

祿鼎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五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 10 月 31 日（星期二）下午 13 時 30 分

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳股長子瑜

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，歡迎大家來參加由祿鼎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五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 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吳子瑜，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的簡裕榮委員。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、所有權人—臺北市政府工務局新建工程處（253-2、253-3 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一)依貴處 112 年 10 月 17 日府授都新字第 11260097903 號函。
- (二)旨案更新範圍內涉本處管有同段 253-2 及 253-3 地號國土地，土地使用分區分別為「第三之一種住宅區(特)、第三種住宅區(特)」，後續本處將依國有財產法第 33 條第 35 條規定變更為非公用財產移交財政部國有財產署接管；未完成管變前本處同意委託該署參與都市更新。
- (三)另涉及更新業者協助開闢更新範圍外，未開闢之計畫道路及捐贈道路用地相關事宜，敬請實施者依規定送審，並於核定後辦理用地捐贈等相關事項；涉本處經管中正區南海段五小段 253、277-1 地號土地，土地使用分區為「道路用地(公共設施用地)」，本處將依都市更新相關規定辦理。
- (四)本次公聽會本處不出席。

二、所有權人-劉■■■■(257、257-1 地號)，王■■■■律師代表

(一)本次(即第三次)公開展覽之都市更新事業計畫案，就更新後建物之規劃設計，未清楚載明建物單元之具體設計圖說等重要資訊，實已難認符合都市更新條例第 36 條第 1 項第 9 款規定，並已違反辦理公開展覽程式之法規範目的：

1. 按都市更新條例第 36 條第 1 項第 9 款規定：「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：……九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。」
2. 次按臺北市都市更新事業計畫書範本製作及注意事項之「圖 9-○○層平面圖」部分已載明：「分別呈現各建築基地之建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，加註相關說明及標註各項設計之尺寸，標示過樑、

轉管、變電箱、發電機室、排風口、中繼水箱、污水管線、垃圾儲藏室、車道等鄰避設施位置，並依建築技術規則第 162 條檢討其容總樓板面積(包含各層裝飾性框架之容積及建築面積等檢討)；地下停車場各圖應標註停車場坡道坡度、出入口寬度、車道寬度、行車方向指示、行車安全警示標誌及停車格位編號，以及停車格位(包含機車)之車道寬度、車行坡度等尺寸規格，以利審視。法定停車位與獎勵停車位元應以文字或圖例分類及編號，並清楚標示各部設計及車道寬度；請於一樓平面檢討圖中標示公用設備……」，是舉輕以明重，既然連機車停車格之寬度等，均須標示清楚，則與所有權人之權益更為切身相關之各建築單元面積等資訊，更應予事業計畫中載明，堪可認定。

3. 再按臺北高等行政法院 106 年度訴字第 1788 號判決：
「……在現行都市更新法制下，就同意比例之計算，係以『公開展覽期滿』為期限。而之所以以公開展覽期滿為撤銷同意之期限，微諸前述私法自治原則之論述，當必須立基於判斷是否同意該都市更新案之必要資訊，均已明白確定揭示於公開展覽中，而公開展覽之內容即權利人之所以同意都市更新程式開啟之要約內容……」，可知都市更新事業計畫之公開展覽程式，實則可視為都市更新之「要約內容」，讓所有權人知悉「必要資訊」後，藉以判斷是否願意參與都市更新，並以計算同意比例。
4. 申言之，更新後建築物配置及設計圖說，實為都市更新事業之重要內容，且為所有權人判斷是否願意參與都市

更新之必要資訊。

而其設計圖說之具體內容，如前所述自應包含各樓層各戶建物單元之資訊，以供所有權人知悉其於更新後得分配建物之主建物面積附屬建物面積及相關配置等重要資訊。而此由本案前次(即第二次)公開展覽版第 10-26 至第 10-33 頁亦已載明建物單元之各戶主建物面積、附屬建物面積及相關尺寸等資訊即明。

5. 惟查，本次(即第三次)公開展覽版事業計畫與前次相較，在更新後建物之規劃設計上已有重大之變更，此由更新後建物戶數已由前次規劃設計之 137 戶，暴增為本次之 222 戶即明。

而本次公開展覽之內容，在更新後二樓以上建物之圖說中，不但未載明各戶之主建物面積、附屬建物面積，甚至連相關尺寸均付之如，而於該圖說上僅有之外部標線，其字跡亦模糊無法辨識，實以致所有權人完全無法知悉更新後各建物單元之具體狀況(包含：權狀坪數、主建物面積、附屬建物面積等重要資訊)【請參第三次公開展覽版事業計畫，第 10-33 頁第 10-37，實已與前揭都市更新條例等法規意旨相悖，亦與公開展覽之法規範目的未符。

6. 承上所述，本次(即第三次)公開展覽之事業計畫內容具有前揭嚴重瑕疵，已致使本次公開展覽程式失其目的，合先敘明。

(二)本案更新後建物規劃設計具有嚴重疏失，且與「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之獎勵意旨及所定原則相悖：

1. 參諸「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」(下稱老舊公寓專案計畫)中已載明：「五、更新單元環境規劃原則：更新單元之基地規劃應符合以下原則，並應於都市設計審議申請計畫書及都市更新事業計畫書圖內另闢專章說明：……(六)更新後建築單元規劃原則：本計畫更新後建築單元應符合下列三項條件：(1)更新後建築單位數量之規劃，應以滿足原所有權人之安置為優先。(2)建築單元面積之規劃，應符合原所有權人可分配價值需求；並應能提供其選配符合原單元面積相當之建築單元為原則。(3)新增之住宅單元中應包含一定比例合適規模之住宅單元。」。
2. 茲此，既本案已申請老公寓專計獎勵容積共 19.91%(面積約 1,327 平方公尺)，在更新後建物之規劃設計上，自應符合老舊公寓專案計畫之前揭規劃原則。換言之，實施者所設計規劃之更新後建物單元，應滿足「提供更新前所有權人選配符合原單元面積相當之建築單元」之原則。
3. 惟如陳述意見人於歷次陳遠意見中所強調，本案之建築規劃設計上實已嚴重違反前揭原則。而本次(即第三次)公開展覽版事業計畫案中，不僅未予以改正，反而在重新規劃設計更新後建物後，與前揭原則更加悖離，並已嚴重侵害所有權人之權益，詳如下述。
4. 更新後建物坪數：
 - (1)如前所述，茲因本次公開展覽版事業計畫書中，欠缺有關更新後建物各單元權狀坪數、主建物面積、附屬

建物面積等資訊，故陳述意見人僅得依據不動產估價報告書摘要中各建物單元權狀面積之記載數字為依據。而由不動產估價報告書所載內容，本次公開展覽版之更新後建物權狀面積應如下表所示。

樓層別 (每層)	權狀面積		
	未滿 20 坪	20 坪以上至 26.45 坪	30 坪以上至 37.79 坪
2 樓	4	1	0
3 至 4 樓	13	3	0
7 至 24 樓	1	4	3

(2)又依本次公開展覽版事業計畫案第 10-4 頁所載：「本案於 7~24 層 A4、A5、A8 戶銷售坪為 34.92~37.88 坪（按：此一數字與不動產估價報告書上所載建坪略有差異，本意見書仍依估價報告書所載數字為準）淨坪 20.02~21.23 坪，尚不含陽台、雨遮，住宅單元共 54 戶，均符合連當規模住宅單元規模……」，可知本案於更新後最大建物單元之主建物面積約為 21.23 坪。

5. 更新前建物坪數：

依據本次公開展覽版事業計畫所載，本案更新前建物之面積在 25 坪(即 82.6 平方公尺)以上者，高達 41 戶之多【請參第三次公開展覽版事業計畫，第 5-7 頁至第 5-11 頁】，共估全體之 51.8%。

6. 茲由前揭更新前、後建物面積之對照，可知若以第三次公開展覽版事業計畫案內之建築規劃設計加以實施，則本案更新單元範圍內，將有高建 51.8%之原住戶，於更新後並無任何與其原單元使用面積相當(或接近)之建物單元可以選擇，其所能選配之最大建物單元，其室內面積僅有約 21.23 坪。

而此對於部分更新前建物面積較大(例如和平西路一段

155 號 2 樓至 5 樓)之所有權人而言，其更新前建物面積約達 36.6 坪，而在更新後所得使用生活之建物面積竟被破降至 21.23 坪，且別無選擇之餘地，可見本案實施更新之內容，實已對其等之居住生活造成嚴重之戕害至明。

7. 承上所述，老舊公寓專案計畫之獎勵目的，即在使所有權人於更新前後得達成室內一坪換一坪，俾使居住使用之空間不變。惟實施者既已申請該獎勵容積，卻在建築規劃設計上，均設計小坪數之建物單元，無視所有權人之需求以及老舊公寓專案計畫之規劃原則，致令超過一半所有權人都無與更新前建物相近坪數(此指主建物坪數)之建物單元可以選擇，自己具有嚴重之違法瑕疵。

(三)本案更新後建物單元之規劃設計，另有諸多不合理之處，懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會協助把關及調整：

1. 由本次(即第三次)公開展覽版之「空間使用規劃項目及預計容納人口表」所載，可知本案於更新後預計容納人數高達 652 人，遠遠較前次公展之 374 人為高，而住宅單元戶數亦 122 戶飆升至 213 戶，合先敘明。
2. 又參諸前揭不動產估價報告書摘要，可知除前揭 54 戶以外，其餘 159 戶之主建物面積」均在 15 坪以下(因其最大椎狀面積為 26.45 坪，依據本次事業計畫案第 104 頁之權狀坪數與主建物面積比例加以推算概估)換言之，本案基地於更新後共有 159 戶主建物面積未滿 15 坪之套房及小兩房住宅單元，而在三樓至六樓間，每層均有高達 16 戶之住宅單元，其擠程度已難想像。
3. 更有甚者，參諸本次公開展覽版事業計畫書所載：「本

案 2~6 層住宅單元採無門檻設計，室內均留設 90~110 公分通路，馬桶及淋浴空間設置扶手及淋浴椅、洗手台下方淨空，廚房留設 120 公分通路等無障礙設計。(詳圖 10-24、圖 10-25)。本案期能以上述高齡者為導向之通用設計規劃，提供高齡者一安全舒適之生活居住空間，擬申請 5%獎勵容積……」等語【請參第三次公開展覽版事業計劃第 104 頁，可知實施者將更新後二樓至六樓均規劃為無障礙設計並期許能提供為高齡者所居住。

4. 然而，更新後二樓至六樓，共有 56 戶套房及 13 戶兩房房型住宅單元，其權狀面積約在 13.69 坪至 22.49 坪左右。而此 56 戶套房房型之主建物面積約為 9 坪左右，13 戶兩房房型之主建物面積約為 13 坪左右。是以一般經驗法則以觀，此居住生活空間較適宜為一人獨居生活所使用，殊難想像此為高齡者或身心障礙者所適宜居住之房型戶別。
5. 再者，本案於本次變更後，二樓以上總住宅戶數已高達 213 戶，容納人數高達 652 人，於一般情況下在地上 24 層、地下 5 層之大樓中，共 213 戶僅配備有 3 部電梯均已顯然不足。若其中二樓至六樓共 69 戶均為實施者所預期之高齡者或身心障礙者所居住，衡諸其等進出電梯所需時間更長，則殊難想像以目前規劃設計之電梯數量得供居民正常使用甚明。
6. 承上所述，實施者將本案二樓至六樓主建物面積介於 9 坪至 13 坪且以 9 坪左右套房房型為主，)之建物單元共 69 戶，均規劃為無障礙設計，並以此爭取容積獎勵，顯非合理至明。

(四)本案就人事行政管理費、銷售管理費、鳳險管理費之費率，均以提列總表所定之費率上限提列，並無合理必要性：

1. 就前揭三項管理費之提列基準不具合理必要性部分，陳意見人前已於多次表達意見，惟實施者佳回覆略以：

「更新單元內所有椎人數眾多，期間除電話及個別拜訪外，亦進行多次意願調查……等說明會議，已產生及未來將產生之相關人事、行政……等支出相當可觀。廣告銷售管理費(6%)：此部分僅針對實施者分回之房地部分提列廣告銷售管理費，不包含國有土地及其他私有地主分回房地。風險管理費如同第一次回覆的內容。」云云。

2. 然而，就前揭實施者所回覆之內容以觀，仍未說明以上限費率提列廣告銷售管理費及風險管理費之合理性及必要性。

而在人事行政管理費部分，若以上限費率提列該項費用，則以系爭都市更新事業計畫所初估之人事行政管理費將高達 8,793 萬 8,419 元，惟以實施者公司之人數規模，以及本案更新前之戶數僅為 76 戶等情以觀，仍難想像實施者就本案所進行之電話及個別拜訪、會議舉辦，將花費高達近 9,000 萬之人事行政成本。

3. 更何況，系爭都市更新事業計畫案於 103 年 6 月 17 日報核，並於 104 年 8 月 27 日完成第一次公開展覽，其後即因實施者就系爭都市更新事業計畫案自提修正幅度過大，而需重新辦理公開展覽，是本案於停擺近五年後，始於 109 年 3 月 11 日再次辦理公開展覽等程式。茲此，可知本案之時程耗費較久，可歸於實施者之行為所導致，

是實施者再以本案耗時較久，須辦理多次會議等理由，主張應以上限費率提列人事行政管理費，將其行為所導致之成本支出再轉嫁予所有權人負擔，實非合理至明。

4. 況查，參諸近期核定通過之中正區都市更新事業計畫案，如第 514 次審議核定通過之「擬定臺北市中正區中正段一小段 68 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」，其共同負擔比例為 33.46%，而同樣為近期核定通過之擬定臺北市中正區臨沂段一小段 507 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之共同負擔比例亦僅為 23.14%，均較本案共同負擔比例之 41.01% 為低，益證本案所提列之前揭三項管理費用均以上限費率提列，自無合理必要性甚明。

(五) 本案因設計規劃不當等因素，已有諸多所有權人於本次公開展覽期滿前將都市更新事業之同意書為撤銷，故關於本案於公展期間屆滿時是否仍符合都市更新條例之法定同意比例，亦懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會予以確認把關，以維所有權人之權益。

三、所有權人-陳■■■■(276-1、276-3、276-5、282、282-3 地號)，
吳■■■■代表

(一) 本都更案是民國 95 年郝龍斌市長推動「臺北市中低樓層老舊公寓更新獎勵」專案，以建物權狀面積坪數 1 坪換 1 坪大小公設除外，另加 1 個平面停車位。

(二) 本基地不在市府劃定都市更新地區，而由住戶自行申請劃定，市府於 97 年 11 月 7 日核定更新單元(府都新字第 0907197701 號)，並於 99 年 6 月 18 日更新概要核准(府都新字第 09831580900 號)。

(三) 民國 100 年元月委託祿鼎建設公司為實施者，擬訂更新事

業計畫送市府審核。

(四)本案是在獎勵專案期限 104 年前送審，都更戶應分回專案獎勵值，建物權狀面積坪數 1 坪換 1 坪大小公設除外，另加 1 個平面停車位。

四、所有權人-黃■■■■(276-1、276-3、276-5、282、282-3 地號)

(一)惡魔般逃生瓶頸：上次每層規劃兩無障礙戶，就像從 3 到 22 層都設計八英寸排水管，屬無瓶頸式順暢設計。然而，本次的六樓有多達十六無障礙戶，是上次兩戶的 8 倍，就像將『排水管 8 英寸改為 1 英寸致命瓶頸』會造惡魔般壅塞，更可惡的是，惡魔般壅塞還從六樓一直延續到二樓。貴宅若有惡魔般逃生瓶頸』設計，委員能接受嗎？

(二)複雜危險設計：本次排煙室安排在大樓正中央，相較上次安排在大樓邊，將造成外援不易。單層十六無障礙戶輪椅的逃生動線，因須經過小梯廳與窄長梯廳後，才能擠進排煙室是複雜危險設計。並且狹小排煙室須同進十六台輪椅，是不可能的任務外，也會延誤啟動防火門與排煙的時機。

(三)漠視黃金逃生時間：假設上次規劃每台輪椅需三分鐘進入排煙室，在單層無障礙戶增為 8 倍下，則本次所需時間將增為 24 分鐘。超過黃金時間十分鐘的十四分鐘，以每分鐘 3 位傷者估算，將造成 42 人受傷，並且時間拖越長則傷勢越重。

(四)致命潛藏危機：本人更憂慮是集中在二至六層的 69 無障礙戶，若成為長照中心或安養中心，每戶假設安排二床，將聚集 138 位長照者。經年累月不分晝夜救護車聲折磨，將是災難的開始。火災在低樓層的惡魔般逃生瓶頸設計，

加上搶救數百位行動不便長照者困境，必造成長照者與高樓層傷亡無數的夢魘。

- (五)社區複雜化與管理失控：本次從無套房增到 56 間套房，除住戶變複雜與管理難度增加外，管理將嚴重失控。因為規約修訂須三分之二以上出席，及出席的四分之三以上同意才能修訂，但套房的席次已超過否決修訂規約所需的四分之一。
- (六)危險壅塞車道出口：上次車道出口設計在單行道泉州街，本次竟然將車道出口改在大廳前的主幹道和平西路，造成住戶與行人必須經過車道出口的致命地雷。上次對 318 輛汽機車規劃合理距離是從寧波西街到車道出口，本次的汽機車已驟增到 375 輛，竟然規劃從重慶南路到新車道出口距離，只有原先的一半，必造成壅塞。
- (七)總結：相較兩次公展變動超過六成，權利與義務早已嚴重偏離，應重新徵求住戶同意書才合理。並且在容積獎勵增加下，還將社區變擁擠、複雜、不可控，造成財產嚴重損失。更嚴重的是因為惡魔般逃生瓶頸、複雜危險設計、漠視黃金逃生時間、致命潛藏危機、以及危險壅塞車道出口設計等因素，會嚴重威脅生命安全，造成協議的權利義務嚴重且致命不符。
- (八)原 137 戶線調整為 222 戶，並增加許多無障礙戶及套房的設計，將造成逃生安全上的疑慮，無法認同此規劃，因為安全無可通融。
- (九)汽機車通道與人行主要進出為同一個方向，將嚴重危及住戶出入的安全，車道應要改回由泉州街進出。

五、所有權人-陳■■■■(281 地號)

- (一)在第二次公展版及審議版裡，有看到許崑山及黃啟光於民國 103 年 6 月 9 日，在祿鼎建設股份有限公司簽屬事業計畫同意書，由張鵬澤副總經理並同時簽認許■■■■及黃■■■■之協議書，兩者為一體並同時言明三天後交由吳鄰長(■■■■)轉交，之後協議書竟無轉交。祿鼎建設股份有限公司連副總經理簽認之協議書都不承認，只取用二人之事業計劃同意書，後經詢問許■■■■先生，許■■■■先生證明此件事情屬實，這乃是一種嚴重欺騙行為，已達詐欺之程度。
- (二)此件都更案，實施者不斷派人來洽談，但每次的人都不一樣，所說的內容每次都不一樣，不同的人不計其數，讓我害怕，不敢跟實施者接觸，更還有電話自稱是祿鼎建設股份有限公司的人，簡直已達騷擾的程度，更在於 534 次審議會上公開說我及邱■■■■女士是坐地喊價，獅子大開口，我從未要求要多少的坪數，我從頭到尾只要求看我的店面是否符合我的需要，而祿鼎建設股份有限公司竟然拿不出來，等到第二次公展版出來後，我才知道我可能只能分到權狀 8 坪，使用不到 6 坪的店面也有可能我連店面都沒有，因為有 10 個店，都更後只剩 9 個店面，祿鼎建設股份公司從不就店面跟我說明，只會抹黑我們不簽約的住戶，這是一種對我人格嚴重的誣蔑及傷害。
- (三)臺北市政府的都市更新處應該是臺北市民的都市更新處，為市民的利益把關，不應該淪為實施者的都更處，為什麼我們的住戶寄給都更處的陳情文，都更處都交給實施

者，讓實施者跟住戶說明毫無公信力，都更處怎知道實施者跟住戶們是怎樣溝通、怎麼協調，都更處只聽實施者的片面之詞，從不問住戶們的苦處，我曾親自到都更處找義務律師拿契約書詢問律師，律師看過後說合約有問題，用手勢要我不要簽，我也曾找承辦人員詢，承辦人員回我說如有問題，要我不要簽私，可是我沒簽私契，我的房子也有可能會被拆遷，我們整日惶恐不安度日，懇請都市更新處的長官們為我們小老百姓把關，勿淪為實施者的打手。

(四)實施者應於 112 年 6 月 21 日送第三次公開展覽前，就設計書圖，從沒來跟住戶們溝通、確認。等送件後再來舉辦說明會，莫非是要強迫住戶們無條件的接受，簡直是強制及惡霸的行為。

以上幾點的認知，故本人(陳████)不參加祿鼎股份有限公司的都更案

六、所有權人-許████(260 地號)，許████代表

(一)說明一：事業計畫同意書民國 103 年 6 月 9 日談好以當初本件都更案以整體條件為本，並以一樓 B 店鋪為體，在吳████鄰長、黃████、李████見證下和實施者張鵬澤副總經理簽立協議書言明二者為一體。爾後實施者毀棄協議只擇事業計畫同意書，故本人許████(以下簡稱甲方)於第一次公展期間以文書告知都更處撤銷事業計畫同意書後於民國 104 年 9 月 11 日在祿鼎建設股份有限公司(以下簡稱乙方)甲乙雙方以第一次事業計畫書圖內容協議並立書。查第三次公展版書圖內容和協議時之整體條

件及甲方一樓 B 店鋪之設計相差太大，有失誠信及輕忽安全有違協議事業計畫同意書時之權利和義務，本件都更案協議內有保密義務因此本項協議，除臺北市政府主辦人員、相關各局處所長、秘書、審議委員、各幹事、實施者外，依個資法保障之。不得刊載於都更網站、公展版、審議版，其中第一、三項乙方有不履約之事(証一)

(二)說明二：壹樓 B 店面設計問題：民國 104 年 9 月 18 日甲方和乙方楊█經理雙方簽立合意之店面圖(証二)。而後又因車道由重慶南路改為泉州街進出，乙方於西元 2017 年 3 月 14 日改派林秉堯經理專程送達修改後之店面平面圖(証三)，經商量註記於圖內，甲方勉予同意在第二次公展版出來店內突然出現 7 支大柱(証四)，甲方無法認同，並在公展期間內提出陳請，期乙方予以改善，審議會版出來才知乙方及都更處無視於陳情書，讓甲方店面遭受重大損失。前後乙方陸續①派毛韋翔經理於民國 107 年 4 月 30 日送達甲方店面圖版內柱有空白處，尚待協商(証五)。②派賴志鴻經理於民國 111 年 3 月 15 日送達甲方店面圖版，尚待協商(証六)派③詹士霆經理於民國 112 年 8 月 19 日送達甲方店面圖版，尚可，惟面積未詳尚待協商(証七)。以乙方代表各個經理高階主管提供給甲方 B 店面圖版既不履行又不協商，甚至第一次簽約圖版亦同，過程全部用欺騙方式進行，使甲方誤以為真。乙方只想事業計畫同意書之權利，不盡其義務極為明確。

(三)說明三：欺騙紀錄；①乙方於審議會版綜-90 意見回應及

處理情形說：有關建築設計方面，實施者會再與建築師討論規劃設計之合理性(証八)。②在爭議第 534 次會議中郭董事長說：有關一樓店鋪規劃設計部分，針對部分所有人對於店鋪內規劃太多柱子的意見倘委員同意，實施者也可配合將 B 戶店鋪之部分柱子改為外柱，以利未來地主使用，全屬謊言(証九)。另乙方於民國 112 年 6 月 12 日送出第三次公展版予都更處，為何不事先跟都更戶開協調會取得共識後，再送出公展版？第三次公展版(証十)發現，與當初甲方簽事業計畫同意書時完全不同。現在乙方經理之高階主管 9 位元元已全部辭職，後來者皆不知前主管承諾之事，經詢問劉邦鼎副總經理，有關甲方 B 店面之事，劉不知協議書之事，要甲方詢問建築師，誰知建築師也換人了，整個團隊已亂了套。

(四)說明四：車道問題；①民國 103 年 6 月 9 日甲乙雙方簽立都市更新事業計畫同意書，車道原由鄰房 12 樓後方進出才簽立同意書，第二次公展版車道改為泉州街順向進出尚可。第三次公展改由和平西路一段 157 號進出與原本設計相差太大，查重慶南路至泉州街間距太短，和平西路為主要幹道車流量太大，祿鼎建設於民國 112 年 7 月 29 日召開建築修正方案說明，修正前汽車停車位 171 輛，修正後為 182 輛，機車停車位修正前 147 輛，修正後為 198 輛，增加太多，上下班時間車流量大且易堵塞。②車道由和平西路 157 號騎樓進出易造成住戶及大眾通行之危險性，並降低和平西路一段都更戶之店面商業價值降低，鄰近 B 店最嚴重，與甲方簽事業計畫同意書時之條

件完全不符。

(五)說明五：住戶數：民國 111 年 3 月 18 日爭議處理審議會第 534 次會議，店面及住宅共為 137 戶，民國 112 年 7 月 29 日祿鼎召開建築修正案說明會，店面及住宅新增為共 222 戶且低樓層小平戶數太多，居民人數增加太多，易造成火災、地震、戰爭、颱風、水災時逃生不易，造成公共安全衛生問題。甲方於民國 103 年 6 月 9 日簽立都市更新事業許可同意書予乙方時土地原為 29 坪後又改為 38 筆，甲方並無簽可 38 筆土地版本之事業計畫同意書，現整體設計圖書及環境條件相差太大，權利義務不相符合。

(六)說明六：534 次會議未落實問題：第 534 次議青天大人及郭總經理提出之問題重點未承諾，①防災中心改為直線上下樓層。②門廳 2 個店面大未縮小。③合建契約可選擇權利變換。④房屋殘餘價值及增建物按臺北市公共工程自治條例計算方式，未答應如實發放(証十一)。

(七)說明七：融資貸款問題：根據甲方(許██████)、乙方(實施者)，雙方於民國 104 年 9 月 11 日簽立高階合建協議書，並於民國 104 年 9 月 18 日簽低位階土地合建房屋契約書，載明由乙方出資興建房屋(証十二)及其第三條建物及土地分配原則之第 4 項，甲方同意乙方以協議合建或權利換方式辦理都市都市更新事宜(証十三)，因乙方出資興建房屋，故本建案甲方不同意(其他合建戶皆不同意)，乙方把土地滅失及房子拆除後，把建築中之建物向銀行融資貸款 70%，讓房地所有權人負擔利息 2.8%(都更

戶皆不同意)，建築融資貸款只需都更處及都發局核准即可，都更戶皆受憲法第 15 條之保障。現在談再多風險控管及監督機制都具有高度風險，近幾年來已發生多件建商惡意閉之事，如泰坤建設有限公司捲款 68 億潛逃案中，都更戶相關財產均化為烏有，建築融資貸款皆須都更戶同意，若都發局及都更處核准有風險發生，都發局及都更處須負全部賠償責任。

(八)說明八：有關二樓至六樓設計問題：二樓至 6 樓實施者(建商)主張其分回之層共有 69 戶，經甲方觀看屋型設計配置極像病房而且戶數太多，是否會成為老人安養及長照中心，屬於身心障礙人員居住之屋型，如此屬實則入住人數眾多繁雜，入住者(身心障礙人員)動作緩慢包含二輪及四輪推車及照顧人員，平時影響上方樓層住戶使用電梯出入時間，若遇火災時因無障戶數太多已大於 31%，超過法定值 5%，且行動不便者太多逃生不易，更影響七層樓以上住戶逃生時間造成死傷者大幅增加。甚至並降低房價及造成都更戶所分配之房屋銷售不易，與當初本人所簽事業計畫同意書時設計條件之內容不同，此次第三次公展版書和第一次與第二次前兩次公展版書圖差距過大，權利義務完全不同。

(九)說明九：無障礙戶數問題；第二次公展版共 137 戶即有 5%無障礙戶數符合法規。第三次公展版無障礙戶數劇增為 69 戶根據民政局統計中正區 65 歲以上老人已達 23%以此因由實施者未經未簽約戶及簽約戶協商確認，私自向都更處申請 69 戶無障礙戶數，法律並無明文規定新建大

樓無障礙戶數如實施者施建築師所說須達 23%以上，況且現在相關戶數已超過 31%。另都更處戴主辦在眾多陳情函於回覆函中皆言都更處會秉持公開、公平、公正方式辦理。為何自救會及律師提早申請光碟，以便提早瞭解內容，戴光平總是以個資法為由阻擋，並說些不合情理的藉口。實施者於民國 102 年 6 月 21 日送件，先送件後才舉辦方案修正說明會，強迫都更戶認可，因此眾多簽約戶主張撤銷事業計劃同意書，畢竟 222 戶與 137 戶差距過大，依法要重簽事業計劃同意書，就如同都更處因事業計劃書圖變動過大，必須辦理第三次公展的道理一樣。

(十)說明十：整體建築圖面問題；在設計平面圖上從一樓至二十四層樓每一戶數，全部皆無標明主建物及附屬建物坪數，另在一樓店面共有五間店鋪於後方無設置逃生門，倘若於店門口有人縱火，必造成工安問題死傷修重。

總結：實施者未與住戶就設計書圖變動太大部分做充分溝通確認，等送件公展後才做方案說明會，此說明合不等於大多數住戶認同，在一樓 B 店鋪設計圖亦然。在第三次公展前實施者未與住戶就圖面修改部分做充分溝通確認，而原本的 B 店面設計圖，因權利義務不相符合恭請都更處及各青天審委員准予許██████████撤銷於民國 103 年 6 月 9 日甲方所簽臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫同意書，同時其他住戶亦有多數欲撤銷此事業計畫同意書，請青天審議委員恩准。

(十一)各單元戶應要清楚標示各戶之主建物、附屬建築物之面積為何，以利地主辨識。

(十二)一樓 B 戶之店面，之前都有說過柱子要放在外面，不要房在室內，都要跟祿鼎的經理確認過。

(十三)請說明這個案子有沒有辦理信託，我看共同負擔有編列，信託是保障我們地主的方式，一定要從頭到尾都要信託。

(十四)陽臺設計太大了，不符合我們陽臺的這個相關的設計，玻璃建材要 PE 玻璃。

七、所有權人-林[REDACTED](276-1、276-3、276-5、282、282-3 地號)，林[REDACTED]代表發言

(一)我今天來不是要來瞭解這些法令，主要是要來表達我對這家建設公司的看法，我上次來的時候，他們竟然在這裡拍桌，那時候我就心寒盪到谷底了，因為我覺得已經沒望了，一個建設公司應該是要來跟我們做協調的，如果遭到困難的時候，若是地主有什麼問題，也應該要用一種比較和善的方式來處理，而不是拍桌子這樣，但如果建設公司都是用這種態度來處理事情的話，那我不知道其他事情，你會怎麼處理，因為你連檯面上你都敢這樣。

(二)剛剛我們表達很多意見，疑問為什麼小坪數有這麼多戶，我們不是表達很清楚了嗎，我們反對這樣子的規劃，問題是你們就是一定要這樣子做，你們有沒有去想過我們的心聲，是不是有考慮要去調整一下，你們那時候為什麼會這樣規劃，你們有沒有來解釋，有沒有?!都已經告訴你了，我們反對這樣子規劃跟做法，你們都一直這樣子執意在執行，我們這個案子已經 10 幾年，你還要再拖到哪時候?還要再 10 幾年嗎?所以我在這裡表示，我要贊成撤銷同意的。

八、 所有權人-李██████(255 地號)

(一)實施者代表所回答的疑問及承諾，實施者最後若不履行的話，實施者代表答覆者，構成當眾欺騙背信的行為，代表實施者發言人，是否應付法律責任，請教主持持人。

九、 所有權人-舒██████(274、274-1 地號)，袁██████律師代表

(一)我簡單說明，可能接下來是大家在程序需要注意的地方，在 9 月份實施者舉辦的說明會，關於建築物設計變更，實施者變更的主要一個理由是說，他這樣子規劃小坪數，未來比較好銷售，這是他的理由，但是我們從這一次簡報中第 18 頁，大家可以看一下，他提列的這個財務計畫，照理來說，實施者所規劃的財務計畫，理論上就他所銷售的房子未來的銷售，如果是增加，那這個整個變更可能還無可厚非，可是大家看到，在 534 次審議會的時候，所有的總銷金額大概是 54 億 3 仟 7 佰多萬，但是這一次總銷金額反而低估到 54 億 1 仟 3 佰多萬，也就是說這樣的變更，銷售總金額反而是降低的，這樣的一個變更程序，利潤反而是變少，大家看一下，全部的費用總計反而增加了 1,400 多萬，也就是說，在這一次的變更過程，它的成本提高，可是利潤降低，但是實施者卻跟大家說這樣他比較好賣，那大家可以去想一下，實施者跟大家都一樣，他們都是也是為了利潤，在做這次的這個設計規劃，他蓋房子，就是像他講的要賣，可是怎麼會他所提列出來的報表裡面，利潤反而降低，但是他的成本反而提高，但他還是堅持要做。

(二)今天這個程序，官方他只能夠接納意見，所以我們不能苛

責政府指派的人員，問他能不能幫各位去決定什麼事情，他沒有這個權限，相反的，實施者的態度很明顯，他就說你們講你們的，反正如果你們不撤同意書，這個案子將來還是這樣子辦，所以各位在場的或是沒有到場的，沒辦法跟大家講一些什麼，而在場的，你們都表達了一個很清楚的立場，就是你們不同意實施者這樣子做，但今天在場的實施者的代表，他們有聽進去嗎？很顯然沒有，他們在做的事情就是剛所謂的，住戶都不認同的啊，就說你們提出來的疑問，他跟你解釋，但他沒有要變更，那你們能夠制衡他的做法是什麼，制衡他的做法就是，在這個報表第 10 頁，他告訴你說，現在所有的 73 戶，反正我已取得 53 戶同意了，你們能拿我怎麼樣。

(三)那相反的，你們如果去撤同意書，這樣子他的戶數，很可能這個案子就告吹了，對住戶的影響，沒有錯，很可能適用不到比較好的容積，可是與其這樣，你有損失，至少你的房子是保住了，你的土地是保住了，你可以換一個你們喜歡的實施者，實施者的態度就不會那麼堅決，他現在就是用上次說明會的理由，來跟大家講，我們現在如果大家撤掉，容積不會那麼高，可是我用剛剛的說明來跟大家講，容積變高又怎麼樣，容積變高了，他房子蓋多了，銷售利潤反而降低了，成本反而提高了，這樣的一個過程對誰有好處，沒有，但事實上真的是這樣嗎？不是，你們大家想一想也知道，一定有好處藏在某個地方，但不會是在各位的身上，那你們唯一能制衡的，看起來也就是第 10 頁，你們這些已經簽了同意書，甚至

更悲慘的可能簽了私契的，你們要怎麼做來保障自己的權益，你們真的要想清楚，因為對官方來講，他如果同意書過了，今天他堅持要做的，你們如果再持你們上一次的那個函，實施者再發給各位函，在第二次公展的時候，他說什麼？所有的住戶，對於我們提出來的建築規劃並沒有積極的去撤銷同意，所以代表你們都同意，他是用這樣的說明方式，來跟主管機關，也就是臺北市政府說，我的變更是 OK 的，沒有問題，因為大家沒有作為，大家只是抱怨，但最後大家還是接納，所以你們在這邊抱怨。官方了不起，就做成會議記錄，但他們不能做什麼，因為你們沒有撤同意書，他們能做什麼，他們計算同意書的比例的時候，就還是過，實施者就是，壓著這個，今天辦的公聽會，他不曾告訴你們這些東西，那他們唯一想要的，就是讓你不撤，當然這也是你們的選擇。

十、 規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(郭董事長建興)：

- (一)有關圖面的部分，我們都是按照書圖作業的規定來製作相關內容，未來將配合主管機關的意見來做修改。
- (二)目前僅是事業計畫，還沒有到實際計算權狀、銷坪的階段，如果地主鄉親想要更清楚各戶的內容，可以找我們開發人員，配合建築師這邊來做相關的一些說明。
- (三)老舊公寓專案的這個部分，如同剛剛第二位發言人所提到的，本案一開始是其實是住戶這邊，來找實施者做都市更新相關的一些合作，當初設定的分配條件，就是地主以所有權建物登記產權一坪換 1.3 倍，另外再加一個車位，這個部分，實施者到現在依然信守契約的內容，沒

有去做任何的變更。

- (四)有關相關戶型的部分，有一些地主想要比較大的坪數，若以 21 點多坪再把公設再加上去，也有 30 幾坪，那也有些地主跟我們反應，想要選兩戶。
- (五)另外，剛剛提到的無障礙的坪型，這種比較小的坪型，沒有規定一定要由符合通用設計的人才能選，只是房型規劃是要符合通用設計，但沒有規定說一定是要由有行動不便的人才能夠住進去。
- (六)如果未來地主的價值符合，地主鄉親其實可以選兩戶，可能因為有老人家可能會選這個有通用設計的，然後另外再選樓上的其他坪型，這些都可以去做相關的一些組合。
- (七)因為這個案子有申請老舊公寓專案計畫，在公聽會結束後，我們還會送都市設計審議，所以未來實際的坪型的設計內容，在都市設計階段還會再進行審查，相關設計的內容，還是要按照委員會相關的意見去做調整，當然我們也會收集各位地主鄉親的意見，統一的去作相關的一些調整及修正。
- (八)吳小姐所提到的條件權狀，在這邊再說明一下，我們條件是權狀的 1.3 倍，以前的權狀是有含樓梯間跟陽臺，所以樓梯間跟陽臺再加你的室內坪，再乘以 1.3 倍，基本上已經在室內坪上面，已經將近了，所以不會有太大的一些問題，實施者這邊依然會信守與地主簽訂的契約內容，以上說明。
- (九)本案確認不會做長照中心，也沒有所謂假設性的問題；公寓大廈管理的部分，也不盡如會有黃先生所提的這些問

題，我們都會依照公寓大廈管理的相關規範去做因應。

(十)有關雙方協議的部分，這個案子大部分的地主都有簽署相關的私契，而歷次的會議都有重申並說明，實施者一定信守與地主私契相關的一些行為，而如果沒有簽任何私契，也沒有去做相關協議的話，其實還是有補救的措施，就是權利變換，而本案的實施方式，就是權利變換，在本案事業計畫核定發佈實施之後，下一個階段就會有權利變換，就算地主沒有簽署任何私契或協議的話，未來還是用權利變換來執行，權益仍然會被保障。

(十一)店面規劃部分，本案更新前店面原有 10 戶，目前已協調了 1 戶，更新後往樓上層分配，故目前設計的是 9 戶店面，那至於許先生所關心的面寬或是面積，基本上都符合，雙方所協議的內容。

(十二)而關於風險控管部分，各位地主鄉親不用擔心，我們這個案子未來會辦理信託，如果有任何情況發生，都會有續建的風險控管的機制去做配搭。

(十三)回應有關林小姐剛剛的意見，這個案子從我接案到現在，所有的說明會、公聽會通通都有錄音或者錄影，至少我參加的相關會議，不會有您說有拍桌子的這個狀況，至少我沒有拍過桌子，我相信實施者及相關團隊也應該不會有這樣情況。

(十四)這邊補充說明有關信託的內容，本案是採權利變換方式實施，信託的費用(不包含公有土地)都會提列至共同負擔中，有簽私契的就按私契的約定辦理，信託的期限是到交屋後再返還。

(十五)有關袁律師的意見，這個案子是早期 103 年就掛件的案子，那個時候的提列標準是依照 99 年 12 月版的規定來來製作這個報告書的；同樣的，售價的部分，就如同剛簡委員所提的，可能各位對程序或者權利變換內容不是很清楚，可能袁律師這邊有誤會，這個確實是實施者應該要好好說明的。這個案子事業計畫跟權利變換分送，所以有關未來售價部分，不是用 103 年報核那時候的水準，那時候售價的水準，跟現在售價水準是不一樣，真正的售價會在事業計畫核定發布之後，就是下一個階段走權利變換的時候，會有估價師針對評價基準日，去估相關的售價，所以現在你提的售價是 103 年的水準，也就是說要呈現相關的財務計畫，真正落實比較確切的數字，是在下一個權利變換的時候，所以這些都是 103 年的相關的數據，下一個階段才會反映到現實的狀況，這個都是程序的規定，以上簡單跟地主鄉親說明。

十一、 建築設計—施振華建築師事務所(施建築師振華)：

(一)有關無障礙戶規劃設置之問題，因為本案有申請老舊公寓的專案計畫，依專案計畫之規定，設置之住宅單元須有一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則，而參酌臺北市人口結構比例、中正區 65 歲以上人口比例分析、身障人口比例分析資料後，應設置無障礙戶數的比例約為 23.46%，之前 137 戶的方案設置無障礙戶數設置比例是 29%左右，而目前方案雖然是改成總戶數 222 戶，無障礙戶 57 戶，無障礙設置的比例約是 25.7%左右，符合目前的規定，較上前次方案，比例並沒有增加，甚至還有降

低了，而且都還集中在低樓層。

- (二)逃生時，基本要從梯廳的第一個門進到排煙室然後再進到特別安全梯，進去後都會有半個小時至一小時的防火時效，理論上進到排煙室都會是安全的，相關的規劃也都會由建管處、消防局來檢視是否符合規定，請地主放心。
- (三)有關避難逃生部分，目前規劃都是符合法令的規定，而且有個觀念是很重要的，避難逃生時千萬不能坐電梯，必須使用特別安全梯來逃生，所以在運輸逃生方面，對各位地主是不會有影響的。
- (四)陽臺設計的比例，是依照法規的規定，原則上依據樓地板的面積一定比例去設置，想要多也沒辦法設計太多；另外不管是 low-e 玻璃還是 pe 玻璃，基本上我們的等級都比外面一般的好，如果當時有承諾都會依據承諾去做這個玻璃。這跟陽臺的設置是兩碼事，當然陽臺是有遮陽的效果沒有錯，但是基本上這個東西是反映在節能的計算上。

十二、 學者專家一簡委員裕榮：

- (一)本案尚有土地所有權人 21 位及合法建築物所有權人 20 位，尚未表示意見及今天公聽會所有權人發言，建請實施者加強溝通協調。
- (二)本次變更部分，建議除列表說明外變更前後比對並圖示變更部分。
- (三)現有巷道廢止或改道計畫，建請釐清和平西路一段 155 號後側巷弄有可能是類似通路，就不是現有巷並連接重慶南路三段 54 巷 11 號與同弄 13 號之間防火巷。

(四)建築計畫：

1. 地下五層規劃無障礙車位，建議檢討調整至 B1F 或 B2F。
2. 裝卸車位宜標示。
3. 自行車停車空間建議檢討規劃「淋浴空間」。

(五)財務計畫

1. 人事、風管及銷售上限提列宜補充說明。
2. P15-8 更新整體開發收益表，車位數 160 部，與 P10-15 建築面積表規劃汽車停車數 182 輛，建請檢討釐清。

(六)附錄三住戶管理規約，宜將無障礙車位及裝卸車位，宜檢討為供公眾使用，並由管委會納入維管。

十三、臺北市都市更新處－吳股長子瑜：

- (一)有關地主的陳情意見，我們在後續的審議會審議階段，其實都會納入去討論並審議，所以不會說我們就只轉實施者，就請他們回應而已，後續都會納入相關的討論議題。
- (二)有關撤銷同意書部分，更新處這邊和各位地主說明之後的程序，因為目前我們在公開展覽期間，有收到地主這邊提出撤銷同意書的申請，當我們收受撤銷同意書的陳情意見後，就會依照「都市都更條例」及「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」的相關規定來辦理，本案是適用舊法，也就是 108 年 1 月 30 日修正公佈前的都市更新條例，所以當我們收受撤銷同意書的申請時，我們會請雙方說明各位地主在出具同意書的時候，與報核時的都市更新事業計畫的權利義務是否相同，會依據雙方的意見去提請審議做討論，但是如果地主這邊提出的撤銷同意事由，是有下列的情

況的話，是可以直接就是不計入計算，也不用提到審議會做審議，其中包括像是如果是實施方式不一致、或者是使用獎勵項目不一致、亦或是像是建物分配方式不一致等等的情形，所以有這些情形的話，我們處內會進行審查，如認定有這些情形的話，就會直接將這些同意書扣除，不計入同意比的計算。如果經過扣除這些不計入比例的同同意書之後，導致本案的同意比例沒有達到都市更新條例所規定的法定門檻的話，那更新處這邊會通知實施者限期補正，如果期限內還是沒有辦法補到法定門檻同意書的話，市政府就會駁回本案事業計畫的申請，以上為撤銷同意書相關後續的作業程式，要先跟各位地主做一個說明。

(三)回覆李先生的意見，如果您認為實施者這邊有任何涉嫌違法或是欺騙的請事，還是麻煩您要循司法途徑來處理，因為我們是行政機關，我們沒辦法去查到底有沒有違法。法律責任的話，當然各人都有各自的法律責任，但是是否違法不是由我們判定，如果發言有任何欺騙或詐欺的情況，當然他自身要負擔他應負的法律責任，這是一定的。但是相關法律責任不是由我們來判定，而今天我們開會的紀錄，還有簽到簿都是可以作為一個證明，他今天來，當然就是代表實施者的身份來到現場。

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 15 時 30 分）