

擬訂新北市中和區大華段 13 地號等 18 筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
公聽會會議紀錄

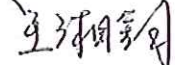
壹、時間：民國 111 年 8 月 5 日(星期五)下午 1 時 30 分

貳、地點：新北市中和區南山路 236 號 8 樓(復興大樓 8 樓 801 教室)

參、主持人：久舜營造股份有限公司 鄭協理維良



肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：王湘鈞 

伍、主持人致詞暨規劃團隊簡報(詳簡報資料)。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人一朱○瑩(1724 建號)

1. 本案今日召開公聽會，我於今日才收到實施者所提供的分配條件(實施者所提供之合建條件，非權利變換分配)，而且是只有建物所有權的部分，並不包含土地所有權的部分，在 30 年前有經法院判決，整個土地和建物是不可分割的，實施者應該要提供安樂路 15 號的所有土地和建物分配比例資料，而不是只提供建物部分。
2. 本案事業計畫及權利變換計畫已通過了嗎？權利變換等於是強制執行，可說是實施者企圖以不擇手段用估價師鑑價最低價的方式來占有我的建物；我擁有安樂路 15 號的店面，但現在我的 60 坪店面只能換樓上的小套房一間，我現在就告知你們，我擁有這個店面，不能讓你們強占、霸凌，你們已經侵害到我的權利。
3. 簡報中所提本案共同負擔比例 55%，這裡是商業區，我認為共同負擔太高。
4. 在收到實施者掛號所寄的公聽會資料時，我打電話給實施者，希望實施者可以回覆，但時至今日才給我一張建物所有權的分配比例(實施者所提供之合建條件，非權利變換比例)，然後就打算這樣子通過本案嗎？我完全否認權利變換，我們需要被尊重、協議及好好的溝通，不是估價師估多少就是多少。

■ 規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：

1. 剛才這位地主的狀況跟大部分地主不太一樣，大部分的地主同時擁有土地與建物的所有權，這位地主是只有建物所有權，所有權人的部分，我們是根據地政事務所所核發的謄本登記內容來進行處理。若家族中僅登載一位所有權人作為代表，那家族中其他人的權利，可能就由家族自行來作協調。
2. 今日公聽會的開會資料，我們是依照相關規定，於111年7月25日以雙掛號附回執的方式寄送給土地所有權人、合法建物所有權人及他項權利人等，這位地主也表示有收到掛號資料，程序沒有問題。
3. 今天是都市更新法定程序的自辦公聽會，重點是讓所有地主了解事業計畫與權利變換計畫內容，更加明瞭建築設計及選屋如何執行，選屋完成後我們會將結果登載至權利變換計畫中，並送交給新北市政府進行審查，今天公聽會上所簡報的內容，都符合相關法令的規定。
4. 地主若有發言時所提的法院判決內容，建議可至地政事務所進行土地所有權人的變更，我們在執行法定程序時，還是必須以地政事務所核發的謄本為準。
5. 關於本案其他地主的分配情形，由於牽涉到各地主之個資，我們僅能提供給地主各自的分配資料，未來在報告書光碟的部分，也會提供去識別化的版本，地主都可以看到計畫書內容，絕非如地主所述是黑箱作業，相關的內容都會登載在報告書，由新北市政府進行審查後，才會核定實施。
6. 剛才所提的協議分配問題，實施者會於會後再與地主釐清，作進一步的溝通與協調。今日公聽會的重點，還是在於都市更新法定程序的進行，並將事業計畫與權利變換計畫對地主作進一步的說明，報告書送進市府開始審查程序後，還會舉辦公開展覽與公辦公聽會，市政府會進行把關，不讓地主應有權益受損。

二、學者專家—江委員明宜

各位地主朋友、規劃者、實施者大家好，敝姓江，是現任的新北市都更委員，大概程序說明：本案同意比率達9成，非百分百也可以進行都更權利變換或協議合建，實施者送件後，都更處將公開展覽30日並於其間舉辦公辦公聽會，會再檢視同意比率通過門檻80%後將進行小組審查，小組會議會視個案及複雜狀況，審查次數也不一樣，再來是大會，每次會議地主也都可以參與。

提供幾個建議給各位地主參考：

1. 每位地主都可以在公辦的公聽會表達意見，包括建築設計、室內設計、停車位等，本案送件後表示成案，各位地主都可以隨時跟更新處詢問。
2. 本案的同意比率達9成左右，已達門檻，也希望同意比例愈高愈好，都市更新為大家一起的事業，期望都更案能圓滿完成。
3. 都更獎勵部分有些需要付出代價，例如容積移轉需要購買，請實施者說明清楚哪些獎勵是要負擔費用，各宗地若有專屬獎勵部分也要說明清楚。
4. 共同負擔涉及基地條件及建築規劃，共同負擔費用高或低沒有一定的標準，例如地下室開挖至B4、B5成本比較高，營建成本變高共同負擔比率也會升高，且近一兩年原物料成本很高，實施者相對比較辛苦，可能造成後續需要調整計畫的問題，都更的保障機制則有信託及相關續建機制等。
5. 選配原則部分，實施者已清楚說明如何選配，各位地主如果有疑問一定要詢問清楚，並於9/4前要提供選配申請。

都更過程時間較長，不管實施者或各位地主都要積極參與及溝通，在審查過程中委員也會努力幫大家把關，希望可以順利進行。

朱小姐的問題，其權利價值來自於權狀上載明的內容，假如為屋地不同人，也請實施者釐清狀況，還有不同意戶的部分再請實施者持續溝通，以上補充說明，謝謝。

■ 規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：

謝謝江委員的補充說明及建議，都更程序還很長，後續還有很多場會議，各位地主有任何問題，隨時都可以與實施者聯繫。

今天公聽會的會議紀錄會做成摘要結論，寄送給各位地主，最後提醒9月4日前提供選配文件，有關填寫問題及收件時間都可以聯繫楊主任。

謝謝專家學者及各位地主今天的參與，今天公聽會到此結束，謝謝大家。

柒、散會(下午2時35分)