

信義開發股份有限公司

「臺北市北投區行義段三小段598地號等2筆土地更新單元都市更新會」 114年3月 工作項目進度及辦況報告

一、本月工作進展與成果

(一) 相關會議決議執行情形

1. 114年03月01日(三)114年第一次會員大會

(1) 會議記錄：業已完成並於114年03月12日(三)郵寄予全體會員並公告於專屬網頁。資料請詳附件一。

(2) 決議事項：

- A. 前期費用出資者額外利息收益方式：同意前期費用採「『額外利息收益之利率』及『額外利息收益之計算方式』以本次會員大會議事錄(會議紀錄)為依據，並選定方案一：依每人出資金額計息。年息利率10%」，不出資者的出資比例金額額度可由其他出資者代墊。
- B. 會員依各自出資比例，將前期費用資金匯入更新會專戶之最終日期：同意「會員依各自出資比例，將前期費用資金匯入更新會專戶之最終日期為114年03月28日(五)前，同時關於額外利息收益之權利，僅限於114年03月28日(五)前匯款者，惟因協助未於繳款期限內之代墊金額，則以實際代墊匯款日起算」。

(3) 執行情形：

114年03月31日(一)協助核對前期費用繳付情形，總計金額2,950萬元整，全額繳付，其中餘5位匯款人尚待提供「匯款帳戶非本人戶名說明書」以為核實。

(二) 相關作業執行情形

1. 114年03月01日(六)完成召開114年第一次會員大會。
2. 114年03月05日(三)協助製作前期費用繳款證明。
3. 114年03月11日(二)取具所有權人吳信毅之都市更新事業計畫同意書。
4. 製作工作項目進度及辦況報告並於114年03月24日(一)完成寄送予理事會。
5. 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助申請書補件作業：於114年03月12日(二)完成掛件申請。
6. 建築師選任：114年03月13日(四)提供經審閱之邑相建築師事務所合約內容。
7. 114年03月17日(一)回覆所有權人徵詢關於前期費用匯款非本人一事暨協助製作「匯款帳戶非本人戶名說明書」。
8. 估價師選任：114年03月18(二)日提供經審閱之連邦不動產估價師聯合事務所合約。
9. 114年03月18(二)日開展理事會會議相關作業(業於114年04月01日(二)確認排定114年04月15日(二)召開)。
10. 114年03月18日(二)因擬合作之築璟都更顧問轉介位於鄰地旁的案件擬併入本案之想法，經了解，考量需再安排檢驗以確認容積對整案之效益外，同時該案現階

段進度已送至幹事會，如擬併入，涉及該更新會解散及清算且該案另有建商，整體時程較不可控，同時就所知，提案地主似乎係不同意現行方案，亦即全體地主未必有意願加入，故建議不擬接續評估。

二、次月工作目標及規劃

1. 依實際繳付之前期費用個別寄送繳款證明。
2. 完成召開114年第一次理事會會議(已排定114年04月15日(二))及完成會議記錄等相應事項。
3. 依理事會決議事項續行辦理。
4. 追蹤臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助申請辦況。
(臺北市都市更新處業於2025年02月18日(二)發函通知補正作業)

三、提請理事會關注或決策的事項

1. 114年03月10日(一)依111年10月19日「臺北市政府都市發展局海砂屋核定函」提醒原結構鑑定已屆期，如有住戶持續使用者，須提醒住戶再辦理展延，如目前有營業使用情形且未相應辦理，屆時，將被罰款及斷水斷電。
2. 114年03月10日(一)提醒現更新會會址係設定在大使園原址，考量後續拆除及公告需求，建議可評估於最近期之會員大會提案修改，以符實際運行。
3. 114年03月18日(二)提醒依章程第三十二條：「理事會之議決事項應作成議事錄，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，並公告於本會專屬網頁、本會會址門首、住戶電子郵件通知」，須請提供全體住戶之電子郵件以為執行。
4. 114年03月18日(二)提醒考量整體作業需求及必要性，建議可評估於最近期之會員大會調整章程第三十二條：「理事會之議決事項應作成議事錄，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，並公告於本會專屬網頁、本會會址門首、住戶電子郵件通知」之分發對象及公告方式。

「臺北市北投區行義段三小段598地號等2筆土地更新單元

都市更新會第一次會員大會 議事錄

- 一、時間：114年03月01日上午09時30分至11時10分
- 二、地點：信義房屋總公司地下1樓信義學堂(臺北市信義區信義路五段100號)
- 三、召集人/主席：陳昆豐理事長
- 四、紀錄：信義開發股份有限公司 朱賜麟
- 五、出席人員：如附件1(詳參會員大會出席簽名簿)
- 六、會議紀錄：

(一)主席報告出席率及宣布開會

1. 出席所有權人數共28人達總數比例93.33%，其合計土地面積達總數比例93.31%，合計合法建物面積達總數93.84%，均超過法定門檻總數50%，宣布開會。
2. 出席統計如下：

| 出席情形統計 | 所有權人數 (人) | 土地面積 (m ²) | 合法建築物面積 (m ²) |
|------------|--------------|---------------------------|------------------------------|
| 出席人數合計A | 28 | 615.61 | 3,395.37 |
| 總人數及面積總計B | 30 | 697.26 | 3,831.20 |
| 出席比例(%)A/B | 93.33% | 93.31% | 93.84% |
| 法定門檻(%)A/B | >50% | >50% | >50% |

(出席28人，其中本人出席18人、委託出席10人)

(二)臺北市更新處代表列席貴賓致詞

社團法人臺北市都市更新整合發展協會代表林淑鈴小姐：

1. 依據都市更新會設立管理及解散辦法第11條規定，會員大會召開時，應函請主管機關派員列席，本人今日由社團法人臺北市都市更新整合發展協會派員代表更新處列席本次會議。
2. 今日議決事項有關會員出資與不出資事宜，依貴會章程第24條第2款(會員權利及義務)，屬於重大議決事項者，應經過會員人數、土地總面積及合法建築物總樓地板面積等三項數值，均超過二分之一同意。
3. 因有會員陸續報到，故稍後投票前請執行單位再次公布一次出席人數。

(三)報告事項

1. 會前經協調，全體會員同意前期費用以自行出資辦理，相應之額外利息收益等執行方案於後續議案說明及提請議決。
2. 顧問委任作業：
 - (1) 都更顧問：費用經理事長議價後之金額為含稅550萬元(原報價含稅710萬元)，契約刻正由理事會確認中。

- (2) 建築師：持續與擬委任之邑相聯合建築師事務所研議合約中。
 - (3) 估價師：已接洽瑞普、誠石、戴德梁行、連邦等4家廠商並完成彙整廠商遴選報告予理事會確認中。
 - (4) 會計師或記帳士：已接洽瑞峰會計師、金利記帳士等2家廠商並完成彙整廠商遴選報告予理事會確認中。
3. 更新會資訊公示：已完成網站架設作業，會員大會及理事會會議紀錄、都更報告皆可上網閱覽。
(網頁連結：<https://www.sinyidev.com.tw/>都市更新專區；密碼：00570238)
 4. 更新會補助款申辦：2025年01月14日(二)掛件，2025年02月18日(二)更新處承辦發函通知補正作業(需於2025年03月18日(二)完成補正)。補正項目主要為所有權人提供事業計畫同意書之填寫漏誤，包含印章不清晰、未填寫身分證號碼、未填日期等。將另請住戶配合協助重新填寫，以利後續申請補助款事宜。
 5. 本案經溝通協調，目前有機會以比例100%同意成案，最終如確認100%，將可適用都更168專案，預估將可節省12個月以上都更審議時間，故建議會員可踴躍提供事業計畫同意書。

(四)討論及表決議案

議案一：前期費用出資者額外利息收益方式

1. 依提供予出席所有權人之書面會議資料(如附件2)說明，請本會議出席所有權人討論及議決。

(1) 出席所有權人：

住戶自行出資再從未來跟銀行借貸的金額中支應自己10%的利息費用，假設以目前暫估的前期費用2,950萬元，一年從銀行借款提取295萬元，以此類推，支應給住戶，亦即將從銀行借款轉入住戶，是自己出資前期資金，還要向銀行借款利息返還給自己？

信義開發股份有限公司 莊斯顯：

是。提出此方式係考量讓住戶100%願意支應本案，惟如無此方式，住戶可能不願意出資，而其他住戶則需協助代墊。前期費用支應年限計算係於事業計畫核定前，核定後可透過銀行建融動撥先還款前期費用包含額外利息金額。簡言之，係將更新後價值於取得建融核撥金額後，提前返還部分更新後價值予住戶來運用。

陳昆豐理事長：

主要是考量住戶可能不願意出資，如果有利息較願意出資先行辦理前期事物。目前大家都願意出資，羊毛出在羊身上，也可以考慮不拿利息。

出席所有權人：

每戶前期費用拆分計算方式在報告中提及最公平分法為估價權變權值比例，故未來建坪分回多少是否係按照估價權值比例計算。

信義開發股份有限公司莊斯顯：

是。目前係因整體進度考量，故每戶前期費用僅先暫以土地持分分算，惟實際計算建坪分回價值時，則以估價師計算權變權值比例之。

2. 經由全數出席所有權人進行投票表決。

(1) 決議方式及過程：

- A. 採記名投票表決方式，以計算同意比例是否超過法定門檻。
- B. 唱、計票人員由信義開發股份有限公司-譚詠仁、李建坤擔任。
- C. 現場徵求監票人員，由陳昆豐(所有權人)擔任。

(2) 決議結果：

全數出席所有權人同意前期費用採「『額外利息收益之利率』及『額外利息收益之計算方式』以本次會員大會議事錄(會議紀錄)為依據，並選定方案一：依每人出資金額計息。年息利率10%」，不出資者的出資比例金額額度可由其他出資者代墊。同意比例超過法定門檻，符合規定，並宣布。

| 議案一：表決統計 | 所有權人數 (人) | 土地面積 (m ²) | 合法建築物面積 (m ²) |
|------------|--------------|---------------------------|------------------------------|
| 出席人數合計A | 28 | 615.61 | 3,395.37 |
| 總人數及面積總計B | 30 | 697.26 | 3,831.20 |
| 同意比例(%)A/B | 93.33% | 93.31% | 93.84% |
| 法定門檻(%)A/B | >50% | >50% | >50% |

(出席28人，其中本人出席18人、委託出席10人)

議案二：會員依各自出資比例，將前期費用資金匯入更新會專戶之最終日期

1. 依提供予出席所有權人之書面會議資料(如附件2)說明，請本會議出席所有權人討論及議決。

(1) 陳昆豐理事長：

本議案需以議事錄(會議記錄)正式告知未出席者住戶。

出席所有權人：

若截止日，仍有人尚未出資，屆時由誰代墊。

信義開發股份有限公司莊斯顯：

若截止日後，如3月29日，仍有人未出資，則會徵詢有哪些住戶願意協助墊款。

出席所有權人：

如果同時有2人(含)以上住戶願意協助墊款如何執行?

信義開發股份有限公司 莊斯顯：

依照業界通案執行經驗，會以抽籤方式為之。

2. 經由全數出席所有權人進行投票表決。

(1) 決議方式及過程：

- A. 採記名投票表決方式，以計算同意比例是否超過法定門檻。

B. 唱、計票人員由信義開發股份有限公司-譚詠仁、李建坤擔任。

C. 現場徵求監票人員，由陳昆豐(所有權人)擔任。

(2) 決議結果：

全數出席所有權人同意前期費用「會員依各自出資比例，將前期費用資金匯入更新會專戶之最終日期為2025.03.28(五)前，同時關於議案一之額外利息收益之權利，僅限於2025.03.28(五)前匯款者，惟因協助未於繳款期限內之代墊金額，則以實際代墊匯款日起算」。同意比例超過法定門檻，符合規定，並宣布。

| 議案四：表決統計 | 所有權人數 (人) | 土地面積 (m ²) | 合法建築物面積 (m ²) |
|------------|--------------|---------------------------|------------------------------|
| 出席人數合計A | 28 | 615.61 | 3,395.37 |
| 總人數及面積總計B | 30 | 697.26 | 3,831.20 |
| 同意比例(%)A/B | 93.33% | 93.31% | 93.84% |
| 法定門檻(%)A/B | >50% | >50% | >50% |

(出席28人，其中本人出席18人、委託出席10人)

(五)臨時動議

1. 議題：收取事業計畫同意書以續行補助款申辦

2. 說明：

(1) 2025年01月14日(二)掛件，2025年02月18日(二)更新處承辦發函通知補正作業(需於2025年03月18日(二)完成補正)。補正項目主要為所有權人提供事業計畫同意書之填寫漏誤，包含印章不清晰、未填寫身分證號碼、未填日期等。

(2) 將另請住戶配合協助重新填寫，以利後續申請補助款事宜。

七、會議結論：

(一)主席邀請臺北市更新處代表列席貴賓指導

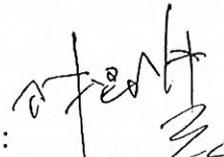
社團法人臺北市都市更新整合發展協會代表林小姐：

出席率係續行的重要因素，本會員大員屬於相對團結的社區，今天執行的很棒，謝謝。

(二)主席說明：

謝謝大家今天參與。

八、主席宣布散會(散會時間11時10分)

召集人/主席： (簽名)

紀錄： (簽名)