

## 新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機206

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw



10488

臺北市中山區南京東路3段208號7樓

受文者：晏京國際開發股份有限公司(代  
表人:林晏弘)

發文日期：中華民國111年10月17日

發文字號：新北府城更字第1114682276號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送111年9月30日新北市都市更新及爭議處理審議會第41次  
會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年9月23日新北府城更字第1114681469號開會  
通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站  
(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 三、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新  
案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日  
內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命  
其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查  
延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請華彥建設開發  
股份有限公司(代表人:楊濠隆)、傳御璽建設股份有限公司(  
代表人:江云晏)、中德建設股份有限公司(代表人:吳樹泳  
)、翔譽國際建設股份有限公司(代表人:張修清)、晏京國際  
開發股份有限公司(代表人:林晏弘)依上開規定辦理。
- 四、依都市更新條例施行細則第13條及第20條規定申請人或實施  
者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起30日內提  
請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、康委員佑寧、李委員素蘭、邱委員  
信智、彭委員建文、黃委員志弘、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、  
涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、劉委員玉山、簡委員  
裕榮、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、徐委員國城、葉委員美麗、  
唐委員惠群、蕭委員麗敏、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖  
幹事育軫(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事郁  
筑(財政局)、李幹事如晴(都設科)、陳幹事錫洺(開發科)、劉幹事柔妤(測量

科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、財團法人台灣建築中心、華彥建設開發股份有限公司(代表人:楊濠隆)、邑相國際工程顧問有限公司、謝佑祥建築師事務所、新北市政府養護工程處、新北市永和區公所、傳御璽建設股份有限公司(代表人:江云晏)、存真創意設計工程有限公司、楊振植建築師事務所、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府財政局、新北市政府衛生局、新北市政府農業局、新北市政府水利局、新北市三重區公所、新北市政府警察局、新北市政府警察局三重分局、中德建設股份有限公司(代表人:吳樹泳)、弘傑不動產事業股份有限公司、富昱建築師事務所、何慶三建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、行政院農業委員會農田水利署桃園管理處、翔譽國際建設股份有限公司(代表人:張修清)、安邦工程顧問股份有限公司、台北國際聯合建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、晏京國際開發股份有限公司(代表人:林晏弘)、陳廷杰建築師事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、德天不動產估價師聯合事務所



副本:

蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、蔡議員明堂、蔡議員淑君、李議員余典、曾議員煥嘉、羅議員文崇、金議員瑞龍、葉議員元之、蘇議員泓欽、王議員威元、張議員維倩、陳議員明義、蔡議員健棠、陳議員文治、鍾議員宏仁、宋議員明宗、陳議員科名、賴議員秋媚、黃林議員玲玲、何議員淑峯、連議員斐璠、林議員國春、何議員博文、戴議員瑋姍、劉議員美芳、黃議員俊哲、周議員勝考、王議員淑慧、李翁議員月娥、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、馮永裕、林森泰、蕭玉娥、蔡宜憲、林榆真、林宜蒨、湯秀梅、陳振峰、陳景春、林周香珠、劉秋絹、蔣家雄、蔣家慧、蔡麗瑛、傅昌瑛、王竹君、王雅莉、李雪娥、阮瑞華、周菊花、林炎貞、施亦惠、柳世俠、張真真、張鑫銘、陳文子、陳漢鏘、劉玲、羅增棟、蔡秀英、戚雯華、葉麗華、蘇玲純、呂玉玲、呂何春梅、林帥鴻、呂長鐘、林駿霖、陳佳享

# 市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

# 新北市都市更新及爭議處理審議會第 41 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 9 月 30 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席:陳委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

四、作業單位工作報告:略。

五、審議案決議詳後附提案單

- 1、「擬訂新北市永和區文化段 80 地號等 30 筆(原 24 筆)土地都市更新事業計畫案」
- 2、「變更(第 3 次)新北市五股區成功段 764 地號(原為 762、764 地號)1 筆土地都市更新事業計畫案」
- 3、「擬訂新北市三重區仁義段 731-2 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」
- 4、「變更新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
- 5、「變更新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

六、散會:上午 11 時 55 分



案由	「變更新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	林委員育全	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 5 案 99 年 2 月 9 日 108 年 7 月 31 日		
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避		

壹、基本資料：

實施者	晏京國際開發股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所				
估價團隊	巨秉、麗業、德天不動產估價師聯合事務所				
基地位置	永和區環河東路 1 段以西、竹林路 75 巷 33 弄以北及尚未開闢之 8 米計畫道路以東所圍街廓中				
基地面積	2,255.41 m <sup>2</sup> (同原事業計畫核定)				
更新前戶數	合法 38 戶/違章 5 戶				
變更方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 變更事業計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 19 條規定辦理</li> <li>◆ 擬訂權利變換計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 19、29 條規定辦理</li> </ul>				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,933.20 m <sup>2</sup>	50%	300%	
	道路用地	322.21 m <sup>2</sup>	—	—	
實施方式	部分協議合建、部分權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	私有土地	2,255.41 m <sup>2</sup> (100.00%)			
變更事業計畫報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	計算總和(私)	2,255.41	67	3,443.15	45
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,886.70	53	3,039.02	38
同意比率	83.65%	79.10%	88.26%	84.44%	

貳、辦理歷程

時間	事由
99年2月9日	事業計畫報核日
106年3月21日	事業計畫核定，並自106年3月28日起發布實施
108年7月31日	三家估價報告書之評價基準日
108年9月4日	選配通知，自108年9月4日起至108年10月17日止(計44日)為權利變換申請分配位置期間
108年9月16日	自辦公聽會
108年10月22日	公開抽籤
109年1月16日	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫申請
109年8月6日起	公開展覽(公開展覽30日)
109年8月20日	公辦公聽會(詳附件1)
109年9月29日	第1次專案小組(詳附件2)
110年8月18日	第2次專案小組(詳附件3)
110年12月28日	第3次專案小組(詳附件4)
111年8月16日	聽證會(詳附件5)

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	104年12月8日同意核備 110年2月17日同意核備第1次變更設計

肆、變更概述及專案小組審竣之建築規劃內容

變更項目	原核定版	本次大會版		
實施者	煌都開發股份有限公司	晏京國際開發股份有限公司		
土地權屬	58人	67人		
實施方式	權利變換	部分協議合建、部分權利變換		
建築規劃內容差異比較：				
建築量體	棟別數	1幢1棟	棟別數	1幢1棟
	地上層	22層	地上層	25層
	地下層	5層	地下層	5層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)		

變更項目	原核定版	本次大會版
單元戶數	98 戶	137 戶
實設停車位數	125 部	138 部
實設機車位數	98 部	138 部
建築規劃設計	本案建築規劃變更樓層數、戶數、平面配置、立面造型；增加機車道、停車位數量及 2 樓露臺；取消隔震層等事項，且調整建築面積、開挖面積、綠化面積、門廊位置、垂直服務核、防災中心、管委會、公益設施、自行車停車等空間配置。	

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【98 年 12 月 30 日版本】

獎勵項目		原核定		小組審竣提大會版	
		面積(m <sup>2</sup> )	額度(%)	面積(m <sup>2</sup> )	額度(%)
二	提供社區使用公益設施(免計)	359.04	6.19	同原核定	
六	留設 4 公尺以上人行步道	916.39	15.80		
七	綠建築(銀級)	347.97	6.00		
十二	合法四層樓	398.92	6.88		
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		1,663.28	28.68		
容積 移轉	區內容積移轉	827.65	14.27		
	區外容積移轉	3,068.52	52.91		
容積移轉合計		3,896.17	67.18		
總計		5,559.45	95.86		

陸、權利變換計畫內容概述：【104 年 1 月 16 日修正發布版本】

一、權利分配處理

最小分配單元價值		926 萬 4,080 元(3F-C)、965 萬 7,915 元(法定)				
更新前土地 及合法建物 所有權人	72 人	部分協議合建	57 人			
		部分權利變換	15 人(6 位以公開抽籤方式參與分配)			
		不能分配者	9 人	繳補差額後選配	0 人	
				合併選配	0 人	
				現金補償	9 人	
不願分配者	0 人					

## 二、不能不願分配情形

序	態樣	所有權人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	不能	合作金庫商業 銀行股份有限 公司 (信託委託人： 朱戌清)	263 萬 5,910	383 萬 3,224	現金補償
2	不能	童允良	14 萬 2,684	20 萬 7,496	現金補償
3	不能	楊施桂枝	349 萬 9,173	508 萬 8,608	現金補償
4	不能	楊美玲	349 萬 9,172	508 萬 8,606	現金補償
5	不能	楊益義	349 萬 9,171	508 萬 8,604	現金補償
6	不能	楊復長	349 萬 9,171	508 萬 8,604	現金補償
7	不能	盧金笑	623 萬 6,945	906 萬 9,963	現金補償
8	不能	盧國新	623 萬 6,945	906 萬 9,963	現金補償
9	不能	盧銀笑	623 萬 6,945	906 萬 9,963	現金補償

## 三、估價結果：選定巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果土地所有權人應分配價值最高

鑑價機構		巨秉	麗業	德天
更新前	土地平均單價(元/坪)	139 萬元	122 萬	137 萬
	更新前土地總價(元)	9 億 4,513 萬 4,811 元	8 億 3,235 萬 7,246 元	9 億 3,196 萬 7,174 元
更新後	地面層平均單價(元/坪)	--	--	--
	二樓以上平均單價(元/坪)	53 萬 3,896 元	49 萬 9,620 元	51 萬 4,794 元
	車位平均價格(元/個)	178 萬 3,696 元	165 萬 725 元	166 萬 3,043 元
	更新後總權利價值(元)	31 億 7,339 萬 560 元	29 億 6,710 萬 9,610 元	30 億 5,200 萬 5,270 元

## 柒、共同負擔比率

項目	公開展覽版	本次大會版
更新後總權利價值(元)	29 億 8,372 萬 8,690 元	31 億 7,339 萬 560 元
共同負擔金額(元)	17 億 6,787 萬 2,028 元	17 億 9,894 萬 5,701 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	12 億 1,585 萬 6,662 元	13 億 7,444 萬 4,859 元
共同負擔比率(%)	59.25%	56.69%



捌、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	小組審竣版內容	
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 6。	
二	變更實施者	原實施者煌都開發股份有限公司已於 108 年 9 月 4 日與新實施者晏京國際開發股份有限公司辦理公證完竣，並已取得法定比例之同意後辦理變更實施者，經第 1 次專案小組原則同意。	
三	變更實施方式	原採為權利變換方式實施，因本案實施者依規定已取得私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意，故實施者就達成合建協議部分，採協議合建方式實施，其餘採權利變換方式實施，經第 1 次專案小組原則同意。	
四	出資者	新實施者晏京國際開發股份有限公司與原實施者煌都開發股份有限公司依據協議開發契約各出資 51% 及 49%，業依第 3 次專案小組意見修正完竣，於計畫書中載明產權分配、信託登記、資金來源、稅務申報及信託契約等執行事項。	
五	協助開闢公共設施	本案依「區內容積移轉」申請協助開闢計畫道路，經第 1 次專案小組審竣原則同意原核定之基準容積 15.8% (面積 916.39 m <sup>2</sup> )。	
六	建築容積獎勵	各項獎勵項目額度，經第 1 次專案小組審竣同原核定，並業依專案小組意見修正完竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
七	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
八	選配原則	業依第 1 次專案小組意見修正完竣。	
九	財務計畫—各項費率	項目	小組審竣提大會版額度(同原核定)
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%
十	財務計畫—計算基礎	項目	小組審竣提大會版計算基礎
		信託管理費用	原事業計畫核定計算基準為營建費用之 0.5%，故公展版依該基準提列 519 萬 8,102 元，實際狀況信託費用共 800 萬元，實施者同意維持依第 2 次專案小組版所提費用 540 萬元提列，經第 3 次專案小組原則同意。



玖、提請審議討論

序	討論議題		
一	財務計畫— 公共設施工程開闢 費用	原事業計畫以興闢道路工程單價造價 3,500 元/m <sup>2</sup> +整地費用 250 元/m <sup>2</sup> ，故提列費用為 120 萬 8,288 元，本次以興闢道路工程單價造價 4,000 元/m <sup>2</sup> ，故提列費用為 128 萬 8,840 元，請實施者說明後提請討論。	
二	財務計畫— 獎勵管理維護費用	請實施者說明後提請討論：	
		項目	額度
		開放空間管理維護費	27 萬 6,950 元
		依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之計算結果。	
		公益設施管理維護費	111 萬 3,024 元
銀級綠建築管理維護費	107 萬 8,707 元		
上 2 項費用依原事業計畫核定函所載金額提列。			
三	財務計畫— 容積移轉費用	原事業計畫核定計算基準為送出基地之公告土地總值，公展版依該基準提列 1 億 6,523 萬 5,614 元，本次實施者檢附契約後提列 2 億 2,238 萬 8,000 元，第 3 次專案小組請實施者再行檢視是否符市場行情，請實施者說明後提請討論。	
四	共同負擔比率	第 3 次專案小組委員意見表示原事業計畫核定版所載共同負擔比例為 54.51%，本次變更樓層由原核定 22 層變更為 25 層，共同負擔比例增加為 56.78%，其售價的漲幅低於成本漲幅較不合理，請實施者說明變更前後各項費用之差異、新增的營業稅及容積移轉費用增加占共同負擔比例差異性後提請討論。	
五	估價內容及結果	<p>本案依第 3 次專案小組委員意見修正估價部分，請實施者說明後提請討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅平均建坪單價 53 萬 3,896 元/坪、 車位平均價格：178 萬 3,686 元/部。</li> <li>合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 1,253 萬 5,187 元，另拆遷安置費用(租金補貼)部分，其補貼單價為一樓磚造以 450 元/坪/月、一樓加強磚造及鋼筋混凝土造以 550 元/坪/月、二樓以上加強磚造及鋼筋混凝土造以 500 元/坪/月。</li> <li>土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 325 萬 9,265 元，公共設施地上物拆遷補償費用估價結果總計為 48 萬 5,940 元。</li> </ol>	

序	討論議題	
六	調整部分所有權人參與方式	本案實施方式部分協議合建、部分權利變換，惟有關部分所有權人提出調整參與方式，若原協議合建分配改採權利變換方式參與部分，應不影響其他人權益，且仍應仍符合都市更新條例第 25 之 1 條規定，私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意，請實施者說明後提請討論。
七	風險控管機制	本案採信託續建，第 3 次專案小組請實施者於計畫書載明資金來源及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等事項，請實施者說明後提請確認。
八	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 7)

壹拾、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾壹、決議：

一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容及提會簡報通過。

(一)同意公共設施工程開闢費用以開闢計畫道路單價 4,000 元/m<sup>2</sup> 計算提列「128 萬 8,840 元」。

(二)同意依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列開放空間管理維護費「27 萬 6,950 元」；同意依原事業計畫核定函所載金額提列公益設施管理維護費「111 萬 3,024 元」及綠建築管理維護費「107 萬 8,707 元」。

(三)同意容積移轉費用依契約提列「2 億 2,238 萬 8,000 元」。

(四)同意共同負擔比率以不得高於 56.69 % 為原則。

(五)同意本案住宅平均建坪單價為「53 萬 3,896 元/坪」、車位平均價格為「178 萬 3,696 元/部」。合法建築物拆遷補償費用為「1,253 萬 5,187 元」、土地改良物拆遷補償費用為「325 萬 9,265 元」、公共設施地上物拆遷補償費用估價結果總計為「48 萬 5,940 元」；租金補貼單價一樓磚造「450 元/坪/月」、一樓加強磚造及鋼筋混凝土造「550 元/坪/月」、二樓以上加強磚造及鋼筋混凝土造「500 元/坪/月」。

(六)本案實施方式採部分協議合建、部分權利變換，部分所有權人提出調整參與方式，應不影響其他人權益，並符合都市更新條例第 25 之 1 條規定，且實施者與所有權人已達成共識，同意所有權人調整參與方式，並請實施者配合修正計畫書內容，惟涉及私契約部分，請實施者與所有權人自行處理。

(七)有關未選配以公開抽籤方式辦理之所有權人，請實施者持續溝通協調，並將協調紀錄納入計畫書。

(八)風險控管之續建機制啟動時點，請修正為無故停工三個月啟動，其餘同意以「土地及資金信託」方式辦理。

二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，有關第 2 位陳述人表示調整參與方式，原協議合建改採權利變換分配部份，與實施者達成共識後同意採納。

三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。

「變更新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」  
及「擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計  
畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：111.8.16

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>葉麗華 (竹林段 84 地號)</p> <p>1. 依據「晏京國際開發公司」所著變更事業計畫內容，本都更案 96 年 3 月 6 日起由「煌都開發公司」申請報核事業計畫而逕自轉手於現新實施者，其並未經所有權人同意，其過程不無黑箱作業，根據都更計畫最主要的精神是經過協議，透過所有權人同意，改進更為安全的生活空間為主要目的，事實上並未如此，整個計畫已造成資訊強烈的不對等，致所有權人「成為」財團的肥羊。</p> <p>2. 本人在整個計畫的都更的程序，並未如本計畫書「甘特圖」內容收受該實施者之任何一次都更通知，且在 109 年間該實施者即知悉本人住處及電話，而均未與本人聯絡，是足以認為，該執行者係畏本人為不同意，而故意採不通知，已足使本人知的權益受損。</p>	<p>1. 本案原實施者煌都開發股份有限公司已於 108 年 9 月 4 日與新實施者晏京國際開發股份有限公司辦理公證完竣，並已取得法定比例之同意後辦理變更實施者，符合都市更新條例第 34 條第一項第二款第一目之規定，並於 108 年 9 月 16 日舉辦變更事業計畫及擬訂權利變換計畫公聽會上及簡報進行計畫內容之說明。</p> <p>2. 本案舉辦前開公聽會係依修正前「都市更新條例施行細則」第 6 條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(108 年 9 月 4 日~108 年 9 月 6 日)、張貼於里辦公處公告牌、周邊主要出入口及實施者網站，並於 108 年 9 月 4 日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>1. 陳述人與實施者溝通後已取得共識，於 111 年 9 月 8 日出具本案事業計畫同意書。</p> <p>2. 所陳涉及變更實施者部分，本案係依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 19 條之 1 規定辦理，依第 22 條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>3. 涉及本案資訊部分，為使本案相關當事人能充分瞭解計畫內容，實施者依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點規定，於實施者網站建置本案相關內容。</p> <p>4. 涉及通知部分，本案辦理公開展覽及聽證會時已依都市更新條例相關規定達到通知。</p> <p>5. 涉及選配部分，本案依都市更新權利變換實施辦法相關規定，實施者於 108</p>



傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶；依據郵局投遞結果，陳述人之謄本登載永和路二段的地址因無此人被退回，另 21 號 4 樓則因招領逾期而退回。實施者後續亦於 109 年 1 月 10 日及 110 年 1 月 21 日有與陳述人聯絡，期能當面拜訪說明本案，惜當時陳述人因故無法碰面，致實施者未能與陳述人當面溝通說明。

年 9 月 4 日至 108 年 10 月 17 日止(計 44 日)辦理選屋分配，未於規定期限內提出申請者，於 108 年 10 月 22 日以公開抽籤方式辦理；另涉及估價部分，已於審議會充分討論。

6. 另詢問有關私契約部分，非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇。

3. 再者本人對本次的都更是同意改建並樂觀其成，惟在當初協調過程，我曾打算選屋、選車位，實施者卻以該選配之車位單元，已有人選配，故不得選配等理由拒絕，試問，都更房地、車位選配，每位土地所有權人房地選配權利應為公平、公開，豈可以上述理由回絕，是否有黑箱作業之嫌。另實施者僅於 109 年初一通電話告知，稱我必須採權利變換方式，已不要和我協商，並關閉協議的大門。該實施者，高傲之程度，實無法讓人忍受，且「權變階段亦未通知本人進行房地選配或抽籤，本人僅從計畫內容得知已被代為選配，其房地選配過程並非公平、公開、透明，

3. 本案權利變換選配通知(含公開抽籤辦理時間與地點)與前開公聽會開會通知併同郵寄，公開抽籤在見證人律師見證下將未經選配房屋及車位單元投入透明籤筒後抽出，並全程錄音錄影，其抽籤結果亦於 108 年 10 月 30 日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予未繳回更新後分配位置申請之所有權人；依據郵局投遞結果，謄本登載永和路二段的地址因無此人被退回，另 21 號 4 樓則因招領逾期而退回；若陳述人對於公開抽籤結果之中籤戶別有其他意見，實施者同意在不影響其他人所有權人之選屋權益下與陳述人協調換戶事宜。

本人嚴重質疑其房地選配程序有嚴重瑕疵，已嚴重損害本人房地選配之權益」。

4. 本人查知「權利變更」為土地價值與更新產權價值必須由實施者委託估價業者對土地價值估價，並同時推估都市更新後之產權價值，本次實施者於108年7月31日為估價基準日，是否有低估土地價值之慮，我們亦無法從資訊中得知。

5. 依據契約的相對性，很多所有權人是與我一樣，當時被告知「煌都開發公司」已無法再繼續辦理本案都更，而盤點給現在的實施者，試問當時與煌都開發公司的契約是否仍然有效？還是與現在的實施者訂約始生效力？再者依整個實施計畫，煌都況且為整個出資49%的投資人，那這個都更案我們要信任哪個公司？房產是我們的一生積蓄所在，動輒數以千萬計，除都更公司應給予充分保

4. 依據都市更新條例規定實施者為實施都市更新事業，故本案係由晏京國際擔任實施者，而煌都開發為出資者，本案都市更新實施方式分為「協議合建」及「權利變換」兩種，前者雙方如有共識均須依約執行，反之如雙方無法達成協議，則採權利變換，透過估價機制及政府審查為所有權人權利義務把關，本變更事業計畫及擬訂權利變換計畫業經三次專案小組充分討論及審議，保障權利變換地主之權益。

5. 實施者已於111年8月14日有與陳述人碰面說明本案相關內容及目前進度，後續實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期雙方早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。

	<p>障，另查本案依計畫要實施「權利變更」的所有權人占比為 1/5，約有 14 位所有權人是否在都更案件中為較為特殊者，請政府都更處也須負業管事業相當督辦之責。</p> <p>6. 就正當的法律程序而言在本次會議之前我並未受通知，或知悉本人所有房子都更之相關訊息及進度。房地產屬於財產權、居住權屬憲法保障的基本權利，建商僅為幾次的會談即表示無法協議，拒絕溝通，或未予通知的方式，均有違反法律規定，有違政府照顧人民的義務。</p>		
2	<p>林炎貞 (竹林段 85 地號)</p> <p>1. 住戶林炎貞 111 年 3 月 1 日之前與實施者是協議合建，111 年 3 月 1 日之後變更為權利變換。</p> <p>2. 請實施者修正權利變換計畫書內容(林炎貞是以權利變換實施)。</p> <p>3. 請實施者於本案公告實施前，將修正內容告知住戶，以便住戶審閱。</p> <p>4. 請實施者簽署 111 年 3 月 1 日解約合建協議書，倘若實施者不修正，不簽署，住戶林炎</p>	<p>有關合建協議書當初乃是經過雙方合意、共同簽署，針對陳述人要求提出希望解約並調整實施方式為權利變換部分，實施者此前欲與陳述人碰面進一步溝通說明未果，後續實施者仍會本於真誠磋商精神持續與陳述人溝通說明二種方式內容，俾利都市更新事業之推行。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點採納；第 4 點部分未便採納、部分不予採納，理由：</p> <p>第 1、2、3 點意見涉及調整參與方式部分，該所有權人原採協議合建分配，擬調整為參與權利變換方式分配，實施者已於該所有權人達成共識同意調整參與方式為權利變換，故採納。</p> <p>第 4 點意見涉及私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故建議未便</p>

	<p>貞撤銷都更同意書。</p>		<p>採納。另涉及撤銷都更同意書部分，依都市更新條例第 22 條規定，除有但書規定事項外，倘所有權人不同意事業計畫，得於公開展覽期間撤銷同意書，惟本案已逾撤銷時間，故不予採納。</p>
<p>3</p>	<p>阮瑞華 (竹林段 91、92 地號) 本案以前實施者是煌都，簡報第 13 頁，實施進度部分，我們甚麼時候可以拆遷能否請晏京國際開發公司再確認期程，我們已經走了 15 年了，我們希望盡速完成都更程序並開始興建。</p>	<p>本案現為變更事業及擬訂權利變換計畫階段，本次聽證後將提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，如審議通過後 90 日內報請核定，核定實施後實施者會通知所有權人辦理點交、搬遷及申請建造執照等事宜，盡快辦理更新事業。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述意見屬詢問性質，故無爭點。</p>