

擬訂桃園市桃園區大興段 201 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案
聽證紀錄

壹、聽證時間：111 年 12 月 27 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、聽證場所：桃園市政府住宅發展處 406 會議室

參、主持人：何委員芳子  (簽名)

紀錄：周芸

肆、主席說明案由及會場規定：略

伍、出(列)席人員：詳簽到簿

陸、承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形：略

柒、聽證過程：

一、發言次序：1

(一) 發言人：陳[REDACTED] (邱[REDACTED] 代理人)

1、 ☒ 案件當事人、☐ 其他利害關係人

2、 書面意見(☒ 已檢附、☐ 未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1) 前建商自 79 年 4 月 25 日把我們的土地拿去設定抵押，這算不算侵佔？我們可以要求賠償嗎？

(2) 我們要求馬上塗銷抵押權，如果不塗銷我們將提告。

(3) 請傑丞土地開發商要做大事賺大錢的人，不是用這種吃人夠夠的態度跟手法，用誠意跟良心才是正途。

發言人簽章



[REDACTED]

(二) 受詢人：傑丞開發股份有限公司

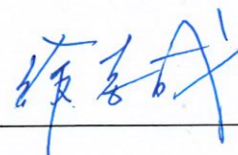
1、 ■實施者負責人(□受任人、□已檢附委託書)、□機關單位

2、 答復要旨：

(1) 前 2 點為前建商之問題，尚無法由實施者回覆。

(2) 實施者過去已多次溝通，未來也將持續溝通。

受詢人簽章：



二、發言次序：2

(一) 發言人：游

1、 ☒案件當事人、☐其他利害關係人

2、 書面意見(☐已檢附、☒未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1) 本案土地面積原為 400 多坪，樓地板面積現已增加至 3000 多坪，未來有可能一坪換一坪甚至更多，希望地主的分配比例能多一點。

發言人簽章

游

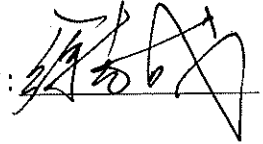
(二) 受詢人：傑丞開發股份有限公司

1、 ☒實施者負責人(☐受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

2、 答復要旨：

(1) 目前預算係依桃園市權利變換共同負擔提列基準，目前本案為事業計畫階段，未來權利變換計畫階段將請3位估價師進行估價，實際分配比例將依實際權利變換計畫內容為準。

受詢人簽章：



三、發言次序：3

(一) 發言人：簡[] (姚[] 代理人)

1、 ☒ 案件當事人、☐ 其他利害關係人

2、 書面意見(☒ 已檢附、☐ 未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

- (1) 我們擁有土地權狀（大興段 206、207 地號），但沒有建物權狀，這表示此建物並未通過主管機關的檢驗標準，所以無法取得使用執照，且也表示建商未履約完成，故此建物屬違建，就不符合都更條例條款，應適用危老重建。

發言人簽章 簡[]

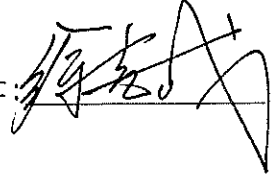
(二) 受詢人：傑丞開發股份有限公司

1、 ☒實施者負責人(☐受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

2、 答復要旨：

(1) 大興段 206、207 地號有使用執照，其同棟地上建物門牌 1099 號已於近期完成保存登記，符合都市更新條例規定。如所有權人需要協助申請保存登記，實施者將予以協助。

受詢人簽章：



四、發言次序：4

(一) 發言人：林[](林[]代理人)

1、 ☒案件當事人、☐其他利害關係人

2、 書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1) 依桃園市政府 110 年 11 月 23 日府都建使字第 1100306479 函，本案地上物已違反建築法第 77 條第 1 項規定，未維護建築物合法使用及構造設備安全，合先敘明。

(2) 經結構技師公會認定本案屬危險結構。

(3) 綜上所述，惠請桃園市政府協助加速進行都更程序作業，以利公共利益及大多數所有權人權益，惠請實施者於興建前辦理維護管理。

發言人簽章

林[]

(二) 受詢人：傑丞開發股份有限公司

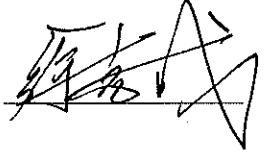
1、 ☒實施者負責人(☐受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

2、 答復要旨：

(1) 實施者對本案具使命感，期望能使本案都市更新加速完成。

(2) 現況建物1樓部分為對外開放且天花板有掉落情形，實施者將協助於騎樓設置施工圍籬，並保留現有住戶出入通道。

受詢人簽章：



五、發言次序：1（第2輪）

(一) 發言人：陳[](邱[]代理人)

1、 ☒案件當事人、☐其他利害關係人

2、 書面意見(☐已檢附、☒未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1) 有關抵押權問題，請前建商說明，如前建商不願協商，是否可請市政府協助。

(2) 實施者提及將設置圍籬並留設出入通道，希望也能留設停車空間。

(3) 以為傑丞為土地開發商，所以先前係以土地價格來協商。

(4) 前建商有承諾償還門窗、隔間及土地稅、增值稅等相關費用。

發言人簽章

陳[]

(二) 受詢人：傑丞開發股份有限公司

1、 ☒實施者負責人(☐受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

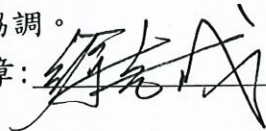
2、 答復要旨：

(1) 有關第 1 點及第 4 點問題，實施者無法回覆。

(2) 設置圍籬時將與現住戶（陳小姐、簡先生）討論設置方式及位置。

(3) 先前已召開多次說明會及多次協商，後續也將持續溝通協調。

受詢人簽章：



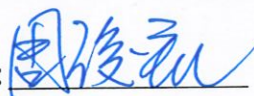
(三) 受詢人：丹棠城林都市更新股份有限公司

1、 ☐實施者負責人(☒受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

2、 答復要旨：

(1) 權利變換階段將選配房屋並重新分配土地及建物，抵押權也將轉載於選配的房地。

受詢人簽章：



六、發言次序：2（第2輪）

（一）發言人：游

1、☒案件當事人、☐其他利害關係人

2、書面意見(☐已檢附、☒未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 本案土地面積 400 多坪，樓地板面積增加至 3000 多坪，其中取得的獎勵值及增加樓地板，請實施者說明清楚，並依公部門審查結果為準。

發言人簽章

游

(一) 受詢人：傑丞開發股份有限公司

1、 ☒實施者負責人(☐受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

2、 答復要旨：

(1) 歷次說明會皆於計畫書及簡報內有說明容積獎勵值，未來也會依實際審查結果執行，分配部分也會依權利變換計畫內容為準。

受詢人簽章：



(二) 受詢人：丹棠城林都市更新股份有限公司

1、 ☐實施者負責人(☒受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

2、 答復要旨：

(1) 補充說明 3000 多坪為總樓地板面積，包含地下室。

受詢人簽章：



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

無。

玖、主持人結語：

一、 本次聽證紀錄將作為後續桃園市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、 請實施者將本次聽證紀錄納入後續計畫書。

三、 聽證紀錄將於聽證結束兩週後上網供閱覽，請至桃園市政府住宅發展處網站，<https://www.tycg.gov.tw/housing/index.jsp> 查詢。

拾、散會：15 時 50 分。

桃園市政府辦理都市更新聽證意見表

案名	傑丞開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂桃園市桃園區大興段 201 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」			
填表人	姓名	邱		
	身分證統一編號			
	聯絡地址			
	聯絡電話			
	土地、建物權屬等座落位置			
相關意見、建議理由及辦法	一、前建商自 79 年 4 月 25 日把我們的土地拿去設定抵押，這算不算侵佔？我們可以要求賠償嗎？ 二、我們要求馬上塗銷抵押權，如果不塗銷我們將提告 三、請傑丞土地開發商要做大事賺大錢的人，不是用這種吃人夠夠的態度跟手法，用誠意跟良心才是正途			
中 華 民 國 1 1 1 年 月 日				
備註： 一、請以清晰字體條列說明具體意見，或提出相關建議理由及辦法，後續將供「桃園市都市更新及爭議處理審議會」審議時之參考。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向住宅發展處陳述意見，郵寄至：「33054 桃園市桃園區力行路 300 號，住宅發展處都市更新科」收。				

桃園市政府辦理都市更新聽證意見表

案名	傑丞開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂桃園市桃園區大興段 201 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」		
填表人	姓名	簡	
	身分證統一編號		
	聯絡地址		
	聯絡電話		
	土地、建物權屬等座落位置		
相關意見、建議理由及辦法	我們擁有土地權狀,但沒有建物權狀,這表示此建物並未通過主管機關的檢驗標準,所以無法取得使用執照,且也表示建商未履約完成,故此建物屬違建,就不符合都更條例條款		
中 華 民 國 1 1 1 年 12 月 24 日			
備註： 一、請以清晰字體條列說明具體意見，或提出相關建議理由及辦法，後續將供「桃園市都市更新及爭議處理審議會」審議時之參考。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向住宅發展處陳述意見，郵寄至：「33054 桃園市桃園區力行路 300 號，住宅發展處都市更新科」收。			

桃園市政府辦理都市更新聽證意見表

案名	傑丞開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂桃園市桃園區大興段 201 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」	
填表人	姓名	林 [REDACTED]
	身分證統一編號	[REDACTED]
	聯絡地址	[REDACTED]
	聯絡電話	[REDACTED]
	土地、建物權屬等座落位置	[REDACTED]
相關意見、建議理由及辦法	一、依桃園市政府 110 年 11 月 23 日府都建便字第 1100306407 號函，本案地上物已違反建築法等 7 條第 1 項規定，未維護建築物合法使用及構造設備安全，令其拆除。 二、經結構技師公會認定本案屬危險結構。 三、綜上所述，懇請桃園市政府協助加速進行都更程序作業，以利公益利益及大多數所有權人權益，懇請貴處於興建前新址能儘量。	
中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月 2 7 日		
備註：		
一、請以清晰字體條列說明具體意見，或提出相關建議理由及辦法，後續將供「桃園市都市更新及爭議處理審議會」審議時之參考。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向住宅發展處陳述意見，郵寄至：「33054 桃園市桃園區力行路 300 號，住宅發展處都市更新科」收。		