

臺北市大龍社區 108 年度第 1 次住戶大會會議紀錄

一、開會時間：108 年 3 月 10 日(星期日)下午 2 時 30 分

二、開會地點：臺北市大同區公所 501 會議室

三、主持人：主任委員黃文安

記錄：林淑珠

四、出(列)單位及人員：(詳如簽到單)

五、主席報告(來賓致詞)：

(一) 黃主任委員文安：本住戶大會原預計 107 年 9 月召開，因尚有許多事情須與市場處協調，故延遲於今(108 年 3 月 10 日)召開，今天非常感謝各位議員的幫忙，大龍社區重建方能順利進行。

(二) 陳議員怡君：請市府長官能盡力協助住戶重建，住戶有任何疑問或意見，歡迎踴躍提出，若有我能夠協助之處，一定盡力幫住戶辦理。

(三) 林議員國成：

1. 大龍國宅終於在柯市長的魄力下，於 104 年拆除重建，重建委員在重建過程中亦花了相當大的心力為住戶把關，多次到工地現場勘查施工情形，大家對重建委員應給予鼓勵。
2. 住戶在所有權與使用權的選擇上，建議各位住戶選擇負擔部分重建費，取得建物的所有權。
3. 請市府團隊對參建費每坪 6 萬元做詳細的說明。
4. 未來將會持續監督市府團隊，大龍社區必須如期完工，住戶遷回時能舉辦入住餐會。

(四) 產業發展局王副局長：

1. 103 年、104 年市場處與住戶的共同努力下，歷經了多次的協商，大龍國宅方能順利重建，稍後市場處會針對遷回方案等做簡報，如住戶有任何意見都可以互相交流討論，並希望在本會議中，雙方能夠達成共識，儘快達成決議。
2. 大龍社區的重建，市府團隊盡量滿足住戶、五金工會與大龍市場的需求，地下停車空間 36 個停車位，仍保留予各位住戶，在計算相關產登面積時，也一併納入計算，2 樓至 5 樓做為市政的服務空間，包含區民活動中心、社會局、環保局等單位進駐，參建單位的部分公設會由市府單位吸收。
3. 在大龍的設計與施工品質、材料方面，重建委員會皆給予督促、關心及投入，如有相關疑問，亦歡迎在本次會議提出討論。

(五) 市場處陳處長：

1. 後續新工處及市場處會向住戶簡報目前施工進度及施作概況、預計竣工及取得使照等期程、將房屋交給住戶的預計時間，以及住戶遷回至大龍社區時市場處提供住戶的相關補助與協助等，做詳細說明。
2. 今天召開住戶大會最重要的事情，住戶要儘快選擇遷回方案，並在 108 年 3 月 25 日前將您的遷回方案調查表寄回市場處，以利後續辦理起造人變更及行政契約於本會期送議會同意等相關事宜。

六、市府相關單位報告重建進度：

- (一) 登山營造簡明仁協理簡報大龍社區重建工程進度 (略)。
- (二) 市場處大龍國宅重建後遷回方案調查說明 (略)。

七、住戶提問：(詳如附表)

八、林財務委員淑珠報告：大龍社區大樓管委會基金截至 107 年 12 月 31 日止，尚有定期存款約新臺幣 (下同) 200 萬元、活期存款約 30 萬元、零用金約 2 萬元，共計 2,320,896 元。詳細之財務報表已上傳群組，請各位住戶參閱。

九、散會時間：下午 5 時。

項次	住戶問題	現場回應
1	窗戶是否為氣密窗。	<u>登山營造</u> ：所有的窗戶皆為氣密窗。
2	因本身為身障人士，室內有無無障礙設計，如浴室的門是否改為拉門。	<u>登山營造</u> ：廚房及廁所皆設計為拉門。
3	室內門寬為何，以及電梯最多可幾人搭乘。	<u>登山營造</u> ：房間門寬度為 90 公分、廁所門寬度為 85 公分、電梯規格為 15 人電梯。
4	拉門是否上下皆有門軌。	<u>登山營造</u> ：拉門門軌設計在上方，地板上有設計導片，使拉門不易搖晃。
5	新屋的保固期是多久。	<u>登山營造</u> ：結構物及防水保固期為 5 年。
6	華頓公寓大廈管理維護股份有限公司進駐的地方是否為大樓內。	<u>市場處</u> ：服務據點將設置於新建大龍社區大樓建物內。
7	臺北市、新北市的補助金額上限 3,500 元是否為每車價格。	<u>市場處</u> ：搬遷補助車次上限甲房型 9 車、乙房型 8 車、丙房型 7 車、五金公會 8 車，每車最高補助 3,500 元，若自台北、新北以外地區遷出，每車補助視遷出地區不同給予遠距加價，例如住戶自花蓮、台東地區遷出，每車補助金額上限為 3,500 元，再加遠距加價 15,000 元，但搬遷之車次若超過 104 年自大龍國宅遷出者，每車補助上限則為 3,500 元。以上補助金額為覈實補助。
8	若選擇方案一取得所有權，在起造人變更階段，是否能將起造人登記為所有權人之配偶或直系血親親卑親屬。	<u>市場處</u> ：依「大龍國宅建物拆除重建安置協議書」第壹拾第二項，乙方於本協議書之相關權利義務均不得移轉或讓與第三人，若要辦理過戶，則要等到原住戶取得使用權後才能辦理過戶移轉相關事宜。
9	父母贈與小孩是否須課稅。	<u>地政士</u> ：父母贈與給子女，須負擔契稅及贈與稅。
10	針對土地使用行政契約第 14 條，	<u>市場處</u> ：市場處會維護住戶的權

項次	住戶問題	現場回應
	<p>甲方可以因為該條的任一情形終止契約，且乙方不得請求任何賠償，對於選擇負擔重建費取得所有權的住戶非常不利，建議能加上甲方依前項第一、二、三款終止契約，應依法補償乙方等相關文字。另外，因為對前述權益尚未釐清，是否能延後方案調查表回收期限。</p>	<p>益，將依住戶的建議，修調土地使用行政契約第 14 條部分內容，以符合住戶意見，另土地及房地使用行政契約住戶無其他意見，本處將修調土地使用行政契約第 14 條後，依程序將土地、房地行政契約簽報市府並於本會期報市議會同意及行政院核准。並請住戶配合於 108 年 3 月 25 日前勾選遷回方案調查表，並將調查表寄回市場處彙辦，俾利辦理起造人變更等事宜。</p>
11	<p>若選擇方案一，未來市政府過戶給我們後，實價登錄的金額為何。</p>	<p><u>地政士</u>：未來選擇方案一的住戶將辦理起造人變更後過戶，並非買賣，故無實價登錄的問題。</p>
12	<p>是否能夠試算每個房型須繳交的房屋稅。</p>	<p><u>市場處</u>：將請地政士協助核算。</p>
13	<p>當初大龍國宅拆遷時，原先仍有貸款的住戶僅能轉予台北富邦銀行承接，若未來仍有貸款需求，是否也只能找台北富邦銀行承接貸款。</p>	<p><u>市場處</u>： (1)住戶取得新建房屋所有權時，對台北富邦銀行於拆遷前協助承接之貸款仍有未清償餘額時，依協議書之規定，住戶必須同意將新建房屋設定第一順位抵押權予台北富邦銀行，並配合辦理相關轉貸必要程序。 (2)若有其他銀行願意代為清償住戶在台北富邦銀行的未清償餘額，則不受(1)之限制。</p>
14	<p>當初的公設比大約為 31.5%，重建後公設比達 36.67%，是否能以海砂屋獎勵容積回饋重建後增加的公設比。</p>	<p><u>市場處</u>：獎勵容積已經回饋到每坪 6 萬元的參建費中；另公設比 36.67%係包含 36 個車位，若未包含 36 個車位，公設比為 28.73%。市府參建單位協助住戶分攤公設面積，住戶則無須分攤 2 樓至 5 樓參建單位電、樓梯公設面積，市府已盡力協助住戶將公設比算至最低。</p>
15	<p>乙房型的陽台常有強風吹襲致熱</p>	<p><u>建築師</u>：關於 6 樓工作陽台因防</p>

項次	住戶問題	現場回應
	水器熄火狀況，希望能在陽台加裝隔柵防風。	盜設置隔柵，是以專案來檢討處理，7樓至13樓工作陽台若加裝隔柵，所計算出的容積會大於原核准容積，已不符合建管相關法規，加上有消防相關法規亦須遵守，故無法設計及加裝隔柵。 <u>黃主委</u> ：加裝隔柵部分，請市場處與建築師事務所擇期辦理現場會勘。
16	希望市場處調查住戶購買停車位的需求。	<u>市場處</u> ：重建後會提供大龍社區住戶原有大龍國宅的36個車位。如住戶後續有超出36個車位之停車需求，於日後剩餘車位委外標租管理時，可一併研擬給住戶優先承租及租金折扣等措施。