

檔 號：  
保存年限：

## 臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號

承辦人：股長 倪淑真

電話：0422289111#65587

電子信箱：wonder@taichung.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國112年2月4日

發文字號：府授都更字第1120027322號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府辦理111年12月28日東采建設股份有限公司擔任  
實施者擬具之「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」公聽會紀錄1份，請查照。

正本：更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人、東采建設股份有限公司、卓越資產鑑定有限公司、陳彥伯建築師事務所、林專門委員憲谷、林委員宗敏、張委員梅英、鄭委員明仁、臺中市政府地政局、臺中市東區區公所、臺中市東區干城里里辦公處、臺中市都市更新總顧問(逢甲大學營建及防災研究中心)、本府都市發展局(建造管理科、都市設計工程科、城鄉計畫科)

副本：本府都市發展局



都市更新科 收文:112/02/04



361120022779 無附件

東采建設股份有限公司擔任實施者擬具之「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」  
公聽會紀錄

壹、會議時間：111 年 12 月 28 日(星期三)下午 2 時

貳、會議地點：臺中市東區國軍英雄館(臺中市東區南京路 127 號)

參、主持人：都市發展局林專門委員憲谷  
紀錄：倪淑真

肆、出(列)席單位、人員：(詳如簽到簿)

伍、說明案由及程序：(略)

陸、介紹出席人員：(略)

柒、實施者簡報：(略)

捌、意見交換(依發言順序彙整)

一、林○○(南京二街○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。

二、王○○(南京二街 10 號○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。

### 三、李○○(李○○)(南京二街○號○樓)

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。

### 四、藍○○(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。

### 五、林○○(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。

### 六、龔○○(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。

#### 七、楊○○(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 m<sup>2</sup>(≒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 5,600 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數信託管理，以保障所有權人參加都市更新之權利。

#### 八、林委員宗敏

(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。

#### 九、張委員梅英(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。

#### 玖、結論

本次111年12月28日公聽會與會人員意見及書面意見表，請業務單位納入公聽會紀錄，作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。

#### 拾、散會(下午4時00分)