

合建糾紛多 地主嘆無家可歸

2016年02月29日

佔公用地成大違建 工務局：可重新申請使用執照
一場夢魘

【于靜芳／台北報導】合建分屋糾紛多，遇上建商欠債擺爛，土地及房子恐要不回！新北市蘆洲郭先生向《蘋果》投訴，23年前，太陽建設找了他父母等共8位地主談合建「成功及第」社區，但因興建房子佔到公用地，反變成大違建，但地主們仍搬入社區，建商欠債累累導致債權人5年前申請強制執行查封社區房子，郭先生大嘆未來恐無家可歸。



新北蘆洲8地主與建商合建「成功及第」，未料建商倒閉，債權人強制查封房子，地主們未來恐無家可歸。范厚民攝

社區「成功及第」位新北蘆洲中央路，共66戶，52歲的郭先生與其他地主出面向《蘋果》投訴，1993年太陽建設負責人林賜池找地主談合建地上10層樓的「成功及第」社區，興建後，出地的地主們可分得33戶，建商分回30戶，4成土地權須過給建商，但本以為此社區將成為一輩子安居樂業的家，沒想到，卻是夢魘的開始。

一審敗訴必須補租金

「我的家永遠都是大違建！」郭先生氣憤說，建商林賜池在興建期間，又重新設立琴韻建設，負責人為其兒子林春明，部分地主進行換約，雖申請到建照，但興建房子時，因房子 1/3 佔到道路用地，申請不到使用執照，結果變成違建。

「建商後來自殺身亡、公司倒閉，將土地權抵押給合作金庫，他兒子也避不見面，地主們投進去的都是畢生積蓄，爲了要住，也只能搬進社區，以『臨時工地』L 名義延續使用水電，向議員、里長陳情後，才申請到正常用電。」

地主及其家人在此「違建」一住就是 20 年，郭先生指出，5 年前，有位蘇先生向合作金庫收購不良產權，先收回建商的 30 戶產權，去年債權人蘇先生又覬覦地主土地，以「成功及第」是琴韻建設所出資興建，向法院申請查封地主共 33 戶。地主們去向法院提出第三人異議訴訟，認爲地主所分得的戶數，應爲地主所擁有資產，但 12 月法院判決一審敗訴，地主還要繳 5 年以來共 1740 萬元租金。

地主陳老先生與家人還居住在此，他無奈表示，「今年過年很難過，我沒有其他資產了，如果房子沒了，該去哪，難道要流落街頭？」

對此，原琴韻建設負責人林春明不願多作回應，只表明一切交由債權人處理，但債權人蘇先生則說，「5 年前標得債權，曾向地主提出欲買回土地權，但對方不接受，還被地主反告很衰，現在交由法院處理。」



「成功及第」社區雖有建照，但因佔用道路，變成大違建，20年來無法申請使用執照。范厚民攝

債權人欲買回土地權

新北市工務局施工科科長蔡顯榮表示，建商若因財務出問題，導致建物後續程序沒有完成，建議辦理變更設計以申請使用執照；建議社區住戶可透過建築師重新申請使用執照，才有機會保障房屋使用權。

地主委任律師葉恕宏表示，地主為了保住自己的家，籌到近 200 萬元提出訴訟，但一審敗訴，主因法院認定房子是大違建；但這群地主不僅合法使用 20 多年，也能出租、繼承，更繳房屋稅，建商也從未向地主要求還屋，足以證明地主有合法所有權，將再上訴。

蘆洲「成功及第」合建糾紛

時間/事件

1993：太陽建設負責人林賜池找 8 位地主談合建，計劃興建地上 10 層樓「成功及第」社區，地主得 33 戶，建商得 30 戶，土地所有權採 6、4 比例分帳

1996~1997：

◇興建期間建商另起琴韻建設，由琴韻來合建，部分地主換約

◇基地 1/3 佔到道路用地，無法取得使用執照，整個社區變違建
◇建商林賜池財務出問題，將持有的「成功及第」土地權抵押給合作金庫；但最後他自殺身亡，太陽、琴韻建設倒閉
2011：債權人蘇先生向合作金庫收購不良產權，強制執行收回琴韻建設持有「成功及第」共 30 戶產權
2015 年 8~9 月：債權人以「成功及第」為琴韻建設所出資興建，向法院申請查封社區其他地主共 33 戶
2015 年 11~12 月：地主向法院提出第三人異議訴訟，指出地主所分得的戶數應為地主所擁有，但 12 月法院判決一審敗訴
資料來源：投訴人、《蘋果》採訪整理