

霖園大廈都市更新案說明會	「霖園大廈」都市更新案會議記錄			
	會議名稱	霖園大廈都更案住戶討論會議		
	會議時間	103 年 11 月 2 日(週日)下午 2:30~5:30		
	會議地點	台北市大安區灤知道 Coffee		
	主席	國泰建設 林協理清樑	記錄	顏吟純
	出席人員	國泰建設股份有限公司、霖園大廈住戶		
	會議記錄	一、簡報說明		
		(一) 本案建築規劃設計擬委託大元建築師事務所(姚仁喜)建築師進行規劃		
		(二) 合建契約草約修正重點說明		
		(三) 網頁專區暨留言板架設使用說明		
		二、住戶提問討論		
		(一) 關於合建契約草約中，有關於車位部分，是否可備註為「大車位」？		
		國建回應：因桓邦原針對地下室尚未進行細部規劃，針對車位種類及位數設置		
		皆未進行細部檢討，故未於合約內詳加載明，我方將待建築師實際檢討規		
		劃後，確認地下室可規劃之車位種類及位數後，再與住戶確認。		
		(二) 租金補貼期間延長至「我方通知交屋日」，是否可請國建於合約內載明		
		本案使用執照取得至我方通知交屋期間不得少於 3 個月？		
		國建回應：依公司目前執行，於使用執照取得後至通知交屋期間約為 3 個月，		
		故此部分須與公司法務研商後，若無法義問題，我方再配合修訂。		
		(三) 關於本案興建完成後，結構及設備保固部分及營業稅補貼，是否都比照		
		桓邦原提案辦理？		
		國建回應：原則上依桓邦原提案載明於本次合約中。		
		(四) 針對合約內第 24 條第 2 項，面臨敦化南路面，依建築師設計「優先規劃」		
		大面落地窗，為何加註「優先規劃」？		
		國建回應：因考量配合後續平面實際規劃、建築外觀設計，若面敦化南路側限		
		制僅得規劃大面落地窗，恐限制建築師設計，故建議仍應配合建築物整體設計		

霖 園 大 廈 都 市 更 新 案 說 明 會	會 議 記 錄	優先規劃調整為佳。
		住戶建議：外觀可參照公司建案「國泰天母」案，採新古典設計。
		(五) 各棟梯廳、廚房是否可裝設空調？或留設空調管線？
		國建回應：公司目前銷售案，梯廳皆有規劃空調；惟廚房配置空調管線為個人需求，建議可留待客變時再配合裝潢設計留設之。
		(六) 針對建材與設備說明書，提出幾點修正建議說，請國建參考：
		1. 二、外觀設計：建築外觀請加註「四面」規劃石材（崗石石材）
		國建回應：原則上公司於本案預計採四面石材規劃，針對此部分經與法務研商，若無太大問題，公司配合辦理。
		2. 一、結構：有關耐震部分是否須標註耐震級數？
		國建回應：原則上我方施工結構之耐震標準皆符合政府規定，此部分無法明確詳列級數，我方一定按照政府規定辦理。
		3. 建材設備：是否可備註 15F 以上戶別建材設備應與 14F 以下戶別相同？
		國建回應：考量 15F 以上我方可能規劃毛胚屋，我方整棟建材設備必定採相同規劃，惟就文字部分將再與法務研商如何修正。
		國建林協理提議：針對結構部分，規劃中空樓板部分，依公司實際執行經驗，其隔音較果未必較樓板加厚效果佳，故與住戶討論是否亦可考慮採用樓板加厚設計，載明於建材與設備說明書中。
		住戶回應：尊重公司專業規劃，可接受採樓板加厚之規劃，載明於合約附件中。
		(七) 原合約中第三條房地分配中，載明更新後產權坪數預估為 108 坪，本次提供之草約中未載明，請說明？
		國建回應：按目前地政登記相關法令，初步估算更新後產權坪約 108 坪，惟考量後續興建完工進行產權登記時，相關法令可能異動，影響登記面積，故為不致產生爭議，我方原預定不載明預估數值，若住戶要求，我方將與公司法務商議加註預估坪數之可行性。
		(八) 目前確定國建為單一起造人，其餘地主為並列起造人，於後續房地互易時，會不會產生高額契稅？
		國建回應：依都更條例規定，若以權利變換方式執行時，則地主土地房屋交換

會議記錄		部份，免徵契稅及土地增值稅。
		(九) 國建取消起造人信託、但卻仍要求地主辦理土地、房屋產權信託？
		國建回應：住戶關心專款專用問題，因後續我方配合於預售階段，依政府規定
		皆會辦理價金信託，又考量目前國建為單一起造人，為簡化產權登記流程，故
		建議不辦理起造人信託；請住戶協助辦理土地及建物產權信託，乃為維持本案
		產權穩定性，後續不致因假處分或其他個人債權問題，無法進行拆屋作業，特
		此說明。
		(十) 蘇主委補充說明：因桓邦當初已口頭承諾住戶協助辦理相關事項，雖未
		載明於合約中，但仍希望貴公司能比照辦理或是備註於合約當中，說明
		如下：
		1.更新後由建方釋出 2 車位作為社區來賓車位使用（後續由管委會管理）。
		2.頂樓公設規劃交誼廳或健身房由住戶決定，健身房須配合提供器材。
		3.所有住戶補貼款項（租金、搬遷補貼、營業稅補貼等），是否可配合住戶節
		稅，採分年度發給，並協助地主節稅。
		4.提供臨時倉庫讓住戶暫存重要傢俱及物品。
		5.機車停車位配合於使照取得後，規劃為倉儲空間，平均分配予住戶使用。
		6.本案先前原委由國泰建設監督桓邦公司執行，今由國泰建設出任實施者，
		則後續執行應如何繼續監督？
		國建回應：前述 1~3 點，將配合住戶協助辦理，另就 4、5 點部分，須再經公司
		內部研商確認。本案屬霖園集團產權部分，已委託由專業人士代表執行監督。
		(十一) 針對 3 位未同意戶，目前協商進度與情形，請說明
		國建回應：目前已陸續洽約 3 戶地主，住戶對於本案計畫提供看法及意見，目
		前於初步接洽階段，仍需時間繼續溝通。
		三、會議小結
		(一) 今日討論之合約修正內容，待國建修正完成後再提供住戶參閱。
		(二) 申請更新單元劃定時間視住戶整合情形，再規劃確切時間。
		(三) 請建築師進行規劃設計，並待方案完成後開始與住戶討論。