

第三章 民間辦理更新

本章針對民間辦理更新之方式進行說明，可概分為自行實施與委託實施兩類，其中自行實施係依更新條例第 22 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，又依更新條例第 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。而委託實施則係指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。

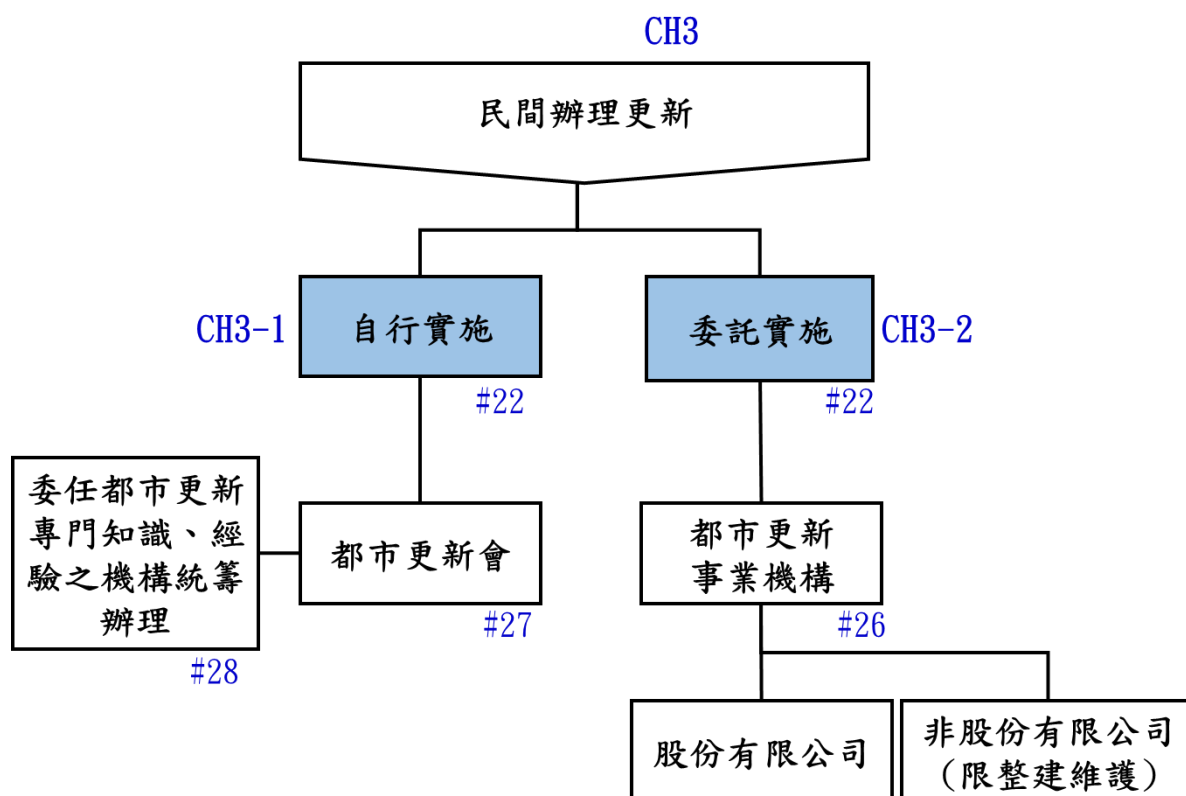


圖 3-1 民間辦理更新架構圖

第一節 都市更新會自行實施辦理更新

壹、都市更新會籌組立案之流程與步驟

土地及合法建築物所有權人以組織更新會方式辦理都市更新時，其办理流程如圖 3-2 所示，其步驟如下：

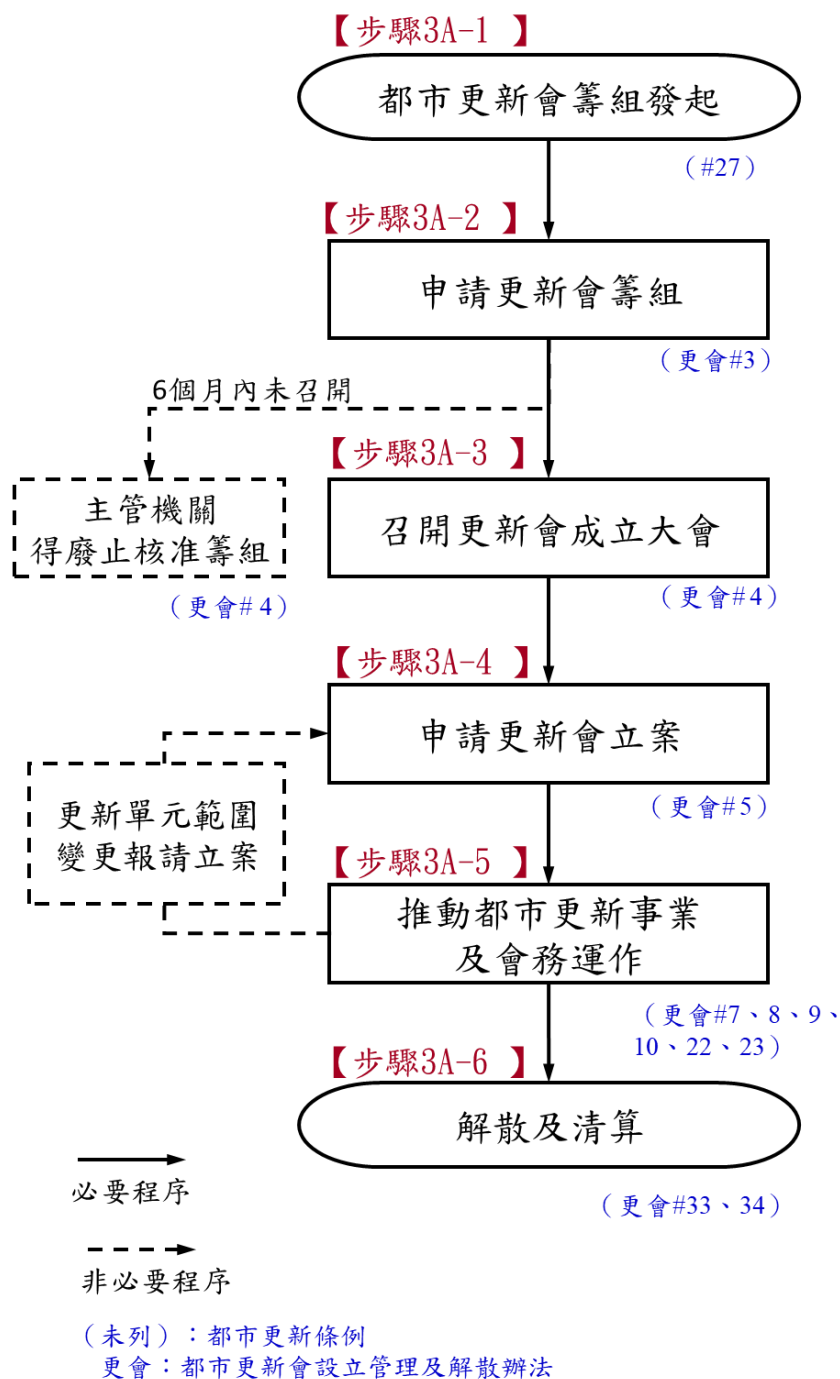


圖 3-2 都市更新會組成與執执行程序圖

一、更新會籌組發起【步驟 3A-1】

（一）更新會發起籌組條件

依更新條例第 27 條規定，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；另依更新會辦法第 3 條規定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。

（二）發起人訂定更新會名稱

依更新會辦法第 2 條規定，都市更新會應冠以更新單元之名稱。

二、申請更新會籌組【步驟 3A-2】

發起人備齊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都市更新會。

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）一般情形（事業概要業經主管機關核准者）

所需文件包括：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。

（二）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）

所需文件包括：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（詳附件 3-1 至附件 3-6）。

另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。

三、召開更新會成立大會【步驟 3A-3】

（一）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。

（二）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。

（三）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。

四、申請更新會立案【步驟 3A-4】

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。但每一更新單元內，核准立案之更新會以 1 個為限。

如為更新單元範圍變更者，應先由原範圍會員大會完成同意範圍調整之議決後，依更新會辦法第 11 條規定，將會員大會議事錄送請直轄市、縣（市）主管機關備查後，再依更新會辦法第 5 條及第 10 條規定，召開新範圍會員大會完成議決後，由原範圍之更新會及其代表人（理事長）檢附原範圍立案證書，以及新範圍之更新會章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄等文件，報請直轄市、縣（市）主管機關核准變更立案。另檢附新範圍如有擴大或所有權變動情形時，應檢附土地或建物登記謄本或地籍異動索引。

於更新會辦法 108 年 5 月 16 日修正發布前已成立之更新會，需依原章程之規定完成議決後，始得適用 108 年 5 月 16 日修正發布之更新會辦法。

五、推動都市更新事業及會務運作【步驟 3A-5】

更新會自行實施時，應依法擬訂都市更新事業計畫或權利變換

計畫申請報核。

另可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。

（一）召開理事會議

1. 召開期限

依據更新會辦法第 22 條規定，理事會應至少每 3 個月由理事長召開會議一次。如理事長認為有必要或經過半數理事提議時，亦可隨時召集召開理事會議。

定期會議應於 7 日前通知各理事及監事，臨時會議召開則須於 2 日前通知；監事得列席理事會之定期及臨時會議。

2. 召開目的及方式

依據更新會辦法第 20 條規定，理事會主要為執行會員大會決議、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等。另依更新會辦法第 23 條規定，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

依更新會辦法第 7 條規定，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

依據更新會辦法第 10 條規定，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。

3. 召開方式

依據更新會辦法第 8 條規定，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

依據更新會辦法第 11~12 條規定，會員大會召開完成後，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

依更新會辦法第 29 條規定，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【步驟 3A-6】

更新會如符合更新會辦法第 33 條規定之解散原因成立時，得依下列程序申請清算解散之相關作業：

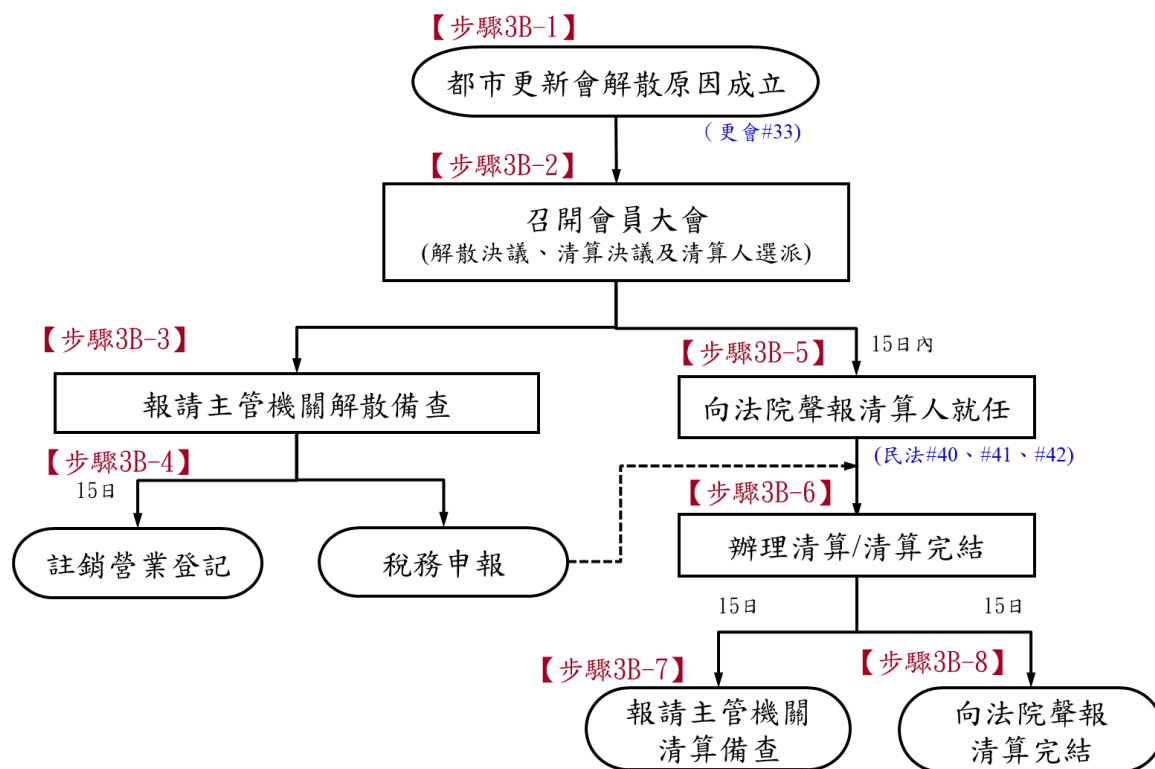


圖 3-3 更新會申請解散及清算作業流程圖

（一）更新會解散原因成立【步驟 3B-1】

依據更新會辦法第 33 條規定，更新會解散之原因有如下所列：

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【步驟 3B-2】

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

在召開大會前 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。

（三）報請主管機關解散備查【步驟 3B-3】

參考公司法有關解散、清算之相關規定，更新會召開會員大會確認解散原因成立、清算人後，於 15 日內敘明解散事由，向直轄市、縣（市）主管機關報請解散備查。

（四）辦理稅務申報及註銷營業登記【步驟 3B-4】

參考公司法有關解散、清算之相關規定，更新會清算人應於取得

報請直轄市、縣（市）主管機關備查解散函後，填發扣繳憑單，於 10 日內向該管稽徵機關辦理申報、並於 15 日內完成營業稅申報、45 日內完成所得稅決算申報，並於清算結束日起 30 日內完成所得稅清算申報。清算結束日係指自更新會解散之日起 3 個月。建議稅務申報結果併入清算文件辦理清算。

1. 稅務申報：須於解散基準日之次日起，分別依下列規定期限辦理各項申報：

- (1) 填發扣繳憑單，並於 10 日內向該管稽徵機關辦理申報。
- (2) 15 日內完成當期營業稅申報。
- (3) 45 日內完成所得稅決算申報。
- (4) 決算期間之盈餘，免辦理未分配盈餘申報。

2. 註銷稅籍登記：主管機關核准解散之日起 15 日內向所在地國稅局申請註銷稅籍登記。

（五）向法院聲報清算人就任【步驟 3B-5】

更新會清算應循民法規定相關程序辦理，依據民法第 42 條規定法人之清算，屬於法院監督，法院得隨時為監督上必要之檢查及處分。因此，會員大會決議都市更新會解散後，應向法院聲報選派之清算人就任。

（六）辦理清算或清算完結【步驟 3B-6】

參考民法及公司法有關解散、清算之相關規定，清算人就任後，應即檢查財產情形，造具資產負債表及財產目錄，送交全體會員查閱。清算人應於就任後 6 個月內完結清算，不能於 6 個月內完結清算時，可申請展期。清算人之職務包括：(1) 了結現務。(2) 收取債權，清償債務。(3) 移交賸餘財產於應得者。(4) 法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續。建議辦理清算期間完成稅務申報及完成繳納等相關作業。

（七）報請主管機關清算備查【步驟 3B-7】

依據更新會辦法第 34 條解散之都市更新會應行清算，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。

（八）向法院聲報清算完結【步驟 3B-8】

參考民法及公司法有關解散、清算之相關規定，清算人應於清算完結 15 日內，造具結算表冊，送交全體會員，請求其承認，如會員未於 1 個月內提出異議，即視為承認。清算人應於清算完結，經送請全體會員承認後 15 日內，向法院聲報。