

台北市松山區 南京文學大樓（慶福大樓）



台北市首件都市更新重建完成的九二一受損社區，獲得臨門方案協助，並經歷長達八年的異議過程。2004年9月7日慶福大樓竣工領取到使用執照，此時東星大樓重建計畫還在審議，而慶福大樓卻已重生蛻變為「南京文學大樓」，當時的馬英九市長以及日本再開發推動者協會皆以慶福大樓作為重要的參訪社區之一，也是台北市災損社區自力辦理都市更新重建交相模仿的典範。

因震損而凝聚社區

921震災本社區被判定為半倒且危險須拆除，住戶被迫離開家園，但彼此也從陌生到熟悉，在台北如此相互疏離的鄰居間，快速地凝聚重建共識。雖然重建之路乖舛難行，但卻成為台北市首件循都市更新途徑重建完成的921震災受損社區。921地震的震央發生於南投縣集集鎮，台灣中部地區受損程度不言可喻，台北市的災情在媒體強力轉播影響下，印象中只有東星大樓的倒塌與市府緊急救災的情景，相較於東星大樓的集眾多焦點，慶福大樓便是當初未受關注但奮力重建的社區之一。

慶福大樓位於台北市南京東路五段與寶清街交叉口東南角，原為地上10層地下1層的住商大樓，包含地下室共35戶，一樓小紅莓火鍋城算是遠近馳名，二樓及三樓為摩門教會，其餘則為單純住家。

建商偷工減料 住戶氣憤對立

震災初期，全體住戶在短短10天內迅速凝聚共識，1999年10月1日便決議拆除並原樣重建，當時社區在地的周夢龍建築師亦開始參與協助，住戶討論與自行籌資近一年後，2000年9月3日完成危樓拆除，並在同年11月15日即取得重建建照，就重建進度而言，也

算是全國921受災社區中數一數二的了，但是在取得重建建照之後，原本早已存在的地雷終於爆發了。根據當時專業結構鑑定及混凝土鑽心報告已指出，大樓鋼筋、混凝土抗壓僅為122、184、161 kg/cm²，不及一般鋼筋、混凝土強度的一半；更駭人聽聞的是，原始結構設計圖之柱尺應為70 x 70公分，現場調查扣除粉刷層之後，僅為60 x 60公分，當時建商偷工減料可見一斑，住戶皆認為地震發生時無人傷亡，實在是「不幸中之大幸」，但讓他們氣憤的是建商方面卻是



基地位置圖





震災狀況



2001年10月12日更新會成立大會



毫無愧疚與省思。

事實上一樓及地下室的地主，就是原興建慶福大樓的建商。由於其並非自用，而是租給小紅莓火鍋城營業，與其他自住的住戶立足點不同，原本在建照取得後各住戶準備繳足自備款進行發包重建工程時，卻推翻了先前全體住戶的重建費用分攤共識，甚至欲主導整個重建事宜，因此該建商也成為慶福大樓重建之路不斷陳情抗議的異議人。舊恨新仇，使原本重建在望的慶福大樓一度陷入泥淖。

奮力而為 走向更新

當時管委會的蔡金堂主委、邱妙伶總幹事等原慶福大樓管委會委員們，是推動重建的重要幹部。他們在瞭解內政部營建署所推動以都市更新途徑辦理921受災集合式住宅重建的政策，且可以多數決方式下辦理，於是和住戶溝通說明後，決議不應消極的把土地賣掉，而絕大多數是支持積極採用都市更新方式來辦理重建。

蔡金堂主委帶著上述決議來到921災區，拜訪了台中縣、市與南投縣、市部份的受災社區以尋求經驗，也拜訪了九二一重建委員會。後得知以都市更新方式辦理重建進度最快的東勢名流藝術家世乃委託都市更新研究發展基金會協助輔導推動，而該基金會辦公室更恰巧位於台北市，重建幹部與基金會接洽後，便立即

重新啟動了一時停頓的重建之路。

建物要辦理都市更新必須位於都市更新地區，而慶福大樓並非位於台北市當時已劃定的更新地區內，除了東星大樓、慶福大樓社區、豪門世家社區等其他台北市的921災區，並沒有被台北市府依更新條例第7條規定劃定為更新地區，更沒有自行劃定更新單元的規定。因此慶福大樓欲辦理都市更新僅有向市政府陳情一途，於是2001年4月23日發函台北市府表達欲被劃定為更新地區，但並無正面回應，於同年5月3日二度陳情，市政府便在5月15日向內政部營建署申請函釋是否可以單棟建築基地劃為更新地區，營建署迅速於6月6日回復如屬921災區則可逕為劃定更新地區。終於，慶福大樓在2001年9月3日被台北市府劃定為更新地區，邁出了都市更新的第一步。

北市第一件權利變換

在陳情劃定更新地區的時，其他重建事務並沒有耽擱。已取得建照建築圖面的精進調整、權利變換的估價、試算、住戶之間的溝通說明以及都市更新的主體，即都市更新會籌組立案事宜亦皆同時進行。當慶福大樓更新地區被劃定後同月的21日，都市更新會便核准籌組，並立即於10月12日召開成立大會暨第一次會員大會。大會中雖有部分意見付諸討論，但在更新重建的共識上，獲得絕大多數住戶的積極支持，理事

會中的理事多由受住戶信賴的原管委會委員獲選擔任，而理事長亦由原管委會主委蔡金堂先生獲選擔任。2001年11月7日慶福大樓都市更新會繼東星大樓之後獲准立案，此時距震災發生已經兩年多了。

當都市更新推動主體——都市更新會的法律地位確立後，便開始啟動相關的都市更新法定辦理程序，如在既有原位次分配的共識下辦理申請分配作業，並在2001年12月23日完成選配作業，於12月24日召開臨時會員大會，順利通過事業計畫及權利變換計畫，在2001年的最後一天，把兩本計畫書送請台北市府審議。從決議更新地區劃定到兩本計畫書送件，僅短短三個月，足見住戶辦理重建的決心、更新會各理事以及相關規劃團隊的努力，令人意外的是，此一重建案竟成為台北市第一件採權利變換方式實施都市更新的案例。

南京文學大樓誕生

台北市府首度審議權利變換計畫，不論是新路上手或是新手上路，除要顧及一切合法外，另在更新會與異議人劍拔弩張的對峙下，煞費苦心地協調行政裁

量與取捨，既要講究合情、合理，又要兼顧程序完備，因此只有協調再協調、溝通再溝通，時間就這麼過去了，在雙方立場不願輕易退讓的情況下，都市發展局不僅協調角色難為，且協調尺度的拿捏也不易掌握，更增添住戶間新仇舊恨的累積，不僅攻擊函滿天飛、且不時出現情緒化的言詞對陣。從中央到地方，從行政到立法、司法、甚至監察，並蔓延各機關的官員、民意代表及檢察官等，戰場的擴大與戰線的延伸，真是為台灣社會的自由民主立下某種層面的佐證，在計畫送件的七個月後，台北市政府還是考量大多數受災住戶重建的殷切期盼，於2001年7月17日公告實施。

教會默默支持付出

另值得一提的是，在幾番波折的計畫審議期間，二、三樓的教會也是背後默默付出的功臣。教會是這個重建案的最大地主，不僅不強行主導重建案，反而非常尊重並支持住戶，以及更新會的各項決議與重建推動方向等。此外，這幾年重建事務討論的集會地點，都是在教會於災後搬到隔壁大樓的聚



2001年12月14日事業計畫及權利變換公聽會



2002年8月2日動工典禮，馬英九市長與住戶合照

會場所，由教會免費提供。蔡金堂理事長就曾表示：「由於921的發生，讓社區住戶的感情更加融洽，更加瞭解；我們有幸與教會為鄰，其教義『任何的成功，彌補不了家庭的失敗』，我們深受感動；家庭的有形價值與和樂，來自一個堅固、無畏風雨的堡壘，那就是『房子』。」

2004年9月7日慶福大樓竣工領取到使用執照，並重新命名為「南京文學大樓」，此時東星大樓重建計畫還在審議，而慶福大樓卻已重生蛻變為南京文學大樓，成為台北市第一棟921受災集合式住宅辦理重建完成的社區，當時的馬英九市長以及日本再開發推動者協會

皆以慶福大樓作為重要的參訪社區之一，也是台北市災損社區自力辦理都市更新重建相模倣的典範。

法院宣判終結異議

異議事件是多數決的都市更新不可避免的事情，慶福大樓的異議事件已走完更新條例32條所規定的完整程序，包括調解、調處、訴願以及行政訴訟，最終仍維持原案，由台北市政府勝訴。異議人的訴求多少干擾了整個審議程序的進程，因此計畫雖於2001年4月10日審議通過後，但仍經過了兩次非法定但由市政府主持的協調會過程，而遲至7月份才核定公告，但所幸法規



新家落成住戶合照

明訂異議程序不能干擾更新事業的進行，最後竟然是2005年6月都市更新已完成，住戶皆歡喜入厝後，行政訴訟直至2009年3月才定讞。異議人所提的各項訴求中，主要是主張欲參與更新分配，但更新會卻將其排除參與，而以發放補償金方式請異議人走人。這項爭論點一直是異議各個階

段最主要討論的部份，但最終異議人之所以敗訴還是囿於自己的行為，主要是異議人曾發函台北市政府與更新會，明確表達其以條件式的參與權利變換，而條件主要是除了分配原本一樓外，也要分配地下室一樓的1/2產權，其強烈要求更新會配合調整計畫書中的房屋選配內容，若不調整則不甘受辱配合參與分配此重建案。因此最高法院判決，更新會無法成就異議人條件而依其意願排除，於法並無不合為由，最後仍維持台北市政府的行政處分，即認可原核定的權利變換計畫書的適法性。

判決結果對原本的住戶並沒有帶來多少歡喜，鄰居之間產生嫌隙依舊是令人遺憾的事，但仍是對台北市政府依法行政的肯定。這是台北市政府首個依照都市更新條例及台北市都市更新自治條例審議通過後公告實施之權利變換計畫，異議程序最終也判決勝訴，過程雖然坎坷多艱，但在全國都市更新史上仍別具特殊意義。(文 麥怡安)

2005年12月馬英九市長蒞臨參訪





事業內容摘要

案名	臺北市松山區寶清段二小段375地號土地 (原慶福大樓基地)都市更新事業
基地位置	台北市南京東路五段、寶清街交口東南角
實施者	台北市慶福大樓都市更新會
基地面積	403.00 m ²
使用分區	商三
更新前	產權：全為私有土地 所有權人共33人 概況：35戶 建物面積：3,877.15 m ² 921地震後判為紅單危險建築物
更新後	集合住宅 建築面積：214.12 m ² 實設建蔽率：84.72% 法定容積率：560% 更新獎勵容積：1,180.04 m ² 總樓地板面積：3,977.71 m ² 構造樓層：SRC地上10層/地下2層 停車位數：汽車28輛 機車1輛 戶數：34戶 參與分配：26戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	14,523,052元
總銷金額	444,804,491元
都市更新規劃單位	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	周夢龍、簡志聰聯合建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定公司、中華徵信所、政大不動產鑑定公司
施工	桂裕營造工程有限公司
管理銀行	台灣土地銀行松山分行
建築經理公司	中國建築經理股份有限公司
產權登記	政大地政士事務所

推動歷程

1999.10.01	全體住戶決議拆除重建	2002.09.16	異議人申請異議
2000.09.03	住戶自行出資拆除危樓	2002.08.02	重建工程開工
2000.11.15	取得重建建照	2002.11.27	更新委員會辦理異議調解；非權利價值異議，無法調解
2001.04.23	陳情劃定為更新地區（第一次）	2003.01.19	異議人向市政府申請調處
2001.05.03	陳情劃定為更新地區（第二次）	2003.05.19	台北市調處決議函覆異議人： 1.補償金維持 2.建議行使優先購買權
2001.05.15	台北市政府向營建署申請函釋是否為可更新地區	2003.06.20	異議人提起新願
2001.06.06	內政部營建署函覆台北市如屬921災區可逕劃定更新地區	2004.09.07	完工領取使照
2001.09.03	劃定為更新地區	2005.03.31	拆遷駁回後提請行政訴訟
2001.09.21	都市更新會核准籌組	2005.04.11	產權登記完成
2001.11.07	都市更新會立案	2006.11.21	高等行政法院判決異議人敗訴後向最高行政法院上訴
2001.11.23	申請分配開始	2009.03.26	最高法院判決異議人敗訴
2002.05.21	異議人表達有條件分配 (1.原位次2分配1樓單位3表達產權縮水)		
2002.07.17	事業計畫及權利變換計畫核定實施		