

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：謝家馨

電話：(02)29506206 分機318

傳真：(02)29506556

電子信箱：AN2913@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年2月22日

發文字號：新北府城更字第1114671810號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三 (1112002969_3_111D2000282-01.pdf)

主旨：有關臺端所提「新北市永和區保福段1401地號等49筆土地都市更新權利變換計畫」異議一案，依都市更新條例第33條及第48條規定，本府不予受理異議，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府111年1月27日新北府城更字第1114671212號開會通知單續辦。
- 二、本案都市更新權利變換計畫案已於109年1月9日舉行聽證會，並於110年11月27日核定發布實施，依都市更新條例第48條規定（略以）：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理……。」，及同條例第33條規定（略以）：「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定……。不服依



前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。」，經查本案已依都市更新條例規定舉行聽證會，並於109年3月27日經新北市都市更新及爭議處理審議會第9次會議作成決定，屬上開規定免除先行程序之情形，故不予受理異議。

三、隨文檢送111年2月9日「擬訂新北市永和區保福段1401地號等49筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人審議核復專案小組會議紀錄1份。

四、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

正本：陳櫻妹、馮品睿、馮岳如、馮嫚妮

副本：彭委員建文、王委員進祥、劉委員玉山、張委員雨新、何委員芳子、楊委員弘志、李委員素蘭、簡委員淑媛、葉委員美麗、蕭委員麗敏、郭委員淑雯、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事郁筑(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育軫(地政局)、陳幹事錫洺(開發科)、郭幹事奇昂(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、東家建設股份有限公司(代表人:邱福地)、東禧不動產創新股份有限公司、黃翔龍建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、瑞普國際不動產估價師事務所、臺灣大華不動產估價師聯合事務所(以上均含附件)、陳副議長鴻源、連議員斐璠、羅議員文崇、社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室(含附件)、新北市政府都市更新處(含附件)

2022/02/23
電 交 09:00:15
文 章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

子公換章

75

「擬訂新北市永和區保福段1401地號等49筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人審議核復專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 111 年 2 月 9 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室(1122)(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓 1122 會議室)

參、主持人：彭委員建文

紀錄：謝家馨

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：

本案都市更新權利變換計畫案已於 110 年 11 月 27 日核定發布實施，依都市更新條例第 33 條規定（略以）：「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定……。不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。」，雖本案有其中 4 位所有權人表示對於其權利價值有異議，考量本案已於 109 年 1 月 9 日舉行聽證會，並於 109 年 3 月 27 日經新北市都市更新及爭議處理審議會第 9 次會議作成決定，故依上開規定應免除先行程序且不予受理本案異議。另針對本日會議，仍建請實施者針對所有權人提出異議部分進行回應。

陸、實施者簡報：略

柒、陳情人陳櫻妹、馮品睿、馮岳如、馮嫚妮意見(馮品睿皆代為陳述)：

(一)我們本身是屬於弱勢，因為實施者從都更案開始，包括剛剛實施者提到的情況、幾次的會議及聽證會等等，事實上我不曉得，當初聽證會實施的過程是有通報我們嗎？剛剛所呈現的同意比率部分，私有土地同意面積為 79.03%、人數為 76.11%，私有建物同意數也才達到 80%，從這個比率來看才剛通過門檻，可以證明不同意戶的比率還是很高，希望市政府可以重視這一點。在很多次會議過程中並沒有與實施者達成協議，或讓大家有共識，從來沒有，每次會議都在吵鬧中就結束了，所以我們大家都沒有同意實施者所提出的建議。

- (二)目前都更案已經實施，市府也發文給我們表示已經通過都更案了，所以我們作為弱勢老百姓來說也沒有辦法，我必須要強調，我們從頭到尾都沒有同意要都更，也沒有同意要拆遷。市府在 98 年 10 月份有發函說同意撤銷，且之前實施者在整合過程中，有一位林姓業務告訴我們要把永平路 284 巷 18 號以後就全部排除都更範圍，因為相信林姓業務所述，所以後續召開的相關會議，我們沒有參加也不知道，直到後續才曉得原來把我們也納入都更範圍內，所以我們才會提出要撤銷。
- (三)之前是在不清楚的狀況之下被納入都更範圍，既然範圍已經被納入範圍了，就想了解實施者是怎麼對我們產權做估價的，因為剛實施者所講的我並不同意，而我也從估價報告書內找到許多有爭議性的部分，也讓我們對實施者及估價單位的誠信產生很大的疑慮。
- (四)如果實施者有針對 1421-1 地號之土地及其舊有建物有進行複丈，請告知複丈結果為何？複丈結果如何計算拆遷補償費？經瞭解實施者從來沒有進行複丈，是如何計算本戶合法面積？剛剛實施者表示 1 戶住宅拆遷補償的租金是以每坪 500 元計算，而我們這戶經計算後因未達 1 萬 5,000 元，才說有多補助到 1 萬 5,000 元，但我們家土地面積有 30 幾坪，竟然會未達 1 萬 5,000 元，還說是實施者多補助給我們，湊一點餘數而達到 1 萬 5,000 元，請問實施者有計算我們真正的面積嗎？
- (五)請問拆除面積如何計算？拆除面積有包含未保存登記建物嗎？請問估價單位是如何得知舊有未保存建物的面積？有關表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表，我們持有的 1421 及 1421-1 地號，你們所計算的面積是 91.47 平方公尺，那為何到後面的表 8-3 其他土地改良物補償費用明細表又變成拆除面積為 148.61 平方公尺，請問這是什麼情況？如果以拆除面積為 148.61 平方公尺計算，我們土地面積會不到 30 坪嗎？怎麼拆遷補償的租金以每坪 500 元計算的話會不到 1 萬 5,000 元呢？
- (六)從一開始我們就不同意拆遷，而且我們家位於永平路 284 巷 24 號是屬於最邊間的位置，從我們不同意都更開始，在同等面積及房屋結構(加強磚造)比較下，我們的條件就一向是最差的。依計畫書第 8-4 頁(合法建築物拆遷補償費用明細表)，同屬加強磚造建物，但我們的補償單價是最

低的，我們每平方公尺 2,520 元，但其他加強磚造建物卻有 2,800 元及 6,000 元，同屬加強磚造、同樣材料，單價卻不一樣，我不知道實施者有沒有來複丈，因我們的房子有分前面及後面，前面房子為加強磚造、後面房子為鋼筋混凝土，但卻全部列為加強磚造的原因為何？是不是因為從未複丈過？

(七)實施者對不同意都更的所有住戶條件是最差的，尤其我們這一戶，依計畫書第 3-3 頁(權利變換地區第及範圍圖)，仁愛路 226 巷寬約為 3 公尺，永平路 284 巷寬約為 8 公尺，相較仁愛路 226 巷寬，但為何仁愛路 226 巷的土地價值卻大於永平路 284 巷的土地價值呢？請實施者以書面的方式提供詳細說明。我們持有 1421、1421-1 地號屬本案最邊間，且兩面臨路，為何土地單價會較 1419 地號低很多？是不是因為 1419 地號地主從一開始就同意都更，所以土地價格就比較高？再者，整棟、獨棟建物的價值是不是應該高於分層公寓？本戶土地面積總計 108.2 平方公尺，為何價值會較仁愛路 226 巷的 1443 地號還低？是因為他們同意都更所以估價比較高嗎？我們以地勢及各方面比較，我們土地單價為每坪 120 萬 713 元，但 1443 地號的土地單價為每坪 143 萬 2,300 元，每坪差了 20 多萬，且同樣屬加強磚造建物，雖然對方屋齡較小，但若以同齡的建物作比較，為何我們估價可以比他們還低？

捌、實施者綜合回應：

- (一)本案估價部分是由 3 家估價單位以公正及客觀立場進行估價，不會有陳情人詢問「是否有因同意戶及未同意戶而有不同條件」之情形發生。
- (二)有關本案陳情人所持有之 1421、1421-1 地號(32.7306 坪)因與比準地(493.6467 坪)面積、臨路情形差異大，可開發條件不同，故土地價格部分會有較大幅度調整。另 1443 地號臨仁愛路 226 巷之路寬雖較小，但因其地形較方整且面積較大，故價格相對較高。
- (三)有關拆遷安置費(租金)部分，係以合法建築物之門牌為單位，且以每個門牌為 1 戶作為計算依據，其中住宅租金為每坪 500 元，再乘上建物登記謄本所載之合法建築物面積，若經計算後未達 1 萬 5,000 元者，均以 1 萬 5,000 元計算。經查本案陳情人之建物使用為住家用，且僅為 1 個

門牌，故以每坪 500 元乘上 1 戶合法建築物之面積計算。另有關建物增建部分，則不列入租金補貼計算。

(四)有關拆遷補償費涉及合法建築物部分，皆以建物登記謄本所載之面積及構造(鋼筋混凝土)作為相關費用之計算依據，另合法建物有尚未登記之附屬建物情形，則以測量成果內容為計算依據。另建築物構造別認定部分，會後將再行檢視使否有誤植之情形，並參酌委員意見是否改以使用執照登載之構造別認定。

玖、委員綜合意見：

(一)估價師於案件估價及條件設定時皆會以通案性審議原則及估價師公會訂定之估價公報範本作為評估依據，且審議委員於審議時會確認案件估價內容是否有依通案性原則及範本處理，例如：

1. 土地條件涉及劃分態樣部分，會有「當數筆土地屬同一所有權人，且相鄰之情形下，會將該數筆土地合併為同一宗土地」，或「當數筆土地屬同一張建築執照或使用執照之情形下，考量執照及其土地無法拆分，亦會合併為同一宗土地」之劃分情形。以本案比準地舉例，該區塊因涉及公寓屬同一張使用執照之情形，故將該區塊之土地合併為同一宗土地，後續經評估完該區塊土地價值後，再分別拆算該區塊內各土地所有權人之權利價值。另建築物若屬公寓型態，雖所有權人土地持分面積一致，但樓層別不同會影響拆算後之土地價值，如：一樓單價較 2 樓以上住宅單價高。
2. 土地條件涉及角地部分，因角地位置會影響土地價值，雖陳情人表示所持有之建築物屬角間，惟其土地(1421、1421-1)位置右側尚有另一塊土地，故 1421、1421-1 地號非屬角地，亦會影響陳情人所持有之土地價值。
3. 估價條件涉及容積貢獻部分，因本案含合法 4 層樓以上公寓，考量現況容積率較法定容積率高，且合法 4 層樓以上的公寓依規定可申請「合法 4 層樓以上建築物」之專屬容積獎勵，故依通案審議原則及範本規定需將該項專屬容積獎勵(容積貢獻)作為本案其中一項估價條件。另容積率不同會影響土地價值，以本案比準地舉例，因該

區塊土地上有屬同一使用執照之 4 層樓以上公寓，具備專屬容積獎勵、土地面積及臨路條件較優的情形下，其土地價值會相較僅有透天建築物及法定容積率之土地更高。

4. 估價報告書呈現部分，估價師需以表列方式呈現各筆土地之各項條件、比較項目(如：臨接路寬、幾面臨路等條件)及修正調整率…等內容，以利審議時供各委員瞭解本案之估價內容及調整依據。

(二)領銜估價報告書第 59 頁(合併前各筆土地價格修正表)，比準地之綜合修正率應為 0%，惟本表所載之土地皆有修正率，請釐清；另查本表有漏繕陳情人所持有之土地(1421、1421-1)情形，且全案面積總計有誤，請估價師再行釐清。

(三)本案估價評價基準日為 103 年 6 月 16 日，為避免價格不穩定性及調整幅度過大影響審議內容及正確性，故涉及更新前及更新後權利價值、拆遷補償及拆遷安置等相關費用，皆以當年度(評價基準日)呈現之相關費用作為評估依據，不會因時間變動而調整。另考量本案陳情人對於估價及調整內容尚有疑慮，建議實施者及估價師於會後針對估價細節及計算過程一對一向陳情人詳細說明。

(四)估價單位之權責在於評估更新前不動產價值及更新後各戶不動產價值，故有關陳情人對於舊有建物及其他土地改良物面積如何計算拆遷補償費相關疑慮部分，因相關數值之計算非屬估價師業務範疇，仍建請實施者再向陳情人詳細說明。

(五)有關拆遷補償費涉及現況建築物構造別認定部分，依通案性處理方式，多以使用執照登載之構造別為主，使同一棟建築物之構造別一致。經查本案有拆遷補償費之構造別認定不一致之情形，雖依過往審議經驗確實有早期非以電腦化方式登記，而有屬同一棟建築物，其構造別卻不同之情形，但為使案件計算有公平性依據，及避免影響少部分住戶之權益，仍建請實施者釐清後向陳情人詳細說明，並建議實施者有關構造別認定部分仍依通案性處理方式，以使用執照登載之構造別為主，並請思考是否需辦理計畫書釐正。另拆遷補償費及安置費(租金)涉及合法建築物部分，係以建物登記謄本所載之面積作為相關費用之計算依據，並無涉及

土地面積及所有權人人數。

(六)有關陳情人詢問「建物拆除面積不一致」部分，係因建物有區分為合法建築物及其他土地改良物(增建範圍)，且分別計算面積，故有拆除面積不同之情形；另查計畫書內未載明土地改良物之構造別，且陳情人表示實施者未進行建物測量，故其他土地改良物之構造別、面積及單價計算依據仍請實施者向陳情人詳細說明。

(七)本案從報核至今尚有部分所有權人未同意，建議實施者以誠心及公平立場向未同意戶瞭解原因，並請妥與溝通協調，以利本案續行相關程序。

壹拾、 結論：

(一)本案都市更新權利變換計畫案已於 109 年 1 月 9 日舉行聽證會，並於 110 年 11 月 27 日核定發布實施，依都市更新條例第 33 條規定，不服聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，應免除訴願及其先行程序，故不予受理本案異議。

(二)針對本案陳情人之意見(含書面意見)部分，請實施者以較淺顯易懂的書面方式儘速回復陳情人，並請向陳情人妥與詳細說明、溝通協調；另請將相關資料一併副知本府都市更新處。

壹拾壹、 散會：上午 10 時 50 分。