

台北市 松山區東星大樓



每逢921週年，東星大樓仍然是眾所關心的目標。震災後東星大樓倒塌並造成嚴重傷亡，全國民眾盯著電視屏息以待，期盼奇蹟出現。政府及民間投入大量人力救援，官方究責調查工作積極展開。惟遺憾的是原建商早已潛逃海外，致東星大樓受災戶無法像東勢王朝一期或新莊博士的家受災戶一樣向原建商求償。直至2009年9月28日東星大樓終於可以舉辦落成典禮，這時離災難發生已事隔10年，歷經3家承包商，至今更新會與兩家營造商的官司未了，後續交屋結算和融資清償亦有許多問題待克服。東星大樓災後重建案創下許多先例，包括續建的過程、民間組織與行政體系角色的扮演及責任承接、政府接管或輔導的模式建立、更新會內部運作的建立與控管等，其10年來的更新重建歷程，無疑給了所有民間或官方參與者最好的都市更新試煉場。



震災狀況



會員大會



動土典禮

最受矚目的災難現場

十載春秋已過，每逢921週年，東星大樓仍然是眾所關心的目標。東星大樓位於八德路四段與虎林街口，臨近松山火車站，更新前建物使用型態非常複雜，依原使用執照所載，一樓至七樓屬一般事務所，八樓以上是集合住宅，但實際使用與執照內容大相逕庭。商業使用與自用住宅錯雜於各樓層，一樓與地下一樓屬第一銀行松山分行所有，頂樓若干樓層為賓館，其他樓層的出租套房或出租辦公室比例高，混雜的建物使用及所有權人性質，造成後續重建意見整合難度高。震災後東星大樓倒塌並造成嚴重傷亡，全國民眾盯著電視屏息以待，期盼奇蹟出現。政府及民間投入大量人力救援，官方究責調查工作積極展開，而所有權人除向第一銀行提告外，主張國家賠償的聲浪亦此起彼落。惟遺憾的是原建商早已潛逃海外，致東星大樓受災戶無法像東勢王朝一期或新莊博士的家受災戶一樣向原建商求償。

東星大樓921受災戶向銀行提告和主張國家賠償的理由是：有關第一銀行的部分，受災戶認為因第一銀行進行整修時，打除部分樑柱，造成整棟大樓的一樓及地下室主樑結構被破壞，是大樓震垮的主因。另外，主張向台北市政府要求國家賠償乃因主管機關未善盡監督職責，放任第一銀行破壞結構，也未強力取締頂樓

賓館違法使用，任其置放超重水塔於樓頂，大樓結構上重下輕，讓不該發生的災難降臨東星大樓。面對殘破的家園，是否透過訴訟領得賠償後安置他處，即刻遠離傷心地，並將災難現場闢作公園？還是該重新振作重建家園？住戶經過長時間溝通，一方面由自救會處理法律訴訟和社會救濟等事務，另外接受專業者協助，籌組都市更新會重建大樓。

捷運聯合開發計畫破局

2000年初社區開始籌組更新會，隔年，921震災二週年獲得市政府核准立案，由廖春菊女士擔任理事長。本更新單元共有85位土地所有權人，扣除1位遭假扣押，其餘有57位同意事業計畫，比例達六成五。社區規劃更新事業時花了許多時間，起初因捷運南京線將在八德路四段虎林街口設置出口，部分住戶主張爭取捷運聯合開發及都市更新計畫並行模式，即在大樓地下室設置捷運出口連通社區，可是捷運聯合開發的構想，涉及八德路四段對街市場屬古蹟維護區，及東星大樓是921災後都市更新重建案，彼此法規是否相容適用多所爭議，更新會只好放棄與捷運聯合開發。第一次規劃的事業計畫，申請了容積獎勵，總共興建的容積達到原容積的117.85%，更新會想藉由售屋所得貼補工程費。這次的事業計畫經市政府2002年8月核定實施。因增加容積而來的空屋一直找不到買主，而且增加部分

是不能申請臨門方案融資協助的，更新會只能重新檢討更新規劃，以原容積興建，檢討居住空間設計，更新後為92戶，1、2樓維持金融機構使用，全棟規劃以集合住宅使用為主。另外，為降低地下室開挖成本，減少法定停車空間，規劃8至14樓申請為集合住宅，3至7樓仍採一般事務所申請，以維持地下2層的規劃。社區以更改後的事業計畫和新擬定的權利變換計畫先向九二一基金會申請臨門方案，希望能趕上最後一班列車，計畫修訂了幾次，2003年8月終於通過審查，成為臨門家族最後一號成員：第68號。資金來源是屬於九二一重建會委託九二一基金會辦理的30億元中的一部分，重建完成後，住戶向銀行貸款償還九二一基金會，九二一基金會再將30億轉償營建署。2003年底，市政府審議後核定變更事業計畫和權利變換計畫公告實施。

還好第一銀行一開始就願意參與重建，更新後的1、2樓仍然是第一銀行指配，需負擔的權利變換費用自行出資，更新會為使重建費用能順利到位，與第一銀行協調幾次，雙方約定：第一銀行必須在自已的行庫開立專戶，將負擔的金額一次存入，日後依建經公司的撥款簽證書配合撥款。第一銀行負擔的費用占全部權利變換費用金額將近1/3。

問題重重有待克服

重建工程期間，發生大大小小的問題，較嚴重的是主管機關勘驗時發現建築線不對，經市政府以專案方式處理才解決問題，雖然工期沒有太長延誤，但也讓住戶和各單位困擾不已。後來部分住戶發現住家管線外露，引發反彈，經多次協調都沒有辦法達成共識，2006年9月九二一基金會決定停止融資款動撥，限期解決問題。而第一家重建承包商正良泰營造公司，也在這時間發生財務困難，雖然結構體幾乎都完成了，仍渡不過財務風暴而倒閉，不能繼續承作工程，2007年重建工程由保證廠商豐椿營造接手，但豐椿營造未信守承諾，施工時程不斷延宕，下游承包商領款糾紛時起，最後更新會只有終止豐椿合約，經市政府積極協

助招商，再委由恆合營造續建，2009年7月終於取得使用執照。不過建築規劃不當所致管線問題，經過相關單位協調，有的住戶同意包管及補貼，有的以換戶處理，但至今仍有部分住戶未達成共識。

由於重建時程過長，九二一暫行條例終止，九二一基金會因與為九二一重建會簽定的臨門方案委辦合約到期，2007年3月依合約開始將東星大樓重建工程及臨門合約權益，全部移交內政部營建署。住戶當然期盼透過續辦的行政體系能解決所有東星大樓更新會內部事務的爭議，但行政體系的功能及權責跟九二一基金會大不相同，導致受災戶不滿聲浪此起彼落，中央和地方行政機關都付出諸多心力輔導，紛爭卻未見平息。最後住戶間的問題，只能回歸更新會自行協調。

都市更新狀況最多的試煉場

2009年8月29日東星大樓終於可以舉辦落成典禮。歷經3家承包商，至今更新會與正良泰營造及豐椿營造的官司未了，後續交屋結算和融資清償有許多問題有待克服，離災難發生已事隔10年，其間與台北市政府的國家賠償訴訟，經各所有權人同意分別和解，而第一銀行提告部分因證據不足亦不了了之，最後第一銀行參與重建，並支付約三分之一的共同負擔，協助更新案順利進行。

東星大樓災後重建案創下許多先例，包括續建的過程、民間組織與行政體系角色的扮演及責任承接、政府接管或輔導的模式建立、更新會內部運作的建立與控管等，東星大樓10年來的更新重建歷程，無疑給了所有民間或官方參與者最好的都市更新試煉場。

(文 黃冠博)



事業內容摘要

案名	臺北市松山區實清段七小段688地號土地(原東星大樓基地)都市更新事業
基地位置	台北市松山區八德路四段660號
實施者	台北市松山區實清段七小段688地號東星大樓都市更新會
基地面積	1,108.94 m ²
使用分區	商三
更新前	產權：全為私有土地 所有權人85人 概況：84 戶 建物面積：10,482.4 m ² 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：騎樓198.98 m ² 其他671.53 m ² 實設建蔽率：73.80% 法定容積率：560% 更新獎勵容積：2,655.61 m ² 總樓地板面積：11,689.70 m ² 構造樓層：SRC地上14層/地下2層 停車位數：汽車33輛 機車22輛 戶數：92戶 參與分配：74戶
實施方式	權利變換
更新實施費用(元)	329,233,111元
總銷金額(元)	1,162,508,627元
都市更新規劃單位	國土不動產投資顧問股份有限公司
建築設計	聖洪建築師事務所
不動產估價	泛亞不動產鑑定公司、中華民國企業技術鑑定委員會、環宇不動產鑑定公司
施工	正良泰營造、豐椿營造、恆合營造
管理銀行	華南銀行松山分行
產權登記	大華地政士事務所



推動歷程

2000.01.20	台北市政府劃定為都市更新地區	(原容積案)及權利變換計畫
2000.03.27	台北市政府核准籌組都市更新會	更新重建動土典禮
2001.09.21	台北市政府核准立案都市更新會	上樑
2001.12.26	台北市政府東星大樓後續重建專案小組會議	正良泰跳票
2002.01.25	內政部營建署社區巡迴輔導會議	理監事會(與豐椿簽訂合約)
2002.12.05	權利變換意願調查及申請分配結束	豐椿開工拜拜
2003.08.19	臨門方案審查小組會議通過臨門方案審查	營建署承接原921基金會臨門合約及管理銀行合約
2003.09.06	更新會會員大會 (取消制震系統/改選第2屆理監事)	落成典禮
2003.11.04	台北市政府核定公告變更都市更新事業計畫	