

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1、2

樓  
承辦人：賴垣智  
電話：(02)29506206 分機319  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AM7239@ntpc.gov.tw



114

臺北市內湖區新湖二路257號2樓

受文者：久舜營造股份有限公司(代表人  
：林世貞)

發文日期：中華民國112年8月4日

發文字號：新北府城更字第1124618486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25日「擬訂新北市中和區大華段13號等18筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區大華段13號等18筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府112年7月6日新北府城更字第1114683109號函續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)「熱門服務」項下之「各項文件下載」功能選單下載。

正本：土地、合法建物所有權人及其他權利關係人、葉委員美麗、陳委員錦麟、久舜營造股份有限公司(代表人：林世貞)、拓築不動產顧問股份有限公司、吳成榮建築師事務所、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、宏邦不動產估價師聯合事務所、新北市中和區公所、新北市中和區景平里辦公處

副本：新北市政府警察局、新北市政府警察局中和分局、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



「擬訂新北市中和區大華段 13 號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區大華段 13 號等 18 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：112 年 7 月 25 日（星期二）上午 10 時整

貳、會議地點：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：林股長琬臻

紀錄：賴垣智

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市府舉辦「擬訂新北市中和區大華段 13 號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區大華段 13 號等 18 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建築規劃等內容有任何問題，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、朱珈瑩(張麗英代，大華段 1724 建號)(含書面意見)

(一)起初實施者久舜建設找到我們，就說要拆房子，分配比例都不說，都更內容全部都不說，就是給你拆房子，有一點恐嚇的手段，造成我的權益受損，我的分配比例從開始就是不友善，我要求的是協議變更，你今天說的是權利變換，權利變換是權利估價地主原來的土地，跟事實不符，到時候我分配的不是這麼多，我是不是權益就受損了，我反對用權利變換去換回土地。

(二)致侯友宜市長、林炳勳處長等、相關單位。

內文：新北市中和區大華段 13 地號等 18 筆土地都市更新

案。

1. 實施者：久舜建設與聯合不動產估價間默契、企圖串通，以不合理手段鴨霸強制進行都市更新權利變換計畫案。實施者利用法規、法律漏洞，民眾一知半解情況強制送件。主因藐視新北市中和區大華段 13 號地號等 18 筆土地，快速草率、閉眼過關，請新北市政府都更處慎重辦理。
2. 中和區安樂段 15 號建築物（1、2、3 樓）全棟，已經被實施者串通聯合不動產估價師嚴重賤價，以超低價位估價房屋全棟總價值。
3. 從實施者開發都更案初期至今，實施者並沒有實地勘察了解土地、房屋權利人之間關係進行雙方面溝通、協議，賤價低估房屋權利總價值，強制換屋，已違背、誤導政府推動全盤都更案意義。
4. 中和區大華段建號 1724 號，座落於新北市中和區安樂路 15 號（全棟），雙道路、雙捷運 100 公尺內，位置南勢角商業區正金店面（建築物鋼筋水泥）。當事人於 111 年 8 月 5 日，參與實施者舉辦自辦公聽會上，已提出（協議變換分配）全程反對都更權利變換計畫，經由錄音存證。並有註明選房以原地址中和區安樂路 15 號店面原地協議分配全棟 1、2、3 樓。
5. 大華段建號 1724 號與土地大華段 24 地號，不能分離而存在，違者應負法律責任。（有法院判決為依據）
6. 久舜建設未曾正式與我解說我的權益部分，也未曾告知我都更內容，造成我的損失，已違背政府都更之初衷，有圖利實施者之嫌疑存在，我強烈反對都更。

## 二、謝毅彬(大華段 35、45、45-1 地號)

有關簡報第 15 頁及第 16 頁內容，請詳細補充說明：

- (一)財務計畫中共同負擔費用平均負擔比例如何來的？
- (二)風險控管採不動產信託方式辦理，請問細節是什麼？
- (三)本案建設所需成本之資金來源怎麼來？

(四)本案是否需要土地抵押？細節是什麼？債權人是誰？

### 三、陳雪梅(大華段 19 地號)(會後書面意見)

本人不同意都更。

### 四、新北市中和區景平里辦事處游里長一龍(會後書面意見)

因本里里內無里民活動中心或集會所，為爭取里內環境及里民互動，進而促進整體發展，故本里里辦公室希望本案能增設公益回饋空間，以利本里及周邊發展。

### 五、實施者針對會上陳情綜合回應：

(一)有關 1724 建號建築物與其坐落大華段 24 地號土地屬房地不同所有權人情形，其權利變換估價依「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定，以建物使用權價值進行評估，惟建物會隨著年期折舊，故土地價值會略高於建物價值。

(二)本案以權利變換方式實施，主要有稅賦減免優惠，評估後對地主相對有利。

(三)另外針對謝先生詢問相關問題，說明如下：

1. 本案事業計畫第 18 章所載各項共同負擔提列費用，係依 110 年 9 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」規定提列，並就目前成本費用與更新後總權利變換價值計算共同負擔比率為 54.89%，後續各項費用提列必要性及共同負擔比率仍應依新北市都市更新及爭議處理審議會審核通過內容為準。
2. 關於資金來源部分，多數建案由實施者部分提供自有資金，部分向銀行融資貸款。
3. 最後風險控管方案內容，本案資金來源皆會進入信託專戶做專款專用的控管，且實施者針對已經達成協議的地主土地做產權信託，保障與信託行為無關的債權債務無法執行強制執行，以利本案都更程序進行，故此土地信託未涉及貸款行為。

## 六、新北市政府都市更新處綜合回應：

(一)依都市更新條例第 60 條規定，針對有屋無地之處理方式有兩種：

1. 合法建築物所有權人與土地所有權人自行協議。
2. 與土地所有權人協議不成，依權利變換估價辦理。

故有關所有權人表示權值被低估一事，後續將提請都市更新專案小組審議。

(二)另都市更新採權利變換方式實施，不僅具有稅賦減免優惠之外，其估價師選任、選配房屋及權利價值估價等內容皆為公正、公開資訊，對地主相對有保障。

## 捌、委員綜合意見

本次會上相關權利人陳述意見將做成會議紀錄，另陳情人提及有屋無地部分有判決資料，其可一併提供新北市都市更新及爭議處理審議會組成之專案小組委員審議參考，亦請實施者妥與所有權人溝通協調。

## 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，請於會後提供相關聯絡資料予本府都市更新處，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處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。

## 拾、散會：上午 11 時 20 分