

# 新北市都市更新及爭議處理審議會第 63 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 113 年 4 月 26 日 (星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席: 陳委員純敬(黃委員國峰代)

紀錄彙整:李芳瑋

肆、作業單位工作報告:略。

伍、審議案:決議詳後附提案單。

- 一、 「擬訂新北市鶯歌區中正段 138 地號等 31 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍審議案
- 二、 「擬訂新北市板橋區新興段 1171 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」
- 三、 「變更新北市板橋區中山段 1716 地號等 7 筆(原 68 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆(原 68 筆)土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

陸、散會:下午 12 時整



案由	「擬訂新北市鶯歌區中正段 138 地號等 31 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍審議案		
類別	審議案		案號
	召集人	黃宏順(113 年卸任)	法令適用日
迴避	第 1 案 111 年 12 月 29 日 本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。		

### 壹、提會緣由：

本案於 111 年 12 月 29 日事業計畫報核屬 106 專案，112 年 10 月 26 日召開第 1 次都市更新及都市設計聯審專案小組，因本案更新單元範圍不方整且零碎，更新後恐造成鄰地日後開發規劃困難且有施工安全疑慮，另臨路面因分為 5 段不連續面，無法均退補足完整 8 公尺通行寬度，對周邊環境無實質改善效益，經實施者自行及依第 1 次專案小組意見召開合計 2 次鄰地協調會、本府 113 年 1 月 23 日召開諮詢會議後，新增中正段 168 及 172 地號土地等 2 筆土地，並於 113 年 3 月 12 日向本府提出更新單元範圍調整資料，經檢核調整後單元範圍雖符合「新北市都市更新單元劃定基準」，惟範圍土地形狀仍屬零碎，且本案土質較為鬆軟且高低落差大，未來開發恐影響鄰地公共安全，提請本次審議會確認本案更新單元範圍。

### 貳、基本資料：

實施者	豪欣建設股份有限公司				
規劃團隊	大展資產顧問股份有限公司、李兆嘉建築師事務所				
基地位置	文化路 115、117 巷及館前路所圍街廓內				
基地面積	3,485.21 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 11 戶/土地改良物 1 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,686.34 m <sup>2</sup>	50%	200%	
實施方式	協議合建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	55.73 m <sup>2</sup> (1.6%)			
	私有土地	3,430.02 m <sup>2</sup> (98.4%)			
本次範圍同意比率		土地		合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)
	計算總和(私)	3,430.02	13	1,327.81	12
	排除總和	0	0	0	0
	私有同意數	3,430.02	13	1,327.81	12
	同意比率(%)	100%	100%	100%	100%

### 參、辦理歷程：

時間	事由
111年12月3日	自辦公聽會
111年12月29日	事業計畫報核
112年8月10日起	公開展覽(15日)
112年8月17日	公辦公聽會
112年10月26日	第1次都更暨都設專案小組(詳附件1)
112年11月18日	鄰地協調會(詳附件2)
113年1月23日	範圍諮詢會議(詳附件3)

### 肆、相關審查辦理進度：



審查事項	辦理進度
都市設計審議	第1次都更暨都設專案小組

### 伍、有關單元範圍部分歷次會議結論：

序	名稱	結論摘要
一	112年10月26日 第1次專案小組	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市設計:本案更新單元土地形狀零碎，開發後之基地恐造成中正段 163、166、168、170、172、176、180、181、182 等地號日後開發之困難及配置上之限制，依本次提送之更新單元劃定範圍及規劃內容無法提升本區域整體生活環境品質，造成本街廓其他基地未來整體開發之困難性，且本案取得都市更新獎勵值為基準容積之 46.76%，建議應整併鄰地整體規劃開發，並提出相對獎勵值之友善性規劃。</li> <li>2. 都市更新:本案更新單元範圍基地較為畸零，雖實施者表示已召開鄰地協調會，但多數鄰地住戶仍未出具意願書，為提升更新後對外部之效益及公益性，仍請實施者再次召開鄰地協調會，確認相鄰土地是否有重建意願，並於會後檢送協調會會議紀錄相關文件。倘仍協調未果，實施者必要時得向市府申請召開鄰地協調會。</li> </ol>
二	112年11月18日 實施者自行召開 鄰地協調會	<p>協調會當日所有權人僅有 5 位列席，調查期間實施者再次拜訪相鄰土地所有權人仍未獲共識。</p>
三	113年1月23日 更新單元範圍諮 詢會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請實施者再與鄰地地主真誠協商，協調時應向地主說明實施方式與分配條件、鄰房施工安全、鄰房不參與本案之影響，且後續審議時應加強本案公益性論述並提出雙方溝通協調過程。</li> <li>2. 請實施者於專案小組規定期限內(2/12前)整合完畢，倘若屆期仍需要展延再依規定申請 30 日，後續視送件範</li> </ol>

序	名稱	結論摘要
		圍續行法定程序，並請實施者再向地主說明參與都更與否之權利義務差異，妥予協調。

### 陸、歷次調整範圍

報核範圍	本次提會審議範圍
<p>新北市鶯歌區中正段 137、138、138-1、138-2、158-1、161、161-1、162、162-1、163-1、164、164-1、174、183、184、185、186、188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、202-1、202-5 地號等 29 筆土地。</p>	<p>新北市鶯歌區中正段 137、138、138-1、138-2、158-1、161、161-1、162、162-1、163-1、164、164-1、<u>168</u>、<u>172</u>、174、183、184、185、186、188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、202-1、202-5 地號等 31 筆土地。</p>
	

### 柒、提請討論：

序	議題	討論議題
一	更新單元範圍	<p>本次更新單元範圍，依前次(113年1月23日)更新單元範圍諮詢會議後新增中正段168、172等2筆土地，惟更新單元仍為不方整情形，請實施者就下列方向說明後，提請討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「新北市都市更新單元劃定基準」及「都市更新條例施行細則」第7條檢討結果。</li> <li>2. 歷次審議重點面向： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 對區域環境品質改善及公益性。</li> <li>(2) 對區域交通的承载力(包含本案無法均退8公尺通行寬度)。</li> <li>(3) 鄰地施工安全。</li> <li>(4) 整合努力情形(包含鄰地不參與原因、實施者回應、歷程等)。</li> </ol> </li> </ol>

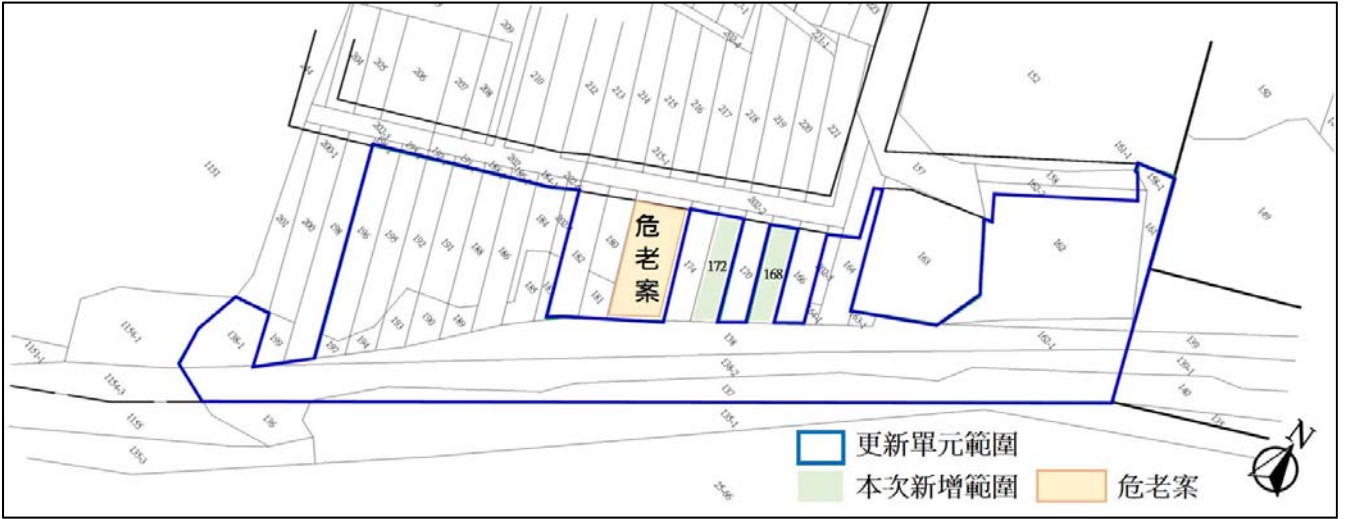


圖 1 更新單元



圖 2 現況照片

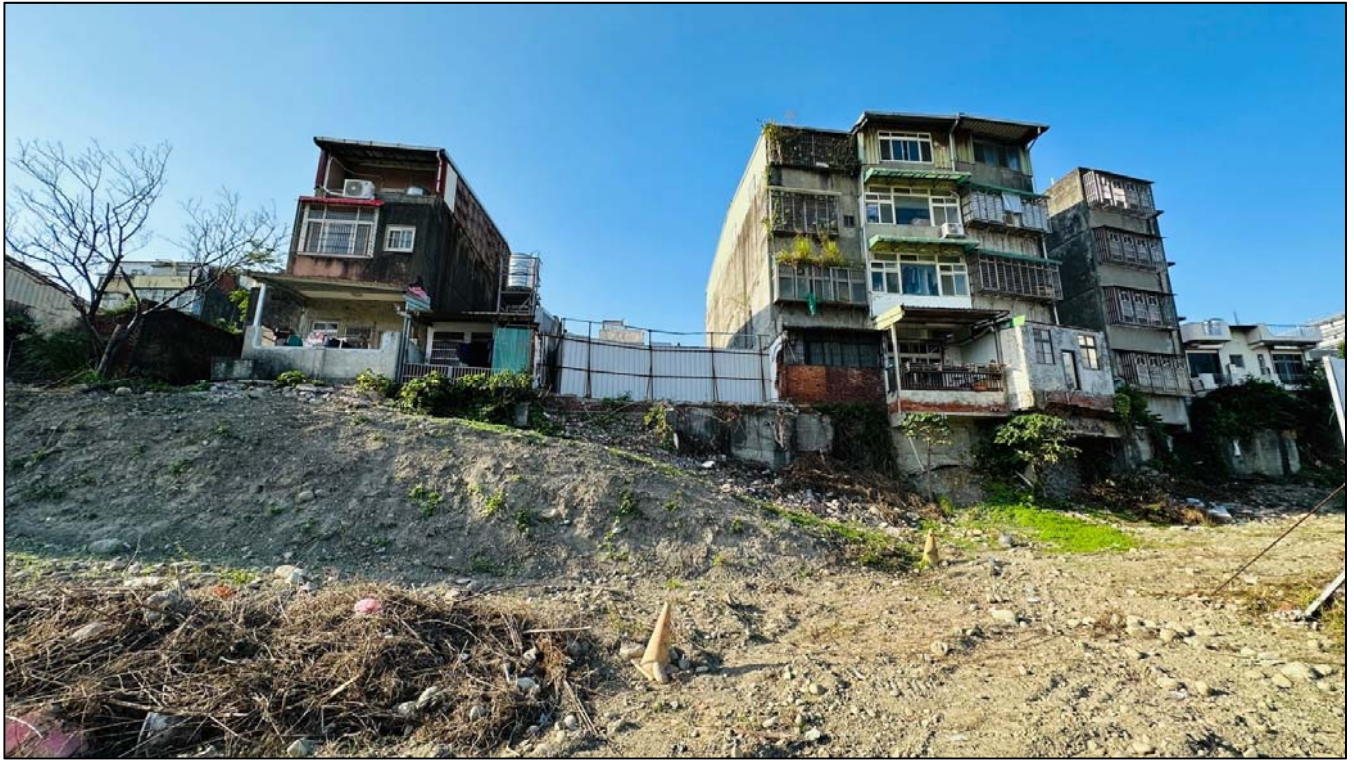


圖 3 現況照片

**捌、決議：**

- 一、有關中正段 170、166 地號等未納入更新單元部分，經實施者說明自報核至今已與所有權人多次協調，但仍無法取得同意書，爰綜合評估案內所有權人權益、整體時程進度等因素，本次提報更新單元範圍原則同意。
- 二、本案既經實施者溝通並取得更新單元範圍內全數所有權人同意，同意依新北市政府辦理更新單元範圍調整作業要點第 3 點第 3 款後段但書規定免重新辦理公開展覽程序，惟仍請實施者舉行說明會，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點第 2 項規定，於文到翌日起 90 日內檢送事業計畫書相關必要文件，續提都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。





案由	擬訂新北市板橋區新興段 1171 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
類別	審議案		案號
	召集人	黃委員宏順(113 年卸任)	法令適用日
迴避	第 2 案 111 年 5 月 30 日 本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避		

### 壹、提會緣由：

本案原經第 57 次審議會審竣，後實施者由「禾林建設股份有限公司」變更為「和平萬壽開發股份有限公司」，依 95 年 1 月 25 日內授營更字第 0950002979 號函及內政部 103 年 5 月 20 日台內營字第 1030805075 號函釋辦理。

### 貳、基本資料：

實施者	和平萬壽開發股份有限公司 (原實施者：禾林建設股份有限公司)				
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、陳叡澧建築師事務所				
基地位置	位於南雅西路一段 124 巷、南雅西路一段 92 巷、南雅西路一段所圍街廓範圍內，非屬完整街廓。				
基地面積	2,363 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 0 戶(非合法建物 10 戶)				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	2,363 m <sup>2</sup>	50%	300%	
實施方式	協議合建				
更新地區	位於 91 年 8 月 7 日發布實施之「台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側更新地區)」				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	2,363 m <sup>2</sup> (100%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	計算總和(私)	2,363.00	3	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,363.00	3	-	-
	同意比率	100%	100%	-	-
同意比率門檻	75%	75%	75%	75%	
目前同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )
	計算總和(私)	2,363.00	1	-	-
	排除總和	-	-	-	-

	同意數	2,363.00	1	-	-
	同意比率	100%	100%	-	-
	同意比率門檻	75%	75%	75%	75%

#### 參、辦理歷程：

時間	事由
91年8月7日	劃定更新地區
111年4月28日	自辦公聽會
111年5月30日	事業計畫申請
112年2月24日起	公開展覽15日
112年3月6日	公辦公聽會(詳附件1)
112年3月29日	第1次專案小組(都更暨都設聯審)(詳附件2)
112年11月24日	新北市都市更新及爭議處理審議會第57次會議(詳附件3)

#### 肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	實施者已依第1次審議會意見修正，刻審查中。
交通影響評估審查	112年11月20日經交通局原則通過審查，並已於112年12月28日同意備查。
容積移轉審查	依111年7月12日新北府城開字第1111119019號函可接受移入容積為基準容積36.8%。
建照預審	實施者已於112年6月19日申請，並依審查意見修正完竣。

#### 伍、第57次審議會審竣內容：

項目	第57次審議會版
建築量體	1幢2棟
	A棟地上24層、 B棟2層
	5層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	185戶
實設停車位數	147部
實設機車位數	185部

#### 陸、第 45 次審議會審竣內容：

本案「更新單元範圍、建築容積獎勵、建築規劃設計、財務計畫—獎勵管理維護費用、風險控管機制」等議題經新北市都市更新及爭議處理審議會第 57 次會議審竣。

#### 柒、提請討論：

序	議題	討論議題
一	人民陳情意見	本次人民陳情共1人，針對本案變更土地及建物所有權人及土地使用是否合法有疑慮，本案說明及回應詳參附件4。
二	變更實施者	一、本案實施者由「禾林建設股份有限公司」變更為「和平萬壽開發股份有限公司」。 二、經查變更實施者已徵求全體土地及建物所有權人同意，並經原實施者與新實施者辦理公證，依95年1月25日內授營更字第0950002979號函及內政部103年5月20日台內營字第1030805075號函釋辦理。

#### 捌、以上符合法定程序，提請大會審議

#### 玖、決議：

- 一、同意變更本案實施者為「和平萬壽開發股份有限公司」，其餘事業計畫內容依新北市都市更新及爭議處理審議會第 57 次會議決議辦理。
- 二、有關人民陳情部分，涉及土地使用管理部分，轉請本府城鄉發展局協助處理，並後續請實施者妥與溝通說明本案規劃內容。
- 三、請實施者於文到翌日起 30 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。



案由	「變更新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆(原 68 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆(原 68 筆)土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	江委員明宜	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 3 案 100 年 9 月 23 日 109 年 9 月 30 日		
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。		

### 壹、變更依據：

本次因調整更新單元範圍，併同調整建築設計、容積獎勵及財務計畫等內容，申請都市更新事業計畫變更，爰實施者依 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 19 條規定舉辦公聽會及第 22 條規定徵求同意申請辦理變更都市更新事業計畫，併依同條例第 29 條規定申請擬訂權利變換計畫。

### 貳、基本資料：

實施者	中國開發資產管理股份有限公司				
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、元宏聯合建築師事務所				
估價團隊	巨秉、宏大、景瀚不動產估價師聯合事務所				
基地位置	板橋區區運路及新府路所圍街廓範圍內				
基地面積	7,570 m <sup>2</sup> (原事業 6,741 m <sup>2</sup> )				
更新前戶數	合法 102 戶/違章 3 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	特專一(街廓 1-1)	78 m <sup>2</sup>	50%	210%	
	特專一(街廓 1-2)	7,492 m <sup>2</sup>	50%	300%	
實施方式	權利變換				
更新地區	新板橋車站特定區內第一種特定專用區(都市更新地區)				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 123 m <sup>2</sup> (1.62%)			
	私有土地	7,447 m <sup>2</sup> (98.38%)			
同意比率 (變更事業計畫報核時)		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	私有計算總和	7,447	143	10,844.31	110
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	6,717.08	121	9,370.05	98
同意比率	90.20%	84.62%	86.41%	89.09%	
同意比率 (原事業計畫核定時)		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	私有計算總和	6,655	101	8,350.21	68
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	5,911.34	81	7,015.65	60
同意比率	88.83%	80.20%	84.02%	88.24%	

參、辦理歷程：

時間	事由
100年09月23日	擬訂事業計畫報核
106年09月16日	擬訂事業計畫發布實施
109年12月19日	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會
109年12月20日起	109年12月7日選配通知，申請分配位置時間如下自109年12月20日至110年1月20日，計32日
110年02月21日	公開抽籤
110年03月29日	變更事業計畫及權利變換計畫報核日
111年01月21日	公開展覽(公開展覽30日)
111年02月09日	公辦公聽會(詳附件1)
111年06月23日	第1次都更暨都設專案小組(詳附件2)
111年12月26日	第2次都更專案小組(詳附件3)
112年12月6日	聽證會(詳附件4)
112年12月22日	聽證專案小組(第1次)(詳附件5)
113年03月13日	聽證專案小組(第2次)(詳附件6)

肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經111年6月23日第1次專案小組審議，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告。
交通影響評估審查	依112年2月10日新北交規字第1120232313號函同意備查。
容積移轉審查	改採評點機制，依110年9月9日新北府城開字第1101434035號函，接受基地可移入容積為基準容積之26%。
環境影響評估審查	經110年11月25日環境影響評估審查委員會議同意免依原環評決議辦理。

伍、變更事業計畫內容概述：

變更事項	原核定版	審竣提大會版		
更新單元面積	6,741 m <sup>2</sup>	7,570 m <sup>2</sup>		
土地權屬	102人	144人		
合法建物權屬	68人	110人		
建築規劃內容差異比較：				
建築量體	棟別數	1幢2棟	棟別數	1幢2棟
	地上層	31層	地上層	33層
	地下層	5層	地下層	5層

變更事項	原核定版	審竣提大會版
建築物構造	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨造(S.C) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨造(S.C) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	322	463
實設停車位數	337	463
實設機車位數	349	474

陸、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100年8月18日版本】

獎勵項目		原核定		小組審竣提大會版	
		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)
五	A1：設計建蔽率	1,007.64	5	1,131.99	5
五	A5：都市防災	604.58	3	679.19	3
五	A6：開挖率	1,209.16	6	1,358.38	6
A1至A7合計≤法定容積20%		2,821.38	14	3,169.56	14
七	綠建築(黃金級)	604.58	3	1,811.18	8
十二	合法四層樓	606	3.007	839.1	3.71
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積50%)		4,031.96	20.007	5,819.84	25.71
容積 移轉	區內容積移轉	-	-	-	-
	區外容積移轉	2,427.57	12.046	2,762.24	12.2
容積移轉合計		2,427.57	12.046	2,762.24	12.2
土地 使用 管制	公共開放空間獎勵	983.68	4.881	1,224.33	5.41
	基地規模獎勵	6,045.84	30	6,791.94	30
	特專一面積達5,000 m <sup>2</sup> 以上之基地整合獎 勵	819.44	4.066	1067.67	4.72
	更新時程獎勵	1,813.75	9	2,037.58	9
土地使用管制獎勵合計		9,662.71	47.947	11,121.52	49.12
申請容積獎勵總計		16,122.24	80	19,703.6	87.03

柒、專案小組審竣之權利變換計畫內容概述：【104年1月16日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		1,442 萬 4,905 元			
更新前土地及合法建物所有權人	141	參與分配者(房地)	100 人		
		參與分配者(權利金)	0 人		
		不能分配者	39 人	繳補差額後選配	0 人
				合併選配	19 人
				現金補償	16 人
自行出資	4 人				
不願分配者	2 人				

二、公有土地分配情形：

序	管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	國有財產署 北區分署	7,540 萬 492	1 億 3,319 萬 1,404	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 選配房屋：4 戶 (單元 A1-7F、8F、21F、22F)</li> <li>■ 車位：4 部 (編號 390、399、402、431)</li> </ul>

三、不能不願分配情形：

序	態樣	所有權人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	不能	江○恭	1,123,224	1,978,851	權利範圍 1/100 (自行出資 99/100)
2	不能	李○慧	4,615,212	8,130,897	合併選配
3	不能	李○媛	4,615,212	8,130,897	
4	不能	蘇○櫻	4,615,212	8,130,897	
5	不能	林○敏	2,896,879	5,103,606	
6	不能	林○菲	2,896,879	5,103,606	合併選配
7	不能	林○梅	2,896,879	5,103,606	
8	不能	林○良	2,896,879	5,103,606	
9	不能	林○娟	2,896,879	5,103,606	
10	不能	柯○珠	4,722,118	8,319,240	權利範圍 1/2 (自行出資 1/2)
11	不能	吳○謀	7,611,622	13,409,853	權利範圍 1/2 (自行出資 1/2)
12	不能	游○彥	5,785,725	10,193,060	合併選配
13	不能	游○鐘	5,785,725	10,193,060	
14	不能	游○芸	5,785,725	10,193,060	



序	態樣	所有權人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
15	不能	蔡○春	5,423,589	9,555,063	權利範圍 1/2 (自行出資 1/2)
16	不能	蔡○惠	5,423,589	9,555,063	權利範圍 1/2 (自行出資 1/2)
17	不能	成和投資 股份有限 公司	3,333,810	5,873,374	權利範圍 1249/10000 (和鄭家自行出資合併 選配)
18	不能	鄭○隆	1,111,270	1,957,791	合併選配
19	不能	鄭○暉	1,111,270	1,957,791	
20	不能	鄭○震	1,111,270	1,957,791	
21	不能	鄭○仁	370,425	652,600	
22	不能	鄭○元	370,424	652,598	
23	不能	王○玲	370,423	652,597	
24	不能	王○桂	2,637,053	4,645,855	
25	不能	林○娟	2,727,663	4,805,488	
26	不能	林○滿	7,611,622	13,409,853	
27	不能	林○嬌	869,582	1,531,995	
28	不能	洪○真	7,984,311	14,066,442	
29	不能	洪○善	7,984,311	14,066,442	
30	不能	洪○正	7,984,310	14,066,440	
31	不能	張○和	869,58	1,531,995	
32	不能	張○綢	1,549,750	2,730,288	
33	不能	蔡○洋	3,805,811	6,704,926	
34	不能	蔡○宗	2,046,654	3,605,714	
35	不能	鄭○成	6,364,547	11,212,806	
36	不能	鄭○雯	3,636,883	6,407,316	
37	不能	鄭○春	869,582	1,531,995	
38	不能	鄭○芬	1,818,442	3,203,659	
39	不能	鄭○容	1,818,442	3,203,659	
40	不願	施○男	12,661,628	22,306,753	領取現金補償(更新前 價值)
41	不願	嚴○元	214,209,857	377,386,408	

#### 四、估價結果：選定巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果考量更新前土地價值及更新後總權利價值最高

鑑價機構		巨秉估價	宏大估價	景瀚估價
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,150,000	1,930,000	2,080,000
	更新前土地總價(元)	4,923,338,750	4,419,555,250	4,763,044,000
更新後	1~2樓店面平均單價(元/坪)	929,068	813,344	891,575
	1~3樓補習班平均單價(元/坪)	733,061	679,630	633,444
	1~3樓幼兒園平均單價(元/坪)	680,289	639,1666	623,977
	2樓以上平均單價(元/坪)	739,731	711,111	723,156
	車位平均價格(元/個)	2,326,039	2,323,742	2,311,597
	更新後總權利價值(元)	16,074,335,852	15,442,957,818	15,721,382,669

#### 五、共同負擔比率：

項目	公開展覽版	大會版
更新後總權利價值(元)	15,785,192,496	16,074,335,852
共同負擔金額(元)	7,418,678,460	7,377,490,731
土地所有權人應分配權利價值(元)	8,366,514,036	8,696,845,121
共同負擔比率(%)	46.99	45.90

#### 捌、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	審竣版內容	
一	更新單元範圍	原事業核定68筆，變更事業調整為77筆土地，經第1次專案小組原則同意。	
二	現有巷道廢止或改道	第1次專案小組原則同意： 1. 中山路一段154巷5弄全段廢止。 2. 中山路一段154巷及154巷3弄自底端廢止。	
三	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第1次專案小組原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
四	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
五	財務計畫(104版本) —各項費率	項目	額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	5%
			5.5%
		風險管理費率	6%
	11%		

項目	議題	審竣版內容	
六	財務計畫(104版本) —管理維護費用	項目	費用
		開放空間管理維護費用	737萬2,618元
		綠建築管理維護費用	421萬3,830元
七	財務計畫(104版本) —相關費用	項目	費用
		都市更新規劃費用	1,410萬2,000元
		不動產估價費用	640萬元
		結構外審規費用	32萬9,255元
		燈光設計費用	275萬元
		耐震設計費用	107萬5,532元
		交通影響評估費用	130萬元
		環境影響評估費用	261萬300元
八	權利變換選配結果	權利分配之處理及不能不願分配情形，經第1次專案小組原則同意。	
九	風險控管機制	本案採不動產開發信託辦理，經第1次專案小組原則同意。	

#### 玖、提請審議討論：

序	議題	討論議題	
一	人民陳情意見	歷次人民陳情意見內容詳附件7，請實施者說明第2次專案小組後人陳處理情形。	
二	財務計畫(104版本) —計算基礎	項目	費用
		信託管理費用	2,500萬元 第2次專案小組原同意提列1,800萬元，惟實施者以銀行信託報酬約定書上調至2,500萬元，請實施者說明後提請確認
		容積移轉費用	2億5,212萬2,811元 第2次專案小組原則同意容積移轉費用依實際合約提列，並檢附合約佐證，惟經查檢附合約費用總計僅為2億4,926萬6,712元，故該費用請實施者依實際合約提列。
三	財務計畫(104版本) —特殊工程費用	項目	費用
		逆打工法	1億4,176萬8,200元
		制震器	6,687萬4,500元
		第1次專案小組請實施者檢附相關評估分析報告，並以原建築方式間之差額提列，及詳列計算式部分，請實施者說明後提請確認。	

序	議題	討論議題																						
四	選配原則	本次變更事業計畫修正選配原則內容，請實施者說明後提請確認。																						
五	資金來源與出資者	本案實施者(中國開發資產管理股份有限公司)不參與都市更新成本籌措及權利變換分配，實施都市更新事業所需費用負擔由部分土地所有權人或權利變換關係人按其權利值比率出資及提供容積移轉土地出資比例占73.31%)及中國建築經理股份有限公司提供其餘資金(出資比例約占26.69%)。第2次專案小組請實施者於計畫書中載明，請實施者說明後提請確認。																						
六	估價內容及結果-拆遷補償及安置費	<p>依第2次專案小組委員意見修正估價報告書，修正後各項估價結果如下，請實施者說明後提請確認：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為6,635萬284元。</li> <li>2. 非合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用估價總計為1,177萬1,263元。</li> <li>3. 拆遷安置費用(租金補貼)部分，其補貼單價為：</li> </ol> <table border="1"> <thead> <tr> <th>門牌/性質</th> <th>租金單價</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>區運路21、23、25、27、29、31、39、57、59、61號1樓(構造別RC)</td> <td>1600元/月/坪</td> </tr> <tr> <td>區運路21、23、25、27、29、31、39、57、59、61號2~5樓(構造別RC)</td> <td>800元/月/坪</td> </tr> <tr> <td>區運路33號1~5樓(構造別RC)</td> <td>960元/月/坪</td> </tr> <tr> <td>區運路35、37號(構造別RB)</td> <td>1200元/月/坪</td> </tr> <tr> <td>區運路41號(構造別B)</td> <td>700元/月/坪</td> </tr> <tr> <td>區運路41、43號(構造別RB)</td> <td>1400元/月/坪</td> </tr> <tr> <td>中山路1段154巷27號1樓(構造別RC)</td> <td>1100元/月/坪</td> </tr> <tr> <td>中山路1段154巷27號2~5樓、(構造別RC)</td> <td>800元/月/坪</td> </tr> <tr> <td>中山路1段154巷3弄14、16、20、22、24號；5弄1、3、5號(構造別RC)</td> <td>1000元/月/坪</td> </tr> <tr> <td>中山路1段154巷3弄14之1~4號、16之1~4號、20之1~3號、22之1~3號、24之1~3號；5弄1之1~4號、3之1~4號、5之1~4號(構造別RC)</td> <td>800元/月/坪</td> </tr> </tbody> </table>	門牌/性質	租金單價	區運路21、23、25、27、29、31、39、57、59、61號1樓(構造別RC)	1600元/月/坪	區運路21、23、25、27、29、31、39、57、59、61號2~5樓(構造別RC)	800元/月/坪	區運路33號1~5樓(構造別RC)	960元/月/坪	區運路35、37號(構造別RB)	1200元/月/坪	區運路41號(構造別B)	700元/月/坪	區運路41、43號(構造別RB)	1400元/月/坪	中山路1段154巷27號1樓(構造別RC)	1100元/月/坪	中山路1段154巷27號2~5樓、(構造別RC)	800元/月/坪	中山路1段154巷3弄14、16、20、22、24號；5弄1、3、5號(構造別RC)	1000元/月/坪	中山路1段154巷3弄14之1~4號、16之1~4號、20之1~3號、22之1~3號、24之1~3號；5弄1之1~4號、3之1~4號、5之1~4號(構造別RC)	800元/月/坪
門牌/性質	租金單價																							
區運路21、23、25、27、29、31、39、57、59、61號1樓(構造別RC)	1600元/月/坪																							
區運路21、23、25、27、29、31、39、57、59、61號2~5樓(構造別RC)	800元/月/坪																							
區運路33號1~5樓(構造別RC)	960元/月/坪																							
區運路35、37號(構造別RB)	1200元/月/坪																							
區運路41號(構造別B)	700元/月/坪																							
區運路41、43號(構造別RB)	1400元/月/坪																							
中山路1段154巷27號1樓(構造別RC)	1100元/月/坪																							
中山路1段154巷27號2~5樓、(構造別RC)	800元/月/坪																							
中山路1段154巷3弄14、16、20、22、24號；5弄1、3、5號(構造別RC)	1000元/月/坪																							
中山路1段154巷3弄14之1~4號、16之1~4號、20之1~3號、22之1~3號、24之1~3號；5弄1之1~4號、3之1~4號、5之1~4號(構造別RC)	800元/月/坪																							

序	議題	討論議題		
七	估價內容及結果-更新前後估價	依第2次專案小組委員意見修正估價報告書，修正後各項估價結果如下，請實施者說明後提請確認：		
		巨秉估價		
		更新前	土地平均單價(元/坪)	2,150,000
		更新前	更新前土地總價(元)	4,923,338,750
		更新後	1~2樓店面平均單價(元/坪)	929,068
			1~3樓補習班平均單價(元/坪)	733,061
			1~3樓幼兒園平均單價(元/坪)	680,289
		更新後	2樓以上平均單價(元/坪)	739,731
			車位平均價格(元/個)	2,326,039
更新後	更新後總權利價值(元)	16,074,335,852		
八	共同負擔比率	本案共同負擔比率為45.90%，請實施者說明後提請確認。		
九	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表，另聽證小組請實施者就區運路59號4樓之地下室權值提供第2方案(詳附件8)，依使照所載地下室面積平均估算15戶所有權，並與該15戶住戶清楚溝通說明相關估算內容並瞭解其意願，請實施者說明溝通情形及方案內容，提請審議。		

#### 壹拾、作業單位初審意見：

- (一) 計畫書 P.綜(人陳)-1 請修正為聽證專案小組回應綜理表，另回應綜理表誤植為公聽會發表意見部分，請一併修正。
- (二) 綠建築保證金請依110年6月28日市府公告協議書計算。
- (三) 實際進度請依實際執行進度修正。
- (四) 實施者證明文件請更新公司變更登記。
- (五) 有關建築改良物之非合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用明細表，部分建物門牌有多位使用者或管理者，為利後續執行補償金發放，請於計畫書分別載明個人應補償金額。

#### 壹拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議

#### 壹拾貳、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘變更事業計畫及擬訂權利變換計畫內容依專案小組審竣內容、作業單位初審意見、提會簡報及實施者會上補充說明及自提修正內容通過。
  - (一) 人民陳情意見，涉及地下室估價部分，經實施者說明依使照均分地下室面積予15戶後，未增加陳情人(區運路59號4樓)之權值，故仍

維持原估價條件，並請實施者再妥與溝通並於核定前檢附相關協調證明文件。涉及出資及撥款方式部分，屬私契約約定內容，後續請實施者向出資者充分說明。涉及有屋無地者，建物經濟耐用年數加計，請實施者配合會上委員意見修正。

(二)同意本案提列：信託管理費用 2,500 萬元；容積移轉費用 2 億 5,212 萬 2,811 元；特殊工程費用制震器 6,687 萬 4,500 元及逆打工法 1 億 4,176 萬 8,200 元，惟請補充說明逆打工法採用之必要性。

(三)同意本案變更事業計畫修正之選配原則。

(四)同意本案資金來源及出資者，共同負擔費用由部分土地所有權人或權利變換關係人出資及提供容積移轉土地之費用，出資比例本次提會占 64.7%，其餘由中國建築經理股份有限公司提供資金，核定前倘所有權人出資比例調整，授權作業單位檢核。

(五)同意本案估價結果如下：

(1) 拆遷補償費用依本次提會估價結果辦理，並提列共同負擔費用 7,812 萬 1,547 元。

(2) 拆遷安置費用(租金)依本次提會估價結果辦理。

(3) 店面、補習班、幼兒園、2 樓以上平均單價及車位平均價格依本次提會估價結果辦理。

(六)同意本案共同負擔比率 45.90%。

二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，請實施者再予逐項補充答辯陳述人所提意見。

三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。

「變更新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆(原 68 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆(原 68 筆)土地都市更新權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
1 自行發言	<p>林○德</p> <p>1. 這個都更案的話，現在看起來原物料跟人工成本再增加，或許未來央行升息，整個都更案費用會往上拉，是否有相關評估，假設我們升息 1%，對我們額外支出會有多大影響。</p> <p>2. 地主簽名會有一個遷移資金的補助，這個資金的補助我印象是 2 個月，假設我們扣除天災這種非人為因素發生，如果施工超出 49 個月，接下來租金是怎樣的處理方式。</p> <p>3. 契約內容有提到，興建保固相關，裡面的保固有包含哪些項目，哪些項目是有保固，保固期是多久，品質上面怎麼去保證。</p>	<p>1. 都更共同負擔以權利變換核定內容為準。另本案採地主出資，金額會以土地融資方式一次到位，初估約 80 億，相關評估分析內容業於地主代表會上說明。</p> <p>2. 租金補貼係以權利變換核定內容為準，約 49.5 個月，於實際拆屋時始發放。</p> <p>3. 本案提供主體結構保固 15 年，其他設備保固 2 年，後續會載明於事業計畫書。</p>	<p>2. 有出資之地主，出資部份之租金實報實銷。</p>	<p>陳述人所陳意見皆無爭點，理由： 第 1 點：詢問出資費用，依規定由出資者與實施者自行協議出資費用，故涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故無爭點；惟請實施者妥予所有權人溝通說明。</p> <p>第 2、5 點：詢問租金補貼安置期間，本案係依「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」規定提撥，故無爭點；惟仍請實施者妥予所有權人溝通說明。</p> <p>第 3、4、6 點：詢問契約及保固，實施者表示提供主體結構保固 15 年，其他設備保固 2 年請於計畫書載明，其餘涉及私契約，非屬都市</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>4. 委託代理實施契約書，有 99 年左右簽署的，關於這些內容，如同上述提的幾點意見，是否可以再做一個內容相關修正跟附加條款上去。</p> <p>5. 上述第二點會議記錄上，請再提供相關資料讓我們做參考，至於地主上面簽名租金補貼是 49 個月，我並不曉得說這個施工期拉長以後，租金補貼上是怎樣的處理方式。</p> <p>6. 都更案，本身建築上面我有看到，建築相關保固是由承造人執行興建保固相關事宜，保固上面哪些有保固，哪些沒有保固，保固期間是多長時間？</p>	<p>5. 租金補貼係以權利變換核定內容為準，約 49.5 個月，於實際拆屋時始發放。</p> <p>6. 本案提供主體結構保固 15 年，其他設備保固 2 年，後續會載明於事業計畫書。</p>	<p>4. 保固內容將補充於事業計畫，其餘屬私約內容。</p> <p>5. 同 2。</p>	<p>更新審議範疇，故無爭點；惟請實施者妥予所有權人溝通說明。</p>
<p>2 - 1 自行發言</p>	<p>林○宏</p> <p>1. 我們在第二次專案小組會議，小地主的陳情函，被都更處遺失掉，第二次專案小組會議本地主的陳情函被都更處遺失，他們親口告訴我的，那小地主的聲音就消音了，說要延期召開第三次小組會議，也是林處長親口告訴我要召開第三次專案小組會議，還沒有開就已經開聽證大會，我不知道都更處為何會把我的陳情函遺失，林處長他說是為了我們小地主的好，所以才會召開第三次的專案小組會議，那為什麼會不召開，是承辦人親自打電話告訴我說是因為，實施者提出的方案不夠</p>			<p>陳述人所陳意見第 1~4 點無爭點，第 5 點不予採納，理由： 第 1~4 點：詢問第 2 次專案小組提供陳情函及召開聽證會事宜，有關陳述人於小組會上的發言內容作業單位已彙整製作於會議紀錄中；另依第 2 次專案小組會議紀錄結論，請實施者依會議結論修正計畫書後，以續行聽證程序，因本案於</p>



序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>完善，所以先暫停召開第三次的專案小組會議，所以都更處要先給我的一個回答，為甚麼我的陳情函會遺失，為甚麼代表都更處林處長，說要召開第三次專案小組會議未召開，那就先召開了聽證會議。</p> <p>2. 剛才都更處承辦的股長，妳從頭到尾都鬼話連篇，因為妳之前並沒有參與遺失案的討論，第二個妳並沒有參與林處長跟我們達成的協議，遺失掉之後，都更處只有電話告知我們說，我們要補電子檔，但都沒有一句道歉，今天我才聽到妳說道歉，會議記錄上都有記載我們的陳情內容，如果說可以確認的話，那我們可以再提供我們的陳情書做一個比對，做一個求證。</p> <p>3. 關於第三次專案小組會議，是你們林處長，他告訴我們講說，原來是要我們召開全體住戶專案小組會議，我們說全體住戶的話就是霸凌我們小地主，所以林處長親口跟我們講，只有委員跟我們，還有都更處召開第三次專案小組會議。</p> <p>4. 我們也是依照法令，這樣講的話，林處長答應我們要開第三次專案小組會議，那既然長官他不懂法律，他違背第二次專案小組會議決議，我們就人民的陳情函，我們有請上去，並不是由都更處去擷取，而必須要給其他委員大家都要來看的，而</p>			<p>第2次小組已收斂，故市府依規定辦理聽證程序，市府已向陳述人說明在案，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>且委員們根本都沒有看過我們的陳情函，我們的陳情是要給委員，去審閱去發表意見，並不是我們只在會議上發表內容而已，我不知道副處長知否，我們第二次的專案小組會議，我們小地主在發言時候，是只有幾分鐘嗎，只能發言三分鐘。</p> <p>5. 都更案沒以誠信互信的話，這個都更案是非常可悲的，專業會使人家高傲，我是區運路 59 號的小地主，都更案是為了配合市府政策，憲法會保證我們的財產權，難道我們一輩子的財產，要給實施者去做操弄嗎，我們不清楚所謂都市更新法令規則，還有估價原則，小地主就只能聽實施者的發號施令嗎，以我們 59 號 4 樓地下室的權益，而且 109 年實施者明白告知我們，15 戶住戶，只要提供合約書就會記錄計價，我們 59 號 4 樓，我們翻箱倒櫃，我們 30 幾年前的合約書，我們提供估價師跟實施者，109 年就已經提供，現在書面上還記錄說我們沒有提供，為什麼會小地主與實施者對於合約書的差異會這麼大，當時 109 年我們提出合約書之後，估價師也提出 200 多萬的估值，當時估價師也說正在跟市政府相關單位提出，然後又等下一次會議，又等下一次會議，加上都更處把我們陳情函遺失，林處長說要開會又</p>		<p>5. 本案係以合約書中有載明地下室使用權(約定專用權)作為估價依據。</p> <p>另陳情人所稱合約包含地下室乙節，查地政機關無登記且同棟其餘住戶均有此一情形，故仍以地政機關登記內容為準。</p>	<p>第 5 點：涉及地下室估價部分，經查該地下室未經地政機關登記，惟 76 字第 1364 號使用執照所載地下室面積有 113.64 平方公尺，屬區運路 57、59 及 61 號共 15 戶住戶之防空避難室，經會上實施者提供第 2 方案，依使照所載地下室面積平均估算 15 戶所有權，未增加陳述人之權值，故仍維持原估價條件，所陳意見不予採納，惟請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>不開會，111 年第一次專案小組會議，小地主只能發言三分鐘，第一次還不給我們發言，第二次三分鐘，第二次專案小組會議之後，我們依照第二次專案小組會議紀錄，我們請實施者，都更處還有我們三方在都更處去做協調，再度請實施者跟估價師去看合約書，確認我們購買的坪數有包含地下室，估價師也估算出來一個值 258 萬，地主依照估價師跟實施者的遊戲規則提出合約書，然後一再的刁難我們小地主，再加上都更處的配合，我今天只是還捍衛我們小地主權益，兩位委員這邊來只是來這邊一天的工作，希望就是說學者委員要有公平公正同理心，來幫我們地主把關。</p>			
<p>2-2 自行發言</p>	<p>林○宏(王○玉代)(含書面意見) 【會上發言】：</p> <p>1. 主席好委員好，我覺得會走到聽證會真的始料未及，同意都更是來自信任，信任來自誠信，實施者已經要核算，我是委建合約書，這是我強調的，就請委員這邊考量到權利人的權益，109 年的時候就已經給實施者看，當時有給一個數字，只是出爾反爾到現在，才會走到今天聽證會，我認為權利人是要保障的，我們所知有限，我們是匱乏的，我們只知道實施者在 109 年告訴</p>		<p>1. (1) 首先說明，本案更新前估價條件第 9 點僅針對未登記產權之地下室，有相關資料證明具使用權者，考量以使用權價值（無土地產權）角度評估，在評</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、6~8、16(1) 點不予採納，第 2~5、10~15、16(2)、17(1) 點無爭點，第 9 點未便採納，第 17(2) 點採納，理由： 第 1、6~8 點：涉及地下室估價部分，經查該地下室未經地政機關登記，惟 76 字第 1364 號使用執照所載地下室面積有 113.64 平方公</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>我們，所以 109 年就提供合約書，但是是一封遞不出去的合約書，我請委員考量這是小地主權益，我依照實施者估價原則提供了合約書。</p>		<p>估性質上屬於附加的使用效益，並非以合法建物完整所有權評估。</p> <p>(2) 地下室產權仍依照各戶合法建物登記面積評估。</p> <p>(3) 次查，本棟 57 號 1~4 樓、59 號 2~3、5 樓及 61 號 2~5 樓等 11 戶房屋稅籍證明書，其同樣都有 7.6 平方公尺之地下室(約 2.3 坪房屋面積)，判斷本案地下室產權當時應該都未辦登記給各戶。</p> <p>(4) 因一樓原委建合約明確載明具有地下室使用權，故以使用權價值(無土地產權)計入一樓權值，符合估價原則。</p>	<p>尺，屬區運路 57、59 及 61 號共 15 戶住戶之防空避難室，經會上實施者提供第 2 方案，依照所載地下室面積平均估算 15 戶所有權，未增加陳述人之權值，故仍維持原估價條件，所陳意見不予採納，惟請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>2. 整個估價就是一個層層稀釋，估價原則是我們不知道的權益的問題，估價條件裏頭，五層樓公寓在事業計畫獎勵是10%，我不知道為甚麼到了估價原則是5.8%，這是不清楚的地方，明明在事業計畫是10%，為甚麼現在是5.8%？</p> <p>3. 我們在估價條件裡面是用合併的，每一宗地都是300%，區運路跟新府路的是18米跟25米，還有未鄰建築線的，我們不懂，但委員你們懂，估價師在評估這個是有評估出來嗎？</p>	<p>2. 更新前獎勵係屬外加型價值，依估價原則予以折減。</p> <p>3. 更新是以一宗基地計算容積率，無拆分容積率。</p>	<p>2. 更新前土地估價依照都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，更新前均依照法定容積估價為原則，但由於本案更新獎勵中對於4樓以上合法建物坐落之土地有特殊獎勵10%，因此按規定需納入考量此一因素予以調整地價，並考慮折減後(平均容積約為305.6%)，予以評估更新前合併後土地權利價值。</p> <p>3. 除前述容積率高低不同因素外，各宗土地價值評估因素，由於土地所座落區位條件之不同，其土地價值也會有所不同，故在推估各筆土地之價值時，有考量因素包括地形、地勢、面前道路路寬、土地臨路數量、距離計畫道路遠近、平均寬深度、面積、商</p>	<p>第2、10(4)點：詢問更新前估價條件訂定，故無爭點，惟請妥予所有權人溝通說明。</p> <p>第3、10點：詢問宗地劃分及估價，其由專業估價者於評價基準日之進行估價，並經歷次專案小組充分討論，且提送新北市都市更新及爭議處理審議會進行審議確認，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議																								
	<p>4. 容積移轉部分我們提供 2.5 億，當時實施者評估目前不恰當，但我們有人要那就納入了就通過，今年度容積移轉是停止計息，請實施者評估容積移轉創造多少利潤，是所有地主都得到嗎；事業計畫的時候容積移轉要納入共同負擔，但實施者現在是用房價先行折付；在選屋的時候，有出資的，代為出資的，容積移轉視為出資，我只是一個小小公寓，我選的很害怕，不是應該要用土地先行選屋嗎？</p>	<p>4. 容積移轉係由地主提供，並視為出資額度與實施者協議出資。</p>	<p>業效益、視野景觀、使用現況、鄰避設施、及其他足以影響價格之因素（各項因素仍得視實際需要調整）。</p> <p>4. 容積移轉效益說明如下：</p> <table border="1" data-bbox="943 651 1209 1003"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>容積移轉前</th> <th>容積移轉後</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>容積移轉前總銷</td> <td>150.6</td> <td>160.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>容積移轉後總銷</td> <td>150.6</td> <td>160.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>增加更新後價值</td> <td></td> <td>10.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>故所有權人分回價值增加</td> <td></td> <td>3.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>均由土地所有權人所共享。</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>容積移轉前共同負擔約 67.5 億，容積移後共同負擔約 73.8 億，增加成本（含營建、管銷、購地等相關費用）約 6.3 億元；容積移轉前總銷約 150.6 億，容積移後總銷約 160.7 億，增加更新後價值約 10.1 億元；故所有權人分回價值增加 3.8 億元，均由土地所有權人所共享。</p>	項目	容積移轉前	容積移轉後	備註	容積移轉前總銷	150.6	160.7		容積移轉後總銷	150.6	160.7		增加更新後價值		10.1		故所有權人分回價值增加		3.8		均由土地所有權人所共享。				<p>第 4、13(1)、14 點：</p> <p>1. 詢問容積移轉、出資部分，本案容積移轉由地主提供，並視為出資額度部分，涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，另容積移轉效益屬全體共享，實施者已載明於計畫書綜理回應，後續一併於計畫書相關章節載明，故無爭點。</p> <p>2. 詢問選配部分，依本案選配原則進行選配更新後房地由土地所有權人及權利變換關人選配 A 棟，另於變更事業新增惟經實施者與權利人協議同意者不在此限進行選配。本案選配原則提送新北市都市更新及爭議處</p>
項目	容積移轉前	容積移轉後	備註																									
容積移轉前總銷	150.6	160.7																										
容積移轉後總銷	150.6	160.7																										
增加更新後價值		10.1																										
故所有權人分回價值增加		3.8																										
均由土地所有權人所共享。																												

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p><b>【書面意見】：</b></p> <p>5. 都更處罔顧市民的權益，任意更改都更程序：第二次專案小組會議，我的書面陳情被都更處「遺失」了！人民的聲音被「消音」了；延期要召開第三次專案小組，逕行召開聽證會</p> <p>(1) 第一次專案小組採視訊會議，第二次專案小組會議小地主有書面陳請，但第二次專案小組會議的會議記錄中，小地主的陳情書被「不見」了！小地主的聲音被「消音」了，請告訴小地主為什麼？小地主對權利變換諸多陳情、質疑、聲明都無法依程序討論、審查、回應。</p> <p>(2) 9/14 日都更處告知 9/22 日下午 3:00 市府 11 樓 1122 會議室召開第三次專案小組會議；9/19 都更處卻來電告知會議延期，詢問何時會召開，遙遙無期，詢問理由實施者所提</p>		<p>另地主得優先選配 A 棟，剩餘戶數及 B 棟由出資者再行選配(惟經實施者與權利人協議同意者不在此限)，以保障原地主之選配權益。</p>	<p>理審議會審議確認，另涉及協議部分非屬審議範疇，故無爭點；惟請實施者予所有權人溝通說明。</p> <p><b>第 5 點：</b>詢問第 2 次專案小組提供陳情及召開聽證會事宜，有關陳述人於小組會上的發言內容作業單位已彙整製作於會議紀錄中；另依第 2 次專案小組會議記錄結論，請實施者依會議結論修正計畫書後，以續行聽證程序，因本案於第 2 次小組已收斂，故市府依規定辦理聽證程序，市府已向陳述人說明在案，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>方案不夠完善。</p> <p>11/13 竟收到 12/6 日要開聽證會，延期不召開第三次專案小組會議，直接「快速」召開聽證會，這是依法的都更更程序？</p> <p>11/14 至都更處了解，詢問為什麼，理由竟是俞承辦「調職」沒交代，但要召開第三次專案小組會議「處長」知道啊，我們還當面跟處長溝通，處長還說這是為我們好。</p> <p>(3) 官商關係，無盡想像，政府不是信誓旦旦要替市民「把關」會保障市民的權益、財產，此講都更處說明，請委員查明，也請政風單位調查。</p> <p>(4) 都更走到這，我最難過的，不是這個都更團隊欺詐我，而是我已無相信這件都更的能力了。</p> <p>6. 誠信</p> <p>(1) 青山宮引彈自盡槍手臨終遺言：「我受不了，社會就是人吃人，誰有權利說了就算」，我們的都更也是如此嗎？家是我的，房子是我買的，我不是它的主人嗎？</p> <p>(2) 我病了！弱肉強食，多數決的霸凌，否定我家的價值，會硬拆我的家；精心算計、層層稀釋，只能硬吞「嗟來</p>		<p>6. 同序號 2-2 補充答辯 1。</p>	



序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>食」。</p> <p>(3)地下室以「合約」估價是實施者說的，增補新權值是估價師說的；權值預估試算是實施者提供小地主簽約的依據；同意小地主訴求，並承諾依小地主的訴求調整新權值是111年2月9日跟領銜估價師作最後溝通，承諾專案小組審查後補給新權值，並幫小地主擬寫、遞送陳情書；然後說不算就不算，「欺詐比暴力的強劫更可惡」！</p> <p>(4)一個以「誠信」自詡的都更團隊，卻出爾反爾，極盡所能，一味地扭曲事實，似是而非地強辯，規避責任，合理化算計，我不「信任」這樣實施者，還要受逼迫把家給他嗎？</p> <p>7. 地下室的權值估算不合理，實施者出爾反爾，漠視我的權益。</p> <p>(1) 實施者及估價師一次又一次強調表明本宗的地下室估價原則，以「合約」論定。實施者以61號1樓有「合約書」估價。</p> <p>(2) 109年小地主依實施者及估價師的要求「兩度」出示三十年前委建的契約，具體舉證購買地下室的事實。</p> <p>(3) 109年，小地主兩度出示委建合約書給實施</p>		<p>7. 同序號 2-2 補充答辯 1。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>者、估價師，估價師承諾補給地下室的新權值，後又說改以新權值約 200 萬元讓小地主先行選屋，因為實施者說送件在即，更改牽一髮動全身，承諾審查小組後會補給的新權值；自辦公聽不用去，公辦公聽可不參加，專案小組不用登記發言，我都配合了。</p> <p>(4) 111 年 12 月 26 日專案小組會議紀錄實施者的綜合回應(一)：「有關未登記之地下室是否計入權值乙節，本案依使用執照登載為內梯或以當時購買合約明確載明有約定專用權等情形判斷。另林先生所陳買賣契約大於登記面積，惟該面積無法直接證明係屬地下室之面積或為登記誤差，故不便調整。」</p> <p>一一懇請委員為地主解讀實施者的回應紀錄：</p> <p>實施者的回應證實：本宗地的地下室估價原則，實施者是以「合約」論定；區運路 61 號 1 樓是以地下室的約定專用「合約」做權值估價；小地主所陳買賣契約大於登記面積，證實係屬地下室之面積，實施者就會調整。</p> <p>且其實早在 109 年他們</p>			

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>已經同意要補給小地主地下室的新權值(200萬)。</p> <p>(5) 112年2月6日跟估價師溝通，109年就已同意補給權值，為何出爾反爾，估價師表示實施者不肯，小地主說第二次專案小組實施者的回應，只要證實(見前述)就要調整，估價師表示要再問實施者，要實施者自己「吞」下去。</p> <p>(6) 112年5月25日終於在承辦協助、見證下，在都更處小地主再度出示合約讓實施者、估價師過目，證實所陳買賣契約大於登記面積，係屬地下室之面積，估價師試算金額258萬。</p> <p>(7) 112年5/26日小地主講承辦協助發文給實施者試算新權值比例，並與地主就其他估價問題作溝通協調。</p> <p>(8) 推動都更是近年來的政策，且三十年前的地政登錄不盡完善，產權複雜是都更棘手問題，權狀上沒有登錄或許是三十年前是政府法規或建商的疏漏，但都不應因此否定小地主有委建購買(起造人)的事實，損害權利人的權益；且本件權變估價也有權狀上沒有登錄的案例，實施者及估價師也以顧及權利</p>			

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>人，不也從寬論定。故實施者及估價師理應顧及小地主(權利人)有委建購買事實的權益，以「合約書」估價原則論定估價。</p> <p>(9) 每個案例都有「第一次」沒有第一次就沒有案例，在產權複雜所致的爭議問題上，莫不為顧及權利人的權利，不損害權利人的權益，以「特例」從寬論定處理；小地主已依「合約書」估價原則，具體舉證委建契約，請顧及小地主有委建購買(起造人)的事實及權益。</p> <p>(10) 本宗地的地下室權值估價以「合約」論定原則，是實施者及估價師訂的估價原則；估價師也以區運路 61 號 1 樓有地下室的約定使用「合約」做權值估價，公平、公正是實施者保障地主權益的態度，區運路 61 號 1 樓以「合約」做權值估價，實施者和估價師不也要公平對待小地主？</p> <p>(11) 實施者說估價條件地主無異議通過？如果無異議，小地主為何痛心陳述「欺詐比暴力強劫更可惡」，為何一再向實施者反映小地主被低估。為何跟領銜估價師溝通再溝通，為何一路堅持到聽證會陳</p>			

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>請。只是弱肉強食，蚍蜉撼樹，小地主「異議」能奈何，實施者漠視小地主 109 年就具體舉證委建契約的事實及權益，「搶走」我的家產。</p> <p>(12) 同意都更是因為「信任」，信任來自「誠信」；實施者堅守誠信，是對小地主勇於負責的態度，也是小地主對實施者最卑微的請求，不是嗎？</p> <p>(13) 綜上，小地主 109 年就依實施者「合約書」估價原則具體舉證，實施者也兩度明確地試算金額，在都更處更更有承辦見證，估價師估權值 258 萬；故懇請委員顧及權利人的權利，不損害權利人的權益，且秉持地主利益最大化的原則，維護小地主權益，同意我們的陳情，並要求實施者，不應一再背信，信守「誠信」，審查小組後，依我們的訴求補給我應有的權值，不勝感激！</p> <p>8. 61 號 1 樓的合約書</p> <p>(1) 61 號 1 樓提出是怎樣約定使用的合約書，109 年權利變換估價時，小地主曾要求實施者出示 61 號 1 樓約定使用合約，實施者以保護個資從未出示。</p> <p>(2) 109 年兩度詢問估價師，估價師也無法出</p>		<p>8. 同序號 2-2 補充答辯 1。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>示。</p> <p>(3) 112年5/24日至都更處，發現估價報告書竟沒附61號1樓約定使用的合約書。</p> <p>(4) 112年5/25日都更處，小地主出示委建合約書；實施者出示61號1樓約定專用合約書，但跟小地主不同，估價師說當年會有不同「版本」。</p> <p>(5) 112年6/21日估價師用手機竟出示61號1樓另一本委建購買合約書；</p> <p>(6) 61號1樓有幾本合約書？請委員查明。</p> <p>9. 權值分配不合理(預估值比例與現估值樓層比例落差太大)</p> <p>(1) 99年，實施者整合地主時對本件都更案的權變做評估說明，並提供巨秉事務所權值分配比例的預估及試算公式(試算公式：比例 X 建坪 X 房價 X + 車位單價)，讓每位地主估算自己都更後的分配，了解樓層間的價差比例；而本次領銜估價也是巨秉事務所，為何在樓層差距比例今昔卻有極大差異？</p> <p>試問：</p> <p>比例 1.81，建坪 33 坪，現在權值比率是 0.5388%；比例 1.78，建坪 35 坪，權值比率應是多少？</p>	<p>9.</p> <p>(1) 99年為預估值，歷經範圍變動等，仍以估價基準日當期為準。</p>		<p><b>第9點：</b>涉及估價權值，本案係由專業估價者於評價基準日進行估價，經歷次專案小組充分討論，以新北市都市更新及爭議處理審議會進行審議為準，故所提簽約時預估權值的比例，涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納，惟請實施者妥予所有權人溝通說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>比例 2.02，建坪 30 坪，房價 102，權值比例是 0.7496%；比例 1.78，建坪 35 坪，房價是 75 萬，權值比率應是多少？請實施者幫忙試算，謝謝！</p> <p>(2) 權值預估和領銜估價都是巨秉事務所，在環境條件都沒改變下，但何以現在小地主與一樓價差比例與簽約時權值預估竟有 20% 差距(甚至更多)，變動如此之大，估價的專業性與可信度呢？</p> <p>(3) 整合時提供的預估權值試算，是小地主簽署同意書的依據，也是對實施者的信賴，更是實施者對小地主參與都更權益的保障與承諾，因此，預估值應是現在估價的依據，不是騙得同意書的手段，委員會容許實施者這種欺騙取得同意書的手段？</p> <p>(4) 本宗地有 61 號、59 號、57 號三棟五層樓公寓；61 號 1 樓臨馬路，土地 9.28 坪，主建物 80 平方公尺，騎樓 19.90 平方公尺，佔用騎樓為主要店面，正路沖(報告書中扣 0.05%)，有變電箱，紅綠燈，後為住家，住屋的兩側是人行通道，沒有隱私，請問這樣的條件，店效多少？樓層差不合理。</p> <p>(5) 其餘十四戶皆由臨區運</p>	<p>(3) 99 年為預估值，歷經範圍變動等，仍以估價基準日當期為準。</p>	<p>(2) 一樓與樓上層之樓層效用比，依市場調查結果符合行情。</p> <p>(4) 本案 61 號目前店面使用、57、59 號 1 樓為住家使用，因此估價上 61 號是以店面估價；而 57、59 號 1 樓以住家評估，經調查區域周邊公寓 1F 巷弄內 1 樓住家交</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>路共有私有土地進出，外設大門，外車、外人皆不得隨意進入，59號1樓、57號1樓應無店效，如無店效，諮詢前期建築事務所，沒有店效的巷弄一樓住家與樓上住家相差無幾，因為除了可及性，隱私、採光都不及樓上。(但景翰卻是以店面估價，實施者說調高一樓是因有空地可建建加蓋使用，合理嗎？</p> <p>(6) 估價師說調高一樓的權值是讓一樓能買回更新後店面的坪數，這樣估價邏輯合理？請問委員以61號1樓的權值能買回幾坪更新後店面的坪數，對應59號4樓可買回更新後住宅均價坪數幾坪？</p> <p>(7) 都市更新權利變換的價值基礎為土地價值及貢獻度，估價師在採用區分土地持份地價立體化的評估一再調高一樓權值，是不是與更新前的權利價值回歸土地價值為基礎之觀念悖離？是不是對於一樓持有者有較大的利益？(摘錄台北市不動產估價師公會法紀諮詢委員會主任委員、巨秉不動產估價師聯合事務所所長一張能政都市更新權利變換前後權利價值評估之探討)，請問張所長所言為</p>		<p>易案例，並以其交易單價與區域合理樓上層單價計算相對價值比例，1F單價當作住家使用者佔約為樓上層單價之價值比率約為120%~135%之間，而考量57、59號1樓出入巷道約為2~3M，條件較差，故給予垂直效用比115%評估。</p> <p>(5) 同(4)</p> <p>(6) 同(4)</p> <p>(7) 同(4)</p>	



序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>何？</p> <p>(8) 四樓為什麼一定最低 小地主的房子格局方正，面寬，前是幼稚園空地及三層樓矮房，後是皇翔大樓開放空間及巷道，採光視野極佳，非其他宗地連棟狹長公寓，沒有暗房，甚至兩間衛浴都有大窗；房屋結構極佳，沒有壁癌，不會漏水，有隔音窗，三十年來經過維護整修裝潢，甚至比三十年的空屋還舒適，沒有路沖，變電箱、紅綠燈嫌惡設施，也沒有臨馬路的落塵車聲；也沒有緊臨房的暗房，與57號共用樓梯，室內面積最大，權值卻是最低，我不同意。</p> <p>A. 實施者的理由是民俗中的「四」的諧音，頂樓可增建使用，但四的諧音只是建物估價條件之一，估價只取我四樓諧音的「缺」，但卻漠視我建物其他的「優」，況且時代再改變，30年的老公寓，屋況更形重要吧！再說頂樓增建不是不能算權值嗎？而且59號的頂樓現況是沒增建；再者現估四層樓公寓的宗地，四樓有因為「四」最低？</p> <p>B. 詢問前期建築公司：不管是四層樓或五層樓公寓，次頂樓不必爬高爬</p>		(8) 同(4)	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>滿，也不像頂樓又熱又會漏水，所以不會最低；再查詢地產天下、好時價提供實價登錄統計報導，沒有加蓋的五層樓公寓，四樓絕不是最低。</p> <p>C. 預估時四樓也沒有最低，現在最低，請說明理由，估價師說他只是「微調」而已，但本都更案更新後房價一坪8、90萬，小地主的東西本來就少，這樣微調對小地主影響多少呢？我不同意。</p> <p>(9) 綜上：現在估價師在「比例」上已做調整，但卻也只是「微調」，與簽約時預估權值的比例，還有極大落差，且與109年在事務所溝通，還有好大差距！</p> <p>10. 宗地估價不合理</p> <p>(1) 實施者說我們的權值變少，是後側土地價值變高了，因為富鉅鼎興建，留有巷道，後側土地可以自己蓋，不必靠前側，是這樣嗎？當然可以自己蓋，只是沒有18米區運路、25米新府路，六米巷弄「怎麼蓋」；沒有前側土地，內地土地開發將受限，空地還是空地，沒有建築線還是沒有建築線。請委員再審慎評估其差異性及現在調整合理性。</p> <p>(2) 本都更案分割宗地估</p>		<p>(9) 同(4)</p> <p>10. 更新前土地估價依照都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，更新前均依照法定容積估價為原則，但由於本案更新獎勵中對於4樓以上合法建物坐落之土地有特殊獎勵10%，因此按</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>價，本宗地是 1743、1743-1，土地 146.11，臨 18 米區運路，地處邊地(本宗地是最左邊，最右邊是臨新府路薑母鴨)，左臨皇翔大樓開放空間，前方為運動場，視野景觀最佳，公告地價高，建物屋齡最新，基礎容積 300%，有五層樓合法建物獎勵 10%；而一牆之隔幼稚園的空地，前有另一店家(豬腸冬粉)，有臨 18 米區運路？估價每坪 227.7 萬、227.8 萬，請委員再審慎評估其差異性及合理性。</p> <p>(3) 後側宗地大都未臨 8 米路(甚至是六米、4 米)，為何「估價原則」中基礎容積都是 300%，合理性？有考量到沒合併前的差異、公平性？</p> <p>(4) 有五層樓合法建物獎勵 10%，為何「估價原則」中折減為 5.8%？合理性？</p>		<p>規定需納入考量此一因素予以調整地價，並考慮折減後(平均容積約為 305.6%)，予以評估更新前合併後土地權利價值。除前述容積率高低不同因素外，各宗土地價值評估因素，由於土地所座落區位條件之不同，其土地價值也會有所不同，故在推估各筆土地之價值時，有考量因素包括地形、地勢、面前道路路寬、土地臨路數量、距離計畫道路遠近、平均寬深度、面積、商業效益、視野景觀、使用現況、鄰避設施、及其他足以影響價格之因素(各項因素仍得視實際需要調整)。而本次</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>11. 補償不公平 他案都更室內裝潢都是有補償，但本案都更為何唯獨幼稚園有補償，區運路59號4樓為何沒有，請委員檢視「量身訂做」的估價條件11；況且不合法的違建、增建都有補償？但估價師要我不要為難他，安慰我說離都更拆房還有幾年可住，但小地主的權益呢？</p> <p>12. 建築規劃不合理 花木扶疏的中庭變更設計私人停車位，合理嗎？設計的位置有考量影響到後側的店面？有顧及眾人活動空間及進出方便性、安全性嗎？試問委員貴宅社區中庭增設私人停車位，停滿機</p>		<p>陳情人所座落之 1743、1743-1 地號，除依法定容積外，依照土地特別條件，已按上述原則合理調整，並因本案也有 4 樓以上合法建物特殊獎勵，同樣也有納入評估。</p> <p>11. 本案拆補費用係依構造別、屋齡計算殘餘價值，無針對室內裝潢予以補償，符合通案原則；查幼兒園補償單價 27,290 元/坪，貴戶補償單價 26,829 元/坪，符合規定。</p> <p>12. 社區中庭為緊急使用之消防救災空間。</p>	<p>第 11 點：詢問建物拆遷補償費，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」，合法建物及其他土地改良物皆可提列拆遷補償費，且由專業估價者以構造別、屋齡等進行查估，無針對室內裝潢予以補償，符合通案原則，故無爭點。</p> <p>第 12 點：詢問建物中庭設計，本案於 1 層設置 26 戶商業單元，故於 1 層左側設置 2 部裝卸車位，另依相關規定於 1 層留</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>車、轎車、喧鬧聲，您同意嗎？我們福德公園都還禁止機車入內，環顧週邊林立大樓，有哪一棟有設計私人停車位？</p> <p>13. 財務成本不合理</p> <p>(1) 本都更是自地自建，一開始實施者評估本案漫長的都更，購買容移效益不佳，成本高又會稀釋地主的土地，但因有幾位地主要提供容移，就在一片靜默下通過；雖然今年止，不再計價利息，但購買費用高達 2.5 億，究竟創造多少利潤？請提出試算，全體地主都受惠，受惠多少？且購買容移不是納入共同負擔，怎又視為「出資」？先行以房價抵付，跟地主一起同時選配房屋？是不是影響土地地主的權益及影響選配？</p> <p>(2) 本件都更案因擴大範圍，成本竟增加 15 億，但增加多少利潤？提列合理？成本一再提列，已超出先前實施者評估小地主能承擔的能力，豪宅級的設備是住得起的家？請說明。</p>	<p>13. 容積移轉係由地主提供，並視為出資額度與實施者協議出資。另外容移創造之容積一併計入更新後價值，由地主共享。</p>	<p>13.</p> <p>(1) 同序號 2-2 補充答辯 4。</p> <p>(2) 原事業計畫範圍之共同負擔約 58.8 億元、總銷售 138.6 億元、地主分回 79.7 億元；擴大範圍後之共同負擔約 73.8 億元、總銷售 160.7 億元、地主分回 87 億</p>	<p>設高層緩衝及消防救災空間，其餘為開放空間，留設人行步道及綠化植栽，且經專案小組充分討論，故無爭點。</p> <p><b>第 13(2)點：</b>詢問成本部分，有關本案更新成本預算(共同負擔費用)係依「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表」規定提列，且經歷次專案小組充分討論，故無爭點；惟請實施者</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>14. 限縮選配</p> <p>(1) 都市更新能限縮選配？更新後區運路的店面、三樓都限縮特定地主才能選；雖然現已調高區運路的店面(1+2樓)102萬，但可有貼近市場行情？查區運路巴黎十六區1+2樓116.72坪(含車位15.75坪)開價1.58億(屋齡十幾年)；至於三樓就講實施者附近類似大樓三樓供委員了解。</p> <p>(2) 實施者限縮選配，更新後區運路的店面由原地主選配，但為何有非原地主選配？有開放給所有地主選配嗎？選配時，小地主想加選車位，實施者告知小地主，不能，但所有地主都沒超選？還有小地主在封關前才選的車位，與出資的大地主重複選，要抽籤的前一晚，實施者告知不能抽籤(超額)；所有有超選的，都沒抽籤？當我回家，鄰居告知小地主有被唱名要可抽籤，這又是什麼選配規則？(想</p>		<p>元。地主分回價值顯著增加。</p> <p>14.</p> <p>(1) 本案僅訂定店面戶優先原店面，以保障原店面戶之權益，無其他限制選配。另三樓係以內梯連接一樓店面，故以反映於三樓更新後價值。本案估價基準日109年9月30日，已反映當時市場行情</p> <p>(2) 該店面係因無人選配，故由其他地主選配，選配原則規定超額選配不得抽籤，其餘公開抽籤之地主皆於應分配價值+10%內選配，非超額選配。</p>	<p>妥予所有權人溝通說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>問律師幫我抽到的結果)。</p> <p>15. 其他：這個稱為自地自建的都更案，一個「奇特」更新會，十幾年後，似乎已「變形」了，有出資，有代出資，有容移出資，有合建，實施者說不參與分配也分配了，有合建是不是要百分百同意。請說明。</p> <p>16. 諸位委員！</p> <p>(1) 160 億利益糾葛的都更，何其複雜；小地主想自保，何其難；這個都更折磨我太久了，小地主夫婦都老了，也累了，無能為力對應這個都更團隊，也無力承擔風險；現在這個家，雖不是豪宅，卻是好宅（估價師到過我家應該認同），有著一輩子的情戚記憶，懇請委員將我們排除都更範圍，讓小地主的生活歸於平靜。</p> <p>(2) 實施者說都更沒有不能成，會有「代拆」，除非有「抱瓦斯桶」的，真的需要以死護衛自己合法的家產嗎？花次長說都更是做「功德」，那麼同意都更應該是我們心甘情願，不應是以多數霸凌，逼人就範；不應是用我的眼</p>		<p>15. 本案為權利變換，地主依原更新前價值比率與實施者協議出資，為出資者之一部份。另實施者係代不願出資之地主出資。</p> <p>16. 因區運路 57、59、61 號屬同一使照範圍，且事業計畫範圍業經第一次小組審竣，建請不予排除，實施者克盡職責溝通協調。</p>	<p><b>第 15 點：</b>詢問實施方式及同意比率，本案採權利變換方式實施，已依都市更新條例取得多數決法定同意比率，故無爭點。</p> <p><b>第 16(1)點：</b>涉及排除都更範圍部分，本案實施者已達都市更新條例規定之多數決同意比率後提出變更事業計畫申請，且更新單元範圍符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，且經第 1 次專案小組審竣，故依規定續行都市更新相關程序，不予採納。</p> <p><b>第 16(2)點：</b>陳述人意見為對於本案意見表達，另涉及代拆部分，依規定實施者於申請代拆前應本於真誠磋商精神竭盡協調，如仍協調不成，始得向市府申請</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>淚滿足別人的笑容！  餘生可貴，卻為毫無「誠信」的都更，自不量力，生活變調，差點連命都沒，值得嗎？借用邱吉爾的話：堅持下去，並不是我真的足夠堅強，而是我別無選擇，因為這是我的家，我是三個孩子的媽，被欺詐、逼迫而屈服，不應是我的選項，不該是我的身教。</p> <p>諸位委員主宰我家「生死大權」，祈盼委員秉持您的專業知識，道德良知，莫為都更而都更，畢竟都更重建只是實施者追求利潤諸多手段中的一種方式而已，但卻是小地主賴以生根立命的唯一！謝謝諸位委員！</p> <p>17. 最後在此再聲明兩點，請委員明鑑：</p> <p>(1) 小地主沒有簽署變更事業計畫同意書，若實施者提出有關小地主十年前的文件，均屬無效，「代刻印章授權書」、「代拆同意書」、都作廢了。</p> <p>(2) 都更處說不管同不同意都更，要住在這裡都要選屋，維護自己的權益；權利變換計畫中，表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)序號 26 分配單元是店</p>		<p>17.</p> <p>(1) 查陳情人無簽署同意書，本案變更事業計畫同意比率也無計入，僅依提供之選屋申請書登載。</p> <p>(2) 有關單元調整係屬兩兩互換，建請審議會同意後續調整分配清冊。</p>	<p>代為拆除，市府會依相關規定妥予審慎辦理，故無爭點；惟仍請實施者妥予所有權人溝通說明。</p> <p>第 17(1)點：陳述人意見為對於本案意見表達，且陳述人未簽署事業計畫同意書，其餘文件係屬私契約，非屬都市更新審議範疇，故無爭點。</p> <p>第 17(2)點：涉及計畫書誤植，實施者表示配合修正，故採納。</p>



序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>25，是錯誤，應是A3-9F；表16-2土地及建築物分配清冊(出資者)序號20才是店25，且變更事業計畫中陳述地主跟中經溝通才更改，更是子虛烏有；在此聲明若有影響小地主權益，請更正！</p>			
<p>3 自行發言</p>	<p>吳○謀(含書面意見) 【會上意見】：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>我們的代理實施打著公平公正旗號，但什麼都不交代，法源依據跟成本是什麼哪裡來，銀行估一個概述就直接貼上去，實際成本跟申報差了50%以上，現在70萬，私底下報給我們100萬，之後是不是就給不出資的人，給70萬，然後賣100多萬，是否後續實施者的利益過大。</li> <li>我們簽約一人代表我們契約，全部人跟著畫押沒有辦法更改，委員產生都是口述講的，我們有蓋章授權嗎，之後就是這些委員說什麼就是什麼，我們不同意你們就說，委員同意，案子就這樣進行。</li> <li>本案案子成本過大，我們分回持比少了很多，我們只有50%出頭，我認為我們成本有問題，遴選三家銀行，最</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>100萬係指現行市價之估值，屬私契內容並於地主代表會上已說明。</li> <li>於地主說明會已陳述說明。</li> <li>有關本案共同負擔以審議會通過為準。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本案依權利變換實施辦法相關規定辦理，估價基準日為109年9月30日，二樓以上均價為符合當時行情。另更新後售價上漲同時亦有營建成本等相關費用之上漲。</li> <li>出資人與實施者間屬私約行為。另補充本案實施者將相關費用、設計、信託、成本變動分析均於地主說明會上說明。</li> <li>出資人與實施者間屬私約行為。另補充說明前於</li> </ol>	<p>陳述人所陳意見第1、3~5、10、13~16點無爭點，第2、6~9、11、12點未便採納，理由：</p> <p>第1、10、16點：涉及代理實施者，依都市更新條例規定都市更新事業計畫及權利變換計畫係由實施者擬訂送主管機關申請報核，無「代理實施」之規定，故本案實施者仍為「中國開發資產管理股份有限公司」，應負實施者角色之權利義務並妥予溝通說明，故無爭點。</p> <p>第1、3、4、10、13點：涉及成本及融資銀行等部分，有關本案</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>終只給了一家，這個合理嗎，遴選一家就算，這個方案又跟其他工地行情不一樣，我們利息 3%草草了事，還要收 1%傭金，這樣要收 4%，外面哪家銀行開到 4%，是否合理？</p> <p>4. 一樓規劃幼兒園內梯給他們用，我們全部人要分擔這個成本，我們有公梯外梯給他，百貨大樓都可以管理使用時間，第一個影響公設，第二個影響美觀，蓋了一個電梯在那裡不能用，以後賣的時候怎麼跟那些買家解釋。</p> <p>5. 我們這個案子實在是太不合理，自地自建名義，80%就能過件，目前持比過高，協議合建同意要 100%，如果今天工程延宕要怎麼賠償，如果今天是先拆屋後拆屋，如果後續發包失敗，是不是未來要還銀行，那我們這些被拆掉的要怎麼賠，如果資金用完，銀行能履約保證把正案子蓋完，還是說放著給他爛，現在時代不同，現在工料都貴，如果真的失敗了，你們有配套措施嗎，這案子有問題，案子進度過快，我認為這案子要暫緩，</p>	<p>4. 依據都市更新權利變換法令規定，營造成本係由全體土地所有權人及權利變換關係人共同負擔。另更新後該戶估價已計入內梯價值，權利價值顯著提高。</p> <p>5. 本案採地主出資，金額會以土地融資方式一次到位，初估約 80 億，相關評估分析內容業於地主代表會上說明。</p>	<p>地主說明會上強調如地主有相關銀行提供更優報價，實施者將一併考量，惟至期限無人提供且無異議。</p> <p>5. 本案實施方式為權利變換。自願出資之地主為出資者之身份與實施者協議分配。風險控管機制採不動產開發信託，後續興建資金將全數存入信託專戶以確保本案順利興建完工。</p>	<p>更新成本預算(共同負擔費用)係依「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表」規定提列，且經歷次專案小組充分討論，並以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，惟實際興建成本等支出費用及融資銀行報價，係由實施者與相關發包廠商及融資銀行自行簽訂，故無爭點；惟請實施者妥予所有權人溝通說明。</p> <p>第 2、6~9、11、12 點：涉及出資及契約部分，依都市更新條例規定係由出資者與實施者自行協議出資費用後參與權利變換分配，惟相關協議內容屬私契約，及與實施者另行簽訂之其餘契約，皆非屬都市更新審議範疇，故未便採納，惟請實</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>或是停止這案子，等實施者交代清楚再續行。</p> <p>6. 每個事情都推到公約去，然後再說售價會影響，我們你們之間有什麼契約關係嗎，打從選配我就說我跟前地主有買賣關係，你們說要認權狀，沒有權狀不給我選，你跟我說送件前都可以改，送件前權狀下來了我也選了，公聽會我也說了，為甚麼是前一個地主來幫我做決定，為甚麼我要繼承前一個地主的合約書，我是以單純買賣關係，是不是要跟我重新簽約，你不來跟我簽約，那就不要把我當地主跟我收費。</p> <p>7. 你們跟我說的各種資料前置資料資金流向，也沒有在事業計畫裡面，我也沒看到有提列前置作業費，我繳了這麼多錢，那是不是等於我白繳？</p> <p>8. 動不動就發通知給我請我繳費，不繳交就不同意出資，你是在威脅我嗎，你中華建經資本額 10 億，實際只有 6 億，這案子裡面也沒有任何抵押品，卻能融資這麼多資金出來，到時候出事情，就可以說這是公約跟我沒關係，拍拍屁股走人，如果說你們說我們不出資的地主沒有話語權，對我們予取予求，我們設立都更法令是擺好看用還是讓你斂財用的，既然你認為我們沒有話語權，我沒有跟你們簽任何合約，你們就不該提列人</p>	<p>6. 本案報核檢具當期產權資料達 80% 之同意書，並後續於公展期滿確認有效，不再連動產權異動。本案無強迫地主出資，催繳係確認繼受地主是否延續出資意願之表達。</p> <p>7. 於地主說明會已陳述說明。</p> <p>8. 本案無強迫地主出資，催繳係確認繼受地主是否延續出資意願之表達。</p>	<p>7. 前置資金流向屬出資者間與實施者間協議內容。支出收入均已說明。</p> <p>8. 人事行政成本包含整合控管、專戶財務稽核、營建管理、協助信託與融資及協調與監督其他委任廠商等作業。且本案歷經長時間整合溝通及範圍變動衍生相關支出，故以 5% 提列。</p>	<p>施者向所有權人清楚說明。</p> <p>第 4、13 點：涉及幼兒園及補習班內梯規劃，建築設計部分建築師依建管規定檢討，且已提送專案小組討論及請市府工務局協助確認，故無爭點。</p> <p>第 5、14 點：涉及風險控管機制，本案風險控管依都市更新條例規定採不動產開發信託方式辦理，實施者已於計畫書載明本案續建機制內容，故無爭點；惟請實施者妥予所有權人溝通說明。</p> <p>第 5、15、16 點：涉及實施方式及都更程序，本案採權利變換方式實施，已依都市更新條例取得多數決法定同意比率，故依規定辦理都市更新相關程序，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>事管理費，我們又不是同意你們都更，我是被強制的，這樣還跟我收錢，非常不合理。</p> <p><b>【書面意見】：</b></p> <p>9. 本案送件前選配，因前地主與本人之間交易還沒取得權狀，代理實施者不給予本人提前參與選配，並表示送件前都還可以有變數，直至選配期尾段取得所有權狀才給予參加持份選配，既然如此嚴謹的看待地主，那是否也該給予後期參與的地主基本權力，送件公展後，事業計畫裡的同意書本人的同意欄位卻是使用上一位地主的同意書，本人與前地主只是單純買賣，並無任何親屬關係，沒有任何繼承義務，那憑何種依據前地主可以代替我做同意的決定，有失新地主該享有的基本尊重與權力，公聽會上已經表達過訴求，應該補件改正，代理實施者自公聽會以後就再也沒有聯繫新地主任何補正同意契約，期間內也不斷設限討要前畫作業費，否則就以放棄論，沒收其地主出資份額，在此就疑問，既然代理實施者與我之間不存在任何契約關係，為何可以這樣剝奪我的財產，前置作業費的收取也不見事業計畫成本上有所減額，截止目前所有的開銷沒有實際上的依據證明，僅憑口頭告知即扣款，資金的流向在事業計畫裡完全沒有</p>	<p>9. 本案報核檢具當期產權資料達 80% 之同意書，並後續於公展期滿確認有效，不再連動產權異動。本案無強迫地主出資，催繳係確認繼受地主是否延續出資意願之表達。</p>	<p>9. 查陳情人無簽署同意書，本案事業計畫同意比率也無計入。另出資與否係屬與實施者間的私權行為。有關出資權益說明如下： 出資係屬地主之權利，而非義務。本公司秉持這點而向地主詢問是否繼續出資，以保障其出資權益，若未出資則相關費用由實施者代為出資。相關前置作業資金因屬私約，皆於出資地主說明會上清楚說明收入支出明細，並經出資地主組成之稽核小組確認無誤。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>依據可查詢，此外代理實施既然與本人沒有任何履約關係，是否也不能向我收取人事管理費等傭金，但這筆款項卻先提列在建築成本裡，變向強制收取，個人堅決反對此規劃，收取其費用應該等到買賣交屋，所有數字確定結算再向有簽約的地主收取，代理實施也時常表示不簽約不出資的地主沒有話語權，既然無法參與，就不該直接提列在成本裡影響我們這些被迫參與都更的不同意住戶分回權益，以上請代理實施者明列細項，也請委員加以審視這公平原則，謝謝！</p> <p>10. 代理實施者黑箱作業，各項數據隱匿不報，騙取同意。</p> <p>(1) 本案代理實施者自公聽會以來，口口聲聲喊著公平、公正、公開的旗號，實質卻對於有疑慮的住戶不予以理會，公聽會至今所提出要求，從沒有主動聯繫給予交代，不然就含糊帶過置之不理，所有各項成本法源依據，行情從何得來，地主公共戶頭裡存款的實際數字從來沒有繳交銀行往來對帳證明實際是否正確，甚至融資銀行都還沒正式報價也沒有來訪過就報個概數當作實際成本送審掛件，用盡各種理由欺騙</p>	<p>10. 實施者於地主說明會已陳述說明。</p>	<p>10.</p> <p>(1) 實施者已多次聯繫欲前往拜訪說明，詳事業計畫附錄十三。成本調整係因範圍擴大及估價基準日確定，成本變動說明同序號2-2補充答辯13-(2)。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>群眾盲目簽署同意，但事後變化卻又不符合實際狀況，期間也不斷地更改數據，送件所申報的額度與代理實施者近期所會報的數字相差 50%以上，成本也從 64 億增額至 80 億且不斷上升中，如用原案均價 70 萬參數做為依據審核分回均價實在相差甚遠，實際拿回與實報 110 多萬行情有著 40 萬的落差，對於不參與出資的地主非常不公，給的理由卻是政府核定歸政府核定，實際我們要用多少都可以，成本上不關乎都更處核定，可以無上限的支出，這豈不是都更規章形同虛設，我們的風險沒有保障，只能任由代理實施者予取予求。</p> <p>(2) 此案有過多的疑慮，成本與分回行情與新北市內諸多同期案件相比，明顯成本過高分回持比過低，其中許多住戶只是想明白其中緣由，但代理實施者卻違背此案的公正公開原則，不予告知詳細內容，黑箱作業，遴選融資銀行依約需要三家做選擇，實際只給了一家沒有選擇的餘地，大會含糊強行通關，事後許多疑問交代不清就繼續跑流程，冷處理寄</p>		<p>(2) 本案共同負擔比率 45.8961%，與同期板橋區案件相當。另融資銀行說明同 3，係屬私約內容。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>催繳通知，強制有疑問地主盲從，時間內不給予文件就剝奪對方權利，視同放棄出資，方案利率及執行方式超乎其他案件常態，3%多的利率下草草了事，還要增收1%傭金，重上加重的成本下，相信諸多地主蒙在鼓裡。</p> <p>11. 契約連帶都更條件，無奈簽署同意，代表委員沒有合法依據。 代理實施契約書，僅由一位代表簽約即成立，該契約在地主對於所謂自辦都更一知半解下同意代理實施契約書，後續參與的地主沒有得到實質的解釋，僅憑寄件給地主，契約書綁定同意書誘導簽屬，然該代理實施契約書，甲、乙雙方權利義務並不對等，核心委員產生也沒有全地主合法授權，卻能全權代理決策，演變成代理實施者僅透過代表委員贊同，與會簽到含糊表決就表示定案，即可推動任何決策，實屬不公，請主管機關審慎評估。</p> <p>12. 無條件增列支出，縮減分回持比。 關於風險管理費，依法加注在成本裡，由於此案特殊，放棄出資的地主可以由代出資地主擁有投資權利，但我們認為這筆款項需地主要由代出資的人而外增貸預算，畢竟原方案出於自地自建，身為原地主作為成本</p>	<p>11. 實施者於地主說明會已陳述說明。</p> <p>12. 有關本案共同負擔以審議會通過為準。</p>	<p>11. 本案為權利變換方式實施，實施者已取得逾80%同意比率。 另地主代表會由出資人組成，係屬實施者與出資者間協議行為，另實施者尊重代表會之決議，各項事項及金流亦於代表會上說明報告。</p> <p>12. 風險管理費係為實施者及出資者承擔房市波動之風險，且本案量體龐大、施工期程長，費率以11%提列實屬合理。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>是理所當然，但放棄出資就不具有繳交風險管理費的義務，應該歸分回原地主分回持份，否則放棄出資的地主無條件被扣了風險管理費給予代出資者，後續無權分潤外，若是房市不如預期，也是先從原地主這筆款項扣除，此舉對於原地主實屬不公，既沒有得到任何利潤，也沒有附加保障，卻要無條件奉上自己原來的持份，試問天底下有這麼穩賺不賠的投資嗎？</p> <p>13. 事業計畫內容存有嫌疑，有圖利他人之嫌。本案三樓補習班幼兒園問題爭議過大，聲稱因為此樓給予本案更多的獎勵容積應該給予相應的優待，但很多地主認為給予他們一整層樓及低價分回以及該有的外梯、公梯等公共設施足已，不須再額外支出成本集體負擔他們通往一樓內梯，此行為可以透過交屋後管委會協定公梯的使用方式，例如定時管制等等，這類方法在諸多大樓及百貨皆有案例，若依照原案執行，阻礙公設設計，影響銷售成效，有圖利他人之嫌疑，並不符合公平公正原則。</p> <p>14. 全案原地主沒有實質保障，代出資者條件存疑。現行市場變化，營造業缺工缺料，成本日益膨脹，全國各地爛尾樓頻傳，此案諸多自居地主沒有能力負擔如此龐大的壓力，但是代理實施</p>	<p>13. 依據都市更新權利變換法令規定，營造成本係由全體土地所有權人及權利變換關係人共同負擔。3. 另更新後該戶估價已計入內梯價值，權利價值顯著提高。</p> <p>14. 本案採地主出資，金額會以土地融資方式一次到位，初估約 80 億，相關評</p>	<p>14. 風險控管說明同序號 3 補充答辯 3。</p>	



序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>者規劃完全沒有給不出資地主任何保障，依照規劃拆屋日程排定於發包之前，在沒有完全把握建屋的情況下拆屋，倘若不幸發包失敗，房子沒了，後續補償方案幾乎沒有，我們沒有任何後路保障，代理實施者不過是間小公司，申報八億的資本額實收不過也就六億多，在此案佔據三分之一的持份卻沒有任何實質的抵押品，目前投資的金額也才佔持份的千分之幾，卻能夠承貸幾十億資金，萬一之後承包到一半資金不足或是工程延宕，無法保證代出資者能夠提出相應的補償或者續建方案。</p> <p>15. 假權利變換行使低成本協議合建。本案的起初採權利變換，僅需 80%同意書即可執行，在代理實施者的帶領下本案一拖再拖，一延再延，時代的變他我們卻沒有選擇放棄或者暫緩的權力，只能被代理實施者綁著上架，最後不得不放棄權益，改與代實施者簽訂合建協議，即使協議條件也是一面倒，沒有保障等附加條款，現行代出資的比例早已不能算是權利變換，若是以權變的同意比例方式看待本案實在不公。</p> <p>16. 以上狀況在此請願，希望市政府及委員能夠慎重審視此案，諸多地主被代理實施者施予各種霸王條款求助無門，希望政府能夠延緩</p>	<p>估分析內容業於地主代表會上說明。</p>	<p>15. 本案係以權利變換方式實施，地主為自願出資，屬實施者與出資者間之協議行為。另對於不願出資之地主將由中國建經負責出資，以確保全案續行及保障地主之權益。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	或是暫停此案，直至代理實施公司願意面對我們的問題，給予相應的回答與方案，謝謝！			
4 自行發言	<p><b>陳○佳(含書面意見)</b>  <b>【會上意見】：</b></p> <p>1. 銀行貸款從實施者到現在都在玩數字遊戲，這次銀行貸款是 80.8 億，我們售價 100 萬，現在又要改外面的建築設計，今天改了建築設計跟內部裝潢，但是可賣 100 萬嗎，要買這 100 萬的坪數的大戶，我想他們也不是笨蛋，我覺得在這架構上，我們應該要有更多考量，這個遊戲數字就是最清楚的 80.8 億，這個點 8 是何用，我們現在還有舊屋可以避風擋雨，實施者講的沒有公信力，我不知道我們會不會變成無殼蝸牛，我們沒有能力再買另外一個房子，希望我們代理實施者跟委員，能為我們小戶居民多一份考量。</p> <p><b>【書面意見】：</b></p> <p>2. 本案 15 號丘塊涵蓋中山路一段五弄 27、1、3、5 號四個門牌號，因早期產權規劃土地分配不均進行兩階段找補，本人認為第一階段找補平衡大距離差距所屬合理，但第二階段 27、1、3 找補估價不公，先前理由是前段 27、1 建物面積較大，土地較小，3 號建物小土地大，但早期買房土地絕對有涵蓋在價金裡，並且建物三</p>	<p>1. 本案採地主出資，金額會以土地融資方式一次到位，初估約 80 億，相關評估分析內容業於地主代表會上說明。</p>	<p>1. 100 萬係現行市場估值，至於市場波動係屬出資者應承擔之風險範圍。另風險控管說明同序號 3 補充答辯 5。</p> <p>2. 1773、1773-1 與 1767 地號因屬同一使用執照，故劃為同一宗土地，並依估價條件及相關規定進行土地分算，考量土地個別條件差異，如臨路條件、商業</p>	<p><b>陳述人所陳意見無爭點，理由：</b></p> <p><b>第 1 點：</b>為對於本案後續實際銀行融資及建物銷售部分之意見表達，故無爭點。</p> <p><b>第 2 點：</b>涉及估價意見，本案估價係由專業估價者於評價基準日之進行估價，經歷次專案小組充分討論，並以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，故無爭點；</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>間並無互相侵占關係，再者都更是以土地為基準，建物有建物的補償，五弄3號已是本案最小單元，二階段找補也沒有因為規劃不均，大建物需要找補小建物，為何土地就要大補小，估價上建物的採光、面向也有相對關係，3號與27號陽台都面向新府路，視野一樣能看見民族路建築，也能看見實踐路高樓層建築，甚至3號是三面採光能看見後方新板特區遠東、謙岳、喬峰等地標建物，1號陽台面相五弄巷弄內則不能，四組門牌也沒有誰是鄰貼在新府路上，都是巷子，就估價而言也應該是1號條件最不利，為何卻是3號最小單元去補貼27、1號兩間較大單元戶，本人在此堅決反對二階段找補方式，請審查委員還於我們3號一個公平的估價價金，以上。</p>		<p>效益及法定空地進行調整，另1773、1773-1地號座落之建物，先以建物價估算後，再依其實際持分土地面積與應持分土地面積做調整，故本次評估係屬合理。</p>	<p>惟請實施者妥予所有權人溝通說明。</p>
<p>5 自行發言</p>	<p>柯○珠(劉○海代)(含書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>依台北市不動產估價師公會之第五號公報，因勘估標的土地，建物所有權人不同之態樣，縱建物已逾經濟耐用年數或老舊不符功能性等因素，但建物所有權人將盡力維持其建物之物理耐用性及結構安全性，以延長其經濟耐用年數。</li> <li>建物所有權價值隱含具有土地使用權之價值內涵，不宜僅以經濟耐用年數及贖</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>針對陳述人，將再行檢視本案估價所訂之合法建物尚可使用期限，是否符合第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計之相關</li> </ol>	<p>查本案估價基準日為109年9月30日，針對當建物經濟耐用年數調整及加計之相關規定，台北市公會於108年11月確實估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及</p>	<p>陳述人所陳意見採納，理由：</p> <p>所陳意見涉及屋地不同人分配價值部分，請實施者參採台北市不動產估價師公會之第五號估價作業通則再行評估，並配合修正估價結果，故採納，並請實施者妥予受影響之</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>餘經濟耐用年數做為評估基礎，如僅考量四號公報所訂定的經濟耐用年數及賸餘經濟耐用年數做為評估基礎，忽略土地使用權價值及物理耐用年數影響，將造成遠低於市場交易價格，產生大幅落差。</p> <p>3. 第五號公報處理土地使用價值，物理耐用年數影響建物及所有權價值含土地使用價值時，於考量可收益賸餘經濟耐用年數時候，一律加計 20 年，舉輕以民重，於建物所有權與土地所有權人不同之情況下，已可一律加計 20 年，本案目前屬於土地持分短少之情況，已確定擁有一部之土地所有權，建物所有權人具有土地所有權之情形，必會更致力於維持建物之物理耐用性，結構安全性等並持續修繕，保障其自身使用土地之權益。</p> <p>4. 希望於加計賸餘經濟耐用年數時，能以 20 年為基礎再往上增加。</p>	<p>規定，並再提請審議會討論。</p> <p>2. 同 1.</p> <p>3. 同 1.</p> <p>4. 同 1.</p>	<p>加計歉難調整之相關規定，但本案是否得以適用，需經審議會討論為準。</p>	<p>相關權利人溝通說明。</p>
<p>6 自行發言</p>	<p>章○英(江○卓代)</p> <p>關於租金補貼，本身參予權變，到時候實報實銷，權變只有 49 個月補貼，可是現在看起來當初的都更的計畫跟規劃，起碼都是 3 年以上，現在建築就是缺工很嚴重，對於大部分一般民眾來講，只要上班族相對都是經濟弱勢，對參予權變的人只提供 49 個月，如果工程延宕，目前市場上很多</p>	<p>租金補貼係以權利變換核定內容為準，約 49.5 個月，於實際拆屋時始發放。</p>	<p>同序號 1 補充答辯 2</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由： 涉及租金補貼之安置期間，本案依「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」規定提列合法建築物拆遷安置費</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>建案跟計劃都是延後很多，慢慢做會有實施者心態問題，我舉一個例子，很多工廠老闆對客戶，工人產線的生產時數都是有限，老闆不願意讓員工加班生產，導致交貨延宕，同樣實施者會不會因為這樣，所以用消極的態度，對整個施工完成一定會延宕很多，那參予權變是不是只能慢慢等妳，實施者又沒有說60個月或55個月一定達標，我相信很多上班族階級都是經濟弱勢，是不是只有補貼49個月要去調整，雖然出資者可以實報實銷，但之後延宕的話，租金補貼怎麼辦，是不是能夠把補貼的時間延長，這樣也對整個施工的交期有幫助。</p>			<p>(租金補貼)，係以都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月為限，本案提列49.5個月符合規定，故不予採納。</p>
7 自行發言	<p><b>沈○珊</b> (溫○行律師及魏○青代)</p> <p>我們這邊是地號1739、1739-1沈女士這邊，剛剛在實施者第八頁財務計畫部分，也提到本案共同負擔是73.77億，依照104年1月16號基準做一個評點，這邊切到第9頁簡報，這會實質影響到地主分配價值部分，所以其實這個到底該付出多少成本，對地主而言茲事體大，中國建經是代理實施者，成本控管其實蠻重要，一開始要知道大家要負擔多少錢，104年1月16號基準，標準上面我們單純就看建築物工程造價單價表，本案來說31~35層，7800坪以下，每坪是116700元，目前在今年這</p>	<p>依104年共同負擔並依109年估價基準日調整物價指數，符合法令規定，歉難依現行112年營造單價調整之。</p>	<p>風險控管說明同序號3補充答辯5。 另有關融資金額部份系屬私約，融資80.7億已將工程造價漲幅一併考量。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及成本及融資費用等部分，有關本案更新成本預算(共同負擔費用)係依「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表」規定提列，且經歷次專案小組充分討論，並以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，惟實際興建</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>麼剛好 112 年 8 月 17 號，新北市政府針對建築物工程造價基準做出調整，新的營建基準裡面，單純看造價表，31~35 層鋼骨鋼筋混泥土 7500 坪造價變成 22 萬多，現在我們新法是 22 萬 6658 元多，直接把數字列出來的話，目前差了 36%，而且這只是單純針對建築物工程造價，但一個都更案難道只有工程造價，那其他費用呢，像是第一位先生發言，像是利息成本部分，還有缺工缺料等等，大家必須要知道未來口袋要花多少錢，代理實施者表示這案子融資 80.7 億，但建築成本已經增加 36% 多，目前這個 80 多億夠不夠用，會不會到時候說不夠用，那之後要補資金又從哪裡來，時奢只經過審議用了一個歷史的講古時間做基準，到時候時間不夠資金不夠，成為爛尾樓又變得很尷尬。</p>			<p>成本等支出費用及融資銀行報價，係由實施者與相關發包廠商及融資銀行自行簽訂，故無爭點；另涉及風險控管機制，本案風險控管依都市更新條例規定採不動產開發信託方式辦理，實施者已於計畫書載明本案續建機制內容，故無爭點；惟請實施者妥予所有權人溝通說明。</p>
<p>8 作業單位代為宣讀</p>	<p>羅○秋(黃○吉代) (書面意見)</p> <p>本人所屬土地分宗 8，面臨區運路依地政公告現值計算有路線價，為什麼比其他宗地估價低。</p>	<p>更新前土地估價係考量土地地形、地勢、面前道路路寬、土地臨路數量、距離計畫道路遠近、平均寬深度、面積、法定容積高低、商業效益、視野景觀、使用現況、鄰避設</p>		<p>陳述人所陳意見無爭點，理由： 詢問估價意見，本案係由專業估價者於評價基準日之進行估價，經歷次專案小組充分討論，並以新北市都市更新及爭議處理審議會進行審議為準，故無爭點，惟請實施者妥予所有權人溝</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
		<p>施、及其他足以影響價格之因素合理評估，並非以公告現值評估。除上述因素外，尚考量 4 樓以上合法建物坐落土地特別貢獻更新獎勵，因所有權人坐落土地無此獎勵，故相較有此獎勵之同路段稍低。</p>		<p>通說明。</p>
<p>9 作業單位代為宣讀</p>	<p>財政部國有財產署北區分署 (書面意見)</p> <p>1. 本案提列特殊費用為制震器及逆打工法，共提列 2 億 0,864 萬 2,700 元，請於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，並依審議原則說明合理性及必要性。</p> <p>2. 實施者為維持建築物機能加裝制震器提列 6,687 萬 4,500 元，是否有反應於銷</p>	<p>1. 特殊工程費用業經小組充分討論，制震器及逆打工法之施作項目、數量、單價及總費詳事業計畫 P. 附錄八-4；評估分析合理性及必要性說明詳事業計畫 P. 附錄十四-1。</p> <p>2. 本案制震費用約 6687 萬元，但該成本若以樓上層總銷面積約 2 萬坪推</p>		<p>陳述人所陳意見第 1~4 點採納，第 5 點無爭點，第 6 點不予採納，理由： 第 1 點~3 點：係涉及提列特殊費用制震器及逆打工法費用部分，請於計畫書補充相關內容，並提送新北市都市更新及爭議處理審議會進行審議確認，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>售收入，請實施者補充說明，並提請審議會審議。</p> <p>3. 本案施工工法經審查以採逆打工法執行，其增加特殊費用成本是否有反應於減少施工工期及相關成本支出，請實施者補充說明，並提請審議會審議。</p> <p>4. 本於壹、工程費用(A)一、重建費用(一)建築設計費用內提列特殊必要設計費用為燈光設計、制震或隔震設計規劃，請提請審議會審議。</p> <p>5. 國有土地不參與信託，事業計畫書財務計畫章節內文載明已排除國有土地，惟查</p>	<p>算，約每坪增加成本約3338元；故在與比較標的間已針對建材、建築設計均有上修約1~2%，已合理反映每坪房價約7,000~14,000元，已反映於更新後價值。</p> <p>3. 本案因逆打工法已減少地下室施工工期，並配合減少貸款利息等相關費用支出，詳事業計畫P.15-5。</p> <p>4. 燈光設計及耐震設計費用為實際支出費用，且與建築設計費用無重複提列之情事。上開合約加總費用較標準金額低，故經第二次小組原則同意提列。</p> <p>5. 確認信託範圍未包含國有土地，後</p>		<p>第4點：涉及提列特殊必要設計費用為燈光設計、制震或隔震設計規劃費用，經歷次專案小組充分討論原則同意，並提送新北市都市更新及爭議處理審議會審議，故採納。</p> <p>第5點：涉及國有土地不參與信託已於計畫</p>



序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	<p>信託合約內容未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署 經管國有土地，並確實載明。</p> <p>6. 本案店面平均單價約 92 萬元/坪及車位平均單價約 232 萬元/席，低於本分署查估之價格店面約 102 萬元/坪及車位平均單價約 240 萬元/席，請再審酌本案店面及車位價格之合理性。</p>	<p>續於檢附之信託合約中註明。</p> <p>6. 本案更新後除有 1F 店面，另有 2F 之店面，故經樓層別效用比調整以反映其價值差異，且僅單看 1F 店面平均單價為 110 萬元/坪，與貴署所查店面水準相當，在此敘明。</p> <p>車位部分，本案地下層設計五層，地下一層車位數較少，故考量各樓層位置、車位個別位置條件以及本案鄰近車位供給較多而使整體車位價格區間為 170~295 萬元，車位均價落在 233 萬元/個，尚屬合理。</p>		<p>書載明，陳述人請實施者再於信託合約內容載明，故無爭點。</p> <p><b>第 6 點：</b>涉及估價意見，本案估價係由專業估價者於評價基準日之進行估價，經歷次專案小組充分討論，並提送新北市都市更新及爭議處理審議會進行審議確認，故不予採納。</p>