

台北縣新莊市 民安領航（博士的家）



博士的家921地震傷亡慘重，李國民理事長和住戶憑著堅定的信念，是全國少數獲得鉅額建商賠償款的社區。也憑著不屈不撓的韌性，克服震殤，運用都市更新以減棟減戶的方式重建，在原地打造出新的「民安領航」。台北縣受災社區中最早啟動更新重建的並不是博士的家，但是卻成為最先完成的社區。或許本社區更新重建成功真具有領航的效果，其他許多想要更新重建的社區也紛紛來請教重建之道，像同樣位在新莊市的雙鳳都市更新會，就聘請李國民理事長擔任其顧問。李夫人曾開玩笑地說道，李理事長的嘴從張開眼睛就動不停，一直要到睡覺才會閉上，她所表述的重點就是理事長服務社區的熱誠。李理事長總是不辭辛勞付出，也得到大多數住戶的信任，雖然更新重建過程常遭攻擊，還是依然帶著住戶走下去。

死傷慘重討公道

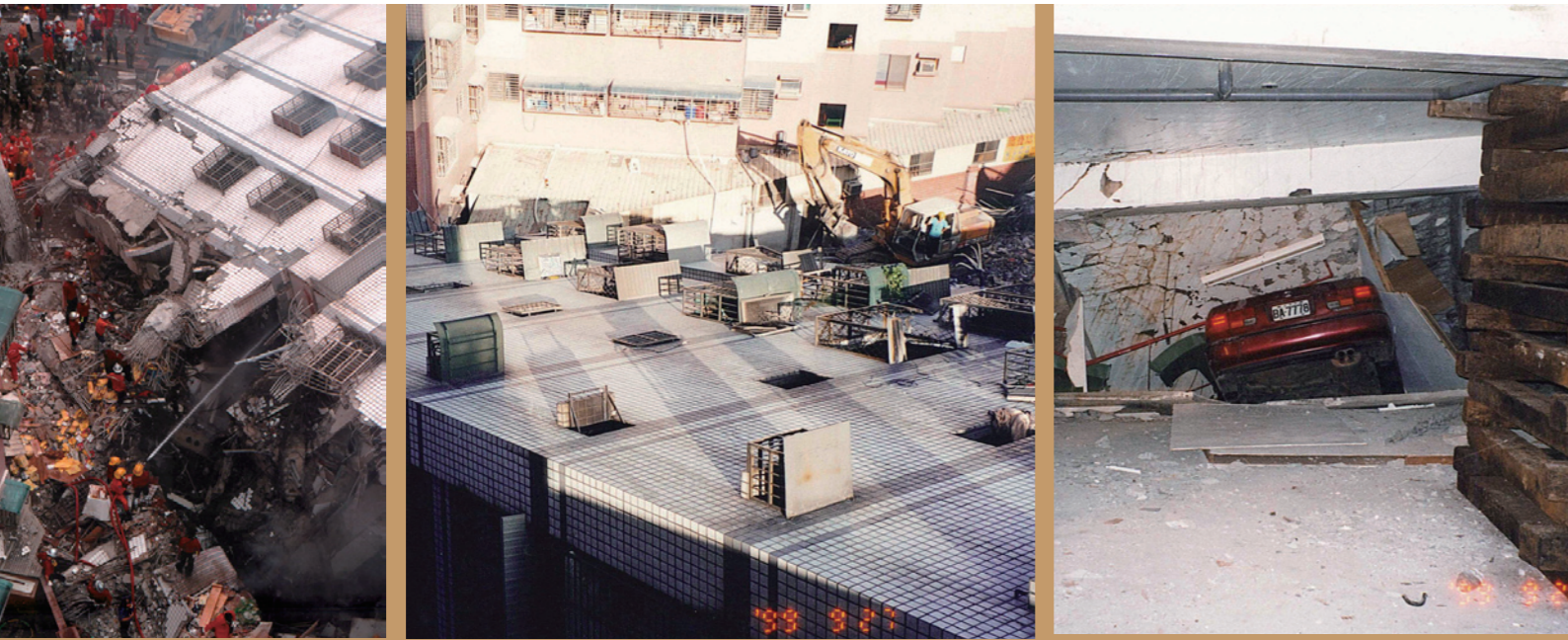
921地震「博士的家」大樓倒塌，45人死亡，28人輕重傷。電視新聞的報導拍攝整棟建物橫倒的畫面，讓全國民眾觸目驚心，現在想起來李國民先生還會鼻酸。李先生天生熱心腸，地震發生後忙著救死扶傷，等到救災告一段落，他與社區住戶認為非得跟建商和昌建設討個公道不可，故展開了向建商求償的訴訟程序。他們的行動頗為迅速，1999年11月1日就向法院申請假扣押原建商及大股東的財產，板橋地方法院也很重視這個案件，第二天就裁定假扣押，11月8日執行。2000年2月社區委託消基會義務團體訴訟向原建商求償，921地震周年，建商簽訂死傷部分和解書，總金額2.4億多元，剩下的是有關財產損失部分的訴訟，後來又經過三年的訴訟過程才達成和解。一年來社區的重心放在求償上，抗爭、協商、出庭等佔去幾個主事者太多心力，重建？當然想呀，不過那時還沒有氣力顧及。

社會大學博士認真學習更新

博士的家重建推動委員會2001年2月10日組成，由帶頭向原建商求償的李國民主任會會長。李先生四處打聽重建消息，同樣在新莊，富景天下社區的重建規劃走在前面，李先生透過他們得知營建署及九二一基金會舉辦都市更新重建培訓課程，連續四週他都到台中上課，回到台北就跟住戶討論哪種方式重建較為可行。很明顯地，有些住戶因為社區之前有傷亡事故發生，故不願參與重建，李先生則將他在培訓課程獲得的訊息告訴住戶：用都市更新重建才有辦法解決不參與的人的困難，而搭配都市更新重建，九二一基金會也正研擬「臨門方案」提供重建融資，將可使重建的障礙減少。

重建推動委員會4月27日寄發更新重建意願調查表，請住戶就要不要更新重建投票。李先生學歷不高，社會經歷卻很豐富，套句他常說的，他是社會大學博士，加上為了賠償的官司常進出法院，了解有「都市更新條例」等相關法令才會使重建有遵循的方法，才





1999年10月博士的家拆除前夕

拆除前狀況

有可能一步一步完成，「依法行政」成了他向住戶解說重建事務時常掛在嘴邊的話。

什麼是都市更新？李先生不懂，住戶也不懂，李先生為了協調住戶重建共識，多次到都更基金會和九二一基金會請教。他先向重建委員說明重建的利弊，說明為何都市更新才是最好的重建方式，也說明有九二一基金會等機構協助等等。委員們有了共識，然後再向住戶溝通，漸漸讓住戶有了原地重建的意願。東勢鎮名流藝術世家動土的消息，更是受災集合住宅案例的前導模範，也讓博士的家住戶明瞭，都市更新重建的成功，將是大家共同努力的目標，於是同年8月8日申請籌組更新會，11月28日台北縣政府予以核准。等待核准期間，李先生與幾位投入較多心力的理事，參加了營建署主辦的都市更新重建種子營，認識了許多目的相同的朋友，他表示憑白多了許多位顧問得以請教，從此他即非常關心中部重建的進展。

「一切依規定辦理」是李先生的想法，他與理事請教許多專家後，心裡打定主意：挑選好的專業者協助辦理都市更新事業，理、監事要切实擔起把關的責任，不能淪為橡皮圖章。請教了已經開始更新重建程序的社區，也看到了碰到阻礙的例子，於是更新會擬訂甄選建築師和更新事業團隊的內容，經過公開流程，2002年1月2日選出了品質、價格都合理的廖乙勇建築師所帶領的專業團隊，開始更新重建大計。

減棟減戶重建，保留空地

雖然博士的家震災時死亡人數不少，而且災後一年內原住戶約90%以上都已另外購屋，但參與重建的意願不低，起初將近八成的住戶要重建。博士的家建築基地包含新莊市民安段781、795-1兩筆地號土地，不過因為795-1地號土地是既成道路而且登記為不願參與都市更新事業的原建商所有，計畫不納入更新單元，

僅以781地號乙筆土地為更新單元重建。原土地所有權人有140位，其中有5位遭法院囑託查封，其餘135位中同意參與都市更新事業計畫者有114位，比例達84.45%，土地面積1,565.22平方公尺，佔總面積比例為83.53%。

蓋回原來的房子，是更新會最初的想法，建築師、更新計畫團隊也朝這個方向設計、規劃。後來陸續有些住戶退出，更新會擔心太多空屋而無法順利得到臨門方案融資，李理事長、團隊、九二一基金會討論重建計畫後，減戶成為新的規劃方向，這是因應參與重建住戶數減少而不得不思考的權宜之計。

更新會重新確認參與重建戶數，與九二一基金會數次協商，最後決定保留一部分空地不重建，並考量臨門方案不價購增戶的餘屋及實際參與重建的戶數，幾經說明、協調，最後規劃重建94戶，住戶共選配了93

戶。權利變換計畫在2002年5月定案，6月4日通過九二一基金會臨門方案審查，成為臨門家族第24號成員。6月6日事業計畫和權利變換計畫送台北縣政府審查，至9月18日縣府核定前，更新會已經把重建的準備工作都完成了，包括營造廠也公開招標確定。

從開始討論是否要重建，到更新重建計畫核定實施，其中有許多波折。博士的家原來有三棟建築體，自始A、B兩棟重建意願就很高，而C棟倒塌有死傷，意見較難整合，還沒開始更新程序前也曾有C棟不重建，而土地讓政府徵收的想法，然而於法無據窒礙難行。甄選規劃團隊後，也一直為了C棟蓋不蓋而傷腦筋，最後因應臨門方案一次解決土地的問題，確定只蓋A、B兩棟，新的規劃有跟原來樓高相同的12層和申請容積獎勵並增加戶數的14層二



理監事會議



都市更新會成立大會



2002年住戶會員大會



2002年4月召開公聽會



2002年5月與消基會律師開會委託向建商求償



2002年10月動土典禮

案選擇。4月21日在自辦公聽會上，住戶對於重建費用、結構安全、公共設施的負擔是否增加、車位規劃等，都各自提出不同的問題，住戶對於重建關心的情形可見一斑。

本更新單元分割為甲、乙兩基地，甲基地面積1,402.67平方公尺、乙基地面積593.78平方公尺。甲基地是更新重建建築基地，興建RC構造地下2層，地上兩棟12層的住商混合型大樓；乙基地則暫保留不開發，依臨門方案合約，由九二一基金會價購。為了容納參與更新住戶數量和提昇居住空間水準，規劃時以不小於原建築使用面積為原則，申請原容積14.79%的容積獎勵，住家面積略為加大，提供住戶更便利的空間。

舊貸款無負擔

2002年1月28日傳出一個好消息，向原建商求償的案子，一審法院判決建商賠償8.7億元（三倍懲罰性賠償）！後來原建商與博士的家協議賠償2.8億元，不過這筆賠償款是否用來重建，各住戶意見分歧，有的要還舊貸、有的要拿來購屋、只有少數先歸還臨門方案的融資，這與原來九二一基金會的規劃不同，如果博士的家賠償款能用在重建上，那麼臨門方案就可以減少在本案的支出，而將資金循環運用出去，以協助其

他更多的社區。雖然臨門方案提供了百分之百的重建融資，但不是補助款，重建完成後要辦理新貸款以歸還基金會，所以處理舊貸款就成了在重建完成前必需解決的課題。李理事長災後就開始邀請各債權銀行協調處理舊貸，也陪同住戶到銀行當面溝通，經過理事長的努力，許多住戶協議承受的額度都較高，而住戶達成將建商賠償款先還舊貸的共識，也減少了住戶日後辦理新貸款的阻力。

民安領航

2002年10月20日博士的家舉行開工動土典禮，兩年後2004年10月1日大樓重建完成，在竣工前更新會舉辦了重建大樓的命名活動，決定新家的名字為「民安領航」。更新重建過程住戶參與的形況有些變動，部分住戶不想繼續參與重建而退出，可是其他住戶紛紛搶購多出來的餘屋，最後更新會依臨門方案合約移轉給九二一基金會的就只有乙基地的空地，而沒有房屋了。而且之前選配時，住戶多不願選配停車位，發生了更新會該戶配約十個車位，但是更新後情形逆轉，住戶也想要車位了，於是配合權利計畫變更，最後讓住戶都能如願以償。

台北縣受災社區中最早啟動更新重建的並不是博士的

家，但是卻成為最先完成的社區。或許本社區更新重建成功真具有領航的效果，乙基地經過一年多，也有人向九二一基金會購買，目前已在興建中。其他許多想要更新重建的社區也紛紛來請教重建之道。李夫人曾開玩笑地說道，李理事長的嘴從張開眼睛就動不停，一直要到睡覺才會閉上，她所表述的重點就是理事長服務社區的熱誠。他總是不辭辛勞付出，也得到大多數住戶的信任，雖然更新重建過程常遭攻擊，還是依然帶著住戶走下去。例如當要辦理權利變換登記時，發現有位住戶因信用卡債遭查封，理事長和張耀宗地政士陪著住戶跟銀行協調，不只為住戶爭取有利的和解條件，也保護了社區和九二一基金會的權益。李理事長的重建經驗亦獲得其它災後更新重建社區的倚重，像同樣位在新莊市的雙鳳都市更新會，就聘請李理事長擔任顧問。

(文 張劭農)



動土典禮



上樑典禮

事業內容摘要

| | |
|----------|--|
| 案名 | 新莊市民安段781地號1筆土地(新莊博士的家)都市更新案 |
| 基地位置 | 台北縣新莊市民安路302號 |
| 實施者 | 博士的家都市更新會 |
| 基地面積 | 1,996.45 m ² |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人140人 概況：137戶 建物面積：14,483.52 m ² 921地震後判為全倒建築物 |
| 更新後 | 集合住宅，建築面積：664.74 m ² 實設建蔽率：47.39% 法定容積率：300% 更新獎勵容積：922.23 m ² 總樓地板面積：9,116.28 m ² 構造樓層：地上12層/地下2層 停車位數：43 戶數：94戶 參與分配：90戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用 | 176,923,884元 |
| 總銷金額 | 367,216,767元 |
| 都市更新規劃單位 | 緯城土地規劃工程顧問 |
| 建築設計 | 廖乙勇建築師事務所 |
| 不動產估價 | 宏大不動產鑑定公司、第一不動產鑑定中心、國聯不動產鑑定公司 |
| 施工 | 輝昌營造股份有限公司 |
| 管理銀行 | 台北國際商銀民安分行 |
| 建築經理公司 | 中華建築經理公司 |
| 產權登記 | 張耀宗地政士事務所 |

推動歷程

| | | | |
|------------|-------------------------------------|------------|------------------------|
| 1999.11.01 | 假扣押申請 | 2002.09.17 | 都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定 |
| 1999.11.08 | 假扣押執行 | 2002.09.21 | 建築執照核發 |
| 2000.09.21 | 團體訴訟求償20億 | 2002.10.20 | 開工動土典禮 |
| 2000.09.19 | 超渡法會 | 2003.09.18 | 和昌建設公司財損補償金發放 |
| 2000.09.21 | 死傷部份和解書簽訂 | 2003.11.16 | 修改本會章程第二十四條及增訂第三十八條第二款 |
| 2001.02.10 | 籌組重建推動委員會 | 2004.07.27 | 使用執照核發 |
| 2001.08.08 | 都市更新會發起 | 2004.10.01 | 落成典禮 |
| 2001.11.28 | 都市更新會核准立案 (九十北府城更字第四三四一六號函核准立案) | 2005.09 | 完成各戶權利變換產權登記 |
| 2002.01.28 | 向和昌建設公司請求賠償一審法院判決8.7億元 (三倍懲罰性賠償) | 2005.12 | 移轉1045地號土地予九二一基金會 |

台北縣新莊市 雙鳳社區



雙鳳社區是在2002年3月31日地震中受損，同年8月由台北縣政府公告為迅行更新地區，並立即斷水斷電強制驅離。社區只有A棟60戶嚴重受損，其餘B、C棟75戶沒有受地震損害，無論是以協議合建方式或是都市更新途徑，皆無法達到法定要求，雖然好不容易A棟所有住戶達成重建共識，但仍無法順利推動重建。有鑒於此，2007年4月營建署為此案召開個案輔導會議，決議可以只計算A棟的所有權人數辦理都市更新重建，解決這個棘手的問題，因而才得以順利進行更新

事業內容摘要

| | |
|----------|--|
| 案名 | 新莊市雙鳳段166地號1筆土地(新莊雙鳳社區)都市更新事業 |
| 基地位置 | 新莊市中正路726之5號~之16號 |
| 實施者 | 新莊市雙鳳社區都市更新會 |
| 基地面積 | 1,865.90 m ² |
| 使用分區 | 住宅區 |
| 更新前 | 產權：全為私有土地 所有權人54人 概況：60戶 建物面積：6,667.07 m ² 331地震後判為紅單危險建築物 |
| 更新後 | 集合住宅，建築面積：802.23 m ² 實設建蔽率：51.87% 法定容積率：300.00% 更新獎勵容積：500.99 m ² 總樓地板面積：6,359.59 m ² 構造樓層：RC地上5層/地下1層 停車位數：汽車7輛 戶數：60戶 參與分配：44戶 |
| 實施方式 | 權利變換 |
| 更新實施費用 | 160,000,000元 |
| 總銷金額 | 393,634,527元 |
| 都市更新規劃單位 | 中華建築經理公司 |
| 建築設計 | 柳輝洲建築師事務所 |
| 不動產估價 | 啟聿不動產估價師事務所、柏登不動產估價師事務所、環宇不動產鑑定公司 |
| 信託銀行 | 台北富邦銀行 |
| 建築經理公司 | 中華建築經理股份有限公司 |
| 產權登記 | 張耀宗地政士事務所 |



柳輝洲建築師事務所提供

事業計畫。然而原本已經辦理好信託貸款，卻因工程發包時遭遇原物料大漲及金融風暴，不參與戶暴增為15戶，致使更新資金產生缺口而無法動工。這部分的經費經更新會與團隊向「財團法人賑災基金會」求助，2008年7月賑災基金會同意以價購方式提供資金。於是更新會現正辦理變更權利變換計畫審議作業中，俟計畫核准即可正式開工。(文 朱萬真)

推動歷程

| | |
|------------|----------------------------|
| 2002.08.05 | 臺北縣政府公告為臺北縣331地震迅行劃定都市更新地區 |
| 2003.10.26 | 臺北縣政府工務局認定本案為921地震震損建物 |
| 2005.03.21 | 本幢六十戶申請建築執照自行重建 |
| 2007.04.20 | 內政部營建署召開個別輔導會議 |
| 2007.05.29 | 都市更新會核准立案 |
| 2007.09.13 | 申請審議事業計畫暨權利變換計畫 |
| 2007.10.17 | 第一次專案小組審查會 |
| 2007.11.19 | 公開展覽 |
| 2007.12.03 | 公辦公聽會 |
| 2007.12.25 | 第二次專案小組審查會 |
| 2008.01.25 | 都市更新審議委員會第二十八次會議 |
| 2008.01.25 | 審議通過 |
| 2008.04.23 | 事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施 |
| 2009.06.08 | 申請變更權利變換計畫 |
| 2008.07.14 | 變更權利變換計畫第一次專案小組審查會 |