

臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段9地號等 13筆土地更新單元、都市更新會第九次理監事會議紀錄



時間：106年2月14日下午1400~1700

主席：張○○理事長

司儀：陳○○

紀錄：陳○○

一、主席宣布開會：應到二十人實到十五人超過半數宣布正式開會(出席人員詳簽名單)

二、主席致詞：

1、大家好謝謝大家百忙之中，抽空來開會。

2、本次會議有許多的發言單，表示大家踴躍表達意見，按會議程序進行，於自由發言時進行討論。

三、財務報告：

如附件，元月份收入五筆合計1,400元，支出18筆合計150,649元，至106年01月31日止仍由戴○○建築師事務所墊款2,096,030元，持續都更會之運作。

四、工作報告：

(1)總幹事報告：(林○○報告)

1、上一任總幹事張○○小姐因身體健康欠佳不能勝任提出辭職，目前由陳○○先生暫為代理，陳先生有參加過理監會議三次，應可銜接相關工作。

2、市府都市更新科於02月07日召開工作進度簡報會議，營建署補助款公文已經發文至市政府，要由市政府撥款至都更會，因補助款是由市府年度追加預算中提撥，需經市議會同意，本案未能於上個會期納入議會審核，目前採取排入下半年的會議議程中審查，通過後即可獲得補助款。

3、近期市政府會舉辦公聽會、公展，於中區區公所呈覽，相關展期時間由市府統籌，屆時會通知所有權人及所有資訊都會公佈在都更

會網站上(www.CHIAN-YUE.org.tw)。

- 4、另外持續招商中仍需要各位理監事的共同努力，其一為昇○○，其二為微○百貨，目前二家正洽談中，希望透過綠川的整治後帶動人潮及附近的觀光。

(2)建築師報告：

- 1、千越大廈都市更新案由本建築師團隊負責設計及各項進度推動事項，整個過程中會有許多問題需要解決及修正，也需要各理、監事的監督配合完成，本案為全台中市第一個民辦都更通過的案件，本團隊在摸索中成長並逐步建立制度，希望本都更案可以順利完成，將配合綠川整治及千越大廈都更可成為台中另一個新的觀光景點帶動中區的繁榮。
- 2、市政府辦理公展需為期一個月，其間要完成公聽會、聽證會，完成後才可進入「都市更新審議委員會」審議都市更新事業報告書，若審查通過後，才能算正式完成，收到公文以利招商簽約，後續再由中○建經公司向銀行辦理融資貸款14億元，以利發包拆除及新建的進行。
- 3、未來完成新建大樓由專業團隊進駐及不動產信託管理，由專家經營、管理，但是中○建經公司收費約4000餘萬，未經理、監事會議表決通過，不會冒然進行簽約。

五、提案討論：

案由一：

本都更會工作進度，已進入辦理權利變換階段工作內容包括各會員都更前之權值計算，都更事業之成本分析、都更總負擔金額之計算、都更後之權值分配、計畫書之公展、公聽會、聽證會等均需委外作業，對於執行工作人選請理、監事會推薦名單，並討論訂定預算敬請討論

說明：

- 1、為促進都更事業有效率進行，目前已進入事業計畫書審查階段辦公聽會，公證會，公展等，即將進入權利變換計畫階段。請理、監事會討論研議，如何推動並指導有效執行權利變換計畫書之擬訂。
- 2、楊○○估價師已參與本會事業計畫書之製作，是否委託他來執行權利變換計畫書擬訂？請討論。

決議：

- 1、先由楊○○估價師進行報價，於下次理、監事會議時報告。
同意理、監事者：張○○、蔡○○、陳○○、莊○○、林○○、胡○○、侯○○、莊○○、鄒○○、施○○等 10 員。
- 2、另外徵求其他估價師請各理、監事有認識的估價師可以提供報價，於 3 月底前報名截止。(徵求權利變換估價師，公布於都更網站，請參考)。

案由二：莊○○理事提案

建築師前期規劃費用，如果都更案成功 OK，如果未成案，市政府會追討回去，誰賠？簽約人、全體業主、還是建築師吸收，請理事長具名表決。

說明：

- 1、千越大廈之前的整建維護案而非重建更新案，委託顧問公司柯○○先生所承包的整建案，按程序提報市政府再轉送營建署審查，一經簽約後營建署即撥款第一期補助金 26 萬 4 仟元，補助金也如期轉交顧問公司運用完畢。但營建署經審查計畫書後不符合都市更新案，要求退回補助金，這筆款項也經理、監事會議同意由公費支出。
- 2、目前所有作業都符合都市更新相關規定，不會因為審查不符合而要求退還補助金。

決議：張○○理事長同意不會由全體業主賠，若有賠款優先由公款支付，再不足由張○○理事長支付。

六、臨時動議(略)

七、自由發言

廖○○及莊○○共同提出發言單：

- 1、會議通知單沒有蓋都更會及理事長印章，財務報表也沒有理事長、常務理事核章？理、監事會議通知單沒有送議程表，以上到底有沒有法律效率，請都發局請示查明。
- 2、營建署補助經費，有沒有包括製作事業計畫(含財務分析)，如果政府已有補助，還要花 30 萬元，請向都發局查明。
- 3、會議記錄沒有記載出席人數及議案同意人數，有沒有理事長或主席簽章，有沒有法律效力？
- 4、市政府已有都市更新總顧問輔導機制，可提供專案互信的溝通服務管道，為何沒有利用，還花鉅資 4830 萬委外。
- 5、各樓層的公共設施都更後的利潤，是歸各樓層或全體業主，還是不見了，請會議表決。

說明：

- 1、各項資料送市政府均有蓋章，寄發各理、監事會員沒有蓋章屬於人為疏失，下次改進。
- 2、估價師評估台灣大道六戶參與都更優劣之費用共 30 萬元整，由建築師團隊支出 15 萬元，另外 15 萬元由理事長先行代墊，並由都更會銀行戶頭償還完畢。
- 3、會議出席人數及相關議案表決投票人數登載均已改進，會議記錄均會請主席簽章。
- 4、市府只提供諮詢，不會幫忙作業，如需要中○建經公司專業輔導索費甚鉅，此委託案尚未簽約，需要各理、監事表決同意。
- 5、(1)請代書及估價師計算五樓公設面積看有無保存登記，並將公設面積計算，重新依照五樓區分所有權人，依面積比例計算給所有權人參與權值分配。
(2)本棟大樓其他樓層或公設未登記保存者均應在權值分配時，依持分所有權面積比例分配計算，併入所有權參與權利變換，保

障會員權益。

鄭○○代鄭○○發言單：

- 1、為依據「都市更新會」章程第 29 條、第 32 條、第 33 條之規定，本都市更新會所有提案議決，採「具名表決」，以表示對本「都更會會員大會」負責。
- 2、依本「都市更新會」章程第 32 條規定，所有理事會之議決事項應作成會議記錄，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。
- 3、依本「都市更新會」章程第 23 條規定，本會總幹事由理事會聘任專職專任，其委任、解任及報酬需經理事會同，並要有「移交清冊」，辦理移交，列入移交。並訂定「總幹事任用及管理、服務辦法」。
- 4、建議本都更會因經費欠缺，已透支約新台幣 200 萬元，建請將都更會辦公室遷至本大樓原管理室。

說明(取得共識)：

- 1、具名表決不能放置網站上，會有涉及個資的問題，相關記錄會填寫在會議記錄上，開完會後寄發各理、監事員及全體會員。
- 2、相關會議記錄會請主席用印，並於會後 15 日寄發各理、監事員及全體會員。
- 3、都更會無任何經費可聘請專職專任人員，委任均會在會議上經由各理、監事同意始可任用，離職人員依相關規定辦理移交作業。
- 4、若遷移原管理室，需再花費一筆金錢，因都更會本身無經費可以運用，暫時不遷移打算。

匯○開發劉○○副理建議事項：

- 1、容積移轉總量以 5000 萬計算時。
- 2、依區分所有權人現在所持分之面積，做為承購買賣之比例依據。
- 3、依區分所有權人將來所持分之面積，做為承購買賣之比例依據。
- 4、公告限期認購容積移轉。

- 5、逾公告期限，是否另採方案認購容積移轉?例：不限區分所有權人。
- 6、容積移轉，回饋比例?
- 7、容積移轉，負擔營建成本?元/坪
- 8、容積移轉，超過一定比例時，應等同投資者，得於都更案獲利中比例分紅。

說明：上述建議事項，請列入提案，於議程內共同討論決議。

與會人員取得共識：

- 1、容積移轉總量以建築師團隊計算為準。
- 2及3：依區分所有權人現在所持分之土地面積五倍內做為購買容移的依據。
- 4及5：認購容積移轉最慢於106年5月底前完成，並請匯中建設劉副理設計認購容移表格。
- 6、7及8：經全體討論及分析容移區分所有權人投資利弊得失，認為容積移轉買受臺中市政府接受之公共設施用地依當年公告現值為分子與本都更基地當年公告現值作為分母的比例(不負擔營建成本)，即購買容移者壹倍成本，容移發揮作用時加給兩倍。容移未完成或不需時，風險自行吸收及負擔。(舉例說明：容移買受區分所有權人買合格公設用地等同基地公告現值100萬元，當都更大樓完成時可獲得300萬元價值的新成屋)。

八、散會

理事長 張憲璋