「臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會」
114年第三次臨時理事會 議事錄

時間：114年07月28日(一) 18時36分

地點：陳昆豐建築師事務所（臺北市大同區承德路三段32號6樓）

召集人/主席：陳昆豐　　紀錄：薛涵云

出席人員：理事陳昆豐、理事林桂琳、監事吳雅媛(詳參理事會出席簽名簿)

列席人員：大使園財務委員石雅敏、江之豪建築師；信義開發(股)公司薛涵云、信義開發(股)公司廖允齊

壹、 宣布開會：

應出席理事人數3人，實際出席理事人數2人，達總數比例66.67%，超過法定開會門檻總數50%，宣布開會。

貳、 報告事項

一、 上次會議紀錄及執行情形：

1. 有關各廠商(建築師、估價師、地政士、會計師)契約中補充條文，明定匯款時得自應付款項中扣除銀行手續費，並於隔月25日（遇假日則順延）前匯入乙方指定帳戶。經信義開發(股)公司與各廠商溝通後，除建築師配合調整且經理事長確認，其他廠商皆認為手續費內扣方式屬合作默契，無須特別調整。
2. 有關估價契約第4條「八、配合出席本案之相關非法定說明會議以五次為限，每次出席費用依據本契約第十一條第二項款計價。」此處語意不清，補充說明計價係指「第六次起」，經與估價師確認無誤後已於該條文進行文字補充。
3. 建築顧問契約已於114年6月5日完成簽約；地政士、會計師契約已於114年6月6日完成簽約；估價顧問契約已於114年6月10日完成簽約。

二、 其他重要報告事項：

1. 114年7月15日(二)已提供理事長建築顧問複委託廠商名單。
   (1)綠建築標章-生活綠建築有限公司
   (2)基地流出抑制排水計畫-亞柏技術顧問股份有限公司
   (3)鑽探、測量-開泰工程有限公司

(4)機電-宇宸設計公司

(5)結構-王東榮工程顧問有限公司

2. 建築規劃部分，邑相建築師與信義開發(股)公司已進行多次討論，其初步平面設計成果亦於114年7月23日(三)與更新會陳昆豐建築師及江之豪建築師進行討論。有關地下室原容積對整棟設計的影響、公共開放設施空間、戶型…等，皆有待住戶進行討論，待會員大會時再與住戶說明。

3. 鑽探及測量時間如下，後續應與住戶約時間進行屋內測量。

（1）鑽探: 8/11-8/16 計6天

（2）測量: 8/4-8/15 計12天

參、 討論事項

一、 上次會議保留之討論事項：無。

二、 本次會議討論事項：

第一案：114年度第2次會員大會召開時間。

說明：

1. 依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。
2. 已請理事長協助統計會員投票完成情形，並於 114年7月27日前完成統計作業，以確認召開會員大會之時間。提請決議。

決議：

1. 依會員投票結果多數擇定之日期，於114年8月23日(六)上午召開會員大會。
2. 請信義開發(股)公司優先租借永明活動中心上午時段，並確認租借相關規定。

第二案：麗業及長興估價顧問服務契約書簽約案。

說明：

1. 依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。
2. 經信義開發(股)公司聯繫長興及麗業不動產估價師聯合事務所，並審視兩家所提供之估價顧問服務契約內容後，依據本更新會原已簽訂之估價契約版本進行調整及議價，兩家均同意以修正後契約版本作業，兩份契約皆已於114年7月9日提供理監事參閱。提請決議。

決議：無異議，請理事長進行後續用印事宜。

第三案：編制113年度資產負債表、113年度收支明細表、114年度預算規劃表。

說明：

1. 依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。
2. 會計師已提供113年度資產表及收支明細表；信義開發(股)公司亦已於114年7月25日(五)提供114年度預算規劃表供理事參考，請理事進行預算討論並決議。

決議：

1. 113年度並無任何收支往來，故該年度之資產負債表及收支明細表皆無金額，數值為零。
2. 114年度預算規劃表中有關郵寄費部分，經協調後由信義開發(股)公司主動承諾全數自行吸收，以減輕更新會財務負擔。114年度編列預算金額如下表所列。

執行項目	預估金額	經費來源		說　明
		補助款	自籌經費	
全案服務顧問費	5,783,250		5,783,250	簽約金
都更顧問費	200,000	200,000		簽約金
	250,000	250,000		估價選任(抽籤)
法律顧問費	100,000	100,000		全年總費用
建築顧問費	980,000	250,000	730,000	簽約金
三家估價顧問費	480,000		480,000	簽約金
	480,000		480,000	更新前價值
	480,000		480,000	更新後價值
	200,000		200,000	估價領銜
會計師委任費	50,000		50,000	簽約金
	21,000		21,000	更新會立案至拆屋階段，每年公費7.1萬元
匯款手續費	120		120	先前共有4筆匯款手續費由更新會支出，後續已與廠商達共識，由廠商支付每筆匯款手續費。
鑑界費	14,500		14,500	鑑界規費8,500元；代書費6,000元
會議室租借費	3,000		3,000	永明區民活動中心收費為4小時1,000元，預期半年召開1次會員大會，臨時會議1次。
總　計	**9,041,870**	**800,000**	**8,241,870**	

肆、 臨時動議：

經討論後認為有必要請建築師在與一樓地主溝通前，同步展開對全體住戶的問卷調查。該問卷目的為蒐集住戶對於設計方向偏好，內容應包含期望坪數、車位需求、外觀風格及其他可能影響設計規劃之因素。為避免產生誤解或不當預期，問卷需明確載明其前

提為「僅供初步設計參考之用，不涉及法規依據或分配承諾」。問卷形式宜採簡化選項方式，並說明住戶各項選擇對整體配置，及未來可能造成之影響。問卷正式發放前，請先提供問卷予更新會理監事進行審閱及確認。以上作業再請信義開發(股)公司及邑相聯合建築師事務所協助辦理，俾利後續規劃工作順利推展。

伍、 散會(時間： 19 時 45 分)

召集人/主席：_____(簽名)

紀錄：_____(簽名)

114年07月28日 臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新會
理事會出席簽名簿

編號	所有權人	地址	簽名	是否委託出席	委託需繳納委託書 (請打勾)
理事					
1	陳昆豐	石牌路二段328之3號4樓		☑本人 □委託	
2	王美子	石牌路二段328之2號2樓		□本人 □委託	
3	林桂琳	石牌路二段328之2號4樓	(視訊出席)	☑本人 □委託	
監事					
1	吳雅媛	石牌路二段328之4號1樓	(視訊出席)	☑本人 □委託	
理事		出席數	2		
		總數	3		
		出席比例	66.67%		