

新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會

110 年第一次會員大會會議紀錄

會議日期:110 年 09 月 25 日

會議時間:14:00-17:00

會議地點: 仲信商務會館(新店區中興路 3 段 219 之 2 號)

主席:張中侃

一、會員出席比例:(詳簽到表、委託書)

項目	所有權人數(人)		所有權面積(m ²)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和	37	32	1166.00	3066.91
出席數	27	26	902.02	2420.18
出席比例	72.97%>1/2	81.25%>1/2	77.35%>1/2	78.91%>1/2

主席(理事長)宣布:已達本會員大會開會及會議決議之門檻,故宣布大會開始。

二、會議過程:(詳會議簡報、會議照片、錄音檔)

(一)理事長致詞:會議的目的為二,第一個依據章程,我們有重大決議或半年要召開一次會員大會;那第二個目的是為了讓君澤就這段期間各項的進度上面,跟各位做個說明,例如目前都更會運作有些什麼困難?希望各位能夠發揮共同的精神,一起跟著君澤,我們一起把這個事情完成。

(二)規劃單位報告:綜合回應住戶常見問題,由君澤公司依簡報資料進行說明:

1. 新舊法差異:

現場說明新舊法令差異,獎勵值程序與財務進行試算,依簡報資料進行說明。

2. 爛尾樓如何處理?

信託機制財務透明度提高,資金無法挪用,且自辦更新,決策以住戶共識為依據,自己對自己負責,無爛尾樓風險。

3. 公設比

君澤公司依簡報資料進行說明,在因應安全考量,近年建築相關法規趨嚴,故新大樓公設比修訂後多從 30%起跳。

本案為自辦更新會,住戶自己是自己的建商,在符合法令規範下,大家可以自己決定未來的住宅生活,營造舒適居住的空間。

4. 君澤如何收費?

都市更新的成本將依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」來提列費用,且每個數值是皆需經過市府專家學者審議把關。

君澤在自辦更新所收的費用,一切都依照上述的法規,每一塊錢都來之有據。

5. 估價如何選擇?

都市更新條例 110.05.28 第 50 條

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值,由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定;無法共同指定時,由實施者指定一家,其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中,以公開、隨機方式選任之。

各級主管機關於審議權利變換計畫認有必要時,得就實施者所提估價報告書,委任其他專業估價者或專業團體提複核意見,送各級主管機關參考審議。

第二項之名單,由各級主管機關會商相關職業團體建議之。

6. 如何遴選廠商?工安意外、房屋保固誰負責?

以營造投標資格為例：建議擬定標單時應設門檻，並於合約中規範承攬廠商應負起公安、保固之責。

7. 頂樓違建加蓋還多分是否不公平？

都市更新條例 110.05.28 第 52 條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。

但更新前價值之認定價格影響因素眾多，需獲得住戶們的認同，君澤可以提出市場慣例後蒐集住戶意見，交由大家決定。

都更是眾人之事，君澤只能盡力為住戶爭取獎勵值，讓都更所創造出來的價值回歸於住戶身上。

8. 如果有不同意戶該如何解決？

政府經都更修法後，已有明確的法令來執行未同意戶後續處理程序，不同意戶它的價值也會被提存在法院，權益其實是不會受損的，政府與司法會去做一個妥善的處理。

9. 聯絡地址總是沒有聯繫到我怎麼辦？

因更新會成立多年，部分會員有表達地址、電話變動之需求，為求程序嚴謹，故此次將隨會議記錄寄送「聯絡方式變動確認書」，如有電話地址更動者，請填寫確認書，君澤也將配合處理相關程序。

(三)會務論過程：

Q1 針對風險管理的部分，能否再更說明爛尾樓的部分？

A: (君澤公司)在都更當中名詞解釋真的很複雜，用文字或圖片也很難一次說明清楚，所以我們也希望未來如果這位住戶有問題，請花一點點時間給我們，我們都很願意親訪或是電話再次說明清楚。

Q2 合建信託的時候 我們需要把土地跟建物所有權轉出去嗎？

A: (君澤公司)不用，但必須信託給公正第三方，是否作擔保品則視雙方協議為主。

Q3 你的意思是說，銀行會協助我們去續建嗎？

A: (君澤公司)只要你們有跟銀行簽續建合約，就有這項服務。

Q4 我們先前簽的同意書在哪邊？那我們現在簽的新的同意書的部分？

A: (君澤公司)同意書的部分是因為住戶委託給更新會來做實施者的送件，所以那個舊同意書是在都更處新的同意書也是要給都更處，不是給任何人，我要用新法，所以我簽了一個新的時間給都更處，那新的同意書出來，上面實施者一樣是我們的更新會，不是任何的廠商。

Q5 我太太提出來一個建議就是說，你看不可能用保守的方式試算每一戶可以分配的總面積，就可以得出一個答案。我用最低的獎勵值如果住戶能夠最後夠分配，面積還是大於前廠商，那這樣比較放心。

A: (君澤公司)後續公司將依住戶建議以 41.76%之獎勵值(實際依照主管機關審查結果為主)進行試算，並提供資料給大家。

Q6 理論上本來今年應該在 7 月之前就要簽署完新法同意書，但為了保障會員的權益，想了解都更處能否再給我們六個月簽署新法同意書？

A: (君澤公司)都更處流程非無限延長，我們會將住戶建議傳達給更新處，必要時將請理事會與都更處長官討論，後續以主管機關給的期限來執行。因為拿到同意書後需要文書作業、召開公聽會、選屋等，這些程序須給我們三個月的時間。

Q7 我們有機會討論公設比嗎？其他的公設可以有哪些？哪些可以不要？

A: (君澤公司)建議以投票方式決定公設項目。

Q8 請問君澤是不是有法律顧問可以讓我們諮詢？

A: (君澤公司)有的。

Q9 關於頂樓還有地下室分配的問題？我們有陽台，但是陽台有大有小？

A: (君澤公司)新法的同意比例如果過七成，我們預先請測量公司來測量。我們建議用測量的方式比較有相關數據可以供大家討論。

Q10 城園這個存證信函給我們，那我們單方面解約是可以的嗎？它必須要每個人掏現金出來支付的時候，是不是要每戶的住戶同意，那萬一有人同意不同意，到時候有人不願意拿出現

金來支付，怎麼辦？

A: (理事會)他不需要同意，法律上解約是意思表示，只要他解約或終止合約就停止，法律上是這樣。合約是意思表示，我只要今天跟你講，我要終止合約就可以成立了。終止合約，也可以就是我單方面意思表示就成立了。所以這個合約基本上已經終止。那終止合約以後，法律上面的動作就是結算清算，那接下來就是我要跟他協商。你要有單據，我才能結案。

- 三、投票-會址異動:因目前會址仍設於前廠商之服務地址，為俾利更新會未來作業與規劃公司代為收件方便，將修正章程中會址(會址修改於新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓，但其公文聯絡地址設於台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓)

項目	所有權人數(人)		所有權面積(m ²)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和	37	32	1166.00	3066.91
出席數	24	23	820.87	2230.03
出席比例	64.86%>1/2	71.88%>1/2	70.40%>1/2	72.71%>1/2

票數統計：各項比例已達同意比例門檻，故投票通過。

臨時動議

城園於 110 年 9 月 21 日寄送存證信函予本更新會理事會所有成員，並要求 110 年 10 月 3 日前予以回覆。故本會討論後決議如下述進行回覆：

一、本會並非未與城園協商，且雙方曾在 109 年 12 月會員大會討論。

二、城園至今仍未提供費用相關資料，故本會暫無資料討論。

結論

一、會員大會上修改章程(會址修改於新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓，但其公文聯絡地址設於台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓)。

二、新法事業計畫同意書期望有半年簽署時間，但實際期限請君澤公司會同更新會理監事，後續與都更處討論後結果為準。

主席

張中促

110/09/25 會議照片

