

## 都市更新會與代理實施

講 師

| 禾蓮開發股份有限公司  
| 沈振興 總經理

中華民國110年09月04日

# 簡報大綱

- 一、都市更新會相關法令要點
- 二、台北市自主更新政府經費補助相關規定
- 三、更新會籌組至事權計畫報核前推動課題
- 四、代理實施方式說明
- 五、都市更新會VS.代理實施
- 六、代理實施案例分享

# 一、都市更新會相關法令要點

# 都市更新實施主體

## 實施者#3

實施都市更新事業的政府機關、專責法人、都市更新會、都市更新事業機構

### 公辦都市更新

政府主管機關得自行實施或委託都市更新事業機構或同意其他機關（構）自行實施或委託都市更新事業機構#12

自行實施

公開評選委託實施

符合政府主導都市更新規定之應實施更新地區

### 民辦都市更新#22

自組都市更新會#27  
都市更新會設立管理及解散辦法

都市更新會

都市更新會即為實施者不能另外委託都市更新機構擔任實施者，另可依個案需求搭配出資者

委託都更事業機構#26  
依公司法設立之股份有限公司

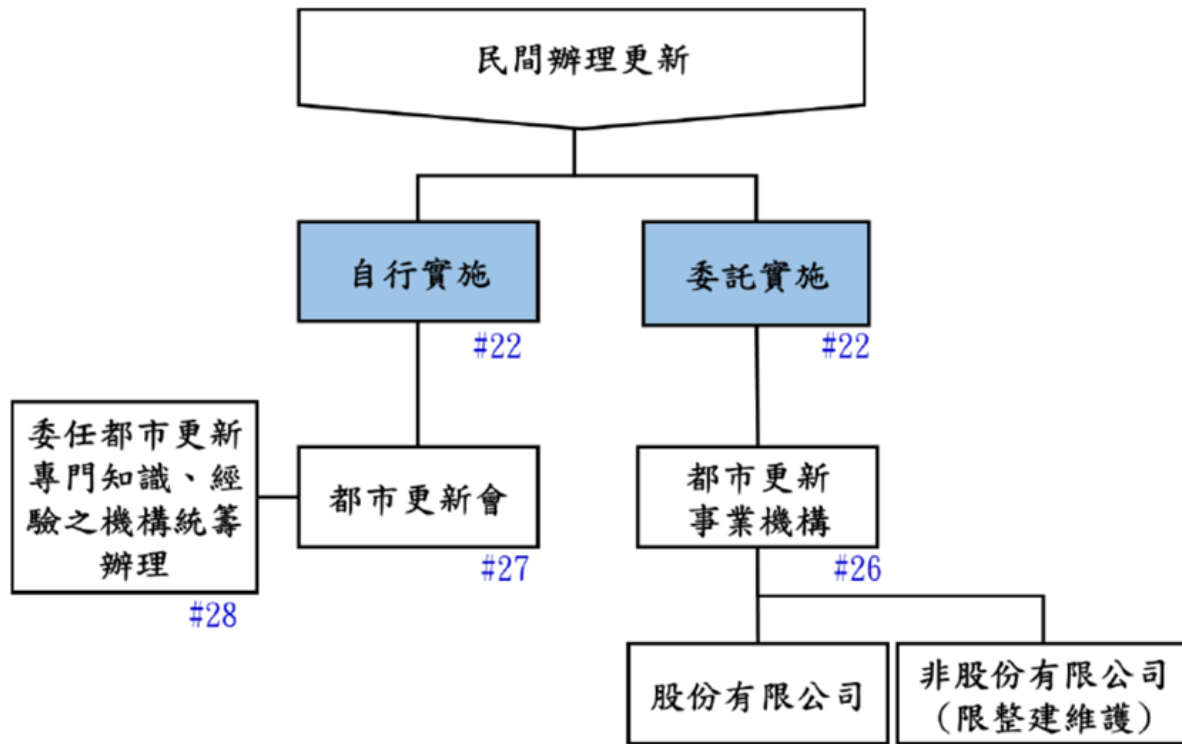
投資型  
實施者

管理型  
實施者

單一公司為主體  
另可依個案需求  
搭配出資者

# 民辦都市更新可概分為 “自行實施” 與 “委託實施” 兩類

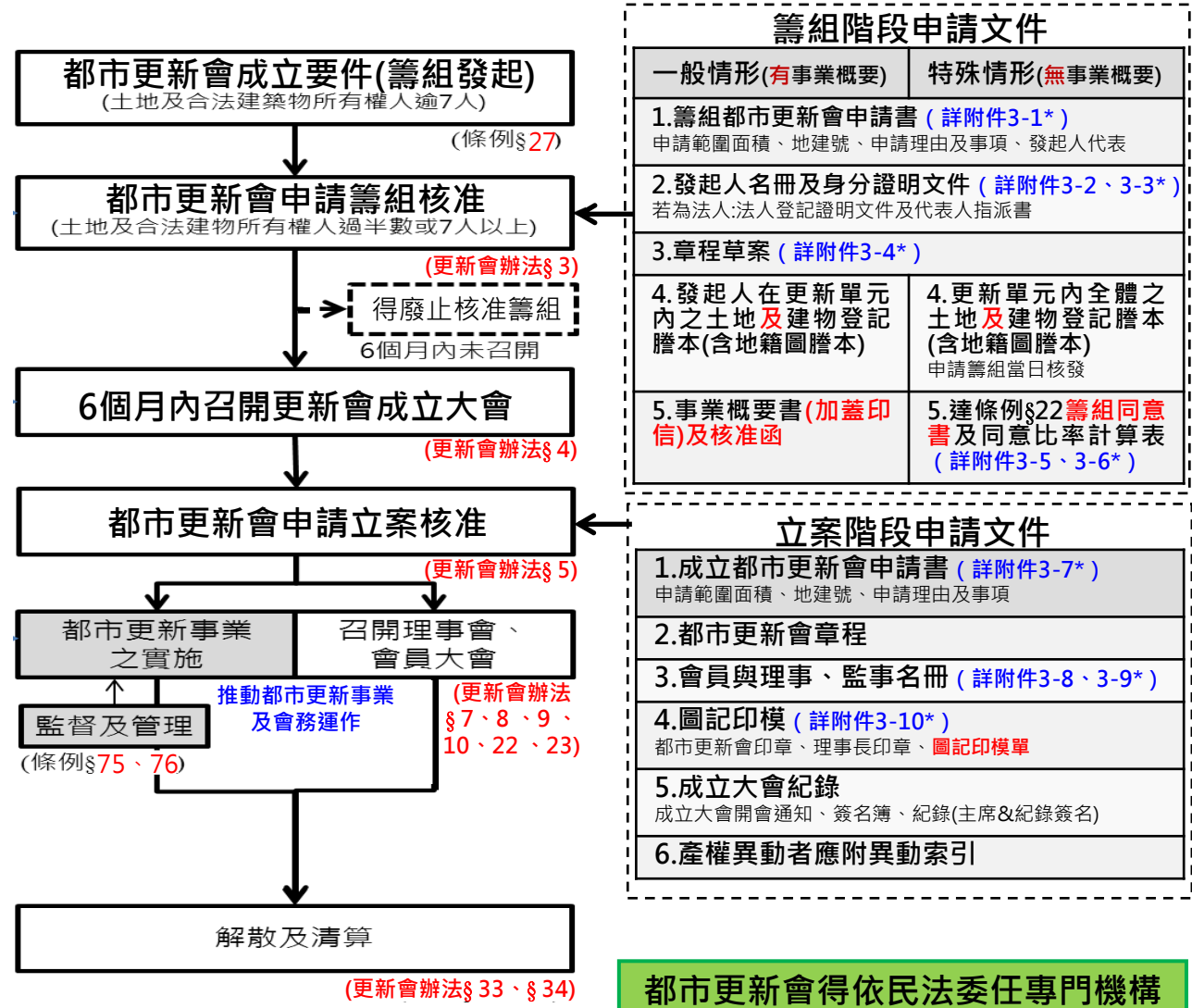
- 自行實施：係依更新條例第22及27條規定，土地及合法建築物所有權人得自行組織都市更新會取得法人身分實施都市更新事業，另依更新條例第28條規定，都市更新會得依民法委任都市更新專門知識、經驗之機構統籌辦理。
- 委託實施：係依更新條例第22及26條規定，土地及合法建築物所有權人委託都市更新事業機構為實施者實施之。



# 臺北市都市更新會籌組立案及推動程序



\* 109.3.26營建署  
都市更新作業手冊  
P.3-1~P.3-37



籌組階段申請文件	
一般情形(有事業概要)	特殊情形(無事業概要)
1.籌組都市更新會申請書 (詳附件3-1*) 申請範圍面積、地建號、申請理由及事項、發起人代表	
2.發起人名冊及身分證明文件 (詳附件3-2、3-3*) 若為法人:法人登記證明文件及代表人指派書	
3.章程草案 (詳附件3-4*)	
4.發起人在更新單元內之土地及建物登記謄本(含地籍圖謄本)	4.更新單元內全體之土地及建物登記謄本(含地籍圖謄本) 申請籌組當日核發
5.事業概要書(加蓋印信)及核准函	5.達條例§22籌組同意書及同意比率計算表 (詳附件3-5、3-6*)

立案階段申請文件	
1.成立都市更新會申請書 (詳附件3-7*) 申請範圍面積、地建號、申請理由及事項	
2.都市更新會章程	
3.會員與理事、監事名冊 (詳附件3-8、3-9*)	
4.圖記印模 (詳附件3-10*) 都市更新會印章、理事長印章、圖記印模單	
5.成立大會紀錄 成立大會開會通知、簽名簿、紀錄(主席&紀錄簽名)	
6.產權異動者應附異動索引	

都市更新會得依民法委任專門機構  
統籌辦理業務(條例§28)

## 都市更新條例第三條 (用詞定義~六)

實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。



## 都市更新條例第二十二條(更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序)

.....，自行組織都市更新會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。



## 都市更新條例第二十七條

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。

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。



都市更新會設立管理  
及解散辦法

第三條：都市更新會之設立，  
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，.....

## 都市更新會設立管理及解散辦法共七章-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 架構要項(參考)

### 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、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(#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(#40~#43)

說明章程效力、不足或抵觸法令時之執行原則、章程訂定程序。



# 都市更新會相關法令

資料來源：709專案辦公室

- 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  
包括公有土地及房屋所有權人，“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。

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
		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。		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。
人數	土地	會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
	建物			
面積	土地	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2	面積 > 1/2
	建物			

# 事業計畫與更新會重大事項議決同意比率【案例計算】

案例資料：1.會員人數115人，更新單元面積2,747m<sup>2</sup>

2.公有土地1人，土地面積532m<sup>2</sup>，無都更條例第24條免計部分

3.非更新地區

資料來源：709專案辦公室

## ◆ 事業計畫同意比率(不含公有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數		面積	
	土地	建物	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	114	114	2,215m <sup>2</sup>	7,582.08m <sup>2</sup>
同意比率(超過)	4/5		4/5	
同意比率基準數值	>91.2	>91.2	>1,772m <sup>2</sup>	>6,065.66m <sup>2</sup>

## ◆ 更新會成立大會重大事項議決同意比率(含公有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數		面積	
	會員人數		土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	115		2,747m <sup>2</sup>	7,582.08m <sup>2</sup>
同意比率(超過)	1/2		1/2	
同意比率基準數值	>57.5		>1,373.50m <sup>2</sup>	>3,791.04m <sup>2</sup>

## 二、政府經費補助相關規定

# 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法

## ■ 補助辦理都市更新相關之都市更新規劃費用者

資料來源：709專案辦公室

設立都市更新會

都市更新事業計畫或權利變換計畫

設立都市更新團體  
並經市府核准  
**80萬元**

經市府核定  
**各以250萬元為上限**  
**且各不得逾申請總經費1/2**

撥款比例

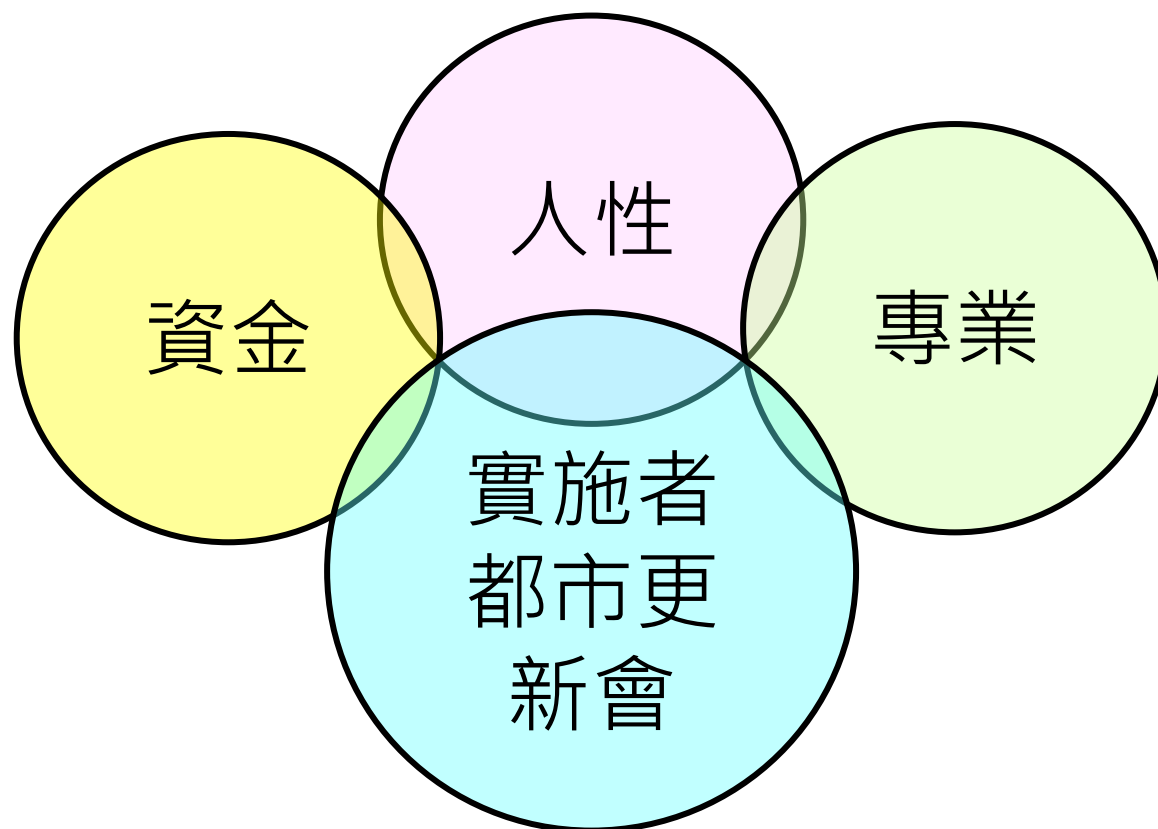
- 籌組階段**60%**  
免事業計畫同意書
- 核准立案**40%**(或一次請領全額)  
私有人數及面積逾**50%**事業計畫同意書

- 與受託專業團隊簽訂事業計畫或權利變換計畫契約**20%**
- 事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿**50%**
- 事業計畫或權利變換計畫核定**30%**(或一次請領全額)

- ◆ 補助對象：都市更新會或申請籌組都市更新會之發起人。
  - ◆ 補助次數：同一更新單元以核給一次為限。申請案之更新單元範圍內任一筆土地曾依本辦法獲准補助者，不再核給相同項目之補助。
  - ◆ 提高補助：完整街廓或面積在3000平方公尺以上者，各款補助上限各得提高20%。
  - ◆ 重複補助：申請案已申請獲准本辦法以外之補助者，其相同補助項目之補助金額應予扣除。
1. 補助之總經費，以臺北市都市更新基金年度預算額度為限。
  2. 各年度補助預算總額及申請期限依臺北市政府公告為準--都更處網站「下載專區查詢」
  3. 申請案經審查不合規定者，都發局應敘明理由駁回其申請。其得補正者次數以二次為限。

# 三、更新會籌組至事權計畫報核前推動課題

# 更新會推動都市更新面臨”三大課題”



## 更新會推動都市更新課題\_“人性”

1. 社區住戶派系對立(1樓、店面、頂樓戶、加蓋違章)
2. 實施主體、實施方式無法達成共識(自建、合建、委建)
3. 缺乏“熱心”且“無私心”有“智慧”的住戶(怕被貼標籤)
4. 住戶參與度低，開會動員困難(事不關己心態)
5. 住戶對理監事的信任度不夠(缺乏都更專業及對人性認知)
6. 住戶整合住戶難度高、住戶彼此意見整合困難(規畫、分配)
7. 都有更新意願但都想當最後一戶(認為當關鍵戶有好處)
8. 部分住戶專業知識不足又自以為是(想法過於天馬行空)
9. 不想出資，卻又想分回原室內坪數或更大面積(想包贏)

## 更新會推動都市更新課題\_“專業”

1. 更新會要如何開會(不熟悉法定開會及議事錄備查流程)
2. 店面及住宅需求坪數分析調查(初估權利分配提供參考)
3. 土地建物持分不均(影響正常估價結果時如何處理)
4. 一樓與樓上換坪比(考量商效及停車效益)
5. 預估負擔費用及分配坪數試算(財務計畫可行性)
6. 容積獎勵申請項目、是否申請容移(財務計畫可行性)
7. 部份住戶不滿估價結果(說明估價法令依據)
8. 規劃方案與估價的議決方式(店面設計、估價條件)
9. 事業及權變計畫的議決(重大事項)



## 更新會推動都市更新課題\_“ 資金 ”

1. 核准之融資額度如不足支應全部更新成本時，所有權人應按比例以**自有資金一次到位**信託專戶預留支付。
2. 所有權人依應負擔比例提供土地設定擔保，**原則不互為連帶保證**。惟更新會理事長為法人代表，通常銀行會徵提為全案之保證人。
3. 融資申請雖可先行送審，實際動撥須以建照取得、完成抵押設定及信託登記始得動撥。**而於融資核准動撥前之前期相關費用是否可以自籌到位？**
4. 如部分所有權人不願提供土地設定擔保借款，採用權變合建分屋，**更新會是否有能力籌資補足資金缺口？**
5. 由於更新會名下並無資產，須於信託架構下藉助專業團隊提供方案協助整合住戶意見、辦理融資及營建管理，以確保融資債權及順利興建完工。

## 四、代理實施模式說明

## 代理實施基本概念

1. 都更相關法規中目前**並無『代理實施者』的法定名詞定義**，故代理實施者目前並無嚴謹定義，亦有人稱之**代位實施者**或是**管理型實施者**。
2. 依都市更新條例第25條規定以**信託方式**實施都市更新，由全體地主授權之公司擔任『代理實施者』，**地主仍為實質權利主體**。
3. 代理實施者**組建專業團隊及負責全案管理**，並負責協助專案融資核撥前之相關作業經費資金籌措或代墊。
4. 地主可**自行銷售其分回部分更新後之房地及車位**或將部分更新後之房地及車位掛於代理實施者名下**出售**以支付更新成本，由代理實施者直接與承購戶簽約，並負**履約責任及提供保固服務**。

## 代理實施基本概念

5. 產權信託管理：**地主應將產權交付信託**，直至大樓興建完工、找補價金結算完成，地主應分得房地即回復所有權至其名下。
6. 資金信託專戶管理：銀行融資、地主現金到位資金及預售收入均存入於融資銀行所開立的信託專戶，**資金專款專用，並按工程進度分批撥付給營造廠及支付更新相關費用**，以控管全案資金。
7. 代理實施者於實務中產生的原因：
  - ✓有自主更新且願意出資意願的社區，但難以或不願組成更新會。
  - ✓更新會性質即為一案公司，擔心解散清算後無人提供保固期售後服務致影響更新後房屋售價。
  - ✓所有權人數低於7人，無法符合成立更新會人數之規定。

# 代理實施模式說明

## 地主自行承擔資金籌措義務及更新過程”造價”及”售價”波動風險以賺取利潤

地主自行出資重建為實質權利義務主體，每位地主依重建前權利價值比例享受重建利潤並承擔籌資義務與重建執行之風險。代理實施者則協助地主自地自建，從報核都更審議程序、申請建築執照、辦理銀行融資、工程發包及監造至完工交屋，並協助有出售房屋需求的地主出售重建後新屋。

## 全案重建後價值扣除重建成本全歸地主

代理實施公司原則僅收取服務費，不參與更新後房地分配。地主最終分回淨價值，會隨實際重建成本及重建後房屋售價波動而增減

## 地主擔任：

- 1) 土地提供者
- 2) 決策者
- 3) 籌資者
- 4) 風險承擔者

(建築法令、營建工程、房地銷售、稅務結算)

## 代理實施公司擔任：

- 1) 起造人
- 2) 執行者
- 3) 總顧問

## 代理實施\_地主應配合辦理事項說明

1. 積極參加相關說明會、公聽會及協調會，協助整合地主間不同意見。
2. 與代理實施者簽訂“委託代理實施服務協議書”，確認本案地主及代理實施者相關權利義務及代理實施者之服務工作內容。
3. 地主應配合出具申請都市更新重建之相關同意書及用印相關文件。
4. 於信託暨融資銀行確認後，地主應配合簽訂信託契約將產權全部交付信託，保障全部地主權益。
5. 地主若有需辦理銀行融資以籌資支付重建成本者應於信託登記前辦妥抵押設定與融資銀行。
6. 銀行融資未能核撥前，地主應配合都更推動之進度，自行籌備前期資金，支付相關費用。
7. 重建全程均以公開、公平、透明之方式進行，全體權利人均同意以都更權變審查分配結果作為各權利人可分配之權值比例為依據。

## 代理實施\_管理公司應配合辦理事項說明

1. 擔任起造人，並負責日後保固期售後服務工作。
2. 擔任執行者，依照社區個案執行重建需要之相關廠商，協助地主**組建專業團隊**(原則包括都更規劃顧問、建築師、結構、機電、景觀、燈光、大地技師、估價師、水利技師、測量技師、綠建築(智慧)顧問、地政士...等)，執行地主會議的決議內容，提供專業服務。
3. 擔任總顧問，負責統籌、協調各專業單位意見，依照相關建管法令規劃圖面，且依據地主分回需求及市場銷售需求進行重建計畫及建築圖面擬定等相關作業。
4. 原則依照都更權利變換制度的方式，依法分算各地主重建前權利價值比例，以此計算各地主應負擔之更新總成本金額及可分得之更新後權利價值。
5. 代理實施者服務工作從前期協助整合地主、報核都更審議程序、申請建築執照、辦理銀行融資、營造發包至完工交屋成立管委會，結算總成本，最後完成都更成果備查止。

# 代理實施者全案管理項目 - 1

## ➤ 【前期整合及財務計劃評估】

- 提供重建適用法令、方案評估及財務規劃
- 協助整合地主意見及選屋分配原則
- 協調地主對建築規劃設計意見及產品定位之建議
- 與專業單位、政府單位溝通協調
- 會同參與更新工作相關會議

## ➤ 【協助辦理銀行融資、信託專戶控管及財務稽核】

- 融資架構規劃
- 貸款額度試算
- 貸款動撥方式及時間
- 協助地主舊欠轉貸
- 專戶資金流向控管
- 工程進度查核與撥款控管



## 代理實施者全案管理項目 - 2

### ➤ 【營建管理】

- 檢討建築師規劃構想及初步評估
- 建築設計討論定案及興建計畫擬定
- 擬定施工文件及預算
- 發包文件整合及選定營造廠
- 簽訂工程承攬契約
- 施工階段品質、成本、進度管理
- 完工驗收交屋

### ➤ 【共同負擔折價抵付房地銷售管理】

- 甄選代銷(仲介)公司及檢討銷售策略
- 擬定房地預售契約
- 代理地主與承購戶簽約，申設稅籍及開立發票
- 銷售期款催收及契約管理
- 辦理承購戶客戶變更
- 交屋作業及售後服務

## 代理實施者個案”可能”配合項目

1. 代墊都更前期資金或協助尋找投資人代墊
2. 依權利變換結果負責出資或協尋投資人，支付購買不願或不能參與更新者之補償金，並繼受該部分地主的權利價值參與分配。
3. 專案融資不足更新成本時之差額資金代墊
4. 定額買斷地主出售之抵費戶，確保地主之銷售收入以抵付地主應負擔之更新成本
5. 定額承攬營建工程，確保地主之營建支出(即為傳統委建，此需全體住戶同意)

## 五、都市更新會VS.代理實施

項目		重建模式	自組更新會	代理實施
1		起造人	都市更新會	代理實施者
2		決策模式	由理事會決議後，提會員大會通過後據以執行，如理事會功能不彰或地主對於決議內容認知有差異時，需另外委任專門機構提供專業意見，否則將難以推動。	由代理實施者及專業團隊提出於地主會議詳細說明討論確定，決策過程公開透明。
3	籌資義務	建照核准前之前置作業費(都更計畫、重建計畫)	地主自行籌資或委任專門機構統籌辦理尋求金融機構週轉金融資(AMC)	1.地主自行籌資 2.由代理實施者尋求金融機構週轉金融資(AMC) 3.由代理實施者協尋出資者，地主支付合理利潤，以彌補資金缺口。
		建照核准後之更新重建工程成本	1.全由地主籌資或委任專門機構統籌辦理融資作業(借款人為地主利息由地主支付) 2.地主申貸土、建融以支付全部更新成本(含利息、信託費...等)。	1.由代理實施者協助地主(借款人為地主，利息由地主支付)尋求金融機構辦理融資作業以支付全部更新成本(含利息、信託費...等)。 2.地主申貸金額不足時，得由代理實施者協尋出資者，地主支付合理利潤，以彌補資金缺口。
4		產權及資金信託	1.由地主辦妥抵押設定後辦理信託登記予金融機構 2.全部資金交付信託專戶管理	

重建模式		自組更新會	代理實施
項目			
5	重建相關廠商(營造廠、建築師、估價師、都更顧問、地政士...等)評選與管理	地主自行或委任專門機構統籌辦理業務評選發包及管理	代理實施者依地主要求訂定資格標及價格標後公開招商審查評選發包
6	營建及銷售風險	造價及售價波動由地主自行承擔	
7	保固期售後服務	更新會於更新完工後即告解散，地主負責承購戶保固期售後服務及瑕疵擔保須有規劃。	代理實施者負責(依委任契約而定)
8	房屋銷售有關營業稅及房地合一稅之課徵	更新會為營利法人，應依商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，依法繳納5%營業稅、20%營所稅，並依法定之會計處理程序辦理相關事務(需委託會計師簽證)。	1.以自有住宅用地拆除改建之地主自行出資重建，分回更新後全部房地，出售部分重建後房地可免辦營業登記，須配合繳納房地合一稅，稅率依各地主持有原房地狀況而異。 2.共同銷售部分由信託受託人設籍課稅、開立發票並依相關信託稅法規定處理，信託專戶結算後之盈餘為個人財產交易所得或按持分比例囑託登記產權，由代理實施者開立發票予各所有權設籍課稅之稅籍。



~~簡報結束×敬請指教~~

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association