

臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆（原 2 筆）土地更新單元都市更新會

聯絡地址：臺北市南港區南港路二段 86 巷 9 弄 9 號 4F

聯絡人：羅建三理事長

聯絡電話：(02)2782-7051、0920-791-380

受文者：臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆（原 2 筆）土地更新單元都市更新會全體會員

發文日期：中華民國 113 年 10 月 18 日

發文字號：台肥字第 1131018001 號

速 別：普通件

密等及解密條件：

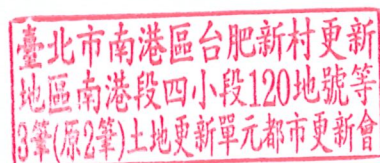
附 件：1.理事會會議紀錄（含財務報表），1 份，共 6 頁。2.簽到簿影本，1 份，共 2 頁。

主 旨：檢送「臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆（原 2 筆）土地更新單元都市更新會」理事會會議紀錄、簽到簿影本及財務相關報表乙份，請 查收。

說 明：

一、本次理事會已於民國 113 年 10 月 4 日召開完成。

二、本次會議紀錄、當日出席狀況及議決同意之財務相關報表詳如附件。



正本：臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆（原 2 筆）土地更新單元都市更新會 全體會員

副本：

臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號
等 3 筆 (原 2 筆) 土地更新單元都市更新會

理事會 會議紀錄

一、開會時間：113 年 10 月 4 日 (星期五) 19 時整

二、開會地點：臺北市南港區東明街 60 號一樓

三、主席：羅建三理事長 (親簽)

四、記錄：僑馥建築經理股份有限公司 林玉琪

五、出席單位及人員：詳簽到簿

六、報告事項：

- (一) 本案前於 113 年 6 月 25 日召開都市更新案海砂屋專案審查會議，會議結論略以「就本案其他容積獎勵核給之適法性經本局規劃科及本市建管處確認後 45 日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請第二次海砂屋專案複審會議。」。經向建管處確認後，建管處表示已依 109 年 1 月 8 日協調會之結論，簽辦輻射及海砂容積獎勵得併同給予，並於 113 年 9 月 20 日已由法務局簽至府會待決中。
- (二) 因本案承審法官異動，故臺北高等行政法院已發出開庭通知書定於 113 年 11 月 6 日下午 14 時 40 分再開準備程序庭，屆時將由理事長代表本更新會出席。
- (三) 依前次理事會決議結果，申請海砂屋不優先查處之相關費用由各戶自行負擔，並由理事長代為檢送申請資料，目前共計 31 戶向主管機關申請不優先查處。

七、討論事項：

案由：確認 113 年第二次會員大會時間、地點及會議內容

說明：本案訂於 113 年 11 月 10 日 (星期天) 下午 13 時 30 分於臺北市南港區東明街 99 號 2 樓 (東新區民活動中心) 召開 113 年度第二次會員大會。本更新會向主管機關申請補助款在案，故依臺北市府都市發展局來函要求應辦理 113 年 11 月份半年定期考核，故會員大會當日將就「113 年度上半年資產負債表、收支明細表及 114 年度預算規劃表」進行決議，並依本更新會章程第 21 條規定，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。

決議：經出席理事共 5 名，計 5 名理事舉手同意，符合出席比率及同意比率。

案由：113 年度上半年資產負債表、收支明細表及 114 年度預算規劃表

說明：本更新會在去年度 (112 年度) 有兩筆收入，分別是主管機關核撥之補助款 499,999 元及銀行利息 98 元，合計 500,097 元。而去年度支出的管理費用則包含但不限於場地租借費、郵資及信封等費用，合計為 180,077 元，收入扣除支出後之金額乘上 20% 後即為本更新會 112 年度須繳納之營利事業所得稅，為 64,004 元 (=

(499,999+98-180,077)×20%)，該營所稅目前仍由誠群建設股份有限公司代為墊付，故列為今年度上半年之支出，而今年度的收入為銀行利息 28 元，故今年度損益結果為-63,976 元 (=28-64,004)。

去年度原預估今年度事業計畫得核定公告，便會有補助款 900,000 元之收入，惟實際上今年度事業計畫尚未核定公告，故無該筆收入，該報表規定為「收入合計應等於支出合計」，故 113 年度上半年之收支明細表中收入及支出皆為零。

本案預估明年度事業計畫得核定公告，故預估 114 年度預算規劃表將有 900,000 元之補助款收入，得作為 114 年度之經費來源。

決議：經出席理事共 5 名，計 5 名理事舉手同意，符合出席比率及同意比率。

案由：複委託合約審查（更新後不動產價值評估契約書）

說明：本案於 97 年 12 月 30 日申請事業計畫報核在案，並以此為法令適用日，故本案係依 97 年 1 月 16 日修正公布之都市更新條例第 44 條、95 年 12 月 1 日修正公布之臺北市都市更新自治條例第 19 條、97 年 10 月 15 日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法及 97 年 11 月 5 日修正公布之臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準等規定申請相關容積獎勵項目及額度。其中本案申請「△F5-6 綠建築標章之建築設計」，實施者應繳交之綠建築保證金數額依規定應以「獎勵面積×銷售淨利」計算。故依 113 年 6 月 25 日海砂屋專案審查會議會議紀錄要求，為計算銷售淨利應檢附本案二樓以上均價之估價報告，且以事業計畫報核日前六個月內作為評價基準日，故特委託「景瀚不動產估價師聯合事務所」評定，以利續行審議。

決議：經出席理事共 5 名，計 5 名理事舉手同意，符合出席比率及同意比率。

八、臨時動議：

提案：誠群公司聲明本案原主辦人員李典協已離職，改由邱皓傳協理接任。

說明：本公司原負責本案之李典協協理，業於 2024 年 07 月 10 日離職，為延續本案之日常運作與服務，本公司已另行指派邱皓傳協理(手機號：**0958-580-543**)接任，爾後住戶若有本案相關事項或問題，請逕洽邱皓傳協理。

本公司特此聲明，已離職之李典協先生已與本案無涉，若其私下與個別住戶有聯繫、接洽、表述或認諾者，概屬其個人行為，與本公司無關。本公司就本案之相關事務，應以本公司之指派人員或以公司名義之回覆或決定為準。

九、散會：20 時整。

臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆(原 2 筆)土地更新單元都市更新會

資產負債表

中華民國 113 年 6 月

資 產				負債及權益			
會計項目	小計	合計	比率	會計項目	小計	合計	比率
資產				負債			
流動資產				流動負債			
銀行存款	272		0.00%	應付款項	6,671,142		68.83%
在建房地	9,513,139		98.15%	應付費用	1,888,150		19.48%
留抵稅額	178,812		1.85%				
				負債及權益		8,559,292	88.31%
				業主權益			
				累積盈虧	1,196,907		12.35%
				本期損益	(63,976)		(0.66%)
資產總計		9,692,223	100.00%	負債及權益總計		9,692,223	100.00%

理事長（簽名並蓋章）

羅建三

財務理事（簽名並蓋章）

王兆虎

監事（簽名並蓋章）

尹曾美妹
張峰銘

中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆(原
2 筆)土地更新單元都市更新會

收支明細表

中華民國 113 年 6 月

經費項目		預算金額(A)	實收(支)金額(B)	增減數額(B-A)	說明
收 入	補助款	900,000	0	(900,000)	事業計畫核定
	自籌款				
	其他收入				
	總計		0		
支 出	都更顧問費		0		都市更新規劃費用
	總計		0		

備註：

1. 本表「預算金額」欄係就申請補助案件之全部經費內容填列；「實收(支)金額」欄係就執行全部經費收支實際情形填列。
2. 收入「說明」欄位請填列各政府機關實際補助金額，支出「說明」欄位請填列各政府機關指定補助項目實際分攤金額。
3. 支出項目請依原申請預算編列項目填列。
4. 收入合計應等於支出合計。

理事長(簽名並蓋章)

羅建三



財務理事(簽名並蓋章)

王飛虎



監事(簽名並蓋章)

尹曾美妹



張峰銘



中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段 120 地號等 3 筆(原 2 筆)
 土地都市更新單元都市更新會
 預算規劃表
 114 年度

執行項目	預估金額	經費來源		說 明
		申請經費	自籌經費	
都市更新事業計畫階段	900,000 元	900,000 元		核定
總 計	900,000 元	900,000 元		

理事長(簽名並蓋章)

羅建三 

財務理事(簽名並蓋章)

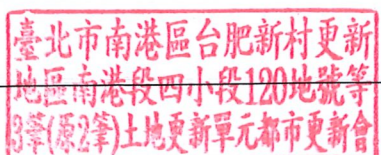
王飛虎 

監事(簽名並蓋章)

尹常美妹 
 張峰銘 

中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段120地號 等3筆（原2筆）土地更新單元都市更新會 理事會議 簽到簿 開會時間：113.10.04（五）19時整 開會地點：臺北市南港區東明街60號		
所有權人	稱謂	簽名
羅建三	理事	羅建三
陳義龍	理事	陳義龍
張郁文	理事	張郁文
王飛虎	理事	
朱霈蓁	理事	
李文琳	理事	李文琳
陳政順	理事	陳政順
尹曾美妹	監事	尹曾美妹
張峰銘	監事	



臺北市南港區台肥新村更新
地區南港段四小段120地號等
3筆(原2筆)土地更新單元都市更新會

臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段120地號
等3筆（原2筆）土地更新單元都市更新會 理事會議 簽到簿
開會時間：113.10.04（五）19時整 開會地點：臺北市南港區東明街60號

所有權人	稱謂	簽名
公司/單位	職稱	簽名
誠群建設 股份有限公司		王裕隆
僑馥建築經理 股份有限公司		林文真
莫國箴建築師 事務所		
		臺北市南港區台肥新村更新 地區南港段四小段120地號等 3筆(原2筆)土地更新單元都市更新會