

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」

壹、112 年 2 月 4 日府授都更字第 1120027322 號函送 111 年 12 月 28 日公聽會紀錄。

貳、112 年 2 月 4 日府授都更字第 1120027321 號函送 111 年 12 月 30 日聽證紀錄。

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 m²(≒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)

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1120027321號

速別：普通件

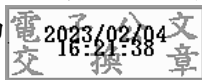
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府辦理111年12月30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」聽證紀錄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



361120022797 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」聽證紀錄

壹、會議時間：111年12月30日(星期五)下午1時30分

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、主持人介紹出席人員：(略)

陸、主持人說明案由及程序：(略)

柒、實施者簡報：(略)

捌、意見陳述與回應(依發言順序)

一、楊○○(南京二街○號)(委託林○○發言)

(一)意見陳述

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。

(二) 意見回應：無

二、 劉○○(南京二街○號)

(一) 意見陳述

意見

同意都更權利變更計劃，因為在這個過程裡面，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。

(二)意見回應：無。

三、張○○(南京二街○號)(寶蓮資產股份有限公司股東)

(一)意見陳述

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。

(二)意見回應：無。

四、林○○(南京二街○號)(寶蓮資產股份有限公司股東)

(一)意見陳述

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。

(二) 意見回應：無。

五、 田○○(南京二街○號)(寶蓮資產股份有限公司股東)

(一) 意見陳述

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。

(二) 意見回應：無。

六、 藍○○(南京二街○號)(寶蓮資產股份有限公司股東)

(一) 意見陳述

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。

(二) 意見回應：無。

七、 楊○○(南京二街○號)(寶蓮資產股份有限公司股東)(委託李○○發言)

(一) 意見陳述

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。

(二) 意見回應：無。

八、 汪○○(南京二街○號)(寶蓮資產股份有限公司股東)

(一) 意見陳述

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。

(二) 意見回應：無。

九、 陳○○(南京二街○號)(寶蓮資產股份有限公司股東)

(一) 意見陳述

1. 我是在5F-2號的陳○○，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。

(二) 意見回應：無。

十、 王○○(南京二街○號)

(一) 意見陳述

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。

(二) 意見回應(東采建設股份有限公司委託規劃公司-卓越資產鑑定有限公司楊○○)

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。

十一、 李○○(南京二街○號)(寶蓮資產股份有限公司股東)

(一) 意見陳述

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。

(二) 意見回應：無。

十二、 鄒○○(南京二街○號)

(一) 意見陳述

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。

(二) 意見回應：無。

十三、 林○○(南京二街○號)

(一) 意見陳述

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。

(二) 意見回應(東采建設股份有限公司委託規劃公司-卓越資產鑑定有限公司楊○○)

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1億2千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。

十四、張○○(南京二街○號2樓)(委託陳○○發言)

(一) 意見陳述

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。

(二) 意見回應(東采建設股份有限公司委託規劃公司-卓 越資產鑑定有限公司楊○○)

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。

十五、 賴○○(賴○○)(南京二街○號)

(一) 意見陳述：

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。

(二) 意見回應(東采建設股份有限公司委託規劃公司-卓越資產鑑定有限公司楊○○)

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，也需要大家百分之百的同意及出資，最後均不可行所以最後才決定可能只能以都更的方式，找一個新的建商來出資，才能把這個社區重新活化。

十六、 龔○○(南京二街○號)(寶蓮資產股份有限公司代表人)

(一) 意見陳述

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○○。千城第一廣場自民國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。

(二) 意見回應：無

十七、 劉○○(南京二街○號)(寶蓮資產股份有限公司股東)

(一) 意見陳述

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。

(二) 意見回應：無

十八、 廖陳○○(南京二街 10 號)(委託陳○○發言)

(一) 意見陳述

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)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 吋電視螢幕上，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○○股長民國 111 年 12 月 19 日電話通知，20 日陳竹昆偕同廖陳○○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 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陳○○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○○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○○106 年 6 月 28 日舉辦公聽會，代理人偕同另外一位代理人陳明章及區分所有權人鄭○○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○○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○○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○○供作比較使用，以保證區分所有權人廖陳○○的不動產合法權利。
- (4)陳請主管機關函調 105 年 11 月 16 日依據府授都住字第 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。

(二) 意見回應(東采建設股份有限公司委託規劃公司-卓越資產鑑定有限公司楊○○)

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，以說明給委員進行瞭解。

玖、其他意見陳述：

以下提具書面意見者，將其意見視為陳述，並納入本次聽證紀錄：

一、 孫○○(南京二街○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？！

二、林○○(南京二街○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?

三、卓○○(南京二街○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。

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張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○○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。

四、廖陳○○(南京二街 10 號)(委託陳○○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○○及陳○○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陳○○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陳○○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。

拾、結論

本日 111 年 12 月 30 日下午 1 時 30 分之聽證紀錄，將於 112 年 1 月 9 日起至 1 月 20 日止(不含例假日及國定假日)，置於本府都市發展局都市更新工程科供發言代表閱覽、簽名或蓋章，聽證紀錄將由本府併同本案都市更新權利

變換計畫，送交臺中市都市更新及爭議處理審議會做為審議之參考。

拾壹、散會(下午 4 時 10 分)