

107年度桃園市政府都市更新培訓計畫

都市更新會 籌組立案與執行實務



禾大國際管理顧問股份有限公司
禾拓都市計畫技師暨地政士事務所

執行總監 林啟賢 都市計畫技師

107.10



講師簡歷

林啟賢 都市計畫技師

禾大國際管理顧問股份有限公司
禾拓都市計畫技師暨地政士事務所

執行總監
主持人

政治大學地政學系碩士
開業都市計畫技師、地政士
臺北市青年社區規劃師
信託業務專業測驗合格
財團法人中華經濟研究院特聘研究員
中華民國都市計畫技師公會全國聯合會理事
臺北市都市計畫技師公會監事
中華郵政股份有限公司都市更新審議委員
新北市都市更新審議會委員

- ✓ 曾任財團法人臺北市都市更新推動中心副執行長
- ✓ 參與政府及民間都市更新規劃案...前科累累、涉案無數

專長

都市更新、都市計畫、社區營造、土地開發、財務分析、產權處理

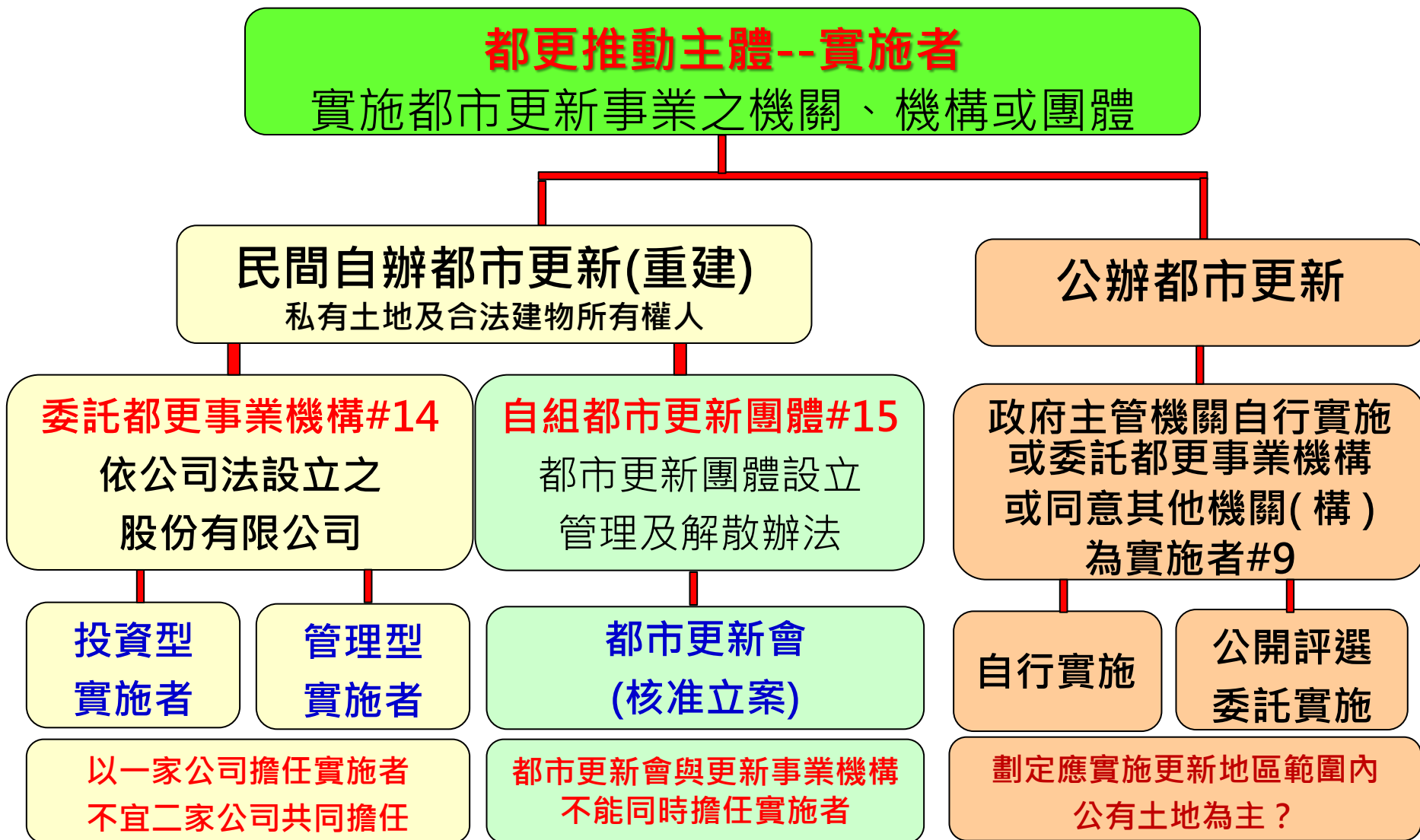


都市更新事業實施者類型？



3

都更條例第19條規定：事業計畫由實施者擬訂，於事業計畫報核前必須確定實施者



都市更新重建常見的推動模式



- 建商或開發機構主動進場進行個體整合
- 個體或部分權利人洽詢建商進場洽商合作條件
- 權利人成立推動組織(促進會或籌備會)



態樣	1	2	3	4
實施者	建商合作	徵選代位實施	設立更新會	
權利人 前期推動資金	不出資	不出資	不出資	出資(或部分)
前期資金來源	建商支付	專業團隊 代墊或支付	專業團隊 代墊或支付及 政府補助款	自籌 政府補助款 專業團隊代墊
後期更新成本	不出資	出資 (金融機構融資)	出資 (金融機構融資)	
風險承受	建商	專業團隊	專業團隊或出資權利人	

「都市更新會」 依都市更新條例解釋：

—第三條 (用語定義)

.....四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或**團體**。

—第十條 (更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序)

.....，**自行組織更新團體**實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

—第十五條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，**應組織更新團體**，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准.....。



都市更新會的奇幻旅程

更新會解散

財務清算

餘額返還更新會成員

辦理釐正圖冊

產權登記

申請成果備查

遴選銀行、營造廠

核定公告

申請建造施工

申請建照及拆屋

委託營造團隊發包建築

使照申請

會員大會議決

議決事業及權變計畫

召開公聽會、選配會

更新會立案

成立會員大會30日內需送件

核准後始得報核更新計畫

送件市府審查

公開展覽

公辦公聽會

專案小組會議

聽證會

審議委員會決議

擬訂更新計畫

委託專業團隊

第一次理監事會議

選舉理事長

每月召開理監事會議

議決章程

選舉理監事

成立會員大會

核准籌組後6個月內召開



都市更新會籌組與運作規定

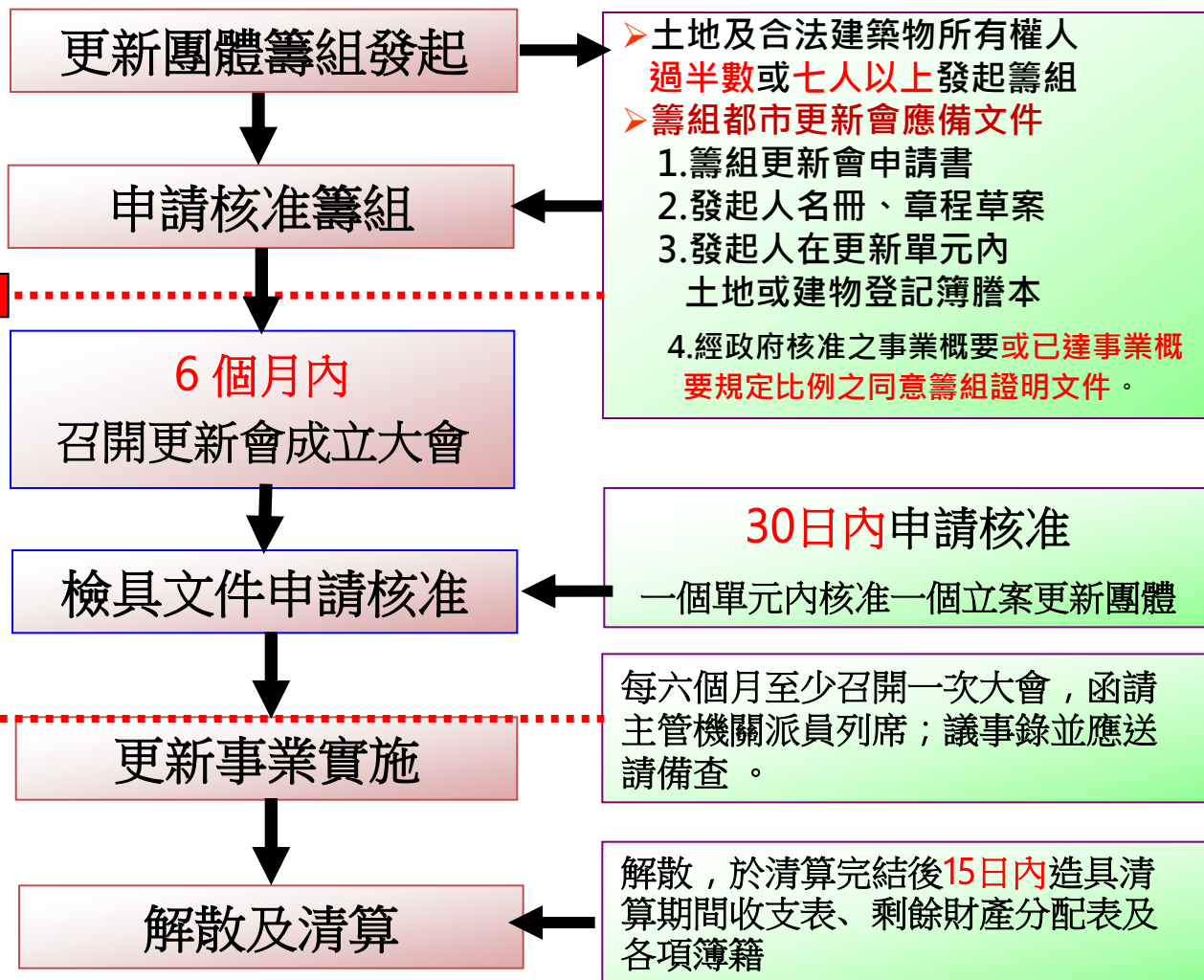
都市更新團體設立管理及解散辦法

更新會籌組達更新條例第10條第2項前段規定比例者，需檢附同意籌組證明文件（都市更新團體設立同意書），免附事業概要。

辦法#10 會員大會
下列各款事項之決議：

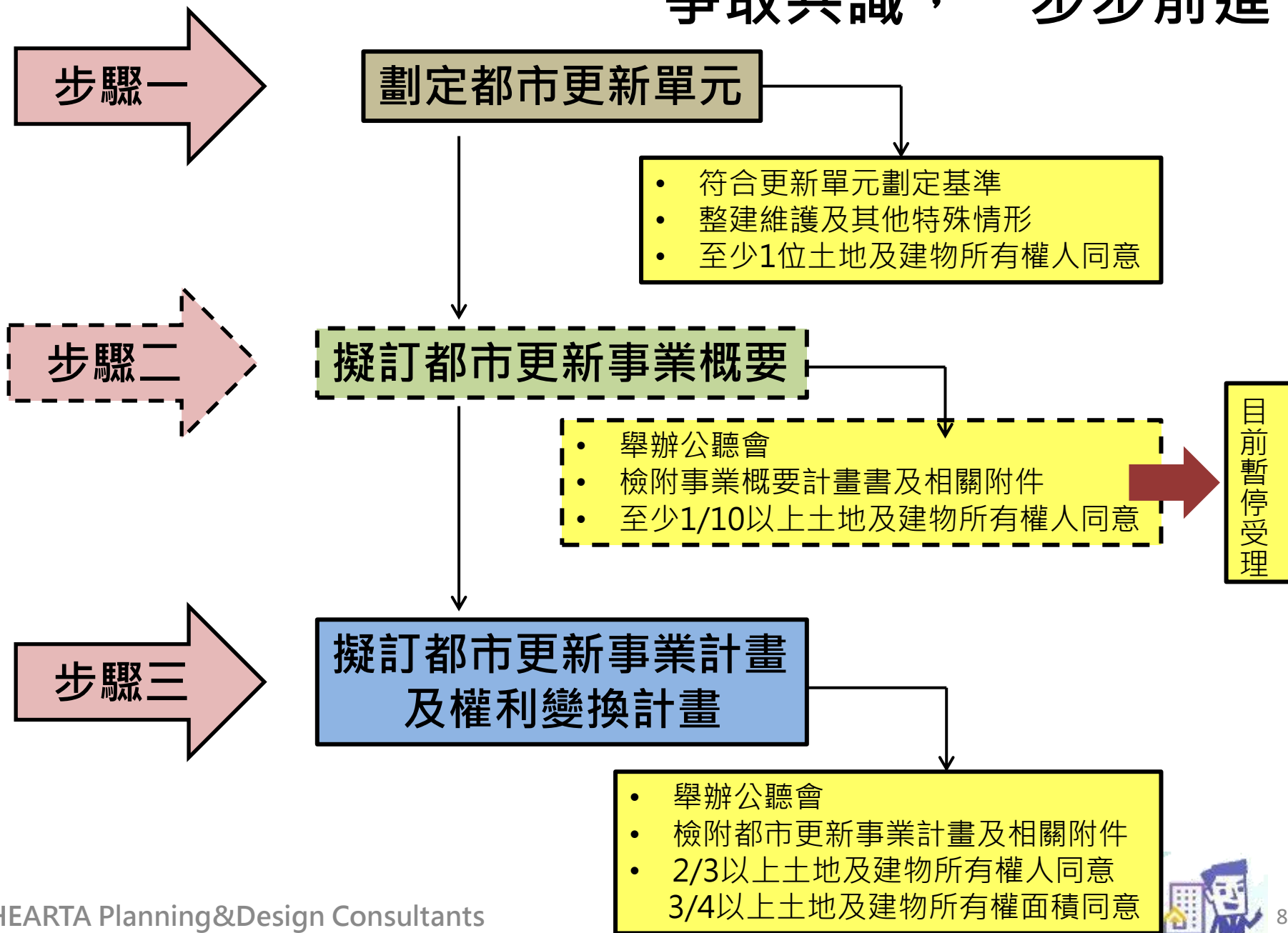
1. 訂定及變更章程
2. 會員之處分
3. 議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案
4. 理事及監事之選任、改選或解職
5. 團體之解散
6. 清算之決議及清算人選派

依條例第22條規定之人數及其面積同意比例行之



- 103年4月26日起都更條例第10條第2項前段規定比例因涉及司法院釋字第709號宣告違憲，有關**都市更新團體申請核准籌組應達事業概要同意比例**，仍依都市更新條例第10條第2項前段規定辦理（內政部103.6.23台內營字第1030184996號函）。
- 都市更新團體設立管理及解散辦法**第10條規定會員大會之決議**，其同意比例無依都更條例第12條規定情事**先排除計算之適用**（內政部103.10.21台內營字第1030812108號函）。

爭取共識，一步步前進



都市更新會法令函釋

103年4月26日起都更條例第10條第2項前段規定比例因涉及司法院釋字第709號宣告違憲，都市更新團體申請核准籌組仍依都市更新條例第10條第2項前段規定辦理應達事業概要同意比例

內政部103.6.23台內營字第1030184996號函

- 一、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，故宣告都更條例（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。
- 二、101年3月5日修正都市更新團體設立管理及解散辦法第3條第4款，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。
- 三、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。

都市更新會法令函釋

**都市更新團體設立管理及解散辦法第10條規定會員大會之決議
其同意比例無依都更條例第12條規定情事先排除計算之適用**

內政部103.10.21台內營字第1030812108號函

- 一、都更條例第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。
- 二、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都更條例第條規定之適用。
- 三、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。

都市更新團體申請立案文件

項目	內容	說明
申請書	<u>申請範圍土地及建物總面積</u>	<u>單位為平方公尺</u>
	地號、建號	1. <u>應詳列全部地號及建號，尤其是地籍圖謄本</u> 2. <u>並應檢附載明地號及建號、所有權人、面積、權利範圍、持分面積等之土地、建物清冊</u>
	申請理由及事項	1. 依據都市更新團體設立管理及解散辦法第5條之規定辦理。 2. 都市更新團體應於成立大會後三十日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案
更新會章程		
會員與理事、監事名冊	1. 會員名冊 2. 理監事名冊	1. <u>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。</u> 2. <u>理事、監事應以會員為限</u>
圖記印模	1. 都市更新會印鑑 2. 理事長印鑑	<u>均應檢具正本</u>

都市更新團體申請立案文件

	內容	說明
成立大會紀錄	成立大會開會通知單	1. 成立大會視同會員大會，應依據都市更新團體設立管理及解散辦法第4、8、10條之規定辦理。 2. 發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知當地直轄市、縣（市）主管機關。 3. 會員大會之召集，應於二十日前通知會員。
	成立大會開會簽到簿	1. 依據都市更新團體設立管理及解散辦法第3、9條之規定辦理。 2. 會員不能親自出席會員大會時，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。
	成立大會紀錄（主席及紀錄需簽名）	1. 依據都市更新團體設立管理及解散辦法第11、12條之規定辦理 2. 會員大會議事錄並應送請備查。 3. 會員大會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各會員。 4. 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。
	成立大會開會通知之證明文件	應符合都市更新團體設立管理及解散辦法第8條之規定。
	檢送成立大會紀錄之證明文件	應符合都市更新團體設立管理及解散辦法第12條之規定。
	成立大會出席及決議同意比例統計表	依據都市更新團體設立管理及解散辦法第10條之規定辦理。

都市更新團體申請立案文件

項目	內容	1. 說明
選任 理事長	理事會開會通知單	1. 依據都市更新團體設立管理及解散辦法第23條之規定辦理。 2. 理事會之召集，應於載明事由七日前通知各理事。
	理事會開會簽到簿	1. 依據都市更新團體設立管理及解散辦法第22條之規定辦理。 2. 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。每一理事以代理一人為限。
	理事會紀錄（主席及紀錄需簽名）	1. 依據都市更新團體設立管理及解散辦法第17、24、25條之規定辦理。 2. 理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。

都市更新團體申請立案文件

- 其他必要文件還包括：

1.地籍套繪圖(1/1000以上)

2.地形套繪圖(1/1000以上)

3. 都市計畫套繪圖(1/3000以上)

應明確標示
都市更新單元範圍

4. 土地使用分區證明書 ➡ 範圍內全部地號及毗鄰地號

5. 公私有土地分佈圖 ➡ 無公有土地免附

6.廢巷或改道說明圖 ➡ 無廢巷改道免附

7. 更新單元劃定基準檢討

8. 建築線指(示)定圖

9.未涉鄰地法定空地及畸零地之更新單元

➡ 非屬完整街廓,應檢 附經建築師簽證相關檢討圖說

各種實施方式與事業計畫同意比例法定門檻

實施程序	都更條例	計算項目及比例值	私有部分人數		私有部分面積	
			土地	合法建物	土地	合法建物
		依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例第12條各款				
事業概要	第10條	更新單元	1/10 (大法官釋字709號解釋文：違憲\ 失效)			
事業計畫 權利變換	第22條	逕行劃定	1/2		1/2	
		劃定地區	3/5		2/3	
		非劃定地區	2/3		3/4	
		例外規定	面積逾8/10不計人數		8/10	
協議合建	第25條	更新單元	100%			
第3種選擇 部分協議 部分權變	第25-1條	協議合建者	-		8/10	
		不願參與協議合建者 得以 權利變換方式實施				
		註：全案仍採權利變換估價機制，惟先將「80%以上協議合建」關係人視為一個體，先與其餘權利變換關係人進行權值分配後，「達成協議合建」之關係人就所分配之更新後價值，再依彼此(實施者與協議權利人)之協議合建約定分配權值。				

- 一、人數比例：私有土地(合法建築物) 人數 ÷ 更新單元私有土地(合法建築物) 總人數
 - 二、面積比例：私有土地(合法建築物) 面積 ÷ 更新單元私有土地(合法建築物) 總面積
- 以上人數或面積先扣除公有土地權屬及都市更新條例第12條各款規定

章程草案 研擬

不可違背
都團法及
相關法令

留意章程
範本與都
團法不一
致之條款

避免過度
剛性文字

非必要事
項建議不
放入章程

權責及分
工事項應
清楚定義

現行章程範本

- 內政部(97年都市更新作業手冊) << 有點年紀的參考範本
，請自行斟酌，小心使用

與章程範本相關之法令

- 都市更新條例
- 都市更新團體設立管理及解散辦法
- 社區組織章程
- 公會組織章程
- 股份有限公司組織章程
- 公司法 (§29)
- 人民團體法(或未來的社會團體法？)

第一章 總則 #1~#5

- 法源、更新會名稱、會址、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。



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~#36

- 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 #37~38

- 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 #39~#42

- 說明章程效力、不足或牴觸法令時之執行原則、章程修改程序。



更新會章程與運作實務課題

第一章 總則 #1~#5	注意事項與課題發想
第1條 本章程依都市更新條例第15條第1項規定訂定之。	
第2條 本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新地區○○更新單元都市更新會」	因審議導致更新單元範圍變更時，更新會名稱及範圍應予調整。 → 涉及未分割土地時，更新會名稱？
第3條 本會會址設於○○縣(市)○○鄉(鎮市區)○○路(街)○○段○○巷○○弄○○號。	- 減少會址變更的狀況。 - 設址處所會被認定為營業使用，對房屋稅率造成影響；建議選擇本已作為營業用之處所。

彈性寫法：交付理事會確認後周知會員並通知主管機關。



更新會章程與運作實務課題

第一章 總則 #1~#5	注意事項與課題發想
第4條 本更新單元為○○縣(市)○○鄉(鎮市區)○○段○○小段○○地號，其範圍詳都市更新單元圖。	• 建議地號逐筆完整表列並附圖 • 若涉及未分割土地時，更新單元範圍？ • 因審議過程導致更新單元變更範圍時，召開會員大會之處理程序？
第5條 本會成立之宗旨，為增進本更新單元內之公共利益，改善環境品質，並促進土地之合理再開發利用。	• 可視重建本旨調整宗旨。 (ex海砂屋)



更新會章程與運作實務課題

第二章 會員 #6~#9	注意事項與課題發想
第6條 本會以第4條所列都市更新單元內全體土地或合法建築物所有權人為當然會員。	• 「...全體土地『或』合法建築物...」不可改為『及』。 • 公有地是否為會員？ • 所有權人選擇領取更新前補償金後，是否仍為會員？ • 餘屋外售之承購者，是否屬會員？
第7條 更新期間內土地所有權有移轉、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。	• 建議更新期間產權異動時，原所有權人應主動告知之義務。 • 所有權人異動後，會議出席及議決門檻應重新確認。 • 「更新期間」≠「更新會存續期間」



更新會章程與運作實務課題

第二章 會員 #6~#9

注意事項與課題發想

第8條

本會會員應享有下列權利：

- 一、出席會議、發言及表決權。
- 二、選舉權、被選舉權及罷免
- 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。

- 建議避免新增項目。若確有新增權利項目之必要，亦應考量實務可執行性及合理性。
- 新增結算後收益分配或虧損負擔原則。

—樣態

- ① 結算後有獲利時
- ② 結算後有虧損時

—收益分配或虧損負擔

- ① 依更新前權利價值比例
- ② 依實際出資比例
- ③ 其它



更新會章程與運作實務課題

第二章 會員 #6~#9

第9條

本會會員應負擔下列義務：

- 一、出席會議。
- 二、繳納本會各項費用。
- 三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。
- 四、配合都市更新事業計畫。
- 五、配合權利變換計畫。
- 六、交付土地或建築物辦理都市更新。
- 七、其他參加都市更新依法應負之義務。

注意事項與課題發想

- 若**未採用權利變換**方式進行都市更新，則可刪除第五款。
- 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。
- **未繳納會費之處理方案**
 - 依最終盈虧，由結餘款個人應分回之權利價值中不計息扣還(或計息後扣還)或併入個人應負擔金額。
- 要求應依權利變換計畫之規劃，配合申請辦理：
 - ① 設定**抵押權予銀行**，辦理都市更新事業費(含前置作業費)融資。
 - ② 配合信託機制與信託銀行簽訂信託契約及**辦理信託登記**。

更新會章程與運作實務課題

第三章 理事及監事 #10~#20

第13條

理事之權責如下：

- 一、出席理事會、發言及表決權。
- 二、理事長之選舉與被選舉權。
- 三、配合理事會執行會員大會決議事項。

第14條

理事長之權責如下：

- 一、召集會員大會並擔任會員大會主席。
- 二、召集理事會並擔任理事會主席。
- 三、對外代表本會。理事長因故不能行使職權時，應指定理事一人代理之；理事長未指定代理人時，由理事互推一人代理之。

注意事項與課題發想

- 理/監事應能穩定配合定期工作會議需求。
- 若為設有常務理事之更新會，**常務理事之職權與理事相同**，只須將「理事」改為常務理事及理事。(97手冊)
- 理/監事若另區分為「常務理事」或「執行理事」...時，**應確認清楚其工作密度差異及合理性**。
- 建議用「常務理事」一詞就好，不要新創名詞，避免法令定義之混淆，內部分工保留多一點會務運作的彈性比較好。



更新會章程與運作實務課題

第三章 理事及監事 #10~#20

注意事項與課題發想

第15條

本會理事為無給職，任期3年，連選得連任之。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。

第16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。

- 理事任期**不得逾三年**，連選得連任。(都團#15)
- 若理監事為**有給職**，應留意其**合理性及可執行性**，並於章程內**明定之**。
- 建議可增列辭職處理說明。

【案例】

有關本會理事之辭職方式，應以書面提出，經由理事會決議，方准其辭職，並於會員大會舉行時提出報告。此外，理事長因同時具有理事長及理事之職務，應於辭職書面內敘明所辭去之職務，俾利理事會判別遞補或補選。



更新會章程與運作實務課題

第三章 理事及監事 #10~#20

注意事項與課題發想

第17條

本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請主管機關備查：

- 一、都市更新團體設立管理及解散辦法第20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。

- 理事之解任原因有2項：
(都團#20)
 - ① 執行職務有違反法令、章程、會員大會決議者。
 - ② 有重大侵害團體利益之情事者。
- 有關第一項第三款之內容，對長期敘明理由無法出席者，仍應對其適任性有所規範，以免影響理事會正常運作。



更新會章程與運作實務課題

第三章 理事及監事 #10~#20

注意事項與課題發想

第18條

本會設監事○人。監事由本會會員互選之依得票數高低順序當選之。

第19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、監察理事會執行權利價值之查估。
- 五、查核會計簿籍及會計報告。
- 六、監察財務及財產。
- 七、其他依權責應監查事項。

- 依都團法**候補監事僅得設置1人**。
- 餘同理事規定。
- 提名形式及投票形式應視各案權衡，不宜以文字形式入章程。
- **候補監事人數不符母法規範。**
- **母法於常務理事之設置有規範，但常務監事則無。**



更新會章程與運作實務課題

第三章 理事及監事 #10~#20	注意事項與課題發想
第20條 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。	• 未免涉章程變更，21條建議採彈性寫法。(ex經會員大會同意後，視實際需要聘任。)
第四章 工作人員 #21~#22	注意事項與課題發想
第21條 本會設總幹事一人，幹事○人，及其他工作人員○人，辦理會務及業務。	• 工作人員之由理事會依章程聘僱，務實思考常設工作人員的必要性，章程內之工作人員人數，僅為概括授權。 • 工作人員職稱一定得“幹事”？大家高興就行
第22條 本會總幹事及幹事由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事二分之一以上同意。	

【案例】刪除工作人員相關條文

為節省更新會成本開支，前期會務暫由理監事分工執行，日後當業務量增多需聘任總幹事、幹事或工作人員協助時，提會員大會議決後執行之。

配合29條增訂，本會得由理事會聘雇工作人員辦理會務及業務，其委任、解任及報酬，須經理事3/4以上同意。



更新會章程與運作實務課題

第五章 會議 #23~#33

第25條

會員大會分為下列二種，由理事長召集之：

- 一、定期會議：每六個月召開一次，召開日期由理事會決議之。
- 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。

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會址門首。

注意事項與課題發想

- 會議召開程序**不可刪減**。
- 建議公告之處理，可於章程中以明確條文訂定，並**擇更新單元內適當位置設置**為宜。
- **以緊急事故為由召開臨時會員大會，卻是議決重大議決事項，是否適宜？**
- 討論事項係法人團體解散，屬重大議決事項，惟更新會理事會以臨時會議召開，發文日期為會議日前7天，是否符合辦法第八條規定？
- 如理事長無法親自召開會員大會，其**代理人身分是否需受限制**？（質疑理事長委託非理事、非會員之代理人代為開會。）



更新會章程與運作實務課題

第五章 會議 #23~#33

注意事項與課題發想

第26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。會員為法人時，由其代表人指派代表出席。

- 一個人可以代理多少人？一個人代理無人數上限？
- 建議實務運作時，代理人數應有默契上之限制，以免因議決事項之特殊性，衍生不必要之衝突。
(代理人數限制不宜寫入章程。 -有函釋)

第27條

會員大會召開時，理事會應函請主管機關派員列席；會議紀錄並應送請備查。



更新會章程與運作實務課題

第五章 會議 #23~#33

第28條

理事會應將會員大會之議決事項作成會議紀錄，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，並公告於本會會址門首。前項會議紀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。

注意事項與課題發想

- 建議公告之處理，可於章程中以明確條文訂定，並擇更新單元內適當位置設置為宜。
- 會議相關資料正本及檔案，應有系統長期保存。

非常重要!
非常重要!
非常重要!



更新會章程與運作實務課題

第五章 會議 #23~#33

注意事項與課題發想

第29條

理事會之權責如下：

- 一、執行章程訂定之事項。
- 二、章程變更之提議。
- 三、預算之編列及決算之製作。
- 四、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 五、權利變換計畫之研擬及執行。
- 六、權利價值之查估。
- 七、聘僱建築、估價方面之專業顧問。
- 八、工程之發包與驗收。
- 九、執行會員大會決議。
- 十、管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報告。

- 主要的工作在於執行，而不是想著幫其他人做決定
- 理事會權責之增減，應符合都團法及相關法令規範，並考量實務合理性及可執行性。



更新會章程與運作實務課題

第五章 會議 #23~#33

第29條 –續

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。

前項第1款至第8款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事二分之一以上之同意；第9款至第13款事項之決議，應有理事二分之一以上之出席，出席理事二分之一以上之同意。

注意事項與課題發想

- 未免衍生爭議，理事會出席門檻、執行事務之議決，**建議均以「超過」法定門檻為原則辦理之。**
- 會員大會與理事會其權責變動可能導致之實務執行課題，應審慎為之。
- 理事與常務理事之職權相同，不應再設常務理事會。
- **監事有沒有出席比例及代理的課題？理事會監事能否投票？**



更新會章程與運作實務課題

第五章 會議 #23~#33

注意事項與課題發想

第30條

理事會分下列會議，由理事長召集之：一、定期會議：每個月召開一次。
二、臨時會議：理事長認有必要，或經二分之一以上理事提議時，得隨時召集之。理事會之召集，應於會議召開7日前以書面載明事由通知全體理事。

- 會議召開程序不可刪減。
- **理事無法出席時，不得由理事會成員以外之任何人代理。**

第31條

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。每1理事以代理1人為限。

- **都團法之代理限制不可更改或删除。**

第32條

理事會之議事，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各理事。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。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。

- **會議相關資料正本及檔案，應有系統長期保存。**

更新會章程與運作實務課題

第五章 會議 #23~#33

第33條

除會員大會及理事會會議紀錄須依第28(29)條與第32(33)條公告外，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。

注意事項與課題發想

- 應依各章程條號，修正本條內文對照條號
- 公告應有具體期間，否則無法對應「異議」之執行。
- 都團法及中央範本均未說明公告期間。



更新會章程與運作實務課題

第六章 資產與會計#34~#36

注意事項與課題發想

第34條

本會經費來源如下：

- 一、會費：每位會員新台幣〇〇元。
- 二、都市更新事業費：
依每位會員在本更新單元所有土地面積及建築物樓地板面積佔本更新單元土地總面積及建築物總樓地板面積之比例出資。
- 三、政府機關之補助。
- 四、民間團體及個人之捐助。
- 五、基金及其孳息。
- 六、其他收入。

- 可依實際需要修正都市更新事業費用支出之比例文字，**改依更新前權利價值比例**。
- 若未採權利變換，亦宜具體敘明**資金來源或出資原則**。
- 可否採多數議決，代替其他未出席討論的會員決定應繳納會費？

第35條

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。



更新會章程與運作實務課題

第六章 資產與會計#34~#36

第36條

本會經費由理事會負責管理，理事會應於每一會計年度開始時擬定預算書提經會員大會通過，並於每一會計年度終了後三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，附上監事之查核報告一併提報會員大會承認後送請主管機關備查；並於會員大會承認後15日內連同會員大會會議紀錄一併分發全體會員。
理事會所造具之各項會計報告及監事之查核報告，須於定期會員大會開會10日前，備置於本會會址供會員查閱。

注意事項與課題發想

- 可於章程中，**增列會員大會有關「預算及決算」之通過及承認事宜，避免一人一把號。**（都團#13）
- 依都團法第13條，理事會每年應編造預算、決算報告提經會員大會通過，決算報告提會前亦應先由監事完成查核，但依**目前章程範本會員大會主要職權並無有關「預算及決算」事宜。**

更新會章程與運作實務課題

第七章 解散#37~#38	注意事項與課題發想
第37條 本會因下列原因解散之： 一、經直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第54條第1項及第56條第2項規定，撤銷更新核准者。 二、依都市更新條例第57條完成備查程序。 三、其他。	• 章程內一定要訂定其他可能主動解散事由。（重要） • 更新會未能符合第一、二款之解散條件，復因更新會效能不彰，長期未能召開有效大會時之處理方式？
第38條 本會解散後，需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告報請主管機關備查。	• 清算程序比照公司法。



更新會章程與運作實務課題

第八章 附則#39~#42	注意事項與課題發想
第39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40條 本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。	
第41條 本章程若與法令牴觸時，本章程無效。	
第42條 本章程之訂定須經會員大會通過，並應報請主管機關核准；修改時亦同。	

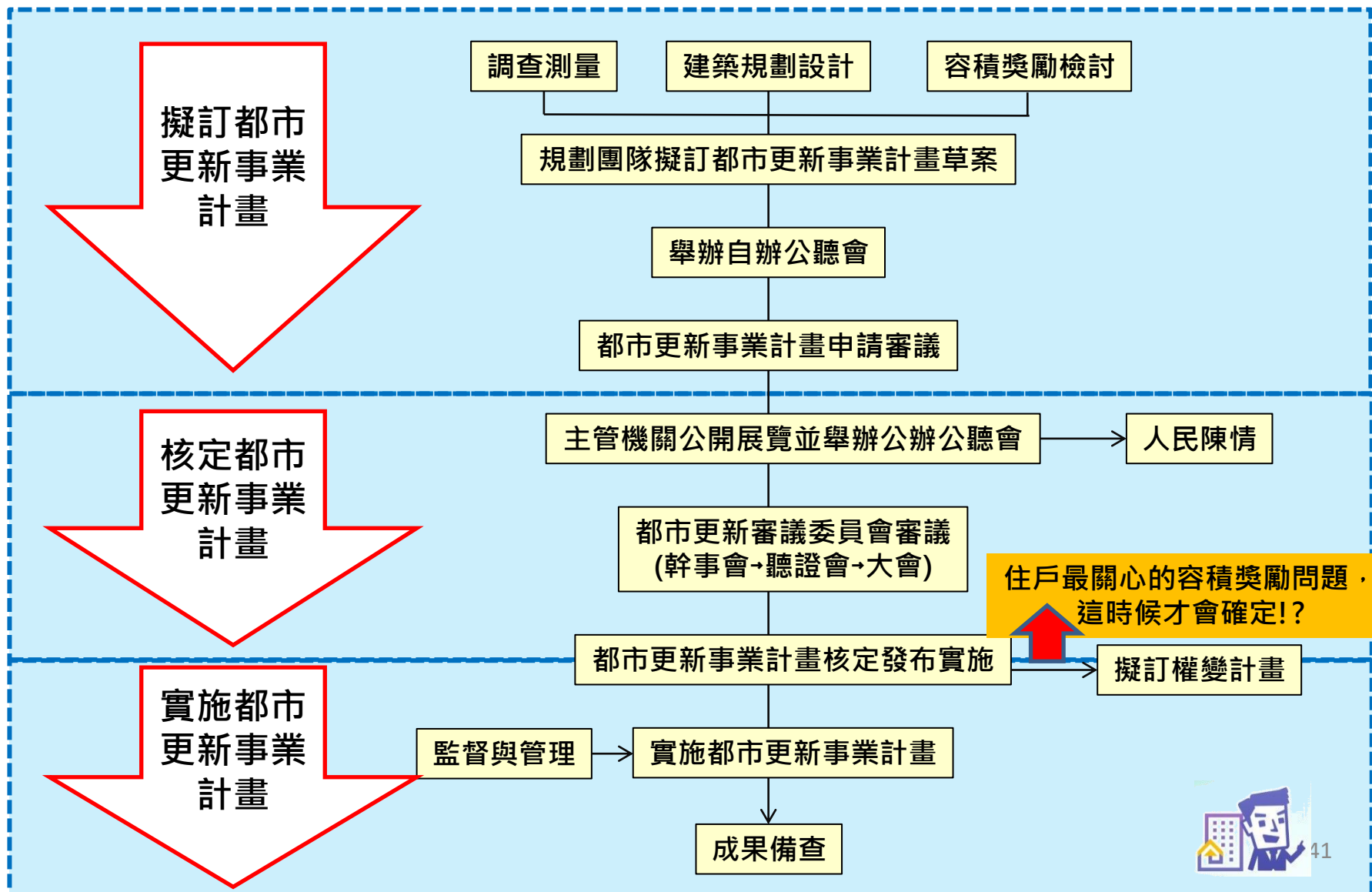


事業計畫辦理流程

- 申請容積獎勵
- 消防救災計畫

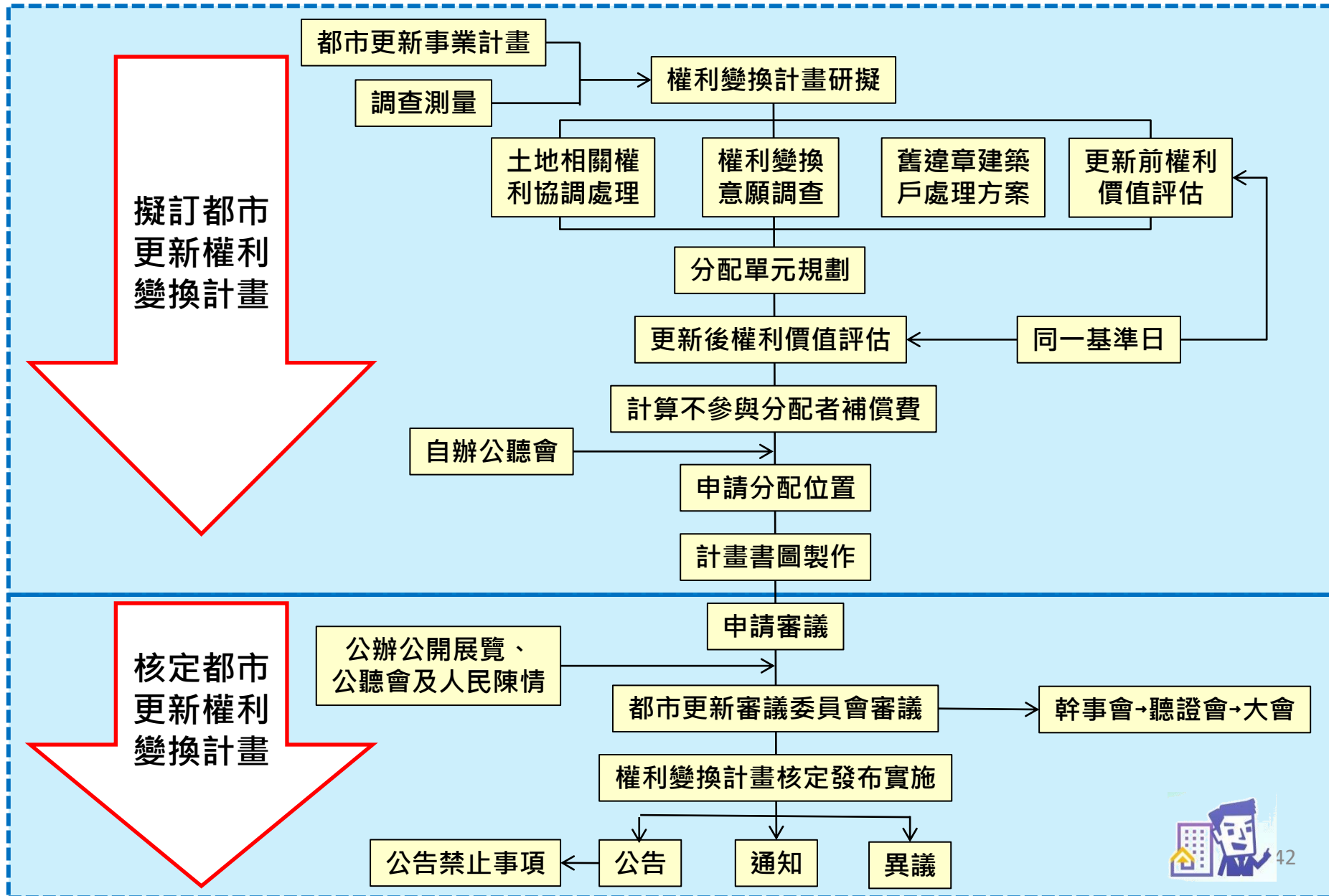
- 景觀計畫
- 綠建築計畫

- 建築設計內容
- 容積移轉



權利變換計畫辦理流程

- 權利變換計畫必要時得併同事業計畫報核
- 事業計畫經核定後權利變換並無報核期限規定



機會永遠留給準備好的人

任務執行

- 理監事執行及運作
- 理監事權實
- 理監事與住戶間信任關係

建議

- ✓ 透過各**團隊協助**，掌控辦理事項及議題討論
- ✓ 除重大議決外，**理監事應依權責辦理事務**
- ✓ 透過定期理監事會議制定**議事錄**供住戶查閱

重大議決

- 事業及權變計畫議決、理監事選任等決議參與住戶數門檻較高，易導致會議無效

建議

- ✓ 分派責任區域，確實通知住戶或**收取委託書**
- ✓ 理監事與各樓長**先行會議了解議決內容**，以便與住戶說明

行政作業

- 理監事通常為無給職，同時擔任理監事還需整合住戶及行政作業恐導致人手不足

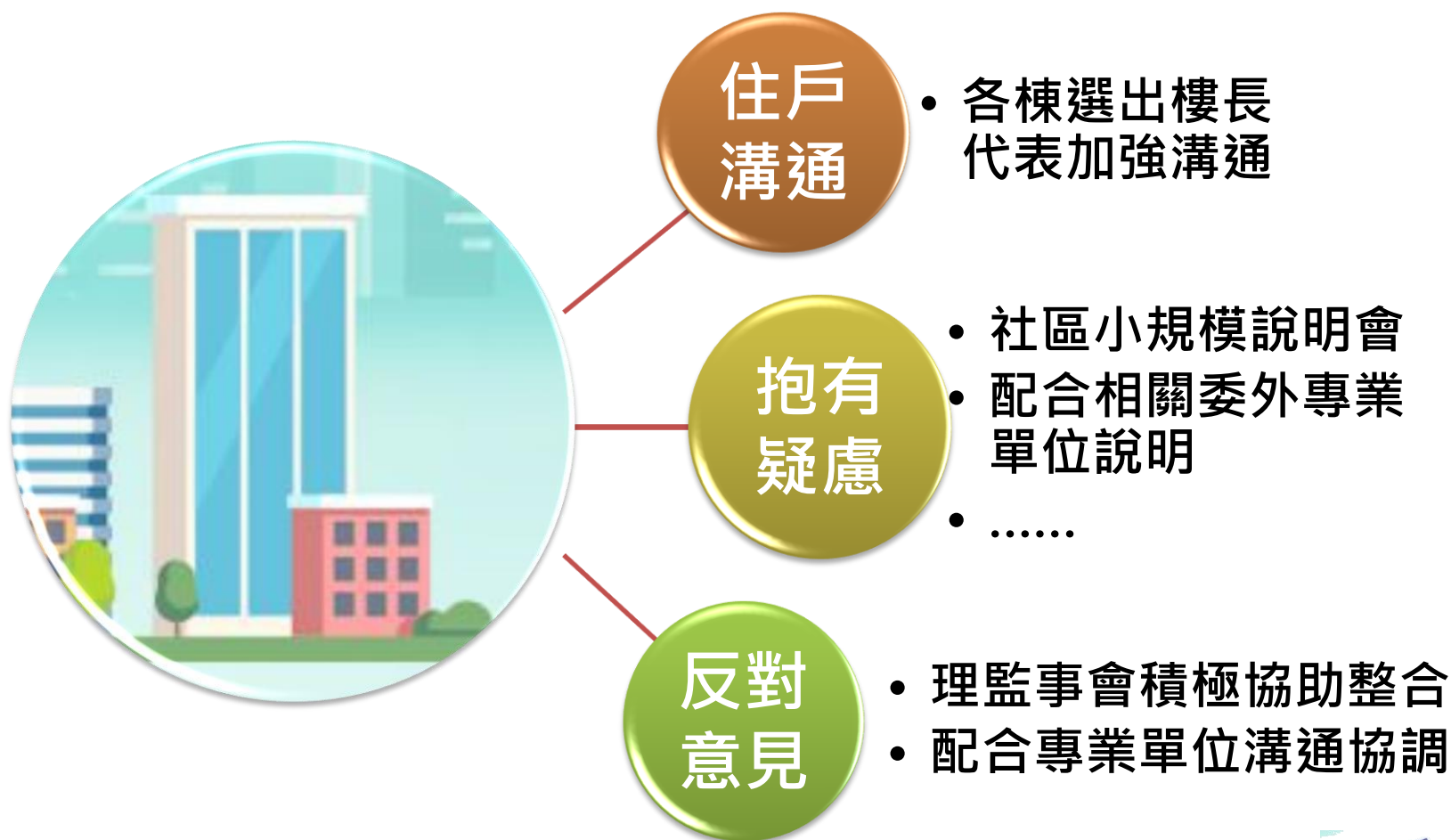
建議

- ✓ 行政作業可**考量委託規劃單位**，以便後續更新相關作業



理論之外...

人事整合 - 增加溝通橋梁、促進協調，減少障礙



今天過後

還是不太清楚的問題



禾大國際管理顧問股份有限公司
禾拓都市計畫技師暨地政士事務所

106臺北市大安區復興南路二段65號
電子郵件 mailbox@hearta.net
聯絡我們 2702-0922
傳真通訊 2702-0322