





「擬訂新北市板橋區民權段 436 地號等 4 筆土地都市更新  
權利變換計畫」第 2 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、會議時間：民國 110 年 12 月 9 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：新北市政府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號  
28 樓）

參、主席：彭委員建文

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

紀錄：蕭仲好

陸、陳情人意見：

一、余建華【併書面意見】：

（一）針對這次都更案我有下列事項需要陳情：

針對此次都更案是我一開始主導，後來經由代書介紹和廖林淑花合作此開發案，我先前取得之土地所有權由以成本轉移給廖林淑花，由她去向銀行貸款 6 億多給我為原則開始此合作計畫她 70%我 30%的權益。地上權處理由我出面處理，以每坪新台幣 10 萬元約 2 億 1 千多萬元預算各出資一半。我也按照雙方共識之時程處理好地上權交給廖林淑花去處理都更事情，但是後續的地上權的錢，廖林淑花一直迴避和我討論，以目前沒有錢來搪塞我要向她討她需要負責的地上權處理之義務。我主張和訴求如下：

（二）針對上次所開之權變會議上，我所要求必須安排廖林淑花出席會議說明清楚，但是到現在還是沒有下文，我還是希望廖林淑花不能躲在實施者（慶隆）後面，必須要面對我和此次都更全部相關的權益人。

（三）針對實施者（慶隆公司）在處理權益變更之會議時，一手拿著我出錢花了幾億元處理地上權益當事人之合約給新北市政府都市更新處，一手在開權利變換計畫會議時不把我的權益放入權利變換計畫應有之權益。這不是在欺騙新北市政府都市更新處？而導致我對相關地上權之權利人無保障，這也是我必須捍衛所有和我簽約之地上權人的保障。所以我要求 30%之權益放入權利變換計畫中。

（四）實施者必須要公平公正之外，也必須要有能力（包含財務能力）來完成此都更案，但是慶隆公司和廖林淑花在我不知情的情況下，以此都更之土

地向臺灣銀行多借了新台幣 22 億元做其他非此次都更案之用途，包含上述廖林淑花說無法給付我地上權處理之預算的錢外，同時我去找慶隆公司要談此都更案時，發現慶隆公司有地址，但公司沒有人，我非常訝異，我當時是和廖林淑花簽約合作的，到現在我見不到她本人，找實施者，公司沒有人。又把此次都更案的土地借了那麼多錢，無法讓大家放心地相信實施者有能力完成此案。所以我主張必須要換實施者。

- (五) 板橋區民權段 426 地號、436 地號土地應有部分 41/60 原為本人所有，於民國 94 年與廖林淑花約定，由本人提供土地過戶給廖林淑花，並負責協調其他地主及地上物所有人，廖林淑花則提供資金及後續興建房屋事宜，以共同合作開發土地。雙方同意日後開發興建房屋完成後，先取回廖林淑花提供之土地資金、建築費用等成本後，再由本人與廖林淑花按 30%、70% 之比例分配利潤，雙方因此於民國 94 年簽訂土地買賣契約書及後續的補充協議。
- (六) 廖林淑花取得土地後，並未依照契約履行土地開發興建房屋，反將本人移轉給廖林淑花之土地，由廖林淑花以地主之身分，參與第三人為實施者之都市計畫更新事業，此顯與雙方當時簽訂契約之內容不符，現該土地已經進行至權利變換階段，廖林淑花已無法依約進行土地開發與興建房屋而有給付不能之情事。因此本人已經解除契約，請求廖林淑花將土地返還登記給本人，並有副本通知都更處，故廖林淑花以地主身分參與本都更案，卻未徵得本人同意，實有瑕疵。
- (七) 本都更案土地上有諸多違章建築之地上物，本人為了履行與廖林淑花之合作開發協議，已先行跟地上物之所有人簽約，但實施者卻將本人之努力，當作實施者自己已經跟地上物所有人達成協議，根本是張冠李戴，本人在此特別澄清。

#### **【余建華委託侯傑中律師發言】**

- (一) 余先生之前與廖林淑花女士針對 426、436 兩筆土地簽訂了合作開發契約，當事人先將超過 2/3 的持分土地移轉給廖林淑花，同時也約定由我們這邊來處理地上物所有權，就如同開發者剛剛所說余先生是負責整合、安置現住戶，我們這邊再移轉給廖林淑花女士，當初約定是廖林淑花要做開發為原則，現在這個都更案是進行到權利變換階段，我們認為原先約

定是廖林淑花要去開發他的土地，但是現在變成是她單純轉換成地主，她拿走我們的土地變成地主，與實施者參與所謂的都市更新協議，用地主的方式去分配，我們認為顯然跟當初余先生跟廖林淑花女士所簽訂的契約內容跟精神目的無關。

- (二) 我們之前也有發函給廖林淑花女士，跟她說當初既然是要跟我們合作開發，你現在拿了我們的土地，不開發了，跑去跟人家參與都更，針對這一點，我們發函去解除契約，我們也有把這個解除契約的函通知都更處來調解，接下來應該是會朝所謂的解約方向，然後去請求廖林淑花的部分來進行，廖林淑花在這個都更案件裡同時又擔任地主的角色，在這個案件中，我們若有機會把這個土地移轉回來給余先生的話，那可能就完全不一樣的情況，另有關安置現住戶的部分，廖林淑花會依與余先生的私約處理，但這部分我們是認為已經調解無期了，所以說將來這個現住戶處理還是一個很大的問題，這些問題都還沒有釐清解決之前，我們沒辦法實施這個都更案，因為協議分配的部分是會牽扯到這些問題，附上余先生跟廖林淑花女士簽訂的合約。

#### **【廖林淑花委託林維堯律師發言】**

- (一) 我是林維堯律師，我是代表廖林淑花女士列席參加這個會議，廖林淑花女士跟余先生之間有買賣契約，當初在民國 94 年 8 月 29 日的時候買了 436 及 426 地號兩筆土地的 41/60，這部分已經銀貨兩訖了，這是買賣契約並不是土地開發契約，另外 19/60 部分是委託余先生繼續買，也委託余先生要處理地上物的問題，從 94 年開始都有約定處理地上物的時間，一再地展延到 103 年，103 年展延到最後的期限是 104 年 5 月 21 日，過了以後就沒有再展延，如果余先生沒有再把地上物處理好的話會有處罰的機制，這個部分契約內容是很清楚，至於說這土地後來的 19/60 部分也都是廖林淑花女士出資去購買的，所以說土地購買資金全部是由廖林淑花女士來出資購買的，並不是余先生出資購買的，余先生沒有出任何錢，而且契約裡面有寫到雖然說他們有合作機制，但是也是寫說出資購買土地的錢是由廖林淑花女士先墊，余先生要付利息。
- (二) 至於說開發利益 30%、70%，到底它的範圍是什麼？是全部？還是指 19/60 部分這個也是有爭議的，現在的地上物處理包括 426、436 地號，余先生

都要處理，426 地號部分余先生完全沒有處理，這部分再就契約精神來說已經構成違約了，侯大律師說已經發函解除契約，我不曉得他是根據什麼法律關係來解除契約，如果解除契約的話，也不是他說的算，如果要提起訴訟，這部分也是私權爭執問題，跟本案都市更新審議程序是無關的，廖林淑花女士要表達的是她完全依照兩造間的協議書來執行，完全沒有違約的情形，有違約的可能是余先生，余先生聽到這話會不高興，也許會拍桌子，但這部分不管是誰違約？誰主張誰違約？這都是私權爭執部分，私權爭執部分是要透過司法程序解決，至於審議會委員建議安置戶問題處理部分，實施者會有詳細的規劃，我們也尊重審議會委員的建議，再做詳細的規劃及討論妥善的處置。

## 二、曹懿鴻(文化路一段 221 巷 52 號)：

- (一) 這筆土地其實是祖先留下來的，算是好幾代，我們當初也是相信余董的話，所以我們把契約簽給他，相信他會給我們做一個妥善的處理，沒有想到後面變得這麼複雜，那現在是什麼情況，我們也是一頭霧水，既要房子被政府拆，然後也拿不到一些拆遷費，就是一直要讓住的人心不安，這市政府解決問題的方法嗎？如果真的不能處理，那看要怎麼處理，請告訴我們，每次來開會都是浪費時間，一頭霧水地回去，然後就看到他們兩個都有問題。
- (二) 我們是 52 號舊住戶，當時簽約余董他說我們可以拿土地跟他換房子，可是到後面我們並沒有拿到房子，所以房子拿去，土地也拿去，現在是要怎麼樣處理？我們也是一頭霧水，每次來開會也是一頭霧水，只看到余董一直在罵，罵說對方怎麼樣怎麼樣，搞得我們也無所適從，到底現在是要聽哪一方的？

## 三、張耀仁(代表簡素月發言)(漢生西路 39 巷 6 弄 4 號) (併書面意見)：

- (一) 我是舊違章戶，我叫張耀仁，代表我母親簡素月女士發言，我是屬於第四類，什麼是第四類呢？我請求幫我記入會議紀錄，我媽媽姓簡，上面這 7 筆的土地是祖先留下來的遺產，持分比例很小，在 102 年時把土地過戶給廖林淑花跟余建華先生，在 103 年時余建華先生跟我母親簽訂了有關 436 地號的一個建物協議，將來會蓋房子給她，結果我媽媽在三年前不幸過世，我現在主張就如同老余董的律師所講的解除契約，這幾次都更會

議我都有參加，可是上面的權利人並沒有余建華先生，有的舊有拆遷戶跟我母親，幾乎都是跟余建華本人簽約，這個過程是有問題的，就像剛才老余董所講的，我自己也聽得一堆問題，我現在請求慶隆開發不要迴避問題，因為也開了幾次協調會，我們知道他們將來開發會有 70%和 30%，就廖林淑花的部分，是不是可以把這部分 30%的權利價值，適當的轉移給現有的拆遷戶，包含我母親，也就是原地主，是不是可以做合約的轉換？

- (二) 本案實施者在第一類、第二類都已經有辦法處理，為什麼第三類跟我剛才我所謂的第四類沒有辦法處理？那時間拖久了，就我而言，我母親過世了，慶隆開發、廖林淑花、余建華，你們可以負責本案嗎？我希望不要再騙了，若讓都更委員來為你們背書，這不是大家所願意看到的，我希望這些事情還沒有辦法解決或釐清的時候，是不是權利變換先暫停實施？等實施者已經有辦法對這些現有住戶或是余建華有辦法及有一個交代的話，我們再來順利進行。
- (三) 本土地位板橋精華地段，經由都市更新後，開發金額與利益龐大，目前現有住戶皆與余建華簽立同意書契約，余建華再與土地所有權人廖林淑花簽立開發協議書契約(內容大致開發完成後，分潤 70%、30%)，但就權益分配表所示並無余建華，對所有現住戶而言無保障。
- (四) 請求實施者慶隆開發就廖林淑花分配余建華的權利價值 30%部分，經估算後，適當轉移權利價值給現住戶並重新簽立新契約，讓所有現住戶有保障，才能順利完成整個開發案。
- (五) 時間愈拖愈久，就我而言，都等到我母親簡素月女士去世了，也沒看到房子，試問慶隆開發、廖林淑花、余建華，你們能負責嗎？不要再騙了。
- (六) 實施者慶隆經過多次會議，與現住戶尚無解決方案，很沒有誠意，只會推託卸責是私契約行為，無法整合，請求都更委員小組就權利變換計畫應暫停，不要將來造成社會事件、流血衝突事件。

#### 四、朱昌明(文化路一段 221 巷 50 號) (併書面意見)：

- (一) 首先我們想簡單說明一下我們的房屋是有門牌、有稅籍，並且稅籍折舊已達 62 年(詳稅籍證明)，按危老標準我們都是合法建物。而土地一直共同登記在簡氏公業家族個人(未成立報備祭祀公業)名下，我們的認知土地是被偷賣掉的。經過長年訴訟，小蝦米對大鯨魚我們也無力再爭執。

- (二) 上次專案小組會議中委員林佑璘委員也嚴正地提到，都市更新的精神也包含實施者應該妥善安置現住戶，善盡企業的社會責任，令住戶們非常感動進而可以接受都更的美意。而實施者整合過程不斷對年邁的現住戶提出拆屋還地的訴訟，使其陷入恐慌逼迫住戶搬遷，這樣的手法迄今仍然繼續進行著。
- (三) 上次委員問，為何我們會和一家不是實施者的開發公司簽下協議書？那是因為現在的實施者是後來才出現，實施者取得土地、整合了其他合法建物，不理會我們這些與前開發公司簽約的現住戶，而採取訴訟、都更殘值補償之手段牟取利益。
- (四) 根據公展報告書 P. 9-1 玖、舊違章建築戶處理方案所載，「本案實施者已跟舊違章現住戶簽定協議書，處理情形綜整如下…」，針對此一敘述我們簡直一頭霧水！我們根本沒有跟實施者簽屬任何協議，我們是跟前期的開發公司簽署的協議書，並且這樣的住戶應該還有 24 戶，前次會議我們也要求檢閱報告書所述相關協議書附件未獲回應。實施者撰寫這樣的報告書企圖蒙蔽委員也致使公務員登載不實，全案的適法性也請協助釐清。
- (五) 依實施者前次說明，「本案舊違章建築戶共 67 戶，其中 21 戶已跟實施者簽訂移轉契約，22 戶已跟實施者簽訂協議書，剩餘 24 戶是跟余先生簽訂私人契約…」，依報告書 P. 9-1 實施者係承認我們與前期開發公司所簽協議，我們要求實施者依照相同條件與剩餘 24 戶重新簽署協議，以期全體現住戶獲得公平的對待及全案可順利完成。
- (六) 實施者接續與現住戶友善協商勢必影響權變結果，並且全案報告書所述及其所檢附資料是否真實均令人質疑，未免浪費政府資源，建請審議單位於實施者未與全體現住戶達成協議前暫停全案之審議。

### 【實施者綜合回應】

- 一、依前次小組委員意見，本次將違章現住戶 67 戶依其簽訂之契約、協議與對象分為：「與實施者簽訂移轉契約」、「與實施者簽訂協議書」、「與第三方簽訂協議書」三類，而現場一位民眾另陳述，其母親簡素月為本案原土地所有權人，後續實施者亦將整理釐清本案土地簡素月移轉相關資料再行說明。
- 二、本次小組依都市更新相關規定，針對與第三方簽訂協議書之 18 戶，以現金補償方式作為舊違章戶處理方案，並由估價師鑑價之建物殘值作為補償金



額，且不納入共同負擔。另依此 18 戶現住戶其中一戶所提供資訊，現況有 14 戶已由第三方安置於本案更新單元西側建物（光正街 67 號等），其相關違章建物坪數、門牌資料等若有誤繕，再請現住戶於會後向實施者說明。

三、本案報核至今歷時已久，依實施者立場，在現有物權登記狀況事實之下，仍可針對權利變換計畫相關內容續行審議，若後續私權訴訟涉及土地返還等權利關係人變動事宜，必依法定程序再行變更計畫。

## 柒、相關單位意見：

### 一、本府財政局幹事(書面意見)：

(一)第 10-5 頁都市更新規劃費用提列新臺幣(以下同) 7,000,000 元，請依「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」提列總表規定(以下簡稱提列基準規定) 檢附契約影本佐證，依提列基準規定詳列規劃費提列基準計算式，並檢核該項提列費用是否符合規定。

(二)第 10-5 頁不動產估價費用提列 2,400,000 元，請依提列基準規定詳列不動產估價提列基準計算式，並檢核該項提列費用是否符合規定。

### 二、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(一)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。

(二)另按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬訂都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

## 捌、委員綜合意見

### 一、人民陳情部分：

(一) 本案實施者為慶隆開發股份有限公司，針對本案現住戶陳情意見，基於整體和諧，仍請實施者繼續努力溝通，其中私權之處理過程，建議請第

三方余建華及其委託律師提具完整之土地登記謄本及所有權轉移時序資料，供實施者參考，並建請實施者協助現住戶余建華及土地所有權人廖林淑花真誠磋商，積極協助雙方釐清契約爭議，善盡實施者之責任與義務，以利本案之推動，本案權利變換計畫審議應續行，不宜因私權爭議中斷，惟該私權爭議非屬審議範疇，建議另循法律途徑處理。

(二)依前次專案小組意見，本案舊違章現住戶 67 戶與實施者關係釐清後分三類：與實施者簽訂移轉契約之 24 戶、與實施者簽訂協議書之 25 戶、與第三方(余建華)簽訂協議書之 18 戶，經陳情人表示似有第四類，原具土地持分應屬本案合法土地及建物所有權人之違章現住戶，應再梳理前述第四類現住戶與實施者之關聯性，以利後續審查。

## 二、權利變換計畫部分：

(一)更新後土地及建物分配：

1. 本案更新後之土地及建築物應載明其分配原則，且建築物之公共設施部分應再區分為大公設、停車公設、單純公設等類別，檢核各類公共設施之面積，說明其分算及估價基準，以利後續建物坪數檢視及估價參考。
2. 更新後土地、建物及他項權利登記，需載明其所有權後續為合併登記或分別登記。
3. 更新後土地及建築物分配面積之公共設施持分分母有不一致及誤植情形，請再檢視，建議計畫書第十三章及第十七章之表格皆應新增合計數值以供查核。
4. 有關本案未來車位及車公等登記相關事項，依內政部 100 年 6 月 15 日修正發布之「建物所有權第一次登記法令補充規定」規範車公應包含車道及必要空間，須分為兩大部分，更新後停車位之土地產權持分不應採用合計說明，另因涉及權利變換計畫中土地持分之相關問題，故請於計畫書中產權清冊備註載明登記原則、範圍等內容計算方式。
5. 本案建築計畫之露臺部分是否有約定專用，應補充說明，其原則應依事業計畫所載內容為準。

(二)舊違章戶處理方案：

1. 計畫書「第五章、更新前權利關係人名冊」之舊違章建戶說明與「第九章、

舊違章建築戶處理方案」內容不符，應再檢視；另依陳情人所提意見，請補充現住戶余建華(第三方)、與余建華簽訂協議書之 18 戶舊違章建築戶、土地所有權人廖林淑花及實施者間之法律關係。

2. 本案所提針對未與實施者簽訂協議書之 18 戶舊違章戶處理方案採現金補償方式，應說明其估價基準及各戶建物面積坪數數據來源之根據，亦請實施者與現住戶溝通協調後，檢視該方案之妥適性。
  3. 有關前開陳情人所陳表示似有第四類部分，請實施者釐清修正相關內容。
- (三) 本案共同負擔之容積移轉費用係依容積移轉買賣契約提列，應補充說明目前購買進度。

### 三、估價內容：

- (一) 有關本案勘估標的條件一致性部分，更新前土地形狀兩家為梯形，一家為四邊形，請再行檢視。
- (二) 本案建物結構為 SC，目前調整率較小，應確實反映於更新後售價，請再行調整。
- (三) 更新後 1F-C 戶及 2F-C 戶為一般事務所，三家均於商效下修 15%，而麗業針對使用性質項目修正-7%，請各家檢視估價邏輯一致性。
- (四) 麗業估價報告書：
  1. 土地比較案例擴大至新莊及三重地區，惟於區域因素三重下修，永翠段未調整，是否符合相對區域之情形，請考量。
  2. 報告書 P. 56 表中建蔽率 45%，是否為誤植或為實設建蔽率，請確認。
  3. 土開地面層店面價格決定，請補充說明依據為何？
  4. 住宅比較標的 1 及店面比較標的 2 均位於新板特區，區域因素總調整率分別為 87%、112%，是否合理？請補充說明。
  5. 報告書 P. 81 店面比較標的 2 位於中山路一段 160 之 12 號，道路種別為巷道，請確認標的實際臨路位置或於報告書中補充說明。
- (五) 宏大估價報告書：
  1. 報告書 P. 79 土開規劃總樓層與 P. 78 不同，請修正。
  2. 報告書請補充容積率差異調整表。
- (六) 陳銘光估價報告書：

1. 報告書請補充容積率差異調整表。
2. 報告書請補充停車位比準單元推估過程。

**玖、會議結論：**

請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後，提送下次小組審議。

**拾、散會：上午 11 時 30 分**