

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機206

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年5月3日

發文字號：新北府城更字第1114674995號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

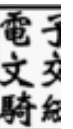
附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：247NDBUK3）

主旨：檢送111年4月22日新北市都市更新及爭議處理審議會第34
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年4月15日新北府城更字第1114674378號開會
通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 三、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。」，請東
基開發建設股份有限公司(代表人：陳宜廷)及傳御壘建設股
份有限公司(代表人：江云晏)依上開規定辦理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、康委員佑寧、李委員素蘭、邱委員信
智、彭委員建文、黃委員志弘、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、涂委員



靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、劉委員玉山、簡委員裕榮、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、徐委員國城、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事郁筑(財政局)、李幹事如晴(都設科)、陳幹事錫泓(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新興科智股份有限公司、大哲聯合建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府養護工程處、宏達建築師事務所、財團法人台灣建築中心、東基開發建設股份有限公司(代表人:陳宜廷)、中華建築經理股份有限公司、許偉鈞建築師事務所、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府新建工程處、傳御璽建設股份有限公司(代表人:江云晏)、存真創意設計工程有限公司、楊振植建築師事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員明堂、連議員斐璠、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、羅議員文崇、金議員瑞龍、葉議員元之、蘇議員泓欽、王議員威元、張議員維倩、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員志豪、游議員輝宥、劉議員哲彰、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、許王雪子、陳志宏、林慧真、劉婉筠、蔡小寶、阮鄭燕、范良沛、范秀梅、李土靜、姚素漪、沈群芳、吳峻洋、秦國翠、吳家登、陳中進、喻昭芳、喻昭芬、喻昭瑛、喻德文、戴福進、吳德仁、陳宏衛、黃松本、吳瑞仁、彭信明、林素雲、林素女、盧志揚、盧柏聰、宋天旭、何王富治、朱祥年、黃蓮香、林銘宏、林阿斗、陳秀珍、藍昱湘、王國智、王山樹、王李炳、林紀子、蕭志豪、朱春富、章育誠、章育仁、吳憶前、黃忠誌、莊桂芳、郭素瑄、滕元曜、盧吳麗梅、黃許金淑、黃海峯、劉振華、莊呂錦資、陶台華、陶台興、王碧霞、陳三彬、王清傳、謝國良、劉秀美、吳政壅、莊家權、金宏濤、林莉英、蘇金寶、廖秀珍、葉玉英、林頭、羅文振、賴碧霞、羅森春、鄭勝元、程國祥、程蕭金桃、黃淑玲、張尉政、林漢洲、林文敦、林陳鳳鶯、林佳利、劉漢昌、劉必霖、陳玉花、劉秀瓊、藍國峰、鄭浩、林秋瑾、黃傅玉珍、李穎玟、蘇玲純、陳宇、高千祺、張雪美、林周香珠、江志堅、胡良品、蔡麗瑛、蘇宏鈞、蘇肇文、林佳儒、楊麗美、崔明新、林宜蓓、林榆真、徐雅鳳、郭萬明、張鳳珠、鍾昌立、鍾啟然、陳振峰、陳景春、湯秀梅、洪皓華、蔣家慧、林天佑、鄭志祥、吳美蓉、金志誠、劉秋絹、林如萱、馮永裕、蕭玉娥(均含附件)

2022/05/04
2022/05/18
文
章
交
換

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

公
換
章

96

新北市都市更新及爭議處理審議會第 34 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 4 月 22 日 (星期五) 上午 9 時 30 分

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席: 陳委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

四、作業單位工作報告: 略

五、報告案: 決議詳後附提案單

修訂「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」案

五、審議案: 決議詳後附提案單

1. 擬訂新北市新店區復興段 564 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案更新單元範圍審議案
2. 擬訂新北市中和區大智段 808 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案
3. 擬訂新北市永和區文化段 80 地號等 30 筆(原 24 筆)土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案

六、散會:下午 12 時 15 分

案由	修訂「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」案		
類別	報告案	案號	第 1 案
說明	<p>壹、緣起：</p> <p>為使處理都市更新事業程序終結前之更新單元範圍調整作業程序及相關項目有所依循，本府於 110 年 7 月 22 日發布實施「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」(詳附件 1)，以規範調整更新單元範圍之作業程序及重新取得同意書之方式等。</p> <p>今考量實務執行，部分案件因為避免造成鄰地無法單獨建築或法定空地重複利用致必須調整範圍時，或案件遇特殊情形，為利案件之穩定，擬增訂得經提審議確定範圍，免再公開展覽或重新取得同意書之例外情形。</p> <p>貳、修訂內容：(修正條文對照表詳附件 2)</p> <p>一、新增第三點第一項第三款但書情形，情形特殊之案件得經審議會同意後，免重行公開展覽及公聽會。</p> <p>二、修正第四點規定，擴大範圍之面積不得超過原報核部分為通案性原則，綜整修訂條文以求精確。</p> <p>三、新增第五點第二項因避免造成毗鄰土地無法單獨建築或法定空地重複利用調整範圍時之情形，故而調整範圍時，得不受要點第三、四點限制，惟調整範圍後仍應達都市更新條例第三十七規定之同意比率，並實施者應召開說明會周知。</p> <p>以上報請公鑒。</p>		
決議	洽悉，並請將委員意見納入修法考量。		

案由	「擬訂新北市新店區復興段 564 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」 更新單元範圍審議案		
類別	審議案		案號
	召集人	-	法令適用日
迴避	第 1 案 109 年 5 月 8 日 本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會 及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。		

壹、基本資料：

實施者	新興科智股份有限公司				
規劃團隊	大哲聯合建築師事務所				
基地位置	新店區中正路(20 米)及民權路(22 米)交叉口				
基地面積	2,532.76 m ²				
更新前戶數	合法 5 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	乙種工業區	2,532.76 m ²	60%	210%	
實施方式	協議合建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	無			
	私有土地	2,532.76 m ² (100%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	2,532.76	3	886.36	2
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,532.76	3	886.36	2
	同意比率	100%	100%	100%	100%

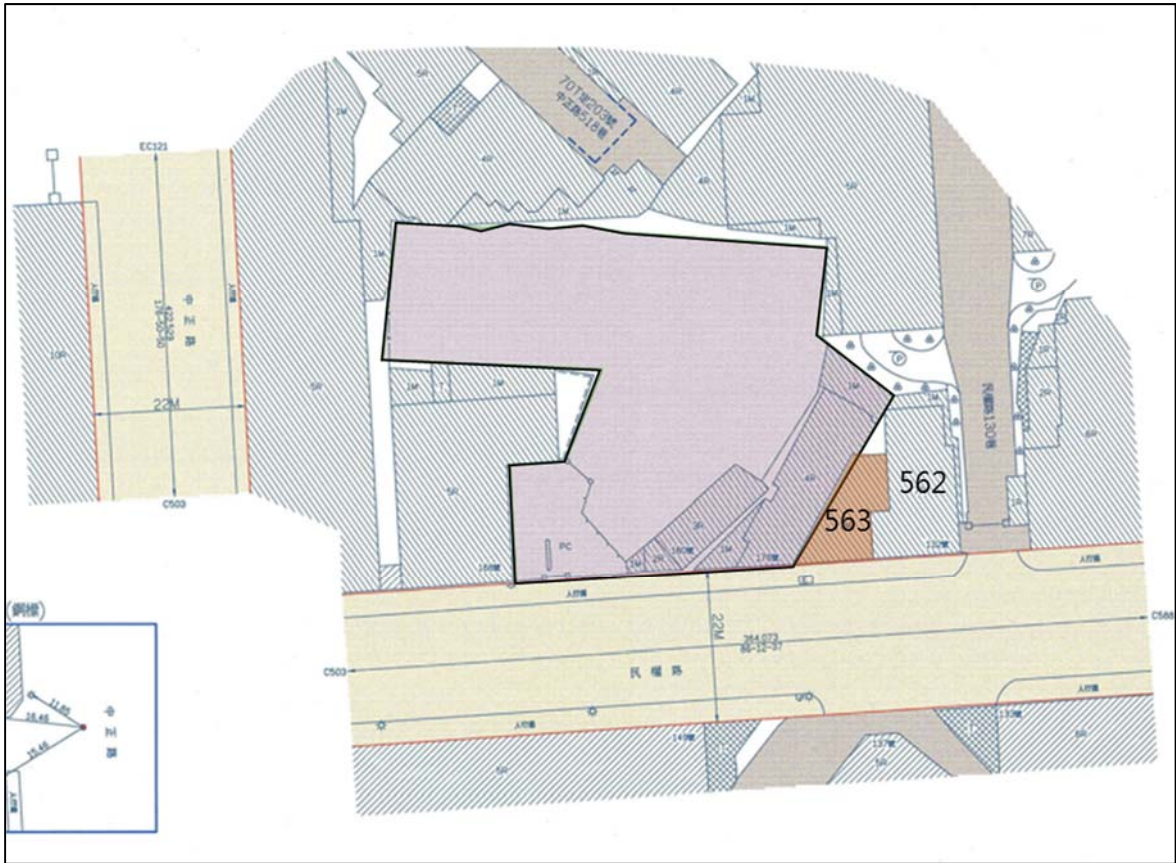
貳、辦理歷程：

時間	事由
109 年 1 月 6 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
109 年 5 月 8 日	實施者擬具事業計畫報核
111 年 4 月 7 日	第 1 次更新單元範圍諮詢會議(詳附件 1)
-	本案尚未辦理公開展覽

參、提請討論事項：因更新單元範圍涉及畸零地部分，依新北市都市更新單元劃定基準第 5 點規定提請新北市都市更新及爭議處理審議會討論。

本案更新單元範圍造成鄰地復興段 563 地號土地為畸零地部分，考量鄰地所有權人無意願納入本案更新，經本府於 111 年 4 月 7 日更新單元範圍諮詢會議決

議復興段 563 地號不納入本案都市更新單元範圍，提請確認。



▲更新單元範圍圖

肆、決議：

考量鄰地所有權人無意願納入本案更新，依新北市都市更新單元劃定基準第 5 點規定，原則同意本案維持原報核時範圍續行辦理公開展覽程序。

案由	擬訂新北市中和區大智段 808 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	林委員育全	法令適用日
迴避	第 2 案 102 年 12 月 31 日		
迴避	本案討論前開關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避		

壹、基本資料：

實施者	東基開發股份有限公司				
規劃團隊	宏達建築師事務所、許偉鈞建築師事務所、中華建築經理股份有限公司				
基地位置	中和區景平路、秀朗路三段、自立路及自立路 64 巷所圍街廓				
基地面積	7,059.61 m ²				
更新前戶數	合法 185 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	7,059.61 m ²	50%	300%	
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 257.625 m ² (3.65%) 市有：新北市政府財政局 489.985 m ² (6.94%)			
	私有土地	6,312.00 m ² (89.41%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	6,312.00	215	13,248.50	186
	排除總和	21.55	2	70.30	1
	同意數	4,752.50	158	10,085.84	145
同意比率	75.55%	74.18%	76.53%	78.37%	

貳、辦理歷程

時間	事由
102 年 12 月 21 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
102 年 12 月 31 日	實施者擬具事業計畫報核
103 年 5 月 26 日起	辦理公開展覽 30 日；103 年 6 月 12 日召開公辦公聽會（附件 1）
103 年 7 月 2 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組（附件 2）
104 年 8 月 25 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組（附件 3）
105 年 10 月 17 日	協調諮詢小組會議（第 1 次）（附件 4）

時間	事由
105 年 12 月 22 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組 (附件 5)
107 年 6 月 15 日	第 4 次都更暨都設聯審專案小組 (附件 6)
107 年 7 月 27 日	協調諮詢小組會議 (第 2 次) (附件 7)
108 年 8 月 26 日	第 5 次都更暨都設聯審專案小組 (附件 8)
108 年 12 月 17 日	第 6 次都更暨都設聯審專案小組 (附件 9)
109 年 3 月 3 日	新北市都市更新及爭議處理審議會【第 8 次】會議 (附件 10)
109 年 4 月 9 日	協調諮詢小組會議 (第 3 次) (附件 11)
111 年 1 月 26 日	召開聽證會

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	109 年 7 月 10 日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 7 次大會」討論，會議決議修正後通過。
交通影響評估審查	送審中，審查進度：實施者於 111 年 4 月 6 日檢送交評報告書(修正版)予交通局審查。
環境影響評估	送審中，審查進度：實施者於 111 年 3 月 28 日檢送環境影響說明書(修訂本)予環保局審查。
容積移轉審查	併同都市設計審議。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
	棟別數	1 幢 3 棟	1 幢 3 棟
建築量體	地上層	39 層	1 棟地上 36 層、2 棟地上 38 層
	地下層	5 層	4 層
	建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	449 戶(住宅 422 戶、店鋪 27 戶)	440 戶(住宅 410 戶、店鋪 27 戶)	
實設停車位數	562 部	413 部	
實設機車位數	463 部	453 部	

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100年8月18日版本】

獎勵項目		公開展覽版		小組審竣提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
二	申請公益設施 (額外提供)	827.65 (免計)	3.91%	650.23 (免計)	3.07%
五	A5：都市防災	635.36	3.00%	635.36	3.00%
六	留設4米以上人行步道	2,363.47	11.16%	2,343.70	11.06%
七	綠建築(銀級)	1,270.73	6.00%	—	—
九	規模獎勵	3,176.82	15.00%	3,176.82	15.00%
十二	合法四層樓	1,395.20	6.59%	1,395.19	6.59%
都市更新獎勵合計 (第二至三項)		650.23 (免計容積)	—	650.23 (免計容積)	—
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積50%)		8,841.58	41.75	7,551.07	35.65%
容積移轉		8,471.53	40.00%	8,471.53	40.00%
申請容積總計		17,313.11	81.75%	16,022.60	75.65%

陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審竣版內容	
一	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第5次及第6次專案小組審竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
二	事業計畫內容	現有巷道廢止或改道	經查尚符合「新北市都市更新審議原則情形一」規定，經第6次專案小組審竣同意廢止更新單元基地內通路（秀朗路3段150巷）與基地東側毗鄰秀朗路三段現有通路（即大於原現有道路）。
		捐贈公益空間	本案規劃捐贈市民活動中心面積650.23平方公尺予中和區公所做為容積移轉友善方案，又以該範圍申請容積獎勵項目-免計容積，經第6次專案小組審竣，本市中和區公所於108年12月5日同意捐贈公益設施內容。
		建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。
		財務計畫—各項費率	項目
	人事行政管理費率		4%
銷售管理費率	5%		
	風險管理費率	10%	

項目	議題	審竣版內容	
	財務計畫—計算基礎	項目	小組審竣提大會版計算基礎
		信託管理費用	以估價單提列，後續以權利變換階段實際契約為主。
	選配原則	依第 6 次專案小組審竣。	
	風險控管機制	經第 6 次專案小組審竣，本案採土地及資金信託。	
	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 12。	

柒、提請審議事項

序	議題	提請討論
1	小組版審竣之內容	1. 容積獎勵額度。 2. 事業計畫內容(含捐贈公益設施、廢改道、建築物規劃配置、財務計畫、選配原則、風險控管機制、人民陳情意見處理等)。
2	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，惟大智段 751、753-2 地號地主自第 4 次專案小組起陳情欲納入本案更新單元範圍部分，依第 6 次專案小組會議結論，請該 2 筆土地全體私有所有權人於會後 30 日內(期限至 109 年 1 月 16 日)檢附事業計畫同意書始得調整範圍，又依 109 年 3 月 3 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 8 次會議決議：「本案更新單元範圍部分，考量原單元內所有權人權益及案件穩定性，為利本案推動進程，同意本案維持原送件範圍續辦聽證等後續程序，惟仍請實施者持續與鄰地(751、753-2 地號)私地主溝通，相關權利人亦可於聽證會以公開程序陳述意見並與實施者答辯後，提送大會作成決定。」，查該等地號全體私有地主於期限內檢附事業計畫同意書，且私有土地所有權人亦於聽證會表示希望併同本案更新，將其納入範圍較為完整，惟考量案內地主權益及案件穩定性，提請大會討論。
3	容積移轉費用	有關容積移轉用之計算基準係依平均土地公告現值 85%提列 254,168,693 元。
4	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(附件 13)

捌、決議：

一、有關人民陳情意見部分：

- (一)涉及代理實施、地主出資及土地融資等部分，本案採權利變換方式實施且無代理實施之情形，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定辦理，且事業計畫所載資金來源並無以所有權人土地融資或須自行出資之內容，請實施者於事業計畫核定前召開說明會，並提供全體所有權人書面資料，向所有權人清楚說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容。另涉及私契約部分，非屬都市更新審議範疇，仍請實施者清楚向所有權人說明。
- (二)涉及本案資訊揭露部分，本案業依都市更新條例及新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點於專案網頁揭露計畫內容，且事業計畫內容最終仍以審議結果為準。

二、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容及提會簡報修正後通過。

- (一)有關更新單元部分，係依實施者整合結果劃定，經查尚符新北市都市更新單元劃定基準規定，鄰地大智段 751、753-2 地號屬已指定建築線之現有巷道，本案更新後未改變該巷道功能及現況，仍維持供不特定公眾通行，且經審酌實施者聽證答辯內容，綜合考量範圍變動將影響本案時程及案件穩定性，為確保案內所有權人權益，尊重實施者依報核時整合情形所劃定之更新單元，故同意不納入鄰地大智段 751、753-2 地號等 2 筆土地。
- (二)有關本案容積移轉費用提列基準部分，同意以權利變換計畫階段之實際契約認列。

三、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

四、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

五、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理，倘交通影響評估及環境影響評估審議結果影響本案規劃設計，就影響部分重提審議會。

「擬訂新北市中和區大智段 808 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：111.1.26

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
<p>1 自行發言</p>	<p>劉振華 (自立路 68 號 4 樓)</p> <p>1. 我反對都更才剛還完房貸早已退休現逾 70 歲知道天下沒白吃的午餐，建商非志工，也知更新屋地貸款最後仍歸地主償還房貸 20 年期(見資料 4)。</p> <p>2. 我至今沒見過一個都更案有 4 種版本的合建契約書，強調地主自行用「房地質押銀行信貸」參加「權利變換」方式的都更重建案。東基協助地主貸款需負擔多少貸款不知?。</p> <p>3. 東基 108 年 10 及 11 月公告強調全案出資「55 億餘元」更新後房地折價抵付，全權負責成敗之責，(與其合建契約 4 版本內容相反且拒絕公正撤銷。</p> <p>4. 如此東基為何不去法院公證撤銷所有契約並說明如何籌資再議。 請接下頁，歷次東基所產的資料及 4 版私契約與籌備重建委員函名單。自民 93 年美源建設以合建方式推動本區重建工作時程如下： (1) 負責人陳金德請其弟陳永福市議員找吳德仁等 3 人簽事業計畫同意書及合建契約書，於 96 年達到舊都條第 10 條陳市府都更事業概要計畫核備(見都更程序表資料)。 (2) 民 100 年 5/14 吳德仁號召開住戶(合建合約)大會，說明各戶出資金額過高地主參與合建意願更是偏低未達到合建目的(地主須出資約 1 千-1 千 4 百萬元)。 (3) 民 100/9 東基開發建設公司成立陳永</p>	<p>1. 實施者的角色是什麼?中華建經是做都更規畫，並無權利義務的承擔，實施者就是東基，住戶出資的意思是，本案是實施者出資的權利變換都更案，東基出錢，負擔賣房子的風險。</p> <p>2. 東基的資本額不足以支付本案成本，法規並無規範，後續實施者該增資會去處理。</p> <p>3. 財務計畫，共同負擔的提列，財務計畫的每個項目都是按照新北市共同負擔提列標準來做提列，提到審議來做討論，相關合理性主管機關都有來做把關。</p> <p>4. 樓層數的部分，請建築師做說明:這個案子屬高樓層，已經過都審委員會、都更委員會</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3、4(1)至 4(9)、4(11)至 4(17)、4(20)至 4(22)點未便採納，第 4(10)、4(18)、4(19)點不予採納，理由：</p> <p>第 1、2、3、4(1)至 4(9)、4(11)至 4(17)、4(20)至 4(22)點意見涉及私契約內容及說明等，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>福市議員任監察人主導本區都更案仍由其姻親吳德仁等3人分區運作,(董事長陳宜廷為其女兒)在102/12/31 陳市府都更事業計畫申請審議核備通過,(他身為公職有未迴避利益之嫌)。</p> <p>(4)東基迅速達到報核門檻,是因改變策略:地主免出錢就可達到小換大舊換新的願望。</p> <p>(5)民103/6/12 市府舉辦公聽會,同意住戶聽到中華建經公司財務計畫簡報重建經費66億餘元皆由地主分攤出資,地主發起反對都更聯署撤簽申請,因陳報府逾期26天遭駁回.(因各地主須分攤多少金額東基並未說清楚)。</p> <p>(6)本案自103/7/2至109/4/9止市府召開6次都更審議專案會議及3次協調諮詢會議爭議陳情關鍵為同意地主須以(房地質押銀行融資貸款)以權利變換方式參與都更案.東基在民107年簡報為開放地主自行出資,重建資金皆來自所有權人,風險在若餘屋銷售不如預期,將差額轉為各所有權人分戶貸款後,至所有權人有額外負債(參考107年東基簡報5#5-1)。</p> <p>(7)不同意出資所有權人含公有土地有實施者負擔,風險管理費用4億9977元可視為實施者投入資本報酬(簡報資料之財務計畫~伍管理費用4-2)。</p> <p>(8)東基兩次自辦與住戶協議溝通說明會皆由陳永福市議員主持要求發言者只能提1問題時間1分鐘有如此行徑的會議主持方式?(1-1資料)。</p> <p>(9)民106年本會兩次監察院陳情後,陳永</p>	<p>審查,剛剛有提到消防救災的部分,消防局有介入來做審查,都是合乎規定,921之後耐震規範有大改,都有要求制震技術,土木技師都會來做審查,不管是政府還是相關技師公會,都會來做審查,請鄉親放心。</p> <p>5.住戶與東基的私契,都更案是按照權利變換部分來做分配,私契應該是就權利義務的部分來規範。</p> <p>6.東基和中華的關係,規劃單位和實施者的權利義務是不同的,這個部分跟大家做釐清。</p> <p>7.周總說明私契:私契的部分可以換約等等,相關條文條件都可以調整,也通知各個有簽私契的地主,也可以來解約,合建不用出資,所謂權變就是不用出資,資本額的部分公司會來做處理。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>福市議員離開東基監察人,改任美源建設董事,但是屬同一集團(周總在都審專案會提過共有 7-8 家公司)。</p> <p>(10)重建 38 樓層對住戶安全問題:火災(汐止科學園區與倫敦 24 樓大火圍住家無法贏就有死與傷人)及地震與停電人員疏散問題,還有 38 樓上班等電梯至地下 4 樓停車場出大樓時間,所花時間會氣死人的。</p> <p>(11)東基歷次藉都審專案會議將私契約條例提列簡報逐條闖關,不成下次再出闖關?(見民 107 年簡報 5-5~6 頁)。</p> <p>(12)東基兩手策略 108 年兩次公告一再強調自地自建,代理實施方式推動本案,(全案走權利變換,東基出全案資金)地主以更新後房地折價抵付,不用拿房地抵押貸款,不用每月交利息,銷售成敗東基負責;事實是東基私契約不去法院公證撤銷公告住戶,不公開提出如何籌措 55 億元重建款?(見 3#4#5 頁資料)所有權人接質疑。(103/7/2 第 1 次都審專案會議東基周總已明示無力負擔籌措 66 億元都更重建費)。</p> <p>(13)民 108 年/8 月都審專案會議東基承諾換新契約及貼公告也沒說內容?同意地主寄存證信函要求撤銷舊契約 4 版,再提新契約事,遭東基回復反對(見 3-2 頁),請問長官見過 1 個都更案有 4 版本以上契約及 5 種重建方式?(間 2#2-1 頁資料)(105/10/17 地 1 次協諮會議紀錄委員綜合意見,未達百分百同意反對不同實施方式)。</p> <p>(14)東基變色龍本案無實施者,執行總顧問取本案總銷售 6%約 7.15 億元,代</p>		<p>第 4(10)點意見涉及建築規劃部分,業經歷次專案小組充分討論,故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>理實施者無責任卻有權力管理整個都更案之事。(見資料5-6頁契約4版)。</p> <p>(15)財務計畫-管理費用總務人事管理費1億8983萬元由東基分顧問費,中華建經分財務規劃費,綠建築綠化管理費三家均分;東基負責餘屋銷售因此銷售管理費2億3729萬元歸他所有(見民107年簡報5-2#5-1資料)。</p> <p>(16)東基可因天災或物料人事費漲不符成本停工待市場復甦再開工(5-1及契約版)。</p> <p>(17)民103/5/25用第4版代理實施契約附加籌備重建委員會組織章程草案,找約30餘位選出66位重建委員會權責劃分區分4組分工,已在都審專案會議否決後仍未公告撤銷,就知其玩兩面手法根本不理會處裡。(契約4版)。</p> <p>(18)東基都更重建39樓初設計時完全沒有任何補助制震設備竟通過申請核備民104/8都審會議補強買296組阻尼器之制震器4972萬8千元(見4-2),請看第6頁新店慈濟醫院101年建14樓醫院時已買5種制震設備,還請日本新鐵工程技師檢驗安裝防震系統符合規範;兩建案比較優劣分曉,(東基還混淆制震設備名稱)且防震系統安裝需高出建物一半樓層以上達標。</p> <p>(19)見6-3台南地震9棟16樓倒塌死115人及6-6頁制震器補強及新建案就內裝設備對比優劣立見。</p> <p>(20)民108/12東基新加地主都更面積秀朗路邊22.5坪空地,(見1-2頁)如此增加同意地主所有權人比例門檻合理嗎?</p>		<p>第4(18)、4(19)點意見涉及共同負擔費用提列部分,係屬權利變換計畫審議範疇,現階段為事業計畫審議階段,後續仍需依權利變換審竣結果辦理,故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>(21)中華建經與東基切割得乾乾淨淨，109年住戶找東基談換約，但東基避而不談私約內容。</p> <p>(22)108年中華建經簡報，總經費55億只支付41億，剩下的14億誰出?都沒人講清楚。</p> <p>建請長官撤銷本都更案。</p>		
<p>2 自行發言</p>	<p>沈群芳 (自立路68號4樓)</p> <p>1.本區住宅大部分老弱、程度也不高，東基周永清有夠缺德，利用人的貪的心理，不說實話，舊換新，小換大都不用錢，還口頭承諾，各種補貼，結果與他們簽的契約，全部要同意住戶出資，還說是自願投資，連差價都付不起，哪有能力背鉅額的房貸，能夠識字的住戶他又不接觸，想用都更條例門檻，犧牲25%不同意住戶的權益。</p> <p>2.東基貪得無厭，用住戶的錢、房子蓋到38樓，貸款都是住戶承擔賺的暴利，都是他的，如此高樓，他會用101的規格來蓋嗎?地震火災我們往哪跑，簡直是草菅人命!</p> <p>3.歷次的會議，東基的計畫，聯審委員都不同意，還照樣騙，視政府為無物，根本是奸商、惡霸，那是服務百姓的民代，真是笑話一樁!</p> <p>4.都更條例，百姓根本不懂，懇請政府對真的需要的百姓，宣導清楚，十年的時間，對我們百姓是無盡的折磨，開不完的會，勞命傷財，十年無法安心生活，我們並沒有作奸犯科!為何要如此受罪?</p> <p>5.新房子人人愛，但是年紀大了，根本無力負擔鉅額貸款，請政府嚴格把</p>	<p>1.樓層比較高的部分:實施者一定要把容積獎勵用完,用完的話我們就是會蓋到這麼高,都是依照法令。</p> <p>2.依照住戶要出資的部分,50多億的貸款,都是東基負擔。</p>	<p>陳述人所陳意見第1點未便採納，第2至5點無爭點，理由：</p> <p>第1點意見涉及私契約內容，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。惟私契約部分請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p> <p>第2至5點意見係陳述對於實施者看法及請市府把關，本會予以尊重，故無爭點。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>關，以免憾事發生，建商想賺暴利，又不想負責，對政府他是實施者，對住戶他又是代理實施者，銀行貸款下來，東基馬上提領他要的錢，東基根本不是一家誠信的公司，有誰敢信任他，把重建會橡皮圖章(把住戶當提款機，予取予求，重建會也不是合法組織，無奈我們也不是有錢人，榨不出油，也不想被東基剝削，也不願意受他們剝削!</p> <p>所有的證據，歷次聯審會議都有詳細紀錄。</p>		<p>換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>3 自行發言</p>	<p>彭信明 (大智段 806 地號) 邱亮儒律師謹代表更新單元內之土地及合法建築物所有權人彭信明提出陳述意見(彭信明為中和區大智段 806 地號土地及坐落其上門牌號碼為「秀朗路三段 150 巷 5 之 3 號」合法建築物之所有權人)，本都市更新事業計畫案，有下述爭議及問題存在，不應准予核定其事業計畫內容：</p> <p>1.有關實施者浮報合法建築物拆遷補償費、拆遷安置費用問題：</p> <p>(1)有關合法建築物拆遷安置費用及拆遷補償費，實施者在「公聽會版」事業計畫中提列了高達新台幣(下同) 88,762,288 元之合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)，也就是每一戶編列了 20 幾萬到 100 多萬元不等的租金補貼；至於合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，實施者針對每一戶住戶則是編列了 10 幾萬到 30 幾萬不等的拆遷補償費，總共 44,303,655 元之拆遷補償費。這些實施者提列的</p>	<p>1.財務負擔，拆遷安置跟補償費的部分，拆遷補償費是更新前 35-40 年的老舊建物有殘餘價值存在，估價師進場後會來做估價，就會有估價補償金的依據，目前僅是一個概估值，不會在事業計畫階段確定。拆遷安置費有點類似租金補貼，也會由估價師來就附近區域行情估價。共同負擔比例偏高的部分，38 樓的法定營造單價本來就比較高，RC 跟 SRC 的造價本身就不同，加上本案有容積移轉的</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點不予採納，第 4 點部分採納，理由：</p> <p>第 1 點意見涉及共同負擔費用提列部分，係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>費用，都是共同負擔費用的一部份，將來都是要從更新後房地折價抵付的，也就是可以從將來更新後的房地落到實施者的口袋。</p> <p>(2)然而，根據實施者與更新單元內諸多所有權人所簽訂之合建契約也就是各版本之「委託辦理房屋重建顧問契約書」，根本無法對應「公聽會版」事業計畫中表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表、14-3 合法建築物拆遷安置費用明細表所列應支付給各住戶的費用，甚至有合約根本沒有約定實施者要給付拆遷安置費用及拆遷補償費給所有權人，既然實際上實施者並無支付拆遷安置費用及拆遷補償費給所有權人，或實際上給付所有權人之金額低於提列之金額，那麼就應該剔除這些費用，然實施者卻編列了合計金額高達一億三千萬元之拆遷安置費用及拆遷補償費，顯然是浮報灌水，亦足見實施者顯然有虛報共同負擔費用藉此增加其於更新後可分回房地之情事，此情形已嚴重影本案全體住戶的分配權益。</p> <p>(3)有鑑於此，我們嚴正要求實施者應按確實數額修正、剔除其浮報之共同負擔費用，否則不僅侵害所有權人更新後可分配權益，此部分還可能涉及到刑法詐欺取財等罪的刑事責任問題。</p> <p>2.有關本都市更新案「經費來源」及「續建機制」問題：</p> <p>(1)本案實施者東基開發建設股份有限公司的資本額僅有 41,300,000 元（最初更僅有 30 萬元！？），而目前實施者編列的共同負擔費用，卻高達 54</p>	<p>費用，會讓比例偏高，所有提列費用都是按照市府的提列標準來做計算。</p> <p>2.風險管理費，本案所有權人高達 230 人以上，對實施者來說，這麼多人數來也有執行程度上的風險，所以 10%的風險管理費已經按照審議要求下降了，後續按照審議意見辦理。</p> <p>3.私契的部分，就更新處來說就是以計畫書內容為主來做審查。</p>	<p>第 2 點意見涉及經費來源及續建機制部分，本案資金來源依事業計畫所載為實施者自有資金及貸款資金，且並無以土地所有權人之土地辦理融資，另風險控</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>億6千萬元，二者差距甚大，實施者的資本額4千多萬，實際上連共同負擔費用中的零頭6千多萬都負擔不了！如何使本案參與者能相信一間資本額如此低的公司，有辦法承接本案將近120億元之都更案、能夠蓋好、蓋完房子而不會蓋一半跑掉？本案之地主及建物所有權人又如何能放心？此點由諸多地主一再提到實施者與本案若干住戶簽立之合建契約竟然約定要拿住戶之不動產去做抵押設定貸款，由住戶自己出資興建乙節亦可證明住戶之擔心及對實施者的不信任不是沒有理由及根據的。</p> <p>(2) 另針對本案「經費來源」部分，實施者在事業計畫中並未有任何具體說明，只能在聽證會版事業計畫15-17頁之現金流量表中看出經費來源有「自有資金」與「融資資金」，細部說明則付之闕如，此部分請實施者提出更具體的資金計畫及說明。</p> <p>(3) 又，針對本案風險控管部分，實施者雖有於聽證會版事業計畫19-3頁標題五項下記載信託管理及續建機制，然實際上就本案之續建機制及內容根本付之闕如，僅簡單摘錄一份信託草約（非正式信託契約）之續建內容，住戶又怎麼能夠放心及相信實施者，此參照本案109年4月9日協調諮詢小組會議中，「委員綜合意見」即指出本案住戶對續建機制有疑慮，請實施者加強溝通說明並適時增資。因此，目前本案之信託內容、資金及產權控管機制、續建機制是什麼？所有權人都沒有看到，亦未見實</p>		<p>管方案採不動產開發信託方式處理，相關內容已於事業計畫書中載明，另涉及出資部分係屬私契約內容，非屬都市更新審議範疇，故不予採納。惟仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>施者於事業計畫中說明，這部分也應由實施者後續再為補充。</p> <p>3.本案都市更新事業計畫有共同負擔比例過高之問題：</p> <p>(1)本案權利變換計畫表 15-11 至 15-13 所記載之總務及人事管理費用、銷售管理費用及風險管理費用仍屬過高，且實施者並未詳細具體說明上開所提列費用之合理性與必要性，而本案共同負擔比例亦高達 45.62%，此比例仍屬過高，與通案差距仍大，已嚴重影響所有權人的分配權益，此可參照財政部國有財產署多次於新北市都市更新及爭議處理審議會中指出本案共同負擔比例過高，請實施者修正並調降相關管理費用等語即明。</p> <p>(2)此外，依據本案都市更新事業計畫書第 5-44 頁之「房地產市場調查」所載內容，實施者就本案都市更新單元之「不動產市場需求」亦明確指出政府機關多設立於中正區，故與中正區相距不遠之中和能吸引諸多人口遷入，且中和於民國 52 年設立中和工業區，許多外縣市勞動人口轉至中和就業居住，加上鄰近捷運秀朗橋站（已於 109 年 1 月通車），當地房屋需求強勁等語。是在上開評估且捷運站實際已通車之情形下，本家中實施者對於更新後建物無法順利銷售之風險應屬於極低，是否仍有必要提列高達 10% 之風險管理費用，自應再予以檢討評估。</p> <p>(3)因此，本案聽證會版計畫書之共同負擔比例仍高達 45.62%，已嚴重影響參與本案都更之所有權人的選配權</p>		<p>第 3 點意見涉及總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費用及共同負擔比率部分，業經歷次專案小組討論並請實施者調降總務及人事管理費用至 4%、銷售管理費用至 5% 及風險管理費用至 10%，以確保所有權人權益，相關管理費率業經充分討論，另共同負擔比率係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>益，實施者應再予調降，以維護本案參與者之權益。</p> <p>4.本案實施者未善盡與住戶溝通說明之責，未確保住戶知悉本都市更新案之相關資訊，且本案同意比例甚低，足見本案仍有許多爭議尚待釐清，不應貿然准許核定其事業計畫內容：</p> <p>(1)最後強調的是，本案實施者一直以來根本未善盡與各土地及合法建築物所有權人真誠磋商及說明之責，只是虛應故事製造溝通假象，並無任何實質溝通作為，且每每面對審議會要求持續與住戶溝通、說明時，其僅是一再重複其歷來制式之說詞，甚至表示其已就相關爭議於各戶一樓鐵門及樓梯間張貼公告，實施者此等單方面張貼公告的作為恰恰可以證明實施者根本沒有與住戶溝通之誠意，如於108年12月17日第6次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議「委員綜合意見」即指出住戶對於本案執行方式、私契約及財務計畫資金來源等之理解及期待顯有誤差，請實施者加強與所有權人溝通說明等語，而多次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議之結論亦強調本案土地及合法建物面積之同意比例雖達法定門檻，但部分土地所有權人述反對意見仍很多，且陳情意見明確，故請實施者針對陳情意見持續整合必應與未同意者持續溝通等語。然實施者均僅是重複其先前之說詞，嗣後並未有任何具體說明及作為。</p> <p>(2)承上，正是實施者如此作為導致本都市更新案自102年報核迄今已歷時八</p>		<p>第4點意見涉及實施者仍未清楚向所有權人說明本案相關規劃部分，請實施者召開說明會清楚向地主說明事業計畫相關內容，並檢附相關文件併同修正之事業計畫書報請市府核定，另涉及私契約部分，非屬都市更新審議範疇，請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人，故部分採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>年多，同意比例仍非常低。依據聽證會版計畫書，本案土地部分面積及所有權人數之同意比例分別為75.55%、74.18%，合法建物部分面積及所有權人數之同意比例則分別為76.53%、78.38%，均未超過八成，此案放在現行之都市更新條例之下，根本連事業計畫報核之同意門檻都過不了；何況，在同意比例中，尚有諸多曾與實施者簽立合建契約後，發現合建契約有諸多問題，進而反對本案者。以上種種，足見本更新單元內諸多所有權人對於實施者辦理本案之方式及規劃存有諸多疑問與反彈聲浪，在相關爭議釐清前，實不應貿然准予核定其事業計畫內容，否則將來只會衍生更多之爭端及住戶之抗爭</p> <p>以上意見，敬請參酌。</p> <p>民國 111 年 1 月 26 日</p>		
4 代 為 發 言	<p>劉婉筠(姚元偉代) (自立路 68 號 2 樓)</p> <p>1.如果我的權狀一坪可以換多少坪，請說明清楚，將近 15 坪的差額我要負擔嗎?我若付不起貸款的話，房子是否就變法拍屋了?請務必說明清楚。如果你保證收購價格 1 坪 50 萬，我現在就賣給你，我不想未來房子變成法拍屋。</p> <p>2.因住戶都是弱勢者，請保障住戶權益。</p> <p>3.本人屬於弱勢的經濟者，所以無法自行出資，因此我反對都更。</p>	<p>1.依照都更權利變換，是依價值來做變換的，你更前價值多少，就可以換回更新後多少，但是總成本是由實施者幫你出錢，你用更新後房地折給他的概念，如果你要問 1 坪換多少坪，這就不是權利變換的概念，如果各位住戶覺得財務規劃有考量的話，你可以選大一點的，但就要多</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點無爭點，理由：</p> <p>第 1、2 點意見係為詢問性質及請保障住戶權益，查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		<p>付一點錢，反之。</p> <p>2. 我知道住戶都有這種疑慮，所以我們就不會拿各位住戶房地去貸款，我再把這個問題強調，再一次強調，有私契的人隨時來跟我改、協調，我已經開放好一段時間了。</p> <p>3. 如果我們這個事情，有簽私契的話，已經是在下一個階段，現在還只是在審查事業計畫，第二階段權利變換的時候，都會寫清楚，一坪可以換多少坪，政府會出來為各位把關。</p>	<p>及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人，故無爭點。</p> <p>第 3 點意見陳述弱勢反對自行出資，陳述人未就計畫內容提出具體反對意見，故無爭點，另查都市更新條例第 84 條對於經濟或社會弱勢已訂有相關機制，請實施者清楚向地主說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人，另請於後續完成都更程序時提供相關協助。</p>
5 代 為 發 言	<p>吳家登 (大智段 751、753-2 地號)</p> <p>1. 本人取得該土地時間為 104 年，當時都市更新範圍並未納入，此未有爭議，但是畸零地未依法處理即違法。</p> <p>2. 本人取得後，從網站上得知，上開中和區大智段 808 號等 74 筆土地列入都市更新，卻未將此兩筆納入。</p> <p>3. 在得知此信息後，因為此兩筆土地涉及畸零地問題，若未納入，此兩筆土地將變成孤兒。所以即時書寫申請書要參加都市更新，都市更新處將此申請書轉知東基開發，請東基妥處，但是東基拒絕納入，因此在第五第六次</p>	<p>1. 本案更新單元範圍，歷次小組會議承辦科皆以「更新單元之範圍，其劃定符合本市更新單元劃定基準規定且尚屬合理」提會，足見範圍應無疑義。</p> <p>2. 該 2 筆地號經本案建築師檢討後簽證無涉及畸零</p>	<p>陳述人所陳意見均不予採納，理由：</p> <p>陳述意見涉及大智段 751、753-2 地號納入本案更新單元範圍部分，查該 2 筆土地屬已指定建築線之現有巷道，本案更新後未改變該巷道之功能及現況，仍維持供不特定公眾通行，另本案更新單元範圍未涉及法定空地及造成鄰地無法單獨建築一事，業經建築師檢討簽證並經新北市政府工務局 103 年 1 月 27 日北工建字</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>的審議會會議，對此兩筆土地多次討論。</p> <p>4.東基主張的兩點，1、此兩筆並非畸零地，因為有同段 748 可以合併建築，經本人提出該 748 地號已經完成建築，案名為百年好合社區。東基再提出依據【許偉鈞建築師簽證】，本土地並非新北市畸零地使用規則之畸零地，所以工務局在意見欄表示無意見。但是畸零地就是畸零地，不會因為許建築師的簽證就變成不是畸零地了。2、東基表示當時有詢問原地主，原地主表示拒絕參加都市更新。這個問題更嚴重了，因為當時陳姓地主已經往生由三位子女繼承且該土地在查封中。另外兩位江姓張姓地主表示從未有東基或是其他人員來談及此兩筆土地都市更新一事，更遑論拒絕情事，且在第六是都市審議之決議，一個月期限內，規定我方應提出同意書，而我們 8 天就提出書面同意參加都更了。所以都基在這個問題上，如果只是口頭跟都市更新處說明，則東基說謊，都市更新處被蒙蔽。如果有提出該陳姓、江姓、張姓地主的書面資料，拒絕參加的簽名蓋章，那麼將涉及偽造文書情事，希望不要發生。東基依據的兩個理由拒絕都禁不起檢驗。</p> <p>5.第六次的審議決議，確定我方在 109 年 1 月 17 日前提出同意書，東基應將此土地納入，我等依照決議提早提出，此時東基即應納入。但是卻在 109 年 3 月 3 日突襲，會議通知中並未說明該會議僅討論此兩筆土地。就安排未知名的住戶，表明反對此土地加</p>	<p>地，並經新北市工務局 107 年 8 月 30 日新北工建字第 1073537925 號函表示本案涉及畸零地檢討事宜「原則無意見」在案。</p> <p>3.更新單元範圍由實施者依據整合結果決定，計畫書內容亦依報核範圍製作，所有權人認知及出具事業計畫同意書同意之範圍皆為 74 筆土地，若於合於一切法令規定的前提下變動範圍，將造成住戶之疑慮、甚至影響更新前權利價值比例及住戶權益。</p> <p>4.109 年 3 月 3 日召開之新北市第 8 次審議會會議結論：「本案更新單元範圍部分，考量元單元內所有權人權益及案件穩定性，為利本案推動進程，同意本案維持援送件範圍序辦聽證等後續程序，惟仍請實施</p>	<p>第 1030102305 號函及 107 年 8 月 30 日新北工建字第 1073537925 號函原則同意在案，尚符新北市更新單元劃定基準規定，經審酌實施者答辯內容，綜合考量範圍變動將影響本案時程及案件穩定性，為確保案內所有權人權益，尊重實施者依報核時整合情形所劃定之更新單元，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>入，宣稱會延誤該都市更新的時程。現在距離該第 8 次會議已經 2 年，有關延誤一事，第六次的主席已經告知，此案變更範圍並不會影響時程。所以第八次的決議推翻第六次決議乃是違法，其理甚明。</p> <p>6.將近兩年來，如果當時依法納入，早就變更完成了，所以延誤乃是推託之詞。</p> <p>7.人的土地屬於住宅區且非為法定空地，本身即有建蔽率與容積率，不會損害各住戶與東基的利潤，甚至提供實施者多出的利潤。如此四贏【市政府、東基、各住戶、我方】的方案，東基卻延宕五年之久。各位委員，請務必為我做主，依法行政。</p> <p>8.透過都更處提交的光碟，得知東基開發既然未將我的兩筆土地列入範圍，還將此兩筆的建築線指定到我的地界，依據附圖所示，若東基未將此土地納入，請自行退縮 7.5 公尺。我將嚴厲監督，看看哪個單位敢放水？既然說我的土地並非畸零地，我的也是住宅區，正好趁這個機會，收回我的土地。</p>	<p>者持續與鄰地 (751、753-2 地號) 私地主溝通，相關權利人亦可於聽證會以公開程序陳述意見並與實施者答辯後，提送大會作成決定。」</p> <p>本案希望藉由都市更新改善住戶居住品質、增進公共利益，達成都市永續發展之目標，若反遭有心人士之利用，欲從中炒作獲利已造成實施者成本負擔太重，恐影響所有人權益，並違背都市更新案之美意及目標，更非主管機關所樂見。</p>	
6 自行發言	<p>林利英 (中壢區永福路 1011 號)</p> <p>我於民國 109 年 8 月，向原始地主購買中和區大智段 751、753-2 地號土地，持分各 10%合計 20%，已於 109 年 8 月 28 日登記完畢。原始地主在買賣契約書切結，從未有東基開發建設股份有限公司(以下簡稱東基)前來說明或詢問或簽署是否參加此 808 等地號之都市更新。如果東基有做這些，原地主絕對不會拒絕</p>	<p>原地主要賣的候，原地主跟新地主的契約內容我們尊重。</p>	<p>陳述人所陳意見均不予採納，理由： 陳述意見涉及大智段 751、753-2 地號納入本案更新單元範圍部分，查該 2 筆土地屬已指定建築線之現有巷道，本案更新後未改變該巷道之功能及現況，仍維持供不特定公眾通行，另本案更新單元範圍未涉及法定空</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>參與都更。兩位原地主以書面依據新北市政府 108 年 12 月 17 日召開的第六次審議會議決議，該兩位確實在 108 年 12 月底，即提出同意書，願意依各住戶之條件，參與都市更新。本人於 108 年 10 月 16 日亦提出【參加都市更新申請書】給新北市都市更新處與東基(詳如附件)。該第六次審議會議決議，地主已照決議期限參加，市政府都市更新處，即應依法辦理，要求東基務必將兩筆土地納入。市政府與東基怎麼可以違法於第八次審議會議，再行剔除。這裡面沒有違法問題嗎?造成畸零地，違反土地利用。最重要的是，東基從未向原地主詢問是否參與?然後請都市更新處與東基，依第六次審議會議之決議，將此兩筆土地納入，不勝感激!</p>		<p>地及造成鄰地無法單獨建築一事，業經建築師檢討簽證並經新北市政府工務局 103 年 1 月 27 日北工建字第 1030102305 號函及 107 年 8 月 30 日新北工建字第 1073537925 號函原則同意在案，尚符新北市更新單元劃定基準規定，經審酌實施者答辯內容，綜合考量範圍變動將影響本案時程及案件穩定性，為確保案內所有權人權益，尊重實施者依報核時整合情形所劃定之更新單元，故不予採納。</p>
7 代 為 發 言	<p>蘇金寶(馮建仲代) (秀朗路 3 段 150 巷 11 號 3 樓)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.堅決反對東基拿本戶土地融資貸款、蓋屋，有本事拿出自己資金來蓋。 2.私契紅皮書我有拿到，不是 39 層的規劃，概要跟事業計畫我都沒有簽，你如果有誠信要蓋房子，要白紙黑字列出來，不要嘴巴講講無憑無據，這是 	<p>我希望面積趕快確定之後，後續權變計畫裡面就可以有更詳細的數字，大家就可以很清楚自己的面積，如果我</p>	<p>陳述人所陳意見均未便採納，理由： 陳述意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>最基本的，你就沒有簽，一天到晚跑都更處，我都老花了，講都沒講重點，要有誠心就義白紙黑字列出來，大家才會相信你，你完全沒有。</p> <p>3.東基來招攬說要蓋 29 層的建案，如今改為 38 樓層，與事實不符，特此抗議。</p>	<p>的都更核定的條件大於私契，那你可以選擇政府的，如果私契大於計畫書的，那你當然可以選擇私契。</p>	<p>第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，事業計畫資金來源所載並無以所有權人土地融資之相關內容，仍請實施者於業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>8 代 為 發 言</p>	<p>陳秀珍(韋元欣代) (秀朗路 3 段 150 巷 11-3 號)</p> <p>1.剛剛有提到私契的部分，有提到隨時可以修改，實際上要怎麼做?</p> <p>2.之後權利變換會有估價師進來，對住戶來說針對估價師是否還需要有同意的程序。</p>	<p>1.換約或取消就直接去找東基。</p> <p>2.估價師 1 家實施者指定，另外 2 家抽選，所有權人會收到估價師的選定通知。</p> <p>3.是否需要簽定合約：總共會有三個文件要出，如果沒有合併就出兩個就好。</p>	<p>陳述人所陳意見均無爭點，理由： 陳述意見係屬詢問性質，故無爭點。有關權利變換相關規定，請實施者於事業計畫核定前召開說明會向所有權人清楚說明，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>9 自 行 發</p>	<p>王國智 (秀朗路 3 段 150 巷 12 號) 1110126 新北市中和區大智段 808 地號，聽證會陳情意見反對理由如下：</p>	<p>許多問題是重複的，權變的時候會</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、4、7、12 點無爭點，第 2、3、5、6、8 至 10、13 至 15、18 點未便採納，第 11、16、17</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
言	<p>1.東基聽證會光碟回覆住戶內容僅以都條 43.51 規定過水,都更審議可以發現問題,就避重就輕的將以前違規事項抹掉,用看法條這樣的回覆算是說明嗎?(這是市民的住家不是建商的私有地,參與審議的委員與官員請明白誰才是此案的核心,多數地主不同意建商的規劃,建商不正面解決,不是開多少次協調會就能改變的問題)。</p> <p>2.東基 100/9 成立接手本都更案,就是像變色龍,對住戶說一套、對政府一套:誘使住戶簽同意書或顧問契約書,更在 103 年 4 月私下要求同意戶更換新的,代理實施契約書,108 年又在都委會美其名同意更換契約(但 109 年 8/17 日與住戶談時又提不出新契約內容),避重就輕、再要住戶同意都更案一切皆好談。(建商對此都更案出錢與權責問題說不清,建商對地主就是提不出合理的契約,這個都更案怎麼會被地主接受呢,建商沒誠意就請市府終止此案。)</p> <p>3.市政府 106 年回復監察院本會陳情公文其中明示地主與建商簽署合建契約屬私契約不在都審委員與政府審議範圍之內,且互相皆受民法保護,且是雙方合意你情我願之契約。並說明市府城鄉局 103.02.06 已公告明定都更契約注意事項之 3 項及 15 條契約主內容注意事項。(建商對地主就是提不出合理的契約,這個都更案怎麼會被地主接受呢,建商沒誠意就請市府終止此案。)</p> <p>4.108 年市府通過都市更新 106 重建專案計畫,各都更案在審議時住戶不再</p>	<p>按照相關規定計算,分配價值跟相關計算都會有白紙黑字。</p>	<p>點不予採納,理由:</p> <p>第 1、4、7、12 點意見涉及詢問、表達對案件及權利變換看法,未對計畫實質內容提出具體反對意見,故無爭點。</p> <p>第 2、3、5、6、8 至 10、13 至 15、18 點意見涉及私契約內容及說明等,非屬都市更新審議範疇,故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司,採權利變換方式實施,共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付,所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者,本案並無代理實施之情形,仍請實施者於業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容,涉及私契約部分亦請實施者逕向所有權人清楚說明,並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>抗爭與陳情的專案，3-6 個月立即核定執行都更案。(住戶的抗議都沒或的解決，完全沒有誠意和善意面對此都更案，這樣的案子市府必須以東基送審切結書中不實資訊誤導市府審議此案，請市府立即撤銷本都更案。)</p> <p>5.東基利用各次都審會議將合建契約條例訴諸簡報以便成為事實達到其目的，在市府要求下東基開始承認為自己為實施者，但在合建契約內本都更案無實施者，東基私下成立住戶重建會成為其橡皮圖章，達到其謀暴利之條件，本案總銷售金額 120 億以上,不算其他的相關項目(1.用自由開放同意戶出資重建方案,2.小換大坪數的差額價金找補,3.餘屋銷售不佳轉貸款原住戶長期償還支付,4.原住戶舊屋貸款再附上重建款,5.物料成本漲價或天價停工建造續尤其決定是否復工。)(建商完全沒有誠意和善意面對此都更案，這樣的案子市府必須以東基送審切結書中不實資訊誤導市府審議此案，請市府立即撤銷本都更案。)</p> <p>6.在歷次都審專案會議及協調諮詢小組會中一再用合建契約內容條款達到其牟暴利之圖,並在張貼公告避重就輕,不談重新立合理合法契約,都更條例規定同意地主是以契約內容做更新屋選配房間與樓層,及小換大坪數差額價金找補!及相關地主權益與建商(實施者應負權責規範)現在東基 4 種版本同意地主不知所云。</p> <p>7.權利變換計畫是針對不同意戶的執行規範,以權利變換圖記結果分配執行,其中內容黑洞不知(詢問多人不解,</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>請市府說明)。</p> <p>8.現場施工圖詳見，油壓阻尼器連接方式三支油壓桿聚立一懸吊的基座輻射分別接在基礎座上，東基設計圖本案36、38層設施,東基強調自地自建,地主自行出資,在104年8/25簡報增加296組阻尼器,制震費用4,972萬8千元)用在輔助上,其避震強度讓人質疑,且是在核備案後補加上,安全性可疑。</p> <p>9.本案最大阻礙在於東基紅皮契約書上所列財務,猶如吞蝕原住的身家產財,使得互信基礎完全喪失,連部份原同意戶也不願參加"東基"後續以"權力變更"方式進行都更重建。(因為本都更設計完全不是以地主需求為出發點,新樓設計每棟只有兩個電梯完全不夠住戶使用,地下停車場的同進出車道動線設計、與車位尺寸異常小,完全沒考慮居住者上下班時間413輛車進出的時間,將造成交通打結。)</p> <p>10.東基推案的分配計劃違背市場行情:本基地屬交通便利人口密集地區,一般重建分配比率,原住戶都在60%以上,況且又接近捷運站。但"東基"在紅皮要約書,原住戶分配比只有52.7%,差了7.3%。這7.3%以東基顧問契約書的地上28層總價值114億換算其差額就有8.32億,以440戶計算,每戶將損掉約190萬,若以地上38層計算則更高。顧問費用未經任何協議就提出以總工程費114億付6%給東基就是10.22億,以440戶計算每戶付給顧問費大約230萬,若以地上38層的工程費,那總工程費就高的更離譜。(這樣的都更</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>案完全不是多數地主所同意的，都更不是建商與都更處關起門來按計算機就好，這是該地段市民的家，不是建商的私有土地。）</p> <p>11. 以上 2 項是以地上 28 層計算,每戶原主戶大約就損掉了 430 萬。其後又有高達 52 億的工程費用與售屋佣金費用等。(地主的權益需要負擔的貸款東基都完全三緘其口，請問這樣的都更案審議未來不會牽扯法律問題嗎？都更處的官員不會被法律問題牽扯嗎？)</p> <p>12. 權利變換,也只是暫時不用原住戶個人向銀行借貸,但日後工程款與利息還是要轉價到原住戶身上,所以原住戶不要以為不是你向銀行貸借就沒有負擔壓力,52 條的第 5.6 款就清楚的載明,若有價差時的催繳與新屋的轉移買賣規定。(這些費用及貸款細節建商都不用說明，讓土地所有權人明白嗎？)</p> <p>13. 都更重建本就是一場買賣生意.原住戶要的就是市場行情與公平保障,但東基在沒有任何協商下就以顧問身份要求高達 10.22 億顧問費與吞蝕 8.32 億分配額再加上日後工程費用售屋佣金,這些總加應有日後產值的 20%,而 20% 以地上 28 層 114 億計算是 22.8 億,若以 38 層則高到令人費疑。</p> <p>合建契約條例，東基其自稱為總顧問,成案須領總銷售金 122 億元 6%顧問費,東基為代理實施者不負成敗之責,請問市府的解決之道。(這些所謂的顧問費 6%、傭金是建商自己說的，有多少地主同意呢？請東基提出書面證明)</p> <p>14. 本都更案在不公平與超乎市場買賣</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>原則的"實施者兼顧問"原住戶當然會心生畏懼所以拒絕不參與重建。(這些問題不是用都更法條可以帶過的，如果核准新北市府都更處一定要負起連帶責任。)</p> <p>15. 權力變換只是一項巧門，所有工程借貸與利息也完全在日後歸戶在這本不公平的要約書至少已經高出市場行情17億,(以地上28層與6%顧問費計算)這17億的差對原住戶還款的能力是影響很大。(不是對地主說一樣，跟市府送不一樣的申請，如何分配與找補方式都說不清楚要如何進行都更呢。)</p> <p>16. <u>建商在歷次對土地所有權人問題回應中說</u>：本案以權利變換方式實施都市更新事業，所有權人權利價值及比例、選配房地編號及面積、差額價金等皆依核定之權利變換計畫為準，免將房地設定抵押貸款。全案實際執行成本及售屋風險皆由實施者承擔，與所有權人無涉。(之前告訴所有地主保證分回室內坪數+車位不用再補錢!!)，(但現在卻完全沒有坪數分配、找補的換算方式、完全沒有契約與文字有確切的數據，建商不正面解決，建商對土地所有權人完全沒有誠意說明清楚，請問新北市政府、請問都更處、完全不清楚分配權值與分配找補的都更案，不清楚如何分配的清況下，多數土地所有權人不願意繼續都更，全部不清不楚誰會相信，應該立即撤銷此都更案。)</p> <p>17. <u>建商在歷次協調會對土地所有權人問題回覆中說</u>：本案以權利變換方式實施都市更新事業，全體所有權人皆</p>		<p>第11、16、17點意見涉及共同負擔、更新後分配部分，係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，另涉及建築規劃部分，交通動線經市</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>依核定之權利變換計畫內容分配房地及找補差額價金，住戶不需與實施者簽訂合建契約書亦能執行。(但現在卻完全沒有坪數分配、找捕的換算方式、完全沒有契約與文字有確切的數據，建商不正面解決，建商對土地所有權人完全沒有誠意說明清楚，沒有數據沒有信任的都更案後續怎麼能進行呢？請問新北市政府、請問都更處，委員們，難不成本案是新北市的公辦都更，有問題侯友宜市長來負全部任責嗎？還是都更處或城鄉局的長官要出來切結保障市民的權益呢？)</p> <p>18. 在這場都更重建買賣,最大出資者是原住戶甚至是身家所有的財產,但得到的是最不公平的對待與日後不清楚的保障?東基利潤全享.風險全無,(對住戶無實施者是最大問題)所有無法預估售屋回收的款項與產生的複利息是一再加重原住戶負擔,所以這必需載明責任歸屬。(市府也不要再在以都更審議不涉及民法私契的說法迴避,既然要審議就請東基將地主願意出資人數詳列、依據前說明可分配回完整室內坪不須找捕的契約資料拿出來,說不清楚這個都更的問題永遠存在不能解決,新北市政府的都更處核准就醫定要背鍋,全案經手的委員與官員都必須負起公職人員相關法律責任。)</p>		<p>府交通局表示無意見在案，且建築設計業經歷次專案小組充分討論，故不予採納。</p>
10 自行發言	<p>吳德仁 (景平路 20 號 2 樓) 我支持地段變身，新市容共創美好新未來。</p>	<p>感謝所有權人支持，本案房屋老舊，鄰近街道巷弄</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由： 意見係陳述支持本案，本會予以尊重，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		狹窄且無法定停車位，透過更新將能有效改善居住及市容環境，實施者必將戮力完成此艱難任務，以符住戶期待。	
11 代為宣讀	<p>陶台興(書面意見) (景平路10號3樓)</p> <p>本案最大阻礙是「東基」在財務方面的規劃，讓人毫無信賴：</p> <p>1.擴大固定成本預估支出： 如信委管理與營建管理費用計1.8億元，顧問費用以地上28層的預估銷售金額114億的6%計算為6.8億(若38層將高達9億以上的顧問費)，營造費31.7億。</p> <p>2.擴大重建變動成本預估支出： 如代銷費用2.7億(440戶、186戶/原住戶二代銷1戶要100萬元以上)。</p> <p>3.違背市場行情慣例： 因東基擴大建固定費用與變動費給自己，所以縮小了原住戶應得的分配，低於62%，差距10%的分配比，$114\text{億} \times 10\% = 14\text{億}$(售戶產值/2=7億又流回東基)。</p> <p>4.以上如管理費1.8億可縮為0.8億，即省出1億。顧問費1戶50萬元計186戶約0.93億，原編6.8億又可縮5.87億。代銷費用約1.53億，原編2.7億又可還給原住戶1.17億。</p> <p>5.縮減管理費、顧問費、代銷費合計約8.04億。</p> <p>6.縮減費用與分配比回流費用共8.04億+7億=15.04億(以地上28層計算)，</p>	<p>1.成本部分，本案共同負擔費用皆依新北市共同負擔提列基準計算，且經過主管機關審議把關，可確保所有權人權益。</p> <p>2.所有權人所提顧問費非屬都市更新共同負擔項目，實施者亦未提列。</p> <p>3.所有權人不須與實施者簽訂私契，亦可依權利變換計畫書參與都市更新分配。</p>	<p>陳述人所陳意見均不予採納，理由：</p> <p>陳述意見涉及總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費用部分，業經歷次專案小組討論並請實施者調降總務及人事管理費用至4%、銷售管理費用至5%及風險管理費用至10%，以確保所有權人權益，相關管理費率業經充分討論，另共同負擔比率及其餘共同負擔費用係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>所以原住戶分配比將可達 62%以上。</p> <p>7.貸款利息應以權利變更所列為實施者與所有權人「共同負擔」所以應按比例分配貸款利息，不應將所有貸款利息全部編列由原住戶負擔(1.65 億，未列延遲售屋利息)。</p> <p>8.東基這種財務規劃是層層剝削原住戶的財產利益，除了不同意住戶的反對更讓自己同意戶不願與東基再簽任何契約。</p> <p>9.都更案最大的阻礙就是財務，對大部分的原住戶是拿自己身家財產性命去同意都更，但對實施者是利潤的大與小，所以實施者若偏離了市場行情慣例而把財務規劃偏向自己，原住戶當然心有恐懼，所以不願意參與都更。</p>		
12 代為宣讀	<p>葉玉英 (自立路 36-21 號 1 樓) 本人支持。</p>	<p>謝謝住戶支持，實施者會努力辦理。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由： 意見係陳述支持本案，本會予以尊重，故無爭點。</p>
13 代為宣讀	<p>蔡小寶 (自立路 70 號 2 樓)</p> <p>1.原同意戶有簽重建顧問契約書，內容 28 樓、地下 4 樓未告知本人 103 年 6 月 12 日公聽會改 39 樓，損害本人權益不誠實未溝通(看契約版)。</p> <p>2.雖一再以權利變換方式實施，內容都不說，民法保障任何契約形成，若以 51 條：全案資金東基支付(55 億元)東基如何籌款避而不談，只談不要再反對此都更，請至法院公證撤銷所有東基的私契約(見資料契約版本公告)。</p> <p>3.對政府按都更程序，對住戶完全以東</p>	<p>契約中舊的數據都可以跟實施者去做換約，資本額後續實施者會再來做辦理，目前前期資金還不用這麼多，後續營造發包的時候實施者會再來做資本額增資。</p>	<p>陳述人所陳意見均未便採納，理由： 陳述意見涉及私契約內容及說明等，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>基契約條要求，只要同意不再反對本都更一切如談，108年11月初公告換重建代理實施契約，見產建契約版及3-1頁3頁、2及2-1頁資料。</p>		<p>核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>14 代為宣讀</p>	<p>謝國良 (景平路12號3樓)</p> <p>我是反對都更住戶並建議請市府長官都審委員撤銷本都更案,意見如後。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.東基開發商自始至今皆兩面手法,地主不用花錢可採取自辦都更,新屋變更大的願望,其實是陷害住戶成為最大受害者背負鉅額貸款。 2.東基開發商皆避談地主須支付龐大的工程確實的金額費用,用保障地主權益簽重建顧問契約,代理實施契約,合建契約等造成地主嚴重損害。 3.新屋新修定 36*1 與 38*2 樓,亦未告知全部同意地主,更是不理不同意戶,每次與住戶談都更仍是說不用出錢可得最大利益,只是走程序便於交代政府聯審專案小組會議決議須溝通協商而已。 4.我是已年過 70 餘歲退休之人有何能力承擔鉅額貸款,東基開發商毫無成信已不是可信賴的公司。 	<p>現在就是東基擔任代理實施者的權利變換案，後續皆是按照計畫書核定內容執行，地主不用貸款，私契隨時可以找東基做解除或更換。</p>	<p>陳述人所陳意見均未便採納，理由：</p> <p>陳述意見涉及私契約內容及說明等，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>15 代</p>	<p>劉秀美 (景平路12號3樓)</p>		<p>陳述人所陳意見均未便採納，理由：</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
為宣讀	<p>1.堅決反對本都更案反覆無常,請都委與市府長官撤案。</p> <p>2.我是家庭主婦看到工程費用 55 億餘元我是反對東基只說都條 51 條權變方式實施,即使折價抵付共同負擔,不足差額價金找補也是一筆鉅金,東基從沒說清楚金額、私契條例也只有文字、無力承擔龐大貸款(千萬元左右)。</p> <p>3.東基契約完全違反公平、公正合法條款,看過許多都更案重建資金皆由建商負責出資,東基私契條例都是地主自行以房地質押融資貸款參與都更,108/8 簡報還稱開放地主投資,全都欺瞞。</p>	<p>第一個權利變換選配考量自己的財務狀況,不要選那麼大的房屋甚至還可以找補錢回來,第二一樣是住戶不需要貸款,私契隨時可以找東基解除或換約。</p>	<p>陳述意見涉及私契約內容及說明等,非屬都市更新審議範疇,故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司,採權利變換方式實施,共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付,所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者,本案並無代理實施之情形,仍請實施者於事業計畫核定前清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容,涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明,並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
16代為宣讀	<p>陳三彬 (自立路 72 號 1 樓)</p> <p>我是反對本都更案住戶意見如下:</p> <p>1.過去快 40 幾年來到現在,都是開店做生意維持家計,改建後無提供 1 樓店面,會造成生活經濟窘境。</p> <p>2.重建後需用翻倍價格購買回原住的地方,要再支付上千萬的費用根本無法承擔此貸款利息。</p> <p>3.建商新建大樓資金不足,要求住戶房屋超貸,給予資金給建商蓋屋,超貸利息還要由住戶自行支付,無法接受這無理要求。</p> <p>4.根據統計目前中永和縣市 5 年內新</p>	<p>一樓有優先選配的權利,私契可隨時找東基做解除或更換,餘屋銷售的部份後續風險皆由實施者承擔。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點無爭點,第 2 至 4 點均未便採納,理由: 第 1 點意見係陳述更新後如未有店面將影響生計,並未就計畫實質內容提出具體反對意見,故無爭點。另查本案一樓已有店鋪規劃,且選配原則亦有明定更新前一樓店面所有權人優先選配之相關內容,請實施者向所有權人清楚說明,並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>屋，超過萬戶滯銷，導致建商法拍新建屋，本都更建案卻要在新屋尚未販售出去前，由原本住戶長期支付相關貸款利息，完全不合理。</p>		<p>第2至4點陳述意見涉及私契約內容及說明等，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>17 代 為 宣 讀</p>	<p>林頭(林麗碧代) (秀朗路3段150巷9號4樓)</p> <p>1.東基先以代理實施者申請本計畫案，後因代理實施者依法無據，改以實施者申請，但未重新取得住戶同意，亦未重新公告，損及住戶權益。</p> <p>2.說明會內容前後不一致，無法信任。</p>	<p>現在確定案子用實施者的方式執行，之後會再定期向各位住戶報告案子的進行。</p>	<p>陳述人所陳意見第1點不予採納，第2點無爭點，理由：</p> <p>第1點意見涉及實施者部分，依99年5月12日修正公布之都市更新條例規定並無代理實施，查本案報核時實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，且查本案無變更實施者，無須重新再取得私有土地所有權人事業計畫同意書，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>第 2 點意見係陳述實施者召開說明會內容前後不一致，因未就事業計畫內容具體提出反對意見，故無爭點。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>18 代 為 宣 讀</p>	<p>王碧霞 (自立路 72 號 3 樓) 我是反對本都更案住戶意見如下： 1. 過去快 40 幾年來到現在，都是開店做生意維持家計，改建後無提供 1 樓店面，會造成生活經濟窘境。 2. 重建後需用翻倍價格購買回原住的地方，要再支付上千萬的費用根本無法承擔此貸款利息。 3. 建商新建大樓資金不足，要求住戶房屋超貸，給予資金給建商蓋屋，超貸利息還要由住戶自行支付，無法接受</p>	<p>一樓有優先選配的權利，私契可隨時找東基做解除或更換，餘屋銷售的部份後續風險皆由實施者承擔。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點無爭點，第 2 至 4 點均未便採納，理由： 第 1 點意見係陳述更新後如未有店面將影響生計，並未就計畫實質內容提出具體反對意見，故無爭點。另查本案一樓已有店舖規劃，且選配原則亦有明定更新前一樓店面所有權人優先選配之相關內容，請實施者向所有權人清楚說</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>這無理要求。</p> <p>4.根據統計目前中永和縣市5年內新屋，超過萬戶滯銷，導致建商法拍新建屋，本都更建案卻要在新屋尚未販賣出去前，由原本住戶長期支付相關貸款利息，完全不合理。</p>		<p>明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p> <p>第2至4點陳述意見涉及私契約內容及說明等，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
19 代 為 宣 讀	<p>羅文振 (秀朗路三段150巷8號1樓)</p> <p>我是原簽署都更事業計畫同意書(因周總說免出資、小換大、舊換新)之後他拿紅皮(重建顧問契約書給我)看了並未簽同意，並在107年協調諮詢會退還東基，憑什麼法條要我押房地寄出資貸款都更，我反對契約內容當然不同意，東基欺騙政府也欺騙市民，此等開發商毫無信譽誠實可言，應撤銷本都更案請長官審慎決定。</p>	<p>住戶不需要貸款，私契隨時可以找東基做解除或更換。</p>	<p>陳述人所陳意見未便採納，理由：</p> <p>陳述意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，且查事業計畫資金來源所載並無以所有權人土地融資之相關內容，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>20 代 為 宣 讀</p>	<p>賴碧霞 (自立路68號3樓) 堅決反對需由土地持有人出資的都更案!</p>	<p>實施者會再跟住戶溝通，住戶不用出資 謝謝。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述意見涉及出資部分，查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			予本案所有權人及相關權利人，故無爭點。
21 代為宣讀	<p>吳瑞仁 (秀朗路3段150巷7號4樓)</p> <p>反對東基捐客作無本生意，來對本社區大撈特撈，搞都更，風險地主擔，利益一把抓卻拿不出同質等財物抵押，如此對地主戶極為不公平，請政府相關部門嚴加把關。</p>	<p>廠商部分會簽約，東基會做到自己的義務來做把關</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述意見係請市府嚴加把關，查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，後續請實施者於事業計畫核定前召開說明會向地主清楚說明事業計畫相關內容，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人，故無爭點。</p>
22 代為宣讀	<p>莊呂錦資 (景平路30-3號)</p> <p>1.都更需鉅額貸款，工人階級無力負擔。 2.原簽過事業計畫同意書及(紅皮)重建顧問契約書103.6.12公聽會完全反對此都更案，東基開發不誠實與誠信。</p>	<p>住戶不需要貸款，私契隨時可以找東基做解除或更換。</p>	<p>陳述人所陳意見均未便採納，理由： 陳述意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。
23 代為宣讀	章育仁 (秀朗路3段150巷4號3樓) 堅決反對東基拿本戶土地融資貸款蓋屋 有本事拿出自己資金來蓋。	住戶不願意出資， 目前資金都是實施者自己出。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述意見涉及土地融資部分，查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形且事業計畫資金來源所載並無以所有權人土地融資之相關內容，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人，故無爭點。
24 代為	黃海峯/黃許金淑 (景平路10號2樓) 我是反對戶,堅決反對本區都更案。	1.住戶不願意出資，	陳述人所陳意見均無爭點，理由： 第1點意見涉本案資金來

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
宣讀	<p>1.前幾次會議,已提出對東基公司建設資金來源有疑問,一直不贊同將其土地貸款,而公司回覆也是未將土地貸款。但計劃書內容明明是將都更計劃內土地向銀行融資,獲得建設相關費用。對一般百姓而言,土地「融資」也不就等於土地貸款,東基公司也未提供等值擔保品,要如何保障所有人之權益。東基公司實施的角色是有何用處呢?還是只是土地捐客的角色嗎?還是為了都市更新(老屋重建、市容美化),政府絲豪皆不保障人民之權益?</p> <p>2.此都更案前有捷運設施、旁有大型百年好合社區及其它年老建物此都更建案下挖4層,上蓋38層大型建築物,若造成周遭建築物損害,請問此風險成本或是賠償相關費用,是由誰負擔呢?</p> <p>3.此次開會所提供之資料多達共700多頁,其內容是如此專業,是要在短短半個月內消化完畢資料,對所有權人是否殘忍,且要如何請教專業人士意見呢?且計劃書內資料,同意戶及未同意戶大多應未曾得知,包含捐贈做為中和區民活動中心、停車位置(因獎勵都更容積),皆由東基公司與公部門達成協定,在所有權人未曾得知下,請問是否有一定合法性呢?</p> <p>4.更新後為440戶,汽車法定停車位只有19輛,問達一戶停車位,至時分配標準為何?</p>	<p>東基會出資。</p> <p>2.興建成本過高,都按照審查規定,都更審議會幫住戶做保,一定都按照法令規定。</p>	<p>源部分,查本案實施者為東基開發建設股份有限公司,採權利變換方式實施,共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付,所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者,本案並無代理實施之情形且事業計畫資金來源所載並無以所有權人土地融資之相關內容,仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容,並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人,故無爭點。</p> <p>第2點意見係屬詢問性質,施工造成之鄰損由實施者負擔,故無爭點。</p> <p>第3點意見係屬詢問性質,故無爭點。另查本案公開展覽計畫內容即有申請更新後提供公益設施獎勵項目,惟審議過程中實施者配合將該項都市更新容積獎勵由提供不特定公眾使</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>用之公共設施更換為捐贈市民活動中心，設置位置仍位於地上 1、2 層，及其餘財務計畫等調整內容歷次專案小組均有請實施者向所有權人清楚說明，另本案業依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點於專案網頁揭露計畫內容，且依都市更新條例規定事業計畫內容最終仍以審議結果為準。</p> <p>第 4 點意見係屬詢問性質，故無爭點。另法定車位部分，查本案法定車位數為 413 部及選配原則均有載明相關內容，請實施者清楚向地主說明。</p>
25 代為宣讀	<p>陳中進 (景平路 12 號 4 樓)</p> <p>我是反對本都更住戶，對東基開發商仍避重就輕搪塞問題症結，提出意見如下：</p> <p>1. 東基於 108/10/9 日張貼聲明書四項反駁：請看附件 1 市府第 1 次都更聯審專案會議 103/7/2 日都更委員已駁斥不實。請看附件 2 打*，以權利變換方式實施，以釐正權利變換結果圖冊記載內容為準，不須簽訂任何契約，所以住戶提存證信函要求(東基)解約遭到拒絕；東基不願照正常法規程序，住戶委辦建商為實施者需自籌重建資金(105 年講習資料)。</p> <p>2. 東基於 108/11/8 日張貼第 2 張聲明書 3 項反駁：</p>	<p>不用拿房地貸款、可以跟實施者做私契解除、信託是為了在興建期間保障大家的產權，不是拿自己房地抵押貸款就要辦理信託。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2(1)點未便採納，第 2(2)點無爭點，理由：</p> <p>第 1、2(1)點陳述意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>(1)前兩項請看前述(略)。</p> <p>(2)以權利變換實施方式本就無需簽訂合建契約須簽專業估價者共同指定意願書,權利變換意願調查及分配位置申請書(不論何放式都更地主皆須付貸款20年以上。</p> <p>(3)有關信托契約也屬私契約內容首含甲方(住戶)土地及乙方(實施者)資金,次含未完工之處理機制,再含應約定不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押應定期限。</p>		<p>權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容,涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明,並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p> <p>第 2(2)點意見涉及土地融資部分,查本案實施者為東基開發建設股份有限公司,採權利變換方式實施,共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付,所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者,本案並無代理實施之情形且事業計畫資金來源所載並無以所有權人土地融資之相關內容,仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容,並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人,故無爭點。</p>
26 代 為 宣 讀	<p>阮鄭燕 (自立路 70 號)</p> <p>1.我原先簽過都更事業計畫同意書,從未簽過任何合建契約(東基周總有拿給我紅皮重建顧問契約書一式兩份)107年協調諮詢會議時當場退給東基公</p>	<p>住戶已經把契約退還回來,就不會有貸款問題計畫內容會再跟各位住戶定</p>	<p>陳述人所陳意見均未便採納,理由:</p> <p>陳述意見涉及私契約,非屬都市更新審議範疇,故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>司。</p> <p>2.現在全力反對都更，因東基公司所擬都更事業計畫與合建契約內容不符，且所有都更案未看見過地主要用土地質押融資信貸出資的都更案。</p> <p>3.我們皆是 7.80 歲老人，根本不可能也無力負擔支付長期 20 年的鉅額貸款費用。</p>	<p>期回答</p>	<p>司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形且事業計畫資金來源所載並無以所有權人土地融資之相關內容，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分亦請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>27 代 為 宣 讀</p>	<p>羅森春 (秀朗路 150 巷 6 號 4 樓) 我 80 幾歲了，沒有能力負擔都更費用及各種事件。</p>	<p>更新費用都是由實施者出資承擔，住戶不用拿房地抵押貸款。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述人未就計畫內容提出具體反對意見，另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人，故無爭點。
28 代為宣讀	<p>盧吳麗梅 (自立路 70 號 4 樓)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.我是反對戶，年近 70 歲無力承擔 20 年貸款支付，不論何方式皆然。 2.東基周總與地主商議只說更新後小換大、舊換新、有電梯上下，但是我相信天上不會掉金子等我撿用。 3.反對戶對東基而言簽事業計畫同意書，地主皆可配合地主要求重建方式辦理。 4.本都更案，以都條 51 規定辦理，以自地自建方式東基為代理實施方式推動，請教長官都更案沒有實施者重建可行嗎？ 	<p>本案實施者為東基，自地自建，住戶不用拿房地抵押。</p>	<p>陳述人所陳意見均無爭點，理由：</p> <p>陳述人未就計畫內容提出具體反對意見，另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形且事業計畫資金來源所載並無以所有權人土地融資之相關內容，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人，故無爭點。</p>
29 代為宣讀	<p>黃忠誌 (自立路 70 號 4 樓)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.貸款金額高，否則東基不會從來不說不清楚，只講都條 43、51 條方式實施，不論是同意或反對戶(我是反對戶)。 2.全台空屋率居高不下新北市居 1、2 名。 	<p>本案實施者為東基，不是自地自建，住戶不用拿房地抵押貸款。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點無爭點，第 4 點未便採納，理由：</p> <p>第 1、2、3 點意見未就計畫內容提出具體反對意見，查本案實施者為東基開發建</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>3.都更不論何方式實施最後鉅額貸款仍歸住戶須 20 年償還支付，我無力負擔本人已近退休期又是領薪階級。</p> <p>4.東基公告 105、107 公告前者說地主不信任東基紅皮契約書可要回但須經民事法庭判定，107 年資料告知地主只要簽事業同意書，此五種重建方式東基皆可配合辦理，有見過任何都更是如此嗎？</p>		<p>設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人，故無爭點。</p> <p>第 4 點意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另涉及私契約部分請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>30 代為宣讀</p>	<p>林慧真 (秀朗路 3 段 150 巷 6 號 3 樓)</p> <p>本人原則上為不同意都更，因為有高齡長輩，除無暇一一審閱更新前後權利變更之內容，擔心原有權利受損且無處申覆外，又擔心不得不更新時家人需租屋搬家之體力時間無法負荷及居住適應問題。</p>	<p>家中長輩的部分，實施者會再提供協助，權變的部分，實施者會按照規定執行，或向主管機關提出問題，實施者會配合辦理。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>陳述人未就計畫內容提出具體反對意見，故無爭點，另拆遷安置及權利救濟部分，都市更新條例已訂有相關機制，請實施者清楚向地主說明，並於後續完成都更程序時提供相關協助。</p>
<p>31 代為宣讀</p>	<p>林銘宏 (自立路 76 號 3 樓)</p> <p>我原是同意戶加顧問契約書的住戶現在堅決反對都更案意見。</p>	<p>現在就是實施者出資的權利變換案，</p>	<p>陳述人所陳意見均未便採納，理由：</p> <p>陳述意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
讀	<p>1. 聽與看歷次公聽會及說明會，東基開發商皆無誠意違反當時與住戶承諾，一再掩蓋正確規法，使用的策略與手法。</p> <p>2. 需自行出資(以房地質押)銀行貸款與都更委辦(建商)違規，本人無法承擔千萬元餘貸款，且顧問契約規定餘屋銷售不僅剩餘貸款需本案原住戶長期支付貸款，更加重負擔。</p> <p>3. 東基要求換約，108.11.8 公告要求先將前之契約公告撤銷，再提換約始符合民法規定，我也寄存證信函要求遭東基反對，反對更是違法之事。</p>	<p>住戶不用出資合約請跟實施者協調解約或換約的事宜。</p>	<p>採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
32 代 為 宣 讀	<p>林阿斗 (自立路 76 號 3 樓)</p> <p>我原來是同意戶,因為東基以傳統不出資,地主不融資,不設定,不貸款。承諾分回時室內坪數不縮水(不含公設/面積不小於目前使用坪數方式下簽事業計畫。但是東基公司自 102 年 12 月 30 日起至今日提供的任何契約內容本人與多數不同意戶都沒辦法接受的內容,多數同意戶皆不接受不同意自行出資內容,東基之前所提供的合約我不同意也沒有簽約,上次會議已將契約歸還東基,請問在雙方全無交集的情況下,我已經明白表示不同意合約內容。</p> <p>108 年東基公司只發放張貼一張 A4 公告,一瞬間就告訴我們改為(權利變換)進</p>	<p>住戶沒有簽契約就是按照權變計畫執行，實施者是東基公司，實施者會按照法規規定負擔相關權利義務。</p>	<p>陳述人所陳意見未便採納，理由：</p> <p>陳述意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>行,告知我們的房子是採取權利變換由新北市府幫我監督東基履行承諾嗎?到底是誰要為權利變換負全責呢?政府又不監督私契,請問我應該找新北市政府的(都更處)簽合約嗎?</p> <p>如果公務人員無法監督送案的實施者,新北市政府的城鄉發展局或是都更處應該要負全部責任,如果新北市府無法以公辦都更來執行本都更案,就應該中止審核此案,因為此案後續的問題將會導致新北市府,負責此案的各局處單位造成嚴重問題。</p>		<p>金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容,涉及私契約部分請實施者向所有權人清楚說明,並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
<p>33 代為宣讀</p>	<p>陶台華 (景平路 10-3 號)</p> <p>本案最大阻礙在於"東基紅皮契約書上所列財務猶如吞蝕原住的身家產財,使得互信基礎完全喪失,連部份原同意戶也不願參加"東基"後續以"權力變更"方式進行都更重建,以下幾點必需清楚:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.東基推案的分配計劃違背市場行情:本基地屬交通便利人口密集地區,一般重建分配比率,原住戶都在60%以上,況且又接近捷運站。但東基在紅皮要約書,原住戶分配比只有 52.7%,差了 7.3%,這 7.3%以東基顧問契約書的地上 28 層總價值 114 億換算其差額就有 832 億,以 186 戶計算,每戶將損掉約 447,若以地上 38 層計算則更高。 2.顧問費用未經任何協議就提出以總工程費 114 億付 6%東基就是 6.84 億,以 440 戶計算原住戶與新住戶付給顧問費大約 55 萬,若以地上 38 層的工程費,那總工程費就高的更離譜。 3.以上 2 項是以地上 28 層計算,原住戶每 	<ol style="list-style-type: none"> 1.顧問費止於規範在私契裡面,沒有算在共同負擔裡面。 2.住戶在選配的時候自己評估自己的情況,財務狀況緊張的可以選住宅小的房子。 3.住戶不用拿自己房地抵押貸款。 	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3、5、6、8 點未便採納,第 4、7 點意見無爭點,理由:</p> <p>第 1、2、3、5、6、8 點意見涉及私契約內容及說明等,非屬都市更新審議範疇,故未便採納。查本案實施者為東基開發建設股份有限公司,採權利變換方式實施,共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付,所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者,本案並無代理實施之情形,仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>戶大約就損掉了 602 萬。其後又有高達 52 億的工程費用與售屋佣金費用等。</p> <p>4. 權利變換,也只是暫時不用原住戶個人向銀行借貸,但日後工程款與利息還是要轉价到原住戶身上,所以原住戶不要以為不是你向銀行貸借就沒有負擔壓力,52 條的第 5.6 款就清楚的載明,若有價差時的催繳與新屋的轉移買賣規定。</p> <p>5. 都更重建本就是一場買賣生意.原住戶要的就是市場行情與公平保障,但東基在沒有任何協商下就以顧問身份要求高達 6.84 億顧問費與吞蝕 8.32 億分配額再加上日後工程費用售屋佣金,這些總加應有日後產值的 13.3%而 13.3%以地上 28 層 114 億計算是 15.2 億,若以 38 層則高到令人費疑。</p> <p>6. 在這種不公平與乎市場買賣原則的實施者兼顧問原住戶當然會心生畏懼所以拒絕不參與重建。</p> <p>7. 權力變更只是一頂巧門,所有工程借貸與利息也完全在日後歸戶,在這本不公平的要約書至少已經高出市場行情 15 億(以地上 28 層與 6%顧問費計算)這 15 億的差對原住戶還款的能力是影響很大。</p> <p>8. 在這場都更重建買賣,最大出資者是原住戶甚至是身家所有的財產,但得到的是最不公平的對待與日後不清楚的保障。東基利潤全享風險全無,所有無法預估售屋回收的款項與產生的複利息是一再加重原住戶負擔,所以這必需載明責任歸屬。</p>		<p>說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容,涉及私契約部分請實施者向所有權人清楚說明,並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p> <p>第 4、7 點意見涉及詢問、表達對案件及權利變換看法,未對計畫實質內容提出具體反對意見,故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
<p>34 代為宣讀</p>	<p>莊桂芳 (秀朗路3段150巷16號)</p> <p>1.這次收到開會通知，附上一份光碟，但家中沒光碟機，根本無法得知光碟片內容為何?是要告訴我們什麼?</p> <p>2.一直希望資訊能公開，但有些資訊卻都從市府簡報中才能得知，在資訊不透明的情況下，只會讓我們更不安心。</p> <p>3.一生中能有幾間房，我們都不希望換了新小房，身上扛了不知何時能還清的貸款，其實我們要的只是合理的重建資金，清楚告知會面臨什麼貸款，金額有多大。</p>	<p>家中無光碟機得部分，實施者來協助處理，地主不用負擔出資義務，免拿房地抵押貸款。</p>	<p>陳述人所陳意見均無爭點，理由:</p> <p>第1點意見係詢問光碟內容，故無爭點</p> <p>第2點意見係希望資訊公開，本案業依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點於專案網頁揭露計畫內容，故無爭點。</p> <p>第3點意見係請實施者告知重建成本，查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人，故無爭點。</p>
<p>35 代為宣讀</p>	<p>郭素瑄 (秀朗路三段150巷2號3樓)</p> <p>1.我們是市井小民，只想清楚的知道，房子一直都更，我們獲得了什麼，又</p>	<p>住戶不用出資，後續實施者會再跟各</p>	<p>陳述人所陳意見均無爭點，理由:</p> <p>陳述意見為詢問性質，故無爭點。查本案實施者為東基</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
讀	<p>要負擔什麼，現在的房子是一身的心血，沒談清楚，拆了叫我們何去何從?</p> <p>2.到底現在是走到那個階段，完全沒有一個可信賴的資訊。</p> <p>3.重建所需要的資金，現在到底是估了多少，地主是又要出資多少?開會不只10次，但似乎都一直在變動。</p>	<p>位住戶做妥善的說明。</p>	<p>開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人。</p>
36 代為 宣讀	<p>姚素漪 (景平路26號4樓)</p> <p>我只簽事業計畫同意書，東基強制7成要出資，那條法條我需要出資，請市府長官說明。</p>	<p>住戶不用出資，後續實施者會再跟各位住戶做妥善的說明。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>陳述意見涉及出資部分，查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，並以書面寄送予本案所有權人及相關</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			權利人，故無爭點。
37 代為 宣讀	<p>喻昭瑛、喻昭芳、喻昭芬 (秀朗路3段146號2樓)</p> <p>1.今天我參加了公聽會。</p> <p>2.此案已好多年了，多年前東基公司來遊說不要我們出一毛錢建新房，我們一群人都高興簽了同意書，後來開了幾次會，不是那回事，而是由東基拿我們房地產去貸款，我們都是可憐人，那能還貸款。</p> <p>3.都更法規我們不懂，我們堅決反對都更。</p> <p>4.請市府都更處替我們做主。</p>	住戶不用拿房地抵押貸款，實施者會再跟住戶說明。	<p>陳述人所陳意見均無爭點，理由：</p> <p>陳述意見涉及土地融資部分，查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形且事業計畫資金來源所載並無以所有權人土地融資之相關內容，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人，故無爭點。</p>
38 至 42 號 代為 宣讀	<p>鄭勝元 (秀朗路3段150巷3號2樓) 我反對。</p> <p>程國祥 (秀朗路3段150巷4號2樓) 我反對。</p> <p>程蕭金桃 (秀朗路3段150巷3號) 我反對。</p> <p>黃叔玲</p>	<p>實施者會再跟住戶溝通。</p> <p>實施者會再跟住戶溝通。</p> <p>實施者會再跟住戶溝通。</p>	<p>序號38至42號陳述人所陳意見本會予以尊重，理由：</p> <p>陳述人表達對於本案反對之立場，未就計畫內容提出具體反對意見，本會予以尊重。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	(秀朗路3段150巷4號1樓) 我反對。	實施者會再跟住戶溝通。	
	張尉政 (秀朗路3段150巷19號2樓) 我反對。	實施者會再跟住戶溝通。	
43 代 為 宣 讀	張尉政 (秀朗路3段150巷19號2樓) 1.不能用我的權狀去貸款。 2.各戶要補貼租金、搬遷費。 3.反對蓋那麼高。房子要分幾坪、請講清楚。	1.住戶不用貸款出資。 2.房子蓋高,但會按照相關法令。	<p>陳述人所陳意見第1、2點無爭點,第3點不予採納,理由:</p> <p>第1點涉及融資部分,查本案實施者為東基開發建設股份有限公司,採權利變換方式實施,共同負擔依都市更新條例第51條規定由實施者先行墊付,所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者,本案並無代理實施之情形且事業計畫資金來源所載並無以所有權人土地融資之相關內容,仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容,並以書面寄送予本案所有權人及相關權利人,故無爭點。</p> <p>第2點意見係表達需租金補貼及搬遷費,故無爭點。</p> <p>第3點意見涉及建築規劃部分,業經歷次專案小組充分討論,另涉及分配部分,</p>

序 號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。
44 代 為 宣 讀	<p>財政部國有財產署北區分署 (大智段 779、832 地號) 謹提供本分署意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案共同負擔比例達 45.62%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 2.本案更新後房地選配原則 6 所訂之重複選配優先順位(2)及(3)已符原位次優先選配條件，保障原住戶安置權益，爰順位(1)以更新前有房屋所有權人優先選配已限縮國有土地分配之權利，請實施者刪除。 3.有關本案適用新北市 100 年 11 月 8 日版之共同負擔提列基準表，屬未提列營業稅之事業計畫案，請實施者依 108 年 8 月 30 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議紀錄增列營業稅處理原則，及財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令所列計算方式增列營業稅項目。 4.本案前經本分署 108 年 12 月 17 日台財產北改字第 10800368510 號函請貴府評估更新後分回房地有無公營出租住宅或社會住宅需要，旨案涉本署經管同段 779 及 832(持分)地號國有土地，其中 832 地號土地財產來源為抵繳稅款，依規定領取更新後權利金，餘 779 地號國有土地占本案更新單元 	<p>1.本案共同負擔悉依提列基準提列，並將經主管機關審議；且更新後興建樓層數高，辦理容積移轉等，皆為較通案共同負擔比例為高之原因。本案共同負擔已自公展階段之 53.46%調降為 45.62%，權利變換計畫階段會再依估價師見估之總銷調整，謹請貴署同意相關比例提列。</p> <p>2.實施者依各社區不同屬性訂定選配原則，如有更新前臨大馬路店面的住戶可優先選配更新後同位置店面，為住戶簽署事業計畫同意書之關鍵條件。「更新前有房</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點不予採納，第 3、4 點意見無爭點，理由：</p> <p>第 1 點意見涉及共同負擔部分，係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。</p> <p>第 2 點意見涉及選配原則部分，經審酌實施者答辯內容及選配原則規範以更新前有房屋所有權人優先選配，以保障原住戶權益，業經歷次專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 3 點意見係提醒後續於權利變換階段提列營業稅，故無爭點。</p> <p>第 4 點意見係請市府評估非抵稅國有土地更新後分回房地有無納作社會住宅需求，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>比例 2.6%，仍請貴府就非抵稅國有土地更新後分回房地評估有無納作社會住宅需求。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。</p>	<p>屋之所有權人優於只有土地之所有權人之原則」係考量都市更新精神首重安置原住戶，貴署更新前土地皆作道路通行，無實際居住及使用情形；另本案更新後可供選配單元眾多，實際選配時不一定會與私地主重複，更新後 440 戶扣除原住戶 185 戶分回後也仍有多達 255 戶可供選配，敬請妥予考量原住戶權益。</p> <p>3. 本案事業計畫報核日(法令適用日)為 102 年 12 月 31 日，依當時「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」(100 年 11 月 8 日版)未規定得提列營業稅，故本案暫未提列。惟營業稅為都更案應支出項目，現行版本提列基準</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		<p>亦得提列為共同負擔，本案將與主管機關討論，若得於權利變換計畫階段提列營業稅，將逕於自辦公聽會內說明辦理。</p> <p>4. 本案迄今尚未接獲市府提出將本案選配戶納作社會住宅之需求，因計畫執行已至聽證階段，謹請市府同意依原設計辦理，以免計畫核定後涉及變更，延後住戶改建時程。</p>	
<p>45 代 為 宣 讀</p>	<p>新北市政府財政局 (大智段 752 地號等 5 筆) 有關計畫書第 19-2 頁，選配原則第 6 點「同一單元或車位如有二人以上重複選配時，以下列原則排列優先順位：(1)更新前有房屋之所有權人優於只有土地之所有權人。…」影響土地所有權人選配權益，仍建議刪除，並依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定以公開抽籤方式辦理。</p>	<p>實施者依各社區不同屬性訂定選配原則，如有更新前臨大馬路店面的住戶可優先選配更新後同位置店面，為住戶簽署事業計畫同意書之關鍵條件。「更新前有房屋之所有權人優於只有土地之所有權人之原則」係考量都市更新精神首重安置原住戶，貴局更新</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由： 意見涉及選配原則部分，經審酌實施者答辯內容及選配原則規範以更新前有房屋所有權人優先選配，以保障原住戶權益，業經歷次專案小組充分討論，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		<p>前土地皆作道路通行，無實際居住及使用情形；另本案更新後可供選配單元眾多，實際選配時不一定會與私地主重複，更新後 440 戶扣除原住戶 185 戶分回後也仍有多達 255 戶可供選配，敬請妥予考量原住戶權益。</p>	
<p>46 代 為 宣 讀</p>	<p>吳政雍 (景平路 36 號之 2-3 樓) 本人為屋主是不同意戶，因東基都以欺騙手段騙住戶簽名，本人主因為對東基的不信任，附上附件 1 說明。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 東基原以都更委建實施代理人身分，要求全體住戶辦理都更。因此有百分之七十住戶同意。 2. 現東基在都更程序尚未完成之際，卻又以都更合建方式提出，並未詳細說明住戶分得的比例及各項問題。卻以出資者與未出資者來區分委建或合建的問題，規避政府之監督。 3. 多數原以為是委建才同意此都更，但東基卻謊騙住戶獲取住戶都更同意書，對於這種不實在的建設公司，我們多數住戶哪敢將辛苦買下房子交託都更。 4. 因此我們請求政府能協助百姓，尋求可信任的建設公司給予保障。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案以權利變換方式實施都市更新事業，全案成本由本公司(實施者)負擔，住戶以更新後房地折價抵付予本公司方式執行。 2. 本案為事業及權利變換計畫分送，現為事業計畫階段，住戶分配須待權利變換計畫階段估價師鑑估各所有權人更新前土地權利價值後，才會初步確定，後續並將提主管機關審議確認，才會定 	<p>陳述人所陳意見均未便採納，理由：</p> <p>陳述意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。</p> <p>另查本案實施者為東基開發建設股份有限公司，採權利變換方式實施，共同負擔依都市更新條例第 51 條規定由實施者先行墊付，所有權人以更新後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，本案並無代理實施之情形，仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案執行方式、財務計畫資金來源、參與出資及參與權利變換之權利義務、都市更新條例相關規定等內容，涉及私契約部分請實施者向所有權人清楚說明，並以書面寄送</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		案。 3.本公司將持續拜訪住戶溝通協調說明。	予本案所有權人及相關權利人。

案由	擬訂新北市永和區文化段 80 地號等 30 筆(原 24 筆)土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	林委員育全	法令適用日
迴避	第 3 案 104 年 7 月 17 日		
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避		

壹、基本資料：

實施者	傳御璽建設股份有限公司				
規劃團隊	存真創意設計工程有限公司、楊振植建築師事務所				
基地位置	永和區環河西路 1 段、環河西路 1 段 51 巷、環河西路 1 段 75 巷及環河西路 1 段 54 巷 10 弄所圍街廓中				
基地面積	1,717 m ²				
更新前戶數	合法 35 戶/違章 3 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,514.00 m ²	50%	300%	
	道路用地	203.00 m ²	-	-	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 102 年 4 月 26 日公告實施「擬訂捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定更新地區」				
公、私有土地比率	公有土地	無公有土地			
	私有土地	1,717 m ² (100%)			
報核日同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	1,514.00	47	2,534.71	40
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,403.30	41	2,373.65	36
	同意比率	92.69%	87.23%	93.65%	90.00%
擴大範圍後同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	1,717.00	48	2,534.71	40
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,651.20	44	2,352.51	37
	同意比率	96.16%	91.66%	92.81%	92.50%

貳、辦理歷程

時間	事由
104年5月9日	自辦公聽會
104年7月17日	事業計畫申請
105年1月8日起	公開展覽(公開展覽30日)
105年1月21日	公辦公聽會(詳附件1)
105年6月22日至 107年11月30日	召開3次專案小組(詳附件2~4)
108年4月26日	本市都市更新審議委員會第88次會議決議更新計畫放寬「道路退縮」基地臨環河西路側至少退縮3.52公尺，及「跨堤平台設施」同意不設置(詳附件5)，惟「集中留設基地面積25%以上為開放空間」提請本次審議會放寬。
109年7月10日至 110年3月30日	召開2次專案小組(詳附件6~7)
111年3月31日	聽證會

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經前次(第5次專案小組)審議，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後無意見，逕提大會報告，經111年1月28日新北城設字第1110163323號函復無意見。
容積移轉審查	實施者已於109年5月11日新北府城開字第1090801636號函，可接受移入容積為基準容積33.5%。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
	棟別數		
建築量體	棟別數	1幢1棟	1幢1棟
	地上層	22層	21層
	地下層	3層	3層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	105戶	88戶	
實設停車位數	89部	79部	
實設機車位數	105部	88部	

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100年8月18日版本】

獎勵項目		公開展覽版		小組審定提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
六	留設4米以上人行步 道	293.19	6.46%	-	-
	街角廣場	-	-	177.09	3.90%
七	綠建築(黃金級)	454.20	10%	363.36	8%
八	時程獎勵	363.36	8%	363.36	8%
十二	合法四層樓	151.20	3.33%	151.20	3.33%
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積50%)		1,261.95	27.79%	1,055.01	23.23%
容積 移轉	區內容積移轉	0	0	640.21	14.10%
	區外容積移轉	1,816.80	40%	881.36	19.40%
容積移轉合計		1,816.80	40%	1,521.57	33.50%
申請容積獎勵總計		3,078.75	67.79%	2,576.58	56.71%

陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審竣版內容
一	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第3次專案小組審竣。
二	建築容積獎勵	「時程獎勵」及「合法四層樓」獎勵經第4次小組原則同意，「綠建築(黃金級)」獎勵經第5次小組原則同意，惟「街角廣場」基準容積3.90%之獎勵值(面積177.09 m ²)部分，街角廣場係供公眾使用，考量其開放性及可及性，其設計型式依前次第5次專案小組意見修正。
三	事業計畫內容 協助開闢公共設施	本案文化段74、75、77、78、79及83-1地號等6筆土地為道路用地，面積計203 m ² ，皆為私有土地，申請協助開闢計畫道路，現況為尚未開闢，後續將開闢為計畫道路： 1. 本案開闢範圍為更新單元範圍內及周邊計畫道路(詳計畫書第捌章)，另後續管理維護單位(市府養工處)於第4次專案小組表示無意見。 2. 興闢計畫書於審議期間送工務局審查，工務局於

項目	議題	審竣版內容	
		109年4月9日新北工新字第1095183703號函檢送定稿版備查(詳計畫書第8-3頁)。	
		3. 申請核定时，併同辦理簽訂協議書。	
	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
	財務計畫—各項費率	項目	小組審竣提大會版額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%
	財務計畫—計算基礎	項目	小組審竣提大會版計算基礎
		信託管理費用	以信託報價單提列，後續以權利變換計畫階段實際契約為主
		容積移轉費用	以104年公告現值之60%提列，後續以權利變換計畫階段實際契約為主
	財務計畫—獎勵管理維護費用	項目	提大會版額度
		開放空間管理維護費	1,320,463元
		綠建築管理維護費用	1,106,837元
		1. 開放空間管理維護費用「88萬5,450元」，經第5次專案小組原則同意，因配合專案小組意見調整留設範圍，金額調整為「132萬463元」。	
		2. 綠建築管理維護費用「154萬2,464元」，經第5次專案小組原則同意，因市府於110年6月28日公告新版協議書，經核算管理維護費用為「110萬6,837元」。	
	選配原則	本案選配原則內容，業依第5次專案小組意見修正完竣。	
	風險控管機制	經第5次專案小組審竣，採「不動產開發信託」及「續建機制」作為本案風險控管方案。	
	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容(詳附件8)。	

柒、作業單位初審意見：

- 一、有關「街角廣場」及「合法四層樓」獎勵部分，係依獎勵面積核算獎勵額度，請計算至小數點下二位，其餘四捨五入，請修正。
- 二、本案申請協助開闢計畫道路，請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」補充其管理維護費用於計畫書。
- 三、附錄八-7 頁有關容積移轉報告書內容文字誤繕部分，請補正。

捌、提請審議事項

序	議題	內容
1	小組版審竣之內容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 更新單元範圍 2. 建築容積獎勵(除「街角廣場」獎勵外) 3. 事業計畫內容(含申請協助開闢公共設施、捐贈公益空間、建築規劃設計、車位規劃、財務計畫—各項費率、信託費用及容積移轉計算基礎、獎勵管理維護費用、選配原則、風險控管機制)
2	作業單位初審意見	依第柒點意見，請實施者配合修正，提請審議會確認。
3	更新計畫提請放寬事項— 「集中留設基地面積 25%以上為開放空間」	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案位處更新地區之更新計畫規定：「更新基地須集中留設基地面積 25%以上為開放空間，(得計入下列指定留設開放空間)，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，以提供服務半徑內民眾對於公共開放空間的需求，降低空間避免之壓迫感，提升整體生活環境之品質。」 2. 本案基地受限於基地面積狹小且四面臨路無擴大更新單元機會，無法依更新計畫規定「集中留設基地面積 25%以上為開放空間」，其涉及更新計畫放寬部分，實施者依第 5 次專案小組決議修正計畫書檢討內容，請實施者說明提請放寬之理由及前後修正內容後，提請審議會討論。
4	建築容積獎勵— 「街角廣場」	有關本案申請「街角廣場」基準容積 3.90%之獎勵值(面積 177.09 m ²)部分，街角廣場係供公眾使用，考量其開放性及可及性，其綠化及開放空間設計型式調整係依前次第 5 次專案小組意見修正結果，請實施者說明調整內容後，提請本次審議會討論。
5	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 9)。

玖、決議：

一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報修正後通過。

(一)本案事業計畫涉及更新計畫放寬部分，經實施者說明本案基地受限於面積狹小且四面臨路無擴大更新單元機會，且四邊留設人行步道供公眾通行、東南側設置街角廣場，留設之開放面積總計 444.79 m²大於基地面積 25%(378.50 m²)，原則同意本案留設開放空間方式。

(二)申請都市更新獎勵部分，同意給予「街角廣場」基準容積 3.90%之獎勵值（面積 177.09 m²）。

二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

四、以上會議紀錄確認，請實施者續依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。

「擬訂新北市永和區文化段80地號等30筆(原24筆)土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：111.3.31

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>馮永裕（環河西路一段51巷6號）</p> <p>1. 後續流程是否為： (1)聽證會。 (2)大會議室。 (3)補正都更事業計畫書。 (4)公展。 (5)完成都更計畫案。</p> <p>2. 如以上流程為真，請問楊建築師及傳御璽建設補正都更事業計畫書需要多少時間？</p> <p>3. 請問傳御璽建設或岳泰建設是否有預估自辦權利變換計畫案公聽會何時舉辦？</p>	<p>審議部分有問題會再做補正，補正期限為90天，因為還有部分地主尚未交資料，未來實施者是岳泰，沒有到100%暫時還會是傳御璽，如果未來有想變更選屋必須要是沒有人選的房子才能做變更。</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2、3點無爭點，理由： 第1、2、3點意見係陳述人詢問後續程序及實施者辦理所需時間，屬詢問性質，故無爭點。 另請實施者善盡溝通及說明責任，以利所有權人知悉本案狀況。</p>
2	<p>蔡麗瑛(環河西路一段61號五樓)</p> <p>1. 從103年簽約到現在8年了，到現在都還不知道下一位建商能否接續下去，實在是曠日廢時。到底能不能都更，希望今天政府跟傳御璽能告訴我們一個確切的答案。</p> <p>2. 對於審議的問題，到</p>	<p>聽證會召開原則上政府會同意問題是由市民會提出意見會說明包括有賣出贈予地主大概七位還有一些零星文件尚未交件。</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2、3點無爭點，理由： 第1點意見係陳述人詢問本案都更進程可否加速，屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第2點意見係陳述人詢問本案計畫書、圖是否仍需</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>底傳御璽給政府的提案，還有沒有問題？這些問題今天能否解決或答覆，我不希望再拖延下去。</p> <p>3. 傳御璽剛有提說目前尚有幾位住戶並未信託，能否告訴我們到底有幾位，能否解決？</p>		<p>修正等相關程序，屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第3點意見係陳述人詢問本案信託辦理狀況，屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者善盡溝通及說明責任，以利所有權人知悉本案狀況。</p>