

# 台北縣淡水鎮 幸福社區B棟



淡水鎮竹圍里的幸福社區共有A、B、C、D、E等5棟，當整個社區於921地震全部震毀全倒時，受災戶超過500戶，更新重建意見不僅各棟嚴重分歧，每棟所有權人間也欠缺共識，尤以B棟為最。如今B棟都市更新案推動已近十年，因所有權人之間紛爭不斷，不僅錯失許多機會，補助款亦無法申請，施工期間又遭逢原物料上漲，讓每一所有權人共同負擔增加上百萬，這條重建路目前還在積極努力往前。

淡水鎮竹圍里的幸福社區共有A、B、C、D、E等5棟，土地使用分區是乙種工業區，原本5棟建物分為五張使用執照，但5棟建物共同持有5筆土地，地籍無法分割，其中3筆土地為道路用地。幸福社區每棟約100戶左右，建物使用多屬工業住宅，少數作為工廠使用。當整個幸福社區於921地震全部震毀全倒時，受災戶超過500戶，更新重建意見不僅各棟嚴重分歧，每棟所有權人間也欠缺共識，尤以B棟為最。因社區5棟建物毀損嚴重，多數住戶都想原地重建，但是採協議合建方式？還是循都市更新的途徑呢？除了住戶對重建規劃和經費共識認知不同，對籌措重建經費的方式也有不同。採協議合建，要全部的住戶同意，並且自行負擔重建費用；一旦無法有共識

或有住戶不參與重建，則改依都市更新權利變換方式重建，這時實施者至少就要措籌措不參與者部分的融資。A、C、D、E各棟住戶重建共識高，皆願意全部自行出資，並申請921相關補助款，自2003年至2006年間，這4棟住宅採協議合建方式，各自與營造廠簽約，原地原貌重建完成。惟獨B棟住戶因長久沒有共識而放棄協議合建，改採權利變換方式，所有權人經多年協調後，2005年終於通過都市更新事業計畫審查，隔年通過都市更新權利變換計畫審查。本更新單元土地所有權人共有112位，其中遭假扣押和未辦繼承有5位，其餘共有104人同意事業計畫，比例超過95%。更新後和更新前相同興建110戶，有5戶沒有參與重建。更新後建築變化不大，加強結構安

全，地下層增為2層，提供住戶更多停車空間。與幸福社區其它4棟依原建照重建不同，B棟更新權利變換後，將道路用地的3筆土地捐贈給台北縣政府。幸福社區B棟都市更新會自從2003年成立後，就以申請臨門方案融資協助為目標，但因同意書比例不符臨門方案的申請門檻，最後失去加入臨門家族的機會。2005年都市更新事業計畫核定實施後，更因資金籌措受阻，土地補償金無法到位，延宕至2007年4月始通過都市更新權利變換計畫案，主管機關核定權利變換計畫案時加註但書，指示本案需等到資金到位後才得以動工重建。為了資金籌措，淡水社區B棟都市更新會面臨許多困境，第一個困境是當著手發函要求每位參與分配者的重建費用到位時，卻面臨如何申請重建家園貸款一次到位，以符合主管機關對於本計畫核定時的資金到位要求。依中央銀行規定，採重建前方式申請重建家園貸款，需依施工比例撥付到位，經多次與金融主管機關及各貸款銀行協調，同意以更新前土地擔保設定，申請全額一次撥付重建貸款到位，以支付共同負擔。第二個困境是因未及時申請臨門方案，最後改採申請達陣方案，兩者最大的差異除了資金協助方

式不同外，達陣方案並無九二一基金會、建經公司及管理銀行等單位的輔導，幸福社區B棟都市更新會為了資金控管及各項輔導協助，只得另外付費辦理信託及委託建經公司協助重建。第三個困境是因全案重建延宕過久，而921災後重建相關補助款申請多數已終止或收回，每位所有權人的負擔更重，使重建之路走得非常艱辛。幸福社區B棟都市更新案早期因許多所有權人無法一次繳納重建工程款，而未採協議合建，這個問題在2007年權利變換計畫案審議時，也同樣困擾都市更新會，問題的起因在於有2位所有權人遭限制登記，但申請更新單元分配時未回復選配單，審議機關認定為參與分配者，而重建工程開始後另有3位所有權人未繳納數百萬的共同負擔，讓本案資金缺口需賴第三人支應。目前本案正在辦理變更權利變換計畫。幸福社區B棟都市更新案推動已近十年，因所有權人之間紛爭不斷，不僅錯失許多機會，亦因延宕多時，補助款無法申請，施工期間又遭逢原物料上漲，讓每一所有權人共同負擔增加上百萬，這條重建路目前還在積極努力往前進行。(文 黃雅盈)

## 事業內容摘要

案名	淡水鎮竹圍段778地號等5筆地號(幸福社區B棟都市更新)都市更新案
基地位置	淡水鎮民權路183巷及185巷所圍街廓
實施者	淡水鎮幸福社區B棟都市更新會
基地面積	2,702.85 m <sup>2</sup>
使用分區	乙種工業區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人112人 概況：110戶 建物面積：10,505.75 m <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：1,842.31 m <sup>2</sup> 實設建蔽率：67% 法定容積率：210% 更新獎勵容積：3690.01 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：14,847.33 m <sup>2</sup> 構造樓層：RC地上5層/地下2層 停車位數：汽車55輛 戶數：110戶，參與分配：105戶
更新實施費用	253,204,201元
總銷金額	594,605,570元
都市更新規劃單位	緯城土地規劃工程顧問有限公司
建築設計	文瑞建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定公司、中聯不動產鑑定公司、聯合開發不動產鑑定公司
信託銀行	台北富邦銀行
建築經理公司	中華建築經理公司

## 推動歷程

2003.04.23	都市更新會核准籌設
2003.06.16	都市更新會核准立案
2003.12.25	事業計劃審查審竣
2005.03.01	事業公告實施
2007.03.30	權變審竣
2007.04.24	權變公告實施
2007.12.24	動工
2009.05.06	取得使用執照

