

大賞建設股份有限公司

「新北市新店區中華段 480 地號等 10 筆土地

都市更新事業計畫說明會」會議紀錄

一、會議時間：民國 100 年 2 月 18 日（五）下午 7 時 30 分

二、會議地點：新北市新店區中華路 66 號

三、主席：大賞建設股份有限公司 陳董事長明遠 司儀：王總監定康

四、記錄：爵鼎都市建築股份有限公司 助理規劃師 許乃文、盧毅名

五、出席人員：詳後簽到簿





六、會議紀錄：

(一)、司儀報告(王總監定康)：

1.感謝各位地主今天能撥空來參加『都

市更新內容及疑慮說明會』，今天的重

點

是向大家報告本案的進度以及目前我

們所用的法令，並且告訴大家應有的權

益。

2.今天會議中另邀請了規劃單位：爵鼎都更公司及鑑價公司蒞會供大家問題解

答。

(二)、主席報告(陳董事長)：(本次說明會開會之目的)

1.讓各位了解本公司目前的工作進度及都更作業流程內容。

2.介紹本公司之過去業績及公司經營理念。

3.對都更相關法令之說明，舊法令與新法令之差異性說明及舊法令對大家的好

處。

4.說明房屋面積計算方式及雙方分配原則。

(三)、簡報報告：(詳簡報資料)

(四)、地主疑議及建議說明：

住戶(張小姐)：為何政府不讓我們用第三級的建材？這是我們住戶的權益，我們想要蓋高級、外觀好看的建築物，政府為何要做這種建議？

陳總監 宏 立：依從主管機關的消息來源，目前新北市尚未有案子做第三級建材的提列，未來公辦公聽會上可以提出來跟主管機關及委員討論，且公展期間，各位住戶若有意見可以向新北市政府陳情。

陳董事長明遠：站在公司的立場，目前也會全力爭取用第三級建材提列。本案之建材本公司將以第三級建材之標準施工。

住戶(張小姐)：為何有新舊法的差異？

陳總監 宏 立：本案是一年多以前送件適用舊法，在辦理的過程中，新北市政府有公佈新的法令，如果現在重新送件，就必須適用新的法令規定，另外土管規定也在今年一月有新的公告，就住戶的權益而言，舊法對大家比較有利。(例如：都更獎勵值新法僅 40%，舊法獎勵值為 50%；另容積移轉舊法亦比新法為優)

住戶(董先生)：為何事業計畫書內有權利變換？而且分回部分也跟當初協議比例不同？

王總監 定 康：做權利變換額外幫各位住戶節稅，實際上我們仍會依循與各位的合建契約。

住 戶：為何估價只有三十幾萬？而且權利變換分配也不同？

估 價 師：以估價時間、日期及地點作基準，這個案子的時間點是 99 年 2 月，是以附近的新成屋價錢做為估價的基準。

陳董事長明遠：各位住戶放心，報告書上面的權利變換額外替各位節稅，雖然是寫 53%：47%，仍會依循合建契約，基本容積及都更獎勵容積五五為分配另建商容積移轉容積再送給地主 20%為分配準則。

住戶(林先生)：假設今天這一份報告書審核過關，如果 貴公司沒有依照當初說的條件分配，那住戶怎麼辦？

陳董事長明遠：事業計畫書審核通過前，就會與住戶簽訂合約。目前已經在與銀行洽談信託合約內容，這樣對住戶的權益財產才有保障。而且目

前提出申請的獎勵值，政府不一定會照准，有可能會有折減，公司也承擔相當大的風險，不過各位放心，公司會依循約定與大家分配，各位住戶的權益不會受到影響。經由銀行的信託契約，確保大家的權益。

住戶(林先生)：就我們去新北市政府的了解，本案目前已經達到事業計畫的門檻，是否表示，只要計畫審核通過，貴公司就不用與住戶簽署合建契約就可以開工？根據法令，公展之後除非所有權人舉證，當初簽同意書是在被脅迫、詐騙或是先前傳達不實等不法狀況下，才能撤銷同意書，這樣對住戶權益沒有保障。

陳總監 宏立：依照新北市都市更新的流程，都市更新事業計畫審核的過程中，政府會舉辦公辦公聽會以及為期 30 天的公開展覽，如果到時候各位住戶有意見，可以再提出來討論。而公展結束後，還要在經過多次委員會的審查、補正資料，這個案子才能通過。

住戶(林先生)：現在能否將”公展”往前，讓住戶都能先看計畫書內容？簽完同意書就代表已經同意整份計畫，包含權利變換的部分，還有分配的方式等等。現在住戶都不知道貴公司送件的計畫書內容，如何簽署同意書？而且公展 30 天的期限，住戶根本無法仔細檢閱事業計畫。再者，現在貴公司所答應的分配方式，都是在空口說白話，至今沒有白紙黑字的契約書給住戶做一個保障，住戶的權益在哪裡？

住戶(林太太)：依照計畫的第 91 頁，整個財務計畫包含容積移轉的部分是 7 億多，第 98 頁建商可分得 53%，而住戶只能分得 47%，經費來源有 25% 來自貴公司，請問貴公司的資本額是多少？能否負擔？再者，本案有 60% 資金來自銀行的融資貸款，這個部分是否拿住戶的土地抵押貸款來的？另 15% 資金來自預售收入。我們只是希望這些資訊能夠公正公開。

陳董事長明遠：首先在這邊跟住戶致歉，若本公司辦理的流程有不盡妥善之處，還希望各位住戶能夠體諒，以下將上述問題做回答。第一、目前尚未把建築圖面提供給各位住戶，是因為還在審核，不是正確的圖面，等到審核後，修正圖面再提供正確的圖面給各位住戶。第

二、簽署同意書之後並不等於簽賣身契一樣，事業計畫要過關還有好幾項關卡，要公展、委員會審議等等，大家還可以表達意見，況且未來還可以變更圖面。在一個月之內，我們會與各位商討合約及圖面如修正等問題。第三，雖然計畫書上寫實施者自有資金比例較低，但實際上公司必須準備自有資金 4.5 億以上，包含全部之建築費用、購買容積移轉費用（公告現值乘上 1.3 至 1.4 倍）而且爭取到的容積本公司還會拿出來分享給住戶，公共設施回饋金爭取的部分也是公司全額出錢，再將獎勵容積依比例分回給各位住戶，這都是公司展現的誠意。下個月開始，公司會開始進行合建條件的說明並且簽訂合建契約及銀行信託合約。第四、一般融資分為二類，在本案實施者無法用各位的土地進行設定貸款。建築融資是建商跟銀行借貸，是以公司的名義，建商沒權利做土地融資，各位可以放心，另外各位住戶原有的貸款，公司會幫大家整合至同一間銀行，利率條件原則上會跟以前一樣，請大家放心。最後建材提列的部份，公司就是提列三級，並全力爭取。

住戶(朱先生)：希望接下來 貴公司能夠定期的向住戶報告辦理進度，所有資訊公開透明，同時也希望各位住戶能夠成立委員會，監督大賞建設辦理都更進度。

陳董事長明遠：公司的立場是在辦理的過程中，盡量不打擾住戶，所以沒有事事跟各位報告，這是公司的疏忽，會虛心檢討。下個星期開始，公司會先將本次會議紀錄寄給大家。公司亦會陸續將合建契約內容及信託契約提供給各位住戶，內容的部分可以再開會做討論修正。

住戶(董先生)：希望大賞建設能夠架設網站，把資料放上去。

許助理規劃師：本案已有專屬 Blog 網站，網址提供在事業計畫公聽會的簡報上，大家可以上網參閱。

陳董事長明遠：公司已著手進行架設專屬網站，日後定期的更新資料。

主席：_____

記錄：_____