

臺北市大安區復興段三小段 7 地號等 23 筆土地更新單元都市更新會
擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段三小段 7 地號等
23 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 12 月 17 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 4 樓會議室

（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 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：陳孝毓

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加臺北市大安區復興段三小段 7 地號等 23 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段三小段 7 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議由市府依法主辦，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都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員。公聽會的意旨是為了讓住戶瞭解計畫內容並廣納住戶意見，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。如有想要發言的住戶，請到發言登記處進行登記，次數以兩次為原則，每次三分鐘。第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以書面意見為優先，現場登記次之，若沒有登記發言則不列入報告書內，原則採統問統答。接下來請實施者進行 15 分鐘簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—財政部國有財產署北區分署(7、7-11、13-4 地號)
(書面意見)(更新處承辦代為宣讀)

(一)紙本權利變換計畫書(個資未遮罩版本)缺漏第 11-3~11-4 頁內容，請實施者補充。

(二)簡報第 10 頁公私有地分布一節，公有土地「13-4 地號」誤植為「7-12 地號」，請實施者更正。

二、所有權人—臺北市政府地政局(9-1、11-1 地號土地)(書面意見)(更新處承辦代為宣讀)

經查旨揭計畫範圍中被繼承人林■所遺本市大安區復興段三小段 9-1 地號等 2 筆土地，地籍資料載有逾期未辦繼承列冊管理期滿移請公開標售註記在案，依內政部 89 年 5 月 2 日台內地字第 8964764 號函釋，列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，爰本局尚非是類土地之管理人。

三、所有權人—謝■(11、11-1、11-2 地號土地，仁愛路四段 ■之 ■號)(書面意見)(更新處承辦代為宣讀)

(一)陳情事由

本人係本案都市更新範圍內第 ■樓 ■戶(■之所有權人，已完成同意書簽署及分回選配程序。惟於說明會得知，因本人土地權利登記內容與不同樓層相鄰住戶(如 4E、5E、6E 至 12E)不同，造成本人分配權利價值評估偏低，需負擔顯著差額價金，導致本人難以承擔，特此陳情。

(二)事實與背景說明

1. 本人所有建物面積與 4E 至 12E 戶完全一致，惟在土地部分，經顧問公司說明，其他樓層 E 戶擁有復興三小段

9-1 地號(1.177 平方公尺)、11 地號(14.38 平方公尺)、11-1 地號(0.73 平方公尺)及 11-2 地號(0.18 平方公尺)共四筆地號；而本人僅擁有後三筆，共三筆地號，獨缺 9-1 地號。

2. 該筆 9-1 地號本人歷來並不知情亦無不當處理，推測為歷史登記或分割遺漏所致。實際使用上，本人與其他戶無異，皆為原建築共構結構單元，長期居住與繳納稅費均無差異。
3. 然而，於權利價值評估中，因欠缺該筆地號，導致本人應分配點數或權利價值顯著低於其他 E 戶，需補繳高額差價金，造成經濟壓力甚大，嚴重影響本人在本案更新後之居住權益與財務安排。

(三)陳情訴求

1. 敬請更新會與管理顧問公司基於居住事實與原建物結構完整性，重新檢視本人與其他 E 戶之權利價值計算方式，是否可考慮實際使用情況酌予修正或調整評估基準。
2. 懇請提供下列協助方案之一或多項並行：
 - 協助協調差價金調降或部分由共有餘值分攤
 - 協助尋求是否可透過地籍補正、歷史登記查證方式補回缺漏土地權利
3. 確認有地無屋及面積極小的土地之估價合理性，相較正常戶別應持有之四筆土地持份，本人持有戶別確少了一筆土地，其原因究竟是早期過戶代書之缺失或疏忽造成，或是其他原因先不予探究，由於估價上本人應持有更新前的價值會因無該筆土地持份而減少，因此提出有地無屋及面積極小的土地之估價方式以及是否具有合理性，

以求能充分保障本戶參與更新應有之權益。

4. 若有相關技術作業或行政配合事項，本人願全力配合，以利更新計畫順利推動。

(四)結語

本人對於本案都更計畫一向支持，並已配合完成同意與選配程序，盼更新會能本於公平、合理原則，正視歷史產權問題對個別戶造成的衝擊，予以適當協助，以維權益均衡與社區和諧。

四、鄰地所有權人—胡[] 理事長（亞洲仁愛大廈）（提供書面意見，並由顧[]現場登記發言）

- (一) 貴案之未來新建大樓將採玻璃帷幕外牆型態。
- (二) 本會都更基址位於貴案以仁愛路相隔的正對面。
- (三) 由於本會都更基址位在貴案的正對面，且貴案之未來新建大樓將採玻璃帷幕外牆型態，會使本會都更後的大樓產生可見光反射，影響生活安全的光害疑慮。
- (四) 本會曾於 113 年 12 月 25 日以陳情函方式，向台北市政府都市更新處表達貴案玻璃帷幕外牆引發光害之擔憂；台北市政府都市更新處於 114 年 1 月 3 日以北市更新事字第 11360224782 號函，請貴會回應；貴會於 114 年 3 月 14 日函覆本會。
- (五) 本人胡[]，謹代表[亞洲仁愛大廈]台北市大安區復興段二小段 212 地號一筆土地更新單元更新會，暨全體住戶，鄭重向台北市政府都更建築光害相關管理單位提出警訊、呼籲與異議：爰台北市仁愛路四段 [] 號，鄰近本案之[華美聯合大樓]都更建案：臺北市大安區復興段三小段 7 地號等 23 筆土地更新單元都市更新會；全案由丹棠開發股

份有限公司管理暨更新規劃。該案自詡將為仁愛圓環樹立新地標，然講究建築時尚外觀華麗亮眼之餘，是否疏於考量其建築外觀玻璃幕設計，日復一日年復一年經陽光折射，足以產生嚴重光害，帶來仁愛圓環周邊道路交通安全、民眾身心健康、商家營業困擾與建物財產價值等公眾利益難以估計之實質質巨大損害。根據醫學報導，玻璃帷幕所反射的光、主要是危害眼睛的藍光，其是能量較強的可見光，它可穿透角膜和水晶體直接射入黃斑部，造成黃斑部感光細胞的損傷，經年累月之下，會對眼睛造成慢性刺激，使黃斑部發炎、水腫，並可能在黃斑部中央形成隱結，一旦隱結破裂導致出血，將造成視力缺損，形同失明。遑論本建案[亞洲仁愛大廈都更案]，與該案位址近在咫尺，光害影響環境品質，商辦住家生命財產更是密切相關首當其衝。

(六) 《民法》第 774 條明定：「土地所有人經營事業或行使其所有權，應注意防免鄰地之損害。」光害污染發生瞬間，亦可能造成人類行為判斷力的偏差或失能，導致生命、身體或財產的損害。綜上所述，[光害防制]乃嚴肅課題，不容輕忽。誠摯盼望本件陳情案能獲市政府主管部門重視，進而會同專家學者深入調查，並輔導改善；祈請有關公部門戮力為民眾權益嚴格把關，防範公眾利益損害於未然！我們亞洲仁愛大廈更新會，也十分樂意在首善之都政府單位督導帶領之下，與鄰里都更建案大家一同努力防制光害，以建立[家園共好]新典範！

五、 所有權人一鄧■■■ (11、11-1、11-2 地號土地，仁愛路四段 ■■■ 之 ■■■ 號) (現場登記發言)

(一) 大家好，我是華美大廈 ■■■ 住戶，當初願意都更是想跟建

商合建。目前計畫書後所載地主分回 61.91%、更新會分回 38.09%，請問這與建商合建有何不同，再請說明。

- (二) 本人住在華美大樓已 30 餘年，近年有許多認識的鄰居都把房子賣了，讓人感嘆這麼好的地方為何變成如此。另外，啟動資金的作用為何，有請說明。
- (三) 原更新前 B1 住戶可以分回 B1，當初本人原更新前 4A 住戶要求分回更新後 4A 卻無法如願，有請說明。
- (四) 本人也想瞭解如何確認事業計畫同意書之同意比率，有請說明。
- (五) 自主更新是住戶自行出資承擔風險，用自己的土地做抵押融資，包括安置費也是一樣，大家都是共同持有華美大樓的土地，目前我希望不要用我的土地去融資，因為並非幾位很有愛心無私協助華美大樓成案的住戶，就可以決定我的土地是否融資，再請說明。
- (六) 更新會在相關會議後沒有與住戶說明內容，只寄發信件資料，若沒有收到是否表示我們也同意參與了？為本案著想，也請持續與住戶溝通說明。

六、所有權人一陳■(7-1、7-7、7-9、7-12、10、10-1 地號土地)
(現場登記發言)

大家好，我是南側地主之一，本案設計到地下 B7 是考量地下 B1 有一個超市更新後要回歸給原 B1 地主。但依法地下容積是可以移到地上使用的，因為少開挖 1 層可以減少更新會的壓力。一樓店面價值非常高，到時候賣不掉全部都是我們大家的責任，少開挖 1 層還有以下多項好處：

1. 可節省施工工期。
2. 可節省營造費用。

3. 可減少深開挖風險。

綜合以上因素，懇請考量同意本案依法申請地下容積移至地上使用，謝謝大家。

七、**建築師—許國勝建築師事務所（許國勝 建築師）**

針對北側亞洲仁愛大樓提問做說明：

- (一) 玻璃帷幕通常是表達有相當的面積是透視的，例如鋁板或有背板的玻璃，許多可應用的材質基本上是不會反射。
- (二) 近年玻璃技術日益精進，現行法規標準為反射率須低於20%，而本案後續應辦理都市設計審議，故須更嚴格符合在16%以下。
- (三) 一般可見光反射是指太陽直射。以太陽運行軌跡而言，從東南邊升起循赤道從西邊落下，故北半球太陽光直射多是照到建築物的南邊，北面幾乎沒有直射光。如大陸建設在信義區的琢白案例，該建物在面南邊且太陽直射的情況下仍符合規定，反射率約為15%。而亞洲仁愛大樓在本案北邊，係屬漫射光較不會有反射問題，且仁愛路有60米寬，即使漫射光有一點反射，幾乎也不會影響至對面大樓，提供以上說明，謝謝。

八、**規劃單位—丹棠開發股份有限公司（蘇士豪 副總）**

- (一) 有關國有財產署北區分署意見，已釐清寄發之光碟無漏頁情形，後續將配合提供缺漏內容予北區分署。
- (二) 有關地政局意見，將配合納入計畫書參酌。
- (三) 感謝謝小姐願意出具同意書參與都更。本案在確保應有權益及適法性下，將再請估價師針對相關意見檢核合理性，並納入計畫書提供幹事會審查。另缺漏地號部分，此議題為房屋買賣雙方的民事範疇，非更新會所提事業及權利變

換計畫能提供協助，尚請見諒。

- (四) 本案更新前 B1 為超市使用，當初規劃時曾與原住戶討論將 B1 調整移至地上使用之可能，但經原住戶仍表達維持 B1 超市使用。而選配原則對於更新前店面使用、B1 超市與住宅相對位置亦保障其能優先選配之權益。
- (五) 權利變換之共同負擔比率，係指興建相關成本依臺北市政府所訂之提列標準計算，將營建工程、權利變換費用、貸款利息、稅捐及各項管理費用合計約為 53 億餘元，除以估價師評估之更新後戶別及停車位總價值約為 140 億餘元，計算出更新會成本費用約占 38.09%、另住戶分回比率約為 61.91%。
- (六) 本案自辦公聽會有向鄧小姐拜訪說明，但礙於當時尚未有目前完整公展計畫書內容可翻閱說明解釋，目前已有公展計畫書內容後續配合約時間說明。
- (七) 本案屬自主更新由住戶發起，財務部分擬由住戶自行出資興建成本，無建商參與分回，惟實際金額須待後續發包後方能確認。另案件執行部分均依相關規定辦理，對於住戶所提意見均納入計畫書及會議討論確認。
- (八) 有關銀行融資部分，按計畫預計於公展後將洽商融資及信託銀行，屆時待銀行提出具體風險控管方案及詳細內容再向住戶說明。
- (九) 有關選配原則部分，因更新後規劃上配合原有一樓店面之商業使用需求，且依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所載：「商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍，且管委會空間配置於商業使用連

續樓層之上為原則」辦理。故於本案一、二樓設置商業使用空間，其與住宅層之間（三樓）規劃為社區公設空間使用，故因應前述規劃條件，選配原則已考量優先保障選回更新前原有樓層之上一層，即更新前原 4A 對應更新後相對位置之 5A 設有優先分回權利。

(十) 本更新會分回 9 戶商業單元、54 戶住宅單元。在銷售上，因本次計畫修正將原有 J 戶取消，使相鄰戶別採光及景觀更加分，對整體銷售價值更為提升。另為讓本案房屋在市場上更有吸引力，亦請代銷公司針對目前規劃是否符合市場需求提供相關意見，確保後續本案順利完成銷售，增進更新效益。

(十一) 本案依規定定期召開理監事會、會員大會，以討論議決相關計畫內容與決策，並依法辦理自辦公聽會、選配作業及取得事業同意書簽署辦理計畫報核，現今配合市府召開公辦公聽會及公開展覽，相關程序均符合法令規定，而針對鄧小姐今日所提意見，後續持續說明。

(十二) 住戶簽署之事業同意書，於計畫報核時須繳交予市府審核，並經市府審核通過同意比率門檻，案件方屬生效，得辦理公開展覽作業，爰礙難提供個別住戶參閱。

(十三) 每戶繳交之啟動資金均羅列於銀行專屬帳戶，並經會計師詳實登記，並出席會員大會到場說明目前啟動資金及帳戶整體收支狀況，且相關資料亦提供公開閱覽及查證，以上說明，謝謝。。

九、學者專家一簡委員裕榮：

主席、各位所有權人大家早安，每一個都更案的順利與否取決於大家的共識。當所有權人有不一樣聲音的時候，再麻煩更新

會、規劃單位務必加強溝通協調，以早日取得更新共識，順利推動，以下幾個建議，提供實施者及規劃單位參考。

- (一) 本案目前採以更新會擔任實施者之自主都市更新案，倘欲改採建商合建需辦理變更實施者，依自提修正幅度過大處理方式檢討後涉重行公展程序，為利加速都更程序，建議盡早確認辦理方式。
- (二) 本案尚有土地及合法建物所有權人仍未表達意願，以及今日會議所提意見，建議實施者及規劃團隊仍需加強溝通與協調。
- (三) 本案申請臺北市容獎建築規劃設計(二)設置雨水流出抑制設施之檢討，請補充計算公式。
- (四) 本案申請防災都更總容積超過 200%部分，後續請於計畫書補充說明。
- (五) 有關 B1 超市之垂直動線，請建築師補充檢討內容。
- (六) 本案地下停車空間設有裝卸、無障礙或垃圾車位，請標示清楚，並釐清依規定是否需檢討淨高 2.7 米。
- (七) 事業計畫 P. 9-70 空調主機配置計畫，請補充 1F~3F 空調主機之位置。
- (八) 採逆打工法可縮短工期，因涉及財務計畫中工期利息計算，請找委外單位辦理審查，並於審議會前確定。另都審跟都更審議程序一般均為各自辦理，因若兩邊聯合審查，由於委員人數過多且因性質屬性專長不同，易讓意見難以收攏，故目前只要於都更核定前完成都審核定就沒有問題。
- (九) 人事行政費、廣告銷售管理費、風險管理費之費率均以上限提列，請再補充說明。
- (十) 若會議結束後所有權人仍有問題，請規劃單位丹棠協助再

與大家說明，減少不必要的疑慮，以上提供參考，謝謝。

十、實施者—臺北市大安區復興段三小段 7 地號等 23 筆土地更新單元都市更新會（蘇■■■■理事長）

大家好，我是本更新會第一屆及第二屆的理事長。鄧小姐是我們第一屆的理事成員，但因常出國所以參與較少。更新會成立初期第一階段即分組洽詢建設公司合建意願，但因會員人數眾多，多數建商要求住戶自行整合後再行洽談；另有興趣的建設公司提出面積分回比率為，現有建物權狀面積扣除陽台、走道小公面積後，室內面積 92%~85%，自是無法如現在 100%分回。且華美住戶都知道我們的權狀面積並沒有登記公設面積。再加上華美前棟戶別是小陽臺，後棟戶別多為大陽臺，占比近 40%其陽台面積可能占權狀面積的 1/4~1/3。在這種狀況下，建設公司所提合建的條件對原有住戶的權益損失極大，為了爭取住戶們最大的權益，故選擇自主更新實施。

更新會在 113 年 5 月與本次修正計畫二次送件前，除了以書面通知會議內容外，也分別透過召開 6 場小型說明會、自辦公聽會、以及依市府規定每半年召開 1 次會員大會，向住戶說明相關內容。而華美大樓很多住戶都長年旅居國外，我們也有告知可以提供國外地址，且除了依法寄發謄本所載地址外，我們也同時會寄發大家額外提供的通訊地址。盡最大的努力確保住戶能即時收受相關資訊，但因本案住戶眾多也請大家隨時主動與我們聯絡，謝謝大家。

柒、會議結論：

本次會議所提意見，後續請實施者納入事業計畫及權利變換計畫參考並回應。另於都市更新審查過程中，如各位地主針對本案還有其他意見，仍可採書面方式向本市都市更新處表達，本

處將函請實施者回覆，也會將您的意見載入計畫書內並做審議會審查的參考，今天公聽會到此結束，謝謝各位前來。

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> 下載查詢。

捌、散會（上午 11 時 00 分）