檔　　號:
保存年限:

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號
承辦人：廖奕琳
電話：(02)29506206 分機310
傳真：(02)29506552
電子信箱：a11532@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國108年8月21日
發文字號：新北府城更字第1084217697號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送108年8月1日召開「擬訂新北市三重區大同南段1385地號等5筆（原4筆）土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新專案小組會議會議紀錄1份，請查照。

說明：

訂

一、依本府108年7月19日新北府城更字第1084216805號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。

線

三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(http://www.planning.ntpc.gov.tw/)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會（以下簡稱都更會）審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外，實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審

議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者圓富建設企業股份有限公司依審議結果修正計畫書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

正本：陳委員玉霖、林委員育全、林委員佑璘、林委員嘉慧、袁委員如瑩、古委員宜靈、董委員娟鳴、邱委員文傑、新北市政府財政局、新北市政府養護工程處、新北市政府新建工程處、新北市政府消防局、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府工務局、新北市政府交通局、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、鄭幹事佩宜(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育衫(地政局)、許幹事仁成(開發科)、呂幹事國勝(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、圓富建設企業股份有限公司、邑相國際工程顧問有限公司、邑相聯合建築師事務所

副本：許素華、王議員威元、李翁議員月娥、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、蔡議員明堂、李議員余典、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、新北市三重區公所、新北市三重區仁義里里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處 電子公文交換章 2019/08/22 08:04:43

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號:
保存年限:

新北市政府　開會通知單

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國108年7月19日
發文字號：新北府城更字第1084216805號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本案都市更新事業計畫書(含光碟)、意見表及提案單各1份

開會事由：召開「擬訂新北市三重區大同南段1385地號等5筆（原4筆）土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新專案小組會議

開會時間：108年8月1日(星期四)上午9時30分

開會地點：本府17樓1720會議室(新北市板橋區中山路1段161號17樓1720會議室)

主持人：陳委員玉霖

聯絡人及電話：廖奕琳(02)29506206 分機310

出席者：林委員育全、林委員佑璘、林委員嘉慧、袁委員如瑩、古委員宜靈、董委員娟鳴、邱委員文傑

列席者：新北市政府財政局、新北市政府養護工程處、新北市政府新建工程處、新北市政府消防局、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府工務局、新北市政府交通局、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、鄭幹事佩宜(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育衫(地政局)、許幹事仁成(開發科)、呂幹事國勝(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、圓富建設企業股份有限公司、邑相國際工程顧問有限公司、邑相聯合建築師事務所

副本：許素華、王議員威元、李翁議員月娥、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、蔡議員明堂、李議員余典、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、新北市三重區公所、新北市三重區仁義里里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處

備註：

一、依新北市都市更新審議委員會設置要點第6點規定，審議

委員會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。

二、請實施者會同規劃、建築設計等專業團隊與會，俾利會議之進行，並請於會議前派員協助佈置會場。

三、為利本案審議進程，請本專案小組委員、各幹事及本案相關單位及公有土地管理機關撥冗與會，如未能與會者，亦請不吝提供書面意見(詳意見表)。

四、若相關所有權人欲出席會議陳述意見，請於會議室簽到處登記且依當日審議流程等候發言，每人每次發言為3分鐘，剩餘1分鐘時，將按一聲鈴提醒，時間到則按兩聲鈴後停止發言，並於委員會討論前，除委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，均請離開會場。另請提供書面意見，非本人出席與會者需出具委託書；不克出席者亦得將書面意見郵寄至本府都市更新處。

五、有關「新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點」之相關規定，請逕至本府都市更新處網站查閱（網址：http://www.uro.ntpc.gov.tw）。

六、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使用各類免洗餐具（塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒）及杯水，請與會來賓勿攜入。

電子公文交換章 2019/07/19 16:01:56

「擬訂新北市三重區大同南段 1385 地號等 5 筆（原 4 筆）土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 108 年 8 月 1 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 17 樓 1720 會議室

參、主持人：陳委員玉霖　　記錄：廖奕琳

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者簡報：略

柒、陳情人意見：

一、許素華小姐（大同南路 172 巷 18 號原住戶）（含書面意見）：

(一)我之所以會來陳情、會鍥而不捨得來捍衛我們的權益，是因為這個土地牽涉到盜賣，而且不是以個人的能力可以達到盜賣的目的，而是公私協力，這不是我說的算，因為這裡面重點是包括舍人公祂是神明、祂被偽造成祭祀公業，就是本來是神明的土地，變成是一個家族 5 個人共有的土地，這個偽造文書的人已經被判刑確定，我不曉得為什麼三重市公所已經收到這個判決確定的判決書，竟然沒有撤銷這個不法完成的登記，這是第一部份。然後第二部分，有人在申請支付義務的時候，用的是一個是買土地的假收據，而且賣土地給他的人是管理人，不管這個土地是屬於神明會或是祭祀公業所有，財產都是屬於公同共有，可是沒想到這個土地掮客去申請支付命令的時候，結果臺北地方法院的民事庭竟然核發了，管理人為什麼到臺北地方法院去申請，而不是在新北呢？因為土地管理人住在臺北。三重地政事務所知道公業的管理人無權處分土地，所以當時有人已經真的付錢給土地管理人、也繳了地欠（舍人公欠的地價稅及土地增值稅），然後去申報土地移轉，三重地政表示這個土地屬於公同共有，管理人無權處分。可是臺北地院民事庭的司法事務官竟然不知道公業土地是屬於公同共有、竟然核發支付命令給土地管理人！因為土地所有權人是神明，當時就被變更成土地管理人的祖先（名林恣番別號舍人公），這是一個疏失，就是有這個不法的支付命令，後續去申請法院拍賣，導致土地被賣掉，我覺得這個是盜賣，而且盜賣不是我說的算，最高法院檢察署也認同我說的。這個我上次就講過了，拍賣的程序不合法，雖然

他本質債權也是不存在的土地買賣（價金的債權），原本是真的有付錢，不是土地掮客付的，是土地掮客找到土地投資人，因為當時在三重地政沒辦法完成過戶，因此解除交易。可是土地掮客竟然偽造相同的收據去申請，即便臺北地院民事庭不知道這個收據是假的，但是內容是公業管理人賣土地，管理人根本就沒有權力做交易，臺北地院民事庭不懂竟然還違反規定，然後做出支付命令的裁定。另外還有兩筆地價稅代繳，其中一筆真的是地價稅代繳（不是土地掮客付的，是土地掮客找到土地投資人）；另外一筆是土地投資人以為土地可以過戶，因此代繳了土地增值稅，結果過戶時在地政被駁回，於是土地投資人就去跟三重稅捐稽徵處申請退還土地增值稅，結果三重稅捐稽徵處還是強制扣土地增值稅（1000 多萬）來抵舍人公的另外 5 件地價稅欠款，所以就變成這個支付命令三筆涉及不法，一筆涉及訴訟詐欺。

(二)地價稅欠稅一筆是舍人公 80 年以前的地價稅欠稅、一筆是 80 年到 85 年的地價稅欠稅，那臺北地院民事庭要核發支付命令應該要發給公同共有人，而不是只發給管理人。這兩筆地價稅，土地投資人已經代位土地掮客訴訟，以返還不當得利為案由，再提告祭祀公業的 5 名派下員，這 5 個人的管理人資格也都是找代書偽造來的，另外 4 名派下員在不知情的情況下被申報為派下員，這裡面有很多不法。這個土地是被盜賣的！土地被盜賣之後再轉手、拍到土地了再轉賣就合法？這個是有問題的，這部分我已經把我的疑慮還有詳細的證據提供給監察院及檢調單位，最高法院檢察署真的有認真看我的資料，並表示土地涉及盜賣，應該由新北地檢署調查偵辦，我不曉得現在偵辦結果如何。

(三)昨天圓富建設陳經理有找我們和解，我說我們要談的是人生的價值是價錢還是價值，我們因為這件事情，社區已經被拆毀了，我稱這個是滅村型的都市更新案，很多人因為這樣家破人散，我家也是。我承受很大的壓力，如果我犧牲我家來成就、促進公共利益，這是很諷刺的事。所以有時候記者要採訪我、希望知道我的內心世界或是我的工作情形，我說如果你要來報導這個弊案，我會很樂意，可是如果你重點是在報導我個人，我覺得這對我來說是很諷刺的事，我犧牲我的家人在促進公共利益？強拆那天我爸爸媽媽的遺照都沒地方放，而且我想到旁邊是社會住宅，機車都可以有一個免費停車格，我是人！這個土地不是某一個自然人創造的，這個宇宙間是有造物主，然後政府放任

投資客或建商炒作房地產，讓人民連立足之地、連個遮風避雨、安身立命的地方都沒有，這是政府的悲哀！而且把房價炒得這麼高，甚至是世界第一高，這是臺灣之光嗎？讓我們流離失所。我覺得圓富最惡質的是，建商認為一切都合法，那至少用光明磊落的手段對付我，圓富建設提告我們家拆屋還地，我覺得我沒有錯，所以我不願意配合遷出，建商再用天價執行費壓迫我，甚至把 3 戶的拆除執行費用都（悄悄的，我不要說偷偷的，偷偷可能就不好）灌在我的身上，所以我在陳情書上我是寫悄悄的，就都灌到我們 18 號的建物拆除費用裡面，竟然要 100 多萬，單單 106 年 3 月 16 號當天就燒掉 100 多萬，現在全部要我買單，既然我決定抗爭到底了，我只要不要餓死就好了！我生活很簡單、每天開銷就盡量控管在 1、200 元之內，剩餘的錢就給我的家人或是去還債，我現在負債不是 100 萬，是 200 多萬，我認為如果我的努力、我的堅持可以換來平復我們的冤屈，因為我們不是像強盜般占有這個土地。當我在申明意義的時候，土地所有權人即圓富建設特助請了律師，圓富建設的代表人就說我像強盜般占有土地，我不是那種人！是圓富建設買到用不法手段盜賣的土地，然後變成土地所有權人，而且建設公司買這麼多土地當然不是要住，是要開發。當更新基地的土地所有權人，和實施者是同一家建設公司時，我不知道這樣的都市更新案跟一般的建案本質上有什麼不同？建商為什麼可以申請很多獎勵還有優惠？我要特別陳請的是因為行政機關說尊重司法裁判，如果今天圓富建設當我們是違建戶，那△F6 獎勵的目的是什麼？就是拿補償金讓違建戶走嗎？違建戶是心甘情願嗎？反正我們都告輸了，因為民事法官只管當下土地登記在誰名下、不會管前面土地盜賣的事，可是這個土地盜賣的證據都寫在相關裁判書中，我有整理，也有給檢調單位及監察院。接下來我們會給司法院，我已經堅持十幾年了，我也很痛苦！我個人痛苦沒關係，我讓我的家人流離失所我更痛苦！我想到強拆那天，我祖先們的遺照都沒地方擺放，就算我們現在沒有人報導也沒關係，因為有時候記者要報導我，報導的內容也不是我想要的。

(四)我現在說最後一句，我這邊有帶來陳耀東在建築師雜誌上的一篇文章，他說最好的更新方式是更新完老鄰居還是住在一起，而不是把不好的環境過度改變，讓原來的住戶流離失、四處流浪，然後讓一批新貴階級進入住進來。我認為這個案子就是這樣，這不是都市更新的本

意，我們居民都被趕走了、老鄰居都失散了，以後住進來都是新貴階級，不曉得這樣的都市更新促進的是什麼公共利益？請專家學者告訴我們！都市更新處說盜賣跟行政機關無關，如果我接受補償金，我還有資格揭發這個土地盜賣的事情、還有都市更新沒有公益性的問題嗎？

(五)我可以再回去補充一件公辦都更的案子嗎？我盡快得講，公辦都更的實施者樺福建設當時也希望取得土地的所有權，就是樺福建設本身是也是地主，樺福建設在一個叫做蔡碧惠女士的介紹下，跟那個土地掮客洪錫欽買下這個支付命令債權，當時他們約定這個支付命令債權本金利息一共是 1 億 3,370 萬 7,743 元，樺福建設用 7 千萬跟洪錫欽買下，可是在簽約當天（93 年 11 月 10 到 93 年 11 月 22 日），樺福建設只先支付給土地掮客洪錫欽 1400 萬，土地拍賣後是被亞青建設拍定，亞青建設又把土地賣給圓富建設。我要說的是，樺福建設，堂堂一個很有名的樺福建設用 1400 萬去買下這個價值 1 億多元的土地，沒有把尾款給土地掮客洪錫欽，土地掮客說因為樺福建設沒有取得土地，我覺得這是黑吃黑阿！因為洪錫欽他的支付命令債權也是用不法手段取得的，之後再賣給那個樺福建設，樺福建設也是打折買（打 6、7 折），1 億多元賣 7 千萬，樺福建設也不是省油的燈，只先付給洪錫欽 1400 萬，然後說等取得土地後會在 10 天內把尾款付清，結果土地就被亞青建設標到，亞青建設一取得土地所有權再轉賣給圓富建設。我的意思是，這個樺福建設是政府公開評選出來，這樣黑吃黑，你們也無權置喙，那這件事我們就交給檢調或是監察院調查，等調查報告書出來，讓這個整個黑吃黑還有公私協力盜賣（共犯結構）的這個事情公諸於世，然後弱勢居民不管是自願拿補償金還是被迫，最後把居民都趕走了、蓋了大樓，這叫縉紳化，我不曉得這樣的都市更新促進了什麼公共利益？待會請都市更新的審議委員幫忙解釋一下，謝謝！

(六)最後一句，請你們解釋！因為我們家有營造執照、也有土地使用權，為什麼稱我們是舊違建戶，請解釋，因為我覺得這樣有點受汙辱。說我們是違建戶，一開始是政府找我們推都更的，而且還說可以免費舊屋換新屋、一坪換一坪，當時我們不以為意的，可是當我們被告的時候就變成舊違建戶了？請解釋為什麼叫我們叫做違舊戶？我家有營造執照，在當時民國 53 年有營照執照是視同有使用執照！我就不再發言，因為我們今天來也要有一點公益性，不是只講這個事情。我們

的更新基地就是甲區、乙區、丙區，現在甲區正在被建商告，被圓富建設告，建設公司也是用這樣的模式，就是告拆屋還地，然後發放補償金。今天我不是來談價錢、我是來談價值的，所以我希望建商雖然還沒有送件，建商又是用這樣的模式、用告居民的模式，誰不怕被告呢？不好意思，因為我想說只講我個案實在太沒有公益性了，所以我就應該講甲區，甲區前半部也是圓富的土地，大概有 900 多坪、後面還增加了舍人公名下的土地，就這樣謝謝。

【實施者回應】

(一)實施者並無申請該戶（許小姐）舊違章建築占用戶獎勵，且該戶舊違章（大同南路 172 巷 18 號）已被法院判決拆屋還地強制拆除且已於 106 年 3 月執行完畢。

(二)本更新單元其他舊違章戶均以現金補償方式妥善處理，並取得同意書；另該戶實施者已協調多次開出各種條件及金額均被拒絕。

捌、相關單位意見：

一、城鄉發展局開發管理科：

(一)有關本案涉及容積移轉部分，經查本案地形圖資料，本案基地是否足寬 8M 通行至聯外主要道路似有疑慮，又依本次報告書內容本案都更報核日為 97 年 10 月 7 日，按都市更新條例第 61-1 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，後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。

(二)承上，本案接受基地面前道路上似尚未開闢完成一節，依本案都更報核日適用之法令規定，應檢附本市都市計畫容積移轉聯合審查會議說明書（含面前道路足寬開闢八公尺之可行性（全部土地所有權或土地同意書）及交通影響無虞之相關要件）申請聯合審查會議審議，經本府聯合審查會議審議通過後，始得接續辦理容積移轉相關程序，爰本案屆時仍請依上開相關規定辦理。

(三)倘為確認本案都市更新事業計畫案是否符合容積移轉規定及申請要件，本案基地面臨道路尚未開闢部分及實施者預計退縮之範圍，應請相關目的事業主管機關(本府交通局、消防局、工務局、新建工程處及新北市三重區公所) 確認是否有交通、消防救災等執行方式疑義，並依上開規定辦理。

二、本府財政局（含書面意見）：

(一) 第 11-16 頁：本案擬以鋼筋混凝土興建，惟表 11-5 法定工程造價計算仍列載建物為鋼骨構造建物，請修正。

(二) 第 15-3 頁：本案依表 14-1 採計之舊違章建物樓地板面積為 2,159.25 ㎡，惟表 15-5 所載拆除總樓地板面積仍為 2,641.51 ㎡，請修正。

(三) 第 15-6 頁：本案計算印花稅之營建費用仍含營業稅，請扣除後再予計算。

(四) 本案預計辦理容積移轉，請依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 12 點規定補充「市有土地」容積移轉前後財務分析試算，另本案第 5-15 頁及 15-6 頁所載之不動產市場行情及住宅價格，與當地行情有極大差異，請實施者一併釐清修正。

(五) 第 13-1 頁：實施方式有關 1469 地號部分之敘述，建議修正為「本案範圍內 1469 地號為新北市所有之土地，因本案採協議合建方式辦理，故依『都市更新條例』及『新北市市有不動產參加都市更新處理原則』規定於取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，於事業計畫核定發布實施後，進行標售大同南段 1469 地號土地時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。」

三、本府工務局（書面意見）：

來函檢附建築師說明書，協助檢視意見如下：

(一)本案獎勵與義務留設是否須加以區分，請釐清。

(二)土管第 4 點檢討請確認。

四、本府新建工程處（書面意見）：

(一)本案涉及未開闢計畫道路部分，本處尚無開闢計畫，倘因建築行為之需求，應由起造人自行取得私有土地，並負擔興闢道路所需工程費用及自行興闢完成。

(二)有關本案申請建築執照涉及起造人自行興闢道路部分，應依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理，並符合內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」，交由專業技師簽證負責，於建築執照取得後，將興闢計畫書向市府工務局提出申請，由該局洽本處辦理審查。

(三)另本案申請人擬自行退縮人行道部分，建議鋪面、植栽等相關設計以容易維護管養為主。

五、本府養護工程處（書面意見）：

(一)地退縮道路後續管理維護部分，請申請單位新闢施作完成且經審查通過後依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成及繳納保固保證金、管理維護費用後，由都市更新處邀集養護工程處及公所辦理移交及接管會勘，後續由三重區公所負責管理維護。

(二)移交時檢附移交總表（如附件）竣工書圖及保固切結書。

(三)如有移交管線（五大管線）請附 GML 檔，以利日後建檔。

(四)請申請單位依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」繳交保固保證金及管理維護費。

(五)退縮供道路使用範圍地下不可有鄰地延伸之結構物。

(六)退縮道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地（建物）登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處將申請加註事項資料提供，向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。

玖、委員綜合意見：

一、大同南段 1469 地號僅納入部分土地，建請實施者於聽證會前先行辦理分割確定納入之面積，俾利確認相關獎勵及建築面積核算，避免後續變更程序之困擾。

二、有關本案東側範圍內現有通路後續處理方式，請於計畫書補充說明。

三、有關本案建管相關法規適用，請依工務局規定檢討。

四、本案更新單元東西側臨未開闢 6 m 計畫道路、南側臨 6m 巷道，請於計畫書中補充周邊道路開闢情形及交通現況。

壹拾、 結論：

一、有關本案人民陳情意見之處理情形部分，已納入會議中參考，涉及司法訴訟部分請實施者妥與陳情人溝通協調。

二、本案申請容積移轉之可行性，請依本府城鄉發展局開發管理科意見檢討辦理，並併同本案其餘審議事項續提下次專案小組討論。

三、請實施者依委員及相關主管單位意見修正，計畫書誤植誤繕處亦請依規

定檢討修正後，依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內提請續審。

壹拾壹、 散會: 下午 4 時 30 分。