

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—委員會-會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 106 年 7 月 18 日 下午 2 時整

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(委員綜合意見)</p> <p>一、都市更新委員決議意見</p> 	<p>一、本案實施者委託麗業不動產估價師聯合事務所及巨秉不動產估價師聯合事務所辦理估價部分，陳委員玉霖已依規定迴避，張委員能政請假未出席，符合新北市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定。</p> <p>二、有關本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，第 1 位陳述意見第 1、4 點意見無爭點，第 2、3 點意見不採納；第 2 位陳述意見第 1、2、4、6 點意見未便採納，第 3 點意見無爭點，第 5、7、8 點意見不採納，第 9 點意見採納；第 3 位陳述意見不採納；第 4 位陳述意見不採納；第 5 位陳述意見未便採納；第 6 位陳述意見無爭點；第 7 位陳述意見未便採納。</p> <p>三、有關本案人民陳情意見，業依規定供委員參考審議，涉及建築規劃、更新後分配及估價等部分，請實施者持續與陳情人溝通說明。</p> <p>四、本案更新單元同意第 5 次專案小組之範圍。</p> <p>五、本案協助開闢單元範圍東側寬 4 公尺人行步道部分，請實施者依「新北市政府工務局申請自行興闢計畫道路之處理原則」辦理，於本案使用執照核准前完成開闢，並經市府工務局驗收後接管。</p> <p>六、本案事業計畫及權利變換計畫內容依委員意見修正後通過，並授權業務單位確認：</p> <p>(一)有關本案申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1 設計建蔽率」獎勵法定容積 3.00% (面積 383.04 m<sup>2</sup>)、「A5 都市防災」3.00% (面積 383.04 m<sup>2</sup>)、「A6 開挖率」6.00% (面積 766.08 m<sup>2</sup>)、「單元規模」15.00% (面積 1,915.20 m<sup>2</sup>) 及「合法四層樓」8.88% (面積 1,133.60 m<sup>2</sup>)；申請「捐贈公益設施(公共托育中心)」獎勵，同意給予法定容積 5.00% (面積 638.30 m<sup>2</sup>)，惟請實施者於核定前洽社會局確認裝修費用金額，並於申請建造執照前捐贈予市府社會局，相關內容請載明於計畫書。</p> <p>(二)本案續建機制部分，請依委員意見加強實際執行及資金信託方式，並於計畫書敘明。</p> <p>(三)本案管理費用之計算基準，同意「總務及人事管理費用」提列 4.5%、「銷售管理費率」提列 5%及「風險管理費率」提列 11%。</p> <p>(四)有關區外容積移轉費用提列 417 萬 2,475 元部分，同意該項費用之計算基準，並請於核定前檢具相關契約影本佐證，並納入計畫書；若實際費用高於上開數額，差額不得另行納入共同負擔。</p> <p>(五)本案選配原則所載超額選配之相關內容，請補充超額選配之相關處理方式。</p> <p>(六)有關估價部分，請依委員意見選擇實際成交案例並加強調整依據之相關說明，另其餘報告書內容及數字、文字等誤植誤繕處請一併修正。</p> <p>(七)本案共同負擔比例 49%原則同意，且依委員意見修正估價結果後不得高於本比例。</p> <p>(八)其餘計畫內容及數字、文字等誤植誤繕處，請一併配合修正。</p> <p>七、依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實</p>	<p>一、知悉。</p> <p>二、知悉。</p> <p>三、陳情人鄭振豐及林聖武有關地下室爭議乙節，業由實施者協助於 107 年 5 月 25 日協調會議中達成共識；陳情人蕭金蘭之意見係屬於不動產買賣意願，未涉及都市更新事業計畫及權利變換計畫，將持續與陳情人另行溝通之。</p> <p>四、知悉。</p> <p>五、本案配合於使照前完成開闢並經市府工務局驗收後接管。</p> <p>六、</p> <p>(一)因小數進位及筆誤修正一層面積為 107.99 m<sup>2</sup>；二層面積為 302.44 m<sup>2</sup>，二層陽台面積為 10.86 m<sup>2</sup>，另二樓以上更新後平均單價因估價數值調整為 395,025 元/坪，故獎勵值調降為 636.48 m<sup>2</sup>，較原核准 638.30 m<sup>2</sup>減少 1.82 m<sup>2</sup>。</p> <p>裝修費用已發文至社會局確認提列金額為 2,200,000 元，並載明於第十章及附錄-47。</p> <p>(二)倘經啟動續建機制，將由建築經理公司或其他建設公司等續建機構接管辦理，直至續建完工，且本案已委託臺灣土地銀行股份有限公司為信託銀行，範圍內更新前、後土地與建物多數已交付信託，後續將設立本案信託專戶，存入銀行融資款、實施者自有資金或房地預售所得，俾利都市更新事業順利執行。</p> <p>(三)知悉。</p> <p>(四)已於報告書內檢具相關契約影本。</p> <p>(五)如選配價值超過權利變換價值 15%部分，以不影響他人選配為原則，如有重複選配以未超額選配者優先。另超額選配部分與實施者另行協議。</p> <p>(六)已依委員意見修正估價報告書，並於 106 年 8 月 18 日((106)合康工程字第 08002 號)檢送至新北市都市更新處。</p> <p>(七)遵照辦理，本案修正後共同負擔比例為 49%，未超過決議比例。</p> <p>(八)已修正報告書相關內容。</p> <p>七、本案已於 106 年 10 月 19 日((106)合康工程字第 10003 號)辦理展</p>	<p>權利變換計畫書 附錄三</p> <p>事業計畫書 P10-3、附錄五</p> <p>事業計畫書 P10-3、附錄-47</p> <p>事業計畫書 P15-7</p> <p>事業計畫書 附錄三</p> <p>事業計畫書 P19-1</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	施者應於會議紀錄送達翌日起 90 日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」請實施者依前開意見修正事業計畫及權利變換計畫書後，於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	延，且每 90 日定期檢送辦理進度說明，並於 107 年 5 月 21 日((107)合康工程字第 05005 號)檢送核定版事業計畫書、權利變換計畫書及不動產估價報告書。	

第 68 次都更審議委員會會後陳情人意見回應如下：

發表人	陳情人意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、鄭振豐 君	(一) 元拓法律事務所 106 年 8 月 21 日 106 元律字第 1060821001 號函。 (二) 元拓法律事務所 106 年 9 月 20 日 106 元律字第 1060920001 號函。	(一) 依新北市政府工務局 106 年 2 月 2 日新北工建字第 1060129372 號函及新北市中和地政事務所 106 年 2 月 18 日新北中地政登字第 1064062397 號函辦理，確認地下室面積及產權持分情形，將地下室產權納入更新前權利價值計算，亦經新北市政府民國 106 年 7 月 18 日都市更新審議委員會第 68 次會議審議通過。 (二) 本公司已於 107 年 4 月 25 日召開「新北市中和區中正路 583 號地下室建物所有權」產權爭議第二次協調會。鄭振豐、吳榮輝、林聖武、傅邦光等 4 人經協調已達成共識，並簽署協議書在案。	事業計畫書 附錄二十一
二、蕭金蘭 君	(一) 王永茂律師 106 年 9 月 21 日台北仁杭郵局第 000268 號存證信函。	(一) 蕭金蘭希望現階段以權利變換後價值加拆遷補償費賣給實施者，實施者評估以現在環境及權變法令，蕭君應取得土地合併後之權益，故不同意蕭君的方案。	
三、林聖武 君	(一) 林聖武 106 年 10 月 5 日台北中山 001661 號存證信函。	(一) 依新北市都市更新處 106 年 11 月 2 日新北更事字第 1063538907 號函辦理。106 年 11 月 22 日於合康工程顧問股份有限公司協調及釐清有關「新北市中和區中正路 583 號地下室建物所有權」產權歸屬事項。 (二) 會議結論為三方均同意於 106 年 11 月 30 日前分別提出分配比例意見供協調。 (三) 後續三方皆持不同意見，故目前依新北市政府民國 106 年 7 月 18 日都市更新審議委員會第 68 次會議審議通過內容辦理。 (四) 106 年 11 月 22 日於合康工程顧問股份有限公司協調之會議相關文件檢附於附錄。 (五) 本公司已於 107 年 4 月 25 日召開「新北市中和區中正路 583 號地下室建物所有權」產權爭議第二次協調會。鄭振豐、吳榮輝、林聖武、傅邦光等 4 人經協調已達成共識，並簽署協議書在案。	事業計畫書 附錄二十一



民國 107 年 2 月 1 日諮詢協調小組會議會議紀錄：

發表人	陳情人意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、林聖武 君(楊偉奇律師代):	(一) 依臺灣新北地方法院 104 年度訴字第 1794 號第一審判決，原告鄭振豐請求返還共有物「67 使字第 2059 號使用執照之地下室」等事件經法院裁定均予駁回，故鄭振豐已非系爭地下室之所有權人或共有人，且雖判決主文未說明系爭地下室權屬，然依其論述可稽系爭地下室權利現由林聖武及傅邦光各別持分 3/4 及 1/4 (吳榮輝並不否認其權利亦已讓渡予林聖武在此一併補充說明)，惟考量透過訴訟確認權屬關係之過程曠日費時亦須負擔可觀費用，建議藉由協議或其它方式處理較為妥適。	實施者回應： 本公司已於 107 年 4 月 25 日召開「新北市中和區中正路 583 號地下室建物所有權」產權爭議第二次協調會。鄭振豐、吳榮輝、林聖武、傅邦光等 4 人經協調已達成共識，並簽署協議書在案。 委員回應： 系爭地下室未辦理產權登記，稅籍證明書或使用執照等文件亦非權屬認定之證明文件，惟都市更新權利變換計畫須清楚載明權利分配相關內容，故建請實施者儘速協助相關權利人釐清爭議，檢具法院公證等相關法定文件據以修正計畫書，以示公平並保障其權益。	事業計畫書 附錄二十一
二、傅邦光 君(楊偉奇律師代):	(一) 鄭振豐曾持有系爭地下室之部分權利，鄭君讓渡後應已為林聖武持有，惟系爭地下室權屬之確認，原則亦建議以協議或其它方式處理。		
三、鄭振豐 君(書面意見，作業單位代為陳述):	(一) 鄭先生以 106 年 3 月 10 日 (106) 聯仲律字第 0301 號函及 106 年 9 月 21 日台北六張犁郵局第 000410 號存證信函等 2 份函文表達其為系爭地下室唯一所有權人之意見，其意見內容及作業單位就上開號函之回復說明詳如後附。		
結論	(一) 本案實施者委託麗業不動產估價師聯合事務所及巨秉不動產估價師聯合事務所辦理估價部分，陳委員玉霖及張委員能政皆已依規定迴避，符合新北市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定。 (二) 今日會議相關權利人已瞭解爭議事項之相關事實與爭點，實施者及相關權利人亦已表示會後將再行協商，後續再請實施者積極協助與辦理，今天會議到此結束，謝謝大家。	本公司已於 107 年 4 月 25 日召開「新北市中和區中正路 583 號地下室建物所有權」產權爭議第二次協調會。鄭振豐、吳榮輝、林聖武、傅邦光等 4 人經協調已達成共識，並簽署協議書在案。	事業計畫書 附錄二十一



「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—聽證會-會議紀錄回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(陳情人意見) 七、劉少錡 君	(一) 地上房屋中正路 575 號 4 樓，權狀 27.79 坪，隔臥房 3 間，廚房、衛生間、客廳各一間，前後陽台等...使用坪數約 32 坪。另增建 5 樓，使用坪約 34 坪，隔臥房 3 間，一廚一衛、客廳前後陽台等...使用坪數共計約 66 坪 (臥房 6 間、客廳、廚、衛各 2 間、前後陽台 4 間)，現有 6 人，現住較舒適。(本人、妻子、兒子、媳婦、孫子 2 人，一人大學畢業、一人高中畢業) (二) 如果房屋改建、分配房內坪數太少，隔臥房僅有三間。6 口之家住不下，所以反對改建。 (三) 如果政府要強制改建，建議擬請在原地分配房內約 36 坪，隔臥房 4 間，才住的下，我就沒什麼意見。 (四) 其餘按照設計規定就好。	(一) 無法把違章當作權利價值處理，地主要求分配價值超出權利變換價值高很多，已超出應分配價值，後續盡量溝通解決地主問題。	
(陳情人意見) 八、鄭振豐 君	(一) 鄭振豐所持有的兩個地下室 (共約 189 坪)。合康至今沒有回應如何處理！也一直未跟我方簽訂「合建契約」。 (二) 我方律師多次以律師函聲明我方基本合法權益，但至今仍未收到任何具體書面回應。 (三) 煩請合康針對我方：地面 (含道路) 的大約 10.5 坪土地具體的補償、分配...細節。以書面告知！ (四) 仍有地上公共設施用地未談：#1305、#1306 地號.....。 (五) 有關地下室權值部分，既然認訂 G 棟為合法，為何 H 棟不屬於合法？當初的認定是誰的意見，委員會上認定嗎？我們一直沒有參與開會，委員會怎麼會決定？ (六) 我們看後來幾次委員會會議紀錄提到請你們合康來找我們簽合建契約，但你們到現在一直都沒有來。 (七) 鄭先生檢附之竣工圖等資料顯示為鄭先生等 68 人為起造人 (委建戶)，但他是實際上真正的起造人。 (八) 另一個地下室是鄭振豐唯一所有的，為何是用持分的？跟前面地下室登記不同。 (九) 合康是否能照委員會意見找我們協商？	(一) 地下室是否為個人產權，需依起造人名冊登載，G 棟地下室起造人名冊登記有 5 人，H 棟起造人名冊未登載，故視為全體共有。另相關資料前已發文予鄭先生之委託律師，後續將配合與新受託人聯繫，協調事宜。 (二)-(九) 6/19 鄭先生委託人廖鴻禧及郭少權先生於 6/19 至合康討論，向其說明如下： 1. 土地所有權 1320、1325、1329 及 1330 等持分土地已計入選配價值，並選配房屋 (B3-19F) 及車位 (B2-204) 在案。 2. 本案土地所有權部之合約已於 101 年 12 月 7 日簽訂完成。 3. 地下室權值認定係以都市更新處 106 年 2 月 2 日新北工建字第 1060129372 號函內容及中和地政事務所 106 年 2 月 18 日新北中地登字第 1064062379 號函內容，「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為公有部分，其屬內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請另建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第 79 條規定辦理建物所有權第一次登記」。 4. 原使用執照僅 G 棟部分變更起造人為鄭政豐等五人，所提供之稅籍資料，亦僅有該部分之 20%，故特別向其委託人說明其所主張 G 棟地下室多為其所有其他為借名登記或 H 棟地下室為其個人 100% 所有，均無法提供有效文件證明，故僅能依政府機關合法文件計算，其餘建議另提民事案件爭取。	事業計畫書 P 附錄 82  事業計畫書 P 附錄 77~81
(陳情人意見) 九、丘立山 君	(一) 個人非常肯定建商這麼用心在做這件事，建商也有配合修正，而我個人分配面積也是有增加很多，表示政府有認真再把關，我個人非常支持這個案子成功，對於本案樂觀其成。但是接下來要拆屋，個人提一個建議，請政府單位務必確保所有利害關係人皆同意後，建商才能執行住戶搬遷與拆屋作業，否則同意搬遷拆屋的多數利害關係人將形同成為被少數未同意的利害關係人與建商爭利談判下的人質籌碼受害者。	(一) 本公司將取得依各棟 100% 同意分別處理方式後，再辦理拆遷事宜，拆遷過程亦盡力將影響降至最低。	
(陳情人意見) 十、林鴻標 君	(一) 因時間過長，權益受損，不同意都更。	(一) 會持續溝通，以確認問題。	

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(陳情人意見) 十一、陳周雲香 君	(一) 我陽台是邊間，不是違建，是當初建商蓋的，現在不能說我不算坪數，我之前提過，但到現在也沒跟我說。	(一) 針對私約及權利變換內容將另擇期說明溝通。 (二) 陳周雲香代表人出國預計於 8 月回國，已與其約定 8/9 進行溝通協調，請已先向其敘明，合建契約與權利變換數值擇優選擇之原則。	
(陳情人意見) 十二、梁雲蘭 君	(一) 如果要大家都同意拆遷，我看很多長輩已經等不及了，少數綁架多數不合理，很多問題在法律上不合理沒有依據，大家多多少少都有違建，很多違建要求多分一點，如果大家都這樣要求，那這個都更案要搞到什麼時候，如果他要多一點錢或多分一點，麻煩合康要斷然拒絕他們的要求，請問對我們這些守法的住戶要怎麼進行下去，所以凡是這些不合法的要求應該是由新北市政府來解釋，而不是由建商合康來解釋，希望公權力能站出來。	(一) 本公司僅係協助說明法令，非解釋。 (二) 本公司將於開工取得 100% 同意，並盡速完成全案。	
(陳情人意見) 十三、夏小鳳 君	(一) 我們那時候買容積房子是以成本價每坪 35 萬買，現在漲到 39 萬？你們當初承諾不管未來房價漲或跌都是用 35 萬賣，現在卻要我們多付出，多負擔 16 萬，當初合約選屋、價錢寫得清清楚楚，你們合康應該也是經過鎮密計算出來的，現在應該按照之前合約走，不然對我們來說不公平。 (二) 奶奶獨居老人怕到時候搬遷有個困難度，找房子、租房子你們有辦法幫我們解決嗎？	(一) 將依私約內容辦理。 (二) 搬遷事宜將由合康協助。	

