

新北市政府 函



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

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112年4月14日

發文字號：新北府城更字第1124613391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112年3月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第48次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年3月21日新北府城更字第1124612677號開會通知單續辦。
- 二、為推動節能減碳政策，會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站（網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>），點選「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱。
- 三、依新北市都市更新案件審查作業要點第9點第1項規定：「都市更新案件經審議會決議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起六十日內，依決議修正並報請本府核准或核定；逾期未報核或經本府審查後應補正者，屆期不補正或補正後仍不符規定者，申請人或實施者應重提審議會審議。」，請全虹建設股份有限公司（代表人：蘇素真）及新北市樹林區文林段122地號等1筆土地都市更新會（理事長：甘永昌）依上開規定辦理。
- 四、依都市更新條例施行細則第20條規定申請人或實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起30日內提請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

正本：朱委員惕之、黃委員國峰、郭委員淑雯、陳委員德儒、李委員素蘭、李委員擇仁、黃委員志弘、黃委員宏順、簡委員淑媛、劉委員玉山、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、陳委員玉璟、林委員秋綿、張委員瑜晏、汪委員俊男、林委員家祺、陳委員錦麟、黃委員哲賢、張委員能政、沈幹事駿弘（工務局）、李幹事榮致（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）、林幹事佳怡（財政局）、李幹事如晴（都設科）、劉幹事憲祥（開發科）、劉幹事柔好（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、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府水利局、財團法人台灣建築中心、全虹建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、新北市三重區公所、新北市政府衛生局、新北市政府捷運工程局、臺北市政府捷運工程局、新北市樹林區公所、新北市樹林區文林段122地號等1筆土地都市更新會(理事長:甘永昌)、社團法人新北市都市更新學會、王成維建築師事務所、易翔不動產估價師聯合事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、黃小娟不動產估價師聯合事務所

副本: 蔣議長根煌、陳副議長鴻源、連議員斐璠、李議員余典、蔡議員淑君、白議員珮茹、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、金議員瑞龍、宋雨蓁 Nikar·Falong 議員、王議員威元、彭議員佳芸、李議員宇翔、陳議員啟能、黃議員桂蘭、邱議員婷蔚、李議員倩萍、顏議員蔚慈、林議員金結、洪議員佳君、卓議員冠廷、彭議員一書、黃議員永昌、江議員怡臻、廖議員宜琨、蘇議員泓欽、呂議員家愷、林議員銘仁、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、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、汪金珠、鮑桂英、黃若蓮、林良雄、侯淑真、新北市三重區大同里辦公處、謝旺義、王士諒、陳敬清、林秀琴、游芳薇、李孟哲、陳美意、陳美意(通訊)、許惠珠、許惠珠(通訊)、蔡薛彩蓮、黃吳麗雪、黃吳麗雪(通訊)、葉春美、賴鳳珠、王伸本、黃淑花、黃淑花(通訊)、許瀚、陳務昇、陳務昇(通訊)、陳徐玉芷、陳徐玉芷(通訊)、林水木、高簡秀琴、賴春鵬、楊阿幸、黃清杉、江國萬、謝兆民、張碧珠、臺灣電力股份有限公司、新北市樹林區文林里辦公處、新北市樹林區潭底里辦公處、蒲陽建設股份有限公司(代表人:鄒文欽)、陳景星



市長 侯友宜

新北市都市更新及爭議處理審議會第 48 次會議紀錄

一、時間:中華民國 112 年 3 月 24 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:朱委員惕之

紀錄彙整:李芳瑋

四、作業單位工作報告:

有關「新北市都市更新及爭議處理審議會」第 44 次會議紀錄審議案「擬訂新北市板橋區海山段 1007 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表,修正情形如後附,其決議不變。

五、審議案:決議詳後附提案單

(一)變更新北市三重區菜寮段 50 地號等 36 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案

(二)擬訂新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案、擬訂新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地都市更新權利變換計畫案及聽證結果做成決定案

六、散會:上午 11 時 40 分

有關 111 年 11 月 25 日第 44 次新北市都市更新及爭議處理審議會審議案「擬訂新北市板橋區海山段 1007 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表之「序號 4-陳○星」大會決議有部分誤植情形，修正如下：

為利閱讀，將原決議項目之連號部分改為各點呈現，併同本次修正內容統一調整，以臻明確。

編號	陳述人及意見	實施者 答辯	原 第 44 次大會決議	修正後 第 44 次大會決議
41 (更正決議)	查通知單以光碟型式檢附之「檢送實施者提供依聽證會版複製之本案權利變換計畫書檔案」，陳情人等無法查閱分配位置、找補金額……等權利變換計畫階段之應知重要內容（請詳歷次意見回應綜理表）。	涉及都更處回應，不予回應。	陳述人意見為表述行政處理方式，陳述意見非屬都市更新審議範疇， <u>故不予採納</u> 。	第 41 點陳述人意見為表述行政處理方式，陳述意見非屬都市更新審議範疇， <u>故無爭點</u> 。
518 (更正決議)	（1080920 第 3 次小組）依《第 1070517001 號陳情書》第三點，尚未提供自辦設計方案變更說明會、提列中空樓版施工費說明會簡報。	資訊皆露部分皆依相關規定辦理。	陳述人所提事業計畫內容部分，業經本府於 105 年 3 月 15 日核定事業計畫在案， <u>故不予採納</u> 。惟仍請實施者妥與所有權人說明。	第 518 點為陳述人詢問索取資料方式，所有權人可至個案專案網站閱覽，公展及聽證會皆以光碟型式提供計畫書， <u>故無爭點</u> ，倘陳述人有複印需求，需依「新北政府所屬各機關受理民眾閱覽抄錄複製檔案注意事項」規定提出申請。
573 (缺漏)	承上，地面層附屬建築物建材未說明。	建材設備表皆依範本	第 555 至 558、560、561、563 至 583、588、	第 555、556、557、558、560、561、563、564、565、

編號	陳述人及意見	實施者 答辯	原 第 44 次大會決議	修正後 第 44 次大會決議
		內 容 載 明 於 報 告 書 中。	589、593 及 597 點實施者於「建 築工程建材設備 等級表」所提列 之設備建材、規 格部分，業經審 議會充分討論後 原則同意，故不 予採納。	566、567、568、 569、570、571、 572、 <u>573、578、</u> <u>582、583</u> 、588、 589、593 及 597 點實施者於「建 築工程建材設備等 級表」所提列之設 備建材、規格部 分，業經審議會充 分討論後原則同 意，故不予採納。
578 (缺漏)	承上，牆面粉刷材料 未說明。	建 材 設 備 表 皆 依 範 本 內 容 載 明 於 報 告 書 中。		
582 (缺漏)	承上，天然石材是否 優於或同第三級標 準之進口石材，請說 明，並請說明天然石 材種類與花色名稱。	建 材 設 備 表 皆 依 範 本 內 容 載 明 於 報 告 書 中。		
583 (缺漏)	承上，拋光石英磚是 否優於或同第三級 標準之進口拋光石 英磚，請說明。	建 材 設 備 表 皆 依 範 本 內 容 載 明 於 報 告 書 中。		
672 (缺漏)	承上，本案事業計畫 公展版及核定版自 評 3 級法定標準：整 體造型加水泥漆、乳 膠漆（含吊燈、壁 燈）。	建 材 設 備 表 皆 依 範 本 內 容 載 明 於 報 告 書 中。	第 602 至 604、 609、.....、667、 673、679、680、 684、685、689、 690、693、694、 698 及 699 點陳 述人所提事業計 畫內容部分，業 經本府於 105 年 3 月 15 日核定事 業計畫在案，故 不予採納。惟仍 請實施者妥與所 有權人說明。	第 602、603、604、 609、.....、667、 <u>672</u> 、673、679、 680、684、685、 689、690、693、 694、698 及 699 點陳述人所提事 業計畫內容部 分，業經本府於 105 年 3 月 15 日核 定事業計畫在 案，故不予採納。 惟仍請實施者妥 與所有權人說明。
964	承上，本案特性：(a)	未 來 依	第 918 至 921、	第 918、919、920、

編號	陳述人及意見	實施者 答辯	原 第 44 次大會決議	修正後 第 44 次大會決議
(缺漏)	本案原基地屬公園用地（公十五），經都市計畫變更規定以都市更新方式實施，原實施者歷經數年整合報奉台北縣政府發布實施，俟經內政部訴願委員會撤銷該事業計畫，故使原本極為複雜之產權、利益關係更為複雜。(b) 本實施者於 100 年重新接手整合社區，排解紛爭再行與原實施者談判以期順利推動本更新案。	審 議 結 果為準。	947 點為陳述人對本案之意見表達，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。	921、947、 <u>964、978、979、989、994、1000</u> 點為陳述人對本案之意見表達，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。
978 (缺漏)	（1101230 第 4 次小組）依權利變換報告書第 3 次專案小組版，本案共同負擔比達 48.50%，造成本案所有權人負擔甚大，本案事業計畫於 105 年 3 月 25 日公告實施，本案事業計畫報告書核定版大幅變更公展版報告書規劃內容，惟查閱事業計畫報告書核定版，難以知悉該規劃大幅變更對共同負擔影響及造價是否能確實反映於銷售價值……等效益評估，即事業計畫報告	本 案 無 變 更 事 業 計 畫，針對 陳 述 內 容 無 法 做 回 應。		

編號	陳述人及意見	實施者 答辯	原 第 44 次大會決議	修正後 第 44 次大會決議
	書核定版大幅變更事業計畫報告書公展版內容，對所有權人而言，無從得知究竟是利大於弊，或弊大於利，另事業計畫報告書核定版承諾規劃內容未於權利變換階段落實，相關陳情意見說明如下。			
979 (缺漏)	(1101230 第 4 次小組) 基本資料：	本案無變更事業計畫，針對陳述內容無法做回應。		
989 (缺漏)	(1101230 第 4 次小組) 概算本案地下 5 層平面停車位每輛銷售利潤：	本案無變更事業計畫，針對陳述內容無法做回應。		
994 (缺漏)	(1101230 第 4 次小組) 概算本案地下 5 層面積銷售利潤：	本案無變更事業計畫，針對陳述內容無法做回應。		
1000 (缺漏)	(1101230 第 4 次小組) 備註說明：倘以營建費用每 1,000 元直接工程費，僅暫列本案貸款利息年息	本案無變更事業計畫，針對陳述內		

編號	陳述人及意見	實施者 答辯	原 第 44 次大會決議	修正後 第 44 次大會決議
	2.64%、總務及人事管理費費率 5%、銷售管理費費率 6%、風險管理費費率 11.5%等間接工程費後，其衍生增加的間接工程費至少為 290 (=48+52+63+127)元以上，即本案每 1 元直接工程費，其衍生增加的間接工程費至少為 0.29 元以上，說明如下：	容 無 法 做回應。		
1022 (修正)	承上，取消 B 棟 2 層乙梯旁公共屋頂平台景觀規劃。	本 案 無 變 更 事 業 計 畫，針對 陳 述 內 容 無 法 做回應。	第 1005 至 1030、 <u>1022</u> 、 1038、1039、 1048、1049、1050 點為陳述人所提 事業計畫內容部 分，業經本府於 105 年 3 月 15 日 核定事業計畫在 案，故不予採 納。惟仍請實施 者妥與所有權人 說明。	第 1005、 1006、...、 1030、1038、 1039、1048、 1049、1050 點為陳 述人所提事業計 畫內容部分，業經 本府於 105 年 3 月 15 日核定事業計 畫在案，故不予採 納。惟仍請實施者 妥與所有權人說 明。

備註：有關修正後之完整「新北市都市更新及爭議處理審議會」第44次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站 (<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

案由	變更新北市三重區菜寮段 50 地號等 36 筆(原 31 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	彭委員建文	法令適用日
迴避	第 1 案 97 年 11 月 28 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	全虹建設股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、蕭家福建築師事務所				
基地位置	三重區重新路三段東南側，中正南路與仁化街所圍之街廓				
基地面積	2,073.95 m ²				
更新前戶數	合法 14 戶/違章 6 戶(現況均已拆除)				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	2,073.95 m ²	60%	300%	
實施方式	部分協議合建、部分權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	無(國有地已讓售予實施者)			
	私有土地	2,073.95 m ² (100%)			
變更報核時 同意比率 (原報核為協議合 建 100%同意)		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)	2,073.95	43	0	0
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,700.072	35	0	0
	同意比率	81.97%	81.40%	-	-

貳、辦理歷程：

時間	事由
97 年 11 月 28 日	申請事業計畫(法令適用日)
103 年 12 月 25 日	核准事業計畫(詳附件 1)
104 年 12 月 30 日	申請變更事業計畫
105 年 8 月 20 日	公辦公聽會(公開展覽 30 日)(詳附件 2)
因案內所有權人就原核定處分提起行政訴訟，為考量本案行政程序正當性，俟訴訟程序終結後續行都更程序。	
110 年 7 月 7 日	公辦公聽會(公開展覽 30 日)(詳附件 3)
110 年 12 月 13 日	第 1 次專案小組會議(詳附件 4)
111 年 3 月 25 日	土地使用分區適用研商會議(詳附件 5)
111 年 7 月 14 日	第 2 次專案小組會議(詳附件 6)
112 年 1 月 3 日	聽證會(詳附件 7)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	免都市設計審議。
交通影響評估審查	交通局112年1月31日新北交規字第1120158164號函原則通過審查。
容積移轉審查	111 年 5 月 11 日新北府城開字第 1110846841 號函核准容積移轉，可接受移入容積為基準容積 32.5%。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

1. 本案原核定時之大會決議事項及核定函承諾事項詳附件 8 及附件 1，後於第 2 次公開展覽時法令適用調整為依 108 年 1 月 30 日修正發布之都市更新條例辦理，並改依 108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本申請建築容積獎勵，另都市計畫土地使用管制及建管法令等仍以 97 年 11 月 28 日為法令適用日。 2. 本案配合 103 年 9 月 28 日發布「變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）第一階段」案，訂正變更相鄰之道路用地為住宅區，經 111 年 3 月 25 日研商會議及 111 年 4 月 18 日新北城測字第 110693851 號函(附件 5)確認該變更範圍之都市計畫原意為住宅區，故依住宅區檢討。				
項目		原核定版	第 2 次公展版	小組審竣提大會版
建築量	棟別數	1 幢	1 幢	1 幢
	地上層	14 層	24 層	24 層
	地下層	4 層	5 層	5 層

項目		原核定版	第 2 次公展版	小組審竣提大會版
體	允建容積樓地板面積	11,997.89 m ²	11,199.33 m ²	11,199.33 m ²
	設計容積樓地板面積	11,997.86 m ²	11,199.26 m ²	11,199.29 m ²
	總樓地板面積	20,781.73 m ²	21,887.24 m ²	21,830.84 m ²
建築物構造		☐ 鋼骨造(S.S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)	☐ 鋼骨造(S.S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)	☐ 鋼骨造(S.S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數		114 戶	166 戶	166 戶
實設停車位數		114 部	160 部	153 部
實設機車位數		114 部	124 部	166 部

伍、原核定審竣之建築容積獎勵：【108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本】

獎勵項目	原核定獎勵	
	獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
△F5-1-1 符合地方發展特性	495.65	8
△F5-2 留設人行步道	622.88	10.5
△F6 處理占有他人舊違章	557.58	8.99
都市更新容積獎勵合計	1,676.14	27.05
其他：捐贈公共設施用地增加 興建樓地板面積	4,125.70	66.58
總計	5,801.84	93.63

陸、專案小組審竣之建築容積獎勵：【108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本】

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(%)
中央獎勵					
十	綠建築(銀級)	497.74	8	373.31	6
十一	智慧建築(銀級)	497.74	8	373.31	6

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 (%)
十二	無障礙設計(第2級)	186.65	3	186.65	3
十三	耐震設計 (耐震設計標章)	373.31	6	622.18	10
十七	處理占有他人舊違章	557.58	8.96	557.58	8.96
中央獎勵合計		2113.02	33.96	2113.03	33.96
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	933.27	15	933.27	15
地方獎勵合計 (上限為法定容積20%)		933.27	15	933.27	15
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積50%)		3046.29	48.96	3046.3	48.96
區外容積移轉		1,931.26	31.04	1,931.26	31.04
容積移轉合計		1,931.26	31.04	1,931.26	31.04
申請容積獎勵總計		4977.55	80	4977.56	80

柒、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	專案小組意見	
一	實施方式	經第1次專案小組同意由協議合建變更為部分協議合建，部分權利變換。	
二	更新單元範圍	本案因配合都市計畫變更，為避免相鄰土地(住宅區)成為畸零地，由原核定31筆土地調整為36筆土地，調整後範圍尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，且經第1次專案小組會議原則同意。	
三	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第2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。	
四	建築規劃設計	建築規劃設計內容，業依第2次專案小組意見修正後同意。	
五	財務計畫— 各項費率	項目	第2次小組審竣提大會版額度
		人事行政管理費率	4.5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%

項目	議題	專案小組意見	
六	財務計畫— 計算基礎	項目	第 2 次小組審竣提大會版
		信託管理費用	依實際契約提列
		容積移轉費用	97 年度平均公告現值之 100%作為 提列基準(49,038,554 元)
七	財務計畫— 獎勵管理 維護費用	項目	第 2 次小組審竣提大會版額度
		開放空間管理維護費	1,901,300 元
		綠建築管理維護費用	1,400,962 元
		智慧建築管理維護費用	1,400,962 元
		無障礙設計管理維護費	1,400,962 元
		耐震設計管理維護費用	1,400,962 元
		依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」 及 110 年 6 月 28 日市府公告協議書提列。	
八	選配原則	經第 1 次專案小組同意。	
九	風險控管機制	本案採信託續建，經第 1 次專案小組審竣。	

捌、提請討論

序	議題	討論議題
一	人民陳情意見	本次變更較原核定計畫內容變動幅度較大，第 2 次小組請實施者補充通知所有權人變更內容之證明文件，經查實施者已檢附召開地主說明會資料於大會版計畫書附錄三-26，另為避免核定後又產生訴訟爭議，請實施者持續與不同意戶溝通，爰請實施者說明不同意戶之處理情形。
二	聽證做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 9)。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾、決議：

- 一、有關人民陳情意見部分，請實施者依會中承諾(私契約與權利變換結果擇優)持續與陳情人及不同意戶詳加溝通協調，其餘本案變更事業計畫內容依專案小組初步審竣內容及提會簡報通過。
- 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、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。

「變更新北市三重區菜寮段 50 地號等 36 筆(原 31 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：112.1.13

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	黃○蓮 1. 都更處官員及全虹建設公司建築師廢弛職務的過失，讓未簽署變更都更同意書的土地所有權人(含兩名未成年)吃官司及背負黑鍋長達 7 年，110 年初尚在爭訟中亞昕建設子公司全虹建設，擅自將未簽署變更都市更新同意書的土地所有權人變成權變戶，向新北市政府都更處申請變更都更案(部分協議合建、部分權變)，此乃顯失公平，已 2 度違反合建契約(私約)之約定，此不公不義之事件，將引發另一場爭訟，未簽署變更都更同意書的土地所有權人並非是不同意戶，而是法院的判決書證明我們無義務配合簽署變更都更同意書，現在爭點是亞昕建設子公司全虹建設公司拒絕依據合建契約之違約條款履行損害賠償，導致我們無法簽署變更都更同意書參與此都更案，敬請爭議委員會委員查明真相，不該讓都更	1. 本案原核定事業計畫(31 筆土地)於 103 年 12 月 15 日以 100%協議合建之實施方式核定發布，惟因應同地段相鄰之 5 筆土地(64-1、65-1、66-1、67-1、68-1 地號)納入更新單元範圍，並保障相關所有權人之權益，遂於本次變更案將該 5 筆地號納入更新單元範圍內(36 筆土地)。	陳述人第 1、6、7 點意見不採納，第 2 到 5 點部分不採納，部分未便採納，理由： 1. 陳述人第 1、6、7 點意見為反對本案變更實施方式，且未取得 100%同意即申請變更案有未合法之情事，經查本案原報核時為 100%同意協議合建；後依都市更新條例規定同意比率達 4/5 者，採協議合建方式實施，並就不願協議合建者採權利變換方式實施，經查本案實施者申請變更事業計畫報核時，其同意比率達 81%，符合都市更新條例規定法定程序，故不予採納。

官員及全虹建設的所造成的過失，用新法規壓制與懲罰未簽署都更同意書之兩戶，此都更案需要做變更及工程延宕，101年6月地籍重測並非主因，也非是不可抗拒之理由，主因是101年6月至103年12月這兩年間都更處官員及全虹建設完全無依法行事所造成的，故不該以部分協議合建、部分權變方式通過此都更案，再度讓未簽署都更同意書之兩戶土地所有權人承受第2次的傷害，故我反對以部分協議合建、部分權變方式通過此都更案。 2. 黃若蓮與兩名未成年乃是以繼承人方式參與此都更案，對此都更案既完全不了解也沒有參與過任何會議，也沒有任何都更文件，104年11月突然收到全虹建設公司的律師函限5日內簽署變更都市更新同意書，否則要提告及求償3億元以上之損失款（詳證物1），房屋尚未興建何來的3億的損失款呢？黃若蓮曾主動與全虹建設公司談和解，全虹建設竟命余政勳律師擬定不平等契約要求黃若蓮簽署，黃若	2. 實施者自始至終承諾原已簽屬之合建契約（私約）之約定事項及分配方式，且經查本次變更案合併及新增之5筆土地並未含該所有權人之持分土地，為顧及已簽屬合建契約之所有權人權益（全案業於原核定後104年拆除完竣迄今仍為空地），故先以部分協議合建、部分權利變換之實施方式申請相關審議流程。	2. 陳述人第2到5點意見涉及調整更新單元範圍有疑慮部分，因103年三重都市計畫變更發布，訂正相鄰土地由道路用地為住宅區（其都市計畫原意即為住宅區），實施者為避免相鄰之住宅區土地成為畸零地，由原核定31筆土地調整為36筆土地，調整後範圍尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，且經第1次專案小組會議原則同意，故不採納；另所陳內容涉及陳述人與實施者之合建契約內容及訴訟爭議部分，非屬都市更新審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者持續與陳述人溝通協調。
---	---	--

蓮拒絕簽署不平等契約，余政勳律師便數落我說是李董(李豐松)看我們母子可憐才要跟我們和解，不然你不要簽和解書，我曾問他損失款是哪3億，他回答我你不簽名去法院就知道哪3億。

3. 因為我對都更案完全不了解，且全虹建設又要向我求償3億元及提告，我只好提出行政訴訟不參與此都更案，而全虹建設又向我們母子提出民事訴訟求償800萬元及要求配合簽署變更都市更新同意書，整個訴訟達到長達6~7年，黃若蓮未曾向全虹建設拿取任何一毛錢，莫詒文律師又可以無證據告我刑事詐欺取財，這些年的訴訟得知依據法院調查出證物證明整個都更案工程延宕乃是都更處官員及全虹建設建築師廢弛職務所造成的，全虹建設法代李豐松早於104年1月早已知悉5筆畸零地要納入都更範圍，並無將此事告知土地所有權人，還故意違約拆屋，拒絕履行損害賠償還故意提告我和兩名未成年，經由法院判決確定未簽署都市更新變更同意書之兩戶，無義務

3. 本案審議及相關程序皆循都市更新條例及其相關法令之規範執行，且實施者目前未與所有權人及其成年子女有任何訴訟行為，涉及土地所有權人簽署之合建分屋契約書(私約)，實施者將再持續與陳情人充分溝通協調後合意為之。

配合簽署變更都市更新同意書給全虹建設公司，相關說明與證物如下：

- (1) 103 年 12 月 25 日都更核准函乃是 100%協議合建，足以證明全部所有土地所有權人願意參與此都更案無疑，如今演變成部分協議合建部分權變都更計畫乃是全虹建設公司及都更處所官員廢弛職務造成的，全虹建設公司有錯在先還故意對土地所有權人提出民刑事等之誣告行為，黃若蓮未曾向全虹建設拿取任何一毛錢，莫詒文律師也可以無證據告我刑事詐欺取財，不但不履行合建契約之損害賠償，還用盡各種文攻武嚇欺壓未簽署變更都市更新同意書之土地所有權人，我在此慎重申明我們並非是不同意戶，我們是長年受全虹建設欺壓的地主，兩名未成年從他們小學、國中在法院把他們告到大學，如今全虹建設更換法代，我們得不到該有的道歉，又被全虹擅自納入變成權變戶，我們到底要為

	這些有過失的人背黑鍋到何時呢？ (2) 可歸責於都更處及建築師之過失詳見 110.1.25 自辦公聽會陳述意見書及 111.7.7 公辦公聽會意見書及相關證物，查 102 年 1 月 25 日已將 64-1、65-1、66-1、67-1、68-1 等 5 筆土地由道路用地變更為住宅用地(詳 110.01.25 意見書證物 10)，103.01.23 公告，103.09.26 發布實施，於發布實施前新北市政府工務局 103 年 9 月 12 日還發文字號北工建字第 1031679204 號發函給新北市政府都市更新處(詳證物 2)，提醒都更處有關全虹建設公司申請「擬訂新北市三重區菜寮段 50 地號」報核一案第四點載明：貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由「建築師設計簽證負責」，以落實行政與技術分立原則。第五點載明：以上	
--	--	--

	僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形，肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。綜上，都更處官員及全虹建設建築師完全無審查 5 筆畸零地，確實有廢弛職務之行為，不可歸責於 101 年 6 月地籍重測所造成，這是人為廢弛職務，101 年 6 月地籍重測亦非是不可抗拒之理由(詳證物 3)。 (3) 103 年 12 月 25 日都更核准函容積移轉未核准通過(詳 110.01.25 自辦公聽會意見書證物 14)，都更處官員就核准都更函，這是都更處官員的過失。 (4) 103.06.06 第 34 次會議第五點(一)，工務局指示之 15 點補正事項修正後有條件核准通過都更核准函，但尚有 3 條補正事項未補正核准通過都更核准函，都更處就核准 103.12.25 之都更核准函，這也是都更處官員的過失(詳證物 4)。 (5) 綜上，現在造成此都更案需要進行變更都市更新計畫，確實是都更		
--	---	--	--

處官員及全虹建設公司是建築師廢弛職務所造成的，而非是尚未簽署變更都市更新同意書之兩戶土地所有權人的過失，全虹建設長久以來將工程延宕之過失故意推卸給這兩戶實令人極為憤怒，兩名未成年竟然還要為都更處官員及全虹建設提告及背黑鍋長達7年之久，全虹建設截至今完全不道歉還否認有違約，109年底換個董事長當時還在爭訟中就擅自將我們變成權變戶，以部分協議合建、部分權變計畫向都更處申請此都更案，且於110年4月向城鄉局申請容積移轉核准通過，完全漠視地主的同意權，這叫人情何以堪呢？我們不是不同意戶，我們是被欺凌的土地所有權人。

4. 法院判決我們這兩戶沒有義務簽署變更都市都更同意書(詳證物5、6、7、8、9)，亞昕建設之子公司全虹建設承辦人，於110年2月5日與鮑桂英女士和解時曾答應要對2名未成年撤告，但是110年2月9日全虹建設

在法庭上只有對鮑桂英女士撤告，並沒對兩名未成年撤告且持續提告未成年到110年7月最高法院判決為止，且揚言要將我們權益變換，又聽聞汪金珠之兒子張永福表示全虹建設承辦人也有提出要對汪金珠撤告，結果又揚言要將汪金珠權益變換，且持續將汪金珠提告至111年5月，全虹建設承辦人說一套做一套，言而無信導致近兩年我們這兩戶並無與全虹建設有任何接洽，孰不知全虹建設以何樣的地主協商紀錄內容呈現給第1、2次更新專案小組。

5. 合建契約(私約)載明違反契約內容任何一條約定即是違約之行為，全虹建設要履行損害之賠償，有關工程延宕、建造未核准即拆屋、變更設計圖皆是違約之行為，全虹建設皆否認有違約之行為，且主張是地籍重測所造成的，在法庭上全虹建設以民法第227條之2第一項所規定之情事變更原則爭訟，但法院裁定是法律關係，為其基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所

預料之劇變，如能貫徹原定之法律效力，顯失公平者，法院始得依情事變更原則加以公平裁量而為增減幾付或變更其他原有之效果。而是否發生非當初所得預料之劇變，應綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷。本件反訴被告提供合建之土地面積於重測後，較重測後增加；且反訴原告有任意變更原合建條件情事，均如前述。反訴被告提供系爭同意書，將逐行反訴原告任意變更合建條件意圖，對反訴被告致生不公平之結果，故應無再行增加反訴被告給付義務之必要，反訴原告此部分主張，應為無據。(詳證物8第7頁)。

6. 雖然都更條例有修法得以用部分協議合建、部分權益變換申請都更計畫，然本案原是100%協議合建，根本不適用新法令，因需要變更此都更案建築範圍的過失是都更處官員的過失及全虹建設建築師的過失導致工程延宕才需要執行變更都市更新計畫，諸多證據可證明全虹建設違約在先，應命全虹建設先履行

私約的違約之四負副市
台赴等赴台赴損害賠償，我們才有應以和平願意配合簽署變更都市更新同意書，委請爭議委員會之委員應先命全虹建設公司先履行私約的違約損害賠償於地主，待雙方和解後再以 100%協議合建方式執行此都更案，這樣才能製造地主與建商之和諧關係，共創雙贏之局面，而非用修法後之都更條例壓制未簽署變更都市更新同意書的這兩戶為權變戶，引發另一場爭訟，懇請爭議委員會委員應審酌都更案的順利進行及地主與實施者間的和諧考量為前提，並命全虹建設公司對地主履行損害賠償，而非要求地主自行去提告前法代李豐松，當初是全虹建設之名提告地主，亞昕建設承購全虹建設為子公司，我曾諮詢過律師，律師表示全虹建設公司是一體，相關的權利與義務皆要履行。

7. 綜上，本人反對此都更案以部分協議合建、部分權變方式進行，如最後核准此方式進行都更案，僅會讓地主認為都更處官員及全虹建設公司有過失

	在先，爭議審議委員們漠視法院之判決，爭議審議委員有偏駁政府官員與實施者之不法行為，無視少數地主承受多年之傷痛及財務損失與背黑鍋無處求償，懇請爭議委員核定前要三思。		
2	汪○珠 1. 陳述人依都市更新條例第 22 條第 3 項、第 32 條第 2 項、第 4 項、行政程序法第 405 條第 2 項等規定，提出陳述意見。 2. 查本案都市更新事業計畫源由，乃實施者全虹建設公司，前於 95 年 6 月 19 日申請都市更新事業概要，經貴府前身台北縣政府於 95 年 11 月 7 日核定其都市更新事業概要，實施者方於 97 年 11 月 28 日向台北縣政府城鄉發展局申請 31 筆土地都市更新案之都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫；嗣後 101 年間原不同意實施者所擬都市更新事業計畫之土地所有權人，包含陳述人在內，均與實	1. 敬悉。 2. 本案原核定事業計畫（31 筆土地）於 103 年 12 月 15 日以 100%協議合建之實施方式核定發布，惟因應同地段相鄰之 5 筆土地（64-1、65-1、66-1、67-1、68-1 地號）納入更新單元範圍，並保障相關所有權人之權益，遂於本次變更案將該 5 筆地號納入更新單元範圍內（36 筆土地）。	陳述人第 2、6 點意見不予採納，第 5 點意見無爭點，第 3、4、7 點意見未便採納，理由： 1. 陳述人第 1 點意見為說明性質。 2. 陳述人第 2、6 點意見涉及本案未取得所有地主同意即申請變更，有未合法之虞，經查本案原報核時為 100%同意協議合建；後依都市更新條例規定同意比率達 4/5 者，採協議合建方式實施，並就不願協議合建者採權利變換方式實施，經查本案實施者申請變更事業計畫報核時，其同意比率達 81%，符合都市更新條例規定法定程序，故不予採納。

	施者簽訂合建契約，達成全部地主同意以協議合建方式申請都市更新事業計畫，實施者才於102年1月15日向貴處申請改採協議合建方式辦理都市更新，而撤回權利變換計畫。雖後來貴府於103年12月25日核准原31筆土地都市更新事業計畫；惟因更新範圍土地涉及都市計畫變更，實施者自103年12月27日起多次申請建造執照或復審，均遭貴府工務局退請補正，無法取得建照以實施都更計畫內容；伊竟未經陳述人等地主同意，私自於107年間向貴處申請變更都市更新事業計畫。伊聲請變更都更事業計畫，合法性已有疑問。 3. 又陳述人先前已多次向貴處陳情或表達意見，一再陳明本案變更都市更新事業計畫不合法應予駁回；應命實施者與地主溝通，取得地主同意後再重擬都市更新事業計畫報核，並非逕自違法變更原都更事業計畫。陳述	3. 實施者自始至終承諾原已簽屬之合建契約（私約）之約定事項及分配方式，為顧及已簽屬合建契約之所有權人權益（全案業於原核定後104年拆除完竣迄今仍為空地），故先以部分協議合建、部分權利變換之實施方式申請相關審議流程。	3. 陳述人第3、4、7點意見為表述實施者有詐欺及違反合建契約之虞，涉及陳述人與實施者之合建契約內容及訴訟爭議部分，非屬都市更新審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者持續與陳述人溝通協調。
--	---	---	---

人主張變更計畫程序不合法原因；亦多次敘明乃實施者早於103年11月13日即違約不法詐騙陳述人，違法於104年1月底取得陳述人原有三重仁化街18號房地，繼於104年3月11日偽造陳述人及其他地主印文，蓋於偽造拆除同意書及違章建物拆除切結書上，以騙取貴府工務局核發拆除執照，更在於104年6、7月間違法違約拆除陳述人所有仁化街18號房屋，甚至另於103年9月起至104年7月21日期間故意隱匿三重區菜寮段64-1地號5筆土地使用分區變更為住宅區，都更事業計畫已違反都市更新條例、建築法、都市計畫法等情事，況實施者早於改採全部協議合建申請都市更新事業計畫102年1月以前，即有違法背信製造人頭地主余蕙玲等19人，虛灌都更案地主人數及虛灌同意都更比例，更違約至今未將所控制人頭地主1

	9 人土地權利辦理信託登記予銀行；均見實施者違法違約事證明確。陳述人亦早於 104 年 11 月 20 日以三重中山路郵局 001270 號存證信函，向實施者全虹建設公司解除合建房屋契約書，並終止委任伊申辦都市更新事業計畫，陳述人原出具同意原都市更新事業計畫，亦已無效，自不得拘束陳述人。則實施者原申請都更事業計畫即有詐欺違法無效情事，伊何能申請變更都更事業計畫。	
4.	上開實施者違法處理都市更新事務，早經陳述人多次舉出事證，向貴處舉報，貴處原本即得依行政程序法第 119 條第 1 款、第 2 款、訴願法第 80 條第 1 項規定，或修正前都市更新條例第 56 條第 1 項、第 2 項規定，撤銷原核准都市更新事業計畫實施之行政處分；然貴處毫無作為，任令實施者繼續違法損害陳述人等地主權益，甚至尚同意伊得進行變更都市事業計	4. 本案審議及相關程序皆循都市更新條例及其相關法令之規範執行，有關涉及土地所有權人簽署之合建分屋契約書(私約)，應為契約雙方合意簽署，解除時亦同，實施者將再持續與陳情人充分溝通協調後合意為之。 5. 本案審議及相關程序皆循都市更新條例及其相關法令之規範執行，針對變更設計部分，本案雖建築面積、容積面積減少，但由原先的一幢兩棟，變更成一幢一棟的配置，對於住戶有較大的棟距，並配合
		4. 陳述人第 5 點意見為表述其無簽署變更事業計畫同意書之義務，尚無爭點。

畫程序，而為公開展覽及舉辦公聽會，已有明顯圖利實施者。又陳述人再於110年7月1日寄發國史館郵局000296號存證信函予實施者，副本亦寄送貴處；明確又指出實施者有上開違法違約情事，並指出其私自變更設計，將合建興建大樓變更為地上24層、地下五層，及變更陳述人分得房屋格局，及變更原可分得停車位樓層、位置，均不符合原合建契約設計圖內容，及變更陳述人分得房屋格局，及變更原可分得停車位樓層、位置，均不符合原合建契約設計圖內容，限其於函到20日內將違法違約事項改善，逾期將再解除合建契約，其後全虹建設公司拒不改正，陳述人又於110年8月18日在台灣高等法院110年度上更一字第102號民事訴訟當天開庭，以答辯狀繕本送達實施者，再度對全虹建設公司解除合建契約。 5. 而依台灣高等法院1	現行策略增加綠建築、智慧建築、耐震等規劃設計，提升住戶居住生活品質及建築整體價值。 6. 涉及土地所有權人簽署之合建分屋契約書(私約)，實施者將再持續與陳情人充分溝通協調後合意為之。	
--	---	--

08 年度重上字第 310 號、最高法院 110 年度台上字第 1779 號確定民事判決，已判認地主黃若蓮 3 人無須出具變更都更事業計畫之同意書，實施者須先另外取得地主同意，否則地主無出具同意書義務。另台灣高等法院 110 年度上更一字第 102 號民事判決，亦駁回實施者全虹建設公司請求陳述人汪金珠出具變更都更事業計畫之同意書，理由並敘明實施者變更都更事業計畫新增 64-1 地號等 5 筆土地及變更設計、變更陳述人原分得房屋格局、面積及停車位樓層、位置，均不在原合建契約範圍，陳述人無義務出具變更同意書，實施者亦不得以情事變更原則要求陳述人增加給付內容。

6. 基上理由，本件變更都市更新事業計畫程序均明顯不合法，貴處應立即停止任何變更程序，包含停止舉辦聽證會在內。且本案原為全部地主同意都更之協議合建方式實施都市

更新事業計畫，如前所述，今法院判決已認定變更都更事業計畫之變更增加5筆土地及變更設計等變更部分，非為原都更合建範圍，陳述人及其他地主黃若蓮3人得為不同意變更部分，況且104年至今尚有陳述人及其他地主多人未出具同意變更都市更新事業計畫之同意書；均無法達到全部地主均同意變更都更目的，自不得進行任何變更都市更新事業計畫程序，亦不得舉辦聽證會。再則，原核准實施都市更新事業計畫更新範圍之建築基地邊界與建築線不重合，早有違反都市更新條例、建築法、都市計畫法等規定，本即屬違法行政處分；又原事業計畫報核中，103年5月27日貴府都市更新審議委員會第34次會議是有條件通過審議，須實施者全虹建設公司配合貴府工務局15點審查意見為修正及就其他單位意見予以修正，始可通過，然實施者至今未改

善多項缺失，此觀諸實施者103年12月27日起多次申請建照，均遭退請補正可明，更尤見貴府原103年12月25日核准實施都更為違法處分無效，遑論陳述人已解除合建契約，原出具同意書已無效，亦有地主多人否認原同意都更之同意書效力，原都更事業計畫基礎已不存在，如何變更都更事業計畫；自亦不得將原為全部地主協議合建都更，變更為部分協議合建都更，部分權利變換計畫，亦不得不法將陳述人土地權利轉換為權利變換計畫。貴處當應立即撤銷原違法核准行政處分，責令實施者重擬都更事業計畫，再申請報核。

7. 最後陳述人請求貴處依法行政，尊重憲法第10條、第15條、第22條、第24條等規定保障人民居住自由、財產權、意思決定自由、追訴違法公務員、機關民刑事責任等權利，及尊重公民與政治權利國際公約第2條第3項第（一）款請

	求公務員救濟權利、第12條第1項居住自由權利、第19條第1項意見不受干預權利、經濟社會文化權利國際公約第1條第2項自由處分財產及資源權利、第11條第1項享受適足生活程度、及居住生活環境權利等事項；迅速停止辦理任何變更本案都更程序及聽證會，切勿繼續違法損害陳述人權益，否則將衍生國家賠償糾紛，或公務員圖利犯罪問題。另陳述人就全虹建設公司前揭違法違約行為，本得請求該公司損害賠償，並得依合建房屋契約書第18條後段約定，請求該公司將日後興建地上建物移轉所有權予陳述人，陳述人亦得沒收該公司擔保履約之保證金，陳述人現暫時保留法律追訴權，期待伊善意溝通解決糾紛。是在實施者與陳述人等全部地主達成協商同意伊之都市更新事業計畫前，貴處仍應依法撤銷原核准都更之行政處分，不得為任何損害陳述人行為。	
--	---	--

3	侯○真 1. 我的合法房屋原本是 1、2 樓，當時 107 年與全虹簽了一份契約，我們可分配一樓房屋 60 坪，全虹建設也蓋章簽字了，但後來全虹建設未取得地主同意即私自變更內容，我現在只剩分配 1、2 層夾層 40 坪，損害我們的權益，已違反契約。 2. 變更設計比原設計多蓋的部分應為地主利益共享，該如何分配予地主？ 3. 請實施者至少維持原合約分配的 60 坪給予地主，另實施者溝通態度不佳且不認之前簽署之契約，請長官、委員督促此不良建商。	1. 實施者自始至終承諾原已簽屬之合建契約（私約）之約定事項及分配方式，實施者與陳述人簽署的合約面積約 27.6 坪，原核定事業計畫為 5801.84 平方公尺(93.63%)，現本案變更後調整為 4977.48 平方公尺(80.00%)，並配合現行策略增加綠建築、智慧建築、耐震等規劃設計，提升住戶居住生活品質及建築整體價值，雖然總建築量體減少，但我們給地主分配的內容並未減少。 2. 至於陳述人所稱 60 坪係額外超選增購的坪數，並非實際可分配坪數，惟目前店鋪規劃最大 43 坪，後續實際選配及找補內容我們會再持續與地主們溝通協調。 3. 本案審議及相關程序皆循都市更新條例及其相關法令之規範執行，涉及土地所有權人簽署之合建分屋契約書(私約)，實施者將再持續與陳情人充分溝通協調後合意為之。	陳述人意見未便採納，理由： 陳述人意見涉及陳述人與實施者之合建契約爭議部分，非屬都市更新審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者持續與陳述人溝通協調。
---	--	--	--

案由	「擬訂新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」、「擬訂新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	邱委員信智	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 2 案 110 年 6 月 23 日 110 年 2 月 28 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	新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地都市更新會				
規劃團隊	社團法人新北市都市更新學會、王成維建築師事務所				
估價團隊	易翔、元宏、黃小娟不動產估價師聯合事務所				
基地位置	樹林區大安路、潭興街 107 巷及潭興街 107 巷 21 弄所圍街廓中				
基地面積	3,197.96 m ²				
更新前戶數	合法 80 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	3,197.96 m ²	50%	260%	
	註 1：本案屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，以原建蔽率為法定建蔽率(56.4%)。 註 2：本案依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請加給基準容積，經本府 110 年 7 月 13 日新北府城都字第 1101268025 號函准予加給基準容積之 20%，基準容積加給後為 312%。				
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 108 年 8 月 13 日公告實施「劃定新北市樹林區文林段 43、122 地號等 2 筆土地都市更新地區」				
公、私有土地比率	私有土地	3,197.96 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
	計算總和(私)	3,197.96	78	11,220.00	79
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,637.20	63	9,252.14	64
	同意比率	82.46%	80.76%	82.46%	81.01%

貳、辦理歷程

時間	事由
108 年 8 月 15 日	劃定更新地區
108 年 12 月 3 日	核准更新會籌組
109 年 3 月 2 日	核准更新會立案
110 年 4 月 19 日	重新選配通知，申請分配位置時間自 110 年 5 月 2 日至 110 年 6 月 1 日，計 31 日
110 年 5 月 1 日	自辦公聽會
110 年 6 月 23 日	事業計畫暨權利變換計畫申請
110 年 8 月 18 日	重新選配通知，申請分配位置時間自 110 年 8 月 29 日至 110 年 9 月 28 日，計 31 日
110 年 8 月 29 日	再次辦理自辦公聽會
110 年 12 月 31 日起	公開展覽 30 日
111 年 1 月 18 日	公辦公聽會(詳附件 1)
111 年 2 月 24 日	第 1 次專案小組(詳附件 2)
111 年 4 月 7 日	協調諮詢會議(詳附件 3)
111 年 6 月 15 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 37 次會議(確認範圍)(詳附件 4)
111 年 9 月 14 日	第 2 次專案小組(詳附件 5)
112 年 2 月 23 日	聽證會(詳附件 6)

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
交通影響評估審查	交通局 112 年 1 月 19 日新北交規字第 1120125769 號函原則通過審查。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	3 棟	3 棟
	地上層	15 層	15 層
	地下層	3 層	3 層
建築物構造	☐ 鋼骨造(S.S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)		☐ 鋼骨造(S.S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	181 戶(商業單元 20 戶、住宅單元 160 戶、公益設施 1 戶)		181 戶(商業單元 20 戶、住宅單元 160 戶、公益設施 1 戶)
實設停車位數	138 輛		138 輛
實設機車位數	182 輛		182 輛

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本】

獎勵項目		小組審竣提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
中央獎勵			
六	危險建物	997.76	10
十四	時程獎勵	997.76	10
十五	規模獎勵	528.81	5.3
中央獎勵合計		2,524.33	25.3
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		2,524.33	25.3
都市計畫 法新北市 施行細則	第 55 條 高氯離子鋼筋混凝土建築物	2,993.29	30
細則獎勵合計		2,993.29	30
申請容積獎勵總計 (上限為法定容積 50%)		4,988.82 (5,517.62)	50 (55.3)

陸、專案小組審竣之權利變換計畫內容概述：【104 年 1 月 16 日修正發布版本】

一、權利分配處理

最小分配單元價值		748 萬 1,104 元			
更新前土地 及合法建物 所有權人	76	參與分配者(房地)	64		
		參與分配者(權利金)	0 人		
		不能分配者	3 人	合併選配	3 人
				現金補償	0 人
		不願分配者	9 人		

二、不能不願分配情形：

序	態樣	所有權人	更新前價值 (元)	應分配價值 (元)	備註
1	不能	顏○賢	3,976,564	5,452,431	合併選配
2	不能	顏○菁	3,976,564	5,452,431	
3	不能	顏○瑄	3,976,564	5,452,431	
4	不願	李○哲	8,144,715	11,167,555	
5	不願	陳○意	8,144,715	11,167,555	
6	不願	陳○清	16,947,820	23,237,856	

序	態樣	所有權人	更新前價值 (元)	應分配價值 (元)	備註
7	不願	游○薇	12,576,791	17,244,557	
8	不願	謝○義	16,619,330	22,787,449	
9	不願	王○諒	29,624,426	40,619,273	111年4月21日 表示改領補償金
10	不願	簡○○香	12,676,606	17,381,417	111年10月18日 表示改領補償金
11	不願	汪○○蘭	12,676,606	17,381,417	111年10月13日 表示改領補償金
12	不願	闕○惠	16,397,352	22,483,085	111年12月5日 表示改領補償金

註：原報核時所有權人謝宏宜、謝明哲、謝宏懋、謝馨暘等4人應分配價值未達最小分配單元價值，後產權於110年11月2日移轉予賴鳳珠、許廷禎後，已達最小分配單元價值。

三、估價結果：選定易翔不動產估價師事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果土地所有權人應分配價值最高

鑑價機構		易翔	黃小娟	元宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,114,000	1,088,417	1,088,000
	更新前土地總價(元)	1,077,661,320	1,052,915,994	1,052,509,440
更新後	地面層平均單價(元/坪)	518,994	529,900	522,833
	二樓以上平均單價(元/坪)	371,455	355,646	353,509
	車位平均價格(元/個)	1,123,309	1,119,500	1,138,647
	更新後總權利價值(元)	2,815,647,780	2,714,819,942	2,700,491,964

四、共同負擔比率

項目	公開展覽版	本次大會版
更新後總權利價值(元)	27億3,012萬9,190	28億1,564萬7,780元
共同負擔金額(元)	14億981萬5,484	13億3,802萬1,885元
土地所有權人應分配權利價值(元)	13億2,031萬3,706	14億7,762萬5,895元
共同負擔比率(%)	51.64%	47.52%

柒、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	專案小組意見	
一	更新單元範圍	經新北市都市更新及爭議處理審議會第 37 次會議決議原則同意本案維持原報核時範圍續行辦理後續程序。	
二	捐贈公益空間	本案依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2(調整基準容積)捐贈公益設施空間，經第 2 次專案小組審竣，審竣內容如下： 1. 本案捐贈空間為公共托老中心(衛生局)，空間規劃詳計畫書第 11-7 至 11-9 頁，車位配置詳計畫書第附錄 3-18 頁(編號 38 無障礙車位及編號 68 一般停車位)。 2. 接管單位衛生局 111 年 11 月 29 日來函表示針對樓層、空間規劃及設置尚符合規定。 3. 有關 723 萬 7,950 元維護管理費用及 723 萬 7,950 元室內裝修費用，請於核准使用執照前繳納入接管單位提供帳戶。 4. 捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫載於公寓大廈規約(詳事業計畫書第附錄 3-9 頁)。	
三	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第 2 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。	
四	建築規劃設計	業依第 2 次專案小組意見審竣。	
五	財務計畫	一、有關工程管理費，依據與建築經理公司契約計算提列 1,613 萬 4,359 元，經第 2 次專案小組原則同意。 二、有關其他必要費用，結構外審費用提列 18 萬 5,760 元、交通影響評估費用依報價單提列 24 萬 9,000 元，經第 2 次專案小組原則同意。	
六	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	5.5
		銷售管理費率	6
		風險管理費率	12%
七	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	依實際契約 688 萬元提列
八	選配原則	第 3 點已修正為領取更新前補償金，其餘第 2 次專案小組原則無意見。	

項目	議題	專案小組意見
九	風險控管機制	有關不同意戶資金來源，經第 2 次專案小組會議上實施者表示由參與分配者全體代為擔保，其餘依照實施者所提方案採不動產開發信託及續建機制，經第 2 次專案小組原則同意。

捌、提請討論：

序	議題	討論議題	
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容詳附件 7，請實施者說明第 2 次專案小組後人陳處理情形。	
二	現有巷道廢止或改道	有關本案擬申請廢止更新單元範圍內潭興街 107 巷 21 弄（部分）現有通路，符合新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 5 款：「其他廢改道後段於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。」，第 2 次專案小組意見請實施者並補充土地鑑界結果、廢止範圍現況照片、圖說及後續管理維護計畫內容後，原則同意廢止，查請實施者已補充地形實測圖、鑑界點、現況照片，提請審議會放寬。	
三	建築規劃設計—車位規劃	本案於地下 3 層設置 77 輛機械車位，經實施者說明本案因受限於地形狹長，倘再開挖將造成營建成本大幅增加，考量本案為海砂屋又受限形狀，且採自力都更，經第 2 次專案小組原則同意，依新北市都市更新審議原則第 14 點第 2 項第 3 款提請審議會放寬。	
四	共同負擔	實施者依第 2 次專案小組委員意見修正估價報告書及共同負擔提列金額，其共同負擔比率由公展版 51.64%調降至 47.52%，請實施者說明。	
五	財務計畫—開放空間管理維護費用	項目	計算基礎
		開放空間管理維護費用	1,414,579 元
		實施者業依第 2 次小組意見修正開放空間範圍，並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算提列 141 萬 4,579 元。	
六	估價內容及結果	本案依第 2 次專案小組委員意見修正估價部分，請實施者說明與前次小組差異及調整原因： 1. 地面層平均建坪單價(元/坪)：51 萬 8,994 元/坪 2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：37 萬 1,455 元/坪 3. 車位平均價格：112 萬 3,309 元/部	

序	議題	討論議題
		4. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 4,066 萬 3,520 元 5. 土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 489 萬 9,346 元
七	聽證結果做成決定	聽證結果做成決定綜理表(詳附件 8)。

玖、作業單位初審意見：

- 一、事業計畫綜-1 頁修正內容對照表，與財務計畫章節內容不一致，請釐清修正。
- 二、平面圖請以顏色標示公益設施範圍。
- 三、基地臨現有通路側與鄰房之間尚有寬度約 30 至 50 公分的細長型土地，請實施者補充廢巷後管理維護單位。

壹拾、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾壹、決議：

- 一、有關本案於地下層設計及機械車位部分，請實施者考量後續實際使用便利性及避免車輛回堵狀況，請再與本府工務局、城鄉局、交通局檢討更優化的可行性，如涉及權利價值異動則提大會審議。
- 二、其餘事業計畫及權利變換計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
 - (一)人民陳情意見部分，請實施者再妥與溝通並於核定前檢附相關協調證明文件。
 - (二)本案申請廢止範圍內「潭興街 107 巷 21 弄」(部分)現有通路，考量廢道後對於周邊通行影響輕微，且不影響鄰地停車需求，尚符新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 5 款規定，原則同意。
 - (三)有關共同負擔部分，同意依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列開放空間管理維護費用 141 萬 4,579 元，另同意本案共同負擔比率為 47.52%。
 - (四)同意本案估價結果如下，並請依委員意見再行檢視：
 - 1、地面層平均建坪單價(元/坪)：51 萬 8,994 元/坪
 - 2、2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：37 萬 1,455 元/坪
 - 3、車位平均價格：112 萬 3,309 元/部
 - 4、合法建築物拆遷補償費用總計為「4,066 萬 3,520 元」
 - 5、土地改良物拆遷補償費用總計為「489 萬 9,346 元」。
- 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 9 點規定辦理。

**「擬訂新北市樹林區文林段122地號等1筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市樹林區文林段122地號等1筆土地都市更新權利變換
計畫案」聽證結果做成決定綜理表**

聽證會：112.2.23

序 號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	林○木 本樹林區大安路文林段122地號等一筆土地都市更新會的組織和運作非常的嚴謹。除了會員大會、理監事、理事長、新北市政府、育辰工程顧問、寶國建經公司、王成維建築師、華南銀行、林懇鈴地政事務所、楊淑美會計、國富浩華會計師事務所、甲級營造廠等……。 所有重大事項，需經會員大會充份討論，大多數人的同意，會議記錄需報請市政府審核！所有的費用支出，皆需經會員大會、理事會通過，建經公司審核，信託銀行審核，方可支出！本都市更新案，團隊陣容堅強，行事一切合法，公開透明；海沙屋危樓自辦都更，為會員重建美好家園的目標明確！	謝謝更新會理監事對於本案進度及內容之說明，大家在本案推動過程中都很辛苦、努力，有任何疑慮皆會請實施者盡力說明清楚，倘有爭議可提出經委員會審議裁決。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述人意見係希望本案順利進行，故無爭點。

希望大家更進一步，
同

序 號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	心協力，一起努力，有志者事竟成，讓大家儘早能夠看到長久盼望的成果。		