

自主更新常見爭議 課題解析

X

蔡志揚

現 職

宏道法律事務所

律師

自主更新常見爭議課題解析

- 自主更新會相關重要法律介紹
- 更新會設立、運作常見爭議課題
- 更新會會員大會開會常見爭議課題
- 更新會理監事常見爭議課題
- 實用會議規範解析

簡稱：

條例→都市更新條例

都團法→都市更新團體設立管理及解散辦法

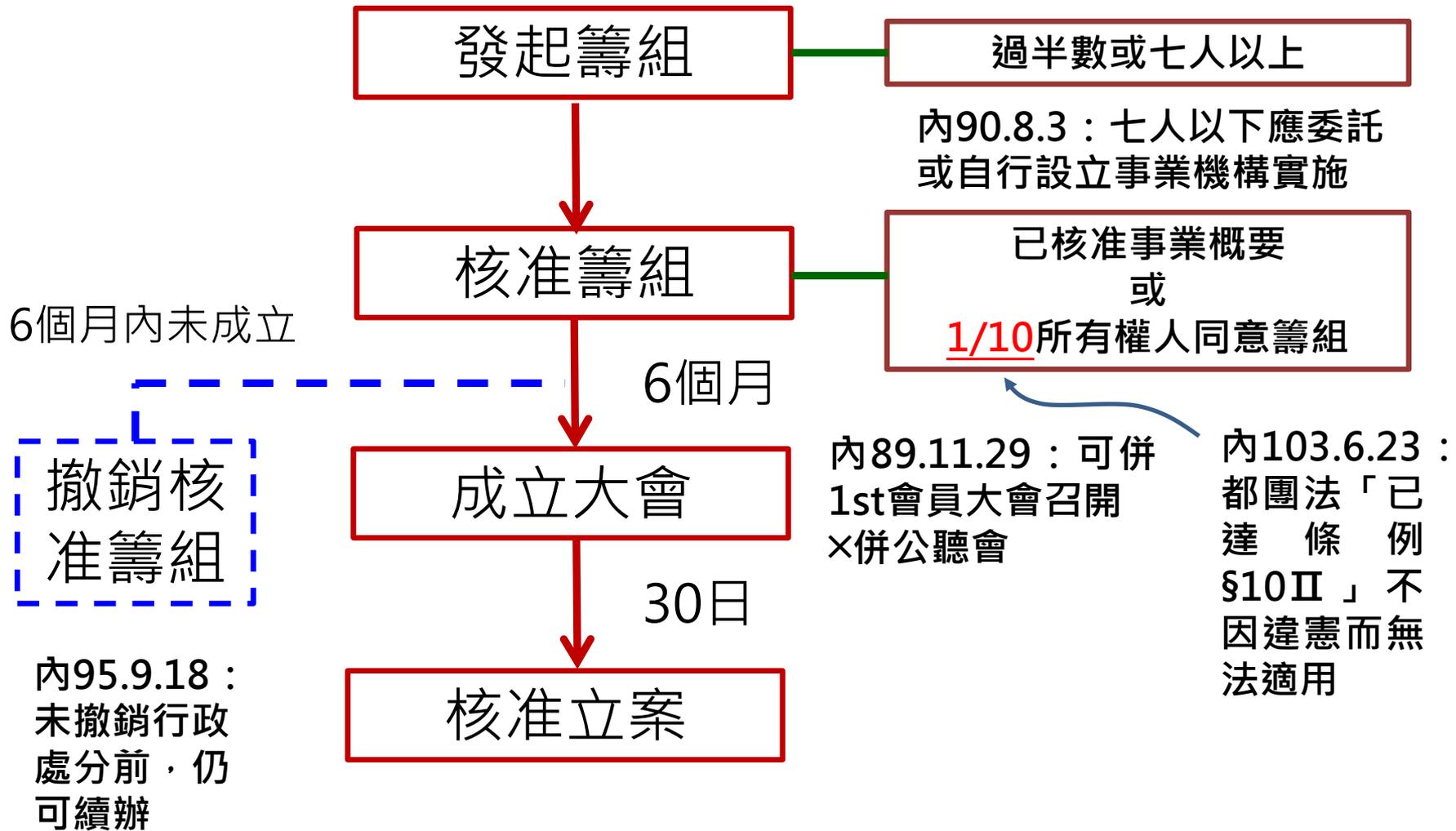
內、營署：內政部解釋函、內政部營建署解釋函

作業手冊→營建署編印「都市更新作業手冊（97年修訂版）」

講師簡介

- **學歷：**
 - 輔仁大學法學碩士
- **現職：**
 - 宏道法律事務所律師
- **經歷：**
 - 內政部都市更新及爭議處理審議會委員
 - 內政部聽證程序主持人
 - 內政部都市更新諮詢小組委員
 - 內政部營建署都市更新條例修法委員
 - 台北市都市更新顧問小組成員
 - 台北市政府都市更新推動小組委員
 - 台北市政府都市更新聽證會諮詢委員
 - 財團法人臺北市都市更新推動中心董事
- **著作：**
 - 「良心律師教你看穿都更法律陷阱」

籌組程序



更新會之法律性質

- **條例§15 II**：「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。」
- **民法§26**：「法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。」
- **民法§28**：「法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負擔賠償之責任。」
- **民法§184**：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」

會員資格得喪及會員大會召開

- 會員：章程所定實施地區範圍內地主、合法屋主（於依法設立後自動成為會員）
- 會員資格喪失：內92.10.20、內94.10.4—不願或不能參與分配者，領取補償金或依法提存同時
- 會員大會 {
 - 定期會議：至少每六個月
 - 臨時會議：
 - 理事會認為必要
 - 會員1/5
 - 監事會函請
- 召集：原則—20日前、例外—緊急事故

會員大會之召集及委託出席

- **會員大會之召集**：都團法§8：「會員大會之召集，應於二十日前通知會員。但因緊急事故召集臨時會議，經於開會二日前送達通知者，不在此限。」
 - 「緊急事故」定義？
 - 「開會」性質（緊急事故）與「議決」性質是否一致？
 - 會議通知單是否應加註討論議題及其議決性質？
 - 是否可以臨時動議提出重大議決事項？
- **委託出席**：得以書面委託他人代理出席
 - 內90.6.8：
 - ┌ 委託人數得計入表決比例
 - └ 委託人數無上限

會員大會之議決

- **會員大會之議決**：都團法§10：會員大會之決議，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以上之同意行之。
- **但**下列各款事項之決議，視其實施地區性質，分別依**本條例第22條**規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之：
 - 1、訂定及變更章程。
 - 2、會員之處分。
 - 3、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
 - 4、理事及監事之選任、改選或解職。
 - 5、團體之解散。
 - 6、清算之決議及清算人之選派。
- **決議比例**：
 - 一般決議——1/2、1/2
 - 特別決議
 - 章程、會員處分、理監事選罷、解散、清算
 - 都更事業計畫草案（擬定或變更）**
 - 營署範本：**權利變換計畫、權利價值查估**

會員大會之決議之救濟

- 會員大會決議之救濟
 - 民法§56：
 - 召集程序或決議方法違反法令或章程
 - 會員3個月內請求法院撤銷決議
 - 失權：出席會員未當場異議
 - 決議內容違反法令或章程
 - 請求法院確認無效

萬華區某都更案訴訟案例

- 104.1.8申請籌組
- 104.4.7通知將於4.26召開「成立暨第一次會員大會」
- **104.4.23核准籌組**
- 104.4.24再次通知將於4.26召開「成立暨第一次會員大會」
- **104.4.26召開成立暨第一次會員大會**
- 104.5.8申請立案
- 104.6.12通知將於7.4召開「成立大會」（誤繕）
- 104.6.25通知將於7.4召開「第一次臨時會員大會」
- **104.7.2核准立案**
- **104.7.4召開第一次臨時會員大會**
- 104.7.14召開都更事業計畫「自辦」公聽會
- **104.7.29報核都更事業計畫**
- **104.8.1「老舊公寓更新專案」受理期限截止**

法院判決（尚未確定）

- 「成立大會」目的係為決議章程及選舉理事、監事，以便向主管機關申請立案，與都更團體申請立案後，依都團法第7、8條由理事長所召集之定期或臨時之「會員大會」並不相同，自難以該條文所定之召集時間拘束成立大會之程序。（內政部訴願決定、北高行判決同此見解）
- 更新會將於104年4月26日召開成立大會，早於104年4月7日通知包含原告在內之全體會員知悉，原告已有足夠之時間準備參與此會議，應認更新會已在適當時間通知，縱原告未收受更新會被上訴人於4月24日補寄之通知書，惟原先會議之時間並未更改，無礙其參加該次成立大會。
- 經查會議並無人就人數問題或表決方法提出異議，主席未清點人數繼續進行會議，及以舉手表決決議，即未違反會議規範之規定。原告主張更新會未清點人數、未以記名表決方法議決事項違法，即無可採。

法院判決（尚未確定）

- 更新會於104年6月25日通知於104年7月4日召開第1次臨時會員大會，議題為：「議決事業計畫(草案)是否同意」，經查臺北市都發局104年3月20日之新聞稿，若更新會未於104年8月1日前提出申請，其會員都更容積獎勵及坪數面積將遭受重大損失，堪認臨時會員大會討論之議題「議決事業計畫(草案)是否同意」，應屬都團法第8條但書規定之「緊急事故」。
- 更新會既於104年7月4日開會前之7月2日經臺北市政府核准立案，即有權於104年7月4日召開臨時會議，則其於104年6月25日以都更會理事長名義通知召開臨時會員大會之程序瑕疵應已補正而溯及104年6月25日發生效力。

法院判決（尚未確定）

- 更新會會員土地部分應到1,081人，面積總合14,515.41m²，建物部分應到1,078人，面積總合38,225.22m²；原告之土地面積為19.14m²，建物面積為47.76m²，故原告之土地及合法建築物樓地板之面積在全體會員中所占比例甚少，其到場或未到場並不能改變決議結果，則被更新會縱未通知原告開會，致程序有瑕疵，惟其違反之事實非屬重大且於決議無影響，本院自得類推適用公司法第189條之1「法院對於前條撤銷決議之訴，認為其違反之事實非屬重大且於決議無影響者，得駁回其請求」之規定。

萬華區某都更案訴訟案例

- **原告起訴主張**：更新會與代辦單位簽訂「代辦契約」，於105年3月5日召開的會員大會通知單上，其議程僅記載「...15:00~15:15 追認事項...」，並未記載「追認事項」之內容，亦未檢附該「代辦契約」。
- **法院判決（尚未確定）**：更新會於會員大會開會前，已將代辦契約之草案置放在里辦公室公開展覽，並在本件更新案所屬各建物樓梯口旁之公佈欄張貼公告，通知各會員可前往里辦公室閱覽代辦契約及表示意見，有照片12張附卷可證。
- 是更新會縱未於開會通知單上記載該次會議之追認事項為系爭代辦契約，亦難認更新會有意隱匿重要事項，使會員無從知悉會議進行內容，或意圖影響都市更新會或會員之權益。
- 又都市更新相關法規既未規範通知書應記載之召集事由或不得以臨時動議提出之事項，且所謂「開會事由」或「召集事由」，係指案由主旨之意，則更新會只需在系爭開會通知單上列舉「追認事項」議程，尚無需詳列提案之具體內容。
- 本件追認系爭代辦契約議案之人數及面積之同意比例均已超過都團法第10條前段規定；而原告並未主張該日會議曾有人就人數問題或表決方法提出異議，主席未清點人數繼續進行會議，及宣布無異議通過之選舉結果，並未違反會議規範之規定。

其他重要議題

- 內**103.10.21**：都團法第10條規定無條例§12適用
 - 「假扣押等」「祭祀公業」、「未辦繼承登記已列冊管理者」仍應納入計算
- 「**公有地**」是否應納入計算？
 - 都更條例§22：公有地不納入同意比例計算
 - 實務：公有地一併納入計算
- **都團法§11**：會員大會召開時，應函請主管機關派員列席，議事錄並應送請備查。
- **都團法§12**：會員大會議決事項應作成**議事錄**，並於會後15日內分發各會員。議事錄應記載事項。與簽名簿及委託書一併保存。
- **都團法§13**：每年應編造預決算報告提經會員大會通過，決算報告應先經監事查核，並一併提報大會。

會員大會議決事項

- 「水源四五期」都更案章程：
- 一般決議：1/2、1/2；特別決議（第1至11款）：3/5、2/3
 - 1.訂定及變更章程。
 - 2.會員之處分。
 - 3.議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
 - 4.議決權利變換計畫。
 - 5.議決權利價值之查估。
 - 6.理事及監事之選任、改選或解職。
 - 7.團體之解散。
 - 8.年度預算及決算。
 - 9.清算之決議及清算人之選任。
 - 10.其他與會員權利義務相關之事務。
 - 11.更新工程之發包與驗收。
 - 12.議決顧問委託、信託及融資機構之選定。
 - 13.議決工程圖說中有關建材之指定品牌。

作業手冊(97年)範
本僅有1至7、9至
10款，且第10款僅
為「一般決議」即
可

會員大會議決事項

- 報核後依主管機關意見或自行「修正」之計畫內容，是否仍須提大會決議？
 - 都團法§10(4)：「議決都更事業計畫擬定或『變更』之草案」，何謂「變更」？
 - 條例§19「擬定及『變更』程序」、§19-1「『變更』之簡化作業程序」、§22「擬定或『變更』之同意比例」
 - 條例§19IV：「...經各級主管機關審議『修正』者，免再公開展覽。」
 - 營署97.6.24：所謂「變更」，係指計畫核定發布實施後再依條例規定程序辦理變更事宜，審議期間「修正」計畫內容，自非「變更」
 - 「臺北市府處理都市更新事業程序終結前『自行修正』都市更新事業計畫案件作業要點」：公開『閱』覽20日+『說明』會
 - 最高行105判641：計畫前後「存有顯著差異」者，應重新踐行公開『展』覽及『公聽』會程序
 - 實務：審議委員認計畫內容有重大調整時，得命實施者重行公展程序
 - 建議：為杜爭議，倘經審議會認需重新公展者，宜再次進行議決
 - 作業手冊章程範本§33：「...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。」

更新會理監事

• 人數：

- 理事 ≥ 3 人 \times 名額上限 1人 \leq 監事 $<$ 理事 $1/3$
- 得置候補理事 $< 1/3$ 候補監事 = 1人

- ## • 任期：
- ≤ 3 年 連選得連任
 - 屆滿不及改選，延長職務
 - 至改選理事就任時為止

Q：「萬年」
理監事？
都團法§16：主
管機關得令其限
期改選

- ## • 報酬：
- 無給職 (例外：章定) \rightarrow

Q：理監事是
否宜為「無給
職」？

- ## • 召開：
- 定期會議—每月
 - 臨時會議—理事長或 $1/2$ 理事

更新會理監事

- **都團法§14**：就會員中選舉之
 - 內89.11.29：應以具有完全行為能力者為宜
- **都團法§15(5)**：「有重大喪失債信情事尚未了結或了結後尚未逾2年」
 - 內90.9.27：係為避免涉有上開情事時，無法順利推動更新所為之限制，「經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者」，是否會影響推動，屬事實認定，宜由主管機關依實際情形認定
 - 內90.10.11：發生第(5)款或第(6)款「限制行為能力者」，宜由主管機關依實際情形認定
- **都團法§17**：理事名額達10人以上者，得設「常務理事」。Q：有無必要？
- **都團法§18**：理事缺額時，由候補理事依序遞補。

更新會理監事

- **選舉**：都團法§10(4)但書：
 - 理事及監事之選任、改選或解職→特別決議
 - 內102.5.8：「補選」亦同
 - 建議在不同棟別、使用用途、樓層或情況的所有權人間，均能具有代表其利益的理監事
 - **爭議案例**：北市海砂屋更新案觸礁「內湖合家歡」爆停工（106.4.25自由時報）
 - 富邦銀主張：每位理監事得票數都要達到22條門檻
 - 都更處主張：出席會員人數達到22條門檻就符合規定



(記者鍾泓良攝)

更新會理監事

• 理事會之權責：都團法§21：

- 一、執行會員大會決議。
- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報告。

• 開會：都團法§22：

- 應親自出席，但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。每1理事得以代理1人為限。
- Q：可否由理事之親屬代理？
- Q：如經辦理信託登記，理事權限是否移轉予受託人？

內101.5.7：依信託契約之內容及目的為之

• 監事：都團法§29：監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。

一般決議：

1/2、1/2

特別決議：

第(2)~(6)款

2/3、1/2

★數人頭，不計面積

★章程得另訂

決議比例

監督及管理

- 條例§55：
 - 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期 檢查實施者對該事業計畫之執行情形。
- 條例§56：
 - 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：
 - 1.違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
 - 2.業務廢弛。
 - 3.事業及財務有嚴重缺失。
 - 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。」
 - 內97.7.2：「為其他必要之處理」不包含撤銷實施者實施都市更新事業之處置。
- 條例§56：
 - 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第55條之檢查者，處新台幣7萬元以上30萬元以下罰鍰，並得按「次」處罰之。

監督及管理

- **都團法§30：**
 - 都市更新團體應每季向當地直轄市、縣（市）主管機關申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。
- **都團法§31：**
 - 都市更新團體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。
 - 理事會應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主管機關備查。
- **都團法§32：**
 - 理事會所造具之各項會計報告及監事之查核報告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。
- **都團法§33：**
 - 理事會應將其所造具之會計報告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。

其他重要課題

- 部分會員反對都更，是否可變更都更單元範圍？
 - 都團法§6：「都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。」
 - 會員異動涉及變更章程，且涉及「會員之處分」，並對其他會員權益有重要影響，應經會員大會「特別決議」
 - 更新單元於報核後變動，依實務案例，應經審議會決議認可，並重行取得調整範圍內所有權人同意，或重新辦理公展。
- 對於不願或參與不能更新者，得否以會員大會決議改以「更新後扣除共同負擔之權利價值」計算給予現金補償？
 - 內90.11.27：倘經相關權利關係人達成協議，並納入權利變換計畫書中規定，亦無不可。但如現金補償高於「權利變換前權利價值（無需扣除共同負擔）」計算者，因其將增加願意參與者之負擔，故應徵得全數願意參與者之同意。

其他重要課題

- 實施者擬由「更新會」改為「建商」？
 - 內94.5.24：更新會為取得重建資金，改以「**事業機構**」為實施者實施重建，應依法辦理解散，由擬擔任實施者之建商取得第22條所定比例同意後辦理更新事業。
 - 若更新會籌組或立案後，尚未報核事業計畫，擬另委由建商擔任實施者，則無需辦理實施者變更。
 - 內95.9.18：更新會於未撤銷其核准籌組前，行政處分仍屬有效。
- 會員以個資法為由，不同意提供更新會個人資料？
 - 營署100.11.15：作業手冊有關會員名冊應載明身分證字號，係為確認會員身分，避免產生爭議，現階段尚不宜逕予取消填列該項資料，惟實務上迭有因當事人未同意提供或無法透過相關文件取得之情形，如經申請人詳予說明未能填具部分會員身分證字號之原因，送主管機關審核，與規定尚無不合。

選配爭議問題

• 更新後房屋及車位選配原則之訂定？

– 都市更新權利變換實施辦法§11：

– 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

• Q：得否限制所有權人選配樓層？

– 實務：原1樓所有權人（尤其是店面）得優先選配原位置

– 某自主都更案選配原則（尚未經核定）：「更新後住戶依原樓層高低選屋，1樓由下方往上分、頂樓由樓上往下分，原方位住戶優先選擇。」

• Q：同一位置有二人以上申請分配時，得否「不」以「公開抽籤」方式辦理？

– 「水源四五期」都更案選配原則：「選配建物單元重覆時，以差額價金絕對值越少者優先，差額價金金額相同時抽籤決定。」

選配爭議問題

• Q：得否限制所有權人超額選配？

- 作業手冊第8-40、8-41頁「選配限制」範例：「實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則」
- 內100.12.7：
- 所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100.10.19函已有明示。
- 都市更新實施權利變換時，除應分配部分外，土地所有權人得與實施者合意另為選配部分，另為選配部分不適用都市更新權利變換實施辦法第11條第1項本文規定之公開抽籤方式辦理，且應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
- 內100.10.19：
- 土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。
- 「水源四五期」都更案選配原則：「實際選配價值以不超過應分配價值之40%為原則，超出增選之部分，則應與「都市更新會」另行簽訂「協議書」，以支付自備款方式處理，納入信託專戶管理；繳款方式如下：(1) 選屋後簽約時繳付增選金額之本票並於繳付現金後退回 (2) 建照取得時繳付現金50%，結構體完成時繳付現金30%，使照取得時繳付現金20%」「更新前1戶至多選配更新後1戶建物單元。」

選配爭議問題

- **Q：得否依據個人徵信結果調整選配結果？**
 - 內96.11.16：更新會依據所有權人還款與財務能力調查結果調整選配或加計更新期間增加之利息，請貴府都更處本於權責妥處。
 - 「吳興街二期」都更案選配原則：
 - 住戶如選配超過應分配價值單元者，應補繳超出之價值，並符合徵信貸款能力，確認其財務能力可負擔補繳價金，如未能配合上項作業者，依內政部解釋函與97年3月26日第三屆第四次會員大會議決調整未配合徵信貸款能力調查者單元。
 - 1.原選配內容如小於其可選配價值者，無須調整。
 - 2.原選配內容如扣除車位後，與其可選配價值差額不大者，無須調整。
 - 3.非上述二者，則依其應分配價值(扣除共同負擔與負擔風險管理費後)分組公開抽籤分配之。
 - 4.建築師依上述住戶選配單元進行調整切割，提供符合應分配價值單元進行公開抽籤分配。
 - 5.於公告調整選配期間結束後，如可供選配單元數量不足公開抽籤分配所需數量時，得由理事會協調，經已完成選配者同意後，調整其內容，以增加單位提供抽籤分配。
 - 「水源四五期」都更案選配原則：「選屋及抽籤完成後，一銀將進行徵信作業，如無法通過一銀之徵信，參與選配者須配合一銀提供追加擔保或改選價值較低之餘屋。」

估價爭議問題

• Q：如何「評定」權利價值？

- 都市更新權利變換實施辦法§6：「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」
- 各家估價結果，對不同人各有不同利害關係
- 可否採「平均值」評定？

權利價值 所有權人	更新前權利價值						最有利
	甲		乙		丙		
	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%	

樓層	1)樓層別效用			2)增建效用			3)室內屋況				
	調整率			依據	調整率			依據	調整率		
	甲	乙	丙		甲	乙	丙		甲	乙	丙
7	3	3	4	頂樓(有)增建	2	2	3	一般(略差)	0	0	
6	2	2	3	其他(無增建)	0	0		原始屋況		0 1	
5	1	1	2					原始屋況、部分老舊裝潢		1	
4	0	0	0					舊裝潢	2	2	
3	1	1	1					老舊裝潢		2	
2	2	4~5	2					一般裝潢	3		
								中古裝潢		3	
								較新裝潢		3	
								裝潢較新/新裝潢	4	4	
								最佳裝潢		4	
8)棟距採光通風			5)屋形			6)視野景觀					
依據	調整率			依據	調整率			依據	調整率		
	甲	乙	丙		甲	乙	丙		甲	乙	丙
無採光		-4		不規則	0	0	0	緊鄰鄰棟		-1	
一面採光		-2		長方形	1	0.5	1	部分面高架橋、道路		0	
二面採光		-1		正方形		1		面中庭		1	
二面半採光		-0.5				沒估		面林蔭大道、公園		2	
三面採光		0						面礮溪		4	

地（屋）主常問問題

- 社區外牆剝落，如造成人車損失，可否向不同意戶求償？
 - 內91.3.22：建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載之用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分
 - 基隆「皇冠大樓」外牆大理石掉落砸死路人案
- 社區仍有不同意戶拒絕搬遷，管理委員會應如何辦理解散？管理委員是否仍負有管理維護責任？
 - 楊梅「富豪名宮大樓」電梯女童摔落致死案

「代理實施者」議題

更新會

→
法律

法人

→

法人格 =
權利義務
歸屬主體

促進會、
更新協會、
重建委員會
等...

→
契約

非法人
團體

→

非權利
義務歸
屬主體

會員
會員
會員
會員

民事訴訟法§40：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。」

更新會 vs 促進會等

	更新會	促進會
法源依據	都市更新條例	契約
性質	法人	非法人團體
會員身份取得	核准籌組後自動成為會員	有簽約才成為會員，未簽約者不受拘束
規範密度	組成、權利義務、更新會與會員的關係等法令有明確規範	地位不明確
建議		組成、權限、表決方式等組織運作細節，宜在契約中規範清楚

實用會議規範解析（會員大會適用）

- **會議流程**（建議列入議程，並控制時間）：
 - 1. 宣讀上次會議紀錄（可省略）
 - 2. 報告上次會議決議執行情況
 - 3. 其他事項報告
 - 4. 討論提案
 - 5. 臨時動議
 - 6. 散會
- **開始會議**：宜先等待統計並公布應到及實到人數（及面積）後（符合開會比例）再宣布「會議正式開始」。
- **清點人數**：會議中，如有人離場而造成人數不足，主席或**出席會員**可以提出「清點在場人數」問題（不必有人附議），改開「談話會」或散會；若無人提出，得照常開會；開「談話會」中如有人返回致人數足夠時，得回復為正式會議。
- **發言次數及時間**：**會議規範§28**：「同一議案，每人發言以不超過兩次，每次以不超過五分鐘為宜。」

實用會議規範解析（會員大會適用）

• 修正動議：

- 會員A：主席。
- 主席：請A先生發言。
- 會員A：謝謝主席，本人贊同本次提案的選配原則，但希望「選配建物單元重複時，以公開抽籤決定」，改成「以差額價金絕對值越少者優先」。
- 主席：現在A先生提出修正案，將選配原則「以公開抽籤決定」改成「以差額價金絕對值越少者優先」，有沒有人附議？
- 會員B：我附議。
- 會員C：主席。
- 主席，請C小姐發言。
- 會員C：謝謝主席。我認為此修正案不妥，理由為...
- 主席：還有沒有人有意見？現在開放討論。如果沒有人有意見，現在終結發言。因為有人提修正動議，且有人附議，現在將修正案付諸表決。
- 表決結果為「否決」。
- 主席：因修正動議經表決否決，現在再就原案表決。
- 表決結果為「可決」。

實用會議規範解析（會員大會適用）

• 表決方式：

- 會議規範§55：舉手表決、起立表決、正反兩方分立表決、唱名表決、投票表決
- 鼓掌表決？
- 因需計算人數面積，為免衍生後續爭議，建議以投票方式表決較佳。
- 「共識決」？無異議通過？
- 「重行表決」：會議規範§61：出席人對表決結果，發生疑問時，得提出權宜問題，經主席認可，重行表決，但以一次為限。

自主更新的困難

- 自組更新會實施的難題
 - 居民自主自發整合困難
 - 融資貸款不易
 - 難以處理有特殊情況的權利人
 - 更新會運作難度高
 - 委託建商實施的問題亦可能發生

自主更新成功關鍵

- 「水源四五期」都更案成功秘訣
 - 1. 熱心、明理的理監事群 • 懷抱夢想、甘冒風險的專業團隊
 - 2. 相鄰「水源一期」成功案例鼓舞
 - 3. 原建物均為五層樓建物，同質性高
 - 4. 凝聚社區共識，創造100%同意
 - 5. 初期資金挹注

