「擬訂新北市板橋區幸福段1476-17地號等37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：中華民國108年10月15日（星期二）下午2時30分

貳、會議地點：新北市板橋區四維公園活動中心（新北市板橋區陽明街166號）

參、主持人：張股長芳瑜　　紀錄：俞俐維

肆、出列席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「擬訂新北市板橋區幸福段1476-17地號等37筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會，本案事業計畫前於107年5月1日核定，實施者於108年3月29日提出權利變換計畫申請，市府依99年5月12日發布之都市更新條例第19條及29條規定，自108年10月1日起公開展覽30日並召開公聽會。今日公聽會主要目的是要來聽取民眾意見，並將民眾所提意見彙整後提送至本市都市更新審議委員會供其審議參考。權利變換計畫的重點在於成本計算、估價以及分配，日後都會納入審議的討論項目，接下來請實施者先向地主說明本案權利變換計畫內容，後續地主倘有任何意見與疑問均可踴躍提出。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述及回應：

一、單連強(文德路2號4樓)(含書面意見)：

（一）權利變換實施的經費過高，包含工程費、權利變換費，尤其是管理費更是可怕，這些費用都是建商說的，沒有評估的依據。

（二）本人直至現在從未接獲實施者跟我聯繫溝通。

（三）三家鑑價雖是選三家中最高的鑑價結果，但也是由建商選定的，所以有不公平之嫌。

（四）綜合以上幾點，我對於都更仍有存疑，所以我堅決不同意都更。

【實施者團隊回應】：

（一）有關單先生表示我們未與其聯絡部分，可能尚有誤解之處，本公司將於公聽會後與單先生持續溝通，以解除其疑慮。

（二）有關工程費用等所有成本提列，並不是我們公司說了算，我們是依照新北市規定的法令標準提列，且各項費用之後都還要經過新北市政府及審議委員會審議通過才算數。

（三）如果各位對任何費用的計算及提列方式有不清楚的部分，歡迎隨時來找本

公司，我們會竭盡向各位說明。

（四）另外本公司在此先行向各位住戶呼籲，若之後有要做過戶等產權移轉之打算，麻煩一定要通知我們，以利我們隨時更正本案計畫之資料內容，以及避免疏漏通知至正確之所有權人。

二、文巫文寶(文德路 8 號 4 樓)(含書面意見)：

（一）本人受鄰居委託，想請問我們跟建商是如何分配?是建坪含大小公，還是容積坪不含大小公?

（二）政府機關如何監督並保障我們的權益?如興建施工的過程中，政府是不是會到現場把關?

（三）協議合建跟權利變換有何不同?聽起來是地主可以擇優選擇。我的理解是協議合建是由實施者負擔所有成本；權利變換是由實施者代墊成本，後續還是由地主分擔，不知是否有誤?

（四）若地主們想贈與或過戶繼承給兒女，有沒有期限限制的規定?

（五）本案口頭講解與合建契約文字呈現有所落差，請實施者說明回覆：

1. 契約內載明所有費用均由實施者(乙方)負擔，所增加之樓地板面積(含容積移轉)悉歸實施者(乙方)所有。但我又有聽說容積移轉的樓地板面積會 10%或 20%不等的回饋地主?
2. 實施者說都更前房屋原面積多少就分多少，公設外加不計其內，還有汽車機車位；但契約內寫選配房屋車位，其分配面積又分主建物及外加附屬建物共同使用之面積，這兩者差異我不太理解。
3. 原本說水平分屋地主由一樓往上，原位原方向不用補錢。現在選配房屋車位，每位地主大部分都需補錢，幾十萬至幾百萬不等，地主經濟較有困難，我們也不想多分，只想合理分配且不需找補。
4. 屋頂平台、露臺使用方式由區分所有權人會議決定之，建議現階段就明訂規矩。
5. 未簽都更同意書，但有參加選屋及選車位，不代表同意都更。不同意者未來如何改建。

【實施者團隊回應】：

(一)本公司有跟地主們簽合建私契約，也有申請權利變換計畫。這份契約是有效的，有載明地主們可依照契約內容或是權利變換結果擇優進行分配。

(二)合建契約分配方式是還給地主更新前的淨室內面積，陽台跟梯間等公設都是另外加的，未來分回的室內面積絕對不會小於地主們現在的室內面積。

(三)不論是合建契約還是權利變換，都是由實施者來支付所有的費用，並不會要求地主來出任何成本。今日會採權利變換實施是因為其成本提列跟應分配價值等都會經由公部門進行嚴格的把關。

(四)差額找補是因為每個人選擇的房屋坐向、採光、臨路條件等都有差異，經估價師計算其差異後，會出現差額。此差額以多退少補方式進行。

(五)合建契約有寫原室內面積加車位，但因各戶的價值會因為樓層等差異不同，若單戶的價值較高，就沒有多餘的價值讓地主去選擇車位。

(六)這此實施者要向各位地主說聲抱歉，因本案有經過環境影響評估審查，所以最終通過的建物規劃版本跟我們和地主們當初預想所談的有些落差，例如地下室直接少一整層車位，實施者要向大家道歉同時。同時也要聲明此變動不影響到地主們的權益，我們公司還是會讓地主們依照當初簽訂的私約版本分配。

(七)信託續建並不是我們公司把地主們的錢拿去貸款，所有的工程款項都是本公司支付的。信託是要將地主們的土地以及實施者的經費，都交由信託銀行去控管，以利案件穩定性及確保執行性。

(八)若對本案仍有不解之處，歡迎地主們邀集鄰居跟本公司聯繫，本公司很願意配合逐條向地主們解釋說明

【都市更新處回應】：

(一)後續施工係屬建築管理的一部份，將由市府工務局負責處理。另外本案權利變換計畫核定後都市更新處也會要求實施者每半年要交一次進度報告，以執行控管。

(二)再次說明本案係採權利變換方式實施，並非協議合建。權利變換執行方式是由估價師去查估各地主更新前所佔之權利價值比例，再依更新後整棟大樓的總價值，扣掉實施者的共同負擔後，由地主們依更新前的權利價值比例分回。

(三)地主們與實施者簽訂之合建私契約，係屬民法雙方合意授受之行為，非屬本市都市更新審議範疇，地主們若就私契約仍有疑問，可請實施者詳細說明。

(四)權利變換機制係以價值進行分配，地主們選擇之房屋與車位總價高於應分配價值時，應繳補差額價金；反之則是領取差額價金，此為差額找補。

(五)誠如地主所言，出具選配意願參與選配並不代表同意參與都更。惟都市更新案件核定通過後即可去申請建照，市府將責請實施者持續與不同意戶溝通協調，以利後續拆除及建築程序圓滿。

(六)基本上任何時間點都可以去辦產權過戶移轉，只是權利變換計畫核定後兩年內原則會禁止產權移轉。至於要核定前先過戶還是核定後再過戶，涉及稅捐差異問題仍要請地主請教代書或稅捐稽徵處後自行評估。

三、陳施玉華(兒子代)(文德路 20 號 4 樓)、陳玉枝(文德路 18 號 4 樓)、鄒淑蓮(文德路 18 號 2 樓)(含書面意見)：

(一)如果房子蓋到一半蓋不起來，後續是由市府承接嗎?另外本案係採協議合建還權利變換?採權利變換的話是否不需地主同意也可以繼續蓋。

(二)我想我們的房子並沒有危害消防安全或窳陋的情況，經過多次地震風災房屋也都好好的，我不懂為什麼在我多次表達不願參與都更的前提下還要逼

迫我們重建?

(三)於 107 年 1 月 21 日前回函回覆不同意都更，並於 108 年 1 月 29 日出席公開抽籤現場，實施者無任何溝通協議，也未在後續有其邀約之溝通協議的情事，無視土地所有權人之權利。憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。大法官釋字第 400 號解釋曾簡潔闡釋：憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之續存狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。且大法官釋字第 596 號解釋理由書中之闡述亦同此意旨： 憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，以確保人民所賴以維繫個人生存及自由發展其人格之生活資源。老嫗將邁入古稀之年，無謀生能力，畢生積蓄購買其建物，乃求安身立命之處，豈能用一事業計畫及權利變更剝奪其權利或其多數決導致其權利受害。

(四)都市更新政策主要目的在於復甦都市機能、改善居住環境，增進公共利益，惟實施者或住戶多以區域房價未來上漲空間，作為介入或同意都更整合惟一考量，致比本案更老舊或不普及之行政區都市更新案乏人問津，目前居住環境符合本身之需求，提出之合建及都市更新權利變更，並不符合其需求及能所負荷之金額，故不同意都更一案。

(五)都市更新條例主旨為復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益。且第 4 條指出都市更新處理方式，分為下列三種:一、重建:指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。二、整建:指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。三、維護:指加強更新單元內土地及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。此區建物使用年限近 40 年，但其建物狀況在安全及市容的角度，本案為方正建物且非危樓，建物外觀也並非妨礙市容，基此訴求下，也能從都市更新條例第 4 條第 2、3 項著手。

(六)本棟非危樓，本棟其他住戶也有提出異議之處，都更也能排除之。

(七)依據其一之表述，持不同意都更，也沒有接受其協議分配，在都更權利換計畫案之資料卻顯示其 0 人不願參與分配，其為偽造文書之疑慮，保留法律追訴權。

(八)我們這區建物不是危樓，我不同意都更，在權利變換計畫內容資料顯示沒有人不願意參與分配，這與事實不符。請問新北市政府都市更新處，怎麼可以任由兆喆建設公司這種為達目的，不擇手段用蒙騙冒名的方式替我們這些不同意戶選配房屋。

(九)公單位如強制執行其權利變更，枉顧少數人民的憲法保障之私有財產之權

利，如實施者無法如期完成其案，公單位接手保障我們這些不同意都更之住戶的權益並賠償我們受損的權益，公單位如能為實施者擔保其責任，我們只能勉為其難同意其權利變更。

【實施者團隊回應】：

(一)本案權利變換計畫通過後接下來就可以去請建照了，有關續建機制部分本公司會辦理信託，信託的意思就是把地主們的土地以及實施者蓋房子所需的資金，全部交給信託銀行去控管，由銀行專款專用並定期撥予工程款，絕對不會有中途蓋不下去的問題。

(二)本公司之前有跟大部分的地主簽契約，是採契約協議合建方式執行，但是仍有少數地主未與本公司簽約，為了保障地主們的權益，未簽約的地主或是不想選擇依契約分配的地主，可以採權利變換方式執行。

(三)任何都更案多少會有不同意見產生，本公司從承接本案以來，是因為多數地主及鄰居們認為自己的房屋有改建的必要，並且範圍內的建物有符合都市更新單元劃定基準所定重建標準，且同意參與都市更新的比例有達法定門檻以上，本公司才得以提出都更申請。

(四)各位住戶有任何意見都可以提出來，希望都可以做正向溝通，本公司的目標是100%同意，並加速辦理本案，讓各位地主不要再等另一個十年。

【都市更新處回應】：

有關本案更新單元範圍之合理性業於事業計畫階段時充分討論，本案事業計畫業已審竣發布實施，故權利變換計畫係依事業計畫核定通過版本範圍續行審議。

四、吳美惠(雨農路9號4樓)

權利變換的共同負擔費用是由住戶們去分攤，請問是以地主們的土地面積還是建物面積去攤算?以及分擔的費用大約是多少?

【都市更新處回應】：

共同負擔費用的總經費是由實施者代墊，再由地主們用更新後之房地價值去折價抵付，分攤比例則是依照估價師估算各地主們之更新前權利價值比例去做分攤。

五、鐘丁順、謝琇菁(王建雄代)(文德路28號及30號)

(一) 建議實施者應提供專業代書協助地主們做移轉過戶，以協助地主們計算贈與等所可能產生之費用。

(二) 共同負擔的概念是因為我們地主沒辦法自己拿工程費出來重建，所以由實施者支付，更新之後的房地扣掉實施者所提列的成本，剩下的就是由我們地主們去分配。這個道理有很多地主們還不是很理解，希望實施者能再加強溝通說明。

六、黃菁華(文德路10號5樓)(書面意見)：

(一) 要了解建商是採合建的何種分配法，是建坪(含大小公)還是容積坪(不含大小公)?

（二）個人並不想要一個完全沒有利潤的工程建案，低價搶標去蓋的工程，有太多可怕的後果，橋斷屋倒等，誘因沒有利潤得標，那就從工程過程中偷工減料，所以往往後有種種可怕的後果。所以我願意犧牲點利益去採取品質(施工)的堅固安全。

（三）最後想了解我們政府是否有替人民把關的機關?又要如何去申請以求其保障人民的安全?

七、吳秀玉（陽明街 245 號 4 樓）、陳南元(文德路 28 號 3 樓）、林雪麗(雨農路 1 號之 1，5 樓)、謝銀(雨農路 1 號 5 樓)、蘇嘉龍(陽明街 24 號 3 樓)、趙秀蘭(陽明街 247 號 3 樓)、陳金土(文德路 22 號 3 樓)(書面意見)

都更進度太慢，應加速。

捌、委員意見：

一、首先先恭喜各位住戶本案已經進行到權利變換計畫階段了，等權利變換計畫審查通過後就可以去蓋房子了，詳細的預計時程剛才實施者已經在簡報時說明了。

二、本案係採事業計畫跟權利變換計畫分別申請辦理，事業計畫階段主要在確認本案的更新單元範圍、同意比例、容積獎勵及建築設計等；權利變換計畫則是要確認本案的所有的建造成本及更新後的房子怎麼分配，包含實施者應分回多少算合理?地主間又該怎麼去拆帳分配剩下的房地?這些都會由我們審議會替地主們把關。

三、本案公展期間到 10 月底，地主們之後可以再仔細看看這個權利變換計畫的內容，有任何意見或疑問都可以再跟實施者或是新北市政府都市更新處反應，也歡迎你們到審議會上直接陳述意見，以確保你們自身的權益。

玖、主席結論：

今日會議主要是蒐集各位地主對本案之意見與建議，後續請實施者再向地主詳細說明案件內容。各位地主如果想參加審議委員會可填寫相關聯絡資料，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都更處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。

壹拾、散會：下午 4 時 30 分