

台北市新隆社區第九屆第二次區分所有權人會議紀錄

壹、開會事由：召開第九屆第二次區分所有權人會議。

貳、開會時間：105年12月18日(星期日)下午18:00~22:00時。

參、開會地點：中正國中禮堂。

肆、出席人員：本社區全體區分所有權人暨管理委員、會務人員。

伍、列席貴賓：臺北市都市發展局、臺北市建築管理處、台北市都市更新處、德基聯合建築師事務所、律師。

陸、報到：1800報到；1900準時開會

司儀報告：本社區現有區分所有權人550人，19:00出席簽到區分所有權人357人，區分所有權比例62.56%，依公寓大廈管理條例第十三條及本社區住戶規約第三條第三、九款規定已達開會法定人數。至19:30截止報到時本(九)屆區分所有權人會議，實到出席區分所有權人402人，區分所有權比例70.97%(出席區分所有權人如本社區第九屆第二次區分所有權人會議簽到及具領出席費名冊)。

柒、主席：何主任委員國榮，記錄：胡總幹事蕭華。

捌、主席報告：

玖、會務報告：

一、依本社區住戶規約第12條第2款規定，委員會應於定期區分所有權人會議中，向全體區分所有權人報告前一年會計年度之有關執行事務。茲就本屆自104年11月至105年11月間工作重點簡要報告如下：

(一)每月按時定期召開管理委員會議至11月份止共召開委員會議13次，臨時區權會、臨時委員會各1次。

(二)委員會議討論提案36案、臨時動議案9案，合計45案，每次會議紀錄均按時於各棟公告欄公佈。

(三)修訂監控系統調閱管理辦法，完成監視線路佈線工程，更新監視主機7台及加裝監視攝影機45支。

(四)本會與各機關、公司行號所簽署續約案計有11件。

(五)本屆至11月份止本會公共設施修繕完工工程38案。

(六)處理各單位來函收文件、發文件共計153件。

(七)至11月30日止本社區停車場登記有案車輛明細如下：

地下停車場劃設停車位：324位，目前停車：住戶295輛、承租戶及住戶第二

部 37 輛、外車 6 輛，計 338 輛。

二、本屆經費收支報告

本屆 104 年 10 月至 105 年 10 月收支結算明細表

科目	小計	總計	科目	小計	總計
			上(102)年度轉入餘額		22,356,163
定期存款		18,036,170	本期收入累計		14,416,882
台新銀行	2,518,085		清潔費收入(含預收清潔費\$551,800元)	12,848,000	
台新銀行	2,518,085		利息收入	472,329	
台灣銀行	4,000,000		其他收入	1,053,353	
台灣銀行	4,000,000		公共基金	43,200	
台灣銀行	4,000,000		本期支出累計		15,509,729
第一銀行	1,000,000		人事費	4,682,615	
			公設維護費	1,087,111	
活期存款		3,188,201	清潔工作費	3,153,200	
台新銀行	659,092		行政事務費	1,156,518	
台灣銀行	2,110,024		電梯保養維護費	566,000	
第一銀行	362,896		消防維護安全費	145,779	
永豐銀行	49		公共電費	2,956,902	
郵局存款	54,745		公共水費	102,396	
富邦銀行	1,395		電話費	69,101	
零用金結餘		21,569	水電工作費	560,000	
			保險費	200,907	
			租金支出	829,200	
			本期存出保證金支出數		1,784
			上期結餘	80,560	
			本期支出	1,784	
			本期結餘	78,776	
			本期存入保證金		-19,160
			上期結餘	766,538	
			本期收款	-19,160	
			本期結餘	747,378	
本期結餘		21,245,940	本期結餘		21,245,940

以上報告大會同意備查。

拾、本社區住戶規約第 14 條第 3 款規定：「管理委員會應每年在年度開始前，編列次年度工作計畫和預(概)算，送達各區分所有權人或提區分所有權人

會議報告，並公告之。」爰依上開規定擬訂下(106)年度工作計劃及編製年度預(概)算各一種。依規定提請區分所有權人會議確認核備。

一、106 年度工作計劃：

類別	工作項目	內 容 綱 要
會 務	(1)召開會議	1、每月定期召開委員會議，必要時召開臨時會議。 2、定期召開區分所有權人會議，必要時召開臨時會議。 3、其他有關會議(包括都市更新專案會議)。
	(2)行政管理	1、辦理收發文書及登記，並建立檔案管理。 2、辦理人事管理與考核。 3、處理委員會各項會務行政事項(包括提案)。
業 務	(1)推展業務	1、維修保養修繕各項公共設施。 2、執行委員會議各項決議案。 3、舉辦社區有關活動。 4、宣導節約公共用水電。 5、都市更新改建案之推動。
	(2)研究發展	1、落實工作計劃，加強管制考核。 2、研究、評估、分析社區各項發展事項，並加以推動。 3、研究擬訂或修正有關法規。
財 務	(1)會計處理	1、編列年度經費收支預算及結算。 2、確實處理日常經費收支，按月編製財務報表，保存原始憑證。 3、定期公布財務報表。
	(2)財務處理	1、妥善管理財產，並建立檔案系統。 2、擲節預算開支，有效管理預算。 3、收取各項費用，並繳交相關費用。 4、購置各項辦公事物用品。 5、建立更完善之財務制度與人事編制。

二、106 年度預(概)算表

預 算 科 目			預 算 數		說 明
款	項	科目名稱	金額	百分比	
一		支出經費預算	10,730,300	100%	
	1	人事費	3,200,000	29.82%	員工薪資(會務人員、巡守員)、三節慰勞金、年終獎金
	2	社區公設維護修繕費	700,000	6.52%	公共設備維護修繕費
	3	社區環境清潔維護費	2,376,000	22.14%	外包

	4		行政事務費	300,000	2.80%	文具、印刷費、郵電費、辦公設備購置及維護費、公益捐助款
	5		電梯保養維護費	324,000	3.02%	12部電梯保養維護費
	6		公設水電保養維護費	312,000	2.91%	外包
	7		消防設施維護及安全費用	150,000	1.40%	更換滅火器、照明燈、定期消防安全檢查費
	8		社區公設水、電費等	1,600,000	14.91%	公共水費、電費及電話費
	9		租金支出費	588,300	5.48%	向北市府承租管委會1、2樓辦公室及藝文中心
	10		區權會會議費	300,000	2.80%	含區分所有權人會議出席費每位\$500、場地租金、加班費、雜支等
	11		地下室停車場監視系統容量提升更新費	100,000	0.93%	依第19次委員會議討論事項決議辦理
	12		保險費	430,000	4.01%	員工意外險、勞健保、勞退金、社區公共意外險
	13		建築物公共安全檢查簽證及申報費	350,000	3.26%	依據台北市政府都市發展局於102年8月6日以北市都建字10264271100號函擬辦
二	收入經費來源			8,555,000	79.73%	
	1		停車場收入	7,800,000	72.69%	所有權人月租\$1,500、\$4,000、臨時停車(清潔券每50張一本)一本\$1,500元
	2		租金收入	300,000	2.80%	公設出租收入
	3		利息收入	200,000	1.86%	存款生息
	4		公共基金	55,000	0.51%	
	5		其他收入	200,000	1.86%	非屬上列科目
	6		不足款項	2,175,300	20.27%	由本會定期存款支應
三	預備金					本管委會截止至105年10月31日銀行存款：

以上報告大會同意備查。

拾壹、前次會議議案辦理情形摘要報告

提案人：管理委員會。

案由：擬委託專業技師完成「本社區建築物不符建築技術規則鎖定耐震設計標準」評估後，向台北市政府申請以公辦都更辦理本社區都市更新，提請公決。

擬辦：

一、本社區擬依台北市公辦都更實施辦法第四條第五款規定委託專業技師完成「本社區建築物不符建築技術規則鎖定耐震設計標準」評估後，向台北市政府申請以公辦都更，辦理本社區都市更新。

二、俟完成公辦都更民意調查，有意願住戶達6成以上，及本案完成「都市計畫劃定更新

地區」及「實施者公開評選」後擬定事業及權變計畫「再鑑定海砂屋報請建管處公告列管」，以獲得海砂屋容積獎勵，所需鑑定費用由實施者負擔。

三、由所有區分所有權人投票公決，如獲大會通過，授權管理委員會「成立都更推動小組」及辦理後續相關事宜。

決議：

一、本社區實際戶數550戶，出席人數441人(佔全體住戶比率80.18%78.51%)，超過住戶規約60%開會及表決門檻。

二、本案經全體出席名投票表決，贊成人數378人(佔全體住戶比率80.18%78.51%)，超過住戶規約50%決議門檻。

三、照案通過。

辦理情形：已依決議於105年5月3日北市新隆字第2321號函送台北市政府辦理。

以上報告大會同意備查。

拾貳、專題報告：

報告單位：德基建築師事務所

題目：【新隆國宅重建最佳執行方案建議】。

住戶建言綜合紀錄：

1. 希望寫明；當所分回面積大於更新前(室內+陽台)面積時，是否應須原住戶以貸款或其他方式與建商找補。
2. 每戶另分得一車位，希望能註明為平面車位，不得為機械車位。
3. 租金補貼是依室內坪數或權狀坪數計算。

4. 如果建商施工未完成即倒閉或因故無法繼續執行本案，是否應有配套措施以保障住戶之權益。
5. 陽台分回比例如果大於原來陽台面積，是否原來室內面積亦會相對減少，應言明不得減少室內使用面積。

拾參、討論提案：

提案一：

提案人：管委會

案由：擬同意「德基建築師事務所」提出之先整合達到70%以上區分所有權人簽署「都市更新事業計畫同意書」及「附條件授權書」後，再對外招商之模式，推動本社區都更大業，提請公決。

說明：

- 一、「德基建築師事務所」於105年12月5日，提報本社區管委會第9屆第10次管理委員會會議之專題報告：【新隆國宅重建最佳執行方案建議】，經出席管理委員及都更小組成員全體無異議通過，提報本次住戶大會決議之。
- 二、【新隆國宅重建最佳執行方案建議】報告案委員會會議決議內容：
 1. 本社區依105年4月22日住戶大會決議對外招商，於105年6月23日函請國內15家大型或上市櫃建設公司，以本社區提出之都更條件，徵求本社區都更實施者，迄今半年沒有任何一家建設公司表達意願，顯示在【本社區未完成整合前】，沒有建商會承擔風險參與本社區都更。
 2. 大孝大樓（現改為文華大樓）地下室工程即將完工，106年1月起預定【地面層開始施工興建】，若大孝大樓未和本社區一併都更，將造成整體損失約2700坪容積獎勵，且本社區就是未來限高全部解除，效益也不大，除非本社區整合成功，我們才師出有名、才能強力要求源堃建設「大孝大樓暫停施工」，必要時採取長期抗爭手段阻止施工，時間壓力鉅大，所有住戶必須體認當前不利環境，團結一致，儘速完成整合，對外招商。
 3. 全體出席委員均同意「德基建築師事務所」提出之先整合達到70%以上區分所有權人，簽署「都市更新事業計畫同意書」及「附條件授權書」後再對外招商之模式，推動本社區都更大業。
 4. 「德基建築師事務所」同意提供本社區「整合及更新計畫之初步設計」方案並自行墊付費用，如未來如整合成功找到都更實施者，由實施者支付上述費用，本社區並同意協助由「德基建築師事務所」擔任本案設計之建築師。

5. 「都市更新事業計畫同意書」除實施者空白外，其他法定要件必須填寫之區分所有權人土地、建物等資料，由管委會填寫。
6. 「附條件成立授權書」內容依委員意見再酌於修正。
7. 成立 15 人選商小組：由各棟 1 人，一樓店面 2 人，地下商場 1 人選出，合計 15 人組成，授權其審查實施者資格及甄選二家符合本約資格實施者，提報住戶大會決議。選商小組原則不限任期，其組成方式及如何運作，經住戶大會同意後，授權管委會決議行之。
8. 成立 5 人保管小組：由主任委員、監察委員、財務委員、都更小組整合組組長、都更小組專業組組長等五人組成，授權其保管住戶簽署之「都市更新事業計畫同意書」及「附條件成立授權書」，其任期隨職務異動更迭，主委加 3 人可決議並執行本授權應執行事項。5 人保管小組應經住戶大會決議成立。
9. 本報告案改為提案，依上述意見修改後，提報住戶大會。

三、本社區都更辦理情形說明如下：

1. 土地面積、法定容積、原建築容積、可獎勵容積等，一直沒有政府提供的可信資料，建商很難評估風險，例如：本社區「土地所有權」面積 3810.45 坪，但「建築基地」面積 3985.56 坪(其中約 175 坪屬大孝大樓所有)，過去都以 3810.45 坪對外評估招商，法定容積、原建築容積到底多少?也未經政府機關提供審定…。
2. 經委託「德基建築師事務所」核算，確定本社區都更可提供建商的基本條件，說明如下：
 1. 建築基地面積：3985.56 坪
 2. 法定容積：9305.88 坪
 3. 原建築容積：15063.19 坪（已經由台北市建築管理處審核中）
 4. 都更容積獎勵：2791.76 坪（以都更容積獎勵 30% 計算）
 5. 海砂容積獎勵：4519.17 坪（以海砂屋容積獎勵 30% 計算）
 6. 可建容積合計：22374.83 坪
- 3、臺北市政府都發局已於 105 年 10 月 24 日召開中正紀念堂周邊限高檢討案第二次幹事會議，管委會已函請都發局，建議將「中正紀念堂主體兩側」之信義路、愛國東路（自林森南路到杭州南路）高度管制全部解除，林副市長已於 105 年 12 月 15 日召集會議討論，近期都發局局長就會召開審議會議檢討。
- 4、臺北市都市更新處於 105 年 11 月 2 日召開本社區和大孝大樓，「公辦都更適宜性評估會議」，將本社區和大孝大樓一併公劃為更新地區，若一併都更整體增加約 2700 坪容積獎勵，若限高全部解除，將增加約 40 億元價值，將是本社區都更成敗最重要的關鍵，都更處近期內就會完成適宜性評估報告。

辦法：

- 一、擬請大會同意依說明二委員會議決議內容，辦理本社區都更大業。
- 二、「都市更新事業計畫同意書」及「附條件授權書」（如附件 1.2），必須「區分所有權人同時親自簽名及蓋

章」且不得更改，始有法律效力，管委會已完成每個區分所有權人之土地、建物資料填寫，請詳閱無誤後，儘速【簽名及蓋章】，交到管委會收執保管，希望在一個月內（106年1月15日前）完成70%以上簽署，作為要求源堃建設公司【大孝大樓暫停施工或同心協力強力阻止其繼續施工】及【對外招商】之依據。

三、本管委會於106年1月15日前，每周四晚上8時，在本社區二樓文藝中心，舉辦本案小型說明會，邀請德基聯合建築師事務所到場解說，如不明瞭住戶，可自行參加。

決議：

一、大會同意【先整合達到70%以上區分所有權人簽署「都市更新事業計畫同意書」及「附條件授權書」後，再對外招商之模式，推動本社區都更大業】。

二、附帶決議：

1. 附條件授權書第一條第（一）目第1款：立授權書人於更新後依約定分回之「室內加陽台面積」不少於現有之「室內加陽台面積」。招商條件應增加【且室內面積不得小於原有室內面積】，以保障住戶權益。
2. 附條件授權書第六條：若於106年6月30日前簽立都更事業計畫同意書所有權累計達未70%，則本授權書失效
3. 成立之15人選商小組，其遴選成立規定由管委會擬定草案後，應先發給全體住戶表示意見後，再提管理委員會討論通過實施。
4. 本次招商以「諮詢輔導型公辦都更模式辦理」，由本社區自行甄選實施者，若仍無法順利招商，另召開住戶大會討論，研議是否改採行「全程型公辦都更模式辦理」，由市政府公開評選實施者。

三、106年1月15日前達到70%以上區分所有權人簽署「都市更新事業計畫同意書」及「附條件授權書」後，由管委會協調源堃建設公司大孝（文華）大樓暫停施工半年，以利本社區進行招商作業，必要時向源堃建設及台北市政府採取強烈抗爭手段，請全體住戶為維護本社區生命財產安全，務必支持配合管委會運作。

- 四、「德基聯合建築師事務所」同意提供本社區「整合及更新計畫之初步設計方案並自行墊付費用」，如未來如整合成功找到都更實施者，由實施者支付上述費用，如整合不成功，不得向本社區要求支付費用，本社區並同意協助由「德基建築師事務所」擔任本案設計之建築師。
- 五、本管委會於106年1月15日前，每周四晚上8時，在本社區二樓文藝中心，舉辦本案小型說明會，邀請德基聯合建築師事務所到場解說，如不明瞭住戶，可自行參加。

提案二

提案人：管委會

案由：本社區與源堃建設公司所有大孝大樓(現改為文華大樓)同屬南海段一小段84地號，有關地籍分割一案，提請 公決。

說明：

一、依臺北市府都市發展局105年11月11日北市都新字第10532102400號函辦理。

二、本社區與大孝大樓「地籍分割」可分二階段辦理：

1. 建築基地標示分割：依土地法34條之1辦理，需過半數區分所有權人及所有權比例均過半數同意。
2. 共有物分割：需全部區分所有權人同意或經法院判決。

三、為何要辦理建築基地「標示分割」？

1. 本社區住戶土地持分面積總和為3810.45坪，但「建築基地面積s2」3985.56坪；大孝大樓住戶土地持分面積總和為926.7坪，但「建築基地面積s1」751.58坪，亦即源堃建設公司有約175坪土地在我們社區的建築基地內。
2. 依103年8月8日本社區管委會和源堃建設公司雙方簽署並法院公證之聲明書及96年11月9日本社區管委會和瑞昇第一不動產股份有限公司(併給源堃建設公司)雙方簽署之協議書略以：雙方協議以S1及S2建築基地分管，任何一方均不得對他方提出任何主張或請求等等，亦即源堃建設不得主張在本社區建築基地內之約175坪土地。
3. 源堃建設公司105年8月9日源堃105字第015號函本管委會略以：S1基地「大孝大樓」，面積751.58坪；S2基地「新隆社區」，面積3985.56坪。
4. 本社區與源堃建設完成建築基地標示分割後，即可以建築基地面積3985.56坪(非原有土地面積3810.45坪)對外辦理都更招商。
5. 建築基地標示分割須依土地法34條之1規定，必需過半數區分所有權人及所有權比例均過半數同意，由區分所有權人自行向地政事務所或委託本社區管委會辦理(本社

區管委會委託地政士 陳錦坤辦理)。

四、為何要辦理共有物分割？

1. 源莖建設大孝大樓因海砂屋改建，正在進行拆除工程，預定 106 年 1 月起開始進行重建工程。
2. 源莖建設公司於 105 年 7 月 12 日以源莖 105 字第 007 號函請臺北市都更處，將大孝大樓與本社區一併評估納入公辦都更適宜性評估，目前大孝大樓以原容積(4517 坪)改建，並未申請都更及海砂容積獎勵，初估至少損失 2700 坪容積獎勵，且佔用了本社區愛國東路最有價值之正面，若加上限高解除，大孝大樓若能與本社區一併都更，「將增加約 40 億元價值」，是對實施者最大的誘因，也是本社區都更成敗最重要的關鍵。
3. 大孝大樓若能與本社區一併都更，則無地籍分割問題，若各自改建，則必須辦理南海段一小段 84 地號地籍分割，唯有走向由法院判決一途才能解決，經與源莖建設已取得共識，雙方「合意」透過法院判決分割地籍。

辦法：

- 一、「土地標示分割」，係以當前本社區要辦理都更招商，必須確認基地面積，事實上是比本社區土地面積增加約 175 坪，對本社區都更招商有利，因必須以書面向地政事務所申請，請區分所有權人全部委託管委會主委何國榮代為辦理(委託書內容及須檢附文件如附件 3.4)，目前尚無需辦理，視未來徵選實施者進度辦理。
- 二、「共有物分割」，若大孝大樓無法和本社區一併都更，唯有透過法院判決分割地籍一途，地籍分割後，本社區土地面積 3985.56 坪(增加約 175 坪)，大孝大樓土地面積 751.58 坪，請大會同意授權管委會，視未來徵選實施者進度辦理。

決議：

本社區與大孝大樓(現改為文華大樓)同屬南海段一小段 84 地號，如需要辦理地籍分割時，大會同意：

- 一、辦理「土地標示分割」時，請區分所有權人全部委託管委會「監察委員」代為辦理。
- 二、辦理「共有物分割」時，授權管委會代表全體區分所有權人和源莖建設公司進行法院訴訟。

拾肆、臨時動議

無

拾伍、散會：