

台中縣霧峰鄉 太子吉第



太子吉第是921震災後第一處社區住戶與建商和解重建的社區，本案獲得九二一基金會臨方案協助融資(第3號)。本社區在921震災中並未有人傷亡，但建築物結構受損，經霧峰鄉公所判定為全倒。為了責任歸屬問題，社區居民與原建商太子建設產生衝突。最後雙方達成和解，仍由太子建設以優惠價格承攬營建，重新為住戶打造一個堅固的新家。太子吉第社區完工至921地震約5年，住戶已經建立起良好的社區關係，嚴密的社區組織運作使得社區住戶可以理性溝通決策，出版刊物、舉辦社區活動凝聚社區共識，故住戶雖高達190戶，但仍順利完成重建任務，自始至終打的就是一場組織戰。2004年4月17日，太子吉第舉辦謝土落成典禮，重建大業終於告一段落。有些地震後已經在外購屋而沒有參與重建的住戶，這時卻回頭購買太子吉第的空屋，仍然選擇跟原住戶做鄰居，這是原先始料未及的。

組織戰出擊

霧峰鄉太子吉第社區是由國內著名建商太子建設公司所興建，從太子吉第往林森路方向共有三處太子建設興建的社區，唯有太子吉第震損嚴重。住戶認為頗有信譽的建商怎麼還會蓋出這種不可靠的房子呢？社區決定要求太子建設負起全責。

太子建設於9月21日當天就派人協助社區暫時安置和救助，在霧峰農工搭建帳棚，提供中、晚餐，24小時保全，衛浴設備及3支免費電話，讓住戶有暫時棲身之所。經過太子建設總工程師等人勘察，基於安全考量先用H型鋼支撐和補強建築結構。

社區住戶大部分任職軍公教，有住戶在營建署上班，還有住戶是建築師，其中85%的住戶定居霧峰鄉，這樣的住戶結構，使社區在討論向太子建設爭取權益或社區是否拆除或重建等大事，都能理性地討論，並很快凝聚大多數人的共識。

地震當天住戶就組織緊急應變小組，由曾經當過第一、二屆管委會主委的范揚富先生擔任召集人，不久改成自救會，主要的任務是要求太子建設負起責任。自救會的組織完備，有總幹事統籌行政人員處理住戶

的相關事務，為了讓住戶能隨時找到人，還買了貨櫃屋佈置簡單的辦公室和電話，甚至原本在太子吉第服務的管理員也獲得留任，因為住戶已經熟悉有任何事情就找這位周先生解決。靠著仍然運作的社區組織，所以住戶沒有失聯，也陸續達成自救會處理房事的共識，經費一部分由原來的管理基金支出，一部分則由社區申請政府的各種計畫執行。太子吉第社區受災後打的就是一場組織戰。



災後受損





住戶至太子建設抗爭



災民暫住區



建設公司服務處

抗爭、談判、和解、協商

震災後太子建設對社區民眾前往該公司抗爭、控告董事長、假扣押土地等事耿耿於懷，太子吉第代表也對太子建設災後的處理態度和補償措施心生不滿，雙方的對抗考驗著彼此的智慧。1999年10月9日第一次協商，雖然太子建設決定發放救助金但不承認有工程的疏失錯誤，並認為可以以修繕補強完事。但是住戶看到建築物有多處樑柱鋼筋裸露、牆面爆裂等狀況，對修繕補強的方式並不放心。10月中旬社區經霧峰鄉公所判定全倒需拆除，住戶和太子建設才有了拆除重建的共識。

太子建設不希望只是金錢賠償，認為重建才是最好的解決辦法。建設公司曾向住戶提出易地改建的處理方式，由太子建設提供霧峰鄉菜園路的山坡地蓋透天住宅，或者原地重建，但加強結構安全。直到2000年3月1日自救會和太子建設已經召開了十次協調會，前者的提議因為種種困難而胎死腹中，所以，原地重建成了唯一可以努力達成的方向。

雖然太子建設和住戶的目標相同，但對於要如何達到目標想法卻頗有差距。2000年8月24日下午經過八小時協調會議，雙方才達成共識：太子建設同意以每坪3萬6千元固定造價，由住戶出資承攬太子吉第重建工程，超出的部分則由太子建設負擔。此時，一切對抗的情緒都在這一戰中得到化解。會議從炎陽高照開到

星月當空，當步出營建署中部辦公室會議廳時，夜幕低垂，但每個人心裡都已具備了更多的信心面對重建之路。

邁向都市更新

197戶社區中有十幾位住戶一開始就表明不願意參與重建，讓社區幹部大傷腦筋，因為沒有全數住戶同意，就無法申請建造執照，等於不能重建。而都市更新對社區住戶來說，是聞所未聞的新鮮事。2000年2月太子建設向住戶推薦了當時已經在東勢鎮協助名流藝術世家的都市更新研究發展基金會來協助，不過剛開始住戶是持著懷疑的態度。經過基金會赴社區大會說明，包括其堅守中立的角色，以及都市更新法令規定對重建的種種好處，才逐漸獲得大多數住戶的支持。

2000年2月19日營建署指定太子吉第為「重建示範個案」，3月3日太子吉第和太子建設都派了代表參加營建署在台中舉辦的「九二一災後住宅重建輔導方案」說明會。這時社區開始認真思考重建的實際問題，也對都市更新法令有了認知。因此社區開始參與其它機構或社區的交流，成為大里霧峰地區帶頭重建的社區之一。

太子吉第的重建委員會成員包括各行各業，都有不同的專長，其中還有工會幹部，擅長組織運作，不管是



社區更新會標識

地震後組成的重建委員會或後來的都市更新會，在組織層面都是紮實而有效率的。2000年3月16日更新基金會主任向太子吉第幹部簡報後，26日就召開區分所有權人會議，向住戶說明重建方案，會中住戶提出各式各樣的問題，包括：有人不重建要怎麼辦？都市更新能確保每個人的權利嗎？會不會偏袒太子建設呢？種種問題和疑慮都清楚地提了出來，這時，專業者才能對症下藥加以說明，於是當天議決以都市更新方式進行重建，隨即於31日在霧峰鄉新希望村活動中心召開都市更新事業概要公聽會，並向縣政府申請籌備都市更新會。

接下來的一個月，除了繼續與太子建設協商之外，都市更新的作業也開始進行。4月12日由都更基金會將太子吉第都市更新辦理情形及遭遇困難彙整後，以書面遞交營建署。20日銀行公會召集太子吉第的債權銀行開會，營建署簡報了太子吉第重建希望銀行配合的事項，會中指定台灣土地銀行為該案主辦銀行。25日開會討論都市更新的估價原則。

更新重建是主戰場

自從確定以都市更新方式重建後，太子吉第漸漸把重心放到更新重建事務上。2000年4月16日住戶大會討論，將管委會及重建委員會的組織合併至重建委員會，將來都市更新會成立後再併入都市更新會，整體社區事務以都市更新會為主軸。更新基金會也積極進



吉第更新會刊創刊號



2001年4月社區於溪頭舉辦成長營



更新會成立大會



行事業計畫和權利變換計畫的各項作業。8月14日終於盼到好消息，縣政府同意太子吉第籌組更新會。太子吉第社區是共有197戶、191位區分所有權人的集合式住宅，9月3日以164位住戶出席（17位委託出席）的高出席率，召開都市更新會成立大會，並推舉范揚富先生擔任第一任理事長。成立大會在住戶心裡，象徵著團結、和解、期盼的重要指標。10月26日縣政府核准了太子吉第都市更新會立案。經過幾次估價會議和權利變換試算，在權利變換的分配上，本案估價選定政大不動產鑑定之估價報告為權利變換基礎。由於本案係以原樣重建，因此住戶也依原位次進行分配。本案在申請第一次權利變換時共有

11戶不願參與分配，第二次變更權利變換計畫時增加至33戶，這些住戶最後選擇領取補償金方式。而社區內僅一戶遭法院限制登記，因不參與分配故將所發放補償金提存法院。太子吉第11月25日召開事業計畫公聽會和權利變換計畫說明會，更新基金會快馬加鞭趕工，希望與社區互相配合，在年底前可以完成計畫書送縣政府審議。不過忙中有誤，召開公聽會前更新會忘了登報，於是2001年2月15日再次召開公聽會。而更新會又一次發揮強大組織動員能力，162份事業計畫同意書竟然在二個星期內收齊，達到84%的同意比例。最後終於在2月21日將事業計畫和權利變換計畫書圖送縣政府審議，6月

7日都市更新事業計畫暨權利變換計畫公告實施。

2001年7月10日更新會終於取得建造執照。更新會與太子建設經過幾個月鉅細靡遺討論，確認各項內容，尤其是金額無誤後，於10月31日簽定委建契約，11月18日舉行動土典禮。這時住戶心才放下心裡的石頭，也才終止了太子吉第重建不成的各種流言。

舊貸款協議與臨門方案協助

太子吉第是剛交屋沒幾年的社區，幾乎每戶人家都還有許多貸款未還，住戶心裡相當著急，這也是更新會一直協助住戶的重心。自判定全倒以來，社區組織作住戶的後盾，出面替住戶向貸款銀行協商，同時也行文至各機關請求協助。由於社區主動幫忙，使住戶不致茫然無助，社區幹部熱心負責，得到住戶信任，因此凝聚了社區的認同。舊貸款協議承受，經過社區一次又一次主動要求召開會議，主動前往銀行拜訪，以整體協商而不是個別協議的方式，果然容易凝聚較大的能量，銀行主動找上更新會願意談協議承受，而更新會也幫住戶談到最好的條件。

雖然太子建設以優惠固定金額協助太子吉第重建，可是住戶重建的錢要從哪裡來呢？不參與重建戶的現金補償又要從哪裡來呢？還有餘屋的重建費用呢？九二一基金會已經推出了臨門方案，更新會一方面向住戶說明該方案，一方面也準備向銀行申請聯合貸款。就在準備聯貸事宜期間，2002年1月九二一基金會修訂臨門方案，提供百分之百的重建融資，讓更新會和所有住戶吃了定心丸，重建工程得以正式啟動。3月底太子吉第成為繼東勢名流藝術世家及草屯水稻之歌七期後的第3號臨門家族成員。

更安全的家

雖然住戶共同決定依原樣重建，不過住戶要的不是以前的太子吉第，而是要能住得安心的家。經由結構技師全面檢討結構設計等因素，提升耐震能力。像是



社區小朋友合唱團於落成典禮上表演



落成活動



權利變換公聽會



2003年8月11日上樑時游宗曉總幹事(左)、劉禎禧監工(右)合影



落成典禮

在BI、1F、2F (1.5m) 埋入400×200H型鋼增加抗剪力，原柱斷面不變，但混凝土磅數增加，箍筋加粗，地下室1F、2F外牆加厚10cm，增設剪力牆等等。都一一向住戶充分說明，好讓他們明白重建將擁有一個更堅固的家。而有些住戶要求把陽台欄杆的鋁料和玻璃部分改用RC，結構技師分析後，建議不變更以減輕女兒牆自重，也是著眼於整體結構安全考量。

太子吉第於2004年4月17日舉辦謝土落成典禮，重建大業終於告一段落。有些地震後已經在外購屋的住戶，沒有參與重建者，這時卻回頭購買太子吉第的空屋，仍然選擇跟原住戶做鄰居，這是原先始料未及的。

美好的戰役

太子吉第共有163戶參與重建，超過80%，比例相當高。這歸功於社區組織健全，從震災發生後，太子吉第的社區組織一直沒有空窗期，無論是管理委員會、自救會、重建委員會、都市更新會，都在在發揮作用，而且沒有多頭馬車的情形。更新會為了讓住戶知

道所有重建的進展，從成立起就印行會刊、設立網站、發電子報，呈現公開透明的會務和各項重建相關訊息，也設計了太子吉第的社區識別標識並舉辦營會以激勵士氣。然而也因為這種組織戰帶給社區幹部及住戶很多信心，導致自我意識較強，有時難免與其他專業團隊或機構發生爭執，過程中，大家常常都需要更多的耐心來協調事務。不論過程如何，最後，太子吉第的住戶和所有幫忙過的朋友們，大家一起攜手打贏了這場戰。

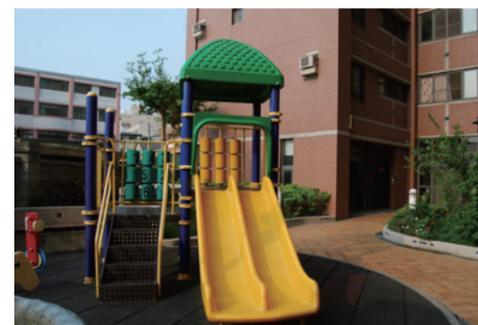
許多住戶早在落成時就已經搬回太子吉第，也有部分住戶即使因震災以優惠價格購買了國宅，但後來還是搬回太子吉第，因為重建過程情感越來越濃厚而拉近了彼此的距離。「周先生好！」住戶經過社區管理室，對著陪伴住戶一起走過重建的管理員打招呼。陳彩琴理事長、游宗曉總幹事，和更新會工作人員劉禎禧、林石菊、張晏瑜等人努力，住戶幾年來的驚慌、憤怒、焦急、疑慮等心情都隨著重建完成而消失，代之而來的是愉悅欣喜的招呼聲。(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	霧峰鄉太子吉第社區都市更新事業
基地位置	西臨振興街、東臨振德街、南臨振興東路
實施者	霧峰鄉太子吉第社區都市更新會
基地面積	3,939.00㎡
使用分區	商業區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人191人 概況：197戶 建物面積：30,010.45㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,875.95㎡ 實設建蔽率：54% 法定容積率：320% 更新獎勵容積：7,708.32㎡ 總樓地板面積：28,353.57㎡ 構造樓層：地下2層/地上13層 停車位數：149 戶數：197戶 參與分配：187戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	487,127,360元
總銷金額	699,824,208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	黃郁文建築師事務所
不動產估價	政大不動產鑑定公司、中華不動產鑑定中心、大華不動產鑑定公司
施工	太子建設開發股份有限公司
管理銀行	土地銀行台中分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	林大勳地政士事務所

推動歷程

1999.10.02	與太子建設公司協調無效，進行訴訟抗爭	2001.05.18	公開展覽
2000.03.16	小組決議依都市更新進行重建工作	2001.05.28	都市更新審議委員會審查
2000.03.31	舉辦事業概要公聽會	2001.06.10	都市更新事業計畫與權利變換計畫核定公告
2000.07.12	申請事業概要及籌組都市更新會	2001.07.10	建築執照核發
2000.08.14	事業概要核准及准許籌組更新會	2001.10.31	簽訂營造合約
2000.08.24	與太子建設公司和解	2001.11.18	動工大典
2000.09.03	召開都市更新會成立大會	2002.02.19	正式動工
2000.10.26	都市更新會立案核准	2002.03.15	申請臨門方案
2000.10 ~	與建商近三十次委建會議	2004.03.02	取得使用執照
2001.02.15	舉辦公聽會 (自辦)	2004.04.17	完工謝土
2001.02.21	更新事業計畫及權利變換計畫送審		
2001.04.25	舉辦公聽會 (公辦)		



太子及第公設完備