「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」成立大會 議事錄

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

一、 時間：112年10月28日 14時30分 至 16時00分

二、 地點：信義房屋總公司地下2樓會議室(臺北市信義區信義路五段100號)

三、 召集人/主席：陳昆豐

四、 紀錄：信義開發股份有限公司-莊斯顯

五、 出席人員：如附件(詳參成立大會出席簽名簿)

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26人達總數比例86.67%，其合計土地面積達總數比例88.29%，合計合法建物面積達總數88.62%，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(㎡)	合法建物面積(㎡)
出席人數合計A	26	615.61	3395.37
總人數及面積總計B	30	697.26	3831.20
出席比例(%)A/B	86.67%	88.29%	88.62%
法定門檻(%)A/B	>50%	>50%	>50%

(出席26人，其中本人出席17人、委託出席9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-劉玉霜:

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. 有關今日須議決之事項，依據都市更新會設立管理及解散辦法第10條規定，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. 今日議決之統計結果，將由協會代表列席人員轉知都更處留存，故相關統計數據及是否通過之結果，請在會議結束前明確向全體會員宣布。另有關會員簽到、領票、投票、開票、監票及統計相關文件數值之真實性及準確性，屬更新會會務範疇並應自負法律責任，非屬本協會代表列席人員應實質查核事項，若有協會代表列席人員轉知更新處有不符之事項，請更新會負舉證之責任。

(三)討論及表決議案

議案一 ： 訂定本案更新會章程

1. 經全文逐條宣讀後，請本會議出席者確認章程內容，並提出修正意見討論，其修正意見如下:

(1)社團法人臺北市都市更新整合發展協會-劉玉霜:

更新會章程第二條內容中的更新會名稱誤植，其中一處的”地號”文字須改為”土地”文字。

(2)信義開發股份有限公司-莊斯顯:

更新會章程第十八條內容中的設立候”選”監事應修正為設立候”補”監事較為妥當。

(3)出席所有權人:

- 召開理事會應有監事參與，故更新會章程第三十條應修正寫明理事會須有監事參與。
- 依更新會章程第三十七條規定監事有審查權利，故同樣更新會章程第三十九條須寫明更新會解散後，監事亦為清算人。
- 更新會經費的各項會計報表及監事之查核報表除備置於本會會址外，亦能同時備置於本會專屬網頁，故更新會章程第37條應修正寫明。

2. 承上，依修正意見，更新會章程修正內容如下:

全文宣讀原條文	修正後條文
第二條 本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆地號更新單元都市更新會」。	第二條 本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「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」。
第十八條 本會置監事1人。監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，設立候選監事一名。	第十八條 本會置監事1人。監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，設立候補監事一名。
第三十條 理事會分下列會議，由理事長召集之： 一、定期會議：至少每3個月召開一次。理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣(市)主管機關指定理事一人召集之。 二、臨時會議：理事長認為有必要，或經超過二分之一理事提議時，得隨時召集之。 理事會召集定期會議應於會議召開7日前通知，召集臨時會議應於會議召開2日前通知。	第三十條 理事會分下列會議，由理事長召集理事及監事參與之： 一、定期會議：至少每3個月召開一次。理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣(市)主管機關指定理事一人召集之。 二、臨時會議：理事長認為有必要，或經超過二分之一理事提議時，得隨時召集之。 理事會召集定期會議應於會議召開7日前通知，召集臨時會議應於會議召開2日前通知。
第三十七條 本會經費由理事會負責管理，理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後3個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，附上監事之查核報表一併報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查；並於會員大會承認後 15日內，連同會員大會議事錄一併分發全體會員。	第三十七條 本會經費由理事會負責管理，理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後3個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，附上監事之查核報表一併報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查；並於會員大會承認後 15日內，連同會員大會議事錄一併分發全體會員。

理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表，須於會員大會定期會議開會10日前，備置於本會會址供會員查閱。	理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表，須於會員大會定期會議開會10日前，備置於本會專屬網頁或會址供會員查閱。
第三十九條 本會解散後，由理事為清算人進行清算，並於清算完結後15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請直轄市、縣（市）主管機關備查。	第三十九條 本會解散後，由理事及監事為清算人進行清算，並於清算完結後15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請直轄市、縣（市）主管機關備查。

3. 經修正之更新會章程內容由全數出席所有權人進行表決。

(1)決議方式及過程 ：

●採記名投票表決方式，以計算同意比例是否超過法定門檻。

●唱、計票人員由信義開發股份有限公司-郭克勤、許云昇擔任。

●現場徵求監票人員，由陳昆豐(所有權人)、林桂琳(所有權人)擔任。

(2)決議結果 ：

●全數出席所有權人同意更新會章程內容，同意比例超過法定門檻，符合規定，並由主席宣布本案更新會正式成立。通過決議之更新會章程內容如附件。

議案一 ： 表決統計	所有權人數(人)	土地面積(㎡)	合法建物面積 (㎡)
出席人數合計A	26	615.61	3395.37
總人數及面積總計B	30	697.26	3831.20
同意比例(%)A/B	86.67%	88.29%	88.62%
法定門檻(%)A/B	>50%	>50%	>50%

議案二 ： 選任理事、監事

1. 主席委由信義開發股份有限公司-莊斯顯說明理事、監事投票表決方式:

(1)理事應選出3人、監事應選出1人。

(2)選票圈選注意事項。

2. 主席逐一介紹理事、監事候選人，並宣布開始進行投票表決。

(1)決議方式及過程 ：

●採不記名投票表決方式。

●唱、計票人員由信義開發股份有限公司-郭克勤、許云昇擔任。

●現場徵求監票人員，由陳昆豐(所有權人)、董崑泰(所有權人曾台麗之子)擔任。

(2)決議結果 ：

●全數出席所有權人參與投票表決:

議案二 ： 表決統計	所有權人數(人)	土地面積(㎡)	合法建物面積 (㎡)
投票人數合計A	26	615.61	3395.37
總人數及面積總計B	30	697.26	3831.20
投票人數比例(%)A/B	86.67%	88.29%	88.62%
法定門檻(%)A/B	>50%	>50%	>50%

●主席宣布開票結果及理事當選名單(依得票數):

職稱	姓名	得票數	得票高低順序
理事	王美子	25	1
理事	陳昆豐	24	2
理事	林桂琳	20	3
候補理事	何麗君	5	4

●主席宣布開票結果及監事當選名單(依得票數):

職稱	姓名	得票數	得票高低順序
監事	吳雅媛	18	1
候補監事	范一鳴	8	2

(四)推選理事長

主席召集當選之3位理事及1位監事參與，並舉行投票，以理事2票推選陳昆豐為理事長。

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-劉玉霜:

今天會議嚴謹也都符合相關規定，之後再把會議紀錄送進更新處備查就可以了，謝謝。

(二)主席說明

本案更新會邁向很重要一步，謝謝大家今天參與。

八、主席宣布散會(散會時間下午16時00分)

召集人/主席：_____(簽名)

紀錄：莊斯穎(簽名)

「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」 章程

第一章 總則

第一條

本章程依都市更新條例第27條第1項規定訂定之。

第二條

本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「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」。

第三條

本會會址設於台北市北投區石牌路二段328之3號4F。

第四條

本更新單元為臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地，其範圍詳附件地號清單及範圍圖。

第五條

本會成立之宗旨，為增進本更新單元內之公共利益，改善居住環境品質與景觀，並促進土地之合理再開發利用。

第二章 會員

第六條

本會以第4條所列都市更新單元內全體土地及合法建築物所有權人為當然會員。但更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員。

第七條

更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿前，土地所有權有移轉、贈與、或

繼承等情事時，新所有權人為本會當然會員；所有權人因土地移轉、贈與、或死亡等情事以致喪失全部所有權時，其會員資格喪失。

第八條

本會會員應享有下列權利：
一、出席會議、發言及表決權。
二、選舉權、被選舉權及罷免權。
三、其他參加都市更新依法得享受之權利。

第九條

本會會員應負擔下列義務：
一、出席會議。
二、繳納本會各項費用。
三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。
四、配合都市更新事業計畫。
五、配合權利變換計畫。
六、交付土地或建築物辦理都市更新。
七、其他參加都市更新依法應負之義務。

第三章　理事及監事

第十條

本會置理事 3 人，候補理事 1 人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，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。
未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。

第十一條

本會置理事長 1 人，由理事互選之。

第十二條

有都市更新會設立管理及解散辦法第 14 條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。
被選定為理事或候補理事，而於任職期間有前項所列情事發生者，喪失理事或候補理事之資格。

第十三條

理事之權責如下：
一、出席理事會、發言及表決權。
二、理事長與常務理事之選舉與被選舉權。
三、配合理事會執行會員大會決議事項。

第十四條

理事長之權責如下：
一、召集會員大會並擔任會員大會主席。
二、召集理事會並擔任理事會主席。
三、對外代表本會。
理事長因故不為或不能行使職權時，應指定理事 1 人代理之；理事長未指定代理人時，由理事互推 1 人代理之。

第十五條

本會理事為無給職，任期 3 年，連選得連任之。
本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。

第十六條

本會理事有缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，理事長應立即召集會員大會補選之。理事長缺位時，由理事會補選之。

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：
一、都市更新會設立管理及解散辦法第 19 條所列情事者。
二、無正當理由阻撓會務進行者。
三、無故不出席理事會議達 3 次以上者。
四、嚴重損及本會信譽者。
五、喪失本更新單元土地或建築物所有權者。

第十八條

本會置監事 1 人。監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，設立候補監事一名。

第十九條

監事之權責如下：
一、監察理事會執行會員大會之決議案。

二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
四、監察理事會執行權利變換估價條件及評定方式。
五、查核會計簿籍及會計報表。
六、監察財務及財產。
七、其他依權責應監察事項。

第二十條

本會監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用本章程理事之相關規定。

第四章　工作人員

第二十一條

本會置總幹事一人，幹事0人，及其他工作人員0人，辦理會務及業務。

第二十二條

本會總幹事、幹事及其他工作人員由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事超過二分之一同意。

第五章　會議

第二十三條

本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。

第二十四條

會員大會之權責如下：
一、訂定及變更章程。
二、會員之權利及義務。
三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
五、議決權利變換估價條件及評定方式。
六、理事及監事之選任、改選或解任。
七、都市更新會之解散。
八、清算之決議及清算人之選派。

前項各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法

建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

第一項各款事項以外之決議，應有會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一且出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

第二十五條

會員大會分為下列二種，由理事長召集之：
一、定期會議：每6個月至少召開一次，召開日期由理事會決議之。
二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請時，得隨時召集之。
會員大會之召集，應於會議召開20日前以書面載明事由通知全體會員，但因緊急事故召集臨時會議時，至少應於會議召開2日前以書面通知全體會員，並將開會通知公告於本會專屬網頁或本會會址門首。
如理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣（市）主管機關指定理事一人召集之。

第二十六條

會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。會員為法人時，由其代表人或指派代表出席。

第二十七條

會員大會召開時，本會應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。

第二十八條

理事會應將會員大會之議決事項作成議事錄，由會員大會主席簽名並用印後，於會後15日內分發全體會員，並公告於本會專屬網頁或本會會址門首。
前項議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。
議事錄及相關證明文件須保存至本更新會清算完結並報請直轄市、縣（市）主管機關備查為止。

第二十九條

理事會之權責除下列事項外，其他非本章程規定應由會員大會決議之事項，均應由理事會決議行之：
一、執行會員大會決議。

二、執行章程訂定之事項。
三、章程變更之提議。
四、預算之編列及決算之製作。
五、都市更新事業計畫之研擬及執行。
六、權利變換計畫之研擬及執行。
七、設置並管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報表。
八、執行權利變換估價條件及評定方式。
九、聘僱建築、估價方面之專業顧問。
十、工程之發包與驗收。
十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務。
十二、異議之協調與處理。

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。

第三十條

理事會分下列會議，由理事長召集理事及監事之：
一、定期會議：至少每 3 個月召開一次。理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣（市）主管機關指定理事一人召集之。
二、臨時會議：理事長認為有必要，或經超過二分之一理事提議時，得隨時召集之。
理事會召集定期會議應於會議召開 7 日前通知，召集臨時會議應於會議召開 2 日前通知。

第三十一條

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。每 1 理事以代理 1 人為限。

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。
前項議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三十三條

政府審議都市更新事業計畫之紀錄或其他關係會員權利義務之重大事項，應於

15 日內公告於本會專屬網頁或本會會址門首、住戶電子郵件通知。
會員對於章程第 28 條、第 32 條之議事錄及前項紀錄如有異議，得以書面載明意見、姓名、與聯絡方式，向本會提出異議，由理事會併陳監事予以處理，並視情況得向直轄市、縣（市）主管機關提出異議處理。

第三十四條

本會經費來源如下：
一、目前每位會員新台幣 0 元；日後收費金額須經會員大會決議通過後訂定之。
二、政府機關之補助。
三、民間團體及個人之捐助。
四、其他來源。
五、前述各款經費利息。

第三十五條

本會經費用途如下：
一、都市更新會會務運作。
二、為實施都市更新之相關委辦費用。
三、申請都市更新法定程序之相關規費。
四、其他經會員大會同意之用途。

第三十六條

本會準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。

第三十七條

本會經費由理事會負責管理，理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後 3 個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，附上監事之查核報表一併報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查；並於會員大會承認後 15 日內，連同會員大會議事錄一併分發全體會員。
理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表，須於會員大會定期會議開會 10 日前，備置於本會專屬網頁或會址供會員查閱。

第七章　解散

第三十八條

本會因下列原因解散之：

一、經直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第 76 條第 2 項規定撤銷更新核准者。
二、依都市更新條例第 78 條完成備查程序。
三、其他。

第三十九條

本會解散後，由理事及監事為清算人進行清算，並於清算完結後 15 日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請直轄市、縣（市）主管機關備查。

第八章　附則

第四十條

本會會員及理事、監事須共同遵守本章程，並據以執行各項權利義務。

第四十一條

本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。

第四十二條

本章程若與法令牴觸時，本章程無效。

第四十三條

本章程之訂定須經會員大會通過，並應報請直轄市、縣（市）主管機關核准；修改時亦同。