

# 台中市 文心大三元



台中文心大三元社區屬舊樹德專校校區附近及中山醫學大學的學區，許多所有權人為套房或挑高夾層屋的包租公或包租婆，正因如此，多數人未有立即重建重返家園的迫切需求。直到克服更新的種種問題後，住戶又面臨了一個最大的問題，即如何解決舊貸款協議。因為更新前社區的最大債權銀行是花旗銀行，無法配合政策辦理921災後重建的舊貸款協議承受，亦不擬辦理更新重建後的921重建家園優惠貸款，造成許多文心大三元所有權人非常沈重的財務負擔，幸好在建華商業銀行同意，將所有花旗銀行貸款戶的債務全部概括承受，與所有權人個別進行舊貸款協議承受，更新才又重見曙光。



會員大會



重建模型

## 所有權人多為出租者

台中文心大三元社區位於南區大慶車站附近，屬舊樹德專校校區附近及中山醫學大學的學區，許多所有權人為套房或挑高夾層屋的包租公或包租婆，將房屋租給樹德和中山的學生、醫院的員工、工業區作業員等，屋主自住的比較低。正因如此，震災後多數人未有立即重建重返家園的迫切需求，不過還是有部分住戶積極參與各類重建的活動，也加入「九二一大地震受災戶聯盟」，結合能找到的資源推動重建。震災後大部分的受災戶都感覺無助，只要有專業者協助就像在海裡抓住浮木，看到了希望。文心大三元社區也一樣，2000年中與規劃團隊接觸後，就開始都市更新重建的程序。

規劃團隊非常賣力，2000年底，台中市政府才剛公告社區為都市更新地區後一個月，就完成大樓重建工程的施工圖面，隔年2001年1月，社區召開住戶大會議決營造廠商，這時團隊和住戶是以原樣重建規劃的，與實際住戶參與重建的情形有些落差，不過災後初期兵慌馬亂，能有具體的重建方案，的確可以發揮安撫人心的功能。同年5月市政府核准更新會立案。

更新會成立初期，因所有權人多達400餘位，且又四散各地，要湊足人數召開會議都非常棘手，社區意見無法順利整合，甚至會員黑函互相指控的情事也經常發生。2001年7月1日更新會召開會員大會，原定由規劃團隊報告「都市更新事業計畫」，營造廠報告大樓重建工程使用建材及施工方式，但因為大會出席人數未達法定人數而不能議決。同時也發現理事長有債信問題，開始了約半年的理事長紛爭，理監事會要求原任理事長解職，並且召開會員大會議決。不過歹戲拖棚，為了這件事，更新重建的進程嚴重延宕，連市政府都受不了，要求限期改善，2002年1月台中市政府發函准予更新會於前理事長拒不辦理移交時，甚至考慮銷毀更換圖記印模以杜絕爭議。更新會後來選出蔡秀惠女士擔任新理事長，繼續推動重建。

2002年初更新會與規劃團隊分別在台北市、台中市、台南市、高雄市召開分區說明會，向住戶說明重建方案，並調查重建意願，這時已有減戶興建的想法。年中與九二一基金會討論後，確定規劃減戶重建。本更新單元共有409位土地所有權人，扣除5位遭限制登記，共有219位同意事業計畫，比例接近五成五。更新後興建270戶，戶數大幅減少175戶。



## 須解決舊貸問題

可能是規劃團隊對權利變換和臨門方案都不熟悉，雖然已提出申請，但遲遲無法處理規劃的問題，更新會左等右等都沒有進展，眼見臨門方案資金日漸減少，心急的理監事決定壯士斷腕，更換規劃團隊。新團隊接手後加速修訂計畫，終於在2003年4月通過臨門方案審查，成為第58號家族成員。

社區重建工程動工前，申請建造執照意外受阻，原因是社區更新前有樓中樓，更新後也有規劃樓中樓，但不符合現行法規，所以主管單位不予核准建照。然而更新計畫已經通過審議公告實施，如果變更建築設計，所有程序都得重來，包括重新估價等，更嚴重的是會影響住戶參與重建的意願。茲事體大，還好建築師努力與主管單位溝通，最後以原地原貌重建的方式解決問題。

文心大三元住戶除了臨門方案的重建融資外，還有個大問題必須解決才能順利參與重建：舊貸款協議。因為更新前社區的最大債權銀行為外商的花旗銀行，該行無法配合政策辦理921災後重建的舊貸款協議承受，亦不擬辦理更新重建後的921重建家園優惠貸款，造成許多文心大三元所有權人數百萬元的房貸債

務必須全部一次清償完畢，才可以享受優惠貸款的窘境，住戶負擔非常沉重，幾乎沒有人可以辦到，如果不解決這個難題，勢必大部分住戶會退出重建，就算已經有臨門方案協助也無能為力。負責本案的中華建經為了不讓住戶重建希望落空，積極尋找願意接手的銀行，最後拜訪華信銀行台中分行及總行（後改制為建華商業銀行及永豐銀行），獲得首肯，除擔任吃力不討好的管理銀行工作外，還同意將所有花旗銀行貸款戶的債務全部概括承受，與所有權人個別進行舊貸款協議承受，住戶、花旗銀行、華信銀行三方簽立協議書，更新重現曙光。

未料，當更新會與兩家銀行完成所有抵押權承受相關書面作業，要辦理抵押權權利內容變更登記時，登記案件卻遭台中市政府和地政事務所駁回。駁回的依據是都市更新條例第33條第1項第1款：依法實施權利變換地區，除不影響權利變換的實施者外，公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。依該條文內容的規定，地政機關認為他們沒有辦法認定這個登記案件會不會影響權利變換實施，所以駁回更新會申請登記的案件，要求實施者出具相關切結，由主管機關保證不影響權利變換實施的函文，才受理登記。但實施

者向市政府申請時，市政府認為也無法判斷該債權移轉有無影響權利變換實施，只好向營建署請求解釋。2004年初由營建署召開會議並且函釋後，市政府和地政事務所才同意辦理登記，由建華銀行承接舊貸及辦理921原貸款協議承受。

## 理事長熱心成事

原以為貸款爭議已落幕，但好事多磨，因社區一半以上屬套房產品，室內坪數不足10坪，當登記完成擬辦理撥款時，恰逢銀行通盤性政策，限縮對小坪數不動產的貸款，最後有賴各單位協商，終於完成撥款，清償九二一基金會融資，更新成果實在得來不易。

文心大三元有200多戶參與重建，溝通協調難度增高不少，住戶要簽臨門合約時，心裡頭許多問題都一次蹦出，還好蔡理事長不假手他人，自己親自一戶戶解說，請他們簽約，花了許多工夫跟住戶培養感情，重建期間也得到住戶們的信任，讓更新重建得以順利進行。(文 黃雅盈)

## 事業內容摘要

案名	台中市文心大三元白金特區都市更新事業
基地位置	南區復興路一段319號等
實施者	文心大三元白金特區都市更新會
基地面積	2,429.00m <sup>2</sup>
使用分區	第二種商業區
更新前	產權：全為私人土地 所有權人409人 概況：445戶 停車位99輛 建物面積：23,986.40m <sup>2</sup> 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,342.00m <sup>2</sup> 實設建蔽率：58.48% 法定容積率：350% 更新獎勵容積：19,077.15m <sup>2</sup> 總樓地板面積：19,045.6m <sup>2</sup> 構造樓層：RC 地上12層/地下3層 停車位數：汽車99輛 戶數：270戶 參與分配：191戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	316,469,118元
總銷金額	451,166,454元
都市更新規劃單位	緯城土地規劃工程顧問公司、禾拓地政士事務所
建築設計	邱坤成建築師事務所
不動產估價	歐亞不動產鑑定公司、宏大不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司
施工	總行營造工程有限公司
管理銀行	建華商業銀行台中分行
建築經理公司	中華建築經理股份有限公司
產權登記	禾拓地政士事務所



會員大會

動土典禮

重建完成社區中庭

## 推動歷程

2000.11.09	經台中市政府公告劃定為都市更新地區	2003.10.24	取得建造執照
2001.05.24	第一屆都市更新會申請立案	2005.05.01	舉辦上樑典禮
2002.05.17	台中市政府核發(第二屆)都市更新會立案證書(91府工發字第0910071076號)	2005.12.19	核發使用執照
2003.08.28	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施	2006.07.15	舉辦落成典禮
2003.09.01	開工典禮	2007.02.05	變更權利變換計畫核定發布實施
		2007.08.~	辦理分配給更新會的空戶之產權轉移予第三買受人及歸還營建署