

「擬訂新北市中和區復興段 399-7 地號等 43 筆（原 36 筆）土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區復興段 399-7 地號等 43 筆（原 36 筆）土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 9 月 14 日（星期一）

下午 2 時 30 分

貳、會議地點：中和區景福市民活動中心（新北市中和區和平街 164 巷 2 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「擬訂新北市中和區復興段 399-7 地號等 43 筆（原 36 筆）土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區復興段 399-7 地號等 43 筆（原 36 筆）土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條、第 48 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位所有權人對本案事業計畫或權利變換計畫等內容有任何問題，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，故各位所有權人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，再請所有權人表達意見。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、廖○秋(吳○滿代)(復興段 580、581 地號)(含書面意見)：

(一)關於選屋及抽籤程序之異議：實施者在本人尚未同意參與都市更新事業計畫案，即要求辦理選屋作業，實為程序矛盾。故本人未參與選屋，致被動成為代抽籤戶，本人表示無法同意！

(二)針對土地估價及權利價值提出異議：本人基地位置臨 8 公尺計畫道路（中興街 161 巷）僅隔復興段 579 地號土地，且該地號土地深度約 6 公尺，尚無法單獨興建，應與本人土地合併後，方可發揮最大土地價值。故本人主張本人持有土地合併前價值應等同復興段 579 地號土地，不該與後側復興段 615 至 622 地號僅面臨現況不足 8 公尺道路之基地為相同價值，實為估價作業之錯誤，應與修正。

- (三) 本人對目前的代抽籤處理方式及土地估價結果均提出正式異議，並不表示同意或接受目前結果。懇請主管機關及審議委員充分審酌上述意見，並將今天的陳述完整列入公聽會紀錄，作為後續都市更新審議及權利價值檢討之參考。謝謝各位。

【實施者回應意見】

- (一) 本案同意比例達 80%以上，已符合報核都市更新事業計畫案門檻。有關選屋程序，所有權人應於選配期間 30 日內提出選配意願，倘逾期末提出者，則另於公開抽籤日透過實施者代為抽籤，並由與會律師一同作證。
- (二) 若所有權人針對抽籤結果有異議，可提出意見討論，並在不影響他人選配情況下進行更換及調整，實施者皆能配合辦理。
- (三) 有關土地權利價值估價異議，在市場上臨 8 公尺計畫道路土地條件確實較佳，但每宗土地考量不同情形會存在不同的交易價值。依權利變換估價角度，會以合併土地後整體基地進行考量，因此每塊土地都是形成完整基地的重要條件，未來才能在好的基礎下建設出良好的住宅、平面車位。另所估出之權利價值係由專業估價師就土地面積、臨路條件、道路位置及出入便利性等因素進行評估，惟目前可能考量條件及狀況仍有不足，故今日所提意見會一併納入參考，並於後續審議會一同討論。

二、白○絨(復興段 589 地號)(含書面意見)：

- (一) 本案於 111 年 12 月 26 日事業計畫與權利變換計畫報核。前 6 個月土地不用重估，財務計畫共同負擔項目及金額、工程費用明細如下：
- 1、原 36 筆土地面積 564.91 坪，工程費用 7 億 4,600 萬元。
 - 2、現 43 筆土地面積 710.59 坪，工程費用 13 億 179 萬元。
 - 3、範圍增加 145.68 坪，費用超出不成比例並且不合理（應用於權利變換計畫報核日前 6 個月內不重估價原則）。
- (二) 依據不動產估價技術規則採土地開發分析法及比較法估價方式，本案復興段 589 地號土地之更新前合併前土地價值估每坪 112.2 萬元，與鄰地「新北市中和區復興段 558 地號等 56 筆土地都市更新事業案」之同樣復興段中興街 161 巷估價 157 萬元，一坪相差 40 幾萬元，本案復興段 589 地號土地被低估非常不合理。

(三) 本都市更新案土地價值被低估，更新後價值被低估，請都市更新委員幫忙把關。

【實施者回應意見】

(一) 有關財務計畫，本案歷經 2 次調整更新單元範圍，惟異動後基地面積逾 2,000 平方公尺，又本案位於捷運場站周邊地區內，故申請容積移轉前須先申請增額容積，其所需成本納入共同負擔中，以致相關費用大幅提升。

(二) 本案將復興段 608 地號土地調整排除於範圍外，整體總樓地板面積下降，相關成本也會跟著調整。

(三) 先前於審議會討論有部分費用不予提列，本次公開展覽版計畫書也將該費用排除。

(四) 針對土地價格評估問題部分，評價基準日、更新單元範圍及申請獎勵值皆會影響評估結果，故回復如下：

- 1、評價基準日：前述是周邊已核定的都市更新案件，其評價基準日比本案晚 1 年多，而評價基準日會影響地價、房價案例及價格水準，故與本案價格有差異。
- 2、更新單元範圍：土地價格於評估時會多方考量基地條件，並以合併整宗基地為前提。本案範圍皆位於巷內，基地僅臨接 1 條 8 公尺計畫道路，故整體合併所創造的地價效應會有所不同。
- 3、申請獎勵值：每一塊土地申請的獎勵值皆不相同，其會影響各土地的估價條件。以權利變換角度來看，土地單價並非直接影響所有權人分配多寡的因素。周邊已核定案件，尊重其審議結果，惟案件內價格之間屬相對關係，不是地價單價估得越高，所有權人就可以分得越多。另權利變換計算分配方式是以更新後的房屋總價扣掉共同負擔，依照各所有權人間的權利價值比例再分回房屋，故本案評估比例上，比準地價格由 136 萬元改為 150 萬元，或降低至 120 萬元，所有權人間可分配金額差異較小。

(五) 後續會將意見一併於審議會討論，併依審議會結論進行修正。

三、李○賢(復興段 601 地號)：

(一) 本人所有建物現況為獨立透天住宅，本人衷心喜歡獨立住宅之居住方式，因此不願意參與本次都市更新案，亦不同意廢巷，但願意配

合新建案進行外觀整修及整體美學，以避免影響周邊環境。

- (二) 本案共同負擔比率高達 55.63%，第 1 次公聽會委員綜合意見已要求檢討，惟本次共同負擔比率是否有檢討及調整？請實施者具體說明共同負擔比率 55.63%之計算方式、各項費用之提列依據及合理性，並說明與第 1 次公開展覽版共同負擔比率相比是否已有調降。另本次共同負擔比率相較一般市場行情偏高，請實施者提出具體資料予以說明，並提供新北市其他都市更新案件共同負擔比率作為比較，說明是否有高於本案 55.63%之案件。
- (三) 管理費編列 3.996 億元，請說明其內容、比例及計算基礎，請實施者詳細說明。尤其原貸款利息高於管理費，本次變為管理費較高，其中風險管理費之比例及計算基礎亦未有明確說明，請實施者說明其合理性及計算依據。
- (四) 容積移轉編列 1.509 億元，請說明容積移轉費用內容、單價、來源、成本效益分析及增加效益是否回饋所有權人？請實施者詳細說明。
- (五) 第 2 次公開展覽由原 36 筆土地增加至 43 筆土地，新加入土地是否造成原所有權人權益稀釋，請一併說明。
- (六) 目前許多新建案有上下樓漏水問題，進而產生糾紛，請問本案是否納入同層排水系統設計，以降低漏水問題的產生。
- (七) 簡報第 58 頁更新前土地價值數字誤植，請實施者確認修正，也希望專家學者及審議會委員於上述資料完整揭露、驗證及修正前，暫緩核定本案。

【實施者回應意見】

- (一) 有關財務計畫內容，管理費用為統整項目，其包含行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費及風險管理費等，因此金額較大。
- (二) 共同負擔係依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辦理，第 1 次公展所提利息支出誤植部分已修正，另審議過程中要求刪除之費用亦已排除。另本次設計因總樓地板面積減少，相關費用較第 2 次公展減少 1 億多元。
- (三) 事業計畫書第 18 章均有各項費用明細及計算方式，所有權人可自行參閱。
- (四) 有關容積移轉費用部分，包含捐贈公共設施保留地容積移轉費用及

增額容積代金費用，增額容積代金以市價計算，未來於大會審議通過後申請容積移轉，並依當時容積移轉費用計列成本，相關合約亦能提供所有權人查看。

- (五) 另有關於容積移轉效益部分，將於會後補充申請容積移轉後所有權人可增加之效益，並提供所有權人參考。
- (六) 估價簡報頁面誤植部分，相關數值應整體往右調整一格，所有權人所提更新前地價 111.5 萬元係合併前，合併後約為 135 萬元。簡報數值誤植部分，仍以公開展覽版計畫書內容為依據。
- (七) 有關同層排水系統設計部分，將提供實施者團隊規劃之參考，相關工法後續將帶回規劃團隊討論。
- (八) 有關共同負擔比率部分，各區共同負擔比率會因申請獎勵值不同，所提列費用而有所差異，本案係依照規定辦理。另更新後估價部分，最終結果仍須經審議會審議核定，現階段提列內容並非最終定案結果。
- (九) 另隔壁中興路都市更新案因更新後估價較高，最終核定共同負擔比率約為 54.86%，本案並未較其增加許多，主要因本案更新後土地價值略低於隔壁更新案。

四、財政部國有財產署(復興段 583 地號)(書面意見)：

- (一) 事業計畫書第 5-4 頁、圖 5-9 載明其他土地改良物多為增建部分，案內財政部國有財產署（下稱本署）經營同段 60 建號國有房屋，據財產資料所載含增建面積共 86 平方公尺，請實施者修正並納入事業計畫書第 17-3 頁、權利變換計畫書第 8-2 頁，計算增建面積 19.76 平方公尺之其他土地改良物拆遷補償費用。
- (二) 事業計畫書第 16-1 頁，本案本署分回房地保固年期，請比照事業計畫書第 20-2 頁所載保固年期，防水保固 5 年、其他裝修及設備 2 年。
- (三) 事業計畫書第 18-6 頁、權利變換計畫書第 10-6 頁，營業稅依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋文字誤繕為財政部 1099 年，請實施者修正，分列 2 算式計算營業稅之結果，並採有利所有權人之公式提列。
- (四) 事業計畫書第 18-6 頁，本案申請容積移轉 782.24 平方公尺（約占法定容積 11.10%），請實施者依本分署 113 年 5 月 9 日台財產北改字第

11350005610 號函意見，就量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明、效益分析，於計畫書適當章節載明，並於回應綜理表載明修正頁次。

(五)權利變換計畫書第 12-1 頁，本案共同負擔比例達 55.63%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。

(六)權利變換計畫第 16-1 頁，本案本署尚須繳納差額價金新臺幣 281 萬 6,727 元，因本案尚未進入審議會審議階段，相關負擔費用及權利價值尚未確定，為確保案件穩定性，請實施者同意本分署最遲於審議會審竣後、核定前視本署權利價值以不補繳差額價金為原則調整選配單元。

捌、專家學者綜合意見：

- 一、所有權人所關切之共同負擔、財務計畫等事項，後續將由新北市都市更新及爭議處理審議會委員就相關內容進行審查，倘對案件內容有疑義，均得於審議過程中提出，請實施者就相關疑義充分說明。
- 二、本案採事業計畫及權利變換計畫併送方式辦理，故尚未同意戶即便不同意本更新事業，仍依自身意願決定是否參與選配，如未參與選配，實施者依相關規定進行代抽程序，倘後續有更換選配之需求，應向實施者協商。
- 三、請實施者就前次專案小組版與本次公開展覽版之規劃內容進行比較說明，如建築規劃設計、共同負擔及權利分配等事項之差異，使所有權人充分瞭解。另本案涉及申請容積移轉及增額容積，請實施者具體說明申請前後之規劃內容、相關權利分配及共同負擔等事項之差異，並釐清其對所有權人權益之影響，以提供審議會委員審查，確認其相關合理性。

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 30 分