「擬訂新北市三重區興華段1258地號等11筆(原10筆)土地都市更新事業計畫案」第3次都市更新專案小組會議紀錄

壹、 開會時間：中華民國115年10月5日(星期一)下午2時30分

貳、 開會地點：本府7樓0736會議室

參、 主持人：彭委員建文　　**紀錄：**邱玠澂

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、余○○玉（興華段1263地號所有權人)(書面意見)：

(一)建請召開更新單元範圍諮詢會議，討論本案之更新單元範圍劃出本人之土地(詳本(115)年7月24日第2次公辦公聽會本人書面意見第1點)。

(二)現階段為維護本人權益，擬具下列意見：

1. 本人名下土地絕不交付任何公司、銀行辦理信託，請委員責成實施者寶和建設股份有限公司(簡稱寶和，以下同)，於本案計畫書19-1頁之壹拾玖、實施者風險控管方案內載明「興華段1263地號不信託」；未完成載明前，請都更處不續行後續會議。

2. 依都市更新條例第50條規定，應由實施者與全體土地所有權人共同指定3家估價師，惟計畫書18-1頁參、權利變換費用(二)不動產估價費用(含技師簽證費)項下卻未依規定編列費用，請寶和重新檢視並修正表18-1都市更新事業實施總經費成本明細表，並說明未編列費用原因及註明哪些費用待權利變換階段再覈實編列，目前預估費用為何？各計算式應清楚、透明，俾利與會人員鑒核是否符合規定。

3. 本案共同負擔比率過高，應向下調降：計畫書18-2頁人事

行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費之費率均以上限提列，非常不合理，因本案係事權分送，本人將保留相關意見，於未來適當時機再提出。

4. 本案容積移轉效益不顯著，建請委員不予同意移轉：申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費提列新臺幣(以下同)175,482,621 元，相較更新後應分配權利價值2,127,179,037 元×(容積移轉 1,715.14 ㎡/樓地板面積19,946.15 ㎡)=182,912,986 元，差距 7,430,365 元，但將2,127,179,037 元減去應編列卻未編列之費用，重新計算後，其差距可能會由正轉負，容積移轉即無顯著效益，建議委員請寶和將下列四點製作表格條列明細及計算式，列入計畫書之應載明事項或其他適當章節內，並於回應綜理表載明修正頁次：
   (1) 綜整量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
   (2) 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比率，及申請容積移轉前後之差異比較。
   (3) 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
   (4) 容積移轉來源、115 年公告現值、總公告現值及成本說明。
5. 本案一旦走到續建機制就很悲哀，為防範未然，課以實施者履行本案之責任，建議委員請寶和比照公辦都更案繳交至少總成本 10%之「合建保證金」存入信託專戶，另請委員實質審查本案資金之風險，勿以「實施者及出資者提供 30%自有

資金、70%銀行融資方式辦理，尚符合通案處理方式」草率帶過：

(1) 總成本之 30%約 5.288 億元，寶和與出資者邑城建設股份有限公司(簡稱邑城，以下同)之實收資本額分別為 1.395 億元與 0.7 億元，資金缺口逾 3.193 億元，財務槓桿開的非常大。

(2) 經查公開資訊，邑城向母公司借貸 8 千萬元，逾實收資本額，財力堪憂。

(3) 計畫書無銀行正式核准本案足額融資之證明文件(非僅意向書)。

(4) 附件冊之共同投資契約書應移至計畫書之附錄。

(5) 計畫書應補充現金流量表(以現金流入流出格式、各項內容覈實編列，並補充自有資金、房屋銷售及融資貸款等資金來源說明)。

6. 於計畫書 15-1 頁，壹拾伍、分配與選配原則新增下列(七)、(八)兩點：(七)於擬訂權利變換階段辦理權利變換之所有權人自由選配住宅、店鋪單元及車位價值，不受任何限制，更新前原三光街透天厝之所有權人有最高優先權選擇及分配至更新後面臨三光街原位次一樓房屋之權利。(八)通知選屋之雙掛號需一併書面告知權利變換之所有權人更新後之權利價值(領銜估價師之估價)，所有權人得於更新後分配位置申請書加註文字。

7. 本人建物與三光街 41 號之建物為同一使用執照(附錄-59 頁)，在計畫書 5-1 頁計算同意數時同為合法建物，但在計算拆遷補償與安置費用時，只有本人建物不算合法建築物，這不是雙標嗎？爰請將計畫書 17-1 頁「該所有權人無合法建築物，故無提列該項費用」修正為「該所有權人合法建築物之拆遷補償與安置費用分別提列暫估金額○○○元、○○

◯元，權利變換階段再更新」。

8. 計畫書內應載明「不以所有權人土地辦理融資」卻未載明：為確保本案全體所有權人土地不被融資，請寶和確實遵照第2次專案小組會議紀錄第6頁玖、委員意見一、人民陳情(四)寶和建設於會上表示將修正與所有權人私約，不以所有權人土地辦理融資，請於計畫書中資金來源與風險控管機制章節載明。

9. 請寶和釐正計畫書內比率不一致：15-1 頁預估本案權利變換分配比率約45.32%與18-3頁更新後應分配權利價值比率所有權人為54.68%。

10. 汽車停車位增加數量不合：計畫書綜-12 頁修正前後內容對照表之建築面積表內汽車停車位增加 18 輛(136-118=18)，各層平面圖之汽車停車位加總後卻增加 59 輛(3+29+29+46+30=137，5+18+16+36=78，137-78=59)。

(三)本人參與原實施者傳御璽及接手的實施者湘園建設股份有限公司(簡稱湘園，以下同)三方簽署之協議合建契約，迄今仍然有效；傳御璽與寶和分別以共同出資者與實施者名義，不當引用該契約第十九條第一項，共同聯名函請本人簽署寶和同意書，嗣後傳御璽檢附該函，向法院聲請調解，本人立場合規，調解事項顯然無理。

1. 請寶和釐清計畫書是否漏列傳御璽為共同出資者？傳御璽的出資金額與比率為何？

2. 請寶和於計畫書附錄增補114年7月28日公證變更實施者同意書之影本。

3. 建請都更處暫停本案後續相關之行政作業及審議事宜，以應萬一傳御璽賡續興訟，影響本案之實施方式。

4. 本案原實施者傳御璽未經本人同意逕將實施者之權利、第位轉讓予寶和，已違反傳御璽、湘園與本人三方簽署之協議合

建契約，本人保留對傳御璽(連帶負損害賠償責任，並願意拋棄先訴抗辯權)及湘園(實施者)之法律追訴權，故建請市府暫緩核定本案。

(四)本案計畫書內容問題頗多，僅臚列部分問題如上述，由於多數人對都更知識匱乏、欠缺風險意識、渾然不知都更的陷阱，期盼委員、市府相關局處及審議會幹事秉於權責，無懼來自各方之壓力，多費心審查，毋任感荷。

捌、 相關單位意見：

一、本府交通局(書面意見)：

請於相關審議程序及基地規劃配置與內容確定且開發量體無異動後，據以評估本基地開發前後交通影響分析，並再行依本局 114 年 12 月 1 日新北交規字第 1142419152 號函交評審查意見修正後，再行提送交通影響評估報告書。

二、本府工務局(書面意見)：

(一)依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其 專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」。暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，合先敘明。

(二)另有關是否造成畸零地部分，查本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函奉簽准處理方式(略以)：「(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸

零地所有權人進行協議調處。…」、101 年 1 月 19 日北府工建字第 1001905273 號函奉簽准(略以):「…自 101 年 1 月 10 日起公有畸零地納入 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用):(一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱：國產局)，倘國產局未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第 44、45 條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出『畸零地調處』事宜，以管理維護自身土地之權利與義務。」，依據前開號函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，併予敘明。

(三)旨案本局前於 114 年 3 月 7 日新北工建字第 1140407606 號函及 115 年 1 月 23 日新北工建字第 1150143367 號函提供意見在案，經查本次檢附報告書，既經建築師說明簽證在卷，基於尊重專業及行政技術分立原則，本局原則無意見。

三、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

無新增意見。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

本科前已於 114 年 3 月 5 日便簽提供意見在案，無新增意見。

五、本府都市更新處：

(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 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)計畫書意見如下：

1. 第 6-17 頁，綠覆率數值與第 12-18 頁不一致，請釐清後修正。
2. 第 22-1 頁，實施進度表，請補充標示預定核定公告時間。

玖、 委員意見

一、 人民陳情：

(一)有關第 2 次公聽會上陳情人涉及希望都更程序續行、門窗設備品牌等意見，實施者業於會上簡報第 19 頁說明已回復陳情人之內容及後續處理情形，專案小組原則同意。

(二)有關 1263 地號所有權人於第 2 次公聽會及本次專案小組提出書面意見表示不同意參加本案都更、請實施者將其土地劃出更新單元範圍部分，本次實施者配合陳情意見調整更新單元範圍，考量實施者溝通歷程、陳情人意願表示、其他所有權人意願及全案辦理進度等因素，專案小組原則同意，說明如下：

1. 實施者溝通歷程：

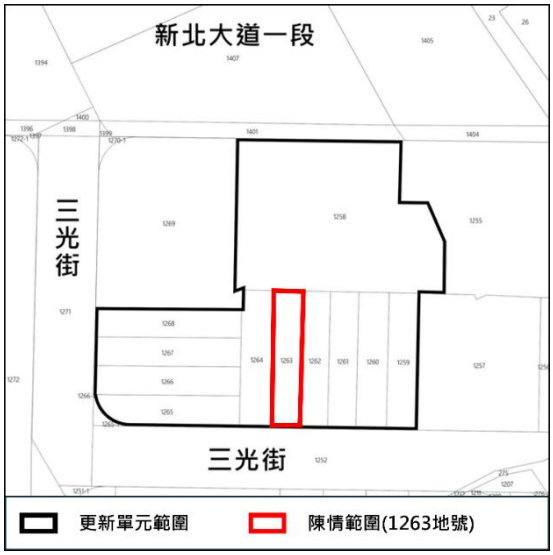
   實施者業於 115 年 2 月 13 日向本府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組(公道伯機制)提出協調申請，惟陳情人於 115 年 3 月 5 日書面函知不接受協調;另經實施者本次會上簡報第 19 頁說明，自取消公道伯會議後，業與陳情人進行多次溝通協調，惟均未能達成共識，爰足見實施者已充分盡溝通協調之責。

2. 陳情人意願表示：

   經會上實施者表示已於歷次溝通協調向陳情人說明不參與更新對其權利之影響差異，陳情人仍多次表示不參與本案，意願表示明確。

3. 其他所有權人意願及全案辦理進度：

本案除陳情人外，其餘所有權人皆採協議合建方式進行，第2次公聽會上亦有所有權人表示希望考量多數地主意願加速都更程序，倘依陳情人意見調整更新單元範圍，將明確表示無參與意願所有權人之地號劃出更新單元範圍，將有助於本案爭議處理，並避免影響後續更新程序進行。



(三)有關第2次公開展覽後邦泰建設陳情涉及變更實施者部分，經實施者會上簡報第20至21頁說明本案變更實施者歷程及原實施者傳御璽與邦泰建設間私契約爭議，並說明爭議內容均不影響本案實施者與地主之權益及本案後續程序進行，專案小組原則同意。

二、 變更實施者：

本案於第2次專案小組申請變更實施者為寶和建設股份有限公司，已完成公證、重取同意書、召開說明會程序，且同意比率已達法定門檻，並依內政部103年5月20日台內營字第1030805075號函釋，於115年7月9日起重新辦理公開展覽、115年7月24日公聽會程序，尚符規定，專案小組原則無意見。

三、 更新單元範圍：

本案更新單元範圍前經第1次專案小組原則同意，本次配合陳情人意見調整更新單元範圍，將1263地號排除更新單元範圍，專案小組原則同意(詳一、人民陳情)，涉及範圍調整部分，依「新北市政府辦理

都市更新單元範圍調整作業要點」第3點第3款規定，已辦理公開展覽及公聽會後，更新單元範圍調整經專案小組先行審議者，應依都市更新條例第32條規定重新辦理公開展覽及公聽會。

四、 都市計畫相關法規：

都市計畫法新北市施行細則第43條綠化面積檢討，無法綠化面積不得計入申請容積獎勵退縮面積，請修正。

五、 建築容積獎勵：

(一)「原建築容積高於基準容積」基準容積 4.04%之獎勵值（面積232.18 平方公尺)：本項獎勵係依原建築基地基準容積 10%核算，非以原建築容積10%核算，請修正計畫書說明文字。

(二)「結構安全未達最低等級」基準容積 5.5%之獎勵值（面積315.84平方公尺)：部分依使用執照土地面積、部分依謄本面積檢討計算,惟依謄本面積計算部分之門牌號與結構安全性能初評報告不一致，亦無法由檢附之使用執照圖說確認實際位置，請釐清後檢附套繪圖說說明各使用執照、門牌號及地號位置。

(三)「建築規劃設計獎勵」基準容積10%之獎勵值（面積573.62平方公尺)，退縮空間範圍內供人行淨寬不得小於2.5公尺，請修正。

(四)「5層樓以上合法建築物獎勵」基準容積1.61%之獎勵值（面積92.87平方公尺)：請於面積對照表補充使用執照號碼。

(五)本案申請容積移轉，應於專案小組審竣前取得一階核准函。

六、 建築規劃設計：

基地東北側長方形區域規劃人行、車道兩用耐高壓板岩磚，請補充說明該區域用途及是否影響退縮空間人行使用。

七、 建築規劃設計—車位規劃：

本案地面層車道涉及上行及下行路線交會，易產生視線死角，請於圖面標示車行動線並檢討是否增設反射鏡或警示設施。

八、 其餘實施方式、資金來源與出資者及風險控管機制議題，因涉及調整

更新單元範圍與整體規劃設計之第 3 次公開展覽，於辦理公開展覽後續提下次專案小組討論。

壹拾、 結論：

一、本案涉及調整更新單元範圍，請實施者通盤調整建築規劃設計並重新辦理公開展覽及公聽會程序後，續提專案小組審議。

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，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，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 2 時 45 分