

「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂權利變換計畫案」公聽會
會議紀錄

- 一、時間：中華民國 111 年 2 月 9 日（星期三）上午 10 時整
- 二、地點：新北市樹林區復興路 225 巷 2 號(樹西市民活動中心)
- 三、主席：麥逸堯、鍾中信
紀錄：許嘉真
- 四、出席人員：詳簽到簿
- 五、會議內容紀錄：

(一)主席致詞：

各位敬愛的住戶和蒞臨的貴賓大家好，今天是變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換的自辦公聽會。

首先容我介紹今天蒞臨的貴賓，我是原實施者景信實業的副總鍾中信，今天有新的實施者，家聖建設的代表麥逸堯特助，共同主持今天的公聽會。今天蒞臨公聽會的專家學者是台北市都市更新發展整合協會理事長林育全林理事長，同時也是新北市都市更新審議委員之一。接下來介紹新森峰建築師事務所的黃小姐，還有麗業估價師事務所的陳估價師、連邦估價師事務所的黃估價師。等一下的規劃簡報，變更事業計畫及擬訂權利變換計畫的簡報，是由張規劃師來報告。那我們就不耽誤時間開始今天的簡報。

(二)簡報內容說明：

簡報內容(略)。

(三)綜合討論：

簡先生提問(所有權人)：

請問一下共同負擔會不會因為後續的工程施工會有影響，會造成金額浮動？

規劃單位回答（景信實業股份有限公司）：

這更新案對實施者非常不利的地方，就是核定後的錢就不會動了，沒有追加的問題。不像公共工程案，物價指數漲的話，會有一定空間，超過的時候就可以協商調整，那更新案沒有，核定以後多少錢就是多少錢，就是以核定日為準。

專家學者意見（台北市都市更新發展整合委員會林理事長）：

主席、規劃團隊跟地主大家好。剛開年就來參加這個繼續推動的更新案，先恭喜大家。那我還是先這樣做一個說明，因為這案子是事業計劃核定，因為走變更事業計劃，所以第一個除了新舊公證之外，還是要取得事業計劃同意書。那因為這個案子，我現在的角度開始談的不是從這個案子各位地主所關心的，因為簡報都已經說明了。那接下的進度應該是這個案子選完屋之後，就要送到小組會開始審，那怎樣可以加速它的審議？大概是從這個角度提供大家幾個建議。因為今天的簡報沒有看到同意比例，所以地主是不是已經百分之百同意？那如果沒有百分之百同意，這邊要提醒的是，不管你有沒有出具同意書，我們這個簡報有寫選屋期限到 3 月 14 日，所以回去一定要跟鄰居表達說，不管有沒有簽同意書，一定要在 3 月 14 日之前，把那個選屋的申請書提送出來。那如果沒有提送出來的結果，就是時間到了。時間到了不管你有沒有出具，3 月 18 日就是公開抽籤選配。這是大家的權益，不要還存在以前說反正我沒有同意書我就不理你，但是法令規定這個可以代為公開抽籤的，這是第一點。

那第二點是，要提醒是說，將來在送選配的時候，因為剛剛在簡報裡面我們是以 110%，就是比如說我是 2000 萬，我可以多選到 2200 萬。那多選到 2200 萬，我們剛剛有問題就是說如果要超選，超過 2200 萬，可不可以？可以，但是要經過實施者的同意，不是說你說可以就可以，是要經過實施者同意。所以在我們選配原則裡，有一條要再釐清一下，因為剛才寫到說，假設我 2200 萬，我去選了一戶，比如說選了一個叫 1500 萬，那我是不是還剩下 700 萬，那我 700 萬，有一戶假設叫 1200 萬，那 1200 萬，我是不是還有 700 萬，是超過 1200 萬的一半。這大概就沒有問題，這兩戶加起來還是在 2200 以內。那可是如果說我今天再要選另外一戶，是超過 2200，可不可以？我剛剛看那個選配原則的第一點跟第二點跟第十一點那邊，可能有一個原則啦，雖然我是建議把它釐清，是不是說這個所謂的可以加選第二戶的加總的第二戶還是必須在我剛剛舉例的那個 2200 以內，包含這個可能要跟地主這邊要提醒。

那另外是針對我們那個建築設計的部份，因為理論上這案子的變動不是很大，可是最好你到審議會去的時候，尤其是下一次進入公辦公聽會，最好你要做一張對照表。因為審議會在

審的，地主不一定會關心的，可是你審議會在審的是你的變動到底有多大。比如說你原來的樓層是蓋幾樓，地下挖幾層，幾個車位，那個量體數字戶數，在我們今天的簡報不清楚。所以你要加速專家審議，就是把這種東西要彙整起來，讓人家覺得其實沒有變化很大，那像圖面的一些圖說或監製，不要寫說我們重新規劃調整，那重新規劃調整會讓人覺得你是不是變動很大，如果要寫是說，可能有些雲狀圖是在當時的審議會，我們今天假設到審議會小組去做簡報，是當時的該有退縮什麼，這邊都不要改變，只是樹種或植栽位置微調，各位聽眾感覺是不是就不一樣了。要讓他感覺變動不是很大，那像 A 棟，那我是想下一次進到公辦公聽會，因為小組會，建議建築師圖說可能要做這樣的說明。那因為這樣建築圖說的變動，是不是影響到財務計劃的當時事業計劃的變動。那我們是用新版的部份，又是不是符合現在新北市發布一個你要用新版的規定，那這個可能都要做一個確認。我想是這幾個先做這樣的提醒。

那剩下權利變換的部份。因為這案子是走權利變換，又有其他的一些地主，那所有的審查，最後的結果，就是送進去小組會以後，有一個除了一般的委員之外，還有專門就是以估價為背景的委員，會來審我們的權變，送去大會確認，所以最後的數值還是會以權利變換的核定為主，在這邊做一個補充。所以目前這個，也是剛才估價師所提的，不是你們說的算，也不是他們算，也不是估價師這邊說的算，還是一個基礎，按照法規去檢討，最後送審議會去核定為主，在這邊再做一個這樣的補充。那我們這個案子比較特殊的是，還是屬於舊案，雖然新法已經發布還是屬於舊案，所以進去還是有都設跟都更的聯審。那為了加速都設，設計就是事務所那邊可能在變更那邊的標示可能要再更明確一點。以上做一個簡單的補充，謝謝。

簡先生提問(所有權人)：

我想再提問兩個小問題，第一個是說，有沒有限定說，我們以前土地在 A 區的，只能選比較靠近 A 區的，還是說 A 棟、B 棟都可以互相選？那第二個小問題是說，那 B1 有兩個殘障車位，要選殘障車位是否可以選，還是說他要符合什麼特別的條件？還是說那個是不能選的。

實施者回答(家聖建設開發股份有限公司)：

地主好，目前公司的規劃，因為我們像整個地下室是 108

個車位，那其中有含兩個無障礙車位，那我們現階段的規劃是這兩個車位我們沒有併入到公設，它是可以出售的，所以這次在估價的範圍內好像沒有人去買。因為本案是走都更，因為委員跟我們這邊的顧問建議，可能這兩個位置我先暫時不對外出售，我們也不當作是來選位的一個依據。我們就先以這樣的做法為主。

簡先生提問(所有權人)：

那房子的 A、B 棟選擇有沒有什麼限制？

規劃單位回答(景信實業股份有限公司)：

沒有限制，A、B 棟都可以選。因為我們現在這個基地裡面，基本上有兩個比較大的地主，一個是祭祀公業，那祭祀公業他們基本上已經選好他們 A 棟，那另外一個簡氏家族的，就他們已經選好 B 棟，所以基本上他們是不會衝突。但是其他比較小的地主，你們可以選的話，就是只要不跟他們衝突，基本上選 A、B 棟都可以。

簡先生提問(所有權人)：

請問是否有電動車充電樁的設計。

實施者回答(家聖建設開發股份有限公司)：

業主好，目前其實以我們公司的規劃，在其他通案，像是幾個地下室的規劃，都有符合可以做有充電車使用的一個用電。我們像各通案的規劃，坦白講我會先基本配置一個線槽，那在我們整個建築規劃設計的時候，我會針對本案地下室電動車的用電量，在一開始規劃的時候把它納入進來，我們現在會結合一個智能節控的一個算是雲端的操作方式，配合我的水電廠商，未來在地下室，可能不管是哪一層，有些是各層，或地下室 B1 的停車位，可能是有符合我們充電設計使用的一個方式。

簡先生提問(所有權人)：

只有一個層樓嗎？

實施者回答(家聖建設開發股份有限公司)：

目前我還在跟公司討論，原則上最少會有一層，或是像我們目前的規劃有地下四層，是不是各層都有這樣配電的一個需求，那我會再跟公司這邊做個討論。基本上電動車的使用是絕對不會有問題的。

簡先生提問(所有權人)：

當建築物開始在蓋的時候，什麼時候會有設電。然後如果說你們說只有 B1 或 B2 哪一層樓可以設置電動樁的話，可是比如說我們準備好這個位置的時候，我們是不是可以馬上設置？跟著你們一起設置。

實施者回答(家聖建設開發股份有限公司)：

應該是說我一開始在申請這個電動車的用電，在我一開始建造的五大管線，我就會跟我的技師，會跟台電先做討論，可是我真正的用電，因為我們整個興建過程中是臨時電，要案子取得使用執照後，才會去申請到這個社區所謂的正式用電，那剛剛大哥有提到，我補充一下，未來我們在地下室，應該是說我們現在一個停車位的一個電動車的基本用電量是 7KW，現在我未來在整個地下室我會用所謂契約容量的用電，未來在整個社區在基本的用電上面，因為不會每個地主都會有電動車的需求，可是用電量這個費用，未來會攤平到整個社區管委會裡面，所以我們會做一個計費的機器，儲值機，讓各位使用者來做付費。

簡先生提問(所有權人)：

那個電不是會用自己的電以外的嗎？

實施者回答(家聖建設開發股份有限公司)：

表後(自家電表後獨立拉設線路)現在台電不建議這樣做，尤其是我們是新設計的一個大樓，以前表後是舊社區，它可能有電動車的需求，它可能在客戶的用電量之後，可能客戶是設定 65 安培或 75 安培的用量，那因為我要做電動車，可能會加大它或到 100 安培，但是這樣可能會有一個安全風險性的一個狀況，現在他會統一，我們會建立一個算是我們電動車的一個獨立電表，地下室會專門為了電動車有一個獨立電表，那會用這個電表來控制整個地下室充電用的用電量，然後會再設置一個儲值機，來做一個計電的、用電的一個標準，來做收取費用的一個依據。

原則上我會建議公司是每個車位，我剛剛有提到會去留線槽，這個線槽是只要有設置公用電表，他會把電表拉到這個車位上面，那可是這個電動樁，可能是會因應你們每一個地主所謂的電動車，會有符合哪一個品牌的用電樁，那你們會請廠商來建置。可是我的配電會幫你先申請出來，到時候只要拉線到

你的車位，然後請你的廠商來把這個電動樁來設計好的話，那應該充電上面就不會有太大的問題。所以不用擔心你哪個位置，有沒有這個充電的需求。這個現在還不用太擔心。

簡先生提問(所有權人)：

那最後想問一下車位的價格。因為如果你說最後只有 B2 設置這個線路，那會不會影響 B2 車位的價格。

實施者回答(家聖建設開發股份有限公司)：

這個問題問得很好。我們通常有些案子，假設只有 B1 有電動車的一個需求，有配電的話，通常我 B1 的車位我會賣比較貴。對這個案子，因為地主有提出這個訴求，我會跟公司申請，因為所有車位的估價，估價師這邊已經有數字出來了，因為地主選的車位還是要以估價師的估價為依據，那剩下的地主選配後的其他車位，就是由公司出售給其他的客戶端，價格我們會來直接跟客戶磋商，你們的部份不會變動。

簡先生提問(所有權人)：

那是不是會限定樓層，還是其他樓層都會有，可能要幫我問一下。

實施者回答(家聖建設開發股份有限公司)：

沒問題。反正現在是四層，那看能不能是地下室各層都有一個電動車充電的獨立電表，然後來符合電動車充電的需求。大概是這樣，我以這個為目標。

簡先生提問(所有權人)：

還有就是選屋後啊，如果要進行房屋內部的客變，那個會在什麼時候。

實施者回答(家聖建設開發股份有限公司)：

客變通常是選屋後，在整個地下室開挖的時候，會請我的工務端擬定各樓層客變的一個時間。屆時會寄發通知給所有的地主跟客戶，就依照公司這邊設定的客變期限，然後邀請來工務所，跟我們的工務、業務端討論。相關客變的不管是價格或是圖說都會在寄發通知的時候，把這些相關資料讓地主這邊做一個參考。等於是地下室開工之後會開始安排客變的時間。那些費用要另外計價，就看你們是追加還是追減，我們都會有一個既定的相關的價格，讓你做參考。

簡先生提問(所有權人)：

跟平常你們賣的一樣嘛？

實施者回答(家聖建設開發股份有限公司)：

對，就正常的，可是所有材料都是依照工地發包的價格，不過有一個大原則是客變的部分，有些針對建築結構，或是管道間是不能做調整的，浴室不能做移位的，這邊可能要讓地主先了解客變的這個範疇。

(四) 主席結論

以上專家學者及各位所有權人的寶貴意見，我們將一一列入公聽會紀錄，並做為變更事業計畫及擬訂權利變換計畫委員審議的參考。

各位若有寶貴意見，並不是只有在公聽會表達，只要對本案有利的任何意見都可以向本公司來表達，本公司都會詳實紀錄列入參考。

六、會議結束：111年2月9日上午11時10分。

主席：

鍾中信



張建元



紀錄：

許嘉真



「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂權利變換計畫案」公聽會
書面意見

單位：財政部國有財產署北區分署

發文日期：中華民國 111 年 2 月 7 日

發文字號：台財產北改字第 11150001270 號

意見內容：

貴公司訂於 111 年 2 月 9 日召開「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」公聽會一案，本分署不克派員出席，請查照。

二、茲提供本分署意見如下：

- (一)請貴公司說明本案建築設計及共同負擔提列基準調整後之各項共同負擔提列數額變動情形，並於計畫書載明變更前後對照表供參。
- (二)本分署分回房地，請貴公司同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
 - 1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - 2、自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (三)請提供三家估價報告書供參。