

# 「臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1 (東半街廓) 土地開發委託專業服務顧問案」

## 地主座談會 地主意見回覆說明

- 一、會議時間：中華民國 106 年 6 月 15 日 (四) 下午 2 時
- 二、會議地點：臺北市政府捷運工程局地下 1 樓會議廳
- 三、主持人：臺北市政府捷運工程局 余念梓副局長
- 四、出席人員：詳簽到表
- 五、專業服務顧問說明 (仲量聯行 趙正義總經理)：略

### 六、地主意見陳述與捷運局回覆說明

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
地主 1	C1 土地臺北市政府已經將蓋好的部分全部拿去使用，地主自民國 81 年起迄今沒有任何收入，問捷運局是否應盡快蓋好完工，讓地主多分一些以為補償。請問最快會多快完工？會有多快完工？	本案預計於民國 107 年 3 月底前公告徵求投資人。若甄選作業順利，預計 108 年 3 月底前與最優申請人完成投資契約簽訂；甄選作業階段亦將考量權益分配、開發期程...等因素，選出優質投資團隊，以確保開發大樓施工品質及地主合理權益，達到如期如質完工之目標。尚請各位地主廣續支持。
地主 2	第一次發言： 1. 很感謝臺北市政府第一次顧慮到地主權益和感受而舉辦這次座談會，也很謝謝地主 5 會長替地主做這個事情。我們是交八的地主，房屋被拆除後，地主從 1 到 12 樓之房屋租金與外牆廣告收入瞬間化為零。時至今日，桃園捷運已通車，請臺北市政府務必考量使用地主土地給付租金事宜。 2. 請臺北市政府務必遵守契約條件，雙方契約根本沒有約定臺北	1.因地主先行提供土地供大眾捷運系統無償使用，符合土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 10 款規定之免稅要件，故於本案推動期間迄本案未來興建建物取得使用執照時為止皆免徵地價稅，另地主提供土地予政府使用，因而向政府請求支付土地租金，因於法無據，故無法配合辦理，望請見諒。 2.本開發案捷運獎勵容積分配事宜，本府係依相關法令辦理且行政作業一致，說明如

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
	<p>市政府與地主均分獎勵容積350%。350%獎勵容積是立法院三讀通過，然而臺北市政府利用單行法規，便宜行事，用這個機會要求與地主要均分獎勵容積。我已經80幾歲了，民主社會怎麼可以這樣？請臺北市政府按照契約行事，將心比心，不應以公權力霸占人民財產。</p>	<p>下：</p> <p>(1) 79年2月15日訂頒之大眾捷運系統土地開發辦法第38條(99年版修正為29條)「依本辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依下列規定放寬：……，但增加之樓地板面積，以不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。」惟可得獎勵額度須經都市計畫審議通過並發布實施，至於實際獎勵容積額度應以建造執照所載為準，先予敘明。</p> <p>(2) 又依79年5月29日府工二字第79030789號公告實施之「擬(修)訂台北車站特定專用區細部計劃案(車站週邊地區及鄭州路)」都市計畫，C1用地為「一般商業用地」、容積率為800%並不再提高、建蔽率為60%，且無捷運獎勵容積。</p> <p>(3) 本開發案係以臺北車站特定專用區內私有土地交換至C1用地辦理聯合開發，並配合捷運建設時程分第一階段(屬捷運設施用地)及第二階段(屬無捷運設施用地)推動。但均係在C1街廓重新分配土地，故土地聯合開發契約(以下簡稱土地契約)條文內容，大同小異。土地契約對於土地及建物權利義務分配之約定，分別說明如下：</p> <p>A. 屬捷運設施用地者，地主81年間與本府簽訂土地契約。符合依聯合開發辦法獎勵規定者，土地契約第6條約定，增加之可建樓地板面積，由地主及本府各取得半數。但就合計超過800%容積率之部分，約定以800%為限，超過部分不予計算。</p> <p>B. 屬無捷運設施用地者，地主89年與</p>

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
	<p>3. 再者，地主當初要求的是委建，臺北市營建費用約每坪 23 至 27 萬元，10 坪差不多 300 多萬即可建屋。至於臺北市政府要與投資人如何分配，是臺北市政府與投資人間之關係，與地主無關。本案投資人應該先向地主說明分配產品及條件，並給予地主選擇權，若投資人提出之條件可行，地主就同意接受；反之，如果不合理，地主就採委建。</p>	<p>本府簽訂之土地聯合開發契約，因交換前（交八用地）及交換後（C1用地）並無捷運設施，應地主要求，契約條文未就獎勵容積分配事宜為相關約定。但就超過800%容積率之部分，於第14條約定「、.....，未來地主可分配之.....，就超過800%容積率之部分，地主應向本府價購。.....。」</p> <p>(4) 惟 C1 用地配合機場捷運系統 A1 車站設站需求，95 年經都市計畫變更為「聯合開發區（捷）二」，並規定採聯合開發時容積率得由 800% 提高至 1150%，此係本府與地主簽約當時不可預見之情事。因此而產生的捷運獎勵容積分配方式，應依客觀、公平之標準，適當處理。故本局將檢討參照本開發案屬捷運設施用地者 81 年土地聯合開發契約第 6 條、84 年「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」（詳附件 1）第 47 點及 105 年訂頒之「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」（詳附件 2）第 14 條等相關規定，專案簽報由地主及公部門各自取得捷運獎勵容積之半數。奉核後，原則以增補契約方式再為約定。</p> <p>3.地主可能之選配方案或另採委建方式等，將由專業服務顧問依相關法令及進行財務評估後，於地主說明會提出說明。</p>

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
	<p>第二次發言： 原簽約時說蓋 26 層大樓，現行規劃改為 56 層，豈不是影響地主分配，欺負地主。</p> <p>第三次發言： 建議臺北市政府於投資人徵選完成前，將本案爭議送入仲裁或透過法院判決，請求確認分配。</p>	
地主 3	<p>1. 很久不見大家，有些地主甚至已經不在了。當初帶領大家簽出這份契約的時候，老實說各位地主也是犧牲很多。我這一生唯一後悔就是在契約裡未載明執行時間，導致一拖 26 年。許多年來，經常有地主來詢問我遺產稅如何處理？還需要在外租屋多久？這些都是我們地主的心聲。我也曾向議員請教臺北市政府是否能補償地主租金。同樣我有疑問的是以捷運局針對聯合開發案之容積獎勵是怎麼分配？最高是均分嗎？若臺北市政府無法補償地主土地租金，也可以放寬容積率作為補償？一般來說，工程皆有履約保證，而本案地主們善意把土地交給政府，更應重新訂定合理的契約，又屆時若契約未能履行時，請臺北市政府提出合理的解決辦法。</p> <p>另有下列二項問題：</p> <p>2. 機場捷運甚至已於今年通車，地主多年來無償提供土地作為公共設施使用。我認為實在不能再讓臺北市政府沒有壓力。以都市更新案為例，建商與地主都會約定開發時程，若建商違約，地主尚可尋求法律途徑請求賠償。惟本案地主竟因契約未約定而讓地主</p>	<p>1.遺產稅隸屬稅務機關管轄，相關稅費計收仍須依法辦理。就獎勵容積之分配事宜說明如下：</p> <p>(1) 請詳本局回復地主 2 說明 2，並請地主 3 詳閱 81 年與本府簽訂之土地契約。</p> <p>(2) 至於 95 年都市計畫規定本開發案採聯合開發時，容積率得由 800%提高至 1150%，係本府與地主簽約當時不可預見之情事。該捷運獎勵容積分配方式，請詳本局回復地主 2 之說明 2。</p> <p>2.本案預計於民國 107 年 3 月底前公告徵求投資人。若甄選作業順利，預計 108 年 3 月底前與最優申請人完成投資契約簽訂。尚請各位地主廣續支持。</p>

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
	<p>無法循法律途徑解決之，實屬不合理。</p> <p>3. 針對原契約未約定開發時程，請臺北市政府應與地主重新訂定新契約，確定開發期限。再者，臺北市政府應給付地主使用土地之租金。以上兩點才能使主管機關感受開發時程壓力，也請臺北市政府與專業服務顧問務必維護地主權益，保障地主應得之部分。</p>	<p>3. 本案地主提供之土地，已依「土地稅減免規則」第 8 條第 1 項第 10 款之規定，於本案推動期間迄本案未來興建建物取得使用執照時為止，免徵地價稅，原因即係因地主參與聯合開發，先行提供土地供大眾捷運系統無償使用，符合土地稅減免規則相關規定之免稅要件，地主亦應知悉上開免徵地價稅之情事及緣由，則就地主於本案提供之土地，既已免徵地價稅，尚不宜以土地租金重複補償，故就地主提供土地予政府使用之土地租金請求，尚難配合辦理，望請見諒。</p>
地主 4	<p>第一次發言：</p> <p>1. 當初我們在拆遷的時候，我們是算的是一樓面積，有些部分是 C1 的公共設施保留地，當初好像是臺北市政府拿去了。這塊是否應該回歸我們地主，再進行分配？</p> <p>2. 當初土地交換時，有些地主交換比率是以一換一，有些地主是被打七折，這部分請臺北市政府給予合理的說明。</p> <p>3. 本案完工後地主會有利益分配，當初說法是分配辦公室產品，舉例來說，某地主可能分配 70 坪，但辦公室單位可能不會是剛好是 70 坪，屆時如何分配？若地主未</p>	<p>1. 經查本府財政局 105 年 3 月 29 日北市財管字第 10533427100 號函說明，本案所有土地之土地使用分區皆為聯合開發區（捷），本府並無接受託管土地及其相關資料，並副知政風處。</p> <p>2. 臺北車站特定專用區公共設施用地與 C1 用地交換面積換算原則，係依民國 85 年 11 月 13 日奉市長核定以「容積之認定」及「等容積交換」等原則辦理，依 81 年地主 4 等地主簽訂之土地聯合開發契約第 6 條第 2 項之約定，已明定地主取得所提供土地於變更都市計畫為捷運系統用地（或交通用地）前原可建樓地板面積，即變更前使用分區為商業區者以第三種商業區之容積率推計，現有容積率未超過 560% 者以 560% 計算...，故當時係依「容積之認定」及「等容積交換」等原則，由地主取得 C1 街廓內土地聯合開發重新分配之土地。</p> <p>3. 對於地主權值分配未能分回完整單位者，初步建議可以結合其他地主共同選屋；例如地主與其他地主分別共有某一辦公單位，後續亦得處分其持分共有之不動產。本開發案未來選配方式，專業服務顧問將</p>

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
	來想出售資產，如何處分？	參考「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」(同附件 2) 及相關規定納入甄選文件。
	<p>第二次發言：</p> <p>主管機關分得獎勵容積一半，是後面的通則。以工程來說，通常依據契約約定，或是回歸法律面。本案簽約時是第一個聯合開發案，當時並沒有獎勵容積由主管機關分得獎勵容積一半之規則，故契約未約定，當時的大眾捷運法也沒有此依規定。請問臺北市政府用什麼角度拿走我們一半的獎勵容積，請思考此一問題。</p>	<p>本開發案簽約當時對於捷運獎勵分配之約定，請詳本局回復地主 2 之說明 2；並請地主 4 詳閱土地契約第 6 條的約定。至於 95 年都市計畫規定本開發案採聯合開發時容積率得由 800% 提高至 1150%，係本府與地主簽約當時不可預見之情事。該捷運獎勵容積分配方式，請詳本局回復地主 2 之說明 2。</p>
	<p>第三次發言：</p> <p>1. 剛才王主任秘書有提到都市更新案中，地主取得之租金補貼費用，雖然由實施者負擔，但最後會列入共同負擔費用，致影響地主分配，屬於羊毛出在羊身上的概念。舉例而言，假設我是建商，臺上 5 位長官是地主。我供應你們 30 年的住宿補償，但隨著地價增漲，最後告知您可分配之房地價值等於 30 年來所獲得之補償金額，故無法參與分配。前述這說法太不合理。再者，我覺得本案不適用之理由在於地主請求租金補償，並非希望由投資人負擔此費用，而是要求臺北市政府負擔，因為開發時程延宕是臺北市政府所造成的，理應由其承擔。</p> <p>2. 承上，當初捷運局局長承諾自簽約起 5 年完工，現在私地主訴求的損失第一個是住宿損失，第二個是收益損失。依本案自簽約迄今已 26 年，若扣除 5 年施工期間，尚有 21 年，縱使地主分回辦公室，意即地主損失 21 年之收</p>	<p>1. 依大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關法令並未規定得給予地主房租補償，另查各地主與本府簽訂之土地聯合開發契約亦未就遷離 C1 土地後另外租屋乙事約定相關補償事宜，故就租金補償事宜，因無法令或契約上之依據不予補償，望請見諒。</p> <p>2. 本開發案本局自 79 起與地主協議用地取得，至 89 年始完成臺北車站特定專用區內私有土地交換至 C1 用地作業。91 年交通部高鐵局開始辦理機場捷運系統規劃，92 年行政院經濟建設委員會審查交通部高鐵局提送之機場聯外捷運系統建設計畫規劃報告書，93 年本府函送機場捷運系統進入</p>

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
	<p>益。若臺北市政府認為無須補償住宿損失，那私地主反過來請求依收益損失計算私地主之補償，而且此金額必定比住宿損失更大。以臺北市頂級辦公室租金行情約每坪每月 4,000 至 5,000 元，臺北市中正區辦公室之入住率約 95% 以上，我相信本案一定更高，若據此計算私地主 20 多年來之補償金將相當可觀。</p>	<p>臺北車站特定區地下方案評估報告予交通部，請其同意臺北市轄段採地下方案興建。95 年本府公告發布實施擬定臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區（捷）計畫案，確定本開發案用地內將設置機場捷運線 A1 車站，同時將容積率上限由 800% 放寬為 1150%、建蔽率由 60% 放寬為不予規定。開發強度及使用項目確定後，95 年~100 年間本局共辦理 5 次甄選投資人作業，惜均未能順利徵得投資人。本開發案為政府推動之重要建設，未來建設完成時將提升當地土地及建物之整體價值，應屬公私雙贏局面，尚請各位地主廣續支持。</p>
地主 5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 我們私地主有成立臺北車站特定專用區 C1D1 私有地主權益促進會，我是會長，地主 2 是副會長，他現在 80 幾歲了，很著急，這是難免的，這是地主多年來的委屈。中山分局來電問我私地主是否會抗爭，我說我們不會，我們理性善良的地主。很多地主持有之土地是祖產，我是辛辛苦苦開補習班賺的錢購置之土地，委屈了 26 年沒有營收，你想想那是什麼滋味，我們原持有忠孝西路價值這麼高的土地換到廢鐵軌用地去，價值差了 25 倍，到今天還是不清不楚。</li> <li>2. 趙正義總經理很有決心與信心幫我們找到投資人，其實我是不樂觀，像頂埔站僅 19 億標了兩次都標不出去，現在大環境景氣不好，本案若找不到適合之投資人，地主就採自地自建，我從 100 年時就主張自地自建。黃○○市長時期有簽過一次約，說要蓋 26 樓大樓，請地主每人出 5 萬入</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本開發案為政府推動之重要建設，未來建設完成時將提升當地土地及建物之整體價值，應屬公私雙贏局面，尚請各位地主廣續支持。</li> <li>2. 有關地主 5 會長表達於黃前市長任內，有簽過一次約，說要蓋 26 樓大樓，請地主每人出 5 萬入股 1 事，說明會後本局針對此並未查得相關佐證資料。至於 95 年都市計畫規定本開發案採聯合開發時容積率得由 800% 提高至 1150%，係本府與地主簽約當時不可預見之情事。該捷運獎勵容積分配方式，請詳本局回復地主 2 之說明 2。</li> </ol>

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
	<p>股，大家很高興都要入股，結果啟聖建設黨營事業後來又不蓋了，88年又跟馬○○市長簽約到今天。任何民法、刑法之契約，十年沒有執行即為無效，再者契約又沒有約定獎勵容積要分一半給捷運局。若你們是○家、○家等地主，你們心情是何種感受？本次座談會也是我極力推動促成。地主所持有的土地就是錢，臺北市政府可以找地主來溝通自地自建。馬○○老師也是建議採自地自建、土地證券化方式處理，至於怎麼做我會再與趙正義總經理討論。</p> <p>3. 私地主已經於 106 年 6 月 11 日開過會，希望臺北市政府各位長官與仲量聯行明確知道私地主之訴求：</p> <p>(1) 租金補償：捷運聯合開發就是合建，合建應該給與地主租屋補償，私地主之土地在 26 年來供五鐵共構使用，臺北市政府從未給付租金，以館前路為例，目前租金行情是每坪每月 2,000 元，地主之租金賠償方式可再協商。</p> <p>(2) 分配比：私地主資金充沛，即以自有資金興建，採委建方式；若是資金不足之地主，投資人應給至少 70% 之分配比。</p> <p>(3) 遺產稅、增值稅減免：本案開發時程延宕，地主 26 年來未使用土地，土地增值非屬地主造成，故要求地主負擔，並無</p>	<p>捷運局回覆說明</p> <p>3.就租金補償事宜說明如下：</p> <p>(1) 依大眾捷運系統土地開發辦法及其他相關法令並未規定得給予地主房租補償。請詳本局回復地主 4 第三次發言說明 1。本開發案投資人之甄選，本府係委由專業顧問協助辦理招商相關事宜，未來各地主於本開發案完成後即得依土地持分分回房產，本府亦將協助地主們取得應有之權益。</p> <p>(2) 本案現依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法之相關規定，公告徵求投資人為本案之興建、開發。對於開發方式，將由專業顧問依相關法令規定，並以公平合理、公開透明暨有利本案招商成功等因素，據以評估並提出最符合本案地主、投資人及主管機關權益之建議。</p> <p>(3) 遺產稅與土地增值稅隸屬稅務機關管轄，相關稅費計收仍須依法辦理，另就土地增值稅之部分原於土地聯合開發契約已有相關約定。</p>

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
	<p>道理。</p> <p>(4) 公共設施返還地主:○○老闆將訴訟權利讓與給我,從郵局到天成飯店當時拆的時候,有很多樓梯間及公共設施沒辦法分配,才交給臺北市政府財政局託管,我一直請財政局確認到底有多少坪託管,應該將公共設施還給地主及繼承人才符合公平。</p> <p>(5) 產權分配:私地主都希望不要與投資人混在一起,有獨立區域,因為要出租,所以分回辦公室最適合;也有些地主說聯合經營管理比較好,因此,私地主都有自由選擇權。</p> <p>(6) 重訂契約:這是必要的,原契約未約定獎勵容積要均分,現在又要均分沒有依據。</p> <p>(7) 土地證券化:30%工程款已支出並完成,剩餘資金採土地證券化配合自地自建,則不需要投資人,也不需要和投資人分配獎勵容積。以公、私地主去</p>	<p>(4) 經查本府財政局 105 年 3 月 29 日北市財管字第 10533427100 號函說明,本案所有土地之土地使用分區皆為聯合開發區(捷),本府並無接受託管土地及其相關資料,並副知政風處。</p> <p>(5) 本局原則尊重各私地主選配意願,後續將由專業服務顧問綜合考量本開發案之統一經營管理模式、提高聯開大樓整體價值等原則,評估地主選配產品之可能方案,並於地主說明會提出說明。</p> <p>(6) 就重訂契約約定獎勵容積事項說明如下: 95 年 C1 用地經都市計畫變更為「聯合開發區(捷)二」,並規定採聯合開發時容積率得由 800% 提高至 1150%,係本府與地主簽約當時不可預見之情事。本局將檢討參照本開發案屬捷運設施用地者 81 年土地聯合開發契約第 6 條、84 年「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」(詳附件 1)第 47 點及 105 年訂頒之「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」(詳附件 2)第 14 條等相關規定,專案簽報由地主及公部門各自取得捷運獎勵容積之半數。奉核後,原則以增補契約方式再為約定。</p> <p>(7) 依現行不動產證券化條例,本案聯合開發基地無法作為開發型不動產證券化標的。</p>

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
	<p>融資融券即可，因為縱使甄選出投資人，也是用地主之土地去融資融券。若沒有適當的投資人，這會是一個方向。謝○○、張○○、馬○○等專業人士都可以作為團隊顧問。</p>	
地主 6	<p>當時捷運局長有承諾容積 800%加 400%，後來合約刪掉了。</p>	<p>交八用地係先與 C1 土地交換後辦理聯合開發。在交換當時，C1 用地依 79 年 5 月 29 日公告之都市計畫規定為「一般商業用地」、容積率為 800%並且無捷運獎勵容積。因交換前（交八用地）及交換後（C1 用地）均無捷運設施，本府應地主要求，契約條文未就獎勵容積分配事宜為相關約定。但就超過 800%容積率之部分，於第 14 條約定「、.....、未來地主可分配之.....、就超過 800%容積率之部分，地主應向本府價購。.....。」地主 6 原持有之交八用地內土地交換至 C1 用地時，已依本條特別約定事項辦理。</p>
地主 4 (書面)	<ol style="list-style-type: none"> <li>當初局長承諾 5 年完成，但拖了 26 年，地主訴求： <ol style="list-style-type: none"> <li>房屋補貼：自 80 年至開工的住屋補貼。</li> <li>自 86 年~現在的收益補貼。</li> </ol> </li> <li>部分地主以地換地被打 7 折，地主要由歸換。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>就租金補償事宜說明，請詳本局回復地主 4 第三次發言說明 1。</li> <li>臺北車站特定專用區公共設施用地與 C1 用地交換面積換算原則，係依民國 85 年 11 月 13 日奉市長核定以「容積之認定」及「等容積交換」等原則辦理，依 81 年地主 4 等地主簽訂之土地聯合開發契約第 6 條第 2 項之約定，已明定地主取得所提供土地於變更都市計畫為捷運系統用地（或交通用地）前原可建樓地板面積，即變更前使用分區為商業區者以第三種商業區之容積率推計，現有容積率未超過 560%者以 560%計算...，故當時係依「容積之認定」及「等容積交換」等原則，由地主取得 C1 街廓內土地聯合開發重新分配之土地。地主原持有土地如何與 C1 用地進行交換，本局前於相關會議均有提供計算式</li> </ol>

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
		予地主，雙方確認後，相互辦理所有權移轉登記，再以交換取得之土地參與聯合開發。
地主 7 (書面)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 補償徵收土地的租金損失。</li> <li>2. 因搬遷而外租的租金補貼。</li> <li>3. 訂定最晚的開發時間。</li> <li>4. 提高容積以補償私地主這段期間的損失。</li> <li>5. 未來不足坪數的單價如何計價？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 就租金補償事宜說明，請詳本局回復地主 4 第三次發言說明 1。</li> <li>2. 就搬遷而外租的租金補貼說明，請詳本局回復地主 4 第三次發言說明 1。</li> <li>3. 就開發時程事宜說明，請詳本局回復地主 1 發言。</li> <li>4. 就提高容積以補償私地主損失，說明如下：容積率係都市計畫主管機關，於都市計畫地區內，為使土地合理使用，於都市計畫書內訂定之容積管制規定。都市容積在容積總量管控機制下，各式獎勵容積均有一定的法源依據。大眾捷運系統土地開發辦法雖就各開發案申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，得給予獎勵之規定，但仍需經都市計畫核定後發布實施，況都市計畫法第 26 條前段：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。」望請見諒。</li> <li>5. 有關開發大樓之坪數單價將依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」及相關規定辦理。</li> </ol>
地主 8 (書面)	房屋及開發日期、期限，盡快決策。	就開發時程事宜說明，請詳本局回復地主 1 發言。
地主 9 (代) (書面)	任何決策前，可以先通知。	本案預計於 106 年 9 月、10 月分別舉辦地主說明會，亦將充分與地主進行本開發案相關意見之溝通。
地主 3 (書面)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 26 年來租金補償</li> <li>2. 獎勵容積率須以最大案例之考量</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 就租金補償事宜說明，請詳本局回復地主 4 第三次發言說明 1。</li> <li>2. C1 用地 95 年經都市計畫變更為「聯合開發區(捷)二」，並規定採聯合開發時容積率得由 800% 提高至 1150%，至於實際獎勵容積額度應以建造執照所載為準。未來將要求投資人就最大獎勵容積率進行設計考量。</li> </ol>

發言人	發言摘錄	捷運局回覆說明
	<p>3.時間表訂完又執行不起來要如何處理?</p> <p>4.機場多鐵及各線路都在我們土地的地下跑，收錢有收入了，可否將這部分拿給地主作房租補償?</p>	<p>3.就開發時程事宜說明，請詳本局回復地主 1 發言。</p> <p>4.詳參第 1 項租金補償回覆。</p>
地主 2 (書面)	<p>1.本人與貴府所簽立的大眾捷運系統土地聯合開發契約書只有一個版本，即是在中華民國 89 年 4 月 28 日所簽署的，僅此一版本。</p> <p>2.本人聲明絕對拒絕貴府用與其他人所簽署的契約書案例，要來強奪分配本人所應得的財產權。</p> <p>3.在協調會上本人提出百分之一千二百的容積率要全部都給私地主，當時處長明確答覆「地主除了可分配該百分之八百的容積率以外，其他有關政府獎勵的容積約百分之四百以及若還有其他增加的容積率，全部都歸給私地主，只要在契約上沒有寫說要與市府共同分配，那麼所有增加的容積率全部都要歸還給地主，市府絕對不會強與分配。</p>	<p>1.地主原持有土地如何與 C1 用地進行交換，本局前於相關會議均有提供計算式予地主，雙方確認後，相互辦理所有權移轉登記，再以交換取得之土地參與聯合開發。</p> <p>2.至於 95 年都市計畫規定本開發案採聯合開發時容積率得由 800%提高至 1150%，係本府與地主簽約當時不可預見之情事。應依客觀、公平之標準，適當處理。本局將檢討參照本開發案屬捷運設施用地者 81 年土地聯合開發契約第 6 條、84 年「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」(詳附件 1) 第 47 點及 105 年訂頒之「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」(詳附件 2) 第 14 條等相關規定，專案簽報由地主與公部門各自取得捷運獎勵容積之半數。奉核後，地主部分原則採增補協議方式另為約定。</p>
地主 10 (書面)	<p>1.臺北市捷運局、地主、投資興建者，三贏。</p> <p>2.公平公正公開。</p> <p>3.國家的門面請蓋好，此兩棟 C1D1 大樓蓋好，柯市長會留名一萬年，大家會記得你。家父母皆已先逝，他們最遺憾有生之年，未能看到此大樓蓋好，希望盡快解決蓋好，大家合作不要再分歧。如有幸蓋好，可向在天國的父母報告，謝謝！</p>	<p>本局與地主間是夥伴關係，未來定會秉持著公平、公正、公開的原則，徵選優質的投資團隊，打造一國門地標建築，提升本開發案整體價值，創造地主、市府與投資人皆贏的局面，尚請各位地主廣續支持。</p>

## 七、散會：下午 4 點 30 分