

「擬訂新北市中和區捷運段 376-1 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 3 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 112 年 4 月 12 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本府 28 樓都委會會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓)

參、主持人：楊委員弘志

紀錄：賴垣智

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、余 0 陽(會前書面意見)：

自由時報 3 月 9 日新聞，基泰前董座等 15 人起訴，我等都更住戶惶恐，已無合作意願，懇請諸委秉公處理。

二、周 0 煌：

(一)歷次小組所提人陳意見，實施者至今尚未找我們溝通，也未具體回應，另外余叔叔與盧叔叔於本次小組前發函，我認為基泰還是要具體回覆，我們要的是公平、公正、合理。

(二)實施者取得民國 99 年同意書後，就結束了，本案程序也許都對，但未給合理的分配面積。我是繼承我爸爸的產權，當時跟基泰說因為繼承關係可能會有土地跟建物持分比例不一的情形，但基泰竟然讓我啟動告我叔叔伯伯，要我把合理的土地要回來，我只是想知道如果是以土地為主要估價權值考量，那我可能要花錢把我土地要回來，我不想要都更分配低於我現在的面積，我要不低於一坪換一坪的分配結果。

(三)結論希望政府可以介入，本案拖太久了，也不能說是我們造成的，本案前後以我代表其他地主共同發律師函，但至今實施者未給合理的分配數字。

三、段0成：

我是以同意戶之一表達我個人意見，以本案時序從 100 年就已經在進行，106 年事業計畫核定，110 年權利變換作業，112 年召開第 2 次專案小組會議至今，歷經 13 年之時間成本由我們地主支付，且這邊房屋屋齡 50 年以上，很多隱性維護成本要支付，對我們同意戶來說，本案拿 10 幾年前的基地規劃設計討論，且沒有任何決議，凡是難以滿足所有人意見，如果審查沒有找出違法情形，就該持續推動都更案，請加速都更進行，為居住安全做正確的決定。

四、楊0苑(羅0覺代)(含書面意見)：

- (一)案關 447 地號土地，申訴人楊翠苑土地及建物持分 and 同棟土地所有權人陳金完全相同，而基泰估價分配後權利價值應等同陳金所有權人，但卻短少 432 萬餘元之不公正情事。
- (二)申訴人發送多次公文都更處訴求基泰估價有問題，基泰卻置之不理忽視申訴人的權利，沒有誠意解決問題，而都更處只是例行公事一再發文開會，問題始終未解決。
- (三)本都更案已近 3 成的住戶不贊成都更，請都更處下落日條款，如基泰於 2024/7/31 前尚未取得通知單受文者的全部認同，請取消此都更案。
- (四)前次小組會議有請實施者針對 447 地號估價重新衡量，不知道現在有無解決估價不合理問題。
- (五)前次會議有請基泰協助我們辦理建物保存登記，但我們提不出相關佐證文件，

五、傅0能：

我們 448、449 地號土地產權是很清楚的，怎麼會被質疑我分配的權值不合理，白紙黑字登記的就是現在的產權狀態。另外，本案講了 20、30 年，我希望都更案能加速進行，盡快核定。

六、楊0偉、鄒0誼、楊0宇、呂0穎、林0怡(楊0偉代)：

本區域房屋老舊，屋齡50年以上，區內道路狹小僅2公尺寬。近期4月3日大地震，如果真的發生災害，救災會很困難，但是本案改建程序緩慢，進行了10年多，所以希望本案於合理、合法範圍之下加速都更進行，如果因少數不同意戶陳情影響多數同意戶期待，勢必會嚴重打擊市民對推動都市更新的信心。

七、周0緒：

本案實施到現在1、20年非常冗長，重建遙遙無期，我們住戶年紀也不小，為了這個房子每天盼望可以有個結果，所以希望本案加速，讓我們有美好的希望。

八、謝0芳(謝0憲代)：

(一)我們是希望都更加速推動，但是我們依照事業計畫核定的建築設計選配，需要再多繳交近1,900萬元，我們沒有多餘的錢，這不就算是強迫負債！實施者有找我們談過表示可以改選樓上層單元，但我們是原一樓店面戶，會覺得被搶走店面使用，且店面又被規劃成1、2樓，沒有外梯及挑高設計，提高了該戶價值，但本人沒有要爭取價值，只希望能夠保留原有店面，且不用繳納過多的錢。

(二)當初基泰要我們簽意向書至今，我們已經對基泰非常失望，因為風評不好，沒有信用的強盜公司，還要我們跟他合作，而且基泰從頭到尾都沒找我們協調過，對我們來說一點保障都沒有，我們不同意戶想法是對於基泰不信任，如果本案得以繼續進行，那希望加速推動；如果無法進行，希望可以撤銷本案，換其他建商接手，可以大幅提升我們不同意戶的信任。

捌、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一)本案財政部國有財產署更新後分回國有房地，仍請實施者同意依本分署112年10月20日台財產北改字第11200323020號函

調整選配房屋單元為 11F-A4、12F-A4、14F-A4 及 16F-A4。

- (二)權利變換計畫書表 17-3 建物登記清冊表，全部建物及車位土地分擔持分範圍加總不為 500000，且各所有權人所有建物及車位土地分擔持分範圍與表 17-2 土地登記表不符，請實施者確認。
- (三)本案共同負擔比例達 46.16%，仍請實施者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。
- (四)查計畫書表 6-3(第 6-10 頁)停車空間檢討，本案法定汽車位為 145 輛，依建築技術規則建築設計施工編第 167-6 條規定應設置 2 輛無障礙停車位，建議實施者於計畫書內平面圖標示出該等車位位置。

二、本府都市更新處：

- (一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年月 8 日 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
- (二)本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由實施者逕負相關法律責任。
- (三)請補充繪製計畫書第 6-31 頁地上 2 層管委會側樓梯間之共專有範圍。
- (四)有關領銜估價報告書第 127、128 頁涉及「合法建築物所有權人權利價值表」之權利價值計算結果是否誤植，請釐清修正。

玖、委員意見：

一、人民陳情：關於陳情人所提「估價結果之合理性」、「實施者信用及財務狀況」、「差額找補過大」及「加速審議程序」部分，請實施者依今日審查結論於聽證前至少召開一次說明會妥與陳情人溝通說明，並檢附溝通歷程及相關證明文件(例如說明會會議紀錄、拜訪陳情人等資訊)：

(一)估價結果之合理性部分，已納入本次會議估價議題討論，請實施者配合審查結果檢討；另關於更新前權利價值以評價基準日設定當日產權登記之土地素地價格為主要考量，請妥與地主說明完整估價條件。

(二)關於實施者信用及財務狀況，依實施者會上簡報第 29、30 頁說明公司案件處理情形及個案財務獨立且健全；另針對起訴書內容，實施者表示 113 年 3 月 14 日已公開聲明回應。

(三)關於差額找補過大議題，本案已進入權利變換階段，且實施者業依第 1 次專案小組會議結論釐清尚無變更事業計畫需求，故本案延續事業計畫核定之建築圖面續行後續程序，惟歷次會議陳情人表示獲配房屋需繳納高額差額價金，故針對本項議題，請實施者併同 3 位林姓所有權人之分配結果，秉持找補最少為原則妥與地主協調。

(四)本次會上多位陳情人表達加速審議程序之訴求，請實施者依審查結果檢討計畫書內容，盡速提會審議。

二、財務計畫：

(一)特殊工程費用：本案提列 5 項特殊工程費用「鄰房保護托基」、「基樁工程」、「地質改良」、「地中壁、扶壁工程及連續壁加深」、「制震壁工程」，本次會議審酌以下事由，且查實施者已檢附經鄭兆鴻技師簽證之「地工開挖、基礎及結構安全評估報告」以及郭漢興技師簽證之「大地工程調查及基礎分析工作報告」等證明文件，專案小組原則同意：

1. 前次專案小組會議結論請實施者補充工程設計及效益分析，經實施者會上說明本案地質鬆軟，N 值低、水位高，且依會上簡報第 31、35 頁說明施作特殊工程「避免基礎差異沉陷」、「解決結構體抗浮力不足」、「有效保護鄰房」等 7 大效益以及說明與一般建案工程之差異性。
2. 再依會上簡報第 32 頁至第 37 頁載明相關工程施作示意圖、設置位置、尺寸規格及單價總價計算等內容，相關成本支付佔本案共同負擔比率約 11%，且納入更新後權利價值估價考量。
3. 綜上所述，實施者業已說明特殊工程設計及其施工效益分析，且經技師簽證說明在案，並適度反映更新後價格。

(二)依實際狀況認列費用：

1. 都市更新規劃費及不動產估價費用(含技師簽證費)，本案依實際契約提列且不高於 110 年 9 月 8 日修正發布之「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」(以下簡稱共同負擔提列總表)規定，專案小組原則同意。
2. 交通影響評估費用依實際委任契約提列 40 萬元，專案小組原則同意。
3. 信託費用依實施者會上簡報第 39 頁說明「第一商業銀行之報酬約定書…目前係依簽呈中之約定書金額之 50%提列 485 萬元」，有關該費用提列請於聽證程序前檢附實際契約並載至計畫書中，修正後專案小組原則同意。

三、分配結果：

- (一)有關本案 3 位林姓所有權人應分配價值高於新北市都市更新審議原則(以下簡稱審議原則)規定之最小分配面積單元價值(1,409 萬 6,181 元)，且未達設計房屋最小分配價值，依前次會議結論請實施者妥予溝通協調，經本次會議審酌本案分配結果辦理情形，說明如下：

1. 依實施者會上簡報第 41 頁說明 422 地號 3 位林姓所有權人溝通歷程，因協調未果且 3 位所有權人達可分配之權利價值，故避免影響已選配之地主權益，就該 3 人重新辦理抽籤選配，程序面尚無疑義。
2. 承上，依會上同頁簡報說明實施者獲配戶別對於 3 位林姓所有權人分配皆不符選配原則規定，故抽籤過程以「價格最低之房屋，決定房屋獲配人」及「依找補最少原則，選擇最低總價 3 戶供剩餘 2 人抽籤」等方式，請實施者釐清似有限縮所有權人抽籤房屋單元之疑慮。

(二) 本案配合審議原則調整最小分配價值門檻，3 位所有權人得以參與選配，惟考量抽籤分配結果，3 人仍應繳納過多差額價金，故請實施者於聽證前至少召開一次說明會，於開會通知內容一併敘明以下具體方案，且應向 3 位地主妥與說明「選配權益歷程」以及「若依公開抽籤選配且無法繳納差額價金之處理情形」，並取得地主方案選擇結果，倘若無法取得共識，則續提專案小組審議：

1. 3 人合併選配
2. 領取更新後權利金
3. 表達不願參與權變分配，領取更新前補償金
4. 與實施者合併選配
5. 其它

四、估價內容：

- (一) 針對三家不動產估價單位估價內容，請就以下幾點意見修正：
1. 三家採用相同案例(例如安平段 684 地號、華中段 13 地號)，惟針對區域因素及個別因素之定義和調整率修正邏輯不一致，請三家釐清修正。
 2. 更新後店面三家評估收益法相當(最大與最小差異 7.9%)，惟更新前店面三家評估收益法差異較大(最大與最小差異

23%)，請修正。

(二)涉及麗業不動產估價報告書內容：

1. 比準地 249 坪，惟與案例選取面積差異較大，故其推估價格是否合乎市場行情，請再釐清修正。
2. P. 42 土地標的 1 與連邦 P. 55 選用相同案例，查該案例皆已合併為中和區南勢段 507 地號，建議備註說明；另外該筆土地之比較法係採分別土地或是以合併之 507 地號分析，請補充說明。
3. P. 52 土開樓上層區域因素關於商業聚集及未來發展趨勢，考量各比較案例商效相近，惟調整 3% 差異，請補充說明。
4. P. 56 表格中總銷金額 681, 614, 534 與文字 681, 543, 027 不一致，請修正。
5. P. 62 調整率結論 11% 與 P. 61 表格中最大 -10% 不一致，請修正。
6. P. 64 表格之勘估標的 13F/B2 與試算分析 15F/B2 造價一樣 14 萬/坪，請釐清？另結論 10% 與 P. 67 調整率 7% 不一致，請修正。
7. P. 71、P. 72 土地比較標的 3 未見河景修正，請釐清修正。
8. 估價通案未考慮增建以及其對價格之影響，惟 P. 120 頂樓效益調整原因，請再加強說明。
9. P. 121 表格中部份戶別重複，請修正。
10. 有關土地開發分析法之合併前比準地坪效比偏低，模擬車位面積約 7.49 坪，尚低於合理面積，故請再檢視地下室開挖率及開挖樓層數之合理性。
11. P. 141 雨遮比之計算式為雨遮面積/主建物面積，故建議檢視調整率與公設比調整率之價格層次合理性；另請檢視總樓層數調整率與其他比較項目價格層次之合理性。

(三)涉及中泰不動產估價報告書內容：

1. 基本資料標示本案為 69 筆與其他兩家不一致，應屬誤植處，請修正。
2. 資本利息綜合利率 4.3% 過高，是否為計算錯誤，請釐清修正。
3. 車位大小、形式具有不一致情形，請修正。
4. 與麗業選取安平段 684 地號相同案例，惟交易價格為 1,192,946 元/坪是否為誤植，請釐清修正。

(四)涉及連邦不動產估價報告書內容：

1. 更新前土地認定為次要道路與其他兩家不一致，請釐清修正。
2. 比較法更新後一樓店面關於樓高調整，不應包含 2 樓部分。
3. P. 67 有關商業聚集程度調整 5%，商業效益調整 6%，是否有重複修正或修正過多之情形，請釐清修正。

(五)拆遷補償及拆遷安置費用：

1. 拆遷補償費用：依實施者會上簡報第 49 頁說明合法建築物及其他土地改良物之建築構造補償單價，並考量經濟耐用年數及延長年期等因素，核算合法建築物實際發放拆遷補償費為 2,223 萬 5,687 元(扣除拆除工程費用)，而其他土地改良物實際發放拆遷補償費為 1,465 萬 6,736 元(扣除拆除工程費用)，專案小組原則同意。
2. 拆遷安置費用：依前次會議結論審酌店面租金價格似有偏低情形，經實施者表示重新檢視區域內店面案例及商業效益後，調整為 1,220 元/坪/月；另住宅比準戶推估為 600 元/坪/月，並依個別因素調整為 588 至 666 元/坪/月，專案小組原則同意。

五、本次修正共同負擔比率為 46.16%，尚符「110 年共同負擔提列總表」既有案件適用說明規定之樣態調整處理原則(不高於事業計畫核定 46.56%)，專案小組原則同意，倘本案配合估價意見及其他共同負擔費用調整後修正共同負擔比率，以不高於本次 46.16% 為原則。

拾、結論：

- 一、有關本案人民陳情意見、特殊工程施作成本效益以及 3 位林姓所有權人選配結果等議題，請於聽證前至少召開一次說明會妥與地主溝通協調。
- 二、本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成且經作業單位確認，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議；倘無法依委員意見修正，則再續提專案小組確認。

拾壹、散會：上午 11 時 30 分