

福里建設股份有限公司申請於臺北市松山區長春路 343 號建築物（松山區台北市松山區敦化段一小段 397 地號）土地使用分區為第三種住宅區 辦理設置一般旅館業社區參與公聽會
會議紀錄

- 壹、時間：中華民國 109 年 5 月 23 日(星期六)上午 10 時 0 分
- 貳、地點：台北市犇亞國際會議中心 201 室（台北市復興北路 99 號 2 樓）
- 參、主席：臺北市政府觀光傳播局 陳科長雅慧
- 肆、紀錄：冠亞商務股份有限公司
- 伍、出席單位：詳簽到表
- 陸、主持人說明案由及會議流程（略）
- 柒、申請人說明本案使用計畫內容（略）
- 捌、社區參與人陳述意見與申請人說明：

一、第一輪問答

（一）社區住戶提問：

我姓謝，我是 351 號 14 樓住戶，有兩個問題詢問：

1. 因為我們在 30 多年前買房子的時候，地下一樓及一樓都是屬於商業使用，剛剛看簡報的圖好像只有 A 棟的，那其他 B 跟 C 棟的一樓跟地下一樓又是什麼使用用途？
2. 另外，就簡報有提到兩個蠻重要的重點，一個叫做集合住宅，所以我們原先規劃就是 ABC 三棟集合住宅，簡報的時候也有提到，就是社區管理規則，對這一方面的衝擊請提出說明。

（二）社區住戶提問：

我是 349 號 13 樓，有鑑於過去的一些經驗，我想提出幾個看法：

1. 福里建設是不是已經是跟福華建設是一個已經脫鉤的公司，請說明一下。據我所知，慶城街原本有一個慶城飯店，違建到現在已有三十幾年，這都是都市之瘤。過去福華是一間不守規矩的公司，包括我們現在看到的，把我們的集合住宅租給非法的餐廳營業數年，直到有人去提告，所以基於居住的共同體，我就住在 349 號，他們是 343、347，坦白講他們房間跟我們只有隔一道牆，晚上隔壁的動作我們常常都聽得清清楚楚，真的是隔一道牆，我希望福里能在口頭上給我們一個莊嚴的承諾，將來不做任何違法及擴張的營業。
2. 這邊是集合住宅，為了我們這個社區安全的維護，希望將來福里建設相關營運核可後，可以提供消防、安全、衛生檢驗合格的副本給管理委員會。

（三）社區住戶提問：

平面圖裡有 ABC 三棟，做旅館的就是左邊這棟，中間有一棟，右邊有一棟，所以他有三個電梯，雖然你們說不會妨礙到人，但這是一個集合住宅，地下室是連通的，有很多公共設施。接下來我想問政府在審核的時候，這三棟的電梯是怎麼使用的？左邊是獨立的，中間的

只能到二樓，右邊這棟也是獨立的，住戶是二樓以上，若車子停在地下室，要走台階一階一階走下來，在這個社區很多都是七八十歲推著輪椅了，我不曉得政府在核准這個東西的時候，有沒有注意到這些。它現在非要去改變，我們其實不反對，這樣的改變有沒有想到鄰居要怎麼生活，這個現況，能否請你們專家學者瞭解，幫我們考量。

（四）陳雅慧科長說明：

以下先就三個一輪的部分先回答，那第一位謝先生的問題主要是跟業主有關，稍後請業者說明，第二位有關於 349 號 13 樓的問題，其實跟公部門有關，就是提到包括福華有一些部分，沒有那麼的守規矩，或是慶城街的慶城飯店有違建，那這一部分因為今天都市發展局的人有到，所以違建的部分他會帶回去轉交給相關部門處理一下，可能地址再跟你們確認一下。剛才提到說如果是跟隔壁只有一牆之隔有噪音的部分，今天環保局的同仁有在，那只要有噪音的部分他們會依法開罰。至於說剛剛有提到餐廳，餐廳的部分，因為剛才不是那麼仔細，我們會後再跟你要資料，我們轉給商業處去處理。那麼第三位的問題，因為提到的是電梯和營業分區，是不是我等下也一併請業者先回答，如果跟公部門有關的部分，我們就再切分出來，由我們公部門來回答。那包括說它是不是它的使用方式以及那個出入的方式。那等一下因為三位一輪這個部分，如果業主講的還不是那麼清晰，有需要公部門補充的，我們也會再隨後補充，那就先請業者回覆。

（五）福里唐協理說明：

各位鄰居大家好，我姓唐，代表福里建設，在這邊回答各位的問題。

1. 剛剛謝先生所提到的，目前來講的話，地下一樓不是屬於福里建設的，目前地下一樓屬於另外一家公司的，至於哪一家公司，其實我並不瞭解，所以地下一樓產權並不是屬於福里的。
2. 有關管理委員會的問題，我們目前的經營形態來講的話，因為我們也是在這個社區裡面，所以我們每個月還是照社區的規則來支付管理費，那您放心，我們變為旅館，以後這一個部分我們是不會變動的，今天我們之前怎麼樣做，到申請旅館以後還是會依照目前的形態，所有東西不會做改變，這個是我給社區大樓的一個承諾。
3. 剛剛蔡先生所提到的，福里跟福華其實是沒有任何關係，有關係的部分，也只是業務上面的關係，現在股權已經全部已轉成為新的業主，那這裡我也可以給您保證，以後我們這邊，變為旅館以後不會增加任何餐廳營業的形式，這個是我能給您保證的。
4. 有關噪音的部分，因為有些是屬於可能客人的一些個人行為，那我當然希望如果住戶有發現，有這些噪音要影響到我們的時候，請您立即通知我們的櫃台，和我們櫃台的人員會加以勸阻，那如果當然客人勸阻不聽的話，我們也可能就是會報警查單位來處理。
5. 對於變為旅館後，若有取得任何合格的檢查憑據，我們這邊會提供影本一份給管理委員會。

（六）丁建築師說明：

無障礙動線的部分由我這邊回復，畫面切到 2 樓平面圖。剛才這位好鄰居所提的就是說，對於將來我們年紀都會增長，所以對行動方面，希望能夠有一個順暢的動線，那這個環境我大概去看了一下，本來 ABC 三棟集合住宅，因為這個住宅動線是從這個大門的階梯一直

爬上來，本來是到這邊，那現在 A 棟將來會做旅館，在行動方面的問題，我覺得本社區應該是平常的管理是非常的完善，現場也有設置了一隻輪椅升降平台，就是活動平台，行動不便輪椅上去的話就會跑。我當時也對福里這邊講說，如果有其他需求的時候，那我們旅館站在社區公益的立場，我們可以協助的地方，我們盡量協助。

二、第二輪問答

（一）社區住戶提問：

A 棟這一棟，產權全部是福華，我們當時買房子不知道，那現在旅館這棟就全部是福里建設，那中間這棟三樓以上是住戶的，三樓以下除了停車場是屬於個人的，那中間是誰的我們也搞不清楚，然後右邊這棟也是一樣，三樓以上是住戶自己買的，那二樓就是要走下來。那現在因為下面也有分店，2 樓 1 樓，這都不是住戶的，都無權，雖然我們有管理委員會，但這些都是我們無權的。所以我們這些年紀大的其實很傷腦筋，我不曉得官員們對於這樣子能不能幫我們考量一下。我不管這個建設公司要換怎樣，但這裡就是一個集合住宅，通通都是共用的，所以也請現場的專家可以給我們一個好的說法。

（二）丁建築師說明：

2 樓平面圖，剛剛一直提到的就是所謂的無障礙環境的問題，當初民國 76 年他在做建築規劃的時候無障礙環境的觀念沒有這麼重，因為 1 樓 2 樓是商業使用，所以 3 樓以上住宅的動線，就要從這個中庭花園大樓梯走上去。有鑑於大家鄰居之間和睦相處，我們盡量提供協助的。目前這個社區已經有做了一個，在階梯旁邊做了一個輪椅的升降平台。如果說我以專業的建議，如果說客戶有需求，為了敦親睦鄰，因為未來旅館是完全的無障礙空間，所以我們的電梯也是無障礙的，如果有特殊需求的時候，可以透過我們旅館的櫃台，用我們這一台電梯，下到地下一樓和地下二樓，然後轉換到你們的電梯，如果這個東西可行，那麼我們要請教我們的業主福里建設，會後研擬看看能不能夠協助住戶，謝謝。

（三）福里唐協理說明：

1. 這個這棟建築物大概已經三十幾年了，我想各位住戶這樣買這棟建築物的時候，就已經知道他其實當初規劃就是從 2 樓中庭走上去，從 30 年前就是這個樣子，那當然的時候我想各位可能還沒有想到，年紀會大，然後一直住在這邊住了 30 年了，然後樓梯爬不動，所以我想之前管委會就有曾經為這些人做著想，所以現在就設一個電動的輔助椅上去。
2. 之前我們有跟之前的管委有提過，那如果真的有需要的話，因為講句實在的，因為大家都怕，閒雜人等進入這個社區大樓，我們也是在防止有這些閒雜人等進出我們的空間，所以我們那時候就跟主委提到，如果有需要的老人，可以請總幹事，請他帶著從我們的電梯搭乘。因為我們的員工其實不太認識住戶，這麼多住戶，因為我們的員工也不是屬於管理委員會的，所以他們不太認識這些住戶，所以我們希望能夠有管理室的伯伯，好帶著這些阿公啊，跟我們這邊知會一聲，要從我們這邊電梯走，那都是 OK 的。

（四）陳雅慧科長說明：

那剛剛三位一輪的回答，唐協理有做一些回答，那我也說明一下，剛剛有提到公部門方

面，有提到旅館如果來申請登記核可之後，他的三項包括建築物公共安全檢查、公共安全責任險的保險單、消防檢查的紀錄，要再完備後送一份給管委會，這個我們會列入會議紀錄，也會在他們營業的時候持續要求。那針對業者剛剛提的如果覺得還不夠清楚的，我們再開放第二次的三位一輪。

三、第三輪問答

(一) 社區住戶提問：

我是 351 號 14 樓。然後繼續剛剛的問題，我想我們還是集中在兩個重點

1. 公部門應該要對法令的事情要非常清楚，集合住宅現在變更需要具備什麼條件，我想這個公部門要很清楚。
2. 集合住宅會對原來的住戶有什麼衝擊，不知道各位有沒有去做過這樣的分析研究，剛剛提到兩個重點，原本是集合住宅，現在都要根據社區管理規則，社區管理規則都是集合住宅的管理規則。還有一個，我剛剛上網看，福里建設是 2019 年 6 月份新增董監事名單蕭琦晃，離職的董監事是廖德修。其實福里在那邊已經三十幾年，過去的所作所為也是看到未來的所作所為，雖然公司名字是不一樣，但是我看的只是法人代表不同。我剛剛提的那個方案其實我們在過去二三十年已協調過很多次，我當過好幾次的主任委員，管理會為了共同設施的修理，包括消防蓄水池、發電機，水電都是分不開的。現在做這樣的變更，是整棟大樓這些所有的系統都要拆開？不然要怎麼管理？將來消防的責任怎麼歸屬？這是蠻重要的問題，至於法律上怎麼做才是重點。而承諾我覺得人都會變的，譬如電梯我們當初就提出來，其實 1 樓我們的電梯有兩部，1 部到地下 3 樓，另一部福里的電梯是 2、1 樓、地下 1 樓到地下 2 樓，是我們是因為管理上，把設定停掉了。我們希望如果有行動不便的老人，我們電梯可以從 1 樓直接到 2 樓，然後再換電梯到樓上。這個方案二三十年來已經協調過很多次了，可事實上對業主來說，他們根本不聽我們的。至於你現在講的話，包括所有營業的這個夥伴，我們都很清楚，像我我現在是住在大直，我們在不同的大樓，有不同的商業使用用途，其實要分攤的管理費用有一定的準則。過去福里不用繳是因為獨立出入，後來我在當管理委員的時候，那時候我請律師告，後來好他們好像也有處理，後來我搬家了，現在福里要改成這樣，問住戶大家的想法如何？所以一個是法律，一個是要促成這個事。而要促成這個事，我覺得你們做生意的人，要有雙贏的思維，你們的思維，要有統合的效果，如果你沒有雙贏的思維，不要老是說我贏你們輸或者你不會去考慮到未來有統合的方向。改成飯店之後對這些住戶的效果、好處在哪？大家為什麼要同意呢？你還是做你的住宅就好了啊，這是我個人提出了補充的意見。

(二) 社區住戶提問：

我本來是應該讓給還沒有發表的人發表，但我再提一個事情。剛剛有提起到地下不屬於福里是嗎？你不知道那裡的業主是誰是嗎？這一點讓我很驚訝，我們一般的住戶，不知道正常的 B1 是誰就罷了，你要經營一個旅館，也不知道你整個地下 1 樓的業主是誰？我想這棟大樓，因為都是好鄰居，我就直話直講，如果這樣下去也會變成火車站前面那個大樓。整棟大樓換了七、八個業主，後來不知道誰是誰，會非常危險，對整棟大樓營運，以及將

來居住的品質跟安全性。當然這個議題，跟之後福華要變成旅館業沒有非常直接的關係，不過趁這個機會我懇請唐協理跟福里，可以清楚地查一下 B1 的業主到底是誰。這跟整個大樓的營運跟管理大有關係。要做一個旅館業管理十幾樓，居然不知道 B1 是誰？將來大家各方面的責任，包括像謝先生剛講的，消防的、安全的、衛生的，營運的，這個大家都會講不清楚。雖然不是非常直接跟今天的議題有關聯，但是希望這個議題也提出來，讓大家特別是福里花園的住戶，有一個比較清晰的瞭解，謝謝你們。

(三) 陳雅慧科長說明：

如果沒有第 3 位的話，我們就先做統一的回復，然後同樣的我先就公部門的部分做一個答覆。剛剛提到說有關集合住宅設立旅館需要具備的條件，以及為什麼今天大家會齊聚一堂，用公聽會來聽聽大家的意見，這些意見如何約束業者以及如何執行，稍後我們會請都市發展局來回答，第 2 部分是如果今天芳鄰所提的建議，與今天的實際上的主題不是那麼關聯，我們還是會列入會議紀錄，讓福里能夠好好地想想，也許有個善意的回應。那麼接下來我們先轉給都市發展局的同仁，然後接下來會再請企業者回答。

(四) 都市發展局代表說明：

1. 各位鄉親早安，我是都市發展局都市規劃科股長，我姓顏，剛剛就這個法令的部分，我這邊做一個說明，目前這個案子申請了這個基地，它在都市計劃的土地使用分區是第 3 種住宅區，在台北市的管制裡面，它是住宅區的一種，但是在台北市的這個土地使用形態，混合住商混合的程度會不一樣，所以住商在台北市裡面算是一個定位在中等居住水準的使用分區，所以在土管的使用項目裡面，他除了允許可以做住宅之外它也在附條件的允許下可做一般服務業及一般零售業。
2. 還有一般旅館業的設置，必須要是條件的。條件依照法律有三個，那第 1 個就是鄰路要在 12 公里以上；第 2 個就是說未來設置要是整層的整層的來做規劃，然後整個面積不能超過 5000 平方公尺，那當然是不包含這個停車場跟防空避難室；第 3 個條件，就是要辦理社區參與。第 3 個條件社區參與，就是今天所召開這個會議，其實也是剛剛講的這個三個條件之一。也就是說在現行法令之下可以做，一般住商可以做附條件做一般旅館業的前提下，但是又考量到因為是住宅區，要維持住宅品質為優先的同時又要兼顧這個旅館業使用發展的前提下，所以要設置旅館業的同時，來聽聽周邊住戶的意見，再導入社區參與讓民眾參與的機制，也就是目前業者在申請的這個階段。業主會到觀傳局申請使用計劃書，就是要請大家針對這個使用計劃書看看有沒有什麼意見。業主會看有沒有新穎的方案或者是改善的計劃，一般會按照這個計劃書裡面做處理。
3. 當然政府在訂定條件的時候，會考量到旅館它的使用跟住宅之間的相容性，還有區位的關係。我當初看這個基地的條件是為在復興敦化跟南京東路、民生東路這個大區域裡面，他不僅只是個沿線商業區，商業發展的程度算是蠻成熟的。但是他就是一個位在住宅區域，那路寬條件我初步判斷他在長春路，所以路寬還算符合。
4. 從本案鄰近商業區來看，土地使用上還算合理，但是現在關鍵是，這個案件是落在整個建築物裡面，在各位住戶原來的住宅中使用，它現在要變更成旅館，怎麼樣在出入動線上和管理上，還有規劃設計上能夠不影響住戶日常生活的安寧，這個是主要的目

的，所以才會有這個社區參與的會議，也希望針對當時法定上沒辦法具體的去寫的條件，我們可在今天這個社區參與會議上做討論。

5. 有住戶談到維持獨立性的問題，有關動線上的獨立性，安全管理上的獨立性，或者說出入管理這個管理層面的部分。我們當然是希望先蒐集好鄰居的意見，再由業者提出一些回應或是改善的方案，看看能不能在一些建築設計規劃上的圖說上面或者設施設備上面來做一些調整，並做一個回應，那最後我們市政府各個單位會就這樣的一個使用計劃做最後的一個決定，那當然就剛剛講的這個一些條件，最後核發許可，以上先這樣說明，謝謝。

(五) 陳雅慧科長說明：

剛剛的問題是不是還有一些業主還有一些沒有回答清楚的，有要回答嗎？

(六) 福里建設代表說明：

1. 有關剛剛提 B1 住戶是誰的問題，我們回去會查清楚。
2. 另外就是謝先生所提到的，我們變為旅館之後給社區帶來了什麼樣的好處？其實因為我們是整棟在做使用，因此所有消防安檢和公安這方面我們全部都會按照法律規章去做，當然一定會提供給我們的客人跟社區的住戶和一個更安全的環境。各位試想如果我們福里建設，一層一層地賣出去，每一層的功能可能都不一樣，管理上也更困難，這個情況就可能演變到像高雄的那個 85 大樓一樣管理上參差不齊了。所以我們其實也是本著我們在這邊服務已經超過 30 年了，依目前來講，所有的公安及消防我們還是依照集合住宅來做這個檢查，每一年其實都有在做這個檢查，所以之後我們成為旅館以後當然一樣會有。
3. 至於社區回饋，可能需要再與管理委員會來做協調，以上，謝謝。

四、第四輪問答

(一) 社區住戶提問：

補充一個問題，就是剛剛顏先生講的社區參與這個定義，至於說會議紀錄一定會讓我們看，近年來很多社區參與會議也都辦過了。法律上對社區參與這四個字有沒有更明確的規範？

(二) 都市發展局代表說明：

這有訂定法規。我們使用分區有一個附條件允許使用辦法，在這個辦法再下去所訂定出一個社區參與的辦法，這個設計方法有規定，今天這個會議要邀請哪些專家學者，邀請哪些一定範圍的住戶，召開會議的形式，其實都有規定。像是多久前要通知誰、要如何公告，然後在會前、會中、會後該有的紀錄要怎麼樣去做，都有一定的規範，包括這個會後我們做成會議紀錄，都要在辦公室或者上網去揭露。各單位的統合意見，我們都會納入會議紀錄，並且由申請單位來補充回應，所有回應也會讓各位來知道。那當然這個會議的形式跟參與的形式辦法已經有定了，主要就是業者回應之後，我們市府會再去檢視，並做一個專業上的綜合判斷，至於說這個合理性在哪裡？合理性夠不夠？基於土地使用的合理性跟住戶權益的保障，中間要怎麼樣取得一個平衡？最後政府會做一個綜合的決定。

(三) 陳雅慧科說明：

1. 我在這三方面做一個說明，第 1 個叫做前置條件，也就是在住宅區若要設立旅館，他

必需的前置條件，包括道路寬度，寬度不夠不可能。第 2 個不是整棟不可能來申請，所以整棟的定義會有都市發展局建管處去定義什麼叫整棟，再來是要辦理公聽會聽取大家的意見。

2. 關於第 2 點，我們談到拘束力，今天大家在這裡談的怎麼樣拘束這個業者，也就是剛剛我所提到的，要定期會送保險證明，公共安全檢查和消防檢查證明，我們列入紀錄。之後如果業者在取得旅館登記證之後不照辦，限期改善也不改善，那麼我們會研議撤銷旅館登記的執照，這個是一個很有拘束力的事情。
3. 第 3 個是明確性，我們剛剛所提到，包括什麼東西要送什麼東西不要送，會有會議紀錄，在日後觀光傳播局核發旅館登記證的時候會產生拘束，所以剛剛業主提到有關社區回饋會事後與管委會協調，這一點我就會請在現場的業主，希望能夠有一個比較清楚的說明，然後不管你們初步達成的協議是什麼，一旦列入會議紀錄之後，對於業者有相當的拘束力，那同樣的，公共部門在審核旅館登記證，不管是事前檢查或者是以後，業主會不會是違反今天公聽會的允諾而有所謂的撤銷旅館登記證執照的事項發生的時候，都要有一個明確的說明。所以今天在現場我可能要請福里在就這個回饋的部分，至少要有一個清楚的說明，不能說以後與管委會協商，這個對我們以後的拘束會過於模糊了，如果福里建設要想一想也沒關係，但是在今天會議結束之前要有很明確的說明，那剛剛的問題和原則上會先到這裡。我們就再開放下一輪的提問。

五、第五輪問答

（一）社區住戶提問：

我還是把我剛才問的這個社區參與再明確地表達，因為衝擊最大的應該是原有的住戶，也就是原本 B 棟和 C 棟的住戶。所謂社區參與在法律上有沒有規定，原有受衝擊的住戶有百分之多少同意，這個案子才可以送？最後還是公部門做決策嗎？是不是這樣的意思？

（二）都市發展局代表說明：

有關土管的條件，現在有訂定條例，譬如要申請一些項目，像是健身房、運動訓練班或是寵物店等，我們會綜合衡量外部性，如果能外部性很強，在我們的這個現在訂的條件的條例裡面，就會有具體的明文規範，如果要設立的話還要取得住戶的同意書，會有這樣的規定。但是我們現在做社區參與，是沒有要求這個同意書，所以目前沒有相關法令規定要取得多少比例上的同意，當然住戶權益的保障也是我們很重視的，所以這一部分就是要再衡量綜合性的判斷跟合理性。

（三）陳雅慧科說明：

是不是福里建設，能夠就剛剛我提問的那個社區參與社區回饋的部分至少有一個比較明確的說明，因為這個牽涉到以後旅館登記證的維繫。

（四）福里建築代表說明：

我們剛才所提到的社區回饋部分：

1. 成為旅館以後，我們給這個社區的管理費還是一樣，依舊不會做改變，因為我們還是屬於社區的一份子。
2. 整個這個大樓外觀包含我們旁邊的公園，所有的花木的美化和維護及清潔，這邊也是

全部由我們來負責。

3. 轉換為旅館之後，我們也歡迎社區的鄰居，有親友來台的時候可以來訂房，我們當然可以提供優惠的價錢給這些鄰居。

(五) 陳雅慧科說明：

那接下來後續的三位，我們會優先請還沒有發言的。

六、第六輪問答

(一) 社區住戶提問：

我是 349 號 6 樓，我姓葉，謝謝大家非常熱心的為我們社區著想。當然了，我這個想法不見得可行，不過基本上就是說針對剛剛所講的，大部分人家裡有老人出入不方便，這些問題其實不知道大家有沒有想過，就是說未來有沒有可能跟福里建設用都更的方式，然後我們把它切割開來做一個改善，這個搞不好是一個不錯的一個方式，以後我們年紀大的老人也很好進出，因為我家裡媽媽也年紀很大，也都會遇到這個問題，其他大部分人家家庭都有長輩，所以是不是說有可能包括福里建設唐協理也可以跟上面反應。因為 76 年到現在的房子是符合都更的條件，搞不好可以往這個方式去走，也許是一個不錯的方式。

(二) 社區住戶提問：

我是長春精品旅館這條慶城街的，然後還有南昌路口跟復興北路的這邊的地主，因為長春路這一段車禍很多，因為是從長春精品旅館那邊出來的車子多，我自己有兩部車停在那邊福里，想確認現在講的這一棟建築物是不是那個頂好超市那棟？因為現在的車輛進出變多了，尤其由長春精品旅館那邊出來跟對向過來的時候，就是經常在那個路口紅綠燈的地方車禍很多，而我自己也在那邊出過車禍。所以說如果他改成旅館，雖然我不住在那棟，屆時業主那是不是可以在進出口的地方多設置一些警示燈？還是說多一個保全在那邊指揮交通。剛剛業主有報告是說它不會造成車輛增多，服務人員也只有 30 位、39 個停車位，但因為以前蓮香齋在那邊的時候生意非常好，那個路口經常有人在排隊叫計程車，所以這一點我就希望業者能夠注意一下，謝謝。

(三) 社區住戶提問：

1. 我想我還是補充說明，這個政府單位剛剛也提到，先不管回饋機制，或者未來社區管理規則，以我的瞭解政府是沒有辦法介入。根據公寓大廈管理條例，或者根據我們的管理辦法送到市政府。那顯然改成旅館之後，我不知道我們的管理公寓這個條款是不會修改？但是以過去經驗來說，其實對於福華處理的過程，我們住戶不管是主任委員和其他委員其實都非常不滿意。我坦白話，剛剛唐協理講到回饋，我覺得那不叫回饋，那是你本來應該給的，還要打折，做生意哪有這樣做？我們家在做生意，樓上有人東西壞掉，我幫你修理，修理之後有問題我再幫你多做一點，這才叫做回饋。我如果記得沒錯，第一屆主任委員的時候是我跟蔡燕生，我跟他那時候當主任委員，那時福華沒有繳管理費的理由是就說他們自己獨立出入，我那時候跟當時的主委說，沒問題，我覺得很好，對不對？你們現在有 ABC 棟，集合住宅就把它卡掉，你們就另外蓋一棟，那些人就直接安靜。我說什麼叫做集合住宅？叫做公共設施？既然集合住宅，就是生命共同體，公共設施就是大家都有份。那既然我們是生命共同體，但是我們都沒有，

你們就只顧你們自己，這個觀念是完全錯誤的。當然我做主任委員，跟蔡先生，看到不對的事情，就去處理。所以像我現在我在內湖辦公室，有的是住宅做商業用途，是管委會自己多出錢的，如果我記得沒錯，福里好像也有幾戶是辦公用途啊。那我印象中管理費也是多繳，所以那時候再談這個管委的歷史。到時候我們就提出來，你既然要營業，理論上你營業用的管理會比住家來的多，這大家可以協調，可是我們在協調的過程中，其實過去的歷史紀錄是非常不好的。

2. 剛剛福里代表說回饋，我認為那個就不叫回饋，那個是該給的，而且還打折沒有給足，我不知道這邊有多少住戶知道這件事情，那當然這個觀念也沒錯，因為這都是我的，就不用管理費，我們不會叫隔壁那個國際大樓，或是以前的順成麵包要出管理費，剛剛講那個三角公園應該是屬於大結構的設計，所以綠地要扣的多一點，那個也是大家的公共設施所騰出來的，所以剛剛唐協理講協助公園的清潔工作並不是回饋。
3. 過去有關機電的保養，污廢水的清潔。很多東西你是拆不開的，大家都一樣，說不定發電系統都連在一起，你要怎麼分？你要切很難，在很難的情況之下，剛剛陳科長也說要回饋，但是我剛剛聽到福里的回答，那叫該出的被打折，所以以後我們還是繼續被打折。這不叫回饋。如果說做生意來講，我自己做小生意，什麼叫雙贏，大家都有贏才叫回饋，要有回饋的氣度，不是說我該繳的我繼續繳。我那間也是租給別人十年了，管理費還是繼續繳啊。所以繼續繳這個不叫回饋。我也是搬離開很久了，只是看到這個通知，我想這個跟我有很大關係，所以瞭解一下。包括剛剛講的，管理費欠了三百萬，我們打官司後來才收了一半。福里說這個要叫做回饋，我覺得很奇怪啊。我的發言到這裡，不再發言。

（四）陳雅慧科說明：

以下我們就官方部分的發言逐一來回應。第一部分是：是否會有都市更新的共識？那我想這個跟今天討論的議題稍稍有一點不一致，所以我們列入紀錄供福里建設參考。第二部分是有關變更旅館後對交通影響的評估，那我們這部分稍後請廠商回應。第三部分，今天的公聽會，我們邀的街坊鄰居是基地 50 公尺內的所有權人，也就是希望聽聽附近大家的意見，那麼廠商所提的回饋我們會列入紀錄中要求辦理。至於如果是依照公寓條例第三條第 12 款，所提到公寓大廈區分所有權人，為了增進公共利益，確保良好生活品質，經區分所有權人決議之共同決議事項，也就是說如果是公寓大廈管理條例住戶公約需要區分所有權人會議相互討論決議的事項，不會在今天討論的範圍內，但我還是希望福里建設能聽聽大家的意見，能夠在區分所有權人會議的時候，能自己再判斷一下。那接下來針對交通的部分，我們還是請廠商回應。

（五）丁建築師說明：

關於會不會影響長春街的出入口，我們做了評估。這是我們停車場的出入，目前在原始的規劃上，地下就是 39 個停車位，所以變更之後，需求是不會增加的，還時 39 個在出入，如果說你是右出右進，就比較不會造成長春路的影響，所以我們是做右出右進的規劃。有關行人這個動線，跟車輛動線的交錯點，我們有設一些安全的措施，例如設有圓凸鏡、警示燈、警示聲響，還有夜間的加強照明。如果在交通尖峰時段，交通量比較大的時候，我們旅館會派人在這邊做疏導的工作。以上做報告，謝謝。

（六）陳雅慧科長說明：

公聽會開到現在也一個小時半，我想請問廠商在直播的 FB 上有沒有任何問題？好，如果現在 FB 上沒有問題，想請問現場街坊鄰居還有沒有問題？

(七) 福里代表說明：

FB 上沒有問題提出。

七、第七輪問答

(一) 福里花園管委會提問：

我是福里花園的管委會，到目前為止，我們知道飯店這邊繳的費用，折扣之後差不多是九萬塊，我們希望說他們有一個公積金給我們，讓我們做成大樓的維修費的使用，一個專款專用的使用。所以我們希望唐經理給我們的一個回饋就是一個專款專用的基金。

(二) 社區住戶提問：

我想請問管委會這邊，除了管理費之外，所有包括電梯，所有修理的費用是不是都是我們自己付？那這個就是有問題的，就變成這樣我們整棟樓的都是我們自己付，你們如果東西壞了每個都要修理啊。

(三) 福里花園管委會回應：

我們這邊跟福里有協議過了，就是以後的電梯費用，有關保養費跟電費，以後由他們自己支付。這個一個月差不多兩萬塊。現在是我們付，如果改成旅館後就由他們付。

(四) 福里建築代表說明：

有關公基金的部分，我想我還是要回公司討論一下。那第二個就是讓住戶知道，這個電梯已經三十幾年了，我們本來就打算今年在申請旅館的同時，我們也會把電梯換掉，那一般住宅的話，一般電梯是由管委會支付，之後會由我方來支付。

八、第八輪問答

(一) 社區住戶提問：

對不起，好像又要變成開社區管理委員會了。我補充一下，我知道今天不會有結論，但從對話可以看得出來社區現在的狀態。管理費福里繳九萬塊，一坪多少我們都可以算，現在電費兩萬塊，過去還是我們繳，現在福里要自己繳。義務的時候，我是打折。責任的時候，這個原來是要管委會換的，現在由福里換。這就是我們福里花園大樓長期以來存在的問題，既然福里要在這邊營業，我剛剛也講得很清楚，福里要思考的應該回饋和雙贏，而不是如何拿走利益。我舉個例子，我們污水是到污水池，大家都一樣，我在的時候我們還曾經為污水池換馬達，這個大家又會再吵來吵去。開旅館的污水用得多？還是我們住戶回來洗個澡用得多？如果我是飯店老闆，如果這些污水壞掉，我就會說沒關係，我們來支付，住戶不用。這叫回饋。如果是我付三分之一，住戶付三分之二，這個不叫回饋。這個水誰用得多，自來水廠一查就知道，依照我的瞭解環保署的污水處理費用也是跟環保署有關啊，這個不要斤斤計較，這個不是生意人的大器啊。那大家也聽到，今天來談的承諾，會議紀錄只是參考用，唐先生沒有決定權都還要回去請示，開會就是這樣。我把大概情況跟住戶說一下，我知道跟今天主題無關。可是政府部門未來對這些事情，如果沒辦法介入的話，那我覺得這個毫無法令效果。就是大家各說各話。

(二) 陳雅慧科長說明：

因為是三位一輪，不曉得還有沒有第二個問題？

(三) 土地所有權人提問：

我來開會之前，我完全不知道我要幹嘛，說真的。我今天聽了之後，基於這個公平正義，我覺得住戶真的蠻可憐的，住戶受到不公平的待遇。政府代表說，如果公聽會大部分人不贊成，旅館是不是還可以開下去？你們好像是說是！沒有強制力好像也沒什麼用。我只是一個家庭主婦，我只是基於我自己的自然邏輯來想。我想請問有沒有第二次公聽會？因為像我覺得來參加這公聽會是一種成長，如果你辦第二次我會來，雖然跟我本身利益沒有衝突，可是我覺得站在一個住戶的立場，我是覺得他們真的很委屈。

(四) 陳雅慧科長說明：

徵求最後一個問題，還有沒有問題？那如果沒有的話，針對剛剛所提的，假設是屬於對管委會或是區分所有權人會議討論的，我們今天沒辦法代為決定。

另外，如果今天公聽會大部分的人都不同意，會發生什麼樣的狀況？過去我們開過非常多次公聽會，通常所謂大部分不贊成是幾乎全場反對，會再開第二次公聽會直到達到共識為止。我們曾經開了另一場公聽會是在大巨蛋旁邊，在公聽會的現場，所有街坊鄰居，對於要設立於館的車道出口不滿意，因此當時的建設公司，直接把出口轉向到另一個路口，全部重新設計。即便那樣的案子也沒有再開第二次公聽會，因為在第一次的時候居民的主訴求，在建設公司的修正之後得到了回應。所以我要特別說，其實土地開發或是使用，都是權益以及義務，今天辦這場說明會，是希望大家有一個共識，尤其是一些至關重要的部分。但是因為這棟建築物是已經做好了，並不像以前我們該開的公聽會是一個空地，大家要求的可能是在施工期可能在噪音、污染的監控。本案也不是我們之前遇到的一個非常老舊的宿舍要改建成旅館，住戶對這個單位的要求，比如要約束這些住客不可以是一些胡來的旅客，或是在管理方面的一些要求，也因此今天的公聽會，比我以前開的公聽會，都還要更具有共識。在這樣的情況下，公聽會應該不會再開第二次。

各位住戶如果還是覺得有地方需要我們在說明，或是福里建設再說明，可以趁這個時候。雖然剛剛已經是最後一位，但大家如果還是有不瞭解的地方，或是有很具體的訴求，我們還是可以請福里建設這邊做一個說明。現在再次開放大家的詢問。

(五) 社區住戶提問：

會後如果有問題，還有沒有什麼管道？

(六) 都市發展局代表說明：

依照社區的實施辦法規定，會後如果還有意見的話，兩週內可以用書面的方式來提供，這個書面也會視為當場的發言，也是會做回應，有這個機制。

(七) 陳雅慧科長說明：

不好意思我再次修正一下都發局的說法，其實市府有非常多的法規在保障各位，今天如果開設旅館之後，不管違反噪音、土管或者是環保、消防、健保安全的問題，隨時都可以透過 1999 申訴。因為這是觀光傳播局的旅館，假設你們在單位詢問的時候覺得卡卡的，可是都發局或是建管局跟你說沒問題，這時候你可以找觀光傳播局，我們觀光傳播局會想辦法跟單位聯絡然後做說明，因為我知道有些人在跟公部門詢問的時候會覺得卡卡的。這部分的工作

協調我們可以來做。市政府的規劃是長長久久永續的，如果大家有什麼問題，我們團隊還是竭誠地為大家服務，至於今天的公聽會就是作為以後拘束力的參考。我們是不是最後再一個問題？

(八) 社區住戶提問：

1. 我們剛剛有提到說這個管理委員會的規則，那他是要遵守，因為他是集合住宅，如果變成旅館以後，他還在這個規則之內嗎？還是說管委會只管一般住宅大樓，這是第一個問題。
2. 因為大家都是鄰居，我們也希望他們生意興隆，這個是兩方面都肯定的。我們要講的是說，你的回饋部分，對於我們可不可以使用這個電梯，現場各位都是專家，你們可以有好的解決方式吧？這裡是不是要有針對這個問題做解決，因為這就是社區的問題啊。這對各位專家應該不是很難的問題吧？可以在這裡提出給我們一些回答吧？

(九) 陳雅慧科長說明：

我再次說明一下，這棟福里建設，他是區分所有權人，他具備區分所有權人的身份，在申請旅館業之後，他會多了一個旅館業者的身份，旅館是特許行業，要成立旅館，一定要經過市政府、觀光局的認可，也因此，如果沒有符合法規，除了罰鍰、定期改善之外，有可能會被撤銷執照、勒令歇業，這是一個相對嚴重的處分，那成為旅館之後，束縛旅館業者個法條，有一百多項，所以等於他一旦申請旅館，等於有一百道緊箍咒束縛他一定要守法，如果不守法的話，他一定會被我們市府裁處。

旅館的話，從以前到現在到以後，倘若街坊鄰居有發現任何違反法規的地方，請大家就是給市府指正，我們會從嚴格審查這個案子，那今天公聽會如果是還有相關的議題，會議時間的因素，先到此結束，那會後如果還有問題，福里建設應該也不會這麼早離開，大家可以先跟他們討論一下，以上我們會議到此，謝謝大家。

九、臺北市停車管理工程處書面意見：

本處原則無意見，惟基地衍生之停車需求，應於基地內部自行滿足，以免影響周遭居民。

十、臺北市都市發展局書面意見：

查按址係屬「第三種住宅區」，臨接 20 公尺及 6 公尺寬計畫道路，依本市土地使用分區管制自治條例規定，案指得附條件允許做「第 41 組：一般旅館業」（允許使用條件：1.設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。2.限整幢建築物使用，且該幢建築物總樓地板面積（不含停車場及防空避難設備）應在 5000 平方公尺以下。3.應辦理社區參與。）使用，經檢視本案上符上開核准條件 1，至有關核准條件 2，查所附平面圖各樓層僅有部分之申請範圍，是否符合結構獨立不與其他建築物相連之條件而得認定整幢使用，請逕洽本市建築管理工程處釐清確認。

後續請申請人於社區參與公聽會時，妥與地區民眾溝通協調，並就陳情事項研擬具體管理措施，以維護居住環境品質。

十一、臺北市建築管理處書面意見：

「有關核准條件 2，查所附平面圖各樓層僅有部分之申請範圍，是否符合結構獨立不與其他建築物相連之條件而得認定整幢使用」；本案已請申請人就事實認定提出說明，並會辦本局規劃科後移送建築師公會執照協審室審查。

十二、散會上午 12 時 00 分。