

都市更新會籌組運作與成功案例分享

黃明達

現職|
逢達不動產開發顧問股份
有限公司 總經理

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

大綱

2

- 一. 都市更新實施模式
- 二. 都市更新介紹
- 三. 成立更新會之作業程序
- 四. 更新會章程範本摘要
- 五. 更新會章程範本探討
- 六. 自主更新團體運作模式
- 七. 更新會運作成敗案例說明
- 八. 自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作
- 九. 更新會操作案例

都市更新籌組運作與成功案例分享

一、都市更新實施模式

3

實施模式

• 自組更新團體（更新會）

■ 更新會自行實施

■ 委託代為執行

• 委託實施者（建商）以權利變換方式實施

■ 共同負擔以現金支付

（一般稱為：“代理實施”或“管理型實施者”）

■ 共同負擔折抵價抵付

• 地主與建方以合建方式實施

• 代理實施機制之疑義

■ 缺乏法規依據

◆ 條例第25條：

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。

其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

■ 私約不具全體約束力

都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipai 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

一、都市更新實施模式

4

差異分析

			自組更新團體		委託建商以權變實施		合建	
			自行辦理	委託專業團隊代為執行	共同負擔現金繳納	共同負擔折價抵付		
實施主體			更新會	更新會	建商（營造廠）	建商	建商	
共同負擔	工程費	工程費	依發包	依發包	統包	依提列標準	—	
		權利變換費用	依提列標準	依提列標準	統包	依提列標準	—	
		利息、稅賦	依提列標準	依提列標準	統包	依提列標準	—	
		管理費	銷售費用	依餘屋量	依餘屋量	—	6%	—
			信託費用	1%	1%	—	1%	—
			人事費用	2.5%	1%	5%	5%	—
			營建管理費	營建費用2.5%	2.5%	2.5%	—	—
			專案管理費用	業務統籌	更新後總價值之3%~4%	更新後總價值之5%~8%	—	—
				財務規劃			—	—
				全案經營管理			—	—
風險管理費	—	—	12%	12%	—			
分配比例	地主	60%	56%~57%	52%~55%	50%	47%		
	實施者	40%	43%~44%	45%~48%	50%	53%		
資金來源	建融	抵押	地主	地主	地主	—	—	
		信託	地主、更新會	地主、更新會	地主、建商	地主、建商	地主、建商	
	自備款	繳納	地主	地主	地主	建商	建商	
		不繳納	更新會代墊	更新會代墊	依約定方式	—	—	
專業團隊	設計	自行委託	代執行單位辦理	自行委託	自行委託	自行委託		
	規劃	自行委託	代執行單位辦理	自行委託	自行委託	自行委託		
	業務統籌、管理	自行辦理	代執行單位辦理	自行辦理	自行辦理	自行辦理		
	財務規劃	自行辦理	代執行單位辦理	自行辦理	自行辦理	自行辦理		
	估價	自行委託	代執行單位辦理	自行委託	自行委託	自行委託		
	地政	自行委託	代執行單位辦理	自行委託	自行委託	自行委託		
	銷售	自行委託	代執行單位辦理	自行委託	自行委託	自行委託		
	營造廠商	自行委託	更新會徵選	自行委託	自行委託	自行委託		

都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

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

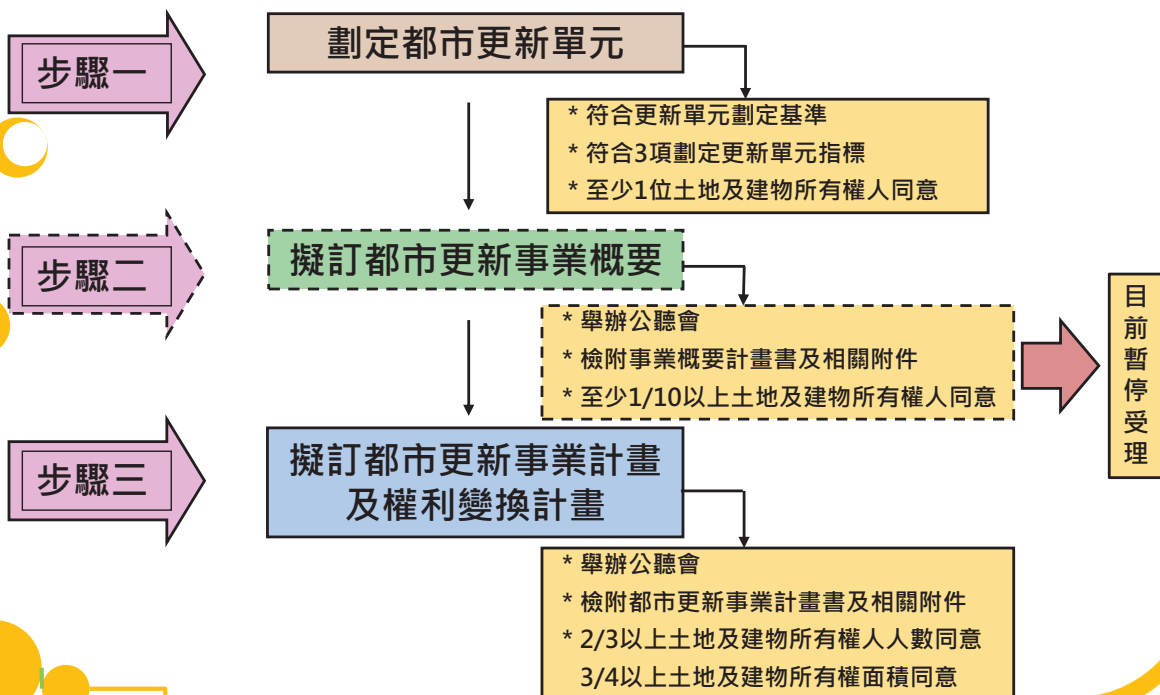
執行單位

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

二、都市更新介紹

5

都市更新實施程序



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 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

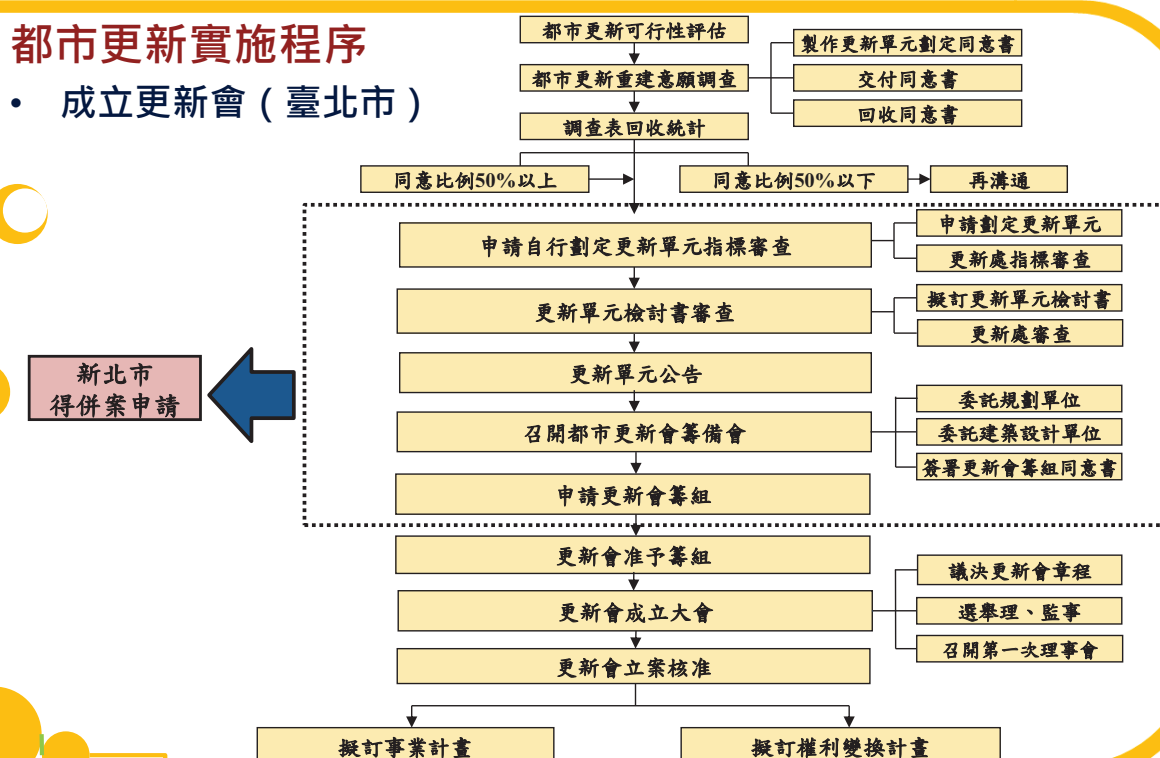
都市更新籌組運作與成功案例分享

二、都市更新介紹

6

都市更新實施程序

• 成立更新會（臺北市）



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 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

都市更新籌組運作與成功案例分享

二、都市更新介紹

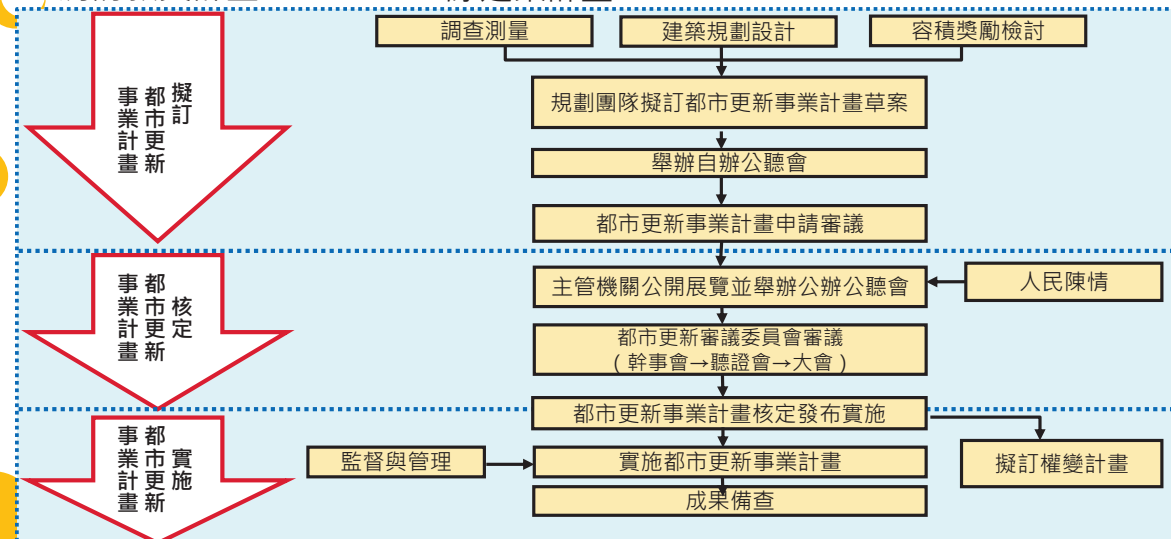
7

都市更新實施程序

• 事業計畫

- 申請容積獎勵
- 消防救災計畫

- 景觀計畫
- 綠建築計畫
- 建築設計內容
- 容積移轉



都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 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

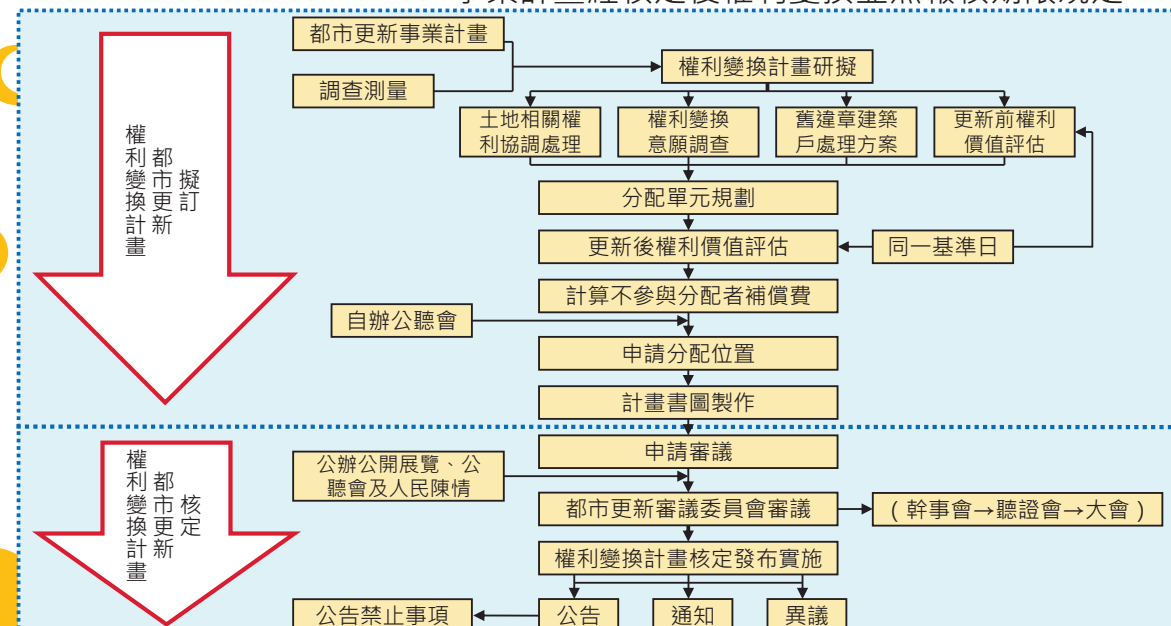
二、都市更新介紹

8

都市更新實施程序

• 權利變換計畫

- 權利變換計畫必要時得併同事業計畫報核
- 事業計畫經核定後權利變換並無報核期限規定



都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 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

三、成立更新會之作業程序

9

申請更新會籌組法令依據

- **都市更新條例第15條**

- 逾7人之土地及建築物所有權人依第10條及第11條（自行申請劃定）規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。
- 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。
- 以權利變換方式實施或以協議分配（合建）方式實施。

- **都市更新團體設立管理及解散辦法第3條**

- 都市更新團體之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或7人以上發起籌組，並由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：
 - ◆ 發起人名冊
 - ◆ 章程草案
 - ◆ 發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本
 - ◆ 經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要或已達本條例第10條第2項前段規定比例之同意籌組證明文件。（私有所有權人數超過1/10；並其所有土地面積及合法建物樓地板面積超過1/10。）

都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

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

三、成立更新會之作業程序：召開更新會籌備會

10

訂定章程（草案），依法應載明：

- 團體之名稱及辦公地點
- 實施地區
- 成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項
- 有關會務運作事項
- 有關費用分擔、公告及通知方式等事項
- 其他必要事項

確定發起名單：

- 應由土地及合法建築物所有權人過半數或7人以上發起籌組

簽署更新會籌組同意書：

- 依據都市更新條例第10條規定，達到私有所有權人數超過1/10；並其所有土地面積及合法建物樓地板面積超過1/10之同意比例。

- 更新會籌組經核准後，始得召開更新會成立大會
（6個月內未召開成立大會，主管機關得撤銷更新會核准籌組）

都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

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

三、成立更新會之作業程序：召開更新會成立大會

11

更新會成立大會會議重點

• 訂定章程

- 以更新會籌組階段擬訂之章程草案於會議中進行討論及修正。
- 其章程內容應取得依都市更新條例第22條規定人數與土地及建築物所有權比例（私有土地及合法建物所有權人人數超過2/3，並其所有土地總面積及合法建物總樓地板面積均超過3/4）之同意，始得訂定。

• 選舉理事

- 理事名額不得少於3人；並得設候補理事，其名額不得超過理事名額 1/3，並依其票數多寡明定其候補順序。
- 理事名額達10人以上者，得設常務理事，由理事互選之，其名額不得超過理事名額1/3。
- 理事任期不得逾3年，連選得連任。
- 理事長由常務理事中選舉，未設常務理事者，由理事互選之。
- 除章程另有訂定外，理事均為無給職。

• 選舉監事

- 監事名額至少1人，且不得超過理事名額1/3，並得設置候補監事1人。
- 監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。

都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

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

三、成立更新會之作業程序：召開更新會成立大會

12

更新會成立大會會議重點

• 選舉理、監事之注意事項

- 理事選任得參考本更新單元內以下條件分配適當名額：
 - ◆ 棟數
 - ◆ 土地使用分區
 - ◆ 其他特殊產權等情況
- 章程法定監事1人以上者，準用理事之規定。

• 召開第一次理事會

- 互推理事長。
- 研議更新會運作事宜。
- 研議更新單元事業計畫暨權利變換計畫之相關事宜。

召開更新會成立大會後，報請立案

- 都市更新團體應於成立大會後30日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案，並發給立案證書。

□ 更新會立案核准後：

始得辦理事業、權利變換計畫擬訂、估價、自辦公聽會及申請報核程序。

都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

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

四、更新會章程範本摘要

13

內政部營建署都市更新作業手冊（97年修訂版）

■ 第2章 會員

基本條款	
第六條	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。
第七條	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。

基本條款	
第八條	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。
第九條	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。

都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

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

四、更新會章程範本摘要

14

■ 第3章 理事及監事

基本條款	
第十條	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。
第十二條	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。

基本條款	
第十三條	理事之權責如下： 一、出席理事會、發言及表決權。 二、理事長與常務理事之選舉與被選舉權。 三、配合理事會執行會員大會決議事項。
第十四條	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1人代理之；理事長未指定代理人時，由理事互推1人代理之。

都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

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

四、更新會章程範本摘要

15

■ 第3章 理事及監事

基本條款	
第十五條	本會理事為 <u>無給職</u> ，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。
第十九條	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、 <u>監察理事會研擬及執行權利變換計畫</u> 。 四、 <u>監察理事會執行權利價值之查估</u> 。 五、查核會計簿籍及會計報告。 六、監察財務及財產。 七、其他依權責應監察事項。

■ 第4章 工作人員

基本條款	
第二十二條	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。

■ 第5章 會議

基本條款	
第二十三條	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。

105年臺北市都市更新系列講座

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

都市更新籌組運作與成功案例分享

四、更新會章程範本摘要

16

■ 第5章 會議

基本條款	
第二十四條	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、 <u>議決權利變換計畫</u> 。 五、 <u>議決權利價值之查估</u> 。 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。 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22條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。第一項第九款事項之決議，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。

基本條款	
第二十五條	會員大會分為下列二種，由理事長召集之： 一、定期會議：每6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。
第二十六條	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。

105年臺北市都市更新系列講座

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

都市更新籌組運作與成功案例分享

四、更新會章程範本摘要

17

■ 第5章 會議

基本條款	
第二十九條	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。 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。

基本條款	
第三十條	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：理事長認為有必要，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。
第三十一條	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。

都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

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

四、更新會章程範本摘要

18

■ 第6章 資產與會計

基本條款	
第三十四條	本會經費來源如下： 一、會費：每位會員新台幣○○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7章 解散

基本條款	
第三十七條	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條第一項及第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。
第三十八條	本會解散後，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。

都市更新籌組運作與成功案例分享

105年臺北市都市更新系列講座

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

會員大會權責研析

- 增加議決項目之疑義
 - 權利變換計畫之議決
 - 權利價值查估之議決
- 實務上之操作：訂定估價條件，並經會員大會議決
- 制度設計之扞格
 - 未允許採估價結果之平均值
 - 三家估價結果不一致
 - 各家估價結果，對不同人，各有不同利害關係

所有權人	權利價值	更新前權利價值					最有利	
		甲機構		乙機構		丙機構		
		價值	比例	價值	比例	價值		比例
A	500萬	1.0000%	510萬	1.0000%	520萬	1.0039%	丙	
B	515萬	1.0300%	505萬	0.9902%	510萬	0.9846%	甲	
C	485萬	0.9700%	500萬	0.9804%	490萬	0.9459%	乙	
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	
合計	5億	100%	5.1億	100%	5.18億	100%		

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 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

都市更新籌組運作與成功案例分享

五、理監事選舉方式及條件

會員大會權責研析

- 會員資格
 - 辦法第6條所訂資格：以所有權人為限
 - 更新工程完竣所有權移轉之權利義務
 - 章程範本所訂資格：所有權人為當然會員
- 所有權與會員權益
- 會員之處分
 - 違反出資義務（包含繳納重建基金）之處分
 - 差額價金不繳納之處分
 - 不配合信託、融資應承擔之責任、義務

會員大會與理事會職權分界

- 專業團隊之委任
 - 規劃單位
 - 設計單位
 - 其他專業單位
- 工程發包
 - 發包方式
 - 發包價格
 - 承攬契約的條件

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 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

都市更新籌組運作與成功案例分享

理監事選舉方式

計票基準

- 股份有限公司董監選舉
 - ◆ 單記名累積選舉法
 - ◆ 複記名累積選舉法
- 人民團體選舉罷免法
 - ◆ 無記名單記法

選票模式

- 以無記名連記法為原則
- 得推荐適當人選列於選票上

◆ 無記名連記法

◆ 無記名限制連記法

理事人選之積極條件

- 更新會營運判斷能力
- 熱心公益、大公無私
- 決策能力
- 危機處理能力
- 經營管理能力
- 溝通領導能力
- 房地產相關產業知識

監事人選之積極條件

- 誠信踏實
- 專業知識
- 閱讀財報能力
- 公正判斷
- 豐富經驗

理事及監事人選之消極條件

- 都市更新團體設立管理及解散辦法第15條規定事項，包括：
 - 詐欺、背信、侵占或違反工商法令，判刑1年以上，刑滿未逾2年。
 - 虧空公款判決確定，刑滿未逾2年。

六、自主更新團體運作模式

基地條件

- 天然災害基地重建
- 海砂屋基地重建
- 低容積率高使用率基地
- 地主意圖自享開發效益基地
- 地主願意承擔風險者
- 委託實施者（建商）實施條件無法合意

更新會運作成功條件

- 財務規劃能力
 - 融資銀行
 - 融資成數擔保
 - 自籌款來源
 - 還款計畫
- ◆ 預售價金使用限制

- 以「不動產開發信託」或「預售價金信託」作為履約保證時，其價金僅能用於工程款，不能作為繳納融資利息。

更新會運作成功條件

- 內部組織條件
 - 更新會章程
 - 理監事成員
 - 承擔責任能力
 - 組織運作能力
- 執行能力
 - 決策能力
 - 執行能力
 - 監督能力

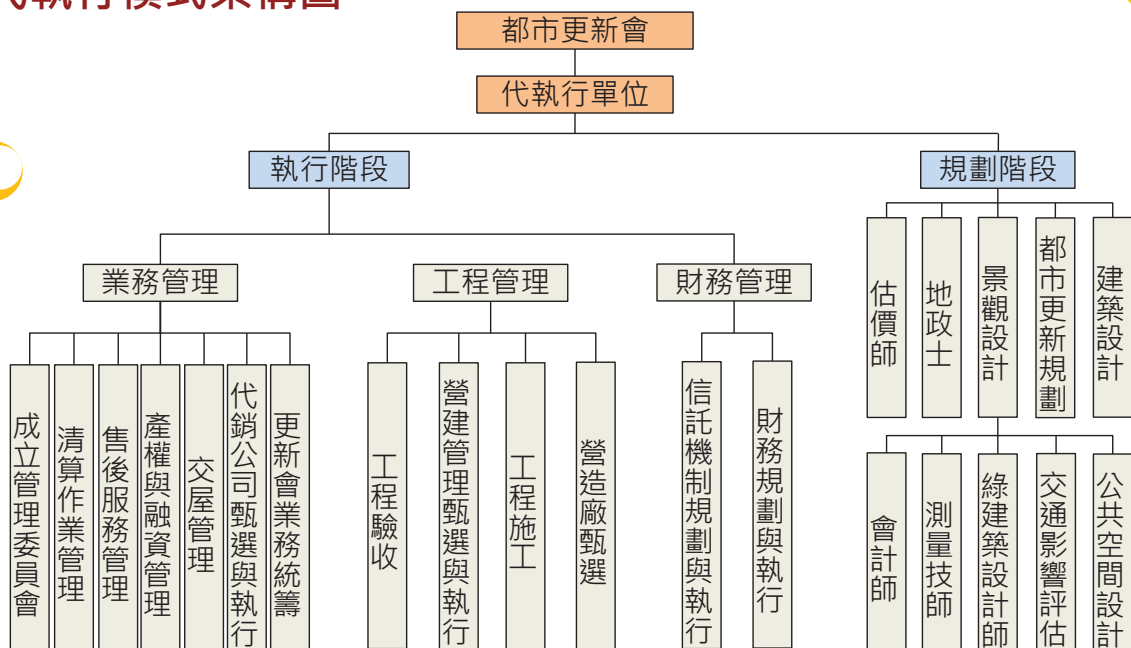
代執行模式

- 代執行之意義、性質以及限制
 - 以「更新會」為實施者，並委託受託單位代為執行都市更新事業
 - 委任兼代理權之授與
 - 重大事項應經更新會或會員大會之授權或追認
- 執行規範
 - 雙方簽訂「都市更新事業代為執行委任契約」
- 更新會以下列方式之一取得授權
 - 章程明訂
 - 會員大會之議決
 - 全體會員（所有權人）簽署同意書達法定比例以上

都市更新籌組運作與成功案例分享

六、自主更新團體運作模式

代執行模式架構圖



都市更新籌組運作與成功案例分享

七、更新會運作成敗案例說明

25

都市更新籌組運作與成功案例分享

(一) 更新會解散後由開發商重新啟動都市更新

- 地點：台中市太平區
- 土地：6,161.66 m²
- 人數：344人
- 更新會96年解散。
- 開發商98年重新啟動。
 - 事業計畫100.12.12發布實施，規劃320戶。
 - 權利變換101.11.13送件。

(二) 更新會事業計畫暨權利變換計畫發布實施未能執行

- 地點：台北市文山區
- 土地：900 m²
- 人數：32人
- 事業計畫暨權利變換計畫93年發布實施。
- 未能執行原因：
 - 內部派系
 - 更新會無執行力
 - 部分人士採杯葛態度
 - 財務規劃問題

105年臺北市都市更新系列講座

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

七、更新會運作成敗案例說明

26

都市更新籌組運作與成功案例分享

(三) 更新會立案後無法推動

- 地點：台北市內湖路
- 土地：2,969 m²
- 人數：194人
- 無法推動原因：
 - 部分人引進開發商
 - 利害衝突
 - 內部派系
 - ◆ 代理實施
 - ◆ 合建方式
- 歷經7年爭執，最終為建商以「合建」「權變」「代理實施」案綜合體實施。

(四) 更新會辦理重建完成

- 地點：台北市仁愛路四段，國父紀念館對面，原「晶宮大廈」，更新後「仁愛麗景」。
- 性質：海砂屋都市更新重建
- 土地：920.00 m²
- 人數：54人
- 事業計畫暨權利變換計畫95年發布實施。
- 自辦融資、信託。
- 99年工程完竣。
- 100年完成產權登記、清償融資借款、塗銷信託、交屋。

105年臺北市都市更新系列講座

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

(五) 更新會持續運作中

- 地點：台北市中山區
- 土地：1,031.00 m²
- 人數：27人
- 事業計畫101.01.02發布實施。
- 權利變換機制（未達100%同意）變更為自地自建（100%同意以協議分配方式）方式。
- 辦理融資：取得融資銀行同意100%融資
- 辦理信託程序：
 - ◆ 銀行土地、資金信託
 - ◆ 建造執照起造人委任建築經理單位
- 協議分配取得100%地主同意
- 103年11月起
 - ◆ 完成100%簽訂信託契約
 - ◆ 完成地主原貸款轉貸
 - ◆ 完成全額貸款及100%設定抵押
 - ◆ 完成100%信託登記予信託銀行
- 104年元月起
 - ◆ 融資銀行開始動撥
 - ◆ 規劃營建工程招標事宜

八、自辦都市更新財務規劃資金缺口填補操作

自辦更新推動主體

- 實施主體：都市更新會（簡稱更新會）
 - 全體土地及建物所有權人（地主）自發成立
 - 類似「股份有限公司」之法人組織
 - 會員：全體地主
- 財務規劃主體：更新會，以地主為搭配角色，實務運作分為2種：
 - 以權利變換方式實施
 - ◆ 地主v.s.地主、地主v.s.更新會間之權利義務&財務規劃，均以權利變換計畫內容為準。
 - ◆ 具有私權利約束力&公法上之效力。
 - 以自地自建方式實施
 - ◆ 事業計畫發布實施後，以全體地主為起造人名義，並以協議分配方式辦理。
 - ◆ 更新會屬法人，得以更新會&地主同為起造人名義申請建築執照。

自辦更新財務規劃架構

• 自辦更新財務規劃主要架構

■ 融資

- ◆ 更新會&地主向融資銀行申請融資（土融及建融，但建融不得作為給付利息之資金來源）。
- ◆ 更新會&地主向銀行取得融資&配合自備款。
- ◆ 完工後，依信託契約處分或返還信託財產，完成更新重建。

■ 信託

- ◆ 更新會&地主配合信託機制，將土、建物&資金信託與信託銀行管理處分。
- ◆ 信託單位全權控管財務，專款專用。
- ◆ 完工後，清償融資，完成更新重建。
- ◆ 受益權。

□ 經融資銀行或信託銀行同意，得辦理受益權轉讓或發行信託憑證。

■ 產權登記

◆ 權利變換

□ 以更新會為起造人，但依分配清冊以信託銀行為建物所有權第一次登記名義人。

◆ 自地自建協議分配：

□ 土地：信託銀行

□ 建物：以建經單位為起造人，並辦理建物所有權第一次登記。

• 個案能否成功關鍵

■ 可否有效填補規劃&執行過程中產生之資金缺口

財務規劃之資金缺口

• 不論以自地自建or權利變換方式辦理，均可能產生資金缺口

■ 未達100%同意配合辦理信託與受託銀行。

■ 未達100%配合銀行融資。

■ 未達100%配合繳交自備款及差額價金。

• 資金缺口發生之狀況

■ 配合融資，但不願配合信託：房/地被強制執行、融資銀行停止撥款

◆ 以權利變換方式辦理：

□ 都更條例第40條：限制登記依其登記先後順序轉登於其可分配之更新後土地及建築物。

□ 因抵押權設定在先，強制執行（查封、假扣押及假處分等限制登記）在後，對融資銀行債權保障較無影響。

◆ 以自地自建方式辦理：

□ 土地設定抵押權，固可繼續存在於其分配後之土地。

□ 但興建中及興建完成建物則隨時有被查封之虞。

財務規劃之資金缺口

• 資金缺口發生之狀況

- 配合信託，但不願配合融資：銀行停止撥款or營造工程停工
 - ◆ 配合信託，有風險隔離效果。
 - ◆ 但不願配合融資，其應負擔之更新費用應自行籌措，並按期配合到位。
- 不願配合融資&不願配合信託&不願出資：財務缺口
 - ◆ 自地自建方式
 - 當事人僅同意更新，甚至配合申請建照，但不願付錢。
 - ◆ 權利變換方式
 - 除上述之情形外，亦可能完全不配合，若其權利價值已可分配最小單元，則不能發放土地補償金後排除，應公開抽籤。
 - ◆ 更新會如採全部以現金抵付共同負擔
 - 即更新會不以折價抵付方式辦理，資金全部由會員各自負擔。
 - 則該當事人應負擔之金額，即形成資金缺口。

財務規劃之資金缺口

• 資金缺口發生之狀況

- 無力繳交自備款：財務缺口
 - ◆ 若未達100%融資，會員應分擔自備款，但實務上常有會員繳不起自備款或中途因財務因素無力續繳自備款者。
 - ◆ 100%融資不需自備款僅能作為目標，但無法保證。
- 營造工程費用因物價或其他因素而暴增：財務缺口or工程停擺
 - ◆ 工程發包前後或工程進行中，因物價因素必須追加工程預算，如不願追加融資或有會員無力負擔增加之自備款，則會形成財務缺口或工程停擺風險。
 - ◆ 情事變更契約原則之適用。
- 預售屋售價不如預期，未能全額清償融資：極大財務缺口
 - ◆ 在自地自建方式，更新會分配更新後房地後出售，以清償融資。
 - ◆ 在權變方式，更新會以抵付之房地出售以清償融資。
 - ◆ 當房屋銷售價格<原先預估，價金不足以清償融資，更新會將產生極大財務缺口。
- 超額分配者不給付差額價金：無法依規定時程給付應領差額價金之會員
 - ◆ 實務上多有會員選配後應繳納差額價金者，金額由數十萬至百萬、千萬不等，甚至有案例達八千萬者，若該當事人拒絕繳納，更新會清算財務時將嚴重失衡，提起訴訟將曠日費時，無法依規定時程給付應領差額價金之會員。

財務規劃之資金缺口填補操作方式

•以100%配合信託及融資為原則

•營建工程費用問題

■ 因應因物價波動而追加費用之控管：

◆ 自地自建方式

□申請融資時，與融資銀行協議，允許額外申請20%之備用融資，追加工程款時動用。

◆ 權利變換方式

□除比照上述方案外，依法提列風險管理費，並實質列為共同負擔，納入融資動用項目

•部分人不願或無法配合繳納自籌款或自備款問題

■ 部分會員不願或無力繳交之應自籌（無融資者）或自備款之因應方式

◆ 同意配合之會員

□以其融資額度增加申請20%（視評估結果）作為代墊備用款，以因應資金缺口。

◆ 無力繳交自備款

□實務上亦有其他會員或更新會予以代墊、聯保申請信貸或協助尋求民間融資管道。

•部分人不願或無法配合繳納自籌款或自備款問題

■ 部分會員不願或無力繳交之應自籌（無融資者）或自備款之因應方式

◆ 納入營建發包條件

□營造廠商應給付保證金，並允許動用作為代墊款。

□營造廠商同意如出現資金缺口，則出面予以代墊。

•不配合融資應自籌資金問題

■ 詳載應繳納期程於權利變換計畫書

■ 經核定後據以執行，不繳納者依法訴請給付。

•差額價金問題

■ 欲超額分配者

◆應於權利變換計畫擬訂時，妥為規劃其超額分配上限，以有效管制差額價金額度。

■ 應繳差額價金

◆應於權利變換載明比照預售分期繳款方式，以及時發現可能逾期或不願繳納情形，俾利及時依法執行。

財務規劃之資金缺口填補操作模式

•違約金及遲延利息

■ 都市更新團體設立、管理及解散辦法第10條第2款：

- ◆ 會員大會得議決「會員之處分」，故宜於章程中規定，會員違反義務之處分條款。

■ 載明遲延給付之遲延利息於

- ◆ 自地自建協議書
- ◆ 信託契約
- ◆ 權利變換計畫書

■ 依法訴請給付共同負擔或差額價金問題

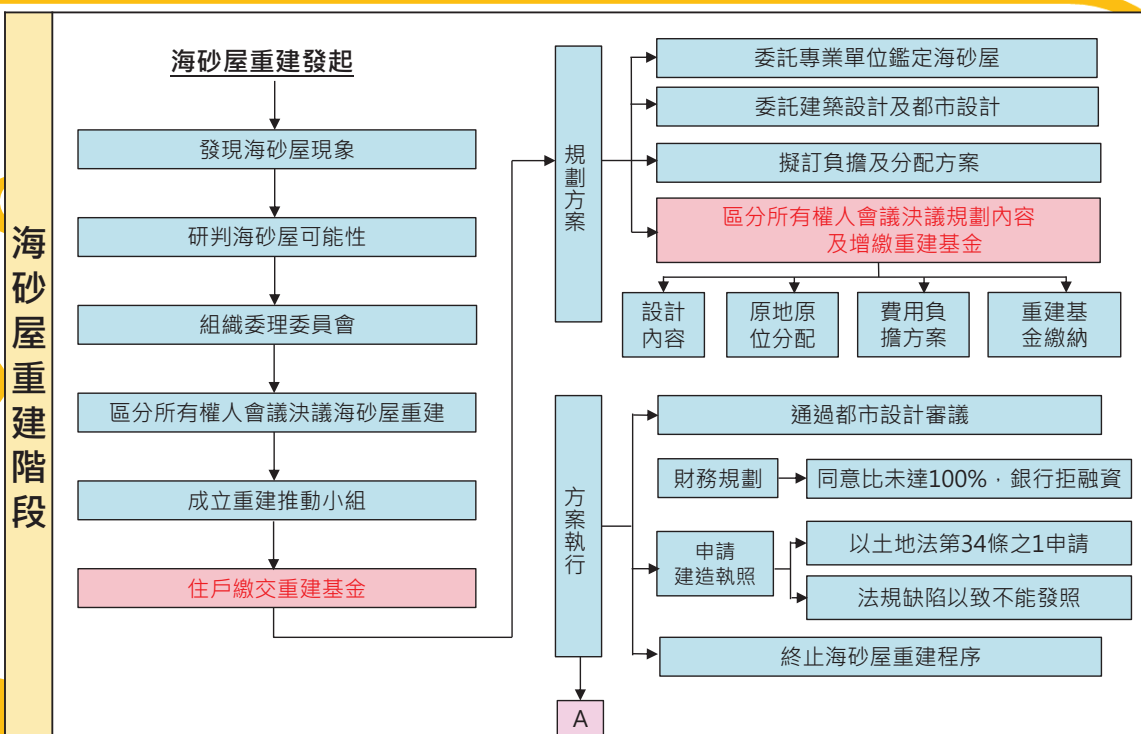
- ◆ 會員應繳納共同負擔或差額價金
- ◆ 未如期繳納者：應即採取訴訟途徑以求救濟

□ 現僅能以民事訴訟訴請給付，曠日廢時，故於更新期間發生逾期末繳情事，應即採取訴訟途徑以求救濟。

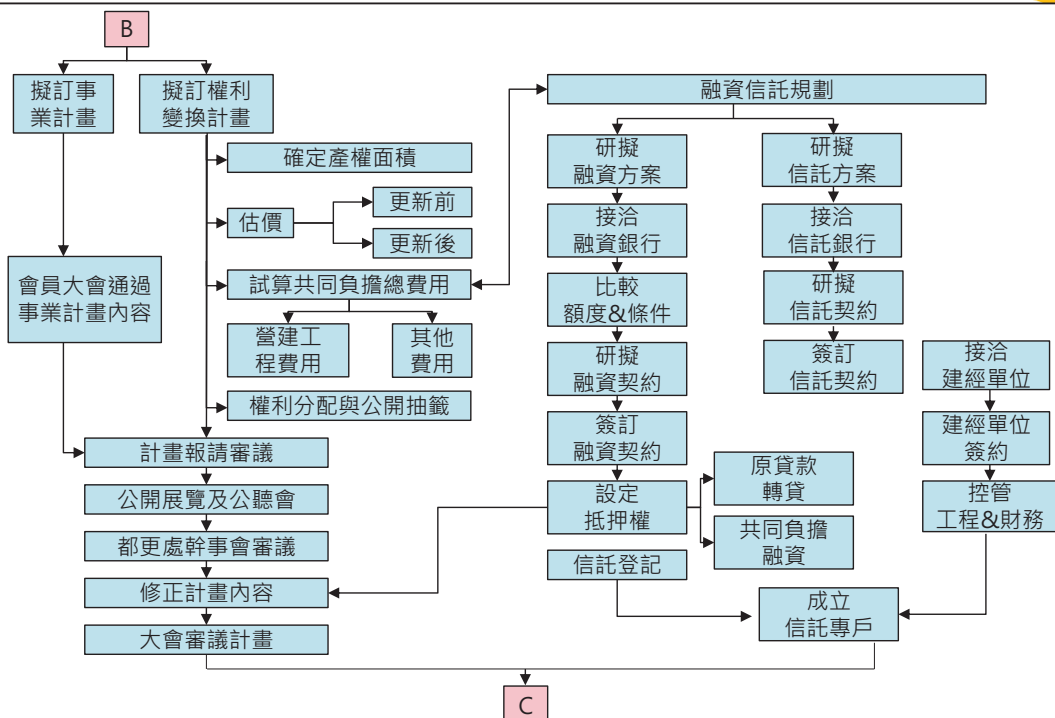
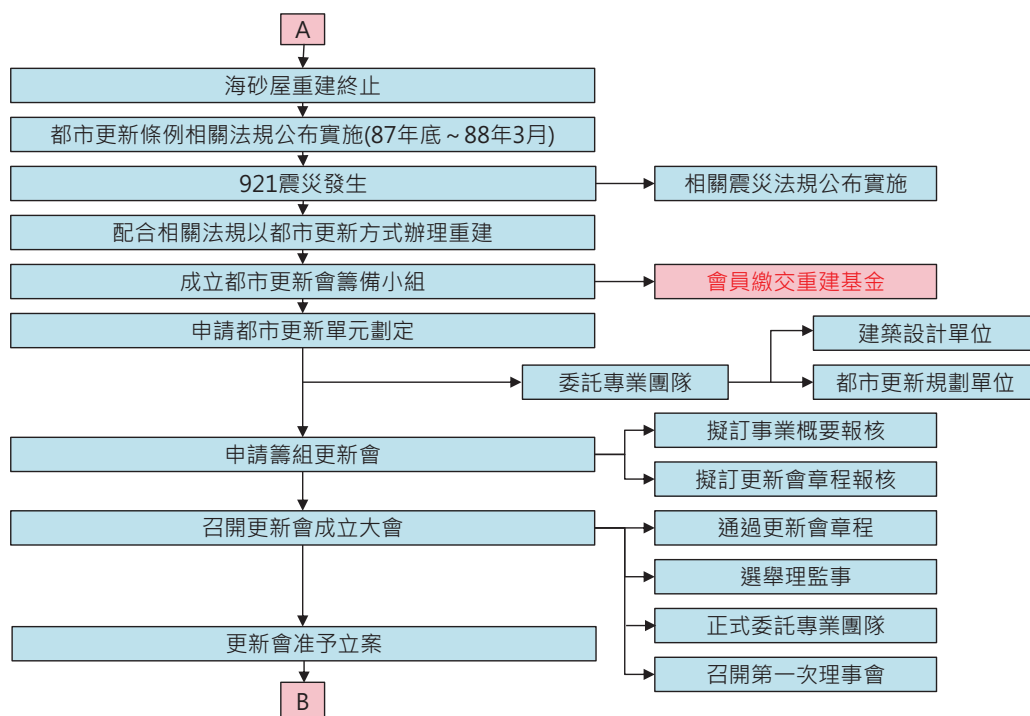
□ 依修正前都市更新條例第30條及31條規定，得逕行移送法院強制執行。原得依行政執行法規定，逕為移請法務部行政執行署予以拍賣，但97年修正條例時已刪除。

都市更新籌組運作與成功案例分享

九、更新會操作案例



都市更新籌組運作與成功案例分享

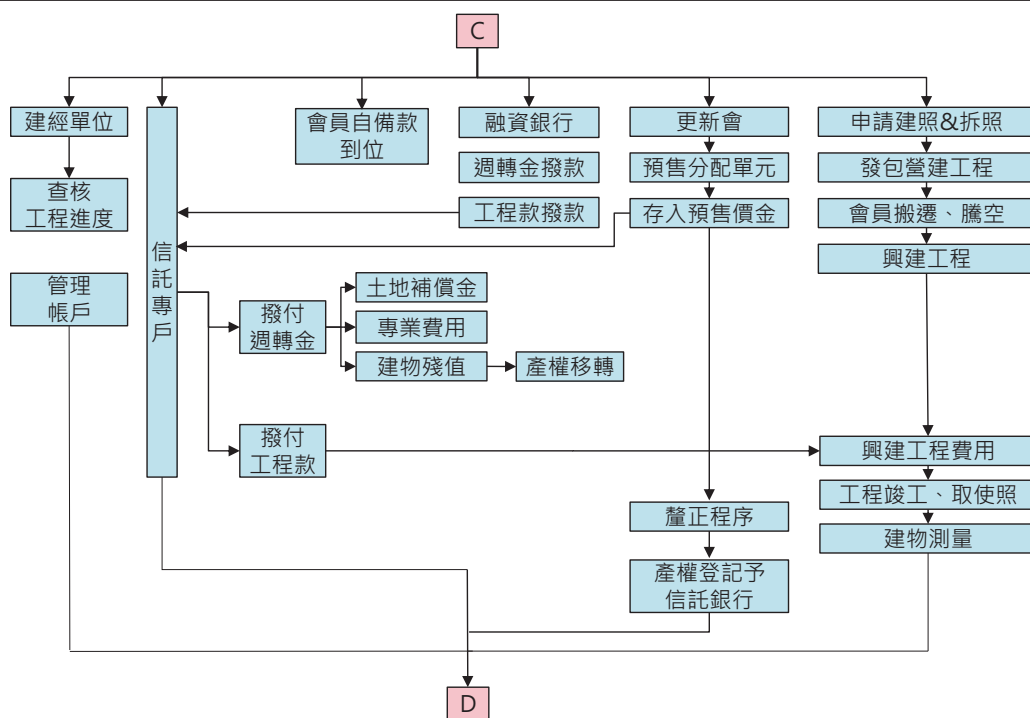


九、更新會操作案例

39

都市更新籌組運作與成功案例分享

更新工程施工階段



105年臺北市都市更新系列講座

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

執行單位



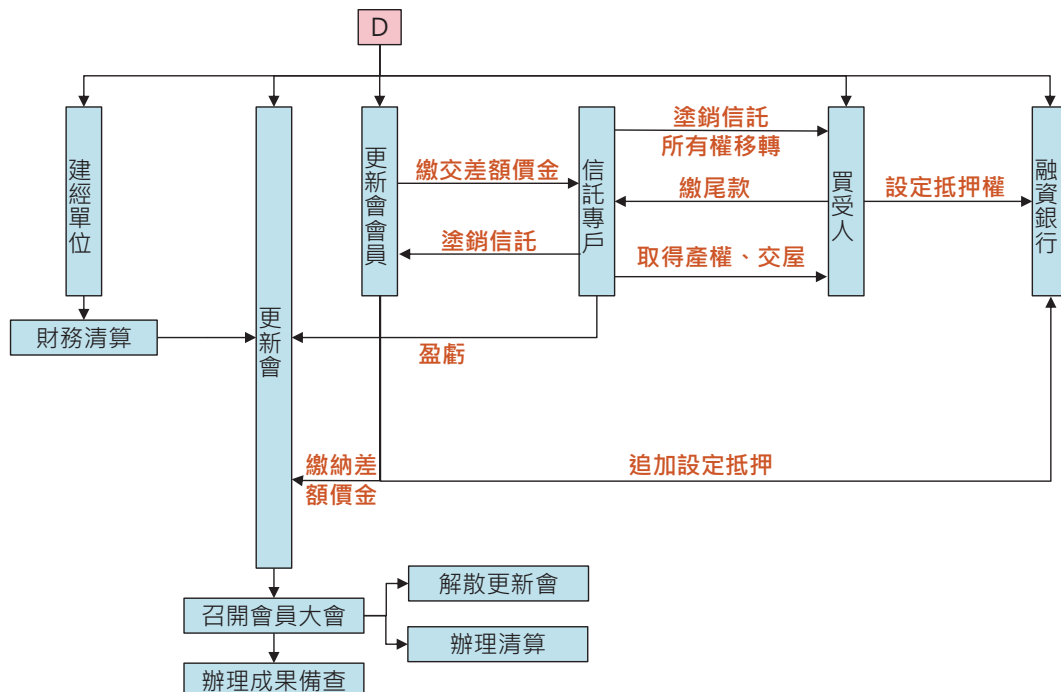
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipai Urban Renewal Coordinate Development Association

九、更新會操作案例

40

都市更新籌組運作與成功案例分享

完工交屋及清算階段



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 TAIPEI 臺北市都市更新處
Taipai 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
Taipai Urban Renewal Coordinate Development Association