

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

「新北市都市更新審議委員會第 17 次會議」審查意見回應綜理表

開會時間：民國 101 年 12 月 20 日(星期四)下午 2 點 00 分

開會地點：新北市政府 28 樓 2826 會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
決議事項	一、 本案實施者委託中國信託建築經理股份有限公司辦理續建部分，本案討論前，本案討論前，陳委員美珍已依新北市都市更新審議委員會設置要點第六點規定自行離席迴避。	敬悉。	
	二、 有關權利變換案涉及各公私有土地間的權利分配問題，經多次專案小組討論，今日會議也經財政部國有財產局、交通部台灣鐵路管理局及本府財政局確認其分配結果達成共識，故本案依下列各點修正後通過： (一) 有關財政部國有財產局原選配 23F/B/1、23F/B/2、23F/B/3、23F/B/4 等四戶等四戶，改選為 17F/A/1、17F/A/2，請實施者配合調整並載明於計畫書中。 (二) 有關制震設備及安裝費用之營業稅(5%)3,024,000 元及夜間照明設備相關設施費用 35,133,225 元同意列入權利變換計畫之共同負擔費用。	(一)配合調整，其調整後財政部國有財產局尚可找補金額 13,079,560 元。 (二)敬悉。	P16-2 P10-3
	三、 交通部台灣鐵路管理局於會中仍表示對於選配抽籤的過程有瑕疵之疑慮，考量全案已公開選配完竣，且為促成本市都市更新案順利推動，請依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號解釋函示與新北市政府都市更新審議委員會第 12 次會議決議，爰經考量個案情形後，不重新辦理選配，在不影響其他私權利變換關係人已選配權益下，請實施者依六次小組審議結果修正後之權利價值完成改選配事宜。	謹遵辦理，已於 101 年 12 月 6 日召開選配協調會中，均已達成共識，並於 102 年 1 月 16 日以(102)合康工程字第 01007 號函詢確認。	附錄九
	四、 本案市府秉於「沒有安全，就沒有都更」之基本立場下，之基本立場下請合康公司儘速彙整相關議題與處理方案(包含芒果老樹遷移、碧潭吊橋墩座遷建、結構安全審查、公私地主權益、交通維持、施工期間民眾及商家權益之處理等)，及更新前後之差異比較分析，並由市政府協助召開說明會，俟民眾關心事項充分溝通，並完成相關安全分析及結構外審程序後，後本案方可核定發布實施。	實施者於 101 年 11 月 28 日(101)合康工程字第 11011 號，去文要求更正北城更事字第 1015233386 號函會議紀錄(簡稱本表)，並於 102 年 1 月 3 日以(102)合康工程字第 01001 號函請確認回覆修正，其修正本表第四點內容，應修改為"，...應以新北市政府為主並由城鄉發展局為窗口，儘速彙整相關議題及處理方案(包括...)...，本案方可核定發布實施。"，其餘均配合辦理中。	
	五、 本案涉及變更事業計畫內容部分應依程序進行，並應考慮以下各點修正，並提大會報告方可完成本案更新事業程序： (一) 吊橋墩座坐落位置建議併考量分割地籍以明權屬以利管理之可行性，可行性必要時請城鄉局協助循變更都市計畫程序辦理。 (二) 店舖 4 改為財政局權利變換分回部分與原二樓捐贈辦公空間部分應檢討廁所與無障礙空間步行距離，進行合理空間規劃。而吊橋纜線與基座皆穿越或位於財政局權利變換分回部份與原二樓捐贈辦公空間正下方，考量墩座後續之管理維護應有適當之空間，請修正空間規劃並請城鄉局及工務局協助檢視。	敬悉，配合辦理。	

備註：本計畫書除依委員會決議事項修正外，其餘內容無異。

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

「擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案」第五次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 101 年 11 月 30 日(星期四)下午 2 點 00 分

開會地點：新北市政府 28 樓 2826 會議室

發言人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
陳情人意見				
土地建物所有權人 楊仁 (新店後街 127 號)	本人在該地生活 30 幾年，家族共有 9 人皆為本案地主，也代表場外聆聽的地主進行發言，據了解本案公產地主面積大，但於本案進行都更 5 至 6 年審議過程中，皆無發表示任何意見，且本案現況公產土地荒廢、無人管理居住，甚至爭執的店面，現況亦無使用，幾十年來未曾關心，任其荒廢，直至現階段才不斷表達公產地應維護權益選配店舖，提出一堆意見，而使本案更新進度延宕。此外有關吊橋墩座產權問題，公部門數十年來都佔老百姓便宜，佔私有地作公有吊橋的墩座，老百姓也是繳了多年稅金，政府都未曾有徵收的動作，如果能夠加速本案進行，就算未來買賣包括部分墩座土地，我想相關地主也不會有異議，目前已經有很多地主搬出去很久了，大家都期許本案能盡速推動下去。	敬悉，實施者努力達成與各單位共識，並配合審議修正，冀悉本案儘速通過核定。		
林慕 (新店護樹志工隊代表)	1. 碧潭吊橋為文化資產，與公共百年老樹不應該因都更而重新施作或移除。 2. 碧潭都更案應照顧公共利益，而非少數豪宅景觀。 3. 不反對都更，但反對不友善都更，針對實施者出具相關資料皆與現況登載不實，請審查機關審慎審議。	本案老舊社屋荒廢，且碧潭吊橋墩座坐落於私人土地上，位有徵收等補償動作，透過都市更新來解決私人、公有、公共設施等公共利益，非陳情人所陳訴之與現況登載不實，相關樹木移植部分，目前正在審議修改中，待審議確認在進行說明。		
各單位意見				
國有財產局台灣北區辦事處	1. 因本次會議提供計畫書內容與估價報告書更新略有誤差，依據本次會議所提供最新資料 12-1 頁土地所有權人費用共同負擔表，確認本局更新前權利價值比例為 20.0799%，並請實施者納入計畫書。 2. 本局依據第五次專案小組會議結論，已委請估價單位擔任顧問協助檢視評估，若有明確的數據資料，將於後續審議中提出。	1. 遵照辦理，其經第六次小組審查意見修正後，本次提委員會版，國有財產局權利價值比例為 20.0488%。 2. 敬悉。	P11-2	
交通部臺灣鐵路管理局	1. 有關更新前地形調整因素，B、D 區塊土地地形修正率-1%，但本局所管有區塊 A 並未比前二區塊地形差，調整率卻為-2%，前次專案小組會議委員意見卻未被採納，建請實施者再做合理性調整。 2. 另更新前價值評估，其中角地調整率部分，本局於前次專案小組會議建議調整為 2%，卻未被採納，請實施者再作合理調整。 3. 本局於 100 年 6 月標售新北市板橋區府中段 1899、1900 地號及其上 5678 建號案店面價格得標均價 131.4 萬元/坪，該基地位於板橋縣民大道與館前西路交叉口，距府中捷運站約 50 公尺，商業效益未如本基地高，而本基地面對新店路店面平均價格為 143 萬元/坪，相較之下略為偏低。本局又於本(101)年 10 月標售前揭 14F 房屋，較 100 年標售價漲幅約 26.5%(原單價 44	1. 本次依據委員意見進行調整，將區塊 A 調整率調整為-1%。 2. 本次依據委員意見進行調整，僅針對角地進行角地調整率之上調。 3. 根據本所之市場調查，該地區店面之租金水準約為 3,000 元/坪/月，與本勘估標的相差無幾，而本案新店路平均價格高於該案例，故本案新店路店面價格應屬合理之市場水準。另本案價格日期為 100 年 4 月 1 日，應以該價格日期當時之不動產市場行情進行估價，特此說明。	估價報告書 P77、79 估價報告書 P77、79	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	萬元/坪，漲至 56 萬元/坪)，故建請本案店舖均價酌予調升。			
新北市政府 財政局	<ol style="list-style-type: none"> <li>第五次小組審議提出本局尚可領取的找補價金，欲再向實施者增加選配單元，會後實施者於 101 年 10 月 18 日依(101)合康工程字第 10006 號函要求於一定時間內表示選配意願，本局亦於要求時間內以北財開字第 1012758885 號函回覆，但今日簡報中，卻又改稱依都市更新條例規定，以發給差額價金方式辦理，其中為何反覆變卦，若依實施者的思考邏輯，那國產局與台鐵局為何又可以選配，似有差別待遇之嫌，且報告書的正確性也將受質疑，並破壞彼此間的信任關係，此部分請實施者釐清確認。</li> <li>有關碧潭吊橋墩座更新後登記事宜，本局建議是否考量可以無償區分地上權方式執行。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>敬悉，於 101 年 12 月 6 日召開選配協調會議，進行公產單位增選配單元意願調查，新北市政府財政局於會中表達擬增額選配 5F/B/1、5F/B/2、5F/B/3 三個住宅單元，及編號 B3F-103、B3F-104、B3F-105 三部車位，會後以正式函文回覆確認。</li> <li>依地政局意見，設立地上權執行即適法性上仍有許多問題，暫不考量。</li> </ol>	附錄 9-9~10	
新北市政府 工務局	<ol style="list-style-type: none"> <li>地上 2 層辦公室(二)、公益設施空間四、五規劃方式係由露台方式連通進出，請依內政部 98 年 10 月 6 日內授營建管字第 0980170969 號函檢討辦理。</li> <li>依本府環境保護局 100 年 4 月 7 日北環規字第 1000042014 號函說明二：「...惟公益設施捐贈樓層作公部門辦公廳舍或有商業行為等，仍應實施環境影響評估。」，惟實施者說明 99 年 11 月 24 日北環規字第 0990111491 號函第 2 條說明，本案免實施環境影響評估，兩者間仍有差異，請釐清說明並檢附資料供參。</li> <li>雨遮寬度請標示；另地上 3 層 B3 戶、公益設施空間四、五規劃露台外是否為雨遮，請釐清並請依本市建照業務工作手冊規定檢討。</li> <li>地下 2、3 層位於編號 118、119、174、175 車位旁之停車格，是否為法定或自設停車位請釐清。</li> <li>地下 1 層位於編號 184、185 車位不得與管道間重疊，請修正。</li> <li>地上 1 層緩衝空間位置不得與開口重疊，請修正。</li> <li>汽車出入口請依建築技術規則建築設計施工編第 136 條規定檢討。</li> <li>地上 3 層公益設施空間三之出入口不得與牆線重疊，請修正；另於 A1 戶外規劃為陽台或露台，請釐清；另公益設施空間四、五規劃陽台超過 2 米部分及 A 梯廳旁室內空間，是否計入容積計算，請釐清並依規定檢討。</li> <li>各層梯廳淨寬度請標示，並依建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定檢討。</li> <li>地上 13 層於 A1、A2 特別安全梯旁空間不明，請釐清並依規定檢討防火區劃及排煙室。</li> <li>屋頂層及屋突層請依建築技術規則規定檢討排煙室。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>建照配合修改，並於事業計畫變更時一併修改圖面。</li> <li>依 101 年 7 月 2 日北府城更字第 1015230266 號函，相關單位意見(四)環保局意見，...無須進行環境影響評估。</li> <li>本案地上 3 層 B3 戶、公益設施空間四、五規劃露台外並無規劃雨遮。</li> <li>本案地下 2、3 層位於編號 118、119、174、175 車位旁之格線並非停車格限制。</li> <li>配合於建造執照上檢討修正。</li> <li>配合於建造執照上檢討修正。</li> <li>配合於建造執照上檢討修正。</li> <li>地上 3 層公益設施空間三之出入口未與牆線重疊，該線為地坪材料分割線。配合檢討。A 梯廳左側為戶外空間。</li> <li>配合於建造執照上檢討標示。</li> <li>地上 13 層於 A1、A2 特別安全梯旁空間為上下樓層轉梯過度空間。</li> <li>本案事業計畫報核日為 97 年 4 月 16 日，依都市更新條例第六十條之一，法規適用期為事業計畫報核日，故依技術</li> </ol>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>12.請依建築技術規則規定檢討落物曲線。</p> <p>13.地上 1 樓夾層及地上 2 層平面圖與報告書 P19-4、19-5 不同，請釐清。</p>	<p>規則檢討符合規定。</p> <p>12.本案依技術規則檢討符合規定，並於事業計畫核定報告書內配合檢討說明。</p> <p>13.本案 P19-4~5 為預計變更事業計畫報告書說明圖面，地上 1 樓夾層及地上 2 層平面圖為原核准圖面，其差異僅在取消不分隔間及於店鋪四夾層上二樓室內梯。</p>		
<p>新北市政府地政局</p>	<p>1. 有關碧潭吊橋墩座更新後產權登記部分，依內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號函釋規定，「區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部份訂立分管契約，應循依公寓大廈管例條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引前開民法及土地登記規則規定，於登記簿辦理登記」，是以本案實施者所擬使用管理約定，尚無從於土地登記簿辦理註記，但其本次第六次小組計畫書與簡報中仍無修正，請實施者修正。</p> <p>2. 有關財政局所提建議設定區分地上權一節，應得全體住戶之同意或依土地法第 34 條之 1 規定辦理。惟橋墩坐落基地已提供建築使用，倘再設定區分地上權，有無違法建築法第 11 條規定，宜先予釐清。</p>	<p>1. 配合於事業計畫管理規約裡明定，大樓區分所有權人及管理委員會須無條件同意並積極協助新北市政府進入本基地範圍，針對吊橋進行監測、管理及安全維護等事宜，吊橋座落範圍須「無償」供新北市政府使用，且未來須配合以下列方式進行：</p> <p>(1) 上述管理內容非經新北市政府同意，不得變更。</p> <p>(2) 實施者應於銷售時告知承購人，並列入產權移轉交代。</p> <p>(3) 將來於建造執造及使用執照申請需加註上述內容。</p> <p>2. 依建築法第十一條第三項規定應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用...</p>		
<p>新北市政府綠化美化環境景觀處</p>	<p>針對芒果老樹移植計畫書部分，景觀處已於 9 月 10 日函請實施者作斷根移植老樹安置位置及吊橋墩座補強須應注意事項相對關係即應作補正說明，但至今尚未收到補正計畫書，請實施者儘速辦理補正說明，避免自誤後續之時程。</p>	<p>盡速配合辦理。</p>		
<p>新店地政事務所</p>	<p>有關碧潭吊橋墩座產權登記部分，若依使用執照來登載公設登記部分含墩座面積，實務上若建物標示部公設面積含墩座面積，未來買賣登記恐造成爭議問題，請實施者列入考量。</p>	<p>本案大樓登記公共設施部分不含墩座面積及設施，未來亦不納入買賣登記。</p>		
<p>計畫內容部分</p>	<p>1. 有關報告書 P10-2 頁，太陽能光電面板相關設置位置及型式部分，請補充圖面說明。</p> <p>2. 有關鄰房鑑定費計算鄰房部分，非為本次簡報中所提施工損壞鄰房事件處理程序之內容，應係依現況勘查鑑定，依規定載明為地下室開挖深度 4 倍為勘查範圍，並請參考新北市土木技師公會或建築師公會規定提列相關費用。</p> <p>3. 有關簡報第 6 頁有關更新後建物建號及車位共有部分，其回應共有部分大小公設登記方式是否應依民法第 799 條之 4 方式辦理登記，請實施者進一步釐清。</p> <p>4. 報告書 P10-3 頁營建工程費用概估表第 6 項通風工程及空調工程設備部</p>	<p>1. 本案太陽能光電板位置及形式已於都市更新事業計畫第十章內容說明，特檢錄於權變計畫書核定位置及系統圖。</p> <p>2. 遵照辦理，以本案基礎工程底部開挖深度之 4 倍作為勘查範圍，初估有 157 戶須作鄰房鑑定，參考社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準預估鄰房鑑定費用約為 913,600 元。</p> <p>3. 本案已依相關規定辦理預登記計算。</p> <p>4. 本案報告書 P10-3 頁營建工程費用概估表第 6 項通風工程</p>	<p>P6-15~17</p> <p>P10-4</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>分，本案為集合住宅使用，是否有提列通風工程及空調工程設備費用之必要性，請補充說明設備設置位置。</p>	<p>及空調工程設備部分係為依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」中，附表一「營建工程費用估算表」作為項目拆算，非為另行提列通風工程及空調工程設備費用。</p>		
共同負擔部份	<p>1. 有關工程造價部分：此次簡報修正內容 3，依據地質鑽探報告中，本案開挖地下 4 層大部分為卵礫石層，依深度及面積換算設置卵礫石層，依據業界經驗卵礫石層可回收再利用，地下層開挖部份成本相對減少，請補充回應內容說明部分；另本案提列 6000 多萬的制震設備，現行提列之制震設備設置位置與設置前後抗震係數的變化，請補充說明與必要性。</p> <p>2. 本案更新後興建為 23F 與 26F 兩棟建物，分屬兩種以上不同樓層之工程造價提列，依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準規定及執行之一致性，其單價應拆算按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算，請修正。</p>	<p>1. 本案地下室卵礫石層開挖費用並非以一般經驗即可計算，須待正式開挖方能確定，且因個案狀況不同並非均可回收再利用。 制震設備設置位置另於附錄標示說明（都市更新事業計畫核定報告書已載明），整體制震設備及結構系統於 99 年 9 月一併完成結構外審，制震設備納入整體計算，增設制震壁後之結構體耐震能力應可由原法規設計的耐五級強震提升至耐六級烈震。</p> <p>2. 遵照辦理，已依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準規定，分棟依 23F 及 26F 之工程造價計算營建費用。</p>	<p>附錄 3-10</p> <p>P10-2~3</p>	
估價部份	<p>1. 有關國產局委請顧問單位協助檢視本案估價，建議仍以全案作整體性評估，倘若僅以局部單元來檢視，在估價條件不一致情況下所估出結果分析，較不具參考價值，請考量評估。</p> <p>2. 更新前權利價值評估部分： (1) 有關角地及地形調整率：以整體開發的角度來談，角地與旁邊基地的貢獻差異性，是在創造價值部分較有差異性，角地也有其採光等商效部分是被肯定的，故應分別計算。而地形調整率部分，區塊 A、B、D 皆為不規則形，在整個修正地價差異部分應屬相同；但就基地不規則形情況下，區塊 A 整體利用於分割基地情況下，整體利用性不會太差，相對區塊 B、D 基地來看，區塊 A 地形較好，因此針對不規則形基地建議酌於調整修正。</p> <p>3. 更新後權利價值評估： (1) 估價報告書 P.160，店面 5 待售價格之議價平均率粗估 25%，相對高估比較標的 8、9，無提供相關資料佐證議價空間率；一般案例議價空間率於 15% 左右，請斟酌將議價空間率縮小。 (2) 比較標的 7 之成交價格較低，成交日期為 98 年 1 月而本案價格日期為 100 年 4 月，期間差距長，針對價格日期調整部分，估價師調整 15%，在上述期間，台灣房地產漲幅空間大，因此調整率部分可斟酌提高。 (3) 承第 2 點，當比較標的 7 價格日期調整率提高，而比較標的 8、9 議價空間率調降，其店面價格部分應會提高；另參酌台鐵局提供均價為 130 萬元左右，相差約 1.2~3 倍價差部分，本案店面價格部分大概落於 140~150 萬元</p>	<p>1. 敬悉。</p> <p>2. 更新前權利價值評估部分： (1) 遵照辦理。</p> <p>3. 更新後權利價值評估： (1) 本案更換比較標的 7，為比較標的 8、9 周遭地區的店面成交案例，以比較標的 7 的成交價格判斷，比較標的 8、9 開價過高，故議價空間較大。 (2) 因比較案例 7 價格日期為 98 年 1 月，與本案價格日期相差較遠，故更換成價格日期較接近的店面成交案例，特此說明。 (3) 根據本所之市場調查，該地區店面之租金水準約為 3,000 元/坪/月，與本勘估標的相差無幾，而本案新店路平均價格高於該案例，故本案新店路店面價格應屬合理之市場水準。</p>	<p>估價報告書 P77、79</p> <p>估價報告書 P160</p> <p>估價報告書 P160</p> <p>估價報告書 P160</p>	



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>區間，目前已評估約 143 萬/坪，可再請估價團隊斟酌修正。</p> <p>(4) 新店路店面更新後租金水準評估大概為 3000 元左右，店面售價為 140~149 萬元/坪，但於簡報 P. 30 項目 21 關於國校路店面所作市場調查，租金單價約 1000 元、店面售價 70 萬，對照售價價差 2 倍而租金水準部分，應為市場調查國校路店面面積問題，回應項目之租金水準及市場調查租金水準似有落差，請補充調整。</p>	<p>(4) 國校路公寓店面租金水準為 1,000 元/坪/月，更新後之店面租金水準為 1,500 元/坪/月，符合與新店路售價差異 2 倍之比例，特此說明。</p>		
增加選配更新後單元部分	有關本府財政局原尚可找補權利價金約為 5600 萬元，經歷次小組審議修正更新前後估價與共同負擔，使差額價金增加至目前的約 9000 萬元，故該局提出增加選配之意願，且實施者日前已公文允諾，故應予該局辦理增加選配。	敬悉，於 101 年 12 月 6 日召開選配協調會議，進行公產單位增選配單元意願調查，新北市政府財政局於會中表達擬增額選配 5F/B/1、5F/B/2、5F/B/3 三個住宅單元，及編號 B3F-103、B3F-104、B3F-105 三部車位，會後以正式函文回覆確認。	附錄 9-9~10	
涉及事業計畫部分	有關墩座錨錠座管理維護及登記事宜，未來除於建造執照及使用執照加註管理規約規範外，並應於辦理變更事業計畫中內容加註為「無償使用」以及「除主管機關同意外不得變更」等文字。且納入未來預售及買賣契約文字，以達其規範效果；至於，於登記簿登記或是財政局建議以無償區分地上權等規範事宜，則以地政局意見依內政部函示不宜以登記辦理。	配合於變更事業計畫時，辦理註記。		
	有關本次會議陳情人所提意見，請實施者另行與該陳情人進行說明，若涉及變更事業計畫部分，請考量納入變更事業計畫內容辦理。	配合於變更事業計畫時，辦理註記。		
結論	<p>1. 有關墩座錨錠座管理維護及登記事宜及其他涉及事業計畫變更事項，請於後續變更事業計畫書中一併載明並循變更事業計畫程序辦理。</p> <p>2. 請實施者依委員意見修正，並與公產單位協調及確認完成改選配作業，提送相關選配資料供作業單位確認後，續提大會審議。</p>	<p>1. 配合辦理。</p> <p>2. 遵照辦理，於 101 年 12 月 6 日召開選配協調會議，交通部臺灣鐵路管理局擬增額選配 21F/A/1、22F/A/1 兩個住宅單元，及編號 B1F-191、B1F-192 兩部車位；財政部國有財產局擬增額選配 18F/A/1、18F/A/2 兩個住宅單元，及編號 B1F-176、B1F-177 兩部車位；新北市政府財政局擬增額選配 5F/B/1、5F/B/2、5F/B/3 三個住宅單元，及編號 B3F-103、B3F-104、B3F-105 三部車位。惟財政部國有財產局擬將原選配 23F/B/1、23F/B/2、23F/B/3、23F/B/4 等四戶位置，改選配置 17F/A/1 及 17F/A/2 尚未取得共識，財政部國有財產局表達仍應依 101 年 5 月 21 日北府城更字第 1014232542 號函檢送會議記錄結論辦理，實施者仍在努力取得共識中。</p>	附錄 9-9~10	

備註：本計畫除依專案小組會議中審查意見修正外，其餘內容無異。

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

「擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案」第五次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 101 年 10 月 9 日(星期二)上午 9 點 00 分

開會地點：新北市政府 28 樓 2826 會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
各單位意見				
<p>國有財產局台灣 北區辦事處</p>	<p>1. 更新權利價值評估:</p> <p>(1) 有關本案更新前地形調整因素，簡報第 18 頁中區塊 E 面積小且形狀較不規則，調整率為-1%，而區塊 A 與 E 面積與條件狀況類似，調整率卻為-2%，而面積最小、形狀也同樣不規則的區塊 D 卻未行調整，請估價單位再做合理性調整。</p> <p>(2) 本案鄰近新店路宗地及國校路宗地之商業效益調整率細項及景觀效益調整率細項相差分別調整達 15% 及 13%，合計影響宗地估價條件極鉅；其公有地大多鄰國校路，加上開發適宜性與地形來講，相對前述商效及景觀效益調整率細項影響宗地估價比重似乎偏低，此調整因素恐受損公有地之權值，請估價單位修正。</p> <p>(3) 有關基地內設置碧潭纜線基座列入更新前細項調整率之使用現況調整使用，是依基座面積比例作試算，其調整率為 0.2%~3%，相對權重比過低，應考量現況使用併同再作修正，建議修正。</p> <p>(4) 有關比較標的仍採新莊副都心案例，因新莊副都心與新店區仍有相當程度差異性，其區域因素合理性是否合宜，建議修正。</p> <p>2. 更新後土地、建物估價:</p> <p>(1) 有關本案營建工程費用平均造價達 18.7 萬元/坪，而對應更新後 3 樓以上均價為 45.7 萬/坪，店面均價約為 99 萬/坪，營建成本並未合理反映於更新後價值，請估價單位審慎考量。</p> <p>(2) 有關一樓均價部分，由公展版本 95.2 萬調整至本次小組版本 99.3 萬元調整僅不到一成，仍似不符合市場實際狀況，建議再行調整。</p>	<p>1. 更新權利價值評估:</p> <p>(1) 編號 D 目前調整率修正 1%。</p> <p>(2) 前側土地所有權人有台鐵與新北市政府，後側土地所有權人則有新北市政府與中華民國，前側土地擁有新店路商業效益佳與碧潭景觀之有利因素，後側則為土地面積條件較佳；前後側土地價差已由原先 24% 左右調整為 13% 左右，差距已縮小許多，特此說明。</p> <p>(3) 吊橋墩座坐落的土地，現況仍進行使用，且其容積率仍可供更新後建物使用，本案依據吊橋墩座座落的面積進行試算，故調整率為 0.2%~3%。</p> <p>(4) 本案選取土地案例均位於新莊副都心區內，該地區因未來公共設施多聚集，投資者看好該地區增值潛力，房價與地價均居高不下，故於新北市內其價格僅次於板橋區新板特區，本次均以公開標售的成交案例進行比較，結果應屬合理之土地價格。</p> <p>2. 更新後土地、建物估價:</p> <p>(1) 本案更新後有河景的中高樓層單位，單價約 49~54 萬元/坪，無河景的單位單價約 40~47 萬元/坪，價格日期當時與鄰近的「碧潭有約」社區相比，評估價格尚較高。而「碧潭有約」社區基地面積高達 3,210 坪，基地面臨碧潭的寬度約為本基地的三倍，有河景的戶數自然也較多，以居住環境而言，該區遊客較少，亦較近捷運站，故「碧潭有約」社區整體基地環境較本基地佳。</p> <p>(2) 面新店路一樓均價，公展版本為 130.65 萬元/坪，本次調整為 143.44 萬元/坪，調整幅度約 9.8%，面國校路一樓均價，公展版本為 55.47 萬元/坪，本次調整為</p>	<p>估價報告書 P.79</p> <p>估價報告書 P.77~78</p> <p>估價報告書 P.78</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>(3) 本案臨新店路側基地，位置具有串聯捷運及老街之重要性，調整後價值仍偏低，請估價單位檢討修正。</p> <p>(4) 有關本案住宅單元，針對收益法之直接資本化法評估過程，換租率高達 40%，而裝修抵減時程以裝修期一個月計，有降低總收益之疑慮，其換租率合理性及必要性，請估價單位審慎檢討後修正。</p> <p>(5) 本案有關選配之爭議，本處尊重大會決議不以重新辦理選配為原則，惟仍請實施者就估價部分依小組會議結論修正後，再與本處協調。另有關於本案估價部分，請委員會能秉權審議，以維護公產權益。</p>	<p>70.63 萬元/坪，調整幅度約 27.3%，特此說明。</p> <p>(3) 新店路店舖更新前租金水準約 2,500 元/坪/月上下，更新後租金水準評估為 3,070 元/坪/月，淨收益資本化率以 2.27%計，店面售價為 140~149 萬元/坪應屬合理。另若新店路更新後店面價格往上提升，勢必會加大前後側土地之價差，特此說明。</p> <p>(4) 收益法中以 40%的換租率換算，空置損失約為總收入的 6.67%，裝修抵減約為總收入的 3.33%，總和損失為 9.78%，與目前的新成屋空屋率相比(2010 年人口與住宅普查結果顯示，新北市空屋率 22.1%)，應屬合理。</p> <p>(5) 謹遵辦理。</p>	估價報告書 P.187	
交通部臺灣鐵路管理局	<p>1. 有關本案更新前地形調整因素，更新前估價有關角地調整率，本局所管 143 地號緊鄰 130 地號，且更新後店舖 11 位置坐落於台鐵局 143 地號土地上，應至少有微幅的調整，之前會議已出意見但並未採納，建請委員討論審議。</p> <p>2. 本局多次反應本案店舖估價評估價值過低，雖實施者已作調整修正，但仍未符合市場行情，請實施者再行檢討修正。</p> <p>3. 目前審議過程的相關數值仍在調整，倘修正後本局可領取的找補價金可再行選配，本局主張將再增加選配房地與停車位。</p>	<p>1. 130 地號位於整個更新基地的轉角處，提供基地西北側兩面臨路(12、12M)的條件，讓更新後的店舖 11 與樓上層的 A2 棟有較佳的店面效益與採光景觀，故整宗基地僅對 130 地號做角地修正。</p> <p>2. 謹遵辦理，一樓價格進行合理之調整。</p> <p>3. 謹遵辦理。</p>	估價報告書 P.78 估價報告書 P.204 附錄九	
新北市政府 財政局	<p>1. 第五次專案小組版本本市權值於選配後尚可領取差額價金 9 千萬元，本府擬在剩餘權值下再選配實施者分配單元，有關選配標的將俟本案權變計畫較為確定後再續行政程序辦理。</p> <p>2. 計畫書 P.10-7，有關提列營業稅部分，依據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，尚無「營業稅」項目，請主管機關協助確認得否提列。</p> <p>3. 有關本市權值擬變更選配店舖 4 二樓部分：實施者於 101 年 2 月 15 日(101)合康工程字第 02001 號函承諾該空間改以辦公室權值計算，惟將影響本案總銷及共同負擔比例，本次計畫書內容 11-3 頁及 11-6 頁及仍以店舖權值計算，請實施者修正。另有關於二樓變更設計部分，請實施者依本案第 1 次專案小組會議意見辦理。</p>	<p>1. 謹遵辦理。</p> <p>2. 已依通案原則修正，於計畫書加註，地主須以現金方式於產權移轉前補貼給實施者，不納入共同負擔。</p> <p>3. 謹遵辦理，本案更新後估價已修正為辦公室評估，使得本案總銷及共同負擔比例真實符合現況。</p>	附錄九 P.10-7 P.11-3 P.11-6	
新北市政府 觀光旅遊局	針對碧潭吊橋墩座問題，歷經多次會議討論都更程序意見及碧潭吊橋墩座結構公共安全之疑慮，未來在吊橋墩座開發施作過程中對於公共安全之問題仍須與居民溝通說明，並納入結構外審時一併審查，為公共安全做把關。	本案已委由專業技師作細部設計，且其結構部分將由新北市土木技師公會審核，安全無慮。		
新北市政府	有關不動產共有人間就共有物使用、管理之約定，本得依民法第 826 條之 1 第 1 項	謹遵辦理。		



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
地政局	規定及土地登記規則第 155 條之 1 規定，向登記機關申請於登記簿辦理登記，惟依內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號函釋規定，區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部份訂立分管契約，應循依公寓大廈管例條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引前開民法及土地登記規則規定，於登記簿辦理登記。			
新北市政府綠化美化環境景觀處 (書面意見)	1. 有關合康公司所提送之修正後之芒果樹移植及復育計畫書，經審查復於 9 月 10 日函請就斷根、移植及養護期程、移植位置與碧潭橋墩補強區域相對關係等進行補正及說明。 2. 有關芒果樹之移植作業，需俟合康公司取得都市更新核可及建照後，方可進行。	1. 已就有關意見修正，近日提送審核。 2. 本移植工作本就定於建照取得後錨定座施作完竣後方可移植。		
周議員勝考	都市更新辦理過程困難費時，且本案權利變換程序已歷經多次審議，此外實施者已另行負擔吊橋重新施作工程費用及芒果樹移植相關費用，且本案相關陳情者及攤商實施者也已協調完畢，希望公產單位能考量地主及實施者權益，在不影響公產單位權益前提下，儘快促成本案。	謹遵辦理。		
新北市政府 都市更新處	1. 有關本案都市更新範圍內吊橋墩座安全疑慮引起各界關注，本府已多次召開工作會議研商相關事宜，目前新設墩座方案已進行至細部設計階段，後續實施者亦依規定提送結構外審，至於新設墩座所衍生之相關費用，實施者於工作會議承諾將自行吸收且不申請任何獎勵，故應不宜再將該筆費用納入共同負擔。 2. 有關營業稅是否納入共同負擔，目前「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額審議原則」尚未羅列該項費用，建議採目前審議通例方式於計畫書加註，地主須以現金方式於產權移轉前補貼給實施者，不納入共同負擔。	1. 錨定座施作費用本公司已允諾市府吸收，然主纜線、垂吊索及鞍部更換係不在本更新範圍內，至今本案支出成本甚鉅，共同負擔折付率已與它案相對偏低。但為使本案能順利推動，其新設墩座所衍生之相關費用，願意以捐贈方式協助施設，請公產單位及各相關單位、審議委員協助配合本案順利推動。 2. 已依通案原則修正，於計畫書加註，地主須以現金方式於產權移轉前補貼給實施者，不納入共同負擔。	P10-7	
委員綜合意見				
計畫內容部分	1. 計畫書內容更新前為新北市政府財政局與秘書處，惟本府升格直轄市後，更新案件皆由新北市政府財政局為管理單位，故計畫書相關內容應統一修正。 2. 計畫書 10-2 頁物價指數調整中指數增減率 5.75% < 2.50% 有誤及 10-7 頁資金來源可行性說明，標題與內容不符，請修正。另 14-4 頁增值稅與契稅是實際分配後才可分配，並係以最小分配為基礎，有關增值稅與契稅內容，應按實際國稅局課徵來表達，請修正。 3. 建材設備等級表部分，本案大多針對商業及住宅設施，2 層平面圖部分大多設計為辦公室空間使用，但其建材與住宅用地板及天花板設置同性質，請將辦公室天花板建材部分在等級表加以說明。另碧潭橋墩座之開放空間廣場鋪面部分，建議考量以提供聚集人潮、使用安全為前提，並建請列入建材設備等級表。	1. 已確認並統一修正，惟更新前仍須權變計畫掛件日騰本登載內容為主。 2. 已修正，計畫書 10-2 頁物價指數調整中指數增減率已修正 5.75% > 2.50%；10-7 頁資金來源可行性說明之標題，修正為資金來源及信託、續建機制；14-4 頁有關增值稅與契稅內容已修正按實際國稅局課徵來表達。 3. 建材部分係依據新北市 SRC 三級詳列【地坪為拋光石英磚、牆面為 ICI 或虹牌乳膠漆、平頂為 ICI 或虹牌乳膠漆或輕鋼架礦纖板】，錨定座係屬土木橋梁工程，本就不在建築工程等級中，其規範將依 CIS、JIS 橋梁規範設計辦理，開放空間廣場景觀及鋪面材料於都設審	P10-2 P14-4	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>4. 夜間照明設備相關費用部分，目前同意提列共同負擔 3500 萬元。</p> <p>5. 計畫書 10-8 頁收入說明，是否將約定專用之各樓層露臺面積納入，請釐清。</p> <p>6. 計畫書 10-4 頁鄰房鑑定費計算鄰房部分，未見文中路鄰房現況圖，請修正，且鄰房鑑定價格目前引用台北市案例，請參考新北市土木技師公會或建築師公會建築物施工損壞鄰房事件處理程序。</p> <p>7. 計畫書 17-1 頁更新後暫編地號部分，可用代號 A、B 等暫編，若編 1、2 地號，恐該地段已有此地號，避免重複之疑，請修正。</p> <p>8. 計畫書 17-5 頁更新後建物建號部分，共有部分及車位是否各為一個建號，其內容為何應詳加載明，並應注意一樓店面與樓上層的公設比差距大，於未來登記時，是否符合民法 799 條第 4 項規定，應詳加考量。</p> <p>9. 計畫書 17-14 頁，更新前有一限制登記戶，不論是何種限制，於更新後選配單元後，皆應轉載於更新後的土地及建物，故請增列建物限制登記表。</p> <p>10. 有關店舖四 2F 變更後，捐贈部分與權利變換分回部分應有明確區分，否則於日後登記部分會有疑慮。</p> <p>11. 報告書 P.綜 2-4，回應工務局環境影響評估部分，請詳實依相關法規據實回應。</p>	<p>議中已詳列併已載明於相關圖說中。</p> <p>4. 敬悉。</p> <p>5. 無對外通路之露臺是可約定專用。</p> <p>6. 已確認，鄰房現況圖紫色標示圖塊即為文中路鄰房範圍，此外，參酌新北市土木技師公會或建築師公會建築物施工損壞鄰房事件處理程序之內容，為未來實際發生鄰損狀況時，承造人依鑑定單位鑑估受損房屋修復賠償費用，而鄰房鑑定費為更新前對更新單元周邊依定範圍內鄰房劑型調查之費用，不含損鄰賠償，故規範內容不同。</p> <p>7. 已修正。</p> <p>8. 本公設之一樓及樓上層之訂定，係遵照事業計畫審議委員決議辦理。未來本建物建號分主體建物建號、汽車公設建號(車位面積)、大公設一建號(一樓大廳及電梯廳、地下室、蓄水池、變電室、機房等)、小公設一建號(每層樓電梯廳、屋頂突出物、中繼機房、排煙室等)，產權登記時於建物權狀中以持分方式登記。</p> <p>9. 已修正增列建物限制登記表。</p> <p>10. 配合財政局及委員意見辦理。</p> <p>11. 本案環保局已明確說明勿須環評。</p>	<p>P.10-4</p> <p>P.17-1</p> <p>P.17-5</p> <p>P.17-14</p>	
共同負擔部份	<p>1. 有關工程造價經費編列，依報告書中所檢附地質鑽探報告，本區屬卵礫石層，故相關土地改良成本費用中地下室開挖成本已有增加，請再詳述其合理性，另計畫書營建費用計算表制震設備及安裝費用編列達 6000 餘萬，此部分請實施者提出說明，是否有結構上之必要性，並提供相關廠商單位報價證明及檢附相關技師簽證。</p> <p>2. 目前本案規劃為 23 樓及 26 樓兩棟建物，其工程造價跨兩種級距，請拆算計算營造成本，而計畫書 10-2 頁之表 10-3 營造費用計算表所計算的營造費用加成部分全以 26 樓計算不盡合理，且 24-26 樓樓地板面積差異大，請分開計算。</p> <p>3. 簡報回應中，1 樓高度加成 21% 部分，應扣除夾層面積計算，請修正。</p>	<p>1. 本案結構經動力分析其變位量達 23~27CM，其結構安全性是須提升，現行梁柱如再放大，對室內空間具有一定程度之影響，未來為住宅使用，其舒適度亦有待加強。該制震設備對於結構之強化能有效消除部分之橫向作用力，並已檢附報價證明。</p> <p>2. 本案規劃大樓屬一張建築執照，且全案都採的結構安全參數、建材一致的前提下執行，因為基礎工程無法分開，故建請同意以 26F 同一工程造價提列。</p> <p>3. 已修正，1 樓高度加成 21% 部分已扣除夾層面積計算。</p>	<p>附錄 3-9</p> <p>P.10-2</p> <p>P.10-2</p>	
估價部份	<p>1. 更新前權利價值評估部分： (1) 有關更新前調整率部分，若以建築設計角度思考，130 地號之角地，兩邊均</p>	<p>1. 更新前權利價值評估部分： (1) 區塊 A 地形呈凹字形，區塊 B 則為深度較深，均自有</p>	估價報告	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>面臨 12 米計畫道路，依規定應進行騎樓退縮，退縮後對基地影響較大，而相鄰之區塊 A，因臨路寬度較大，退縮後之影響反而較 130 地號小，故區塊 A 之調整率建議再行檢討修正；另有關區塊 B 部分，雖臨路寬度窄，大部分屬裡地，但調整率卻僅調整 1%，亦建議一併再檢討修正。</p> <p>(2) 請估價單位具體提出並說明鄰近案例碧潭有約之有無景觀側的售價差異，以佐證本案景觀調整率是否合理。</p> <p>(3) 目前比較標的之一位於新莊副都心，目前尚未開發完成，與新店區本案兩地成熟度及機能差異性仍有相當大差異，區域因素調整率未能反映更新後區域因素及個別因素調整率，請加以調整。</p> <p>(4) 該案包括兩不同容積之基地，兩基地容積差異大，而容積調整率僅 4%，請再加以調整；此外估價報告書 P68 頁與 P84 頁之容積調整率部分，425%的容積率修正 3%，431%~425%的容積率也修正 3%，似無考慮其容積貢獻影響，請調整。</p> <p>(5) 簡報內容及相關土開法調整因素加強說明，尤其面國校路及新店路之店面價值爭議性大，應再加強說明。另在第四次小組有關景觀因素調整價差之說明，應以文字載明於估價報告書內。</p> <p>(6) 墩座面積調整因素部分，估價報告書只呈現最終表格上結果，未將過程亦載明於估價報告書中，請將墩座面積調整方式部分做一個完整的說明。</p> <p>(7) 估價報告書 80 頁修正率部分，149、151、152、157、及 563 地號綜合修正率合計應為 99.8 而非 100%，請修正。</p> <p>(8) 有關吊橋墩座未來施工後位置設計圖若有所修正，估價報告書應配合調整。</p> <p>2. 更新後權利價值評估：                      (1) 該案涉及店面選配爭議，故請加強估價報告書中價格說明，尤其新店路與國</p>	<p>其利用不便之處，惟區塊 A 面積較大，提升其使用性，故除角地外該地號單價已為全宗基地內最高，特此說明。</p> <p>(2) 景觀部分，調查毗鄰新成屋(碧潭有約)買賣案例得知，民國 100 年 5 月北宜路一段 18 之 1 號十七樓(有河景)成交價格為 51.86 萬元/坪；同時新店路 260 之 3 號十五樓(社區內側)成交價格為 43.03 萬元/坪。除去樓層價差後，有河景與無河景價差為 19%(51.86 萬元/坪÷(43.03 萬元/坪×1.01))，為兼顧地主間權利公平性，本案有河景景觀的單位調整率為 17%。</p> <p>(3) 新莊副都心地區與本案相比，成熟度確實較差，但價格日期時新莊副都心預售屋行情約 55~62 萬元/坪，可見購屋者對重劃區內公共設施建設與其未來前景的喜愛性極佳，標售地價亦屢創新高，本次謹遵委員意見調整區域因素，使調整率更加合理。</p> <p>(4) 謹遵辦理，進行相關調整。</p> <p>(5) 謹遵辦理，將加強該部分之說明。</p> <p>(6) 謹遵辦理。</p> <p>(7) 謹遵辦理。</p> <p>(8) 更新後有吊橋墩座坐落於基地內，是更新前吊橋墩座就存在基地內，故目前僅修正更新前有吊橋墩座坐落之土地，再對更新後有吊橋墩座的土地做修正，本所擔心針對該設施做了重複的調整率下調，恐失合理性，特此說明。</p> <p>2. 更新後權利價值評估：                      (1) 遵照辦理。</p>	<p>書 P.79</p> <p>估價報告書 P.202~203</p> <p>估價報告書 P.65、P.83</p> <p>估價報告書 P.66、P.84</p> <p>估價報告書 P.200、P.202</p> <p>估價報告書 P.79</p> <p>估價報告</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>校路兩側價格差異因素，以及有無景觀側之價格差異因素，請針對人潮、環境區位、便利性等因素作通盤考量並增加完整詳細說明。</p> <p>(2) 本案距離捷運場站近及鄰近碧潭第一排之特殊優異位置特性，新北市境內具有類似條件之比較標的較少，而目前所挑的比較標的不見得能完全反映該案優勢，請估價單位再予審慎評估，另本案比較標的高達 20 餘個，目前估價報告書圖面無法看出比較標的詳細位置，請補充具比例尺，編碼詳細之位置圖面。</p> <p>(3) 經估價調查顯示，國校路店面租金目前估算為 900-1000 元/坪，與市場現況似有差距，請再予調整。</p> <p>(4) 估價報告書 187 頁更新後價格部分，整個商效部分調整率偏高，僅呈現結果，並未加註文字上強化之說明，缺乏過程及詳細說明；另 4、5 層部分有其景觀因素調整之差異性，於調整率相對偏高，也請加註文字說明，讓報告書有其完整性。</p>	<p>(2) 遵照辦理，將增加比較標的位置圖，以供審閱。</p> <p>(3) 經現場訪查，國校路公寓一樓店面面積約 26 坪左右，兩戶成交租金各為 20,000 元/月與 25,000/月，成交租金單價約 770~962 元/坪/月，另有擬租租金 28,000/月，擬租租金單價約 1,077 元/坪/月。</p> <p>(4) 遵照辦理。</p>	<p>書 P.200、P.202</p> <p>估價報告書 P.200、P.202</p>	
<p>涉及事業計畫部分</p>	<p>1. 有關店舖 4 改為財政局權利變換分回部分與原二樓捐贈辦公空間部分應有明確區分，俾利後續相關登記作業；此外，建築設計變更涉及變更事業計畫部分，建議檢討廁所步行距離相關法規、未來使用需求及未來芒果樹移植位置進行合理空間規劃。</p> <p>2. 有關吊橋墩座後續維護管理事宜，除於公寓大廈管理規約及使照中加註說明外，另應增加「新北市政府無償維修使用」、「非經主管機關同意，不得變更規約內容」之相關文字註記。</p>	<p>1. 本案於事業計畫審核時，已就變更後之步行距離及捐贈與選配隔間檢討後可行，且符合相關規定。</p> <p>2. 謹遵配合辦理。</p>		
<p>結論</p>	<p>1. 本案請依相關單位及各委員意見修正，若國產局及台鐵局有具體之估價調整率修正數據，請提供予實施者參考俾利調整，俟公產單位與實施者對修正結果具共識，並進行選配作業確認後，續提下次小組審議。</p> <p>2. 有關碧潭吊橋墩座安全及產權註記，請依相關單位意見檢討並釐清後提出具體可行方案，並載明於計畫書中，俾利未來執行。</p> <p>3. 有關財政局分配 2 樓辦公室部分，其配置動線請實施者考量安全、防災及相關建築法規等，再與財政局溝通後進行調整。</p>	<p>1. 配合辦理。</p> <p>2. 配合辦理。</p> <p>3. 配合辦理。</p>	<p>附錄九</p>	

備註：本計畫除依專案小組會議中審查意見修正外，其餘內容無異。

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

「擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案」第四次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 101 年 6 月 27 日(星期三)下午 14 點 00 分

開會地點：新北市政府 28 樓 2826 會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
陳情人意見				
<p>潘翰疆 (綠黨代表)</p>	<p>1. 環境影響評估部分，本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條應屬辦公、商業或綜合性大樓，依法應進行環評，懇請行政機關確實依法行政。</p> <p>2. 公辦更新部分，根據 96 年 4 月 11 日財政部訂定「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定，都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達五百平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積二分之一以上者，得專案報經財政部核定，由主辦機關主導辦理都市更新；雖公產機關各單位均未符合規定，惟本案公有機關合併面積占地約 2,477 平方公尺，故本案應依上述規定辦理公辦都更。</p> <p>3. 芒果老樹部分，於事業計畫審核時若有把老樹議題納入討論，或許可提前處理芒果老樹相關移植問題，必要時，實施者得進行建築設計修正。而本案事業計畫已於 100 年 4 月 1 日發布實施，惟發布後環境影響評估及芒果老樹議題仍未解決，另尚有碧潭吊橋公安等議題，皆是要等到建照核准時才審核檢討，若後續發現公安等其他問題，可能已對公共利益造成重大影響，故懇請行政機關能依法行政並加強審查，以維護公共權益。</p>	<p>1. 本案依 101 年 7 月 2 日北府城更字第 1015230266 號函內容，本案三樓為社區公益設施及住宅單元並不對外開放，只供社區內住戶使用，故得依住宅大樓標準，無須進行環境影響評估。</p> <p>2. 本更新案於 97 年提出申請，而「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」之公有地逾更新單元二分之一以上由公家主導的規定為 99 年 3 月 11 日台財產改字第 09950000731 號令修訂，且本案實施者已整合私有地同意比例逾 9 成，故現在變更為公辦都更實無可行。</p> <p>3. 本公司將會配合新北市政府建議及要求，以現有技術及工法重新施作吊橋錨座，確保碧潭吊橋安全無虞並得以永續使用，已達到都市更新、吊橋安全雙贏局面，並於 101.07.30 召開「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」101.08.01 北城更事字第 1015230860 號函、101.08.22 召開「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」會前會 101.08.27 北城更事字第 1015230928 號函、101.08.30 召開第二次「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」101.09.04 北城更事字第 1015231549 號函、101.09.11 召開第三次「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」，並經李副市長四川於會中選定施作方案及各項相關內容；另原芒果樹座落於國校路 4 號(一層社區門廳入口處)，經台灣中利景觀有限公司規劃、將芒果樹移植在基地南側(靠圳溝邊)，並依 101.09.10 北景施字第 1014232821 號函補正。</p>	<p>P19-1</p>	
<p>林慕 (新店護樹志工隊代表)</p>	<p>1. 碧潭吊橋兩岸居民都非常關切碧潭吊橋之公安，不管是否要都市更新或開發，吊橋安全皆為重要之議題。如何保障吊橋纜線、墩座範圍之公私地主權利，兼顧人民生命 safety 是台北市政府的責任。</p>	<p>1. 本公司將會配合新北市政府建議及要求，以現有技術及工法重新施作吊橋錨座，確保碧潭吊橋安全無虞並得以永續使用，已達到都市更新、吊橋安全雙贏局面，並</p>	<p>P19-1</p>	



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>2. 都更基地相鄰吊橋墩座位置僅 5 公尺之內，若向下開挖 15 公尺方有危及公共危險之疑慮建議距吊橋墩座周圍 6.2 公尺列為不可開挖區，避免不可復原之工程開發災害。</p> <p>3. 在本案事業計畫審查時，建管單位均有列席參加，且事業計畫已核定發布，表示政府同意該案之建築設計，倘後續建管單位對於公安有疑慮以致建照無法核發，更甚者需要推翻事業計畫及權利變換計畫之行政處分時，等於浪費民間申請都更程序時間資源。因此期望並重申，本案應先進行環境影響評估，審查地質、水源、芒果老樹及吊橋墩座之安全。</p> <p>4. 建商已於新店光明街 27 號預售展示本件案，未來若建造無法核發，恐再次造成新店文林苑案之困境。</p>	<p>於 101.07.30 召開「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」101.08.01 北城更事字第 1015230860 號函、101.08.22 召開「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」會前會 101.08.27 北城更事字第 1015230928 號函、101.08.30 召開第二次「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」101.09.04 北城更事字第 1015231549 號函、101.09.11 召開第三次「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」，並經李副市長四川於會中選定施作方案及各項相關內容；另原芒果樹座落於國校路 4 號(一層社區門廳入口處)，經台灣中利景觀有限公司規劃、將芒果樹移植在基地南側(靠圳溝邊)，並依 101.09.10 北景施字第 1014232821 號函補正。</p> <p>2. 工程施作需參考地質情形、結構系統、施工方式等等...非為退縮幾公尺開發才安全那樣單純，本案除配合新北市政府建議及要求，以現有技術及工法重新施作吊橋錨座，且經李副市長四川選定施作方案及各項相關內容，並需經外審單位審查及提具安全施工計畫，均為保障不可復原之工程開發災害，已期達到都市更新、吊橋安全雙贏局面。</p> <p>3. 本案依 101 年 7 月 2 日北府城更字第 1015230266 號函內容，本案三樓為社區公益設施及住宅單元並不對外開放，只供社區內住戶使用，願得依住宅大樓標準，無須進行環境影響評估。</p> <p>4. 新店路 27 號為本公司新店地區都市更新服務處，且依更新範圍內住戶要求，提供模型參考。另本案目前無任何銷售行為。</p>		
<p>土地建物所有權人 林□瑞 (新店路 208、214 號)</p>	<p>1. 有關 148 地號上之建物屬合法建築物，目前刻委由律師爭取該地號之地上權，希望權利變換估價亦能以合法建築物標準評定價值；另屢次於會議中皆有陳情表達並陳送陳情書，但至今卻未得到回應。</p> <p>2. 本人於 101 年 1 月 12 日寄送存證信函至新北市政府城鄉發展局，在此不贅述，希望相關單位能將陳情內容妥善處理。</p>	<p>1~2. 有關 148 地號建物屬合法建物，估價已以謄本資料納入計算；另所有權人雖表明已委由律師爭取地上權，但目前法定文件上無註記，故僅能依現有權狀情形估算(僅房屋所有權)。</p> <p>2. 知悉。</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否																								
	3. 有關更新期間租金補貼部分，實施者僅補貼 12,800 元/月的租金，為尋屋時附近租金行情為 16,500 元/月，其差額 3,700 元/月需自行補貼，實屬不合理。	3. 租金補貼係依合法權狀面積估算，非以含違章之居住面積計算，所有權人認知差額部分，將持續協調確認。	P8-7																									
各單位意見																												
國有財產局台灣北區辦事處	<p>3. 更新權利價值評估:</p> <p>(5) 本案角地調整率細項似與臨路條件、商效條件調整率細項重複，造成重複計算產生部分宗地調整率過大問題，請估價單位考量修正。</p> <p>(6) 本案使用現況僅考慮現有巷道，惟案內涉及新店碧潭吊橋纜線及基座，影響使用現況甚鉅，建請一併列入使用現況估價細項，酌予修正。</p> <p>(7) 本案各宗土地地形修正項目請依實際狀況重新檢討修正，以符合各宗土地情形。</p> <p>(8) 本案鄰近新店路宗地及國校路宗地之商效調整率細項及景觀效益調整率細項相差分別調整達 19% 及 16%，合計影響宗地調整率最高可達 35%，影響宗地估價條件極鉅；惟本案各宗土地面積差距明顯，部分宗地可供單獨開發，較其他小面積宗地佳，各宗土地開發適宜性調整率細項卻僅差距 3%，相對前述商效及景觀效益調整率細項影響宗地估價比重似乎偏低，請估價單位考量修正。</p> <p>4. 更新後土地、建物估價:</p> <p>本案更新後部分店鋪單元涉及超額選配爭議，請估價單位確實估定店鋪單元價格與住宅單元價格，以符合實際市場交易價格，避免估價結果與實際或市場合理預期情況相悖，致生經大會決議由超額選配者選配之店鋪單元估價過低，使外界質疑損害公產選配權益補貼私有地主情形，並請與會委員依新北市 101 年第 12 次都市更新審議委員會決議，審慎審查本案權利變換更新前、後估價合理性，力求更新後店鋪單元與住宅單元估價符合市場預期，以維護本案相關權利人權益。</p> <p>5. 共同負擔部分:</p> <p>(1) 本次權利變換計畫書【第四次專案小組版】本案共同負擔之管理費用項目提列費率，與都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 2 項規定不符，仍請依本案事業計畫核定費率提列，並請與會委員秉權審議本案共同負擔比例合理性。</p>	<p>1. 更新權利價值評估:</p> <p>(1) 130 地號位於整個更新基地的轉角處，提供基地西北側兩面臨路(12、12M)的條件，讓更新後的店鋪 11 與樓上層的 A2 棟有較佳的店面效益與採光景觀，故整宗基地僅對 130 地號做角地修正，本次仍依據國產局意見向下修正角地調整率。</p> <p>(2) 吊橋墩座坐落的土地，現況仍進行使用，且其容積率仍可供更新後建物使用，本案依據吊橋墩座座落的面積進行試算，並參考國產局意見進行調整。</p> <p>(3) 依照意見進行地形因素的調整。</p> <p>(4) 由於都市更新主要是以拆除舊建物，重建新建物為目的，透過都市更新之整合，使得更新單元內各宗土地均可獲得充分、有效之利用，故在以都市更新權利變換為前提，在最高最有效使用之估價原則下，自毋須因其現況無法單獨建築而大幅修正，惟部分土地面積確實較大，開發適宜性較佳，仍給予較高之調整率。另依照估價貢獻原則，更新範圍內地面層的商業效益與樓上層提供的碧潭景觀，可提高更新前的地價與更新後的總銷售金額，故估價以其能增加之額度進行調整率之試算。</p> <p>2. 下表為歷次報告書店鋪各層均價表，除第四次小組審議版本因委員意見而下調夾層與二樓均價外，地面層的單價均是上調的情況。</p> <table border="1" data-bbox="1656 1585 2525 1743"> <thead> <tr> <th>版本</th> <th>送件版</th> <th>第一次小組審議版</th> <th>第二次小組審議版</th> <th>第四次小組審議版</th> <th>第五次小組審議版</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F 單價 (元/坪)</td> <td></td> <td>1,126,792</td> <td></td> <td>1,135,287</td> <td>1,241,314</td> </tr> <tr> <td>夾層單價 (元/坪)</td> <td></td> <td>790,208</td> <td></td> <td>705,018</td> <td>786,554</td> </tr> <tr> <td>2F 單價 (元/坪)</td> <td></td> <td>506,513</td> <td></td> <td>462,219</td> <td>526,382</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 共同負擔部分:</p> <p>(1) 本案共同負擔之管理費用項目提列費率已依循事業計畫核定費率提列，總務及人事管理費用 3% 提列、銷售管理費用 3% 提列、風險管理費用 7.5% 提列。</p>	版本	送件版	第一次小組審議版	第二次小組審議版	第四次小組審議版	第五次小組審議版	1F 單價 (元/坪)		1,126,792		1,135,287	1,241,314	夾層單價 (元/坪)		790,208		705,018	786,554	2F 單價 (元/坪)		506,513		462,219	526,382	<p>估價報告書 P.79</p> <p>估價報告書 P.79</p> <p>估價報告書 P.78</p> <p>P10-7</p>	
版本	送件版	第一次小組審議版	第二次小組審議版	第四次小組審議版	第五次小組審議版																							
1F 單價 (元/坪)		1,126,792		1,135,287	1,241,314																							
夾層單價 (元/坪)		790,208		705,018	786,554																							
2F 單價 (元/坪)		506,513		462,219	526,382																							

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	(2)本案共同負擔提列貸款利率，請實施者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規定，依申請分配日期前一個月中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.89%提列，並請與會委員秉權審核。	(2) 本案共同負擔提列貸款利率已修正五大銀行平均基準利率 2.89%提列。	P10-6	
交通部臺灣鐵路管理局	<p>1. 抽籤選配後，實施者於估價作業中將店舖價值調低，致造成國產局及本局權益相對受損，明顯不合理。</p> <p>2. 本局 101 年 6 月 6 日鐵企地字第 1010015834 號函已表示大會於實施者未提出具體解決方案前，及決議不重新選配為原則，本局提出異議。</p> <p>3. 田秋堃委員關切本案是否有損國有財產權益，有關選配爭議及權利價值等問題，因國產機關需面臨立法院、監察院等各方檢視壓力，惠請權責單位各委員審慎處理。</p>	敬悉，實施者願意釋出善意以實施者折價抵付回的單元，讓公產機關調整選分配單元，並以權利變換估價部分保護公產權益。		
新北市政府 財政局	<p>1. 第三次都市更新專案小組會議意見需再釐清部分：</p> <p>(1)P.10-6~ P.10-7：銷售管理費率及風險管理費率仍請依權變實施辦法第 13 條第 2 項規定及第三次專案小組會議結論 (P.綜 2-10) 辦理。</p> <p>(2)P.8-1：一-(三)拆除費用是否誤繕為 205 萬，請釐正。</p> <p>2. 本次會議意見部分：</p> <p>(1)第四次專案小組版本本市權值於選配後尚可領取差額價金 4 千萬元，本府擬在剩餘權值下再選配實施者分配單元，有關選配標的將俟本案權變計畫較為確定後再續行政程序辦理。</p> <p>(2)P.8-2 :(四)-2 安置費用標準部分，新店路與國校路之 1 樓住戶每月租金是否差異過大，建請說明。</p> <p>(3)有關估價部分：</p> <p>a. 本局贊同國產局及臺鐵局有關更新前各土地價值比例估算中，開發適宜性、景觀及商效調整係數是否恰當之意見，另容積率修正方向以報酬率遞減法則給予住四之土地正向修正，是否恰當，請估價師考量。</p> <p>b. 更新後辦公室以比較法估算價格部分：建材建築設計調整係數相對店面較高；屋齡調整係數亦相對店面較高；三個比較標的中前兩個個別因素調整率</p>	<p>1. 第三次都市更新專案小組會議意見需再釐清部分：</p> <p>(1) 本案共同負擔之管理費用項目提列費率已依循事業計畫核定費率提列，總務及人事管理費用 3%提列、銷售管理費用 3%提列、風險管理費用 7.5%提列。</p> <p>(2) 已確認無誤，全案拆除面積共計 6,637.25 m<sup>2</sup>，總拆除費用約計 205 萬元，但總拆除費用中不包含以現地安置方式處理之占有他人土地之舊違章建築戶。</p> <p>2. 本次會議意見部分：</p> <p>(1) 配合依都市更新條例第三十一條內容辦理。</p> <p>(2) 目前國校路 1 樓租金補貼單價調整為每坪每月 1000 元。</p> <p>(3) 有關估價部分：</p> <p>a. 由於都市更新主要是以拆除舊建物，重建新建物為目的，透過都市更新之整合，使得更新單元內各宗土地均可獲得充分、有效之利用，故在以都市更新權利變換為前提，在最高最有效使用之估價原則下，自毋須因其現況無法單獨建築而大幅修正，惟部分土地面積確實較大，開發適宜性較佳，仍給予較高之調整率。另依照估價貢獻原則，更新範圍內地面層的商業效益與樓上層提供的碧潭景觀，可提高更新前的地價與更新後的總銷售金額，故估價以其能增加之額度進行調整率之試算。</p> <p>b. 店面與辦公室相較，前者更著重於商業效益的強弱，商業效益強令付租能力提升，自然店面價格就高，屋齡</p>	<p>P10-7</p> <p>P8-1</p> <p>P8-7</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>較大且第三個比較標的為實際成交價格雙重因素下，應給予前兩個比較標的權數明顯較低，惟估價權數各為 30%、30%、40%，並未見明顯差距，以上建請說明或予以修正。</p> <p>c. 更新後店舖及住家建材及建築設計調整係數皆較高，建請說明或予以修正。</p> <p>d. 權變報告書中租金補貼所載國校路 1 樓每坪每月為 500，估價報告則指出國校路租金行情為每坪每月 1000 元，應以何金額為準？</p>	<p>與建築設計則為店面購屋者較為次要的考慮，故其兩者的調整率影響店面價格程度低於辦公室。另前兩個比較標的雖為擬售案例，但其價格亦有其參考性，故加權係數 30%、30%、40%應尚屬合理。</p> <p>c. 本案係屬都市更新案，事業計畫記載日後均以高等級的建材與設備進行開發與興建的動作，故於調整率中反應。</p> <p>d. 目前國校路 1 樓租金補貼單價調整為每坪每月 1000 元。</p>		
<p>新北市政府觀光旅遊局</p>	<p>1. 案內市府相關單位於歷次會議中已針對吊橋提出下列應注意事項，並經 99 年 3 月 24 日當次會議決議「納入將來結構外審時一併審查」本局原則尊重專業意見。</p> <p>(1) 基地緊鄰碧潭吊橋，且將有深開挖，請開發、設計單位注意施工確保纜線安全與基座基礎之安全設計，並自負未來施工期間公安責任。</p> <p>(2) 請補充建築物與吊橋纜線墩座相關斷面資料，有否留設安全距離等，並請專章檢討安全保全措施。</p> <p>(3) 考量日後吊橋檢修維護衍生機具出入動線及地坪承载力問題，請移除纜線墩座上方頂蓋並調整下方手扶梯位置。</p> <p>2. 有關碧潭吊橋墩座未來係位於開放公共空間處，相較於現況位於民宅內更容易進行維護。另有關於未來施工細節將發函給城鄉局備查。</p>	<p>1~2. 本公司將會配合新北市政府建議及要求，以現有技術及工法重新施作吊橋錨座，確保碧潭吊橋安全無虞並得以永續使用，已達到都市更新、吊橋安全雙贏局面。</p>	<p>P19-1</p>	
<p>新北市政府綠化美化環境景觀處</p>	<p>依照 101 年 5 月 7 日召開芒果老樹移植之會議決議，實施者已於 6 月 19 日提出老樹移植計畫，但計畫及技術上仍有需要補強或補正的地方，已於 6 月 25 日匯回相關意見，再請實施者修正後續提該計畫審議。</p>	<p>敬悉配合。</p>		
<p>委員綜合意見</p>				
<p>計畫內容部分</p>	<p>1. 舊違章建築戶處理方案：</p> <p>(1) 有關林姓陳情人就地上權部分進行訴訟部分，依地政司解釋及相關判例，於民國光復初期所登載的地上權多係屬於登載錯誤，有被塗銷之案例，這部分對於建物所有權人相當不利，請實施者協助釐清說明，另建議實施者考量妥適安置方式，照顧其權益。</p> <p>(2) 有關「違 2」因受償人不明，其處理方式與權利變換辦法第 20 條所規定之應受補償人所在地不明規定不符，故建議實施者應循民法第 326 條規定辦理。</p> <p>2. 拆遷安置計畫：</p> <p>(1) 計畫書 P.10-5，合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費提列 4,592 萬元之內容，應已包含其拆遷安置費用，請實施者釐清修正。</p> <p>(2) 有關攤商處理費用應屬拆遷補償計畫內之安置方案，其費用雖未計列共同負</p>	<p>1. 舊違章建築戶處理方案：</p> <p>(1) 所有權人已委由律師爭取地上權，目前估價以及租金補貼僅能依現有權狀情形估算(僅房屋所有權)，且該所有權人於本案另有土地及合法建物，已有安置計劃等措施保障該權益。</p> <p>(2) 配合辦理，修正循民法第 326 條規定辦理。</p> <p>2. 拆遷安置計畫：</p> <p>(1) 已釐清修正，合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費提列內容，已包含其拆遷安置費用，故修正文字標題編列方式。</p> <p>(2) 已登載於權利變換報告書內，請詳第捌章之其他土地</p>	<p>P8-7</p> <p>P9-1</p> <p>P10-6</p> <p>第 8 章、</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>擔，但應將安置名單與費用詳加登載於報告書內。</p> <p>3. 計畫書 P.11-3 之表 11-6 及估價報告書中均未見店舖 1~3 的價格，請釐清修正。</p> <p>4. 計畫書 P.12-1 共同負擔比例部分：計算更新後價值時，需扣除舊違章處理方案中所產生得樓地板面積及捐贈樓地板面積的價值；共同負擔部分也要扣除舊違章可分配面積的共同負擔價值，才能如實呈現共同負擔比例。</p> <p>5. 有關計畫書權利價值比例之小數點位數應與估價報告書一致，請通盤修正。</p> <p>6. 報告書 P.綜 2-4，回應工務局環境影響評估部分，請詳實依相關法規據實回應。</p> <p>7. 有關碧潭吊橋纜線後續管理維護計畫，請依相關單位意見謹慎執行。</p>	<p>改良物之補償與安置章節，及第壹拾章權利變換所需費用章節。</p> <p>3. 表 11-6 更新後各分配單元價值表是以 A、B 棟分別表達，店舖 1~3 屬於 B 棟，故出現於 P11-4 頁。</p> <p>4. 已修正，共同負擔部分已扣除現地安置戶應負擔更新成本，更新後總銷金額已扣除現地安置戶實際安置面積價值以及不含捐贈價值，其計算共同負擔比例 49.29%。</p> <p>5. 已修正與估價報告書一致。</p> <p>6. 本公司將會配合新北市政府建議及要求，以現有技術及工法重新施作吊橋錨座，確保碧潭吊橋安全無虞並得以永續使用，已達到都市更新、吊橋安全雙贏局面。</p> <p>7. 敬悉配合。</p>	<p>第 10 章</p> <p>P11-3~6</p> <p>P12-1</p> <p>P19-1</p>	
共同負擔部份	<p>1. 有關 P10-6 至 P10-7 相關管理費用部分，本次所提銷售管理費率 6% 及風險管理費率為 11% 與已核定事業計畫載明內容 3% 及 7.5% 不同，請實施者依都市更新權利變換辦法第 13 條第 2 項後段規定，按事業計畫載明內容修正。</p> <p>2. 有關都市更新規劃費與委託閻康聯合建築師事務所之工作項目重覆之疑慮，請修正並檢討是否符合新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準。</p> <p>3. 成本明細表中的外接水電瓦斯費，簡報所提列的數值(4.3 萬)與報告書(4 萬)不相符，請釐清並確認。</p> <p>4. 經估價調查顯示，更新前國校路租金補貼部分為 900~1,000 元/坪，但報告書中國校路 1 樓租金補償卻為 500 元/坪；現今通案皆以市價做為補償的基準評估，請對此差異性部分通盤考量後修正。</p> <p>5. 貸款利息請依申請分配日前三個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率為準(目前為 2.89%)，請實施者修正調整。</p> <p>6. 共同負擔部分，得將夜間照明費用及搬遷費用並同提列，請修正。</p> <p>7. 報告書中，10-2 頁之表 10-3 所計算的加成部分，其 1 樓含夾層之部分有重複計算的疑慮，請修正。</p> <p>8. 建議將土地所有權人實際分配建物未來應繳納之營業稅納入共同負擔費用。</p>	<p>1. 本案共同負擔之管理費用項目提列費率已依循事業計畫核定費率提列，總務及人事管理費用 3% 提列、銷售管理費用 3% 提列、風險管理費用 7.5% 提列。</p> <p>2. 權利變換階段前置作業之選配圖面、建築產權面積確認、與地主介紹建物各項採光配置等等工作，與規劃單位大展資產顧問(股)公司工作項目不同，其合約於當初擬訂時無細項化，故特此說明釐清；並已釐清確認，符合新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準。</p> <p>3. 已釐清確認，外接水電瓦斯費是以通案原則 4 萬/戶提列。</p> <p>4. 已修正，國校路 1 樓租金補貼單價調整與估價報告書調查行情吻合，每坪每月 1000 元補貼。</p> <p>5. 本案共同負擔提列貸款利率已修正五大銀行平均基準利率 2.89% 提列。</p> <p>6. 已修正，提列夜間照明費用 3,513 萬元；此外，搬遷費早已有提列計算，請詳 P8-8 頁。</p> <p>7. 已修正，樓高加成部分僅計算 1 樓樓地板面積，故已無重複計算的疑慮。</p> <p>8. 已修正，以土地所有權人分配房屋現值 5% 計算，其房屋現值依據「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現</p>	<p>P10-7</p> <p>P10-5</p> <p>P10-3</p> <p>P8-7</p> <p>P10-6</p> <p>P10-2、P8-8</p> <p>P10-2</p> <p>P10-7</p>	



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
		值作業要點」規定評定，初估現值為 220,898,581 元之營業稅 5%約為 11,044,929 元。		
估價部份	<p>3. 更新前權利價值評估部分:</p> <p>(9) 估價時請將既成巷道與吊橋墩座之現況，一併納入評估內容，於通盤考量後修正。</p> <p>(10) 請估價單位於土開法試算價格差異時，除以景觀及商效做為估價假設外，另應考慮、樓層高度及營業成本差異之因素。</p> <p>(11) 台鐵局及公產機關占本案規劃範圍極大面積，但其開發適宜性價值調整略少，請做通盤性考量。</p> <p>4. 更新後權利價值評估:</p> <p>(5) 更新後店鋪平均價格其調整結果為下調，調整結果的合理性請實施者及估價單位做通盤性檢討。</p> <p>(6) 由於一樓店面為挑高設計且含夾層，因此其收益價格較比較價格重要，但依報告書內容所載，卻給予比較價格較高權重，請檢討權重合理性。</p> <p>(7) 估價報告書中 169 頁租金案例部分，請就國校路與新店路之差異性做檢討，重新檢視樓層別效用比。因國校路店面效益爭議較大，其店面挑高 6 米，更新前後租金價格有 1 倍之差，請對國校路店鋪價格重新調整並檢討。</p> <p>(8) A4、A11 之店鋪調整因素中，角地價值應再檢視調整。</p> <p>(9) 店鋪調整因素應將碧潭吊橋所引領的人潮商效納入評估，請修正。</p>	<p>3. 更新前權利價值評估部分:</p> <p>(9) 遵照辦理。</p> <p>(10)遵照辦理。</p> <p>(11)遵照辦理。</p> <p>4. 更新後權利價值評估:</p> <p>(5) 遵照辦理。</p> <p>(6) 報告書謄寫錯誤，已更正。</p> <p>(7) 遵照辦理，考慮社區出入口在國校路，住戶多由此進出，且建物更新後而可能有付租能力較佳的業種進駐，故調整國校路地面層店面價格，由 55.96 萬元/坪提升為 69.63 萬元/坪。</p> <p>(8) 遵照辦理。</p> <p>(9) 遵照辦理，根據相關意見提升地面層價格，新店路地面層單價由 131.61 萬元/坪提升為 141.41 萬元/坪；國校路地面層店面價格，由 55.96 萬元/坪提升為 69.63 萬元/坪。</p>	<p>估價報告書 P.79</p> <p>估價報告書 P.79</p> <p>估價報告書 P.190</p> <p>估價報告書 P.185</p> <p>估價報告書 P.74</p> <p>估價報告書 P.187</p>	
涉及事業計畫部分	有關本案二樓空間配置調整部分，因不影響其他相關權利人之權益，可採都市更新條例第 19 條之 1 簡化程序辦理。	敬悉。		
結論	<p>1. 本案請依相關單位及各委員意見修正，其估價調整過程及內容等請先向公產機關說明後，續提下次小組審議。</p> <p>2. 本案貸款利息請依中央銀行公布之五大銀行平均基準利率修正;另管理費用請依已核定發布之事業計畫所載為準。</p> <p>3. 有關碧潭吊橋墩座安全、芒果老樹等議題，請依相關單位意見檢討並納入計畫書述明，俾利未來執行。</p>	<p>1. 遵照辦理，其估價修正部分已於 101 年 7 月 18 日向公產機關簡報說明，相關會議記錄請詳附錄九。</p> <p>2. 貸款利息及管理費率均已修正。</p> <p>3. 本公司將會配合新北市政府建議及要求，以現有技術及工法重新施作吊橋錨座，確保碧潭吊橋安全無虞並得以永續使用，已達到都市更新、吊橋安全雙贏局面，並於 101.07.30 召開「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」101.08.01 北城更事字第 1015230860 號</p>	<p>附錄九</p> <p>P10-6~7</p> <p>P19-1~3</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
		<p>函、101.08.22 召開「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」會前會 101.08.27 北城更事字第 1015230928 號函、101.08.30 召開第二次「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」101.09.04 北城更事字第 1015231549 號函、101.09.11 召開第三次「新店區碧潭段吊橋墩座重新施作事宜工作會議」，並經李副市長四川於會中選定施作方案及各項相關內容；另原芒果樹座落於國校路 4 號(一層社區門廳入口處)，經台灣中利景觀有限公司規劃、將芒果樹移植在基地南側(靠圳溝邊)，並依 101.09.10 北景施字第 1014232821 號函補正。</p> <p>此外，有關碧潭吊橋東岸錨座坐落於本更新範圍內，於更新後產權登記疑義，建議未來於有效管理及產權登記上分兩方向進行管制：</p> <p>一、有效管理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於事業計畫管理規約裡明定，大樓管理委員會須無條件同意並積極協助新北市政府進入本基地範圍，針對吊橋進行監測、管理及安全維護等事宜。</li> <li>2. 上述管理內容非經新北市政府同意，不得變更。</li> <li>3. 實施者應於銷售時告知承購人，並列入產權移轉交代。</li> <li>4. 將來於建造執造及使用執照申請需加註上述內容。</li> </ol> <p>二、產權登記：</p> <p>本案於釐正登記時，將土地依吊橋錨座周圍一公尺範圍內分割成兩筆地號土地，並於錨座位置土地於土地謄本中其他登記事項內加註前條第一項規定內容。</p>		

備註：本計畫除依專案小組會議中審查意見修正外，其餘內容無異。

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

「新北市都市更新審議委員會第 12 次會議」審查意見回應綜理表

開會時間：民國 101 年 5 月 10 日（星期四）下午 14 時

開會地點：新北市政府 28 樓都市計畫委員會會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
決議事項	1. 有關本案實施者與國有財產局及臺灣鐵路管理局協調改選配事宜，經本府城鄉局召開協調會，仍無法達成共識，選配抽籤的過程對二公產機關有失公平，惟確實當時無明文規定限制，為促成本市都市更新案順利推動，考量全案已公開選配完竣，全部重新辦理選配確有其難處，依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號解釋函示結論：「事涉個案審議執行事項，請依權責核處。」爰經考量個案情形後，以不重新辦理選配為原則，請實施者與二公產機關在不影響其他權利變換關係人已選配權益下，完成改選配事宜。	敬悉，將積極協調公產機關改選配事宜。		
	2. 為確保公產機關之選配權益，實施者依權利變換折價抵付取得部份，均應提供二公產機關改選配，並請實施者將改選配過程詳列於權利變換計畫書中載明。	敬悉，已於 5 月 22 日向國產局以及台鐵局進行估價簡報，其估價內容已依第三次專案小組會議修正，故國產局與台鐵局有提供相關建議，將會併同第四次小組估價簡報一同回應說明；其有關改選配過程，已協議於小組審竣後提送大會前，提供依第四次小組修正後之報告書以及估價等內容，並給予充裕時間讓公產機關調整選配單元，再提送大會審議。	附錄九	
	3. 至於權利變換價值估價部分，若公產機關認有被低估之疑慮，後續請專案小組審慎審查，務求公產權益不致受損。	敬悉。		
	4. 本案後續由市府發函國有財產局及台灣鐵路管理局，說明本案選配過程以及重行辦理選配確有其難處，並以實施者承諾於不損及該兩公產機關總權利價值之條件，依大會決議辦理改選配，而本會亦將審慎審查其權益價值，以確保公產權益不致受損，請兩機關共同協助成就，以利本案後續推動。	敬悉。		

備註：本計畫書除依委員會決議事項修正外，其餘內容無異。

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

「擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案」第三次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 100 年 3 月 21 日（星期三）下午 14 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓 2826 會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
陳情人意見				
廖旺 (市場攤販代表)	本人是新店後街市場委員會主席，在此地生活與經營已逾 35 年，為合法有登記的攤商，甚至有新店後街市場委員會名冊與章，並非臨時作假，之前會議我們也有來陳情，實施者合康工程顧問股份有限公司（以下簡稱實施者）是有做處理，但僅處理由高興代表的一部分人，並不算數，不能說沒有營業就不補償，實施者亦不能拆掉新店後街的攤位，請實施者給個交代。	有關市場攤販之陳情意見，綜整回應如下： 依新北市新店區公所 101 年 4 月 25 日新北店經字 1012075831 號函說明，本案攤販為未經合法程序申請及營業之攤販。 由於本案都市更新事業實施，實施者於現場調查目前仍有營業使用之攤商共計 20 攤，給予每攤 20 萬元的補償，共計 400 萬元。 另針對部份有使用或占用權但無營業之攤商另提撥 100 萬元，由陳議員永福先生及廖旺先生協調確認補償名單中。相關攤商補償金額共 500 萬元，由實施者自行吸收，不列入共同負擔項目。	P. 8-9	
邱助 (市場攤販代表)	與剛廖主席陳情內容亦同，主要是表達我們擁有使用權很久了，我們擁有民國 67 年就有的一份攤商名冊，不能說有時有營業有時沒營業就代表無使用權，希望大家以和為貴，請實施者妥善處理。			
林小姐(市場攤販代表林露)	1. 每次開會皆有討論攤商此議題，可是建商完全沒派人來與我們協調，毫無誠意處理，又稱我們沒有擺攤，就表示沒有使用權利，但民法第 940 條表示：「對於物有事實上管領之力者，為占有人」，我們既然對此攤位有占有權的話，若要拆遷，我們就可依民法要求，應有受補償權利，主要是要表達建商漠視我們的權利。 2. 另經查民法第 964 條表示「占有，因占有人喪失其對於物之事實上管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限」，實施者不能說我們目前沒有擺攤，就喪失對於此攤位的權利，亦不能僅補償目前有在擺攤的攤商，有違民法規定。			
土地建物所有權人 蘇容 (新店路 212 號)	請實施者(合康公司)遵照選配房舍面積 1 樓 22.01 坪，夾層 8.30 坪，二樓 21.01 坪，1.18 坪車位之不需甲方(蘇睦容)負擔分文之承諾。如實施者不遵其承諾，自應由其負蘇容不同意合建之責。	針對蘇容君要求分得產權不找補，目前仍持續協調中。		
土地建物所有權人 林瑞 (新店路 208、214 號)	1. 147 地號上之建物，已與實施者協議達成，但 148 地號上的建物經過法院判決，為擁有永久使用權，故一直發函給實施者來協調，均尚未得到回應，於 3 月 11 日與許副市長會面，建議請實施者來與本人協商；我並不貪求，只要在公平原則下協議即可，但至今仍未與本人協商。 2. 座落於國有財產局土地上的建物，屬舊違章建物，民國 68 年就已存在，我們要求已現地安置處理，但實施者僅以現金補償，但本案另一建物新店後街 131 號卻可以採現地安置處理，不知為何？我們僅要求以同樣方式處理即可，請實施者儘速與本人協商。 3. 另轉述新店張南里里長委託表達意見，新店後街 2 巷為既有道路，不能	1. 148 地號之建物經法院確認後，為合法建築物之情事，於拆遷補償計畫中以及估價評估之權利價值等皆已列入補償與價值評估。 2. 坐落於 596 地號上之建物，門牌新店後街 133 號現況研判屬於坐落於上述經法院判決為 148 地號上合法建築物之增建物，且建物所有權人亦為本案土地及合法建築物所有權人，故採現金補償方式處理。 3. 新店後街 2 巷經業經審議後同意廢巷，且非為周圍住宅之主要	P. 8-1~ P. 8-13 P. 11-2  P. 9-3	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	封死。	且唯一出入口，故將配合進度予以施作封閉。		
陳議員永福	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案實施者尚未與攤商協議完成，怎能逕行至權利變換階段，建議應將攤商問題整合處理到某個階段後，再提會議審議，才具有實質意義。</li> <li>2. 民國 67 年，公所讓這些攤商在此地經營擺攤，不能說目前沒營業就無權利要求補償，請實施者檢討攤商補償之認定標準，有政府背書及有公文者，有要求補償之依據，請實施者於會後一周內訂定並告知與攤商協調的時間。</li> <li>3. 因實施者已將部分攤位拆除，期間也接獲攤商陳情說攤位已被拆除，但未收到補償金，故要求城鄉局促請實施者提供現場已達成協議之攤位、攤商姓名與補償金額，以及尚未達成協議的攤位及攤商姓名等明細表；若查明實施者自行拆除之行為未依法定程序進行，請將本案撤銷。</li> <li>4. 此外，實施者稱已拆除部分為已點交之攤位，亦已補償，雖攤位為違章建築，但未申請拆照前，可以擅自拆除嗎？是否應由工務局依法處以罰鍰？</li> </ol>	<p>1~4. 綜合回應如下：</p> <p>依新北市新店區公所 101 年 4 月 25 日新北店經字 1012075831 號函說明，本案攤販為未經合法程序申請及營業之攤販。</p> <p>由於本案都市更新事業實施，實施者於現場調查目前仍有營業使用之攤商共計 20 攤，給予每攤 20 萬元的補償，共計 400 萬元。另針對部份有使用或占用權但無營業之攤商另提撥 100 萬元，由陳議員永福先生及廖旺先生協調確認補償名單中。相關攤商補償金額共 500 萬元，由實施者自行吸收，不列入共同負擔項目。</p>	- P. 8-9	
周議員勝考	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 攤商問題建議實施者妥善協調處理，避免影響本案後續審議進行。</li> <li>2. 101 年 2 月 24 日城鄉局召開選配結果協調會議時已獲致共識，國有財產局臺灣北區辦事處（以下簡稱北辦處）及交通部臺灣鐵路管理局(以下簡稱臺鐵局)本次與會代表卻表示要重新辦理選配，考量重新選配並非容易，建議由實施者提出替選方案，與兩公產機關於審議期間持續協商，使本案能夠繼續進行，俟獲致共識後，請城鄉局再次召開協調會議確認。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依新北市新店區公所 101 年 4 月 25 日新北店經字 1012075831 號函說明，本案攤販為未經合法程序申請及營業之攤販。由於本案都市更新事業實施，實施者於現場調查目前仍有營業使用之攤商共計 20 攤，給予每攤 20 萬元的補償，共計 400 萬元。另針對部份有使用或占用權但無營業之攤商另提撥 100 萬元，由陳議員永福先生及廖旺先生協調確認補償名單中。相關攤商補償金額共 500 萬元，由實施者自行吸收，不列入共同負擔項目。</li> <li>2. 敬悉，後續於權利變換審議過程中，公產機關若提出調整選配單元之需求，實施者將配合調整之，若無，將維持原選配申請單元。</li> </ol>	P. 8-9	
各單位意見				
新店區公所	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 攤商現況分佈位置與民國 67 年新店鎮公所之會勘紀錄所指定地點不符，公所無法認定現況攤商是否為當時安置之攤商，亦無法構成攤商於當地設攤的依據。</li> <li>2. 有關現行攤商補償名冊及補償費用並非由公所提供，均由實施者提供。</li> <li>3. 若攤商有營業需求，目前鄰近之碧潭公有市場仍有 8 個攤位可供申租，若有需要請逕洽新店區公所經建課申請。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> <li>2. 敬悉。</li> <li>3. 敬悉。</li> </ol>		



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
國有財產局台灣北區辦事處	<p>1.選配結果部分：</p> <p>(1) 101 年 2 月 24 日由市府城鄉局召開第二次選配結果協調會議，依照會議結論，係請本處於會後研商是否經改選配後得接受其選配結果，非本處即已同意該選配結果。</p> <p>(2) 該次協調會議迄今，實施者僅於會後委請規劃單位前來徵詢意願，並無正式提出任何的協商方案，故本處現仍維持 101 年 2 月 6 日號函意見，建議由實施者重新辦理選配事宜。</p> <p>(3) 實施者若有再協商的需求，請先提供具體替選方案，俾利後續協調。</p> <p>2. 估價部分：估價報告書 P.79 合併前各筆土地權利價值比例計算，有關商效調整率部分，本處經管土地(臨國校路)(商效 0%)與臨新店路之鄰地調整率差距達 15%~19%？面寬部分，本處經管土地面寬 18 公尺(調整率 0%)，應有其貢獻度，惟與其他面寬(3.4 公尺或 4.6 公尺等)之鄰地調整率僅差距 3%~4%？而臨路部分，本處經管土地臨 10 公尺國校路(調整率 0%)，與臨 12 公尺新店路之鄰地調整率有 3%~4%的差距？以上調整率請檢討修正。</p>	<p>(1)~(3) 敬悉，已於 5 月 22 日向國產局以及台鐵局進行估價簡報，其估價內容已依第三次專案小組會議修正，故國產局與台鐵局有提供相關建議，將會併同第四次小組估價簡報一同回應說明；其有關改選配過程，已協議於小組審竣後提交大會前，提供依第四次小組修正後之報告書以及估價等內容，並給予充裕時間讓公產機關調整選分配單元，再提交大會審議。</p> <p>(1)商效部份： 比準地臨國校路，調查得知該路段舊店面租金為 900~1,000 元/月/坪，評估新成屋店面房價約 50~60 萬元/坪左右；臨新店路舊店面租金約 2,500~2,700 元/月/坪，新店面租金為 3,000 元/月/坪左右，評估新成屋店面房價為 100~130 萬元/坪左右。 為評估新店路與國校路商效差異，以土地開發分析法測試之。維持比準地樓上層均價，而變更地面層價格(國校路店面積為 54 萬元/坪，新店路店面積為 102 萬元/坪)，而得出兩者因商效不同所產生地價差異約 20~25%左右。都市更新意義在於協眾人之力，為考量更新單元內各地主間權利關係公平性，本次以 15~19%作為商效調整率。</p> <p>(2)面寬及臨路部分： 遵照辦理。本次修改面寬 18 公尺調整率為 0%，面寬 4 公尺以下者調整率為-6%；臨 10 公尺國校路調整率為 0%，臨 12 公尺國校路調整率為 1%。</p>	<p>附錄九</p> <p>估價報告書 P.79~80</p>	
交通部臺灣鐵路管理局	<p>1. 選配作業依照實施者 100 年 5 月 27 日請所有權人及權利變換關係人回覆選配相關文件的函說明三，已明文規範，實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則，若所有權人均依本函規範申請，不致產生超額選配之情事；另內政部 100 年 12 月 7 日函示意旨，超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，基於上述兩點，本局無法同意該選配結果。</p> <p>2. 有關選配本局意見之目的，並非為選配店舖，而是在選配過程中，實施者未善盡與地主溝通協調之責旋即辦理抽籤，其導致選配結果恐已損及公產選配權益。</p>	<p>1~2.敬悉，已於 5 月 22 日向國產局以及台鐵局進行估價簡報，其估價內容已依第三次專案小組會議修正，故國產局與台鐵局有提供相關建議，將會併同第四次小組估價簡報一同回應說明；其有關改選配過程，已協議於小組審竣後提交大會前，提供依第四次小組修正後之報告書以及估價等內容，並給予充裕時間讓公產機關調整選分配單元，再提交大會審議。</p>	<p>附錄九</p>	
本府工務局 (書面意見)	<p>1. 報告書頁 6-5：基地臨 10 米路側設置開放空間部分，請依「新北市工務局建照科業務工作手冊-100 版」編號 06-18 之「應於沿街步道式開放空間</p>	<p>1.配合依 100 年 5 月 2 日北府城更字第 1000408558 號函，新北市都市更新事業計畫核定後申請變更作業原則內容辦理。</p>	<p>P.6-5</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>臨路側設置機車(寬度不得小於 75 公分、長度不得小於 175 公分),該用途機車停車未設置數量每戶至少 2 輛」處理原則辦理。</p> <p>2. 報告書頁 6-10:三樓公益設施空間位置圖內之「公益空間四、五」規劃方式係採藉由露台方式連通進出,請檢討是否涉及內政部 98 年 10 月 6 日內授營建管字第 0980170969 號函釋示規定,及其出入方式之合宜性。</p> <p>3. 另本件規劃為 20 層以上規模建築物,其第 3 層作為公益設施空間(三、四、五)及集合住宅用途,依新北市政府環境保護局 100 年 4 月 7 日北環規字第 1000042014 號函說明二(略以):「.....惟公益設施捐贈樓層作公部門辦公廳舍或有商業營業行為等,仍應實施環境影響評估。」,併請轉知。</p>	<p>2. 有關內授營建管字第 0980170969 號函,依規定「..建築物各層除位於避難層或地面層外,應不得以露台或平台做為各戶進出直通樓梯之走道。」,而本案三樓公益設施空間四、五非為戶數單元,符合規定。</p> <p>3. 本案依新北市政府環境保護局 99 年 11 月 24 日北環規字第 0990111491 號函第二條說明,本案免實施環境影響評估。</p>		
本府財政局	<p>1. 第二次都市更新專案小組會議意見需再釐清部分: (1) P.10-5~ P.10-7:有關本案計畫書所載「續建完工費」仍建議由實施者自行負擔較為合宜;另人事行政管理費率已依核定事業計畫載明之提列費用率調降為 3%,銷售管理費率及風險管理費率仍請依權變實施辦法第 13 條第 2 項規定及第一次專案小組會議結論辦理。</p> <p>2. 本次會議意見部分: (1) P.8-2:(三)-1-(1)拆除費用是否誤繕為 250 萬,請釐正。 (2) P.11-6、P.13-8:2 頁所載之分配單元代號「2F/C/觀光局」建坪單價不同(分別為 328,000 元及 331,957 元),請釐清。</p> <p>3. 有關「店舖 4 二樓」由本府選配部分:本局業已函告實施者在同意所提承諾事項下變更原選配單元 4F/A/3 及編號 89 車位至店舖四 2F,實施者並函復同意所提需求,請實施者配合修正相關圖說(包含辦公室權變位置及捐贈位置由南北隔間調整為東西隔間等)、數值及估價報告書內容。</p> <p>4. 案內本局經管國校路 2 巷 1 號等 8 筆市有建物經查已遭拆除,惟本局並未同意實施者辦理拆除,請實施者提出說明並依相關規定辦理後續補償等事宜。</p>	<p>1. (1) 敬悉,續建完工費已改由實施者自行負擔,不列入共同負擔;惟本案開發期程長,復以良好商業效益店舖與河岸景觀住宅,絕大多數由公私地主選配,在其他外在條件相同下(如經濟不景氣),就實施者折價抵付所配回之單元須承受更大之銷售風險,再加上碧潭纜線墩座保護暨安全鑑測、地質探勘以及基座安全施工及施工期間纜線維護等費用,尚無法預計金額且未列入共同負擔,故懇請同意本案所提銷售管理費率及風險管理費率比例。</p> <p>2. (1) 已修正,拆除費用應為 79 萬元。 (2) 因為含有露臺價格,單就以 2F/C/觀光局地面層平均建坪單價來說,單價為 328,000(本次第四次小組版修正為 330,000 元/坪)。</p> <p>3. 本案二樓空間配置調整,因不涉及他人權益,故將依 100 年 5 月 2 日北府城更字第 1000408558 號函,新北市都市更新事業計畫核定後申請變更作業原則內容辦理。</p> <p>4. 本案基地內市有建築物拆除,係為整理範圍內私有違章部分,雖市有建築物部分已用圍籬將大門封閉,但外牆老舊龜裂、結構不穩定,於整理過程部分圍牆頃毀,故先行將建築物拆除,以免造成公共安全之虞。另建請財政局同意由拆除日(101 年 3 月 15 日)起算至都市更新權利變換核定公告日止,以 1,000 元/坪承租,並於建造執造核發前,結算提撥至指定帳戶。</p>	<p>P.10-5~ P.10-7</p> <p>P.8-2</p> <p>P.11-6、 P.13-8</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
委員綜合意見				
攤商問題	有關尚未完成協調攤商部分，建議由實施者發文，並請新店區公所協助，由攤商指認攤位，於現場辦理協調事宜。攤商名單部分則請廖□旺先生提供實施者據以辦理。	依新北市新店區公所 101 年 4 月 25 日新北店經字 1012075831 號函說明，本案攤販為未經合法程序申請及營業之攤販。 由於本案都市更新事業實施，實施者於現場調查目前仍有營業使用之攤商共計 20 攤，給予每攤 20 萬元的補償，共計 400 萬元。另針對部份有使用或占用權但無營業之攤商另提撥 100 萬元，由陳議員永福先生及廖□旺先生協調確認補償名單中。相關攤商補償金額共 500 萬元，由實施者自行吸收，不列入共同負擔項目。	P. 8-9	
選配結果部分	請實施者再積極與公產機關就改選配事宜進行協調，並作成正式協調紀錄供審議參考。	敬悉，已於 5 月 22 日向國產局以及台鐵局進行估價簡報，其估價內容已依第三次專案小組會議修正，故國產局與台鐵局有提供相關建議，將會併同第四次小組估價簡報一同回應說明；其有關改選配過程，已協議於小組審竣後提送大會前，提供依第四次小組修正後之報告書以及估價等內容，並給予充裕時間讓公產機關調整選配單元，再提送大會審議。	附錄九	
計畫內容部分	<p>1. 舊違章建築戶處理方案：</p> <p>(1) P.9-3：舊違章建築戶安置部分，現地安置戶應繳價金之計算公式有誤，請檢討修正。</p> <p>(2) 有關林□瑞先生占有他人土地舊違章部分，請補充說明本案「違 1」以現金補償，而「違 3」卻以現地安置之原因。</p> <p>(3) 另「違 2」因受償人不明，而暫以土地所有權人新北市政府秘書處為受償人之作法是否合於規定，請實施者一併補充說明；其補償標準提列，請說明補償計算方式。</p> <p>(4) 目前本案現地安置戶計算方式係參照台北市的相關辦法與案例，但此計算方式近日出現爭議，且預計將修法，其現地安置戶選配標的屬向實施者購買，其應繳(領)價金卻又從共同負擔扣除，使實施者折抵部分減少，請實施者釐清檢討該計算方式之合理性。</p>	<p>(1) 已修正。</p> <p>(2) 坐落於 596 地號上之建物，門牌新店後街 133 號現況研判屬於坐落於上述經法院判決為 148 地號上合法建築物之增建物，且建物所有權人亦為本案土地及合法建築物所有權人，故採現金補償方式處理。</p> <p>(3) 編號違 2/門牌國校路 2 巷 10 號，該建物因早年興建，現為空屋，原住戶不知去向，受償人不明，故暫以土地所有權人(新北市/管理人為新北市政府秘書處)為受償人，若土地所有權人不願受理，將依法提存；其補償方式依依據都市更新條例第 36 條由宏大不動產估價師聯合事務所查定之，採成本法計算建築物補償價格，其重置成本依新北市地價調查用建築改良物標準單價表認列，並依現有建築物之構造、屋齡與面積計算其成本價格率。</p> <p>(4) 依內政部 98 年 4 月 2 日台內營字第 0980054326 號函規定，現地安置之舊違章建築戶非屬都市更新條例第 3 條第 1 項第 5 款規定之各項權利人，係依第 41 條規定處理，其權利變換後之產權，應先登載於實施者名下，後續再依相關處理方案規定，辦理產權移轉予受安置之舊違章建築戶；故本案全部現地安置戶之應繳價金總和，應屬於現地安置戶與實施者自行協議應繳</p>	<p>P.9-3</p> <p>P.9-1 、P.9-3</p> <p>P.9-1 、P.9-3</p> <p>P. 9-1~ P. 9-3</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>2. 建築物公設分攤原則，請確認是否符合民法第 799 條第 4 項規定。</p> <p>3. P.16-5：土地及建築物分配清冊之「註 2」有關稅務之相關說明，考量實務上應由各稅務機關認定後課徵，為避免衍生稅務問題，建議取消該附註。</p> <p>4. P.10-9：報告書內現金流量表及成本收入分析部分無載明自有資金，請實施者補充說明未來資金籌措方式。</p> <p>5. P.11-2：地上權價值比例部分，多數地上權人已同意並出具地上權協議書，請檢附其協議書。</p>	<p>(領)之價金領取繳納方式，不列入並不影響權利變換計畫內容。</p> <p>2. 符合規定。</p> <p>3. 敬悉，已刪除該附註。</p> <p>4. 已修正並將實施者自有資金補充於現金流量表，其未來資金籌措方式為公司股東自籌款並透過預售抵付共同負擔之房地價值及建築融資方式籌措。</p> <p>5. 敬悉，已附上現地安置協議書及地上權人與土地所有權人分配協議書於本計畫書附錄五。</p>	<p>P.16-5</p> <p>P.10-9</p> <p>附錄五</p>	
共同負擔部分	<p>1. 貸款利息應符合現在五大銀行平均基準利率之利率水準，請實施者修正調整。</p> <p>2. 信託費用已編列 684 萬費用，復又編列續建完工費用 2,377 萬元，該續建費用包括許多非直接相關之項目，續建完工不應列入共同負擔。</p> <p>3. 本案都市更新規劃費依合約編列 988 萬元，查實施者所附合約書，其委託閣康聯合建築師事務所之工作項目，與委託大展公司之工作項目確有重複，請檢討修正。</p> <p>4. 依報告書所載，1 樓租金補償 1500 元/坪，惟更新前租金之估價已達 3000 元/坪，按共同負擔提列之標準，拆遷之店面租金補償，建議得透過鑑價方式來決定，請通盤考量後修正。</p> <p>5. 管理費用部分，其計算基準應以事業計畫載明為準，請依規定辦理；若必須調整管理費用之費率，請循變更事業計畫程序辦理。</p> <p>6. P.10-7：收入說明，請檢討修正新北市政府指定以權利變換方式分回之用語。</p>	<p>1. 敬悉，惟原報核時融資利息提列 4.22%，於第二次小組版已改為 3.50%提列，與目前市場行情相當，懇請同意依其利率提列。</p> <p>2. 已修正，續建完工費已改由實施者自行負擔，不列入共同負擔。</p> <p>3. 敬悉，權利變換階段前置作業之選配圖面、建築產權面積確認、與地主介紹建物各項採光配置等等工作，與顧問公司大展資產顧問(股)公司工作項目不同，其合約於當初擬訂時無細項化，故特此說明釐清。</p> <p>4. 已修正，依宏大不動產估價師聯合事務所依查定之租金每戶拆遷安置補貼分別以新店路 1 樓住戶每月 2,500 元/坪、2 樓以上住戶每月 450~500 元/坪計算、國校路 1 樓與新店後街 1 樓住戶每月 500~550 元/坪計算；拆遷安置期間計 32 月，安置費用計 22,179,582 元。</p> <p>5. 本案良好商業效益店舖與河岸景觀住宅，絕大多數由公私地主選配，再加上碧潭纜線墩座保護暨安全鑑測、地質探勘以及基座安全施工及施工期間纜線維護等費用，尚無法預計金額且未列入共同負擔，故懇請同意於權利變換審議過程中，審議本案所提銷售管理費率及風險管理費率比例，倘若同意本案所提比例，後續再循相關規定辦理。</p> <p>6. 已修正。</p>	<p>P. 10-6</p> <p>P. 10-5</p> <p>P. 10-6</p> <p>P. 8-2</p> <p>P. 10-6</p> <p>P. 10-7</p> <p>P.10-7</p>	
估價部分	<p>1. 本案價格日期為 100 年 4 月 1 日，勘察日期為 99 年 4 月 6 日，價格日期之時間因素未做調整，請修正。</p> <p>2. 第一次小組所提比較標的與本案標的條件差距太多之意見，本次仍未修正，若無法採用鄰近個案，應挑選房價相當或基地條件相當之標的，惟該標的應儘量接近本案價格日期。</p>	<p>遵照辦理，將歷次勘察時間增列於報告書中。</p> <p>遵照辦理。調查新店區土地成交案例，皆在民國 96~97 年成交，與本案價格日期(民國 100 年 4 月 1 日)時間落差大，且本案土地使用分區為住商混合，整宗容積率為 431.18%，新店區相同容積率土地案例稀少難尋，故本次以房價相當新莊區土地買賣案例(成交日</p>	<p>估價報告書 P.10、35</p> <p>估價報告書 P67~70、 P83~86</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
		期為民國 99 年 7~9 月)作為土地價格評估依據，並依據內政部第 36 期(民國 100 年 7 月 15 日)都市地區地價指數進行價格日期修正。民國 99 年 7~9 月新莊區價格指數為 127.11，民國 100 年 4 月時價格指數為 141.97，價格漲幅為 111.69%，本次在價格因素中以 111.69%為調整。		
	3. 估價報告未提供計算說明，請依計算式逐項說明，以利審查。	遵照辦理。	—	
	4. 估價報告書之比較標的編號應統一依序編號，避免混淆。	遵照辦理。	—	
	5. P.65 出現新莊副都心案例，若非作為選定之比較標的，建議刪除。	遵照辦理，本次將未選定比較標的之案例刪除。	估價報告書 P67~70、 P83~86	
	6. P.81 與 P.85 表單所採用的單位不一致，請修正。	遵照辦理。	估價報告書 P67~70、 P83~86	
	7. P.74：目前建築業興建年期 2 年之該類產品之利潤率約為 14%，又 P.93 目前建築業興建年期 2 年之該類產品之利潤率約為 15%，如何調查得知？差異為 1%的理由？請釐清後說明之。	考量「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」中有關風險管理費用提列以 12%為上限，且更新案自核定到建築完成約兩到三年，年利潤率約 4~6%，故土地開發分析法中利潤率之提列以此為根據，並考慮建築量體。本次修改興建年期兩年者利潤率為 12%，三年者利潤率為 15%。	估價報告書 P78、98	
	8. 更新前權利價值評估部分： (1)P.69：比較標的（一、四、六）成交日期尚非一致，惟其價格日期因素調整率均為 15%，不同之成交日期其調整率皆相同且均調整至上限，請釐清修正。	已更換土地案例，以房價相當新莊區土地買賣案例(成交日期為民國 99 年 7~9 月)作為土地價格評估依據，並以內政部第 36 期(民國 100 年 7 月 15 日發布)都市地區地價指數進行價格日期修正。檢附地價指數於報告書附錄。 民國 99 年 7~9 月新莊區價格指數為 127.11，民國 100 年 4 月時價格指數為 141.97，價格漲幅為 111.69%，本次在價格因素調整 111.69%。	估價報告書 P67~70、 P83~86	
	(2)P.67：比較標的一的區域因素調整率高達 15%，其發展潛力甚至達 17%，有違不動產估價技術規則不得超過 15%之規定，如此大的調整未說明理由顯不合理，且依不動產估價技術規則第 25 條規定，各項原則部分不應該超過 15%，請重新選擇比較標的，或於表格加註說明超高調整率之原因，並依規定檢討修正。	同意見 8(1)回應。	估價報告書 P67~70、 P83~86	
	(3)P.68：各比較標的之個別因素調整率均為 15%，本案比準地與比較標的之差距是否過大？不同標的調整率皆相同？請詳予說明。	同意見 8(1)回應。	估價報告書 P67~70、 P83~86	
	(4)P.68：容積率越高，容積單價將稍低之說法，請補充其理由及依據。	本次已更換土地案例，且未採用容積單價作為評估依據。	估價報告書 P80	



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	(5)P.77 比準地價格決定理由所附各細項調整率表無調整率說明，且部分細項調整率高達 13~19%，請詳予補充說明訂定該調整率之理由。	遵照辦理，於修正率後備註修正理由。	估價報告書 P79~80	
	(6)本案採用地價指數進行調整是否合理？依據為何？本地區為碧潭風景區第一排，地價漲幅無法以地區性平均地價指數評估，應另以其他指標調整價格因素；若仍需使用該指數，請補充說明並請檢附所引用之地價指數表。	考量內政部都會地區地價指數為官方公佈數據，資料可信度較高，本次仍採用內政部都市地區地價指數作為價格因素調整依據，並檢附於附錄。比較案例以新莊地區調整價格日期因素差異後，在區域因素及個別因素中調整新莊地區與新店地區土地價格之差異。	估價報告書 詳見附錄	
	(7)區分所有建物價格日期調整因素是否依據內政部地價調查指數調整，請釐清。	區分所有建物價格日期調整因素並非依地價指數調整之，而是參照鄰近地區相同類型產品在比較案例交易日期與本案價格日期差異進行價格日期因素調整。	—	
	9.合併後土地價格評估部分：			
	(1)價格日期因素調整率均為 15%，調整率過大且均一致，請說明原因並斟酌修正。	同意見 8(1)回應。	估價報告書 P67~70、P83~86	
	(2)本案採用地價指數進行調整是否合理？依據為何？請說明並請檢附所引用之地價指數表。	同意見 8(6)回應。	估價報告書 詳見附錄	
	(3)合併前後價格差異甚少，其合理性請補充說明。	本次修正後，合併前各筆土地地價總額為 1,582,168,574 元，合併後地價總額為 1,849,481,100 元，漲幅為 117%。	估價報告書 P100	
	(4)個別調整率影響所有權人與權利變換關係人間之權利價值，建議補充個別土地調整率之說明。	遵照辦理。	估價報告書 P79~80	
	10.更新後權利價值評估：P.63 住宅比準戶建坪單價以 36 萬 7,000 元評估，尚較前次小組報告書所列 37 萬元低，三樓以上單價偏低，請檢討修正。	遵照辦理，本次調高更新後住宅均價由 43.28 萬元/坪調整為 45.73 萬元/坪。	估價報告書 P187	
	11 更新後建物價格：			
	(1)調整率表無調整率說明，且部分細項調整率為負調整，請詳予補充說明訂定該調整率之理由。	遵照辦理。	—	
	(2)二棟建物價格差異甚大，請補充說明。	本案更新後分為 A、B 兩棟建物，A 棟為地上二十六層樓鋼骨鋼筋混凝土造建物，面 12 公尺新店路，可觀看碧潭風景，且地面商效較強；B 棟為地上二十三層樓鋼骨鋼筋混凝土造建物，面 10 公尺國校路，低樓層會受到前方建物遮蔽，且地面層商效差，價格較差。 景觀與商效為影響兩棟建物價格主因，其調整率原因詳見意見 12 回應。本次調整後，A 棟樓上層均價為 47.62 萬元/坪，B 棟樓上層均價為 42.92 萬元/坪。	估價報告書 P189~192	
	12 更新後各單元權利價值及總值：			

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	(1)商效調整率最高達-59%，景觀調整率最高達 17%，其調整之依據為何？請補充說明調整率之訂定理由，並請就臨國校路與臨新店路之價格差異詳予說明。	商效部份，調查國校路路段舊店面租金為 900~1,000 元/月/坪，評估新成屋店面房價約 50~60 萬元/坪左右；臨新店路舊店面租金約 2,500~2,700 元/月/坪，評估新成屋店面房價為 120~130 萬元/坪左右。 景觀部分，調查毗鄰新成屋(碧潭有約)買賣案例得知，民國 100 年 5 月北宜路一段 18 之 1 號十七樓(有河景)成交價格為 51.86 萬元/坪；同時新店路 260 之 3 號十五樓(社區內側)成交價格為 43.03 萬元/坪。除去樓層價差後，有河景與無河景價差為 19%(51.86 萬元/坪÷(43.03 萬元/坪×1.01))，為兼顧地主間權利公平性，本案景觀調整率調整為 17%。	估價報告書 P189~192	
	(2)有關店面比較案例，1 樓夾層案例樓層別效用比 43.8%、33.8%，而決定價格 1 樓夾層為 70%，2 樓為 60%？另新店路店面及國校路店面調整率差異過大，請釐清檢討。	由於各路段商效不盡相同，其樓層別效用比也有所差異。本次以更新單元內新店路店面租金(由租賃契約可知)為評估依據。該透天店面出租一樓(建物 29.25 坪)與二樓(建物面積 29.25 坪)，月租金為 133,333 元。經拆算後地面層租金為 2,800 元/坪，二層租金為 1,758 元/坪，樓層別效用比約為 63%。本更新案地面層挑高六米，故臨新店路樓層別效用比一樓夾層為 60%，二樓為 50%。臨國校路店面因商效較差，考慮樓上層住宅均價，夾層樓層別效用比為 80%。	估價報告書 P189~192	
	(3)二、三樓調整率對照其效用比並不一致，應予以調整。	遵照辦理。	估價報告書 P189~192	
	13 土地開發分析法部分：			
	(1)有關合併後地面層的價格，與另外兩家所估差異頗大，惟估價結果差異不大，請說明其原因。	三家估價師事務所對於土地開發分析法建築量體規劃設計不同，故其地面層價格有差異。本所土地開發分析法規劃乃參照本案更新後規劃設計，故其地面層價格參考更新後地面層價格。	—	
	(2)樓上層比較案例樓層別效用比與更新後比較案例調整率不同，而樓上層標準戶在樓層別修正對照樓層別效用比並不一致，請釐清。	土地開發分析法評估為全棟均價，非評估單一樓層價差，故兩者調整率無法一致，合先敘明。 舉例來說，比準地假設規劃樓層為地上十三樓，其全棟均價約在八樓，比較案例位於碧潭有約十五樓(全棟為地上二十七層建物，全棟均價約在十三、四樓)。依照更新後樓層別效用比進行調整，比較案例先向下調整 1%，調整至碧潭有約全棟均價後，再向下調整 5%，以求取八樓與十三、四樓之價差。其他案例皆依照此方式進行修正。	估價報告書 P74、94	
	(3)道路條件修正，對樓上層住宅修正-13%，對樓上層之住宅房價影響頗大，道路條件致使估價結果較低，請釐清修正。	遵照辦理，本次考量道路條件對房價影響較小，減少修正率之調整。	估價報告書 P162	
	(4)本案營建工程造價達 18 萬/坪，在建材上設計部分調整 8%，請檢討造價	遵照辦理，本次調高更新後住宅均價由 43.28 萬元/坪調整為 45.73	—	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	售價比例與成本差距之合理性。	萬元/坪。		
	14.本案採鋼骨鋼筋混凝土建築，選用第三級建材，興建成本高，以比較標的而言，本案應屬指標建築，個別因素調整部分，未來收益應如何考量？故本案店面及住宅單價的調整，以及收益租金的部分，請補充說明。	店面租金主要受到商業效益影響，建材部分影響不大，考量當地租金水準新店面租金為 3,000 元/月/坪左右，故本次店面租金及買賣單價建材部分調整為 5%。住宅部分，建材等級影響較大，但仍受到當地市場新成屋價格限制，故考量毗鄰新成屋案例建材等級，本次租金及買賣單價部分調整為 8%。	—	
	15.估價結果部分：本案價格日期為 100 年 4 月 1 日，鄰近有不少個案於該期間成交，本案緊鄰捷運站，且面臨碧潭，區位、商效、生活機能等條件均優於鄰近個案，而估價結果卻較臨近個案實際成交價格低，且時間因素就報告書而言似未納入調整，而時間因素對房價之影響甚大，請檢討後詳實修正。	本次已更換案例，以價格日期當時毗鄰新建案作為比較案例。	估價報告書 P160	
涉及事業計畫部分	有關本案二樓空間配置調整的部分，請實施者與市府財政局確認後，循變更事業計畫程序辦理。	本案二樓空間配置調整，因不涉及他人產權，故將依 100 年 5 月 2 日北府城更字第 1000408558 號函，新北市都市更新事業計畫核定後申請變更作業原則內容辦理。		
結論	<p>1. 房屋選配協調，請實施者提供具體方案，洽北辦處與臺鐵局兩公產機關協商，並達成共識後，再由城鄉局召開會議確認。</p> <p>2. 有關攤商補償費用，除已完成協議部分外，請實施者依廖□旺先生所提供之清冊，與尚未完成協調之攤商進行協調，並請新店區公所提供必要協助。</p> <p>3. 估價報告書請實施者依相關單位及各委員意見檢討修正。</p> <p>4. 有關本案貸款利率、共同負擔項目、各項費用與管理費率，請實施者檢討調降，續建完工費用依通案原則不予提列，請刪除。</p>	<p>1. 敬悉，已於 5 月 22 日向國產局以及台鐵局進行估價簡報，其估價內容已依第三次專案小組會議修正，故國產局與台鐵局有提供相關建議，將會併同第四次小組估價簡報一同回應說明；其有關改選配過程，已協議於小組審竣後提送大會前，提供依第四次小組修正後之報告書以及估價等內容，並給予充裕時間讓公產機關調整選分配單元，再提送大會審議。</p> <p>2. 依新北市新店區公所 101 年 4 月 25 日新北店經字 1012075831 號函說明，本案攤販為未經合法程序申請及營業之攤販。由於本案都市更新事業實施，實施者於現場調查目前仍有營業使用之攤商共計 20 攤，給予每攤 20 萬元的補償，共計 400 萬元。另針對部份有使用或占用權但無營業之攤商另提撥 100 萬元，由陳議員永福先生及廖□旺先生協調確認補償名單中。相關攤商補償金額共 500 萬元，由實施者自行吸收，不列入共同負擔項目。</p> <p>3. 已配合修正。</p> <p>4. 已修正，續建完工費已改由實施者自行負擔，不列入共同負擔；貸款利率原報核時融資利息提列 4.22%，於第二次小組版已改為 3.50%提列，與目前市場行情相當，懇請同意依其利率提列；本案良好商業效益店舖與河岸景觀住宅，絕大多數由公私地主選配，再加上碧潭纜線墩座保護暨安全鑑測、地質探勘以及基</p>	<p>P. 8-9</p> <p>估價報告書 P.10-5~ P.10-7</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>5. 有關林□瑞先生及蘇□容先生所提陳情內容涉及私權處理，請實施者再與陳情人說明並協調處理，以取得共識，俾利本案後續推動。</p> <p>6. 有關工務局所提書面意見，請實施者配合辦理。</p> <p>7. 請實施者依各委員與相關單位意見修正後，續提下次小組審議。</p>	<p>座安全施工及施工期間纜線維護等費用，尚無法預計金額且未列入共同負擔，故懇請同意本案所提銷售管理費率及風險管理費率比例。</p> <p>5. 林□瑞君陳情內容經九十八年度台上字第二二七五號最高法院民事判決確定，土地權利為陳文祥君所有，建物權為林□瑞君所有。林君不服判決，仍持續主張其擁有新北市新店區碧潭段 148 地號上合法建物產權之地上權，本公司仍持續協助協調中。蘇睦容君陳情內容要求分得產權不找補，仍持續協調中。</p> <p>6. 有關「應於沿街步道式開放空間臨路側設置機車」，配合依 100 年 5 月 2 日北府城更字第 1000408558 號函，新北市都市更新事業計畫核定後申請變更作業原則內容辦理。 有關環境影響評估部分，本案依新北市政府環境保護局 99 年 11 月 24 日北環歸字第 0990111491 號函，第二條說明，本案免實施環境影響評估。</p> <p>7. 敬悉。</p>		

備註：本計畫除依專案小組會議中審查意見修正外，其餘內容無異。

「新北市都市更新審議委員會第 8 次會議」審查意見回應綜理表

開會時間：民國 100 年 12 月 30 日（星期五）下午 14 時

開會地點：新北市政府 28 樓都市計畫委員會會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
決議事項	<p>六、 本案因碧潭吊橋纜線墩座坐落於基地範圍內，致使店鋪規劃確有不足，但目前全案已選配完竣，請實施者及財政部國有財產局臺灣北區辦事處再協調，在不影響其他所有權人及權利變換關係人之選配權益下研提改選配，或增設店鋪等替選方案，必要時由城鄉局協助召開相關協調會議。</p> <p>七、 考量全案之順利推動，且吻合更新前使用狀況暨滿足更新後之需求，若已確保公產權益不致受損，請財政部國有財產區臺灣北區辦事處考量接受相關選配結果，不一定要選店鋪。並請北辦處於接獲本會議記錄後，儘速研商並做正式回應，俟該處回覆後，再由本案專案小組，併同後街市場攤商處理方式等事宜，續行審查其餘計畫內容。</p> <p>八、 內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函應予遵循，請作業單位函相關公會並轉知所屬會員依函示內容辦理，爾後類似本案選配情形，應依函示辦理。</p>	<p>謹遵辦理，有關改選配部份，於民國 101 年 2 月 24 日由城鄉局都市更新處協助召開協調會議。此外，攤商協調會已於民國 100 年 12 月 20 日召開，相關會議結論與文件，請詳附錄六。</p>	附錄六	

備註：本計畫書除依委員會決議事項修正外，其餘內容無異。



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

「擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案」第二次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 100 年 12 月 8 日（星期四）下午 14 時 30 分

開會地點：新北市政府 24 樓 2422 會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
陳情人意見				
<p>土地所有權人 謝□安 (155、156、161、 161-1 等 4 筆地號)</p>	<p>(一) 會議記錄部分: 本人在地經營商業活動已達 30 年之久，即使不參與都更也可以依現況賴以維生，但因碧潭吊橋纜線墩座深埋於本案基地內，故在上一樓規劃設計須減少 8 間店鋪，已經使本案原有店鋪之地主無法全數分回，而須透過公開抽籤程序來解決，都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定與相關法定程序皆完備的情況下，為何質疑其選配結果，難道就因國產局未抽到店面，甚至質疑因為我的權值過小而有爭議，請求新北市政府依法行政秉公處理，捍衛人民權利，不要循私枉法，怠忽職責。</p> <p>(二) 陳情書部分:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案碧潭吊橋纜線及墩座完全位於私有地上，七十多年來從未有任 何補償，經審查委員要求，為了配合都市更新及公共設施，退縮留 設人行步道及纜線位置，如此就減少了 8 個店鋪位置，其中 7 個在 私有地上，還要留設社區大門及汽、機車道，當然店鋪數量是不夠， 如果沒有政府公共設施之占用，今天就沒有這些問題。</li> <li>2. 這些政府公共設施之留設，本應由公有地來無償撥用，怎會要求犧 牲無辜百姓賴以維生的店鋪權益，如果這樣全世界沒有一個都市更 新案會成功，不都更我們還能生活下去，參與都更反而失去賴以維 生的店鋪給餓死，誰還會相信政府大力推廣之「都市更新」政策， 真是拿百姓當白痴?根本就不會有人參加。</li> <li>3. 內政部覆新北市公文 100.10.19 台內營字第 1000809224 號函亦明確 說明，都市更新權利變換實施辦法第十一條:實施權利變換後應分配 之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理； 其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選 擇，以賦予權利變換協議分之彈性，減少更新推動之阻力。法令又 載:但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。又 令土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應 分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，系屬 實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實 施者與所有權人合意為之。</li> <li>4. 整個家族，我是最最愛讀書，最不成材的那一個，家族多人從事檢、 調、國安等公職工作，我也將此選配申請書抽籤之程序請他們檢討 過，一切均符合法定程序，並無違失。雖然 6/30 抽籤當日國有財產 局質疑資格問題，經所有地主(包括國產局)同意，更新處當天缺席，</li> </ol>	<p>敬悉，退縮留設人行步道等設計，其留設面積可以爭取容積獎勵，非為犧牲或損失地主權益，先以陳述。但碧潭吊橋纜線及墩座深埋於私有地主土地確實有礙於地主權益，其損失與因此限制的店鋪數量設計等因素，也會持續與相關單位說明及爭取之。</p> <p>店鋪對於當地已經營數代的地主之重要性，相信各單位及實施者都明瞭，只是針對超額選配而有礙於國產局的權益有爭議，於第二次小組會議上，實施者也明確表達協調之困難性與無法拒絕及尊重地主捍衛生存處等意見回應，其會議結論須由新北市政府法制局與委員會對於此抽籤過程與結果，做為諮詢案，實施者會依地主的想法與實際協商過程，向大會說明爭取之；此外，實施者也會再持續與國產局協商，努力創造雙贏結果。</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>由在場見證律師逐一核對選配申請書，均符合抽籤資格，經在場所有地主(包括國產局)均無異議下，由見證律師逐一唱名檢驗下代為抽籤，並錄影存證下完成所有抽籤程序(包含店舖、車位及樓上住宅所有多人申請選配同一單元之部分)，沒抽到之地主(包括國產局)，再由剩餘之單元內自由選擇其次喜好之單元，當日即完成所有抽籤法定程序。實施者再根據選配及抽籤結果製作權利變換報告書，向更新處提出權利變換申請。</p> <p>5. 上述程序都是公正、公開方式所完成之法定程序，怎可日後因不符合期待就提出抽籤無效之主張，真是太荒謬!既然更新處當天缺席，你們了解實際狀況嗎?主管機關城鄉局怎可聽信其國產局片面之詞，任其恣意妄為無法無天?</p> <p>6. 不能沒抽到就說不算，要求重抽籤。難道總統選舉結果不滿意，也可以要求重選嗎?套句阿扁名言:「我就運氣好選上阿!不然要怎樣?」一切依法公開、公正、公平抽籤結果，竟然說不算，無理取鬧，藐視法令，真是胡鬧!如此不守法，豈非兒戲?那要都更法令及審查委員幹什麼?</p> <p>7. 既然質疑抽籤資格，更新處當天為何沒出席。(財政局有蒞臨參與)</p> <p>8. 聽說有人對我很不滿，認為我選配抽籤得到之店舖不合法，如果不重抽，將把此案無限延期。</p> <p>9. 我在本基地內也經營店舖 30 年，中華民國憲法或都市更新條例，哪一條法令規定我不能選配店舖，不能參與抽籤。根本就是歧視本人，權值不夠大就不可以選店舖，真是狗眼看人低，只要找補差額時我繳得起即可。</p> <p>10. 原本周遭大片公有房舍荒蕪數十年無人管，如今居民發起都市更新，國有財產局在 3 年多來的審查會議中均未表示意見，如今卻在權變選屋階段與現有店舖地主爭奪店舖，讓現有店舖地主活不下去。相較亦是大地主的新北市政府就非常體恤民情，不與民爭利，真是兩樣情。一樣都市政府單位，竟有如此天壤之別?國產局與民爭利之行為真是前所未見，又沒有犧牲果產局選配權值，為何非得跟百姓搶，搶輸了還要賴，真是貽笑大方。</p> <p>11. 我已退休，我也是此都市更新發起人，有的是時間，我會盡心盡力捍衛所有地主權益。請求市政府一切依法行政，秉公處理，切勿徇私枉法，怠忽職守。</p>			
<p>土地建物所有權人 林□瑞 (新店路 208、 214 號)</p>	<p>(一) 會議記錄部分: 1. 因第一次專案小組會議紀錄本人陳情內容由 2 頁被省略為 3 點，希望將本人於上次會議中所發表的陳情意見逐字列於會議紀錄中。 2. 本人與同一範圍內之其他私地主有土地及合法建物的問題尚未解決，希望在解決後再往下走，不然本人較無參與都更的意願。</p>	<p>(一) 會議記錄部分: 1. 會議記錄為摘錄重點式的表達，其陳情意見會逐字載於報告書之回應綜理表內，並逐條回應與解決。 2. 坐落於 141 地號上的合法建築物，已依上次提供之判決書於第二次專案小組修正土地及建築物之間的權利價值比例，若有類</p>	<p>綜 3-1 綜 3-2</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>(二) 陳情書部分:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人於 100 年 4 月 15 日首次接獲合康公司之來函，竟係通知本人本件都更案將於 100 年 5 月 1 日循權利變換程序進行選屋。本人接獲上開通知時，深感錯愕，為何合康公司能無視各地主之需求，未與地主溝通討論，逕自完成各項程序，並擅自決定未來新建房屋之樓層配置，且未依法給予各地主評估審酌之時間，即要各地主做出是否參與權利變換及選屋之決定，實屬無理。</li> <li>2. 事後合康公司雖派員與本人洽談，同意本人保有原有房屋位置之 1 樓店面(店鋪 A4)，惟卻要求本人一併認購其一樓規劃之樓中樓設計，及同位置之二樓及隔壁鄰房之二樓，三間房屋相互通連形成一個倒 L 型狀，並將一、二樓之連通樓梯設於一樓，除此之外，無其他對外連絡通道或樓梯，邊牆又未開設窗戶，使三間房屋形成一個封閉、幽暗的獨立單位。本件都更案所在地區之二樓房屋，並無任何商業價值，若將一、二樓設計成一個單位，本人勢必被迫要以一樓之店面價格，取得無商業價值之二樓房屋，此舉無異強迫本人分擔更多之更新成本，犧牲本人之權益為合康公司消化無價值之二樓房屋，對此店鋪規劃，本人毫無參與合建之意願。</li> <li>3. 本人第二次接獲合康公司所寄發之權利變換意願調查表時，合康公司尚未與本人洽定合建條件，本人為避免自身權益受損，迫於無奈只能同意參與權利變換，但內心有強烈被剝奪感。</li> <li>4. 本件都更案面臨新店路部分之店鋪規劃，一樓以上之夾層建築設計，毫無商業價值，合康公司稱每坪以 27 萬元之建造成本價格，售予地主，殊不知，合康公司所提之建造價格，是一般行情之數倍，本人不知如此誇張之夾層屋造價是如何計算得出？</li> <li>5. 本人所有坐落新北市新店區碧潭段 148 地號上之合法建物之拆遷租屋補償金，合康公司僅願提供每月 12,800 元之租屋補貼，這樣的金額要本人如何在外租屋棲身？</li> <li>6. 本人所有坐落新北市新店區碧潭段 148 地號上之合法建物（前經最高法院九十八年度台上字第 2275 號民事判決確定在案，土地使用面積約 55 平方公尺，建物使用面積約 165 平方公尺），本可依據都市更新條例第 39 條之規定處理，如本人參與更新改建後所得使用面積未能等同更新改建前之面積，試問本人參與更新合建有何意義？</li> <li>7. 本人尚未與合康公司就合建條件達成協議，卻接到合康公司來函通知應於民國 100 年 12 月 10 日前完成搬遷，合康公司此舉實屬無理，更是違法。</li> </ol>	<p>似情形仍得依相關佐證資料來證明及修正，但本更新案並非因此而停下來。</p> <p>(二) 陳情書部分:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案自擬訂事業計畫報核至今，均依規定的通知方式與要求時間辦理；其中書面通知本案所有人及相關權利人均以雙掛號通知，假若無住在本單元現場之地主，就依戶籍謄本上所登載的地址雙掛號通知。應無未依法給予評估審酌時間之情事。</li> <li>2. 2F 店鋪規劃變更設計，在取得新北市政府財政局同意接收後，併同財政局需求變更該取得單元之空間及動線設計，並將循事業計畫變更程序辦理。</li> <li>3. 敬悉，目前經過多次溝通後，實施者與林□瑞先生對參與重建之合作條件已達共識，待店鋪 2 樓變更要求確認後即會簽署。</li> <li>4. 本案依府頒「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」認列相關費用，其中營建單價以 SRC(鋼骨鋼筋混泥土)第三級建造，另加計制震設備，營建單價約 18.46 萬元/坪；若以本案更新總成本計算每銷售坪之成本價格約 26.9 萬元。</li> <li>5. 敬悉，安置費為補貼性質，在考量區域區域行情且不增加共同負擔下予以補貼，且本單元內之合法建物均以相同原則辦理。林君所有坐落 148 地號之建物面積約 53 坪，其中屬合法建物面積僅約 12.82 坪，更新期間提列安置補償共 628,326 元；另提列搬遷補償費 12,823 元。</li> <li>6. 本案已依最高法院九十八年度台上字第 2275 號民事判決修正估價條件，並於第二次專案小組版拆算及修正該土地及建築物的權利價值比例。</li> <li>7. 為能儘早確認碧潭吊橋纜線基樁狀況，故協請權利人配合搬遷作業，並未強制搬遷。且若權利人完成搬遷後，實施者亦給付相關安置費。</li> </ol>	<p>附件冊三</p> <p>P10-2、 P10-7</p> <p>P8-2</p> <p>P11-2</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>8. 中華民國憲法第二章第十條本文規定：人民有居住及遷徙之自由。另第十五條本文規定：人民之生存權，工作權及財產權，應予保障。依本人前列陳情文所敘內容，均不見憲法對於人民權利應有的保障，僅感受到都市更新條例第 25-1 條及第 36 條對本人之威脅。</p> <p>9. 新北市政府城鄉發展局為本件都更案之主管機關，掌有都市更新之審核權限，合康公司推動本件都更案至今，對本人之權益已有諸多不公、不法之處，為避免本人之權益遭受無法回復之損害，懇請新北市政府城鄉發展局善盡監督、審核之責，依法嚴格審核本件都更案，以保障人民權利，而免圖利不肖廠商之嫌。</p>	<p>8. 敬悉，會持續與地主說明並協調。</p> <p>9. 敬悉，會持續與地主說明並協調。</p>		
<p>廖旺 (市場攤販代表)</p>	<p>早期經營攤販迄今已超過四十五年，並以此營生，攤商並非反對此都更案，但希望能集體遷移並安置攤位，以解決我們生活的問題。</p>	<p>敬悉，實施者將於第二次專案小組會議後兩周內，召開攤商協調會。</p>	<p>附錄六</p>	
<p>土地建物所有權人 楊仁 (新店後街 127 號)</p>	<p>1. 代表姓楊、林、劉、周等 9 位地主發言，希望公部門及公產機關能夠改善處理事情的時機點與配套措施；都更案啟動前或事業計畫階段，一開始我們不願意參與，公部門就應介入處理，而不是在私地主與實施者談妥條件後，才跳出來阻擋，例如國產局要選店鋪，在事業計畫階段就該表示，而非到權變計畫階段才表示要選店鋪，更不是抽不到才表達意見；且當天公開抽籤時，國產局表示會避開與私地主重複選配單元（停車位），因此本人才離開現場，會後才得知本人與國產局重複選配車位單元仍進行抽籤，倒楣的還是小老百姓，國產局以及公部門處理事情的時機點與處理方式讓私地主無所適從。</p> <p>2. 實施者先前告知 12 月 10 日前可以搬遷，但看上次會議紀錄，本案再拖半年或一年都有可能，我們是住在當地的人，被通知要搬，要去找房子住，例如我有店鋪租給 7-11，7-11 就要求我們賠償等諸如此類問題，有很多事情是要時間處理，不是說停就停，說走就走；我們從不配合到配合，希望有很多配套可以做好，讓我們不會損失那麼多，不會那麼徬徨。</p> <p>3. 針對重複選配的問題，我們認為國產局不是非選店鋪不可，可以選其他位置，但本案進行權變計畫時，國產局才主張有權選店鋪，且表示店鋪都要選，才會產生我們私地主去多做選配的情形，我們承認這個做法不是很好，但我們地主是試著去解決問題。</p>	<p>敬悉，都市更新案最主要的兩個階段為事業計畫及權利變換計畫階段，其事業計畫階段主要為規劃設計更新後建築物配置計畫及拆遷安置計畫；權利變換階段才會談到相關權利人的權利價值，予以選配及分配更新後房地，故政府主要關心及審議項目如上述，但實務上，實施者為了整合並達到法定送件門檻，開出允諾條件來保障地主權益，其契約非為都市更新必備要件，故政府不會介入了解。但其抽籤過程與結果，如楊先生所了解的，國產局於事業計畫各階段皆無表達意見，且店鋪對於當地已經經營數代的地主之重要性，相信各單位及實施者都明瞭，只是針對超額選配而有礙於國產局的權益有爭議，於第二次小組會議上，實施者也明確表達協調之困難性與無法拒絕及尊重地主捍衛生存處等意見回應，其會議結論須由新北市政府法制局與委員會對於此抽籤過程與結果，做為諮詢案，實施者會依地主的想法與實際協商過程，向大會說明爭取之；此外，實施者也會再持續與國產局協商，努力創造雙贏結果。</p>	<p>P14-1~14-5</p>	
<p>建物所有權人 王敏(陳華代) (國校路 2 巷 9 號)</p>	<p>與國產局承租土地已有 51 年，並有地上權，但權利價值卻比其他地主少，權益有受損。</p>	<p>查王君為合法建物所有權人，依條例第 39 條規定辦理並委由 3 家不動產估價師評估其合法建物權利價值，並無損及王君之權利價值。</p>	<p>P11-2</p>	
<p>土地建物所有權人 蘇容 (新店路 212 號)</p>	<p>(一)會議記錄部分： 聲請撤銷蘇容之「更新後合併分配協議書」及「更新後分配位置申請書」，請貴處賜准撤銷案之所請，以保障本人權益。 (二)陳情書部分：</p>	<p>敬悉，有關陳情人請求撤銷「更新後合併分配協議書」、「更新後分配位置申請書」之請求，因法無明定此撤銷規定，故仍會持續與地主說明並協調達成共識，釐清疑慮。</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>貴處開會通知單 100 年 10 月 31 日新北更事字第 1000002247 號召開「擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換案」之都市更新專案小組會議，因本人患病，不能參加，檢附診斷證明書、如附件為證。為此請病假。另貴處函 100 年 10 月 24 日新北更事字第 1000002013 號之蘇睦容申請撤銷「更新後合併分配協議書」、「更新後分配位置申請書」一案，懇請貴處賜准撤銷案之所請，以保障本人權益。一併函覆，敬請查照。</p>			
周議員勝考	<p>本案已進行許久，雖說國有財產局立場上是為國家及人民維護國有土地的權益，是不能賤賣土地，亦不能損及公產權益，如果公開抽籤程序合法，且國產局當時也與會參與抽籤的情況下，應考量現在都市更新案推動不易，不能為了爭取店鋪而延宕本都市更新案的進行，政府機關應該要有擔當的去處理問題，讓實施者能夠儘速推動本案的進行。</p>	<p>敬悉，會再加強與國產局溝通協調，以利本案順利進行。</p>	<p>附錄六</p>	
金議員中玉	<p>攤商的問題請儘速處理；請實施者允諾於二週內召開攤商協調會。</p>	<p>敬悉，實施者已於民國 100 年 12 月 20 日召開攤商協調會。</p>		
各單位意見				
國有財產局台北區辦事處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本處在選配及公開抽籤皆有參與，係基於維護國有土地參與都市更新權益，先行參與本案公開抽籤並進行選配單元協調，尚非本處即同意本案權利變換選配結果。</li> <li>2. 至於實施者稱店鋪係屬私地主應分配的部分，惟查參與店鋪抽籤之私地主多屬超額選配，爰本處提出質疑，並非以選配店鋪為目的，而是質疑在選配過程中，實施者於地主超額選配情形下，未善盡與地主溝通協調之責旋即辦理抽籤，其所導致的選配結果已損及公產參與選配之權益。</li> <li>3. 另店鋪規劃數量不足導致實施者協調不易，且獲配的私地主多數均須繳納差額價金，其規劃是否失當？是否請實施者再予檢討？</li> <li>4. 至有關選配後改選配部分，本處認其改選配應屬本案協調過程，並係就實施者分回的部分與實施者進行協調、更動，並無影響其他相關權利人</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> <li>2. 貴局於事業計畫各階段皆無表達意見，且店鋪對於當地已經營數代的地主之重要性，相信 貴局及各單位都明瞭，只是針對超額選配而有礙於 貴局的權益有爭議，依第二次小組會議結論須由新北市政府法制局與委員會對於此抽籤過程與結果，做為諮詢案，實施者會依地主的想法與實際協商過程，向大會說明爭取之；但實施者也會持續與 貴局協商，若真如 貴局陳述的，非以選配店鋪為目的，針對 貴局實際需求，實施者願意配合。</li> <li>3. 碧潭吊橋纜線及墩座深埋於本案土地及退縮留設人行步道等設計，限制了店鋪數量設計，惟相關店鋪規劃在事業計畫階段即透過不斷討論後並經審查確認地主之分配數量與使用面積需求。而過程中，國產局北辦處亦有參與審議，惟未表達店鋪分配需求，故遂以目前版本定案並發布公告，實無規劃失當之情事。</li> <li>4. 敬悉。</li> </ol>	<p>P14-1~14-5</p>	
新北市政府財政局	<p>(一) 第一次都市更新專案小組會議意見需再釐清部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫書有關本市建物及土地確認皆已完成管理者變更登記為「新北市政府財政局」(原本府秘書處及新店區公所部份)，請釐正計畫書相關內容及估價數值。</li> <li>2. P.10-5：按計畫書所載「續建完工費」性質依本局前次會議表示意見係為確保實施者因停止興建達 2 月以上，由續建機關依約接管。惟</li> </ol>	<p>(一) 第一次都市更新專案小組會議意見需再釐清部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 權利變換報告書內所登載產權之內容均依報核日當日所申請的謄本登載之，經查無誤。</li> <li>2. 依都市更新條例辦理重建且配合信託契約保障，確無須續建完工之需求，為地主要求保障而辦理之，確也與中國建經簽約(權</li> </ol>	<p>P5-3~P5-7</p> <p>附錄三</p>	



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>本案實施者既得享有土地所有權人以共同負擔折價抵付更新事業總成本之權利，完成都市更新事業自當為實施者應完成之義務。前次會議亦有委員認為須考量其編列合理性及必要性，爰本項費用仍建議由實施者自行負擔較為合宜。</p> <p>3. P.10-6~ P.10-7：本案人事行政管理費率已依核定事業計畫載明之提列費用率調降為 3%，惟銷售管理費率及風險管理費率仍未分別調降 3%、7.5%，請依權變實施辦法第 13 條第 2 項規定及前次專案小組會議結論辦理。</p>	<p>利變換報告書附錄三)，故建請同意提列。</p> <p>3. 本案開發期程長，復以良好商業效益店舖與河岸景觀住宅，絕大多數由公私地主選配，在其他外在條件相同下(如經濟不景氣)，就實施者折價抵付所配回之單元須承受更大之銷售風險，再加上碧潭纜線墩座保護暨安全鑑測、地質探勘以及基座安全施工及施工期間纜線維護等費用，尚無法預計金額且未列入共同負擔，故懇請同意本案所提比例。</p>	P10-6~10-7	
	<p>(二) 本次會議意見部分:</p> <p>1. P.11-2：表 11-3 序號 4 部分，漏列 224 建號建物使用權(P.附錄 6-3 同)。</p> <p>2. 有關估價意見部分</p> <p>(1) 本案 149、151、152、157、563 等 5 筆地號土地係屬國有地，爰視為 1 宗土地計算價值，經核算單價為 107 萬 5184 元/坪；又 155、156、161、161-1 地號 4 等土地(以下簡稱 A 地)視為 1 宗土地計算價值，經核算單價為 109 萬 8037 元/坪，就上揭 2 宗土地之條件觀之，國有地價值較低是否合理？請釐清。</p> <p>(2) 另就 A 地所核算之價值較比準地(121 萬 4946 元/坪)價值僅少 11 萬 6909 元/坪，是否合理？請一併釐清。</p>	<p>(二) 本次會議意見部分:</p> <p>1. 權利變換報告書內所登載產權之內容均依報核日當日所申請的謄本登載之，經查 221~223 建號管理者業已完成變更登記為「新北市政府財政局」，其 224 建號管理者仍登記為「新北市政府秘書處」，故已於第二次專案小組版修正計畫書內容，同時併同該 3 筆建物的價值修正更新前權利價值。</p> <p>2.</p> <p>(1) 基於價格日期「毗鄰土地同一所有權人視為同一宗土地」之原則，149、151、152、157、563 等 5 筆土地(以下簡稱為國有地)及 155、156、161、161-1 地號等 4 筆土地(以下簡稱為 A 地)分別視為兩宗土地。</p> <p>此兩筆土地範圍跨不同使用分區，國有地臨 10 公尺國校路，平均容積率為 414.75%，合併後土地權利價值單價為 115 萬 783 元，容積單價為 27.74 萬元/單位容積，總價為 314,382,982 元；A 地臨 3 公尺既成巷道，容積率為 435.87%，合併後土地權利價值單價 109 萬 8997 元，容積單價為 25.21 萬元/單位容積，總價為 39,966,468 元。</p> <p>惟在 149 地號、151 地號及 152 地號上設有地上權，依據估價條件進行評估後，地上權權利價值為 19,652,839 元；且尚有合法建物 236 建號，合法建物使用權權利價值為 1,000,376 元，國有地權利價值必須扣除地上權及合法建物使用權權利價值後才可獲得，即為 293,729,767 元，單價為 107 萬 5184 元/坪。綜上所述，因臨路條件、容積率之差異、合法建物及地上權設定之影響，國有土地地價本較 A 地為低。</p> <p>(2) 比準地為 141 地號，臨 10 公尺國校路，容積率為 440%，合併後土地權利價值單價為 121.98 萬元/坪，容積單價為 27.75 萬元/單位容積；A 地臨 3 公尺既成巷道，容積率為 435.87%，合併後土地權利價值單價 109 萬 8997 元，容積單價為 25.21 萬元/</p>	<p>P5-3~P5-7 P11-2</p> <p>詳估價報告書</p> <p>詳估價報告書</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>(3) P.附錄 6-7：合法建物價值漏列 224 建號。</p> <p>(4) P.附錄 6-9：編號 9、10 應視為同 1 宗土地計算價值(對照 P.附錄 6-7)，請釐正。</p> <p>3. 有關「店舖 4 二樓」由本府選配部分：            考量出入動線可及性及避免更新作業延宕影響公產權值等，原則同意調整選配該單元，惟仍需以後續簽呈結果為準，並請實施者承諾下列事項：            (1) 請實施者捐贈公益設施管理費用(不納入共同負擔)，約 295 萬元(比照新店捷運聯開案，每坪每月 60 元，一次提撥 15 年)。            (2) 不減少本府原權變利益。            (3) 屆時配合需求辦理隔間作業。</p>	<p>單位容積。此價格之差異係因臨路條件不同所致。考量國校路商效與臨 3 公尺既成巷道差異不大，故兩者容積單價差異為 2.52 萬元。</p> <p>(3) 權利變換報告書內所登載產權之內容均依報核日當日所申請的謄本登載之，經查 224 建號管理者仍登記為「新北市政府秘書處」，故已於第二次專案小組版修正計畫書內容，同時併同該 3 筆建物的價值修正更新前權利價值。</p> <p>(4) 155、156、161、161-1 地號等 4 筆土地雖因「毗鄰土地同一所有權人視為同一宗土地」之原則而視為同一宗土地。然其中僅 161 地號及 161-1 地號上設定地上權，且因土地所有權人(柯玉葉與謝治安)與地上權人(陳美智)已自行協議，本次不另行拆算其權利價值，故編號 9、10 不宜合併表示，標號 37、38 表示方式道理亦同。</p> <p>3. 同意 貴局之要求，其管理費併同公寓大廈管理基金一起提撥。</p>	<p>P5-3~P5-7 P11-2</p> <p>P11-3</p>	
<p>新北市都市更新處</p>	<p>1. 有關選配公開抽籤當天都更處未列席部分，係因現行法令並無明訂主管機關須列席參與公開抽籤事宜，不派員參加係屬通案性的處理方式，爾後將視個案情形派員與會。</p> <p>2. 依都市更新條例第 31 條規定，未達最小分配單元而無法分配者，得以現金補償之。本案部分權利變換關係人確有權利價值未達最小分配單元，並非以現金補償，而於實施者與權利變換關係人合意下，提出申請分配，惟其申請分配已超出應分配之權利價值達一個或數個單元，且實施者亦主張於協調過程中，私地主皆表示店舖為其賴以維生之地方而不願退讓，並以事業計畫未表明選配原則，主張法無明訂，致有 3 個店舖單元有同一位置 19~20 個地主申請分配之情形，爰前次專案小組會議結論請本處就本案超額選配情形及選配結果之適法性函示內政部。按內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函(詳附件)復本府內容略以：「...本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理...」，因超額選配的部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，屬買賣的性質，因此，該超額選配自不得影響其他所有權人應分配之權利，至於超額選配的部分得否一起抽籤，就解釋函的意旨</p>	<p>1~2. 敬悉。</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>而言，是不宜一起抽籤處理的，惟選配結果是否合理，仍應由委員會審議決定。</p> <p>3. 攤商的部分，本府城鄉局業於 100 年 12 月 7 日邀集相關權責機關召開協調會議獲致結論，將由實施者合康公司儘速邀集攤商進行協調，必要時將請本府經濟發展局協助其協調事宜。</p>	<p>3. 敬悉，已於 12 月 20 號召開攤商協調會，基地內攤商們願意領取補償金後遷移。</p>	<p>附錄六</p>	
<p>委員綜合意見</p>				
<p>選配結果部分</p>	<p>1. 本案私地主主張店舖為其賴以維生之地方而不願退讓，自有其考量，實施者辦理公開抽籤亦屬權變辦法規定之程序，惟本案部分土地所有權人或權利變換關係人申請選配超出應分配之權利價值，確已影響國產局應分配部分優先選配之權益。</p> <p>2. 實施者於選配過程，未就私地主應分配價值，訂定其容許超選範圍，除使其選配過程衍生公平性及適法性之爭議外，其選配結果造成國產局參與選配之權益受損部分，似有形成脫法行為之虞。</p> <p>3. 本案選配結果確有不合理之處，亦衝擊公產權益，為避免爾後類似本案選配情形，建議作業單位都市更新處就本案選配過程及其選配結果檢討處理，作成通案性處理原則，以資遵循。</p>	<p>1.~2. 本案私地主為保全自身賴以為生之店舖，也明瞭基地因碧潭吊橋纜線墩座的原因，使店舖規劃設計無法滿足所有人，故願意與多數人採公平制的公開抽籤決定，而導致超額選配結果，其過程也已明確與地主說明會產生的稅賦及繳交差額價金的時機點等，惟仍無法改變地主的決定，且也無法拒絕其選配。土地所有權人或權利變換關係人超出自身應分配權利價值，超出部分係與實施者協議，在未與其他所有權人選配衝突下之結果，於選配抽籤並未重複亦未影響其他人之權益。</p> <p>於事業計畫過程中(公聽會、小組審查、大會審議)，國產局也都列席參與，並無表達任何需求或想法，且也親自參與公開抽籤的程序，事後才在屢次會議中質疑或表達意見，讓地主怨聲四起，也使實施者疲於奔波在雙方之間。再者，本案實施者所折價抵付回之房地皆非最佳單元，但為使本案順利進行，當國產局沒抽到店舖之際，實施者事後也願意將面河景的 A 棟單元與原國產局選配 B 棟單元交換，故懇請考量地主之原有的社會紋理與生存之處，同意此選配結果。</p> <p>3. 敬悉。</p>	<p>P14-1~14-5 附錄八</p>	
<p>涉及事業計畫部分</p>	<p>有關本案二樓空間配置調整的部分，應由實施者合康公司與市府財政局確認後，循事業計畫變更程序辦理。</p>	<p>敬悉，依新北市政府財政局於民國 100 年 12 月 28 日以北財開字第 1001908603 號函表示，若實施者願意承諾三點事項，願將原選配住宅 4F/A/3 及車位 B3F/89 等單元調整改選配至店舖四 2F 部分，；對此，實施者於民國 101 年 2 月 15 日以(101) 合康工程字第 02001 號函表示回覆同意配合財政局所提需求。</p>	<p>附錄七</p>	
<p>結論</p>	<p>依內政部 100 年 12 月 7 日解釋函意旨，本案超額選配之選配過程與結果確有不合理之處，亦影響公產參與選配之權益，其所衍生之適法性與公平性爭議，其選配方式確有疑慮，已影響本案權利變換計畫審議進行，又為避免爾後類此案件之發生，請作業單位都市更新處敘明本案爭議情形、實施者看法、私地主意見及內政部函釋內容，於提請本市都市更新審議委員會審議前，就本案選配之疑慮與爭議，請市府法制局協助提供法制意見後併提大會審議處理，俾利本案及爾後類此案件審議之依據。</p>	<p>敬悉。</p>		

備註：本計畫除依專案小組會議中審查意見修正外，其餘內容無異。

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

「擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案」第一次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 100 年 11 月 8 日 14:30PM~17:00PM

開會地點：新北市政府都市更新處會議室(板橋區漢生東路 266 號 2 樓)

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
陳情人意見				
土地建物所有權人 林□瑞 (新店路 208 及新店路 214 號)	<p>(一)會議紀錄部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 選配取得的店舖 (1 樓含夾層及 2 樓) 規劃不合理，2 樓並無商效，亦非本人願意的規劃方式，無異強迫本人分擔更多之更新成本，犧牲本人之權益為合康公司消化無價值之 2 樓房屋，希望實施者就店舖規劃變更設計。</li> <li>2. 本案店舖規劃一樓以上之夾層建築設計，毫無商業價值，合康公司所提之建造價格 (每坪 27 萬) 是一般行情之數倍，本人不知如此誇張之夾層屋造價如何計算。</li> <li>3. 坐落於 148 地號上之建物為合法建築物，其價值未被納入估價中，損及本人權益。</li> </ol> <p>(二)陳情書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人於 100 年 4 月 15 日首次接獲合康公司之來函，竟係通知本人本件都更案將於 100 年 5 月 1 日循權利變換程序進行選屋。本人接獲上開通知時，深感錯愕，為何合康公司能無視各地主之需求，未與地主溝通討論，逕自完成各項程序，並擅自決定未來新建房屋之樓層配置，且未依法給予各地主評估審酌之時間，即要各地主做出是否參與權利變換及選屋之決定，實屬無理。</li> <li>2. 事後合康公司雖派員與本人洽談，同意本人保有原有房屋位置之 1 樓店面 (店舖 A4)，惟卻要求本人一併認購其一樓規劃之樓中樓設計，及同位置之二樓及隔壁鄰房之二樓，三間房屋相互通連形成一個倒 L 型狀，並將一、二樓之連通樓梯設於一樓，除此之外，無其他對外連絡通道或樓梯，邊牆又未開設窗戶，使三間房屋形成一個封閉、幽暗的獨立單位。本件都更案所在地區之二樓房屋，並無任何商業價值，若將一、二樓設計成一個單位，本人勢必被迫要以一</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2F 店舖規劃變更設計，在取得新北市政府財政局同意接收後，併同財政局需求變更該取得單元之空間及動線設計，將於本案權利變換計畫提請大會討論。</li> <li>2. 本更新單元毗鄰碧潭吊橋及碧潭風景區，商業活動盛行。就現況而言，商業活動甚至可延續至二樓。更新後區分所有建物規劃設計為一樓、夾層、及二樓皆作為商業使用，且以內梯相通，可分享地面層之商業效益。考量更新單元現況商業效益，及搜集鄰近相似案例，決定地面層價格後，分別以樓層別效用比推估夾層及二樓價格。</li> <li>3. 當初提供相關資料顯示，該建物是否需拆除未有定論，故暫不估算其權利價值，並明列於估價條件中。而於公展期間林□瑞先生提供的最高法院九十八年度台上字第 2275 號民事判決，將 148 地號上之建物(229 建號)視為合法建物納入評估，據以修正拆算土地所有權人及合法建物所有權人兩者間之權利價值。</li> <li>1. 本案自擬訂事業計畫報核至權變計畫報核過程中，均依規定的通知方式與要求時間辦理；其中書面通知本案所有人及相關權利人均以雙掛號通知，假若無住在本單元現場之地主，就依戶籍謄本上所登載的地址雙掛號通知。應無未依法給予評估審酌時間之情事。</li> <li>2. 2F 店舖規劃變更設計，在取得新北市政府財政局同意接收後，併同財政局需求變更該取得單元之空間及動線設計，將於本案權利變換計畫提請大會討論。</li> </ol>	P11-3	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>樓之店面價格，取得無商業價值之二樓房屋，此舉無異強迫本人分擔更多之更新成本，犧牲本人之權益為合康公司消化無價值之二樓房屋，對此店鋪規劃，本人毫無參與合建之意願。</p> <p>3. 本人第二次接獲合康公司所寄發之權利變換意願調查表時，合康公司尚未與本人洽定合建條件，本人為避免自身權益受損，迫於無奈只能同意參與權利變換，但內心有強烈被剝奪感。</p> <p>4. 本件都更案面臨新店路部分之店鋪規劃，一樓以上之夾層建築設計，毫無商業價值，合康公司稱每坪以 27 萬元之建造成本價格，售予地主，殊不知，合康公司所提之建造價格，是一般行情之數倍，本人不知如此誇張之夾層屋造價是如何計算得出？</p> <p>5. 本人所有坐落新北市新店區碧潭段 148 地號上之合法建物之拆遷租屋補償金，合康公司僅願提供每月 12,800 元之租屋補貼，這樣的金額要本人如何在外租屋樓身？</p> <p>6. 本人所有坐落新北市新店區碧潭段 148 地號上之合法建物（前經最高法院九十八年度台上字第 2275 號民事判決確定在案，土地使用面積約 55 平方公尺，建物使用面積約 165 平方公尺），本可依據都市更新條例第 39 條之規定處理，如本人參與更新改建後所得使用面積未能等同更新改建前之面積，試問本人參與更新合建有何意義？</p> <p>7. 本人尚未與合康公司就合建條件達成協議，卻接到合康公司來函通知應於民國 100 年 12 月 10 日前完成搬遷，合康公司此舉實屬無理，更是違法。</p> <p>8. 中華民國憲法第二章第十條本文規定：人民有居住及遷徙之自由。另第十五條本文規定：人民之生存權，工作權及財產權，應予保障。依本人前列陳情文所敘內容，均不見憲法對於人民權利應有的保障，僅感受到都市更新條例第 25-1 條及第 36 條對本人之威脅。</p> <p>9. 新北市政府城鄉發展局為本件都更案之主管機關，掌有都市更新之審核權限，合康公司推動本件都更案至今，對本人之權益已有諸多不公、不法之處，為避免本人之權益遭受無法回復之損害，懇請新北市政府城鄉發展局善盡監督、審核之責，依法嚴格審核本件都更案，以保障人民權利，而免圖利不肖廠商之嫌。</p>	<p>3. 敬悉，目前經過多次溝通後，實施者與林□瑞先生對參與重建之合作條件已達共識，待店鋪 2 樓變更要求確認後即會簽署。</p> <p>4. 本更新單元毗鄰碧潭吊橋及碧潭風景區，商業活動盛行。就現況而言，商業活動甚至可延續至二樓。更新後區分所有建物規劃設計為一樓、夾層、及二樓皆作為商業使用，且以內梯相通，可分享地面層之商業效益。考量更新單元現況商業效益，及搜集鄰近相似案例，決定地面層價格後，分別以樓層別效用比推估夾層及二樓價格。（共同負擔除以總銷坪等於每坪成本價）。</p> <p>5. 敬悉，安置費為補貼性質，在考量區域區域行情且不增加共同負擔下予以補貼，且本單元內之合法建物均以相同原則辦理。</p> <p>6. 本案依最高法院九十八年度台上字第 2275 號民事判決修正估價條件，計入合法建物價值。</p> <p>7. 為能儘早確認碧潭吊橋纜線基樁狀況，故協請權利人配合搬遷作業，並未強制搬遷。且若權利人完成搬遷後，實施者亦給付相關安置費。</p> <p>8. 敬悉，會持續與地主說明並協調。</p> <p>9. 敬悉，會持續與地主說明並協調。</p>	<p>P11-3</p> <p>P8-2</p>	



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
碧潭後街市場攤商代表 廖旺、高興	攤商在此營業已有 30~40 年，經當時的新店市公所指定搬遷，非無權佔有。因應本都更案實施，攤商們皆願意配合以期順利進行。對於合康公司來函要攤商搬遷，卻無相關單位提出協助安置處理方式，造成攤商權益受損，請主管機關及相關單位協助處理安置。	敬悉，實施者將配合新北市政府協調攤商事宜。		
建物所有權人 王敏 (國校路 2 巷 9 號)	1. 本人完全配合且支持本更新案，但分配條件卻是最爛的，連基本的停車位也沒有。 2. 實施者來函要市場攤商搬遷，本人也是攤商成員之一，希望實施者做妥善安排。	1. 敬悉，陳情人僅有合法房屋並無土地所有權且已完成選配，針對其需求將持續與地主說明並協調達成共識。 2. 敬悉，實施者將配合新北市政府協調攤商事宜。		
土地建物所有權人 蘇容 (新店路 212 號)	(一) 會議紀錄部分 聲請撤銷蘇睦容之「更新後合併分配協議書」及「更新後分配位置申請書」，請貴處賜准撤銷案之所請，以保障本人權益。 (二) 陳情書部分 貴處開會通知單 100 年 10 月 31 日新北更事字第 1000002247 號召開「擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換案」之都市更新專案小組會議，因本人患病，不能參加，檢附診斷證明書、如附件為證。為此請病假。另貴處函 100 年 10 月 24 日新北更事字第 1000002013 號之蘇容申請撤銷「更新後合併分配協議書」、「更新後分配位置申請書」一案，懇請貴處賜准撤銷案之所請，以保障本人權益。一併函覆，敬請查照。	敬悉，有關陳情人請求撤銷「更新後合併分配協議書」、「更新後分配位置申請書」之請求，因法無明定此撤銷規定，故仍會持續與地主說明並協調達成共識，釐清疑慮。		
金議員中玉	請都更處協助處理本案所涉及的攤商安置問題。	謹遵辦理，實施者將配合新北市政府協調攤商事宜。		
各單位意見				
土地建物所有權人 交通部臺灣鐵路管理局 (新店路 224、228 號)	本案本局應分配之權利價值計 4 億餘元，並已委請國產局依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定選配店鋪，惟實施者回應該選配店鋪皆與私地主重複，然查私地主超額選配部分，似有以公產權益找補私地主之嫌疑，事後實施者回應該私地主已出具放棄選配切結書，應與此爭議無涉，實施者回應係避重就輕。	敬悉，本案權利變換應分配權利價值依規定辦理，刻正審議當中，未來亦依核定版公告之應分配權利價值認定，應無致公產權益受損之情事。 有關貴局欲選配之店鋪皆與私地主重複選配情事，本案相關選配事宜均依都市更新條例辦理，由權利人自由選配；經了解發現本案私地主為土生土長之原地主，數代世居於現地，鄰居多互為親表，且皆賴以店面為生，實難割捨之情況下故極力爭取之。惟礙於規定有多人選配同一戶者，須以公開抽籤決定之，故有一同參與選配與或待未來私下互為周轉之情事，此非為實施者所能左右。	P14-1~14-4	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
<p>土地所有權人 財政部國有財產局 臺灣北區辦事處 (地號 149、151、152、157、563)</p>	<p>1. 本案共同負擔費用比例偏高，其中提列內容之「營造費用」為 18 萬 5 千元高於通案標準；另更新後 1 樓店鋪平均售價金額為 46 萬偏低，請實施者調降營造費用，並檢討提高更新後 1 樓店鋪之銷售估價金額。</p> <p>2. 關於選配權益疑義： (1) 實施者與私地主間的私下協議應是選配後進行才合理，惟實施者就地主超額選配情形，於選配過程未善盡與地主溝通協調之責，導致必須以抽籤方式辦理的結果，已損及公產參與選配之權益。 (2) 本處在選配及公開抽籤皆有參與，係基於維護國有土地參與都市更新權益，先行參與本案公開抽籤並進行選配單元協調，尚非本處即同意本案權利變換選配結果。 (3) 店鋪規劃導致獲配的私地主多數均須繳納差額價金，此規劃是否失當？另因私地主超額選配導致本處未獲配店鋪，確不合理。</p> <p>3. 關於地上權部分：本處經管土地(碧潭段 149、151、152 地號) 涉及地上權部分，現已辦理地上權塗銷作業中；有關實施者代地上權人抽籤分配部分，其地上權塗銷後權利繼承部分，估價部分如何解決？</p>	<p>1. 本案為 SRC 造之 26 層樓之高層建築物，加上相關制震配備，其碧潭纜線墩座保護暨安全鑑測、地質探勘等費用，須等建物拆除後，才能為請技師評估，因無法預計金額且未列入共同負擔，故雖然營造費用高於通案標準，惟仍有其他無法預期的費用須由實施者自行負擔，應為合理之；更新後銷售價格參照相關市場成交案例評估，應屬合理。</p> <p>2. (1~3) 本案權利變換應分配權利價值依規定辦理，刻正審議當中，未來亦依核定版公告之應分配權利價值認定，應無致公產權益受損之情事。 有關貴局欲選配之店鋪皆與私地主重複選配情事，本案相關選配事宜均依都市更新條例辦理，由權利人自由選配；經了解發現本案私地主為土生土長之原地主，數代世居於現地，鄰居多互為親表，且皆賴以店面為生，實難割捨之情況下故極力爭取之。惟礙於規定有多人選配同一戶者，須以公開抽籤決定之，故有一同參與選配與或待未來私下互為周轉之情事，此非為實施者所能左右。</p> <p>3. 地上權之權利價值來自於被設定之土地，並依地上權設定當時之條件予以估價，其評定價值將於被設定土地之權利價值扣除；故未來地上權塗銷後，其地上權之權利價值將回歸於該土地中；故地上權人分配部份將由國產局繼承。</p>	<p>P10-2</p> <p>P14-1~14-4</p> <p>P11-2</p>	
<p>土地建物所有權人 新北市政府財政局 (國校路 2 巷 2、4、6、8 號、新店市國校路 2 巷 3、5、7 號、)</p>	<p>1. 土地所有權人權益部分： (1) 計畫書 P.5-3、P.5-6 等：碧潭段 141 地號 1 筆市有地及 221~224 建號等 4 筆市有建物之管理者業已完成變更登記為「新北市政府財政局」，請釐正計畫書相關內容。 (2) P.10-1 (表 10-1 實施經費成本明細表)： A. 水電瓦斯費用於單價/費率及說明欄之前後敘述不符，請釐正。 B. 鑽探費用：單價與總價平均計算後之價格不符，請釐正。 C. 其他土地改良物中附屬合法建物之增建物，其補償單價(4,596 元/m<sup>2</sup>)較合法建物補費(補償單價 3,386 元/m<sup>2</sup>)為高是否合理，請釐清。</p>	<p>1. (1) 權利變換報告書內所登載產權之內容均依報核日當日所申請的謄本登載之，經查 221~223 建號管理者業已完成變更登記為「新北市政府財政局」，其 224 建號管理者仍登記為「新北市政府秘書處」，故以修正計畫書內容，同時併同該 3 筆建物的價值修正更新前權利價值。 (2) A. 已修正，依審議通案 40,000 元/戶計算，故水電瓦斯費用為 6,480,000 元。 B. 已修正，鑽探費用委請塏固工程有限公司施鑽，費用依合約提列，為 566,966 萬元。 C. 本案大多建築物僅登記 1F 或為木造建築物，實質上為整棟為 3~4F RC 造建築物，其建築物本身一體成形、結構相同，故補</p>	<p>P5-3~5-6、P11-2</p> <p>P10-1、P10-3、P10-5</p> <p>P8-9~8-13</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>D. 貸款利息之計算並未扣除公寓大廈管理基金，請釐正。</p> <p>(3) P.10-5：按計畫書所載「續建完工費」性質係為確保實施者因停止興建達 2 月以上，由續建機關依約接管。惟本案實施者既得享有土地所有權人以共同負擔折價抵付更新事業總成本之權利，完成都市更新事業自當為實施者應完成之義務，爰本項費用如確有需要，建議由實施者自行負擔較為合宜。</p> <p>(4) P.10-5：鑽探費單價為 80,995 元/孔是否較一般水平為高，請釐清。</p> <p>(5) P.10-6：請說明本案稅捐是否包含營業稅(房地互易發票稅金)。</p> <p>(6) P.10-6~ P.10-7：依已核定事業計畫載明，原提列費用比率分別為人事行政管理費率 3%、銷售管理費率 3%、風險管理費率 7.5%，惟本次權變計畫書前揭各項管理費率分別上調至 5%、6%、12%，建議比照事業計畫辦理。</p> <p>2. 二樓變更設計部分：本案更新後建物二樓辦公室空間分別係屬捐贈之公益設施及本市權變分回部分，原規劃為南北向配置，惟考量本府日後就上揭市有權變分回部分或有處分需要，該 2 空間之產權將隸屬不同所有權人，是以該 2 空間之動線設計應避免互相干擾，因係屬本局自身需求，不影響他人權益，爰建議准予於權變計畫中變更該樓層之空間及動線設計。</p>	<p>償單價跟登記之合法建築物一樣。</p> <p>D. 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」規定，無扣除公寓大廈公共基金。</p> <p>(3) 依都市更新條例辦理重建且配合信託契約保障，確無須續建完工之需求，為地主為求保障而要求辦理之，確也與中國建經簽約，故建請同意提列。</p> <p>(4) 鑽探費用委請塏固工程有限公司施鑽，費用依合約提列，為 566,966 萬元。</p> <p>(5) 已扣除營建費用稅前金額(=2,300,764,013 元-100,033,218 元)後，加建築設計費用(=41,906,244 元)和乘以千分之一估算，並不含營業稅。</p> <p>(6) 本案開發期程長，復以良好商業效益店舖與河岸景觀住宅，絕大多數由公私地主選配，在其他外在條件相同下(如經濟不景氣)，就實施者折價抵付所配回之單元須承受更大之銷售風險，再加上碧潭纜線墩座保護暨安全鑑測、地質探勘以及基座安全施工及施工期間纜線維護等費用，尚無法預計金額且未列入共同負擔，故懇請同意本案所提比例。</p> <p>2. 敬悉，依新北市財政局的需求變更該取得單元之空間及動線設計，輔以變更店舖 4 之 2F 接收並改分配事宜，目前已在著手準備相關圖面，將在本案權利變換計畫提請大會討論。</p>	<p>P10-6</p> <p>P10-5</p> <p>P10-5 P10-6</p> <p>P10-6~10-7</p>	
<p>委員綜合意見</p>				
<p>(一)選配結果部分：</p>	<p>1. 本案部分私地主權利價值過低又超額選配而具有數個分配單元抽籤機會，其得否參與抽籤確有公平合理之疑慮，且經抽籤獲配後，其產生之鉅額差額價金非屬合理給付範圍，以致選配結果未盡合理，惟實施者仍主張此部分法無明訂，尚有爭議。為避免爾後類似本案的情形層出不窮，請都更處以本案執行情形，函請內政部釋示本案選配結果的適法性，以資明確。</p> <p>2. 本案超額選配已成爭端，請實施者依權變辦法的精神檢討選配結果，並協調相關權利人調整修正，務求符合法理邏輯、不悖常理原則，以避免後續衍生問題。</p>	<p>1. 敬悉，依據都市更新條例之精神並無牴觸，且台北市已有案例可循。。</p> <p>2. 敬悉，本案權利變換相關選配事宜均依都市更新條例辦理，重複選配以公開抽籤選配之於法並無不合，雖然實施者也明瞭此選配結果似與一般都更案差異，源於當初選配期間地主皆欲選</p>	<p>P14-1~14-4</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>3. 超額選配部分，實施者應與各相關權利人（包括協議分配者）說明獲配後可能衍生的相關稅賦，並於計畫書中載明。</p>	<p>配店面，認為店面為他們謀生之處，故極力爭取之，非為實施者所能左右。然產生超額選配之現象，非為合併分配或親戚私下互為周轉者，已說明並考量個人財務能力與選配之差額找補能力，故出具更新後分配位置放棄切結書。</p> <p>3. 遵照辦理，已補充於權利變換報告書內。</p>	<p>P14-2、 16-5</p>	
<p>(二)計畫內容部分：</p>	<p>1. 舊違章建築戶安置部分，其現金補償部分，請依審議原則規定，比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額提列。</p> <p>2. 表 11-2 更新前各土地權利價值表，公告現值無涉估價結果，請修正。</p> <p>3. 更新後的書表內容部分，更新後做保存登記時會另予編號，因本案涉及兩個不同土地使用分區，其暫編地號無法合併，請修正。</p> <p>4. 權利分配結果登記部分，請實施者明列各分配單元產權登記面積計算方式，並補充說明主建物、附屬建物及共用部分（大小公、機車及公益設施）等項目，其產權持分基地面積比例之分攤計算公式，並應民法第 799 條第 4 項規定辦理。</p> <p>5. 他項權利（如抵押權）及限制登記，請一併轉載於土地及建物登記清冊。</p>	<p>1. 敬悉，惟建請同意依殘值提列。</p> <p>2. 已修正。</p> <p>3. 已修正，暫編地號 1 跟 2，新編之正式地號及登記面積依未來地政機關登記為準。</p> <p>4. 敬悉，謹遵辦理。</p> <p>5. 謹遵辦理。</p>	<p>P9-1</p> <p>P11-1 P17-1</p> <p>P17-12</p> <p>第 17 章</p>	
<p>(三)共同負擔部分：</p>	<p>1. 依據都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 2 項後段規定，管理費用之計算基準應於都市更新事業計畫中載明，本案管理費用請依照已核准的事業計畫所列費率修正。</p> <p>2. 計算更新後的價值時，需扣除舊違章處理方案中所產生的樓地板面積及捐贈樓地板面積的價值；共同負擔部分也要扣除舊違章可分配面積的共同負擔價值；此外，舊違章處理方案中要分配予現地安置戶的部分，應先登記給實施者，再依照其協議內容移轉予安置戶；實務上舊違章建築戶共同負擔單價的計算方式，係共同負擔總價扣除銷售管理費及風險管理費後，再除與樓地板面積得之。</p> <p>3. 工程造價採第三級建材設備單價提列部分，其建築工程建材設備等級表僅列於事業計畫書附錄內容中，並未於權利變換計畫報告書內檢附，請補正。</p> <p>4. 信託費用已編列 684 萬費用，復又編列續建完工費用 2,377 萬元，</p>	<p>1. 本案開發期程長，復以良好商業效益店舖與河岸景觀住宅，絕大多數由公私地主選配，在其他外在條件相同下(如經濟不景氣)，就實施者折價抵付所配回之單元須承受更大之銷售風險，再加上碧潭纜線墩座保護暨安全鑑測、地質探勘以及基座安全施工及施工期間纜線維護等費用，尚無法預計金額且未列入共同負擔，故懇請同意本案所提比例。</p> <p>2. 已修正，請詳第 9 章現地安置戶計算。</p> <p>3. 已檢附於權利變換報告書之附錄四內。</p> <p>4. 已修正信託財產部分之文字敘述，惟續建完工費用屬地主要求</p>	<p>P10-6</p> <p>P9-1~9-2、 P16-12</p> <p>附錄四</p> <p>P10-5、</p>	

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>請實施者考量其費用編列的合理性與必要性。另計畫書內容所載，其信託財產部分包含建造執照，依法務部解釋，建造執照非屬財產，請修正。</p> <p>5. 貸款利息提列比例偏高，請依近期五大銀行平均基準利率調整。</p> <p>6. 資金來源部分，請補充說明其來源組成內容。</p>	<p>並已與中國建築經理股份有限公司簽約，故仍建請同意提列共同負擔費用。</p> <p>5. 已修正，將原融資利息 4.22%改為 3.50%提列。</p> <p>6. 敬悉，謹遵辦理。</p>	<p>附錄三</p> <p>P10-6</p> <p>P10-7</p>	
(四)不動產估價部分	<p>1. 附錄請附勘估與比較標的相對位置圖以供審查。將比較標的標示清楚。</p> <p>2. 附錄請附顯明之都市計畫使用分區圖。</p> <p>3. 比較法更新前案例未說明案例是否為 1 同一供需圈 2 鄰近或類似地區。</p> <p>4. 比較法更新後案例未說明案例是否為 1 同一供需圈 2 鄰近或類似地區。</p> <p>5. P.30 請述明選定 141 地號為比準地之理由。</p> <p>6. P.30 建物估價應直接估價，請參照技術規則 49 條，不可一律「...尚可使用 20 年」，不同構造與不同屋齡道能一律延長 20 年？</p> <p>7. P.31 地上權估價請述明性質、條件及理由，不得任意假設。</p> <p>8. P.41 所述價格水準之主張，與本人認知有相當落差，請述明資料來源，或提供相關機構或資料庫資料。</p> <p>9. P.44 請附顯明之位置圖（官方網站或 Google 皆可）。</p> <p>10. 請以專業方式附標的照片。</p> <p>11. P.58 請述明土地劃定有無符合技術規則 84 條。</p> <p>12. P.59 請以專業方式附標的地籍圖</p>	<p>1. 遵照委員意見修正。</p> <p>2. 遵照委員意見修正。</p> <p>3. 遵照委員意見修正，於附件中增加說明。</p> <p>4. 遵照委員意見修正，於附件中增加說明。</p> <p>5. 考量 141 地號可獨立開發之因素，故選取 141 地號作為比準地，其選取理由於 P59 評估更新前土地價值時比準地之分析中敘明。此次參酌委員意見，於估價條件中載明選取原因。</p> <p>6. 參酌委員意見，依據現場勘查情況，考慮勘估標的維護現況及使用現況，實施者以木造建物尚可使用五年、磚造建物尚可使用二十年、加強磚造建物可使用二十五年為估價條件，並作為評估依據。</p> <p>7. P31 僅列出納入估價條件之文字，地上權相關說明詳見報告書 P129。更新單元內 149、151、152 地號為國有地，土地雖設有無期限且無支付租金之地上權，地上權人並未行使其權利，且該地上權目前已辦理塗銷登記作業中，實施者考量上述情況，以估價條件擬訂地上權存續五十年為前提進行評估。</p> <p>8. P.41 所述之市場行情以更新前及更新後搜集之市場案例為基礎進行評估，參酌委員意見於比較案例分析處加註資料來源。</p> <p>9. 位置圖詳見附件。</p> <p>10. 遵照委員意見修正。</p> <p>11. 不動產估價技術規則第 84 條規定，數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。本次評估依據審議原則，以「相鄰土地為同一所有權人」或「同一張建築執造或使用執照」之土地視為同一宗情況下，依據個別條件之不同進行各筆土地合併前價值之評估，並以合併前土地價值比例分配合併後整宗更新單元之權利價值。</p> <p>12. 為表示更新單元內各筆土地之情況，故在 P.59 放置土地分宗圖，地籍圖詳見附件。</p>	<p>估價報告書</p>	



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>13. P.59 基地內有不同分區時，如合適用比準地估價方式，請述明清楚。</p> <p>14. P.61、P.62： (1) 未說明有無同一供需圈、近鄰或類似地區。 (2) 新店與新莊可比較？</p> <p>(3) 價格日期超過 3 年、3.5 年，請參照平均地權條例 15 條，台北市之審議辦法。</p> <p>(4) 面積相差 10 倍；沒說明沒調整。 (5) 案例錯誤，以下調整均不可採。</p> <p>15. P.65 區域因素調整率顯不合理。</p> <p>16. P.66 土地開發分析未述明估價條件及前提假設，請參考規則 71 條第 1、3 款。</p> <p>17. P.67 案例未說明，同第 14 點。</p> <p>18. P.69 「比準地地面商效較弱，以住家評估...」？可以嗎？理由？</p> <p>19. P.70，建築業 2 年期利潤率 14%，那一年不到 7%？可能嗎？依據為何？理由？P.89，又認為「建築業 3 年期利潤率 15%，那一年不到 5%」可能嗎？依據為何？理由？</p> <p>20. P.73~ P.74 調整表未說明，何謂「容積單價」？</p> <p>21. P.76 竟認為本地區案例難尋？</p> <p>22. P.77 同前案例選取不當。</p> <p>23. P.79 區域因素調整不當。</p> <p>24. P.82 案例不當。</p>	<p>13. 基地內為商業區及住宅區混合，但大部份土地皆為商業區，本次以臨國校路之商業區土地 141 地號作為比準地，以土地開發分析法評估容積率之差異，在個別土地比較項目中修正。</p> <p>14. (1) 遵照委員意見修正，並於附件中增加說明。 (2) 新店商業區土地稀少難尋，故擴大搜尋範圍以房價地區相當之地區進行土地價格之評估。本次參酌委員意見，改以新店地區土地案例容積單價進行評估，並於行政因素中進行容積單價調整率之修正。 (3) 依照台北市都市更新權利變換報告書之規定，比較案例以價格日期一年內為限，若無則在報告書中敘明。新店土地於價格日期一年內無土地成交案例，擴大搜尋範圍，故在報告書中敘明，且以民國 100 年 1 月 4 日內政部發佈之都市地區地價指數進行時間因素之修正。 (4) 面積因素差異之修正於 P64 個別因素裡宗地條件中進行修正，採面積較大之土地向上調整之原則。</p> <p>15. 本次更換土地案例，以新店地區住宅區及商業區土地進行容積單價之修正。</p> <p>16. 土開分析法已依照不動產估價技術規則第 71 條第 1、3 款 進行條件分析。</p> <p>17. 回應同第 14 點。</p> <p>18. 比準地面臨 10 公尺寬國校路，該路段商效普通，商業種類以餐飲業為主。調查行情後發現，地面層店面租金約為 1,000 元/坪/月左右，成交價格約 450,000~550,000 元/坪。本次土地開發分析法中考量地面商效較弱，地面層以住家視之，價格則以樓上住家 125%進行評估。</p> <p>19. 土地開發分析法中建築業利潤考量「台北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」中有關風險管理費之風險費率以 12%為原則，進行建築業利潤之評估。</p> <p>20. 遵照委員意見修正。</p> <p>21. 回應同第 15 點。 22. 回應同第 15 點。 23. 回應同第 15 點。</p> <p>24. 本次更換土地開發分析法樓上層之案例。</p>		



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	9. 有關市府財政局空間調整涉事業計畫部分，請財政局與實施者溝通協調，在不影響其它相關權利人，且符合「新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則」，併本案權利變換計畫提送大會討論。	9. 敬悉，依財政局的需求變更該取得單元之空間及動線設計，及有關店舖 4 之 2F 接收事宜，待確認是否符合「新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則」後，將併於本案權利變換計畫提請大會討論。		

備註：本計畫除依專案小組會議中審查意見修正外，其餘內容無異。

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

「擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 100 年 10 月 11 日 14:30PM~16:00PM

開會地點：新北市新店區新店路 207 號 3 樓(碧潭活動中心)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
<p>土地建物所有權人 陳□元先生 (新店路 206 號) 公辦公聽會發表</p>	<p>(一) 請問本更新案共同負擔之銷售管理費用與風險管理費等費用均提列上限值，假若審議結果下修該數值，則地主應分配權利價值是否增加? (二) 此外低樓層往上樓層的單價為逐層調整，為何到高樓層時，卻是 2 層才調整一次?</p>	<p>(一) 是，一切進入審議後，會依相關審查意見做調整，假若數值下修，地主的應分配權利價值會相對增加。 (二) 樓層愈往上其寧適性愈佳，但到達一定高度時，其差異不大，故到高樓層時，2 層調整一次。</p>		
<p>土地建物所有權人 蘇□容先生 (新店路 212 號) 公辦公聽會發表</p>	<p>當時合康給的條件為分回坪數不得低於 67.51 坪，若以權利變換價值來選配，其選配價值僅能選擇的店面僅有 51.32 坪，合康應該要補我 16.19 坪之價金，且認為店鋪估價太高，合康洪副總也建議可以提出意見，建請委員審查，樂見都市更新但相關數據須合理，請政府把關。</p>	<p>私契與權利變換報告書上的差異，在於私契約實施者是給地主一個保障，與相關的約定均載明在內，其中有一條就提到，當我們給予的條件與權利變換評估出來的價值，各位可擇優選擇，故未予我們簽訂的地主，就得依估價師與審查委員評定的價值來選配更新後房地。至於店鋪的價格是否過高，一切經由委員審查後才會定案。</p>		
<p>土地建物所有權人 林□瑞先生 (新店路 214 號) 公辦公聽會發表</p>	<p>目前尚未與合康簽約，故合康於 9 月 5 日發文請地主 12/10 前搬遷，恕難配合。而在此特別強調，因為本案依法定程序繼續往下走，所以當收到權利變換意願調查表等文件時，是為了確保自身權益才配合選屋。以下幾點是我們針對合康所提的私契條件與估價有疑慮： (一) 坐落於 148 地號上之建物為合法建築物，估價師為何未評估? (二) 合康請我們配合搬遷，但租金僅給付 1.28 萬，此價格僅能租套房，認為不合理。 (三) 當初事業計畫皆未通知我們參與，對於建築設計皆不知情，故更新後的設計為 1F 含夾層及 2F，但我們選配到的店面，2F 竟然橫跨到隔壁的 2F，對此種設計難接受。 (四) 夾層無商效，還須照價購買，且夾層單價太高。 (五) 合康口頭是有答應我們 2F 可以不要，以及租金給付未定期限，請合康均載於契約中，等契約簽訂後，我們才會配合點交並搬遷。</p>	<p>依權利變換§17、§19 規定，公告、搬遷等動作應於權利變換核定發布後起算，並非現在就要搬遷。但實施者有請已簽約地主先行搬遷之考量與需要，就需透過協議的方式處理；至於店鋪的夾層單價過高等問題，並非實施者這邊想改就可以改的，一切數值均進入小組及大會審議後才會定案。今日的意見均會納入紀錄，也將提供給委員參酌。 其次是搬遷的時間點，有地主反映過年期間正是生意極佳的時候，故要過完年才能配合搬遷，我們也尊重各位的意見，至於給各位地主施工時間僅能以區間表示，是因我們開始動工到完工的過程中，是不是剛好 36 個月，難以確定。但請各位地主放心，本案有做續建完工與信託履約保證等動作，以及在合約上有一條載明，假若於 36 個月後，我們尚未完工，我們仍會持續發放租金補貼，直到使照取得為止。 此外，坐落於 148 地號上之建物是否為合法建築物，假若依您所提的最高法院判決書是屬於土地問題，而是坐落於 148 地號上之建物並已經由法院判決屬於合法建築物，還請提供相關文件供我們參考、確認，我們也會回去再做查證等動作以作為是否修正的依據，並提於小組審查時參考，因估價師不能僅依一些訴訟之文件來做合法建築物之認定。最後，林先生額外所提的事項均屬私契約，會後我們會與您繼續協商。</p>		
<p>土地建物所有權人</p>	<p>雖知道目前建築設計已不能變動，但仍想表達當初設計時，店鋪不該退縮這麼多，導致我們這些原有店鋪的地主，分配回的店鋪坪數變小</p>	<p>本案正對碧潭吊橋，期待更新後引領的人潮，故要求退縮來舒緩洶湧人潮，其店鋪面積的犧牲為了公共利益的貢獻，當時事業計畫審議時</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
<p>楊□仁先生 (新店後街 127 號) 公辦公聽會發表</p>	<p>了；此外，請提供像簡報中比準地 141 地號之更新前土地權利價值比例，以利讓我們地主了解。</p>	<p>也考量了，其犧牲的部分換為獎勵值回饋給各位地主，但是否為擁有店鋪的地主所希望的，請實施者與地主多加溝通說明。 當初寄送給各位地主選屋的權利變換價值分析表，上面就有更新前土地權利價值比例。</p>		
<p>土地建物所有權人 陳□元先生 (新店路 206 號) 公辦公聽會發表</p>	<p>(一) 假若店鋪退縮是為公共利益，其獎勵應回饋於地主，但剛估價師簡報中，計算我們的更新前土地權利價值比例，未含我們貢獻的部分，其獎勵是否為建商拿走了？ (二) 都市更新獎勵內之夜間照明獎勵，其電費是如何計算，假設 10 年後太陽能光電板或 LED 燈壞了或提撥的基金不足給付電費時，是如何計算此費用？ (三) 未來新購戶一定要開夜間照明嗎？</p>	<p>在估算各位地主的更新前土地權利價值比例時，是以法定容積來計算，未包含容積獎勵，其獎勵是反映在更新後的總銷售面積，由估價師評估本案總銷金額為 56 億，扣除實施者的更新成本(共同負擔)32 億與更新前的土地成本 15 億，剩餘的利潤 9 億是地主各位分享，故容積獎勵是回饋於各位身上，非實施者取得，且市府與委員也會為各位把關，其各個金額是否合理等進行審議。 當初在提列此項獎勵時，考量此設計除了維護大碧潭風景區的樣貌外，也可提升本棟建物的價值，且獎勵又可增加樓地板面積，回饋給各位地主，其電費之疑慮，當時也為各位設想了，故設置太陽能光電板來分擔公共電費外，另提撥維修基金與電費基金轉款專用支付。此外，夜間照明並非整個夜晚均開啟，有分成 3 階段來控管；而未來新購戶購買時所簽定的契約內也有本棟夜間照明管理維護之條款，須共同遵守，其一切規範也載明於事業計畫住戶管理維護計畫草約中。但如您假設的 10 年後，基金用完或設備損壞了，屆時須於各位住戶自行修護或繳納費用，未來電費的調漲或其他因素，實在難以預料，現階段的任務就是爭取到此項獎勵，來回饋給各位地主，並設置太陽能光電板自行發電足以應付夜間照明所需的電量，以及備用維護的基金，做最完備的準備。</p>		
<p>建物所有權人 王□敏先生 (國校路 2 巷 9 號) 公辦公聽會發表</p>	<p>當初簽訂契約與同意書時均竭力配合，但分配條件卻是最爛的，竟然連基本的車位也沒有，且發函要我們地主配合搬遷，卻無對市場的攤販提出妥善安置計畫。</p>	<p>民國 64 年當時的新店市公所針對計畫道路上的臨時攤販，於公有土地上做臨時的安置，而目前本案基地做都市更新計畫，當初與攤販協議者為新店區公所，故行文給財政局徵詢安置計畫，財政局已轉文給新店區公所，請新店區公所妥善安置 16 戶等攤位，因區公所尚未行文告知安置計畫，相信近期新店區公所會與我們自治會做說明。 至於王先生更新後選配的條件，假若有簽訂合建契約，可依私契為準，其條件應皆優於權變，會後將再與王先生連繫，釐清王先生的疑慮。</p>		
<p>土地建物所有權人 柯□葉先生 (新店後街 129 號) 公展期間書面意見</p>	<p>(一) 本都更案已進行 3 年多的時間，所有的人、事、時、地、物也改變許多，就像本人丈夫這幾年間突然罹患中度失智症，幾乎無法離開目前住所，而且施作者計畫內容也常常擅自改變，毫無誠信可言，這樣狀況下我真的不敢確定是否要參與本次都更案，所以既然現實狀況考量及施作者誠信不足，我們之前同意參與的決定可否改變？ (二) 另外，本人建築物也重新整建僅約 10 年，當初花費不下 6~700 萬，現在僅僅依施作行片面以鑑價公司所計算為理由，僅能提</p>	<p>(一) 同意參與與否於事業計畫階段已定案，目前本案已進行到選配更新後分回標的之選配事宜，至於計畫內容皆依審查意見修正之。 (二) 依更新條例§36 規定，應補償其價值或建築物殘餘價值，其殘餘價值由實施者委託宏大評定之，並依「臺北縣興辦公共工程用地</p>		



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>供約 5~60 萬的拆遷補償，我一直覺得需要做這麼大的犧牲嗎？既然無有利的誘因，實在無參與本都更案的意願及動力。</p> <p>(三) 本都更案依之前的溝通協會所爭議的事項，本人並未收到任何更正與說明，而且修正後的公開閱覽也尚未進行，施作者就不顧法定程序擅自發出產權移交與拆遷通知(如附件)，請問這是變相逼迫我們一定必須同意嗎？還是覺得本人根本就可以忽略不計，直接可以開始進行？最後希望施作者與相關政府單位能夠了解本人不是釘子戶，也不願阻礙社區進步，但希望施作者能夠拿出最大的誠意再次溝通，而不是寄封通知函就可以當做程序已完，敷衍了事。以上懇請主管機關能替平民百姓嚴格把關，維護居住權益。</p>	<p>地上物拆遷補償救濟自治條例」規定辦理。</p> <p>(三) 因本案須於建物開工前，完成地質探勘、纜線墩座保護暨安全鑑測等工作，以確保本案施工與碧潭吊橋的安全，故請求地主是否可先行搬遷，以利上述動作，也避免延宕建物施工期間，然發函後，有地主反映過年期間正是生意極佳的時候，故要過完年才能配合搬遷，會尊重各位地主的意見，並再持續與地主溝通。</p>		
<p>土地建物所有權人 蘇容先生 (新店路 212 號) 公展期間書面意見</p>	<p>(一) 本案之合建契約書上甲方連帶保證人台灣土地銀行新店分行，經法院公證(含強制執行)，對甲方兩方之權利義務都有保障，以免訟累。</p> <p>(二) 本(100)年 9 月 20 日之申請書，請將「本案都市更新權利變換計畫案」之計畫書及公告送達申請人在案，迄今未見回覆，猶如石沉大海。請迅將該申請書申請事項辦理見覆。</p>	<p>(一) 敬悉，會持續與地主協調達成共識。</p> <p>(二) 已於 10 月 4 日提供相關資料。</p>		
<p>土地建物所有權人 蘇容先生 (新店路 212 號) 公展期間書面意見</p>	<p>(一) 依合康工程顧問股份有限公司(下簡稱合康公司)之「合建契約書」第四條明定分配本人之房地不得低於 67.51 坪(223.17 平方公尺)，惟合康公司之選配房舍面積一樓 22.01 坪夾層 8.3 坪、二樓 21.01 坪，合計 51.32 坪(169.652 平方公尺)。依上所述事實，合康公司應補本人(蘇睦容)16.19 坪價金，該合康公司不但不補本人 16.19 坪價金，反要本人應補該公司 10,355.191 元；本人歎難認同。惟該合康公司執行副總洪冠屏於本月 9 日上午 8 時 10 分許來到本人住所自承估價過高，當場親筆：請提出異議(陳情書載附件五參照)。</p> <p>(二) 爰於新北市政府本案公告 30 天期間內聲請異議；依法聲撤銷聲明廢止在案卷之蘇睦容之「更新後合併分配協議書」、「更新後分配位置申請書」，其事證、理由詳陳情書所載(陳情書及所載證據(即附件)於公聽會場交給新北市政府)。</p>	<p>敬悉，倘若有簽訂契約者，可依私契為準，至於撤銷「更新後合併分配協議書」、「更新後分配位置申請書」，目前法無明定此撤銷事宜，會後會再與地主連繫溝通，釐清疑慮。</p> <p>此外，本更新單元毗鄰碧潭吊橋及碧潭風景區，商業活動盛行。就現況而言，商業活動甚至可延續至二樓。更新後區分所有建物規劃設計為一樓、夾層、及二樓皆作為商業使用，且以內梯相通，可分享地面層之商業效益。考量更新單元現況商業效益，及搜集鄰近相似案例，決定地面層價格後，分別以樓層別效用比推估夾層及二樓價格。</p>		
<p>土地建物所有權人 蘇容先生 (新店路 212 號) 公展期間書面意見</p>	<p>合康工程顧問股份有限公司(下簡稱合康公司)執行副總洪冠屏於本年六月間親到陳情人住所對陳情人說「今天來府上拜訪，是為了碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變更案，當時將其所帶之空白「更新後合併分配協議書」(附件一)、「更換後分配位置申請書」(附件二)交給陳情人，並對陳情人說「另有兩張相同的「協議書」、「申請書」，請你在上面簽名、蓋章，我帶回去辦，我幫你忙，保證你不會補錢的，云云」。陳情人不疑有詐，信以為真。乃照其示意簽名蓋章。詎料，該公司執行副總洪冠屏於本月九日上午 8 時 10 分許來到</p>	<p>敬悉，倘若有簽訂契約者，可依私契為準，至於撤銷「更新後合併分配協議書」、「更新後分配位置申請書」，目前法無明定此撤銷事宜，會後會再與地主連繫溝通，釐清疑慮。</p> <p>此外，本更新單元毗鄰碧潭吊橋及碧潭風景區，商業活動盛行。就現況而言，商業活動甚至可延續至二樓。更新後區分所有建物規劃設計為一樓、夾層、及二樓皆作為商業使用，且以內梯相通，可分享地面層之商業效益。考量更新單元現況商業效益，及搜集鄰近相似案例，決定地面層價格後，分別以樓層別效用比推估夾層及二樓價格。</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>陳情人住所(新店區永業路 107 號 2 樓)客廳,將附件三交給陳情人說「核算結果,你(蘇□容)應補金額 10,355,191 元(附件三)。陳情人當場提出,你曾經保證承諾我不要補金額,為何要補金額 10,355,191 元。同時提出「合建契約書」(如附件四)第四條:房地分配不得低於 67.51 建坪(223.17 平方公尺),按照附件(三)之選配房舍面積一樓 22.01 坪;夾層 8.3 坪、二樓 21.01 坪,合計 51.32 坪(169.652 平方公尺),則該公司應補陳情人 16.19 坪價金。陳情人始知被騙;洪冠屏行為違法自知理虧,當場親筆;請提異議:1、2F 及夾層估價過高...」(附件五參照),即離去。隨文檢具上述附件:(一)、(二)、(三)、(四)、(五)佐證,於法定公告 30 天期間內聲明異議;依行政程序法第 46 條第 4 項,第 101 條第 1 項:第一百十一條第四項規定,聲請撤銷聲明廢止蘇□容之「更新後合併分配協議書」、「更新後分配位置申請書」,敬請貴府賜准陳情事項之所請,以維權利。執行副總洪冠屏親筆:「請提異議,1、2F 及夾層估價過高,因無商效請估價師及委員會修正」</p> <p>現有土地面積:15.2006 坪,可申請之房屋面積(含公設):土地面積 15.2006 坪×法定容積 400%×公設係數 1.55×獎勵值 142%=147.209 坪×分坪比 50%=73.604 坪 一樓可建最大面積:15.2006 坪*70%=10.64 坪 換算價值:10.64 坪*128.7 萬+(73.604 坪-10.64 坪)×二樓以上均價 43.68 萬+車位 1.18 席×192.19 萬=\$4,346.245 萬(合建之價值) 權變價值:\$39,838,235 元(估價師估算之權利價值) 選配房舍面積一樓 22.01 坪;夾層 8.30 坪;二樓 21.01 坪 選配房舍價值:\$52,017,641 元+車位第 85 號\$1,800,000 元=\$53,817,641 元(選配房屋及車位之價值總合) 找補計算:權利價值\$43,462,450 元-選配價值\$53,817,641 元。</p>			
<p>土地建物所有權人 林□瑞先生 (新店路 214 號) 公展期間書面意見</p>	<p>(一) 合約條件未協議完成及簽約確定為何通知 12 月 10 日前完成拆屋搬遷?</p> <p>(二) 本人於新北市新店區新店里 148 地號上之合法建物,依據都市更新條例第 39 條之規定可與土地所有權人分配土地或改建後之建物,請問該如何處理是否請合康公司及都更局協辦?</p> <p>(三) 一樓上之夾層無商業價值單坪售價太高 27 萬,請問如何估算?</p>	<p>(一) 因本案須於建物開工前,完成地質探勘、纜線墩座保護暨安全鑑測等工作,以確保本案施工與碧潭吊橋的安全,故請求已簽約地主是否可先行搬遷,以利上述動作,也避免延宕建物施工期間,然發函後,有地主反映過年期間正是生意極佳的時候,故要過完年才能配合搬遷,會尊重各位地主的意見。</p> <p>(二) 148 地號所有權人為陳□彬、陳□彬、陳□安、陳□祥、吳□英、陳□昌,其地上建物 229 建號建物所有權人為林□瑞先生,根據委託單位提供相關資料顯示,該產權似有爭議,故暫不估算其權利價值,並明列於估價條件中。未來待土地所有權人及合法建物所有權人產權關係釐清後,再行拆算兩者間之權利價值。</p> <p>(三) 本更新單元毗鄰碧潭吊橋及碧潭風景區,商業活動盛行。就現況而言,商業活動甚至可延續至二樓。更新後區分所有建物規劃設計為一樓、夾層、及二樓皆作為商業使用,且以內梯相通,可分</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>(四) A4 一樓店面之二樓規劃設計還跨越隔壁之二樓，當時此設計皆未與我們協調，已向合康公司表明此一樓綁二樓之設計規劃無法接受，我們不要二樓，但合康公司還未與我們確認及標明於合約書內。</p> <p>(五) 合康公司所寄發之權利變換意願調查表，當時接獲此調查表時我們完全還未與合康公司談定各項條件細則，既接獲此權利變換意願調查表，因怕自身權益受損迫於無奈不得已只能簽願意參與權利變換。</p> <p>(六) 新北市新店里 148 地號上之合法建物之拆遷租屋補償金，金額過低合康公司只提供每月 12,800 元之補貼實屬過少，這樣的金額如何在外租屋？</p> <p>(七) 店面租金補貼及在外租屋租金之補貼，應明定房屋交由合康公司點交日算起至合康公司交屋予地主後之日止，計算之而非訂定 36 個月為區間範圍。</p>	<p>享地面層之商業效益。考量更新單元現況商業效益，及搜集鄰近相似案例，決定地面層價格後，分別以樓層別效用比推估夾層及二樓價格。</p> <p>(四~七) 相關約定與補貼均會再與地主協商。</p>		
<p>土地建物所有權人 林瑞先生 (新店路 214 號) 公展期間書面意見</p>	<p>(一) 覆貴公司 100 年 9 月 5 日 (100) 合康工程字第 09001 號函。</p> <p>(二) 依內政部營建署「都市更新作業手冊」所訂之都市更新辦理流程，都市更新實施者應待都市更新審議委員會審議權利變換計畫完畢、核定發布實施權利變換計畫，並取得建物之拆除及建造執照後，始能要求住戶遷移，並拆除都市更新單元內之建物。</p> <p>(三) 然查，本件都市更新案尚未經新北市政府都市更新審議委員會審議，且貴公司亦未取得都市更新單元內建物之拆除執照，竟率自發函要求都市更新單元內之土地及建物所有人進行搬遷及點交空屋，非但違背內政部營建署公布之都市更新流程，更嚴重侵害都市更新計畫實施前，都市更新單元內土地及建物所有人對土地及建物既存之合法使用、收益權利。</p> <p>(四) 況且，貴公司前已承諾將與本人就都市更新單元內本人所有新北市新店區新店路 214 號之房、地洽商合建之條件，惟貴公司迄今尚未就本人所有之房、地合建條件與本人進行最後之確認，合建條件既未確定，貴公司即要求本人遷出本人居住之房屋並將房、地點交予貴公司，亦難認與世理常情相符。</p> <p>(五) 依前所述，貴公司 100 年 9 月 5 日所發(100)合康工程字第 09001 號之函文，於法不合、於理難容，敬請貴公司立即更正澄清，以免爭議。</p>	<p>(一~四)因本案須於建物開工前，完成地質探勘、纜線墩座保護暨安全鑑測等工作，以確保本案施工與碧潭吊橋的安全，故請求已簽約地主是否可先行搬遷，以利上述動作，也避免延宕建物施工期間，然發函後，有地主反映過年期間正是生意極佳的時候，故要過完年才能配合搬遷，會尊重各位地主的意見；至於相關約定與補貼均會再與地主協商。</p>		
<p>土地建物所有權人 林瑞先生</p>	<p>(一) 謹依 貴府中華民國 100 年 9 月 14 日北府城更字第 1000001426 號函辦理。</p>	<p>(一~三)因本案須於建物開工前，完成地質探勘、纜線墩座保護暨安全鑑測等工作，以確保本案施工與碧潭吊橋的安全，故請求已簽約</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
(新店路 214 號) 公展期間書面意見	<p>(二) 本人為本件「新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案」(以下簡稱：本件都更案)實施範圍內，門牌號碼：新北市新店區新店路 214 號之房、地所有人，本件都更案之實施者合康工程顧問股份有限公司(下稱：合康公司)宣稱本件都更案已推動數年，合康公司甚於 100 年 9 月 15 日發函要求各地主進行搬遷及空屋點交，換言之，本件都更案似乎已是實施在即。</p> <p>(三) 合康公司雖曾向本人表示，將就本人於本件都更案內之房地，於本件都更案實施後可以分得之房屋坪數與本人協商，即俗稱之合建條件，然而時至今日，合康公司始終未就本人所有房地於本件都更案實施後可分得之建物坪數與本人進行最後之確認，倘若本人所居住之房屋一經拆除，本人勢將無處棲身而流落街頭，再無籌碼與合康公司洽商合建條件，故懇請貴會善盡主管機關監督審核之職責，在本人合法權益未獲確保之前，切勿准許本件都更案之執行。</p> <p>(四) 此外，依都市更新條例第 39 條之規定：權利變換範圍內之合法建物，由土地所有權人及合法建築物所有權人，於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。在本件都更案之實施範圍內，本人另有一合法建物(地號：新北市新店區 148 地號)，坐落於鄰地，並有合法使用該基地之權利，但鄰地所有人遲遲不願就本人合法建物之權利變換分配事務與本人進行協商，故就本件都更案內本人上開合法建物之權益問題，亦懇請貴府於審議本件都更案時，協助本人予以確保。</p>	<p>地主是否可先行搬遷，以利上述動作，也避免延宕建物施工期間，然發函後，有地主反映過年期間正是生意極佳的時候，故要過完年才能配合搬遷，會尊重各位地主的意見；至於相關約定與補貼均會再與地主協商。</p> <p>(四) 148 地號所有權人為陳□彬、陳□彬、陳□安、陳□祥、吳□英、陳□昌，其地上建物 229 建號建物所有權人為林□瑞先生，根據委託單位提供相關資料顯示，該產權似有爭議，故暫不估算其權利價值，並明列於估價條件中。未來待土地所有權人及合法建物所有權人產權關係釐清後，再行拆算兩者間之權利價值。</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
<p>土地建物所有權人 新北市政府財政局 (國校路 2 巷 2、4、6、8 號、 新店市國校路 2 巷 3、5、7 號、) 公展期間書面意見</p>	<p>(一) 鑽探費用：計畫書 P10-1 鑽探費用計算有誤，請修正。 (二) 稅捐：計畫書 P10-1 稅捐是否已包含營業稅，請說明。 (三) 建物拆除費：計畫書 P10-4 建物拆除單價 1,400 元/M<sup>2</sup> 似較一般市價高，請調整修正並提供相關事業機構之證明文件。 (四) 續建完工費用：計畫書 P10-5 續建完工費 2377 萬為非必要且一定發生之費用，可否提列於共同負擔中，且附錄三查無共合約及工作內容，請一併釐清。 (五) 貸款利息：計畫書 p10-6 貸款利息應先扣除公寓大廈公共基金後，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」提列計算，請修正。 (六) 管理費用：依已核定更新事業計畫載明，原提列費用比率分別為人事行政管理費率 3%、銷售管理費率 3%、風險管理費率 7.5%，惟本次權變計畫書 p10-6 前揭各項管理費率分別上調至 5%、6%、12%，請說明。 (七) 共同負擔比例：依計畫書內容(p12-1)，其比例為 56.38%，高於已核定事業計畫書 55.27%且似略高於同地區案件之比例，請調整修正。 (八) 本權變計畫書所載總銷金額較已核定更新事業計畫提高 10.54%，共同負擔比例則提高 1.11%，本市權值減少近 2 千萬似未合理，請說明。</p>	<p>(一) 表 10-1 數值載錯，此費用應為 566,966 萬元是依合約計算，委請塏固工程有限公司施鑽。 (二) 已扣除營建費用稅前金額 (=2,300,764,013 元-100,033,218 元) 後，加建築設計費用(=41,906,244 元)和乘以千分之一估算。 (三) 將依實際拆除費用計算拆除單價，進而調整之。 (四) 續建完工機制可降低地主對於更新風險與確保權益，倘若有不可抗力因素連續停止興建達 2 個月以上，由續建機構接手辦理，故建請同意將此費用納入共同負擔，其合約將摘錄於報告書內。 (五) 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」規定，無扣除公寓大廈公共基金。 (六) 本案店舖與具有河畔景觀等好的標的均由公私地主選配，實施者折價抵付所配回之單元須承受更大之銷售風險；再者，預期開發完成時間將逾 9 年之久，且未來核定公告至辦理驗收、交屋等作業皆安排專人專案投入，故建請同意上調費率。 (七) 一切依審查意見調整之。 (八) 經檢視事業計畫核定版與權利變換計畫報核版等相關數值，總銷金額數值權變計畫公展版比事業計畫核定版提高了 9.54%、共同負擔金額權變計畫公展版與事業計畫核定版差額比例約占總值 11.31%，故當共同負擔增加比例與總銷金額多時，其權值變少為合理現象，但最終數值仍以審議結果為準。</p>		
<p>碧潭新店後街市場 委員會 公展期間書面意見</p>	<p>本市場於民國六十四年開始由後街路遷移至此地址：「新店市碧潭段 130 地號、國校路 2 巷」在此營業已有三十七年。本市場是經過新店區公所（改制前之新店市公所）指定遷移，並非攤商無權佔有。因應都更計畫實施，攤商們皆願意配合以期順利進行，但目前並無任何政府機構（包括合康建設等承攬公司）出面與攤商們協調討論，造成攤商們的權益嚴重受損！煩請都更局督促合康工程公司早日與市場攤商們協調搬遷事宜，不致拖延都更計畫延滯不前。</p>	<p>新店後街市場安置計畫，行文給財政局徵詢，財政局已轉文給新店區公所，請新店區公所妥善安置 16 戶等攤位，近期新店區公所應會與自治會做說明。</p>		
<p>土地建物所有權人 交通部臺灣鐵路管理局 (新店路 224、228 號) 公展期間書面意見</p>	<p>(一) 復貴府 100 年 9 月 14 日北府城更字第 1000001426 號函。 (二) 查本局經管旨揭地段 143-1 地號等 3 筆土地(面積計 629.53 平方公尺)參與本案都市更新權利變換計畫案，面積佔更新單元 16.88%，權利價值 19.579442%，應分配之權利價值計 4 億 8,455 萬 1,774 元，依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 12 點第 1 項第(六)款規定：更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗</p>	<p>(一) 敬悉。 (二) 依 100 年 6 月 21 日(鐵企地字第 1000018017 號函)來函告知 貴局委由財政部國有財產局北區辦事處辦理權利變換價值選配事宜，故實施者於選配期間至公開抽籤前皆多次與私有地主及國有財產局有進行協調，惟 1F/B/店 3、1F/A/店 10、1F/A/店 11 等 3 間店舖因位置商效尤佳，地主均不願意退讓，故依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，以公開抽籤方式辦理。</p>		



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店鋪外，以申請分配住宅為原則。爰本局委請財政部國有財產局北區辦事處依原位址選配 A 棟 1 樓店鋪 10、11 單元，惟合康公司表示該選配店鋪皆與其他私地主重複，未經妥善協調隨即要求以公開抽籤方式選配，顯未依上開法規以分配店鋪為原則，且於協調過程均未參照原所有人意願。</p> <p>(三) 依本案都市更新權利變換土地及建築物分配清冊，參與分配之權利關係人共計 38 人，如所有人選(獲)配之權利價值多於應分配面積者，應於不影響其他權利關係人權益之前提下，得與實施者協議以繳納差額價金方式找補。查參與抽籤選配者謝治安君應分配之權利價值(274 萬 6,932 元)遠少於其所分配單元價值(1 億 579 萬 3 元)，預計應繳納差額值金高達 1 億 304 萬 3,071 元，更逾其應分配價值 37 倍之多，顯已違反平等原則，影響本局權益至鉅。</p> <p>(四) 惠請貴府秉主管機關權責，協助審查上開說明事項之適法性及公平性。</p>	<p>(三) 因事業計畫未載明選配原則，且與地主協議之私契約皆有保障應有的坪數，故有應分配權利價值與實際選配坪數上的差距，所以都市更新處以新北更事字第 100000536 號函要求補正之，經過多次與謝治安溝通協調後，其考量個人財務能力與選配之差額找補能力，已出具更新後分配位置放棄切結書，並已修正。</p> <p>(四) 敬悉。</p>		
<p>土地所有權人 財政部國有財產局 臺灣北區辦事處 (地號 149、151、 152、157、563) 公展期間書面意見</p>	<p>(一) 依 貴府 100 年 9 月 14 日北府城更字第 1000001426 號函及附件辦理。</p> <p>(二) 依公開展覽版權利變換計畫書載，本案共同負擔比例高達 56.38%，其中提列內容之「外接水、電、瓦斯管線工程費」、「鑽探費用」、「地籍整理費」均高於 貴市都市更新審議專案小組建議通案標準。另總務及人事管理費用、銷售管理費、風險管理費等均以提列標準上限提列，請責成實施者調降，並就共同負擔提列之合理性、工程造價相對於更新後房地銷售價格比率之合理性等秉主管機關權責審議。</p> <p>(三) 查範圍內本局經管國有土地總面積為 903.11 平方公尺，土地使用分區含商業區及住宅區，且地形條件均較其他土地佳，又核算法定容積樓地板面積為 3,745.66 平方公尺，占更新單元法定容積樓地板面積 16,272.99 平方公尺比例為 23.02%，惟審視權利變換計畫書所載更新前鑑價結果，本局更新前權利價值比例加計權利變換關係人王寬敏、何維君之更新前權利價值比例合計為 20.9194%，低於前述占更新單元法定容積樓地板面積比例，其估價結果是否合理，請 貴府秉主管權責審議。</p>	<p>(一) 敬悉。</p> <p>(二) 「外接水、電、瓦斯管線工程費」依民國 99 年 7 月 22 日「擬訂臺北縣板橋市中山段 598-10 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第一次都市更新權利變換計畫專案小組會議內容建議收費標準 4 萬提列一樣；「鑽探費用」委請塏固工程有限公司施鑽，依實際合約計列；「地籍整理費」依經驗從登記規費到委請代書等費用約為 2 萬/戶，相關規費與工作事項以載於報告書，建請同意「地籍整理費」以 2 萬/戶計算。另本案店鋪與具有河畔景觀等好的標的均由公私地主選配，實施者折價抵付所配回之單元須承受更大之銷售風險；再者，預期開發完成時間將逾 9 年之久，且未來核定公告至辦理驗收、交屋等作業皆安排專人專案投入，故建請同意「總務及人事管理費用」、「銷售管理費」、「風險管理費」等費用以上限提列。</p> <p>(三) 更新單元內土地主要分為兩種，一為臨新店路之土地，一為臨國校路土地。臨新店路土地，毗鄰碧潭風景區，且前方建物低矮，中高樓層以上可眺望碧潭全區風景，地面層商業效益極佳；臨國校路土地，中高樓層無特殊景觀，且地面層商效較弱。綜上所述，臨新店路土地地價較國校路為高。國有土地坐落國校路，面積、地形雖較其他土地為佳，然本更新單元房價乃仰賴臨新店路之河岸景觀，故國有土地地價較臨新店路土地為低。</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>(四) 另本處前以 100 年 7 月 21 日台財產北改字第 10000177921 號函詢 貴府都市更新處(以下簡稱都更處)有關實施者辦理選配意願調查及公開抽籤過程損及本局及交通部台灣鐵路管理局(以下簡稱台鐵局)參與選配權益等疑義,都更處以 100 年 8 月 4 日新北更事字第 1000000734 號函請實施者妥與相關權利人溝通協調。經查本處迄無接獲實施者洽本處說明或協調;另都更處 100 年 8 月 12 日新北更事字第 1000000536 號函請實施者依規定妥為檢討處理本案選配爭議,爰本案選配爭議仍請 貴府秉主管權責責成實施者檢討處理,並將結果告知本處及本案相關權利人。</p>	<p>(四) 本案於 100 年 5 月 27 日寄發選配通知,選配期間為 5 月 28 日至 6 月 28 日,共 32 日,並於 6 月 30 日在華亞協和法律事務所委派律師見證下進行依規定辦理公開抽籤且順利完成。針對完成公開抽籤後國產局相關意見,實施者委請大展資產顧問公司至國產局溝通說明得到初步共識,並於 100 年 9 月 5 日(100)合康工程字第 09003 號函覆國產局,在不影響本案執行進度及其他權利人已選配(購)之權益,且剩餘應分配權值大於或等於最小分配單元(含車位)之前提下,於後期作業時段努力與國產局達成共識。</p>		
<p>土地物所有權人 林瑞先生 (新店路 214 號) 擬訂權變計畫前</p>	<p>(一) 本人為新北市新店區新店路 214 號房、地之所有人,合康工程顧問股份有限公司(下稱:合康公司)前曾與本人就本人所有之上開房地洽談合建,惟因合康公司未能提出具體明確之合建計畫,故在資訊不完全之情況下,本人實難接受合康公司所提之合建邀請。</p> <p>(二) 詎本人竟於 100 年 4 月 15 日,接獲合康公司之來函,通知本人於 100 年 5 月 1 日前,就新北市新店區碧潭段 130 地號等 26 筆土地申請都市更新權利變換。然而,本人從未同意以本人所有之上開房地參加合康公司所主導之合建案或都市更新案,合康公司未得本人之同意,亦未徵詢本人之意見,逕將本人之房地納入都市更新範圍,實已嚴重侵犯本人之財產權。</p> <p>(三) 再觀目前合公司提出予其他地主之新北市新店區碧潭段 130 地號等 26 筆土地都市更新權利變換計畫案(下稱:本件都更案)之「建築圖說」及「更新後分戶面積與價格表」。合康公司就本件都更案所設計之房屋,主要為大坪數之房屋,倘若未來房屋建成,參與本件都更案之地主,勢必找補合康公司鉅額之工程款,該找補之金額絕非各地主所能負擔,各地主終將被迫搬離原有家園,連一遮風避雨之地亦不可得,各地主未蒙其利,先受其害,合康公司只求自身利益,枉顧其他地主之需求,此真為都市更新之真義?再論本件都更案之價格表,依合康公司之規畫,本件都更案新建房屋每坪之建造成本高達新台幣 27 萬元,已倍於正常市場行情,實不合理。再者,合康公司從未向其他地主提出本件都更案之相關成本計算資料,所有工程預算及費用,全由合康公局自行編造,真假如何,無人能知,卻要各地主買單,其不平處自明。</p> <p>(四) 貴處為都市更新之主管機關,掌有都市更新之審核權限,本應就都市更新案之進行嚴格把關,避免不肖廠商,假藉都市更新之名,訛詐平民百姓之財產,坐收豐厚之暴利。關於合康公司</p>	<p>(一) 敬悉,會再持續與地主說明。</p> <p>(二) 本案爭取同意比例達都市更新條例第 22 條規定後,於 97 年 4 月 3 日擬訂事業計畫送府報核,其報核前、事業計畫公展期間到 100 年 4 月 1 日起發布實施,均有發函通知本案所有人及相關權利人,假若無住在本案現場之地主,就依戶籍謄本上所登載的地址雙掛號通知。</p> <p>(三) 當初設計建築圖面時,皆有與地主討論,並依照相關意見修正,就是要營造出符合各位需求的建物,且了解不管合建或權變,皆難剛好選足一戶,故於合建契約中,有明確約定多選部分之找補計算方式。至於新建房屋每坪造價 27 坪/萬元,本案為 28F 鋼骨鋼筋混凝土 SRC 造,且基地形狀非正方方整,還有碧潭吊橋的纜線直接插在基地內要維護,故營造成本約 17.9 萬/坪,此外,建築師、估價師、規劃單位等其他費用皆依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」提列計算,且住戶的租金、違章等補貼都是含在共同負擔裡,故本案造價實質上未達 27 萬/坪。</p> <p>(四~五) 敬悉,會再持續與地主溝通協調。</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	<p>都更案所涉及之不公、不義甚或不法之處，本人僅先舉其二，隨後將提供更多資料，供 貴處審酌，惟避免 貴處遭合康公司之蒙蔽，輕率通過本件都更案，而對本人及其他地主造成無可回復之損害，懇請 貴處立即停止本件都更案之進行，以維護人民之財產權。</p> <p>(五) 倘若 本處一意孤行，一味為合康公司護航，不願傾聽人民之心聲，棄本人及其他地主之怒吼於不顧，強行通過本件都更案者，本人定將窮盡一切救濟手段，誓死捍衛自身之權益，並追究相關人等之法律責任，絕不寬待。</p>			
<p>土地物所有權人 林瑞先生 (新店路 214 號) 擬訂權變計畫前</p>	<p>(一) 依 貴市政府民國 100 年 3 月 29 日北府城更字第 0991075739 號辦理。</p> <p>(二) 陳情人有關地號(此二地號請勿畫入都更案):新店區碧潭段 147 號，碧潭段 208 號。</p>	<p>本案已進行到權利變換計畫，進行更新後選屋等動作，其劃定範圍之議題，會再與地主溝通說明，且新店區碧潭段 208 地號非屬本案而新單元範圍內土地。</p>		
<p>土地建物所有權人 柯葉先生 (新店後街 129 號) 擬訂權變計畫前</p>	<p>本建案於施做者在 2010 年 9 月所提出的權變方案中給地主的轉換價值和 2011 年 3 月所提出的轉換價值低了一些，雖然施做者的解釋之前是預估值，現在才是比較確定的數字，而且也並不是最終確定的數字；另外在每坪單價的估算上，2011 年 3 月的價格也提高了，當然解釋也是一樣，之前是預估值。</p> <p>雖然在理由方面聽起來都合理，因為估算價值也不是施做者來進行的，也宣稱是不會也不敢影響估算公司的計算價格，所以一切程序完全合法。但本人覺得在這點方面對地主是一個非常好笑的理由，之所以會同意這個權變方案來進行都更，就是因為看到之前的試算覺得還不錯，值得把身家財產與時間托付給施做者處理這個都更案，但現在價格與轉換價值都變了而且還不是最終的數據資料，試問審議委員有這樣的風險與不可掌握性，地主還能夠繼續支持這個都更案嗎？看起來一切合理與合法的狀況下，潛在著對地主無法決定的事項，另外施做者也不敢承諾保障地主的最大利益的狀況下，本人覺得這個都更案還需要思考是否願意參與。</p>	<p>本案共同負擔費用是依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」提列計算，並委請三家估價師評估更新前後價值後，提供給地主選配的權利變換價值分析表與更新後分戶面積與價格表，讓大家先知道自己的權利價值比例與可以選配坪數的單元，但共同負擔與更新前後價值均須審議會定奪，並非特意造成這樣的風險與不可掌握性，會再與地主加強說明。</p>		

「擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 100 年 6 月 25 日 2:30PM~5:00PM

開會地點：新店長老教會(新北市新店區國校路 22 號)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
<p>新北市政府 代表社團法人 新北市都市更新學會 黃副理事長</p>	<p>都市更新是目前新興國家強力推崇的一項政策，基於都市更新的美意，因為大家一起參與都市更新，而使政府願意給本基地多了容積獎勵 36.9% 來使用，希望大家一起來協助此案完成，針對地主的意見，我逐一的回應，如有遺漏，請指正。</p> <p>首先，有關通知送達與更新後分配等情事，本案從事業計畫核定至今僅有 3 個月，就已經要準備選屋與送權利變換報告書，溝通時間過短，更新案最重要的階段莫過於此，今日看來仍有權利人對於容積獎勵 36.9% 的分配、地價、選配皆有疑問，這方面請實施者多加注意與善加溝通。</p> <p>而目前各位地主所看到共同負擔與估價皆非定案版，日後仍須經由審議會審議，最後，要提醒實施者與各位地主私下簽訂的合建契約與送進都更處的權利變換報告書是否有差距太多，以及皆未同意或簽訂合建的地主，擔心未來是否有可能面臨強制拆除等執行動作，目前新北市無案例，最後希望實施者仍加強溝通，都市更新是對環境、地主、實施者皆有好處的一項政策，能盡善盡美。</p>	<p>敬悉。</p>		
<p>專家學者 台北市不動產估價師公會 陳玉霖 理事長</p>	<p>上次有開過一次公聽會，目前聽起來地主意見比上次少很多，顯然有努力與地主達成共識，但仍有幾點意見提供給規劃團隊做為參考。第一，上一次的公聽會，地主所提的意見要做回應，並打成會議紀錄雙掛號寄給各位，以利讓各位了解以及您們的回應。接著選配的部分，希望各位地主不管同不同意此更新案，都應選配，若有任何意見或疑慮，可以藉由書面或類似公聽會的場合提供給新北市政府以及審議委員作為審議參考依據。而簡報未明訂未來選配的差額，不論多選少選，應明訂差額的比例，多買的範圍到哪，以及差額找補的計算基準。共同負擔目前依共同負擔提列原則來提列，均提列上限，但未來仍須審議會審議通過，可能不會讓實施者提列到上限，這點也請實施者注意。以及捐贈觀光局之無償捐贈部分應計算為成本而非總銷金額，這點請規劃單位確認。</p> <p>最後，還是得請實施者多做溝通，畢竟地主意見過多，委員仍是會請實施者再做協調，對本案進度有影響，且為了保障地主財產權之權</p>	<p>敬悉，公聽會簡報之更新後價值已扣除捐贈觀光局之無償捐贈部分。</p>		

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
	益，新北市並無強制拆除等案例，惟靠實施者與地主之間的協調溝通。			
地主 陳□元先生	請問黃副理事長今日是代表公部門嗎?是否會將我們的意見據實的轉達?	本人為社團法人新北市都市更新學會代表，受新北市政府都市更新處委託來參加此公聽會。因新北市都更案案件眾多，故委任於新北市都市更新學會參與各公聽會，請各位放心，今日有錄音、拍照、會議紀錄等，皆會轉達新北市政府都市更新處，並會列入報告書及附件冊作為審查依據。		
地主 林□瑞家屬	過去事業計畫階段都忽略我，皆未收到會議通知，至今到了選屋的階段，合康都與其他店面地主協調分配好，唯獨遺漏我們家，我們僅要求公平，並非反對或成為釘子戶，我們也將選配條件講明了，我們只要選 1F 原位置自己的店面，其餘價值分配樓上單元，避免喪失權益，我們被迫要提出選配，但並非代表我們認同此都更案，希望合康公平對待，拿出誠意來溝通。	在此先聲明，每次會議皆會依照謄本上的戶籍地址寄雙掛號給各位地主，有大宗郵件單與回執聯，故若有未送達等情事，皆可至郵局追蹤，但我們皆未收到相關回應，故之後我們會特別注意送達之情事。到選配截止日前，我們會努力協調，希望如同林太太所說的，是雙贏且利潤是共享的。		
地主 陳□元先生	請解釋共同負擔各細項費用，何謂續建完工費及外接水電瓦斯管線費?	目前本案共同負擔費用皆依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」提列，且目前共同負擔尚有些費用未確定，仍需審議會定奪，如果需要可派人為各位一一解釋，而您剛有特別提及的續建完工費，是為假設未來實施者因某些情勢而無法續蓋，我們有中國建經公司來履約完工，多一層保障之費用；而外接水電瓦斯管線費，是例如像台電由建物外拉管線至建物內之費用，而本身工程造價 17.9 萬/坪已包含內管線。		
地主	本案僅稱 SRC 建構，但像外牆、內磚是什麼品牌，品質為何？我們皆不知道，是否將來有濫竽充數等情事。	外牆、內磚等建材皆於事業計畫之建材設備表裡載明，已經由市府審查通過，也已明訂類別、產品，故在報告書上載明何種建材，未來就是那種建材構造，請放心。		
地主 林□瑞先生	當初事業計畫僅放置張南里，我們位於新店路的新店里皆未看到；是否可先看即將要送件的權利變換報告書?	這點很抱歉，當初事業計畫公告時，僅放置張南里，遺漏了新店里，這次承諾大家，權變計畫公展時，我們公司會再額外印製兩本，一本放在里長辦公室，一本由地主推派一戶代表，我們會放置那裏，以供各位住戶查閱。		
地主 林□瑞先生	估價師將我的權利價值估算錯誤，坐落於 148 地號的建物是合法的，為什麼未將此建物價值計算進去?	(宏大不動產估價師聯合事務所) 在都市更新裡，權利價值的價值來自於土地，而坐落於 148 地號上的建物為透天厝，且產權皆為同一人(林□瑞先生)，故在估算更新前土地的權利價值時，其實已包含建物一起計算，假若建物的形態為公寓，才會區分所有建物，把土地一部份的價值，拆算給合法建物所有權人。至於建物的價值，因為都市更新是要把舊建物拆除改新建物，故以殘值來計算建物現有價值，以現金補償。		
地主 陳□元先生	在估價條件設定裡，有一條件為「更新前各宗土地之權利價值系在各筆土地合併利用狀況下，且不考慮任何獎勵容積之前提下……」，為何不加進去評估，是否有低估價值之情事?	每一都更案，因基地條件不同而創造的容積獎勵會不同，若各位僅拿自己的土地去賣，為市場上的價值，但大家的土地結合視為一宗土地，以一起合併利用去評估，此放大之後的價值皆是因為我們的土地作都市更新才有的，故先有都更才有此容積獎勵，而在台北市已有明文規範於「臺北市都市更新權		



擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次	經小組確認與否
		利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，至於新北市目前雖無此規範，但依循歷次審議原則來訂定此估價條件。		
地主 陳□元先生	容積獎勵是否均屬於建商的？	更新後的樓地板面積是含都市更新容積獎勵，而本案更新後的總銷金額為 56.7 億，而建商僅取回他所付出的共同負擔成本，之後剩餘的就是各權利人的，這增值的效益，其實還是回到各權利人身上；但若有不參與的權利人，拿的是更新前的價值，無法享受到更新後增值的效益，故鼓勵各權利人一定要參與。		
地主 林□瑞先生	因為國產局的面積大，以至新店街私有人的價值被吃掉？	雖然公有土地面積大，但新店街的單價比較高，且權利價值的評估，事先評估更新前各宗土地之權利價值，並無合併為一宗土地評估後，公有土地因面積大，而吃私有土地價值之情事。		
地主 林□瑞家屬	更新後建築物壽命有多長，有做制震嗎？合康要保固多久時間？	本案有做制震的設計，是依照政府相關規定標準提列。而內政部有明文規定一般結構保固 15 年，固定建材及設備保固一年。		
地主	本更新案已走了很多年，由當初的滿心期待，到現在越來越了解而興致缺缺，畢竟之後還得搬遷從小生長環境 3~4 年，才能回到這裡，這些我想是合康無法體會的，此更新案誘因變少了，希望合康能一戶一戶說明、溝通，以利此更新案順利達成。	會虛心接受並努力達成。		
地主 林□瑞先生	建議以後登報不要登小報(太平洋日報)，少有人看。	下次會改善。		
地主 林□瑞先生	是否可以引用憲法保障我們的財產權，來抵抗此都更案？	目前新北市無強制拆除案例，且要動用到強制拆除的規定，並非那麼容易，除了會再三請實施者多加溝通外，政府也會不斷介入了解，請放心。		
地主 陳□元先生	目前有聽說國有財產局有與我們選配單元重複，請問何時可以知道？	下周一(27 號)會電洽有與他人選配單元重複者，並進行協調，如協調不成，將於 30 號公開抽籤決定。		
財政部國有財產局臺灣北區辦事處代表蕭股長	日前合康公司有至國產局進行協調會議，國產局也與各位一樣身為地主，也有想要選配的單元，並已正式發文給合康，請合康針對有與我們重複選配的單元多加協調。共同負擔相關費用，例如銷售管理費均提列上限，依過去審議情形，並非容易可以認列至上限，若也有誠意與各位地主協商，是否直接調降？	針對重複選配者及單元，下周一(27 號)會電洽並進行協調，如協調不成，將於 30 號公開抽籤決定。至於本案共同負擔費用將由審議會定奪。		
地主	請問這次會議的意義是什麼？	依照規定為了送本案都市更新權利變換計畫書之前，須辦理的法定程序會議。		
地主 吳□英小姐	老實說，就算您給我簡報或報告書，我還是不了解其中的含意與計算，希望合康有誠意的一戶一戶解釋給我們聽。	如有需要，會親自解說。		