

高雄市政府辦理「擬定高雄市苓雅區成功段 706 地號等 1

筆土地都市更新事業計畫案」聽證紀錄

壹、時間：106 年 1 月 24 日（星期二）上午 10 時

貳、地點：高雄市田西等十五里聯合活動中心 3 樓會議室

（高雄市苓雅區青年二路 101 號）

參、主持人：郭進宗處長

記錄：周祐琛

肆、主席說明案由及會場規定：略

伍、出席單位及人員：詳簽到簿

陸、案件報告：略

柒、受通知人及其他到場人陳述意見要旨：

序號	陳述人及意見	回應
1	<p>張素華</p> <p>一、承上次陳訴意見，金廣成有回覆部分內容，但沒全面而正確的答案，我贊成於知情況下支持都更，但始終未獲得實施者誠意明確說明與溝通。</p> <p>二、我的房子本在一樓非臨路但面海，但實施者回覆非為面海位置，與實情不符。</p> <p>三、實施者並未與我針對可換得的坪數與樓層溝通協調。</p>	<p>金廣成建設股份有限公司、張玟玲</p> <p>一、非臨路但面海之意見，可修改文字。</p> <p>二、更新審議過程，權利變換前後價值可能有變動，待審議確認後，一併說明。後續將由權利變換程序，可由所有權人任選樓層，除非有兩人選擇同一戶，則將協調或由律師見證抽籤。</p> <p>三、如果有差額部分，需要選小坪數，目前規劃在 3 樓，未來 3-5 樓中的一層可依所有權人意見調整。</p> <p>四、溝通部分，105 年兩次拜訪劉</p>

	<p>四、 實施者表示已請里長與我跟盧女士溝通，但事實上並未如實施者所言。</p> <p>五、 按權利分配後不足部分願意另按房型支付不足之金額擬換得整樓層。</p>	<p>里長請其作為平台方式，所有權人多在大陸經商，不易聯絡。</p>
2	<p>劉承安</p> <p>一、 贊成都更案，每次皆有收到相關計畫書，相信政府能公正執行程序，保障住戶權益。</p> <p>二、 本人對高雄港區土地發展價值性很了解，目前28層規劃一層樓小坪數，會使其價值降低，希望可朝最大利益規劃。</p> <p>三、 本人若有機會同意補足不足金額換得更大坪數。</p>	
<p>書面資料</p>		
1	<p>羅明政</p> <p>一、 申請人為敷衍、應付貴府針對都市更新事業計畫書中第20章所提到「住戶逾期未搬遷者，請求高雄市政府代為遷移」，而要求申請人應積極與住戶協調乙事，所成立之「幸福公寓管理委員會」，業因召集程序不合法，經法院判決撤</p>	

銷確定：

- (一) 申請人並未積極與各住戶協調本案相關之都市更新事項，僅以成立「幸福公寓管理委員會」處理社區事務乙事，來敷衍、應付貴府要求。
- (二) 申請人與其他區分所有權人之自然人自認為正義之舉而成立之「幸福公寓管理委員會」，業經臺灣高雄地方法院 105 年度訴字第 1186 號民事判決、臺灣高等法院高雄分院 105 年度上字第 270 號民事判決撤銷確定在案（詳如附件），法院是正義的最後一道防線，當事人自以為是的正義並非正義，必須是經由法院認證過的，才是真正的「正義」，系爭「幸福公寓管理委員會」經法院認定為不合法，而判決撤銷確定，仍為不爭的事實。
- (三) 「幸福公寓管理委員會」既經法院判決撤銷確定，申請人自不能再以「業成立管委會處理社區事務」說詞，來敷衍、應付貴府一再提醒「應積極與住戶協調」之要求。

(四) 事實上，申請人自 105 年 3 月 21 日公辦公聽會以後，未曾與陳述人進行任何溝通與協商，看起來就是有恃無恐要以其擁有之絕大部分比例之區分所有權，強度關山，強行通過本案，而無視其他區分所有權人之權益。

二、 本案規劃自第 4 層第 28 層，共 25 層樓均為 1 層 1 戶約 180 坪至 210 坪之大坪數「豪宅」，是否符合市場需求，不無疑義，況且改建為絕大部分原區分所有權人都買（住）不起的豪宅，也不符合都市更新條例的立法精神。

(一) 依申請人之規劃，自第 4 層至第 28 層均為 180 至 210 坪之大坪數「豪宅」，其每坪單價以 40 萬至 47 萬元計算，則每戶售價至少 7,500 萬至 8,500 萬元之譜，值此國際、國內經濟不景氣、兩岸政治詭譎多變、大陸觀光客來台人數大幅縮減、房地產價格瀕臨崩盤之際，推出大坪數「豪宅」產品，是否符合市場需求，是

否能謀求本案都市更新之最大利益？恐還在未定之數。

(二) 另外都市更新的一項功能就是對於舊土地、舊房子有感情而不願搬離的原區分所有權人，可以藉由都市更新原地重建或改建的機制，分配到改建後的房子，能夠繼續生活在自己熟悉的環境中，除了讓原住戶有一個更好的居住環境，而且也有增進公共安全及改善市容等公共目的，對於住戶感情也有所寄託，以符合社會公益與個人私益間之衡平，惟倘因申請人自認為最大商業利益前提下，規劃成為絕大部分原區分所有權人都買（住）不起的豪宅，當然不符合都市更新條例的立法精神。

三、主張低坪數住宅之規劃不應僅侷限於第3層者，不只陳述人1人，區分所有權人張素華、陳盧登淑均有相同之主張，且至少應規劃為第3層至第7層（共5層樓），始符合公共利益：

(一) 按都市更新條例第1條

規定：為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。試問：都市更新如果淪為個別建築基改建送容積的都市更新，則何來「都市土地有計畫之再開發利用」？都市更新如果只是老舊建築換新，那如何「復甦都市機能」？都市更新如果僅改善私人住宅空間，甚至改建為僅少部分人才住得起的「豪宅」，又何來「增進公共利益」？

(二) 查本件土地都市更新事業計畫中規劃為地上28層之建築，其中1、2層為公共設施，第3層規劃為低坪數之住宅4戶，另外從第4層至第28層共25層樓均規劃為1層1戶約200坪之大坪數「豪宅」。其中僅在第3層樓規劃為低坪數之住宅，美其名為可以容納數戶願意參與本件都市更新之自然人區分所有權人，然其背後卻是犧牲了原有區分所有權人的居住正義，而成就了極少部分的人可

以坐擁此處獨一無二亞洲新灣區無敵海景景觀「豪宅」的機會，如此一來，根本與都市更新條例「增進公共利益」之立法目的相違背，充其量只是增進「建商」與「住得起豪宅的有錢人」的利益罷了！！所以陳述人強烈建議，本件都市更新事業計畫內容應該修正，其低坪數住宅之規劃不應僅限於第3層，至少應規劃為第3層至第7層（共5層樓），始符合公共利益，理由如下：

1. 都市更新的目的是利益共享，而非一人或少部分人獨享，倘將第3層至第7層（共5層樓）均規劃為每層4戶之低坪數住宅，則未來至少有20戶經濟能力較小康之家庭（不限於原區分所有權人）可以共享此件都市更新的利益，更符合公共利益。

2. 同意參與都市更新者有更多的選擇權，可以選擇其未來分配的樓層或位置。因為依目前的規劃，小坪數的住宅僅規劃在第3層樓，且僅

4 戶，同意參與都市更新者，僅被動的被安排在第 3 層樓的前段或後段，並無其他選擇權，對渠等而言並不公平，也不符合都市更新權利變換的原則（毫無選擇可言）！惟倘若於第 3 層至第 7 層（共 5 層樓）均規劃為小坪數者，則同意參與都市更新者可自由選擇樓層或前後段之位置，而有更多的選擇權，將為權利變換時，可充分尊重其個人意願。

3. 大坪數與小坪數的戶數相當（21：20），有助於未來社區住戶間之和諧相處。因為依照原規劃，從第 4 層至第 28 層共 25 戶均為大坪數之「豪宅」，而小坪數之住戶僅位於第 3 層樓之 4 戶，大坪數與小坪數的戶數比為 25：4，如此一來，小坪數的住戶恐無法參與社區公共事務，而產生階級制度，甚至淪為次等國民，此舉恐非都市更新制度所樂見的。故而將第 3 層至第 7 層（共 5 層樓）均規劃為 4 戶之小坪

數，第8層至第28層(共21層樓)仍維持獨戶之大坪數，則大坪數與小坪數的戶數相當(21:20)，大家都能共同參與社區公共事務，大坪數與小坪數之差異性將相形減少，當然有助於社區住戶間之和諧相處。

(三) 另申請人於本件都市更新事業計畫案中對前2次公聽會與會者所提出「增加小坪數住戶選擇權」之回覆意見：「因其他樓層設計與提供原住戶分配樓層不同，考量管線及建築設計，故無法提供更多樓層予原住戶進行分配」等語，根本就是搪塞之詞而毫無誠意可言，就是因為「其他樓層設計與提供原住戶分配樓層(即第3層)不同」，才會要求修正其他樓層的設計！！而所謂「考量管線及建築設計」等語，更是欺騙三歲小孩的話術！！試問，在建築樑柱結構不變的前提下，第3層樓的管線變動與「第3層樓至第7層樓間」管線變動，有何差別？只不過是將變動的那些管

線加長罷了！另有關「建築設計」部分，就將原本第3層樓的設計，複製到第3層樓至第7層樓罷了，有何之難？！總之，於本案中規劃較多樓層供小坪數選擇之做法，是主事者不願意去作，而非技術上不能作，是「不為也，非不能也」！或許就是因為不符合申請人的最大經濟利益（即為個人、團體之私利）而不願作此變更，絕非因技術上或結構安全上有何無法克服之障礙！

(四) 至於申請人最新的說詞：規劃第3層樓至第7層樓為小坪數後，共同負擔比例會增加，及地主所分配之權益將減少等語云云，惟誠如另一區分所有權人陳盧登淑於公開閱覽之陳述意見所言，申請人金廣成公司為本案最大之地主，今又欲以申請人(實施者)身分辦理都市更新，集建商與最大地主於一身，也集所有利益於一身，整個都市更新事業之最大獲益者，非申請人莫屬，而其他參

與者充其量只是被動的被迫協助、成就申請人獲取最大商業利益之棋子或犧牲者而已，故而，縱然規劃第3層至第7層為小坪數後，地主之分配權益將有所減少，惟相較於申請人(最大地主)因此案都市更新事業所獲得之鉅大利益，將顯得微不足道了，況且，申請人所獲致之利益，均是犧牲其他原住戶之權益所換來的，故而小坪數之規劃，縱稍稍減損了申請人之利益，也是要求其應善盡企業之社會責任而已，申請人仍是最大的獲利者，故就公、私益之衡平考量，多規劃其他小坪數的產品，亦符合改善居住環境，增進公共利益之立法目的！希冀貴府都市更新及爭議處理審議會委員諸公，能聽到陳述人心底內小小的聲音，支持此一建議方案，實感功德無量。

2	<p>陳玫玲</p> <p>一、 本公司自 101 年起取得第 1 戶房地後，歷經 5 年多的時間進行住戶意願整合，於 103 年 12 月 31 日共取得土地及建物所有權人 93.94 %、土地及建物面積 94 %之同意辦理都市更新，並於 104 年 8 月申請更新事業報核，雖然目前尚有 3 戶尚未同意參與，但本公司除了自行拜訪外，亦請當地里長協助陪同拜訪未同意戶，持續努力與尚未同意之 3 戶進行溝通、協商。</p> <p>二、 本案因應基地區位、市場面向，以及考量各土地及建物所有權人意願、權益分配最佳效益等因素，進行大坪數建築規劃設計，並因應未同意戶之意見，規劃小坪數住宅供分配選擇。</p> <p>三、 本公司均是依照都市更新條例及其相關規定，辦理本案都市更新事業，且所提之事業計畫內容均需經由市政府及委員審議，非本公司可一手操控。</p> <p>四、 本案基地座落亞洲新灣</p>	
---	--	--

	<p>區，兩側為 27 層樓之台灣領袖大樓及台灣領航大樓，本基地則為 5 樓逾 40 年老舊建築，不僅對都市景觀、都市發展機能及防災安全皆有不符使用之虞。且本基地依目前公告之 1/25000 土壤液化區潛勢區域，未來發生 6 級以上大地震時，本案建築防震之安全性不足，恐有倒塌之嫌，鑑此，希望能儘速辦理本案，避免災害產生。</p> <p>五、參酌目前高雄市核准以重建方式核定辦理之都市更新案的「和平大樓」及「博愛大樓」案件，該 2 個案於申請報核直至審核通過，皆未取得 100% 私有所有權人同意，但市府仍依法審核公告實施，本案申請報核時所取得之同意比例相較於前兩案都為更高，期望主管機關本於權責儘速辦理本案之審核作業。</p>	
3	<p>蔡康德</p> <p>一、本人贊成實施者提出三大坪數規劃案</p> <p>二、小坪數之規劃，會影響本商品之價值，我強烈</p>	

	<p>反對。</p> <p>三、 本人自購買此戶房屋，既已決定參與都更，但本案確已拖延太久，期望政府行政效率再加快些。</p> <p>四、 政府依法行政，不要因此少數人之反對，而影響多數人之權益。</p>	
4	<p>慶豐國建設股份有限公司</p> <p>一、 當初購買幸福公寓的房屋，主要就是看中基地的條件好，位在政府打造的亞洲新灣區，鄰近許多重大建設，未來的發展潛力相當好，所以本公司非常贊同實施者推動都市更新作業，也希望可以早日完成更新，可把握重大建設投資的契機，達成都市更新成果共享的目標。</p> <p>二、 本公司就目前實施者所提出的建築設計方案相當滿意，未來也願意貼錢選配大坪數住宅，不希望實施者因為1、2戶不同意戶的意見，就變更設計為小坪數住宅，影響到更新後的總價值，也影響到同意戶的分配價值。</p> <p>三、 幸福公寓的房屋都已經老舊，而且還位在中高</p>	

	<p>土壤液化的淺勢區，以後如果因為地震倒塌或其他災害，將造成本公司財產上的損失，請市府站在公平正義、防災、保障所有權人的財產立場上，積極推動本案，不要因為不同意戶的不合理意見，就延宕不處理，而且如果幸福公寓更新成功，不但可以帶動地方的發展，也可以創造亞洲新灣區的建新亮點。</p>	
5	<p>劉承安 本人是幸福公寓真正面海的第3層樓房屋之一的屋主，個人在此再度陳述贊成、同意進行此一都市更新作業計畫的意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、 遵循所有都市開發法令規範，當然包括都更法、相關，就可循序漸進在可預見的期日裡，完成審定作業程序。 二、 原為50戶的老舊、沒有電梯與相關良善配備的低層公寓建築，僅剩3戶不同意戶，多年來已經影響到合法所有權人同意戶的權益。故若整合的建設公司後續，仍無法獲得僅存3戶的同意參與更新作業、或同 	。

意價購，請問：善良所有權人同意戶的權益誰來保障？

三、 前些日，個人協同其他本建物所有權人與整合之建設公司，為確保本棟「幸福公寓」在尚未拆除正式進行開發興建的作業前之環境整潔及安全性，特地發動成立大樓管理委員會，期望能落實維護此一空窗期的舊有建物完整性與安全性。怎奈，卻一再遭受剩餘尚未同意參與建物所有權人的其中一位之法院提告、擅意興訟阻擾，實不明瞭其司馬昭之心用意何在?!

四、 據悉本案建築設計規劃，若將3-7樓(多達5個樓層)規劃為小坪數，其共同負擔比例將從51.06%增加至56.85%，高達5%的收益減少，區分所有權地主可分配權益也將減少達147,410,128元。

五、 當初反對原整合開發公司提出的完全景觀面海闊氣大坪數設計的人，要求最少符合他們可以留住原址建築的心願建議(事實上，該員等根本

沒有住在這裡-主事機關、承辦均可以去事實察證，即可知曉。)，而今吹毛求疵故意降低其餘多數權利所有權人們的權益，擅入降低收益的詆蔑，其居心叵測。6. 所以，本人在此重申堅決反對過度擴大小坪樓層之單一個別人士意見，同意整合公司及大多數區分所有權人之意見，全部規劃成景觀大坪數之現有設計，得以創造本都更新事業計畫案的最佳利益方案。

六、 本案還沒有進到選配房屋的程序，但在簽同意書的過程中，建物開發的規劃設計、都市更新後權益等等，都有感受到整合辦理本案公司的誠意，個人也都有就都市更新的法令跟自己本身應有的權益、利弊進行了解，覺得都市更新的權利變換價值是有公式可以依循的，而且後續也應該都能獲得政府的公正把關跟審議、保障。

以上

懇請 政府部門能站在第三公正方的地位，諸位委員履行伸

	張公權力，促成大力開發港灣新高雄的魄力，依循既有法令規則秉公處理，得以保障多數市民的公義、公利及早完成，此一臨港埠第一排景觀基地，提升高雄港灣城市現代化頂尖意象的建設都市更新案。	
出席專家學者建議事項		
1	姚志明 大多數所有權人都同意大坪數，僅少數所有權人不同意，建議實施者於審議會前統計大小坪數意願需求。	
2	陳世雷 建議實施者統計原住戶願意分回或願意加價購得更大坪數之人數及意願。	

捌、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對異議之處理：無

玖、結論：

- 一、本次聽證會紀錄將提交高雄市都市更新及爭議處理審議會作為審議之審酌依據。
- 二、本次聽證會紀錄將於會後公告上網，請至本市都市更新網網站查詢。

拾、散會：上午 11 時 50 分。