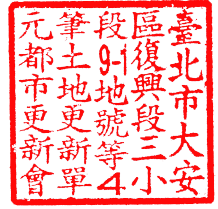


公 告



發文日期：中華民國 112 年 3 月 3 日

發文字號：華美 112 都更字第 005 號

主旨：【臺北市大安區復興段三小段 9-1 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會】112 年度第一次會員大會，議事錄公告閱覽。

說明：

「臺北市大安區復興段三小段 9-1 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會」112 年度第 1 次會員大會 議事錄

壹、開會時間：112 年 02 月 19 日(星期日)下午 14 時

貳、開會地點：臺北市大安區仁愛路三段 160 號(福華飯店 3 樓金龍廳)

參、召集人/主席：蘇飛鳳理事長

肆、記 錄：丹棠開發股份有限公司 陳思潔

伍、出席人員：(詳參簽到簿)

陸、主席及來賓致詞：

一、司儀

今天召開本更新會 112 年度第 1 次會員大會，目前出席會員人數，如簡報所示，已達法定開會門檻規定，會議正式開始。

二、主席致詞

各位住戶大家好，非常感謝大家共同參與，本次會議最重要的進度為啟動資金募集，感謝各位住戶出資及出席支持本案事務推動。而今日稍後的簡報說明，將針對前次 111 年 8 月 21 日會員大會後，這半年期間，本案辦理的進度及執行細節，向各位住戶說明。

另外，今日歡迎薛維平律師蒞臨指導，感謝律師對本案表達支持，還有亦歡迎都更處代表(社團法人臺北市都市更新整合發展協會)黃小姐出席參與，以下請貴賓致詞，謝謝。

三、臺北市都市更新處代表致詞

各位大家好，今日受臺北市都市更新處委託出席本次會員大會，本協會任務主要是提醒本案應依「都市更新設立管理及解散辦法」規定執行，並協助確認相關程序是否符合上述規定，以及進行見證，但不會介入社區事務處理，而本人恰巧也是貴社區對面的亞洲仁愛大樓的協會代表，希望本案與仁愛大樓 2 個位於仁愛敦南圓環的自主更新案，都能順利推動，也祝福今日大會能順利辦理、圓滿成功。

柒、簡報內容（會議資料當日隨資料夾發放）

一、會務報告

(一) 本案執行情形及後續進度說明

(二) 112 年度預算提報

二、議案說明

(一) 承認本更新會 111 年度之資產負債表、收支明細及相關報表案

(二) 更新會章程修正案

更新會章程附件二「都市更新會財務管理辦法」因寄發內容有誤，業經會中簡報說明釐清，其寄發版與正確版本對照如下：

寄發版	正確版本
(六)第 2 之(4)點 上項(1)與(2)執行支用印程序： 總幹事簽請財務理事審核，再由會計師事務所審查與簽署，呈理事長核定，再經常務監事稽查用印後，交由總幹事執行之。	(六)第 2 之(4)點 上項(1)與(2)執行支用印程序： 總幹事簽請財務理事審核，再由會計師事務所審查與簽署，呈理事長核定， 再經常務監事稽查用印後 ，交由總幹事執行之。
附錄一第(2)點 新台幣 10 萬元以上之執行，當月 30 日前經總幹事提交請款單與請款資料給財務理事審核，次月 5 日前再由會計師事務所審查與簽署，呈理事長核定，再經常務監事稽查用印後，交由總幹事執行之。	附錄一第(2)點 新台幣 10 萬元以上之執行，當月 30 日前經總幹事提交請款單與請款資料給財務理事審核，次月 5 日前再由會計師事務所審查與簽署，呈理事長核定， 再經常務監事稽查用印後 ，交由總幹事執行之。

(三) 啟動資金計息辦法案

三、議案投開票作業

以上說明結束，現在進行議案投票、開票及確認議案結果作業。

捌、會議議程與討論內容

一、出席情況及出席率(詳簽到簿)

112 年 02 月 19 日會員大會出席人數統計如下：

出席情形統計	會員人數	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)
本人出席	39	420.20	2574.77
委託出席	27	345.55	3140.29
出席人數合計 A	66	765.75	5,715.06
會員人數及面積總計 B	108	1,105.00	7,815.11
出席比例(%)A/B	61.11%	69.30%	73.13%
法定門檻(%)A/B	>50.00%	>50.00%	>50.00%

二、有關議案二：更新會章程修正案之意見

(一)律師-薛維平律師

有關章程附件二「都市更新會財務管理辦法」部分，理事會大約在 1 個多月前有先行提供給我，進行排版及部分文字內容修改。其中所提「法令依據」係載依華美更新會章程第 35 條、第 36 條規定，惟若此條號係引用舊章程內容，建議於今日章程修正通過後，配合更改為新章程條號。

有關章程附件一「代表人指派書」，係可以清楚對應到章程第 31 條第 3 項所載內容，故建議章程附件二及三，亦應於適當條文中載明對應條號，並敘明授權理事會訂定並納入本章程附件，以利後續依循辦理。

(二)臺北市都市更新處代表-黃小姐

有關章程第 13 條所列常務理事及理事之權責，依最新版「都市更新設立管理及解散辦法」第 20 條規定，另有敘明理事會之權責等其他內容，建議可參考新版法令規定補充載明。

(三)丹棠開發股份有限公司-蘇士豪副總

有關章程附件二及三為理事會所訂定及議決之執行辦法，本案為使相關程序得順利且完整執行，故納入作為章程附件，後續依律師意見於章程相關條款下補充，預計增訂於章程第 29 條第 3 項及第 36 條第 2 項，內容為「相關議事規則(或財務管理辦法)授權理事會訂定並納入本案章程附件」，使其法源依據明確。

另有關都更處代表所提建議依「都市更新設立管理及解散辦法」第 20 條規定補充理事會權責部分，經查本章程修正後版本第 29 條規定已有載明上述相關內容，故經與都更處代表溝通後，確認不必重複補充。

三、有關議案三：啟動資金計息辦法案之說明

(一)主席/理事長-蘇飛鳳

有關本案啟動資金募集狀況，因各住戶資金運用情形不同，或部分住戶需繳納金額較多仍需要時間籌集，理事會均予以尊重並持續溝通、取得支持；至有關年利息設定 3%，係考量讓啟動資金的出資人能得到適當的利息回饋及平衡。

本案目前啟動資金繳納比率已接近 70%，後續預計在 113 年 4 月送件時須達到 80%同意比率，並經過約 1 年半審議期間至計畫核定公告時，預計增加至 90%同意比率，遂可向銀行辦理專案融資，歸還住戶啟動資金及其利息，故希望本案能儘快募集達到 70%門檻後，可以開始執行後續規劃及相關程序。

四、議案議決

(一)議決方式及過程

今日議案內容業經理事長及丹棠開發股份有限公司簡報說明，有關議案二：更新會章程修改案：依律師意見納入修正。接下來將進行投票表決，謝謝。

本次計(唱)票人：徐以捷，監票人：鄭新雄、薛維平律師。

(二)議決結果

◎ 議案一：承認本更新會 111 年度之資產負債表、收支明細表及相關報表案

議決結果：同意承認本更新會 111 年度之資產負債表、收支明細表及相關報表案，超過法定門檻，符合規定。

議案一：議決統計	會員人數	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)
同意小計 A	56	683.31	5,202.12
全部會員總計 B	108	1,105.00	7,815.11

同意比率(%)A/B	51.85%	61.84%	66.56%
法定門檻(%)A/B	>50.00%	>50.00%	>50.00%

◎ 議案二：更新會章程修改案

更新會章程依律師意見修正對照如下：

原版本	修正後版本
第二十九條 (原無第 3 項)	第二十九條 (新增第 3 項) 相關議事規則授權理事會訂定並納入本章程附件。
第三十五條 (原無第 2 項)	第三十六條 (新增第 2 項) 相關財務管理辦法授權理事會訂定並納入本章程附件。

議決結果：同意更新會章程修改內容，超過法定門檻，符合規定。

議案二：議決統計	會員人數	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)
同意小計 A	57	696.13	5,281.82
全部會員總計 B	108	1,105.00	7,815.11
同意比率(%)A/B	52.78%	63.00%	67.58%
法定門檻(%)A/B	>50.00%	>50.00%	>50.00%

◎ 議案三：啟動資金計息辦法案

議決結果：同意啟動資金計息辦法，超過法定門檻，符合規定。

議案三：議決統計	會員人數	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)
同意小計 A	57	696.13	5,281.82
全部會員總計 B	108	1,105.00	7,815.11
同意比率(%)A/B	52.78%	63.00%	67.58%
法定門檻(%)A/B	>50.00%	>50.00%	>50.00%

五、綜合討論

(一)住戶

請問啟動資金達到 70%門檻將動撥使用，後續至取得銀行融資時會將啟動資金歸還予住戶嗎？請問更新前房地有貸款情況，是繼續繳款給原貸款銀行嗎？

(二)主席/理事長-蘇飛鳳

本案考量啟動資金的繳納額度，因華美大廈部分戶型之建物登記面積有包含當層走道面積，故以土地面積每平方公尺 3 萬元為基準計算繳納額度，且南側鄰地亦採相同基準辦理；但又考量華美與南側土地容積率不同等原因，實際權值比率應以估價師評定內容為準，爰將啟動資金定義為暫借款，後續於計畫核定階段取得銀行融資後，擬將啟動資金及利息歸還予出資人，且一併歸還華美大廈管委會已撥付款項；本案在取得融資後，相關重建費用則由銀行融資的專款帳戶支付。

(三)丹棠開發股份有限公司-蘇士豪副總

本案現階段募集啟動資金，若達到動撥門檻且順利執行至計畫核定公告後，則啟動資金可視為已成就階段目標，後續將洽商銀行辦理土地或建物融資，以及將啟動資金及利息歸還予出資人；並在此階段由銀行進場協助處理既有貸款的相關問題，且視住戶實際出資及選配情況，釐清可增貸額度、或是否需增加擔保物等事宜。

玖、臨時動議：無

拾、主席結論

本案今日順利通過以上議案表決，有關下一階段的重要辦理進度，係希望華美大廈加南側鄰地的劃定範圍能順利取得市府核准，並於下一次的會員大會，將配合依相關規定辦理擴大更新會、再次修訂章程等相關事宜，感謝大家共同參與今日會議，謝謝。

拾壹、主席宣布散會(時間：下午 16 時 00 分)

會議召集人簽名：

蘇士豪 

會議紀錄簽名：