

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



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

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8月15日
發文字號：新北府城更字第1124618863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7月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第53次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年7月24日新北府城更字第1124618151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。」，請皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)、慶隆開發股份有限公司(代表人：廖羚君)及高昇建設股份有限公司(代表人：鄭阿明)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：陳委員純敬、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、陳委員玉環、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、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、新北市政府市場處、新北市政府文化局、新北市政府水利局、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都計測量科、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、財團法人台灣建築中心、台灣電力股份有限公司配電處、新北市住宅及都市更新中心、新北市永和區公所、皇翔建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、泛亞不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所、慶隆開發股份有限公司(代表人:廖鈴君)、長豐工程顧問股份有限公司、麗業不動產估價師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、陳銘光不動產估價師事務所、高昇建設股份有限公司(代表人:鄭阿明)、安邦工程顧問有限公司、陳廷杰建築師事務所

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、許議員昭興、林議員國春、葉議員元之、戴議員瑋嫻、山田議員摩衣、劉議員美芳、黃議員淑君、黃議員俊哲、周議員勝考、社團法人新北市都市更新學會、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、新北市永和區下溪里辦公處、新北市永和區大同里辦公處、新北市永和區新生里辦公處、陳情人

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市都市更新及爭議處理審議會第 53 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 112 年 7 月 28 日 (星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席: 陳委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

肆、作業單位工作報告:略。

伍、審議案:決議詳後附提案單

- 一、 「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新事業計畫案」及
「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新權利變換計畫案」
及聽證結果做成決定案
- 二、 「擬訂新北市板橋區民權段 436 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」
及聽證結果做成決定案
- 三、 「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」及
聽證結果做成決定案

陸、散會:上午 11 時 40 分

案由	「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 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	江委員明宜	第 1 案
			法令適用日
			111 年 5 月 16 日
			評價基準日
			111 年 1 月 31 日
迴避	本案實施者委託弘傑不動產事業股份有限公司規劃單位部分，本案討論前陳委員玉璟已依新北市都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定自行迴避。		

壹、基本資料：

實施者	新北市住宅及都市更新中心				
出資者	皇翔建設股份有限公司				
規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所				
基地位置	永和區新生 118 巷、新生路 173 巷、保安路、新生路 160 巷及新生路 215 巷、環河西路二段街廓中				
基地面積	13,084.07 m ²				
更新前戶數	合法 86 戶/非合法 161/違章 10 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	11,967.83 m ²	50%	300%	
	市場用地	1,116.24 m ²	50%	240%	
	※請都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條加給基準容積，加給後住宅區基準容積率為 360%、市場用地基準容積率為 288%				
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 99 年 4 月 29 日公告實施「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫計劃定都市更新地區案」範圍內」				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 265.24 m ² (2.03%) 市有：新北市政府工務局、新北市政府財政局、新北市政府市場處 6,863.77 m ² (52.46%)			
	私有土地	5,955.06 m ² (45.51%)			
報核時同意比率 (免取得同意書)		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	-	-	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	-	-	-	-
同意比率	-	-	-	-	

備註：都市更新條例第 12 條第 1 項第 2 款規定同意由新北市住宅及都市更新中心擔任實施者，另都市更新條例第 37 條規定，免取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意。

貳、辦理歷程

時間	事由
99年4月29日	劃定更新地區
111年3月1日	通知申請分配位置時間自111年3月13日至111年4月12日，計31日
111年3月12日	自辦公聽會
111年5月16日	事業計畫暨權利變換計畫申請
111年7月8日起	公開展覽30日
111年7月18日	公辦公聽會(詳附件1)
111年8月30日至 111年10月27日	召開2次專案小組(詳附件2)(詳附件3)
111年10月17日至 111年10月24日	召開2次研商會議(詳附件4)(詳附件5)
112年6月16日	聽證會(詳附件6)
112年7月13日	聽證結果做成決定案專案小組會議

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2次專案小組)審議決議修正後通過續提大會審議，提經111年12月9日大會審議通過。
交通影響評估審查	於112年5月5日原則通過審查
容積移轉審查	本案申請市場用地容積移轉，移入容積為基準容積20%，依112年3月28日新北府城開字第1120580542號函，折繳代金完成估價，實施者業於112年5月25日完成繳款並於112年5月26日申請核准。
多目標審查	111年5月27日審查通過。
變更都市計畫	111年6月17日新北市都市計畫委員會第142次大會審議通過。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

一、住宅區：

項目	公開展覽版/小組審竣提大會版			
建築量體 (3幢3棟)	棟別	A棟	B棟	C棟
	地上層	35	34	33
	地下層	6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)			
項目	公開展覽版	小組審竣提大會版		
單元戶數	1,157戶	1,157戶		
實設停車位數	1,042位	1,015位		
實設機車位數	1,215位	1,205位		

二、市場用地：

項目	公開展覽版/小組審竣提大會版			
建築量體	棟別數	1幢1棟		
	地上層	9		
	地下層	6		
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)			
項目	公開展覽版	小組審竣提大會版		
單元戶數	12	12		
實設停車位數	105	105		
實設機車位數	73	95		

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	住宅棟		市場棟	
	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(黃金級)	3,446.73	8	257.18	8

		住宅棟		市場棟	
獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
十一	智慧建築(銀級)	2,585.05	6	192.88	6
十二	住宅性能評估之無障礙環境(第一級)	1,723.36	4		
十三	耐震設計標章	4,308.41	10	321.47	10
十四	時程獎勵	4,308.41	10	321.47	10
十五	規模獎勵	12,925.25	30	964.43	30
十七	占有他人之舊違章建築戶 (上限為法定容積 20%)	497.43	1.15	-	-
中央獎勵合計		29,794.64	69.15	2057.43	64
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	12,925.25	30	-	-
五	依更新計畫留設4米以上等寬之通道供不特定公眾通行	607.40	1.40	-	-
六	合法四/五層樓	132.42	0.30	-	-
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		13,665.07	31.70	-	-
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 100%)		43,459.71	100.85	2,057.43	64
容積	區內容積移轉				
移轉	區外容積移轉			642.95	20
容積移轉合計					
申請容積獎勵總計		43,084.18	100.00	2,700.38	84

陸、權利變換計畫內容概述

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		1,423萬4,672元				
更新前土地 及合法建物 所有權人	272	參與分配者(房地)	226			
		參與分配者(權利金)	32人			
		不能分配者	35人	合併選配	25人	
				現金補償	10人	
不願分配者	1人					

公有土地分配情形：

序	管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	財政部國有財產署	1 億 2,553 萬 3,094	3 億 1,280 萬 2,177	分回住宅單元 13 戶
2	新北市政府	30 億 7,818 萬 0,478	76 億 7,018 萬 1,017	分回住宅 215 戶、市場 12 戶

二、 不能不願分配情形：

	所有權人/ 相關權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	王中明	2,915,593	7,265,047	不能分配者以更新前價值補償
2	李可旺	9,521,846	23,726,446	<u>不願</u> 分配者以更新前價值補償
3	邱雅梅	5,277,063	13,149,336	不能分配者以更新前價值補償
4	徐宜安	3,249,307	8,096,593	不能分配者以更新前價值補償
5	許台光	3,306,196	8,238,348	不能分配者以更新前價值補償
6	郭傑民	621,866	1,549,559	不能分配者以更新前價值補償
7	郭鈺民	621,866	1,549,559	不能分配者以更新前價值補償
8	郭珮民	621,866	1,549,559	不能分配者以更新前價值補償
9	郭許妙	861,045	2,145,544	不能分配者以更新前價值補償
10	雷動蛟	2,773,493	6,910,963	不能分配者以更新前價值補償
11	蔡文乾	5,277,064	13,149,339	不能分配者以更新前價值補償

三、 估價結果：選定麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果

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		麗業	戴德梁行	泛亞
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,584,406	1,556,966	1,556,112
	更新前土地總價(元)	6,270,970,452	6,162,362,355	6,158,989,244
更新後	地面層平均單價(元/坪)	849,359	848,466	851,742
	2 層以上平均單價(元/坪)	668,610	664,873	661,399
	車位平均價格(元/個)	2,232,587	2,270,367	2,266,571
	更新後總權利價值(元)	30,139,373,399	30,030,147,033	29,923,733,997

共同負擔比率：

項目	小組審竣提大會版
	依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」核算
更新後總權利價值(元)	30,139,373,339
現地安置戶應安置價值(元)	100,599,129
共同負擔金額(元) (已扣除現地安置戶應負擔費用)	15,625,944,880
土地所有權人應分配權利價值(元)	14,412,829,390
共同負擔比率(%)	47.98%

註1：出資人與實施者承諾簽訂協議分配比為 47.98%，其餘更新後總權利價值等皆配合審議調整。

柒、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	小組審定版內容
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 7。
二	更新單元範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案更新單元範圍位於 99 年 4 月 29 日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計劃暨劃定都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」之單元三，經查公開展覽範圍與上開計畫一致，經第 1 次專案小組同意。 2. 有關市場用地都市計畫變更業經 111 年 6 月 17 日新北市都市計畫委員會審竣，另實施者已於 111 年 7 月 11 日完成預為分割作業(位置及面積)。
三	都市計畫	本案市場用地之都市計畫變更內容已於 111 年 6 月 17 日新北市都市計畫委員會審竣。
四	更新計畫	本案位於 111 年 5 月 16 日發布實施「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元 3)更新地區及都市更新計畫」範圍內，經查本案尚符合相關指導原則。
五	現有巷道廢止或改道	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查尚符合「新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 1、2 款」規定，經第 1 次專案小組同意，其審竣內容如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 屬「道路全部位於同一更新單元範圍內者」(情形一)：更新單元範圍內新生路 118 巷、新生路

項目	議題	小組審定版內容
		<p>173 巷、新生路 138 巷、新生路 193 巷、新生路 138 巷 3 弄、新生路 118 巷 3 弄、新生路 138 巷 1 弄、新生路 118 巷 1 弄、新生路 193 巷 2 弄、新生路 173 巷 2 弄、新生路 193 巷 4 弄、新生路 193 巷 6 弄、新生路 147 巷 6 弄、新生路 193 巷 4 弄及部分無名之現有巷。</p> <p>(2) 屬「同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止著」(情形二)：新生路。</p> <p>(3) 綜上，已確認無供其他住戶出入使用及地下無 5 大管線及排水等相關管線設施埋設，倘若實際施工發現有相關民生、公共事業等管線使用，請依相關規定辦理。</p> <p>2. 新生路 118 巷及 173 巷有期限保留通行之規劃，目前規劃於大陳單元四開發前保留上開 2 個巷道通行，在此期間經永和區公所 111 年 5 月 20 日新北永工字第 1112203161 號函表示同意現況維管。依 111 年 6 月 17 日工作會議，水利局表示新生溝目前雖已廢溝，但仍有排水使用，考量單元 2 仍辦理新生溝改道作業，改道後，往南銜接至保安路，後續申請建照時依規定辦理。</p>
六	中央公園開闢	<p>中央公園既經實施者說明開闢時程將配合大陳單元四統一辦理興闢作業，考量後續管理維護作業，會上實施者所提於各單元之地界線設置水溝並覆以化妝蓋板作為區分權屬認定，經第 1 次專案小組同意。</p>
七	鄰房佔用部分	<p>1. 本案涉及鄰房佔用部分會依規定將鄰房佔用地面積計入建蔽率與容積率檢討，惟本案涉及鄰房佔用部分原大陳單元 4 範圍，經實施者說明後續會配合大陳單元 4 拆除作業，所以本案未將鄰房佔用部分納入本案建蔽率與容積率檢討。</p> <p>2. 本案經工務局表示無意見且要求請照時依建管規定辦理，爰依建築主管機關本權責卓處，另除經市府工務局同意，本案處理方式後續不得作為其他案件之參考。</p> <p>3. 另實施者承諾鄰房佔用部分後續會拆除完成且不涉及後續申請建照行為，倘因故未能依建管規定拆除完成，致使須辦理變更事業計畫及權利變換計畫，</p>

項目	議題	小組審定版內容	
		涉及所有權人分回權益與衍生行政程序則由實施者自行承擔。	
八	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第2次專案小組同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
九	建築規劃設計—	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
十	建築規劃設計—車位規劃	<ol style="list-style-type: none"> 住宅棟之「車道出入口集中於一處」、「新生路 215 巷順直路型」、「人行步道系統規劃」及「評估市場用地臨時停車位數量」經 111 年 10 月 17 日及 10 月 24 日 2 次市府研商會議獲具共識，原則無意見。 另 111 年 10 月 17 日研商會，針對臨新生路 160 巷及 215 巷退兩米部分由永和區公所維護管理，實施者後續應於側溝沿著人行道路緣石邊界規劃施作，以利後續維管。 自行退縮 2 米部分於保固期間內應由實施者負擔維管費用，保固期過後由公所負擔。 	
十一	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	6 %
		銷售管理費率—依費率級距分別計算	6.0% 5% 5.5% 平均 5.25%
十二	財務計畫—計算基礎	項目	小組審竣提大會版計算基礎
		行政作業費—「專業技術服務費」	以營建費用千分之3計算，3,246萬8,629元
十三	財務計畫—獎勵管理維護費用	項目	小組審竣提大會版額度
		開放空間管理維護費	(住宅)25,387,572 元 (市場)266,143 元 計 25,653,715 元
		綠建築管理維護費用	(住宅)5,941,880 元 (市場)1,010,104 元 計 6,951,984 元
		智慧建築管理維護費用	(住宅)5,941,880 元 (市場)1,010,104 元 計 6,951,984 元
		無障礙環境設計管理維護費用	(住宅)5,941,880 元 計 5,941,880 元

項目	議題	小組審定版內容	
		耐震設計管理維護費用	(住宅)5,941,880 元 (市場)1,010,104 元 計 6,951,984 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 日市府公告協議書之計算結果	
十四	財務計畫— 合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)	本案提列合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)，經第 2 次專案小組原則同意： 「保安路一樓店面」為 1,170/月/坪；「新生市場及面對新生市場周邊一樓」為 850/月/坪，「其餘一樓」為 750/月/坪、「二樓以上」為 650/月/坪；「新生市場周邊三層樓透天」為 717/月/坪，「二層樓透天」為 700/月/坪，「三層樓透天」為 683/月/坪。	
十五	權利變換選配結果	權利分配之處理及不能不願分配情形，經第 2 次專案小組原則同意。	
十六	風險控管機制	本案資金信託及續建機制辦理，經第 2 次專案小組審竣。	

捌、提請討論：

序	議題	提請確認
一	人民陳情	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	選配原則	第 2 次小組委員意見針對選配原則，仍請實施者再妥予陳情人溝通協調選(換)屋，另於回應綜理表內說明協調結果及選配程序，以利陳情人了解相關，請說明處理情形。
三	建築規劃	實施者自提修正門窗等規劃，請實施者說明內容後，提請本次大會討論。
四	財務計畫— 其他必要業務費	於 110 年 8 月 3 日新北府城審字第 11014191191 號函取得基準容積加給資格函，並提列繳交權利金 5,000,000 元，提請確認。
五	財務計畫— 拆遷補償費用	有關實施者於聽證會上表示建物測量有誤，以致調整拆遷補償費用部分，請實施者說明自提修正內容。
六	財務計畫— 風險管理費率	本次因配合共同負擔比率調整至 47.98%，風險管理費率為 4.28%，提請確認。
七	估價內容及結果	實施者自提修正宗地劃分等估價，請實施者說明內容後，提請本次大會討論。
八	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表

九	財務計畫- 取消市場棟租金補貼及容移費用	實施者取消提列新生市場棟租金補貼及容積移轉費用部分，提請本次大會確認。
---	-------------------------	-------------------------------------

玖、作業單位初審意見：

- 一、 權變計畫書第 15-1 頁，表 15-1 不能不願參與權利變換分配之土地所有權人名冊有誤部分，請更新並修正。
- 二、 請將 111 年 10 月 17 日及 10 月 24 日 2 次研商會議紀錄放入計畫書回應綜理裡。

壹拾、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾壹、決議：

- 一、 除以下各點意見外，其餘事業計畫及權利變換計畫內容依專案小組審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
 - (一) 人民陳情意見涉及車道規劃、更新地區內人行空間、選配事宜、購地價格等內容，請實施者再妥予溝通。另針對車道出入口設計，尚經都更、都設審議及交評審查通過，已考量本案對整體環境交通衝擊，實施者團隊亦檢討內部動線符合相關規範，故同意本次提會方案。
 - (二) 同意本案所提選配原則，惟仍請實施者補充協調歷程。另因陳情調整選配情形，請一併修正計畫書。
 - (三) 同意實施者自提修正門窗內容。
 - (四) 有關財務計畫部分：
 1. 同意共同負擔提列其他必要業務費 500 萬元。
 2. 同意實施者修正部分測量結果，並一併修正拆遷補償費。
 3. 實施者取消提列信託管理費及新生市場拆遷安置費部分，無意見，另同意實施者所提市場安置方案。
 - (五) 同意實施者修正宗地劃分內容，並一併修正相關估價權值。
 - (六) 同意本案更新後估價結果如下：
 1. 地面層平均建坪單價(元/坪)： 84 萬 9,359 元/坪。
 2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)： 66 萬 8,610 元/坪。
 3. 車位平均價格： 223 萬 2,587 元/部。
 - (七) 同意本案共同負擔比率為 47.98%，在維持共同負擔比率不變動條件下，倘實施者因配合相關費用調整，請併同修正風險管理費率。
- 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。

「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 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 112.06.16

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1 自行發言	<p>巫○裕(含書面意見)</p> <p>1. 本都更案非合法建物拆除費應依據本契約第 3.4.1 條第 11 項規定，由乙方自行負擔費用，拆遷補償費不可扣除建物拆除費，以符合契約之規定，確保建物所有權人之權益。</p> <p>(1) 依據本契約第 3.4.1 條：乙方應自行籌集及負擔辦理本案各項工作及所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於下列項目。第 11 項處理非合法建物費用(含拆除工程及運棄費用)。</p> <p>(2) 111 年 7 月 18 日公辦公廳會</p>	<p>1. 拆除費部分，依都市更新條例規定，有兩種拆除方式：實施者及地主自行拆除，如由地主自行拆除，不會扣除拆除費，由實施者代為拆除，發給每一戶的拆遷補償費部分，會扣除拆除費用。</p> <p>2. 目前土地分宗未將 589 地號(承租人劉○昌)及 590 地號(劉○昌)劃為一宗，會再依同一所有權人相同精神將 589、590 地號劃分後評估。</p> <p>3. 有關貴戶車位因審議過程地下層開挖減少而至影響貴戶車位的部分，本中心及出資人會協助</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點無爭點；第 2 點採納；第 3、5、6、7、8 點不予採納；第 4 點部分不予採納、部分無爭點，理由：</p> <p>第 1 點：為陳述人引述契約書所載內容及意見表達，故無爭點。</p> <p>第 2 點：經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小回覆內容，同意採納陳述人所陳情意見修正估價宗地劃分之處理原則，並提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，故採納。</p> <p>第 3 點：</p> <p>1. 經專案小組充分討論，考量開挖結構安全及中央公園地下開挖範圍之植栽覆土深度，請實施者重新整併地下室開挖範圍完整規劃，以避免造成施工災損，既經審議會考量上述</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>會議紀錄實施者答覆：「都更條例第 57 條第 6 項…拆除費用在應領補償金額內扣除」，查本條項僅係針對合法建物須扣除拆除費與非合法建物無關。「實施者」的回應，有故意誤導之嫌，難道契約是乙方訂定的嗎？</p> <p>(3) 本契約已明訂「非合法建物拆除費用應由乙方自行負擔」，請確實依約辦理。</p> <p>2. 新生路 152、154 號（地號 590 及 589 號土地相毗鄰）為同一所有權人（劉○昌），其中地號 589 號為承租市有土地。且該筆土地前已同意承購，業已依（含土地所有權人更新後應分配權利價值 規定辦</p>	<p>協調改選車位。</p> <p>4. 經查該戶於 111 年 7 月 6 日及同年 7 月 8 日向本中心表示測量面積疑義，經實施者陪同測量公司至現場辦理重新測量，該戶於 111 年 7 月 6 日及 7 月 26 日完成重新測量，並於現場說明確認拍照存證。有關本案針對非合法建物之測量基準，是採測量建築物面積最大值，另會將建築物坐落地籍的寬、深長度一併納入計算面積的依據。</p> <p>5. 至該戶表示測量面積問題是指建築物屋簷(雨遮)部分，依現場實際勘查，該戶屋簷(雨遮)未有落柱情形，非屬建物測量的範疇，於重新測量時已現場告知該戶並拍照存證，故不予計算測量面積。</p>	<p>理由，故不予採納。</p> <p>2. 因上述理由調整地下室車位選配部分，經實施者於 112 年 7 月 13 日聽證會專案小組表示陳述人於 112 年 6 月 20 日出具更換車位之選配意願單。</p> <p>第 4 點：</p> <p>1. 經實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組說明測量標準係依內政部 100 年 4 月 15 日台內營字第 10008022591 號令規範雨遮構造形式且依內政部 106 年 1 月 9 日修正發布「地籍測量實施規則」建物平面測繪邊界規定，將「屋簷、雨遮」得以附屬建物測量登記規定刪除，據以執行本案測量原則。</p> <p>2. 經查該戶現況建築物並無依循建築法規定申請建造執照及辦理地政登記，屬未登記建築物，且審酌實施者答辯內容表示針對測量面積疑義部分已辦理重新測量，其第 2 次測量總面積(224.37 平方公尺)與第 1 次測量總面積(219.5</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>理房屋選配在案。爰例(財政局 474、475、476 等三筆),應視為同一宗土地,請重新估價,以符公平原則。</p> <p>3. 本戶選配 A9 房屋及 B3-692 車位,因貴府審查程序顛倒,新建房屋設計變更,致使選配車位環境變動,造成 B3-692 車位位置緊靠建物連續壁,嚴重影響車輛進出及安全性,應由貴府及皇翔公司共同協助解決。</p> <p>4. 本戶於 111 年 10 月 27 日聯審會議提案:地號 521 五樓陽台遮雨棚面積第二次量測面積比第一次面積增加,為何遮雨棚補償面積卻減少?第二次審查會議審查意見回應:測量結果疑義部分,實施者已多次陪同住戶及測量技師至現場重測,並予以說明確認拍</p>	<p>6. 固定之棚架雨遮及攤位並不在測量範疇內。</p> <p>7. 有關攤商之補償,是補償予市場處有租約者,於市場周邊自行設攤之住戶則並未屬補償範疇。</p>	<p>平方公尺)增加 4.87 平方公尺,且因屋簷及雨遮非屬測量範疇,故實施者予以修正面積。</p> <p>3. 陳述人所提今日訴求涉及一樓屋簷構造 88 公分一節,經查陳述人所稱範圍,係指建物外之開放空間非屬建物室內面積,且非屬陳情人持有之土地範圍,係為市有土地作現有巷道使用,故無法納入測量範疇。</p> <p>4. 因上述測量標準與重新測量面積結果,陳述事項涉及測量技師測繪標準作業一致性且陳述人重新測量後之總面積亦有增加,故不予採納;至於陳述人表示擅自修改提案意見部分,經查聽證版計畫書綜-17 頁陳述人之書面意見內容,查無擅自修改提案意見之情形,且會議紀錄製作係依陳述人書面當時檢具書面意見內容納入紀錄辦理,會後尚無收訖陳述人書面表達不符事實陳請修改紀錄之情形,故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>照存證，另雨遮部分，本案均以是否落柱為測繪原則，經查該戶雨遮未落柱，非屬本次測量範疇內。</p> <p>今日訴求：本戶五樓陽台面積(2.57M×4.88M=12.542M²屋簷92公分)，依建築法規規定，屬建物面積，與屋簷、雨遮構造無關；另一樓屋簷構造88公分，其範圍可供人員生活實質滯留空間，符合實施者提供公文「100年4月15日台內營字第1008022591號令」規定，應計入建築面積。茲再據理辯正駁斥實施者不當回應，說明如下：</p> <p>(1) 本人於第二次會同重新量測後，就再也沒有會同技師測量。</p> <p>(2) 111年10月27日聯審會議第</p>		<p>第5點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經實施者112年7月13日聽證專案小組說明測量標準係依內政部100年4月15日台內營字第1008022591號令規範雨遮構造形式且依內政部106年1月9日修正發布「地籍測量實施規則」建物平面測繪邊界規定，將「屋簷、雨遮」得以附屬建物測量登記規定刪除，據以執行本案測量原則。 2. 經查該戶現況建築物並無依循建築法規定申請建造執照及辦理地政登記，屬未登記建築物，且審酌實施者答辯內容表示針對測量面積疑義部分已辦理重新測量，其第2次測量總面積(224.37平方公尺)與第1次測量總面積(219.5平方公尺)增加4.87平方公尺，且因屋簷及雨遮非屬測量範疇，故實施者予以修正面積，此外其部分外推之屋簷雨遮非屬陳情人持有之土地範圍。 3. 因上述測量標準與重新測量面積結果，陳述事項涉及既測量技師測繪標準作

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>二次審查會議審查意見回應綜理表，竟將本人提案意見擅自修改(陽台遮雨棚面積修改為：雨遮有面積)，致使改變提案原意，僅針對「雨遮未落柱」說明。刻意迴避說明「同一遮雨棚，同一丈量，面積增加，補償面積竟減少」問題。請問可以偷改提案嗎？顯然本案是人謀不臧所致。</p> <p>(3) 經查實施者回應公文「100年4月15日台內營字第1008022591號令」，屋簷雨遮構造50公分範圍內，免計入建築面積及總樓地板面積，並無雨遮落柱之規定，也沒有以是</p>		<p>業一致性且陳述人重新測量後之總面積亦有增加，故不予採納。</p> <p>第6點： 經審酌實施者112年7月13日聽證專案小回覆內容，考量陳述人所述之設立攤位範圍，未屬該戶土地所有權之權利範圍，且市場處表示公部門管理範圍僅限於公有市場為主，另實施者表示陳述人所提攤位固定鐵架遮雨棚亦非屬本案測量及認列補償範疇且現況為停放汽車使用，故不予採納。</p> <p>第7點： 1. 經審酌實施者112年7月13日聽證專案小回覆內容，經釐清陳述人所述「6攤占有他人土地之攤商也獲得補償」一節，新生市場使用費補貼或補償費，係以市場處簽有租約之攤商為限，至於陳述人指摘6攤也獲補償一節，經查8戶屬申請占有他人舊違章建築獎勵項目處理，其部分戶別位於新生市場周</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>否落柱為測繪規則。</p> <p>(4) 本戶五樓陽台之構造為實屬建物面積，依建築法規所述之「陽台面積屬於建物面積」之認定，不符合「100年4月15日台內營字第1008022591號令」所述之雨遮構造，應計入建築面積。</p> <p>5. 本戶於111年10月27日聯審會議再提案：『依建築法規2011年5月屋簷雨遮產權屬建物，已計坪計價，應按法規納入建物面積辦理計價補償，實施者曾答覆「依規定沒有計列拆遷補償費」顯然已與法規牴觸』。實施者於111年10月27日聯審會議第二次審查會議審查意見再回應：</p>		<p>邊，致使陳情人誤解，並非額外補貼市場周邊攤商之情形。</p> <p>2. 經審酌實施者112年7月13日聽證專案小回覆內容，陳述人所述「市場攤位不足分配，市府協助在原房屋前搭建攤位」一節，市場處每月均有空攤招租公告，皆未招租滿攤，尚無攤位不足之情形，同時本次公辦都市更新重建之需，考量永和地區中繼市場土地難尋，故市場處以既有攤商承租滿兩年資格得領補償金方式處理。</p> <p>3. 因上述理由，考量陳述人對實際情形實有誤解，故不予採納。</p> <p>第8點：</p> <p>1. 經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容，市場棟位置考量區域發展、民生用途及交通便利性等因素，經111年6月17日經新北市都市計畫委員會審竣調整其用地位置。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>(1) 屋簷與雨遮，因未具構造獨立性，故內政部於 100 年 4 月 15 日「台內營字第 1008022591 號令」規範雨遮構造形式，雨遮非可供生活實質之空間且未有落柱之建築外牆突出，不符合建物測繪登記之要件，爰將屋簷或雨遮」等刪除。</p> <p>(2) 經查該戶雨遮未落柱，非屬本次測量範疇內。</p> <p>今日訴求：本戶房屋屬 1987 年之建物，依法規 2011 年 5 月前屋簷雨遮產權屬建物，有關屋簷雨遮建物測繪，請依 107 年 1 月 1 日修正施行新制前舊規定辦理，並依法規納入建物面積辦理計價補償。茲再據理辯正駁斥實</p>		<p>2. 選配原則之訂定「市場棟由新北市政府優先選擇分回更新後全數房地，剩餘之權利價值部分再選配住宅棟產品」，實施者考量原有新生市場(為公有土地之市場用地)產權為新北市所有，基於管用合一與公共設施用地應為公有土地原則下所訂定之選配原則，經專案小組討論通案與審議慣例尚屬合理。</p> <p>3. 本案住宅區與市場用地皆屬同一重建區段(依都市更新條例第 1 條及第 43 條)，爰權利變換計畫範圍內所有權人得依都市更新條例第 51 條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人，公、私有土地所有權人享有同樣權利義務，尚無陳述人所述損及私有土地所有權人。</p> <p>4. 至於陳述人指摘「市場棟營運所需之必要設備費，由全體住戶負擔」一節，經審酌實施者聽證專案小組回覆內容，尚無陳述人所述情事，本案各項費用</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>施者不當回應，說明如下：</p> <p>(1) 經查實施者回應公文「100年4月15日台內營字第1008022591號令」，僅規範雨遮構造形式規定，並無雨遮落柱之規定，也沒有以是否落柱為測繪規則。</p> <p>(2) 地籍測量實施規則於107年1月1日修正施行新制，規定107年1月1日後申請建照之建物將無法供人員生活實質停留的屋簷、雨遮等刪除，不再測繪。另規定107年1月1日前之建物其屋簷、雨遮之測繪得依106年1月9日修正施行前規定辦理。</p> <p>(3) 按規定並無「未</p>		<p>之提列需依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列之且需經專案小組充分討論審議。</p> <p>5. 因上述理由，考量選配原則、財務計畫各項費用提列與共同負擔決定，經專案小組充分討論，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>有落柱之建築外牆突出，不符合建物測繪登記要件」之規定外，也沒有因「屋簷或雨遮等刪除」無法測繪之情事。綜上，在在突顯實施者利用專業知識，玩弄文字故意曲解法令，剝奪住戶應得的權利，難道這沒有法律責任嗎？</p> <p>(4) 請確實依法行政，勿知法犯法。</p> <p>6. 市場興建後，因攤位不足分配，當時經市府提供在屋前空地設立攤位，並協助搭建遮雨棚及加鋪水泥路面可獨立使用及出入該空間，以解決攤位不足窘境；攤位之固定鐵架遮雨棚應依遮雨棚項目給予補償。</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>7. 本案為 111 年 8 月 30 日會議陳情事項三，直至目前尚未獲得回應或說明，故再提案請予以說明。請詳參附件當日簡報資料說明如下：有關攤位補償問題，本案於 111 年 3 月 12 日公聽會貴中心答覆：「補償是以有與市場處承租攤位，且簽有租約的攤位補償為主」。復經私下查知，另有 6 攤占有他人土地之攤商，也獲得補償，貴中心竟公然勾結說謊。惟針對當初因興建市場攤位不足分配，業經貴府協調、協助在原房屋前搭建攤位，同意可繼續營業，以解決新攤位不足之窘境。惟今竟不如私設攤商，一樣有生計問題，為何厚彼薄此，沒有補貼、補助。為符公平、公正原則，應比照</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>辦理。</p> <p>8. 本案為 111 年 8 月 30 日會議陳情事項四，直至目前尚未獲得回應或說明，故再提案請予以說明，請詳參後附當日簡報資料說明如下：市場棟遷移至保安路（移至精華地段），該棟係為新北市量身定製，僅蓋九樓，致使本案總樓地板面積銳減，嚴重損及可分配利益。另又規定市場棟僅可由貴府分回全棟房地（本案劃定範圍之土地應屬共同持有，為何僅由貴府分回）；更過分的是其室內營運所需之必要設備樣樣俱全，該棟工程費用、設備費用還要我們一起分擔。這是新北市政府利用不公、不義手段剝奪私有土地所有權人權益，嚴重損及更新後應分配權利價</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>值。故應修改更新分配價值表，將權利人分為住宅棟及市場棟兩種權利人，如簡報附件 1 及附件 2。修正後，市場棟（權利人：新北市）一切負擔費用、應分配權利價值…等，完全由新北市政府單獨承擔，出資人共同負擔比例仍為 49.78%，所得利益也不變，以符分配公平正義，維護所有權人之權益。</p>		
<p>2 代為發言</p>	<p>陳○(陳○模代)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 此案倉促推出，實施者與出資者事先規劃不良，溝通不足，造成許多設計變更和時間的延宕，進而影響住戶的權益。 2. 根據內政部都市更新網站明述大陳都更案單元二(勝開大地)的實施方式與本案同為權利變 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一開始提出的規劃都是經過專業團隊的設計，後續經過都更審議及都審大會委員考量，保安路側已有新生市場車道開口，若再增設一處車道開口恐影響大陳地區保安路交通負載量，決議住宅車道統一由新生路 160 巷進 	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點無爭點；<u>第 3 點不予採納</u>，理由：</p> <p>第 1 點：為陳述人對本案建築規劃之意見表達，故無爭點，另審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，報核前之建築規劃設計皆經專業團隊設計，且經專案小組，針對建築規劃之人行空間與車道破口等項目內容充分討論，以提升對當地環境改善之效益。</p> <p>第 2 點：為陳述人對本案之</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>換，而貴中心在說明會時也保證本單元的條件絕不會比單元二差，事實上本案有許多的條件確實比單元二差。</p> <p>3. 目前我是新生市場尚在營業中，而且唯一有商業登記和繳稅的店家，但實施者和估價師忽略了我們的營業事實，也剝奪了我們的工作權，而我也陳情多次，他們從未與我協商溝通，請委員了解我的訴求。</p>	<p>出，道路寬度由六米加寬至八米，車流量計算也經交通技師評估尚符合法規需求。車道及出入口的調整或管控，都是希望本案在未來交通上能夠更便利，有所不同請大家見諒。</p> <p>2. 非合法建物係依招商承諾補貼拆遷安置費。</p> <p>3. 單元 2.3 兩者因個案招商的條件不同，確實執行方式不同、招商條件也不同，皇翔另有裝潢及傢俱的補助。</p>	<p>意見表達，故無爭點，另都市更新案皆需由委託專業估價師針對權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，且經專案小組充分討論，以維權益。</p> <p>第 3 點：</p> <p>1. 陳述人所述「忽略了營業事實，也剝奪了我們工作權」一節，依都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定及新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列合法建築物拆遷安置費(租金補貼)，營業損失非屬可提列項目範圍，且查陳述人所有 527 地號土地範圍上非屬合法建築物，僅得領土地改良物拆遷補償費，故不予採納。</p> <p>2. 經審酌實施者聽證專案小組回覆內容，非合法建物依招商承諾補貼拆遷安置費，其屬另有約定契約內容，非屬都市更新審議範疇，惟仍請實施者妥予與</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			陳述人溝通說明。
3 自行發言	<p>洪○瀚</p> <ol style="list-style-type: none"> 租金補助偏低，不符當今租金現況。 變更設計後的車位處理，毫無公平正義。 自、公聽證會(屋價調整)議題，登載是否有不實情況。(當時實施者回應住戶針對高架、景觀遮蔽部分，A棟價格有調整，但目前給我們的資料估價內容地13條不見了)。 市場周邊土地估價偏低，偏離市場計算合理性。 未來的都更後續，針對日後開工、施工的安全性與樣品屋，建材的優選及點交驗收管委會的成立遴選與成員，上席應有步驟和先期執行，計畫的方略。 	<ol style="list-style-type: none"> 本案以評價基準日為租金的計算依據。 依法僅可提列合法建築物，若為未登記建築，考量本案特殊背景，針對未登記建築以本案招商規範金額擇優提列。至合法建築物部分，是依建築物屬性、屋齡、區位及使用狀況等因素，計算符合市場行情的租金水準。則非合法建築物則是依照本案招商條件，30坪以下2萬元，超過30坪則一坪多300元。 本案配合審查意見調整地下室開挖範圍致使部分車位異動，已於10/12~11/10陸續通知住戶改選，並針對車位受影響的 	<p>陳述人所陳意見第1、2、3、4點不予採納；第5、6、7、8、9點無爭點，理由：</p> <p>第1點：本案合法建築物拆遷安置費(租金補貼)部分，本案建物屋齡為34-58年區間、面積約20-30坪，經查調評價基準日(111年1月31日)永和區內建物條件相似之租金案例後，估價考量本案屋齡、面積、臨路條件等部分，決定本案租金結果。且陳述人所有保福段524地號部分，審議期間已考量其商業效益與其他3層樓透天租金價格有所區分，經專案小組充分討論其3層樓透天平均租金補貼單價為717元/坪/月，故不予採納。</p> <p>第2點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 經專案小組充分討論，考量開挖結構安全及中央公園地下開挖範圍之植栽覆土深度，請實施者重新整併地下室開挖範圍完整規劃，以避免造成施工災損。 承上述理由調整地下室車位選配部分，經實施者於

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>6. 住都中心與皇翔，出資者和實施者為什麼坐在一起？我們感覺很差。</p> <p>7. 我們參與所有會議，我們沒有設計權，都沒辦法介入，但後果是由我們承擔，實施者就拿一些數字跟我們說明而已，我們覺得很奇怪，我們和住都中心反應，住都中心都有收到嗎？如果現在就搞成這樣子，未來施工的時候會不會也出問題？</p> <p>8. 下列實施者敘述內容，不予同意。</p> <p>9. 實施者答辯回復 3 與事實不符。</p>	<p>住戶於 1/30 至 2/4 電聯通知住戶，並協助改選車位，若於通知期間已親自至駐點辦公室詢問者，皆已當面說明異動情形並協助改選車位。</p> <p>4. 本案之法定程序皆係依相關法規進行，並無不實。</p> <p>5. A 棟高架橋影響調整，會依樓層高低評估影響程度。</p> <p>6. 有關合併前各筆土地價格已考量面積、地形、寬深比、臨路條件、商業活動、容積率、使用現況…等因素，評估各筆土地價格。市場周邊已考量商業效益，商效之調整以土開法評估地面層價格差異影響土地價格說明。</p> <p>7. 完工交屋後，社區管理維護等會建置標準，讓未來管委會成立及執行的運作能夠更確實、更</p>	<p>112 年 7 月 13 日聽證會專案小組表示陳述人於 111 年 10 月 20 日出具更換車位之選配意願單，故不予採納。</p> <p>第 3 點：經實施者 112 年 7 月 13 日聽證會專案小組表示更新後 A 棟戶別，已考量高架橋影響與河岸景觀效益因素調整，故不予採納。</p> <p>第 4 點：</p> <p>1. 更新前土地價格考量兩項因素：</p> <p>(1) 臨路條件：新生市場位於新生路巷弄，道路寬度為 8M，與環河西路(48M)、保安路(15M)有所差異。</p> <p>(2) 商效：則以保安路最佳，向環河西路方向遞減。經查新生市場周邊部分，於更新前土地調整率之修正，考量其商業效益，爰公開展覽版本與聽證版差異部分已調整「+1%」之商效調整，商效調整率僅低於保安路。故新生市場周邊合併後土地單價 166.5 萬元/坪至 170.3 萬元/</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		<p>完善。</p> <p>8. 實施者與出資者坐一起是因為今日為聽證會，有較多意見需討論才坐一起。</p> <p>9. 建材部分提供給各位地主的光碟報告書中，事業計畫附件裡有附上建材設備等級表。</p> <p>10. 車位及建築設計調整等等實施者及相關團隊間皆有作密切的溝通。</p> <p>11. 住都中心除董事長為公務人員外，其餘人員皆非公務人員。</p> <p>12. 本案已請中興工程來監管本案工程進度。</p>	<p>坪區間，相較新生路巷弄(156.9~170.3萬元/坪)等其他臨路條件結果有所差異。</p> <p>2. 承上述理由，新生市場周邊土地估價已考量商效等相關調整因素，且估價結果確實已與其他商效較差土地價格有所差異，經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 5 點：為陳述人對本案之意見表達，故無爭點。</p> <p>第 6 點：為陳述人詢問實施者及出資者關係，實施者依都市更新條例第 21 條規定選任出資者，本案實施者為新北市住宅及都市更新中心與出資者皇翔建設股份有限公司屬同一團隊，無迴避必要，考量陳述人所陳意見屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第 7 點：為陳述人詢問規劃及施工內容，屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥予向所有權人說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			第 8、9 點：為陳述人對本案之意見表達，故無爭點。
4 自行發言	<p>溫○琴等 24 人(溫○琴代)</p> <p>1. 詳附件一(詳本會議紀錄第 47-51 頁)。 (勿調降 111/7 土地權利價值比率及應分配價值環河西路及保安路重新調整估價)。</p> <p>2. 建議可比照單元 2，可在工地旁有設置信箱，讓原住戶可透過信箱拿到相關通知文件，增加溝通管道。</p>	<p>1. 評估更新前合併後地價，臨保安路土地地價約 190~195 萬/坪，臨環河西路土地地價約 176 萬/坪，優於臨新生路及巷弄土地地價約 156~170 萬/坪。 財政局的權值除了一筆是既成巷道之外，其他全部是屬於承租戶的，多數土地權值下降，其中一筆是原本有拆分合法建物使用權，後來因為建物滅失，所以權值回到財政局上，所以增加。</p> <p>2. 搬遷時間本案核定後將正式公告預定拆遷日，故通知搬遷至預定拆遷日最少有 3 個月時間可以搬家，租金補貼月數仍依核定內容</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、3、4、5、6、7、8 點不予採納，第 2、9 點無爭點，理由：</p> <p>第 1 點：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1)更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>(2)更新後總銷變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由 302.53 億降為 301.39 億。</p> <p>(3)更新後應分配權值變動：更新前土地調整邏輯及調整率合理性檢視後，更新前後權值皆有調整，因此各權利人應分配權利價值皆會有所變動，調整後土地權利</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		<p>為準，另未來本案實施者及出資人皆針對工程進度及相關作業時程嚴密控管，希望於預定時程內完成興建及交屋。</p> <p>3. 現地安置扣掉 1 億的部分，故容積獎勵中有此項目，與地主權益無涉，請大家放心。</p> <p>4. 施工圍籬外會設置信箱，但掛號信收不到，請各位注意。</p>	<p>價值比例差異，多數為百萬分之 2~5，並無大幅度調整。其中更新後總銷金額減少之影響約占 75%左右。</p> <p>2. 承上述更新後總銷變動與更新後應分配權值變動之由，經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 2 點：為陳述人對本案之意見表達，故無爭點。</p> <p>第 3 點：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1) 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>(2) 更新後總銷變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>少，更新後總銷金額由302.53億降為301.39億。</p> <p>(3)更新後應分配權值變動：更新前土地調整邏輯及調整率合理性檢視後，更新前後權值皆有調整，因此各權利人應分配權利價值皆會有所變動，調整後土地權利價值比例差異，多數為百萬分之2~5，並無大幅度調整。其中更新後總銷金額減少之影響約占75%左右。</p> <p>2.承上述更新後總銷變動與更新後應分配權值變動之由，經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第4點：</p> <p>1.更新前土地價格考量兩項因素：</p> <p>(1)臨路條件：綜合考量臨環河西路景觀效益需合併開發利用，基地規模大，方可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀效益，而低樓層會受堤防及環快高架橋遮蔽與噪音影響。</p> <p>(2)商效：以保安路最佳，向環河西路方向遞減，雖環河</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>西路路寬有寬達 48 公尺，但一側為堤防圍牆，堤內道路寬度約為 18 公尺，環河西路車流量大且為過路交通，商業活動氣息較弱。</p> <p>2. 承上述理由，估價已考量臨路條件、商效等因素，且保安路、環河西路與新生路及巷弄等其他土地，價格皆有所差異，專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 5 點：</p> <p>經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，評估更新前合併後地價，臨保安路土地地價約 190~195 萬元/坪，臨環河西路土地地價約 176.1 萬元/坪，優於臨 8 公尺新生路及巷弄土地地價約 156~170 萬元/坪，目前評估結果為主要道路高於巷弄內土地價格，惟陳述人所提及依賦稅金額作為價值之評估依據，非估價評估價值之依據，故不予採納。</p> <p>第 6 點：</p> <p>1. 更新前合併後土地價格考</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>量兩大因素：</p> <p>(1)臨路條件：綜合考量臨環河西路景觀效益需合併開發利用，基地規模大，方可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀效益，而低樓層會受堤防及環快高架橋遮蔽與噪音影響。</p> <p>(2)商效：以保安路最佳，向環河西路方向遞減，雖環河西路路寬有寬達 48 公尺，但一側為堤防圍牆，堤內道路寬度約為 18 公尺，環河西路車流量大且為過路交通，商業活動氣息較弱。</p> <p>(3)評估更新前合併後地價，臨保安路土地地價約 190~195 萬元/坪，臨環河西路土地地價約 176.1 萬元/坪，優於新生市場周邊約 166.5~170.3 萬元/坪與 8 公尺新生路及巷弄土地地價約 156~170 萬元/坪。</p> <p>2. 承上述理由，估價已考量臨路條件、商效等因素，且保安路、環河西路與新生路及巷弄等其他土地，價格皆有所差異，經專案小組充分討論，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>第 7 點：經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，財政局權值除 853-4 地號屬既成巷道之外，其他全部是屬於承租戶的，而多數土地權值下降，然一筆土地(587 地號)是原本有拆分合法建物使用權(所有權人莊○德)，後來因為合法建物辦理滅失，合法建物使用權權值回到財政局，所以財政局土地權利價值才會提升，故無陳述人所述情事，故不予採納。</p> <p>第 8 點：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1)更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>(2)更新後總銷變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由302.53億降為301.39億。</p> <p>(3)更新後應分配權值變動：更新前土地調整邏輯及調整率合理性檢視後，更新前後權值皆有調整，因此各權利人應分配權利價值皆會有所變動，調整後土地權利價值比例差異，多數為百萬分之2~5，並無大幅度調整。其中更新後總銷金額減少之影響約占75%左右。</p> <p>2. 承上述更新後總銷變動與更新後應分配權值變動之由，經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第9點：為陳述人對本案之意見表達，故無爭點，惟讓所有權人知悉相關訊息，請實施者妥予增加溝通管道，以利民眾知悉其權益。</p>
5 自行發言	<p>呂○蘭、方○治(呂○蘭代)</p> <p>1. 請問每戶扣千分之二到四為何名目?</p>	<p>1. 權利變換估價依評價基準日111.1.31做為評</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2、3點不予採納，理由：</p> <p>第1點：</p> <p>1. 經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>又再問估價師所估出的權利變更前與後得價值為去年度，今年增加是否有多補於我們地主，又再問有建設才有價值，中正橋約 4 年後修建完工以及環狀捷運線的未來通車，請問如此大的權利變更後的價值，估價師有多補給我們嗎？應該不是住戶減少千分之二至四，而是多給住戶千分之四。</p> <p>2. 現今車道設計為單一進出雙向車道並含機車共道，請問第三期為大型設計社區共一千多戶，一千多個汽車位，一旦間尖峰期間，車輛全部塞於車道內，這根本不是便民而是擾民。</p> <p>3. 試問未來機車停放區為地下一樓，麻煩看皇翔所設計 B 棟機車停放區如此靠車道，宛如機車</p>	<p>估基礎，將來房屋有增值，也是屬於大家共享。</p> <p>2. 應分配權利價值調整：</p> <p>更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>更新後權值變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。建築設計經調整後，取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由 302.53 億降為 301.39 億。</p> <p>更新後權值變動：更新前土地調整邏輯及調整率合理性</p>	<p>容：</p> <p>(1)依評價基準日 111 年 1 月 31 日不動產市場交易行情做為評估基礎，已考量當時區域公共建設情形(中正橋修建、捷運萬大線…)及發展趨勢，將來房屋有增值，也是屬於大家共享。</p> <p>(2)更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>(3)更新後總銷變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由 302.53 億降為 301.39 億。</p> <p>(4)更新後應分配權值變動：更新前土地調整邏輯及調整率合理性檢視後，更新前後權值皆有調整，因此各權利人應分配權利價值皆會有所變動，調整後土地權利價值比例差異，多數為百萬分之 2~5，並無大幅度調整。其中更新後</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>地獄，在看 C 棟停放位置出入動線也是險象環生，如此設計反而提高入住後大車小車的碰撞及爭道的危險，視人民的生命、財產、安全何在？</p>	<p>檢視後調整。</p> <p>更新前後權值皆有調整，因此各權利人應分配權利價值皆會有所變動，其中更新後總銷金額減少之影響約占 75% 左右。</p> <p>3. 車道部分，其實原本確實是設計三處出口，但經過審議的過程中確定調整為兩條車道，針對交通配套的部分，在原本 160 巷的 S 型，都已設計拉直並做槽化線，盡量減少車輛進出保安路側的衝擊，另本案有設計機車專用道 255、坡道是 1:8，至汽車道部分縮減後是 590 左右，我們都有預先保留相對應的空間。</p>	<p>總銷金額減少之影響約占 75% 左右。</p> <p>2. 承上述更新後總銷變動與更新後應分配權值變動之由，經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 2 點：經專案小組充分討論，原報核版本案更新單元範圍多達 3 處破口，影響交通安全，故請實施者整併車道出入口，避免集中於主要幹道(保安路側)，以友善外部人行空間，經實施者修正後計畫將機車專用道(2.55 公尺)與汽車道(5.9 公尺)，各自獨立進出，以降低尖峰時期車道壅塞現象，考量車道規劃經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 3 點：經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，地下室機車通道寬度皆大於 1.5 公尺，後續請依建管規定辦理，故不予採納。</p>
6 代	楊○○英(楊○軒代)		<p>陳述人所陳意見第 1、3 點無爭點，第 2 點不予採納，理由：</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
為發言	<ol style="list-style-type: none"> 請將未來建案住戶之「女兒牆」部分詳加說明是否有增高之考量。另外建物有規劃空中花園是否同一棟住戶都可以使用？ 請問預定完工日是何時？是否會影響早已經搬出住戶之租屋時段？合理的條約是否為補助租屋津貼到交屋為止？ 另外有部分地主已搬出去居住，很多重大的訊息都無法直接通知到地主，所以可否請住都中心在有重大事項或訊息通知時，應也可透過Line先行通知，避免造成爭議。 	<ol style="list-style-type: none"> 女兒牆的設計在各戶陽台和露台戶的部分為1.2M，屋頂則是1.5米，都是實牆，安全性應該無虞。空中花園的部分，每一棟都能使用。 原本中心出於便民，有預先告知住戶預計的時程，惟實際搬遷時間還是以核定後將正式公告預定拆遷日為準，租金補貼月數仍依核定內容為準，另未來本案實施者及出資人皆針對工程進度及相關作業時程嚴密控管，希望於預定時程內完成興建及交屋。 中心與住戶間，原本就有建立LINE官方帳號或以電話聯絡溝通的方式，如住戶認為有不足之處，中心會再研擬是否能建置更方便住戶們的聯絡資 	<p>第1點：為陳述人詢問規劃內容，屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥予向所有權人說明。</p> <p>第2點：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之合法建築物拆遷安置費(租金補貼)，係依都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月為限，本案提列61個月租金補貼為限，故不予採納。</p> <p>第3點：為陳述人對本案之意見表達，故無爭點，惟讓所有權人知悉相關訊息，請實施者妥予增加溝通管道，以利民眾知悉其權益。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		訊網絡。	
7 代 為 發 言	<p>盧○蘭(胡○婷代)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. C棟有綠色空間，預定功能是什麼？ 2. 逃生梯開門不直覺，打開門希望朝樓下走的樓梯。 3. 綠色空間導致我家坪數縮小，這個吃進我家空間的東西是水管管線嗎？把空間合併，逃生門的動線也調整一下比較好逃走(開門往下走)。 4. 頂樓是否能加裝太陽能板，生一點綠能源賣錢呢？ 5. 不靠窗的廚房，抽油煙機管線過長，也許需要靠窗。 6. 對面是罵門，容易吵架(風水)。 7. 廚房太長，都可以放兩套廚具了(曬衣服要走好遠)。 8. 廚房改短，管線往 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因本案屬於高層建築，管道較多，經防火避難檢討後符合法令規定並盡量不影響地主空間。 2. 室內格局及風水因每一人需求不同，如地主有相關需求，後續可透過客變的方式處理。 3. 綠建築太陽能板的建置，因綠建築評分已足夠，故沒有頂樓並特別增設太陽能板。本案有多留廣場跟鋪面，可以提供給住戶或市場未來可做露天市集的規劃公設。中央公園的開闢會先開闢，不會之後才開闢。 	<p>陳述人所陳意見第1、3、4點無爭點；第2、5、6、7、8點不予採納；第9、10點未便採納，理由：</p> <p>第1點：為陳述人詢問規劃內容，屬詢問性質，故無爭點，另依實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容，綠色空間屬於高層建築之必要管道空間，並滿足防火避難審查之需求。</p> <p>第2點：有關陳述人希望調整逃生梯之方式，依實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容，本案逃生梯為特別安全梯，需經排煙室後方能開至逃生梯，且因本案建築規劃屬高層建築物需經防火避難審查，爰特別安全梯構造須經由排煙室進出安全梯，排煙室則需要規劃相關進風排煙設備及管道空間，故不予採納。</p> <p>第3、4點：為陳述人詢問規劃內容，屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥予向</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>上提(需預留放冰箱的空間)。</p> <p>9. 金錢有點對不上，可否開源?中央的花園應該會等待隔壁一起興建，停滯的時間，開個停車場賺錢吧?</p> <p>10. 花園給人散布有點浪費，能否開發點價值出來?小農市集可以來這裡辦嗎?未來形成聚落比較容易有商機。</p>		<p>所有權人說明。</p> <p>第 5 點：為陳述人表達抽油煙機管線過長，考量屬室內規劃課題，故不予採納，後續仍請實施者妥予向所有權人說明。</p> <p>第 6 點：為陳述人表達室內格局部分，故不予採納，後續仍請實施者妥予向所有權人說明。</p> <p>第 7、8 點：為陳述人表達室內格局部分，故不予採納，後續仍請實施者妥予向所有權人說明。</p> <p>第 9 點：為陳述人表達「中央公園開闢停車場增加收入」一節，中央公園部分屬於住宅區建築執照之法定空地應符合建築管理相關規定辦理，不得挪作他用，故未便採納。</p> <p>第 10 點：為陳述人詢問「辦理小農市集較易形成商圈」</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			一節，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。
8 自行發言	<p>陳○魚、楊○、楊○秀、楊○瑩(楊○瑩代)</p> <p>1. 不應該降低價值金額：</p> <p>簽約時應分配權利價值價格明顯與選屋後應分配權利價值明顯不符，應該要以簽約時應分配權利價值有做為基準，任意降低我們的分配權利價值是侵害我們住戶的財產權，我們當時是以雙方認定的這個金額去願意參加選配房屋，但卻在選配後降低應分配權利價值並提高房屋售價，明顯侵害參與都更所有權人財產權利。請維持 111 年 7 月份價格為基準。</p> <p>2. 多出來的坪數是多在哪裡且哪裡做使</p>	<p>1. 應分配權利價值調整：</p> <p>更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>更新後權值變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。建築設計經調整後，取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由 302.53 億降為</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、3、4、5、6、9、10、11、13 點不予採納；第 2、7、8、12 點無爭點，理由：</p> <p>第 1 點：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1)更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>(2)更新後總銷變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由 302.53 億降為 301.39 億。</p> <p>(3)更新後應分配權值變動：更新前土地調整邏輯及調整率合理性檢視後，更新前後權值皆有調整，因此各權利人應分配權利價值皆會</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>用？是不是我們室內可使用的坪數？如果是多在公設使用的坪數不該有我方出。</p> <p>3. 既然價值有高低差異之後要購買土地價格應該也要有高低差異。</p> <p>4. 車位減少、銷坪降低所損失要大家分擔，應由實施者承擔。</p> <p>5. 測量結果有人增有人減結果不公正，標準在哪？</p> <p>6. 租屋補助請我們早搬早好，後面又改成只有 61 個月，我們很多人都搬走，去年到今年的租屋費用誰來付？希望補助到入住。</p> <p>7. 3 弄 12 號有建築物 12 年優惠稅賦，是什麼時候申辦？</p> <p>8. 搬家補助希望以 2 種方式來選擇（舊屋數量或新屋數</p>	<p>301.39 億。</p> <p>更新後權值變動：更新前土地調整邏輯及調整率合理性檢視後調整。</p> <p>更新前後權值皆有調整，因此各權利人應分配權利價值皆會有所變動，其中更新後總銷金額減少之影響約占 75% 左右。</p> <p>本次評估更新單元合併後住宅區土地（面積約 3,620 坪，4 面臨路）平均單價為 161 萬/坪，依合併前價值比例分配每筆土地價值。評估更新前合併後地價，臨保安路土地地價約 190~195 萬/坪，臨環河西路土地地價約 176 萬/坪，優於臨新生路及巷弄土地地價約 156~170 萬/坪。</p> <p>更新後店面及住宅比準單元未調整，更新前商效之調整</p>	<p>有所變動，調整後土地權利價值比例差異，多數為百萬分之 2~5，並無大幅度調整。其中更新後總銷金額減少之影響約占 75% 左右。</p> <p>2. 承上述更新後總銷變動與更新後應分配權值變動之由，專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 2 點：為陳述人詢問規劃內容，屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥予向所有權人說明。</p> <p>第 3 點：</p> <p>1. 更新前合併後土地價格考量兩大因素：</p> <p>(1) 臨路條件：綜合考量臨環河西路景觀效益需合併開發利用，基地規模大，方可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀效益，而低樓層會受堤防及環快高架橋遮蔽與噪音影響。</p> <p>(2) 商效：則以保安路最佳，向環河西路方向遞減，雖環河西路路寬有寬達 48 公尺，但一側為堤防圍牆，堤內道</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>量)。</p> <p>9. 為什麼我們與環河西路房子相連只是在巷子內，但是估價會差好幾百?估價標準在哪裡?</p> <p>10. 保安路的公寓樓上不是店面為什麼會估到4千多萬，反而我們透天的比他們估的價格還差這麼多?估價標準在哪?</p> <p>11. 為什麼最後一次出來的估價會比一開始估的價格更低，反而要貼更多錢?但有些房子最後一次估價卻沒有減少不用貼錢，有些卻還可以退錢?為什差別會這麼大?</p> <p>12. 建築規劃未規劃雨遮，之後防漏保固幾年?誰該負責。</p> <p>13. 新生路138巷3弄2號、14號、16號以上3戶應請估價師重新評估，且考</p>	<p>以土開法評估地面層價格差異影響土地價格說明。</p> <p>2. 本案搬家補貼是用現有房屋戶數計算為基準。</p> <p>3. 因審議的緣故，部分戶數的面積會因設計調整有些許的微調，後續皆依照權利變換的規定辦理。</p> <p>4. 本案公設比固定於29%不變，所以目前權狀面積與選屋面積不同，如果有增加的部分，大部分都是增加在室內，會後我們可以再協助計算。</p> <p>5. 房屋稅的優惠是完工後兩年內減半徵收，於完工後才申請。</p> <p>6. 權利變換的規則是更新後全案的總價值扣掉全案的總成本，算出來的數字是權利價值分配給大家，大家再用權</p>	<p>路寬度約為18公尺，環河西路車流量大且為過路交通，商業活動氣息較弱。</p> <p>(3) 評估更新前合併後地價，臨保安路土地地價約190~195萬元/坪，臨環河西路土地地價約176.1萬元/坪，新生市場周邊約166.5~170.3萬元/坪，臨8公尺新生路及巷弄土地地價約156~170萬元/坪。</p> <p>2. 承上述理由，因上述理由，估價已考量臨路條件、商效等因素，且保安路、環河西路與新生路及巷弄等其他土地，價格皆有所差異，經專案小組充分討論，至於承購市有土地部分仍應依新北市市有非公用不動產價格審議會結論辦理，故不予採納。</p> <p>第4點：經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容，更新後總銷變動係經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>量鄰近環河西路的房價，不應該與環河西路的價值差異這麼大。</p>	<p>利價值選屋選車位。所以勝開大地他們當初的房價較低、總價值是比較低的，總成本也比較低。未來如房價有再漲，各位地主選回去的房價也會持續增長。</p>	<p>數減少，更新後總銷金額由 302.53 億降為 301.39 億，更新後總銷金額減少導致全體權利人及實施者(出資人)應分配價值皆減少，影響由全體權利人及實施者(出資人)共同分擔，且估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 5 點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組說明測量標準係依內政部 100 年 4 月 15 日台內營字第 10008022591 號令規範雨遮構造形式且依內政部 106 年 1 月 9 日修正發布「地籍測量實施規則」建物平面測繪邊界規定，將「屋簷、雨遮」得以附屬建物測量登記規定刪除，據以執行本案測量原則。 2. 經查該戶所屬建物為新生路 138 巷 3 弄 7、11、12、13、14、16 號，於 111 年 7 月 6 日已陪同至現場重測，重測前、後面積如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 新生路 138 巷 3 弄 7 號：重測前 80.64 平方公尺，重

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>測後 89.28 平方公尺，增加 8.64 平方公尺。</p> <p>(2)新生路 138 巷 3 弄 11 號：重測前 136.80 平方公尺，重測後 148.20 平方公尺，增加 11.40 平方公尺。</p> <p>(3)新生路 138 巷 3 弄 12 號：重測前 109.00 平方公尺，重測後 165.10 平方公尺，增加 56.10 平方公尺。</p> <p>(4)新生路 138 巷 3 弄 13 號：重測前 136.80 平方公尺，重測後 140.56 平方公尺，增加 3.76 平方公尺。</p> <p>(5)新生路 138 巷 3 弄 14 號：重測前 128.52 平方公尺，重測後 197.76 平方公尺，增加 69.24 平方公尺。</p> <p>(6)新生路 138 巷 3 弄 16 號：重測前 110.52 平方公尺，重測後 170.17 平方公尺，增加 59.65 平方公尺。</p> <p>(7)實施者會上表達已請該戶簽名確認，相關面積及補償費用已一併於計畫書內修正。</p> <p>3. 因上述測量標準與重新測量面積結果，涉及測量技師測繪標準作業一致性且</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>陳述人重新測量後已簽名確認，查聽證版計畫書已修改為重測後面積，故不予採納。</p> <p>第 6 點：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之合法建築物拆遷安置費(租金補貼)，係依都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月為限，本案提列 61 個月租金補貼為限，故不予採納。</p> <p>第 7 點：為陳述人詢問房屋稅減免內容，屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人相關稅賦減免資訊，讓陳述人知悉。</p> <p>第 8 點：為陳述人詢問搬家補助戶數之計算方式，故無爭點，惟仍請實施者妥予向所有權人說明執行作法，讓陳述人知悉。</p> <p>第 9 點：經審酌實施者 112</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>年7月13日聽證專案小組回覆內容，關於本戶所屬地號為(547、548、549、561地號)，其臨接4公尺現有巷道(調整率-6%)，相較臨環河西路48公尺(調整率為+3%)，爰整體評估其面積、臨路條件、商效、地形、臨路面寬等因素，致使與臨環河西路土地估價有所差異，且估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第10點：經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容，更新前評估各筆土地價格後，臨保安路土地部分地上建有4、5層樓公寓，會再拆算立體地價，另臨保安路土地臨路條件、商效及含專屬容積獎勵，評估地價較高，且部分土地持分面積約11坪，爰應分配權利價值較多，考量估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第11點：</p> <p>1. 經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容：</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>(1)更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>(2)更新後總銷變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由302.53億降為301.39億。</p> <p>(3)更新後應分配權值變動：更新前土地調整邏輯及調整率合理性檢視後，更新前後權值皆有調整，因此各權利人應分配權利價值皆會有所變動，調整後土地權利價值比例差異，多數為百萬分之2~5，並無大幅度調整。其中更新後總銷金額減少之影響約占75%左右。</p> <p>2.承上述更新後總銷變動與更新後應分配權值變動之由，經專案小組充分討論，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>第 12 點：陳述人詢問防漏保固部分，屬詢問性質，故無爭點，經實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆表示，實施者承諾本案更新後建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水工程，保固期間為 10 年，請實施者妥予向所有權人說明。</p> <p>第 13 點：經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，關於新生路 138 巷 3 弄 2 號、14 號、16 號以上 3 戶，依臨路條件而言，面臨 4 公尺現有巷道(調整率-6%)相較臨環河西路 48 公尺(調整率為+3%)；又依商效而言臨接 8 公尺以下巷道(調整率-6%)相較臨環河西路(調整率-5%)，爰整體評估其面積、臨路條件、商效、地形、臨路面寬等因素，估更新前合併後土地價格約為 156.9 萬元/坪，考量估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p>
9 自行	謝○明 我的價值比例從	更新後各土地所有權	<p>陳述人所陳意見第 1 點不予採納，理由：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
發言	<p>0.2128%降到0.205%，這樣我們要補貼很多，對我們來說是很大的負擔。</p>	<p>人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>更新後權值變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。建築設計經調整後，取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由302.53億降為301.39億。</p> <p>更新後權值變動：更新前土地調整邏輯及調整率合理性檢視後調整。</p> <p>更新前後權值皆有調整，因此各權利人應分配權利價值皆會有所變動，其中更新後總銷金額減少之影響約占75%左右。調整後土地權利價值比例差異，多數百萬分之</p>	<p>容，陳述人持有標的位於保安路228號5樓公寓，因更新前土地及更新前區分所有建物樓層別效用比調整邏輯及調整率合理性檢視後調整，土地權利價值比例由0.2128%調整為0.2107%，尚無陳述人所述土地權利價值比例從0.2128%降至0.205%之情事。</p> <p>2. 更新後因建築設計調整（取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整）導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由302.53億降為301.39億，陳述人應分配權值減少約45萬（454,533元），其中更新後總銷金額減少之影響約占75%左右。</p> <p>3. 承上述之由，考量估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		2~5，並無大幅度調整。	
10 自行發言	<p>鄭○華、鄭○壽</p> <p>1. 本次每位原地主的權利變換金額都至少減少 0.5 % 以上，亦即平均每戶少 20 萬元以上。據悉主要原因是停車位規劃不合法規，所以減少了。所以全體住戶共同分擔所減少的停車位金額。出售停車位的金額由皇翔所得，為何減少的出售金額要全體住戶分擔。</p> <p>2. 新的房子規劃圖，70% 以上的住戶房子面積增加了，也就是要多繳買房的錢。大樓基地面積，公設不變下，且房子尺寸未清楚標示，為何絕大多數的房子面積都增加，買房的錢增加。綜合前面的二點說明，皇翔付給</p>	<p>1. 地下室的修正，並非是原來設計不合法規，審議目的是希望結構更安全更好而做調整，因此總銷售面積有下修，全案的總銷金額下修約九千八百萬左右，是全體公私地主和皇翔皆有調降。</p> <p>2. 如地主的房屋因為修正而有所調整，皇翔願意與地主作協調更換房屋。</p> <p>3. 本案地主皆支付 61 個月的租金補貼，未來本案實施者及出資人皆針對工程進度及相關作業時程嚴密控管，希望於預定時程內完成興建及交屋。</p> <p>4. 商效調整考量大致以保安路最佳，向環河西路方向遞</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3、4、6 點不予採納，第 5 點酌予採納，理由：</p> <p>第 1 點：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，實施者原規劃之地下室部分並非設計不合法規，經專案小組充分討論，考量開挖結構安全及中央公園地下開挖範圍之植栽覆土深度，請實施者重新整併地下室開挖範圍完整規劃，以避免造成施工災損。</p> <p>2. 承上述理由，全案更新後總銷金額減少係由全體權利人及實施者(出資人)共同分擔，考量估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 2 點：</p> <p>1. 經審酌實施者於 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，該戶原選配 17F-A12 及 12F-A5，因全案銷售面</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>我們的錢少了，另一方面賣給我們住戶的房子錢增加了。這樣兩頭獲利對嗎？而且給我們的解釋都是因為法規關係，所以做變更。我們很想問當時未依法規設計，是住都中心還是投資方的問題。為何所有損失都由住戶承擔，別人設計出問題我們還要買更貴的房子。</p> <p>3. 因為整體的規劃設計書不完善，造成許多問題，以致計畫延宕至少一年半。目前已有許多住戶點交屋後，在外租屋，原 61 個月租金補貼勢必不夠，若不可歸責於地主戶，因依實際整個計畫期程含審議期間補貼至交屋驗收為止。</p> <p>4. 另外，權利轉換金的部分，為何有巷弄的地號比大馬路旁不是巷弄的地</p>	<p>減，更新前商效之調整以土開法評估地面層價格差異影響土地價格說明。</p>	<p>積減少而影響應分配權值減少約 18 萬元，另 17F-A12 戶因格局微調增加 0.17 坪，價值增加約 11.6 萬，故該戶找補金額提高。</p> <p>2. 陳述人於 111 年 5 月 28 日退選 12F-A5 戶及 1 車改領權利金，故找補金額由（繳）508 萬元變為（領）865 萬元。</p> <p>3. 承上述理由，估價結果經專案小組充分討論且實施者依其核算應分配價值，故不予採納。</p> <p>第 3 點：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之合法建築物拆遷安置費（租金補貼），係依都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月為限，本案提列 61 個月租金補貼為限，故不予採納。</p> <p>第 4 點：</p> <p>1. 更新前合併後土地價格考量兩大等因素：</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>號，每坪單價還高。計算基礎為何？</p> <p>5. 因為房型內部規劃已與原房型配置不同，若已不符期待，是否可以換屋？</p> <p>6. 這部分感謝皇翔同意，另外，新北市政府持有很多數量的房子，基於不與民爭利的原則下，是否也可以同意換屋。請住都中心協調新北。謝謝。</p>		<p>(1)臨路條件：綜合考量臨環河西路景觀效益需合併開發利用，基地規模大，方可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀效益，而低樓層會受堤防及環快高架橋遮蔽與噪音影響。</p> <p>(2)商效：以保安路最佳，向環河西路方向遞減，雖環河西路路寬有寬達 48 公尺，但一側為堤防圍牆，堤內道路寬度約為 18 公尺，環河西路車流量大且為過路交通，商業活動氣息較弱。</p> <p>(3)評估更新前合併後地價，臨保安路土地地價約 190~195 萬元/坪，臨環河西路土地地價約 176.1 萬元/坪，優於新生市場周邊約 166.5~170.3 萬元/坪與 8 公尺新生路及巷弄土地地價約 156~170 萬元/坪。</p> <p>2. 承上述理由，估價已考量臨路條件、商效等因素，且保安路、環河西路與新生路及巷弄等其他土地，價格皆有所差異，經專案小組充分討論，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>第 5 點：經審酌實施者 112 年 6 月 16 日聽證會答辯結果，陳述人若有換屋需求，實施者團隊願意與陳述人協調更換房屋，故酌予採納；惟協調更換選配部分，不得影響已完成選屋之所有權人（包含公、私有土地所有權人）或相關權利人且應於檢送核定版計畫書前完成，以利辦理核定作業。</p> <p>第 6 點：陳述人陳述「新北市政府基於不與民爭利的原則下，是否可以同意換屋」一節，倘陳述人若有換屋需求，實施者團隊表示願意與陳述人協調更換房屋，惟協調更換選配部分，不得影響已完成選屋之所有權人（包含公、私有土所有權人），故不予採納。</p>
1 1 代為發言	<p>王○玉(夏○祥代)</p> <p>1. 非法建物需乙方負擔，剛剛那位地主爭執的點在這，應針對法規內容去解釋是否合理。</p> <p>2. 停車場出入口，當</p>	<p>1. 有關本案針對非合法建物之測量基準，是採測量建築物面積最大值，另會將建築物坐落地籍的寬、深長度一</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3、5 點不予採納；第 4 點無爭點；第 6 點未便採納，理由：</p> <p>第 1 點：經審酌實施者於 112 年 6 月 16 日聽證會答辯內容，有關非合法建物拆除費部分，依都市更新條例第 57 條及都市更新權利變換實施辦法第 25 條，有兩種拆除方</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>初設計兩個出入口兩個車道在八米巷內，是否可以?後來因保安路是主要道路，所以不能出入，我們住戶數量很多，一個出入口真的夠嗎?我們堅持要兩個出入口會有什麼問題嗎?</p> <p>3. 估價損失 9000 萬，為何會損失?因為停車位變少，但為何停車位會變少?</p> <p>4. 停車編號與位置與選配不一致，要以哪個為準?</p> <p>5. BC 棟的走道偏小，為改善所以 C 棟走道內縮，但原先設計並未違法，為何要內縮?只因為配合其他基地一條走道比較好看?為什麼要變更設計?</p> <p>6. 希望能補蓋天花板，當初建商說有提供兩年管理費，我們現有戶數約 500 戶加上未成交的部分也要付管理</p>	<p>併納入計算面積的依據。另雨遮突出或是沒有落柱的地方不在本次測量計算範疇。</p> <p>2. 單元 3 皇翔建設提供了兩年免管理費、20 萬家具補貼、5 萬搬遷費補貼，而訂做天花板則不是本案優惠住戶的方案。</p> <p>3. 規劃設計的部分，是在綜合考量的因素下做修正調整，除了地主本身之外、公共空間的環境也要好。</p> <p>4. 面積減少是因原先停車位之規劃較無效率，原先免計容積的部分變成須計入容積，所以調整後會產生些微的損失。</p>	<p>式：實施者及地主自行拆除，如由地主自行拆除，不會扣除拆除費，由實施者代為拆除，發給每一戶的拆遷補償費部分，會扣除拆除費用。經查本案係由實施者統一代為拆除，拆除費用依規定於拆遷補償費內扣除，故不予採納。</p> <p>第 2 點：經專案小組充分討論，原報核版本案更新單元範圍多達 3 處破口，影響交通安全，故請實施者整併車道出入口，避免集中於主要幹道(保安路側)，經實施者修正後計畫將機車專用道(2.55 公尺)與汽車道(5.9 公尺)，各自獨立進出，以降低尖峰時期車道壅塞現象，考量車道規劃經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 3 點：經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，實施者原規劃之地下室部分，經專案小組充分討論，考量開挖結構安全及中央公園地下開挖範圍之植栽覆土深度，請實施者重新整併地下室開挖範圍完整規</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>費，這條件不能換嗎？這兩年管理費補助是當初談的？還是建商說了算？</p>		<p>劃，以避免造成施工災損。更新後總銷變動係經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由 302.53 億降為 301.39 億，更新後總銷金額減少導致全體權利人及實施者(出資人)應分配價值皆減少，影響由全體權利人及實施者(出資人)共同分擔，且估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 4 點：經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，因地下室面積異動，致使部分車位遭刪除之情況，實施者已製作車位編號調整變更對照之圖、表，可參閱權利變換計畫報告書附錄 P.10~P.20，故無爭點。</p> <p>第 5 點：經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，經專案小組充分討論，改善更新地區內人行空間之友善性，以直線順平方</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>式規劃，故不予採納。</p> <p>第 6 點：為陳述人表達「實施者提供 2 年管理費與補蓋天花板」一節，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。</p>
<p>1 2 自行發言</p>	<p>陳○煙</p> <p>提意見書人為貴府辦理「新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新」即俗稱「大陳都市更新第三單元之公辦都更案」之所有權人；本區都更案為地主及新北市政府所殷切盼望之公辦都更案；政府是人民之保母，本應為民創造福祉，保障百姓之權利，故祈望貴府能屏除舊有商業投資固有之陋習，應好好替老百姓謀福利，而非結合建商與民爭財，方為大德政之政府；但細讀本公辦都更之公開展覽之報告書後，遺憾且痛心的於公開展覽期間提出意見陳情如下：</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案因申請都市更新二箭，基準容積從 300%變 360%，然而法令規定申請的條件包含臨路及面積，兩個條件都必須達成。 2. 本案可申請到 100%的容積獎勵，但申請容積獎勵並非無償就能申請，實施者團隊亦針對取得容積獎勵做了相當多的努力。 3. 土地公告現值係採用大量估價方法，訂定區段地價，並未考量區段內各筆土地條件(面積、地形、臨路…等)之差異性。更新前土地 	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點不予採納，理由：</p> <p>第 1 點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容： <p>(1)查本案依新北市於 108 年 7 月 3 日修正實施「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定，申請放寬基準容積從 300%變 360%，必須要滿足面臨主要幹道寬度達 20 公尺以上、基地規模在 2,000 平方公尺以上或完整街廓，且建築基地臨接面前道路面寬連續 20 公尺以上，並捐贈公益性設施，得核准最高 20%之基準容積加給，本案整體辦理都市更新方得滿足申請條件，爰臨路條件與面積規模皆屬缺一不可之要件。</p> <p>(2)合併前土地係以各筆土地之個別條件評估，臨環河</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>1. 本案依都市計畫法新北市施行細則第39之2條規定加給基準容積率比例20%，故原容積率300%方得提升至360%，是因緊臨47米的環河西路，才有的獎勵喔；故緊臨環河西路上的土地房屋作為商業及河岸景觀之住宅使用，其經濟價值之高，不可言喻；其價值比起裡面臨小巷弄之房屋土地價值高2-3倍很合理，因為早前此區之房地買賣價格即是如此；但從本事業之權利變換計畫案公開展覽版之報告書看來並非如此：</p> <p>(1) 依權利變換計畫報告書第184頁第7點所示「更新單元內453、……等18筆土地為既成巷道且供公眾通行使</p>	<p>採宗地估價，以比較法及土開法評估。勝開大地交易案例交易價格及面積係包含車位交易，故扣除車位面積及價格後，與目前評估價格差異不大。</p>	<p>西路土地約8坪左右，與巷弄土地約6~14坪面積、土地形狀等條件差異不大，主要差異在土地區位條件，區位考量臨路條件及商效修正。臨路條件則綜合考量臨環河西路景觀效益需合併開發利用，基地規模大可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀效益，而低樓層會受堤防及環河西路高架橋遮蔽及噪音影響。商效以保安路最佳，向環河西路方向遞減，環河西路路寬雖約48公尺，但一側為堤防圍牆，堤內道路寬度約18公尺，車流量大且為過路性交通，商業活動氣息較弱。評估更新前合併後地價，臨保安路土地地價約190~195萬元/坪，臨環河西路土地地價約176萬元/坪，臨8公尺新生路及巷弄土地地價約156~170萬元/坪，目前評估結果為主要道路高於巷弄內土地價格。</p> <p>(3) 更新前土地素地價格以法定容積加計申請之合法建築物屋齡30年以上之四、五層樓獎勵評估，更新前合併後整宗土地(住宅區)評估容積率為 $300\% * (1 + 0.15\%) \div 300.46\%$。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>用……，考量其現狀使用情形予以價值折減。」同理可得估價基礎是否應為緊臨 47 米環河西路旁之土地價值，高於，臨 8 米新生路旁之土地價值，高於，臨 4 米新生路巷弄之土地價值，高於，既成巷弄之土地價值。但觀權利變換計畫報告書第 185 頁所示：舉以保福段 541 地號(環河西路 2 段 121 號)緊臨環河西路之土地與後方保福段 562 地號(新生路 138 巷 3 弄 13 號)緊臨 4 米巷弄之土地為例，比較如下：</p> <p>甲、保福段 541 地號(環河西路 2 段 121 號)土</p>		<p>(4)另查中和區華中段 34 地號 106 年交易為持分土地移轉，且備註為建商與地主合建，為有合併使用或合建分配效益條件之交易情況，因無法掌握其交易條件做量化調整，故不採用。</p> <p>(5)永平路 372 號 24 樓交易案例交易價格及面積係包含車位交易，故扣除車位面積及價格後，24 樓建物(約 61.41 坪)交易單價約為 71.5 萬元/坪，考量整體規劃設計及屋齡、面積等因素，本案 24F-A11(約 49.16 坪)評估單價為 73.6 萬元/坪，應符合市場交易行情。</p> <p>2. 承上述理由，估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 2 點：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1)合併前土地係以各筆土地之個別條件評估，臨環河西路土地約 8 坪左右，與巷弄土地約 6~14 坪面積、土地形狀等條件差異不大，主要</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>地公告現值 611570 元/坪，更新前價值 1755406 元/坪；更新前價格與公告現值比例為 2.87 倍。</p> <p>乙、保福段 562 地號(新生路 138 巷 3 弄 13 號)土地公告現值 482644 元/坪，更新前價值 1564601 元/坪；更新前價格與公告現值比例為 3.24 倍。</p> <p>丙、保福段 555 地號(新生路 138 巷 3 弄巷弄)土地公告現值 561986 元/坪，更新前價值</p>		<p>差異在土地區位條件，區位考量臨路條件及商效修正。臨路條件則綜合考量臨環河西路景觀效益需合併開發利用，基地規模大可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀效益，而低樓層會受堤防及環河西路高架橋遮蔽及噪音影響。商效以保安路最佳，向環河西路方向遞減，環河西路一側為堤防圍牆，堤內道路寬度約 18 公尺，車流量大且為過路性交通，商業活動氣息較弱。評估更新前合併後地價，臨環河西路土地地價約 176 萬元/坪，臨新生路及巷弄土地地價約 156~170 萬元/坪。</p> <p>(2)更新後面環河西路戶別低樓層一樣會考量受高架橋遮蔽、噪音影響及高樓層具景觀效益差異評估各戶價格。</p> <p>2. 承上述理由，估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>1450118 元 /坪；更新前價格與公告現值比例為 2.74 倍。</p> <p>更讓人無法苟同的是察看「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新事業計畫案【聽證會版】」第 33 頁都市更新暨都市設計聯審專案小組會議、都市更新暨市有非公用不動產價格聯審專案小組(第一次)審查意見回應綜理表中第四項次</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>見回覆提到「……合併前土地係以各筆土地之個別條件評估，臨河西路土地約 8 坪左右，與巷弄土地約 6~14 坪差異不大……」。更新前大馬路旁的土地竟然和 2 米巷的土地價格差異不大，這是滑天下之大稽的說詞啊!</p> <p>綜上觀，公告價與估價價格之比例顯示：臨大馬路之土地價值比例低於又臭</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>又小又亂小巷弄土地價值，合理嗎？如再以 541 及 562 地號兩者之公告價格比 (541 地號：每坪 528926 元；562 地號：每坪 416529 元，比例為 1.27 倍)再計算 541 地號土地價格應為 156 萬 *1.27=198 萬，報告書中 541 地號估價才 175 萬多，顯然是估價師配合實施者及投資人在胡亂估價。再依市場交易價格臨 47 米環河西</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>路又是河岸景觀之土地，保守估計價格起碼每坪也不低於250萬元，舉例：中和區華中段34地號(詳附件一)，此區容積率200%，獎勵最高50%，106年售價每坪1675749元，本案容積率360%為其1.8倍，以估價比較法而言本案土地每坪單價將落在3016348元，何況永和房價比中和房價起碼高1-2成，且本案之都更容積獎勵為</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>100%，故價格應比其更高才對；所以如此不合理之估價，一般人一看就知道在坑殺臨路且有河岸景觀之土地。</p> <p>再從權利變換計畫報告書第219頁起之更新後建築物分配單元及對照表所示，臨環河西路河岸景觀戶之價格，亦比非臨環河西路河岸景觀戶之房屋價格高出許多，且越高越貴；所以臨路河岸</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>景觀之房屋時價格提高好多，但取得臨路河岸景觀之土地價值卻被賤價估算，不符合比例與正義原則；嚴重抗議！應該從新檢討更新前土地價值估算，以維公平。</p> <p>(2) 再言，依權利變換計畫報告書第 219 頁起之更新後建築物分配單元及對照表所示，其不合理之處如下：本案隔壁為大陳都更案第 2 單元，社區名稱為勝開大地，新北市政府 110 年底才公開標售，一樣河岸景觀宅，同樓層，</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>舉例：從內政部所提供之實價登錄都查詢(詳附件二)：永平路 372 號 24 樓，新北市政府標售成交價每坪約 63.8 萬元，而我們的 24F-A11 單價 73.6 萬元就比勝開大地貴 15.36%左右！政府不是在抑制房價？打房嗎？但為何看似新北市政府配合建商在炒房，且越炒越高，辜負了公辦都更之美名啊；嚴重不合理啊！</p> <p>2. 本案容積率自 300% 提升自 360%，再加上都更獎勵值 100%；結果實施者配合出資人將一個大家期待已久的公辦都更分配的如此不堪，地主分配之比例卻遠不及永和當地一般土地的合</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>建分配比例(容積率 300%，獎勵及容積移轉最高也達不到 50%，分配約地主 60%，建商 40%)，真是讓人不知該說什麼，起碼也不能差太多，是吧!</p> <p>都更，大家很開心，且政府對本案也很用心，我們是有目共睹，絕不能抹殺；但後續的權利變換卻讓地主們很傷心。</p> <p>實施者配合投資人將更新前臨環河西路之土地刻意低估，再將更新後臨路河岸景觀之房價蓄意高估，導致臨環河西路河岸景觀之地主權利大大受影響，此舉嚴重影響該區地主之權利，難道因為是政府公辦都更，毋庸地主簽署都更同意書，才如此犧牲地主權利，且讓地主別無選擇嗎?本人</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>表達抗議!</p> <p>以上本案權利變換之估價嚴重錯誤，已大大影響選配屋之基礎與判斷，故應請重新估價及重新選配房屋，以示公平正義。</p>		
<p>1 3 代 為 發 言</p>	<p>王○蓁、許○義(許○潔代)</p> <p>這是公辦都更我們沒有說不的權利，當時選配的資料與現在審議價值有所落差，我們還要再補價值，環河西路有超過高架橋的價值較高，而環河西路本來就條件好，我原本住家是有景觀，結果我要住回原來位置的房子需加更多錢，實不合理，都更前用較低價值評估，都更後房屋價值卻特別拉高，導致分配權利喪失，請重新估價及重新分配房屋，新生路巷弄的價值變少，希望各位委員可以針對這樣的意見審慎評估，一直說環河西路房子</p>	<p>臨路條件則綜合考量臨環河西路景觀效益需合併開發利用，基地規模大方可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀效益，而低樓層會受堤防及環快高架橋遮蔽及噪音影響。更新後環河西路戶別一樣會考量低樓層及高樓層差異評估各戶價格。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點不予採納，理由：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1) 合併前土地係以各筆土地之個別條件評估，臨環河西路土地約 8 坪左右，與巷弄土地約 6~14 坪面積、土地形狀等條件差異不大，主要差異在土地區位條件，區位考量臨路條件及商效修正。臨路條件則綜合考量臨環河西路景觀效益需合併開發利用，基地規模大可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀效益，而低樓層會受堤防及環河西路高架橋遮蔽及噪音影響。商效以保安路最佳，向環河西路方向遞減，環河西路一側為堤防圍牆，堤內道路寬度約 18 公尺，車流量大且為過路性交</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>價值不高，這樣是不合理的。</p> <p>以上，如果照新的分配方式，是否原住戶有說不的權利。</p>		<p>通，商業活動氣息較弱。評估更新前合併後地價，臨環河西路土地地價約176萬元/坪，臨新生路及巷弄土地地價約156~170萬元/坪。</p> <p>(2)更新後面環河西路戶別低樓層一樣會考量受高架橋遮蔽、噪音影響及高樓層具景觀效益差異評估各戶價格。</p> <p>2. 承上述理由，估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p>
<p>1 4 作業單位代為宣讀</p>	<p>任○強（書面意見）</p> <p>1. 本人現況與同巷弄之鄰居，建築形式相似，經實際量測面積約為151平方公尺，但是拆遷補償金卻少於面積小的建物。</p> <p>2. 5樓確實有加強磚造之結構，但是都更資料卻視為鐵皮骨架。</p> <p>3. 以上認定之比例原則，可能有不平等之情況。</p>	<p>本案測量補償標準一致，依標準處理，如有需要就進行補測。</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2點採納，第3、4、5點無爭點，理由：</p> <p>第1點：</p> <p>1. 經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1)經實施者112年7月13日聽證專案小組說明測量標準係依內政部100年4月15日台內營字第10008022591號令規範雨遮構造形式且依內政部106年1月9日修正發布「地籍測量實施規則」建物平面測繪邊界規定，將「屋簷、雨遮」得以附屬建物測量登記規定刪除，據以執行本案測量</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>4. 小地主的權益，請長官關心，以維護都更之公平性。</p> <p>5. 附件之參考資料，為都更處所提供。</p>		<p>原則。</p> <p>(2)經查該戶所提測量面積疑義於112年6月16日辦理現場重測，並於同年月20日請該戶簽名確認測量結果(由約151平方公尺修正為約161平方公尺)，相關面積及補償費用一併於計畫書內修正。</p> <p>2. 承上述理由，因上述測量標準與重新測量面積結果，實施者配合修正計畫書結果，故採納。</p> <p>第2點：經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容，實施者於112年6月16日辦理現場確認，確認為部分鐵皮及部分加強磚造之結構，實施者配合修正計畫書結果，故予採納。</p> <p>第3、4、5點：為陳述人對本案之意見表達，故無爭點。</p>
15	<p>鄭○○香(書面意見)</p> <p>權利價值被低估且被下調，以下合理解釋： 國有財產署(權利p326/580)編號第一</p>	<p>國產署土地位於保安路及環河西路既成巷道，經審議委員對更新前後價格調整邏輯及調整率合理性進行</p>	<p>陳述人所陳意見第1點不予採納理由：</p> <p>1. 經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容： (1)國產署土地位於保安路及環河西路既成巷道，經審</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
為宣讀	<p>號，2023年與2022前權利金增加6.6%三筆地號分別為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 574 新生路 138 巷弄內。 2. 886 保安路 19.81 平方公尺。 3. 1462 環河西路馬路 220.64 平方公尺。 <p>請問此三筆地號為和增加至6.6%?說好的不與民爭利!結果是嚴重欺騙搞自肥?</p> <p>本人保安路權值調降4分之4.0(約20萬)要求回補。</p>	<p>相關檢視，更新前各筆土地修正項目相關意見，故對於既成巷道土地修正項目進行調整。</p>	<p>議更新前後價格調整邏輯及調整率合理性進行相關檢視，更新前各筆土地修正項目相關意見，對於既成巷道土地修正項目進行調整，調整後886地號及1462地號權值增加。574地號位於新生路巷弄，權值比例與新生路巷弄土地同樣減少。</p> <p>(2)更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>(3)更新後總銷變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由302.53億降為301.39億，更新後總銷金額減少導致全體權利人及實施者(出資人)應分配價值皆減少，影響由全體權利人及實施者(出資人)共同分擔。</p> <p>(4)查陳述人土地權利價值比例由0.3045%調整為</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			<p>0.3044%，其應分配價值值差異 197,982 元。</p> <p>2. 承上述理由，估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p>
<p>16</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>劉○昌(施○珊代)(書面意見)</p> <p>趕快都更。</p>	<p>本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>
<p>17</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>羅○碧(徐○成代)(書面意見)</p> <p>1. 樑柱可以不算室內坪數，如實坪制法案通過，我們該如何因應之後建好後無人房屋的部分原地主可不可優惠購買？</p> <p>2. 建商的公共設施可提前公布嗎？</p>	<p>1. 牆內的部分柱可以算面積，牆外則不算。</p> <p>2. 實坪制的法令還未有相關內容，故目前無法給予相關建議。</p> <p>3. 未來預售時原地主可以再向建設公司洽詢。</p> <p>4. 室內的公設還未定</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點無爭點，理由：</p> <p>皆為陳述詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥予向所有權人說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		案，定案後會與地主宣布。	
18 作業單位代為宣讀	<p>李○幸(書面意見)</p> <p>此次都更選屋是 C 棟的 C1，當初選屋的考量是希望選邊間衛浴可以開窗，C1 有符合這樣的需求。但這次聽證會的都更計劃案中把原本 C1 衛浴開窗格局給取消了，皇翔建設的黃先生有回覆：把 C1 衛浴開窗變更為沒開窗是跟綠建築的審查有關，綠建築社區的規劃我是支持的，但懇請建築師可以同時考量綠建築的設計及邊間衛浴開窗通風的需求，謝謝。</p>	<p>有關 C 棟 C1 戶衛浴開窗的規劃設計，將配合實際使用需求修改，後續提請都更大會審議。</p>	<p>陳述人所陳意見採納，理由：</p> <p>經審酌實施者答辯內容，將配合修正 C 棟 C1 戶衛浴開窗規劃設計，故採納。</p>
19 作業單位代為宣	<p>林○蘭(書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 加速審議都更會議。 2. 儘快核定都更審查結果。 3. 順利搬遷。 	<p>本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3、4 點無爭點，第 5 點酌予採納，理由：</p> <p>第 1、2、3、4 點：涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p> <p>第 5 點：陳述人表示「協助銷售獲配車位部分」一節，</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
讀	<p>4. 早日興建完成，以便入住都更大樓，因為當地居民年事已高，若再拖延，恐看不到建物完成，甚為可嘆！可惜，請考慮老年問題。</p> <p>5. 住戶林艷蘭單身獨居，重度聽障，今年70歲不會開車，不需要車位，懇請皇翔公司未來務必協助銷售所獲配的車位給其他區分所有權人，以應時需。</p>		<p>考量實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容，實施者團隊(皇翔建設公司)可以協助銷售，故酌予採納。</p>
20 作業單位代為宣讀	<p>柯○鄙(書面意見)</p> <p>支持都更快一點。</p>	<p>本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>
21 作	<p>柯○居(書面意見)</p> <p>快一點支持都更。</p>	<p>本案為公辦都市更新</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
業單位代為宣讀		案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。	故無爭點。
2 2 作業單位代為宣讀	陳○華(書面意見) (非所有權人) 都市更新加速。	本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。
2 3 作業單位代為宣讀	陳○瑜、陳○珉(陳○ ○華代)(書面意見) 都市更新加速。	本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋	陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。
2	曾○微(鄭○榮、鄭○ 欣代)(書面意見)		陳述人所陳意見無爭點，理由：

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
4 作業單位代為宣讀	煩請儘早進行，避免工期延宕，造成為如期交屋趕工引發的結構安全問題及已先行交屋搬遷住民之權益。	本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋	涉及本案進度之意見表達，故無爭點。
25 作業單位代為宣讀	楊○○珠(書面意見) 支持都更請加快。	本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。
26 作業單位代為宣讀	劉○(書面意見) 新北市政府都市更新處工作人員大家好：我們這些都更戶都非常配合新北市政府及皇翔建設的都更計畫，條件上也滿意，我們都更戶也以民國111年7月18日聽證會所	本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>公佈實施計畫的進度配合遷移，可是本次所開聽證會的書面內容和去年的內容一樣沒變，只有把實施進度延後1年半，這對我們都更戶完全沒增益，我們這些都更戶老人佔多數，可說是跟時間賽跑，快到盡頭了，敬請市府的有關人員多體諒，請以真誠、公平、公正的心，快作決策，勿再耽誤我們老人家的美夢。謝謝您，祝大家健康快樂、幸福平安</p>		
<p>27 作業單位代為宣讀</p>	<p>蔣○運(書面意見)</p> <p>請加快都更速度，不然先搬出去的人土地租金、房租都是多的成本。</p>	<p>本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>
<p>28 作業</p>	<p>應○山(書面意見)</p> <p>都更加速。</p>	<p>本案為公辦都市更新案，市府、本中心及</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
單位代為宣讀		出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。	
29 作業單位代為宣讀	戴○憲(書面意見) 儘速通過審議，實施都更搬遷，感謝各級長官!	本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。
30 作業單位代為宣讀	謝○白(書面意見) 1. 新生路 193 巷 2 弄 19 之 1 號測量面積似與現況不符，住都中心已於 5 月 25 日重新測量，請協助更正面積。 2. 本人所有建物為 19-1 號和 19 號雖位於同地號上但兩建物所有權人不同，願配合提供稅	1. 實施者已陪同住戶及測量公司至現場重測完畢，後續將配合修改計畫書內容。 2. 19-1 號及 19 號建物雖位於同一地號上，惟謝小姐主張兩建物有各自獨立出入口、門牌及各自獨立之稅籍，非	陳述人所陳意見第 1、2 點採納，第 3 點無爭點，理由： 第 1 點：經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，經查該戶所提測量面積疑義於 112 年 5 月 25 日辦理現場重測並與該戶確認測量面積(重測前 119.60 平方公尺，重測後 137.34 平方公尺，增加 17.74 平方公尺)，相關面積及補償費用實施者將於計畫書內修正，故採納。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>籍證明佐證請釐正拆補費及安置費。</p> <p>3. 本案送件至今已一年多居民皆期待盡快搬遷懇請政府機關加速推動。</p>	<p>為共同持有之建物，請謝小姐配合提供稅籍資料供規劃單位釐正拆遷補償費及拆遷安置費用之權利範圍。</p> <p>3. 本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。</p>	<p>第 2 點：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1) 保福段 628 地號上坐落建物分別為新生路 193 巷 2 弄 19 號及 19 之 1 號，皆屬未辦保存登記建物。</p> <p>(2) 該戶主張新生路 193 巷 2 弄 19 號及 19 之 1 號分別有獨立進出口、門牌及稅籍，雖坐落於同一地號上，但非共同持有建物，該戶已配合提供新生路 193 巷 2 弄 19 之 1 號稅籍資料佐證。</p> <p>(3) 實施者另於 112 年 7 月 13 日聯繫同巷弄 19 號住戶陳君，其於隔日提供房屋稅籍資料佐證，本案後續依兩人提供之稅籍資料，配合釐正計畫內之相關補償費用權利持分。</p> <p>2. 承上述理由，請實施者釐清其拆遷補償等內容，修正於計畫書，故採納。</p> <p>第 3 點：涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
3 1 作業單位代為宣讀	<p>劉○雲(書面意見)</p> <p>希望實施速度能加快，最好五年內能完工。</p>	<p>本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>
3 2 作業單位代為宣讀	<p>仇○瑄(書面意見)</p> <p>在 1/20/2022 的對話，推陳出新明確表示地主的每一坪土地配有 0.13 個車位，12 坪的土地就配有 1.56 個車位。</p> <p>但是後來您們改口了，停車位是地主自己買，因為是權利變換，不是協議合建，所以不配送停車位。</p> <p>本人要求新北市府都更處履行最初承諾，返還我應有的車位分配。</p> <p>而且我的土地估價只有每坪 158 萬元，與會</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案採權利變換執行，每 1 坪土地換 0.13 個車位為本案招商條件，依 12 坪土地計算約 1.56 個車位，其 1.56 個車位已換算為應分配價值，並無沒收車位之情形。 2. 本次評估全案合併後住宅區土地(面積約 3,620 坪，4 面臨路)平均單價為 161 萬/坪，各筆土地價格依合併前土地個別條件差異有所不同，585、 	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳述人陳述「每坪土地配 0.13 個車位與土地估價有落差」一節，經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容： <ul style="list-style-type: none"> (1)更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之，並依其應分配價值進行相關選配作業，並無依土地比例配車位之一節。 (2)本案更新單元合併後住宅區(面積約 3,620 坪，4 面臨路)土地單價為 160 萬元/坪，經審議後，目前評估合併後住宅區土地單價為 161 萬

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>議中估價師說的每坪土地值 160 萬元，有差距。</p> <p>敬請妥善處理我損失的部分。非到不得已本人不排除日後去法院自訴。</p>	<p>586 地號土地面積約 12.25 坪，臨 6m 巷道，評估土地單價約 158.9 萬/坪。</p>	<p>元/坪，惟仍需將各筆土地價格依合併前土地個別條件差異有所不同，價格推估考量面積、地形、寬深比、臨路條件、商業活動、容積率、使用現況…等因素，分別評估各筆土地價格。</p> <p>(3)陳述人位於 585、586 地號土地面積約 12.25 坪，臨 6 公尺巷道，評估土地單價約 158.9 萬元/坪，並無低估之情事。</p> <p>2. 承上，估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p>
<p>3 3 作業單位代為宣讀</p>	<p>謝○萱(書面意見)</p> <p>大陳都更 3，反反復復的政策，造成地主困難，租客走，租金損失。房貸，車貸。生活困難。</p> <p>我們說都市更新等了十年又十年了，積極配合都更工作，結果最近政策遲遲不落實，這樣對我們積極配合都更的人來說是不公平的。</p> <p>通知我們搬家了，鑰匙</p>	<p>本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>也交了，房子也被拆的面目全非，結果法案遲遲不動??</p> <p>你們總是一句話：我們盡量負責協調，但永遠沒有執行</p> <p>有冤無處申最快的辦法就是買把刀，我要繳房貸，租客走了，政府不做為。選舉結束就不動。我覺得老百姓是不是手裡有槍才是有底氣。都是政府部門給的力量。</p> <p>唉！就是欺負我們老百姓啊！打碎了牙往肚裡咽。全是冠冕堂皇的說辭，沒有一點用！</p> <p>是不是要訴訟是基本的解決方式，爭取合法權益呀！</p> <p>要都更了，但是開心不起來。。。政府工作效率低能……</p> <p>都更、都更說了十幾年又十幾年終於要拆了，有一種不真實感，年紀小的時候盼著拆，現在卻真的開心不</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>起來了。</p> <p>有熟悉熱鬧的鄰居家人們，其次這個家是爸媽花了很多心血打造的要拆真的捨不得，想到它就快沒了，就忍不住紅了眼…而且我家所在的地理位置很不錯。隨著年紀越來越大，難道是因為現在無欲無求了嗎？安置也不知道要多久，一下子要租住在別人家那麼多年，老人們那個年紀真的很折騰，心裡空落落的，親戚朋友們也都散開了，再聚已是多年後，挺心疼鄰居老人的。但是政府不理解我們，只會官腔，拖延症。</p> <p>家人們請問有誰能理解我的心情嗎？</p>		
3 4 作業單位代為	<p>廖○峰(書面意見)</p> <p>1. 附表為「更新前土地權利價值比率及應分配權利價值變動比較表」是摘錄自民國 111 年 7 月</p>	<p>1. 本案以權利變換方式實施，並依法委由 3 家估價師評估權利變換前各宗土地及更新後土地，以全案判斷對地主</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3、4 點不予採納；第 5 點無爭點，理由：</p> <p>第 1 點：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1)更新後各土地所有權人應</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
宣讀	<p>份權利變換計畫案(公開展覽版)與民國 112 年 5 月份權利變換計畫案(聽證會版)內之更新前土地權利價值比率表及應分配權利價值表,由以上「更新前土地權利價值比率及應分配權利價值變動比較表」我們可清楚明白,分別在環河西路、保安路及市場邊上的土地權利價值比率及應分配權利價值(元),在民國 111 年 7 月份的公開展覽版與民國 112 年 5 月聽證會版,兩者差異之大,令人驚訝與不解,為何會有如此大之差異?讓人不得不對該估價單位及住都中心(實施者)的公信力可信度起疑惑與大打問號?尤其是在大家都已選配房屋之後,還要大多數的都更戶額外負擔費用,如此作為,猶如朝秦暮楚</p>	<p>分回價值最有利的估價結果做為計算基礎。</p> <p>相關計畫內容需提送主管機關審議,經委員對更新前後價格調整邏輯及調整率的合理性進行檢視,於審議過程中,補充商效調整是以土開法評估地面層價格差異影響土地價格,並依相關意見說明或調整。</p> <p>更新後權值是考量取消住宅棟臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整導致車位取消併同修正建築圖面、總銷坪面積、樓層別效用比、商業效益等修正意見,計算更新後總銷金額由 302.53 億降為 301.71 億,故全案權利人應分配權利價值皆調整。</p> <p>2. 本案以權利變換方</p>	<p>分配之權利價值,更新後之土地及建築物總權利價值,扣除共同負擔之餘額,按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>(2)更新後總銷變動:經兩次小組審議後,更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減少,更新後總銷金額由 302.53 億降為 301.39 億。</p> <p>(3)更新後應分配權值變動:更新前土地調整邏輯及調整率合理性檢視後,更新前後權值皆有調整,因此各權利人應分配權利價值皆會有所變動,調整後土地權利價值比例差異,多數為百萬分之 2~5,並無大幅度調整。其中更新後總銷金額減少之影響約占 75% 左右。</p> <p>2. 承上述更新後總銷變動與更新後應分配權值變動之由,經專案小組充分討論,故不予採納。</p> <p>第 2 點:</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>一般，令人不可思議。</p> <p>2. 我們是因民國 111 年 7 月份權利變換計畫案的權利價值比率值及應分配權利價值(元)而同意都更，且在此比率值及應分配權利價值(元)基楚下完成選配房屋，然而住都中心(實施者)卻在我們完全選配房屋之後大幅度調減我們原有的權利價值比率值及應分配權利價值(元)，尤其位在環河西路及保安路上的調降比率更大，使某些都更戶原本無需補錢，事後卻需再補差額，原本只需補少許金額，事後卻變成需補更多的金錢，實施者如此前後不一的作為，讓我們無法認同，也難讓我們信服，對此，敬請 侯市長協助我們，希望能維持在民國 111 年 7</p>	<p>式實施，並依法委由 3 家估價師評估權利變換前各宗土地及更新後土地，以全案判斷對地主分回價值最有利的估價結果做為計算基礎。</p> <p>相關計畫內容需提送主管機關審議，經委員對更新前後價格調整邏輯及調整率的合理性進行檢視，於審議過程中，依相關意見說明或調整，調整後土地權利價值比例差異，多數百萬分之 2~5，並無大幅度調整。</p> <p>3. 更新前土地區為考量臨路條件及商效，商效調整考量大致以保安路最佳，向環河西路方向遞減。臨路條件則綜合考量臨環河西路景觀效益需合併開發利用，基地規模大方可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀</p>	<p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1)更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>(2)更新後總銷變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由 302.53 億降為 301.39 億。</p> <p>(3)更新後應分配權值變動：更新前土地調整邏輯及調整率合理性檢視後，更新前後權值皆有調整，因此各權利人應分配權利價值皆會有所變動，調整後土地權利價值比例差異，多數為百萬分之 2~5，並無大幅度調整。其中更新後總銷金額減少之影響約占 75%左右。</p> <p>2. 承上述更新後總銷變動與更新後應分配權值變動之由，經專案小組充分討</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>月份權利變換計畫案(公開展覽版)的應分配權利價值(元)，謝謝!</p> <p>3. 環河西路及保安路都是永和區的主要道路之一，路寬皆在數拾米以上，屬大馬路，然緊臨大馬路邊的土地權利價值比率值在本次(民國112年5月份權利變換計畫案)(聽證會版)裡卻大幅被調降，連帶其應分配權利價值(元)，也被大大地被調減，幅度之大，令人驚訝；我們世代幾拾年都居住於此作生意開店等等，何以無商業價值呢?</p> <p>4. 就稅金而言，緊臨大馬路(保安路及環河西路)邊之土地、房舍，其房屋稅、地價稅、增值稅等皆高，再者，論房價、地價等也來得高，因此，緊臨大馬路(保安路</p>	<p>效益，而低樓層會受堤防及環快高架橋遮蔽及噪音影響。</p> <p>4. 評估更新前合併後地價，臨保安路土地地價約 190~195 萬/坪，臨環河西路土地地價約 176 萬/坪，優於臨新生路及巷弄土地地價約 156~170 萬/坪，故每筆土地臨路條件皆已反應於價格。</p>	<p>論，故不予採納。</p> <p>第 3 點：</p> <p>1. 更新前合併後土地價格考量兩大因素：</p> <p>(1)臨路條件：綜合考量臨環河西路景觀效益需合併開發利用，基地規模大，方可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀效益，而低樓層會受堤防及環快高架橋遮蔽與噪音影響。</p> <p>(2)商效：則以保安路最佳，向環河西路方向遞減，雖環河西路路寬有寬達 48 公尺，但一側為堤防圍牆，堤內道路寬度約為 18 公尺，環河西路車流量大且為過路交通，商業活動氣息較弱。</p> <p>2. 承上述理由估價已考量臨路條件、商效等因素，且保安路、環河西路、新生市場周邊等其他土地，價格皆有所差異，經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 4 點：經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，評估更新前合併後</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>及環河西路)邊的土地、房舍的權利價值比率及應分配權利價值(元)應要比巷者內來得高方為合情合理。</p> <p>5. 感謝侯市長用心推動都市更新足讓市民真正有個既安全又舒適的居住環境等美意，更感謝侯市長於推動都市更新中皆要求實施者一切要以擇優方案給予都更戶，以實質照顧到都更戶。</p>		<p>地價，臨保安路土地地價約190~195萬元/坪，臨環河西路土地地價約176.1萬元/坪，優於臨8公尺新生路及巷弄土地地價約156~170萬元/坪，目前評估結果為主要道路高於巷弄內土地價格，惟陳述人所提及依賦稅金額作為價值之評估依據，非估價評估價值之依據，故不予採納。</p> <p>第5點：為陳述人對本案之意見表達，故無爭點。</p>
35 作業單位代為宣讀	<p>陳○蓉(書面意見)</p> <p>住都中心通知住戶112年10月以後可以搬家知會皇翔建設公司，很多住戶也配合政策後因停車出入設計問題變動，延誤送件，住戶房租月補助，以新屋交屋補助為止喔。</p>	<p>本案核定後將正式公告預定拆遷日，故通知搬遷至預定拆遷日最少有3個月時間可以搬家，租金補貼月數仍依核定內容為準，另未來本案實施者及出資人皆針對工程進度及相關作業時程嚴密控管，希望於預定時程內完成興建及交屋。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由：</p> <p>依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之合法建築物拆遷安置費(租金補貼)，係依都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月為限，故本案提列61個月租金補貼為限，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
36 作業單位代為宣讀	<p>洪○興(鄭○○代)(書面意見)</p> <p>1. 本人(洪聰興)戶籍地(永和區新生路173巷2弄14號)原本就有營業(服飾店),是因為配合都更作業,爰於111年5月1日將店面移轉至永和區永平路330號營業至今(檢附營業登記及租屋證明等資料)。</p> <p>2. 已多次陳情,仍請協助保留公有新市場攤位,以利市場棟完工後,讓都更戶優先登記並承租繼續營業。</p>	<p>如要在市場內設攤位,未來要請他向市場處確認是否能申請,我們這邊無法提供協助。</p>	<p>陳述人所陳意見第1點無爭點,第2點未便採納,理由:</p> <p>第1點:為陳述人對本案之意見表達,故無爭點。</p> <p>第2點:陳述人陳述「市場攤位補償」部分,屬市府市場處與攤位商私契約協議之內容,非屬都更審議範疇,仍需依目的事業主管機關規定辦理,故未便採納。</p>
37 作業單位代為宣讀	<p>包○蘭(書面意見)</p> <p>希望盡速審議,都更加快(比原先進程慢了一年),我希望還有時間看到新居落成入住。</p>	<p>本案為公辦都市更新案,市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動,讓住戶能早日入住新屋。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點,理由:</p> <p>涉及本案進度之意見表達,故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
38	李○輝(書面意見) 加速進程。	本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。
39	李○君(書面意見) 加速進程。	本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。
40	李○林(書面意見) 1. 租金補助限定61個月，若因實施者因素無法於預定期限完成，應註明清楚，後續衍生之租	1. 本案地主皆支付61個月的租金補貼，未來本案實施者及出資人皆針對工程進度及相關作	陳述人所陳第1點意見不予採納；第2點酌予採納，理由： 第1點：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之合法建築物拆遷安置費(租金補貼)，係依都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
為宣讀	<p>屋需求應由實施者負擔。</p> <p>2. 因審議造成選配之格局變更，應有配套措施，住戶可保留重新選配之權利。</p>	<p>業時程嚴密控管，希望於預定時程內完成興建及交屋。</p> <p>2. 若因審議造成設計調整而影響使用需求，實施者團隊於本次聽證結束後112/6/30前，可提供其他戶別選擇並協助更換。</p>	<p>記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月為限，本案提列 61 個月租金補貼為限，故不予採納。</p> <p>第 2 點：經審酌實施者聽證會答辯結果，陳述人若有換屋需求，實施者團隊願意與陳述人協調更換房屋，故酌予採納；惟協調更換選配部分，不得影響已完成選屋之所有權人(包含公、私有土地所有權人)或相關權利人且應於檢送核定版計畫書前完成，以利辦理核定作業。</p>
4 1 作業單位代為宣讀	<p>李○貞(書面意見)</p> <p>原選停車位 B3-780 被改名為 B3-786，未被通知，不予同意。</p>	<p>因該車位並無因設計調整而取消，僅係編號異動，故未另行通知。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由：</p> <p>陳述人陳述「車位號碼更改不同意」一節，經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容，因地下室面積異動，致使部分車位遭刪除之情況，實施者配合調整車位編號，製作車位編號調整變更對照之圖、表，可參閱權利變換計畫報告書附錄 P.10~P.20，故不予採納。</p>
4	<p>洪○○容(洪○英</p>		<p>陳述人所陳意見第1、3、4點不予採納；第2點無爭點，理</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
2 作業單位代為宣讀	<p>代)(書面意見)</p> <p>1. 租屋(租金補貼)偏低，強烈要求提高3-5千元。</p> <p>2. 工程進度一再延遲以致母親恐慌症發作暈眩就醫未能改善、身心俱疲、足不出戶、強烈不滿。</p> <p>3. 不滿車道出入口減少以致權利價值減少： 149,053+房價增加202,240=351,293 退回原本7,054,033-重新計算權利金6,702,380=351,653(退回減少)。</p> <p>4. 住宅棟B6格局及房門配置太差，並未有附上房間格局尺寸圖。</p>	<p>1. 本案估價師係依據單元內合法建築物之條件，如建築物屬性、建材、屋齡、區位、面積及使用狀況等因素，查估符合市場行情之租金水準。</p> <p>2. 本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。</p> <p>3. 更新後權值是考量取消住宅棟臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整導致車位取消併同修正建築圖面、總銷坪面積、樓層別效用比、商業效益等修正意見，計算更新後總銷金額由302.53億降為301.71億，故全案權利人應分配權利價值皆調整。</p> <p>4. 室內格局及風水因</p>	<p>由：</p> <p>第1點：本案合法建築物拆遷安置費(租金補貼)部分，本案建物屋齡為34-58年區間、面積約20-30坪，經查調永和區內建物條件相似之租金案例後，估價考量本案屋齡、面積、臨路條件等部分，決定本案租金結果，陳述人所有為保安路樓上層公寓，經專案小組充分討論其租金補貼單價為650元/坪/月，故不予採納。</p> <p>第2點：為陳述人對本案之意見表達，故無爭點。</p> <p>第3點：</p> <p>1. 經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容：</p> <p>(1)更新後各土地所有權人應分配之權利價值，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>(2)更新後總銷變動：經兩次小組審議後，更新後店面及住宅比準戶單價並未調整。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		<p>每一人需求不同，如地主有相關需求，後續可透過客變的方式處理，另有關房間隔局尺寸圖會後都可向中心索取。</p>	<p>因建築設計調整(取消住宅臨保安路側車道及中央公園側地下層開挖範圍調整)導致總銷坪面積及車位數減少，更新後總銷金額由302.53億降為301.39億，故全案權利人應分配權利價值皆調整。</p> <p>(3)更新後店面及住宅比準戶單價並未調整，更新後因建築設計調整，計算後各單元銷坪面積微調，故各戶建物總價一併調整。</p> <p>2. 承上述理由，估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第4點：為陳述人表達室內格局部分，故不予採納，後續仍請實施者妥予向所有權人說明。</p>
43 作業單位代為	<p>新北市政府財政局(書面意見)</p> <p>(保福段453地號等52筆)</p> <p>1. 事業計畫書第11-82頁：本案市場棟辦公室設置大面積陽台，經實施者</p>	<p>1. 依據本案外殼計算，陽台遮陽Ki值由1.0(無陽台)變成0.68，若無陽台設計ENVLOAD設計值=144.13，而增</p>	<p>陳述人所陳意見第1、3、4點不予採納；第2點採納；第5點無爭點，理由：</p> <p>第1點：陳述人陳述「酌予減少陽台面積」一節，經審酌實施者112年7月13日聽證專案小組回覆內容，本案規劃陽台面積對於室內環境、通風、採光與遮陽具有</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
宣讀	<p>回應該設計對綠建築外殼計算有正面效益，惟該回應內容似未說明設計之必要性及不可替代性，仍請實施者補充說明本案市場棟辦公室設置大面積陽台之必要，或評估酌予減少陽台面積。</p> <p>2. 權變計畫書第 16-4 頁：請實施者後續於核定前依本局 112 年 5 月 10 日新北財開字第 1120886270 號函意見協助調整本府選配住宅單元之車位配置。</p> <p>3. 領銜估價報告書第 44 頁：經實施者回應本案公設配置係因將原劃設為車公之排風機投影及機電設備等空間修正為大公，爰大公面積與第 2 次專案小組有異，惟查本次市場棟之餐飲業及辦公室(7 至 12 層)公設比為 41.1%，高</p>	<p>加陽台設計後 ENVLOAD 設計值 =138.9，故對外殼計算是有正面效益的。</p> <p>2. 後續將配合依審查意見調整房車分配。</p> <p>3. 本次市場棟共專劃分已修正為第 2 次專案小組版(B6 車道為車公、B1 及 1F 車道為大公)，惟本次聽證版市場棟地下二層至地下六層排風機投影面積及機電設備等空間(約 61.13 平方公尺)依相關規定修正為大公(原誤繕為車公)，後續仍依審查意見修正。</p> <p>4. 土地臨路條件係考量既成巷道個別地號條件(8m 巷道或 4m 巷道)，商效之調整以土開法試算「其他(既成巷道)」調整率為 -6%，考量部分既成巷道位於市場用地</p>	<p>正面效益，考量建築規劃設計經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 2 點：陳述人表達聽證版計畫書未依 112 年 5 月 10 日新北財開字第 1120886270 號函修正選配單元，實施者表示將依陳述人意見修正計畫書，故採納。</p> <p>第 3 點：經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容，考量共專有劃分涉及建築與地政相關法令，請實施者配合依規定辦理登記，故不予採納，惟仍請實施者依陳述人所陳意見，補充說明市場棟共專劃分面積及提供各樓層公設面積詳列變動情形之修正。</p> <p>第 4 點：</p> <p>1. 經審酌實施者 112 年 7 月 13 日聽證專案小組回覆內容：市有既成巷道未直接臨接環河西路，其中夾有國有土地(1462 地號)，另考量臨環河西路側現況有</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>於第 2 次專案小組版之 39.7%，且本次全棟公設面積相較第 2 次專案小組版本亦有增加，仍請實施者詳加說明各樓層公設面積變動情形。</p> <p>4. 領銜估價報告書第 135 頁：市有土地依土地使用現況為既成巷道修正 15%，並針對臨路情形修正臨路條件 4%，惟查市有地與其他臨環河西路 2 段土地之臨路條件判定有不一致情形，市有土地似有臨環河西路 2 段，請修正。</p> <p>5. 本案市場用地配合都市更新計畫調整區位並辦理都市計畫變更，變更範圍包含本局經管保福段 659 地號市有土地，因該土地涉及土地讓售，故本案請俟本局辦竣市有土地移轉登記後，再行辦理都市計畫</p>	<p>周邊，商業效益稍佳，故綜合個別地號土地面積及條件後修正臨路條件 -4%及商效-5%。</p> <p>5. 配合辦理。</p>	<p>合法建物存在，視為臨環河西路，市有既成巷道為空地，故依土地現況條件進行臨路判定。</p> <p>2. 承上述理由，考量估價結果經專案小組充分討論，故不予採納。</p> <p>第 5 點：為陳述人對本案之意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	變更發布事宜。		
44 作業單位納入紀錄	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)</p> <p>(保福段 574 地號等 3 筆)</p> <p>出資人雖已承諾共同負擔不高於 47.98%，並以較低之比率適用，惟仍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。</p>	<p>本案出資人為符合承諾比率，有關市場棟容移代金、信託費用等均未提列共同負擔，且風險管理費依提列標準規定應以 14%核算，本案目前僅提列 4.28%，前述費用若依提列標準認列，本案共同負擔比例約為 52.41%。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由：</p> <p>依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之提列相關費用，並經專案小組充分討論各項費用與共同負擔決定，故不予採納。</p>
45 作業單位納入紀錄	<p>孫○理(書面意見)</p> <p>希望都更加速</p>	<p>本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>
46 作	<p>林○貴(書面意見)</p> <p>請盡速完成都更，此案</p>	<p>本案為公辦都市更新</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
業單位納入紀錄	一延再延，已造成地主很大的不便。	案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。	故無爭點。
47 作業單位納入紀錄	徐○林(書面意見) 都更加速(已造成很大的影響)	本案為公辦都市更新案，市府、本中心及出資人團隊均會努力協助盡速推動，讓住戶能早日入住新屋。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。

更新前土地權利價值比率及應分配權利價值變動比較表

(共五頁)

權利人	地號	111年7月份權利變換計畫案(公開展覽版)			112年5月份權利變換計畫案(聽證會版)			相較結果		所在位置 路名
		土地權利價值比率 (%)	應分配權利價值(元)	土地權利價值比率 (%)	應分配權利價值(元)	土地權利價值比率 (%)	應分配權利價值 (元)			
黃O強	455	0.2287%	35,873,126	0.2284%	35,687,946	-0.0003%	-185,180	環河西路		
游O雅	456	0.2306%	36,166,729	0.2303%	35,980,032	-0.0003%	-186,697	環河西路		
沈OO華	457	0.2268%	35,579,522	0.2265%	35,395,854	-0.0003%	-183,668	環河西路		
謝O治	458	0.1133%	17,776,413	0.1132%	17,684,651	-0.0001%	-91,762	環河西路		
謝O忠	458	0.1133%	17,776,413	0.1132%	17,684,651	-0.0001%	-91,762	環河西路		
夏O正	459	0.2270%	35,606,213	0.2267%	35,422,409	-0.0003%	-183,804	環河西路		
王O平/國軍 榮O服O處	460	0.2266%	35,552,828	0.2263%	35,369,303	-0.0003%	-183,525	環河西路		
新O北O市 財政局	461等35 筆	11.9659%	7,710,067,635	12.0018%	7,670,181,017	+0.0359%		環河西路		
周O右	462	0.2397%	37,608,060	0.2394%	37,413,923	-0.0003%	-194,137	環河西路		
王O蓼	463	0.2098%	32,910,389	0.2095%	32,740,503	-0.0003%	-169,886	環河西路		
劉O芝	535	0.2184%	34,258,300	0.2181%	34,081,455	-0.0003%	-176,845	環河西路		
唐O清	536	0.0572%	8,978,292	0.0572%	8,931,943	0	-46,349	環河西路		
唐O琳	536	0.0572%	8,978,292	0.0572%	8,931,943	0	-46,349	環河西路		
唐O城	536	0.1145%	17,956,579	0.1143%	17,863,888	-0.0002%	-92,691	環河西路		
王O久	537	0.0931%	14,605,486	0.0930%	14,530,090	-0.0001%	-75,396	環河西路		
王O明	537	0.0466%	7,302,744	0.0465%	7,265,047	-0.0001%	-37,698	環河西路		
陳O煙	537	0.0466%	7,302,745	0.0465%	7,265,047	-0.0001%	-37,698	環河西路		
劉O豪	538	0.2346%	36,807,321	0.2343%	36,617,317	-0.0003%	-190,004	環河西路		
陳O如	539	0.0747%	11,713,038	0.0746%	11,652,575	-0.0001%	-60,463	環河西路		

陳○蓉	539	0.1493%	23,426,076	0.1491%	23,305,148	-0.0002%	-120,928	環河西路
楊○璇	540	0.2366%	37,114,271	0.2363%	36,922,684	-0.0003%	-191,587	環河西路
林○月	541	0.2323%	36,446,988	0.2320%	36,258,847	-0.0003%	-188,141	環河西路
廖○鋒	542	0.4359%	68,372,744	0.4353%	68,019,466	-0.0006%	-353,278	環河西路
廖○鋒	635							
林○傑	544	0.2198%	34,471,832	0.2195%	34,293,885	-0.0003%	-177,947	環河西路
陳○富	879	0.3788%	59,420,798	0.3787%	59,174,474	-0.0001%	-246,324	保安路
郭○理	879,883	0.2800%	43,924,898	0.2799%	43,738,057	-0.0001%	-186,841	保安路
溫○琴	879	0.2502%	39,252,095	0.2490%	38,909,247	-0.0003%	-342,848	保安路
劉○禮	879	0.2502%	39,252,095	0.2502%	39,089,379	0	-162,716	保安路
周○章	880	0.1844%	28,926,672	0.1844%	28,806,758	0	-119,914	保安路
黃○華	880	0.1844%	28,926,672	0.1844%	28,806,758	0	-119,914	保安路
潘○香	880	0.2436%	38,216,668	0.2424%	37,882,861	-0.0012%	-333,807	保安路
邱○君	881	0.1145%	17,967,418	0.1145%	17,892,935	0	-74,483	保安路
邱○芳	881	0.1145%	17,967,418	0.1145%	17,892,935	0	-74,483	保安路
洪○○容	881	0.2291%	35,934,833	0.2290%	35,785,870	-0.0001%	-148,963	保安路
李○瑞	882	0.4609%	72,299,481	0.4608%	71,999,768	-0.0001%	-299,713	保安路
黃○蓮	882	0.3045%	47,759,475	0.3030%	47,342,316	-0.0015%	-417,159	保安路
鄭○○香	882	0.3045%	47,759,475	0.3044%	47,561,493	-0.0001%	-197,982	保安路
林○明	883	0.0137%	2,156,676	0.0137%	2,145,544	0	-11,132	保安路
郭○達	883	0.3541%	55,553,528	0.3540%	55,318,031	-0.0001%	-235,497	保安路
郭○達	884							
郭○龍	883	0.0357%	5,607,362	0.0357%	5,578,417	0	-28,945	保安路
郭○	883	0.2681%	42,055,210	0.2677%	41,838,117	-0.0004%	-217,093	保安路
吳○珍	884	0.1592%	24,973,084	0.1592%	24,869,807	0	-103,276	保安路
陳○杰	884	0.1592%	24,973,084	0.1592%	24,869,807	0	-103,277	保安路

沈○祥	885	0.2089%	32,764,453	0.2078%	32,477,073	-0.0011%	-287,380	保安路
黃○婕	885	0.2089%	32,764,453	0.2078%	32,477,073	-0.0011%	-287,380	保安路
王○○鳳	887	0.2097%	32,899,779	0.2077%	32,451,805	-0.0020%	-447,974	保安路
阮○風、連○ ○、連○	887	0.2347%	36,821,099	0.2351%	36,738,157	+0.0004%	-82,942	保安路
吳○浩	887	0.2054%	32,225,295	0.2058%	32,152,705	-0.0752%	-72,590	保安路
李○宏	887	0.2054%	32,225,295	0.2058%	32,152,705	+0.0004%	-72,590	保安路
孫○理	887	0.2084%	32,697,062	0.2088%	32,623,409	+0.0004%	-73,653	保安路
連○玲	887	0.2073%	32,525,067	0.2067%	32,302,255	-0.0006%	-222,812	保安路
連○○月	887	0.2155%	33,801,312	0.2144%	33,494,704	-0.0011%	-306,608	保安路
連○川	887	0.2104%	33,001,224	0.2097%	32,775,149	-0.0007%	-226,075	保安路
連○佳	887	0.2174%	34,109,297	0.2158%	33,725,174	-0.0016%	-384,123	保安路
連○欣	887	0.2097%	32,899,779	0.2077%	32,451,805	-0.0020%	-447,974	保安路
包○平	529	0.0958%	15,022,424	0.0967%	15,116,655	+0.0009%	+94,231	市場邊
包○平	529	0.0958%	15,022,424	0.0967%	15,116,655	+0.0009%	+94,231	市場邊
包○○鸞	529	0.0958%	15,022,424	0.0967%	15,116,655	+0.0009%	+94,231	市場邊
譚○勝	528	0.2675%	41,966,869	0.2703%	42,235,698	+0.0028%	+268,829	市場邊
陳○	527,619	0.6430%	100,857,916	0.6495%	101,496,106	+0.0065%	+638,190	市場邊
蔡○堯	526	0.0886%	13,905,787	0.0896%	13,994,865	+0.0010%	+89,078	市場邊
蔡○賓	526	0.0886%	13,905,787	0.0896%	13,994,865	+0.0010%	+89,078	市場邊
徐○林	525	0.5353%	83,963,186	0.5407%	84,489,870	+0.0054%	+526,684	市場邊
徐○林	516							新生路
洪○瀚	524	0.2629%	41,430,432	0.2668%	41,695,826	+0.0039%	+265,394	市場邊
洪○興	523	0.2697%	42,303,700	0.2725%	42,574,688	+0.0028%	+270,988	市場邊
吉○文	522	0.1333%	20,908,581	0.1347%	21,042,518	+0.0014%	+133,937	市場邊
吉○蓮	522	0.1333%	20,908,584	0.1347%	21,042,518	+0.0014%	+133,937	市場邊

巫 o 裕	521	0.2809%	44,057,640	0.2837%	44,285,153	+0.0028%	+227,513	市場邊
許 o 殊	638	0.2198%	34,481,696	0.2221%	34,702,578	+0.0023%	+220,882	市場邊
倪 o 琦	640	0.2253%	35,342,492	0.2276%	35,568,887	+0.0023%	+226,395	市場邊

以上「更新前土地權利價值比率及應分配權利價值變動比較表」是摘錄自民國 111 年 7 月份權利變換計畫案(公開展覽版)與民國 112 年 5 月份權利變換計畫案(聽證會版)內之更新前土地權利價值比率及應分配權利價值表，由以上「更新前土地權利價值比率及應分配權利價值變動比較表」我們可清楚明白，分別在環河西路、保安路及市場邊上的土地權利價值比率及應分配權利價值(元)，在民國 111 年 7 月份的公開展覽版與民國 112 年 5 月聽證會版，兩者差異之大，令人驚訝與不解，為何會有如此大之差異？讓人不得不對該估價單位及貴單位的公信力可信度起疑惑與大打問號？尤其是在大家都已選配房屋之後，還要大多數的都更戶額外負擔費用，如此作為，猶如朝秦暮楚一般，令人不可思議。

① 權利價值比率變動會影響到應分配權利價值；每人應分配權利價值的計算式：

$$= \text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔費用平均負擔比率}) \times \text{每人權利價值比率}$$

因此，權利價值比率的前後變動的確會影響到應分配權利價值。

簡言之，更新前土地權利價值比率愈高，每人應分配權利價值金額就愈多。

② 我們是因民國 111 年 7 月份權利變換計畫案的權利價值比率及應分配權利價值(元)而同意都更，且在此比率及權利價值(元)基楚下完成選配房屋，然而貴單位卻在我們完全選配房屋之後大幅度調減我們原有的權利價值比率及應分配權利價值(元)，使某些都更戶原本無需補錢，事後卻需再補差額，原本只需補少許金額，事後卻變成需補更多的金錢，貴單位如此前後不一的作為，讓我們無法認同，也難讓我們信服，對此，請不要解釋說是為因應審議會的要求本案(永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都更案)修改，造成事後利潤的縮減所致；都更的整個程序應屬貴單位最熟悉的，整個程序也應屬貴單位最能掌控的，但其間為何會發生如此大的變化？其最大的責任，是不是應屬貴單位，然而這個責任卻要我們所有的都更戶來承擔分擔，尤其是位在保安路及環河西路上都更戶，分擔比率尤為沉重，最後應分配權利價值(元)，甚至還需補差額高達肆拾幾萬元(如上列更新前土地權利價值比率及應分配權利價值變動比較表的相較結果可清楚得知)，這是何道理？請給合理的說明。

③ 為何緊臨大馬路(保安路及環河西路)上的土地就無商業價值及商業活動呢？保安路為主要道路及示範道路與公車行經道路；環河西路為 40 幾米道路，是新北市的環河快速道路，是連通中和與新店的主要道路，就現況而言，保安路上一樓 9 成 9 皆為商店；另針對所有大陳都更單元所在的環河西路(1~177 號)上的建物，也有近一半作為商店或公司行號用途，譬如：1~5(蔣公感恩堂)、7(輪胎行)、9(教堂)、9 之 2(新北市老人休閒活動中心)、11、13、13 之 1、33、35、55、59、63、65、67、71、89、107、109、117、121、123、127、129、131、133、167、175、177 等門牌號碼，因此，目前保安路及環河西路上的土地當然有商業活動，想當然有商業價值的存在，這是不爭的事實。

- ④就稅金而言，緊臨大馬路(保安路及環河西路)邊之土地、房舍，其房屋稅、地價稅、增價值稅等皆比巷內來得高，再者，論房價、地價等也比巷內者來得高，因此，緊臨大馬路(保安路及環河西路)邊的土地、房舍的權利價值比率要比巷內來得高方為合情合理。
- ⑤就現有實際緊臨大馬路(保安路及環河西路)邊的地上建物，除一樓作為商店外，樓上住家機能佳亦很適舒方便，然為何其土地價值比率在本次的聽證會版(民國 112 年 5 月份權利變換計畫案)上何於不增反減呢？甚至不如市場邊的土地價值，尤為明顯是環河西路上的土地價值卻遠遠地不如市場邊的土地價值，這是為何？又為何為依據？請給合理的說明；倘若以上更新前土地權利價值比率變動比較表成立的話，那就不得不讓人懷疑，貴單位是不是用“挖東牆補西牆的概念”來彌補損失，完全剝奪都更戶應有的權益，如是我們嚴厲抗議。
- ⑥由上列更新前土地權利價值比率變動比較表，可知，同位處環河西路上的所有土地權利價值比率全都減少，唯有新北市財政局的土地權利價值比率不減反增(+0.0359)，這與市場邊者一樣，不減反增，而且增幅之大，實在令人不解？請合理解釋說明。
- ⑦綜上所述，請針對保安路及環河西路上的土地權利價值比率重新調整估價，謝謝！

陳情人

中華民國

案由	擬訂新北市板橋區民權段 436 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	黃委員宏順	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 2 案 104 年 06 月 24 日 108 年 11 月 29 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	慶隆開發股份有限公司			
規劃團隊	長豐工程顧問股份有限公司、羅興華建築師事務所			
估價團隊	麗業不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、陳銘光不動產估價師事務所			
基地位置	基地北臨國光路(15M)、東側臨漢生西路 39 巷(現有巷道)、南側臨文化路一段 221 巷(7M, 未開闢都市計畫道路)、西側臨光正街(7M)。			
基地面積	7,161 m ²			
更新前戶數	合法 24 戶/違章 68 戶			
法令依據	依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19、29 條辦理。			
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率
	住宅區	7,161 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	中華民國：206 m ² (2.88%) 管理機關：行政院農業委員會農田水利署		
	私有土地	6,955 m ² (97.12%)		

貳、辦理歷程

時間	事由
104 年 06 月 24 日	事業計畫報核
108 年 12 月 14 日	事業計畫核定
109 年 01 月 31 日	自辦公聽會
109 年 02 月 01 日起	選配期間：自 109 年 02 月 01 日至 109 年 03 月 01 日止 (計 30 日) 為權利變換申請分配位置期間。
109 年 03 月 06 日	申請權利變換計畫報核
109 年 09 月 09 日起	辦理公開展覽 30 日；109 年 09 月 24 日召開公辦公聽會

時間	事由
	(詳附件 1)
109 年 12 月 16 日	第 1 次專案小組(詳附件 2)
110 年 12 月 09 日	第 2 次專案小組(詳附件 3)
111 年 10 月 14 日	第 3 次專案小組(詳附件 4)
112 年 03 月 29 日	依 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 33 條規定召開聽證會(詳附件 5)
112 年 04 月 17 日	聽證結果做成決定案專案小組(詳附件 6)

參、權利變換計畫內容概述：【112 年 03 月 29 日聽證會版本】

一、權利分配處理

最小分配單元價值		1,316 萬 8,838 元			
更新前土地所有權人	5 人	參與分配者	4 人		
		不能分配者	2 人	合併選配	0 人
更新前合法建築物所有權人	3 人	不願分配者	0 人		
				現金補償	2 人

二、公有土地分配情形

序	管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	行政院農業委員會農田水利署	7,975 萬 6,966 元	1 億 5,106 萬 5,291 元	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配房屋：5 戶 ■ 車位：6 部

三、不能不願分配情形

序	態樣	所有權人	更新前權利價值(元)	更新後應分配價值(元)	備註
1	不能	慶隆開發股份有限公司	658 萬 1,886 元	1,246 萬 6,996 元	現金補償
2	不能	接源堂/張憲政	164 萬 5,471 元	311 萬 8,381 元	現金補償

四、估價結果：選定麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果土地所有權人應分配價值最高

項目		麗業	宏大	陳銘光
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	159 萬元	154 萬元	152 萬元
	土地權利總值(元)	34 億 4,426 萬 1,975 元	33 億 3,595 萬 2,620 元	32 億 9,262 萬 7,800 元
更新後 房地價值	店面平均建坪單價(元/坪)	103 萬 7,596 元	100 萬 396 元	97 萬 9,024 元
	1 樓店面平均建坪單價(元/坪)	115 萬 7,559 元	109 萬 5,407 元	108 萬 6,157 元

項目		麗業	宏大	陳銘光
	2 樓以上住宅平均建坪單價(元/坪)	63 萬 7,851 元	62 萬 7,716 元	61 萬 9,912 元
	辦公平均建坪單價(元/坪)	68 萬 2,289 元	67 萬 6,715 元	56 萬 5,201 元
	車位平均價格(元/個)	224 萬 9,892 元	224 萬 9,241 元	223 萬 6,811 元
	房地總值(元)	118 億 7,049 萬 6,914 元	116 億 8,946 萬 3,525 元	115 億 2,652 萬 6,252 元

五、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)	117 億 8,141 萬 2,533 元	118 億 7,049 萬 6,914 元
共同負擔金額(元)	53 億 4,574 萬 1,896 元	53 億 4,668 萬 9,238 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	64 億 3,567 萬 637 元	65 億 2,380 萬 7,676 元
共同負擔比率(%)	45.37%	45.04%

肆、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	小組審竣版內容	
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 7。	
二	財務計畫—合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)及拆遷補償費用	本案提列合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)及合法建築物拆遷補償費用提列部分，經第 3 次專案小組原則同意。	
三	財務計畫—鄰房鑑定費用	本案提列「鄰房鑑定費用」500 萬 4,000 元部分，經第 3 次專案小組原則同意。	
四	財務計畫—各項費率	項目	同事業計畫核定額度
		總務及人事行政管理費率	5.5%
		銷售費率	費率級距 5.5%
		風險費率	6%
五	財務計畫—計算基礎	項目	同事業計畫核定計算基礎
		信託管理費用	依實際信託契約提列新臺幣 299 萬 5,525 元，經第 3 次專案小組審竣。
六	容積移轉費用	本案容積移轉費用依買賣契約提列為 296,181,701 元，經第 3 次專案小組原則同意。	
七	共同負擔比率	本案共同負擔比率 45.04%，經第 3 次專案小組原則同意。	

項目	議題	小組審竣版內容
八	權利變換選配結果	權利分配之處理及不能不願分配情形，經第 3 次專案小組原則同意。
九	風險控管機制	本案實施風險控管方案部分，實施者依實際契約(受託人: 臺億建築經理股份有限公司)提列信託費用 2,995,525 元，經第 3 次專案小組原則同意。
十	估價內容及結果	有關本案估價報告書查估過程及估價結果，請實施者依委員意見修正後，原則同意。

伍、提請審議討論：

序	討論議題	
一	舊違章戶處理方式	<ol style="list-style-type: none"> 有關本案地上物拆遷計畫涉及舊違章建築戶 68 戶處理方案人民陳情意見部分，依計畫書所載，與實施者達成協議者，依雙方協議辦理，未達成協議者，依都市更新條例第 57 條規定發放拆遷補償費，相關費用由實施者自行負擔，不提列共同負擔，其執行方式於第 3 次專案小組原則同意。 本案續於 112 年 03 月 29 日召開聽證會，有 6 位陳述人就上述方案提出意見，112 年 4 月 17 日召開聽證結果做成決定案專案小組會議，針對計畫書所載部分現住戶與陳述人所陳不一致部分，請實施者釐清並補充說明範圍內占用戶處理情形，實施者業於 112 年 6 月 6 日及 6 月 29 日檢送舊違章建築戶 68 戶異動綜整表、相關協議書及自提修正土地改良物拆遷補償應受補償人名冊(詳附件 8)，請實施者說明釐清情形及修正方式後提請討論。
二	聽證結果做成決定	聽證結果做成決定綜理表(詳附件 9)。

陸、作業單位初審意見：

有關計畫書所載舊違章戶簡黃明愛與實施者拆屋還地訴訟中，倘該戶敗訴，則實施者不支付補償費部分，依都市更新條例第 57 條第 4 項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，故仍請實施者於計畫書修正載明各戶拆遷補償費。

柒、以上符合法定程序，提請大會審議

捌、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘權利變換計畫內容依專案小組審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
 - (一)有關陳情人意見涉及與土地所有權人私權爭議事項，非屬都更審議會權責範疇，請實施者妥予向陳情人溝通說明，並請當事人雙方循司法途徑處理，後續倘民事終局確定判決結果致產權異動，請實施者依都市更新條例規定辦理變更。
 - (二)有關本案涉及舊違章建築戶處理部分，已與實施者達成協議者，擬依雙方協議辦理後續拆遷安置事宜，請實施者依會上補充資料及說明事項修正計畫書；其餘2戶未達協議者，則依計畫書所載方案處理。
- 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。

「擬訂新北市板橋區民權段 436 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會 112.04.17

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1 代為發言	<p>余○華(余○烈、侯○中代)</p> <p>1. 板橋區民權段 426 地號、436 地號土地應有部分 41/60 原為本人所有，於民國 94 年與廖林淑花約定，由本人提供土地過戶給廖林淑花，並負責協調其他地主及地上物所有人，廖林淑花則提供資金及後續興建房屋事宜，以共同合作開發土地。雙方同意日後開發興建房屋完成後，先取回廖林淑花提供之土地資金、建築費用等成本後，再由本人與廖林淑花按照 30%、70% 之比例分配利潤，雙方因此於民國 94 年簽訂土地買賣契約書及後續的補充協議。</p> <p>2. 至於其餘 19/60 部分之土地，則約定由本人與廖林淑花各出資一半並各登記一半即 9.5/60，但最後因本人向廖林淑花借款，故 9.5/60 暫時登記在廖林淑花名下。本人就此部分已提起返還登記訴訟。</p> <p>3. 依據協議書，本人負責處理地上物，廖林淑花只負擔每坪 5</p>	<p>1. 余建華先生對廖姓地主所提出之侵占、詐欺告訴，根據瞭解已經地檢署予以不起訴處分，該不起訴處分書已認定土地買賣契約其性質屬民事之買賣關係，本案權利變換計畫審議不應受私權爭議中斷或延宕。</p> <p>2. 國光路 206 號、214 號、220 號、及光正街 62 號訴訟，係余建華先生與廖姓地主間訴訟，屬私權爭議，本案權利變換計畫審議不應受該爭議中斷或延宕。</p> <p>3. 廖姓地主係合法</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3、4 點未便採納，第 5 點不予採納，理由：</p> <p>1. 第 1、2、3、4 點意見，查本案係分別於 104 年 6 月 24 日擬具事業計畫報核及 109 年 3 月 6 日擬具權利變換計畫報核，陳述人均非屬上開計畫內容之土地及合法建築所有權人等，陳述意見涉及私有土地共同合作開發、買賣契約書及協議書、私契約爭議清算等私權爭議事項，非屬審議會權責範疇，另涉及地上物處理部分，已由實施者釐清並補充說明，並實施者業已切</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>萬元的費用，超過的部分全由本人負擔。地上物之原所有人將事實上處分權讓與本人後，本人雖將稅籍登記給廖林淑花，但尚未交付房屋及讓與事實上處分權，故有一部分之地上物，即國光路 206 號、214 號、220 號、及光正街 62 號均為本人所有。本案目前正在訴訟中（新北地院 111 年度 2536 號）。</p> <p>4. 廖林淑花取得土地後，並未依照契約履行土地開發興建房屋，反將本人移轉給予廖林淑花之土地、本人暫時登記在廖林淑花名下之土地、本人整合後之地上物，由廖林淑花以地主之身分，參與第三人為實施者之都市更新事業計畫，此顯與雙方當時簽訂契約之內容不符，現該土地已經進行至權利變換階段，廖林淑花已無法依約進行土地開發興建房屋而有違約之情事。因此本人已終止契約，要求結算，此業經台北地院 111 年訴字第 3171 號判決廖林淑花應偕同本人辦理清算。</p> <p>5. 因此，本件土地及地上物之實際所有權人既未同意都更，權利變換計畫內關於更新後建築物分配單元亦未經過本人同意，相關案件又已在進行訴訟</p>	<p>參加都市更新，其與余建華間土地買賣契約爭議，已由司法程序處理，得知目前仍在審理中。有關本案土地所有權人及他人之私權爭議，應由司法機關裁決，非聽證會所能決定。</p> <p>4. 本件係依照目前土地登記現況以確認土地所有權人，廖姓地主係合法參加都市更新，余建華並非土地所有權人，並無需其同意之問題，倘日後土地所有權人異動亦僅係權利變換計畫之變更，並不影響權利變換計畫審議程序。本公司合法取得本案實施者身分，並依法辦理本案都市更新程序，新北市政府及本市都市更新</p>	<p>結均正確且屬實，故未便採納。後續倘私權糾紛判決結果致產權異動，將請實施者循都市更新條例相關規定辦理變更。</p> <p>2. 第 5 點意見，本案權利變換計畫於 109 年 3 月 6 日報核，已依都市更新條例完成公開展覽、公聽會、舉辦聽證及審議等相關程序，且陳述人所述私約爭議既已進入訴訟程序，該爭議雙方的權益應依法院裁定為準，本案經都更程序完成審議並據以實施後，該涉及爭議之土地相關權利已清楚載明於計畫書，未來可依雙方清算結果、協議或</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>中，日後本人取得回土地及地上物後，相關之權利義務關係會更趨於複雜，因此本件不宜貿然進行權利變換。</p>	<p>審議委員會將依相關規定完成本案審議及法定程序，以保障本更新單元內土地所有權人及權利變換關係人基於民法、土地法及都市更新條例賦予之合法權益。</p>	<p>法院的裁定配回應有的權利，故不予採納。惟仍請實施者善盡溝通及說明責任，與陳述人溝通說明。</p>
2	<p>張○仁</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人張耀仁，代表過世的母親簡素月出席。 2. 簡素月是當初板橋區民權段 426、436 地號的土地持有人，被用詐欺及假買賣契約及假支票(未付款簡素月)等不當手段才將土地過戶余建華跟廖林淑花。 3. 目前已委請白宗弘律師透過法院提告余建華、余雲烈、廖林淑花等三人，法院審理訴訟中(基於偵查不公開，無法提供資料)。 4. 本人請求將板橋區民權段 436 地號土地返還給我母親簡素月，實施者針對舊違章戶、權利關係人都有召開會議處理並 	<p>張先生之母親簡素月女士原為本案土地所有權人，惟於 102 年已將其所屬土地出售予第三人，且本案事業計畫報核日期為 104 年 6 月 24 日，簡女士所有權經移轉後即非屬本案權利變換主體，張先生也非屬本案之相關權利人，有關私權爭議部分後續應由法院審理。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點無爭點，第 2、3、4、5 點未便採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 1 點意見，係表明出席代表身分，故無爭點。 2. 第 2、3、4、5 點意見涉及私有土地買賣契約書等私權爭議事項，及與余建華、余雲烈、廖林淑花等司法訴訟部分，查本案係分別於 104 年 6 月 24 日擬具事業計畫報核及 109 年 3 月 6 日擬具

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>達成共識，我每次會議都有到場，但慶隆公司都未和我協調溝通，懇請委員不要替實施者背書，靜待司法判決。</p> <p>5. 檢察官不代表法官，當初開第一庭，余先生也在脫罪，本案屬假買賣，請實施者回去再看一下資料，再回覆我，我希望會議幫我紀錄下去，靜待司法解決。</p>		<p>權利變換計畫報核，廖林淑花係屬上開計畫內容之土地及合法建築所有權人，陳述人陳述意見涉及私有土地買賣等私權爭議事項，非屬審議會權責範疇，故未便採納。後續倘私權糾紛判決結果致產權異動，請實施者循都市更新條例相關規定辦理變更。</p>
<p>3 代為宣讀</p>	<p>簡○愛(書面意見)</p> <p>1. 本人謹先聲明樂見並支持都更案。</p> <p>2. 惟本人於 112 年 3 月 13 日收到都市更新權利變換計畫案(聽證會)始得知，自 109 年 12 年 16 日至 111 年 10 月 31 日年間已開過 3 次會議，而本人於此期間從未收到任何來自新北市都市更新處權利變換相關開會</p>	<p>1. 本案係依都市更新條例相關等法令規定，辦理權利變換計畫公聽會，通知土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人等權利關係人及張貼公告於漢生里辦</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點無爭點，第 3、4 點未便採納，理由：</p> <p>1. 第 1、2 點意見，未表達反對本案及說明審議期間收到通知情形，故無爭點。惟 109 年 12 年 16 日至 111 年 10 月 31 日年間 3 次會議，此期間從未</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>通知。</p> <p>3. 僅於 110 年 7 月 20 日收到來自慶隆公司的視訊開會通知，雖因故無法參與視訊會議，但會議後慶隆公司來電聯繫時，本人曾向其表達並陳情先前所簽訂協議書未被履行等情事，此後再無收到任何形式的協調通知，卻於 111 年 7 月 22 日收到實施者慶隆公司提告之訴訟通知，本人深感錯愕及不解。</p> <p>4. 本人權益未被維護伸張又淪為被告，實不知因何陷於此困窘之狀況，希請都更委員及關心此都更案之諸位議員能明瞭本人之立場，於推動此案同時亦能顧及本人之權益，早日完成此一都更案。</p>	<p>公室之公告欄，符合辦理公聽會相關程序。</p> <p>2. 實施者於 111 年 3 月 4 日邀集 19 戶陳情戶召開協調會，全部陳情戶均參加，惟獨陳述人（簡黃明愛）在實施者電話聯絡上及實施者所委託中間者代為聯絡上表示，「其已不是建築物的權利人，不需參加」，陳述人指稱慶隆公司來電聯繫時，本人曾向其表達並陳情先前所簽訂協議書未被履行等情事，此後再無收到任何形式的協調通知，顯與事實不符。</p> <p>3. 茲因陳述人對實施者多次連繫仍拒不協調，為順利推動執行都市更新後之興建，實施者不得已以土地所有權人名</p>	<p>收到任何來自都市更新處權利變換相關開會通知部分，查陳述人係屬舊違章現住戶，本案自權利變換計畫申請報核後，業於 109 年 9 月 9 日起公開展覽 30 日，並以 109 年 9 月 2 日新北府城更字第 1094709883 號函通知送達在案，惟該陳述人於公開展覽期間未提出任何書面意見，故依審議通案處理方式，於專案小組審議期間未另行通知陳述人到場。</p> <p>2. 第 3、4 點意見，陳述人屬本案占有他人土地之舊違章建築戶，其與實施者所簽訂協議書或相關訴</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		<p>義對陳述人提出訴訟，法官開庭及現場履勘時，陳述人均表示其已不是建築物的權利人。茲因有關私權爭議已進入司法程序，與都市更新應無關係，非屬新北市都市更新及爭議處理審議會審議範疇。</p>	<p>訟，屬私權爭議事項，非屬審議會權責範疇，故未便採納。另實施者已依都市更新條例第 57 條第 4 項規定，補充其他土地改良物拆遷補償費，後續依都市更新條例相關規定辦理，並請實施者善盡溝通及說明責任，與陳述人溝通說明。</p>
4	<p>周○城</p> <p>我是住在光正街 62 號之權利人，這房子是余先生委託我代管，相關權利內容由余先生代為發言。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 周先生所提光正街 62 號之門牌戶目前屬於廖姓地主名下，故周先生目前屬於無權占用的情況，後續由廖姓地主主張應有權利，實施者未便干涉。 2. 有關本案土地所有權人及他人之私權爭議，應由司法機關裁決，非聽證會所能決 	<p>陳述人未就計畫內容提出具體意見，故無爭點，另余先生陳述意見已整併同序號 1。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		定。	
5 代為發言	<p>簡○○卿(簡○鴻代)</p> <p>因母親年事已大，對當初協議書協議內容或共識印象恐有誤，懇請實施者會後直接聯繫再次說明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 當初現住戶提出陳情，實施者也依照小組的意見盡到最大的誠意進行溝通，目前現住戶已剩下 2 戶未完成。 2. 實施者將於會後與陳述人妥善溝通，展現實施者的最大誠意。 	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>陳述人所陳意見，請實施者於會後直接聯繫再次說明協議書內容部分，經實施者於聽證會中回應，將於會後與陳述人妥善溝通，且協議書內容非屬審議會權責範疇，故無爭點。惟仍請實施者善盡溝通及說明責任，與陳述人溝通說明。</p>
6	<p>簡○諭</p> <p>此案件住址為「板橋區光正街 64 號」，實際我父親與爺爺原居住住址「新北市板橋區漢生西路 39 巷 6 弄 23 號」，在協商時，常有海蟑螂去恐嚇爸爸和爺爺，我曾經在回娘家看老人家時，親耳聽到海蟑螂，大聲叫罵「要不是有 90 多歲老的在裡面，我就讓你死」，在長期受到貌似流氓的海蟑螂叫罵、怒罵、導致我父親腦充血，隨後臥病近 5 年時間即往生，我和弟弟在這</p>	<p>板橋區光正街 64 號，實施者先前已訴請法院拆屋還地並執行完成，會後實施者會再向其說明。</p>	<p>陳述人所陳意見，未便採納，理由：</p> <p>查本案係分別於 104 年 6 月 24 日擬具事業計畫報核及 109 年 3 月 6 日擬具權利變換計畫報核，陳述人非屬上開計畫內容之土地及合法建築所有權人等相關權利人，其所陳「板橋區光正街</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>些日子中求助無門，每個月在長照中心的費用非常可觀，直到爸爸往生後，由於之前看過海蟑螂的惡劣行徑，致使我與弟弟怯步而不想碰觸有關此標的物的事，因繼承條件才轉移到我們是債權人。</p> <p>本人為係爭土地地號(110 年度司執聲字第 3 號)地上建築物(地址：新北市板橋區漢生西路 39 巷 6 弄 23 號)繼承權人，有關係爭標的，本人未曾接獲任何法院開庭或調解通知，竟於(110 年 8 月接獲新北地方法院裁定書)，針對係爭土地之地上建物，據同屬其他地上權人所述，建商均以會議協商給補償金地上物權利人助其搬離，惟為何對於我們，未依通、告知之程序，強行以民事法庭裁定，強硬封閉我們的地上物，致使有家歸不回的窘境，我們希望現有土地建商應以協商會議的方式溝通，談妥補償金協助地上物權利人搬離，而不是強硬的提告不明事情原委的繼承權人。</p>		<p>64 號」舊違章依實施者所擬具權利變換計畫內容所載所有人係為廖林淑花且已拆除，有關司法訴訟部分非屬審議會權責範疇，故未便採納。惟仍請實施者善盡溝通及說明責任，與陳述人溝通說明。</p>

案由	「擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40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	黃委員志弘	法令適用日
迴避	第3案 110年5月12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	高昇建設股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問有限公司、陳廷杰建築師事務所				
基地位置	本更新單元位於永和區仁愛路52巷、文化路113巷23弄及文化路113巷13弄所圍之街廓內。				
基地面積	1,840.00 m ²				
更新前戶數	合法32戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,840.00 m ²	50%	300%	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於102年4月26日起公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」。				
公、私有土地比率	公有土地	-			
	私有土地	1,840.00 m ² (100.00%)			
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)	1,840.00	71	1,988.74	56
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,498.50	62	1,713.43	50
	同意比率	81.44%	87.32%	86.15%	89.28%

貳、辦理歷程：

時間	事由
110年02月05日	自辦公聽會
110年05月12日	事業計畫申請
110年11月23日起	公開展覽30日
110年12月08日	公辦公聽會(詳附件1)
111年01月17日	第1次專案小組(詳附件2)
111年08月31日	第2次專案小組(詳附件3)
112年06月21日	聽證會(詳附件4)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
容積移轉審查	實施者已於110年8月20日新北府城開字第1101367420號函，可接受移入容積為基準容積15%，另本案採折繳代金，其後續應向市府續辦容積移轉折繳代金估價作業。

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	1幢1棟	1幢1棟
	地上層	21層	21層
	地下層	4層	5層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)		<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	140戶		140戶
實設停車位數	88部		110部
實設機車位數	98部		140部

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		公開展覽版(同小組審竣提大會版)	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
六	結構安全未達最低等級	403.44	7.31
十	綠建築(銀級)	331.20	6.00
十一	智慧建築(銀級)	331.20	6.00
十三	耐震設計標章	552.00	10.00
十四	時程獎勵	552.00	10.00
中央獎勵合計		2169.84	39.31
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	662.40	12.00
地方獎勵合計		662.40	12.00
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積50%)		2,760.00	50.00
容積移轉	區內容積移轉	-	-
	區外容積移轉	828.00	15.00
申請容積獎勵		3588.00	65.00

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	專案小組意見	
一	人民陳情處理情形	自第 1 次專案小組迄今無新增陳情意見，歷次人民陳情意見內容，詳附件 5。	
二	更新單元範圍	經查符合「新北市都市更新單元劃定基準」，並經第 1 次專案小組原則同意。	
三	現有巷道廢止或改道	1. 廢止更新單元範圍內現有通路(文化路 113 巷 21 弄)符合「新北市都市更新審議原則」情形一之規定，經第 1 次專案小組原則同意。 2. 更新單元範圍內部分現有通路(文化路 113 巷 13 弄)維持現況通行，經第 1 次專案小組原則同意。	
四	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第 2 次專案小組原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
五	智慧建築	本案報核時間為 110 年 5 月 12 日，依「新北市都市更新審議原則」規定應取得合格級智慧建築標章，實施者以優於合格級之等級申請容積獎勵辦理，故後續保證金及管理維護費用部分依都市更新建築容積獎勵辦法及市府公告協議書規定辦理。	
六	建築規劃設計	1. 依都市更新計畫集中留設基地面積 25%以上開放空間，經第 2 次專案小組原則同意。 2. 本案留設部分機械平移停車位部分，經第 2 次專案小組原則同意。	
七	財務計畫—權利變換費用	第 2 次專案小組原則同意提列「智慧建築銀級標章相關系統設備」、「耐震標章委辦費」、「逆打工法」項目，費用後續仍以權利變換計畫為準。	
八	財務計畫—計算基礎	項目	計算基礎
		信託管理費用	以估價單提列 4,600,000 元，後續依權利變換計畫實際契約金額為準。
		容積移轉費用	以 110 年公告現值之 70%提列，後續實際繳納代金金額以權利變換計畫為準。
九	財務計畫—獎勵管理維護費用	項目	費用
		開放空間管理維護費用	254 萬 5,308 元
		綠建築管理維護費用	123 萬 3,441 元
		智慧建築管理維護費用	123 萬 3,441 元
		耐震標章管理維護費用	123 萬 3,441 元

項目	議題	專案小組意見
		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，經第2次專案小組原則同意。
十	財務計畫—各項費率	「人事行政管理費率」5%、「銷售管理費率」6%、「風險管理費率」12%，經第2次專案小組原則同意。
十一	選配原則	業依第2次專案小組意見修正完竣。
十二	風險控管機制	本案採土地信託及資金信託，經第1次專案小組同意。

柒、提請討論：

序	議題	討論議題
一	建築規劃設計—車位規劃	本案留設部分機械平移停車位部分，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。
二	聽證結果做成決定	聽證結果做成決定綜理表(詳附件6)。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、決議：

- 一、本案地下2至5層留設部分機械平移停車位部分原則同意，惟請實施者將提會簡報所載設置緣由及必要性補充於計畫書；其餘事業計畫內容依專案小組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。

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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:112.06.21

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>樓○英</p> <p>現在的建築條例裡面有沒有把地層隔音納進去，現在很多住戶因為地層跟戶數之間的隔牆隔音有很多爭執，如果建築裡面沒有地層及隔牆隔音的話，我希望你們能夠把它加進去，我不知道有沒有，所以我今天提出這問題，現在的建築條例是否有硬性規定有這個隔音設備，免得以後住戶有這問題的衝突，我只是想問這個有沒有而已。</p>	<p>本案報核日屬建築技術規則修正前，實施者願意依照修正後之建築技術規則，將相關隔音規定納入本案建築設計。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>所陳意見為詢問性質，故無爭點，惟請實施者依承諾辦理，並妥予向陳述人溝通說明。</p>