

「擬訂新北市中和區台貿段 1274 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」第 3 次都市更新專案小組會議紀錄

- 壹、 會議時間：民國 113 年 7 月 17 日（星期三）下午 2 時 30 分
- 貳、 會議地點：本府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓都委會會議室）
- 參、 主席：孫委員振義（黃委員哲賢代）
- 肆、 出席人員：詳簽到簿
- 伍、 作業單位及實施者簡報：略 紀錄：陳虹潔
- 陸、 陳情人意見：

一、 趙○櫻（石○明代）（台貿段 1277 地號）

- （一） 本次未收到開會通知單，希望後續開會通知能寄到通訊地址。
- （二） 經查本次地面層平面圖 1 樓店面有縮小，請實施者說明縮小後店面實際面積、影響地主權益的部分如何補貼。
- （三） 請實施者補充說明信託相關內容。

二、 高○泉（台貿段 1299 地號）（含書面意見）

看過實施者提出的圖面，本案規劃地上 28 層、地下 6 層，採鋼骨鋼筋混凝土造（以下簡稱 S. R. C）構造，實施者全棟以 S. R. C 結構以致工程成本太高，加上近年來缺工缺料成本大漲，整個營建成本都提高，地主的共同負擔比率高達 64.54%，地主僅能分回 34.56%，對地主顯然非常不合理，最近大多數都更案都改採複合式結構，S. R. C+鋼筋混凝土造（以下簡稱 R. C），實施者近期甫於竣工並交屋完成位於中和區南勢角的都更案，量體規模與本案相近（地上 27 層、地下 5 層）即採用複合式結構建造（1/3 樓層 B1F~9F 採用 S. R. C，2/3 樓層 10F 以上採用 R. C）維持整棟大樓結構堅固安全和耐震無虞並獲國家卓越建設獎肯定。本案如能採用複合式結構系統設計施工，即能縮短施工期限及降低本案成本亦維護地主所需負擔成本的合理性及權益。

三、 鄭○豐（郭○權代）

- （一） 鄭先生早期是建商，民國 60 幾年時就在附近有好幾塊土地。
- （二） 當初鄭先生是建商，他們有完整的合約，合約內容是建商五五分，地主

是甲方，分別是四比六的權益，他就是出錢，地主就出土地，這區都蓋起來了，最起碼他佔了十分之六，但我們從來沒有收到實施者通知，請實施者想辦法跟我們聯絡。

四、劉○○美(劉○廷代)(台貿段 1298 地號)(含書面意見)

- (一) 本人於第1次、第2次專案小組會議，甚至在公聽會上不斷表達容積移轉的合理性，地主的土地持分被稀釋的情形，實施者應與地主充分協調，111年10月25日第2次專案小組後，一直在等待實施者協商結果，113年7月12日晚上收到第3次專案小組開會通知，及郵局掛號(如附件一)，因為7月13日及14日為週六、週日未營業，故請家人於7月15日緊急至郵局取回掛號信件(如附件二)，本人並於7月12日晚間下班後隨即該掛號信件送達所有權人，並立即拆閱，才發現掛號郵件為實施者寄送的存證信函(如附件三)，內容為通知7月15日召開協調會並要求文到3日內復知可參加的時段以保障臺端的權益。
- (二) 看完存證信函內容，所有權人很失望了表示，於第2次專案小組後8個月的等待，期間實施者並未有任何聯繫及說明協商，但卻在第3次專案小組會議前，才收到一封已過期無法參加的協商會存證信函，難道只是為了完備都更程序嗎?讓老人家覺得拼了一輩子的身家財產沒有得到應有的保障與尊重，所有權人嚴正表達實施者7月15日召開的協調會程序有嚴重瑕疵，造成無法參與協調會，嚴重影響所有權人的權利，故訴請都更處與委員們保障地主戶的權益，懇請裁示合情合理合法的做法，並記錄在案。
- (三) 本案規劃共3,454,793,247元，占整體都更案63.97%，詢問都更處於新北市的都更案件中，大多數案件共同負擔比不會超過50%，且於福壘都更案之新北更事字第1033422879號的公文，柒、會議記錄，二、財政部國有財產署北區分署，(七)提及共同負擔高達51.83%顯不合理，此外，於本案公辦公聽會時提問共同負擔比率問題，都更委員當場回覆也表示偏高，至今113年7月17日，實施者未提供任何共同負擔比率的修正資料，故訴請委員與都更處裁示實施者應提供合理的共同負擔比率相關資料，並限期書面函覆所有權人。
- (四) 本案在報核時土地所有權人數為100人，合法建物所有權人為81人，但在前一次都更的案子裡土地所有權人才85人，合法建物所有權人才66人，明顯增加，且近期又發現實施者是不是又換負責人，這一點是鄰居跟我提及，所以她協同我一起發表，短期內負責人異動，且所有權人數

的變化有點大，是不是能請都更處查核，現在案內土地及合法建物所有權人數，並提供給地主。

五、李○蓮(陳○欽代)(台貿段 1302 地號)(含書面意見)

- (一) 建商提供土地都更案分配設算表銷售係數是否低估?(附件一)，請說明銷售面積與都更之後的面積差額2,162坪的使用用途及必要性。
依建商提供資料：改建後面積24,378.09平方公尺；為原建築容積(*360%)13,572.79平方公尺之179.36%；銷售坪數係數為1.5，相差近29.5%(=77,147.107平方公尺，即2,162坪)(附件二)。
- (二) 公展公聽會紀錄回應綜綜理表綜9國有財產署意見：共同分擔比率高達63.97%，請實施者修正並調降相關費用以維參與者權益(附件三左邊)，建商回覆，有關銷售管理費用依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」費用規模級距累加規定計算提列皆符合規定(附件三右邊)，請都更處確認並書面回覆：
1. 就過往成案之都更案件，是否有相同之比例?
 2. 若有相同比率，地段是否為本區?
 3. 若無，實施者是否有有高估之情形?
- (三) 承上，新北市政府擬訂之各項費用比例應已替實施者考慮到費用變動之敏感性，如現在工、料雙漲之考量，若都更處可接受實施者回答符合規定比例，那麼近期房價高漲，原預估之銷售單價為每坪45萬元，風險性試算12%(=36萬)，原計算模型應有重估之必要性，原地主可分得比率勢必更低，這不符合都更精神，請都更處及各審議委員表示意見。
- (四) 請都更處就法令解釋釋疑並書面回覆本戶，若本戶最終採權利變換，本戶主張容積移轉之費用依土地持分比例支付與分擔，並取得相應之容積移獎勵是否符合法令依據?若不符合，請提供法令依據。
- (五) 另外這個掛號信件部分，實施者知道住戶因健康因素長住礁溪，郵局7月12日掛號招領通知(附件四)，7月13日(週六)、7月14日(週日)，鄰居7月15日晚間通知其戶掛號領信件內容，本戶7月16日回新北市以參加隔日(7月17日)都更專案小組會議，請問都更處及委員面對此狀況該如何處理。

六、吳○宗(台貿段 1276 地號)(含書面意見)

- (一) 書面意見詳附件。

(二) 會上意見：

1. 我們只是平民老百姓而已，你們講的話跟委員第2次講的有落差，上面講的自由選擇你寫的清清楚楚，老百姓辛辛苦苦賺錢，你們卻要組織犯罪上面寫的什麼條例，卻要不準我工作，都更案件不合法，福璽建設公司也撤銷，為什麼你們這個不能撤銷？我真的搞不懂。
2. 你們就一定要限制我自由，你們要我退到哪裡？老闆是辛苦賺錢，不是隨便拿錢給你們花，新北市政府講得限期180天立即改善，不改善則撤銷，你們有改善嗎？報告委員，我有附件給你，我只是平民老百姓，你要這樣批評他，百姓怎麼做？我已經退到不能再退了，我退到要求二樓以上的房子也不可以嗎？
3. 第2次專案小組會議，委員提得意見實施者仍未修改，組織犯罪條例參與者要五年以下有期徒刑，我只是跟他拼命而已，你們要老百姓怎麼做，告訴我，上面多少長官寫的文書，你們可以看一下嗎？老百姓維護財產，我真的不知道怎麼跟你們講話，老百姓退也不可以，一定要限制他的自由。
4. 都更只是依都更條例第1條把房子改得好好的，環境改變好好的，每一個人自由去選擇房屋，有什麼不應該之處？內政部吳欣修署長的文書跟我一樣上不了桌面可以討論，一個都更案件，總共有10幾個長官，一個平民老百姓竟然拿不到自由的選配，這樣叫做都更。
5. 我文書上面也有講，從中華民國最高的司法單位，司法到政風處多少個處長，這就是中華民國的都更啊，我只是報告，我賺錢很辛苦，我要保障我的財產而已，我把我的訴求退到2樓以上，所有的文書案件可不可以真實紀錄，可不可以依據中華民國法律，尊重中華民國刑法，尊重國家的法律。
6. 本案1樓店面是設計前面店舖，後面辦公室，辦公室是不能做汽車修理業的，所以實施者設計成這樣對我來說沒有意義，且選配原則也限制我選配，報告長官，我可不可以選2樓以上的房子。
7. 財務計畫的整體更新事業開發收入表，請實施者說明住宅及店面坪數之計算方式。

【實施者回應】

- (一) 有關選配原則，已依前次專案小組會議紀錄修改相關文字內容於計畫書內，故吳先生或其他地主，若地主有店面優先權，不想選店面，亦能選

則其他房型。

- (二) 1樓店面規劃作汽修業部分，涉及進出動線，實施者已依前次專案小組意見做修正，並調整植栽，已符合實際產業需求，倘吳先生不需要，他也有權利選擇2樓以上住宅，重複選配須協調，無法協調則用公開抽籤方式處理，這是權利變換階段才會辦理的相關作業。
- (三) 共同負擔比率部分，本案目前設計28樓S.R.C，建築成本比較高，本案係於109年報核，以當期市場行情約42萬估算，實施者在南勢角那邊有一案漢寶天匯，已核定完工交屋中，低樓層用S.R.C，高樓層用R.C，採複合式結構，倘地主同意，實施者也可以朝這方面調整，成本上就會降低，另本案預估明年辦理權利變換作業，估價評價基準日應為113年或114年，故共同負擔比率也會再做調整，若造價降低，售價提高，後續也會再積極溝通協調，另有關銷坪係數相關計算方式及計算過程，實施者後續會再瞭解陳情人的計算基礎。
- (四) 有關郭先生所提鄭先生地下室產權疑義，簡報第20頁已清楚說明，因陳情人並非本案登記謄本內的所有權人，且經過相關的法院訴訟，地下室之處分權存在並無理由，已被駁回，實施者係依登記謄本裡所載之權利關係辦理。
- (五) 有關容積移轉合理性，經實施者推估後對地主來說也有利的，國有財產署其實也有實施者做相關試算，針對加入容移後的影響，都有提供相關數字，惟實際金額仍應以權利變換階段核算為準，也較準確。
- (六) 負責人更換部分，負責人更換是公司的業務推展需要，有做變更，但整個團隊，包括今天來的實施者總經理、開發人員、經理業務，都是原來的團隊，基本上沒有影響。

柒、 相關單位意見：

一、 財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

- (一) 請實施者將歷次會議回應綜理表補充登載於事業計畫書。
- (二) 事業計畫第11-5至11-7頁地下層平面圖，本案地下2至6層汽車停車位皆由編號1起編，建請實施者以各層不重複編號之方式(即編號1至312)編列，避免混淆。
- (三) 事業計畫第11-4頁表11-2，申請各項容積項目之總計欄位所載比例及獎勵面積似有誤植，且容積移轉方式(區內)與第10-4頁所載(區外及代金)不符，請實施者確認。

- (四) 事業計畫第18-3頁信託費用之興建資金信託管理費以5年計列，本案施工期間42個月，請說明提列5年合理性及必要性，另信託費用報價單載於附錄九，請實施者並同修正文字內容。
- (五) 事業計畫第11-4、11-7頁，本案實設汽車停車位312席，地下2層編號58至62計5席停車位供幼兒園使用，惟第18-5頁表18-2所載可銷售之汽車停車位312席，請實施者確認並說明可銷售停車位數量，並請併同釐清第20-1頁一、管理維護計畫所載停車位種類及數量。
- (六) 本案人事行政管理費、銷售及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達64.27%，請實施者說明合理性及必要性，酌降相關共同負擔費用，以維參與者權益。

二、財團法人台灣建築中心（含書面意見）：

（一）綠建築（銀級）

1. 本案法令適用日為109年6月3日，採認版本為2015年版住宿類進行評估，若日後建照核發法定適用日有更動，請依法定適用日適用版本調整計算內容。
2. 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表、簡易設計說明，本次就所提送資料提出以下意見：
 - (1) 所有的建築物概要請比照外殼檢討類別，將學校類納入。
 - (2) 分級計分表、各指標評估表：部分內容超出表格無法顯示完全，無法閱讀，請全面檢視調整格式顯示內容。
 - (3) 綠化量指標：設計說明之大喬木種植株數有共41株？共42株？而小喬木種植株數有共17株？共30株？其內文前後不一致。
 - (4) 日常節能指標：依報告書11-4頁面積計算表中登載G3店舖及G2辦公使用範圍為1樓、F3幼兒園使用範圍為1樓至3樓，而設計說明檢討表中G3店舖及G2辦公、F3幼兒園使用範圍皆為1樓至2樓，與面積計算表登載範圍不符，請釐清何者正確後重新評估。
 - (5) 污水垃圾改善指標：本案3F幼兒園有廚房空間，請補充檢討廚房雜排水項目。
 - (6) 報告書第20-1頁綠建築維護管理計畫內的綠建築指標項目請與檢討申請項目一致。
 - (7) 請釐清各指標意見後，修正報告書內容，對申請指標項目設計值及

得分修正，應同步修正綠建築評估資料總表及分級評估表，並重新核算綠建築設計等級能否達到申請級別，將來送評定機構評定時，請依規定檢附完整書圖文件。

(二) 智慧建築(合格級)

1. 綜合佈線指標，請補充說明本案採用之佈線和插座等級為何，是否有符合基本規定要求之共通化配置、衍生智慧服務和EL-3600規範要求。
2. 資訊通信指標，請補充網路架構示意圖說明網管系統和防火牆之設置規劃。
3. 系統整合指標，請補充中央監控架構圖將所有子系統納入其中，並說明各子系統間之連動作業。
4. 安全防災指標，請說明各相關設備之配置規劃，如火警受信總機型號和位置、各系統所使用之設備為何(攝影機、磁簧開關、紅外線感知、刷卡機、緊急求救押扣等)，並大致說明如何配置於建築物內，並請說明本案是否使用瓦斯和是否設置微電腦瓦斯表或瓦斯偵測器。
5. 節能管理指標，說明中未說明是否採用數位電表及水表和其所監測之範圍為何，並再請補充能源管理系統之監控內容，說明是否有將各類用電區分監測。
6. 節能管理指標，再請補充納入需量控制之設備為何，並說明其卸載順序和連動關係。

(三) 住宅性能評估之結構安全性能(第三級)

1. 本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部110年12月30日台內營字第1100818601號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。
2. 本案欲取得住宅性能評估之結構安全第三級，專章檢討報告P. 53，所採用評估表應為110年12月30日台內營字第1100818601號發佈之表格，請再確認。
3. 建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中相關性能評估補充說明，先行檢核評估內容。

三、本府交通局(書面意見):

查本案交通影響評估已於111年1月4日同意備查，交通部分本局原則同意。

四、本府教育局：

公益設施面積應為室內與室外面積總和，請修正，另本局已確認捐贈面積，規劃及設施設備等部分請實施者調整後再向本局確認。

五、本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

有關提案單捌、提請討論事項/項目三/都市計畫議題：依都市計畫法新北市施行細則第14條規定(略以)：「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：…三、經營下列事業：…(十)汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。」，爰本案基地北側臨40公尺以上之計畫道路(中正路)，經營「汽車修理業」尚無違反上開都市計畫土地使用分區管制規定。

六、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

經查本案有關容積移轉部分，本科前於111年10月19日已依便簽回復，無新增意見。

七、本市中和區公所（書面意見）：

- (一) 基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢本府養工處及水利局相關規範或注意事項。
- (二) 有關排水溝設計尺寸，請依內政部營建署下水道工程設施標準、雨水下水道設計指南及市區道路及附屬工程設計規劃，以確保排水系統於施工及完工後均維持排水系統功能，達到最佳排水效果。
- (三) 請以水理計算排水溝淨寬、淨深及洩水坡度需大於1%，溝蓋請以平面式場鑄混凝土溝蓋施做，並注意上下游銜接平順。
- (四) 側溝斷面圖請標註鋼筋規格及間距，並標註溝寬及溝深。
- (五) 各管線皆需由溝底下方接管不得穿越排水溝或與溝底板共構。
- (六) 排水溝施工詳圖應標註各相關尺寸及規格，並補附施工位置平面圖（標示洩水坡度及方向）、鍍鋅隔柵蓋板詳圖及現場照片。
- (七) 另基址附近電桿、變電箱、架空纜線等公共設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。

八、本府都市更新處（含書面意見）：

- (一) 本案計畫書圖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，皆由貴公司逕負相關法律責任。

- (二) 查本案新北市都市更新審議資料表之報核時同意比率填寫有誤，且與第5章不一致；容積獎勵及容積移轉總計有誤；建築規劃設計內容與表11-1建築興建計畫表不一致，請修正。
- (三) 計畫書第5-6頁「古蹟及歷史建物保存」及「基地內受保護樹木檢討」請確實依範本格式補充說明，並檢附證明文件。
- (四) 計畫書第6章「與都市計畫之關係」，表6-2土地使用分區面積表皆與範本格式不一致，請修正。
- (五) 計畫書第10章「申請容積項目及額度」：
 1. 容積移轉面積應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，請修正。
 2. 結構堪慮獎勵之表格內容請依範本格式呈現，請修正。
 3. 住宅性能評估之結構安全性能(第三級)之保證金，小數點以下請無條件進位至整數，請修正。
- (六) 計畫書第18章「財務計畫」，查信託報價單未載明金額，無法檢核是否與提列金額一致，請修正。
- (七) 計畫書第19章「實施者風險控管方案」，不動產開發信託即包含不動產及資金信託，請修正文字說明。
- (八) 計畫書第20章「維護管理及保固事項」，請加強敘述管理維護、約定專用之使用內容等相關規定，並於共專圖說確實以顏色區分及標示。
- (九) 有關本案於和城路一段設置1處公共化幼兒園臨時接送出入破口，惟該路段無建築線，是否符合相關法令規範，請實施者再行釐清。

捌、委員綜合意見：

一、 人民陳情意見

請實施者持續與陳情人溝通說明，並於計畫書回應綜理表載明處理情形，並於下次會議說明溝通協調結果，另請將歷次案件人民陳情意見及處理情形彙整成表，以利審議。

二、 都市計畫相關法規

- (一) 本案1樓規劃汽車保養相關使用部分，依都市計畫法新北市施行細則第

14條規定，並非所有汽車修理業皆可設置於住宅區，故請實施者於計畫書載明更新後具體之產業類別、業務等內容。

- (二) 請釐清1樓各店面同時規劃店舖及辦公室使用是否符合都市計畫相關規定。

三、捐贈公益設施(公共化幼兒園)

戶外空間設置於3樓，既經教育局原則同意，專案小組無意見，另公益設施地下停車部分應設計專用電梯，請配合調整，其餘教室、廚房等規劃配置請再向教育局討論。

四、建築規劃設計

- (一) 請於計畫書補充基地及周邊高程，並檢附基地保水計畫圖面說明。
- (二) 請補充屋脊裝飾物專章檢討說明。
- (三) 地面層鋪面規劃部分，除車道設置車道磚鋪面，其他開放空間以顏色區隔，減少材質變換，增加人行友善性。
- (四) 屋頂層喬木之覆土深度應為1.5米，請修正。
- (五) 有關本案地面層臨和城路一段之植栽部分，經查喬木規劃緊貼地下室外圍連續壁，其覆土深度合理性請再檢視。
- (六) 請於計畫書補充建築物結合實景之透視視覺模擬圖。
- (七) 計畫書第11-24至11-27頁建物剖面圖地下層高程標示不一致，請釐清後修正。
- (八) 本案有設計較深挑空並連接陽台，請再補充相關圖說，並加強說明合理性。

五、建築規劃設計—車位規劃

- (一) 公共化幼兒園家長接送機車停車區之位置及動線規劃，請實施者考量植栽及安全性等內容調整設置位置，以便機車安全出入。
- (二) 經實施者會上表示汽修業規劃位置係配合地主原位次選配，使本案共有3處破口，可能產生交通安全疑慮，地面層動線規劃及破口位置請實施者再做考量。

六、財務計畫

- (一) 更新後售價部分，請實施者依市場行情再做調整。
- (二) 本案共同負擔比率偏高，請實施者再重新檢視後調整各項費用及費率。

玖、 結論：

- 一、 更新單元範圍，專案小組原則同意。
- 二、 選配原則，實施者依前次專案小組修正完竣，專案小組原則同意。
- 三、 考量建築設計、公益設施規劃等內容尚須調整，故其餘議題請實施者修正後續提下次專案小組討論。
- 四、 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，依相關單位及委員意見修正完成報府續辦，並請針對紀錄具體說明修正前後內容差異對照，以利委員審議。

壹拾、 散會：下午 4 時 30 分

6

TO: 給主席

陳 情 書

臺北高等行政法院新聞稿

發稿日期：106 年 8 月 3 日

發稿單位：

連 絡 人：

連絡電話：

有關本院受理 104 年度訴字第 439 號都市更新事件(永春都更案)，為正視聽，避免社會誤解，特予說明如下：

- 一.本院於 105 年 6 月 1 日宣判【撤銷被告 (臺北市政府)核准系爭變更計畫之原處理】.....
- 二.都市更新之實施，仍應遵守正當法律程序及法治國家之原理原則：

陳情人：吳 文 宗

受文者： 廉政署新北市政風處 尹 維 治 處長收

新北市城更字第 1094706353 號 都市更新造成本人永久失去工作權。

擬訂新北市中和區台貿段 1274 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案。

在於長官管轄內，人民每日生活在擔憂害怕，恐慌日子。

難易保障人民家產，何時會搶奪財產？還有幾天可工作賺錢？

奉公守法 人人守法 尊重中華民國 國家法律 保障人權這麼難？

都市更新一案於法未合 懇請貴處依中華民國國家給予權力 秉公處理。

政風機構人員設置管理條例

第五項 機關有關之調查貪瀆與不法事項之處理？

貴處應當概該如何秉公處理 還權於民保障人權

貴 政風處人員 (願否)依組織犯罪防制條例 第 1 條保障人民權益。

如有觸犯組織犯罪防制條例第 2 條，第 3 條，第 6-1 條，第 7 條

第 9 條等等其他法律條文。是否願秉公處理，還權於民 保障人權。

將不法之人員 繩之以法 保障市民。

中華民國一〇三年七月十六日星期二

以下空白

法規名稱：政風機構人員設置管理條例

修正日期：民國 101 年 02 月 03 日

法規類別：行政 > 法務部 > 廉政目



第 4 條 政風機構掌理事項如下：

- 一、廉政之宣導及**社會參與**。
- 二、廉政法令、預防措施之擬訂、推動及執行。
- 三、廉政興革建議之擬訂、協調及推動。
- 四、公職人員財產申報、利益衝突迴避及廉政倫理相關業務。
- 五、機關有關**之貪瀆與不法事項之處理**。
- 六、對於**具有貪瀆風險業務之清查**。
- 七、機關公務機密維護之處理及協調。
- 八、機關安全維護之處理及協調。
- 九、其他有關政風事項。

拾捌、權利變換之分配及選配原則

一、權利變換之分配

本案採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送，故以更新後之土地及建築物總權利價值扣除共同負擔之餘額，計算其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率作為預估所有權人權利變換分配比率約 36.03%，惟尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以新北市政府核定公告實施為準。

三、選配原則

1. **原車位除店面由原店面所有權人選配外，其他住宅單元由所有權人自由選配**，以更新前原座落位次選配以減少重複之情形；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，小坪數單元因車位依規定折減，可免選配汽車停車位。

(二) 考量避免產生鉅額差額獎金，造成所有權人負擔負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110% 者，應以下影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。

(三) 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額選配申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。

(四) 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。

(五) 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第六點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。

1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增

值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。

2. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。

憲法第七條違反平等權

第 7 條中華民國人民，無分男女、宗教、

種族、階級、黨派，在法律上一律平等。

第 10 條人民有居住及遷徙之自由。

第 26 章 妨害自由罪

第 302 條私行拘禁或以其他非法方法，

剝奪人之行動自由者，處五年以下有期徒刑

、拘役或九千元以下罰金。

妨害自由,不要限制我吳文宗的自由,可以嗎?

長官,求求你,救救我!!

切 結 書

一、立切結書人 遠智開發建設股份有限公司，茲切結所檢附新北市中和區台貿段 1274 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 遠智開發建設股份有限公司 自行負擔，與 貴府無關。

二、上開書冊文件內容，如有不實，同意由 貴府 撤銷原核予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：遠智開發建設股份有限公司

統一編號：97046798

代表人：魏明煌

聯絡地址：新北市中和區榮一路 148 號 10 樓

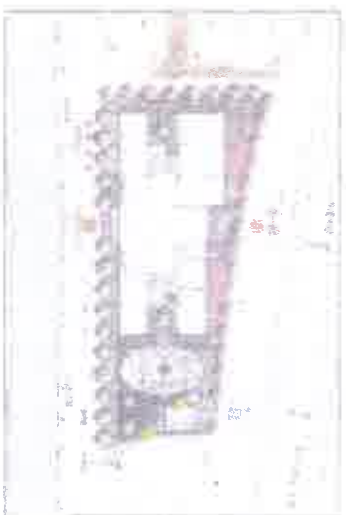
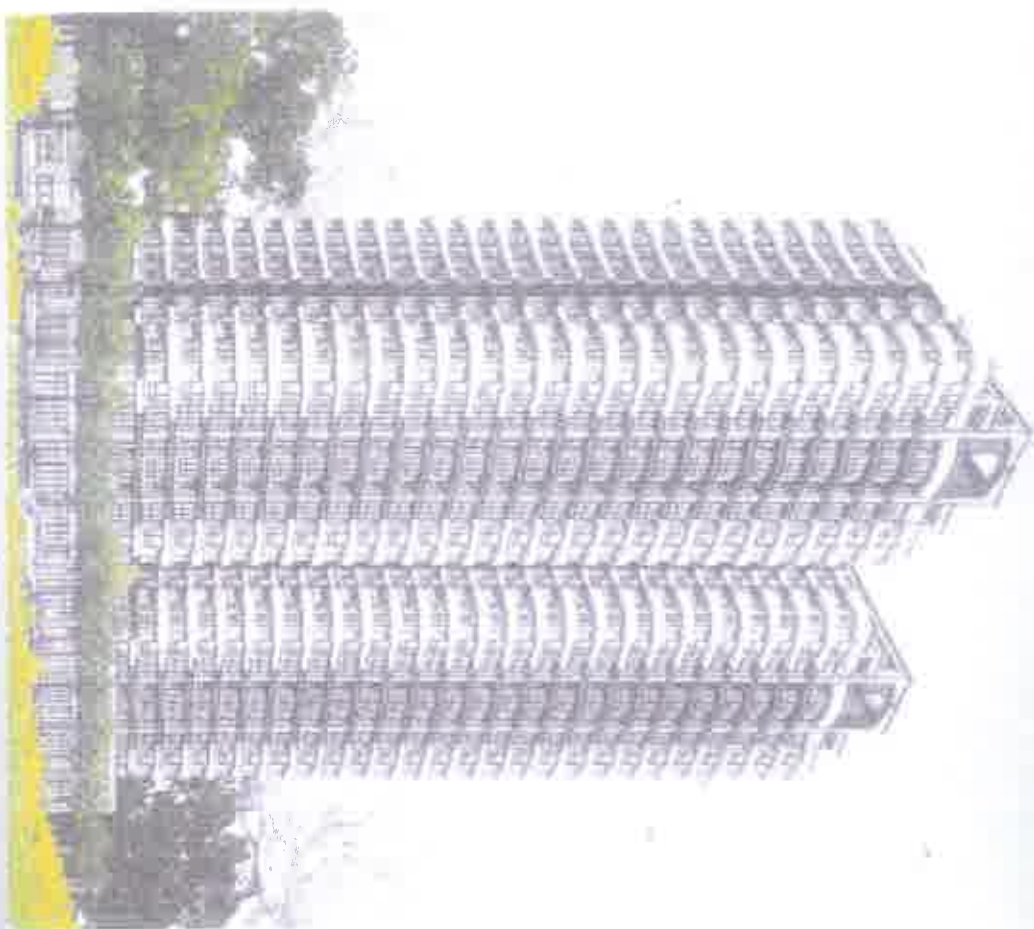
聯絡電話：02-8921-5889

中 華 民 國 2 0 1 0 年 9 月 0 5 日

擬訂新北市中和區台寶段1274地號等25筆土地都市更新專業計畫案

【公開展覽版】

新北府城更字第1094706333號



實施者：漢寶開發建設股份有限公司
規劃團隊：安邦工程顧問事務所
設計團隊：陳金水建築師事務所

100年10月

秉公處理 還權於民

保障人權 建立人民政府信賴 新北市

於法難合 立即銷毀 (依前案例撤銷)

撤銷不法都更申請、依**組織犯罪防制條例**，保障人民權益。

並嚴格挑選合法廠商 (**願**)守法建商公司 建立優良建設公司 善待人民百姓。

(減少訴訟浪費國家資源 降低司法官辛勞 憲 調 檢 警 法)

依國家司法人員挑選放方式 (真的不會懇請司法單位學習)

前法務部 部長施茂林將講法 經濟日報中華民國 97 年 2 月 19 日星期二

公司責任 經營者得扛 不怕得罪人

公司法第 23 條 都更條例第 26 條

新北市候友宜市長你好 知情 市府如何秉公處理？

傷天害理 委員門(刑法第 30 條) 承辦公務員真的要 視若無睹 不辦理嗎？

遇見不法 遇上違法 視若無睹 視而不見嗎？

委員熱心公益 有沒有人要舉發

刑事訴訟法 證人

第 75 條 被告經合法傳喚，無正當理由不到場者，得拘提之。

第 176 條 第七十二條及第七十三條之規定，於證人之傳喚準用之。

第 176-1 條 除法律另有規定者外，不問何人，於他人之案件，有為證人之義務。

委員開會如同虛設，不要在討論路邊花草。何人可以告訴百姓，願意關心善良人民嗎？

願討論組織犯罪防制條例第 2 條第 3 條第 6-1 條第 7 條第 9 條等法律是否願還權於民？

不要欺壓人民，使得人民吳文宗斷憲法第 15 條生存權 放棄經營權(**組織犯罪防制條例**)

內政部營建署公文，合理不合理也不討論，人家最少也是署長阿？

吳欣修署長，署長文書也是一樣上不了不桌面討論 ？

中華民國文書真的不能夠真實記錄嗎？刑法 213-214-215 條

真的可以這樣玩弄法律嗎？玩弄人民權益嗎？

都市更新條例 第 76-77 條 有不法情事或重大瑕疵者

二、業務廢弛

主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

吳欣修署長 國家給予權力 本署真的可以，無作為嗎？ 立法何用？

新北市政府

新北市城更字第 1114683095 號

中華民國日期 111 年 11 月 4 日

三、依「都市更新條例施行細則」第 20 條 第 2 項「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定，請實施者漢寶開發建設股份有限公司依審議結論修正計劃書，並於會議記錄送達翌日起 180 日內向本府提請續審，逾期未提續審或未依審議結論修正完成者，駁回其申請。

新北市都市更新案件審查作業要點修正規定

五、都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者，應敘明理由逕予駁回其申請：

- (一)申請人或實施者身分不符本條例第三條第六款、第二十二條第一項及第二十六條規定。
- (二)更新同意比率未達本條例第二十二條、第三十七條規定。
- (三)未依本細則第十二條檢具報核當日之地籍圖謄本、土地及建物登記謄本或其電子謄本、同意書
- (四)未依本條例第二十二條、第三十二條及第四十八條規定舉辦公聽會或公聽會之舉辦程序未依本細則第八條規定辦理。
- (五)更新單元不符合新北市都市更新單元劃定基準規定者。
- (六)都市更新事業計畫範圍有重疊，先報核案符合本條例第三十七條規定且無逕予駁回事由者，後案應予駁回。
- (七)權利變換計畫有下列情形之一者：
 - 1、 未檢附三家以上估價報告書。
 - 2、 適用本條例中華民國一百零八年一月三十日修正公布後規定者，未依本條例第五十條第二項及都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱權變辦法）第七條規定指定或選任專業估價者。
 - 3、 三家估價報告書之評價基準日期未依權變辦法第十三條規定辦理者。
 - 4、 意願調查申請分配期限未依權變辦法第十七條規定辦理者。
- (八)實施者申請適用新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法，未於都市更新事業計畫報核時檢具本府獎勵投資核准函者。
- (九)其他未符相關法令規定經本府審酌應予駁回其申請者。

司法院文書 懇請尊重 好不好？

監察院文書 懇請尊重好不好？

臺北高等行政法院新聞稿 當沒有看到嗎？

內政部營建署政風處 王 XX 處長 于 XX 處長 文書 真的當沒有看見？

新北市政府政風處 王 XX 處長 文書內容文件 文書第二次當沒有發生？

都更處林炳勳處長 法務部政風處 X 位處長，真的可以當報紙看看就好嗎？是不是？

內政部營建署吳欣修署長 文書未討論？當做看看就好？不要侵犯人權 奪人家財

中央機關吳欣修署長是否願意告發嗎？當全國公務員模範生，刑事訴訟法第 241 條。

公務員因執行職務知有犯罪嫌疑者，應為告發。

吳欣修署長你來來來？我們到現場勘查，可以教好自己下屬人員嗎？

憲兵司令許昌中將道歉，沒有基層士官兵管理好，侵犯人權 司令道歉。

共同參與犯案人員共 14 位人員全部受懲 中國時報 105 年 3 月 12 日。

明知斷人生存權 新北市政府官員門 一臉無所為 無人願意舉發嗎？

公部門都更處林炳勳處長，是否可以善待人民嗎？

憲法第 15 條人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。

真的要一定 腳踩中話華民國憲法，無法律條文，可以搶奪我吳文宗店面嗎？

刑法第 325 條 意圖為自己或第三人不法之所有，而搶奪他人之動產者，

處六月以上五年以下有期徒刑。

明知斷人民吳文宗生存權工作權財產權 官員一臉無所為 這是中華民國嗎？

發文字號：新北府城更字第 1094705857 號

新北市政府 市長 候友宜要公平 公正 公開 市長可以做到嗎？

市長候友宜 不可言出必行嗎？

新北市政府 候友宜市長 都更處林炳勳處長，文書可以真實記錄嗎？

案例內政部前警政署署長 自由時報 2020 年 3 月 31 日星期二

部長函辦署長案

蔡總統：交權者單位處理

徐國勇：未收到退回公文 自由時報……………

新北府城更字第 1094706353 號

切結書 如有不實 同意由貴府撤銷原授予行政處分 不得異議。

候友宜市長，證據會說話，林炳勳處長請你們來看，切結書難以記錄？

切結書內容未真實記錄，文書不能真實記錄，新北市政府應當 依切結書內容撤銷。

同一案件福璽建設公司 知道 於法有違 於法未合 撤回都更建案？

107 年 2 月 6 日新北城更字第 1073530889 號同意福璽撤回

是大人物 所以無能撤銷嗎？

新北市政府正風處 尹維治 處長你好 本人吳文宗 第 2 次再說明

法務部廉政署組織法

第 1 條 法務部為辦理廉政政策規劃，執行反貪、防貪及肅貪業務，特設廉政署
(以下簡稱本署)。

第二條 1 本署掌理下列事項：

四、貪瀆或相關犯罪之調查及處理。

法規名稱：政風機構人員設置管理條例

第 4 條 政風機構掌理事項如下：

五、機關有關之貪瀆與不法事項之處理。

六、對於具有貪瀆風險業務之清查。

新北市政府 政風處尹維治 處長 應當該如何秉公處理？

法務部最高檢察長 2018 年 9 月 14 日 星期五 家破人亡 國中生求助檢察長

邢泰釗收到求救信 搗破賭博電玩

邢：辦不出來下跪道歉

邢泰釗說 要求務必將不法之徒繩之以法

中華民國憲兵司令部 長官告訴 教育 基層士官兵。

中華民國給予薪水+權力 遇見不法不處理，就是瀆職罪處理。

機車巡視，汽車車輛巡視等等治安巡視，不容傷天害理情事發生，違法要立即處置。

尹維治 處長？願意還人權於民嗎？平等權這麼難嗎？

李前總統 李登輝勤務有人敢在我們管轄權內做壞事 從事違法情事嗎？

尹維治 處長可以政風管轄權內做壞事，可以從事違法情事嗎？

如果你願意出門，請你出門來來現場看？

刑事訴訟法

第 212 條 法院或檢察官因調查證據及犯罪情形，得實施勘驗。

尹維治 處長 法務部檢察官都要出門 調查證據起訴不法人員 Y？

管轄權 在我負責地區發生違法之情事 叫失職 主管督導不周 連坐法連學長都要罰

前法務部 部長陳定南先生 不顧自己危險，

願意到重慶北路三段與犯罪人見面與犯罪人

說明大義 救下許多人民百姓？

前法務部 部長施茂林將講法 經濟日報中華民國 97 年 2 月 19 日星期二

公司責任 經營者得扛 不怕得罪人

公司法第 23 條 都更條例第 26 條

內政部警政署 署長 張榮興 你好 可不可保護人民？

警察願意保護善良人民嗎？

法規名稱：警察法

第 2 條 警察任務為依法 維持公共秩序，保護社會安全，
防止一切危害，促進人民福利。

一位沒有犯罪人民 無辜老百姓求求你，救人阿？ 救人阿？

黑色會也不會斷人民生存權，也不會欺負人民阿？

刑法 125 條 有追訴或處罰犯罪職務之公務員，為左列行為之一者，處一年以上七年
以下有期徒刑：

- 一、濫用職權為逮捕或羈押者。
- 二、意圖取供而施強暴脅迫者。
- 三、明知為無罪之人，而使其受追訴或處罰，或明知為有罪之人，
而無故不使其受追訴或處罰者。

因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑。致重傷者，處三年以上
十年以下有期徒刑。

刑事訴訟法第 229-230 條

前項司法警察官知有犯罪嫌疑者，應即開始調查，並將調查之情形報告該管檢察官及前
條之司法警察官。

內政部營建署吳欣修 都是更新條例 無法律條文受權 斷人民生存權 斷憲法第 15 條
還要設計人民到一個無法生存的店面。吳欣修署長請你做給人民看，如何存活？

第 2 次說明 我吳文宗要自由選舉 2 樓以上房屋

吳欣修署長你來看看？

吳欣修署長請明確告訴所有司法警察人員。

都更真的可以侵犯人權？要搶奪家產，斷憲法保障，

再斷人民生存權，還要限制人民自由嗎？

吳欣修署長，都更條例沒有寫到店面，沒有寫到仗勢欺人，敢斷送人民生存權？

行政訴訟法，逾越權限或濫用權力之行政處分，以違法論。

第 2 條 警察任務為依法維持公共秩序，保護社會安全，防止一切危害，促進人民福利。

1. 請更正"擬定新北市中和區台貿段 1274 地號等 25 筆土地都市更新事業計劃案 109 年 12 月 29 日第一次專案小組會議記錄,吳文宗發言為本人發言,並非由(陳順欽代)
2. 選配原則限制店面所有權人選配已嚴重違反憲法第 7 條所賦予人民的權利,已嚴重限制與剝奪人民權利與自由,中華民國人民,無分男女、宗教、種族、階級、黨派,在法律上一律平等,違反憲法保障的自由權與平等權,屬於都更計劃的重大瑕疵,都更委員與新北市政府就該管行政程序,應於當事人有利及不利之情形,一律注意。

依監察院院台業貳字第 1090706420 號函內容,若有涉及不當損及權益,俾憑處理(附件一)

臺北高等行政法院新聞稿(附件二) 106 年 8 月 3 日 違法情事,本院不得 視而不見,爰本於職責撤銷原處分,以符保障人民權益並確保行政權合法行使之宗旨。

在此新北府城更字第 1094706353 號 都更案件明顯,違背法令,程序未正義,督導不周,廢弛職務,罔顧人權權益,林炳勳處長 都更處願意立即撤銷嗎?

天理不容 國法難容 傷天害理 嚴重侵犯人權 於法未合? 都更案件自始無效?

行政訴訟法 第 4 條 2 逾越權限或濫用權力之行政處分,以違法論。

行政程序法 第 111 條 行政處分有下列各款情形之一者,無效:

四、所要求或許可之行為構成犯罪者。

五、內容違背公共秩序、善良風俗者。

六、未經授權而違背法規有關專屬管轄之規定或缺乏事務權限者。

七、其他具有重大明顯之瑕疵者。

3. 本案依事業計劃公開展覽版第 5-7 頁與 5-8 頁,建號 4210 地號 1299,土地及合法建築物所有權有持分人數顯有於報核日前異常增加,且增加之所有權人為張 oo 與魏 oo 陳 oo 與其相關人,此係為明顯重大之瑕疵。若報核時,同意書未達法定同意比例門檻者,屬不得補正事項,主管機關應依規定駁回申請。

都市更新條例

第 76 條 二 業務廢弛

實施者不遵從前項命令時,直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准,並得強制接管;其接管辦法由中央主管機關定之。

第 77 條 後段

如有不法情事或重大瑕疵而對所有權人或權利關係人之權利顯有不利時,所有權人或權利關係人得向直轄市、縣(市)主管機關請求依第七十五條予以檢查,並由該管主管機關視檢查情形依第七十六條為必要之處理。

依行政程序法第 36 條

行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。

公務員依刑事訴訟法第 241 條公務員因執行職務知有犯罪嫌疑者，應為告發。

由於該瑕疵將顯著提高土地及合法建築物所有權同意權比率，致使本案由原先無法通過法定門檻變成可以通過，損害權益甚深，嚴重侵犯人權。

依刑法第 213 條 公務員明知為不實之事項，而登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處一年以上七年以下有期徒刑。

依刑法第 214 條 明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。

依刑法第 215 條 從事業務之人，明知為不實之事項，而登載於其業務上作成之文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。

本人第 2 次 告訴公務員 求求你 不要以身試法？ 好不好？

4. 本案 18-1 頁的所有權人共同負擔比高達 64%，所有權人之權利僅佔 36%，無異於取人民財產

中華民國那一條法律，可以公然搶奪人民財產。

文書可以真實記載嗎？，人民因此遭受財產上之損失，

刑法第 320 條

1 意圖為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產者，為竊盜罪，處五年以下有期徒刑、拘役或五十萬元以下罰金。

2 意圖為自己或第三人不法之利益，而竊佔他人之不動產者，依前項之規定處斷。

刑法第 328 條

1 意圖為自己或第三人不法之所有，以強暴、脅迫、藥劑、催眠術或他法，至使不能抗拒，而取他人之物或使其交付者，為強盜罪，處五年以上有期徒刑。

2 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

行政程序法第 8 條: 行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴

行政程序法第 7 條: 行政行為，採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失衡。

刑法第 131 條 公務員對於主管或監督之事務，明知違背法令，直接或間接圖自己或其他私人不法利益，因而獲得利益者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科一百萬元以下罰金。

都更處與建商以自身之專業與人民資訊之不對等,是否願意公開嗎?
意圖利用都更使人民交付財產來進行 28 層大樓的完工,此龐大的商業利益,
店面商家反而蒙受其害,公然違背法令,超越國家憲法法律,斷送人民生存權?
交付自己一生的財產來成就建商,換取無法生存之店面。限制人民自由權力
我要自由選擇 2 樓以上房屋。已經說明

我吳文宗自由選擇 2 樓以上房屋。

新北市城更字第 1114683095 號

中華民國日期 111 年 11 月 4 日

三、依「都市更新條例施行細則」第 20 條 第 2 項「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定,請實施者漢寶開發建設股份有限公司依審議結論修正計劃書,並於會議記錄送達翌日起 180 日內向本府提請續審,逾期未提續審或未依審議結論修正完成者,駁回其申請。

委員會議 17 頁

四、選配原則部分請調整為「本案所有權人得自由選配所有房屋單元及停車場,惟中正路一樓店面所有權人除可自由選配所有單元外、並具有優先選配一樓店面之權益,如有涉及選配重復則以公開抽籤方式辦理。」

都單元

更處已失信賴保護原則,且一味以都市更新之大旗損害人民的權益與意圖使人民交付財產為他人取得利益,公務員對於監督之事務明知違背法令是否願意 依刑事訴訟法第 241 條公務員因執行職務知有犯罪嫌疑者,應為告發。

5.本人吳文宗於擬訂新北市中和區台貿段 1274 地號等 25 筆土地都市更新事業計劃案第 2 次都市更新專案小組會議附上一份會議意見表共 7 頁,附件 2 份。所有意見與附件請逐字記錄於會議記錄中,並於二周內函復本人吳文宗本次會議結果。並於每一次專案小組及審議會與其他相關之會議於開會前二周通知權利人吳文宗參加會議,並請委員秉持公平、公正、公開原則辦理。
可以守法嗎?

- 1.依行政程序法第 36 條,行政機關對當事人有利及不利事項一律注意。
2. 依第二次專案小組之結論所述,“陳情意見眾多,其餘未確認之議題將提請下次專案小組討論”,請各專案小組委員與各審議委員及各新北市府官員及新北市府城鄉發展局與都更處與政風處官員,不要再視而不見人民的問題,請依本人第二次專案小組所提之問題與疑異提出解決方案。
3. 第三次聲明,選配原則應一律公平,不應違反憲法而限制所有權人選配原則,新北市台貿段 1274 事業計劃案請依第二次專案小組委員建議,更改為「本案所有權人得自由選配所有房屋單元及停車位,惟中正路一樓店面原所有權人除可自由選配全區所有房屋單元外,並具有優先選配一樓店面之權益,如有涉及選配重複則以公開抽籤 方式辦理」因涉及所有權人之共同利益,公開展覽 30 日,並通知事業計劃內各所有權人,以維護各所有權人之權益

依行政程序法 第 5 條 行政行為之內容應明確

願不願意尊重高等法院 決定 最少人家也是法院

臺北高等行政法院新聞稿(附件二) 106 年 8 月 3 日 違法情事,本院不得 視而不見,購構成不當限制,有違平等原則。審議會就此顯失公平之選配方式,未加糾正,其判斷自屬違法,被告據以作成原處分,難謂已盡依法應實質審查之責,於法有違。爰本於職責撤銷原處分,以符保障人民權益並確保行政權合法行使之宗旨。

4. 同屬新北市台貿段 1254 之共同負擔比為 48.6%,但本案卻高達 64.28%,相距甚遠,都更委員與新北市府官員,未盡責為人民把關,實重大瑕疵。
- 5.本案共同負擔比例高達 64.28%,所有權人之比例僅佔 35.72%,已嚴重侵害所有權人之財產,無異於取人民財產而使第三人獲利,已屬重大明顯之瑕疵,行政機關於收件審核時即知此重大瑕疵,故行政機關應無條件撤回撤銷本案件之報核。

6. 都市更新條例第 36 條第一項第 18 款後段『其分配比率可確定者,其分配比率』

但依第二次專案小組中實施者回應第三點提出『其分配數據於權利變換計畫階段依都市將揭露相關分配數據』,由此可知,此事業計劃並未確定其分配比率,且其分配比率 64.28%具有使人民遭受重大損失之重大瑕疵內容,都更處自始不應收件報核,行政機關應無條件撤回撤銷本案件之報核。

同一案件福璽建設公司 知道 於法有違 於法未合 撤回都更建案？
107 年 2 月 6 日新北城更字第 1073530889 號同意福璽撤回
是大人物 所以無能撤銷嗎？

附件：內政部 劉世芳 部長 新北市 侯友宜 市長 內政部 吳欣修 署長
警政署 張榮興 署長 政風處 尹維治 處長 城鄉發展局 黃國鋒 局長
城鄉發展局政風室 聞其聲主任 都更處林炳勳處長

附件：組織犯罪防制條例