

「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 8 月 19 日（星期三） 下午 2 時 30 分

貳、會議地點：中和區景福市民活動中心

（新北市中和區和平街 164 巷 2 號）

參、主持人：陳股長虹潔

紀錄：蕭仲好

肆、出席（與會）人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日本府舉辦「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條及第 48 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或權利變換計畫等內容有任何問題，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，提供新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。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，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。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、呂 0 媛(葛 0 恕代)(公園段 439 地號)

（一）簡報第 15 頁，基地隔壁棟房子坐落在 262 巷 24 弄上，看起來在我們的都更範圍，本案實施後，現有鄰近圍牆是否會拆掉？目前現況已占用我們的基地範圍。圖面中右下角不是會動到鄰房圍牆嗎？圍牆部分已經在我們基地範圍了，想了解實施者會不會拆？既然已經在基地範圍為什麼不拆？那將來誰去處理這個問題？變成我們基地範圍被占用。

- (二) 簡報第 27 頁，提到建商於本案總共支付的費用，其中銷售管理費用指的是什麼？是未來蓋好的房屋銷售情形嗎？針對這部分是否可以計入共同負擔中？如果是房屋銷售應該與地主無關。我聽不懂實施者的回覆，銷售管理費用實際上是做什麼事？是花在什麼的費用？如果未來蓋好房屋後，建商就分回部分售出房屋，那是不是與原住戶無關？銷售餘屋是實施者的權益，至於這部分的銷售管理費用不該納入共同負擔，不明白銷售管理費提列的意義，這項金額是政府規定的其中之一？
- (三) 另外容積移轉費用約 4,800 萬元，請實施者是否可以說明有多少容積？本案的效益及未來容積移轉的回饋是什麼樣的計畫？

【實施者回應意見】

- (一) 針對剛剛的意見，規劃單位代表實施者回應，有關簡報第 15 頁，從規劃設計景觀圖可以看到土地周圍狀況，鄰地超出建築線部分，經建築師計算扣除占用面積是 0.13 平方公尺，針對其面積實施者會做綠美化，不會拆除，未來會按計畫書圖實施本案。補充說明，本案鄰房占用為鐵皮屋未包含在基地範圍內，故將其保留至原地，圖面上斜線部分即為保留原建物範圍，故計算上包含基地面積、建蔽率、容積率，都會將占用地扣除。
- (二) 簡報第 27 頁，有關銷售管理費部分，皆依提列基準項目計算。本案實施者以提供資金方式參與都市更新，未來所有權人按更新後房地價值折價抵付分回房屋，以上細微的計算內容，皆涵蓋銷售管理費中。補充說明，實施者更新後分回必須負擔成本，整體上有一定的風險，故考量資金需回收，才依提列基準提列銷售管理費用。
- (三) 本案採權利變換方式辦理，有關容積移轉部分，申請容積移轉約 12.4%，整體容積量體提升，各地主皆能分享到此成果。

二、張 0 春(公園段 443 地號)

剛剛這位鄰居所提議的，銷售管理費用的部分，實施者會考慮到有可能產生一些餘屋問題的風險，如果說將來的結果跟預期的不是很相近，甚至有產生銷售盈餘，那盈餘我們地主是否可以分錢？我想權利義務是相對平等的，如果產生很大的誤差，那地主很願意去平攤，可是如果有盈餘的時候，我們地主是否應該有相對的權益可以分享？

【實施者回應意見】

權利變換機制會訂定評價基準日來計算本案成本，預估未來總銷、估算共同負擔，以計算相關分配問題。至於都市更新審查中，在權利變換階段是屬於預算，而非結算，目前一定要先有規劃，按規劃去作審查，並根據審定結果實施，未來實際執行上，會根據結果如實與更新處呈報。舉例來說，若房屋改建完後，未來萬一整體銷售金額下降，更新後房價降至約 60 萬元，地主是否要承擔損失？

三、蔡 0 作(公園段 444 地號)

- (一) 針對時程部分，簡報第 30 頁實施進度，目前時程看起來是比較樂觀？當本案進到審議階段後會面對的挑戰有多少？有沒有可能照這個進度執行？當已經拆遷後，若中間有臨時狀況，導致原預定時間內沒辦法確實執行時，對於這段期間，是否會給予地主補償或是安置費的安排？
- (二) 因為我們跟上海銀行作信託契約，我對信託現況也不太清楚，與上海銀行談的內容是什麼？那對地主來講實際影響在哪部分？

【實施者回應意見】

- (一) 有關時程部分需依未來審議過程而定，案件如果有相關爭議，開的會較多時間就拉長，實施者是依一般通案預估。原則上案件核定後就會開始申請建照、拆照，預定拆遷日會提前三個月以上時間通知地主搬遷。
- (二) 本案有辦理產權信託，實施者的資金及未來預售屋資金皆會在銀行的信託專戶中，後續照工程進度，實施者階段性完成後方可與銀行請款，實際金錢都由銀行端控

管，以上說明。

四、黃0偉(公園段439地號)(書面意見)

- (一) 本戶為社區中建物面積最大戶且為一樓，當年購屋時皆以建物面積為計算基準，然本次都更建商以土地面積為計算基準，對於建物面積最大而相對土地面積較少之住戶顯然不公，應給予適當補償。
- (二) 本案曾以協議合建方式評估，後以權利變換方式送件，建商讓住戶以較優方式二擇一。惟對本戶建商則以較不利的權利變換方式換屋，實屬不公。

五、財政部國有財產署北區分署(公園段471地號)(書面意見)

- (一) 回應綜理表-3，請實施者確實依本分署115年3月9日台財產北改字第11500062120號函意見辦理，將相關分析納入計畫書適當章節敘明。
- (二) 事業計畫書第5-1頁，本案更新單元內涉財政部國有財產署（下稱本署）經管同段471地號(部分)國有土地，納入面積162.87平方公尺，僅部分納入更新單元範圍，與前次送件版計畫書整筆納入163平方公尺不同，為避免國有土地細碎畸零，仍請實施者將整筆土地納入單元。
- (三) 事業計畫書第15-1頁，請實施者依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理，應請將上述函示納入本案選配原則。
- (四) 事業計畫書第17-1頁，本案合法建築物拆遷安置費請補充提列月數，以利檢視合理性。
- (五) 事業計畫書第18-3頁，國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文，未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於計畫書確實載明。
- (六) 權利變換計畫書第10-4頁，本案提列外牆工程及永久性藝術品，非通案提列項目費用，請實施者敘明其合理性及必要性，並提會審議。

- (七) 權利變換計畫書第 10-6 頁，營業稅請實施者依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋，分列 2 計算式計算結果，並採有利所有權人之計算式提列。
- (八) 權利變換計畫書第 10-7 頁，本案共同負擔比例 56.06%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。
- (九) 本案本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
- 1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - 2、實施者自房屋交付本分署之日起，請於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (十) 請提供 3 家估價報告書電子檔案供參（非摘要）。

捌、專家學者綜合意見

- 一、有關鄰房占用，建議實施者再向鄰地多溝通協調，以利解決占用問題。本次公聽會所提意見將提供至審議會審議參考，未來將交由審議結果決定如何處理鄰房問題。
- 二、有關審議時程，原則依預定表進行，如遇修正幅度大或實施者需要時間溝通協調，皆有可能延宕期程。
- 三、有關容積移轉，實施者從送出基地買容積，疊加至本案，故其成本需提列共同負擔，整體使本案可加蓋樓層更高。
- 四、本案信託銀行為上海銀行，所有權人將房地交付予銀行，實施者也將資金放入專戶中，銀行會透過工程進度撥款。除建設公司本身實績、資本額，信託機制的重要性為未來有無續建機制，能保障案件能如期完工避免爛尾樓產生。

玖、結論：

今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本府都市更新處，我

們皆會將您的意見提供審議會供審議參考。

拾、散會：下午 3 時 40 分