

「擬訂新北市林口區麗林二段1地號等63筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄

- 壹、會議時間：113年2月20日（星期二） 下午2時30分
貳、會議地點：湖南市民活動中心（新北市林口區民權路165號1樓）
參、主持人：紀股長忠緯 紀錄：辜婷資
肆、出席(與會)人員：詳簽到簿
伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日市府舉辦「擬訂新北市林口區麗林二段1地號等63筆土地都市更新事業計畫案」第2次的公辦公聽會，本案事業計畫於110年9月8日申請事業計畫報核，前於112年6月8日辦理第1次公開展覽，並於112年9月6日召開第1次專案聯審小組會議，惟本案報核日相同於「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」修正發布日，本案財務計畫原依舊版（104年版）提列基準檢討部分，須配合依上開新修之法令修正，故依「『新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準』既有案件適用說明」所訂「事業計畫已公展尚未核定」樣態調整處理原則，及小組結論再次踐行公開展覽程序。

今日公聽會係依都市更新條例第32條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。另依都市更新條例施行細則第9條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見，現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、陳明義議員

先前幾次會議我有參與，有的住戶有來服務處了解方向，我的立場是有一些住戶是跟實施者去簽同意書，我不會鼓勵他們簽，

也不會要他們不要簽，因為這涉及他們的權利，只是目前有些資訊不對稱、不明確的情形，像是不簽署的話後續是否拿的比較差或比較好，包括都更的獎勵值，實施者說法是已經拿到了，就我了解是事業計畫書還沒有審定，新北市跟台北市都是地主，地主們對目前案件的權利變換計畫內容、建築規劃型態整體上來說是不是都接受呢？這個實施者都應該講清楚，這些住戶大致上要不就拿錢走人，要不就參與都更，未來還是想住在這裡，既然用權利變換那大家權益應該是一樣的，之前是估算 30 萬/坪，現在林口是否還有可能找到這樣的房子，似乎不太可能，市價應該已經到了 50 萬/坪，所以現在用這樣的補償偏向不合理，請實施者再與地主溝通。我必須強調，我支持本案，本案相當規模的開發對林口的發展有相當助益，新北市政府跟台北市政府應該都是要支持的，但實施者也需要了解，本案範圍內如果沒有這些住戶，是沒有辦法辦理都更的，只能重劃，因為沒有建築物就不能都更，所以住戶確實是整個都更的主體要件，不參與的話不能都更整個獎勵都拿不到，所以補償的協商建議至少讓他們住在這裡幾十年的人感受舒坦，現在尚未接受但想拿錢的，協商條件請實施者跟住戶好好溝通，如果住戶想要參與本案買房子，實施者是不是要給原住戶一個合理規劃的分配單元，我再次強調，沒有這些住戶都更是不能夠成立的，我的立場很清楚，而且市政府除了是事業計畫審議主管機關，也是地主，我很高興這家公司願意來做這件事情促進林口的發展，我們都支持，但相對這些弱勢，仍希望委員來做把關，實施者也要與住戶做良性互動，把先前一些資訊不對稱、不對等的問題等等這些事情圓滿處理好，未來申請建照相關問題，我都會義無反顧幫忙。

二、傅又中（麗林二段 51 地號相關權利人，含書面意見）

- （一）都更法內違建戶獎勵條例的 5% 獎勵，為都更法內之法定權利。非建商說的他們得到的都更獎勵，可以把違建戶的 5% 權利排除在外，請都更委員需好好檢討他們得來的權利是用何種方式得到是否合法。
- （二）本區住戶及建設多是民國 52 年至 53 年間及居住於此。
- （三）我們不是社會進步的阻力，但也不是財團可玩弄的對象。

- (四) 要開發商直接和我們洽談，不要找一些牛鬼蛇神來談。
- (五) 這個社會就是要讓人民安居樂業，雖然我們居住的是陋室，但是我們心安理得，今天因為建商打這開發推動社會進步的幌子，用廉價的處理方式，而我們變的居無定所無家可歸，在古時候抄家滅族是要以命相搏的，開發商能這樣子做嗎？
- (六) 本次總統大選賴總統沒有因為他違建的大量攻擊，而退縮維持原有法律尊嚴，將心比心反而讓我對他更加佩服，因為這是一個社會大時代的悲劇，請政府及評審委員對我們提出的意見優處理。
- (七) 現在圖面右上角地方，36-3 號跟 36-13 號是沒有列入登記，前兩次我就已經補足證明文件，包括當初房屋繳稅稅單跟影本，為什麼到現在這地方沒有更正，是不是代表實施者不在乎？
- (八) 這次都更案有沒有可能政府機關涉入，讓我們可以不用面對建商，跟建商談一次我少活一年，氣都快氣死，我在台北市跟新北市政府登記面積是 81 坪左右，現在實施者給我們補償標準，我跟 28 坪的價錢差不多就差了幾十萬，我們如果不配合辦理都更，是不是公權力介入就是十幾萬二十萬讓我們走人？

【實施者回應】

有關第(七)意見回應，權利人是在本次公開展覽期間提供相關資料與本公司達成協商，故本次公開展覽的計畫書版本尚未載明已完成協商的相關內容，後續將於審議期間調整修正。

【都更處回應】

政府單位之於都市更新案件角色，主要為提供法令之諮詢並協助審議，若非屬「占有他人土地之舊違章建築戶」，即為「其他土地改良物」，各有其分別的處理方式，得與實施者協議補償，或依規定核算補償金，若仍有不清楚的部份，可以逕洽本府都更處釐清。

三、耿焯麟（麗林二段 51 地號相關權利人，含書面意見）

- （一）爸爸是軍人，一身奉獻給國家，國防部下令在 53 年時在此定居，60 年 12 月 20 日建管局才成立，林口自來水服務站成立在 63 年 1 月 1 日，如今房子要都更，請問為什麼當時不與眷村一起遷居？
- （二）台灣當時有許多因眷村不夠住而在眷村周邊自建的情況，這也是爸爸口訴告訴我們的，也是國防部下令才這樣自建房屋，難道國防部不出來說句話嗎？，保護軍人子弟、眷屬、遺孀，給應有的照顧嗎？
- （三）50 年來的安居樂業也是軍人的付出，才有你我今日的長成，我們是軍人子弟、眷屬、遺孀，政府應給於完善的照顧和對待是應該的，要不然誰要當軍人，犧牲奉獻？
- （四）51 地號因多次轉讓最後才為政府接手，卻沒有公告地上建物住戶，要不要承購土地，有違疏失！
- （五）我們也向政府租地並不是違占戶，更不是侵占戶，因此現住戶應屬於未辦保存登記的合法建築物，我們相對的權利需受到保護，並保障現住戶應有的價值
- （六）請在座的各位重新審擬，給我一個家，可以安身立命的家，請給於我合理的補償金和房子。

四、詹世穩先生（麗林二段 51 地號相關權利人）

- （一）都更案立意良好，但流程我提出質疑，像是地主先找資產公司，之後再找建商，為什麼不直接找建商，這過程怎麼樣我不清楚。
- （二）安置費用跟現在的市價差太遠，兩三百萬安置費怎麼買房子，現在林口房子隨便一個中古屋都要一千萬起跳，補償兩三百萬安置費用，要我們去簽署協議書，是有政府的背書了，還是由資產公司全權負責，為什麼差市價這麼多？這個金額是如何算出來的？有前例嗎？都更案的補助都是這樣的比例嗎？

【都更處回應】

- (一) 本市合法房屋之認定，是以建築執照或使用執照、土地及建築物謄本或合法房屋證明作為依據，若各位屋主有相關的資料，可洽相關主管機關工務局、地政事務所依規定申請辦理。
- (二) 就各位屋主所述情形，本案範圍內之房屋，恐因興建年代久遠登記程序未完備，所以沒有前述的合法房屋認定文件；有關「占有他人土地之舊違章建築戶」之處理方式，都市更新條例訂有相關容積獎勵申請項目，且應訂定相關拆遷安置計畫，以鼓勵並請實施者妥善處理，依規定獎勵的面積是以實際測量面積核計，且每戶不得超過行政院主計總處公告之面積，而安置方式則分為「現金補償」、「現地安置」及「異地安置」等三種，惟每案之現況與占用情形不盡相同，本案採何種方式辦理，再請實施者補充說明。

【實施者回應】

- (一) 本公司始終秉持誠意與各屋主協商，由公司代表與各位接洽，絕無他人之手之情形。本公司前已邀請各住戶召開兩次違占戶協議之相關會議，有關協商之內容皆一視同仁、公平無個別差異，協商過程公開且透明，容積獎勵項目「占有他人土地之舊違章建築戶」之申請，須有本公司與各住戶簽訂之協議書作為依據，而都更容積獎勵之效益，是由全案的相關權利人共享，本公司後續仍將持續釋出善意與各位住戶溝通協調。
- (二) 另本案是在 110 年 9 月 8 日向新北市政府申請報核，本公司在補償的計算標準，是以當時的房價及造價綜合考量做為參考依據，至於安置方式，則由本公司與各屋主分別協商議定，在此補充。

五、尉林金妹（麗林二段 51 地號相關權利人）

以我們家來講，應該可算是弱勢族群，目前賠償的金額，要外面買小套房也買不起，我有兩個小孩還有一個媽媽要扶養，一個房子一千多萬，頭期款不要講、貸款更沒辦法負擔，我已經四十幾歲要怎麼措這房貸，如果不都更的話我還可以在這房子

住很久，現在我還得癌症，沒辦法出去工作，請問新北市政府是怎麼安排我們這些弱勢族群？

【都更處回應】

占有他人土地之舊違章建築戶亦各有其歷史背景或特殊因素，實屬社會問題而不易釐清處理，有關容積獎勵項目「占有他人土地之舊違章建築戶」之立法原意，即為提供處理違章建築之一種途徑，相較曠日廢時之民事法律途徑，以容積獎勵鼓勵實施者與住戶協商，應較有助於更新事業之實施。有關本案涉及「占有他人土地之舊違章建築戶」部分，仍須請實施者妥予處理，亦請各屋主明白違章建築與合法建築之差異，共同成就本案更新事業之實施。

六、劉蔡順子（劉皖華代，麗林二段 51 地號相關權利人）

- （一）實施者的圖面，跟我現在住的房子的樣子，跟你現在簡報上的現況不是一樣的，是有出入的，圖面上沒有門牌 36 之 8 號，只有在名冊上面有，我不知道政府單位有沒有來現勘過，你們現在是抹殺我的權益嗎？
- （二）林口區地政單位其實都有資料，我們房屋的興建日期及其面積、坐落地號、構造等，應該都有足跡可循，我們也都沒有變更過，不要說什麼 109 年之前之後，請實施者去地政單位找原始資料，不需要我們去提供。
- （三）現在圖面都是亂畫不正確，之前我看到我們門牌號碼，跟實際有出入，之前有代書說現在不正確之後會有更正確的，到現在第二次了還是錯誤的，是要欺騙我們嗎？

【實施者回應】

或許是圖面比例尺過大導致圖面上的量體無法清楚標示，目前本案也都還在審議階段，若有疑慮皆可再請測量技師重新測量。

【都更處回應】

- （一）第（二）意見回應，有關容積獎勵項目「占有他人土地之舊違章建築戶」之申請，應確認違章建築之所有人等相關事實，須請地政單位及水電公司協助釐清，尚請權利人協助提供相關文件以利辦理。

(二) 實施者報核時有檢附一本測量成果報告書，有關簡報圖說是否漏繪，再請實施者釐清確認。

七、財政部國有財產署北區分署(麗林二段 2、4、44 地號等 3 筆土地，書面意見)

(一) 本案更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同段 2 地號等 3 筆國有土地，使用分區為第二種住宅區及道路用地，面積 235.26 平方公尺，占更新單元總面積 34,111.25 平方公尺比例為 0.69%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。另本案本署更新後分回國有房地經國家住宅及都市更新中心 112 年 6 月 16 日住都字第 1120011238 號函建請納入中央公有住宅儲備使用，爰依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 8 點之 1 規定，優先提供中央住宅主管機關使用。請實施者修正事業計畫第 16-1 頁國有土地處理方式。

(二) 事業計畫書內建築平面圖文字標示不清，請修正。

(三) 本案財務計畫請實施者補充各項費用之詳細說明及計算方式。

(四) 事業計畫第 18-3 頁，請說明容積移轉費用以公告現值之 185%提列依據及其合理性。

(五) 本案公有土地比例達 13.39%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 70.42%，請實施者說明合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維參與者權益。

(六) 請更新實施進度表。

八、臺北市政府財政局(麗林二段 51、52 地號等 2 筆土地，書面意見)

(一) 第 18-1 頁，請釐清本案財務計畫係採 110 年 9 月 8 日或 112 年 8 月 17 日之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算。

- (二) 本案財務計畫除管理費用外，皆未載明計算內容，請實施者於第 18 章就各項金額（如營建費用、貸款利息、稅捐等）詳列計算過程，以利檢核。
- (三) 工程費用：第 12-1、18-3 頁法定工程造價（16,050 元/平方公尺）為 109 年版之工程造價單價，與所載 112 年發布之單價不符，請釐清，並修正相關連動數值（如建築設計費、公寓大廈公共基金、建照相關規費等）。
- (四) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費：
1. 第 20-2 頁，開放空間管理維護費之計算式，無申請獎勵之面積（3,074.25 元/平方公尺）與第 10-4 頁所載（3,586.27 元/平方公尺）不一致，請釐清修正。
 2. 第 20-2 頁，請補充說明綠建築標章、智慧建築標章、公益設施管理維護費之算基準及依據。
 3. 第 18-1 頁，本案以設計公司提供予建築師事務所之報價單，提列綠建築標章委辦費 80 萬元及智慧建築標章委辦費 100 萬元，請檢附實施者與設計公司簽訂之實際合約影本佐證，後續提請審議會審議。
- (五) 權利變換費用：
1. 都市更新規劃費用：本案以實際合約金額提列，請補充以提列基準計算之過程與金額，並確認合約提列之金額未高於提列基準計算之結果。
 2. 不動產估價費用：請說明提列依據，並請檢具實際合約影本及補充以提列基準計算之過程與金額。
 3. 鄰房鑑定費：本案於附錄提供鑑定範圍圖及戶數證明，請補充本案開挖深度，並於圖面標示鑑定範圍，另請列明計算依據，以利檢核。
 4. 更新前土地及建物測量費用：本案檢附之實際合約係由麗新國際管理股份有限公司簽章，請檢附實施者與測量公司簽訂之實際合約影本，並以該金額提列。
 5. 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用：本案有 2

戶以現金補償方式處理，請依提列共同負擔項目及金額基準規定，敘明補償方式係依實際狀況認列，或比照「新北市興辦公用工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」拆遷標準金額，並請檢附相關查估之佐證資料。

6. 本案提列審查費用 13 萬元、都更二箭權利金 500 萬元，請補充計算依據及檢具相關佐證資料。

(六) 管理費用：

1. 本案人事行政管理費 (5.5%)、銷售管理費 (5.46%) 及風險管理費 (13.5%) 之費率皆以上限提列，且共同負擔比率高達 70.42% (共同負擔金額相較第 1 次公展增加 20 億餘元)，又第 1 次公展版之風險管理費僅提列 12%，因案內公有土地比例高達 46.86%，請實施者確實調降相關管理費率，以維權利變換戶之權益。
2. 信託管理費：本案暫以營建費用之 0.5% 提列 3,363 萬 1,003 元，事業計畫階段請檢具報價單提列，並於權利變換階段檢具實際合約影本提列。

(七) 容積移轉費用：本案暫以公告現值之 185% 提列 5 億 566 萬 2,172 元，後續請實施者於權利變換階段，檢附相關契約影本佐證；並請以文字補充說明，辦理容積移轉稀釋土地持分所創造效益是否比容積移入前對土地所有權人有利。

(八) 其他：

1. 第 V 頁都市更新審議資料表，建築規劃設計更新後戶數 (962 戶) 與第 12-2 頁 12-1-1 面積計算表所載 (997 戶) 不一致，請修正。
2. 第 5-16 頁表 5-5、17-1 頁表 17-2 占有他人土地之舊違章建築戶清冊，序號 4 中湖 36 之 5 號之占用人除陳○珠外，尚有 1 名占用人，請實施者確認舊違章建築戶現況情形，以維後續補償及安置處理之正確性。另第 17-1 頁表 17-2 占有他人土地之舊違章建築戶名冊，處理情形請確認各戶係以現地安置或現金補償方式處理。
3. 第 11 章建物平面圖，請提供清晰之圖檔，另請加註說明

本案建物內有無影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線、中繼水箱及轉管等）及其規劃設置位置。

4. 第 18-3 頁表 18-3 更新整體開發收益表之住宅平均單價 36.8 萬元/坪仍較周圍新成屋實價登錄行情低，請確實檢討合理反映更新後價值；另第 5-17 頁表 5-10 更新單元周圍房地產市場行情一覽表請呈現近期周圍新成屋市場價格。
5. 第 20-2 頁本案保固結構體 20 年、建材設備 1 年，請增加防水保固 2 年，並請實施者於交屋同時提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。
6. 請實施者於事業計畫載明：「本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔」。

九、新北市政府財政局(麗林二段 51、52 地號等 2 筆土地，書面意見)

- (一) 事業計畫書第 18-3 頁，本案前經實施者說明已將綠建築設施、智慧建築相關設備及臨大面積公園等優勢反映於更新後售價（住宅平均單價 36 萬元/坪），惟與周邊新成屋及預售屋之成交單價仍有相當落差，請依市場案例查估並訂定合理之單價。另本次共同負擔費用相較第 1 次專案小組版本計畫書增加約 20 億餘元，共同負擔費用比率由 67.8%增加至 70.42%，請補充說明原因並綜合檢視各項共同負擔費用提列之合理性。
- (二) 本案實施者規劃捐贈之公共化幼兒園室內面積本次調整為 1,896.39 m²，公共托老中心面積調整為 709.77 m²，相較於原同意受贈面積分別增加 0.47 m²及 109.77 m²，因調增面積未達市府公告除警察廳舍外之其他各項設施中最低受贈面積，授權由市府公益設施調配初審小組決議，請教育局及衛生局逕提至初審會議審查。

十、新北市政府教育局(書面意見)

- (一) 本市公益設施捐贈應依本府 109 年 5 月 21 日新北府財用字第 1090880934 號函發布之「新北市政府財務收支及公

有建物聯審小組審查原則」辦理，本案經聯合審查小組於111年4月27日本府財務收支及公有建物聯合審查第25次研商會議決議，同意受贈本案公益設施項目設置公共化幼兒園，先予敘明。

(二) 本案前經本局112年9月11日新北教幼字第1121735188號函(諒達)同意調整受贈面積(不含托老中心)為3273.99平方公尺(室內面積1895.99平方公尺、戶外面積1378平方公尺)，預計規劃9班非營利幼兒園，預計收托242人(7班3歲以上至入國小前班、2班2歲專班)。嗣後，本案公共化幼兒園室內面積業依本府財政局113年2月2日新北財開字第1130232987號函調整為1,896.39平方公尺。

(三) 請貴公司於本府113年2月20日「擬訂新北市林口區林二段1地號等63筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會召開完竣後，視決議調整公共化幼兒園設置面積，再報本局核備。

十一、國防部政治作戰局(麗林二段5、6、23、31、39、41、56、57、58、59、60、61地號等12筆土地，書面意見)

(一) 本案涉有本局管有「干城二村」坐落林口區麗林二段5地號等12筆土地，使用分區為道路用地及綠化步道，因地方政府尚無撥用計畫，依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」第14條第1項規定以權利變換方式配合參與。

(二) 檢視本案共同負擔費用自新臺幣(以下幣制同)80億1,958萬元調整為100億2,853萬元，增加20億895萬元，實施者應說明有無特殊工法及其必要性；共同負擔比率自67.80%調整為70.42%，實施者應就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(三) 因公有土地不辦理信託，故本案信託土地不得包含本局管有「干城二村」坐落林口區麗林二段5、6、23、31、39、41、56、57、58、59、60及61地號等12筆土地。

捌、委員綜合意見

- 一、本案是位於105年10月18日內政部都市計畫委員會第884次會議審竣尚未公告實施「變更林口特定區計畫（劃定干城二村及附近土地為都市更新地區）案」指定之都市更新地區，範圍內之發展現況有其再開發之迫切性，希冀本案的開發規模，於都市更新後得整體性、一併改善周邊環境。都更審議過程於事業計畫階段，除確認各位權利人關切之拆遷安置計畫，尚有建築設計、交通計畫、公益設施等整體規劃內容，就本案同意比率情形及實施方式，仍有多數私有地主待協調，實施者應當善盡責任與權利人說明其與本案之利害關係與權利義務，未達成協議係以權利變換方式實施之部分，亦須詳細說明權利價值鑑價機制與原則等相關內容，期實施者與權利人的積極溝通與協調，可使本案順利進行、早日完成。
- 二、有關違章建築戶安置方式的部分，請實施者及更新團隊與地主建立良好溝通管道，就相對弱勢住戶予以協助，若有需求亦可洽市府尋求社會救助方案等相關資源。
- 三、另「占有他人土地之舊違章建築戶」之處理，其安置費用與違章建築面積較無直接關聯，惟本次會議住戶所提圖資有誤之疑慮部分，請實施者釐清資料正確性且應即時更新，後續若有測量技師再行量測，建議住戶能在現場以協助確認實際測量面積。

玖、結論：

今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。

拾、散會：下午3時30分