

臺北市萬華區南機場都市更新地區
青年段一小段 126 地號等 4 筆土地都市更新會
112 年度會員大會會議紀錄

會議名稱：臺北市萬華區南機場都市更新地區青年段一小段 126 地號等
4 筆土地都市更新會會員大會

日期：中華民國 112 年 10 月 14 日（星期六）下午 2 時

地點：臺北市萬華區西藏路 201 號
（臺北市萬華區萬華國民中學五樓國際會議廳）

出席人員：詳附件（112.10.14 會員大會簽到簿）

列席人員：臺北市都市更新處（社團法人臺北市都市更新整合發展協會
派員代表更新處列席）、臺北市住宅及都市更新中心

會議主席：李俊房

記錄人員：臺北市住宅及都市更新中心 蔡馥羽 協助記錄

會議主席：

李俊房



壹、會員出席情形：

「臺北市萬華區南機場二期整宅地區青年段一小段126地號等4筆土地都市更新會」大會之出席會員人數與面積統計：

- (一) 會員人數：553 員，出席人數 277 員，佔全體會員人數 50.09%。
- (二) 土地面積：全案共 7,575.00 m²，出席人員所佔土地持分 4,815.45 m²，佔全案 63.57%。
- (三) 建物面積：全案共 23,360 m²，出席人員所佔建物持分 16060.47 m²，佔全案 68.75 %。

本次會議出席會員已達「都市更新會設立管理及解散辦法」第 10 條規定得進行各項提案討論及決議，本日提報「報告案一、二」並表決「討論與議決事項一、二」，並以表決結果作為後續執行準則。

貳、主席致詞：略

參、議決事項：

- 一、 112 年度決算書、113 年預算書議決
- 二、 都更估價原則及拆遷補償費計算原則草案

肆、報告案與報告事項：

報告案一：追認 110 年度經費收支與 111 年度決算書、112 年預算書討論與報告

(一) 說明：

本案於 109 年 12 月 03 日核准更新會立案，111 年更新會正式委託臺北市住宅及都市更新中心辦理都市更新事業及權利變換計畫等相關作業。因 111 年度更新會會員大會未達出席門檻，故於 112 年度大會提請追認 111 年度決算、112 年度預算收支。

(二) 討論結果：

本案現場無人異議，全體出席會員表決，全數同意依原案內容通過。討論時會員出席人數 277 員，佔全體會員人數 50.09%。出席人員所佔土地持分 4,815.45 m²，佔全案 63.57%。出席人員所佔建物持分 16060.47 m²，佔全案 68.75 %。

報告案二：更新前建物測量執行成果

(一) 說明：

此更新前建物測量從 112 年 4 月至 8 月執行，並提交 112 年 8 月 11 日，第四次理監事會議討論。

理監事會議討論決議：

- 1. 擬於理監事會議後寄發測量結果通知，並說明將依測量成果擬定都

更估價原則，並於會員大會議決。

2. 依各戶測量報告草稿，因建築改良物測量涉及拆遷補償費及拆除費用計算原則，應提請大會決議相關認定原則，並依需要進行補測。

(二) 討論結果：

本案現場無人異議，全體出席會員表決，全數同意依原案內容通過。討論時會員出席人數 277 員，佔全體會員人數 50.09%。出席人員所佔土地持分 4,815.45 m²，佔全案 63.57%。出席人員所佔建物持分 16060.47 m²，佔全案 68.75 %。

討論與議決事項一：112 年度決算、113 年度預算收支

(一) 說明：

本年度無收取會費及會務支出，理監事為無給職故無人事支出。

(二) 討論結果：

本案現場無人異議，全體出席會員表決，全數同意依原案內容通過。討論時會員出席人數 277 員，佔全體會員人數 50.09%。出席人員所佔土地持分 4,815.45 m²，佔全案 63.57%。出席人員所佔建物持分 16060.47 m²，佔全案 68.75 %。

討論與議決事項二：都更估價原則及拆遷補償費計算原則草案

(一) 說明：

估價原則草案：

1. 使用執照上所載騎樓範圍，若尚未辦理產權登記即以測量成果圖面積作為更新前估價基準。
2. 公設面積依民法 799 條規定，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例分配予全體所有權人，併入估算各戶價值之面積。
3. 其他改良物面積：天井除經住戶要求辦理實地測量者，以實測面積估定外，各戶天井增建部份之面積計算原則：以建物測量成果圖面上天井所鄰戶或所鄰二戶原隔間牆體延伸至臨走道牆面之面積，作為增建面積。
4. 建物增建部分以實際測量結果估定之。無壁體棚架，不列入增建面積。

說明：依「都市更新條例」第 57 條、「臺北市都市更新自治條例」第 4 條，「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。其他改良物係指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。參酌臺北市違章建築處理規則所稱之無壁體透明棚架，計入折舊年限後價值可能低於拆除費用，故擬忽略不予測量、計算。

5. 實際估價內容應依據本市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

(二) 討論結果：

本案現場無人異議，全體出席會員表決，全數同意依原案內容通過。
討論時會員出席人數 277 員，佔全體會員人數 50.09%。出席人員所佔土地持分 4,815.45 m²，佔全案 63.57%。出席人員所佔建物持分 16060.47 m²，佔全案 68.75 %。

伍、臨時動議：無人提出臨時動議。

陸、會議結論：

1. 本次大會提報之「報告案一：追認 110 年度經費收支與 111 年度決算書、112 年預算書討論與報告」、「報告案二：更新前建物測量執行成果」以及表決「討論與議決事項一：112 年度決算、113 年度預算收支」、「討論與議決事項二：都更估價原則及拆遷補償費計算原則草案」，皆無異議表決通過後續作為本案執行準則。

2. 以上會議紀錄併同當選結果日後依法寄發。

柒、依得票數排序理事得票結果及當選名單如下：

- 1、李■■■■：230 票；2、吳■■■：209 票；
- 3、蕭■■■：186 票；4、蔡■■■：176 票；
- 5、何■■■：172 票；5、何■■■：172 票；
- 7、李■■■代理人李■■■：171 票；8、劉■■■：169 票；
- 9、李■■■代理人原■■■：168 票；10、劉■■■代理人劉■■■：165 票；
- 10、黃■■■：165 票；12、羅■■■：162 票；
- 13、宋■■■代理人黃■■■：160 票；14、張■■■：149 票；
- 15、呂■■■：147 票；16、許■■■：144 票；
- 17、鄭■■■：142 票；18、何■■■代理人許■■■：139 票；
- 19、張■■■代理人張■■■：131 票；20、曹■■■：130 票；
- 21、林■■■：129 票。

以上為本次當選名單，候補理事依得票數排序如下：

- 1、黃■■■代理人張黃■■■：128 票；

2、陳■■■代理人張■■■：124 票；2、林■■■：124 票；

4、吳■■■代理人吳■■■：122 票；5、潘■■■代理人潘■■■：118 票；

6、熊■■■：116 票；7、謝■■■代理人陳■■■：69 票。

捌、依得票數排序理事得票結果及當選名單如下：

1、李■■■：213 票；2、梁■■■代理人梁■■■：202 票；

3、張■■■：177 票。

捌、散會（下午 18:30）