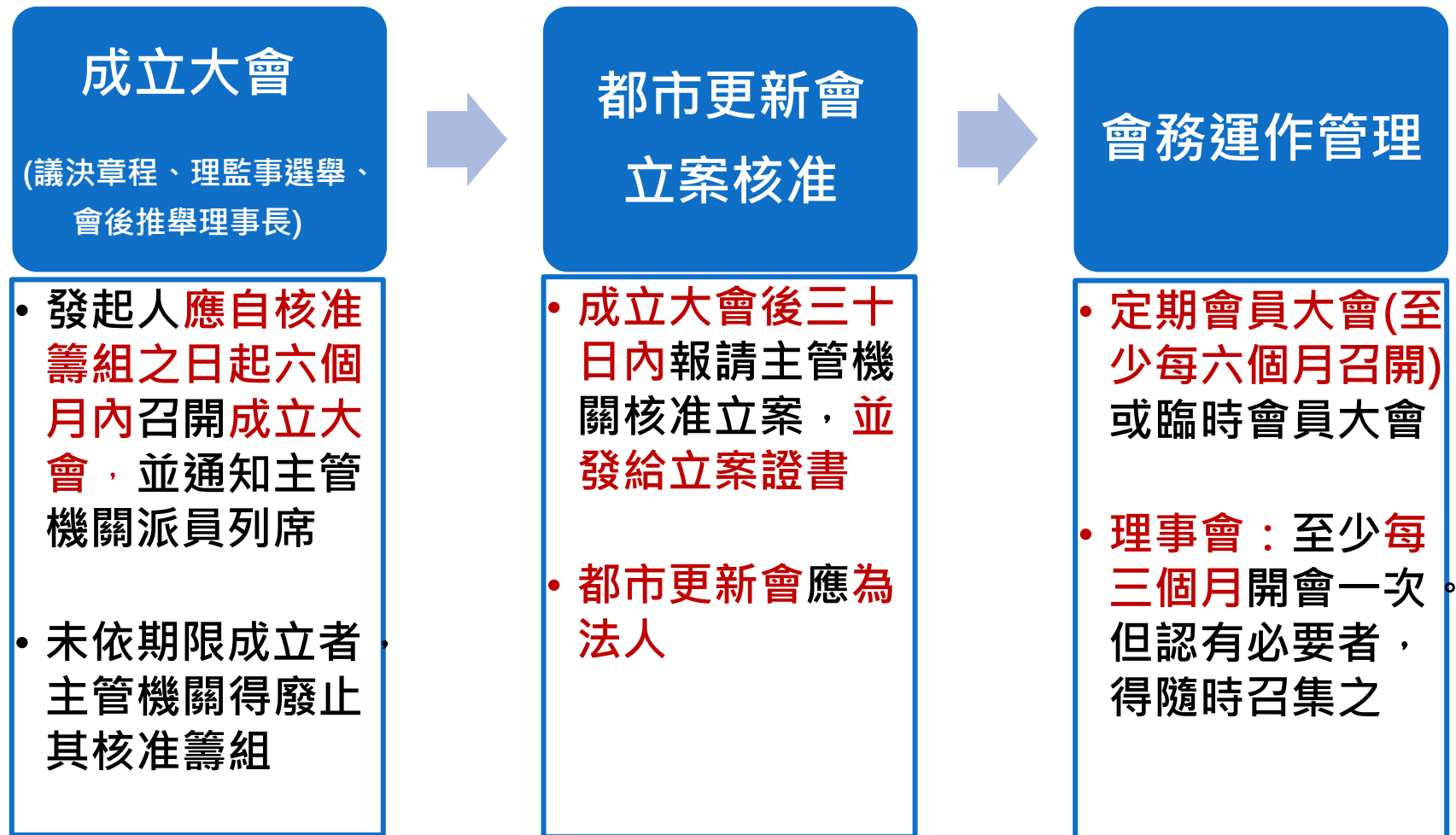
編號	建物所有權人	建號	建物權利面積 (m ²)	同意人數	同意建物面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比率 (超過更新條例第 22 條第 2 項前段規定之比率)				○○%	○○%
法定比率				50%	50%

自行組織都市更新會同意書是什麼？繳交自行組織都市更新會同意書是否表示同意更新？和事業計畫同意書有何不同？

1. 「自行組織都市更新會同意書」僅為同意籌組都市更新會實施都市更新事業，不代表同意都市更新事業計畫。
2. 都市更新會立案後，若所有權人同意參與都市更新，仍需簽署並繳交「都市更新事業計畫同意書」

相異處	自行組織都市更新會同意書	都市更新事業計畫同意書
同意內容不同	同意籌組更新會實施更新	同意實施重建、整建或維護之事業計畫內容
同意比率不同	<ul style="list-style-type: none"> • 須統計私有土地及私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率，並達都市更新條例第22條第2項前段規定 • 同意比率：公劃更新地區或非公劃更新地區之皆須超過50% 	<ul style="list-style-type: none"> • 須統計私有土地及私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率，並達都市更新條例第37條規定 • 同意比率：公劃更新地區超過75%，非公劃更新地區超過80%
是否得撤銷	無規定	公開展覽期間，計畫書內所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，得於公開展覽期滿前撤銷其同意

都市更新會 籌組立案流程與步驟二



都市更新會設立管理及解散辦法

都市更新會章程架構要項

第一章 總則	法源、更新會名稱、會址、更新單元範圍、宗旨
第二章 會員	會員資格、權利、義務
第三章 理事及監事	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	工作人員之聘任執行、人數、委任、解任、報酬
第五章 會議	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	經費來源、額度、經費用途(新增#35)、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	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	說明章程效力、不足或牴觸法令時之執行原則、章程訂定程序

理事、監事候選人注意事項

「都市更新會設立管理及解散辦法」

第十四條相關規定

- 曾犯內亂、外患罪，經判決確定或通緝有案尚未結案者。
- 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令經受有期徒刑一年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 曾服公務虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 受破產之宣告，尚未復權者。
- 有重大喪失債信情事尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 限制行為能力者或受輔助宣告尚未撤銷者。

第二十一條相關規定

理事會開會時，**理事應親自出席**。但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。

每一理事以代理一人為限。

「更新會章程草案」

第十七條相關規定

本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請主管機關備查：

- 一、都市更新會設立管理及解散辦法第19條所列情事者。
- 二、無正當理由阻撓會務進行者。
- 三、**無故不出席理事會議達3次以上者**。
- 四、嚴重損及本會信譽者。
- 五、喪失本更新單元土地或建築物所有權者。

貳

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知補助原則說明

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

處理方式

重建方式實施

申請基地條件

屋齡30年以上者之合法建築物

補助對象(申請人)

核准立案之都市更新會

補助範圍

- 1.擬訂都市更新事業計畫
- 2.擬訂權利變換計畫

1. 個案因情況特殊，直轄市、縣（市）政府出具相關證明文件經本部同意者，不受屋齡限制。
2. 基地範圍內同一補助項目已獲本部補助者，以一次為原則。但因故中止，經直轄市、縣（市）政府評估有再行補助之必要者，得在原核定補助範圍內扣除已執行之款項後予以補助。
3. 以重建方式實施者，補助案因基地面積逾3,000m²、土地及合法建築物所有權人數達400人以上等特殊情形，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。
4. 應符合直轄市、縣（市）主管機關都市更新單元劃定基準規定。

中央都市更新基金：重建補助經費

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
超過50人 < 人數≤ 100人部分	每增1人加計1萬5千元	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

案例試算

更新會	甲更新會	乙更新會
人數	45人	450人
事業計畫補助計算式		$150 + (50 \times 1.5) + (350 \times 1) = 575$ 萬元 > 500萬元
事業計畫申請上限	150萬元	500萬元
權利變換計畫補助計算式		$100 + (50 \times 1) + (350 \times 0.5) = 325$ 萬元 > 300萬元
權利變換計畫申請上限	100萬元	300萬元

註：土地及合法建築物所有權人數>400人，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。

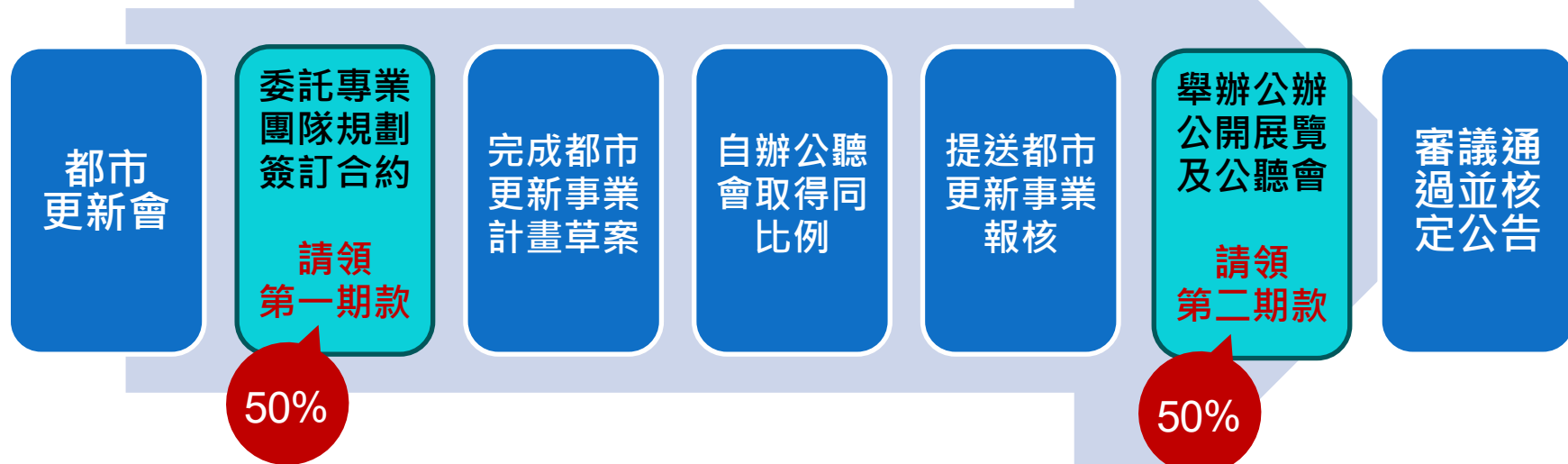
中央都市更新基金補助機制

受理申請窗口：基隆市政府都市發展處都市更新及住宅管理科

受理	直轄市、縣(市)主管機關		內政部營建署	
	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
	* 依115年公告為主 *		115年5月31日	擇日排定
			*採隨時受理即召會審查	
作業要點	<ol style="list-style-type: none"> 依作業須知第3條規定檢送相關文件紙本1式12份及電子檔2份。 依初審意見修正後再送營建署複審。 申請複審正式公文並檢附申請補助計畫書(納入初審意見表及回應表、初審結果)、要件檢核表(作業須知附件二)及相關證明文件。 		<ol style="list-style-type: none"> 提交書面資料為一式12份，光碟1份。 經執行機關複審通過者，直轄市、縣(市)政府應於複審會議紀錄發文日起一個月內，檢送修正完竣之申請補助計畫書，報內政部核定。 個案因情形特殊致補助計畫書未能依前目所定期限修正完竣者，直轄市、縣(市)政府得於期限屆滿前，敘明理由向執行機關申請展延，最長不得逾三個月，屆期未申請展延或展延後仍未依複審意見修正完竣者，執行機關應予退件，並請其重新提出申請。 	
輔導機制	<ol style="list-style-type: none"> 輔導團協助社區成立都市更新會 各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料 			

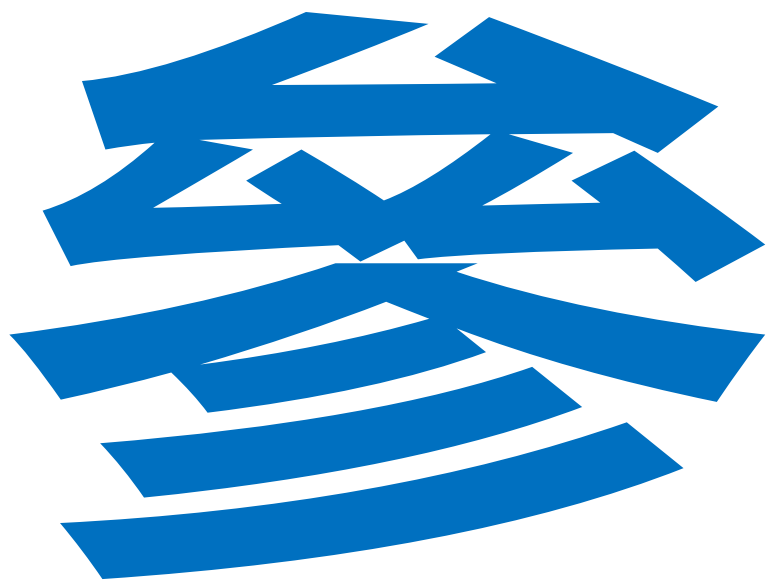
都市更新事業計畫補助經費-規劃費用

申請擬訂都市更新事業計畫補助經費流程



補助事業計畫規劃費用核撥方式

期別	請款時間	補助金額
第一期	簽訂委託契約	撥付補助金額 50%
第二期	機關辦理公開展覽後	撥付補助金額 50%



都市更新會會務 運作分享 (資金籌措、理事 會、委任專業機構)

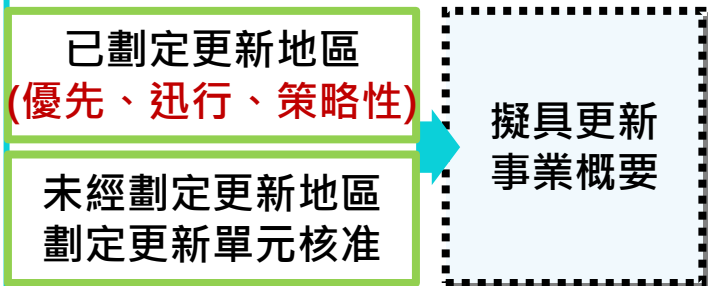
都市更新會 特性

- 具**法人**之身份
- 由更新單元內所有權人自行發起，更新之相關**收益及風險**由所有權人**自行承擔**
- 會員以更新單元內土地或合法建築物所有權人為限
- 由**會員大會選出理、監事**代表會員**推動更新事務**
- **具公平、公正與公開之精神**
- 在同一更新單元內以一個更新會為限
- 存續期間是有限的，當更新計畫完成後，其法人人格即會消滅



都市更新 推動程序

第一階段 確認範圍

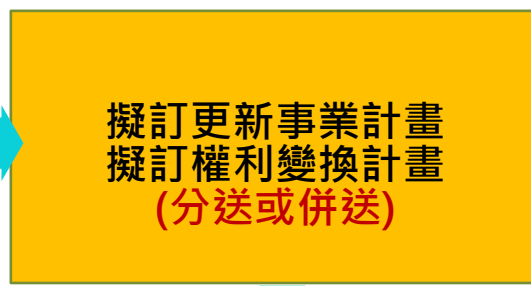


確認基地範圍
初步規劃構想

鄰地協調會
劃定說明會
劃定同意書
參與意願書
範圍檢討書

公聽會紀錄
事業概要報告
概要同意書

第二階段 計畫擬定



容積規劃設計
財務選配原則

權值估算選屋
(協議合建免)

公聽會紀錄
事業計畫報告
計畫同意書

專業估價者
公聽會紀錄
權變計畫報告
估價報告
參與權變調查
選屋申請書

第三階段 實質審查



接下來....如何遴選專業團隊



第一階段 需要各專業團隊及費用

工作項目	專業團隊	負責工作內容
更新單元 範圍	都更規劃	都更法令分析評估、書圖申請、後續推動建議
	建築師	耐火性判斷、畸零地檢討、合法建物認定、地形測量、原容積估算
	專業技師	海砂屋鑑定、結構性能評估、危險建物認定
籌組都市更新會立案	都更規劃	申請籌組(核准)都市更新會(立案)、申請補助款

第二階段 需要各專業團隊及費用

工作項目	專業團隊	負責工作內容
事業計畫 書圖	都更規劃	都市更新計畫書彙整與撰寫
	建築師	建築規劃及細部設計
	景觀、室內	景觀、立面(燈光)、室內設計(公共設施)
	綠建築顧問	綠建築標章評估及申請
	智慧建築顧問	智慧建築標章評估及申請
	代銷公司	產品定位
權利變換 計畫書圖	都更規劃	共同負擔費用計算與分配模擬等專業協助
	地政士	產權攤算
	三家估價師	更新前、後權利價值估價

如何籌組專業團隊



聯合承攬

所有團隊一次到位



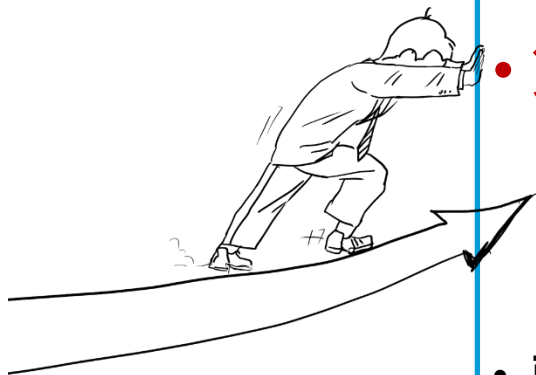
分期招商

- 前期全案管理及規劃團隊聯合招商
- 後續施工及銷售廠商另甄選



全部團隊 分別遴選

都市更新會會員 權利與義務



• 第一桶金：前期資金

- 免費的最貴→不是不收，是後面收更多
- 錢花在刀口上→創造最大效益

• 配合融資與信託設定

- 自己蓋當然錢自己借→當然自己分
- 有信託才安全→保障自己也保障別人



案例 第一、二階段各專業團隊及費用

本案各專業單位前期費用說明

可申請補助款共
415萬元

項目	費用(萬元)	說明
都市更新規劃費： 成立都市更新會	80	可申請 80萬元 補助款
都市更新規劃費： 事業計畫及權利變換費用	670	都市更新規劃費用可請領臺北市補助款，可請款金額為規劃單位 開發票金額的1/2 ，可申請 335萬元 補助款
三家估價單位費用	210	其工作項目在都市更新計畫核定時，皆已全部完成，須給付全額服務費用
建築師服務費用	80	
代書、記帳士、測量等	70	
合計	1,110	

6

前期資金相關事宜

本案都市更新規費用說明

- 本案更新規劃費(擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫階段)依臺北市訂定之提列標準計算為**670萬元**

請領階段	請領項目與時間	金額(萬元)	備註
設立都市更新會	1.籌組階段：核准籌組之日起6個月內，撥付 60% 補助費用	48	1.需檢附 50%以上 的事業計畫同意書 2.可於核准立案後一次請領 80萬元
	2.核准立案：於核准設立之日起1年內，撥付 40% 補助費用	32	
小計(A)		80	
擬具都市更新事業計畫或(及)權利變換計畫	3.與受託團隊簽訂契約之日起1年內，撥付 20% 補助費用	134	1.不得逾申請補助 總經費1/2 2.都市更新事業計畫補助款可請領 $670\text{萬元}/2 = \underline{335\text{萬元}}$ 可申請總補助款： $(A) + ((B)/2) = \underline{415\text{萬元}}$
	4.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	335	
	5.事業計畫或權利變換計畫核定後1年內，撥付 30% 補助費用	201	
小計(B)		670	

5

尚須籌措前期資金

本案每戶前期費用說明

各專業單位
前期費用
1,110萬元

-

都市更新補助款
415萬元

=

本案前期費用
695萬元

本案前期費用
695萬元

÷

戶數
20

=

經政府核定前
每戶負擔費用
約35萬元



各專業團隊前期資金及來源

委任廠商	項目
建經公司	全案管理合約
規劃公司	都更規劃合約
建築師事務所	建築設計合約
估價師(三家)	估價合約
地政士	產權面積計算
記帳士(會計師)	辦理財務事宜
其他	預備金
總計	
前期須籌措資金 (至審議會通過之前期費用)	

- 一、政府補助款
- 二、地主依土地面積負擔
- 三、區分所有權建物依建物面積負擔
- 四、大樓管理基金
- 五、銀行融資或外部出資人



前期費用 大約是多少

項目		佔共同負擔比例
壹、工程費用	重建費用 (A)	80%
	營建費用(含特殊因素費用) 拆除工程、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、建築相關規費、其他必要費用、公共設施費用	
貳、權利變換費用	都市更新規劃費用、不動產估價費用(含技師簽證費用)、更新前測量費用(含技師簽證費用)、地籍整理費用、其他	
	土地改良物拆遷捕償及安置費用	
參、貸款利息(D)		
肆、稅捐(E)		
伍、管理費用	人事行政管理費(F1)	
	銷售管理費(F3)	
	風險管理費(F4)	
	信託管理費(F5)	

前期資金
 總成本 5~10%
 3~5 萬/土地坪



理事會 運作



- 社區原有**凝聚力**的強度
- **理事長或理事**能否有能力帶領住戶邁向重建之路
- **理、監事**要能**取信於住戶**，並協助解決困難，更新之路才會走得比較平順

會員大會

社區意見主流

- 找建商、不出錢→條件已滿足可招商
- 自己蓋、要出錢→權利義務和程序
- 自己蓋、又不用出錢→不可能

理事會

社區意見領袖

- 各樓梯長人選→整合
- 社區原有專業人士→專業
- 重建小組原成員→熱心積極參與
- 名意代表(鄰里長)→積極協助或不沾鍋

會員大會 權責

- 當然會員：章程所定實施地區範圍內土地及合法建築物所有權人皆是會員，不包括占用他人土地之舊違章建築戶
- 執行運作：依據相關法令規定及章程規範，經由會員大會及理事會執行辦理
會員大會每六個月至少召開一次、理事會至少每三個月開會一次
- 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、改選或解職

7.都市更新會之解散

8.清算之決議及清算人之選派

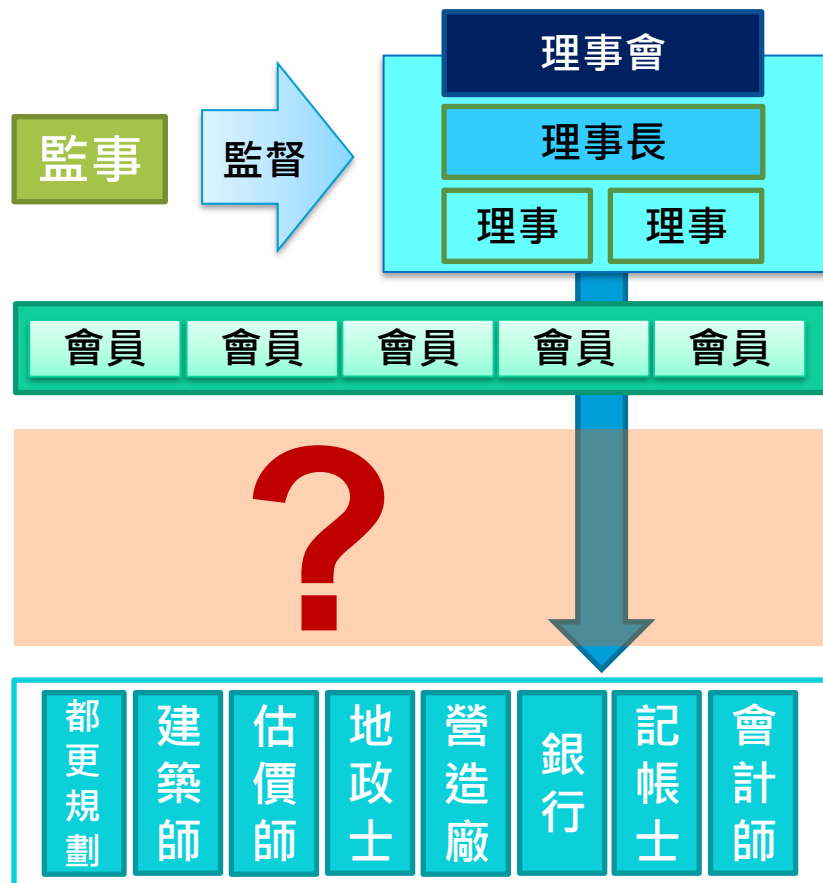


理事會 權責

- 一、執行會員大會決議
- 二、執行章程訂定之事項
- 三、章程變更之提議
- 四、預算之編列及決算之製作
- 五、都市更新事業計畫之研擬及執行
- 六、權利變換計畫之研擬及執行
- 七、設置並管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報表(會計師)
- 八、執行權利變換估價條件及評定方式
- 九、聘僱建築、估價方面之專業顧問
- 十、工程之發包與驗收
- 十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務
- 十二、異議之協調與處理
- 十三、其他經會員大會授權之都市更新業務

理事會 如何執行及落實決策

會員大會意見之整合、反應
(所有權人人數眾多)



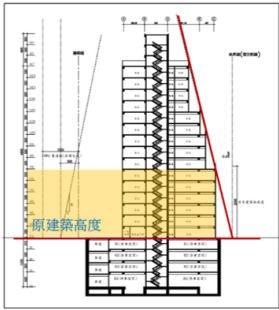
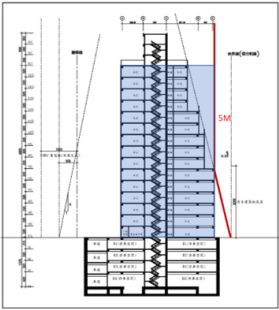
理事會 責任分工

編號	職稱	分工
1	理事長	<ul style="list-style-type: none"> 綜理各項事務並召集會議 對外溝通：更新事務與專業團隊
2	理事	<ul style="list-style-type: none"> 文書：會議記錄、文件收發及整理、發布公告(社區或群組) 對內溝通：更新會與會員
3	理事	<ul style="list-style-type: none"> 文書：會議記錄、文件收發及整理、發布公告(社區或群組) 財務：收入、支出等經費事宜 對內溝通：更新會與會員
4	理事	<ul style="list-style-type: none"> 財務：收入、支出等經費事宜 對外溝通：更新事務與專業團隊
5	理事	<ul style="list-style-type: none"> 對內溝通：更新會與會員 對外溝通：更新事務與專業團隊
6	理事	<ul style="list-style-type: none"> 對內溝通：更新會與會員
7	理事	<ul style="list-style-type: none"> 財務：收入、支出等經費事宜 對外溝通：更新事務與專業團隊
監事		監理各項事務

理事會 ➤ 專業團隊

- 協助提供專業利弊分析及可行性評估，讓更新會全體會員能夠在做決策時有充分了解並做決定
- 執行依全體會員決議為基礎

新舊法令 影響說明

	本案目前適用法規 (104年6月24日)	新法對本案影響
高氣離子獎勵	可申請30%容積獎勵。	在111年12月24日前完成都市更新事業計畫掛件，可保有30%容積獎勵。
容積獎勵	容積面積5,915.92m ² ，樓地板面積10,388.85m ² 。	預估容積面積6,085m ² (+177m ²)，樓地板面積10,880m ² (+490m ²)，產權面積約可增加80坪。 (優)
後院深度比		 (優)

議程

都市更新會 理事會會議說明資料

壹、推舉理事長：由理事互推

貳、討論事項：

一、新委任專業服務廠商服務內容、服務費用之付款辦法。

二、前期費用繳款辦法：

1. 前期費用預估：單位元。

	預估合約金額	第一期	第二期	合計
預估時程		105年6月	106年1月	
建經服務費	26,730,000	1,200,000	1,800,000	3,000,000
建築師	28,580,000	2,850,000	4,280,000	7,130,000
都市規劃	7,340,000	1,100,000	1,100,000	2,200,000
不動產估價	3,000,000	1,620,000	680,000	2,310,000
交通影響評估	350,000	105,000	140,000	245,000
地政費用	1,040,000		1,040,000	1,040,000
合計	67,040,000	6,875,000	9,050,000	15,925,000
每坪土地負擔		7,483	9,850	17,332

2. 地主分期繳款時間及負擔金額：

	第一期	第二期
繳款時間	105.5.23-105.6.15	106.1.3-106.1.25
地主每坪土地應繳金額	8,000元	10,000元
總應收金額	7,350,640元	9,188,300元

註：

3. 繳費方式：匯款至

4. 日後上述帳戶支付款項時，需經 財務稽核。

5. 除 外，其他會員繳交費用達80%時，始與新委任專業服務廠商簽約，開始啟動變更計畫作業。

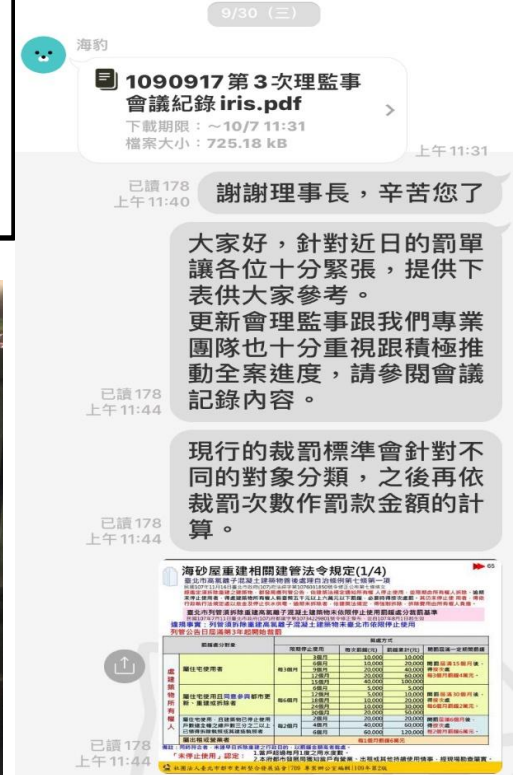
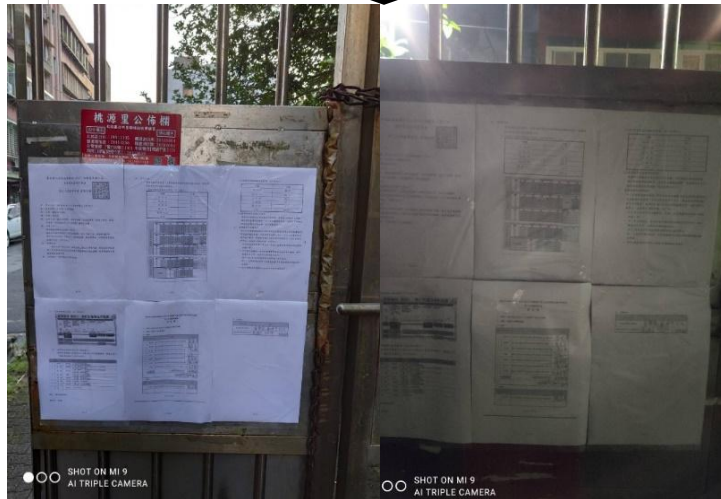
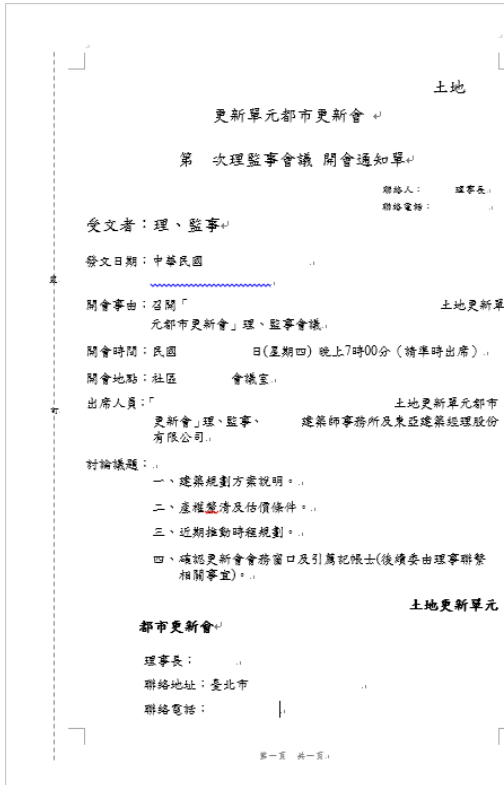
6. 所有土地所有權人均為更新會理事會會員，繳交會費做為更新費用是每位會員之義務，會員未履行應盡義務將影響其權利，未繳交費用

都市更新會組織規程第1-

理事會 ➤ 會員

除了法令規定的會議記錄，有關社區**公共事務更需要公開透明**，讓會員掌握進度：

1. 社區公佈欄張貼會議紀錄，讓會員知悉理事會會議事宜
2. 善用LINE群組宣示或宣達會務



理事會 ➤ 會員大會

更新單元都市更新會會員大會 開會通知單

受文者：全體會員

發文日期：中華民國 109 年 7 月 24 日

發文字號：

附件：出席委託書(附件一)

開會時間：109 年 8 月 16 日(星期日) 下午 2 時整(請準時出席)

開會地點：

召集人：理事會

聯絡人及電話：

出席：本更新單元土地及建物所有權人：林炳益等145人

列席：臺北市都市更新處、 建築師事務所、東亞建築經理股份有限公司

開會事由：召開

更新單元都市更新會會員大會

新會會員大會

- 一、報告全案初步建築規劃方案說明、初步模擬全案成本及效益說明、前期資金規劃以及推動時程規劃。
- 二、議決委託「東亞建築經理股份有限公司」辦理全案業務管理、營建管理、代辦融資等業務。

說明：

- 一、依據都市更新章程第二十五條理事會決議召開定期會員大會。
- 二、依都市更新會設立管理及解散辦法第十條規定，本次會員大會之出席及決議門檻須超過所有權人人數的二分之一且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積的二分之一。
- 三、本次會議依關所有權人權益甚鉅，並影響本案後續推動，請土地及合法建築物所有權人務必親自出席，若因故未能出席者，請依都市更新會設立管理及解散辦法第九條規定，委託他人代表出席與會，惟受託代理人出席應攜帶委託書正本，始得代表委託人出席及有效行使會員權益，俾利本案都市更新工作之推動。

第一頁 共四頁。

更新單元都市更新會會員大會 會議議程

109年8月16日(星期日) 下午13時30分(會員報到)

一、請點會員出席比例逕法定同意門檻。

二、召集人宣布會員大會開始(3分鐘)。

三、報告議題：

(一) 初步建築規劃方案說明。

(二) 初步模擬全案成本及效益說明。

(三) 前期資金規劃。

(四) 推動時程規劃。

四、提案討論：

議決委託「東亞建築經理股份有限公司」辦理全案業務管理、營建管理、代辦融資等業務(附件二)。

五、臨時動議。

六、臺北市都市更新處代表致詞(5分鐘)。

七、散會(全程預計約120分鐘)。

- 1050430-第三屆第二次會員大會
- 1060114-第四屆第一次會員大會
- 1060415-第四屆第二次會員大會
- 1060722-第四屆第三次會員大會
- 1061021-第四屆第四次會員大會
- 1070519-第四屆第五次會員大會
- 1071014-第四屆第六次會員大會
- 1080421-第四屆第七次會員大會



會員大會 會議溝通

- 任何重要議題都可討論，就是不要走到結束計畫的決議
- 反對者往往聲音比較大，**最終的「結果」還是要經過大家表決產生**
- **要有「好」的決議**，不能只靠會議上溝通，**會前找機會先私下溝通**
- 請注意社區內具有相關之專家或學者，如果他們是反對方，阻力會很大
- 「會議上」溝通(討論)的內容**主要放在事務的決議上**(如分攤方式、工程內容等)



公開社區都更資訊



施行細則(108年5月15日台內營字第 1080807801 號令修正)第十八條

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊

➤ 請實施者設置專屬網站並函告主管機關

網站設置後應於自辦公聽會通知單上載明網址，周知所有權人並副知更新處

➤ 專屬網站提供各階段相關資訊

包含事業概要、事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程，

獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議記錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式

107年2月23日臺北市都市更新及爭議處理審議會第316次會議決議

新增「都更事權計畫案建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置應善盡告知所有權人義務」納入歷次會議通案重要審議原則

監事 權責

- 一、監察理事會執行會員大會之決議案
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫
- 四、監察理事會執行權利變換估價條件及評定方式
- 五、查核會計簿籍及會計報表
- 六、監察財務及財產
- 七、其他依權責應監察事項



長串

他縣市更新會成功 案例分享

重建前

重建後

地震
黃單

信義·尚華仁愛大樓

重建前



重建後



52

海砂屋

北投·天母樺園

52



重建前

海砂屋

板橋·富豪社區



重建後

53

53



重建前



重建後

54

海砂屋

北投·歐洲花城

54

重建前



重建後



海砂屋

內湖·合家歡社區



重建前



重建後

整宅

中正・水源四、五期



重建前

整宅

信義·吳興街二期



重建後

~~簡報結束×敬請指教~~

