

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄

- 壹、會議時間：113 年 04 月 10 日（星期三） 上午 10 時整
貳、會議地點：新北哈客中和館 1 樓（新北市中和區復興路 280 巷 6 號）
參、主持人：蔡股長宗憲 紀錄：高婉玲
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「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條及 48 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○芳(中和區圓通段 353 地號)(含書面意見)

- (一) 根據事業計畫書上 20-1 頁，第 5 項「公益設施管理維護計畫」的第 2 列公益設施位置可獨立進出之內容，並設置獨立電表，由新北市政府相關單位管理維護與營運，依其可知二樓整層為日間托老中心，管理費用單價以每坪三分之一計算，非經使用單位同意不得任意變更，以確保公益設施使用單位權益，整個 2 樓及 4 個車位都是公益設施捐贈，捐贈空間 600 平方公尺，因社區管理委員會尚未成立，繳納金額管理費以三分之一計算，請實施者詳細說明相關法

源依據。

- (二) 依照此捐贈計畫是否有涉及捐贈土地，或者是僅提供建物之部分，其土地捐贈持分多少？若土地有按比率捐贈，則這些土地等同地主捐贈，相關稅賦依據其課徵法規，是可以免徵，採協議合建時是否應適用？
- (三) 公益設施管理維護費用為 450 萬為何會列入共同負擔成本？法源依據？此公益設施乃日間托老中心，屬國家長照 2.0 的福利政策之一，其相關費用是否應由其相關經費支應，此項為何加入提列費用當中，請實施者詳細說明。
- (四) 若地主介紹親朋好友購屋，此非代銷公司銷售，6%的銷售管理費用是否可以扣抵。
- (五) 台灣隨時都有發生六級以上的強震，尤其是台北盆地地質鬆軟，麻煩請實施者就本案建築物的防震設計說明一下：耐震係數為何？是否可耐六級以上的強震？各樓層鋼筋配置如何？樑柱尺寸？為維護施工品質，是否可請專業技師辦理結構外審？申請耐震標章是否可列入考慮？請實施者說明。
- (六) 本案戶數不多，依照規劃來看是 85 戶，未來繳納管理費相對要支出較多的金額，才有辦法維持社區運作，整個二樓捐出土地，後續又捐了 450 萬，而這 450 萬只能用在日間托管上，無法運用在其他部分，那管理費又收三分之一，根據辜先生說使用者付費方面，我也接受，在此還是要提出疑惑，法源根據為何？也許是依照先前案例，至於先前案例的法源為何？使用者付費方面，設施聲稱只營業 8 小時，但內部設備還會持續運轉？對於這部份還是要提出疑惑，而這部份其實還可以再做檢討，除非告訴地主，是根據什麼樣的條款，出來的數據才能讓我們沒有話講，就像 6%的管交費用，麻煩針對這部分再做檢討。
- (七) 新北市政府回應是有法源的，本案後續將進到審議委員會，我也想參與，其二能否計算本案捐贈多少土地，我們現在捐 450 萬，以及管理費三分之二要自行吸收，成本利益實際情況，地主們都不了解，麻煩實施者羅列。

【實施者回應意見】

- (一) 關於本案之托老中心，其僅在上班時間營業，而非全天照護。再者關於此項設計，其屬獨立設計，擁有獨立空間以及專用電梯，未來使用上並不會干涉社區公共空間。至於管理費部分，公益設施運作使用方式獨立，基於使用者付費概念，加上過去新北市有類似之捐贈案例，費用上是依照先前審議後的通則慣例，訂定為收取三分之一。其二 450 萬管理費編列在提列項目中，因應未來日照中心有設備更換需求時，可專款專用。
- 此外捐出此公益設施之原因為，捐贈後整體社區可得 27.22%容積獎勵，換言之因整體具有獲利性，而對此付出相對成本，也是具合理性。
- (二) 關於本案捐贈部分，為依照相對應比例做捐贈，目前法規規範房地要一同做移轉，所以無法僅捐贈房屋。此外因有申請容積獎勵關係，此捐贈算有償移轉，土地增值稅可依相關稅法做申請，但現行計畫為實施權利變換，在稅務方面上就已有減免之規定。
- (三) 台灣對於地震方面在 921 後，有許多技術以及法規規範上的改進，對於耐震能力上又更為要求，本案目前結構設計部分皆在可成受六級之震度，對於新建案來說已相當足夠，而七級以上耐震設計較不符合經濟效益。結構設計方面，目前比較有問題的結構系統為騎樓轉角之設計，本案無此情形，建築師已經對此本案做足相當完整之檢討，基地形狀雖不太規則，但設計結構系統方正，樓層平均，梁柱貫穿，整體設計相當完善。
- (四) 委外審查、申請耐震標章可否列入考量之部分，依本案僅申請一般性高度，而非極高樓層，地下室開挖程度也不深，沒有在外審規範之上，外審皆須花時間、金錢，對於時程上較為不利，以及外審方面也有可能會不符合原先之設計理念。其二梁柱尺寸設計上已經相當足夠，未來施作上較容易，施工品質上較為安全，目前對於外審沒有多做考量，也沒有申請耐震標章，對於整體費用將會增加相當多的成

本以及負擔。

【都更處回應意見】

- (一) 關於管理費用，只要是公益設施為獨立出入口，並未使用到社區公共空間，三分之一訂定標準為審議通則。

新北市審議通則中，若公共設施有獨立出入口，因未使用到其他社區內公共區域，以往的審議會對案件都會下定審議內容，因此並非一定要有法規才可行，都市更新條例就已授權審議會，對於審議案件相關內容做規範。

- (二) 關於公益設施管理維護費率，因本案有申請公益設施獎勵之關係，相對來說地主也有受益，根據新北市共同負擔提列基準，管理費用是可被提列項目。

二、陳○蘭(中和區圓通段 353 地號)(含書面意見)

- (一) 本案從一開始並未和地主溝通未來建造的形式，僅實施者自行規劃，在會議上說明，再讓地主們照單全收。經過這次地震後，對於重建上開始更加謹慎考慮安全疑慮。在規定上申請容積獎勵條件，有包含結構安全獎勵 10%、耐震設計獎勵 10%，為何不就此選擇出對地主們更好的決定，非應該足夠，而是更加強安全性。
- (二) 創頂和潤隆#337 地號合建案損鄰在先，要和我們談都更合建，理當拿出最大誠意來談，他們只是邊角的一塊「素地」，自建的話不合他們的經濟效益，故找我們都更合建以小搏大。也無推案紀錄，對於實施者資本額部分，今日份簡報撰寫 6000 萬，自行查詢經濟部網站，資本額顯示為 2990 萬，先前給予的附錄(115 頁)後，含實施者資料證明，標註上也是 2990 萬，持股方面有 5 萬股，換算成金額後為 50 萬之價值，對於此情形，我們很難放心。經這次地震後，我仔細觀察了屋內牆壁，皆無裂痕，耐震對於我們來說是很重要的，至於實施者給予防水保固兩年、門窗保固兩年，保固期間較短，都不足以讓我安心。
- (三) 對於估價方面，113 年 1 月公告現值為每平方公尺 15 萬 4 仟元，以 337 地號做比較值，當時實施者給予公告現值為

每平方公尺 12 萬 6 仟元，相差 136 萬 8000 多元。一旁的景安文匯建案，平均單價為 60 萬/坪，而目前本案預估價格僅只有 50 萬/坪，共同負擔費用幾乎已經擬定，該漲的價格都已成長，尤其這兩年漲幅最大。若以總銷金額來說，實施者拿回了 9 億，而所有權人 26 戶才拿 6 億，等於權益顛倒，若以整體比例來說，實施者拿了將近 6 成，既然營建成本都能隨物價調整，地主們 8、6、4 米道路和實施者在山坡下的用地，為何實施者土地價格估值較高？

- (四) 實施者給予我們擇優條件，協議合建為 55、45 比例分配，還要加上營業稅，權利變換照估值，其中每一戶都有 100 多萬為拆遷補償費，拆除費用為何還要自己負擔？
- (五) 實施者給予我們擇優處理，如果有 10%的人選擇協議合建，協議合建中，拆遷費、營業稅應該扣抵掉，才來算我們權利變換的成本。
- (六) 都更既是政府的政策，要讓民眾有個安全住所，民眾也需要政府維護我們的居住正義，畢竟都更事千頭萬緒，又有許多眉角專業，且在知識、資訊不對等情況下，要如何將安身立命的唯一房子放心交給建商做都更，期待政府能制定、修改更周全的法令明確保障我們民眾居住權益，既然在方未能合意下，豈能強迫拆遷，況且憲法第十條規定人民有居住及遷徙之自由吧！

【實施者回應意見】

- (一) 關於耐震部分補充說明，獎勵機制當然可以多方去申請，但由於本案為權利變換，過程所造成多出來的成本皆為共同負擔，根據第一位陳情人也有提及，關於共同負擔太高的疑慮，大家都可以再多做考慮。而獎勵申請多寡之部分，若本案納入再多的獎勵，對此負擔成本會提高，而最多也只能符合獎勵 50%的上限規範。成本為大家共同支出，對於此項都還可以再多做討論，實施者這邊都可以再做修正。
- (二) 資本額與未來履約上的問題，先前在與各地主開說明會時，已經有做過很詳細的公司簡介說明，創項目前資本額雖為

2990 萬，但其為國賓大集團的子公司，未來也是由整個集團在支持本案，希望地主能以整體性來看待。再者未來實施時，實施者會以土地向銀行來進行融資，銀行則以嚴謹的方式對公司做財務審核。

- (三) 第一公告現值評估與目前估價的評估最大差異為，公告現值為了課稅，相關內容必須做簡化，盡量以區段方式去做評估，因此無法依照個別土地做出明確價格區分之概念；第二針對舉例，113 年公告現值部分，目前評估價格低於整體，但是價格評估日期依 112 年，若拿 113 年的來做比較可能會有些誤差，而差值來源為，因受新冠肺炎影響，導致不動產上的價格在期間都受到一定的影響，解封後生活恢復正常，房價又持續慢慢攀升，此外營建成本也慢慢增加、土地價格提升，故在價格上會受時間序列關係發生很大的波動。未來進行審議會時，審議委員會針對價格去做完整評估，看是否有需要再做檢討。
- (四) 估價方面補充說明，以目前實價登錄在本案這區，就如同陳女士所說，平均單價皆為攀升情況，針對造價方面造成房價上漲，目前所看到的交易日期皆為 113 年，並非 112 年的 4 月 30 日前後所載的價格日期，這段期間發生了疫情、解封，因此最大價值差距還是會在這部分。在都更的權利變換當中，我們一定要訂定價格日期為基準，目前訂定日期為 112 年的 4 月 30 日，若房價未來發生漲跌情況，地主要自行吸收，而法規訂定最主要是在價格基準下，去討論權利變換的分配。
- (五) 實施者給予擇優的方式處理，若今天沒有簽約者會按照權利變換方式進行。拆遷補償費的部分，拆除皆要成本，已經給予補償，所以必須扣除，若不扣除，換做其他無此困擾的人必須負擔此成本，除非自行拆除。至於是否擇優，僅只有簽約的人需要考慮，權變有自行的遊戲規則，並不會與協議合建混合在一起，本案皆採權變方式申請，若未來審完後的結果，有簽約之住戶想要照合約方式進行，建商願意做差額找補，僅是實施者另外再多提供的保障。

【都更處回應意見】

- (一) 有關於陳女士提及估價部份，後續都會在審議會上審議討論，所以目前並未最終版本，有關 2 樓以上均價、共同負擔、費用及比率部分，進到審議會程序上會再研議。
- (二) 本案於今日開完公聽會後，會進到專案小組審議，風險控管機制後續會做審查，而建築配置部分，也會有建築背景的委員來做審查，後續都會替地主們把關。
- (三) 私契約之部分，政府單位不會介入，還是要回歸地主與建商私下協議處理。

三、 邱○環(中和區圓通段 353 地號) (含書面意見)

- (一) 目前以去年 4 月 30 日作為估價基準，但更新後的公告價值，舉例公告 6 年後為 70 萬的話，現在估價價位為更新前，價差是會相當大的。
- (二) 條文中的第五條，二樓到五樓的估價，為何選擇四樓作為基準，通常四樓為當中最底價位，為何不依二至五樓的平均價來作基準，這樣就無誰佔優勢之問題存在。政府是否有明文規定要選四樓？若說用門牌，三樓也有門牌，你不應該用整層最低價格來作基準，這樣大家的價值都屬於偏低，應該選擇中庸價格。
- (三) 建商不得使用地主的土地作為融資擔保品。
- (四) 租金補貼載明日期，終止條件以通知交屋或完成交屋為宜。

【實施者回應意見】

- (一) 我們目前是以 112 年 4 月 30 日做評估，假設未來 117 年交屋，未來的市場價格也難以有確切數值，漲跌也沒有辦法保證，還是要看當時政經環境、社會背景，目前分配價值還是會依照現階段來做評估，若未來有任何價格浮動，坪數仍然不會改變，不會造成地主資產上變化。若未來營建成本增加，會按照原先選擇的基礎做提列，讓整體計畫有一致性。
- (二) 估價上需要有明確的門牌號，假設我依 239 號四樓作為比

準戶，要在市場上找案例來與四樓做比較，最終才能決定四樓之價格，後續才與整棟其他戶調整其價格，並非以虛擬的方式隨意挑選，縱使選了四樓是最低價格，其他樓層假設房屋概況差不多，價格還是會比較高，對地主來說不會造成影響，原則上無論選哪一層樓為比準戶都是一樣的。

四、陳○文(中和區圓通段 353 地號)(書面意見)

- (一) 創頂公司資本額 2900 萬或 64 萬，承建此工程不符法定資格，且第一次承建無資料徵詢。
- (二) 建設公司提出的方案和屋主期待落差太大。
- (三) 即使要溝通也不是坐下來談一、兩分鐘、二、三次就可下定論。
- (四) 不允許屋主土地去貸款，或者最後 5 戶信託獨立專款專用。
- (五) 完善的汗水處理設備。
- (六) 頂樓加蓋補償再協商。

捌、委員綜合意見

- 一、訂定價格日期，是要依照權變計畫書報核日前六個月內任一天，其訂定原因主要是希望不受疫情、戰爭、經濟等因素，來影響各位的價格，此價格僅是作為一依據，若有突發狀況，此價格為穩定狀態，至於做分配時有同比例的分配基礎，無論漲跌整體皆是相同。
- 二、選房屋樓層是比例原則問題，高樓層的情況下，市場通案價格較高，那會隨此基礎，比準戶價格就會做調整，因此無論選擇哪個樓層，都不會對價格有影響。
- 三、今日為公辦公聽會，代表本案已經掛件受理，先前所聽聞的消息，都是實施者與地主們的溝通協調，從今日開始就已送進市政府審議程序，審議委員皆是專家學者，委員都會以自己本身專業、業務實行的經驗，在案子當中幫各位地主做第三方把關，地主們重視的意見，也是委員們平常督導實施者的地方。另外住戶們的意見也相當重要，所以才招開本次公聽會，此次會議也在審議會中佔重要的一環，而出席委員為

事先了解大家意見，並非做完整審議。

四、本次公聽會所有發言皆會撰寫成會議記錄，以書面的方式呈現在審議會中，讓其他委員可以給予專業建議。若未來想參與審議會也相當歡迎，案子皆要多溝通、多了解，請各地主把握自行權益。

五、921前的房屋建築規範，與現今法規截然不同，房屋與所有物件相同，都有自然壽命現象，時間拉長強度不斷遞減，加速改建，才能達成居住安全共識，期許地主能跟實施者共同合作，讓大家有個好的居住環境，這是我們共同努力的，審議會也是協助角色，讓這社區早日改建完成。

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會供審議參考。

拾、散會：上午 11 時 30 分