

「擬訂新北市板橋區府中段 373-1 地號等 42 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 2 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 111 年 10 月 13 日(星期四)下午 2 時 30 分

貳、會議地點：本府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓）

參、主持人：彭委員建文

紀錄：徐彤

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
柒、陳情人意見：			
一、 ██████████ (401、403 地號) (含書面意見)：			
	<p>一) 我是 ██████████，剛剛實施者簡報說有發文給當事人，按照我們的社會禮儀，你要去拜訪人家，是不是應該先打個電話，說明幾月幾號幾點幾分、要在哪裡、要去跟你談什麼事情，這是基本的禮貌，怎麼能縱然的去按電鈴，然後派人在外面遠遠的照相，來矇騙矇混都更委員會委員長官們的視聽，實施者如果後續願、意跟賴達雄先生來洽談的時候，請透過正式的協商，或者實施者也可以透過我來居中協調。</p> <p>二) 補充說明：委員剛剛所講都市更新條例第 86 條裡面，你任何的行政命令違反法律者都是無效的，法律違反憲法也是無效的，這個是一個位皆適用的問題，中央標準法規規的那麼清楚，在新舊法規適用的交換期間，以當事人有利之原則為行政裁量，這是非常普遍的行政機關作為，應該是非常普遍的一個認知。</p> <p>三) 書面意見如下： 本人 ██████████，前經於 107 年 4 月 2 日以聲明書（諒悉），出席質疑並提請撤銷山輝建設股份有限公司（以下略稱：該公司），於 107 年 4 月 17 日上午十時，在貴府會議室所召開坐落新北市板橋區府中段 373-1 地號等 40 筆土地作都市更新事業計畫案之建築設計暨都史進度說明會案，以免損害當事人重大之財產權益云云，復於 109 年 1 月 20 日再向貴府提出再聲明書諒達！惟至迄今，所提書面主張之一切行政作業對應與權宜事項，均尚未蒙依法確認答覆。復惜本公聽會一隅呼籲並懇請發揮大有為政府之良知、能事，秉持公平、公正、公開處理本案趨於圓滿解決。 讓善良、厚道市民的財產權益，無庸為有失嚴謹的行政程序及行政法律而煩惱苟活！復請查照。</p> <p>一、復責府 111 年 10 月 5 日新北府城史字第 1114682080 號函。 二、緣山輝建設股份有限公司（以下簡稱：該公司）於 103 年 4 月 16 日，與吾等完成簽訂之房屋合建協議書及未書名日期之房屋合建契約書（比部分已違反內政部營</p>	<p>【實施者回應】 我們一直以來都是有去拜訪，就像剛剛在簡報說的，禮貌上我們都有先寄信去說明拜訪的時間，但因為信件都被拒收，所以我們也特別在這個函上面註明公司去拜訪的目的，並不是隨便就去打擾的。</p> <p>【都更處補充回應】 (一) 關於撤銷事業計畫同意書部分，依 99 年 5 月 12 日都市更新條例第 22 條第 3 項規定（略以）：「……各級主管機關對第一項同意比例之審核，……以『都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。』……」，意即行使撤銷同意書之程序於事業計畫階段，本案已於權利變換計畫階段，自無上開撤銷同意書程序之適用。 (二) 另查陳情人曾於事業計畫之小組審議期間提出撤銷同意書陳情，惟已逾上述之「公開展覽期間」故無法扣除其同意比率之計算。</p> <p>【實施者補充回應】 實施者於 111 年 11 月 16 日再度拜訪 ██████████ 先生，商談氣氛融洽，雙方達成共識，各自找估價師估算 ██████████ 願 ██████████ 等 3 人更新前之房地價值後，後續雙方再約時間討論房地買賣事宜。</p>	

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>建署頒布的都市更新條例規定之法義有互相杆格情事，即都市更新與合建分屋無法兼容合併作為之規範，應為撤銷要件)；詎該公司卻迨於 104 年 10 月 16 日始召開都更、合建戶第一次之建築設計暨都更進度說明會，變更了都更前、後建築物之設計、分配條件之會議結論，涉嫌以鑽營本件進行都更審議流程與時程之漏洞與其灰色帶，罔顧程序正義，行有目的計畫的違約行為，涉有構成欺詐相對(聲明)人及配偶██████████簽訂契約之應分配之財產權益，明顯遭致受損；已涉及違反民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定無疑！亦是都市更新條例第 19 條明定，依據行政法之法定主義原則，貴府即應有權、有責的去研究查明准駁依據與裁決，而非推言委予當事人另循民事訴訟解決之道理，實有失有為政府立場與尊嚴！準此，本件既經多次陳情，都更審查之主管機關即應會銜貴府之單位-法制局參研本案所發生來龍去脈之關鍵過程，做出准駁，這才是踐行依法行政的本分與立場；非一味推稱非法院單位而無法判認本件之合法、非法與否？而逕置不作為也不理，實有違反公務人員服務法規規範之：積極任事，不符請求的依法行政立場，職是之故，籲請應即刻停審並駁回都更聲請實施者公司所提之該都市更新事業計畫案，以免日後造成聲明人等之原有財產蒙受重大損失。</p> <p>三、聲明水及配偶██████████，業陸續於 104 年 10 月 18 日、104 年 11 月 2 日，以雙掛號寄發予該公司之聲明一及二，內容皆強力聲明與該公司於 103 年 4 月 16 日雙方所簽訂之房屋合建協議書及未書名日期之房屋合建契約書，應為撤銷與廢棄；而吾等所簽署暨提出之自有房地參予都市更新事業計畫同意書及委託代刻印章亦併同撤銷與廢棄；至領取該公司之合建房屋保證金，因該公司洽領逾期，亦於 104 年 11 月 9 日，以無息、等額現金台支支票，業向臺灣新北地方法院，依法辦理提存完竣。依法，吾等已踐行、完成本件撤銷表示必要的法律程序，即與該公司無任何法律之權利、義務關併、存在；換言之，本件吾等表示撤銷參與該公司辦理之都史案與合建案之意思表示已臻非常明確！已無任何的前開契約關係存在；倘有任一機關單位或法人及個人行為，有損及吾等生存或財產安全之虞者，將依法祭行假處分或依法提出追訴違法與損害賠償！為免責機關疏察而自誤，特再行本聲明書以明確告知並提醒！</p> <p>四、又本人██████████等，除了所提之上開再聲明書主張外，茲再提議依據行為時都市更新條例第 25-1 條規定，可由該公司派決策人員與本人或代理人洽談本人等所有之原始合建房地產一次以現金價購事宜，以期尋求雙方的誠實、信賴之合意(合意條</p>		

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>件由雙方洽談另定)以解決爭端。</p> <p>五、至於██████總部分權利主張，亦委任請██████代行如上表示。</p>		
二、	(422、423 地號)(含書面意見):		
	<p>(一) 於民國 111 年 7 月 4 日本見訊會議，實施者在「意見回應及處理情形」中表示：「私約地主分配六成，條件是地主要負擔容積移轉的費用口」陳情人嚴重抗議，比與事實不符，實際上實施者要求土地所有權人負擔購買公設用地費用，僅以本戶為例，即達 2 仟 7 百 62 萬餘元，然所分配所得仍遠遠未達其所謂六成之價值。且當時書面公開向所有權人承諾同意 5:4 分配時並未無此附加條件。實施者妄圖增加法律及書面承諾所無之規定負擔，違反誠信。史以不實內容表述欺瞞責委員會之審查。背離了，實施者在本計畫書案首頁第二頁切結書的內容事項略以：「...茲切結所檢附...計畫案書圍內容及申請文件，均正確且屬實。」懇請貴委員會遴派委員，查證如有不實，考慮、依其切結書第二項略以：「...如有不實，同意由貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議...」予以撤銷此案行政處分。(容積移轉所需購買公設地若干費用？陳情人等原已持有之公設地各有多少？陳情人曾向其索要明細已經年餘，仍未見蹤跡。實有黑暗作業罷市強索之態。)</p> <p>(二) 實施者違反「都市更新條例」第 50 條第二項規定：前項估價由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，已公開隨機方式選任之。」故陳情人主張，本次權利變換計畫案之三家估價違法無效。理由與事實：1. 就陳情人等記憶及本案三家估價者非屬共同指定失 2. 實施者並未告知土地所有人三家估價者，需共同指定，故並無過度至「無法共同指定」之階段。3. 實施者委任三家估價者，並無獲得土地所有權人之委託授權。(口頭授權或書面授權均無)如果有書面證據，請實施者提示。敬請貴委員會如查證屬實，實施者違法，請裁決以：實施者違反法律規定本案三家估價無效。</p> <p>(三) 實施者「都市更新權利變換計畫案」並無載明 1. 實施者風險控管方案。2. 維護管理及保固事項。違反「都市更新條例第 36 條第 1 項第 20 款及第 21 款之規定。本案應予駁回補正。理由：實施者經多年交涉，態度言辭前後反覆，陳情人等對其誠信戒懼極深。此二項相對陳情人等之財產安全保障實有極大關係。懇請貴委員會依法要求實施者補列前次予以駁回本素之申請。</p> <p>(四) 實施者違反「都市條例施行細則」第 18 條略以：「實施者應於適當地點提供諮詢...」</p>	<p>【實施者回應】</p> <p>(一) 剛剛地主講到三家估價師要共同指定，不然就要抽籤這是在 108 年修法之後的規定，但因為我們是適用舊法，所以三家估價師還是由實施者來遴選。</p> <p>(二) 風險控管機制部分也是 108 年修法後新增的，但我們仍有提出以資金信託方式來保障整個資金的正常的運用。</p> <p>(三) 銷售費用，這個提列的只有實施者分配的那部分，地主分配的並沒有在提列裡面。</p> <p>(四) 一般談合建當然是土地跟建物的一個價值比例，但權利變換是依政府所編列的規定去做提列，並透過估價的方式分配，兩者之間的概念不一樣，另外我們這個案子是有讓地主私約(合建契約)或權利變換二者擇一選擇；私約部分我們會後再與地主溝通協調。</p> <p>【委員綜合回應】</p> <p>依 108 年 1 月 30 日修正發布之都史條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案事業計畫報核日為 103 年 4 月 24 日，並自 110 年 2 月 21 日核定發布實施，後於 110 年 8 月 20 日申請擬訂權利變換計畫報核，故得適用都更條例修正前之規定。</p> <p>[實施者補充回應]</p> <p>本案有讓地主私約(合建契約)或權利變換二者擇一選擇，</p>	

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>之規定。實施者不僅未能提供適當地點備供諮詢，陳情人甚至眼見親人向其請教都更移轉相關法律規定請其提供諮詢時，其回答竟是：「．．．這這我們沒有辦法．．．」。</p> <p>(五) 於本案第 1 次都市更新專案小組會議之委員意見 (序號八)：「本案位於板橋區段較精華之地段，其共同負擔比率達 53.7%，請再就財務計畫內容部分重新檢討提列之合理性，並言周降其共同負擔比率。」其結果是從 53.7% 減為 52.99%。其減幅尚不及 1% 比是為合理？現今共同負擔費用仍高達 67 億 7 仟萬餘元。換言之，在不合土地價格，平均每戶僅為 50.33 坪的房屋，竟然仍要共同負擔 2 仟 2 百 56 萬餘元。敬請委員設想如為自身所受，得能接受？</p> <p>(六) 陳情人請求事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳請貴委員會，依都市更新條例第 29 條規定遴派委員或委託專業團體機構協助處理爭議及技術性諮商。其相關費用請依「都市更新條例施行細則」第 17 條規定由實施者同意負擔。 理由：因實施者未依同細則第 18 條規定辦理。且言行態度前後反覆，令陳情人等心生畏怖恐懼，深為忌憚，實有公正第三人介入之必要。 2. 共同負擔中實施者已編列 3 億餘元之銷售費用。現有土地所有權人如依第 46 條第 3 項第 4 款規定，參與分配後，讓售予實施者時，實施者要求土地所有權人再次負擔行銷費用。以一物不兩貴之原則，請求貴委員會或主管機關責成實施者不應重複收取銷售費用，謹請裁奪。 <p>(七) 會上補充說明：新舊法令史替的時候，如果對當事人有利的話是要以從新從優為原則，所以我的主張是說應該要適用新法，所以目前三家估價是無效的。</p>	<p>分配係以原位原次為原則，建議吳先生選擇臨府中路之建物單元，日後依合建契約約定，委託代銷公司銷售，如此既符合私約原位原次之約定，亦無損吳先生之權益。</p>	
捌、相關單位意見			
一、本府財政局幹事 (書面意見)：			
(一)	計畫書 P8-1：依提列基準規定，合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，請於計畫書補充說明本案是否符合規定。	已依提列基準規定，委託三家估價師事務所評定拆遷補償費 (詳三家權變估價報告書附錄)。	權變估價報告書附錄
(二)	計畫書 P10-3：「表 10-2 營建費用估算表」所載複價總計金額與「表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表」所列之營建費用不符。	「表 10-2 營建費用估算表」係營造廠提供之報價單，其營建費用高於表 10-1 以提列計算之營建費用，兩者不符，在計畫書說明採表 10-1 為共同負擔計算標準；表 10-2 係提供參考。	P10-3
(三)	不動產估價費用、交通影響評估費用、鄰房鑑定費用及信託費用詳列附錄頁碼有誤，請修正。	配合修正。	P 附錄 4-1

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(四)	計畫書 P10-6：容積移轉費用仍請依實際狀況提列並檢附相關契約影本佐證。	目前板橋區公共設施保留地供需失衡，暫時無法購足本案所需數量，懇請同意實施者於聽證會前提出買賣契約。	-
二、本府都市更新處：			
(一)	有關前次專案小組會議紀錄回應綜理表請詳實回應說明並載明修正頁次。	遵照辦理。	-
(二)	有關合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費其補償單價應以專業估價者查估後評定之，權利變換計畫書相關章節仍未補充說明查估內容，請修正。	已依提列基準規定，委託三家估價師事務所評定拆遷補償費，(詳三家權變估價報告書附錄)，另計畫書內拆遷補償費以領銜估價師事務所(景瀚)費用提列。	P 附錄 3-1~ P 附錄 3-53
(三)	有關信託費用及容積移轉費用，請檢附契約影本佐證。	目前板橋區公共設施保留地供需失衡，暫時無法購足本案所需數量，懇請同意實施者於聽證會前提出買賣契約。	-
玖、委員綜合意見：			
一、人陳情意見：			
(一)	涉及「私契約」部分，因非屬都市更新審議範疇，故仍請實施者妥與陳情人溝通說明。	實施者於 111 年 11 月 16 日再度拜訪 [] 先生，商談氣氛融洽，雙方達成共識，各自找估價師估算 [] 等 3 人更新前之房地價值後，後續雙方再約時間討論房地買賣事宜。 擬指派專員再與陳情人 [] 先生溝通。	-
(二)	涉及「法令適用日(計畫內容、估價師還任等)」、「撤銷同意書」及會上陳情訴求等內容，雖經會上作業單位及委員補充說明，惟請實施者妥與向陳情人說明本案辦理法源依據，以利陳情人知悉，後續請實施者仍持續與所有權人溝通協調於下次專案小組補充說明本案目前整合情形。	實施者於 111 年 11 月 16 日再度拜訪 [] 先生，商談氣氛融洽，雙方達成共識，各自找估價師估算 [] 等 3 人更新前之房地價值後，後續雙方再約時間討論房地買賣事宜。 擬指派專員再與陳情人 [] 先生溝通。	-
二、權利變換計畫內容：			
(一)	案內 2 位所有權人已達最小分配單元價值，分別領取補償金及權利金部分，經實施者於會上簡報說明並檢附相關佐證資料表示其 2 位所有權人皆已知悉相關權益，請實施者將相關說明過程一併於計畫書中載明。	相關佐證資料載明於第拾伍章。	P15-1
(二)	本次實施者所提共同負擔費用雖由原公開展覽版本之 53.7% 下修至 52.99%，惟考量本案區段條件、共同負擔提列適用版本及估價之結果，請實施者再行通盤檢視財務計畫內容與各項費用之提列，並請調降共同負擔比率。	共同負擔費用，公寓大廈公共基金、相關規費均按政府訂定標準提列，拆遷補償費、拆遷安置費係支付予地主，其他諸如建築師、估價師等服務報酬均有合約佐證；且實施者自行	P12-1

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		吸收建築設計特殊費用、綠建築等等費用。至於營建費用與更新後房地價值均符合價格日期之市場行情，本案共同負擔比並未偏高；然為推動都市更新案之進行，實施者願意將風險管理費由 11%調降為 10.5%，共同負擔由 52.99%調降為 52.78%。	
(三)	容積移轉費用部分，請依 109 年 4 月 24 日第 10 次新北市都市更新及爭議處理審議會結論以實際契約提列，請實施者於聽證前檢附相關契約影本佐證。	遵照辦理。	-
三、估價報告書：			
	經實施者於會上說明依前次小組意見修正調整內容（包含「店鋪、辦公室、住宅及車位平均單價」、「估價條件設定」、「各比準單元之選定」、「合法建築物及其他改良物拆遷補償費評定方式」、「拆遷安置費之租金補貼估價結果」），本次會議無新增其他意見。		-
四、計畫書：			
(一)	計畫書請載明本案雨遮是否可以登記或計價。	本案事業計畫於民國 103 年 4 月 24 日事業計畫報核，依地籍測量實施規則第 273 條第 2 項，本案依都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項規定於期限內申請建照，雨遮可登記。另依新北市都市更新審議原則第二十點規定，勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。本案雨遮可登記，並已納入評估範圍內。	-
(二)	歷次專案小組回應綜理表，請確實標示清楚修正頁數，以利核對。	遵照辦理。	-
(三)	計畫書第六章，有關共專圖部分請，標示不同顏色，以利區分。	遵照辦理。	-
(四)	其餘計畫書內容誤植誤繕處，請通盤檢視後併同修正。	遵照辦理。	-
壹拾、結論：			
一、	經實施者於會上表示其容積移轉費用無法於現階段取得且其共同負擔比率需再行重新檢視是否有調降之可能性，故有關容積移轉費用及共同負擔比率續提下次小組討論。	共同負擔提列費用均符合提列標準或市場行情，且實施者自行吸收建築設計特殊費用、綠建築等等費用，然為推動都市更新案之進行，實施者願意將風險管理費由 11%調降為 10.5%，共同負擔由 52.99%調降為 52.78%。	P12-1
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後提請下次小組審議，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。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市板橋區府中段 373-1 地號 42 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回應綜理表

壹、會議時間：中華民國 111 年 7 月 4 日(星期一)下午 2 時 30 分。

貳、會議地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議 (會議碼：25155172724)

參、主持人：彭委員建文

紀錄：徐彤

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
柒、陳情人意見：			
一、██████(422、423 地號)			
	<p>先前曾經有講地主分六成，實施者分四成，但實際上剛剛講的是我們地主還必須要自己負擔公共設施用地(容積移轉)的費用，今天也是第一次聽到地主分 46.3%，請以後還能跟我們詳細溝通說明，先前公辦公聽會上政府委員在場也有請實施者能夠多跟我們溝通，結果會後到現在也都沒有再與我們溝通過。</p> <p>今天召開了都更專案小組，很遺憾的我還不知道我的權利分配是什麼，我兄弟他的持分跟我完全一樣，但是我選 B3，剛開始實施者說不可以後來才同意，但是我跟我兄弟持分完全一樣卻要差六七百萬，最近的一次也要差到兩百三十萬，我不知道什麼道理只說他們會虧損，我到現在還不知道我怎麼分配。</p> <p>最重要的一點他們剛簡報也沒有提出來，實施者提列 68 億 2,700 萬，我們建造的坪數是 1 萬 5,000 多坪，300 戶平均起來是 50 坪。但是我們提列出來共同負擔的價格是 2,274 萬多，這個有道理嗎？</p>	<p>私約地主分配六成，條件是地主要負擔容積移轉的費用，我們會將私約與權利變換計算清楚，交由地主選擇。私約分配面積及單價如何計算與權利變換無涉，我們會再與地主溝通，並派員向地主說明共同負擔計算內容。</p> <p>共同負擔之營造建本包含地上層與地下層，且共同負擔除營造成本外，還包括間接成本，如容積移轉、建築師、規劃公司、估價師等間接費用費用，本案尚有拆遷安置費(租金)。</p> <p>實施者已指派 ██████ 經理及城林都市更新股份有限公司 ██████ 總經理於 111 年 8 月 3 日下午 3 時 30 分親自到陳情人府邸，說明權利變換與私約之差異，並詳細說明權利變換計畫書內容。</p>	
二、██████(401、403 地號)			
	<p>截至昨天晚上 12 點為止，開會通知單上權利變換計畫書的網址都沒有辦法下載，這場會議要討論的東西，我爸媽到現在都沒有辦法看到，難道這會議是要做做樣子的嗎？我爸媽知道權利變換計畫書裡面有什麼東西關係到他們的權益嗎？還是山輝建設和新北都更處你們故意藏起來不給我爸媽看，我知道今天是因為疫情所以改為線上會議，但大家捫心自問，有哪位七老八十的長輩會用使用線上會議的軟體來發表意見，如果不是我還可以幫忙發聲，這個線上會議根本不可能讓他們陳述意見，山輝建設跟新北都更處難道打通電話確認這些與會者能否順利參加線上會議很難嗎？還是這剛好又順了山輝建設或新北都更處的意思，不想讓我爸媽表達自己的意見。</p> <p>山輝建設和新北都更處有考量到很多地主都是上了年紀的老人家嗎？請問大家，如果丟一片光碟片給各位的長輩，有幾個人能看懂都更權利變換計畫的相關資料，把這些東西印出來給這些地主難道這麼難嗎？這個案子都已經走到權利變換這一步，我還在為我爸媽抱怨</p>	<p>我們有拜訪過 ██████ 先生，6/28 先以函文告知拜訪時間，述明倘拜訪時間不恰當，請以電話調整時間，但函文被拒收。我們還是依函文時間拜訪，承蒙 ██████ 願意接見，且表示因為太太還在睡覺。等他有確認時間，他會跟女兒講，然後再跟我們約時間。實施者跟 ██████ 溝通，██████ 表示沒有得到正式授權，也沒辦法作有效溝通，建議是否 ██████、██████ 及兒女共同與我們討論，雙方的問題才能聚焦。</p> <p>我們會後會派員將事業計畫書核定版及權利變換公聽會版送給 ██████ 參閱。</p> <p>7/25 先以函文(信封上註明拜訪函)告知拜訪時間，且述明倘拜訪時間不恰當，請以電話調整時間，但函文又被拒收。實施</p>	

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>這些最基本的、一開始就應該做到的東西，這也顯示山輝建設或新北都更處，一直以來都沒有跟我爸媽好好溝通。</p> <p>我爸媽屢次在先前的都更審議會或公聽會會議中明確表達山輝建設跟我爸媽所簽的協議內容與現在都更條件已經大不相同，我爸媽致死都不同意參加這個都更，無奈新北都更處跟山輝建設持續用敷衍的態度來處理我們的意見。</p> <p>剛剛山輝說有跟我爸媽溝通還有照片，有心溝通打個電話不需要用寄信來約時間，打個電話互相確認一下就可以約時間，這是擺拍嗎？所以他們現在正準備在府中路貼白布條抗議，抗議這個都更案，現在新北都更處跟山輝的溝通態度是要逼死地主嗎？還是要讓 ██████████拆案在府中都更案重演嗎？希望新北都更處跟山輝建設好好跟我爸媽好好溝通，想要強拆我爸媽的房子都更，只會讓侯市長背負逼死地主的罵名。</p>	<p>者指派 ██████████ 經理仍依函文約定時間，111 年 8 月 3 日中午親送事業計畫及權利變換計畫書給 ██████████ 先生，並商討房地處理事宜(██████████ 先生並未接見)，但要求將計畫書置於信箱。</p>	
捌、 相關單位意見：			
一、財政部國有財產署（書面意見）：			
	案涉行政院農業委員會農田水利署經管貴市板橋區府中段373-6地號等4筆國有公用土地，應由該署本管理機關權責依規定妥處，爾後請逕通知該署，免函知本署。	遵照辦理。	
二、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：			
	查都市更新範圍內涉同段373-6、373-8、373-11、373-12地號4筆國有土地，面積計17平方公尺佔更新單元範圍4,004平方公尺比例0.42%，管理機關係行政院農業委員會農田水利署，請逕洽管理機關表示意見。	遵照辦理。	
三、行政院農業委員會農田水利署：			
	本署無意見。	知悉。	
四、本府財政局幹事（書面意見）：			
(一)	計畫書P8-1：依提列基準規定，合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，請補充說明。	遵照辦理。	
(二)	計畫書P10-2：建請釐清建築設計費用得否提列特殊費用(立面外觀、景觀規劃及燈光照明)，倘得提列立面外觀設計費用，附錄4-8檢附該費用之報價單以美元計價，請檢具以新臺幣報價之報價單或補充換算為新臺幣之計算式以利檢核。	立面外觀、景觀規劃及燈光照明等設計費由實施者自行吸收，不列入共同負擔。	
(三)	計畫書P10-3：地下一層營建費用得否計入樓高加成，建請釐清。	提列共同負擔項目及金額基準，營建單價基準第3點第7款並未排除地下層樓層高度加成，故地下一層營建費用得計入樓高加成。	P10-2
(四)	計畫書P10-3：各層營建費用之複價金額有誤，建請釐清。	複價金額係單價沒有四捨五入所致，第二次小組版配合修正。	P10-2

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(五)	計畫書P10-3：「表10-2營建費用估算表」所載之營建工程費用總計與「表10-1都市更新事業實施總經費成本明細表」所列之營建費用不符。	表 10-2「營建費用估算表」所載之營建工程費用係營造廠提報之費用，高於表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表，依規定僅得提列後者。	P10-3
(六)	計畫書P10-4：鄰房鑑定費用是否得加計測量費用15萬元，建請釐清。	鄰房鑑定之測量費用 15 萬元由實施者自行吸收，不列入共同負擔。	
(七)	計畫書P10-6：不動產估價費用提列金額與契約書不符，請修正。	經檢視不動產估價費用提列金額與契約書相符。	P10-6, 附錄 4-1~附錄 4-45
(八)	計畫書P10-6、附錄4-50：本案更新前土地為42筆，與更新前土地及建物測量費用檢附之合約書所列標的不符，建請修正。	本案更新單元範圍原為 40 筆土地及其地上物，因為建物老舊且有許多增建部分，為計算 105 年發包予測量公司時，376、373-6 地號及其地上物係經 107 年 11 月 22 日第 4 次都市更新暨都市設計專案聯審小組會議同意納入更新單元，其為有使用執照之建築物且無增建部分，並未另行測量。是以，合約書測量標的確為 40 筆土地及其地上物，與更新單元範圍不符係因更新單元範圍擴大所致。	
(九)	計畫書P10-6：合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費之計算式詳列頁碼有誤，請修正。另建請補充合法建築物拆遷安置費用計算式。	遵照辦理。	
(十)	計畫書P10-7：請釐清其他必要業務費得否提列建築線費用、捷運影響評估費用、環境影響評估費用、風洞試驗、中繼機房、消防水系統設計、容移回饋費用。另請補充權利變換審查費用及綠建築管理維護基金之計算，以利檢核。	建築線費用、捷運影響評估費用、環境影響評估費用、風洞試驗、中繼機房、消防水系統設計、容移回饋費用由實施者自行吸收，不列入共同負擔。 另補充權利變換審查費用及綠建築管理維護基金之計算。	P10-4
(十一)	計畫書P10-7：信託費用提列金額23,180,000元與附錄4-41檢附證明文件所載11,300,000元不符，請修正。	補充信託契約。{信託合約明定信託費用}	附錄 4-75
(十二)	計畫書P10-8：容積移轉費用請檢附相關契約影本佐證。	容積移轉之公共設施保留地尚未完全取得，懇請審議會同意本案於計畫核定後，申請建造執照前提出買賣契約書。	
(十三)	計畫書P10-9：「表10-4現金流量表」之施工期與P10-7所載預估施工期間不符，請釐清。	遵照辦理。	P10-8
五、本府都市更新處：			
(一)	本案法定工程造價額外加計招牌費用80萬元，請刪除；另重建費用涉及法定工程造價部分（建築設計費用、公寓大廈管理基金、建造執造相關規費等），請併同重新檢討修正。	工程造價文字載明招牌費用 80 萬元，惟法定工程造價數字漏列未加計招牌費用。亦即法定工程造價未含 80 萬元招牌費用。面積計算表法定工程造價已刪除招牌費用 80 萬元等文字。	

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(二)	<p>共同負擔費用：</p> <p>1. 重建費用：</p> <p>(1) 建築設計費用不得加計特殊費用1,536萬3,000元(立面外觀設計費用、景觀規劃設計費用、燈光照明設計費用)，請刪除。</p> <p>(2) 營建費用不得加計綠建築費用2,129萬5,288元，請刪除。</p> <p>(3) 營建費用物價調整指數之指數增減率由百分比換算為數值後，請計算至小數點以下第四位(第五位四捨五入)，請修正。</p> <p>(4) 鄰房鑑定費用請移至「貳、權利變換費用-六、其他必要業務費用」項目。</p> <p>2. 權利變換費用：</p> <p>(1) 不動產估價費用請以實際狀況認列，請修正。</p> <p>(2) 地籍整理費用不得加計信託登記及塗銷信託登記費用37萬8,000元，請刪除。</p> <p>(3) 其他必要費用(建築線費用、捷運影響評估費用、環境影響評估費用、風洞試驗、中繼機房、消防水系統設計、容積移轉回饋費用)加計提列703萬8,500元，請刪除。</p> <p>(4) 信託費用及容積移轉費用請以實際合約提列，並請檢附相關契約影本佐證。</p>	<p>(1) 遵照辦理。</p> <p>(2) 綠建築費用得提列共同負擔，惟為加速審理時間，由實施者吸收，不列入共同負擔。</p> <p>(3) 遵照辦理。</p> <p>(4) 遵照辦理。</p> <p>(1) 不動產估價費用確以實際狀況認列，並無錯誤。</p> <p>(2) 遵照辦理。</p> <p>(3) 捷運影響評估費用、環境影響評估費用、風洞試驗、中繼機房、消防水系統設計得提列共同負擔，惟為加速審理時間，由實施者吸收，不列入共同負擔。</p>	<p>P10-2</p> <p>P10-2</p> <p>P10-5</p> <p>P10-5</p>
(三)	<p>有關合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費其補償單價應以專業估價者查估後評定之，請於計畫書中補充說明。</p>	<p>遵照辦理，詳估價報告書。</p>	
玖、委員意見：			
一、	<p>有關人民陳情意見部分涉及私契約部分，請實施者再與所有權人說明清楚相關權利義務，並持續與尚未同意之所有權人持續溝通協調。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
二、	<p>有關案內2位所有權人已達最小分配單元價值，卻分別領取補償金及權利金部分，其是否知悉相關分配內容及權益，請實施者再次確認其選配意願，以避免後續產生爭議。</p>	<p>在選屋期間已與■■■■用女士及■■■■先生充分討論，並提供相關資料，然2位所有權人仍然決定領取補償金、權利金。</p>	<p>P15-1~15-2</p>
三、	<p>本案建築面積檢討表之工程造價計算請扣除招牌項目，請修正。</p>	<p>第一次小組版面積計算表之工程造價文字載明招牌費用80萬元，但法定工程造價數字漏列未加計招牌費用。亦即法定工程造價未含80萬元招牌費用，故刪除招牌文字，但數字不必修正。</p>	
四、	<p>建築設計費用請依臺灣省建築師公會建築師酬金標準表提列，請刪除立面外觀設計費用、景觀規劃設計費用、燈光照明設計費用。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
五、	<p>有關捷運影響評估費用請檢附相關證明文件。</p>	<p>捷運影響評估費用由實施者自行吸收，不列入共同負擔。</p>	

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六、	有關營業稅部分，經實施者於會上表示本案未提列此項費用，計畫書中所載內容請刪除。	遵照辦理。	
七、	有關土地應有部分及建物共用部分(大公及車公)之計算方式及內容應說明清楚，以避免影響估價。	共有部分項目及權利範圍計算式說明載明於第一次小組版 P17-31，本次移至拾參、更新後分配面積及位置，將面積表與計算方式說明連結，表達方式更加清楚。	P13-12
八、	本案位於板橋區段較精華之地段，其共同負擔比率達53.7%，請再就財務計畫內容部分重新檢討各項費用提列之合理性，並調降其共同負擔比率。	本案更新後之單價高於府中商圈價格，營建成本在物價上漲、缺工缺料及利息調升等情形下，共同負擔比率 52.99%實屬合理。	
九、	估價報告書：		
(一)	估價條件第五點之設定係因案內部分合法建物其謄本上未登載建築完成日期，其條件之設定各項日期優先順序，例如使用執照、第一次登記日期、門牌初編等等，請補充說明排序為何。	遵照辦理。已於估價條件補充說明建築完成日期設定優先順序。	P9~10、 P38~39
(二)	估價條件第六點之設定係因案內部分建物已超過耐用年數，請於表格內增列剩餘耐用年數、延長耐用年數，以利釐清各棟別之尚可使用之年數，並補充說明延長耐用年數之邏輯。	遵照辦理。因本案部分建物已超過耐用年數，部分未超過，故本次已在估價條件中將兩類建物區分，並補上剩餘耐用年數、延長耐用年數及尚可使用年數。	P10~11、 P39~40
(三)	估價條件第七點，請釐清本案是否有土地建物持分比例不相當之情形，倘無該情形請刪除文字。	遵照辦理，本次已將該文字刪除。	P11、P40
(四)	有關更新前土地價值評估，景瀚估價報告書所選用之比較標的二及三為中永和地區，且面積大小與本案勘估標的相差甚大、宏大估價報告書所選用之案例皆為新店之住宅區、麗業估價報告書所選用之案例面積亦與本案勘估標的相差甚大，請再檢視選用上開案例之適宜性；倘價格日期放寬之 105 年之其他行政區，建議可考慮採用不同使用分區之板橋區大面積土地，再以土開法測試調整容積率之差異。	考量本案基地面積大小，及因板橋區無面積相似之合適案例，故採用房價與更新單元相當之其他行政區大面積土地案例，並於區域因素及個別因素中進行調整。	P80~86
(五)	本案選用 A18 戶作為店面比準單元，有關其店面之面積景瀚估價報告書係以 1-3 樓 87.57 坪計算，惟宏大及麗業估價報告書僅以地面層 33.63 坪計算，因本案更新後店面每戶皆為 1 至 3 樓連通之各別店面，且各戶 1 至 3 樓無法單獨銷售，故其面積應以整體作考量，請修正；另三家店面層估價差異甚大，請再檢視其合理性。	遵照辦理，將以整戶面積進行考量，並重新檢視三家估價師之店面價差。	P157~161、 P177~181
(六)	景瀚估價報告書第 85 頁「可建容積率」之比較標的一調整率為 15%，該項目麗業估價報告書調整率為 21.8%，其三家調整率差異較大，請再檢視其合理性；另宏大估價報告書第 84 頁比較標的二「可建容積率」為 276%調整 53%，相對麗業估價報告書第 43 頁「容積率」為 300%調整 39.5%，其差異性較大，請再檢視調整之合理性。	遵照辦理，本次更換土地案例後，已收斂三家對於容積率調整之差異。	P84
(七)	景瀚估價報告書合併前各筆土地修正以 90-149 坪調整-7%與其他二家 100 坪調整 4%差異較	本次比準地面積約為 1,211 坪，合併前各筆土地面積若為	P106

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	大，請再檢視其合理性。	90~149 坪時，景瀚修正-7%，其他兩家 100 坪調整-3%~-4%，調整率雖不一致，但差異尚在合理範圍內，故本次維持土地面積調整率。	
(八)	有關面臨馬路寬度之調整率三家差異較大，請再檢視其合理性。	調整率雖有差異(景瀚 40 米與 20 米修-2%，宏大修-4%)，但仍在合理範圍內，故本次維持道路寬度差異調整率。	P106
(九)	景瀚估價報告書： 1. 有關更新前土地價值評估之比準地價格評估過程： (1) 本案基地面積逾 1,200 餘坪，為板橋地區難得之大面積土地，更新後辦公室、住宅案例建議可考量此優勢，納入比較項目評估。	遵照辦理，本次已於辦公室及住宅案例調整，考量基地規模大小因素，以彰顯本案基地之優勢。	P165、170、188、196
	(2) 第 83 頁土地案例有採用板橋、永和及中和，其區域因素調整百分率各自為 10%、7% 及 4%，請補充說明調整之緣由。	本次已更換土地案例。	P83
	(3) 第 84 頁比較標的一宗地個別條件小計調整 15%、周邊環境條件小計調整 15%，總計個別因素調整百分率為 52%，請檢視其案例適用性；另「面積與規劃潛力關係」之調整率是否足以反應市場合理價差、比較標的一「接近車站之程度」未能以步行通達之距離，請釐清調整率是否足以反應市場合理價差；周邊環境條件之「嫌惡設施有無」請註明名稱及大約距離。	本次已更換土地案例。	P84
	2. 比較標的之地址請載明清楚，其土地地號、建物門牌請完整呈現，無須再做識別化，請通盤檢視後修正。	遵照辦理。	-
	3. 有關更新前合法建物租金推估所採用之比較標的是否為透天建物，或應於比較過程中考量其差異，請再檢視案例選擇是否適宜。	本次店面案例部分採用透天厝案例進行拆算，考量店面價格受到建物型態影響較小，且公寓與透天厝均屬於使用實坪較高之產品，故本次不針對產品別差異進行調整。	P118
	4. 第 57 頁四層樓老舊建物獎勵容積分配及容積折減過程，其折減後容積率文字說明為 481.98%，表格為 471.48%，請釐清後修正。	第 57 頁先以 397 地號舉例說明全案土地折減情況後，該筆土地折減容積率為 481.98%，計算完各筆土地折減容積率後，更新單元土地折減後平均容積率為 471.48%。	P57
	5. 第 85 頁可建容積率，請增列銷坪比等相關參數資訊，另比較標的二(15F)之二樓以上均價較比較標的三(18F)高，請再檢視案例選擇是否適宜。	遵照辦理，本次增列銷坪比參數，並檢附土開法完整過程於附件中。	P85、附錄
6. 第 91、96 及 101 頁店面比準層、辦公比準層及住宅比準層與比較標的個別因素比較調整分析之「附屬建物(騎樓、雨遮)狀況」，請以量化方式表示。	該店面比準層、辦公比準層及住宅比準層為土開法中推估最高最有效使用下之假設前提，本次假設相關附屬建物比皆與市場案例相當，故不針對騎樓與雨遮比進行調整，而刪除此一比較	P91、P96、P101	

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		項目。	
	7. 第 91 頁店面比準層與比較標的個別因素比較調整分析之比較標的一及二「商業效益」調整 12%，惟第 159 頁店面比準單元與比較標的區域因素比較調整分析之「商業聚集效益」調整-2%，請檢視調整之合理性；另「建物結構」、「公設比」、「總樓層高」等調整率項目，請併同檢視調整之合理性。	本次將比較案例一區域因素中之「商業聚集效益」，合併於個別因素中之「商業效益」進行調整。 另本次依據委員意見，於更新後各產品別中併同檢視「建物結構」、「公設比」、「總樓層高」等調整率項目。	P90~91、 P159~160 -
	8. 第 96 頁辦公室比準層與比較標的個別因素比較調整分析之公設比調整率、單層戶數等項目，請再檢視調整之合理性。	遵照辦理。	P96、P165、 P188
	9. 第 106 頁，合併前各筆土地價格推估之地形、是否面空地之項目，請再檢視調整之合理性。	遵照辦理。 因合併前各筆土地地形相似，皆以狹長之長方形為主，本次重新考量合併前各筆土地「地形」差異，進行調整。狹長之長方形、近 L 形由-1%調整為-2%；不規則形則由-2%調整為-3%。 「是否面空地」則配合更新後調查該項對房價之影響後，以土開法測試對地價之影響，該項調整率則由面空地 9%調整為 7%；非面空地則由-9%調整為-7%。	P106
	10. 第 121 頁比準單元與比較標的個別因素比較調整分析之總價與單價關係、面積適宜性等項目，請再檢視調整之合理性；另比較標的三為市場用地，請釐清使用管制確實無影響。	遵照辦理。比較標的三雖為市場用地，然建物登記用途為商業用，建物登記用途與一般店面並無不同，對店面價格應較無影響，故不針對使用管制進行調整。	P121
	11. 第 124 頁更新前比準單元收益價格推估過程之比較標的一備註「僅承租部分」，再請檢視案例之適宜性。	謝謝委員提醒。經檢視該案例於實價登錄備註欄註明為承租十分之七，經比對為承租扣除騎樓之全室內面積，應以代表該路段之一般店面租金單價，故仍使用該比較案例。	P124
	12. 第 132 頁區分建物樓層別效用比調整率，以地面層比準單元進行樓上層調整樓層別效用比-40%至-75%，請補充說明樓層別效用調整率之差異，並請再檢視調整之合理性；另本案勘估標的所在區域商效多可達地上三層，且二、三樓均有內梯出入，請釐清本案有內梯之樓層是否僅為二樓。	遵照辦理，本次已於報告書中補充說明樓層別效用比調整率。 本案區分所有建物僅府中路 41 號及 43 號兩棟，因 41 號建物外觀並無樓梯出入口，檢視 41 號使照竣工圖後，可知一二樓有內梯相通，故本次以一二樓有內梯相通為前提進行評估。 43 號建物側邊有樓梯出入口，各樓層應由該樓梯進入，且 43 號查無使用執照，無法進行竣工圖比對，故本次以謄本登記為評估依據，因一、二樓各為兩個獨立建號，三樓及四樓兩戶為單獨建號，因此，將一、二樓分開評估，三樓及四樓合併評估，特此說明。	P132

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	13. 第 157 頁店面比準單元比較價格推估過程，比較標的一、二為同地址，通案上比較法三個案例以不同社區為原則，請檢視比較標的一、二是否為同社區，如屬同社區則建議更換其中一個案例。	遵照辦理，因比較案例一、二確屬同一社區案例，故本次已更換其中一個案例，並將該社區店面案例更新至最新價格日期。然因板橋區域缺乏與勘估標的商效相當之店面案例，故採用新店區商效與更新單元相當之案例，並進行區域及個別因素調整。	P157
	14. 第 162 頁辦公室比準單元比較價格推估過程之比較標的六似有更接近價格日期之辦公室成交案例，本案應屬辦公及套房之社區，每層戶數達 28 戶，致管理難度較高，單價似低於一般辦公室行情，再請檢視是否有其他合適案例，如無合適案例，則相關比較法比較項目調整率之合理性，再請檢視修正。	本次已替換辦公案例。	P162
	15. 第 165 頁辦公室比準單元與比較標的個別因素比較調整分析表之勘估標的為 4 樓，比較標的四為 2 樓，其「樓層位置」調整-0.7%是否足夠，請再檢視調整之合理性。	比較標的四(文化路二段 182 巷 3 弄 27 號二樓)該處二樓無店面效益，且為維持更新單元各戶樓層別效用比之推估，故本次將維持原樓層別效用比。	P165、188、203
	16. 第 165 頁辦公室比準單元與比較標的個別因素比較調整分析表之比較標的六案例面積僅為 12.12 坪，其屋齡與其他標的相當、樓層較高且結構較佳，惟其交易價格最低，且各比較項目與其他案例差異較大，請再檢視選用此案例之適宜性及其調整率之合理性。	本次已替換辦公案例。	P165
	17. 第 170 頁住宅比準單元比較價格推估過程之比較標的八及九單層戶數為 3 戶，僅調整-1%是否足以反應合理之市場價差，請再檢視調整之合理性。	考量勘估標的一層十戶，比較標的八及九單層戶數為 3 戶，本次將該調整率由-1%調整為-2%，併同檢視辦公案例調整率。	P96、101、165、170、188、190
	18. 第 174 頁車位比準單元比較價格推估過程中，請補充說明項目「建材」與「建築設計」具體內容為何。	遵照辦理，考量車位價格將與樓上層房價相關，故車位部分針對影響樓上層房價之「建材」與「建築設計」進行調整，本次補充說明於報告書中。	P174
	19. 第 204 頁永久性空地調整 18%，惟第 84 頁勘估標的與比較標地個別因素比較調整分析之「鄰地使用」調整為 9%，請補充說明兩者間調整之差異性，另請再檢視調整之合理性；另第 106 頁合併前各筆土地價格推估之「是否面空地」調整項目所稱之空地是否為永久性空地，請補充說明。	「面向」一項調整率係蒐集市場上面空地與非面空地的住宅成交案例決定之，本次於報告書(P204)中補充說明。 考量案例與更新單元景觀差異，本次將更新後辦公及住宅比較項目面永久性空地調整率由 18%縮小至 13%。 至於土地調整率部分，因比準地為更新單元全部，綜合了面前側空地及後側之土地，故以土開法測試比準地(綜合前後側房價)與僅前側或僅後側房價差異後，決定比準地與面前側土地價差為 7%，比準地與面後側土地價差為-7%。	P204、P106

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	20. 本案勘估標的所稱之普通是指多少?辦公室比較標的四公設比為 18%調整-3%、比較標的五公設比為 22%調整-1%，請補充說明調整之合理性。	遵照辦理，本次補充勘估標的公設比。	P96
(十)	<p>宏大估價報告書：</p> <p>1. 本案勘估標的為板橋之商業區，惟估價報告書更新前土地價值推估法所採用案例皆為新店之住宅區，請再檢視案例之適當性。</p> <p>2. 第 191 頁樓層別效用比修正之店面單元樓層別效用比 1 至 3 樓分別為 100%、60%及 35%，請再檢視調整之合理性。</p> <p>3. 第 80 頁收益資本化率推算過程對屋齡的加計請補充說明。</p>	<p>1. 本案土地使用分區為商業區，面積約為 1,211 坪容積率為 471.48%，因板橋區內高容積率及大面積坪數土地案例難尋，三案例皆使用新店央北重劃區內住宅區土地，容積率分別為 264%、276%及 240%，雖行政區域、使用分區及容積率不同，容積率修正部分使用土地開發分析法試算其容積率之差異進行修正，並依其區域條件及商業效益等差異修正區域因素，故應具替代性。</p> <p>2. 店面一樓價格是依比較法及收益法評估，因此區域店面效益極強，商效多延伸至三樓，故二、三樓依樓層別效用比修正，經修正後二、三樓價格也高於樓上層價格，且樓層別效用比與另外二家相當。</p> <p>3. 本案建物屋齡及尚可使用年限是依據估價條件第五點及第六點登載去計算。</p>	<p>-</p> <p>P191</p> <p>P80</p>
(十一)	<p>麗業估價報告書：</p> <p>1. 更新前建物筆數與另外兩家不同，請釐清後修正。</p> <p>2. 本案勘估日期為 109 年 12 月 22 日，價格日期為 110 年 2 月 25 日，其 2 個月之時間落差是否能掌握其現況變動，請補充說明。</p> <p>3. 第 42 頁土地比較標的因素調整暨價格試算表之比較標的二「市場供需情況」調整-5%，請補充說明調整之合理性。</p> <p>4. 其餘二家估價報告書皆分別推估店面及辦公室價格，本估價報告書是否併同補充其評估過程，以讓價格更有穩定的參考性。</p> <p>5. 有關合法建物收益資本化率請比照另外兩家估價報告書計算推估過程。</p>	<p>1. 建物筆數已修改為 29 筆。</p> <p>2. 本案位於府中商圈，屬於開發成熟地區，基地週遭皆已開發完成，區域環境變動不大，且勘估日期後陸續有經過附近區域，應可掌握現況變動。</p> <p>3. 已更換比較標的二案例。</p> <p>4. 遵照辦理，已補充店面及辦公室價格推估過程。</p> <p>5. 遵照辦理，已補充合法建物收益資本化率推估過程。</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>P42</p> <p>-</p> <p>-</p>
十、	其餘計畫書及估價報告書誤植誤繕處，請通盤檢視後併同修正。	遵照辦理。	
壹拾、結論			
	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後提請下次小組審議，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。	遵照辦理。	

「擬訂新北市板橋區府中段 373-1 地號等 42 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄回應綜理表

壹、會議時間：中華民國 111 年 5 月 12 日(星期四)上午十時。

貳、會議地點：本處 2 樓會議室(地址:新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓)及 Cisco Webex Meetings (會議碼:25197308669)

參、主持人：林股長琬臻

紀錄：徐彤

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
伍、 主席致詞	歡迎各位來參加今日市府舉辦「擬訂新北市板橋區府中段 373-1 地號等鉛筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條第 3 項及第 29 條第 1 項規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案權利變換計畫內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供審議委員會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 9 條規定，發言應以公開言詞為之，因應新型冠狀病毒疫情，本次會議採線上視訊會議及實體會議併行方式辦理，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。	-	
柒、意見陳述及回應：			
一、所有權人() (含書面意見)			
	本人()，前經於 107 年 4 月 2 日以聲明書(諒悉)，出席質疑並提請撤銷，山輝建設股份有限公司(以下略稱:該公司)於 107 年 4 月 17 日上午十時，在貴府會議室所召開座落新北市板橋區府中段 373-1 地號等的筆土地作都市更新事業計畫案之建築設計暨都更進度說明會案，以免損害當事人重大財產權益云云，復於 109 年 1 月 20 日再向貴府提出再聲明書諒達!惟至迄今，所提書面主張之一切行政作業對應與權宜事項，均尚未蒙依法確認答覆。復借本公聽會一隅呼籲並怒請發揮大有為政府之良知、能事，秉持公平、公正、公開處理本案趨圓滿解決。讓善良、厚道市民的財產權益，無庸為有失嚴謹的行政程序及行政法律而煩惱苟活!復請查照。		
(一)	復貴府 111 年 4 月 27 日新北府城更字第 1104659707 號函。		
(二)	緣山輝建設股份有限公司(以下簡稱:該公司)於 103 年 4 月 16 日，與吾等完成簽訂之房屋合建協議書及未書明日期之房屋合建契約書(此部分已違反內政部營建署頒布的都市更新條例規定之法義有互相扞格情事，即都市更新與合建分屋無法兼容令併作為之規範，應為撤銷要件);詎該公司卻迫於 104 年 10 月 16 日始召開都更、合建戶第一次之建築設計暨都更進度說明會，變更了都更前、後建築物之設計、分配條件之會議結論，涉嫌以鑽營本件進行都更審議流程與時程之漏洞與其灰色地帶，罔顧程序正義，行有目的	有關設計變更部分，當時送件時之圖說與地主協議內容無異，惟審議時委員要求基地周邊需退縮，退縮後影響建築配置，後續實施者仍提供幾個方案與地主協調，審議會上委員基於公共利益會要求實施者修正，因此上述變更為配合委員意見修正。	P. 16-13

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	計畫的違約行為，涉有構成欺詐相對(聲明)人及配偶██████████於簽訂契約之應分配之財產權益，明顯遭致受損；已涉及違反民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定無疑！業多次陳情本件都更審查之主管機關即應會銜貴府之單位一法制局參研本案所發生來龍去脈之關鍵過程，非推諉為法院單位而無法判認本件之合法、非法與否？而逕量不理，實有違反公務人員服務法規範之：積極任事，不待請求的依法行政立場；職是之故，應即刻停審並駁回該公司所提之該都市更新事業計畫案，以免日後造成聲明人等之原有財產蒙受重大損失。爰亦諒達！		
(三)	聲明人及配偶██████████，業陸續於 104 年 10 月 18 日、104 年 11 月 2 日，以雙掛號寄發予該公司之聲明書一及二，內容皆強力聲明與該公司於 103 年 4 月 16 日雙方所簽訂之房屋合建協議書及未書明日期之房屋合建契約書，應為撤銷與廢棄；而吾等所簽署暨提出之自有房地產參予都市更新計畫同意書及委託代刻印章亦併同撤銷與廢棄；至領取該公司之合建房屋保證金，因該公司洽領逾期，亦於 104 年 11 月 9 日，以無息、等額現金台支支票，業向臺灣新北地方法院，依法辦理提存完竣。依法，吾等已踐行、完成本件撤銷表示必要的法律程序，即與該公司無任何法律之權利、義務關係存在；換言之，本件吾等表示撤銷參與該公司辦理之都更素與合建素之意思表示已臻非常明確！已無任何的前閉的契約關係存在；倘，有任一機關單位或法人及個人行為，有損及吾等生存或財產權安全之虞者，將依法祭行假處分或依法提出追訴違法與損害賠償！為免貴機關疏察而自誤，特再行本聲明書以明確告知並提醒！		
(四)	又本人██████████，除于所提之上開再聲明書主張外；茲再提議可由該公司派決策人員與本人或代理人洽談本人等所有之原始合建房地產一次現金出價價購事宜，期尋求合意，(合意條件洽談另定)以解決爭端。	補充回應：實施者擬於近期內派員拜訪██████████等人，尋求雙方合意方式。	P. 5-1
(五)	至██████████部分權利主張，亦委任請賴達雄代行如上表示。		
(六)	三輝建設已經違反民法第 89 條、第 91 條及第 92 條，因為都更撤銷條件，但都更處應作為而不作為，這違反的公務人員第 1 條，不作為也沒關係，我有陳情你們一定要像法制局提出法令的見解，結果都更處竟然回答我不是法律單位，沒有辦法判定是否違反民法第 89 條、第 91 條及第 92 條，有關規定撤銷本案規定，這就非常奇怪，在中央法規標準法第 5 條規定，攸關人民權利義務要以法律定之，都更條例既然有違反民法第 89 條、第 91 條及第 92 條撤銷的條件，那是用一般行政法的觀念，就可以判別是否詐欺、脅迫等，都更處希望能撥亂反正，趕快撤銷本案。	主席綜合回應：有關地主提及都市更新條例撤銷同意書部分，依民法第 88 條、第 89 條及第 92 條為涉及詐欺或意思表示錯誤，皆需經民事判決決定後認定其同意書效力。	
(七)	請問辦理都更時，申請的容積獎勵有沒有危老、地下停車場等獎勵，到底容積獎勵有多	無論是自辦、公辦公聽會，皆會提供報告書給地主，事業計畫	

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	少?這些山輝都沒有說明清楚。	核定版報告書有將完整版光碟寄給地主，網路上也會上傳報告書內容。	
二、	所有權人(██████████3地號)		
(一)	<p>本都市更新權利變換計畫案所提列之共同負擔 6,827,475,234 元費用太高，背離市價行情過鉅，嚴重侵害地主分回價值。(地主僅得分配 46.3%)有達實施者(山輝建設)初始承諾立約地主 6，實施者 4 之分配比例。不符誠信原則，應請嚴加監控糾正，彰顯主管機關及審查委員之威信期能趨合社會公義。</p> <p>其編列共同負擔 68 億 2 千 7 百萬餘元中，涉有脫離事實及現時市場概況僅略述如下：</p> <p>1. 每戶平均負擔造價及相關費用(不含地價)高達匪夷所思的 2,274 萬 8,230 元，而每戶平均僅為 50.336 坪，且每戶尚未能均配一個車位。試觀全台除帝寶級數未詢不詳外，可有如此市場水平？</p> <p>2. 銷售管理費用偏離事實，編列過高達 3 億 454 萬餘元，事實狀況：本案共計 300 戶，地主選配 171 戶另有 24 戶選配後經協議領取權利金。(比 24 戶亦要另再負擔行銷費用之扣抵方達致協議)。而地主選配之 171 戶已經不需再行銷販售，其 24 戶既經已扣抵行銷費用，以「一物不二售」之原則，應請減除。所餘 105 戶(300-171-24=105)尚需銷售。現編費用(304,548,435/105 戶)=2,900,461.29 元。此每戶編列銷售費用為 290 萬元，應屬奇高。需知實施者僅有 3 戶價達億元以上。4 戶 84 萬元以上、1 戶 7,800 萬元、3 戶 6,000 萬元以上、5 戶 5,000 萬元以上，2,000 多萬元者 32 戶，1,000 多萬元者 16 戶。以此衡評估算，已超越市場行情甚多，應請責令重行核算報審。</p> <p>3. 有關人事行政管理費用提列 253,790,363 元部分，設以年薪 60 萬元平均計，得 422.9 人年。都更案事務繁瑣重多，是應肯定，但有得需至 422 人年如此之多嗎？更且在此 10 餘年中當有多案齊時併行，人力之調援運用產生效益宏大，再如此超估倍數編提是屬不當。事實所費當不足其 5 分之 1。</p>	<p>有關分配意見部分，地主所陳述意見涉私約內容，且容積移轉須由地主購買於權利變換納入共同負擔，建商代墊且分回應分配利益，其餘利益由地主分回，一個為共同負擔、一個依出資內容，兩者情形不一樣，實施者承諾未來分配私約與權利變換地主擇優選擇。</p> <p>補充回應：</p> <p>1. 價格係由估價依評價基準日 110 年 2 月 25 日，營建費用係依 100 年 11 月 8 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之建築物工程造價標準單價表提列；以目前工資、原物料均調漲，實際工程造價可能高於提列標準。本案戶數 300 戶，車位數 288 部，雖然未達一戶一車位，但實施者並未限制地主選擇車位之權利。</p> <p>2. 銷售管理費並未包含所有權人選配之房地價值。</p> <p>3. 有關人事管理費與銷售管理費部分，依實際行情提列。</p>	
(二)	本案建築計畫預計興建 264 戶住宅、20 戶辦公室及 16 戶店鋪，共計 300 戶。但經細數本計畫案第拾陸、土地及建築物分配清冊：	有關戶數部分，應為 23 人領取權利金，平均每人應分配金額不到 300 萬。	

序號	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>1、申請分配結果: (1)地主選配結計 171 戶。 (2)地主選屋後續協議領取權利金計 24 戶。 2、實施者分配結果:計 139 戶(車位不計)。171 戶+24 戶+139 戶=334 戶，為何前後不相符合?敬請答覆，何者為正確。</p>	<p>補充回應：23 名所有權人領取權利金後，其權利義務由實施者繼受，23 人以外之所有權人選配 171 戶建物單元，其餘 139 戶折價抵付予實施者，合計 300 戶並無錯誤。</p>	
捌、委員意見			
一、	<p>有關私約部分，針對審議問調整部分如何規範，請實施者與地主溝通說明，另有關於容積獎勵與報告書內容，請實施者主動了解地主問題並說明。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
二、	<p>有關共同負擔比率部分，本案目前共同負擔比率為 53.7%，地主分回部分實施者承諾會從私約與權利變換中擇優選擇，倘後續地主針對計畫書內容尚有疑問，請實施者說明清楚執行方式。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
三、	<p>有關地主已達最小分配單元價值領取更新前補償金部分，建議尋找第三方溝通協調，建議後續讓地主選配或領取權利金，避免地主權益受損。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
四、	<p>簡報內容尚有前後不一致情形，請實施者再修正。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
五、	<p>有關本案估價是否有評估專屬容積、折減的內容，請實施者後續審議時說明。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
六、	<p>有關估價條件部分，建議實施者將其他兩家估價報告書之估價條件說明清楚，俾利審議討論。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
玖、主席結論			
	<p>今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述;欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。</p>		

新北市政府都市更新處 110 年 11 月 12 日新北更事字第 1104663158 號函意見回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	復貴公司 110 年 8 月 20 日山輝企劃字第 110064 號函。	-	-
二、	本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新權利變換計畫書，並補送相關文件及資料。	遵照辦理。	-
(一)	計畫書：		
1	「新北市都市更新審議資料表」所載總樓地板面積、實設建蔽率及地下開挖率與建築面積檢討表所載不一致，請釐清後修正。	配合修正。	P.IV
2	土地及建物所有權人清冊誤植，請依謄本資料修正之，倘送件後所有權人有異動情形，請檢附相關證明文件並於備註說明。	配合修正。	P.5-
3	表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表部分，因本案涉及店鋪、辦公室及住宅單元，請詳列其各平均建坪單價。	配合修正。	P.11-2
4	表 11-2 更新前土地權利價值表與估價報告書內容不一致，請釐清後修正。	土地單價=土地總價(估價師提供)÷土地面積(m ²)÷0.3025，計算後為無窮小數，上表土地單價為小數點四捨五入至個位數之結果。	P.11-3
(二)	附件冊：		
1	權利變換參與意願及申請分配結果綜理表有誤，請釐清後修正。	配合修正。	-
2	本案所有權人 ████████ 所檢附之權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書及 ████████ 所檢附之更新後合併分配協議書皆為影本，請檢附正本相關文件。	已檢附正本相關文件。	-
3	本案所有權人 ████████ 所檢附之相關選配資料委由他人辦理，請說明委託之必要性。	所有權人 ████████ 選屋期間人在國外，疫情因素無法返台，故委託其妻 ████████ 女士簽署選配資料(詳所有權人 110 年 11 月 20 日說明書)。	-
4	公聽會會議記錄主席及記錄應親筆簽名，另選屋公開抽籤紀錄請補充說明抽籤原因，並請主席與見證人於紀錄表上簽章。	配合修正。	-
5	有關自辦公聽會傳單通知部分，請檢附清晰之照片佐證，並請詳列門牌地址，以利查核。	遵照辦理，已配合修正。	-

「擬訂新北市板橋區府中段 373-1 地號等 42 筆土地都市更新權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 110 年 03 月 23 日(星期二)上午十時。

開會地點：新北市板橋區公所 6 樓（地址：新北市板橋區府中路 30 號 6 樓）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
主席致詞	黃常務理事、建築師、估價師、地主們大家好，今天天氣有點冷，感謝大家不辭辛勞地參加，跟大家報告一下，之前經過了事業計畫，今天是要講權利變換，預計今天能順利完成，謝謝。		-
相關權利人意見			
號)	請問我們的持分比例相當小，照你剛才講的，我們等於是領錢走人，可是我們不願意，因為這是祖先留下來的東西，我們不願意這樣，我們至少要留住當作紀念，有什麼方式可以解決，我想請教車位有所有權嗎？可以分開所有權嗎？或是你們剛才所說的我們自己去合併選一個房子，是不是有一個解決之道，不要讓我們小坪數沒有享受到都更的福利，這樣比較公平一點。	1. 因為車位數比較多，每位地主相對土地持分少，山輝很用心，3月30日會特別為車位開一個說明會，如何分配跟選屋我們會再做說明。 2. 法定汽車位依照公寓大廈條例規定不能外賣，因為它沒有單獨權狀，但是每個汽車位都有編號，大車位、小車位都會寫車位持分，你選1號，1號就是你的；另外剛有講產權面積，假設你選的是A2這戶，這個面積不包含汽車位面積，建物面積再加上汽車位面積，會在同一張權狀，汽車位共有部分會標註你選配汽車位持分及標明車位編號，汽車位沒有單獨權狀。	-
號)	1. 剛剛的審議委員有提到屋齡延長，我們府中路33號曾經在幾年前整修過，所以屋齡延長是不是能幫我們考慮一下，因為好像沒有列在這裡面。 2. 共同負擔是不是建商要負擔，地主也要負擔？我們地主都是參與分配，那我們既然是參與分配為什麼要負擔銷售管理費用，我們房子是自己要的，銷售費用3億，我們不需要管銷售費用。 3. 我希望共同負擔有個明細出來，不然你說人事管理費用2億5千多，用在什麼地方總是要讓我們知道，風險管理費怎麼花的，請解釋。 4. 總是要有明細出來，我覺得這個費用太高，共同負擔費用68億、營建費用44億，是不是明細出來，風險管理費用在哪裡？人事費用、銷售費用怎麼處理要讓我們知道。 5. 如果費用有剩餘呢？人事管理費用剩下五千多萬，會再分回來給我們嗎？你說多少就多少嗎？合理性在哪要給我們一個交代，案件裡面費用那麼高，銷售管理費用3億多怎麼用？	1. 各別房屋的情況，估價師評估後若能延長，會再調整使用年期，在審議會會再做一些調整。 2. 如果是自地自建，銷售費用也要地主自己出，但參與都更是地主用房子折抵銷售、營造等等費用；銷售管理費只計算建商分回來的部分，這些費用是委託代銷公司的報酬，房子銷售出來才能變成現金折抵，這些都計算在成本之內，所有的案子都是這樣計算。 3. 地主以權利變換（簡稱）公版本，除非有差額找補的契稅、增值稅，選配總價值在應分配價值內除營業稅外，地主不用出其他錢。提列費用之合約、報價單都會在報告書裡呈現，有些沒有報價單的項目，委員會去考慮是否合理，公辦公聽會時會給地主光碟，光碟裡面有報告書的詳細內容。 4. 風險管理費用就是建商的利潤，法定名詞就是風險管理費用，我們都是依照法條提列，報告書裡面都也有寫怎麼算，這些提列比例都是委員審的，如果你們認為比較高，意見會列入會議記錄，後續由委員會審酌。 【專家學者回應】 常務理事	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>銷售費用的部分，因為房地產一直在波動，什麼時候可以賣掉我們也不知道，要用多少費用沒有人能知道，只能預估一個金額，如果後來錢不夠用，建商要承擔，如果有剩餘的要給建商，這才公平。你們有意見可以，他們今天會記錄下來，到委員會裡他們會有一個說明，如果不能接受，後面有聽證會可以處理。</p>	
<p>步 步 ()</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 我曾經參加過新北市政府舉辦的，那時候沒有那麼多地主參加，大概只有寄給有提出問題的地主，他特別提到新北市中永和、板橋地區送來的案件沒有一個共同負擔比超過50%，所以這共同負擔確實是太高了。那時候女委員說風險管理費你少收一點，地主就可以多拿一點，我覺得聽了很好，但是它秉持公正，別人送來的案件沒有那麼高，那你為什麼那麼高，風險管理那麼高，地主分回只有46.3%，地主真的太少。記錄我放在家沒帶來，日期我都有。風險管理5億多真的很高，銷售管理3億多，算起來真的是不少錢，建商這方面可以降低一點，你不要拿那麼高的級數，可以稍微降一點，那麼大的案件，地主獲利就可以多一點。 2. 共有部分4,659坪、主建物9,260坪，共有部分除以主建物比例是50.31%，不知道為什麼那麼高，稍微低一點。 3. 新北市政府的審議會有提到營建費用依據新法一坪17萬，依據舊法是21萬，可是你現在一坪27萬是高很多。那時候她有提到地下車位B1到B5你拿了那麼多億，那麼多億不合理，她有提到。你B1兩億多；B2、B3四億多；B4兩億多，還有B5，合起來就那麼多億，建造費用太高了。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 共同負擔比例因時間不一樣，不是每個都沒有超過50%，共同負擔由委員會審核。 2. 共有部分是總面積扣掉主建物、附屬建物剩下的樓梯、電梯、地下室等設備的面積，以後賣房，公設也會賣錢，這些是必要的生活設施，好的公設對品質有加分，才有這些價格。公設多地主也分多，公設少地主也分少，所以對地主沒有影響。 3. 本案營建成本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表提列，營建基準單價為212,107元/坪，經樓高加計、地下超建樓層加計、綠建築費用及物價指數調整後，營建費用平均單價為273,450元/坪，地主都可以再去問相關專家跟委員會，也可以去市場訪價。 	
<p>3</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 三家估價師的報告書可以看得到嗎? 2. 我對所謂的專屬獎勵的估算不太了解，怎麼分配? 3. 是不是能給三家估價師的聯絡電話、大名，如果我們看了有什麼問題能夠請教估價師。 4. 我希望看到三家估價師的報告，你馬上就要寄選屋資料過來，但我還沒了解，我需要時間消化。 5. 我現在就只能相信他們的東西，那我選了以後，如果不一樣，你們再去更正? 	<p>三家估價師的東西還在彙整當中，我們先把選屋資料給你，三家估價師的資料會在送件前整個彙整好，現在的價值是景瀚估價師事務所估的，細節還沒有做成報告書，如果要看三家估價師的報告書，送件前可以提供借閱，或是送件後地主可以向更新處索取資料。送件完還有公辦公聽會，到時候若有意見，可以在會上表達，市政府舉辦的審議會，委員有權去改變，這些不是建商、估價師說的算。本案細節說明都會在報告書裡面，若還是不清楚的話，可以約碰面或再電話連絡。</p> <p>【專家學者回應】</p> <p>如果今天估價師沒有先估出這個版本，地主真的不知道會分多少、要選哪一戶，所以他們會先請三家估出更新前是多少價值，每一戶是多少錢。數值的部分剛剛有說到會送到審議會，還有很多估價的委員，他們會針對三家的報告書合不合理、有沒有</p>	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>理由等等，會去詢問估價師請他們說明，之後才有正確的版本，所以今天拿到的數值，之後都還有可能去變動。</p> <p>委員會針對對地主有利的部分、估價師調整的邏輯有問題的部分，會再請估價師做說明跟修正。現在這階段確實還沒有報告書，剛剛規劃公司有承諾，報告書之後會再提供任何有需要的地主，如果針對報告書內容有意見的地主可以在公辦公聽會、審議會提出，如果還是有爭議，之後還有聽證都可以提出你們的看法，所以不用太擔心。</p>	
<p>東 海 路 41 號</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市更新條例有寫，如果要遴選估價師時必須通知地主也參與遴選，我們贊成才可以，但是如果沒有共識，應該發出一個訊息出來，而不是把三家都找出來以後，才告訴我們選了這一家。共同指定意願書、選任作業通知書、委任簽到簿、委任作業紀錄表應該要有，但你們沒有。 2. 共同負擔的部分真正信託的人只有六成，規定不是要四分之三的人願意，你們事業計畫通過，我們也沒辦法去反駁，也經過公開展覽了，現在只能走行政訴訟。我們三方都必須要三贏，不能因為說六成願意信託，四成地主不想信託，這些人的意見你們不願意聽。這是公聽會不是聽證會，公聽會是你們講我們聽、我們接受，聽證會是你們講我們不聽也可以，不是嗎？贊成的人願意信託，不贊成的人不想信託。 3. 合法的建築物總共有2,248坪，同意的人、現在信託的人有1,392.52坪，當然信託同意不同意，跟我們現在權利變換沒有任何問題。因為你已經審過了，我們也沒辦法說不要。 4. 你們從頭到尾都沒有來跟我們溝通，而且審議會也請實施者來跟我們地主做溝通，你們也沒有溝通。 5. 不同意的人不會來說明會，不同意的人也不是個案，是四成。不同意戶的話，一定不會簽收。你發信過來他們一定收不到，實施者是不是要再登門拜訪？ 6. 在國外的委託人，需不需要有國外的經濟部授權？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 估價師遴選由實施者與土地所有權人共同指定，為108年都更條例修法後的規定，本案是103年4月24日報核事業計畫，法令適用日是103年4月24日，故適用108年以前的舊法，確實可以由實施者選定三家估價師，地主也不用擔心，估價部分還有委員會在把關。 2. 資金信託是為了保障地主權益，目前多數地主都有信託，如果有些人沒信託，案子後續會比較麻煩。 3. 信託在這個階段還會繼續做，實施者針對本案每年都會開說明會，尚未同意的地主實施者會繼續溝通。如果有不周到的地方，個案情形再請實施者拜訪說明。另外希望即便是尚未同意的地主，也不要拒收信件，收到信件還是可以表達不同意見，委員會也都可以參加，反而收到訊息之後，才能夠更精準的表達這些內容。 4. 實施者會再提供海外授權書給有需求的地主。 	
專家學者意見			
<p>東 海 路 41 號</p>	<p>大家早，很高興今天能參加這場公聽會，這地方我是很熟，這塊基地在 SARS 後差不多一兩年，有召開過說明會，說不定有人記得。今天是實施者自辦的公聽會，後面還有公辦公聽會及聽證會，在新屋選配之前辦這個公聽會是告訴地主重要事項，包括成本負擔、地主分配總數，這部分是透過估價師去估價。事業計畫階段是確定開發計畫、建築圖說、獎勵等，權利變換重點在於產權分配，更新前後價格主要是由專業的估價師估算。</p> <p>這個地方位處板橋舊市區，真的很需要更新，一個案子隨便都要十幾年，真的不容易，所以大家要讓整個案子能夠促成，不管滿意還是不滿意，促成之後才</p>	<p>敬悉。</p>	<p>-</p>

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>有分配，希望大家把方向先確定，確定以後讓整個案子能夠申請建照，地主的權利才有落實的一天。</p> <p>真正選屋的細節非常的複雜，不管是車位、新屋、公設、估價的方式，這邊有估價師、審議委員，地主有意見也可以找實施者、規劃公司或是更新處詢問，都可以得到需要的資訊，大概做這樣的說明，謝謝。</p> <p>再補充兩點，選房子文件寄給你們以後有三十天，大家把握三十天，不要把文件放著，過了一個月才想起這件事，這關係你們的權益。第二點，你們很幸運有這樣的公司替你們辦，你們也可以放心很多。整個案子完成，新房子要怎麼賣、怎麼住、怎麼出租，趕快完成才是重點，謝謝。</p>		
<p>簡</p>	<p>各位地主大家好，我是都市更新的審議委員，實施者這邊很用心，今天會議主要目的是要告訴地主你們怎麼選屋、選多少，所以今天花了蠻長的時間簡報，各位地主你們辛苦了，接下來剛剛講的這些東西，會先以估價師說明的版本給各位地主，先以這個為基準來選各位想要的房子，以及要選幾戶、或要合併等等，之後還會進到審議會，審議會裡面除了估價還有提列費用等等，有很多這樣的專家幫各位地主把關。另外有一些小提醒，剛剛估價師有說明更新前條件，屋齡可能有些沒有做第一次登記，看能不能統一用使照，我相信有些是沒有使照，這部分再麻煩估價師做一些補充，包括屋齡延長的依據等等。另外這個案子有容移，委員也會幫各位把關，容移費用是否會造成成本過高，我相信規劃團隊跟實施者這邊非常有經驗，會再做分析報告。</p> <p>也希望未來這案子進入權利變換之後，可以順利地經過審議然後核定，之後就可以開始蓋房子。今天比較重要的是，如果各位地主有問題一定要提出來，不要到最後才提出來，因為今天這是自辦公聽會，趕快把你想知道、想問的問題提出來，也預祝這個案子能夠順利。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>-</p>