

楊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 1163 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 8 月 26 日（星期三）下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市南港區南港區民活動中心

（臺北市南港區市民大道八段 367 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：羅盈盈

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由楊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 1163 地號等 44 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李股長怡伶，今天邀請專家學者是簡委員裕榮。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—楊○憲（1165 地號土地）（現場登記發言）：

（一）大家都知道都市更新常常會卡在少數未同意的所有權人，若經法定協調程序，是否可經由法院流程由法院代拆，或是否有戶數、面積的限制？

（二）在 8/17 經由楊昇說明會說明設計變動，我個人希望樓層可以拉到 3 棟 35 層，社區就會有君臨天下的氣勢，設計上請實施者多

費心思。本案前後已走 13 年，還有多少的時間可以等？最近流傳極少數未同意戶霸占公共使用空間至安全於不顧，以各種方式理由阻擋都市更新的進度，特別呼籲未同意的住戶，在這 13 年已有多少的鄰居等不及就離開了，現在有多少人可以享受到都市更新的成果？在此也懇請公部門協助儘早完成本社區的都市更新。

臺北市都市更新處－李股長怡伶回應：

目前代拆非由法院執行，相關規定在母法「都市更新條例」第 57 條，權利變換核定後實施者要公告並通知相關所有權人限期 30 日內自行拆除，若不拆除才會進行到實施者 2 次私調；協調不成申請市政府 2 次公調，再協調不成才會進行代拆，基本上希望實施者秉持真誠磋商精神使案子圓滿完成。

實施者－楊昇建設股份有限公司(許董事長典雅)回應：

- (一)感謝大家參加本次會議，本案剩 10 幾%未同意，若有希望不同的條件者，對已簽同意的人要如何交代？
- (二)剛才主席有提到可依都市更新條例第 57 條執行拆除，對於未簽同意的人我們仍然會繼續協調，但如果是各別私下協調的這我們實施者無法做到，一定是公開場合一起說明。對於未簽合建的人仍可以依照權利變換執行。

二、所有權人－周○萍(1195、1198、1199 地號土地)(現場登記發言)：

- (一)所指占用公共空間及要求私下各別協調的請明確說明，這是很不公道的，雖然跟我沒關係。我想問的是為什麼蓋的樓層更高、可分配的面積變多，我們負擔的成本反而變多從 43%變成 46%？簽 1 坪 7.6 坪的人，你們有可以多拿嗎？多出來的去哪了？
- (二)有關合建分配比例可以搜尋遠雄南港合建比例平均至少 64%以上，手邊資料 22701 坪除以 1726.67 坪，平均 1 坪可以蓋 13 坪以上，大家很聰明可以自己回去算。然後我想要了解的是我們要負擔 6%的銷售金額、3%的管理費、10%的風險費，你們有算過如果拿 40 坪的房子要負擔 150 萬以上，平均單價 72 萬來算大概是要貢獻 3 坪的房子，大家可以回去算算。售價部分我們一樓平均 82 萬/坪這價格我以後跟實施者買；331 次審議會審議

委員的建議，不確定實施者回應了多少？

(三)另外提醒這個公聽會的公文提到在 9/2 前對本案同意與否有疑慮可以撤銷同意，這是最後的機會，請好好思考。

實施者—楊昇建設股份有限公司(許董事長典雅)回應：

估價不是楊昇決定，未來是三家估價師估價並經過審議會為準。關於分配比例也要考慮各方面品質及未來創造的售價。

規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(羅協理仕倫) 回應：

有關人事管理費率原提列 5% 已下修為 3%；風險管理費率依標準可以提 14%，現已下修為 10%；銷售管理費未來依權利變換實際選配結果修正。本次共同負擔比例變動主要是配合工程造價修正，售價未來由估價師估價，且價格日期為權利變換計畫報核前 6 個月內。

臺北市都市更新處—李股長怡伶回應：

本案先前審議會之決議為建築規劃設計需釐清，請實施者與所有權人溝通協調後並依相關規定辦理。今天重新辦理公辦公聽會，目的是要在公聽會報告建築設計與財務等內容之修正情形並聽取住戶意見。若各位有意見可以在公聽會提出，後續進行幹事會跟審議會時，幹事、委員會檢視陳情意見實施者有無溝通協調。今天看到的數字是暫定的數字，未來會依審議會通過內容為準。

三、所有權人—周○祥(1173、1189、1196 地號土地) (現場登記發言)：

(一)前次都更處辦的公聽會，都更處都有要求建商與未同意住戶協調，我記得很清楚，建商很有誠意的說會再找這些住戶協調。剛才董事長說的很清楚：我們絕對沒有私下協調、也沒有公開協調；也就是說協調要幹嘛？沒有人在乎這些少數人。這是多數挾持少數的利益嗎？

(二)8 月 17 日建商說明會，車道從 6 米改成 4.5 米還沒確定，現場要大家舉手表決。如果計畫都還沒確定，卻要我們在 9 月 2 日前決定是否同意，會不會有點誇張？會不會下次計畫書分配比

例變成建商 60%、我們 40%？誰可以保證我們的權利？

- (三)宏大估價把房子價格估計成一個車位價值的 1/4，一個車位 180 萬，一個房子只價值 48.8 萬。財務計畫有寫更新後總價值(建物 + 車位)從原本 17,276,088,021 元變成本次價值 17,308,491,024 元，也就是總價值只多 3240 萬，這 3000 多萬換來的是 129 戶的房子跟少了 17 個車位，然後共同負擔增加了 5 億，也就是說你們花 5 億只為了賺 3000 萬。建物價值原本 16,372,488,021 元，改版後變成 16,435,491,024 元，總共多 6300 萬，6300 萬除以 129 戶，等於一戶房子只有 48.8 萬，這還是最高樓層的。通常房屋銷售是高樓層會比低樓層多 1~2 萬元/坪，以楊昇建設的品質這麼好，應該多 4~5 萬元/坪，但是你們一戶只能賣 48.8 萬；車位少 17 個車位，價值少了 3060 萬，等於一個車位 180 萬，我看你們每個都是待宰的羔羊啦，花 5 億只賺 3000 萬，這樣合理嗎？
- (四)2009 年 10 月 17 日，東森房屋董事長受訪說以南港商三用地，容積率 560%加 3 成容積獎勵，大概 1 坪可以蓋到 12~13 坪，以一坪 50~60 萬的價值，地主通常可以分配到 60%，結果你們現在一坪可以賣到 80 萬，分不到 55%，我不想當羔羊。

規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(羅協理仕倫)回應：

- (一)看平面圖可以知道是從大坪數改為小坪數，才從 388 戶變 517 戶，不是單純增加 129 戶。
- (二)事業計畫主要工作是確定建築圖面，但因涉及綠建築保證金計算，才會請估價師先評估二樓以上均價，僅作為計算保證金之用，且目前估價時間點是 99 年，更新後價值僅能參考。
- (三)未來估價基準日依規定是在權利變換計畫送件前六個月內，屆時土地、房屋、車位價值都會依權利變換計畫送件前六個月內之市場狀況重新估價，那時的更新後價值才是確定的。

學者專家—簡委員裕榮：

- (一)因為法令規定保證金估價日期不能調整，本案 99 年報核，縱使到 110 年核定事業計畫，也只能用 99 年時間點去估算房價。但到權利變換計畫時，因為房價波動很大，實施者必須依法改以

權利變換計畫送件前半年內的時間點來重新進行更新後房價評估。規劃團隊應清楚說明估價基準日等法令規定，不要讓民眾造成誤解。

(二)都更法令會保障民眾，包括未來在都市更新審議會也是以公平原則審議案件，絕不偏袒任何一方。

臺北市都市更新處－李股長怡伶回應：

後續進入審議階段，實施者不能自行修改計畫書，後續計畫書的修改必須是依照委員或幹事意見進行修正。

四、所有權人－鄭○原(1206地號土地)(現場登記發言)：

(一)都更精神是公平、公正、公開、互相信任、創造雙贏，一開始建商說一坪土地可以換 7.617 坪，他已經鎖定成本，之後多的會不會分給我們？我告訴各位已經簽約的鄰居，機會不大。我們這輩子只有一次都更的機會，建商經驗豐富知道怎麼在成本提列裡面調整，細節就藏在這些數字裡面。已經簽約的人都不知道，因為我們將近 20% 的人反對，建商才會在兩三年前的公聽會承諾說之前簽的 7.617 坪跟權利變換結果取孰高，所以我們這些反對戶是在為簽約戶爭取共同的權益。

(二)建商之前說要用誠意原則來跟我們溝通，但距前次開會至少兩年，建築設計從 29 樓變成 32 樓、成本費用增加，有跟各位開會過嗎？完全沒溝通就在今年 3 月送件，到上禮拜才開會，中間至少兩年都沒找我們溝通，他自己要變就變。而且戶數變多，好聽點是說為反應專家委員跟地主意見，其實是因為現在大家庭變小家庭、甚至不生小孩，小坪數比較好賣、單價高、賣得更貴，但他多賺的會分給已經簽約的你們嗎？我告訴你，機會不大。所以我們反對戶是為幫助已簽約戶，共同監督、創造更大利益，因為這些數字，建商都不願意公正公開的告訴我們。而且這次容積獎勵多了 1,858 坪，會分給你嗎？不會。不要說我們是為反對而反對，我們有等他溝通協調，但完全沒協調，他程序還是照走啊，這時間並沒有因為我們反對而拖延到。

(三)一樓從 56 戶變 30 戶，中間沒有溝通協調。之前有委員建議要變成大商場，實施者也沒針對意見去規劃像超市、商場、商店、

健身房或是其他公共設施這些商業活動。一樓變成 30 戶，原本一樓的店面住戶有被通知嗎？完全不知道就送件了，3 月送件一直到上禮拜才開會，中間完全不知道。29 樓變 32 樓，成本增加，棟距本來 9 公尺變成 5 公尺，那選到中間的人怎麼辦？已經簽約的人怎麼變更？還有機會反應嗎？在此呼籲各位鄰居，我們不是為反對而反對，不要分化我們鄰居之間的感情，我們是在為大家創造共同利益，也請建商拿出誠意跟我們溝通，而不是鎖住成本 7.617 坪，之後權利變換多的或在成本動手腳，我們都不知道。

實施者—楊昇建設股份有限公司(許董事長典雅)回應：

- (一)不是我要把 29 樓改成 32 樓，是兩個單位的意見，一個是都更審議委員說我們都是大戶，另外住戶也有反應要小戶。但大戶的話梯廳不會占到容積，小戶太多就會吃到陽台，我是配合大家改小戶才增加樓層，增加樓層高的話單層面積變小，棟距也會變小一點，成本是樓層越高越貴，成本一定增加，這是事實。如果大家還是想要 29 樓，我絕對尊重。
- (二)溝通的問題，現在開始我每個月跟大家溝通，沒簽約的住戶每個月固定 2 次在本公司或我們指定場所來溝通，但是我希望已簽約的委員會委員或住戶一起來參加。有什麼需要溝通的都公開談，絕不私下談。
- (三)如果是估價的事情，絕對不是實施者或建商有權力去動手腳的。沒簽約住戶的權利還是有被保障，因為權利變換的結果是經三家估價師的鑑價跟政府機關審查的。至於簽約的住戶，有兩種選擇，一種是法定容積用 61/39 分，獎勵值 51/49 分，另一種是 1 坪土地換 7.617 坪，兩種選擇。如果沒簽合建契約，就是照權利變換。
- (四)我今天第一次聽到一樓店面沒有溝通，我們開過多次會議，怎麼會沒溝通？
- (五)有簽約的住戶會去問律師、問建築師、問別建商，不可能什麼都不知道就簽約吧？而且超過 80% 的人是認同才會簽約。如果沒簽約也可以，想簽約也歡迎。至於在數字動手腳，我楊昇許董絕對不做這種事，絕對是公開的，謝謝。

臺北市都市更新處－李股長怡伶回應：

實施者說明大坪數改小坪數是因應委員意見做修正，其實是因為之前審議會上所有權人出具陳情意見，陳情訴求是希望高樓層可以規劃小坪數供選配，因此委員建議實際者有沒有可能依照陳情人訴求在高樓層增加小坪數住宅，實施者後續回應會再行評估，所以審議會決議是請實施者依照所有權人意見去溝通協調，並修正規劃設計後重行公展。

設計單位－周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所(柯建築師智明)回應：

- (一)一樓店面原本是一樓 28 戶、二樓 28 戶都獨立編門牌，共 56 戶；調整後則是一樓帶二樓共 30 戶，剛剛沒說明清楚，可能住戶有點誤解。
- (二)棟距從 8 公尺變 5 公尺，是因為變成小坪數、戶數變多，為了每戶都有採光面，必須把面寬拉寬，棟距自然會變小。本次調整後平面圖，調整後 50 多坪跟原本的 70 多坪幾乎是同等級，房間雖然沒一樣大，但原本 70 多坪是四房三衛，現在 50 多坪也做到同樣等級，而且廁所都有通風採光。至於兩棟棟距較接近的部分，房間窗戶盡量都不面對鄰棟，可能只有一處對到，也有在設計上設法調整。因為戶數增加就要想辦法增加採光面、創造最好的通風，棟距就會縮小，但基本有調整到每戶之間不會有對看的情形發生。

五、所有權人－鄭○榮(第一輪)(1206 地號土地)(現場登記發言)：

(一)上次審議會上有很多意見，這次版本有些有改有些沒改，有一個很大的重點是一樓商業區的規劃，很多委員提到基地位於車站前，這樣以後的發展是很可惜的，也一直要求一到四樓可以做整體的商業規劃，大家可能想像不出來是甚麼樣子，像香港、新加坡的住宅，下層都是商業使用，就像東方明珠那樣子。其實這樣的規劃才是正確的，因為這邊是商三，要想辦法創造人潮，上面的住宅才會有價值，所以審議委員的建議是有道理的，實施者應該要想辦法去創造價值，我們南邊有一個停車場，可以把停車場跟商業區做結合，解決停車問題；我們這邊不是要做東區人行步道嗎？都可以想辦法去做，來創造更多的容積。現在

一、二樓變得那麼小，誰會想租？這個部分是當初審議會沒過很大的原因，但這次完全沒改就再送，不曉得這中間發生甚麼事？我是覺得董事長很有勇氣，還是覺得公權力就聽一聽而已，他的理由是這是全體住戶的要求，我不曉得是不是因為簽同意書的人有 80% 以後，就當是全體住戶的要求，我覺得大家要想清楚。

(二) 第二個我覺得大家要搞清楚，什麼叫做簽了合約，什麼叫做權利變換，董事長的想法是簽了合約的我就保證你 7 點多少坪，要不然你就走權利變換，但看光碟內容，我們這邊土地在八年、十年前土地價值是 51.8 億，這次過了八年後再送，還是 51.8 億，但是建築價值整個拉高，建築當然是越來越貴我同意，但應該是土地變比較貴還是建築變比較貴，105 年的時候，這裡的土地稅漲了 50~100%，臺北市長說過去五年來，全臺北的捷運站裡，進出人數成長最多的是南港站，成長了 104%，第二名是中山站 33%。這個土地價值是你們自己決定，不是說今天我們固定一個價值，你再去看他的權利變換，他把土地價值一直稀釋，但他的成本一直拉高，上次是 70 億，這次變 80 幾億，這次的風險還是 10%，因為整個變貴了，風險就會變高，利息、人事成本、銷售成本也是變高，這個以前談過，地主的房子，不是自住就是給仲介賣，這個怎麼會算在成本裡面呢？董事長也講過，他這麼有錢，怎麼會要跟銀行借錢付 2.6% 的利息呢？風險 10% 的部分，今天你當然可以講 14% 改成 10%，但都是灌水的，在規模經濟原理下，東西變得越大，成本一定是變得越小，我為什麼一直講這個，當走權利變換的時候，他的做法就是土地十年來都沒變，但建設成本、其他費用拉得很高，這是問題所在。當然以你們的立場會說，就是這些人要比較多，你今天去討論這些東西，到最後權益是大家的，我們住戶之間不要分化，走在路上遇到好像仇人一樣，這樣是沒有意義的，謝謝大家。

規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(羅協理仕倫)回應：

(一) 目前成本提列都是依照市政府的提列標準計算，如果住戶想要了解，我們也可以提供提列標準供住戶參考；還是要跟各位住戶強調，成本部分是依未來政府審議通過結果為準，各位住戶如果對成本提列有疑慮，都可以在審議會上提出。

(二)有關土地及建物價值的部分，因為目前事業計畫的估價基準日是固定在事業計畫送件前六個月內，這是法令規定我們也不能變動的；在權利變換階段就會重新選定估價基準日，時間為權利變換送件前六個月內；現階段事業計畫的估價主要是針對二樓以上均價進行估算，以作為計算綠建築保證金的基準，與權利變換價值無關。

設計單位—周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所(柯建築師智明)回應：

本案事業計畫是於 99 年報核，有關商業區的法令是在 103 年發布，目前現場店面是比設計規劃的還多，如果規劃成一個大型商場，沒有獨立店面可以分配，店面所有權人能不能接受也是一個問題。就我所知現況有 42 個店面，在最大化的規劃下，目前排出了 30 個店面，也勢必會有店面地主須改選樓上。大型商場的規劃還是需要有店面地主的共識。

實施者—楊昇建設股份有限公司(許董事長典雅)回應：

在多次協調溝通後，終於有部分一樓住戶願意改選樓上，目前規劃 30 個店面，有可能可以增加為 32 個。既然有住戶提出三、四層作為辦公使用的想法，那我們就以正式發文的方式詢問各位住戶的意見，尊重各位住戶的多數共識。

六、所有權人—張○千代理人，廖○銀(1167 地號土地)(現場登記發言)：

(一)剛剛有住戶提到低樓層作為商場及空中廊道的規劃，我認為這個要三思！商業活動會影響樓上住戶的生活品質，若是有八大行業進駐，各位住戶能接受嗎？火車站前的商業空間已足夠，若是將二到四層都作為商業空間，到時候可能又變成蚊子館。

(二)感謝實施者花心思把圖改得更漂亮、將大坪數改為小坪數，讓原本無法分配最低坪數的住戶可以分配，不需要再找補。實施者的美意希望住戶不要醜化。

(三)八成以上的住戶都簽同意書了，其中包含了建築師、建設公司、估價師，這些人都同意了，難道他們都有問題嗎？這次都更是個千載難逢的機會，實施者在饒河街的建案建材我們也都去看

過，他的規劃、設計、條件也都比興富發更優。所以各位住戶要珍惜這次機會，同心協力，如果住戶對估價有疑慮，就應該請估價師來幫你估價，而不是拖延本案的進度。

學者專家—簡委員裕榮：

在這裡要拜託大家，大家都是好鄰居，本來就會有各種不同意見，不要用不好的字眼跟語氣，拜託大家。

七、所有權人—許○銘(1182 地號土地) (現場登記發言)：

- (一)各位大家好，看到大家踴躍發言，我覺得是很好的，不知道各位有沒有注意到正義國宅 25 年終於動工的新聞，我想說這麼會 25 年這麼久，但再回頭看我們的案子也 13 年了，看了一下大家的意見才明白，再拖個 10 年也有可能。
- (二)我是同意戶，如果這個條件大家可以接受，我們趕快把他弄好，是不是可以減少很多紛爭？對我們同意戶來說，7.617 看起來夠了，如果力爭的結果是大家都可以多分一坪，但時間一直拖下去，有划算嗎？我也想請未同意戶，也問問自己，要多少才滿足？那些概念、數字我不明白，我寧可相信我看得見的數字。
- (三)跟我們同時開始的饒河街案已蓋完，我們現在又重新來開公聽會，再過 10 年後，會不會又重新來開公聽會？董事長剛剛有說，未來每個月 2 次溝通協調，我覺得很好，我建議未來開協調會前發通知，能到場的住戶盡量到場，並開放會議直播讓不方便到場的住戶一起了解，甚至是用視訊會議的方式，讓大家可以表達意見，這樣才是公平、公正、公開。

臺北市都市更新處—李股長怡伶回應：

有關陳情人所提會議直播部份，請實施者做參考。

八、所有權人—陳○玲(1183、1206 地號土地) (現場登記發言)：

我是住在興中路 44 巷一樓的鄰居，我們大家都知道，董事長一直講、一直強調有跟一樓溝通，事實上沒有。現在由 56 戶，變更為 30 戶，我未來的家不見了！我不知道到底在哪裡？我是做生意維生的人，所以我沒有辦法參加這一次楊昇建設主導的都更案。不是因為我不願意，是因為我未來的

家不見了。謝謝各位！

實施者—楊昇建設股份有限公司(許董事長典雅)回應：

- (一)目前規劃 30 戶店面中，臨興中路 44 巷有 8 戶店面，臨 28 巷有十戶店面，因現有一樓住戶表示更新後不需一二樓的已有 16 戶，因此現有一樓 40 幾戶，規劃 30 戶已足夠。我開會開這麼多次都有圖，除非住戶每次開會都沒有來，如果有來應可反映問題。今天講出來也很好，我們可以再來溝通。但是不能講我沒有溝通。用嘴巴溝通沒有用，要有東西可以看，我圖都畫出來了。而且也有部份一樓住戶是在看了圖後，覺得分回樓上較好而不選一樓。現在已經選一樓的人也知道，並非沒有沒有溝通，包括楊主委也知道，之前表示如果店面不夠也可以放棄。圖面之前在會議室已逐一說明，若有問題當時就應提出，大家一起來溝通。真的要 200 多人挨家挨戶溝通有困難，謝謝。
- (二)店面太小問題我們可以再溝通，但若店面要加大，店面戶數勢必要減少，部份一樓住戶要分配樓上，我們再來針對一樓住戶溝通協調。我今天才知道一樓還有問題，以前都沒有人有講過有問題。圖面在核定前都還有機會調整，所以我們再來溝通，另外之前也講過，未來興建時，每個人有三次機會，可溝通協調室內隔間問題。這個不可能不管，楊昇還沒有跟別人有糾紛過，謝謝。

臺北市都市更新處—李股長怡伶回應：

涉及所有權人權益部份，煩請實施者會後務必跟所有權人溝通。

九、所有權人—林○華(1168 地號土地) (現場登記發言)：

- (一)楊昇不是為我們，我們也不是為楊昇，我們都是為自己。但是今天整場下來，楊昇蓋的海市蜃樓，我們住戶蓋的海市蜃樓，兩個海市蜃樓結果大家都是泡影沒有意義，大家應該同心協力。剛剛看到很激動的場面，站在大家住戶全體一份子的角度來講，真的很不希望看到。
- (二)有住戶認為楊昇不好，也沒有關係，但是為了大多數人的利益，你再找一個昇陽的來嘛，不要楊昇換個昇陽嘛，換條件比較好的都可以，我相信楊昇他自然而然就放棄了，結果我們自己吵

了半天。所以說楊昇也好，我們住戶也好，大家不要貪得無厭。所謂貪得無厭就是貪的不要讓人家討厭，如果貪得讓大家討厭的話就沒有意義。事實上很多東西是依法論事，剛剛有人說被楊昇什麼的。我想要是真的以楊昇的立場，我可以不要蓋。因為要楊昇來幹嘛，要他來當砲灰？下一次楊昇在開會的時候，請大家穿鐵甲會更好，我們帶原子彈來，不要這樣子。我們全體住戶是一起的，我們希望把他做得更好。明明有一兩顆鑽石你不要，非得用十公斤的石頭比較，結果誰的價值比較多？很多東西不要計較小細節，以整個大體來講，我們住戶也好、楊昇也好，還有第三個公正的市府單位也好，不會虧待我們。

- (三)楊昇應該站在大家的立場，我說楊昇是貪嗔癡，在佛教裡面這個貪嗔癡是非常不好的名詞，但是我要把他變成這個貪嗔癡是三善。楊昇貪什麼？貪大家不趕快簽給他；嗔什麼？他沒有生氣，娓娓徐徐道來，你講什麼他就要做什麼，我也不是幫他講話；癡，癡癡的等待大家，結果我們大家自己吵成一團，沒有意義。
- (四)所以說希望大家不要到最後，老的已經走了沒有事；小的不懂事；中年人呢無所事事，在這邊吵成一團有什麼意義。所以說希望大家終歸一心，把這個房子蓋好。我從六十幾歲到現在七十三歲，說不定明天就走了。結果呢，我的房子還沒蓋起來。而且大家如果能在這邊吵，自己能蓋的話，你也不要在这邊吵，你把它賣掉，去外面搞一間來，不就好了嗎？我們不要靠楊昇嘛，靠我們自己，剛剛不是有人說為大多数人來講利益嗎？那你找一個比楊昇更好的來不是更好嗎？對不對？那你唾棄楊昇，我也不要了。所以說希望大家要整體利益來想。
- (五)希望未來屬於長期消耗社區的公共設施可以取消，例如蓋游泳池、SPA 等，因為南港運動中心多的是。但是大家要為自己爭取，例如蓋兒童遊樂區、籃球場、乒乓球場等，這種花費最少維護修繕費用的，可以考量看看。
- (六)希望大家朝著真善美為大社區著想、盡釋前嫌、萬眾一心，促成此事，不要各個海市蜃樓，今天開完會我真正的心慌意亂，房子到底要賣還是要留到之後？說不定明天我就走了。所以希望大家本著利益，不然到時候不管你再怎麼厲害，兩腳一伸、兩眼

一瞪，也是要人家抬出去，你也不會自己走到洞裡面去。所以說希望大家共同一心，把它做好。現在這個時代開放都可以講，未來兩三百戶增加到三四百戶，萬一有人走了，有多少人幫你風光。所以說拜託大家誠懇的請楊昇，在合理成本計算上，為我們所有的住戶來打算，把它做得更好。我們住戶提出更好的、善的建議，讓楊昇促成本案，謝謝！

臺北市都市更新處－李股長怡伶回應：

所有權人發言內容續請再請實施者參酌。

十、所有權人－周○萍（1195、1198、1199 地號土地）（第 2 輪現場登記發言）：

- （一）不好意思我又上來了，我也是一樓的住戶，但是我也不知道你們有改，也沒有被通知到，我也是你們寄信我才知道原來全部都改掉了。
- （二）剛有住戶提到八大行業什麼的，大家可以 google 一下，世界明珠、南港文教區在這裡，他們也是一樓到四樓是商辦，他們一坪賣多少，150 萬，大家可以參考看看。另外，我覺得董事長一定沒有錯，那可能是他的團隊有錯，因為我們做了 13 年都沒有進展。剛剛說到翔譽之心，它 2013 年就蓋好、2011 年就拆掉，但是還是有八十幾%簽了名的信，掛號寄到翔譽之心的舊址去，還有人走了也寄到翔譽之心的舊址去。如果我們團隊是這樣對待那八十幾%簽了的人，我想可能需要您的督導。後來才知道很努力的去通知那些人來拿回他們的掛號信，那已經是十年前的事情了，但哪些人的權益，好像都被你們公司忽略了，謝謝。

臺北市都市更新處－李股長怡伶回應：

剛剛周小姐講的相關通知寄到舊址，麻煩規劃單位會後跟所有權人要一下現住地址，後續的相關通知以現住地址為主。

十一、所有權人－鄭○榮(1206 地號土地)（第 2 輪現場登記發言）：

- （一）大家好像還是火氣很大，我覺得很多事情還是要麻煩董事長規劃，像剛剛講一樓、三四樓的規劃，你們回去看光碟，這是當初審議會討論最多的。為什麼很多新商業區的規劃，它下面是

商業區？而且它要人行天橋串聯商業區，像信義區這樣。為什麼我們市長要在南港做一個散步天橋，其實就是想結合展覽館跟我們這邊的人潮，人潮是可期的，要怎麼把人帶到我們社區，而不是只有到這邊。

(二)你們今天有 560% 的容積，然後我們上面又多了快 40 幾% 的獎勵。若今天可跟停車場結合，未來停車、進來逛都很方便，這是台北市的公共建設，它本來就要做東區走廊，那這個結合也是對的，對大家也好，怎麼會有人說八大行業在這邊，其實你社區裡面的商場管理，你如果不會自己做，就找百貨公司來做，像它可以用微風啊。我相信董事長怎麼可能會不做，他連高爾夫球場都他開的，紅酒都自己做，他怎麼會不會做，所以我們要對他有信心。這是絕對做起來還可以開店的，大家都不用吵店面沒地方擺，若一樓到四樓做商場，大家的問題、一樓的問題就解決了。其實最大的問題就是一樓沒辦法解決，但是董事長說他今天才聽到我有點嚇一跳，因為每個都更案都是卡在一樓問題。這個設計真的不好，這樣小小的一二樓店面，一樓誰會想分？我記得第一次就一直有人在吵，一樓不解決真的沒有辦法做，真的要想辦法在規劃上把整個東西弄起來。大家難道不希望小孩先送到下面，上班回來後就把小孩子接回家嗎？不是很方便嗎？我爸爸現在要去老人中心，每次都說下雨他不想去，那如果下面商場就有，其實對不是大家都很好？這要看大家怎麼規劃，不是說我弄一個問卷給大家，然後說大家都同意，其實住戶都不知道。

(三)剛有人說我怎麼樣，對不起我一年去香港五次、去新加坡六次，一年去美國兩次。大家真的講話不用那麼酸，一直製造住戶對立，這個是真的很要不得。然後另外一直有人在說有人要比較多，這個也是製造對立。興中路他就是分的比較多，因為是大馬路，那旁邊巷子就是比較少。我們興華路和興中路是大馬路；後面的小巷子本來價格就比較少，不管是協議合建或是權利變換，這個本來就是不可以談的。我覺得大家不要這麼對立，然後每天講的要幹架的樣子，是真的是不對，懂不懂，謝謝。

臺北市都市更新處－李股長怡伶回應：

那有關鄭先生提到的，一樓的所有權人還沒有解決，這個部分再請實施者再做溝通協調。另外有關這邊周邊的商業空間規劃建議後續再麻煩參酌規劃。

十二、所有權人—李○源(1203 地號土地)(第 2 輪現場登記發言):

- (一)我雖然沒讀書、不識字，也沒出過國，我是南港的土撥子，大家叫我原住民番仔，但其實我不固執。我歷代祖先都住在這，大家要都更我也很贊同。我一路走來保持沉默，常聽有人在講住戶要求多少多少，建議從今以後董事長可以宣布是誰在跟你多要求？是誰在獅子大開口？直接點名可避免住戶間的猜疑。希望公部門介入，增加可信度。私有財是要長遠子孫的，不然祖厝為何要拿來參加？有錢我也可以每年出國 10 幾次，我也可以享受，但是要留一些給子孫。
- (二)這 2 年來一直問進度到哪裡，現在還在事業計畫原地踏步，各位住戶加油！

十三、所有權人—陳○河(1206 地號土地)(第 2 輪現場登記發言):

- (一)感謝實施者秉持一路走來公平、公正、公開的處理方式，希望能從一而終，不要到最後有不同做法而引起住戶間糾紛，與未同意戶也能妥善溝通、獲取之利潤也要合理。
- (二)因為我們的土地讓楊昇可以創造 170 多億的價值，但我們只有這棟房子，未來拆掉後若楊昇無法進行下去，要如何保障我們權益？楊昇球場的保證沒有用。

實施者—楊昇建設股份有限公司(許董事長典雅)回應：

本案未來會在銀行信託，透過銀行及建經公司來保證未來能興建完成交給住戶，相關金額都是經過銀行來處理。有關楊昇球場是之前住戶希望增加保證之用，若不要也沒關係，已有銀行之保證。

規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(羅協理仕倫)：

實施者無法執行之機會較少見，若真的發生市府也有相關監管、代管之機制，可保障住戶安全。

十四、所有權人—鄭○原(1206 地號土地)(第 2 輪現場登記發言):

- (一)7.167 是最基本、齊頭式的平等，不管樓層、方位、是否有頂樓加蓋等。之前請董事長估算權利變換，但董事長只願意用 7.617 齊頭式平等來看，叫我等權利變換。但因為我們的爭取下，已經同意的住戶才可 7.617 和權利變換擇優，反對戶並沒有拿比較多。我們不是專家，權利變換數據及成本需仰賴專家及委員幫我們公平審視相關事據是否有偷灌水增加成本。
- (二)有關一樓部份沒溝通是指四、五年前溝通過後，一樓從 56 戶變成 30 戶，這 2 年時間都沒溝通。後續若建築設計有相關變動，希望可找大家溝通協調，才不會發生我們都不知道從 29 樓變成 32 樓、成本增加等狀況。
- (三)簡報的設計圖為何沒有呈現 25 樓以上的說明？

臺北市都市更新處—李股長怡伶回應：

有關溝通協調部份麻煩實施者再予溝通協調，有關建築圖 25 樓以上未說明，請建築師說明。

設計單位—周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所(柯建築師智明):

本此調整後的建築設計，4 樓以上都是標準層，因此沒有逐層說明。每層逐層說明較為瑣碎，原送件時 25 層以上有逐層退縮；本次修正後 4 層樓到 31、32 層都是標準層，若要逐層比較會占太多版面與時間，但若住戶想了解，下次可針對此部份再補充說明。

十五、學者專家—簡委員裕榮：

- (一)本案採事業計畫與權利變換計畫分送，分送原因是事業計畫未確定容積獎勵，後續權利變換計畫無法執行。上次審議會有提醒，本案△F5-1 爭取上限 6% 獎勵，規劃團隊一定要說明清楚。都市計畫商業區若只有 1 樓做店面，位於第一種商業區委員會通常會同意，但若位於第三種商業區，委員會就可能酌減獎勵。
- (二)更新案從更新處成立到目前的委員會，委員不會同意把原住戶趕出去，除非他權值真的差太多。如果一樓做商場，只要大家同意、願意共同持分，委員會不會有意見。但大家須考量回到

實際面，原住戶到底需求是什麼，這才是更新案最難處理的一段。剛剛住戶提到南港輪胎案(世界明珠案)是我任內處理的，他們是單一所有權人，且透過都市計畫變更，要繳交 60 億回饋金。今天立場要先跟各位解釋，大家要去溝通協調，以大家的需求去做規劃設計，对大家較好。

(三)本案還有未表達意見者，以及今天公聽會發言意見，後續再請實施者及規劃團隊妥善溝通協調。

(四)△F5-1 容積獎勵以上限申請，須說明清楚否則審議會可能會酌降；另本案有申請開放空間獎勵，建議於審議會前確定，審議會才能做最後確定。

(五)建築計畫共 5 點意見提供參考：

1. 請標示轉管位置，若有中繼水箱位置也請一併標示，以利後續估價作業參考。
2. 本案為高層建築，建議建築師要跟住戶說明高層建築的特別規定，例如消防系統、未來隔間調整、廚房用電或用瓦斯…等，都要說明清楚。
3. 交評時間已超過 2 年，建議修正後儘快送交通局審查。
4. P11-13 人行步道上的植栽高度，應檢討其淨空間，原則最少要 2 公尺。
5. P11-17 投樹燈請移除，會影響植栽且有眩光問題。

(六)P14-2 拆遷補償費，因行政法院已有判例不能折價換算，財務計畫、現金流量表等內容請併同修正。

(七)財務計畫內特殊工法費用請依規定儘快送審；營業稅是否併同本次意見或下次意見再檢討修正我無意見；P20-1 選配原則未訂定上限，以往慣例是訂 10%，請自行檢討並說明清楚。

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 6 時 16 分）