

「臺北市中山區吉林段五小段 213 地號等 10 筆土地
更新單元都市更新會」第一次會員大會議事錄

- 一、時間：中華民國 115 年 8 月 9 日(星期日)下午 1 時 30 分
二、地點：臺北市中山區松江路 297 巷 14 號 1 樓 (都更服務處)
三、出席人員：如附件(詳參簽到簿)
四、列席人員：臺北市都市更新處/臺北市都市更新整合發展協會 黃映捷小姐
五、召集人：潘秀玫 紀錄：周怡秀
六、報告出席人數：已達法定開會門檻（親自出席者：16 人，委託出席者：13 人）；宣布開會。

項目	會員人數(人)	面積 (m ²)	
		土地	合法建物
全區總和	38	1232.00	3053.72
出席計數	29	1099.95	2712.02
出席比率	76.32%	89.28%	88.81%
法定門檻	>50%	>50%	>50%

七、召集人及主管機關致詞

理事長 潘秀玫：

今日為本更新會第一次會員大會，雖然受到天候影響，仍感謝會員踴躍參與。本次會議將由規劃公司就歷次理事會會議內容進行說明，待說明完成後，如會員有相關意見，再提出討論並請規劃公司就相關事項進行說明。

臺北市都市更新處/臺北市都市更新整合發展協會 黃映捷 小姐：

本案由所有權人自行籌組的都市更新會，依相關規定召開會員大會時，主管機關將依法派員列席，了解會議進行情形。另就本次議案之議決方式予以說明，依更新會章程相關規定，採一般表決門檻辦理；另提醒會員大會相關決議，後續仍應與都市更新事業計畫及權利變換計畫內容銜接，並依相關程序辦理。

八、第一次會員大會簡報

- 1.第一屆第一次及第二次理事會討論事項報告。
- 2.都更進度報告。
- 3.外觀立面選樣。

4.本權利變換案未自付共負地主(未參與重建融資)，擬不得參與本案盈餘分配及選配不得超選超過 5%議決。

5.臨時動議。

補充說明：

1. 理事會會議紀錄已寄發予各位會員，請會員參閱；如未收到相關資料，得於會後洽詢確認。
2. 寄發相關文件時，依規定須以地政謄本所載地址為寄送地址；如會員另有聯絡地址，得於會後提供，以利後續聯繫。
3. 如地政謄本所載地址已有變更或久未更新，請會員向地政事務所辦理地址變更，以利後續相關文件寄送。

九、第一屆第一次及第二次理事會討論事項報告

(一)第一次理事會討論事項報告

- 1.本案都更進度報告。
- 2.設計案初稿討論。
- 3.報核比例討論。

(二)第二次理事會討論事項報告

- 1.都更進度報告。
- 2.建築平面圖(二版)檢討。

(三)理事會召開時，歡迎會員列席參加，但列席者沒有投票權，因為不具理事身分。如果有興趣參選理監事，歡迎報名，但報名參選理監事者需為本案所有權人。

十、都更進度報告

時間	辦理過程
114/04/12	第一次範圍內說明會
114/06/03	自行劃定送件
114/07/29	第一次自行劃定撤件
114/08/31	鄰地協調說明會
114/09/17	自行劃定第二次送件
114/10/17	更新會籌組送件
114/11/19	籌組更新會核准
115/01/13	第二次自行劃定撤件
115/02/07	召開更新會成立大會
115/03/02	更新會立案送件
115/04/07	本案納入公劃地區
115/05/08	第一次理事會
115/05/29	核准「臺北市中山區吉林段五小段213地號等10筆土地更新單元都市更新會」立案
115/06/18	第二次理事會
115/07/30	第三次理事會

十一、外觀立面選樣

- (一) 規劃公司及建築師就本案建築規劃、房型配置進行說明，並介紹目前規劃之房型組合及相關平面配置。
- (二) 會員就房型組合及平面配置等內容提出詢問，規劃公司及建築師說明，本案各戶土地持分及權利價值有所差異，並考量會員不同需求、基地及容積等條件，採組合式房型配置，以增加會員選配彈性，並配合權利變換最小分配單元等相關規定辦理，同時兼顧整體建築規劃及市場接受度。
- (三) 會員就外觀立面選樣提出詢問，建築師說明，本次提出日式禪風、現代簡約、新古典及裝飾藝術等四種風格供會員選樣，主要係確認後續外觀設計方向，並非針對最終立面樣式進行選定；後續將依選樣方向進一步進行外觀立面設計並會提供數個方案供選。
- (四) 會員依選樣單就各方案進行勾選(每人1張選樣單，每張可複選2案)。經統計選樣結果，各方案獲選情形如下：
 - 1.方案一(日式禪風)：15 票。
 - 2.方案二(現代簡約)：27 票。
 - 3.方案三(新古典)：4 票。
 - 4.方案四(裝飾藝術)：2 票。本次共發出 29 張選樣單，回收 28 張，廢票 1 張。
- (五) 本次外觀立面選樣結果係作為後續外觀立面設計方向之參考，非屬正式決議事項，亦非最終外觀立面定案；後續具體設計仍應配合建築平面、結構及相關法令規定辦理。

十二、投票議決

議題一：本權利變換案未自付共負地主(未參與重建融資)，擬不得參與本案盈餘分配及選配不得超選超過 5%。

說明：

- 1.本權利變換案未自付共負地主(未參與重建融資)，擬不得參與本案盈餘分配及選配不得超選超過 5%。
- 2.會中會員就未參與重建融資者之盈餘分配；5%選配限制及後續融資、信託等相關事項提出詢問及意見，部分會員表示目前對相關內容尚未完全了解，對現階段訂定選配限制有所疑慮。規劃公司就本議案涉及之相關權益，以及會員所詢「同意都市更新」與「參與重建融資」相關事項予以說明。
- 3.提請全體會員投票議決。

決議：本議題非屬重大議決事項，全體會員投票表決，認可比率超過 50%，表決通過（如統計表 1）。

第一次會員大會決議同意比率統計表（表 1）

決議事項：本權利變換案未自付共負地主(未參與重建融資)，擬不得參與本案盈餘分配及選配不得超選超過 5%

計發出選票 29 張(含委託出席)、有效票 29 張、未投票 0 張、廢票 0 張(未按規定圈選或無圈選)。

編號	所有權人	持有地號	持有建號	土地持分面積 (m ²)	合法建築物樓地板面積 (m ²)	是否出席	是否同意
1	文○○飯店股份有限公司	227	00066	110.00	272.85	是	是
2	何○真	228	00069	40.00	94.86	否	
3	潘○玫	228	00369	80.00	94.86	是	是
			00370		94.86		
4	林○宏	229	00070	40.00	93.73	是	是
		229	01963	40.00	93.73		
5	林○榮	229	01962	40.00	93.73	是	是
6	林○祐	230	00314	37.00	93.24	是	是
7	曾○恩	230	00315	37.00	93.24	是	是
8	劉○森	230	00316	37.00	93.24	是	是
9	黃○珠	230	00317	37.00	79.85	是	是
10	張○純	233	00309	24.50	70.94	是	是
11	陳○緯	233	00310	24.50	70.94	是	是
12	林○威	233	00311	24.50	70.94	是	是
13	林○鴻	233	00312	24.50	70.94	否	
14	陳○峰	235	00305	25.25	70.94	是	是
15	王○智	235	00306	25.25	70.94	是	否
16	陳○玲	235	00307	25.25	70.94	是	是
17	林○宏	235	00308	25.25	74.79	是	是
18	林○信	216	00356	35.33	66.01	是	是
19	林○誠	216	00357	70.67	66.01	是	是
			00358		66.01		
20	高○源	215	00103	14.00	35.87	是	是
21	蘇○生	215	00103	14.00	35.87	是	是
22	李○隆	215	00104	28.00	71.74	是	是
23	台北市○○扶輪社	215	00105	28.00	71.74	是	是
24	陳○美	215	00106	28.00	71.74	否	
25	林○珍	214	00107	28.25	74.40	是	是
26	郭○○帖	214	00108	14.125	37.20	否	
27	郭○○加	214	00108	14.125	37.20	否	
28	徐○貞	214	00109	14.125	37.20	是	否
		214	00109	2.825	7.44		

編號	所有權人	持有地號	持有建號	土地持分 面積 (㎡)	合法建築物 樓地板面積 (㎡)	是否出席	是否同意
29	徐○安	214	00109	2.825	7.44	否	
30	徐○明	214	00109	2.825	7.44	否	
31	徐○生	214	00109	2.825	7.44	否	
32	徐○秀	214	00109	2.825	7.44	否	
33	何○薰	214	00110	28.25	74.40	是	是
34	陳○環	213	01314	17.00	41.80	是	是
35	陳○娟	213	01314	17.00	41.80	是	是
36	陳○閔	213	01314	17.00	41.80	是	否
		213	01315	51.00	125.39		
37	陳○明	213	01316	51.00	125.39	是	是
38	陳○槿	213	01317	51.00	125.39	是	是
合計	會員總人數：38 人			1232.00 ㎡	3053.72 ㎡	29 人	26 人
同意比率核算							
同意人數	26 人	同意土地面積		989.75 ㎡	同意建築物面積	2429.25 ㎡	
	80.34%			79.55%			

【注意事項】

1. 會員大會之決議應以會員人數超過 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 之出席，並出席人數超過 1/2，出席者之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。
2. 如為重大表決事項（更新會辦法第 10 條第 1 項第 1-8 款），應經會員人數超過 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。
3. 決議事項建議分案討論並分別進行統計同意比率。

十三、臨時動議

無。

十四、主管機關總結

臺北市都市更新處/臺北市都市更新整合發展協會 黃映捷 小姐：

都市更新涉及多項程序，整體作業期程較長，本案目前仍屬前期階段。另就會中討論之選配事項，有關超選 5%之限制，相關法令並無明文規定，依過往審議實務經驗，約 5%至 15%為較合理之範圍；另就選配時超選、少選之相關案例予以分享。會員如有相關意見或疑問，均可於後續各階段提出，由更新會及專業團隊依案件進度提供說明及參考。

十五、主席宣布散會

散會時間下午 3 時 00 分。

115 年 8 月 9 日臺北市中山區吉林段五小段 213 地號等 10 筆土地更新單元都市更新會第一次會員大會會議照片



