「擬訂新北市板橋區幸福段1476-17地號等37筆土地都市更新權利變換計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國108年12月2日(星期一)下午2時30分

貳、開會地點：新北市政府19樓1926會議室

叁、主持人：彭委員建文　　**記錄：**俞俐維

肆、出列單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、單連強(幸福段1471-8地號)：

(一)本人在10月15日公辦公聽會已表示過，實施者至今從沒主動跟我聯繫過，都是我主動打電話給實施者，實施者每次都以還在走程序含糊說明，溝通過兩次了仍沒結果。

(二)本人不同意都更，因為在107年12月18日權利變換計畫自辦公聽會上實施者說明選配部分可以選房子，但價值不足者要貼補差額價金才能再多選車位，這跟當初實施者承諾的分回一戶房子外加一個車位不符，故不同意都更。

(三)108年1月3日有請律師發存證信函給都更處，表達不願參與都更，實施者卻在108年1月29日直接幫我抽了房子，罔顧我不願都更的意願，且後續實施者10月15日說明118戶全部都同意了，與現實狀況不符，實施者有偽造文書與強制之疑。

(四)都更原為一樁美事，但是本人自100年取得產權以來，實施者不但不積極溝通且態度又如此強硬，我實在無法同意參與都更。

實施者回應：

(一)本公司於公聽會上說明本案118戶全數參與後續分配，並非表示118戶全數為同意戶。其中有9戶未出具選配意願者，本公司為了確保地主分回之權益，故進行代為抽籤，未來所有權人倘確定不願參與分回欲領取現金離場，或想就剩餘房屋部分進行改選配，本公司皆會配合辦理。

(二)因本案報核時單先生並非所有權人，原所有權人已與本公司簽訂協議合建契約，而單先生是後續經過法院拍賣繼售取得產權。本公司對於溝通過程讓單先生產生誤解感到抱歉，後續會就原所有權人簽訂之契約內容持續與單先生協商。

(三)另目前權利變換計畫階段雖有持續與地主溝通，但並未再向地主徵求事業計畫同意書，後續會持續整合地主並徵求簽署同意書。

委員回應：

實施者與所有權人簽訂之私契約不在本委員會審議討論之範疇內，建議陳情人再確認當初繼售之條件，再與實施者溝通。另請實施者積極主動與陳情人聯絡協調，以利案件進程。

二、吳文忠(幸福段 1471-4 地號)：

(一)本來實施者跟我們談一戶換一戶再加一個車位，現在變成沒有車位且房屋還要貼錢才有，我已經 70 幾歲了也不識字，無能力支付龐大的差額價金。

(二)實施者說一套做一套，現在居然要我補價差 200 多萬，且在不同場合說不同的話，如同詐騙一樣，又涉及恐嚇本人，毫無良心可言。

(三)本人不需要換大屋，只希望換回應有的坪數及車位且不要讓我貼錢，不然原本的五樓公寓住的也好好的，寧可不要都更。

實施者回應：

首先本公司要嚴正澄清從未找黑道威脅地主，再來是要向吳先生說聲抱歉，因原承諾是讓地主分回原室內面積加車位，但此規劃設計是以大多地主的整體需求為主，而吳先生因更新前產權面積較小，換算更新後應分配之價值較低，即便讓吳先生分回住宅單元價值最低的一戶還是需進行找補，故無法讓吳先生如期望分回。本公司後續會就找補內容再向吳先生協商。

三、王惠敏(幸福段 1471-8 地號)：

(一)本人是都更推動師，知道都更案推動及整合不易，有些還沒簽同意的地主是因為接受到錯誤的訊息。目前政府的獎勵值已經限縮到 1.5 倍容積上限，我們基地有拿到將近 1.8 倍的獎勵值，才能讓大

多地主們分回一坪換一坪。

(二)本基地公寓的現況沒有很好，部分有漏水、無鐵門及座向不好等問題，所以當初本人有將基地狀況及地主需求整理後一一告知各家建商，看有沒有建商願意進場協助，最後由本案實施者提出都更申請。實施者開給我們的條件其實不錯，還有擇優條款，只是地主們有些不懂共同負擔內其實包含了租金補貼及營建成本等必要費用。目前拒絕溝通的大概只剩5戶，希望不要因為少數人而延宕我們都更重建的腳步，大家都很期待新居落成。

委員回應：

有關陳情人提及仍有部分住戶就都市更新及權利變換操作機制與內容不甚瞭解，請實施者團隊持續與當地住戶整合說明。

四、周勝考議員服務處陳副主任：

議員會秉持著公平正義的立場替地主出面謀福利，並向實施者兆喆建設股份有限公司協調，也期望住戶能配合實施者，以利本案順利進行。

五、新翠里里長陳水杉(幸福段1476-3地號)：

(一)都更案的推動是我們新北市侯市長非常關心的事情，有關實施者跟住戶間還有待溝通協調之處，希望委員會跟政府能多予以協助，讓本案能早日完成。

(二)另外本案有一戶許先生原為不同意戶，最近遇到他時也向我說他改變心意了，要向建商拿資料及溝通，也希望實施者能繼續努力整合。

六、鄒淑蓮(幸福段1476-10地號)(書面意見)：

(一)此區都更案原起於陳水杉里長勾結建商，慫恿原住戶用數萬元利誘下讓住戶簽下同意書。這區房子不是不能住人，而是想藉此炒房，炒地皮，圖利建商或某些人。這種沒有良知的行為，我不苟同，我反對都更，我不同意都更。

(二)我們不同意戶的意見都更處為什麼都聽不進去?叫人匪夷所思，不禁合理懷疑是否有其他見不得人的利益關係?不然怎麼把我們不同意戶的意見當空氣?莫忘世上苦人多，請拿出您們公單位的良知，

重視我們不同意戶的權利好不好?

(三)幾年前陳里長對我說的話，我永遠不會忘記，他說:「妳先收下 5 萬元簽下同意書，如果在 2 年內蓋不成房子，這筆 5 萬元就把它吃下來，不用還建商。」，他把我當三歲小孩片。試問天下有白吃的午餐嗎?我想多數人就是被這種詐騙話術謊言下簽立同意書。尚有不同意戶表態反對都更，建商竟然以書面告知公單位 0 人不同意都更，好加快案件審查流程，這 0 人不同意已涉及偽造文書，難道公單位還要讓他們速審速結嗎?請問我們堂堂一個法治的國家，我們老百姓的人權在哪裡?是不是一定要搞到昨日拆大埔、今日拆新埔才肯罷休?

七、文巫文寶(幸福段 1471-9 地號)(書面意見)：

(一)感謝本都更案各位委員、幹事、實施者團隊的辛勞，本案簽約至今約 10 年了，長時間不斷請教、提問，甚至求救。”合建”” 都更”的方案、條件、內容及立基點不同差異?

(二)爭議點合建契約，誠如吳文忠先生現身說明，實施者答應地主還給室內淨面積，陽台梯間等公設都是外加的，還有一個汽車停車位及機車停車位，一切費用皆由實施者來支付，並不會要地主出任何成本。

(三)個人選配都更後 7F-H4 房屋，座向採光及臨路捨說是原地原分配，還要補差價近百萬元，懇請審議會替地主把關，以確保地主權益，謝謝。

1. 同意比例：確實有簽同意書者，不同意戶含未簽者約 16 戶。
2. 容積獎勵：容積移轉費用共同分攤，實施者應分回相當比例給地主。
3. 建築設計：原地下 4 地上 20，現地下 5 地上 27，需經環評費用負擔高出許多，曾建議建物矮胖不必高瘦，公車捷運交通方便，又新埔國小及四維公園都有地下停車場，環評建議縮減停車位。
4. 建造成本：高估且重複，不符現況請下修調整。
5. 更新後房子怎麼分配：請反應市場機制。

6.地主間又該怎麼去拆帳分配剩下的房地：專業計算公義為原則。

（四）再次感謝各位委員、幹事、實施者團隊的辛勞，秉持專業才德為各位地主把關確保地主權益，祝福各位平安、喜樂、健康。

捌、相關單位意見：

一、本府財政局(書面意見)：

1. 第 10-3 頁表 10-4，營建工程費用估算表提列勞工安全衛生費，非屬得提列項目，請釐清說明。
2. 第 10-4 頁，其他必要費用提列施工階段環境監測費用、制震及綠建築等費用，請檢附合約佐證，並請說明施工階段環境監測費用必要性，另制震及綠建築應合理反應於更新後售價。
3. 第 10-6 頁都市更新規劃及估價費用，不得高於提列基準，請補充計算式並檢核依合約金額提列是否符合前開規定。
4. 第 10-7 頁信託費，依提列基準應依實際狀況認列，請檢具契約影本佐證。
5. 第 10-8 頁容積移轉費用以公告現值 1.4 倍提列，請說明合理性。
6. 第 10-9 頁表 10-13 現金流量表稅後息後淨現金流量多為 0 值，請檢視合理性並核實編列。
7. 附錄所附都市更新規劃費用契約與計畫書所載規劃單位不同，請釐清。

二、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

1. 經查本市板橋區幸福段 1476-17 地號等 37 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件。另按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。
2. 有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內受營都字第 1040410614 號函，有關接受

基地以都市更新權利便和實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

玖、委員綜合意見

一、 人民陳情意見部分：本案仍有所有權人表示不願參與本案更新，請實施者就不同意戶部分持續整合並妥予溝通說明。

二、 權利變換計畫書部分：

（一）6-23 頁制震器位置請補充清晰可辨視之圖面及說明。

（二）地上物之補償單價及安置費用應由 3 家以上專業估價者查估，請補充市場行情說明及評估結果。

（三）拆遷補償費及拆遷安置費與計算結果不符，請釐清修正。

（四）有關建物登記清冊表內之共有部分面積與權利範圍數值不一致部分，請釐清修正。

（五）第 15 章不參與分配名冊部分，因本案所有權人全數皆參與選配，故有關不參與者發放現金補償部分文字請修正。

（六）19-1 頁權利變換分配方式及分配原則部分，停車位選配中載明：「為控管住宅與商業用停車位，將規劃地下一層及地下二層停車位為商業使用，並已告知所有權人」，但地下一樓的汽車位均已被選配，地下二樓僅剩 17 個汽車位未被選配，未來如何規劃做為商業使用，請再補充說明：另相關內容應載明於社區管理規約中，請修正。

（七）現金流量表內前置作業期之專案融資投入之時點與金額不符實際情況，且前置作業期 1-3 個月應尚未產生銷售管理費用，請實施者依實際情形編列。

三、 共同負擔費用部分：

（一）本案係依 100 年 11 月 8 日修正發布之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表提列，非屬該法規定得提列之項目請通盤檢視並予以刪除。

（二）有關本案新增及調整共同負擔費用部分，建請實施者參依事業計畫核定版共同負擔比例及考量地主權益，酌予調降共同負擔金額，並向所有權人說明調整內容。

（三）工程費用內其他必要費用之建物拆除費用部分，係由拆遷補償費內支出，請刪除拆除費用申請。

（四）10-3 頁表 10-4 之營建工程費用已包含空氣汙染防制費，與 10-1 頁表 10-1 空氣汙染防制費重複計算，請修正。

（五）有關本案附錄之各項報價單因距今已久，已不符市場行情，請實施者評估重新報價或再行議價，並請酌予調降各項費用。

（六）本案信託費用報價及環境監測費較市場行情高，請實施者重新訪價或再行議價。

（七）有關施工階段環境監測費用是否可與一般營造過程之相關監測費用合併報價且可避免重複提列，請實施者釐清修正。

（八）容積移轉費用以公告現值 1.4 倍提列，實施者於會上說明將修正以公告現值 1 倍提列，惟該價格仍似與板橋區容移市場行情不符，請實施者與估價團隊再行評估修正。

（九）請補充本案作制震設計及綠建築設計之相關費用提列之合理性及必要性，且應以差價提列，並請一併檢附差價分析表。

（十）請補充敘明各項管理費率是否與事業計畫核定內容一致。

四、 估價報告書(敏達)部分：

（一）請補充敘明比較標的所座落之行政區。

（二）請補充價格日期之調整依據及指數時間落差之判斷說明。

（三）有關合法四層樓專屬容積獎勵部分，估價報告書說明因全區皆為合法建物獎勵申請，故不調整。惟目前不確定未來是否有地主不願參與分配改為領取補償金，故建議仍進行專屬容積調整估算。

（四）本案為鋼骨鋼筋混凝土造結構，且為第 2 級建材，與 53 頁更新後基本資料不符，請釐清修正。

（五）72 頁請補充敘明公設比。

（六）88 頁比較標的 1、2 及 113 頁比較標的 10、11 有土地面積與成交面積不一致之情形，為持分地價之特殊案例，考量案例選取之妥適性，請更換比較案例。

（七）91 頁容積調整之說明，建議於內文表列呈現，並補充說明價格日期。

（八）94 頁土地開發分析法比準地 102 坪規劃 13 個平面車位應不可

行，車道部分無法規劃，且車位一部 200 多萬與市場情形未符，請釐清修正。

（九）95 頁比準地店面標的 6 為擬售價格，議價空間調整率 25%，且無補充說明原因，建議更換為成交案例。另本案更新後有部分作事務所使用，土地開發分析法商業區之案例建議應含一定比例之一般事務所為考量。

（十）99 頁標的 6 為擬售案例，加權數為 35%，較成交案例之標的 5 加權數 26%高，請釐清修正。

（十一）107 頁合併前價值之各項調整項目說明，建議僅列有調整之部分。

（十二）108 頁編號 4 有使用執照，調整率卻表示無臨路且商效調整率 -8%，請釐清。

（十三）109 頁、227 頁之各項調整率請補充評估依據合理說明。

（十四）116 頁比較標的 11 持分面積 12.96 坪，勘估標的面積 102 坪，面積與規劃潛力差異大，惟調整率只有 1%，無適時反應規劃潛力，請釐清修正。

（十五）123 頁、125 頁合併後土地開發分析法店面及住宅查估部分，勘估標的樓層位置標示錯誤，請修正。

（十六）133 頁土地價格部分進行二拆，請補充價格說明。

（十七）136 頁比較標的 19、20 一坪 65 萬，比較標的 21 一坪 90.51 萬，比較標的間成交價格差異較大，且 140 頁調整後差異仍超過 15 萬一坪，案例選取是否妥適，請釐清修正。

（十八）145 頁店面租金比較案例調整分析部分表內最後推定比較租金為 1,520 元/坪/月，文內卻表示 1490 元/坪/月，請釐清修正，另估價報告書內容應前後一致，請一併通盤檢視修正。

（十九）149 頁價格日期參考台北市住宅價格指數，請修正為新北市。

（二十）150 頁屋齡為 5~7 年調整 1%，調整幅度過少，請釐清修正。

（二十一）159 頁更新前樓層別效用比，極優~極劣之調整率建請補充依據說明。另本案更新前是無電梯公寓，報告書內說明低樓層進出方便價格高，但高樓層採光通風較佳，此說明與市場交易不符，市場普遍仍以低樓層價格較優。另公寓不像大樓有電梯，公寓樓層差異之調整率應該不只 1%，請估價師確實反映市場狀況。

（二十二）171 頁請於表格內補充敘明土地貢獻價格係以不動產估價技術規

則第 125 條或第 126 條作為計算依據。

（二十三）179 頁收益資本化率 3.45%，自有資金 4%，較目前不動產市場投資行情較大，請重新檢視並評估調整。

（二十四）180 頁各項成本推估請補充文字說明。

（二十五）181 頁表示更新前有建物面積與土地持份不均等之情形，因建物謄本面積可能含虛坪，故此部分應按各區分所有建物樓地板面積來作為土地持分拆分之計算依據，請估價師補充說明。

（二十六）200 頁之後之比較案例，依新北市都市更新審議原則規定要用 5 年內新成屋案例，若無新成屋案例則需補充說明，請據以修正報告書內容或調整案例選取。

（二十七）209 頁住宅比準單元為筆誤，應修正為一般事務所，請修正

（二十八）221 頁收益價格推估空置率部分，報告書載明空置率 4%，平均租期 2 年，招租期 3 個月，與 216 頁區域空置率只有 10%相比，招租期 3 個月太長。另店面、辦公與住宅之空置率及招租期不應相同，以市場機制來說店面會較容易出租，請估價師修正。

（二十九）228 頁樓層別效用比 3 層樓才修正 1%調整率，其調整幅度不足，請修正。

（三十）更新後價值應將綠建築設計及制震設計納入考量，請補充價格估算及調整說明。

（三十一）本案更新後總樓層 27 樓，案例為 12~18 層樓不等，其成本差異較大，請補充說明造價是否反應於更新後價值。

（三十二）其餘誤植誤繕處請通盤檢視修正，維持估價報告書之嚴謹性及正確性。

（三十三）其餘 2 家估價報告書，除依上開意見調整修正外，請依下列意見修正：

1. 中華報告書：

（1） 第 80 頁比較標的 2 為於江翠北側，勘估標的位於板橋核心地區，其區域調整率卻為 0，請修正或補充說明原因。

（2） 81 頁容積率調整部分，勘估標的法定容積 460%，比較標的 1、2 法定容積 360%，調整率為 22.5%，單向調整率超過 15%應補充說明原因，另請補充土地開發分析法試算對單價之影響於附件內容，請修正。

(3) 95 頁土地開發分析法試算總銷標準戶公設比試 35%,請補充 35%之計算依據及說明。

2. 宏大報告書個別因素接近條件請以量化方式呈現。

拾、結論：

一、 雖本案目前為權利變換計畫階段，惟請實施者持續整合所有權人，並於下次會議上說明本案目前最新之同意情形，以作為後續執行可行性之審議參考。

二、 請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

拾壹、散會：下午 5 時整