

都市更新會設立管理及解散辦法

內政部中華民國 88 年 3 月 31 日台(88)內營字第 8872636 號函訂定
內政部中華民國 97 年 9 月 12 日台內營字第 0970806965 號令修正第三條條文
內政部中華民國 101 年 3 月 5 日台內營字第 1010801180 號令修正第三條條文
內政部中華民國 108 年 5 月 16 日台內營字第 1080807764 號令修正「都市更新團體設立管理及解散辦法」為「都市更新會設立管理及解散辦法」

第一章 總 則

- 第 一 條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十七條第二項規定訂定之。
- 第 二 條 都市更新會應冠以更新單元之名稱。
非依本辦法所定程序設立者，不得使用都市更新會之名稱。

第二章 設 立

- 第 三 條 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，並由發起人檢具申請書及下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：
- 一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證明文件影本；發起人為法人者，其名稱、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。
 - 二、章程草案。
 - 三、發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本。
 - 四、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要或已達本條例第二十二條第二項前段規定比率之同意籌組證明文件。
- 【相關說明】：釋-135(P4-1-71)、釋-332(P4-1-182)
- 第 四 條 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。

【相關說明】：釋-111(P4-1-59)。

- 第 五 條 都市更新會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，報請直轄市、縣（市）主管機關核准立案，並發給立案證書。
- 前項核准立案之都市更新會，在同一更新單元內以一個為限。
- 【相關說明】：釋-252(P4-1-132)。

第三章 會員大會

- 第 六 條 都市更新會之會員，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。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。

【相關說明】：釋-11(P4-1-6)、釋-74(P4-1-43)、釋-95(P4-1-53)、釋-316(P4-1-173)、釋-318(P4-1-174)。

- 第 七 條 會員大會分下列會議，由理事長召集之：
- 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。
 - 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。

- 第 八 條 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。

- 第 九 條 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。

【相關說明】：釋-32(P4-1-20)、釋-280(P4-1-149)；北-8(P4-3-8)。

- 第 十 條 會員大會之決議，以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，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行之。但下列各款事項之決議，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行之：

- 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。

【相關說明】：釋-17(P4-1-12)、釋-21(P4-1-14)、釋-26(P4-1-16)、釋-33(P4-1-21)、釋-312(P4-1-169)、釋-344(P4-1-189)、釋-345(P4-1-190)、釋-411(P4-1-237)；會-12(P4-2-14)。

第 十一 條 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 十二 條 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。
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。

第四章 理事及監事

第 十三 條 都市更新會應置理事，就會員中選舉之，其名額不得少於三人；並得置候補理事，其名額不得超過理事名額三分之一，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。

【相關說明】：釋-11(P4-1-6)、釋-18(P4-1-12)、釋-30(P4-1-19)、釋-32(P4-1-20)。

- 第十四條 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：
- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 四、受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。
 - 五、使用票據經拒絕往來尚未期滿。
 - 六、無行為能力或限制行為能力。
 - 七、受輔助宣告尚未撤銷。
- 【相關說明】：釋-18(P4-1-12)、釋-38(P4-1-23)、釋-280(P4-1-149)。
- 第十五條 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。但直轄市、縣(市)主管機關得令其限期改選。
- 第十六條 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。
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。
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。
- 第十七條 理事缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，應即召集會員大會補選之。
常務理事缺額或理事長缺位時，由理事會補選之。

- 第 十八 條 除章程另有訂定者外，理事均為無給職。
- 第 十九 條 理事執行職務有違反法令、章程、會員大會決議或其他重大侵害都市更新會利益之情事者，得經會員大會決議解任之。前項之解任，應報請直轄市、縣（市）主管機關備查。
- 第 二十 條 理事會之權責如下：
一、執行會員大會決議。
二、執行章程訂定之事項。
三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
四、權利變換計畫之研擬及執行。
五、章程變更之提議。
六、預算之編列及決算之製作。
七、設置會計簿籍及編製會計報表。
【相關說明】：釋-18(P4-1-12)
- 第 二十一 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。
【相關說明】：釋-284(P4-1-151)
- 第 二十二 條 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。
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。
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。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。
- 第 二十三 條 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。
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。

第 二十四 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。
議事錄應與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第 二十五 條 理事會得依章程聘僱工作人員，辦理會務及業務。

第 二十六 條 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。
【相關說明】：釋-30(P4-1-19)、釋-32(P4-1-20)

第 二十七 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。
【相關說明】：釋-18(P4-1-12)

第 二十八 條 監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。
【相關說明】：釋-18(P4-1-12)

第五章 監督及管理

第 二十九 條 都市更新會應每六個月向直轄市、縣（市）主管機關申報都市更新事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。

第 三十 條 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。

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。

【相關說明】：、釋-318(P4-1-174)、釋-345(P4-1-190)

第 三十一 條 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。

第 三十二 條 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。

第六章 解 散

第 三十三 條 都市更新會因下列各款原因解散：

- 一、經直轄市、縣(市)主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷更新核准者。
- 二、章程所定解散事由。
- 三、都市更新事業計畫依本條例第七十八條完成備查程序。

【相關說明】：釋-92(P4-1-51)

第 三十四 條 解散之都市更新會應行清算。

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。

清算完結後，清算人應於十五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表報請直轄市、縣(市)主管機關備查

【相關說明】：釋-345(P4-1-190)、釋-350(P4-1-194)

第七章 附 則

第 三十五 條 本辦法所定書表格式，由中央主管機關定之。

第 三十六 條 本辦法自發布日施行。