

# 自主更新與更新會 章程要點

# X

## 林明慶

現 職 |

強生都更事業股份有限公司

經理

# 自主更新與更新會章程要點

- **基本概念**

- 何謂「自主更新」？
- 何謂「都市更新會」？
- 都市更新會現行法令依據
  - 都市更新條例
  - 都市更新團體設立管理及解散辦法
- 淺談都市更新會籌組程序

- **進階實務**

- 更新會章程架構及其要旨
- 更新會運作與章程實務課題
- 章程草案研擬應考量要項提醒

- **100~106年臺北市都市更新法宣專案團隊**
  - 臺北市都市更新法令諮詢 駐點服務
  - 自辦公聽會/更新會會員大會 代理出席
- 永達自力更新管理顧問股份有限公司 副理
- 財團法人都市更新研究發展基金會 規劃師
- 逢達不動產管理顧問股份有限公司 規劃師
- 李欣都市更新股份有限公司 規劃師
- 財團法人臺灣大學建築城鄉研究發展基金會 規劃員

# 基本概念

- 何謂「自主更新」？
- 何謂「都市更新會」？
- 都市更新會現行法令依據
  - 都市更新條例
  - 都市更新團體設立管理及解散辦法
- 淺談都市更新會籌組程序

# 基本概念 - 何謂「自主更新」？

- 「自主更新」並非法定用語，但可依如下面向界定：
  - 財務面：  
所有權人自行籌措財源（但不一定自行出資）。
  - 管理面：  
所有重建事務，在不違背法令前提下，所有權人均保有最終決策權，並承擔決策責任。
  - 溝通整合面：  
自整體更新團體的運作協調，至個別所有權人之更新意願及更新後需求，均需全體所有權人共同努力主動溝通達成共識。
  - 收益及風險面：  
若有盈餘，當然享有利潤收益，但亦承擔風險。

# 基本概念 - 何謂「都市更新會」？

- 依「都市更新條例」

- 第三條（用語定義）

.....四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。.....

- 第十條（更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序）

.....，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。.....

- 第十五條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，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：

.....

# 基本概念 - 都市更新會現行法令依據

## • 都市更新條例

### – 第十五條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，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、團體之名稱及辦公地點。
- 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。

前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

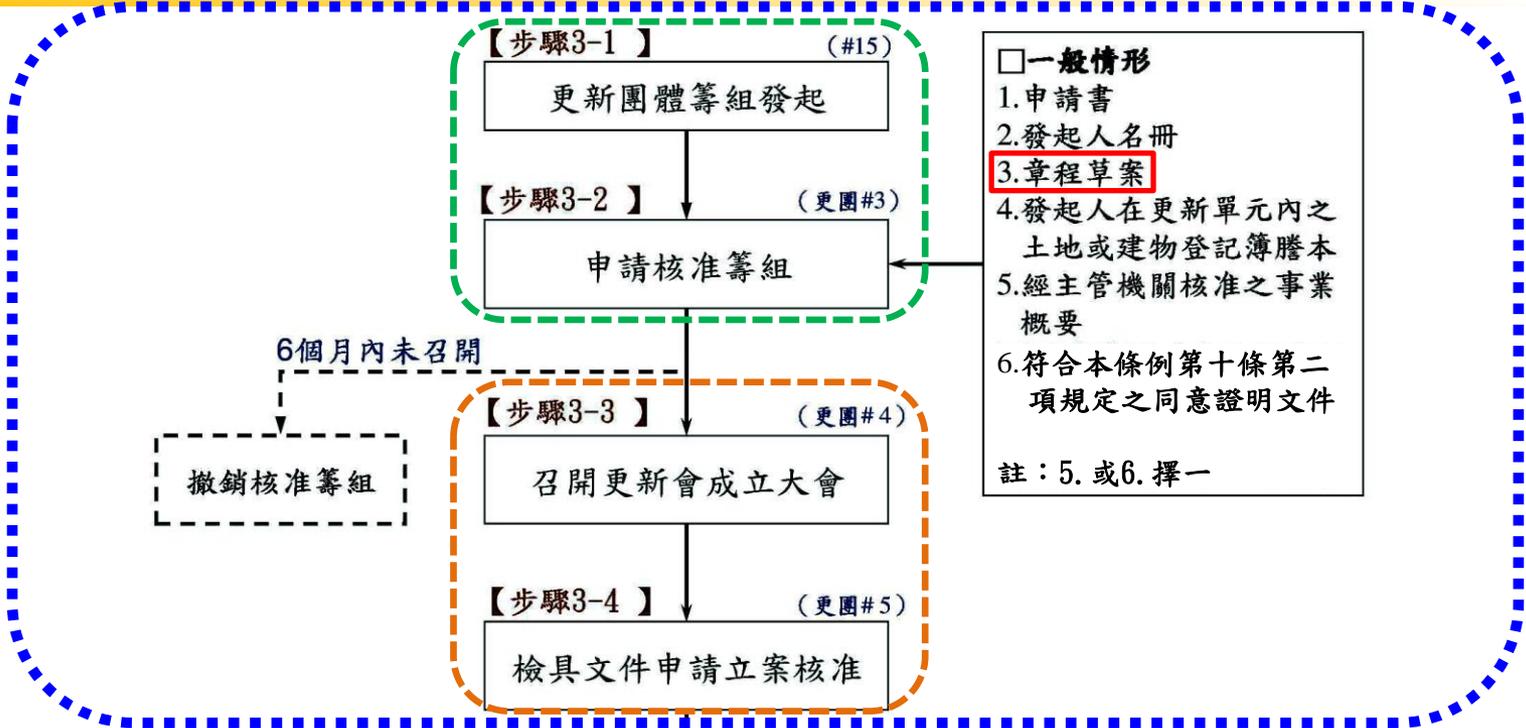
## • 都市更新團體設立管理及解散辦法 (併進階實務說明)

- 依「都市更新團體設立管理及解散辦法」

- 第二章 設立

- 第三條 ( 申請核准籌組要件 )
- 第四條 ( 成立大會之召開 )
- 第五條 ( 報請當地直轄市、縣 ( 市 ) 主管機關核准立案 )

# 基本概念 - 淺談都市更新會籌組程序(2/2)



- 一般情形
- 1.申請書
  - 2.發起人名冊
  - 3.章程草案
  - 4.發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本
  - 5.經主管機關核准之事業概要
  - 6.符合本條例第十條第二項規定之同意證明文件
- 註：5. 或6. 擇一

依97年內政部都市更新作業手冊修改

→ 必要步驟  
- - - 非必要步驟

(未列)：都市更新條例  
更團：都市更新團體設立管理及解散辦法

# 進階實務

- 更新會章程架構及其要旨
- 更新會運作與章程實務課題
- 章程草案研擬應考量要項

# 進階實務 - 更新會章程架構及其要旨

## • 現行章程範本

- 內政部(97年都市更新作業手冊) <<< 本次簡報說明
- 新北市(103新北市政府都市更新團體申請核准立案審查標準作業程序)

## • 與章程範本相關之法令

- 都市更新條例
- 都市更新團體設立管理及解散辦法
- 社區組織章程
- 公會組織章程
- 股份有限公司組織章程
- 公司法 ( §29 )
- 日本法人組織章程
- 日本公會組織章程
- 市地重劃實施辦法 ( §35 )
- 商業會計法

# 進階實務 - 更新會章程架構及其要旨

## 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。

# 進階實務 - 更新會章程架構及其要旨

## 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 ~ #36)

- 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(#37 ~ #38)

- 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 ~ #42)

- 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。

- 第一章 總則(#1 ~ #5)
  - 第1條  
本章程依都市更新條例第15條第1項規定訂定之。
  - 第2條  
本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新地區○○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。
- 提醒事項
  - 因審議導致更新單元範圍變更時，更新會名稱及範圍應予調整。
  - 非必要陳述事項宜刪除。(ex網址)
  - 減少會址變更的狀況。

- 第一章 總則(#1 ~ #5)
  - 第4條  
本更新單元為○○縣(市)○○鄉(鎮市區)○○段○○小段○○地號，其範圍詳都市更新單元圖。
  - 第5條  
本會成立之宗旨，為增進本更新單元內之公共利益，改善環境品質，並促進土地之合理再開發利用。
- 提醒事項
  - 建議地號逐筆完整表列並附圖
  - 可視重建本旨調整宗旨。(ex海砂屋)

## • 第二章 會員(#6 ~ #9)

### – 第6條

本會以第4條所列都市更新單元內全體土地或合法建築物所有權人為當然會員。

### – 第7條

更新期間內土地所有權有移轉、贈與、或繼承等情事時，新所有權人為本會當然會員；所有權人因土地移轉、贈與、或死亡等情事以致喪失全部所有權時，其會員資格喪失。

## • 提醒事項

– 「...全體土地『或』合法建築物...」不可改為『及』。

– 建議更新期間產權異動時，原所有權人應主動告知之義務。

– 所有權人異動後，會議出席及議決門檻應重新確認。

- 第二章 會員(#6 ~ #9)

- 第8條

本會會員應享有下列權利：

- 一、出席會議、發言及表決權。
- 二、選舉權、被選舉權及罷免權。
- 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。

- 提醒事項

- 建議避免新增項目。若確有新增權利項目之必要，亦應考量實務可執行性及合理性。

## • 第二章 會員(#6 ~ #9)

### – 第9條

本會會員應負擔下列義務：

- 一、出席會議。
- 二、繳納本會各項費用。
- 三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。
- 四、配合都市更新事業計畫。
- 五、配合權利變換計畫。
- 六、交付土地或建築物辦理都市更新。
- 七、其他參加都市更新依法應負之義務。

## • 提醒事項

- 若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第五款。
- 若在拆除重建的情況下，則加列第六款；若非拆除重建的情形，則可刪除第六款

## • 第三章 會員(#10 ~ #20)

### – 第10條

本會設理事○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。

未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。

## • 提醒事項

- 理事應**具實質代表性**
- 理事名額 $\geq 3$ 人
- 候補理事名額 $<$ 理事名額 $1/3$
- 理事名額達10人以上者，得設常務理事，常務理事由理事互選之
- **常務理事名額 $\leq$ 理事名額 $1/3$ 。(都團#14、#17)**
- **理事人數之可操作性。**
- **理事及常務理事權責相同。**
- 建議提名形式及投票形式應視各案權衡，**不宜以文字形式過度具體入章程。**

## • 第三章 會員(#10 ~ #20)

### – 第11條

本會設理事長一人，由理事互選之。

### – 第12條

有都市更新團體設立管理及解散辦法第15條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。

被選定為理事或候補理事，而於任職期間有前項所列情事發生者，喪失理事或候補理事之資格。

## • 提醒事項

– 有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事：

- 一、曾犯內亂、外患罪，經判決確定或通緝有案尚未結案者。
- 二、曾犯詐欺、背信、侵占罪或有違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、曾服公務虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 四、受破產之宣告，尚未復權者。
- 五、有重大喪失債信情事尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 六、限制行為能力者。(都團#15)

## • 第三章 會員(#10 ~ #20)

### - 第13條

理事之權責如下：

- 一、出席理事會、發言及表決權。
- 二、理事長之選舉與被選舉權。
- 三、配合理事會執行會員大會決議事項。

### - 第14條

理事長之權責如下：

- 一、召集會員大會並擔任會員大會主席。
- 二、召集理事會並擔任理事會主席。
- 三、對外代表本會。

理事長因故不能行使職權時，應指定理事一人代理之；理事長未指定代理人時，由理事互推一人代理之。

## • 提醒事項

- 理/監事應能穩定配合定期工作會議需求。
- 若為設有常務理事之更新會，常務理事之職權與理事相同，只須將虛線處改為：常務理事及理事。(97手冊)
- 理/監事若另區分為「常務理事」或「執行理事」時，應溝通清楚其工作密度差異及合理性。
- 建議統一用「常務理事」一詞，避免都團法定義外之分工。

- 第三章 會員(#10 ~ #20)
  - 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。
  - 第16條  
本會理事有缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，理事長應立即召集會員大會補選之。理事長缺位時，由理事會補選之。
- 提醒事項
  - 理事任期不得逾三年，連選得連任。(都團#15)
  - 若理監事為**有給職**，應留意其**合理性及可執行性**，並於章程內明定之。
  - 建議**增列辭職處理**說明。

# 進階實務 - 更新會運作與章程實務課題

- 第三章 會員(#10 ~ #20)
  - 第17條  
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、都市更新團體設立管理及解散辦法第20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。
- 提醒事項
  - 理事之解任原因有2項：  
(都團#20)
    - 一、執行職務有違反法令、章程、會員大會決議者。
    - 二、有重大侵害團體利益之情事者。
  - 有關第一項第三款之內容，對長期敘明理由無法出席者，仍應對其適任性有所規範，以免影響理事會正常運作。

- 第三章 會員(#10 ~ #20)
  - 第18條  
本會設監事○人。監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。
  - 第19條  
監事之權責如下：
    - 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價值之查估。
    - 五、查核會計簿籍及會計報告。
    - 六、監察財務及財產。
    - 七、其他依權責應監查事項。
- 提醒事項
  - 依都團法候補監事僅得設置1人。
  - 餘同理事規定。
  - 提名形式及投票形式應視各案權衡，不宜以文字形式入章程。

- 第三章 會員(#10 ~ #20)
  - 第20條  
本會監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用本章程理事之相關規定。
- 第四章 工作人員(#21 ~ #22)
  - 第21條  
本會設總幹事一人，幹事○人，及其他工作人員○人，辦理會務及業務。
  - 第22條  
本會總幹事及幹事由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事二分之一以上同意。
- 提醒事項
  - 未免涉章程變更，21條建議採彈性寫法。  
(ex經會員大會同意後，視實際需要聘任。)
  - 務實思考常設工作人員的必要性。

# 進階實務 - 更新會運作與章程實務課題

## • 第五章 會議(#23 ~ #33)

### - 第23條

本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。

### - 第24條

會員大會之權責如下：

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員之處分。
- 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
- 四、議決權利變換計畫。
- 五、議決權利價值之查估。
- 六、理事及監事之選任、改選或解職。
- 七、團體之解散。
- 八、清算之決議及清算人之選派。
- 九、其他與會員權利義務相關之事項。

## • 提醒事項

- 1-8款之議決陳述，建議比照章程範本的寫法為佳，以免誤解都團法旨意。（「議決」、「執行」之差異。）

- 新增會員大會權責時，應注意其實務操作可行性及合理性。

## • 第五章 會議(#23 ~ #33)

### – 第24條(續)

前項第1款至第8款事項之決議，視實施地區性質，分別依更新條例第二十二條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。

第1項第9款事項之決議，應有會員二分之一**以上**且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，出席人數二分之一**以上**且其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。

## • 提醒事項

– 範本之議決標準與都團法不一致。

– 未免衍生爭議，建議會員大會及議決之執行，均以「**超過**」法定門檻為原則辦理之。（以「**超過**」取代「**以上**」）

## • 第五章 會議(#23 ~ #33)

### – 第25條

會員大會分為下列二種，由理事長召集之：

一、定期會議：每六個月召開一次，召開日期由理事會決議之。

二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請時，得隨時召集之。

會員大會之召集，應於會議召開20日前以書面載明事由通知全體會員，但因緊急事故召集臨時會議時，至少應於會議召開2日前以書面通知全體會員，並將開會通知公告於本會會址門首。

## • 提醒事項

– 會議召開程序不可刪減。

– 建議公告之處理，可於章程中以明確條文訂定，並擇更新單元內適當位置設置為宜。

## • 第五章 會議(#23 ~ #33)

### – 第26條

會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。

會員為法人時，由其代表人指派代表出席。

### – 第27條

會員大會召開時，理事會應函請主管機關派員列席；會議紀錄並應送請備查。

## • 提醒事項

– 一個人可以代理多少人？單一個人代理無人數上限之風險？

– 建議實務運作時，代理人數應有默契上之限制，以免因議決事項之特殊性，衍生不必要之衝突。(但代理人數限制，尚不宜入章程。 -有函釋)

# 進階實務 - 更新會運作與章程實務課題

## • 第五章 會議(#23 ~ #33)

### – 第28條

理事會應將會員大會之議決事項作成會議紀錄，由會員大會主席簽名並用印後，於會後15日內分發全體會員，並公告於本會會址門首。

前項會議紀錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

## • 提醒事項

- 建議公告之處理，可於章程中以明確條文訂定，並擇更新單元內適當位置設置為宜。
- 會議相關資料正本及檔案，應有系統長期保存。(重要)

# 進階實務 - 更新會運作與章程實務課題

## • 第五章 會議(#23 ~ #33)

### – 第29條

理事會之權責如下：

- 一、執行章程訂定之事項。
- 二、章程變更之提議。
- 三、預算之編列及決算之製作。
- 四、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 五、權利變換計畫之研擬及執行。
- 六、權利價值之查估。
- 七、聘僱建築、估價方面之專業顧問。
- 八、工程之發包與驗收。
- 九、執行會員大會決議。
- 十、管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報告。

## • 提醒事項

- 執行vs議決
- 理事會權責之增減，應符合都團法及相關法令規範，並考量實務合理性及可執行性。

## • 第五章 會議(#23 ~ #33)

### – 第29條(續)

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。

前項第1款至第8款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事二分之一以上之同意；第9款至第13款事項之決議，應有理事二分之一以上之出席，出席理事二分之一以上之同意。

## • 提醒事項

– 未免衍生爭議，理事會出席門檻、執行事務之議決，建議均以「超過」法定門檻為原則辦理之。

## • 第五章 會議(#23 ~ #33)

### – 第30條

理事會分下列會議，由理事長召集之：

- 一、定期會議：每個月召開一次。
- 二、臨時會議：理事長認有必要，或經二分之一以上理事提議時，得隨時召集之。

理事會之召集，應於會議召開**7日前**以書面載明事由通知全體理事。

### – 第31條

理事會開會時，理事應親自出席。不能親自出席時，得以**書面委託**其他理事代理。

**每1理事以代理1人為限。**

## • 提醒事項

- 會議召開程序不可刪減。
- 理事無法出席時，不得由理事會成員以外之任何人代理。
- 都團法之代理限制不可更改或刪除。

## • 第五章 會議(#23 ~ #33)

### – 第32條

理事會之議決事項應作成會議紀錄，由理事會主席簽名並用印後，於會後15日內分發全體理事及全體會員，並公告於本會會址門首。

前項會議紀錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

## • 提醒事項

– 會議相關資料正本及檔案，應有系統長期保存。  
(重要!!)

## • 第五章 會議(#23 ~ #33)

### – 第33條

除會員大會及理事會會議紀錄須依第28(29)條與第32(33)條公告外，政府修改都市更新事業計畫之內容或其他關係會員權利義務之重大事項，亦應於15日內以書面通知全體會員，並公告於本會會址門首。會員對於公告事項如有異議，得於公告期間內以書面載明意見、姓名與聯絡方式，向本會提出異議，由理事會予以處理。公告期滿後不得提出異議。

## • 提醒事項

- 應依各章程條號，修正本條內文對照條號
- 公告應有具體期間，否則無法對應「異議」之執行。

## 第六章 資產與會計(#34 ~ #36)

### 第34條

本會經費來源如下：

一、會費：每位會員新台幣〇〇元。

二、都市更新事業費：依每位會員在本更新單元所有土地面積及建築物樓地板面積佔本更新單元土地總面積及建築物總樓地板面積之比例出資。

三、政府機關之補助。

四、民間團體及個人之捐助。

五、基金及其孳息。

六、其他收入。

### 第35條

本會準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。

## 提醒事項

— 應修正都市更新事業費支出資比例文字，改依更新前權利價值比例。

— 若未採權利變換，亦應具體敘明資金來源或出資原則。

- 第六章 資產與會計(#34 ~ #36)
  - **第36條**

本會經費由理事會負責管理，理事會應於每一會計年度開始時擬定預算書提經會員大會通過，並於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，附上監事之查核報告一併提報會員大會承認後送請主管機關備查；並於會員大會承認後15日內連同會員大會會議紀錄一併分發全體會員。

理事會所造具之各項會計報告及監事之查核報告，須於定期會員大會開會10日前，備置於本會會址供會員查閱。
- 提醒事項
  - 建議應於章程中，增列會員大會有關「預算及決算」之通過及承認事宜。(範本缺漏) (都團#13)

- 第七章 解散(#37 ~ #38)
  - 第37條  
本會因下列原因解散之：
    - 一、經直轄市、縣(市)主管機關依都市更新條例第54條第1項及第56條第2項規定，撤銷更新核准者。
    - 二、依都市更新條例第57條完成備查程序。
    - 三、其他。
  - 第38條  
本會解散後，需由理事為清算人進行清算，並於清算完結後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告報請主管機關備查。
- 提醒事項
  - 建議章程內可訂定主動解散事由。(重要)
  - 清算程序比照公司法。

# 進階實務 - 更新會運作與章程實務課題

- 第八章 附則(#39 ~ #42)
  - 第39條  
本會會員及理事、監事須共同遵守本章程，並據以執行各項權利義務。
  - 第40條  
本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。
  - 第41條  
本章程若與法令牴觸時，本章程無效。
  - 第42條  
本章程之訂定須經會員大會通過，並應報請主管機關核准；修改時亦同。
- 提醒事項
  - -

# 進階實務 - 章程草案研擬應考量要項

- 不可違背都團法及相關法令 ( ex組織架構、職權、... )
- 非必要事項建議不入章程 ( ex網址、提名方式、議決 ... )
- 留意章程範本與都團法不一致之條款，並做充分釐清及調整。
- 避免過度剛性之文字  
新增之項目及內容，應審慎考量其實務面之合理性及可執行性，並深思其操作彈性。
- 各新增之權責及分工事項，應清楚定義。



簡報結束  
(中場休息)

# 深入思考 #1~#3.....

- 若涉及未分割土地時？更新會名稱？
- 設址處所會被認定為營業使用，對房屋稅率造成影響；建議選擇本已作為營業用之處所。
- 彈性寫法：交付理事會確認後周知會員並通知主管機關。



# 深入思考 #4~#5 .....

- 若涉及未分割土地時，更新單元範圍？
- 因審議過程導致更新單元變更範圍時，召開會員大會之處理程序？



# 深入思考 #6~#7 .....

- 「更新期間」≠「更新會存續期間」
- 公有地是否為會員？
- 所有權人選擇領取更新前補償金後，是否仍為會員？
- 餘屋外售之承購者，是否屬會員？



# 深入思考 #8 .....

- 新增結算後收益分配或虧損負擔原則。
  - 樣態
    - 結算後有獲利時。
    - 結算後有虧損時。
  - 收益分配或虧損負擔
    - 依更新前權利價值比例。
    - 依實際出資比例
    - 其它



# 深入思考 #9 .....

- 未繳納會費之處理方案
  - 依最終盈虧，由結餘款個人應分回之權利價值中不計息扣還(或計息後扣還)或併入個人應負擔金額。
- 要求應依權利變換計畫之規劃，配合申請辦理：
  - 設定抵押權予銀行，辦理都市更新事業費(含前置作業費)融資。
  - 配合信託機制與信託銀行簽訂信託契約及辦理信託登記。
- 會員未能配合融資及信託者：
  - 其應負擔之共同負擔費用額度，應以其更新後可分配之土地及建物折價抵付予更新會及其他會員，且其實際選配之價值應不得高於扣除共同負擔後之可分配權利價值。



# 深入思考 #10 .....

- 選任方式？
  - 提名方式
    - 提名制
    - 登記制 ( 若無人登記或登記人數不足時之處理? )
  - 投票方式
    - 舉手 ( 無法覆核實際投票之出席狀況。 )
    - 投票【案例】
- 【案例】
  - 理事由本社區每座樓梯(20戶為基本選區，不足20戶為合併選區)之本會會員互選1名理事...
  - 本會設理事**55**人候補理事**15**人，並成立理事會。...



# 深入思考 #11~#12 .....

- 【案例】
  - 本會設理事長及副理事長各一人，由理事互選之。
  - 理事會設置常務理事17人，由理事互選之；再由常務理事中互選1人為理事長，理事長於理事中推舉5人擔任副理事長並經常務理事過半數以上之同意，擔任之。
- 增設常務理事時，若理事與常務理事之職權不明，亦衍生理事會內分工及權責無所依循的狀況。(職權錯置導致理事會虛位化?)
- 理/監事與常務理/監事之定義，屬分工關係或位階關係。



# 深入思考 #13~#14 .....

- 理事與常務理事應屬事務分工差異而非議決權限之位階差異。
- 若因社區規模過大，且理事人數眾多，需於理事會內再作細分工時，應充分釐清各理事間之權責分工。
- 「執行理事」欠缺明確定義。
- **【案例】**
  - 三、授權常務理事配合理事會執行會員大會決議事項。



# 深入思考 #15~#16 .....

- 理事辭職之處理程序
- 【案例】
  - 有關本會理事之辭職方式，應以書面提出，經由理事會決議，方准其辭職，並於會員大會舉行時提出報告。此外，理事長因同時具有理事長及理事之職務，應於辭職書面內敘明所辭去之職務，俾利理事會判別遞補或補選。



# 深入思考 #17 .....



# 深入思考 #18~#19 .....

- 候補監事人數不符母法規範。
- 【案例】
  - 本會設監事○人。監事由本會會員互選之。以候選人登記制，並採無記名投票或舉手表決，依得票數高低順序當選之。
  - 本會設監事二人，候補監事二人。監事及候補監事由本會會員互選之。以候選人登記制，並採無記名連記法投票或舉手表決，依得票數高低順序當選之。
  - 本會設監事7人，候補監事7人。監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，常務監事2人由監事互選之（◎）
- 母法於常務理事之設置有規範，但常務監事則無。



# 深入思考 #20~#22 .....

- 【案例】
  - 刪除工作人員相關條文。
  - 為節省更新會成本開支，前期會務暫由本會理監事分工執行，日後當業務量增多需聘任總幹事、幹事或工作人員協助時，提會員大會議決後執行之。
  - 本會得由理事會聘雇工作人員辦理會務及業務，其委任、解任及報酬，須經理事二分之一以上同意。
- 章程內限定工作人員人數，有礙實務運作。



# 深入思考 #23~#24 .....

- 對「以上」vs「超過」認知不清，致章程違背條例及都團法。
- 第九款之實際議決比例剛好為1/2時，「人數」與「產權面積」之標準不同。（「人數1/2以上過關」但「產權面積必須超過1/2才過關」）
- 以1/2以上為議決門檻，實務恐生爭議。
- 【案例】
  - 前項第1款至第8款事項之決議，應有會員五分之三以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。
  - (多)...前項第一至第八款事項之議決，應有會員○分之○以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過○分之○之同意。
- 【案例】
  - 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。（因法令變更，主管機關審查意見及更新審議委員會審議意見而修改部分，不屬變更）
  - 四、聘僱都市更新、建築、估價等方面之專業顧問。/九、工程之發包與驗收
  - 四、營建工程廠商徵選方式。
  - 八、年度預算及決算。/十一、更新工程之發包與驗收。/十二、議決顧問委託、信託及融資機構之選定。/十三、議決工程圖說中有關建材之指定品牌。



## 深入思考 #25 .....

- 以緊急事故為由召開臨時會員大會，卻是議決重大議決事項，是否適宜？
- 討論事項係法人團體解散，屬重大議決事項，惟更新會理事會以臨時會議召開，發文日期為會議日前7天，是否符合辦法第八條規定？
- 如理事長無法親自召開會員大會，其代理人身分是否需受限制？（質疑理事長委託非理事、非會員之代理人代為開會。）



## 深入思考 #26~#27 .....

- 一個人可以代理多少人？
- 單一個人代理無人數上限，長期易衍生少數人意見，主導更新會的狀況。



# 深入思考 #28.....



# 深入思考 #29 .....

- 會員大會與理事會其權責變動可能導致之實務執行課題，應審慎為之。
- 【案例】
  - 七、聘僱更新規劃、建築設計、測量、估價、會計、法律、代書、綠建築顧問、建築經營管理、信託及融資貸款等方面之專業顧問廠商及機構。/十一、聘任總幹事、幹事及其他工作人員辦理會務及業務。
  - 七、聘僱建築、估價、建築經理、信託、及融資貸款等方面之專業廠商及機構。
  - 三、預算之編列及決算之製作。/三、公開招標研選營造廠商。/八、工程之驗收。
  - 六、權利價值之查估。/七、聘僱建築、估價方面之專業顧問。八、工程之發包與驗收。
  - 六、委託估價機構辦理權利價值之查估。/七、聘僱建築、建經、顧問公司、技師、會計師、律師、地政士、金融貸款及估價方面等等之專業顧問。/八、執行招標及工程之發包與驗收。
  - 七、聘僱建築、權利價值鑑估、法律、會計等方面之專業顧問。送交會員大會議決後聘任。
- 都團法內並無「常務理事會」位階，且導致理事會虛位化。
- 理事與常務理事之職權相同，不應再設常務理事會。
- 【案例】....理事會授權常務理事會之權責如下：....
- 章程範本議決門檻應修正為「超過」，以符合都團法意涵。
- 監事有沒有出席比例及代理的課題？理事會監事能否投票？



# 深入思考 #30~#31 .....

- 會議通知期限不符都團法規範。
- 【案例】
  - 理事會之召集，應於會議召開3日前通知全體理事。
- 理事會全權授權常務理事會，然常務理事會之會議頻率(3個月)大於理事會(1個月)，不合理。
- 【案例】
  - 一、定期會議：理事會每個月召開一次，常務理事會每三個月召開會議一次
  - 二、臨時會議：理事長認有必要，或經二分之一以上常務理事提議時，或經二分之一以上理事提議時，得隨時召集之。

理事會或常務理事會之召集，應於會議召開7日前以書面載明事由通知全體理事或常務理事。



# 深入思考 #32.....

- 理事會會議紀錄是否需分發全體會員、公告於會址門首？
  - (1)都團法：未規定。
  - (2)章程範本：新增。
  - (3)實務上：無罰則。
- 即便章程有約定，亦可能未寄給會員。



## 深入思考 #33 .....

- 中央範本條號誤植，致多數更新會章程本條內文條號對照錯誤。
- **【案例/新北範本】**
  - 理事會除會員大會及理事會會議紀錄須依第28條與第32條公告外，政府修改都市更新事業計畫之內容或其他關係會員權利義務之重大事項，亦應於15日內以書面通知全體會員，並應公告於本會會址內1個月。
- 都團法及中央範本均未說明公告期間。



# 深入思考 #34~#35 .....

- 範本之都市更新事業費，文字敘述與權利變換共同負擔之概念不一致；應予修正。
- 【案例】
  - (新北範本)本會經費來源如下：一、政府補助款：政府核准設立都市更新會之補助款(供本會庶務費支用)，事業計畫與權利變換計畫核定後之補助款(供本會委辦之都市更新規劃單位及本會庶務費用支用)。/二、會員出資：依會員在本更新單元所有土地面積及建築物樓地板面積佔本更新單元土地總面積及建築物總樓地板面積之比例出資。/三、民間團體及個人之捐助。/四、基金及其孳息。/五、其他收入。
  - 本會經費來源如下：一、都市更新事業前置作業費：先行以土地面積比例分擔，俟更新前權利價值比例確定後，依該比例重新計算。逾期繳納者，其利息依周年利率複利5%計算。/二、都市更新事業費：依每位會員在本更新單元內其更新前權利價值比例共同負擔出資。/六、經會員大會決議應由會員分擔之費用。
  - 本會經費來源如下：一、會費：每位會員依下列計算式繳交重建基金：(一)一樓以上房屋：每戶以房屋登記面積乘以2000元/坪計算。/(二)車位：每個車位以10000元計算。/二、都市更新事業費：依每位會員之更新前土地權利價值比例出資。(◎)



## 深入思考 #36 .....

- 依都團法第13條，理事會每年應編造預算、決算報告提經會員大會通過，決算報告提會前亦應先由監事完成查核，但依目前章程範本會員大會主要職權並無有關「預算及決算」事宜。



# 深入思考 #37~#38 .....

- 【案例】
  - 三、其他經會員大會決議之原因。
  - 三、會員大會決議。/ 四、發生其他法令規定應解散事由。
  - 三、章程所定解散事由。/ 四、發生其他法令規定應解散事由。
  - ... 一、經主管機關撤銷更新核准。/ 二、更新事業計畫完成備查程序。/ 三、其他經會員大會通過之原因。
- 更新會未能符合第一、二款之解散條件，復因更新會效能不彰，長期未能開成有效大會時之處理方式？



# 深入思考 #39~#42 .....



# 深入思考 #1~#3 .....

