

112 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 5 次會議 紀錄

壹、時間：112 年 10 月 25 日(三)11 時

貳、地點：桃園市政府 1602 會議室

參、主持人：王召集人明鉅

肆、出席委員：詹副召集人榮峰、林委員靜茹、歐委員美環（蔡主任秘書彥芬代理）、江委員南志、邱委員英哲、莊委員敬權、何委員芳子、林委員育全、王委員敏治、謝委員慧鶯、張委員雨新、連委員琳育、吳委員右軍、劉委員博文、林委員志瑞、高委員志揚

伍、列席單位及人員：傑丞開發股份有限公司徐志成、丹棠城林都市更新股份有限公司施捷文、謝樹林建築師事務所謝樹林、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處（以下簡稱國產署）張專員仁新、束約聘技術員碧涵、桃園市政府水務局陳文龍、桃園市桃園地政事務所鄭邦寧、桃園市政府住宅發展處陳科長怡芳、蔡承勳、陳宇屏

紀錄：蔡承勳

陸、討論事項：

第 1 案：「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」

一、委員及各單位審查意見

（一）桃園區大興段（以下同）203 地號土地已於 112 年 10 月 23 日完成分割，分割後原地號土地實施者同意納入更新單元範圍，面積計 95.38 平方公尺。

（二）請實施者於事業計畫適當章節完整載明上開國產署土地參與及後續處理方式，其餘國產署意見詳後附書面意見。

二、決議

（一）請實施者依地籍謄本所載 203 地號土地面積修正事業計畫

相關章節，並依該內容重新取得更新單元範圍內全體私有土地及私有合法建築物所有權人協議合建同意書。

(二)依本案事業計畫申請建築執照，同意得以實施者名義先行為之。

(三)本案事業計畫請實施者依委員及各單位意見修正後通過，並授權作業單位確認修正內容。請實施者於會議紀錄發文次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

附件、國產署書面意見：

- 一、經查本署經管桃園市桃園區大興段 244、245-1 地號國有土地使用分區非為道路用地，本署非道路主管機關、未提供作為道路使用，且無道路主管機關認定同段 244、245-1 地號國有土地為道路使用。據第 4 次審議會會議紀錄，經委員及市府認定為道路邊界線，爰請市府洽請道路主管機關向本署申請撥用，以符管用合一，以避免後續衍生占用之問題。
- 二、至本署經管同段 203、204-1 地號國有土地，使用分區為住宅區，現況為雜草林，經桃園市政府水務局(下稱水務局)112 年 5 月 25 日桃水河字第 1120040083 號函，部分位於南崁溪用地範圍範圍線內，刻正請桃園區地政事務所辦理分割事宜。
- 三、依本案更新單元範圍第 2 次協調會議決議，實施者表示將納入同段 203 地號國有土地住宅區範圍內土地，依事業計畫書(第三次審議會版)綜-1 頁所載，納入本案更新單元範圍內國有土地面積約 95.38 平方公尺，占更新單元總面積 1638.15 平方公尺之比例為 5.82%，據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 46 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者納入事業計畫書適當章節完整載明。
- 四、另請水務局於大興段 203、204-1 地號國有土地分割完竣後就河川區及人行步道範圍內辦理撥用事宜，以符管用合一。

「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」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
1	陳秀美（邱吳月英代理人） （範圍內所有權人） 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。	傑丞開發股份有限公司 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。	第 1、2 點不採納，第 3 點無爭點，原因如下： 1. 第 1、2 點為前建商之問題，並由實施者於會上充分說明。 2. 第 3 點已由實施者取得所有權人都更事業計畫同意書。
2	游凱評 （範圍內所有權人） 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。	傑丞開發股份有限公司 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。	無爭點，原因如下： 本案已由實施者取得所有權人百分之百同意，改採協議合建，相關分配事項依雙方協議內容。
3	簡志偉（姚阿月代理人） （範圍內所有權人） 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。	傑丞開發股份有限公司 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。如所有權人有需要協助申請保存登記，實施者將予以協助。	不採納，原因如下： 陳情人針對本案是否適用都市更新之疑義，業經實施者於會上充分說明，故不予採納。

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
4	林俊良（林黃阿敏代理人） （範圍內所有權人） 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。	傑丞開發股份有限公司 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。	第 1、2、3 點無爭點，原因如下： 1. 第 1、2 點為陳述意見。 2. 第 3 點實施者已於當場回復針對 1 樓天花板有掉落情形部分將協助於騎樓設置施工圍籬。
5	陳秀美（邱吳月英代理人） （範圍內所有權人） 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。	傑丞開發股份有限公司 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。 丹棠城林都市更新股份有限公司 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。	第 1、4 點不採納，第 2、3 點無爭點，原因如下： 1. 第 1、4 點為前建商之問題，並由實施者於會上充分說明。 2. 第 2、3 點已由實施者取得所有權人都更事業計畫同意書。

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
6	游凱評 (範圍內所有權人) 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。	傑丞開發股份有限公司 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。 丹棠城林都市更新股份有限公司 補充說明 3000 多坪為總樓地板面積，包含地下室。	無爭點，原因如下： 本案已由實施者取得所有權人百分之百同意，改採協議合建，相關分配事項依雙方協議內容。