



都市更新會第四次理監事會議紀錄

壹、時間：105年9月20日〈星期二〉下午3:30~5:30

貳、地點：都市更新會辦公室〈台中市綠川西街115-2號〉

參、主席：陳○○常務理事 司儀：張○○總幹事

肆、出席單位及人員：〈如簽到表〉

伍、會議議程：

一、主席宣布開會：

二、檢討上次決議案執行成效：〈略〉

三、主席致詞：〈略〉

四、財務報告：〈如附件一〉

五、工作報告：〈總幹事、估價師、建築師〉

1. 總幹事：9/8 由市政府都更科召開幹事會議，張○○理事長、林○○理事、我及楊○○估價師、戴○○建築師事務所團隊皆出席會議，待會兒就由戴建築師跟大家說明都更科要我們修正改進的地方。

2. 估價師：因資料不齊全所以財務估算費用還無法提供！目前尚缺分戶面積、營業面積、補償面積、補償金額、增建部分、容積移轉、車位數量及價位、建築營造成本…等，希望都更會盡快提供相關資料以便估價。

3. 建築師：在市政府都更科的都促下已完成都更事業計畫書之送審審核作業，其審查相當嚴格，如同審核建照，缺失尚有51項，本月份將修改完成10月下旬再送都更科審議。

提案：

一、事業計畫同意書，一樓使用戶包括台灣大道6戶未簽訂，如何促進簽訂同意書比例，有無突破方法，提請討論，以減少都更執行障礙。

(林○○理事 提案)

決議: 1. 對於尚未簽同意書的 100 多戶所有權人(包括臺灣大道 6 戶), 台中市政府都更科將介入協調, 請這些所有權人到市政府開會協調, 理監事也一併要列席。

2. 對於散戶所有權人可以一一打電話協調, 慢慢處理。

3. 為了避免本棟大樓淪為第二個東協廣場, 招商對象將鎖定高層次廠商及商品, 目前已有日本專櫃精品品牌及台北微風廣場等知名廠商表示有意願進駐, 10 月份即將跟台北微風廣場洽談相關細節。

二、都更拆遷戶補償及遷移方案, 如何執行, 提請討論, 是否均不予補償以示公平? (林○○理事 提案)

決議: 1. 租金補償~本棟大樓具有營業使用之所有權人為 29 戶, 每月租金補償費用為 27 萬 9 仟元, 三年 36 個月總租金補償為 2660 萬 4 仟元; 對於非營業使用之純住戶每月補償費用也要 4~6 仟元。

2. 拆遷安置費、拆遷補償~無論是現住戶或空屋都必須要有拆遷補償費用, 若無調查租金表就依現有規定租金水準, 一切依法辦理。

三、更新科要求本棟大樓需做明顯的帆布公告, 已示都更的決心。

說明: 本棟大樓因磁磚剝落, 做帆布公告可以順便安全維護。

(林○○理事 提案)

決議: 本棟大樓屬於老舊建築物, 偶有外牆磁磚剝落情形, 為避免外牆磁磚剝落砸傷路人或車輛, 同時又可替本都更案計畫打廣告, 將製作巨幅都更會公告帆布, 製作費用可由出租外牆招商廣告收入來支出, 相關細節由戴○○建築師事務所團隊規畫後公開招標。

四、務實開發, 早日收租, 不考慮台灣大道六戶是否合併?(莊○○理事 提案)

決議: 本案市府准於成立都更會, 已將台灣大道六戶併在都市更新範圍內, 本案暫不研議。

五、與估價師簽約後續的執行報告? (莊○○理事 提案)

決議: 已於本次理監事會列席報告。

六、臨時動議

提案(一): 關於台中市政府要求退回營建署補助的 26 萬元經費該如何處

理 ?(提案人 :林○○理事)

說明：本棟大樓二年前以管委會名義跟台中市政府申請大樓拉皮的經費補助 26 萬元，因申請表格非拉皮項目，所以市政府要求退回 26 萬元。

決議：當初是以管委會名義跟台中市政府申請的經費補助，應將此案退回給管委會處理。

提案(二)：如何於 9/28 限期籌措容積移轉買入投資金額 5 仟萬元？

(提案人 :張○○理事長)

說明：容移買入投資金額，爾後可分得抵本案容移當年公告現值金額的兩倍價值。設假買入准予本案容移 100 萬，本案容移當年度公告現值(設)20 萬等於 20 萬乘以 5=100 萬，都更完成時，可分得 200 萬的新屋價值。買入准予容移共設施，折數越大越有利。

決議：由都更會張○○理事長招募有意願之所有權人，於 9/28 前集資完畢。

六、自由發言

七、有無其他建議事項：

大家表達無其他意見，本席宣布，散會。

八、散會 17:00

理事長 張憲璋