



112年度 桃園市自主更新教育訓練

都市更新會發起、更新會籌組運作 及自主推動實務(含申請實作)

課程講師| 徐培芬

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 特別助理

課程日期| 112.11.22(三)

簡報大綱

壹

更新會申請籌組立案整備作業程序

貳

申請中央補助款注意事項

參

理事會/會員大會召開、議事規則及執行實務
注意事項及實例分享

肆

委任專業團隊服務範疇與注意事項

講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 特別助理
學歷	政治大學地政學系 學士
證照	不動產經紀人、地政士
經歷	106~108年 理得地政士及漢娜不動產估價師事務所 108~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司
公部門 委辦案	基隆/桃園/澎湖 自主更新輔導團委託專業服務案 新北市城鄉局 都市更新教育推動計畫 新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案 臺北市都更處 列席會員大會代表/公辦整建維護試辦計畫陪伴員
專案 資歷	<p>【都更規劃專案經歷】 核定：台北市松山區 擬訂寶清段事權案 / 台北市中山區 變更長春段事計畫 審議中：台北市士林區 擬訂光華段事計畫 / 台北市中正區 擬訂南海段權變案 台北市北投區 擬訂關渡段事計畫 / 澎湖縣馬公市 擬訂馬公段事權案</p> <p>【自主更新專案經歷】 基隆市 108年~迄今 安樂區_安樂國宅一期5、6、7號基地 籌組立案 桃園市 110年~迄今 桃園區_正光花園新城、第一商業大樓 籌組立案 臺北市 110年~迄今 信義區_虎林街 籌組立案 澎湖縣 107~110年 馬公市_民福路案 審議中</p> <p>【講師資歷】 基隆/澎湖/桃園 自主更新輔導團人才培訓課程/法說會 臺北 112年都市更新重建教育訓練</p>

◆ 都市更新事業實施主體

#都市更新條例

實施者#3

公辦都更

民辦都更

委託都更事業機構#26
依公司法設立之股份有限公司
(整建維護：不在此限)

都市更新會#27
都市更新會設立
管理及解散辦法

統籌機構#28
委任都更專門知識、經驗
之機構統籌辦理

◆ 都市更新會組成

- ◆ 定期會議：每6個月至少一次
- ◆ 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召集時召集之。

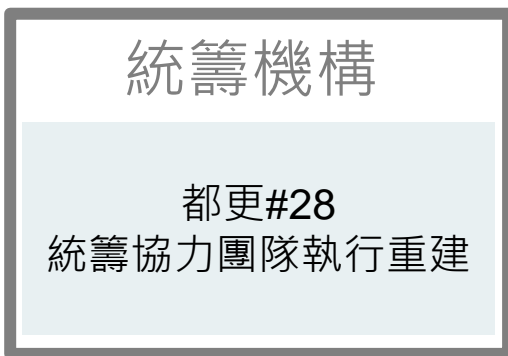
◆ 每3個月至少開會一次



辦法#6

為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。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。
包括公有土地或房屋所有權人

議決



各階段協力廠商

建築師、估價師、律師、測量技師、更新規劃、地政士、會計師、營造廠、建築經理、物業管理

◆ 都市更新會推動程序與法令要點

條例：都市更新條例

更會法：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**

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**.....

更新會**會員**人數逾**7**人

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。

更會法#6：會員-為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。

過半數或**7**人以上發起籌組

更會法#3：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。

逾**1/2**人及面積**同意**籌組更新會

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

更會法#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。

更新會立案核准

更會法#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。(後續申請稅籍及銀行開戶)

申請政府經費補助、**進度管考**

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知或參依各地方政府法令規定

會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

更會法#7：定期(至少每六個月召)或臨時會員大會。

更會法#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。

委任專業機構統籌辦理都更業務或規劃、建築、估價...協力團隊

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。

實施者推動都市更新事業業務

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

◆ 桃園市都市更新單元劃定基準



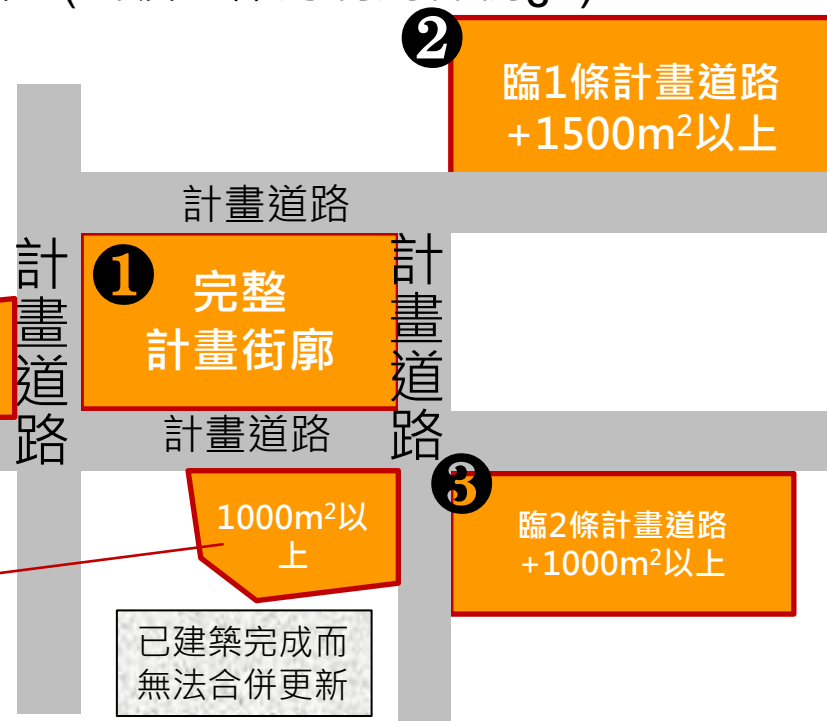
單元規模需**五項符合一項**



- 五項符合一項
- +附表3指標以上
- +建物屋齡>30年之投影面積比例應達建築物總投影面積1/2
- +不得位於保護區、農業區、山坡地(山坡地保育利用條例§3)

5 跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

4 同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。



◆ 桃園市都市更新單元劃定基準

12指標取3指標以上

項	指標
1	更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達1/2以上。 註1 檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定
2	更新單元內現有巷道寬度小於6M者之面積占現有巷道總面積比例達1/2以上。
3	更新單元內各種構造建築物面積比例達1/2以上： 土磚造、木造、磚造及石造建築物及30年以上加強磚造、鋼鐵造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造建築物、40年以上鋼骨混凝土造建築物。
4	更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽、破損或變形，而有危險之虞，其棟數比例達1/2以上。 註1
5	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達1/2以上。
6	更新單元有下列條件之一者： 1.臨已開闢之計畫道路寬度達40M以上之路段。 2.位於鐵路地下化沿線兩側200M範圍內。 3.位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)800M範圍內。 4.位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200M範圍內。 5.位於面積達1000M ² 以上廣場100M範圍內。 6.基地面積達3000M ² 以上，對都市景觀及提升生活環境品質有助益者。
7	更新單元內建築物無單獨衛生設備戶數比例達1/2以上。
8	更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。 註1
9	更新單元內計畫道路未徵收開闢之面積比例達1/2以上。
10	更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之1/2。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
11	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之2/3以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達1/2者。
12	更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達1/3以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。

◆ 都市更新會組成及推動四大階段



發起階段

- ◆ 熱心領頭羊 → 潛在發起人
- ◆ 法說會或推動工作會



籌組階段

- ◆ 7人以上發起人
- ◆ 討論章程草案
- ◆ 逾50%籌組同意書



立案階段

- ◆ 籌組核准
- ◆ 6個月內成立大會(逾50%)



報核階段

- ◆ 徵求都市更新事業計畫同意書逾報核門檻



- 推動都更的原因是什麼？
- 推動都更會碰到哪些課題？

會員大會
重大議決事項
逾50%同意

迅行劃定地區逾50%
公劃地區75%
非公劃地區80%



◆ 更新會籌組階段

1 申請更新會籌組

核准籌組

2 召開成立大會

有效召開

3 申請更新會立案

完成

更新會立案

7
又
1/2

範疇定義

籌組：社區陪伴、自主動員

- 經由法令說明會或籌組推動工作會
 - ✓ 說明推動緣起、目的及作業程序規範
 - ✓ 公開徵求7位以上所有權人擔任發起人
 - ✓ 推選發起人小組代表
- 藉由籌備會進行課題討論與工作分工
(自主更新輔導團提供專業技術服務)
 - ✓ 建立社群LINE與推動資訊發布
 - ✓ 調查所有權人現況與通訊資料
 - ✓ 籌措初期小額推動作業費
 - ✓ 調閱第三類謄本製作產權清冊與意願書
 - ✓ 依#22取得逾50%所有權人數及面積
同意申請更新會籌組核准及申請補助款
 - ✓ 製作申請更新會核准籌組應備文件
 - ✓ 報核日前產權異動索引確認異動情形

◆ 申請更新會核准籌組應備文件

更會法# 3 : **發起人**檢具申請書及下列文件向主管機關申請核准籌組

更會法# 3	1	發起人名冊 發起人為自然人者：姓名、聯絡地址及身分證明文件影本。 發起人為法人：名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。
	2	章程草案(參閱營建署都市更新作業手冊-附件3-4都市更新會章程-參考範例)
	3	更新單元土地及建物登記簿謄本、地籍圖謄本(檢具逾50%同意書者) 或發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本(概要核准者)
	4	經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要(核准函文) 或已達條例第22條第2項前段規定比率之同意籌組證明文件(籌組更新會同意書)
手冊	1	籌組更新會申請書
	2	已達條例第22條第2項前段規定比率計算表
※土地及建物登記簿謄本申請當日為準		
地方政府	1	切結書、其他必要文件(地形套繪圖、都市計畫套繪圖、土地使用分區證明書、公私有土地分佈圖、廢巷或改道說明圖、更新單元劃定基準檢討、建築線指(示)定圖、未涉鄰地法定空地及畸零地)【部分縣市】
	2	申請籌組檢核表(參依各地方政府規定)
地政	更新單元內之土地及建物登記簿謄本(申請籌組當日之第一或三類謄本)	
建管	建築線指示圖※請注意是否規定需檢附建築線指示圖(部分縣市涉及測量公司委任發包作業)	

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

◆ 籌組階段-三類謄本比較表

謄本類型	申請資格	顯示內容				
		姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
第1類	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓
第2類	任何人	(自然人) (陳**)	✗	△ (A123****9)	✓ (登記名義人可請求部分隱匿)	✗
		(非自然人)	✓	(無資料)	✓ (管理人及非自然人不得申請部分隱匿)	
第3類	登記名義人、利害關係人	✓	✗	✗	✓	✓

土地登記第二類謄本(地號全部)
文山區興隆段三小段0200-0000地號

列印時間:民國104年01月21日16時09分 頁次:000001
 古亭地政事務所 主任:林健智 本案件依照分層負責規定授權承辦人員核發
 古亭謄字第000001號 列印人員:USER01
 資料管轄機關:臺北市古亭地政事務所 謄本核發機關:臺北市古亭地政事務所
 *******土地標示部*******

登記日期:民國069年10月01日 登記原因:地籍圖重測
 地目:建等則: 面積:****115.00平方公尺
 使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
 民國104年01月公告土地現值:**212,757元/平方公尺
 地上建物建號:共4棟
 其他登記事項:重測前:萬盛段三塊厝小段15之30地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主
 *******土地所有權部*******

(0001)登記次序:0001
 登記日期:民國065年08月05日 登記原因:共有物分割
 原因發生日期:民國065年06月16日

所有權人:周**
 統一編號:A188*****
 住址:台北市信義區興興里10鄰市府路*****
 權利範圍:*****4分之1*****
 當期申報地價:102年01月 ***42,654.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價
 065年06月 *****329.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍:*****4分之1*****
 其他登記事項:(空白)

沒有申請隱匿部分住址

權狀字號:104測試字第123456號

(0004)登記次序:0006
 登記日期:民國100年02月21日 登記原因:買賣
 原因發生日期:民國100年01月05日

所有權人:翁**
 統一編號:F155*****
 住址:台北市信義區興興里10鄰市府路*****
 權利範圍:*****4分之1*****
 當期申報地價:102年01月 ***42,654.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價

有申請隱匿部分住址

權狀字號:104測試字第654321號

資料來源：臺北市地政局新制三類謄本內容說明

◆ 籌組階段-申請第三類謄本

第三類謄本申請書

第三類謄本申請同意書範本

【人工填寫用】

正面

收件日期： 收件號碼： 收件者章：
受文機關： 市（縣） 地政事務所

地籍謄本及相關資料申請書

- 一、土地登記及地價資料謄本 第一類 第二類 第三類 【登記名義人 利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請】 公務用
- (一)土地建物登記謄本 全部 部分 標示部 (無需列印地上建物建築圖 無需列印主建物附表) 所有權部 (無需列印前次移轉現值) 他項權利部 他項權利部之個人 (所有權人統編) 他項權利個人全部 (他項權利人統編) 土地標示及所有權部 土地標示及他項權利部 建物標示及所有權部 建物標示及他項權利部
- (二)地價謄本 年公告土地現值 年申報地價 前次移轉現值
- (三)人工登記簿謄本 重造前舊簿 電子處理前舊簿 【全部 節本 (標示部 所有權部 他項權利部)】
- (四)專簿 (信託專簿 共有物使用管理專簿 土地收益限制約定專簿；收件號_____)
- (五)其他 地籍異動索引 土地建物異動清冊
- 二、地籍圖謄本 電腦列印 (指定比例尺 1/_____) 或影印地籍圖 手繪地籍圖 數值區別界址點號及坐標表
- 三、建物測量成果圖或建物標示圖
- 四、閱覽 (查詢) 電子處理地籍資料 地籍圖之藍曬圖或複製圖 歸戶資料 (本所轄區) 以門牌查詢地建號 土地/建物參考資訊
- 五、攝影 閱覽 抄寫 複印 (土地登記申請案 年 字第 號申請書) 不動產成交案件實際資訊申報書 申報書序號 _____ 土地登記申請案 年 字第 號申請書)
- 六、其他 日據時期登記簿 台帳 歸戶資料 (本所轄區) 土地/建物參考資訊 代理人送件明細表 藍曬地籍圖

鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安國段	○○地號				1	

擬劃定或已劃定都市更新單元內所有權人申請第三類地籍謄本同意書

一、同意事項：

為辦理桃園市桃園區○段○地號等○筆土地都市更新所需，本人同意依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6款規定，申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地所有權人之第三類土地及建物謄本。

二、都市更新單元範圍：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區	○○段	○地號	○建號
登記面積合計*		○m ²	○m ²
所有權人數合計		○人	○人

*建物面積為主建物、附屬建物及共有部分權利範圍面積之合計

三、立同意書人資料：

立同意書人所有都市更新單元範圍內土地及建物標示：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區		地號	建號

土地/建物所有權人 (簽章)：



身分證字號/統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

■ 核發土地登記及地價資料謄本注意事項：

需更新單元範圍內所有權人數逾1/10或土地及建物總面積逾1/10之同意書

■ 可向地所確認是否可用籌組同意書代替

■ 更新會申請籌組掛件日需檢附當天第三類謄本，所以要提前申請

◆ 籌組階段-籌組都市更新會申請文件範本

申請籌組檢核表(桃園市)

都市更新團體申請籌組 申請人自行檢核表

108年3月版

案名	申請籌組「桃園市○區○段○段○地號等○筆土地都市更新會」	申請人	
		申請日期	年 月 日

(表底內容由業務單位填寫)

項目	申請人自行檢核	業務單位檢核	審查意見
壹、申請書	一、申請範圍土地及建物總面積	<input type="checkbox"/> 未說明 <input type="checkbox"/> 已說明	
	二、地號 <small>*應詳列全部地號。</small>	<input type="checkbox"/> 未說明 <input type="checkbox"/> 已說明	
	三、建號 <small>*應詳列全部建號。</small>	<input type="checkbox"/> 未說明 <input type="checkbox"/> 已說明	
	四、申請理由及事項	<input type="checkbox"/> 未說明 <input type="checkbox"/> 已說明	
	五、發起人代表 <small>*簽名及蓋章。</small>	<input type="checkbox"/> 未說明 <input type="checkbox"/> 已說明	
貳、土地及建物清冊	一、土地清冊 <small>*應載明地號及建號、所有權人、面積、權利範圍、持分面積等。</small>	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附	
	二、建物清冊 <small>*應載明地號及建號、所有權人、面積、權利範圍、持分面積等。</small>	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附	

柒、其他必要文件	一、地籍套繪圖(1/1000以上)	<input type="checkbox"/> 已確認	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附
	二、地形套繪圖(1/1000以上)	<input type="checkbox"/> 已確認	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附
	三、都市計畫套繪圖(1/3000以上)	<input type="checkbox"/> 已確認	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附
	四、土地使用分區證明書	<input type="checkbox"/> 已確認	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附
	五、公私有土地分佈圖	<input type="checkbox"/> 已確認	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附
	六、廢巷或改道說明圖	<input type="checkbox"/> 已確認	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附
	七、更新單元劃定基準檢討 <small>*檢附桃園市自行劃定更新單元之詳細檢討資料。</small>	<input type="checkbox"/> 已確認	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附
	八、建築線指(示)定圖	<input type="checkbox"/> 已確認	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附
	九、未涉鄰地法定空地及畸零地 <small>*更新單元非屬完整街廓，應檢附相關檢討圖說，並經建築師簽證。</small>	<input type="checkbox"/> 已確認	<input type="checkbox"/> 未檢附 <input type="checkbox"/> 已檢附

註：1. 申請人提送申請前，應先自行檢核相關項目是否齊備，並完整填寫本檢核表。
2. 本表如有其他未盡事宜，仍須依都市更新條例及都市更新團體設立管理及解散辦法等相關規定辦理。

◆ 籌組都市更新會同意書和事業計畫同意書有何不同？

籌組更新會同意書

○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 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「○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 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			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數	主建物總面積 (A)	
		附屬建物面積 (B)	
	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		

立同意書人：
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) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 段 ○ 小段 ○ ○ 地號等 ○○ 筆土地更新單元都市更新會」使用，禁止移作他用。
■ 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。

都市更新事業計畫同意書

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(非變建或其他方式者)：

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(依實際協議者)：
 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 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數	主建物總面積 (A)	
		附屬建物面積 (B)	
	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		

立同意書人(本人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

立同意書人(法定代理人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

注意事項：
1. 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 ○○ 筆土地更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 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。
3. 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，扣除共同負擔金額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之金額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 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立同意書時，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出異議，並知照主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新計畫處理會議會議決，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

◆ 籌組階段-籌組更新會同意比率

- 參照條例#22事業概要(參考案例)
- 1.土地人數100人、建物人數99人、會員人數100人
 - 2.土地面積2500m²、建物面積8000m²
 - 3.其中有○○縣(市)政府1人，土地面積100m²
 - 4.有1私有地主土地20m²、建物50m²被法院查封
 - 5.更新單元位於非更新地區

謄本資料	土地		建物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
全區總和(A)	2500	100	8000	99
公有(a)	100	1	0	0
排除條例#24(b)	20	1	50	1
計算基準 (B=A-a-b)	2380	98	7950	98
更新會設立籌組同意門檻(BX50%) 不計算公有土地人數及面積 及 扣除條例#24所列樣態				
同意書數值	>1190	>49	>3975	>49

◆ 籌組階段-同意比率計算注意事項

■ 條例#24:可排除計算籌組更新會同意比率之態樣

申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

- 一、依文化資產保存法所稱之**文化資產**。
- 二、**經協議保留**，並經直轄市、縣（市）**主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂**。
- 三、經**政府代管**或依**土地法第七十三條之一**規定由**地政機關列冊管理者**。
- 四、經**法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者**。
- 五、**未完成申報**並核發派下全員證明書之**祭祀公業土地或建築物**。
- 六、**未完成申報**並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之**神明會土地或建築物**。

■ 條例#25 :以信託方式實施

依第22條第2項或37條第1項規定計算所有權人人數比率，**以委託人人數計算**。

■ 條例#39第一項 :同意比率計算證明文件

依第22條第2項或第37條第1項規定計算之同意比率，除有因**繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形**，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，**應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經主管機關核發之證明文件記載者為準**。

■ 條例#39第二項:共同共有者其同意面積計算

共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為**繼承人共同共有者**，應以**共同共有**人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積。

◆ 籌組階段-更新會章程與更會法的關聯

都市更新會設立管理及解散辦法(共計七章-36條條文)

1.總則、2.設立、3.會員大會、4.理事及監事、5.監督及管理、6.解散、7.附則

都市更新會章程範例架構要項

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。

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(#39~#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。

章程草案範本可參考都市更新作業手冊附件3-4都市更新會章程-參考範例訂定。



◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

第一章 總則		法源說明與注意事項
第1條	本章程依都市更新條例第27條第1項規定訂定之。	條例#27 逾七人之土地及合法建築物所有權人 依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准： <ol style="list-style-type: none"> 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 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。
第2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」。	
第3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。)	
第4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。	

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

第三章 理事及監事		法源說明與注意事項
第 10 條	<p>本會置理事○人，候補理事○人，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。</p> <p>未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。</p> <p>(理事及監事選舉與職權行使辦法，由會員大會決議。)</p>	<p>更會法第13條</p> <p>都市更新會應置理事，就會員中選舉之，其名額不得少於3人；並得置候補理事，其名額不得超過理事名額1/3，並依得票數多寡明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。</p> <p>更會法16條</p> <p>理事名額達十人以上者，得置常務理事，由理事互選之，名額不得超過理事名額三分之一。</p> <p>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。</p> <p>理事長因故不為或不能行使職權時，由理事長指定常務理事一人代理之，未設常務理事者，指定理事一人代理之；理事長未指定代理人者由常務理事或理事互推一人代理之。</p>
第 11 條	<p>本會設理事長 1 人，由理事互選之。</p>	

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

第三章 理事及監事		法源說明與注意事項
第 12 條	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>更會法14條</p> <p>有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事；其已擔任者，當然解任：</p> <p>一、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。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。</p> <p>四、受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。</p> <p>五、使用票據經拒絕往來尚未期滿。</p> <p>六、無行為能力或限制行為能力。</p> <p>七、受輔助宣告尚未撤銷。</p>
第 13 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>	
第 14 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>	

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

第三章 理事及監事		法源說明與注意事項
第 15 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>更會法#15</p> <p>理事任期不得逾三年，連選得連任。</p> <p>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。但直轄市、縣(市)主管機關得令其限期改選。</p> <p>更會法#18</p> <p>除章程另有訂定者外，理事均為無給職。</p>
第 18 條	<p>本會設監事 0 人及候補監事 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。</p>	<p>更會法#26</p> <p>都市更新會應置監事，就會員中選舉之，其名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事一人。</p>

輔導案例 理監事人數	會員人數	理事(候補)	監事(候補)
	139	7人(候補2人)	1人(候補1人)
	210	9人(候補2人)	1人(候補1人)
<ul style="list-style-type: none"> • 建議理事人數以奇數為宜，可依社區特性依棟別、樓層別區位決定理事人數。 • 個案範例：任期第一任為一年，第二任起為三年，連選得連任之。 			

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

第五章 會議	法源說明與注意事項
第 24 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>	<ul style="list-style-type: none"> ●第1-8款為更會法#10 法定事項 ●個案範例調整可增訂：訂定工程、信託及融資貸款銀行之徵選及發包方式。

◆ 會員大會議決比率

■ 會員大會法定重大議決事項

- (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。

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§24 各款事項之數值		一般事項		重大事項
		出席	議決同意	議決同意
會員人數		會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
面積	土地	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2	面積 > 1/2
	建物			

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

第五章 會議	法源說明與注意事項
<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>更會法#7</p> <p>會員大會分下列會議，由理事長召集之：</p> <p>一、定期會議：每六個月至少召開一次，其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，或監事函請召集時召集之前項會議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>更會法#8</p> <p>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。</p>
<p>第26條</p> <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>會員為政府機關或法人時，由其代表人或指派代表出席。</p>	<p>更會法#9</p> <p>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。</p> <p>內政部 90 年 5 月 8 日台內營字第 9083530 號令</p> <p>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</p>

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

第五章 會議		法源說明與注意事項
第27 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。	更會法#11 會員大會召開時，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28 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>	<p>更會法#12 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

第五章 會議	法源說明與注意事項
<p>第 29 條</p> <p>理事會之權責如下：</p> <p>一、執行會員大會決議。</p> <p>二、執行章程訂定之事項。</p> <p>三、章程變更之提議。</p> <p>四、預算之編列及決算之製作。</p> <p>五、都市更新事業計畫之研擬及執行。</p> <p>六、權利變換計畫之研擬及執行。</p> <p>七、設置並管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報表。</p> <p>八、執行權利變換估價條件及評定方式。</p> <p>九、聘僱建築、估價方面之專業顧問。</p> <p>十、工程之發包與驗收。</p> <p>十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務。</p> <p>十二、異議之協調與處理。</p> <p>十三、其他經會員大會授權之都市更新業務</p> <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>● 第1-7款為 更會法#20法定事項</p> <p>● 更會法#23</p> <p>理事會之決議，除本辦法或章程另有訂定外，應有過半數理事出席，出席理事過半數之同意行之。</p> <p>理事會就第二十條第二款至第六款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事過半數之同意行之。</p> <p>● 若需建築、估價以外領域之顧問，亦可增列在第九款中。</p> <p>● 個案範例調整：</p> <p>九、聘僱建築、估價、更新規劃、測量、會計、法律、代書、綠建築顧問、建築經營管理、信託及融資貸款等方面之專業顧問廠商及機構，其中信託及融資貸款銀行聘僱前，須由會員大會議決通過遴選之。</p>

◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

第五章 會議	法源說明與注意事項
<p>第 30 條</p> <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>	<p>更會法#22</p> <p>理事會會議，由理事長召集之，至少每三個月開會一次。但理事長認有必要或經過半數理事提議者，得隨時召集之。</p> <p>前項會議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>第一項之召集，應載明事由通知各理事及監事，監事得列席之。</p> <p>依第一項本文召集之理事會，應於七日前通知依第一項但書召集者，應於二日前通知。</p> <p>● 個案範例調整：</p> <p>會議通知應以書面或電子訊息...</p>
<p>第 31 條</p> <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>更會法#21</p> <p>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。</p> <p>每一理事以代理一人為限。</p>
<p>第 32 條</p> <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，於會後十五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>更會法#24</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>議事錄應與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。</p>

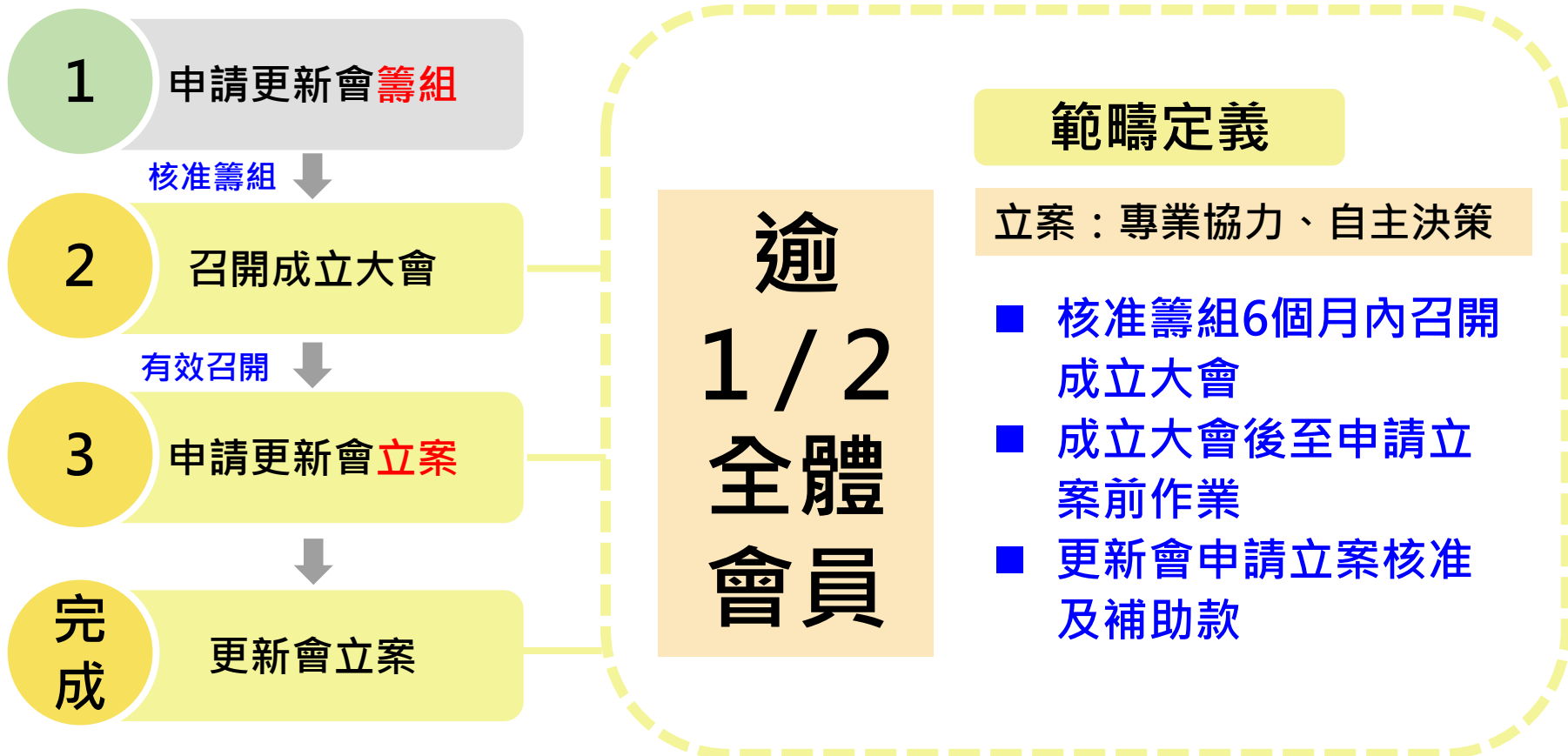
◆ 籌組階段-章程草案討論重點摘要

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

第六章 資產與會計	法源說明與注意事項
<p>第 34 條</p> <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>● 依更新條例第27條第1項第5款規定，應明定費用分擔方式。</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> <p>● 個案範例調整：</p> <p>一、會費：權利變換計畫核定前，每位會員新台幣○○元/每建物門牌每年新台幣 元(會員歸戶計算)，核定後按各所有權人更新前權利價值比率計算及辦理找補。</p>
<p>第 37 條</p> <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>更會法#30</p> <p>理事會應每年編造預算，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。</p> <p>都市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。</p> <p>更會法#31</p> <p>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十日前，備置於辦公處所供會員查閱。</p> <p>更會法#32</p> <p>理事會應將其所造具之會計報表提經會員大會承認後十五日內，連同會員大會議事錄一併分發各會員。</p>

◆ 更新會立案階段



桃園市○區○段○地號等○筆土地更新單元都市更新會 成立大會 議程

時間(下午)	議程	備註
1:40~2:00	報到	依編號序別報到
2:00~2:20	主席致詞、來賓介紹、工作報告	發起人代表：○○○ 都更輔導團計畫主持人
2:20~3:10	一、議決事項討論： 1.議決事項一：都市更新會章程 2.議決事項二：理、監事選舉 二、投/開票作業 三、報告議決事項結果	1.章程選票，電腦計票 2.理監事選票，電腦計票 ※合影
3:10~3:20	臨時動議	
3:20	散會	
3:30~	召開臨時理事會議	推選理事長及理監事合影

◆ 申請更新會立案核准應備文件

更會法# 5 :都市更新會應於成立大會後三十日內檢具申請書及下列文件向主管機關報請核准立案。

更會法# 5	1	章程
	2	會員與理事、監事名冊
	3	圖記印模
	4	成立大會紀錄
手冊	1	成立更新會申請書
市府	1	切結書
	2	申請立案檢核表

※產權異動者應附異動索引。

◆ 中央都更基金補助

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

內政部111年5月25日內授營更字第1110808704號函)



營建署
自主更新補助專區

處理方式	重建	整建、維護
申請 基地條件	屋齡30年以上者之合法建築物 符合桃園市都市更新單元劃定基準	屋齡20年以上者之合法建築物
補助對象 (申請人)	核准立案之都市更新會	1.核准立案之都市更新會 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構
補助範圍	1.擬訂都市更新事業計畫經費 2.擬訂權利變換計畫經費	1.規劃費： (1)擬訂都市更新事業計畫 (2)建物耐震詳評 (3)結構補強設計 2.實施工程費10項，以下為申請補助必須施作項目： (1)外牆修繕及周邊環境整理(上限為總工程經費45%) (2)增設電梯(上限為本項工程經費45%) (3)結構補強(上限為本項總工程經費55%)
其他規定	1.重建個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。 2.同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。 3.都市更新重建規劃費用補助額度，不得超過實際採購金額。 4.基地面積逾3,000m ² 或土地及合法建築物所有權人數>400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。	

◆ 中央都更基金補助 - 重建規劃補助經費核算方式

◆ 以會員人數級距計算。

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數≤50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數≤ 100人部分	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
補助金額上限	新臺幣500萬元	新臺幣300萬元

◆ 案例試算

更新會	甲更新會	乙更新會
人數	45人	450人
事業計畫補助計算式		$150 + (50 \times 1.5) + (350 \times 1) = 575$ 萬元 > 500萬元
事業計畫申請上限	150萬元	500萬元
權利變換計畫補助計算式		$100 + (50 \times 1) + (350 \times 0.5) = 325$ 萬元 > 300萬元
權利變換計畫申請上限	100萬元	300萬元

註：因基地面積逾3,000m²或所有權人數達400人以上及屬於海砂屋、老舊危險複合用途之建築物等特殊情形，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限。

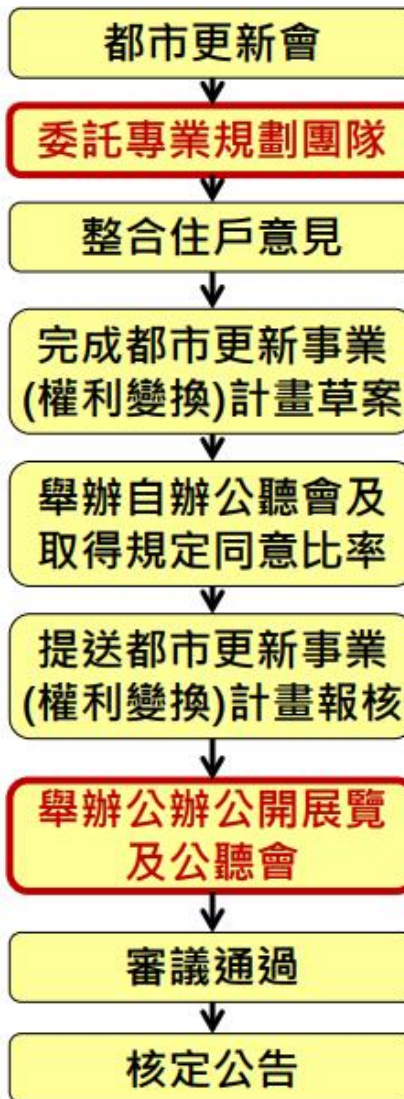
◆ 經費補助-核撥方式

申請人→地方政府



按契約進度請撥

直轄市、縣(市)主管機關得依其自治規定訂定請撥款時點並制定契約範本，按提案單位與受託專業團隊契約進度管控撥付提案單位。



地方政府→中央

1. 簽訂契約

50%

檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

2. 公開展覽

50%

檢附擬訂都市更新事業計畫(權利變換計畫)公開展覽函、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。



資料來源：內政部國土管理署中央自主更新補助規定說明簡報

◆ 112經費補助作業受理期程

➤ 受理申請窗口：桃園市政府住宅發展處

受理	桃園市政府		內政部營建署	
	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
	112年9月11日(一)	擇日排定	112年10月31日(二)	擇日排定
	*採隨時受理即召會審查			
作業須知	1.檢送相關文件紙本1式12份及光碟1份。 2.依初審意見修正後再送營建署複審。 3.申請擬訂都市更新事業或權利變換計畫之補助經費，應於更新會會員大會都市更新推動方式、申請補助意願、自籌款籌措方式及分攤原則等之具體決議後提出。		1.執行機關審查申請文件符合規定者， 應辦理複審，並得邀請學者及專家實地現勘 ，作為複審作業之參考，直轄市、縣（市）政府應協助配合現勘作業。 2.複審結果需再複審者，應通知直轄市、縣（市）政府於複審會議紀錄發文日起3個月內補正完竣後再予複審，屆期仍未補正完竣者，應予退件，並請其重新提出申請。	
輔導機制	1.輔導團協助社區成立都市更新會。 2.各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。			

◆ 補助重建計畫書範本

都市更新入口網
Urban Regeneration Portal Site

網站導覽 | EN | TGOSM
熱門搜尋：國際研討會

都更查詢 | 公開評選平台 | **主題專區** | 法令查詢 | 活動專區 | 下載專區 | 訊息公告

文件下載

類別	日期	文件名稱	下載
自主更新補助速解包	109.06.22	自主更新補助速解包	下載
	112.04.26	(112)中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(現行規定)	下載
	111.05.25	(111)中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知	下載
	110.01.29	(110)中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知	下載



都市更新入口網

→ 主題專區

→ 自主更新補助專區

→ 自主更新補助辦法及須知

附件四
○○年度○○政府申請中央都市更新基金
補助重建計畫書

○○市(縣)○○區(鄉、鎮、市)○○段
○○地號等○筆土地申請擬訂都市更新事業
計畫(或權利變換計畫)補助案

(申請門牌：○○市(縣)○○區(鄉、鎮、市)○○路(街)○○
段○○巷○○弄○○號-○○號，共○○戶)

提案單位：○○都市更新會

專業負責人：○○○
聯絡電話：○○○○○○
聯絡地址：○○○○○○

中華民國○○年○○月

更新會
印模

代表
人印

目錄

壹、基地範圍

貳、現況分析

參、課題與對策

肆、申請補助項目、預定工作內容及實施方式

伍、公私有土地之分配意願及需求初步調查

陸、權利變換選配原則概述

柒、財務計畫概述

捌、預定作業時程

玖、經費需求與申請補助經費

附錄一 都市更新會立案證書

附錄二 土地及合法建物所有權人清冊

附錄三 都市更新會會員人數及補助經費計算表

附錄四 建築物地籍套繪圖

附錄五 直轄市、縣(市)政府初審會議紀錄

附錄六 都市更新會會員大會會議紀錄

◆ 桃園市歷年核定補助案件(重建)

補助年度	更新會簡稱	案件名稱	補助類別	補助金額
109	桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地都市更新會	桃園市龜山區陸光段558地號等17筆土地申請擬訂都市更新權利變換計畫補助案	重建	124萬
109	桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地都市更新會	桃園市龜山區陸光段578地號等8筆土地申請擬訂都市更新權利變換計畫補助案	重建	100萬
110	桃園市桃園區中正段1292地號等19筆土地都市更新會	桃園市桃園區中正段1292地號等19筆土地申請擬訂都市更新權利變換計畫補助案	重建	667.8萬
110	桃園市中壢區石頭段39-142號地號1筆土地都市更新會	桃園市中壢區石頭段39-142號地號1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案	重建	612萬

◆ 桃園市危險建築物自行實施都市更新補助計畫

依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」第6點第3款增列本市補助經費。

◆ 補助對象：

- 1.桃園市境內屬本市「**危險建築物標的清冊**」之建築物（以下簡稱**危險建築物**）。
- 2.依**都市更新條例**核准立案之**都市更新會**。

◆ 申請期間：

自本計畫公告日起3年內，申請期間如有展延必要，得由本府另行公告之。

◆ 補助內容：

- 1.擬訂都市更新事業計畫經費（含更新會行政作業費）。
- 2.擬訂權利變換計畫經費。

本項補助金額依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」第6點第3款之規定，經內政部核定補助案件，由本市相同經費補助。

惟其補助金額（包含中央及地方各補助機關）上限不逾辦理都市更新事業規劃總經費之45%。

申請文件

- 1.中央補助核准函
- 2.危險建築物證明文件

撥款方式

- 第一期款：
簽訂委託契約後，50%
- 第二期款：
舉辦公開展覽後，50%

檢具文件

- 1.申請書
- 2.委託契約書
- 3.付款發票（收據或憑證）及領據
- 4.更新會存摺影本
- 5.請款明細表

- 「危險建築物標的清冊」，指由內政部營建署為辦理危險建築物都市更新推動機制所彙整提供之清冊。
- 本補助計畫不得與「桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法」重複申請補助。

◆ 會員資格與會議執行注意事項

- 當然會員：章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人皆是會員
包括公有土地或房屋所有權人，不包括占用他人土地之舊違章建築戶。
- 執行運作：依據相關法令規定及章程規範，經由會員大會及理事會執行辦理。
會員大會每六個月至少召開一次、理事會至少每三個月開會一次。

Q.會員大會議決門檻如何計算？若有公有機關是否須計入？

Q.會員大會可以委託家人、鄰居出席嗎？ **章程 # 26、更會法 # 9**

Q.理事可以委託家人或鄰居出席嗎？ **章程 # 31、更會法 # 21**

Q.監事可以參與表決嗎？

Q.倘非所有權人可否採信託方式擔任理監事？

Q.理事會可採視訊進行嗎？

隨堂測驗

事業計畫與更新會重大事項議決同意比率

- 案例資料：
1. 土地人數100人、建物人數99人、會員人數100人
 2. 土地面積2500m²、建物面積8000m²
 3. 其中有基隆市政府1人，土地面積100m²
 4. 有1私有地主土地20m²、建物50m²被法院查封
 5. 更新單元位於非更新地區

◆ 更新會重大事項議決同意比率(含或不含？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 m ²	合法建物 m ²
計算基準				
同意比率(超過)	%		%	
同意比率基準數值	>		>	>

◆ 事業計畫送件同意比率(含或不含？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 m ²	合法建物 m ²
計算基準				
同意比率(超過)	%		%	
同意比率基準數值	>	>	>	>

信託關係受託人得否任更新會之發起人、理事或監事

內政部101年5月7日台內營字第1010804180號

重點摘要	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，查法無明定，為避免影響會員權益，不宜長期委託他人代理行使職務。
主旨	有關○○○大廈管理委員會函詢信託關係委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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，<u>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。</u></p>

111年10月5日都市更新會相關會議執行疑義1案

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：林姿儀

聯絡電話：02-87712092

電子郵件：uso_123@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國111年10月5日

發文字號：營署更字第1110077729號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於貴府函詢都市更新會相關會議執行疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府111年9月23日府授都新字第1116023133號函。
- 二、依都市更新會設立管理及解散辦法第7條及第22條規定，僅規範都市更新會會員大會及理事會之召集方式，對於會議召開之地點及程序未有規範。為利疫情期間得以順利推動會務、因應科技進步與民眾需求，如能在確保各會員及其委託人、理事均有適當的資訊設備得以通聯及將會議過程拍照、錄音、錄影等方式保存之情形下，以視訊方式召開會議，尚無不可，惟應注意於會議通知中敘明視訊會議舉辦相關資訊，並在技術上得以查驗確認出席者人別身分、意思表示及真實陳述，以及表決結果之正確性，以為妥

適。另建議於章程中明定有關會議通知方式、視訊出席、簽到及表決方式等相關規定，提會員大會決議通過，以避免後續爭議。

正本：臺北市政府

副本：本署都市更新組



社區互動工具 - 統計表及現況分布圖

恭喜！籌組同意書比率已達標！

發起人登記截止日期：

110年3月22日(一)上午12:00

以收取身分證影本為準，將列冊準備籌組送件

籌組同意書：私有土地及建物之人數及產權面積均應超過50%

項目	土地面積	土地人數	建物面積	建物人數	皆 達 標 ！
全區 (含公有及須 排除數值)	7876.03	219	20224.29	171	
目標	>3665.69	>107	>10063.32	>85	
同意數	3699.34	108	11954.34	104	
同意 比率	50.46%	50.47%	59.40%	61.18%	
	達標	達標	達標	達標	

110.3.19

冠霖都市更新事業股份有限公司

棟別	1	2	3
5F	1巷1之4號	1巷3之4號	3巷1之4號
所有權人	簡○○	簡○○	李○○等7人公司
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意		●	●原
4F	1巷1之3號	1巷3之3號	3巷1之3號
所有權人	胡○○	林○○	鄒○○
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●	●	●原
3F	1巷1之2號	1巷3之2號	3巷1之2號
所有權人	胡○○	林○○	李○○等7人公司
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●空		●原
2F	1巷1之1號	1巷3之1號	3巷1之1號
所有權人	林○○	簡○○	簡○○
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●		●
1F	1巷1號	1巷3號	3巷1號
所有權人	林○○	林○○	李○○
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●原		●

社區互動工具 - LINE圖卡

輔導團資訊

更新會籌組同意書填寫原則
基隆市政府

1. 請核對土地及建物資料
2. 所有權人簽名並蓋章
(確認兩格姓名一致)
3. 填寫統一編號、聯絡地址、聯絡電話，並填寫日期。

若有塗改，務必蓋章

請記得填寫日期

請記得蓋章

基地案名

108.09.24

輔導團資訊

更新會成立大會委託書填寫原則

目前已收取
59份
(私有所有權人
共120人)

1. 成立大會當日須議決章程及選舉理監事，依法令規定**同意比率須過半數**，故先徵求委託書，確保大會成功召開，若當天本人出席即返還委託書。
2. 住戶可指定受託人(當天務必出席)或交由發起人小組指定受託人。
3. 委託書填寫完畢後可送至 **〇〇市〇〇區〇〇路〇號〇先生收** 以利彙整。

請記得填寫日期!

若有塗改，務必蓋章!

基地案名

2022/6/22

Q1. 籌組同意書可以由戶長簽署嗎？

Q2. 不蓋章可以嗎？

Q3. 土地、建物欄位要怎麼填寫？

社區互動工具 - LINE圖卡

輔導團資訊

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

更新會發起籌組會議 (含最新法令講座)

日期：110年3月13日(六)

時間：下午2點(下午1點40分入場)

地點：桃園市政府住宅發展處4樓

地址：桃園市桃園區力行路300號

列席：桃園市政府住宅發展處

桃園市自主更新輔導團(冠霖都市更新事業股份有限公司)

請與會者佩戴口罩
攜帶身分證供實名制登記

110年3月12日

更新會成立大會

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

日期：110年5月2日(星期日)

時間：下午2點(下午1點40分入場)

地點：桃園市政府住宅發展處4樓

地址：桃園市桃園區力行路300號4樓

列席：桃園市政府

桃園市自主更新輔導團(冠霖都市更新事業股份有限公司)

- 1.請攜帶開會通知單、身分證件及章程草案，以利加速完成簽到、領選票作業
- 2.不克出席可簽署委託書委託他人代為出席，已繳交至警衛室或服務處者不需再填寫，本人出席即返還。

基地案名

防疫期間請攜帶身分證並佩戴口罩

輔導團資訊

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

本案將於**110年8月9日**
召開「**110年度中央都市更新基金**
補助辦理自行實施更新」初審會議

主旨：本處原訂110年8月4日(星期三)上午10時召開之「110年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新」初審會議，因故改期至110年8月9日(星期一)下午2時於原地點召開，請查照。

基地案名

110年10月...

籌組

成立大會

申請補助

重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。
檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

◆ 都市更新會與委任專業團隊架構圖

◆ 定期會議：每6個月至少一次

◆ 臨時會議：經理事會認為必要，
或會員五分之一以上之請求
或監事函請召集時召集之。

◆ 每3個月至少開會一次



會員

組成

選任

會員大會

理事會

辦法#6

為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。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。
包括公有土地或房屋所有權人

議決

統籌機構

都更#28
統籌協力團隊執行重建

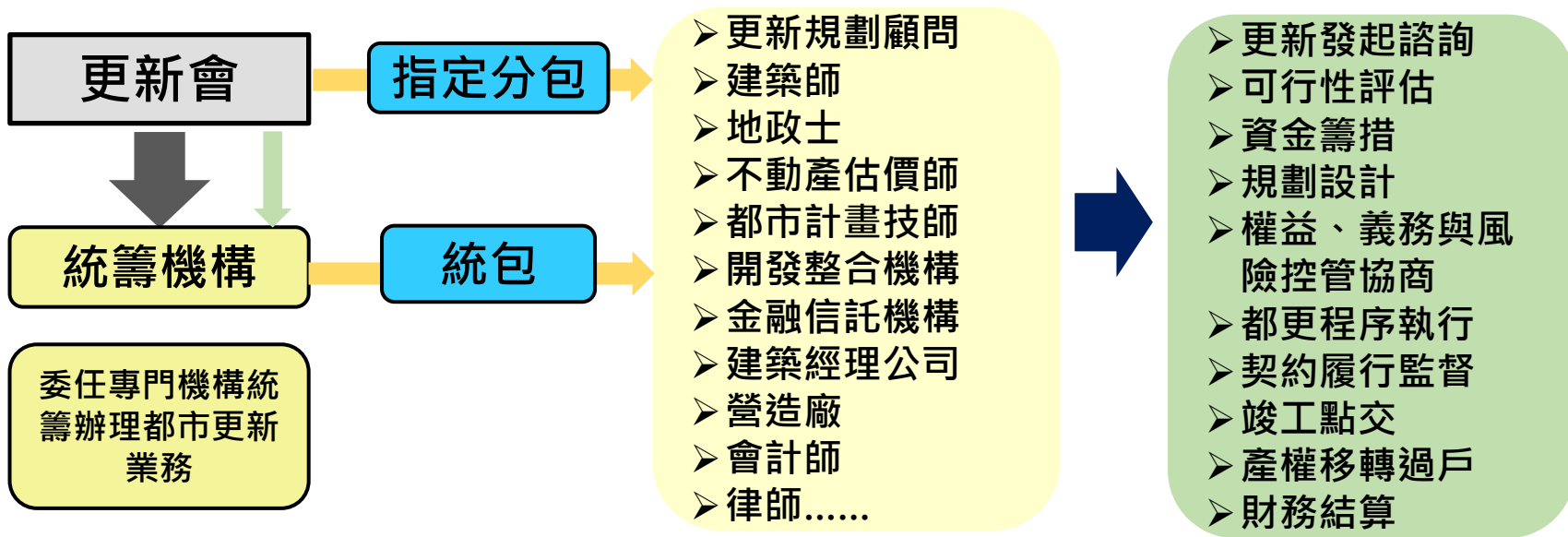
各階段協力廠商

建築師、估價師、律師、
測量技師、更新規劃、
地政士、會計師、營造
廠、建築經理、物業管理

Q.更新會需委任的專業團隊及委任模式有哪些？

Q.專業機構發包模式：全案管理一次性發包？事權計畫核定前、後二階段發包？

Q.協力團隊發包模式：專業機構統包？自行發包(部分或全部)+機構管理？



金融機構	專案管理	規劃管理	產權管理	營建管理	銷售管理
土地信託 資金信託 都更融資	品質管理進度 管理綜合管理	更新規劃建築 規劃建築設計	產權登記稅賦 減免稅務規劃	品質管理進度 管理保固服務	產品定位銷售 規劃 銷售管理
風險控管	全案控管	環境品質	財產配置	營造品質	成本回收



◆ 都市更新事權計畫核定前(準備期)更新會應負擔費用案例

序號	項目	案例1(北)	案例2(北)	案例5(桃)	
1	土地面積(坪)	159.42	631.02	2,382.50	
2	戶數	14 戶	48 戶	195 戶	
3	共同負擔費用	4億7千萬	8億8千萬	31億2千萬	
4	統籌 機構	費用(總顧問) 以人事行政費用*10%估算	194.5 萬	354 萬	1,200 萬
5		每一坪土地平均分攤(4)/(1)	1.2 萬	6 千	5 千
6	專業 協力 廠商	各專業協力廠商費用	900 萬	1,850 萬	4,554 萬
7		政府補助款	290 萬	494 萬	668 萬
8		扣政府補助款後費用(6)-(7)	610 萬	1,355 萬	3,886 萬
9		每一坪土地平均分攤(8)/(1)	3.8 萬	2 萬	1萬6千
10		每一坪土地平均分攤費用(5)+(9)	5 萬	2萬6千	2萬1千
11		準備期每戶平均分攤費用(4)+(8)/(2)	57.5 萬	35.6 萬	26.1 萬



相關連結



課後問卷



講義下載



冠霖都更。謙牧學堂



桃園市自主更新輔導團