

台北市信義區 晶宮大廈



位於台北市仁愛路的晶宮大廈原本是海砂屋，早在1995年發現後，就希望拆除危險予以重建。但住戶對資金、權利分配等意見分歧，晶宮大廈海砂屋重建因此胎死腹中。921大地震後，管委會乃委託專業技師做安全結構鑑定、修繕費用評估、主管機關召開審查會議等一連串措施，爭取適用「九二一震災暫行條例」，這些都是終能達成都市更新標準的重建要件。目前已至申請使用執照階段，預定今年底應可順利交屋。惟更新會仍然要面對不同意重建戶提起的各項訴訟，對象遍及更新會、估價單位、建築師、公務員等，這些後續的事務，也都需要住戶的共識努力解決。



位於台北市仁愛路的晶宮大廈原本是海砂屋，早在1995年住戶發現後，就著手整合其他住戶，希望拆除危險的海砂屋予以重建。當時台北市政府已訂定「高氯離子建築物善後處理辦法」，可作為重建的法源依據，不過住戶還是面臨種種行政、法律，甚至住戶本身的難關，比如海砂屋鑑定、是否需要住戶100%同意等，而住戶對資金、權利分配等意見分歧，經部分住戶努力協調、溝通，雖然通過主管機關「都市設計審議」，然而因部分所有權人不同意重建方案，晶宮大廈海砂屋重建因此胎死腹中。

紛爭不斷的重建過程

921大地震後，晶宮大廈更為殘破不堪，80%住戶擔心大樓倒塌而馬上搬離，重建勢在必行，但主管機關派員目測結果竟判定為「可修繕」！由於住戶的意見各不相同，所以採都市更新方式是比較有可能重建的方式，但社區基地不符一般都市更新基地規模的條件，只能爭取適用「九二一震災重建暫行條例」才有辦法處理。為此，管委會乃委託專業技師做安全結構鑑定、修繕費用評估、主管機關召開審查會議等一連串措施，終能達成都市更新標準的重建要件。

晶宮大樓的住戶黃明達先生從921地震前就積極推動晶宮大樓海砂屋重建，地震發生後他協助不少台中縣、市集合住宅以都市更新方式重建，同時他也沒忘記自己的家仍然等待重建。確定社區可以依都市更新條例、九二一暫行條例等相關法規重建後，黃明達與部分住戶開始籌備都市更新會重建晶宮大廈。然而法令、技術的問題容易解決，住戶間的紛爭卻難協調，第一次成立大會召開時，就因部分住戶阻擋而流會。住戶形容，後來召開成立大會和選舉理監事的情況可說是「驚險萬狀」。

住戶間的爭執主要有投資者和住戶間的規劃差異、如何分配獎勵容積、鑑價問題等等。過程中經民意代表、台北市政府、營建署等機關召開協調會，不過



更新前晶宮大樓

還是不能讓各方滿意。鑑價方面，後來由中央主管機關召開法規適用研商會議而達成共識：更新前權利價值估價以房地聯合估價，再依聯合貢獻原則計算全棟建物之土地貢獻比及建物貢獻比，並依其比例計算各戶之土地貢獻價作為更新前價值，對於土地持分異常者，則給以增繳地價稅補償；頂樓加蓋屬違章建築，不得列為權利價值評估，但得併同合法建物給予適度補償；法定空地停車位，如有合法權利證明，得給與補償，但非為建築物，故不應列入權利價值評估。

突破層層難關

本更新單元土地所有權人共有51位，建物所有權人50位，分別有47位和46位同意事業計畫，人數比例超過九成，土地和樓地板面積比例也有七成五以上。住戶為享受現代化生活，揚棄老式設計，加上申請的獎勵容積，規劃更舒適的住商大樓。不過參與者指配過程也不順利，不參與重建的住戶四處陳情，甚至中傷更新會作業，使主管機關也產生疑慮，更新會只好停止分配。

但是重建還是得走下去，部分會員極力要求更新會重

新辦理指配，雖然爭議不斷，更新會堅持公平、正義及兼顧全體會員權益原則，擬定了「公開抽籤作業辦法」，經會員大會決議，對有爭議問題和反對重建戶未申請分配情形，仍予以公開抽籤分配。在權利分配作業完成後，更新會考量反對重建戶權益，決議通知反對戶在一定期間內就未有人申請分配的餘屋在原鑑價基礎上，給予申請分配機會，但他們仍然不予以理會。更新會深知餘屋由更新會分配並抵付工程款仍有爭議，於是再訂定「會員公開投標辦法」，經會員大會通過，定期予以招標，最終還是流標，依法分配與更新會。

重建經費是另一個需要突破的難關，由於臨門方案已經停止了，更新會只好另尋融資管道。向銀行信託貸款呢？因為不是所有住戶都願意配合辦理信託，銀行拒絕融資。為了籌措重建經費，黃明達與理監事提出具體辦法：不願配合融資住戶由全體會員分擔其共同負擔額度，並且提高部分物價波動的營建費用備用款，由融資住戶負擔部分自備款，而首要的前提是銀行可以控管融資的風險，這樣的計畫終獲土地銀行首肯，給予更新會80%融資額度；對於其他不配合融資並拒繳共同負擔者，則載明權利變換計畫中，依據相關法規執行、求償。於是形成了部分住戶融資，部分

住戶自籌資金、申請部分物價波動後動撥額度等特殊情況。

有了重建經費，社區還是經過一連串斷水、斷電、斷瓦斯，強迫部分反對住戶遷出，才開始拆除、營建工程發包等工作，而過程糾紛仍不止息，反對重建戶依舊質疑更新會發包過程，後來還提出訴訟。幸好雖然紛爭不斷，重建工程進行卻頗順利，目前已至申請使用執照階段，預定今年底應可順利交屋。

後續訴願有待解決

社區錯過臨門方案時機，卻有達陣方案協助，因此不無小補。九二一基金會依達陣方案補助會員自籌融資之利息補貼，以及增建公共設施費用補貼，共計9,287,628元。而且基於公義原則，九二一基金會僅補助同意重建及配合融資、信託的住戶。

重建完成後，更新會仍然要面對不同意重建戶提起的各項訴訟，對象遍及更新會、估價單位、建築師、公務員等。更新會也遭遇對權利價值不服提起異議和未來仍將進行訴願、行政訴訟等問題。最後，社區更新重建期間，適逢法規修訂，在求償程序上造成爭議，未來仍應釐清法規適用再予以依法求償。這些後續的事務，也都需要住戶的共識努力解決。

(文 黃明達)

事業內容摘要

案名	臺北市信義區逸仙段三小段285地號等2筆地號都市更新地區(晶宮大廈) 都市更新事業
基地位置	仁愛路四段446號
實施者	臺北市信義區逸仙段三小段285地號等2筆地號(晶宮大廈)都市更新會
基地面積	920.00 m ²
使用分區	住宅區
更新前	公有：1m ² (臺北市) 私有：919.00m ² 所有權人51人 概況：52戶 建物面積：8,557.40 m ² 海砂屋危險建築
更新後	集合住宅 建築面積：551.82m ² 實設建蔽率：59.98% 法定容積率：400% 更新獎勵容積：3,607.02 m ² 總樓地板面積：11,026.44 m ² 構造樓層：SRC地上14層/地下4層 停車位數：汽車53輛 機車146輛 戶數：54戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	358,692,020元
總銷金額	1,804,536,507元
都市更新規劃單位	達達地政士事務所
建築設計	陳信樟建築師事務所
不動產估價	環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司、產經不動產鑑定公司
施工	中華工程公司
信託銀行	土地銀行
產權登記	達達地政士事務所



在會員大會中進行公開抽籤



即將完工的信義晶宮大樓

推動歷程

2002.10.23	都市更新會核准籌設	2006.01.09	公告實施
2003.02.27	都市更新會核准立案	2006.12.07	動工
2005.11.22	事業計畫審查及權利變換審查	約2009.12	取得使照