

新北市政府都市更新處 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：蕭仲好

電話：(02)29506206 分機312

傳真：(02)29506552

電子信箱：AD9690@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處更新事業科

發文日期：中華民國110年12月21日

發文字號：新北更事字第1104664511號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送110年12月2日「擬訂新北市永和區中信段497地號等
46筆土地都市更新事業計畫案」協調諮詢會議紀錄1份，
請查照。

說明：

- 一、依本處110年11月23日新北更事字第1104663568號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上市府城鄉發展局網站 (<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 三、請實施者樺福建設開發股份有限公司依會議紀錄結論檢送相關資料，後續將依都市更新條例第33條規定舉辦聽證會後，續提大會審議。

正本：彭委員建文、汪委員俊男、黃委員志弘、黃委員宏順、林委員育全、張委員銀河、孔繁豫、孔繁定、孔繁永、林照華、范慈容、范溫容、張顯堂、陳萬安、楊雅筑、鄔如春、鄧小文、鍾周瑞花、王智超、黃富晃、黃澄潔、林楠(請轉知其他連署陳情住戶)、盧啟文、官聲權、孔繁泉、張永恆、邵忠峰、中華郵政股份有限公司、樺福建設開發股份有限公司(代表人：許慧娟)、富達都市更新股份有限公司、郭秋利建築師事務所

副本：新北市政府都市更新處更新事業科

2021/12/22
08:54:57
電子公文
交換章

裝



訂



線

「擬訂新北市永和區中信段 497 地號等 46 筆土地都市更新事業計畫案」
協調諮詢會議紀錄

壹、開會時間：110 年 12 月 2 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：謝主任秘書惠琦

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者及規劃單位簡報：(略)

紀錄：蕭仲好

陸、陳情人意見：

一、孔繁泉：

- (一) 我第一次參加這個會議，長年不在台灣，從台中過來，應該住台中，因為樺福的關係，我原來在工作，常常回台灣，所有樺福的辦理進度每一次我回來時就會問樺福都更中心的王先生，每次得到得消息都是非常正面的，每次都跟我說明這個設計圖要改，每次都跟我說都更委員每年都換一次，每個人的想法都不一樣，我們很辛苦，搞了老半天，所有問題都丟給都更審議會，這樣的政府還得了，每一年換人的話，想法都不一樣，結果直到上一次看了會議紀錄以後我才發現，是樺福自己故意沒有根據都更審議會的意見去做設計修正，我恍然大悟，可是這十年過去了，誰賠給我這十年，我退休從國外回來，要住台北，我不得不住台中，我在台北出身，但父親後來在台中所以才在台中買房子，我還是一直期待回到這裡。
- (二) 據我了解台灣的新聞，非常確認你們的張董在一切正常的時候，就處理成這個樣子，他能再把事情處理得更好嗎？不可能！所以我現在搞不清楚，你要設一個連絡處在你們的總部，當時設聯絡處是設在都更的地點，但是我每一次聽到的消息都是非常正面，但發現這些都是話術，今天實施者所提供簡報相關資料等，根據我過去這十年來的經驗，每次提供的資料，第二年就是垃圾，全部推翻，我們所有權人根本搞不清楚，所以在這種情況之下跟誰訴說，跟誰要求都不清楚，如果樺福有新的方案，似須張董的事情解決後才能進行，但如果不能解決要怎麼辦？要我們再等十年嗎？這是不可能的事情。
- (三) 我在國外 30 多年，聽我哥哥說我們那塊地要辦都更，所以我可以回台灣，結果情形是變成這副樣子，如果樺福不適任就不要去做，不要去占著位子，如果你認為你適任，如果你們覺得你們團隊可以適任，那可以，因為我還不知道本案所有權人下一步該怎麼做，那我們重新開始，我們會找幾家建設公司，你們也可以加入，我們重新做，這個方式比你們繼續在這裡等到不知何時，沒有結果要好很多，我們對面有一個都更案，他們的時間比我們晚，但他們現在已經要動工了，我們現在還要重新開始一個新的團隊，我個人是感謝黃總的誠意，而且

提出一個新的團隊很有誠意繼續做下去，但我個人意見是如果我們能重新開始的話，那黃總的團隊也會是我們的一個選項，我們應該多找幾家，我們不會只抓住一家然後其他情形我們都不知道，外面世界很大，但偏偏我們被鎖在一個小房子裡，謝謝！。

二、孔繁定：

- (一) 我住桃園，二月份我們都來過了，住戶的心聲跟所有疑慮，都更處都有會議紀錄，因為疫情所以延後，我們可以接受，但我們請都更處及市政府審議委員不要停止進度，應繼續下去，但本案進度暫停了，為什麼？黃總你是商人，我們對你也是非常敬佩，這個團隊我很敬佩，但是你的對面住戶或是審議委員及都更處對於整個過程，所有中間的問題比你清楚萬倍，你是完全不了解，我每一次會議都有參加，新北市市政府跟永和溪洲市場我都參加，這個已經 12 年了，你現在講的遠航跟我們有什麼關係，你提遠航幹什麼？我們只談都更，你談遠航是浪費我們時間，我們今天就期盼都更處要把上次的進度推下去，上次會議的結論審議委員說明很清楚，住戶表達得很清楚，上次決議講得很清楚！我每次參加會議都很信任及很相信這個案子，朱立倫還沒上任就開始了，我寄望朱立倫市長他能力很強，結果八年沒有任何作為，現在侯市長上來了，我們也期望他，我開會時有講過，侯市長如果在這案子有作為，我替他宣傳，我開會時對委員講，你們不要打乒乓球，每次都叫實施者改一改，然後改了之後委員又提相關意見，開好幾次會議，重要的環節是前幾次會議主席也表示，不是委員會也不是市政府的問題，是實施者的問題。
- (二) 新北市當時對本案寄予非常多期望，我們頂溪捷運站到古亭站就一站，就到台北市的大安區，精華區就一站，這地方蓋起來後就是新北市都更的指標，那麼好的地段及大家的期望，結果經過 12 年，現在不要在去提其他的問題，其實就是樺福本身的問題，上次會議大家的疑慮講得很清楚，不要去岔其他問題，你們遠航跟我們有什麼關係，我們都更 12 年了，浪費我們的生命及時間。我們住戶有很多房子具有壁癌及傾斜等狀況，消防安全也應考量，我想市政府要注意這個問題，樂華市場很多都是掛著白布條，危老開始改建，因為市政府很積極，但本案這種情況像話嗎？
- (三) 都市更新處發出的公文書應該是非常嚴肅、非常神聖及非常莊嚴的資料，前次 2 月開的小組會議紀錄載明很清楚後續辦理程序，為什麼今天冒出這個會議，我也覺得很奇怪，今天是不同意才出席的，可能過幾天它又岔出一個，實施者玩的花樣很多，不可以，市政府工作，就依所發公文續處，那是有法律效力，實施者缺席不來，就表示沒有參與，沒有參與就沒有這種權利。

- (四) 我們這裡的住戶很多都是幹公務單位一輩子退休的，所以對於公務單位，整個流程我們清楚得很，我們以前就是做你們這個位子的。我們都知道公務單位這流程是一定要走，我想都更處很清楚，我們住戶寫信聯名給侯市長，聯名連署陳情，多憤怒及多不滿!都更處應給實施者一個期限，你們不管是總統或是首長，每一任或每一次大會及各種會議，都把都更案列為重要的績效，重要的指標，我們這新北市指標建設的都更案，若拖著對市府績效也不好，觀察每一次會議，都是不滿的，都是實施者沒有用心，請委員及都更處趕快下決心，一個指揮官，下決心最重要，決心是根據各種判斷下的?內政部函釋已經說明很清楚了，都更處得以評估及做決定，不要畏首畏尾，這樣你們計畫何在?我們都是市府的宣傳員，你們做得好，都更完成後，經過的人都會讚揚，侯市長很不錯，有能力，不管是都市的更新及安全各方面，大家都是宣傳員，結果實施者這案規劃十幾年了，這樣好嗎，不好嘛!我們都是宣傳員，我們都會幫政府、幫都更處講話，我們的結論就是什麼時候可以駁回本案，我們每一次開會都表達對樺福的不信任及不滿意，這有什麼好疑惑的嗎?

三、范慈容：

- (一) 大家好，本案的實施者是樺福建設，基本上跟遠航是原本是沒有關係，但因為張董事長他不顧正業，他投資了遠航，然後拖累了樺福建設，甚至樺福還擔任了遠航保證人，這點我更加擔心，就是樺福本身就已經很差了，又擔任了遠航的保證人，在法律上，遠航是跟他拖不了關係，那就更加重樺福建設的財務狀況的危機，這是第一點，第二點是本案在 99 年就申請事業計畫，我的母親是第一個簽署同意書的，她現在已經不在世了，可見本案已經拖很久，有關黃總所提第一季行政訴訟的結果，我可以很明確地告訴你，百分之百明年預計絕對不會有結果，為什麼?因為我自己就是律師，行政訴訟拖延五年十年是非常非常常見的，以現在那麼複雜的案件，你們要去給新聞報導，這都沒有用，這要寫什麼都可以，但我相信你們這個在明年甚至在三年五年以內都不會有結果，所以等於你們在告訴我說，告訴地主說我們要等遠航的事情解決了，我們才有可能再開始談，對不對?我們地主表示我們不想要再等了，都已經等了 20 幾年了，在你狀況最好的狀況下就讓我們等了 20 幾年，在你現在最差的狀況，不知道再等 20 年會不會有結果?
- (二) 我都非常的擔心，所以這就是為什麼地主們現在不願意也不想，如果你們想要保持，你們想要提出你們最高的誠意，希望你們不要只有口頭承諾，空頭支票這些都沒有用，拿出你們的財務報表，到今天為止的財務報表，告訴我們遠航現在財務狀況，不要跟我說要等到行政訴訟之後，遠航解決之後，財務到位之後，到那之後我不知道是什麼時

候的事，可能是五年十年以後，我們講的是現在，所以想知道現在樺福的財務狀況是怎樣，他要怎麼做我們這個案子，還有根據我們剛剛講到內政部的那個函釋，來看所有的條件，到底有沒有能力來做我們這個案子，我希望可以做最具體的說明，不要講一些空話，要等這個等那個，不知道等下去要等其他資金進來，或是等到哪一天有一個第三方把你們樺福買走，其實在法律的角度上，就是當時交易的這個人，控制力可能改變了，我都不知道我交易的對象是誰，然後隨便找一個人買賣掉，我們就要一起被賣掉這個案子，樺福建設僅存還有一些資產的案子，然後我們地主要跟著一起被賣掉，是這樣嗎？所以這是我們最大的疑問跟質疑，希望還是能提出最客觀的證據來表示現在樺福建設現在的財務狀況。

- (三) 我想請問一下，樺福建設現在有多少個員工？四位員工！我想請問一下各位委員，一個只有四位員工的建商可以承包這個案子嗎？當初要簽約的時候他公司有多少員工，然後現在只有四位員工，一個總經理及在二樓的辦公室，重點是要辦理我們那麼高金額的案子，我們也是非常的懷疑，所以我們基本上是不同意今天的協調，希望樺福建設之後不要再找各種理由來拖延我們這個案子，用行政上拖延的方式，不斷的提出需再補件的理由等等繼續再拖下去，我想大家都已經忍很久了，所以我希望新北市政府跟委員會可以讓我們的案子繼續下去，繼續推進，不是說我們還要繼續得再等下去，我覺得我們沒辦法再等了，謝謝！

四、張顯堂(張世葵代為發言)：

其實剛剛其他地主講的都是我想講的，主要的問題是自上一次專案小組會議迄今，建設公司沒有任何的動作，在都更案過程當中這是合法的嗎？新北市政府允許承攬都更案的建商在這樣子重要的審議會直接缺席會議，這是合理的嗎？有關都更案進行的過程跟細節部分，新北市政府在公權力部分，對於建商沒有特別的管制嗎？只要實施者提出一個專案，新北市政府同意，實施者就可以把這塊土地框住十年二十年三十年嗎？我在上次會議提及最長就是31年，這個案子最好不要超過，新北市政府對於都更案若有管控機制，可以說明一下嗎？前次專案小組會議決議是要依照相關的規定召開聽證會再提大會審議，我們到現在為止沒有聽到任何聽證會的消息，請問是什麼時候？謝謝！

五、楊雅筑：

- (一) 我想請教，黃總說你們資金什麼都沒問題，那就馬上開始不就解決了嗎？還在等什麼，我們等了十幾年了，我們本案的長者已經好幾個往生了，你人生有幾個十年，其實樺福每次都利用這樣子，故意修正一

點點然後送市府，市府又不行，又沒有完成修正，不給辦理，所以拖到現在，那你們還給它時間這樣拖了多久，聽證會尚需公告，那就像剛才我們孔先生講的，隨時一直在換，我們要等到民國幾年，請你們告訴我們，如果市政府你們都有審核的機關，你們應該是要同時兼顧建商跟我們住戶雙方的權益跟保障，你們如果繼續縱容建商這樣子，技巧性地拖延都更案，那你們將我們住戶的權益到底放在哪裡？那豈不是你們市政府在幫建商欺負我們老百姓嗎，修改十項它只改一項，你早就該退回，這樣他馬上就要送，修一項你們又給他半年，講的話實施者全都不聽，修改了十年，難道市政府各審查委員沒有責任嗎？高雄的城中城大火燒了 46 條人命，43 人受傷，夠震撼吧！難道你一定要出人命了你們才要重視嗎？難道已經發生無法挽回的人命幾個官員起來鞠躬道歉默哀三兩分鐘，就能了事了嗎？就能心安了嗎？難道現在高雄，現在市政府一起來鞠個躬嗎？多少家庭你們負擔的起，你們可以心安嗎？

- (二) 本案其實房子都非常老舊，我家的加強磚使用年限是 35 年，都已經超過 10 年以上了，接近耐用年限 50 年，水電管線是 10 年就有老化問題了，更何況將近 50 年，這樣子的居住環境讓住戶住的提心吊膽的，地震的時候，下雨的時候，各位委員，還有市政府還有對面的建商，你們能體會我們的心情嗎？所以我希望如果讓樺福來建，需馬上開始，沒有什麼任何等待，我已經等了 10 幾年了，還不夠嗎？還是要等到出人命，然後來罵市政府跟各委員，你們連這一個道德勇氣都沒有，可以任由建商十幾年沒有作為，本來就該在 109 年 12 月就要完成都更案的備查，現在都民國幾年了？他們都還在幹什麼啊？那這樣還可以任由它找個理由，還有什麼理由可說呢？我們是已經仁至義盡了，等到整個期限都過了，我們才提出要求駁回，是 109 年 12 月就該完案了，所以我希望，我相信我們所有的住戶，也期盼各委員可以拿出侯市長常常講的他要為民，每次想著好好為國家做事，要有為有守，拿出你有為有守的道德勇氣，公平正義的作為，盡速駁回樺福頂溪都更案，不要等出人命的時候，你們才要站出來集體鞠躬，你們告訴我集體鞠躬可以對得起你的良心嗎？
- (三) 實施者目前只有四個人，你認為他們能夠處理這樣大的都更案嗎？要怎麼去證明及說明還要多久？更何況現在董事長張綱維的多數資產都被法拍了，還在講他有能力？而且他本人都涉及了遠航掏空案，這樣子的人，這樣子的公司，他還適任嗎？他還可以擔任我們的都更案實施者嗎？更何況等個十幾年，如果有能力的話，應馬上開始，所以各委員及各位官員請你們思考一下，謝謝。

六、現住戶：

本案實施者辦理時間已10幾年了，原本希望有個實施者幫我們施作，但是可能這個案子比較特別，本案實施者已經申請報核，我們沒有辦法馬上撤回，但是當初可能是建商求地主來都更，我們是地主求建商趕快都更，所以說角色是相反過來，我們主張希望撤回，請你們要告訴我們要如何撤回？我們要多少人同意才可以撤回，直接告訴我們，這樣我們可以在聽證會的時候表達，相信我們在座的各位地主都希望撤回，我們也告訴你我們的答案了，你們告訴我們如何撤回？我們就回去處理，不要再拖延時間，不要再告訴我們樺福怎麼樣及別的公司怎麼樣，這跟我們都沒有關係，今天施作者不能施作了，就不要再講這些事情，請你告訴我們要達到多少比率，才能夠結束這個案子，我們回去處理，我們12月份溝通之後我們聯署書都會拿出來，不要再延長下去了，若房子快倒了壓下來算誰的？而且這不能等了，告訴我們需達到多少比率？當然公家單位我們分開講，道路用地我們分開講，我們回去可以簽聯署書告訴你們，我們真的不想再等下去了，我們還有其他方式辦理，就因為樺福都更尚在進行，所以我們沒有辦法送件，請你們幫忙好嗎？這個案子就是地主拜託建商，再拜託政府幫助我們都更，請各位主席跟委員幫幫我們好不好？

七、現住戶：

- (一) 我請教一下黃總，本案你知道變更設計幾次嗎？應該知道吧！一次設計變更就是六個月吧！然後又變三個月，你變更設計多了幾次，多了幾年，理論上就是公展的內容，本案事業計畫書到第幾次版本？你可以告訴我們嗎？本案公開閱覽的東西放置在哪裡？你現在設置的辦公室知道要被查封了嗎，他現在沒有被拍賣出去是因為他的標的錯誤，對不對？貴公司要求我們住戶，等你們公司把債務都清償，先解決了再繼續跟你搏鬥嗎？那你萬一債務清償不了呢？那我們地主怎麼辦，再等個十年然後再打行政訴訟嗎？是否可以講一個可以讓我們信服的方案，實際上現在的問題不是說我們住戶有什麼意見，是你現在沒有後續執行的能力，你後續執行不下去，你接下來100多戶，你們簽了29戶(含道路地)，接下來要簽的起碼還有60戶，誰會簽給你，你們財務要怎麼解決？
- (二) 根據前次專案小組計畫書，你們的建築費用要50幾億，自備也要20幾億，你們要等資金到位，但從來沒有到位過，現在地主對你們最大的疑慮是你沒有後續執行的能力，財務有問題，我們地主希望有好幾家公司能來公開招標，前提就是本案要駁回，我們才有機會，可是你們現在就卡在那邊，你們也不去應對，你們又沒有後續執行的能力，展延跟申請協調會，然後再補個件，再拖個三個月，都更處准你們的，都更處都很配合你們，那你們現在還要展延什麼我也不曉得，現在就辦一個聽證會，我們現在就在等聽證會的時間，你們到底什麼時候要

辦，因為我們必須要你們辦聽證會之後，然後參加，你們才能提送大會去做決議，所以我是希望這次召開諮詢會議後，都更處聽證會的時間盡快安排，因為就如同委員所敘，尚需要安排聽證會場地，你們所有地主都要寄發通知，請盡快召開，因為召開之後你們還要送到大會去，大會才能裁示這個案子到底如何處理？順便告訴黃總，我們現在進行不下去的原因是沒有後續執行的能力，而且財務真的太多問題了，你們還拿遠航保證，遠航的債務清的了嗎？謝謝！

【實施者綜合回應】

一、遠航現況說明：

- (一) 樺福建設股份有限公司確為遠航企業集團下成員。
- (二) 樺福建設股份有限公司因遠航受民航局越權停業牽連，業務、資金皆因遠航受到影響。
- (三) 遠航實因遭民航局越權停業，致使遠航集團營運頓然中止平白蒙受重大損失，遠航與民航局正展開行政訴訟，遠航全力爭取復業、復飛，遠航恢復營運所需資金皆已齊備。
- (四) 遠航經營團隊自 110 年 12 月起開始歸建。
- (五) 遠航復飛行政訴訟預計 111 年第一季達成結論。
- (六) 有關民航局、債權銀行對張綱維先生法律訴訟及指控，張先生均未迴避、並直接面對處理。
- (七) 遠航因此在本波疫情保存實力，未受到重大財務損失。

二、樺福建設現況：

- (一) 樺福建設股份有限公司目前受母企業遠航影響營運。
- (二) 遠航與民航局進行行政訴訟，行政訴訟預計 111 年第一季達成結論。
- (三) 樺福建設股份有限公司完成資金籌集，新投資者皆已齊備。
- (四) 遠航行政訴訟完結落幕，樺福建設同步獨立營運，資金 111 年第一季到位，恢復正常營運金流。

三、針對本案後續作業：

- (一) 樺福建設承諾於 111 年第一季、遠航與民航局進行行政訴訟結案一個月內，提供資金證明。
- (二) 新投資者除挹注資金外，同步提供專業經理人進入本案團隊共同執行，協助強化執行績效。
- (三) 即日起成立都更辦公室，安排專案人員積極進入社區溝通，逐戶拜訪、詳細傾聽社區需求、推動服務工作。

- (四) 與各戶簽訂各項同意書、合建契約書約定承諾一律履約。
- (五) 委託國內最具權威(中國建築經理股份有限公司)擔任本案建經管理，專案資金管理流程專業、透明。
- (六) 中國建經簽訂續建條款，保障都更戶權益不受損失。
- (七) 建置專案 APP 供都更戶下載，後續專案進度全透明，時時提供線上資料、資訊查詢及專人互動。

四、樺福建設的誠意與懇求：

- (一) 對於樺福建設因遠航受到民航局非法停業，業務、資金皆因遠航受到影響，因此造成全體都更戶困擾，樺福建設深感抱歉。
- (二) 對本案應盡的責任與義務，樺福建設不敢、也不能推辭，對於每一位都更戶託負給我們的責任，我們都會全力去承擔。
- (三) 樺福建設已建立全新經理人團隊，樺福建設全新團隊即日起進入社區進行近距離溝通，在此也懇請社區給予溝通機會。
- (四) 對於本更新事業的推動，樺福建設將以更精緻的服務、更到位的專業技術來為大家建立美好家園。
- (五) 本案都更辦公室設立在頂溪捷運站二樓，我們將不定時邀請專家辦理都更議題、美食、生活相關講座和活動，我們誠摯歡迎大家來參加、來和我們交換對社區未來的夢想，我們會盡力來為各位服務。
- (六) 有關遠航跟樺福之間並不複雜，站在公司的立場跟各位說抱歉，我們就是好好把本案辦理好，希望各位給我們機會溝通，也很感謝各位參與這場會議，讓我知道更多關於本案的辦理情形，裁決權還是在各位地主，謝謝!

柒、委員綜合意見：

- 一、有關陳情人所陳駁回本案意見部分，住戶對這個案子仍具高度疑慮，實施者資金是否能到位亦是本案後續執行重點，故仍請實施者應提出具公信力之會計師事務所簽證財務報告、員工情形、信用證明及相關文件及後續處理方案及執行方式並說明公司營運能力，以資證明本案實施者是否仍具有繼續執行本案之能力。
- 二、本案是自辦都更，與公辦有所不同，公辦是政府介入，自辦理論上就是實施者與多數地主達成共識後，並依都市更新條例相關規定申請報核，市府受理後依規定辦理後續程序，本案後續將召開聽證會，有關本案爭議事項將做成聽證紀錄並經確認，後續提送本市都市更新及爭議處理審議會，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成決定，故有關都市更新案之續行或准駁均需依相關規定程序辦理，以杜爭議。

捌、 結論：

- 一、 有關陳情人所提本案實施者是否仍具有繼續執行本案之能力及後續處理程序等相關意見，請實施者持續溝通協調，俾利本案順利推動。
- 二、 本案後續將依 110 年 2 月 1 日第 5 次專案小組會議結論，辦理聽證程序，請實施者於會議紀錄送達翌日起 7 日內檢送聽證會版計畫書等相關資料送府續處，並逕依都市更新條例第 33 條規定舉辦聽證會後，續提大會審議。

玖、 散會：11 時整