

# 臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段9地號等2 筆土地更新單元、都市更新會第一次理事及監事聯合會議紀錄

時間：108年03月06日下午1430~1730

主席：張憲璋理事長

司儀：陳威龍

紀錄：陳威龍

一、主席宣布開會：應到18人實到15人(含委託書)，人數已經過半符合規定，宣布正式開會(出席人員詳簽名單)

二、主席致詞：

大家好謝謝大家百忙之中，抽空來開會，開會人數已過半已達法定開會人數，謝謝大家踴躍參加。

三、財務報告：

從107年元月起至108年2月底共支出共83筆合計710,892元，截至2月28日止仍由戴台津建築師事務所墊款3,070,481元持續都更會之運作。

四、工作報告：

(1)總幹事報告：(陳威龍報告)

理事長及各位理、監事大家好，從107年9月20日召開107年度第一次會員大會決定將13筆地號基地範圍縮小為2筆地號，會後將資料呈送市政府審查核發2筆地號都更證書，但因市政府針對本都更會對所有會員是否將開會通知單全部送達及其間新購買的所有權人是否有送達提出質疑?經過理事長決定重新召開會員大會，107年10月中旬至中山地政事務所查詢最新2筆地號之所有權人，並於同年12月27日召開第二次會員大會以確保最完整之所有權人的送達，會後將資料再次送市政府審查，經市政府審查後於108年1月30日核定2筆地號都更會證書。

另外在第二次會員大會決議估價師及建築經理公司的委託服務書內容交由理、監事會進行討論，待會的提案討論中，請各位理、監事踴躍發言討論。

(2) 建築師報告：各位理、監事們大家午安！

- (a) 千越都更會從包含臺灣大道的 13 筆地號協調到大會決議改為兩筆地號的行政作業流程已由市政府核定完成，於 108 年元月 30 日領取盧秀燕市長核發的綠川段 9、9-1 兩筆地號的都市更新會立案證書。
- (b) 今天的提案有此次送審變更為兩筆地號後的各層平面圖、立面外觀、建物高度等，希望各位理、監事檢討決議都更事業計畫的新建大樓用途機能，會後將最後版本擇日辦理公展、公聽會及聽證會，完成都更審議前的作業流程，並將公聽、聽證會中每一位會員的意見建議事項及處理情形登載於事業計畫書內，送交都更審議委員會審查。
- (c) 本次會議仍提出與中國建經的委託契約書及楊祥銘估價師的委辦契約書希望理、監事們研議委任兩家公司協助完成都更作業。
- (d) 都更財務從立案以來一直是由本事務所暫墊款項運作都更會，希望理、監事們能研擬完整理想的財務計畫進行都更作業。
- (e) 現在已確定是在千越大樓原座落之二筆地號進行都更，希望大家能建立共識齊心努力，一致為都更大業盡心盡力，完成重建使命。

五、上次會議記錄及執行情形：(無)

六、上次臨時動議記錄及執行情形：(無)

七、提案討論：

案由一：原戴台津建築師事務所「臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段 9 地號等 13 筆土地更新單元都市更新會」合約內容更改為 2 筆地號土地繼續更新服務，提請討論。

說明：原合約書內容簽定為 13 筆地號土地因都更範圍縮小，經市政府核定後更改為 2 筆地號土地，爾後請戴台津建築師繼續服務。

決議：請總幹事公告張貼公開徵選本大樓都市更新事業計畫書協助設計規劃之建築師於一週內登記，如無人登記由戴台津建築師繼續服務。

案由二：原「臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段 9 地

號等 13 筆土地更新單元都市更新會」之財務擬延續列入 2 筆地號財務，提請討論。

說明：都更會作業不因基地範圍縮小將財務重新計算，整個財務支出開始設立至解散為止應一體適用。

決議：目前都更會支出均由戴台津建築師暫墊款項，請戴建築師團隊研擬完整都更會財務計畫後再審議本案。。

案由三：本都市更新重建大樓之各層平面及用途規劃確認案，提請討論。

說明：原規劃各樓層用途案仍需各位理、監事討論後送大會。

決議：需整合調查各樓層所有權人意向，再進行討論。

案由四：為落實本都更會執行效益及都更進度，擬與中國建經簽署委任技術服務契約書，合約細部內容提請討論。

說明：為讓都更推動順利，與建經公司討論合約內容，以利後續各項工作。

決議：由各位理、監事將合約書帶回研究，於下次理、監事會討論。

案由五：為讓全體委員了解都更權利變換及都更重建大樓完成後如何分配權益問題，擬與卓越資產鑑定有限公司楊祥銘估價師簽署委託辦理都市更新權利變換計畫書，合約細部內容提請討論。

說明：為讓所有權人了解個人權利分配，與估價師討論合約內容，以利後續都更工作。

決議：於下次理監事會再進行討論，並開放所有理監事或其他會員推薦其他估價師進行依照事業計畫書於 108 年 4 月 18 日進行評選。

## 八、臨時動議

無

## 九、自由發言

陳軍元監事發言：建築師所支出的費用都是由都更會先向政府申請補助，經審查核准後撥給都更會再由都更會撥給建築師，所以總幹事薪資是由都更會撥發的而非建築師代墊的，所有支出需經理、監事會同意，且總幹事上、下班時間也需經理、監事同意後執行。所以，建築師及都更會包含總幹事薪資的支出都是政府撥給都更會再撥給建築師的，如果不是的話，為何要

在理、監事會提出討論呢？

鄭居益代鄭志偉理事發言：對於政府補助款是屬於公款，建築師的補助款是經理、監事會通過有記錄可查，當時因為補助款尚未核發，所有支出先由建築代墊後等政府核撥，所以補助款是屬於公款。

說明：

- 1、總幹事上班時間比照公務人員上班時間。
- 2、內政部營建署補助款項，最主要是補助建築師的設計規劃費用，是以都更會名義向內政部營建署申請，建築師將事業計畫案送審後核撥，另外，為了解都更會財務狀況所有支出款項均需送理、監事會備查。

十、散會

主席：