

新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會 函

聯絡窗口：謝賢錫

聯絡地址：台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

聯絡電話：02-27780095 分機 822

理 事 長：張中侃(0935-372643)

受 文 者：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會全體會員

發文日期：中華民國 113 年 2 月 2 日

發文字號：明德更字第 1130202001 號

附 件：會議記錄

主旨：檢送新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會（以下稱本會）
113 年第一次會員大會會議紀錄，敬請查照。

說明：

- 一、本會 113 年第一次會員大會業經於 113 年 1 月 20 日召開完竣，依章程第二十八條於會後分發與各會員。
- 二、倘對本次會議紀錄內容認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到後 7 日提出書面意見，逾期不予受理。

正本：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會全體會員

副本：新北市政府都市更新處、君澤都市建築股份有限公司



理事長 張中侃

新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會 113 年第一次會員大會會議紀錄

會議日期：113 年 01 月 20 日(六)

會議時間：14：00-15：00

會議地點：天下一家社教服務中心

主席：張中侃

(新店區中興路 3 段 219 號)

一、會員出席比例：

項目	會員人數(位)	所有權面積(m ²)	
		土地(m ²)	建物(m ²)
全區總和	35	1166.00	3066.89
出席數	19	669.66	1844.77
出席比例	54.29%>1/2	57.43%>1/2	60.15%>1/2

二、會議過程：

(一) 理事長致詞：

感謝君澤很努力在這段時間之內配合修改和其他諸多事項的協調，關於停車位部分也盡量按照住戶原選定車位，有一部分是因為機械車位使用時要有會車空間，因此做了最小的衝擊的調整，還是要看政府審議結果。接下來希望大家有共識，第一個相信政府，第二個相信我們選的君澤，他們會幫社區做出最好的安排以及理事會的理監事們都花了很多時間在上面，你們可以不相信我，但你們要相信到目前為止，他們做的事情可以讓大家放心。另外補助款也已經申請下來，款項也順利給君澤。

未來不論是以代金或其他經費，日後申請的銀行融資貸款，都是必須將各位的土地與房屋所有權抵押設定，還有就是未出資、不同意抵押的部分，當然分配就會有所不同。目前已經同意 80% 的比例，也是希望大家重視自己的財產，有想讓案子成的話，就趕緊簽同意書，到最後政府也是會介入，請考慮最後是同意還是不同意！

(二) 作業單位(君澤都市建築股份有限公司)報告：

1. 在 112 年 8 月 28 日都更小組會議中包含國有財產署有一些產權的意見，但由於其擁有產權非常小，無法達最小單元的選屋條件，後續君澤會與國有財產署聯繫收斂意見後，再回歸到我們住戶的意願和需求。另台建中心的部分是針對一些建築獎勵標章補充說明，需要將現行新版報告書內指標內容詳細描述，君澤會逐條修正配合辦理。本次審議會真正遇到的瓶頸是交通議題部分，因涉及車輛行駛的緩衝空間及動線交織，君澤花了較長的時間做了多個版本的修正圖面，並在理事會的監督下，調整地下車位的配套，來確保各位住戶皆可配得平面車位，及日後產品銷售符合市場需求。
2. 有關容積移轉在審議期間採捐贈公共設施保留地或繳納代金制度的選擇，此部分待稍晚接著召開的理事會議中我們提請理事討論，將道路用地買賣或採代金制度優缺點報告，於理事會中討論。
3. 財務部分本案共同負擔目前皆以政府標準提列報告書，但僅能為概估預算，建議本案待實際發包金額、融資條件後，依據實質財務內容，將相關出資沒出資的結果納入到章程，再來修訂報告書落實正確且完整的財務計畫。
4. 未來預計服務本會的會計師事務所為國富浩華聯合會計師事務所，其委辦案有多個更新會會計實務經驗(該公司簽證公開發行案量係在台灣排名第五)，其會計相關費用將由君澤代為墊付，請各位住戶放心。
5. 年度財務報告：目前君澤所代墊的測量、建築師、估價師(三家)、審查及行政作業費用已經花費 400 多萬(不含規劃、地政、會務人事等等費用)，也因送審後依照法規規定可向政府申請補助款，其補助款 372 萬核發下來後，本項補助款已依據委任契約內容優先償還君澤代墊之費用，預計接下來 113 年度更新會將無實質金流，相關款項皆由君澤代墊。
有關資產負債表與年度預算同前述報告之資訊。

6. 本次會員大會後，預計 3 月份把新的報告書送出後 5 月能再開第二次小組會議，以上報告。

(三) 綜合回應住戶問題：

1. 目前地下室垃圾儲藏室的位置是否有變動？

A: 小組審議委員提出設置於地下一層之方案，目前主要以規劃將汽、機車停車空間最有效使用導向，後續擬將修正後送審之圖面於小組審議中，向審議委員合理說明規劃內容取得其認可。

臨時動議

無

結論

本日無議決案，故結論同會議內容。

主席(簽名或蓋章)

張中傑

紀錄(簽名或蓋章)

謝賢錫