

108年度桃園市都市更新培訓課程

更新會常見爭議課題處理實務

課程講師| 蔡志揚

現 職|宏道法律事務所主持律師

簡報大綱

壹、自主更新會相關重要法令介紹

貳、更新會設立、運作常見爭議課題

參、更新會會員大會開會常見爭議課題

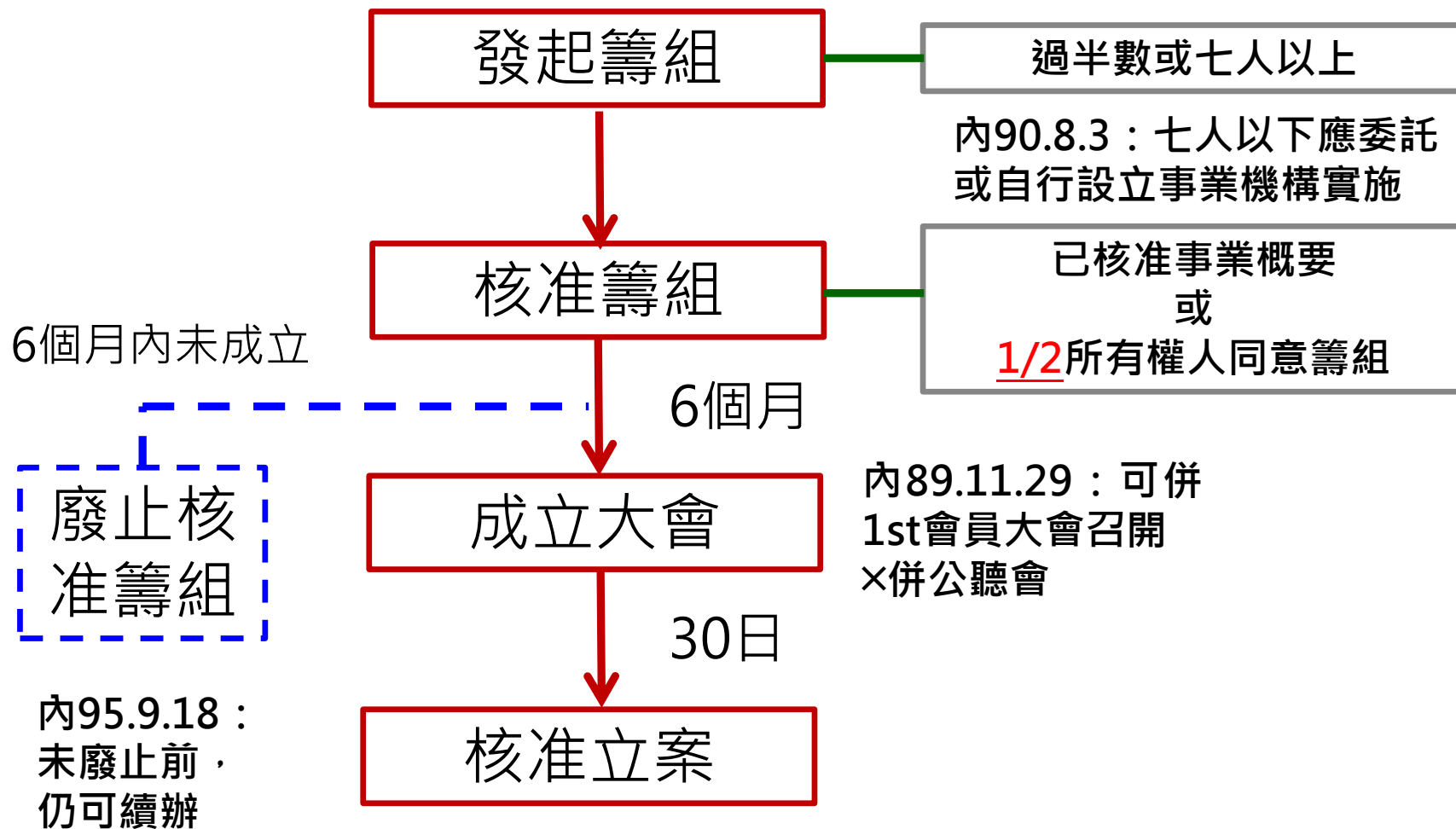
肆、更新會理監事常見爭議課題

伍、自組更新會成功案例

講師簡歷

現職	宏道法律事務所主持律師
學歷	輔仁大學法律學研究所法學碩士
經歷	內政部營建署都市更新條例修法委員 (101年) 台北市都市更新顧問小組成員 (101年) 台北市政府都市更新推動小組委員 (102年) 財團法人臺北市都市更新推動中心董事 (101年 ~ 102年) 內政部都市更新及爭議處理審議會委員 (103年 ~) 台北市政府都市更新聽證會諮詢委員 (104年 ~) 內政部聽證程序主持人 (105年 ~) 內政部都市更新諮詢小組委員 (105年) 桃園市都市更新及爭議處理審議會委員 (108年 ~)
公部門 委辦案 資歷	內政部營建署委辦案--協同計畫主持人 102-103年 都市更新推動之檢討與建議委託案 106-107年「都市更新人權教材」製作委託專業服務案 臺北市都市更新處委辦案--協同計畫主持人 104-106年 104年度都市更新相關法令制度檢討 105-106年 105年臺北市公辦都更案契約擬定委託專業服務案 新竹縣政府委辦案--協同計畫主持人 106-107年 新竹縣都市更新聽證研析暨自治法令修訂委託技術服務案
著作	《建築結構安全與國家管制義務》元照出版 (96年9月) 《圖解! 良心律師教你看穿都更法律陷阱》三采出版 (100年8月) 《一次看穿都更×合建契約陷阱》時報出版 (106年6月)

更新會籌組程序



更新會之法律性質

- **條例§27Ⅱ**：「前項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。」
 - 「都市更新會設立管理及解散辦法」
- **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。」

更新會會員資格及得喪

- 會員：章程所定實施地區範圍內 全體地主、合法屋主（於依法設立後自動成為會員）
 - 更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後→公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人
- 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

Q：所謂的「代理（位）實施者」？

- 是否擔任實施者？
 - 是
 - 否→「代辦單位」？
- 不以共同負擔比例分配，以「代辦費」比例分配房地（或分配現金）→「共同負擔比-代辦費比」之部分由誰分配？
 - 由「出資者」分配→ Q：為何不擔任實施者？
 - 由「地主」分配→ Q：為何不自組更新會？
 - 「代辦費」之比例或數額，多少為合理？

Q：所謂的「代理（位）實施者」？

- 是否代墊費用？

- 全部（仍需地主設定抵押以擔保建築融資）
- 大部分
- 少部分
- 不代墊（委辦費通常約定至一定時期始行支付）

- 是否負「整合」之責？

- 全部由代理實施者負責→ Q：為何不擔任實施者？
- 部分由代理實施者負責
- 地主自主整合→通常有組織「促進會」
- 中人

Q：所謂的「代理（位）實施者」？

- 代理實施如何決策？→透過契約
 - 授權代理實施者決定（保留部分權利予地主）
 - 授權依約成立之地主組織決定
 - 「更新會」未解散之法效力？
- 108.1都更條例
 - 新增「都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。」(立法理由：參酌日本都市更新業務代行者作法)

「代理（位）實施者」爭議案例

- 新北地院107年度重訴更一字第7號：

- 依據原告所提出不動產信託契約書、事業計畫同意書內容觀之，係由原告與個別土地所有權人簽定之契約，並非與「10筆土地都更會籌備處」簽定，則原告主張有委任契約存在一節，已難以採信。
- 於一般都市更新案之發起及實施，因並非全部地主均具有相關經驗及知識，故甚多有以不動產整合為業者或建商個別與地主洽商開發條件，爭取地主將都市更新案之進行委由該整合業者籌備及實施，甚至以支付定金方式與地主簽約，其地位猶如競標之人，以得標為條件，於條件成就時，始與參與都市更新案之地主依其意思成立委任、合建等不同之契約關係。
- 於本件中，原告於都市更新案尚未經主管機關核准籌設之前，即與計畫草案內之土地所有權人個別簽約，並已經支付部分款項與地主。可見，原告乃係為爭取地主參與其所主導之都市更新案，並非由地主委託原告代為籌組及實施，原告主張其與被告間有委任契約關係存在一節，自非可採。

終止契約損害賠償案例

- 台北地院107抗414、高院108非抗63：
 - 有無「仲裁協議」？
 - 「一、甲、乙雙方應本『誠信原則』遵守辦理本約各約定，如未依本約各約定辦理，經相對方以書面通知二周內完成應辦事項時，逾期仍未處理完成，或未說明理由且為相對方接受時，以公正第三人協商解決之或請市調處委員會調處。
 - 二、如上情逾兩個月仍未改善且經調處兩次，相對方得依事實經工程仲裁訴請履行或法院依法判決逕行解除本合約，衍生之任何損失，應由可歸責方負損害賠償責任。
 - 三、如乙方未善盡管理人責任，得依事實經工程仲裁或法院判決判定之責任或金額，賠償之...」

終止契約損害賠償案例

- 台北大巨蛋BOT合約

- 於協調委員會決議提付仲裁時，雙方同意以仲裁方式解決爭議。如經協調委員會協調三個月後仍無解決方案，亦未決議提付仲裁時，雙方同意以仲裁方式解決爭議。第20.2.2條之協調方案經異議者，雙方亦同意逕付仲裁。

- 松菸文創BOT合約

- 甲乙雙方因本契約履行之相關事項所生爭議，於提交協調委員會後3個月內仍未作成調解方案，或甲乙任一方不同意協調委員會所作成之協調方案時，經甲乙雙方同意後，得以仲裁方式解決爭議。

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
etc.

——
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」等	公寓大廈管理委員會
法源依據	都市更新條例	契約	公寓大廈管理條例
性質	法人	非法人團體	非法人團體
房地登記	得為登記名義人	不得為登記名義人	不得為登記名義人
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	由區分所有權人選任成立的公寓大廈管理組織
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	法無明文規定，地位不明確	組成、權利義務、管委會與住戶的關係等法令有明確規範
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	

更新會會員大會召開

- 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
 - 監事函請
 - 主管機關指定理事1人召集：
理事長不為或不能召開會議超過二個會次
- 召集通知：原則—20日前
例外—緊急事故

更新會會員大會之召集及委託出席

- 會員大會之召集程序：都更會法§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

更新會會員大會之議決

- 會員大會之議決：都更會法§10：以會員超過1/2並其所有土地總面積及合法建築物總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，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

權利變換計畫？

更新會會員大會之議決

「議決」事業計畫 vs 「同意」事業計畫

— 「自主更新會」報核之事業計畫草案，須經會員大會議決，但報核事業計畫時，仍須檢具都更條例§33（原§22）所定私有土地及合法建築物所有權人出具之「同意書」

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(按重建處理方式者)：

☐ 採權利變換方式實施：
☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。
☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____%。
☐ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐ 分配比率：_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二)建物

坐落地址	建物門牌號		
	地 段		
	小 段		
	地 號		
	建物層數/樓層數		
	主建物總面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
	面積(C)		
樓地板面積(㎡)	權利範圍(D)		
共有部分	持分面積		
	面積(C+D)		
	權利範圍(E)		
	持分面積(㎡)		
	(A+B+E)/2下		

以上表格填寫內容由實施者填具

立同意書人(本人)：_____ 立同意書人(法定代理人)：_____

統一編號：_____ 統一編號：_____

聯絡地址：_____ 聯絡地址：_____

聯絡電話：_____ 聯絡電話：_____

中華民國○○○年○○月○○日

注意事項：

- 本人已知悉都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並告知主管機關。
- 注意事項3、4同為依各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

更新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

更新會會員大會議決事項

- 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？(1)
 - 都更會法§10(4)：「議決都更事業計畫擬訂或『變更』之草案」，何謂「變更」？
 - 條例§32(原§19)「擬訂及『變更』程序」、§34(原§19-1)「『變更』之簡化作業程序」、§37(原§22)「擬訂或『變更』之同意比例」
 - 條例§32(原§19)IV：「...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」
 - 「臺北市政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

更新會會員大會議決事項

- 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？(2)
 - 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
 - 108年都更條例修法刻意排除？
 - 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(97年)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。」

更新會會員大會決議之救濟

- 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：
 - 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。
 - 足見代辦契約公開透明，更新會縱未於開會通知單上記載該次會議之追認事項為代辦契約，亦難認係故意不讓會員了解要追認之內容。

萬華區某都更案訴訟案例

- 法院判決：

- 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**：都更會法第10條規定無條例§24(原§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§37(原§22)：公有地不納入同意比例計算
 - **實務**：公有地一併納入計算
- **都更會法§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。
- **都更會法§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。

更新會理監事

- 人數：

- 理事 ≥ 3 人 $\times$ 名額上限 $1 \text{人} \leq \text{監事} < \text{理事} 1/3$

- 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？

都更會法§15：
主管機關得令其
限期改選

- 報酬：無給職 (例外：章定)

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

- 都更會法§13：就會員中選舉
- 都更會法§14：不得擔任，已擔任者當然解任
 - 曾犯特定之罪，尚未執行或執行完畢未逾一定期間
 - 破產或清算
 - 票據拒絕往來戶
 - 無行為能力或限制行為能力
 - 受輔助宣告
- 都更會法§16：理事名額達10人以上者，得置「常務理事」。Q：有無必要？
- 都更會法§17：理事缺額時，由候補理事依序遞補。

更新會理監事

- 選舉：

- 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
- 舊都團法§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
- 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：都更會法§20：

- 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。

- 開會：都更會法§21：

- 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：都更會法§28：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§75：

- 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§76：

- 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§81：

- 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第75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

- 都更會法§29：
 - 更新會應每6個月向主管機關申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。
- 都更會法§30：
 - 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。
 - 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。
- 都更會法§31：
 - 理事會所造具之各項會計報表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。
- 都更會法§32：
 - 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。



某都更會案：理事長vs監事

- 在更新會Line群組貼文：
 - 「更新會一切會務由理事長，逕自操作所謂『一條龍』的黑箱作業，...牟取不法利益！」
 - 「理事長利用職務之便，自行開設銷售收入專戶」
 - 「匿報政府更新事業計畫補助金○○元...謊稱...」

• 不起訴處分書：



- 告訴人坦承未知會及經所有理監事同意，私自開設信託帳戶，將餘屋銷售收入私自轉入該帳戶內，並將信託帳戶內之○○元轉到其帳戶內；匿報○○元補助款部分，則係被告於○年○月○日至○年○月○日之財務明細上，發現更新補助款缺少○○元，僅有「○○都更處補助款（拆遷費）」，因此提出質疑，告訴人進而坦承確實有筆○○元之更新補助款漏未列入，將於下次補齊。
- 系爭Line群組確為都更會用以討論、公告相關會務之平台，被告身為都更會監事，以上開事實詢問理事長後，再將上開內容一一列舉，以公告方式貼文，以為群組會員討論，因此形成輿論，維護會員權益，以盡監事之責，尚難認為被告係基於貶損告訴人之人格及犯意而為之犯意而為之。
- 告訴人擔任都更會理事長一職，運用權責核與都更會所有會員得否實質獲得應有利益，係與公共利益有密切關係之公共事務，應為可受公評之事，被告身為都更會之監事，本有監督告訴人有無依循正當程序之權責，Line群組訊息內容、用詞縱有聳動或誇張，或非百分之百為真實，或足使告訴人感受不快，然其目的應非以損害告訴人之名譽為其唯一或主要之目的，亦未逾越合理評論之限度。

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？
 - 都更會法§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「會員之權利及義務」，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。
- 對於不願或不能參與更新者，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：原位置所有權人的「優先權」？
 - 某更新案選配原則：「原1樓所有權人得優先選配原樓層原位置」
 - Q：某1樓所有權人A於第一輪未選配原位置而選配其他位置，但該位置亦有他人選配，經公開抽籤後未中籤，而A的原位置遭他人於第一輪選配，A得否主張其就原位置仍有優先權？

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94.12.9：不得以更新會會員大會決議，將不參與信託或不配合融資之原土地所有權人排除列為不參與分配戶，至其更新重建所需經費，應依據都更條例有關繳納共同負擔及差額價金規定辦理。
- 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。」

— 條例§50 I：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物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？

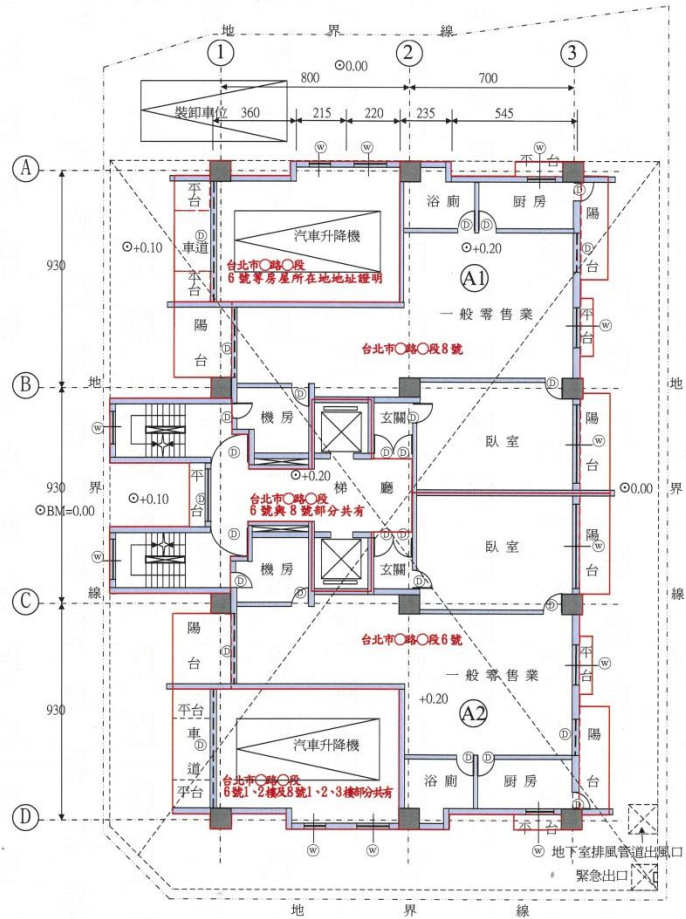
權利 價值 所有 權人	更新前權利價值						最 有 利
	甲		乙		丙		
	價值	比例	價值	比例	價值	比例	
A	500 萬	1.0000%	510 萬	1.0000%	520 萬	1.0039%	丙
B	515 萬	1.0300%	505 萬	0.9902%	510 萬	0.9846%	甲
C	485 萬	0.9700%	500 萬	0.9804%	490 萬	0.9459%	乙
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
合計	5 億	100%	5.1 億	100%	5.18 億	100%	

[illegible]

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

第一層建築平面圖(產權劃分:專有與共有間及專有與汽車升降機間之共用壁外推)【圖例 31-2】



「自組更新會」成功案例

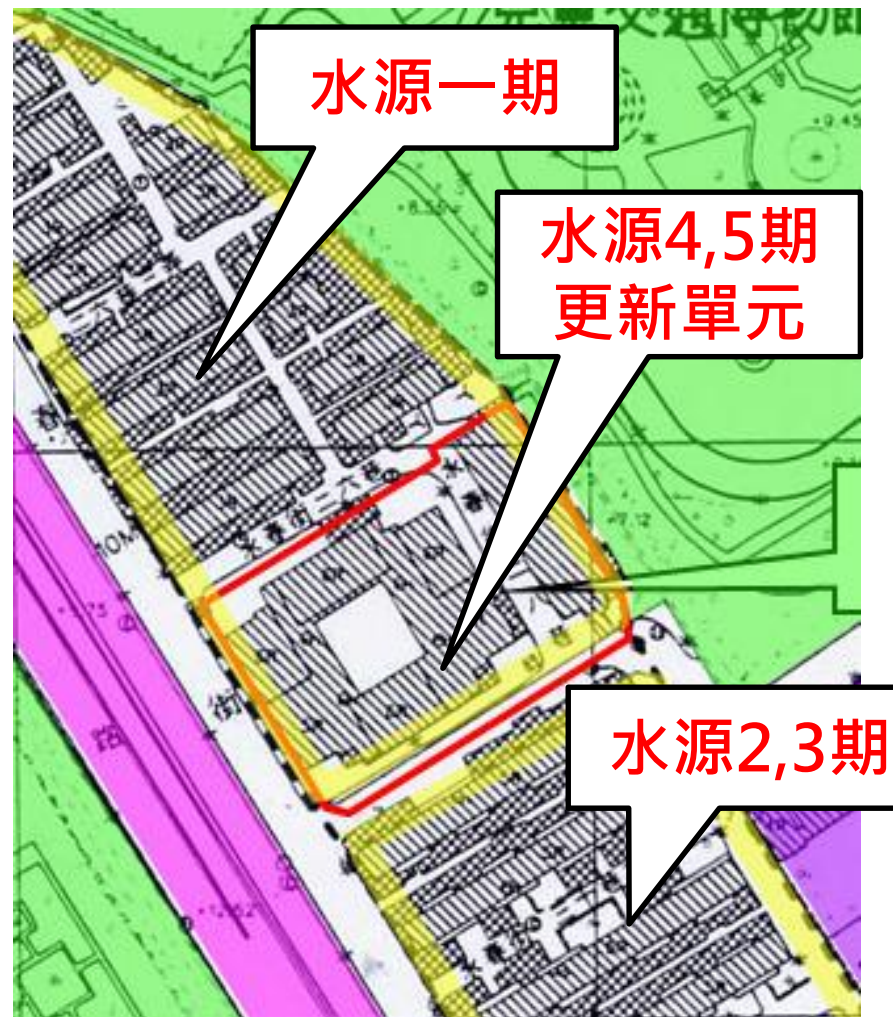


水源路四、五期都更案辦理歷程

- 89.6.26 : 更新地區劃定
- 95.5.26 : 「都市更新會」核准立案
- 100.10.31 : 「事業計畫及權利變換計畫案」報核(100%同意)
- 103.4.23 : 「事業計畫及權利變換計畫案」核定
- 103.6.3 : 第一銀行同意核貸全額融資
- 103.9.9 : 「建造併拆除執照」申請
- 103.10.20 : 「建造併拆除執照」核准
- 103.10.20-
103.12.20 : 住戶搬遷
- 104.2.10 : 工程招標
- 預計107年4月 : 預計完工交屋

水源路四、五期整宅背景資料

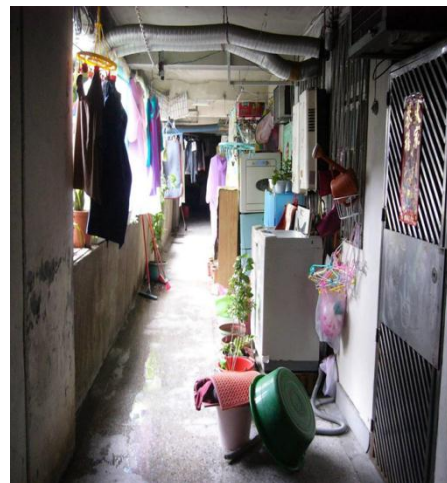
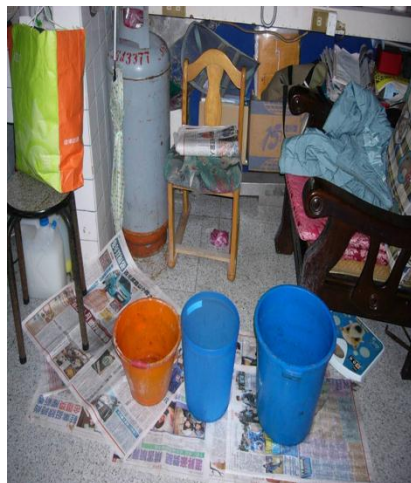
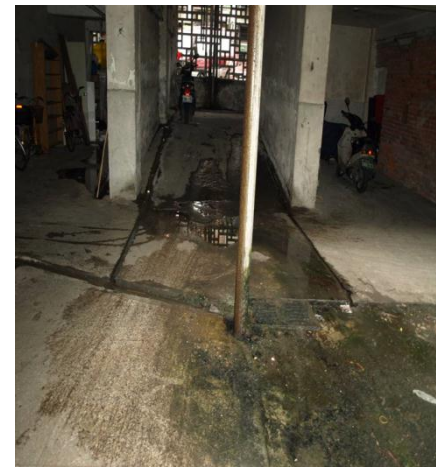
- 基地面積：3,008m²(約910坪)
- 使用分區：住宅區
- 更新前戶數：178戶
- 更新前規模：
- 地上5F、地下1F、RC造
- 更新後建物規模：
- 地上13F、地下4F、RC造
- 更新後戶數：
- 175戶(店鋪6戶、住宅169戶)
- 更新後停車位數：
- 汽車位：185部、機車位：171部



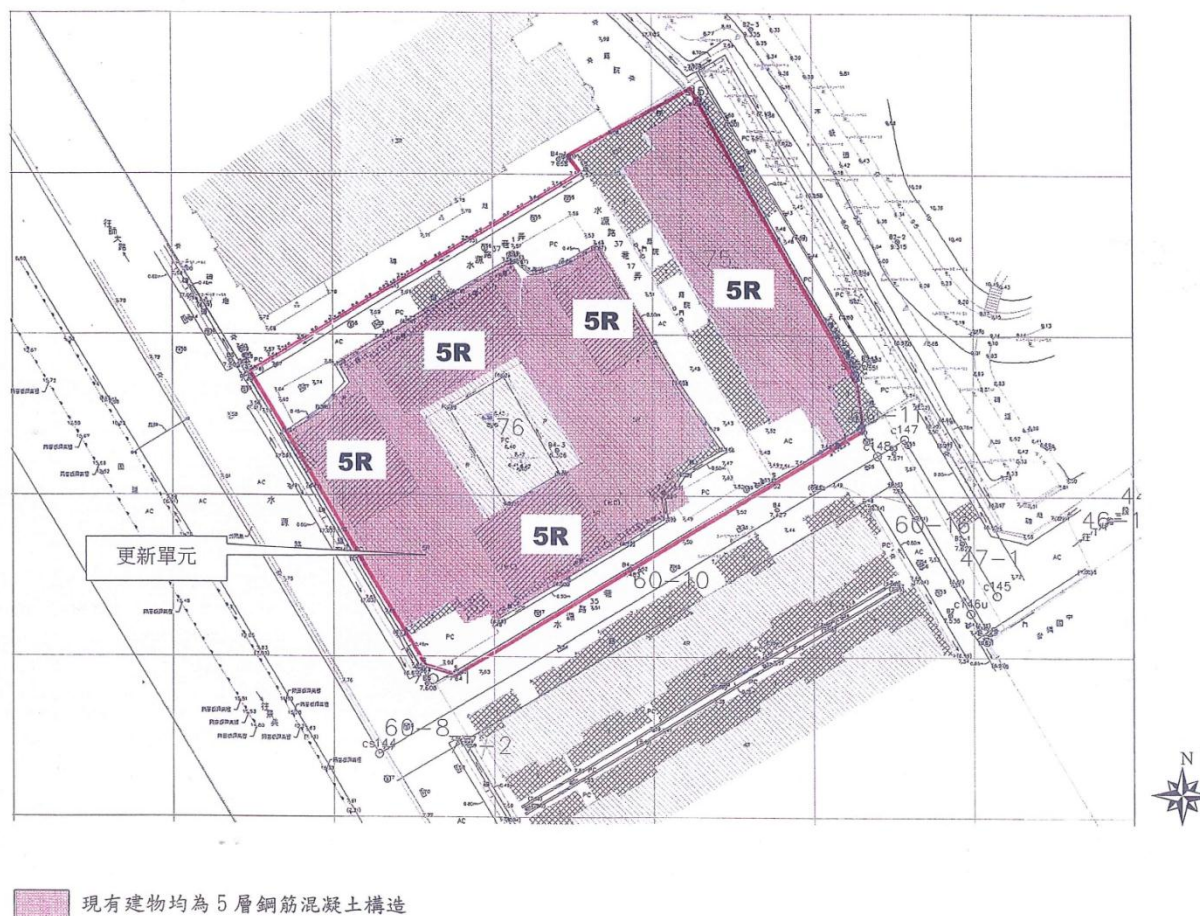
同意事業計畫比例

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 A	3, 008. 00	166	6571. 47	172
公有(a)	235. 97	1	1273. 27	1
私有(A-a=b)	2, 772. 03	165	5, 298. 20	171
排除總和(c)	0	0	7. 85	1
計算總合(b-c=B)	2, 772. 03	165	5, 290. 35	170
同意數(C)	2, 772. 03	165	5, 290. 35	170
法定門檻	1, 848. 02	101	3, 526. 9	104
法定門檻比	66. 66%	60%	66. 66%	60%
同意比(%)(C/B)	100. 00%	100. 00%	100. 00%	100. 00%

自力更新成功關鍵（1）— 真的很「窳陋」！



自力更新成功關鍵（2） — 原建物均為五層樓建物，同質性高



自力更新成功關鍵 (3) — 熱心、明理的理監事群・懷抱夢想、甘冒風險的專業團隊



把小麵團放入油中炸時，芝麻球碰一下就膨脹了。因此大街小巷，不論老少都叫她一聲「碰娥」。

碰娥本名蔡曾月靜，擔任更新會理事長，整合住戶一七七戶百分之百同意都更，從五十七歲起耕耘十一年，她自稱書沒有念很多，但毅力很夠，她回憶「住戶要簽很多文件，像是同意書、委建契約、建築融資抵押等，一關一關的簽名，住戶誤以為簽名後房子就會變成別人的，所以都很害怕，根本不信任都更」。

碰娥回憶，剛開始談都更時，住戶甚至不敢開門讓她進門，同一戶最高吃了十多次閉門羹，最後是該戶正好有親戚拜訪，看到碰娥多次被拒於門外，才好心遊說讓她進門。碰娥說，講到聲音都沒了，才讓鄰居們相信都更是可以分回更大的房子，社區中甚至還有十多戶

1分鐘讀懂「自力更新」都更流程

1. 土地及建物所有權人逾7人以上合組更新會
2. 整合人數達2/3，面積達3/4
3. 公開展覽、聽證會
4. 審議
5. 核定
6. 建照申請及核發
7. 營造商興建

資料來源：建商與吳洪洪 整理：陳育臻



想到當時生活的苦，碰娥眼睛閃著淚光；更沒料到，四十年後，碰娥成為社區都更的靈魂人物，分得兩戶中大坪數宅，後續將與老公、兒子一家共七口入住。

「不過，成屋後，建築融資本息月付金要繳六、七萬元，若繳不起，就把一戶賣掉，兩戶共一千多萬元的建築貸款，賣掉一戶市價就有三十萬元的行情」，碰娥解

都更信保基金上路 不靠建商關係與保證

自己後續的財務規畫。

其實以整個社區來看，大約二百多戶住戶，有半數以上第一代都過世，新大樓將由後代入住，成為「前人種樹，後人乘涼」的都更實例。但這已經很幸運，因為水源路二、三期的四百多戶居民，當時因住戶沒有百分之百同意都更，如今還是五十年老宅的模樣。以及如今天的都更容積獎勵，最高是一、三倍至一、五倍，無法像過去有兩倍容積獎勵。

協助水源路四、五期都更的建築師吳聖洪表示，該案基地面積有九百坪，地坪每戶約是四、七坪。由住戶自行出資興建，每戶平均可建二一、九四室內坪，權利變換後依照樓層位置，分回產權坪三十八坪或五十四坪不等。也有少數地主選擇不貸款，使都更後可分回產權坪二十六坪的最小坪數，扣掉公設，室內有十三坪



碰娥經過11年的整合努力，右側完工的新大樓，與左側都更不成的50年老屋形成強烈對比。

市更新耗時，立法院今年四月通過《老屋重建條例》，加速老屋重建，全台北三十年以上的老屋，有二八〇萬戶都在評估之列。內政部更進一步加碼，預計最快第三季推出「都更信保基金」，規模約二百億元，幫助「自力更新」都更戶，取得百分之百融資，添都更引擎柴火。

一般人都對都更的理解是政府主導的「公辦都更」，與建商參與的「自辦都更」，其實目前相對少數的「自力更新」，是由住戶自己發起的都更，不用與建商分坪

數，獨拿容積率獎勵；但缺點是建築融資必須自己來。

台北自辦第一案 阿嬤成功遊說一七七戶

中信房屋針對一千份問券調查顯示，民眾對都市更新的急迫性有其認知，但選擇「由民眾發起自力更新」的比率達二一、七，竟然高於「由一般建商辦理」的一三、三。更有高達八成的民眾，表達願意參加都更，其中有高達四六、六％的民眾，認為由政府辦理都更較理想，顯示民眾對政府

推動都更的專業信賴度，高於與建商合力推動。

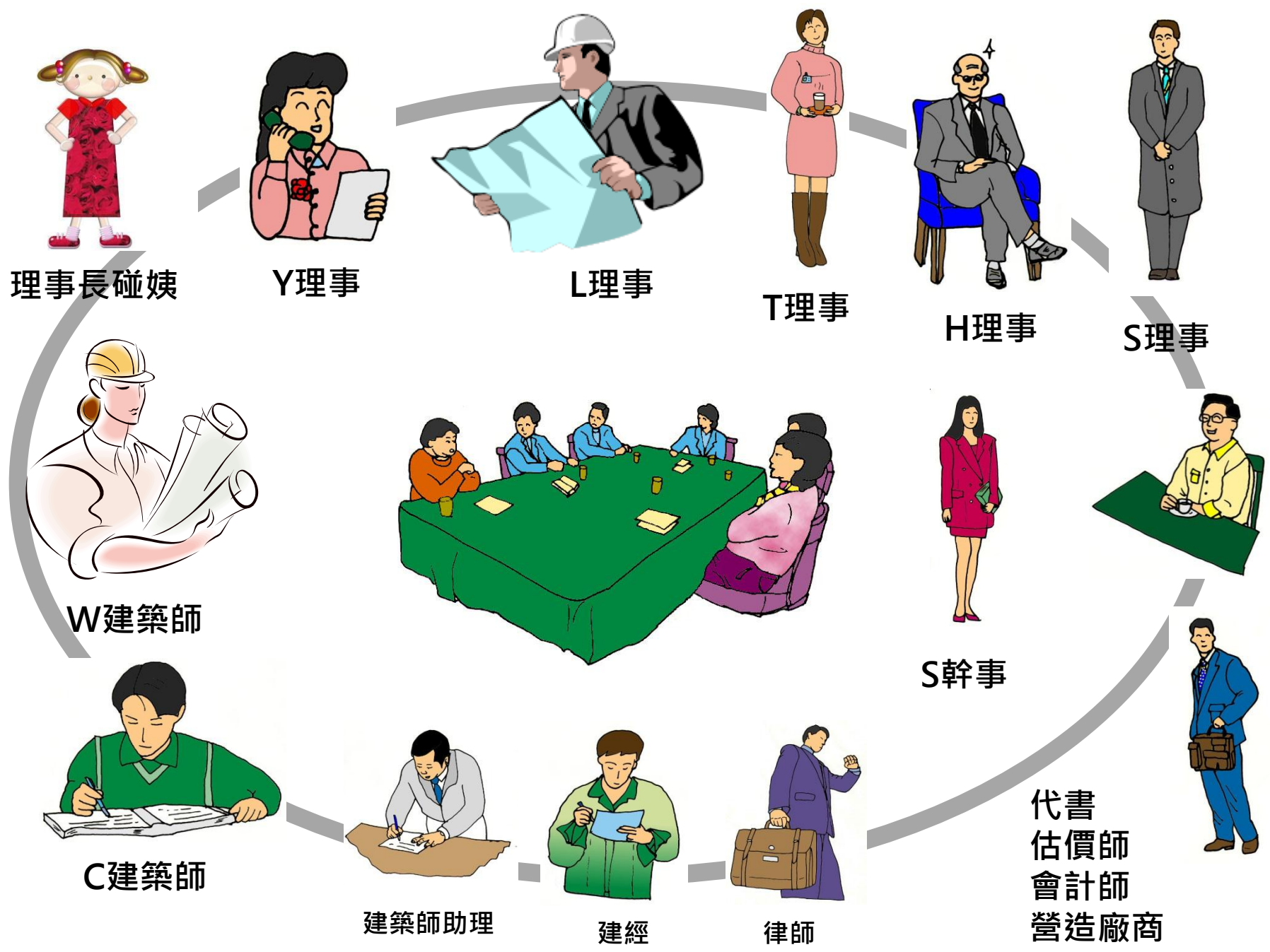
經過台北市中正區水源路，可看到大片五十年老舊公寓，樓梯間還沒有牆壁，站在建築物外可以看到下大雨時，住戶狼狽爬上樓的景象，緊鄰一旁的卻是興建中，明年二月將完工的水源路四、五期都更案，是台北市第一件整宅自力更新案。

兩棟大樓截然不同的際遇，可以從一位六十八歲的阿嬤級關鍵人物——碰娥談起。染著紅色捲髮，講話中氣十足的碰娥，從賣小吃起家，起初賣小甜點芝麻球，

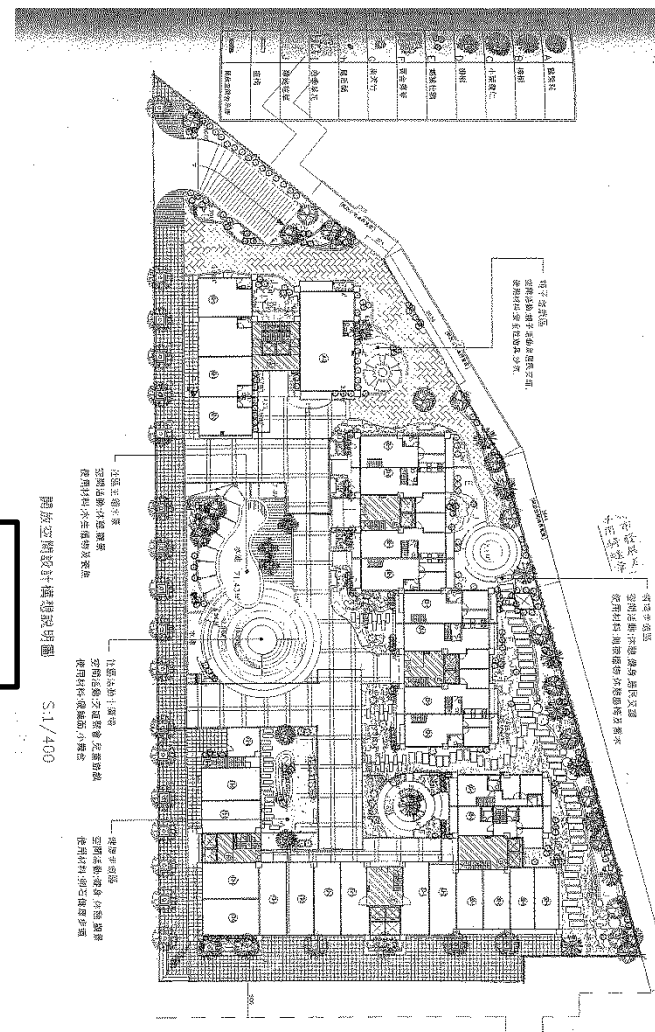
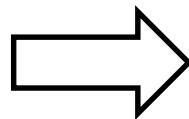
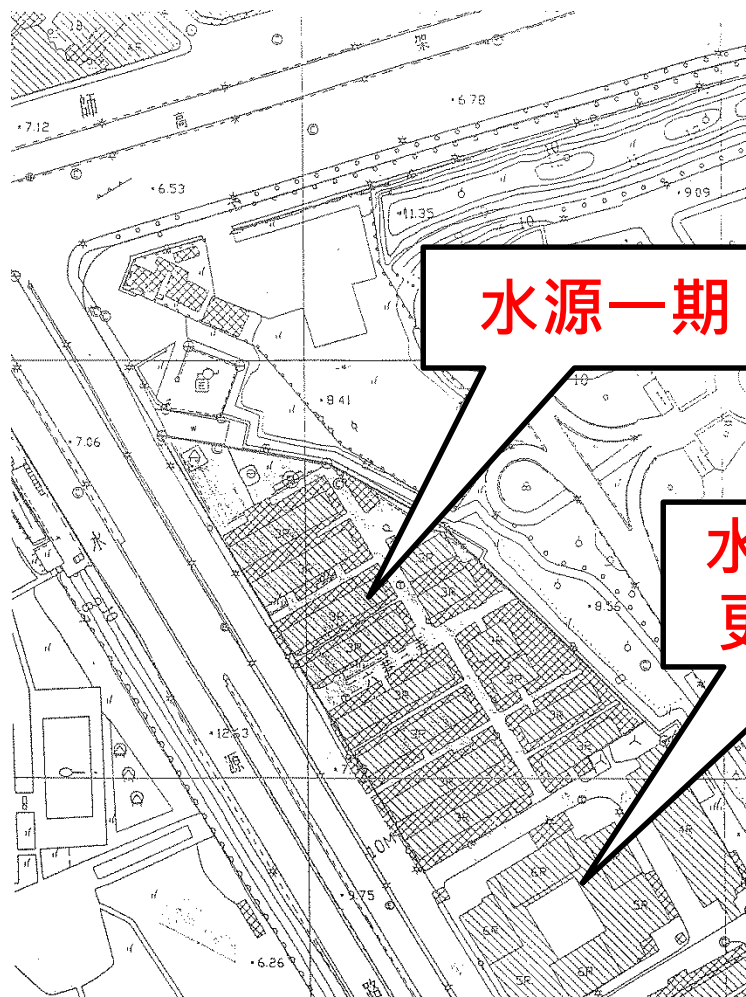
台北市第一件自力更新案 不用與建商分坪數 68歲阿嬤 翻轉上百戶老宅變新宅

文／陳育臻

台北市首例自力更新——水源都更案，工程進度已近完工，對比一旁老舊公寓，更顯不同；如今立法院通過《老屋重建條例》，內政部也再加碼二百億元信保基金，幫助民眾自力更新。



自力更新成功關鍵（4） — 相鄰「水源一期」成功案例鼓舞



自力更新成功關鍵（5） — 初期資金挹注

- 前期費用：

- 1. 市府補助「整建住宅更新初期規劃費」 545萬。
- 2. 100.8.27都市更新會會員大會通過「每戶於本次選屋前繳納20,000元做為更新會費用，支付『建築設計技術服務』、『不動產代書業務』、『綠建築專業顧問』及『交通影響評估專業顧問』等之簽約款及後續辦理選屋、都更審議、都計變更、都市設計審議等相關費用。」

- 本案重建費用（約13.7億），於103.5.23經一銀常董會通過全額撥貸。

自力更新成功關鍵（6） — 凝聚社區共識，創造100%同意

- 採權利變換方式/公開透明

- 於96年06月30日都市更新會會員大會後即於社區內設立更新工作室/1-2週召開1次理監事會/住戶均可列席/充分溝通
- 事計權變併行/3次大會議決/2次公聽會/2次選屋
- 期初同意比低於70%，且尚有13戶未登記，17戶未買地
- 第二次選屋同意比100%

- 理監事充分瞭解住戶權益及規劃方案/選屋時協助說明

牛肉在哪裡？ — 天下沒有白吃的午餐

■ 一般建商合建

建商合理利潤

直接影響住戶分回面積

營建成本及實施費用

住戶無法直接參與
建材施工品質無從控管

分回新屋

分回面積由所有權人與建商
私下各自協議較不透明

■ 自給自足的更新作業

各階段需受**主管機關監督、審核**

相關顧問或委辦規劃費用

營建成本及實施費用

由住戶直接管理專業團隊（建築師、營造廠、估價師等）

住戶必須全程參與

排除建商利潤後增加面積

分回新屋

由三家估價師事務所**依法、公平、公正客觀**等原則辦理相關價值鑑定

確保計畫執行與專款專用
全程交付銀行信託管理

- 銀行專案貸款 or 實施者出資參與更新 = 住戶全程免出資（100%資金提供）
- 自主都市更新會的好處：主導權

（出處：林啟賢〈都更會籌設〉）

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

自組更新會都更的提醒

- 瞭解都更（「研修」會）→下定決心→慎始
- 勿勉強、持之以恆、成功不必在我
- 「寧緩毋遽、寧緩勿躁」→紮實的慢才是真實的快
- 若居住環境尚可，對於更新重建意見不一致，建議以「社區營造」的態度整合意見
- 「持有一定歷史」的主事者勿黨同伐異、「非友即敵」
- 如何面對中傷造謠者
- 會議紀錄的重要性
- 信任靠一點一滴累積、破壞容易建立難
- 「絕對不理性」vs「相對不理性」