

「變更新北市五股區中興段 777 地號(原更寮段褒子寮小段 73-4 地號)等 9 筆(原 5 筆)土地都市更新事業計畫案」

公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 3 月 30 日（星期一） 下午 2 時 30 分

貳、會議地點：五股區興珍市民活動中心

（新北市五股區興珍里四維路 6 號）

參、主持人：紀股長忠緯

紀錄：歐昀姍

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「變更新北市五股區中興段 777 地號(原更寮段褒子寮小段 73-4 地號)等 9 筆(原 5 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案等內容有任何意見，皆可於會中表達，我們會將各位意見做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：

林○亨(中興段 784 地號)(含書面意見)

(一) 車道出入口的工業用地如何遏止因私權主張阻礙通行，請實施者給予明確具體的做法。

- 1、本人於去年八月公聽會時曾提出有關車道位於工業用地及產權相關問題，當時窗口王小姐答非所問，僅回覆依專業規劃設計供道路使用，未針對車道產權給予回應。該車道為本案重要出入口，涉及全體住戶通行權益，如未來該土地所有權人主張私權，可能衍生額外重新取得土地費用等問題，影響住戶權益。

2、臺北市曾有因產權問題影響使用之案例，我並不清楚案例本身產權狀況，如所有權人長期繳納稅金卻供公眾使用，長年累積下的稅額龐大，主張其權利訴求有其合理性。

3、請實施者明確說明本案該土地未來所有權處理方式，以排除後續產權疑慮。

(二) 盡速完成選配事宜。

(三) 車位公平分配，實施者與參與都更戶各 1/2 由 B1 往下分配。原核定規劃地下 3 層、地上 11 層，車位分配方式為實施者由上往下分配，所有權人由下往上分配。經事業計畫變更後，建築設計改為地下 6 層、地上 17 層，基於公平原則，實施者與所有權人車位分配應各占二分之一，且皆由上往下分配，以維持合理性。

#### 【實施者回應意見】

(一) 未來無論工業區、商業區或住宅區土地，於申請建造執照時皆為同一建築基地，相關土地所有權人已出具同意書納入本案重建範圍內，未來將地籍整理為同一地號，並由全體區分所有權人共同持分土地，故不會發生單一地地主主張私權之情形，住戶無須擔心通行權。

(二) 本案採事業計畫、權利變換計畫分送方式辦理，故選配作業係於事業計畫核定後，進入權利變換階段辦理。目前因修正建築設計並須經審議會確認，故短期內不會辦理選配作業。

(三) 有關車位分配問題，林先生屬協議合建戶，原則上按契約協議辦理分配，惟市府審議不涉及個別合建條件內容。另所有權人所提意見，可再與實施者溝通協調。

#### 【都更處回應意見】

本次公聽會主要係蒐集民眾意見供後續審議參考，倘所有權人對更新案仍有相關疑問或與實施者之協議內容尚有疑慮，請實施者會後與地主多做溝通協調。

#### 捌、專家學者綜合意見：

- 一、都市更新後取得房屋價值較高，相關稅費可能增加，應事先進行稅務規劃。部分長者考慮提前將不動產移轉予子女，惟須注意不動產取得適用之新舊制稅賦差異。建議於辦理移轉前審慎評估，且本案涉及不動產信託機制，信託期間所有權形式將轉為受益權，如於信託期間發生繼承，其遺囑涉及不動產所有權部分可能無法執行，建議地主審慎規劃，另可洽詢專業地政士或會計師評估。
- 二、有關本案目前辦理變更事業計畫，請實施者應就「原核定內容與本次變更內容」製作差異對照表，以利後續審議了解變更前後差異及原核定承諾事項是否仍維持。
- 三、有關都市更新歷程說明，本案辦理變更事業計畫完竣後，方可送審權利變換，屆時才確認所有權人的房屋、車位分配。
- 四、針對現今通案性考量，交通局會要求設置短暫臨停空間，建議規劃團隊可事先評估並預為規劃，以利後續審議進行。

#### 玖、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、散會：下午 3 時整