

# 國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段三小段359地號等7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112年10月6日（星期五）上午10時整

貳、地點：臺北市政府市府大樓N206會議室

（臺北市信義區市府路1號）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄭雅文

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段三小段359地號等7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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員，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15分鐘事計及權變的簡報。

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、所有權人—林■■■■、廖■■■■ (439地號土地) (書面意見-都更處代為宣讀)：

(一) 林■■■■、廖■■■■、謝■■■■、黃■■■■為臺北市信義區雅祥段三小段359地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案-B區(B3-2基地)計畫範圍內(下稱本案)之土地及合法建物所有權人，先予敘明。

(二) 本案都市更新事業計畫第9-25頁以下建築興建計畫有諸多問題:首先，外牆應採同色系磁磚，現在設計的拼接顏色有燒焦感，像是拼裝車，被狗啃過的，外牆造型線條太複雜，(有斜角，有弧形，邊角太多，錯綜複雜，風水大忌)沒有清晰明亮感，有如監獄。觀感不好。看起來不美觀，或許出資者認為設計新穎，但實不符合我國民情及生態色系。

(三) 再者，現有設計窗格跳接不對稱，窗戶太小，透空太少，採光不好，易造成空氣無法對流，通風不良。而蝴蝶造型之外觀、影響室內風水、導致格局坪效變差、家具不好擺設，影響健康，家庭失和。請參”房子外觀影響運勢！專家:特殊造型易引發口角是非“一文。本案造型特殊，意外發生，逃生救援不易，有消防安全疑慮。

(四) 很多新聞都曾報導過(現代建築造型千奇百怪，但有時野心勃勃的特殊設計卻可能淪為一場災難!)、外牆材料應採新奈米防污!避免外牆易髒難清潔。參都市更新事業計畫書第9-

102頁，可知係採拼接地磚，陶質地磚，此相當難看，設計應以淺色明亮為主，不要拼接造型，此會導致視線瞭亂。

- (五) 而在都市更新事業書本-自辦公聽會回應綜理表-4頁(六)■■■巷■■■弄■■■號■■■樓■■■亦就基地建築體設計有意見，其指出：「基本上剛開始的圖是方方正正，使用性很好，招商後被出資者變成一個很特別的造型，使用上可能不到原來的九成甚至八成而已，依程序來講，雖然私有地佔比很少，但也要是我們住戶大家不反對的情況之下，住戶應該有否決權，到底是要選造型美觀、特別還是選實用性高的，都沒經過我們同意就直接實施，依程序來說這是不合法的。」由此可知，已有土地所有權人表示設計不適當之意見，而出資者之建築興建計畫一意孤行，實違反正當行政程序。
- (六) 林■■■在民國112年4月25號與大陸建設及住都中心主辦人共5人。約談在住都中心的會議室有溝通過，本人具體的指出，蝴蝶造型的室內不合使用，坪效不好，外觀影響個人生活品質及風水影響家庭人和，堅決不滿意建築體設計。且外觀與B1-2的出租宅，二個造型大同小異，影響外在評價，及公眾觀感差異，降低爾後消費者購買之意願，對我們原地主戶直接影響房價，這點似乎已被他們實施者所遺忘，是本棟B3-2外觀不要與B1-2相同設計及規劃，要另外設計一款屬於B3-2的設計圖，以有所區別。
- (七) 本案都市更新事業計畫第9-25頁(三)建築物之量體、造型、色彩、座落方位、無障礙空間、都市防災構想載以：「B3-2基地建築物東側面向富台公園為戶數最多的一側，除了有開闊的視野以外，建築物造型也利用陽台設計手法營造出交錯的視覺觀感，讓建築物看起來活潑耀動。」我們大部分住戶

都覺得報告書上這一點非常值得關注，本建築量體並未採納居住者的使用最大使用率，面向富台公園那一側並非本棟戶數最多的一側，比照建築外觀圖，並沒有開闊的視野！且本棟四面戶數平均並沒有哪一側特別多。設計師顯然沒有詳查。造型、色彩、並無當代設計大師作品的設計感，基本顏色及造型使建築體更死沈、更封閉，視野更不佳，陽台，採落地窗型設計交錯的視覺觀感更不佳，無一是處，也是形成風水煞氣，對身體健康影響最大，由室內望出，受格柵阻礙，視野不佳是阻礙自然外在景觀的殺手。完全無設計感可言，本建築量體並未採納居住者的使用最大使用率及實用性。

(八) 此外，權利變換計畫書第9-12頁可知112年6月7日林淑嵐、廖敏卿曾申請更換房屋14F-A5戶(並優先承購A-B1-5車位)、12F-A5戶(並優先承購A-B2-36車位)，然權利變換計畫書11-13頁表11-5，B3-2基地建物登記清冊表14F-A5戶、12F-A5戶所有權人卻仍為大陸建設股份有限公司，且未將林■■■■、廖■■■■就上開車位之優先購買權登載於權利變換計畫書，令人費解，由此可知，此部分公展顯有瑕疵，自應予以修改後再行公展，顯然出資者，處理人際關係只做表面，若對入營建，恐怕只做表面，將有危害國家人民居住安全之虞，不應勝任此建案。

(九) 未按，實施者一再要求林■■■■、廖■■■■就加購之車位簽署協議書，然據聞公辦都更從沒有協議合建之狀況，此實有重大疑義。

三、發言人—楊■■■■(所有權人及委託人：黃■■■■)(439地號土地)：

(一) 本人為永吉路■■■■巷■■■■號■■■■樓黃■■■■女士書面授權人楊■■■■登記第一次發言都更案公聽會很少人會先感謝，但是我還是

要特別感謝國家住都中心及大陸建設都願意提供優惠的條件，讓我們地主能夠受惠，而且是在信任以及非常放心的狀態接受，先在此致謝。

- (二) 他本人並沒有委託律師或其他人代為對這個更新案表示意見，黃■■■■女士是贊成這個案子的建築造型設計並且希望加速進行此案的。
- (三) 我是十幾年前與姐姐合購的所有權人，我隔壁180巷同學家，條件比我們好很多，整整進行9年到現在還沒找到建商來蓋；從來沒夢想過因為與國有地相臨有十餘年閑置五年的資產，整整快了三倍的速度，這裡又是地質條件比較差的地區、建物老舊漏水層出不窮，有這樣的機構制度還有組合，讓我們很放心，建議你們加速、加快進行此案。
- (四) 我相信本案西班牙建築師的設計案，一定有專業的人士審慎規劃參與，我經常出國走過很多大都市，有創意、有藝術感的建築將賦予建築更多的內涵與生命，未必要要墨守成規，單調刻板傳統的直角設計。
- (五) 如果各位有注意一些建築設計得獎的作品，會發覺這樣的風格意涵，我知道習慣看方方正正的外觀有時不好衡量，但是我認為相信專業會是更好的結果。

#### 四、發言人—陳■■■■律師（所有權人及委託人：廖■■■■）(439地號土地)：

- (一) 擬訂臺北市信義區雅祥段三小段359地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案-B區(B3-2基地)(下稱系爭計畫)之權利變換估價有諸多錯誤，說明如下：
  - (1) 宏大估價報告認為陳述人之土地，因面宮廟，故價格較其他未面宮廟者低，此實有違反不動產估價技術規則第5條

邏輯方法及經驗法則，按陳述人之土地所面臨之宮廟為福德宮(如附件一)，係以福德正神(土地公)為供奉對象，土地公乃中國民間信仰普遍的神明之一，主要流行於漢族地區，部分受漢文化影響的民族也有信仰。土地神屬於民間信仰中的地方保護神，是具有福德的善鬼神；在中國大陸，中華民國時期及之前，凡有漢人群居住的地方就有供奉土地神的情景。由此可知，土地在中國傳統文化中，祭祀土地神即祭祀大地，現代多屬於祈福、求財、保平安、保農業收成之意。(參維基百科)由此可知，此宮廟有別於其他宮廟，係帶來福財之廟，面宮廟不應作為減分，反而應該加分，且若有信徒來朝聖，更可帶來人潮，是面臨宮廟之土地價格自應予以向上調整。

- (2) 另國家住宅及都市更新中心持有信義區雅祥段三小段440-1地號之土地，臨路實質上只有一面(此部分亦可參考易翔的不動產估價報告第90頁)，宏大估價報告第84頁卻誤載為雙面臨路，此部分自應予以修正調整。
- (3) 宏大估價報告第84頁以陳述人之土地面積較小，將陳述人之土地下修7%，實有錯誤，按宏大估價報告第84頁之比較項目，並無總價與單價關係，而依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-不動產估價技術公報都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項第26頁指出總價與單價關係是基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低。由此可知土地面積較大即金額較高，反而單價應該往下修正，而宏大估價報告未將陳述人土地及陳述人土地以外之土地進行總價與單價之修正，實有嚴重錯誤，自應予以

調整。

- (4) 信義區雅祥段三小段436與437地號應該是單面臨路(此部分亦可參考易翔的不動產估價報告第90頁)，宏大估價報告84頁卻記載2面臨路，顯有錯誤，自應予以調整。
- (5) 信義區雅祥段三小段436與437、438地號土地僅為單面臨路6米路與439地號面14米路，差異甚大，報告書僅差1%，顯有錯誤，自應予以調整。
- (6) 陳述人所有之土地、建物，如附件二、三，實直面富生公園，是自應以面公園予以考慮，此外陳述人所有之土地、建物因鄰近現況為停車場，可以直接看到101、兒福中心、信義富邦、中油，國泰銀行，整個信義計畫區，在家室內即可看到跨年煙火(3、4樓之景觀優於1、2樓，1、2樓看不到)，故視野景觀極優、且越高越優，中高樓有最大優勢，是自應就陳述人所有之土地價格向上修正。
- (7) 陳述人所有之土地、建物相較於其他計畫範圍內之土地、建物有商效(易翔的不動產估價報告第90頁即估計為5%)，而宏大估價報告卻未予評估，令人費解，按陳述人之土地緊臨信義計畫區，直面信義富邦新大樓，且信義區雅祥段三小段439地號土地所興建建物門牌為永吉路120巷(14米)，雅祥段三小段435、436、437、438地號土地門牌則為永吉路120巷81弄(6米)，明顯商效差異甚大，信義區雅祥段三小段435、436、437地號土地卻未做下修(易翔的不動產估價報告第90、91頁即估計為1%、-4%、-5%)，信義區雅祥段三小段439地號土地價格則未往上修正，可知宏大估價報告顯不符合邏輯方法及經驗法則。
- (8) 坵塊A即信義區雅祥段三小段440-1地號、C即信義區雅祥

段三小段438地號並非三角形，而係不規則形，應較陳述人土地之三角形差，然宏大估價報告第84頁卻以相同之形狀估計，顯有錯誤，自應將坵塊A即440-1地號、C即438地號就形狀調整率部分之價格向下修正。

- (9) 陳述人土地、建物通風採光極佳、本棟為三角且獨棟，明顯與信義區雅祥段三小段435、436、437、438地號四塊土地不同，係三面或四面通風採光、地點極優且越高越優，故土地貢獻應該比2樓高。
- (10) 陳述人土地、建物寬深度比例地號最深、宏大估價報告忽略此點評比項目，故應該將陳述人之土地價格提高。
- (11) 國家住宅及都市更新中心之信義區雅祥段三小段440-1地號土地屬於比例最大空地，故容積調整率，應照大小比例向下修正更多。
- (12) 綜上，懇請委員鑒核，命宏大估價報告為上述內容之修正。

(二) 本棟(■號■樓)住戶剛說他沒有委託我們(林■及律師)，後續我們會將他名字刪除，也不會提到他，也希望他自己記得他講過什麼。

(三) 本案都市更新事業計畫9-25頁以下建築興建計畫有諸多問題首先，外牆應採同色系磁磚，現在設計的拼接顏色有燒焦感，像是拼裝車，被狗啃過的，外牆造型線條太複雜，(有斜角，有弧形，邊角太多，錯綜複雜，風水大忌)沒有清晰明亮感，有如監獄。觀感不好。看起來不美觀，或許出資者認為設計新穎，但實不符合我國民情及生態色系。(參都市更新事業計畫9-93、9-99頁圖9-71 B3-2基地東向立面圖、圖9-77 B3-2基地透視圖)。參照近期之新聞”興富發公司

「文心愛悅」建案吊臂意外掉落，昨（10）日刺穿行進中的台中捷運車廂，共釀成1死10傷悲劇。事發後不少民俗專家發現，建案有6隻展翅的大金鳥造型，在風水上有問題。建商今（11）日也找來風水師赴工地焚燒符咒施法鎮煞。而該建物上6隻大金鳥，十分搶眼，引發關注。對此，據《聯合報》報導，廖大以民俗與風水角度分析，「事出必有前兆」，當時事發在正中午，剛好捷運經過6隻大金鳥的正中間，一般大樓建築不喜歡使用金色，除非是貴人才鎮得住，否則恐生爭端。廖大乙說，「有形必有靈」，金色怪獸展翅高飛，嘴尖似要啄人的模樣，加上直接正對捷運，一般建築恐無法消受。他建議可改用吉祥顏色紫色，或選用低調的灰色，不易生事。而據《三立新聞網》報導，建商也找來風水師赴工地焚燒符咒施法鎮煞。”（附件1）以上引用自「6金鳥怪獸正對中捷「啄人」！風水師急施法鎮煞專家：快改2色莊雅婷2023年5月12日」；由上述興富發新聞可知，建物不應設計奇怪外觀，會影響風水，本案若堅決採蝴蝶造型，亦會導致居住在裡面者受到生活上的影響，影響健康，家庭失和，易引發口角是非，此都非大陸建設所承受者，自應採納所有權人之意見。

（四）再者，現有設計窗格跳接不對稱，窗戶太小，透空太少，採光不好，易造成空氣無法對流，通風不良。而蝴蝶造型之外觀、影響室內風水、導致格局坪效變差、家具不好擺設，影響健康，家庭失和。請參”房子外觀影響運勢！專家：特殊造型易引發口角是非”一文。本案造型特殊，意外發生，逃生救援不易，有消防安全疑慮。（參附件2）

（五）很多新聞都曾報導過（現代建築造型千奇百怪，但有時野心

勃勃的特殊設計卻可能淪為一場災難!(附件3)、外牆材料應採新奈米防污!避免外牆易髒難清潔。參都市更新事業計畫書9-102頁,可知係採拼接地磚,陶質地磚,此相當難看,設計應以淺色明亮為主,不要拼接造型,此會導致視線瞭亂。

(六)而在都市更新事業書本-自辦公聽會回應綜理表-4頁(六)■■巷■■弄■■號■■樓幸■■亦就基地建築體設計有意見,其指出「基本上剛開始的圖是方方正正,使用性很好,招商後被出資者變成一個很特別的造型,使用上可能不到原來的九成甚至八成而已,依程序來講,雖然私有地佔比很少,但也要是我們住戶大家不反對的情況之下,住戶應該有否決權,到底是要選造型美觀、特別還是選實用性高的,都沒經過我們同意就直接實施,依程序來說這是不合法的。」(此亦可參附件4,可知原來大陸建設未參與時,住都中心提供係方方正正的圖)由此可知,已有土地所有權人表示設計不適當之意見,而出資者之建築興建計畫一意孤行,實違反正當行政程序。

(七)林■■在民國112年4月25號與大陸建設及住都中心主辦人共5人。約談在住都中心的會議室有溝通過,本人具體的指出,蝴蝶造型的室內不合使用,坪效不好,外觀影響個人生活品質及風水影響家庭人和,堅決不滿意建築體設計。且外觀與B1-2的出租宅,二個造型大同小異,影響外在評價,及公眾觀感差異,降低爾後消費者購買之意願,對我們原地主戶直接影響房價,這點似乎已被他們實施者所遺忘,是本棟B3-2外觀不要與B1-2相同設計及規劃,要另外設計一款屬於B3-2的設計圖,以有所區別。

(八)本案都市更新事業計畫9-25頁(三)建築物之量體、造型、色

彩、座落方位、無障礙空間、都市防災構想載以「B3-2基地建築物東側面向富台公園為戶數最多的一側，除了有開闊的視野以外，建築物造型也利用陽台設計手法營造出交錯的視覺觀感，讓建築物看起來活潑耀動。」我們大部分住戶都覺得報告書上這一點非常值得關注，本建築量體並未採納居住者的使用最大使用率，面向富台公園那一側並非本棟戶數最多的一側，比照建築外觀圖，並沒有開闊的視野！且本棟四面戶數平均並沒有哪一側特別多。設計師顯然沒有詳查。造型、色彩、並無當代設計大師作品的設計感，基本顏色及造型使建築體更死沈、更封閉，視野更不佳，陽台，採落地窗型設計交錯的視覺觀感更不佳，無一是處，也是形成風水煞氣，對身體健康影響最大，由室內客廳位置望出，受格柵阻礙，視野不佳是自然外在景觀的障礙。完全無設計感可言，本建築量體並未採納及顧及居住者的使用最大使用率及實用性。

(九) 此外，權利變換計畫書9-12頁可知112年6月7日林[REDACTED]、廖[REDACTED]曾申請更換房屋14F-A5戶(並優先承購A-B1-5車位)、12F-A5戶(並優先承購A-B2-36車位)，然權利變換計畫書11-13頁表11-5 B3-2基地建物登記清冊表14F-A5戶、12F-A5戶所有權人卻仍為大陸建設股份有限公司，且未將林[REDACTED]、廖[REDACTED]就上開車位之優先購買權登載於權利變換計畫書，令人費解，由此可知，此部分公展顯有瑕疵，自應予以修改後再行公展，顯然出資者，處理人際關係只做表面，若對入營建，恐怕只做表面，將有危害國家人民居住安全之虞，不應勝任此建案。

(十) 末按，實施者一再要求林[REDACTED]、廖[REDACTED]就加購之車位簽署協

議書，然據聞公辦都更從沒有協議合建之狀況，此實有重大疑義。希望大陸建設貴為建商龍頭，應有別於其他中小建設，多傾聽住戶心聲及體諒住戶心情。住都中心貴為中央一手建立，本案有心做為全國都更之典範案件，更應以民為首，而非一味屈就於出資者，而應認知自己應肩負公益的角色，並保障私人之財產權。

(十一) 此外，出資者大陸建設有諸多不負責任，不適格擔任本案出資者之情事，說明如下：112年4月25日我們主動邀約申請與實施者及出資者，在住都開會，在住都中心401的會議上討論到相關價值的約定，如下幾點並有音檔。

(1) 大陸建設張經理規定我們要爭取權益(以坪登記或權值金額約定)都不願意，直指本案只能走權變，如我們要整取理想權值請等到審議會時再爭取，並無意要與我們簽署都更權值約定，且將協議責任轉嫁給政府，實為不負責任之建商，沒有天良的商人。

(2) 大陸建設提出我們■■■■巷■■■號一戶土地為9.96坪可創造建物坪數價值為50幾坪，(計算式： $9.96\text{坪} \times 225\% \text{容積率} \times 1.5 \text{獎勵容積} \times 1.57 \text{坪銷係數} = 52.98\text{坪}$ )，但我們都知道獎勵容積還最高還可以爭取到100%，銷坪係數在台北市精華區，其實也可以爭取到1.7，所以由此可知，我們的權值，無疑是被低估的。

(3) 大陸建設聯合住都中心，挾公辦都更的法令下，無論何時的談論之任何結果 均以依法二字來塘塞我們的權益，並說出{如不滿意建築設計，我們可以走啊}，出言如此妄為，我們身為台北市小民，無法接受這種所謂的公辦都更。

- (4) 大陸建設聯合住都中心，挾公辦都更的法令下，直說他們依法不與我們作任何協議，即使我們地主想為自己的房子爭取並認定以上的第二點的50幾坪價值，他們都要我們自己去市府陳情。
- (5) 會議再進行了三小時53分鐘後，本人苦苦哀求不要這樣的建築，不要都更破壞原有生活安寧，大陸建設仍堅持擺出高姿態，因我們堅決不同意都更，卻要我們在審議會中提出，實有強制我們的自由意志，我們也說不要到審議會中提出不都更，他們還是說也要在審議會中提出，我們遭受到極大的威脅壓迫。
- (6) 大陸建設還要我們自己尋求去市府都更處請求陳情抗議，也叫我們請律師並走訴訟爭取，我們說如此一來，會墊高我們的居住成本，他們卻說我們要自己去想辦法去彌補自己的損失，還說非要用公辦都更才可以合併公家的地，故大陸建設覬覦國家的地。
- (7) 我主張盈餘應該主動分配，但住都和大陸建設卻要我主動並等去審議會爭取，我要求提高權值，卻說我的要求已經是超過他們可以給我的東西了，如同施捨一般。
- (8) 我想請問都更處長及台北市長 最高責任單位，我們小民若不妥協，難道實施者及出資者都沒有觸犯憲法之人民的自由權利？中央市府單位反而集結官方依法犯法嗎？
- (9) 我們二戶未同意戶，還有很多證據可以指出大陸建設聯合住都中心的現實暴行，但今天實在無法一一列舉，且此案已經造成我們二戶身心俱疲，無法兼顧經濟生活了，如果本案是本市的台北市都更示範案件，本人希望

本案在市府的監督下，可以保障我們的最高權益。

- (10) 本人希望本案在市府的監督下，需要尋求貴單位命令其實施者先暫停這一個都更進度，幫助市民可以有對等的高度與大陸建設和住都中心，合作創造自己心目中的家。
- (11) 如果出資者與實施者無意與我們溝通、調整，亦請將我們劃出本案都市更新事業計畫範圍，我們沒有意願，也沒有必要參與這樣的都市更新。

#### 五、所有權人—林■■■■(439地號土地)：

(一) 我是永吉路■■■巷■■■號■■■樓住戶林■■■，關於住都中心與大陸建設在這個案子有很多不負責任的一些做法，我簡略摘要下面幾點：

- (1) 112年4月25日我們主動邀約實施者與出資者於住都中心在401會議室協調時，大陸建設張啟偉經理規定我們要爭取權益，我們只是以原住戶心情表達，都更後分得坪數需要夠住，在大台北地區如果要維護我的居住品質，希望現有土地可以創造較好的居住環境，這樣他們都不願意，一直講說只能走權變不能作協議，也請我去審議會爭取，我們都知道都更過程很冗長，從我完全沒有經驗，到現在我都不知道審議會什麼時候會開會，這樣已經造成我很大的身心疲憊。
- (2) 我屬於社會上的中間份子，上有高堂下有小孩，我們雙薪家庭也屬於中低階藍領階級的人，這個房子做都更對於我們來講實在非常重要，我們在協調過程中大陸建設張啟偉經理跟楊郁文小姐，都有針對■■■巷■■■號一戶土地9.96坪，可以創造出建物的坪效為50幾坪，並未講清

楚，我自己有計算有一個公式，土地坪數乘以容積率乘以容積獎勵乘以坪銷係數後大概是52.98坪，我們有去查過容積率是可以做調整，只是看他們的能力，能不能幫我們爭取。我們也沒有能力去爭取都更獎勵到100%，只能靠他們，另外銷坪係數在臺北市精華區可爭取到最高1.7，這樣推算出來坪數可以52坪到57坪的區間，他們也不同意。

(3) 大陸建設聯合住都中心挾公辦都更的法令，住都中心文嬿翔小姐每次都說「依法」，不跟我們做任何協議，即使我們想要為自己的土地房子去爭取，她叫我們去市府陳情。

(4) 這個會議進行了3個多小時，我苦苦哀求不要這樣的建築，因為有風水問題，圓弧造型會讓家庭失和、夫妻失和，或是一些意外災難發生，他們也不聽，我們希望市府基於維護市民居住正義，要保護我們身家安全、財產及精神不要受損。

(5) 我主張應該盈餘應該要主動分配，是不是要提高權值，可不可以跟我們簽署協議，他們也不願意，反觀上一位發表的人說是要簽署車位協議書，為什麼我們在簽署協議或是對話不能同等。就像4月25日是我主動邀約，若無主動邀約是否就沒有資格或沒有機會與他們進行協調，他們不會主動協調，忽略三樓與四樓主動協調的機會。

(二) 我個人支持都更，也樂見市府對大台北都更建設的想法。我們長期居住於台北市，是這裡的原住民，也是永久住民。如果今天都更起來，結果是不適合居住導致我們必須離開此處，那我就不是這裡的住戶了。

- (三) 我們當初跟住都中心跟大陸建設協調的時候，我們只是要一個好的住宅，好的格局，還有美麗的外觀以及適合我們的坪數，讓我們去創造更好的未來跟美好的未來。我們自己小孩子也在這邊從小居住長大，他們也不願意離開這塊土地。
- (四) 本人今日要爭取發言原因，是因為基於各戶的權值已經估價出來，才會公開表態這麼細節的東西，這些是我知道所謂的坪數與價值的關係，我懂，是因為我本人經常出差世界各地從事買賣，這是我們三樓跟四樓我們自己的權益，我們自己主張、我們自己爭取，無關於其他什麼所謂的公平不公平，他們認定了那他們不爭取，大家都是合意買賣。
- (五) 我們需要的就是好的格局，好的住宅，好的坪數，適用的坪數，這個價值要符合我們心目中的價值，因為這是我們的土地，這是我們房屋，這是我居住了30幾年的房子，是我小孩子從小到大的房子，我們不能離開這個地方，我們要住哪裡？
- (六) 我提供的文案剛剛有講，第三點大陸建設聯合住都中心挾公辦都更之法令下，無論何時談論的結果，均以「依法」兩字來搪塞我們，大陸建設楊郁文小姐並說出，如不滿意這個建築，你們可以走阿，如此出口如此妄為，他忽略了我們住在這裡的正義，他居然可以叫我走，我不滿意這個建築，我不滿意這個設計，我可以走！我無法接受這樣的公辦都更。我不知道公辦都更可以維護我什麼？到目前為止我只有被欺負，沒有得到。
- (七) 我們三、四樓，四樓的住戶夫妻已經70幾歲了，我們兩戶是沒有同意的，有很多跟大陸建設及住都中心互相來往的協調與溝通，不管是我們主動還是他們邀約，我今天都是屬於在

被他們強逼暴力之下，所以我今天也沒辦法一一列舉。

- (八) 基於我希望台北市基於維護市民的居住正義下，可以保護我們，可以讓我們有時間、有空間可以去爭取我們的權益，讓我們有聲音可以出來，為大台北美麗的都市更新，它要美化都市讓我們的聲音可以加入在這邊，讓我們有能力去維護它，讓我們提升大台北市民的生活水準品質，而不是我今天完全要針對我的權值是什麼？我只是要求我要住在這裡，我不離開這裡，在這個前提之下要設計出來是適合我用的，是要讓我能夠長住的，讓我不能妻離子散的是不是？
- (九) 如果你今天設計的坪數坪效不好，小孩子也沒辦法跟我一起住，本來可以四個人住的房子只能被三個人住兩個人住，臺北市居住大不易，現在外面的房子我們一坪都買不起，讓我們怎麼辦，要流落街頭嗎？我兩個孩子還是役男，最後還是要去打仗嗎？全部都送給國家就好了。

**六、所有權人一謝■■■■(439地號土地) (書面意見-都更處代為宣讀)：**

- (一) 首先要澄清本人未委託本棟3樓住戶委託律師代表本人寄發存證信函，信函內容本人亦不完全認同。
- (二) 本案是國家住都中心經過公開招標由專家學者團隊所選出最佳方案，本人對於設計內容、外觀並無太大意見，如能在細部設計上更優化，本人亦樂觀其成。
- (三) 本棟建物因管線老舊，一直飽受排水不良、漏水之苦，加上房屋老舊，恐無法經受下次強震考驗，有加速改建的迫切性。
- (四) 本次有機會與國家住都中心合作共同改建，本人非常支持，也希望市府可以加速審議程序，讓全部住戶都可以早日換回一個安全美觀的新房子。

## 七、所有權人—辜■■■■(125建號)：

(一) 我是■■弄■■號■■樓住戶，對於B3-2基地設計，我覺得有幾個地方設計不當：

1. 一般住宅大樓的樓梯都是從樓上到一樓到地下室都直通的，本案設計樓梯設計為一樓到樓上到地下室分為三段，會影響到緊急狀況逃生的功能。
2. 一樓的公共廁所放在建築物的最中間，介於電梯與活動室的中間，難免有人使用廁所時水滴到走道地面，萬一活動過程中不小心踩到水漬而滑倒受傷，是誰要該負責，還是當事人自己倒楣，這個要麻煩市政府幫忙把關。
3. 室內空間設計配置，為了外觀的好看，犧牲了室內內部的實用性，客廳及主臥室都沒法擺上一套完整的小型沙發或是小型床組。對一個室內26坪的房子，這是一個很奇怪的事情。
4. 室內空間配置上有關廁所部分，馬桶與洗臉盆為直角配置，開門進入後變成要扭腰擺臀才能關上門。
5. 有些戶別在柱子設計上不理想，柱子比實際需要的大很多，影響內部使用的空間。

## 八、所有權人—潘■■■■(438地號)(書面意見-都更處代為宣讀)：

(一) 很榮幸參與本都更案，我的建物門牌是永吉路■■巷■■弄■■號■■樓。

(二) 地下室現由同棟一樓黃■■■■先生個人使用，我於民國66年入住此屋時，屋主明確告知地下室為避難用並為共同使用，一樓階梯下有安全門，於民國92年吳先生入住時也清楚地下室為共用空間，因此安全門未關閉上鎖，之後吳先生兒子擔心會有小偷，才把安全門封起來，有提供一樓階梯下安全門照

片，以茲證明。

#### 九、利害關係人-李■■■■ (359地號土地)：

- (一) 我是B1-2基地上的違章占用戶，自辦公聽會時了解到資格認定會影響到容積獎勵值。
- (二) 簡單交代富台新村的歷史，為民國40幾年時由政府新建安置的住宅，後來在民國70幾年之後改為富台國宅，現在的松信路■■■號、■■■號即為拆除之後留下之房子，門牌由虎林街■■■巷■■■號，變成臨時門牌永吉路■■■巷，後又改為松信路■■■號，非民國77年後私自於國有土地上搭設的建築。
- (三) 我個人是支持政府的都更政策，叫我們拆遷、搬遷或是租給我們都同意配合，對於設計問題我也沒有意見，完全都可以。

#### 十、規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司(林俊堯副總)：

- (一) 對於外觀整個的造型設計意見，我們誠如剛剛1到6位的住戶代表來做表達，我們也很感謝第一位楊先生、第四位謝先生以及第五位的李先生對我們外形造型的一個認同，當然也有部分的住戶認同或不認同我們的外形造型。有關於美觀或者是風水議題，本案的外形設計是委託國內外專業建設團隊，針對建築美學來去進行整個的建築量體來做的設計，對於不喜歡外型的意見，也給予尊重。
- (二) 另外有關於弧形造型所產生的室內空間，出資人團隊一定主動邀約對於配置上有異議的住戶，提供不同的家具平面的配置圖說給予參考，這是必要去做到的。
- (三) 林小姐提到說本案大陸建設不與住戶做協議，係因為本案公辦都更，以權利變換為實施方式，為了要達到公辦都更的承諾，出資人的團隊還自降共同負擔的一個比例，圓滿的來去取得出資人的資格，對於地主的權益也做到最大的一個保

障。

- (四) 關於換戶協議書，此部分要特別說明，因林小姐與廖先生在法定選屋期未提交申請分配書面資料，經由公開抽籤分配房屋與車位，後續也配合林小姐的需求來進行換戶，但換戶程序依都更處的規定，須有換戶協議書，由實施者、出資人以及住戶等三方共同簽署，於協議書簽署完成後，即會將換戶的情形登載於計畫書中，協議書未簽署完成前，即是以公開抽籤之結果登載於計畫書。
- (五) 各位住戶的意見，出資人團隊均以尊重，但更應遵守主管機關之都市更新制度與原則，尤以估價方面，如同剛剛住戶意見提及之宮廟、面臨公園或是臨路條件等等，均會詳實記載於計畫書中，估價單位也會以其專業進行回覆，以供後續審議之參考。
- (六) 經由查訪81巷8號地下室目前是由一樓使用，因此其他土地改良物之拆遷補償於計畫書中歸納為一樓。
- (七) 對設計有一些意見，還是重申對設計部分有意見，我們表示尊重，但是設計最主要還是主觀的，就如同剛才到場的幾位鄰居及所有權人，也表示對外形造型設計是認同的。
- (八) 本案協議書部分係指換戶協議書，為所有權人與出資人於選配申請結束後，進行換戶程序所必需之佐證文件，這部分特別重申，並不是協議合建方式之協議書。
- (九) 本案現行程序為公辦公聽會，針對設計與估價議題都會到幹事會與審議會進行審議，最終以審議核定結果為準。

#### 十一、建築設計—陳傳宗建築師事務所(陳吟鑫協理)：

- (一) 有關外觀磁磚色系的部分，可能是因為印製的關係，在計畫書上呈現色調比較深，於後續計畫書圖上會再更注意，以呈

現一個更貼近實際的構想的表現方式。

- (二) 本案的設計是採取米色系的吸水率低及耐用性高的外牆磚，同時也搭配金屬窗口及隔柵整體設計，於計畫書上的表述會做一個調整。
- (三) 針對弧形的理念空間設計說明，第一、現在的弧形空間在既定的面積下，其實弧形空間反而是創造出一個開闊的室內空間，這樣設計理念下，可以創造出三房兩廳兩衛的空間格局；在窗戶部分也採取了一個最佳的通風採光的設計，其中主臥開窗面寬可到4米6到4米8，在客廳的空間也有2米的落地窗的設計。這是當初在弧形外觀前提下，可以創造出最大的一個價值。
- (四) 有關結構的部分，結構設計其實都是依照結構技師整體的規劃以及專業的審查，且本案有爭取耐震標章，也確保建築物是安全無疑的。
- (五) 在法令規定，避難層為地上一層樓，所以樓梯在一樓到十四樓的樓梯規劃通達到一樓，到地下室再分另外一座樓梯下地下室，所以這個部分沒有影響到逃生避難的。
- (六) 有關廁所的部分，也是依照一樓整體公設的規劃去考量做出的一個最適宜的配置。

## **十二、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所(陳奕壬估價師)：**

- (一) 劉律師所提不動產估價技術規則第五條的部分，主要是規定不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作。本案估價係由估價單位收斂過去都更案之經驗，彙整到本案估價報告書，後續再經由市政府專家學者之經驗進行審查，以上程序皆力求估價內容更趨客觀，好讓每個住戶權益都受到

保障。

- (二) 關於宮廟、臨路條件等部分係以臺北市政府相關圖資進行套繪，詳實圖面均會檢附供未來審查。
- (三) 面積因素調整下修7%為相對性關係，比準地為整宗土地，因此各宗土地間最大的差異幅度僅達3%。
- (四) 土地分宗、臨路部分，這些估價條件也均會詳實於報告書呈現，如436、437地號係使用同一張使用執照進行分析。
- (五) 商效與臨路部分，也有針對各宗土地進行併同思考；至於形狀因素，有針對形狀進行調整，空地因素部分，因國家住都中心土地均為空地，因此在容積獎勵上也有進行差異分析。
- (六) 針對估價細節部分，收集地主意見後，向委員進行報告，求讓這個案子更客觀公正。

### 十三、學者專家—遲維新委員：

- (一) 先向各位地主說明，本案為公辦都更案與一般建商不同，建商執行都更案時會傾向與住戶簽署合建契約，因為建商為私人企業，這樣會對其比較有保障。公辦都更案不會有建商簽署私契的過程。
- (二) 本案完全係依照權利變換法令執行，依法執行也需要與住戶溝通，請實施者要與住戶明確說明是依照怎樣的法令在執行，以及設計問題均要依據住戶提問明確的答覆。
- (三) 設計這部分本就見仁見智，一開始見到弧形圖面時也是有疑問，後來仔細研究尺寸後，配置是可以做出來的，如同今天會議上提出之圖面說明。
- (四) 弧形造型有好壞，如弧形景觀窗，其景觀效果良好，但其外推窗對於住戶所提之逃生會不會有影響？或是逃生出口也有可能設置在其他地方而不是在弧形景觀窗，這些都是需要跟

住戶說明的。

- (五) 目前設計實際上有個無法避免的缺點就是樑柱無法外移，因本案強調的外觀圓潤的感覺，圖面上呈現室內空間被柱位佔用，這是各種方案平衡的結果，如果住戶有意見就要特別去做說明。
- (六) 在此強調可能在目前房地產市場上對於風水的議題其實是比較少人去提及的，以這個案子來講，有所有權人跟律師他們可能認為對風水上有不良的影響，但是我只能說以目前來講，不動產的價值在市場上去考慮風水的因子其實是很小的，不是那麼多人在乎；剛也有人提到說宮廟的問題，本人不敢這麼武斷說面對公園臨近宮廟是加分的，目前在市場上還沒有辦法有這個結論說面對及臨近宮廟是加分，土地公廟之影響，了不起是不減分，或者是減很少的分，但這也是見仁見智的問題。
- (七) 地主對於估價的問題，也是要明確的回答，而不是留到審議會再去處理。因為到審議會時，時間點已經算是很晚了。
- (八) 再來是剛剛地主都有提到要簽一個增購車位協議書，實施者有回應是換戶，但跟住戶表示的是不一樣的東西，在書面回應的時候，請詳盡說明清楚。
- (九) 另外，B1-2基地剖面圖請詳盡說明地下一層及樹穴位置。
- (十) 公辦都更案是透過市場競爭招標機制，才有承諾共負比率的保障，一般建商的都更案共同負擔比率都比本案高，相對於住戶分回坪數也會減少，所以已經有一個比較好的前提在前面保障各位權益了，剩下是不是雙方能夠好好的溝通，對於地主的一些疑問，實施者也可以提供滿意的答覆，讓這個案子能夠圓滿的進行。

#### 十四、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

先跟各位住戶說明，今天為公辦公聽會，大家提到關於建築或是估價的問題，都還不是最終版本，今天議題後續都還會再經過幹事會、審議會的審議通後才會核定發布實施。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會人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（上午11時30分）