

「變更新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新權利變換計
畫案」聽證會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 113 年 05 月 02 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：忠孝市民活動中心(新北市永和區忠孝街 26 巷 8 號)

參、主持人：謝主任秘書惠琦(黃正工程司茹偵代) 紀錄：廖奕琳

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「變更新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新權利變換計畫案」聽證會，今日會議係依內政部 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 33 條及 48 條規定於核定都市更新事業計畫前應舉行聽證。其目的係確保本案之當事人及利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，以公開方式與實施者進行言詞答辯，作為本府核定計畫之參酌。

今日聽證會很高興邀請新北市都市更新及爭議處理審議會委員參加，待會各位地主若有具體意見則可於會議中具體陳述。在會議開始前請作業單位宣讀聽證會程序及會場規則。

陸、作業單位報告：

聽證會程序採登記制發言，欲發言者先向作業單位登記，並請發言者務必填寫發言單，以利後續彙整會議紀錄，實施者簡報說明後將依登記次序唱名，請發言者至發言席陳述意見，發言次序依次為更新單元內所有權人及相關權利人，周邊利害關係人及其他人員，並由實施者言詞答詢。

發言前請各位表明姓名或名稱及地址後，再陳述意見，原則上每人發言 1 次並以 5 分鐘為限，3 分鐘將按鈴 1 次，5 分鐘將按鈴 2 次，如有需要得再予補充發言 1 次。

柒、實施者簡報：略

捌、聽證答詢：

序號	陳述人及意見	實施者答辯
1 自行 發言	劉忠銘 (含書面意見)(中正段 184 地號) 1. 附近的公辦大陳社區都更都推進	1. 本案聽證會後接下來將進入審議會審議，審議通過後將進入申請

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>到單元五了，請問新北市府以及市公所對於位於永和最重要的出入口中正橋旁這一塊延宕 18 年的被市府列管的都更案做了哪些實際的作為推進。</p> <p>2. 這個案子一直延宕，所有參與者付出的各種沈沒成本已經高到無法計算，家中老老小小都在問何時才能有一個安全、舒適的家，不用在地震、颱風來臨時害怕家倒了，市府、實施者是否能夠投入更多關注在本案上。</p> <p>3. 記得去年我有看到一些報紙看到這個案子有被市府列成管制，想了解市府到底做了哪些事情，做了那些幫助案件的推動，而不是透過報紙看到，但卻沒有實際的行動，報紙後續又寫在市府努力之下案子成功了，我希望透過實際情況給予我們一些協助。</p> <p>4. 我們現在想乾脆自己房屋整理自己居住，但我們做不了，因為我們在等案子結束，希望不管事實實施者或者市政府也好，趕快把案子結束掉，4 月 3 號大地震我醒來第一個想，我房子是不是要倒了，房價一直不斷往上漲價，我們也不敢去買，怕買了我們現在的房子怎麼辦，但是不買現在房子又能住多久。</p> <p>5. 這兩年電動車友善社區房價上面也好，對於地主權益也好，未來也有蠻大幫助，我不知道實施者</p>	<p>建照階段，目前審議會排定為五月份，等審議會通過後，後續會交回給實施者申請建照及施工，本團隊會盡力加速達成地主目標。</p> <p>2. 電動車是未來趨勢，等核定後大家可以再討論達成共識來做處理。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	未來有沒有規劃對於電動車友善社區有實際的作為?	
2 自行發言	張震銘(代張雲昌)(中正段 221 地號) 1. 建築費用激增，原分配部分是否要多繳費用? 2. 我們建築成本目前多增加 3~4 億，今天簡報沒有提到這部分，請問我們所有權人未來要不要再多付出錢，去做選配的部分。	1. 本案為權利變換分配，未來找補依核定計畫書內容計算，不會因實際工程費用變動而調整。 2. 有關找補部分，在應分配權值 10%範圍內依權利變換計畫內容辦理，超過 10%部分須與實施者另行協議。
3 自行發言	黃曼齡 (中正段 237 地號) 1. 今天是一個都市更新權利變換計畫的程序，這個案子我家人過世了，我們現在辦理繼承，我已經給漢皇繼承的程序相關文件已經辦妥，我們現在放棄權利變換，我們要改領補償金，這是經過我們四個繼承者同意的，今天是有政府機關在，我在這邊發言一起做紀錄。	1. 遵照辦理，後續併同審議會意見一併修正報告書內容。
4 自行發言	鐘友宏(代沈於萱)(中正段 178 地號) 1. 感謝新北市政府跟漢皇建設來做這都更案，我是第一個贊成都更的。 2. 三家估價師事務所估價的資料能不能並列，讓我們明確地看到，像是一個有 700 多頁，一個 200 多頁，我們沒辦法看到詳細的資料。 3. 送件資料上是不是有時間誤差，我有去都更處找承辦廖小姐詳閱計畫書，跟實施者給予的還有都更處看的價格不一樣，這個請實施者給我一個說明。	1. 因本案估價報告書是由三家估價師各自製作，您希望三家資料並列看是希望看到什麼資料，我們可以再來討論提供，有關找補價值會依計畫核定的內容為準。如希望不要收到光碟直接提供電子檔，未來我們在討論看要如何提供較為方便。

序號	陳述人及意見	實施者答辯
<p>5</p> <p>自行發言</p>	<p>陳淑惠(中正段 275 地號)(含書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 對這個案子我在基本上一開始建商在談的時候，我就已經簽署同意書給建商，但我有下列四點想請教。 2. 本人建物及土地之他項權利業於 111 年 3 月塗銷，惟本次權變計畫書之相關內容並無更新(如 P5-16、P17-24、P17-27 等)，請修正。 3. 目前所列土地所有權人更新後應分配權力總價格 4,159,490,633 元，乘計本人之權利價值比例，得出之應分配權利價值與權變計畫書 P16-2 所列金額相比，P16-2 少列了 1 千多元，請說明？ 4. 關於 C2、C3、D2、D3 之室內格局，於 109 年選屋時給大家看的是有 3 房格局，112 年的資料顯示為 3 房格局，但 113 年)卻改成 2 房格局，為什麼？這樣改變有主動告知已選該等房屋的人嗎？若不符原選該屋的需求時該如何處理？ 5. 於 111 年及 112 年曾有政府機關多次提出本案相關管理費率均以上限提列，請實施者酌予調降，以維參與者權益，但實施者卻以本案管理費率於 108 年 11 月 21 日核定在案為由，不予調降(詳事業計畫 P 縱-1、P 綜-7、 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關他項已塗銷部分，後續會配合修正計畫書內容。 2. 因更新前權利價值比率是無限循環的小數點，所以在計算後會有尾數差異。 3. 如果地主想再調整室內隔間，可以與實施者協調，在不影響管道間(水區)位置下可以再做調整。 4. 因都更共同負擔提列的管理費率是在事業計畫階段審議確認，故在權變階段不會再作調整。

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>P 綜-8、P 綜-10)。若既已核定，那本案之事業計畫現在為何可變更？各項成本為何可以調降？這樣只顧調升不願調降的做法，顯然對我們不公，請審查委員們明察。</p>	
<p>6 自行發言</p>	<p>鄭知行(中正段 218 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請問時程是否正確？ 2. 有收到聽證會資料，其中一項關於都更的時程，我覺得第一項說，核定公告時間，是非常重要的，現在目前預定時間是 113 年 7 月，這個時程是不是正確的，若不正確那會何時核定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前計畫書中所列之預定時程表係屬預估，未來將依實際工程進度為準，實施者將盡力加速本案辦理進度。
<p>7 自行發言</p>	<p>葉月里(中正段 231 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 剛才先生說七月，我記得我從 50 歲聽到七月，聽到現在 81 歲還是七月，我不知道哪年七月是真的，都你們公司在講，位什麼每次從去年講話到現在都說何時，位什麼公司進度這麼慢，每次開會說的都不符合事實，讓我們住戶有一個安全的住宅。 2. 若蓋不成的話要不要解約，若蓋得成就請我們建商趕快將房子蓋成，早日讓我們入住，謝謝。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案都更走了很久，面臨過很多問題，經過大家謹慎地討論協調後，好不容易走到今天這步，後續在大會審議通過後，我們會按照大會意見修正盡快再送審，因都更案是公開作業，每一步都要走的沒有疑問，後續走到核定、申請拆照、建照到施工，我們公司會繼續努力走到最後，我們也希望可以用最快最積極的態度完成本案重建。
<p>8 自行發言</p>	<p>許錫鍾(代李秀慧)(中正段 303-2 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因為多次我有參加相關說明會，雖然我們權益跟大家都沒有關係，我還是要反應我的心聲， 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關領取更新前補償金，後續將依照權利變換計畫核定結果辦理。

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>漢皇是個很好建築公司，新北市也推動了幾十年，我本人就只有一坪，當年 140 萬，現在地價有提高，我們是很弱勢的人，請實施者跟政府提高我們相關補償及費用。</p>	
<p>9 作業單位 代為宣讀</p>	<p>臺北市政府財政局(書面意見)</p> <p>1. 變更事業計劃</p> <p>1、工程費用</p> <p>(1)頁變 15-3 表 15-2 建築規劃設計費用估算表，法定工程造價金額與頁變 11-19 表 11-3 更新單元建築面積檢討表所載未合，請修正。</p> <p>(2)頁變 15-4 制震器設置說明(C)，本案 2 至 9 樓每層設置 4 組，4 棟共設置 72 組制震器之計算似有誤，請釐清制震器設置總數。</p> <p>(3)頁變 15-6 建照執照相關規費計算結果前後不一致，請修正誤植。</p> <p>(4)本案變更事業計畫較原核定事業計畫增列綠建築顧問費(合約金額 110 萬元)、捷運監測第三方審查費(報價單金額 129 萬元)，後續提請審議會審議。</p> <p>(5)本案於公共及公益設施項下增列容積移轉環境改善代金</p>	<p>1. 工程費用(1)遵照辦理，誤植部分後續將修正報告書內容。</p> <p>(2)經釐清後，本案制震器位置設置於地上 2 層至地上 10 層，每棟 X、Y 二向各設置 1 組制震器(每層設置 2 組)，四棟共設置 72 組制震器。</p> <p>(3)遵照辦理，誤植部分後續將修正報告書內容。</p> <p>(4)、(5)有關本次變更事業計畫增列之綠建築顧問費、捷運監測第三方審查費及容積移轉環境改善代金皆經第二次小組原則同意提列，後續提請審議會審議。</p> <p>2. 土地改良物拆遷補償費用</p> <p>(1)權利變換計畫附錄五估價師查估證明文件所載構造為誤植，查估結果不變，後續將修正報告書內容。</p> <p>(2)有關拆遷安置費用租金單價與估價報告書不一致情形，應為表格呈現方式不一，租金單價及提列金額無誤，後續將統一報告書內表格呈現方式。</p> <p>(3)遵照辦理，後續將修正欄位名稱。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>500萬元，請於計畫書檢附決議提撥納入新北市城鄉發展基金之相關函文及證明文件，後續提請審議會審議。</p> <p>2. 土地改良物拆遷補償費用</p> <p>(1)表 14-1 合法建物拆遷補償費用明細表、表 14-4 合法建物拆遷安置費用明細表，多筆建物之構造及主要建材，與權利變換計畫附錄五估價師查估證明文件所載不符，請修正並釐清查估結果是否須配合調整。</p> <p>(2)頁變 14-1 本案合法建物拆遷安置計畫之租金金額提列計算標準、頁變 15-10 所載租金單價、權利變換計畫附錄頁 35 估價師查估基準，租金單價標準皆不一致，請釐清修正。</p> <p>(3)表 14-4 合法建物拆遷安置費用明細表最末欄係每人 53 個月之安置費用總額，非每個月之安置費用，請修正欄位名稱。</p> <p>(4)公共設施地上物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷 85 補償費，請檢附估價師查估殘餘價值資料。</p> <p>3、人事行政管理費 (5.5%)、銷售管理費 (5.89%) 以上限提列，另風險管理費以 11% 提列，共負比達 48.7%，後續提請審議會討論。4、頁變 15-16 成本收</p>	<p>(4)遵照辦理，後續將檢附估價師查估之殘餘價值資料。</p> <p>3. 有關各項管理費率，業經都市更新審議委員會第 82 次會議同意，並於 108 年 11 月 21 日經新北市政府核定發布實施在案。</p> <p>4、遵照辦理，誤植部分後續將修正報告書內容。</p> <p>4. (二)遵照辦理，前述事業計畫有誤部分將一併修正權利變換計畫報告書。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>入分析，本案年投資報酬率所載更新後所有權人可分配土地價值有誤，請修正。</p> <p>3. 權利變換計畫：上開變更事業計畫意見涉權利變換計畫相關內容，請一併檢視修正。</p>	
<p>10</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>黃旭、黃宏、黃萬發、黃永慶、黃曼齡(中正段 237 地號)(書面意見)</p> <p>1. 當事人分別於民國 113 年 4 月 9 日、4 月 23 日，業已函知漢皇開發股份有限公司，改領補償金，不參予權利變換分配，特此告知，請留記錄。</p>	<p>1. 遵照辦理，後續併同審議會意見一併修正報告書內容。</p>
<p>11</p> <p>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. 本案廣告銷售管理費及人事行政管理費均以上限提列，共同負擔比例提高至 48.70%，仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。</p> <p>2. 事業計畫之建築興建計畫(第變 11-18 頁)及權利變換計畫之更新後土地使用及建築計畫(第 6-1 頁)皆未載明規劃重建建築物之構造，財務計畫營建費用逕依鋼骨鋼筋混凝土構造建造費用提列，爰請實施者補充說明建築計畫。</p>	<p>1. 本案各項管理費率，經都市更新審議委員會第 82 次會議同意，並於 108 年 11 月 21 日業經市府核定發布實施在案，目前所提共同負擔比率 48.7%，為核實計算必要性費用提列後計算之結果，係屬合理。</p> <p>2. 遵照辦理，本案建築物構造為鋼骨鋼筋混凝土造，後續將補充相關文字於報告書中。</p> <p>3. 經釐清後事業計畫報告書中面積表內容正確，權利變換計畫報告書中面積計算表有誤，後續將修正權利變換計畫報告書面積表。</p> <p>4. 經釐清後，本案確有購入長堤段 574 地號、民治段 630-1 地號及信義段 796 地號等 3 筆土地容積，容積移轉費用提列數字應修</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>3. 事業計畫表 11-3 更新單元面積檢討表(第變11-19頁)與權利變換計畫表6-2更新後面積計算表(第6-2頁),地上一層之樓地板面積、安全梯間、梯廳面積、陽台、容積樓地板、自行車空間計入容積面積不符;地上二層至屋突三層樓地板面積、陽台及容積樓地板面積亦有不同,致變更後總樓地板面積及總容積樓地板面積檢討有異,請實施者確認。</p> <p>4. 權利變換計畫壹拾、權利變換所需費用載明容積移轉費用(容積購入費用及委辦費)計176,507,225元(第10-2頁),惟查附錄三、14容積移轉費用合約(第附錄-18至26頁),長堤段574地號、民治段630-1地號及信義段796地號購入費用42,623,000元未計入前述購入費用,請實施者敘明該3筆土地容積是否確實移至本案基地,倘若否,請實施者補充說明附該契約原因。</p>	<p>正為178,861,079元,修正後共同負擔比例調整為48.73%。</p>
<p>12 作業單位代為宣讀</p>	<p>新北市政府財政局(書面意見)</p> <p>1. 本次聽證會版計畫書之共負比為48.70%,相較第2次專案小組版之共負比48.43%有增加情形,經查似因全案總銷面積降低致總銷金額下降所致,考量共負比上升已減少全體土地所有權人權益,請實施者團隊說明原因並予調降共負比。</p>	<p>1. 本次共同負擔比例調整係依第二次專案小組會議意見修正圖面,修正後樓地板面積、銷售面積及總銷收入下修,惟本案建築設計業依112年10月13日召開之「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」修正後通過。另依第二次專案小組意見提列容積移轉環境改善代金500萬元,故共同負擔比例調整至48.70%。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	2. 宏大估價報告書第 164 頁，本案臨路路寬調整率為 5%至 7%，經回應係以土地開發分析法試算各宗土地全棟房價及調整修正率，惟因報告書未見試算過程，爰請實施者團隊再予補充以利檢核臨路路寬調整率修正合理性。	2. 後續併同本案都市更新及爭議處理審議會意見，補充土地開發分析試算房價差異對土地價格影響之調整率修正於報告書內。

玖、主席結論：

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後寄送各位，今天聽證辯論內容將提送新北市都市更新及爭議處理審議會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續法定作業，謝謝各位今天的參與。

壹拾、散會：下午 3 時 30 分