

臺北市大安區大安段一小段 42 地等 2 筆土地(林肯大廈)都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 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 7 月 10 日（星期五）下午 14 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館四樓會議室

（臺北市大安區信義三段路 157 巷 11 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：張逸民

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市大安區大安段一小段 42 地等 2 筆土地(林肯大廈)都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 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吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會林志崧委員。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，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。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘的簡報。

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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間
二、所有權人一許○○(書面意見-都更處代為宣讀)(42地號):

(一)致台北市都市更新處：林肯大廈都更會未與住戶開會討論，完全私下作業，且在許多建築設計上都偏袒5個樓層大戶，罔顧大多數22個樓層住戶權益。

(二)林肯都更會對台北市更新處報告中，有在大樓公佈欄公布，這完全是謊言，一篇公告都沒有。再者電子媒體LINE，僅憑個人好惡，排除想參予者，故並不是一個完整的公告系統，只有少部分人能收到訊息，這不是一個正式的公告系統。

(三)大樓設計損害住戶權益

1. 圖利大戶：新的都更建築設計圖，商業樓層只有2、3、4、5四個樓層，而電梯兩部梯廳與22層的住戶大廳大小相同，完全是圖利4層大戶的行為。
2. 原始大樓為一個大廳佔5-60坪的美麗大樓，而現設計只有不到七、八坪的大廳(還與商業樓層相同)，只為了維持一樓大戶的樓層完整性，犧牲多數住戶應有的大廳大小與生活品質，完全是圖利大戶，損害大多數權利人未來住宅的價值性及使用性。
3. 主要入口為樓梯：台灣未來老人居多，而我們進出卻有樓梯，不是無障礙空間，所設計非常的不合乎目前的生活型態，對於老年及身障者極其不友善，也對未來大家的房屋價值也有也有所損害。
4. 門廳太小、沒有花園空間，6-27樓，電梯在側面，完全是為了5層大戶的平面完整做考量，而犧牲22層樓住戶的權益，新式設計電梯都在大樓的中間，以方便到各戶的距離

是相同的，不會太遠，而現在的設計必須要繞一大圈才能夠回到家裡，完全是一個過時的設計觀念。

5. 大樓中間中空設計，這是 30、40 年前的設計，不利於管理、藏汙納垢、還有人身安全考量，因此新式設計已經看不到這種設計。
6. 還設計 2 處管委會空間，這完全是霸佔住戶公共空間的使用權，公設面積珍貴應當全體住戶使用，怎可讓管委會偶爾用而霸佔。

(四)這些圖利大戶且過時的設計，都損壞大樓未來價值，故在此提出抗議，具名退出林肯更新會。

三、所有權人—歐○○(委託人：王○○)(42 地號)：

(一)本都更案之執行，迥異於正常都更案，本人自始即表達異議，拒絕參加列舉意義理由如下：

1. 本案子自始至終排斥有信譽建商，擔任執行者，任由少數人強推自辦都更自行規劃強制分配，都更的推行費用，近年來由林肯大樓管理費代墊，已向管委會借支數千萬元。
2. 本案規劃公共空使用，極其偏頗少數住戶，將原有門廳分為二，1-5 樓門廳比 6-27 樓住戶斜坡爬樓梯門廳大，1-5 樓用兩座電梯，6-27 樓用兩座電梯，姑且不論材質大有差異，以坪數大小計算，不符合使用比例原則，且在權利變換分配上，不尊重原有住戶權益，以本住戶為例，本人於 36 年前購入面敦化南路的林肯邊間二房一廳寬敞格局，面敦南購入價高，現被強制分配在面臨 8 米巷道，坪數只能一房的格局，嚴重損害本人權益，而且據聞受害不僅本人，許多面敦南住戶亦同，都更主委強制分配非透明公正公開，爭議頗多。
3. 本案進行需整合 43 地號 60 坪祭祀公業鄰地，然其派下員後

代現已達 413 人(今年 2 月開放女性派下員更爆增數倍),若以祭祀公業同意 413 人(60 坪),人數遠超過原有屋主 176 人(500 坪)灌水比例之同意書,強行通過都更 80%門檻,不僅不符合比例原則,而且祭祀公業上千人的土地,若實際執行分配或買根本困難重重,幾乎是不可能的任務。(以民國 44 年前律師解釋函就可進行辦理祭祀公業土地?)代表人是否經祭祀公業派下員大會推選?或僅需林肯住戶大會和 43 地號 1-2 位(其他開會都沒人來,只有不知哪來的同意書)即可決定 43 地派下員的合建或購入

4. 全案執行,需運作數十億資金,竟採自辦都更。至今只是推動階段,幾乎都黑箱作業,以不知真偽的同意書,沒有透明公正公開,以及可信度的執行機制,全力在少數人中壟斷,若再進行下去,後果堪虞,主管機關也難解其督導不周之重責,非但引起住戶不滿,日後亦必將糾紛不斷。

(二)在此提出幾項建議

1. 希望要有財力可信用的都更執行人,對象如進行中的大陸工程在敦化南路一段 187 巷的共和大廈案,富邦,皇翔,中興電工,上市公司等等
2. 履約保證-現賣房屋都有履約保證。若進行都更,敲掉市價數十億舊大樓,我強力要求若真自辦都更,一定要有履約保證人,保證交付新屋給原屋主,保障財產權

四、所有權人-張○○(所有權人翁○○先生)(42 地號):

- (一)原先這個案子是事業及權變併送,請看我們簡報,後來因為 112 年變成只送事業計畫,所以今天設計上有很多不全的,小坪數做不足了,原住戶之使用坪數陽台縮小了,出入大廳與原大廳的比例原則差異過大,你問一樓的,現在的公廳跟原來門

廳可能比原來更差；如果今天設計上，要求住商要有一定比例原則，那請問商的比例原則是在哪裡？

- (二)然後再來是我要講得是更新理事會，理事長排除掉我們，比如說我，我有很多意見，他不願意接受，把我從 line 群組踢出去，管委會也把我踢出去，我相信在場有很多人沒有進 line 的群組，因為我有意見的不讓我進去，都更處知道嗎？
- (三)我們有寄很多信，包含市長信箱很多記錄，這個公聽會請你們落記錄，我們有很多人投訴於市長信箱，以及存證信函發函，都更處都有記錄，我相信這件事情最後就上議會找議員，我只能這樣講。
- (四)今天因為我要撤銷事業計畫同意，依照事業計畫作業辦法，所有權人依前款第一目敘明撤銷同意事由有下列情形之一者，視為權利義務不相同，得免提請審議會審議，該同意書不計入同意比率。
- (五)再來是這一次申請原則，40%是自己講的，已經是不一樣，但權變卻沒有重新選過，你們大家真有選過你們選一次還是兩次；如果今天 27 樓降到 25 樓這樣的時候是不是要重選，為什麼只選一次，更新會為什麼只是黑箱作業，不讓他打平了重選？所以說我是行正式函給你們？我也有寄，在這個會前我也有寄了這個相關函，各位我是區權人，我有給你們這個單，這於法有據，這是官方文件，你們簽名簽字來登記。我是不同意更新下去，因為現在更新會理事長，我真的覺得有很大的問題，那是不是剛剛講開會什麼的？前面的帳戶是不是錢花了那麼多錢去哪裡這也是個問題。
- (六)剛剛中國建經講開會很遠，參加了很多，不見得是表決同意，然後再來一個中國建經，你開會的時候每次跟你我打出來的問

你，你不回答我，你說最後更新會會跟我聯絡，更新會沒跟我聯絡，更新會沒跟我聯絡，更新會沒跟我談，我就講我 176 戶的其中一兩戶，還有其他人會講好不好？

五、所有權人-方○○（42 地號）：

- （一）大家好，我想知道的是我是區分所有權人之一，為什麼我不能進入 line 的群組裡面，因為我的意見跟他不相符，就被踢出來，我已經被踢了將近一兩年了，整個都是黑箱作業，所以裡面發生什麼事情根本就不清楚，這是第一點。
- （二）第二點，我想知道是工程款從哪來，難道憑空無故跳出來嗎？就可以蓋工程了嗎？那 20 幾億我不曉得工程款多少了，二、三十億這些錢從哪來？要講清楚，不要模糊地帶，到時候我們被賣了都不知道還要拿權狀出來抵押，這是很嚴重的事情好不好，這都得講清楚錢從哪裡來，不要在那邊打那個水漂，好像都不講重點，錢你要從哪來啦，當然從你身上挖阿不然誰給你錢啊。
- （三）然後第三點是，我們從開始都更這樣將近十幾年了，我記得應該是 15、6 年有了。為什麼到現在都不能夠成功，大家沒有懷疑這一點嗎？像我朋友他們都更很快就成就了，為什麼我們不能呢？大家好好去思考這點，而不是聽我現在講你們都不會去證實或者是去找證據，人家講 A 你就被牽着、被蒙閉眼睛，然後人家牽你到另外一邊去，你就跟着去，而不去證實他們所說的是不是真的，這是很重要的一點，這是你們的辛苦錢，這房子是你們大家辛苦賺的錢拿來買的，我們當然要都更要換一個新的房子，但是不是越都更越像一個鳥籠，這是不合理的。都更應該是越來越做越大，但這樣越做越小，我就這樣奇怪，既然你現在越蓋越高樓了，你是不是這樣給我一個很好的環

境，而不是這樣的設計。還有就是財報 5,000 多萬，到現在細節流水帳都沒看到。你們不覺得很奇怪嗎？5,000 萬飛哪去了？對，然後你們那些流水帳，孩子都會算阿加減乘除應該都會算阿，這是你們大家要好好思考的。而不是說都更都更，然後就被牽着鼻子走，哪有管什麼錢從哪來，以為錢從天上掉下來了，這是我的一個意見。

(四)我不同意都更除非換團隊。

六、相關權利人-王○○（頂樓增建物所有人）：

(一)各位好，今天我跟主持人市政府提報我在民國 72 年，前後拿了 700 萬，那時候林肯凌晨在颱風水災整個地下室淹水淹到一樓，那是我前後拿了 700 多萬，幫助林肯恢復舊觀，這事情已經有到法院已經做證明了，整個東西都有交給政府的主管單位，所以我是權利相關所有人，可是之後也聽過前後四家的建經公司，建經公司給我們大廈的意見，我也給政府機關，上面都有提醒，說這邊的大樓有兩個難題，就是 43 號地號與頂樓要一起溝通解決，並都有提出解決的辦法，後面的林肯更新委員會委托給我列為委員，前後三任給我列為委員，那因為我在國外我沒有參加。郁○○也跟我講他會保障我的權益，我的事情交代給黃○○，我剛剛都有給主持人看到，可是後面黃○○他採行的作風，是買通媒體告我霸佔，天天汙衊我是黑道，乾脆找我前科我根本沒有混過黑道，他是用這一套先給我抹黑想把我們趕走，最後乾脆裝了磁扣不讓我到樓上來，他是為了將來他跟李○可以擁有樓上，先告訴你，你們小心一點，讓你養成習慣不到頂樓。法院不起訴我代表我有權使用，這個法院他們還努力不懈的到台灣高等檢查處，他說我們我很清楚我們有權使用。

(二)各位我今天如果沒有這個機會跟你們大家講這個事情，你們是不是以為我是惡霸我會霸佔我欺負了大家，我侵佔大家，實際上我幫着大家非常多的忙，我們會再下一次回歸來跟大家說明，李永然也會發信給各位說明來龍去脈，所以我希望各位眼睛要睜亮一點。據我所知道現任的黃○○身踏兩條船，又是管委會主委，一個是更新會的，沒有一家大廈敢到一個人做兩件事情，而據我所知道他前後有被他告過的請舉手。

(三)各位看一看，可是他拉攏了大家結黨結派，這一套我們根本不屑為之，可是我被他汙衊欺負了那麼久，我希望各位眼睛亮了一點，去了解一下背後的事情，像這樣的人格，你們房子交給他做會安全嗎？謝謝各位。

(四)反對都市更新聲明書

主旨：有關「擬定臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 筆地號都市更新事業計畫案」，本人屋頂使用權相關權利人提出反對都市更新聲明書，請查照。

說明：

1. 本人於民國 72 年即於具對價關係之約定，本人前後墊借林肯大廈管委會柒佰萬元之鉅，取得前後二屆管委會約定合法使用權，本人在黃○○主持之林肯更新會下完全無視既成約定的存在致使權益嚴重受損。
2. 貴會對相關權利人沒有任何安置計畫，沒有任何討論及規劃，本人無法接受。
3. 都更過程中，貴會沒有任何與本人協商，明顯失職，違反都更正常程序。
4. 旨案刻正辦理公開展覽中，本人完全沒有被徵詢意見，及基於以上各項理由，本人不同意本都市更新案，至死亦不同意

搬遷。

七、所有權人-王○○ (42 地號)：

(一)我是贊成都更的，今天要表達的是，大樓非常的老舊並經過專業技師工會檢視評估後，已達危險系數標準，而且經過幾次地震以後，地下室鋼筋裸露，每一次地震的時候都會讓我擔心。而且不停的聽到一些住戶抱怨水管破裂、公共水管漏水、天花板受損，所以那麼老舊的大樓，為了大家居住的安全，所以我認為應該是加速進行都更。

八、所有權人-李○○ (42 地號)：

(一)我只是這 170 幾戶裡面小小一戶，我很擔心因為前一陣子地震很頻繁，就擔心說我們的房子到底會不會倒。因為我不是很有錢的人，買這棟房子也是貸了很多的款，如果今天倒掉要怎麼辦，如果有人在那裡面怎麼樣要怎麼辦？這是我很擔心的部分。

(二)當然也關心都更的進度，總覺得都更進度有點慢，審核的部分也很慢，對於我來講，地震讓別人倒了，我們當然覺得很可憐，但是我更擔心我們大樓的會倒，每次從大廳那邊走出來去看一下外面，連外面我都看得到鋼筋。我真的覺得這樣子的大樓你們住了都不會害怕嗎？我個人是很害怕，所以我只希望有個安全的住家，我的訴求就是那麼簡單。然後每次都聽到漏水，尤其是四樓一天到晚都在漏水，我們在比較高的樓層，低樓層漏水，大家都不會擔心會倒嗎？，這是我一個小小住戶的擔憂。

九、所有權人-張○○ (42 地號)：

(一)我要表達跟前面兩位一樣，就是建築已經非常老舊，雖然我現在人已經不住在這裡，那很抱歉，但是我覺得說這些建築物曾經是在敦化南路上面的地標，我想在這呼籲大家能夠團結一致，然後趕快請台北市都市更新處能夠加速我們更新的速度；

我已經讓樓下修我的水管，然後我幫樓上修，反正就是一一直在那漏水；我主要想表達的是，能夠趕快加速我們的更新的速度，請大家務必團結。

十、所有權人-歐○○ (42 地號)：

- (一)我擁有這房子 36 年了，所有的心酸我都很清楚，主要是管理的問題；針對實施者團隊剛剛地的回應提問，46 平方公尺是人性空間，但設計的全部都不是人性空間，然後硬強迫分配給我一個 46 平方公尺以下的東西，這個是很不合理的，這個是國家法律規定的。
- (二)無障礙空間，用一個爬梯機就叫做無障礙空間嗎？隨便弄一個爬梯機，每一個人都要坐上面的椅子，這樣叫無障礙空間？
- (三)我是當然的都更委員，可是都更委員會的主席，不給我進去 LINE 群組。
- (四)祭祀公業用 500 人，他們都是 1/1 共同共有，看過權狀，幾乎都是 1/1，只有一個人有權狀而已，剩下通通都沒有人有權狀，這怎麼去過戶？那 500 人 60 坪，我們是 176 人有 500 坪，這種不合比例的同意書竟然可以通過。
- (五)戶數放大，在開放分配的時候，放在某人的口袋，每個人有好處的就要分配，那其他的人呢？其他人我們都是住戶，大家應該是一起好不是嗎？不是這樣子那麼不公平的，而且不公平透明的要公開，我不是要更多，我只是要公平而已，而且要透明要公開，不要用個資法掩蓋所有那些放在口袋裡的戶數及停車位。
- (六)有一些人根本是貸好貸滿，有去看過他們戶籍的他項權利，貸好貸滿已經超貸了，他還要跟我們貸都更，包括這些主辦單位，裡面一堆人都是超貸的，最後還要我們拿我們自己的土地去抵

押，然後負債再給他們去都更去蓋更好坪數，這個是不公平的。
我是需要公平正義。

十一、所有權人-翁○○（42 地號）：

- （一）我是財務出身，我是某公司的財務經理，我是要講剛剛說出錢的才可以看財報嗎？剛不是有講說之後不夠的要吃掉我們的坪數嗎？現在不給我們看，以後憑甚麼要吃掉我們坪數，你告訴我啊？不是這樣嗎？這個不合邏輯，既然是更新處沒有任何不可告人的事實，就可以公開。
- （二）現在新的設計剛剛前面已經有住戶提過了，現有的大廳至少占現在一樓的 1/3，在設計完以後，那個比例能看嗎？沒有一個接待的門廳，我問大家，蓋好以後我們這個值錢嗎？你們有沒有想過，根本就不是大廳，就樓梯廳而已；管委會設計在頂樓，誰在做？而我們也不能使用，可是卻要分攤公共空間的比例，這樣合理嗎？我們就是需要一個能看的大廳，至少它的比例是現有的狀況，不要吃掉我們的豪華大廳，不然將來蓋起來的房子是不值錢的。
- （三）財報的問題，剛剛講的方式我不能同意，除非將來不吃掉我們的坪數，你要知道你去做，你就必須要公開，你花到哪裡去了？不是你更新處自己做決定。

十二、所有權人-史○○（42 地號）：

- （一）我是跟 80% 的以上住戶都是同樣就是支持同意都更，理由就是主要是建築師工會來稽核過建築的傾斜度好像是超過 77% 點多。我也不知道說台北市建築物的規範或是內政部的規範到底是超過多少比例就算是危險到是不能居住的，然後是必須要撤離的或是其他處理，危險的係數部份政府是要介入的，保障所有權人的生命財產安全。

(二)當然我是幫所有的 80%以上同意的人出聲，80%以上的人是同意的，大家願意都更的，我也很想知道政府在什麼樣的狀況下會強烈介入。

十三、所有權人-陳○○ (42 地號):

(一)各位鄰居大家好，我是 15 樓的住戶，我想我在第一次的公聽會我已經表達了我的看法，但我首先還是要感謝所有工作人員，為我們危險大樓所做的努力，雖然我還沒有進入同意戶，我也問過很多優質的建商，都不敢加入來重建這個房子，因為案件複雜度太高了。還是要重建那怎麼辦呢？照繼續的方法，但是我認為多數還是要尊重少數，特別是有一些公平性的問題要尊重。

(二)原容積可以乘到 1.3 倍，應該很夠很多的容積，讓我們的室內一坪換一坪，不瞞各位說，我在其他一個好地段，也有一個房子是一個優質建商給的，我沒有出一毛錢，但我室內 40 坪，他可以給我室內 40 坪。我想講的就是說當大家有錢的出錢，要考慮到這些沒有錢出錢的人，你也還給他一個原來居住的空間，畢竟危險建築給了這麼多的這麼高的容積，大家和諧相處，共同把這個大樓完成才是要務，就像優質建商跟我講，這個案子沒有別的，能重建就是好的，特別是能夠在中國建經或其他建經的監督下，我想應該問題會減少很多。

(三)我 15 樓挑高五米，但是我的售價是比當初的 1.3 倍，但我換回來的容積並沒有得到相應的報酬。我希望我們的黃理事長剛跟我講，年底會重新計算，這句話能夠記入今天的會議記錄，我沒有別的，要公平，我既然當初比較貴買，我現在要換這個容積，也請給予 1.3 倍的計算。

十四、所有權人-劉○○○ (42 地號):

同陳先生前述意見。

十五、所有權人-黃○○(書面意見-都更處代為宣讀)(42地號)：

- (一)大樓經技師鑑定有危險之虞，住戶安全遭受極大威脅：本大樓去(111)年邀請專業結構技師進行全面評估勘驗，依照技師鑑定結果，有地下室裂縫滲水嚴重、多數鋼筋外露鏽蝕、柱混凝土受擠壓損壞、鋼筋間距不足、地震及火災影響結構安全等問題，實實在在的威脅住戶的居住安全。去年地震來襲時，更發生外牆磁磚剝落、一樓公共區域混凝土塊大面積掉落等情形，本大樓如再不加速改建，情況只會越來越危急！
- (二)建物已達更新年期，管線、設備老舊，修繕緩不濟急：本大樓為民國64年興建完成之建築物，使用至今已近50年，每年皆須花費大筆經費進行整修，以維持大樓基本運作避免影響住戶日常生活，管委會財務日益艱難，僅靠修繕方式早已緩不濟急。大樓管線老舊，住戶飽受漏水之苦，部分住宅單元縱使經過多次維修也無法完全改善。另受水錘效應影響，噪音問題嚴重，除非整棟大樓進行管線汰換，亦無法根絕，已知有住戶因受不了噪音影響睡眠，被迫搬離大樓。
- (三)都市更新同意比例已達法定門檻，應加速進行審議程序：本案目前已有超過80%同意比例，住戶對於都更的期待都很急切，自111年1月提送修正後事業計畫報核迄今已逾1.5年始辦理公展程序，行政作業時間明顯遠超過其他個案！住戶每天生活在危險、恐懼之下，深怕下一次地震房子就垮了，懇請市政府站在逾80%之多數住戶立場，加速辦理本案都市更新審議程序，大樓已危在旦夕，請不要再延誤、耽擱下去。(附上總共23人的聯署)

十六、所有權人-張○○(所有權人翁○○先生)(42地號)：

- (一)我剛剛講過今天是事業計畫是沒有錯沒有權變，可是權變大範圍東西都已經定在裡面了。第二次審議會時我們的可動原則就會變很低，剛才提到更新會裡面有些東西，我們這棟大樓從以前到現在，以前我是副主委也是監委。這棟大樓到這兩年我們的管委會是黃主委，他在群組裡面講說有壞掉的管線不要修，你們可能有些人沒住這裡，我家四口都住這裡。所以我是切身之痛。
- (二)我剛才講了一件事，這棟大樓的結構設計當然老房子，可是剛才張先生的這種大樓的結構，這個是沒有誰要講這個問題，剛剛市政府也講了沒有立即性，當時為什麼申請這種結構設計，今天政府的人也在，講的很難聽一點。為什麼要申請這個？才有獎勵啊，鋼筋裸露、什麼東西脫落很少去做。我車子也停地下室，請問這棟大樓在 921 地震、331 地震時有問題嗎？
- (三)我也是同意變更也是同意都更，然後因為變太多了，我搞不清楚，就剛才講的一坪換一坪，一坪換一坪是實的還是虛的？建築設計法規裡面，那 1.3 倍的容積獎勵有多少東西可以給我們原住戶，這個可以討論，這是權變，可是今天事業概要又不談。我在想說同意不同意，你也現在同意，更新會就繼續往下走，黃理事長跟我講說現在已經給中國建經，打電話找副總，副總說叫我問理事長，我找不到人？是不是對更新會是組織有實際上去看董事會講的改組還是幹嘛？
- (四)特別告訴各位，我們是敦化南路的寶地跟善地，不是沒有建商要來，而是我們這棟樓有太多的問題，為什麼？因為有些人在黑箱作業；比例有 80%、90%以上才所謂的聽審會，還那麼久，可是問題是為什麼黃理事長要政府快一點，我寧願當時是 85% 或 90% 才是問題；我要求公權力讓更新會把我們這些有意見的

都納入 LINE 群組，為什麼不能打開大門，而是要搞一言堂呢。

- (五)能改組我相信會不一樣的，建商我可以跟各位保證，一定會有建商不是沒有建商，我們對面已經蓋了那棟大樓是有建商的好不好，不要被蒙蔽。

十七、所有權人-林○○(43 地號)：

我是 43 地號的地主之一，這個都更也將近十幾年，可是一直都沒有往前推的進展，還有更新會有換算股數來認購我們 43 地號，現在到底收了多少股？多少錢？是不是讓我們知道一下，問題差不多這些。

十八、規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司(林育全總經理)

- (一)規劃團隊先代表更新會先做幾點說明，因為本案實施者為都市更新會，所以所有要提報的事業計劃草案，按照相關規定，必須先經過會員大會的決議通過以後才可向主管機關報核或送件；所以說今天的規劃設計的初步內容是經過大會通過的議案，先補充說明。

- (二)再回想一下，簡報有提及本案是在 107 年報核事業計畫。當時本案所有權人希望加入容積移轉以爭取更多的建築容積，所以接受前一個規劃單位當時建議申請容積移轉，以超過兩倍的建築容積設計本案，而當時的背景是成立更新會去凝結地主的共識，找建商進來出錢蓋這個案子，所以當時本案的背景，向第二位發言補充說明，也就是說如果我今天本案案子是所有權人是自己全部拿錢出來興建，自己全部分配那當然他的坪數就會做得比較大。當時的背景是要找一個建商出錢來蓋這個房子，所以一定會有一個取捨，就是住戶的坪數一定會要去做一個折價抵付的部分，針對時空背景再做一個理清說明。

- (三)今天所提的有些意見是屬於理事會召開或會員大會召開相關

會務管理部分，會務的執行管理，相關法規規定是很明確的，也利用這個機會請中國建經林副總來代表統籌單位來做個說明。

(四) 第二位所有權人所提的，在早期的規劃設計裡面確實最小單元面積是不得小於 46 平方公尺，後來市政府也考量到，確實有些社區個案室內面積是比 46 平方公尺還小，如果要地主是不拿錢出來，要做折價抵付，結果要地主補很多錢，才可選到更新後 46 平方公尺的房子，等於是要拿很多錢出來，所以法令也有修改，可根據更新前的面積，小於 46 平方公尺的部分，可以用小於 46 平方公尺設計來做一個處理；還是把過去五年前一直到我們第二手團隊接手，我們把過程再做一個回想提醒，有關建築規劃設計來請建築師回應。

(五) 三點回應針對規劃部分，第一個是涉及到容積移轉，因為有發文到都發局申請容積移轉審議，都發局表示這個案子是因為敦化南北路特定區，本案已經申請都更的原容積，再加上容積移轉後，法定容積超過二倍，不允許申請容積移轉，因此申請容積移轉跟有沒有錢無相對關係，這是第一個先澄清。第二個，因為不能作容積移轉，整體可建築容積便下降，剛好 108 年都更條例修正發布之後，針對獎勵上限規定有修正，所以本案後來由專業技師進行建物鑑定，結果是符合都市更新危險建築之規定，所以改適用新法申請原容的 1.3 倍，也跟各位說明，是因為適用新法的關係，按照相關規定，規劃設計必須重新檢討，且必須將權利變換計畫撤回，此為今天僅有事業計畫之原因。等事業計畫核定後，會根據事業計畫核定版內容再重行辦理選屋，這是選屋程序，這是為什麼目前選屋只有一次，因為沒有執行權利變換計畫。第三件事情是，各位所有權人所關心的，

只要在更新審議期間內有任何的書面意見，有發函到更新處，都更處會處理並發函予更新會，這些意見均須回應並載明於都市更新事業計畫書，本案公展之後就會進入到實質的審查程序，所以相關意見都會後續的載明於計畫書，以上簡短回應，謝謝。

十九、建築設計—三門聯合建築師事務所(陳世堂建築師)

- (一)本案建築設計的主要出入口都有留設無障礙的坡道，所以未來都會符合無障礙空間的規定，並不是只有樓梯的空間。
- (二)所謂的門廳還有側面的電梯的部分，是為了符合兩方向逃生的需求，中間的部分也是要滿足採光的需求，因為本案它是一個複合式的住商混合大樓，其設計需求條件是相當的複雜，且要滿足各個地主的需求，必須要做這樣子的設計處理，希望大家能夠考量這個是接手前一個規劃團隊，還有我們的理事會的意見，是討論出來最後的結果；當然也開過好幾次大會，各位也都有來參與我們的說明會，也都看過類似的報告，包含這一次的立面，也都是經過會員大會的同意，才會進行報核，所以以上全部都是合法合據的，那先跟各位在補充說明；管委會空間的部份，都是依照現行的法令為管委會使用，管委會使用的空間未來都是提供給住戶做公共空間使用，這邊補充說明。
- (三)本案報核日為 107 年 7 月 24 日，所以建築法令適用日依報核當時法令。因為林委員有提到很多的細節，因為本案我們是有送防火避難綜合檢討所以有些東西是有符合防火避難綜合檢討的規定，也謝謝委員一些技術性的提醒，關於樓梯及防火避難的部分，會再加強的做標示。
- (四)六樓以上的確是沒有使用燃氣設備，我們都是用電的部分；空調主機放置處，未來送審的時候都會再做一個標示；主要是緊

急升降機部分，在結構的部分我們也都是在做幾點的深度的考核，所以未來於都市設計審議的時候，會再做一次的加強說明。

(五)最後還是要謝謝林委員這邊給予技術性指示與建議，實際上本案也有送交評，未來在審查時都會檢送相關的報告書合併檢討。

二十、會務統籌單位－中國建築經理股份有限公司(林雲鵬副總經理)：

(一)針對剛才的問題，大概做一些簡要的回顧。第一個，剛才提到這個案子的特點，我想大家都知道我們個案子的所有權人有5、600人，剛才我們規劃單位林總經理也有提到，本案是由全體地主成立都市更新會擔任實施者由更新會來推動，所以本案在法律依據，除了是更新條例相關的規定之外，就是都市更新會的運作的章程。

(二)關於都市更新會的運作，5、600個所有權人都是當然的會員，更新會的運作包含相關的理事會跟會員大會都依照章程的規定召開、寄發通知跟通知會議結果，一切依照章程來執行，這是第一個部分做補充說明。

(三)第二個部分關於陳情意見，有關提到所謂圖利特定人等，目前本案已達到送件的門檻有80%的同意書，都市更新基本上就是多數人的意見要優先尊重，同時要去兼顧少數人的意見，並取得一個平衡；本案能夠走到送件，包含剛才建築事師提有兩關，第一關就是會員大會要同意，會員大會議決的結果跟比例都會公告周知，很多住戶都沒來開會，會讓會議是開不成的；第二關，除了會員大會同意之外，還要取得法定的門檻才能送件，所以過程中五六百位住戶，還是要取最大公約數，或許沒有辦法盡人意，但是也希望住戶這邊互相尊重，或許你不滿意的部

分是其他大多數人所需求的這樣一個運作機制之下，不會有圖利特定大戶這個狀況。因為畢竟現在大家都會希望保障和維持自己的權利，透過這樣的機制，希望已經有尊重到大多數人的意見。

- (四)關於第二個所有權人所提到的祭祀公業部分，本案 43 地號所有權人不是祭祀公業，林家的後代都是單獨的所有權人共同共有持分，只是持分比較小，所以不適用祭祀公業的相關規定。
- (五)43 地號的所有權人，經由試算之後，其分配的權值都未達最小分配單元，未來依照都更相關規定就是用發放補償金的方式，未來本案核定後，在通知補償金領取期間沒有領取，即會以法院提存方式，之後就申請由主管機關逕為登記的作業，一切都依照權利變換相關規定來執行，這也是權利變換的機制，可以有效的解決繼承人數多，沒有辦法很快達成共識的一個方法，也是我們林肯大樓走都市更新，才可以解決我們目前開發困境的一個方式，後續並不會造成相關的困擾。
- (六)關於分配的部分，為什麼原本 100 多戶，更新後戶數會增加，為什麼不能做 100 多戶就好了。因為經過會員大會討論，因為都更興建是需要成本的，爭取到的容積，要自己花成本新房子才蓋得起來，要麼自己付錢出成本，不然就是多蓋之後銷售來折抵成本。經過討論希望降低成本，所以規劃上除了保障每個人的戶數之外，再增加一些戶數，讓這些戶數未來對外銷售之後可以去折抵成本，讓大家舊屋換新屋的成本最低；如果您堅持不出錢，你的坪數可能就會少一點去折抵成本。
- (七)如果願意自己出點錢做到一坪換一坪，就要去補相關的差額價金，在這次所送的事業計畫建築總量確定之後，於未來的權利變換計畫會去分算，總共要負擔多少錢，每一個人分攤要付多

少錢，您是一毛錢都不出就分回房子，那你的房子可能會變小，如果您希望房子被維持原狀，你可能補一些差額。

- (八)這次的變更並不是實施者自提，因為本案容積獎勵的申請有變動，剛才在規劃單位報告的第一頁有提到，是因為政府在審查時不同意本案做容積移轉，是配合政府的審查意見與修法後的相關規定，做相對應的調整。
- (九)本案實施者為都市更新會，案件由更新會執行，費用由更新會籌措，現階段費用分為兩階段，第一階段為前期作業費用，第二階段是核定後的營建工程費用，前期作業費用經會員大會議決，由會員採自願出資方式籌措。因此更新會並沒有收取會費，不願出資的住戶，將來就是依權利變換折價抵付，所以更新會在出資收錢部分並沒有強迫性，繳納的金額和前期費用的總金額，以及分攤的方式，均有在會員大會議決通過，都有寄發每一個人應該分攤的前期費用，沒有強迫。
- (十)前期作業費用為有意願出資的住戶所繳交，不足的部分，再由其他有意願住戶進行認購來湊足前期作業費用，後面的營建工程款也是依照同樣方式；剛才有住戶問錢從哪裡來，案件運作到現在，建築師及規劃單位等等都要費用，未支付費用這些單位是無法幫大家服務，過程中沒有強迫任何一位住戶出錢，沒有出錢的住戶，您的權利亦沒有受到影響。
- (十一)會務執行部分要公開說明的是會費，但是更新會沒有收取會費，目前收取的是都市更新前期作業費，更新會為了以昭公信，就算是同意出資住戶所繳的錢，收取的明細跟運作的支出，均於每次會員大會向會員做說明與公告。
- (十二)後面營建費用的籌措方式，在前一次會員大會就有說明，由會員依照比例來出，沒有強迫，住戶可以不出錢，以權利變換折

價抵付方式。由住戶自行出資部分，是以土地抵押貸款會是以自有資金，但是未強迫住戶一定要拿土地去抵押。如果出錢又出地，就分得出錢又出地更新後的價值，如果只出地不出錢，出地的部分不會少，因為政府審查你出地該分多少就分多少，出錢的部分你就分不到，這很公平，目前在執行的從前期費用就已經照這樣的方式執行。致於營建費用每個人要分攤多少錢，須待事權計畫核定並經由會員大會議決發包哪家營造廠後，才會得知。

- (十三) 都更事業計畫書裡相關的內容均是依照目前現有謄本登記情形登載，土地所有權人跟合法建築物所有權人都是本案的權利變換關係人及更新會的會員，亦為計算同意比率的基礎。依照相關規定，在計算同意比率是以有產權登記為主，有任何關於產權的訴訟，均須等到訴訟判決確定，依判決結果修調計畫內容。
- (十四) 另在事業計畫有針對有登記的合法建築物、其他土地改良物以及占有土地舊違章戶說明之章節，目前本案無舊違章戶，其他土地改良物目前在計畫書中是以實際測量面積載明，並由估價師估算其拆除補償費用。
- (十五) 今天會議為更新事業計畫的公聽會，希望建議大家針對事業計畫的內容來進行發問，規劃團隊及統籌單位會針對事業計畫的內容進行回應，其他非事業計畫所能處理的項目，就由其他權責機關處理。
- (十六) 就更新會財務說明，第一更新會沒有收取會費，因此更新會會費收入是零，所以更新會對會員來講沒有任何的財報，目前也沒有任何一筆錢是從會費支出。第二目前收取的費用為更新事業前期作業費，是跟有意願參與出資的住戶收取，更新會於每

次會員大會均有公開向所有會員說明。第三相關財報部份依照更新會章程每次會員大會後均會提交市政府備查；每次的會員大會及理事會均有依照進度說明資金來源與運作狀況，所有的相關的財報都必須由理、監事確認之後送市政府；更新會可以公布相關每年送予市政府之法定文件，這是沒法做假的，送市政府檢附的內容，就是應該公開的內容；再者更新會裡也有稽核小組，是社區有出錢的住戶。

(十七) 針對都更的程序說明，如有不對之處也請主管機關這邊再指正。本案是實施方式為權利變換，如果不出資的話就是以折價抵付方式折抵成本，這是都市更新權利變換的基本架構。成本部份不是由實施者說他實際上花了多少錢，而是須依照市政府審查，於市政府允許可以提列項目的範圍，提列計算成本總金額，再由估價師依照相關規定估算出來的更新後總價值，計算出共同負擔比率，未來依市政府核定的數據為準，由此來分算不出錢的話要損失多少坪數，然後分回多少比例，而不是以實際支出的成本為準。所以如果是沒有參與出資的住戶，將來能夠分多少，就是依照市政府核定的分配來計算的。

(十八) 在更新會的會務運作，實際收支狀況均向有出錢跟沒有出錢的住戶公布。再來就是關於分配的部分，剛才主持人有提到我們今天是事業計畫的公聽會，本案尚未進入到權利變換計畫階段故未有分配試算。

(十九) 跟各位住戶報告關於建築設計部分，本案實施者為更新會，大住戶可以提出需求建議，由建築師依照大家的需求規劃設計，再經由會員大會同意，規劃團隊才會就同意版本送件，而且送件前須有 80% 的同意，所以不能忽略住戶會員共同決策的過程，都是一步一步跟住戶會員報告表決及取得同意書送件後的

結果。

- (二十) 依照建管法令於新建建築均適當的規劃無障礙空間，建築師請我補充說明，現規劃設計的一樓有規劃一無障礙坡道，係依照相關規定的斜率跟寬度規劃設計。
- (二十一) 在結構鑑定的部分，是依照規定申請，政府為了去加速危險建築物的改建，給予較高的容積獎勵，本案係依照更新條例第 65 條的規定，是耐震能力不足而有明顯危害公共安全，符合法條規定才能爭取 1.3 倍的原容積獎勵上限。耐震能力不足有明顯危害公共安全這部分，更新會有委任結構技師做初評跟詳評，評估後分數是 77.8，遠高於法定標準，符合規定，所以本案採用 1.3 倍原容積獎勵上限向市政府申請。這個獎勵的目的不是讓大家發大財變有錢，而是希望比較高額的獎勵，能夠降低大家更新的門檻，促進大家的更新。
- (二十二) 林肯大樓改建的迫切性，大家心裡有把尺，房子是不是有迫切改建的必要，因為每個人的狀況不一樣，前陣子地震沒有受影響，沒有人能保證下一次地震不會受影響，大家要求的是一個安全舒適的居住環境。
- (二十三) 本次事業計畫主要的內容，就是容積獎勵部分有變動，其變動原因係因為原本有申請 40%容積移轉，經過市政府審查後不得申請，以及改適用新法爭取 1.3 倍原容積獎勵上限，因此在總建築面上有調，少了大約 200 多坪，但因沒有容積移轉，因此在成本上少了約 5.68 億元，相較於前一版的事業計畫，雖然面積減少但成本也降低；今天事業計畫討論的是餅有多大，大家對於事業計畫應該是最有共識的，一般可能都是對權變比較有意見。對於跟政府爭取容積獎勵，我記得我其他案子都是萬眾一心，希望政府給比較高的獎勵，容積獎勵確認之後再來談

怎麼分配，事業計畫是談餅有多大，權變計畫是談怎麼分。我本案雖然沒有把餅做到跟原本一樣大，但是省 5 億多的費用，整體的效率是增加；分配部份會在後續權利變換計畫執行。

(二十四) 購買 43 地號土地的程序是依照市政府核定版權利變換計畫的更新價值，以發放更新前價值補償的方式來購買，用逕為登記的方式解決 43 地號土地現階段無法要買賣、過戶登記，因為 43 地號土地現為共同共有，時間點就要等本案事業計畫核定通過後，權利變換階段市政府核定權變計畫所載之補償金之後，用發放補償金的方式來執行，也希望林家的地主能夠繼續支持我們共創雙贏。

(二十五) 剛才有住戶提到中國建經在本案做全案管理，所以今天會議中關於都市更新的相關事項，應該要跟各位做說明，但是住戶之間於會務之外，住戶這邊的溝通，也希望住戶這邊能夠在共創多贏的情況之下，大家放下成見善為溝通，但是不在中國建經全案管理的範圍之內，但是需要在事業計畫執行專業跟法令上的解釋，一定會協助大家去做溝通的基礎；因為我們是都更案由市政府協助把關跟審查，是不是就能夠以促成本案順利改建為前提，去彙整不同的意見，讓這個案子可以加速。

二十一、實施者-臺北市臺北市大安區大安段一小段 42 地等 2 筆土地 (林肯大廈)都市更新會(黃○○理事長)

(一) 各位會員謝謝你們撥冗過來，也謝謝更新處幫我們召開這一場的公聽會。現在我要跟大家說明的是，本案改適用新法、重新規劃設計、撤回權利變換計畫部分都有召開大會，讓大家來投票表決，表決結果是同意的。

(二) 現在會務的部分，從去年就已經交給了中國建經，所以今天對於會務問題都是可以提出來。

(三)再來就是針對頂樓層無產權的王惠群先生，我要在這邊說明，他是完全佔領樓上已經 30 幾年了，所以他是沒有產權的，從來也沒有繳過半毛錢的管理費，再來就是今天他說沒有被起訴，今天在法院的時候他被我告了一個妨害自由妨礙名譽跟傷害的部分，這份在法院已經提起公訴了，他也曾經現在用這一份的去跟當時的法官說，法官也跟他講過這一份不是你最重要的，最重要在我們民事你有沒有產權的部分，你沒有產權，你就是當然一翻兩瞪眼，使用權法官已經有查過了，李○跟丁○○都不是當時的屋主，所以他們沒有權利可以把大樓的公共區域賣給王惠群，這個使用權有沒有合法，他就是在上面偽造文書，所以也被我們找出來了，我們也跟法院提出來抗議了，今天是他如果合法的話，為什麼要偽造？今天你想要趁這個機會講，我們也是，今天我們有一份證據就講一部分話，我現在告訴大家他沒有產權，所以法院現在正在審理他有沒有產權，拆屋還地，最近就要再審理了。

二十二、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- (一)各位發言結束或是發言途中，請不要鼓掌鼓躁，同意戶跟不同意戶都一樣。請大家尊重各自發言的權利，讓大家有一個沒有壓力的發言空間。如果再有類似情形的話干擾會議進行的話，會請警察人員將您帶出。
- (二)本案是事業計畫跟權利變換計畫分送，今天是舉辦的是事業計畫公聽會，事業計畫審議重點主要為建築設計跟容積獎勵，會議上提及到房屋更前價值評估，以及後續選配或是分回的問題，均是在第二階段權利變換計畫審議的項目，先跟大家說明。今天所提意見，請聚焦在建築設計的內容、原容積計算及容積獎勵相關議題討論。

- (三)關於耐震安全的部分，其實建管處根據建築技術規則都有相關的評估規定，本案在更新會送件至更新處時，有經過技師做耐震係數的評估。
- (四)先說明今天公開展覽的圖說都還沒進到實質審議程序，現在階段依法依程辦理公開展覽跟公辦公聽會，後續會經過幹事會、審議會的審議程序，會針對是否有符合相關建築法規還有相關都市計畫規定做嚴格審查公平公正審查，所以今天更新會所提出來建築設計不是最終定案，之後還要經過審議會審決且核定為主。

二十三、學者專家—林志崧委員：

- (一)人行道的寬度，在審議原則須留設兩米半以上寬度，現在圖面規劃大概只有兩米，這部分後續請規劃團隊說明。
- (二)請規劃團隊釐清停車位部分是 192 輛還是 193 輛。另本案停車超過 150 輛，審議原則就是獎勵退出人行道之後，還要有 6 米緩衝空間，請規劃團隊檢討說明。
- (三)審議原則有規定喬木的覆土深度為 1.5 米以上，本案有一些人工地毯規劃，請補充剖面圖說。
- (四)北向日照不足一小時圖說其檢討方位，似乎有些許一落差，請重新檢視；另相關圖面在套圖時，請檢視是否精準套用，以釐清與地界線的問題。
- (五)一樓跟地下一樓緊急升降機電梯的機坑部分，請詳細清楚標示。另就樑的位置，一樓跟地下室跟上面樓層梁的位置稍微不太一致，似乎有點衝突，請再檢視說明。
- (六)一樓特別安全梯，開門之後緊急升降機的逃生寬度，請規劃單位檢視並說明是否合乎規定，也請標示相關尺寸。
- (七)一樓、地下室跟二樓部分一般零售業的是不是同一個單點，因

為特別安全梯的出入口，有些是在一般零售業裡，不是在約定共有，這部分可能會涉及到產權跟逃生，請規劃團隊檢視說明。

(八)二樓的梯廳跟一般零售業區劃，在約定共有部分有牆面區劃，在平面圖說未看到梯廳位置到哪個地方，以及一般零售業區段，因為會影響到一小時防火時效的區劃。

(九)請規劃團隊針對無障礙樓梯部分進行檢視，因為本案比較複雜，地下室有商業空間、又有住宅，無障礙樓梯有一些又有轉向，在B1、3樓、4樓、5樓、7樓標準層無障礙樓梯，是要退一階以及圖例再做檢視。

(十)六樓大部分空間用途名稱只有一戶有寫用途名稱，其他的都沒有寫，請再標示。

(十一)本案為高層建築，就六樓以上高層住宅的廚房，如果沒有區劃的話，就需要註明不得使用燃氣設備。

(十二)緊急升降機間，在二樓部分有兩處的出入口，請規劃團隊再檢視是否符合技術規則規定。

(十三)請補充空調主機配置圖說，因本案位於敦化南路的主要幹道，空調主機可能會面對敦化南路，所以可能空調主機跟地面之間的關係須補充說明，未來於都市設計審議時也會要求。

(十四)裝卸車位目前好像規劃於地面層，本案有這麼大的商業空間，而且停車位有這麼多，是否有機會規劃於地下室，避免影響到人行道。

(十五)一樓門廳是寫排煙室兼梯廳，請說明此處自然排煙或是機械排煙，因為涉及特安梯。

(十六)提醒2到5樓的陽台，遮蔽面如果大於1/4的話，這部分的陽台也不一定要計入容積，請規劃團隊再檢視。

(十七)另再提醒規劃團隊，檢討本案法規適用日是否符合規定。

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 16 時 32 分）