

## 第三章 民間辦理更新

依更新條例第 10 條規定，土地及合法建築物所有權人得自行組織更新團體取得法人身分實施都市更新事業，或由都市更新事業機構為實施者實施之。

### 第一節 自組更新團體辦理更新

#### 一、自組更新團體之流程與步驟

土地及合法建築物所有權人以組織更新團體方式辦理都市更新時，其办理流程如圖 3-1 所示，其步驟如下：

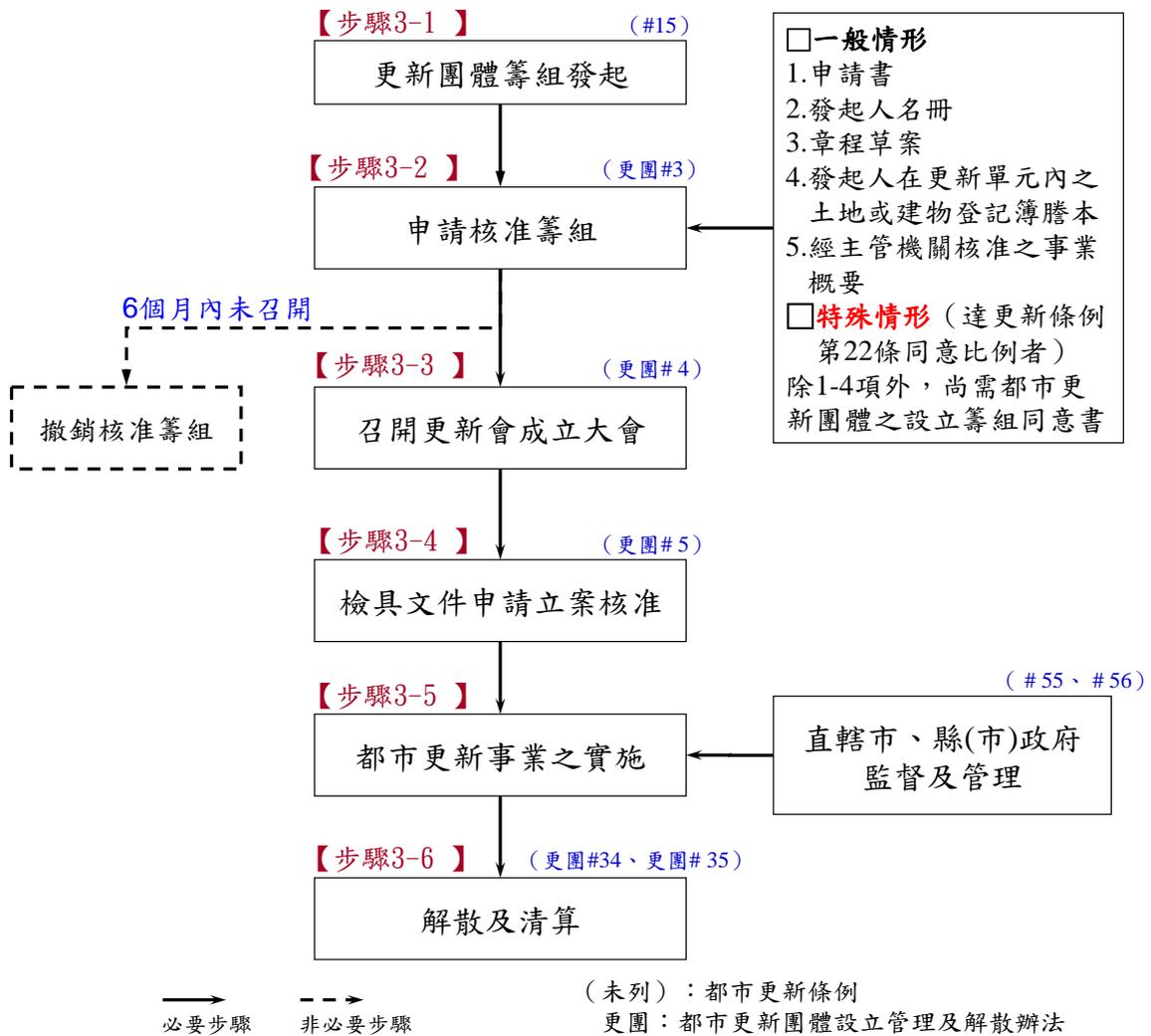


圖 3-1 更新團體組成流程圖

### (一) 更新團體籌組發起【步驟 3-1】

#### 1. 更新團體發起籌組條件

依更新條例第 15 條規定，土地及合法建築物所有權人需超過 7 人以上才可籌組更新團體。

#### 2. 發起人訂定更新團體名稱

都市更新團體名稱應定為都市更新會，並冠以更新地區及更新單元之名稱；但未經劃定更新地區者，得僅冠以更新單元名稱。

例如，在臺中縣東勢鎮劃定之更新單元之名稱為東安里本街都市更新單元，則其成立之更新團體的名稱應為東勢鎮東安里本街都市更新單元都市更新會。

### (二) 申請核准籌組【步驟 3-2】

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設都市更新會。

更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，同意比例已達本條例第 22 條規定者，得免附事業概要。但仍應檢附已達本條例第 22 條同意比例之證明文件

#### 1. 一般情形（都市更新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或建物登記簿謄本、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要。

#### 2. 特殊情形（同意比例已達本條例第 22 條規定者，得免附事業概要者）

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或建物登記簿謄本、都市更新團體之設立籌組同意書（詳附件 3-1）

### **(三) 召開更新會成立大會【步驟 3-3】**

#### 1. 召開期限

自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，主管機關得撤銷其核准籌組。

#### 2. 召開目的

主要為訂定及變更章程、會員之處分、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案、理事及監事之選任改選或解職、團體之解散、清算之決議及清算人之選派。

#### 3. 召開方式

在召開大會前 20 日通知所有會員，並通知主管機關派員列席。宜以書面方式通知與會人員。

### **(四) 檢具文件申請立案核准【步驟 3-4】**

1. 成立大會後 30 日內，發起人將申請核准立案之文件備齊後，報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。

2. 主管機關審核後，依法發給立案證書與發起人准予都市更新會立案。但每一更新單元內，核准立案成立之更新團體已 1 個為限。

### **(五) 都市更新事業之實施及監督管理【步驟 3-5】**

1. 更新會應依法擬定都市更新事業計畫報核。

2. 依核定之都市更新事業計畫實施都市更新事業，按季向當地直轄市、縣（市）主管機關申報執行情形。

3. 依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；應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。

### **(六) 解散及清算【步驟 3-6】**

#### 1. 解散

都市更新團體因下列各款原因解散：

- (1) 經直轄市、縣（市）主管機關依更新條例第 54 條第 1 項及第 56 條第 2 項規定撤銷更新核准者。
- (2) 章程所定解散事由。
- (3) 都市更新事業計畫依更新條例第 57 條完成備查程序。

## 2. 清算

解散之都市更新團體應行清算，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告報請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

## 二、申請文件及格式

### (一) 各階段申請文件

#### 1. 申請核准籌組文件

可分為一般情形（都市更新事業概要業經主管機關核准者）及特殊情形（同意比例已達本條例第 22 條規定者，得免附事業概要者），其申請核准籌組文件詳如下表：

表 3-1 申請核准籌組文件表

項目	一般情形 （都市更新事業概要業經主管機關核准者）	特殊情形 （同意比例已達更新條例第 22 條規定者，得免附事業概要者）
申請核准籌組文件	(1) 籌組都市更新會申請書 (2) 發起人名冊及身分證明文件 (3) 章程草案 (4) 發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本	
	(5) 經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要	(5) 達更新條例第 22 條規定之都市更新團體設立籌組同意書

#### 2. 申請核准立案文件

- (1) 成立都市更新會申請書
- (2) 都市更新會章程
- (3) 會員與理事、監事名冊
- (4) 圖記印模
- (5) 成立大會紀錄

### (二) 相關文件內容及格式

#### 1. 籌組都市更新會申請書

以發起人代表之名義向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組都市更新會，申請函之格式參考附件 3-1。

倘參與都市更新之同意比例已達更新條例第 22 條者，應於籌組都市更新會申請書載明，並檢附相關證明文件。

### 附件 3-1 籌組更新會申請書

#### 籌組○○都市更新會申請書

受文者：○○直轄市、縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：籌組「○○都市更新會」相關申請文件

主旨：檢送申請籌組「○○都市更新會」相關申請文件，請 惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 15 條及都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條規定辦理。
- 二、本更新單元位於○○，其範圍如附圖所示，面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 三、（本案同意籌組之比例已達都市更新條例第 22 條規定，得免附都市更新事業概要， 惠請核准籌組「○○都市更新會」事宜。）

○○都市更新會籌備小組

發起人代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

發起  
人印

（簽章）

#### 2. 發起人名冊及身分證明文件

發起人為自然人者，應檢附發起人名冊及身分證影本，其中應表明其姓名、聯絡地址。

發起人若為法人者，應檢附發起人名冊、法人登記證明文件及代表人指派書，其中應表明其名稱、主事務所或營業所所在地。

發起人名冊參考附件 3-2，身分證影本參考附件 3-3。

附件 3-2 都市更新會發起人名冊

都市更新會發起人名冊				
編號	姓名	身份證字號	聯絡地址	聯絡電話
	(代表人)			

附件 3-3 發起人身分證影本

發起人身分證影本

編號	正面	反面

### 3. 章程草案（參酌附件 3-4）

章程草案分為 3 部分：第 1 部分為基本條款，原則為法令原有之規定，虛線部分的字可省略或可自行調整，故其章程部分以第一部分之條款為主。第 2 部分為依個別情形之不同，由更新會籌備小組自行參酌考量是否納入。第 3 部分則是該條款之法源依據及相關說明。

章程內容包含下列事項：

- (1) 總則：說明章程之法源依據、都市更新會名稱、會址、更新單元之實施範圍及本會成立宗旨。
- (2) 會員：說明會員資格、資格變動及會員之權利與義務。
- (3) 理事與監事：說明理、監事人數及選任方式、任期、權責、解任等事項；理事長之任用、權責等事項。
- (4) 工作人員：說明都市更新會得聘任工作人員辦理會務及業務及聘任方式。
- (5) 會議：包括會員大會與理事會兩種，會議召開方式、權責、委託代理方式及會議紀錄處理等事項
- (6) 資產與會計：說明更新會之經費來源、會計處理程序、經費執行及審查等事項。
- (7) 解散：說明解散原因及清算工作程序。
- (8) 附則：說明章程之位階效力。

## 附件 3-4 ○○都市更新會章程（草案）

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第一章 總則			
第一條	本章程依都市更新條例第 15 條第 1 項規定訂定之。		明定本章程之法源依據。依都市更新條例第 15 條第 1 項規定，更新團體需訂定章程向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准。
第二條	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」。	左列為經劃定應實施更新地區之都市更新會名稱寫法。若為未經劃定應實施更新之地區，則本條改為： 本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新單元都市更新會」。 虛線部分的字可省略。	依都市更新條例第 15 條第 1 項第一款規定，章程內應載明更新團體之名稱。 依都市更新團體設立管理及解散辦法第 2 條規定，都市更新團體之名稱應定為都市更新會，並應冠以更新地區及更新單元之名稱。
第三條	本會會址設於○○縣（市）○○鄉（鎮市區）○○路（街）○○段○○巷○○弄○○號。		依都市更新條例第 15 條第 1 項第 1 款規定，章程內應載明更新團體之辦公地點。
第四條	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。		依都市更新條例第 15 條第 1 項第 2 款規定，章程內應載明都市更新實施地區，以利都市更新工作之推動。
第五條	本會成立之宗旨，為 <u>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。</u>	本會成立之宗旨可依照各更新單元不同之情況加以修改。	參考都市更新條例第 1 條，並修改為以更新單元為主之範圍，明示本會成立之宗旨。
第二章 會員			
第六條	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。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 6 條規定，明定本會之會員資格。
第七條	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。	本條可依各更新單元不同之情況增列新會員資格之取得或原會員資格之喪失原因。	參考社區組織章程及公會組織章程，配合土地所有權人可能發生變動之原因，明定新會員資格之取得及原會員資格之喪失原因。

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
<p>第八條</p> <p>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、被選舉權及罷免權。 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。</p>		<p>參考公會組織章程，明定本會會員應享之權利。</p>
<p>第九條</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>參考公會組織章程，明定本會會員應盡之義務，並加入會員應配合之事項，以利更新事業之推動。</p>
<p>第三章 理事及監事</p>		
<p>第十條</p> <p>本會設理事○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。 未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。</p>	<p>若理事名額達 10 人以上，則得設常務理事，可將第一項虛線部分條款修改如下：本會設理事○人，常務理事○人，候補理事○人，並成立理事會。理事由本會會員互選，常務理事由理事互選 將第二項虛線部分條款修改如下：理事或常務理事</p>	<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 14 條及第 17 條第 1 項規定，理事名額不得少於 3 人，候補理事名額不得超過理事名額三分之一；理事名額達 10 人以上者，得設常務理事，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>第十一條</p> <p>本會設理事長 1 人，由理事互選之。</p>	<p>若為有設常務理事之更新會，則虛線部分修改為： 由理事就常務理事中選舉之</p>	<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 17 條第 2 項規定，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>第十二條</p> <p>有都市更新團體設立管理及解散辦法第 15 條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。 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>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 15 五條規定，有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事： 一、曾犯內亂、外患罪，經判決確定或通緝有案尚未結案者。 二、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有</p>

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
		期徒刑1年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾2年者。 三、曾服公務虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾2年者。 四、受破產之宣告，尚未復權者。 五、有重大喪失債信情事尚未了結或了結後尚未逾二年者。 六、限制行為能力者。
第十三條	若為有設常務理事之更新會，常務理事之職權與理事相同，只須將虛線處改為： 常務理事及理事	配合本章程第十九條，明定理事之權責。
第十四條	若為有設常務理事之更新會，則第2項2處虛線部分均修改為： 常務理事 並在第2項最後一句加上： 常務理事因故不能代理時，由理事互推一人代理之。	配合本章程第13條明定理事長職權，並依都市更新團體設立管理及解散辦法第17條第3項規定，明定理事長職權之代理方式。
第十五條	原則上理事為無給職，若各更新會有特別需要，可將理事之薪給納入章程。	依都市更新團體設立管理及解散辦法第19條規定理事為無給職。又依都市更新團體設立管理及解散辦法第16條規定，明定理事之任期不得逾3年，並參考社區組織章程，加訂任期開始起算日。
第十六條	若為有設常務理事之更新會，則虛線部分修改為： 常務理事缺額或理事長缺位時	依都市更新團體設立管理及解散辦法第18條規定，明定理事、常務理事、理事長缺額或缺位時之遞補方式。
第十七條	各更新會亦可因個別需要納入其他理事解任原因。	依都市更新團體設立管理及解散辦法第20條規定，明定理事之解任原因有2項：

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
<p>條 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。</p>		<p>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。</p>
<p>第十八條 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。</p>	<p>若各更新會有需要設置候補監事，則本條可改為： 本會設監事○人，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>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 27 條規定，監事人數至少 1 人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事 1 人。</p>
<p>第十九條 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、其他依權責應監察事項。</p>	<p>若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第 3 款及第 4 款。</p>	<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 28 條規定，明定監事之權責，並加訂第四款。</p>
<p>第二十條 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。</p>		<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 29 條規定，監事準用理事之各項相關規定。</p>
<p>第四章 工作人員</p>		
<p>第二十一條 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。</p>		<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 26 條規定，理事會得聘僱工作人員辦理會務及業務。</p>
<p>第二十二條 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。</p>		<p>參考股份有限公司組織章程，依公司法第 29 條規定，其委任、解任及報酬須經理事過半數之同意。</p>

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第五章 會議		
<p>第二十三條</p> <p>本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。</p>		<p>參考日本法人組織章程及公會組織章程，明定本會之會議種類。</p>
<p>第二十四條</p> <p>會員大會之權責如下：            一、訂定及變更章程。            二、會員之處分。            三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。            四、議決權利變換計畫。            五、議決權利價值之查估。            六、理事及監事之選任、改選或解職。            七、團體之解散。            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。            前項第1款至第8款事項之決議，視實施地區性質，分別依更新條例第22條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。第一項第九款事項之決議，應有會員二分之一以上且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，出席人數二分之一以上且其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>若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第1項第4款及第5款。</p> <p>第2項視實施地區性質分別訂定同意比例：            1.經劃定應實施更新之地區，建議可修訂為：            前項第1款至第8款事項之決議，應有會員<u>五分之三</u>以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>三分之二</u>之同意。            2.未經劃定應實施更新之地區，建議可修訂為：            前項第1款至第8款事項之決議，應有會員<u>三分之二</u>以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>四分之三</u>之同意。</p>	<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第10條規定，明定會員大會權責，並加上第4、5、9款。</p> <p>同意人數依都市更新團體設立管理及解散辦法第10條及都市更新條例第22條規定之同意比例定之。</p>

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
<p>第二十五條</p> <p>會員大會分為下列二種，由理事長召集之：                      一、定期會議：每6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。</p>		<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第7條規定，明定會員大會之種類及召開期限。                      依都市更新團體設立管理及解散辦法第8條規定，明定會員大會召開之通知期限，並依都市更新條例第15條第5款規定增列公告方式。</p>
<p>第二十六條</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。                      會員為法人時，由其代表人指派代表出席。</p>		<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第9條規定，明定會員之出席方式及不能親自出席會員大會時之代理方式。</p>
<p>第二十七條</p> <p>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。</p>		<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第11條規定，本會召開會員大會時，應由理事會負責函請主管機關派員列席，會議紀錄亦應送請備查。</p>
<p>第二十八條</p> <p>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。</p>		<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第12條規定，明定會員大會會議紀錄之內容及通知方式，並依都市更新條例第15條第5款規定增列公告方式。</p>
<p>第二十九條</p> <p>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。</p>	<p>若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第五款及第六款。                      若需建築、估價以外領域之顧問，亦可增列在第7款中。                      若各更新團體有個別需要，可</p>	<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第21條規定，明定理事會之權責，並補充第6、7、8、10、11、12、13款。                      依都市更新團體設立管理及解散辦法第24條規定，明定理事</p>

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
<p>五、權利變換計畫之研擬及執行。</p> <p>六、權利價值之查估。</p> <p>七、聘僱建築、估價方面之專業顧問。</p> <p>八、工程之發包與驗收。</p> <p>九、執行會員大會決議。</p> <p>十、管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報告。</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 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。</p>	<p>在擬定章程時再增加其他款理事會權責。</p>	<p>會權責、各事項決議之出席及同意人數。</p>
<p>第三十條</p> <p>理事會分下列會議，由理事長召集之：</p> <p>一、定期會議：每個月召開一次。</p> <p>二、臨時會議：理事長認為有必要，或經二分之一以上理事提議時，得隨時召集之。</p> <p>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。</p>		<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 23 條規定，明定理事會會議之開會期限及通知方式。</p>
<p>第三十一條</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>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 22 條規定，明定理事應親自出席理事會，及不能親自出席時之代理方式。</p>
<p>第三十二條</p> <p>理事會之議決事項應作成會議紀錄，由理事會主席簽名並用印後，於會後 15 日內分發全體理事及全體會員，並公告於本會會址門首。</p> <p>前項會議紀錄應記載會議之日</p>		<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 25 條規定，明定會員大會會議紀錄之內容及通知方式，並依都市更新條例第 15 條第 5 款規定增列公告方式。</p>

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
<p>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>第三十三條 除會員大會及理事會會議紀錄須依第 29 條與第 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。</p>		<p>依都市更新條例第 15 條第 5 款規定，並考量都市更新事業之推行，將其他關係會員權利義務之重大事項加以公告，並參考《市地重劃實施辦法》第 35 條規定，明定會員對於異議之提出方式，以確保會員之權益。</p>
<p>第六章 資產與會計</p>		
<p>第三十四條 本會經費來源如下： 一、會費：每位會員新台幣○○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。</p>	<p>左列條款僅供參考，各更新會實際之經費來源各有不同，可依各更新會之情況修改本條條文。</p>	<p>依都市更新條例第 15 條第 5 款規定，應明定費用分擔方式。</p>
<p>第三十五條 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。</p>		<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第 31 條規定，明定本會資產與會計準用商業會計法之規定。</p>

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
<p>第三十六條</p> <p>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，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。</p> <p>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。</p>		<p>綜合整理都市更新團體設立管理及解散辦法第13條、第31條、第32條之規定，明定本會經費預決算之執行與負責單位及審查流程。</p> <p>又依都市更新團體設立管理及解散辦法第32條規定，各項經費報告應於定期會議開會10日前備妥以供會員查閱。</p>
第七章 解散		
<p>第三十七條</p> <p>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條第一項及第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。</p>	<p>在不抵觸法令之情況下，各更新團體可依個別情況自行擬定第3款以下之解散事由（前2款為法令明定，不可更動）。</p>	<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第34條規定，明定本會之解散原因為更新被撤銷或更新完成，但也賦予章程可另訂解散事由之權力。</p>
<p>第三十八條</p> <p>本會解散後，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。</p>		<p>依都市更新團體設立管理及解散辦法第35條規定，明定清算人之資格與清算之工作與程序。</p>
第八章 附則		
<p>第三十九條</p> <p>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。</p>		<p>參考社區組織章程，明定本章程之效力。</p>
<p>第四十條</p> <p>本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。</p>		<p>參考社區組織章程，明定本章程不足時所採取之補足方式。</p>

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
<p>第四十一條</p> <p>本章程若與法令抵觸時，本章程無效。</p>		<p>明定本章程與法令抵觸時無效。</p>
<p>第四十二條</p> <p>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。</p>		<p>參考社區組織章程，本章程之訂定或修改須由會員大會賦予效力，並依都市更新條例第15條規定，更新會章程須申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。</p>

4. 發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本

由發起人向更新單元所在地之地政事務所申請土地及建物登記簿謄本，建議一併申請地籍圖謄本以利確定更新單元範圍。

該地籍謄本有效期限，以登記機關核發之日起3個月為限。

5. 經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要

於籌組更新團體之前，應先將事業概要送直轄市、縣（市）主管機關核准，作為更新團體申請籌組文件之一。但已達更新條例第22條規定之同意比例者得免附事業概要。

6. 同意書證明文件

同意比例已達本條例第22條規定者，得免附事業概要，惟需檢附達該比例之都市更新團體設立籌組同意書（詳附件3-5）。

7. 成立都市更新會申請書（詳附件3-6）

8. 都市更新會章程

於成立大會時由會員同意之章程。

9. 會員與理事、監事名冊（詳附件3-7、3-8）

會員資格以實施更新地區範圍內之土地或合法建築物所有權人為限。理、監事於成立大會時選舉。

附件 3-5 都市更新團體之設立籌組同意書

○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等  
○○筆土地自行組織更新團體同意書

本人 ○○○○ 同意籌組「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地籌組都市更新會」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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地 (m <sup>2</sup> ) 板 面 積	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同 部分 使用	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 <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F				

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：



(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■本同意書僅限於「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地籌組都市更新會」使用，禁止移作他用。

附件 3-6 成立都市更新會申請書

成立○○都市更新會申請書

受文者：○○縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：「○○都市更新會」立案相關申請文件、更新單元範圍圖

主旨：檢送申請「○○都市更新會」立案相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 15 條及都市更新團體設立管理及解散辦法第 5 條規定辦理。
- 二、本更新單元位於○○，其範圍如附圖所示，面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 三、本都市更新會業已於○○年○○月○○日經 貴府核發字第○○號函，准予籌組都市更新會，並於○○年○○月○○日舉辦成立大會。

○○都市更新會籌備小組

發起人代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

人發  
印起 (簽章)

## 附件 3-7 都市更新會會員名冊

## ○○都市更新會會員名冊

編號	姓名	身份證字號	持有土地/建物*	聯絡地址	聯絡電話

\*指土地或建物於登記簿上所載標示部資料，包括土地地段、小段、地號及建物建號

## 附件 3-8 都市更新會理監事名冊

## ○○都市更新會理、監事名冊

職稱	姓名	身份證字號	聯絡地址	聯絡電話
理事長				
常務理事				
理事				
理事				
候補理事				
監事				

## 10. 圖記印模（詳附件 3-8）

在確認都市更新會名稱無誤前提之下，刻印模供都市更新會行使法律賦予之權利義務之用。

除更新會印鑑外，尚包括理事長印鑑，使之成為都市更新會法人身分之代表人，將圖記印模先用印於印鑑證明書，一併交由主管機關核對之。

附件 3-9 都市更新會印鑑證明書

<b>都市更新會印鑑證明書</b>		○○年○○月○○日	
都市更新會名稱			
辦公地點			
設立許可機關及年月日			
理事長姓名			
都市更新會印鑑		理事長印鑑	

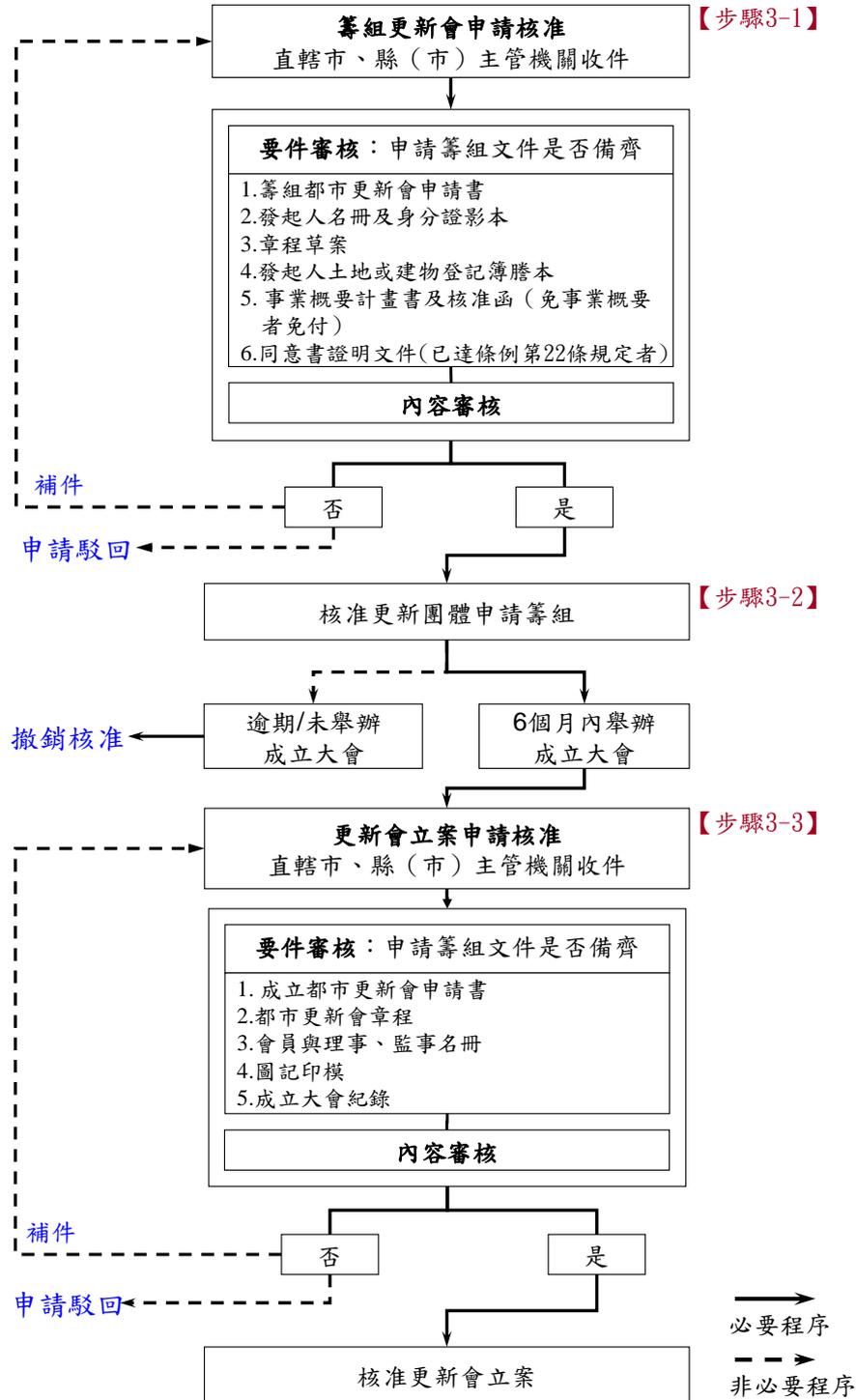
11. 成立大會紀錄

其內容應記載會議之日期、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，並由主席簽名蓋章，連同出席會員之簽名簿及代理委託書一併送主管機關，並於會後 15 日內分發各會員。

### 三、更新團體籌設行政審核標準化作業流程

#### (一) 審核作業流程

更新團體籌設審核作業流程如下：



直轄市、縣(市)主管機關收件後應依表 3-1 及 3-2 進行要件審核，確認申請籌組相關文件或申請立案均已備妥。經審核後，主管機關應將結果發函通知發起人，審核結果包括：申請核准、申請駁回及修正補件後續審。

#### 1. 申請核准

主管機關直接函覆發起人申請籌組更新會核准函(詳附件 3-10)或都市更新會立案證書(詳附件 3-11)。

主管機關核准後發起人應於 6 個月內舉辦成立大會，如未在期限內成立者，主管機關得撤銷其核准籌組。

#### 2. 申請駁回

由主管機關敘明不予通過之理由通知發起人。

#### 3. 修正補件後續審

由主管機關將補件內容發函通知發起人，於限定期限內補充及修正資料再送主管機關審核，再依第二次審核結果辦理之，通知補正以一次為原則。

附件 3-10 都市更新會籌組核准函

○○縣（市）政府函

受文者：○○都市更新會籌備小組

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：

主旨：由○○○（發起人代表）等為籌組「○○都市更新會」申請核准乙案，本府同意，復請查照。

說明：

一、復 台端○○年○○月○○日○○號函。

二、依都市更新團體設立管理及解散辦法第 4 條規定，核准之都市更新會籌備小組自核准日起 6 個月內召開成立大會，未於規定期限成立者，本函自動失效。

正本：○○都市更新會籌備小組

副本：○○縣（市）政府都市更新主管機關

縣（市）長 ○○○○

附件 3-11 都市更新會立案證書

都市更新會立案證書

准核字號：○○○○○○○○○○

○○○依據都市更新條例第 15 條暨都市更新團體設立管理及解散辦法第 5 條規定申請「○○都市更新會」，經本府核准並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 34 條規定解散之日止。

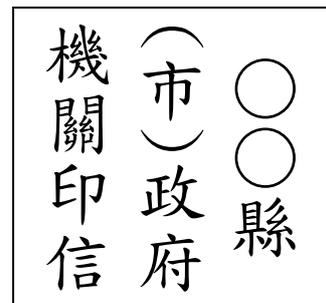
名稱：○○都市更新會

地址：○○縣(市) ○○路(街) ○○號

更新單元範圍：

理事長：○○○ (身分證統一編號：○○○○○○○○○○)

縣(市)長 ○○○



中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

## (二) 申請文件審核

## 1. 申請核准籌組階段

審核項目包含 6 大項目，為籌組都市更新會申請書、發起人名冊及身分證影本、章程草案、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本、事業概要計畫書及核准函及同意書證明文件。

表 3-2 更新團體申請籌組檢核表

審查項目		書件格式		說明	
		符合	不符合		
一、申請書	1.申請範圍面積				
	2.地號				
	3.建號				
	4.申請理由及事項				
	5.發起人代表				
二、發起人名冊	1.發起人名冊				
	2.身分證影本（法人登記證明文件）				
	3.（代表人指派書）				
三、章程草案	1.團體名稱及辦公地點				
	2.實施地區				
	3.成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項				
	4.有關會務運作事項				
	5.有關費用分擔、公告及通知方式等事項				
	6.其他必要事項				
四、發起人土地權利證明文件	1.地籍圖謄本				
	2.土地登記簿謄本				
	3.建物登記簿謄本或合法建物證明				
五、事業概要計畫書及核准函	一般情形	1.主管機關事業概要核准函			
		2.事業概要說明書（加蓋印信）			
	已達更新條例第 22 條規定之同意比例者得免附事業概要				
	特殊情形（同意比例已達本條例第 22 條規定者）	1.私有土地所有權人同意比例是否達法定門檻			
		2.私有合法建築物所有權人同意比例是否達法定門檻			
		3.私有土地總面積同意比例是否達法定門檻			
		4.私有合法建築物總樓地板面積同意比例是否達法定門檻			
.比例統計表					

## 2. 申請核准立案階段

審核項目包含 5 大項目，為成立都市更新會申請書、都市更新會章程、會員與理監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄。所有文件均需加蓋都市更新會印信及理事長印鑑。

表 3-3 更新團體申請立案檢核表

審查項目		書件格式		說明
		符合	不符合	
一、申請書	1. 申請範圍面積			
	2. 地號			
	3. 建號			
	4. 申請理由及事項			
二、章程				
三、會員與理事、監事名冊	1. 會員名冊			
	2. 理事名冊			
	3. 監事名冊			
四、圖記印模	1. 都市更新會印鑑章			
	2. 理事長印鑑章			
	2. 印鑑證明書			
五、成立大會紀錄	1. 成立大會開會通知			
	2. 成立大會簽名簿			
	3. 成立大會紀錄（主席與紀錄之簽名）			

## 第二節 都市更新事業機構辦理更新

土地及合法建築物所有權人得自行組織更新團體擔任實施者辦理都市更新事業，亦可凝聚權利人共識，選擇都市更新事業機構（即一般俗稱的建設公司、開發公司等）實施都市更新事業。都市更新事業機構依更新條例第14條規定，需為依公司法設立之股份有限公司，**但採整建或維護方式處理者，不在此限。**

都市更新事業機構亦可主動協助整合該地區土地及合法建築物所有權人，申請辦理都市更新事業。以下為相關實際案例彙整之操作原則，僅供所有權人參考，所有權人得視情形自行調整。

### 一、都市更新事業機構主動整合辦理

若土地或合法建築物所有權人無法自行凝聚共識，選擇更新事業機構者，都市更新事業機構得主動協助整合該地區土地及合法建築物所有權人，其辦理事項建議如下：

#### （一）進行基地基本調查

都市更新事業機構可主動分析市場狀況，利用訪談或根據政府主管機關所劃定之都市更新地區為範圍，瞭解與蒐集都市更新市場行情。

#### （二）提供事業機構公司簡介

都市更新事業機構應以公司法設立之股份有限公司限（更新事業擬以整建或維護方式處理者不在此限），該事業機構應透過居民拜訪或舉辦說明會，提供公司簡介，說明公司資源、能力及相關經驗等，俾利居民瞭解該事業機構。

#### （三）提供個案更新說明

都市更新事業機構透過舉辦說明會及居民拜訪，針對該更新案之狀況，讓所有權人充分瞭解參與更新事業之優劣、相關權利義務，以及辦理都市更新之相關程序。

#### （四）確認實施者辦理更新事業

透過居民拜訪及說明會後，俟該事業機構擬訂都市更新事業計畫、

舉辦公聽會並取得更新條例第 22 條規定同意比例後，向主管機關報核。

## 二、所有權人選擇都市更新事業機構辦理

土地或合法建築物所有權人可視實際需要與更新實施進度，自行尋求配合之都市更新機構，惟此方式並無相關法令規定，為求能以公平、公正、公開方式免除以往合建常有之弊病，彙整相關實際案例之操作原則，僅供所有權人參考並可視情形自行調整：

### (一) 提出初步構想

土地或合法建築物所有權人開始對自己的社區或鄰里有初步的改善想法與願景，得評估自己是否有能力、能力的程度等，辦理更新相關事宜。

### (二) 選擇代表組織社區團體

建議土地或合法建築物所有權人得透過選擇代表組織社區團體(如管理委員會、更新推動小組、地主代表大會等)，推動都市更新相關事宜。

### (三) 訂定選擇原則

透過社區團體或直接由土地或合法建築物所有權人初步依照社區居民經濟能力、需求、好惡等，建議訂定選擇實施者之原則，並訪尋各廠商之收費標準、業界評價、服務精神等基本資料，作為選擇之參考。

### (四) 建立選擇機制

土地或合法建築物所有權人可依實際需要，自行設計評選方式。建議評選方式分為資格審查、規格審查二階段進行：

#### 1. 資格審查

資格審查主要內容係初步審查各都市更新機構是否符合先前所擬訂之選擇原則，包含：機構條件、管理條件、設備條件、人力條件或其他必要條件。

#### 2. 規格審查

規格審查主要內容為審查都市更新機構所提之「服務建議書」，並予以評分。其內容大致要求下列格式：

- (1) 計畫緣起及目標
- (2) 計畫時程
- (3) 計畫架構及說明
- (4) 實施策略及方法
- (5) 預期成果
- (6) 相關配合計畫及措施
- (7) 經費需求概算
- (8) 公司及人員經歷

評審委員由委託者擔任，亦即土地或合法建築物所有權人全體，或由其中選擇而來之社區團體（如管理委員會、更新推動小組、地主代表大會等）負責。

規格審查評分亦建議範例如表 3-4 所示。

#### **(五) 確定更新事業機構**

土地或合法建築物所有權人分析都市更新事業機構所提供之資料，並參酌需要，決定合作之都市更新事業機構，預定作為依條例實施都市更新事業之實施者。

#### **(六) 共同推動都市更新事業**

由土地或合法建築物所有權人依評選結果與都市更新事業機構共同辦理推動都市更新事業，俟該事業機構擬訂都市更新事業計畫、舉辦公聽會並取得更新條例第 22 條規定同意比例後，向主管機關報核。

表 3-4 規格審查評分表（參考範例）

計畫名稱				預算額度	元
計畫期間					
投標廠商		負責人		經費需求	元
<b>委員審查結果及意見</b>					
審查項目					評分
一、計畫內容之完整性					
二、計畫執行之可行性					
三、投標廠商之執行能力（以往類似性質計畫之執行經驗與績效）					
四、計畫執行人員之學經歷					
五、經費編列之合理性					
六、簡報時之表達能力					
委員審查意見：					
總分		委員簽名	年 月 日		