

「擬訂新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽(暨聽證)會會議紀錄

壹、會議時間：民國 102 年 8 月 23 日(星期五)下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市立永平高級中學圖書館 4 樓會議室
(新北市永和區永平路 205 號)

參、主席：黃秀源主任秘書、黃明達委員 **記錄：**鄧涵瑛

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

本案為公辦都市更新案，現在已進入法定程序。實施者開晟建設股份有限公司是於 102 年 6 月 27 日申請報核，市府自 102 年 8 月 12 日起公開展覽 30 日，依都市更新條例第 19 條規定，市府應於公開展覽期間舉辦公聽會，其目的是為讓各位地主及鄉親瞭解本案的內容及進度。各位如果有任何意見，不論是於今日公聽會表達或以書面寄送至都市更新處，我們皆會彙整相關意見後，提供本市都市更新審議委員會審議參考。待後續審議通過、核定發布後，才會進入施工階段。

本次會議將分為公聽程序及聽證程序。將先由實施者進行簡報，如果各位地主及鄉親有任何疑問或建議，皆可於公聽程序階段陳述，實施者或作業單位會針對各位的疑問或意見提出說明，其目的是為蒐集各位意見。

如果各位針對計畫內容某部分非常不滿意或反對的地主或鄉親，皆可於聽證程序陳述意見，並會與實施者交互答辯，其目的是讓未來審議本案的委員瞭解雙方理由，作為後續裁判的重要依據，而不論採納及不採納，皆會以書面答覆各位於聽證程序陳述之意見；欲在聽證程序發言的民眾，請先向作業單位登記。

陸、實施者簡報：略

柒、公聽程序

一、相關權利人

(一) 張春生(環河西路 129 號)：

1. 本案目前的同意比例達到八成以上，仍有部分未同意，請求新北市政府的公權力能強力的介入。

2. 建議新北市政府可委請相關技師鑑定本案的建物狀況，以使目前未同意戶能夠了解目前建物的安全性的不足，希望新北市政府全力協助。

【主席(黃秀源主任秘書)回應】

1. 都市更新要達到 100%同意是相當不容易，但新北市政府跟實施者也都有一致的目標要達到 100%同意，一定會盡最大的努力進行協調溝通；但如最後仍有不同意戶，考量更新進度及大多數地主權益，市府也須依法執行公權力。
2. 就安全鑑定的部分，如有必要的話，市府會再研議。

(二) 張瑞欣(新生路 237 巷 16 號)：

關於配合政府都更，承租戶購買土地的價格至今仍未得到確定的答案。請新北市政府可以明確的告知承租戶可承購的日期及價格。

承租戶購買土地的價格，希望政府以專案的方式作特別處理，採用公告地價的方式，讓承租戶在其經濟能力許可且負擔的起範圍內，配合政府都更政策，避免承租戶購地後成為其經濟沉重的負荷。

雖然目前我們的房子有違建加蓋的情形，但更新後的坪數比現在的坪數還小很多，全家人的生活空間會不足。

【財政局回應】

本市土地價格須經新北市財政管理委員會審議確定，目前還未進行鑑定價格的程序，未來將會參考市場價格進行評估。

【實施者回應】

實施者對地主及租用戶除了基本換算坪數保障外，另外租用戶未來如向市府承購土地，可分配的更新後建物銷售坪數價值，皆可由相關所有權人就更新後選配房屋的權利內容比較並且擇優。

(三) 張一中(新生路 215 巷 2 弄 11 號)：

如果有買地貸款的話，利息是四年後興建完成後總結算，是否可以用挑房子後找的錢來抵扣，還是一開始向新北市政府買地後就要開始繳貸款。

【實施者回應】

如果地主自行貸款，則由地主自行與銀行協調支付利息；如果有需要

協助，實施者可協助地主向銀行辦理貸款，利息則由貸款後開始計算，如需要實施者協助代墊，則可由未來地主分配的權利價值總結算後支付，並計算找補。

(四) 陳志豪 (陳和坦 (新生路 182 巷 11 號) 代表):

1. 目前本案在更新中，應該是不能向新北市政府購買土地的，所以希望鄉親要好好把握這個機會，也希望新北市政府的公權力能夠有效推動更新的進行。
2. 目前更新後建物每一層的樓層高度是多少？

【實施者回應】

住宅單元每一戶的高度都是 3.3 米。

二、民意代表

(一) 連斐璠議員：

更新需要經過相當多的努力，本案的分配條件可以請各位地主跟永和地區其他更新案比較，相信本案是最好的機會跟條件，且這是公辦更新案，政府也會維護人民的權益，請大家放心的支持本案。我們也感謝更新委員極力爭取讓本案成為策略性再開發的更新地區，使獎勵值上限較一般更新案高，為各位地主爭取權益。

多數大陳地區現況房屋都是加蓋的違建，只要發生公安危機，政府遲早會處理危險建築，況且現在依相關建築法令規定，是無法自行建築的；如果房子損壞，只要不能蓋，新北市政府的土地承租權也會收回，如果不靠這次機會重建，未來要找其他人重建，相信到時後不會再比現在條件更好。

民主國家應以公眾利益優先考量，如果政策都卡在少數人不認同，政策跟國家發展也都無法推動，現在的條件真的很好，希望不同意的鄉親能夠趕快來參與本案。

(二) 陳鴻源副議長辦公室彭主任順發：

目前實施者承諾 1 坪能蓋 5.1 坪，但因為事業計畫及權利變換計畫皆還未審議，如果未來可以更多，當然就可多分，但目前還不確定，實際還是要以審議結果為準，也請各位鄉親能夠多多了解本案內容。

(三) 金介壽議員王秘書成愷

請各位在更新程序盡量參與了解更新案內容，把握自己的權益，有任何問題都可以直接向新北市政府或我們服務處詢問了解。

三、書面意見

(一) 張瑞佳(永平路 364 號)：

目前地主面臨馬路與巷子內的估價價值相同沒有差異，但房屋選配價值有高低落差，明顯的低估地主土地的價值，高估房屋選配的價值，當初建商在談簽協議書的時後是說土地配 1:5.1，如果政府有比較好的條件就照政府的條件實施，但是條件沒有比較好反而更差，分配回來的房子扣除公設，實際上能夠使用的坪數只能住回現在房子的坪數一半，試問人口眾多的家庭如何擠得進去？若是要都更的話，請同意的住戶比例提高為 100%，如果不是的話就不要都更，我家的房子不到 20 年就算不都更也沒關係，我不想要像文林苑案，或是像現在的大埔案一樣，搞到人民無家可歸，不如維持現況來的好。

(二) 張瑞怡(永平路 364 號)：

現行的房屋選配的計算方式是用平均價值計算，但未考慮到住在大馬路邊跟住在巷弄內的住戶，當初購買時的地價價值原本就不等值(馬路旁高；巷弄內低)。依現行的分配方式是未考慮到符合比例原則及公平性。我的訴求是請市政府應考量並針對住在大馬路邊的住戶增加補貼或提高選配額度。

(三) 李清柱(永平路 366 號)：

都更案已經進行到尾聲，我是承租戶也已配合政府都更政策，但是有關土地釋出的價格與何時釋出，到現在沒有肯定的答案。居民期望政府也能比照台北五分埔採用公告地價釋出，讓居民有能力買地，請政府能夠體諒我們，幫幫我們。之前地一坪是 17 萬我們都買不起，更何況現在經濟不景氣，我們更無法負擔買地。希望政府能以台北五分埔公告地價釋出。

(四) 楊月婷(新生路 186 號)：

本人非常配合政府推動的都更案，這是政府公辦的都更案，小老百姓根本不懂程序流程和建商協商等事項，最近收到建商算的「土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表」感到非常不公平，因為本人的土地位在永和區永平路和新生路三角窗的店面，建商估算出來的價值居然和巷弄裡

的一樓價錢差不多，本人非常不服，對我非常不公平，本人的土地位置地段非常值錢，也在做生意，土地和房屋都是合法的，請都更審議委員會在審議核定時，為本人爭取應有的合理權益。

本人最後的權益只能請審議委員會協助爭取，請給小市民本人公平的對待，請拜託委員們能夠重視我的心聲，為像我這種情況的地主爭取應得的權益和待遇。謝謝，不勝感激。

(五) 陳荷法 (新生路 215 巷 2 弄 16 號):

請問本戶是否有拒絕都更的權利？若有，本戶拒絕都更，勿再擾民。針對上述問題，請給予確定的答覆，謝謝！

(六) 姚仁傾 (新生路 215 巷 6 弄 8 號 1 樓)

中華人民有居住自由權、中華人民有財產自由權，公辦都更的美意對於本人不合適，所以暫不參加。

(七) 林正興、林宗漢、林宗輝 (新生路 231 號)

1. 大陳社區第 2 單元都更案已進展到事業計畫及權利變換階段，但有關公有地讓售問題至今都還不知何時釋出，也不知道讓售價格，都未有一個確定答案。在 96、97 年期間，當時公告價格還在 17 萬左右時，有少數承租戶在當時購得公有土地，大部分承租戶都沒有知道讓售訊息，因政府並未正式公開讓售，致使許多有意願想承購公有地的居民錯失良機。在這短短的幾年間土地公告價又已調漲將近 1、2 倍，將來政府若要以估價師所估的市價釋出，不知有幾戶承租戶能負擔這筆龐大資金。期望政府官員多考量當地居民都屬經濟財力弱勢之一群，能否比照先前讓售之例，以最優惠方式讓這些弱勢承租戶有能力購得公有土地，即稱公有地應視同是全民共有，為何不能以公有財產來未人民創造福祉，期望政府能真正做到照顧弱勢的仁德政策，使都更案在合情、合理、公平、正義、和諧之下圓滿、順利、成功。

2. 有關補償有欠公平，營業店面與住家住宅分配都無分別，實不合理。

(八) 黃秀梅 (新生路 221 號)

1. 本區段實為基層低收入戶，多年前就因沒有餘錢購地，所以一直以承租方式生活。近 10 年來有經濟能力者大量外移，所以此區仍

是弱勢的低收入戶。都更原本給住戶帶來一線希望，但卻因政府出售土地竟不以公告價而是採目前的市價，造成原住戶的重擔，根本是無法負擔。期望政府不要牟取暴利、與民爭利，能顧念貧苦戶生存的需求。因是出售給低收入戶的原住民，並非賣給財團，並不能說是賤賣國土，且4年後誰知房價不會暴跌。

2. 本區段1樓有許多營利的商家，都更後就面臨失業、無法做生意的困擾，雖有新屋可住，但卻沒有收入、無以為繼，政府應有額外的補助，解決1樓商家的嚴重問題。

(九) 杜勳、杜稚竹（新生路233號）

1. 都更案已進行中接近尾端，我也配合政府都更政策，關於土地釋出的價格及何時釋出，到現在都沒有確定的答案。
2. 政府的零地有6、8、10、12、14坪，當土地釋出時，希望政府能考量居民的經濟能力。先前政府釋出土地，都用公告價來賣給居民，希望政府能公道、公平來處理。對居民來說是一件大事情，感恩啦！

捌、聽證程序

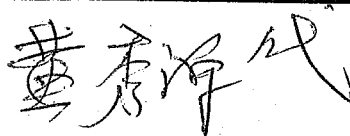
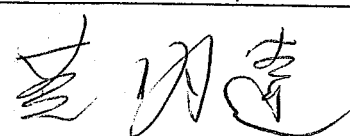
【作業單位報告】

本次聽證程序因無人登記發言，故聽證程序就此結束。

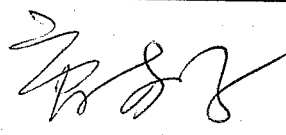
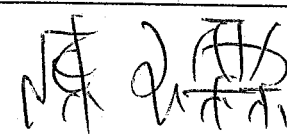
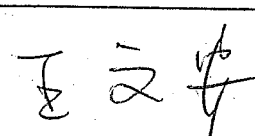
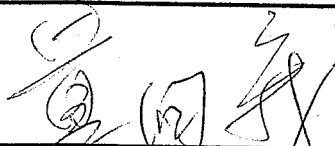
玖、散會：17時00分

「擬訂新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽（暨聽證）會簽到簿

- 一、開會時間：中華民國 102 年 8 月 23 日（星期五）下午 2 時 30 分
 二、開會地點：新北市立永平高級中學圖書館 5 樓演藝廳
 （新北市永和區永平路 205 號）
 三、主持人：

單位	簽到
謝副處長登武	
黃委員明達	

四、出席單位及人員：

單位	簽到
曹委員奮平	
陳委員玉霖	
王委員文安	
彭委員建文	
黃委員潘宗	
江委員明宜	
黃委員國義	

四、出席單位及人員：

	單位	簽到
議員	陳副議長鴻源	郭順峰
	金議員介壽	王成煌代
	連議員斐璠	連斐璠
	許議員昭興	
出列席 單位	財政部國有財產署	
	財政部國有財產署北區分署	
	新北市永和區公所	李國全 詹和唯
	永和區下溪里里辦公處	林敏博
	永和區大同里里辦公處	
	永和區新生里里辦公處	

四、出席單位及人員：

	單位	簽到
	新北市政府財政局	張志益 李鴻達 陳鴻銘
	新北市政府法制局	陳定京
	新北市政府警察局	新生所所長 王再貴
	新北市政府都市更新處	黃育河 羅如
		鄧淑英
		張琦益
實施者	開晟建設股份有限公司	鄭阿明
	衡邦工程顧問股份有限公司	郭建英
	陳廷杰建築師事務所	N. Chen
規劃單位	中信不動產估價師事務所	邱士峰 郭靜
	尚上不動產估價師聯合事務所	柯鳳如
	葉美麗不動產估價師事務所	葉樹如

五、土地及合法建物所有權人：

姓名	簽到	姓名	簽到
中華民國/財政部國有財產署		宋垂銀	
新北市/新北市政府財政局	張志益 李瀟蓮 陳淑銘	巫藍秀珠	
丁王香嬌		李古英	
元師爺/洪迎來		李有華	李有華 李有華
王秀蓮		李余瓊蘭	李余瓊蘭
王錦燦		李國政	李國政
田昭順	田昭順	李添成	李添成
江志方	江志方 李西源	沈冬雄	沈冬雄
何招夫	何招夫	沈陳香蓮	沈陳香蓮
吳妙根		沈傳家	
吳妙壽	吳妙壽 林淑	沈福生	沈福生 吳英 沈福生
吳尚達		沈慧珠	沈慧珠
吳秉學		沈麟竹	沈麟竹 沈麟竹
吳春香		周文興	
吳春鳳		周月英	周月英
吳連份		周榮美	
吳豐智		尚蘇冬蓮	
呂明華	呂明華	林仕偉	
宋秀英		林用貞	
宋垂青		林合堆	
林合鏗		苗梁素蘭	

五、土地及合法建物所有權人：

姓名	簽到	姓名	簽到
林志訓		夏丹湖	
林志銘		夏文興	
林柯茶	林柯茶	夏春菊	
林峯山		徐川峰	徐川峰(代)
林葱	林葱	徐炳文	徐炳文(代)
林羅桂英		徐秋蘭	
林蘭鶯	林蘭鶯 謝真代	徐賴美玉	
祁李秋貴	祁李秋貴	羗和平	羗和平
祁曉芬	祁曉芬	翁春蘭	
祁曉芳	祁曉芳	馬中元	
邱月里		馬國雄	馬國雄
邱雅梅		高如松	
邵金良	邵金良	婁應雲香	
姚仁傾	姚仁傾	常雯娟	
施宣豪	施宣豪	張小法	張小法 張春法代
施陳鳳妹		張月霞	
洪揚員		張光法	張光法 張春法代
胡大龍		張春生	張春生
胡瑞麗	胡瑞麗	張春法	張春法
張春梅		許振豐	
張美蓮	張美蓮	許傑卿	

羅維禮
邱忠

羗和平

馬國雄

五、土地及合法建物所有權人：

姓名	簽到	姓名	簽到
張卿豪	張卿豪	許德豐	
張素華		郭徐孟慈	
張琨賀		郭淑芬	郭淑芬
張傳旺	張傳旺代吳月娥	郭賢明	郭賢明代郭
張慎煦		郭錦郎	郭錦郎
張瑞佳	張瑞佳	陳文怡	
張瑞怡	張瑞怡	陳杏春	
張藝林	張藝林	陳和	陳和
梁冬法		陳和坦	陳和坦
梁有平	代 梁有平	陳采柔	
梁有學	梁有學	陳冠宇	
梁忠明	梁忠明	陳冠馨	
梁凌志	梁凌志	陳彥辰	陳彥辰
梁寶蓮		陳春夏	
粘仲琳	粘仲琳	陳淑惠	陳淑惠
粘書豪	粘書豪	粘昆	
莊博閔		陳景雲	
莊德旺		陳黃秀勤	陳黃秀勤
陳資棟	陳資棟	楊永泰	
陳毅慶	陳毅慶	楊永魁	
陳盧妹香	陳盧妹香	楊玗臻	

郭淑芬
郭賢明

陳和坦

陳景雲

陳黃秀勤

楊永魁

楊玗臻

五、土地及合法建物所有權人：

姓名	簽到	姓名	簽到
傅信言	傅信言	楊菊蘭	
彭美玲	彭美玲	楊鳳珠	楊鳳珠
彭運淦	彭運淦	溫素琴	溫素琴
彭碧珠	彭碧珠	溫漢松	溫漢松
曾金塗	曾金塗	溫漢新	溫漢新
游淑真		葉淑芳	葉淑芳
華淑貞		詹紫帆	
馮久齡	馮久齡	廖漢斌	
黃世忠		廖德鋒	廖德鋒
黃秀梅		劉月桂	劉月桂
黃金英		劉光慶	劉光慶
黃勝春		劉惠昌	
黃勝祿		劉惠國	劉惠國
黃發榮	黃發榮	蔡文乾	
黃瑞貞	黃瑞貞	蔡綉珠	蔡綉珠
黃蕭玉霞		蔡龍紹	
楊月婷		蔣克勤	蔣克勤
鄭淙瀛	鄭淙瀛	賴聖中	賴聖中
盧志振		應夏法	
盧志堅		應雲卿	
賴勝寬		謝振強	

五、土地及合法建物所有權人：

姓名	簽到	姓名	簽到
瞿阿玉	瞿阿玉	關細妹	關細妹
顏可來		蘇小惠	
顏雪芬	顏雪芬	蘇秀	蘇秀
魏吳璧嬌	魏吳璧嬌	蘇學宏	蘇學宏
羅徐壹妹	羅徐壹妹		

六、租占用戶：

姓名	簽到	姓名	簽到
朱小冬		張慎煦	
郭淑芬	郭淑芬	徐炳文	徐炳文
沈池安美		林正興	林正興
巫藍秀珠		杜勳	杜勳
郭錦郎	郭錦郎	張一中	張一中
陳金松		蔣孫娥	
張春法	張春法	虞仇秀蓮	
曹文明	曹文明	張勝利	
郭仁輝		施正二	施正二
顏雪芬	顏雪芬	石潘奶云	
邱信夫		李鄭綉娥	
陳員嬌		李煙	
黃世忠		李清柱	李清柱
賴勝郎		鄭霖法	
傅金華		尤曹愛弟	
林葱	林葱	尤明生	
林瑞菁	林瑞菁	尤雪玲	
梁忠明	梁忠明	徐賴美玉	
范幸惠		羅韓翠娥	羅韓翠娥
黃秀梅		徐國鈞	
陳美		萬永貴	

六、租占用戶：

姓名	簽到	姓名	簽到
孔憲轅		潘維太	潘維太
李春芳	李和芳	周徐新州	周徐新州
張瑞欣	張瑞欣		

230

七、權利關係人：

姓名	簽到	姓名	簽到
大台北商業銀行股份有限公司		國泰世華商業銀行股份有限公司	
日盛國際商業銀行股份有限公司		華南商業銀行股份有限公司	
台新國際商業銀行股份有限公司		新北市中和地區農會	
玉山商業銀行股份有限公司		臺灣中小企業銀行股份有限公司	
兆豐國際商業銀行股份有限公司		聯邦商業銀行股份有限公司	
合作金庫商業銀行股份有限公司			

八、其他單位：

簽到	簽到	簽到	簽到
吳壽云 蘇梅	史茂樹 洪紅僉	沈春法 林阿美	童根蘭 沈琦禎