

新北市土城區樂利段1008地號土地

都市更新事業計畫暨權利變換計畫案 - 第九次專案小組會議

召集人：江委員明宜

實施者：吉澤建設開發股份有限公司

規劃團隊：長豐工程顧問股份有限公司

萬有為建築師事務所

巨秉、宏大、敏達不動產估價師聯合事務所

日期:112年3月15日

# 簡報大綱

項次	議題	內容
壹	背景說明	辦理歷程、公私有產權比率、同意比率、相關案件審議
貳	事業計畫審竣內容	更新單元範圍、容積獎勵額度、建築規劃配置
參	專案小組審議內容	權利變換計畫內容
肆	提請討論事項	人民陳情意見、容積移轉費用、管理費率及共同負擔比率、信託費用、風險控管、估價

壹

# 背景說明

辦理歷程

公私有產權比率

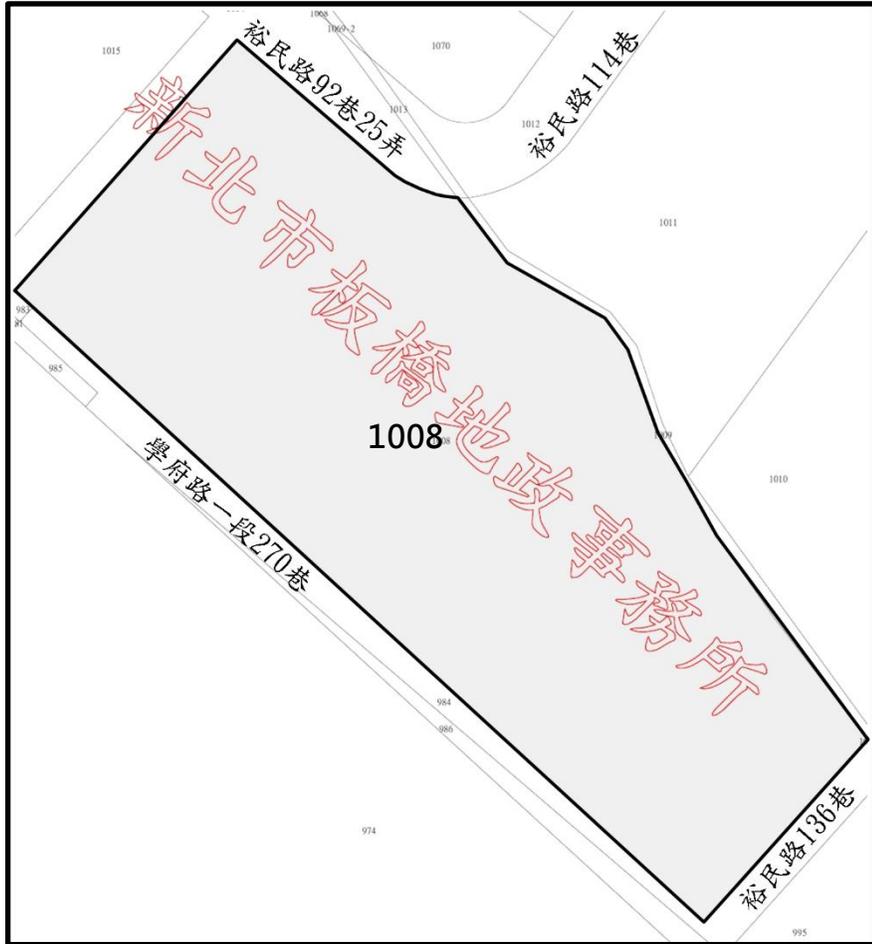
同意比率

案件審查進度

# 一、辦理歷程

事業計畫報核	102年11月29日
事業計畫審竣	109年08月05日(新北府城更字第1094708468號)
自辦公聽會	102年10月12日
選配通知	自102年10月13日至102年11月11日 申請分配期間(共計30日)
權利變換計畫申請	102年11月29日
公開展覽	103年11月4日起公開展覽30日 (公辦公聽會：103年11月19日)
第一次~第七次 + 都更暨都設聯審專案小組	104年10月19日、105年12月23日、106年10月05日、 107年04月25日、108年12月03日、109年08月05日、 109年12月23日
第八次都更專案小組(前次)	111年07月19日

## 二、公私有土地產權比率



□ 更新單元

### ● 公私有土地比率

公私有 土地 比率	公有	0.00平方公尺	0%
	私有	3,555.83平方公尺	100%

### ● 管理單位

本案無公有土地

### 三、同意比率(本案採事權併送方式實施)

公展版

- 本案事業計畫報核日：102年11月29日報核
- 依據108年1月30日修正公布前都市更新條例#22

	私有土地		私有合法建築物	
	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )
私有計算總和	124	3,555.83	125	12,708.65
排除總和	-	-	-	-
同意數	104	2,915.41	104	10,427.70
<b>同意比率</b>	<b>83.87%</b>	<b>81.99%</b>	<b>83.87%</b>	<b>82.05%</b>
法定同意比率	67%	75%	67%	75%

註：公展時原同意比例。

### 三、同意比率(本案採事權併送方式實施)

補正版

- 因公展期間部分所有權人有撤銷都市更新事業計畫同意書之情事，故本案於103年12月30日補正，補正後同意比例仍符合都市更新條例#22。

	私有土地		私有合法建築物	
	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )
私有計算總和	124	3,555.83	125	12,708.65
排除總和	-	-	-	-
同意數	104	2,989.62	104	10,704.65
同意比率	<b>83.87%</b>	<b>84.08%</b>	<b>83.87%</b>	<b>84.23%</b>
法定同意比率	<b>67%</b>	<b>75%</b>	<b>67%</b>	<b>75%</b>

註：103年12月30日補正土地及合法建築物所有權人都市更新事業計畫同意書共9人。

截至本次小組審議(112.3.15)前，**同意人數與同意比例皆再增加：**  
同意人數**提高至117人(增加13人)**。  
同意比例**提高至94.35% (增加10.48%)**。

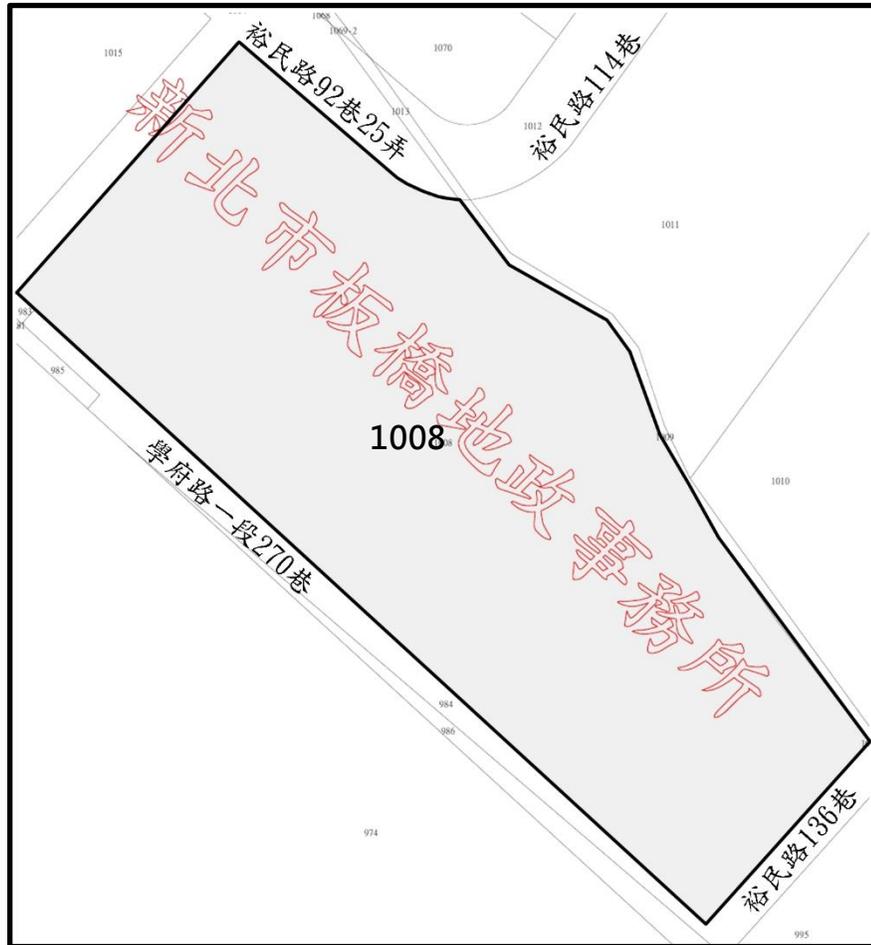
## 四、案件審查進度

都市設計審議	109年08月05日第6次都市更新暨都市設計聯審專案小組 審議通過。
高氯離子建築物認定	新北市政府102年2月27日北府工建字第1021311623號函 准予備查。
原建築容積認定	新北市政府工務局104年10月15日新北府工建字第 1041940988號函原則同意。
交通影響評估審查	108年08月02日新北交規字第1081408237號函同意備查。
容積移轉審查	尚未送審。

貳

事業計畫  
審竣內容

# 一、審竣之更新單元範圍



 更新單元

基地面積	3,555.83平方公尺	
使用分區	第二種住宅區	3,555.83平方公尺
使用強度	第二種住宅區	建蔽率 60%
		容積率240%

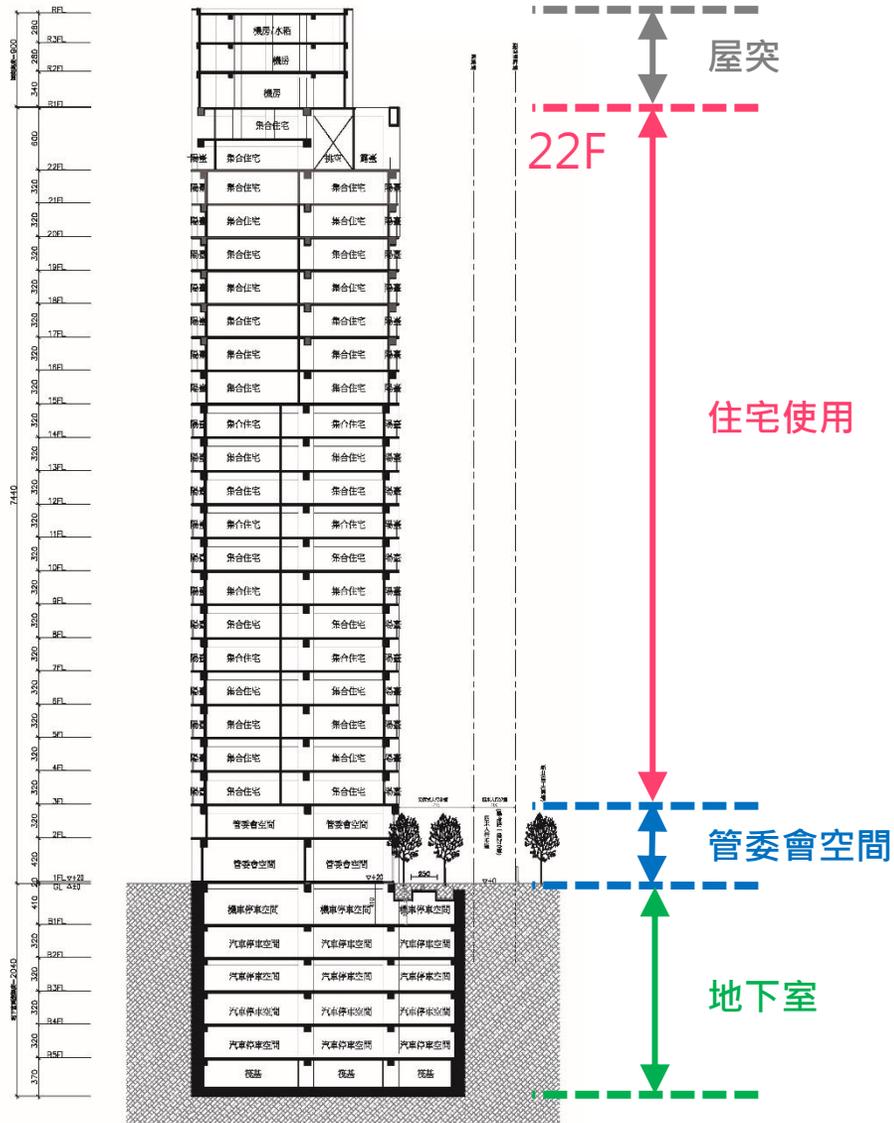
## 二、審竣之容積獎勵額度

本案依100年8月18日版新北市都市更新建築容積獎勵  
核算基準

項目		申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )		申請獎勵額度	
				基準容積比例	原建築容積比例
六	基地退縮 (人行道及開放空間)	1,090.65		12.78%	--
九	規模獎勵	616.15		7.22%	--
十二	既有合法建物更新	853.39		10%	--
都市更新容積獎勵(四~十二)		2,560.19		30%	--
原建築容積		地上層	10,278.05	--	100%
		地下層	850.20	--	
高氯離子混凝土建築物重建獎勵		地上層	3,083.41	--	30%
		地下層	255.06		
容積移轉		3,072.24		36%	--
允建容積總計(含地下層)		20,099.15			
允建容積總計(不含地下層)		18,993.89			

註：本案依「都市更新條例(特別法)」第44條及「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，有關以原容積重建部分為優先適用。

# 三、審竣之事業計畫內容—建築物規劃配置



建築量體		一幢二棟 地上22層 地下5層
建物構造		鋼筋混凝土(RC)
單元戶數		共計260戶 - 商業單元 1戶 - 住宅單元259戶 (更新前為125戶)
實設 停車 位數	汽車	234部
	機車	262部

## 四、審竣之事業計畫內容—前次會議已收斂議題

項目	議題	內容
一	更新單元範圍	第3次專案小組 <b>同意</b>
二	現有巷道廢止或改道	第3次專案小組 <b>同意</b>
三	建築容積獎勵	1. 規模獎勵及合法四層樓獎勵，第4次專案小組原則同意 2. 留設人行步道獎勵，第5次專案小組原則同意 3. 都市計畫「高氯離子鋼筋混凝土建築物」獎勵原建築容積30%，第6次專案小組 <b>原則同意</b>
四	建築規劃設計 (都市設計審議)	1. 都市設計審議：本案經第6次都市設計審議修正後通過，並請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告 2. 戶數規劃：本案事業計畫涉及建築規劃設計戶數部分，原於第6次專案小組審竣，後經實施者於第7次專案小組自提調整，並於第8次專案小組調整恢復為第6次專案小組審竣內容（住宅259戶、店鋪1戶）， <b>原則同意</b>
五	建材等級	有關建材等級採RC三級，經實施者會中說明，考量係多數住戶同意之條件，爰 <b>同意</b> 建材等級維持 <b>RC三級</b>
六	管理費率	本案「總務及人事管理費用」、「銷售管理費用」費率分別提列5%、6%，經實施者說明係反映實務執行所面臨之成本， <b>原則同意</b> 。

參

專案小組  
審議內容

# 一、權利變換分配處理(更新前土地及合法建物所有權)

- 最小分配單元價值

889萬3,742元整

- 分配情形

更新前土地及合法建築物所有權人合計	124人		
參與分配者	124人		
不能分配者	0人	合併選配	0人
		現金補償	0人
不願分配者	0人		

## 二、權利變換分配處理(公有土地分配情形)

- 公有土地權屬類別

本案無公有土地

- 公有土地分配情形(無)

本案無公有土地

# 三、估價條件(1)

## 一、價格日期：民國102年8月1日

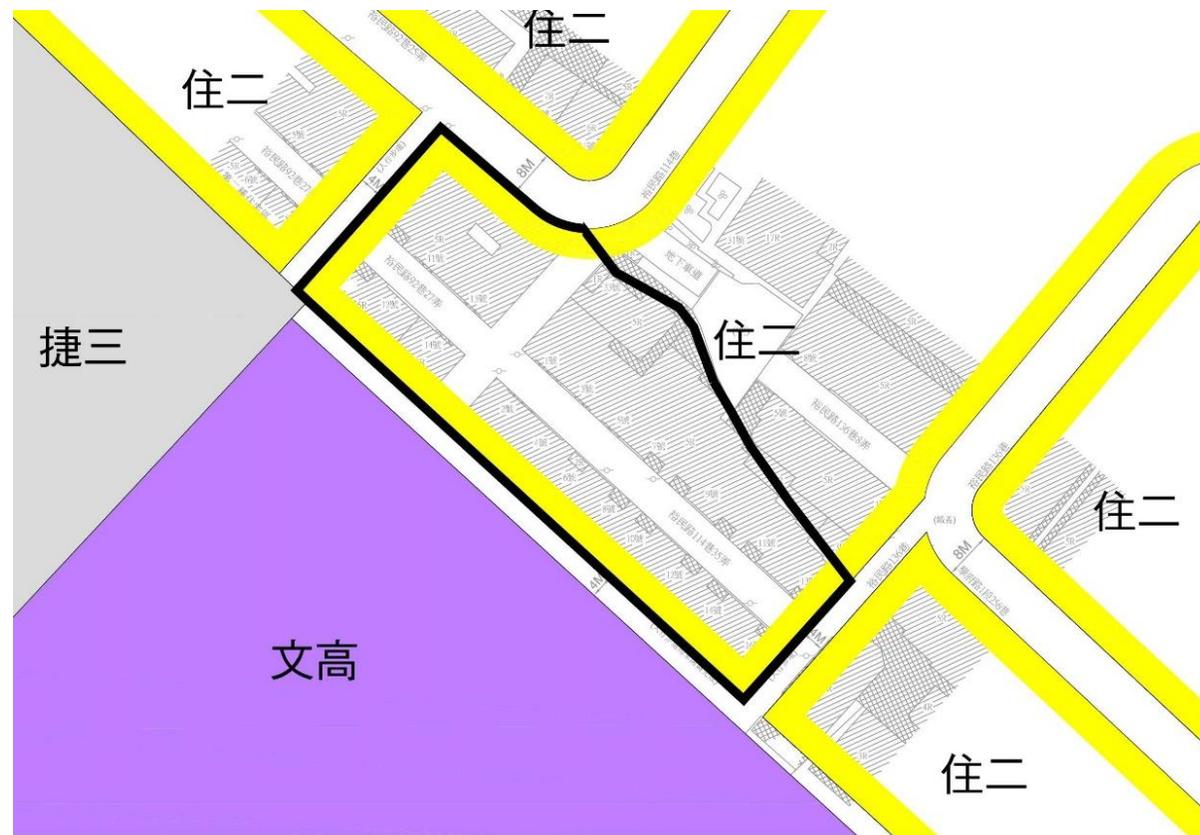
(符合權利變換申請日前6個月內)

## 二、更新前估價條件：

- 1.因勘估標的更新前**僅有一筆地號**，故更新前之權利價值以土地**素地價格**為基礎，不考慮任何獎勵容積情形下評估更新前權利價值。
- 2.本次更新單元內1008地號坐落區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值，各區分所有建物之土地權利價值以不動產估價技術規則126條進行評估。
- 3.更新單元內合法建物為海砂屋，本次評估不考慮其對交易價格影響，而以**正常情形**評估更新前合法建物價格。

## 三、更新後估價條件：

- 1.權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造价水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- 2.本次勘估標的部份單元規劃有露台並約定專用，故本次考量部分單元因約定專用露臺所增加的使用效益為前提進行價格評估。



更新單元

# 四、更新前土地權利價值(1)

## ■ 更新前土地權利價值

合併後土地單價(元/坪)	土地面積(坪)	更新前權利價值(元)
1,000,000	1,075.6386	1,075,638,575

註：本案僅一筆地號土地。

## ■ 更新前各宗土地調整項目

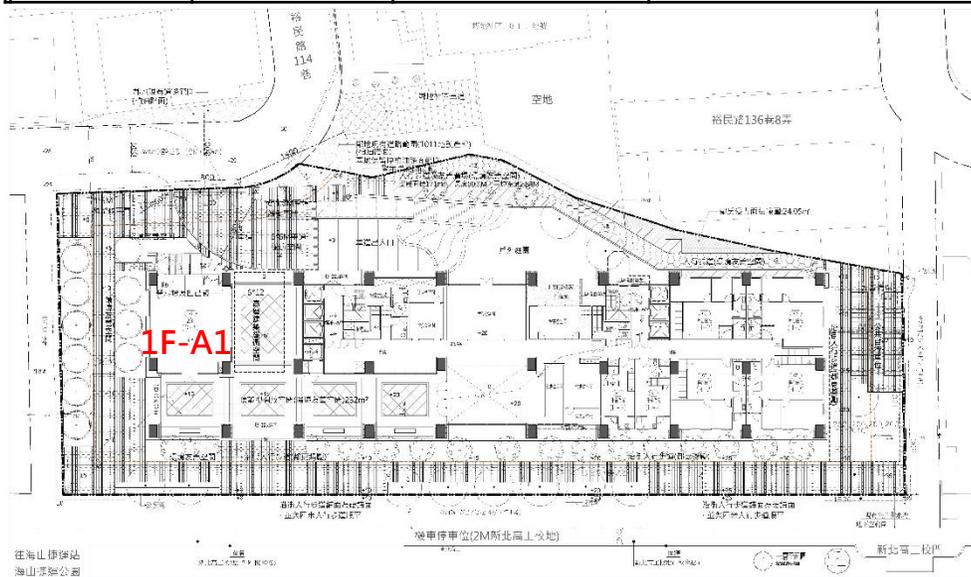
調整項目
臨路情形 (臨路面、臨路別、面臨道路寬度)
面積與規劃潛力
形狀
地勢
接近條件 (接近捷運、學校、市場、公園、停車場等程度)
日照
鄰地使用現況
嫌惡設施
商效



# 五、更新後權利價值(1)

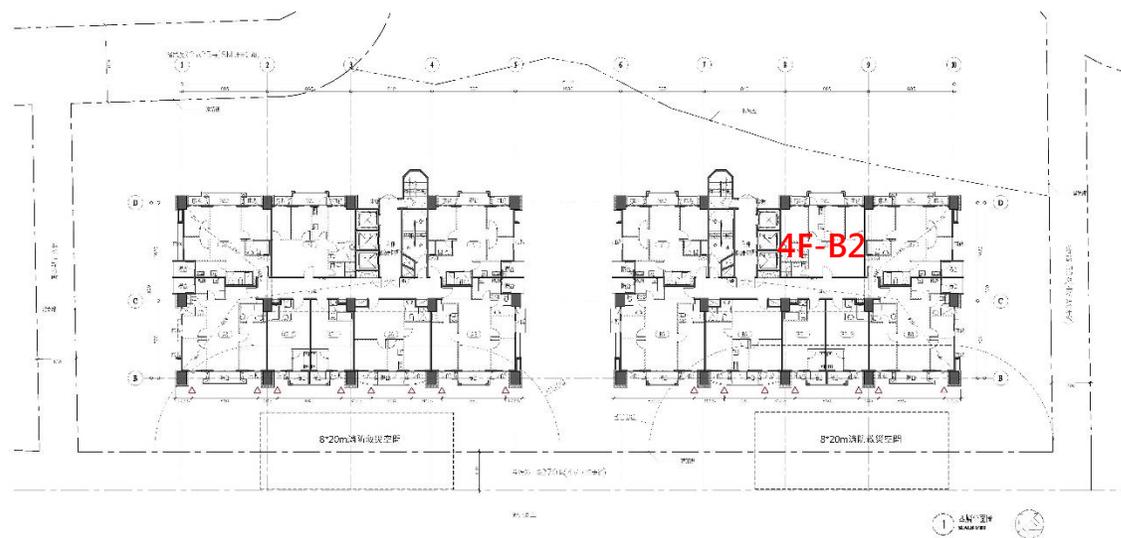
## ■ 更新後店面比準單元

戶別	樓層	建物面積(坪)	評估單價(元/坪)
A1	1F	54.92	600,000



## ■ 更新後住宅比準單元

戶別	樓層	建物面積(坪)	評估單價(元/坪)
B2	4F	33.97	379,000



## ■ 更新後車位比準單元

樓層	車位尺寸	評估單價(元/個)
B1 坡道大平面	250cm*550cm	1,700,000

## 五、更新後權利價值(2)

### ■ 停車位價格

車位樓層	車位形式	車位數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1大車位	坡道平面	3	1,700,000	5,100,000
B2大車位	坡道平面	54	1,600,000	86,400,000
B3大車位	坡道平面	57	1,500,000	85,500,000
B4大車位	坡道平面	57	1,400,000	79,800,000
B5大車位	坡道平面	53	1,200,000	63,600,000
合計		224	1,430,357	320,400,000

註：本案共劃設234輛汽車車位，其中10輛汽車車位為公共車位，不對外銷售，故不計價。

## 五、更新後權利價值(3)

### ■ 更新後總權利價值

樓層	用途	建物面積(坪)	建物均價(元/坪)	更新後權利價值(元)
1~2F	店面	112.67	507,736	57,206,232
1F、B1F	住宅	371.37	310,808	115,425,870
3~22F	住宅	9,385.78	427,614	4,013,488,386
B1~B5	坡道平面車位	224個	1,430,357	320,400,000
合計				4,506,520,488

註：本案共劃設234輛汽車車位，其中10輛汽車車位為公共車位，不對外銷售，故不計價。

# 六、估價結果

## ● 三家估價師估價結果說明

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	宏大不動產估價師 聯合事務所	敏達不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	1,000,000	920,000	995,000
	更新前土地總價(元)	1,075,638,575	989,587,489	1,070,260,382
更新後 房地價值	住宅平均建坪單價(3F以上) (元/坪)	423,168	418,191	417,377
	店面平均建坪單價(含1F店面 及2F店面)(元/坪)	507,736	523,114	501,346
	車位平均價格(元/個)	1,430,357	1,305,804	1,317,634
	更新後總權利價值(元)	4,506,520,488	4,431,794,659	4,424,046,550
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,877,095,386	1,802,369,557	1,794,621,448

註：3家鑑價結果差異均在20%範圍內。(不動產估價師法#41)

# 七、合法建築物及土地改良物拆遷補償費

● 拆遷補償費計算依據巨秉(領銜)不動產估價師聯合事務所查估之

## ■ 合法建築物(125戶)

序號	建物門牌	建號	權屬面積		年折舊率	1-累積折舊率	營造或施工費單價(元/坪)	建物殘值/補償費用(元)	拆除面積	拆除單價	拆除總價
			m <sup>2</sup>	坪							
1	裕民路92巷27弄10號	3839	124.78	37.75	3.14%	20.70%	60,000.00	468,861	124.78	600	74,868
2	裕民路92巷27弄10號	3840	92.47	27.97	3.14%	20.70%	60,000.00	347,456	92.47	600	55,482
3	裕民路92巷27弄10號	3841	92.47	27.97	3.14%	20.70%	60,000.00	347,456	92.47	600	55,482
4	裕民路92巷27弄10號	3842	92.47	27.97	3.14%	20.70%	60,000.00	347,456	92.47	600	55,482
5	裕民路92巷27弄10號	3843	92.47	27.97	3.14%	20.70%	60,000.00	347,456	92.47	600	55,482
.....(略)											
125	裕民路114巷33號	3963	119.33	36.10	3.14%	20.70%	60,000.00	448,382	119.33	600	71,598
合計			12,708.16	3,844.22	--	--	--	47,752,752	12,708.65	--	7,625,190

註：本案無舊違章建築物及其他土地改良物。

## 八、拆遷安置費(租金補貼)

- 住宅租金水準依據三家不動產估價師聯合事務所查估結果平均

估價單位	租金單價(元/坪)
敏達不動產估價師聯合事務所	460
巨秉不動產估價師聯合事務所	490
宏大不動產估價師聯合事務所	500
平均	484 ≒ 500

拆遷安置費

= 合法建物拆除面積 × 租金 × 更新期間(月)

= 12,708.65(m<sup>2</sup>) × 0.3025 × 500(元/坪) × 35(月)

= **67,276,416 (元)**

# 九、共同負擔項目

總項目	項目	細項	總價(元)	說明	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	36,467,536	按新北市建築師公會建築師酬金標準表計算	
		(二)營建費用	1,763,909,745	依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列	
		(三)空氣污染防治費	143,430	依空氣污染防治費收費辦法核計(不含拆除工程之空污費)	
		(五)其他 必要費 用	1.公寓大廈公共基金	3,640,360	依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款所定案工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定編列
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	19,500,000	每戶7.5萬元編列
			3.建照執照相關規費	518,072	建照規費依法定工程造價之0.1%提列
		重建費用(A1)合計：		1,824,179,143	
	二、公設費用	(一)公設興闢	--		
		(二)其他必要用費	--		
		公設費用(A2)小計	--		
工程費用(A)合計：		1,824,179,143			

# 九、共同負擔項目

總項目	項目	細項	本次總價(元)		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	7,140,000	依實際合約提列。	
		(二)不動產估價費用 (含技師簽證費)	1,550,000	依實際合約提列。	
		(三)土地複丈費	4,000	每筆土地4,000元提列。	
		(四)鑽探費用	450,000	依新北市都市更新審議原則規範每600m <sup>2</sup> 需鑽探一孔，每孔7.5萬計。	
	二、更新前土地及建物測量費用		75,905	依實際合約提列。	
	三、合法建物拆遷補償		47,752,752	依估價師提供合法建物及其他改良物殘值估算，考量海砂屋情況再調整。	
	四、拆遷安置費		67,276,416	1.居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。 2.以估價報告書所載更新前區分所有建物之收益法中租金推算價格約為500元/坪，更新期間加計取得使照至產權登記期間共35個月提列。	
	五、地籍整理費用		5,200,000	每戶2萬元編列。	
	六、其他必要業務費用		(一)鄰房鑑定費	2,487,000	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準編列每戶3,000元，共829戶。
	權利變換費(B)合計			131,936,073	

# 九、共同負擔項目

總項目	細項	本次總價(元)	說明
參、貸款利息(C)合計		63,611,631	工程費用(不含公寓大廈管理基金)+權利變換費用] $\times$ 年利率 $\times$ 年期(3年) $\times$ 0.5(年期折半) 工程費用(不含公寓大廈管理基金)+權利變換費用=1,953,463,286 30%自有資金=586,038,986 年利率依郵政儲金(2年)=0.52% (報核日當時) 70%融資資金=1,367,424,300 年利率依五大銀行平均基準=2.88% (報核日當時)
肆、稅捐(D)合計		1,759,190	承攬契據印花稅(營建+設計+鑽探+鑑定+公設+規劃+估價+測量+容移) $\times$ 0.1
伍、管理費用(E)	一、信託費用(E1)	17,000,000	依實際合約提列。
	二、總務及人事管理費用(E2)	101,074,302	計畫擬定期間:支付基本行政、保費、書圖印製等成本。核定後實施者執行相關補償金發放、地上物拆除、工程施工等相關作業，均有相關人事管理費用。以5%提列。
	三、銷售管理費用(E3)	121,289,162	以實施者支付工程及權變成本之6%提列。
	四、風險管理費用(E4)	208,179,221	本案整合土地及建物所有權人、相關技師規劃及簽證費用、法律顧問、會計、周邊鄰地(整體規劃)協調處理等成本，皆由實施者吸收，後續尚有執行風險。以9.73%提列
	管理費用(E)合計：	447,542,685	
陸、容積移轉(F)		160,396,380	依實際合約金額提列，扣除地政士費用。
實施費用(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F)		2,629,425,102	--
銷售總收入		4,506,520,488	--
共同負擔比例		58.34%	--

# 十、共同負擔比率

項目	權利變換-111.7.19前次小組版 (提列基準版本：100年11月)	權利變換-本次提會版 (提列基準版本：100年11月)
更新後總權利價值	45億652萬488元	45億652萬488元
共同負擔金額	26億2,942萬5,102元	26億2,942萬5,102元
土地所有權人應分配權利價值	41億8,612萬488元	41億8,612萬488元
共同負擔比率	58.34%	58.34%

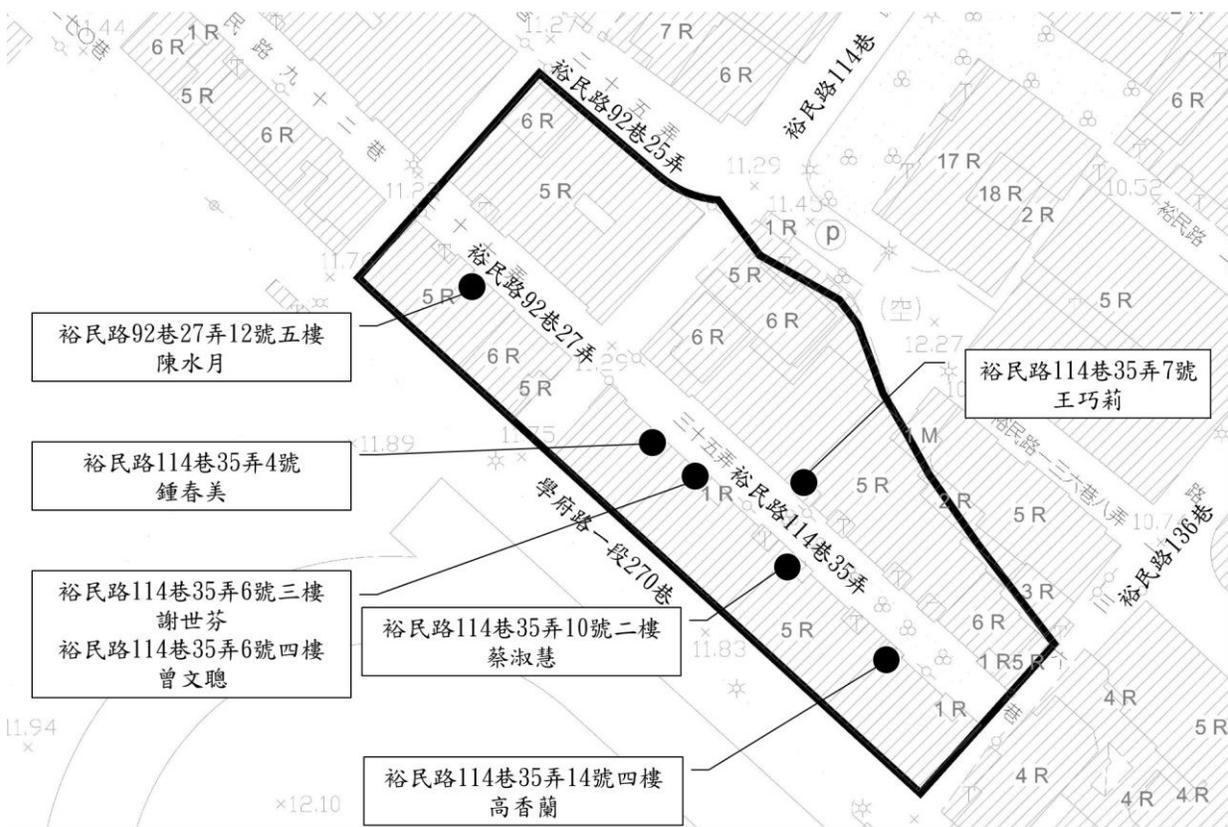
肆

提請討論事項

# 一、人民陳情部分

本案歷次人民陳情意見詳附件1-人民陳情意見審議綜理表。

## 前次陳情人位置示意圖



## 前次小組陳情摘要表

序	陳情人	簽署合約及同意書	陳情訴求
1	陳水月 鍾春美 曾文聰 高香蘭 (童兆祥律師代表)	有	與實施者溝通協調、資訊公開、私約條件問題、共負比過高
		有	
		有	
		有	
2	王巧莉	有	私約條件問題、B1與1樓租金補貼差異與登記問題
3	蔡淑慧 (書面意見)	有	共負比過高、估價合理、安置補助問題
4	謝世芬 (書面意見)	有	與實施者溝通協調、更新後分配位置、私約條件問題

截至本次小組審議(112.3.15)前，**同意人數與同意比例**：  
 同意人數**121人(增加17人)**。  
 同意比例**98.60%(增加12.93%)**。

# 一、人民陳情部分

本案尚有數位所有權人尚未同意參與更新，有關人民陳情意見部分，主要係涉及共同負擔比例過高及建材等級採RC三級是否反映至房價估算等議題，依前次專案小組會議結論，並請實施者向不同意戶清楚說明合建私契約及權利變換計畫各自提列內容及差異，請實施者補充未同意戶位置分布，及說明具體方案及溝通協調情形後提請討論。

**回應說明** ■ 有關本案建材等級採RC三級，經前次小組實施者會中說明係多數住戶同意之條件，已原則同意。

■ 實施者已依照前次小組會議結論，持續向不同意戶之委任律師及部分不同意戶說明合建私契約與權利變換兩種方案之差異，亦尊重住戶擇一選之。溝通協調情形如下說明：

## 一、高香蘭、陳水月、鍾春美及曾文聰

訪談次數	2022.07.26-2023.03.13親訪7次
訪談日期	111年7/26、8/19、8/25、9/14、12/19、112年2/3、3/13
訪談內容	實施者親訪與高香蘭、陳水月、鍾春美及曾文聰四位住戶之委任律師(童兆祥律師)之事務所，針對住戶疑問如本案合約、事業計畫、權利變換、估價等事項，雙方進行深入討論及說明。

## 二、謝世芬

訪談次數	2022.7.19-2023.3.14電訪共計163次，服務處親訪17次，其中住戶偕法務顧問親訪實施者公司1次
訪談內容	實施者攜報告書及其他資料明確向住戶說明，住戶的現有之房地仍為住戶所有，並非住戶所述之實施者賣掉他的房地害他以後沒有房子住的情形，而住戶選配的房地車位，亦於報告書中明確載明為三房配置並非住戶所言之套房，其他找補、選配、合約問題實施者已逐項說明。

## 三、王巧莉

訪談次數	2022年7.20-2023年3月電訪8次、親訪6次
訪談日期	電訪:7/20、7/21、8/10、8/22、8/24、12/27、1/19 親訪:7/22、8/10、8/24、10/4、12/29、3/13
訪談內容	訪談期間住戶提出13個疑問，實施者逐點以書面資料說明，並提供一樓及地下室平面圖現在建物使照，以及該戶土建物謄本等資料予以參考，住戶表示希望給她們一些時間思考，並表示將保持聯繫持續溝通。

## 四、蔡淑慧

訪談次數	2022年8月份-2023年3月電話溝通5次
訪談內容	說明報告書歷次坪數修正之乙事，並向住戶明確告知補助款屬住戶的，絕無實施者佔有之問題，並協助試算住戶可以領取的補償金金額。



# 一、人民陳情部分

簽署  
同意書

無

姓名	陳情意見	意見回應
陳水月 鍾春美 高香蘭 曾文聰  (童兆祥律師代表)	<p>(一)有關實施者對於公展期間內撤同意書的處理，還有對高香蘭提出損害賠償的問題，我更新一下進度，因為這個案子實施者執意對住戶興訟，所以經過地院、高院及最高法院的審理，是判決確定駁回實施者對於住戶損害賠償的請求，其實在訴訟過程中，我們一直勸實施者不要興訟，歷次委員也勸實施者不要興訟，可是實施者執意打到最高法院，最後敗訴確定。</p> <p style="text-align: right;">溝通協調</p>	<p>貴住戶表示「實施者意圖以此方式迫使住戶接受不合理的合建條件」，但本案實採權利變換方式進行，其選配條件滿足95%住戶之需求，並非不合理之合建條件，惟因無法滿足少數陳情人提出之不合理要求，在運作上多方受阻，造成大多數住戶權益受損。</p>
	<p>(二)另關於每一次會議都提到的共負比過高的問題，這個案子從公展的62.27%共負比，到今天第八次專案小組，我們看到還是高達58.34%的共負比，也就是說更新後實施者可以分回接近6成的更新後房地，這個我們覺得非常不合理，這個案子申請的原容大於法容，容積獎勵、海砂獎勵、容積移轉都不少，怎麼最後實施者還是可以拿回近六成的房地，我們認為共負比還是有浮報的狀況，尤其是前一次專案小組中也有跟委員報告，這案子在合法建物的拆遷補償，還有安置費用提列了大概1億元左右，可是這個1億元在所謂近9成地主簽的私契裡面，每一戶基本上只有10萬元的搬遷費，並沒有35個月的租金補貼，也沒有其他的合法建物拆遷補償，所以我們認為顯然有浮報。</p> <p style="text-align: right;">共負比</p>	<p>本案實施者與整合期間曾提出拆遷補償款與租金補貼，係遵照大多數住戶之建議，將相關租金補貼與車位選擇併入分回坪數內。又實施者均多次於公開會議中強調，住戶可於私約與權利變換中擇一，所有住戶均享有完整權利分配，選擇權已交還給住戶。拆遷安置費之提列數字皆依法提列，掌握選擇權的住戶若採權利變換方式，可依法取得其金額，無浮報之虞。</p>

# 一、人民陳情部分

簽署  
同意書

無

姓名	陳情意見	意見回應
陳水月 鍾春美 高香蘭 曾文聰  (童兆祥律師代表)	(三)另外營建造價是用RC三級提列，今天實施者說有9成的地主同意，可是這個案子從102年報核到現在，歷經那麼多次的專案小組審議，當初簽同意書、私契的這些地主，真的知道實施者在歷次審議會所提列的內容嗎？我想顯然是有問題的。這個RC三級如此高的營建成本，是不是大家都已知情且同意呢？我們認為也是有問題的。請審議委員幫我們把關。 <div style="text-align: right;">共負比</div>	有關建材等級，本案於102.10.12自辦公聽會時已向地主說明本案建築構造為RC第三級，更新後權利價值三家估價師亦以此為前提估算，又本案自辦公展至今同意比例已新增至94.35%，實施者為實踐諾言本案將採RC第三級建材。
	(四)我們有比對第七次的事業計畫、權變計畫，跟本次(第八次)的事業計畫、權變計畫，我們發現針對各個住戶以及實施者所分回的更新後每一戶房子的主建物、附屬建物、公設坪數，其實實施者在第七次跟第八次版本的各戶的分坪，都有調整，而且這個調整可能少的話零點幾坪，多的話一點多坪，我們都有看到，這些所謂的同意的戶，他們真的知道實施者在這個歷次審議會中，已經把每戶將來可以分回的坪數作調整嗎？這不單是影響到分回的問題，也會影響到各戶的找補，所以我們認為實施者應該要有充分理由說明，為什麼要在各戶更新後分回的坪數要作調整，而且之前有很多最高行政法院的判決也提到，如果實施者在公展後，還去做都市更新核心內容的更正，這時候甚至會有更新後的內容是否要重新公展、重新辦公聽會的問題，這部分我們也請審議委員斟酌，因為每一戶所分配的坪數和找補已經都不一樣了，實施者可以這樣做、不用保障地主知情且同意的權利嗎？ <div style="text-align: right;">溝通協調</div>	七次的事業計畫我們設計始定案，故在第八次小組我們進行地政主建物、附屬建物、公設坪數細節分算，但變動的幅度不大，實施者已盡力在追求高品質之建築設計與住戶更新後單元坪數變動兩者當中取得平衡。報告書亦公開於網站(請參照實施者公司網站 <a href="http://jzlc.com.tw/">http://jzlc.com.tw/</a> )，供所有住戶查閱且於海山服務處現場放置紙本報告書俾利住戶查閱之。
	(五)至於第七次小組，針對估價的問題，目前我們還沒有拿到領銜事務所的估價報告，還是請審議委員幫大家把關，謝謝。 <div style="text-align: right;">資訊公開</div>	估價報告書已設於海山服務處現場放置紙本報告書俾利住戶查閱之，亦可向實施者約時間，我們將親訪可現場進行翻閱。

# 一、人民陳情部分

簽署  
同意書

無

姓名	陳情意見	意見回應
陳水月	<p>剛剛聽了這麼多說法，說吉澤有充分溝通，所以吉澤是選擇性的溝通？為什麼到我這裡就斷掉了？我沒有感受到有充分的溝通。那另外政府政策應該不是圖利建商吧？我們同意戶多，那我們不同意戶也可以為我們權益著想，這是我們的財產，我們不能隨便就同意，至於每個人的財產定義，那是你個人的看法。再來針對興訟跟共負比部分，童律師已經講了，接下來對於工料起漲的部分，我們想確認吉澤實施者的部分，即使都更處同意，最後變成爛尾，報章雜誌我們都有看，有些小建商們如何因應工料起漲現象。另外還有地下室超挖的營建成本，直接算到我們共同負擔的費用裡，所增加的停車位全歸建商所有，這些已經簽同意的住戶，一個車位都拿不到，如果要車位必須要給付價金。另外關於實施者公式化的回答，希望委員注意一下。</p> <p style="text-align: right;">溝通協調</p>	<p>本案於109年12月23日小組審議之會議記錄明載：本案部分人民陳情係委託律師代表處理，請實施者依陳情人會中所訴求於後續溝通協調處理過程逕與律師代表聯繫。 故實施者按其吩咐與律師代表聯繫，實施者已盡力溝通。</p>

# 一、人民陳情部分

簽署  
同意書

無

姓名	陳情意見	意見回應
高香蘭	<p>(一)關於125位住戶身家財產的權利，每次修正我們都不知道到底改什麼，希望實施者可以提供歷次審議會議、公展版及權變計畫修正的彙整表，讓所有權人能清楚瞭解知悉。</p>	歷次會議皆循會議記錄修正，報告書中亦有詳列歷次會議記錄，且報告書亦公開於網站(請參照實施者公司網站 <a href="http://jzlc.com.tw/">http://jzlc.com.tw/</a> )，供所有住戶查閱且於海山服務處現場放置紙本報告書俾利住戶查閱之。
	<p>(二)我們社區的住戶應該知道，實施者一開始就用訴訟的方式來提告我們這些不同意戶，希望藉著訴訟來脅迫我們這些不同意的來就範，我們經過五、六年官司的訴訟勝訴了，照理說實施者她們是毫無理由的，是錯誤的。</p>	貴住戶與實施者，其一訴訟為貴住戶侵占實施者的合約，該訴訟於法官協調下，貴住戶當庭承諾返還合約，實施者始同意和解。
	<p>(三)其他住戶說我們不同意戶還有百分之幾，這百分之幾都是每個家庭、每個生命、每個人的身家財產，跟同意戶都是相同的權利義務，不是說犧牲我們這些不同意戶的小我，去完成實施者的大暴力。所以我們也感謝委員會這麼多次的審查，我們希望實施者本著良知良能，朝著比較真、比較善、比較美的初心，來做好這件都更，保障我們社區一、兩百戶的身家財產。</p> <p style="text-align: right;">溝通協調</p>	實施者始終秉持著改善住戶的居住環境提升住戶生活品質的初衷推動都更整合。

# 一、人民陳情部分

簽署  
同意書

無

姓名	陳情意見	意見回應
曾文聰	(一)已經第八次小組會議，還是看不到吉澤提出合理的方案，每次提供的資料都不同，對我們來說，時間成本也很高，難以估算。	本案實採權利變換方式進行，其選配條件滿足95%住戶之需求。
	(二)RC及三級建材的同意，我們怎麼沒有被告知？難道是其他地主的合約跟我們不同嗎？請確認。	本案於102.10.12自辦公聽會時已向地主說明本案建築構造為RC第三級本案於102.10.12自辦公聽會時已向地主說明本案建築構造為RC第三級。
	(三)94%是聲音，6%的聲音也是聲音，每次開會都有通知，不只單針對不同意戶，我們不是不同意都更，而是不同意吉澤來承做。 <span style="float: right;">溝通協調</span>	開會通知係由新北市政府發出，實施者為受審議單位。本案同意比例實施者已取得94.35%，實施者獲得絕大多數住戶支持與認同。

# 一、人民陳情部分

簽署  
同意書

無

姓名	陳情意見	意見回應
鍾春美	吉澤真的騙很大，不是我們不同意，希望各位委員能替我們好好把關，這是我們的身家財產，該給我們的福利就應該給我們，不要吃掉，謝謝。 <span>溝通協調</span>	實施者秉持誠信原則進行整合，本案採權利變換依法送審，過程均公開且透明。

# 一、人民陳情部分

簽署  
同意書 有

姓名	陳情意見	意見回應
王巧莉	<p>(一)我在102年就跟吉澤簽約，但很遺憾至今111年7月仍不知我分到的1F坪數。在約105年時左右吉澤在裕民路曾開過1F小組的會議，當時參加1F的住戶共13人，我現場要求黃副總給我正確的答案，現場黃副總就打電話回公司，但拖很久永遠沒有答案，我親自再度詢問黃副總，她在電話中也承認，王巧莉的合約不完整會處理的，但在她說的前提下，如今權變已尾聲了，但實施者「吉澤」在審議會有說過，合約與權變可二擇優，我如今如何來二擇一呢？</p> <p style="text-align: right;">溝通協調</p>	<p>實施者持續與陳情人溝通，會後於111年7月21日、7月22日、8月10日、8月22日、8月24日分別以電話及面談方式與陳情人進行拜訪與溝通，聆聽陳情人提出的問題，並逐項提出解釋說明並佐以土建物騰本資料試算給陳情人看，陳情人合約並無不完整之虞。</p>
	<p>(二)我的地下1F變「儲藏室」或「機房」，未來的登記依地政機關規定來辦理。最後一次與「吉澤」在裕民路服務處溝通時，黃竝哲先生還要我先「切結」才要跟我談，一切未審先判，是你實施者可說的嗎？任你說的算數嗎？可住人嗎？我的房產的價值呢？</p> <p style="text-align: right;">B1登記問題</p>	<p>在上歷次拜訪過程中提供本案1F及B1F平面圖及陳情人現有建物使用執照說明地下室登記項目為儲藏室，更新後登記項目亦為儲藏室並無不同。</p>
	<p>(三)在107年中時有登中華民國不動產開發公會理事長：吳先生說：認為雨遮、屋簷在新制實施後簽約的都更案，必須重新再談、協調，不然怕紛爭不斷。</p> <p style="text-align: right;">法令適用</p>	<p>本案於102年送件審議，故本案為新制實施前簽約送件之都更案，適法性應以舊法為依歸。</p>
	<p>(四)本案權變計畫p8-1頁涉及住戶安置金提到1坪500元，但我是1F的住戶要求差異才對。</p> <p style="text-align: right;">租金補貼差異</p>	<p>拆遷安置費以估價報告書所載更新前區分所有建物類似產品合理租金水準推算價格約為500元/坪，此區域一樓並無店面商效，故與其他樓層之租金補貼無異，且此金額為三家估價師所提供之估價報告書為依據。</p>

# 一、人民陳情部分

簽署  
同意書 有

姓名	陳情意見	意見回應
蔡淑慧 (書面意見)	既然權利變換審議是政府對於地主基本保障的機制，既然實施者口口聲聲「對私約不滿就選權變」，懇請諸委員與都更處專業嚴審，以予簽署低劣私約的地主，些許亡羊補牢，個人意見有四:	權利變換依法送審，過程均公開且透明，亦公開於網站(請參照實施者公司網站 <a href="http://jzlc.com.tw/">http://jzlc.com.tw/</a> )，供所有住戶查閱且於海山服務處現場放置紙本報告書俾利住戶查閱之。
	(一)高達58.34%共負比合理嗎？	所有數據均依法提列。
	(二)息息相關於分配利益價值的估價評價，自102年8月1日公展，時隔幾近10年，幾無變動，合理嗎？專業審議豈容許？	遵照專家學者之專業意見修正提報。
	(三)安置補助方面，實施者編列以500元x坪數x35個月為計，但22層樓35個月完工令人存疑，較之他案則以取得執照為期，似較合理，不知諸委員意見如何？	工期與安置補助均依法提列。
	(四)新北市府針對海砂屋重建，除予海砂容獎外，另予重建戶租屋補助款，關此德政，前者實施者已「轉換坪數」藉詞蒙混，但有關後者，對於選擇權變者依理該其所得。雖區區小款，對於小民不無小補。據知，該筆補助須由全體地主聯署並由實施者申請，不知實施者何作為？不知諸委員有何看法，如何審議處理？	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.海砂屋重建補助款為依新北市《高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例》第八條規定由全體住戶自行申請並領取，實施者並不會經手此筆款項，實施者僅協助申請此項補助款。</li> <li>2.本案所申請各項獎勵皆已於權變計畫中由全體住戶參與分配。</li> <li>3.實施者針對本案申請高氯離子建物的補償問題已於111年8月18日及111年8月22日電話回覆陳情人，依據新北市《高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例》條文說明遷補償資格及領取方式，也代為電洽新北市工務局確認該條例發布時間及其補償辦法。明確告知陳情人該補助款補助對象為住戶，申請人也為住戶於建物拆除後提出申請，依拆除建物面積每平方公尺補助2000元，每戶上限為二十萬元整。海砂屋拆遷補償和都更案中之拆遷補償及安置補助皆無關聯。</li> </ol>

# 一、人民陳情部分

簽署  
同意書 有

姓名	陳情意見	意見回應
謝世芬 (書面意見)	<p>(一)我是本社區依合約條款找補的人(合約第六條)，建築重新規劃，黃竑哲並未通知我。你損失什麼？你家沒了嗎？有人強迫你要都更嗎？上次和吳律師吉澤有提起無條件解約？黃竑哲用一張不可告人的協議，綁架我的都更，把我原本A7-1、A7-2九樓都更應分配價值全部拿走，只願意還給我更新前價值692萬。承諾書上(與本案分配找補無關?)，34.98坪更新後房地折抵共同負擔16,935,269，34.05坪更新後房地折抵共同負擔16,935,269，現在34.92坪更新後房地一樣折抵共同負擔16,935,269，有一次我在報告書上抄的B7 22、23坪？我要都更，不是黃竑哲所說的我不要都更？</p> <p>(二)有一件事我必須澄清：</p> <div data-bbox="1133 935 1284 982" style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">私約問題</div> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.我從未參與高香蘭等人的連署。</li> <li>2.黃石福的連署我只參加一次(兩遮不計價)。</li> <li>3.參加蔡淑慧的連署(我們不要2間套房，要3房)，而且我們都是面海山的住戶。</li> <li>4.這起都更案，我根本連選屋的機會都沒有？吉澤限制我選那2間套房，請他幫忙協調？說就沒有人願意換？我才參加蔡淑慧的連署。</li> <li>5.吉澤故意把我弄成一間套房？現在又說是三房？</li> </ol>	<p>陳情人四個問題統一回覆如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.實施者自102年5月與陳情人簽訂同意書與合建契約以來，已多次與陳情人進行溝通與疑問回覆，迄今仍持續進行。</li> <li>2.陳情人於102年11月29日申請分配9F-A7-1、9F-A7-2單元，惟陳情人於選屋程序完成後即向實施者提出不要套房要三房格局的單元，實施者本著服務之精神再於103年10月24日協助陳情人重新申請分配位置，協調由9F-A7-1、9F-A7-2單元調整為6F-B7(三房格局)，至今陳情人選配單元仍為6F-B7，歷次聯審會議報告書均詳載，第二次至第八次小組會議紀錄報告書選配單元為6F-B7，陳請人也多次至服務處抄寫報告書資料與數據，現場專員亦逐次詳說合約分配坪數與合約找補機制，關於權利變換也配合現場翻閱報告書供陳情人抄寫數據並說明與合約是兩套不同的機制，關於私約與權變實施者允諾可以擇優。</li> </ol>

# 一、人民陳情部分

簽署  
同意書 有

姓名	陳情意見	意見回應										
謝世芬 (書面意見)	<p>(三)承辦說：妳知道該怎麼找補？吉澤不願意給我也不願意協調？請黃竑哲歸還A7-1、A7-2九樓及都更應有的權益。我要在都更的條件下受到保障？我的產權被黃竑哲給賣了，A7-1、A7-2九樓被賣了，B7六樓不是我的，我是都更不是合建？合建只有22、23坪我不願意？委員當時幫我預留16,935,269分配全部被折抵，幫我選的房子，黃竑哲也沒告知我。我在107年時，被承辦告知，妳已經沒有房子了，承諾書及切結書是我們副總（黃竑哲）給的，你就算抄了幾百遍的報告書也沒有用。107年B7六樓34.98坪16,935,269，房地折抵共同負擔16,935,269，106年給承諾，107年開會時有一個男的哭著說：他選的房子沒有了，之後換我沒有房子？切結書是在被告知我沒有房子時給的。我應該是在103年協調時，就被黃竑哲把都更應有的權益全部拿走。黃竑哲對我說過的話：「圖是畫給都更處看的，都更處只看單位，不看坪數」？依合約不是用嘴巴說了算！</p> <p>(四)延遲開會費用要向本人求償。以後可以走法律程序來解決這件事。過程是套房不重要，重要的是結果。B7一個單位不能變成3房，當時我要B7-1、B7-2才能變成3房，寫B7-1、B7-2，承辦叫我寫B7，他說你不是要三房，3房就寫B7，協議是高興給就給（協議B7六樓36坪），不高興給就不給。更新後換到價值16,935,269，之前承辦說：等房子蓋好，你還是可以繼續住在這裡，叫妳先生、小孩各拿出500萬來，這房子過戶給你。我要撤回A7-1、A7-2九樓及都更該有的分配16,935,269，A7-1、A7-2九樓是我的名字，但是被吉澤賣給了（陳朝欽），B7六樓不是我的。吉澤以不實承諾書及切結書（沒有任何協調要我簽收），我本來要退還給吉澤，離職員工叫我先留著，萬一黃竑哲他不給房子的話，你就用承諾書及切結書告他。B7六樓已經移轉給陳昭帆。</p>	<p>3.為解答陳情人之疑慮，實施者也陪同至都更處核對資料之正確及完整性，也配合陳情人找公正第三者到公司釐清疑慮，就111年7月20日到11年9月30日止共計70通電話、親訪服務處10次、至公司開協調會1次，實施者針對陳情人每次提出之問題均謹慎處理，均無陳情人所說把應分配價值拿走或合建只有22、23坪，房子沒有了、B7-6F移轉給陳昭帆等情事。</p> <p>4.陳情人於第九次專案小組（本次審議）權利變換相關數值如下：</p> <table border="1" data-bbox="1714 935 2461 1206"> <thead> <tr> <th>選配單元</th> <th>產權面積</th> <th>應分配權利價值(元)</th> <th>實分配權利價值(元)</th> <th>預計繳納差額價金(元) 繳(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6F-B7</td> <td>115.43m<sup>2</sup> (34.92坪) =67.98m<sup>2</sup>(主建物) +5.70m<sup>2</sup>(陽台) +2.73m<sup>2</sup>(雨遮) +39.02m<sup>2</sup>(公設)</td> <td>12,089,759</td> <td>13,897,195</td> <td>1,807,436</td> </tr> </tbody> </table>	選配單元	產權面積	應分配權利價值(元)	實分配權利價值(元)	預計繳納差額價金(元) 繳(元)	6F-B7	115.43m <sup>2</sup> (34.92坪) =67.98m <sup>2</sup> (主建物) +5.70m <sup>2</sup> (陽台) +2.73m <sup>2</sup> (雨遮) +39.02m <sup>2</sup> (公設)	12,089,759	13,897,195	1,807,436
選配單元	產權面積	應分配權利價值(元)	實分配權利價值(元)	預計繳納差額價金(元) 繳(元)								
6F-B7	115.43m <sup>2</sup> (34.92坪) =67.98m <sup>2</sup> (主建物) +5.70m <sup>2</sup> (陽台) +2.73m <sup>2</sup> (雨遮) +39.02m <sup>2</sup> (公設)	12,089,759	13,897,195	1,807,436								

# 二、容積移轉費用

本案事業計畫報核日為102年11月29日，擬申請容積移轉36%，並以公告現值之7成為估算基準，容積移轉費用為160,396,380元，依第8次專案小組會議紀錄，後續應依實施者實際購入之購買合約金額為準，本案目前僅提供部分購買合約，以上請實施者說明購買進度及效益評估後提請討論。

- 回應說明**
- 本案實際購入金額為購入當年(105年)公告現值之70%，故其餘尚未購入部分依專案小組建議，以105年公告現值70%為費用計算基準，提列160,396,380元。
  - 另尚未購足部分，預計於辦理聽證會前購足並補充合約文件，後續購買價格倘有高於提列金額部分，將由實施者自行吸收。

本案內容	面積(m <sup>2</sup> )	提列金額
36%容移額度	3,072.24	160,396,380元 (共同負擔提列金額)
基準容積36%×實際購入價格(本基地105年公告現值之七成)/接受基地基準容積 $= 8,533.99 \times 36\% \times (179,000 \times 70\%) \div 240\% = 160,396,380$ 元		

## 容移合約(事業計畫書附錄六)



## 實際購入金額

已購入容積移入部分	地段地號	105年公告現值單價(元)	105年公告現值總價(元)	實際購入價格(元)	實際購入價格佔公告現值比例
基地1 (共5筆土地)	中華段1414	175,000	1,125,542	16,897,764	16,897,764 ÷ 24,139,663 ≈ 70%
	大安段125	187,000	15,661,250		
	員和段360	175,000	339,687		
	員和段587	175,000	6,262,200		
	員和段1391	160,907	750,984		
	小計		24,139,663		
基地2 (共1筆土地)	城林段221	98,100	17,022,312	7,489,952	7,489,952 ÷ 17,022,312 ≈ 44%
基地3 (共1筆土地)	學成段1043	156,000	4,438,004	3,106,602	3,106,602 ÷ 4,438,004 ≈ 70%

### 三、管理費率及共同負擔比率

1. 依第8次專案小組會議紀錄，「風險管理費」之費率提列為9.73%，請實施者再就本案財務內容及更新後售價整體考量評估提列額度，請實施說明後提請討論。
2. 依第8次專案小組會議紀錄「.....本案共同負擔比率相較土城區通案偏高，考量地主權益，仍請實施者重新檢視共同負擔提列金額是否有下修空間及本案建材特色是否充分反映於更新後售價，並酌予調降共同負擔比率。.....」，惟貴公司所提送第9次專案小組版計畫書所載共同負擔比例仍高達58.34%，與前次專案小組版本並無二致，請實施說明後提請討論。

- 回應說明**
- 本案報核日為102.11.29，提列基準係100.8.18「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」計算，所有共同負擔項目(工程費用、總務及人事管理費用等)皆按前述基準提列。
  - 本案總務及人事管理費用、銷售管理費用費率，經實施者說明係反映實務執行所面臨之成本，前次小組已原則同意。
  - 風險管理費費率提列比例說明如下：

項目	提列說明	提列比例	提列費用(元)
風險管理費	1.考量進行土地所有權人整合期間相關維護管理，本案所有權人共124人，皆為私有整合時間長且複雜。 2.周邊鄰地協調處理等成本，皆由實施者吸收。 3.自本案報核(102年)以來，物價指數已上漲約29%。且近年營造市場缺工缺料嚴重整體工資與原物料價格難以掌控，後續尚有執行風險。	9.73%	208,179,221

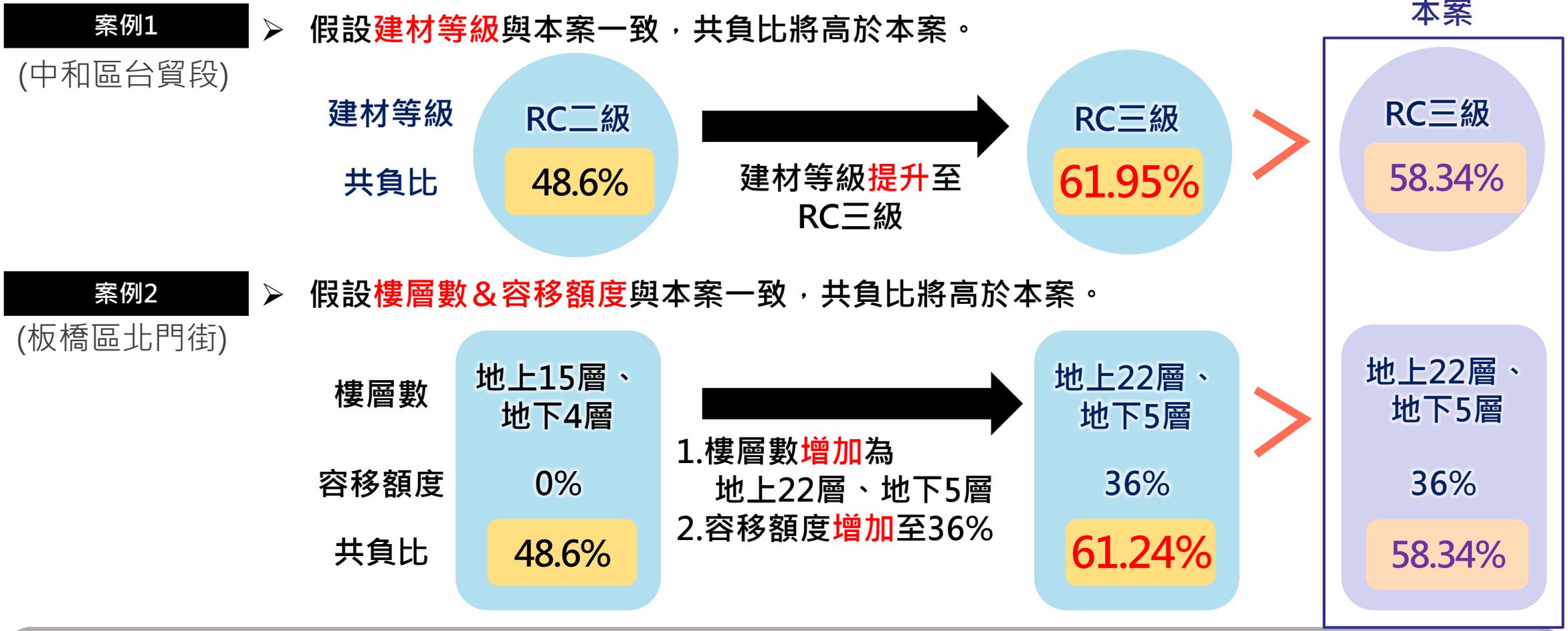
自第4次小組提列之12%(上限)  
逐次下修

### 三、管理費率及共同負擔比率

項目	公展/第一次小組	第二次小組	第三次小組	第四次小組	第五次小組	第六次小組	第七次方案	第八/九次方案	調整幅度
工程費用	2,081,719,875	2,026,218,635	1,967,809,103	建築設計不同不予列入	1,825,168,795 (刪除B4加成) (刪除制震提列)	1,825,008,945 (刪除B4加成) (刪除制震提列)	1,825,158,945 (刪除B4加成) (刪除制震提列)	1,824,179,143	減少979,802元
權利變換費用	210,584,88	165,099,542	132,000,168 (考量海砂屋下修)		131,936,073 (考量海砂屋下修)	131,936,073 (考量海砂屋下修)	131,976,073 (考量海砂屋下修)	131,936,073	減少4,000元
貸款利息	74,556,595	71,267,215	68,242,683		63,643,834	63,643,834	63,644,816	63,611,631	減少33,185元
稅捐	6,692,038	1,955,559	1,897,628		1,761,877	1,761,878	1,760,157	1,759,190	減少967元
管理費用	581,268,324	534,529,018	511,864,742		453,539,775 (降低風管費)	453,504,287 (降低風管費)	447,766,297 (降低風管費)	447,542,685 (降低風管費)	減少223,612元
容積移轉	--	108,381,698	126,445,315		113,800,783	113,800,783	113,800,783	160,396,380 (調整計算基準)	增加46,595,597元 (4,659萬)
實施總費用	2,954,821,660	2,907,451,667	2,806,847,390		2,589,851,137	2,589,650,593	2,584,107,071	2,629,425,102	增加45,318,031元 (4,531萬)
銷售總收入	4,745,546,607	4,669,015,528	4,497,805,842		4,325,596,788	4,341,321,139	4,338,759,136	4,506,520,488 (住宅單價調整)	增加167,761,352元 (1億6,776萬元)
店面均價	326,884	318,368	318,294		510,000	510,000	510,000	507,736	減少2,264元
住宅均價	420,064	422,079	420,034		418,955	419,258	418,915	423,168 (估價參數修正)	增加4,253元
共同負擔比例	62.27%	62.27%	62.40%	59.87%	59.65%	59.55%	58.34%	共同負擔下降 4.06%	

物價指數自報核102年11月起至112年2月上漲幅度已達28.96% ((109.21%-84.69%)/84.69%)，惟本案為減輕住戶負擔，並考量委員意見，共同負擔比例自第3次小組(106.10.05)至今已下降4.06% (實施者自行吸收約1億7,742萬元)。

# 三、管理費率及共同負擔比率



- 本案建材等級為RC三級，住宅銷售單價約42.3萬元/坪，共負比58.34%。
- 經查新北市周邊案例，倘以相同條件估算，本案與其他案例共同負擔比例並無太大差異。

# 四、信託費用

本案委託僑馥建築經理股份有限公司辦理產權信託、工程進度查核、財務稽核、第三人定期查核及續建協助等相關事項，依實際契約提列信託費用17,000,000元，請實施說明後提請討論。

- 回應說明**
- 本案委託僑馥建築經理股份有限公司辦理產權信託、工程進度查核、財務稽核、第三人定期查核及續建協助等相關事項，以確保本案續建機制得以順利進行，並已檢附與建經公司簽署之信託合約影本。
  - 本案信託費用係依前述合約金額(1,700萬元)提列，合約影本詳事業計畫書附錄十五。

## 信託合約(事業計畫書附錄十五)

### 委任契約書

立契約書人：  
吉澤建設開發股份有限公司 (下稱甲方)  
僑馥建築經理股份有限公司 (下稱乙方)

甲方為使土地都市更新案(下稱本開發案)得以順利興建完成之目的，特委託其不動產開發、管理、清理處分專業之乙方辦理建築管理事務，經合意訂立以下條款，共件遵照：

**第一條 本開發案**  
坐落於新北市土城區樂利段 1008 地號等壹筆土地(實際範圍以都市更新事業計畫核定內容為準)上之開發興建案。

**第二條 委任事務**

### 產權信託

**一、產權信託：**  
為保障本開發案之順利完工，由本開發案坐落土地所有權人(即委託人)與乙方另行簽訂信託契約書，將其所有土地、現有建物所有權信託予乙方，由乙方依信託契約之約定，辦理信託財產產權管理及處分，並按開發進度配合甲方與本開發案融資債權銀行(下稱融資銀行)辦理信託登記與塗銷等事宜，以利都更案之推動。

### 工程進度查核

**二、工程進度查核：**  
乙方應於甲方通知後，勸查甲方興建作業之進行，並依興建進度、主管機關或建築師查核簽證或營造廠完工證明等文件及實地拍攝照片，出具工程進度查核報告書予融資銀行、金融信託受託人(下稱受託銀行)，作為各期建築融資、信託專戶資金之撥付依據。

### 財務稽核

**三、財務稽核：**  
(一)乙方應查對甲方所提供本開發案與辦有關資金專款專用之文件，製作財務稽核報告書及撥付建議書交付融資銀行、受託銀行，作為動

### 財務稽核

撥各期建築融資、信託專戶資金之依據。  
(二)前款所稱本開發案與辦有關資金專款專用之文件，包括但不限於：  
1. 承攬契約。  
2. 承攬廠商提供之請款發票。  
3. 支付憑證或承攬廠商出具之無積欠工程款證明。  
4. 預告屋買賣契約書影本及銷售收款明細表。  
5. 甲方或受託銀行提供之預告屋買賣價金信託專戶明細。

### 第三人定期查核

**四、第三人定期查核：**  
(一)甲方因辦理本開發案預告，委託乙方就下列事項依受託銀行指定之期間辦理定期預告查核，並提供財務查核報告書予受託銀行：  
1. 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。  
2. 甲方告知受託銀行已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。  
(二)甲方應遵守預告屋履約擔保機制之相關法令規定，並於乙方辦理前款作業時，提供預告屋買賣契約書影本及銷售收款明細表、甲方或受託銀行應提供預告屋買賣價金信託專戶明細供乙方核對。

### 續建機制

**五、續建協助：**  
(一)倘融資銀行授信條件及受託銀行信託契約書訂有續建協助方案，乙方應於續建協助機制啟動事由發生時，依續建約定條款，以包括但不限於由甲方將本開發案實施者、建築起造人名義信託予乙方或續建協助方案指定之人之方式，辦理續建協助事宜。  
(二)於乙方擔任本開發案實施者、建築起造人名義信託受託人以協助續建時，辦理興建完成建物之產權管理及處分。

**第三條 委任期間**  
自本契約簽訂之日起五年或甲方完成本開發案之興建並辦竣建物第一次所有

權登記狀先屆至時止。委任期間得經甲、乙方書面合意延長之。

### 第四條 乙方之注意義務及複委任

一、乙方應以善良管理人之注意處理委任事務。  
二、乙方應自己處理委任事務。但經甲方同意或另有習慣，或有不得已之事由者，得使第三人代為處理。

### 第五條 甲方之資料提供及通知義務

一、甲方應依乙方指示提供相關資料，俾利乙方辦理委任事務；如乙方認為資料需補充或修正時，甲方應立即協力配合提供。  
二、乙方就甲方提供之資料僅就其形式為審查，不負責實質認定之責。甲方應保證所提供資料確為真實，如有錯誤、隱匿或虛偽不實情事致影響乙方辦理委任事務者，甲方應自負責任；若因此致乙方、融資銀行、受託銀行或本開發案其他關係人受有損害，甲方應負損害賠償責任。  
三、甲方同意於融資銀行授信條件及受託銀行信託契約書訂有續建協助方案時，配合辦理下列事項以利於必要時辦理續建協助事宜：

(一)甲方辦理工程發包時，應由承攬人及材料供應商同意出具「不得對本開發案各信託受益權變遷強制執行同意書」、「建築民法第五百十三條所規定權利同意書」、「本工程先工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承攬人切結書(原承攬人)」、「變更承攬人申報書」等文件交由乙方、融資銀行、受託銀行保管(承攬人或承攬人之負責人、地址等公司登記事項有變更時，亦同)；承攬人及材料供應商並應同意於乙方或受託銀行、融資銀行以書面通知承攬人續建協助機制啟動事由發生時，即直接通知之人員負責，並聽候其指示為繼續施工或搬遷現場之處理，同時施工現場之所有物件，甲方、承攬人及材料供應商均不得以何理由拆回或運離。

(二)甲方同意依續建約定條款出具包括但不限於變更實施者協議書、變

### 續建機制

更實施者同意書等相關書類，並配合辦理公證，以利於續建協助機制啟動時，辦理實施者及起造人名義變更之用。

### 第六條 委任報酬

一、給付標準：  
(一)乙方辦理本契約第二條委任事務之報酬為新台幣(下同)壹仟柒佰萬元整(其中辦理第二條第二至四項委任事務之報酬為壹佰萬元整，含營業稅)。  
(二)甲、乙方同意因本開發案尚於政府都更審議中，在本契約第二條委任事務尚未啟動前，甲方若有委任事務項目異動調整之需求，雙方將依實際委任項目另行以書面協議其報酬。

### 二、給付期程：

(一)前項報酬總額於啟動本契約第二條約定之委任事務時，由甲方支付10%，於與受託銀行簽訂信託契約書時支付20%，另於乙方首次出具查核報告書時支付20%，乙方首次出具查核報告書起算一年時支付20%、二年時支付30%。  
(二)甲方應以匯款方式或簽發以乙方為收款人並記載禁止背書轉讓之支票或以金融業為擔當付款人之本票或匯票給付之。

### 第七條 契約之變更

除法令另有規定或本契約另有約定外，本契約非經甲、乙方之書面協議，不得變更。

### 第八條 契約之解除或終止

一、甲、乙方知悉因本開發案尚於政府都更審議中，於本契約第二條任一委任事務啟動前，雙方皆保有解約之權益。任何一方如欲解除或終止本契約，應於十日以前以書面通知他方。倘他方因此受有任何損害，得請求賠償。

# 五、風險控管

本案續建機制採信託方式處理，有關本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等，請實施者說明後提請討論。

**回應說明** ■ 本案委由僑馥建築經理股份有限公司執行信託續建機制，並已簽署合約檢附於附件，本案資金及產權控管機制、續繼機制內容如下：(合約內容詳事業計畫書附錄十五，本簡報P73)

項目	說明
資金及產權控管	本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由建築經理公司控管自信託專戶內支應控管。
續建啟動時機	<ol style="list-style-type: none"><li>1.無正當理由停工達一定期限以上，或建物興建工程進度落後達一定期限以上。</li><li>2.受託人以書面催告甲方於依定期間內復工興建，委託人逾期仍未復工興建時。</li><li>3.發生承攬契約得解除或終止契約之情事，而委託人未能於書面催告後一定期限內，終止或解除相關承攬契約並另行選定承造廠商接續進行建造事宜。</li></ol>
續建機制	<ol style="list-style-type: none"><li>1.邀集各方共同協商續建事宜。</li><li>2.續建方案應經全體書面簽名同意後執行，原起造人對各方已同意之續建方案，視為同意，並應無條件配合經同意後之續建方案。</li><li>3.經各方全體同意之續建方案執行時，委託人應依約或續建方案存入工程自備款或購屋客戶繳款於信託專戶。</li><li>4.授權受託人以委託人名義，依據續建方案繼續動用建築融資以利續建工程進行。</li><li>5.續建期間若有資金不足，受託人同意代墊或負責引進資金並執行續建方案。</li></ol>

## 六、估價(1)

提請討論事項	回應說明
<p>更新後平均單價</p> <p>本案店鋪規劃設置於1樓，2樓設置飲食店及管委會空間，3樓以上更新後平均單價423,168元/坪，依前次專案小組會議紀錄本案更新後平均單價偏低，請再行確認建材等級採RC三級是否已反映至房價估算，另本案事業計畫報核日為102年11月29日評估年期較久，建議再酌予檢視價格日期調整指數是否合理，以上請實施者說明後提請討論。</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 店面部分，本案更新後店面與比較標的間，就騎樓等建物設計之個別因素差異，已於建物個別條件之【建材、建築設計】中予以考量上調+6%評估，已給予合理反應騎樓與建材之差異。</li><li>2. 地上層住宅部分，本案採RC三級部分與比較標的之差異，原已於建物個別條件之【建材、建築設計】項目調整+2~3%，並調高住宅比準戶單價由37.5萬元/坪提高為37.9萬元/坪，平均價格已由42.3萬元/坪提高為42.8萬元/坪。</li><li>3. 本案評價基準日為民國102年11月29日，經前次審查已有將價格日期調整指數參考來源於報告書中載明指數來源，在此說明。</li></ol>

## 六、估價(2)

提請討論事項		回應說明																		
合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	本案租金補貼係以更新前區分所有建物之收益法租金推估價格為500元/坪，請實施者說明後提請討論。	本次巨秉所附估價報告書中所調查之租金比較標的每坪租金約為476~479元/坪/月，而其更新前公寓住宅比準戶最後評估單價決定為坪490元/坪/月，故本次租金補貼係以考量收益法租金推估價格後決定為500元/坪/月，尚屬合理。																		
合法建築物拆遷補償費	本案合法建築物拆遷補償費涉及殘餘價值估價部分，請實施者說明查估依據、過程及結果後提請討論。	<p>本案更新前屬鋼筋混凝土造建物，屋齡約為25.25年，經濟耐用年數屆滿時價格殘餘率為5%；但因考量本案為海砂屋，並有委員提出是否應考量海沙因素縮短使用年期，故本次重新考量後，以觀察法評估可再使用5年之前提下評估，經計算建物殘值率為20.7%，每坪單價約為12,420元/坪全棟殘值為47,750,911元，計算如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>全棟建物面積(坪)</th> <th>建築完成日期</th> <th>1-累積折舊率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,844.22</td> <td>77.05.16</td> <td>20.70%</td> </tr> <tr> <td>鋼筋混凝土造營造單價(四號公報)(元/坪)</td> <td>屋齡(年)</td> <td>1-累積折舊率(%)</td> </tr> <tr> <td>60,000</td> <td>25.25</td> <td>20.70%</td> </tr> <tr> <td>建物重建成本(元)</td> <td>可再使用年期(年)</td> <td>建物殘餘價值(元)</td> </tr> <tr> <td>230,653,104</td> <td>5</td> <td>47,750,911</td> </tr> </tbody> </table>	全棟建物面積(坪)	建築完成日期	1-累積折舊率(%)	3,844.22	77.05.16	20.70%	鋼筋混凝土造營造單價(四號公報)(元/坪)	屋齡(年)	1-累積折舊率(%)	60,000	25.25	20.70%	建物重建成本(元)	可再使用年期(年)	建物殘餘價值(元)	230,653,104	5	47,750,911
全棟建物面積(坪)	建築完成日期	1-累積折舊率(%)																		
3,844.22	77.05.16	20.70%																		
鋼筋混凝土造營造單價(四號公報)(元/坪)	屋齡(年)	1-累積折舊率(%)																		
60,000	25.25	20.70%																		
建物重建成本(元)	可再使用年期(年)	建物殘餘價值(元)																		
230,653,104	5	47,750,911																		

# 小結

## ■ 海砂屋現況照片(本案現況實拍)



更新後



「海砂屋」及結構安全問題亟待解決

重建海砂建築，改善整體環境安全

簡報結束

---