

「擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段 148-36 地號等 23 筆土地
都市更新權利變換計畫案」公聽會
會議紀錄

一、會議時間：110 年 8 月 6 日(星期五)上午 10 時

二、開會地點：桃園市政府住宅發展處 301 會議室

三、主持人：賴副總工程司芳美代

四、出(列)席人員：

紀錄：蔡承勳

所有權人：呂○蘭、歐○瀚、日盛國際商業銀行股份有限公司(線上)、吳○慧(線上)、吳○秀(線上)、吳○英(線上)

專家學者：張雨新(線上)、連琳育(線上)

實施者團隊：林建穎、林揚盛、許津維、吳右軍、張維倫、張亦均、范植祥、沈佳瑩

住宅發展處：陳怡芳、蔡承勳、林雅婷

五、意見陳述與回應：

(一) 所有權人—財政部國有財產署(書面意見)

1、依財政部國有財產署 110 年 7 月 29 日台財產署改字第 11000228450 號書函交下貴府 110 年 7 月 26 日府都住更字第 1100183065 號開會通知單辦理。

2、依都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

(1)評估作中央機關辦公廳舍:更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。

(2)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅:更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者:1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權

利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

- 3、次依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積4分之1者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第46條第3項第3款規定讓售予實施者。
- 4、經查本案更新單元範圍內涉本署經管同小段151-44地號國有土地，使用分區為商業區，面積45平方公尺，占更新單元總面積1,758平方公尺之比例為2.56%，依前述規定按應有權利價值選擇分配更新後房、地。請實施者依上述規定將本案國有土地處理方式完整載明於權利變換計畫書正文適當章節。
- 5、本案擬申請容積移轉40%，請實施者依國有非公用土地參與都市更新注意事項第6點規定提送下列資料：
 - (1)量體說明:包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
 - (2)財務項目說明:包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
 - (3)容積移轉來源及成本說明。
 - (4)容積移轉效益分析:包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
- 6、又據事業計畫書(核定版)財務計畫所載，本案申請容積移轉費用為新台幣(下同)4,061萬1,549元，至本次權利變換書(公展版)，提高至7,090萬7,648元(增加3,029萬6,099元)，請實施者說明其合理性。
- 7、本案共同負擔提列營業稅一節，依事業計畫書(核定版)財務計畫所載，係依桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準規定提列16萬5,727元。至本次權利變換書(公展版)

所載，變更為依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準規定計算提列 1,195 萬 6,943 元，大幅提高 1,179 萬 1,216 元，爰請實施者說明改以新北市規定 提列之相關依據，並請貴府秉權審議其合理性。

- 8、 本案共同負擔比例高達 63.35%較事業計畫核定版之 58.39% 增加 4.96%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- 9、 另請實施者檢送本案 3 家估價報告書予本處參處。
- 10、 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 2.56%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

(二) 所有權人一日盛國際商業銀行股份有限公司(書面意見)

- 1、 本案共同負擔比率達 63.35%，相較於桃園市已核定位於桃園區及中壢區兩案(108 年中壢昇陽建設案、109 年桃園東門停車場案)之共同負擔比率 50.4%~52.57%差距甚大，請實施者提出詳細合理性說明。
- 2、 營建工程造價偏高，本案提列營建工程造價單價為 15 萬/坪，而依桃園市政府所定都市更新提列基準為 12,46 萬/坪，原提列標準造價為實施者提列造價約 83%，差距 17%。但計畫書所提增加造價項目特殊工法(H 型鋼、水平支撐、旋樑鋼管、中空樓板)及制震設備等僅佔總造價約 8%，其餘裝修部分差距 9%，但建材設備表中僅門廳、梯廳、廚房、浴廁等部分建材設備高

於基準，且依本案事業計畫書圖 11-1~圖 11-4 外牆面未標示使用石材低於提列基準，請實施者再提出詳細造價估算分析。

- 3、 有關拆遷補償費，中華路 65 號建物屋齡 62 年與日盛銀行建物屋齡 45 年，兩者尚可耐用年數皆為 15 年，耐用年數基準似不統一，請實施者補充說明補償標準。
- 4、 本案 A6 戶內側房間僅有一小處開窗於後陽台內側，請實施者說明是否有加強通風的方式。

(三) 所有權人—吳○秀、吳○英、吳○月(書面意見)

- 1、 實施者於本都市更新案係以：可成為支援中央車站旗艦核心地站前通勤商務商圈為其計畫本旨，然而本件參與計畫之土地均為編訂為商業區之土地，實施後僅餘臨中華路之二棟建築一樓成為店鋪使用，餘均非供店鋪商業使用，明顯已不符都市更新案之宗旨，且將原地主可做為商業使用之土地大幅縮小，亦侵害參與都更計畫地主之權益，實施者迄今均未詳為說明此等缺失造成參與地主權益損失部分及違背都市更新目的造成土地實際使用與編訂不同且縮水部分提出補救計畫。
- 2、 依實施者與吾等參與地主之書面契約第二條第三款，有關店面建築設計與變更應經地主同意，然自計畫以來各項店面書圖均為曾經地主同意，且實施者提供給市政府的事業計畫書原將臨中華路房屋之一及二樓規劃為店鋪，然於市政府建築管理處審查意見提出「二樓有店鋪，提醒無障礙電梯需通達二樓」，實施者未經吾等同意，逕回覆將二樓改為住宅申請使用。致僅餘臨中華路一樓為店面使用，地主喪失了一樓原有的商業價值，更與實施者宣稱「可成為支援中央車站旗艦核心地站前通勤商務商圈」之都市更新目的不相符合。
- 3、 原吾等臨中華路土地本均得為商業店面使用，然因實施者規畫地下停車場車道經過，導致吾等原有店面損失近三分之一，實施者並未提供相同使用木的之房屋作為補，且為混充商業使用

空間，於臨中華路一樓設置細碎且不易使用空間配置，該部分於市政府審查意見中亦建議實施者調整店鋪中較為細碎的空間配置，避免地主換得不易使用空間的尖角空間時，惟迄今實施者仍視而不見，全然未為改善，並以此虛灌分與地主之房屋坪數，全然有失誠信。

- 4、再依實施者都市更新權利變換計畫案中，「開會時間為 110 年 5 月 27 日，有關頁綜-3，(三)建築設計第 2 項問題：本案基地使用分區為商業區，缺乏商業效益，建議於中華路側增加 3 層樓供商業使用。建商回覆：桃園市都市計畫及共同決議事項中並無商業區僅能提供商業使用之相關規定。」然此等問題實涉及本件都市更新有無必要及是否侵害參與地主之權益，如原編訂為商業區之土地，地主本得於土地上建築商業使用之房屋，經都市更新計畫後，反而使原商業區土地上之建物超過七成以上無法作為商業使用，如此，何須都市更新？有原商業區地主可見為商業使用之建物因實施者此番都市更新計畫所產生減少商業使用建物之損害，實施者已為何種補償？此均涉及參與者權利之事項，實施者於本次權利變換中均未見說明及相關補償是項，顯然與法殊有未合。
- 5、實施者提供給市政府的事業計畫書中(頁綜-1 第(二)條)表示，為滿足地主更新後可分回使用面積，爭取 40%容積移轉可增加地主的更新意願，然實際與地主的合約第三條第二款中並無將 40%容移釋出給參與者。雖 40%的容積移轉為建商前期投資取得，然實施者既已於公聽會中承諾市政府將滿足更新後分回使用面積，釋出部分容積移轉利益予地主，即已公開承諾更新契約約定，然於本次權利變換計畫中，就該等實施者公開承諾之事項，均未執行，顯然前期事業計畫中書之內容至有不實，有違實施者於事業計畫書所簽署切結書，保證其事業計畫書內容及申請文件均正確且屬實，如有不實，同意由 鈞府撤銷原授予之行政處分，不得異議之切結保證事項至有相違。

- 6、 綜合上述，本件都市更新權利變換事項，仍有多項疑義未得解決，且相關損害參與者原有權益事項亦未見實施者進行補償，而實施結果竟使原編訂土地使用分區為商業區使用之土地及建物，無端實際縮小其商業使用之效能，亦有違國土開發及使用之目的，是請鈞府再行慎重考量實施之必要性，俾免引發民怨及成為侵害人民權益之幫兇。

7、 相關附件如下：

紀互彥律師事務所 函

地址：桃園市桃園區中華路42號
傳真電話：03-3329749
聯絡電話：03-3325046

受文者：桃園市政府

發文日期：2021年5月4日

發文字號：(110)彥律字第504號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：為解決合建契約違約及違反誠信等事宜，務請 貴公司依期協商解決，避免訟累，敬請查照！

說明：

- 一、緣本所當事人吳○秀、吳○英、吳○月(下稱本所當事人)與上群興業股份有限公司(下稱上群公司)於民國104年9月6日簽訂「合建契約書」(下稱系爭合建契約)，約定由本所當事人提供所有坐落於桃園市桃園區武陵小段148-36、150-4、150-19、150-20、150-21、150-22、150-58、151-31、151-40地號等9筆土地(以下稱：系爭土地)，土地總面積計806平方公尺，上群公司則提供資金、規劃、設計、具名申辦申請執照、營建等事宜，以興建地下四層，地上「十五層」以上之鋼筋混凝土造之住宅大樓有案。
- 二、依系爭合建契約第四條約定：「保證金支付及返還：簽訂合建契約時乙方同意開立保證金總金額新臺幣貳仟萬元支票置放於見證律師處。俟本更新範圍內土地及地上物簽約數達全更新單元面積百分之九十時或本案可送件時或解約時退還。」等語，然雙方簽訂系爭合建契約並無「見證律師」，且上群公司迄今亦未曾開立面額為新台幣貳仟萬元之支

票交付本所當事人或所謂見證律師做為擔保；上群公司之故違契約可見一斑。

三、依系爭合建契約第二條第三項約定：「乙方負責出資、規劃、設計、具名申辦申請執照、營建等事宜，相關執照申領、結構設計、平面配置設計、施工、建材設備等所有建築相關事宜之擬訂、變更，甲方同意授權乙方全權處理，但店面設計應經甲乙雙方同意。」然依上群公司原所提供之建築平面圖所示，合建建築之臨桃園區中華路第一層及第二層原本均為供店鋪使用，然上群公司卻於未得本所當事人之同意下擅自變更第二層為住宅使用，已有違契約之誠信；又對於臨中華路第一層及第二層店鋪部分，本應依土地之使用設計方正之建築，然上群公司竟虛畫主結構之外位置畸零難為使用之房屋，藉以虛灌本所當事人所可得坪數而獲取不當利益，完全違背契約條款約定及誠信，本所當事人就上群公司片面變更第二層臨中華路部分之使用及就店鋪設計虛灌房屋坪數部分，本所當事人不表同意。

四、再依系爭合建契約第二條第一項約定：「甲方提供持分土地，乙方提供資金等，(即雙方財產互換)預計興建地下四層，地上十五層以上之鋼筋混凝土造之住宅大樓。」等語，然依107年6月21日都市更新事業計畫案公聽會簡報所載，上群公司預計興建地下三層，「地上二十四層」之鋼筋混凝土造之住宅大樓，其中地上原僅約定十五層以上，上群公司卻欲興建達二十四層，地上多出九層建物，與原契約本所當事人所得預期超出甚多；再據上群公司所提出都市更新事業計畫中，就老舊住宅更新所獎勵之25%容積率，

及容積移轉最大值之 40%均由上群公司獨得，此舉無異稀釋本所當事人依建築法令本所應獲取之建築基地面積應有部分，此等具有重要性之情事變更，上群公司均不曾對本所當事人坦白告知，亦不曾就損及本所當事人權益部分提出補償，是上群公司故意隱匿重大情事變更，致令本所當事人錯估而造成損害，在上群公司未依情事變更後狀況與本所當事人進行補償協商完成前，本所當事人不同意上群公司續行合建行為。

- 五、另上群公司於民國 108 年 12 月 17 日審議會議中，明知就容積移轉 40%部分根本未有於更新後分配與本所當事人之情，卻於審議委員會中，於委員提出請上群公司提出補充容積移轉 40%之公益性及必要性提問時，竟偽稱「另為滿足本案地主更新後分回使用面積，擬爭取容積移轉 40%增加其更新意願」之虛偽陳述，藉以獲取審議委員之同意都市更新案，此與更新計畫書中所附切結書所保證之書圖文件內容均實在之情顯有相違，此部分於上群公司若未依期變更契約內容及與本所當事人協商合意完成，本所當事人當就上群公司不實內容部分依法申請撤銷。
- 六、茲因上群公司有違契約之誠信及詐偽情事，恐影響本所當事人依法應受保障之權益，為能妥善解決雙方之合建糾紛及合法進行都市更新事業計畫起見，爰依本所當事人委託之意旨，通知上群公司，請於文到十五日內，就前開契約生有不合理及違背契約約定併誠信等事宜，與本所當事人進行協商解決；並代本所當事人聲明於前開爭議協商解決之前，本所當事人前授權上群公司代刻之印章，禁止上群公司為使用，且就相關新建房屋行為亦應暫止，俾免嚴重

損及本所當事人之權益。並通知桃園市政府請該府應行行政監督，俾免因受隱匿而圖利他人。

正本：上群興業股份有限公司、桃園市政府

副本：空白

律師 紀互彥

附件 4

擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段148-36地號等23筆土地
都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：吳○英

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」

為

[]

等共 [] 單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」為第

[]

共 [] 部。

此致 上群興業股份有限公司

填寫人（代表人）簽名：吳○英

統一編號：[]

戶籍地址：桃園市 []

聯絡電話：[]

簽署人印

（簽名及蓋章）

[]

吳○英

○ 先選位，相關權利事項待後續解決 ○

中 華 民 國 110 年 3 月 9 日

擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段148-36地號等23筆土地
都 市 更 新 權 利 變 換 計 畫 案

更新後分配位置申請書

填寫人：吳○月

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」

為

[Redacted]

等共○單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」為等

[Redacted]

共○。

此致 上群興業股份有限公司

填寫人（代表人）簽名 吳○月

簽署人印

（簽名及蓋章）

統一編號

[Redacted]

戶籍地址：桃園市

[Redacted]

聯絡電話：

[Redacted]

○ 請先選位，相關權利事項待後續解決 ○

中 華 民 國 110 年 3 月 9 日

(四) 吳○文 (電話意見)

我是地主吳○英的妹妹吳○文，公聽會中我們地主陳述的書面意見，透過直播聽不清楚建商的回覆。煩請建商與地主溝通協商我們逐一提出的項目意見，不論是書面還是口頭意見，並且每個意見的回覆亟需是地主與建商達成共識的會議紀錄，乃提供給各審議委員後續辦理都更流程。

我們的土地是在經營停車場生意，平常停車場是叔叔、媽媽和我的嫂子經營，我的嫂子突然於 2019 年過世，我們必須去了解簽約的來龍去脈，但隔行如隔山，建築的領域對我們而言太艱深。故我們今年年初買「一次看穿都更x合建契約陷阱：良心律師專業解碼老屋改建眉角」這本書，作者是蔡志揚，書本內容提醒地主合約中需要注意的陷阱，我們的合約多處都是對地主不利的陷阱條款，與建商的建築資訊是非常不對等的。煩請建商好好拜讀這本書。我們地主是正正當當與平平凡凡的人民，這塊土地是我們祖先代代相傳流下來的珍貴土地，是因為我們這塊地讓建商可以有機會蓋房子，建商告訴我們地主，他們是桃園在地老實的建商，若是好建商，為何書上描述不好的建商行為，都出現在我們的合約中，煩請市府各位長官與審議委員審視下列陳述的事件：

- (1)利用地主不懂都更流程先用合建契約簽訂都更事業概要同意書與都市更新事業計畫同意書；再用配合權利變換方式不須土地所有權人 100%同意去執行合建(目前都更案有一戶是不同意戶)。這就是所謂的真合建，假權變。
- (2)建商跟我的媽媽說簽約只是要證明我們願意合建，讓建商有我們同意書可以跟日盛銀行談，內容是可以再改的。
- (3)口頭跟我的叔叔協商答應的比例為 4.25 與合約內容的分配比例 3.25 不一致。
- (4)簽約後無條件同意建商任何行為，將地主土地做最大權利使用。
- (5)我們簽約到現在從未拿建商一毛錢，合約第四條載明保證金

放置於見證律師處，實際上甲方並未見乙方在簽約時開立保證金，現場也無見證律師。

(6)送市府都更事業計畫書中建商有簽署切結書，說明內容及申請文件均正確且屬實，如有不實，同意由貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議；故若與合約不符合之處，代表不實之內容。

(7)都更事業計畫核定版中，頁綜-4 序號 2、綜-8 都市發展局都市設計科第 5 條本案規劃商業空間規劃比例較少，若可以請增加商業使用面積、綜-13 第 3 條，第 4 條，第 5 條、綜-22 都市更新事業計畫內容重建區段之土地使用計畫第 4 條..等，與我們地主權利相關均未溝通與說明。

(8)更新後分配位置申請書表明不同意之意見(如附件說明)，因為 110 年 2 月程序已走到選屋階段，建商要求必須填寫申請書，我們地主已提出對店面的問題，但建商於 109 年 12 月 9 日後並未出面溝通協商。

(9)本案權利變換計畫中有提出拆遷安置費用，建商並未給予地主。建商曾答應地主，所提供之保證金存於銀行，衍生之利息當作未來拆遷房子後的房租費用，莫視之，此建商豈有誠信乎。信任帶來被欺騙。

(五) 專家學者—張委員雨新

1、 主席、實施者、地主大家早安，本案事業計畫已經市政府核定，目前進入到權利變換階段，地主若有對權利變換計畫有相關意見不限於今日提出，於日後審議亦可提出。

2、 請實施者補充說明以下內容：(一)本案屬事業計畫與權利變換計畫分送的案件，權變評價基準日訂於 109 年 10 月 31 日，目前共同負擔比例與事業計畫的差異情形請實施者補充說明差異所在；(二)本案有 9 位所有權人領取現金補償，按照權利變換實施辦法第七之二條規定，是在發放或提存後辦理移轉登記，故權利變換計畫內表 10-1 分配清冊就此受配人之姓名是否以

實施者名義記載請再確認。

- 3、 本案的所有權人並不多，關於地主提出私約及規劃設計的問題，請實施者掌握時間再與地主溝通協調，日後審議程序會較有效率，以上謝謝。

（六）專家學者—連委員琳育

- 1、 主席、實施者、地主大家好，關於本案有幾點意見提出給實施者參考，誠如張委員所提本案共同負擔比例較高，雖然實施者有提到本案有容移成本，但造價部分提列 15 萬/坪，未來審議各委員會針對提列標準以及房價是否有符合營造施工在價格的反應，委員會幫各位地主做把關。
- 2、 關於所有權人日盛銀行提出拆遷補償費的意見，估價師在估價條件也有針對耐用年限做延長，建議估價師將稍早回覆的內容做一個書面的說明給地主參考。
- 3、 本案有一位地主未表達意願及申請分配，雖先前已代為抽籤其分配價值，請實施者說明與該未所有權人的溝通情形，以上謝謝。

（七）上群興業股份有限公司

關於吳姓地主的意見內有諸多與事實不符，公司是很有誠意地要與地主溝通協商，律師函亦有回覆並註明請地主致電或是碰面討論，私約部分上可能有一些誤解，後續會繼續與地主溝通說明，以上，謝謝。

（八）築璟都市更新有限公司

- 1、 關於財政部國有財產署意見回復如下：
 - (1)第一點到第四點意見遵照辦理，未來會將國有土地處理方式完整載明於權變計畫書正文。
 - (2)第五點意見，本案容積移轉業經都市設計審議通過，同意容

移量體，相關核准公文已檢附於附錄。

(3)第六點意見，容積移轉費用於事業計畫為概估值，實際以買賣契約為準，相關買賣契約已檢附於附錄。

(4)第七點意見，本案共同負擔營業稅之計算後續以中央版本為準。

(5)第八點意見，本案各項費用均依照提列總表提列，共同負擔比例以後續實際審議通過數值為準。

(6)第九點意見，後續將檢送 3 家估價報告書至財政部國有財產署。

(7)第十點意見，本案國有財產署已完成選配作業。

2、 關於日盛銀行意見回復如下：

(1)中壢昇陽建設案及桃園東門停車場案皆無容積移轉，本案容積移轉 40%，故共同負擔部分稍微較高。

(2)本案業經都市更新審議委員會審查通過建物造價為 15 萬/坪，本案為地上 24 層地下四層之建物，為維持本案一致性，也並未針對目前物價上漲部分予以調整造價，後續以實際審議通過數值為準。

3、 關於代為抽籤的所有權人，其居住地為台北，實施者有持續嘗試聯繫亦有請里長協助，目前他尚未表態要選的位子，所以才代為抽籤，以上說明。

(九) 景瀚不動產估價師聯合事務所

回應日盛銀行第三點意見，針對拆遷補償費，中華路 65 號建物與日盛銀行所有的建物的結構均為加強磚造，按照中華民國不動產估價師公會所發布的第四號公報，加強磚造的耐用年限均為三十五年，兩者的耐用年限均超過三十五年，故統一延長十五年，在評估建物拆遷補償費時還是會考慮屋齡的差異，在建物殘值率會有所不同，也就是說屋齡較新者相對殘值率會較高。

(十) 張金城建築師事務所

回應日盛銀行第四點意見，通風開口部分已依建築技術規則檢討，並於事業計畫核定。

六、結論

本次會議與會以及專家學者所提意見，請實施者納入權利變換計畫內參考。另於公開展覽過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面方式向本市住宅發展處表達，住宅發展處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，本案公聽會紀錄將於會後上網公告，請至「桃園市政府住宅發展處／業務資訊／都市更新科」查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。

七、散會：上午 11 時