

臺中車站附近地區更新地區臺中市中區綠川段三小段9地號等
13筆土地更新單元、都市更新會第八次理監事會議紀錄



時間:106年01月10日下午2:00

地點:台中市綠川西街115-2號(都市更新會)

主席:張○○ 理事長

一、主席宣布開會:應到十八人實到十二人超過半數宣布正式開會

二、主席致詞:

1、大家好謝謝大家百忙之中,抽空來開會。

2、本月份工作重點將邀請中○建經公司參與都市更新執行團隊,中

○建經公司提出服務建議書,請大家研議。

三、財務報告:

如附件,至106年12月31日止仍由戴○○師事務所墊款1946781元,

繼續都更會之運作。

四、工作報告:總幹事報告:

1、事業計畫已送都市更新科12本並繳交審查費20000元,準備辦理公

展、公聽會及聽證會,預計2月中旬開始辦理。

2、市府積極協助本更新會完成大樓都更重建,希望大家協力完成任

務。

3、都更網站(www.CHIAN-YUE.org.tw)已建立完成大家可上網觀閱。

4、中正路(台灣大道)的6戶都更會員希望都更會能展現實力，有信心完成重建，所以本月委請中○建經公司能參與執行團隊，其合作條件如服務建議書，請大家討論。

五、提案討論：

案由一：委請中○建築經理公司參與本都更會重建大樓案，擔任執行顧問合作之契約如附件，提請討論。

說明：

1、中○建經公司是由市府推薦之具有豐富更新經驗之專業服務團隊，12月份理監事會該公司林協理並蒞臨演講都市更新及千越都更面臨課題及對策，深受好評。

2、該公司現已提出服務契約書，提供各項服務及所需費用。

3、本更新會如有中○建經公司加入，擔任執行顧問必能克服多項都更瓶頸，使進度順利執行。

決議：

1、中○建經公司提出服務建議書如附件，其服務費用(一)(二)計550萬元費用偏高，希望能降價折扣以符實際(多項作業已完成)。

2、希望能以單點式之提出服務，逐次逐項計價差旅及服務費，以減輕都更會之負擔。

3、銀行之融資服務預估僅 14 億，不符實際施工造價負擔之金額，希望貸款額度提高至 20 億，才符合支出需求。

4、希望林協理將理監事意見帶回公司，修改服務建議書內容後再研議簽約。

案由二：提案人蔡○○理事

對於捐贈公共設施用地換取建築容積移轉獎勵之捐贈土地會員，如何計算回饋面積坪數，請理事會作成決議，以便日後權利變換計算依據。

說明：1、容積獎勵已在事業計畫書中計算須提供公告現值 52600000 土地(公共設施用地)以增加容積及大樓之價值。

2、至目前為止，尚無正式之捐贈同意書及土地提供給都更科審查，會影響大會審查計入缺失。

3、請正式通過計算方式，以便在權利變換計算權值之依據。

決議：

1、凡捐贈公共設施土地者，依照捐出土地之公告現值的三倍換取新建面積之坪數，亦即以捐贈土地公告現值之三倍除以新建面積之成本單價，來計算其應得之坪數。

2、如果都更會中正路 6 戶會員不同意重建都更，則本案容積移轉之決議不能執行，亦即本案不通過，其風險由捐贈人自行承擔。

3、本案仍須在會員大會中開會追認通過。

案由三：提案人廖○○理事、胡○○理事、謝○○理事。

千越大樓5樓公設面積頗大，且未計入所有權人持分面積，希望權值計算時，能將公設面積依所有權人持分比例計算，給所有權人保障會員權益。

說明：五樓所有權人對於公設走道均未計入私有面積，希望權變計算時重新計入，以保障會員權益。

決議：

- 1、請代書及估價師計算五樓公設面積看有無保存登記，並將公設面積計算，重新依照五樓區分所有權人，依面積比例計算給所有權人參與權值分配。
- 2、本棟大樓其他樓層或公設未登記保存者均應在權值分配時，依持分所有權面積比例分配計算，併入所有權參與權利變換，保障會員權益。

六、臨時動議(略)

七、自由發言(略)

八、散會

理事長張憲璋