

土地使用分區亂 砍 10 億沒人耍

2019 年 11 月 01 日

【熊培瑄／台北報導】曾為北市天母地標的「玄門藝術中心」，佔地超過千坪，堪稱全國第一大畫廊，無奈地點偏僻，最後經營不善倒閉，藝術聖地慘淪廢墟。該地過去 3 度法拍，底價最高開出 13 億元，皆以流標收場，但影響最大的並非是價錢太高，土地使用分區複雜才是主因。



天母玄門藝術中心歷經三輪法拍，底價降 10 億還是拍不掉。李庭歡攝

藝文人士踩點聖地

玄門藝術中心開設於 1991 年，位於士林區東山路 25 巷，園區內包括畫廊、主題展區及餐廳等，佔地超過千坪，當時堪稱全國第一大畫廊，為藝文人士踩點聖地；然而，10 多年前因經營不善吹熄燈號。藝術中心收攤後，玄門藝術公司還存在，董座許道弘退休後，由兒子許耀仁接棒；事實上，業界人士稱「口袋很深」的許家官司纏身，對外稱藝術中心倒閉主因是地主不續租。

地主收回千坪土地後，自 2012 年起遭法拍，土地面積達 1770.6 坪、建物面積 1310 坪，拍賣底價高達 10 億 3652 萬元，至三拍停拍；2016 年進行第二輪法拍，底價拉高至 13 億 4139 萬元，後至四拍流標收場；2018 年 6 月第三輪法拍，底價降為 6 億 8681 萬元，至四拍打近 5 折至 3 億 5165 萬元，還是流標。

騰本資料顯示，債務人為尉榮國際開發，在玄門藝術中心承租時，便積欠全國農業金庫 4200 萬元，後續又欠黃姓自然人 2 億 1540 萬元，最後因欠稅遭法務部查封。

都市計劃尚未開發

此外，該土地使用分區相當複雜，現已由保護區變成住宅區，但都市計劃細部及整體開發作業尚未完成，目前該土地不能額外興建建物，等待都市計劃更是遙遙無期，成為遲遲無人投標的主因。鑫創資產總經理黃瑋諭指出，在未開發前只能用原使用強度評估，「開發之後，地主所分回的坪數恐怕不足 1000 坪。」他認為，目前底價偏高，「這樣風險高的土地買便宜不可能，買貴不划算。」