

臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 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及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 12 月 23 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳永森

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

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 地號等 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股長(邱于真)，今天邀請專家學者是都市更新及爭議處理審議會委員，簡裕榮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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做

15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、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，發言輪數為二輪，每人5分鐘發言時間

二、所有權人—高○○(敦化○路○段○號○樓)，(書面意見)：

1. 本棟大樓14個管道間從4樓-16樓開始轉換，汗水鑄鐵管都爛掉了，無法修理並無檢修口，造成汗水流至4樓地面使我無法使用，現管道間已用凝結劑封住，後續汗水再度蔓延就會從5樓開始往上，管委會也無法處理，紛爭非常大，已經要到訴訟問題了。
2. 電梯後面的大管道間內，佈滿密密麻麻的給水管，致使漏水，管委會也無法修理，經年累月漏水至地下室，造成水資源浪費及損害住戶。
3. 地下室擋土牆(原外牆)多處龜裂，地下水不斷湧入筏基內水箱，恐造成附近地盤陷落。
4. 基於以上理由，請都更處各委員同情我們的處境，請儘速核准通過住戶自己實施推動本都更重建案，感激不盡。

三、所有權人—林○○(○地號)，(現場登記發言)：

1. 我是本案○地號土地的所有權人之一，○地號為○○○家族的○地，土地所有權人為其子孫，以共同共有方式持分，為林肯大廈建築基地之一部分，長期以來由我們繳納約○幾萬地價稅，對於○地號所有權人是不合理與不公平，權利受損，現有都更改建的機會，希望藉由都更方式來解決土地權利受損之情形，這是創造雙贏甚至多贏的方式，覺得比透過司法方式解決更為妥適，政府都更政策除都更條例第一條所列外，本案還多了替人民解決土地的紛爭，是一個善良的機制，殷切的期盼，政府長官的全力支持，及專業團隊的努力之下，讓本案順利早日完成。

四、所有權人—李○(史○○代為發言，敦化○路○段○號○樓)，

(書面意見):

1. 本大樓已將近 50 年的建物，今年 12 月發生火警，15 樓住戶不在家，因大老舊沒有灑水設備，造成住戶安全性命危險，我家有一位 95 歲的老太太，火警時，沒有辦法往下跑，已因為頂樓違建，無法逃生。請市政府協助我們把建物更新，不要造成老人在火警時無法逃生，也請各位鄰居協助大樓早日改建，非常感謝!

五、所有權人—黃○○(敦化○路○段○號○樓之○)，(現場登記發言):

1. 想請問已經選配的房地，在甚麼時候前是可以異動的。
2. 所有權人若有異動，可以重新選配嗎?

六、所有權人—歐○○(王○○代為發言，敦化○路○段○號○樓)，(書面意見):

1. 查林肯大廈都市更新委員會推動大樓都更於公展前，未遵循法定程序，屋主原屋原位選配方式程序與陳情人協調，逕自於民國 107 年強制選配，致使陳情人損失慘重(原規劃單位與建築設計單位已換，且 107 年至今許多屋主業已更換)，程序瑕疵，爭議甚大，故特陳情，聲請依法定程序(公展後實施正式選配)，屋主可以依原位置事先選配房屋及加購坪數和選購停車位的權利。
2. 依民法 765 條:「所有人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人干涉」。然林肯都委會卻於民國 107 年 11 月 12 日，以掛號寄來 107 年 4 月 18 日的抽籤會議紀錄，在陳情人事前未得知及未授權之狀況下，片面將本人所有，敦化○路○號○樓，面林蔭大道景觀之(住家)，片面改為配置在○樓戶面向○米計畫道路旁的(套房)格局且無停車位，漠視屋主原屋原位選配與加購坪數和選購停車位的權益，致使陳情人蒙受巨大損失。
3. 陳情人於都更後房屋格局與原屋無論格局位置相較天差地遠，林肯都更委會侵害陳情人權益甚鉅，然林肯都委會非但無協調陳情人，甚至來電辱罵，強逼就範，後都委會自行抽籤，事隔 7 個月後，才補寄會議紀錄，意圖造成默認事實，嚴正損害本人之所有權，與此次送審公展加權變追認作法如出一轍，故陳情人不得不提出異議。

4. 懇請都更處依照都更正式程序，要求都委會公展後，重新且正式施行原屋主原位置權利變換選配程序，以昭公允，特此聲明。
5. 我現在的房子是面向敦化○路大馬路，抽籤完我變到○樓，我原本格局是○房，現在卻硬塞○樓的套房，替我強抽面對巷子格局變成套房，現有房屋總面積為○○. ○○平方公尺，抽籤分配之房子為○○. ○○平方公尺，縮水了○○%，新建後公設比高達○○. ○○%，因本身從事建築，建築規劃配置造成公共設施的浪費，6 樓有設置管委會空間，28 樓也有設置管委會空間，本案規劃後新建大樓之格局在公設部分規劃有健身房、接待廳... 等，設計上有偏頗辦公空間，如電梯規劃有 5 台，2 台僅 1 樓到 5 樓，大樓有 28 樓，僅有 3 台電梯可適用；還有 6 至 28 樓無法使用辦公空間的梯廳，需使用另一邊的梯廳，建築規劃需要再檢討。
6. 更新前權利價值○○○○萬元，抽籤分配後的房屋價值○○○○萬元，房子縮水了，還要付錢。
7. 本案財務也是我所擔心的問題，沒有建設公司，由住戶自行興建，不能只靠中國建經公司來發包，發包程序與經費及購買容移費用等，所需費用都要幾十億元，卻交給一群要賺取服務費的人來處理，雖然都更後號稱我的財產價值會增加 1100 萬元，可是我也好奇未來土地是否要做設定抵押，不然建大樓的錢哪裡來。
8. 早上有請教市議會的代​​表，他開玩笑的說房子一蓋下去，地主就要負擔○○○萬到○○○○萬的債務；基本上我參與都更，就是簽好同意書後，就由建設公司來處理相關後續程序，毋須煩惱自己發包後的工程問題，這房子能否興建還是很大的問題，希望主辦單位財務部分要公開透明，並在政府的監督之下執行。
9. 若無法把興建部分交給專業，且大公無私並對工程發包錙銖必較的公司，我個人會比較擔心未來本案變成弊案。
10. 天下沒有白吃的午餐，整棟大樓拆除重建，工程費用要 22 億 2 千多萬，我並不是反對都更，我只是擔心說，不可行。因為工程費用及購買容積費用 5 億 6 千多萬是誰在做決定，因為案子沒有建商要進來做，而是靠自己來做，既然有政府在監督，如果未來 80% 同意 20% 不同意，拆除後，工程費用與貸款利息 1 億多，請問我們的重建委員會，真的有辦法

執行這樣龐大的財務支出，我真的非常疑問。

11. 將來有幸大樓完工了，也拿到房子，我是好奇，這都更期間，地主要配合做甚麼事，好比說土地要不要拿出來做抵押，我的房子被拆掉了，我的房子現在出租中，每個月有2~3萬元租金收入，目前估價說我的房子有1千多萬價值，房子拆掉了我的價值就不見了，原始地主要做甚麼事，是不是要配合做貸款，靠建築經理公司來找上市營造廠來建，工程一動，22億就要撥款了，我擔心財務狀況。

七、所有權人一方○○(敦化○路○段○號○樓之○)，(現場登記發言)：

1. 12月2日發生火災也波及到我，天花板與牆壁要拆除重新油漆，導致需要先暫時搬出，還有上次地震很嚴重，整個大樓牆壁都有龜裂，這棟大樓已經很危急了，大家要考慮大樓危急的程度還可以讓我們住多久。
2. 火災時，本棟大樓有很多的老弱婦孺，跑得過火災嗎？除了財務透明，還要大家團結一致，促使大樓重建完工，95年到現在尚未動工，大家不急嗎？從年輕到現在大家逐漸衰老，等了10幾年了，不知道還要等多久，希望長官助我們一臂之力。
3. 財務上如果要貸款，對於老弱婦孺的鄰居們也是一大問題。

八、所有權人一黃○○(敦化○路○段○號○樓之○)，(現場登記發言)：

都市更新是為了實現居住正義，希望住戶可以回到他原來住的地方，之前向美華建設用分期付款方式買了現在的房子，但只有建物的使用權所以不能參與選屋，一旦拆屋完成我將一無所有，今天在這裡陳情，希望有補救的機會，讓我們可以參與選屋，或是得到適當的補償，不然都市更新的結果，我們變成無處可去，這點請長官採納。

九、所有權人一陳○○(敦化○路○段○號○樓之○)，(現場登記發言)：

1. 這棟大樓要都更，我先表明我不是釘子戶，但是有很多疑慮，讓我卻步，前面鄰居所提問題，我不再贅述。是不是有好的建設公司來與我們分配，我在別的地方也有參與都更，

一毛都不用出，也在敦化南路上，剛聽鄰居說，還要拿土地去抵押，這問題非常大，如果財務不透明，大家疑慮更多。

2. 當初購買○樓房子時，樓高就是○米，○樓也是○米高，估價評估時，都跟樓下○樓、○樓、○樓樓高○米的一模一樣，只是高一些，因為樓層高吧，當初是以 1.5 倍比樓下貴的價錢買，為何每次評估都被忽略，不是我計較，而是都更要公平，要尊重我的看法。
3. 再次強調，要拿出好的建設公司、好的營造廠，要有透明的財務，我是樂見其成，我不是釘子戶。

十、所有權人一丘○○(敦化○路○段○號○樓之○)，(現場登記發言)：

1. 本棟大樓位在敦化○路上，名字很響，也很好聽，但只有住在裡面的人才能夠親身體會，這棟大樓早就已經是危樓了，第一位鄰居發言有提到，很多水管都破了，找廠商來修也沒法修，幾乎是泡在水裡面，還有糞管糞水很可怕；前一陣子發生火災，這是牽涉到人民財產安全問題，政府的長官了不瞭解我們這棟大樓沒有灑水設施也沒有逃生平台，這是號稱臺北國際都市位於敦化○路上的大樓是一棟危樓，實在是不可思議的事情。
2. 因為涉及人民生命財產的重要性，大家想要都更，都更這麼多年來，一直沒有成果，當初要都更時，有很多大的建設公司要來介入，評估結果後都是無利可圖，所以最後就住戶組成自主更新會來自己做都更，剛很多鄰居也提到財務是很困窘的，這種情況下我們該怎辦。
3. 還有鄰居提到，我們在這棟大樓裡，還能苟且的偷生多久，哪天來個火災或是地震，那我們該怎辦，到時候發生生命的危險，輿論譁然或是政府的補救措施，那就真的來不及了，在這特別懇請長官、臺北市政府、還有專家學者，在評估我們這件都更案時，能夠仔細了解到住戶的困難，這件事真的不能夠再等了。

十一、規劃單位—冠霖都市更新事業股份有限公司(林總經理育全)：

針對以上9位住戶發言，做一綜整回應

1. 這案子確實談了好久有 10 幾年，規劃團隊也換了好幾

家，當時是 107 年報核，為何至 109 年才公展，係因住戶存在有案子報核了會有建商進場來幫我們出資興建想法，亦有透過理事會的成員努力，詢問較大的建商後所得到的答案，都是不會進場。之前的規劃團隊是以找建商的角度執行，冠霖接手後花了一年的時間，協助社區重新診斷問題，也釐清執行定位，經理事會跟會員大會重新表決，確定以更新會自行出資方式執行社區的更新案，在此先說明立場。

2. 因確定由更新會自行出資，所以在實務介面上包含資金、融資或是地主意願，與過去思考的問題一定會有落差，所以請中國建經擔任本案的統籌單位，來協助各位住戶所提的問題。
3. 本案大樓的地下室、管道間、消防、結構... 等等問題，有日趨衰敗的現象，今天住戶發言都是很正面，社區的更新會每月都會召開理事會，討論更新執行上很多事情，更新會也有成立群組，剛才問題有提及更新會的運作不清楚，歡迎來參與理事會的會議與會員大會；未來案子要籌資，出不出資都涉及到會員的權利，政府機關有更新會專法在管理，屬於地主的權益、發包、財務的發布均有法規規範，未來有關於發包、財務的狀況都會在會員大會議決，中國建經的主要工作任務是要協助確認每位地主的權利義務。
4. 已選配的房地，能否再重選，剛會議上有提到，本案有申請容積移轉，在後續程序會向都市設計審議會提出審查程序確認容積，圖面可能因審查結果進行修正；如果各位住戶後續有需要換戶的情形，在現行法令之下可向實施者提出換戶需求，選配實施者所分配到的房地與車位，已被其他住戶選配的部分無法選配，經與實施者協商後，雙方簽妥協議書，後續會提送審議會確認，經確認後會載入計畫書。
5. 有關估價問題後續請估價師進行檢視。
6. 各位住戶若對於案子有意見，毋需等到公聽會或是審查會時提出，更新會在大樓一樓設有服務處，理事會每個月會定期開會，也有 Line 群組，隨時都可以提出意見。

十二、學者專家一簡委員裕榮：

1. 提醒更新會、所有權人，其實自主更新會就是大家要共同參與，每一個人都有權利，要自己討論定案，審議會對於更新會的案子一定會協助，讓大家趕快推動重建，今天所提問

題有些是後端且也不是審議會可審議的權責範圍，審議會會針對估價、權值是不是合理做審定，以及容積獎勵確認等，以上都是法令賦予審議會的權責，法令沒有賦予的部分，審議會沒有權責處理。現階段計畫書內容可能是先前的規劃團隊的想法，接下來會提醒現在規劃團隊須以住戶權益著想。

2. 本案有未表達意願者，不建議用不同意戶稱之，有些住戶都是後半階段才會表達意願，也建議未簽同意書，選屋時一定要參加，權值還可以提請大會做調整討論，以及公聽會表達意見者，建議實施者加強溝通協調。
3. 實施者自辦公聽會會議紀錄不完整，缺專家學者及更新處意見，顯見程序上有問題，應儘速補齊相關資料。
4. 容積獎勵：
 - (1) $\Delta F5-1$ 應儘速洽建管處確定。另請規劃團隊再重新檢討，應幫住戶儘量爭取，而不是直接買容移。
 - (2) 建議規劃團隊應檢視目前容移提出的40%條件，都市設計科已公告所有條件，另容移部分應要有環境回饋空間，這部分一定要標示出來。
5. 建築計畫：
 - (1) 面積計算表汽機車位數應重新檢視，零售業及一般事務所面積算法不同。
 - (2) 補繪3.6:1高度限制圖及轉管位置平面圖並納入估價檢討。
 - (3) P17.12太陽方位陰影圖繪製相反，日照陰影圖正確但方位圖錯誤。
 - (4) P17-15 1F平面圖配置2部充電車位，建議檢討不要設置在1樓，因規劃裝卸車位建議一起檢討調整至地下層。
 - (5) 景觀植栽除喬木剖面圖標示覆土深度，其餘未補充說明。

(6) 充電車位目前只規劃2位，應為住戶公共車位，宜納入住戶管理規約檢討。

(7) 本案宜在聽證前完成交通影響評估。

6. 選配原則:P10-1 分配原則「二、2與3」原住戶反應樓層高度問題，這與選配原則有違反法令規定，宜檢討修正。

7. 財務計畫:

(1) 自組更新會宜檢討營業稅、營建工程管理費及更新會相關費用是否編列或檢討修正。

(2) 特殊工程依規定委外審查。

十三、臺北市都市更新處一邱股長于真：

市政府非常鼓勵民眾自力更新作都更，有關於更新會的案子都會依法協助，希望可以幫助各位住戶趕快讓案子可以推動，針對其它住戶提出一些比較是屬於更新會執行的問題，在這請實施者與規劃單位回應。

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（下午3時35分）