檔　　號:
保存年限:

臺中市政府 函

地址：407662臺中市西屯區文心路二段588號(文心第二市政大樓)
承辦人：黃鈺茹
電話：04-22289111-65585
電子信箱：juju1109@taichung.gov.tw

受文者：都市更新工程科）

發文日期：中華民國113年1月12日
發文字號：府授都更字第1130004244號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (387360000G_1130004244_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府112年12月29日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」112年第5次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、倘對本次發送會議紀錄內容認有誤寫、誤繕或其他類此之顯然錯誤者，請依行政程序法第101條及第106條等相關規定，於文到5日內提出書面意見送本府彙辦。

二、請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內檢具修正書圖送府。

正本：黃召集人國榮、黃副召集人崇典、李副召集人正偉、吳委員存金、謝委員美惠、林委員宗敏、熊委員杏華、蕭委員家孟、戴委員宏一、林委員良泰、鄭委員聿珊、鍾委員慧諭、辛委員年豐、麥委員怡安、郭委員世琛、劉委員芳珍、朱委員蕙蘭、王委員秀燕
副本：富宇建設股份有限公司(第一案)(含附件)、陳朝舜建築師事務所(第一案)(含附件)、久禾空間設計有限公司(第一案)(含附件)、賴俊呈建築師事務所(第一案)(含附件)、東采建設股份有限公司(第二案)(含附件)、卓越資產鑑定有限公司(第二案)(含附件)、陳彥伯建築師事務所(第二案)(含附件)、本府都市發展局（城鄉計畫科(含附件)、都市設計工程科(含附件)、建造管理科(含附件)、都市更新工程科）(含附件) 電子公文交換章 2024/01/12 14:58:54

都市更新科　收文:113/01/12
361130011748　有附件

臺中市都市更新及爭議處理審議會

112 年第 5 次會議紀錄

壹、 會議時間：112 年 12 月 29 日(星期五) 下午 2 時

貳、 會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 901 會議室

參、 主持人：黃召集人國榮

肆、 出(列)席人員：(詳簽到表) **紀錄彙整：黃鈺茹**

伍、 確認前次會議紀錄(112 年第 4 次會議)

內容項目如下：

一、 第 4 次會議(審議案 2 案):

第一案：富宇建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市西屯區廣明段605地號等4筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

決議: 確認會議紀錄無誤，准予備查。

第二案: 德邑建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市沙鹿區興安段474地號等8筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

決議: 確認會議紀錄無誤，准予備查。

陸、 本次審議案件(審議案 2 案)：

第一案：富宇建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市沙鹿區鹿峰東段 1656-1 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

決　議：

一、本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意核予容積獎勵值如下:

（一）都市更新容積獎勵:

1、依「都市更新建築容積獎勵辦法」:

(1)第10條核予6%容積獎勵(△F6綠建築設計獎勵)

(2)第13條核予2%容積獎勵(△F9建築物耐震設計獎勵)

(3)第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵)

(4)第15條核予9.8%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵)

2、綜上，核予都市更新容積獎勵共24.8%。

（二）依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」核予其他獎勵 15.84%容積獎勵(開放空間獎勵)。

（三）有關上開容積獎勵合計40.64%，未超過都市更新條例第65條建築容積獎勵50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵24.8%，加計開放空間獎勵15.84%，合計核予基準容積40.64%之獎勵容積。

二、有關綠建築獎勵部分,由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%提撥作為綠建築專款專用之管理維護基金。

三、本案建築物後側法空綠地，建議可朝鄰里公園理念規劃並時段性開放供鄰近居民使用。

四、避免造成單元臨接長春路處違規停車，建議臨接長春路規劃植穴植栽綠化。

五、停車場車道汽機車動線分隔以槽化設置，並請於圖面標示車道寬度。

六、 請檢討本案是否為地下水補注敏感地區。

七、 本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾於建築執照取得及開工後，於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費新台幣一千萬元整供市府整合運用，請將擬捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。

八、 本案都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起 6 個月內檢具修正書圖送府。

第二案：東采建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」(審議案)

決　議：

一、連帶保證人協議書應加強相關義務說明，並辦理公證，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。

二、本案請切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。

三、本案認養北側廣場，認養期間請延長至使用執照領取後二年。

四、有關事業計畫及權利變換計畫實施經費明細表、估價內容差異比較表請補充並改置於計畫書附錄。

五、有關權利變換計畫內容，涉及人民陳情、權利變換實施經費明細表、估價內容與結果、共同負擔比率及權利分配價值，說明如下:

(一) 人民陳情

人民陳情意見、公聽會及依據都市更新條例第 33 條規定說明聽證採納或不採納理由，業依專案小組

建議之內容並經審議會決議詳附表。

（二）權利變換實施經費明細表

有關工程經費營建費用，本案提送權利變換計畫工程單價為 42,680 元/M^2，營建費用為 6 億 6,622 萬 6,264 元，經實施者逐一說明合理性後，並經審議會討論後，予以同意。

（三）估價內容及結果

依台中市不動產估價師公會襄閱及本案估價師估價結果、專案小組建議並經審議會討論後，同意其估價內容及結果如下：

1、本案地面層平均建坪單價(元/坪)562,000 元。

2、二樓以上平均建坪單價(元/坪)347,345 元。

3、車位平均價格：平面平均 135 萬 8,333 元、機械車位 72 萬元。

4、合法建築物拆遷補償費用：1 億 2,938 萬 451 元。

5、拆遷費用：1,287 萬 4,628 元。

（四）共同負擔比率

1、本案提列人事行政管理費 4.5%、銷售管理費 6%、及風險管理費 8%，經實施者逐一說明合理性及必要性後，業依專案小組建議並經審議會討論後，予以同意。

2、同意本案共同負擔比率 67.90%為上限。

（五）權利分配價值

1、有關分配部分，業依專案小組建議再徵詢相關所有權人採合併分配方式，經實施者說明本次辦理合併選配期間無符合申請合併分配條件者表示願意參與權利變換並提出合併分配申請，

故本案參與分配人數為 5 人，依據可分配權利價值，並經審議會討論後，予以同意。

2、實施者同意額外提撥 5,700 萬元作為全案不同意、不參與或無法分配之土地、合法建築物所有權人補助金，請實施者補充分配及發放方式及期程。

六、本案都市更新權利變換計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起 6 個月內檢具修正書圖送府。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：下午 5 時 40 分

「擬訂臺中市東區練武段1107地號土地都市更新權利變換計畫案」公開展覽期間人民、團體陳情意見綜理表（111.11.24~111.12.23）(附件1)

編號	陳情人	陳情意見	實施者研析意見	業務單位 初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
1	廖○○嬌（委託陳○昆）	一. 要求都市更新科按其本職權責確認「臺中市東區練武段1107地號土地都市更新案」實施者提供貴單位供全體區分所有權人公開展覽之權利變換計畫案資料，俱為真實無誤且絕無虛偽杜撰之情事。 二. 除非是主管都市更新事業機關對依據職權核准實施者辦理的都市更新案件及代實施者通知公開展覽的權利變換計畫案資料，依據都市更新條例及其施行細則與相關法規之法令規定，確認不需要依據職權執行審核其是否為真實無誤之情事，否則申請人代理區分所有權人廖○○嬌向主管機關提出陳情請求協助釐清下列事項所陳述之情形，即為合理之請求，主管機關應賜與准許。 三. 「都市更新權利變換計畫案」公開展覽版光碟片內之附錄二-1及附錄二-2資料，確認與民國(下同)111年4月19日申請人偕同區分所有權人廖○○嬌自都市更新科倪○真股長處具領被郵寄退回之府授都更字1100007705函及府授都更字1100021265函資料相同，下列資料係依貴單位111年11月24日郵寄送到的「都市更新權利變換計畫案」公開展覽版光碟片列印作成；依據資料編列之頁碼第6-27頁記載，得知實施者提供貴單位供公開展覽之新建建築面積是： （一）地上層建坪是11725.94平方公尺，為3547.10坪。 （二）陽台建坪是646.01平方公尺，為195.42坪。 （三）雨遮建坪是00.00平方公尺，為00.00坪。 （四）地下層建坪是3883.71平方公尺，為1174.82坪。 （五）總建坪是15609.66平方公尺，為4721.92坪。 （六）補習班+辦公室總售坪是 12832.72 平方公尺，為3881.90坪。 （七）總售坪是16255.66平方公尺，為4917.37坪。 （八）G項右側另有記載的11725.94及坪數10.42所表示之意思是什麼?請求貴單位協助確認之。 （九）因為「府授都更字1100007705函」記載實施者辦理之都市更新案件業經「臺中市都市更新及爭議處理審議會」109年度第7次會議審議通過，核與容積獎勵值31%，請求貴單位核發加蓋與正本相符戳記(85)中工建字第 0 五四九號使用執照及(82)年中工建建字第 2023-00 號建造執照樓層附表存根等使用執照	一. 有關本案「都市更新權利變換計畫案」之公開展覽版第6-27頁中，所載之11725.94為總售坪之數額；而所載之10.42則為土地坪效之數額，非為坪數。 二. 另有關陳情人提出取得(85)中工建使字第 0 五四九號使用執照及(82)年中工建建字第 2023-00 號建造執照樓層附表存根等使用執照，請權利人依都市發展局相關規定申請辦理。 本案都市更新事業計畫核定之容積獎勵值31%係依據民國105年 07月28日發布之「臺中市都市更新自治條例」第 13 條及附表規定申請，於110年1月15日經臺中市都市更新及爭議處理審議會審核通過，並經臺中市政府核准實施都市更新事業計畫在案(核准文號：府授都更字第1100007705號函)。 三. 本案計畫書第 10-1 頁所載之權利變換實施經費明細表各項費用係已考量更新單元所在地區不動產市場材料、人工之價格水準，並參考臺北市都市更新審議作業相關規範彙編之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(民國99年12月發布)之認列標準及目前實際發生之數額或經實施者與地主同意之契約金額提列，其實施費用尚需經臺中市都市更新及爭議處理審議會核列通過，特此說明。 有關本案貸款利息提列說明如下：依據民國99年5月12日發布之「都市更新條例」第30條、民國103年1月16日發布之「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第一項第五款規定，指實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本。依「都市更新費用提列總表」內容所載說明如下： 1. 一般開發商之資金比例拆分為3成自有資金及7成融資；經查詢110年1月發佈之郵政儲金一年期定存利率為0.78%，五大	1. 有關權利變換分配部分，請實施者說明。 2. 另涉及權位及訴訟疑義，請實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。 3. 提請專案小組審議。	1. 本案陳○昆先生非屬所有權人，請業務單位修正為廖○○嬌(委託陳○昆)。 2. 有關10.42坪效係數之疑義，請實施者於報告書表6-4中加註計算方式及說明。另相關委員及出席機關針對權利變換分配、工程提列標準及估價等意見，請配合修正。 3. 有關陳情人要求業務單位確認實施者提出資料是否真實無誤且絕無虛偽杜撰之情事，請實施者補充提送都市更新事業計畫書資料來源，包括建築師簽證、估價師簽證等資訊，請再補充。 4. 請實施者參考陳情意見內容，與所有權人持續溝通協調。	1. 遵循意見修正。 2. 遵循意見加註坪效計算方式（坪效＝總售坪/基地面積，詳計畫書P.6-27)。另配合修正有關權利變換分配、工程提列標準及估價等意見。(詳計畫書第壹拾章、壹拾壹章及壹拾伍章) 3. 有關本案辦理都市更新事業計畫過程請參詳計畫書P.VI之「辦理過程」及計畫書 P.1-1「壹、辦理緣起及法令依據」，本案資料來源皆依相關規定辦理取得，建築師及估價師之簽證業依本案實	有關權利變換分配、工程提列標準及估價等，請補充說明，餘依專案小組意見辦理。

編號	陳情人	陳情意見	實施者研析意見	業務單位 初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		核准的全部資料彩色影本一式三份，供區分所有權人對照及將來使用，足以確認實施者實施權利變換的建築面積是與上開函核准之容積獎勵值准許之建築面積相符合，以維都市更新案件的下列相關當事人權利變換完成後之合法權利。 四. 依據資料編列之頁碼第 10-1 頁記載，得知實施者提供貴單位供公開展覽之新建工程的工程總價是新台幣(下同)1,088,582,812 元，將其與第 6-27 頁記載的總售坪面積 16,255.66 平方公尺予以整除(四捨五入至元)，得知每一平方米的建造價格是 66,966 元，即是每坪的建造成本是 221,376 元，就現在十四層樓房屋的建築成本來說，算是相當高檔價位的產品。至於其第 10-1 頁至第 10-12 頁記載之資料是否符與實施者陳送貴單位審核且經核准之都市更新案件工程圖書說內容相符合，且確實符合都市更新條例及其施行細則與相關發規之法令規定，貴單位之都市更新科是否負審核及確認之責?因為表 10-1 的「參、貸款利息 29,314,926 元」，若將貸款利息 29,314,926 元除以建築工程總價 1,088,582,812 元，即是年息利率 2.7%的一年利息總額，若將施工工期以三年計算，每一年的年息利率只有 0.9%，顯然與市場現在的貸款利率及嗣後三年可供預估之年利率走勢不相符合，除非是實施者或是參加實施者辦理都市更新案件的其他區分所有權人同意將自行籌措的工程費用占新建工程總價(即：1,088,582,812 元)的三分之二以上比例，否則實施者提出貴單位供公開展覽之權利變換計畫案資料，確實具有陳請貴單位要求實施者提出貸款項目明細說明之必要，並藉此以昭公信，證明實施者具有財力及能力能夠辦理本件都市更新案件。	銀行平均基準利率為 2.44%；本案貸款年利率＝30%＊0.78%＋70%＊2.44%＝1.94%。 2. 貸款期間：都市更新權利變換計畫核定至開工（約 6 個月）＋更新期間(約 24.3 個月)＋取得使照到產權登記（約 6 個月）；預計本案之更新期間為 36.3 個月；合計本案貸款利息為 29,314,926 元。 3. 本案貸款利息之計算： (142,255,079 元 × 1.94% × 3 年)+(703,994,325 元 -2,054,725 元 +163,191,079 元 -142,255,079 元) × 1.94%×3 年×0.5=29,314,926 元。 未來本案之實施方式將以全案信託方式辦理，以保障全體地主參與都市更新事業之權益；本案實施者將於權利變換計畫審議通過後與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，並於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理信託登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記。 四. 本案權利變換選配方式依民國 103 年 1 月 16 日發布之都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條規定辦理，於 111 年 2 月 11 日寄發意願調查通知，選配期間為 111 年 02 月 15 至 111 年 03 月 21(共計 45 日)，考量本案小地主人數眾多，故並未限制未達最小應分配權值者參與選配之權利，同時亦開放給小地主間合併分配之申請。 五. 有關本案區分所有權人廖〇〇嬌與原建設公司「祥和建設股份有限公司」及區分所有權人「捷盟建設有限公司」法定代理人楊〇山間之債權糾紛，係發生於原雙方權利義務關係所導致，與本案都市更新事業及權利變換計畫主管機關「臺中市政府」及委託實施之「東采建設股份有限公司」均無涉。同時，有關「干城第一廣場」建案原建設公司「祥和建設股份有限公司」及負責人與本案都市更新實施者「東采建設股份有限公司」及負			施者與其簽訂之契約內容出具相關簽證資料(詳計畫書附錄八及附錄九)，實施者業依都市更新相關規定簽訂權利變換計畫切結書（詳計畫書Ⅱ）過程絕無虛偽杜撰之情事，特此說明。 4. 遵循專案小組審查意見辦理，將持續與所有權人進行溝通。	

<table>
<tr><th>編號</th><th>陳情人</th><th>陳情意見</th><th>實施者研析意見</th><th>業務單位
初核意見</th><th>專案小組意見</th><th>實施者說明</th><th>大會決議</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>五. 下為謄錄資料編列之頁碼第 13-5 頁及第 136 頁的更新後建築物分配單元及位置對照圖記載之資料及資料編列之頁碼第 6-25 頁到第 6-27 頁的表 6-4 分戶面積計算表資料，位置與數量均相符合：(如附件)
<table>
<tr><td>14 樓</td><td>14A</td><td>14B</td><td>14C</td><td>14D</td><td>14E</td><td>14F</td><td>14G</td><td>14H</td></tr>
<tr><td>坪</td><td>37.55</td><td>52.50</td><td>52.65</td><td>38.22</td><td>38.01</td><td>33.19</td><td>24.40</td><td>22.21</td></tr>
<tr><td colspan="9">依據第 13-5 頁更新後建築物分配單元及位置對照圖記載之資料與第 6-27 頁的表 6-4 分戶面積計算表(含專有面積、小公面積、大公面積及公設面積)對照，確認 12 樓至 14 樓的格局及坪數均相同，都市更新完成後，除 14 樓全由寶蓮資產管理股份有限公司取得外，12 樓及 13 樓全由東采建設股份有限公司取得。</td></tr>
<tr><td>11 樓</td><td>14A</td><td>14B</td><td>14C</td><td>14D</td><td>14E</td><td>14F</td><td>14G</td><td>14H</td></tr>
<tr><td>坪</td><td>37.46</td><td>52.31</td><td>52.38</td><td>38.13</td><td>37.92</td><td>33.10</td><td>24.16</td><td>22.11</td></tr>
<tr><td colspan="9">依據第 13-5 頁更新後建築物分配單元及位置對照圖記載之資料與第 6-26 頁的表 6-4 分戶面積計算表(含專有面積、小公面積、大公面積及公設面積)對照，確認 11 樓整層，都市更新完成後，全由東采建設股份有限公司取得。</td></tr>
<tr><td>10 樓</td><td>10A</td><td>10B</td><td>10C</td><td>10D</td><td>10E</td><td>10F</td><td>10G</td><td>10H</td></tr>
<tr><td>坪</td><td>37.35</td><td>53.53</td><td>52.16</td><td>38.02</td><td>37.80</td><td>32.98</td><td>23.58</td><td>22.00</td></tr>
<tr><td colspan="9">依據第 13-5 頁更新後建築物分配單元及位置對照圖記載之資料與第 6-26 頁的表 6-4 分戶面積計算表(含專有面積、小公面積、大公面積及公設面積)對照，確認 10 樓整層，都市更新完成後，全由東采建設股份有限公司取得。</td></tr>
</table></td><td>責人蔡〇芳間並無任何股東關係，特此說明。
六. 本案「都市更新事業計畫案」係依據依據民國 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 11 條、第 19 條及第 22 條相關規定申請辦理，後經中市都市更新及爭議處理審議會審核通過，並經臺中市政府核准實施都市更新事業計畫在案(核准文號：府授都更字第 1100007705 號函)；而「都市更新權利變換計畫案」係依據民國 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 19 條、第 29 條及相關法令規定申請辦理。</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

編號	陳情人	陳情意見	實施者研析意見	業務單位 初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議

9樓	9A	9B	9C	9D	9E	9F	9G	9H
坪	37.31	53.45	52.08	37.98	37.80	32.98	23.55	21.96

依據**第13-5頁**更新後建築物分配單元及位置對照圖記載之資料與**第6-26頁的表6-4**分戶面積計算表(含專有面積、小公面積、大公面積及公設面積)對照，確認8樓及9樓的格局及坪數均相同，確認8樓及9樓2層，**都市更新完成後**，全由**東采建設股份有限公司**取得。

7樓	7A	7B	7C	7D	7E	7F	7G	7H
坪	37.36	53.67	52.15	38.02	37.80	33.29	23.63	22.12

依據**第13-5頁**更新後建築物分配單元及位置對照圖記載之資料與**第6-26頁的表6-4**分戶面積計算表(含專有面積、小公面積、大公面積及公設面積)對照，確認7樓整層，**都市更新完成後**，全由**東采建設股份有限公司**取得。

6樓	6A	6B	6C	6D	6E	6F	6G	6H
坪	37.47	54.00	52.27	38.13	37.90	33.47	23.74	22.23

依據**第13-5頁**更新後建築物分配單元及位置對照圖記載之資料與**第6-25頁的表6-4**分戶面積計算表(含專有面積、小公面積、大公面積及公設面積)對照，確認7樓整層，**都市更新完成後**，全由**東采建設股份有限公司**取得。

5樓	5A	5B	5C	5D	5E	5F	5G	5H
坪	37.53	54.18	52.33	38.19	37.96	33.53	23.80	22.29

依據**第13-5頁及第13-6頁的**更新後建築物分配單元及位置對照圖記載之資料與**第6-25頁的表6-4**分戶面積計算表(含專有面積、小公面積、大公面積及公設面積)對照，確認3樓至5樓的格局及坪數均相同，**都市更新完成後**，除了3樓的H戶由原區分所有權人廖O好取得外，3樓至5樓的其餘部分全由**東采建設股份有限公司**取得。

2樓	2A	2B	2C	2D	2E	2F	2G	2H
坪	37.53	54.18	52.33	38.19	37.96	33.53	23.80	22.29

依據**第13-5頁及第13-6頁的**更新後建築物分配單元及位置對照圖記載之

編號	陳情人	陳情意見	實施者研析意見	業務單位 初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		資料與**第 6-25 頁的表 6-4** 分戶面積計算表(含專有面積、小公面積、大公面積及公設面積)對照，**都市更新完成後**，2 樓的 H 戶由原區分所有權人**陳武球**取得，2 樓的 G 戶由原區分所有權人劉喜閱取得，2 樓的 E 戶及 F 戶由**捷盟建設有限公司**取得，其餘的 A、B、C、D 四戶部分由**寶蓮資產管理股份有限公司**取得。 1 樓　商 A 坪　207.80 依據**第 13-6 頁**更新後建築物分配單元及位置對照圖記載之資料與**第 6-25 頁的表 6-4** 分戶面積計算表(含專有面積、小公面積、大公面積及公設面積)對照，**都市更新完成後**，1 樓整層由**寶蓮資產管理股份有限公司**取得。 地下三樓(即：B3F)共計 81 個停車位全由**東采建設股份有限公司**取得。 地下二樓(即：B2F)共計 30 個停車位，其編號是從 82 到 112，分別由原區分所有權人劉 O 閱取得編號 89 的車位，**捷盟建設有限公司**取得 90 至 94 的 5 個車位，**東采建設股份有限公司**取得 82 至 88 及 95 至 102 與 109 至 111 的 18 個車位，其餘 103 至 108 的 6 個車位由**寶蓮資產管理股份有限公司**取得。 地下一樓(即：B1F)共計 4 個停車位，其編號是從 113 到 116，全由**寶蓮資產管理股份有限公司**取得。 (*)、**依據更新後建築物分配單元及位置對照圖**記載，確認臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新案」實施完成後，能夠參與分配者只有**東采建設股份有限公司、寶蓮資產管理股份有限公司、捷盟建設有限公司及該公司前代表人陳 ,球與區分所有權人**劉 閱。 六. 檢具 93 年 2 月 10 日祥和建設股份有限公司與捷盟建設有限公司簽立的債權讓與協議書及 95 年 10 月 6 日祥和建設股份有限公司作成之聲明書影本各一份(如附件一)，為干城第一廣場一樓區分所有權人鄭〇煌偕同法院准許參加調解之代理人陳明章與陳〇昆(即：申請人)前於 101 年度司中調字第 2517 號給付修繕費調解案法院調解時向法官聲請，要求代理捷盟建設有限公司出席調解的干城第一廣場管理委員會人員證明與附件一相同的債權讓與協議書及聲明書是否為真實的事實。出席法院調解的干城第一廣場管理委員會人員答稱需要回去確認後再回覆申請人等 3 人，因為附件一的債權讓與協議書及聲明書所陳述之內容是否為真實，涉及申請人代理的區分所有權人廖〇〇嬌之訴訟利益甚為巨大，故於 101 年					

編號	陳情人	陳情意見	實施者研析意見	業務單位 初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		12 月 20 日再以台中民權路郵局第 3792 號存證信函(如附件二)寄給相關的 8 位當事人確認。 七. 臺灣彰化地方法院 95 年 9 月 18 日核發支付命令確定證明書，供區分所有權人廖○○嬌證明，確認 95 年 7 月 19 日該法院作成之 95 年度促字第 19148 號支付命令與民事確定判決有同一效力，區分所有權人廖○○嬌可以持此支付命令向祥和建設有限公司法定代理人楊○宗求償新台幣(下同)貳佰壹拾玖萬玖仟玖佰參拾陸元及自本命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並賠償督促程序費用壹仟元。另依據 101 年度訴字第 653 號民事判決，確認 I、祥和建設股份有限公司應給付廖○○嬌壹佰陸拾肆萬玖仟玖佰伍拾貳元，及自一百零一年六月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。II、訴訟費用由祥和建設股份有限公司負擔。III、本判決於廖○○嬌以伍拾伍萬元為祥和建設股份有限公司擔保後得假執行。區分所有權人廖○○嬌亦可依上開金額債權向祥和建設有限公司法定代理人、董事及監察人等請求償還。 八. 緣於上開的支付命令及民事判決所確立之債權，係由區分所有權人廖○○嬌依據 86 年 11 月 14 日祥和建設股份有限公司負責人楊煥樹對區分所有權人廖○○嬌出具之承諾書(如附件三)訴請法院判決後形成。由於 95 年 5 月 15 日捷盟建設有限公司以非訟事件提出法院之「民事拍賣聲請狀」(如附件四)檢附的證據一、項，為「干城第一廣場」分戶貸款案之連帶保證人清償協議暨債權讓與契約書(影本)，是不是與附件一的債權讓與協議書及聲明書是相同的債權讓與文件，除了可以釐清捷盟建設有限公司法定代理人楊○山有沒有涉嫌妨害區分所有權人廖○○嬌對祥和建設股份有限公司執行確定債權之行為外，還可以釐清是否涉嫌幫助祥和建設股份有限公司在本件都市更新案件內隱匿私下轉移的資產，阻怯區分所有權人廖○○嬌合法向祥和建設股份有限公司要求償還債務的合法權利，為此陳請貴單位要求捷盟建設有限公司法定代理人楊○山提出「民事拍賣聲請狀」檢附的四項證據之相關文件彩色影本，供證明之。 九. 干城第一廣場管理委員會(如附件四)於 95 年向市府東區區公所申請報備成立，其檢附之 594 個櫃位區分所有權名冊能夠幫助釐清祥和建設股份有限公司於上述管理					

編號	陳情人	陳情意見	實施者研析意見	業務單位 初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		委員會報備成立時占有之櫃位所在樓層位置及數量，陳請貴單位協助申請人及區分所有權人廖○○嬌取得市府東區區公所核發加蓋戳記證明與正本相符之 594 個櫃位區分所有權名冊，供釐清貴單位代實施者通知公開展覽之權利變換計畫案資料，有沒有幫助祥和建設股份有限公司從事隱匿資產的情形，以利區分所有權人廖○○嬌請求債務人償還債務之權利。 十. 因為府授都更字第 1103049911 號函檢附之【聽證會】會場規則第十一項規定每位的發言以 3 分鐘為原則，鑒於上述情形涉及區分所有權人陳○嬌的私有財產權利至為巨大，故以存證信函檢具申請書之方式陳請貴單位，要求實施者通知捷盟建設有限公司法定代理人楊○山以書函方式提出答覆。					

「擬訂臺中市東區練武段1107地號土地都市更新權利變換計畫案」逾公開展覽期間人民、團體陳情意見綜理表(111.12.30)

編號	陳情人	陳情意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
逾1	蔡○忠、邱○蘭	危樓未通報文。	本案於民國104年7月28日經管委會委託社團法人台中市土木技師公會鑑定「建築物主要構造安全評估」及「耐震設計標準評估」其報告結果顯示，建築物結構體有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形等情形，造成大樓具有危險之虞，及建築物耐震設計標準(X 向為 AT 0.3089g、Y 向為 AT 0.3509g)不符合 100 年 7 月 1 日實施之耐震規範之規定(AT0.3712g)(詳附錄十六)。 本案於民國 105 年 8 月 7 日舉辦本案都市更新事業計畫案自辦公聽會以向各區分所有權人說明有關本案都市更新相關內容，並依據民國 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 11 條、第 19 條及第 22 條辦理都市更新事業計畫於民國 105 年 9 月 12 日申請報核，特此說明。	1.請實施者補充鑑定報告、臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書於權利變換計畫中。 2.提請專案小組審議。	有關危樓之認定，請實施者補充公會鑑定報告內容、相關數據(如 ID 值)等資訊，並將相關報告書載明於附件。	遵循意見辦理，本案於民國104年7月28日經管委會委託社團法人台中市土木技師公會鑑定「建築物主要構造安全評估」及「耐震設計標準評估」其報告結果顯示，建築物結構體有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形等情形，造成大樓具有危險之虞，及建築物耐震設計標準(X 向為 AT 0.3089g、Y 向為 AT 0.3509g)不符合100年7月1日實施之耐震規範之規定(AT0.3712g)。詳計畫書 P.1-1及附錄十六。	有關是否為危樓屬都市更新事業計畫階段條件，依專案小組意見辦理。

「擬訂臺中市東區練武段1107地號土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表(111.12.28)(附件2)

編號	發言人	發言意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
1	林○崇(南京二街10號)	當初買這個櫃位花了約400萬，經歷20多年來，本人從中年等到老年。而且這棟建築物每年還要向政府繳稅，但本大樓蓋好後從未摸過我的櫃位，希望市政府可以協助與得到較好的保障或補助。	有關本案所有權人補償金之數額係委由不動產估價師依各所有權人之產權情形進行評估，惟實際金額仍待經臺中市都市更新及爭議處理審議委員會審議通過為準；實施者亦願意提供約5,700萬之利潤，做為全案不同意、不參與或無法分配之土地所有權人補助金。	1.意見內容非屬都市更新審議會權責，**建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調**。 2.提請專案小組審議。	建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。	遵循專案小組審查意見辦理，將持續與所有權人進行溝通。	請補充持續與所有權人溝通方式為何。餘依專案小組意見辦理。
2	王○誠(南京二街10號2樓)	(一)我當初買380萬元，實施都市更新後僅能拿29萬元補償金，真的很不公平。現有反對多是未貸款者，現階段債權剩下1成，對20%沒貸款的人很不合理。 (二)有關建物未經過結構技師及建築師認證危樓，所有權人未有文書說明，資訊不對等。當初這棟建築物原以整修方式處理，現在變成這樣，如果要協調，應該拿錢出來協調這20%沒貸款的人。 (三)後續這棟建築物未興建完成，政府是否有行政責任，發建照拆建物隨意，不公不義。 (四)請問說明東采建設股份有限公司資本額多少。	(一)有關發言人之補償金，經查持有之土地持分為1.65㎡(≒0.50坪)，本案土地平均單價為866,000元/坪，可領取之土地補償金為467,800元，另外可領建物拆遷補償金為136,669元，計為604,469元整；另還有實施者承諾之5,700萬利潤補償，若發言人還有疑問可前來釐清事實。有關發言人之補償金可參閱計畫書P.8-2及P.15-1。 (二)有關委託臺中市土木技師公會結構鑑定之報告，係由當時干城第一廣場管理委員會於民國104年6月29日及6月30日簽訂合約，並於104年7月28日出具鑑定報告，其鑑定評估內容亦檢附於「擬訂臺中市東區練武段1107地號土地都市更新事業計畫案」之附錄三及附錄四中，現已補充鑑定報告於權利變換計畫書附錄十六。 (三)都市更新條例規定中，是可以用新設立之建設股份有限公司申請做為都市更新之實施者，在法規上本實施者符合相關法律規定，於事業計畫階段審查時委員皆有瞭解，實施者也找了最好的建築師及規劃團隊來規劃本案之都市更新；本案於更新後若所有權人未參與選配則領取土地、建物補償金以及補助金，若參與選配者，本案	1.意見內容非屬都市更新審議會權責。 2.**請實施者補充鑑定報告、臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書於權利變換計畫中**。 3.有關實施者資本額部分，**請補充相關信託資訊於計畫書中**。 4.提請專案小組審議。	1.有關危樓之認定，請實施者補充公會鑑定報告內容、相關數據(如ID值)等資訊，並將相關報告書載明於附件。 2.有關實施者研析意見回應情形，請補充對應頁碼，以利核對。 3.陳情人提及資本額部分，請依現行法規補充說明風險控管方案並載明計畫書。	1.遵循意見辦理，本案於民國104年7月28日經管委會委託社團法人台中市土木技師公會鑑定「建築物主要構造安全評估」及「耐震設計標準評估」其報告結果顯示，建築物結構體有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形等情形，造成大樓具有危險之虞，及建築物耐震設計標準(X向為AT 0.3089g、Y向為AT 0.3509g)不符合100年7月1日實施之耐震規範之規定 (AT0.3712g) 。詳計畫書P.1-1及附錄十六。 2.遵循意見辦理，於實施者研析意見補充對應頁碼。 3.遵循意見辦理，本案	1.連帶保證人協議書應加強相關義務說明，並辦理公證，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。 2.本案切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。 3.餘依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
			將為全案信託，未來不只參與選配之所有權人之產權，也包括實施者之權利均全數信託管理，以保障所有權人參加都市更新之權利。			實施風險控管方案依不動產開發信託方式辦理；並將由「台灣強發展股份有限公司」為連帶保證人(連帶保證協議書詳附錄二十一)，進行自籌資金挹注。風險控管方案詳計畫書P.10-15。	
3	李○筠(李○連)(南京二街10號1樓)(非為現所有權人)	我買了一樓2個櫃位，總共花了465萬元，當初買這個櫃位被倒了很多錢。現在市府辦理這個程序，我都完全沒收到相關公開展覽、公告資料，請政府協助。	有關發言人所陳之意見，依現行都市更新權利變換實施辦法的規定，在辦理權利變換的期間，包含補償金之發放及應有之權利等，皆依產權登記為主，若發言人不在其產權內，與原建商(祥和建設股份有限公司)之債權糾紛，建請發言人依循法院訴訟方式辦理。	1.意見內容非屬都市更新審議會權責。 2.請實施者依據「都市更新條例施行細則」第18條規定：**「實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。」辦理**。 3.提請專案小組審議。	同業務單位意見。	遵循專案小組審查意見辦理，將持續與所有權人進行溝通，並於本案資訊將於專屬都更網站(http://lianwu1107.pixnet.net/blog)持續更新，亦設置服務處(臺中市南屯區惠中路三段69號3樓之C)提供所有權人辦理詢問。	請補充持續與所有權人溝通方式為何。餘依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
4	藍○雯（寶蓮資產股份有限公司股東）	我有兩個感慨，第一個是數字的痛心，當初買 400 多萬元，現在可以拿回10%或20%已經很慶幸了。第二個問題為小地主為 150 多個，是不正確的，其實是 500 多個才是對的。我的意見是希望都市更新盡快核定，以解決產權問題。 (一)從買下產權後，因種種因素，導致建商的倒閉，五人的自救開始，長達十幾年的努力，靠著數不清的產權人、各階層、各專業人員的協助，經過不斷協調、招商、法院訴訟、調解，走到都更的階段。 (二)買下此產權，當時房價是最高的，與現在比相差不多，很多投入非常多的資金，甚至有人投了幾千萬元，但是看不到希望。 (三)希望大家能共體時艱，這案能推動完成。	予以尊重。	1.意見內容非屬都市更新審議會權責，**涉及民眾權益，請實施者補充說明**。 2.提請專案小組審議。	建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。	遵循專案小組審查意見辦理，將持續與所有權人進行溝通，並盡快推動本案權利變換計畫之進程。	請補充持續與所有權人溝通方式為何。餘依專案小組意見辦理。
5	林○源（寶蓮資產股份有限公司股東）	我盼望都更權利變換計畫趕快完成，希望這個案子早日結束，本人年事已高，33 年生年近80歲了，今生完結不要給後代麻煩，也希望拿回餘額做為生活費。	予以尊重。	1.意見內容非屬都市更新審議會權責。 2.提請專案小組審議。	同業務單位意見。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	依專案小組意見辦理。
6	龔○綱（寶蓮資產股份有限公司代表）	(一)我經營成立寶蓮資產股份有限公司已經20年以上，比這個還要奇怪的案子都有。干城這個大樓取得使用執照後，因缺乏管理公	予以尊重。	1.意見內容非屬都市更新審議會權責。 2.提請專案小組審議。	同業務單位意見。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		司進場管理，所以這棟商場就無法運作。因此當初自救會找了一間百貨公司承租，然百貨公司也開了一坪 500 元承租價，但是部分所有權人覺得價錢太低，不同意承租，因此這件事情沒有下文。當初如果若有承租，算一算迄今約可拿 7 億承租價錢，而且過程中房子也有人使用且有人維護，不至於造成現在這個局面。 (二)這個案子拖了20幾年，台中地方法院建議本案採都市更新方式實施，如果反對者要反對，應該也要提出可行替代方案，不要造成之前承租沒辦法承租狀況再發生。					
7	楊 ○ 銘(實施者-東采建設股份有限公司)	(一)本案土地及建物同意比例為 81.96%、81.94%，但人數比例為 34.48%，而原所有權人大部份係集合起來成立寶蓮公司，成為股東之一，故寶蓮公司之權利人亦為更新前當時之受害者。 (二)有關發言人之補償金，經查持有之土地持分為 1.65 ㎡(≒0.50 坪)，本案土地平均單價為 866,000 元/坪，可領取之土地補償金為 467,800 元，另外可領	-	提請專案小組審議。	請實施者就全案信託、補償金說明及涉及權利變換價金分配等，請再修正並補充於計畫書中。	1.遵循專案小組審查意見辦理，本案將於權利變換計畫審議通過後與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，並於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理信託登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記。(詳計畫書 P.3-1) 2.本案合法建築物拆遷	1.連帶保證人協議書應加強相關義務說明，並辦理公證，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。 2.本案切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。 3.請補充專案小組建議採合併分配內容之處理方式

編號	發言人	發言意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		建物拆遷補償金為136,669元，計為604,469元整；另還有實施者承諾之5,600萬利潤補償，若發言人還有疑問可前來釐清事實。 (三)有關發言人所陳之意見，依現行都市更新權利變換實施辦法的規定，在辦理權利變換的期間，包含補償金之發放及應有之權利等，皆依產權登記為主，若發言人不在其產權內，與原建商(祥和建設股份有限公司)之債權糾紛，建請發言人依循法院訴訟方式辦理。 (四)都市更新條例規定中，是可以用新設立之建設股份有限公司申請做為都市更新之實施者，在法規上本實施者符合相關法律規定，於事業計畫階段審查時委員皆有瞭解，實施者也找了最好的建築師及規劃團隊來規劃本案之都市更新。 (五)本案於更新後若所有權人未參與選配則領取土地、建物補償金以及補助金，若參與選配者，本案將為全案信託，未來不只參與選配之所有權人之產權，也包括實施者之權利均全				補償費之建物殘值係由「鼎盛不動產估價師聯合事務所」評定，其補償費用總計為142,255,079元，扣除實施者代為拆除費用12,874,628元後，預估本案合法建築物拆遷補償費為129,380,451元。(詳計畫書P.8-1) 3. 本案屬更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，而領取現金補償者共計151人，依鼎盛不動產估價師聯合事務所評估之權利價值，若未達最小分配面積不能參與權利變換者與不願參與權利變換分配而領取現金補償者應給付之現金補償共87,769,271元。(詳計畫書P.15-1) 4. 本案土地所有權人應分配權利價值合計為1,571,638,130元，依據選配結果，156位土地所有權人中，共有5位土地所有權人(捷盟建設有限公司、陳○球、廖○妤、劉○潤及寶蓮資	為何。

編號	發言人	發言意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		數信託管理，以保障所有權人參加都市更新之權利。				產管理股份有限公司)表示參與權利變換分配並提出選屋申請。(詳計畫書 P.16-1)	
8	林委員○○	(一)這個案子從民國82年申請執照興建，到民國85年完成取得使用執照。因為各種因素，造成該棟建築物沒有營運，又遇到 921 地震，導致這棟建築物變成現在這各狀況，覺得很可惜。 (二)這棟建築物當初周邊環境與現今狀況大不相同，以目前開發狀況，是有開發可行性。 (三)以目前更新後規劃，以 1 樓為商場，2 樓以上有補習班、辦公室使用，希望實施者再審慎評估，以採這商業規劃行為方式實施，是否具發展性。 (四)東采建設股份有限公司資本額不高，後續開發建設是否有其他廠商贊助，請實施者說明。 (五)最後，干城地區逐步開發，也希望實施者針對民眾提出意見能妥善處理，讓這個案子能順利完成。	(一)有關更新後建物用途係考量本案原建物係屬商場使用，並採櫃位出售方式由所有權人取得區分所有權；且衡酌本案更新後建物用途係考量本案區位條件位於臺中火車站、臺中轉運站、秀泰購物中心及大魯閣新時代購物中心周邊，周邊重大建設亦包含台糖區段徵收開發案、臺中大車站計畫等，均與本案距離 500 公尺範圍內，預期該地區將引入長程轉運、逛街消費及商業辦公之人潮。且依據教育部針對短期補習班統計資料顯示，臺中市地區補習班設立總數達 2,889 家，為六都最高，占全國總數約 17%、中部地區(臺中市、彰化縣、南投縣)總數 70.55%，雖近年來受限於少子化影響讓補習班生源減少，但補習業者透過「小班制」、「個別指導」方式，其自 100 年起臺中市仍以每年 3%～4%之成長率持續成長中，顯示補習班設立需求仍為強烈。 (二)次經調查本案周邊原大智慧學苑補習班大樓因大智路打通工程已拆除，再者臺中車站周邊之金沙百貨原 6-8 樓提供補習班使用，但自 2005 年發生大火後，於 2014 年由李方酒店收購後，已改建為李方艾美酒店，顯示周邊補習班之供給面臨缺口。 (三)故本案周邊係基於原建物之產權因素及使用類型，以及基地現況區位條件、土地使用性質與強度後，考量基地外部適合性、內部均衡性及最有效使用情況下，本案基	**請實施者補充說明。**提請專案小組審議。	有關資本額部分，請依現行法規補充說明風險控管方案並載明計畫書，並請考量是否有增資之可行性。	遵循意見辦理，本案實施風險控管方案依不動產開發信託方式辦理；並將由「台灣強發展股份有限公司」為連帶保證人(連帶保證協議書詳附錄二十一)，進行自籌資金挹注。風險控管方案詳計畫書 P.10-15。	1. 連帶保證人協議書應加強相關義務說明，並辦理公證，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。 2. 本案切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。

編號	發言人	發言意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
			地位於台中車站、轉運站及購物中心等具備人潮磁吸效果，而規劃更新後建物做商場、補習班及辦公室使用。 (四)有關本案實施者東采建設股份有限公司雖甫為 103 年 9 月成立之公司，然本案都市更新事業之推展係由各方具備豐富經驗之專業團隊共同組成，都市更新規劃係委由「卓越資產鑑定有限公司」、建築設計係委由「陳彥伯建築師事務所」、信託機構將於權利變換計畫審定後預定由「僑馥建築經理股份有限公司」辦理(接洽中)，其前述工作團隊之資歷詳如附錄一。另為確保本案重建工程之施工品質，除委由前述建築設計及建築經理公司進行查核外，施工廠商將採公開招標方式委託具備營造業法第 7 條規定之甲級營造業資格營造廠。				
9	張委員○○(書面意見)	(一)有關報告書自辦公聽會意見內容，應逐條回應。 (二)報告書中提及拆遷成本及工程費用推估，近來物價大幅漲價是否有因應對策。 (三)有關附件合約及相關文件，未壓日期，請實施者確認。 (四)報告書誤植或錯別字，請予以更新修正。	(一)遵循委員意見，針對本案自辦公聽會意見內容逐條回應。 (二)拆遷工程費用屬權利變換共同負擔費用之一部分，若實際支出與計畫支出差異不大，則由實施者自行吸收其溢增之成本；若差異過大，則於更新後建物興建完成取得使用執照時，辦理釐正或變更權利變換計畫之共同負擔費用及差額價金找補等程序。 (三)遵循委員意見，已確認並更新相關文件之日期，詳附錄八及附錄九。 (四)遵循委員意見修正報告書內誤植及錯別字。	**請實施者依委員意見修正。**提請專案小組審議。	請實施者配合辦理，有關委員(二)意見，請再確認內容納入計畫書中。	遵循審查意見辦理，有關本案建築物拆遷補償費用已修正為不予提列(詳計畫書 P.10-2)，而有關工程費用之推估過程，未來若實際支出與計畫支出差異不大，則由實施者自行吸收其溢增之成本；若差異過大，則於更新後建物興建完成取得使用執照時，辦理釐正或變更權利變換計畫之共同負擔費用及差額價金找補等程序。(詳計畫書 P.10-4)。	請補充說明有關工程費用等明細表。餘依專案小組意見辦理。

「擬訂臺中市東區練武段1107地號土地都市更新權利變換計畫案」聽證意見綜理表(111.12.30)(附件3)

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
1	楊○惠(南京二街10號)(委託林○舜發言)	**意見** 1.非常感謝寶蓮公司多年來為攤商股東們所做的付出，若是沒有當初寶蓮提供攤位換股分的方式，未來再用股份換錢的方式，我們這些攤商的投資將全部泡湯。 2.目前都更地附近區域經濟正在起飛，新建大樓一棟接著一棟，秀泰商場早就營運、三井outlet大型商場即將開幕，正對面是台中火車新站大樓，一側的公車轉運中心如火如荼興建中、鄰近台糖人工湖公園、學校兩間公有建國市場、欣欣向榮繁盛可期。 3.投資有賺有賠，我們是繳清的股東，感謝寶蓮公司推動最可行的都市更新方案，挽救了我們這些不放棄的攤商股東們的基本權益，目前到了權利變換階段，希望能夠順利進行，讓我們大家的投資與寶蓮公司的付出不至於血本無歸。 4.最後感謝這二、三十年起走過的攤商夥伴及股東們，最重要的是堅持到底的寶蓮公司及龔董事長及市府的支持，終究有了圓滿的結局。 5.支持都更程序權利變換階段順利實施。 **理由** 1.投資商場做生意有盈有虧有賺有賠責任自負不該推給整合實施都更者。 2.原先建築已老舊且設計已不符新時代潮流應用周邊環境新大樓新商場一棟棟拔地而起，比鄰火車站轉運中心，在經濟利用的出發點上，更是需要都市更新挽救原有投資失敗。	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
2	劉○潤(南京二街10號)	**意見** 同意都更權利變更計劃，因為在這個過裡面，這二十幾年來，幾乎大家所有的過程都參與過，第一個從攤商招商、貸款，最後大家想要修建，一直都沒有辦法，最後法庭的庭長出面，幫助進行調解，最後才進行都更的程序。比較難的一點是所有的投資人不一定有辦法完全回收，所以部分的人會有些怨氣，但是投資有賺有賠，能走到這邊還能對這件事情進行解決，可以進行回收。在這邊謝謝大家的努力。 **理由** 1. 除此外已無其他途徑。 2. 整個計劃完整且合情合理合法。 3. 請其他所有權人認清現況。	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：**同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。
3	張○芬(南京二街10號)(寶蓮資產股份有限公司股東)	**意見** 1. 代表父母，快90歲了依然在座出席，當初花了退休金900多萬買了三個攤位，希望讓退休生活有收入誰知碰到這狀況，全部資產付出流水，可是今天來支持通過都更。 2. 父母花了很多錢，很心痛，晚上也睡不著覺，血壓也升高，幸虧有寶蓮公司和無私的代表人，到處溝通說明，慢慢形成凝聚力，希望大家放下不甘心、抱怨、憤怒。 3. 面對問題要處理他，現在已不期待能回收，但希望是市府、委員和執行單位能完成更新案，讓台中市有個新的面貌，是老人家的心願也是台中市民的心願，拜託大家一起支持。 **理由** 1. 干城大樓完工後遲遲未營運，延宕多年已成了一個毒瘤，嚴重影響市容觀瞻。 2. 期盼盡速完成都更以嶄新面貌一起繁榮台中市火車站門面。	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
4	林○源(南京二街10號)(寶蓮資產股份有限公司股東)	**意見** 盼望都更權利變換計畫趕緊完成，儘量拿回損失。 **理由** 希望這個案件早日結束本人年事已高了，33年生已年近80了，今生完結不要在沿後代麻煩也希望拿回餘額作為生活費。	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。
5	田○貞(南京二街10號)(寶蓮資產股份有限公司股東)	**意見** 希望趕快進行都更，讓都更計劃能儘速完成。 **理由** 年輕時好不容易攢了錢，購買，夫妻2老都是身障者就業就很困難，如今投入的錢一去不回，希望能在有生之年看到案件完成，能有餘額可過日子不要造成後代子孫負擔。	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。
6	藍○雯(南京二街10號)(寶蓮資產股份有限公司股東)	**意見** 1. 希望盡快解決目前的產權，減少自己本身的損失，還給干城未來發展的新風貌。 2. 寶蓮公司所有人員都是當初最原始的購買人，而當初不是從所有權人手上拿取產權，是我們拿產權到寶蓮公司更換了股票，因為當初最早之前，成立管理委員會的成員，就是500多人600人。 3. 另外我們看這邊的數據，二樓以上平均三十四萬多，可是我當初買的時候一坪三十九萬，當初買之後一直往下跌。現在已經升值回來了，等於說我們已經止損了多少，大家都看損失了了多少，不是賺了多少。 4. 我們所有的投資人裡面，有些人叫家破人亡，有些人都已經過往了，我們還要到第二代到第四代嗎?希望長官們可以瞭解我們的痛，讓我們的痛可以停止。 **理由** 1. 從買下產權後，因種種因素，導致建商的倒閉，五人的自救開始，長達十幾年的努	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		力，靠著數不清的產權人、各階層、個專業人員的協助，經過不斷協調、招商、法院訴訟、調解，走到都更的階段。 2. 買下此產權，當時房價是最高的，與現在比相差不多，很多投入非常多的資金，甚至有人投了幾千萬元。本人也將存款、軍人退休金每月繳交本金利息9%以上，但是看不到希望。 3. 寶蓮公司的股東是由當時的所有權人共同組成的，為的是解決此產權的問題，少數人的反對、訴訟、非最初的產權人的干擾，造成長久以來無法解決此不動產，許多家庭破碎，積欠債務放棄產權，之後有心人士幫忙，方能保留產權。 4. 上述三點只是我們無奈的表達及訴說，請市政府幫幫我們，不要再讓大樓閒置，也幫我們小市民解決問題。						
7	楊○玲(南京二街10號)(寶蓮資產股份有限公司股東)(委託李○平發言)	我太太想去做衣服販售，才去購買櫃位，本身自己有一間公司，無暇管理，目前干城第一廣場整個市容已和以前不一樣，感謝市政府去都更，也有聽到股東的聲音，當初大約是300~400萬購買，目前定義價值不是很清楚，以現在做到這個階段支持這個案子繼續推動	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。
8	汪○依(南京二街10號)(寶蓮資產股份有限公司股東)	1. 看著建築物二十幾年來，賣也賣不成，我從年輕買到現在，只希望建築物能變更成功。 2. 看著寶蓮公司在這邊的幫忙，身為身障者從年輕到老不知道建築物何去何從。	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。
9	陳○甘(南京二街10號)(寶蓮資產股份有限公司股東)	1. 我是在5F-2號的陳○甘，我當初買這個房子的時候是投資，希望能有小利潤，但是後面我所有的積蓄就損失了。 2. 我也找了仲介幫我賣攤位也沒用，今天我	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		非常非常感恩寶蓮公司救了我，幫我還了貸款和土地與房屋稅。 3. 今天我用理性的想法，可能我運氣不好，才投資干成大樓，後來我投資了寶蓮公司之後救了我，我想了一下未來是留債給子孫還是留財產給子孫。 4. 我真誠的拜託臺中市政府能幫幫忙，希望趕快開工。			新審議會權責，爰未便採納。 2. 提請專案小組審議。	容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	畫之進程。	
10	王○誠（南京二街10號）	1. 建地鑑定結果我不太滿意，相對新北的房子，我們進行鑑定，他們都會有書面文件，但是我們管理會只叫我們看幻燈片，沒有提供給我相關的佐證文件。建物未經過土木技師與結構技師、建築師公會認證危樓。 2. 我們買在二樓，結果櫃位買最貴，土地持分也最少，我一共買了三百八十萬，結果只給我二十幾萬多，這樣不合理，有符合公平正義嗎。 3. 寶蓮公司申請完的人可以取消掉，那我們申請的原因是什麼。 4. 一下寶蓮、一下卓越、一下東采，東采資本額多少，主持人不敢講，這關係我們的權利。 5. 寶蓮第一次用土地法34條之一，而且用一折買賣的方式處分我們，第二次用管理費沒有繳交的方式，提告我們，但是沒有成功，第三次用修繕的方式管委員告自己寶蓮公司。然後自己不交裁判費，訴訟不成立。告自己不繳費用，告我們就是堅持到底，告我們這些沒有貸款的人不手軟。 6. 地方法院協調會結束之前，總幹事說他們一成二成收走後再轉賣給別人，這些都是確定的事實了。 7. 請臺中市政府，已發出建物執照，後來發現裡面的建物跟實際的土地不符，為什麼	1. 目前本棟建物為危險建物，其鑑定是由臺中市土木技師公會所做出的鑑定，鑑定報告的電子檔也有提供予市府存查，鑑定內容亦有經過臺中市政府的都市更新及爭議處理審議委員會審議通過，認為它已經是破損且不堪居住，也是危險建物，有傾斜、內部腐鏽、積水及樓頂女兒牆坍塌過，也引起過公共安全，本案係經過委員審定後才能辦理都更。 2. 發言人所提到的三百萬買的如今只領到多少錢，會以正式的書面來回覆，寄給王先生的資料應該不是	1. 有關委託臺中市土木技師公會結構鑑定之報告，係由當時干城第一廣場管理委員會於民國104年6月29日及6月30日簽訂合約，並於104年7月28日出具鑑定報告，其鑑定評估內容亦檢附於「擬訂臺中市東區練武段1107地號土地都市更新事業計畫案」之附錄三及附錄四中，其相關鑑定報告內容亦可至本案專屬網站下載閱覽，現已補充鑑定報告於權利變換計畫書附錄十六。 2. 有關發言人之補償金，經查持有之土地持分為1.65㎡(≒0.50坪)，本案土地平均單價為866,000元/坪，可領取之土地補償金為467,800元，另外可領建物拆遷補償金為136,669元，計為604,469元整；另還有實施者承諾之5,700萬利潤補償。有關發言人之補償金可參	**建議未便採納，理由：** 1.涉及鑑定報告部分，請實施者補充說明，並補充鑑定報告、臺中地方法院相關公文，及相關證明文件。 2.有關實施者資本額部分，請補充說明相關信託資訊於計畫書中。 3. 提請專案小組審議。	**建議未便採納，理由：** 1.本案提送權利變換計畫，就估價條件及權利價值，及分配更新後土地、建築物或權利金等進行審議。餘相關劃定都市更新單元等資訊，業於都市更新事業計畫載明並審議完成。 2.有關陳情人針對認證危樓辦理都市更新或是否修繕之疑義，請實施者補充認定過程及公會鑑定報告內容、相關數據(如ID值)等資訊，並將文件、報告書載明於附件。 3.陳情人提及資本額部分，請依現行法規補充說明風險控管方案並載明計畫書。 4. 針對臺中市政府已發建造執照，現階段又進行塗銷辦理都市更新，請實施者再補充清楚。 5. 另實施者研析意見，提及相關附件請一併納	1. 遵循專案小組審查意見辦理。 2. 遵循意見辦理，本案於民國104年7月28日經管委會委託社團法人台中市土木技師公會鑑定「建築物主要構造安全評估」及「耐震設計標準評估」其報告結果顯示，建築物結構體有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形等情形，造成大樓具有危險之虞，及建築物耐震設計標準(X 向為 AT	**部分採納，理由：** 1. 有關實施者研析意見補充估價內容，建議該部分請再補充說明。 2. 連帶保證人協議書應加強相關義務說明，並辦理公證，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。 3. 本案切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。 4. 餘依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		現在要進行塗消掉，希望能給我明確的理由。 8. 同樣的鑑定書，可以用來建物修繕，就可以使用了，又可以改成拆掉都更，我不知道他們的目的是什麼，他只要我們的產權而已。 9. 請臺中市政府主持公平正義，謝謝。 10. 僅附上「日勝幸福站結構補強修鑑定及修繕計劃書」，請簽收。	這個金額，會查證後回覆，每位地主應該都有收到通知，不管是土地的補償或是建物的殘餘價值，應都有金額之顯示。 3. 有關實施者之資格，在本案的事業計畫或幹事會裡，很多長官或委員也有提過，我們也都符合都市更新可以做為實施者的資格；那像王先生為領補償金的地主，產權也是取得補償金後才會移轉過戶給實施者，對於您來說，沒拿到補償金之前，產權依然還是您的；如果您想要改成回來選房子，本案也是全案信託，以確保您參與都市更新選配房屋之權利。 4. 有關所提到的跟管委會的訴訟不在本更新案討論之列。至於使用執照的申請，當然一定要按照相關的法令程序辦理。另	閱計畫書P.8-2及P.15-1。 3. 有關本案實施者東采建設股份有限公司雖甫為103年9月成立之公司，然本案都市更新事業之推展係由各方具備豐富經驗之專業團隊共同組成，都市更新規劃係委由「卓越資產鑑定有限公司」、建築設計係委由「陳彥伯建築師事務所」、信託機構將於權利變換計畫審定後預定由「僑馥建築經理股份有限公司」辦理，其前述工作團隊之資歷詳如附錄一；而寶蓮資產係為本案土地及建物所有權人之一。 4. 有關發言人所述與寶蓮或管委會之訴訟不在本更新案討論之列。 5. 本案於興建銷售期間與承購戶間存有整體經營管理規劃上之歧異，加上臺中火車站周邊商圈遷移等因素，致使該商業大樓自興建完工後迄今已超過20年均閒置均未使用。且在經歷921地震及歷年風災等影響下，造成建物地下室設備間破損易積水，而內部設備亦已喪失其原有功能，加上建物長期閒置易影響周邊		入權利變換計畫中。	0.3089g、Y向為AT 0.3509g）不符合100年7月1日實施之耐震規範之規定(AT0.3712g)。 詳計畫書P.1-1及附錄十六。 3. 遵循意見辦理，本案實施風險控管方案依不動產開發信託方式辦理；並將由「台灣強發展股份有限公司」為連帶保證人(連帶保證協議書詳附錄二十一)，進行自籌資金挹注。風險控管方案詳計畫書P.10-15。 4. 經查詢本案原建造執照及使用執照並未辦理塗銷登記，本案於民國105年	

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
			外更新單元的劃定必須依照臺中市都市更新單元劃定的基準去檢討，檢討通過後才有辦法真正的執行，以上這些資訊皆有揭露在計畫書內，也有上傳至本案的專屬網站，供大家參閱。	居住環境及商業活動，並肇生公共安全死角，且本案原大樓管理委員會(干城第一廣場管理委員會)於105年4月解散後即呈現現況無人管理、保養、維護及修繕，招致民眾丟棄廢棄物形成髒亂點，造成周邊住戶困擾。 本案於民國(下同)96年時臺中市政府以府都管字第0960244333號函文，要求剛成立之大樓管委會改善或拆除危險結構。之後土地所有權人間即以修繕為目標積極整合，並於100年7月15日起向法院提出「給付修繕費（100年度司中調字第2517號)」及「辦理公辦都更(102年度司中調字第3607號)」之相關調解聲請。 本案有關法院調解「給付修繕費（100年度司中調字第2517號)」結果說明如下：經法院囑託臺中市建築師公會辦理「臺中市東區南京二街10號（臺中市東區練武段349至360建號建物)干城第一廣場公共設施之修繕事宜」鑑定完成後，於法院調解庭中，有部分土地所有權人提出其持有櫃位之分管			8月7日舉辦本案都市更新事業計畫案自辦公聽會已向各區分所有權人說明有關本案都市更新相關內容，並依據民國 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 11 條、第 19 條及第 22 條辦理都市更新事業計畫於民國105年9月12日申請報核，有關本案辦理都市更新事業計畫過程請參計畫書P.VI之「辦理過程」及計畫書P.1-1「壹、辦理緣起及法令依據」。 5. 遵循專案小組審查意見辦理，有關實施者研析意見中各相關附件請參閱	

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
				位置，係為建商二次施工後所增建之面積(共有164個增建櫃位)，依建築法規定，若修繕完成欲符合法定使用標準之規定，需恢復至原一次施工之設計，屆時該164個櫃位之權利面積將部份或完全滅失。承辦法官最後認為本案修繕結果有侵害164櫃位權利之危險，如以修繕為手段整合營運應屬不可行。			計畫書。	
11	李○楠(南京二街10號)(寶蓮資產股份有限公司股東)	1. 在座各位所有參與人感謝大家。 2. 當初政府有提供不動產證券化，所以很榮幸加入，很多事情是無法處理，都是寶蓮公司幫我處理，過去就讓它過去，以後希望大家共同同心協力，讓這棟大樓重建才是當務之急，一直談論過去損失也無法回來，請大家(包含都發局、市府等)一起協力完成這棟大樓的都市更新。	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。
12	鄒○雲(南京二街10號)	1. 我今天要來參加聽證會，我是贊同都市更新權利變換的。 2. 20幾年來從剛開始大樓沒像現在這樣破舊，每次管委會有任何提案都不能往下走，因為有一群意見不合的人在現場吵鬧，我非常不認同這種行為，寶蓮和其他所有權人也多次協調、吵架也吵架，所有提案都無法落實，所以希望落空，這棟大樓還是沒好的發展；中間還經過法院協調，一樣相同一群的反對者出來吵鬧和阻止、不配合法院的協調；現在好不容易有都更，有市府委員監督、有實施者幫忙，我想不出反對者反對的理由是什麼，錢繳清了等漲價嗎?廢墟怎麼可能漲價，有些	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		老人家都不在了，他們也看開了，有轉機就有希望，我感謝寶蓮和工作人員讓我知道為甚麼這樣做，是否還有希望?反對者目前也沒有提出其他可行的方案，我支持都市更新權利變換計畫這些事情，請市府、委員和專業人士幫幫我們。						
13	林○崇（南京二街10號）	1. 我是20%實際百分之百付出錢的櫃位投資人，而且貸款全部繳清的少數，而寶蓮是80%櫃位的人，所以我們沒什麼聲勢，我是付出四百萬，有很多人都是付超過一千萬，很多人付錢後，沒辦法付貸款就放棄了。 2. 我有四位兄弟姐妹都被邀來投資干城，前金頭期款都有付。二位貸款負擔不起放棄了，二位是要靠賣其他房子來還貸款，經濟搞的很辛苦，二位已經往生了，還存在的經濟都很辛苦。 3. 有很多人在這個過程中都往生了，沒有辦法到現場進行說明，不能再參與二十多年的計劃案，很多人買了經濟都很困難。 **4.** 請市政府可以進行補償的狀況，針對沒有參加都更處理的人，請市府擔起責任，提供好的補償方式，請市府與主辦單位能好好處理。	有關土地補償的部份，目前估價師所估的價格為866,000元/坪，皆有參考價格日期當時的行情，那這個價格為土地平均單價，每一個樓層攤位的價格會不太一樣，那建物我想剛剛其他的地主也有提到已經都是廢墟的狀態了，20幾年都無使用過，那我們還是估了約1億2仟多的建物殘餘價值補償金，另外實施者也願意提供額外的利潤約5,600萬當補助金給沒有回來參與選房子的地主，這也是實施者在這個案子裡願意來特別付出的一個部份，最後上述這些費用都是要依臺中市政府審定為準，如審查過程中委員有任何意見，我們都會配合審查意見來修正。	有關本案所有權人補償金之數額係委由不動產估價師依各所有權人之產權情形進行評估，惟實際金額仍待經臺中市都市更新及爭議處理審議委員會審議通過為準；實施者亦願意提供約5,700萬之利潤，做為全案不同意、不參與或無法分配之土地所有權人補助金。	**建議部分採納，理由：** 1.權利價值查估部分請實施者依都市更新權利變換實施辦法辦理。 2.其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 3.建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。 4.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 1.權利價值查估部分，請實施者依都市更新權利變換實施辦法辦理。 2.因本案土地所有權人共計156人，請實施者補充更新前權利價值、櫃位估價等資訊，並將相關賠償金及分配內容，一併補充於計畫書中。 3.建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。 4.其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	1. 遵循專案小組審查意見辦理，本案依循都市更新權利變換實施辦法委請三家不動產估價師事務所辦理權利價值查估作業。 2. 遵循專案小組審查意見辦理，補充更新前權利價值及各所有權人櫃位資訊詳計畫書P.11-3及附錄二十，更新前櫃位估價之條件詳計畫書 P.11-1更新前估價條件；有關所有權人可領取之補償金請參閱計畫書捌、土地改	**部分採納，理由：** 1. 請補充持續與所有權人溝通方式為何。 2. 涉及櫃位位置、估價條件，請補充說明。 3. 餘依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
							良物拆遷補償費及壹拾伍、不參與分配名冊之現金補償清冊，另實施者願意提供前述之 5,700 萬元利潤，做為全案不同意、不參與或無法分配之土地所有權人補助金。 3. 實施者將與所有權人持續溝通協調，並盡快推動本案權利變換計畫之進程。	
14	張○成(南京二街 10 號 2 樓)(委託陳○梅發言)	**意見** 1. 希望未來公司資本額12億再來跟相關人談，而不是畫大餅給大家。 2. 我和我先生是買A12一樓，當初買590萬，現在權利變換對我們沒有保障，當初買這麼多錢，我有請女兒上網幫忙看，他們的資本才450萬，我們能相信他們能做起來嗎?希望市府長官幫我們想，保障我們，不讓我們損失太多，先生從36歲到現在63歲，現在的保障都沒了，當初有去卓越資產選櫃位時說我們持分太小，不能選，也不知道為什麼，寶蓮建設的錢比我們多太多，叫我們怎麼辦?我們買最多錢但是沒有權利…，請長官給我們幫忙，現在我老	1. 關於補償金的部份前面都有提過了，包含土地、建物及補助金等，皆以委員審核通過為準；至於東采的資本額450萬係為登記資本額，建設公司的背後仍有其他股東來支持，建設公司也找了好的團隊來進行本案之規劃；如同前面提過的，對於	1. 有關本案實施者東采建設股份有限公司資本額說明詳見計畫書 P.3-1，本案將由「台灣強發展股份有限公司」為連帶保證人(連帶保證協議書詳附錄二十一)，進行自籌資金挹注；台灣強發展股份有限公司於開發業、區段徵收及重劃、都市更新重建等領域皆有相關事業項目，其相關實績包含「桃園市中立區普義自辦市地重劃區」、「新北市	**建議部分採納，理由：** 1.權利價值查估部分請實施者依都市更新權利變換實施辦法辦理。 2.建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。 3.其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 4.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 1.權利價值查估部分，請實施者依都市更新權利變換實施辦法辦理。 2.因本案土地所有權人共計156人，請實施者補充更新前權利價值、櫃位估價等資訊，並將相關賠償金及分配內容，一併補充於計畫書中。 3.陳情人提及資本額部分，請依現行法規補充說明風險控管方案並載明計畫書。 4.建議實施者參考意見內	1. 遵循專案小組審查意見辦理。 2. 遵循專案小組審查意見辦理，補充更新前權利價值及各所有權人櫃位資訊詳計畫書 P.11-3 及附錄二十，更新前櫃位估價之條件詳計	**部分採納，理由：** 1. 連帶保證人協議書應加強相關義務說明，並辦理公證，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。 2. 本案切結辦理信託並於領取建造執

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		了，當初大家都很辛苦買，想說以後老了可收租金過活，現在不對等，差太多了，希望長官給我們幫忙。 **理由** 1. 應為東采公司資本額才 450 萬差太多了，權利變換也差太多，最起碼也要用 27 年前我們買的價錢來談。 2. 當初購買就快 600 萬元。	領補償金的地主來講，是拿到補償金才移轉產權，沒拿到補償金之前產權依舊是原所有權人的，而回來選配房屋的地主，包括建商取得的產權均全數信託給銀行，才能進行實質的重建，將來會有建經公司來做一個履約保證及風險控管，不管是對於沒有參與的地主產權上的保障也好或是對於要參與的人將來分配的權益保障也好，其實都有照顧到了。 2. 另外有關您來提問時，應是回答無法以過去的一攤位位置來換新的一個規劃單位，是需要補差額價金的，如果您現在想選，實施者這邊還是可以配合的。	中和區秀峰自辦市地重劃區擬定細部計畫暨重劃開發案」及「擬定員林都市計畫(部分乙種工業區〔原臺豐食品罐頭工廠股份有限公司使用〕變更為住宅區、商業區、公園用地、停車場用地及道路用地)細部計畫書」等，相關證明文件詳附錄一-15。 2. 有關本案所有權人補償金之數額係委由不動產估價師依各所有權人之產權情形進行評估，惟實際金額仍待經臺中市都市更新及爭議處理審議委員會審議通過為準；實施者亦願意提供約 5,700 萬之補助金，做為全案不同意、不參與或無法分配之土地所有權人補助金。 3. 有關發言人所述於前往諮詢時，有向所有權人解釋因權值較小，若要參與分配則需先繳納差額價金的部分，至於差額價金要如何給付，則可與實施者協議。也有建議所有權人可選擇合併分配之方式來參與選配。		容，與所有權人持續溝通協調。 5. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	畫書 P.11-1 更新前估價條件;有關所有權人可領取之補償金請參閱計畫書捌、土地改良物拆遷補償費及壹拾伍、不參與分配名冊之現金補償清冊，另實施者願意提供前述之 5,700 萬元利潤，做為全案不同意、不參與或無法分配之土地所有權人補助金。 3. 遵循專案小組審查意見辦理，有關實施者資本額已補充公司基本資料，詳計畫書 P.3-1 及補充說明本案實施風險控管方案依不動產開發信託方式辦理；並將由「台灣強發	照前完成信託作業程序。 3. 請補充持續與所有權人溝通方式為何。 4. 涉及權位位置、估價條件，請補充說明。 5. 餘依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
							展股份有限公司」為連帶保證人(連帶保證協議書詳附錄二十一)，進行自籌資金挹注。風險控管方案詳計畫書P.10-15。 4. 實施者將與所有權人持續溝通協調，並盡快推動本案權利變換計畫之進程。	
15	賴○讚(賴○杰)(南京二街10號)	1. 本棟大樓是鋼骨結構建築未超過30年，不要利用都更來低價收購，我個人反對重建都更。 2. 有些人利用都更的機會，賤價來收購我們這些沒有參與都更的櫃位，我們是鋼骨結構，可以使用一百多年，為什麼要進行都更。	本案都更辦理之前已提過很多種處理方式，當然也包括修繕之手段，也曾經請法院那邊通知全國的建商看是否有人願意收購，其實已經花了很多時間在法院進行調解，那其中也有針對管委會及櫃位上的一些糾紛說明，那時也有提到修繕初估也需要7～8億，也需要大家百分百的同意及出資，最後均不可行所以最後才決定可能只能以都更的方式，找	有關本案自100 年7 月由台中地方法院辦理27 次調解庭，期間就各式解決方案由法院進行調解(修繕、出售、出租、公辦都更及自辦都更等方式)，其中修繕、出售、出租均無法達到全體所有權人之同意故無法辦理，而公辦都更則因本案非屬應實施更新地區，故無法由市政府辦理。遂於103 年4 月11 日第18 次調解庭由法官建議改採自辦都更方式辦理。爰此，本案原建物之管理委員會係依據調解當時法官庭諭及都市更新條例第10 條、都市更新條例施行細則第 5 條及台中市	**建議未便採納，理由：** 1.涉及鑑定報告部分，請實施者補充說明，並補充鑑定報告、臺中地方法院相關公文，及相關證明文件。 2.提請專案小組審議。	**建議未便採納，理由：** 1.本案提送權利變換計畫，就估價條件及權利價值，及分配更新後土地、建築物或權利金等進行審議。餘相關劃定都市更新單元等資訊，業於都市更新事業計畫載明並審議完成。 2.有關陳情人針對為鋼骨結構為何進行都更，請實施者補充可進行都更認定過程及公會鑑定報告內容、相關數據(如 ID 值)等資訊，並將文件、報告書載明於附件。	1. 遵循專案小組審查意見辦理。 2. 本案更新前非為鋼骨結構而為鋼筋混凝土造，特此說明。 本案於民國104年7月28日經管委會委託社團法人台中市土木技師公會鑑定「建築物主要構造安全評估」及「耐震設計	**未便採納，理由：** 依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
			一個新的建商來出資，才能把這個社區重新活化。	都市更新單元劃定基準之規定，委由台中市土木技師公會辦理耐震設計標準及結構安全評估，並於相關報告書出具至法院並召開第27次調解庭，仍有部分所有權人無法達成共識，遂法院停止調解並核發調解不成立證明書。由於本案歷經4年2個月之調解，相關辦理方式均於調解庭中進行充分討論，故考量建物結構及耐震設計不足情況下，採取修繕方式儼然不可行，故以重建方式辦理。			標準評估」其報告結果顯示，建築物結構體有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形等情形，造成大樓具有危險之虞，及建築物耐震設計標準(X向為AT 0.3089g、Y向為AT 0.3509g）不符合100年7月1日實施之耐震規範之規定(AT0.3712g)。詳計畫書P.1-1及附錄十六。 本案於民國105年8月7日舉辦本案都市更新事業計畫案自辦公聽會以向各區分所有權人說明有關本案都市更新相關內容，並依據	

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
							民國 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第11條、第 19 條及第 22 條辦理都市更新事業計畫於民國105年9月12日申請報核，特此說明。	
16	龔○綱(南京二街10號)(寶蓮資產股份有限公司代表人)	**意見** 1. 支持本件都更案權利變換計畫通過。 2. 惠請市政府各相關單位協助本案盡速通過審議。 **理由** 1. 我是寶蓮公司的法人代表龔○綱。干城第一廣場自民國85年核發使用執照後,就因為沒有管理單位來進行大樓商場的管理,而無法營業,以至閒置荒廢。後來雖有所有權人成立自救會與其它百貨業者接洽出租事宜,但終因人多口雜而無果。期間大樓還發生地下水滲漏造成地下一、二、三樓淹滿了水,機電設施全毀,而全部的所有權人都一籌莫展! 2. 我於民國93年開始接觸這棟大樓,從成立管理委員會來管理大樓安全,除了地下室的抽水、防漏還包含颱風造成頂樓設備的損毀、砸車，這些都是管委會處理；成立寶蓮公司,讓所有權人的資產證券化,也是全國第一家以不動產抵股本的公司,甚至還無條件、無償的籌組鉅款去塗銷台銀對大樓土地的3億多元的全部設質，這也是我幫所有權人處理，但沒有和任何一個	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 同意都市更新權利變換部分建議實施者參考意見內容辦理。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	予以尊重發言人之意見，本案將盡快推動本案權利變換計畫之進程。	**部分採納，理由：** 依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		所有權人拿條件，研究去如何起死回生，經歷3年的調解庭也是泡湯，開庭幾十次還是宣告失敗，庭長私下很遺憾的說當初錯怪我們寶蓮了。 3. 法院開了3年的調解庭也終於知道怎麼回事，這是最後的機會，若因及其他少數反對意見，本大樓將永無翻身機會，也將會成為當地的地標，對當地的商家、住宅都很不公平，在此感謝市府、公務員這幾年為這棟大樓的付出。						
17	劉○麟(南京二街10號)(寶蓮資產股份有限公司股東)	1. 剛剛聽了好多我的心聲，我總共和家裡的人投資八間，我不知道怎麼說，就是姐妹們大家一起投資，該有的也都有，該沒有的也一起沒有。投資有賺有賠。本大樓因祥和倒閉才由寶蓮召集，提供了我們很多方案進行解決，其實大家不需要互責應盡快找出解決方案大家都賠了太多希望能賣個好價格希望把賠償金提高一些。 2. 目前現況搞的大家都在互相責怪，但是其實和寶蓮一點關係都沒有，能繳完貸款的人就能繳清，而沒辦法的人就是和寶蓮一起合作，解決金錢的問題。 3. 我現在不清楚為什麼大家要一直互相責怪，不瞭解為什麼要一直在爭吵。	無	予以尊重。	**建議部分採納，理由：** 1.權利價值查估部分請實施者依都市更新權利變換實施辦法辦理。 2.其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 3.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 1. 權利價值查估部分，請實施者依都市更新權利變換實施辦法辦理，並將相關賠償金、估價價值及分配內容補充於計畫書中。 2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	1. 遵循專案小組審查意見辦理，有關所有權人可領取之補償金請參閱計畫書捌、土地改良物拆遷補償費及壹拾伍、不參與分配名冊之現金補償清冊，另實施者願意提供前述之5,700萬元利潤，做為全案不同意、不參與或無法分配之土地所有權人補助金。	**部分採納，理由：** 1. 涉及櫃位位置、估價條件，請補充說明。 2. 餘依專案小組意見辦理。
18	廖○○嬌(南京二街10號)(委託陳○昆發言)	**意見1** 公開閱覽版之「擬定臺中市東區練武段1107地號土地都市更新權利變換計畫案」內，沒有檢附完整的工程圖說供區分所有權人判斷工程估價是否合理且為正確確實的情形。 **理由1**	1. 有關事業計畫及權利變換計畫所檢附的圖面，不只有平面圖，都是依據都市更新作業	1. 有關本案檢附之建築規劃設計工程圖說及面積計算均依循都市更新作業手冊相關規定辦理，業經108年7月29日通過臺中市政府都市設計審	**建議部分採納，理由：** 1.有關意見1、6相關圖說，請實施者補充說明，持續與所有權人持續溝通協調協助。 2.有關意見2，涉及鑑定報告部分，請實施者補充說明，	**建議部分採納，理由：** 1.有關意見1、6索取相關書圖部分，現階段權利變換計畫尚未核定且工程圖說為後續申請建造內容，故陳情人若有需求得向實施者或	1. 遵循專案小組審查意見辦理。 2. 遵循專案小組審查意見辦理，補充公會鑑定報告	**部分採納，理由：** 1. 涉及櫃位位置、估價條件，請補充說明。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		(1)由於公開展覽版之「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」只有檢附平面圖及立面圖資料資料,縱使將光碟資料轉到電腦放大在 86 時電視螢幕上,仍究不能正確判讀標示之尺寸作為驗證工程估價之依據。 (2)主管機關應通知實施者將建築師製作完成供工程估價之整套工程圖說做成光碟片,供區分所有權人製作 A0 尺寸大小之工程圖集,再以 EXCEL 估算公開展覽版的工程估價金額是否合理且合法。 **意見 2** 「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」內附錄十六-1 檢附的建築物結構安全及耐震標準評估合約書是民國 104 年 06 月 30 日由干城第一管理委員會與社團法人臺中市土木技師公會訂定之合約影本,其內容與正本相符。 **理由 2** (1)公開展覽版之「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」附錄十六-1 檢附的建築物結構安全及耐震標準評估合約書作成的評估報告與臺中市土木技師公會民國(下同)104 年 07 月 28 日提出之評估報告是否為同一份報告;檢附 104 年 6 月 17 日的民事陳報狀及其檢附之鑑定申請書及委任狀等3頁資料供主管機關核查。 (2)除非民國 104 年 07 月 28 日臺中市土木技師公會作成之評估報告與此次公開展覽的附錄十六-1 檢附之建築物結構安全及耐震標準評估合約書所作成的評估報告是同一份評估報告;否則都市更新工程科應要求實施者將兩份評估報告掃描做成電子檔陳報,除由市府公開展覽外,應	手冊規範製作,至於所提到的工程圖、施工圖及結構圖等,都是以後要申請建照時,才會檢附進行審查。 2. 有關工程款之計算,都是參考台北市的都市更新費用提列總表的標準下去做的,所有的費用將來還是要經過臺中市都市更新及爭議處理委員會審議通過,並非實施者編列多少就算多少,目前所提出的書面資料,如審查過程中委員有意見,我們配合意見修正。 3. 有關發言人所提到的大事紀之資料,係由所有權人寶蓮公司提供的一些有關管委會過去的資料所轉載,至於您所提之債權與本案較無關係,必要時仍會向以前的管委會或寶蓮公司來釐清,以說明給委員	定(發文字號:府設都設字第 1080176437 號函,詳參附錄十七)在案。 本案各項費用如工程費、權利變換費用及稅捐、管理費等,均已考量更新單元所在地區不動產市場材料、人工之價格水準,並參考臺北市都市更新審議作業相關規範彙編之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(民國 99 年 12 月發布)之認列標準及目前實際發生之數額或經實施者與地主同意之契約金額提列;爾後仍以臺中市都市更新及爭議處理審議委員會審議核定之數額為準。 2. 有關發表人所陳民國 104 年 7 月 28 日臺中市土地技師公會作成之評估報告與此次公開展覽的附錄十六-1 檢附之建築物結構安全及耐震標準評估合約書所作成的評估報告係為同一份評估報告,其鑑定評估內容亦檢附於「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」之附錄三及附錄四中,現已補充於權利變換計畫書附錄十六。	並補充鑑定報告、臺中地方法院相關公文,及相關證明文件。 3.有關意見3、4部分,非屬都市更新審議會權責,爰未便採納。 4.涉及權利價值查估、分配部分,請實施者說明並依都市更新權利變換實施辦法辦理。 5. 意見5部分,請實施者說明。 6. 提請專案小組審議。	是至市府翻閱計畫書。 2.有關意見2,請實施者補充可辦理都更認定過程及公會鑑定報告內容、相關數據(如ID值)等資訊,並將文件、報告書載明於附件。 3.有關意見3、4,權利價值查估部分,請實施者依都市更新權利變換實施辦法辦理。並補充原有594個櫃位位置,更新前權利價值、櫃位估價等資訊,及將相關賠償金及分配內容,一併補充於計畫書中。 4.意見5,部分事業計畫與權利變換計畫內容不符,請實施者再行補充確認。並請實施者提供過去得掌握資訊供市政府了解。 5. 意見8,後續於都市更新權利變換審竣後,再彙整相關內容函覆陳情人。 6. 請實施者於本案專屬網頁(https://lianwu1107.pixnet.net/blog)提供相關核定計畫書及資訊供所有權人下載閱覽。	相關內容,本案於民國104年7月28日經管委會委託社團法人台中市土木技師公會鑑定「建築物主要構造安全評估」及「耐震設計標準評估」其報告結果顯示,建築物結構體有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形等情形,造成大樓具有危險之虞,及建築物耐震設計標準(X向為 AT 0.3089g、Y向為 AT 0.3509g) 不符合100年7月1日實施之耐震規範之規定(AT0.3712g)。詳計畫書P.1-1及附錄十六。 3. 遵循專案小組審查意見辦理,補充更新前權利價	2. 餘依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		做成光碟片寄給區分所有權人，以昭公信。 **意見3** 臺中市東區練武段349至360建號建物於100年度司中調字第2517號及102年度司中調字第3607號辦理公辦都更調解時，確認有部分土地所有權人提出持有櫃位之分管位置係為建商二次施工後所增之面積(共有164個增建櫃位)此次「擬定臺中市東區練武段1107地號土地都市更新權利變換計畫案」沒有對164個違法增建櫃位參加都市更新並權利轉換做成說明。 **理由3** (1)陳請實施者提供106年3月27日版本的「擬定臺中市東區練武段1107地號土地都市更新事業計畫案」之綜-3的項目3資料，供主管機關確認准許辦理的都市更新案件是否含有164個違法增建櫃位。 (2)主管機關應限期令實施者以書函陳報，說明依據什麼法令規定准許將這164個違法增建櫃位陳請核定准許參加都市更新?又由何人代表這164個違法增建櫃位參加權利轉換。 **意見4** (1)依據倪○真股長民國111年12月19日電話通知，20日陳○昆偕同廖○○嬌前往都市新工程科「出席意願書」及三件「聽證意見書」；為了讓倪股長了解爭議之理由，將存在電腦內的相關資料供其閱覽及確認，為了避免讓倪股長因案件眾多而產生混淆之情形，另以第四件聽證意見書提出，供倪股長及聽證使用。 (2)陳請貴單位協助調取市府102年8月9日發文的「府授都更字第1020148167號」函及「都市法學研究發展委員會102年第	進行瞭解。	3.本案係依據都市更新條例第3條第七點：「權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」之規定，辦理各權利人參與都市更新權利變換計畫分配更新後房地或領取補償金等相關事宜，並無非本案之權利人或權利變換關係人參與權利變換之情事，特此說明。 4.(1)本案於民國96年時台中市政府以府都管字第0960244333號函文，要求剛成立之大樓管委會改善或拆除危險結構。之後土地所有權人間即以修繕為目標積極整合，並於民國100年7月15日起向法院提出「給付修繕費(100年度司中調字第2517號)」及「辦理公辦都更(102年度司中調字第3607號)」之相關調解聲請。但最終承辦法官認			值及各所有權人櫃位資訊詳計畫書P.11-3及附錄二十，更新前櫃位估價之條件詳計畫書P.11-1更新前估價條件；有關所有權人可領取之補償金請參閱計畫書捌、土地改良物拆遷補償費及壹拾伍、不參與分配名冊之現金補償清冊，另實施者願意提供前述之5,700萬元利潤，做為全案不同意、不參與或無法分配之土地所有權人補助金。 4.有關本案權利變換計畫案之公開展覽版附錄5-1內容係由未解散前之「干城第一廣場管理委員會」提供及實施者辦理本案都市更新事	

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		2 次會議」之會議紀錄，供釐清爭議之理由。 **理由 4** (1)貴單位應令實施者通知參加權利變換之寶蓮資產管理管理股份有限公司、捷盟建設有限公司將民國(下同)102 年 9 月 4 日遞狀法院的民事調解聲請狀、103 年 5 月 29 日遞狀法院的民事陳報狀及法院的各樓層櫃位位置圖彩色影本，陳報貴單位供作判斷，確認 164 個違法超建的櫃位是否已經核定准許參加都市更新事業計畫案，且均能夠取得都市更新後之權利變換。 (2)臺灣臺中地方法院簡易庭元股民國 102 年 11 月 22 日發文「中院東中簡民元 102 司中調 3607 字第 121202 號函，通知民事調解聲請狀的請求參與調解人「臺中市政府」，函請委派主管都市更新工程的相關人員調解日前來協助調解。 (3)市府函文通知法院，干城第一廣場不符合辦理都市更新規定之要求，請求釐清 164 個違法超建的櫃位是否參加權利變換。 **意見 5** 實施者提供主管機關供公開閱覽版之「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換案」，其附錄五-1 致附錄五-5 記載之內容，是否是正確且真實無誤的情形，區分所有權人陳請主管機關協助，要求實施者確認之。 **理由 5** (1)代理人將協助區分所有權人廖〇〇嬌訴訟所取得之相關法定文件與附錄五-1「干城大樓大事記」記載的內容比較，發現委託實施者提供作為公開閱覽權利變換資料及 106 年 3 月 27 日版本都市更新事業計畫案資料，恐有涉嫌偽造文書印文及妨		為本案修繕結果有侵害 164 櫃位權利之危險，如以修繕為手段整合營運應屬不可行。 爾後又歷時兩年就大樓「辦理公辦都更（102 年度司中調字第 3607 號)」進行調解，期間除公辦都更之議題外，雙方又提出各種處理方案，並經激烈討論及各方專家諮詢，議題包括共有物處理之適法性、共有物使用收益之適法性、標的全棟出租、標的部份樓層出租、提高出租金額、標的全棟公開標售、不動產投資財務可行性、以百貨商行恢復營業之經濟可行性等，最終於民國 104 年 9 月 30 日經法院調解庭以「調解不成立」結案(詳附錄四)，最終建議以自辦都更方式辦理。 (2)本案更新前全部櫃位共 594 位，係由實施者提供各櫃位之分管位置及其對應之產權資料，供做本案進行更新前權利價值查估作業及擬訂權利變換計畫。同時本案係依據都市更新條例第 3 條第七點之規定，辦理各權利人參與都市更新權利變換計畫分配更新後房地或			業計畫相關時程記載。 5. 遵循專案小組審查意見辦理。 6. 遵循專案小組審查意見辦理，本案於專屬網頁提供相關核定計畫書及資訊供所有權人下載閱覽。(https://lianwu1107.pixnet.net/blog)	

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		礙區分所有權人向債務人合法求償債務的行為。 (2)附錄五-1「干城大樓大事記」記載民國 93 年 2 月 10 日建商將承購戶尾款未清償之債權讓與捷盟建設有限公司，陳請主管機關要求實施者幫忙釐清此一「建商」是否為祥和建設股份有限公司？民國 111 年 12 月 9 日代理人以臺中四張犁郵局第 00304 號存證信函檢附申請書的「附件一」文件是否為同一份文件。 **意見 6** 實施者提供主管機關供公開閱覽版之「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換案」，其封面及 6-59 頁檢附的 13 頁視覺景觀模擬圖，與 106 年 3 月 27 日版本的「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」檢附之圖例相同，陳請主管機關要求實施者確認兩份計畫案是否為同一份資料。 **理由 6** (1)陳請主管機關將此次核准辦理都市更新之「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換案」做成光碟發給代理人供與 103 年 4 月 16 日版本的「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」比較。 (2)民國 111 年 4 月 8 日實施者以練武都更(他)第 111001 號函通知代理人，證明此次主管機關核准之「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」是自辦都更。 (3)103 年 4 月 16 版本的「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業概要案」也是相同的受託人(即：卓越資產鑑定有限公司)製作的自辦都更案件，業經法		領取補償金等相關事宜，並無非本案之權利人或權利變換關係人參與權利變換之情事，特此說明。 5.(1)本案權利變換計畫案之公開展覽版附錄 5-1 內容係由未解散前之「干城第一廣場管理委員會」提供及實施者辦理本案都市更新事業計畫相關時程記載。 (2)本案都市更新事業計畫於 110 年 1 月 15 日經臺中市政府核准都市更新事業計畫案(文號：府授都更字第 1100007705 號函)，其核定版都市更新事業計畫畫(109 年 12 月 21 日版本)亦公開於本案專屬網頁(https://lianwu1107.pixnet.net/blog)上提供所有權人下載閱覽。發表人所陳 106 年 3 月 27 日版本係依「105 年度臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」第三次幹事會會議意見所修正之版本，並非本案事業計畫最終核定之版本。 (3)本案實施者與更新前原建商(祥和建設)並無任何關係，亦無權利或義務協助發表人釐清有關				

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		院依據市府函文通知判斷不符合辦理自辦都市更新規定，嗣後由法院續以公辦都更方式續行調解，最後因受託人沒有於自訂之期限內提出完整的土木技師公會鑑定報告到法院供作判斷而裁定調解不成立。 **意見 7** 實施者提供主管機關供公開閱覽版之「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換案」的附錄五-4，其民國(下同)105 年 8 月 7 日至 106 年 6 月 29 日共計五項有關舉辦公聽會的記載，顯與實際發生的事實情形有所出入，陳請主管機關將區分所有權人鄭〇煌於 106 年 6 月 27 日即 106 年 7 月 7 日陳報給主管機關的聲明書提出供證明。 **理由 7** (1)主管機關發文通知區分所有權人鄭〇煌 106 年 6 月 28 日舉辦公聽會，代理人偕同另外一位代理人陳〇章及區分所有權人鄭〇煌書寫聲明書一式二份於 27 日陳報，一份交由都市發展局簽收，另外一份加蓋收件章後由鄭〇煌留存及使用。 (2)因為總覺得主管機關臨時以電話通知取消公聽會及聽證之作為很奇怪，106 年 7 月 7 日在以鄭〇煌為聲明人，聲明陳請補正 27 日陳報的聲明書。 (3)因「代理人」未在主管機關供「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換案」內看到相關的處理情形，陳請主管機關將實施者陳請主管機關核准之「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」燒錄成光碟，給代理人陳〇昆供作比較使用，以保證區分所有權人廖〇〇嬌的不動產合法權利。 (4)陳請主管機關函調 105 年 11 月 16 日依		發表人所提本更新案更新前原建商與承購戶及捷盟建設之間的債權糾紛，仍建請發表人依循法院訴訟方式辦理。 6.(1)本案都市更新事業計畫於 110 年 1 月 15 日經臺中市政府核准都市更新事業計畫案(文號：府授都更字第 1100007705 號函)，其核定版都市更新事業計畫畫(109 年 12 月 21 日版本)亦公開於本案專屬網頁(https://lianwu1107.pixnet.net/blog)上提供所有權人下載閱覽，其所陳 106 年 3 月 27 日版本係依「105 年度臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」第三次幹事會會議意見所修正之版本。後於民國 110 年 1 月 28 日申請報核「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」，其計畫書圖之視覺景觀模擬圖均依核准通過之都市更新事業計畫版本為依據。 (2) 本案依據民國 99 年 5 月 12 日發布之「都市更新條例」第 19 條及第 22 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事				

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		據府授都住字第 1050242799 號開會通知單召開的公寓大廈爭議調處事件委員會第八次會議之會議紀錄，釐清干城第一廣場解決爭議的真實處理情形。 **意見 8** (1)請市府確認相關資料是否正確，並針對我個人問題進行書面答覆。 (2)請市府進行相關資料進行簽收。		業計畫書併同公聽會紀錄，私有土地及私有合法建築物所有權面積五分之四以上之事業計畫同意書及其他相關證明文件於民國 105 年 9 月 12 日申請事業計畫報核。 (3)有關本案資產活化方式業於 100 年 7 月由台中地方法院辦理 27 次調解庭，期間就各式解決方案由法院進行調解(修繕、出售、出租、公辦都更及自辦都更等方式)，其中修繕、出售、出租均無法達到全體所有權人之同意故無法辦理，而公辦都更則因本案非屬應實施更新地區，故無法由市政府辦理。遂於 103 年 4 月 11 日第 18 次調解庭由法官建議改採自辦都更方式辦理。惟有關法院調解過程係依據民事訴訟法之規定辦理，基於民事訴訟法第 422 條之規定調解程序中所陳之內容不得作為後續裁判之基礎，故調解內容並無文字紀錄內容，僅於民國 104 年 9 月 30 日經法院調解庭以「調解不成立」結案，由法院核發之證明(詳附錄四)。 (4)另有關臺中市土木技				

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
				師公會結構鑑定報告，係由當時干城第一廣場管理委員會於民國 104 年 6 月 29 日及 6 月 30 日簽訂合約，並於 104 年 7 月 28 日出具鑑定報告，與發表人所陳之法院調解不成立原因並無直接關係。 7. 有關原所有權人鄭〇煌於民國 106 年 6 月 28 日及 6 月 29 日舉辦之都市更新事業計畫公辦公聽會及公辦聽證會之發言意見及書面意見，實施者皆有做出其回覆意見，詳請參閱本案經臺中市政府核准之都市更新事業計畫書之綜-17 至綜-61，其核定版都市更新事業計畫畫(109 年 12 月 21 日版本)亦公開於本案專屬網頁(https://lianwu1107.pixnet.net/blog)上提供所有權人下載閱覽。				
書1	孫〇萍(南京二街 10 號)	1. 是否能說明所有權人達到可以選配的標準是多少? 2. 從公開展覽的資料裡看到更新前土地權利價值跟更新前的土地價值比率，接著就是更新後各單元建築物與土地之權利價值表了，如何決定選配或是領補償金?!	無	1. 本案更新後最小分配單元價值為 4 樓 4H：7,244,250 元。 2. 本案於 111 年 2 月 11 日以雙掛號形式寄出各土地所有權人之選配資料，資料內檢附之文件 6 皆有向各所有權人說明更新前土地權利價值與比例與更新後應分配權利價	**建議酌予採納，理由：** 建議實施者參考意見內容辦理。提請專案小組審議。	**建議酌予採納，理由：** 權利價值查估部分，請實施者依都市更新權利變換實施辦法辦理。並補充原有 594 個櫃位位置，更新前權利價值、櫃位估價等資訊，及將相關賠償金及分配內容，一併補充於計畫書中。	遵循專案小組審查意見辦理，補充更新前權利價值及各所有權人櫃位資訊詳計畫書 P.11-3 及附錄二十，更新前櫃位估價之條件詳計畫書 P.11-	**酌予採納，理由：** 涉及櫃位位置、估價條件，請補充說明，餘依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
				值評估，若應分配權利價值小於本案最小分配單元價值則未達分配之標準，為領取補償金；因考量本案小地主人數眾多，故並未限制未達最小應分配權值者參與選配之權利，同時亦開放給小地主間合併分配之申請。有關各所有權人應分配權利價值可參閱本案權利變換計畫書第 16-2 頁～第 16-7 頁。			1 更新前估價條件；有關所有權人可領取之補償金請參閱計畫書捌、土地改良物拆遷補償費及壹拾伍、不參與分配名冊之現金補償清冊，另實施者願意提供前述之 5,700 萬元利潤，做為全案不同意、不參與或無法分配之土地所有權人補助金。	
書2	林〇旭（南京二街 10 號）	1. 第129頁表8-1合法建築物拆遷補償費用明細表序號32應補償總價257000元，第165頁表15-1不參與分配之土地所有權名冊序號32補償金額654009元，那我可領補償費是257000+654009=911009嗎?另外再加上實施者提供之利潤嗎? 2. 第149頁土地權利價值是如何計算?我序號32持分面積與序號27及28差不多，為何權利價值差2-3倍這麼多?(我的土地持分3.09平方公尺將近1坪依本案估價每坪86萬多來計算應該也有80萬為何只有65萬多)。 3. 照目前進度預估大概何時可領補償?	無	1. 有關發言人所陳之補償金額尚無違誤，惟實際金額需經臺中市都市更新及爭議處理審議會審議核定通過為準。 有關發言人之土地補償金額詳計畫書 P.15-1 序號 32；建物補償金額詳計畫書 P.8-2 序號 32。 2. 本案更新前土地權利價值計算，係依更新前房地價值考量各樓層之樓層別差異、各櫃位之位置差異、商業效益及可見度差異計算區分所有建物基地權利價值比率，再依各區分所有建物基地權利價值比率計算更新前土	**建議酌予採納，理由：** 建議實施者參考意見內容辦理。提請專案小組審議。	**建議酌予採納，理由：** 1.請具體說明陳情人估價資料可對應權利變換計畫書頁碼及參考附件。 2.有關實施者研析意見，本案聽證、補償金發放等執行程序，請依現行法規為之，請修正相關內容。	1. 遵循專案小組審查意見辦理，有關發言人之補償金額詳計畫書 P.15-2 序號 32；建物補償金額詳計畫書 P.8-2 序號 32。 2. 遵循專案小組審查意見辦理，修正相關法規內容。	**酌予採納，理由：** 依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
				地權利價值。經查序號 32 該櫃位位於區分所有建物 6F，而序號 27 及 28 櫃位位於 1F，由於各樓層之樓層別差異、各櫃位之位置差異、商業效益及可見度差異等因素，其更新前區分所有建物基地權利價值比率有較大之差異，故序號 32 及序號 27、28 之土地權利價值亦有所差異(有關更新前權利價值及各所有權人櫃位資訊詳計畫書 P.11-3 及附錄二十，更新前櫃位估價之條件詳計畫書 P.11-1 更新前估價條件)。 3. 本案將於 111 年 12 月 28 日公辦公聽會及111年12月 30 日公辦聽證會後向機關提報臺中市都市更新及爭議處理審議會進行審議，若經審議通過核定，補償金發放時程依據都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起二個月內通知領取。				
書3	卓○真(南京二街10號地下1樓)	**意見1** 1. 本都更案之標的物於民國 85 年建造完成取得使用執照距今僅 21 年是不符合法律之都更重建要件(此有台中地方法院 102 年度司中調字第 3607 號等記錄可查)，但寶蓮資產管理公司仍在多數區分所有權	無	1. 本案依法取得地主個別委託重建之實施者為東采建設股份有限公司，並非寶蓮公司，亦非原管委會成員，先予敘明。 2. 有關本案耐震設計標準	**建議未便採納，理由：** 1. 意見 1，涉及鑑定報告部分，請實施者補充說明，並補充鑑定報告、臺中地方法院相關公文，及相關證明文件。	**建議未便採納，理由：** 1. 本案提送權利變換計畫，就估價條件及權利價值，及分配更新後土地、建築物或權利金等進行審議。餘相關劃定	1. 遵循專案小組審查意見辦理。 2. 補充公會鑑定報告相關內容。	**未便採納，理由：** 依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		人反對下，欲強行辦理，其緣由應是：寶蓮公司前已經台中地方法院於民國 99 年間判決確定「兩造間就上訴人共有之土地及建物買賣關係不存在」。(註：土地台中市東區練武段 1107 地號及建物 358 等建號之部分)。所以寶蓮公司在雖已繳交完辦理過戶之稅捐及已以不合理之低價提存在法院之提存款，無法完成向地政機關辦理所有權人之產權移轉登記，為達其目的之另一手段。又市政府民國 105 年 11 月 16 日召開之 105 年度台中市公寓大廈爭議事件調處委員會第八次會議為調解本大樓之修繕事件，因在申請本都更重建之主要者，干城第一廣場管理委員會(委員多數為代表寶蓮公司)，未到場無法調處，規避。 2. 敬請本都更案之主管機關詳加審核，慎重處理，如確實用都更可解決全體所有權人之權益與爭議，是否應請予以整建或維護方式處理，並非重建。以免造成不合理、不合實情或不合法之處及爾後衍生之憾事。 (請就以上發言內容及聽證意見書所列意見列入紀錄，本聽證會就不重複發言，謝謝！) **意見 2** 本案同意人數部分之私有土地及私有合法建築物，所有權人比例甚低及建築物原本即有很多爭議，所以核可與否，必須有法律依據，但乃應考慮情與理。 1.本案同意人數部分之私有土地及合法建物所有權人僅佔 32.76%比例過低，加上欲辦理本都更者手段頻繁，爭議甚多。 2.有關總顧問初審意見提及寶蓮資產管理公司成立之主要目的係以整合本案土地、合法建物所有權人產權以其突破意見分歧之		評估報告及建築物主要構造安全評估係由干城第一廣場管理委員會委託台中市土木技師公會辦理鑑定(相關委託契約書詳見計畫書附錄十五)，委託原因係本案自 100 年 7 月由台中地方法院辦理 27 次調解庭，期間就各式解決方案由法院進行調解(修繕、出售、出租、公辦都更及自辦都更等方式)，其中修繕、出售、出租均無法達到全體所有權人之同意故無法辦理，而公辦都更則因本案非屬應實施更新地區，故無法由市政府辦理。遂於 103 年 4 月 11 日第 18 次調解庭由法官建議改採自辦都更方式辦理。爰此，本案原建物之管理委員會係依據調解當時法官庭諭及都市更新條例第 10 條、都市更新條例施行細則第 5 條、台中市都市更新單元劃定基準之規定，委由台中市土木技師公會辦理耐震設計標準及結構安全評估，並於相關報告書出具至法院並召開第 27 次調解庭，仍有部分所有權人無法達成共識，遂法院停止調解並核發調解不成立證	2. 意見 2 之第 3 點，請實施者補充說明本案現況是否無人管理，其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 3. 意見 2 第 2、4 點，內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 4.提請專案小組審議。	都市更新單元等資訊，業於都市更新事業計畫載明並審議完成。 2.有關陳情人針對認證危樓辦理都市更新或是否修繕之疑義，請實施者補充認定過程及公會鑑定報告內容、相關數據(如 ID 值)等資訊，並將文件、報告書載明於附件。 3. 意見 2 之第 2、3、4 點，請實施者補充說明本案現況是否無人管理，其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	本案於民國 104 年 7 月 28 日經管委會委託社團法人台中市土木技師公會鑑定「建築物主要構造安全評估」及「耐震設計標準評估」其報告結果顯示，建築物結構體有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形等情形，造成大樓具有危險之虞，及建築物耐震設計標準(X 向為 AT 0.3089g、Y 向為 AT 0.3509g) 不符合 100 年 7 月 1 日實施之耐震規範之規定(AT0.3712g)。 詳計畫書 P.1-1 及附錄十六。	

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		障礙為宗旨。但因寶蓮公司曾於民國 98 年 6 月 16 日利用土地法第 34 條之 1，聲請台中市地方法院提存所之買賣價款，提存之金額只是所有權人原購價之 10%不到，可知其真正目的，是採用各種手段以不合理之低價，欲取得各所有權人產權之自私利益。現該買賣已經台中地方法院 99 年簡字第 104 號判決：土地及建物買賣關係不存在，確定。(如附件法院判決首頁) 3. 民國 105 年 8 月 7 日實施者東采建設公司辦理公聽會時提出之土地都市更新計畫內，辦理緣起指：因無人管理。並非事實，因所有權人均依「干城第一廣場規約」繳交管理費(未如期繳交即送法院執行)，由管委會負責管理與運用，管理費收取金額高達數千萬元，故曾多次重大修繕，花費所有權人鉅額金錢。現寶蓮資產管理公司主強應都更重建是否與利用本大樓管委會或委員辭職並退還使用剩餘之管理費有關。管理委員會委員辭職是否有效?即無移交乙事，主管機關並無處理或表示意見。 4. 由鄭〇煌先生與本人等多數所有權人，向市府申請台中市公寓大廈爭議事件調處，經市府 105 年 11 月 24 日府授都住字第 1050253174 號函附 105 年度台中市公寓大廈爭議事件調處委員會第八次會議記錄：對造人(干城第一廣場管理委員會)未到場，無法調處。規避，而同是管委會之主管單位亦未第二次之協助或依權責處理。		明書。由於本案歷經 4 年 2 個月之調解，相關辦理方式均於調解庭中進行充分討論，惟有關法院調解過程係依據民事訴訟法之規定辦理，基於民事訴訟法第 422 條之規定調解程序中所陳之內容不得作為後續裁判之基礎，故調解內容並無文字紀錄內容，因此無法院正式委託台中市土木技師公會辦理鑑定之公文，係由管理委員會依據調解當時辦理之委託。 3. 有關本案事業計畫同意人數較低之說明如下： (1) 本更新單元內依報核日當時(謄本日期105 年 9 月 12 日)土地所有權人共 175 人，扣除公有土地所有權人中華民國(管理者：財政部國有財產署)後，簽署同意參與本都市更新事業計畫案之土地所有權人為 60 人，土地所有權人數比例為 34.48%。 (2) 本更新單元內土地面積為 1,559.77 平方公尺，扣除公有土地面積 14.52 平方公尺，簽署同意參與本都市更新事業計畫案			3. 本案原大樓管理委員會(干城第一廣場管理委員會)於 105 年 4 月解散，現況無人管理；現階段無維護管理辦法，已委請所有權人鎖上大門，以防他人進入，詳計畫書 P.1-1。	

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
				之土地所有權面積為1,266.41平方公尺，私有土地所有權面積比例為81.96%，本更新單元範圍內之私有土地所有權面積超過五分之四以上之同意。 (3)本更新單元內建物面積為13,552.24平方公尺，扣除公有建物面積 126.24 平方公尺，簽署同意參與本都市更新事業計畫案之私有合法建物所有權面積為 11,001.34平方公尺，私有合法建物所有權面積比例為81.94%。 (4)依據民國 99 年 5 月12日發布之都市更新條例第 22 條第 1 項後段規定:「其屬依第11條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同				

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
				意者，其所有權人數不予計算。」本更新單元範圍內之私有合法建築物所有權面積超過五分之四以上之同意，故不予計算所有權人同意比例。 4.本案原大樓之干城第一廣場管理委員會之委員於104年11月至105年3 月陸續請辭且無人出選，故於105年4月1日管理委員會主委請辭後已無人管理(詳附錄五-大事紀)。				
書4	廖○○嬌(南京二街10號)(委託陳○昆出席，書面意見)	**意見** 1.請主管機關在聽證現場要求實施者提出說明，實施者是基於什麼理由及事實，只有准許東采建設股份有限公司、捷盟建設有限公司、寶蓮資產管理股份有限公司、劉○潤及陳○球參加都市更新計畫案完成後之權利變換。 2.取得權利變換利益之上述當事人，有沒有協助原建商(即：祥和建設股份有限公司)妨害區分所有權人廖○○嬌合法求償債權之行為。 **理由** 1.實施者提供主管機關供公開閱覽版之「擬定臺中市東區練武段1107地號土地都市更新權利變換計畫案」的附錄五-1，其民國(下同)93年2月10日記載【建商將承購戶尾款未清償之債權讓與結盟建設有限公司】。 2.請主管機關在聽證會現場要求實施者提出說明並確認是否與本意見書檢具之債權讓	無	1.本案採行之最小分配面積單元為4H,建坪面積為22.29 坪，單元價值7,244,250 元。依據都市更新條例第 52 條規定，土地所有權人應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，實施者得以現金補償之；本案亦考量小地主人數眾多，故並未限制未達最小應分配權值者參與選配之權利，同時亦開放給小地主間合併分配之申請。 本案提出願意參與權利變換者共5人，而未達最小分配面積單元，不能參與權利變換者共151人，其中 26 人表示不願參與	**建議部分採納，理由：** 1.權利變換分配部分，請實施者說明。 2.涉及鑑定報告部分，請實施者補充說明，並補充鑑定報告、臺中地方法院相關公文,及相關證明文件。 3.建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。 4.其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 5.提請專案小組審議。	**建議部分採納，理由：** 1.權利價值查估部分，請實施者依都市更新權利變換實施辦法辦理。並補充原有594個櫃位位置，更新前權利價值、櫃位估價等資訊，及將相關賠償金及分配內容，一併補充於計畫書中。 2.建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。 3.其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰不予審議與討論。	1.遵循專案小組審查意見辦理，補充更新前權利價值及各所有權人櫃位資訊詳計畫書P.11-3 及附錄二十，更新前櫃位估價之條件詳計畫書 P.11-1 更新前估價條件；有關所有權人可領取之補償金請參閱計畫書捌、土地改良物拆遷補償費及壹拾	**部分採納，理由：** 1.涉及櫃位位置、估價條件，請補充說明。 2.請補充持續與所有權人溝通方式為何。 3.餘依專案小組意見辦理。

編號	發言人	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	業務單位初核意見	專案小組意見	實施者說明	大會決議
		與協議書及說明書為相同文件。 3.檢具 111 年 12 月 26 日法院閱覽案件卷宗資料封面(即：95 年度拍字第 831 號)及 96 年度執字第 57710 號卷面影本資料。 4.檢具 100 年度司中調字第 2517 號法院調解事件取得之債權讓與協議書及聲明書影本各一份供 111 年 12 月 30 日舉行的聽證會使用。 5.代理人前於 111 年 12 月 9 日以台中四張犁郵局第 000304 號存證信函將債權讓與協議書及聲明書影本各一份檢附申請書，陳請主管機關協助區分所有權人廖○○嬌證明是否以事實真實之情形參加「擬定臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」之權利變換。		權利變換，未表示權利變換意願者為 125 人。 2.有關本案區分所有權人廖○○嬌與原建設公司「祥和建設股份有限公司」及區分所有權人「捷盟建設有限公司」之債權糾紛，係發生於原雙方權利義務關係所導致，與本案都市更新事業及權利變換計畫主管機關「臺中市政府」及委託實施之「東采建設股份有限公司」均無涉。			伍、不參與分配名冊之現金補償清冊，另實施者願意提供前述之5,700萬元利潤，做為全案不同意、不參與或無法分配之土地所有權人補助金。 2.遵循專案小組審查意見辦理，將與所有權人持續溝通協調。	

臺中市都市更新及爭議處理審議會112年第5次會議

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	112年12月29日
案由	擬訂臺中市沙鹿區鹿峰東段1656-1地號等13筆土地都市更新事業計畫案		

說明

一、實施者：富宇建設股份有限公司

二、規劃單位：久禾空間設計有限公司

三、設計單位: 陳朝舜建築師事務所

四、法令依據：都市更新條例第23條、第32條、第33條、第37條及臺中市都市更新自治條例規定。

五、更新單元劃定及其範圍：

本都市更新單元係位於本市沙鹿區長春路以南、星河路以西及福德路以北之街廓範圍內，面積共計4,679平方公尺。

六、現況說明：

(一)都市計畫現況:

本更新單元係屬「變更臺中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)」範圍，其土地使用分區屬第四種住宅區，法定建蔽率55%，法定容積率200%。

(二)土地權屬

1. 本案坐落於臺中市沙鹿區鹿峰東段1656-1、1657、1658、1659、1660、1665-2、1666、1667、1668、1679、1706、1707、1708地號等13筆土地，總面積共計4,679平方公尺。
2. 土地所有權人共1人(富宇建設股份有限公司)。

(三)合法建築物權屬

1. 本基地計6棟建築物，6棟為合法建物，11棟為違章建築，合法建物為木石磚造、加強磚造及土造，多為地上一層至地上二層之建物，面積總計1,890.5平方公尺。
2. 建物所有權人為1人(富宇建設股份有限公司)。

(四)公、私有土地分布狀況

本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計4,679平方公尺。

(五)同意參與都市更新事業計畫比例計算：

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	人數(人)	面積(㎡)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	4,679	1	283.84	1
公有(a)	0	0	0	0

私有(b=A-a)	4,679	1	283.84	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	4,679	1	283.84	1
私有同意數(C)	4,679	1	283.84	1
同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

(一) 109 年 12 月 22 日實施者自辦事業計畫公聽會。

(二) 109 年 12 月 29 日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報核。

(三) 110 年 1 月 19 日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。

(四) 111 年 5 月 6 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書暨相關附件冊報局。

(五) 111 年 5 月 25 日召開都市更新事業計畫幹事會審議；111 年 6 月 1 日函發幹事會會議紀錄。

(六) 112 年 5 月 23 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(公開展覽版)。

(七) 112 年 6 月 9 日~112 年 6 月 23 日辦理公開展覽(15 日)。

(八) 112 年 6 月 20 日召開公辦事業計畫公聽會；112 年 7 月 4 日函發公聽會議紀錄。

(九) 112 年 9 月 23 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(大會版)

八、綜上，檢陳提案表，提請討論。

業務單位初核意見

一、本案係屬依「都市更新條例」第43條第一項但書後段以自行興建方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意之案件，依「都市更新條例」第33條規定免舉行聽證。

二、本案依都市計畫法第83-1條申請容積移轉，本案接收基地容積移入量為基準容積29.36%，容積移轉量為2,747.54平方公尺，已取得容積移轉量許可函及確認函。

三、本案申請容積獎勵項目說明如下:

(一)都市更新容積獎勵:

1、「都市更新建築容積獎勵辦法」:

(1) 第10條申請△F6綠建築獎勵基準容積6%。

(2) 第13條申請△F9建築物耐震設計獎勵基準容積2%。

(3) 第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%。

(4) 第15條申請△F11更新單元規模獎勵基準容積9.8 %。

	(二)依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請開放空間獎勵基準容積15.84 %。 (三)有關都市更新建築容積獎勵值與開放空間獎勵值合計基準容積40.64 %之容積獎勵，未超過都市更新條例第65條建築容積獎勵上限基準容積50%，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。 四、本案預計申請容積獎勵額度高達40.64 %，並移入容積29.36 %，請實施者補充說明本案加強公益性措施及友善環境計畫。 五、請補充提送大會版本與公展版本都市更新事業計畫的修正內容前後比較說明。 六、本案須申請都市設計審議及建造執照預審，請實施者說明目前辦理情形。
委員及出列席單位意見	一、 本案建築物後側為法空綠地且基地邊界設置圍牆，建議可朝鄰里公園理念規劃並時段性開放供鄰近居民使用，另建議圍牆增加綠化及透空率。 二、 因基地鄰近義聖宮，避免廟會人潮眾多造成單元臨接長春路處違規停車影響環境品質，建議基地臨接長春路規劃植穴植栽綠化。 三、 建議長春路之退縮範圍規畫自行車道空間，提升交通環境品質。 四、 本案汽機車動線相臨容易造成交通危險，建議停車場車道汽機車動線分隔以槽化設置，並請於圖面標示車道寬度。 五、 本案地形環境產生高程坡度，請注意戶外環境坡度設計並請檢討本案是否為地下水補注敏感地區。 六、 P6-1，表6-1文字誤繕「件」應為「建」，請修正。 七、 P6-8，土管要點第37點，本案已送都市設計審議，請修正檢討說明；另請補充檢討土管要點第39點之規定。 八、 P24-27，容移要點第6、7點，本案已取得許可書，請補充檢討說明及補附許可。 九、 P24-28，容移要點第14點，依P12-9景觀配置平面圖，3公尺容移退縮範圍內設有階梯，請補充檢討說明。 十、 P5-3(五)、2.土地及建物人數及面積同意比例分析：「……詳表5-4同意參與更新事業計畫統計表。」，應為表5-3，建請釐清修正。 十一、P5-10五、(一)道路系統現況：「……往東經特一號道路可達中科區及大雅

	區，……」，建請釐清中科區究為行政區域或特定產業園區名稱。 十二、P5-13六、(二)市場結構與地區行情，建議加強對於附近區域之市場供給與需求及市場主要產品型態之敘述。 十三、P11-3面積計算表與P11-1總允建容積計算表，表號皆為11-1重複，建請釐清修正。 十四、P12-1一、4.公共交通：「……良外交通網路眾多」，應為聯外交通網路，建請釐清修正。 十五、P18-2(一)1.(1)c.鑑界費，查「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」已於112.01.13修正，並自112.05.01施行，請依修正後之鑑界複丈費收費基準修正敘述。 十六、報告書附件十六、舊違章建築戶清冊，並無星河路82號及84號等兩筆房屋稅籍或建物相關資料，建請說明原因。 十七、報告書附件十七、更新事業計畫地號說明，其中編號06鹿峰東段1665-2地號，經查係分割自1665地號，該1665地號之重測前地號為鹿寮段162-4地號。建議可備註說明清楚。
會議決議	一、 本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意核予容積獎勵值如下： (一)都市更新容積獎勵： 1、依「都市更新建築容積獎勵辦法」： (1)第10條核予6%容積獎勵(△F6綠建築設計獎勵) (2)第13條核予2%容積獎勵(△F9建築物耐震設計獎勵) (3)第14條核予7%容積獎勵(△F10更新時程獎勵) (4)第15條核予9.8%容積獎勵(△F11更新單元規模獎勵) 2、綜上，核予都市更新容積獎勵共24.8%。 (二)依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」核予其他獎勵15.84%容積獎勵(開放空間獎勵)。

	(三)有關上開容積獎勵合計 40.64%，未超過都市更新條例第 65 條建築容積獎勵 50%上限規定，爰同意都市更新容積獎勵 24.8%，加計開放空間獎勵 15.84%，合計核予基準容積 40.64%之獎勵容積。 二、 有關綠建築獎勵部分,由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50%提撥作為綠建築專款專用之管理維護基金。 三、 本案建築物後側法空綠地，建議可朝鄰里公園理念規劃並時段性開放供鄰近居民使用。 四、 避免造成單元臨接長春路處違規停車,建議臨接長春路規劃植穴植栽綠化。 五、 停車場車道汽機車動線分隔以槽化設置，並請於圖面標示車道寬度。 六、 請檢討本案是否為地下水補注敏感地區。 七、 本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾於建築執照取得及開工後，於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費新台幣一千萬元整供市府整合運用，請將擬捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。 八、 本案都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起 6 個月內檢具修正書圖送府。

臺中市都市更新及爭議處理審議會112年第5次會議

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	112年12月29日
案由	擬訂臺中市東區練武段1107地號土地都市更新權利變換計畫案		
說明	**一、實施者：**東采建設股份有限公司 **二、規劃單位：**卓越資產鑑定有限公司 **三、設計單位：**陳彥伯建築師事務所 **四、法令依據及評價基準日** (一)法令依據 本案都市更新事業計畫於105年9月12日報核，適用99年5月12日都市更新條例第19條、第29條及103年1月16日都市更新權利變換實施辦法及臺中市都市更新單元劃定基準等相關規定辦理。 (二)法定適用日：都市更新事業計畫報核日105年9月12日。 (三)評價基準日：110年12月30日。(本案111年4月14日權利變換計畫報核，符合報核日前6個月內) **五、更新單元劃定及其範圍** 本基地位於臺中市東區干城里，南京五街以北、南京四街以西、南京六街以東及南京二街以南之街廓，屬未經劃定應實施更新之地區。更新單元包含臺中市東區練武段1107地號等1筆土地，面積1,559.77平方公尺，為自行劃定之更新單元。 **六、現況說明** (一)都市計畫現況 本更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(干城商業地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區屬第4-2種商業區，法定建蔽率70%，法定容積率500%。 (二)土地權屬 1.本案坐落於臺中市東區練武段1107地號土地，總面積共計1,559.77平方公尺。 2.土地所有權人共156 人，包括中華民國(管理者為財政部國有財產署)及丁○貞等155人。 (三)合法建築物權屬 1.本基地計1棟建築物，1棟為合法建物，為地上9層及地下3層之建物，面積總計13,522.24平方公尺。		

2.建物所有權人為 156 人，包括中華民國(管理者為財政部國有財產署)及丁○貞等 155 人。

七、計畫辦理情形

(一)110 年 1 月 15 日府授都更字第 1100007705 號函核准都市更新事業計畫案。

(二)110 年 1 月 28 日實施者檢送都市更新權利變換計畫書、3 家估價報告書暨相關附件冊報核。

(三)110 年 10 月 22 日召開臺中市都市更新及爭議處理審議會 110 年度第 6 次幹事會議。會議決議：

1.本案權利變換自辦公聽會時間於都市更新事業計畫核准前，是否符合內政部 98 年 12 月 25 日台內營字第 0980228135 號函釋規定,請釐清。

2.本案不動產估價報告書，實施者同意交由專業公會協助審查確認。

3.請實施者依據各幹事及業務單位意見修正，授權業務單位審認修正後通過。

(四)111 年 2 月 25 日實施者依據幹事會會議決議，再辦理自辦公聽會，並訂於 111 年 3 月 12 日(星期六)上午 10 時假國軍英雄館 3 樓會議室(臺中市東區南京路 127 號)辦理「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」自辦公聽會。

(五)111 年 4 月 14 日實施者提送權利變換計畫書(依幹事會意見修正送件)。

(六)111 年 6 月 2 日召開 111 年度臺中市都市更新及爭議處理審議會第 4 次幹事會。

(七)111 年 6 月 10 日中市都更字第 1110124746 號函送會議紀錄。

(八)111 年 11 月 24 日起至 111 年 12 月 23 日止辦理公開展覽，訂於 111 年 12 月 28 日舉辦公聽會、111 年 12 月 30 日舉行聽證。112 年 2 月 4 日函發公聽會、聽證紀錄。

(九)112 年 4 月 24 日召開「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次專案小組會議(專案小組委員：林委員宗敏、麥委員怡安、劉委員芳珍)，會議決議：

1.請實施者針對委員及出席機關意見修正，提下次專案小組會議討論。

2.有關公聽會、人民陳情意見之專案小組建議詳附表；另聽證意見未討論併入下次專案小組會議審議。

(十)112 年 5 月 17 日召開「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新權利變換計畫案」第 2 次專案小組會議(專案小組委員：林委員宗敏、麥

委員怡安、劉委員芳珍)，會議決議：

1.有關公聽會、聽證意見之專案小組建議詳附表。

2.請實施者依出席委員及出列席單位意見修正，後續提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。

八、都市更新事業計畫(已核定)概述

(一)都市更新獎勵

1.本案法定建蔽率70%，法定容積率500%。

2.申請都市更新建築容積獎勵31%。

3.獎勵後總允建建築容積為10,216.49平方公尺，允建容積率655%。

(二)建築物規劃

預計興建地下3層地上14層之商場、補習班、辦公室建築，其地下層作為防空避難室兼停車空間及機械室使用，1 層除作為商場外，亦供作公共門廳使用，2層至10層作為辦公室及補習班使用，11層至14層作為辦公室使用。

(三)預計分配單元

本案擬興建樓地板面積15,609.65平方公尺，共計興建105個建物分配單元，更新後預計將容納649人。

(四)規劃汽機車停車位數

本案預計設置116個汽車停車位及160個機車停車位。

九、專案小組審議權利變換計畫內容概述

(一)財務計畫(計畫書P10-2)

1.營建費用

本案核准事業計畫工程單價為28,880元/M^2，營建費用為4億5,081萬3,357元，提送權利變換計畫工程單價為42,680元/M^2，營建費用為6 億6,622萬6,264元。

項目	事業計畫階段	權利變換階段
工程單價(元/M^2)	28,880	42,680
營建費用(元)	4億5,081萬3,357元	6億6,622萬6,264元

2.各項費率

項目	專案小組建議提大會版
人事行政管理費率	4.5%
銷售管理費率	6%
風險管理費率	8%

3.信託管理費用

項目	專案小組建議提大會版
信託管理費用(元)	1,225,000 元

4.權利變換實施經費明細表

權利變換實施經費明細表：事業計畫核准版與提大會版經費。

項目	事業計畫核准版	本次提大會版
重建費用	4 億 8,687 萬 1,427 元	6 億 9,100 萬 4,584 元
權利變換費用	1 億 4,140 萬 1,720 元	1 億 6,319 萬 1,079 元
貸款利息	1,616 萬 1,262 元	2,893 萬 6,924 元
稅捐	628 萬 2,731 元	234 萬 5,005 元
管理費用	1 億 2,725 萬 2,297 元	1 億 8,164 萬 6,568 元
總計	**7 億 2,333 萬 4,328 元**	**10 億 6,712 萬 4,160 元**

(二)估價結果(計畫書 P11-2)

1.本案委託三家專業估價機構：鼎盛不動產估價師聯合事務所、鴻廣不動產估價師事務所及通優不動產估價師事務所。

2.「鼎盛不動產估價師聯合事務所」鑑價結果計算更新前土地總價值及更新後房地價值最高，有利於未參與都市更新之土地所有權人取得較高之補償金，而參與分配土地所有權人更新後應分配權值亦較大。

3.故估價結果以「鼎盛不動產估價師聯合事務所」作為本案權利變換計算之依據。

估價師事務所		鼎盛	鴻廣	通優
更新前	土地平均單價(元/坪)	86 萬 6,000 元	85 萬	85 萬 4,000 元
	土地面積(坪)	471.83	471.83	471.83
	更新前土地總價(元)	4 億 860 萬 4,780 元	4 億 105 萬 5,500 元	4 億 294 萬 2,820 元
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	56 萬 2,000 元	54 萬 6,000 元	54 萬 1,000 元
	二樓以上平均建坪單價(坪)	34 萬 7,345 元	33 萬 522 元	34 萬 2,085 元

車位平均單價(元)	91 萬 8,103 元	88 萬 8,793 元	93 萬 172 元
更新後總權利總價(元)	**15 億 7,163 萬 8,130 元**	**14 億 9,960 萬 8,050 元**	**15 億 4,825 萬 5,640 元**

(三)共同負擔比率(計畫書 p12-1)

項目	事業計畫核准版	公開展覽版	本次提大會版
更新後總權利價值	11 億 4,961 萬 6,250 元	15 億 7,163 萬 8,130 元	15 億 7,163 萬 8,130 元
共同負擔金額	7 億 2,333 萬 4,328 元	10 億 8,858 萬 2,812 元	10 億 6,712 萬 4,160 元
共同負擔比率	**62.92%**	**69.26%**	**67.90%**

(四)更新前櫃位估價說明(附錄二十)

本案更新前(1~6 層、地下 1~2 層)係屬百貨公司性質，其產權皆為櫃位型態，櫃位估價係考量下列因素，進行劃分房地價格區段進行估價：

1.櫃位水平位置可及性。

2.易見程度。

3.參考櫃位當時買賣價金比例。

(五)權利分配處理結果(計畫書 P13-1、P14-1、P15-1)

1.選配原則

依本府 110 年 1 月 15 日准予發布實施都市更新事業計畫內容(計畫書 P14-1、附錄二)。

2.建議合併分配意願

(1)本案更新前土地及合法建築物所有權人 156 人，更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元計 151 人。

(2)112 年 5 月 17 日專案小組會議決議，建議函發土地所有權人徵詢是否有參與合併分配意願，並建議以最小分配單元價值 8 成進行協調。

3.實施者處理方式

(1)112 年 06 月 10 日至 112 年 07 月 15 日(共計 36 日)辦理。

(2)112 年 07 月 21 日上午 10 時於臺中市南屯區惠中路三段 69 號 3 樓 C 室辦理公開抽籤。

(3)本次辦理合併選配期間並無符合申請合併分配條件者。

4.分配結果（計畫書 P15-1）

本案採行之最小分配面積單元為 4H，建坪面積為 22.29 坪，單元價值 7,244,250 元。更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元計 151 人。

<table>
<tr><td colspan="2">最小分配單元價值</td><td colspan="4">7,244,250 元</td></tr>
<tr><td rowspan="4">更新前土地及合法建築物所有權人</td><td rowspan="4">156 人</td><td>參與分配</td><td colspan="3">5 人</td></tr>
<tr><td rowspan="2">不能分配者</td><td rowspan="2">151 人</td><td>合併分配</td><td>0</td></tr>
<tr><td>現金補償</td><td>151 人</td></tr>
<tr><td>不願分配者</td><td colspan="3">0 人</td></tr>
</table>

(六)資本額、風險控管機制(計畫書 P10-15、附錄二十一)

1. 本案實施方式依不動產開發信託方式辦理。實施者將自籌資金(30%)及建築融資(70%)均存入信託專戶由信託銀行控管，專款專用。
2. 本案將由「台灣強發展股份有限公司」為連帶保證人，進行自籌資金挹注。

(七)人民陳情意見

本案111年11月24日起至111年12月23日止辦理公開展覽、111年12月28日舉辦公聽會、111年12月30日舉行聽證。已於112年4月24日及112年5月17日專案小組會議決議建議，彙整如下：

1.人民陳情意見(逾)：2件(附件1)。

2.公聽會：9件(附件2)。

3.聽證：22件(附件3)。

十、提請討論

(一)人民陳情意見處理(含公聽會、聽證)

本案人民陳情意見(詳附件1、附件2、附件3)，提請討論。

(二)權利變換實施經費明細表

依據專案小組會議建議，有關權利變換提列營建費用與核定事業計畫提列費用有明顯差異，請補充之間差異，將相關變動因素載明於計畫書，並於提送都更大會製作變更前後對照表供委員參考。

1.工程經費(營建費用)

本案核准事業計畫工程單價為 28,880 元/M^2，營建費用為 4 億 5,081 萬 3,357 元;提送權利變換計畫工程單價為 42,680 元/M^2，營建費用為 6 億 6,622 萬 6,264 元。

	2.請實施者說明，提請討論。 (三)估價內容及結果 本案經估價師估價結果，請實施者說明，提請討論： 1.地面層平均建坪單價(元/坪)：56 萬 2,000 元 2.二樓以上平均建坪單價(元/坪)：34 萬 7,345 元 3.車位平均價格：平面平均135萬8,333元、機械車位72萬元。 4.合法建築物拆遷補償費用：1 億 2,938 萬 451 元。 5.拆遷費用：1,287 萬 4,628 元 6.其他土地改良物之補償：無。 7.拆遷安置費用：無。 (四)共同負擔比率 1.本案都市更新事業計畫核定之共同負擔比率為 62.92%。 2.本案權利變換計畫提請專案小組審議之共同負擔比例為 69.26%，專案小組建議有關人事、行政管理費用及其他相關提列費用，請再斟酌其提列比例。 3.實施者已依專案小組意見修正，共同負擔比率調整為67.90%。 4.請實施者說明，提請討論。 (五)權利分配價值 1.本案更新前土地及合法建築物所有權人 156 人，更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元計 151 人。 2.因本案可參與分配人數僅有 5 人，於專案小組會議建議再發函土地所有權人徵詢是否有參與合併分配意願，並建議以最小分配單元價值 8 成進行協調。 3.本案專案小組建議合併分配意願及分配結果，請實施者說明，提請討論。 **十一、綜上，檢陳提案表，提請討論。**
業務單位初核意見	一、 有關附錄二十及計畫書 P11-3 更新前各土地所有權人權利價值表，已補充櫃位位置，更新前權利價值、櫃位估價等資訊。另請將各樓層櫃位數及總數補充於計畫書。 二、 請將專案小組建議徵詢合併分配意願之相關文件補充於計畫書。
委員及出列	一、 有關風險控管方案及資本額部分，請補充連帶保證人協議書加強相關義務說明，並辦理公證作業，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。 二、 建議再補充本案都市更新事業計畫載明開發定位及未來物業管理能力。 三、 本案辦理信託部分，請以切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。

席單位意見	四、 請依都市更新條例第 53 條、都市更新權利變換實施辦法第 22 條、第 23 條規定辦理公告作業、書面通知等程序。 五、 本案於都市更新事業計畫階段載明認養北側廣場認養期間截至 113 年 12 月 30 日止，請延長認養至使用執照領取後二年。 六、 請將本案權利變換計畫與已核定事業計畫之實施經費明細表，其估價內容差異及原因製作比較表補充說明，並將補充內容置於計畫書附錄。 七、 依本案所附之「土地使用計畫及建築興建計畫」章節內容，尚符合「臺中市都市計畫(干城商業地區)細部計畫(第二次通盤檢討)」(適用版本)土地使用分區管制要點規定，惟 P6-9 土管第 15 點檢討說明之第二列實設建築面積誤植為 864.49M^2，請一併修正。 八、 P8-1，本案拆遷工程費用為 12,874,628 元，請再補充拆遷工程細項，以茲完整。 九、 P10-2，表 10-1 權利變換實施經費明細表，有關土地鑑界費用，依據新修正地籍測量實施規則自 112 年 5 月 1 日施行，鑑界收費標準每筆土地 1000M^2 以上未滿 10000M^2 為 3500 元(基本費)+界址點每 5 點為一單位 1000 元(施測費)，非每筆 4000 元，報告書相關欄位資訊是否用最新計算標準列入，請釐清。 十、 P10-4，1.營建費用內和 2.營建費用調整前後差異說明內，有關每平方公尺單位換算每坪單價皆有誤，請修正。 十一、 P10-14，風險管理費計算金額與P10-3表10-1權利變換實施經費明細表內不一致，請釐清。 十二、 P12-1，二、(一)費用負擔總額與 P11-2 表 11-1 三家專業估價者估價結果比較表之註內容不一致，請釐清。 十三、 P18-1，實施進度預計時程表，請依目前進度配合修正調整。
會議決議	一、連帶保證人協議書應加強相關義務說明，並辦理公證，並於權利變換計畫書核定前完成公證作業。 二、本案請切結辦理信託並於領取建造執照前完成信託作業程序。 三、本案認養北側廣場，認養期間請延長至使用執照領取後二年。 四、有關事業計畫及權利變換計畫實施經費明細表、估價內容差異比較表請補充並改置於計畫書附錄。 五、有關權利變換計畫內容，涉及人民陳情、權利變換實施經費明細表、估價內容與結果、共同負擔比率及權利分配價值，說明如下： (一)人民陳情

人民陳情意見、公聽會及依據都市更新條例第33條規定說明聽證採納或不採納理由，業依專案小組建議之內容並經審議會決議詳附表。

(二)權利變換實施經費明細表

有關工程經費營建費用，本案提送權利變換計畫工程單價為42,680元/M^2，營建費用為6億6,622萬6,264元，經實施者逐一說明合理性後，並經審議會討論後，予以同意。

(三)估價內容及結果

依台中市不動產估價師公會襄閱及本案估價師估價結果、專案小組建議並經審議會討論後，同意其估價內容及結果如下：

1、 本案地面層平均建坪單價(元/坪)562,000元。

2、 二樓以上平均建坪單價(元/坪)347,345元。

3、 車位平均價格：平面平均135萬8,333元、機械車位72萬元。

4、 合法建築物拆遷補償費用：1億2,938萬451元。

5、 拆遷費用：1,287萬4,628元。

(四)共同負擔比率

1、 本案提列人事行政管理費4.5%、銷售管理費6%、及風險管理費8%，經實施者逐一說明合理性及必要性後，業依專案小組建議並經審議會討論後，予以同意。

2、 同意本案共同負擔比率67.90%為上限。

(五)權利分配價值

1、 有關分配部分，業依專案小組建議再徵詢相關所有權人採合併分配方式，經實施者說明本次辦理合併選配期間無符合申請合併分配條件者表示願意參與權利變換並提出合併分配申請，故本案參與分配人數為 5 人，依據可分配權利價值，並經審議會討論後，予以同意。

2、 實施者同意額外提撥 5,700 萬元作為全案不同意、不參與或無法分配之土地、合法建築物所有權人補助金，請實施者補充分配及發放方式及期程。

六、 本案都市更新權利變換計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內並檢具修正書圖送府。

臺中市都市更新及爭議處理審議會

112 年第 5 次會議簽到表

一、 會議時間：112 年 12 月 29 日（星期五）下午 2 時

二、 會議地點：臺灣大道市政大樓惠中 9 樓 901 會議室

三、 主持人：黃召集人國榮 黃國榮

四、 出席委員：

委員	簽到	委員	簽到
黃委員崇典	黃崇典	鄭委員聿珊	鄭聿珊
李委員正偉	李正偉	鍾委員慧諭	鍾慧諭
吳委員存金	劉正倫代	辛委員年豐	
謝委員美惠	謝美惠	麥委員怡安	麥怡安
林委員宗敏	林宗敏	郭委員世琛	
熊委員杏華		劉委員芳珍	劉芳珍
蕭委員家孟		朱委員蕙蘭	朱蕙蘭
戴委員宏一	戴宏一	王委員秀燕	
林委員良泰			

五、 出(列)席機關、單位

機關、單位	職稱	姓名
富宇建設股份有限公司	副總	劉文堂
久禾空間設計有限公司	專案	張綽倫
賴俊呈建築師事務所	建築師 建築師	賴俊呈 李涵鈺
陳朝舜建築師事務所	建築師	陳朝舜
東采建設股份有限公司		陳重庚
卓越資產鑑定有限公司	負責人	楊祥銘
陳彥伯建築師事務所		

機關、單位	職稱	姓名
臺中市政府都市發展局 建造管理科	股長	劉惠雯
臺中市政府都市發展局 都市設計工程科	工程員	黃鈴敦
臺中市政府都市發展局 城鄉計畫科	股長	呂逸川
臺中市政府都市發展局 都市更新工程科	科長	
	正工	王樹德
	股長	倪俊吉
	副工	周秉慶
	副工	黃銘茹
	助理工程員	李沛秦
	行助	鄭翔憲
	專案人員	李千里
	專案人員	洪偉閔

會議簽到表-3