

## 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：邱士哲  
電話：04-22289111#65583  
電子信箱：joel2534@taichung.gov.tw

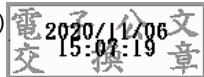
受文者：都市更新工程科)

發文日期：中華民國109年11月6日  
發文字號：府授都更字第1090260331號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：臺中市都市更新及爭議處理審議會第7次會議紀錄(109.10.19)  
(387360000G\_1090260331\_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府109年10月19日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」109年第7次會議紀錄1份，請查照。

說明：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。

正本：黃召集人國榮、黃副召集人崇典、黃副召集人文彬、黎委員淑婷、張委員梅英、何委員彥陞、謝委員靜琪、呂委員哲奇、張委員志湧、蘇委員睿弼、林委員宗敏、鄭委員明仁、陳委員岳嶺、熊委員杏華、吳委員存金、謝委員美惠  
副本：大立光電股份有限公司(含附件)、東采建設股份有限公司(含附件)、呈禾工程規劃有限公司(含附件)、經濟部工業局台中工業區服務中心(含附件)、臺中市政府建設局(含附件)、臺中市都市更新總顧問(含附件)、本府都市發展局(都市設計工程科(含附件)、建造管理科(含附件)、城鄉計畫科(含附件)、都市更新工程科)(含附件)



# 臺中市都市更新及爭議處理審議會

## 109 年第 7 次會議紀錄

- 壹、會議時間：109 年 10 月 19 日（星期一）下午 2 時整
- 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  
紀錄彙整：邱士哲
- 肆、出(列)席人員：（詳簽到冊）
- 伍、主席致詞：略
- 陸、確認前次會議紀錄(109 年第 6 次會議)

內容項目如下：

### 【審議案】

#### 第 6 次會議審議案(共 1 案)

案由：大立光電股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」。

決議：請依委員及出列席單位意見修正事業計畫書，再提送本會審議。

#### 柒、本次審議案件(共 2 案)：

### 【審議案】

第一案：大立光電股份有限公司申請「擬訂臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫」。

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，原則同意依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條核予 8% 容積獎勵( $\Delta F2$  建築物原建築基地容積獎勵)、依第 10 條核予 6% 容積獎勵( $\Delta F6$  綠建築設計之獎勵)、依第 14 條核予 7% 容積獎勵( $\Delta F10$  更新時程獎勵)、依第 15 條核予 30% 容積獎勵( $\Delta F11$  更新單元規模之獎勵)，合計 51% 容積獎

勵，同意核予 50% 容積獎勵。

(二) 本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，依據「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」第 3 條第 9 款規定，同意捐贈新台幣 1 億 1,800 萬元整供市府整合運用，並同意公有人行道及行道樹美化及認養維護 5 年(本案基地及對側廠房周邊範圍)，以促進都市更新公益效益推動。

(三) 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。

**第二案：**東采建設股份有限公司申請「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」。

**決議：**

(一) 本案公聽會意見、聽證意見及公開展覽期間人民、團體陳情意見，經實施者加強所有權人意見整合說明，並經本會委員討論後，同意依本會第 4 次專案小組會議研提建議辦理(詳附表 1~3)。

(二) 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。

**捌、臨時動議：**無

**玖、散會：**下午 5 時 15 分。

**臺中市都市更新及爭議處理審議會 109 年第 7 次會議**

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	109 年 10 月 19 日																														
案由	擬訂臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫																																
說明	<p>一、申請單位：大立光電股份有限公司</p> <p>二、設計單位：楊龍士建築師事務所</p> <p>三、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司、賴俊呈建築師事務所</p> <p>四、法令依據：依據都市更新條例第 23、32、37 條及臺中市都市更新自治條例規定辦理。</p> <p>五、更新單元劃定及其範圍：</p> <p>    本案依都市更新條例第 23 條規定自行劃定為更新單元。本更新單元基地位於西屯區工業區三十三路以東、工業區三十二路以西、工業區二十八路以南及五權西路二段以北之街廓範圍內，基地位西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地，面積共計 24,406.22m<sup>2</sup></p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)土地權屬</p> <p>    1. 本案坐落於臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 筆土地，總面積 24,406.22 m<sup>2</sup>。</p> <p>    2. 土地所有權人共 1 人(大立光電股份有限公司)。</p> <p>(二)合法建築物權屬</p> <p>    1. 本基地共有 6 棟建物，其中 4 棟領有使用執照(執照號碼：82 中工建使字第 2013 號)並有保存登記(建號：西屯區安和段 155-1、155-2、155-3、155-4)，其餘為違章建築。合法建物為鋼架造及鋼筋混凝土造，地上 1-3 層建物。</p> <p>    2. 建物所有權人為 1 人(大立光電股份有限公司)。</p> <p>(三)公、私有土地分布狀況</p> <p>    本新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 24,406.22 m<sup>2</sup>。</p> <p>(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算：</p> <table border="1" data-bbox="252 1666 1378 1993"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土地部分</th> <th colspan="2">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th>面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>人數(人)</th> <th>面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>人數(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和(A=a+b)</td> <td>24,406.22</td> <td>1</td> <td>13,221.32</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>公有(a)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>私有(b=A-a)</td> <td>24,406.22</td> <td>1</td> <td>13,221.32</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>排除總和(c)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>				項目	土地部分		合法建物部分		面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	全區總和(A=a+b)	24,406.22	1	13,221.32	1	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	24,406.22	1	13,221.32	1	排除總和(c)	0	0	0	0
	項目	土地部分		合法建物部分																													
面積(m <sup>2</sup> )		人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)																													
全區總和(A=a+b)	24,406.22	1	13,221.32	1																													
公有(a)	0	0	0	0																													
私有(b=A-a)	24,406.22	1	13,221.32	1																													
排除總和(c)	0	0	0	0																													

	計算總和(B=b-c)	24,406.22	1	13,221.32	1
	私有同意數(C)	24,406.22	1	13,221.32	1
	同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%
	<p><b>七、計畫辦理情形：</b></p> <p>(一) 109.02.06自辦事業計畫公聽會。</p> <p>(二) 109.02.07事業計畫申請報核。</p> <p>(三) 109.03.03事業計畫函請補正。</p> <p>(四) 109.05.06都市更新事業計畫幹事會審議。</p> <p>(五) 109.07.16~109.07.30辦理公開展覽(15日)。</p> <p>(六) 109.07.29公辦事業計畫公聽會。</p> <p>(七) (七) 109.08.10臺中市都市更新及爭議處理審議會。</p>				
	<p><b>八、綜上，檢陳提案表，提請討論。</b></p>				
業務單位初核意見	<p>1. 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。</p> <p>2. 本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條申請原建築基地基準容積8%、依第10條申請銀級綠建築獎勵基準容積6%、依第14條申請更新時程獎勵基準容積7%、依第15條申請更新單元規模獎勵基準容積30%，合計基準容積51%之容積獎勵，超出都市更新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。</p> <p>3. 本案申請容積獎勵額度高達50%，請實施者補充說明本案加強公益性措施及設計上友善環境計畫。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 本案須申請都市設計審議，請實施者說明目前都市設計審議辦理情形。</p> <p>6. 有關本案自願捐贈臺中市都市更新及都市發展建設基金，其具體捐贈額度及捐贈方式請實施者提出說明。</p>				

<p>委員及出列席單位單位意見</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. P11-2 一、冬至日陰影檢討函釋說明「建築基數規則建築設計施工篇」應為「建築技術規則建築設計施工編」，請修正。</li> <li>2. P11-2 二、建築物高度及道路陰影檢討說明「建築技術規則建築設計施工篇」應為「建築技術規則建築設計施工編」，請修正。</li> <li>3. P12-8 基地入口建議申請者可評估施設鄰里口袋公園，本意見屬建議事項提供參考。</li> <li>4. P12-7 開放空間動線配置請考量廠區整體人車動線系統規劃。</li> <li>5. 二樓平面圖設有餐廳使用空間，以中央廚房觀念運送至廠區供餐使用，故無設置廚房，請減少外部交通衝擊並注意環保問題。</li> <li>6. 請注意本案建築物 10 戶規劃設計以避免使用用途不符。</li> </ol>
<p>會議決議</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條核予 8%容積獎勵(△F2 建築物原建築基地容積獎勵)、依第 10 條核予 6%容積獎勵(△F6 綠建築設計之獎勵) 、依第 14 條核予 7%容積獎勵(△F10 更新時程獎勵) 、依第 15 條核予 30%容積獎勵(△F11 更新單元規模之獎勵)，合計 51%容積獎勵，同意核予 50%容積獎勵。</li> <li>2. 本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，依據「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」第 3 條第 9 款規定，同意捐贈新台幣 1 億 1,800 萬元整供市府整合運用，並同意公有人行道及行道樹美化及認養維護 5 年(本案基地及對側廠房周邊範圍)，以促進都市更新公益效益推動。</li> <li>3. 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。</li> </ol>

**臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 109 年第 7 次會議**

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	109 年 10 月 19 日																																			
案由	擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案																																					
說明	<p>一、申請單位：東采建設股份有限公司。</p> <p>二、規劃單位：卓越資產鑑定有限公司。</p> <p>三、建築設計：陳彥伯建築師事務所。</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 37 條規定。</p> <p>五、更新單元劃定及範圍：</p> <p>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1559.77 平方公尺，為自行劃定之更新單元。</p> <p>六、現況說明：</p> <p>(一)都市計畫現況：</p> <p>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%。</p> <p>(二)土地及合法建築物權屬(報核日)：</p> <p>本更新單元坐落於臺中市東區練武段1107地號，更新單元土地面積合計1559.77平方公尺，其中99.429%為私有，土地權屬包括中華民國(管理者為財政部國有財產署)及丁玉貞等174人，土地所有權人合計為175人。</p> <p>本更新單元內合法建築物為臺中市東區練武段349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360及361建號共13筆建號，其中99.429%為私有，合法建物權屬包括中華民國(管理者為財政部國有財產署)及丁玉貞等174人，合法建物所有權人合計為175 人。</p> <p>(三)同意參與都市更新事業計畫比例計算：</p>																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土地部分</th> <th colspan="2">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th>面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>人數 (人)</th> <th>面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>人數 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和 (A=a+b)</td> <td align="center">1,559.77</td> <td align="center">175</td> <td align="center">13,552.24</td> <td align="center">175</td> </tr> <tr> <td>公有 (a)</td> <td align="center">14.52</td> <td align="center">1</td> <td align="center">126.24</td> <td align="center">1</td> </tr> <tr> <td>私有 (b=A-a)</td> <td align="center">1,545.25</td> <td align="center">174</td> <td align="center">13,426.00</td> <td align="center">174</td> </tr> <tr> <td>排除總和 (c)</td> <td align="center">0</td> <td align="center">0</td> <td align="center">0</td> <td align="center">0</td> </tr> <tr> <td>計算總和 (B=b-c)</td> <td align="center">1,545.25</td> <td align="center">174</td> <td align="center">13,426.00</td> <td align="center">174</td> </tr> </tbody> </table>	項目	土地部分		合法建物部分		面積 (m <sup>2</sup> )	人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	人數 (人)	全區總和 (A=a+b)	1,559.77	175	13,552.24	175	公有 (a)	14.52	1	126.24	1	私有 (b=A-a)	1,545.25	174	13,426.00	174	排除總和 (c)	0	0	0	0	計算總和 (B=b-c)	1,545.25	174	13,426.00	174			
項目	土地部分		合法建物部分																																			
	面積 (m <sup>2</sup> )	人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	人數 (人)																																		
全區總和 (A=a+b)	1,559.77	175	13,552.24	175																																		
公有 (a)	14.52	1	126.24	1																																		
私有 (b=A-a)	1,545.25	174	13,426.00	174																																		
排除總和 (c)	0	0	0	0																																		
計算總和 (B=b-c)	1,545.25	174	13,426.00	174																																		

私有同意數 (C)	1,260.29	57	10,952.05	57
同意比例(%) $(C/B)$	81.56%	32.76%	81.57%	32.76%

**七、計畫辦理情形：**

- (一) 本案經105年12月15日本會幹事會議審議，幹事會議意見修正情形詳報告書P綜-8至P綜-15。
- (二) 本案於106年6月9日起至106年7月8日辦理公開展覽，並於106年6月28日假本市臺中州廳中山廳舉辦公聽會(公聽會紀錄彙整詳表一)。本案於106年6月29日舉行聽證程序，共27人發言陳述意見，另書面陳述意見共33件(聽證紀錄彙整詳表二)，本案公開展覽期間人民、團體陳情意見共計3件，詳表三。(詳報告書綜-17至綜-61)
- (三) 本案經106年9月29日本會106年度第3次會議審議，決議：本案更新公益性、規劃合理性、所有權人意見整合、共同負擔費用提列、停車空間設置、建築法令檢討、綠化規定檢討、低碳專章檢討等議題尚待釐清，請實施者依委員及出席單位意見補充修正事業計畫書後，由業務單位簽請成立專案小組審查，釐清上開事項後，再提送本會審議。
- (四) 本案依本會106年度第3次會議決議籌組專案小組，由劉委員曜華擔任召集人，專案小組委員為林委員宗敏、何委員彥陞、顏委員秀吉及陳委員岳嶺，並於107年5月10日、107年7月4日、107年9月5日及107年9月28日召開4次專案小組會議審查，歷次專案小組意見修正情形詳報告書P綜-68至P綜-85。
- (五) 本案107年9月28日第4次專案小組會議決議：
1. 請實施者補充下列資料供本府都市更新及爭議處理審議會審議參考：
    - (1) 實施者同意認養本案基地北側廣場用地(廣一)，建議除現況認養外，基地北側廣場用地與本案更新後建築物應整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查，並於本府都市更新及爭議處理審議會說明認養辦理情形。
    - (2) 請實施者儘速辦理都市設計審議程序，並於本府都市更新及爭議處理審議會說明都市設計審議情形。
    - (3) 請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相關實績，另實施者於會中承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程，請納入都市更新事業計畫。請實施者依都市更新條例相關規定於本案專屬網頁充分揭露本案階段性辦理成果及都市更新團隊相關實績等相關資訊。
    - (4) 經實施者說明事業計畫附錄三所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，由管理委員會支付費用。請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土



木技師公會合約書，並補充完整臺中市土木技師公會鑑定報告供都更審議會審議參考。

2. 本案公聽會意見、聽證意見及公開展覽期間人民陳情意見之專案小組建議詳附表。
3. 請實施者依出席委員及出列席單位意見及前揭決議修正，並提送修正後事業計畫書予本府，提請本府都市更新及爭議處理審議會審議。

(六)本案經107年11月16日本會107年度第5次會議審議，決議：

1. 本案經實施者說明同意認養本案基地北側廣場用地(廣一)，惟除現況認養外，基地北側廣場用地與本案更新後建築物應整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查。
2. 本案公聽會、聽證及公開展覽期間人民陳情案，針對東采公司能否擔任本案實施者仍有疑義，請實施者加強說明東采公司相關實績，並加強所有權人意見整合。
3. 本案係依「臺中市都市更新單元劃定基準」附表一之指標(四)、指標(六)及指標(八)辦理都市更新事業，其中指標(四)及指標(八)係由土木工程技師吳亦閎簽證負責，尚符臺中市都市更新單元劃定基準規定。另本案是否係由臺中地方法院指定社團法人臺中市土木技師公會辦理建築物結構及耐震評估非為本會權責。
4. 請實施者依本會106年第5次會議審查通過之「臺中市都市更新容積獎勵值委員評分表」自行檢核及詳填相關資料後，再送請本會評定本案容積獎勵值。
5. 請實施者依委員及出列席單位意見修正事業計畫書，並針對所有權人選配原則研提具體方案後，再提送本會審議。

(七)本案經108年4月22日本會108年度第2次會議審議，決議：


1. 本案更新後作補教大樓屬高強度使用，應考量建築物實際使用容留人數，並以高標準加強公共安全及消防安全設計(含防火區劃、避難平台、逃生動線及機車停車空間防火設計等)。
2. 基地北側廣場用地除現況認養，應與本案更新後建築物整體設計，請實施者檢送相關書件送建設局審查。
3. 本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意依都市更新建築容積獎勵辦法第7條核予法定容積20%之容積獎勵(△F6規劃設計之獎勵)、依第10條核予法定容積5%之容積獎勵(△F8更新單元規模之獎勵)，另本案依細部計畫土地使用管制規定之申請法定容積6%之綠建築銀級容積獎勵，合計法定容積31%之容積獎勵。
4. 本案公聽會、聽證及公開展覽期間人民陳情案，請實施者加強所有權人

	<p>意見整合後，再提送本會審議。</p> <p>5. 請實施者依委員及出席單位意見修正事業計畫書，加強更新後建築物公共安全設計，並依都市更新條例相關規定研提權利變換計畫，向所有權人妥為說明選配方案後，再提送本會審議。</p> <p><b>八、綜上，檢陳提案表，提請討論。</b></p>
業務單位初核意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案業於106年6月9日起至106年7月8日辦理公開展覽，並於106年6月28日舉辦公聽會，於106年6月29日舉行聽證程序，公聽會意見、聽證意見及公開展覽期間人民、團體陳情意見業經本會第4次專案小組會議研提初步建議(詳表一、表二、表三)；另依本會108年度第2次會議決議加強所有權人意見整合，本案已歸納彙整所有權人陳情意見，詳報告書附錄28，提請委員會審議。</li> <li>2. 依據本會108年度第2次會議決議，請實施者依都市更新條例相關規定研提權利變換計畫並向所有權人妥為說明；本案已於109年1月18日辦理選配說明會(報告書附錄22)及109年5月30日辦理權利變換計畫之自辦公聽會(報告書附錄23)等向所有權人說明相關內容，提送本會審議。</li> <li>3. 本案實施者認養北側廣場用地，業經本府建設局107年10月4日函文同意認養，但實施者尚未依上開函文完成認養簽約程序。</li> <li>4. 報告書附錄26智慧建築協議書第一條建議修正為「本案更新單元計畫範圍」，相關內容請一併修正；另再確認報核日之當期土地公告現值。</li> <li>5. 報告書附錄27綠建築協議書第三條規定，依變更台中市都市計畫(干城商業地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案之第10條規定，本案應於2年內取得綠建築標章，請修正。</li> <li>6. 報告書P16-12更新前土地單價每坪737,000元與附錄19-8每坪785,000元不符，請確認。</li> <li>7. 請實施者再確認都市更新事業檢核表頁碼，以茲完整。</li> </ol>
委員及出席單位意見	<p><b>委員意見：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案早期為干城第一廣場商業大樓，該大樓銷售櫃位面積、價格，廊道部分是否共同持有，請實施者補充說明。</li> <li>2. 實施者(東采建設股份有限公司)是否持有本案土地及合法建築物面積；與寶蓮公司之間關係為何，請補充說明。</li> <li>3. 本案土地所有權人共計175人，每人預計領回補償金為何？尚有約118人所有權人不同意，實施者應如何處理。</li> <li>4. 東采建設股份有限公司擔任本案實施者能力是否足夠，請實施者加強說明公司資金及能力。</li> <li>5. 本案計畫書營運計畫，請實施者補充說明補教業之意願、興趣等。</li> </ol>


	<p>6. 本案105年9月12日報核，得適用報核日當時相關法令檢討，有關第十三章防災及避難逃生計畫仍以現行法令檢討為宜，請修正。</p> <p>7. 事業計畫書P12-7夜間照明時段，圖下標示時間請修正，例如pm18：00(更正為pm6：00)~pm22：00(更正為pm10：00)。</p> <p><b>本府建設局：</b></p> <p>1. 基地北側廣場用地除現況認養，應與本案更新後建築物整體設計，請實施者檢送相關書件送本局審查。</p>
會議決議	<p>1. 本案公聽會意見、聽證意見及公開展覽期間人民、團體陳情意見，經實施者加強所有權人意見整合說明，並經本會委員討論後，同意依本會第4次專案小組會議研提建議辦理(詳附表1~3)。</p> <p>2. 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。</p>

# 臺中市都市更新及爭議處理審議會



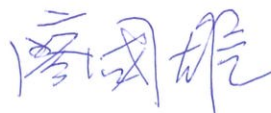
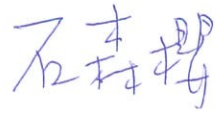
## 109 年第 7 次會議簽到簿

- 一、開會時間：109 年 10 月 19 日(星期一)下午 2 時整
- 二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 901 會議室
- 三、主持人：黃召集人國榮 

### 四、出席委員：

姓名	簽名	姓名	簽名
黃 崇 典	(公差)	呂 哲 奇	
黃 文 彬		張 志 湧	
吳 存 金		蘇 睿 弼	
謝 美 惠		林 宗 敏	
黎 淑 婷		鄭 明 仁	
張 梅 英		陳 岳 嶺	
何 彥 陞		熊 杏 華	
謝 靜 琪			

五、出(列)席單位及人員

單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
大立光電股份有限公司		東采建設股份有限公司	
經濟部工業局臺中工業區服務中心		臺中市政府建設局	
臺中市政府都市發展局城鄉計畫科		臺中市政府都市發展局建造管理科	



單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
臺中市政府 都市發展局 都市設計 工程科	陳建宏	臺中市政府 都市發展局 都市更新 工程科	黃金文 洪志 彭欣 王樹德 邱士哲 周采慶
臺中市都市 更新總顧問	林均昇	呈禾工程規 劃有限公司	李艾芳
賴俊呈建築 師事務所	賴俊呈	楊龍士建築 師事務所	楊龍士
		陳宏(建 築師事務所)	陳宏(建 築師事務所)

# 臺中市都市更新及爭議處理審議會

## 109 年第 7 次會議現場勘查簽到簿

- 一、開會時間：109 年 10 月 19 日(星期一)上午 10 時整  
二、現勘地點：東區練武段 1107 地號等土地  
三、主持人：黃召集人國榮



### 四、出席委員：

姓名	簽名	姓名	簽名
黃 崇 典		呂 哲 奇	
黃 文 彬		張 志 湧	
吳 存 金		蘇 睿 弼	
謝 美 惠		林 宗 敏	
黎 淑 婷		鄭 明 仁	
張 梅 英		陳 岳 嶺	
何 彥 陞		熊 杏 華	
謝 靜 琪			

現勘簽到簿-1

五、出(列)席單位及人員

單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
東采建設股份有限公司	劉喜濶 陳重庚	臺中市政府 建設局	副總工程師廖國旺 養工處賴羽存
臺中市政府 都市發展局 城鄉計畫科		臺中市政府 都市發展局 建造管理科	
臺中市政府 都市發展局 都市設計 工程科		臺中市政府 都市發展局 都市更新 工程科	黃國子 廖國旺
臺中市都市更新總顧問	林月三		



表一 「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」公聽會意見綜理表

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者研析意見	專案小組建議採納或不採納之說明	實施者補充說明	大會決議	備註
1	鄭炳煌 (南京二街 10 號)	<p>本大樓先前請建築師作過 2 次鑑定修繕後即可營業，何必整棟拆除重蓋，第 1 次鑑定是本大樓管理委員會請建築師鑑定，第 2 次鑑定是法院花 100 萬請建築師公會鑑定，鑑定結果花 1 億多修繕即可使用，所以本棟大樓非實施者所言應拆除重蓋，以建築物生命期 60 年而言，本棟大樓才 20 餘年，應算是新的建物，實施者規劃重建每坪補償 4 萬是錯誤的，以祥和建設公司合約金額而言，實施者的補償不到 1 成，實施者應補償 5 成以上才合理。</p> <p>依市府檢送的光碟片內容註明本大樓管理委員會未解散是錯誤的，已經解散了，如果真的未解散應有證明文件，也應說明管理委員會的費用。光碟片內容很多，今天實施者說明的內容不夠詳細，因為我們不是專家，沒有那麼專業，實施者應更詳細就光碟片內容逐頁說明。</p> <p>都市更新事業計畫案(幹事會議修正版)內檢具的實施者個資資料與經濟部網站公告的實施者個資資料相互比較，實施者似乎是兩對夫妻共同出資再 103 年申請成立的新公司，實施者從成立公司至今，是否具有興建房屋的實績，足以證明實施者具有執行房屋興建的營造管理能力、營造能力、營造技術及營造經驗，懇請都發局及參加聽證會的全體審議委員，要求實施者將該公司以往的興建房屋實績陳報到都發局，確認該公司確實有能力、有技術，能夠承擔辦理申請的自辦都市更新事件，確保順利完成，絕對不是另外一件建築案件的爛尾事件，這次如果又像祥和建設這樣我們一輩子的財產就沒有了，所以本案應詳細處理完善。</p> <p>依據都市更新條例第 22 條第 1 項後段規定：「其屬依第 11 條規申請獲准實施都市更新</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>依據都市更新條例第十四條：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。相關證明文件可參考附錄一。</li> <li>本案經管委會委託財團法人臺中市土木技師公會鑑定，結論如下：更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上並經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定者。(經專業技師鑑定本棟建築物有基礎不均勻沉陷、主要梁柱及牆壁等破損或變形，且耐震能力不符最新耐震規範規定之標準，確實有危險之虞，評估報告詳附錄三)。</li> <li>更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定之棟數比例達二分之一以上者。(經專業技師鑑定本棟建築物耐震能力不符最新耐震規範規定之標準，評估報告詳附錄四)。</li> <li>按都市更新條例第 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。</li> </ol>	<p><b>補充實施者實績部分建議酌予採納，其餘未便採納，理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本案第 2 次專案小組會議建議本案依都市更新條例第 13 條以信託方式實施，實施者業承諾將委由建築經理公司協助辦理。請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相關實績，另實施者於本案第 4 次專案小組會議承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程。</li> <li>經實施者說明事業計畫所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，並由管理委員會支付費用。請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書。臺中市土木技師公會鑑定報告是否為借用其他事件的鑑定報告做為申請辦理自辦都市更新事件檢具的法定理由及事實乙節，臺中市土木技師公會安全評估報告已載明為「臺中市東區練武段 1107 地號都市更新案建築物主要結構安全評估報告」，爰未便採納。</li> <li>其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>遵循專案小組審查意見辦理，有關本案信託辦理概況詳閱 P. 3-1。另有關於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。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。</li> <li>有關本案耐震設計標準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附件)，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 條及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</li> </ol>	照專案小組建議辦理。	

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者研析意見	專案小組建議採納或不採納之說明	實施者補充說明	大會決議	備註
		<p>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。為台中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案第 5-17 頁的記載，然，此一記載顯與同一都市更新事業計畫案的綜-3 頁之記載情形互相抵觸，對照干城第一廣場大廈原始登記的 594 個全體櫃位，除非台中地方法院 100 年度司中調字第 2517 號及 102 年度司中調字第 3607 號調解事件已經證明的 164 個違章建築櫃位全部經過都發局核准辦理合法，否則已經證明的 164 個違章建築櫃位，加上聲明人受到其他的 112 個櫃位所有權人的委任，干城第一廣場大廈怎麼可能會產生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之情形。據此，都發局應限期命實施者釐清第 5-17 頁表 5-5 內的這些人之櫃位、櫃號及所在的樓層，以昭公信。</p> <p>台中地方法院審理 102 年度司中調字第 3607 號調解事件時，干城第一廣場管理委員會製作一份民事陳報狀陳報法院(見本人陳報都發局聲明書附件一)，已經委託台中市土木技師公會辦理干城第一廣場大廈的鑑定，鑑定是否符合已拆除重建方式辦理自辦都市更新事件，俟後該份鑑定報告的鑑定結果沒有被審理調解事件的法官所採，續由法官以資產信託標售的方式繼續努力調解(見本人陳報都發局聲明書附件二)，法院以資產信託標售的方式來處理干城第一廣場大廈，由於沒有人願意回應資產信託標售以致作罷。如今實</p>		<p>便採納，建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。</p>	<p>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。相關委託契約及鑑定報告內容詳見附錄三、四及十一。</p>		

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者研析意見	專案小組建議採納或不採納之說明	實施者補充說明	大會決議	備註
		施者又委託同一位委託人(即卓越資產鑑定有限公司),出具台中市土木技師公會鑑定報告一份做為申請辦理自辦都市更新事件的法定理由及事實,因為鑑定結果涉及全體區分所有權人不動產之使用、收益、處分的權利,懇請都發局限期命實施者釐清該公司陳報的都市更新事業計畫案(幹事會議修正版)內檢具的臺中市土木技師公會鑑定報告是該公司委託台中市土木技師公會鑑定做成的鑑定報告,還是該公司借用其他事件的鑑定報告做為申請辦理自辦都市更新事件檢具的法定理由及事實。					
2	林志崇 (南京二街10號6樓)	我是櫃位 625 所有權人,當初買的時候是全新的商業大樓,建設公司用展示大樓說要蓋多好多好,當初買的時候小小的櫃位就要 400 多萬,本棟大樓管理公司都用當初買的價格的 1 成向所有權人收購,我也有被通知要收購但我不同意,現在已有 8 成以上被收購了,之前有說過可以修繕,但是現在都更剩不到 1 成的價格要向我們收購,現在說都更規劃有多好多好,跟當初建設公司一樣也講的很好,我們花了 400 多萬,接下來每年還要向政府繳稅,但我們從頭到尾 1 元都沒收到,本大樓蓋好後我從未進去過,看這個管理委員會有多過份。若管委會有誠意就用 5 成以上價格向我收購。	本案建物已荒廢多年,依照目前現況要恢復可營業之狀態,從法令面、經濟面、成本面分析,實務上非常的困難、可行性也非常低。	<b>建議未便採納,理由:</b> 意見內容非屬都市更新審議會權責,爰未便採納,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。	照專案小組建議辦理。	
3	張進成(南京二街10號)之女	我覺得大家對東采建設都不了解,我想知道當初委任東采建設辦理都市更新之契約書、委任書及協議書,請實施者明天聽證時將契約書、委任書及協議書帶來,讓我們知道你們委任時是怎麼講的,裡面的詳細資料我們完全都不知道,我覺得你們有必要告訴我們,既然要互信就要告訴我們當初你們和東采建設是怎樣委任,這樣大家才知道為什麼要找這間公司,這間公司這麼新,為什麼不去找大公司或甲級營造公司來辦都更,要找這間小公司。	依據都市更新條例第十四條:都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。相關證明文件可參考附錄一。	<b>補充實施者實績部分建議酌予採納,其餘未便採納,理由:</b> 1. 本案第 2 次專案小組會議建議本案依都市更新條例第 13 條以信託方式實施,實施者業承諾將委由建築經理公司協助辦理。請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相關實	遵循專案小組審查意見辦理,同編號 1 第 1 點說明內容。	照專案小組建議辦理。	

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者研析意見	專案小組建議採納或不採納之說明	實施者補充說明	大會決議	備註
				<p>績,另實施者於本案第4次專案小組會議承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程。</p> <p>2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責,爰未便採納,建議實施者參考意見內容,與所有權人持續溝通協調。</p>			
4	黃先生	我代替太太發言,櫃位是2樓15、16號,我最近才知道我之前被祥和建設超賣,現在又分成15份共同持有,所以我無法相信本案,如果有誠意就把大家全部找來全部收購,這才是真正有建設性的作法,	予以尊重。	<b>建議未便採納,理由:</b> 意見內容非屬都市更新審議會權責,爰未便採納,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。	照專案小組建議辦理。	
5	梁奕婷(南京二街10號2樓)之夫	<p>上次修繕經法院協調也協調失敗,因維修費用過高,這次欲用都更的方式,重建經費更高所有權人能否負擔申請人及管委會,未經開會協調報告及所有權人同意下強行辦理都更,應先行暫緩,待經協調後有共識再行辦理。</p> <p>本人建議1.將基地化整為零,地上建物拆除殘值變賣後,再將基地標售給財團或建商,讓基地能讓建商財團有效的利用,不需再辦都市更新。2.因考量所有權人過多,爭議大,建議由建商或財團優先承購,用都更後價金收購,可避免都更後所有權人過多,產權分配不均均有糾紛上的問題。3.原為商場,都更後為補教大樓,使用性質已偏離,損及所有權人,我覺得更不可行,因為現在學生越來越少,而且我們當初購買的是櫃位,變成補教大樓已偏離問題之重心,請申請人與管委會先與其他所有權人協調後,有共識下再行辦理。4.擔心建商無能力施作,如建商無能力施作,請問責任誰該負責。5.都更經費過高,感覺由申請人及建商主導,未經公開上網開會報告的方式,所有權人同意下實有疑慮。經費未經開會討論,所有權人會有疑慮,應有3家以上報價或委由公會處理。</p>	<p>本案都市更新事業係依據都市更新條例第11條、第19條及第22條規定辦理</p> <p>本案已於103年8月8日(五)舉辦都市更新事業計畫說明會;另於105年8月7日(日)舉辦事業計畫自辦公聽會。</p> <p>本更新單元都市更新事業之執行費用負擔,將依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及相關法令規定,由參與更新之土地所有權人或有意願參與權利變換之權利變換關係人依權利價值比例共同負擔。而有關更新所需之費用負擔則參考都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(臺北市都市更新處印製;以下簡稱都市更新費用提列總表)計算,並於財務計畫中敘明,惟其實際數額應以臺中市政府本案權利更新變換計畫之審議公告內容為準。</p>	<b>建議部分意見酌予採納,其餘未便採納,理由:</b> <p>1. 依實施者說明意見1、2、3於法院調解及訟訴階段業已討論過其他資產活化方式未果,請實施者補充法院相關文件。另請實施者補充更新後用途之市場調查資料供所有權人參考。考量資產活化方式及更新後用途應由實施者及所有權人協調決定,非屬都市更新審議會權責,爰未便採納,建議實施者參考意見內容,與所有權人持續溝通協調。</p> <p>2. 意見4實施者實績部分,本案第2次專案小組會議建議本案依都市更新條例第13條以信託方式實施,實施者業承諾將委由建築經理公司協助辦理。請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相</p>	<p>1. 遵循專案小組審查意見辦理,後續將依據都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明,並將目前辦理之階段性成果揭露於本案專屬網站。</p> <p>2. 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,僅於後續調解不成立時由法院核發之證明,特此說明(詳見附錄十三)。</p> <p>3. 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台中車站、台中轉運站、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、台中大車站計畫等,均與本案距離500公</p>	照專案小組建議辦理。	

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者研析意見	專案小組建議採納或不採納之說明	實施者補充說明	大會決議	備註
				<p>關實績，另實施者於本案第 4 次專案小組會議承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程。</p> <p>3. 意見 5 請實施者依都市更新條例相關規定於本案專屬網頁充分揭露本案階段性辦理成果。餘經費編列部分係為都市更新事業計畫一環，將由都市更新審議會審議。</p>	<p>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 3,003 家，為六都最高，占全國總數 17.12%、中部地區(台中市、彰化縣、南投縣)總數 71.88%，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。</p> <p>4. 次經調查本案周邊現況之大智慧學苑補習班大樓因大智路打通工程需要即刻面臨拆除，原大樓內現況之 10 餘間補習業者面臨遷址；再者台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 年由李芳酒店收購後，預計改建為李芳艾美酒店，顯示周邊補習班之供給面臨缺口。</p> <p>5. 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。</p> <p>6. 有關本案都市更新團隊資歷詳見附錄一。</p>		
6	張小姐	我有 3 個櫃位當初以 800 多萬購買，投資有賺有賠，建築物越新越好(建材等)，本大樓若修繕，日後還要一再修繕，現在要都更很好，一勞永逸，我贊成重建。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
7	張硯程(寶蓮公司股東)之代表	當初大家投資的目的是什麼？本大樓已經荒廢 20 餘年，今日大家的發言都很好，但大家都考量買本大樓的成本問題，都更後大樓由 9 樓變成 14 樓，價值更高，而且本大樓區位好，土木技師公會鑑定本大樓已下陷 2 公尺，現在有機會都更重建，我們已負債 20 年，為何大家不轉念重新興旺本大樓。希望大家用原本投資本大樓的心情寄望都更	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者研析意見	專案小組建議採納或不採納之說明	實施者補充說明	大會決議	備註
		能成功，都更費用問題就交由專業技師處理。					
8	王永誠(南京二街10號2樓)	1. 2樓櫃位超賣尚未釐清，當初祥和建設超賣我們不知情，交屋後我才知道有防火門在我的櫃位上，請問如何經營？2. 為何此建物無法使用，因為當初不讓我們進駐。3. 修繕每人都要出錢，也上過法院，但寶蓮公司故意不繳修繕費及裁判費，本大樓才20餘年，大樓鑑定未經所有人同意，亦未找公證單位(如台中地方法院)鑑定，且鑑定為何不找結構技師公會而找土木技師公會，希望寶蓮公司能和大家好好談。我支持修繕。	本案於民國104年7月28日經委託社團法人台中市土木技師公會鑑定結果顯示，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不符合現行建築技術規則之規定。並非經內部修繕即可恢復商業使用，尤其考量全棟大樓在商業活動過程中將負載許多生命財產的重量，包括營業店家之設備、機具、產品及銷售人員與消費者之重量。	<b>建議未便採納，理由：</b> 1. 意見1、2內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2. 意見3經實施者說明事業計畫所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，並由管理委員會支付費用，爰未便採納。請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書。	1. 同編號1第2點回覆內容。	照專案小組建議辦理。	
9	劉喜潤(南京二街10號)	本大樓原朝修繕方向，但許多人不繳修繕費請法院調解，法院調解後才發現有2次施工問題，修繕後2次施工的櫃位就沒有了，也沒人敢承諾修繕後再2次施工將櫃位還給那些人，法院因為考量修繕將影響權利義務作罷。當時如果大家願意一起賣，法院將協助調解，但有人不簽同意書，後來法院調解希望公辦都更，但市府說明不在公辦都更範圍，所以才申請自辦都更。	予以尊重。	<b>建議未便採納，理由：</b> 意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。		照專案小組建議辦理。	
10	蔡進銘(寶蓮公司股東)	我的櫃位在地下2樓，這件事已經拖了很久，投資本來就有風險，我們現在只想把損失降到最低，有些人想要修繕以降低費用，但是修繕後不知能否再使用，再拖下去也沒有意義，再拖下去對市府而言也是環境問題，大家為何不把握都更的機會。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
11	楊祥銘(實施者-東采建設股份有限公司)	本大樓從蓋好到現在從未營運過，大家從未收到租金，大樓需要修繕或重建才有辦法恢復經濟價值，本案於100年法院調解給付修繕費結論，有部分建商二次施工後所增建之面積(共有164個增建櫃位)，若修繕完成需恢復至原一次施工之設計，屆時該164個櫃位將部份或完全滅失。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。後續於100年至104年又提出公辦都更評估，並調解共有物處理之適法性、共有物使用收	--	<b>建議未便採納，理由：</b> 1. 資產活化方式及更新後用途應由實施者及所有權人協調決定，非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。 2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。		照專案小組建議辦理。	



編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者研析意見	專案小組建議採納或不採納之說明	實施者補充說明	大會決議	備註
		<p>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議題，調解庭亦請專家諮詢。對於 164 個增建櫃位或許後續於權利變換能走出另一條路，只有都更能保障這 164 個增建櫃位，法院調解結果最終於 104 年 9 月 30 日經法院調解庭以「調解不成立」結案，所以各位剛才所提問題在過去已討論過。</p> <p>本案原管委會於 101 年 3 月 24 日委託台中市建築師公會出具之「千城第一廣場第一期公共設施之修繕工程」鑑定報告書，修繕費用約 1 億多，鑑定項目包含清除大樓廢棄物、高壓及低壓之控制箱、相關線路、電錶及各樓層的控制箱、殘障用電梯、汙廢水系統、消防系統、空調系統、變電系統、水塔、不鏽鋼鐵捲門修繕、衛浴設備、蓄水池、強化四周玻璃帷幕、圍牆等，但當時鑑定內容未含結構體是否有基礎下陷、樑柱及牆壁等腐朽破損等。本案於 104 年委託台中市土木技師公會鑑定係以安全結構為考量，判定耐震係數不符現行標準，且建築物已傾斜、下陷。</p> <p>本案非由管委會委託實施者，係由地主出具同意書給東采建設股份有限公司擔任實施者，東采建設非祥和建設之後身，東采建設無法解決各位與祥和建設的爭議，各位考量當初投資的成本，現在東采建設擔任本案實施者亦考量本身的成本，當時法院調解時也有請大家自己找實施者或建商，大家可以自己找實施者，不要東采或卓越都沒問題，大家也可以找建商或財團來承租或其他使用。現在建物越來越舊，本大樓的使用執照為百貨公司，不知大家覺得本大樓現在的樣式或建築物規劃還適合當百貨公司嗎？作的下去嗎？經濟收益有辦法負擔嗎？</p> <p>本案人數同意比例較低，但面積同意比例已餘 8 成，依法令規定得免計人數同意比例。寶蓮資產管理股份有限公司股東共 183 人皆原為本案土地及建築物所有權人，若將此 183 人列入本案同意比例，本案同意比例已達 64.5%，已超過法定門檻，這是成立這間公司時，他們去收購成為這間公司的股東，變成股東後就不是你賣多少錢的問題，是你佔的比例問題，已經不是你賣 1 成或 2 成，例如以後寶蓮分 3 層樓的補習班，補習班</p>					

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者研析意見	專案小組建議採納或不採納之說明	實施者補充說明	大會決議	備註
		出租收益就由 183 人分。					
12	未具名先生	我想問實施者針對補償部分，若我今天不參與分配，純粹拿現金會如何處理？	本案以權利變換方式辦理都市更新，並依權利變換實施辦法規定分配地主的權利，未來亦會找 3 家估價師評估權利價值，最後更會經過顧問、委員及市府審查來評估權利價值適當性，方能和各位地主確定。本案目前係屬事業計畫階段，有關發言人所提意見之處理，將在權利變換階段依照法令相關規定辦理，並以保障全體相關權利人應有之權益為原則。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 請實施者參考意見內容，依都市更新條例相關規定於本案專屬網頁說明都市更新條例相關規定及办理流程，並充分揭露本案階段性辦理成果。	遵循專案小組意見，後續將依據都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明，並將針對有關權利變換方式辦理都市更新情況下，於後續權利變換分配公聽會說明土地改良物之拆遷補償、權利變換有關不願分配之處理規定，並於本案網站揭露目前辦理之階段性成果。		照專案小組建議辦理。
13	楊祥銘(實施者-東采建設股份有限公司)	依據法規規定要找 3 家估價師針對土地及房屋價值估價，將來估價師所估金額要經過委員會同意，依本大樓附近行情素地而言約 70 萬左右，將來估價後不是每個人都拿 70 萬，而是以立體估價，當初樓上買 200-300 萬元，1 樓店面可能買 500-600 萬，所以不參加分配的人，1 樓可領較高的金額，我建議大家都參加分配，因為重建後面積比重建前大許多，大家可以組成 1 家公司，大家可以共同持分一定面積，現在共有 105 個單位，你們可以共同分 1 層樓租給補習班，所以地價補償是立體的，房價補償是以 3 家估價師所估之建築物殘餘價值補償給各位。	--	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見，有關本案都市更新係採權利變換方式辦理，將依據都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法之規定辦理。		照專案小組建議辦理。
14	鄭炳煌(南京二街 10 號)	土木技師公會鑑定結論是危險不符現行耐震係數標準，非危樓，實施者剛說有建築物基礎下陷、樑柱及牆壁破損等，為何實施者未提供相關照片，若要依 100 年耐震係數標準而言，本市府大樓已蓋多久，依此而言，全台灣要拆除重蓋的建築物應該很多，連總統府也要拆除，所以實施者說明太含糊，應提供詳細鑑定報告給我們看，他說有下陷和傾斜，我看 921 地震迄今並沒有下陷和傾斜，鑑定報告亦未註明傾斜幾度、下陷幾公分。 依據中市都字第 10600782291 號函的通知，中市東區練武段 1107 地號土地辦理自辦都市更新的過程已經進行到都發局舉辦自辦事業計畫公聽會及自辦事業計畫聽證會的階段，雖然「實施者」以『表 5-3』呈報更新單元土地權屬清冊記載土地所有權人為 175 人，其中有 44 人的合法持有面積為至 0.02 平方米至 0.05 平方米，再以『表 5-4』呈報更新單元合法建築物權屬清冊記載建築物所有權人為 266 人，其中有 96 人的合法持有面積為 0.15 平方米，此種土地所有權人及建	1. 本案於民國 104 年 7 月 28 日經委託社團法人台中市土木技師公會鑑定結果顯示，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不符合現行建築技術規則之規定。並非經內部修繕即可恢復商業使用，尤其考量全棟大樓在商業活動過程中將負載許多生命財產的重量，包括營業店家之設備、機具、產品及銷售人員與消費者之重量。 2. 本案原同意參與都市更新事業計畫之土地面積比例為 81.56%(1,260.29÷1,545.25)；建物面積比例為 81.57%(10,952.05÷13,426.00)；若依發言人意見將捷盟公司及陳武球移轉給其他地主之面積扣除，重新計算本案同意參與都市更新事業計畫之土地面積比例為 81.49%(1,259.17÷1,545.25)；建物面積比例為	<b>建議未便採納，理由：</b> 1. 經實施者說明事業計畫所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，並由管理委員會支付費用，臺中市土木技師公會出具安全評估報告結論已註明確實有危險之虞，爰未便採納。請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書。 2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。	1. 同編號 1 第 2 點回覆內容。		照專案小組建議辦理。



編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者研析意見	專案小組建議採納或不採納之說明	實施者補充說明	大會決議	備註
		築物所有權人之登載，都發局應限期命「實施者」釐清這些人的櫃位、櫃號及所在的樓層，以昭公信。	81.47%(10,938.68÷13,426.00)；仍符合都市更新條例第22條之相關規定。 3. 本案於民國107年7月18日取得2位土地所有權人同意書，土地部分人數比例增至33.91%、面積比例81.86%；合法建物部分則人數比例增至33.91%、面積比例81.85%。				
15	楊祥銘(實施者-東采建設股份有限公司)	都市更新案能否立案因素有許多，如空地比是否過大、基地面積、臨路等問題，法規如下：更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形有危險之虞者，就符合了，沒有寫危樓，這與土木技師公會專業鑑定有危險之虞相符。	--	<b>建議未便採納，理由：</b> 1. 都市更新單元之劃定應依臺中市都市更新自治條例及臺中市都市更新單元劃定基準檢討。非發言意見所述「更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形有危險之虞者，就符合了」。 2. 請實施者確實依上述規定檢討，並提請都市更新審議會審查。	遵循專案小組意見，有關本案係依據都市更新條例第11條、都市更新條例施行細則第5條及台中市都市更新單元劃定基準之規定，以符合「建築物未能與重大建設配合者」之情況，並符合指標(四)、指標(六)及指標(八)之評估標準，申請實施都市更新事業(詳計畫書P.2-1~P.2-4)。	照專案小組建議辦理。	

表二 「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」聽證意見綜理表

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
1	廖婉伶 (南京二街 10 號)(委託李逸楠發言)	我是二樓 65 號，這棟大樓建好已經 20 幾年了，投資到目前為止都沒有進住過，可以都更的話，可以有都更的機會很好，沒有整合完成如何修建，如何出租或出售都不可行，我支持辦理都更。	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
2	廖珮好 (南京二街 10 號)(委託郭三多發言)	諸位委員暨承辦本都更的先生小姐們午安我是千城大樓的投資戶，郭三多。我 20 年前(60 歲)，現已 82 歲，因健康關係不適現場發言請小姐幫我照稿宣讀還請見諒。以下是本人對千城大樓都更的一點意見，本大樓完成之後，只因所有權人太多意見紛歧，有意經營者無法接受，從此千城大樓就走入 20 年坎坷的命運，經法院無數次的調解仍然胎死腹中，究其原因為少數的散戶認為奇貨可居要以小博大 希望大戶高價收購其所有權以便整合。現在我簡易舉例，在幾年前一次颱風頂樓椽子被吹落，砸穿路邊的廂型車，所幸無人傷亡，若不幸被玻璃窗掉落砸死三人，每人必須賠償一千萬，三人則三千萬，這都必須所有權人分配負擔假設投資兩千萬元，與投資兩百萬元他們的負擔分配比例應十比一，我 60 歲時全部的養老金 1500 萬通通投進去本金無法收回，20 年來每年的房屋稅地價稅還要付未知的天災地變砸死人賠償的風險，投資小額的投資者，相對損失少，他們以否決權逼著大戶去買他們的所有權，這是以小博大。反對督更的投資者們，若有更好的方法可行，我希望你們提出，由他們主導修建，我願意全力配合，感謝他們的努力，以上是我簡單的意見，謝謝。	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
3	劉喜濶(南京二街 10 號)	1. 大樓現況已不堪使用，因為已經荒廢 20 幾年，所有消防設備器材及電路都泡過水無法使用，當初就是看到淹水進地下室 B3、B2~B1，才成立管理委員會，治理好漏水及大理石板掉落問題。 2. 為了讓大樓能夠充分利用，就必須修繕，單純大公就要一億多，加上小公三、五億跑不掉，與其如此，不如重蓋。而且因為二次施工的關係，有一百六十四個櫃位(約 27%)會受影響(影響程度從十幾%到有幾個櫃位完全沒有)，違反公平正義原則，以致無法修繕。 3. 統合招租、出售:努力了超過十年，還有約十個櫃位是無法聯絡上，失聯中。所有需要百分之	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
		<p>百所有權人同意，才能執行的方式，都嘗試過，也都行不通。案經台中地方法院兩年多幾十次的調解，都無法達成共識。</p> <p>4. 都更:要結束無限期的荒廢，使此不動產可以物盡其用，都更是目前唯一可行且符合公平正義原則的機會。否則無法解決人性的貪婪自利。</p>						
4	鄒湘雲(南京二街10號)	<p>我是二樓的所有權人，針對這棟大樓已經20幾年了，之前管委會希望修繕或整修，我的看法是：</p> <p>1. 重建拆除費從何而來，是很困難的。</p> <p>2. 要整合所有權人的意見，經過十多年來都無法成功。</p> <p>3. 如果都更不用花錢我願意參與都更並且讓我的資產有重新認定的方式。</p>	<p>一千兩百萬拆遷費用已編列到共同負擔費用內，由建商、地主共同負擔。在都市更新有許多變通方式，如貸款、信託，具體方式需要到權利變換階段再討論。</p>	<p>1. 本案重建拆除費將先由實施者代墊，爾後從補償金中扣除或由參與分配者共同負擔。</p> <p>2. 本案重建預計以權利變換相關法令之方式辦理。</p> <p>3. 本案經洽詢拆除業者之報價，目前於107年7月27日取得「駿通砂石有限公司」拆除更新前建物之報價單其高於本案依據台北市都市更新處編訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」拆除費用12,874,628元，故本案有關拆除費用仍參採台北市都市更新處之費用提列總表內容，以12,874,628</p>	<p><b>建議部分採納，理由：</b></p> <p>1. 請實施者參考意見內容，依都市更新條例相關規定於本案專屬網頁說明都市更新條例相關規定及办理流程，並充分揭露本案階段性辦理成果。</p> <p>2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。</p>	<p>1. 遵循專案小組意見，有關本案重建拆除費用係依據都市更新條例以權利變換方式辦理，而權利變換係由區段內之土地所有權人、合法建物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建物、他項權利或資金參與或實施都市更新事業，並於都市更新事業計畫實施完成後，按其權利價值及資金比例辦理分配。故相關實施都市更新事業之共同負擔由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。</p> <p>2. 本案後續將依據都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明，並將針對有關權利變換方式辦理都市更新情況下，於後續權利變換分配公聽會說明土地改良物之拆遷補償、權利變換之規定，並於本案網站揭露目前辦理之階段性成果。</p>	照專案小組建議辦理。	

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
				元金額提列				
5	陳武球(南京二街10號)	我投資案4折就可以賣,不要虧錢就好,我付利息錢就不划算了,現在可以都更,讓我可以回收。	無。	予以尊重。	<b>建議未便採納,理由:</b> 意見內容非屬都市更新審議會權責,爰未便採納。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
6	龔家澍(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司董事長)	各位台中市政府長官好,感謝台中市政府安排這次都更聽證會,我是寶蓮資產管理公司董事長龔家澍,寶蓮公司持有干城大樓63%持分,其中有將近200位股東是原始承買干城大樓櫃位的所有權人。這棟大樓蓋好至今荒廢20年,這20年來,所有的持分人都想盡辦法要大樓能運轉使用獲利。所以20年來幾次成立自救會、管理委員會,朝著出租、買賣、修繕自營的方向嘗試,並請台中地方法院調解,破記錄達3年之久,中間還換過庭長,結果呢?自救會解散,管委會委員辭職不幹,法院庭長雖用盡所有資源,最後無奈宣告失敗,還有多位所有權人眼見無望,然後拋棄所有權。現在國有財產局手上的干城資產都是這麼來的!為什麼會這樣子?歸咎原因,這大樓的所有權全是持分,所以任何事情都需要100%的人同意,只要有一個人反對就無法成事,而現在不但有部分人與多數人意見不同外,甚至還有10幾位所有權人失聯,任何議案都不參與,所以這干城大樓要達到共識,幾乎不可能,現在只剩下這次都更的方式能救活這棟大樓,在此謹代表寶蓮所有股東叩謝台中市政府。	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納,理由:</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
7	林根源(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	我投資地下二樓美食街,從82年買了大樓之後投資失利,我們已經買了20多年了,我贊成都更。	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納,理由:</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
8	張硯程(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	我是張硯程的父親,我是受委託人,我代表發言。我出席很多次會議,我沒有得到過具體的方案過,我們尋求解套方式,但大家都堅持自己的方式,現在大樓已經20幾年了是都市的毒瘤,我們可否各退一步,當初投資就是認為這是一個黃金地帶,我們都有相同的看法,但是有一些意見不一樣,所以當然很多投資者認為整修也是一個很好的看法,但我認為整修是不可能的,維修的費用會很可觀,我們大樓沒有停車場,消費者不會想來消費,我覺得都更是一個很好的方法,不要讓大樓再爛了。	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納,理由:</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
9	張翠芬(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	我是張翠芬的媽媽。我支持都更，這棟樓已經擺了20幾年，還要拖下去嗎?我不希望大樓成為台中市的環境毒瘤，或是公安的死角，請盡速完成都更!	無。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
10	王俊科(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	千城大樓投資案因建商欠缺後續整體規劃，導致產權結構各投資人意見紛爭及諸多問題，到今將近二十年，期間雖經自救會寶蓮資產管理公司介入及法院屢次調解，均以少數投資人有異議而不了了之。自辦或公辦都更方案現為政府推動社會住宅政策及相關不動產管理政策。且住者有其屋乃百姓終生重要理財權益所寄；我們元投資人到目前多已屬遲暮之年，餘年不多，是以，僅能寄望此次市政府以公權力介入重視本案，應以多數同意意見表決通過本件都更案解套，為目前唯一可行方案，寄望市政府特以重視。	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
11	張克臣(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	我是張克臣的父親，有委託書。要解決這棟大樓的困難除非用都更，沒有更好的方法了，我補充個人的看法，所有的投資人也是因為這是個黃金地段，所以現在呼籲投資人參加都更，要期待相關單位可以比照台北市都更的容積率獎勵，我們土地面積有限，所以容積率有很大的期待，台中市火車站500公尺有黃金地段，台中市是文化城，大樓如果能夠蓋起來，可以成為耀眼的建築物，讓來路人知道台中市是一個文化城，我很期待容積獎勵放寬。	目前容積獎勵申請20幾%，法規上限是1.5倍，已盡量申請，往後確實容獎將由審議委員決定。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
12	許嫦妮(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	地下二樓2號櫃位，我希望大樓的問題趕快解決，我同意都更。	無。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
13	陳寶珠(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	地下2樓44號。我希望這次都更可以成功，讓我們可以回收，謝謝。	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
14	林祥舜(南京二街10號)(寶蓮)	我有幾點意見，我支持都更 1. 我們房子已經舊了，旁邊秀泰廣場已經完成，修繕的方式大家思考一下是否有可能。修繕的方	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
	資產管理股份有限公司股東)	式外勞、遊客是否會來? 2. 公共安全的風險, 要是死人了那是我們會有責任, 除非可以由國家來承擔。 3. 大家要有同理心, 希望能夠互相體諒, 以求大家可以不要虧太多。			其餘意見內容非屬都市更新審議會權責, 爰未便採納。			
15	江淑惠(南京二街10號2樓) (夫黃金泉發言, 未出具委託書)	今天介紹人說要都我更我覺得很好, 從法院法官想要幫我們解決都沒辦法。 1. 祥和建設超賣, 我們都不知道直到法院通知的時候我們才知道, 這種情況之下, 我覺得都更很好, 但是都沒有談過權利人的權益, 但現在都沒有提到。 2. 這次都更, 我不希望有人受損失, 希望可以有合理的溝通跟解決方法, 實施者剛有介紹, 這棟都更後是14樓還是15樓, 這是不一樣的地方。	1. 目前預期規劃為地上14樓地下3樓。 2. 目前有164櫃位超賣, 事業計畫著重在實施方式、建築規劃、經費預估, 至於權利人產權權利部分則會在權利變換計畫時開說明會討論。	本案已於103年8月8日(五)舉辦都市更新事業計畫說明會; 另於105年8月7日(日)舉辦公聽會。	<b>建議部分採納, 理由:</b> 1. 請實施者參考意見內容, 依都市更新條例相關規定於本案專屬網頁說明都市更新條例相關規定及办理流程, 並充分揭露本案階段性辦理成果。 2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責, 爰未便採納。	遵循專案小組意見辦理, 本案後續將依據都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明, 並將針對有關權利變換方式辦理都市更新情況下, 於後續權利變換分配公聽會說明土地改良物之拆遷補償、權利變換之規定, 並於本案網站揭露目前辦理之階段性成果。	照專案小組建議辦理。	
16	鄭炳煌(南京二街10號)	鑒於都市更新事業計畫案(幹事會議修正版)內檢具的「實施者」個資資料與經濟部網站公告的「實施者」個資資料相互比較, 「實施者」似乎是兩對夫妻共同出資再103年申請成立的新公司, 「實施者」從成立公司至今, 是否具有興建房屋的實績, 足以證明「實施者」具有執行房屋興建的營造管理能力、營造能力、營造技術及營造經驗, 懇請都發局及參加聽證會的全體審議委員, 要求「實施者」將該公司以往的興建房屋實績陳報到都發局, 確認該公司確實有能力、有技術, 能夠承擔辦理申請的自辦都市更新事件, 確保順利完成, 絕對不是另外一件建築案件的爛尾事件。部分修繕就可以使用了, 如果拆除很浪費, 修繕就可以了。建築耐震能力不符合耐震規格, 土木技師鑑定我覺得有問題。本大樓修繕恢復致請領使用執照相同標準, 估計總計為118,746,500元, 法院及管理委員會請台中市建築師公會經詳細探勘鑑定標的物現場, 除結構體及部分水電消防設計可繼續使用, 其餘皆在部分修繕範圍。	1. 東采建設為合法設立公司營業項目也包含都市更新業, 依法規不管是新開發建設公司或基金組成設立之公司皆可辦理, 依過去法院調解時亦向地主建議自行尋找實施者, 但至今未有地主提出建設公司願意參與本案。 2. 本案結構、耐震係經土木技師簽證鑑定, 且依本人現場勘查人行道亦裂痕明顯應為建築物下沉影響, 且都更劃定標準須符合多個規定, 並非僅上述一個指標即可。	1. 依據都市更新條例第十四條: 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。相關證明文件可參考附錄一。 2. 本案經管委會委託財團法人臺中市土木技師公會鑑定, 結論如下: 更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形, 有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上並經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定者。(經	<b>補充實施者實績部分建議酌予採納, 其餘未便採納, 理由:</b> 1. 本案第2次專案小組會議建議本案依都市更新條例第13條以信託方式實施, 實施者業承諾將委由建築經理公司協助辦理。請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相關實績, 另實施者於本案第4次專案小組會議承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程。 2. 經實施者說明事業計畫所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定, 並由管理委員會支付費用, 臺中市土木技	遵循專案小組審查意見辦理, 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。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。	照專案小組建議辦理。	

編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
				<p>專業技師鑑定本棟建築物有基礎不均勻沉陷、主要梁柱及牆壁等破損或變型，且耐震能力不符最新耐震規範規定之標準，確實有危險之虞，評估報告詳附錄三)</p> <p>更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定之棟數比例達二分之一以上者。(經專業技師鑑定本棟建築物耐震能力不符最新耐震規範規定之標準，評估報告詳附錄四)</p>	<p>師公會出具安全評估報告結論已註明確實有危險之虞，爰未便採納。請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書。</p>			
17	卓俐臻(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	我相信每個人都有遇到困難，我希望能由都更來幫助我們度過難關。	無。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
18	林志崇(南京二街10號6樓)	我的產權是六樓25號。我有去現勘有攝影，屋況還很好，鄰居覺得要拆掉很可惜，管委會就是不讓一樓的人做生意。如果要出租還是有人會租，管委會就是不給人家使用，管委會有主導權才變成這樣。都更計畫聽起來很好，但是要注意，真的要都更，每個櫃位的費用都要準備出來才能蓋新大樓，並給法院公證。	本棟建物事實上已發生工安事件，頂樓女兒牆、欄杆皆由鋼索固定，現在原管委會成員已沒有人願意續任，亦不願承擔工安責任，此外特別說明寶蓮公司與其他土地所有權人一樣是受害者非祥和公司之延續。	本案建物已荒廢多年，依照目前現況要恢復可營業之狀態，從法令面、經濟面、成本面分析，實務上非常的困難、可行性也非常低。	<b>建議部分採納，其餘未便採納，理由：</b> 1. 本案第2次專案小組會議建議本案依都市更新條例第13條以信託方式實施，實施者業承諾將委由建築經理公司協助辦理。 2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。	遵循專案小組意見辦理，有關本案信託辦理概況詳閱P.3-1，並考量為強化本案實施者之執行能力，本案將於權利變換計畫審定後由「僑馥建築經理股份有限公司」擔任本案信託機構。	照專案小組建議辦理。	
19	洪還(南京	我是二樓2號。我們的攤位有違建跟超賣的問	因為祥和公司有違建、	予以尊重。	<b>建議未便採納，理由：</b>		照專案小組建	



編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
	二街10號2樓)	題，現在要都更，這些問題都沒有解決，要怎麼談都更，是不是要先解決違建跟超賣的問題比較好呢?	超賣情形，違建部分如以修繕方式處理，則違建、超賣之櫃位無法保存其權利，故有關超賣、違建部分會在權利變換計畫書討論。		意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。		議辦理。	
20	張學義(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	我6樓、地下2樓2個櫃位95年加入寶蓮公司就是希望最少還有一些的回本，至少不要慘賠。	無。	予以尊重。	<b>建議未便採納，理由：</b> 意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。		照專案小組建議辦理。	
21	梁永宗(南京二街10號4樓)	我是4樓。今天主要干城大樓由管理委員會，跟我們收取修繕大樓費用，主委也是寶蓮公司，是不是要負很大的責任，我們不同意修繕，不管有沒有壞都要修，說要都更，東采公司是一個新成立的公司也是寶蓮公司成立的，大家都有很大的疑問。	寶蓮公司183位股東亦為受害人，就我所知，寶蓮和祥和應非同一公司，如有關係應採法律途徑解決，且今天不是寶蓮委託東采為實施者而是80幾%所有權面積的地主各別來同意東采作實施者。	本案事業計畫同意比例計算，詳本計畫書P5-17頁 目前已於107年7月18日新增取得2位土地所有權人同意書，土地部分人數比例增至33.91%、面積比例81.86%；合法建物部分則人數比例增至33.91%、面積比例81.85%。 本案將以信託方式實施都市更新事業，將於都市更新事業計畫報核後，於權利變換計畫經臺中市政府核准並請領建築執照完成時，即刻辦理土地、建築融資以及成立信託登記，後續委託人將為實施者及土地與合法建物所有權人。現已取得與「僑馥建築經理股份有限公司」之報價單，刻正洽談議約中。應可	<b>建議部分採納，其餘未便採納，理由：</b> 1. 本案第2次專案小組會議建議本案依都市更新條例第13條以信託方式實施，實施者業承諾將委由建築經理公司協助辦理。請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相關實績，另實施者於本案第4次專案小組會議承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程。 2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。	遵循專案小組意見，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。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。	照專案小組建議辦理。	



編號	發言人/產權位置	發言意見/書面意見	實施者現場回復意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
				強化本案實施者之能力。				
22	林媛貞(南京二街10號4樓)	我是所有權人。剛才聽到主席一直問與寶蓮的關係，每次法院的調解會我都會出席，我本身也參與過台北南港區、雙連的都市更新。今天聽到大家的期待，以為都更很好，但昨天發現都更也是沒完沒了，等到權利變換的時候再來討論，但寶蓮和祥和背後的關係，從資料看他們有很大的關連，我們家有7個單位1千多萬，只有我的案子在高等法院勝訴，他們沒有點交，要撥款要經過我的同意，但他們都避不見面，到目前為止謄本抵押沒有塗銷，這次都更，我想對所有人對都更都有很大期望，應要對都更有深入的了解是否確實可行。關於實施者參考台北市的法條是不負責任的做法。實施者不要給我們第二次的傷害。	如有人懷疑寶蓮、東采和祥和有關聯，請提出證據向法院提起訴訟，不然請相信寶蓮乃183位受害地主所組成共同支持都更完成的人。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 不同意都市更新部分建議實施者參考意見內容，尊重所有權人意見。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納，建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵循專案小組意見辦理，有關本案都市更新事業係採權利變換方式實施更新重建工作，惟相都市更新事業之執行費用係參考都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(臺北市都市更新處印製；以下簡稱都市更新費用提列總表)計算，並於本案都市更新事業計畫之財務計畫中敘明，惟其實際數額應以臺中市政府本案權利更新變換計畫之審議公告內容為準。</li> <li>2. 本案為促進都市更新事業辦理之順遂，實施者承諾降低之本案風險管理費用，由上限 11.75%調降至 8%，裨益降低土地所有權人之共同負擔，共同創造實施者、所有權人及政府三贏之局面。</li> </ol>	照專案小組建議辦理。	

23	張蕙如(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	都更是目前得知唯一能死灰復燃的方法，但投入許多資金，沒有餘錢再投入拆建、重建費，然而沒有利潤的事沒有商人願意做，這點人性我也很明瞭，所以後來我去查資料發現都更費用可能不用我們所有權人出，由建商出資雖然如此建商利潤較少，但也有許多這種案子，所以要麻煩賢能的建商，想個讓我們不用再拿錢出來就能都更的辦法。多少拿得到錢的叫資產，留給子孫的叫遺產，投入很多錢卻甚麼都沒有的叫淒慘，支持都更讓大樓整合，才有機會在日後多少拿到資產，子孫也才不會嫌麻煩做拋棄繼承，如此才不會什麼都拿不到的淒慘。只要不需要再拿錢出來，我是非常支持都更的。	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 1. 同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。惟請實施者參考意見內容，依都市更新條例相關規定於本案專屬網頁說明都市更新條例相關規定及办理流程，並充分揭露本案階段性辦理成果。 2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。	遵循專案小組意見辦理，本案後續將依據都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明，並將針對有關權利變換方式辦理都市更新情況下，於後續權利變換分配公聽會說明土地改良物之拆遷補償、權利變換之規定，並於本案網站揭露目前辦理之階段性成果及相關都市更新办理流程。	照專案小組建議辦理。
24	許彩燕(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	我投資B2-50後已有20年了。我沒有看到有什麼利潤，碰到這個很無奈，現在有都更的機會，希望大家把握機會讓這次的都更圓滿完成。	無。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
25	蔡芳姿(南京二街10號5樓)(夫梁明溪發言，未出具委託書)	實施者對這次都更要將多的容積獎勵利益，應該跟我們說明如何分配我們的權益，收購都更之後，容積產生出來的價值，應該怎麼分配，應該提出說明。以前興建時，有向市政府繳納停車場代金的部分1億多，我們現在自設停車場能不能要回來，請實施者去申請退回。	1. 本案以權利變換方式辦理都市更新，並依權利變換實施辦法規定分配地主的權利，未來亦會找3家估價師評估權利價值，最後更會經過顧問、委員及市府審查來評估權利價值適當性，方能和各位地主確定。 2. 獎勵容積已用在更新後建築上，更新後規劃105戶由地主自由選配，建設公司分配單元是等地主選配後拿取剩餘的單元，甚至可能完全沒拿到更新後單元，僅拿到風險管理費。 3. 停車位代金是否能申請回來會再和相關單位詢問，如可以拿回來將會在共同負擔補貼給地主。	有關本案基地在都更獎勵後所產生之總樓地板面積及更新後各房地單位之分配方式，將依都市更新權利變換實施辦法等相關規定辦理，爾後也會依法舉辦說明會、公聽會、聽證會，並經都市更新審議會其分配結果之適法性及合理性。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 1. 請實施者函請都發局查明之前繳交之停車代金能否退回。 2. 請實施者補充說明都市更新容積獎勵增加之權利價值及其分配。	1. 遵循專案小組意見辦理，有關停車代金返還業於107年10月2日以前由建設股份有限公司之名義發函至台中市政府都市發展局建築管科。經依中市都計字第1070175352號函覆後即表示本案申請建築當時之土地使用管制規定應以抵繳代金方式由政府集中設置公共停車空間，且無規定得領回停車代金(附錄二十一)。 2. 本案依據台中市都市更新自治條例第13條容積獎勵申請之規定，申請容積獎勵25%；另依據本案都市計畫土地使用管制要點之規定申請綠建築銀級獎勵容積率6%，合計共31%。合計增加原法定容積樓地板面積731.34坪，整體重建後之總銷售坪數為4866.43坪。而本案係採都市更新權利變換方式辦理，故有關權利變換選配方式詳見計畫書P.17-1~17-2。而有關權利變換更新前後之權利價值初步評估結果參見附錄十九。	照專案小組建議辦理。
26	鍾珍(南京	在整個都更案件，我們都更其實是很陌生的，自	都市更新地主可分為兩	本案目前係屬事業	<b>建議部分採納，理由：</b>	遵循專案小組意見辦理，本案後續將依據	照專案小組建

	二街10號地下1樓)	辦公辦的權益我們都不了解，自辦都更的法律我們也不了解，實施者能不能彙整給我們關於自辦都更的條件，金錢部分已經殆盡了，20年前我辛辛苦苦地存錢買了櫃位，希望能有個收入，現在也沒有達成做小生意的願望，現在因為沒有工作也無法貸款。我的看法是，都更成立建築物要拆除，費用的部分是不是會先給我們，都更土地需要的錢，這些錢都不是我們能負擔的起的，要經付的都更費用是很明確的，政府推動都更是美事，但沒有獎勵所有權人嗎?請都更的費用由實施者來負擔，這樣完成度會比較好，意願度會比較好一點。	種，一種是拿錢走人，一種是參與分配，拿錢走人的補償金又分為土地補償金與建物殘餘價值補償，但須先扣除拆除費用、貸款及欠稅款，補償金領取時間是在權利變換計畫通過兩個月內限期一個月領取，此外如參與都市更新是有稅賦減免的，更新期間是可以減免房屋稅、地價稅的(至於是全免或減徵會再去查清楚)，拿房子的人土地增值稅也可以減徵40%。	計畫階段，有關發言人所提意見之處，將在權利變換階段依照法令相關規定辦理，並以保障全體相關權利人應有之權益為原則。	1. 請實施者參考意見內容，依都市更新條例相關規定於本案專屬網頁說明都市更新條例相關規定及辦理流程，並充分揭露本案階段性辦理成果。 2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。	都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明，並將針對有關權利變換方式辦理都市更新情況下，於後續權利變換分配公聽會說明土地改良物之拆遷補償、權利變換之規定，並於本案網站揭露目前辦理之階段性成果及相關都市更新辦理流程。	議辦理。	
27	紀寶珠(南京二街10號)	我有3個攤位花千萬元。害我沒有錢，都把錢拿去繳貸款了。現在怎麼會變這樣，今天又說要都更，更是不可能的事，除非你拿錢來跟我買，20幾年來都是這樣，寶聯公司要我付，修繕也是要我配合繳錢，管理費就是要修繕但沒有做，還要我借錢來繳。如果實施者不買我三個攤位，我不可能答應都更。	無。	本案將依權利變換方式委託三位不動產估價師，進行更新前、後土地及建物適當價值之評估，經主管機關審議通過後，作為不參與分配更新後土地及建物所有權人之補償金。	<b>建議部分採納，理由：</b> 不同意都市更新部分建議實施者參考意見內容，尊重所有權人意見。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納，建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。	1. 遵循專案小組意見辦理，有關意見陳述人-紀寶珠已簽訂都市更新同意書。 2. 本案後續將依據都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明，並將針對有關權利變換方式辦理都市更新情況下，於後續權利變換分配公聽會說明土地改良物之拆遷補償、權利變換之規定，並於本案網站揭露目前辦理之階段性成果及相關都市更新辦理流程。	照專案小組建議辦理。	
其他意見陳述(書面意見)								
書1	張孟慧(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	支持都市更新事業計畫案。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
書2	李緒惠	同意土地都市更新。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
書3	朱佳和(南京二街10號地下1樓)	不同意。買來至今都沒用過，等於是新的，若有損傷也是很少，重蓋，浪費金錢。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容，尊重所有權人意見。	遵循專案小組意見辦理，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	照專案小組建議辦理。	

						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。		
書 4	楊聰明(南京二街 10 號地下 2 樓)	除非土地違法。不贊成都更，請跟我們買回。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 不同意都市更新部分建議實施者參考意見內容，尊重所有權人意見。其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。	遵循專案小組意見辦理，將協助不願參與都更之所有權人與同意參加之所有權人協商買賣事宜。另後續將依據都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明，並將針對有關權利變換方式辦理都市更新情況下，於後續權利變換分配公聽會說明土地改良物之拆遷補償、權利變換之規定，並於本案網站揭露目前辦理之階段性成果及相關都市更新办理流程，以降低所有權人之疑慮。	照專案小組建議辦理。	
書 5	陳美滿、黃茂龍(南京二街 10 號 4 樓)	不同意都更。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容，尊重所有權人意見。	遵循專案小組意見辦理，將依據都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明，並將針對有關權利變換方式辦理都市更新情況下，於後續權利變換分配公聽會說明土地改良物之拆遷補償、權利變換之規定，並於本案網站揭露目前辦理之階段性成果及相關都市更新办理流程，以降低所有權人之疑慮。	照專案小組建議辦理。	
書 6	卓素真(南京二街 10 號地下 1 樓)	意見 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	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	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. 有關本案事業計畫同意人數較低之說明如下：寶蓮公司股	<b>建議未便採納，理由：</b> 1. 意見 1 經實施者說明事業計畫所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，並由管理委員會支付費用，臺中市土木技師公會出具安全評估報告結論已註明確實有危險之虞，爰	1. 有關本案耐震設計標準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附件)，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	照專案小組建議辦理。	

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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！)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，欲取得個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)</p> <p>3. 民國 105 年 8 月 7 日實施者東采建設公司辦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。</p>		<p>東共 183 人皆同為本案權益受損害之原土地及合法建築物所有權人，如考量其產權已移轉至寶蓮公司之所有權人同意參與本案都市更新之意願後，總私有所有權人數合計應為 327 人，同意人數為 210 人，計算實際同意人數比例應為 64.22%(210 人÷327 人)，本案實際已超過半數之私有土地及建築物所有權人數同意。</p> <p>3. 目前已於 107 年 7 月 18 日新增取得 2 位土地所有權人同意書，土地部分人數比例增至 33.91%、面積比例 81.86%；合法建物部分則人數比例增至 33.91%、面積比例 81.85%。(詳 P5-17)</p>	<p>未便採納。請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書。</p> <p>2. 意見 3 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。</p> <p>3. 意見 2、4 內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。</p>	<p>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。相關委託契約及鑑定報告內容詳見附錄三、四及十一。</p> <p>2. 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(詳附錄十六-大事記)。</p>	
--	---	--	--	--	--	--

		4. 由鄭炳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(千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。					
書 7	賴咨宏	反對拆除重建、內部修繕。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	本案於民國 104 年 7 月 28 日經委託社團法人台中市土木技師公會鑑定結果顯示，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不符合現行建築技術規則之規定。並非經內部修繕即可恢復商業使用，尤其考量全棟大樓在商業活動過程中將負載許多生命財產的重量，包括營業店家之設備、機具、產品及銷售人員與消費者之重量。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容，尊重所有權人意見。	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。	照專案小組建議辦理。
書 8	賴坤讚(南京二街 10 號地下 2 樓)	1. 反對剷平重建，內部修繕就可以。 2. 外牆已花壹佰多萬元拉皮整修完畢。 3. 地下三樓漏水已整修不再漏水。 4. 重建不能保證有商機。 5. 超賣櫃位問題整棟出售或出租就可以解決。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議未便採納，理由：</b> 1. 經實施者說明事業計畫所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，並由管理委員會支付費用，臺中市土木技師公會出具安全評估報告結論已註明確實有危險之虞，爰未便採納。請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書。	1. 同書 6 意見 1 回應。	照專案小組建議辦理。



					2. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。		
書 9	梁奕婷、王英全(南京二街10號2樓)	<p>上次經法院協調也協調失敗，因維修費用過高，寶蓮及其他所有權人也無法支應相關的維修費，這次欲用都更的方式，重建經費過高實在難以相信，都更申請人心態為何？</p> <p>申請人及管委會，未經開會協調報告及所有權人同意下強行辦理都更，應先行暫緩，待經協調後有共識再行辦理(後續)。</p> <p>意見，本人建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 化整為零，地上建物拆除殘值變賣後，再將基地標售給財團或建商，讓財團建商有效利用，土地要公開標售。</li> <li>2. 因考量所有權人過多，日後產權分配不均，建議由建商優先承購，用都更後價金收購。</li> <li>3. 本商場原是百貨業，都更後為補教大樓，使用性質已偏離，損及所有權人。</li> <li>4. 擔心建商無能力施作，請問責任誰負責。</li> <li>5. 都更經費過高，沒有經開會討論，所有權人有疑慮。感覺由申請人及建商主導，未經公開上網開會報告的方式、所有權人同意下實有疑慮。</li> <li>6. 請大家想想看，你們想要土地販售後，拿回現金，還是現在又要拿錢出來，永無止盡，如果建商無法完成，是否又造成第2次傷害。</li> </ol> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 讓基地能讓建商財團有效的利用。</li> <li>2. 可避免都更後所有權人過多，產權分配不均有關紛上的問題。</li> <li>3. 請申請人與管委會先與其他所有權人協調後，有共識下再行辦理。</li> <li>4. 如建商無能力施作，請問責任誰該負責。</li> <li>5. 經費未經開會討論，所有權人會有疑慮，應有3家以上報價或委由公會處理。</li> </ol>	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	<p>本案都市更新事業係依據都市更新條例第11條、第19條及第22條規定辦理</p> <p>本案已於103年8月8日(五)舉辦都市更新事業計畫說明會；另於105年8月7日(日)舉辦事業計畫自辦公聽會。本更新單元都市更新事業之執行費用負擔，將依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及相關法令規定，由參與更新之土地所有權人或有意願參與權利變換之權利變換關係人依權利價值比例共同負擔。而有關更新所需之費用負擔則參考都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(臺北市都市更新處印製；以下簡稱都市更新費用提列總表)計算，並於財務計畫中敘明，惟其實際數額應以臺中市政府本案權利更新變換計畫之審議公告內容為準。</p> <p>本案將以信託方式實施都市更新事業，將於都市更新事業計畫報核後，於權利變換計畫經臺中市政府核准並請領</p>	<p><b>建議部分採納，理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依實施者說明意見1、2、3於法院調解及訟訴階段業已討論過其他資產活化方式未果，請實施者補充法院相關文件。另請實施者補充更新後用途之市場調查資料供所有權人參考。考量資產活化方式及更新後用途應由實施者及所有權人協調決定，非屬都市更新審議會權責，爰未便採納，建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。</li> <li>2. 意見4實施者實績部分，本案第2次專案小組會議建議本案依都市更新條例第13條以信託方式實施，實施者業承諾將委由建築經理公司協助辦理。請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相關實績，另實施者於本案第4次專案小組會議承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程。</li> <li>3. 意見5請實施者依都市更新條例相關規定於本案專屬網頁充分揭露本案階段性辦理成果。餘經費編列部分係為都市更新事業計畫一環，將由都市更新</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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，僅於後續調解不成立時由法院核發之證明，特此說明(詳見附錄十一、十三)。</li> <li>2. 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台中車站、台中轉運站、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、台中大車站計畫等，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3,003家，為六都最高，占全國總數17.12%、中部地區(台中市、彰化縣、南投縣)總數71.88%，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。</li> <li>3. 次經調查本案周邊現況之大智慧學苑補習班大樓因大智路打通工程需要即刻面臨拆除，原大樓內現況之10餘間補習業者面臨遷址；再者台中車站周邊</li> </ol>	照專案小組建議辦理。

				<p>建築執照完成時，即刻辦理土地、建築融資以及成立信託登記，後續委託人將為實施者及土地與合法建物所有權人。現已取得與「僑馥建築經理股份有限公司」之報價單，刻正洽談議約中。</p>	<p>審議會審議。</p> <p>4. 意見 6 內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。</p>	<p>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 年由李芳酒店收購後，預計改建為李芳艾美酒店，顯示周邊補習班之供給面臨缺口。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 有關本案信託辦理概況詳閱 P. 3-1。另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。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。</p> <p>6. 遵循專案小組意見辦理，將依據都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明，並將針對有關權利變換方式辦理都市更新情況下，於後續權利變換分配公聽會說明土地改良物之拆遷補償、權利變換之規定，並於本案網站揭露目前辦理之階段性成果及相關都市更新办理流程，以降低所有權人之疑慮。</p>		
書 10	<p>林憲正(南京二街 10 號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)</p>	<p>感謝政府給予機會，我們支持都更，因為可以解決：</p> <p>1. 此大樓已荒廢 20 多年，有礙觀瞻，潛藏危安問題，形同都市之瘤。都更可以掃除此陰霾。</p> <p>2. 都更可以改進市區景觀，促進地區發展，有益經濟發展，增添政府德政績效。</p> <p>3. 此大樓所有權人眾多，意見分歧無法整合，若</p>	<p>其他意見陳述實施者將以書面意見回應。</p>	<p>予以尊重。</p>	<p><b>建議部分採納，理由：</b></p> <p>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。</p>	<p>遵循專案小組意見加速辦理。</p>	<p>照專案小組建議辦理。</p>	



		能都更成功，可以讓大樓起死回生，解決我們長久心中之痛。						
書 11	李素桃	自從 20 年前用一生的積蓄買下干城大樓的攤位開始，不是繳本金就是繳貸款，不然就是繳稅金，從來沒有獲利一毛錢，一下子自救會來救，一下寶蓮公司來整合，不然就用土地法 34-1 來處理，及法院也通知說要修繕，但過了 20 年也有年紀，也賠夠本心煩過了，但至今都沒有下文，只各說各的，各爭各的」也沒有一個所以然來，現在要都更，我們當然非常歡迎，也非常支持，不然還有誰要來救我們這些困苦的災民，我不是有錢人只是要讓我的投資能兌現來過現今物價高漲的生活，所以我支持都更計畫案。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
書 12	張學義	我是繳清房屋款項的屋主，95 年加入寶蓮公司就是希望最少還有一些的回本，這次再不成功，20 年過去了，真無奈。我支持此次的干城大樓都更案。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
書 13	曾海莉	干城大樓都更案，我們只是小小股東，買了他 20 年沒有獲利，還要繳費，我們也希望他能運作可是有些有權人意見分歧甚大，讓接手的資產管理公司沒有辦法修繕，也沒有辦法出租或出售，現在大樓也成廢墟了，投資本來就有賺有賠，我們投資這個大樓都在賠錢，我們現在就是希望不管用什麼方法，只要能讓大樓賣掉我都贊成，再拖下去也沒有好的前途，所以我支持都更，不然我們的股票也是廢紙一張，希望都更變好，不然再擺在那裡只會越殘破不堪，所以我支持都更看起來是最後的路了。希望市府能幫忙，謝謝。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
書 14	蔡正光	希望參與更新，看旁邊都已經完善規劃，我們是一群可憐的人，被套牢那麼多年血本無回，希望都市更新工程科能達到更新。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
書 15	陳義清	支持都更。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
書 16	楊瑞祥	我是個上班族，當初投資干城商場，已損失 200 多萬，想來都是一場惡夢。我贊成都更因為等了 20 幾年，好像沒有更好的方法了，希望這次都更能成功。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	

書 17	周瑜東	讚成都更。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 18	劉麗娟	我本人支持都市更新計畫。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 19	葉修足	關於台中市東區練武路 1107 地號土地及地上物千城大樓都市更新案，我(葉修足)完全支持，因為本大樓遭受幾次颱風侵襲及九二一大地震的毀損，幾已殘破不堪，又因區分所有權人意見不一，無法辦理重整，已歷二十年，幾成廢墟，所以希望政府出來主持公義，祈盼大樓重新復生，讓我們所投資的本錢多少能夠回收，所以我完全支持都更。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 20	葉瓊暖	關於台中市東區練武路 1107 地號土地及地上物千城大樓都市更新案，我(葉瓊暖)完全支持，因為本大樓遭受幾次颱風侵襲及九二一大地震的毀損，幾已殘破不堪，又因區分所有權人意見不一，無法辦理重整，已歷二十年，幾成廢墟，所以希望政府出來主持公義，祈盼大樓重新復生，讓我們所投資的本錢多少能夠回收，所以我完全支持都更。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 21	喬謂達	投資這房子已經 20 幾年，它還能擺幾年?我希望它能重生，我支持都更。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 22	汪采依	大樓一直擺下去也不是好事，只有都更才能解決，我要變現，不然股票也是廢紙一張，我們等了 20 年，大樓已殘破不堪，已經無路可走，再不同意都更，我們的投資就血本無歸。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 23	田淑貞	我支持都更，因為只有都更才能權利變更，我要變現，不然股票也是廢紙一張，20 幾年來沒有賺錢，反而當初繳款的錢都沒了，這些都是我們年輕時賺的血汗錢，只有都更才能解套。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 24	鄭炳煌(南京二街 10 號)	依據民國(下同)106 年 5 月 15 日台中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)中市都更字第 10600782291 號函之通知，都發局訂定 106 年 6 月 28 日及 6 月 29 日分別辦理「臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」的公聽會及舉行聽證;聲明人依法提出聲明事，請求「實	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	1. 本案都市更新事業係依據都市更新條例第 11 條、第 19 條及第 22 條規定辦理	<b>補充實施者實績部分建議酌予採納，其餘未便採納，理由：</b> 1. 本案第 2 次專案小組會議建議本案依都市更新條例第 13 條以信	1. 遵循專案小組審查意見辦理，有關本案信託辦理概況詳閱 P. 3-1。另有關於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	照專案小組建議辦理。

	<p>施者」補正下列文件，以符合申請「自辦都市更新事件」的法定程序，「實施者」不能補正時，都發局舉辦的公聽會與舉行聽證之結果，應予廢棄。</p> <p>(一)由於都市更新事件「實施者」的不同，辦理都市更新事件可以分為「公辦都市更新」與「自辦都市更新」二種方式；自辦都市更新事件的「實施者」為土地及合法建築物所有權人自行組織之更新團體，或其一定比例土地及合法建築物所有權人委託之都市更新事業機構(重建以股份有限公司為限)，故依其不同之組成性質，向主管機關申請辦理都市更新事件的「法規適用」及「法定程序」也有所不同。依據都市更新條例第14條規定：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業以整建或維護方式處理者，不在此限。」簡言之，「實施者」為土地及合法建築物所有權人自行組織之更新團體，或其一定比例土地及合法建築物所有權人委託之都市更新事業機構時，即屬自辦都市更新事業。再依都市更新條例第10條規定：「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依新定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)為實施者實施之。」前項之申請，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十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。另外，都市更新條例第11條規定：「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之更新事業。」上述相關法條，規範辦理自辦都市更新是事件的規定。</p> <p>(二)中市都更字第10600782291號函的說明項一、項二及項三分別載明，都發局依據都市更新條例第19條、同條例施行細則第6條、11條之1規定，辦理東采建設股份有限公司依據都市更新條例第19、22、29條規定擬定的「臺中市東區練武段1107地號土地都市更新事業計畫案」，依據都市更新條例第19條規定，都發局自106</p>	<p>2. 按都市更新條例第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。</p> <p>3. 本案原同意參與都市更新事業計畫之土地面積比例為81.56%(1,260.29÷1,545.25)；建物面積比例為81.57%(10,952.05 ÷ 13,426.00)；若依發言人意見將捷盟公司及陳武</p>	<p>託方式實施，實施者業承諾將委由建築經理公司協助辦理。請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相關實績，另實施者於本案第4次專案小組會議承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程。</p> <p>2. 經實施者說明事業計畫所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，並由管理委員會支付費用，請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會鑑定報告是否為借用其他事件的鑑定報告做為申請辦理自辦都市更新事件檢具的法定理由及事實乙節，臺中市土木技師公會安全評估報告已載明為「臺中市東區練武段1107地號都市更新案建築物主要結構安全評估報告」，爰未便採納。</p> <p>3. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納，建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。</p>	<p>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。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。</p> <p>2. 有關本案耐震設計標準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附件)，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條及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。相關委託契約及鑑定報告內容詳見附錄三、四及十一。</p>	
--	---	---	---	--	--

	<p>年6月9日起至106年7月8日止於該局都市更新工程科與台中市東區區公所辦理公開展覽，並訂於106年6月28日(星期三)下午2時假台中州廳中山廳(地址：台中市民權路99號)舉辦公聽會，另依都市更新條例施行細則第11條之1規定，訂於106年6月29日(星期四)下午2時假台中州廳中山廳舉行聽證；然，爰於上開函文說明指稱，東采建設股份有限公司為都市更新事件實施者，故擬定「臺中市東區練武段1107地號土地都市更新事業計畫案」應當是自辦都市更新事件，先行予以陳明。</p> <p>(三)依據106年3月24日「實施者」填表申請的「都市更新審議資料表」記載的台中市東區練武段1107地號土地辦理自辦都市更新的過程如下列之情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新地區(單元)公告。無。</li> <li>2. 事業概要公聽會。免辦理。</li> <li>3. 申請事業概要。免辦理。</li> <li>4. 事業概要核准。免辦理。</li> <li>5. 同意事業計畫展延。免辦理。</li> <li>6. 自辦都市更計畫公聽會。依據「練武都更字第10507006號函」於105年8月7日辦理。</li> <li>7. 申請事業申畫報核。依據「練武都更字第10509001號函」於105年9月12日辦理。</li> <li>8. 公開展覽期間。沒有註明。</li> <li>9. 公辦事業計畫公聽會。沒有註明。</li> <li>10. 公辦事業計畫聽證會。沒有註明。</li> <li>11. 召開臺中市政府都市更新及爭議處理審議會。沒有註明。</li> </ol> <p>依據中市都更字第10600782291號函的通知，中市東區練武段1107地號土地辦理自辦都市更新的過程已經進行到都發局舉辦自辦事業計畫公聽會及自辦事業計畫聽證會的階段，雖然「實施者」以『表5-3』呈報更新單元土地權屬清冊記載土地所有權人為175人，其中有44人的合法持有面積為至0.02平方米至0.05平方米，再以『表5-4』呈報更新單元合法建築物權屬清冊記載建築物所有權人為266人，其中有96人的合法持有面積為0.15平方米，此種土地所有權人及建築物所有權人之登載，都更局應限期命「實施者」釐清這些人的櫃位、櫃號及所在的樓層，以昭公信。</p> <p>(四)依據都市更新條例第22條第1項後段規定：「其屬依第11條規申請獲准實施都市更新事</p>		<p>球移轉給其他地主之面積扣除，重新計算本案同意參與都市更新事業計畫之土地面積比例為81.49%(1,259.17÷1,545.25)；建物面積比例為81.47%(10,938.68 ÷ 13,426.00)；仍符合都市更新條例第22條之相關規定。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. 本案私有土地及私有合法建築物所有權面積計算，係依據105年9月12日暨本都市更新事業計畫報核日當天申請之土地及建物登記簿謄本內容所記載。</li> <li>5. 有關本案原建築物耐震設計標準評估報告及耐震主要結構安全評估報告均由原管委會委託臺中市土木技師公會所作之鑑定，詳事業計畫書附錄三及附錄四。</li> <li>6. 另本案亦於辦理都市更新事業期間多次與不同意地主辦理協商，目前已於107年7月18日新增取得2位</li> </ol>			
--	--	--	--	--	--	--

	<p>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。為臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案第「5-17」頁的記載，然，此一記載顯與同一都市更新事業計畫案的「綜-3」頁之記載情形互相抵觸，對照干城第一廣場大廈原始登記的 594 個全體櫃位，除非臺中地方法院 100 年度司中調字第 2517 號及 102 年度司中調字第 3607 地號調解事件已經證明的 164 個違章建築櫃位全部經過都發局核准辦理合法，否則已經證明的 164 個違章建築櫃位，加上聲明人受到其他的 112 個櫃位所有權人的委任，干城第一廣場大廈怎麼可能會產生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之情形。據此，都發局應限期命「實施者」釐清第「5-17」頁表 5-5 內的這些人之櫃位、櫃號及所在的樓層，以昭公信。</p> <p>(五)臺中地方法院審理 102 年度司中調字地 3607 號調解事件時，干城第一廣場管理委員會製作一份「民事陳報狀」陳報法院(見附件一)，已經委託台中市土木技師公會辦理干城第一廣場大廈的鑑定，鑑定是否符合已拆除重建方式辦理自辦都市更新事件，俟後該份鑑定報告的鑑定結果沒有被審理調解事件的法官所採，續由法官以資產信託標售的方式繼續努力調解(見附件二)，法院以資產信託標售的方式來處理干城第一廣場大廈，由於沒有人願意回應資產信託標售以致作罷。如今「實施者」又委託同一位受託人(即卓越資產鑑定有限公司)，出具臺中市土木技師公會鑑定報告一份做為申請辦理自辦都市更新事件的法定理由及事實，因為鑑定結果涉及全體區分所有權人不動產之使用、收益、處分的權利，懇請都發局限期命「實施者」釐清該公司陳報的都市更新事業計畫案(幹事會議修正版)內檢具的臺中市土木技師公會鑑定報告是該公司委託臺中市土木技師公會鑑定做成的鑑定報告，還是該公司借用其他事件的鑑定報告做為申請辦理自辦都市更新事件檢具的法定理由及事實。</p>		<p>土地所有權人同意書，土地部分人數比例增至 33.91%、面積比例 81.86%；合法建物部分則人數比例增至 33.91%、面積比例 81.85%。</p> <p>7. 其他意見予以尊重。</p>			
--	---	--	--	--	--	--

		<p>(六)鑒於都市更新事業計畫案(幹事會議修正版)內檢具的「實施者」個資資料與經濟部網站公告的「實施者」個資資料相互比較,「實施者」似乎是兩對夫妻共同出資再103年申請成立的新公司,「實施者」從成立公司至今,是否具有興建房屋的實績,足以證明「實施者」具有執行房屋興建的營造管理能力、營造能力、營造技術及營造經驗,懇請都發局及參加聽證會的全體審議委員,要求「實施者」將該公司以往的興建房屋實績陳報到都發局,確認該公司確實有能力、有技術,能夠承擔辦理申請的自辦都市更新事件,確保順利完成,絕對不是另外一件建築案件的爛尾事件。</p> <p>(七)由於100年度司中調字第2517號調解事件的卷宗資料,台中地方法院不能按照民事閱卷聲請狀請求閱卷的日期准予聲明人完成閱覽(見附件三),懇請都發局及參加聽證會的全體委員能夠准予聲明人事後補正相關資料,做為審酌是否准予「實施者」續行申請辦理自辦都市更新事件的證據。</p> <p>(八)綜上所述,呈請鈞長鑒核。</p>					
書 25	曹立志	<p>感謝市政府給干城大樓都更案一個機會,舉辦公聽會、聽證會。20幾年前買了干城大樓的攤位,至今,從未使用過,每次經過大樓,只能望樓興嘆。等了20幾年了,父母親也都不在了,終於等到這個機會,市政府要給干城大樓都更案舉辦公聽會、聽證會。我支持都更,只有都更才有新的機會,我不希望再拖下去,希望6月28日和6月29日的公聽會和聽證會能有一個好的結果。</p>	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納,理由:</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 26	江思薇	<p>什麼樣的抗爭吵鬧好像也沒有辦法讓它使用了,都更看起來是最後的路,我們就一起來試試吧。這房子已經擺了20幾年,它還能擺幾年?我希望它能重生,不要是台中市的環境毒瘤,或者公安危險的未爆彈,我支持都更。旁邊的透泰影城已經營業了,每天人來人往,大家都知道人潮就是錢潮,可是我們再不想辦法讓我們大樓起死回生,再大的人潮我們也分不到一點利益,大家還等什麼呢,一起來參與都更,一起來分享人潮經濟的利益吧!為這棟大樓我出席過好多次協調會議,20幾年了,看這次能不能協調出個多數決來。我們既然是個民主國家,我們就用民主的方式來歸納出個民意的主流意見,然後去執行它。我們等了20年,大樓也已殘破不堪,已經無路可走了,再不同意都更,我們的投資真的就</p>	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納,理由:</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。



		甘願明明有機會卻白白讓它放爛嗎？反對都更的人，你們也一直反對以前的各種方案，你們卻從來沒有提出一個具體、可行的方案出來為大家尋求解套，你們也明知，火車站附近再怎麼繁榮起來，這個持分的大樓，沒有整合就沒有解套的時候，只能永遠在原點打轉，請不要再為反對而反對，我們已經被你們拖了 20 年了，我們還要被你們拖到什麼時候？我是管理委員會的一員，這幾年每個月管委會召開會議，都是希望能將這棟大樓起死回生，讓投資人減少損失，但十幾年管委會的努力仍不敵少數為反對而反對的投資人，等了 20 年了希望透過都更是最好的方法。					
書 27	楊家惠、林祥舜(南京二街 10 號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	<p>1. 反對就現有結構做補強修繕，在美化裝潢後重新營運之方案。</p> <p>2. 支持都更拆除重建增加建築物使用目的項目，如可開補習班等的全新建築方案。</p> <p>理由：</p> <p>1. 現有結構外觀有安全上即時代感、時尚感、美感不足的問題，只做補強修繕，仍然不足以支撐重新營運的需求。</p> <p>2. 拆除重建、重新規劃設計是較好的營運方案，比較有解套資金的可能，會攤薄股本，但總比歸零好。</p>	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 同意都市更新部分建議實施者參考意見內容辦理。更新後用途應由實施者及所有權人協調決定，其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 28	龔家澍(南京二街 10 號)(寶蓮資產管理股份有限公司董事長)	<p>感謝市政府召開本次都更案的公辦公聽暨聽證會，我是寶蓮公司董事長，寶蓮公司在干城大樓的土地及建物持分均超過 63%，這些持分都是由干城大樓的原始承購戶將不動產抵繳股款的方式集合組成，所以我們股東 300 餘人其實也是干城大樓的原始承購戶。</p> <p>干城大樓從 86 年交屋以來，從嶄新大樓到現在的廢墟，20 餘年，沒有一天整體對外營業過，所有承購戶無一獲利，其中原因很複雜，除了建商受台中商銀曾正仁掏空案影響無法如預期取得購屋貸款而倒閉，以致大樓再也沒有人有能力統一處理大樓管理及對外招商等事。而在承購戶群龍無首、各自為政的情形下，多次成立自救會也都因意見無法統一而失敗，甚至部分所有權人因對整合無望，又還需承擔房地產稅等義務而拋棄所有權給國有財產局。</p> <p>因緣際會，本人於 93 年間開始接觸大樓，我去找當時約 500 餘位承購戶了解整合意願，我逐一拜訪並召集多次重整會議，取得約 80%承購戶的整合同意書，因此 94 年開始我就跟接觸中一些</p>	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。

	<p>積極熱心的所有權人著手起整合事宜，並且以集中產權的方式來解決意見分歧的困難，於是我們請台中市不動產估價師公會對大樓鑑價，以鑑價結果做為股本依據，向經濟部申請成立資產公司。</p> <p>大樓原始承銷價為 21 億元，最後大樓被鑑定公司鑑定總價約為 2 億餘元，我們便以購買價一成的價格 2.1 億作為公司資本額，所有權人的資產以當初購買價格的一成來換取股票，約有 300 餘位所有權人加入，成立了寶蓮公司，為使寶蓮公司順利通過經濟部的審核，依經濟部要求，我去籌資將台灣銀行於大樓整體 5 億元的土地抵押權全數塗銷，而原本同意整合的部分承購戶卻因 5 億元抵押權設定塗銷了竟拒絕參加寶蓮公司，甚至用盡各種手段阻礙寶蓮公司的種種整合，由此顯見大樓的人心不齊確實是大樓始終無法整合的幫凶。</p> <p>另外，大樓承購戶中有部分人因當初購買大樓攤位時，並非一次付清價款，尚有餘額未繳，而他們的債務已被銀行或建商移轉給捷盟公司，如果捷盟公司依法律規定可行的各種方法對其請求履行債務，對大樓的整合勢必又是另一阻礙，於是我協商捷盟公司，針對債務人已繳款金額與未繳款金額進行協商，將債務人已繳部份與未繳部份分開處理，已繳部份仍按比例分配領取股票，未繳部份也按比例領取股票並將股票交付給捷盟公司，以算抵償債務。</p> <p>為使大樓能夠對外營業，寶蓮公司也積極支持干城管理委員會的維護管理，但委員會所有運作還是又遭受部分所有權人的阻礙，例如，委員會依據區分所有權人會議進行大樓修繕，部分所有權人拒繳修繕費，因而提告，台中地方法院劉長宜庭長審理中發現大樓閒置，不僅十分可惜，而且還是台中市容的毒瘤，遂主動舉辦全體所有權人的大型調解庭，歷時三年，力邀台中市政府都發局、城鄉建設管理課、台中市建築師公會、中華民國旅館公會參與協助與提議，逐一設法尋求大樓的重整機會。過程中法院首先發現 20 年前的建物其修繕結果會因原建商對陽台的二次施工，造成 40% 的所有權人的攤位部分或全部消失，所以劉長宜庭長停止修繕的調解；其後法院試圖招租，我去洽談到旅館事業體，卻因大樓破敗不堪、部分所有權人漫天要價無法達成整體租金共識而宣告失敗；再來法院又試圖公辦都更，</p>					
--	---	--	--	--	--	--

		<p>卻直接被台中市政府退件；法院又以整體 7-10 億元價格出售的方式對全體所有權人發出售價徵詢書，但只有寶蓮公司與捷盟公司回覆，致使熱心幫忙的法官了解到無法對大家做出任何的幫忙了，法院終於宣布調解不成立。原本熱心的人員也無意繼續服務大樓了，所以管委會委員也紛紛請辭，再也沒有任何人願意擔任委員，以致大樓現在陷於無人管理的狀態。</p> <p>從我出面整合至今，常有人要脅我或寶蓮公司，說什麼只要我高價跟他買，他就不再帶人反對我們，他所帶領的人也不再出現任何整合的場合，但我若同意了他們，一開始跟我整合的股東，我要如何面對？我能高出市價的給予，犧牲的勢必是這些股東的權益，我做不到，所以我沒有妥協，也因此才有現在一而再的無理取鬧。</p> <p>寶蓮公司對大樓的整合已使 80% 以上的所有權人明確表示同意都更，雖然仍有不到 20% 的所有權人未有表態，我們相信其中不乏同意之人，懇請台中市政府，了解此案始末，能夠讓此千城大樓在荒廢 20 年後進行都市更新辦法，給予重生。除此之外，已無他法，若無都更，20 年後，它依然像現在一樣，像鬼樓般的矗立在那。</p>					
書 29	張克臣(南京二街 10 號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	我支持都更，都更後大家就重新出發總比一直放在那裡爛好，所以我支持都更。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 30	張硯程(南京二街 10 號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	我支持都更，因為只有都更了才能權利變更，我要變現，不然股票也只是廢紙一張。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。
書 31	郭三多	<p>承辦千城都更案的大人們。千城大樓位於台中市的門戶側(台中火車站)是現在台中市發展的重點。竟然還置有廢墟般的危樓，妨礙台中市的發展。</p> <p>千城大樓從完成建設以來都是因為頭家(投資者)太多，意見太多，有意租賃經營者怯步；20 幾年來經過每年的天災地震而變成廢墟危樓。20 幾年來也經過台中法院幾十次調解無效，我想你們都甚瞭解，其主要原因不外是少數釘子戶認為奇貨可居，要敲大戶的竹槓，為反對而反對來以</p>	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。

		小博大，這對大多數的原始投資者情何以堪？(寶蓮公司是大多數原始投資者，為了統一窗口，以解決有意租賃經營者，面對五六百個投資者，同意簽章之困擾所成立)釘子戶的問題，在你們承辦都更案件中應該是常有的經驗。但是你們能讓廢墟危樓，橫立在台中市門戶之前，而影響大台中的發展嗎?我熱望諸位大人們，應使出政府的公權力解決問題，主持公道，讓大台中市能成為現代化的大都會區，大放光明。讓台中市民更開心，我相信你們一定會盡責辦到。謝謝，祝福您們萬事如意。						
書 32	陳寶珠	投資總是有風險，但是干城商場一直都無法運作回本，只盼望政府機關單位能有效的出面來解決，讓我們這些小市民有點回本的希望，謝謝。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議未便採納，理由：</b> 意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納，建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
書 33	卓俐臻(南京二街10號)(寶蓮資產管理股份有限公司股東)	請速促成干城大樓都更案，原址大樓已閒置荒廢數十年，投資人血本無歸，且造成都市空置安全問題，需要進入都更案，才能整合解套，盼請政府有關單位介入處置，還市民使用權利，以利大眾社會，懇請協助達成。	其他意見陳述實施者將以書面意見回應。	予以尊重。	<b>建議部分採納，理由：</b> 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。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	

表三 「擬訂臺中市東區練武段 1107 地號土地都市更新事業計畫案」公開展覽期間人民、團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/產權位置	陳情意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
陳 1	黃陳富素	干城大樓都更案意見。書面支持同意都更。	予以尊重。	<b>建議酌予採納，理由：</b> 建議實施者參考意見內容辦理。	遵循專案小組意見加速辦理。	照專案小組建議辦理。	
陳 2	鄭炳煌 (南京二街 10 號)	<p>1. 干城第一廣場房屋預定買賣合約書，房屋總價合計為 1160000 元(116 元)表 15-3 合法建築物拆遷補償費用明細表序號 157 號應補償總價 118224 元。1160000 除以 118224 等於 0.981 折，1160000 除以房屋坪數 2.95 坪等於 393220(約 40 萬元)每 1 坪房屋費用成本 393220 元(約 40 萬元)。請問實施者重建房屋費用是要出多少錢？請確確實實回答，用公文回覆。「干城第一廣場商業大樓」(壹樓 87 號店位)土地總價款計 2690000(269 萬元)壹樓土地面積約有 1 坪多，房屋總價款 1160000(116 萬元)房屋坪數為 2.95 坪(見附件一)(見附件二)。</p> <p>2. 鑒於都市更新事業計畫案(幹事會議修正版)內檢具的「實施者」個資資料與經濟部網站公告的「實施者」個資資料相互比較，「實施者」似乎是兩對夫妻共同出資在 103 年申請成立的新公司，「實施者」從成立公司至今，是否具有興建房屋的實績，足以證明「實施者」具有執行房屋興建的營造管理能力、營造能力、營造技術及營造經驗，懇請都發局及參加聽證會的全體審議委員，要求「實施者」將該公司以往的興建房屋實績陳報到都發局，確認該公司確實有能力、有技術，能夠承擔辦理申請的自辦都市更新事件，確保順利完成，絕對不是另外一件建築案件的爛尾事件。</p> <p>3. 事件說明：干城第一廣場管理委員會決議通過重大修繕案，並提出訴訟，後經法院調解案(司中調字第 2517 號)。調解庭中由法院鑑定(案號：100-152/文號：中市建師鑑字第 094 號。我方等約有 106 人要求執行修繕，為何管理委員會不執行修繕及處理。至今管理委員會也未撤銷司中調字第 2517 號重大修繕案。法院案件鑑定書(101 年 4 月 6 日)備註：如附件。干城第一廣場自 83 年起即未實際進駐使用，將本商業大樓修繕恢復至請領使用執照相同標準之狀態，估計總計為 118746500 元。法院及管理委員會請台中市建築師公會經詳細探勘鑑定標的物現場，除結構體及部分水電消防設計可繼續使用，其餘皆在部分修</p>	<p>1. 有關 20 年前之干城第一廣場房地預定買賣合約書內容及金額，均為原建商與相關權利人所訂定，與本案實施者及重建事業相關費用提列並無關聯性。</p> <p>2. 有關本更新單元都市更新事業之執行費用負擔，將依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及相關法令規定，由參與更新之土地所有權人或有意願參與權利變換之權利變換關係人依權利價值比例共同負擔。而有關更新所需之費用負擔則參考都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(臺北市都市更新處印製；以下簡稱都市更新費用提列總表)計算，並於財務計畫中敘明，惟其實際數額應以臺中市政府針對本案權利變換計畫之審議公告內容為準，詳事業計畫書 P12-1~P12-16。</p> <p>3. 本案實施者擬定更新事業計畫，係依據都市更新條例第 22 條但書之規定，同意本都市更新事業計畫案之私有土地所有權面積達 81.86%、私有合法建物所有權面積達 81.85%，超過五分之四以上之同意，故不予計算所有權人比例，亦即符合法定之要件，同意由東采公司擔任本案實施者。且為提升實施者實施能力及降低所有權人之疑慮，本案將以信託方式實施都市更新事業，將於都市更新事業計畫報核後，於權利變換計畫經臺中市政府核准並請領建築執照完成時，即刻辦理土地、建築融資以及成立信託登記，後續委託人將為實施者及土地與合法建物所有權人。現已取得與「僑馥建築經理股份有限公司」之報價單，刻正洽談議約中。</p> <p>4. 其他意見予以尊重。</p>	<p><b>建議部分採納，理由：</b></p> <p>1. 意見 1 請實施者補充說明重建費用。</p> <p>2. 意見 2 實施者實績部分，本案第 2 次專案小組會議建議本案依都市更新條例第 13 條以信託方式實施，實施者業承諾將委由建築經理公司協助辦理。請實施者補充東采公司及辦理本案都市更新團隊(含都市更新規劃、建築設計、信託機構及營造廠)相關實績，另實施者於本案第 4 次專案小組會議承諾將以甲級營造公司承攬本案都市更新重建工程。</p> <p>3. 意見 3 經實施者說明事業計畫所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，並由管理委員會支付費用，臺中市土木技師公會出具安全評估報告結論已註明確實有危險之虞，爰未便採納。請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書。</p>	<p>1. 遵循專案小組意見辦理。有關本案重建費用係參考都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表計算，重建費用包含拆除工程、新建工程及其他必要費用合計 482,485,290 元。另實施者承諾降低之本案風險管理費用，由上限 11.75%調降至 8%，裨益降低土地所有權人之共同負擔，共同創造實施者、所有權人及政府三贏之局面。惟詳細之共同負擔費用仍需經臺中市政府核定之內容為準。</p> <p>2. 同書 24 意見 1 回覆。</p> <p>3. 同書 24 意見 2 回覆。</p>	照專案小組建議辦理。	

編號	陳情人/產權位置	陳情意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
		繕範圍。					
陳3	鄭炳煌 (南京二街 10號)	<p>依據民國(下同)106年6月30日閱覽取得臺中地方法院100年度司中調字第2517號調解事件的卷宗資料，懇請都發局及參加聽證會之各位委員准予將聲明人提出補正之證據併入106年6月27日送達都發局的聲明書，一併參加公聽會及聽證會之證據審查。</p> <p>1. 「實施者」此次申請辦理自辦都市更新事件之建築物(即干城第一廣場大廈)，在100年度司中調字第2517號調解事件於臺灣臺中地方法院民事庭(以下簡稱臺中地方法院)審理時，經由法院裁定第新台幣100萬元之價格限額申請台灣省建築師公會台中辦事處辦理鑑定，鑑定結果確認後(見附件四)，寶蓮資產管理股份有限公司則在101年7月23日以民事陳報狀呈報臺中地方法院，確認干城第一廣場大廈的全部594個櫃位中有164個櫃位是違章建築(見附件五)，加上調解事件委任聲明人的100位區分所有權人之117個櫃位(見附件六)，對照95年干城第一廣場委員會報備成立時，呈報台中市政府東區區公所報備資料記載的櫃位情形(見附件七)，此次「實施者」主張擁有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意者，除非已經確認的164個違章建築櫃位已經得到都發局之核准，准予變更為合法建築物，否則，相互對照比較後，除非「實施者」能夠補正提出均超過五分之四同意者的私有土地及私有合法建築物所有權面積之同意書，否則，縱使有部分可能會發生重複存在之情形，「實施者」主張的情形顯然不可能是事實真實之情形。</p> <p>2. 106年6月30日法院閱覽100年度司中調字第2517號調解事件卷宗資料，依據卷宗資料內的102年8月9日臺中市政府府授都更字第1020148167號函及檢附的都發局102年7月2日中市都秘字第1020099842號函影本與該函檢送的「都發局都市法學研究發展委員會102年第2次會議」會議記錄乙份，臺中市政府及都發局已經將干城第一廣場活化法令討論結論函覆臺中地方法院，指稱干城第一廣場現在的情形尚未達到都市更新條例規定之要件，現階段尚無法以重建、整建或維護之方法辦理都市更新；102年9月30日臺中地方法院則將100年度司中調字第</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案都市更新事業係依據都市更新條例第11條、第19條及第22條規定辦理</li> <li>2. 按都市更新條例第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。</li> <li>3. 本案之主管機關目前尚無以「公辦」方式實施都市更新事業計畫。</li> <li>4. 本案私有土地及私有合法建築物所有權面積計算，係依據105年9月12日暨本都市更新事業計畫報核日當天申請之土地及建物登記簿謄本內容所記載。</li> <li>5. 有關本案原建築物耐震設計標準評估報告及耐震主要結構安全評估報告均由原管委會委託臺中市土木技師公會所作之鑑定，詳事業計畫書附錄三及附錄四。</li> <li>6. 其他意見予以尊重。</li> </ol>	<p><b>建議部分採納，理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依都市更新條例第22條第1項規定，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意者，其所有權人數不予計算。依本案事業計畫附件冊檢附之「同意參與更新事業計畫-私有土地所有權人清冊」、「同意參與更新事業計畫-合法建物土地所有權人清冊」及同意書核算，本案私有土地所有權面積同意比例為81.56%、私有合法建築物面積同意比例為及81.57%，已達得申請獲准實施都市更新事業門檻。</li> <li>2. 經實施者說明事業計畫所附之建築物耐震主要結構安全評估報告係由臺中地方法院函請社團法人臺中市土木技師公會辦理鑑定，並由管理委員會支付費用，請實施者補充臺中地方法院相關公文，及與土木技師公會合約書。臺中市土木技師公會鑑定報告是否為借用其他事件的鑑定報告做為申請辦理自辦都市更新事件檢具的法定理由及事實乙節，臺中市土木技師公會安全評估報告已載明為「臺中市東區練武段1107地號都市更新案建築物主要結構安全評估報告」，爰未便採納。</li> <li>3. 請實施者補充完整的臺中市土木技師公會鑑定</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵循專案小組意見辦理，有關結構安全及耐震設計標準鑑定報告因報告書頁數內容較多，故以摘錄結論內容於本案事業計畫書(詳附錄三、四)，完整鑑定報告書將提送乙份報告書至市政府辦理審議及存查。</li> <li>2. 遵循專案小組意見辦理，將依據都市更新條例相關規定加強與所有權人溝通說明，並將針對有關權利變換方式辦理都市更新情況下，於後續權利變換分配公聽會說明土地改良物之拆遷補償、權利變換之規定，並於本案網站揭露目前辦理之階段性成果及相關都市更新办理流程，以降低所有權人之疑慮。</li> </ol>	照專案小組建議辦理。	



編號	陳情人/產權位置	陳情意見	實施者研析意見	專案小組審查意見	實施者補充說明	大會決議	備註
		<p>2517 號給付修繕費調解事件，報結歸檔；嗣後另以 102 年度司中調字第 3607 號公辦都更事件續行調解都市更新(見附件八)。</p> <p>3. 102 年度司中調字第 3607 號調解事件轉到臺中地方法院簡易庭審理時，干城第一廣場管理委員會製作一份「民事陳報狀」陳報法院(此有聲明書之附件一可稽)，該管理委員會已經委託臺中市土木技師公會辦理干城第一廣場大廈的鑑定，鑑定是否符合以拆除重建方式辦理自辦都市更新事件，俟後該份鑑定報告的鑑定結果沒有被審理調解事件的法官所採，續由法官以資產信託標售的方式繼續努力調解(此有聲明書之附件二可查)，法院以資產信託標否的方式來處理干城第一廣場大廈，由於沒有人願意回應，資產信託標售以致作罷。如今「實施者」又委託同一位「受託人」(即卓越資產鑑定有限公司)，出具臺中市土木技師公會鑑定報告一份做為申請辦理自辦都市更新事件的法定理由及事實，因為鑑定結果涉及全體區分所有權人不動產之使用、收益、處分的權利，懇請都發局限期命「實施者」釐清該公司陳報的都市更新事業計畫案(幹事會議修正版)內檢具的臺中市土木技師公會鑑定報告是「受託人」重新委託臺中市土木技師公會鑑定作成的鑑定報告，還是「受託人」借用其他事件的鑑定報告做為申請辦理自辦都市更新事件檢具的法定理由及事實。另外懇請都發局限期命「實施者」製作一份完整的臺中市土木技師公會鑑定報告呈報到局，供大家閱覽。</p> <p>4. 綜上所述，謹呈都發局及聽證會之委員們鑒核。將「實施者」提出的申請案件依法作成駁回之處分。</p>		<p>報告供都更審議會審議參考。</p> <p>4. 其餘意見內容非屬都市更新審議會權責，爰未便採納，建議實施者參考意見內容，與所有權人持續溝通協調。</p>			