

公 告



發文日期：中華民國 112 年 6 月 30 日

發文字號：華美 112 都更字第 010 號

**主旨：【臺北市大安區復興段三小段 7 地號等 23 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 7 地號等 23 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 06 月 18 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

今天召開新範圍更新會 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之規定，會議正式開始，首先請本會的專管單位丹棠公司先進行會議議程說明。

二、丹棠開發股份有限公司 徐培奕協理

大家好，在進入會議前先向各位說明流程及重點事項，今天會議的重點有兩項主題，第一項為會務報告，很高興本次邀請到許國勝建築師，針對大華美的建築願景及建築師豐富的實績經驗進行介紹，第二項為議決事項，今天有三項議案需進行投票表決，會議時間較長，考量有住戶表達可能會中途先行離開，故請監票人協助驗明目前票箱為空箱（此處由監票人現場舉起 2 個空箱向住戶展示均為空箱），確認完畢後，會議過程中各位住戶均可先行投票，以上說明，謝謝。

三、主席致詞

各位住戶好，首先向各位報告，今天會議全程都有錄音錄影，並有臺北市都市更新處的代表及律師共同與會，請各位放心，若欲先行離席者可先行投票表達意見，接下來請貴賓致詞，謝謝。

四、臺北市都市更新處代表致詞

各位住戶午安，我是臺北市都市更新整合發展協會敝姓徐，係臺北市都市更新處委託出席的代表人員。今日會議的議決內容如屬重大議決事項，則提醒其議決比例須達到會員人數、土地及建物面積均超過二分之一同意，另有關今日出席及議決比例也請更新會核實計算，並於會後將議事錄送至更新處備查，今日列席人員也會將議決結果提供予更新處，以確認兩者比例相符、避免爭議，故請規劃單位於會議結束前，統計並公布最終議決結果，預祝今日會議圓滿順利，謝謝大家。

五、丹棠開發股份有限公司 麥怡安副執行長

各位住戶好，今年初理監事交辦丹棠辦理遴選建築師一事，一開始丹棠將有參與過都市更新、自主更新會，或有都市設計審議經驗等條件之建築師，列成名單提供予理監事會參考，但討論後，理監事們表達希望本案設計建築師是由各位住戶共同推薦產生，故過程中經過多次討論，擬訂遴選作業辦法及相關評選機制，才能順利走到現在的成果，這是屬於大家互相支持努力的結果，後面還有很多路要走，也希望各位再一起繼續努力朝目標前進，謝謝各位。

柒、簡報內容（會議資料當日隨資料夾發放）

一、會務報告（略）

（一）本案執行情形及後續進度說明

1. 自上次會員大會後完成事項：更新會擴大劃定核准、建築師遴選作業完成、估價師指定及抽籤選任。
2. 啟動資金募集目前已收金額總計：23,375,200 元，總繳納人數 74 位、三期全繳 30 位、分期繳納 44 位。

（二）建築師規劃願景

1. 建築師已於 112 年 5 月 10 日向建管處提出原建築容積認定申請，目前申請數值較更新會於評選階段提供數值(5,980.13 m²)更大，有利於本案爭取更高之容積獎勵及興建量體，但實際仍需以建管處審查通過內容為準。
2. 今日會議所提規劃草案係為 112 年 4 月 15 日評選當時提出內容，後續待原建築容積確認後，將再整體考量進行設計調整。

二、議案說明

今日議案相關內容已隨開會通知單於 112 年 5 月 26 日寄發，惟依《都

市更新會設立管理及解散辦法》第 13 條規定，修正議案一章程內容及修正原議案二，詳本日會議資料。

法令依據：《都市更新會設立管理及解散辦法》第 13 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。

(一)新範圍之更新會章程及其附件修正案

更新會「章程」及其「附件一 理監事選舉、罷免與職權行使辦法」須依《都市更新會設立管理及解散辦法》第 13 條修正，業經會中簡報說明釐清，其寄發版與修正版本對照如下：

■ 章程

寄發版	會議中修正後版本
第十條 本會設理事 14 人(含常務理事 3 人)，候補理事 5 人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，常務理事由理事互選，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。 各區(華美大廈及南側鄰地)應有理事名額至少 1 人，應有候補理事至少 1 人。 未來依需要須增加理事或常務理事人數時，須經會員大會同意。 理監事選舉、罷免與職權行使辦法經通過後，列為本章程附件(一)。	第十條 本會設理事 14 人(含常務理事 3 人)，候補理事 45人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，常務理事由理事互選，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。 各區(華美大廈及南側鄰地)應有理事名額至少 1 人，<u>應有候補理事至少 1 人。</u> 未來依需要須增加理事或常務理事人數時，須經會員大會同意。 理監事選舉、罷免與職權行使辦法經通過後，列為本章程附件(一)。
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。	第二十條 本會監事為<u>無給職</u>，其資格、任期、補選及解任，準用本章程理事之相關規定。

■ 章程之「附件一 理監事選舉、罷免與職權行使辦法」

寄發版	修正版
第三條(理事、監事之設置與任期) 本會設理事 14 人、候補理事 5 人、	第三條(理事、監事之設置與任期) 本會設理事 14 人、候補理事 45

監事 4 人，候補監事 1 人。 各區(華美大廈及南側鄰地)應有理事名額至少 1 人，應有候補理事至少 1 人。 理事長、常務理事、理事、常務監事、監事，均為無給職，任期均為三年，連選得連任。 擔任理事者不得兼任監事。 理事長、常務理事、常務監事經罷免者，同時喪失其理事、監事之資格。	人、監事 4 人，候補監事 1 人。 各區(華美大廈及南側鄰地)應有理事名額至少 1 人，應有候補理事至少 1 人。 理事長、常務理事、理事、常務監事、監事，均為無給職，任期均為三年，連選得連任。 擔任理事者不得兼任監事。 理事長、常務理事、常務監事經罷免者，同時喪失其理事、監事之資格。
---	--

(二)新範圍之更新會之南側鄰地理事、候補理事缺額補選（原議案）

依《都市更新會設立管理及解散辦法》第 13 條規定，依法令修正原議案，進行新範圍之更新會之南側鄰地理事缺額補選（修正後議案）

原議案名稱	修正後議案名稱
新範圍之更新會之南側鄰地理事、候補理事缺額補選	新範圍之更新會之南側鄰地理事 一 候補理事缺額補選

(三)本案權利變換估價條件

今日三家估價師都有到場（宏大不動產估價師聯合事務所的林估價師；永誠不動產估價師事務所的郭估價師；遠見不動產估價師事務所的翁估價師），並由宏大不動產估價師聯合事務所的林估價師代表說明本案估價條件，後續由這三家估價師依今日議決之估價條件進行權利變換價值查估後，再召開會員大會確認選定估價師的基準。

三、議案討論

(一)住戶提問

有關議案三：本案權利變換估價條件

1. 更新前估價條件第 3 點，有關各宗土地之個別條件優劣係如何決定？由誰決定？
2. 更新前估價條件第 4 點，有關本次不考慮增建、改建之情況，以一般裝潢及屋況為基礎計算，是否係指所有戶別是以相同的屋況標準進行評估？

3. 更新前估價條件第 8 點，請問華美大廈土地持分面積與建物持分面積兩者比例不均等之情形，大概有幾戶？
4. 更新前估價條件第 9 點，有關華美大廈以考量各區分所有建物公共設施比例差異情形進行評估，可否再詳細說明？
5. 更新前估價條件第 10 點，請問門牌：仁愛路四段 50 之 99 號及 50 之 100 號之產權是誰的？是否為更新會所有？
6. 更新後估價條件第 2 點，請問比準戶可否再詳細說明，謝謝。

(二) 宏大不動產估價師聯合事務所 林韋宏估價師

1. 更新前估價條件第 3 點，不論是更新前各宗土地、合法建築物及更新後建物各單元之個別條件優劣部分，三家估價師均會依據不同的樓層別、位置(採光、視野景觀)及臨路條件等因素調整，而條件優劣的差異程度係由三家估價師各自考量評估，不會事先溝通統一標準，但應共同遵守本案估價條件及相關法令規定辦理。
2. 更新前估價條件第 4 點，因區分所有建物之評估，原則係依建物登記謄本所載面積作為評估基準，而增建、改建屬於未登記面積，故不予評估。另裝潢屋況部分，因依臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項規定，屋況以一般裝潢評估之，主要係考量都市更新重建是要將房子拆掉，而更新前建物的裝潢與更新後容積較無關係，故以一般狀況評估合理價值。
3. 更新前估價條件第 8 點，有關土建持分比例不對等部分，因全案只要有一戶的土地持分比例過大或過少，就會連動影響其他戶別，故就目前釐清情形，本案各戶均有土建持分不對等之情況。
4. 更新前估價條件第 9 點，因各戶公共設施比例差異會影響單價，而據了解華美大廈部分戶別之主建物面積有納入當層走道面積之情形，造成各戶公設比有所不同；因此目前本案規劃單位刻正協助釐清各戶主建物及公設面積，後續再提供估價單位進行評估。
5. 更新前估價條件第 10 點，門牌：仁愛路四段 50 之 99 號及 50 之 100 號之所有權人係為遠東百貨股份有限公司持有。
6. 更新後估價條件第 2 點，比準戶將待本案建築圖面確定後，再行擇定並填入估價條件；而後續估價作法擬先行評估出比準戶的價格，再將其他各戶與比準戶進行比較，並將條件差異作成價差。

四、議案投開票作業

以上說明結束，現在進行議案投票、開票及確認識案結果作業。

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 06 月 18 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	44	505.64	2,684.88
委託出席	31	601.06	2,372.16
出席人數合計 A	75	1,106.70	5,057.04
會員人數及面積總計 B	118	1,741.00	7,892.40
出席比例(%)A/B	63.56%	63.57%	64.07%
法定門檻(%)A/B	>50.00%	>50.00%	>50.00%

二、議案議決

(一)議決方式及過程

今日議案相關內容已隨開會通知單於 112 年 5 月 26 日寄發，惟依法令修正原議案一、二，詳本日會議資料。三個議案內容經丹棠開發股份有限公司及宏大不動產估價師聯合事務所簡報說明後，進行投票表決。

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：新範圍之更新會章程及其附件修正案

議決結果：同意新範圍之更新會章程及其附件修正案，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	71	1,071.84	4,840.28
全部會員總計 B	118	1,741.00	7,892.40
同意比率(%)A/B	60.17%	61.56%	61.33%
法定門檻(%)A/B	>50.00%	>50.00%	>50.00%

◎ 議案二：新範圍之更新會之南側鄰地理事、候補理事缺額補選(原議案) 新範圍之更新會之南側鄰地理事缺額補選(修正後議案)

議決結果：同意依法令修正原議案，進行更新會擴大後之南側鄰地理事缺額補選，投票結果超過法定門檻，符合規定。

議案二：投票數（投票率）	會員人數	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)
投票數小計 A	71	1,071.84	4,840.28
全部會員總計 B	118	1,741.00	7,892.40
投票數比率(%)A/B	60.17%	61.56%	61.33%
法定門檻(%)A/B	>50.00%	>50.00%	>50.00%
議案二：新範圍之更新會之南側鄰地【理事】缺額補選 票數統計結果			
序號	1		
姓名	陳同實業股份有限公司		
得票數	67		
結果	當選		

註.陳同實業股份有限公司持有更新單元範圍內土地信託於中國信託商業銀行(股)，但信託合約增補協議載明，陳同實業股份有限公司得依更新會章程及相關法令出席會員大會並參與決議，並參與選舉、被選舉及擔任理、監事等職(含常務及候補理、監事等)。

◎ 議案三：本案權利變換估價條件

議決結果：同意權利變換估價條件，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	71	1,071.84	4,840.28
全部會員總計 B	118	1,741.00	7,892.40
同意比率(%)A/B	60.17%	61.56%	61.33%
法定門檻(%)A/B	>50.00%	>50.00%	>50.00%

三、綜合討論：無

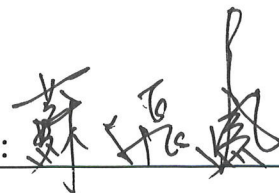
玖、臨時動議：無

拾、主席結論

感謝大家蒞臨參與，今日會議已順利圓滿結束，後續更新會將檢具相關資料報請市政府完成更新會變更立案程序，辛苦各位了，謝謝。

拾壹、主席宣布散會(時間：下午 16 時 30 分)

會議召集人簽章：





會議紀錄簽章：



