

附錄十四、本會 110 年度 9 月份理監事會議紀錄

新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 等 42 筆土地都市更新會

110 年度 9 月份理監事聯席會議 會議紀錄

時間：中華民國 110 年 9 月 30 日(星期四)下午 7 點 30 分整。

地點：新北市板橋區文聖街 149 巷 27 號 1 樓

報到：理、監事簽到及人數統計

壹、主席宣佈會議開始(主席：楊雨潮)

貳、主席致詞：

參、報告事項：

本案辦理進度報告。

肆、討論提案

【第一案】不動產估價師事務所之業務配合、議價及付款條件，提請審議。

(提案人：本會理事會)。

說明 1、本案初動階段委託展茂不動產估價師事務所協助估價，依法令規定由實施者指定一家，另二家估價師事務所經辦理公開抽籤後，結果如下：

(1) 正選者：2 家。

(正 1)正聯國際不動產估價師聯合事務所。

(正 2)第一太平戴維斯不動產估價師事務所。

(2) 備取：5 家。

(備取 1)展碁不動產估價師聯合事務所。

(備取 2)泛亞不動產估價師聯合事務所。

(備取 3)歐亞不動產估價師聯合事務所。

(備取 4)連邦不動產估價師聯合事務所。

(備取 5)理德不動產估價師聯合事務所。

2、由本會發函正選二家是否願任，並發函備取者如正選不願時，是否依序遞補。

3、本案估價師費用暫依權利變換計畫報核預估費用作為基礎，擬議價為何提請討論，日後依權利變換計畫核定價格調整。

4、三家不動產估價師事務所應配合業務及付款方式如下：

(1) 經會員大會決議同意及議價後，授權理事會辦理公開簽約，簽約完成進入估價作業，進行更新前後不動產權利價值評估，及先協助提供不動產估價摘要，以便辦理公聽會，三家不動產估價師事務所應予同意



暫時不請領費用。

(2) 第一期款付款時點：配合本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫圖報核業務之必要估價作業及提供不動產估價報告書予本更新會，以便向新北市政府辦理計畫報核，報核日起算三十日內支付各家不動產估價師事務所之契約約定報酬 50%。

(3) 第二期款付款時點：本案經專案小組第二次審查並於收到會議紀錄日起算三十日內支付各家不動產估價師事務所之契約約定報酬 20%。

(4) 第三期款付款時點：本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫公告核定完成日起算三十日內支付各家不動產估價師事務所之契約約定報酬 20%。

(5) 第四期款付款時點：本案取得建照執照後應配合再評估更新後價值，建照執照取得日起算三十日內支付契約約定報酬 10%。

5、本案除不動產估價師費用外，其餘業務委任費用，均應事先召開會員大會決議，並依會員大會之決議辦理各項業務請款，各業務付款辦法請全翔公司於本案都市更新事業計畫核定後提理監事會議討論，再交付會員大會決議。

決議：1、經出席理事全數同意採日後本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定價格之 90% 之費用給付。

2、配合業務及付款方式依說明 4 辦理。

3、請本會總幹事發函正取二家是否願意，如正取不願意，備取是否願意。

【第二案】本案建築師事務所因業務延誤及誑騙本會另簽一份 3819 萬 6493 元之合約，應解除其建築設計業務職務，提請審議。(提案人：本會理事會)。

說明 1、本案 105 年間委任蔡仁捷建築師事務所擔任本案建築規劃業務，業務執行至今即將公告核定，但因有交通評估、綠建築規劃業務係由蔡建築師再委任交通公司及綠建築公司辦理，惟自 109 年 6 月 24 日召開第 12 次新北市都市更新及爭議處理審議會至今已 1 年 3 個月，卻因其應執行業務延誤業務到 110 年 5 月 11 日才完成，今又因綠建築規劃業務直至目前尚未提交本會成果，如此下去，將導致本案無法核定，對本會損害甚鉅。

2、本會委任全翔都市更新有限公司代理執行更新會業務(下稱：全翔公司)，負責本案全案業務執行，當初係由全翔公司接洽蔡仁捷建築師事務所續辦本案業務，雙方言明至本案公告核定後才請領第一期款新台幣 260 萬元，事後蔡仁捷君仍不時要求更新會付款，迫無合作情誼及無奈才由全翔公司委託其母

親於民國 105 年 6 月 23 日由合庫轉帳 50 萬元於蔡仁捷君名下作為前期業務費用，惟蔡仁捷君反悔不認，稱本會均未給付其任何費用，致本會曾一度誤認全翔公司未妥善處理，事後查證才知全翔公司已先匯款於蔡仁捷君名下，匯款紀錄參下所示：

- 3、建築設計業務之解除，其有產生爭議，由全翔公司負全責，概予本會無關。
- 4、本案計畫提列之建築設計費用為 3160 萬 0924 元，因本案已經歷經二位建築師作業，扣除前二位建築師費用 560 萬 0924 元後，於 105 年間再由全翔公司提報本案建築規劃費用為 2600 萬元確認，但蔡仁捷建築師事務所卻另夾帶一份 3819 萬 6493 元之合約，誣稱是審議用，又告知本案有關之人士不要跟全翔公司講簽約乙事，對於更新會本身因無相關專業，迫於當時蔡仁捷君當時告知不簽約就不再辦理本案，造成理監事畏懼本案無法繼續，蔡仁捷建築師事務所作為實令人不恥，就算要檢附也應該檢附提列之建築設計費用為 3160 萬 0924 元之契約，而非 3819 萬 6493 元之合約，顯然其動機不良，誠信已經有問題，已不適任本案建築設計業務。
- 5、倘全翔公司無法繼續承辦本案業務或負責人離世，係由他人接任，無法得知前因後果，蔡仁捷君是否就藉此合約要脅本會支付 3819 萬 6493 元，否則就停止業務不續辦。類此事件，目前得知還有另 2 個更新會案遭蔡仁捷君要脅過，均有人證。
- 6、依本會規定，所有業務合約均由全翔公司提報並切結，負全部責任，再經過會員大會決議才得簽約，然蔡仁捷建築師事務所簽約未經過全翔公司審議及切結，且未經會員大會決議，該簽屬合約並未依照本會規定，而是以誣騙手段誘騙簽約，應解除之。
- 7、由全翔公司提報御玄建築師事務所接任本案建築規劃設計業務。

決議：1、依本會章程第二十九條第一項第七款規定：「七、聘僱建築、估價、鑽探、代書、方面之專業顧問。」，應有理事三分之二以上之出席，出席理事二分之一以上之同意，經出席理事全數同意（詳簽到簿）解除蔡仁捷建築師事務所於本案之建築設計職務。

- 2、本案事業計畫報核已屆 10 年，所有地主都殷殷期盼能早日完成重建，為利本案事業計畫能早日核定，以利下階段權利變換計畫報核業務推動，依決議一前段規定，經出席理事全數同意（詳簽到簿）聘任御玄建築師事務所接任本案建築設計業務。
- 3、依本會規定，所有業務契約均由全翔公司審核後提報本會，並由全翔公司切結負全部責任，再經過會員大會決議才得簽約，然蔡仁捷建築師事務所卻未依本會規定辦理，本會不予承認，所有爭議概由全翔公司負責排除。
- 4、有關本案當初（105 年）建築設計費用議價為新台幣 2600 萬元，蔡仁捷建築師事務所於本會不明究理下，又另夾帶一份 3819 萬 6493 元之合約誣稱是審議用，以詐術誣騙本會簽約，意圖為己之利致本會理監事於不義，所幸及早查明，才得以控管此風險，必要時提出訴訟，以確保本會會員權益不致受損。

【第三案】本會理事遺缺，由候補理事遞補，提請審議。（提案人：本會理事會）。

說明 1、本會理事彭李卓林因故去世及理事方南雄先生因喪失所有權人身分，為當然解除其理事職務。

- 2、依本會章程第十六條規定由本會候補理事龔細美小姐、林忠南先生遞補為理事。

3、候補理事遞補後，仍維持本會應有理事 13 名，尚無需重新改選。

決議：1、經出席理事全數同意林忠南先生遞補為理事。

- 2、龔細美小姐遞補後又提出辭職，本會應於下次會員大會再補選一名理事及二名候補理事。

伍、臨時動議

陸、散會

