

新北市都市更新及爭議處理審議會第 97 次會議紀錄

壹、日期：115 年 9 月 4 日（星期五）上午時 9 整 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席：陳委員純敬(黃委員國峰代)

紀錄彙整：李芳瑋

肆、作業單位工作報告：略。

伍、審議案：決議詳後附提案單。

一、「擬訂新北市淡水區水仙段 73 地號等 26 筆(原 27 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

二、「變更(第一次)新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

陸、散會：上午 11 時 5 分

案由	「擬訂新北市淡水區水仙段 73 地號等 26 筆(原 27 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案			
類別	審議案		案號	第 1 案
	召集人	孫委員振義	法令適用日	103 年 4 月 25 日
			評價基準日	本案尚在事業計畫階段
	專案類型	☐ 公辦都更 ☐ 106 專案 ☐ 危險建築(海砂屋) ☒ 一般案件 ☐ 跨區都更 ☐ 防災都更		
迴避	本案實施者委託弘傑不動產事業股份有限公司部分，本案討論前陳委員玉璟已依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 點規定自行離席迴避。			

壹、基本資料：

實施者	全家開發股份有限公司				
規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司、吳非士建築師事務所				
基地位置	淡水區中正東路二段及八勢路交叉口東南側街廓範圍內				
基地面積	4,167.89 m ²				
更新前戶數	合法 3 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區(三)	2,654.98 m ²	50%	360%	
	道路用地	1,512.91 m ²	-	-	
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	市有：新北市政府養護工程處 87.89 m ² (2.11%)			
	私有土地	4,080.00 m ² (97.89%)			
同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	4,080.00	14	838.42	2
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	3,902.62	4	838.42	2
	同意比率	95.65%	28.57%	100%	100%

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 4 月 23 日	自辦公聽會
103 年 4 月 25 日	事業計畫報核
103 年 7 月 17 日	第 1 次更新單元範圍諮詢會（詳附件 1）
104 年 10 月 22 日	第 2 次更新單元範圍諮詢會（詳附件 2）
105 年 6 月 13 日起	第 1 次公開展覽（30 日）
105 年 6 月 29 日	第 1 次公辦公聽會（詳附件 3）
105 年 8 月 25 日	第 1 次專案小組（都更暨都設）（詳附件 4）
106 年 11 月 15 日	第 3 次更新單元範圍諮詢會（詳附件 5）
107 年 10 月 4 日	第 2 次專案小組（都更暨都設）（詳附件 6）
109 年 4 月 6 日	第 3 次專案小組（都更暨都設）（詳附件 7）
110 年 8 月 27 日	第 4 次專案小組（都更暨都設）（詳附件 8）
112 年 2 月 23 日	第 5 次專案小組（都更暨都設）（詳附件 9）
113 年 6 月 3 日	第 2 次公開展覽（30 日）
113 年 6 月 19 日	第 2 次公辦公聽會（詳附件 10）
113 年 9 月 9 日	計畫道路開闢範圍協調會（詳附件 11）
113 年 12 月 11 日	第 6 次專案小組（都更暨都設）（詳附件 12）
115 年 6 月 10 日	聽證會（詳附件 13）
115 年 8 月 10 日	聽證專案小組（詳附件 14）

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經第 6 次專案小組決議修正後通過，同意經作業單位確認後先行核備，逕提大會報告。（詳附件 15）
容積移轉審查	實施者已於 109 年 10 月 23 日新北府城開字第 1091798945 號，可接受移入容積為基準容積 32.5%。（詳附件 16）
環境影響評估	依本府環境保護局 112 年 12 月 28 日新北環規字第 1122552272 號函復本案免辦理環評。（詳附件 17）

肆、建築規劃內容概述：

項目	第 2 次公開展覽版		小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟	1 幢 1 棟
	地上層	32 層	32 層
	地下層	6 層	6 層

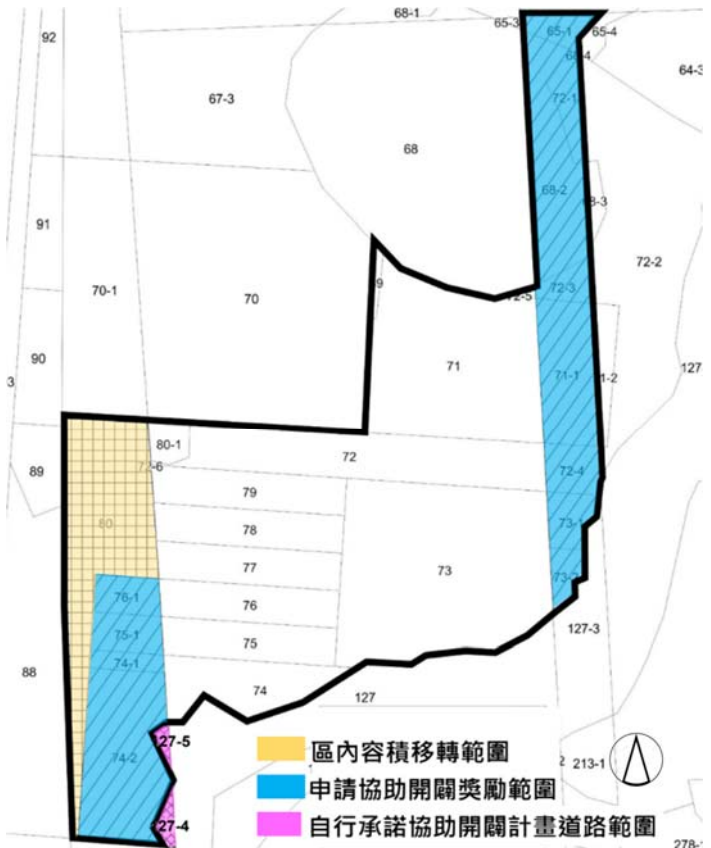
項目	第 2 次公開展覽版	小組審竣提大會版
建築物構造	☒ 鋼骨造(S. S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) ☐ 鋼筋混凝土造(R. C)	☒ 鋼骨造(S. S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) ☐ 鋼筋混凝土造(R. C)
單元戶數	155 戶	155 戶
實設停車位數	158 部	158 部
實設機車位數	155 部	155 部

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100 年 8 月 18 日版本】

獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
三	協助開闢周邊公共設施	1,433.68	15.00
五	A6：開挖率	573.47	6.00
六	人行步道獎勵	877.71	9.18
七	綠建築(黃金級)	764.63	8.00
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積 50%)		3,649.49	38.18
容積 移轉	區內容積移轉	1,553.16	16.25
	區外容積移轉	1,553.16	16.25
容積移轉合計		3,106.32	32.50
申請容積獎勵總計		6,755.81	70.68

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	審竣版內容內容
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，已於計畫書回應綜理表載明處理情形，並納入專案小組會議參考，經第 6 次專案小組原則無意見，惟小組審竣後尚有一位陳情人針對權值、估價及分配等提出意見。
二	更新單元範圍	經第 5 次專案小組原則同意。
三	都市計畫相關法規	經第 6 次專案小組原則無意見。
四	基地內通路	本案範圍內門牌「中正東路二段 95 號」北側之通路非為本府機關管理維護範圍，經第 6 次專案小組原則同意實施者更新後配合建築整體規劃。
五	協助開闢公共設施(道路)/區內容積移轉	1. 本案協助開闢範圍內 12 筆道路用地(65-1、68-2、71-1、72-1、72-3、72-4、73-1、73-2、74-1、74-2、75-1 及 76-1)，另 72-6 及 80 地號等 2 筆土地將申請區內容積移轉(如下圖)。

項目	議題	審竣版內容內容
		 2. 單元範圍內東側計畫道路開闢： (1) 本案 65-1、68-2、72-1 地號法定山坡地，屬計畫道路用地，無須依「更新單元應排除 6 級坡，4、5 級坡僅得使用基準容積」通案處理原則辦理，經第 6 次專案小組原則同意，且已依本府新建工程處意見補充檢討興闢計畫書內容於計畫書。 (2) 本案 72-4（部分）、73-1（部分）、73-2 地號道路用地，因緊鄰高厝溪之土坎與駁坎，後續將以護坡工程方式開闢，經第 6 次專案小組原則無意見，實施者並依本府新建工程處 113 年 11 月 8 日意見補充檢討興闢計畫書相關內容及更新相關圖面。 3. 單元範圍內西側計畫道路開闢： (1) 「新北市淡水區水仙段 72-6、74-1、75-1、76-1、80、127-4（部分使用）、127-5 地號等 7 筆土地自行興闢道路工程及附屬設施」案，興闢計畫前經本府工務局 109 年 8 月 12 日核准在案，尚未全段開闢，為保留未來道路拓寬彈性，實施者應依 113 年 9 月 9 日協調會議結論調整配置並

項目	議題	審竣版內容內容
		於本案小組審竣後申請變更設計，經第 6 次專案小組原則無意見，查實施者已於 114 年 8 月 25 日申請變更，並承諾於事業計畫核定前取得西側計畫道路變更設計核准函。 (2)西側計畫道路開闢後，因「中正東路 2 段」尚未全段開闢，考量該鋪面範圍與本案退縮之開放空間相鄰，公私介面不易區隔，實施者承諾將與管委會共同認養 10 年且相關費用不納入共同負擔，經第 6 次專案小組原則同意。 4. 單元範圍外計畫道路開闢(水仙段 127-4(部分)、127-5 地號土地)： (1)依第 6 次專案小組意見，更新單元範圍外計畫道路 127-4(部分)、127-5 地號國有土地，分別屬「交通部公路局」與「財政部國有財產署」，有關開闢完成後涉及公有土地撥用部分，應於計畫書載明後續本府新建工程處邀集交通部公路局北區養護工程分局及本府養護工程處釐清土地接管權責事宜。 (2)實施者已依第 6 次專案小組意見補充說明地上物已拆除、載明開闢費用由實施者承擔不納入共同負擔。 5. 上開計畫道路開闢部分，應依意見修正相關內容並繳納管理維護費用，及提列 30 年之管理維護費用共計 1,134 萬 6,825 元，並依市府 113 年 7 月 23 日公告協議書簽訂且繳納保固保證金，並得配合興闢面積之調整等事項順修費用，經第 6 次專案小組原則無意見，實施者已依意見補充載明相關事宜於計畫書中，並順修管理維護費用為 1,157 萬 8,725 元。
六	建築容積獎勵	經第 5 次及第 6 次專案小組原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。
七	建築規劃設計	1. 經第 1、4、6 次專案小組意見包括補充檢討防空避難室及室內逃生避難路徑、加強設置警示燈及凸透鏡、調整機車坡道地面層起始點、車道出入口位置、垃圾儲存空間位置等，皆已配合修正完竣。 2. 依 113 年 7 月 3 日新北府城更字第 1134608011 號令本案免依新北市都市更新審議原則規定取得建築能

項目	議題	審竣版內容內容	
		效標示第 1 級規定，經第 6 次專案小組原則無意見。	
八	財務計畫(100 版本) —各項費率	項目	小組審竣提大會版額度
		人事行政管理費率	5.00%
		銷售管理費率	6.00%
		風險管理費率	9.20%
		1. 「人事行政管理費用」、「銷售管理費用」經第 3 次專案小組原則同意。 2. 「風險管理費率」11%經第 3 次專案小組原則同意，實施者依第 6 次專案小組意見下修共同負擔比率順修風險管理費率為 9.20%。	
九	財務計畫(100 版本) —計算基礎	項目	小組審竣提大會版額度
		容積移轉費用	依實際買賣契約提列 1,952 萬 8,408 元
		經第 3 次專案小組原則同意 2,776 萬 1,860 元，惟買賣標的與本府容積移轉審查 109 年 10 月 23 日新北府城開字第 1091798945 號函不一致，經第 6 次專案小組請實施者修正後原則無意見，查實施者已更正容積移轉買賣契約書。	
十	財務計畫(100 版本) —涉及事業計畫審定金額為準	項目	小組審竣提大會版額度
		綠建築管理維護費用	179 萬 2,896 元
		開放空間管理維護費用	322 萬 2,998 元
		1. 「綠建築管理維護費用」經第 6 次專案小組原則同意，後續若涉及建築規劃調整併同順修費用。 2. 「開放空間管理維護費用」經第 6 次專案小組原則同意為 338 萬 7,431 元，惟依都市設計委員意見：「基地北側為防災通道未供一般通行，南側人行步道範圍請依留設位置計算，公共開放空間管理維護基金範圍及金額錯誤。」，查實施者配合修正提列 322 萬 2,998 元。	
十一	選配原則	經第 3 次專案小組原則同意。	
十二	風險控管機制	經第 3 次專案小組原則同意採續建機制。	
十三	雨遮	本案於 103 年 4 月 25 日申請報核，雨遮得依規定辦理登記(107 年 1 月 1 日後申請建造執照之建物依地籍測量實施規則雨遮不辦理登記)，經第 6 次專案小組原則同意雨遮將採登記且計價之方式處理。	

柒、提請討論事項：

項目	議題	討論內容
一	人民陳情意見	本案於第 6 次專案小組審竣後有 1 位陳情人陳情有關權值、估價及分配部分，請實施者說明陳情位置、溝通協調及處理情形後，提請討論。
二	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表。

捌、作業單位初核意見：

一、 本案容積移轉費用依契約數所載為 1,952 萬 8,408 元，惟計畫書第 18-2 頁為 2,776 萬 1,860 元應屬誤植，請通盤檢視後修正。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議。

壹拾、 決議：

- 一、 有關人民陳情意見請實施者再妥與溝通協調。其餘事業計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報內容通過。
- 二、 本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 三、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- 四、 請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。

「擬訂新北市淡水區水仙段 73 地號等 26 筆(原 27 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：115.6.10

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
1 自行發言	陳○文(陳碧源代)(含書面意見) 1. 本案聽證會後之審議，以及日後報核權利變換計畫案，實施者是否仍會維持納入本人所有淡水區水仙段 68-2 地號土地？抑或反而又逕為排除從而影響公共利益及本人權利呢？ 2. 俟本案審議核定後，實施者是否有規劃最遲何時以前會提送報核本案之權利變換計畫案？	1. 本案歷經多次專案小組審議及更新單元範圍諮詢會討論，最終已確認將水仙段 68-2 地號等 3 筆土地納入更新單元範圍。目前更新單元範圍確定共計 26 筆土地，後續不再進行範圍調整，68-2 地號不會被排除於更新單元範圍外，請地主放心。 2. 本案預計於今年 9 月事業計畫核定公告實施，後續將會啟動權利變換計畫前置作業，預計在 116 年申請權利變	1. 回應第 2 點意見：本案預計於今年事業計畫核定公告實施，後續將會啟動權利變換計畫前置作業，預計在 116 年申請權利變換計畫報	陳述人所陳意見第 1 及 2 點無爭點，理由： 第 1 點： 涉及「詢問更新單元範圍相關事宜」，實施者已於會上說明，本案更新單元範圍已納入水仙段 68-2 地號土地且業經第 5 次專案小組原則同意，考量屬詢問性質，故無爭點。惟仍請實施者妥與陳述人溝通說明。 第 2 點： 涉及「權利變換計畫案報核時點」，實施者已於會上說明預計期程，考量屬詢問性質，故無爭點。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
		換計畫報核。	核。	
2 自行發言	邱○滄(鄰地所有權人) 1. 技術性規避環境影響評估，量體對周圍環境衝擊巨大(兼論日照與誠信瑕疵) (1) 規避環評審查：本案規劃地上32層、高度達115公尺之超高層巨型建築，實施者顯係利用高度未達120公尺之法定門檻，技術性規避環境影響評估(環評)之實質監督。 (2) 微氣候與空間窒息感：本案建築主體與東南側既有高層社區(海頓社區)僅相隔一條8公尺計畫道路。如此高密度超高量體，在缺乏環	1. 本案規劃建築高度未達120公尺，依規定不須辦理環境影響評估。 2. 本案位中正東路第一排，樓高32層含屋突2層建築物海拔高度為EL+124.97m；經查鄰地海頓社區位中正東		陳述人所陳意見第1點無爭點，第2至3點不予採納，理由： 第1(1)及(2)點：涉及「規避環境影響及微氣候與空間窒息感」，實施者已於會上說明，且查本府環境保護局112年12月28日回復本案免辦理環境影響評估，實施者依規定辦理，故無爭點。惟仍請實施者妥與陳述人溝通說明。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	評把關下，未來勢必對周邊鄰里造成不可逆的風切效應(峽谷風)、微氣候改變與極度嚴重的空間窒息感。 (3) 視覺造假與日照侵害：查計畫書「圖11-17 建築天際線模擬圖」(參見p11-19)，實施者刻意壓低本案(標高EL+124.97M)與海頓社區(23層)之高度落差，對比剖面數據，兩者實質存在近50公尺(約13層樓)之顯著差距。實施者利用遠距透視角隱瞞真實牆化效應，且報告書中未揭露	路第二排，樓高23層含屋突3層建築物海拔高度為EL+106.44m，兩案建築物高度相差18.53m，約6~7個樓層，非陳情內容50公尺約13個樓層的差距；且視覺模擬將鄰房納入檢討後，並未失真，建築天際模擬應為合理誤差範圍。 3. 本更新單元依建築技術規則第四十條規定檢討：住宅建築物高度超過二十一公尺者，該建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近建築基地有一小時以上之有效日照。本案依相關規定檢討，不足一小時之日照陰影投影至本更新單元基地內，	1. 回應第1(3)點意見：本更新單元依建築技術規則建築設計施工編第39-1條規定檢討：住宅建築物高度超過二十一公尺者，該建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近建築基地有一小時以上之有效日照。本案依相關規定檢討，不足一小時之日照陰影投影至本更新單元基地內，無影響	第1(3)點：涉及「視覺造假與日照侵害」，實施者已於會上說明，故無爭點。惟仍請實施者妥與陳述人溝通說明。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	冬至日下午 2 時後之連續受影動態，嚴重侵害鄰地日照權。 (4) 結構工法擅自降級：實施者擬將原承諾之 SRC(鋼骨鋼筋混凝土)結構變更為 SC(純鋼骨)，並以此調高共同負擔比例至 60.68%。在淡水河口強風與鹽害環境下，32 層超高建築變更結構恐增加建物位移感，其施工安全與財務合理性誠信存疑。	無影響鄰近基地，故符合規定。 4. 另經檢討本更新單元建物下午 14:00 後各時段日照分析並無影響鄰地海頓社區。後續將補充相關圖面於報告書中。 5. 結構工法無等級之分，RC 構造(鋼筋混凝土)、SRC 構造(鋼骨鋼筋混凝土)、SC 構造(鋼骨外包混凝土)等三種構造，依法規要求設計符合規範，並無好壞高低之分，都是好的構造。本案採 SC 構造(鋼骨外包混凝土)，在於質量輕、韌性佳、施工速度快且樑柱尺寸斷面可以縮小，可有效減少柱位佔用的室內空間等，並非陳情人所	鄰近基地，故符合規定。	第 1(4)點： 涉及「結構工法及共同負擔比率」，實施者已於會上說明構造調整原因，另共同負擔比率屬權利變換計畫審議之範疇，應以權利變換計畫為準，目前為事業計畫階段，故無爭點。惟仍請實施者妥與陳述人溝通說明。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	2. 都市更新單元劃定不完整，選擇性排除鄰地造成都市畸零死角(兼論公共利益漏洞) (1) 選擇性割裂街廓：依據<<新北市畸零地使用規則>>及都市更新健全區域整體發展之精神，都更單元劃定應維持街廓完整性。然依「圖 2-3 單元位置圖」(參見 P2-4)，實施者採取不完全整合之割裂手段，刻意將位於中正東路二段於 105 巷入口關鍵門面的 82、83、84 等地號土地排除在外。此舉將導致上述地號	述要規避安全成本。為確保周邊鄰損防範能力，本案施工前將委由第三方機構對基地周邊一定範圍內的鄰房做精密現況鑑定，施工中也會嚴密監測，請陳情人放心。 6. 有關基地南側鄰地 82、83、84 地號使用分區為道路用地，未來應依主管機關需求辦理徵收。本案範圍歷經三次範圍諮詢會議及六次專案小組審議討論，始確認目前範圍，相關建築設計並經第六次專案小組審議通過，為確保案件穩定性及範圍內所有權人之權益，本案將以目前範圍續行辦理。	2. 回應第 2(1)點意見：基地南側鄰地 82、83、84 地號使用分區為道路用地，非屬畸零地。且更新單元經建築師簽證確認無造成相鄰土地無法單獨建築。	第 2(1)、(2)點：涉及「都市更新單元範圍」，實施者已於會上說明，且查本案更新單元範圍經第 5 次專案小組原則同意，故不予採納。惟仍請實施者妥與陳述人溝通說明。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	與本案興建後，淪為被 32 層巨塔夾擊、無法自主改建的「違建孤島」，永久破壞都市景觀與公共利益。 (2) 不當轉嫁開發成本：實施者因規避南側地塊之整合責任，導致其可用基地範圍限縮，進而將建築量體過度向東側（海頓社區側）推擠，形同將高度開發之外部成本全數轉嫁予既有鄰里承受。		3. 回應第 2(2)點意見：本更新單元南側鄰地土地面積約 1,900 平方公尺，未來仍得依相關規定單獨劃定都市更新單元。另本案建築配置及退縮空間係考量基地條件，並依新北市都市更新建築容積獎勵相關規定辦理，臨計畫道路側分別退縮 4 米及 10 米人行步道、東北側依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」規定留設 2 公尺維護距離，建築量體集中設置，並透過適當退	

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	(3) 開放空間形式化：實施者宣稱留設置之開放空間，實質上請作為該建物自身之景觀前院，未能與中正東路二段105巷狹窄的既有過道形成有效連結，完全無法發揮改善周邊鄰里行人交通與路權之實質效益，顯有巧取容積獎勵之嫌。 3. 依地籍圖很明顯看出水文部分，本身河道是那樣流，非圖面上，現況為水流。左下角三塊土地是否可以自己蓋？目前現在淡水區這個地方是中正東路拓寬範圍。以後不會一直是這樣存在嗎？		縮及開放空間設計，兼顧基地開發需求、周邊環境及鄰近地區居住品質。 4. 回應第 2(3)點意見：本更新單元未與中正東路二段105巷相鄰。另除東北側設有擋土牆部分依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」規定留設 2 公尺維護距離外，臨計畫道路側分別退縮 4 米及 10 米人行步道，開放空間及退縮之人行步道皆提供予不特定公眾使用。 5. 回應第 3 點意見：基地南側鄰地 82、83、84 地號使用分區為道路用地，經查既有溪溝流經 127 及 127-4 地號等 2 筆土地，且現況已以地下箱涵方式設置。未來配合中正東路拓寬工程，該三筆土地亦將作	第 2(3)點：涉及「開放空間設計及容積獎勵」，查本案開放空間設計及容積獎勵經歷次專案小組充分討論，及審酌實施者補充答復，並於第 6 次專案小組原則同意，故不予採納。惟仍請實施者妥與陳述人溝通說明。 第 3 點：涉及「相鄰土地無法單獨建築及都市更新單元範圍」，經審酌實施者補充答復，且經建築師檢討本案無造成相鄰土地無法單獨建築，及查本案更新單元

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	只是以住戶來說，全面已經更新了，目前就只留下這一塊。開發本身是好的，只是覺得太近會有壓迫感及景觀遮蔽，只是距離的問題，希望說紅樹林精華地可以開發時，不要留下好奇怪的東西。		為道路使用。	範圍經第 5 次專案小組原則同意，故不予採納。惟仍請實施者妥與陳述人溝通說明。

案由	「變更(第一次)新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案			
類別	審議案		案號	第 2 案
	召集人	李委員擇仁	法令適用日	101 年 12 月 28 日
			評價基準日	112 年 11 月 05 日
	專案類型	☐ 公辦都更 ☐ 防災都更 ☒ 危險建築(海砂屋) ☐ 一般案件 ☐ 跨區都更 ☐ 106 專案		
迴避	本案實施者委託中泰、天易不動產估價師聯合事務所辦理估價部分，本案討論前鐘委員少佑及簡委員淑媛已依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 點規定自行離席迴避。			

壹、變更事業計畫依據：

本案因涉及建築構造調整，故申請都市更新事業計畫變更，爰實施者依 99 年 5 月 12 日都市更新條例第 19 條規定舉辦公聽會及第 22 條規定徵求同意申請辦理變更都市更新事業計畫，併依同條例第 29 條規定申請擬訂權利變換計畫。

貳、基本資料：

實施者	欣聯建設開發股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、簡俊卿建築師事務所、漢霖地政士事務所				
估價團隊	中信、中泰、天易不動產估價師聯合事務所				
基地位置	新莊區中榮街 104 巷、中榮街、中榮街 122 巷所圍街廓中				
基地面積	3,485.13 m ²				
更新前戶數	合法 135 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	3,485.13 m ²	50%	300%	
都更三箭	無				
實施方式	權利變換				
更新地區	108 年 1 月 1 日公告實施「劃定新北市新莊區榮富段 563、568 地號等 2 筆土地都市更新地區」				
公、私有土地比率	公有土地	-			
	私有土地	3,485.13 m ² (100%)			
變更事業計畫報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	3,485.13	147	12,026.20	147
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,453.48	103	8,481.12	103
	同意比率	70.40%	70.07%	70.52%	70.07%

變更實施者時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	3,485.13	141	12,026.20	141
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,669.57	112	9,227.21	112
	同意比率	77.16%	76.19%	76.73%	76.19%

參、辦理歷程：

時間	事由
101 年 12 月 28 日	事業計畫報核
108 年 1 月 1 日	劃定更新地區
111 年 11 月 17 日	核定事業計畫
113 年 2 月 4 日	變更事業計畫暨擬訂權利變換計畫自辦公聽會
113 年 1 月 15 日起	選配通知，申請分配位置時間如下： 自 113 年 1 月 15 日至 113 年 3 月 5 日，計 50 日
113 年 3 月 10 日	公開抽籤
113 年 4 月 2 日	變更事業計畫暨擬訂權利變換計畫報核
113 年 8 月 29 日起	公開展覽(30 日)
113 年 9 月 11 日	公辦公聽會(詳附件 1)
113 年 12 月 30 日	第 1 次都更專案小組(詳附件 2)
114 年 7 月 8 日	第 2 次都更專案小組(詳附件 3)
114 年 12 月 4 日	第 3 次都更專案小組(詳附件 4)
115 年 6 月 30 日	聽證會(詳附件 5)
115 年 8 月 10 日	聽證專案小組(詳附件 6)

肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	本案變更事業計畫內容，經建築師檢討免辦理變更都市設計審議。
容積移轉審查	未變更同原核定。
交通影響評估	無。

伍、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目		原核定版	小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	1 幢 2 棟	同原核定內容
	地上層	27 層	
	地下層	6 層	
建築物構造		☐ 鋼骨造(S.S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)	☐ 鋼骨造(S.S) ☒ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) (地上 1 至 9 層) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)

項目	原核定版	小組審竣提大會版
單元戶數	323 戶	同原核定內容
實設停車位數	324 部	
實設機車位數	323 部	
實設自行車位數	81 部	

陸、變更事業計畫概述：

序	變更項目	變更內容	變更原因
一	實施者	實施者	第 2 次專案小組由更新會變更實施者為欣聯建設開發股份有限公司。
二	建築規劃設計	建物構造	依原更新會會員大會決議調整地上一至九層構造為鋼骨鋼筋混凝土造，其餘樓層維持鋼筋混凝土造。
三	財務計畫	提列基準版本、營建費用、法定工程造价	1. 由原核定 104 年版「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表」調整為 112 年版本。 2. 配合建物構造調整調整營建費用與法定工程造价。

柒、建築容積獎勵同原核定：【中央：容獎辦法 100 年 8 月 18 日版本】

獎勵項目		原核定		小組審竣提大會版	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
五	A1：設計建蔽率	313.66	3.00	同原核定內容	
A1 至 A7 合計 ≤法定容積 20%		313.66	3.00		
六	開放空間／人行 步道／騎樓／空地 集中留設獎勵	2,075.38	19.85		
八	時程獎勵	1,045.53	10.00		
九	規模獎勵	725.60	6.94		
十二	合法四層樓	1,045.53	10.00		
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積 50%)		5,205.70	49.79		
容積 移轉	區內容積移轉	-	-		
	區外容積移轉	2,113.08	20.21		
	容積移轉合計	2,113.08	20.21		
土地使 用管制	高氯離子鋼筋 混凝土建築物	3,136.61	30.00		
申請容積獎勵總計		10,455.39	100.00		

捌、專案小組審竣之權利變換計畫內容概述【108年6月17日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		895 萬 6,174 元【採新北市都市更新審議原則核算價值】			
更新前土地及合法建物所有權人	148 人	參與分配者(房地)	131 人		
		參與分配者(權利金)	0 人		
		不能分配者	16 人	合併選配	12 人
				現金補償	4 人
		不願分配者	1 人		

二、不能不願分配情形：

序	態樣	所有權人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	不能	劉○宏	544 萬 6,902 元	822 萬 3,364 元	合併選配
2	不能	劉○壽	272 萬 3,451 元	411 萬 1,682 元	
3	不能	張○蘭	367 萬 2,353 元	554 萬 4,270 元	合併選配
4	不能	許○嘉	367 萬 2,353 元	554 萬 4,270 元	
5	不能	許○瑋	367 萬 2,353 元	554 萬 4,270 元	
6	不能	黃○英	465 萬 2,857 元	702 萬 4,568 元	合併選配
7	不能	葉○德	465 萬 2,857 元	702 萬 4,568 元	
8	不能	葉○葳	465 萬 2,857 元	702 萬 4,568 元	
9	不能	詹○晴	464 萬 2,231 元	700 萬 8,526 元	合併選配
10	不能	詹○惠	464 萬 2,231 元	700 萬 8,526 元	
11	不能	詹○琇	464 萬 2,231 元	700 萬 8,526 元	
12	不能	鄭○英	530 萬 2,948 元	800 萬 6,032 元	與所有權人張洲炎合併選配
13	不能	劉○裕	272 萬 3,451 元	411 萬 1,682 元	現金補償
14	不能	劉○琪	272 萬 3,451 元	411 萬 1,682 元	現金補償
15	不能	葉○龍	237 萬 1,045 元	357 萬 9,643 元	現金補償
16	不能	陳○云	237 萬 1,045 元	357 萬 9,643 元	現金補償
17	不願	林○傳	1,663 萬 527 元	-	現金補償

三、估價結果：選定中信不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：依據三家專業估價者之估價結果，因中信不動產估價師聯合事務所所評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配價值最有利，故以中信不動產估價師聯合事務所所作為評定依據。

鑑價機構		中信	中泰	天易
更新前	土地平均單價(元/坪)	187 萬元	180 萬元	176 萬元
	更新前土地總價(元)	19 億 7,145 萬 913 元	18 億 9,765 萬元	18 億 5,548 萬 3,168 元

鑑價機構		中信	中泰	天易
更新後	1 樓臨街店鋪平均建坪單價(元/坪)(不含夾層)	120 萬元	110 萬 4,719 元	115 萬 9,950 元
	1 樓巷內店鋪平均建坪單價(元/坪)(不含夾層)	79 萬 702 元	74 萬 8,207 元	75 萬 5,736 元
	2 樓以上平均建坪單價(元/坪)	59 萬 5,742 元	58 萬 2,618 元	58 萬 7,810 元
	車位平均價格(元/個)	219 萬 8,025 元	219 萬 3,093 元	194 萬 2,662 元
	更新後總權利價值(元)	70 億 817 萬 8,043 元	68 億 5,838 萬 7,760 元	68 億 3,252 萬 9,906 元

四、共同負擔比率

項目	公開展覽版	小組審竣提大會版
更新後總權利價值(元)	70 億 817 萬 8,043 元	70 億 817 萬 8,043 元
共同負擔金額(元)	40 億 3,165 萬 8,904 元	40 億 3,181 萬 4,822 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	29 億 7,651 萬 9,139 元	29 億 7,636 萬 3,221 元
共同負擔比率(%)	57.53%	57.53%

玖、專案小組具體共識意見：

項目	議題	內容
一	人民陳情	本案自公聽會迄今人陳意見眾多且皆大致相同，歷次人民陳情意見收斂如下，並經實施者逐點回應(詳附件 7-人民陳情意見回應綜理表)，經第 3 次專案小組原則同意： (一)「更新會會務運作程序及合理性疑義」：考量非屬都市更新審議範疇，請更新會依「都市更新設立管理及解散辦法」與更新會所訂章程辦理，落實自治精神。 (二)「變更實施者程序」：本案報核為更新會，嗣申請變更實施者為欣聯建設開發股份有限公司，經查變更程序及所附資料尚符規定，經第 2 次專案小組原則同意。 (三)「海砂屋鑑定疑義」：鑑定結果非屬都市更新審議權責，並經工務局備查在案，故無疑慮，倘陳情人仍有疑慮請逕洽鑑定機構確認。 (四)「不同意都更」部分：原則尊重陳情人意見，惟本案變更事業計畫公展期滿時同意比率仍達法定門檻，案件即為有效，市府仍應依法續行審議。

項目	議題	內容	
		(五)「風險控管機制與涉及鄰損處理方式」：本案採土地及資金信託，並搭配協助續建機制；鄰損部分，鄰房鑑定範圍由原核定之開挖深度 2 倍範圍調整為 4 倍，並將依本府工務局相關規定進行工程施工，配合第三方單位即時監測，倘涉及鄰損則依市府工務局相關規定辦理，有關鄰損議題尚屬都更核定後建管程序，非屬都更審議範疇。 (六)「權利變換計畫選配疑義」：經查本案選配程序符合規定，陳情人所提 G14、G15 單元店面係由原位次店面所有權人依選配原則規定優先選配，尚符規定。	
二	變更實施者	本案於第 2 次專案小組申請變更實施者為欣聯建設開發股份有限公司，經查已完成下列程序，尚符規定，經第 2 次專案小組原則同意： (一)原實施者新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新會與欣聯建設開發股份有限公司於 113 年 4 月 17 日完成公證程序。 (二)欣聯建設開發股份有限公司完成重取同意書程序，且同意比率已達法定門檻。 (三)欣聯建設開發股份有限公司於 114 年 3 月 9 日召開說明會，向更新單元範圍內全體所有權人說明調整內容。	
三	更新單元範圍	本案更新單元範圍同原核定範圍，經各次專案小組原則同意。	
四	都市計畫相關法規	經第 2 次專案小組原則同意。	
五	現有巷道廢止或改道	同原核定內容依「新北市都市更新審議原則情形一及情形二」規定，廢止更新單元內中榮街 104 巷(部分)、中榮街 104 巷 11 弄、中榮街 104 巷 21 弄現有通路，經各次專案小組原則同意。	
六	建築容積獎勵	同原核定內容，經各次專案小組原則無意見。	
七	建築規劃設計	除建築構造變更外，其餘建築規劃設計同原核定內容，經第 3 次專案小組原則同意。	
八	財務計畫—管理維護費	項目	費用
		開放空間管理維護費用	576 萬 4,950 元
		同原核定內容，經第 3 次專案小組原則同意。	

項目	議題	內容	
九	財務計畫— 依實際狀況認列費用	項目	費用
		都市更新規劃費	990 萬元
		不動產估價費	480 萬元
		土地鑑界費	8,000 元
		鑽探費用	45 萬元
		鄰房鑑定費用	385 萬 8,800 元
		本案事業計畫原核定適用 104 年 1 月 16 日修正發布之「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」，本次配合擬訂權利變換計畫，併同調整事業計畫之財務計畫章節適用 112 年 8 月 17 日修正發布版本，經第 3 次專案小組原則同意。	
十	財務計畫— 各項費率	項目	費用
		人事行政管理費率	5.5%
		銷售管理費率	6%、6.5%
		風險管理費率	12%
		(一)依共同負擔表之產權級別、基地面積與費率級別對應等級，提列「人事行政管理費率」、「銷售管理費率」，經第 3 次專案小組原則同意。 (二)本案「風險管理費」提列上限為 14%，惟經實施說明為避免影響所有權人權益，維持以原核定內容提列 12%，經第 3 次專案小組原則同意。	
十一	選配原則	同原核定內容，經第 3 次專案小組原則同意。	
十二	資金來源與出資者	原核定事業計畫資金來源為 100%由原實施者更新會向銀行辦理專案融資貸款，經變更實施者為欣聯建設開發股份有限公司後，資金來源調整為由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資，經第 3 次專案小組原則同意。	
十三	風險控管機制	同原核定內容採土地及資金信託與續建機制，經第 3 次專案小組原則同意。	
十四	估價結果	業依第 3 次專案小組意見修正完竣，估價結果如下： (一)合法建築物及土地改良物拆遷補償費用： 1. 合法建築物：2,121 萬 6,254 元。 2. 土地改良物：222 萬 5,656 元。 (二)拆遷安置費用(租金補貼)：為「臨街地面層」1,300 元/月/坪、「巷內地面層」900 元/月/坪、「樓上層」600 元/月/坪，總計 1 億 1,383	

項目	議題	內容
		萬 5,453 元。 (三)更新後估價結果： 1. 臨街店鋪平均單價 120 萬元/坪。 2. 巷內店鋪平均單價 79 萬 702 元/坪。 3. 2 樓以上平均建坪單價 59 萬 5,742 元/坪。 4. 車位平均單價 219 萬 8,025 元/部。
十五	分配結果	經第 3 次專案小組原則同意。
十六	共同負擔比率	原核定事業計畫共同負擔比率為 60.42%，考量本案區段條件、財務計畫內容、各項管理費率及估價結果等內容，經第 3 次專案小組原則同意共同負擔比率為 57.53%。

壹拾、提請討論事項：

序	議題	討論議題
一	建築規劃設計	本次變更事業計畫，建築物構造由全棟鋼筋混凝土造(R.C)，調整為地上 1 至 9 層鋼骨鋼筋混凝土(S.R.C)、其餘部分鋼筋混凝土造(R.C)，請實施者詳細補充說明本次變更設計原因及與所有權人說明歷程，並補充本項變更所造成之成本及更新後價值差異比較後，提請討論。
二	人民陳情及聽證結果作成決定	本案聽證會有 13 位陳述人陳述意見，惟經查多數意見已於專案小組納入人陳議題討論並收斂，陳述人仍提出相同意見，請實施者說明人陳議題回應及與陳述人溝通協調情形，提請討論，另詳聽證結果做成決定綜理表。

壹拾壹、作業單位初核意見：

- 一、審議資料表，請補充最新辦理歷程。
- 二、第 22 章，請依實際審議時程調整實施進度規劃。
- 三、權利變換計畫審議資料表，權利分配之處理人數誤植，請修正。
- 四、權利變換計畫第 12-1 頁，共同負擔比率誤植，請補正。

壹拾貳、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾參、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘事業計畫及權利變換計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報內容通過：

- (一)「建築規劃設計」同意建築物構造由全棟鋼筋混凝土造(R.C)，調整為地下 1 至地上 9 層鋼骨鋼筋混凝土(S.R.C)、其餘部分鋼筋混凝土造(R.C)。

- (二) 「人民陳情意見」請實施者再妥予陳情人溝通協調。
- 二、 本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 三、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- 四、 請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。

「變更(第一次)新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：115.6.30

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
1 代 為 發 言	朱 O 珍(林文欽代) 因為我聽到現在，我聽得很模糊，我就是不安心都更程序，你們都說太多，我們聽不懂得也很多，我不放心不安心，如果條件好的話，政府也同意、支持，這樣我就放心了，這樣政府、都更處，我們住戶需要安心的作法，不然我們都吃不下、睡不著。	本案事業計畫核定之風險控管方案為採不動產開發信託搭配協助續建機制方式，若有實施者不履行融資合約、進行解散清算（除合併之情形外）、聲請或被聲請重整或破產，有相關類似狀況將啟動協助續建機制，由信託銀行搭配的建經公司接管，評估續建方案以保障所有權人權益，相關內容已載明於計畫書中。	本案風險控管方案為採資金信託搭配協助續建機制方式，若有實施者不履行融資合約、進行解散清算（除合併之情形外）、聲請或被聲請重整或破產，有相關類似狀況將啟動協助續建機制，由信託銀行搭配的建經公司接管，評估續建方案以保障所有權人權益，相關內容已載明於計畫書中。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及「都更疑慮」，未陳述具體審議爭點，故無爭點，惟仍請實施者再與陳述人就「都更相關內容」妥予說明。
2 自 行 發 言	林 O 傳(榮富段 568 地號) 1. 我堅決反對都更，因為共同負擔比例太高，住戶取得的太少。	1. 本案事業計畫核定之共同負擔比率 60.42%，本次聽證會版本共同負擔比率下降至		陳述人所陳意見第 1 至 5 點不予採納，理由： 第 1 點： 涉及「共同負擔比率」，本案共同負擔比率業經實施者答復說明，且陳

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	2. 更新會是不是有第二次自辦都更找實施者，更新處難道沒有收到欣聯協議合建同意百分比不理想，第二次更新會事業計畫公聽會的發文，更新會已經解散，實施者、更新處都不回答，請說明。	57.53%，實際以核定之權利變換計畫為準。 2. 有關變更實施者事宜，都市更新條例並未限制變更時間點，僅要求取得同意比率及公證等規定，更新會於111年12月17日會員大會表決確認變更實施者後，即著手辦理同意書簽署及公證程序，公證於113年4月17日完成。而本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫於113年4月2日由更新會申請，至申請第二次專案小組審查皆由更新會辦理，於第二次專案小組	2. 欣聯建設於113年4月17日與更新會完成公證，並取得變更事業計畫同意書，同意比率達都市更新條例規定(土地面積77.38%，土地人數76.87%，合法建築物面積77.54%，合法建築物人數76.87%)，另於114年3月9日召開變更實施者說明會，相關要件及程序符合變更實施者規定。	述人未具體提出所稱共同比率過高之依據，考量共同負擔各提列項目及金額、共同負擔比率業依規定提列並經專案小組充分討論，故不予採納。 第2點： 涉及「變更實施者程序」，經實施者答復已完成變更實施者法定程序、同意比率及詳細說明辦理歷程，並於第2次專案小組確認由原實施者新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會變更為欣聯建設開發股份有限公司，故不予採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	審議，經小組同意變更實施者為欣聯建設，本案變更實施者程序才正式完成，後續將由欣聯建設接續推動本案都市更新程序。相關計畫書內容，更新會於 113 年 2 月 4 日會員大會表決通過。 3. 114 年 12 月 4 日第三次小組會議，市府更新處網站內容第一頁本人陳情內容提出更正、澄清說明：內容(一)從寶佳到更新會又到欣聯，從更新會開始做了一些事業計畫，估價選屋……說明：此段內容更正為從寶佳到更新會又到欣聯，再到更新會，更新會第二次擔任實施者之後開始做了	審議，經小組同意變更實施者為欣聯建設，本案變更實施者程序才正式完成，後續將由欣聯建設接續推動本案都市更新程序。相關計畫書內容，更新會於 113 年 2 月 4 日會員大會表決通過。 3. 108 年 12 月 15 日更新會召開第一屆第一次會員大會，提案表決通過會員大會授權理事會全權處理後續都更相關業務如委任都更顧問公司、建築師、估價師、找尋新任投資人等事宜，故後續顧問團隊、不動產估價師事務所、新任投資人等洽詢皆依該決議及相關規定辦理。		第 3、4 點： 涉及「更正專案小組會議紀錄發言內容」，考量下列因素，故不予採納，理由： 1. 歷次專案小組會議紀錄係依陳情人會上發言或書面意見如實紀錄，另本府都市更新處業以 115 年 4 月 13 日新北更發字第 1154553762 號函針對更正會議紀錄內容一事向陳述人說明經重新確認

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	事業計畫、權利變換計畫，估價、選屋……請查附件 1 共一頁。內容(三)108 年 12 月 15 日第一次會員大會的時候，已經有答應要給欣聯建設用協議合建通的……說明：經查當時會議紀錄，並沒有此段內容，因此撤銷此段內容。請查附件 2 共五頁。 4. 114 年 7 月 8 日第二次小組會議，本市府更新處網站內容第三頁本人陳情內容提出說明。內容 2：全部的內容省略，說明：(1)全部的內容就是更新會支付寶佳公司，第二筆費用 219 萬 8858 元的議題。(2)經查明	4. 本次變更實施者僅一次，由更新會變更為欣聯建設。		會議錄音檔案，陳述人發言內容與會議紀錄並無二致。 2. 另陳情人欲更正部分尚無影響審議結果，經查無所陳「更新會第 2 次擔任實施者」之情形，有關實施者變更部分經查尚符規定，並業經專案小組充分討論。 (已併同第 3 點意見回應)

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	後，108 年 12 月 15 日會議紀錄內容與第 2 筆 219 萬餘元，無任何關係，請查附件 2。備註：隨文附上資料共 2 份(附件 1，共一頁、附件 2，共 5 頁) 5. 本都更案 114 年 7 月 8 日第二次都市更新專案小組會議紀錄第 15 頁，本人林明傳陳情內容說明壹：陳情內容如下：二、變更實施者：……且經更新會 111 年 12 月 17 日，會員大會，決議通過變更實施者一事，專案小組原則同意。說明：已經審議的再重審，最基本的程序不符。(一)113 年 4 月 17 日完成公證	5. 114 年 7 月 8 日第二次專案小組確認同意變更實施者為欣聯建設後，於 114 年 12 月 27 日召開會員大會，投票表決通過啟動解散及清算相關程序，目前已辦理完成稅務申報。	5. 欣聯建設於 113 年 4 月 17 日與更新會完成公證，並取得變更事業計畫同意書，同意比率達都市更新條例規定(土地面積 77.38%，土地人數 76.87%，合法建築物面積 77.54%，合法建築物人數 76.87%)，另於 114 年 3 月 9 日召開變更實施者說明會。	第 5、6 點：涉及「變更實施者程序」，考量下列因素，故不予採納，理由： 1. 經實施者答復已完成變更實施者法定程序、同意比率及詳細說明辦理歷程，並於第 2 次專案小組確認由原實施者新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新會變更為欣聯建設開發股份有限公司。 2. 另陳述程序不

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	程序說明：更新會要加速更新進度但太慢了，不合理(附件 2+附件 1)查 111 年 12 月 17 日會議紀錄。已完成變更實施者公證。都更程序不符。(二)欣聯建設公司，完成重取同意書，且比率已達法定門檻(約 76%)說明：應當欣聯公司不是實施者，因此重取定義與程序不符。 6. 陳情內容附件 2：(一)更新會有第二次擔任實施者，且完成估價、選屋……等一些都更進度成果。(二)並沒有通過更新會員大會投票，開票表決變更實施者為欣聯公司，並沒有完成公證程			符部分，經查第 3 次專案小組會議紀錄載明「經第 2 次專案小組原則同意，本次無新增意見」，非再行重新審議。 (已併同第 5 點意見回應)
			6. 本次變更實施者僅一次，由更新會變更為欣聯建設。相關估價及計畫書內容經更新會會員大會表決後，由更新會申請報核變更事業計畫及擬訂權利變換計畫。欣聯建設於 113 年 4 月 17	

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	序，欣聯為什麼可以概括承受，更新會所作成果(113年11月3日概括承受)備註：附件1(共一頁)、附件2(共一頁)		日與更新會完成公證，並取得變更事業計畫同意書，同意比率達都市更新條例規定(土地面積 77.38%，土地人數 76.87%，合法建築物面積 77.54%，合法建築物人數 76.87%)，另於 114 年 3 月 9 日召開變更實施者說明會。	
3 代為發言	陳 O 鸞(蔡 O 德代) 1. 我想請問，現在這案鄰損所付的賠償比率到底是多少？	1. 有關鄰損部分，本案依規定將辦理鄰房鑑定，並已調整鑑定範圍為開挖深度四倍，鑑定戶別已檢附於計畫書中；而於施工階段依新北市政府工務局規定，起造人需委託第三方單位監測，倘		陳述人所陳意見第 1、2、3 點不予採納，第 4 點無爭點，理由： 第 1、2、3 點：涉及「風險控管機制與施工鄰損疑義」，考量下列因素，故不予採納，理由： 1. 本案採土地及資金信託，並搭配協助續建機制，尚符通案處理方式，業經專案小組充分討

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	2. 新北市政府的人員，挖了 6 層，旁邊房子挖倒了誰負責？合約的部分我們都不清楚，所有東西都沒有白皮書出來，建設公司都沒有給我們，我們怎麼簽約呢？違約的話誰負責？有辦法保證如期完工嗎？ 3. 假設跟三重案件一樣，挖倒了要找誰承擔？	涉及鄰損情形，將配合依新北市政府工務局規定辦理。 2. 工期依照提列基準計算為 41 個月，之前實施者與所有權人的協議也會信守相關承諾。 3. 有關未來風險因應，本案是以信託方式執行，有		論。 2. 有關鄰損議題係屬都更核定後建管程序，倘涉及鄰損則依市府工務局相關規定辦理，非屬都更審議範疇。 3. 另有關與實施者間私約內容與違約處理方式亦非屬都更審議範疇。 (已併同第 1 點意見回應) (已併同第 1 點意見回應)

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	不是說建設公司跑了，由銀行承擔，假設說房子地層下陷，是市政府要承擔嗎？今天蓋這麼高旁邊都是矮房，新北市政府有沒有現勘？我們住的房子沒有地基有風險。 4. 什麼是權利變換？沒有人告訴住戶什麼是權利變換，這些老人完全不知道，不是說就發在網路上或群組，沒有講解誰會知道？	先前說明的類似狀況將啟動協助續建機制，由信託銀行搭配的建經公司接管，評估續建方案以保障所有權人權益，相關內容已載明於計畫書中。 4. 本案於 113 年 2 月 4 日自辦公聽會，由領銜估價師事務所說明估價內容(估價條件、更新前後價值估算內容及結果等)，後續相關數值尚需經過新北市政府審議，實際以新北市政府核定之權利變換計畫內容為準，倘所有權人有意了解個案內容，實施者可請委託之規劃團隊協助說明。		第 4 點： 涉及「詢問權利變換事宜」，屬詢問性質，並經實施者答復說明，故無爭點，惟仍請實施者就尚有疑問之所有權人妥予說明。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
4 代為 發言	陳○○如(陳○ 隆代)(含書面意 見) 1. 現在的實施者 到底是誰？我 們要對新的實 施者。 2. 新的實施者財 務來源、規劃， 請說明清楚。 3. 合約、預售契約 是否可以說明 清楚讓我們知 道。	1. 實施者為欣聯建 設開發股份有限 公司。	2. 欣聯建設已取 得信託銀行融 資額度意願 書，並簽署信託 約定報酬書。而 實施者實績相 關內容已於 113 年 11 月 3 日會員大會說 明，後續依第一 次專案小組會 議紀錄，再於 114 年 3 月 9 日 召開說明會，並 邀請信託銀行 到場說明。 3. 更新會與欣聯 建設達成共 識，113 年 5 月 31 日起不再受 理新簽契約，並	陳述人所陳意見 第 1 至 6、7、9、 10 點無爭點，第 8 點不予採納，理 由： 第 1 點： 涉及「詢問實施者 主體」，屬詢問性 質，並經實施者答 復說明，故無爭 點。 第 2 點： 涉及「詢問財務規 劃」，屬詢問性 質，本案採 30%實 施者自有資金、 70%銀行融資，業 經專案小組充分 討論，並經實施者 答復已召開說明 會向所有權人說 明，故無爭點。 第 3 點： 涉及「詢問私約及 預售契約」，屬詢 問性質，且與實施 者私約及預售契

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	4. 施工期 47 個月，如果無法完成房屋補助如何處理。 5. 可否請永豐銀行派員說明續建機制。		於 113 年 11 月 3 日會員大會說明相關內容，已簽約之所有權人得依個人分配情形選擇是否保留合約，多數所有權人改以權利變換方式分配，相關過程並無變更本案實施方式，協議文件屬額外簽署事項，已簽署之契約實施者皆會信守承諾。 4. 本案實施方式為權利變換，租金補貼依提列基準計算提列 47 個月。 5. 永豐銀行已於 114 年 7 月 20 日辦理信託說明會，向所有權人說明信託程序及相關權利義務內容。	約非屬審議範疇，故無爭點。 第 4 點：涉及「詢問拆遷安置費用」，陳述人意見屬詢問性質，並經實施者答復說明，故無爭點。 第 5 點：涉及「詢問續建機制」，屬詢問性質，本案採土地及資金信託，並搭配協助續建機制，尚符通案處理方式，業經專案小組

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	6. 請新實施者可否派能夠決定權的人員出來說明。 7. 新實施者的續建機制。 8. 就算是權利變換也應該給合約內容。		6. 實施者已分別於 114 年 8 月 16 日、115 年 7 月 19 日召開協調說明會，邀請陳情人出席溝通協調。 7. 永豐銀行已於 114 年 7 月 20 日辦理信託說明會，向所有權人說明信託程序及相關權利義務內容。相關內容載明於信託契約。	充分討論，並經實施者答復已召開說明會向所有權人說明，故無爭點。 第 6 點： 涉及「詢問實施者與會人員」，屬詢問性質，未陳述具體審議爭點，故無爭點。 第 7 點： 涉及「詢問續建機制」，屬詢問性質，本案採土地及資金信託，並搭配協助續建機制，尚符合通案處理方式，業經專案小組充分討論，並經實施者答復已召開說明會向所有權人說明，故無爭點。 第 8 點： 涉及「與實施者合約」，非屬審議範疇，故不予採納。
	8. 本案自 101 年由前實施者寶佳建設申請報核事業計畫時，實施方式即為全案權利變換，更新會承接寶佳建設之事			

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
		業計畫案後，無調整實施方式，僅授權理事會洽詢建設公司，更新會彙集住戶意見，在洽詢過程希望建設公司提供分配條件以做為評估依據，因此經會員大會表決確認變更實施者為欣聯建設時，除簽署同意書及公證程序外，亦有針對分配條件額外簽署協議文件，後續住戶因考量稅務負擔及權利變換分配差異，更新會與欣聯建設達成共識，113 年 5 月 31 日起不再受理新簽契約，並於 113 年 11 月 3 日會員大會說明相關內容，已簽約之所有權人得依個人分配情形選擇是否保留合約，多數所有權人改以權利		

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	9. 鄰損問題。	變換方式分配， 相關過程並無變更 本案實施方式， 協議文件屬額外 簽署事項，已簽署 之契約實施者皆會 信守承諾。	9. 有關鄰損部分， 本案依規定將辦理 鄰房鑑定，並已調 整鑑定範圍為開挖 深度四倍，鑑定戶 別已檢附於計畫書 中；而於施工階段 依新北市政府工務 局規定，起造人需 委託第三方單位監 測，倘涉及鄰損情 形，將配合依新北 市政府工務局規定 辦理。	第 9 點： 涉及「詢問施工鄰 損疑義」，屬詢問 性質，有關鄰損議 題係屬都更核定後 建管程序，倘涉及 鄰損則依市府工務 局相關規定辦理， 非屬都更審議範疇 ，故無爭點，惟仍 請實施者再與陳述 人妥予說明。
	10. 新實施者並無 與住戶溝通。		10. 欣聯建設已分 別於 114 年 8 月 16 日、115 年 1 月 28 日、115 年 7 月 19 日召開協調說明會 ，邀請歷次	第 10 點： 涉及「實施者溝通 協調事宜」，經實 施者答復已召開協 調說明會溝通協調 ，故無爭點，惟仍 請實施者再

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
			陳情人出席溝通協調。	與陳述人妥予溝通協調。
5 代為發言	黃○菊(陳○銘代) 1. 現在實施者是安邦還是欣聯,欣聯的林董事長開會連到都沒到,我保護我的財產,欣聯董事長都沒來,看不起我們,本地段的問題請你們說明。 2. 中和的也有一件蓋不起來,我們蓋得起來嗎,我自己覺得蓋不起來。請問蓋不起來的話誰負責,新北市政府到底負起什麼責任?	1. 代表人雖無到場仍重視本案進度,本日請董事長特助列席。 2. 本案風險控管機制採資金信託方式辦理,並搭配協助續建機制,後續工程興建若有發生狀況,信託銀行將依信託合約內容接管,並評估續建可行性,相關細項實施者已委託永豐銀行於 114 年 7 月 20 日辦理信託說明會,向所有權人說明信託		陳述人所陳意見第 1、4、7 點無爭點,第 2、3、5、6、8 點不予採納,理由: 第 1 點: 涉及「實施者與會人員」,未陳述具體審議爭點,並經實施者答復說明,故無爭點。 第 2 點: 涉及「風險控管機制」,本案採土地及資金信託,並搭配協助續建機制,尚符通案處理方式,業經專案小組充分討論,並經實施者答復已召開說明會向所有權人說明,故不予採納。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	3. 欣聯請問你們的資金來源在哪？資本額只有幾億，欣聯委託安邦，中間只要有一個錯誤，新北市會幫我們負責嗎？經理叫什麼名字我都不知道，每次開會都沒來，大概只有發言一次。請他跟我們報告資金從哪裡來。 4. 新北市政府會支持都更案，中和都更案有支持了嗎？受害者是誰？是地主。還有實施者操作斷水斷電，很多大家都聽過。	程序及相關權利義務內容。 3. 有關欣聯建設資本額疑義部分，已召開說明會向所有權人說明，且後續已取得永豐銀行融資意願書。 4. 有關選配相關資料皆已併同自辦公聽會通知寄發予全體所有權人，選配文件涵蓋全部房屋單元，並無缺漏，而涉及住戶選屋事項為選配原則，原一樓店面所有權人有權利優先選配一樓店面，依更新前原建物臨路位次為原則，以減少爭	4. 因本案建築物現況為列管中之海砂屋，新北市政府工務局於114年3月24日依規定通知限期停用。	第3點： 涉及「資金來源」，本案採30%實施者自有資金、70%銀行融資，業經專案小組充分討論，並經實施者答復已召開說明會向所有權人說明，故不予採納。 第4點： 涉及「其他都更案件」，未涉及具體審議爭點，故無爭點。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	5. 選配時遺漏 G14、G15 戶，實施者未明確說明。 6. 第二次小組會議時，委員有沒有圖利？因為目前資金來源我不知道。	議。	5. 有關選配相關資料皆已併同自辦公聽會通知寄發予全體所有權人，選配文件涵蓋全部房屋單元，並無缺漏，而涉及住戶選屋事項為選配原則，原一樓店面所有權人有權利優先選配一樓店面，依更新前原建物臨路位次為原則，以減少爭議。G14、G15 單元為更新前原位次店面所有權人選配。 6. 本案資金來源為實施者自有資金 30%，融資貸款 70%，融資貸款無涉及所有權人土地抵押設定，且欣聯建設已取得信託銀行融資額度意願書。	第 5 點：涉及「選配疑義」，考量下列因素，故不予採納，理由： 1. 經查陳述人所提 G14、G15 單元店面已明列於選配文件中提供所有權人選配，並經實施者答復詳細說明相關選配文件與程序完備。 2. 依選配原則規定，店面單元由原位次店面所有權人優先選配，業經專案小組充分討論。 第 6 點：涉及「資金來源與圖利疑義」，考量下列因素，故不予採納，理由： 1. 有關圖利疑義部分，陳述人並未提出相關具體事證，故無從考究，並業經第 3 次專案小組

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	7. 都更弊案：新北市有多少件？ 8. 房子蓋不起來，請問誰負責？是否是新北市政府？		7. 陳情人所表達內容與本案無關，實施者亦無相關統計數據。 8. 本案實施者為欣聯建設，未來風險因應方式本案以信託方式執行，有先前說明的類似狀況將啟動協助續建機制，由信託銀行搭配建經公司接管，評估續建方案以保障所有權人權益，相關內容已載明於計畫書中。	決議：「倘因個人認知行法律途徑，委員會予以尊重。」。 2. 本案採 30% 實施者自有資金、70% 銀行融資，業經專案小組充分討論。 第 7 點：涉及「詢問其他都更案件」，屬詢問性質，未涉及具體審議爭點，故無爭點。 第 8 點：涉及「風險控管機制」，本案採土地及資金信託，並搭配協助續建機制，尚符通案處理方式，並業經專案小組充分討論，且本案非屬由市府擔任實施者之公辦案，故不予採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
6 作業 單位 代為 宣讀	盧 O 枝(書面意見) 1. 拆遷安置費用計算月份為 47 個月(附件一)說明：(1)如果施工期間有天災、地變鄰損……等不可抗拒的因素，以至於工期延長無法如期完工。(2)實施者欣聯公司，並沒有說明該採取任何處置措施，此都更程序不完備。 2. 欣聯公司與住戶簽約情況：(附件 2)說明：(1)欣聯公司於 112 年 12 月底停止簽約，決定全案單純以權利變換方式進行。(2)但欣聯還繼續與住戶簽約，直到 115 年 5 月 31 日起已無簽	1. 租金提列 47 個月，若工程有逾期，實施者將承擔相關費用。 2. 本案自 101 年由前實施者寶佳建設申請報核事業計畫時，實施方式即為全案權利變換，更新會承接寶佳建設之事業計畫案後，無調整實施方式，僅授權理事會洽詢建設公司，更新會彙集住戶意見，在洽詢過程	1. 本案實施方式為權利變換，租金補貼依提列基準計算提列 47 個月。	陳述人所陳意見第 1、2 點不予採納，理由： 第 1 點：涉及「拆遷安置費用」，經實施者答復說明，故不予採納。 第 2 點：涉及「與實施者私契約事宜」，本案採權利變換方式實施，且與實施者間私契約事宜非屬審議範疇，故不予採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	約一事。(3)請問更新處，如此欺騙住戶，是否違反都更法規？	希望建設公司提供分配條件以做為評估依據，因此經會員大會表決確認變更實施者為欣聯建設時，除簽署同意書及公證程序外，亦有針對分配條件額外簽署協議文件，後續住戶因考量稅務負擔及權利變換分配差異，更新會與欣聯建設達成共識，113年5月31日起不再受理新簽契約，並於113年11月3日會員大會說明相關內容，已簽約之所有權人得依個人分配情形選擇是否保留合約，多數所有權人改以權利變換方式分配，相關過程並無變更本案實施方式，協議文件屬額外簽署事項，已簽署之契約實		

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
		施者皆會信守承諾。		
7 作業單位代為宣讀	陳○緞(書面意見) 1. 私契超過權變應分配價值顯示部分由誰負擔？而當住戶與建商另簽私契(私下協議)，若私契給的條件優於「權利變換計畫」中應分配的價值，多出來的利益該由誰買單？會不會稀釋到其他按規定來的地主權益。法律與實務原則：應由建商自行吸收(尤其分配比例或利潤中扣除)	1. 更新會於112年6月18日表決同意欣聯建設擔任新任實施者後，欣聯建設配合住戶需求提供協議分配條件，以便住戶了解預計分配坪數，部分住戶與欣聯建設有簽署相關協議內容，惟簽約狀況不踴躍並有聯署反對意見，因此112年12月底停止簽約，後又因涉及所得稅相關事宜；欣聯建設決定全案單純以權利變換方式進行，欣聯建設已與原支持公司而簽約之住戶達成共識，已簽訂契約的住戶可自行決定，選擇採		陳述人所陳意見第1點採納，第2、3點不予採納，理由： 第1點：涉及「權利價值」，本案採權利變換方式實施，所有權人權利價值均依權利變換計畫核定內容為準，至於與實施者簽署私契約內容非屬審議範疇，亦不影響權利變換計畫各所有權人權利價值，倘私契約超出權利變換應分配權利價值部分，應回歸契約內容處理，故採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	2. 房屋租金補貼：重建期間住戶需要在外租屋，但建商給的租金補貼遠低於目前的實際市場房租。希望審議委員於目前「實際租金行情」，酌情調高拆遷安置費，減輕住戶租屋負擔。 3. 寶佳建設之前有 2 張支出明細，要住戶於海砂補助款負擔是否合理？無發票憑證，部分地主未付的地價稅，給部分住戶的整合費。	用合約或權利變換，自 113 年 5 月 31 日起已無新簽契約。 2. 本案評定價格年期為 112 年 11 月 05 日，故與目前市場有些許差異，相關查估內容依規定辦理，實際以新北市政府審議核定結果為準。	3. 有關更新會承接寶佳建設擔任實施者之相關協議費用，更新會已於 112 年 6 月 18 日會員大會，提案表決通過總額 219 萬餘元之返還費用處理方式。	第 2 點： 涉及「拆遷安置費用」，本案依提列基準規定提列拆遷安置費用 47 個月，尚符規定，安置費用單價估價結果為「臨街地面層」1,300 元/月/坪、「巷內地面層」900 元/月/坪、「樓上層」600 元/月/坪，業經專案小組充分討論，故不予採納。 第 3 點： 涉及「更新會支出費用」，經查屬原更新會會員大會決議內容，非屬審議範疇，故不予採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
8 作業 單位 代為 宣讀	林 O 卿(書面意見) 1. 請問實施者同意書簽多少份了呢? 2. 租屋補助有補助到交屋嗎?	1. 申請變更實施者，取得之同意比率為土地人數 76.87%、土地面積 77.38%、合法建築物人數 76.87%、合法建築物面積 77.54%。 2. 本案實施方式為權利變換，租金補貼計算提列 47 個月。	2. 本案實施方式為權利變換，租金補貼依提列基準計算提列 47 個月。	陳述人所陳意見第 1、2 點無爭點，理由： 第 1 點： 涉及「詢問同意比率」，屬詢問性質，並經實施者答復說明具體同意比率，故無爭點。 第 2 點： 涉及「詢問拆遷安置費用」，陳述人意見屬詢問性質，並經實施者答復說明，故無爭點。
9 作業 單位 代為 宣讀	蘇 O 娥(書面意見) 1. 物件要蓋到上 27 層下 6 層，那麼高旁邊都是矮房，如挖地基而產生鄰損責任歸屬誰?	1. 有關鄰損部分，本案依規定將辦理鄰房鑑定，並已調整鑑定範圍為開挖深度四倍，鑑定戶別已檢附於計畫書中；而於施工階段依新北市政府工務局規定，起		陳述人所陳意見第 1、2 點不予採納，理由： 第 1 點： 涉及「施工鄰損疑義」，有關鄰損議題係屬都更核定後建管程序，倘涉及鄰損則依市府工務局相關規定辦理，非屬都更審議範疇，故不予採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	2. 原住戶沒有地下停車位。	造人需委託第三方單位監測，倘涉及鄰損情形，將配合依新北市政府工務局規定辦理。 2. 本案選配原則僅規定原一樓店面所有權人有權利優先選配一樓店面，依更新前原建物臨路位次為原則，以減少爭議，無其他限制，所有權人得依自身權利變換價值選配。		第2點： 涉及「地下層車位選配」，經查陳述人繳納差額價金選配1戶住宅單元且未選配車位單元，另查本案選配原則以一戶一車位為原則，尚無其他車位選配限制，所有權人得依應分配權利價值選配適當價值之單元與車位，故不予採納，倘陳述人欲調整選配請再洽實施者協議。
10 作業 單位 代為 宣讀	蔡○○茅(書面意見) 1. 不同意都更。		1. 尊重所有權人陳述之意見，實施者欣聯建設已分別於114年8月16日、	陳述人所陳意見第1至4、6點不予採納，第5點無爭點，理由： 第1、6點： 涉及「都更意願表達及估價結果」，考量下列因素，故不予採納，意願表

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	2. 惡意轉嫁責任：建商強迫住戶承擔施工鄰損理賠、隱瞞法規、惡意坑殺地主。		115 年 1 月 28 日、115 年 7 月 19 日召開協調說明會，邀請歷次陳情人出席溝。 2. 有關鄰損部分，本案依規定將辦理鄰房鑑定，並已調整鑑定範圍為開挖深度四倍，鑑定戶別已檢附於計畫書中；而於施工階段依新北市政府工務	達部分予以尊重，理由： 1. 經查本案業依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定於選配文件中提供所有權人各自權利價值供其進行選配，尚符規定。 2. 業經實施者答復說明評價基準日，且最終估價結果仍以權利變換計畫核定內容為準。 3. 有關程序黑箱疑義部分，陳述人並未提出相關具體事證，故無從考究 第 2 點：涉及「施工鄰損疑義」，有關鄰損議題係屬都更核定後建管程序，倘涉及鄰損則依市府工務局相關規定辦理，非屬都更審議範疇，故不予採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	3. 違法限制選配：建商私吞低樓層精華戶、限制地主挑選違反都更條例公平選配規定。 4. 缺乏信託配套：無健全財務證明與銀行續建承諾，地主恐面臨建商倒閉、爛尾樓風險。	3. 本案選配原則僅規定原一樓店面所有權人有權利優先選配一樓店面，依更新前原建物臨路位次為原則，以減少爭議，無其他限制，所有權人得依自身權利變換價值選配。 4. 有關欣聯建設資本額疑義部分，已召開說明會向所有權人說明，且後續已取得永豐銀行融資意願書，融資額度預估為 24 億。	局規定，起造人需委託第三方單位監測，倘涉及鄰損情形，將配合依新北市政府工務局規定辦理。	第 3 點： 涉及「選配原則」，經查陳述人更新前為地上三層建物並選配更新後地上 11 層住宅單元，且無涉及重複選配，並經實施者答復說明選配原則，且業經專案小組充分討論，故不予採納。 第 4 點： 涉及「財務規劃與風險控管機制」，本案資金來源為 30% 實施者自有資金、70% 銀行融資，風險控管機制採土地及資金信託，並搭配協助續建機制，尚符通案處理方式，業經專案小組充分討論，故不予採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
	5. 程序重大瑕疵：建商與主辦者傲慢黑箱，對反對意見不聽不理完全未踐行真誠磋商，line 的群組裡完全排除反對的地主。 6. 本人堅決反對本案：建商去年就逼盲目選屋，至今仍隱匿估價結果、企圖利用時間差(1年未來房價建材大漲)低估賤賣地主資產，擴大未來差額、找補金額，程序黑箱違法，懇請審議會堅決暫緩核定此案。	5. 除更新會定期召開之會員大會外，新任實施者欣聯建設與更新會過往共召開 2 次協調說明會、1 次變更實施者說明會及 1 次信託說明會，說明本案內容、辦理進度及後續相關程序等事宜。 6. 本案以 112 年 11 月 05 日作為評價估價基準日，估算結果以中信之查估結果對所有權人最有利，相關內容已於自辦公聽會說明。		第 5 點： 陳述人所陳意見涉及「實施者溝通協調事宜」，經實施者答復說明已召開協調說明會說明，故無爭點，惟仍請實施者再與陳述人妥予溝通協調。 (已併同第 1 點意見回應)

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
11 作業 單位 代為 宣讀	林 O 財(書面意見) 1. 針對「施工鄰損防治」要求實施者提出具體、具法律效益之書面保障，拒絕口頭承諾。 2. 針對本案規劃「地上 27 層，地下 6 層」之超高，超深設計，提出地基安全與結構風險評估報告。	1. 有關鄰損部分，本案依規定將辦理鄰房鑑定，並已調整鑑定範圍為開挖深度四倍，鑑定戶別已檢附於計畫書中；而於施工階段依新北市政府工務局規定，起造人需委託第三方單位監測，倘涉及鄰損情形，將配合依新北市政府工務局規定辦理。 2. 結構部分，事業計畫核定是全棟 RC，因應一戶一車位開挖至地下六層，本次變更計畫書調整結構地下一層至地上九層為鋼骨鋼筋混凝土，已因應結構加強。		陳述人所陳意見第 1、2 點不予採納，理由： 第 1 點： 涉及「施工鄰損疑義」，有關鄰損議題係屬都更核定後建管程序，倘涉及鄰損則依市府工務局相關規定辦理，非屬都更審議範疇，故不予採納。 第 2 點： 涉及「結構安全」，本案採地下一層至地上九層鋼骨鋼筋混凝土、其餘樓層鋼筋混凝土構造，有關結構安全係屬都更核定後建管程序，非屬都更審議範疇，故不予採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
12 作業 單位 代為 宣讀	謝 O 漢(書面意見) 1. 針對「施工鄰損防治」要求實施者提出具體、具法律效益之書面保障，拒絕口頭承諾。 2. 針對本案規劃「地上 27 層，地下 6 層」之超高，超深設計，提出地基安全與結構風險評估報告。	1. 有關鄰損部分，本案依規定將辦理鄰房鑑定，並已調整鑑定範圍為開挖深度四倍，鑑定戶別已檢附於計畫書中；而於施工階段依新北市政府工務局規定，起造人需委託第三方單位監測，倘涉及鄰損情形，將配合依新北市政府工務局規定辦理。 2. 結構部分，事業計畫核定是全棟 RC，因應一戶一車位開挖至地下六層，本次變更計畫書調整結構地下一層至地上九層為鋼骨鋼筋混凝土，已因應結構加強。		陳述人所陳意見第 1、2 點不予採納，理由： 第 1 點： 涉及「施工鄰損疑義」，有關鄰損議題係屬都更核定後建管程序，倘涉及鄰損則依市府工務局相關規定辦理，非屬都更審議範疇，故不予採納。 第 2 點： 涉及「結構安全」，本案採地下一層至地上九層鋼骨鋼筋混凝土、其餘樓層鋼筋混凝土構造，有關結構安全係屬都更核定後建管程序，非屬都更審議範疇，故不予採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者 補充答復	大會決議
13 作業單位代為宣讀	張 O 生(書面意見) 1. 變更實施者:原更新會要變更實施者給欣聯時有取得讓住戶簽署同意書? 2. (黃)說政府會介入,何謂介入是什麼?是會幫我們監督都更工程還是讓程序一直走下去?既然是你們政府審核過,那政府相當也是要給這些住戶一個擔保、責任歸屬,如房子蓋不起來,而不是口頭說一說就算了,是這些人民的財產跟一輩子的心血。	1. 申請變更實施者,取得之同意比率為土地人數76.87%、土地面積77.38%、合法建築物人數76.87%、合法建築物面積77.54%。 2. 有關未來風險因應,本案是以信託方式執行,有先前說明的類似狀況將啟動協助續建機制,由信託銀行搭配的建經公司接管,評估續建方案以保障所有權人權益,相關內容已載明於計畫書中。		陳述人所陳意見第1點無爭點,第2點不予採納,理由: 第1點: 涉及「詢問同意比率」,屬詢問性質,並經實施者答復說明具體同意比率,故無爭點。 第2點: 涉及「風險控管機制」,本案採土地及資金信託,並搭配協助續建機制,尚符通案處理方式,並業經專案小組充分討論,故不予採納。