

新北市政府 函



100

臺北市中正區林森南路10號4樓之1

受文者：頂鉅國際有限公司

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304

傳真：(02)29506552

電子信箱：AP6764@ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國112年3月22日

發文字號：新北府城更字第1124612913號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送112年3月17日「擬訂新北市林口區佳林段243地號等6筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市林口區佳林段243地號等6筆土地都市權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府112年2月22日新北府城更字第1114675817號函續辦。

二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)「熱門服務」項下之「各項文件下載」功能選單下載。

正本：新北市林口區公所、土地、合法建物所有權人及其他權利關係人、新北市政府財政局、新北市政府養護工程處、新北市林口區佳林段243地號等6筆土地都市更新會(理事長：黃榕堦)、盧昱宏建築師事務所、昶欣顧問有限公司、頂鉅國際有限公司、葉委員美麗、張委員能政、新北市林口區中湖里辦公處

副本：新北市政府警察局、新北市政府警察局林口分局、新北市政府都市更新處(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：112 年 3 月 17 日（星期五）下午 2 點 30 分

貳、會議地點：新北市政府林口區公所（新北市林口區仁愛路一段 378 號 4 樓）

參、主持人：陳代理股長玫均

紀錄：陳昱至

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日市府舉辦「擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條及第 48 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 9 條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、溫○文(林口區佳林段 245 地號)(含書面意見)

- (一) 11-5 頁浴室裝潢含有浴缸，是否有選擇權，如能更改裝潢房屋權利價值如何變化？
- (二) 營造商如不能繼續工程，是否有備用營造商接手之規劃方案？
- (三) 營造商不能完成工程或無法如期完成工程之相關違約賠償、求償方式？

【實施者回應】

以 3 年計算，請釐清修正。

8. 第 10-10 頁：依提列基準規定，營業稅應以財政部 109 年 9 月 14 日令釋二公式，擇一公式計算營業稅額，本案係以房屋評定標準價格及土地公告現值為基礎試算，建請說明選取該公式提列之合理性。
 9. 第 10-10 頁：信託費用請依提列基準規定以實際狀況認列，並檢具契約影本佐證。另請於計畫書註明市有土地不参加信託。
 10. 第 10-13 頁：表 10-5 現金流量表所載更新前土地及建物測量費、地籍整理費之總計金額(25 萬元)、(80 萬元)與第 10-7 頁所載金額(50 萬元)、(40 萬元)不一致，請釐清修正。
 11. 第 11-1 頁：本案更新前之估價條件所載佳林段 234-1、243、244、245 及 246 地號等 5 筆土地得加計高氯離子鋼筋混凝土建築容積獎勵，惟依事業計畫書第 10-2 頁所載適用該獎勵之標的係為同段 242-1、243、244、245 及 246 地號等 5 筆土地，適用獎勵之標的不一致，請釐清修正。另宗地 3 折減後之容積率為 187.43%與與估價報告書 P16 所載 187.5%不一致，請一併釐清修正，並請補充容積折減計算說明。
 12. 第 13-3 頁：表 13-2 更新後建築物分配單元位置對照表內 7 至 12F 之戶別、單元編號、產權面積、每坪單價、單元總價及所有權人等欄位之對應資訊有誤，請釐清修正。
- (二) 領銜估價報告書(天易)部分：
1. 第 52 頁：關於更新前各宗土地價格推估之形狀及平均寬深度比項目，部分土地已就形狀不佳調整，又考量平均寬深度比差異下修，似有重複修正情形，建請評估是否保留平均寬深度比項目。
 2. 第 62 頁：勘估標的(樓上層住宅)與比較標的個別因素比較調整分析表之比較標的 13，其建物個別條件小計數值應為-3.5%，請釐清修正。