

「臺北市中正區南機場一期整宅地區永昌段四小段 651 地號、南機場三期整宅地區永昌段四小段 650 地號等 2 筆土地都市更新會」章程（草案）

經本會 106 年 4 月 30 日會員大會依法表決通過

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。
- 第二條 本都市更新會（以下簡稱本會）定名為臺北市中正區南機場一期整宅地區永昌段四小段 651 地號、南機場三期整宅地區永昌段四小段 650 地號等 2 筆土地都市更新會。
- 第三條 本會會址設於臺北市中正區中華路二段 301 巷 5 號。
- 第四條 本更新單元位於臺北市中正區永昌段四小段 650、651 地號共計 2 筆，土地面積 4,091 平方公尺，其範圍如附圖所示。
- 第五條 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。

第二章 會員

- 第六條 本會以第四條所列都市更新單元內全體土地與合法建築物所有權人為當然會員。
- 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。
- 第八條 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、被選舉權及罷免權。
 - 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。
- 第九條 本會會員應負擔下列義務：
- 一、出席會議。
 - 二、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。
 - 三、配合經更新會同意通過之都市更新事業計畫。
 - 四、配合經更新會同意通過之權利變換計畫。
 - 五、交付土地或建築物辦理都市更新。
 - 六、其他參加都市更新依法應負之義務。
- 本會會員對於第二款應繳納之費用，如有逾期未繳納情事，得由本會先行墊付，並自墊付之日起加計法定遲延利息，並於權利變換時自其應得之權利價值中優先扣還。

第三章 理事及監事

- 第十條 本會設理事 17 人，候補理事 6 人，並成立理事會。

理事會設常務理事 5 人，由理事互選之。理事及監事選舉與職權行使辦法，由會員大會過半數議決後，做為本會執行依據。前項辦法與本章程相關規定有比例或計算上不同標準者，應以較高比例或較嚴格標準為據。

第十一條 本會設理事長 1 人，由理事就常務理事中選舉之。

第十二條 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。

（註：都市更新團體設立管理及解散辦法第 15 條：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，經受有期徒刑一年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。三、曾服公務虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。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 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。

第十四條 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。
- 四、理事長因故不能行使職權時，應指定常務理事 1 人代理之；理事長未指定代理人時，由常務理事互推 1 人代理之。

第十五條 本會理事為無給職，任期三年，連選得連任之。

理監事出席理事會或執行職務得支領車馬費補助或其他費用，訂明於相關辦法中，並應納入更新過程中之共同負擔。

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。

第十六條 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，由理事會補選常務理事，並由常務理事補選之。

第十七條 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，並經理事長勸阻無效及理事會成員 1/2 以上同意者。
- 三、無故連續不出席理事會議達 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。

（註：都市更新團體設立管理及解散辦法第 20 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團體利益之情事者，得經會員大會決議解任之。前項之解任，應報請主管機關備查。）

第十八條 本會設監事 3 人，候補監事 1 人，由監事互推一人為常務監事。監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。未來依需要須增加監事人數時，須經會員大會同意。

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。

第二十條 本會監事之資格、任期、補選、及解任，準用本章程理事之相關規定。

第四章 工作人員

第二十一條 本會得視實際需要設置工作人員，辦理會務及業務。

工作人員任用設置，應依理事會審議通過之人力運用計劃並造冊，採年度預算制之約聘僱方式行之。

第二十二條 本會工作人員由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事會二分之一以上同意。

第五章 會議

第二十三條 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。

第二十四條 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，分別依都市更新條例第 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，並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。

前項決議比例之計算，應分別就南機場整宅第三期（即第 650 地號）土地及合法建物所有權人、南機場整宅第一期第一棟（即 651 地號）土地及合法建物所有權人分別計算，均達其比例時，始得認為符合標準。

第二十五條 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。

第二十六條 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。

第二十七條 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。

第二十八條 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，並應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。

第二十九條 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。

十一、聘任工作人員辦理會務及業務。

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。但理監事選舉與職權行使辦法另有規定者，依其規定。

第三十條 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：理事長認為有必要，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。

第三十一條 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。

第三十二條 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，並應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，並與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三十三條 除會員大會及理事會會議紀錄須依第 28 條與第 32 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，並應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。

第六章 資產與會計

第三十四條 本會經費來源如下：

- 一、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。但會員大會另有決議者依其決議。
- 二、政府機關之補助。
- 三、民間團體及個人之捐助。
- 四、基金及其孳息。
- 五、其他收入。

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。

第三十六條 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 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。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。

第七章 解散

第三十七條 本會因下列原因解散之：

- 一、經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、經會員大會決議通過都市更新事業計畫與權利變換計畫，並同時決議委託政府機關（構）或其他事業擔任實施者，得同時議決更新會是否解散

四、其他。

（註：都市更新條例第 54 條第 1 項：實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期末報核者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。

都市更新條例第 56 條第 2 項：實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

都市更新條例第 57 條：實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。）

第三十八條 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。

第八章 附則

第三十九條 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。

第四十條 本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。

第四十一條 本章程若與法令牴觸時，牴觸部分無效。

第四十二條 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。

附圖 本更新單元範圍圖

