

財經理財

【爛尾連環爆1】建商挖恐怖陷阱 70歲地主無言：老宅沒了、土地更白白送人



政府欠缺監督把關，導致建商倒閉跑路又無法可管，危老都更之路雪上加霜。圖為北投爛尾建案「泊山妍」基地。

發布時間：2023.09.29 05:58 臺北時間

更新時間：2023.09.29 05:59 臺北時間

記者 | 馬婉珍

攝影 | 吳貞慧



贊助本文 加入訂閱會員

北投 都更 受害者 危樓

危老重建竟換來一場空！建商用鍋跑路、引爆的爛尾風暴，已燒進北市天龍國，2017年《危老條例》遞出容積獎勵誘因，近年在六都遍地開花，尤其是市容最老舊、平均屋齡37年的台北市，危老重建核准件數達869件居全國之冠，卻因政府欠缺監督把關，頻傳建商落跑，讓台灣的危老都更之

路雪上加霜。本刊採訪北市2位地主戶，1戶面對爛尾工地欲哭無淚，1戶則走在訴訟的漫漫長路無奈嘆息，並揭露3大陷阱，民眾當心勿入。

在北投土生土長、今年70歲的林陳妹（化名），住在溫泉路已經70年，2014年建商上門談合建，平靜的小巷燃起「老屋新生」憧憬。「我的土地持分28坪，建商說分回比例1：3.18，未來可換回權狀坪數89坪的房子，不足坪數可用每坪50萬元找補。可以住進有電梯的新房子，我和鄰居都覺得很開心啊！」林陳妹說。

看似一切美好的未來，卻在7月底爆出「泊山妍」建商嘉源建設無預警停工而變了調。林陳妹回想，當時建商協調10多戶地主談合建，因溫泉路一帶老屋年久失修，不少人早已搬至外地居住，所以有部分屋主直接將北投老家的房屋及土地，以每坪120萬元賣給建商，算一算每戶約進帳3,500萬元。

「留下9戶地主戶願意合建，我們享有『優先選屋』的權利，我選了3間房子，總共85坪，餘4坪就以每坪50萬元找補現金，算算手上還有200萬元可用於繳稅。」林陳妹說，建商也承諾拆屋遷出後，會依坪數提供租金補貼每月約2.5萬元至4萬元。

林陳妹怎麼也沒料到，她將父親留下來的老宅及土地交給建商，建商竟甩鍋落跑，老家被夷為平地，新房子沒有盼頭，林陳妹的內心百般無奈。

陷阱1：私簽「買賣附買回」 土地白白送人

少數建商常用「財產規劃」的角度，慫恿地主簽下「買賣附買回」約定，卻因此讓地主走上錯誤的第一步。

「建商叫我把土地賣給他，雖是買賣，但這筆交易的錢不會真正拿到，等到未來完工後，充作我向建商買屋的價款；也就是，建商直接把分回的3間房子，過戶給我和2個兒子，到時我不管是否在世，都能省下一筆贈與稅或遺產稅。」因為是第一手屋主、從未轉賣，林陳妹持有北投老屋至今的公告現值翻漲數倍，贈與稅300萬元跑不掉。

專做北市都更、危老重建的德運建設董事長林財于搖頭表示，這等於是拱手奉上土地、把土地過戶給建商去借錢。業界人士指出，建商從地主手中拿到土地，錢都不必付，就能逕自向銀行融資取得一筆錢，「如果開發起來建商能賺2億元，現在卻能直接拿地主的土地貸到3億元；不肖建商當然拿錢跑路。」業界人士強調，「買賣附買回」是市場上罕見的私約做法，目前沒有法令禁止，但其實不合常理。

陷阱2：信託融資銀行 連換3家

今年6月，嘉源建設因信託銀行從上海商銀更換為瑞興銀行，上門找林陳妹簽「增補合約」，但這已是嘉源建設3年來更換的第3家信託銀行。

律師陳建州提醒，當建商頻繁更換受託銀行或融資銀行時，就應該提高警覺，建商是否有資金斷鏈的危機，可能原本的信託銀行在申請動撥資金時受限，所以更換受託銀行，也有可能是建商資金需求孔急，借貸土建融金額超出市場估價行情太多，因此轉向條件較寬鬆的金融機構。

陷阱3：部分協議 排除信託契約外

北市松山區饒河街的危老重建，原建商寶吉第建設倒閉，雖有建商大家地產接手續建，但仍糾紛不斷。地主戶陳俊發回憶，當時大家地產概括承受契約續建，卻未將契約之外的補充協議放進信託。

「補充協議約定，我們享有『優先選屋』的權利，但條文中註明這份文件屬於『保密協議』，不能給第3者知道，否則失其效力，所以大家地產強調，補充協議不可以入信託！被第3者受託銀行知情就失效。」陳俊發說。

消基會董事長吳榮達提醒，當這份對地主有利的「保密補充協議」被排除在「信託契約」之外，信託銀行就不會承認這份協議的存在，因此全進信託才能有真正保障。

台北市危老重建核准案件數TOP3

行政區	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合計
中山區	1	15	43	31	23	15	128
大安區	2	12	33	28	20	8	103
士林區	0	13	39	24	9	17	102
全市總計	7	106	298	210	152	96	869

註：2023年統計至8/31。資料來源：台北市建管處、台灣房屋集團彙整

林陳妹危老重建分回比例

地點	台北市北投區溫泉路
房屋條件	平房
土地持分	28坪
實施建商	嘉源建設
分回比例	1：3.18 1坪土地持分：3.18坪權狀坪數
分得面積	28坪×3.18＝89坪
找補金額	按屋價每坪50萬元找補
選屋	24坪二房房型×2，37坪三房房型×1 選屋總坪數：24＋24＋37＝85坪
分回/找補	分得面積89坪－實際選屋面積85坪＝4坪 餘4坪，按屋價找補：50萬元×4＝200萬元

資料來源：林陳妹