

「擬訂新北市板橋區光仁段 887 地號等 51 筆(原 41 筆)土地都市更新  
事業計畫」第 2 次更新單元範圍諮詢會議

壹、開會時間：114 年 2 月 7 日(星期五)下午 3 時整

貳、開會地點：新北市政府 1926 會議室

(新北市板橋區中山路一段 161 號 19 樓)

參、主持人：本府都市新處謝主任秘書惠琦

紀錄：林悅安

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：(略)

陸、陳情人意見：

一、邱○秀(周○珠代)(249 地號/富山街 85 巷 6 弄 2 號)：

(一)249 地號土地於第 1 次會議時已強烈表達不參加都更，這次又被納入都更案範圍，對我們很不尊重。當初開會時說不會成為畸零地，現在又說會成為畸零地，當初委員也說 224 地號(永豐街 85 巷)道路是既成道路，會留給大家通路，現在又被建商劃為都更的範圍，據我從資料查詢，224 地號這個道路是所有建地的人都持有 1/72 的土地權利，我們的土地被建商劃為都更範圍也沒有經過我們的同意，請新北市政府釐清該筆土地歸屬。

(二)請政府保障人民居住的權利與土地所有權的尊重，讓我們的財產土地不會受到侵犯。我可以展示我們的房子，非常完整、沒有老舊，也沒有建商說的需要都更的狀況，被建商納入為不堪使用、漏水漏電的房子，並不符合我們的需求，請政府要慎重的考慮我們地主的權益。

二、劉○明(887 地號/永豐街 205 號 4 樓)：

(一)關於 249 地號畸零地，地主已寫過陳情書，且在去年 6 月 14 日範圍諮詢會議及 9 月 22 日 51 筆土地都更說明會中強烈表示不參與都更，為何還有此次諮詢會議？建商給我們的 51 筆土地都更案之地籍圖，在未經畸零地地主的同意下強制將其納入都更範圍內，此舉有違法之行。我們看到很多有關畸零地的報導，顯示妨礙觀瞻和降低建築的價

值，尤其此 249 地號位於大門口附近其影響更嚴重，所以建商要排除對此都更案的傷害，而這個會議是不是就在做球給他們？

(二)關於 887、888 地號，去年 6 月 14 日範圍諮詢會議中委員綜合意見中提到「887 及 888 地號已有 3/4 地主同意，爰有可能將其納入範圍內」對於這點若無法源依據的話，我們絕對無法接受。尤其最近建商的承辦人還來找我們要做進一步的討論，此舉等於打臉上述委員意見。因為永豐街為 12 米道路，因此將大門及建築線設在這個地方的話可以獲得超優惠的容積獎勵，能夠多蓋好幾樓層，具如此龐大的利益，讓建商處心積慮的要將 887、888 地號納入都更案。去年 6 月 14 日範圍諮詢會議及今天的會議讓人深深覺得是為了將畸零地及永豐街的地主各個擊破，以使建商能夠獲得更大的好處，但我們已多次堅決反對納入都更案，也會奮戰到底。

(三)去年 9 月 22 日 51 筆土地都更說明會中說本案遲早會成立，而建商不久前更放出消息說今年會舉行選屋大會，而未同意戶則由律師抽籤代為選屋，若還是不接受就會估算重建前的價值，令人驚訝，請問都更處本案已經定案了嗎？為何建商可以如此造謠生事？

(四)此次將 204、205、206、207、210、211、212 地號不同意戶排除在都更範圍外，這些不同意戶在去年 6 月 14 日諮詢會議皆有出席且反對都更，建商此舉意味不願釐清不同意見，且本案範圍呈現一大塊歪七扭八的範圍，我們曾經在會議中或陳情中提出這種劃分方式不僅違法還有違憲之虞。去年 6 月 14 日諮詢會議中不同意戶提出許多反對意見，接著在去年 6 月 28 日建商再次拜訪不同意戶也都吃了閉門羹，可見不同意戶皆未改變心意，且此排除行為顯然違法，否則為何要多此一舉前來拜訪，要求同意都更？建商告訴我們 207 地號等 7 戶不同意戶之排除未來可自行重建，有關這點我曾請教都更處，若日後要自行重建是有困難的，顯然建商的說法只是掩人耳目的藉口。

(五)去年 6 月 14 日諮詢會議後，新北市政府於民國 113 年 7 月 1 日新北

府城更字第 1134607974 號公文中提到請日健公司應依會議結論辦理，並於會議紀錄送達翌日起 90 日內檢送相關文件後報府續辦，屆期不補正或補正後仍不符規定者駁回其申請。我們認為建商要改善的是說服不同意戶使其改為同意戶才對，而不只是以形式上召開去年 9 月 22 日的說明會，並違法排除 204 地號等 7 戶不同意戶，以求得同意門檻，這種做法絕對不是補正之道，而是在解決提出問題的人，建請相關單位明鑑。

(六)關於我們的主張，51 筆都更案地籍圖彎彎曲曲而有違法之嫌，所以我們絕對無法接受，其將 204 地號等區分不同意戶重新納入都更範圍，再排除 249 號畸零地，並重劃出一張方方正正或完完整整的地籍圖，否則我們將抗議到最後，請有關當局明察秋毫作出公正的裁決。

(七)我們在此檢舉去年 9 月 22 日 51 筆都更案說明會違法無效，依據都市更新條例細則第八條，舉行公聽會除了建商和地主之外應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表，而應出席之有關單位人員包括都更處、區公所及 2 位里長都沒有出席，且建築師代表只是從事專門職業的專業人士並非專家學者，因為專家是從事專門職業，有高等教育、成就非凡、名聲卓著者才可以稱為專家，專業人士與專家是截然不同的。過去舉行的公聽會也有類似情形，我們曾寫過陳情書檢舉，很遺憾的都更處也將估價師視為專家學者，我們認為此都更案只有建商與民眾參加，依法應參加者皆未出席所以違法無效。

### 三、江○達(莊○修代)(218 地號/富山街 85 巷 2 弄 11 號)：

(一)我共同發表我與其他不都更戶的心聲，本次都市更新事業計畫案，藉由容積轉移、權利變換，並以多數決侵害不都更戶之土地、房屋等權利。依憲法第 15 條「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」人民財產權不應受他人行為而受到侵害，並依據地方制度法第 30 條「自治條例與憲法、法律牴觸者，無效。」，而本都更案將不都更戶納入，無法改善居住權益，所謂增進公共利益、換新屋、賺容積等是同

意戶及建商兩者之間的共利共生，卻侵害不同意戶的土地及房屋。

(二)抗議建商將 224 地號 60 多年的既成道路納入範圍，影響不都更戶的財產自由行使權利，且此次會議僅通知 249 地號，未來是否可以一併通知其他不同意戶？未通知其他不都更戶地主，是罔顧我們的權益，210、211、212 地號等住戶進出之權利遭受居住自由的限制，若將 224 地號納入，將影響其他不都更住戶的進出及使用財產之權益，請各位委員審慎評估。

四、陳○坤(莊○修代)(236 地號/富山街 85 巷 6 弄 14 號)：併同上述意見。

五、莊○修(204 地號/富山街 97 號)：

關於 249 地號及其他不同意戶，建商實施者應該將其劃出範圍，併同綠地設計、重做結構安全設計，以避免鄰房建築，避免像三重六張街或大直基泰建設等案件造成鄰房倒塌，懇請委員審慎評估。

六、陳○鳳(210 地號/富山街 85 巷 2 弄 2 號)：

建商將 224 地號原有既成道路納入範圍，已對我們這些不同意戶造成影響，平常都有很多人、車在進出使用，我認為此舉影響我們的權益且為不正義之行為，都更本意為美化市容，但此範圍卻彎曲不方正，且建商每日都製造不同的問題來困擾我們，我們的生活已受到影響，希望委員們能替我們主持公道。

七、吳○光(936 地號/富山街 109 巷 23 號)：

我願意以權利變換方式納入都更範圍，且並無不願配合信託，我會在權利變換計畫核定後配合辦理信託。

柒、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：本分署原則尊重會議決議。

二、本府養護工程處(書面意見)：

經查本案本處為鄰地所有權人，本處經營之板橋區光仁段 948 地號市有土地係屬鄰地協調範圍內，本案依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 2 點規定(略以)：「市有不動產管理機關於接獲都市更新相關通知

時，應即通報本府財政局...。」，故本案請市府財政局依權責辦理。

### 三、本府城鄉發展局都計測量科：

經查 224 地號(富山街 85 巷)為現況通行道路，無指定建築線。

### 捌、委員綜合意見：

- 一、有關 249 地號土地不納入本案更新單元範圍，考量所有權人已於會上表達不願參與都更，且知悉該筆土地為畸零地、未來僅能維持現況使用，以及相關權益，故原則尊重所有權人意見，請實施者將該筆土地排除範圍，並修正計畫書內容。
- 二、有關 936 地號所有權人表達同意納入本案更新單元範圍，並採權利變換方式，考量本案報核時係採部分權利變換、部分協議合建方式實施，且擴大範圍有助於更新單元範圍之完整性，故請實施者配合將其納入本案範圍。
- 三、有關 224 地號現有通路納入本案更新單元範圍部分，實施者已於會上說明將維持現況通行，不影響鄰地通行之權益，請於計畫書補充說明。

### 玖、結論：

- 一、有關本案排除 249 地號、納入 936 地號及 224 地號現有通路後續維持現況通行部分，請實施者邀集案內及鄰地所有權人召開說明會，確實告知本案調整後範圍、相關權益等事項，並將證明文件檢附於計畫書。
- 二、請實施者依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」第 4 點規定取得擴大範圍部分之同意比率，並重新檢討新北市更新單元劃定基準。
- 三、有關本案排除 249 地號土地部分，請實施者配合修正計畫書，續提新北市都市更新及爭議處理審議會審議。
- 四、依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第 2 款規定，請於本次會議紀錄送達翌日起 90 日內提送修正後事業計畫書圖及相關資料，修正後續提新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

### 壹拾、散會：下午 4 時 20 分。