

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：民國114年4月30日（星期三）下午14時

貳、地點：臺北市政府青年局（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 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：

陳兆揚

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，今天邀請專家學者是鄭凱文委員。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、主席說明發言原則

（一）如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。

（二）原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署（84地號） （書面意見承辦代為宣讀）

（一）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. 旨案涉財政部國有財產署（下稱本署）經管同小段84地號國有持分土地（本署權利範圍766/87356），持分面積137.32平方公尺，及地上同小段1661、1664建號國有房屋。另案涉國軍退除役官兵輔導委員會經管同地號持分土地（權利範圍785/87356），持分面積140.72平方公尺，及地上同小段1625、1670建號國有房屋，國有土地持分面積合計278.04平方公尺，占更新單元總面積15,660平方公尺比例1.78%。
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。

（二）簡報第9頁，本案原衛生福利部經管之國有持分土地及合法建物，業經變更管理機關為本署，請修正管理機關文字內容。

(三)簡報第19頁、事業計畫案第13-10頁，本案共同負擔比例達43.66%，請實施者就財務計畫各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。

(四)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，至少保固建築物結構體20年、防水保固2年（外牆、屋頂及公設防水工程保固10年）固定建材保固5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。

(五)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，限制本署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。

三、公有土地管理機關－臺北市市場處（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

(一)請三圓建設股份有限公司再次確認本處可選配總面積較原超級市場面積少近1/3及公設面積占比過高問題。

(二)「位置選配」部分：

1. 請三圓建設股份有限公司依本處可分回最大面積優先選配電扶梯側及卸貨車格旁之單元，並更新平面圖（須標示比例尺，並將預設登記面積另外註明實際室內面積及公設面積）。

2. 選配作業開始前請務必來函通知，以利本處進行選配內部審核。

(三)「硬體基礎設施」部分：

1. 請預留必要之機房設置冷凍設備室外機區，須考量散熱狀況（加於住三超市規定700m²上限之外）。
2. 本處原則同意規劃超級市場獨立發電機房，以及同意卸貨車位、無障礙電梯、樓梯、電扶梯、廁所規劃為公共設施。
3. 請規劃超級市場獨立空調，壓縮機統一放置裙樓屋頂，請預留管線。
4. 請規劃1F 以上之超級市場招牌設置區，並研議1F 以上之單獨式招牌設置區及 B1F 入口門面招牌設置區，以提升曝光度。
5. 請規劃超級市場獨立水電錶。

四、臺北市府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

旨案文化資產議題部份，本局無特殊列管事項。另有關涉及國定古蹟相關審查進度，請逕洽國定古蹟主管機關文化部。

五、所有權人一張■■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

剛剛那個建築外觀圖你們看到難道沒有很感動，我是真的很感動，你們想想看，我們在中正紀念堂對面耶，從哪個角度看都很漂亮，四棟那麼精緻高雅的建物在台北的地標對面，我們的社區中庭也是高雅的設計，我覺得我們好好經營以後會成為中正區最好的社區，自己住也很好，未來出售也是很優質。我是認為設計得很好，其實已經符合大多數人的利益了，坪數也是針對地主分回坪數的規劃設計，可視需求選擇面中庭或道路，本來的鄰居未來還是熟悉的鄰居，這樣很好啊！而且有很好的中庭景觀其實對於社區是很好的，我們有中庭有交誼廳，下雨天不會沒地方去，還可以招待朋友來玩，我覺得很期待。

六、所有權人—彭■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

我們在這裡住了那麼多年，對這裡每個角落都有感情，要把房子拆掉我實在捨不得，可是大家都看到了，天花板鋼筋都跑出來了，這種也無從修善，而且台灣地震那麼多，要是像維冠大樓那樣說倒就倒我們怎麼辦。我要的只是希望能住在安全的地方，不是說要換新房子或是賺大錢，今天實施者三圓建設公司能站出來幫我們整合，代替我們跟市政府爭取權利，我覺得應該要支持，讓我們這個都市更新的進度加快。

七、所有權人—曹■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

很高興今天能有機會針對社區都更進展表達個人看法，以下我將區分四個部分加以陳述：

第一，新隆國宅開始談都更到現在已經10幾年了，就我個人記憶所及，歷經許前主委、何前主委、張前主委，到現任莊主委，每一任主委在任內都有其重要貢獻，例如，海沙鑑定、簽署都更同意書、事業計畫書及信託合約，啟動都更各項流程。尤其，在現任莊主委的帶領下，圓滿處理與源堃建設的土地爭議，且已經通過都市設計審議，現在正召開公聽會，讓都更向前邁進一大步，個人藉此機會向莊主委及歷任主委表達感謝之意。

第二，社區在莊主委帶領之下，管委會、總幹事、志工，以及三圓建設（實施者）全心全意投入，所呈現的就是我們今日都更進程的成果，我們所有區權人都應懷抱感恩的心，繼續支持莊主委、管委會，以及三圓建設賡續完成後面都更流程。

第三，然而，在我們都更取得一定進展的同時，我們的社區破舊不堪、險象環生，管委會竭盡所能，做了各項安全防護措施。很慶幸的是，目前雖然沒有人遭受落石，或崩塌的石塊擊中，但曾發生停在金華街的車輛被落石擊中情事，試想當時被擊中

的若是路人或社區住戶，該怎麼辦？這些都只是公共區域的情況。近年來在地震的衝擊下，住家的情況更是嚴重，例如石塊掉落，樑柱裂縫愈來愈大，不誇張的說，社區安全裡裡外外令人堪憂與擔心！我想藉此機會呼籲政府業管部門，盡量協助瀕於險境的社區，加快後續都審程序。

第四，我很樂意藉用這個機會，呼籲社區還未簽署都更同意書的區權人，為了生命安全能放下「執念」，與超過九成簽署同意都更的區權人共襄盛舉。我想以莊主委的魄力與領導力，他一定會為「未簽戶」向三圓建設爭取大家都滿意的條件，期盼「未簽戶」能盡快加入社區都更的行列，須知進行都更刻不容緩！謝謝大家。

八、所有權人一何■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

本人為了推動新隆社區都更於104年選上主任委員，任內完成了海砂屋的鑑定，很快地就過了10年，沒想到我和前任的張主委還是無法處理和元大產權不清的問題，因此本社區都更案遲遲無法進入都更審議程序，造成都更遙遙無期，讓住戶憂心不已。

幸好蒼天有眼，三圓建設成為本社區的實施者，在建築材料、鋼材成本大幅提升，三圓建設王光祥董事長父子仍一本初衷信所承諾（三擇優），讓本社區區權人大大鬆了一口氣。

接著由莊■■■先生接任新隆社區第13屆主委，面臨新隆社區都更最大難題，就是元大建設178坪的產權爭議，就在都更處協助下順利解決了與元大建設178坪爭議數十年的難題，並於113年5月24日完成三方協議書的簽署及公證（實施者、管委會及元大建設），使得本社區都更案才能向前邁進，目前已經浮現成功在望的曙光。

再次感謝台北市政府各單位全力協助本社區解決困難，都更處陳處長等長官的大力協助與指導，才能讓新隆社區都更案順利進行。

九、所有權人一賈■■■小姐（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

莊主委其實很辛苦，不是為了自己的利益而是為了這五百多戶在奔走，這樣辛苦也是希望都更案能盡快完成，這個案子郭昭巖議員不時在關心本都更案，也定期與都更處、建管處等相關公部門開會檢討進度的進展，以確保每個階段的進度，這樣才能繼續再走下一步。而大家不要有那種吵鬧的小孩就一定有糖吃的心態，我是建議要合理看待這件事情，不是說一定要住最高樓才是最氣派，大家住的都開心才是真的豪宅。

十、所有權人一魯■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

都市更新不僅提升我們生活的品質，更是提升城市安全與價值的重要契機。透過都更，老舊建築得以重建，採用最新的耐震設計與建材，大幅提升居住安全，對於防災與應對未來風險有極大的幫助。此外，更新後的住宅環境更加優美、舒適，社區機能也會同步提升，包含綠地、公設與無障礙空間等，更符合現代生活的需求。

從經濟角度來看，都市更新也帶來實質的資產增值效益。不僅居住空間改善，土地與房屋的價值也隨之提升。而政府針對都市更新案件也提供了不少稅賦上的優惠，對居民來說是實質上的鼓勵。

我們支持公開透明的討論，若有不同的聲音或建議，也歡迎提出具體的修正方案，讓大家可以理性比較其優劣，但是我們也要拒絕任何未經查證的數據或資訊來混淆視聽，避免影響整體社區的都更進度。

都市更新是一項長遠的投資，對個人、對社區、對整個城市都是正向的，我們應該齊心全力支持，共創更安全、更美好的生活環境。

十一、所有權人—張■■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

今天114年4月30日是農民曆的黃道吉日，宜祭祀，祈福，設醮，會友，安門，入宅，上樑。忌安葬，[不宜抗議]。

很高興我們共同完成這本厚重量1.78KG的土地更新企劃案公展完成後舉辦公聽會，創造新隆都更歷史新頁。進行中華民國歷史上最大面積的海砂屋都更，最多戶數同意面積超過90%以上的都更，及最有參考價值的都市更新案例。

很慶幸能與各位當鄰居，能夠一起完成都更過程，更慶幸能在莊主委領導下，正式跨入都更最重要門檻。25年來新隆歷經十三屆委員會150次以上的委員會25次以上的區權會。歷經春夏秋冬寒暑，百次地震驚嚇，走過海砂屋斑駁岩塊落石的歲月，蹣跚辛勤避險守法前行，先後有五家建商[元松國皇三]，最後選擇三圓，我們每一道關卡都竭盡心力，斑斑可考。

過去的每一任主委都曾努力過，從許主委的家戶建築需求規格擬定，何主委的海砂屋勘定與限高解除，張主委公開招標，公正引商，公平執行。到莊主委的[■■■■178協議]，成功的解決最複雜的土地分割難題。才有今日進入門檻的公展與公聽會。我們執行都更的態度從跪求，懇求到莊主委的進度要求，得以成就這部跨世紀的經典之作。

我們共同也認識一些新的名詞，可做為都更的參酌案例。在此感謝閻■■■■教授的都更備忘錄，李■■■■執行秘書的全

程攝影紀錄與影片剪輯。與廖博士組成的顧問團隊成員，彭■■■■徐■■■■，■■■■及■■■■兄■■■■與十三棟的棟委們。想方設法共同奮進。特別推崇莊■■■■主委提供三圓辦公室建立樣品屋展示及解說空間，更重要的設立全國唯一的[都更百億學堂]，用心地的將每一過程與執行細節以大看板的公告於都更走廊，匡正聽說與訛言。也應用國字臨摹[依樣畫葫蘆]技術以20字完整表達都更精髓字義。

這些珍貴的珠璣點滴，值得大家來回憶：定坪定積三擇優、海砂屋具結、同意書、合建契約、權利變換、台灣銀行信託、共同負擔、整合基金、[■■■■178協議]、海砂屋警示措施、落石防止、議員協調會、1.12坪比、168、0.968、找補、津貼、禮金、獎金與三節應時祝賀禮品[元宵、粽子、月餅] 及權益促進的較技法則。

最後感謝三圓王董事長率領的鄧建築師都更團隊，市政府長官，郭議員團隊，認真扶持我們前行。祝福我們早日在119年前完成都更大業。

十二、所有權人一鄒■■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

國揚建設教我們做的事

在座可能有些人還記得，四年前有一個群組，叫天外天，那是一群支持國揚建設的人組成的小團體，人不多，但聲音不小。當時支持三圓建設的同意戶，約七成左右，天外天是關鍵少數，組織散漫，以何■■■■為精神領袖。

中華民國110年7月4日，前里長何■■■■，接到國揚建設彭總經理電話，表示國揚決定退場。彭並建議何國榮，放下成見，和三圓合作。因為在都更市場，能分回1比1.12的，只

有三圓了，別人都做不到。第二天，7月5日，當時負責整合住戶的春風建設公司，姜董事長也通知我，國揚要退場，建議天外天的朋友，和三圓合作，並說三圓體質健全、資金充足。

情況急速反轉，何■■■■決定和三圓合作，何■■■■要我第一個去和三圓簽事業計畫同意書，然後，有另外一堆人跟進，先簽同意書、後簽契約。

總之，別和自己的荷包過不去。四年前，國揚彭總經理、春風姜董事長的金玉良言，「都更市場，能分回1比1.12的，只有三圓了，別人都做不到」，我仍偶爾想起。

我建議在座的，尤其是天外天的老戰友，尚未簽同意書或契約的人，記得國揚建設，四年前，教我們做的事。

十三、所有權人—梁■■■■小姐（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

生命安全第一，我們是海砂屋這是事實，房子要重建才有安全的家，現在房子不安全是事實，想想每次電梯壞了您的擔心，擔心住在高樓的長輩好鄰居們，現在地震非常多，氣候異常等，如果要安全的家，是需要大家合作才能達成。請大家靜下心來，想一想最急迫安全的家，需要我們大家一起努力。請政府單位，三圓建設，住戶我們一起齊心走向安全的家，謝謝大家。

十四、所有權人—李■■■■小姐（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

我已經年紀大了，希望在我有生之年，能夠住回新蓋好的大樓，這裡有學校有市場有公園，我等很久了要求不多，只是希望三圓能再努力一點，讓大家都開心，然後跟市長

要求審查進度加快，最好是一兩年就能開始蓋，最近地震多，每次一地震我就很怕這個房子會垮，你們也不想讓悲劇發生，所以拜託三圓努力再努力。

十五、所有權人—顧■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

今天上來是要提醒大家，都市更新一直是以多數人的利益為前提；根據政府訂定的流程和建築規則（如建蔽率），由政府審查把關（權利變換），完成重建並實現土地價值，獲取容積獎勵與稅賦減免等好處；所以是區權人該要支持的。談到土地價值，新隆社區佔有台北市優良位置，只是目前已成危險的老舊建物。千萬不要為了不同意見，而影響多數的權益（含避開危樓風險）。依都更法都更80%門檻規定，通過80%以上的同意就能著手辦理都更了。其實反對者大多陷於，分回一樓店面或特定位置等衝突中，並非真正反對都更。建議解決方法就是，多與三圓都更辦公室溝通；充分瞭解權利變換的意含—保障個人取得應有權利及房地價值。檢視本社區114年，屋頂漏水、電梯故障、水泥/牆面崩落等事件頻傳；我們真正要的是一個，宜居宜家可以安心生活的居家環境。成功都更是我們社區的共同福報，期望政府主管單位及區權人，共同協助努力促成。

十六、所有權人—陳■■■小姐（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

我覺得這個都更一定要做得漂亮，今天設計師找日本丹下我覺得是對的，我們這個地段太好了，不能隨便蓋一個集合住宅，那跟其他地方有什麼不一樣，我們基地那麼大，有九百多坪的土地在中正紀念堂對面，我是第■■棟■■樓之■■■的住戶不要再搞成一個國宅一樣的品質，或是搞很多商店在一樓，變成觀光商場，以後觀光客逛完中正紀念堂逛我

們社區，中庭人來人往，這樣子會有好的居住品質嗎？我建議大家還是要以整體品質來考慮。

另這位丹下設計師原設計非常特殊的建築物外觀之頂樓造型時尚又不失穩重，頗具國際規格的设计，請問為何主管機關不滿意？硬要建建築師改為絲毫無創意的平頂國宅設計，頓時拉低本建築群體的價值，可否恢復原設計？感激！

十七、所有權人一陳■■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

身為112及113兩個年度的委員，經歷了整個都更；促簽同意書、合建契約以及信託契約，元大土地糾紛解決，政府單位建商外部單位溝通談判等，期間前後任主委率推動小組的全體委員，在絕大多數住戶贊同支持下，都更進程一關一關達標，今天都審第二次公展，是完成事業計畫書審核的一大步，我想表達的是：

1. 都更推動小組一本初衷無給職為我們住戶服務，期待後任主委團隊取得之三擇優合建模式願景將到來，當然90%以上住戶贊同支持是我們服務的動力，感謝全體住戶。
2. 要謝謝我們的建商三圓建設團隊，在繁雜冗長的都更進程中，不畏物價的高漲，為我們服務。不離不棄，接受政府都更單位督導配合無建，服膺兩位董事長堅定的服務功德使命，才會有今日的都審通過公聽會進程。
3. 個人感受最深的是前任主委奠下史無前例的都更三擇優合建契約，以及土地糾紛解決方案，帶頭宣誓自己及團隊成員無給職服務住戶，爭取將推動基金轉為全體住戶福利的高峰亮節，進而感動建商及整個推動團隊以服務住戶的心態配合推動都更；接著現任主委無縫接軌，在

短短五個月，便接軌完成（三圓、元大、政府、住戶）四贏的土地糾紛、建地整合方案，將整個都跟最大的絆腳石移開；做該做的事，建立的穩定讓人信任的溝通模式，不計較的應用個人人脈投入，在政府單位、建商間追蹤都更進程，絲絲入扣，進度不跳票，才能夠持續達到現在的成果。感謝主委及主委團隊。

4. 最後我要建議少數幾位沒有簽訂合建契約以及信託契約的住戶，在三圓建設還沒有完全關閉合建契約之前，能夠盡快主動與三圓建設或各棟委員溝通，能夠盡快取得三擇優的合建模式（定坪分回、定面積分回，政府權變），若孤注一擲單一選擇政府權變，而不與現在建商合建，目前估算政府權變權執比可能更低，住戶將來權值的損更多。

十八、所有權人一劉■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

我們這個新隆社區得天獨厚在中正紀念堂正對面，本來應該是台北市優秀的地點，可是現在大家都知道這裡是有海砂及結構上問題的老舊社區，雖然地點那麼好可是一聽到是海砂屋國宅，房價就不好看了。如果可以都更，我們的居住環境改善，生活品質提升，房屋價值提高不是很好嗎？住在這裡才真的有它的價值，不然台北市物價高，我們住的地段好，唯獨房子舊而且還是海砂屋，這個房子怎麼留給後代子孫，我今天有機會參與都市更新一定要讓它成功，以後我的子孫都會感謝我這時候的努力，這樣好的地方這樣好的建築真的可以當傳家寶，以後他們會說「我住在中正紀念堂對面最漂亮的那一個社區，我很驕傲」，所以這個都更一定要成功。

十九、所有權人一閻■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣

讀)

大家都很關心都更，這二天查了資料，根據內政部營建署統計，台北市平均一年申請的都更案約有400-500件，但通過的只有40-50件，僅佔1/10，而北市目前老舊建築比例相當高，根據統計台北市總戶數：約有95萬戶，其中屋齡超過30年的估計約55萬戶，約佔六成。在地震頻繁的今天，如果要全市都更完成要花約100多年，所以市府真的要加油！

二十、所有權人—廖■■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

（一）社區海砂屋殘破落石擴大，直接危害行人道路安全：

1. 目前海砂屋殘破情況，已成為公共安全的不定時炸彈。
去年0403大地震後，整個社區落石不斷，12月6日晚間發生大塊落石，砸中市府停車格車輛後車窗，導致玻璃爆裂、車體嚴重受損，幸好司機、乘客剛好不在車上。
2. 試想如果發生在上下班尖峰時段，大批學生、行人不幸被砸中，後果將不堪設想。
3. 近十年來，由各家各戶、及管委會所提供的落石照片數千幅，真是慘不忍睹，均已多次列冊陳情並向市長、副市長簡報。

（二）政府應加速審核流程，避免發生大樓倒塌不幸事件：

1. 社區當初就是市政府國宅處所建，摻了海砂賣給無辜的我們，產生了今天的危機。市政府難道在輿論上、道義上都無關嗎？
至少現況非常危急，為避免市民緊急危難，您們可以緊急應變，為了救人濟世，請加速審核的流程吧！

2. 依據國家地震中心統計，台灣每年5-6級以上大地震，平均8到9次，住戶們日夜擔心受怕、人人自危。社區海砂屋況岌岌可危，如果還在按部就班大走程序，難道非要發生像2016年台南維冠大樓倒塌，數百人死傷慘痛事件之後，市政府才來個緊急應變，救援、安置、重建嗎？

(三)為保障家人安全，大家應求同存異、共同成就：

1. 家人安全是無可替代的：
社區好不容易達到90%同意的地步，幸福家園只差一步之遙了。
要遠離危險、重建美好家園，當前大家唯有求同存異、共同成就，就是最佳途徑。
2. 有人偏好三圓1.12，有人相信政府權變、有人認為黃金店面價值未被重視，這些個別認知、選擇途徑的差別，都應互相尊重，或可透過客觀公正的估價，進行溝通協調。
實際上兩者並不排斥，而目標仍是共同的，那就是讓家人脫離危險，早日成就都更。

(四)對未簽同意書的協助整合：

1. 參考延壽國宅實務經驗，該社區到都更最後階段，仍有10%共30多戶的反對者，其中約5%共16戶發生繼承權問題（繼承人兄弟姊妹間觀點無法一致，確定不參與都更，改領現金結案。）、另外5%擬採權變者（經比較權變價值後，因為差距極大，全部改為爭取和廠商簽約，比較划算。）、僅有1戶選擇權變（該戶表示想選擇18樓高層以上(17樓以下為住戶分配層)，超過的樓層須另支付價款，該戶表示資金不是問題。）。

2. 本社區未簽同意書者占9%，其中約5%發生繼承問題，另外約4%尚有若干疑慮，有待溝通協調。台北都會社區人文習俗相當類似，本社區都更接近最後階段，延壽國宅的實際經驗彌足珍貴，將是本社區最佳的範例。

二十一、所有權人—唐■■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

回顧本案，本社區108年7月22日經都發局鑑定為海砂屋（高氯離子建築），並公告應儘速拆除重建，幾經本社區管委會的努力社區都更整合，並公開徵得三圓建設公司為本社區都市更新的實施者，且於111年7月8日向台北市政府申請報核，歷經多年時間飛快，社區房舍日趨嚴重崩壞，隨時會有公安危害身命財產的可能，實際上業已發生事故多起，令人難以安居，一旦發生較大的地震，不知會如何？

現經各方努力，尤其謝謝市府（各相關單位及都市更新審議委員會）、三圓及我們的管委會，總算本都更案，經修正受理審議並第二次公告辦理公聽會有了進一步的進展。

另在此國際局勢多變之際，地緣關係複雜及物價高漲，如不加快都更腳步，恐將事與願違形成殘局，屆時身家性命不保如何是好？本社區本屬老舊社區區權人皆已年事老高，盼住安全新屋事與願違，實際上這幾年等不到而凋零的芳鄰已為數不少，令人唏噓！

籲請市府及三圓公司再加一把勁加快腳步，特案處理以竟事功！在此獻上感謝及祝福！

二十二、所有權人—熊■■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

「新隆社區」自97年起，發現為海砂屋；107年委由台北市

土木建築學會，進行逐層逐棟的「鑽心取樣」檢測；該鑑定報告書載明：「本社區建築物，其鋼筋混凝土中的氯離子含量都非常高(約標準值212倍)」。台北市政府都發局，已於108年7月22日公告列管，依規定應於111年7月22日自行拆除。

目前實施者三圓公司所委派的結構技師，僅能針對住戶的室內進行履勘，並出具結構安全切結書。至於全社區的公設項目如：樓梯、電梯、屋頂機械室、水箱、陽台等，則無法做任何更有效的防災避險機制。站在管委會的立場，只能在全社區的四周，架設安全圍網；申請註銷路邊臨時停車格。對社區全體住戶而言，此耐震強度不足的危樓，危險實在太高。全社區各棟屋頂的水泥塊，隨時都有崩落的風險；奉勸大家儘早遷離，避免發生危險。

依台北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條第1項規定：「列管並公告限期停止使用及自行拆除之建築物，倘逾期仍未拆除；經建築物所有權人另委託專業機構，辦理結構安全鑑定，鑑定結果為建築物之損壞程度，已達建築法第八十一條第一項規定之『傾頹或朽壞，而有危害公共安全』程度」。建請主管機關，應比照新北市政府都發局，在處理淡水「東來大廈海砂屋的模式」主動參與並積極協助，才能排除諸多不利的因素，以加速都更程序的早日完成，才是當務之急。報告完畢。謝謝！

二十三、所有權人—宋■■■■小姐(84地號)(書面意見承辦代為宣讀)

目前本社區居住環境日趨破敗，外牆時有墜落物，近日也傳出有住戶室內大塊天花板掉落，砸壞浴缸，令人心驚不已。同時地震頻傳，想到海砂屋的體質，搖晃當下，我這

高樓層住戶真是身心難安。既然都更簽約戶已達九成，盼在政府相關機關的持續監督下，三圓務必如期如質蓋好我們的新房子，以待歸來。

二十四、所有權人—陳■■■■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

剛開始要推動都更時、我和廖博士得知臥龍街「全家福」社區都更案、因此兩人親訪現場、後來連絡其主委，其實施者是潤泰建設比例是1:1，後來也辦了和他們社區志工團交流。社區有一些人希望潤泰來參加。

1. 本人和潤泰副總連絡且恰巧和尹總裁會面，結論：「不來參與，原因有三：a. 已有其他建商插旗。b. 550戶社區過大且複雜。c. 潤泰當時有20多個中、小型案子進行中，沒有人力了。」
2. 最後八家來參加招商說明會，只有2家建設公司投標（含三圓）
3. 目前我們的1:1.12，加一個車位、相信在全台灣大樓都更案、算是極好的了。
4. 如果現在進行的都更（三圓），如果有障礙或停止，而重新招商，那時間不知道要拖多久了、遙遙無期，尤其我們社區海砂屋、崩落嚴重、實在令人非常擔憂啊！

二十五、所有權人—朱■■■■小姐（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

108年7月22日新隆國宅已是「台北市政府公告為高氯離子混凝土建築物」，且已劃定為「迅行劃定更新地區」。因此，本社區的「都市更新拆除重建」早就已經是迫在眉睫，刻不容緩的事了！

說海沙屋的結構本來就已經不安全，經過了3、40年歲月的侵蝕，再加上長年來颱風暴雨，地震等自然災害的摧殘破壞，其危險性是日益增加了，何況0403大地震後，新隆社區內隨處可見樑柱裂縫加大、鋼筋裸露、水泥石塊掉落，更何況是住戶家中天花板水泥石塊的掉落也是司空見慣，社區四週臨停被樓上掉下來的水泥塊擊中也是防不勝防，雖然管委會已經施作了「防護網及銜接縫處補強修繕」，但住戶們可說是每天擔心受怕却又無處可，實在是無奈又無助。

我們新隆社區不但居住人數高達2,000多人，還座落在人來人往的台北市中心，旁邊就是中正國中、中正紀念堂，每天來來往往路過的學生、行人不計其數，只要晚一天改建，對社區所有的住戶及附近往來的學生、民眾就多了一天暴露在危險之中，前幾天還有鄰居之車臨停在寧波東街上被樓上掉下來的泥塊擊中，社區住戶不僅要擔心自身自家的生命財產的安全，還要擔心著土石崩落，砸傷了往來的車輛，得負賠償責任，更可能還要擔負民、刑事的法律責任，可以說是承受著巨大的心理壓力。

李副市長、都更處的長官們都曾親赴我們社區瞭解社區殘破、敗壞、不堪的情況，說實在話，以身為社區工程委員的立場，每天目睹社區如此敗壞的景況，真的叫人提心吊膽，住戶人人擔心害怕，懇請在座的各位長官，學者專家們能高抬貴手加快都審的速度，讓本社區的住戶們能早日脫離「海沙屋」的夢魘。108年「台北市土木建築學會」對本社區的海沙屋鑑定，各樓層氯離子含量都已遠大於政府規定的0.6% kg/m³，有的樓層甚至達到4.94kg/m³。112年10月台北市土木建築學會針對本社區建築物公共區域（建

築物外牆磁場、屋頂水箱、機房、樓梯間、公共區域、樑柱、頂版及牆面、混凝土有明顯鋼筋方向之裂縫、混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕、所以，新隆社區已不適合居住不宜出入各公共區域，應盡速予以拆除重建）。

期待三圓的實施者能傾聽住戶們的心聲，蓋出符合我們「夢寐以求」安全舒適的「好」宅！

二十六、所有權人一簡■先生（84地號）（書面意見承辦代為宣讀）

（一）請參考各層平面圖說9-63頁，圖9-56屋突頂層景觀配置圖

1. 屋突頂層設置太陽能板，面積不大，效益甚低，建請實施者考慮是否需每棟都設置，或是減量設置（只設置一棟），如設置於 A 棟前方屋突（圖上看似無使用）。
2. 空中花園實為優質住宅賣點之一，可提升社區整體價值，如依規需每棟皆須設置太陽能板，建請實施者將 B 棟太陽能板改設於南側屋頂，東側屋頂因面 101，不做空中花園（景觀陽台）實屬可。

（二）請參考各層平面圖說9-62頁，圖9-55一層景觀配置圖，請避免設計如左側圖示1、2奇特風格之曲線型矮牆，既不美觀又怪異，可能會吸引滑板愛好者前來當成練習場地。

二十七、所有權人一陳■先生（84地號，現場發言登記）

（一）本案實施者三圓建設已與80%以上區權人簽訂協議合建契約，明確約定以協議合建方式參與本案都市更新，並就未來建築物樓層、面積、交屋條件等有所約定。

(二)惟本次公開展覽之都市更新計畫書中，並未載明協議合建之內容，亦未反映依合約應享有之參與方式及分配條件，而是全面採行「權利變換」之都更實施方式，與契約精神相抵觸，恐導致區權人權益受損。

(三)另雖合約標示為協議合建，但建商加註『地主以權利變換方式申請但甲乙雙方分配條件均以合建契約書為準』之條文，區權人於簽約時未充分理解其法律效果，該條款顯有資訊不對稱與重大未說明之虞，應屬無效或不生法律效果。爰此，提出以下主張：

1. 都市更新事業計畫應依照事實與契約關係，明確載明為「協議合建」參與人，不得逕行以權利變換方式處理產權。

2. 若實施者未能於計畫書內改正，則保留對實施者及主管機關提出行政救濟及民事訴訟之權利。

(四)A 棟二樓規劃予退輔會跟管理委員會使用，管理委員會不是所有權人，為什麼可以分配在 A 棟二樓？而房屋所有權人的區權人反而沒有辦法分配，明顯侵害社區店鋪一、二樓區權人。

敬請貴機關重視本意見，確保都市更新程序之合法與地主權益之保障。

二十八、所有權人—梁■■■先生（84地號，現場發言登記）

寧波東街24巷，40年前的設計是明亮又寬又長的外圍店鋪，三圓建設都更後的D棟，變成內圍的店面，而且是彎曲、狹窄，無陽光又無路上的巷道，亦有安全疑慮。本棟是更新後D棟31層的豪宅，前面是元大14層樓的豪宅，在只有四、五公尺寬的彎曲巷道中，蓋一排只有一樓的細長又狹窄店面，不像店面而像菜市場的攤位，三

圓建設為了能夠多出幾間充數量的店面，而設計了這一排不像店面的店面，失去了31層豪宅的美觀跟價值。新隆國宅這塊土地是蛋黃中的蛋黃，是要蓋31層樓，不是蓋五、六層樓的公寓，D棟31層樓，總共有200多戶，每天要出門的有4、5百個人，下樓時看到的是一個封閉的巷道，一排像菜市場的巷道，環境非常的差，我活了70多歲，沒看過31層豪宅，還留有一排不像樣的店面，就像南門市場一樣，我們請求三圓建設，給我們一個至少六公尺寬的巷道、可以合法的經營店面，與寧波東街合為一體，看起來整整齊齊、明亮，有價值感，最後我們不希望這樣的設計，過於粗大又粗魯，我們希望有一個更好的環境，這才是都更的價值感，謝謝大家！

二十九、所有權人—廖■■■■先生（84地號，現場發言登記）

- （一）強烈抗議！對之前自辦公聽會意見回應的處理，在前里長辦公室承諾的事卻沒兌現。我問經理我的二樓規劃在哪裡？他承諾「二樓面積較大，在原址原位」，現設計成管委會的辦公室及退輔會的辦公室等，以上完全不合理。
- （二）我這戶一樓室內約16.77坪，二樓是29.76坪，權狀68.8坪，一樓與二樓相通，其價值在於可以同時大面積使用。二十年前租金達23萬元以上；七年前為能辦理補習班，特別按照當時嚴峻的法規申請通過，確認沒有安全顧慮才允許辦理補習班上課。現在卻因為了私人利益不公不義的認定，被強制納入海砂屋更新，造成不能營業，已超過五年無法出租，每個月的開銷以及房貸壓力所造成數百萬的損失，管委會有絕對的責任。前副市長及都更處都有去看，都說我這一戶好好的。

(一) 我這一戶是愛國東路、中正國中三角窗，整排有四戶都是面對中正紀念堂，相同的一樓大小店面，為什麼現在規劃的面積比鄰居的小將近一倍之多？堅持反對房子裡設計兩支柱子，且面寬與裡面不成比例。原本房子是四方形無障礙空間，現在這種規劃顯不合理、不公平，不僅貶低了房價，且造成使用價值及裝潢規劃設計之困難，三圓公司是看我們善良無知，還是故意糟蹋我們？請問建築師都應會懂地理吧！昧著良心劃這種店面，期望能規劃出增加經濟效益之商業用店面。

三十、所有權人—林■■■先生（84地號，現場發言登記）

- (一) 本人所有建物位於愛國東路■■■巷■■■號，從中正紀念堂進來，大巷子裡面，三戶就看到我的店，原1+2樓產權的商鋪不僅未予規劃，讓我們無從選擇，又不理不睬，置我們財產權不顧，請市府無論如何都要妥善照顧！
- (二) 三圓公司實收資本額僅6億1仟5佰餘萬元，卻要承攬2佰億的都更大案，無異小孩玩大車，其財務槓桿的操作危險萬端？置社區550戶區權人的財產於風雨飄搖之中，請市府應本於公平、公正立場審議。
- (三) 原社區規劃12棟，分為4個區塊，每三棟為1個區塊，本人所有房地位於A區塊，如今卻被惡意規劃，排除於A區塊，不知坐落何處？剛才聽那些委員叫大家趕快去簽，我不知道房子分配在哪裡，我要怎麼簽呢？
- (四) 三圓規劃地下1樓店鋪，至今無人願意選配，可見其規劃設計存在盲思，把台北市精華地段的蛋黃區塊，惡搞成為原地主無法接受的設計規劃，怨聲載道，還請市府審議時為民把關。

三十一、所有權人一楊■■■小姐（84地號，現場發言登記）

（一）本人建築物坐落於台北市中正區愛國東路■■■之■■■號為■■■樓店鋪戶，本戶為面愛國東路30米臨路第1棟，非巷非弄之建物。自三圓建設擔任都更實施者以來（將近上千個日子），從未與本人實際溝通過都更承諾保證的原地、原位址，僅宣稱「權利價值」就完全忽視並剔除我愛國東路■■■之■■■號最精華的臨路店鋪位置。而實施者所設計地下室商鋪，亦將嚴重造成本戶價值減損。

（二）本人也曾向台北市都更處（案件編號：W10-1131004-00375W10-1131004-00375）陳情，同時市府審議會時，會議主席王玉芬局長也指示要求實施者需與地主溝通，但三圓建設卻置之不理，直到今時今日

（114/04/25）依然無音訊，經多次反應實施者皆「已讀不回」或「謝謝指教」，已違反了當初社區招商的承諾與社區居民都更的期待。並嚴重傷害了憲法第十五條保障人民之財產權，使財產所有人得依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能。

（三）請三圓建設積極面對、協商。

三十二、所有權人一林■■■先生、楊■■■小姐（84地號，現場發言登記）

（一）本人與本案實施者三圓建設且與80%以上區權人簽訂協議合建契約，明確約定以協議合建方式參與本案都市更新，並就未來建築物樓層、面積、交屋條件等有所約定。

（二）惟本次公開展覽之都市更新計畫書中，並未載明協議合建之內容，亦未反映依合約應享有之參與方式及分配條件，而是全面採行「權利變換」之都更實施方

式，與契約精神相抵觸，恐導致區權人權益受損。

(三) 另雖合約標示為協議合建，但建商加註『地主以權利變換方式申請但甲乙雙方分配條件均以合建契約書為準』之條文，區權人於簽約時未充分理解其法律效果，該條款顯有資訊不對稱與重大未說明之虞，應屬無效或不生法律效果。

(四) 爰此，提出以下主張：

1. 都市更新事業計畫應依照事實與契約關係，明確載明為「協議合建」參與人，不得逕行以權利變換方式處理產權。

2. 若實施者未能於計畫書內改正，則保留對實施者及主管機關提出行政救濟及民事訴訟之權利。

敬請貴機關重視本意見，確保都市更新程序之合法與地主權益之保障。

(五) 我的店面在三角窗旁的第一間，地點很好，而且是一、二樓相連，二樓做住家一樓做生意，且各自有獨立的出入口，很方便。

(六) 三圓建設的現行規劃讓我損失很大，感覺很不安：

1. 111年8月第一次事業計畫書公展時，因為沒有規劃寧波東街24巷的店面，三圓建設答應我可以優先選擇寧波東街的店面，所以我才簽同意書給三圓建設。現在告訴我因為已經有規劃24巷的店面，所以我的第一優先選擇是24巷的店鋪代號F8。

2. 可是F8店面的深度只有373公分，我們現在店面的深度是680公分，短少45%，將近一半，扣除裝潢設備之後，店面空間就所剩無幾。而且F8對面加蓋了一排房子和天井，光線幾乎都被擋住，又擠又窄根本就沒辦法做生意。

3. 另外，更新後二樓規劃成管委會的空間。第一次公展前，三圓建設口頭告訴我可以換二樓的房子換到D棟的17樓，室內有2個房間，坪數20~22坪之間的房子。現在重新規劃了，三圓建設不回答我是不是還是照原來的口頭承諾換給我D棟17樓2房的房子，會不會到選屋的時候三圓建設要我補很多錢，讓我被迫不能參與都更？三圓建設沒有給我保證，讓我心裡很不安。
4. 我本是一、二樓相連的店鋪住宅，住家做生意兼顧，而且有很好的視野，可以看到中正紀念堂。現在的規劃有可能讓我無家可歸，沒有店面可以做生意，這樣我的家庭經濟基礎就全部沒有了。
5. 我們店面是24巷第一間方方正正的店面，都更後，變成長方形，然後往後移了差不多有兩個店面左右，原本深度也少了將近一半，現在24巷對面又多了四到五間的店面，加上採光罩的設計，把我們的24巷搞得像24弄一樣，又窄又擠又參差不齊，我覺得對我們的店面真的損失蠻大的。

三十三、所有權人一曹先生（84地號，現場發言登記）

（一）我是管委會的委員，為了我們社區都更的進程，我提出兩項建議：

1. 建議三圓建設提出三個選項供未簽約之區權人選擇，一是略高於現值，二是等值，三是趨近於現值，如果他們還是不要，三圓建設也不理虧。
2. 對於已經簽約的區權人，如果對設計不滿意，可以表明不滿意的地方在哪裡，而三圓建設要更有耐心跟人家溝通。

（二）我是二棟的委員，當初三圓把這個一字型，改成品字

型，也是砲聲隆隆，但是我們要理性的取得一個共識，去年11月18日，我們A1跟A5，非常不滿意，大家都知道邊間戶的價值，把我們A1跟A5弄到後排，所以張前主委帶著我們所有人到三圓建設去協調，王光祥董事長說：「好，你們要，前排全部給你們」，問題就平息了，所以我利用這個機會呼籲還沒有簽的區權人，還有二棟的區權人，我不只一次私底下問主委，主委給我的答案，都是非常肯定的，如果大家要簽，他會想辦法，帮大家爭取最好的權益，我想大家對主委，要有信心，大家一起共襄盛舉。

三十四、所有權人—廖■■■先生（84地號，現場發言登記）

- （一）本社區為海砂屋，殘破落石持續擴大，從危害家人到現在已經擴大危害行人、學生以及車輛，去年12月跟今年初，陸續又發生了，這已經涉及到公共安全，希望市政府能夠正視這個問題，因為我們住在這邊，我們會直接受害，如果是發生在尖峰上班時間，後果不堪設想。
- （二）新隆國宅以前是市政府國宅處改建，我們區權人，真的是很無辜買到這裡，本來想長長久久，結果變成這樣子。現在進行都更，當然有很多的不同的意見及想法，我覺得市政府會協助實施者，一起來加強溝通。根據國家地震中心統計，臺灣每年五、六級以上大地震有八到九次，我們必須要加速整合，2016年臺南維冠金龍大樓數百人死傷的慘痛經驗，我們真的非常擔心，千萬不要再發生。
- （三）為了保障家人安全，大家應該求同存異，共同成就，家人的安全是無可替代的，但是財產這方面，有不同的看法，不同的價值，我覺得可以大家來加強做溝

通，實施者這方面，我覺得可以加強。

- (四)以延壽國宅都更案而言，從都更到最後，有百分之十，30多戶反對者，其中百分之五是發生繼承問題，總共16戶，因繼承的兄弟姊妹觀點無法一致，後來都不參與都更，改領補償金，我們社區也有很多這種情況的鄰居，另外百分之五採權變，但是比較合建契約之後，都差距很大，後來經過主委及各方面的努力，也都簽約了，只有一戶，他要爭取18樓以上，因17樓以下分給住戶，這部分的實施者，就是沒辦法跟他簽約，就用0.9的方式，另外加價購買。我舉這個例子，臺北市都會區人員，其實相當類似，大家要加油，市政府別忘了公共安全的責任，當初建這個國宅這裡很健康，當然那時候，法律上沒有預定海砂屋的規定，但是道義上還是有，市政府要趕緊協助，讓我們早日脫離這個困境。

三十五、所有權人一閻先生(84地號，現場發言登記)

- (一)三圓建設作為實施者，真的是很不容易，對他們來講也是一種修煉，希望三圓建設能夠聽進我們大家的一些意見，然後回去思考怎麼樣來改善。但是我也要給三圓建設最大的鼓勵及支持，畢竟到目前為止，三圓建設給社區的條件，據我所知是都更案最好的，第一個就是1:1.12，我們是12層樓的建築，還能夠給到1:1.12，然後就是67:33。我事前也查了延壽國宅的資料，延壽國宅是64，我們是67，還有權利變換，這三個讓我們來選擇一個對我們最有利。
- (二)社區部分住戶認為三圓建設的權變，跟市府的權變不一樣，故不相信三圓建設的權變，所以關於這點，我也是覺得很奇怪，權變就是權變，怎麼還會有三圓建

設的權變跟市府的權變會不一樣呢？請市府的長官能夠做說明，應該是一個權變，然後三圓建設會依照這三個權利價值的比例，然後定坪定積讓我們住戶來選擇，對我們最有利的，基於這一點，我就要給三圓建設最大的支持及鼓勵。另有關延壽國宅，我問過他的前主委，他們的權利價值，分回比是60.78%，我們是56.4%，所以差了很多，他們分回後的室內面積變成九成，所以各位一定要非常的謹慎，因為我們的權利分回的價值比他們少，他們都已經是九成，所以我們幾乎有可能低於九成，這是第一個；第二個是他們的室內面積是1.1，我們是1.12，我們比他們多了12%；第三個是他們的分回面積比是64.5%，我們是67%，所以憑良心講，三圓建設做的還是不太夠努力，但是我們還是堅持、堅定的支持三圓建設，希望我們的都更能夠盡快的完成，盡量讓每位住戶都滿意。

三十六、所有權人一何先生（84地號，現場發言登記）

各位住戶大家好，今天參加公聽會，對我來講是感觸最深的，因為這個都更案是我啟動的，為了啟動本都更案，我致力選里長、選主委，已經過了十年，我們還糾結在產權不清，在莊主委努力下，已克服了。

原本是國揚派與三圓派各占五五波，現在已整合到九成同意了。產權問題在莊主委就任兩個月，就完成三方協議，沒有這份三方協議根本不可能進行都更程序，我本來已經放棄了，前面整合了五年，都更進度完全沒有，後來，莊主委上任後，不到三個月完成三方協議，因為產權是本案最大的癥結，其實他們的癥結我都已經談好了，可是我們張前主委不肯接受，元大一定要跟我們都

更，他們才能解決他們的困難，我們才能解決我們的困難，張主委是都更貴人、莊主委是都更救星，兩三個月把它起死回生。

三十七、所有權人一鄺■■■先生（84地號，現場發言登記）

今天很多重點，大家都講完了，我就不再重複，我講一個小故事，當時有一批人跟著何■■■是反三圓，那個小群組叫做天外天，人不多，但是反三圓。民國110年7月4日，當時國揚彭總經理打電話給何■■■，說國揚決定退場，彭總經理建議何國榮跟三圓合作，跟三圓合作的理由是什麼呢，說在當時（110年）都更市場上，分配1：1.12，只有三圓能做到，其他沒有，但是何國榮把這個事情壓著沒有說，7月5日春風開發姜董事長傳簡訊給我，他也告訴我，說國揚退場，希望天外天的老朋友，跟三圓合作，又隔一兩天，春風開發姜董事長跟我們，有一些對話，他有一個裡頭說，第一個，三圓有錢，第二個體質很好，建議天外天的老朋友，放下成見，跟三圓合作，所以後來有一批人，就跟著何國榮去簽合建契約，四年過去，很多物價都漲，到今天為止還有很多人，很多理由不簽，簽不簽都是各位的選擇，但是我偶爾會想起來，當時國揚叫我們跟三圓合作，說他們的條件1.12非常好，大家不要放棄了，我把這句話告訴我們天外天的老戰友，你愛簽不簽，自己再思考一下，謝謝。

三十八、所有權人一邢■■■先生（84地號，現場發言登記）

（一）請都市更新處確實審查都更實施者資本額的比例原則

1. 有關資訊台北市建商嘉源建設公司，其資本額為7500萬元，卻承施總銷售額為13億元的2個都更案，因原物料及人工成本上漲，建商沒有能力施作，兩

手一攤神隱，致該建案恐成爛尾樓。

2. 該建案之預售屋的部分，在履約保帳戶下，還有可能退還錢，而地主則土地被拿去作土融，但不知道的是土地到底只有帳面上的銀行融資或是有私下借貸？現在原地主最慘，除了無家可歸，後續要爭取權益，還要面對漫長的官司，假設建商早已將資金轉移，地主就算勝訴也拿不回錢。

3. 三圓建設公司資本額為6億多，再加上特別股也才7億多，新隆社區都更光是營造成本粗估約需150億，以銀行對都更的貸款六成，建商自備款四成計算，三圓也要準備60億，請三圓提出資金的狀況，也讓住戶能安心的交給三圓實施。都市更新處也要確實審查實施者的資本，以避免造成上述問題。

(二) 據實施者第二次公展版修正內容對照表（都更事業計畫書第22頁綜-7）顯示，本社區三樓以上都市更新後價值估價為何是每坪133萬？本社區近在咫尺的愛國東路、羅斯福路建築物買賣實價登錄都在160萬/坪至170萬/坪，實施者如此低估本社區都更後之建築物價值，未來將嚴重影響本社區550戶地主分回比之權益。在此嚴正的要求實施者，新隆社區都市更新後價值重新估價，以符合實際現況。另，本社區112年至114年間都更前房屋買賣實價登錄每坪售價已達120萬-135萬，請問都更後實施者估價每坪只有133萬，請問合理嗎？土地所有權人分配比率56.34%，請問是如何計算出來的？完全與事實不符，且影響權利變換戶的權益。

三十九、所有權人一邢■■■■先生（委任人：蔡■■■■先生）（84地號，現場發言登記）

- (一) 實施者未依承諾給原來一樓店鋪戶們全部都有一樓店鋪戶，已屬嚴重違約，又經，那些店鋪被消失之戶們的抗議要求給予恢復，但實施者因只顧自身暴利，頑萌不與受害戶們協商解決辦法。此情之下，被消失之店鋪戶們，絕對抗議到底。
- (二) 游泳池設施（若沒改掉，或開建前預先拿出經營辦法說明），根本不實用，先前已有人說過，茲再強調其不實用之論述，或應有預配之營運原則，若無，反對建蓋游泳池。
- (三) 泳池所用之空間為全體區權人（以下簡稱全體人）所有，應顧及全體人之權益。經大家集思廣益認為，應由實施者預先制訂營運計畫，其主要基本原則如下：
1. 使用者付費，不設住戶免費或優待條款，避免只有少數人使用，而變相讓全體住戶負擔營運費用。
 2. 一切營運成本由承包經營者自負，並設有擔保營運者不逃避責任之保證制度，全體人對游泳池之權益，就單純收取租金。完全不負任何經營損失責任。住戶管理費，絕對不分擔任何來自游泳池相關費用。
 3. 若經營不下去，該泳池應歸還原都更時全體人所有，並商議改建為較具合適商值之建物，出售或出租，受益為原都更時全體人按權值分配。實施者，若對上述經營原則無把握時，必會考慮放棄泳池之設計。
 4. 實施者若執意要蓋泳池，以彰顯其豪宅特色，那就蓋在其自畫分配的層樓之中，讓盯上豪宅之名而來的客戶方便使用，營運方式與上述相同，只是泳池空間所設位置不同，同時開放給社區區權人有興

趣者使用。

四十、所有權人—羅■■■■先生（84地號，現場發言登記）

對於第二次公展計畫書中 C、D 棟間地下一樓新增設台電配電場所之憂慮與建議：

我是新隆社區的區權人，在審閱第二次公展的計畫書後，對於其中 C、D 棟間地下一樓新增設兩處面積達上百坪之台電配電場所，深感憂慮，特此提出意見，懇請實施者能審慎評估並重新規劃。

依據「台灣電力股份有限公司新增設用戶配電場所設置規範」第四條明文規定，用戶配電場所之設置應以面臨道路之地面一樓或空地為原則。雖條文中亦提及在受限情況下得設於其他樓層，然地下一樓與社區地下商場相鄰，人流眾多且複雜，一旦發生任何意外，其風險將遠高於地面層設置。

此外，監察院曾於民國100年12月2日針對國內變電箱爆炸起火事故頻繁，調查追究主管機關對於變電箱設置地點規劃及維護配套措施是否完善。近期新竹晴空匯大火與屏東東港安泰醫院大火等事件，皆與配電設施相關，造成嚴重傷亡，更令我們對地下配電場所的安全性感到憂心忡忡。配電場所屬於鄰避設施，其相關資訊的公開與透明至關重要，區權人應享有充分的知情權。我們強烈認為，實施者應充分考量社區居民的安全與權益，重新評估將如此大面積的配電場所設置於地下一樓的必要性與風險。

台北市有許多大型社區，例如崇仁花園社區，即將台電配電場所設置於一樓的空地，此舉不僅符合台電的設置規範，也降低了潛在的安全風險，值得借鏡。

為維護全體區權人的安全與居住品質，我們強烈建議實施者：

- (一) 重新評估配電場所的設置地點，優先考慮設置於符合台電規範之地面一樓或空地。
- (二) 若確有技術或其他限制必須設置於地下樓層，應提出詳細的風險評估報告與安全配套措施，並與區權人充分溝通說明。
- (三) 公開配電場所的相關設計、安全規範、維護計畫等資訊，確保區權人的知情權。

我們懇切希望實施者能重視我們的意見，以保障社區居民的生命財產安全為首要考量，做出最妥善的規劃。

四十一、所有權人一楊■■■■先生（84地號，現場發言登記）

致三圓建設：針對愛國東路■■■■巷■■■■號商鋪選配及招商承諾之嚴正訴求（再次強調）

貴公司於本社區都市更新案中，商鋪規劃戶數嚴重不足，此舉已嚴重侵害本社區原有79戶商鋪所有權人的權益，令人無法接受！

一、貴公司商鋪規劃戶數嚴重不足，原79戶商鋪何去何從？

貴公司在都更後僅規劃44戶一樓商鋪，相較於都更前本社區擁有的79戶商鋪，顯然存在巨大的落差。請問貴公司，其餘35戶商鋪所有權人的權益應如何保障？如此懸殊的數量差異，已直接導致本人及眾多商鋪所有權人面臨無符合條件商鋪可選配的困境，嚴重損害我們的財產權益。

二、本人愛國東路■■■■巷■■■■號三角窗店面遭剔除，已明確違反招商承諾！

本人位於愛國東路■■■■巷■■■■號的商鋪，為臨巷的黃金三角窗店面，緊鄰社區購物廣場，具有極高的商業價值。然而，貴公司不僅未設計足夠的商鋪

戶數，更惡意剔除本人原有的三角窗店面，此舉已公然違背當初的招商承諾，今人憤慨！

三、前董事長王光祥先生曾親口承諾興建一、二樓店鋪歸還所有店鋪所有權人！

本人在此再次強調，在109年11月17日社區招商投票前夕，貴公司前董事長王光祥先生（王雅麟先生之父）曾親口向所有店鋪所有權人承諾：「我就蓋一、二樓店鋪還給你們！」然而，如今的規劃設計卻與此承諾背道而馳，貴公司顯然毫無誠信可言！

四、本人一樓商鋪產權不容侵犯！地下室商鋪絕非等值選配方案！

本人現有店鋪產權為 ** 「一樓商鋪」 **，其經濟效益與價值遠非地下室商鋪可比擬。試問，地下室商鋪的未來發展前景如何能與一樓店面相提並論？貴公司規劃地下室商鋪，其選配對象究竟為何？難道是要將本社區的商業空間規劃成北市府市場管理處或國產署的管轄範圍嗎？

本人再次嚴正聲明：本人位於愛國東路■■■■巷■■■號的原三角窗店鋪，具有其獨特的地理位置和商業價值，本人堅決要求貴公司原地、原方位、原面寬大小蓋回我的店鋪，並歸還我私有的一樓店鋪財產！

貴公司一再迴避住戶的合理訴求，僅提供與原有條件不符的選項，已讓我們對貴公司的誠信徹底失望。請貴公司立即正視問題，積極回應並提出具體的解決方案，切勿再以「已讀不回」的態度敷衍了事，否則，本人將採取一切必要的法律途徑，捍衛自身的合法權益！

四十二、所有權人一楊■■■■小姐（84地號，現場發言登記）

- (一) 本人從未授權台北市新隆社區管理委員會來處理及定義本人的土地建物不動產，為何三圓建設只與台北市新隆社區管理委員會溝通不予本人正面溝通針對本人土地建物事宜？這是人民私有財產，並不能由任何人或委員會可以侵吞或以任何方式移除。
- (二) 我的房子為第三之一種住宅區（特）土地，坐落台北市愛國東路 ■■■ 號之■■為一、二樓連通戶三角面，本戶為第1棟非巷非弄之建物，三圓建設並未規劃本戶於原店鋪位置，僅宣稱「權利價值」就剔除我的店鋪位置。為何未與我協商就私自定義我的個人財產？
- (三) 本人曾於民國111年03月27日、111年03月28日、111年06月13日、111年06月14日、111年09月18日、112年09月13日、113年9月19日及113年11月21日，高達8次向台北市政府都更處寄送函文，強烈表達本人之意見，三圓建設均未正面回答本人訴求。
- (四) 雖三圓建設於111年08月18日有和本人進行會談並做了一份”極度簡易”的訪談紀錄表，但該訪談內容僅只有強調三圓建設的官方態度，並不願意回覆本人送件多次強烈表達之各項訴求原址原位。
- (五) 本人後續於113年10月4日和113年11月18日透過1999平台向都更處再次強烈表達本人之訴求，台北市都發局也於113年9月6日有發文給三圓建設（發文字號：北市都新事市字第1136027151號），要求三圓建設需與住戶溝通，但始終未有正面回覆，本人要求三圓建設必須要原址原位，望台北市都更處要求三圓建設與本住戶協商與溝通。
- (六) 根據114年4月15日發行第二版都市更新計畫書，三圓建設將 A 棟二樓調整為一般事務所使用，本人希望三

圓建設可以提供該棟的位置優先供我們做參考。本人再次強調，本戶為第一棟1、2樓三角窗面非巷非弄請重視原地主戶之心聲！！

(七) 三圓沒有設計足夠的商鋪79戶讓我們社區商鋪選，請問要如何處理？

(八) 多次反應實施者皆「已讀不回」，或僅說還有其他商鋪、換到樓上或地下室可選配。請問我原有建物坐落愛國東路■■■之■■號，為■■、■■樓連通戶三角面的商鋪，非巷弄之建物。實施者三圓如此剔除未設計本人商鋪，已違反了當初社區招商的承諾。

(九) 本人及社區其他商鋪產權皆屬1+2樓，或單層一樓。實施者設計地下室商鋪，請問是要給誰選配嗎？是市政府市場管理處嗎？還是國產署？

(十) 我只要實施者落實當初社區招商的承諾，1+2樓原方位、原面寬的商鋪給我。為什麼A棟2樓實施者設計管委會辦公室，不給我們■■+■■樓商鋪？請問管委會在社區有產權嗎？實施者聲稱A棟2樓還有設計退輔會的辦公室，請問退輔會原在本社區9棟2樓。為什麼實施者可以損民財產的方式設計A棟2樓指名給退輔會，是否有搶奪人民財產之虞嗎？

(十一) 根據台灣高等法院113年度上字第533號民事判決文判決三圓公司未履行招商承諾，將承諾書原本記載2樓可供營業之空間改為一般住宅單元及公設餐廳，與招商承諾不符，被上訴人認上訴人得標後所提出條件，與投標當時承諾不符，並非毫無根據。

四十三、所有權人一唐■■■先生（84地號，現場發言登記）

目前本社區單價最高的住宅，應該就是面臨愛國東路、享有坐覽中正紀念堂園區絕佳景觀的住戶房屋，目前第1、2

棟合計每層有4戶面臨愛國東路，中有2戶面寬各為13.65公尺、另2戶各為8公尺（而且面寬13.65公尺的2戶，面寬全部是正面開窗面向愛國東路，而面寬8公尺的2戶，只有廚房外側面寬1.65公尺是正面開窗面向愛國東路），都更後第1、2棟將合併成A棟，依都更事業計畫9-26頁，原來2戶面寬13.65公尺將大幅縮減為9.23公尺（減少32.4%），而另2戶面寬卻由8公尺明顯增為9.39公尺（增加17.4%），若以正向開窗面對愛國東路的面寬，這2戶更是從1.65公尺大幅增為9.39公尺（增幅高達469%），此一面寬設計，將對這些住戶房屋權利價值造成巨幅影響。

另一方面，在事業計畫綜-68頁，三圓建設公司在111年9月公聽會的回應意見，卻敘明面臨愛國東路4戶住宅的面寬，依等比例縮減，所以，三圓建設目前在事業計畫對面臨愛國東路4戶住宅的面寬設計，顯然違反該公司在事業計畫所登載回應意見的承諾，建請台北市都更處查明。

此外，三圓建設曾以書面表示，都更前後愛國東路面寬的分配比例影響住戶權利價值，宜回歸合建契約書第10及11頁所定權利價值及價金找補方式，而合建契約書對於價金找補並沒有找補金額上限的限制；但三圓建設在都更事業計畫11-1頁卻擅自增列了價金找補金額「以不超過更新後應分配權利價值5%為原則」的限制，此一增列的限制原則，不僅與合建契約書所定價金找補規範有所不同，也對愛國東路面寬大幅縮減而遭受房屋權利價值巨額損失的住戶，明顯限縮其可依據合建契約書規範所應得的價金補貼金額。

綜上，本人提出以下2點訴求：

- (一) 請三圓建設刪除在都更事業計畫擅自增列的價金找補金額「以不超過更新後應分配權利價值5%為原則」

的限制，並回歸合建契約書所定價金找補規範。若已簽合建契約者不適用上述5%的限制，亦請三圓建設以書面方式說明清楚。

- (二) 三圓建設曾以書面表示，計算住戶房屋權利價值之考量因子，將委由估價師估算，並以公開透明方式經審議會審議，得公平、公正結論，既然將以此公開透明方式估算及審議住戶房屋權利價值，建議三圓建設屆時公布每個住戶應分得的權利價值及更新後每個住戶房屋的實際分配權利價值，以昭公信。

四十四、所有權人—林■■■先生（委任人：馬■■■小姐）（84地號，現場發言登記）

- (一) 房屋改建後，原住戶能分配的房子，方位、格局未能明確告知，權益未能確保。

本人原（現）有12棟12樓房屋是長方形，兩面採光，正面朝向「北」，側面朝「西」，將來分配若是D6或D7僅有一面採光，且所分配房屋的景觀不如原來（現在）。（現在可看到愛國東路）。現因建設公司為易於行銷，原位置改成大坪數，與當初承諾的原位置、原方位大相逕庭（而是向後轉了180度）。

- (二) 依三圓建設所提供的D6或D7房屋設計，有將部份卧房似建於主建物體之外（有外懸之感覺），使改建後居住者，感覺不安妥，不舒服。向外單獨凸出的卧房，曾在去（民111）年9月公辦公聽會提出書面及口頭報告，但三圓建設至今完全未處理。似住在鳥籠懸掛於戶外，非常不妥。建商似有利用此種方式來增加使用面積，非常不合理且不可取。嚴重侵害原拆遷戶原格局為甚佳的長方形卻要換得此單位住戶之權益。
- (三) 該外凸之卧房，房門與大門呈一直線極不可取，又房

屋改建前，廚房為獨立空間，且設有廚房門。已規劃的 D6或 D7其廚房為開放式，在一進門的左手邊或右手邊，開家宅大門立即見灶毫無隱蔽性，且犯家宅不寧之風水大忌。

(四) 本意見、建議之理由，曾於去（民111）年公辦公聽會提出，至今逾三年仍未見三圓建設正視與處理。

(五) 規範之游泳池，管理不易，增加髒亂，且增加住戶負擔。

(六) 選配原則請稍做調整，原本有12棟12層樓高的建築物，一下子縮減成4棟，致店面數量不夠分配。

四十五、所有權人—林■■■先生（委任人：李■■■先生）（84地號，現場發言登記）

(一) 本都更案實施者的社區設計僅以建築體盡量拉高為重點，無視於與周遭景觀整合，更嚴重損害了中正紀念堂這個國家門面地段的整體觀瞻，台北市政府應嚴正的審視這項缺失。

根據2023年6月30日文化部古蹟歷史建築紀念建築審議會會議紀錄，多位審議委員認為本都更案之設計使得整個社區顯得非常突兀，並建議再調整各棟之高度（以不超過中正紀念堂為原則）。綜上，建請由市政府都發局比照龍山寺後方之都更案由31層降為25層之案例，協調建商降低各棟之建物高度，以維護中正紀念堂四周之天際線，與古蹟周邊環境更為協調與和諧，更可降低營建成本。

(二) 原11、12棟寧波東街24巷的明亮開放商鋪，實施者三圓設計成室內走道封閉型的商鋪，請問這樣設計通風、採光、動線我們住戶上、下樓，恐難接受！這樣室內商鋪設計好像南門市場？

(三) 中正區12樓平均單價150餘萬。

四十六、所有權人一伍■■■■小姐(84地號，現場發言登記)

(一) 當我們114年4月17日 收到都更處掛號函送實施者第二次都更事業計畫案函及光碟，經檢視光碟內容公展版電子檔之設計圖說，其比例尺大多為六百分之一(1/600)或五百分之一(1/500)，此等比例尺於電子檔案中經放大檢視細節時，往往因掃描建檔時之解析度不足，或轉檔為PDF格式時之壓縮設定，導致圖面線條模糊、文字註記經常模糊不清難以辨識，嚴重影響區權人對都更計畫內容之理解與參與。實施者於重新辦理公展時提供之都更事業計畫書能提高圖說解析度或提供適當比例尺，以利區權人閱覽。整本808頁區權人陳情陳述書實施者回應彙整表高達443頁，佔全案54.8%。(極少比例為修正之部分，由此可知區權人極度的關心自己的財產權益)

(二) 本社區於都市更新前，原為12棟12層樓之連棟式建築物，並以每3棟建築物為一防火區劃分(每一區域皆有伸縮縫區隔之)，共分為4區。實施者都市更新計畫調整後，建築物高度增加至26至31層，棟數則合併縮減為4棟，並依據送核之都市更新事業計畫所提之分配與選配原則，原則上「原位置優先分配」然而，送核計畫中之選配原則卻違反上開作業須知，實施者此分配方式顯然不符合”原位置優先選配”原則，具體問題如下：

1. 原第3棟應依原對應位置分配至A棟，卻被擠至B棟。
2. 原第6棟應分配至B棟，卻被擠至C棟。
3. 原第9棟應分配至C棟，卻被擠至D棟。

4. D棟需供應原第9、10、11、12棟之住戶，導致居住分配嚴重失衡與不公。再次嚴正反對如此不公平、不合理、也不合地主需求的建築設計。我們多次反映實施者充耳不聞，請市政府確實審查實施者的建築設計。

(三) 據臺北市政府都市發展局114年4月22日北市都設字第1143018177號函，說明略以：一、…。二、查旨案前經113年11月21日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第669次委員會決議修正後通過，…。，後續應依決議修正後送請本府核定。三、次查旨案目前尚未核定，…。準此，都發局函復明確顯示：「旨案目前尚未核定」。

(四) 再查，實施者所送第二次公展事業計畫案「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第669次委員會審查回應綜理表中「意見回應及修正說明」(27頁(綜-11)、28頁(綜-12)、29頁(綜-13)、33頁(綜-17) 37頁(綜-21)、39頁(綜-23) ……) 欄顯示：實施者的回應如下：1. 謝謝指教。2. 本案已經文資會審議通過3. 本案已經相關單位審查通過4. 本案規劃已經社區委員會同意。請問實施者回應「本案已經相關單位審查通過」明顯與市政府都發局上開函覆內容不符。又，「本案規劃已經社區委員會同意」，請問相關都市更新法令規定中，有社區管委會法定的身分嗎？實施者如此謬誤，罔顧法令及誤導市府主管機關之函文，本社區住戶嚴正強烈表達不滿，敬請市政府相關單位正視並確實監督此與事實不符的回應。

(五) 強烈反對於都更後社區D棟2樓露台設置游泳池之公共設施規劃

本社區都市更新案自辦理自辦公聽會至今，針對事業計畫書中規劃游泳池一事，已累積收到表達不同意之意見及陳情書計27件，陳情人共89人次。

相較之下，表示同意游泳池規劃者僅有1件。此數據明確顯示，本社區絕大多數所有權人對於游泳池之規劃持有異議。

實施者於相關回應中，竟以「都更同意書同意比率近90%，故所有權人絕大多數同意規劃游泳池」為由，試圖忽略並駁斥多數居民之反對意見，此舉實屬狡辯，罔顧民意，本社區地主對此表達強烈不滿與嚴正抗議。茲就實施者之謬論，提出以下駁斥：

1. 都更同意書之簽署，不代表同意所有細部規劃：

都市更新同意書之簽署，主要在於同意參與都市更新之意願，以及對更新後初步權利分配方式之認可。同意書的簽署，並不等同於對事業計畫書中每一項細部規劃皆表示贊同。游泳池僅為事業計畫書中的其中一項公共設施規劃，住戶比較關心其他更重要的考量（如更新後房屋分配、容積獎勵等）而簽署同意書，並不代表其必然同意興建游泳池。

2. 公聽會及陳情意見方能真實反映地主對細部規劃之意願：

自辦公聽會及後續之陳情意見，是住戶針對具體事業計畫內容表達意見的重要管道。本次公展期間所收集到的27件反對意見及89人次陳情，充分且明確地展現了大多數住戶對於游泳池規劃的不滿與疑慮。此等直接、明確的意見表達，相較於籠統的都更同意書，更能真實反映居民對於特定公共設施規劃的意願。

3. 多數民意應受尊重，不容以片面數據誤導：

民主社會中，多數意見理應受到尊重。實施者僅憑都更同意書之高比例，便宣稱所有權人「絕對多數同意」游泳池規劃，顯然是刻意忽略並扭曲事實，意圖以片面數據誤導市政府及社會大眾，此舉不僅不負責任，更嚴重損害地主對實施者的信任。

4. 游泳池規劃之必要性與合理性應重新審慎評估：

考量到多數地主的反對意見，以及游泳池後續之維護管理成本、使用率等問題，本社區強烈要求實施者應重新審慎評估游泳池公共設施規劃之必要性與合理性。請實施者務必正視民意，提出更符合社區整體需求的公共設施規劃方案。

綜上所述，實施者以都更同意書同意比率來強行解釋地主同意游泳池規劃，實為牽強附會之說詞。本社區絕大多數住戶已透過正式管道明確表達反對意見，敬請市政府及實施者務必重視此等真實民意，重新審議游泳池規劃之必要性，以維護本社區地主之權益，進而促使都市更新能順利進行。

四十七、 所有權人—李■■■■先生（委任人：王■■■■小姐）（84地號，現場發言登記）

（一）本件都更案有諸多所有權人已與實施者簽訂合建契約，惟實施者所擬定之都市更新事業計畫，卻未將實施方式記載為「部分協議合建、部分權利變換」，而係全部記載為「權利變換」，容有必要先予釐清：

1. 按都市更新條例第44條規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面

積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。」

2. 經查，本件都市更新事業，已有眾多所有權人與實施者簽訂合建契約，然實施者所提送之第二次公開展覽版事業計畫書第11-1頁有關「重建區段實施方式」之記載，仍填列以「權利變換」方式實施都市更新事業，則此部分是否有名實不符之狀況？是否應依都市更新條例第44條之規定，更正為「部分協議合建、部分權利變換」？此部分應先予釐清。

(二) 本件都市更新事業計畫之內容，仍不符其招商簡報所承諾有關「原位置、原樓層」分配之條件，對一樓店鋪戶仍不足分配，且目前地下一樓所規劃之單元面積過大，使店鋪戶必須補貼高額款項始能分配，恐係刻意強迫部分店鋪戶分配住宅單元：

1. 據實施者民國108年間至新隆社區辦理招商時，所提出之招商承諾簡報第55頁所載：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」等語；同簡報第45頁至第47頁指明，更新後將設計「一樓36間店鋪（合計約700坪）、二樓15間店鋪（合計1180.42坪）、地下一樓8間店鋪（合計718.38坪）」供原店鋪戶分配；另實施者自行製作之招商「問答集」中亦明載：本案所規劃之「總面積」皆能「滿足店家需求」等語。由上開招商承諾文件可知，實施者理應提供一樓店鋪戶足量之更新後單元

供其分配，且更新後仍需使原店鋪戶所有權人可供「商業使用」，以滿足店家之需求，始符合其招商承諾。

2. 豈料，實施者於本次公開展覽期間所出具之事業計畫書，一樓部分目前僅規劃44個商用單元，完全不足以因應原先 79間店鋪之分配需求，已不符招商承諾所稱『原位置』、『原樓層』為優先選配之原則。此外，實施者雖於招商條件中亦曾承諾「內圍店面不足分配將上移」，究其本意應係賦予內圍店家仍有可能繼續於二樓經營商業之一線生機。但系爭事業計畫書第9-22頁有關二樓之規劃，竟遭實施者改為管委會空間、辦公室空間及9戶住宅單元，完全沒有內圍店鋪可供分配之機會，亦顯然不符原招商承諾所稱「皆能滿足店家需求」之條件。

3. 另依現行實施者提送之事業計畫書第11-1頁（四）6.所載，更新前未臨路之店鋪所有權人，僅得就二樓以上及地下一層店鋪之分配單元申請選配。然如前所述，更新後二樓以上並無商用單元，而地下一層店鋪依目前事業計畫書所載，其面積除C8、C9單元外，其餘單元主建物面積均超過100平方公尺，若再加計公設面積後，其權利價值恐遠超過原先一樓店鋪戶更新後之權值，堪信原先一樓店鋪戶須貼補高額費用才能分配，或甚至因上開地下一樓之單元權利價值超過個人權值10%而無從分配。

4. 由上述事業計畫有關地下一層、一層、二層之設計以觀，因一樓店鋪數量不足、地下一樓店鋪面積過大，均形同強迫部分內圍店鋪戶只能選擇向上分配住宅單元。如此一來，原先依賴經營商業維生之

原建物所有權人，恐將嚴重侵害其財產權、工作權乃至生存權。

(三) 本件都市更新之財務計畫，其中由全體地主共同負擔之費用評估過高、顯不合理，實施者應予調整，避免損及參與權利變換地主之權益：

1. 經查本件事業計畫書第 13-3、13-4 頁有關廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等費用之記載，對照「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表（110年1月）」規定可見，實施者就上開管理費項目全數均以該表之上限費率提列，依次分別為6%、5%及16%。
2. 惟查，廣告銷售管理費係實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用（包括廣告、企劃、及銷售等成本）。然實施者於本事業計畫書內，完全未敘明何以廣告銷售管理費必須以上限提列之理由，僅機械性操作提列總表後即得出費用率可達上限6%之評估結果，難謂已盡其說明義務。且因本案改建規模較大、容積獎勵較高，綜觀實施者分配取得之房產總價也因而推升，導致管銷費用由地主負擔之總費用過高，而有必要調整之。
3. 次查，實施者人事行政管理費以上限提列之理由略以：本案所有權人人數高達600多人，整合上需花費更多人力、物力，又因本案歷經112年3月24日、112年6月30日古蹟審議、112年11月15日、113年8月1日、113年11月21日都市設計審議，依審查意見而有重大修改等語，所花費之人力、物力、費用皆較一般都更案更高云云。然而，上開法令適用、建築規劃設計，均屬實施者因自身之過失或對法令之不

察，導致本案一開始的設計遭文資審議、都市設計審議機關認為鄰近中正紀念堂而有量體過鉅、影響天際線、動線規劃不佳、影響商業經營等諸多不當因素而須修改規劃，因而重新辦理本次公展；然實施者上開違失導致延宕進度都更，卻反而成為相關管理費用必須以上限提列之理由，進而加劇地主共同負擔，難認有理。

4. 最後，有關風險管理費之提列部分，實施者以預估從權利變換至新建完成交屋須六年時間，故有眾多不確定因素，而依總表提列 16%費率上限等語，然內容並未具體敘明除新建期間較長外之其他具體風險事項，則其逕以最高上限提列，亦有過度影響地主權益之虞，並非合理。

(四) 敬請實施者應妥善依上列意見，重新規劃本件都市更新事業計畫，避免店鋪戶未來喪失繼續經營商業之機會，損及財產權和工作權，並減輕區分所有權人之共同負擔，始屬適法。

四十八、所有權人一張■■■先生（84地號，現場發言登記）

我很贊成三圓繼續做下去，馬上在119年就可以把房子蓋好，這是很大的期望，但在召開公聽會之前，我發現三圓還有一些進步的地方，當主委告訴我，這是王雅麟董事長的處女做，我就放心了，為什麼他年紀那麼小，要蓋一個全臺灣最大的都更案是有困難，我們在看完880頁計畫書 PDF 檔之後，發現三圓的設計規劃一點都不重視我們住戶的意見，規劃為所欲為、想改就改，只為交差了事，我們是否應該發動住戶一起集體抗議，一個鑽石級的蛋黃區，竟然設計成集中營，且室內格局實在太不像樣，缺點百出，不像有建築基本功的建築師所設計的

作品，請日本丹下先生設計外觀，美其名只是在掩飾其室內設計的違規缺點罷了，我們住戶實在太善良了，只為一個安全的家，包容其一堆的缺失，未來一旦入住之後才後悔，不如現在多花點時間來建議一下，的確是非常困難的事情，所以三圓董事長在處女做之中，我看要增加溝通的修為，謝謝。

四十九、所有權人一魯■■■先生（84地號，現場發言登記）

有關於規劃設計、價值評定，希望臺北市都市更新處能夠協助三圓建設，在價值的評定上，基本會有都更處、實施者、估價師等三個單位，評估本案更新後的價值，這應非常公平的一種方式。另一個就是一樓的店鋪戶，在規劃設計上有爭議，因本案坪數就這麼多，希望三圓建設能夠協助。最重要的是時間不等人，我們現在的房子狀況非常不好，絕大部分的住戶都希望趕快都更，所以我們期待這次都更能順利成功，謝謝。

五十、所有權人一陳■■■小姐（84地號，現場發言登記）

丹下建築師事務所原規劃設計的外觀非常具有世界化國際觀，頂樓的設計讓整個社區外觀提升很多價值，但是剛簡報看到頂樓都削成平頂了，不知道是什麼原因，要修改這麼好的頂樓設計，請幫忙協助恢復為原規劃設計，謝謝。

五十一、所有權人一劉■■■先生（84地號，現場發言登記）

當初為了孩子就學，就是傾了全家所有的力量，籌備了自備款，向銀行爭取高額的貸款，才能買到新隆國宅，不像有些原住戶，在改建時候就直接抽籤抽到了，可是很不幸，在108年發現本住區是海砂屋，隨著時間的堆疊，房屋的破損的情況日益嚴重，尤其是頂樓電梯、機房的屋頂，門框都已嚴重的變形，戶外美術條、花臺也

隨時有掉落的可能，真是讓人擔憂，相信所有在座的每一位住戶都已經知道這個事實的存在。好在前張傳芳主委不辭辛勞、任勞任怨，在公平公正公開的原則之下，帶領大家完成了招商的流程，並勸導住戶簽訂都更同意書及合建協約，在同意書達到八成之後，由三圓建設正式向市政府提出都更申請案。但是不幸的，本社區與元大建設土地的糾紛，像何國榮先生說的，南海段84地號，元大建設已經改建完成，而土地沒有辦法分割，導致本社區的都更案被退回了，還好現任莊玉坪主委，想出解決的方案，並與由元大建設、三圓建設以及本社區完成了三方協議的簽訂，並完成了公證的手續，使本都更案才能夠再順利的進行，這次是第二次辦公聽會，主要是因為，先前送出的事業計畫依照幹事會以及都市設計及土地開發許可審議會、市府各部門以及學者專家提出了各種建議，做了大幅度的修正，這次的修正，我感覺已經是面面俱到、已臻完善。在都審幹事會時，店鋪住戶反映沒有辦法滿足他們的需求，也有學者提出，為什麼不學習日本六本木蓋住商綜合大樓，鄧建築師也提出，因為本社區是住宅區並沒有辦法滿足所有店鋪戶的需求，那在都市設計及土地開發許可審議會上，最後主席也有提出來，如果真的內店鋪、外店鋪都認為是店鋪的話，那最後就用抽籤的方式，來解決店鋪不足的問題吧！希望本次公聽會後，臺北市都更處能夠全力協助本社區早日完成事業計畫的審定，謝謝。

五十二、所有權人一唐■■■■先生（委任人：唐■■■■）（84地號，現場發言登記）

- （一）本案店鋪位於寧波東街三角窗，是國宅的第一順位商鋪，招商時，王光祥董事長當面承諾，將依意向返還

連通一、二樓連通之店面；地主於現場亦確認「原位次、方向、原址」之分配方案，我方就是有這樣的意向，故簽了同意書，此為我們都更合作的前提。

（二）問題說明

1. 更新後依現行圖則。原 E11 店鋪旁另增設商店街及五間店面等，致原三角窗店鋪喪失人流匯聚與可見度之優勢，商業效益明顯衰減。
2. 本案店鋪於國宅時期即為三角窗第一優先位置；然於更新後規劃中，卻被調整至第三間店鋪，且該變更未經地主同意，違反招商意向及承諾內容，顯失信義原則。
3. 原 E11 店鋪上方，原為地主自用住宅，現規劃作為管委會公共設施使用，與招商承諾不符，使害地主應有權益。

（三）具體訴求

1. 請依招商承諾及信義原則，立即返選並重置連通一、二樓之店鋪予地主，並恢復「原位次、方向、原址」配置。
2. 若因平面配置需調整，建商應提出等值或優於原配置之補償方案，並經地主書面同意後方可變更。
3. 請建商及相關單位公開招商承諾文件及後續店鋪變更之會議紀錄，以供地主查驗。
4. 想請貴處嚴正查察，督促建商踐行契約義務，保障地主既有權益。

五十三、所有權人一朱■■■小姐（84地號，現場發言登記）

108年7月22日新隆國宅已是「台北市政府公告為高氯離子混凝土建築物」，且已劃定為「迅行劃定更新地區」。因此命本社區應自行拆除之期限為111年7月21日，可見本社區

「都市更新拆除重建」早就已經是迫在眉睫，刻不容緩的事了！

說海沙屋的結構本來就已經不安全，經過了3、40年歲月的侵蝕，再加上長年來颱風暴雨，地震等自然災害的摧殘破壞，其危險性是日益增加了，何況0403大地震後，新隆社區內隨處可見樑柱裂縫加大，鋼筋裸露、水泥石塊掉落，住戶們可說是每天擔心受怕却又無處可去，實在是無奈又無助。

我們新隆社區不但居住人數高達2,000多人，還座落在人來人往的台北市中心、旁邊就是中正國中、中正紀念堂，每天來來往往路過的學生、行人不計其數，只要晚一天改建，對社區所有的住戶及附近往來的學生、民眾就多了一天暴露在危險之中，前幾天還有鄰居車臨停在寧波東街上，被樓上掉下來的泥塊擊中，雖然管委會已經施作了

「防護網」，銜接縫處補強修繕，更何況是住戶家中天花板水泥石塊的掉落也是司空見慣，社區四週臨停被樓上掉下來的水泥塊擊中也是防不勝防，社區住戶不僅要擔心自身自家的生命財產的安全，還要擔心著土石崩落，砸傷了往來的車輛，得負賠償責任，更可能還要擔負民、刑事的法律責任，可以說是承受著巨大的心理壓力。

李副市長、都更處的長官們都曾親赴我們社區瞭解社區殘破、敗壞、不堪的情況，說實在話，以身為社區工程委員的立場，每天目睹社區如此敗壞的景況，真的叫人提心吊膽，住戶人人担心害怕，懇請在座的各位長官，學者專家們能高抬貴手加快都審的速度，讓本社區的住戶們能早日脫離「海砂屋」的夢魘。

108年『台北市土木建築學會』對本社區的海沙屋鑑定，各樓層氯離子含量都已遠大於政府規定的0.6% kg/m³，有的

樓層甚至達到4.94kg/m³。112年10月台北市土木建築學會針對本社區建築物公共區域（建築物外牆磁場、屋頂水箱、機房、樓梯間、公共區域、樑柱、頂版及牆面、混凝土有明顯鋼筋方向之裂縫、混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕、所以，新隆社區已不適合居住不宜出入各公共區域，應盡速予以拆除重建）。

期待實施者三圓建設能傾聽住戶們的心聲，瞭解住戶們的需求，蓋出符合我們「夢寐以求」安全舒適的「好」宅！

五十四、 所有權人—蕭先生（84地號，現場發言登記）

我們都是靠薪水過活的小老百姓，辛苦了一輩子好不容易有一棲身之地，誰知道卻買到台北市政府蓋的海砂屋，面臨拆除改建的命運，又遇到實施者擬定不合理的事業計畫書。

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。

三圓投標承諾事項：

（1）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111年4月8日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56.34%（第22頁，綜-7），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。

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。（3-14頁，表3-13）

（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，部分戶為車位單價未標示，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剝除。

（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，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年5月11日交易之愛國東路88號十樓之二，170.57萬，111年5月11日交易之愛國東路88號八樓之一，168.97萬，是以其平均單價應為155.84萬，且依近年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。

7. 總不能估價101的銷售價格，不採101附近豪宅的售價，而參考吳興街、莊敬路的實價登錄單價吧！

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？

愛國東路88號八樓之一，168.97萬，111/5/20

愛國東路88號十樓之二，170.57萬，含車位平均價151.3萬，111/5/11

愛國東路88號十一樓之三含車位平均價128.6萬，不含車位單價153.98萬，十三樓 SRC。

正隆天第平均單價92.86萬，登錄案例包含政府標售、車位

單價未標示已包含車位面積之平均單價，每戶車位2至4位，二十四層 SRC 部分未扣除車位面積致單價偏低。四方荷韻單價111.5萬，包含一坡道機械車位平均單價，十四層 SRC。

忠孝162十三層 RC，單價120萬，交易日期110/4/16

忠泰值十二層 RC，平均價130.85萬。

君奕城中十五層 RC，平均價94.38萬。

寶舖212十四層 RC，平均價116.8萬。

Legend 63十二層 RC，平均價103.58萬。

潤泰新雙子星十五層 RC，單價107.2萬。

預售屋。

向陽上冠十五層 RC，110/7~111/9預售平均單價129.8萬。

品陽大苑十五層 RC

最後，我們都更進度事實上都更處並沒有延誤多少，希望三圓建設依都更處的要求，盡快補件，該改就盡快改，讓本社區都更能夠盡快完成。

五十五、所有權人一沈■■■小姐（委任人：何■■■）（84地號，現場發言登記）

（一）我是在 B3的位置，之前我們同區、同樓層都曾提出，希望能夠增設衛浴的對外窗。

（二）游泳池的部分，因為我有很多朋友都是住在有游泳池的社區，要付高昂的管理費，還要聘請救生員，都不太有人去用，甚至也只有某個季節才會開放，且去使用的住戶也非常的少，招商時，曾表示如果社區有游泳池，那銷售的金額可能會增加，但是這幾年我覺得游泳池已經不算是一個有誘因的趨勢了，可能過不久之後游泳池反而是一個減分的趨勢，所以我會希望說三圓建設可以放眼未來，就是說將來可能大家都不是

很喜歡游泳池，剛剛前面的芳鄰也說過，我們這附近不管是東門還是中正，都有非常高規格的游泳池，那我們這個社區，真的還有必要去弄一個幾乎是泡水池的游泳池嗎？未來銷售可能也要考慮到這一點。

五十六、所有權人一半■■■■先生（84地號，現場發言登記）

剛剛已經有人提問同樣的問題，所以不再提問。

五十七、所有權人一方■■■■小姐（84地號，現場發言登記）

- （一）「事業計畫書」在三圓公司送審至今已3年，A棟設計圖修正多次，影響A1、A5選配原則；經113.11.8三圓王光祥董事長協商承諾「可以A棟面愛國東路A1、A2、A3、A5四戶，共同選配中間A2、A3樓層可依序互疊選配」，請修正本次公展的「事業計畫書」第17頁第9條，增補三圓王光祥董事長允諾之文字，以昭公信。
- （二）三圓建設因本社區108年招商條件以1:1.12、67:33、權變三選一方式，因符合這項資格才得標。如今設計圖550戶却皆未達1:1.12，僅約1:1.09或更少，明顯設計坪數不足，違反招標選商資格，請重新補足設計坪數，否則不符建商條件。
- （三）請建商勿用找補方式，故意設計不足坪數給所有權人，強烈建議，建商不得違反招商承諾的資格條件，請市政府審議會監督明察。

五十八、所有權人一黃■■■■先生（84地號，現場發言登記）

- （一）將寧波東街24巷店鋪分配位置的頂蓋式開放空間北移，並將車道入口寬度略做縮減，將面前通道寬度調整為8米，與愛國東路116巷及116巷23弄相同，以減少24巷店鋪所有權人之爭議，並將店鋪依原位置配置。

(二) 希望在24巷店鋪找到自己合理的位置後，仍依照三圓承諾之1：1.12比例與所有權人簽約。

五十九、所有權人一唐■■■先生（84地號，現場發言登記）

除了書面的四條意見外，這麼大的社區能夠要完美的都更，說實在話是很不容易的事情，一路走到這個階段，我是非常感恩有三圓的堅持、完美的規劃，當然很難滿足全部地主的需求，經過市政府各單位委員審查，有太多太多的程序，也都充分的去表達溝通的意見，希望能夠加快審議腳步，依法定程序趕快的完成本都更案，剛才幾位講了安全已經岌岌可危，已涉及到人命及財產的問題了，謝謝。

六十、所有權人一陳■■■先生（84地號，現場登記書面意見由承辦科代為宣讀）

應將金華街47號店面即設計圖所示C棟編號D1之店面，在未影響建築法規、結構下，該店面緊臨住宅出入口的牆面，應以落地窗方式取代實體牆：

新隆社區之金華街47號店面之商業價值所在，在於店鋪三角窗（雙店面）之川流不息之人群，該店鋪於新隆社區初始落成時，其側面即為落地窗，但設計圖卻將該店面之側面規劃為實體牆面（亦即單店面），影響該三角窗雙店面之商業價值甚鉅。

另據三圓建築師回覆，該戶之實體牆面是為配合日本建築師之外觀設計，那麼由此我要詢問三圓以下問題：

- (一) 該戶1F之側面維持原有之落地窗，對社區外觀有何影響？
- (二) 雖然社區外觀委由日本建築師設計，但外觀設計必顧及法規、環境、住戶需求…等，且該建築師必然是在三圓的但書下去設計外觀，所以該建築師的外觀設計

當配合三圓一切需求。

故實體牆面已侵害本戶之權益，且實體牆面致使該店面改變原本雙店面之型態，導致經濟效益嚴重損失。

因此本戶強烈要求三圓將實體牆面回復為原始之落地窗狀態（或不鏽鋼捲門）。

六十一、所有權人—梁■■■小姐（84地號，現場登記書面意見由承辦科代為宣讀）

生命安全第一，我們是海砂屋這是事實，房子要重建才有安全的家，現在房子不安全是事實，想想每次電梯壞了您的擔心，擔心住在高樓的長輩好鄰居們，現在地震非常多，氣候異常等，如果要安全的家，是需要大家合作才能達成。

請大家靜下心來，想一想最急迫安全的家，需要找我們大家一起努力。請政府單位、三圓建設、住戶，我們一起齊心走向安全的家，謝謝大家。

六十二、所有權人—蕭■■■先生（84地號，現場登記書面意見由承辦科代為宣讀）

（一）第2次公展資料9-24（第351頁）起至9-32（第359頁），A棟3層、4-16層、17-18層、19層、20-26層平面圖中，A2及A3的室內格局都是對稱的。

（二）113年11月21日第669次都審會審議時，三圓建設股份有限公司在會中提出A棟由原來有天井的平面圖修正變更為品字型，在官網的平面圖A2及A3的室內格局也是對稱的，不管是客廳、餐廳、主臥、次臥、衛浴、陽台所標示的數據都相同。

（三）113年11月21日第669次都審會審議後，三圓建設公司於113年11月29日通知原住戶召開說明會所提供的資料，A2居室樓地板面積為98.31m²，陽台為9.15m²；而A3居

室樓地板面積為 98.26m^2 ，陽台為 9.15m^2 。

(四) 第2次公展資料9-25 (第352頁) 起至9-33 (第360頁)，A棟3層至20-26層樓地板面積計算表中，A2居室樓地板面積均為 98.00m^2 ，陽台為 8.57m^2 ；而 A3居室樓地板面積均為 98.68m^2 ，陽台為 8.57m^2 。

(五) 在三圓公司官網上 A2及 A3平面圖的長度和寬度是相同的，在長度和寬度是相同的情況下，A2及 A3居室樓地板面積竟會是 A3比 A2大 0.68m^2 ，是 A2居室樓地板面積有誤植？或是 A3居室樓地板面積有誤植？請三圓建設公司重新計算 A2及 A3正確的居室樓地板面積，並予以更正。

1. 由第2次公展資料9-24 (第351頁) 起至9-32 (第359頁)，A棟3層、4-16層、17-18層、19層、20-26層平面圖來看，A棟的 A1、A5、A6、A7及 A8的室內格局設計主臥與次臥間的隔間牆都是平整的。
2. 只有 A2及 A3的室內格局設計主臥與次臥的隔間牆是不平整，造成主臥與次臥中各有一條很長的走道，浪費室內空間，為充分利用空間，應優化室內格局。
3. 曾於113年12月29日在168新隆都更群組@徐啟閔經理及鄧培華建築師，有關 A2及 A3的主臥與次臥中各有一條很長的走道的截圖及建議三圓建設公司將 A2及 A3主臥的衛浴轉向，由直向改為橫向，減少走道長度。公用衛浴改變位置與主臥的衛浴相鄰，皆有對外窗的草圖，迄今未獲回應，漠視 A2及 A3原住戶的訴求及權益。
4. 查看第2次公展資料9-24 (第351頁) 起至9-32 (第359頁)，A棟3層、4-16層、17-18層、19層、20-26層平面圖，A2主臥的衛浴在西向牆上開窗，A3主臥

的衛浴在東向牆上開窗（原設計）。在沒有更動基座梁柱及外觀的基本原則下，建議三圓建設公司將 A2 及 A3 的公用衛浴改變位置，改與近後陽台的次臥相鄰，又該次臥外牆內縮64公分，在內縮的南向牆面上，各開一扇30公分×50公分或40公分×50公分面對南向的窗，空間綽綽有餘，且不會改變 A 棟西向及東向的整體外觀。

5. 依三圓建設公司官網 A 棟圖型，A2及 A3的公用衛浴改變位置後，會產生有缺角不平整現象，約0.32平方公尺（0.5M × 0.64M），為使浴室內平整美觀，使用方便，且總面積不會超過契約（主建物）×1.12，請求三圓建設公司將缺角補齊，即是 A2及 A3增加主建物面積約0.32平方公尺。（A2及 A3的原主建物面積同為88.25平方公尺×1.12=98.84平方公尺，而三圓公司原設計 A2主建物面積為98.31平方公尺，增加0.32平方公尺後主建物面積為98.63平方公尺，仍未超過原主建物面積×1.12的98.84平方公尺）。

六十三、業經主持人於公聽會上宣讀發言規則：「如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。」，故有關所有權人陳■■■、郭■■■、陳■■■、林■■■、梁■■■、劉■■■等，無登記發言或登記代為宣讀，僅於會後提供書面意見，爰有關民眾表示之意見不列入會議紀錄內，另請實施者善盡整合協調之責，妥予回應並納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明，俾供作為本市都市更新及爭議處理審議之參考。

六十四、三圓建設股份有限公司（委由永然聯合法律事務所彭郁欣律師回應）：

各位好，有芳鄰提到協議合建與權利變換之間的差異，到

底是怎麼樣來處理，各位芳鄰有很多都已經跟三圓建設簽了協議合建契約，合建契約裡面已載明1：1.12或67：33或權利變換三擇一，事實上本案是採權利變換方式送件，而協議合建契約是各位地主跟三圓建設之間的私約，三圓建設是受到這個私約的約束，換句話說，各位地主如果認為權利變換的分配比較優，就可以選擇採用市府核定的權利變換計畫所載應分配權值分回房屋，如果各位覺得說合建契約裡，三圓建設承諾的1：1.12或是33：67比較優的話，就可以請求三圓建設依照協議來履行，三圓建設是不能拒絕的，如果他拒絕，就是違約了。各位剛剛提到圖面的問題，或者是坪數夠不夠的問題，這是在權變階段以找補的程序進行處理。各位的契約絕對是三圓建設要優先遵守的，未來選配時，如選大坪數的，地主就要繳差額價金，如果選小間的，就可以領差額價金。

六十五、協和都市更新股份有限公司（黃雅慧協理）：

剛剛有地主提出說，我們計畫書所提供的光碟解析度不夠，最主要是因為計畫書是先印出來讓市府蓋騎縫之後，再掃描、再燒製成光碟，所以確實會跟原檔輸出的解析度有落差，不過實施者已經把沒有經過掃描的平面圖 PDF 檔，有放在專屬網站，各位地主也可以直接下載、閱覽。

六十六、三圓建設股份有限公司（委由鄧培華建築師回應）：

（一）有關就所有權人楊■■■■女士與本公司的溝通協調情形。

其實我們都有跟他爸爸好好溝通過，不是他說我們都沒跟她溝通，但我很對不起大家，我們永遠覺得我們溝通不夠，我們這個團隊後續會再持續的努力。

（二）今天大部分是店舖及24巷的問題。現在規劃為四棟已很擁擠，而採光通風差不多，如果規劃為5棟，採光通風一定不好，且依臺北市土地使用管制規則的住宅

區棟距規定，會很難檢討這個棟距，目前四棟的棟距是經過法規檢討的。

- (三) 關於店鋪不夠的疑慮，我們一直跟各位解說，新隆社區現況的建築面積建蔽率是80%，今天出席的學者專家是個建築師，她很理解現在的建蔽率是80%，而臺北市建管處核定本社區原建蔽率為46.3%，我們少了33.7%。社區招商說明會時，本公司已說明內圍店鋪可能不夠，如果內圍店鋪不夠的話，依權值選配樓上住宅，或者是有選配剩餘的店鋪就可以優先選，不然地下室有些店鋪也可以選。並依私約的架構來執行，或是權利變換的架構來計算權值，選配剩餘的店面、地下室的店鋪或樓上住宅。本案一樓內圍店鋪因為有商效，它的價值還不輸最上層樓上的住宅，估價師已初步的估算，我們也模擬過了，有關各位的權益我們一定會把關並照顧。
- (四) 我們也妥善規劃寧波東街24巷，24巷現況的寬度不達8公尺，它以後也不能做飲食業使用，更新後設計為5公尺的考量有三：「第一，以5公尺做室內的通路是可以做飲食店的使用。第二，以前24巷是單面店鋪，現在規劃為雙面店鋪的商店街。第三，三圓建設作為實施者，為了照顧到24巷，他把地下室商場的路口做成24巷的巷口，就是要進地下室商場，一定要經過5公尺室內通路商店街，再進到地下室的商場，這部分實施者是非常有誠意，他希望未來進入地下室商場的購物者，來帶動24巷的購物人潮。」。
- (五) 有關一、二樓店鋪，以臺北市土地使用管制規則，二樓的使用只能做集郵、書局等，如以這個架構把二樓規劃為店鋪給大家的話，那真的是浪費資源，也犧牲

大家的權益，我們實在是因為住宅區的關係，二樓沒辦法規劃為店鋪。現在一樓的規劃是依臺北市建管處核下來原建蔽率46%，我們把它做足做滿，像一樓的店鋪跟一樓的規劃，外圍的全部店鋪，裡面只有社區必要的門梯、走道等設施，其他的都是外圍店鋪的規劃，現在有42間，比以前規劃多了6間，目前還有空幾間店鋪沒人選，如內圍店鋪所有權人真的需要店鋪的，趕快跟我們聯絡，我們可以預留，未來依選配原則讓大家都選配回去。地下室價格約比一樓便宜將近二分之一，如果你喜歡地下室的話，我們或許可以依個人的權益值量身定制分回的面積，如果社區店鋪你不選，地下室店鋪也不喜歡，那就依個人權值選樓上住宅。

(六) 把退輔會辦公室規劃在 A 棟二樓，有2個考量：

1. 依臺北中正紀念堂特區的細部規範規定，牆面線要貼到建築線，面臨愛國東路要貼牆面線貼到20米高的層樓，因為建築深度很深、房屋的深度很深，不適合規劃為住宅，並不是排擠其他所有權人，不讓其他所有權人選二樓。而原來可選配 A 棟二樓的所有權人，可以從三樓以上選配回去。
2. 我們希望辦公室與社區動線能夠分開，才不會干擾整個社區的住宅品質。辦公室的垂直動線、樓梯跟電梯的部分，跟地下室商場是共用，所以才把它配置到臨愛國東路的 A 棟，這是重點。

(七) 二樓規劃為管委會空間，「管委會使用空間」是技術規則法規用語，新隆社區管委會現在開會的空間就是退輔會的房子，退輔會更新前的產權就是二樓，地下室是市場處跟國產署的。

- (八) 另各位如不喜歡 A1、A5 的話，可以選配 A2、A3，這個已經爭吵好多年了，外圍說它比較好，中間比較好，現在實施者讓步了，既然都覺得 A1、A5 退縮在後面不喜歡，就選 A2、A3。

六十七、臺北市都市更新處—宋蕙汝股長：

- (一) 針對何謂權利變換跟協議合建的部分，目前本案為擬訂事業計畫報核的階段，後續待事業計畫核定後，實施者才會擬訂權利變換計畫送市府報核，在送權利變換計畫之前，依權利變換實施辦法規定實施者應先委託專業估價業者，並訂定評價基準日，屆時將以評價基準日當時的價格，進行更新後權變價值的查估。
- (二) 就實施者目前提送的事業計畫所載，本案採權變方式實施，如果有所有權人希望實施者可以改採部分協議合建、部分權變方式實施，建議可以向實施者表達並請實施者評估，倘後續確定要變更實施方式，請實施者檢討是否涉及自提修正幅度過大情事後申請變更。另有關其他所有權人特別針對於本案建築規劃設計的部分，例如商業空間的落地窗、廁所開窗及不希望規劃游泳池等意見，請實施者說明並妥予向所有權人溝通說明。
- (三) 另有關於私約部分，因非屬都市更新條例審議內容，請實施者於會後與所有權人就私約有問題的部分，妥予溝通。另就建築規劃設計的部分，請實施者妥予向所有權人說明並就需求逐一參採。

六十八、專家學者—鄭凱文委員：

- (一) 今天是本案的第2次公辦公聽會，但是還有很多的民眾有提出陳情意見。主要區分成以下述求：
1. 住戶期許海砂屋趕快都更重建。透過都市更新的方

式重建，主要目的是增進公共利益，同時也維護大家的居住安全。

2. 也有很多陳情意見是關於店面的部分，店面不夠、店面消失、店面不符合自己的期待等，因為都市更新係以達同意比例門檻的情況下成案，滿足多數地主及公共利益的需求為前提，當公共利益跟私人的需求有所抗衡時，實施者也要妥予跟店面的地主溝通協調，並應予答覆一個合理的回應，我想這是所有都市更新案都會面臨到的問題。

3. 有關建築設計的部分，建築師剛已說明本案有很多的建築法規的限制，包括建蔽率等，有關目前的建蔽率是不是已經做到法規的極限，請建築師再針對建築設計圖面審視，另店面不足其實很多時候，是因為建蔽率沒有辦法滿足大家的需求。

(二) 很多人提到 A、B、C、D 棟的配置需求，其實也受建築法令等法規的限制，包括北向日照、鄰棟間隔等等規定。建築設計除符合使用需求外也受建築法令規範，再請實施者團隊把專業的檢討及設計緣由，等綜合考量的情形，妥予向地主說明及瞭解為什麼設計會變成這樣。

(三) 有關地主提到估價權值部分，在事業計畫核定後，將進入權利變換階段，實施者應委託三家估價師並於權利變換報核的前6個月內訂定評價基準日，屆時才是權利價值計算及查估的階段。目前於事業計畫階段，主要以建築規劃設計及建築容積獎勵部分作實質檢討。

(四) 另有關住戶期許海砂屋趕快都更重建及加速審議部分，本案目前部分同意比率達到90%，如果實施者可以爭取到更多的同意比率達100%且無爭議者，就可以申請

轉軌168專案，市府將專案列管審議。請實施者與尚未同意參與都市更新或仍有爭議的所有權人，保持良好溝通並爭取同意，預祝本案未來順利圓滿成功，謝謝大家。

六十九、臺北市中正區新營里代表（莊■■■■里長）：

- （一）各位大哥、大姐，大家好，新隆社區走到現在，從去年年底一直到今年，已陸續發生行經我們周邊的車輛被砸毀的事故，包含里辦公室搬到金華街，很多人都問我為什麼那麼快要搬到金華街，我們國宅有這麼大的廣場可以用為什麼不用？那是因為大家看到我的辦公室常常會有大學生出沒，而我的學生去年在中庭的時，也曾被天花板落石砸到過，幸好沒有受傷，可是一旦有人受傷了，我想這不會是我或是臺北市政府樂見的結果，所以我希望都發局跟實施者真的是要通力合作，讓我們這個都更案可以快速通過。
- （二）我發現跟我上一次來公聽會的時候，實施者跟建築師的態度有一些轉換，也包含我們在場的所有權人，上次我記得很激動，而這次我覺得除了還沒有簽同意書的住戶外，另外簽同意書的住戶其實也在強烈的呼籲實施者應該要更強力的、更積極的來聆聽地主為什麼還不簽同意書。今天大概有一半的是他覺得溝通不夠，可能他還有一些心理的期待，希望實施者是不是可以釋放一些他們想要的訊息，讓他們可以更快的簽同意書，好讓都更進行的更快，這是雙方整個的，應該是全體住戶的期待。我覺得現在換曾經理上來，我雖然沒有跟他正式交談過，可是他的態度很圓融，我也對曾經理寄予厚望，還有我們同是國小同學王董，也希望兩位可以盡力促成我們不同意的住戶，在什麼

樣的條件下，可以讓我們三圓好好的介入實施，更希望新隆社區可以早日完成這個都更，謝謝大家。

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及權利變換計畫內參考。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，並納入計畫書內載明，後續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）