

臺北市都市再生學苑 x 112年度都市更新重建系列講座

更新會會議運作實務與常見問題

講師 | 東亞建築經理公司
| 唐惠群 副總

中華民國112年 05 月 20 日

簡報大綱

一.都市更新會籌組發起

二.申請更新會籌組

三.召開更新會成立大會

四.申請更新會立案

五.推動都市更新事業及會務運作

六.解散及清算

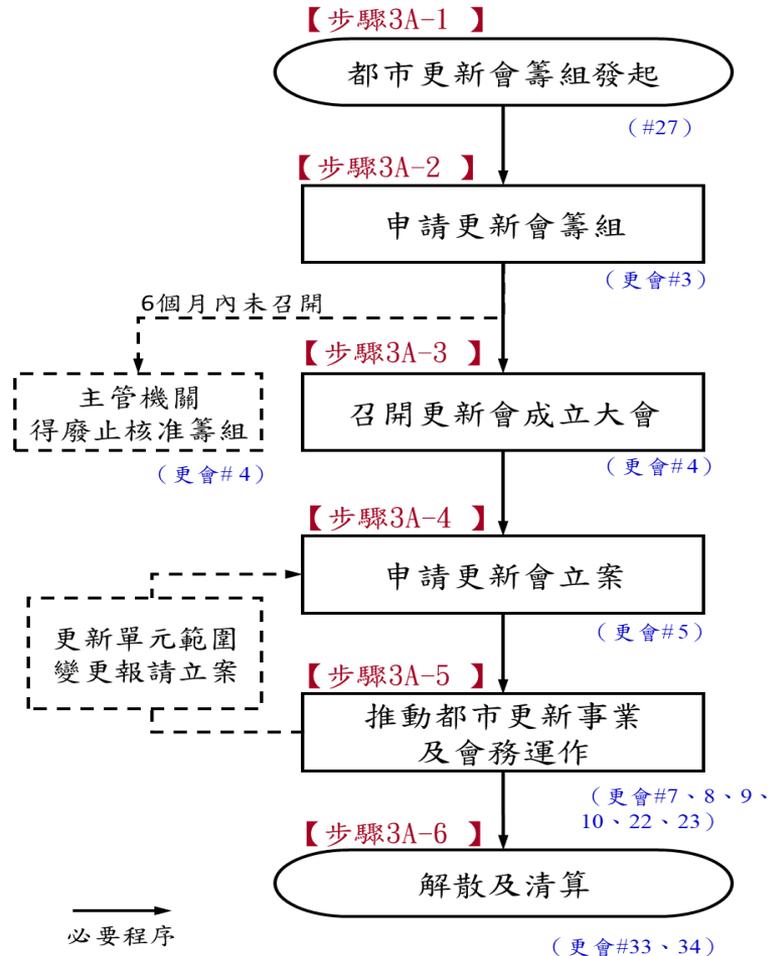
一、都市更新會籌組發起

更新條例第27條

- 土地及合法建築物所有權人需 **逾7人** 才可發起組織更新會

更新會辦法第3條

- 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



籌組發起運作實務

住戶代表(促進會)遴選

- 公開場合徵求熱心住戶代表
 - 發起人之選任為重要關鍵
 - 熱心，時間，組織能力
- 促進會或委員會並不具有法人資格
 - 建議用簡單的住戶意願調查
 - 將住戶的意見作初步的整合



發起運作整合關鍵

- 社區原有的凝聚力強度
- 社區是否有靈魂人物(領頭羊)
帶領住戶開向重建之路
- 更新會運作要公平、公開、不隱瞞任何訊息、財務公開透明，理監事成員要能取信於社區住戶，並協助解決困難，更新之路才會走得比較平順



二、申請更新會籌組

➤ 發起人

申請核准籌組所需之文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組

➤ 同意比率

更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，同意比率已達更新條例第22條第2項前段規定者，得免附事業概要

但仍應檢附已達更新條例第22條第2項前段同意比率之證明文件

一般情形
(事業概要業經
主管機關核准者)

申請書、發起人名冊、章程草案、發起人在更新單元內之土地及建物登記謄本、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要

1. 申請書、發起人名冊、章程草案、更新單元內之全體土地及建物登記謄本、都市更新會之設立籌組同意書及清冊
2. 更新單元範圍應符合更新條例第22條、第23條規定之劃定基準

特殊情形
(同意比率已達更新條例第22條第2項前段規定者)

都市更新會的特性

- 具法人之身份
- 由更新單元內所有權人自行發起，更新之相關權益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





都市更新同意門檻

➤ 事業概要同意門檻

同意門檻	私有土地及合法建物所有權人 最低比例	私有土地及建物樓地板面積 最低比例
事業概要	1/2 (50%)	1/2 (50%)

➤ 事業計畫同意門檻

同意門檻		私有土地及合法建物所有權人 最低比例	私有土地及建物樓地板面積 最低比例
事業 計畫	迅行劃定地區	1/2 (50%)	1/2 (50%)
	優先更新地區	3/4 (75%)	3/4 (75%)
	更新地區外	4/5 (80%)	4/5 (80%)
	人數免計	-	9/10 (90%)

三、召開更新會成立大會

召開期限

自直轄市、縣（市）主管機關核准籌組更新會後，發起人應於6個月內舉辦成立大會，如未在期限內成立者，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其核准籌組

召開目的

主要為：

- 訂定章程
- 會員之權利及義務
- 理事及監事之選任...等

召開方式

在召開大會前20日通知所有會員，並通知直轄市、縣（市）主管機關派員列席。應以書面方式通知與會人員



通知之會員應符合更新會辦法第6條規定之全體土地及合法建築物所有權人

會員大會議決事項

門檻

- 出席門檻：以會員1/2以上並其所有土地總面積及合法建築物樓地板總面積均超過1/2之出席
- 同意門檻：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

權責

- 一、訂定及變更章程
- 二、會員之權利及義務
- 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式
- 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案
- 五、議決權利變換估價條件及評定方式
- 六、理事及監事之選任、改選或解任
- 七、都市更新會之解散
- 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

議事錄

15日內分發各會員，送請主管機關備查

會員大會出席率及決議同意比率



「○○○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 ²)	合法建築物樓地板面積 (m ²)	是否出席	是否同意
1							
2							
3							
合計	會員總人數：○○人			○○m ²	○○m ²	○人出席	○人同意
同意比率核算							
同意人數	○人		同意土地面積	○○m ²		同意建築物面積	○○m ²
	○○%			○○%			○○%

【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。



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
- 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





監事權責

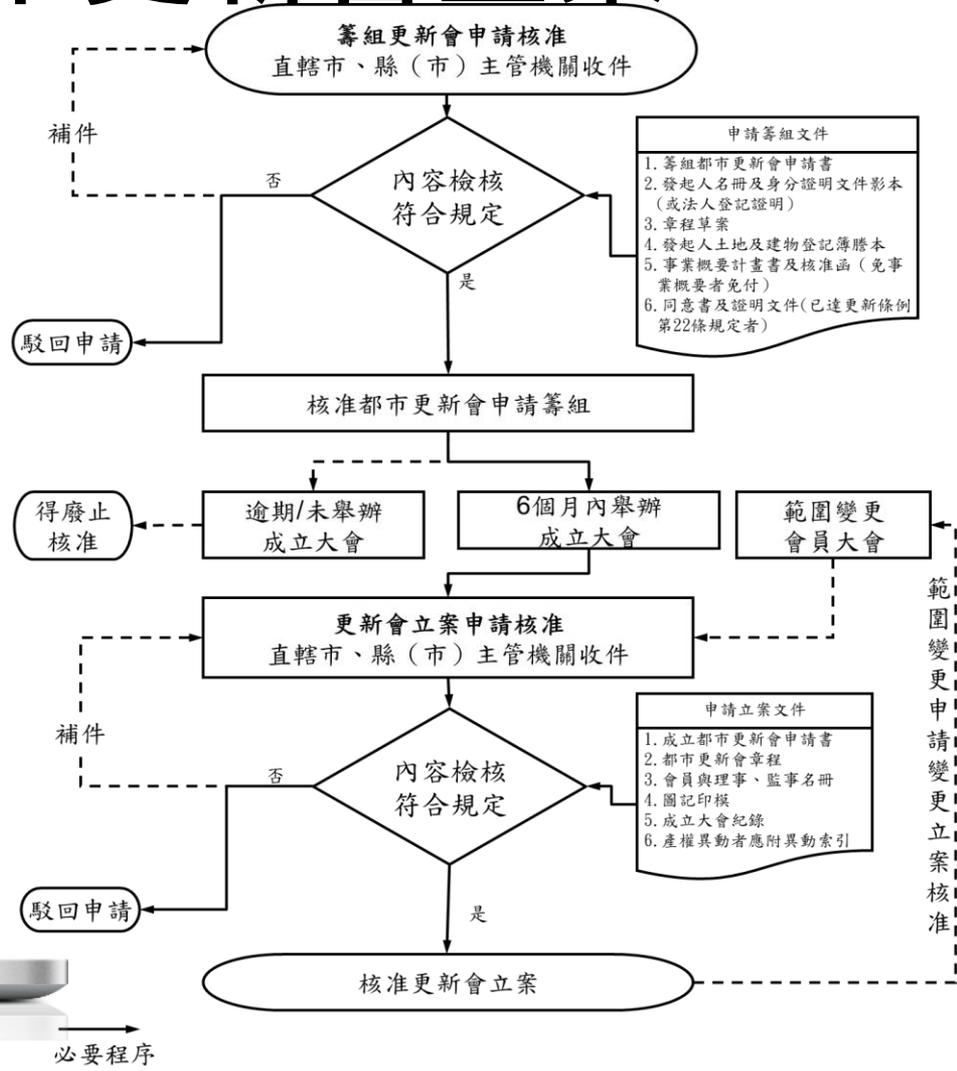


- 一、監察理事會執行會員大會之決議案
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫
- 四、監察理事會執行權利變換估價條件及評定方式
- 五、查核會計簿籍及會計報表
- 六、監察財務及財產
- 七、其他依權責應監察事項



四、申請都市更新會立案

- 成立大會後30日內，都市更新會應將申請核准立案之文件備齊後報請直轄市、縣（市）主管機關核准立案
- 文件包括：更新會章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄。直轄市、縣（市）主管機關審核後，依法發給立案證書准予都市更新會立案
- 每一更新單元內，核准立案之更新會以1個為限



鼓勵自主更新 臺北市補助款

一、設立都市更新會：補助最高新台幣80萬元

- 1.籌組階段6個月內：40萬元
- 2.核准立案階段1年內：40萬元

二、擬具都市更新事業計畫：補助額度最高新台幣250萬元

- 1.與受託專業團隊簽訂都市更新事業計畫之契約1年內：50萬元
- 2.臺北市府辦理公開展覽期滿後1年內：125萬元
- 3.都市更新事業計畫核定1年內：75萬元

三、擬具都市更新權利變換計畫：補助額度最高新台幣250萬元

- 1.與受託專業團隊簽訂權利變換計畫之契約1年內：50萬元
- 2.臺北市府辦理公開展覽期滿後1年內：125萬元
- 3.都市更新事業權利變換計畫核定1年內：75萬元

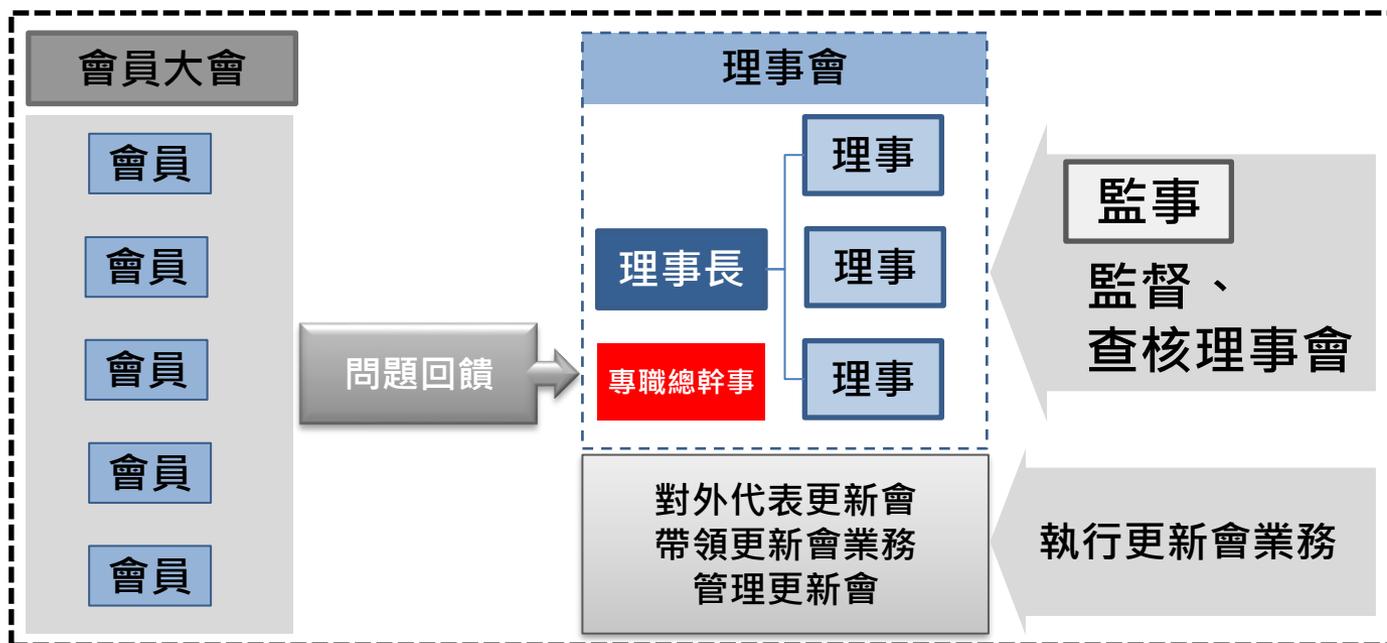
補助對象及次數

- 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3,000平方公尺以上者，各款補助上限各得提高20%
- 重複補助：申請案已接受市府以外機關（構）補助者，其補助金額應予扣除
- 補助之總經費，以臺北市都市更新基金年度預算額度為限

推動都市更新會事業及更新會運作

- 考量都市更新會之組成 **欠缺專業技術及資金來源**，易影響都市更新事業之有效推動，得依更新條例第28條之規定，依民法 **委任都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理** 都市更新事業之行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分等事務

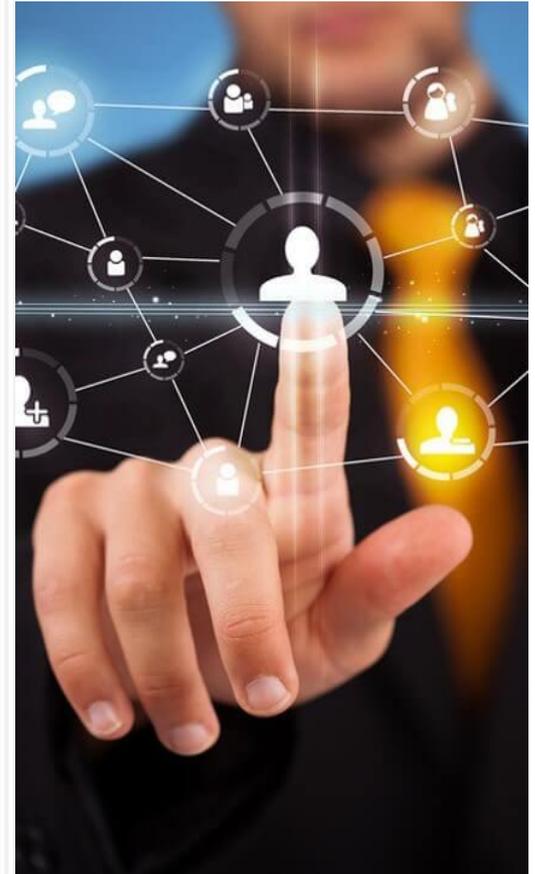
→ 成立更新會後，**如何選擇專業團隊進場協助？**



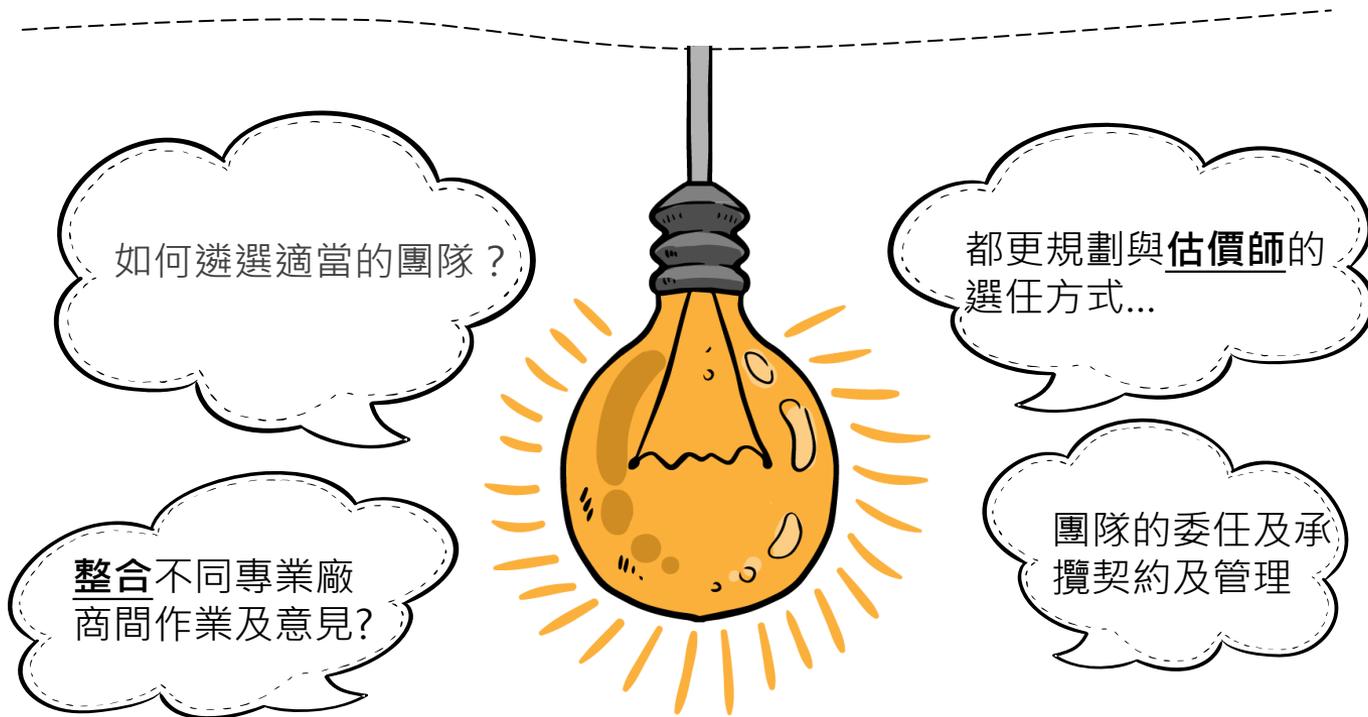
都市更新會的第一個問題....

→ 怎麼選團隊？

→ 先選誰？



如何遴選專業團隊



專業團隊各司所職

	● 整合	● 簽約	● 報核	● 核定	● 交屋
	整合	規劃執行	審議	施工	
都市更新規劃	<ul style="list-style-type: none"> 出席會議 釐清產權 	<ul style="list-style-type: none"> 事業計畫報告撰寫 出席並辦理法定會議 	<ul style="list-style-type: none"> 出席審議會會議 修正事業計畫報告書 		
建築師	<ul style="list-style-type: none"> 出席會議 建築設計初稿 	<ul style="list-style-type: none"> 確認建築設計並配合估價修正設計規劃 結構系統、機電設備 	<ul style="list-style-type: none"> 出席審議會會議 修正建築規劃設計 		
估價師	研擬估價原則	<ul style="list-style-type: none"> 簽證估價報告 出席相關會議 	<ul style="list-style-type: none"> 出席審議會會議 修正估價報告書 		
營造廠			出席發包會議	施工	
融資信託		<ul style="list-style-type: none"> 銀行融資(找錢管錢) 信託專戶管理 	<ul style="list-style-type: none"> 辦理土地及資金信託 信託專戶管理 	財務查核	
營建管理				<ul style="list-style-type: none"> 工程查核 駐地監造 	
全案管理	<ul style="list-style-type: none"> 研擬議程及主導會議 專業團隊意見彙整及控管進度 	<ul style="list-style-type: none"> 專業團隊意見彙整及控管進度 更新會總顧問及幕僚 住戶意見處理 	<ul style="list-style-type: none"> 專業團隊意見彙整及控管進度 更新會總顧問及幕僚 住戶意見處理 		

如何籌組團隊



聯合承攬

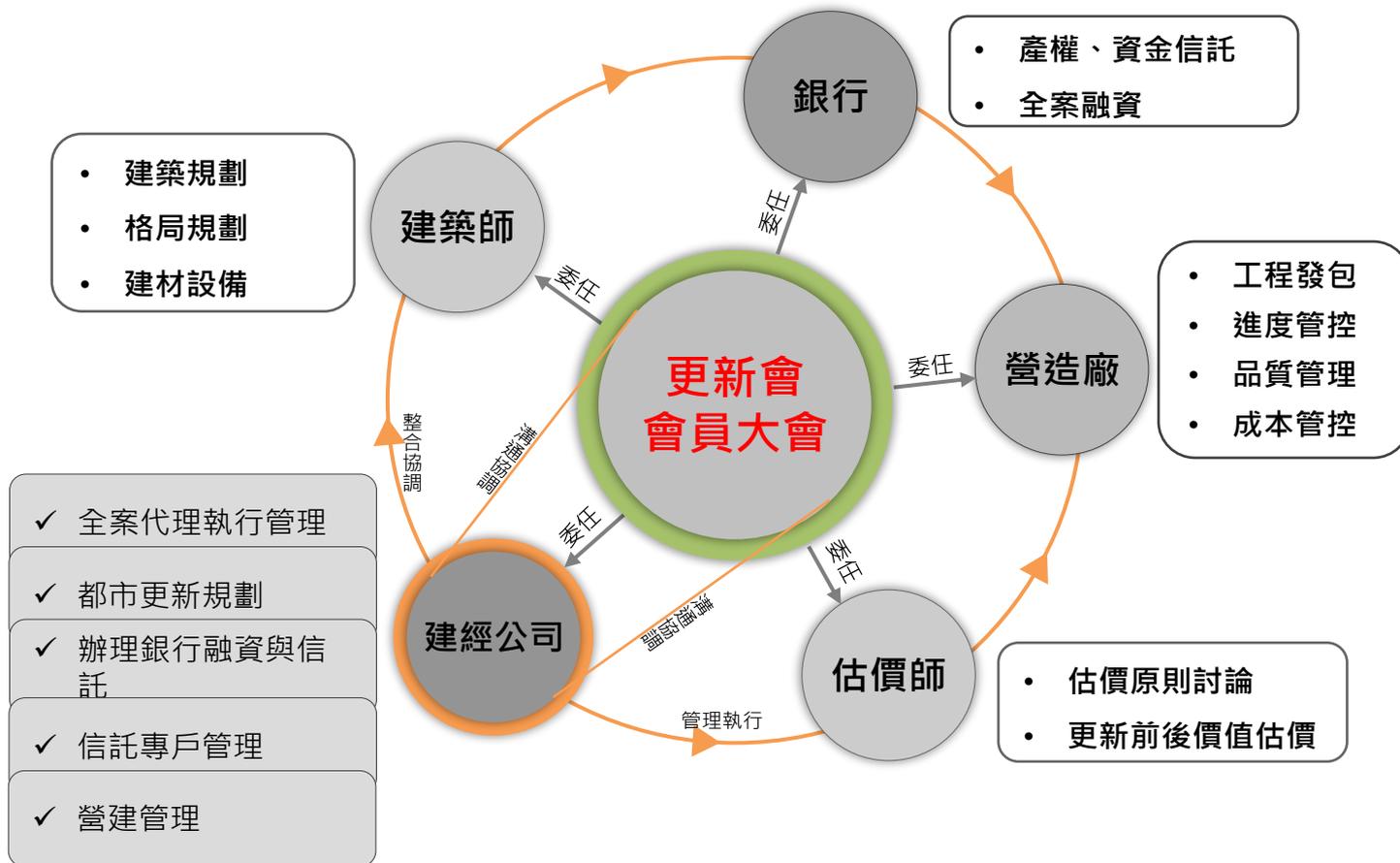
所有團隊一次到位

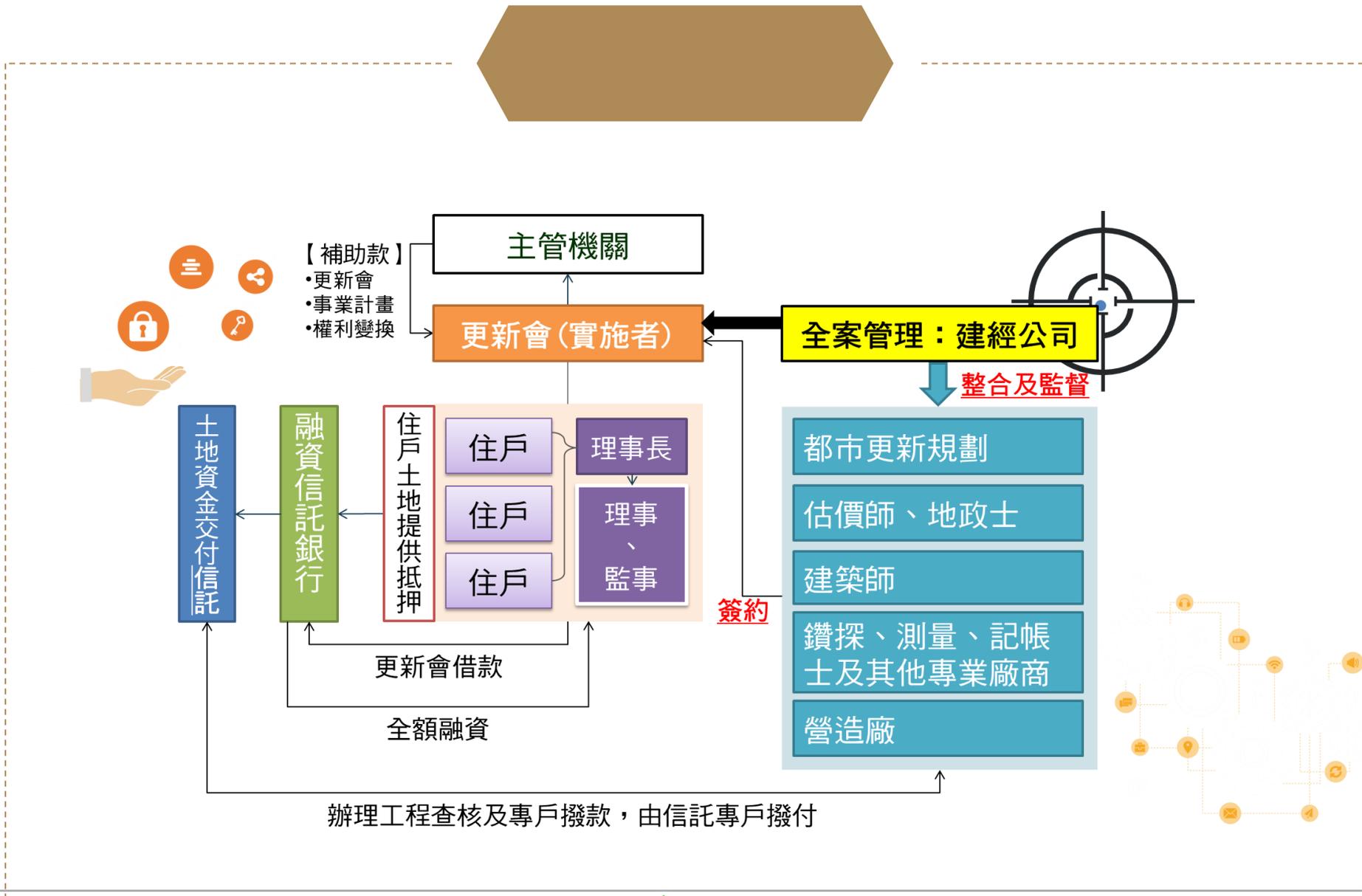
分期招商

- 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

選定專業團隊





(一)召開理事會議

1.召開期限

- 理事會應至少每3個月由理事長召開會議一次，定期會議應於7日前通知各理事及監事
- 如理事長認為有必要或經過半數理事提議時，臨時會議召開則須於2日前通知；亦可隨時召集召開理事會議
- 監事得列席理事會之定期及臨時會議

2.召開目的及方式

- 執行會員大會決議
- 執行章程訂定之事項
- 都市更新事業計畫之研擬及執行
- 權利變換計畫之研擬及執行
- 章程變更之提議
- 預算之編列及決算之製作
- 設置會計簿籍及編製會計報表
- 理事會之決議，除更新會辦法或更新會章程另有訂定外，應有過半數理事出席，出席理事過半數之同意行之
- 理事會就更新會辦法第20條第2款至第6款事項之決議，應有理事2/3以上之出席，出席理事過半數之同意行之



(二)召開會員大會

1.召開期限

- 更新會會員大會成立後，**每6個月**至少召開一次定期會員大會，如經由理事會認為有必要，或會員1/5以上之請求，或監事函請召集時，可召開臨時會員大會
- 如因理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，**得由直轄市、縣（市）主管機關指定理事一人召集之**

2.召開目的

- 更新會推動事項應由會員大會決議，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
- 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：
 - (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

(二)召開會員大會

3.召開方式

- 會員大會之召集須於20日前通知全體會員
- 如係屬因緊急事故召開臨時會議時，可於2日前送達開會通知，另應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席
- 為確認會員大會通知對象，建議應查詢地籍異動索引，確認會員名冊及表決人數有無異動

4.相關事項

- 召開完成後，應將會員大會之議決事項作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後15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；並將議事錄送請直轄市、縣（市）主管機關備查
- 議事錄應與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存

(三)每6個月向主管機關申報執行情形

- 每6個月向直轄市、縣（市）主管機關申報都市更新事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形

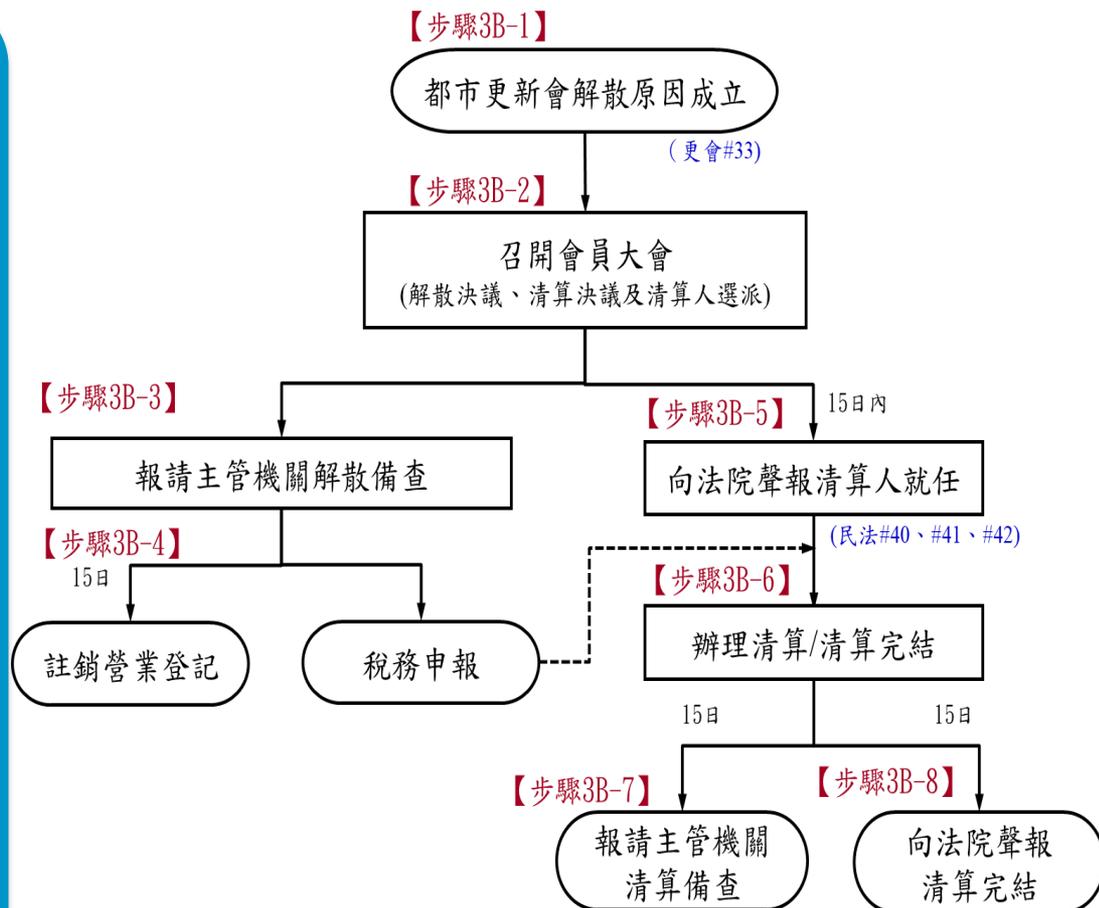
(四)每年編製會計相關報表

- 理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後3個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查
- 更新會應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
- 由理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表於會員大會定期會議開會10日前，備置於辦公處所供會員查閱。理事會應將其所造具之會計報表提經會員大會承認後15日內，連同會員大會議事錄一併分發各會員

六、解散及清算

(一)更新會解散原因成立之原因有如下所列：

- 1.經直轄市、縣（市）主管機關依更新條例第76條第2項規定撤銷更新核准者
- 2.章程所定解散事由
- 3.更新事業計畫依更新條例第78條完成備查程序



(二) 召開會員大會及辦理解散決議、清算決議及清算人選派

1. 召開目的

解散原因成立後應召開會員大會，主要為都市更新會之解散、清算之決議及清算人之選派，前述所指清算人可為：

- (1) 以理事為清算人
- (2) 章程另有規定
- (3) 會員大會另選清算人

2. 召開及決議方式

- 召開大會前20日通知全體會員，依更新會辦法第6條規定，建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記所載之所有權人為會員。並通知直轄市、縣（市）主管機關派員列席，應以書面方式通知與會人員
- 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同意行之建議會員大會召開時由理事會編製清算文件草案（清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表），提請會員大會決議清算內容

自主更新 成功應具備要件

共識

合作

團結



~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

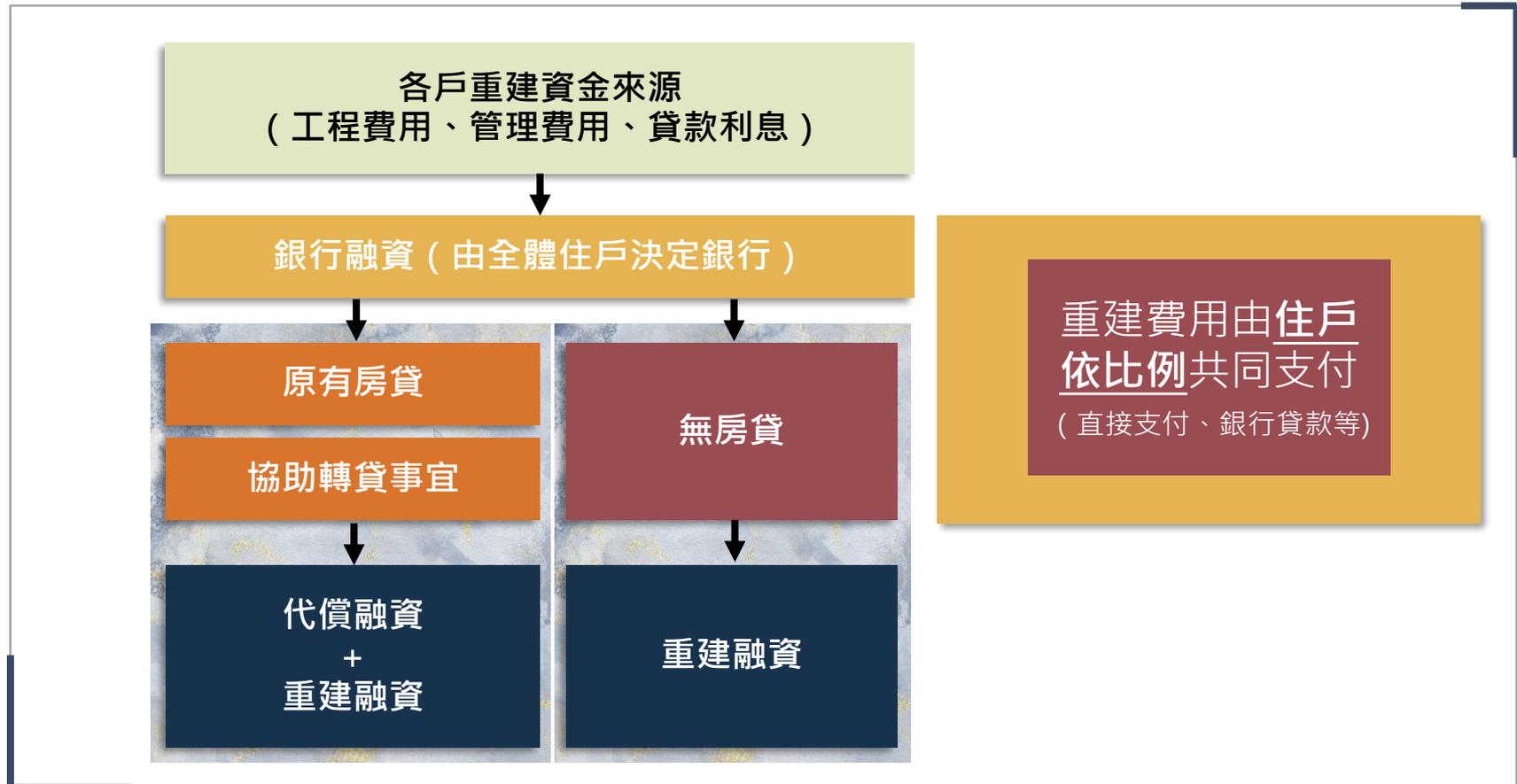


社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

自主重建關鍵一：『住戶共識』



自主重建關鍵二：『資金來源』



自主型之重建融資架構

- 由地主自行擔任借款人，依所需分擔之比例借足額之所有興建費用(不超過改建後價值6-7成)
- 各地主間各自借款，不為連保
- 土地須辦理抵押設定與信託
- 以出售部分興建後之房地償還銀行貸款或不出售轉為長期房貸(現金償還也可)
- 如有舊房貸需一併移轉

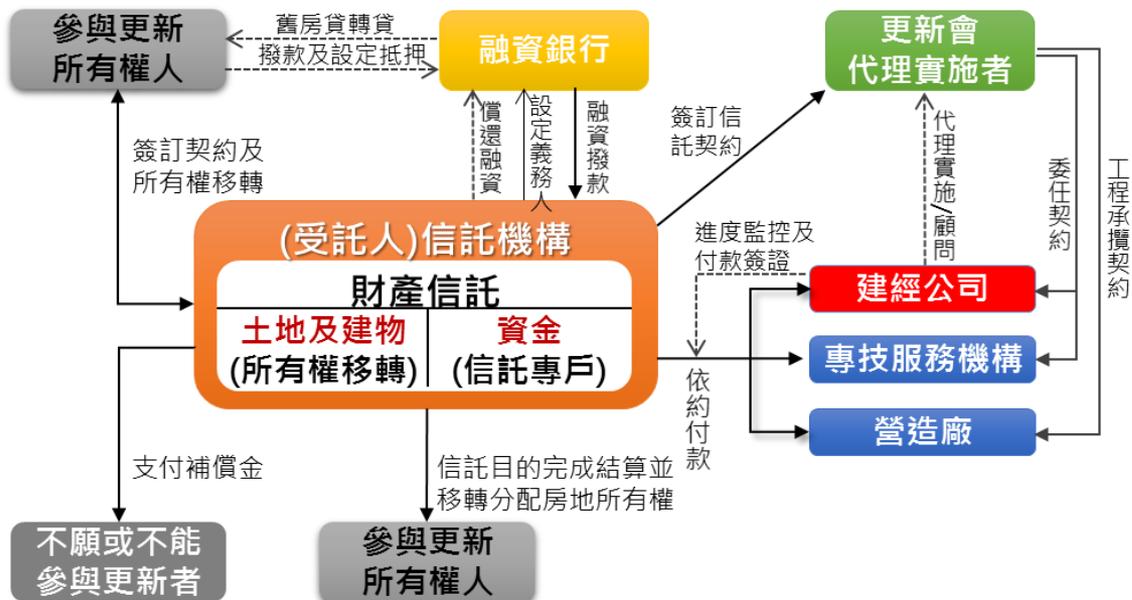
自主重建關鍵三：『安全管理』

產權信託

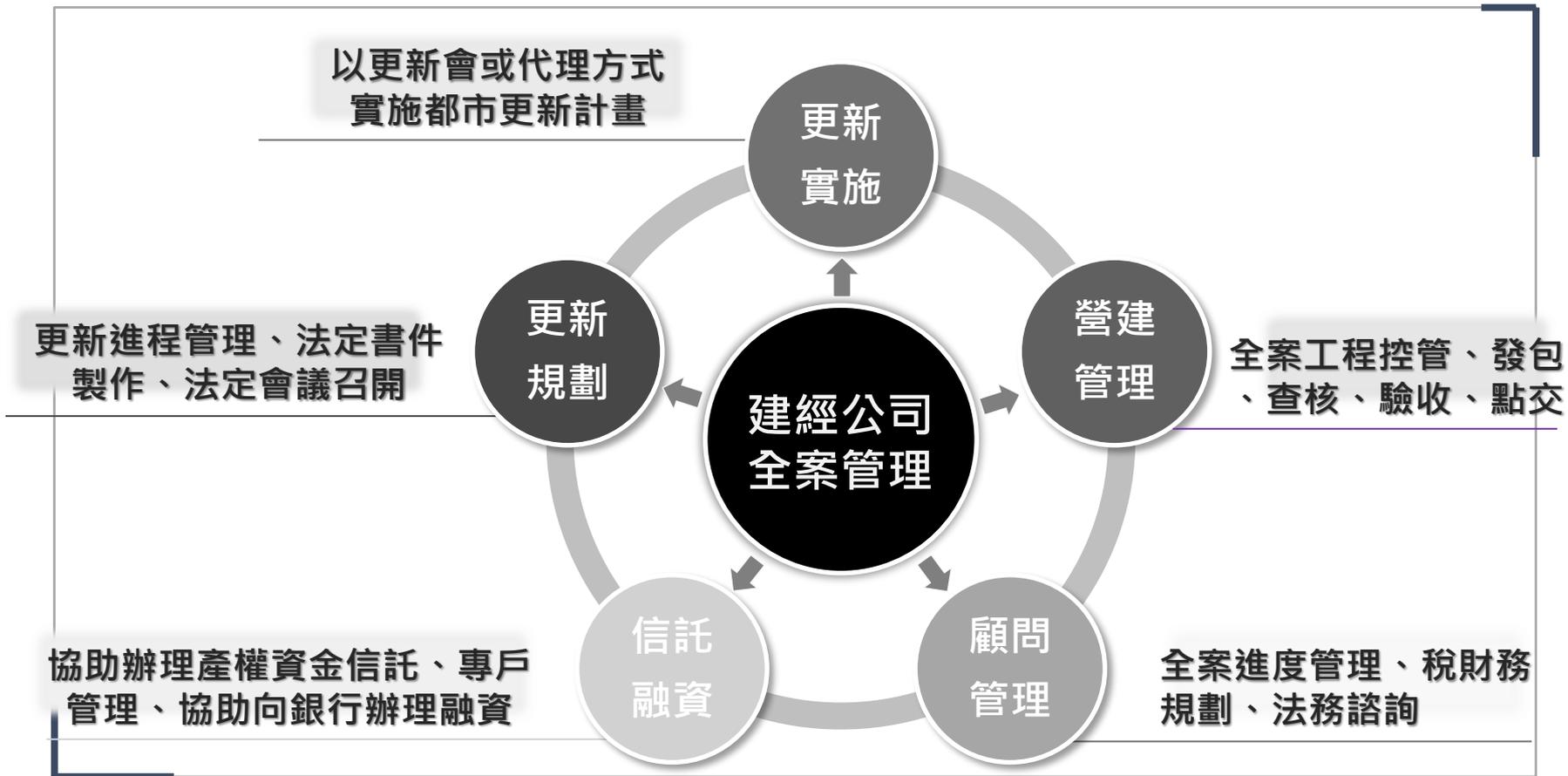
重建期間個別地主之房地發生法院查封、拍賣、繼承、移轉等情事而影響或中斷重建的進行，造成其他地主權益之嚴重損害

資金信託

於信託專戶中統籌管理收支款項，確保全案資金專款專用



自主重建關鍵四：『專業管理』



正確認知

- 天下沒有白吃的午餐
- 權利變換 = 程式 ≠ 公式
- 時程拉長，計畫會變化

積極參與

- 配合應辦事項
- 依時程出資
- 有組織動員能力

協調溝通

- 大局為重、成敗與共
- 多數遵守遊戲規則



自主更新 成功要件



不期待『零元行銷』委託專業團隊才是上策
天下沒有白吃的午餐，免錢的最貴
分多少，審議通過才算數

大安區 尚華仁愛大樓 都市更新案



向第一銀行取得100%重建貸款

北市921危樓 最貴都更豪宅

「尚華仁愛」重建後每坪從60萬竄到181萬 屋主價翻倍

【本報記者王怡蓁報導】位於大安區仁愛路四段的尚華仁愛大樓，是台北市最貴的都市更新案之一。這棟大樓在1992年發生921大地震後，被列為危樓。經過多年的都市更新過程，這棟大樓在2018年完工重建，成為台北市最貴的豪宅之一。據悉，這棟大樓在重建前每坪僅值60萬元，而重建後每坪則高達181萬元，屋主價翻了近三倍。

這棟大樓的更新過程非常艱辛，經歷了多年的法律訴訟和協商。最終，在政府的介入下，更新案得以順利進行。這棟大樓的更新不僅是為了改善居住環境，也是為了提升該地區的房地產價值。

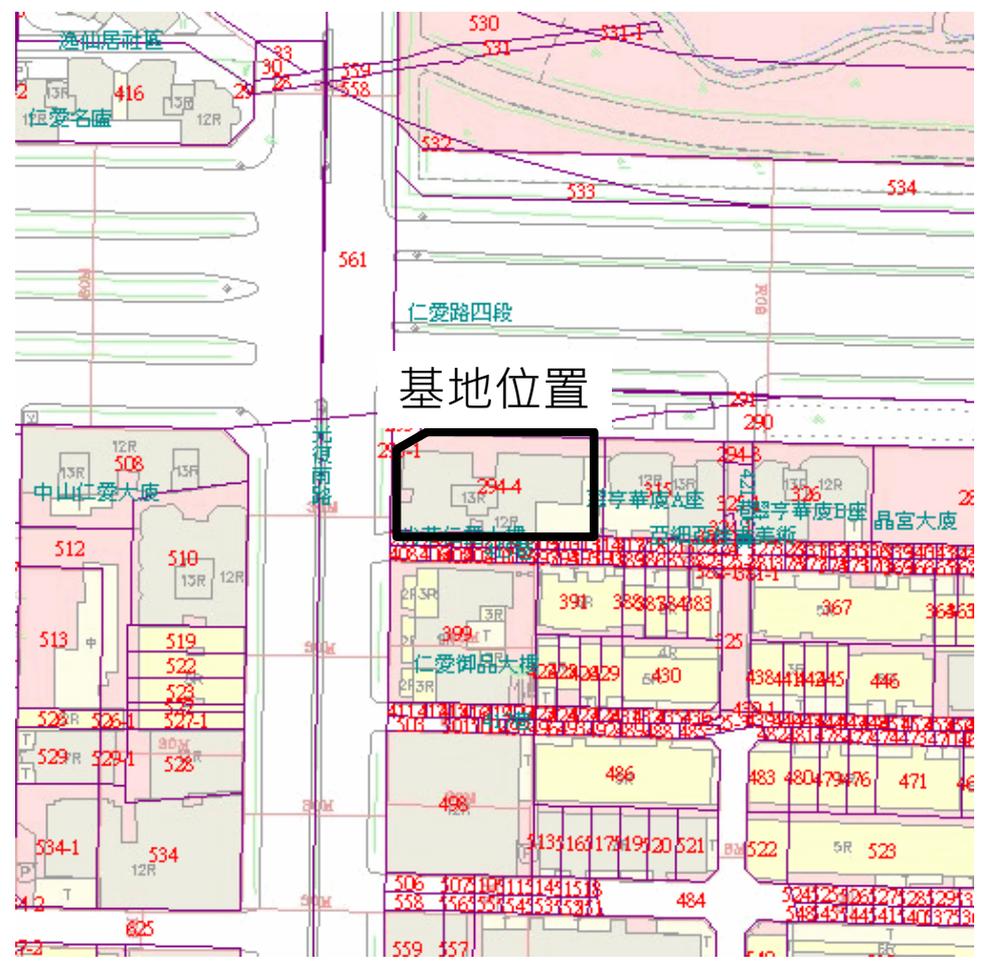
尚華仁愛大樓的更新案，是台北市都市更新的一個典型案例。它展示了在面對危樓時，如何通過都市更新來實現建築的重生和價值的提升。

基本資料

- ▶ 基地位置：仁愛路與光復南路東南側
- ▶ 使用分區：住4-1(特)
- ▶ 更新標的：基地275坪，12F/B1F，共57戶
- ▶ 重建計畫：興建B5/15F SRC造住宅大樓
- ▶ 更新類型：災損建築/自主更新/更新會

案例說明：計畫範圍

- 本都市更新單元為位於台北市信義區仁愛路四段422號
- 94年8月12日台北市政府劃定為都市更新單元



基地位置

現況說明

➤ 土地權屬

- 座落位置：台北市信義區逸仙段三小段294-4地號土地
- 面積：908(平方公尺)
(274.67坪)
- 所有權人：58(人)

➤ 合法建物權屬

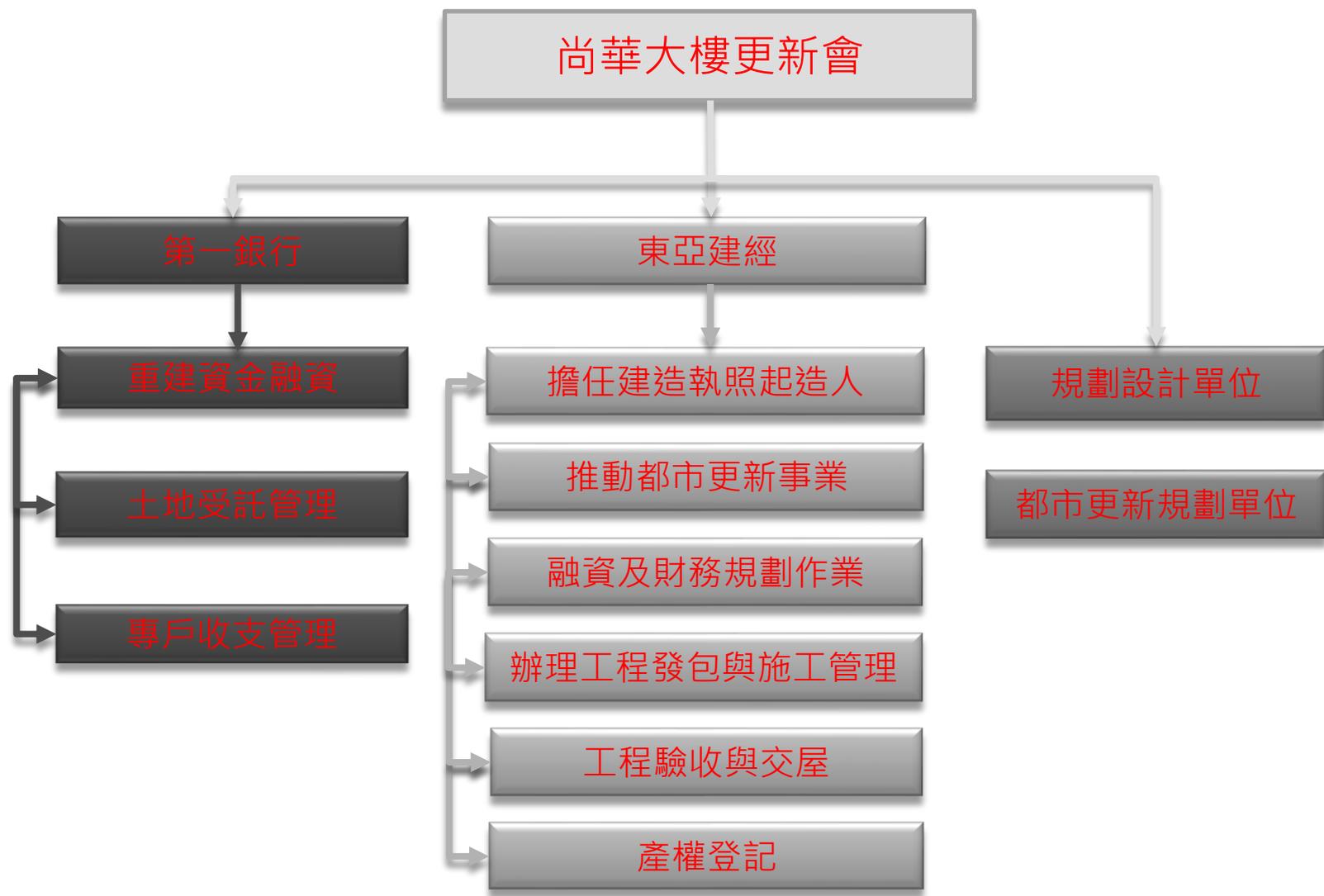
- 面積：7,447(平方公尺)
- 所有權人：57(人)

➤ 建物使用現況

- 構造：鋼筋混凝土造
- 屋齡：28(年)
- 樓層：B1/12F



推動架構圖



實施方式與信託架構

➤ 實施方式

- 由更新單元內土地及合法建築物所有權人組成**都市更新會**擔任實施者，並以**協議合建**方式實施

➤ 以更新會及全體住戶提共土地擔保並擔任借款人並配合信託予選定之信託銀行

➤ 費用負擔原則

- 所需之工程費用、更新規劃費用、貸款利息、管理費用及稅捐等列入共同負擔費用計算，並由原土地及合法建築物所有權人依據全體住戶協議之權利價值比例分擔

➤ 銀行擔保債權為全案開發價值

中正區 水源路四、五期 整宅都市更新案



基本資料

- ▶ 基地位置：水源路(客家文化主題公園西南側)
- ▶ 使用分區：住三
- ▶ 更新標的：基地910坪，5F/B1F RC建築，計178戶，所有權人171人
- ▶ 更新計畫：13F/B4F，RC造住宅大樓
- ▶ 更新類型：自主更新 / 更新會



104年7月7日開工典禮
台北市都市更新處主辦

案例說明：計畫範圍

- 本更新單元位於水源路35巷以西、台北市客家文化主題公園以南、水源路以北、水源麗景社區以東所圍範圍
- 89年6月26日台北市政府劃定為都市更新地區



現況說明

➤ 土地權屬

- 座落位置：台北市信義區逸仙段三小段294-4地號土地
- 面積：3,008(平方公尺) (910坪)
- 所有權人：166(人)

➤ 合法建物權屬

- 面積：6,571(平方公尺)
- 所有權人：177(人)

➤ 建物使用現況

- 構造：加強磚造
- 屋齡：50(年)
- 樓層：B1/5F



實施方式與信託架構

➤ 實施方式

- 由更新單元內土地及合法建築物所有權人組成**都市更新會**擔任實施者，並以**權利變換方式**實施

➤ 費用負擔原則

- 所需之工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用及稅捐等列入共同負擔費用計算，並由原土地及合法建築物所有權人依據更新前之權利價值比例分擔

➤ 全體地主共同遴選銀行，以個別借款個別保證方式向銀行借款，所有資金共同存入信託專戶

➤ 全體地主提供土地設定擔保，並配合信託予融資銀行

松山區 台北金融中心 都市更新案



- 一. 所有權人包含國泰人壽、兆豐銀行、元大建設、元大投信、元大證券、國票金融、德同航運、好來化工、勝一化工、慶豐銀行等知名大型企業。
- 二. 完整結合都市更新與信託之商業大樓更新案。
- 三. 由本公司擔任代理性質都市更新之實施者。
- 四. 創下當時每坪135萬之臺北市商辦區域最高成交價記錄。

基本資料

- ▶ **基地位置**：敦化北路與南京東路交叉口西南側
- ▶ **使用分區**：敦化南北路特定專用區
- ▶ **更新標的**：基地784坪，14F RC建築，61個單元
- ▶ **重建計畫**：興建B4/14F，SRC辦公大樓
- ▶ **更新類型**：商辦大樓更新/代理實施/災損建築
- ▶ **服務項目**：代理實施、專案管理、意見整合、工程發包作業、營建管理、全案進度控管及驗收交屋。
- ▶ **執行進度**：完工並已交屋。



~~簡報結束×QA時間~~

~「臺北市都市再生學苑」~
112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



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