

圖 10-37 地下開挖率面積檢討圖 S:1/500

「擬訂新北市新店區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」  
 新北市都市更新及爭議處理審議會第 61 次會議紀錄意見回應綜理表

開會時間：中華民國一一年三月一日(星期五)上午 9 時 30 分  
 開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

項目	決議內容	意見回應及處理情形
一	除以下各點意見外，其餘事業計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報及實施者會上補充說明(調整共同負擔版本)通過。 (一)人民陳情意見部分，請實施者再予溝通並檢附相關協調文件。 (二)同意廢止位於更新單元範圍內華興街 13 巷之部分通路。 (三)公共開放空間管理維護基金費用共計 17,644,032 元提列共同負擔，原則同意。 (四)風險控管機制部分請釐清自有資金出資來源及出資人相關內容於計畫書內敘明。	本案已於會後與相關所有權人溝通，並於聽證會回應綜理表中說明。 遵照辦理。 遵照辦理。
二	本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。	配合辦理。
三	有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。	遵照辦理。
四	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。	遵照辦理。

「擬訂新北市新店區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」  
聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪記錄
1. 自行發言	<p>江澄浩</p> <p>1. 請教簡報資料市府有沒看過、核准過？否則陽信會以小作大，現在爛尾樓非常多，蓋了跑掉了，錢也都收走了，裡面出資部分，所有權人分得 49.68%，實施者分得的比我們還高，我不清楚這數字怎麼分。風險控管在哪？誰監督？都沒有說明。</p> <p>2. 有關出資者來歷(2位蔡先生)部分，能不能詳細寫清楚，財務報表共負等各細項費用(例如：銷售管理費、信託費、風險管理費、工程費用等)由來，能否說明清楚？請新北市府協助地主把關，避免未來變成爛尾樓。</p>	<p>實施者答辯</p> <p>1. 簡報檔的部分有跟更新處確認過，昨天有做修正，紙本來不及做更改，這邊做個說明。信託部分會由信託銀行及配合另一間專業經公司配合做查核。不會拿所有權人土地去做抵押。</p> <p>2. 出資人這邊實施者做個說明，蔡榮聰是三重首富，蔡憲浩是前中央銀行董事長。</p>	<p>實施者補充說明</p> <p>1. 都更案件每次辦理續審相關文件包含簡報內容，都市更新處一定會先審閱後才會進行審議，目前本案針對修正爭取獎勵值部分回到小組審查，核准仍需大會審議才能核定發布實施。本案是事業計畫與權利變換分送的案件，共同負擔比例：依《都市更新條例》第 30 條、《權利變換實施辦法》第 3 條規定應載明於權利變換計畫內容中，因此於事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，未來以權利變換計畫所載為準。相關數字的是依 104 年 1 月 6 日「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表」提列。風險管理部份則透過不動產信託登記，管理權利整合期間及審議流程期間之產權風險。</p> <p>2. 計畫內容原列出兩位出資者，經審查意見配合修正為剩餘由實施者自行與出資者協調分配，故則不再敘述出資者之來歷。政府將都更財務計畫要如何編列辦法，規定的相當明確，但對一般民眾而言，很多專有名詞，不見得一次就能搞懂，您可至都更館專人可協助您。政府在每次的審議都是在很嚴謹的，通過審議，後續發布實施後才有辦法進行權利變換階段，都更一定要大家齊心，地主、實施者、政府才能創造三贏的局面。</p>	<p>大會決議</p> <p>陳述人所陳意見第 1 至 2 點無爭點，理由如下： 第 1 點： 陳述人詢問共同負擔比例及風險控管機制，屬詢問性質，查本案採權利變換方式實施，事業計畫之財務計畫係依「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表」提列相關費用，目前為事業計畫階段，共同負擔比例最終仍以權利變換審議結果為準。另涉及風險控管機制部分，本案採不動產開發信託及續建機制辦理，且經審議充分討論，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>第 2 點： 陳述人詢問財務計畫提列依據並希望政府把關，查本案採權利變換方式實施，事業計畫之財務計畫係依「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表」提列相關費用，目前為事業計畫階段，共同負擔各項金額後續將於權利變換階段審議，並以權利變換計畫審議結果為準，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>陳述人所陳意見第 1 至 2 點及第 5 至 7 點及第 9 至 13 點無爭點，第 3 點及第 8 點採納，第 4 點不予採納，理由如下：</p>	<p>實施者拜訪記錄</p> <p>1. 113.4.22 電訪 所有權人太太告知江澄浩先生出國，4 月 28 日回國，會請他回電。電訪後有關本人所提問題已清楚了解。</p> <p>2. 目前為事業計畫階段，共同負擔各項金額後續將於權利變換階段審議，會在權利變換時與所有權人溝通說明。</p>
2. 自	<p>陳中銘</p>				

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
行發言	<p>1. 有關「共同負擔費用」其中每坪的單價、由何單位審查過慮、請詳列構成因素供參考查證。</p> <p>2. 是否這577戶初期全數納入，由所有權人優先選配，餘戶才供執行者銷售。</p> <p>3. 是否概略依106.1.7評估說明會(頁40~44)。執行者提供之「權益分析說明」所列之公式及109.3.1審議後說明會(頁49~52)，其中「共同負擔費用」與「選配原則」相關規定辦理。現已至民國111年建議執行者暫以目前狀況概略估算出幾個參考範例，提供所有權人參考。(所列範圍僅係目前概算值)。</p> <p>4. 「實際選配價值」異於「應分配權利價值」者，其應「繳納」或「領取」之差額建議改為以不超過20%維原則(原訂10%)，因每戶</p>	<p>1. 共同負擔的部分會由104年1月6日提列基準。</p> <p>2. 各類型選屋比例在都設審議中，b1-b5的選配原則及比例，等審議通過會寄給所有權人，地下室停車位是開放給所有的所有權人去選配，除了店面有特別保留。</p>	<p>1. 共同負擔係指重建所需費用，重建程序包含規劃設計、領照、施工、維護管理等，每個階段皆需要支出費用。依都市更新條例第51條規定，共同負擔項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等，依權利變換實施辦法第13條規定，工程費用、權利變換費用、貸款利息及管理費用等項目計算皆有明訂，共同負擔相關費用需經都市更新審議會審議，方能確認。</p> <p>2. 所有權人按其權價值比例扣除共同負擔費用後以應分配的，才由實施者獲配。</p> <p>3. 每經一次審議，事業計畫內容都需依審查意見做修正，每次審查結果均有向住戶報告，謝謝您的建議，實施者會再評估舉辦說明會時機。</p>	<p>第1點： 為陳述人詢問共同負擔費用提列依據及審查，屬詢問性質，查本案採權利變換方式實施，事業計畫之財務計畫係依「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表」提列相關費用，目前為事業計畫階段，共同負擔各項金額後續將於權利變換階段審議，並以權利變換計畫審議結果為準，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>第2點： 為陳述人詢問選配執行，屬詢問性質，查實施者已於聽證會上說明且選配原則亦載明相關內容，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>第3點： 為陳述人請實施者提供參考範例，請實施者於核定前提供相關資料，並妥與所有權人溝通說明，故採納。</p>	<p>112.7.26下午3點 15至都更辦公室 經說明，表示了 解沒問題</p> <p>113.10.11已經與承辦鍾小姐已充分溝通，經地主更新會做成結論，承辦鍾小姐說這個不用作成記錄</p> <p>1. 希望本案盡快發布實施，順利進行「權利變換」。</p> <p>2. 參考範例在權利變換時提供相關資料並詳加說明。</p>
			<p>4. 地主選的房地價值以不超過應分配價值10%為原則，實施者亦需考量未來承擔銷售來支付成本之風險，另實務上，所有權人在實際選配時會與應分配權利價值有些差值，故參考通案數值10%為本案使用之依據。</p>	<p>第4點： 為陳述人就本案選配上限提出建議，查選配原則內容業經審議充分討論，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
	<p>「應分配權利價值」不易完全合於改建後之坪數，故應放寬為20%，較能彈性處理(原定10%係依何規定?)。</p> <p>5. 所有權人「實際分配價值」若有需「找、補」情形時，何時執行?可否作一表格概述之，讓所有權人能一目了然。</p> <p>6. 若選擇「更新前」價值，如何核算，何時領取?(可納入前表格中概述)。</p> <p>7. 「找、補」金額是在搬遷前確定嗎?確定後是否會更改?</p> <p>8. 有關自籌資金來源，實施者與出資者之籌措現況，是否列表並每季更新。</p> <p>9. 有關財務計畫之「管理費用」其數量(%)及單價如何訂定?標準為何?及依何機制來監督管理?</p>	<p>權人。</p> <p>5. 經過審議比例，找補時間通知接管10日內，那時找補。</p> <p>6. 估價報告書審議通過，更新前及更新後價值表會寄予各位，所得稅部分由委員回答。</p> <p>8. 籌措資金來源，會由實施者公告細節給各位知悉。</p>	<p>5. 實施者會在取得使照後，產權臺正登記前會通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納及領取。</p> <p>6. 土地所有權人不願或不能參與分配時，才有領取補償金也就是更新前價值這件事，其補償金額依都更條例第50條規定評定之，補償金額扣除預估都更條例第57條第5項規定代為拆除或遷移費用之餘額，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內通知領取及提存。</p> <p>7. 找補金額確認時間點同第五點回覆。</p> <p>8. 本案實施者自備款部分，於權利變換報告書內依規定提列說明。</p> <p>9. 財務計畫數量、單價、標準同第一點回覆。</p> <p>10. 營業稅依財政部業以106年6月7日台財稅字第106000558700號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)編列，營業稅提列公式及繳納時間則依主管機關規定配合辦理。</p>	<p>第5、6、7點： 為陳述人詢問本案找補時點、領取時點及價值如何核算等內容，屬詢問性質，查都市更新條例已規範相關內容，且實施者業已補充說明，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>第8點： 為陳述人就本案自籌資金來源請實施者列表並持續更新，經實施者會上承諾將公告相關內容，故採納。</p> <p>第9點： 為陳述人詢問共同負擔費用提列部分依據，查本案採權利變換方式實施，事業計畫之財務計畫係依「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表」提列相關費用，目前為事業計畫階段，共同負擔各項金</p>	<p>3. 實施者解說後，有關本人所提問題已清楚了解。</p> <p>5、6、7. 已經對所有權人溝通說明，本人也清楚明白。</p> <p>8. 自備款部分，於權利變換報告書內，依規定會於權利變換說明。已於報告書內公告</p> <p>9. 依共同負擔各項金額後續階段權利變換階段審議，並在權利變換計</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
	<p>10. 土地所有權人分回房屋應繳納營業稅，以5%核算之理由依據?繳納之時間點?及如何繳納?</p> <p>11. 如何決定「實際施作之營造公司」?希能注意其信譽、歷年業績、財力、能力等因素，其關係全案工程品質及進度，務必審慎抉擇。</p> <p>12. 全案進度請增列控管機制，並請實施者每季將近況公告週知。</p>	<p>11. 發包的營造廠可由所有權人提出建議，可參與。</p> <p>12. 全案進度控管進度：會由實施者公告在官網上，不方便使用網路的人在另外協商方法。</p>	<p>11. 未來營造發包階段，實施者在遴選營造廠時，會找有營建實績並有實力承攬本案，所有權人亦可推薦，同時要求得標營造廠需保障營造品質及後續保固。</p> <p>12. 住戶可透過專屬網站瞭解本案進度。本案規劃全案信託，另委託建經公司針對工程進度掌控，處理財務查核、工程查核、續建機制...等。</p> <p>13. 住戶可透過專屬網站瞭解本案進度，若有相關問題建議直接至都更會館洽詢。</p>	<p>額後續將於權利變換階段審議，並以權利變換計畫審議結果為準，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>第10點： 為陳述人詢問分回房屋應繳納營業稅核算依據及繳納時點、方式，查本案採權利變換方式實施，事業計畫之財務計畫係依「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表」提列相關費用，目前為事業計畫階段，共同負擔各項金額後續將於權利變換階段審議，並以權利變換計畫審議結果為準且實施者業已補充說明，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>第11點： 為陳述人就本案營造公司相關資訊請實施者說明，屬詢問性質，實施者業已補充說明，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>	<p>畫與所有權人溝通說明。</p> <p>10. 權利變換時會再詳加說明。</p> <p>11. 經實施者解說後，關於本人所提問題已清楚了。</p>
	<p>13. 針對序號11補充說明，我們每棟都有樓委，陽信都可以和我們樓委溝通，但華興街我們無法掌握，請我們組之後再告訴我們，否則各說各話無法安排。</p>			<p>第12點： 為陳述人請實施者增列控管機制並定期公告週知相關事項，查都市更新條例第75條已規定主管機關得隨時或定期檢查實施者之執行情形，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>第13點： 為陳述人希望實施者善盡溝通義務，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>	<p>12. 增列控管實施者公告在官網上，經實施者解說後，關於本人所提問題已清楚了。</p> <p>13. 經實施者解說後，關於本人所提問題已清楚了。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
3. 自行發言	<p>王吟寧            早期說明會有說明住戶未來分配比例，所以我與他們當面時都蓋章同意，但後來每次開會，分配比率改了又改，變成我們需要再再負擔更多(約1000多萬)，對於目前的分配，我是表達反對，因為情況變更很多。</p>	<p>現在房屋持分土地，還要再花1千多萬不太可能，不太理解為何會有多麼大的差額，1百多萬可能有可能，會後再由實施者做細部說明。</p>	<p>每個都更案都是需經過審議的，您指的分配比率在審議過程中浮動是每個申請案都會必經過程，待核定發布實施，分配比率不會變動，本案是採權利變換方式，待權利變換階段各自負擔更多的情形，相關細節可至都更會瞭解。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由如下：            為陳述人對目前分配比率表示反對，查本案採權利變換方式實施，目前為事業計畫階段，實際分配仍應以權利變換計畫審議結果為準，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>	<p>居住美國，暑假回台灣再持續溝通，112.7.22下午4點40至都更辦公室，經實施者解說後，關於本人所提問題已清楚了。</p>
4. 自行發言	<p>鐘羿貴            對本案立場表示反對。</p>	<p>加強溝通。</p>	<p>持續與地主溝通協調。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由如下：            陳述人意見為不同意本案，惟都市更新條例係採多數決方式辦理，本案已達99年5月12日都市更新條例22條規定之同意比率，仍應續行相關程序，且陳述人未對計畫內容提出具體反對意見，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>	<p>112.7.25 下午3點15 電話拜訪            1. 一般民眾都沒很專業，對都更案不清楚了解。            2. 大家擔心變爛危樓。            3. 已對所有權人溝通說明，本人也清楚明白。</p>
5. 自行發言	<p>張高銘            實施者誠信及實際操作的建商合理選定，開平計畫成敗及營造品質確保，如何建立實施者與所有權人的互信機制，以加速都更推進。            1. 實施者(陽信)合理利潤監督及審碼無無限擴張的防範(如財務報表各會計項目監督、實施權外售找人接盤，</p>	<p>1. 除實施者之外，最重要的是在於營造廠商，潤泰是最好的，成本很高不是分得越多越好是對的，未來抗別有條件的。</p>	<p>1. 實施者若將實施權外售找人接盤(變更實施者)及共同負擔費用提列，您所擔心的這兩部份，均非實施者能單方面特立獨行的，因都需經政府審議及申請，請您放心。</p>	<p>陳述人所陳意見第1點至3點無爭點，理由如下：            第1至3點：為陳述人表達對實施者監督機制、施作廠商參與門檻及遴選機制、互信等看法，未對計畫實質內容提出具體反對意見，故無爭點。惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>	<p>113.10.11            本人親至都更處經承辦說明，已充分了解            1. 經實施者解說後，有關本人所提問題已清楚了。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
	<p>以拖待變或尋找施作廠商過程中籌碼無限擴張)。</p> <p>2. 施作廠商的參與門檻(資本額下限、上市公司、市場30億以上大型營建事績等)及遴選機制(如實施者遴選1-2家,所有權代表遴選2家等)。</p> <p>3. 所有權人權利合理的轉換條件及營運品質維護監督的平衡。</p>	<p>性很高就要列入所有權人考量因素。歡迎地主提出營造廠來遴選。</p> <p>2. 陽信未來是否會給別人?與王董談好如果轉給別人和康我要不會做變更實施者要全體人同意才行,不是這麼容易的事,大型營造商會考慮,建設公司是不會考慮的,費用部分會由信託及銀行及建築經理股份有限公司共同把關營造廠是最為重要,不能由建設公司一手掌控,無法控制它。</p>	<p>2. 未來營造發包階段,實施者在遴選營造廠時,會找有營建實績並有實力承攬本案,同時要求得標營造廠需保障營造品質及後續保固。實際施工階段,則須依建管法令等相關程序辦理,各位住戶不用擔心。</p> <p>3. 您建議的部份,營造公司在興建階段,開工到興建每一層均是需經市政府建經公司做工程查核,多一層品質及進度另有委請建經公司做工程查核,多一層保障。</p> <p>以上,每項進度實施者均會讓各位地主知悉。</p>		<p>2. 希望本案盡快發布實施「權利變換」。</p> <p>3. 經實施者解說後,關於本人所提問題已清楚了解。</p>
6. 自行發言	<p>黃秀桐(李榮東代)</p> <p>1. 更新前、後權利價值之鑑價,希望過程透明,並將最終選定該機構之原因(條件)公布。</p> <p>2. 選定實際施作之營造公司,請將選定原因(其優良條件)公布周知,以供查證及昭公信。</p> <p>3. 實際施工中,由何機制負責監造,以維品質及進度?</p>	<p>1. 估價會由委員審查,營造公司的部分由住戶選委委員代表,一起訂定選營造廠的原則,讓住戶放心。</p> <p>2. 單價規劃由104年為基準,不會增減。除非廢掉重來不然就是由104年的提列基準來算。</p>	<p>1. 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部份及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值均為最高,對原土地所有權人最為有利者。</p> <p>2. 沒問題。</p> <p>3. 按建築法第56條規定:施工中建築物應按時向主管機關申報勘驗,經核定後方得繼續施工。工程興建期間,營造業依法設置專任工程人員、工地主任等,負責承攬工程之施工責任,並督導工人按圖施工,監造</p>	<p>陳述人所陳意見第1、3點及第4點第1、4、5項無爭點,第2點及第4點第2項採納,第4點第3項不予採納,理由如下: 第1點:為陳述人希望本案鑑價程序公開透明,查都市更新條例已明定更新前後價值由專業估價者進行查估,且應於權利變換計畫載明選定鑑價結果之理由,故無爭點,惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。 第2點:為陳述人詢問營造公司選定原因,經實施者承諾配合公告,故採納。 第3點:</p>	<p>11:34:18 下午兩點30分已於都更辦公室,充分說明</p> <p>1. 經實施者解說後,有關本人所提問題已清楚了解。</p> <p>2. 希望本案儘快發布實施「權利變換」。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
	<p>4. 剛剛主委提出12點意見部分，以下補充意見：</p> <p>(1) 有關第2點，577戶由所有權人優先選配，實際執行上一定會先後次序，請將程序說明清楚。</p> <p>(2) 目前為111年，相關資料皆以距今久遠，如今變化大，請詳列111年現況之參考範例</p> <p>(3) 選配價值及應分配價值，實施者訂定10%之依據為何？</p> <p>(4) 管理費及單價之計算由來為何？如何訂定請說明清楚。</p> <p>(5) 有關實際操作部分，營建公司應注意信譽、財力等因素，以維全案工程品質。</p>	<p>建築師監督營造業按核准設計圖說施工。</p> <p>4. 同陳中銘意見回覆。</p>	<p>為陳述人詢問本案施工監督及進度，屬詢問性質，業經實施者補充說明，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>第4點：  (1) 為陳述人詢問選配執行，屬詢問性質，查實施者已於聽證會上說明且選配原則亦載明相關內容，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。  (2) 為陳述人請實施者提供參考範例，請實施者於核定前提供相關資料，並妥與所有權人溝通協調，故採納。  (3) 為陳述人就本案選配上限提出建議，查選配原則內容業經審議充分討論，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。  (4) 為陳述人詢問共同負擔權利變換方式，分依據，查本案採權利變換方式實施，事業計畫之財務計畫係依「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表」提列相關費用，目前為事業計畫階段，共同負擔各項金額後續將於權利變換階段審議，並以權利變換計畫審議結果為準，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。  (5) 為陳述人就本案營造公司選定條件提供建議，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>	<p>3. 經實施者解說後，關於本人所提問題已清楚了解。</p> <p>4. 經實施者解說後，關於本人所提問題已清楚了解，權利變換會再說明。</p>	
7. 作業	<p>許嘉麟  1. 陽信建築經理公司提出建照成本核算已過</p>	<p>1. 目前提列的營建費用成本與市場上發包行情有一段落差，本案現階段都市更新事業實施費用是依104年版</p>	<p>陳述人所陳意見第1至2點無爭點，理由如下：  第1點：</p>	<p>陳述人所陳意見第1至2點無爭點，理由如下：  第1點：</p>	<p>113.4.26 下午 9 點 09 分於都更會館，充分說明</p>



序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
單位代為宣讀	<p>數年，如今市場上之營建成本大幅提高，致本案建造成本超過原先的預期及承受能力。</p> <p>2. 部分居民曾辦理所有權變更，增列陽台及樓梯分的面積等，致未變更戶的面積相對較小，是否會影響日後相關權利？</p>	<p>前依法規實行，慢慢調整。</p> <p>2. 沒產登也不會影響，未來估價都會估進去。</p>	<p>「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表」來計算並進行審議。待權利變換階段會一併評估檢討其實際成本是否需調整。</p> <p>2. 本案依新北市都市更新審議原則第二十條估價原則及條件規範第二項規定，屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致情處理原則，並納入估價條件。故不會影響所有權人之權利。</p>	<p>為陳述人就本案營建成本提出看法，並未就計畫內容提出具體反對意見，且查本案採權利變換方式實施，事業計畫之財務計畫係依「新北市都市更新權利變換計畫標準表」提列共同負擔項目及金額基準表，目前為事業計畫階段，共列負擔各項金額後續將於權利變換階段審議，並以權利變換計畫審議結果為準，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>第2點： 為陳述人詢問陽台未補登是否影響權利價值，屬詢問性質，查新北市都市更新審議原則已載明屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件，且最終以權利變換計畫審議結果為準，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>	<p>一案為老舊社區，住戶比例很高，如果本案執行到一半中斷，甚至終止，都會對老人產生極大的傷害。而陽信股份有限公司所登記的資本總額僅一百萬元，與本案執行的費用比例差距甚大，請政府保障住戶的權益，再經實施者解說後，關於本人所提問題已清楚了解，權利變換會再說明。</p> <p>二、不可要求所有權人拿地貸款。</p> <p>三、實施者當時有承諾未來營造商必須是上市櫃公司。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄																																										
8.	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)(中華股772、773、872地號)</p> <p>1. 依貴府111年6月22日新北府城更字第1114677363號函辦理。</p> <p>2. 案附事業計畫書【聽證版】本分署意見如下： (1)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書及財務計畫章節內文及附錄-四、信託草約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實於計畫書內載明。</p> <p>(2)本案擬申請容積移轉35%，實施者於回應綜理表內並未完整提供送下列資料，爰請實施者確實補充： I. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 II. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、更新後應分配價值(C)及共同負擔比例(D)</p>	<p>國有地不納入信託，會載明於報告書中，容移的效益評估會後會再另提供。至於風險管理因目前物價上漲嚴重，不建議調降。</p>	<p>1. 遵照辦理，已載明。</p> <p>2. 本案於112年2月22日完成容積移轉書面審查，申請容積移轉34.5%，補充下列說明： 量體說明：(申請容積移轉前後之差異比較)</p> <table border="1" data-bbox="574 806 877 1433"> <tr> <td>法定建築面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>4709.16 m<sup>2</sup>(9418.32×50%=4709.16 m<sup>2</sup>)</td> <td>容積移轉(0%)</td> </tr> <tr> <td>法定容積樓地板面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>28254.96 m<sup>2</sup>(300%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>都更</td> <td>12317.92 m<sup>2</sup>(43.59%)</td> <td>12317.92 m<sup>2</sup>(43.59%)</td> </tr> <tr> <td>其它</td> <td>3390.58 m<sup>2</sup>(12%)</td> <td>3390.58 m<sup>2</sup>(12%)</td> </tr> <tr> <td>申請獎勵</td> <td>9747.96 m<sup>2</sup>(34.5%)</td> <td>0.00 m<sup>2</sup>(0%)</td> </tr> <tr> <td>允建容積率</td> <td>570.04%</td> <td>466.81%</td> </tr> <tr> <td>允建總容積樓地板面積</td> <td>53688.25 m<sup>2</sup></td> <td>43965.66 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>房屋銷售總面積(戶數)</td> <td>573 戶</td> <td>489 戶</td> </tr> <tr> <td>停車位總數</td> <td>汽車:576 位 機車:576 位</td> <td>汽車:489 位 機車:489 位</td> </tr> <tr> <td>房屋、停車位產權總面積</td> <td>約 26051.40 坪 /579 位</td> <td>約 22235.04 坪 /489 位</td> </tr> </table> <p>財務項目說明：</p> <table border="1" data-bbox="574 1433 877 2105"> <tr> <td>共同負擔總金額(A)</td> <td>8,202,898,982 元</td> <td>容積移轉(34.5%)</td> <td>6,734,409,592 元</td> </tr> <tr> <td>更新後總權利價值(B)</td> <td>16,310,616,993 元</td> <td></td> <td>13,921,548,220 元</td> </tr> <tr> <td>土地所有權人更新後應分配價值(C)及共同負擔比例(D)</td> <td>(C)=(B)-(A) =16310616993-8202898982 =8107718011 元 (D)=(A)÷(B)×100% =8107718011÷16310616993 ×100%=49.71%</td> <td>(C)=(B)-(A) =13258727920-6734409592 =6524318328 元 (D)=(A)÷(B)×100% =6524318328÷13921548220 ×100%=49.21%</td> <td></td> </tr> </table> <p>容積移轉來源及成本說明： 本案之容積移轉費用納入共同負擔，並由實施者代土地所有權人於公開市場取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地作為容積送出基地。本案擬移入容積約 9747.96 m<sup>2</sup>(法定容積之 34.5%)，</p>	法定建築面積(m <sup>2</sup> )	4709.16 m <sup>2</sup> (9418.32×50%=4709.16 m <sup>2</sup> )	容積移轉(0%)	法定容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	28254.96 m <sup>2</sup> (300%)		都更	12317.92 m <sup>2</sup> (43.59%)	12317.92 m <sup>2</sup> (43.59%)	其它	3390.58 m <sup>2</sup> (12%)	3390.58 m <sup>2</sup> (12%)	申請獎勵	9747.96 m <sup>2</sup> (34.5%)	0.00 m <sup>2</sup> (0%)	允建容積率	570.04%	466.81%	允建總容積樓地板面積	53688.25 m <sup>2</sup>	43965.66 m <sup>2</sup>	房屋銷售總面積(戶數)	573 戶	489 戶	停車位總數	汽車:576 位 機車:576 位	汽車:489 位 機車:489 位	房屋、停車位產權總面積	約 26051.40 坪 /579 位	約 22235.04 坪 /489 位	共同負擔總金額(A)	8,202,898,982 元	容積移轉(34.5%)	6,734,409,592 元	更新後總權利價值(B)	16,310,616,993 元		13,921,548,220 元	土地所有權人更新後應分配價值(C)及共同負擔比例(D)	(C)=(B)-(A) =16310616993-8202898982 =8107718011 元 (D)=(A)÷(B)×100% =8107718011÷16310616993 ×100%=49.71%	(C)=(B)-(A) =13258727920-6734409592 =6524318328 元 (D)=(A)÷(B)×100% =6524318328÷13921548220 ×100%=49.21%		<p>陳述人所陳意見第1點無爭點，第2點理由如下： 第1點：為陳述人說明條文依據，故無爭點。 第2點： I. 陳述人所陳涉及修正信託內容部分，請實施者配合修正，故採納。 II. 陳述人請實施者補充容積移轉評估內容，故採納，請實施者配合補充資料予陳述人。</p>	<p>1. 希望本案盡快發布實施，順利進行「權利變換」。 2. 相關資料會在權利變換和所有權人說明已配合修改，呈現在報告書第?頁</p>
法定建築面積(m <sup>2</sup> )	4709.16 m <sup>2</sup> (9418.32×50%=4709.16 m <sup>2</sup> )	容積移轉(0%)																																													
法定容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	28254.96 m <sup>2</sup> (300%)																																														
都更	12317.92 m <sup>2</sup> (43.59%)	12317.92 m <sup>2</sup> (43.59%)																																													
其它	3390.58 m <sup>2</sup> (12%)	3390.58 m <sup>2</sup> (12%)																																													
申請獎勵	9747.96 m <sup>2</sup> (34.5%)	0.00 m <sup>2</sup> (0%)																																													
允建容積率	570.04%	466.81%																																													
允建總容積樓地板面積	53688.25 m <sup>2</sup>	43965.66 m <sup>2</sup>																																													
房屋銷售總面積(戶數)	573 戶	489 戶																																													
停車位總數	汽車:576 位 機車:576 位	汽車:489 位 機車:489 位																																													
房屋、停車位產權總面積	約 26051.40 坪 /579 位	約 22235.04 坪 /489 位																																													
共同負擔總金額(A)	8,202,898,982 元	容積移轉(34.5%)	6,734,409,592 元																																												
更新後總權利價值(B)	16,310,616,993 元		13,921,548,220 元																																												
土地所有權人更新後應分配價值(C)及共同負擔比例(D)	(C)=(B)-(A) =16310616993-8202898982 =8107718011 元 (D)=(A)÷(B)×100% =8107718011÷16310616993 ×100%=49.71%	(C)=(B)-(A) =13258727920-6734409592 =6524318328 元 (D)=(A)÷(B)×100% =6524318328÷13921548220 ×100%=49.21%																																													

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
	<p>價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積轉移前後之差異比較。</p> <p>III. 容積移轉來源及成本說明。</p> <p>IV. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p> <p>(3) 本案國有土地比例 4.80%，本案人事行政管理費、銷售管理費以上限提列，且共同負擔比例仍高達 50.32%，請實施者再檢討各項費用之合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。</p> <p>(4) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者於事業計畫書內加註並配合辦理下列事項： I. 本案完成產權登記，經本分署完成</p>	<p>假設送出基地與接受基地土地公告現值比率為 1，並以土地公告現值 172,428 元/m<sup>2</sup> (107 年度公告土地現值平均值) 計算，預估申請容積移轉需支付之費用為 634,339,520 元。(實際以未來來購買容積之成本為準)</p> <p>容積移轉效益分析：申請容積移轉獎勵後，容積樓地板增加約 9747.96 m<sup>2</sup>，更新後總權利價值增加約 2,395,068,773 元，土地所有權人能分得之樓地板面積就會增加。</p> <p>3. 本案財務計畫相關費用均係依法提列，另目前營建發包單價持續上漲加上銀行利率持續升息，故在共同負擔費用提列上應屬合理。</p> <p>4. 國有財產署分回房屋後續處理說明，載於事業計畫書內。 (1) 實施者同意本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。 (2) 另防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供</p>	<p>(3) 為陳述人就本案費用之合理性及必要性請實施者說明，人事行政管理費內容業經審議討論，其餘有關共同負擔費用屬權利變換計畫審議範疇，故不予採納。</p> <p>(4) 為陳述人就本案由國產署分回房屋後續驗收、保固內容請實施者於計畫書內補充加註事項，業經實施者同意，故採納，後續請實施者配合說明並修正計畫內容。</p>	<p>大會決議</p>	<p>實施者拜訪紀錄</p> <p>3. 相關資料會在權利變換和所有權人說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
9. 代為發言	<p>雷治雲(雷于震代)</p> <p>我們在本案有2戶，樓上住戶部分可能都有行動不便的困擾，我們希望可以盡速執行都更，104年起我們相信信陽信建經，如果現在要推翻我們之前所同意之公司，我們是否還要再等10年?如果我們不要這家公司了，誰要來接?現在營建成本都在上漲，沒有人會願意接手，地主反對的部分的確需要實施者說明清楚，請信陽信告訴我們實際的比例會比較好，而非僅告訴我們分回的%數，如果信陽信有誠意的回應地主之間問題，我是支持的。</p>	<p>我們會派員協助當面說明，目前積極辦理中。</p>	<p>目前在事業計畫審議階段，雖有少數地主提出反對的意見，我們一直持續在溝通及說明。</p> <p>在審議爭取獎勵價值尚未確定時，地主分回只能預估，待核實後進行權利變換階段，每位地主可分回的數值就更能明確，我們會持續說明及溝通，達成大家老屋換新屋的願望。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由如下： 陳述人希望加速都更及表達對本案支持，非屬反對意見，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>	<p>113.4.18 下午兩點30分已於都更辦公室·充分說明</p> <p>1. 經實施者解說後，有關本人所提問題已清楚了解。 2. 希望本案盡快發布實施，順利進行「權利變換」。</p>
10. 代為	<p>張富傑(張奮堯代)</p> <p>1. 有關估價師及估價內</p>	<p>更新處提供10幾間，</p>	<p>1. 專業估價者選任依都市更新條例第五十條第二項規</p>	<p>陳述人所陳意見第1點採納、第2點無爭點，理由如下： 第1點：</p>	<p>113.4.8 下午八點50分已於都更辦公室·充分說明</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
發言	<p>容，估價公司預計會找哪幾家？估價公司是否能由地主推薦？</p> <p>2. 本案後續將辦理大會審議，請問大會審議預計何時舉辦？建議實施者務必通知每位住戶開會時間及提供相關資料。</p>	<p>進行評比，會議內容也會提供給大家。</p>	<p>定估價師由實施者與土地所有權人共同指定；如無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者各自各級主管機關建議名單中，已公開、隨機方式選任之。</p> <p>2. 大會審議時間是由政府安排及通知，實施者知道每位住戶都相當期盼都更審查速度能加快，若收到開會通知時會議每位住戶知悉。</p>	<p>為陳述人詢問估價公司選任，經實施者於會上承諾將提供後續專業估價者選任相關資料，故採納。</p> <p>第2點： 為陳述人詢問大會開會時間，查實施者業已補充說明將另行通知住戶，故無爭點。</p>	<p>1. 經實施者解說後，有關本人所提問題已清楚了解。</p> <p>2. 希望本案盡快發布實施「權利進行」。</p>
11. 代為發言	<p>王素英(周詩盛代)</p> <p>1. 請問主持人聽證會很重要，但都更處有那麼多委員，為何今僅來兩位？既然很重要，是否應更周詳去安排會議？</p> <p>2. 本案已拖延近10年，陽信失職的地方，請都更處詳查，如確實陽信不適合，請都更處督促，陽信必須交代為何10年仍無結果。舊屋換新屋要補繳部分，如果我要補繳1000多萬我也會擔心，希望說明清楚估價出來的現值是多少？</p>	<p>1. 歡迎住戶成立委員大會來監督及一起討論後續事宜。</p> <p>2. 財務計畫之成本收入分析會後再與有疑問住戶做說明。</p>	<p>1. 都市更新案件作成核定前，程序上會舉行聽證會，聽證會之主持人，由新都市更新審議委員會及主管機關首長或其指定人員擔任。舉辦聽證會重點不是出席的委員多寡，而是聽證進行過程中主持人是否就當事人聲明異議事由及主持人對該異議之處理比較重要，聽證紀錄經確認後，應依都市更新條例第十九條或第二十九條規定辦理審議，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由後，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫，由本部作成核定。</p> <p>2. 本案報核後，在審議過程中經審查委員意見，處理鄰地納入一起都更可行性評估就延宕三年左右，更新單元範圍穩定後才開始實質審議，預估本案明年能核定發布實施。</p> <p>3. 權利變換階段，在執行正式選配前，會召開說明會，讓所有權人清楚自己的應分配價值及選配原則及方式。</p>	<p>陳述人所陳意見第1至4點無爭點，理由如下： 第1點： 為陳述人就聽證程序提出詢問，有關聽證會係屬所有權人與實施者間言詞辯論，與委員人數尚無關聯，另新北市府辦理都市更新聽證程序作業要點第9點規定委員應分案列席聽證會，且未規範委員出席人數，聽證程序尚符規定，故無爭點。</p> <p>第2點： 為陳述人表達希望加速都更，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p> <p>第3點： 為陳述人詢問估價及分配，屬詢問性質，查目前為事業計畫階段，相關意</p>	<p>113.4.18 下午兩點30分已於都更辦公室，充分說明</p> <p>1. 經實施者解說後，有關本人所提問題已清楚了解。</p> <p>2. 希望本案盡快發布實施「權利進行」。</p> <p>3. 現為事業計畫</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
	<p>扣除公設及車位，我可以分回多少錢？必須要有的數字出來，且必須公開透明。</p> <p>4. 我們應組織小組整合地主困難及問題處，監督陽信公司，並與陽信公司溝通協調。</p>	<p>4. 實施者尊重大家的想法，且只要是能對本案都更進度有幫助都是支持的。</p>	<p>見屬權利變換計畫範圍，請實施者後續於權利變換階段委予住戶說明，故無爭點。</p> <p>第4點： 為陳述人建議住戶共同監督實施者及與實施者溝通協調，非對本案提出反對意見，故無爭點。</p>	<p>見屬權利變換計畫範圍，請實施者後續於權利變換階段委予住戶說明，故無爭點。</p> <p>第4點： 為陳述人建議住戶共同監督實施者及與實施者溝通協調，非對本案提出反對意見，故無爭點。</p>	<p>階段，相關意見屬權利變換計畫範圍，於權利變換會向所有權人說明。</p> <p>4. 同第2點回覆。</p>
12. 作業單位代為宣讀	<p>邱簡實述 本戶為中華路與華興街口1樓店面，曾有推動本區都更計畫之陽信機構人員多次來店裡洽詢參與都更愿意，兩老雖然覺得換新房子住，比較舒服，但是對於原屋主權益如何確保？1樓店面如何權利變換？拆遷補償？都更期間安置費用？等，一直未獲清楚回應，尚未同意簽署都更愿意書。何謂50.57%折價抵付共同負擔費用？原屋主還要額外出錢？這些有必要對參與都更計畫之原屋主詳加說明，並提書面保證！不然，寧可不參與都更！在此想請問，如果本戶不參與都更，對該都更計畫影響為何？我們想</p>	<p>加強溝通。</p>	<p>7/21拜訪，其不反對都更，惟條件就是希望分配滿足他希望的分配，且不補錢。持續與地主溝通協調。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由如下： 陳述人所陳涉及共同負擔比例、差額價金及反對參與本案更新部分，查本案採權利變換方式實施，依都市更新條例規定，更新後房地分配係由實施者委託3家以上專業估價者，查估更新前後各地主之權利價值，將更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔後，按各土地所有權人更新前權利價值比例進行分配，並依事業計畫所載之選配原則進行選屋，且依選配結果領取或繳納差額價金。另都市更新條例係採多數決方式辦理，本案已達99年5月12日都市更新條例22條規定之同意比率，仍應履行相關程序，故不予採納。惟相關權利變換內容請實施者向所有權人溝通說明。</p>	<p>113.4.23上午11點45分已於都更辦公室充分說明</p> <p>1. 本人年紀已不大，對都更不清楚也解不了。</p> <p>2. 會再跟小孩們商量，請他們一起了解，最後要小孩同意才可以。</p> <p>經實施者解說後，關於本人所提問題已清楚了解。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
13. 作業單位代為宣讀	<p>繼續住在這裡，未來施工對我們兩老的影響，請詳加說明！</p> <p>吳滄鴻</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>當時的意願，來自於當時開立的背景條件，如無法承諾當年開立的條件，我不願予以繼續。</li> <li>開始陽信徐先生表明陽信建經是陽信銀行關係企業，今又否認有違誠信。</li> <li>現階段要建房子缺工缺料，恐超過五年，變數令人擔憂。</li> <li>請新北市政府，如實施方無法保證履約，請擱置本案。</li> </ol>	<p>會後再親自拜訪說明。</p>	<p>會後電設拜訪，表示案件拖太久，暫時先不要去拜訪他。持續與地主溝通協調。</p>	<p>陳述人所陳意見第1點及第4點未便採納，第2至3點無爭點，理由如下： 第1點： 陳述人所陳涉及私契約，非屬審議範疇，故未便採納。 第2至3點： 陳述人表達對實施者及目前營建市場之看法，非對本案提出具體反對意見，故無爭點。 第4點： 陳述人所陳涉及私契約履約，非屬審議範疇，故未便採納。</p>	<p>112.7.26 午 3 點 10 電話拜訪</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>不能違背當時承諾的分配條件。</li> <li>不可要求所有有權人拿土地貸款。</li> <li>實施者有承諾未來蓋房子必須是上市櫃公司...等等。</li> <li>本人對此都更案程序有所疑慮，對已身權利保障也未完全了解。懇請新北市政府相關局長官專業家，基於專業與權責，予以有效協助監督，避免其他地方失敗的案例再發生，以保障市民財產權利，讓整個都更案</li> </ol>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
	<p>施秀燕 對本案立場表達反對。</p>	<p>加強溝通。</p>	<p>同老公吳滄鴻回覆。 持續與地主溝通協調。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由如下： 陳述人意見為不同意本案，惟都市更新條例係採多數決方式辦理，本案已達99年5月12日都市更新條例22條規定之同意比率，仍應續行相關程序，且陳述人未對計畫內容提出具體反對意見，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>	<p>順利圓滿。 113.4.22 下午7點35分已於華興街11號3樓·所有權人家樓梯間，充分說明 1. 不能違背當時承諾的分配條件。 2. 不可要求所有權人拿土地貸款。 3. 實施者有承諾未來須是上市櫃公司...等等。 4. 本人對此都更案程序有所疑慮，對已身權保障也未完全了解。懇請新北市政府相關局長官專業與權責，予以有效協助監督，避免其他地方失敗的案例再發生，以保障市民財產權利，讓整個都更案順利圓滿。</p>



序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
15.	<p>陳日高 對本案立場表達反對。</p>	<p>加強溝通。</p>	<p>地主為新持續與地主溝通協調。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由如下： 陳述人意見為不同意本案，惟都市更新條例係採多數決方式辦理，本案已達99年5月12日都市更新條例22條規定之同意比率，仍應續行相關程序，且陳述人未對計畫內容提出具體反對意見，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>	<p>僅表示再找時間，持續溝通。 會後有再拜訪，113.4.18在華興街11號一樓，所有權人家門口，經實施者解說後，本人已清楚了。</p>
16.	<p>蔡碧雲 對本案立場表達反對。</p>	<p>加強溝通。</p>	<p>其表示想維持現狀，如果案件持續進行，時間到了他也只能配合，沒辦法這是政府的政策。 持續與地主溝通協調。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由如下： 陳述人意見為不同意本案，惟都市更新條例係採多數決方式辦理，本案已達99年5月12日都市更新條例22條規定之同意比率，仍應續行相關程序，且陳述人未對計畫內容提出具體反對意見，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>	<p>113.4.25 下午4點35分已於華興街29號1樓，所有權人家客廳充分說明 1. 年紀已大不想太麻煩。 2. 對都更不是很清楚，擔心變爛危樓。 3. 會找時間跟兒子到都更會館了解。 經實施者解說後，關於本人所提問題已清楚了。</p>
17.	<p>李明彥 1. 所有權人的舊有房屋的價值，是說到時候由三家估價師估價，若到時</p>	<p>估價師會當場做細部說明，不會有背離的現象。</p>	<p>1. 在權利變換階段，會召開說明會，請估價師將更新前更新後估價條件向各所有權人說明。</p>	<p>陳述人所陳意見第1至2點無爭點，理由如下： 第1至2點： 陳述人表達後續估價結果不應偏離市</p>	<p>113.5.2 下午6點30分已於都更會館，充分說明</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者拜訪紀錄
	<p>候的估價偏離市價，所有權人權益如何保障，雖然陽光說到時候會開估價說明會，但若估價師堅持，說明會也沒意義。</p> <p>2. 我們覺得估價不能偏離市價，不能跟實價登錄差太多，這方面希望新北市政府能監督。</p>		<p>實施者補充說明</p> <p>2. 估價師依「不動產估價技術規則」及「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」等相關規定，查估各土地所有權人及權利變換關係人於評價基準日當時之更新前土地權利價值及其比率。同樣的，此部份也是需要經由政府審議。</p>	<p>大會決議</p> <p>場行情並請市府把關，屬對後續權利變換階段方式實施，目前為事業計畫階段審議，估價內容將於後續權利變換計畫審議結果為準，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>	<p>實施者拜訪紀錄</p> <p>一、 經實施者解說後，有關本人所提問題已了解。</p> <p>二、 進入估價階段請維護樓的權益，符合市場行情。</p>

### 新北市政府都市更新處 (113 年 1 月 29 日新北更事字第 1134601221 號) 補正意見綜理表

項目	發表意見	意見回應
(一)	<p>主旨：有關貴公司檢送「擬定新北市新店區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」(審議會版)計畫書一案，請於 113 年 3 月 6 日前補正後報府續辦，復請查照。</p> <p>一、復貴公司 113 年 1 月 15 日陽建都店字第 11301150001 號函。</p>	
(二)	<p>二、本案業於 112 年 11 月 27 日召開第 9 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，依新北市都市更新案件審查作業要點(以下簡稱本要點)第 8 點第 1 項規定，應於會議記錄送達翌日起 90 日內提請續審(補正期限至 113 年 3 月 6 日)。貴公司雖於 113 年 1 月 15 日檢送本案都市更新事業計畫(審議會版)報府續辦，惟查本案計畫內容尚未依前次小組審查意見(捌六(二)、玖二(二)、拾四、六等)修正完竣，請貴公司確實回應及修正，倘仍有不明之處，請逕洽本處新事業科。</p>	<p>已第九次專案小組會議審查意見(捌六(二)、玖二(二)、拾四、六)修正。捌六(二)：配合事業計畫核定前修正新計畫書版本。玖二(二)：已修正風險管理。P 綜-40 P19-9 拾四：已補充 113 年度第 1 次大會會議記錄修正 P 綜 41~P 綜-42。拾六：知悉。</p>