

**福容開發股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市大安區瑞安段二小段 499 地號等 10 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 12 月 8 日（星期五）11 時 00 分

貳、地點：臺北市客家文化會館

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由福容開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段二小段 499 地號等 10 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，目前任職都市更新處事業科的林正泰正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員，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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等以下的流程會請實施者做 10 分鐘事業計畫的簡報。

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、鄰地所有權人一張■■■■(委託張■■■■代為出席)(復興南路二段■■■■號，瑞安段二小段513地號)(書面意見承辦代為宣讀)：

鄰地土地之所有權人即復興南路二段■■■■號(地號瑞安段513地號)，迄今未接獲都更申請人「台北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第九條第二項之規定「更新單位毗鄰之建築物已建築完成達三十年以上」之規定，被徵詢參與意願調查或協調，影響陳情人權益巨大，請貴處補救。

三、鄰地所有權人一邱■■■■(復興南路二段■■■■號)(書面意見)：

主持人、大家好，我土地座落513、514地號，今天第一次有時間與機會跟大家、實施者及都更處說。因整個過程中，我們從來沒有被問過意願如何，表達意願也沒有被採納，於11月8號向福容表示，也跟福容講過8戶都同意要加入，可是未得回應。簡單說明需要納入我們的原因，我們並非為了共享利益，是為了住宅安全。

(一)我們的房子本來是80公尺寬、14公尺高，如果把它切掉，南邊切寶舖、北邊切福容，我們剩下2個店面、14公尺高。本來是1:6的一個基礎設施可以住，可是現在變成是1:0.8，我們高度是14公尺，但我們店面寬度不到14公尺，大家玩過積木，到底平的東西、寬的東西會倒？還是窄的東西、高的東西會倒？當然是窄的東西、高的東西。

(二)「補強」大家都知道是用什麼方法，旁邊把鋼筋折回去釘上鐵板或者動用骨架，會發生很大的問題，將來開挖後地下水跑掉、土地下陷，兩邊挖的時間有差別，下陷時間不一樣，我們房子一定會歪、會裂。剛剛講說先灌水泥或灌其他的藥劑去強固，但請問灌進去強固之後，如果將來幾十年

後要重新建，誰要幫我們開挖水泥地？我們受到這麼大的影響。

挖完之後再補強地下水，地下室蓋上去時，開始因壓力的關係，我們土地就會往上抬，第二次又面臨我們房子龜裂毀滅，甚至是因為地震動搖，一樓柱子當時不是設計來作為兩棟房子的支撐，如果有家人住在裡面，地震一晃一樓柱子折斷怎麼辦？有人發生危險怎麼辦？

(三)將來兩棟建築蓋上去之後，量體及重量太大，我們的土地又會第二次被往上抬，左右量體及力量不一樣，我們的房子又會面臨龜裂斷裂，甚至是毀壞的狀況，所以我們必須要講這個事情很奇怪，切掉、右邊切掉、留中間十公尺左右的房子可以堅持下去嗎？小學生都知道不可能的事情，可是福容公司說OK、都更處說OK，我不曉得當未來蓋這些章的人，如果我們這8戶裡面有人死了，我們一定追究到底，所有蓋章的人不要跟我講沒有預見可能性，建築物若致人於死，它的追訴期間是無限，不要以為說蓋好5年、10年、20年就沒事情。

四、鄰地所有權人一陳■■■■(委託楊■■■■代為發言)(復興南路二段■■■■號，瑞安段二小段513地號)(書面意見)：

我今天簡單講三個重點。

(一)本案在99年3月11號，申請人說要召開鄰地協調會，可是我們■■■■號從來沒有收到召開會議的通知，所以鄰地協調召開程序有重大的瑕疵。

(二)福容開發後來接手成為本案實施者，在112年5月初的時候跟本人接觸，當時福容非常誠懇及積極說要把8戶納入一起都更，還給我一份福容合建契約書的樣本，我表示說我們8戶應該都有意願，希望福容趕快通知我們召開說明會，到了月底我問福容要召開說明會進展如何？福容答覆我他們要要先處理範圍內1戶尚未同意戶，並說除了我們8戶同意以外，還要本案全體地主同意並經過審議委員會同

意，所以福容態度是願意把我們納入。

(三)如果今天納入 8 戶，這個基地範圍變大，蓋起來應該會更好看，停車更方便。更重要的是，我們擔心會有鄰損的問題，導致後面停工遙遙無期。我誠摯盼望本案地主能夠同意納入我們 8 戶，大家共創這個雙贏的局面，謝謝。

五、鄰地所有權人—洪■■■、張■■■、林■■■、郭■■■(洪■■■代表陳述)(復興南路二段■■■號)(書面意見)：

主持人，各位地主大家好。我是 513、514 地號的地主。

上次規劃公司在公聽會的時候，談到都更案的完整性，什麼叫做完整性？一整棟連續壁的公寓把它全部納入，這才叫作完整性，如果建商故意把其中最邊緣的一小片基地排除，市政府也不管，造成市容殘缺，住戶沒有未來。拿一個殘缺來告訴我說這叫完整性？我覺得是一個笑話。

當年鳳磐暗箱操作只有問一個人，可能是碰到一個人跟他講說我不要，但那是民國 99 年的事情。

沒有讓我表示意見，大家都不知道，現在福容接手也把我們當作不存在，把我們排除在外。公聽會說明「應該有鄰地協調」，513、514 地號的地主，有經過鄰地協調的？沒有！我告訴你這個資料既然沒有，就叫虛偽造假、偽造文書，那一個人說有，我就送地檢署，我今天會後就會送。這種虛偽造假、偽造文書的東西，今天跟我說有，拿出來跟我說沒關係，上面有我簽字佐證。

我是地主，不是我義憤填膺，而是被欺負。本案十幾年過去我們以為這個案子已經爛尾，福容形象好，我們都認同，但是舊案接受新獎勵，應該也要重新詢問鄰地，要一致性。

都更處跟我講，如果一個都更案鄰地不滿 1,000 平方公尺要做鄰地協調，如果沒有做也不補強，這個是程序的不公義。

我告訴各位，我手上有一份福容的私訊，他說我們態度是開放的，納不納入是都更處跟委員的事，所以福容是好人、都更處是壞人，那我請都更處跟委員順水推舟成全這件事，如果這件

事情以後安全發生問題，是不是都更處要負責，因為是都更處做主。

我想最後講一句話，我是資深媒體人出身，我一輩子忠厚做事情，今天這是一個不公義的事，我們 8 戶裡面有檢察官、有醫生。大家好好協調，我們都希望有一個共有的未來，這是一件好事，不要把它做成壞事。不要找其它住戶來說是我們拖延，是你們程序的不公義。這種放話方式，是共產黨的挑撥分化，我非常討厭。大家坐下來好好談，謝謝各位。

六、所有權人一劉■■■■(瑞安段二小段 499、500 地號)(現場登記):

各位地主大家好，我是復興南路二段 ■■■ 巷 ■、■、■ 號■■樓的地主。本案從民國 100 年到進行現在也 10 多年，過程中 142 號地主完全沒有跟我們任何地主談過都市更新，不能說你們想，我們就必須要配合。

這個案子不容易在今年 7 月份才達到完整 100%，我們地主都希望能夠快速完成，沒有人願意拖。

至於 ■■■ 號的地主，已經有詢問本案地主，大家全部都不同意 ■■■ 號地主納入，因為這個案子已經太久，老人家都等不及了。

地主亦有在建設公司工作的人，你們可以考慮其他的推動方式，10 多年來有這麼多時間，你們都沒有反映要一併更更新，不能說因為我們好不容易成案，就要我們這 36 戶地主都配合對方。

七、所有權人一王■■■■(復興南路二段 ■■■ 巷 ■ 號■■樓，瑞安段二小段 499 地號)(現場登記):

主席、實施者、各位地主及我們的鄰居大家好，我是 499 地號地主。

我手上這裡有 26 戶的連署書，我們 36 戶目前已經收到 26 戶的連署書，其它不是同意就是還沒有送到，那我們收集完後會正式交給都更處，我代表已經連署的地主說明一下我們的立場。

在民國 99 年 8 月 27 號已經被公告劃定為更新的單元，經過 13 年的整合，我們地主跟實施者是互相讓步，才成就這一次的都更案，一開始是希望整個 12 個店面都進來，但就是中間就是有人反對，才會變成左右各一個案子。

在 99 年到 112 年期間，其實今天並不是第二次公聽會，在鳳磐的年代就公聽過兩次、現在又公聽兩次，臺灣是沒有秘密的，不可能鄰居在談合建、在談都更，我們這 8 位地主是完全不曉得。

現在已經第 14 年，相當多的地主是八、九十歲，他希望搬出去再搬回來，都更的原意並不是希望讓子孫爭遺產，是希望讓我們住得更好。

今天我們私有地主可以被強娶強嫁？我們是私有地主，並不是公辦都更，我們剛剛為什麼要忍受隔壁地主對我們這樣羞辱或辱罵？今天從頭到尾都沒有來跟我們好好談，剛剛有個鄰地 142 號地主，他講到十幾年來以為這個爛掉，所以從頭到尾他都知道，為什麼在我們 100%同意的時候，才跳出來說你們沒有被徵詢，剛剛說十幾年就知道了是怎麼回事？

講完我們的老人家再來講道理，我們十幾年來等了又等，有來跟我們討論過嗎？沒有。再講法律，我們既然是私有地主且土地已經 360 坪，什麼原因我們必須要再忍受這 8 戶的無理取鬧？今天隔壁的兒子本來就不怎麼樣你瞧不上他，今天他長得又高又帥就要強嫁嗎？有這種道理嗎？

我們不願意再等，我們會把剩下要表達反對的連署書一起交給都更處，請不要再找議員、找誰去關說，有十幾年的時間讓你們準備。

最後我本身是甲級營造廠的老闆，基於剛剛提出的工地安全我說明一下，前面這 80 公尺，從頭到尾都沒有連在一起，他本來就是好幾棟分開建築，所以拆了其他一棟不至於會造成那麼重大的安危。我現在三重蓋得房子，隔壁鄰居已經蓋到屋頂 60 米都已經申請使用執照了，所以施工安全是未來施工管理的

事，跟都更無關。

我最後一次代表我們全體的地主，反對這 8 戶來耽誤我們的時間跟併入，謝謝。

八、規劃單位—冠霖都市更新股份有限公司(林副總經理俊堯)：

都更規劃單位代表實施者針對以上的問題作回應。上述的問題共有 6 位發言人，其實問題都出在同一個，一個是納入，第二個是不納入。

本案實施者福容是在民國 111 年時，才介入接觸這個案子。

回頭來看，民國 99 年就公告劃定為更新單元，剛才也有數度提到是不是有鄰地協調，如果有鄰地協調，是在民國 99 年劃定單元之前的動作。但所謂鄰地協調，有數度提到未達 1,000 平方公尺的老舊建物社區應該要去做協調。可是如果看鄰地，不是只有北側叫做鄰地，西側建築物也分別是在 67 年、68 年取得使用執照，雖然現在比較高層，但在都市更新的認定上，他們也屬於老舊、30 年以上的 RC 構造建築物。

本案是鳳磐的前身，福容是在 111 年成形救了事業計畫。所謂事業計畫，是在確定範圍後，報告書已經有相關建築圖說及權利分配的情形下才去介入。當然介入計畫內容時，誠如剛才鄰居提到，福容曾經去問過他們是不是有意願？當然我們也是希望在這個時候，基於鄰地的關係去做徵詢。

但是整個過程中，就最後 2 位鄰居所言，因為基於本案從頭到目前為止範圍的穩定性、100%同意協議合建，以及在所有地主認同想要加速的情形下，就維持本案申請。綜上是福容立場與做這件事情的緣由，謝謝。

九、實施者—福容開發股份有限公司(梁副總經理有忠)：

主持人、學者專家、地主、鄰居大家好，今年 5 月份跟楊律師接觸過，也很清楚跟你講，實施者態度是很中立的，從頭到現在也是如此，想要納入我們也沒意見。但地主很不願意，因為他們等了十幾年、劃定也十幾年，十幾年來沒有要求合併。

當時為什麼要去找你？我們以為旁邊寶舖要做，但後來調

查寶舖只有 4 戶送危老，納悶為什麼不把你們合併？鄰居給我們梁律師的電話，拜訪梁律師後雙方都得到共同答案，就是其中有一戶不同意，不知道是誰、也不知道是不是沒有聯絡到人，寶舖立場一聽有一戶不同意就認為整棟不同意，我們立場也是，寶舖既然沒辦法整合，我們哪裡有辦法整合？而且如果不能撐到 100%，因為很多地主等急了，我們也不願意再花時間。

本案若納入可能會有以下問題：

- (一)以技術面來看，這本案在 99 年做單車道，但若適用 104 年法令不行，本案基地沒有辦法做雙車道，根本沒辦法停車，停車效益差，所以我們跟鳳磐承接權利，保留 99 年法律的適用期。如果納入會多 20 多個車位，原本已有 110 多個車位，再多會有問題。
- (二)以法規面來看，本案共兩支安全梯，一支梯有步行距離及安全距離，如果再增加兩個單元，這支梯沒辦法供應逃生距離，勢必要增設一支樓梯，兩個店面就會剩一個店面，誰要犧牲？
- (三)本案已經很成熟，結構技師、綠建築、智慧建築、立面外觀等全部都檢討過，若重新來，建築師圖面需 4 個月不等，函詢、行政流程要重跑一次，最少要花一年，且需要尊重案地主。
- (四)結構安全部分跟各位說明，本案地下室開發會做逆打工法，所謂逆打工法，是從一樓做好再往下挖，所以先撐住，所以本案作逆打工法，一層往下挖、一層撐，撐到最底下時，對鄰居妨害最小、變相最少且不會吵到鄰居。邱大哥所講的結構安全性，我們會請結構技師做個結構評估給鄰居，在施工過程中不會造成損鄰現象，那當然如果有損鄰會負責修復。

十、學者專家—簡裕榮委員：

主席、各位與會大家早安。我有意見提供住戶及鄰居，洪先生有一些資料應該都更處都有，包括鄰地協調，但是那時候是鳳磐。因為時間點蠻久，但劃定時一定要求檢附結構技師要先算好結構。

- (一)原本實施者是鳳磐，大家都是好鄰居，本案走到 168 且採協議合建很不容易，惟公聽會尚有所有權人及鄰地的相關意見，建議實施者加強溝通協調。
 - (二)一樓部分建議要補充自行車的停車空間，雖然法規沒有但市府政策上施政方針，宜補充留設一部分自行車空間。
 - (三)地下停車空間要檢討規劃留設無障礙車位，技規沒有但相關殘障福利法有，建議要補充檢討。若有困難可以提到審議會上說明。
 - (四)本案有申請充電使用的容獎，住戶管理規約將裝卸車位、無障礙車位及容獎充電車位納入供公眾使用，後續由管理會維管。
- 以上的意見提供參考，謝謝。

十一、臺北市都市更新處—林正泰正工程司：

- (一)委員所提到的自行車位、充電車位是目前趨勢，自行車位因為案子基地條件較小，且外面公有人行道有自行車的公有停車及設置，請實施者先行調查並在計畫書裡面說明。
- (二)充電車位亦為未來趨勢，因有配電塔、配電室要跟右邊住戶停車位分開；殘障車位為相關法令上需求，請實施者預為準備。

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（12 時 00 分）