

「擬訂新北市三重區大安段 381 地號等 50 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市三重區大安段 381 地號等 50 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 115 年 6 月 3 日(星期三)上午 10 時整

貳、開會地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主持人：簡委員文彥

紀錄：張家綺

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、盧○伶(三重區大安段 378 地號)(含書面意見)：

(一) 今天我只有 3 分鐘時間，但我手中握有的黑資料，在這邊講 3 個小時都講不完！在座的各位委員，未來若有幸被某單位找去喝咖啡，可能就知道我所謂的「3 個小時講不完」到底是什麼？

(二) 首先，請各位翻開你們手上很有份量的「意見綜理表」。大家看看，裡面給的都是睜眼說瞎話、亂七八糟的回答！另外，我今天更想問的是：財政局和國產署等單位先前提出的重大意見，我有稍微看了一下，若我是當事人，我是無法接受的！請問你們到底有沒有送回去給他們正式確認？如果連政府機關的意見都還沒有確認，請問今天開這個會的意義到底在哪裡？

(三) 建商連政府單位都敢糊弄，更何況是對我們這些小老百姓！我今天就舉兩個我自己受害的例子：

1. 第一，當我在抗議最重要的「權利變換」時，建商用空洞的「空間容積」來糊弄我！這種攸關幾千萬財產的事，難道可以這樣糊弄嗎？
2. 第二，更惡劣的是，建商在計畫書裡公然說謊！建商宣稱寄了掛號信給我，同時在計畫書上寫「已收件已回覆」。問題

是我根本沒有收到這封掛號信，我也從來沒有做過任何回覆！
我想請問各位：難道不用去查證到底是誰幫我收掛號信？是誰冒用我的名字去回覆的嗎？這在法律上已經涉及嚴重的偽造文書了！

3. 建商連這種法定通知都敢捏造，我今天講的，還都只是一小部分！更多更大的爭議，難道不需要透過正式的「聽證會」來釐清事實嗎？

(四) 今天你們要繼續推動這個都更案，我沒意見、我也擋不了。但是！我今天在這邊強力主張：你們必須依法召開「聽證會」！把我的疑問、以及所有人的意見通通攤在陽光下釐清，才能繼續推動！今天如果你們拒絕召開聽證會、想幫建商糊弄我們，這就是徹頭徹尾的程序違法！謝謝大家。

(五) 最後提醒各位，想提前知道我所謂的黑資料是什麼？可以去問康處長！

二、郭○松(施○鳳代)(三重區大安段 229 地號)(含書面意見)：

(一) 我因為不同意這個都更案，曾經被不明人士找上門來恐嚇，後來有去警察局做筆錄，但是因為害怕被報復所以不敢提告。但是我有請警察把筆錄送給你們看，但不知道是誰用「偵查不公開」的理由拒絕。現在我手上有一份黑資料！很想給各位看看，但是很抱歉，套用這個不知道是誰給的「偵查不公開」，我是不可以給大家看的。

(二) 現在我想問的是：你們的「日照中心」到底是如何產生的？你們的 10%容積獎勵，到底是怎麼給出來的？想請問各位，我是 20%不同意都更的其中一位，你們不是規定全部都同意才能給 10%的容積獎勵嗎？有誰可以給我答案？

(三) 我翻了你們的計畫書，裡面寫著這個 10%容積獎勵跟日照中心是 110 年一個叫「陳○龍」的人去申請的。我想請問你們：這個陳○龍到底是誰？現在已經 115 年了！那個陳○龍申請的還有效

嗎？他真的有繳 500 萬嗎？他真的有拿到社會局的同意書嗎？
若通通不知道，請問這不是詐騙，那什麼才是詐騙！

(四) 這麼多問題，只能透過聽證會來解釋了，若你們不給我交代，想要矇騙闖關，那只能等著被叫去喝咖啡了。我的書面意見表已經交了，請完整列入會議紀錄，謝謝大家。

(五) 對了，順便提一下：聽說建商灌了很多人头進來，那個應該不算數吧！我們還有幾位地主在公展期間撤回同意書，照理說根本沒有到 80%的門檻，你們要不要順便查一下。

三、陳○田(陳○成代)(三重區大安段 379 地號)：

坦白說，建商有一些數字我覺得都蠻不合理且不老實，就像共同負擔的部分，在門牌仁化街 133 號，實施者在拿容積獎勵的時候，登記的資料載明是合法建物，這 133 號在權利變換及共同負擔提列時，卻又列為其他土地改良物或附屬設施。這個其他土地改良物也許是危樓、也許是耐震程度太低等相關原因，而這個成本就會轉嫁到我們這些地主身上，需要我們去負擔，但目前本案共同負擔比率已經達 50%以上，而這 50%以上在地主實際分回價值上其實已經不到一半，那這不到一半的比率是不是應該可以去檢討實施者提列的內容，到底共同負擔裡面有什麼問題！

四、柯○文：

我不同意本案，都沒有溝通怎麼蓋、怎麼分配及處理，老人家不識字，應要好好溝通不是只有信件掛號通知，辛苦做到老的房子這樣處理，誰要給我保障，我們附近也有幾塊土地房屋拆了十幾年沒要處理，蓋房子就是要健全，不要拆了屋，人跟公司都落跑，要有保障，沒有人來保障，要是市長來保障嗎！

五、黃○炎(三重區大安段 227、228、228-1 地號)(含書面意見)：

(一) 本戶已劃出都更範圍，請勿以各種名義強行加入信銓之集合住宅，自主更新會要求的是三家上市櫃優良廠商進行「公開」遴選。

- (二) 本人過去為 500 人以上之工程顧問、營造公司員工。對目前實施者之建設公司展現之工作態度及都更內容不感興趣。該建設公司係為弘○公司辜總「單獨」引進，雙方在北投石牌都更為合作夥伴。
- (三) 相關規劃非協議合建，既非地標型建築，也無法在 5 年內完工，再次強調 T 型結構不利於抗震、柱塑鉸角度不確定、梁高張力、樓板旋轉效應。本戶南側與地號 378 之住戶間，拆除時請勿損及本戶現有牆柱結構，後續應慎選並說明鑿除方法。
- (四) 強烈建議後續規劃，仍應盡可能比照黃○宗建築師之可行性評估成果，將連續壁調整為與本戶間距 4M 以上，否則應做好連續壁內、外地質改良與鄰屋防護措施，並增加工程風險費用。
- (五) 很多契約書簽訂係由少數理監事帶頭直接找住戶簽完，再送交實施者，並非在公開場合由律師見證簽訂。
- (六) 更甚者疑有實施者集團之員工、關係人充當人頭戶？人頭戶是犯法的，公務員或原更新會理監事如配合操作則有犯意通聯之虞？
- (七) 原自主更新會都更二箭保證金，係以二階段認購股數方式這是否合法？且部分表列之得標者竟稱其根本沒繳交，似成為他人之人頭？部分人則甚至繳交 15 萬~50 萬，該項保證金係一開始宣傳 5 萬換百萬以上，後續將如何配合建商都更取回款項？或以其他形式補償。
- (八) 其他陳情細節詳附件一。

六、郭○○梅(郭○伶代)(三重區大安段 220、221 地號)：

- (一) 我們是同意戶，我們都尊重社區裡不同意戶的意見，但也希望委員們可以針對實質的事項做討論。因為我們瞭解的情況是一些陳情意見，比如說字太小或類似的意見，我們覺得這跟實質都更內容好像沒有太大的關係。

- (二) 還有我們也了解到有的不同意戶可能已經排除在本案都更範圍外，或去非其所有權範圍的都更說明會去發言，以上是我們瞭解到的部分，雖還未查證事實，但基於上述情形，我們希望委員可以針對實質上真的會影響都更權益的事情去做審議，不然會變成一個無限、長期的協調過程，比如：不同意戶有提出要 SRC 結構及日照中心等問題，但就我們的理解，這些問題是不會有協調結果的，因為他就是要 SRC，但我們現在規劃要蓋的就是 RC，那這怎麼去做協調？即使協調 10 年也不會達成共識！
- (三) 以上是我們的觀點，希望委員可以針對實質內容討論、審議，不然也會影響我們同意戶的權益，謝謝。

七、蔡○○珠(施○鳳代)(三重區大安段 230 地號)(含書面意見)：

我想透過「都市更新條例」第 37 條第 4 項以及「民法」第 92 條來主張都更地主在公聽會之後的事業計畫書撤銷權，原因如下：

- (一) 112 年 9 月的先行財務評估有明確的估價細節，但在 115 年最終的事業計畫書裡共同負擔比率差了近 3%，舉工程費用當例子，兩份估價的基準點都是採用「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(民國 112 年 8 月 17 日)」，但事業計畫書裡的費用卻高了整整 2.5 億，在 112 年至 115 年公展前，實施者從未就共同負擔比、估價書進行揭露，就連日照中心的引入也是在計畫書簽訂前 3 個月強迫地主接受，這已經違反了「都市更新條例」第 37 條第 4 項第一款「草案有重大變更，致侵害財產權益」與第二款資訊揭露不對等、情事變更顯失公平。
- (二) 於公聽會中，我曾就上述第一項內容直接詢問辜○奇總經理，112 年的財務評估報告便是由他提出。在明知工程費用的差異是在於後續實施者提出各種 112 年並不存在的逆打工法、智慧建築以及制震工程的差異下，卻選擇用迂迴的方式迴避這個問題(我們現場有錄音檔可以證明辜總經理當下是答非所問)。我們認為這已經構成民法第 92 條上的詐欺(故意隱匿)，實施者手上

(三) 最後，容我再陳述一遍，6月3日的地主陳情只限定3分鐘，辦在週三，跟都更協調會一樣(3/26)。小老百姓要上班要工作，不是每次都要請假大老遠地跑過來陪尊貴的委員們講3~5分鐘，然後再等待你們下次的傳喚。如果有誠意要協調要討論，請安排一下，一個合適的場合、足夠的時間來討論。難道一定要我們透過訴訟的方式才能讓大家在法庭上一一的對照各個事項把事情好好講清楚。

115 年 1 月事業計畫書

類別	項目	數量	單位	單位價格	金額	備註
一、工程費	1. 挖土工程	1,100	m ³	120	132,000	挖土工程費
	2. 填土工程	1,100	m ³	120	132,000	填土工程費
	3. 打樁工程	1,100	m	120	132,000	打樁工程費
	4. 打樁工程	1,100	m	120	132,000	打樁工程費
	5. 打樁工程	1,100	m	120	132,000	打樁工程費
	6. 打樁工程	1,100	m	120	132,000	打樁工程費
	7. 打樁工程	1,100	m	120	132,000	打樁工程費
	8. 打樁工程	1,100	m	120	132,000	打樁工程費
	9. 打樁工程	1,100	m	120	132,000	打樁工程費
	10. 打樁工程	1,100	m	120	132,000	打樁工程費
二、材料費	1. 鋼筋	1,100	m ³	120	132,000	鋼筋材料費
	2. 鋼筋	1,100	m ³	120	132,000	鋼筋材料費
	3. 鋼筋	1,100	m ³	120	132,000	鋼筋材料費
	4. 鋼筋	1,100	m ³	120	132,000	鋼筋材料費
	5. 鋼筋	1,100	m ³	120	132,000	鋼筋材料費
	6. 鋼筋	1,100	m ³	120	132,000	鋼筋材料費
	7. 鋼筋	1,100	m ³	120	132,000	鋼筋材料費
	8. 鋼筋	1,100	m ³	120	132,000	鋼筋材料費
	9. 鋼筋	1,100	m ³	120	132,000	鋼筋材料費
	10. 鋼筋	1,100	m ³	120	132,000	鋼筋材料費
三、人工費	1. 人工	1,100	m ³	120	132,000	人工費
	2. 人工	1,100	m ³	120	132,000	人工費
	3. 人工	1,100	m ³	120	132,000	人工費
	4. 人工	1,100	m ³	120	132,000	人工費
	5. 人工	1,100	m ³	120	132,000	人工費
	6. 人工	1,100	m ³	120	132,000	人工費
	7. 人工	1,100	m ³	120	132,000	人工費
	8. 人工	1,100	m ³	120	132,000	人工費
	9. 人工	1,100	m ³	120	132,000	人工費
	10. 人工	1,100	m ³	120	132,000	人工費
四、其他費	1. 其他	1,100	m ³	120	132,000	其他費
	2. 其他	1,100	m ³	120	132,000	其他費
	3. 其他	1,100	m ³	120	132,000	其他費
	4. 其他	1,100	m ³	120	132,000	其他費
	5. 其他	1,100	m ³	120	132,000	其他費
	6. 其他	1,100	m ³	120	132,000	其他費
	7. 其他	1,100	m ³	120	132,000	其他費
	8. 其他	1,100	m ³	120	132,000	其他費
	9. 其他	1,100	m ³	120	132,000	其他費
	10. 其他	1,100	m ³	120	132,000	其他費

八、莊○棟、莊○字(施○鳳代)(三重區大安段 231 地號)(書面意見)：

- (一) 各位審議委員大家好，我們是地號 231 土地所有權人，我們參加都更就是希望可以藉由都更換一個堅固安全的新屋，更是整個社區提升價值的契機。一路走來直到信銓建設進入更新會，才發現有許多不合程序、不公開、不透明公正的問題。
- (二) 重大決策的決定，並沒有公開討論、公開說明、公開協調，僅由少數代表決定後強迫我們接受。就以建商的選定，僅由規劃師推薦引進，這樣的小建商實力、財力我們很擔心，這是我們辛苦一輩子僅有的家產，以後變成了爛尾樓，這是我們無法接受的。
- (三) 其他有關建築設計、結構安全等問題，我們也陸陸續續提出質疑陳情，表達我們不同意、不參加此更新案。
- (四) 懇請各位專家學者幫助我們大家嚴格把關、不要輕易放過，感謝大家！

九、郭○松、蔡○○珠、盧○伶、陳○田(三重區大安段 229、230、378、379 地號)(書面意見)：

地主聯合陳情書詳附件二。

捌、相關單位意見：

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：

旨揭建案周邊無電桿，故無纜線地下化及留設額外配電設備空間需求。惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

依權利變換計畫書【公開展覽版】第 15-1 頁所載財政部國有財產署更新前價值應為新台幣(下同)498 萬 2,857 元，惟本次會議提案單第 4 頁公有土地分配情形誤植為 4,982 萬 2,857 元，建請修正。

三、本府財政局(含書面意見)：

(一) 事業計畫：

1. 本案實施者捐贈之公益設施前經本府同意受贈身心障礙日照面積為 544.61 平方公尺，本次計畫書內該設施面積調整為 582.57 平方公尺，經實施者說明增加之 37.96 平方公尺為免計容積之梯廳與樓梯，惟查第 12-28 頁所示，免計面積為 37.59 平方公尺，請釐清。
2. 第 16-1 頁，關於新北市有土地之處理方式及更新後之分配使用原則，本局於公辦公聽會所提出之修正內容，經實施者表示後續併同小組審查意見修正，請實施者後續確實配合修正。

(二) 權利變換計畫書：

1. 第 10-2 頁：本案提列交通影響評估費用 40 萬元，請檢附報價單或契約文件等證明文件，並於計畫書補充說明必要性及合理性。
2. 第 10-3 頁：重建費用之法定工程造價計算式，建請補充各項面積及其工程單價，俾利檢核。
3. 本案營建費用加計提列制震工程(扶壁、地中壁)、逆打工法(逆打基樁、逆打鋼構)、樓板隔音設施及智慧建築費用約

2.3 億元，其中逆打工法部分是否屬特殊設備及工法得予加計提列，請釐清；另樓板隔音設施及智慧建築費用僅得提列與建築物工程造價標準單價表之差價，經實施者說明已依據該 2 項費用審議處理原則之審議額度辦理，建請補充差價分析資料，並將相關加計成本適度反映於更新後售價。

4. 第 10-5 頁：更新前土地及建物測量費用請依提列基準規定檢附契約影本佐證。
5. 第 10-6 頁：本案為事業及權利變換計畫併送案件，信託費用目前檢附報價單，惟權利變換計畫階段依提列基準規定請檢具實際契約影本佐證。
6. 本案本市有土地參與更新後分回房地依本市市有不動產參加都市更新處理原則第 9 點規定，後續由本局統籌處理，權利變換計畫內各章節涉及本市更新後分回房地之管理機關經實施者回應後續併同小組審查意見將「新北市政府養護工程處」修正為「新北市政府財政局」，後續請確實配合修正。

(三) 中信不動產估價報告書：

1. 合併前各筆土地價值推估第 128 頁：
 - (1) 合併前各筆土地價值推估之商效調整，面臨仁化街土地調整率為 10%、12%，經實施者說明更新後前排店面臨 28 米中正南路、商店林立且商效優，相較後排地面層僅臨 6 米仁化街，商效差異大，惟調整幅度相較另 2 家估價報告書似偏高，請釐清說明。
 - (2) 本案大安段 242-4、377 及 377-2 地號土地之使用分區為住宅區，似位於巷道邊緣，惟報告書認定為現有巷道，經實施者說明查前述土地未領有建使照，現況供大眾通行使用，而以現有巷道評估之，惟前開土地似位於道路邊線外，請釐清。又現有巷道修正調整率高達 12%，請合理評估酌予調降。

2. 更新後住宅價格評估第 235 頁：

- (1) 本案針對勘估標的採特殊工法且規劃銀級綠建築及智慧建築、低碳建築及耐震等設計，分就比較標的 1、2、3 調整 1.5%、0.5% 及 1%，調整率似未足以反映個別條件差異，建請衡酌調整幅度。
- (2) 本案評價基準日為 114 年 2 月，查比較標的 1、2、3 所在社區皆有其他價格日期、面積、樓層等與勘估標的較為接近之買賣成交案例，請評估調整適切案例。

四、本府工務局(書面意見)：

- (一) 建築線指示圖檢附未全。
- (二) 建築面積如何計算，請於 1 層平面圖上色區分範圍，並補地下室開挖範圍及高程。
- (三) 地下室停車空間請補充「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。
- (四) 裝飾柱請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討。
- (五) 提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。另開挖範圍鄰地界不足 1 米，應提開挖擋土安全結構審查。
- (六) 建議本案設計建築師再自行檢視建築技術規則之防火避難、防空避難、無障礙設計及高層專章等相關條文。

五、本府水利局(書面意見)

- (一) 經查案址本市三重區大安段 381 地號等 50 筆土地，無本局雨水下水道管線設施，有關聯外排水部分應妥善銜接公共排水(另詳 GIS 圖資)。現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知當地區公所或本局。
- (二) 本案「三重區大安段 381 地號等 50 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議，據申請單位提送之都市更新事業計畫書圖，尚無涉及水路改道及廢止事宜，無意見。

- (三) 本局維管之公污水下水道管線資訊已登錄 <https://sewer.ntpc.gov.tw/NTSewerGIS/Map/PeopleMap>，請由前揭網址點選「一般民眾使用」即可直接進入系統查詢；查本案範圍內已布設公共污水下水道，倘無須使用請於施工前提送廢改管計畫。
- (四) 本案基地面積為 0.363069 公頃，出流管制部分請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。另透水保水部分，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版勘驗前取得核定函。

六、本府交通局(書面意見)：

- (一) 本案為第 1 類建築物，規劃 296 戶，設置汽車停車位 202 席、機車 298 席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。
- (二) 本案規劃 296 戶，僅規劃設置 202 席汽車停車位，基地作住宅使用仍應至少滿足戶數 8 成，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (三) 請說明本案停車場出入口仁化街 158 巷口過近，請重新檢討評估規劃。
- (四) 請說明身心障礙者日間服務場所、店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)動線、停靠區，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。
- (五) 考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，

於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。

- (六) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

七、本府經濟發展局(含書面意見)：

經查本案基地範圍周邊已無電桿，故無纜線地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場，建議向台電公司提出需求，以利評估可行性。另中華電信相關設備亦建議一併納入考量。

八、本府社會局：

業已提供實施者相關意見，目前尚在修正圖說階段，惟本次會議係討論人民陳情意見，尚無涉及公益設施之實質內容，故本局無意見。

九、本府養護工程處(書面意見)：

- (一) 依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 點：「有下列各款之一情形者，免依本要點辦理巷道廢止或改道：... (三) 以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，故巷道廢止或改道請逕依都市更新等相關規定辦理。

- (二) 申請基地退縮或改道做為道路使用範圍，後續倘需由區公所管理維護，建請通知實施者依下列說明事項辦理：

1. 申請基地退縮做為道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成，並向區公所依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」繳納保固保證金，及依「新北市政府辦理公益性及公眾使用設施或空間管理維護經費要點」繳納管理維護費後，由都市更新處邀集本處及

區公所辦理移交及接管會勘，續由區公所進場管理維護。

2. 移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。
3. 移交時請檢附道路及附屬設施 SHP 檔，如有移交管線（五大管線）請附 GML 檔，以利日後建檔。
4. 退縮供道路使用範圍地下不可有結構物。
5. 退縮做為道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地（建物）登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處提供申請加註事項資料，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。

（三）另同安街 99 巷及基地臨仁化街一側非本處管養公路系統。

十、本市三重區公所(書面意見)：

有關現有巷道仁化街 155、139 巷及現有通路(臨仁化街一側)，現況均為三重區公所維護。

十一、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

- （一）本案法令適用日為 114 年 6 月 26 日，應依 112 年 12 月 26 日核定實施之「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案檢討其土地使用分區管制要點。
- （二）本案應依土管第 6 點檢討留設需求或應設置無遮簷人行道，建請併同修正細則第 41 條檢討內容，計畫書 P.6-12、6-15（留設前院）。
- （三）本案是否位屬距離捷運或火車站 300 公尺範圍內，建請補充依土管第 7 點(二)檢討自行車位相關內容，計畫書 P.6-16（設置自行車停車位）。
- （四）其餘內容經檢核尚符合都市計畫法新北市施行細則及相關管制規定。

十二、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案三重區大安段 377 地

號土地作為送出基地，前經新北市政府 104 年 3 月 3 日新北府城開字第 1040303246 號函准予容積移轉在案（詳附件），其餘三重區大安段 381 地號等 49 筆土地尚無申請容積移轉紀錄。

十三、本府都市更新處：

- （一）配合本市加速推動都市更新審查作業，本府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
- （二）請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖（請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】）。
- （三）有關涉及地政士切結內容正確性之章節部分，請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函之計畫書範本補充至計畫內。
- （四）請依本府 114 年 11 月 25 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 29 點規定，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定。
- （五）計畫書意見如下：
 - 1. 本案所附建築線指示圖內載明「……應依新北市建築管理規則第 3 條第 1 項第 4 款規定辦理重新認定……本案先行依原指定位置套繪現有巷道位置，請依套繪位置保留通行使用。」等資訊，請更新建築線指示圖說資料。
 - 2. 計畫書內圖面配合基地範圍與紙張大小而轉向呈現，惟為利方向辨認仍請依正確方位擺放圖面，並通盤檢視修正。
 - 3. 本案民眾陳情意見眾多，請實施者及規劃團隊持續、滾動式更新回應綜理表內容，並確實納入每案陳情意見。
 - 4. 有關結構堪慮建築物獎勵部分，請補充 528、529、530、531 等建號之結構初評報告書。

5. 請補充拆遷補償費及拆遷安置費用單價計算、估價過程於估價報告書內。
6. 事業計畫第 5-9 頁未標示其他土地改良物，請依範本格式修正。
7. 事業計畫第 6 章：
 - (1) 本案各項法規檢討表之檢討欄位請詳述檢討內容並標示相對應頁數，不得僅以「依規定辦理」及「本案無涉此條文」等回應，請修正。
 - (2) 請依本府 114 年 11 月 25 日新北府城更字第 1144643780 號令修正發布之「新北市都市更新審議原則」補充第 5 點至第 11 點規定檢討內容。
 - (3) 第 6-9 頁都市計畫法新北市施行細則第 12 條涉及排風方向不得面對人行空間，請補充確切檢討圖說並標示正確頁碼，請修正。
 - (4) 第 6-12 頁請具體回應都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 2、3 項檢討說明。
8. 事業計畫第 11 章：
 - (1) 廢巷改道計畫，請依前開範本事業計畫案第 11-1、11-2 頁修正，另依建築線指示圖，本案單元範圍內共 3 條現有巷道及 4 處現有通路，請具體載明各別現有巷道及通路之後續處理方式及其位置。
 - (2) 第 11-4 頁請補充汽、機車停車位數量檢討計算式。
 - (3) 請補充一層平面圖(景觀圖)。
9. 事業計畫第 12 章：
 - (1) 第 12-1 至 12-3 頁有關屋脊裝飾物檢討，請釐清本案是否涉及檢討本項內容，若需檢討，請補充原因，若無則請刪除。
 - (2) 第 12-5 至 12-8 頁內容重複，請釐清修正；並請補充樓層配置示意圖。

- (3) 第 12-22 頁請補充無障礙空間剖面圖。
- (4) 第 12-34、12-35 頁標題重複，請修正。
- (5) 第 12-40 頁街道家具圖例與圖面標示不一致，請修正。
- 10. 權變計畫第 10-5 頁 3、土地改良物拆遷補償費用之非合法建築物及其他土地改良物資訊登載有誤，請修正。
- 11. 權變計畫第 11-4 至 11-6 頁表 11-2 及表 11-3 內容與所附 3 家估價報告書不一致，且中信、展基未附更新前各土地權利價值表(歸人)。
- 12. 權變計畫第 18-1 頁表 18-1 序號第 1 項應為「申請事業計畫及權利變換報核」，請依範本格式修正。

玖、委員意見：

一、人民陳情意見：

關於本案歷次人民陳情意見(詳附件三)、公聽會與今日會上陳述意見，綜整議題如下，惟本案人民陳情甚多，仍請實施者妥為溝通協調：

(一)公開抽籤疑義：

- 1. 依都市更新權利變換實施辦法第 17 條第 1 項規定(略以)：「……但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」，陳情人所選車位 B3-103 與他人重複選配，故以公開抽籤方式辦理，尚符合規定。
- 2. 另實施者於是日會議簡報第 26 頁表示願意提供 B3 實施者分回車位供該陳情人選擇，請實施者再行向陳情人溝通協調。

(二)撤回同意書疑義：

- 1. 經審酌陳情人有「已出具同意書」、「未出具同意書」：
 - (1) 已出具同意書者，依都市更新權利變換實施辦法第 37 條第 4 項規定：「……各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於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低於出具同意書時者，

得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」，經查本案權利變換計畫內載明陳情人更新前土地權利價值比率與出具同意書所載一致，尚非屬上開條例規定得撤回同意書之情形。

(2) 未出具同意書者，爰無納入同意比率之核算。

2. 關於陳情人表示不同意參與都更要求排除更新單元範圍，惟涉及事業計畫更新單元範圍議題，將納入下次專案小組會議進行實質討論，另審酌實施者是日會議簡報第 27、28 頁表示，考量與陳情人共同持分土地、建物之其餘所有權人仍同意參與本案更新，爰不考量將該筆土地及建築物自更新單元中剔除，實施者承諾將持續溝通協調。
3. 另倘陳情人認有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事，則應循法律途徑處理，倘經司法判定確有上開情事，審議會自將依判決結果撤銷陳情人之同意。

(三)營建成本及結構疑義：

依報核後至公開展覽版本(同今日第 1 次專案小組版)內容尚未有共同負擔比率、結構調整之情事，惟陳情內容涉及權利變換計畫提列共同負擔項目內容，將納入下次專案小組會議進行實質討論，至於結構部分仍請實施者妥為溝通說明。

(四)二箭疑義：

1. 經都市更新處說明，本案依「都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2」申請基準容積加給並依同條規定應捐贈相對應之公益設施與管理維護費用，相關作業依「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請案件作業要點」辦理；另公益設施係依新北市政府財務收支及公有建築物聯合審查會議確認公益設施項目等內容，均依規定辦理。
2. 陳情人就本案規劃設置身心障礙者日間照顧設施可能影響未來居住品質表達疑慮，並反映自行籌措繳納之 500 萬元款

項問題，實施者於是日會議簡報第 30 頁表示，身心障礙者社區式日間照顧設施為獨立出入口動線，無動線交織影響且與本案其他使用空間分離。

3. 至於實施者與所有權另有約定 500 萬返還所有權人一節，因私契約屬雙方權利義務歸屬之合意，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，倘有爭議則應循司法途徑辦理。
4. 有關公益設施之設計及管理措施，將納入下次專案小組會議進行實質討論，並請實施者預為確認需求單位（本府社會局）意見，以兼顧公共利益與住戶權益。

（五）地籍整理或重測等程序疑義：

1. 有關陳情人反映地籍整理、重測是否發現無主土地（畸零地）及其後續處置，以及疑涉程序瑕疵與資訊未公開等事宜，實施者於是日會議簡報第 31 頁表示：依地政局 115 年 1 月 28 日函覆結果，本案範圍內土地位於新北市府 101 年辦理地籍圖重測範圍內，所陳土地地籍圖重測程序問題，經調閱相關案卷分別於 101 年 3 月 6 日及 101 年 5 月 22 日辦理地籍調查，皆依法令規定通知土地所有權人到場指界認定，地籍圖重測作業未發現無主土地，若有疑義得向三重地政事務所申請地籍調查表閱覽。
2. 至於本案依都市更新權利變換實施辦法第 3 條規定：「權利變換計畫應表明之事項如下：……十八、地籍整理計畫」，爰實施者依規定載明未來地籍整理內容，將本案更新前之 50 筆土地，整理為 1 筆土地，並新編正式地號等，尚符合規定。

（六）都更程序疑義：

1. 涉及公開抽籤部分，請依前開公開抽籤疑義之意見辦理。
2. 涉及撤回同意書部分，請依前開撤回同意書疑義之意見辦理。
3. 涉及已收件已回復部分：

- (1) 實施者以中華郵政交寄大宗掛號函件並附回執形式寄出公開抽籤結果，並經陳情人簽收回執，該回執再經中華郵政寄回予實施者收執；有關權變計畫書所載「已收件已回覆」係指郵件經收件人收件、回執回覆為寄件人收執之情形，與陳情人是否就該函文予以回復係屬二事。
 - (2) 倘陳情人認為上開系爭信件係由他人代領(收)一事，非屬都市更新審議範疇，建議陳情人向中華郵政確認事實情形。
 - (3) 另權變計畫書「已收件已回覆」之呈現方式，係依 112 年 8 月 30 日公告之計畫書圖範本製作，請市府都市更新處後續精進呈現方式之文字、用語。
4. 報核後補正之程序瑕疵疑義部分：
- (1) 實施者於 114 年 6 月 26 日依都市更新條例 32、48 條規定申請報核。
 - (2) 市府受理該報核案件，依新北市都市更新條例審查作業原則，經檢視尚無涉及駁回事項，爰依都市更新條例第 32 條規定舉行公開展覽程序，相關程序無違誤之處。
5. 關於公聽會紀錄已於 114 年 12 月 26 日新北府城更字第 11446381141 號函載明公聽會紀錄於公聽會召開 2 周後上網供民眾閱覽，經查本府城鄉發展局網站業已完成揭露，民眾均可逕行查詢參閱。
6. 關於指摘「公聽會紀錄未記載專家於會中所述將再開一次聽證會」一節：
- (1) 查公聽會紀錄係就會議重點予以整理，並非逐字紀錄，未記載上開發言內容，尚不影響聽證程序之舉行。
 - (2) 聽證程序係依都市更新條例第 33 條規定辦理之法定程序，爰俟本案經專案小組審議收斂爭點後始依法辦理，並非陳情人所述應於召開專案小組前完成之程序。

(3) 綜上，陳情人就聽證程序與專案小組審議程序先後順序似有誤解，本案相關審議程序均依法辦理，並無違誤。

7. 關於本府都市更新及爭議處理審議會之委員組成：

(1) 委員組成：依都市更新條例第 29 條與各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法規定辦理。

(2) 委員名單揭露：依設置辦法第 12 條：「本會委員名單、會議議程及會議紀錄等相關資訊，各級主管機關應公開於網際網路。」。

(3) 委員迴避：依設置辦法第 8 條與新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定，有利益迴避義務時，應於會議開始前自行迴避；且查本專案小組成員無陳○璟委員，亦無參與審議，尚無陳情所指不法之情事。

8. 關於發言時間限制部分，係依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點規定辦理，且考量審議議題眾多、會議時間有限，故規範陳情人發言時間及程序，以維持會議秩序，但陳情人仍可透過提供陳情書反映意見，本府都市更新處皆會受理並納入審議會參考。

9. 關於指摘「更新單元範圍由 56 筆變更為 50 筆，屬重大變更，實施者未重新取得同意，程序顯屬違法」一節，經查本案報核之更新單元範圍即為 50 筆土地，報核所附同意書及公開展覽計畫書內容皆屬一致，迄今亦無變更，爰陳情人所稱由 56 筆變更為 50 筆之情事與本案事實不符，容有誤認。

(七) 估價疑義：

1. 陳情人所提估價議題，涉及權利變換計畫實質審查事項內辦理，將納入下次專案小組審議。

2. 請實施者依社團法人新北市不動產估價師公會估價報告書協檢結果及相關單位意見修正。

(八)信託疑義

1. 陳情人所提「信託架構偏向實施者，地主無監督權」及「未建立第三方監督機制」等意見，因風險控管機制涉及都市更新事業計畫實質審查事項，將納入下次專案小組審議，俾充分檢視其妥適性。
2. 至於本案實施者所提之「不動產開發信託」，係透過銀行等受託機構辦理都市更新資金之管理及動撥，以發揮信託監督機制，爰請實施者提供相關信託契約內容供陳情人參考，並就信託運作方式、資金管理及監督機制向陳情人妥予說明，以增進資訊公開及溝通。

(九)實施者相關疑義：

1. 有關實施者恐嚇威脅、協調會場地安全、退還保證金、土方議題、視訊會議等非屬都市更新審議範疇，請實施者與陳情人協商取得共識或循法律途徑處理。
2. 另審議會尚無規劃採視訊方式進行，請陳情人諒解；至有關特殊工法費用將納入下次專案小組會議進行實質討論。
3. 有關案件歷程部分，查本案係以實施者（信銓建設股份有限公司）名義申請報核，尚無涉及更新會；至更新會與實施者間是否簽訂契約等，屬民事協議亦非屬都市更新審議範疇，請實施者與陳情人協商取得共識或循法律途徑處理。

(十)共同負擔疑義：

有關本案共同負擔提列內容將納入下次專案小組會議進行實質討論。

(十一) 鄰損疑義：

有關連續壁及鄰棟間距問題涉及建築規劃設計內容一併納入下次專案小組會議進行實質討論。

二、考量本案陳情事項眾多，本次會議先就各項陳情意見進行審議，尚未就都市更新事業計畫及權利變換計畫內容進行實質討論，其餘議題將續提下次專案小組會議審議。另為維護自身權益，請各陳情人踴躍出席會議，並詳閱實施者所提相關資料；後續如仍有陳情意見，請就實施者回應內容或相關審議事項提出具體意見，俾利聚焦討論，提升審議效率。

壹拾、結論：

一、本案完成下列事項後始得續行下次專案小組會議：

(一)實施者應本於真誠磋商精神，積極與陳情人溝通說明；陳情人對於所提意見及主張，亦應主動瞭解案件內容、具體提出相關事證，並與實施者共同釐清爭點，以利凝聚共識。請實施者於下次審議前持續辦理協調，並檢附協調紀錄供審議參考。

(二)本案公益設施之規劃設計應經需求單位（本府社會局）確認。

(三)請檢附重新認定之建築線指示圖說資料，以利審議。

(四)請補充本案鄰房鑑定費、更新前土地及建物測量費用、其他必要業務費（交通影響評估）、逆打工法等相關費用之契約資料，俾確認提列金額。

(五)信託管理費用請檢附非報價單之信託報酬約定書、合作意向書或契約等足以證明提列金額文件作為提列依據。

二、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第8點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成續提下次小組審議，並請具體說明依小組意見修正計畫內容前後差異對照表，以利委員審議。

三、本案計畫書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，爰本次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，皆由實施者逕負相關法律責任。

壹拾壹、散會：下午 12 時 50 分

社團法人新北市不動產估價師公會

協助辦理新北市都市更新估價報告書之協檢作業

(送件版)審查意見表

委託審查單位:新北市政府都市更新處

勘估標的: 新北市三重區大安段 381 地號等 50 筆土地

審查日期: 115.1.9

分類	編號	頁碼	通案意見
封面	1		中信、連邦報告封面與展碁不同；是否應為擬定新北市三重區大安段 381 地號等 50 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案，請三家重新檢視並統一。
摘要	2		表七-更新前後權利價值分析表，更新後之各種產品類別均價請三家統一呈現方式，以利閱讀。
估價基本事項說明	3		函文內容所載估價條件有估價基準日，建議三家統一，依函文用詞為主。
更新前	4		展碁、連邦均使用仁信段 88-1 地號案例，容積率分別為 288%、240%；容積差異修正分別為 17.8%與 33%，請再重新檢視。
更新前	5		共用案例-龍門路 26 之 1 號 1. 中信拆分後 1 樓面積為 24.23 坪、連邦為 24.51 坪，請再確認。 2. 室內高度，中信為 5.24M、連邦為 5.48M，請再確認。 3. 路寬: 中信為 22M、連邦為 20M，請再確認。
	6		依估價條件第 11 點所述，230 地號與其地上物(282, 283, 284 建號)存在土地與建物持分不均情形，惟中信、展碁報告書似僅討論 284 建號，不見 282 及 283 建號之相關內容，而連邦則以整棟考量，再請檢視確認土建持分不一之評估過程是否一致。
分類	編號	頁碼	中信不動產估價師聯合事務所
封面	1		封面兩頁名稱不同，請重新檢視。

更新前	2	P103	勘估標的前後臨路，比較標的三為角地，同為二面臨路是否有條件差異。
更新前	3	147, 159	前排店面商業效益價較佳現況房地綜合收益資本化率 1.81%較後排店面商業效益較差之綜合收益資本化率 1.92 低是否合理，請再檢視。
	4	P122	車位樓層調整 5.5%，似未達 P123 之車位樓層價差 15 萬/層，再請檢視或說明。
	5	P123	營造單價 179,631 元/坪建議補充說明相關加價及物調情形，以利了解。 另土開規劃 RC14 層/地下 3 層，無綠建築，造價約 18 萬/坪，與更新後規劃 SRC+RC 地上 23 層/地下 5 層，有申請銀級綠建築及智慧建築，造價約 20 萬元/坪相較，請再檢視造價提列價格層次。
	6	127、128	調整項目中有土地含有現有巷道比例，調整幅度-12%~3%，建議補充調整邏輯說明，以利閱讀。
	7	P144、 P157、 P170	更新前區分建物收益法，無論店面或住宅之閒置損失，均考慮一個月之閒置損失(約 8.33%)，是否應因產品不同而有所差異，再請檢視或說明。(如店面產品有裝修抵減)
	8	165	比較標的 2 六張街 252 號 3 樓於實價登錄網站載明為續租案件，建議更換其他更適宜之案例。
	9		土地開發分析法，造價約 18 萬元/坪，樓上住宅均價約 66.4 萬元/坪；更新後造價約 20 萬元/坪，樓上住宅均價約 70.1 萬元/坪，目前雖更新後售價有反映成本上升之幅度，若土開造價依前述意見修正後，請併同檢視更新後案例適宜性與價格之合理性。
更新後	10		1. P153 比較標的 3 實價登錄備註含有增建或未登記建物，建議補充說明。 2. 案例租金含稅：P153 比較標的 1、2；P208 比較標的 1、2、3；P222 比較標的 3 含稅，建議補充說明。 3. 租金含管理費：P222 比較標的 1、2；P236 比較標的 2，建議補充說明。

分類	編號	頁碼	展基不動產估價師聯合事務所
更新後	1	164	(5)收益資本化率評估：…店面比準單元收益資本化率重複，請分別備註店面前排與店面後排收益資本化率。
	2		案例有價格日期與實價登錄之交易日期不一致之情，請再確認。 1. P66、140 新北市三重區集賢路 152 號 2. P86 新北市三重區集美街 196 號五樓 3. P155 新北市三重區元信二街 26 號 4. P159 新北市三重區慈愛街 3 號
分類	編號	頁碼	連邦不動產估價師聯合事務所
封面	1		封面名稱與權利變換名稱不同，請重新檢視。
更新前	2	65	比較標的一及二是否有時程獎勵，請重新檢視；比較標的三建蔽率 60%是否有誤，請再確認。
更新前	3	69	比較標的一、二未計算時程獎勵 20%，容積差異調整 33%與與展基 17.8%差異稍大，相關內容請重新檢視。
	4		龍門路 26 之 1 號之 1 樓與夾層的面積，分別為 24.51 坪、4.56 坪，加總為 29.07 坪，與實價登錄不一致，請再確認。
審查意見綜合結論			
一、估價條件合理性		估價條件尚屬合理。	
二、案例選取合適性		中信有採用續租案件租金案例，建議更換。	
三、評估結果市價之合理性		1. 三家估價報告書價格結論均無超過不動產估價師法第 41 條有關不動產估價師間對於同一標的物有 20%之上之差距。 2. 230 地號與其地上物(282, 283, 284 建號)存在土地與建物持分不均情形，惟報告書似僅討論 284 建號，不見 282 及 283 建號之相關內容 3. 價格與週邊市場價格水準尚屬合理，惟因個案情形不同，若委員有個別建議的意見，仍建請參考。	
四、更新前租金評估結果（租金補貼）		租金補助符合更新前租金評估結果。惟中信有採用續租案件租金案例，若更換案例，可能影響評估結果。	

五、拆補費評估結果	相關參數尚符合公報標準，惟標準造價所採用之版本是否為 110.11 發布之 4 號公報版本，而非 113.12 發布之版本，請再檢視應適用之標準。
六、特殊工法及建材是否反應於更新後房價	中信於更新後有考量，連邦與展基似應於建材設備項目中予以考量，惟以優劣等級顯示，建議列明，以利閱讀。
七、雨遮設計是否反應於更新後房價	中信、展基有考量、連邦則未予考量。
八、三家參數差異-更新前	三家宗地價格 223、232、241 等 3 筆地號差異超過 20%，建議三家再重新檢視修正邏輯。
九、三家自主檢核表覆核意見	無意見。
十、 結論	1. 權變計畫書附件未檢附選任紀錄、P11-1 亦未明確說明抽籤之正取、備取結果，建議重新檢視並予以修正。 2. 本次主要檢視三本估價報告書資料正確性、做法一致性及檢視各項參數合理性，重要意見如下，提請委員會討論事項如下： (1) 中信調整項目中有土地含有現有巷道比例，調整幅度-12%~3%，爰提請委員會，就現有巷道調整，予以審查。 (2) 三家就土建不均的情形，評估過程稍有不同，是否需一致，爰請委員會，予以審查。 (3) 本案是否有轉管，若有相關設施，建議委託人提供以符號或標誌載明清楚之圖資，請估價師於更新後估價中反映。 本次較重大之意見為重新檢視估價條件，對比準單元及各宗土地評估結果會有影響，考量各報告書其餘估價過程均尚屬合理，建議後續排定會議，透過專案小組再請實施者確實修正。

附件一

1104 7月1日

編號1-40者乃得標者 41-69號為未得標者

開標第一階段開標之所有標人姓名及標單		認購股數	單位	總價
1	██████████	1	股	42
2	██████████	2	股	32.16
3	██████████	1	股	64
4	██████████	1	股	20
5	██████████	1	股	41
6	██████████	1	股	53
7	██████████	1	股	36
8	○○○代	1	股	13
9	██████████	1	股	20
10	██████████	1	股	6
11	██████████	2	股	11.64
12	██████████	1	股	29
13	██████████	1	股	9
14	██████████	1	股	68
15	██████████	1	股	35
16	██████████	1	股	47
17	██████████	1	股	30
18	○○○代	1	股	50.87 25 50
19	○○○代	1	股	50.87 25 50
20	○○○代	1	股	49.79 25 50

(五佰萬保款金名單) 私下取得

(1/21)

第一階段認購之所有權人名單

項次	參與第一階段認購之所有權人名單	認購股數	單位
1		1	股
2		1	股
3		1	股
4		1	股
5		1	股
6		1	股
7		1	股
8		1	股
9		1	股
10		1	股
11		1	股
12		1	股
13		1	股
14		1	股
15		1	股
16		1	股
17		1	股
18		1	股
19		1	股
20		1	股
21		1	股
22		1	股
23		1	股
24		1	股
25		1	股
26		1	股
27		1	股
28		1	股
29		1	股
30		1	股
31		1	股
32		1	股
33		1	股
34		1	股
35		1	股
36		1	股
37		1	股
38		1	股
39		1	股
40		1	股
41		1	股
42		1	股
43		1	股
44		1	股
45		1	股
46		1	股
47		1	股
48		1	股
49		1	股
50		1	股

2/27

第一階段籌資已參與認購之所有權人名單.pdf

項次	參與第一階段認購之所有權人名單	認購股數	單位
33	[REDACTED]	1	股
34	[REDACTED]	1	股
35	[REDACTED]	1	股
36	[REDACTED]	1	股
37	[REDACTED]	1	股
38	[REDACTED]	1	股
39	[REDACTED]	1	股
40	[REDACTED]	1	股
41	[REDACTED]	1	股
42	[REDACTED]	1	股
43	[REDACTED]	1	股
44	富○○○○○○○○○○公司	1	股
45	[REDACTED]	1	股
46	[REDACTED]	1	股
47	[REDACTED]	1	股
48	[REDACTED]	1	股
49	[REDACTED]	1	股
50	[REDACTED]	1	股
51	[REDACTED]	1	股
52	[REDACTED]	1	股
53	[REDACTED]	1	股
54	[REDACTED]	1	股
55	[REDACTED]	1	股
56	[REDACTED]	1	股
57	[REDACTED]	1	股
58	[REDACTED]	1	股
59	[REDACTED]	1	股
60	[REDACTED]	1	股

剩餘可認購股數 10股

項次	參與第二階段認購之所有權人名單	認購股數	單位
1	宋S賜16○○	1	股
2	██████████	2	股
3	██████████	1	股
4	██████████	1	股
5	██████████	1	股
6	██████████	1	股
7	██████████	1	股
8	██████████	1	股
9	██████████	1	股
10	██████████	2	股
11	██████████	1	股
12	██████████	1	股
13	██████████	1	股
14	██████████	1	股
15	██████████	1	股
16	██████████	1	股
17	██████████	1	股
18	██████████	1	股
19	██████████ 梅	2	股
20	██████████	1	股
21	██████████	1	股
22	██████████	3	股
23	██████████	5	股
24	██████████	2	股
25	██████████	1	股
26	○○○○○○○○○○	1	股
27	○○	1	股
28	○○	2	股
29	○○	1	股
30	██████████		

4/21

31		2股
32		1股
33		1股
34		3股
35		1股
		60股

5/21

以破壞曲線圖形說明23 層大樓結構採 (1) SRC+新日鐵制震壁與 (2) 純RC比較

附件
2



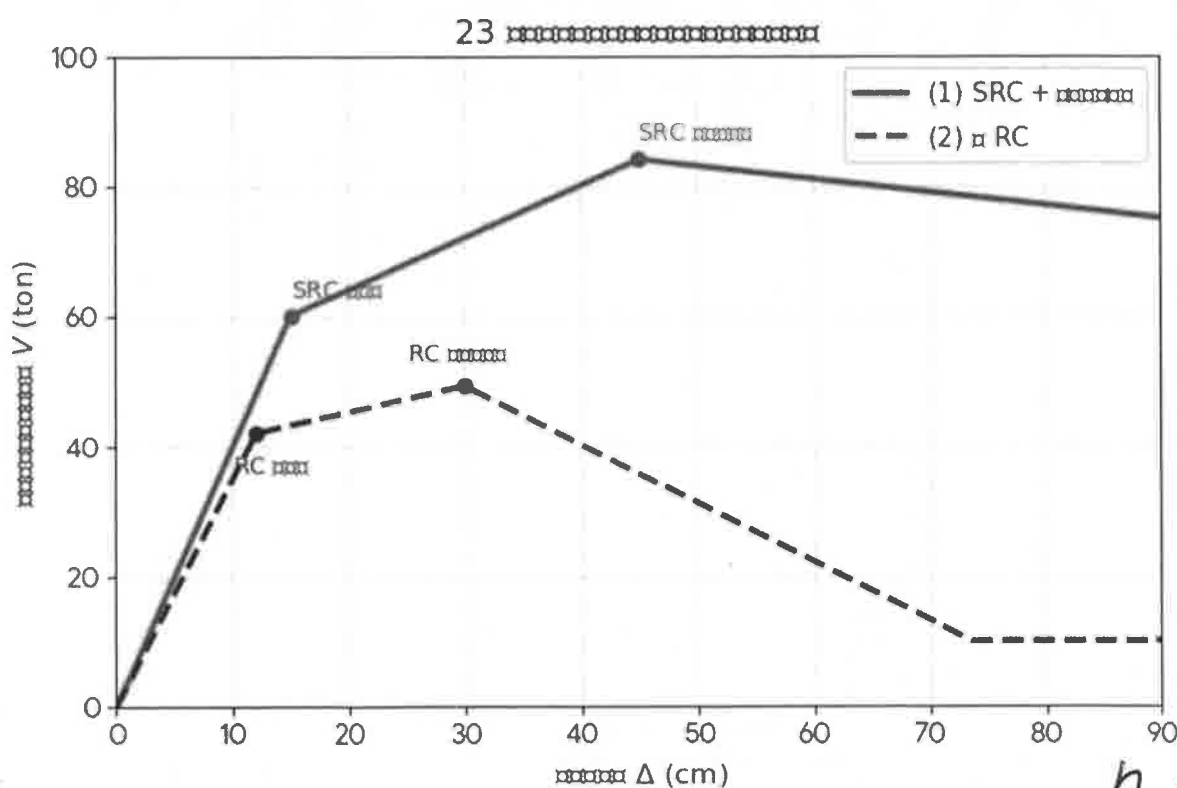
7 個網站

針對23層大樓（屬於超高層住宅大樓），採用「SRC+新日鐵制震壁」與「純RC（鋼筋混凝土）」在結構力學的「力與位移破壞曲線」（Push-over Curve，又稱側力位移包絡線）上，有著決定性的本質差異。

6/21

1. 結構行為容量曲線圖 (破壞曲線)

透過 Python 模擬 23 層大樓在側推破壞試驗下的基底剪力與側移量曲線，可以清晰看出兩者的結構極限：



7/41



AI 模式 全部 圖片 購物 影片

在結構工程中，「破壞曲線圖形」通常是指基底剪力（Base Shear, V ）與頂樓側移（Roof Displacement, Δ ）的關係曲線，也就是「側推分析

（Pushover Analysis）產生的容量曲線（Capacity Curve）」。

對於一棟23層的大樓，這兩種工法在側向受力下的行為表現、極限承載力與延展性有著顯著的差異。以下透過容量曲線的力學行為圖形為您深入比較：

1. 結構行為與性能目標

提出問題



首頁

搜尋

通知

活動

8/21

4. 超過極限點後的下降段（殘餘強度與破壞行為）

- (1) SRC + 新日鐵制震壁：下降段極其平緩。這是最安全的結構破壞型態。由於鋼骨的骨架核心完整，即使外層混凝土局部受損，大樓仍能保持核心殘餘強度，爭取最長的黃金逃生時間。
- (2) 純 RC：下降段坡度陡峭（斜率急遽下墜）。一旦超過極限變形，RC 柱易發生剪力破壞或核心混凝土壓碎。此時承载力會呈「斷崖式」快速喪失，在缺乏鋼骨支撐下，超高層大樓可能發生局部或整棟的瞬間結構塌陷。

綜合評估總結

對於 23 層住宅大樓而言：

- 採用 純 RC 在經濟造價上較具優勢，但面對超高層的側向風力與大震，其破壞曲線反映出「剛而韌性受限」的特點，低樓層柱體也較為臃腫。
- 採用 SRC + 新日鐵制震壁 則是高階的耐震解方。它在破壞曲線上展現了「高剛度、高承載、超高韌性」的完美包絡線，能以較小的柱斷面提供成倍的抗震安全邊際，是目前中高層以上豪宅與指標性建築常見的標準配

置。 ● 房感不動產科技 +4

10/24

工程名稱：重○●○段新建工程

建造執照：110 重建字第○●○●號

起造人：暉○建設股份有限公司

設計人：林○熹建築師事務所

監造人：林○熹建築師事務所

承造人：上○營造股份有限公司



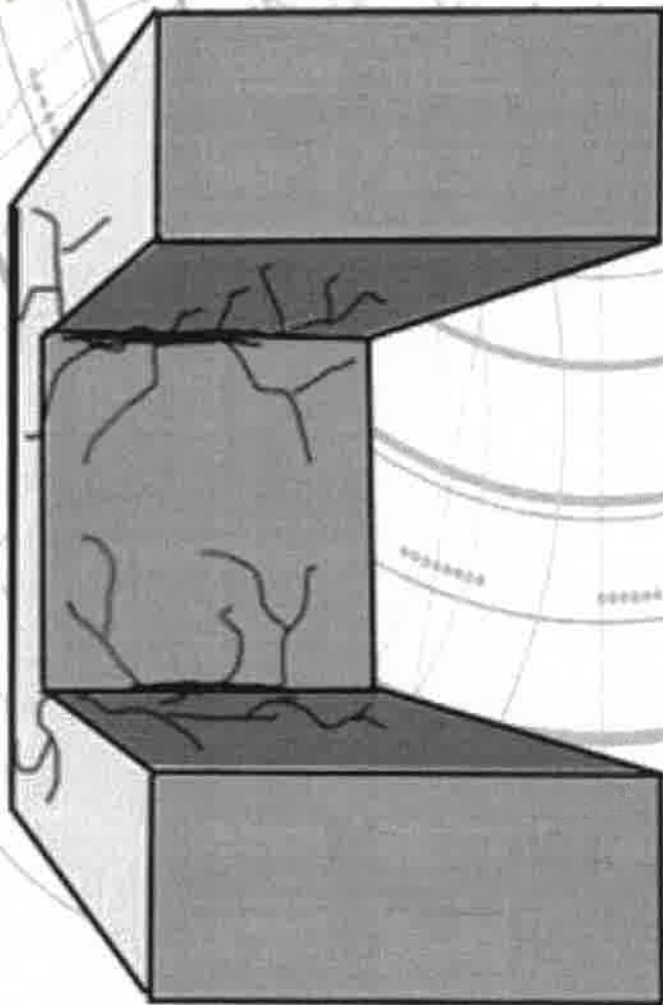
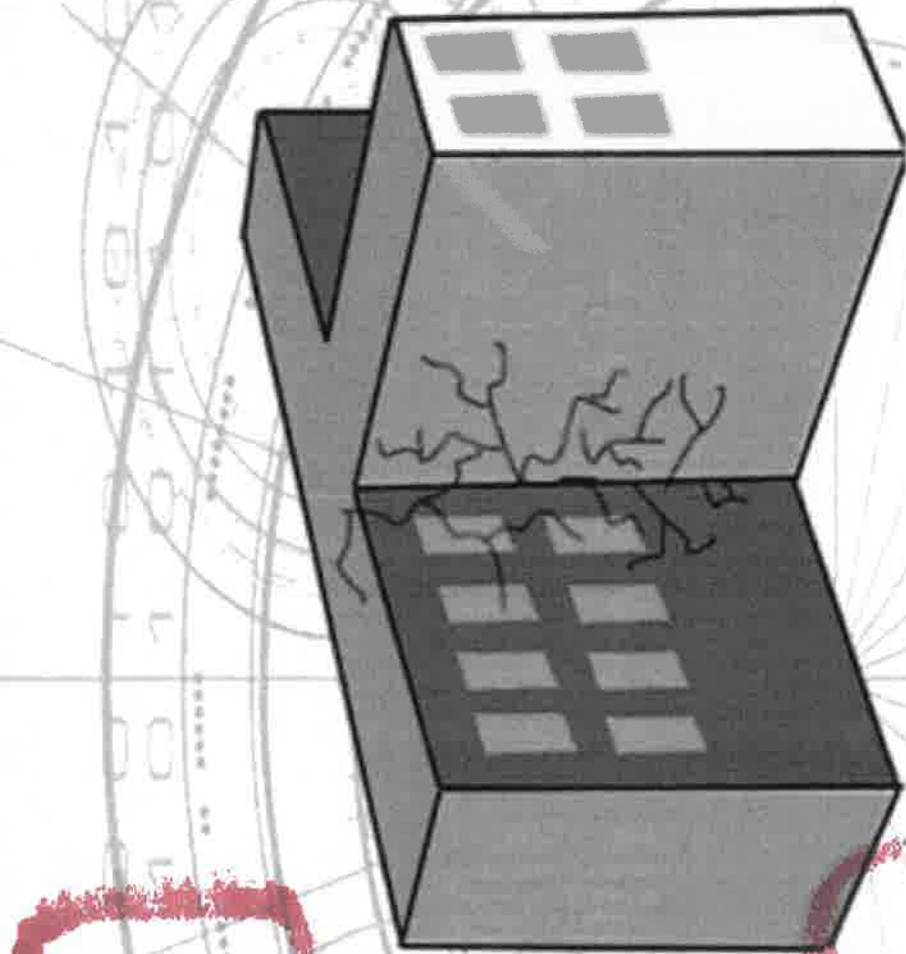
工程概要：地上 22 層、地下 4 層、2 幢 2 棟 107 戶 SRC 及 RC 構造

開工日期：110 年 10 月 14 日 預定完工日期：118 年 06 月 14 日

服務電話	工地主任：楊○仰 0933-○●○●	主管 機關 電話	工務局施工科：02-2960-3456
	空污費管制編號：F110F22008-1		環保陳情專線：0800-066-666

如發生施工損鄰事件，受損戶請於本工程屋頂版澆置後一個月內，向新北市政府工務局提出，以免遭致處損。

11/21



12/21

在都市更新的實務上，建商或整合人員「絕對不可能」只拿到一戶同意，就在法律上直接視為全棟同意。法律上並沒有「一戶同意等於全棟同意」的條款。

附件三
13

如果聽到這種說法，通常是建商的談判話術、刻意誤導，或是對法律門檻的解讀有所出入。以下為您拆解建商會這樣說的 5 大背後原因與手法：

13
24

1. 創造「全棟皆同意」的羊群效應

建商最常用的策略就是「分化地主、個別擊破」。當建商拿到一

1. 核心董監事與經理人重疊

附件四

兩家公司透過核心人物緊密連結，主要包括以下交集：

- 陳○璟：擔任城○○○○○○○
○公司的董事長，同時也是「弘○○○○○○○○公
司」的負責人。
- 辜○奇：為弘○鄧市規劃顧問
團隊的總經理與靈魂人物，同
時也在城市○○○○○○公司
中擔任監察人。 都更全都通 +2

2. 共享辦公室地址

2. 共享辦公室地址

兩家公司實質上在同一個地點辦公，具備典型關係企業的特

徵：

- 城○○○：登記於○○市○○區○○○○○○○○○○樓。

- 弘○○○○事業 / 弘○○○○事業：登記於同棟大樓的同樓層（○○樓之○○○○○

6)。

3. 都市更新業務分工

兩者皆為北部知名的都市更新、

3. 資訊不對稱與護航質疑

- **審議紀錄不透明**：實務上常有地主戶控訴，在聯審會議中對建商契約提出質疑，但最終的官方會議紀錄卻未詳實記載委員與住戶的發言，甚至有暗中護航特定建商的嫌疑。

疑。 (轉) 鏡週刊Mirror M...

- **利用專業包裝利益**：具備審議委員資歷的建商，往往更懂得如何精準提撥「共同負擔」

(如極大化營造費、管銷費)，並壓低住戶的「土地價值」，透過合法的專業論述使

16/24

3. 用「自主都更困難重重」來借刀殺人

- **體驗自主難度：**自主都更需要住戶自己找銀行融資、找營造廠、應付法規。一般住戶通常缺乏專業，過程容易產生爭執、進度卡關。
- **順理成章接手：**當住戶在自主評估過程中感到心力交瘁時，業者再跳出來扮演「救星」，放出「還是讓專業建商來做比較快、比較穩」的風向。

5. 業者身分轉換的退路

- 進可攻退可守：如果這塊基地最後真的走向自主都更，這家業者可以順理成章轉任「全案管理顧問」，賺取穩定的顧問費。
- 引進建商分紅：如果成功說服住戶轉為建商都更，該業者則可以向後續接手的建商收取「牽猴仔（仲介介紹費）」或合建利益。

那些建商會找菜鳥建築師 來負責都更

附件五



4 個網站

⋮

一般而言，中小型建商、一案建商、在地資產型開發商，或是缺乏都更實務經驗的「新手建商」，是最容易聘用資歷較淺或剛開業的「菜鳥建築師」來負責都更案的族群。大型上市櫃建商因為涉及龐大的地主權益與複雜的審議流程，通常會指定與長期

- **缺乏都更經驗的跨界建商：**從傳統營造廠或非房地產行業轉型做都更的建商，可能還沒有建立自己固定的建築師班底，往往會透過引薦找到剛開業、願意配合的年輕建築師。

建商聘用新進建築師的背後原因

- **大幅降低規畫成本：**都更案從整合到動工往往歷時數年，前端的排版、容積計算等試算工作可能都是做白工。新進建築師為了爭取案源，通常願意配合建商進行低成本甚至免費的

20
1/2

- 如果法院認定規劃者明知地主無參與都更之真意、純粹藉由假交易創造同意戶數，就會被認定有犯意聯絡。

附件六

- 由於都市更新涉及極大的產權利益與龐大的專業法律分工，這種由「建商主導、專業規劃人執行、人頭戶配合」的連鎖結構中，專業經理人到底是被動接受建商提供的地主名冊，還是主動參與規劃人頭佈局，成為歷次判決中認定是否構成共同正犯、或僅屬於不知情第三人的爭議核心。



都更全都通

【地主聯合陳情書】

陳 請 人： 三重區大安段都市更新案 受害地主全體（地主姓名詳見文末）

相 對 人： 本案都市更新實施者：信○○○○○有限公司（代表人：黃○銘）

相 對 人： 本案都更規劃代理人：城○○○有限公司（代表人：陳○璟）

主辦機關： 新北市政府都市更新處

受 文 者： 新北市都市更新及爭議處理審議會一第 1 次專案小組審查會議 召集人暨全體審議委員

案件標的： 擬訂新北市三重區大安段 381 地號等 50 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

核心訴求

為就「三重區大安段都更案」之首開程序涉嫌惡意行政突擊、實施者涉嫌容積與租稅詐欺、隱匿產權變更、不實轉嫁共同負擔，暨公務員涉嫌集體包庇圖利等重大違法情事，依法提出本陳情書。懇請 諸位審議委員秉公實質審查，當場裁定「中止本次小組會議、暫緩實質審議」，並作成「建議主管機關依法駁回申請、予以退件撤案」之實質審查決議，以維程序正義並免除重大司法風險事。

事實與理由

一、本案專案小組會議之開會通知（詳附件一）於 5 月 27 日發文、6 月 3 日即召開會議，期間扣除郵寄遞送及例假日，導致地主於收受通知時，實際準備期間極度短促。此等行政技術排程，實使弱勢地主難以充分準備並完整陳述意見，特先予敘明。

二、都更處涉嫌放任建商以「無效過期公文」非法申請數億元容積獎勵（詳附件二）

（一）報核瑕疵：

本案實施者（信○○○）於事業計畫書第十章，涉嫌套用對象錯誤且早已過期之提示函（新北府城都字第 1101117222 號函，受文者為案外人陳○龍），企圖張冠李戴、非法申請「10% 基準容積加給」之數億

元重大開發利益。

(二)嚴重違反利益迴避原則與程序正義：

都更處職司審查之責，明知本案自 114 年 6 月 26 日報核時，其要件即自始不完全、主體與時效皆嚴重違法，依法本應予以退件。詎料，都更處竟放任其違法掛件，嗣後更一意孤行推進程序，包庇其歷經公開展覽、公聽會等階段，至今執意強行召開本次小組會議。

此舉顯係為掩護身兼「審議委員」與「建商代理人」雙重身分之陳○環，進行一條龍式之行政護航。本案規劃代理人代表建商利益，卻同時具備審議委員之核心身分，已嚴重違反《行政程序法》與《公職人員利益衝突迴避法》之利益衝突迴避原則。都更處明知文件失效卻一路放行排審，其行政程序具有重大明顯瑕疵，導致本案後續之行政處分自始面臨被依法撤銷之重大法律風險，更嚴重侵害全體地主之實質財產權益。

**三、實施者涉嫌「階梯式洗價」與低報總銷，預謀詐取地主產權並規避國稅
(詳附件三)**

(一)涉嫌假交易洗價：

實施者信○○○涉嫌透過集團高階幹部等關係人（李○偉、徐○鈺等 5 人）進行內部對敲，在都更關鍵期將土地移轉現值由 20.3 萬/m² 惡意墊高至 22.6 萬/m²，藉由不實的「高列成本」非法稀釋原地主之應得分配坪數。

(二)隱匿巨額營收：

實施者於都更計畫書中提報之總銷金額僅 62.7 億元，然其市場公開宣傳廣告卻宣稱總銷高達 70 億元，兩者存在 7.3 億元之巨額顯著落差，涉嫌隱匿真實開發利益。

(三)行政審查失靈：

上述「低報收入、高列成本」之重大財務矛盾，現已由地主正式移送國稅局與審計部專案徹查在案，本案財務基礎已面臨根本性動搖。對此，審議小組自當負有實質查證義務。倘仍執意強行推進，無異於在國家機關調查期間，草率為具重大瑕疵之財務計畫背書，勢將使全體審議委員共同承擔後續之法律與行政風險。

(四)實施者隱匿關係人交易，主管機關涉違反資訊公開原則縱容闖關：

本案於 114 年 6 月 26 日報核後，其中特定土地之權屬旋於同年 7 月間實質變更移轉予相對人前高階主管「徐○鈺」，然實施者於計畫

書中仍虛偽載明為原地主「林○娟」，刻意隱匿關係人交易，計畫書內容與事實嚴重脫節。

地主發現異常後，曾正式向都更處陳情，依法要求提供該案「產權異動清冊」以供核實。詎料，都更處竟無視人民合法之知情權與陳情權益，未依法命實施者修正計畫書，反利用行政公權力協助建商隱匿關鍵財務與產權資訊，縱容本案程序違法闖關，並逕行排入本次「第 1 次專案小組審查會議」強行推進。此舉不僅使行政審查流於形式，更實質剝奪地主之法定程序參與權。

四、實施者涉嫌「同一建物雙重定義」，非法轉嫁私法成本以稀釋地主權益（詳附件四）

（一）建物法定定性存在嚴重矛盾：

實施者信○○○針對案內「仁化街○○號」合法建物（領有使建照），採取雙面手法：獲取獎勵時視為「合法建物」以賺取容積；計價補償時卻惡意降格為「其他土地改良物」，將原屋主補償金狠壓至 3,532 萬元。

（二）私法成本非法轉嫁共同負擔：

實施者隱匿重要交易資訊，將本應由建商自行收購的私法成本，非法列入全體地主共同分攤的「共同負擔」科目中。此舉不僅變相稀釋全體地主權益，更讓實施者得以用公眾資金補償，進而獨佔對應高達 1 億餘元之房地分配權利，形同空手套白狼。

（三）都更處未盡實質審查義務：

都更處審查時，明知該建物之法定身分認定存在重大產權與權利價值估算疑義（曾提出審查意見質詢），卻在實施者進行專業欺罔之虛偽回應後，未依職權核實建物定性與成本編列之合理性即草率放行，顯未盡實質審查之行政義務，進而縱容此等非法轉嫁成本、侵害地主權益之計畫闖關。

五、本案高度涉入司法風險，地主保留核心事證將全力配合司法調查

（一）程序涉入重大司法風險：

綜上所述，本案因實施者與代理人之多重不法操作，並在主管機關行政審查失靈與護航下，已導致整個都市更新程序高度涉入貪瀆、詐欺及使公務員登載不實之具體刑事犯罪與司法風險之中。

（二）預告司法究辦：

地主目前已向行政及司法機關正式檢舉立案。至於地主目前所掌握之

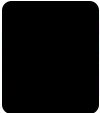
其他核心違法事證，容先予以保留，將於後續司法機關之刑事偵查程序中全面公開並全力配合追查。在此正告全體審議委員與都更處官員，切莫以身試法為不法建商背書闖關。

結語

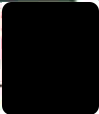
諸位審議委員均為社會各界之專業俊彥，都市更新審議小組之核心價值，即在於透過諸位之專業與超然立場，落實實質審查，以捍衛都市更新之公平分配原則與程序正義。

鑑於本案在程序與實質內容上，已涉有容積獎勵失效、審議委員利益衝突、產權虛偽隱匿及財務估算造假等重大違法爭議。全體受害地主深信 諸位委員定能秉持專業良知、不徇私縱容。為維護都市更新審議之超然尊嚴，並免除本案未來可能面臨之行政撤銷與法律風險，懇請 諸位委員秉公裁定「當場中止本次小組會議、暫緩實質審議」，並作成「建議主管機關依法駁回申請、予以退件撤案」之實質審查決議，以彰顯法治，並維地主合法之財產權益。

陳情人：

郭○松（代表人）  （簽名蓋章）

蔡○○珠  （簽名蓋章）

盧○伶  （簽名蓋章）

陳○田  （簽名蓋章）

中華民國 116 年 6 月 3 日

【附件 1】

副本

檔 號：

保存年限：

新北市政府 開會通知單



241007

發文日期：中華民國115年5月27日

發文字號：新北府城更字第1154555841號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：提案單(包含計畫書下載網址)及意見表各1份

開會事由：「擬訂新北市三重區大安段381地號等50筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市三重區大安段381地號等50筆土地都市更新權利變換計畫案」第1次都市更新專案小組會議

開會時間：115年6月3日(星期三)上午10時整

開會地點：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)

主持人：簡委員○彥

聯絡人及電話：張○綺(02)29506206 分機202

出席者：陳委員○霖、許委員○雪、鍾委員○佑、江委員○霆、郭委員○雯、王委員○倫

列席者：新北市政府工務局、新北市政府水利局、新北市政府交通局、新北市政府經濟發展局、新北市政府社會局、新北市政府養護工程處、新北市住宅及都市更新中心、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市三重區公所、台灣電力股份有限公司、信○○○○○有限公司(代表人：黃○銘)、城○○○○○有限公司

副本：陳倩人、陳議員啟能、彭議員佳芸、王議員威元、黃議員桂蘭、李翁議員月娥、邱議員婷蔚、李議員倩萍、李議員余典、顏議員新忠、新北市三重區吉利里辦公處、新北市三重區大安里辦公處

備註：

- 一、本次會議開始前將先至更新單元現場勘查，請委員於會當日(星期三)上午8時40分於本府1樓南側大門口集合前往，會勘預定於上午9時整開始，屆時請實施者派員領勘。
- 二、旨案都市更新事業計畫書，各委員及列席單位請至「新北

【附件 2】

都更處涉嫌審查職務疏失，明知報核要件自始不完全，仍放任實施者違法掛件以遂行後續程序

1. 【首開程序要件之法規依據】

依據「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」、「新北市政府受理民間業者捐贈公益性設施作業程序」及「都更二箭」相關作業規範，申請人欲取得基準容積加給，至少須符合下列實質要件：

- (1) 程序先驗性：申請人須先向受贈機關確認公益設施項目，取得同意函後，方得報核進入事業計畫審議程序。
- (2) 公文時效性：受贈機關核發之同意設置函，其時效以 6 個月為限。
- (3) 處分同意權：土地及建築物所有權人同意比率應達 100%（全體同意）。

2. 【實施者報核文件存在重大瑕疵】

經查本都更案事業計畫書第十章「都市更新建築容積獎勵」段落，載明「於 110 年 6 月 16 日取得基準容積加給資格函（新北府城都字第 1101117222 號函）」。

惟查：

- (1) 公文性質不符：該函係新北市政府對案外人「陳○龍（郭○○梅）」之提示函，要求期限前取得同意函及繳納權利金，性質上絕非「資格核准函」。
- (2) 主體資格不符：該函受文者為個人：陳○龍（郭○○梅），與本案實施者「信○○○」完全不合，主體身分嚴重錯置。
- (3) 逾越效期：該函不僅性質、對象錯誤，且早已逾越 6 個月之有效期限。

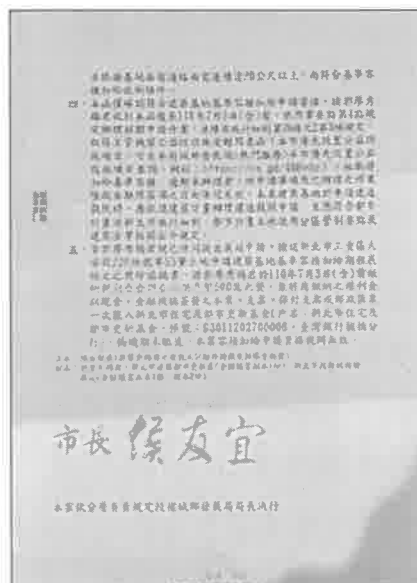
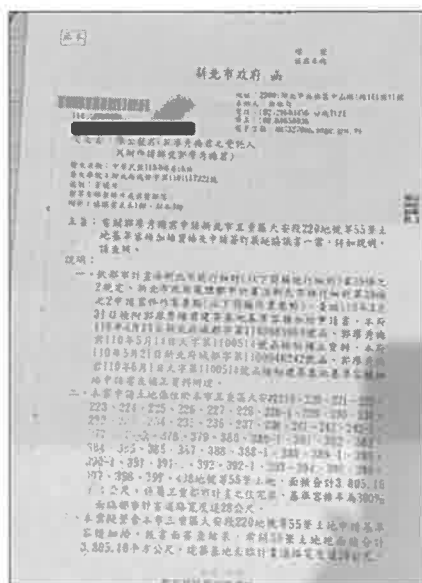
3. 【涉嫌虛偽不實申請與詐欺圖利】

「10% 基準容積加給」涉及價值數億元之容積權益，屬重大開發利益項目。實施者涉嫌採取「張冠李戴」之手段，套用對象錯誤且過期之公文進行申請。此舉除使報核要件產生重大缺失外，亦有涉嫌刑法詐欺取財及使公務員登載不實之疑慮。

4. 【都更處明知違法卻放任，具高度圖利動機】

針對前述顯而易見之公文錯置與資格瑕疵，都更處職司審查之責，於報核當下即應查知本都更案不具備合法之獎勵資格，依法應予退件或令其補正。詎料，都更處竟放任其違法掛件並逕行後續審議程序，顯係為掩護身兼「審議委員」與「實施者代理人」雙重身分之被告一。其罔顧法令、行政護航之行為，顯具圖利特定私人之高度主觀意圖。

附錄十、申請基準容積加給資格及申請簽訂展延協議書公文



【附件 3】

陳訴事項(二) 財務(物)違法失職情事及具體事證

【陳訴主旨 1】

建請 鈞部針對新北市都市更新處審核「三重區大安段 381 地號都更案」程序中，涉有財務數據審核流於形式、未盡覈實督導之責，致使實施者涉嫌透過虛偽交易墊高土地成本、規避國稅，並產生重大財務數據矛盾等情事進行專案審計並追究行政責任。

【具體事證與理由 1】具體說明請參考附錄（國稅局檢舉函）。

一、主管機關都更處疏於查核實施者之「洗價」異常交易，影響稅基真實性：

- (一) 實施者信○○○及其利害關係人，於都更程序關鍵期（115 年 1 月前），涉嫌透過「階梯式洗價」將土地移轉現值由 203,996 元/m² 墊高至 226,000 元/m²。
- (二) 該異常交易價格高出公告現值（212,000 元/m²）約 6.6%，且隨即進入信託程序，意圖鎖定「虛高成本」作為稅捐扣抵基礎。
- (三) 主管機關對於上述具有利害關係、且與市場行情顯不相當之土地取得成本，未依職權要求實施者說明，亦未函請稅捐稽徵機關協力查核，顯有監督缺失。

二、主管機關疏於查核實施者隱匿關係人身分，縱容異常「洗價」行為：

- (一) 隱匿利害關係，誤導財務審核：實施者涉嫌隱匿李○偉、徐○鈺等 5 人（涉及多筆土地先行收購與移轉之關鍵人）與開發團隊間之實質利害關係。實施者於報核財務資料時，未如實揭露此類涉及「左右手交易」之性質，意圖使異常交易價格合法化，主管機關未盡覈實審查之責。
- (二) 權屬變更資訊揭露不實，行政程序失靈：本案於 114 年 6 月 26 日報核後，土地權屬於同年 7 月發生實質變動（由「徐○鈺」取得三重區中正南路○○○號○樓產權）。然於後續公開展覽及相關審議程

序中，實施者提報之所有權人欄位仍虛偽載明為原地主「林○娟」，未主動揭露重大權屬異動，顯見報核計畫書內容與事實嚴重脫節，主管機關卻任其通過審核，涉有督導不彰。

(三) **職權調查缺失，涉嫌行政包庇：**主管機關對於報核計畫中，土地取得成本短時間內異常跳漲（由 203,996 元/m² 墊高至 226,000 元/m²）之情事，完全未依職權調查交易相對人（徐○鈺等）是否為實施者之利害關係人，亦未要求提出資金流向證明以核實成本真實性。此外，針對地主陳情要求提供「產權異動清冊」以供核實一案，主管機關竟無視陳情要求，涉嫌協助隱匿重要財務資訊並圖利實施者。

(四) **損及財務監督公平性與國庫稅收：**因主管機關怠忽職守，任由實施者透過隱匿身分與不實登載之手段，將虛增之土地成本合法化。此舉不僅稀釋地主之應有權益，更將導致未來稅捐稽徵時，稅基遭不當減除，造成房地合一稅及營所稅之重大流失，嚴重損害公共財務健全。

三、都更審議程序中之財務數據與市場事實存在巨額落差（達 7.3 億元）：

(一) **提報數據與公開資訊嚴重脫節：**本案目前雖處於審議程序中，然實施者於其提報之都更計畫書草案中，預計總銷金額載為 **62.7 億元**。與此相對，實施者於市場公開宣傳中，卻宣稱總銷金額達 **70 億元**。

(二) **財務矛盾顯而易見，主管機關涉有審核流於形式之虞：**前述計畫書內（報核數）與計畫書外（銷售數）之落差高達 **7.3 億元**。此類重大財務矛盾在審議過程中已顯而易見，然未見主管機關對此涉及「權利變換公平性」之關鍵數據進行實質審核或要求實施者提出合理說明，涉有行政審查流於形式、怠於行使職權之情事。

(三) **財務槓桿操弄將導致公共利益與稅收重大損失：**若主管機關逕行核定此類「低報收入、高列成本」之計畫書，將使都市更新審議程序淪為實施者操弄財務槓桿之工具。此舉不但導致未來國家核課營利事業所得稅及房地合一稅時之稅基遭人為縮減，更直接損及參與權利變換之地主應得利益。

(四) **請求 鈞部依法介入調查預防失職：**建請 鈞部針對主管機關在「審議階段」是否落實《都市更新條例》所要求之財務查核責任進行監督，避免公務機關因疏於監督，導致後續核定結果產生不可逆之財務違法失職與稅收損失。

四、財務監督機制失靈，損及公共利益：

(一) 主管機關未覈實查核都更案之共同負擔費用與預期收益，任由實施者以「低收入、高成本」之不實數據報核，除損害地主權益外，亦造成公務機關核定公文書之公信力喪失。

(二) 此舉將導致國家稅收因實施者虛列成本、低報收入而遭受重大流失，主管機關未能落實財務審查機制，涉有行政疏失。

五、程序正義缺失：實施者企圖於審議小組會議中強行過關

(一) 現況說明： 本案目前已完成公聽會程序，實施者正掛件要求召開「小組審議會」。然查，實施者提報之計畫書內容仍充斥前述「隱匿關係人」、「虛增土地成本（洗價）」及「總銷數據矛盾（落差 7.3 億）」等重大財務瑕疵。

(二) 審議風險： 若主管機關於小組審議過程中，未能針對財務異常情事進行專案核實，即逕行作成會議結論並提交大會審議，將造成行政處分之瑕疵不可彌補。

(三) 訴求： 請求 鈞部函請主管機關，應於召開審議會議前，針對實施者之「利害關係人交易」及「信託價格合理性」進行實質查核，嚴防公務員於審議程序中因怠忽職守而產生圖利特定開發商之疑慮。

【附件 4】

陳訴事項(二) 財務(物)違法失職情事及具體事證

【陳訴主旨 2】

新北市政府都市更新處於審核「三重區大安段 381 地號都市更新案」期間，涉嫌未盡財務審核之責，縱容實施者透過「建物定性虛偽化」手段，將私人收購成本轉嫁為公共共同負擔，嚴重失職。

【具體事實與事證 2】 具體說明請參考附錄（公平會檢舉函）。

一、主管機關明知建物身分異常，卻未依法要求覈實補正：

針對「不參與分配的特定地主」，主管機關（都更處）於審查意見中，曾明確質疑該特定地主持有建物之法律身分與產權狀態。然實施者為規避其作為實施者應自行負擔之「建物收購成本」，竟於回覆說明中採取欺罔手段，蓄意將該具「合法身分之建物」，降格定性為「其他土地改良物」。主管機關在已知存有疑義之情況下，未要求實施者提出地籍謄本或相關法定證明核實，即採信其虛偽說明，顯有行政疏忽。

二、財務科目編列違法，導致「共同負擔」費用膨脹：

依《都市更新條例》及相關會計準則，實施者收購建物之支出應列為其開發成本，不得轉嫁。因主管機關疏於糾正建物定性錯誤，致使實施者得以將高額的建物拆遷補償費用，非法列入由全體地主按比例分擔之「共同負擔」科目中。此舉直接導致：

(一) 地主權益受損：共同負擔費用不實增加，變相稀釋地主之權利價值分配比例。

(二) 實施者獲取暴利：實施者成功將其私法上之收購成本，轉由公眾程序消化，獲取鉅額不當財務利益。

三、嚴重違反財務監督公平性：

主管機關對於都更案財務計畫之審核，本應採取嚴格實質審查原則。本案中，都更處從「曾提出質疑」到「無條件接受虛偽回應」之過程，已明顯違反《行政程序法》應職權調查事實之規定，並因監督失職而產生圖利實施者之結果。

人民陳情意見類型及摘要綜理

一、陳情意見類型綜整

陳情類型	人陳編號
公開抽籤疑義	2、3、9、10、14、28、30、31、34、56
撤回同意書	4~8、14、24、25、26
營建構造成本疑義	1、14、21、23、24、26
二箭疑義	1、14、21、73、81
地籍整理或重測等程序疑義	11、12、14
都更程序疑義	1、13~17、20、21、23、24、26、27、30、32、33、35~55、57~72、77~80、82、84、85
估價疑義	14、20、23、29、83
信託疑義	14、83
實施者有關疑義	14、19、21、22、73~78、80~82、84
鄰損疑義	17
共同負擔疑義	18、23、81

二、歷次人民陳情摘要綜整表

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
114 年 6 月 26 日報核前【不納入審議參考】		
- 鄰損疑義	黃○炎 (114 年 4 月 24 日 書面意見)	1. 鄰損。 2. 自辦公聽會被限制不得入場。
- 公開抽籤疑義	盧○伶 (114 年 6 月 12 日 書面意見)	1. 主張公開抽籤無效。 2. 未事先揭露公開抽籤程序、規則與相關權益事宜，致權益受損。
- 公開抽籤疑義	盧○伶 (114 年 6 月 24 日 陳情案管系統-案 號 B250624-0008)	1. 實施者未依照本人等價交換要求，逕行減價交換之變更作業，已嚴重傷害本人應有權益。 2. 計畫內容有諸多隱晦不明之處，加上前述損害個人權益等因素，在未獲澄清前，本人礙難配合本案。
114 年 6 月 26 日報核後、114 年 12 月 31 日公開展覽前		
1 營建構造成 本疑義 二箭疑義 都更程序疑義	郭○松、 蔡○○珠、 林○ (114 年 6 月 30 日 存證信函)	1. 退出參與都更。 2. 自辦公聽會之建築設計與先前提出完全不同，如引入身心障礙日照中心、樓高 23 曾、RC 建造、T 字型建築構造，建築工法有安全疑慮。 3. 自辦公聽會會議紀錄不實。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
2 公開抽籤疑義	盧○伶 (114年7月18日 異議聲明書)	1. 都市更新推動及計畫內容疑仍有諸多隱晦不明之處。 2. 實施者未依照所有權人等價交換要求，逕行減價交換之變更作業。嚴重傷害所有權人權益。 3. 實施者未回應陳情意見。 4. 不同意參與都更。
3 公開抽籤疑義	盧○伶 (114年8月8日 陳情案管系統 案號 B250808- 0009)	1. 都更處函文以郵政平信寄送不妥。 2. 已明確表示不同意參與本都市更新案，然都更處援引都更條例說明無法撤回同意書，漠視人民基本權利。 3. 公開抽籤作業，本人已多次明確指出實施者未依照本人「等價交換」要求，逕行「減價交換」之變更作業。 4. 再次強調疑仍有諸多隱晦不明之處。
114年12月31日起公開展覽30日期間(115年1月21日公聽會)		
4 撤回同意書	蔡○○珠 (115年1月12日 存證信函)	1. 訊息揭露不足。 2. 程序瑕疵。 3. 計畫內容未完整反映所有權人權益。 4. 撤回同意書。
5 撤回同意書	林○ (115年1月12日 存證信函)	1. 訊息揭露不足。 2. 程序瑕疵。 3. 計畫內容未完整反映所有權人權益。 4. 撤回同意書。
6 撤回同意書	郭○松 (115年1月12日 存證信函)	1. 訊息揭露不足。 2. 程序瑕疵。 3. 計畫內容未完整反映所有權人權益。 4. 撤回同意書。
7 撤回同意書	盧○伶 (115年1月12日 存證信函)	1. 訊息揭露不足。 2. 程序瑕疵。 3. 計畫內容未完整反映所有權人權益。 4. 撤回同意書。
8 撤回同意書	陳○田 (115年1月14日 存證信函)	1. 訊息揭露不足。 2. 程序瑕疵。 3. 計畫內容未完整反映所有權人權益。 4. 撤回同意書。
9 公開抽籤疑義	盧○伶 (115年1月14日 陳情案管系統 案號 B260114- 0017)	1. 權利變換計畫壹拾肆之二序號6所載「盧○伶 B4-52 已收件已回復」與事實不符。 2. 自始即主張分配 B3，從未同意或接受 B4-52，亦未曾收到任何相關文件，更未作出任何回覆。
10 公開抽籤疑義	盧○伶 (115年1月14日 陳情書)	1. 權利變換計畫壹拾肆之二序號6所載「盧○伶 B4-52 已收件已回復」與事實不符。 2. 自始即主張分配 B3，從未同意或接受 B4-52，亦未曾收到任何相關文件，更未作出任何回覆。
11	盧○伶	1. 本案權利人及鄰地所有權人未接獲本案辦理地籍圖重測任

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
地籍整理或重測等程序疑義	(115 年 1 月 15 日 陳情案管系統 案號 B260115-0021)	何通知或說明，亦未見任何公告或成果資料公開。 2. 地籍重測結果未公開、未通知利害關係人，屬重大程序瑕疵，影響行政處分之合法性。 3. 地籍重測結果可能影響各權利人之權利價值分配。涉不當利益輸送、資訊不對等或程序黑箱之疑慮。
12 地籍整理或重測等程序疑義	盧○伶 (115 年 1 月 15 日 陳情書)	1. 本案權利人及鄰地所有權人未接獲本案辦理地籍圖重測任何通知或說明，亦未見任何公告或成果資料公開。 2. 地籍重測結果未公開、未通知利害關係人，屬重大程序瑕疵，影響行政處分之合法性。 3. 地籍重測結果可能影響各權利人之權利價值分配。涉不當利益輸送、資訊不對等或程序黑箱之疑慮。
13 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 1 月 21 日 陳情案管系統 案號 B260121-0010)	1. 陳情人撤回意願遭忽略。 2. 請由上級督導單位（非都更處本身）進行調查與回覆，以避免裁判兼球員之疑慮。 3. 實施者完全未與陳情人聯繫，且都更處未追蹤、未要求改善，涉行政怠惰。 4. 本案存在地籍測量不透明、權利變換價值異常、計畫書疑似不實登載、實施者財務能力不足、信託架構出現重大缺失、風險控管薄弱等重大疑點。 5. 本案程序涉有重大瑕疵與行政不當，要求暫緩後續審議程序，以避免造成不可回復之損害。
14 公開抽籤疑義 撤回同意書 營建構造成本疑義 二箭疑義 地籍整理或重測等程序疑義 都更程序疑義 估價疑義 信託疑義 實施者有關疑義	盧○伶、郭○松、 蔡○○珠、林○、 陳○田 (115 年 1 月 20 日 陳情書及 115 年 1 月 22 日人民陳情 案件案號： K260122-1044)	1. 重申所有權人撤回同意書及迄今未同意參與都更等訴求。 2. 更新單元由原 56 筆調整為 50 筆未經所有權人同意，且實施者未曾向所有權人說明。 3. 陳情意見未釐清前仍推動程序，恐有行政裁量失當及圖利實施者之虞。 4. 地籍整理與地籍測量未公開、地籍測量未通知利害關係人，影響權利價值。 5. 權利變換價值異常，疑似利用畸零地放大特定地主權益，影響公平性。 6. 權利變換計畫壹拾肆之二序號 6 所載「盧○伶 B4-52 已收件已回復」與事實不符。 7. 公益設施 10%容獎勵未經協商、未取得共識、利益分配不透明。 8. 實施者財務能力、履約能力與信譽未揭露，權利人無從判斷本案可行性。 9. 資金來源僅以「30%自有資金、70%銀行融資」概括，資訊嚴重不足。 10. 信託架構偏向實施者，地主無受益權、無監督權，風險極高。 11. 計畫書完全未提出任何替代方案，違反程序正義與資訊揭露義務。 12. 實施者將建築結構由 SRC 改為 RC，涉及重大公安差異，未經協商即變更，屬重大瑕疵。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
		13. 爭議未解、疑點未查，市府與實施者卻持續推動程序，已嚴重損害程序正義。 14. 本案在無正當理由、無公益必要性、無程序正當性之情況下，不得強行推動都市更新。
15 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 1 月 23 日 陳情案管系統 案號 B260123-0005)	詢問人民陳情案件（案號：B260114-0017）辦理情形。
16 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 1 月 23 日 陳情案管系統 案號 B260123-0012)	都更處回覆函件寄送方式已調整為掛號信件方式回覆，並請未來回覆重要公文時，能採一致且妥適之寄送方式，以保障民眾權益。
17 鄰損疑義 都更程序疑義	黃○炎 (115 年 1 月 21 日 公聽會) (含書面意見)	- 郭○○梅、陳○珠、張○益三人，111 年時是否為信詮建設代表？佣金受益人？ - 自主更新會要求的是三家上市櫃優良廠商進行「公開」遴選。 - 連續壁與本戶之間距應加大，缺少資深大地工程專長人員加入規劃與審議。企圖製造超額差異沉陷、鄰損恐慌佈局？ - 本戶南側仍有局部與鄰戶前期改建退縮之共同牆柱，請勿拆除影響鄰房安全。鑑識共同牆未通知、會同本戶。 - 仁化街 139 巷、155 巷如要廢巷應慎重，且現有衛生下水道、天然氣管線均由 155 巷出入。 - 自辦公聽會及公展同意比非常接近 80%，似有人為操作數據與程序？實際上未超過 80%之虞？ - 規劃資料是否正確？如有疏失、偽造文書？政府單位是否背書？ - 報告中無結構模態、側推分析 PUSHOVER、無鑽探報告、無大地技師背書。 - 不要透過誇大耐震初評結果製造恐慌、急於配合都更二箭時程。 - 契約裡明訂超過 80%同意可有佣金？ - 本案 GOOGLE 網路上查不到十境建築師事務所的「實績」。 - 建設公司、營造公司未列入天下雜誌 2000 大企業中之建設、工程承攬排名內之廠商。
18 共同負擔	洪○成 (115 年 1 月 21 日 公聽會) (含書面意見)	- 共同負擔表各項提列項目，均以高標上限為提列標準。 - 貸款利息似有高估費用。 - 信託費用分土地與資金信託，然為何信託費拆分如此懸殊？信託費用依提列標準似有高估。 - 銷售管理費提列費率採 5.9%高標，請酌調。 - 風險管理費提列費率採 13.5%高標，請酌調。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
		6. 交通影響評估費用 40 萬元，是否有依據？ 7. 人事行政管理費列費率需達 5.5%之必要？
19 實施者有關 疑義	詹○英 (115 年 1 月 21 日 公聽會)	最近有土方之亂，如影響到信銓建設跟銀行融資的取得，會不會影響到本案進行？有沒有因應方案避免發生？
20 估價疑義 都更程序疑 義	吳○君(紀○朗代) (115 年 1 月 21 日 公聽會) (含書面意見)	本人不願意參與權利變換分配，也未授權代為抽籤選擇戶型，所謂代為抽的 16 樓 B5 戶 24.01 坪總數 17,311,210 元一事，顯非事實，應予撤銷，以免侵害本人現金補償權利。
21 都更程序疑 義 營建構造成 本疑義 二箭疑義 實施者有關 疑義	郭○松(施○鳳代) (115 年 1 月 21 日 公聽會) (含書面意見)	1. 自辦都更時期交五萬元保證金、交自籌款、會員費。但自 114 年 4 月 26 日接到信銓公司的掛號信件後，才發現有不合程序、不公開不透明的問題。重大事件的決定，沒有公開說明、討論協調、沒有由多數表決，強迫我們接受。 2. 本案最終樓高 23 層、地下 5 層、T 型設計、RC 構造。不是我們要求的 SRC 構造。 3. 引進新北市身心障礙日照中心，我們基地絕大多數私人土地，增加容積等於多出興建成本，將來會稀釋地主的土地持份，還會造成社會問題，居住的生活安寧，共同利益受損。 4. 實施者的財力、實力也令人擔心。應該要有銀行保證、信託融資才可靠。
22 實施者有關 疑義	陳○珠 (115 年 1 月 21 日 公聽會)	1. 信銓公司有與住都中心簽約，當時住都中心和我們說明有 14%不同意戶，住都中心會處理，但至今對不同意戶都尚未處理。 2. 當時與信銓簽約時，有說會退還給我們 500 萬，何時會退還？
23 營建構造成 本疑義 共同負擔 都更程序疑 義 估價疑義	蔡○○珠(蔡○宏代) (115 年 1 月 21 日 公聽會) (含書面意見)	1. 重大設計變更未經住戶共同決議，程序正當性不足。 2. 原規劃建築物為 14、19 樓過程中多次變更至現在為 23 層樓，並涉及結構系統(RC、SRC)之選用調整及相關安全疑慮。 3. 低樓層引入身心障礙者照顧性設施一事，顯有些疑慮。所有事情未經任何住戶投票或共同決議程序確認，即由實施者單方面決定，顯有程序正當性不足之疑慮。 4. 共同負擔提高，實質權益受損。由 112 年 8 月的 45%、112 年 9 月 47%、到目前最新的 50%，陳情人家屬實際可分配之坪數減少。 5. 二樓以上平均單價為 69 萬，總銷售增為 62 億，依實施者所說相關風險評估增加造成提列成本增加，為什麼在營建成本相同之情形下，共同負擔比率會增加？損害地主利益。 6. 原先調查之仁化街 25 坪房型，亦未出現在最終設計配置中(仁化街側)規劃至今變成一棟建築，因價值減損、設計變更，致使陳情人家屬無法選擇合適之居住單元。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
		- 溝通方式造成資訊不對等與心理壓力。多次被告知須先簽署同意書，方能取得詳細計畫內容資料。對於地主要求的資訊或疑問，實施者都是推給市政府審查、公展時就可查閱，溝通方式已造成極大負擔。 - 原同意基礎已發生重大變更。113 年簽署同意文件時，實施者所說明之合建土地為 56 筆，公開展覽已調整為 50 筆。原同意文件之效力應重新檢視，不宜直接沿用。 - 建材疑慮以及公益設施疑慮未獲得妥適回應。 - 更新權利價值細節計算方式，直至公開展覽才有機會看到完整估價報告書，多數住戶在沒有詳細了解估價細節計算的方式下進行權變選屋，可以佐證資訊不對等。 - 營建成本的增加，營建工程內的加計項目費用增加了成本並未被詳細告知，導致單價上升（112 年二樓估價 58 萬坪，114 年估價 70 萬坪）、總銷上升，但共同負擔比卻上升，地主利益受損。人事行政管理費用／銷售管理費／風險管理費幾乎都已上限提撥，壓縮地主利潤。加計項目應該要詳列附件以及適當反應在售價上。 - 現有巷道的分配比例過高，不符合我們的利益，在取得容積最大化的同時，但地主實際分配的坪數卻比在 112 年收到的訊息還要低。現有巷道分配比例佔總分配價值 13.5%，以地號 230、232（現有巷道）為例，折減價值約為 11%，請問折減比例如何設定，這樣對既有建物之屋主會不會有分配不公之狀況。 - 本戶多次明確表達不參與都更之意，因此沒有繳交同意書及參與選屋程序，被強迫公開抽籤，不同意住戶的公開抽籤結果竟然多數集中在 23 樓及 2 樓（公益設施），讓人質疑抽籤的公正性，也更不願意參加都更。
24 都更程序疑義 營建構造成本疑義 撤回同意書	莊○宇 (115 年 1 月 21 日 公聽會) (書面意見)	- 對信銓建設無信心，許多程序完全不公開、不透明，重大的事情也無開會討論協調，只有少數幾個代表決定案件，被強迫接受、不公平。 - 本案當初推動時，是 14 樓 1 棟、19 樓 2 棟，怎麼最後變成 2 棟都是 23 樓，且房型也改成 T 字型是要圖利還是省成本？而鋼材也不是我們想要的 SRC。 - 請求將本人土地及建物圖由更新單元中排除。
25 撤回同意書	莊○棟 (115 年 1 月 21 日 公聽會) (書面意見)	- 本人不同意參加本都市更新事業計畫。 - 請求將本人土地及建物自更新單元中排除。
公開展覽期滿後至 115 年 5 月 15 日止		
26 撤回同意書 營建構造成本疑義	蔡○○珠(蔡○宏 代)、郭○松 (115 年 1 月 22 日 書面意見)	- 信任基礎消失：要求脫離更新範圍。 - 營建成本資訊隱藏與誤導。 - 公益設施方案之選擇權。 - 管理費率提列之合理性檢討。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
都更程序疑義	115 年 1 月 30 日 收文	5. 會議安排與發言限制之程序不公。
27 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 1 月 30 日 陳情案管系統 案號 B260130-0017)	1. 請由上級督導單位（非都更處本身）進行調查與回覆，以避免裁判兼球員之疑慮。 2. 報核及公開展覽之程序瑕疵、資訊不透明及行政不當。 3. 都更處忽略陳情人核報前權利，陳情人於 114/6/24 已明確表示「礙難配合」，依法屬撤回意思表示，都更處卻於 114/7/29 回覆「無法撤回」，拒絕陳情人撤回意願與疑義。 4. 實施者完全未與陳情人聯繫，且都更處未追蹤、未要求改善，涉行政怠惰。 5. 實施者報核時機可疑，陳情人於 114/6/24 表示礙難配合後，實施者即於 114/6/26 迅速報核，時機過於巧合。 6. 本案存在地籍測量不透明、權利變換價值異常、計畫書疑似不實登載、實施者財務能力不足、信託架構出現重大缺失、風險控管薄弱等重大疑點。 7. 於調查結果出爐前，暫緩本案後續審議程序。
28 公開抽籤疑義	盧○伶 (115 年 2 月 4 日 陳情案管系統 案號 B260204-0013)	1. 請立即查證壹拾肆之二序號 6 之登載來源及流程，並更正不實內容。 2. 請貴府提供該登載「已收件已回復」之相關佐證資料（如：收件紀錄、回覆文件、送達證明等）。
29 估價疑義	盧○伶 (115 年 2 月 4 日 陳情案管系統 案號 B260204-0014)	1. 請查覆 378 地號 1 樓持有人（亦為 377 地號私人持分者之一）之權利變換價值，較同基地其他樓層高出約 50%。 2. 377 地號畸零地持分疑似被用來不當放大特定地主之權利價值。
30 公開抽籤疑義 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 2 月 4 日 陳情案管系統 案號 B260209-0030)	1. 請由上級督導單位（非都更處本身）進行調查與回覆，以避免裁判兼球員之疑慮。 2. 報核及公開展覽之程序瑕疵、資訊不透明及行政不當。 3. 都更處忽略陳情人核報前權利，陳情人於 114/6/24 已明確表示「礙難配合」，依法屬撤回意思表示，都更處卻於 114/7/29 回覆「無法撤回」，拒絕陳情人撤回意願與疑義。，已構成行政怠惰並有導向實施者報核之嫌。 4. 實施者完全未與陳情人聯繫，且都更處未追蹤、未要求改善，涉行政怠惰。 5. 實施者報核時機可疑，陳情人於 114/6/24 表示礙難配合後，實施者即於 114/6/26 迅速報核，時機過於巧合。 6. 本案存在地籍測量不透明、權利變換價值異常、計畫書疑似不實登載、實施者財務能力不足、信託架構出現重大缺失、風險控管薄弱等重大疑點。 7. 於調查結果出爐前，暫緩本案後續審議程序。
31	盧○伶	1. 權利變換計畫登載本人「已收件已回復」，屬重大程序疑

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
公開抽籤疑義	(115 年 2 月 12 日 陳情案管系統 B260212-0011)	義。 - 主管機關未盡查證義務，逕採實施者資料，已構成行政怠惰與審查失衡。 「送達應以本人為對象」不直接適用於實施者，僅以郵局回執即認定本人「已收件已回覆」，顯然未盡查證義務。 - 通知應送達本人，代收須經本人同意且確實交付，否則視為未送達，本人已於該期間明確告知鄰近住戶不得代收郵件，且本人最終未收到該函文，完全符合「未送達」之構成要件。 - 郵局回執僅證明「有人簽收」，不能證明「本人收到」或「本人回覆」，屬重大概念錯置。
32 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 2 月 12 日 陳情案管系統 B260212-0017)	- 合法建物面積同意率僅 80.04%瀕臨破功，程序合法性具重大風險。 - 公聽會上已有多名住戶表達撤銷意願，只要任何具備一定面積之建物所有權人依法撤銷同意成功，本案即因未達門檻必須停止審議。
33 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 2 月 13 日 陳情案管系統 B260213-0020)	- 要求相關機關調查並暫緩審議，以確保程序正義與權益公平。 - 地籍來源與持分不明，377、377-2 私人持分來源不明，疑涉重測新增畸零地或錯誤登記，且疑似被用於不當放大特定權利人之權變價值，導致部分權利人權變價值顯著偏高，超出合理範圍，影響合法性。 - 估價報告錯誤與調整率不當，估價報告將法定住宅區誤認為現有巷道，調整率設定過高，財政局已提出書面質疑並要求調降及重新檢視調整率。 - 分配不公疑慮，住戶反映巷道分配比例過高、折減率偏低，分配坪數較先前更低。 - 估價模型存在瑕疵，財政局指出估價報告中商效調整率偏高、價格調整不足、案例選取不當及費用提列缺乏佐證，顯示整體估價模型有重大缺陷。 - 可能圖利特定人異常持分和估價錯誤可能使特定少數持分者獲得不當利益，損害公有及原地主權益。 - 異常交易調查，要求調查持分來源、交易紀錄及是否形成圖利特定人情形。
34 公開抽籤疑義	盧○伶 (115 年 2 月 24 日 陳情案管系統 B260224-0013)	- 本人對計畫書的選屋選車位資料有意見，請求市府查明並要求建商補齊異動資料。 - 之前就說要撤回同意書不想做了。現在案公開展覽，發現裡面關於我的選屋選車位資料根本不對，計畫書（序號 6 盧○伶）寫「已收件、選 B4-52」，我根本沒收到通知也沒回覆。 - 請提供「最新產權異動對照清冊」，強烈要求建商要把「從送件到現在」所有的產權異動列表，讓地主對對看現在屋主到底有哪些人，這樣還有機會選到喜歡的房子跟車位。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
		4. 不要黑箱作業，要資訊公開、公平，不要什麼都被瞞在鼓裡。如果資料不準，我不支持這件案子就這樣通過。
35 都更程序疑義	蔡○○珠(蔡○宏代)、郭○松 (115年2月12日書面意見) 115年2月23日收文	1. 專家於公聽會中所述「開聽證會」之具體依據及召開之規劃。 2. 本案是否已研議採行聽證程序及其規劃時程，如無，請說明未採行之理由。 3. 專家於公聽會中所述之重要程序性資訊(開聽證會)未記載於會議紀錄。 4. 會議紀錄內容與專家現場發言不一致，涉及程序瑕疵，應補充或更正會議紀錄，以反映實際發言內容。
36 都更程序疑義	盧○伶 (115年2月13日書面意見及陳情案管系統 K260223-1041) 115年2月23日收文(府、局、處共3件)	1. 主管機關未盡查證義務，逕採實施者資料、未查明關鍵事實，即逕認通知有效。 2. 郵局回執僅證明「有人簽收」不能證明「本人收到」或「本人回覆」郵局回執僅能證明郵件被某人簽收，不能證明。 3. 計畫書登載不實，主管機關未查證即採信，構成審查失衡與程序瑕疵。
37 都更程序疑義	盧○伶 (115年2月13日書面意見) 115年2月23日收文(局、處共2件)	公辦公聽會會議紀錄迄今未能取得，已影響利害關係人於公展期間內行使程序參與權。
38 都更程序疑義	盧○伶 (115年2月12日書面意見) 115年2月24日收文	1. 地籍來源與持分不明，377、377-2 私人持分來源不明，疑涉重測新增畸零地或錯誤登記，且疑似被用於不當放大特定權利人之權變價值。 2. 地籍重測未公告、未通知利害關係人，程序疑似重大瑕疵。 3. 估價報告土地性質認定錯誤與調整率設定不當。 4. 住戶已反映巷道分配比例過高、折減率偏低，分配不公已發生。 5. 財政局質疑估價報告多項調整率與案例選取，顯示估價模型整體存在重大瑕疵。 6. 本案異常持分、估價錯誤與調整率設定不當之結構，可能使特定少數持分者取得不相當利益，並造成公家與原地主權益受損。 7. 實價登錄異常交易之調查請求，此類特徵符合「異常持分」模式，且與估信錯誤結構相互強化，可能造成不當利益放大。 8. 合法建物面積同意率僅 80.04%瀕臨破功，程序合法性具重大風險。
39	盧○伶、陳○田	1. 撤回同意書依法應重新審查，惟都更處以舊函覆代替新程

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
都更程序疑義	(115 年 2 月 25 日 書面意見) 115 年 3 月 2 日收文	序，已違反依法行政原則。 2. 登載不實(B4-52)為個案重大錯誤，陳情人(盧○伶)從未同意 B4-52，亦未收到任何相關文件，更未作出任何回覆。 3. 地籍重測涉及公私共有土地(地號 377、377-2)，依法應公告、通知並公開成果。 4. 實施者自 114 年起長期未回應陳情人等意見，主管機關未依法督促補正，已構成程序怠惰。 5. 事權書內容不完備，依法不應同意報核。 6. 公展及公聽會記錄出現多項明確錯誤與重大疏漏，已構成程序紀錄失真。
40 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 2 月 26 日 陳情案管系統 B260226-0022)	請由上級督導單位（非都更處本身）進行調查與回覆，以避免裁判兼球員之疑慮。
41 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 2 月 26 日 陳情案管系統 B260226-0023)	1. 都更處對實施者之要求未落實。 2. 都更處刻意忽略陳情人權利，構成行政怠惰並有導向實施者報核之嫌。
42 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 2 月 26 日 陳情案管系統 B260226-0024)	1. 都更處對實施者之要求是否確實落實，是否有行政怠惰或偏袒特定實施者之情形。 2. 調查實施者報核時機與程序是否合規，是否有規避地主意見之情事。 3. 針對地籍測量、權利變換價值、資訊公開、財務能力等重大疑點進行查證並公開說明。 4. 請由上級督導單位（非都更處本身）進行調查與回覆，以避免裁判兼球員之疑慮。
43 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 2 月 26 日 陳情案管系統 B260226-0025)	1. 撤回同意書依法應重新審查，惟都更處以舊函覆代替新程序，已違反依法行政原則。 2. 陳情人等於 115 年 1 月 12 日起陸續依法撤回都市更新同意書，並於公開展覽期間內提出。惟都更處仍以 114 年舊函覆代替本公展期間之新程序審查。
44 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 2 月 26 日 陳情案管系統 B260226-0026)	1. 權利變換計畫壹拾肆之二序號 6 所載「盧○伶 B4-52 已收件已回復」與事實不符。 2. 主管機關未查明來源、未要求更正，即逕行送審，使外界合理懷疑主管機關對實施者有偏頗或圖利之虞，並使承辦單位承擔不必要之行政責任。
45 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 2 月 26 日 陳情案管系統 B260226-0027)	1. 陳情人自 114 年起即陸續提出多份書面陳情，都更處亦多次以正式公文要求實施者回覆，惟實施者均未作任何回應。 2. 主管機關對於實施者長期未回覆之情形，亦未採取督促、限期補正或列為程序瑕疵等必要行政作為，致使實施者在掛件狀態下（未補正、不完備）仍得以往報核方向推進，已屬程序怠惰，亦有監督不實之疑慮。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
		3. 請由上級督導單位(非都更處本身)進行調查與回覆,以避免裁判兼球員之疑慮。
46 都更程序疑義	盧○伶 (115年2月28日 陳情案管系統 B260228-0006)	1. 請權責單位提供公聽會議記錄完整公文。 2. 《公聽會會議紀錄》中,記載:「本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段」,並未記載專家於會中所述之「將再開一次聽證會」內容。紀錄所載程序順序為「公展期滿→直接進入審議」,與現場專家發言所述「舉辦聽證會」之程序流程顯有不一致。
47 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月2日 陳情案管系統 B260302-0022)	請主責承辦主管,紙本逐條回覆下列陳情案:B260114-0017、B260115-0021、B260121-0010、B260123-0005、B260123-0012、B260130-0017、B260204-0013、B260204-0014、B260209-0030、B260212-0011、B260212-0017、B260213-0020、B260224-0013。
48 公開抽籤疑義	盧○伶 (115年3月2日 陳情案管系統 B260302-0023)	1. 權利變換計畫壹拾肆之二序號6所載「盧○伶 B4-52 已收件已回復」與事實不符。 2. 涉及權利變換分配之選配程序,若未合法送達,則無從認定本人已收件,亦無從認定本人有選配意思表示。 3. 為釐清事實,請選配通知之送達證明文件、本人選配意思表示之證明文件、逾期選配之通知方式、公告方式及法源依據。 4. 請提供「最新產權異動對照清冊」。
49 都更程序疑義	郭○松、蔡○○ 珠、盧○伶、陳○ 田 (書面意見) 115年3月3日收文	1. 請釐清公展期間地主意見之內容、來源及彙整方式。 2. 請釐清同意比率計算基礎及名冊來源。
50 都更程序疑義	郭○松、蔡○○ 珠、林○、盧○ 伶、陳○田、黃○ 炎 (115年3月5日 書面意見) 115年3月10日 收文	1. 要求實施者提供本案公展結束後彙整之「全體陳情人意見處理情形對照表」全份電子檔(或下載路徑),以供申請人等核對實施者回覆內容之真實性。 2. 要求召開正式「聽證會」以確保陳情人具備質證與辯論之機會。 3. 本案排入專案小組會議(幹事會)及審議大會時,務必依法通知申請人等列席陳述意見。
51 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月7日 陳情案管系統 B260307-0004)	1. 都更處對實施者之要求是否確實落實,是否有行政怠惰或偏袒特定實施者之情形。 2. 調查實施者報核時機與程序是否合規,是否有規避地主意見之情事。 3. 針對地籍測量、權利變換價值、資訊公開、財務能力等重大疑點進行查證並公開說明。 4. 請由上級督導單位(非都更處本身)進行調查與回覆,以避免裁判兼球員之疑慮。
52	盧○伶	1. 陳情人自 114 年起即陸續提出多份書面陳情,都更處亦多

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
都更程序疑義	(115 年 3 月 7 日 陳情案管系統 B260307-0005)	次以正式公文要求實施者回覆，惟實施者均未作任何回應。 2. 主管機關對於實施者長期未回覆之情形，亦未採取督促、限期補正或列為程序瑕疵等必要行政作為，致使實施者在掛件狀態下（未補正、不完備）仍得以往報核方向推進，已屬程序怠惰，亦有監督不實之疑慮。 3. 請由上級督導單位（非都更處本身）進行調查與回覆，以避免裁判兼球員之疑慮。
53 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 3 月 7 日 陳情案管系統 B260307-0006)	1. 本人於 115 年 2 月 12 日，請都市更新處查覆，迄今尚未接獲任何通知或說明。 2. 請提供公聽會議記錄完整公文。 3. 《公聽會會議紀錄》中，記載：「本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段」，並未記載專家於會中所述之「將再開一次聽證會」內容。紀錄所載程序順序為「公展期滿→直接進入審議」，與現場專家發言所述「舉辦聽證會」之程序流程顯有不一致。
54 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 3 月 7 日 陳情案管系統 B260307-0007)	1. 都更處對實施者之要求未落實。 2. 都更處刻意忽略陳情人權利，構成行政怠惰並有導向實施者報核之嫌。
55 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 3 月 7 日 陳情案管系統 B260307-0008)	陳情人抗議都更處處理方式重大不當，理應由上級督導單位調查，惟貴府仍指派都更處自行回覆，形成「裁判兼球員」，嚴重損及行政中立。
56 公開抽籤疑義	盧○伶 (115 年 3 月 7 日 陳情案管系統 B260307-0009)	1. 權利變換計畫壹拾肆之二序號 6 所載「盧○伶 B4-52 已收件已回復」與事實不符。 2. 主管機關未查明來源、未要求更正，即逕行送審，使外界合理懷疑主管機關對實施者有偏頗或圖利之虞。
57 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 3 月 7 日 陳情案管系統 B260307-0010)	1. 撤回同意書依法應重新審查，惟都更處以舊函覆代替新程序，已違反依法行政原則。 2. 陳情人等於 115 年 1 月 12 日起陸續依法撤回都市更新同意書，並均於公開展覽期間內提出。惟都更處於 115 年 1 月 19 日回覆陳情人之一（盧○伶），仍以 114 年舊函覆代替本次事業計畫及權利變換計畫公展期間之新程序審查，另未就本案其他所有陳情人撤回同意書依法進行正確審查
58 都更程序疑義	盧○伶 (115 年 3 月 7 日 陳情案管系統 B260307-0011)	1. 請權責單位提供公聽會議記錄完整公文。 2. 《公聽會會議紀錄》中，記載：「本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段」，並未記載專家於會中所述之「將再開一次聽證會」內容。紀錄所載程序順序為「公展期滿→直接進入審議」，與現場專家發言所述「舉辦聽證會」之程序流程顯有不一致。
59 都更程序疑	盧○伶 (115 年 3 月 7 日)	請由上級督導單位（非都更處本身）進行調查與回覆，以避免裁判兼球員之疑慮。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
義	陳情案管系統 B260307-0012)	
60 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月7日 陳情案管系統 B260307-0013)	1. 都更處對實施者之要求是否確實落實，是否有行政怠惰或偏袒特定實施者之情形。 2. 調查實施者報核時機與程序是否合規，是否有規避地主意見之情事。 3. 針對地籍測量、權利變換價值、資訊公開、財務能力等重大疑點進行查證並公開說明。 4. 請由上級督導單位（非都更處本身）進行調查與回覆，以避免裁判兼球員之疑慮。
61 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月7日 陳情案管系統 B260307-0015)	1. 都更處對實施者之要求未落實。 2. 都更處刻意忽略陳情人權利，構成行政怠惰並有導向實施者報核之嫌。
62 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月11日 陳情案管系統 B260311-0020)	市府長期怠惰，市民信箱形同虛設，對市民反映的問題視若無睹，完全忽略民意與基層需求。
63 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月11日 陳情案管系統 B260312-0017)	市府怠政失能，市民信箱只是表面裝飾。民眾陳情被忽視，回應機制缺失，讓市民心聲被消音。
64 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月11日 陳情案管系統 B260312-0018)	市府長期怠惰，市民信箱形同虛設，對市民反映的問題視若無睹，完全忽略民意與基層需求。
65 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月13日 陳情案管系統 B260313-0016)	1. 市府長期怠惰，市民信箱形同虛設，對市民反映的問題視若無睹，完全忽略民意與基層需求。 2. 權利變換計畫壹拾肆之二序號6所載「盧○伶 B4-52 已收件已回復」與事實不符。 3. 主管機關未查明來源、未要求更正，即逕行送審，使外界合理懷疑主管機關對實施者有偏頗或圖利之虞，並使承辦單位承擔不必要之行政責任。
66 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月13日 陳情案管系統 B260313-0017)	1. 市府長期怠惰，市民信箱形同虛設，對市民反映的問題視若無睹，完全忽略民意與基層需求。 2. 都更處對實施者之要求未落實。 3. 都更處刻意忽略陳情人權利，構成行政怠惰並有導向實施者報核之嫌。
67 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月13日 陳情案管系統 B260313-0018)	1. 市府長期怠惰，市民信箱形同虛設，對市民反映的問題視若無睹，完全忽略民意與基層需求。 2. 請由上級督導單位（非都更處本身）進行調查與回覆，以避免裁判兼球員之疑慮。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
68 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月13日 陳情案管系統 B260313-0019)	1. 市府長期怠惰，市民信箱形同虛設，對市民反映的問題視若無睹，完全忽略民意與基層需求。 2. 都更處對實施者之要求是否確實落實，是否有行政怠惰或偏袒特定實施者之情形。 3. 調查實施者報核時機與程序是否合規，是否有規避地主意見之情事。 4. 針對地籍測量、權利變換價值、資訊公開、財務能力等重大疑點進行查證並公開說明。 5. 請由上級督導單位（非都更處本身）進行調查與回覆，以避免裁判兼球員之疑慮。
69 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月13日 陳情案管系統 B260313-0021)	1. 市府怠政失能，市民信箱只是表面裝飾。民眾陳情被忽視，回應機制缺失，讓市民心聲被消音答非所問。 2. 撤回同意書依法應重新審查，惟都更處以舊函覆代替新程序，已違反依法行政原則。 3. 陳情人等於115年1月12日起陸續依法撤回都市更新同意書，並均於公開展覽期間內提出。惟都更處於115年1月19日回覆陳情人之一（盧○伶），仍以114年舊函覆代替本次事業計畫及權利變換計畫公展期間之新程序審查，另未就本案其他所有陳情人撤回同意書依法進行正確審查。
70 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月13日 陳情案管系統 B260313-0022)	1. 市府怠政失能，市民信箱只是表面裝飾。民眾陳情被忽視，回應機制缺失，讓市民心聲被消音答非所問。 2. 請權責單位提供公聽會議記錄完整公文。 3. 《公聽會會議紀錄》中，記載：「本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段」，並未記載專家於會中所述之「將再開一次聽證會」內容。紀錄所載程序順序為「公展期滿→直接進入審議」，與現場專家發言所述「舉辦聽證會」之程序流程顯有不一致。
71 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月13日 陳情案管系統 B260313-0023)	怠政失能，市民信箱只是表面裝飾。民眾陳情被忽視，回應機制缺失，讓市民心聲被消音。
72 都更程序疑義	盧○伶 (115年3月13日 陳情案管系統 B260313-0029)	1. 市府行政效率低落，市民信箱設置卻未落實回應機制，形同虛設。市民多次反映問題卻遲遲未獲處理。 2. 請權責單位提供公聽會議記錄完整公文。 3. 《公聽會會議紀錄》中，記載：「本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段」，並未記載專家於會中所述之「將再開一次聽證會」內容。（如附件）紀錄所載程序順序為「公展期滿→直接進入審議」，與現場專家發言所述「舉辦聽證會」之程序流程顯有不一致。已影響利害關係人於公展期間內行使程序參與權。
73 二箭疑義	郭○松、蔡○○ 珠、盧○伶、陳○	1. 質疑財務透明度與資金名義。 2. 建築結構等級(RC與SRC)之雙重標準與理念分歧。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
實施者有關疑義	田 (115年3月17日 書面意見)	3. 「都更二箭」公益回饋與實施取向之質疑。 4. 請實施者針對歷次陳情及本文所述各項疑義之「逐案逐條書面回覆」，送達本案相關權利人。
74 實施者有關疑義	蔡○○珠 (115年3月23日 書面意見) 115年3月27日 收文	1. 實施者信銓建設於115年3月16日發日發函通知於115年3月26日召開協調會，其會議程序、地點安全性、事實記載及溝溝通有效性均存在重大瑕疵。為保障所有權人合法權益，要求暫緩或變更會議形式。 2. 會議時間及地點安排極不合理，涉嫌排除所有權人參與。 3. 計畫歷程記載錯誤，涉嫌隱匿前期資訊。 4. 核心疑義未獲完整解答，協調會欠缺實質前提，於115年1月21日公聽會中重大爭議，實施者至今未提供正式書面答覆。 5. 要求變更會議場所、提供線上會議、核實門檻前暫緩審議。
75 實施者有關疑義	盧○伶 (115年3月25日 陳情案管系統 B260325-0019)	1. 實施者「信銓建設」派員恐嚇高齡地主，意圖以不正當手段影響3/26協調會，請都更處即刻介入。 2. 本人(盧○伶)受本社區高齡所有權人(郭○松)之委託，代為反映其遭遇實施者「信銓建設」派員騷擾恐嚇之嚴重事態，竟於3/26協調會前夕採取騷擾行徑及出言恐嚇，致使高齡老人家深感恐懼與焦慮。 3. 訴求嚴懲不當手段，實施者利用地主資訊弱勢及對高齡者施壓，已嚴重違反都市更新之誠信原則與正當溝通程序。 4. 相關事證及陳情意見要求列入審議紀錄，將此騷擾事實與機車車號EPZ-0002列入3/26協調會之官方紀錄。 5. 保護受害地主，要求實施者立即停止任何非正式管道之登門訪視，所有溝通應回歸書面，以保障高齡地主之居住安寧與人身安全。
76 實施者有關疑義	盧○伶 (115年3月25日 陳情案管系統 J260326-4463)	1. 建商協調會地點於信銓星宇廣場工務所(新北市三重區五穀王北街二巷23號旁工地)疑似不當，請市府協助了解處置。 2. 協調會議場所恐有用途不符施工計畫書之疑慮，且該處非屬合法之公眾集會場所，消防設施恐未達標，此亦可能涉及工地出入管制與工安之嚴重問題。 3. 目前協調會尚未舉行，為避免發生安全事故，請機關派員至現場全程維護與會人員的安全，並協助了解是否適當及法定規範處置。
77 都更程序疑義 實施者有關疑義	盧○伶 (115年3月25日 陳情案管系統 J260326-4463)	1. 掛件程序違法瑕疵，要求退件並暫緩排審。 2. 程序具有重大瑕疵：實施者3/31檢送陳情意見回應給都更處，但未提供陳情人，屬未完備「送達回應」程序，涉嫌虛偽溝通。 3. 都更處收件審核涉有疏失，未落實審核實施者是否已完成「對陳情人之正式回應與送達」，亦未對副本欄位缺漏一事要求補正即逕行掛號收件。 4. 要求程序補正前暫緩排審，且實施者應即刻補正送達本人

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
		，以利核對 3/26 協調會內容之真實性。
78 實施者有關 疑義 都更程序疑 義	郭○松、蔡○○ 珠、盧○伶、陳○ 田 (115 年 3 月 31 日 書面意見及陳情案 管系統 K260408- 1009) 115 年 4 月 8 日收 文	1. 質疑會議效力、實施者抗命與要求依法召開聽證會。 2. 實施者長期行政怠慢與藐視監督。 3. 主張 3/26 協調會議紀無效。 4. 訴求撤銷實施者主辦權，依法召開正式「聽證會」。 5. 捍衛市民安全，杜絕都更恐力。 6. 拒絕程序「洗白」，嚴查圖利嫌疑。 7. 落實行政透明，確保本案公正公開。 8. 主張由政府介入主導，重建公共誠信。
79 都更程序疑 義	盧○伶 (115 年 4 月 20 日 陳情案管系統 B260420-0034)	1. 追究都更處「蓄意缺位、拒不回應」之重大行政怠職。 2. 要求都更處補正行政程序並更正行政紀錄。 3. 本人及受恐嚇之當事人 115/4/17 晚上前往三重分局，員警提醒「反被誣告、跑法院很麻煩」等語進行「心理輔導」，致使當事人不敢進行報案程序。 4. 都更處行政失能，對核心訴求採取「靜默包庇」。為何對 3/25 發生的登門恐嚇案視若無睹？導致實施者（疑似）之不法行徑至今未受行政與刑事調查，本人亦未見是否有將本案陳情意見如實登載於審議會綜整表。 5. 3/25 恐嚇事實與 3/26 違規選址之高度關聯性，要求都更處履行監督職責。請明確答覆：是否已將此影響地主生命安全之重大事證，列入都市更新審議委員會之「意見綜整表」。
80 實施者有關 疑義 都更程序疑 義	郭○松、蔡○○ 珠、盧○伶、陳○ 田 (115 年 4 月 21 日 書面意見)	1. 115/3/26 實施者召開之協調會，既經貴府定性為實施者自行辦理之「私下協調(私調)」，其法律性質屬私權範疇，不具行政公信力。該紀錄自難認定具行政證據效力，亦不具備送交審議會「參考」之必要與正當性。 2. 切莫放任實施者以「舊資料」抵充「新要求」，或採信其魚目混珠之詞，逕行認定實施者已完成補正與釐清義務。 3. 針對實施者 115/4/1 檢附之會議紀錄，內容多所誤謬，顯見實施者已完全喪失溝通誠信。嚴正重申：本案已無由該實施者再次主辦私下協調會之空間與必要，貴府不應再放任實施者以無效之私調程序空轉時間、規避審議。 4. 要求市府正式舉行聽證程序 5. 全面性回應訴求：重大爭議迄今均未獲貴府實質回應或督促實施者據實解答。請貴府確實履行主管機關職責，督促相關單位儘速進行實質補正，並統一正式書面回覆本人。
81 實施者有關 疑義 二箭疑義 共同負擔	盧○伶 (115 年 4 月 24 日 日國土管理署署長 信箱電子郵件) 115 年 4 月 29 日 市長信箱人民陳情	1. 陳情舉報資料，請國土管理署依職權參酌並依法查處。 2. 陳○璟為新北市都市更新及爭議處理審議會委員，同時為「城市策略股份有限公司」代表人，涉嫌以虛假身分受聘、隱匿利益衝突、收受實施者信銓建設 1,400 萬元對價並擔任案件代理人。 3. 新北市政府都市更新處涉嫌明知利益衝突仍未要求迴避，

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
	案件(案號：K260429-1025)收文	放任違法掛件、洩漏內部資訊、行政護航。 4. 新北市政府城鄉發展局涉嫌違法核准基準容積加給、程序倒置、僭越專業機關職權、擴大裁量圖利特定實施者。 5. 新北市政府涉嫌制度性包庇、未建立利益迴避機制、長期放任違法審查與圖利行為。 6. 違法掛件與受理掛件，實施者 114/6/26 報核時，謊報取得基準容積加給資格函，同時也未取得公益設施受贈同意函，依法不得申請報核掛件；都更處明知報核要件不足卻放任受理掛件。 7. 政策操弄與圖利特定對象，陳○璟於 114/6/27 以審議委員身分參與「都更二箭」政策展延(114/7/3 展延至 115/12/24)，同日旋即以代理人身分申請基準容積加給，形成明顯圖利鏈。 8. 違規申請基準容積加給與違法核准，實施者於 114/6/27 在要件不足(未取得公益設施受贈同意函、所有權人同意比例未達法定 100%門檻)狀態下，違規申請基準容積加給；然城鄉局 114/7/10 明知要件不足卻仍快速違法核准(因政策展延而擺脫屆期壓力，但法定要件仍未完備)。 9. 僭越專業機關、扭曲事實，新北社會局 114/3/20 公函明確指出「面積不符、規劃不合」，要求調整後再行送審；但城鄉局於 114/7/10 公函中明知要件不足卻仍逕自宣稱公益設施「同意受贈」，並以「無條件進位」計算法，強行認定面積達標。 10. 行政濫權與差別待遇，城鄉局於 114/7/10 公函中，將所有權人僅 80 同意的都更案「比照危老案」處理，製造快速通關機制，嚴重破壞都市更新法制，更造成行政處分之差別待遇。 11. 行政濫權與審查失職，都更處放任實施者將「合法建物」惡意錯置為「其他土地改良物」，藉由財務科目之欺瞞，將本應由建商負擔的「私權收購成本」非法轉嫁至「共同負擔成本」，顯屬縱容開發商「指鹿為馬、空手套白狼」之行政濫權。
82 實施者有關 疑義 都更程序疑 義	盧○伶 (115 年 5 月 5 日 陳情案管系統 B260505-0016)	1. 實施者涉暴力恐嚇與勞檢認定危險選址，要求併同 115/4/24 刑事筆錄原文覈實摘錄於審議紀錄，並副本檢附該表定稿內容予本人及所有利害關係人，另並請說明本案具體審議進度。 2. 嚴正指駁 115 年 4 月 16 日新北府城更字第 1154553904 號函內容避重就輕，行政程序顯有重大遺漏。 3. 勞檢處已定性會場為「危險場所」，證明貴府在審查實施者之程序正當性時，公然罔顧全體陳述人之生命財產安全，其行政監督職能已徹底失靈。 4. 裁量怠惰、遲未回應，此舉不僅實質剝奪全體陳述人之行政參與權，更將導致後續審議委員會在資訊缺失且偏頗之狀態下進行誤判。

編號(依時序)	陳情人	陳情意見(重點摘要)
		5. 嚴禁採取「答非所問」或「資訊遮蔽」等規避戰術；倘若回覆內容仍避重就輕、迴避實質爭點，本人將定性為「裁量怠惰與蓄意怠職」，並事證正式告發，以維護法律正義。 6. 要求將 115/3/25 恐嚇事實、115/3/26 三重分局二重派出所處置紀錄、115/3/26 實施者違規事項（含 115/3/31、115/4/21 之陳情與法律意見書）、115/4/24 刑事筆錄存證等所有事實，「原文覈實摘錄」於意見綜整表並送達全體審議委員。 7. 要求貴府針對勞檢新事證，重新審視 4/16 函文適法性並督促政風、建管單位儘速回復。 8. 於完成「意見綜整表」後，立即檢附該表定稿內容予本人及所有利害關係人，以利核對是否如實轉達予審議委員，確保程序正義。 9. 要求都更處明確回覆本案目前之審議進度，包括何時召開「小組審議會」及「聽證會」之具體規劃時程。 10. 本人嚴正要求於相關會議召開時，應依法通知本人及全體陳述人列席說明意見。
83 估價疑義 信託疑義	盧○伶 （市府地政局 115 年 5 月 8 日函轉內政部 115 年 4 月 29 日函附銓建設股份有限公司、李○偉等 5 人不實廣告、欺罔或顯失公平行為檢舉信）	1. 數據矛盾事實：被檢舉人於都更計畫書中提報之預估總銷為 62.7 億元，然其公開銷售宣傳則稱達 70 億元，兩者落差 7.3 億元。前述「內外數據顯著不一」之事實，對於判定其是否涉及「不實廣告」或「誤導交易秩序」具有參價值。 2. 【事實一：實施者與關係人之組織化結構與虛偽交易特征】 3. 【事實二：多階段洗價與異常交易行為之操作模式】 4. 【事實三：計畫書載明權屬與實際交易現況不符】 5. 【事實四：濫用信託程序，鎖定虛偽稅基以扭曲權變比例】 6. 【事實五：法定計畫數據與市場公開數據存有巨額落差，涉嫌預謀逃漏稅捐】
84 實施者有關 疑義 都更程序疑義	郭○松、 蔡○○珠 （115 年 5 月 12 日書面意見及陳情案管系統 K260514-1015） 115 年 5 月 14 日收文	1. 意見回應綜理表字跡極其細小且模糊，導致本人即便配戴老花眼鏡仍無法完全辨識，必須輔以放大鏡始能勉強閱讀。格式顯已違反貴府《都市更新計畫書製作規範》標準，顯係實施者蓄意規避資訊公開透明，且屬程序違法疏失。 2. 實施者 115 年 3 月 24 日頻繁以電話言詞騷擾地主、3 月 25 日涉嫌派員登門恐嚇地主、3 月 26 日違法擇定於工務所（該處已遭勞動部及貴府勞檢處認定為「危險性工作場所」）召開協調會，惡意製造不對等之溝通門檻。 3. 鑒於本案目前實質爭議極巨（包含涉及恐嚇、程序違法、資料虛偽不實及溝通障礙等）。本人在此嚴正聲明：貴府及審議會應信守行政承諾，不得以任何理由沒收、免開或變相簡化聽證程序。
85 都更程序疑義	盧○伶 （115 年 5 月 14 日陳情案管系統 B260514-0010）	要求將（一）違法選址請求保護紀錄、（二）暴力恐嚇刑事筆錄，請警察局將上述兩項法定資料正式行文予都市更新處，以利其併入「意見綜整表」原文覈實摘錄，供審議委員參考。