

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：陳昱至

電話：(02)29506206 分機303

傳真：(02)29506556

電子信箱：AP6764@ntpc.gov.tw

受文者：漢皇開發股份有限公司(代表人：孫正乾)

發文日期：中華民國114年6月16日

發文字號：新北府城更字第1144637353號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

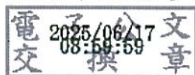
附件：

主旨：為推動節能減碳政策，有關114年6月4日「變更新北市中和區南山段848地號等10筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區南山段848地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會會議紀錄，請逕上本府城鄉發展局網站(網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱，請查照。

說明：依本府114年5月8日新北府城更字第11446353521號開會通知單續辦。

正本：土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、漢皇開發股份有限公司(代表人：孫正乾)、三門聯合建築師事務所、安邦工程顧問股份有限公司、宏大不動產估價師聯合事務所、中華徵信不動產估價師聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價師事務所、楊委員弘志、何委員芳子

副本：新北市中和區公所、新北市中和區景文里辦公處、新北市中和區南山里辦公處、新北市政府警察局、新北市政府警察局中和分局、新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權業務主管決行

「變更新北市中和區南山段 848 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區南山段 848 地號等 10 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會會議紀錄

- 壹、會議時間：中華民國 114 年 6 月 4 日（星期三）下午 2 時 30 分
貳、會議地點：景文市民活動中心（新北市中和區明禮街 46 號 2 樓）
參、主持人：陳總工程司建吉 紀錄：陳昱至
肆、出席（與會）人員：詳簽到簿
伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「變更新北市中和區南山段 848 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區南山段 848 地號等 10 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會，今日會議係依內政部 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 33 條、第 48 條規定於核定都市更新事業計畫前應舉行聽證。其目的係確保本案之當事人及利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，以公開方式與實施者進行言詞答辯，作為本府核定計畫之參酌。

今日聽證會很高興邀請新北市都市更新及爭議處理審議會委員參加，待會各位地主若有具體意見則可於會議中具體陳述。在會議開始前請作業單位宣讀聽證會程序及會場規則。

陸、作業單位報告：

聽證會程序採登記制發言，欲發言者先向作業單位登記，並請發言者務必填寫發言單，以利後續彙整會議紀錄，實施者簡報說明後將依登記次序唱名，請發言者至發言席陳述意見，發言次序依次為更新單元內所有權人及相關權利人，周邊利害關係人及其他人員，並由實施者言詞答詢。

發言前請各位表明姓名或名稱及地址後，再陳述意見，原則上每人發言 1 次並以 5 分鐘為限，3 分鐘將按鈴 1 次，5 分鐘將按鈴 2 次，如有需要得再予補充發言 1 次。

柒、實施者簡報：略

捌、聽證答詢：

序號	陳述人及意見	實施者答辯
1 代為	張○河(張○志代)(含書面意見) (南山段 852 地號) 1. 我為南山段 852 地號所有權人，	1. 感謝張先生對本更新案的支持。

序號	陳述人及意見	實施者答辯
發言	<p>為簡報 p10 之同意事業計畫者。</p> <p>2. 惟該案期程許久，請問 108 年漢皇開發對所有權人承諾書(如附件)，是否仍持續履行。—承購 852 地號土地暨毗鄰之 804 地號道路用地容積獎勵</p> <p>3. 承諾書是否須更新，道路用地將因分割，地號名稱調整。</p> <p>4. 承諾書是否承續，所有權人年歲已老子女是否有承續保障。</p> <p>5. 本案自 104 年迄今 10 年，期程長久，委員們經驗豐富，對各個所有權人相關私契承諾，期能協調漢皇開發妥切辦理，謝謝。</p>	<p>2. 本案採權利變換方式實施，有關私契行為，實施者漢皇開發股份有限公司既已白紙黑字承諾，且印有公司大小印章，必會依約履行。</p> <p>3. 有關道路用地涉及分割調整，建議地政事務所辦理分割且確認地號名稱後，雙方再合意調整承諾書內容。</p> <p>4. 涉及所有權人繼承問題，建議雙方合意後增補承諾書內容。</p> <p>5. 有關私契條件內容非屬都市更新審議範疇，對於承諾書內容如有疑問，實施者本於真誠磋商精神跟張先生持續溝通協調。</p>
2 代為發言	<p>游○富(宋○樹律師代)(含書面意見)(南山段 850 地號)</p> <p>本案南山段 850 地號土地之登記所有權人為「祭祀公業福德爺」，故非「無主」或「所有權人不明」之土地，主管機關之認定顯有違誤。土地的認定會影響都更條例同意比的計算方式，在釐清之前本人採取反對立場。</p>	<p>有關土地產權部分，依據本變更事業計畫第 5-22 頁所載，有關中和區南山段 850 地號所有權人因涉及「都市更新條例」第 24 條第一項第五款及第六款之規定：未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地及未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地，並業經新北市政府民政局及新北市中和區公所函復確認，故免計入申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算；另 850 地號依法免計入同意比率計算爭議業經擬訂事業計畫時專案小組討論，因該地號之地上物達 15 戶，實施者亦依審查意見取得 13 戶協議書，有關祭祀公業福德爺部分可以透過權利變換方式保障其應有之權利。且本次簡報第 13 頁第八點第三項也有載明：本權利變換範</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
		<p>園內 850 地號土地所有權人為祭祀公業福德爺，經查自民國 36 年登記至今，其管理人年代久遠，且涉及未完成申報神明會及祭祀公業等情形，故未能於申請分配期間提出意願；考量其更新前土地權利價值比率約 44.4550%，更新後應分配價值約達 18 億元以上，為利於後續管理者或所有權人統籌與管理維護，故依據 850 地號原所在土地區位集中抽選 B 棟房屋單元為原則，於權利變換計畫核定後產權登記前，由實施者召開說明會，850 地號土地後續管理者或所有權人可變更分配單元位置，並以 1 次為限，以確保其權益。</p>
<p>3 代為發言</p>	<p>林○正(趙○滿代)(含書面意見)(南山段 848 地號) 都更審議過後，若台北市政府財政局調整選配，本人欲申請恢復原選配 B1-17 樓。原由：本人與台北市政府財政局屬同一位置申請分配 B1-17 樓，經抽籤未中。查閱 112 年 5 月 12 日本案公辦公聽會會議紀錄，台北市政府財政局(書面意見)中權利變換計畫第 4 點，該局將視後續都更審議過程領繳差額價金情況，適時評估調整選配(會議紀錄第 7 頁)</p>	<p>有關選配位置調整，應不影響其他所有權人權益為限，由於目前台北市政府財政局未提出取消該單元分配，故會維持現有分配。</p>
<p>4 作業單位代為宣讀</p>	<p>臺北市府財政局(書面意見) 1. 權利變換計畫： (1) 都市更新審查費用：本案係以申請擬訂事業計畫、變更事業計畫及擬訂權變計畫併送方式辦理，爰審查費用請以 10 萬 7,000 元(5 萬 7,000 元+5 萬元) 提列。</p>	<p>1. 依據 107 年 9 月 12 日修正發布「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，本案更新單元範圍內土地及合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人之總和為 57 人，故提列 21 至 60 人以上申請事</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>(2) 信託費用：事業計畫附錄六-93 頁所附信託報酬約定書，內含預售屋價金信託費用 260 萬元，該部分屬實施者與消費者間之履約擔保機制，列入共同負擔費用由地主負擔並不合理，請刪除，信託管理費請改以 290 萬提列，併請順修連動數值。</p> <p>(3) 讓受不動產契據印花稅及營業稅公式二： 甲、附錄三-86 至 92 頁，土地公告現值，請列表補充評價基準日當期各筆土地之公告現值單價及總值。 乙、附錄三-89 至 92 頁，車位部分之房屋評定現值，請依「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」規定，以標準單價 8 成核計。 丙、第 10-7 頁營業稅公式二計算式所列之車位產權面積為 6,736.49 m²，惟經對照第 17-22 頁總產權面積（含車位）47,273.96 m²、第 13-13 頁建物產權面積（不含車位）40,564.71 m²，計算後車位產權面積應為 6,709.25 m²，前後數值不一致請釐清。</p> <p>(4) 現地安置：第 9-3 頁註 1 更新單價計算式，所列總產權面積 14,308.61 坪與第 17-22 頁總產權面積 14,300.37 坪未符，請釐清。</p> <p>(5) 本案銷售管理費（5.79%）、人</p>	<p>業計畫、權利變換計畫及一般變更事業計畫之審查費 57,000+61,000+38,000=156,000 元，並已於申請報核時繳納。另本案採事業及權利變換分送，現階段為「變更」事業計畫、擬訂權利變換計畫，不適用一併申請一般變更事業計畫及(變更)權變計畫五萬元。</p> <p>2. 本案採「不動產開發信託」實施風險控管，由於預售屋價金屬實施者籌措資金來源，須列入資金信託由信託銀行控管，故依據信託契約納入共同負擔。</p> <p>3. (1) 將補充評價基準日 111 年當期各筆土地之公告現值單價及總值；(2) 本案營業稅採公式一計列，有關車位部分之房屋評定現值將依「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第八點規定修正；(3) 經檢視表 17-3 更新後大公(含車位)產權面積誤植，將修正表 17-3、第 15-1 頁、第 17-22 頁等相關內容。</p> <p>4. 有關總產權面積不一致情形，經檢視表 17-3 更新後大公(含車位)產權面積誤植，將修正表 17-3、第 15-1 頁、第 17-22 頁等相關內容。</p> <p>5. 變更事業及擬訂權利變換計畫依據 110 年 9 月 8 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」核計管理費率，原人事行政管理費率 5.5% 已調降為 5%、銷售管理費率依級距提列、風險管理費率上限為 12%，考量本更新單元範圍內主要為 32 戶五層樓合法建築物、3 戶其他改良物，土地及建物之人數與面積同意比均達 80%</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>事行政管理費（5%）、風險管理費（11%）均以上限提列，共同負擔比例高達 50.31%，又依附錄所附之容積移轉差異性分析，申請容積移轉後相關管理費用增加 1 億 2,344 萬餘元（占共負比約 2.75%），仍請實施者逐一說明各項費率合理性，並合理調降相關管理費率。</p> <p>2. 事業計畫：</p> <p>(1) 鄰房鑑定範圍：依新北市提列總表及新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第 10 點規定，現況鑑定範圍以開挖深度 4 倍以內為原則，現經實施者回應本案鑑定範圍 50 公尺為開挖深度 2.27 倍符合規定。因鑑定範圍涉及鄰損舉證、費用負擔及責任界定等情，為降低私權爭執風險，後續請提審議會討論。</p> <p>(2) 公有財產處理方式：本局前以 111 年 12 月 14 日北市財開字第 1113006709 號函申請選配，請實施者於第 16-2 頁載明。</p>	<p>以上實屬不易，且 850 地號涉及祭祀公業產權爭議且其地上物涉及舊違章建築共 15 戶，實施者除電話及個別拜訪外，亦進行多次協商，其開發及整合已花費十餘年時間，已產生及未來將產生之相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出相當可觀，且依原事業計畫核定提列 11%，上述管理費率業經第一次專案小組原則同意；共同負擔比率業經兩次專案小組審議，由 51.05% 調降為 50.31%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。</p> <p>6. 依據「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」第十點規定：現況鑑定之範圍以鄰房屋邊緣線與工程開挖境界間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則；另第十二點規定：前項起造人、承造人之鄰房現況鑑定報告書之鑑定範圍，由承造人、專任工程人員依現況認定負責；本案委託台灣省土木技師公會辦理，現況鑑定範圍已達五十公尺，提列鄰房鑑定費用之鑑定範圍亦符合上開規定。</p> <p>7. 有關貴局前以 111 年 12 月 14 日北市財開字第 1113006709 號函申請選配，將配合於事業計畫第 16-2 頁載明。</p>

玖、主席結論：

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後寄送各位，今天聽證辯論內容將提送新北市都市更新及爭議處理審議會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續法定作業，謝謝各位今天的參與。

壹拾、散會：下午 3 時 30 分