

信義開發股份有限公司

「臺北市北投區行義段三小段593地號案2筆土地更新單元都市更新會」
114年5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05月09日(五)114年度第一次臨時理事會

(1) 議事錄：業於114年05月15日(四)郵寄予理監事並公告於專屬網頁。

(2) 決議事項暨執行情形：

決議事項	執行情形
<p>委聘法律顧問案：</p> <p>1. 經理監事114年05月01日(四)討論結果，決議委任蔡志揚律師擔任更新會法律顧問，並協助審閱及提供各廠商(包括建築師、估價師、政士、會計師)合約相關法律意見。前述法律顧問合約起始日訂為114年05月12日(一)。</p> <p>2. 委請信義開發(股)公司協助將與各廠商所擬定之合約內容，提請更新會法律顧問進行審閱，俾確保相關條款合法與權益之完整。待法律顧問出具審閱意見後，再召開理事會議，就各廠商之合約內容進行最終確認與決議。</p>	<p>法律顧問簽約&協助審約事項：</p> <p>1. 業於114年05月09日(五)經理事長完成法律顧問合約用印。</p> <p>2. 信義開發(股)公司業於114年05月12日(一)將各廠商合約提供法律顧問進行審閱。</p> <p>3. 法律顧問業於114年05月19日(一)提供各廠商合約意見，信義開發(股)公司已就律師意見進行修正，並於114年05月22日(四)獲各廠商同意修正。</p> <p>4. 修正後契約，經法律顧問於114年5月28日(四)審閱完畢並確認調整說明後，認為已無疑慮與問題。</p> <p>5. 於114年05月29日(五)召開114年第二次理事會，以進行建築師、估價師、地政士、會計師簽約之決議。</p>

2. 114年05月29日(五)114年度第二次臨時理事會

(1) 議事錄：預計114年06月13日(五)前郵寄予理監事並公告於專屬網頁。

(2) 決議事項暨執行情形：

決議事項	執行情形
<p>1. 建築師事務所服務契約書簽約案：</p> <p>(1)契約經法律顧問審閱完畢後認為無問題及疑慮，可進行簽約。</p> <p>(2)監事提醒，未來凡涉及法律相關之作業，皆應提交由律師審閱，以加速理事會決議程序。</p> <p>(3)建議於各廠商契約中補充條文，明定匯款時得自應付款項中扣除銀行手</p>	<p>1. 有關補充條文「明定未來匯款時，得自應付款項中扣除銀行匯款手續費，並於次月25日(遇例假日則順延至次一工作日)將應付款項匯入乙方指定帳戶。」</p> <p>(1)建築師同意，並增列契約條文。</p> <p>(2)估價師、會計師及地政士皆表示同意，惟契約內容不另行調整。</p> <p>2. 信義開發(股)公司業於114年06月02日</p>

<p>續費，並於每月25日（遇假日則順延）匯入乙方指定帳戶。惟因涉及契約內容變更，仍須各廠商同意，後續由信義開發股份有限公司與各廠商確認是否正式納入。該條文經理事長確認後，倘經廠商同意，得逕行納入契約修訂，無須再提請律師審閱。</p> <p>2. 估價顧問服務契約書簽約案： 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，應補充說明計價係指「第六次起」，後續補充文字經與估價師確認無誤後，可進行簽約。</p> <p>3. 地政士事務所承攬契約書簽約案： 契約經法律顧問審閱完畢後認為無問題及疑慮，可進行簽約。</p> <p>4. 會計師事務所服務契約書簽約案： 契約經法律顧問審閱完畢後認為無問題及疑慮，可進行簽約。</p>	<p>(一)確認各廠商對前述匯款作業均無異議後，由理事長辦理各顧問契約用印，起始日皆為114年06月02日(一)。</p> <p>3. 有關估價顧問服務契約補充「第六次起」之文字，基於簽約作業效率考量，於114年06月02日(一)請理事長先以手寫方式增列並加蓋印章確認。後續如獲估價顧問正式同意，亦將於修正處補蓋印章以資確認。</p> <p>4. 待各項契約完成簽約用印及掃描建檔後，契約正本即供更新會留存。</p>
---	--

(二) 相關作業執行情形

1. 會議紀錄與通知

- (1) 114年05月01日(四)理監事互動會議，考量整體作業與用印時程，大小章由理事長保管，存摺由大使園管委會財務委員保管；支付款項時，由大使園管委會財務委員取具監事同意用印授權予理事長辦理用印，以符更新會實際運作所需。
- (2) 114年05月01日(四)依都市更新處審閱意見，完善114年03月01日(六)會員大會紀錄之出席名簿及委託書件(1所有權人)用印。同時安排114年05月09日(五)召開114年第一次臨時理事會，議案：委任法律顧問案。
- (3) 114年05月05日(一)寄送114年第一次臨時理事會會議通知，並公告於專屬網頁。
- (4) 114年第一次臨時理事會議事錄於114年05月14日(三)理事長確認用印後，於114年05月15日(四)寄送予各理監事，並公告於專屬網頁。
- (5) 114年05月24日(六)，經理監事確認於114年05月29日(五)召開114年第二次臨時理事會，以加速完成各廠商合約簽訂事宜。故於114年05月26日(一)寄送會議通知，並同步公告於專屬網頁。
- (6) 114年第二次臨時理事會議事錄預計於114年06月13日(五)前郵寄予理監事並公告於專屬網頁。
- (7) 114年05月15日(四)寄送114年04月工作項目進度及辦況報告予更新會各理監事。

2. 建築規劃進度

- (1) 114年05月07日(三)信義開發(股)公司偕同理事長與江之豪建築師，與邑相聯合建築師事務所互動建築契約內容，並與邑相建築師達成共識，先行啟動本案相關工作。
- (2) 114年5月16日(五)召開建築師與都更顧問互動會議，就申請更新容積項目與時程規劃進行討論。

3. 機關來函回覆

- (1) 114年05月05日(一)，函覆都市更新處關於114年03月01日(六)會員大會紀錄之審閱意見，依規範補充完善議事內容之載記。
- (2) 114年5月份半年定期督導考核：由信義開發(股)公司撰擬提供後，理事長與監事皆已審閱暨用印簽名，業於114年05月08日(四)函覆臺北市政府都市發展局。

二、次月工作目標及規劃

1. 完成各專業顧問契約用印及建檔作業

俟各廠商完成用印後，進行掃描建檔作業。後續依程序提供電子檔及契約正本予更新會留存，作為後續執行及查核依據。

2. 建築規劃前置作業推動

展開建築師團隊之初步規劃準備，包括原容積認定相關作業，預計進行使用執照書圖電子化整理及基本試算分析；並同步啟動初步建築設計構想發展，彙整並分析基地相關法令規定、各項容積獎勵適用條件，以及未來共同負擔配置對建築設計之潛在影響，作為設計草案研擬及方案比對之基礎。

3. 估價師選任抽籤作業安排

依據《都市更新條例》第50條，及《都市更新權利變換實施辦法》第7條規定，於舉辦公聽會前，委任三家以上專業估價者。本案將於114年06月27日(五)上午10時30分，假永明區民活動中心辦理估價師抽籤作業，已請蔡志揚律師保留時間，作為公正第三人在場見證。屆時將依規定寄發通知書予權利人，確保作業公開、公正及透明。

4. 財務報表製作

- (1) 經臺北市政府都市發展局來函審視(北市都新字第1146003977號)覆更新會114年5月份半年定期考核(北行新字第1140507001號)，本案未編制114年度預算規劃表，及113年度資產負債表及收支明細表。

(2) 後續待完成會計師契約用印事宜後，即請會計師協助製作上述之財務報表。

三、提請理事會關注或決策的事項

1. (提醒)依《都市更新會設立管理及解散辦法》第30條至32條規定，每年編造預算，於每一會計年度終了後三個月內編造相應之會計報表，且須經會員大會(114年8月31日前召開)通過後提送臺北市都市更新處備查。
2. (提醒)為確保住戶安全，依據《臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準》相關規定，住戶應儘速辦理停止使用，或依法申請不予優先查處。敬請尚未完成辦理之住戶，於收到臺北市都市發展局來函通知後30日內(約114年6月20日前)，完成停止使用或申請專業技師(建築師)現勘簽證之安全判定書，並檢附自負安全責任切結書，以保障權益與居住安全，避免裁罰。

3. (提醒)依章程第32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方可執行。若執行上有困難，建議後續於會員大會提請決議是否調整。
4. (提醒)依章程第30條規範「理事會開會時，理事應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託其他理事代理」且第十七條本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請直轄市、縣（市）主管機關備查之第三項「無故不出席理事會議達3次以上者」。又第29條決議規範「前項第2款至第6款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事超過二分之一之同意；其餘各款事項之決議，應有理事超過二分之一之出席，出席理事超過二分之一之同意。」理事彼此代理出席理事會，應填具委託書避免召開會議致無法決議之情形。
5. (說明)未來各廠商付款流程機制：由信義開發(股)公司確認廠商工作成果達請款條件後，再請廠商將請款單據寄至理事長辦公室進行後續撥付作業。
6. (說明)臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助申請，業於114年04月15日(二)函覆核准(發文字號：北市都新字第1146017607號)。信義開發(股)公司於114年5月23日(五)洽詢臺北市都發局王純一小姐(#3040)確認經費撥付情形，後經更新會查證，該筆補助經費已於114年04月30日(三)匯入更新會帳戶。

四、未來須於會員大會進行決議事項

1. 未來由理事會決議通過之113年度資產負債表及收支明細表，及114年度預算規劃表，應提請會員大會確認，以確保全體住戶權益，健全本會財務決策程序，強化財務運作之透明性與正當性。
2. 目前本會所登記之會址設於大使園原址，惟鑑於該處將面臨拆除及未來公告作業等實務問題，建議另覓適當地點修正會址登記，以符合實際運作需求。