

更新會籌組立案與自立更新實務

課程講師 | 許敏宏

現 職 | 美孚建設股份有限公司 協理
| 臺北市都市更新整合發展協會 理事

109年11月3日

講師簡歷

現 職 / 美孚建設股份有限公司 協理
臺北市都市更新整合發展協會 理事

經 歷 / 遠騰聯合建築師事務所 總經理
方圓建築空間設計公司 負責人
臺北市都市更新自辦公聽會、會員大會 更新處出席代表
臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊

講師經驗 / 臺北市建管處	臺北市危老重建推動師專業人員培訓講習	講師
臺北市都更處	臺北市都市更新重建系列講座	講師
	臺北市都市更新重建教育訓練	講師
	15人連署都市更新法令說明會	講師
新北市都更處	新北市都市更新實務工作坊	講師
	新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程	講師
基隆市都發處	基隆市自主更新人才重建課程	講師
桃園市住發處	桃園市政府都市更新講座	講師
中山社區大學	老屋重建與自主都更課程	講師
中國科技大學	建築職涯講座	講師

課程題綱

壹

更新會推動程序與法令要點

貳

如何成立都市更新會

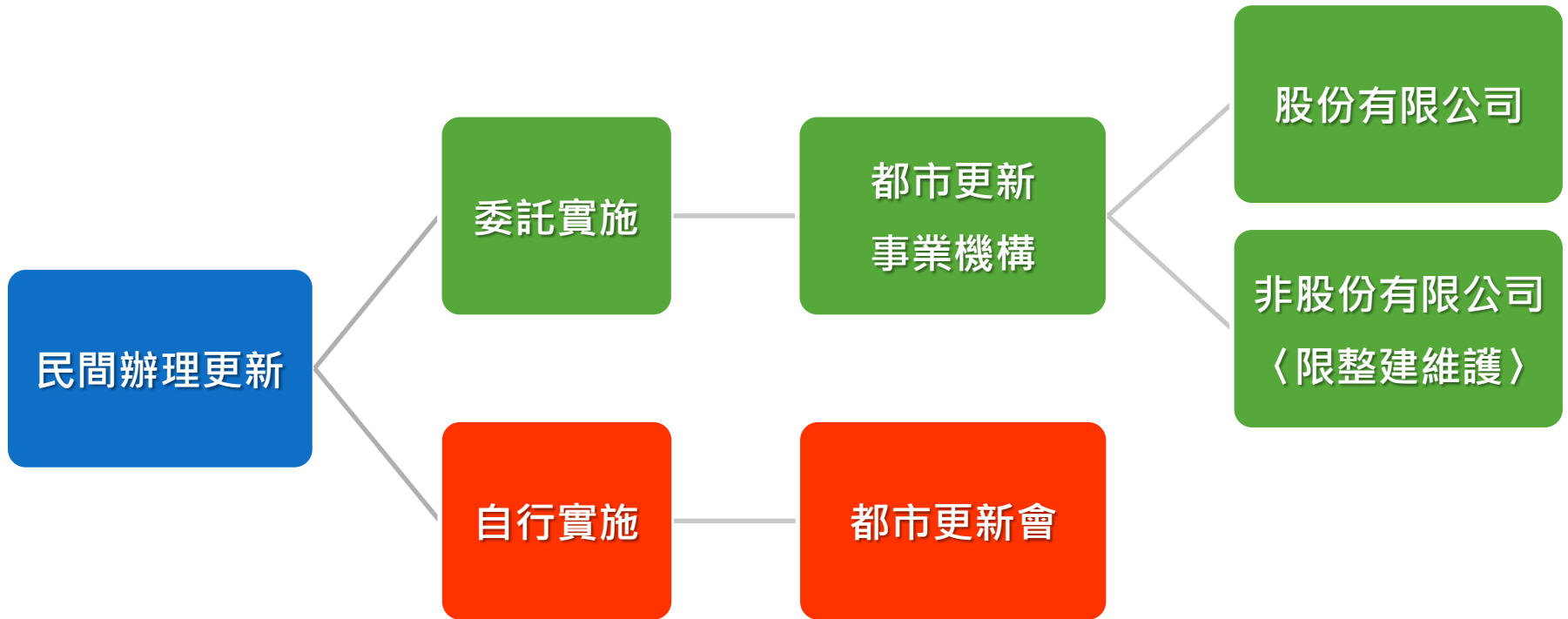
參

更新會章程要點

肆

更新會運作實務

民間辦理都更架構圖



都市更新會由更新單元內土地及合法建築物所有權人自行組織，享受及負擔更新事業之權利與義務。惟**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**，故都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，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。

委任具有都市更新專門知識、經驗之機構統籌辦理都市更新業務

更新會推動程序與法令要點

條例：都市更新條例

更新會辦法：都市更新會設立管理及解散辦法

都市更新單元符合劃定基準

更新會會員人數**逾七人**

過半數或**七人以上**發起籌組

逾1/2人及面積同意籌組更新會

更新會籌組核准

成立大會

議決章程、理監事選舉、會後選舉理事長

更新會立案核准

會務運作管理

(更新會辦法#7.8.9.10.22.23)

委任專業機構統籌辦理都更業務

條例#22：劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，擬具事業概要，申請主管機關依第29條規定審議核准，自行組織都市更新會實施.....

條例#27：逾七人之土地及合法建築物所有權人依第22及23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，申請主管機關核准。

更新會辦法#4：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。

條例#22：更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均1/2之同意。其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第27條及第32條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

更新會辦法#4：發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知主管機關派員列席。未依期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組。

更新會辦法#5：成立大會後三十日內報請主管機關核准立案，並發給立案證書。
條例#27：都市更新會應為法人。

更新會辦法#7：定期(至少每六個月召)或臨時會員大會。

更新會辦法#22：理事會:至少每三個月開會一次。但認有必要者，得隨時召集之。

條例#28：得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都更業務或更新會轉軌依條例#22委託都市更新事業機構為實施者實施之。

都市更新會籌組立案的程序

籌組 六個月內 → 成立大會 三十日內 → 立案

確認更新單元範圍
七人以上發起籌組

1

- ✓ 籌組申請書
- ✓ 土地及建物清冊
- ✓ 發起人名冊及身分證明文件影本
- ✓ 章程草案
- ✓ 事業概要計畫書及核准函或逾1/2籌組同意書
- ✓ 更新單元範圍內土地及建物登記簿謄本(影本)
- ✓ 更新單元劃定基準檢討

籌組核准後 6個月內須召開成立大會

2

- ✓ 會員名冊
- ✓ 20日前書面通知會員
- ✓ 開會通知單應函請主管機關列席
- ✓ 議決更新會章程
- ✓ 理事、監事選任
- ✓ 出席比例
- ✓ 重大事項議決同意比例
- ✓ 議決方式應以投票表決為原則

成立大會後30日內報市政府核准立案

3

- ✓ 立案申請書
- ✓ 土地及建物清冊
- ✓ 更新會章程
- ✓ 會員及理事、監事名冊
- ✓ 圖記印模
- ✓ 成立大會會議紀錄
- ✓ 產權異動者應檢附異動索引

都市更新會申請核准籌組之同意比例

解釋函 - 內政部103年6月23日台內營字第1030184996號函

解釋條目

更新團體申請籌組應附文件是否與司法院釋字第709號宣告違憲之同意比例相違背

主旨

關於都市更新團體設立管理及解散辦法第3條有關都市更新團體申請核准籌組應附文件涉及司法院釋字第709號宣告違憲之都市更新條例第10條第2項前段同意比例規定執行疑義案

說明

- 一、按司法院釋字第709號認為核准事業概要影響更新單元內所有居民之法律權益，屬限制人民財產權與居住自由之行政處分，其同意比例過低，不符憲法要求之正當行政程序，故宣告都市更新條例（以下簡稱本條例）第10條第2項有關事業概要申請之同意比例過低違憲，惟並未同時宣告申請都市更新團體籌組之同意比例亦有違憲之情形。另按都市更新團體設立管理及解散辦法（以下簡稱本辦法）第3條至第5條及第10條等規定，都市更新團體之設立程序，由發起人申請籌組，並自核准籌組之日起6個月內召開成立大會，取得本條例第22條規定之同意比例議決章程後，始得申請核准立案，爰核准都市更新團體籌組之申請，僅係賦予發起人後續得依規定召開成立大會之權利，尚未影響更新單元範圍內居民之法律權益，其對於人民限制之強度，與上開宣告違憲之核准事業概要之行政處分尚屬有別，合先敘明。
- 二、查101年3月5日修正本辦法第3條第4款後段有關「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」之立法說明，係認為修正前同意籌組須取得本條例第22條之同意比例門檻過高，增加籌組之困難度，不利自主更新事業之推動，故參考當時事業概要申請應取得同意比例規定，於後段增列檢具「相同比例」之同意籌組證明文件（如附件）。是以，本辦法第3條第4款所引用之本條例第10條第2項前段就事業概要申請同意門檻雖已失其效力，惟從其立法意旨說明可知其欲規範之申請同意籌組之門檻為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面積均超過10分之1，地方政府仍得依上開規定受理民眾申請籌組都市更新團體，以保障所有權人自主更新之權利。

籌組更新會同意比率與同意書

籌組更新會同意比率(參照條例#22事業概要)

基本資料	土地		建物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
全區總和(A)	5,202.61	109	9,858.80	108
公有(a)	859.66	1	0.00	0
排除條例 #24(b)	40.76	1	0	0
計算基準 (B=A-a-b)	4,302.19	107	9,858.80	108
更新會設立籌組同意門檻 (可不計公有土地人數及面積及條例#24)				
同意書數值	2,501.53	60	5,558.54	60
同意比率 > B×50%	58.15%	56.07%	56.95%	56.07%

籌組更新會同意書樣稿

○ 縣 / 市 ○ 區 ○ 段 ○ 小段 ○ 地號等 ○ 筆土地
自行組織都市更新會同意書

本人 ○○○ 同意籌組「○市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元都市更新會」實施更新，同意之土地及建物權利範圍如下：

一、土地

鄉鎮市區	○區	
地 段	○段	
小 段	○	
地 號	XX	
土地面積 (m ²)	XX.XX	
權利範圍	○/○	
持分面積 (m ²)	XX.XX	

二、建物

建 號	○	
建物門牌號	XX路XX號之XX	
坐落地號	地 段	
	小 段	
	地 號	XX
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數	X/X
	主建物總面積 (A)	XX.XX
	附屬建物面積 (B)	XX.XX
	共有部分	面積 (C)
		權利範圍 (D)
		持分面積 E=C*D
權利範圍(F)	○/○	
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F	XX.XX	

立同意書人(法定代理人): ○○○ (簽名並蓋章)

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 年 月 日

■本同意書僅限於籌組「○縣/市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元都市更新會」使用，禁止作他用。
■如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。

更新會籌組核准後逾期未召開成立大會

解釋函 - 內政部95年9月18日台內營字第號0950805663號函

主旨

關於更新團體經核准籌組後，未於規定時間內召開成立大會，惟未經直轄市、縣（市）主管機關撤銷，其核准籌組執行疑義乙案。

重點摘要

更新團體經核准籌組後，未於 6 個月內召開成立大會，未經主管機關撤銷籌組前，仍為有效

說明

- 一、查都市更新團體設立管理及解散辦法第4條業明定，核准籌組都市更新團體之發起人召開成立大會期限及未依期限成立者，主管機關得撤銷其核准籌組。本案前經貴府於93年4月22日核准籌組都市更新團體，於未撤銷其核准籌組前，上開行政處分仍屬有效，發起人自得依規定召開成立大會及辦理後續核准立案事宜。
- 二、惟為利都市更新事業之推動，請貴府爾後應依各該都市更新事業之實際情形本於權責監督管理，並作妥適之處理。

- ✓ **更新會籌組核准函：依都市更新會設立管理及解散辦法第4條規定，核准之都市更新會籌備小組自核准日起6個月內召開成立大會，未於規定期限成立者，本處分自動失效。**

更新會核准籌組後如期召開成立大會，但議決事項同意比率未達章程之規定

解釋函 - 臺北市政府108年8月7日府授都新字 第1083018527號

主旨

為更新會依「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下稱解散辦法)籌組更新會之執行疑義，詳如說明，鑒請釋示惠復。

說明

- 一、依都市更新條例第23條及都市更新會設立管理及解散辦法(以下簡稱解散辦法)規定辦理。
- 二、查都市更新條例第23條規定(略以)：「未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。...」，及依解散辦法第3條規定(略以)：「都市更新會之設立，...，並由發起人檢具申請書及下列文件向直轄市、縣(市)主管機關申請核准籌組：...三、發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本。四、經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要或已達本條例第二十二條第二項前段規定比率之同意籌組證明文件」。
- 三、依前開規定，未經劃定之更新地區，得由土地及合法所有權人自行劃定單元，惟**倘其更新單元尚未經主管機關核准，籌組更新會之同意比率計算是否得暫以發起人所申請的預定範圍計算；倘其同意比率達法定門檻，主管機關先行同意籌組更新會，並於更新會申請立案前，再行完成自行劃定更新單元程序，其適法性是否有當？**
- 四、承上，依解散辦法第4條規定(略以)：「發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，...。未依前項規定期限成立者，直轄市、縣(市)主管機關得廢止其核准籌組」，**倘主管機關核准籌組後，發起人即依解散辦法第4條規定自核准籌組之日起6個月內召開成立大會後，惟更新會章程係以解散辦法修正前規定訂定，出席成立大會比例達法定1/2門檻，惟會員大會決議事項同意比例未達章程之規定，惟符合修正後之同意門檻，倘主管機關以退補正方式請發起人重行召開成立大會，進而變更更新會章程，其召開成立大會時點未落在「自核准籌組之日起6個月內」，其退補正之適法性是否有當？**

更新會核准籌組後如期召開成立大會，但議決事項同意比率未達章程之規定

解釋函 -內政部108年8月20日營署更字 第1080061982號函

解釋條目

關於更新會依「都市更新會設立管理及解散辦法」（以下稱本辦法）籌組更新會之執行疑義復如說明，請查照。

主旨

- 1.更新單元未經核准前，土地及合法建築物所有權人擬先籌組更新會，貴府所提其同意比率先以發起人所申請之預定範圍計算，並於立案前，依貴管自治法規完成自行劃定更新單元程序
- 2.更新會經核准籌組並於期限內召開成立大會，惟有關議決比率未符章程規定，貴府擬以退補正方式要求發起人重行辦理。

說明

- 一、依奉交下貴府108年8月7日府授都新字第1083018527號函辦理。
- 二、按都市更新條例第23條第1項規定，土地及合法建築物所有權人於未經劃定或變更應實施更新之地區自行劃定更新單元申請實施都市更新事業時，應符合主管機關所定更新單元劃定基準。**至於更新單元未經核准前，土地及合法建築物所有權人擬先籌組更新會，貴府所提其同意比率先以發起人所申請之預定範圍計算，並於立案前，依貴管自治法規完成自行劃定更新單元程序，依法尚無不可。**
- 三、**至於更新會經核准籌組並於期限內召開成立大會，惟有關議決比率未符章程規定，貴府擬以退補正方式要求發起人重行辦理，查屬實務執行事項，請本於權責處理。**

都市更新會章程架構



109.03.26 都市更新作業手冊
(都市更新會章程範本 P3-17 ~ P3-27)

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。

都市更新會章程架構

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、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、章程修改程序。

更新會章程不必然與都市更新作業手冊之章程範本相同，可依更新會特性、需求做調整，但不可違背「都市更新會設立管理及解散辦法」及相關法令(如組織架構、職權...)

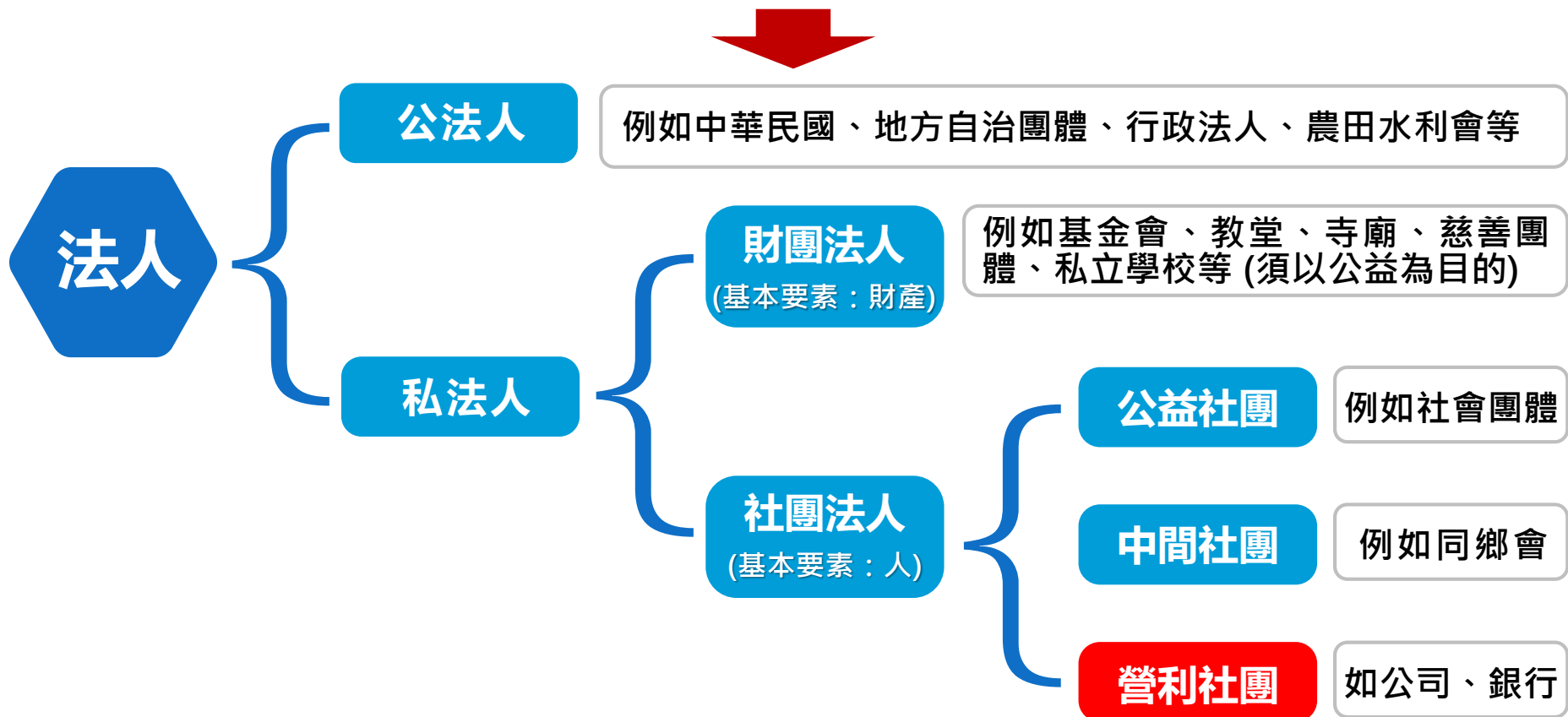
條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第一條	本章程依都市更新條例第27條第1項規定訂定之。		都市更新會應為「法人」。
第二條	本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新單元都市更新會」。	本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新單元都市更新會」。	
第三條	本會會址設於○○縣(市)○○鄉(鎮市區)○○路(街)○○段○○巷○○弄○○號。	會址如有異動，授權理事會議議決通過，並應通知全體會員及報請主管機關備查。	更新會設址處所會以 營業用稅率 課徵房屋稅 (1/6)
第四條	本更新單元為○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地，其範圍詳附件地號清單及範圍圖。		因審議過程導致更新單元變更範圍時之處理程序為何？
第五條	本會成立之宗旨，為增進本更新單元內之公共利益，改善居住環境品質與景觀，並促進土地之合理再開發利用。	本會成立之宗旨可依照各更新單元不同之情況加以修改。	

法人種類

都市更新條例(108年1月30日華總一義字第10800010381號令修正發布) 第二十七條

都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

PS：依照法令規定都市更新會應為「法人」，故更新會須訂定章程向主管機關申請核准。



條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第六條	<p>本會以第4條所列都市更新單元內全體土地及合法建築物所有權人為當然會員。</p> <p>但更新後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簿所載之所有權人為會員。</p>		
第七條	<p>更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿前，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。</p>	<p>本條可依各更新單元不同之情況增列新會員資格之取得或原會員資格之喪失原因。</p>	
第八條	<p>本會會員應享有下列權利：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 		

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第九條	<p>本會會員應負擔下列義務：</p> <p>一、出席會議。</p> <p>二、繳納本會各項費用。</p> <p>三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。</p> <p>四、配合都市更新事業計畫。</p> <p>五、配合權利變換計畫。</p> <p>六、交付土地或建築物辦理都市更新。</p> <p>七、其他參加都市更新依法應負之義務。</p>	<p>若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第五款。</p> <p>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。</p>	

- **會員資格取得**：更新會章程內所載明都市更新實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人，於更新會設立後自動成為會員。
- **會員資格喪失**：**不願**或**不能**參與分配者，領取補償金或依法提存時，也同時喪失會員資格。

會員資格喪失

解釋函 - 內政部92年10月20日台內營字第0920089628號函

解釋條目

1. 不參與分配者領取補償金後是否具有會員資格。
2. 主管機關應否受理權利變換計畫發布實施二個月後申請之調解。
3. 變更權利變換計畫時之全體土地及合法建築物所有權人同意計算。

重點摘要

1. 權利變換後未受有土地及建築物分配者，領取補償後，原有土地及建築物所有權歸於消滅，同時喪失其會員資格。
2. 都市更新條例第32條規定權利變換計畫發布實施二個月內，受理申請調解。
3. 變更權利變換計畫時，以書面取得全體參加權利變換者之同意書，應視未受土地及建築物分配者或不願參與分配者，是否已領取補償金或其應領補償金是否已依法辦理提存而定。如是，則僅需取得全體參與分配者之同意，如否，應取得原全體土地及合法建築物所有權人之同意。

主旨

關於都市更新會召開會員大會相關執行疑義乙案。

說明

- 一、有關不願或不能參與分配者，於領取補償金後是否具有會員資格乙節：查依都市更新條例第40條第2項規定，以權利變換方式實施都市更新事業計畫時，權利變換後未受有土地及建築物分配者，於依權利變換計畫書所載明之補償金額給予補償後，原有土地及建築物所有權歸於消滅，前經本部91年6月27日臺內營字第0910084371號函（詳附件）釋在案。復查都市更新團體設立管理及解散辦法第6條規定，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。準此，**不願或不能參與分配者，於領取補償金或其應領補償金依法提存後，自同時喪失其會員資格。**
- 二、有關更新單元內土地所有權人對其權利價值有異議時，而於權利變換計畫發布實施二個月後，才申請調解應否受理乙節：查都市更新條例第32條已有明文規定，仍請本於權責核處。
- 三、至有關社區更新會研提變更權利變換計畫時，以書面取得全體參加權利變換者之同意書，是否符合九二一震災重建暫行條例第十七條第一項第四款，得免舉辦公開展覽及公聽會乙節：應視未受土地及建築物分配者或不願參與分配者，是否已領取補償金或其應領補償金是否已依法辦理提存而定。如是，則僅需取得全體參與分配者之同意，即得依九二一震災重建暫行條例第17條第1項第4款之規定，免舉辦公開展覽及公聽會；如否，仍應依上開條款之規定，取得原全體土地及合法建築物所有權人之同意。

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第十條	本會置理事○人，候補理事○人， <u>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。</u> 未來依需要須增加 <u>理事人數</u> 時，須經會員大會同意。	若理事名額達10人以上，則得置 常務理事 ，可將第一項虛線部分條款修改如下：本會置理事○人常務理事○人，候補理事○人，並成立理事會。理事由本會會員互選，常務理事由理事互選之。將第二項虛線部分條款修改如下「理事或常務理事」。	
第十一條	本會置理事長1人， <u>由理事互選之</u> 。	若為有置常務理事之更新會，則虛線部分修改為：「由理事就常務理事中選舉之」。	
第十二條	有都市更新會設立管理及解散辦法第14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。		

不得擔任理事或候補理事之情事

《都市更新會設立管理及解散辦法 第十四條》

- ✓ 曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾五年。
- ✓ 曾犯詐欺、背信、侵占罪經宣告有期徒刑一年以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
- ✓ 曾犯貪污治罪條例之罪，經判決有罪確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
- ✓ 受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。
- ✓ 使用票據經拒絕往來尚未期滿。
- ✓ 無行為能力或限制行為能力。
- ✓ 受輔助宣告尚未撤銷。

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第十三條	<p>理事之權責如下：</p> <p>一、出席理事會、發言及表決權。</p> <p>二、理事長與常務理事之選舉與被選舉權。</p> <p>三、配合理事會執行會員大會決議事項。</p>	<p>若為有置常務理事之更新會，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」。</p>	
第十四條	<p>理事長之權責如下：</p> <p>一、召集會員大會並擔任會員大會主席。</p> <p>二、召集理事會並擔任理事會主席</p> <p>三、對外代表本會。</p> <p>理事長因故不為或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。</p>	<p>若為有置常務理事之更新會，則第2項2處虛線部分均修改為：「常務理事」；並在第2項最後一句加上：「常務理事因故不能代理時，由理事互推一人代理之」</p>	
第十五條	<p>本會理事為無給職，任期3年，連選得連任之。</p> <p>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</p>	<p>原則上理事為無給職，若各更新會有特別需要，可將理事之薪給納入章程。</p>	<p>主管機關得令其限期改選。</p>

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第十六條	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。	若為有置常務理事之更新會，則虛線部分修改為：「常務理事缺額或理事長缺位時」。	
第十七條	本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請直轄市、縣(市)主管機關備查： 一、都市更新會設立管理及解散辦法第19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。	各更新會亦可因個別需要納入其他理事解任原因。	
第十八條	本會置監事○人。監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。	若各更新會有需要置候補監事，則本條可改為：「本會置監事○人候補監事1人。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。」	依規定， 監事人數至少1人，且不得超過理事名額1/3 ；並得置候補監事1人。

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第十九條	<p>監事之權責如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第3款及第4款。</p>	
第二十條	<p>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。</p>		

理監事會的運作與權責

理事：名額不得少於三人，任期三年，連選得連任

- 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表。

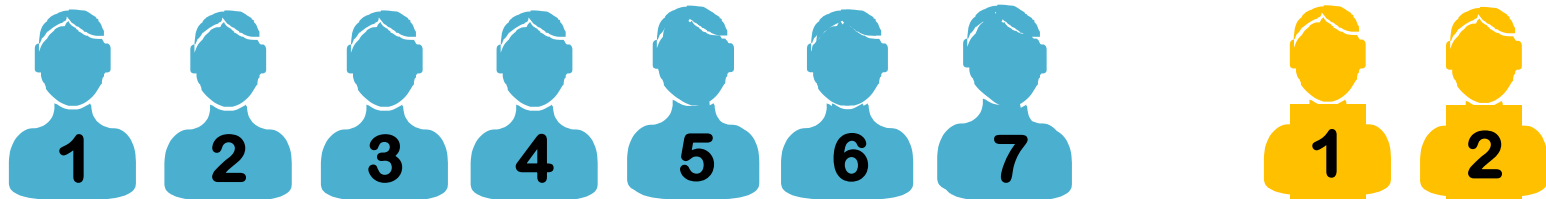
監事：名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一

- 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、查核會計簿籍及會計報表。
- 五、監察財務及財產。
- 六、其他依權責應監察事項。

理事與監事選任方式

✓ 理事選舉：理事7人、候補理事2人

- 由會員每人圈選 7 人



- 土房比均等：
 1. 票票等值、一人一票。
 2. 採票數高低方式計算。
- 土房比不均等：
 1. 票票不等值。
 2. 按權值比例高低方式計算。

✓ 監事選舉：監事2人、候補監事1人

- 由會員每人圈選 2 人



建議理監事人數		
人數	理事(候補)	監事(候補)
<50	3人 (候補1人)	1人 (候補1人)
50 ~ 100	5人 (候補1人)	1人 (候補1人)
>100	7人 (候補2人)	2人 (候補1人)

✓ 理事不得少於3人，候補理事不得超過理事名額1/3
 ✓ 監事至少1人，且不得超過理事名額1/3，並得設置候補監事1人

理監事會的運作與權責

理事：名額不得少於三人，任期三年，連選得連任

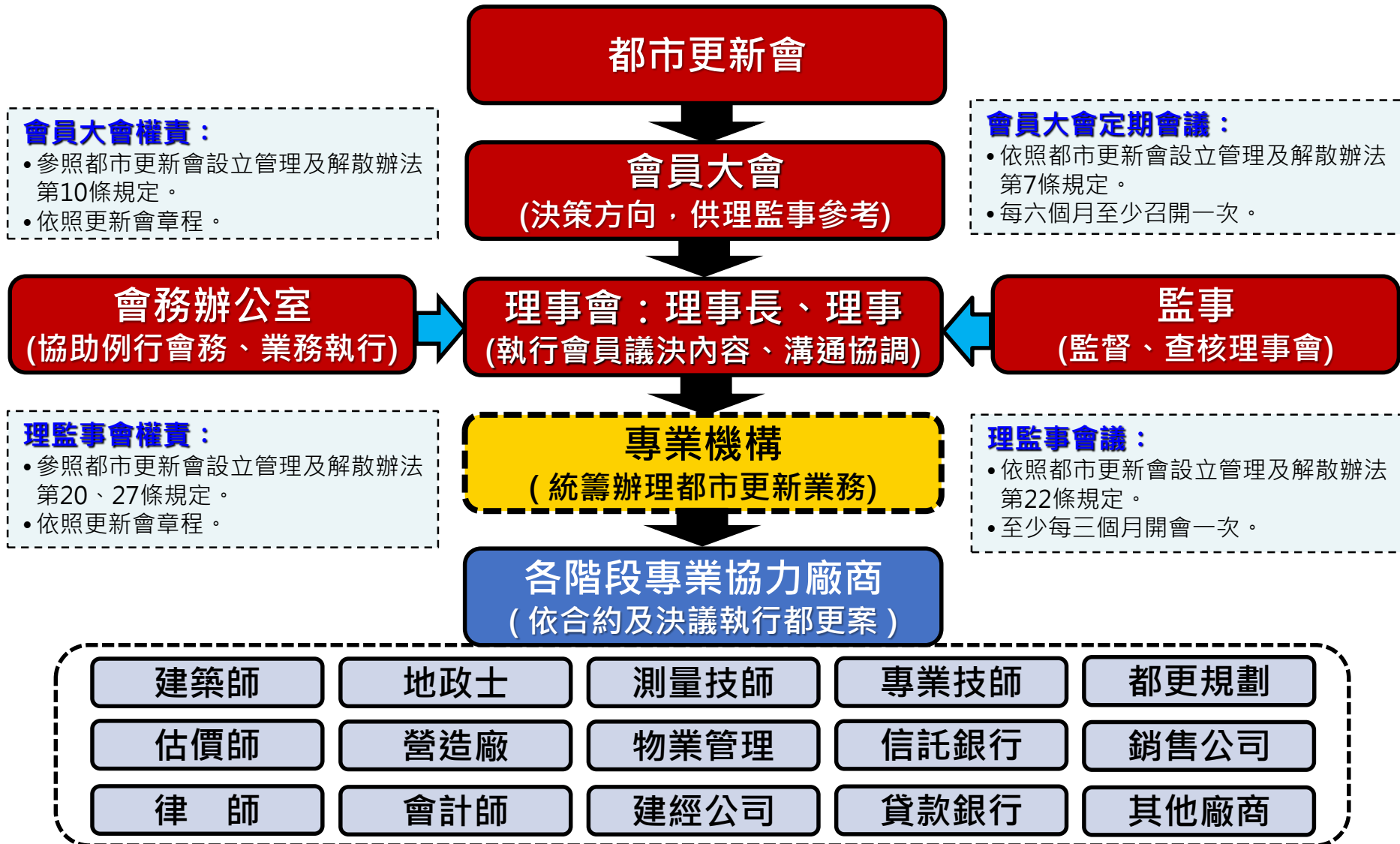
- 一、執行會員大會決議。
- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報表。

監事：名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一

- 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、查核會計簿籍及會計報表。
- 五、監察財務及財產。
- 六、其他依權責應監察事項。

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第二十一條	本會置總幹事一人，幹事○人，及其他工作人員○人，辦理會務及業務。	上述人數如有異動，授權理事會議議決通過，並應通知全體會員及報請主管機關備查。	工作人員建議依會務執行需求聘任，可以不用是常設名額。
第二十二條	本會總幹事、幹事及其他工作人員由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事超過二分之一同意。		
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。		

都市更新會組織運作架構圖



專業團隊委任方式

項目	一	二	三
方式	更新會自聘各專業團隊	更新會聘任總顧問後再協助聘請專業團隊	更新會聘任總顧問自行組織專業團隊
內容	<ul style="list-style-type: none"> ● 由更新會甄選各專業廠商，組成專業團隊。 ● 由更新會整合各廠商事務執行。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 選任一家對自主更新全套執行流程及更新會需求最有經驗之專業廠商，擔任總顧問 ● 由總顧問協助更新會甄選各專業廠商，組成專業團隊。 ● 由總顧問或更新會整合各廠商事務執行。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 選任一家對自主更新全套執行流程及更新會需求最有經驗之專業廠商，擔任總顧問 ● 由總顧問併案邀集具工作默契之廠商組成專業團隊。 ● 由總顧問整合各廠商事務執行。
特性	一階段招商\自行分包	二階段招商\指定分包	一階段招商\統包概念(總顧問統籌承擔責任)
優點	<ul style="list-style-type: none"> ● 更新會具備高度專業性。 ● 各專業廠商直接對更新會負責，權責分明。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 遴選速度較方式一快速 ● 更新會具統合協調力 ● 專業廠商直接對更新會負責權責分明。 ● 團隊具高度專業性 	<ul style="list-style-type: none"> ● 由總顧問負責全案品質。 ● 更新會針對單一窗口追查進度(總顧問)。 ● 團隊較具默契。 ● 統籌更新案最快速方式。 ● 遴選時間較短。
缺點	<ul style="list-style-type: none"> ● 更新會作業時間拉長。 ● 遴選廠商較為困難、繁瑣。 ● 各專業團體溝通、協調難度高。 ● 團隊間默契須培養。 ● 缺乏專業建議，遴選廠商可能較具風險。 ● 廠商議價較難。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 遴選時間費時吃力。 ● 團隊默契仍須培養。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 如總顧問專業度及統籌及溝通能力不良的話，將會影響本案推動。

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第二十四條	<p>會員大會之權責如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>前項第1款至第8款事項之決議，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。</p> <p>第1項第9款事項之決議，應有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且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。</p>	<p>若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第1項第5款。</p>	

都市更新會會員大會議決之同意比例

■ 會員大會法定**重大議決事項**：

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| (1)訂定及變更章程。 | (5)議決權利變換估價條件及評定方式。 |
| (2)會員之權利及義務 | (6)理事及監事之選任、改選或解職。 |
| (3)選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。 | (7)都市更新會之解散。 |
| (4)議決事業計畫擬訂或變更之草案。 | (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524 各款事項之數值		一般事項		重大事項
		出席比例	議決同意比例	議決同意比例
		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。
同意人數 (都市更新作業手冊P3-35)		會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
同意面積	土地	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2	面積 > 1/2
	建物			

※都市更新團體設立及解散辦法 第10條：

會員大會之決議，以**會員**二分之一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**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**依本條例第二十二條規定人數與土地及建築物所有權比例同意**行之。

會員大會出席率及決議同意比率統計表 (作業手冊附件3-13)

「○○○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。

事業計畫與更新會重大事項議決同意比率

- 案例資料：
- 1.會員人數115人
 - 2.公有土地1人，土地面積532m²
 - 3.無都更條例第24條免計部分
 - 4.非更新地區

◆ 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 ²	7,582.08m ²
同意比率(超過)	4/5		4/5	
同意比率基準數值	>91.2	>91.2	>1,772m ²	>6,065.66m ²

◆ 更新會會員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 ²	7,582.08m ²
同意比率(超過)	1/2		1/2
同意比率基準數值	>57.5	>1,373.50m ²	>3,791.04m ²

都市更新會會員大會決議之同意比例

解釋函 - 內政部103年10月21日台內營字第1030812108號函

解釋條目

更新團體會員大會決議之同意比例是否適用條例第12條規定比例計算之例外規定

重點摘要

團體辦法既無明文適用或準用本條例第12條關於人數與所有權比例計算之例外規定，團體辦法第10條所定同意比例自無本條例第12條規定之適用。另都市更新團體之會員大會決議事項，倘無涉本辦法第10條但書所定各款事項，自仍應依本辦法第10條本文規定辦理。

主旨

關於都市更新團體設立管理及解散辦法第10條規定執行疑義1案

說明

按都市更新條例（下稱本條例）第12條明定申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例計算之例外，與都市更新團體設立管理及解散辦法（下稱本辦法）第10條所定都市更新團體會員大會決議之同意比例係分屬二事；**本辦法既無明文適用或準用本條例第12條關於人數與所有權比例計算之例外規定，本辦法第10條所定同意比例自無本條例第12條規定之適用。**另都市更新團體之會員大會決議事項，倘無涉本辦法第10條但書所定各款事項，自仍應依本辦法第10條本文規定辦理。

更新會辦法修法後執行疑義

解釋函 - 內政部108年7月19日營署更字第1080053914號函

解釋條目

更新會成立大會及會員大會決議涉及「都市更新會設立管理及解散辦法」第10條之執行疑義

主旨

關於「都市更新會設立管理及解散辦法」（以下簡稱本辦法）修正後，更新會成立大會及會員大會決議涉及該辦法第10條之執行疑義

說明

- 一、依奉交下貴府108年7月8日府授都新字第1083012068號函辦理。
- 二、本辦法於108年5月16日修正發布施行，其中第10條（以下簡稱本條文）略以，但書修正會員大會有關「訂定及變更章程」等各款事項之決議，應經會員人數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之同意後行之，**並未限制其同意比率僅得規定1/2**。爰此，**個別更新會會員大會於本條文修正後有關變更章程事項之決議，應同時符合本條文及原章程規定；至完成變更章程程序後，自依新章程規定辦理。**
- 三、另尚未完成立案者，建議貴府妥善告知更新會有關變更章程事項之決議，其同意比率除應符合本條文修正後之但書規定外，更新會得視個案狀況評估有無變更章程之必要後，再行辦理後續事宜，賦予更新會有適當調整章程之彈性。

更新會辦法修法後執行疑義

同時符合
條文及原
章程規定

【更新會章程】

第五章 會議

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。

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、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任。
- 九、其他與會員權利義務相關之事務。

前項第一款至第八款事項之決議，視實際地區性質，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同意。

第二十五條 會員大會分為下列二種，由理事長召集之：

前項第一款至第八款事項之決議，視實際地區性質，分別依更新條例第22條規定人數與土地及建物所有權比例同意行之

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。

決議依108年1月30日修正公布前
都更條例第22條規定比例同意行之

依章程規定之同意比率
變更章程

完成變更章程程序後
依新章程規定辦理

同意比率：人數1/2、面積1/2

同意比率
可高於1/2

都市更新會議決同意比例認定

解釋函 -內政部108年12月4日內授營更字第1080821924號函

主旨

都市更新會議決同意比例認定疑義。

說明

- 一、個案更新會於102年核准立案，其章程所引都更條例第22條同意比例指都市更新事業計畫報核之同意門檻，於本條例108年修正同條次指事業概要同意門檻有別。
- 二、更新會擬於下次會員大會追認前次會員大會決議，查都市更新會設立管理及解散辦法無相關規範，事涉會員大會決議執行事項，應依章程規定審慎辦理。
- 三、更新會會員大會決議，依本辦法但書規定應取得會員人數過半併其產權面積均過半之同意。
- 四、會員大會議事錄送主管機關備查屬知悉性質，與會員大會決議是否生效無涉。

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第二十五條	<p>會員大會分為下列二種，由理事長召集之</p> <p>一、定期會議：每6個月至少召開一次，召開日期由理事會決議之。</p> <p>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。</p> <p>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專屬網頁或本會會址門首。</p> <p>如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。</p>	<p>虛線部分通知得依個案實際情形調整，如：會址門首、電子郵件等方式。</p>	
第二十六條	<p>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。</p> <p>會員為法人時，由其代表人或指派代表出席。</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. 自然人之受託人不限定對象或親等。 2. 法人委託書須蓋印鑑章、檢具法人證明文件。

代理出席會員大會之限制

解釋函 - 內政部90年5月8日台內營字第9083530號令

主旨

有關都市更新條例及都市更新團體設立、管理及解散事宜。

重點摘要

1. 都市更新團體理事跟監事人數，應依更新都市更新團體設立管理及解散辦法規定辦理，不受人民團體法第17條規定限制。
2. **會員以書面委託他人代理者，得計入會員大會法定出席人數及決議比例。每一會員得代理之人數並無明文，應不予限制。**

說明

按依都市更新條例及都市更新團體設立管理及解散辦法規定所組成之都市更新團體，其目的是以土地及合法建築物所有權人為主體，自行實施都市更新事業，以改善生活環境，提昇居住品質，與依人民團體法所組成之人民團體在性質上有別，其有關設立、管理及解散事宜應依上開條例及辦法規定辦理，不受人民團體法規定之限制；準此，都市更新團體理事及監事人數應依上開辦法第十四條及第二十七條規定辦理，不受人民團體法第十七條名額上限之限制。另，上開辦法第九條規定，係為避免因部分會員因故不能親自出席會員大會，致該會無法如期召開，延寄都市更新事業之實施，爰明文得以書面委託他人代理出席會員大會並參與決議，如不予計入，其規定將失去訂定之意義；是以，依上開辦法第九條規定，以書面委託他人代理者，自得計入會員大會法定出席人數及決議比例。又，上開條例及辦法就每一會員得代理之人數及委託出席人數親自出席人數或全體會員人數之比例並無明文，應不予限制。

因應防疫政策考量，會員大會可延後召開

解釋函 - 內政部109年4月13日營署更字第1090024962號

主旨


有關籌組都市更新會召開成立大會及業經貴府立案之都市更新會定期召開會員大會時程疑義。

說明

- 一、復奉交下貴府109年3月31日府授都新字第1097006602號函。
- 二、按中央流行疫情指揮中心實施辦法第3條規定，疫情監測資訊之研判、防疫應變政策之制訂及其推動係由中央流行疫情指揮中心（指揮中心）主責。查目前指揮中心尚無禁止集會之控管指示事項。惟依中央流行疫情指揮中心109年3月25日表示，為避免群聚感染，建議停辦室內100人以上、室外500人以上集會活動。如屬室內100人以下、室外500人以下之公眾集會，可依據「COVID-19（武漢肺炎）」因應指引進行風險評估，建議於集會活動前訂定防疫應變計畫，建立應變機制，同時提供集會活動前、集會活動期間的衛生防護措施、人員健康管理等宣導及建議事項。若經評估活動性質具有較高風險，建議應延期或改以其他方式辦理，合先敘明。
- 三、查都市更新會設立管理及解散辦法（以下簡稱本辦法）第4條規定之立法意旨，係在明定都市更新會召開成立大會之期限及未依規定期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其核准籌組，以避免延宕都市更新事業，**尚非指核准籌組超過6個月內未召開成立大會即應予廢止，而係得由直轄市、縣（市）主管機關自為裁量之。**
- 四、至有關**業經貴府立案之都市更新會，為因應嚴重特殊傳染性肺炎（武漢肺炎）疫情防治，未能依本辦法第7條及第11條規定，定期召開會員大會並作成議事錄送請貴府備查而需延期辦理者，貴府本可基於主管機關權責督促更新會俟疫情趨緩後，應依本辦法第7條規定召開會議，以利會務推動與防疫工作之執行。**

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第二十七條	會員大會召開時，本會應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。		
第二十八條	<p>理事會應將會員大會之議決事項作成議事錄，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，並公告於本會專屬網頁或本會會址門首。</p> <p>前項議事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。</p> <p>議事錄及相關證明文件須保存至本更新會清算完結並報請直轄市縣（市）主管機關備查為止。</p>	虛線部分通知得依個案實際情形調整，如：會址門首、電子郵件等方式。	

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事 項
第二十九條	<p>理事會之權責如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>前項第2款至第6款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事超過二分之一之同意；其餘各款事項之決議，應有理事超過二分之一之出席，出席理事超過二分之一之同意。</p>	<p>若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第六款及第八款。</p> <p>若需建築、估價以外領域之顧問，亦可增列在第九款中第八款至第十三款可依各更新會個別需要調整，可再訂定章程時經會員大會決議再增刪其他款理事會權責。</p>	<p>理事長依討論事項之需求，通知全體理事及監事召開理事會，監事得列席會議，議決時無投票權。</p>

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第三十條	<p>理事會分下列會議，由理事長召集之：</p> <p>一、定期會議：至少每3個月召開一次。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。</p> <p>二、臨時會議：理事長認為有必要或經超過二分之一理事提議時得隨時召集之。</p> <p>理事會召集定期會議應於會議召開7日前通知，召集臨時會議應於會議召開2日前通知。</p> <p>會議通知應以書面載明事由通知全體理事及監事，監事得列席會議。</p>		
第三十一條	<p>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。</p> <p>每1理事以代理1人為限。</p>		<p>理事無法出席會議時，不得由理事會成員以外之任何人代理。</p>

信託關係受託人得否任更新會之理事或監事

解釋函 -內政部101年5月7日台內營字第1010804180號

解釋條目

信託關係受託人得否任都市更新團體之發起人、理事或監事

主旨

有關○○○大廈管理委員會函詢信託關係受託人得否任都市更新團體之發起人、理事或監事乙案，復請查照

說明

- 一、復本部營建署案陳貴處101年4月13日北市都新事字第10130699700號函。
- 二、依本部99年4月20日台內營字第0990066426號函准法務部99年3月31日法律字第0999010089號書函略以：「信託必有財產權之移轉，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。」**有關信託財產權已移轉登記予受託人者，於信託關係存續中，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之。**
- 三、另按「理事會開會時，理事應親自出席。但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。」及「監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。」分為都市更新團體設立管理及解散辦法第22條及第29條所明定，**有關都市更新團體之發起人、理事或監事，可否長期委託他人代理行使職務乙節，查法無明定，惟理事或監事係由會員中選舉之，執行或監督理事會執行會員大會決議及都市更新相關業務，為避免影響會員權益，不宜長期委託他人代理行使職務。**

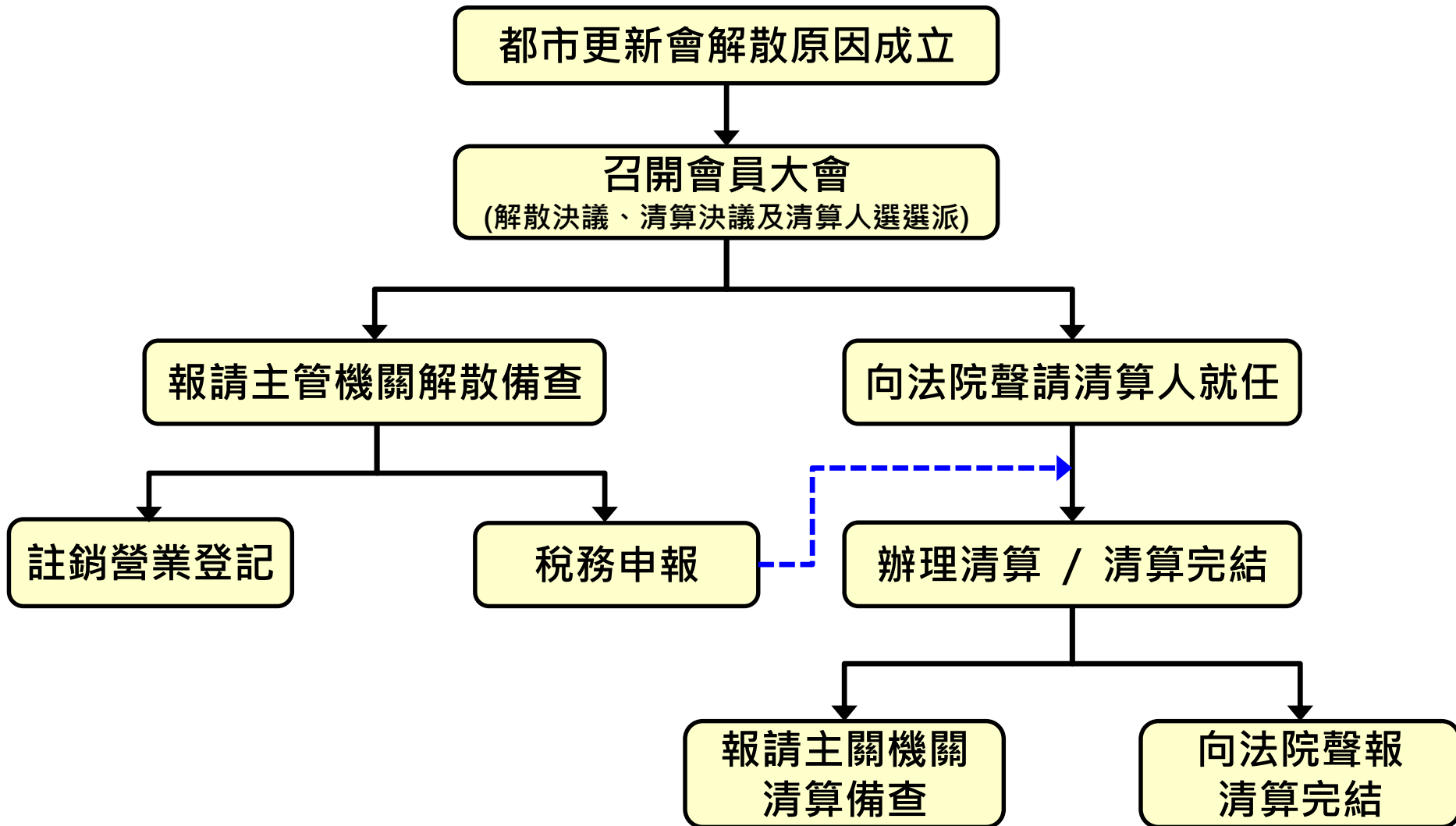
條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第三十二條	<p>理事會之議決事項應作成議事錄，由理事會主席簽名並用印後，於會後15日內分發全體理事及全體會員並公告於本會專屬網頁或本會會址門首。</p> <p>前項議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存</p>	<p>虛線部分通知得依個案實際情形作調整，例如：會址門首、電子郵件等方式。</p>	
第三十三條	<p>政府審議都市更新事業計畫之紀錄或其他關係會員權利義務之重大事項，應於15日內公告於本會專屬網頁或本會會址門首。</p> <p>會員對於章程第28條、第32條之議事錄及前項紀錄如有異議，得以書面載明意見、姓名、與聯絡方式，向本會提出異議，由理事會併陳監事予以處理，並視情況得向直轄市縣（市）主管機關提出異議處理。</p>	<p>議事錄通知方式得依個案實際情形調整，如：本會會址門首電子郵件等方式。</p>	

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第三十四條	<p>本會經費來源如下：</p> <p>一、會費：按個人權利價值比率繳交或每位會員新臺幣○○元。</p> <p>二、政府機關之補助。</p> <p>三、民間團體及個人之捐助。</p> <p>四、其他來源。</p> <p>五、前述各款經費利息。</p>	<p>左列條款僅供參考，各更新會實際之經費來源各有不同，可依各更新會之情況修改本條條文。</p>	<p>個人權利價值比率之確定須俟計畫核定，如尚未確認權利價值比率時有須收取會費，建議得先以更新前土地權利價值比率或依人數酌收，後續依實際核定比率再行找補。</p>
第三十五條	<p>本會經費用途如下：</p> <p>一、都市更新會會務運作。</p> <p>二、為實施都市更新之相關委辦費用。</p> <p>三、申請都市更新法定程序之相關規費。</p> <p>四、其他經會員大會同意之用途。</p>	<p>左列條款僅供參考，各更新會實際之經費用途各有不同，可依各更新會之情況修改本條條文。</p>	
第三十六條	<p>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。</p>		<p>依更新會辦法第30條規定，明定本會資產與會計準用商業會計法之規定。</p>

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第三十七條	<p>本會經費由理事會負責管理，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，附上監事之查核報表一併報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查；並於會員大會承認後15日內，連同會員大會議事錄一併分發全體會員。</p> <p>理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表，須於會員大會定期會議開會10日前，備置於本會會址供會員查閱。</p>		<p>每年度上半年一定要召開一次會員大會，承認決算報表。</p>

條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第三十八條	<p>本會因下列原因解散之：</p> <p>一、經直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第76條第2項規定撤銷更新核准者。</p> <p>二、依都市更新條例第78條完成備查程序。</p> <p>三、其他。</p>	<p>在不牴觸法令之情況下，各更新會可依個別情況自行訂定第3款以下之解散事由（前2款為法令明定，不可更動）。</p> <p>第3款規定係指涉及前述第24條規定經會員大會決議有關「都市更新會之解散」。</p>	
第三十九條	<p>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表報請直轄市、縣（市）主管機關備查。</p>		<p>清算程序比照公司法</p>

都市更新會解散及清算作業流程



條 號	基本條款	依個別情況可增加之條款	注意事項
第四十條	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。		
第四十一條	本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。		
第四十二條	本章程若與法令牴觸時，本章程無效。		
第四十三條	本章程之訂定須經會員大會通過並 應報請直轄市、縣（市）主管機關核准 ；修改時亦同。		

拆遷補償費依法必須現金發放

《臺北高等行政法院106年度訴字第575號》

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取同條例第36條第2項之補償金額。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估同條例第36條第2項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之或提存之，足認，**都市更新條例第36條第2項規定之補償金額係指一定金額之金錢給付，不能以房地方式抵付**，否則，實施者無從於權利變換核定發布日起10日內，通知所有權人領取，亦無從於權利變換計畫核定發布日起15日內發給或辦理提存。

實施者由「更新會」轉軌為「建商」

解釋函 - 內政部94年5月24日內授營都字第0940083694號函

解釋條目

更新會核准立案後續改以「事業機構」為實施者則該更新會之後續處置

重點摘要

更新會核准立案，續改以「事業機構」為實施者實施重建，由「事業機構」取得都市更新條例第10條第2項規定同意門檻，得由當地直轄市、縣（市）政府核准後為之，上開更新會並應依都市更新團體設立管理及解散辦法第34條規定辦理解散，並報請主管機關備查。

主旨

關於貴縣太平市新坪生活公園社區擬變更實施者辦理更新重建執行疑義乙案。

說明

- 一、查都市更新條例第10條及第11條規定，土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元，擬定都市更新事業概要，申請當地主管機關核准後，選擇自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。
- 二、本案太平市新坪生活公園社區都市更新會前經貴府於90年4月26日核准立案，**為取得重建資金，改以「事業機構」為實施者實施重建，如經取得都市更新條例第10條第2項規定同意門檻，得由當地直轄市、縣（市）政府核准後為之，上開更新會並應依都市更新團體設立管理及解散辦法第34條規定辦理解散，並報請主管機關備查。**至土地及合法建築物所有權人推選之代表人，應屬代理權授與之法律關係，其代表人非屬法人；而受託事業機構依同條例第14條第1項規定，以依公司法設立之股份有限公司為限，係屬法人。事業機構受委託實施都市更新事業，於擬定或變更都市更新事業計畫及權利變換計畫期間，應舉辦公聽會並取得同條例第22條土地及建築物所有權人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積法定比例之同意。

**感謝聆聽
敬請指教**