

# 臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆(原 2 筆)土地更新單元都市更新會

聯絡地址：臺北市南港區南港路二段 86 巷 9 弄 9 號 4F

聯絡人：羅建三理事長

聯絡電話：(02)2782-7051、0920-791-380

受文者：臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆(原 2 筆)土地更新單元都市更新會 全體會員

發文日期：中華民國 113 年 11 月 日

發文字號：台肥字第 11311 002 號

速 別：普通件

密等及解密條件：

附 件：會員大會會議紀錄，1 份，共 4 頁

主 旨：檢送「臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆(原 2 筆)土地更新單元都市更新會」會員大會會議紀錄乙份，請 查收。

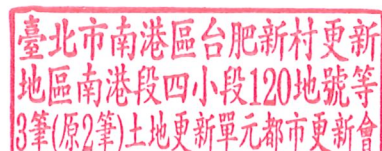
說 明：

- 一、本次會員大會已於民國 113 年 11 月 10 日召開完成。
- 二、本次會議之決議事項及決議結果詳如附件，並已公告於專案網站（網址：<https://www.honesteam.com.tw>，請點選「城市更新」>「南港更新案」；或掃描 QR-Code 即可進入）。





正本：臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆(原 2 筆)土地更新單元都市更新會 全體會員

副本：



# 臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆 (原 2 筆) 土地更新單元都市更新會 會員大會 會議紀錄

- 一、開會時間：113 年 11 月 10 日 (星期日) 13 時 30 分
- 二、開會地點：東新區民活動中心 (臺北市南港區東明街 99 號 2 樓)
- 三、主席：羅建三理事長 
- 四、記錄：僑馥建築經理股份有限公司 林玉琪 專案經理 
- 五、出席名單：詳如簽到簿
- 六、主席致詞：略
- 七、報告事項

## (一) 出席及決議比率：

今日決議事項為「113 年度上半年資產負債表、收支明細表及 114 年度預算規劃表」，依本更新會章程第 21 條但書規定，由於該決議事項涉及「年度預算及決算」與「其他與會員權利義務相關之事務」，故以經會員人數超過 1/2 並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 之同意行之。

本案會員人數共 135 人 (依 113 年 11 月 7 日謄本所載內容為準)、土地總面積 3,685.00 m<sup>2</sup> 及合法建築物總樓地板面積 9,612.26 m<sup>2</sup>，今日會員人數共 70 人出席 (比率為 51.85%)，並其所有土地面積 2,191.98 m<sup>2</sup> (比率為 59.48%) 及合法建築物總樓地板面積 5,724.21 m<sup>2</sup> (比率為 59.55%)，爰宣布本次會員大會正式開始；出席比率如下表所示：

項目	會員(人)	土地面積(m <sup>2</sup> )	合法建築物樓地板面積(m <sup>2</sup> )
總數	135	3,685.00	9,612.26
出席數	70	2,191.98	5,724.21
出席比率	51.85%	59.48%	59.55%

## (二) 113 年度下半年工作事項：

1. 本案於 113 年 6 月 25 日召開海砂屋專案複審會議，結論略以「本案其他容積獎勵核給之適法性經本局規劃科及本市建管處確認後 45 日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請第二次海砂屋專案複審會議。」；惟就本案容積上限部分，本更新會考量本案擬申請之輻射及海砂獎勵容積，應屬補償性質，而不應受都市計畫相關容積上限之限制，故已委請議員協助協調權責機關予以核給，目前相關函文仍於建築管理工程處簽辦中，待臺北市政府都市發展局簽核完畢後，提請臺北市都市計畫委員會審議通過後，本案擬申請之海砂獎勵



29.96%、輻射獎勵 22.47%及停獎 13.21%，合計 65.64%，方能不受 90 年 9 月 28 日修正發布實施之「修訂台北市南港區都市計畫〈主要計畫〉通盤檢討案」所規定之「其他容積獎勵項目加總應不超過 50%」限制，實際仍應以權責機關公函及審議結果內容為準。

2.有關本案之法院訴訟進度，前於 113 年 11 月 6 日召開準備程序庭，雙方各述己見，法官則提示原告，其要求恐讓市府承辦官員超脫現行法規，顯有為難。下次庭期候核辦，待雙方各自提出補充書狀後，再訂期召開。

## 八、決議事項

### (一) 113 年度上半年資產負債表、收支明細表及 114 年度預算規劃表

依臺北市政府都市發展局 113 年 10 月 24 日北市都授新字第 1136034186 號來函辦理，由於本更新會前已依「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」(下稱補助辦法)申請協助民間推動都市更新事業經費補助，並經核准撥付「設立都市更新會」(新臺幣 96 萬元整)或「擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫」(新臺幣 49 萬 9,999 元整)補助費用；故依補助辦法第 8 條及相關監督考核規定，本更新會應配合辦理督導考核作業，故須於今日會員大會就本更新會「113 年度上半年資產負債表、收支明細表及 114 年度預算規劃表」決議承認，該等財務報表前已於 113 年 10 月 4 日理事會上經理事長、財務理事及監事審認，故提請本次會員大會決議承認，以利於 113 年 11 月 30 日前函送督導考核表及其附件(即 113 年度上半年資產負債表、收支明細表及 114 年度預算規劃表)至都市更新處審查，作為補助成果考核、效益評估及申請後續階段補助之參據。

#### ● 決議結果：

經複查其投票結果，議決同意比率符合會員人數 1/2 且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 之同意。故該項議題經決議通過，統計結果如下表所示：

項目	會員(人)	土地面積(m <sup>2</sup> )	合法建築物樓地板面積(m <sup>2</sup> )
總數	135	3,685.00	9,612.26
同意數	69	2,145.97	5,606.25
同意比率	51.11%	58.24%	58.32%

## 九、與會人員發言要點

### (一) 臺北市都市更新整合發展協會—黃健峯

各位會員午安，今日會議決議事項為本更新會財務報表，屬於重大議決事項，故需經會員人數 1/2 且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面

積均超過 1/2 之同意行之，也請規劃單位於會議結束前，將今日出席比率及決議比率的統計結果，向各位會員說明及報告，並應於規定的期限內，將會議紀錄檢送予更新會會員以外，會員大會相關會議內容應製成議事錄提送予主管機關辦理備查，本協會也會將規劃單位最後報告的統計結果副知予主管機關，謝謝各位。

## (二) 南港路二段 86 巷 9 弄 13 號—李後政 (書面意見)

- 1.履約擔保事項加註，建商因建案所收取的預收款，只能專款專用在建造費用，不能用在代銷公司的管銷費用等用途。
- 2.如果屋主將土地設定抵押，讓建商取得融資，那雙方就不是單純的合建關係，因為這等同幫建商債務做擔保，如果建商沒錢倒閉，地主得賣地幫建商還銀行錢。這種條件下，通常屋主能提高建物健成分回的比例，譬如房屋蓋完後能分到較大坪數、較好的樓層等，但相對風險會更高，地主應該審慎評估。
- 3.退場機制的建議
  - (1)合約終止條款：明確規定在特定條件下合約可以終止，並說明終止後的後續處理方式。
  - (2)違約處理條款：規定各方違反合約的後果以及可能的處罰措施。
  - (3)雙方協商退出：當任一方希望退出合約時，訂立協商程序，已達成雙方共識的方式解除合約。
  - (4)強制退出條款：在特定情況下，如果一方無法履行合約義務或嚴重違約，一方有權強制要求該方退出合約。

## (三) 規劃單位—僑馥建築經理股份有限公司 林玉琪 專案經理

- 1.依都市更新條例第 36 條第 3 項規定，都市更新事業計畫以重建方式處理者，第 1 項第 20 款實施風險控管方案，包含不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶保證協定及其他經主管機關同意或審議通過之方式。
- 2.有關本案後續資金籌措方式為何，涉及各位會員是否需要將土地設定抵押權予融資銀行借款之議題，後續得於理事會上討論後再提會員大會議決。
- 3.其他有關合建契約等私約問題，非屬今日會員大會討論之範疇，建請洽簽約對象商討。

## (四) 全案管理者—誠群建設股份有限公司 邱皓傳 協理

有關誠群建設(股)公司先前提出之合作興建契約書中，並無要求所有權人提供土地設定抵押權予融資銀行借款，除此之外，倘有任何問題，我們都很樂意另外召開會議，向各位會員說明合作興建契約書相關內容。

十、散會：15 時整。