

台中縣大里市 中興國宅



中興國宅重建中斷的原因是多元的，比較重要的原因是更新會、建築師和建經公司、營造廠等對施工方式的認知不同。像工程品質、工程款計價等爭議，而因為營造廠自己也購買了20戶，造成工程合約執行的權責區分混淆，提高工程合約執行的困難，更使推動重建工程增加不少變數。加上理監事在工程會議中無法有效判斷或接受諮詢建議，變成相互牽絆的衝突，讓更新會、建築師、建經公司、營造廠無法產生結論。從原先具有共識，申請臨門方案協助，卻在資金到位施工後發生變化，並引發一連串的紛爭。

整合紛亂艱辛

921大地震發生後，國內成立了許多協助災民的團體或單位，有來自大學的教授和學生組成的團隊，有的是從事建築、工程行業的專業者，也有受各級政府委託由顧問公司組成的輔導組織，大家對於複雜的集合式住宅重建，提出了許多不同的看法，專業意見一大堆，各唱各的調，而受災戶病急亂投醫，各走各的路。中興國宅災後討論重建時，有的住戶會引用專家

說法，有的說政府的政策如何如何，住戶各有立場意見分歧。更讓人驚訝的是，有人以營造廠或專業者名義，向每戶收取五千或一萬元，聲稱可以解決複雜的重建問題，但拿到錢後就消失無蹤，社區內因而充滿互不信任的氣氛，使得社區共識更難整合。重新整合極為艱辛但也是當務之急，所幸震災後約一年，一個有效、成功率極高的方法，由都更基金會提出，即以都市更新模式辦理集合式住宅重建。而社區

內部有一群默默耕耘的婆婆、媽媽們，也正努力協助住戶提出問題、尋找答案，並與專業團隊、災盟幹部等共同參與各種都市更新課程，建立更新概念，學習更新流程及技巧，社區重建的領導團隊逐漸形成。

社區領導團隊幫忙處理住戶必須面對的銀行協議承受、對原建商求償等共同議題，成功凝聚住戶討論社區何去何從，願意參與會議的住戶超出預期，會中順勢介紹以更新模式整合成功的兩個社區，宣佈九二一基金會的築巢專案訊息，住戶對社區重建有了些許希望。921週年時，社區申請籌組都市更新會，隔年4月縣政府核准立案。

重建減戶

本更新單元共有191位土地所有權人，有2位遭限制登記，其餘有133位同意事業計畫，比例達七成。不過同意事業計畫僅代表認同重建計畫，並不代表有意願參與重建。社區住戶大多選擇領取補償金。震災兩年來，許多住戶不論重購或租屋，生活均已漸感安定，重回傷心地的意願逐漸降低，而某些縣市政府甚至提供十萬元便可入住滯銷國宅的優惠措施，住戶可以選擇的途徑更多了，連原本是鐵票部隊的婆婆、媽媽們也都開始逐漸流失。日子一天天過去，參與重建的住戶漸漸減少，最後只能規劃減戶，更新會雖然決定興建174戶，然而當時原住戶指配的只有73戶。

中興國宅的事業計畫和權利變換計畫經會員大會決議後，申請主管機關審議，於2002年5月公布實施。然而重建經費從何而來？更新會已經遴選好營造廠，請營造廠先向銀行融資施工嗎？還是由更新會申請信用保證融資呢？申請臨門方案協助是最方便的，但原住戶參與重建比例未達門檻怎麼辦？然而更新會請營造廠購買20戶餘屋，另外有外來者購買8戶，使得參與比例超過50%的門檻，於2002年7月通過臨門方案審查，成為臨門家族第18號成員，9月重建工程動工。本案更新採用的估價方式與其它案不同，理監事選擇的估價雖



社區現況

然也是用市場比較法，但是該估價並未把更新前房地價值分離，直接採用某單價乘以住戶的土地面積，所有住戶更新前價值的差別只在土地面積大小，不因所在樓層或位置而有差別，形成店面權值較低的狀況，這樣的結果曾有住戶心生疑惑，然而權利變換計畫還是通過審查了。重建工程啟動，多數住戶感覺既欣慰也高興，等著回家的時刻來臨，不過天不從人願，一年後工程停工至今。

缺乏互信重建中斷

中興國宅重建中斷的原因是多元的，比較重要的原因是更新會、建築師和建經公司、營造廠等對施工方式的認知不同。像連續發生防水材料變更、檢驗、基地坍塌、工程款計價等爭議，不只導致工程進度落後，也與工程品質有關，雖然各單位多次召開會議約定施工規則，但常常維持不久又得重新約定。

因為營造廠自己購買了20戶，故也是業主的身分，造成工程合約執行的權責區分混淆，形成各自合理化的情況，提高工程合約執行的困難，更使推動重建工程增加不少變數。加上理監事大部分對於法令和工程領域接觸機會較少，在工程會議中無法有效判斷或接受諮詢建議，變成相互牽絆的衝突，讓更新會、建築師、建經公司、營造廠無法產生結論。從原先具有共識，申請臨門方案協助，卻在資金到位施工後發生變



黃柏鈞建築師事務所提供



住戶說明會



理監事會

化，並引發一連串的紛爭。

而使九二一基金會停止協助的導火線是，經過多次協調並保證遵守約定後，承攬的營造廠商於2003年9月16日未經監造單位同意，即擅自澆置混凝土。為避免損及重建戶和九二一基金會的權益，善盡捐款管理的責任，九二一基金會於22日發函要求更新會即刻起暫停自九二一基金會專款帳戶動撥任何重建費用，並要求凍結已動撥的資金。不過該次爭議還沒解決，後續爭議仍然不斷時，理監事會竟同意營造廠商復工。九二一基金會經過審慎評估後，決定不同意恢復協助價款動撥，因此中興國宅重建就此中斷。

事件發生後，更新會理監事與九二一基金會多次協商，但因雙方的互信已經不高，沒有任何進展。2005

年初，部分住戶漸漸了解當時事件發生的原由而改選理監事，希望能與九二一基金會重建互信繼續重建。5月九二一基金會張劭農銜命與新任理監事溝通，確立後續處理方向：先重新調查住戶的重建意願，再討論重建或處理產權的方式，而營造廠和小包向更新會追討損失賠償的官司，也同時聘請律師協助更新會處理。由於多數住戶重建的意念已淡，許多住戶表示不願再等下去了，陸續另外購屋。

住戶期待好結局

2006年中九二一基金會謝執行長曾與住戶開會協商，後因更新會與營造廠、小包的官司未了，為防範日後債務的爭議，九二一基金會請更新會依都市更新權利變換實施辦法第7條之2，把已發放現金補償的土地移轉給更新會，更新會再依臨門方案合約移轉給九二一基金會。產權移轉的程序10月中完成，九二一基金會因此也成了更新會的會員。

九二一基金會進一步的措施是以最大土地所有權人身份，爭取其他會員同意辦理權利變換計畫變更，委託實施者執行後續重建工程或另行規劃，讓有意重建的住戶與實施者合作，不參與重建的人領取現金補償。2008年初更新會將變更權利變換計畫書圖送縣府審議，可是就在縣政府審議前，更新會因無法籌措現金補償經費，發文請主管機關暫停審議，案件因此停滯。2008年10月九二一基金會和財團法人賑災基金會簽署債權讓與契約書，將本案取得之債權讓予承接的賑災基金會。

921震災已過十年，目前住戶只期待能儘快解決重建或不重建的問題，好讓他們能順利處理在中興國宅的產權。(文 黃冠博)



動土典禮

事業內容摘要

案名	大里市中興國宅都市更新事業
基地位置	大里市中山路47號
實施者	大里市中興國宅都市更新會
基地面積	2,581.59㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人191人 概況：193戶 建物面積：16,494.46㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,290.53㎡ 實設建蔽率：52.66% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：3,318.85㎡ 總樓地板面積：21,636.79㎡ 構造樓層：地下2層/地上13層 停車位數：130輛 戶數：174戶 參與分配：92戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	358,101,450元
總銷金額	448,050,248元
都市更新規劃單位	事業計畫 黃柏鈞建築師事務所 權利變換 環宇不動產鑑定公司
建築設計	黃柏鈞建築師事務所
不動產估價	歐亞不動產鑑定公司、台灣豐達鑑定中心、環宇不動產鑑定公司
施工	南冠營造股份有限公司
管理銀行	台灣土地銀行豐原分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

推動歷程

2000.09.21	申請籌組都市更新會	2005.05.07	討論更新會運作相關事宜
2000.10.20	核准籌組	2005.06.26	討論會員大會會議運作及工作分配
2001.04.03	申請立案	2005.09.11	召開臨時會員大會
2001.04.18	核准立案	2005.09.15	理事長總幹事出庭台中地方法院民事庭應訊
2002.05.27	事業計畫及權利變換計畫發布實施	2006.01.05	台中地方法院發文昇清企業民事判決
2002.06.10	取得建照	2006.03.26	召開理監事會
2002.08.04	動土典禮	2007.11.01	寄發變更都市更新事業計畫同意書，變更都市更新權利變換計畫同意書，放棄參與權利變換分配聲明書給全體會員
2002.09.20	變更權利變換公聽會		
2003.01.13	核定實施變更權利變換計畫		
2003.09.22	九二一基金會停止動撥	2007.12.23	921震災重建基金會轉函中央銀行業務局同意受災戶原申請保留重建額度，可於期限內改辦理重購貸款
2005.01.15	改選理監事		