

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」、
 「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 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:114.09.03

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
1	<p>許○櫻(圓通段 353 地號) (含書面意見) 1. 空間使用價值歸零不值得。</p> <p>2. 本戶有車庫，還種了喜歡的大樹。</p>	<p>1. 有關所有權人目前使用空間經查部分為社區法定空地及占用他人的土地，重建後權利價值仍應以所有權人合法使用部分為主。</p> <p>2. 本案更新後有車位可供選配，使用上無虞，且社區有喬木植栽，環境上將不亞於現況。</p>		<p>陳述人所陳意見第 1 點建議不予採納，第 2 至 13 點建議無爭點，理由： 第 1 點意見涉及更新前權利價值部分，依都市更新條例第 3 條第 7 點規定，權利變換對象係更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，查陳述人占用社區法定空地之建物非屬合法建築物，不得納入權利變換；另針對土地改良物拆遷補償部分，已依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，以評價基準日進行查估更新前後權利價值，查本案評價基準日為 112 年 4 月 30 日，且估價過程及結果業經審議充分討論，故建議不予採納，惟仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>第 2、3、4、5、6、8、9、10、11、12、13 點屬陳述人個人意見表達，且經審酌實施者答辯內容，故建議無爭</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
	<p>3. 本戶登記有三間公司月收入 20000 沒了。我生活的好好的為甚麼要犧牲我的權利。</p> <p>4. 收藏品太多沒地方放。</p> <p>5. 我的房子為什麼 80% 人同意我就要受害。</p> <p>6. 大環境變異太大怕房子沒了建商跑了。</p> <p>7. 請大會告知不同意戶的權利有哪些。</p> <p>8. 這次的都更對大家都有好處，我不偷不搶，自從都更後帶來我很多壞處，有考慮到我的心嗎？</p>	<p>3. 該所有權人無與實施者簽署合建契約，故相關權利均依權利變換機制辦理，於重建時會發放租金補貼。</p> <p>4. 本案提供租金補貼，後續相關藏品可移至該租用空間。</p> <p>5. 都市更新權利變換係以客觀數值計算，所有權人更新後價值均為正報酬，應無所損有權人權利受損之情形。</p> <p>6. 本案建商亦持有更新單元範圍內土地，且有實際興建經驗，配合風險控管機制，將會讓本案興建風險降至最低。</p> <p>7. 不管是否為同意戶，在權利變換的情形下，所有權人的權利都相同。</p> <p>8. 更新前估價僅針對合法建築物估價，搭建出去非屬合法產權部分無法計算價值，另本案為協議合</p>		<p>點，惟仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>第 7 點為陳述人詢問都更不同意戶相關權利，因屬詢問性質，故建議無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調並補充說明相關權利。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
	<p>9. 兩塊空地占比這麼大，是不是拿走了我的獎勵？只告訴我價值是多少，我辛苦了37年，還把我罵成罪人，各位住戶想一想，你們真的喜歡嗎？所有空間都變小。你們有考慮到我們這些不同意戶嗎，為什麼我的空地要給大家獎勵？</p> <p>10. 空地60坪享受所有好處，所有坪數60坪，我沒有出席因為我不高興，現在因為同意比達80%，所以我來到會議，我非常反對都更，我的獲利我非常清楚，現在為了你們的獲利，不考慮我的感受，政府制訂的相當完美？1樓的住戶都不同意，現在我變成唯一的受害者，趙小姐非常囂張，我使用的空間我非常滿意，不相信中國法律可以讓我變成公共利益受害者，更何況有空地受益人的情況下，這個都更真的有必要嗎？真的有考慮到我們嗎，政府的專業不夠好。當初</p>	<p>建及權利變換擇優，發言人會後可與公司洽商採協議合建，則相關條件將會依協議內容為準。</p> <p>9.~13. 本案希望所有權人皆可滿意，後續將與所有權人聯繫及洽談。</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
	<p>選房我知道利益，如果我的房子拆了，中華民國可以還我一棟房子嗎？</p> <p>11.建商問題有講跟沒講一樣，以後要我住到新房子裡，還幫我抽了3樓沒有車位。我現在有車位，應該也不會補貼我，你們是按照房屋坪數給我補貼，我的空地都沒有補貼，你們只有用房屋、土地價值，當初訂法規時，沒有考慮一樓的價值，不希望因為戰爭而來，大多數人的意見不解決，只解決釘子戶，我希望政府好好思考。</p> <p>12.我是不是最大受害者，我是既得利益者我知道，我當初眼光好你們自己又不買，你們可以賠我當初的損失嗎，我現在獨門獨戶，要去跟你們去擠電梯，所有損失都在我身上，當初建商他們的土地違法使用，為何要處理我，我是外來的人我買的時候就是這樣，這樣公平嗎？如果你們是我，你們覺得呢？如果建商願意將空地補助，我是願意好好談。</p> <p>13.我知道我的空地是違法的，我希望大</p>			

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
	<p>家來使用，歡迎大家去告我，問題不是我造成的，是當初的建商跟法律的問題，我買的時候就是這樣，如果認為我自私沒有道理就不要理我，如果想來談就把條件訂好，不要一直問我，條件開給實施者，結果說太扯了不同意，那你來開條件阿，我就是要多！當初建商蓋好了就是這樣，空地又不是我造成的，如果針對我可以啊，大家一起來，如果實施者有心就來談，我只知道我要什麼而已。</p>			
2	<p>陳○蘭(圓通段 353 地號)</p> <p>1.我看了這份簡報，我現在居住空間還要再繳 400 多萬，加上裝潢、家具 200 多萬，回到當初講的，依原來面積*0.9 加車位，實際來談都不是這樣的結果。</p> <p>2.之前從事會計，我看了都更土地價值，曾經比較過鄰案，已經相差 8 年，我們居然達不到高價位，當初車位 180 萬現在變成 200 萬，成本都在往上調高，更新後</p>	<p>1.本案所有地主皆係協議合建及權利變換擇優，如對於協議合建內容想繼續洽談，公司將派專員說明。</p>	<p>2. 有關土地價值除因近鄰公設接近條件是否相當外，尚受價格日期、個別條件(如容積率、臨路、面積與發展潛力等)之差異影響，本案業</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點建議未便採納、第 2、3 點建議不予採納、第 4、5、6、7、8 點建議無爭點，理由：第 1 點陳述人所述事項涉及私約部分，非屬都更審議範疇，故建議未便採納。</p> <p>第 2、3 點涉及估價部分，依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，以評價基準日進行查估更新前後權利價值，查本案評價基準日為 112 年 4 月 30 日，且</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
	<p>價值卻還是固定。</p> <p>3.超過 300%法定容積，這部分容積獎勵應該是住戶所有的，不曉得怎麼計算，簡報第 45 頁權利價值比例都稀釋掉，都更前比例很奇怪，更新後 2 樓以上都沒有在 129 萬以上的平均值，其他價值都被建商稀釋。</p> <p>4.租金補貼，表 3 拆遷安置費寫 36 個月，預估值第 6 項 115 年 5 月，這期間應該也要有拆遷安置費，我們等新屋交屋期間要住哪裡？36 個月太少。</p> <p>5.信託機制、續建機制部分，萬一都更帳號裡的資金不足以支付工程款項，該由誰負責？請實施者說明。</p>	<p>3. 本案為 5 樓舊公寓，依過去建築率上限 60% 計算，原容積上限為 $60\% * 5 = 300\%$，無高於現法定容積率 300% 之情形，故本案無原容大於法容之獎勵。</p> <p>4. 有關租金補貼部分，本案為協議合建及權利變換擇優，因發言人目前未與實施者簽約，故以權利變換方式辦理，並依規定計算安置期間為 36 個月，倘採協議合建之租金補貼期間則為自拆屋至交屋止。</p> <p>5. 本案採資金信託方式辦理，相關融資貸款均為專款專用，另加上實施者自有資金投入，萬一工程有問題，將由</p>	<p>已充分考量上更新因素。另更新後價值業已依原則小修正，更新後並無固定之情形。</p> <p>4. 有關租金補貼部分，本案為協議合建及權利變換擇優，因發言人目前未與實施者簽約，故以權利變換方式辦理，並依規定計算安置期間為 36 個月，倘採協議合建之租金補貼期間則為自拆屋至交屋止。</p>	<p>估價過程及結果業經審議充分討論，故建議不予採納。</p> <p>第 4 點陳述人詢問更新期間安置部分，查本案由實施者提供租金補貼供住戶租屋，該金額係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定以都市更新事業實際施工期間加 12 個月，且提列金額業經審議充分討論，屬詢問性質，故建議無爭點。</p> <p>第 5 點陳述人詢問續建機制部分，經審酌實施者答辯內容，屬詢問性質，故建議無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
	<p>6.創頂建設有請桃園技師公會來檢視房屋，111年3月來檢測到8月，施工震動超大，導致我家廁所磁磚脫落，為什麼技師公會沒有再來檢視現況，當初答應會幫我處理，到現在都沒有下文。</p> <p>7.估價有點不清楚，是否可以請估價師提供比例，營建成本都有提高，112年要蓋，現在已經拖了幾年。</p>	<p>餘專款內啟動續建機制。</p> <p>6.有關鄰案造成鄰損部分，實施者應為潤隆建設，本案實施者後將透過管道再協助予以了解。</p> <p>7. (1)有關本案土地價值部分，本案估價係依價格日期、估價條件、個別因素差異做計算，故與鄰地土地價值計算方式皆有所不同。 (2)本案總共4筆土地，353地號之建物有申請危險建築獎勵，故為專屬獎勵，並已納入更新前權利價值考量，其他3筆土地無建物，故以法定容積評估。 (3)有關地主目前建物為5層樓區分所有建物，故依估價原則規定，須拆算區分所有建物立體化地價，故有1樓價值高於5樓之情形。 (4)本案估價基準日為112年4月30日，有關更新後價值及共同負擔費用係依估價基準日做計算。</p>		<p>第6點陳述人反應鄰損部分，經審酌實施者答辯內容係鄰地建案造成，故建議無爭點，惟仍請實施者依會上承諾協助了解。</p> <p>第7點陳述人詢問估價部分，依都市更新權利變換實施辦法第6條規定，以評價基準日進行查估更新前後權利價值，查本案評價基準日為112年4月30日，估價過程及結果業經審議充分討論，屬詢問性質，故建議無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
	<p>8. 有關信託和續建應該公開透明，實施者是否可以提供定期的報表，給所有權人參考。</p>	<p>8. 本案估價報告業經都更審議，後續可提參予，希望本案重權人滿意，後續也將持權人聯繫及洽談。</p>	<p>8. 本案採資金信託方式辦理，相關融資貸款均為專款專用，有關信託、續建機制及財務結構，實施者可協助所有權人了解相關內容，後續實施者也將持續與所有權人聯繫及洽談。</p>	<p>第8點陳述人索取資料部分，屬詢問性質，故建議無爭點，惟請實施者持續溝通說明。</p>
3	<p>駱○造(圓通段 353 地號)</p> <p>今天因為我沒念書，因為到現在一直在拚，有錢人不知道沒錢的痛苦，兩個人靠微薄的收入在生活，都更是不是要這樣拿錢放人。我沒讀書只剩下 2 個老人生活是個問題，那現在要怎麼辦？你們有讀書不知道沒讀書的痛苦，這是政府要檢討，兩個老人 40、50 歲才結婚，小孩賺得錢沒辦法養我們兩個老人，我們要怎麼生活？都更下去之後，到後來人不在，都更下去之後處處都需要錢，錢不會從天上掉下來，政府要多方考慮人的收入，有的有的沒有，沒有的死路一條。要了解社會實際狀況，接下來我們要怎麼要生活？</p>	<p>現房屋價格越來越高，要買一戶新屋較有壓力，現透過都更有機會改建新屋，應可減輕大家負擔。經查台端目前選配房屋為 14 樓 27 坪房屋及一部車位，另還有約 150 萬元之差額找補，改建期間還有房租補貼以及殘餘價值約 187 萬可以使用，未來雖有管理費，但領得之價值應足以支應多年管理費，可大大改善住戶之生活。</p>		<p>陳述人所陳意見建議無爭點，理由： 陳述人所陳意見屬個人意見表達，經審酌實施者答辯內容，故建議無爭點，惟仍請實施者持續溝通協調。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
4	<p>陳○芳(圓通段 353 地號)</p> <p>1. 設計不見得會符合大家需求，而且要按照法定處理，實施者一定不敢違法，還有都更處會幫我們把關，我想住戶大家心裡有數，1樓當初在買的時候確實比較貴，1樓買的時候有使用權，我不知道大家知不知道那是法定空地，使用權是所住戶，我不知道當時許小姐是怎麼跟當時的建商談，那是你們私底下談的。法定空地是屬於大家的，所有權狀就是這樣，最近有相關判例佔用了法定空地 20、30 年，住戶要求法空讓出來給大家使用，不然汽機車都沒有地方停，而且判例要求賠大家租金。</p> <p>2. 經過這麼久了，我們都沒有說什麼，我們都是好鄰居，我們也沒有要求許小姐將法空讓出來給大家使用，都更後大家也要住在一起。</p>	<p>地主發言多為意見陳述內容，故無回應。</p>		<p>陳述人所陳意見第 1 點至第 2 點建議無爭點，理由：陳述人所陳意見屬個人意見表達，故建議無爭點。</p>
5 作業單位代為宣	<p>中和區公所(書面意見)</p> <p>1. 基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入</p>	<p>1. (1) 人行道部分依照市區道路人行道設計標準及無障礙設計</p>		<p>陳述人所陳意見第 1 點至第 7 點建議無爭點，理由：陳述人所陳意見均係提醒實施者工程施作之相關注意事項，故建議無爭點，仍請實施</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
讀	<p>低衝擊開發對策與 降低後續維養成 本府養工處及水利 局相關規範或注意 事項。</p> <p>2. 有關排水溝設計尺寸，請依內政部營建署下水道工程設施標準、雨水下水道設計指南及市區道路及附屬工程設計規劃，以確保排水系統於施工及完工後均維持排水系統功能，達到最佳排水效果。</p> <p>3. 請以水力計算排水溝淨寬、淨深及洩水坡度需大於1%，溝蓋請以平面式場鑄混凝土溝蓋施做，並注意上下游銜接平順。</p> <p>4. 側溝斷面圖請標註鋼筋規格及間距，並標註溝寬及溝</p>	<p>規範於建照申 請階段送審。 (2) 有關基地周邊排水設施將依署設 內政部營建署設 下水道工程設 施標準、雨水下 水道設計指南 及市區道路及 附屬工程設計 規劃等相關規 範辦理設計，並 於建照申請階 段將基地周邊 計畫道路公共 排水溝廢改道 提送相關單位 審查。 (3) 因應低衝擊開 發對策本案人 行步道採透水 鋪面外部空間 降低環境衝擊。</p> <p>2~6. 有關第二項至第六項之意見，後續於建造審查階段依相關規定辦理。</p>		<p>者納入後續施工 參考。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議
	<p>深。</p> <p>5. 各管線皆需由溝底下方接管不得穿越排水溝或與溝底板共構。</p> <p>6. 排水溝施工詳圖應標註各相關尺寸及規格，並補附施工位置平面圖（標示洩水坡度及方向）、鍍鋅隔柵蓋板詳圖及現場照片。</p> <p>7. 另基址附近電桿、變電箱、架空纜線等公共設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。</p>	<p>7. 有關第七項之意見基址附近電線桿、變電箱、架空纜線為台電供電設施，非實施者或開發單位權責，倘未來供電系統有更新或修改，本案配合辦理。</p>		