



更新會會務運作實務

課程講師| 朱萬真

現 職| 中華建築經理(股)公司經理

日 期| 110/10/28

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

簡報大綱

壹、更新會理事會召開、議事規則及執行實務注意事項

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

參、各階段常見爭議與處理方案

講師簡歷

現職	中華建築經理股份有限公司 經理
學歷	政治大學地政學系
私部門 資歷	中華建築經理公司任職34年
公部門 委辦案 資歷	臺北市都市更新處委辦案- 都市更新重建教育訓練更新會輔導培訓專班講師 新北市政府委辦案- 109~110年 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓學程講師 基隆市政府委辦案- 108年 基隆市市民自主更新工作坊講師 109年 基隆市市民自主更新輔導專班講師 桃園市政府委辦案- 110年 桃園市自主更新輔導團-(自主更新-專題班)講師
其他 經歷	臺北市都市更新整合發展協會系列講座講師、教育訓練案課程講師 110年臺北市都市更新及爭議處理審議會委員

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

更新會理事會召開、議事規則 及執行實務注意事項

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會理事會召開、議決及執行實務注意事項

法令依據：都市更新會設立管理及解散辦法(13~28條)

從理事會召集來看更新會運作之秩序性：

(第22條)

- ▶ 由**理事長召集**
- ▶ 至少每 3 個月召開一次(定期召集)
隨時召集--理事長認為有必要或**過半數理事提議**
主管機關指定理事一人召集--理事長不為
或不能召開會議超過 2 個會次者
- ▶ 通知對象：理事**及**監事
- ▶ 通知日期：**定期召集--會議 7 日前**
隨時召集--會議 2 日前

- ※理事會不會被少數人掌控。
- ※理事會公開透明，監事監察理事會執行會員大會之決議案。
- ※會員可列席，但不能影響會議秩序。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會理事會召開、議決及執行實務注意事項

從理事出席及決議規定來看理事會執行會務之慎重性：

(第21條)

- ▶ 理事應**親自出席**
- ▶ 章程訂定得由**其他理事代理**
- ▶ 每一理事以**代理一人為限**

(第23條)

- ▶ 理事會決議應有**過半數理事出席**，出席理事過半數同意。
- ▶ **重大事項**(第20條第2~6款)決議，應有**理事2/3以上之出席**，出席理事過半數之同意。

- ※有效會議--出席人數及同意比率必須符合規定。
- ※代理出席--會前確認，委託書需分配。
- ※理事會--監事無表決權。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會理事會召開、議決及執行實務注意事項

從理事會權責來看理事會執行會務之限制性：

(第20條)

- 1. 執行會員大會決議
- 2. 執行章程訂定之事項
- 3. 都市更新事業計畫之研擬及執行
- 4. 章程變更之提議
- 5. 預算之編列及決算之製作
- 6. 設置會計簿籍及編製會計報表

- ※ 會員大會為更新會最高權力機構，與會員權益有關事項，先提會員大會決議通過後執行，理事會不能自行決定執行內容。
- ※ 建議會員大會議決同意比例達80%以上，避免後續理事會執行時仍有爭議。
- ※ 建議會計報表由專業會計師或記帳士辦理，避免會員不信任。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會理事會召開、議決及執行實務注意事項

從理事會會議紀錄為理事會執行會務之明確性與軌跡：

(第24條)

- 主席簽名蓋章
- 會後15日分發各理事
- 議事錄記載日期、地點、主席、決議方法、經過及結果
- 議事錄、簽名簿及代理出席委託書保存

- ※ 議事錄--內容詳細，可獲得會員信任，包含理由、討論資料、討論意見，建議方案、決議結果。
- ※ 議決方式--書面(例如選商議案)、舉手拍照(例如同意議案)
- ※ 分發方式--理事會決定-紙本、line 記事本、email郵件
(建議會員大會提供會員紙本，讓會員了解過程)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會理事會召開、議決及執行實務注意事項

從理事選舉及任期來看理事會會務執行之穩定性：

(第13條)

- ▶ 理事選舉名額不得少於3人。
- ▶ 得設置候補理事，名額不得超過理事名額1/3，依得票高低定候補順序，得票相同者抽籤決定。

(第15條)

- ▶ 理事任期不得逾三年，連選得連任。
- ▶ 理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。

(第17條)

- ▶ 理事缺額由候補理事依序遞補。
- ▶ 候補理事人數不足遞補時，應即召開會員大會補選。
- ▶ 理事長缺位時由理事會補選之。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

10

壹、更新會理事會召開、議決及執行實務注意事項

從理事選舉及任期來看理事會會務執行之穩定性：

(第16條)

- ▶ 理事名額達10人以上者，得設置常務理事，由理事互選。
- ▶ 理事長由理事互選(有常務理事者，由理事就常務理事中選舉)
- ▶ 理事長因故不能或不為時，指定理事代理(有常務理事者，由常務理事代理)。

※穩定性--候補制度、可連選連任，未及改選延長至改選時止。

※理事長委託事項--代理出席+擔任理事會主席

※理事缺額--由候補理事按候補順序遞補。

(理事長缺位=理事缺額，先補足理事名額再推選)

※候補理事--具必要性，避免理事缺額必須開大會。

※常務理事--因代表性低，建議不設置，避免會員擔心少數人把持理事會問題。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會理事會召開、議決及執行實務注意事項

理、監事選舉注意事項：

- ※理事人選儘量具代表性--各幢、各層、1樓、頂樓
- ※特殊投票方式--列入章程，提會員大會議決通過
- ※理事總人數--**奇數**
- ※理、監事提名--理事會推舉、會員推舉、會員大會當場推舉
- ※**記名式選舉單**--計算人數及面積同意比率
- ※理事候選名額--**大於等於**理事+候補理事名額
- ※**避免同一人當選理事與監事**--理事先開票

理事長選舉注意事項：

- ※會員大會通知載明，會員大會結束後，召開當屆第一次臨時理事會，由當選理事推選理事長。
- ※會員大會紀錄連同第一次臨時理事會紀錄寄都更處備查。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

12

壹、更新會理事會召開、議決及執行實務注意事項

監事：

(第26條)

- ▶都市更新會應置監事，就會員中選舉之
- ▶名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一
- ▶得置候補監事一人

(第27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、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。

- ※監事人選--建議找能配合簽署財務報表之人選。
- ※**監事不能參與理事會表決，只有監察權，沒有否決權。**

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

更新會會員大會召開、議事規則 及執行實務注意事項

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

14

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

法令依據：都市更新會設立管理及解散辦法(6~12條)

會員定義：

(第6條)

- ▶ 更新會立案~登記完成期間--章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人
- ▶ 登記完成--更新後建物所有權第一次登記公告期滿之日土地及合法建築物所有權人

※會員=所有權人

※公有土地也是會員，需計算出席率及同意比率。

※本條與更新會結算分配有關--章程應依本條載明。

※可能有售出、繼承情形，每次會員大會通知寄出前確認所有權人(建議請會員主動通知異動情形)。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會召開與通知：

(第7條)

- 召集人--**理事長**
- 召開日期--**理事會決議**
- 定期會議--每6個月至少召開一次
- 臨時會議--**理事會認為必要、會1/5以上請求、監事函請召集**
- **主管機關指定理事**一人召集--理事長不為或不能召開會議超過二個會次者。

(第8條)

- 定期會議：20日前
- 臨時會議：開會2日前送達通知

(第11條)

- 函請主管機關派員列席

※每年上半一定要召開一次，承認前一年度決算報表。

※會員大會順利--資料提供齊全，讓會員會前了解、提問。

※通知方式--紙本(掛號、雙掛號、簽收)，大宗單及簽收簿妥善保管。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會出席：

(第9條)

- 親自出席
- 委託出席--得以書面委託他人代理
政府機關或法人，由其代表人或指派代表出席

※一般委託書--必須簽名，格式由更新會自訂或參考作業手冊。

※法人指派書--必須蓋法人印鑑章、檢附法人印鑑證明文件。

※自然人之受託人--無限制(家人、其他會員、朋友、律師...)。

※受託人受託人數限制--無規定(建議比照理事會分散委託)。

※簽到時必須確認--本人簽名、受託人簽名必須拿到委託書，議事錄送主管機關備查時，必須檢附簽到簿及委託書影本。

※達成有效會議要件--會前一定要動員確認出席率及收委託書。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會決議：

(第10條)

- 出席--會員人數超過1/2，並其土地及建物面積均超過1/2出席
- 同意

一般議案--出席人數超過1/2，出席者之土地及建物面積均超過1/2

重大議案--會員人數超過1/2，並其土地及建物面積均超過1/2

- 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

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

18

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會議事錄：

(第12條)

- 主席簽名蓋章
- 會後15日內分發各會員
- 議事錄記載日期、地點、主席、決議方法、經過及結果
- 議事錄、簽名簿及代理出席委託書保存

(第11條)

- 議事錄應送請主管機關備查

- ※分發方式--紙本(掛號、雙掛號、簽收)。
- ※議事錄、簽到簿、委託書、議決單、郵件大宗單及簽收簿、主管機關備查函整套妥善保管。
- ※會員意見均需載入，有書面亦需檢附。
- ※議事錄呈現會員大會之透明及公開化--附件資料檢附齊全、經過內容敘明清楚。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會相關注意事項：

- ※議決方式--採記名式書面，依規定計算人數及面積同意比例。
- ※掌握會議成功率，都更時程順利。
 - ※會議資料齊全
 - ※理事會充分討論並提供建議方案
 - ※會前答覆會員提問以取得會員信任
- ※會員大會議決案--理事會先提案→檢附收集的資料、討論及比較、選擇最優方案或廠商→提會員大會議決
- ※會員大會和諧--理事長及理事軟性處理會員意見，不與提意見會員爭吵，並制止其他會員責罵，造成會員消極抗衡，達成會員100%配合出資及搬遷目標。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

20

貳、更新會會員大會召開、議決及執行實務注意事項

會員大會相關注意事項：

- ※視議案訂定投票方式
 - 是非題--勾選同意或不同意。
 - 選擇題--會員分裂投票，致投票結果未符合規定(理監事選舉、選領銜估價師、統籌處理更新業務機構...)
 - 建議議程預先增加「是非題」的包裹式議決案(如「是否同意理監事選舉結果」、「是否同意領銜估價師投票結果」)。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

各階段常見爭議 及 處理方案

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

22

參、各階段常見爭議與處理方案

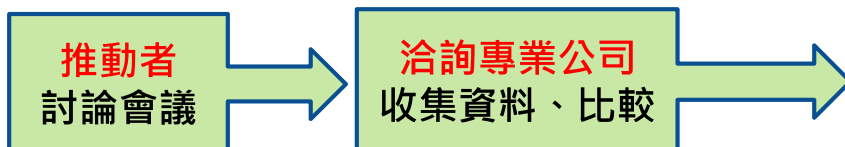
階段一：更新會立案前

- 誰來推動？
- 合建或自建？
- 前期費用如何籌措？

➤➤ 推動者

- ※未成立管委會社區-熱心具代表性之所有權人(義工性質)
- ※成立管委會社區-管委會或另成立重建委員會

➤➤ 決定採自建之推動方式



➤➤ 前期費用資金來源

- ※自有現金
- ※銀行貸款-需多數參與

所有權人會議議決

1. 確定自建方向
2. 前期費用-
 - (1) 預算金額
 - (2) 分攤方式
 - (3) 出資方式
 - (4) 收款期限
 - (5) 請款管控流程

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

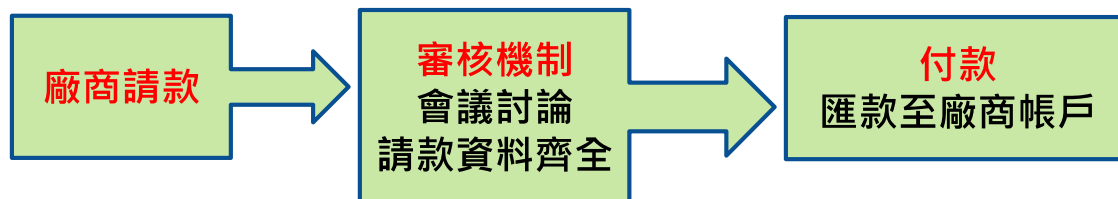
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、各階段常見爭議與處理方案

階段一：更新會立案前

- 前期費用資金會不會被挪用？
- 更新會立案前必要廠商？

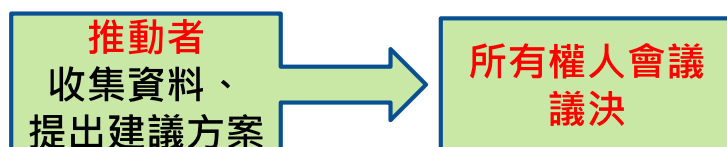
➤➤ 前期費用管控機制



➤➤ 廠商甄選

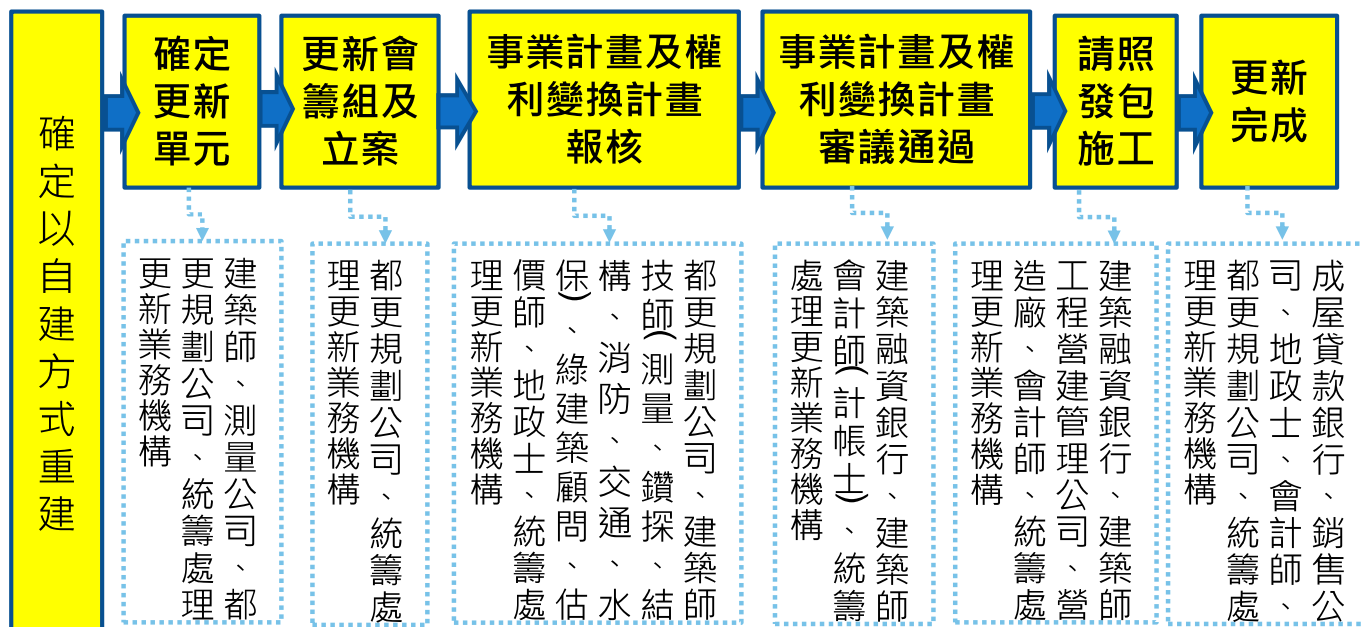
※ 社區自行辦理-推動者甄選每一家廠商

※ 先選出「統籌處理更新業務機構」-由該廠商協助推動者辦理廠商甄選



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



各階段廠商作業進度何時啟動？如何銜接？

廠商執行產生問題如何溝通協調改善？

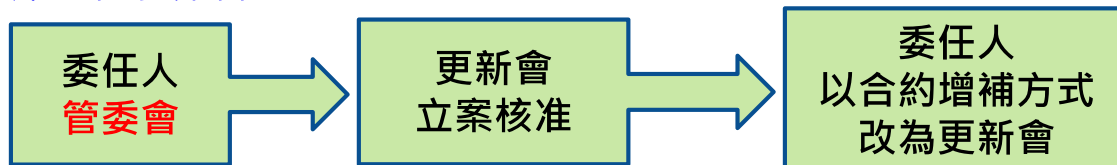
更新會委任「統籌處理更新業務機構」之時間點？

參、各階段常見爭議與處理方案

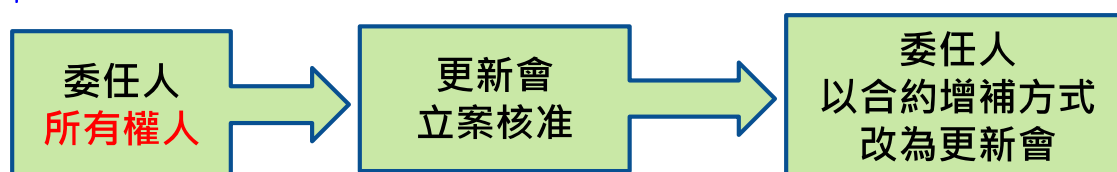
階段一：更新會立案前

➤ 誰來與廠商簽約？

※ 成立管委會社區



※ 未成立管委會社區



更新會立案前，議決通過並執行的事項
更新會立案後，提理事會及會員大會議決通過，記載於會議紀錄，更新會程序完備。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、各階段常見爭議與處理方案

階段二：更新會立案後～事業計畫及權利變換計畫報核

- 可以分幾坪？
- 計畫書共同負擔費用編太高？
- 估價不公平？

➤➤ 更新會處理方案-依權利變換相關規定及程序執行

- ※ 真權利變換-無私下協商，勿提供試算不正確數字給會員
- ※ 會員都可參與討論、提供意見
- ※ 依多數會員議決通過之方案執行、公開透明
- ※ 慎選領銜估價師，尊重估價師專業及審議結果，勿私下干預



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、各階段常見爭議與處理方案

階段二：更新會立案後～事業計畫及權利變換計畫報核

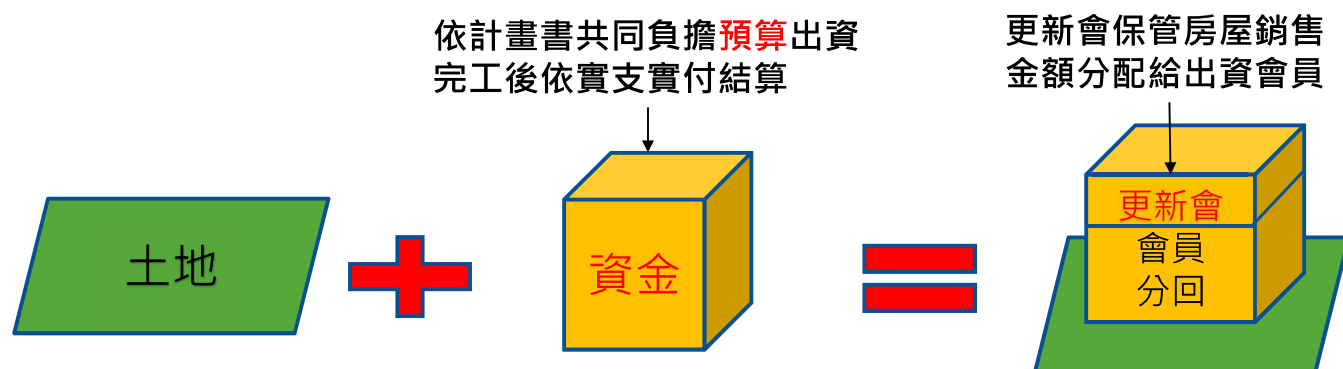
➤ 出資與未出資差別？

➤➤ 更新會處理方案-列入會員權利及義務議案

章程訂定自建案出資與未出資差別，並列入章程，提會員大會議決通過。

※ 出資會員-提供土地

+ 開工前提供自己份內資金及分攤未出資部分資金



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

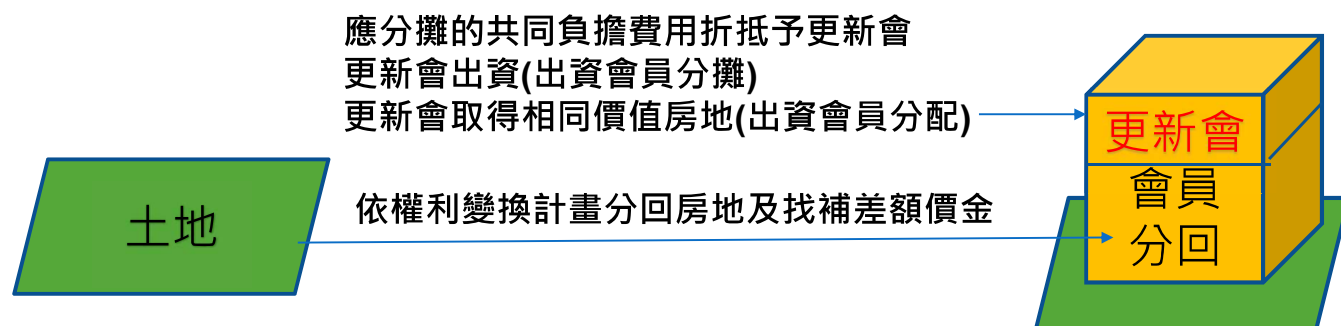
28

參、各階段常見爭議與處理方案

階段二：更新會立案後～事業計畫及權利變換計畫報核

➤ 出資與未出資差別？

※ 未出資會員-只有提供土地



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、各階段常見爭議與處理方案

階段二：更新會立案後~事業計畫及權利變換計畫報核

- 出資與未出資權利義務為何？
- 誰支付拆遷安置費、建物補償費？

➤➤更新會處理方案-列入會員權利及義務議案，列入章程

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| 會員
義務 | ※出席(或委託出席)會員大會 |
| | ※搬遷 |
| | ※出資(出資時間點、申請建築貸款出資者必須設定抵押權) |
| | ※成屋貸款配合轉貸(申請建築貸款出資者必須配合) |
| | ※辦理銀行信託(申請建築貸款出資者必須配合) |
| | ※安置費-自己負責 |
| | ※合法建築物拆遷補償費-自己負責 |
| | ※應繳差額價金-依規定繳款或分期繳款 |
| ※應領差額價金-依更新會資金情況領取 | |
| ※償還建築貸款 | |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

30

參、各階段常見爭議與處理方案

階段二：更新會立案後~事業計畫及權利變換計畫報核

- 出資與未出資權利義務為何？

- | | |
|--------------|--------------------------|
| 會員
義務 | ※出資會員 |
| | -共同負擔依實際結算 |
| | -差額價金找補依權利變換計畫 |
| | -可分配更新會銷售收入(領回共同負擔+分配差額) |
| | ※未出資會員 |
| | -共同負擔依權利變換計畫，折抵予實施者 |
| | -共同負擔結算與未出資會員無關 |
| | -差額價金找補依權利變換計畫 |
| -不能分配更新會銷售收入 | |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

NOTE

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司