

「擬訂新北市新店區民安段 21 地號等 33 筆（原 32 筆）土地
都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄（第 1 次修正）

壹、會議時間：115 年 3 月 18 日（星期三） 下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新店區柴埕市民活動中心 7 樓禮堂
（新北市新店區民安街 79 號）

參、主持人：陳股長虹潔 紀錄：白佳融

肆、出席（與會）人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日本府舉辦「擬訂新北市新店區民安段 21 地號等 33 筆（原 32 筆）土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見作成正式書面會議紀錄，提供新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 9 條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見，現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、陳○倫、陳○信(陳○麟代)(民安段 49 地號)(含書面意見)：

- (一)3 月 9 日實施者公司（詹先生）告知我們可分回坪數是 1 比 3.4。
（1 坪土地換回 3.4 坪建坪）。我們問詹先生：之前趙協理說有 1 比 4.2(1 坪土地換回 4.2 坪建坪)。你（詹先生）後來有問趙協理嗎？趙協理怎麼說？詹先生回答：趙協理說沒有。沒有 1 比 4.2 的事。請問建商公司的人說法不一，我們要如何才可以知道都更後分配的坪數是多少？都更處會幫地主把關分配坪數嗎？
- (二)建商說：如果我們想撤回同意書時，隨時都可以撤回。不用跟他們合建。請問我們已經簽署的都更同意書，真的隨時可以撤回來嗎？還是在一定的時效內，才可以撤回同意書？

- (三)詹先生說：目前給我們1比3.4已經比用「權變」分配還多。目前以權利變換方式，預估實施者與所有權人應分配權利價值比例為65比35，請問如果以協議合建方式，用建商的「共同負擔」方式呈現；「1比3.4」，建商共同負擔是多少？請實施者加以說明。
- (四)我們有查安康地區的都更「安和段」案，該案沒有「都更二箭」的獎勵，更新範圍面積約400多坪，提列共同負擔約60%左右；反觀本案都更面積將近1,300坪，又有「都更二箭」獎勵，增加坪數的銷售利益可折抵成本，所提列的共同負擔約65.09%。請問對比他案，本案重建面積大、獎勵多，營建成本應否較低？為何實施者所提列共同負擔反而較高(約65.09%)，請說明。
- (五)本案更新單元範圍鄰近永豐圳，請說明未來排水及防洪規劃，並敘明相關防水保護之施工內容。
- (六)本案結構安全申請都市更新容積獎勵10%，未來實施者將如何辦理施工監造，請說明其監工流程。
- (七)請建築師就外送服務臨時停車空間之規劃加以說明。
- (八)本案車戶比(0.74:1)偏低，倘未分配車位之所有權人，是否可能造成車位需求外溢之情形？未來實施者是否將加強相關規劃？
- (九)實施者是否可將承諾書提供予更新單元範圍內全體所有權人，並說明簽署與否之差異，以及承諾書與契約書之法律效力有何不同？

二、詹○螺(潘○麒代)(民安段43地號)(含書面意見)：

- (一)本人為本案地主之一，前曾於114年2月4日就「新北市新店區民安段21地號等33筆(原32筆)土地都市更新事業計畫案」簽署都市更新事業計畫同意書。
- (二)惟實施者向地主遊說，因避免超過都更二箭2.0「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」之期限(本計畫當時申請時限114年7月31日)影響申請容積獎勵，並「未與地主簽立合建契約」，進而說服由地主先簽署「都市更新事業計畫同意書」及「申請建築基地基準容積加給範圍土地所有權人同意書」，讓實施者於期限內遞件申請容積獎勵。

- (三)實施者派員商談分配條件及全換 2 樓以上住宅方案，本人有明確表示 43 地號之未涵蓋建物土地面積約 55.43615 坪屬可「納入都更計畫容積」，未影響實施者及都市更新案之權益，實施者所提供地坪分配產權面積比例「明顯不合理」，並向實施者員工說明且其表示會向公司反映，但本人後續未取得任何反饋資訊及說明。
- (四)43 地號土地面積約 83.02 坪納入都更基地當容積，本都更案都更坪效為 6.77~6.82 坪，43 地號約可蓋出 562~566 坪可銷售坪數，依照建商提供的分配條件至多分得產權面積為 224.68~244.22 坪，明顯分配不合理。
- (五)大法官釋字第 400 號依照憲法第 15 條財產權的保障，48 地號上雖有看起來是道路的土地，但是本質上還是私人的土地，非屬民安段 5、6、75 地號使用分區為道路用地，地主的權利都還在，建商怎可以此分配條件犧牲 48 地號地主個人的私有財產去成就大家，大家享有的利益是來自人家的犧牲而不用補償。建商以 1 坪分配 2 坪產權面積實屬分配不合理，應正視面對這樣一個問題存在，而不是怠於履行承諾書所提，雙方將另行協議提高分配效益之分配原則，況且彼此雙方未簽立合建契約。
- (六)請建商提供資料並說明鄰近 43 地號之 2 筆土地（民安段 3-1 地號、民安段 48 地號）對於本計畫案的分配條件及全換 2 樓以上住宅方案內容。
- (七)依現有巷道廢止或改道計畫既然已經包含民安段 3-1 地號於本更新單元範圍連同 43 地號，應該去設計符合都更最佳效益的核心，「極大化容積獎勵」、「提升房屋價值」與「優化居住環境」。依「新北市都市更新審議原則」的非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路（以下簡稱巷道），巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道，目前應符合(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。讓建築基地不完整的部分在都市計畫中係屬第三種住宅

區私人土地，且鄰近皆有替代道路，不符既有巷道「不特定對象通行之必要」條件，更何況此地整合後竟設計道路將本案一分為二，讓建築基地不完整，目前地上配置及設計實屬違背都更最佳效益的核心。試問建商是否將本案未建設之土地及道路用地，作為日後容積移轉之用，將此案取得之容積轉移至建商其他建案「可建築土地」使用。

- (八)共同分擔比率高達 65%已經高於一般行情，有可能稀釋地主的權益，請建商將 65%共同負擔比率及地主可分部位試算給地主及住戶看。
- (九)實施者曾出具承諾書表示本案不辦理融資，惟相關資料仍列有融資成本分擔之費用項目，與前述承諾內容似有不一致之情形。
- (十)部分容積獎勵之取得方式係由實施者先行代墊相關費用辦理，惟此涉及全體地主之權益與費用負擔，未見事先公開徵詢地主意見。
- (十一)基於上述情形，本案涉及地主權益，為維護本人權益並確保都市更新程序之公開與透明，爰申請撤銷本人先前所簽署之都市更新事業同意書。
- (十二)根據虛坪改革的部分，電梯免計列容積項目，以及未購買車位者，無需負擔車道面積並擁有獨立權狀，那本案建築師是否會去做變更設計？因當時提到，圖面目前為草圖，會一直更改版本，那未來公家機關提出需要修改，是要根據115年2月23日修訂的建築技術規則實行？如以現在2棟設計1部電梯，大家上下班會塞在那邊等電梯。
- (十三)建議停車場入口是否可以改在3-1地號的上面，因此地號鄰近30公尺的道路。另未來趨勢會以電動車為主，若電動車在地下室著火，消防動線進不去，該如何處理？
- (十四)如果不把民安段43地號旁的土地作有效利用跟建設，那建商將那塊土地開發成道路用地，土地及道路用地的容積移轉，請問實施者會將他用在本案還是其他建案的建地適用？

三、林○香(陳○怡代)(民安段 56 地號)(含書面意見)：

(一)臨光華街之 1、2 樓戶建物坐落同一基地，土地持分各 1/2，地價均相同，何以分配權益比例為持有每坪土地分回 3.5 坪、3.3 坪之新建物權狀坪之差別待遇？差別待遇之法規及依據為何？

1、陳情人是門牌號碼新北市新店區光華街 5 巷 33 號 2 樓戶，陳情人之建物與樓下 1 樓戶建物均坐落新店區民安段 56 地號土地（持分各 1/2），地價相同，何以分配權益比例有上開 3.5 坪、3.3 坪差別待遇？法規及依據為何？更新前之權利價值分別為何？客觀之估價報告為何？

2、倘因 1、2 樓戶建物有價差，建商既已分別於拆遷補貼及租金補貼部分做出差別待遇，實不應再就等價之土地做出分配權益比例有上開 3.5 坪、3.3 坪差別待遇，否則難謂公平！

(二)懇請提出書證詳細說明，以維權益，實感德便！

四、張○彰(民安段 27 地號)(含書面意見)：

(一)得於公開展覽期滿前撤銷其同意書。

(二)請說明本案土地協議合建分配條件及整體分配比例，並請重新檢視地主權益。

(三)依公開展覽之「新北市新店區民安段 21 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」資料顯示，本案基地土地面積約為 4,110.68 平方公尺（約 1,243.48 坪），更新後總樓地板面積約為 37,936.14 平方公尺（約 11,475 坪）。

(四)依上述數據換算，本案平均每 1 坪土地約可產生約 9.23 坪之權狀樓地板面積（含公設及相關容積獎勵）。

(五)目前建商向地主提出之協議條件為：

1、若地主選擇分回店面，則為「1 坪土地分回 3.5 坪權狀坪數」。

2、若地主不選擇店面，僅分回住宅，則為「1 坪土地分回 4 坪權狀坪數」。

(六)若以體開發量體平均每坪土地可產生約 9.23 坪權狀面積計算，即使以 4 坪權狀計算，地主整體分配比例亦僅約 43%左右；若以 3.5 坪計算，地主分配比例更僅約 38%左右。相較於整體開發量體，地主分配比例明顯偏低。

(七)為保障地主權益並使資訊公開透明，敬請協助說明以下事項：

- 1、本案整體地主與實施者（建商）之最終分配比例為何？
- 2、「1坪土地分回3.5坪或4坪權狀」之計算基礎為何？
- 3、上述權狀坪數是否包含公設比例？或為室內坪數？
- 4、車位價值是否包含於分配條件中，或為另行計價？
- 5、不同樓層、店面與住宅之價值差異是否已納入完整分配機制？

(八)綜合上述，本案在整體開發量體與地主可分回權利價值之比較下，地主整體分配比例顯然偏低，與一般都市更新合理分配情形存在相當差距，對地主權益影響重大。

(九)基於目前所提出之分配條件未臻合理與公平，地主多數認為難以接受。為維護地主權益，在分配機制未獲合理調整與充分說明之前，地主方決議撤回本案都市更新申請。

(十)選配房屋都分配2樓以上，是否有符合規定？

(十一)原開挖地下4層，現在開挖為地下5層，多開挖1層並未回饋給地主，請實施者說明清楚。

(十二)本更新單元範圍離捷運500公尺內，應有獎勵回饋，但實施者回應沒有，若有獎勵回饋的話，政府會加稅，請問法令有這條嗎？

(十三)實施者向地主說明簽約只是一個形式，後續會有正式的合約，這個沒有法律效益，地主們可以放心簽約？

(十四)坪數分配覺得太少，實施者是否再增加一點回饋給地主？

(十五)陳情事項：

- 1、建商申請程序有問題，協議合建未簽，就要我們簽署事業計畫同意書。沒有按照正常程序處理地主要求撤回本案。
- 2、建商為了爭取二箭的容積獎勵，利用此說服方式表示該政策於114年7月3日快截止了，漢璞建設公司同仁遊說時間緊迫必須先送件，如果地主不同意可隨時撤回。
- 3、地主懇請都市更新處委員幹部協助撤回，新北市新店區民安段21地段地號等33筆（原32筆）土地都市更新計畫案

五、周○○子(周○杰代)(民安段 24 地號)(含書面意見)：

- (一)建設公司的態度不一，一面獨大。去年（2025 年初），鄰居通知我參加都更說明會，（建商並沒有通知我家 39 號），建商代表說捷運 500 公尺以內（門牌到 29 號）才有獎勵 1:4，你們超出 500 公尺，要就來，沒有把我們圈進去說明。
- (二)去年（2025 年 6 月 5 日自辦公聽會）建商把我們門牌 39 號，劃進去圈地。建商說有公家單位的人要來，打電話詢問並沒有，建商蓋的樓層數，戶數一改再改，建築材料、保固、分配比率，都沒說明。建商說場地租借時間已到，大家傻眼，建商說爭取二箭獎勵（114 年 7 月 3 日）快截止，先讓他們送件，聽說同意書可以撤回，簽同意書也不代表同意。事後收到自辦公聽會會議紀錄，我發言的話也斷章取義。現在沒有把這塊基地納入，對我們所有權人很不公平，我們也需要保障自己權益。
- (三)我基於中華民國憲法（基於三民主義精神）第 10 條明文保障人民有居住及遷徙之自由，這包括自由設定居住，旨在保障私人生活，不受無理干預。況且這也不是維護公共利益，而是私人利益，因為我們這邊是非常堅固的，由建築師蓋的整棟連牆（1 號到 69 號整排），如果從中剖半，也會造成隔壁鄰居的損害，況且現在缺工、缺料，全省空屋比太高，人口紅利已沒，實屬不妥。
- (四)都更二箭已經延到 115 年 12 月 24 日，那實施者是否有與鄰地的地主溝通？是否本案的進度可以延緩一點，不要這麼趕著想要改建，我認為這樣的更新單元範圍基地是不完整的，之前有另外一個建商來談都市更新時，是從 59 號談到 31 號，而這次實施者並未說明清楚承諾書的效益，卻還跟我們說可以來聽看看這次的會議，如果不同意還可以撤回同意書，這是很確定的，而且我們經常在談都市更新，我從我國中的時候，我們鄰居都在談改建了。

六、吳○雄(土地信託委託人)(民安段 41 地號)：

所有權人的土地建商是否會拿去做融資？

七、吳○○貴(吳○彥代)(民安段 40 地號)：

- (一)請問民安段 20 地號是否會納入本更新單元範圍內，這個問題我是替附近鄰居詢問，因為民安段 20 地號不在本更新單元範圍內，實施者是否會再納入其他地號土地一起參與都市更新？
- (二)請問所有權人與實施者分配的比例為多少？

八、林○○英(民安段 31 地號)(書面意見)：

- (一)請說明本案土地協議合建分配條件及整體分配比例，並請重新檢視地主權益。
- (二)依公開展覽之「新北市新店區民安段 21 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」資料顯示，本案基地土地面積約為 4,110.68 平方公尺(約 1,243.48 坪)，更新後總樓地板面積約為 37,936.14 平方公尺(約 11,475 坪)。
- (三)依上述數據換算，本案平均每 1 坪土地約可產生約 9.23 坪之權狀樓地板面積(含公設及相關容積獎勵)。
- (四)目前建商向地主提出之協議條件為：
 - 1、若地主選擇分回店面，則為「1 坪土地分回 3.5 坪權狀坪數」。
 - 2、若地主不選擇店面，僅分回住宅，則為「1 坪土地分回 4 坪權狀坪數」。
- (五)若以整體開發量體平均每坪土地可產生約 9.23 坪權狀面積計算，即使以 4 坪權狀計算，地主整體分配比例亦僅約 43%左右；若以 3.5 坪計算，地主分配比例更僅約 38%左右。相較於整體開發量體，地主分配比例明顯偏低。
- (六)為保障地主權益並使資訊公開透明，敬請協助說明以下事項：
 - 1、本案整體地主與實施者(建商)之最終分配比例為何？
 - 2、「1 坪土地分回 3.5 坪或 4 坪權狀」之計算基礎為何？
 - 3、上述權狀坪數是否包含公設比例？或為室內坪數？
 - 4、車位價值是否包含於分配條件中，或為另行計價？
 - 5、不同樓層、店面與住宅之價值差異是否已納入完整分配機制？

(七)綜合上述，本案在整體開發量體與地主可分回權利價值之比較下，地主整體分配比例顯然偏低，與一般都市更新合理分配情形存在相當差距，對地主權益影響重大。

(八)基於目前所提出之分配條件未臻合理與公平，地主多數認為難以接受。為維護地主權益，在分配機制未獲合理調整與充分說明之前，地主方決議撤回本案都市更新申請。

(九)陳情事項：

1、建商申請程序有問題，協議合建未簽，就要我們簽署事業計畫同意書。沒有按照正常程序處理地主要求撤回本案。

2、建商為了爭取二箭的容積獎勵，利用此說服方式表示該政策於114年7月3日快截止了，漢璞建設公司同仁遊說時間緊迫必須先送件，如果地主不同意可隨時撤回。

3、地主懇請都市更新處委員幹部協助撤回，新北市新店區民安段21地段地號等33筆（原32筆）土地都市更新計畫案。

九、黃○芝、王○蘋、王○慶、王○怡(民安段35地號)(書面意見)：

(一)請說明本案土地協議合建分配條件及整體分配比例，並請重新檢視地主權益。

(二)依公開展覽之「新北市新店區民安段21地號等33筆土地都市更新事業計畫案」資料顯示，本案基地土地面積約為4,110.68平方公尺（約1,243.48坪），更新後總樓地板面積約為37,936.14平方公尺（約11,475坪）。

(三)依上述數據換算，本案平均每1坪土地約可產生約9.23坪之權狀樓地板面積（含公設及相關容積獎勵）。

(四)目前建商向地主提出之協議條件為：

1、若地主選擇分回店面，則為「1坪土地分回3.5坪權狀坪數」。

2、若地主不選擇店面，僅分回住宅，則為「1坪土地分回4坪權狀坪數」。

(五)若以整體開發量體平均每坪土地可產生約9.23坪權狀面積計算，即使以4坪權狀計算，地主整體分配比例亦僅約43%左右；若以3.5坪計算，地主分配比例更僅約38%左右。相較於整體開發量體，地主分配比例明顯偏低。

(六)為保障地主權益並使資訊公開透明，敬請協助說明以下事項：

- 1、本案整體地主與實施者（建商）之最終分配比例為何？
- 2、「1 坪土地分回 3.5 坪或 4 坪權狀」之計算基礎為何？
- 3、上述權狀坪數是否包含公設比例？或為室內坪數？
- 4、車位價值是否包含於分配條件中，或為另行計價？
- 5、不同樓層、店面與住宅之價值差異是否已納入完整分配機制？

(七)綜合上述，本案在整體開發量體與地主可分回權利價值之比較下，地主整體分配比例顯然偏低，與一般都市更新合理分配情形存在相當差距，對地主權益影響重大。

(八)基於目前所提出之分配條件未臻合理與公平，地主多數認為難以接受。為維護地主權益，在分配機制未獲合理調整與充分說明之前，地主方決議撤回本案都市更新申請。

(九)陳情事項：

- 1、建商申請程序有問題，協議合建未簽，就要我們簽署事業計畫同意書。沒有按照正常程序處理地主要求撤回本案。
- 2、建商為了爭取二箭的容積獎勵，利用此說服方式表示該政策於 114 年 7 月 3 日快截止了，漢璞建設公司同仁遊說時間緊迫必須先送件，如果地主不同意可隨時撤回。
- 3、地主懇請都市更新處委員幹部協助撤回，新北市新店區民安段 21 地段地號等 33 筆（原 32 筆）土地都市更新計畫案。

十、吳○鳳(民安段 39 地號)(書面意見)：

(一)請說明本案土地協議合建分配條件及整體分配比例，並請重新檢視地主權益。

(二)依公開展覽之「新北市新店區民安段 21 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」資料顯示，本案基地土地面積約為 4,110.68 平方公尺（約 1,243.48 坪），更新後總樓地板面積約為 37,936.14 平方公尺（約 11,475 坪）。

(三)依上述數據換算，本案平均每 1 坪土地約可產生約 9.23 坪之權狀樓地板面積（含公設及相關容積獎勵）。

(四)目前建商向地主提出之協議條件為：

- 1、若地主選擇分回店面，則為「1 坪土地分回 3.5 坪權狀坪數」。
- 2、若地主不選擇店面，僅分回住宅，則為「1 坪土地分回 4 坪權狀坪數」。

(五)若以整體開發量體平均每坪土地可產生約 9.23 坪權狀面積計算，即使以 4 坪權狀計算，地主整體分配比例亦僅約 43%左右；若以 3.5 坪計算，地主分配比例更僅約 38%左右。相較於整體開發量體，地主分配比例明顯偏低。

(六)為保障地主權益並使資訊公開透明，敬請協助說明以下事項：

- 1、本案整體地主與實施者（建商）之最終分配比例為何？
- 2、「1 坪土地分回 3.5 坪或 4 坪權狀」之計算基礎為何？
- 3、上述權狀坪數是否包含公設比例？或為室內坪數？
- 4、車位價值是否包含於分配條件中，或為另行計價？
- 5、不同樓層、店面與住宅之價值差異是否已納入完整分配機制？

(七)綜合上述，本案在整體開發量體與地主可分回權利價值之比較下，地主整體分配比例顯然偏低，與一般都市更新合理分配情形存在相當差距，對地主權益影響重大。

(八)基於目前所提出之分配條件未臻合理與公平，地主多數認為難以接受。為維護地主權益，在分配機制未獲合理調整與充分說明之前，地主方決議撤回本案都市更新申請。

(九)陳情事項：

- 1、建商申請程序有問題，協議合建未簽，就要我們簽署事業計畫同意書。沒有按照正常程序處理地主要求撤回本案。
- 2、建商為了爭取二箭的容積獎勵，利用此說服方式表示該政策於 114 年 7 月 3 日快截止了，漢璞建設公司同仁遊說時間緊迫必須先送件，如果地主不同意可隨時撤回。
- 3、地主懇請都市更新處委員幹部協助撤回，新北市新店區民安段 21 地段地號等 33 筆（原 32 筆）土地都市更新計畫案。

十一、邱○雄(民安段 42 地號)(書面意見)：

- (一)請說明本案土地協議合建分配條件及整體分配比例，並請重新檢視地主權益。
- (二)依公開展覽之「新北市新店區民安段 21 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」資料顯示，本案基地土地面積約為 4,110.68 平方公尺(約 1,243.48 坪)，更新後總樓地板面積約為 37,936.14 平方公尺(約 11,475 坪)。
- (三)依上述數據換算，本案平均每 1 坪土地約可產生約 9.23 坪之權狀樓地板面積(含公設及相關容積獎勵)。
- (四)目前建商向地主提出之協議條件為：
 - 1、若地主選擇分回店面，則為「1 坪土地分回 3.5 坪權狀坪數」。
 - 2、若地主不選擇店面，僅分回住宅，則為「1 坪土地分回 4 坪權狀坪數」。
- (五)若以整體開發量體平均每坪土地可產生約 9.23 坪權狀面積計算，即使以 4 坪權狀計算，地主整體分配比例亦僅約 43%左右；若以 3.5 坪計算，地主分配比例更僅約 38%左右。相較於整體開發量體，地主分配比例明顯偏低。
- (六)為保障地主權益並使資訊公開透明，敬請協助說明以下事項：
 - 1、本案整體地主與實施者(建商)之最終分配比例為何？
 - 2、「1 坪土地分回 3.5 坪或 4 坪權狀」之計算基礎為何？
 - 3、上述權狀坪數是否包含公設比例？或為室內坪數？
 - 4、車位價值是否包含於分配條件中，或為另行計價？
 - 5、不同樓層、店面與住宅之價值差異是否已納入完整分配機制？
- (七)綜合上述，本案在整體開發量體與地主可分回權利價值之比較下，地主整體分配比例顯然偏低，與一般都市更新合理分配情形存在相當差距，對地主權益影響重大。

(八)基於目前所提出之分配條件未臻合理與公平，地主多數認為難以接受。為維護地主權益，在分配機制未獲合理調整與充分說明之前，地主方決議撤回本案都市更新申請。

(九)陳情事項：

- 1、建商申請程序有問題，協議合建未簽，就要我們簽署事業計畫同意書。沒有按照正常程序處理地主要求撤回本案。
- 2、建商為了爭取二箭的容積獎勵，利用此說服方式表示該政策於114年7月3日快截止了，漢璞建設公司同仁遊說時間緊迫必須先送件，如果地主不同意可隨時撤回。
- 3、地主懇請都市更新處委員幹部協助撤回，新北市新店區民安段21地段地號等33筆（原32筆）土地都市更新計畫案。

十二、王○村(民安段28地號)(書面意見)：

(一)請說明本案土地協議合建分配條件及整體分配比例，並請重新檢視地主權益。

(二)依公開展覽之「新北市新店區民安段21地號等33筆土地都市更新事業計畫案」資料顯示，本案基地土地面積約為4,110.68平方公尺（約1,243.48坪），更新後總樓地板面積約為37,936.14平方公尺（約11,475坪）。

(三)依上述數據換算，本案平均每1坪土地約可產生約9.23坪之權狀樓地板面積（含公設及相關容積獎勵）。

(四)目前建商向地主提出之協議條件為：

- 1、若地主選擇分回店面，則為「1坪土地分回3.5坪權狀坪數」。
- 2、若地主不選擇店面，僅分回住宅，則為「1坪土地分回4坪權狀坪數」。

(五)若以整體開發量體平均每坪土地可產生約9.23坪權狀面積計算，即使以4坪權狀計算，地主整體分配比例亦僅約43%左右；若以3.5坪計算，地主分配比例更僅約38%左右。相較於整體開發量體，地主分配比例明顯偏低。

(六)為保障地主權益並使資訊公開透明，敬請協助說明以下事項：

- 1、本案整體地主與實施者（建商）之最終分配比例為何？
- 2、「1坪土地分回3.5坪或4坪權狀」之計算基礎為何？
- 3、上述權狀坪數是否包含公設比例？或為室內坪數？
- 4、車位價值是否包含於分配條件中，或為另行計價？
- 5、不同樓層、店面與住宅之價值差異是否已納入完整分配機制？

(七)綜合上述，本案在整體開發量體與地主可分回權利價值之比較下，地主整體分配比例顯然偏低，與一般都市更新合理分配情形存在相當差距，對地主權益影響重大。

(八)基於目前所提出之分配條件未臻合理與公平，地主多數認為難以接受。為維護地主權益，在分配機制未獲合理調整與充分說明之前，地主方決議撤回本案都市更新申請。

(九)陳情事項：

- 1、建商申請程序有問題，協議合建未簽，就要我們簽署事業計畫同意書。沒有按照正常程序處理地主要求撤回本案。
- 2、建商為了爭取二箭的容積獎勵，利用此說服方式表示該政策於114年7月3日快截止了，漢璞建設公司同仁遊說時間緊迫必須先送件，如果地主不同意可隨時撤回。
- 3、地主懇請都市更新處委員幹部協助撤回，新北市新店區民安段21地段地號等33筆（原32筆）土地都市更新計畫案。

十三、陳○丹(民安段36地號)(書面意見)：

- (一)分配條件未談妥。
- (二)建商申請過程紊亂，請撤回本案。
- (三)請說明本案土地協議合建分配條件及整體分配比例，並請重新檢視地主權益。
- (四)依公開展覽之「新北市新店區民安段21地號等33筆土地都市更新事業計畫案」資料顯示，本案基地土地面積約為4,110.68平方公尺（約1,243.48坪），更新後總樓地板面積約為37,936.14平方公尺（約11,475坪）。

(五)依上述數據換算，本案平均每 1 坪土地約可產生約 9.23 坪之權狀樓地板面積（含公設及相關容積獎勵）。

(六)目前建商向地主提出之協議條件為：

- 1、若地主選擇分回店面，則為「1 坪土地分回 3.5 坪權狀坪數」。
- 2、若地主不選擇店面，僅分回住宅，則為「1 坪土地分回 4 坪權狀坪數」。

(七)若以整體開發量體平均每坪土地可產生約 9.23 坪權狀面積計算，即使以 4 坪權狀計算，地主整體分配比例亦僅約 43%左右；若以 3.5 坪計算，地主分配比例更僅約 38%左右。相較於整體開發量體，地主分配比例明顯偏低。

(八)為保障地主權益並使資訊公開透明，敬請協助說明以下事項：

- 1、本案整體地主與實施者（建商）之最終分配比例為何？
- 2、「1 坪土地分回 3.5 坪或 4 坪權狀」之計算基礎為何？
- 3、上述權狀坪數是否包含公設比例？或為室內坪數？
- 4、車位價值是否包含於分配條件中，或為另行計價？
- 5、不同樓層、店面與住宅之價值差異是否已納入完整分配機制？

(九)綜合上述，本案在整體開發量體與地主可分回權利價值之比較下，地主整體分配比例顯然偏低，與一般都市更新合理分配情形存在相當差距，對地主權益影響重大。

(十)基於目前所提出之分配條件未臻合理與公平，地主多數認為難以接受。為維護地主權益，在分配機制未獲合理調整與充分說明之前，地主方決議撤回本案都市更新申請。

(十一)陳情事項：

- 1、建商申請程序有問題，協議合建未簽，就要我們簽署事業計畫同意書。沒有按照正常程序處理地主要求撤回本案。
- 2、建商為了爭取二箭的容積獎勵，利用此說服方式表示該政策於 114 年 7 月 3 日快截止了，漢璞建設公司同仁遊說時間緊迫必須先送件，如果地主不同意可隨時撤回。

- 3、地主懇請都市更新處委員幹部協助撤回，新北市新店區民安段21地段地號等33筆（原32筆）土地都市更新計畫案。

十四、吳○順(民安段 30 地號)(書面意見)：

- (一)申請撤銷本案都市更新事業計畫同意書。
- (二)本案推動過程中，發現多項涉及地主權益之重要事項尚未充分揭露，且相關程序透明度不足，致本人難以確認本案相關權利義務及費用負擔情形，爰申請撤銷前述同意書。
- (三)經檢視本案相關資料，尚有下列事項未臻明確：
 - 1、本案於公開展覽前尚未與地主簽訂合建協議契約，致地主與實施者間之權利義務、分配原則及費用負擔尚未具體確認。
 - 2、實施者曾出具承諾書表示本案不辦理融資，惟相關資料仍列有融資成本分擔之費用項目，與前述承諾內容有不一致之情形。(附件一)
 - 3、本案共同負擔費用之項目及計算方式未充分說明，且文件中出現補償地主費用及銷售管理費用由地主共同分擔之項目，其合理性及計算依據尚待釐清。(附件二)
 - 4、部分容積獎勵之取得方式係由實施者先行代墊相關費用辦理，惟此涉及全體地主之權益與費用負擔，未事先公開徵詢地主意見。
 - 5、多數地主多次要求實施者就相關分配標準、費用及簽約過程進行公開且一致性說明及辦理，惟未獲理會，整體資訊揭露與程序透明度明顯不足。

- (四)綜上，基於本案涉及地主權益之重要資訊尚未充分揭露，且相關財務與程序內容尚存疑義，致本人對本案之信賴基礎已受影響。為維護本人權益並確保都市更新程序之公開與透明，爰申請撤銷本人先前所簽署之都市更新事業計畫同意書。

十五、甄○際(民安段 26 地號)(書面意見)：

- (一)請說明本案土地協議合建分配條件及整體分配比例，並請重新檢視地主權益。

- (二)依公開展覽之「新北市新店區民安段21地號等33筆土地都市更新事業計畫案」資料顯示，本案基地土地面積約為4,110.68平方公尺（約1,243.48坪），更新後總樓地板面積約為37,936.14平方公尺（約11,475坪）。
- (三)依上述數據換算，本案平均每1坪土地約可產生約9.23坪之權狀樓地板面積（含公設及相關容積獎勵）。
- (四)目前建商向地主提出之協議條件為：
- 1、若地主選擇分回店面，則為「1坪土地分回3.5坪權狀坪數」。
 - 2、若地主不選擇店面，僅分回住宅，則為「1坪土地分回4坪權狀坪數」。
- (五)若以整體開發量體平均每坪土地可產生約9.23坪權狀面積計算，即使以4坪權狀計算，地主整體分配比例亦僅約43%左右；若以3.5坪計算，地主分配比例更僅約38%左右。相較於整體開發量體，地主分配比例明顯偏低。
- (六)為保障地主權益並使資訊公開透明，敬請協助說明以下事項：
- 1、本案整體地主與實施者（建商）之最終分配比例為何？
 - 2、「1坪土地分回3.5坪或4坪權狀」之計算基礎為何？
 - 3、上述權狀坪數是否包含公設比例？或為室內坪數？
 - 4、車位價值是否包含於分配條件中，或為另行計價？
 - 5、不同樓層、店面與住宅之價值差異是否已納入完整分配機制？
- (七)綜合上述，本案在整體開發量體與地主可分回權利價值之比較下，地主整體分配比例顯然偏低，與一般都市更新合理分配情形存在相當差距，對地主權益影響重大。
- (八)基於目前所提出之分配條件未臻合理與公平，地主多數認為難以接受。為維護地主權益，在分配機制未獲合理調整與充分說明之前，地主方決議撤回本案都市更新申請。
- (九)陳情事項：
- 1、建商申請程序有問題，協議合建未簽，就要我們簽署事業計畫同意書。沒有按照正常程序處理地主要求撤回本案。

2、建商為了爭取二箭的容積獎勵，利用此說服方式表示該政策於 114 年 7 月 3 日快截止了，漢璞建設公司同仁遊說時間緊迫必須先送件，如果地主不同意可隨時撤回。

3、地主懇請都市更新處委員幹部協助撤回，新北市新店區民安段 21 地段地號等 33 筆（原 32 筆）土地都市更新計畫案。

十六、韓○憲(民安段 29 地號)(書面意見)：

(一)因程序仍未簽訂協議合建契約書，且對公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率有異議，依據都市更新條例第 37 條，撤銷之前提供參與都更之承諾書。

(二)建議延後公辦都更公聽會舉行，待協議合建契約書簽訂後再舉辦。

(三)請說明本案土地協議合建分配條件及整體分配比例，並請重新檢視地主權益。

(四)依公開展覽之「新北市新店區民安段 21 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」資料顯示，本案基地土地面積約為 4,110.68 平方公尺（約 1,243.48 坪），更新後總樓地板面積約為 37,936.14 平方公尺（約 11,475 坪）。

(五)依上述數據換算，本案平均每 1 坪土地約可產生約 9.23 坪之權狀樓地板面積（含公設及相關容積獎勵）。

(六)目前建商向地主提出之協議條件為：

1、若地主選擇分回店面，則為「1 坪土地分回 3.5 坪權狀坪數」。

2、若地主不選擇店面，僅分回住宅，則為「1 坪土地分回 4 坪權狀坪數」。

(七)若以整體開發量體平均每坪土地可產生約 9.23 坪權狀面積計算，即使以 4 坪權狀計算，地主整體分配比例亦僅約 43%左右；若以 3.5 坪計算，地主分配比例更僅約 38%左右。相較於整體開發量體，地主分配比例明顯偏低。

(八)為保障地主權益並使資訊公開透明，敬請協助說明以下事項：

1、本案整體地主與實施者（建商）之最終分配比例為何？

- 2、「1坪土地分回3.5坪或4坪權狀」之計算基礎為何？
- 3、上述權狀坪數是否包含公設比例？或為室內坪數？
- 4、車位價值是否包含於分配條件中，或為另行計價？
- 5、不同樓層、店面與住宅之價值差異是否已納入完整分配機制？

(九)綜合上述，本案在整體開發量體與地主可分回權利價值之比較下，地主整體分配比例顯然偏低，與一般都市更新合理分配情形存在相當差距，對地主權益影響重大。

(十)基於目前所提出之分配條件未臻合理與公平，地主多數認為難以接受。為維護地主權益，在分配機制未獲合理調整與充分說明之前，地主方決議撤回本案都市更新申請。

(十一)陳情事項：

- 1、建商申請程序有問題，協議合建未簽，就要我們簽署事業計畫同意書。沒有按照正常程序處理地主要求撤回本案。
- 2、建商為了爭取二箭的容積獎勵，利用此說服方式表示該政策於114年7月3日快截止了，漢璞建設公司同仁遊說時間緊迫必須先送件，如果地主不同意可隨時撤回。
- 3、地主懇請都更處委員幹部協助撤回，新北市新店區民安段21地段地號等33筆（原32筆）土地都市更新計畫案。

十七、新北市政府財政局(書面意見)：

(一)第5-7頁，表5-9更新單元周圍房地產市場行情一覽表，請增加屋齡為5年內之成交案例。

(二)第15-1頁，選配原則第1點內容有關「小坪數」定義未臻明確，請釐清。

(三)第16-1頁，本案有公有地，請依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第3點及第5點等規定於第16章補充公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。

(四)第18-1頁，本案於114年6月13日申請事業計畫報核，惟事業計畫載明本案係依110年9月8日版本之提列基準規定提列各項共同負擔費用，請實施者確認法令適用日期。

- (五)第 18-3 頁，本案共同負擔比率高達 65.09%，參考鄰近區域實價登錄成交單價，報告書所載更新後住宅每坪 46.5 萬元似有偏低之情形，建請參考近報核日期之新成屋成交案例調整。另因本案加計提列綠建築設施、耐震設計等項目，請適度反映於更新後售價。
- (六)第 18-3 頁，表 18-2 整體更新事業開發收入表之集合住宅及停車位合計值有誤，請修正，並順修相關章節之更新後總價值。
- (七)第 18-2、18-3 及 19-1 頁，公有地不信託，請將民安段 3-1 地號土地排除信託範圍。
- (八)第 16-1、20-2 頁，查其他都更案件防水保固年限可達 2 年，爰請實施者評估本案防水保固由 1 年增加為 2 年可行性，並補充本市分回房地，於交屋時應提供保固書，確實保證交屋後維修服務；另本案完成產權登記，經完成驗屋並交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
- (九)第 22-1 頁，「表 22-1 預估實施進度表」之施工期與第 18-1 頁所載施工期間 34 個月不符，請釐清。

【實施者綜合回應意見】

- 一、關於合建建築坪數部分，於簽署同意書時，應該有告知相關事宜。後續也有簽署承諾書，承諾書都有規範不同類別，譬如鄰安和路的透天戶、鄰光華街的 1 樓戶、2 樓戶等，這些都有在承諾書裡面。除房屋分配外，也有車位的部分，另外對於租金補貼、拆遷補貼、增建補貼，都在承諾書載明。這裡面也有提到，不以所有權人之土地去做相關的抵押設定去融資，都有在承諾書規範。建材等級的部分也有講，不會跟未來的顧客有差異都是一致的。承諾書也提到這 2 年內會針對相關的後續程序簽訂契約。因為現在進到都市更新事業計畫審議程序裡面，有一些內容包括信託機制等，還沒有完全明朗，實施者希望比較收斂後，才針對都更程序的相關合建程序部分，再去簽訂相關合建契約。剛提到承諾書部分，已經載明地主相關權利與分配條件。目前來說也不敢說 100%，但大部分有簽同意書的地主都有簽署承諾書，包括新北市新店地區農會也有簽署承諾書，所以這些條件都不會變。至於還沒有同意的部分，會繼續協調，如果還是沒辦法同意，這個案子如剛剛簡報所說明，會針對尚未同意戶部分，以權利變換的方式來處理。

- 二、目前共同負擔比例大概是 65%左右，地主分配的平均值是 35%，目前為事業計畫階段，尚未進到權利變換，權利變換計畫是事業計畫審議完竣核定後，下一個階段才會進行的。如果全部 100%同意包括公有地申請讓售等，就沒有權利變換這件事；但如果還沒有 100%同意，就會進入下一個階段權利變換，到時候會有 3 家估價師進來，數字上面就會更加明確。現階段都只是預估值，以政府所訂定共同負擔提列標準的相關計算式估算，還有造價的相關單價，目前造價換算下來 1 坪才 17.68 萬元。這 17 萬多以後要發包其實是不太夠的，但這個部分就是按照提列標準去計算所有相關成本，計算共同負擔後，這個是當作分母成本，而分子就是這裡面的售價，售價的部分，各位知道也有高架橋因素，也有剛剛提到交通可及性的問題，在去年掛件的時候，是用每坪 46.5 萬元的方式來估售價，帶進去的共同負擔比例就是目前所提到的 65.09%，目前有收到陳情書裡面提到更新後總面積是 11,475 坪，這個部分其實是有包含停車場的，這是營建樓地板面積，不是銷售樓地板面積，銷售樓地板面積以報告書呈現的是 9,349.59 坪，帶進去這一塊基地來說的話，大概 1 坪土地約可蓋出 7.28 坪。如果用均值來算，地主分 35%一坪土地分配到的均值是 2.548 坪。現在承諾書裡面開出的條件，其實已經高於這個非常多，如果是鄰安和路透天戶的 1 樓部分，每坪土地可以分到 4 坪，如果選配 2 樓以上的話可以分到 3.5 坪。這些都高於剛剛提到的平均值，實際權利變換的數字要等下一個階段，目前現階段模擬的數字狀況是這個樣子。
- 三、另外提到其他案例，不一樣的地方是有無都更二箭獎勵、營建造價不同，且都更二箭也要負擔回饋金才可以換算基礎容積疊加，這些通通都是相關成本。
- 四、當然如果未來還有地主尚未同意，承諾書的部分有提到，地主鄉親要在 2 年內簽相關的合建契約與信託契約。如果沒有簽署，會改以都更權利變換分配方式來辦理，這都有寫清楚。如果你不承認這個協議合建而反悔，雖然有相關民事訴訟問題，但實質上就是改以權利變換處理。也把相關模擬數據給各位看，不論是權利變換或是協議合建，地主鄉親要清楚未來分配的情形。以目前的情況來說，協議合建的條件對各位地主鄉親都有保障。目前的模擬結果，也不會低於權利變換相關的數字。

- 五、關於防水保固，目前依照預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項通常都是1年。
- 六、標準的程序如果是權利變換的話會找估價師來估，然後因為1、2樓不一樣，會去區分所有權人的相關權利，目前開出的條件也類似，已經有考慮到這個情況，各位也知道拿1樓房子跟2樓房子到仲介公司去賣價格應該會不一樣，因為會依些店面的相關效益，到時候估價也會去做區分相關所有權的權益價值加減，所以出來的結果目前是有考慮到這個因素。
- 七、提到捷運周邊500公尺，本案其實是申請都更二箭容積加給。都更二箭的思考方式是鄰接30公尺安和路，所以疊加基礎容積。這部分政府已經對基地有貢獻，獎勵進來後，把它放到「大水庫」裡面做整體開發設計，然後算出成本的結構，跟售價之間模擬出來就是一個合建的條件。承諾書裡面規範房屋分配比例、車位分配、租金補貼、拆遷補貼及增建補貼等。承諾書揭露合建條件比例，這是有法律效益的，所以實施者會信守下去。
- 八、這整塊土地在整合時是慢慢做開發。在整合過程中有附近鄉親希望能夠納進來，所以時間狀況不一樣。可能在調整範圍過程中，沒有跟陳情人做更密切的溝通。但考慮到基地完整性，才慢慢整合成現在範圍。調整範圍後還是要辦公聽會，目前尚有約3%的地主還沒同意，會繼續努力溝通。在前面整合階段，因為要趕快掛件，涉及到114年7月3日的時間截止問題。掛件前可能疏於溝通協調部分，我們虛心領受，也願意再繼續溝通。
- 九、「都更二箭」這部分要澄清，主要分為1.0版與2.0版。本案是都更二箭1.0版，必須在114年7月3日前掛件，否則就沒有這15%的容積加給獎勵。地主提到的115年12月24日截止，那是2.0版，兩者是不一樣的觀念。本案是直接鄰接安和路30公尺取得15%加給，是很符合加值的容積，才能讓這個案子成案。有了這個加給，地主才能多分一些。
- 十、承諾書第4點規定，本案不以都更戶土地辦理抵押權設定進行融資。重建費用由公司自籌，都有寫在承諾書。另外，關於稀釋土地的問題，所有臺北市、新北市的高樓建築，因為改建緣故會變成立體化，土地持分當然會變少。但未來看的是「房地總價值」，更新完後房屋價值會提高。如果不參與都更，自己改建要負擔成本，能分回的樓地板面積也不會這麼多。

- 十一、關於承諾書，實施者可以提供，後續協調時都能詳細說明。目前統計簽同意書但沒簽承諾書的只有 1 戶，其他應該都有簽。在法律上同意書涉及協議合建，為了對地主負責，必須透過承諾書揭露分配坪數等資訊，不是隨便簽署，實施者有取證與履行的責任。
- 十二、關於虛坪改革，因本案已經掛件進入法定程序，法律適用是採取不溯及既往原則，是以掛件當時法規為準，且該政策目前尚未正式公告執行，請不用擔心。停車場出入口的建議，會納入會議紀錄，最終由交通技師評估與委員會審議決定。至於民安段 3-1 地號旁土地並非計畫道路，除非申請都更二箭 2.0 版，否則目前不會有容積移轉的考慮。
- 十三、本案更新單元範圍已經定案，因為掛件時間點與都更二箭獎勵有關，目前不考慮再擴大範圍，否則會影響審議進度。關於協議合建與權利變換的選擇，實施者會參考權利變換的數據進行模擬，提出合建條件給地主。真正進入權利變換階段時，會由 3 家估價師評估更新前後的權利價值。目前計算出的銷售面積約 9,349 坪，這不是定案數字，還需經過建築審核。
- 十四、關於結構安全，本案有申請耐震標章 10% 的容積獎勵，實際上目前的執行方式，就是未來在開施工期間，業主會委託各公會例如土木技師公會，會指派 1 位在地、駐地的技師做現場監督簽章，這是第三方認證單位做整個工程的查核。包括未來的鋼筋、材料等等，都會做確認之後才可以做灌漿，在工程嚴謹度上面，因為拿到獎勵值，所以政府有這樣的機制來做監督。
- 十五、另關於防洪部分，新店區地勢比較高，幾乎很少淹水。當然整個防洪機制，在出入口部分一定會做防禦性檢討，確保未來假設有淹水狀態，水不會進入到地下室，這是目前政府有關基地內的防洪設計規範，每個出入口只要是樓梯、車道，到地下室的所有動線，一定會加裝防水閘門。
- 十六、車位部分目前按照現行規劃，300 多戶配 200 多部車，車位配比接近 0.7。這部分後續會請交通技師做供需與服務水準分析。如果能夠多規劃，會盡量讓車位數增加，但是請各位理解，新北市法規對地下室開挖率有限制。如果要繼續往地下挖深，其實也不是好事。後續會再請交通技師針對房車比例做檢討。目前已挖到地下 5 層，再挖下去其實不符合經濟規模，目前提供到地下 5 層是綜合考慮交通影響評估與開挖率後的結果。

捌、專家學者綜合意見：

- 一、本案於都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定（都更二箭）截止日前申請都更二箭 1.0 獎勵，將原住宅區基準容積加給 15%，使範圍內可建坪數從 2.8 坪提升至 3.22 坪，以利所有權人及實施者分配量體一同增加，並非以申請容積移轉方式取得獎勵。
- 二、本案實施方式為部分權利變換、部分協議合建，並採事業計畫及權利變換計畫分送制。如屬協議合建者，所有權人須和實施者將承諾事項釐清，並針對分配條件疑義多加溝通協調；如屬權利變換者，現階段僅針對容積獎勵、建築設計檢討，實際分配應於權利變換階段透過估價及新北市都市更新及爭議處理審議會審議後之結果為準。
- 三、經檢視基地範圍西側毗鄰土地未納入本案更新單元範圍，以致本案基地較不完整，請實施者將排除原因於計畫書內載明。
- 四、針對建築規劃設計部分建議如下：
 - （一）本案未來須經交通影響評估，請實施者就車道設計、出入動線等規劃內容，於審議時詳細說明，並將內容載明至計畫書內，以利審議。
 - （二）有關建築規劃退縮設計獎勵，原則上退縮範圍以淨空設計為原則，請實施者釐清並修正。

拾、結論：

今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本府都市更新處，我們皆會將您的意見提供審議會供審議參考。

拾壹、散會：下午 4 時整