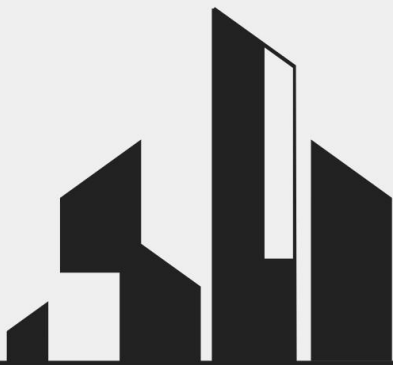


臺北市都市更新處編

113年版

臺北市
自主
更新
Q&A



目錄

壹、自主更新相關法令	3
貳、都市更新程序為何？	4
參、常見問答集	5
一、籌組階段	6
Q1-1 A小姐是戶長但非建物所有權人，B先生則是房屋所有權人，請問A小姐可以擔任發起人嗎？	7
Q1-2 擔任更新會發起人，於籌組階段可於社區執行哪些工作事項？	7
Q1-3 發起人、理監事是否有薪水？	8
Q1-4 申請籌組應備文件有哪些？	8
Q1-5 章程草案須確認哪些基本事項？是否有範本可參考？	9
Q1-6 籌組核准後多久要召開成立大會？	9
Q1-7 自行組織都市更新會同意書是什麼？和事業計畫同意書有何不同？繳交自行組織都市更新會同意書是否表示同意更新？	10
二、成立大會階段	12
Q2-1 成立大會召開目的、通知方式及前置作業為何？	13
Q2-2 成立大會議決門檻如何計算？若範圍內有公有機關產權是否須計入？	14
Q2-3 成立大會可以鼓掌或舉手方式進行議決嗎？	15
Q2-4 繳交成立大會委託書是否就代表同意更新？	15
Q2-5 成立大會1人可以代表多少人受委託出席？受託人是否需為所有權人？(同Q4-4)	15
Q2-6 成立大會如出席人數不足，流會應如何處理？若是章程草案議決不通過，應如何處理？	16
三、立案階段	17
Q3-1 申請核准立案應備文件有哪些，有哪些注意事項？須於何時送主管機關審核？	18
Q3-2 更新會立案後，需要辦理業務為何？	19
四、會務執行及解散清算	20
Q4-1 非所有權人可以擔任理事或監事嗎？理監事是否有身分限制？	21

Q4-2 非所有權人或一般會員是否可受託代表理事出席理事會並代為投票？	21
Q4-3 召開會員大會時間需要多久以前通知？如理事長不能主持或出席會員大會怎麼辦？	22
Q4-4 會員大會 1 人可以代表多少人受委託出席？受託人是否需為所有權人？	22
Q4-5 召開會員大會時一定要用最新謄本寄送開會通知嗎？	22
Q4-6 會員大會若有議決案，出席人數未達法定出席門檻是否可以召開會議？召開之會員大會是否有效？	23
Q4-7 議事錄需要會議後幾日內寄送給會員？需將紀錄公布於何處？	24
Q4-8 更新會理事最低人數為幾人？是否要設置候補理事？	24
Q4-9 更新會倘欲轉由建商擔任實施者，更新會是否需先清算解散，建商才可以接手該事業計畫？原更新會需要解散嗎？	24
Q4-10 更新會清算解散時間點及程序為何？	25
Q4-11 擔任清算人條件為何？	25
五、 其他	26
Q5-1 選配原則應於何處載明？是否需要於會員大會議決通過？	27
Q5-2 地主需要拿土地辦理融資嗎？	27
Q5-3 估價條件是否需要於會員大會議決通過？	28
Q5-4 社區缺乏資金推動，更新會成立及運作是否有相關補助，有哪些補助項目？申請方式為何？	28
Q5-5 政府針對更新會有補助款，後續推動社區為何仍須向會員收費？	32

壹、自主更新相關法令

法令及規定	QR code
都市更新條例	
都市更新會設立管理及解散辦法	
中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知	
臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法	

貳、都市更新程序為何？

自行組織更新會程序



民辦都更程序



臺北市都市更新處 <https://uro.gov.taipei/>

便民服務

下載專區

臺北市都市更新處受理民間辦理都市更新審查相關作業流程



參、常見問答集

一、籌組階段

二、成立大會階段

三、立案階段

四、會務執行及清算解散

- 定期會議運作及執行
- 清算解散

五、其他

- 選配原則
- 估價條件
- 土地融資
- 補助款

一、籌組階段

題號	常見問題
1-1	A小姐是戶長但非建物所有權人，B先生則是房屋所有權人，請問A小姐可以擔任發起人嗎？
1-2	擔任更新會發起人，於籌組階段可於社區執行哪些工作事項？
1-3	發起人、理監事是否有薪水？
1-4	申請籌組應備文件有哪些？
1-5	章程草案須確認哪些基本事項？ 是否有範本可參考？
1-6	籌組核准後多久要召開成立大會？
1-7	籌組都市更新會同意書(自行組織都市更新會同意書)是什麼？和事業計畫同意書有何不同？繳交籌組都市更新會同意書是否同意更新？

Q1-1

A 小姐是戶長但非建物所有權人，B 先生則是房屋所有權人，請問 A 小姐可以擔任發起人嗎？

依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 3 條規定，都市更新會之設立，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，因為 A 小姐不是所有權人不能擔任發起人，B 先生才可以當發起人。

Q1-2

擔任更新會發起人，於籌組階段可於社區執行哪些工作事項？

1. 以市府網站查詢重建範圍圖資與初判土地面積大小，初步設定重建更新單元範圍。
2. 建立通訊群組：邀請初擬範圍內熱心且有意願參與推動所有權人加入群組。
3. 進行社區住戶現況調查、建置通訊資料。
4. 募集行政作業費（郵資、資料印製費用、申請地政謄本費用）。
5. 申請土地及建物第一類、第三類謄本。
6. 藉由籌組推動會議討論更新會章程草案。
7. 收取逾《都市更新條例》第 22 條第 2 項前段規定之都市更新會設立籌組同意書（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超過 1/2 之同意）。

Q1-3 發起人、理監事是否有薪水？

依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 18 條規定，除章程另有訂定者外，理事均為無給職，發起人法令則無明文訂定。

倘若給付理監事薪水，須由章程訂定之。

Q1-4 申請籌組應備文件有哪些？

可由臺北市都市更新處網站下載「更新會籌組查核表」，檢核送件文件內容是否完備。

1	申請書
2	發起人名冊
3	更新會章程草案
4	發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本
5	證明文件(擇一勾選) <input type="checkbox"/> 已檢附本府核准之都市更新事業概要核准函 <input type="checkbox"/> 已檢附達都市更新條例第 22 條第 2 項前段規定比率之同意文件



臺北市都市更新處 <https://uro.gov.taipei/>

▼
便捷服務

▼
都市更新協檢服務專區

▼
更新會籌組查核表

Q1-5

章程草案須確認哪些基本事項？是否有範本可參考？

依據《都市更新條例》第 27 條規定，章程應載明下列事項，章程草案可參考內政部國土管理署網站公布之《都市更新作業手冊》附件 3-4 都市更新會章程（參考範例）

1	都市更新會之名稱及辦公地點。
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。



內政部國土管理署
<https://www.nlma.gov.tw>

▼
下載專區

▼
都市更新作業手冊

Q1-6

籌組核准後多久要召開成立大會？

依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 4 條規定，發起人應自核准籌組之日起 6 個月內召開成立大會，並通知直轄市、縣（市）主管機關派員列席。

未依前項規定期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其核准籌組。

Q1-7

自行組織都市更新會同意書是什麼？和事業計畫同意書有何不同？繳交自行組織都市更新會同意書是否表示同意更新？

1. 「自行組織都市更新會同意書」僅為同意籌組更新會實施更新。
2. 「自行組織都市更新會同意書」與「都市更新事業計畫同意書」之同意內容、同意比率及撤銷規定不同，比較表如下（參考範例如後附）：

相異處	自行組織都市更新會同意書	都市更新事業計畫同意書
同意內容不同	同意籌組更新會實施更新	同意實施重建、整建或維護事業之事業計畫內容
同意比率不同	達《都市更新條例》第 22 條第 2 項前段規定(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超過 1/2 之同意)	依《都市更新條例》第 37 條規定報核時之同意比率
是否得撤銷	無規定	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者，得於公開展覽期滿前撤銷同意

3. 繳交籌組更新會同意書僅是代表同意籌組更新會，不代表同意都市更新事業計畫。

臺北市○○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「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新會」實地更新，同意之土地及建物權利範圍如下：

一、土地

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

二、建物

坐落地號	建號		
	建物門牌號		
樓地板面積 (㎡)	地號		
	小段		
共有部分	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
持分面積 (㎡)	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
持分範圍 (㎡)	權利範圍 (D)		
	持分面積 (E)		
持分範圍 (㎡)	持分面積 (F)		
	持分面積 (G)		

立同意書人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

立同意書人 (法定代理人)：
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。

自行組織都市更新會同意書範本

擬訂(或變更)臺北市○○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)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新範圍方式： 重建、拆除
二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(以實施者方式)：
 採權利價值方式實施：
採訂定更新事業計畫及權利變換計畫後者：
採本人更新後分配之權利價值比率：○○%。
採所有權人更新事業計畫及權利變換計畫後者：
採權利價值分配比率：○○%。
 採協議合建或其他方式實施(以實施者方式)：
依所有權人與實施者之合建約定或其實務方案。
 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		
地號		
小段		
地號		
土地面積 (㎡)		
權利範圍		
持分面積 (㎡)		

(二)建物

坐落地號	建號		
	建物門牌號		
樓地板面積 (㎡)	地號		
	小段		
共有部分	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
持分面積 (㎡)	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
持分範圍 (㎡)	權利範圍 (D)		
	持分面積 (E)		
持分範圍 (㎡)	持分面積 (F)		
	持分面積 (G)		

立同意書人(本人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：
1.本人已細閱本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。
2.如由同意書人自行執行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如由同意書人僱無行為能力人，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物總權利價值，扣除所有權人自願犧牲之部分為率。
4.權利變換分配比率：更新後之土地及建物權利價值，扣除共同負擔之負擔，其占更新後之土地及建物總權利價值之比率計算。
5.公開展覽之計畫書更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出讓同意書時，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出異議說明書，並副本送實施者。
6.注意事項：4.實施者應依都市更新條例及會議處理會議案審核，實際數值以主管機關核定公告為準。

都市更新事業計畫同意書範本

資料來源：內政部國土管理署/都市更新作業手冊

二、成立大會階段

題號	常見問題
2-1	成立大會召開目的、通知方式及前置作業為何？
2-2	成立大會出席及議決門檻如何計算？若範圍內有公有機關產權是否須計入？
2-3	成立大會可以鼓掌或舉手方式進行議決嗎？
2-4	繳交成立大會委託書是否就代表同意更新？
2-5	成立大會 1 人可以代表多少人受委託出席？受託人是否需為所有權人？（同 Q4-4）
2-6	成立大會如出席人數不足，流會應如何處理？若是章程草案議決不通過，應如何處理？

Q2-1

成立大會召開目的、通知方式及前置作業為何？

1. 召開目的

主要為訂定章程、會員之權利及義務、理事及監事之選任...等。

2. 通知時點與方式

(1) 通知時點

在召開大會前 20 日通知所有會員，並通知直轄市、縣（市）主管機關派員列席。應以書面方式通知與會人員。通知之會員應符合《都市更新會設立管理及解散辦法》第 6 條規定之全體土地及合法建築物所有權人。

(2) 通知方式

實務執行為避免通知爭議，建議採掛號或雙掛號寄發，留存函件執據以利作為通知證明。

3. 前置作業建議

(1) 調閱謄本或異動索引確認產權異動情形。

(2) 建立出席、議決電子統計檔（會員人數、土地面積、合法建築物總樓地板面積），以利確認識決案統計數值準確性。

(3) 準備票箱、投票單、發言意見單、選票彌封袋。

Q2-2

成立大會議決門檻如何計算？若範圍內有公有機關產權是否須計入？

1. 成立大會門檻：

成立大會須議決章程草案與理事及監事之選任，依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 10 條規定，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。

2. 公有土地及建築物之管理機關為會員之一：

公有之人數、土地總面積及合法建築物總樓地板面積應納入計算。

3. 範例說明：

會員人數 100 人，土地面積 1,500m²、合法建築物總樓地板面積 9,000m²，內含臺北市 1 人，土地面積 200m²、無合法建築物。

議決門檻	
會員人數	>50 人(至少 51 人) (計算式：100×1/2=50)
土地面積	>750m ² (計算式：1,500×1/2=750)
建築物 樓地板面積	>4,500m ² (計算式：9,000×1/2=4,500)

Q2-3 成立大會可以鼓掌或舉手方式進行議決嗎？

以鼓掌或舉手方式議決僅能統計會員人數，無法確認土地面積及合法建築物總樓地板面積數值，因此不建議採鼓掌或舉手方式進行議決。為確認會員人數、土地面積及合法建築物總樓地板面積三項數值之議決方式，建議以書面方式議決，並錄影存證以杜爭議。

Q2-4 繳交成立大會委託書是否就代表同意更新？

繳交成立大會委託書僅是代表委託人出席成立大會並於會中行使委託人之權利及義務，不代表同意都市更新事業計畫。

Q2-5 成立大會 1 人可以代表多少人受委託出席？受託人是否需為所有權人？（同 Q4-4）

1. 依據內政部 90 年 5 月 8 日台內營字第 9083530 號令，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。
2. 另受託人是否需為所有權人亦無明文規定。

Q2-6

成立大會如出席人數不足，流會應如何處理？若是章程草案議決不通過，應如何處理？

倘若成立大會出席人數不足或章程草案議決未逾議決門檻(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)，應於籌組核准函載明期限內再次召開成立大會，並於會前加強會議宣傳或加強溝通章程草案條文達成共識，以利順利成會或通過議案。

三、立案階段

題號	常見問題
3-1	申請核准立案應備文件有哪些？須於何時送主管機關審核？
3-2	更新會立案後，需要辦理業務為何？

Q3-1

申請核准立案應備文件有哪些，有哪些注意事項？
須於何時送主管機關審核？

1. 依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 5 條規定，都市更新會應於**成立大會後 30 日內**檢具下列文件，報請直轄市、縣(市)主管機關核准立案。
2. 可由臺北市都市更新處網站下載「更新會立案查核表」，檢核送件文件內容是否完備。

項目		注意事項及常見錯誤
1	申請書	應載明申請範圍、面積、地號、建號、申請理由及事項。
2	更新會章程	-
3	會員與理事、監事名冊	倘產權有異動，請檢附異動索引。
4	圖記印模	應包含更新會印章、理事會印章、圖記印模單。
5	成立大會紀錄	應包含開會通知單、簽名冊，且主席與紀錄應簽名蓋章



臺北市都市更新處 <https://uro.gov.taipei/>

便捷服務

都市更新協檢服務專區

更新會立案查核表(詳下頁)

Q3-2 更新會立案後，需要辦理業務為何？

更新會自行實施更新事業，需依法擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫申請報核，並維持會務順利運作，依《都市更新會設立管理及解散辦法》規定理事會、監事權責、定期會議規定摘要如下：

1. 理事會權責(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) 權利變換計畫之研擬及執行。
- (5) 章程變更之提議。
- (6) 預算之編列及決算之製作。
- (7) 設置會計簿籍及編製會計報表。

2. 監事權責(第 27 條)

- (1) 監察理事會執行會員大會之決議案。
- (2) 監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
- (3) 監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
- (4) 查核會計簿籍及會計報表。
- (5) 監察財務及財產。
- (6) 其他依權責應監察事項。

3. 定期會議

- (1) 理事會會議(第 22 條)：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多數理事提議者，得隨時召集之。
- (2) 會員大會定期會議(第 7 條)：由理事長召集之，每六個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

四、會務執行及解散清算

主題	題號	常見問題
定期會議運作及執行	4-1	非所有權人可以擔任理事或監事嗎？理監事是否有身分限制？
	4-2	非所有權人或一般會員是否可受託代表理事出席理事會並代為投票？
	4-3	召開會員大會時間需要多久以前通知？如理事長不能主持或出席會員大會怎麼辦？
	4-4	會員大會 1 人可以代表多少人受委託出席，受託人是否需為所有權人？
	4-5	召開會員大會時一定要用最新謄本寄送開會通知嗎？
	4-6	會員大會若有議決案，出席人數未達法定出席門檻是否可以召開會議？召開之會員大會是否有效？
	4-7	議事錄需要會議後幾日內寄送，需將紀錄公布於何處？
	4-8	更新會理事最低人數為幾人？是否要設置候補理事？
清算解散	4-9	更新會倘欲轉由建商擔任實施者，更新會是否需先清算解散，建商才可以接手該事業計畫？原更新會需要解散嗎？
	4-10	更新會清算解散時間點及程序為何？
	4-11	擔任清算人條件為何？

Q4-1

非所有權人可以擔任理事或監事嗎？理監事是否有身分限制？

1. 不可以，因理監事是由會員中進行選舉，會員資格為《都市更新會設立管理及解散辦法》第 6 條規定之全體土地及合法建築物所有權人。
2. 理監事依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 14、28 條，**不得有下列情事：**
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。
 - (5) 使用票據經拒絕往來尚未期滿。
 - (6) 無行為能力或限制行為能力。
 - (7) 受輔助宣告尚未撤銷。

Q4-2

非所有權人或一般會員是否可受託代表理事出席理事會並代為投票？

非所有權人或一般會員不可代理理事出席理事會並代為投票，依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 21 條，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。

Q4-3

召開會員大會時間需要多久以前通知？如理事長不能主持或出席會員大會怎麼辦？

1. 依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 8 條，會員大會之召集，應於 20 日前通知會員。但因緊急事故召集臨時會議，經於開會 2 日前送達通知者，不在此限。
2. 理事長若不克出席會員大會，依照《都市更新會設立管理及解散辦法》第 16 條第 3 項規定，應委託理事代理。

Q4-4

會員大會 1 人可以代表多少人受委託出席？受託人是否需為所有權人？

1. 依據內政部 90 年 5 月 8 日台內營字第 9083530 號令，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。
2. 另受託人是否需為所有權人亦無明文規定。

Q4-5

召開會員大會時一定要用最新謄本寄送開會通知嗎？

寄發會員大會開會通知建議至地政事務所申請異動索引確認最新產權異動狀態，若有異動應以最新產權異動狀態謄本地址寄發，以符完備通知全體土地及合法建物所有權人程序。

Q4-6

會員大會若有議決案，出席人數未達法定出席門檻
是否可以召開會議？召開之會員大會是否有效？

1. 會員大會未定有出席門檻，依法令程序召開會員大會為有效會議。
2. 惟倘有議決案，須依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 10 條及各更新會章程規定，確認議決事項為「一般議決」或「重大議決」，並建議於投票議決前確認出席比率，以杜爭議。

	一般議決	重大議決
事項	(非屬所列重大議決事項，有議決需求者，即屬一般議決事項)	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。
出席比率	會員人數並其所有土地及建築物樓地板面積 > 1/2	會員人數並其所有土地及建築物樓地板面積 > 1/2
議決門檻	出席者人數並其土地及建築物樓地板面積 > 1/2	會員人數並其所有土地及建築物樓地板面積 > 1/2

註：以上統計項目同意比率應含公有土地及都市更新條例§24 各款事項數值。

Q4-7

議事錄需要會議後幾日內寄送給會員？需將紀錄公布於何處？

1. 依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 12 條規定，應於會後 15 日內分發各會員，並送請直轄市、縣(市)主管機關備查。
2. 議事錄應依章程所定方式公告(例如：於更新會專屬網頁或更新會會址門首)。

Q4-8

更新會理事最低人數為幾人？是否要設置候補理事？

1. 依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 13 條規定，理事名額不得少於 3 人，並得置候補理事，名額不得超過理事名額 1/3。
2. 更新會設有候補理事，當理事缺額時，可由候補理事依序遞補，否則理事不足額，應即召集會員大會補選。

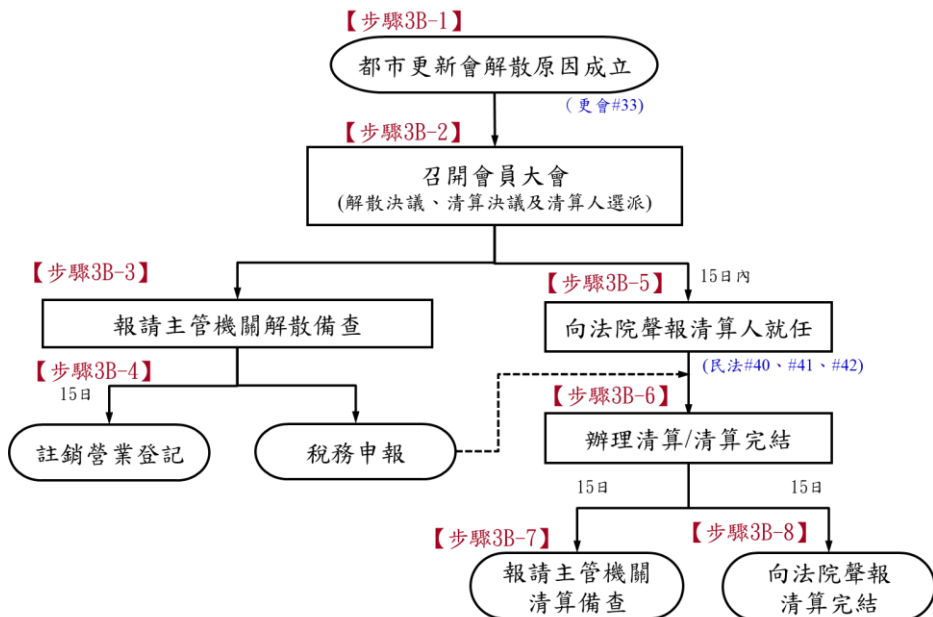
Q4-9

更新會倘欲轉由建商擔任實施者，更新會是否需先清算解散，建商才可以接手該事業計畫？原更新會需要解散嗎？

1. 都市更新事業機構(俗稱建商)或更新會皆為實施者主體，更新會清算解散與否不影響建商接手該事業計畫程序，建商可依《都市更新條例》第 32 條規定備齊事業計畫相關書圖進行報核或變更實施者。
2. 更新會若已無運作之實，建議辦理清算解散作業，惟依現行法令原更新會不辦理解散尚無相關罰則。

Q4-10 更新會清算解散時間點及程序為何？

更新會如符合《都市更新會設立管理及解散辦法》第 33 條規定之解散原因成立時，得依下列程序申請清算解散之相關作業。



資料來源：內政部國土管理署網站公布之《都市更新作業手冊》

Q4-11 擔任清算人條件為何？

依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 34 條規定，清算以「理事」為清算人，但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。

五、其他

題號	常見問題
5-1	選配原則應於何處載明?是否需要於會員大會議決通過?
5-2	地主需要拿土地辦理融資嗎?
5-3	估價條件是否需要於會員大會議決通過?
5-4	社區缺乏資金推動,更新會成立及運作是否有相關補助,有哪些補助項目?申請方式為何?
5-5	政府針對更新會有補助款,後續推動社區為何仍須向會員收費?

Q5-1

選配原則應於何處載明？是否需要於會員大會議決通過？

1. 依據《都市更新權利變換實施辦法》第 17 條規定，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及選配原則辦理，所以事業計畫中應清楚載明權利變換之選配原則。
2. 依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 10 條規定，議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案屬重大議決事項(可參考 Q4-6)，而選配原則屬事業計畫應載明事項之一，為使案件順利周全，建議仍需經會員大會議決。

Q5-2

地主需要拿土地辦理融資嗎？

1. **更新會個案**：因無建商出資，屬地主自籌資金方式，故必須配合辦理抵押權設定及信託登記給銀行，才可以籌到足夠的資金。地主如有現金不需辦理融資，但因需存入信託專戶控管，需配合簽信託契約。
2. **實施者為建商個案**：若全部更新費用都由建商籌措時，借款人為建商，地主只要配合辦理信託登記即可，不必提供給實施者辦理融資抵押設定。

Q5-3 估價條件是否需要於會員大會議決通過？

依據《都市更新會設立管理及解散辦法》第 10 條規定，權利變換估價條件及評定方式屬於重大議決事項（可參考 Q4-6），應經過會員大會議決通過。

Q5-4 社區缺乏資金推動，更新會成立及運作是否有相關補助，有哪些補助項目？申請方式為何？

(一) 一般更新會補助

1. 申請補助項目：

補助項目	額度上限	申請撥付		
		請款階段	依各項核准額度計算	
設立 都市更新會	80 萬	更新會籌組	60%	-
		更新會立案	40%	100% (一次請領)
擬具都市更新事業計畫 或權利變換計畫	各 250 萬 (各不得逾申請 總經費 1/2)	與受託人 簽訂委託契約	20%	-
		公開展覽 期滿	50%	-
		核定	30%	100% (一次請領)
註：更新單元為完整街廓或面積在 3,000m ² 以上者，各款補助上限各得提高 20%。				

申請補助範例：

經核准補助「設立都市更新會」額度上限 80 萬元，可依支出憑證於核准立案日起一年內直接請領總數 80 萬元；或依支出憑證先於核准籌組日起六個月內請領 48 萬元（80 萬 x 60%），再於核准立案日起一年內請領 32 萬元（80 萬 x 40%）。

2. 申請資格及方式：

經市府同意籌組都市更新會之發起人或核准立案之都市更新會，可依《臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法》，依據《受理本市協助民間推動都市更新事業經費補助申請暨審查原則》進行補助申請。

3. 補助考核事項：

依申請補助項目，於核准補助後至都市更新會解散、都市更新事業計畫或權利變換計畫核定前，應於每年 5 月及 11 月檢送督導考核表並檢附會員大會議事錄或相關進度證明文件至本市更新處，作為補助成果考核及效益評估之參考依據。



臺北市都市更新處



便民服務



下載專區



113 年度受理本市協助民間推動都市更新事業經費補助申請暨審查原則

(二) 整宅更新會補助

1. 申請補助項目：

補助項目	補助規劃費額度上限	申請核准補助費撥付比例
整合作業費用	未達一百戶者，100 萬元。超過部分，未達三百戶者，每戶另行補助 2,000 元；三百戶以上，未達六百戶者，每戶另行補助 1,500 元；六百戶以上者，每戶另行補助 1,000 元。	核准立案後 100%
擬訂事業計畫之計畫作業費用	未達一百戶者，300 萬元。 超過部分，未達三百戶者，每戶另行補助 10,000 元； 三百戶以上，未達六百戶者，每戶另行補助 7,500 元； 六百戶以上者，每戶另行補助 5,000 元。	1.與受託專業團隊簽訂委託契約後 20% 2.計畫報核後 30%
擬訂權利變換計畫之計畫作業費用	未達一百戶者，150 萬元。 超過部分，未達三百戶者，每戶另行補助 8,000 元； 三百戶以上，未達六百戶者，每戶另行補助 6,000 元； 六百戶以上者，每戶另行補助 4,000 元。	3.計畫公開展覽期滿後 20% 4.計畫核定後 30%

申請補助範例：

經核准立案之整宅都市更新會(以 570 戶為例)，可申請補助費合計 1,356 萬 5,000 元(包含整合作業費 180 萬 6,500 元、擬訂事業計畫之計畫作業費用 703 萬 2,500 元、權利變換計畫之計畫作業費用 472 萬 6,000 元)。

1. 整合作業補助費：

可申請補助上限為 180 萬 6,500 元，並於整宅更新會核准立案後，申請撥付本項補助金額之全部。

計算式	戶數	每戶補助金額(元)	補助金額(元)
未達 100 戶者	99		1,000,000
超過部分·未達 300 戶者	200	2,000	400,000
300 戶以上·未達 600 戶者	271	1,500	406,500
600 戶以上·每戶另行補助	0	1,000	0
合計	570	-	1,806,500

2. 擬訂事業計畫之計畫作業費用：

可申請補助上限為 703 萬 2,500 元，並可於簽訂契約後請領 140 萬 6,500 元(20%)，計畫報核後請領 210 萬 9,750 元(30%)，公展期滿後請領 140 萬 6,500 元(20%)，再於計畫核定後請領 210 萬 9,750 元(30%)。

計算式	戶數	每戶補助金額(元)	補助金額(元)
未達 100 戶者	99		3,000,000
超過部分·未達 300 戶者	200	10,000	2,000,000
300 戶以上·未達 600 戶者	271	7,500	2,032,500
600 戶以上·每戶另行補助	0	5,000	0
合計	570	-	7,032,500

3. 擬訂權利變換計畫之計畫作業費用：

可申請補助上限為 472 萬 6,000 元，並可於簽訂契約後請領 94 萬 5,200 元(20%)，計畫報核後請領 141 萬 7,800 元(30%)，公展期滿後請領 94 萬 5,200 元(20%)，再於計畫核定後請領 141 萬 7,800 元(30%)。

計算式	戶數	每戶補助金額(元)	補助金額(元)
未達 100 戶者	99		1,500,000
超過部分·未達 300 戶者	200	8,000	1,600,000
300 戶以上·未達 600 戶者	271	6,000	1,626,000
600 戶以上·每戶另行補助	0	4,000	0
合計	570	-	4,726,000

2. 申請資格及方式：

- (1) 適用範圍：以臺北市政府依法公告劃定之整建住宅都市更新地區為限。
- (2) 申請資格：經核准立案之整宅都市更新會。
- (3) 申請案由更新處報請臺北市政府核發補助核准函。

3. 補助考核事項：

- (1) 受補助單位應於每年 5 月及 11 月函送督導考核表至本市更新處。
- (2) 考核期程：申請整合作業費用、都市更新事業計畫或權利變換計畫者，依其申請補助之項目，於核准補助後至都市更新事業計畫或權利變換計畫核定前，須持續配合辦理稽考作業。



臺北市都市更新處



便民服務



下載專區



113 年度受理本市整建住宅更新規劃設計費補助申請暨審查原則

Q5-5

政府針對更新會有補助款，後續推動社區為何仍須向會員收費？

政府補助款並非「全額補助」都市更新事業成本，僅針對更新會籌組立案及都市更新規劃費用進行補助，且有補助上限，更新會會員仍須負擔自籌款項實施都市更新事業。

出版發行／臺北市都市更新處
總策劃／冠霖都市更新事業股份有限公司
電話／(02)2781-5696
地址／臺北市中山區南京東路3段168號17樓
版權所有・翻印必究



臺北市都市更新處網站
[HTTPS://URO.GOV.TAIPEI/](https://uro.gov.taipei/)