

全國律師聯合會會館購置大事紀

編號	日期	報告/說明
1	99 年	本會自全聯會時期即有購置會館之研議，並於章程中定有「經費籌募委員會」，迄至民國(下同)99 年修改章程，將「經費籌募委員會」改為「會館籌設委員會」，100 年時任理事長的羅豐胤擔任第一屆「會館籌設委員會」主委。
2	109 年	109 年律師法大幅修正，「全聯會」轉型為「全律會」，111 年 4 月 16 日會員代表大會通過新章程，第 16 條第 1 項第 12 款仍維持原來之「會館籌設委員會」，並循例由第一屆理事長陳彥希為主委。
3	112.03.14 會館籌設 委員會會議	112 年 1 月 1 日第二屆理事長尤美女就任，3 月 6 日提名台北、桃園、新竹、台中、台南等已購置或即將購置會館的主要策畫者黃旭田、徐建弘、王彩又、何崇民、林仲豪及不動產委員會主委蔡志雄、委員陳冠甫，及副理事長黃幼蘭、監事召集人李文中、秘書長蔡順雄、財務長林陣蒼、前理事長陳彥希、時任台北律師公會(下稱北律)理事長范瑞華等為「會館籌設委員會」委員及顧問，並於 112 年 3 月 14 日舉行會議，討論年度工作計劃、會館租約到期續約以及推動購置會館等事宜。 當時鑒於目前承租的會館會議室座位最多容納 60 人，空間不足，導致本會各個委員會主辦之研討會以及先前疫情嚴重時依規定需防疫安全距離，經常需外借場地，增加額外支出。再考量本會承租會館，長期須支付為數不小之租金，且日後更可能因為租約異動必須搬遷，勢將衍生搬運、裝潢成本等額外開銷，為本會之長期發展，對購置會館必須作長遠之規劃，會館委員會乃決議研擬購置新會館可能方案及研議所需資金，以配合本會目前實際財務支應狀況，向本會理事、監事聯席會議提出年度工作計畫報告。
4	112.03.25 第 2 屆第 3 次理事 監事聯席 會	112 年 3 月 25 日理監事聯席會議，通過會館籌設委員會年度計畫及委員名單，鑒於會館租約將於 112 年 4 月底到期，依會館籌設委員會所提會館續租進度報告，決議續租 5 年。112 年 4 月 6 日接到出租人南山人壽保險股份有限公司(下稱南山)提出的續租條件，不僅大幅調升租金及增加停車位計費，押租金增加一個月，且大幅提高提前解約的懲罰性違約金。幾經蔡志雄主委交涉，租金調漲近 10%，提前終止租約，未滿 3 年賠 5 個月，滿 3 年賠 3 個月違約金，因理監事會已決議要購置會館，提前終止高額賠償會變成限制，乃經 112 年 4 月 18 日臨時理監事會決議將續約租期由原決議之 5 年改為 3 年，租期至 115 年 4 月 30 日止，後南山告知屆期不再續租，因而更增加購置會館的急迫性。
5		113 年 1 月 30 日，尤美女理事長與蔡順雄秘書長前往北律開會，北律會務人員表示頂樓有待售物件，當日即與該棟大樓總幹事一同前往樓上查看物件，但因物件坪數太小而作罷，該總幹事於同日提供同一大樓

		<p>另一物件，但因為只出租並不適合而不予考慮。尤美女理事長與蔡順雄秘書長乃請北律會務人員向總幹事傳達附近如有適合物件請再提供。</p> <p>113年2月1日大樓總幹事提供善導寺忠孝東路一段之物件，其上載有信義全球資產管理股份有限公司黃經理之聯絡資訊，北律會務人員遂將該物件資訊提供給蔡順雄秘書長，因全國律師聯合會購置會館需有實際之評估參考物件，尤美女理事長於113年2月2日指示會館委員會蔡志雄委員與黃經理聯繫，請其提供台北車站附近、物件接近200坪、車位非必須之買賣物件，黃經理總共提供中正區5個物件及中正區以外5個物件總共10個物件。</p>
6	<p>113.03.27 113.04.02 會館籌設 委員會會議</p>	<p>113年3月27日、113年4月2日舉行會館籌設委員會會議，討論會館購置需求分析，包括：</p> <p>1.現在會館會議室不敷使用：</p> <p>(1)新修正律師法後，理監事人數從原45人增至56人，會議室扣除工作台，最大容納數為53位。</p> <p>(2)全律會第2屆後，委員會已達73個，目前會請委員會錯開彼此開會時間。</p> <p>(3)全律會已通過律師專業領域進修暨證明請領實施辦法，開設專業領域進修課程需要更大之教室空間。</p> <p>(4)疫情後會議型態改變，需要足夠空間更新硬體視訊設備。</p> <p>2.現在會館辦公區不足：</p> <p>(1)目前員工不含律訓約聘2位外，僅有6人，新修正律師法後，除有個人會員外，亦增加全國執業制，服務12000多位會員，參考北律會館服務員工21人，實有新聘員工之必要。例如輪值進修課程、資訊管理員以及專職律師或研究員等。</p> <p>(2)影印機目前無空間可放，放置於茶水區。</p> <p>3.現在會館公共空間不足：</p> <p>(1)遇有會員、洽公民眾，無休憩等待空間，也無置放期刊、報章區。</p> <p>(2)外縣市會員至台北開庭、該會，中間如有空檔時間，本會無個人會員短暫休憩、辦公區。</p> <p>4.存放文書資料(包括風紀案申訴資料)、財報帳冊、禮贈品空間不敷使用，且空間應依性質有所區隔。</p> <p>5.會員系統硬體機台存放空間需重新規劃，讓電腦硬體設備及24小時不斷電設備不因過熱問題而發生故障，也避免低頻噪音造成本會會務人員工作困擾。</p>
7		<p>另針對評估參考物件之篩選及購置經費來源之討論：</p> <p>1.物件6至10距離三鐵共構之台北車站距離較遠，予以排除。</p> <p>2.物件1至5皆與台北車站同為中正區，符合交通便利性。</p> <p>3.物件1屋齡52年，物件2屋齡39年，物件5屋齡42年，屋齡太久</p>

		<p>予以排除。</p> <p>4.物件 3 與物件 4 屋齡較新，均位在華山文創園區旁，臺灣高等法院及臺灣臺北地方法院將遷建至華山司法園區，距離台北車站僅約 1 公里，既有交通便利性，又具備法院之地緣關係。</p> <p>5.但物件 4 為長條形格局，現況為兩層各 8 戶套房，不適宜作為辦公空間使用，故予以排除。</p> <p>6.購置經費來源方面，截至 112 年底本會尚有高額銀行存款，可支應頭期款及相關稅費、裝潢支出。至於長期本息攤還，可由各年度餘絀及累計餘絀撥補支應。</p> <p>7.綜合以上篩選條件，將物件 3 列為可能評估參考物件。</p>
8	113.04.04 第 2 屆第 4 次臨時理事、監事聯席會議	<p>113 年 4 月 4 日第 2 屆第 4 次臨時理事、監事聯席會議討論事項二：理事長美女交議：鑑於公會的空間不足，建議購置會館，請討論案。</p> <p>說明：(一)會前理事長與秘書長、不動產委員會蔡志雄主委、陳冠甫委員就幾個交通便利的物件予以評估，分析報告如附件 2。</p> <p>(二)林陣蒼財務副秘就購置會館經費來源簡析如附件 3。</p> <p>(三)建議提交會員代表大會請同意於 2.7 億(含裝潢)內授權理監事挑選交通便利、北車附近尤佳之物件購買。</p> <p>決議：(一)照案通過。</p> <p>(二)請秘書處製作精簡版說明，併同詳細版先以 LINE 通訊軟體提供予會員代表先行參閱，並於會員代表大會前(4 月 11 日 21:00)先以線上方式向會員代表說明。</p>
9	113.04.11 全國律師聯合會會館購置會員代表線上說明會	<p>113 年 4 月 11 日舉行「全國律師聯合會會館購置會員代表線上說明會」，提出全國律師聯合會購置會館物件評估分析報告、購置會館懶人包及本會會館購置經費來源簡析向會員代表說明(附件 3：全國律師聯合會購置會館物懶人包)。依據前述評估分析報告說明，物件 3 匯泰大樓物件僅係列為可能評估參考物件。購置會館懶人包將物件評估分析報告內容清楚精簡羅列，包括①現在會館不夠用了、②現在會館會議室不敷使用、③現在會館辦公區不足、④現在會館公共空間不足、⑤欠缺資料物品分類存放空間、⑥系統硬體機台存放空間須改善以及⑦繼續租租金會越來越貴(112 年 4 月 30 日崇聖大樓租約續約租金漲幅將近 10%)等。故有購買會館之必要，且要在台北車站附近、要具備法律的地緣關係、屋齡不要太舊、格局要方正。如會員代表大會能決議購置會館，則相關條件(即購置之地點、坪數、預算)明確了，才能尋找具體適合的物件，匯泰大樓物件當時僅列為接近需求的可能評估參考物件，並非定案。</p>
10	113.04.13 第 2 屆第 2 次會員	<p>113 年 4 月 13 日第 2 屆第 2 次會員代表大會討論事項四：尤理事長美女交議：鑑於公會的空間不足，建議購置會館，請討論案。</p> <p>說明：</p>

	代表大會	(一)會前理事長與秘書長、不動產委員會蔡志雄主委、陳冠甫委員就幾個交通便利的物件予以評估，分析報告如附件 13。 (二)林陣蒼財務副秘就購置會館經費來源簡析如附件 14。 (三)建議提交會員代表大會請同意於 2.7 億(含裝潢等)內授權理事、監事聯席會議挑選交通便利、北車附近尤佳之物件購買。 決議：經舉手表決，140 名出席會員代表，117 位會員代表表示同意，超過出席會員代表 2/3，議案照案通過。
11	113.04.16 成立購置 會館小組	為積極執行該方案，乃另成立「購置會館小組」，由「會館籌設委員會」中的徐建弘、王彩又、何崇民、林仲豪、李文中、蔡順雄、林陣蒼、蔡志雄、陳冠甫等委員加上地方公會理事長吳錫銘、謝國允律師及會員代表戴竹吟共同組成，作為工作小組。
12	113.04.22 會館購置 小組會議	「會館購置小組」開會，討論購置會館各項事宜，同時不排除繼續對外請各大房仲公司提報適合地點、坪數及預算之物件。
13	113.04.29 內政部予 以備查。	內政部 113 年 4 月 29 日以台內團字第 11300183561 號函，其中就本會會員代表大會決議之購置會館乙節，予以備查。(復本會 113 年 4 月 18 日律聯字第 113278、113281 號函)
14	113.05.02	本會簽訂承購意向書，委託信義全球資產管理股份有限公司接洽購買台北市中正區北平東路 30 之 1 號六樓、30 之 2 號六樓、30 之 3 號六樓及四個車位事宜。小組成員均簽署「廉潔承諾書」。
15	113.05.22	「會館購置小組」成員蔡志雄律師、戴竹吟律師與房仲前往參觀評估購置物件，參觀結束後針對屋況向「會館購置小組」報告。
16	113.05.24 113.05.28	有以下仲介公司分別提供下列物件： ●第一太平戴維斯提供忠孝東路物件、住商提供同一物件:因格局不方正、單層面積不大，不予考慮； ●宏大國際資產提供忠孝東路物件:因屋齡較老不予考慮； ●復興北路物件:不在台北車站附近，不予考慮； ●金山北路物件:因格局為旅館且空間狹長，不適宜，不予考慮。 比較後仍以台北市中正區北平東路 30 之 1 號六樓、30 之 2 號六樓、30 之 3 號六樓及所附四個車位（即匯泰大樓）作為評估購置物件。
17	113.05.31	「會館購置小組」成員李文中監召、蔡順雄秘書長、蔡志雄主委與房仲前往參觀評估物件，覺得採光、視野都不錯，並再次確認屋況及大樓管理各項事宜。
18	113.06.11	「會館購置小組」開會，評估匯泰大樓的優、缺點後決定進行出價。
19	113.06.13	房仲傳來匯泰大樓六樓價格分析及實價登錄行情，回報無法以我們出價的金額簽要約書去跟屋主談。
20	113.06.19	經會館購置小組事先徵詢銀行針對物件估價，並參考實價登錄資訊做為參考，討論後稍微提高出價金額(含營業稅及車位價款)。

21	113.06.21	房仲回覆屋主願售價格為新台幣貳億參仟肆佰伍拾萬元，不同意以本會出價出售。
22	113.06.28	經「會館購置小組」反覆討論、計算，最後以總價貳億參仟萬元整(含營業稅及 4 個車位價款)簽要約契約。
23	113.07.05	屋主在本會的要約書用印，同意以此價格貳億參千萬出售。購置物件目前有三組承租人租約皆到 114 年 12 月 31 日，另四個車位出租予停車管理公司，租期亦同為 114 年 12 月 31 日屆期，故辦理買賣過戶同時會處理租約換約及公證，於要約書其他承購條件已加註賣方應要求承租方需配合換約公證，並將此列為買賣條件。
24	113.08.01	蔡順雄秘書長、林陣蒼財務長及陳冠甫律師至與全律會長期以來就有業務往來的土地銀行洽談貸款事宜，並提出擬送審方案，期待能有最優惠成數及利率的貸款條件，同時陳冠甫律師也接洽玉山銀行，提出貸款條件方案。
25	113.08.05	土地銀行與玉山銀行提出貸款方案，均降低貸款條件，為免惡性競爭、低價競標，決定由兩家銀行各自努力，提出其總行最後核定之貸款條件，密封送本會，再由「會館購置小組」委員投票決定貸款銀行。
26	113.08.08 簽訂買賣 契約	簽訂買賣契約，並聘請中華民國地政士公會全國聯合會高欽明榮譽理事長為全國律師聯合會之地政士，協助確認買賣物件詳細事宜保障交易安全。關於購置物件目前三組承租人租約皆到 114 年 12 月 31 日，另四個車位出租予停車管理公司，租期亦同為 114 年 12 月 31 日屆期，故辦理買賣過戶必須處理租約換約及公證，於買賣契約特別約定，賣方應於交屋前要求承租人換約並公證，若賣方未如期完成，承租方未與買方完成換約並公證，俟承租方與買方完成換約並公證後始點交，且賣方應按遲延規定賠償。並向「會館籌設委員會」報告。
27	113.08.17 第 2 屆第 5 次常務 理事會議	第 2 屆第 5 次常務理事會議討論事項一： 尤理事長美女交議：民國 113 年 8 月 8 日與所有權人簽訂不動產買賣契約書購置會館，包括台北市北平東路 30 之 1 號 6 樓(建號中正區成功段一小段 01709-000，地號中正區成功段一小段 0149-0000)及停車位編號 59 號(共有部分中正區成功段一小段 01712-000 建號)、台北市北平東路 30 之 2 號 6 樓(建號中正區成功段一小段 01710-000，地號中正區成功段一小段 0149-0000)及停車位編號 39 號、60 號(共有部分中正區成功段一小段 01712-000 建號)、台北市北平東路 30 之 3 號 6 樓(建號中正區成功段一小段 01711-000，地號中正區成功段一小段 0149-0000)及停車位編號 58 號(共有部分中正區成功段一小段 01712-000 建號)，買賣價款總金額新台幣貳億參仟萬元整(內含營業稅，其中內含停車位總價新台幣壹仟參佰肆拾萬元整)，預計向銀行貸款，同意購置不動產並將他項權利設定予銀行，並建議授權「會館購置小組」向銀行洽辦貸款、優惠利率等條件，並簽署貸款合約事宜，並由理事長代表簽署，

		請討論案。 決議：照案通過。
28	113.09.09 氬離子檢測	對買賣標的做氬離子檢測，全程錄影和拍照，並送 SGS 檢測。
29	113.09.19	SGS 檢測報告出爐，買賣標的三戶的氬離子檢測數值均正常。
30	113.10.09	玉山銀行營業部分行及土地銀行台北分行均提出彌封的貸款條件，由林陣蒼財務長作分析比較表，經會館購置小組討論比較貸款各項細節優劣，投票結果(蔡順雄和陳冠甫因貸款事宜而分別接洽土地銀行、玉山銀行，故迴避不投票)，土地銀行台北分行勝出，被選為貸款銀行。
31	113.10.15 土銀完成 貸款合約 簽約	113 年 10 月 15 日與土銀完成貸款合約簽約手續。
32	113.10.19 第 2 屆第 12 次理 事、監事 聯席會議	第 2 屆第 12 次理事、監事聯席會議追認通過第 2 屆第 5 次常務理事會議紀錄並就會議決議執行情形作報告，如下內容： 第 2 屆第 5 次常務理事會議及第 6、7、8 次臨時理事、監事聯席會議決議執行情形 1： 民國 113 年 8 月 8 日與所有權人金敏投資股份有限公司簽訂不動產買賣契約書購置館，包括台北市北平東路 30 之 1 號 6 樓(建號中正區成功段一小段 01709-000，地號中正區成功段一小段 0149-0000)及停車位編號 59 號(共有部分中正區成功段一小段 01712-000 建號)、台北市北平東路 30 之 2 號 6 樓(建號中正區成功段一小段 01710-000，地號中正區成功段一小段 0149-0000)及停車位編號 39 號、60 號(共有部分中正區成功段一小段 01712-000 建號)、台北市北平東路 30 之 3 號 6 樓(建號中正區成功段一小段 01711-000，地號中正區成功段一小段 0149-0000)及停車位編號 58 號(共有部分中正區成功段一小段 01712-000 建號)，買賣價款總金額新台幣(下同)貳億參仟萬元整(內含營業稅，其中內含停車位總價壹仟參佰肆拾萬元整)，擬向銀行貸款，同意購置不動產並將他項權利設定予銀行，並授權「會館購置小組」向銀行洽辦貸款、優惠利率等條件，並簽署貸款合約事宜，並由理事長代表簽署乙案，「會館購置小組」已就土地銀行及玉山銀行評比，比較表如附件 3，決議向土地銀行貸款，目前持續進行後續簽署事宜。
33	113.10.21	與土銀相約新會館之土地及建物的設定申請書用印。
34	113.10.29	向台灣產物保險投保火險。
35	113.11.04	完成過戶登記。
36	113.12.06	本會與屋主、購置物件三組承租人、四個車位承租人公證換約(合約至 114 年 12 月 31 日)。

37	113.12.11	交屋前最後一次檢查屋況。
38	113.12.13	交屋。