

三圓建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段一小段 84 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：111 年 9 月 19 日(星期一)下午 2 時

貳、地點：臺北市青少年發展處 3 樓臺北演藝廳

(臺北市中正區仁愛路一段 17 號)

參、主持人：臺北市都市更新處宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)記錄：戴光平

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由三圓建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段一小段 84 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長宋旻駿，今天邀請專家學者是朱萬真委員(專家學者現職中華建築經理股份有限公司/資深經理)及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、公有土地管理機關－衛生福利部(書面意見承辦代為宣讀)：

本部經管之臺北市中正區南海段一小段 84 地號國有持分土地(權利範圍 766/87356)及同小段 1661、1664 建號國有房屋，位

處旨揭計畫案範圍內，於變更非公用財產移交財政部國有財產署(下稱國產署)接管前，委託國產署北區分署參與都市更新相關事宜。

二、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)本案涉衛福部管有同小段 84 地號國有持分土地及同小段 1661、1664 建號國有房屋，經該部 111 年 7 月 29 日衛部秘字第 1110129599 號函委託本分署參與後續都更進程，謹提供本分署意見如下：

1.請實施者將下列國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節：

(1)案涉國軍退除役官兵輔導委員會經管同小段 84 地號國有持分土地(權利範圍 785/87356)，及同小段 1625、1670 建號國有房屋，經該會 111 年 7 月 22 日輔服字第 1110053220 號函表示更新後分回房地作辦公廳舍使用，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 7 點規定參與都市更新進行公用目的。

(2)另涉衛福部經管同小段 84 地號國有持分土地(權利範圍 766/87356)，及同小段 1661、1664 建號國有房屋，經衛福部以 111 年 7 月 29 日衛部秘字第 1110129599 號函於變更非公用財產移交財政部國有財產署(下稱本署)接管前委託本分署參與都市更新進程，依處理原則第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 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四分之一者，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，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

2. 本案公有土地面積比例 5.68%，與事業計畫書第 13-7 頁(十)人事行政管理費所載公有土地比例 0.32%不符。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 44.4%，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。
4. 本案提列特殊工程—制震設備費用計新臺幣(以下同)1 億 3,768 萬 2,048 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
5. 本案本署分回房地，請實施者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) 實施者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。

6.本案事業計畫書第 11-1 及 12-1 頁所載選配原則及公有財產之更新後分配使用原則，限制衛福部管有國有房地更新後僅得就地下一層單元選配，已限縮國有不動產參與都市更新權利變換自由選配之權利，請刪除相關文字。

(二)副本抄送臺北市政府都市發展局，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」，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，應函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案衛福部管有國有土地比例 109%，後續變更非公用財產移交本署接管，爰請貴局評估更新後分回房地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。

三、公有土地管理機關—臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：

經檢視本案事業計畫，本局提供意見如下，請實施者說明及修正：

(一)工程費用

1.新建工程

(1)P13-5 表 13-1 營建工程標準造價計算表，地下層樓板高度與 P9-9 表 9-1 面積計算表所載樓高不一致，請修正。

(2)P13-5 本案提列制震設備費用新臺幣(下同)1 億 3,768

萬 2,048 元，請實施者說明制震設備之類型，倘為速度型制震器請依工程造價要項表之參考單價提列；另請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及必要性載明於審查意見書，後續提審議會審議。

2.其他必要費用

- (1)P13-1 本案提列建築物防火避難綜合審查、結構設計審查及制震設備費用審查等相關委外審查費用，請實施者檢附合約影本。另本案未申請綠建築容積獎勵，但提列綠建築相關費用，且所附綠建築證書委外審查合約之工作項目為申請綠建築證書及標章之規劃設計、諮詢、申請等，應非屬委外審查事項，請實施者一併說明合理性。
- (2)P9-9 表 9-1 面積計算表、P13-6 表 13-4 公寓大廈之公共基金費明細表，法定工程造價請依各棟(A、B、D 棟為 31 樓層，C 棟為 26 樓層)工程造價分別計算，並列出計算式以利檢核，財務計畫相關數值併請修正。

(二)權利變換費用

- 1.估價費用：P13-6 依提列總表標準計算之結果有誤，請修正；另 P13-2 文字說明「以實際合約金額提列」，惟未檢附合約影本，請釐清本項費用提列方式。
- 2.合法建築物拆遷補償：P10-2 表 10-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，部分拆除費用及安置費用計算結果與所載數值有不一致之情形，請全面檢視修正。
- 3.拆遷安置費：P10-1 載明本案拆遷安置費係依新隆社區招商條件補償，請依提列總表規定補充相關證明文件。

4.地籍整理費：按提列總表規定原則依每戶 2 萬提列，倘情況特殊者得採列表方式計算，實施者重複依上開 2 種方式計算費用，請修正。又倘以每戶 2 萬元計算並加計信託登記及塗銷信託作業代辦費，因公有分回房地不辦理信託，請刪除相關費用；倘依列表項目計算，請詳列各計算因子數值。

(三)貸款利息：本案貸款利息基準日(111 年 6 月)與營建工程物調日期(111 年 4 月)不一致，且均非本案事業計畫報核日，請以本案事業計畫報核日當期為基準計算。

(四)稅捐

1.印花稅：

(1)承攬契據印花稅之計算，請刪除重建費用項下之相關委外審查費用(建築物防火避難綜合審查、綠建築證書、結構設計審查及制震設備費用審查)。

(2)讓受不動產契據之印花稅，請實施者洽本市都市更新處釐清本案事業計畫得否暫以共同負擔總額 1%計算。

2.營業稅：P13-4、13-6 本案以財政部 109 年 9 月 14 日令釋公式 1 提列營業稅，請一併列明公式 2 計算過程及結果，並以對土地所有權人最有利之方式提列；另營業稅核算公式之說明有漏字，請修正。

(五)管理費用

1.廣告銷售管理費：P13-4 提列說明內實施者實際獲配之單元及車位總價值之計算結果與所載數值不一致，請修正。

2.信託管理費：P13-7 現依報價單金額提列，請實施者依提列總表規定以 50%計算，並於本案權利變換計畫核定前

檢具實際合約影本且以價格低者為準。

- 3.風險管理費：P13-7 計算因子稅捐請扣除營業稅。
- 4.本案廣告銷售管理費(3.67%)、人事行政管理費(5%)及風險管理費(16%)費率均以上限提列，共同負擔比高達44.4%，請調降。

(六)其他

- 1.請實施者於事業計畫加註說明本案建物內有無影響空間使用之設備(如公共汙廢水管線、中繼水箱及轉管等)及其規劃設置位置，並說明是否反映於估價。
- 2.P12-1 公有財產更新後之分配使用原則(一)載明「依 90 年 4 月 2 日北市都四字第 09020764000 號函，就『原建築容積』額度之認定及執行事宜說明(二)『核計出之地面以下建築容積』，基於都市發展使用強度總量管制之精神，僅得復建於地面以下，不得移至地面以上興建，故所有權人臺北市(管理者：臺北市市場處)之地下 1 層應分配權利價值，僅得就更新後地下 1 層之分配單元選配。」，查上開函釋意旨僅為規範建物開發量體，並非規範選配事項，爰請實施者修正。
- 3.P9-6 建築興建計畫誤植為本案興建 4 棟，地上 31 層、地下 5 層，請修正。
- 4.P13-7 收入說明表內停車位數量與表 9-1 所載不一致，請釐清修正。
- 5.P12-1 國有、市有及公有土地面積及比例，與 P3-2 表 3-1 公私有土地權屬統計表所載數值不符，請釐清修正。
- 6.P13-9 表 13-5 現金流量表，廣告銷售管理費金額與本案提

列金額不符，請修正。

- 7.附錄八住戶管理規約第 5 條第 2 款後段約定「自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取」，請修正為「自交屋日起」收取管理費。
- 8.請實施者於事業計畫加註「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：
 - (1)本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
 - (2)實施者自房屋交付臺北市政府之日起，保固防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。
- 9.請實施者說明地下 1 層店舖之裝卸貨、民眾進出(含無障礙進出)、緊急逃生等動線及進出口相關照明設施、店舖招牌等設置規劃。

四、所有權人—曾○○(愛國東路○巷○弄○號○樓)MAIL

事業計畫書簡報第 14 頁，陸、實施方式及選配原則第 5 點「為避免所有權人之間因超額選配(實際分配權利價值超過應分配權利價值)而損及其他所有權人選配權益，應繳納及領取之差額價金，以不超過更新後分配權利價值 5%為原則，超過部份須與實施者合意。」

建議理由：本社區建物坪數在 20 坪以下的有 79 戶，30 坪以下的房子有 493 戶，三圓建設規劃的坪數中，20~30 坪的戶數有限，且本社區房價在台北市屬高單價，5%的原則不足以符合及分配回原地主。

建議辦法：應改為一般通則 10%。

五、所有權人—陳○○(金華街○號)(書面意見承辦代為宣讀)

一、本件都市更新案實施者(三圓建設股份有限公司)111年8月公開展覽版都市更新事業計畫(下稱系爭事業計畫)有關臨金華街第一層樓(店面)之規劃設計，違反其與包含陳述人陳錦山在內臨路一樓店鋪之土地、建物所有權人簽定之「都更協議合建契約書」之約定，侵害陳述人等之權益並有利於實施者本身，故系爭事業計畫有關設計規劃，應予以檢討修正

(一)按本件實施者與陳述人陳○○簽定之「都更協議合建契約書」(下稱合建契約，陳證1)第六條「分配原則及方式」之第二項「建物分配」，略載明：「(一)甲方分配原則：...3....除乙方同意外，更新前外圍店鋪地主僅得選配更新後外圍店鋪，更新前其他住戶亦不得選配更新後外圍店鋪。4.其餘棟別基於『原位置優先分配原則』，所有權人優先選配原土地位置相對應之棟別，以原相對應位置及原樓層順序，且由下往上分配；原第3、4、5棟以原相對應位置之棟別，優先選配更新後B棟；原第6、7、8棟...。」(以上見陳證1契約書第7至8頁)、同條項「(三)一樓店鋪部分：由現有臨愛國東路、愛國東路116巷、寧波東街、金華街之外圍店鋪，由更新前原一樓所有權人按原臨路之位置順序依序分配。」(以上見陳證1契約書第8頁)，從上開契約約定，可知有關建物之分配，係以「更新後外圍店鋪限由更新前外圍店鋪選配」、「原位置優先分配為原則，且一樓店鋪之選配，係以「原臨路之位置順序」分配。

(二)查，本社區都更前現況臨金華街之店鋪共計有4間(現

門牌地址為台北市中正區金華街 39、41、45、47 號，見陳證 1 契約書第 8 頁)，同時面金華街及寧波東街之店鋪共計 1 間(現門牌地址為台北市中正區寧波東街 6 號)，此有相對位置照片可稽(陳證 2)並有前開陳證 1 契約書第 8 頁臨路店鋪戶別可稽，則於本件都市更新前，本社區臨金華街之店鋪目前共計為 5 間。惟查系爭事業計畫第 9-21 頁第一層樓平面圖，可知本件都市更新後面臨金華街之店鋪，共規劃為 6 間(包含單面金華街之 D1、D2、D3、D5、D6 及同時面金華街及寧波東街之 E1)。是以，本社區更新後，面臨金華街之店鋪數量大於目前社區原有面臨金華街店鋪之數量，如此結果：

1. 導致前開合建契約第六條第二項第(三)款之約定「依原臨路之位置順序依序分配」，無法適用，蓋於同一相對位置中，店鋪數量此一母數增加(分母)，則包含陳述人陳錦山在內原臨金華街店鋪所有權人(分子)如何得以「按原臨路之位置順序分配」？故基於「契約嚴守原則」，系爭事業計畫顯有違前開契約第六條第二項第(三)款約定。
2. 復且，因系爭事業計畫將更新前現況面臨金華街 5 間規劃設計更新後變為 6 間，特別是現況臨金華街 4 間(門牌號碼 39、41、45、47 號；陳述人陳錦山所有 47 號)原本格局方正，臨金華街面寬，使用方便，經驗上出租率及租金相對較高，而系爭事業計畫變更 6 間結果，格局變為狹長型、臨金華街面變窄(見系爭事業計畫第 9-21 頁第一層樓平面圖)，使用不便，經驗上勢

必影響將來都更後出租率及租金價格相對降低，實質上侵害陳述人陳○○等臨金華街一樓店舖建物所有人之權益。

- 3.再者，在前開契約第六條第二項第(一)款第3目「更新前其他住戶不得選配更新後外圍店舖」以及第4目「原位置優先分配原則」之約定下，更新後臨金華街多出一間店舖，豈非獨由於實施者最後分配？果爾，形同自己規劃獨厚自己，顯非合理。
- 4.復且，單就陳述人陳○○之權益而言，陳述人所有金華街○號店舖，係位處面向本社區之金華街店舖最右邊，現況為「三角窗」(見陳證2照片)，擁有川流不息之人群，蓋其側面廣場可通往社區中庭至任一住宅，且中庭之上與下皆能通往愛國東路，但系爭事業計畫規劃設計後，若依前開契約約定原位置優先選配者係D1(見系爭事業計畫第9-21頁第一層樓平面圖)，則因其側面緊鄰車道，三角窗雙店面形同喪失，經驗上實失去雙店面之意義與價值。
- 5.綜上，系爭事業計畫有關臨金華街店舖之設計規劃，實有違實施者與陳述人等人間之契約約定，有利於實施者並損及陳述人等之權益，應予以檢討修正。

二、關於系爭事業計畫所為之第一層樓設計規劃，核與相關都市設計、都市更新法規有違，自應檢討修正

- (一)按「停車場法」第20條規定：「(第1項)在交通密集地區，供公眾使用之建築物，達一定規模足以產生大量停車需求時，得先由地方主管機關會商當地主管建築機關

及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物。(第 2 項)新建或改建前項應實施交通影響評估之建築物，起造人應依建築法令先申請預為審查。(第 3 項)起造人依前項規定申請預為審查時，主管建築機關應交由地方主管機關先進行交通影響評估，就有關停車空間需求、停車場出入口動線及其他要求等事項，詳為審核。(第 4 項)建築物交通影響評估準則，由交通部會同內政部定之。」、暨依停車場法授權訂定之「建築物交通影響評估準則」第 2 條第 1 項第 2 款規定：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：二、第二類建築物，其設置小型車停車位數如超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。」

查，系爭事業計畫第 3-8 頁有關交通影響評估一事，略載明：「汽車停車供給共計 888 席車位，週邊衍生需求共計 1,055 席車位，需/供比為 1.13。」等語，足徵本設計案後續將衍生車位席次不足之情形。又揆諸系爭事業計畫第 9-14 頁車輛動線規劃圖、第 9-21 頁第一層樓平面圖，並與目前本社區及金華街街景圖(見陳證 2)互核，可知系爭事業計畫將停車場出入口設置於原活動廣場處(即緊鄰 D1 處)，將使原金華街週邊劃設之汽車停車位，因動線出入原因，無法設置停車位而遭塗銷，如

此將使系爭事業計畫規劃不敷使用之停車位，更為不足，致生有交通影響之情形。

(二)次按「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」之類別「二、建築設計」一欄第4點，略載明：「建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。」、暨「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」第二點通案原則之第2小點，略載明：「都市更新之目的在於促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益等，意即都市更新不只是原建物原地重建，更新改善後的效益也不僅為基地內單獨享有，更是增進公益性及具都市再發展之意義，各別更新案皆應對於周圍環境改善負有責任與義務，為加強都市更新對環境品質及公益性之貢獻，爰訂定下列四點通案原則：...(二)都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則：...2、應充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行、汽機車行及腳踏車行動線與環境，並降低交通影響的衝擊。」茲查，依系爭事業計畫第9-21頁第一層樓平面圖，可知面金華街且緊鄰停車場出入口之店面設計共計6間(即D1、D2、D3、D5、D6、E1)，店面旁即為停車場出入口，然而，目前社區大樓面金華街之店面僅有5間，且面向社區臨金華街之最右邊店鋪即47號店面旁，即為活動廣場及社區通道，相比之下，系爭事業計畫所規劃臨金華街店鋪變更為6間，且停車場出入口設置於原社區活動廣場，經由金華街出入，勢必提升原有金華

街之人流與車流，且將影響原人流與車流之行經路線，致生對於原有地區發展情況之改變，特別是對僅 12.73 米寬之金華街交通影響衝擊勢必提升，是系爭事業計畫所為之前開店面數及停車場出入口規劃，核與前開法規範都市更新乃在於降低交通影響衝擊，有所牴觸。

(三)準上，系爭事業計畫有關第一樓層之規劃，核與都市設計、都市更新相關法規規範有所牴觸，容有商榷之情事。

三、綜上，系爭公展版都市更新事業計畫內容，容有適法性疑義，建請檢討、修正。

六、所有權人一張○○(金華街○號○樓之○)

要讓現在出生的小孩，住到 100 歲不用再都更

新隆社區都更是世紀大事，在海砂屋勘驗確定下，我贊成都更加速進行。感謝市政府的 0.968，也感謝實施者三圓挺力相助，完成近九成整合。對 20 世紀的住戶以及 22 世紀的小孩，我們在建立指標，因此請公部門再進行諮詢輔導審核時，應請三圓框列足夠經費來執行世紀計畫。感謝三圓用 SGS 的檢驗程序與建材。更應再強化 ISO 認證精神執行。ISO 所涵蓋的品質保證，客訴處理及不斷改善的規範是此計畫所需的。

1.完工成屋的驗屋費用應足額提列。明列於共同負擔項目。

2.都更中不只營建法規的遵行，應更重視即依照客戶指定事項(合建地主依現行法規與約定成俗事項)列經費執行。如：(1)無鉛飲水(商品檢驗法，消保法)，(2)智慧型防汛系統及智慧型瓦斯抄表作業(災害防止)，(3)土地公安置及儀式進行(文化保存)，(4)低阻抗接地(先進材料)，等。明列於共同負擔項目。

3.認知不對等的抗議產生及誤會，應再檢討，編列經費溝通，督

導辦理說明會，並列入共同負擔成本中。

七、所有權人—唐○○(寧波東街○號○樓之○)

- (一)感謝市府日前正式來函同意本社區之需求，本區都更案比照快捷機制辦理及相關議題皆有明確的善意回應。
- (二)感佩本案實施者三圓公司的完美規劃，籲請市府鼎力協助，順利通過。
- (三)這兩三天接連發生地震，台北地區僅為三級，但本社區海砂房舍及瓷磚嚴重崩落，令人害怕，生命財產已危在旦夕，籲請本案相關都更各項審議會(委員會)及各委員們，全力協助儘速同意通過，其中有關容積率，鑑因本社區是市府興建的海砂國宅，另地理位置多項條件甚佳，又距離捷運站、大型公園如此之近(500公尺內)，交通便捷、生活機能甚佳，應可容納更多住戶，懇請市府及相關委員會同意多增加容積率，絕不再減，造福社區及周遭居民，俾使都更成功。

八、所有權人—廖○○(黃○○代)(愛國東路○號)

- (一)強烈抗議!對之前自辦公聽會意見回應的處理完全虛應故事!什麼因防火評估所以沒有二樓!你自己會信嗎?請三圓公司對上次的提問能認真誠意的溝通!用實際可行方案確實用心溝通讓住戶們安心。
- (二)我這戶當初為了能辦補習班特別按照當時嚴峻法規申請通過，確實認為我這戶是沒有安全顧慮才允許辦理補習班上課，現在卻因為海砂屋危樓影響安全不能營業，造成生活困境，每個月的貸款及生活所需等等…不知該如何應對。
- (三)我這戶是一樓二樓連通戶，它的價值在於可以同時大面積使用，現在用唬爛的理由強迫拆分處理，又不願意好好溝

通，老是虛應故事，請誠意一些尊重住戶些可以嗎？

- (四)我這戶是一樓是與大家同樣大小都是室內 16.77 坪(那給我併在一樓)，四戶都是面對中正紀念堂相同大小的店面，為甚麼卻規劃不同面積的店舖，為甚麼我的要比別戶面積小!
- (五)合約中的保證金僅僅提供新台幣一億元!!不到 1%，太沒保障!!請不要用招商規定來應對，太沒誠意了!真要講招商規定有太多爭議點可以好好談談，請拿些誠意讓住戶們有些保障有點安全感!可以嗎?多少能符合比例原則，萬一真有狀況發生住戶有點保障!!
- (六)要求實施者能夠明確續建的保障方式，能夠明確保證萬一有續建發生時，不影響住戶的權益，請提出明確保證不因續建造成住戶增加負擔。

九、所有權人一扶○○(寧波東街○號○樓之○)

- (一)本案專屬網站從架好到今天 505 天，給人感覺是「華而不實」，除了去年 83 個 QA 和今年 4 個公告外，什麼內容都沒有，更別說要看更新資訊或是進度。所以拜託都更處的長官能督促實施者「認真經營」本案專屬網站，隨時張貼及更新都更資訊與進度。
- (二)在一個都更案中，簽協議合建或選擇權利變換，實施者都會依照一致標準去做保固與分配找補，這是都發局 96 年函釋及臺北市都市更新權利變換選配作業須知所律定，我比對了「合建契約書」及「事業計畫書」的分配找補原則，大致相同，唯一不同，就是有簽合建約的住戶，配合公司由原位置堆疊上去時，實施者願意讓利給住戶不用找補樓層差價，但計畫書說，實施者正與管委會研訂新的「選屋找補方式」，

並將送區權會多數決通過，新的方式勢必與審定的事業計畫書「分配找補原則」有出入，屆時恐需再送市府審議，如果因此而耽擱後續作業請問誰來負責？所以，懇請實者(三圓公司)與管委會能慎思。

(三)我家現在公設比約為 32.19%，實施者告訴大家更新後的公設比約 33%」，但我依據計畫書及簡報的數字換算 D9 的公設比是 34.47%，請問這多出來的 1.47%是不是因為公設空間由 12 項增加至 25 項所造成呢？未來各地主的公設比到底各是多少？

(四)計畫書內的收入說明，有寫到土地成本 206 億 5,262 萬 4,366 元，請問這 206 億指那些土地獲得所支出的成本呢？

(五)「三圓建設」專屬網站：<http://service.shanyuan.com.tw>

- 1.自 110 年 5 月 3 日架設完成迄今(111 年 9 月 19 日止)505 天，實施者(三圓公司)只會「官樣式」回覆「請至本案專屬網站查看」、「本案已設置專屬網站網址...未來將不定期更新網站資料」，但「三圓建設新隆都市更新案」專屬網站，連各戶房屋的室內每個房間的尺寸面圖、公辦公聽會等更新資訊都沒有，更別說將來房子拆了，合法建築物所有權人要如何從這個網站中知道蓋房子工程施工進度了。
- 2.我不相信三公司在新北市辦理都市更新案，會不遵守「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」不發公聽會紀錄及不揭露各項更新資料與資訊。
- 3.拜託台北市政府都更處、臺北市都市更新及爭議處理審議會的各位長官督促實施者(三圓公司)「認真經營」本案專屬網站，隨時張貼及更新本案都市更新相關資訊，並提

供各階段相關資訊(包含作業進度與流程、獎勵容積申請、建規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度及變更計畫相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料、注意事項與聯絡方式...等)。釋字第 709

(六)分配找補：

- 1.查臺北市政府都市發展局 96 年 11 月 28 日北市都新字第 09631184900 函、臺北市都市更新權利變換選配作業須知(臺北市都市更新處 107 年 1 月 5 日公布)第六條(前段)「以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案，辦理選配作業時，應顧及公平性，參與協議合建者實施者代表與其他權利人一併依所定之選配原則理選配作業」。第七條「選配作業，實施者得視個案具體狀況載明於都市更新事業計畫及權利變換計畫中，並以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過內容為準。」
- 2.經比對「協議合建契約書」及「事業計畫書」有關分配與找補原則，兩者內容大致相同，差異點在於「差額價金以不超過更新後應分配權利價值」，合建契約是 10%而權利變換是 5%，另外配合建商規劃由原位置被堆疊上去的地主，簽立合建契約者，建商願意讓利給地主無須找補樓層差額給建商。依此作法，顯見實施者(三圓公司)為顧及公平性，不論是簽立「協議合建契約書」地主或者選擇「權利變換」地主，都是依據事業計畫書內所訂定「分配與找補原則」辦理選配作業。
- 3.閱覽事業計畫書(見計畫書 P.綜 8、30、31、34、55、58、

69、75、76、78、83、86、87、94、95、96)，實施者三圓公司回覆意見「選屋是第二階段權利變換送件前程序，貴社區管委會將與本公司溝通協調出適合的多種方案，再供區權大會投票執行」。

4.不論同意比例是否已達到 90%，現在很高興台北市政府都發局已同意比照 0.968 專案快審，預判事業計畫書最快將於 111 年 12 月核定，如果真的如實施者(三圓公司)所說，刻正與新隆社區管理委員會研訂「選屋辦法及分配找補方式」，後續再經由區權人會議通過後執行，這研定的「選屋辦法及分配找補方式」，勢必與報奉核定的事業計畫書「分配找補原則」有所出入，因為與本項說明(一)之規定不符，屆時恐需再送台北市政府審議通過核定發布後才能執行，基此，懇請實施者(三圓公司)與新隆社區管理委員會能慎思，並且能「依法行政」及「按約執行」。

(七)「公設空間」規劃：

實施者(三圓公司)除了北南兩處門廳外，其他「公設空間」規劃：

	A 棟	B 棟	C 棟	D 棟
1 樓	儲藏室、廁所	儲藏室	防災中心	管委會使用空間
2 樓	中央廚房、VIP 室			
3 樓	圖書閱覽室、全日餐廳、兒童圖書室、兒童遊戲室、家教室			
4 樓	游泳池、SPA、更衣室、廁所、兒童遊戲池、蒸氣室、瑜珈室、健康中心、景觀休息區、有氧			

	區、重訓區
5 樓	健身室
屋突一層	太陽能板

1.109 年 10 月 17 日實施者(三圓公司)第 1 次簡報說明會時，合法建築物所有權人已告訴貴公司「不要游泳池」、「公共設施要公平在各棟規劃」，會後三圓公司也在「區分所有權人提問單回覆彙整表」中回應「將彙整公共設施類意願調查表，並配合公司銷售規劃調整」，實施者(三圓公司)迄今什麼都沒有公佈，更別說目前規劃的公設空間是沒有和大多數合法建築物所有權人達成共識所規劃出來。

2.房屋只有在買賣時才有價格，平時只有繳高額「稅賦」的份，尤其是社區有游泳池的每戶的房屋稅也會再增加 5%，如果真的是實施者(三圓公司)所說「全住戶利益及社區價值最大化做規劃設計」，那為什麼 25 項公設空間中的 22 項都規劃在 A 棟，而不是平均規劃在 4 棟建築物內呢？另外地主需要每棟建物一樓規劃的廁所在那裡？這麼大的住宅社區，連社區最需要的資源回收區及垃圾處理置放區的規劃都沒有。

3.請實施者(三圓公司)

(1)111 年 4 月 1 日、6 月 15 日兩次自辦公聽會都規劃 12 項公設空間，其中有 9 項在 A 棟，為何 9 月 19 日公辦公聽會(事業計畫書公展)資料公設空間變成 25 項，其中有 22 項規劃在 A，請問實施者(三圓公司)是依據地主的哪些需求彙整資料去做規劃設計的？從 12 項增加至 25 項公設空間，到底是增加了哪些住戶的實際需要公設空間？

- (2)請在 BCD 各棟一樓都設置住戶需要的「廁所」1 間。
- (3)請在現有公共空間中規劃設置住戶需要的資源回收區及垃圾處理置放區」，並在計畫書「一層平面圖 P.9-21」及「一層樓地板面積計算表 P.9-22」標示及填列。
- (4)請說明規劃那麼多的公共設施空間的「必要性」到底是什麼?併在本案專屬網站內公佈「公共設施種類意願調查表」彙整統計表，讓地主瞭解目前規劃的公設空間是否符合當初調查需求。

(八)太陽能模組發電設備規劃：

- 1.依 109 年 7 月 6 日台北市綠建築自治條例，新建建築物應於屋頂設置太陽光電發電設備。
- 2.請問實施者：
 - (1)為什麼只在 A 棟屋突一層有劃設置 3 塊太陽能模組發電設備，BCD 棟都沒有規劃設置?
 - (2)A 棟屋突一層的這套發電設備是提供社區哪幾處及哪些設備使用?
 - (3)請實施者公平在 BCD 屋突一層規劃設置太陽能模組發電設備。

(九)現在的新隆社區有汽車停位 324 部、機車停車位、公益設施面積、人行步道、騎樓(計畫書 P.26 基地內騎樓 159.07 m²、其他 1, 329.87 m²)等公共設施，我居住 30 多年的新隆社區不是實施者(三圓公司)計畫書 p.15-1 效益評估表所列什麼設施都是「0」，所以請實施者(三圓公司)真實的按照新隆社區現況填列益評估「更新前狀況」。

(十)附錄八「住戶管理規約」(附-127)第四條管理委員會服務範

圍—「公共設施(包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池...等)之管理維護事項」,除太陽能模組發電設備外,實施者(三圓公司)不是規劃了 22 項公共設施空間,請問實施者:

- 1.為什麼 22 項公共設施空間沒有在「住戶管理規約」管理委員會服務範圍呢?
- 2.管理委員會對這 22 項公共設施空間沒有實際管理與維護權責嗎?
- 3.如管委會有權管理與維護這 22 項公共設施空間,為什麼在住戶管理規約中沒有使用管理的約定呢?

(十一)「新隆社區管理委員會」不斷替實施者(三圓公司)宣導,未來將比照「板橋新巨蛋三猿廣場」及「正義國宅鑽石塔」,規劃地下一樓作為「超市」和「美食街」,有鑒於交通特性調查日期是在 111 年 6 月 30 日也是在 COVID-19 本土疫情持續升溫期間,計畫書內所進行的交通量調查內容及評估項目,是否能符合未來社區「超市」和「美食街」所引進來的人、車需求?而且不會影響樓上住戶正常作息與使用需求?實施者(三圓公司)是否應該對所有合法建築物所有權人說明清楚。

(十二)附件「台北都會區大眾捷運系統禁建限建範圍地形圖—新店線,圖 4-2-2 大眾捷運系統兩側禁建限建圖」,其限建區界線似位在合法建築物門牌座落寧坡東街 12 號、14 號(寧坡排骨大王),是否會影響將來 D 棟建築興建?請實施者(三圓公司)查清楚並對合法建築物所有權人說明。

(十三)依照「臺北都市新成果宣導及成效告示牌設計」要求,更

新成果告示牌，應設置在主入口前無遮簷人行道或騎樓之其中一側壁面或地面，建物外牆角隅至建築線 1/2 處。

1. 將來社區人行的主要入口在愛國東路上，也就是 A 棟位置，這可是社區的門面呢，是傳達新隆社區重建再生與都市更新成果與成效最好設置的位置。
2. 但實施者(三圓公司)卻將更新成果告示牌規劃設置在寧坡東街汽車出入口旁的無遮簷人行道上(見附 105、附 2-1)，是要彰顯元大文華的都更成果，還是要彰顯本社區都更成果呢？
3. 建議實施者(三圓公司)依照「臺北市都市更新果宣導及成效告示牌設計」要求，將「更新成果告示牌」重新規劃設置在社區主要入口(A 棟)明顯位置處。

(十四) 直立招牌位置：

1. 直立招牌分別規劃設置在「愛國東路社區主要入口處(A 棟)」及「寧坡東街汽車出入口旁的遮簷人行道上，也就是 D 棟與元大建設鄰接處」等兩處位置。
2. 因實施者(三圓公司)規劃將來社區有愛東路及金華街等北南兩處出入口，其中南側臨金華街的出入口亦鄰近中正紀念堂捷運站 3 號出口，建議實施者(三圓公司)將「寧波東街汽車出入口旁的無遮簷人行道上，也就是 D 棟與元大建設鄰接處」設置的直立招牌更改至「寧波東街與金華街轉角位置處」。

(十五) 有以下幾個問題，請實施者(三圓公司)說明：

1. 「本公司依貴社區管委會招商原則規劃」，個人記憶中新隆社區只有「招商條件」而沒有「招商原則」，請將「招

商原則」張貼在本案專屬網站內，供合法建物所有權人能閱覽及下載。

2. 未來社區兩處「車道入口限制高度」是多少米？
3. 請在本案專屬網站內，提供 ABCD 棟標準層單元，有「比例尺」、「指北」、「長寬高等尺寸」、「樑柱位置」的規劃平面圖(範例見簡報 P.56、P.57、P.58、P.59，讓合法建物所有權人能閱覽及下載。
4. 因為「客變只能變更一次」，請實施者(三圓公司)會在施作到當樓層前，正式發函詢問合法建物所有權人是否進行客變並通知客變期限嗎？
5. 我家現在公比約為 32.19%，「更新後的公設比與現況相近，約 33%」(見計畫書 P.綜 55)，按照先前實施者(三圓公司)告知我更新後將規劃分配到 D9 位置，參閱計畫書 P.9-34 圖 9-26 七至二十六層面積算表」及簡報 P.59「D 棟三至三十一樓標準層單元規劃平面圖(無尺寸等)」，D9 居室+陽台面積為 22.22 坪、建物總面積為 33.91 坪，兩者相減後，公設面積約為 11.69 坪，換算公設比為 34.47%，比貴公司所說的「約 33%」還要多了 1.47%，請問：
 - (1) 本社區未來 4 棟各戶的公設比(不含每戶汽車停車位面積)到底各是多少？
 - (2) 是不是因為公設空間由 12 項增加至 25 項所造成呢？
6. 計畫書 P.13-7 收入說明，土地成本為 206 億 5,262 萬 4,366 元，請問：
 - (1) 「土地成本」是指哪些土地獲得所支出的成本呢？
 - (2) 本案興建總銷面積(不算停車位 867 個)，目前計算是多

少坪?

- 7.計畫書附-141 制震器供應之報價單(含稅)137,682,048 元,而 P.13-1 成本說明計算表-特殊因素費用(制震設備費用)137,682,048 元,兩者差異 997,500 元,請問制震費用到底是多少錢?
- 8.P.13-1 成本說明計算表-營建費用 14,436,368,549 元,但提列說明計算表 $139,809.52 \times 103,257 = 14,436,311,607 \neq 14,436,368,549$,兩者差 56,942 元,請問計算是不是有錯?
- 9.P.13-4、P.13-6 營業稅所述的「主管機關核定之更新後總權利價值」50,252,728,221 元,請問這數值是依據什麼公式所計算出來的?
- 10.P.13-6 法定工程造價 24,720 元 $139,809.52 \text{ m}^2 = 3,458,887,525$ 元,請問這裡的單價 24,720 元,是依據什麼公式所計算出來的?

十、所有權人—王○○(陳○○代)(寧波東街○巷○號)

- (一)本基地位於中正區南海段一小段 84 地號,總面積 15,660 平方米,其中有 4,552.42 平方米屬於住三之一(容積 300%),另有 11,107.58 平方米屬住三(容積 225%),合併後 84 地號之容積率為 246.8%。由於元大文華原佔有之土地持分 19.56%共:3,063.48 平方米(926.7 坪),依 246.8%之容積率計算,其土地可使用之最大基準容積為 7,560.67 平方米,然其卻於土地分割前,逕以占有土地面積 2,484.58 平方米,用盡住 3-1 容積率 300%之容積,即已用罄 $2,484.58 \times 300\% = 7,453.74$ 平方米之基準容積,依 84 地號原有平均容積折算,其實際使用之土地面積已達 $7,453.74 \div$

246.8%=3,020.15 平方米。即元大文華未來可主張之土地面積，僅餘：3,063.48-3,020.15=43.33 平方米=13.107 坪。元大文華建物原始起造人源堃建設未使用於其現有建物，且不應歸元大文華所有之土地面積，共計：3,063.48-2,484.58-43.33=535.57 平方米=162.01 坪，自應歸屬 84 地號之其它所有權人共有，否則代表台北市政府已違法於民國 100 年濫發「100 建字第 0087 號」之建造照，並涉嫌圖該案起造人「源建設股份有限公司」，敬請貴府本於職責，將 162.01 坪現屬於元大文華之土地面積，或該面積可運用之基準容積，逕行核予 84 地號之其他所有權人。

(二)以上說明在闡明：實施者三圓建設公司把 84 地號 1 筆 15,660 平方米的持分共有土地，刻意劃出 3,063.48 平方米(持分 19.56%)不參與本案都更，對本案地主佔土地持分 80.48%共有人是有實質財產權受損害的。相關單位及負責都更爭審委員不應該忽略此一爭議。

十一、所有權人一邢○○(邢○○代)(寧波東街○巷○號)

(一)三圓公司將一樓的 93 間店鋪設計為 36 間，設計過程中都未與商店住戶充分溝通與解釋，作法霸道，我是地主，如此反客為主行徑，令人憤怒。而且三圓公司曾表示一樓店鋪往上移會多給予店鋪增加面積，請問這些增加的面積，是由三圓負擔或是由樓上的住戶分攤，三圓從未清楚說明？

(二)本社區都更粗估約新台幣(下同)150 億元的營建費用，而三圓僅提供一億元的保證金，請問是否足夠讓地主放心土地交給三圓？

(三)社區旁中正國中、中正運動中心就有游泳池，中正紀念堂也

有大花園，請問三圓公共設施設計游泳池、800 坪花園...等，根本是浪費資源，且擠壓到住戶土地充分開發之權益。同時，游泳池一年僅夏季開放 3 個月，在臺灣水資源匱乏，經常限水及疫情的影響下，游泳池勢必成為社區的嫌惡設施。

(四)新隆社區與元大建物屬同 84 地，兩者至今尚未協商如何處理土地共有之爭議?僅有「分管協議」作為權宜措施，在尚未申請土地分割編定兩個地號前，就排除元大土地面積，不列入都更範圍，如此產權不清楚情況，未來都更後一定爭議不斷，並嚴重影響我們私人地主的土地開發利益。請府、審議委員嚴肅重視此問題。

十二、所有權人—梁○○(梁○○代)(寧波東街○巷○號)

(一)我是台北市寧波東街○巷○號梁○涵，屬於都更合約上外圍店鋪，全部保留。但在三圓建設公司作為實施者後，把寧波東街 24 巷廢巷，店鋪消失，「並無原址原位，原店鋪面寬分回」。

(二)在第二次 111/6 月中自辦公聽會，建議溝通、補救，一直未得到回應。直到 111/8/25 說要當面溝通，三圓建設溝通是：如私下不簽合建，就採權變會損失七百多萬，這就是三圓建設溝通，硬逼合建，不談廢巷，店鋪消失之事。

(三)我的店鋪是我一生血汗錢購買的，賴以為生，三餐供我溫飽的地方。三圓建設憑都更斷我的全家生計。請台北市都更處能主持公道，「都更不是三圓得到利益，餓死無辜的店鋪」，成為低收入戶。

(四)三圓建設憑著有 8 成多數住戶同意，不理會少數店鋪權益，

也不主動溝通，請台北都更處能重視原店鋪主的心聲。主持公道，也能回覆。

(五)最後為了不成為低收入戶，將與店鋪共存亡。

(六)附件：本人原店鋪門面圖 1 份。

十三、所有權人—柯○○(寧波東街○號)

我是店鋪棟的委員，參與審核招商條件。印象中只有招商條件，沒有招商原則，店鋪棟委員不會在所有權人不知情及同意的前提下，訂定規劃設計原則要求建商照辦。三圓建設為了建設豪宅，規劃 800 坪中庭花園，消滅 1 樓店面 43 間、2 樓店面 11 間、5 間寧波東街 24 巷店面、23 間三角窗店面。還將一二樓連通的樓中樓店面強拆為二，將二樓店面改為住宅，使樓中樓店面共損失 51.17% 的營業面積。但是樓中樓二樓店面改為住宅後，被拆分的二樓建物必須增加公設，上移選屋，可能因坪數太小、超過選配上限、上移後要補的錢太多，原住戶無力負擔、不能選車位等問題，面臨「不能」參與都更的惡果。請三圓建設依照 109 年 11 月 20 日王光祥前董事長在新隆社區二樓藝文中心給店鋪棟的承諾，還我社區 86 間全部店鋪。

十四、所有權人—柯○○等 25 人(柯○○、柯○○、柯○○、梁○○、羅○○、張○○、朱○○、陳○○、童○○、楊○○、曾○○、曾○○、黃○○、林○○、劉○○、陳○○、邢○○、唐○○、楊○○、章○○、陳○○、班○○、高○○、李○○)(柯○○代)(寧波東街○號等)

(一)大孝大樓和我們社區的地籍不清問題，影響到事業計畫同意書的比例計算基礎。台北市政府就此至少做成四次結論。新隆社區海砂重建基地面積為 3,810 坪，但更新單元範圍

依分管協議劃定，面積約 3,985 坪(含源莛建設 175 坪土地)，且將劃定範圍之外留作空地使用。請台北市政府惠予釋疑：事業計畫同意書比例應不應該把元大文華的所有權人人數及土地、建物面積納入計算？

(二)元大文華大樓和新隆社區同屬 84 地號。當我們拆除重建以後，請問建商與源莛建設將如何分割 84 地號？將如何維護新隆社區都更重建權益？請釋疑。

(三)事業計畫書第 2-1 頁載明「本宗更新單元範圍為臺北市中正區南海段一小段 84 地號 1 筆土地，土地面積 15,660.00 m²，因元大文華大樓坐落基地面積及源莛建設持有之土地面積 3,063.4 m²，已重建完成，故不納入更新範圍，本案僅以新隆社區持分面積 12,596.52 m²(70267/87356)為更新範圍。」然，源莛建設持有土地持分 17089/87356，3,063.48 m²(751.58 坪)。根據臺北市政府都市發展局使用執照存根 108 使字第 0058 號，源莛建設基地面積騎樓地 263.330 m²，其他 2,221.25 m²，建築面積 1,402.93 m²，法定空地面積 1,441.55 m²。事關改建權益，請市政府釋疑源莛建設是否已將其持分土地面積全數重建完成，分管範圍外 175 坪土地應不應該納入新隆社區都市更新範圍。

(四)新隆社區與源莛建設產權疑議存在已久，懇請市政府釋疑：源莛建設和本社區是分別共有 84 地號，源莛建設能不能主張 S1 基地為其所有，新隆社區都更後，得依 103 年切結書取得住 3-1 特 300%的法定容積率，與 84 地號臨愛國東路的精華地段土地？74 年使字第 1199 號使用竣工圖，將 84 地號分為 S1、S2 兩塊基地。S1 基地位在住 3-1 特的位置，土

地容積率為 300%。96 年 11 月 9 日雙方「因兩者屬性、管理方式及日常運作等皆不相同，亦難達公寓法要求之一致性，故協議將彼此權利及義務作以下之區隔：」，可知，分管協議只是區隔管理上的權利及義務，並不涉及產權的處分。84 地號上源堃建設所屬的獨棟建築物「大孝大樓」為海砂屋，基於維護居住及公共安全的理由，源堃建設依據臺北市政府 100 年 8 月 15 日府都建字第 10064220400 號函，及 74 年使字第 1199 號使用執照竣工圖之 S1 基地範圍，檢討建造執照相關規定，並於 100 年領得建造執照，108 年取得使用執照。大孝大樓依原建蔽率、原容積率等規定辦理重建。重建後，大孝大樓更名為「元大文華」，現再更名為「元大天匯」。令人不解的是，103 年 7 月 10 日源堃建設與都發局簽定切結書，交待事項二聲明「新隆社區改建後，該區域則回歸『S1 基地』土地及建物所有權人，並依當時的建管法令管理使用。」既然 84 地號是分別共有，源堃建設如何能主張自己即是「S1 基地」的土地及建物所有權人？分管範圍外的「S1 基地」（俗稱 175 坪）的土地為何應該回歸源堃建設，而非全社區分別共有？年代久遠，後人難以知悉全貌，但事關新隆社區所有權人的改建權益，懇請臺北市政府釋疑。

(五)源堃建設與本社區同為 84 號土地所有權人，在民國 100 年申請海砂屋重建，108 年取得使用執照。土地產權疑議攸關本(新隆)社區的改建權益，懇請市政府釋疑：源堃建設於 108 年海砂屋改建時，元大文華(元大天匯)大樓的法定空地何在？分管協議範圍與 S1、S2 基地分界線之間的空地(175

坪)是不是元大文華(元大天匯)的法定空地?

(六)梯廳(電梯間、樓梯間、廊道)是回家或外出必經的空間，習慣了現在開門就明亮通風的電梯通道空間，潛意識裡的梯廳應該就這個模樣，閱讀公聽會簡報資料的「標準層單元規劃」(第 56~59 頁)，小張(A4 版面)的平面圖上不易看清細節，A 棟的 2 座梯廳都有雙面的開窗採光通風非常良好，很容易判讀出來。但是 B、C、D 棟的梯廳要很仔細看，才發現整座梯廳是找不到一任何扇窗戶的密閉空間。竟有人解釋是消防法規的規定來搪塞，令人震驚。這樣的環境規劃是違反自然的，梯廳走廊應該要能通風，空氣流通讓病毒不滯留，空氣如不對流，容易滋生黴菌，長期會嚴重影響住戶的身體健康，請實施者務必要改善。109 年招商時，三圓提供的規劃簡報資料，初步規劃成 4 棟都是連品字型配置，每層 8 戶，戶戶邊間雙面採光，天井自然採光通風。看似好美的願景，希望下一版本的設計圖會更好。結果，4 棟建築物的規劃差異越來越大，請實施者慎思。

(七)關於在 A 棟設置游泳池的規劃設計案，本社區多數地主從招商時開始就強烈表達反對此案，因為過去的經驗告訴我們，公設游泳池因使用率最低、維護成本最高，咸認為並無規劃該設施之必要。而游泳池屬於公共設施，除需要全體主住戶共同分攤坪數外，另依據「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」於房屋標準價格評定時，室內游泳池：屬公共設施，依所有權登記方式按分攤游泳池所有權之各戶全戶面積予以加價 5%。因此設置游泳池，稅捐單位會比照「豪宅」增加 5%房屋現值的評定，房屋稅等於又

要加課徵 5% 的奢侈稅。實施者認為設置游泳池對住戶的房價會提升，曾向專業的估價師請教泳池能否提高房價，答案是：「未必，需要依整體公設的規劃來評估。」所以設置游泳池能否提高房價並非必然。請尊重所有權人的意見，取消游泳池。

(八)我是店鋪棟的委員，參與審核招商條件。印象中只有招商條件，沒有招商原則，店鋪棟委員不會在所有權人不知情及同意的前提下，訂定規劃設計原則要求建商照辦。三圓建設為了建設豪宅，規劃 800 坪中庭花園，消滅 1 樓店面 43 間、2 樓店面 11 間、5 間寧波東街 24 巷店面、23 間三角窗店面。還將一二樓連通店面強拆為二，將二樓店面改為住宅，使樓中樓店面共損失 51.17% 的營業面積。但是樓中樓二樓店面改為住宅後，被拆分的二樓必須增加公設，上移選屋，可能因坪數太小、超過選配上限、上移後要補的錢太多，原住戶無力負擔、不能選車位等問題，可能面臨「不能」參與都更的惡果。請三圓建設依照 109 年 1 月 20 日王光祥前董事長在新隆社區二樓藝文中心給店鋪棟的承諾，還我社區 86 間全部店鋪。

(九)冷氣主機的位置，只規劃 ABCD 棟，卻沒有替店鋪規劃冷氣設置位置。店鋪只有門沒有窗，沒有空調設備，室內不能通風循環，防疫困難，妨礙營業。而且沒有後門可以進出花園，一旦發生危險，大門又出不去，那豈不是困在裡面，無法逃生！單一出口的店鋪設計，有重大消防安全的疑慮。請增設冷氣主機的位置，並加開後門。

(十)三圓建設消滅一樓三角窗店面 23 間，強迫我們放棄經營權

利。社區 1 樓有 28 間三角窗店，三圓建設只規劃 5 間。請三圓建設依照 109 年 11 月 20 日王光祥前董事長在新隆社區二樓藝文中心給店鋪棟的承諾，還我社區 86 間全部店鋪。

(十一)三圓建設消滅 1 樓 43 間店面，強迫我們放棄經營的權利。

社區 1 樓共有 79 間店面，其中 2 間是政府單位(衛福部和都發局)，77 間為私人財產。但是三圓建設只規劃 36 間店面，要求其他 43 間店面必須上移為住宅，或是下移到地下室。

(十二)三圓建設消滅 2 樓店面，強迫我們放棄經營的權利。社區 2 樓是店面，共有 11 間，其中 2 間是政府單位(都發局和退輔會)，9 間是私人財產現在三圓建設將 2 樓規劃為住宅，強迫 2 樓 9 間私人店面必須上移為住宅，或是下移到地下室。請三圓建設依照 109 年 11 月 20 日王光祥前董事長在新隆社區二樓藝文中心給店鋪棟的承諾，還我社區 86 間全部店鋪。

(十三)臨路的 22 間樓中樓店面，三圓建設強行拆分成一樓店面和上移的住宅，被迫上移的住宅，將「不能」參加都更。三圓建設只規劃 36 間一樓的店面，以一樓營業面積規劃更新後的店面面積。臨路的 22 間店面被迫將一樓和二樓拆成兩戶，二樓上移為住宅。樓中樓的公設只有一筆，現在強迫分戶以後，兩戶都會有公設。這樣一來，上移後不僅要負擔高樓層的價差，還要負擔超額選配坪數的價差，再加上新增的公設。請問：

1.上移後，店鋪二樓的權值足以負擔這麼高的價差嗎？

2.有適合挑選的房型嗎？

3.有足夠分配的房屋數量嗎?

4.被迫分戶，三圓還能限制我們只能選一個車位嗎?

5.樓中樓二層的房子，會不會變成「不能」參加都更?

(十四)三圓建設將樓中樓店面的拆分為一樓店面，二樓上移成為住宅，使店面的營業面積平均減少 51.17%。社區樓中樓店面有 42 間，臨路 22 間，不臨路 20 間。房型有三種：(1)二樓和一樓一樣大、(2)二樓比一樓大、(3)二樓比一樓小。主建物一樓的總面積為 2,274.06 m²，二樓的總面積為 2,383.3 m²，合計 4,657.36 m²。現在三圓建設規劃的 36 間店面只有一樓，臨路的 22 間店面被迫必須將一樓和二樓拆成兩戶，一樓留做店面，二樓上移為住宅。而不臨路的 20 間樓中樓店面，則必須放棄經營店面，上移成為住宅。店鋪樓中樓店整體損失 51.17%(2,383.3÷4,647.36=51.17%)的營業面積。請三圓建設依照 109 年 11 月 20 日王光祥前董事長在新隆社區二樓藝文中心給店鋪棟的承諾，還我社區 86 間全部店鋪。

(十五)三圓建設消滅寧波東街 24 巷 6 間店面，這 6 戶沒有優先選配回店面的權利。寧波東街 24 巷共有 6 間店。三圓建設在事業計畫書 9-1 頁寫道「本案基地有現有巷道，無廢巷或改道計畫」。但是實際上圖面只有 F1 這間店面保留在 2 巷的位置上。24 巷要保留的是店面，不是巷子的名字，一條巷子只有一間店面 F1，更何況 F1 這間連大門都找不到，怎麼能算是店面!請三圓建設依照 109 年 11 月 20 日王光祥前董事長在新隆社區二樓藝文中心給店鋪棟的承諾，還我社區 86 間全部店鋪。

(十六)一層居室空間編號 A2、A3、B10、C3、C5 五間的柱子立在進門的前面正中央，占地約 0.7~0.8 坪，阻礙進出影響使用，難以營業、又嚴重侵佔本戶地坪面積，損失達佰萬以上。

(十七)我的店鋪位置在寧波東街的三角窗上，是 1、2 樓連通的早餐店，兩個門面，寬度分別是 6.97 公尺、6.59 公尺。建商多次變動圖面，不但把我的面寬縮小了，甚至連三角窗位置都不還給我，無法保障我改建後的權益。懇請再次修改，歸還我的三角窗店鋪位置，以及店鋪的價值。我們依原臨路、原位次對應，更新後 36 間店面共有 16 間店面面寬縮小，有些甚至不到原來的 60%。

縮小為原來原寬的比例	戶數
50%~60%	2
60%~70%	1
70%~80%	3
80%~90%	4
90%~99%	6
合計	16

(十八)更新單元東側北向(即愛國東路 116 巷)退縮人行步道，將開放空間配置通往地下室的巨大採光罩，使人行道動線不流暢，並擋住店鋪門面，影響一樓營業。

(十九)更新單元東側北向(即愛國東路 116 巷口)道路規劃不當。空間名稱編號 A5 東緊臨巷道，B1 開門就道路，B2 門前有狹小空地，直到通往地下室的採光罩起才有人行道。人行道僅留設在 116 巷後的 2/3，行人必須走在標線型人行道上，

才能從愛國東路右轉步行進入 116 巷。臨接寬度 8 公尺以上道路，應留設法定騎樓或退縮騎樓地，供公眾通行，以減少交通意外事故發生。請修改。

(二十)希望建商能規劃宜居的好宅，住的舒適也好銷售，初步規劃設計時，樑柱位置可千萬不可忽略，室內是否有柱、客廳是否壓樑，都是影響未來居住舒適度的關鍵。主要的樑柱是否在牆外側，而牆面是沿著樑柱內緣搭建，也就是建築界所稱的「樑柱外推」，此類建案可讓住家室內突兀的樑柱減少，讓空間方整無死角，在裝潢及家具擺放上，彈性相對較大。樑柱外推的建案，室內空間相對方整無壓樑問題，住戶規劃房間、客廳的擺設時，不用受到樑柱的影響，邊角家具的擺放也更有自主性，除了室內空間的優點外，建物也因為外推的樑柱線條，讓外觀更有層次感。一般人都很滿意樑柱外推的效果，室內方整一來很方便裝潢，二來因為室稜角很少，即便只是擺設系統家俱，也都很好擺置，實用的規劃才易獲得住戶的認同!

十五、所有權人—楊○○(楊○○代)(愛國東路○號之○)

(一)本都更案開始，三圓建設股份有限公司(以下簡稱三圓建設)忽視本戶的存在，都更意願調查書本戶至今完全沒收到，本人一直據理力爭要求三圓建設必須規劃本戶於原址原位，但均未正式回覆。同時本人於 111 年 4 月 1 日及 6 月 15 日參加兩次三圓建設所辦理之公聽會，相關陳述均以書面文件表達(附件一及附件二)。

(二)本人的店鋪被三圓建設及新隆社區管委會認定為內店鋪：本建築物坐落台北市愛國東路○號之○，本戶為第 1 棟非

巷非弄之店面建物，三圓建設並未按照合建契約的要求規劃本戶於店鋪位置，僅宣稱「權利價值」就剔除我的店鋪位置。為何擁有內、外店鋪的店面，可以全被分得外圍店鋪，而本人的店鋪完全沒規劃在內？試問三圓建設和新隆社區管委會有權利去定義來決定本人的財產嗎？政府在收房屋稅及相關稅收時，有區分內店鋪與外店鋪嗎？

(三)本人於 8 月 15 日突然收到會議通知並邀請本人於 8 月 17 日前往新隆會館會談，三圓建設代表人曾經理當天僅告知公展結束後，不再受理簽署合建契約，就只剩權變可走，並告知每戶依權狀建號送車位，若走權變模式，將不會分配到停車位。

(四)檢視三圓建設於 111 年 4 月 1 日提供之建設草圖，臨愛國東路規劃 6 間店面。另於 111 年 6 月 10 日收到更新版建設草圖，被調整成為 4 間店面外，且仍未規劃本戶位置於草圖內。三圓建設現行設計，只是在蓄意欺騙、蠶食鯨吞本人之財產。

(五)根據相關事業計畫書第六條實施方式及選配原則，就第六條內容所定義之所有權人僅得就二樓以上及地下一層店鋪之分配申請分配，該項條例分配實屬違背招商規定之原先位置優先分配。本戶為一樓店面，不應移往地下一層，此乃本案設計不當且未與所有權人充分溝通侵害所有權人私有財產，僅宣稱「權利價值」分配，故而不予設計本戶店面，因此本戶沒有店面可以選擇，實屬蓄意侵損人民私有合法財產。本人一生心血在此經營 37 年，有了感情，請審議委員主持公道！（本人再次強調，本戶為第一棟 1 樓店面非巷非

弄)請重視原地主戶之心聲!

十六、所有權人—楊○○(愛國東路○號之○)

- (一)本戶坐落於新隆社區第一棟 1、2 樓三角窗店面非巷非弄且為未分隔連通戶並被定義為住商用途。(住 3-1 特)
- (二)經發現假若未分隔的連通戶有被分隔，則可以多一個停車位，試問這計算方式公平嗎?本人的一二樓連通戶，都有各自的出入口，為何三圓建設是以戶數來算，而不以現況來規劃。
- (三)本都更案開始，三圓建設股份有限公司(以下簡稱三圓建設)忽視本戶的存在，都更意願調查書本戶至今完全沒收到，本人一直據理力爭要求三圓建設必須規劃本戶於原址原位，但均未正式回覆。同時本人於 111 年 4 月 1 日及 6 月 15 日參加兩次三圓建設所辦理之公聽會，相關陳述均以書面文件表達(附件一及附件二)。
- (四)本人的店鋪被三圓建設及新隆社區管委會認定為內店鋪：本建築物坐落台北市愛國東路 108 號之 2 為一、二樓連通戶三角窗店面，本戶為第 1 棟非巷非弄之建物，三圓建設並未按照合建契約的要求規劃本戶於店鋪位置，僅宣稱「權利價值」就剔除我的店鋪位置，並告知無法規劃本人店鋪的位置。為何擁有內、外店鋪的店面，可以全被分得外圍店鋪，而本人的店鋪完全沒規劃在內?試問三圓建設和新隆社區管委會有權利去定義來決定本人的財產嗎?政府在收房屋稅及相關稅收時，有區分內店鋪與外店鋪嗎?
- (五)本人於 8 月 15 日突然收到會議通知並邀請本人於 8 月 17 日前往新隆會館會談，三圓建設代表人曾經理當天僅告知

公展結束後，不再受理簽署合建契約，就只剩權變可走，並告知每戶依權狀建號送車位，若走權變模式，將不會分配到停車位。本人當天再強調希望原址原位並能分配愛國東路 106 號 1 樓(都發局之位置)。

(六)檢視三圓建設於 111 年 4 月 1 日提供之建設草圖，臨愛國東路規劃 6 間店面。另於 111 年 6 月 10 日收到更新版建設草圖，被調整成為 4 間店面外，且仍未規劃本戶位置於草圖內。三圓建設現行設計，只是在蓄意欺騙、蠶食鯨吞本人之財產。

(七)根據相關事業計畫書第六條實施方式及選配原則，就第六條內容所定義之所有權人僅得就二樓以上及地下一層店鋪之分配申請分配，該項條例分配實屬違背招商規定之原先位置優先分配。本戶為一、二樓連通戶三角窗店面，不應移往地下一層，此乃本案設計不當且未與所有權人充分溝通侵害所有權人私有財產，僅宣稱「權利價值」分配，故而不預設計本戶店面，因此本戶沒有店面可以選擇，實屬蓄意侵損人民私有合法財產。本人一生心血在此經營 37 年，有了感情，請審議委員主持公道!(本人再次強調，本戶為第一棟 1、2 樓三角窗店面非巷非弄)請重視原地主戶之心聲!

十七、所有權人—李○○(黃○○代)(寧波東街○巷○號)

(一)三圓都市更新事業計畫案共負比 44.4% 過高，一般市場共負比大約 30%~33%，三圓共負比實在不符市場行情，不能接受，也不同意。

(二)風險管理費編列高達 16%，三圓公司應要讓利。

(三)銷售管理費編列過高不合理，不能接受。

- (四)工程營造費用編列過高，依現在市場原物料、人工雙漲行情估建造 31 樓 SC 營建成本約 1 坪 28 萬~30 萬，地下室 5 層採 RC 建造營造費更便宜；三圓營造成本竟編列 1 坪 34 萬元，完全背離市場行情，不能接受，亦無法同意。同時 SC 較適合商業大樓，其結構怕火；SRC 或 RC 較適合住宅使用。為了降低營造成本應回歸招商時之簡報說明採 SRC。
- (五)低估本社區都更後的房屋價值，三圓依據社區周邊房屋實價登錄特殊交易，含車位的房價，巷弄內的房屋、以 RC 結構房型...估價，已違背公平、普世價值的估價基準，無法接受，亦不同意。
- (六)本件都更實施者所提之事業計畫，顯然違背其招商承諾所載地主分回比應大於 67% 之承諾，地主嚴重損失財產權益。

十八、所有權人—熊○○(寧波東街○巷○號○樓)

我於民國 74 年遷入「新隆社區」，一轉眼已有 37 年；此地的生活機能、學區、購物都很方便，相信是大家有目共睹。當 97 年發現是海砂屋後，此時全社區建築物的結構體，就逐年的每況愈下，尤其在 108 月 7 月 22 日台北市建管處以台北市土木建築學會 108.5.15 北市土建(108)字第 0001 號的鑑定報告書鑑定結果：「建議標的物建物須拆除重建」正式公佈本社區為海砂屋，應自公告日起 2 年內停止使用，並於 3 年內自行拆除。去年(110 年)4/15，我曾陪同管委會數位委員，共同查看全社區的屋頂機械房及屋頂版，發現其龜裂的情形已很嚴重，也曾建議管委會應加強電梯主機的防護措施。上週四(9/15)下午 2：30，我再度陪同蔡博士(結構技師)，前往第 6.10.11 棟的屋頂機械房履勘，發現目前的情況，較之去年

的狀況已更加嚴重。在現場會勘過後，蔡博士很語重心長的建議大家：由於社區公設的頂版已脆化，版筋已經腐蝕，完全無法修復，隨時可能引發意外；住戶應儘早規劃遷出，以避免發生危險。目前三圓公司的事業計畫書正進入都審程序，台北市政府都發局也承諾，會積極來協助辦理。期盼在大家獲得共識的前題下，明年底前能順利取得拆除執照。以上報告完畢。謝謝！

十九、所有權人—陳○(金華街○號○樓之○)

人口紅利快速消失中，從教育角度來看，支撐房市有三個要件(二高一低)

(一)高經濟成長—政策(財政、貨幣和產業發展有關)。

(二)高人口紅利—社會現象與房市極有關係。

(三)低利率環境—政策(財政、經濟、貨幣...)，其中經濟成長和低利率涉及政府的財政、貨幣政策和產業的發展，這須要長期的規劃和觀察；而人口紅利的消失，卻是迫在眉間的社會現象，這對房市有極為不利的影響。

我們以今年(111)年大學入學新生為例，是首次與高中畢業生生死交叉，即大一新生少於高三畢業生，前者為 21.2 萬人，後者為 21.3 萬人，少了 2 千人。之後大學新生更是逐年遞減，到 114 年跌破 20 萬人，117 年(虎年)更降到了 17 萬人新低；首先衝擊的就是高教體系，學生少了 4 萬人，以一班 30 人計算，等於少了 1,300 多班，估計會有 40 多所大學完全招不到學生，學校將陸續退場，教師也面臨失業。少了大學畢業生，就是少了社會新鮮人，這對將來的房市，一定會造成巨大的衝擊。需求面人口大幅減少，房市就

不可能繁榮，現在三圓公司已經給了社區這麼好的條件，將來也不會再有；只希望各位體認大環境的變遷，好好把握手上的機會，儘快都更才是上策。

二十、所有權人—陳○○(寧波東街○巷○號○樓之○)

(一)我們社區都更要做得”美”、”有品味”，今天能有日本丹下建築師參與設計，相信是很不容易的，理由：

- 1.地段佳，又面對中正紀念堂，相信在全國有一定的代表性。
- 2.基地大，方方正正，不能只蓋像一般的集合住宅(如國宅)之一樣品質(我們現在真的深受其苦啊)
- 3.好學區未來出售也是正面的，相信未來的新住戶有一定程度的好鄰居。

(二)最後誠懇的建議：

- 1.現在受海砂屋之威脅，天天在恐懼中(尤其常地震)。
- 2.懇請市政府各級長官能用最快速度審理本案。
- 3.相信全體 550 戶，幾仟人(住戶)感謝至極，謝謝!

二十一、所有權人—李○○等 6 人(李○○、李○○、李○○、李○○、李○○(李○○代)(寧波東街○巷○號)

(一)繼上次 6 月 15 日的自辦公聽會後，寧波東街消失的 24 巷依然沒有得到解決的方案。三圓建設的處理方式是不斷用尚未核定的分回比 55.6%矮化地主產權價值，只是一昧要簽合建契約，根本不管我們需求是甚麼。為什麼別人可原址原位保留自己的店鋪，我們 24 巷卻不可以擁有原來的店鋪?「沒辦法實在畫不出原來的店鋪」這是三圓建設的回應。消滅 24 巷的店鋪，美其名說我們可以外移到寧波東街增加價值。為了都更也只能讓步，但是寧波東街的店鋪依照原

址原位都是有人的，我能選哪間?結果，三圓建設說編 E11 可以讓我選。但是又有鄰居說三圓的規劃早就把 E11 給他人了。再次請教三圓，現在我該怎麼辦?一間店舖已有主人到時候我可能連抽籤的資格都沒有。目前為止三圓建設這位準實施者都沒回應，又故態復萌的不理不睬，請問我該怎麼辦?

(二)我們原本就是一、二樓連通的店舖。房屋稅、地價稅、政府的稅捐，也都是按 1、2 樓的總坪數依照營業稅率課稅。再次請教三圓建設，為什麼都更規劃我的二樓只能變成住宅使用?「沒辦法實在畫不出原來的連通」這是三圓建設的回應。為了都更又只能無奈、無止盡忍痛讓步，請問我該怎麼辦?強迫分割 1、2 樓，卻不給我被迫往上移住家的車位這合理嗎?原本 2 樓的商效變成住宅，請問損失慘重的都更方案我們能怎麼接受?

(三)對地主而言需要合理的規劃。準實施者三圓建設永遠都是一句「沒辦法」，三圓應該這樣處理地主的困難嗎?對這麼多「沒辦法」我只能委屈求全的配合。但是，委屈真得能求全嗎?問題依然沒有解決，店舖依然不知道在哪?我的生計依然無著，面對這麼多「沒辦法」與「怎麼辦」的都更，要我怎麼接受?請問政府單位、學者專家沒有保障的都更要我們能怎麼接受?準實施者對地主的承諾依然沒有誠信沒有落實，請問我們該怎麼辦?這些痛苦政府單位、學者專家您聽到了嗎?您能體會嗎?可以請求您能為我們的無辜主持公道嗎?

(四)如今三圓建設對本社區的規劃沒有站在區權人的立場設想。

美其名為提升社區價值，實際完全投資客的投資眼光設計，當然規劃不出足夠的店舖，並且把店舖不足的損失強讓所有權人自己承擔，請問這樣合理嗎？一再強調坪效，不理睬我們安居樂業的訴求，這是都更的本意嗎？讓財團站在資本主義的立場抹滅本社區居住人文在的需求，請問這樣的都更對我們真的好嗎？這是政府都更的本意嗎？我們是中華民國的一份子應受中華民國憲法保護，不可任由財團剝奪我們權利。於此請求都更處各位長官為無辜無助的百姓做主把關，三圓建設多次公然欺騙失信，讓區權人對三圓的承諾已經失去信任。依照此次公聽會內的選配辦法，寧波東街 24 巷的店面難以分回，都更後生計無著，我應該怎麼辦？

處理辦法：

懇請都更處長官明令三圓建設先處理好店舖的需求與規劃，並開誠布公與地主取得共識，不要再用欺騙的方式與店舖的所有權人虛與委蛇的應付。三圓建設如不出讓地主可以過日子的房子，就另請高明的建築師為我們重新設計。

說明：

- 1.我們都願意都更，也願意配合政府都更的政策，但是三圓建設目前建築設計規劃不符合我們好宅的需求，藐視新隆社區店面所有人的生存權。
- 2.檢視三圓公聽會設計平面圖，原一樓有 76 間店舖現規劃 35 間，有一半以上(41 間)分不回自己的店面，如此滋事體大。不是少部份談不攏可以再溝通的問題。
- 3.強烈的抗議與要求，三圓先完成協商店舖棟整體需求與規劃，再開公聽會，不能接受三圓建設殲滅店舖、斷我生計，

以都更之名奪我生計權。

- (五)招商條件以全體 550 戶表決樓下 79 戶的權益，不符比例原則。內圍外圍之分應屬無效。建商從上往下分得房屋均為住宅，以建商最大利益為原則殲滅原地主的店鋪用地、強霸面對中庭的店鋪用地改為門廳梯廳完全不顧原店鋪地主權益。假其名為都更實則變相霸佔他人財產。請問這是都更的意義嗎?請問各位長官您能認同嗎?109 年 10 月 2 日存證信函表態，一切請詳如存證信函影本。
- (六)一樓店鋪本屬開放空間。現在的規劃是外圍為店鋪，內圍為門廳、梯廳，並採封閉出入的管控。將來必會影響店面人潮與價值。主張：1.門廳、梯廳往上移，把原屬於店鋪的用地，規劃店鋪還給地主。2.回歸目前的規劃，開放空間的店鋪商場。請詳附件：目前一樓店鋪平面圖、建商的一樓平面規劃圖。
- (七)本社區店鋪一、二樓連通者有 50 戶。建商理當回歸原本 50 一、二樓連通。但卻將二樓規劃為中繼層，強迫店鋪將二樓依照權值往上移，却沒有停車位。依現行法規每一戶應配車位，否則將來無法出售。主張：1.二樓原本與一樓同屬於商用的價值，房屋稅、地價稅是課同比率的稅，不應被歸類為住宅。2.被迫上移是用權值去換，將來也只能住宅出租。如此二樓原本商效消失，建商應該補償其損失。3.二樓被迫上移會導致原本連通戶被迫變成兩戶。如此，應該有兩個停車位才合理。
- (八)關於在 A 棟設置游泳池的規劃設計案，本社區多數地主從招商時開始就強烈表達反對此案，因為過去的經驗告訴我

們，公設游泳池因使用率最低、維護成本最高，咸認為並無規劃該設施之必要。而游泳池屬於公共設施，除需要全體主住戶共同分攤坪數外，另依據「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」於房屋標準價格評定時，室內游泳池：屬公共設施，依所有權登記方式按分攤游泳池所有權之各戶全戶面積予以加價 5%。因此設置游泳池，稅捐單位會比照「豪宅」增加 5%房屋現值的評定，房屋稅等於又要加課徵 5%的奢侈稅。實施者認為設置游泳池對住戶的房價會提升，曾向專業的估價師請教設置游泳池能否提高房價，答案是：「未必，需要依整體公設的規劃來評估。」所以設置游泳池能否提高房價並非必然，請實施者慎思。

二十二、所有權人一陳○○(寧波東街○號○樓之○)

(一)肯定三圓建設(三圓)為我新隆社區都更實施者，並期望未簽署書同意書住戶 9 月 28 日前到三圓簽署同意書，一起為都更加油。身為委員，自開始在張主委莊副主委帶領下，由溝通整合配合三圓建設都更進程，一步一腳印，將正確資訊傳遞給住戶，至今完成政府 0.968 海砂專案認可，送出千錘百鍊之事業計畫書代市府長官審查在案。在 111 年起最緊密的無給職為住戶服務，也扮演都更團行政窗口，接觸三圓也較多，我肯定三圓的如下；在前後任董事長帶領下，行政作業嚴謹到一絲不苟，看到公司制度要求嚴明，只要公司決策同意，有錯有遺漏，便會更正，說到做到，像軍事化管理的上市公司。有時窗口因公司決策未明，爭吵溝通不知多少回，但個人還是信心的鼓勵住戶信任一家正直不阿的公司，不會亂開支票的公司更令住戶安心。

(二)今天事業計畫審查在案，期望公辦公聽會政府長官及三圓關注我們9成住戶心聲：9/18 三次2級小地震便聽到每棟美術條及瓷磚拼砰砸到2樓，家中妻小老者惶恐無處可逃，生命財產每日受威脅，才2級小地震，若在大一兩級，相信原已剝落剩生鏽鋼筋處必然跨倒，我們要快速完成都更"刻不容緩"，不希望看到出人命事故。近10%的住戶一定有主觀合理或不合理需求未滿足，期望政府諮詢輔導腳色盡快介入協助三圓裁定審核要件，不要在不可能做到的點上硬卡，最少也要有少數服從多數之考量，為90%住戶期望給予公允協助，快速脫離危樓。

二十三、所有權人一廖○○(寧波東街○號○樓)

坎坷都更十幾年，點滴辛酸在心頭。

一、地震造成人心惶惶

昨天台東發生6.8強震，造成慘重災情，3天內有300次餘震不斷，專家說如果中央山脈斷層被啟動，不排除將發生更大地震，社區內更是人心惶惶。

二、反對者相信政府權變

我能體會，社區還有部分區權人，因為相關條件尚未談妥，面臨地震一方面擔心家人，又擔心將來店面分配，十分焦慮。幾經溝通或許因為某些因素，他們尚無法相信實施者，大多較相信政府的權變，將更為公平合理。

三、海砂屋+地震+颱風非常危險

我們社區現實情況，是已被市府列管的嚴重海砂屋、應限期儘速拆除重建。依中央氣象局地震中心統計，台灣一年地震約4萬多次，有感約一千多次，每年6級以上每年可

能一次，5~6級約8到9次。社區目前殘破的景象，令人觸目驚心，又立基於液化土壤上，萬一再發生大地震，後果恐怕更難以想像。回顧2016台南維冠大樓因地震倒塌事件，大樓90多戶300多人，死亡高達115人、受傷95人...，大樓2/3成粉塊壓在地下，地面只剩三分之一殘破廢墟，親人無語問蒼天。

四、建議市府派專業團隊整合，今天各位長官貴賓蒞臨指導，我懇切拜各位長官，人在公門好修行，況且我們社區是諮詢輔導型都更社區，請您們發揮苦民所苦的胸懷，深切體會我們日夜所提心吊膽的危樓。建議市府指派專業團隊，積極走入社區，協助作最後的整合溝通，達成公平合理、大家圓滿，加速審查促成都更大業，共同避免重大災難的發生。這是仁心仁政、救人無數的無量功德。

二十四、所有權人一朱○○(童○○代)(寧波東街○號○樓之○)

(一)我住在10棟，未來被安排在D棟。D棟的設計不恰當，請尊重我們原來的生活品質。更新後D棟將安排9、10、11、12棟住戶進住，四棟合計每層15戶。原來每層樓三拼或四拼的環境，居住環境安靜單純、室內三面採光、梯廳明亮通風、兩側樓梯供3-4戶逃生，十分安全。將來若是擠進八拼的房子，室內採光只有兩面，甚至於D6、D7只剩下一面採光，室內生活品質立刻下降。而梯廳完全封閉，沒有自然光線，空氣也不能流通，勢必要24小時開燈加上抽風，增加噪音污染，不僅浪費能源，增加管理費的開支，八戶同住，進出人員複雜，污穢不通風的環境，更是散佈傳染病的溫床。請改為四拼、至少是六拼的房子。寧靜、採光、通風、

防疫與消防安全，是不可以打折扣的。

(二)10棟，臨寧波東街，面向總統官邸，受到「總統府、總統官邸周邊新建物安全規範」的管理，建物高度有限制，超過建物安全高度以上樓層的設計，必須請總統府與特勤中心及相關單位提供意見，將安全規範納入都市設計審議委員會審議。未來D棟是31層樓高，超過安全高度58M以上的樓層要採封閉式」設計。這樣，室內空氣不容易流通，增加逃生困難，遠眺觀音山脈的視野受到限制，也增加原住戶的經濟負擔，生活品質大為下降。請減少樓層數，改為五棟或六棟的設計，採光、通風、防疫與消防安全，是不可以打折扣的。

(三)本人朱德泰接獲三圓公司 111 年 8 月 12 日三字第 047090 號函，主旨：為台端對本案建築規劃設計等事項之建議，進行說明、商議事由。通知本人 111 年 8 月 30 日至新隆會館商議案，說明如下：

- 1.三圓公司安排的時間，本人正值上班，無法前往。(為什麼想要跟住戶溝通的時間都是上班日，包括前幾次的聽證會都是這樣，感覺三圓並沒有誠意想要跟住戶溝通，只想走個形式過個場，表示三圓有要溝通是住戶自己不想，加上之前也協商過幾次，也不見有任何的改變，完全是兩條平行線永不會有交集，如果三圓真的有誠意想要協商，請先讓還沒有簽的人看到三圓的誠心，而不是要把沒簽的人打上釘子戶的標註)。
- 2.三圓公司已在本社區駐站多年，從未與我們住戶善意溝通，我們多年來提出的問題，皆是已讀不回，令人無法理解與

接受。

3.據聞接獲三圓通知，如期前往會談芳鄰，結果三圓曾經理告知我們所有權人，選政府權利變換會損失數百萬元，公展後不收合建契約。請問這是協商嗎?這顯然就是恐嚇我們嗎?請都市更新處長官明察。

二十五、所有權人—李○○(寧波東街○巷○號)

梯廳(電梯間、樓梯間、廊道)是回家或外出必經的空間，習慣了現在開門就明亮通風的電梯通道空間，潛意識裡的梯廳應該就這個模樣，閱讀公聽會簡報資料的標準層單元規劃」(第 56~59 頁)，小張(A4 版面)的平面圖上不易看清細節，A 棟的 2 座梯廳都有雙面的開窗採光通風非常良好，很容易判讀出來。但 B、C、D 棟的梯廳要很仔細看，才發現整座梯廳是找不到一任何扇窗戶的密閉空間。竟有人解釋是消防法規的規定來搪塞，令人震驚。這樣的環境規劃是違反自然的，梯廳走廊應該要能通風，空氣流通讓病毒不滯留，空氣如不對流，容易滋生黴菌，長期會嚴重影響住戶的身體健康，請實施者務必要改善。109 年招商時三圓提供的規劃簡報資料，初步規劃成 4 棟都是連棟品字型配置，每層 8 戶，戶戶邊間雙面採光，天井自然採光通風。看似好美的願景，希望下一版本的設計圖會更好。結果，4 棟建築物的規劃差異越來越大，請實施者慎思。

二十六、所有權人—唐○○(朱○○代)(寧波東街○巷○號)

我的店鋪位於寧波東街三角窗，1、2 樓連通的早餐店，面寬 6.97 公尺，側寬 6.59 公尺。建商多次變動圖面，不但把我的面寬縮小了，甚至連三角窗位置都不還給我，無法達

到地主原有的面寬、無法保障我改建後的權益。懇請建商修改圖說的面寬，歸還我的三角窗店鋪原來的面寬和價值。我們依原臨路、原位次對應，更新後 36 間店面共有 16 間店面面寬縮小，有些甚至不到原來的 60%。

縮小為原來原寬的比例	戶數
50%~60%	2
60%~70%	1
70%~80%	3
80%~90%	4
90%~99%	6
合 計	16

二十七、所有權人—陳○○(邱○○代)(愛國東路○巷○弄○號)

首先聲明本人也同意都更，但是現在的實施者三圓公司毫無誠信，完全不尊重地主提出的意見，完全不溝通，溝通也不回應，不公不義的條約，威嚇不同意戶，這樣蠻橫霸道的實施者如何讓地主安心簽訂同意書。

(一)請三圓建設秉持當初得標為實施者時，所有的承諾條款及保證，對所有區權人負責，而不是獨自任意變更條約及分配比例，損害區權人的原本權益。

(二)合建分配比：

1.併同全體地主分得總樓地板面積之 67%。

2.或分得更新後主建物+陽台合計不少於原舊屋(主建物+陽台)面積之 1.12 倍保障。(詳附件一、二)

(三)二樓原本與一樓同屬於商用的價值，房屋稅、地價稅是課同比率的稅，不應被歸類為住宅，本人之 1，2 樓當

初由國宅處購買時即為店鋪價格購入，因此本人堅持 1、2 樓應是店鋪鑑價，不得分開。請三圓信守承諾原址原位加一個車位分回給本人。

- (四)三圓從未正確告知都更後，本人所分配的房屋位址，包含車位如何選配，車位的分配應以土地持分大小，從上往下分配，現有地下室車位坪數大小，每戶不同，不應以戶來計算，應以其占比大小價值來做分配權。
- (五)三圓每次來函，都要求地主限時回覆，沒依時即以減少分配比來威脅地主，這是什麼道理，實施者比地主還要大，我們是生活在共產國家嗎？
- (六)都更後本人的土地損失如何計算，都更後還要繳交營業稅給實施者，這何道理，又不是買賣行為，這不合道理，不應有此費用。
- (七)即便無法 1、2F 連戶，硬拆成兩戶，三圓理應配置兩個車位給本人，一戶一車位。
- (八)若是採權利變換方式，原地主仍具有優先選配權。
- (九)多次的意見陳訴告知三圓公司，都未得到回覆，恭請都更處長官詳閱評斷(詳附件三、四、五)。
- (十)店鋪規劃設計的不合理，恭請都更處長官詳閱(詳附件六)
- (十一)以上為本人之訴求，請三圓公司尊重地主，不要反客為主，店鋪戶是幾十年來賴以為生，養家糊口的根本，既是三圓公司要當實施者，請信守承諾，秉持正義，不是恣意橫行，完全忽視地主生存權益，圖貴公司最大利益，那憑什麼當本社區的實施者，同時鑑請台北市政府

都市更新處長官，嚴審此都更案，務必要求三圓公司以誠信負責的態度與地主就歧見達成共識，裁准以通過此案，本社區當時是國宅處建造，住戶購買，如今淪為海砂建築，衍生如此狀況，造成住戶不安，台北市政府國宅處難辭其咎，請市府都更處長官，維護都更居住正義，原地主生存權，避免再次發生都更下悲慘的社會新聞事件，讓新隆社區住戶擁有一個安居樂業的新住所。

二十八、所有權人—李○○(愛國東路○號)

- (一)都更、海砂屋容積獎勵，店面地主未蒙其利卻深受其害，為什麼檢測沒有海砂屋住家可以繼續自住，店面本是商業用途卻不能繼續出租，要求店家停止營業。地主不得出租，店家地主租金損失向誰討。
- (二)原有一、二樓商用三角窗黃金店面，十幾年來始終租給全家便利商店，現今便利商店被迫停止營業，店家地主不得出租，每年巨額租金損失向誰求償。
- (三)原有逾十五米寬的三角窗一、二樓商用店面，現在面寬規劃少了一半，嚴重損其店面商用使用價值；二樓店面如今規劃也不見了，使用商用面積少了近半，兩次公聽會已嚴重表達抗議及不滿，迄今三圓建設始終不理不睬，罔顧店家地主維護基本權益。
- (四)店面中設置大柱子嚴重影響店面商用價值，明顯設計規劃重大缺失。
- (五)既使已向三圓建設董事長表達，若店面空間設計規劃不足，我可以為了配合社區都更放棄原有店面以滿足其他店面地主的需求，三圓建設卻以極不合理的權利價

值(接近住宅權利價值)，要我放棄原有店面，心態極其惡劣，無視店面地主善意，挾多數住宅住戶同意權，行侵害少數店家地主之權益。

二十九、所有權人一馬○○(林○○代)(寧波東街○巷○號○樓)

(一)依台北市政府在今年 9 月 12 日頒訂的行政規則，已修正「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」，主要精神是，市政府同意依權利變換的精神，跟建商合建。其中七條第一項第三款，已經言明，市有地參與合建時，應扣減本府應負擔重建「合理成本費用」。至於什麼叫做合理成本費用，第九條有說明，市政府自己列了 3 款條件放在第九條第一項內：

1.邀集具地政及估價專業之府外學者專家及本府相關單位組成專案小組，審查市有不動產重建前之權利價值及重建後分配比例之合理性。

A：請問新隆國宅的地主，可以比照市府，也可以自己找合適人選審查，並擁有這一項權利嗎？請別說我們之後還可抽籤選 2 家估價師，這是不同的概念。

2.簽報本府核定市有不動產重建前之權利價值及重建後最低應分配比例。

A：市府自己可以裁決准，或是不准。但當三圓原本承諾給地主 67%，如今卻只能依權變給 55.6%，請問老百姓為何沒有比照市政府守護自己財產般的權利給予否決？市政府沒有看到嗎？

3.管理機關與危老申請人應於前款重建前權利價值及重建後分配比例核定日後六個月內達成協議，逾期未達成者，

視為不同意參與危老重建。

A：三圓建設從頭到尾都不願意與地主協議，請問不同意的地主們，比照市府守護財產的精神，最後市政府卻要來強拆我們，或是將要動用海砂屋條例，強制裁罰地主，大家將心比心，合理嗎？如果市政府聽見我們的心聲，就請建設公司好好真誠磋商，履行他們的義務吧，不要再把問題丟給地主！

(二)本人的房屋原來朝北及西兩面採光，現分配僅有一面採光，現分配房屋的景觀不如原來。原來可看到愛國東路，現因建設公司易於行銷，而改成大坪數出售，使我們的房子移至僅有一面採光的位置。

- 1.有一間臥房建於 D6 或 D7 的凸出位置，該臥房似非屬結構體內，而是興建於外推的凸出部位。(如陽台結構一般)
- 2.依建設公司規劃給我的房子內，其廚房為開放式，為一進大門左邊或右手邊，開家宅大門見灶為風水大忌，家宅不寧。

(三)蓋過房子的都知道，表面積愈大，營建成本愈高，但在權利變換共同負擔提列營建費用時，政府的機制卻只能考量總樓地板面積，因此當棟數大幅減少，總樓地板面積不變，建商實際支出已大大減少時，建設公司仍可肆無忌憚的依上限值提列成本，形同建商縮減棟數後，支出減少，就是多賺，卻沒分給地主，讓參與權變的地主們當了冤大頭。

(四)加上建商故意拉高樓層數，又在構造別上，選用最貴，且地震來臨時將搖晃最劇烈的 SC 構造，又再次利用權利變換的漏洞，讓共同負擔提列的營建成本再次合法拉高。

以上2種對地主方完全不利的鑽漏洞手法，已使權利變換程序，變成實施者中飽私囊的不當武器，嚴重損害政府威信，也嚴重剝奪地主原應有的分配價值，讓整合變得更困難。

(五)新隆國宅原有 12 棟建築物，每層均僅 3~4 戶，採光絕佳，但因為建設公司的新成屋只規劃 4 棟，每層戶數被迫高達 7~8 戶，建設公司節省了龐大的營建成本，因此造成各樓層採光不佳，許多原有雙面採光的住宅，被迫成為單面採光，例如 A2、A3、A7、B6、C6、C7、D6、D7 等等，都是類似的受害者，更因此犧牲許多一樓店面。

以上顯示，建設公司從初期的設計理念開始，就只考量如何節省自己的成本，自身最大的利益，忽略所有地主的最大權益。

三十、所有權人—李○○(伍○○代)(寧波東街○巷○號)

(一)三圓都市更新事業計畫案共負比 44.4%過高，一般市場共負比大約 30%~33%，三圓共負比實在不符市場行情，不能接受，也不同意。

(二)銷售管理費編列過高不合理，不能接受。

(三)工程營造費用編列過高，依現在市場原物料、人工雙漲行情估建造 31 樓 SC 營建成本約 1 坪 28 萬~30 萬，地下室 5 層採 RC 建造營造費更便宜；三圓營造成本竟編列 1 坪 34 萬元，完全背離市場行情，不能接受，亦無法同意。

(四)同時 SC 較適合商業大樓，其結構怕火；SRC 或 RC 較適合住宅使用。為了降低營造成本應採招商時之簡報說明第 93 頁採 SRC。

(五)低估本社區都更後的房屋價值，三圓依據社區周邊房屋實價登錄特殊交易，含車位的房價，巷弄內的房屋、RC 結構

房型…估價，已違背公平、普世價值的估價基準，無法接受，亦不同意。

(六)本件都更實施者三圓建設公司，經由新隆社區全體區分所有權人之決議公開招標、投標、決標，始獲選擔任本件都更之實施者，因此其投標時之承諾應適用於全體區分所有人，三圓建設於過程中所出具之簡報、承諾書均是對新隆社區全體區分所有權人而為，也是區分所有權人後續投票表達實施者意向所參考的依據，其實施者資格也是經由新隆社區區分所有權人投票多數同意選出，核其投標與簡報之承諾，自係全體區分所有權人均有效力。除非經新隆社區區分所有權人會議予以減免，否則，三圓公司必須受自己承諾之拘束，自不得僅對願簽合建契約之區分所有權人私相授受，對後來因三圓建設擅自變更承諾條件而未簽合建契約其他區分所有權人翻臉不認帳。換言之，本件都更實施者，自有必要履行其於招商期間所為之承諾，方為適法，而不得於後續都更程序中片面更改過往承諾之原則。

(七)本件都更實施者所提之事業計畫，顯然違背其招商承諾簡報第 55 頁所載之「原樓層選配」之承諾。本都更計畫之選屋分配原則，程序上以「該戶『原位置』、『原樓層』為優先選配，故本案不存在選屋分配糾紛」。

1.然本社區一樓可供營業使用之店鋪戶數計有 93 戶，對照簡報第 46 頁僅設計 36 間供一樓住戶選配，兩者相差 57 戶，顯見本案上述選屋之分配原則，自始即為相互矛盾且客觀上完全不可能達成之承諾，故三圓建設是否能作為本件適格之實施者，已大有疑義。三圓建設於後續舉辦之自

辦公聽會，以及本件公開展覽期間所出具之事業計畫書中，又一舉將原先於招商簡報第 47 頁所承諾之 15 間二樓店面，在未與店鋪所有權人溝通之情形下，片面改為住宅形式，使得招商承諾書所載「內圍店面不足分配將上移」，此一賦予內圍店家仍有可能繼續於二樓經營商業之一線生機(縱使此條件即為嚴苛，根本不符合原樓層選配之承諾)全然抹煞，更可見三圓建設是在刻意誤導住戶仍有繼續經營商業之機會。

2. 上述公然違反招商簡報資料之都更事業計畫設計，如若未來照案實施，將嚴重損害店鋪所有權人憲法保障之財產權、工作權乃至於生存權：一來，一樓店鋪所有權人之店面遭強迫改為住宅，造成房屋之價值大幅下降，已經顯失公平；更有認者，原先仰賴經營商店作為家庭主要生計來源之區分所有權人，未來縱保有住宅房屋，也會頓時喪失工作機會及謀生條件，致使其工作權與生存權遭受剝奪。
3. 對於上開規劃店鋪數量明顯不足、恣意上移樓層等問題，歷次自辦公聽有諸多居民向實施者疾呼陳情，然實施者卻皆以「一切規劃依事業計畫書所載」為準，或相關調整均是「為了住戶利益最大化所設計」等語推託，試圖規避當初其承諾之法律效力。然而，本件住戶之所以會同意三圓建設擔任社之都更實施者，而排除其他競爭廠商之要約，正是因為住戶在聽取三圓建設所出具之簡報資料後，認為三圓建設將會依照其承諾辦理都更，始於管委會行使同意權。換言之，三圓建設於都更程序中對所有住戶公開發表之簡報資料，自應認為構成招商承諾之一部分。亦即，三

圓建設公司不得謂當初所提供之資料並無任何法律效力而不予遵守，並片面更改契約中最高重要之選配原則(原樓層、原位置分配)，否則即違背雙方之協議。

(八)本件都更實施者目前所擬之事業計畫，顯不可能使任何簽訂合建契約或選擇權利變換之區分所有權人，取得符合招商承諾之「1：1.1」或「1：1.12」以上之建物面積：

- 1.姑不論上述實施者大幅縮減店鋪數之作法有多麼不合理，且對內、外圍店鋪之劃分完全欠缺合理性，倘若目前事業計畫書所載之規劃，更新後之一樓店鋪僅會分予 37 戶外圍店家，然目前規劃之坪數，對這 37 戶之權益仍有極大損害。
- 2.根據下表 1 所示，目前上開 37 戶一樓店鋪(含部分 1+2 樓雙層型態之店家)之區分所有權人，目前可實際使用之建物面積(即主建物面積加上附屬建物面積)，總計為 3,664.31 平方公尺。然而，根實施者目前所提之事業計畫第 9-22 頁所載，其目前所規劃之 36 間店鋪總實際使用之建物面積(即居室面積)為 2,714.79 平方公尺。兩相比較下，一樓單是店鋪之店家，其短少比例就高達 25.91%；另查上開 37 戶一樓店鋪之所有權權狀面積，也將從原先總計有 5,473.70 平方公尺，大幅縮水至 4,121.54 平方公尺，短少比例為 24.70%。詳細計算詳下表 1 及備註欄所：

表 1 一樓店面戶更新前與更新後總面積比較表

	更新前面積	更新後面積	短少比例
建物面積	3,664.31 m ² (a)	2,714.79 m ² (b)	-25.91%
權狀面積	5,473.70 m ² (c)	4,121.54 m ² (d)	-24.70%

備註：

- (a)加總自事業計畫書附錄三所載建號 1100、1101、1102、1111、1112、1128、1170、1196、1208、1217、1255、1256、1280、1359、1370、1373、1415、1449、1450、1466、1468、1472、1473、1474、1481、1514、1527、1574、1575、1578、1585、1617、1623、1628、1649、1661、1675 等 37 戶之主建物面積(a)及附屬建物(b)面積。
- (b)加總自事業計畫書第 9-22 頁所載「1F 樓地板面積計算表」居室編號 A1、A2、A3、A5、B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9、B10、C1、C2、C3、C5、C6、C7、D1、D2、D3、D5、D6、E1、E2、E3、E5、E6、E7、E8、E9、E10、E11、E12、F1 等 36 間店面之居室面積。
- (c)加總自事業計畫書附三所載建號 1100、1101、1102、1111、1112、1128、1170、1196、1208、1217、1255、1256、1280、1359、1370、1373、1415、1449、1450、1466、1468、1472、1473、1474、1481、1514、1527、1574、1575、1578、1585、1617、1623、1628、1649、1661、1675 等 37 戶之合計總面積(a+b+c)。
- (d)加總自實施者 2022 年 9 月 19 日公辦公聽會簡報檔第 36 至 40 頁所示一樓各店鋪坪數，並換算為平方公尺(1 坪=3.3058 平方公尺)。

3.由上開計算可知，倘若三圓建設堅持不修改目前之事業計畫設計，則一樓店面所有權人，平均將分得之實際面積，僅有現有實際面積之 0.7409 倍、權狀面積之 0.754 倍，顯然低於當初新隆社區管委會之招商條件「1：1」、三圓建設自行承諾之「1：1.1」或其與住戶間所簽訂之合建契

約「1：1.12」，或是三圓建設招商簡報第 52 頁都更後主建物面將增加之記載。

4.再根據其承諾所載之找補原則限於正負百分之 10 之內觀，如若設計之建物最小面積不足原先面積之 0.9 倍，則最後區分所有權人根本無法依照找補之方式彌補損失。是故，前事業計畫所規劃之 0.7409 倍建物面積，未來不論住戶是否與三圓建設簽訂合建契約，客觀上均不可能獲得實施者所承諾之面積。此可見，三圓建設現行設計，只是在蓄意欺騙、蠶食鯨吞居民之財產。

(九)綜上所述，目前實施者所提事業計畫書，違反其公開承諾之處族繁不及備載，懇請本案實施者三圓建設公司，應從善如流、傾聽住戶權益，莫為自身利益苛扣住戶建物面積、權狀面積，漠視住戶希望原位置、原樓層分配之原則，始能讓此一都更繼續進行，早日使居民在不損及其權益之情形，擁有安全、舒適之生活環境。

三十一、所有權人一陳○○(伍○○代)(愛國東路○巷○號○樓之○)

(一)三圓建設公司於 109 年 11 月 21 日擔任新隆社區都更實施者，過程中所出具之簡報承諾書：均載明每戶原方位置原樓層優先選配。招商承諾所有地主能獲得 67%分回比。本人堅持原方位分配。

(二)三圓都市更新事業計畫案共負比 44.4%過高，一般市場共負比大約 30%~33%，三圓共負比實在不符市場行情，不能接受，也不同意。

(三)風險管理費編列高達 16%，三圓公司顯不合理。

(四)銷售管理費編列過高不合理，不能接受。

- (五)工程營造費用編列過高，依現在市場原物料、人工雙漲行情估建造 31 樓 SC 營建成本約 1 坪 28 萬~30 萬，地下室 5 層採 RC 建造營造費更便宜；三圓營造成本竟編列 1 坪 34 萬元，完全背離市場行情，不能接受，亦無法同意。同時 SC 較適合商業大樓，其結構怕火；SRC 或 RC 較適合住宅使用。為了降低營造成本應採招商時之簡報說明採 SRC。
- (六)低估本社區都更後的房屋價值，三圓依據社區周邊房屋實價登錄特殊交易，未含車位的房價，巷弄內的房屋...估價，已違背公平、普世價值的估價基準，無法接受，亦不同意。
- (七)元大文華 108 年市政府發使用執照顯示 751.5 坪，容積率 300%；依 751 坪 \times 300 容積率 \div 926 坪(原源埤重建前之基地面積)=243%容積率；與依市政府 108 年使用執照容積率 300%明顯已超過法定之容積率 243%，現三圓建設都更基地面積完全排除 926 坪，嚴重損害原 84 地號全體 550 戶區權人之財產權益。

三十二、所有權人一楊○○(寧波東街○巷○號○樓)

- (一)海砂屋及危樓的鑑定草率又不科學，涉及偽證。其一，海砂屋及危樓鑑定幾乎全憑委託主的意願而不是憑科學鑑定，怎麼公告危樓後的買賣時，賣主所委託的鑑定結果都是「不是海砂屋，且結構安全」呢？其二，原由建築公司委託的鑑定取樣因受到住戶抗拒，結果鑽孔採樣的 90%是落在非結構體的樓梯間，準此何以判定結構主體強度不足而判定危樓??
- (二)整個行政輔導的輔導型都更，台北市政府的態度偏向都更業者，都更業者更以”公告海砂屋危樓”、”都更”及”合建”三

面挾殺所有權人，讓所有權人的協調意見完全沒機會表達。

(三)都更業者所提出的事業計畫書及規劃分配狀況，完全是都更者的營利的主觀願望，連權利變換的規劃都是都更業者製定及定價，還限制在原坪數差額5%內的找補，太霸道了。

(四)建議權利變換的坪數找補差額放寬至 35%，定價由市政府監督，依成本訂價而不是依市場決定之定價。

三十三、所有權人一蕭○○(寧波東街○巷○號○樓之○)

(一)我們要公平合理的都更，本社區招商條件：

三、實施者應承諾事項

(一)地主合建分回比

1.本都更案實施者採權利變換。

2.地主分配比不得低於 65%，且二樓以上住戶(室內+陽台)面積不少於 1:1.10，包含一樓店鋪上移二樓以上住家條件相同。

(二)三圓投標承諾事項：

合建條件：全體地主分得比為 67%或原(室內+陽台)面積不少於 1:1.12。採權變或合建方式，地主可擇優選取。惟，於未見事業計畫書時，卻要土地區分所有權人簽署分回 60.5%的事業計畫同意書〈違背事業計畫同意書注意事項 1.「本人已知悉本都市更新事業計畫內容」〉，又擬訂不合理的合建契約書要區權人簽約，經向三圓提出修正意見，未獲任何回應，又以雙掛號片面通知所有權人限期簽約，聲稱未在本 4/8 前簽合建契約就降低分回比。遲至公辦公聽會之前，才好不容易看到三圓所擬訂的事業計畫書，卻又把地主分配比率調降至 55.6%(簡報第 11 頁)，請問三圓公司誠

信何在?這是我們不敢簽都更事業計畫同意書與協議合建契約書的主因。

(三)據研判三圓所擬訂之事業計畫共同負擔比率偏高的原因如下：

1.我們需要地震時晃動幅度較小的鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)，在未經區權人同意下改為地震晃動幅度較大的鋼骨造(SC)。

2.總樓高設計成 31 層及 26 層，都是臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準的上一層級起算點(26~30 層一個級數，31~35 層一個級數)，致工程造價偏高。

3.風險管理費編列高達 16%。

4.房地產市場分析取樣與本社區樣態不符。

(1)向陽上冠十五層 RC，品陽大苑十五層 RC，臺大傳奇 Legend 63 十二層 RC，忠孝 162 十三層 RC，忠泰值十二層 RC，君奕城中十五層 RC，寶鋪 212 十四層 RC，潤泰新雙子星十五層 RC。

(2)四方荷韻十四層 SRC，正隆天第二十四層 SRC，又正隆天第每戶車位 2~4 個，部分為車位單價未標示，房價以包含車位面積計算之平均單價，另，政府標售戶之房價未剔除。

(3)SC 之建案僅有富享榮華(金華街羅斯福路口)十五層 SC，富邦醴仁(金山南路一段 53 巷 1 號旁)十九層 SC，但其樓高僅分別為 15 層及 19 層，遠低於本社區之 31 層。

5.依事業計畫書 3-14 頁(頁碼 148 頁)表 3-13 更新單元周圍

不動產交易時價登錄概況一覽表，中正首賦平均單價為144.82萬，但其中愛國東路88號十一樓之三單價128.6萬，係含車位平均價，應不予計算，另有111/5/11交易之愛國東路88號十樓之二，170.57萬，11/5/20交易之愛國東路88號八樓之一，168.97萬，是以其平均單價應為155.84萬，且以今年五月的交易實價登錄可見，該房價逐漸升值中。

- 6.與本社區臨近之建案除中正首賦外，尚有富享榮華(金華街羅斯福路口)十五層 SC，110/7~111/9 預售平均單價148.3萬，富邦醴仁(金山南路一段53巷1號旁)十九層 SC，110/7~111/9 預售平均單價170.5萬。

縱觀本社區附近之建案，僅愛國東路上隔寧波東街之中正首賦(愛國東路88號，共負比23.12%)、金華街羅斯福路口之富享榮華(金華街羅斯福路口，共負比30.47%)及金山南路一段53巷1號旁之富邦醴仁，與本社區基地位置最接近，且建材設備等級相近，但仍以本社區之樓高31層，都高出一倍以上。請問本社區事業計畫，二樓以上售價1,331,323元/坪，公平合理嗎?地主共同負擔比率44.4%合理嗎?

三十四、所有權人一蕭○○(蕭○○代)(愛國東路○號○樓之○)

- (一)游泳池避免以高額管理費且沒有相當水準管理條件，顯響整個社區觀瞻與環境衛生又浪費水資源。
- (二)公證第三方如何公平正義專業督導問題。
- (三)所有期程要公告周知。
- (四)通膨影響工程進度問題如何解決?費用增加如何解決問題?

(五)要求政府及公證機構要有專業能力負責發現問題、處理問題的能力。

(六)最新地震頻繁，建議加強制震。

三十五、所有權人—張○○(愛國東路○號○樓之○)

我參加了三次，每次都非常堅持的支持都更，為了子子孫孫的身命安全擺在第一，這也是都更的共識。海砂屋說真的能少住一天就少住一天，這兩天的地震，大家一定感受的到，你再堅持下去，等房子跨了，那你的利益何在?有機會重建，我們就要趕快加速。

三十六、所有權人—劉○○(愛國東路○號○樓之○)

(一)三圓公司係經臺北市新隆社區管理委員會招商，並經臺北市新隆社區區權人會議選任之實施者，其參加招商時，係以對臺北市新隆社區管理委員會提出之招標條件為概括性質對全體區權人的承諾，所以渠對全體區權人業已承諾：全體地主可以分回至少為未來更新完成後 67%，且每一建號分回之新建物室內面積至少為現有建物室內面積之 1.1 倍之承諾，始得參與本件都更案實施者之徵選；是依目前三圓公司之規劃，僅給予全體住戶 55.6% 權利價值分回比，顯然勢必無法達成其原先之承諾；更甚者，三圓公司公然宣稱，僅有與其簽約之人，市政府才會核定給予 60.5% 權利價值分配之權利變換，未與其簽約者，市政府僅予 55.6% 權利價值分配之權利變換。顯然三圓公司並未依其原始參與之承諾為之，請市政府嚴格要求三圓公司應依據其參與臺北市新隆社區都市更新案實施者徵選時之承諾辦理。

(二)三圓公司就目前本社區面愛國東路側之四間不同面寬(約

1:4:4:1)現有建物，未來設計為四間均等面積之建物，使原佔有約四成面寬之建物未來僅有百分之二十五面寬，且臨愛國東路側之全部面寬已大幅縮減，又縮減相關建物佔有之面寬比例，將使原有建物之日照採光受有嚴重的變動侵害。對此，多位受影響之所有權人多次向三圓公司提出，三圓公司均置之不理，未有任何說明或補償之提供，使相應建物所有權人受有日照權等之侵害，請市政府督促三圓公司對此設計應予修正或與受影響之建物所有權人進行協商，並達成協議後，始得繼續進行都市更新之流程。

(三)三圓公司就其新設計之建物，將本人原有之四樓設計為公共區域共同使用之部分，使本人無法依據三圓公司自己提出之原地、原方位、原樓層之優先分回方式分回都更後建物，使本人建物勢必須調整相對位置、方位或樓層，此與分回之權利價值及享有之面積有密不可分之關係，三圓公司迄今均未曾對本人及其他受影響之所有權人提出說明或相應之不影響分回面積之方案，顯然三圓公司對此尚未有相應之處理方式，將嚴重影響原所有權人之權益，請市政府嚴格督促三圓公司就相應爭議均須予所有所有權人，尤其受影響之所有權人協商處理，並取得雙方均同意之方案，並會同陳報市政府後，再續行審議其事業計畫，在所有爭議均未完成協議前，請市政府延長公展期限，或提供其他可供所有權人簡易撤回事業計畫同意書之方式，以保障本社區所有權人之權益。

三十七、所有權人一林○○(愛國東路○巷○號)

(一)本人林照知今年 75 歲，愛國東路○巷○號○、○樓是我唯

一的房屋，也是唯一賴以生存與營生的地方，我的房屋座落新隆社區第二棟；三圓建設公司要把1樓移15樓、2樓要移6樓，還不是在A棟，合理嗎？

(二)三圓建設公司於109年11月21日擔任新隆社區都更實施者，過程中所出具之簡報承諾書：均載明每戶原方位置原樓層優先選配。招商承諾所有地主能獲得67%分回比。本人堅持原方位置分配1、2樓。

(三)三圓都市更新事業計畫案共負比44.4%過高，一般市場共負比大約30%~33%，三圓共負比實在不符市場行情，不能接受，也不同意。

(四)風險管理費編列高達16%，三圓公司顯不合理。

(五)銷售管理費編列過高不合理，不能接受。

(六)工程營造費用編列過高，依現在市場原物料、人工雙漲行情估建造31樓SC營建成本約1坪28萬~30萬，地下室5層採RC建造營造費更便宜；三圓營建成本竟編列1坪34萬元，完全背離市場行情，不能接受，亦無法同意。同時SC較適合商業大樓，其結構怕火；SRC或RC較適合住宅使用。為了降低營建成本應採招商時之簡報說明採SRC。

(七)低估本社區都更後的房屋價值，三圓依據社區周邊房屋實價登錄特殊交易，未含車位的房價，巷弄內的房屋...估價，已違背公平、普世價值的估價基準，無法接受，亦不同意。

(八)元大文華108年市政府發使用執照顯示751.5坪，容積率300%；依751坪×300容積率÷926坪(原源莒重建前之基地面積)=243%容積率；與依市政府108年使用執照容積率300%明顯已超過法定之容積率243%，現三圓建設都更基

地面積完全排除 926 坪，嚴重損害原 84 地號全體 550 戶區權人之財產權益。

三十八、所有權人一許○○(寧波東街○號○樓之○)

我們這個社區，我住的心驚膽顫，屋況一天比一天差，每次地震後，建築結構都會受損，我代表大部分住戶的心聲，希望能趕快都更，大家趕快住到新的房子，大家年齡都蠻大的，希望都能搬到新的房子來住，都更要每個人都滿意，這不太可能，三圓設計的房子，我個人覺得不錯，可能是我的要求比較低，總比現在住的房子好太多了，我非常希望趕快都更，拜託市府長官整體考量社區的狀況，成立團隊與樓下住戶溝通，看他們困難在哪裡，並與三圓建設取得最大的共識，大家快樂搬出去，歡喜搬回來安全新的家。

三十九、所有權人一劉○○(劉○代)(寧波東街○號○樓之○)

在場的每位住戶都希望都更，大家也知道住在危樓裡是很危險的，每個資訊，每個人的見解都不相同，想想 921 大地震時，死了 2400 多人，我們住地土地液化潛在地區的房子，真的很危險。我是樓上的住戶，將來的位置也不見得在 D 棟，所以要原位置、原方向，經與三圓建設討論後，事實上是有困難的，將來可能會走到權利變換，因為送事業計畫書，就是走權利變換，如果你相信三圓你就簽合建契約，我相信三圓，故已簽合建契約，共負比 60.5% 或 55.6%，都會經由審議會審查，江中信副秘書長曾說，如果你們相信政府，你們就走權利變換，不要怕，你們相信建商，你們就簽合建契約。還有人說土地會減少，事實上如果你土地沒有減少，建商怎去蓋房子，建商蓋房子也是錢的，剛還有住

戶提到地下室的築成本比地上建物成本高，我覺得這不是學者專家說的話，實際上地下室要做防水...等設施，真的成本會比樓上高很多。現在只規劃4棟，因建蔽率的關係，已不可能蓋到12棟，建商也有建商的考量，我很感謝鄧建築師，我提供了很多意見，他都一直在修正，我們是合作關係，也不要說他怎麼樣，現在uber、foodpanda很多年輕人都在用這東西，以前銀行都很大很寬，受疫情影響，銀行一進去人數寥寥可數，店面雖然很珍貴，但也不需要那麼大，尤其是地下室，三圓建設願意以1坪換2坪給你，2樓可以換到6樓，一般市售的房子最便宜的是在2樓，2樓可以換到6樓是很好的條件，若可以換到12樓以上，那是更好，希望1樓住戶可以珍惜。

四十、所有權人一許○○(愛國東路○號○樓之○)

大家好，我也是區權人之一，原本輪不到我來講話的，我很尊重鄰居間的情誼，我不希望看到吵鬧、撕裂、仇恨的情況及嘴臉，而且因為我有棟委，所以我相信我的棟委及管委會，我相信他們在這麼多年努力過程中，做了這麼多的事情，我是用人不疑、疑人不用，抓大放小的人，我希望在所有權益面前，請各位父老兄弟姐妹們，你的房子不是給自己住，就是給你的孩子住，你的房子不是自己用，就是給你的租客用，當地震發生時，你跟我談這地少了多少的權益、少了多少的錢、少了多少可以分配，在死亡、死神面前，如果今天是你生命中最後一天，你的想法如

何?口口聲聲說是好鄰居，但這時間，我從來沒有看到快樂樂的談論這件事，我的心傷痛的不可言諭。因這兩天的地震，我的脚受了傷，我成了受災戶，我只希望大家給我一點安寧的時間，一個地區，它的品質、它的房價，不是只有在你可以靠著它賺多少錢，你們有沒有想到一件事，人的品質、言行舉止、修養，有沒有為大家著想，請大家合作。

四十一、所有權人—宋○○(寧波東街○巷○號○樓)

- (一)金華街原司法宿舍改造為「榕錦時光生活園區」的新文創區，上週開放後人潮絡繹不絕，已成新景點。希望本社區儘速完成都更，共同以新的面貌發揮加乘價值，亦有助未來社區地下街的發展。
- (二)昨晚 9/18 連續地震令人驚恐，花蓮屋倒、橋斷、火車翻了，住此海砂屋心中更是忐忑不安，尤其很多公共設施多已破敗老舊，每況愈下，大家都知道，同時身為銀髮族的多數區權人，我們的體力也在跟時間賽跑，殷切期待這次都更能順利搬回一個安穩可靠的新家。
- (三)自 8/29 公展後，仍有不少用心的住戶提出了關鍵的意見，特別是公設部分，例如：地下室各棟垃圾收集點，感謝三圓已快速補正，希望未來在建築圖上清楚標示，並能在不影響社區權益下，適當調整車位安排。
- (四)因此，如住戶仍有上述建設性的重大意見，希請三圓再加檢視，參採研處，避免未來穿著西裝改西裝的困境發生，共創

雙贏，完成中正區史上的都更大業。

四十二、所有權人—劉○學(愛國東路○巷○弄○號○樓之○)

一個都更案要建立在現實的狀態底下，我們最大問題是在與源莛建設的產權不清楚，何國榮里長曾說這是影響都更的重大因素之一，我們現在來看看這到底解決了沒有。S1與S2基地，是84地號開發時的兩塊土地，但沒有辦理產權分割，84地號是分別共有，我們曾做了很多的努力，不管是透過調解、裁判或協調，都不能成，所以這土地仍維持分別共有，現在三圓建設說，原大孝大樓已重建完成，它的容積率用完了，所以就這樣規劃，但在最高行政法院的判決上已說元大文華的重建是按照它原來的高度、原來的容積、原樣重建上來，換句話說，在分管協議的外面那175坪土地，到底元大文華用完了沒有？如果大孝大樓如法院所說，那它使用執照上的基地面積是比較小的，它S1基地比較大、產權比較多，它房子蓋的比較小，也許你說它用完的是它的容積，那這是真的嗎？按照此時的條件來處理，所以這點要請台北市政府來幫忙解答，這點只有政府能告訴我們，元大文華這塊土地及175坪到底要不要計入我們更新範圍內，雖然我們現在劃定看起來不完整的基地，那麼我們要不要讓出一塊空地不予開發？對我們而言，是不是有權益的受損？請告訴我元大文華的法定空地到底在哪裡？是不是在175坪裡？它是或不是，該如何保障新隆社區的地主權利？我們是資訊的弱勢，所以我們有權利、政府也有責任告訴我們，以一個公正第三方的角色來維護新隆社區的權益。另要澄清一下，社區5棟9樓的大理石掉下來了，住戶就跑

到我家請我們幫忙，絕對不是陳慈小姐拜託我，沒有這回事，我必須為社區住戶表達他們要維持社區的決心，守望相助是主動的，沒有誰要拜託誰這件事。

四十三、所有權人—魯○○(愛國東路○巷○號○樓之○)

(一)新隆社區是台北市政府所建售，目前卻確被市政府自己判定為海砂屋，並限制使用及限期拆除，完全無視住戶權益與居住正義。

(二)政府違法在先，並讓居民生活在海砂屋的危險恐懼之中，希望市政府在本次都更將海砂屋危樓改建申請之際，給予快速 0.968 的時程管控，加速本都更案的進行。

(三)有鑑於現今建材高漲之際，三圓建設能秉持原投標 1：1.12 的承諾，並落實於合建契約中，實為難能可貴，雖然今天店舖棟仍表達被犧牲的表達，所以這部份仍需實施者多加以溝通協調，落實公平、公正的都更，但大多也表達贊成都更的意見。

四十四、所有權人—林○○(蔡○○代)(寧波東街○巷○號)

盼了這許多年，終於盼到市政府以掛號寄來的都更公聽會公文。感覺似乎美夢成真的機會又多了一些。這些年來我們都知道隨著社會環境的改變以及疫情等的影響，老舊的社區不只是存在海砂屋的硬體問題。事實上社區的軟體活動、商業經營等都已經面臨許多困境。因此，更要積極進行都市更新，來因應最新的建築法規與社會發展趨勢，營造一個安全、安心、安樂的三安家園，是我們的理想願景，以及大家必需承擔的共同責任。社會在進步，科技也在進步，周遭的一切事物都在進步，我們不能再固步自封，拒絕改

變，不進則退。呼籲各位住戶能以社區大多數住戶的共同利益為考量的重點，把握這次的都更契機，勿短視近利，以免錯過，後悔莫及。畢竟健康、便利、舒適、安全的居住環境才是最基本，也是最重要的。最後衷心建請後續都更程序能夠順利，敦請行政部門、審議委員，以及實施者都能確切了解住戶們的真實需求，讓新隆社區能早日再生！早日都更成功，加油!加油!

四十五、所有權人一許○○(愛國東路○巷○弄○號○樓之○)

- (一)新隆社區是否會因為拆照後，讓元大文華主張 S1、S2 範圍分割地號？這樣社區愛國東路主入口就會因 S1 範圍 175 坪而消失。
- (二)元大文華必須承諾不可日後分割地號。

四十六、所有權人一王○○(陳○○代)(寧波東街○巷○號)

- (一)針對元大文華座落基地提出疑問，簡報 p.3-16 劃的區切塊，明顯不是這個，為何寧波東街 24 巷會消失，我懷疑是預留伏筆，將來可以分割，地上物拆除後，是個拆除的機會，今天為一再質疑，因這是很可能是三圓與元大將來要談的，合建契約裡有載明「將來授權乙方得處理分割及地籍的問題」，所以今天公辦公聽會上，三圓承諾 84 地號土地不可以分割，若三圓違背承諾，就是法律訴訟。
- (二)鄧建築表示小吃店的設置需要面臨 6~8 米的寬度，本案設計四棟的棟距之間絕對超過 8 米，所以這不是理由。

四十七、所有權人一楊○○(愛國東路○巷○號)

- (一)本人所有愛國東路○巷○號○樓，是賴以生存與營生的地方，我的房屋座落新隆社區第三棟；三圓建設公司要把 1 樓

移 15 樓，還不是在 A 棟，合理嗎？

- (二)三圓建設公司於 109 年 11 月 21 日擔任新隆社區都更實施者，過程中所出具之簡報承諾書：均載明每戶原方位置原樓層優先選配。招商承諾所有地主能獲得 67%分回比。本人堅持原方位置分配 1、2 樓。
- (三)三圓都市更新事業計畫案共負比 44.4%過高，一般市場共負比大約 30%~33%，三圓共負比實在不符市場行情，不能接受，也不同意。
- (四)風險管理費編列高達 16%，三圓公司顯不合理。
- (五)銷售管理費編列過高不合理，不能接受。
- (六)工程營造費用編列過高，依現在市場原物料、人工雙漲行情估建造 31 樓 SC 營建成本約 1 坪 28 萬~30 萬，地下室 5 層採 RC 建造營造費更便宜；三圓營造成本竟編列 1 坪 34 萬元，完全背離市場行情，不能接受，亦無法同意。同時 SC 較適合商業大樓，其結構怕火；SRC 或 RC 較適合住宅使用。為了降低營造成本應採招商時之簡報說明採 SRC。
- (七)低估本社區都更後的房屋價值，三圓依據社區周邊房屋實價登錄特殊交易，未含車位的房價，巷弄內的房屋...估價，已違背公平、普世價值的估價基準，無法接受，亦不同意。
- (八)元大文華 108 年市政府發使用執照顯示 751.5 坪，容積率 300%；依 $751 \text{ 坪} \times 300 \text{ 容積率} \div 926 \text{ 坪}$ (原源莒重建前之基地面積)=243%容積率；與依市政府 108 年使用執照容積率 300%明顯已超過法定之容積率 243%，現三圓建設都更基地面積完全排除 926 坪，嚴重損害原 84 地號全體 550 戶區權人之財產權益。

(九)是你們三圓建設說 175 坪不要分割，這要紀錄下來。

(十)我不懂你們說的法規，我只知道我的房子要被拆了，你們有給我房子嗎?你們要蓋中庭花園，中正紀念堂不夠嗎?沒有超過 8 米嗎?

四十八、所有權人一陳○(金華街○號○樓之○)

新營里的居民是有水準的，走出去可以有風的，我們住在中正紀念堂的對面，我們現在要培養自己的修養，走出去就代表新隆社區，不管你反對或不反對，都要保持好的態度。我們不喜歡再蓋第二個國宅，我們希望有水準的住宅。

四十九、所有權人一李○○(伍○○代)(寧波東街○巷○號)

(一)剛聽到建築師、曾經理三圓的代表依然要蓋泳池。社團法人臺北市新隆都更權益促進會做了一份臺北市新隆社區都更住戶需求意見調查表(規劃篇)：感謝芳鄰熱烈的迴響!重點摘要歸類分析如後：

Q1：您可接受每月分攤專聘人工、水費、電費、栽種移株等費用，去管理中庭 800 坪花園嗎?

A：可以(無人)；不可以，為什麼：1.沒預算。2.沒錢時花園變草園，再變菜園。3.負擔太重。4.對面就有中正紀念堂大花園，社區不需要。

Q2：如果社區公共設施規劃游泳池，不使用也需要付管理費，您可以接受嗎?

A：可以(目前無人)；不可以，為什麼：1.有東門動中心游泳池，社區不需再有游泳池。2.沒必要設置，管理困難，使用者付費。自給自足。3.浪費水，浪費錢。

Q3：都更後社區公共設施規劃游泳池，房屋稅增加 5%，

請問您能接受嗎?

A：可以(目前無人)；不可以，為什麼：1.錢太多不如做公益。2.增稅太多，負擔不起。3.土地給建商蓋房子，所有稅負，請建商負擔較合理。

Q4：都更後選配房屋，您想選?

A：高樓層(24~31樓)(目前無人)、中樓層(13~23樓)全數選此，原來樓層(1~12樓)(10)

Q5：本社區原 12 棟，每層 3~4 戶。依實施者建築規劃設計圖內容顯示，都更後 5 棟，每層樓 8 戶，請問您可以接受這樣的設計規劃嗎?

A：可以(1 人)；不可以(續答 Q6)

Q6：請問您可以接受都更後合併成 5 棟，每 26~31 樓層，每層樓 8 戶，您理想的棟數?樓層?每層戶數?

A：都更後 6 棟，樓高 28 樓，每層 5 戶(多數選此)、都更後 5 棟，樓高 28 樓，每層 6 戶(1 位)

Q7：請問您可以接受因無「原方位、原樓層」選屋，而被迫擠上高樓層，且需補繳高額差額，您能接受嗎?

A：可以(1 位)；不可，為什麼：1.被迫非志願，已經無奈還要繳錢不合理。2.錯不在我。3.社區招商公告的非常清楚，原位次選配，實施者也已在承諾書上載明，因設計不足而要繳差額，不合理，也違背實施者承諾，無法接受。

Q8：請問您可以接受，原實施者投標承諾 1 戶配 1 車位，但現在實施者改選配車位，需補差額?

A：可以(目前無人)；不可以，為什麼：1.差別太大。2.但

小坪數補貼差額。3.1 戶 1 車位是基本要求。4.本社區招商公告，要求實施者的承諾就寫的非常清楚，每戶 1 個平面車位實施者也承諾 1 戶 1 車位，現在要補差額，就是違背承諾，騙人的。

Q9：您可以接受實施者設計房型，比原實施者承諾 1：

1.12(室內+陽台)還小坪數的房型嗎？

A：可以(1 人要退錢才可以)；不可以，為什麼：1.維持原坪數。2.坪數有差要退錢。3.已經很低的比例。4.實施者承諾 1：1.12 就按實際坪數給地主，設計房型小，要退錢給地主，每坪請問是都更前的價值計算？還是都更後價值計算？易產生爭議，故依實施者承諾蓋房型給地主。

Q10：都更後，您會選擇比 1：1.12(室內+陽台)更大坪數的房型嗎？

A：會(目前 1 人，大 10%以內)，不會(多數選此)

Q11：您想要實施者結構體採用 RC 或 SRC、SC 設計嗎？
(此題芳鄰多數無填答，可能題意不解，無從判斷)

Q12：都更後，您想選幾面採光的房型？

A：3 面(客廳要有大窗戶，每個房間都有窗戶，廁所 2 間都有窗戶)、2 面(多數選此)

Q13：都更後，您房屋的浴廁希望有對外窗戶嗎？

A：一定要(多數選此)，為什麼：1.避免潮濕。2.通風安全。3.空氣流通，防疫重要。

Q14：都更後，您希望社區設置的公共設施有哪些？(可複選)

全選(1 人)，多數人選項如下：Lounge/交誼廳、購物廣場、廣場、老年中心、醫療中心、兒童托育中心、親子兒童遊戲室、傳統市場超市化的小販中心、社區健康諮詢中心、有超市超商。

以上收到芳鄰的需求，我們將統計後，陳給政府機關，讓其了解我們自己的生活需求。尚未填寫的芳鄰，請繼續填寫。您的意見，非常重要!!

綜上，這份意見調查表應該由實施者規劃建築物前就該好好跟地主溝通，依照地主生活需求規劃的建築物才是有溫度的家，而不是冷冰冰不適用的豪宅，請政府、審查委員嚴肅的明察地主的需求。

五十、所有權人一馬○○(林○○代)(寧波東街○巷○號○樓)

(一)本案因建築設計的關係，12 棟縮減成 4 棟導致店鋪戶設計不足、很多戶僅單面採光，是否能考量以原建蔽率 49%設計?現在設計的建蔽率約 45.18%，建蔽率變小了，店面當然就不見了，是否考慮多蓋幾棟?雖然實施者的成本會增加，其實共同負擔提列成本是不會變的，但在保護地主的立場上，他們是沒損失，但建商的營建利潤可能會壓縮，但為長遠的考量，這是一條可以解決問題的道路。

(二)因一樓中庭規劃為綠地，所以沒有 6~8 米的巷道可規劃飲食業，是否可變更設計來解決問題?

(三)代銷的建議是為了賣更多錢，但銷售的利潤不會回饋給地主，而是全歸實施者所有，所以思考一下，能否兩全齊美。

五十一、所有權人一林○○等 4 人(李○○、陳○○、鍾○○)(寧波東街○巷○號○樓之○等)(書面意見承辦代為宣讀)

小小住戶提醒及呼籲，我們「海砂新隆都更」既是諮詢輔導型公辦都更，當初也是市府營造的。我們社區在 108 年 7 月被市府判定為海砂屋，限三年拆除。我們張主委以 77 歲高齡從 109 年接任以來，即積極率領委員會及志工團，二年多來夙夜不休、努力不懈，以公開公平作風耐心專業負責的解決都更各項困難。(實在非常感恩)109 年 11 月更招商成功，三圓建設獲區權會通過為我們的準實施者，110 年 2 月開始啟動簽署「事業計畫同意書」，迄今已獲約九成住戶同意在案。任此謹懇請市府各相關單位，不僅能以 0.968 快速審本案。也懇求各位評審專家學者，也能鼎力助我們早日搬離提心吊膽〈尤其是近日地震頻坊〉的海沙屋，早日再搬回來住能「安居樂業的好宅」感恩再三！！

五十二、所有權人—洪○○(林○○代)(愛國東路○巷○號○樓)

台北市列管應拆除重建的 75 件砂屋只有五件十二層樓以上，建築物越高所承受的風險相對就越大，9/18 的大地震又掉落了數百公斤的水泥磁磚，電梯機房原本鋼筋鏽蝕、水泥剝落滿地的天花板更加嚴重，光這兩年就花了非常拮据的管委會兩百多萬修電梯，效果卻有限，電梯關人事件時有所聞，我也曾經背一個老先生回七樓的家，基於安全考量，很多人搬離了社區，但也有很多老人家外面租不到房子(很多房東不願意租給老人家)，而中繼宅因數量有限又遙遙無期，懇請委員們務必撥冗親自視察電梯機房，才能深刻感受居民心中的無限恐懼，敬請各位委員加速審查協助我們脫離險境。另外，疫情嚴重，住、商分離才能確保八百多戶近三千人的居住安全，請實施者千萬不要再設計住

商混合的內圍店舖，謝謝！

五十三、 規劃單位—協和都市更新股份有限公司(黃雅慧主任)：

- (一)本案申請之容積獎勵已達上限，故無申請綠建築獎勵，雖沒申請，但仍以取得綠建築合格級標章規劃設計，故提列綠建築維護費... 等相關費用。
- (二)本案權變階段將辦理信託，故地籍整理費加計信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費後，更新後每戶以 29,000 元，再加計地政機關行政規費提列，並無重複編列。
- (三)為避免所有權人之間因超額選配超額選配，而損及其他所有權人選配權益或造成自身負擔，故以不超過更新後應分配權利價值正負 5% 為原則，最終以市府核定為準。
- (四)本案共同負擔費用係依 110 年市府公告之工程造價及費用提列總表進行估算，更新後總銷金額係估價師依報核當時之市場行情進行評估。因本案為事、權分送，待進入權變階段時，會再重新估價，該價格日期為權變計畫報核前 6 個月內，故共負比以臺北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載內容為準。

五十四、 建築設計—鄧培華建築師事務所(鄧培華建築師)：

- (一)大孝大樓(現為元大文華)已重建完成，藍色線是分管協議線，黑線是 S1、S2 的基地線，當初能重建，就是憑著 96 年與新隆社區所簽訂的分管協議，並以 S1、S2 的界線重建。新隆社區與元大文華共同持有的 84 地號，元大文華以 S1 的基地線，它權狀的面積超過這範圍外，還有 175 坪。之前與都更處、建管處進行討論後，就以分管協議的範圍進行都更，故本案實際使用的範圍大於持分面積，可使用的面

積可以到藍色線的範圍。另因新隆社區、元大文華的建築物都是用原容積改建，175 坪土地併入本案都更範圍，但不參與本案都更、也不分配房屋。若土地分割了，納入都更範圍的 175 坪，就會來分配房屋；若以分管協議新隆、元大各自改建，可擱置爭議是較可行之都更方式。

(二)店面數受限於臺北市土地使用分區管制自治條例的規範，住宅區的建築物做零售業需面臨 6 米以上、飲食業需面臨 8 米以上道路，且僅限建築物的一樓及地下室可做零售業與飲食業。依法令及退縮相關規定，沿計畫道路及現有巷道已規劃 36 間店鋪，可滿足外圍店鋪的分配，寧波東街 24 巷沒有廢掉，但因未面臨 6 米道路所以無法規劃店鋪，但我們會努力協調，將這 6 戶分配到其他臨路面的一樓。

(三)無法規劃內圍店鋪，除因受限於臺北市土地使用分區管制自治條例的規範外，另依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例，按原建蔽率辦理重建，我們儘量以使用執照所載建蔽率 49% 規劃設計，但面積可能小於新隆社區現有一樓的面積，當初面積為何會如此，這部分我們還在研究，我們非常想要滿足每位地主的需求，但礙於上述法規規定，實在無法規劃內圍及二樓店鋪，請各位地主体諒。

(四)有關 1、2 層連通為一建號的估價，是以 1、2 樓為店鋪進行估價，也就是更新前 2 樓的價值是含有商業效益，而不是以住宅進行評估。

(五)未臨計畫道路之內圍店鋪之選配有 3 種選擇，(1)依各戶權值（以審議會核定為準）以更新前 1 坪換更新後約 2 坪選配 B1 層店鋪、(2)依權值選配樓上層 20~50 坪住宅、(3)如

有剩餘一樓未被選配時，候補選配外圍店鋪。

- (六)店鋪不能營業使用是礙於臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例之規定，實施者已請土木技師幫各位進行安全判定，並代各位申請了兩次展延。
- (七)現行規劃為 4 棟，有大棟距，曾嘗試規劃成 5 棟，但棟與棟之間會很擁擠，會有很多風水上的瑕疵，會讓更多人不滿意，所以才規劃符合現代大棟距的建築。
- (八)各項公共設施如游泳池皆有參考代銷公司及市場上建案公設之規劃意見，其重點是提高房產的價值及長遠保值考量，以達雙贏。
- (九)綠建築是世界的趨勢，也是近年來建築設計的重點之一，所以中庭綠化很重要，本案未來也需通過綠建築審查。
- (十)目前社區房屋坪數為 20~50 坪不等，基於現行法令，高層建物需設置 2 部特別安全梯、1 部緊急升降機等設施，電梯與房屋間要獨立防火區化，還要隔一個防火區化的走道，公共設施的單層梯廳就是要那麼大，所以才需要 300 多坪以上的房屋才能撐起這麼多電、樓梯間，因此才規劃為八併，公設比才能到 33%左右，如規劃四併，則公設將高達 40%~50%。
- (十一)本案多以雙面採光設計，僅小坪數 D6、D7 以單面採光設計，房間都沒暗房，都很通風。突出房間皆有懸壁樑支撐，皆很安全。
- (十二)原本合建契約分回比只有 1:1.12 及 67%兩個選項，為避免權變審議後的分回比率優於前二選項，經社區建議，特將權變也列入選項中，三擇一實為全台唯一創舉，讓所有

權人可以獲得更多的保障。

(十三)新隆社區使照所載建蔽率為 49%，然現場的建蔽率應達 80%，實際上少了 30%，這就是無法規劃內圍店鋪的原因，為何會少了 30%，這部分我們還在研究，我們僅能依使照登載的 49%進行規劃設計，我們也希望能滿足大家的需求，但礙於法規限制，在街道退縮等等的限制下，僅能把面臨計畫道路及現有巷道的店面做回去，總共規劃了 36 間店鋪，另實施者不想分配店鋪，店鋪全數由所有權人分回。

(十四)84 地號若無全體所有權人的同意是無法辦理分割，因此 84 地號不辦理分割，現以分管協議範圍辦理都更重建

(十五)元大文華與新隆社區為同宗基地，雖元大文華申請的建照時有一界線，但因為同宗基地，故臨 S1、S2 界線的房屋不用退縮，這是本案的特點。

五十五、實施者—三圓建設份有限公司(曾紘玟經理)：

(一)日前發函邀約未出具同意書的所有權人，於 8 月 17 日至 9 月 7 日至新隆會館商議，為能讓所有權人了解權變與 1:1.12 之間的差異，特請估價師針對現階段進行權值估價，經比較後，權變與合建之間約差 700~800 萬元。每個所有權人的疑慮不盡相同，惟合建契約最後簽訂的日期是一樣的，為不損及所有權人權益，本公司理當善盡實施者之責任，必定會提醒前來會談的所有權人，以維護所有權人自身權益。為加速本案都更，本公司特與所有權人簽訂合建契約，提供給各所有權人更好的福利，合建契約沒有暗藏陷阱，它主要是讓地主可以三擇優，選擇對其地主最有利的分配

方式。

- (二)本公司採 SGS 認證，從原料、運輸、施工，各個環節皆會全程監測、紀錄，也就是所謂的建築履歷，這是實質對工程品質的鑑定。ISO 只是名義上，有這樣的證明，就可以給予 ISO 認證，因此透過 SGS 全程監測才能提升及確保工程品質。
- (三)本案同意比率已近 90%，故所有權人絕多數都同意規劃游泳池，而游泳池的設置有助於提升房價，房價提升了，未來買賣時，要繳交的稅額相對也會增加，但稅率不是增加 5%，若以自用住宅稅率來計算，並不會增加太多，故地主無需多慮。

五十六、學者專家—朱委員萬真：

- (一)今天是事業計畫公聽會，極大多數意見為更新後一樓店面減少，無法滿足更新前一樓所有權人都可選配一樓店面的需求。補充更新後建築設計需依事業計畫報核日的建築法規檢討，所以以上情形是每個有店面的都更案，實施者應善盡溝通協調及面臨的課題，可能最後雙方還需各退一步來達成共識。
- (二)本案先送事業計畫審議，權利變換分配比率在下一個權利變換計畫審議通過才能確定，所以選配原則有關「預估權利變換分配比率 55.6%」的文字，因為尚未確定的內容，建議刪除。
- (三)另有關一樓店鋪優先選配，看起來是今天意見的重點，建議再補充清楚，例如，比照第(四)點，以更新前那一棟的一樓店面或門牌，可以優先選配那一個更新後店面編號。

(四)今天公聽會後，實施者把全部意見列入事業計畫內，再向主管機關申請審議，進入審議程序。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會(下午 5 時 15 分)