

台中縣大里市 國光社區



中興大學林教授領導社區住戶同心重建，原建商也因還持有社區部分的產權，願意負責捐助1,300萬協助社區重建，估計此經費可以用到取得使用執照，減輕住戶很多負擔，申辦來的新貸款可以用在自己的裝修所需。這使得社區住戶可以在不用出資的情況下完成重建。因此大家心存感激，社區很少有爭議事端。林理事長信任團隊的專業能力，而團隊也不負使命，順利幫助社區圓滿完成重建。

部分毀損部分完好

台中市國光路往大里方向，一進入台中縣境內右手邊就可以看到國光社區，921地震後臨國光路店舖和臨興大南街的佛教道場輕微受損；而興大南街1巷內的連棟雙併式住宅，樑、柱嚴重破壞，鋼筋裸露，一樓崩塌，主結構受創甚鉅，判為全倒必須拆除。

國光社區要重建碰到的問題是一幢建物完好，另一幢受損嚴重必須拆除。拆除部分共19戶，一樓3戶，2至5樓有16戶，可能因為戶數不多又在小巷內，而且原建商有意協助重建，所以震災初期並沒有參加重建的相關活動，想依原樣採報備的方式重建。可是要取得未倒部分所有權人同意相當困難，各戶對重建負擔也沒有共識，更困擾的是，社區有住戶的產權已遭假扣押，而那位所有權人也不願參與重建，使得重建進程一籌莫展，如此蹉跎了二年。

修法後由專業者啟動重建

災後重建暫行條例於2000年11月底增訂了17條之2，使得像國光社區這種部分受損需要重建但部分完好的社區，也可在不變更他幢建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下進行重建。其同意比例只需要計算重建住戶部分即可，未倒的住戶可不列入計算同意比例。2001年底有專業者向社區建議籌組都市更新會重建，2002年1月29日申請籌設更新會，然而一直等不到大家的回音，直到林進源建築師和張耀宗地政士主動協助，才解決重建跟不重建部分的同意問題，2002年9月25日終於准予籌設，足足等了8個月的時間。

理事長林金源先生是中興大學的教授，聽了林建築師等人說明都市更新重建的法規及制度說明後，開始積極整合住戶並獲得同意推動更新重建。2002年11月7日核准更新會立案後，規劃團隊協助更新會加快腳步撰



與原建商協調獲得重建捐助

寫事業計畫和權利變換計畫書。2003年4月18日通過臨門方案審查，成為第56號家族成員，同一天也通過台中縣政府審議，真是雙喜臨門。5月15日台中縣政府公告發布實施國光社區的事業計畫和權利變換計畫。

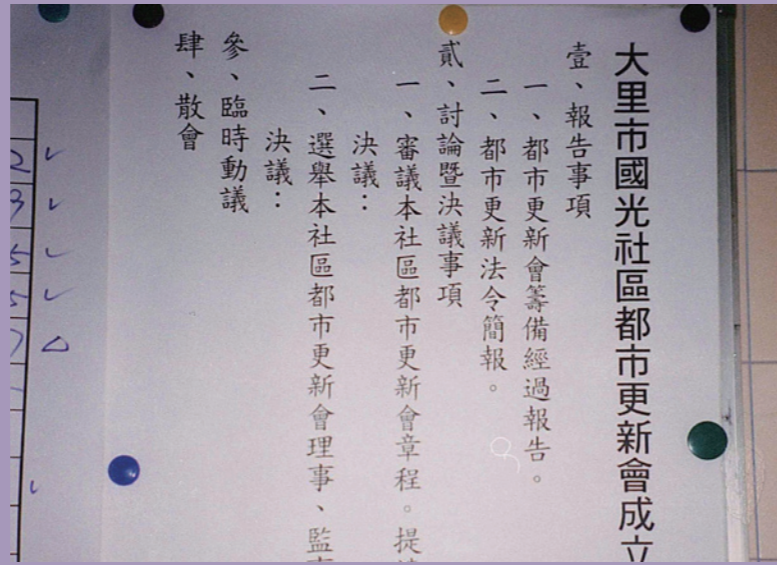
原建商捐助重建

國光社區的更新單元分為重建區段和維護區段，重建區段土地所有權人共有19位，扣除遭假扣押1位，其餘18位全數同意事業計畫，省下了自辦公聽會和會員大會的程序。原建商負責人劉文卿先生已快80歲了，還持有社區部分的產權，願意負責捐助1,300萬元協助社區重建，減輕住戶很多負擔。林理事長和會員跟團隊溝通後，決定還是依原樣重建，面積不增也不減，重建著重在結構安全。

由於原建商有捐助，住戶實際需要臨門方案協助的金額不高，而且原建商已指定營造廠承造，臨門方案裡中華建經和建華銀行的營建管理、融資控管角色顯得不必要了。於是中華建經、更新會、規劃團隊、營造廠、劉先生等開會協商，計算重建工程費用後，認為1,300萬元經費可以用到取得使用執照，那時住戶申辦來的新貸款就可以用在自己的裝修所需；而其中一戶不參與重建者則由劉先生分配，協調他先支付補償金，這麼一來，就不必動用臨門方案融資。社區加上



2002年10月20日更新會成立大會



2002年10月20日更新會成立大會議程



會員大會



2003年5月18日動土典禮

各種重建補助款，結算時住戶竟是零負擔，實在十分幸運。

土地建物權利人不同

本更新單元內較特殊的是有一位權利變換關係人，其一戶土地和建物所有權人不同，兩人都願意合併分配，經協商後，權利變換關係人（即原合法建物所有權人）和原土地所有權人更新後的權利範圍分別是9/10和1/10。規劃團隊調整更新後權利價值時煞費苦心，清清楚楚算出各住戶間的差額價金，權利變換的結果受到住戶認同。

權利變換登記前，權利變換關係人因分配土地，必須完稅後土地所有權人才能辦理登記，而依都市更新條例，產生的土地增值稅可以記存，等到再移轉時一併繳納，並不會影響整個登記的進程。更新會申請地政事務所測量時，地政事務所把基地所在的五筆地號都重編了，影響並不大，但其中一筆是與維護區共有。

合諧地重建完成

國光社區憑著原建商的捐助和政府補助款，直到取得使用執照階段時，住戶仍不需花費任何一分錢，因此大家心存感激，社區很少有爭議事端。林理事長信任團隊的專業能力，而團隊也不負使命，順利幫助社區圓滿完成重建。(文 張耀宗)



2002年10月20日更新會成立大會

事業內容摘要

案名	大里市國光社區都市更新事業
基地位置	大里市國光路口段771號之1
實施者	大里市國光社區都市更新會
基地面積	421.50㎡(重建區段)
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人19人 概況：39戶 建物面積：4,063.24㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：586.56㎡ 實設建蔽率：59.9% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：1,289.33㎡ 總樓地板面積：1,552.63㎡ 構造樓層：RC地下1層/地上5層 停車位數：9輛 戶數：19戶 參與分配：19戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	19,551,762元
總銷金額	32,644,669元
都市更新規劃單位	林進源建築師事務所、張耀宗地政士事務所
建築設計	蘇澄基建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定顧問公司、歐亞不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司
施工	地廣營造有限公司
管理銀行	建華銀行台中分行
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

2002.09.25	都市更新會核准籌設	2003.07.10	取得建照
2002.11.07	都市更新會核准立案	2003.07.28	開工
2003.04.18	事業計畫審查及權利變換審竣	2004.06.08	使照核發
2003.05.15	公告實施		