

台中市 真善美A社區



本社區是5層樓的公寓，地震後A棟受損嚴重必須拆除，而B棟只需修繕。還好「921震災重建暫行條例」修訂解決計算同意比例的大問題，更新重建才能展開。但在重建完工變更權利變換計畫期間，某住戶有了不同意見，於是開始陳情、訴願，但都無效，最後展開行政訴訟，他控告台中市政府不應核定變更的權利變換計畫，直到2009年4月23日經由最高行政法院判決確定該住戶主張的理由皆不成立，此時，更新會才真正卸下重建的沈重包袱。真善美A棟社區終於又和以前一樣，平靜地站立在人潮、車潮來來往的漢口路上。

半倒、半未倒

台中市真善美社區有A、B兩棟，A棟63戶，1層為店舖，2~5層為住家；B棟地下1層是停車空間兼防空避難室，1~5層都是住家，計46戶，社區共計109戶。而A、B兩棟震災受損的程度不同，B棟只受輕微損傷，住戶自行修復後，就可以繼續居住。而A棟受損嚴重，經專業評估列為危險建築物，並於1999年底即已拆除。

A棟住戶震後四散，離震災發生越久，另行購屋的住戶就愈多，而且B棟因為並沒有太大受損，住戶極少參與A棟相關會議，使A棟的重建會議總是難產。A棟住戶陳永祥先生是報社記者，得知各種重建訊息，然而都因為住戶聯繫困難，很難達成重建共識。當2000年8月營建署服務團隊，想協助真善美社區成立更新會時，就面臨出席會議人數未達法定門檻的困境。雖然服務團隊還是協助社區申請籌組更新會，卻讓台中市政府打了回票，然而陳永祥先生還是不放棄希望，請來了陳慶利建築師協助。

更新重建起頭難

陳建築師了解都市更新相關法令和九二一震災重建相關法令後，發現台中市政府尚未指定真善美社區為更新單元，於是先幫忙社區依都市更新條例及內政部營建署2000年3月2日研商「都市更新條例施行細則第五條第二項規定執行疑義」的會議結論，申請劃定更新單元，社區在2001年3月14日由台中市政府劃定為更新單元。經過一連串程序，2001年6月12日台中市政府核准「台中市真善美A棟社區都市更新會」立案，理事長是王玉琴女士，他的先生就是陳永祥總幹事。

修法解決部分重建難題

本更新單元的兩棟建築物只有一棟需重建，要達到同意門檻相當困難。幸好2000年11月29日「九二一震災重建暫行條例」增訂第17條之2，於是有了解決這個難題的鑰匙。依據此條文，將更新單元分為受損輕微的B棟和9-27地號國有土地的現有巷道劃為維護區段，原A棟的基地劃為重建區段，如此可在不變更B棟



會員大會



工務會議



會員大會



開工典禮

建築物區分所有權人的區分所有權及其基地所有權應有部份情形下，進行更新重建，並且可以只計算重建區段的同意比例。所以更新單元內共有103位土地所有權人，只計重建區段的話是59位，相較下較易達到同意門檻。有54位所有權人同意事業計畫，比例高達九成以上，同意數的土地面積有1,364.14平方公尺，也佔總面積1,481.43平方公尺的九成以上。

由於社區A、B兩棟唇齒相依，兩棟間仍有樓梯間相連，又是同一基地，在不能影響B棟住戶的權利下，只能採原樣原面積重建，汽車位的數量和位置也跟震災前相同。雖然是原樣重建，但也得加強建物耐震結構，符合6.3以上抗震係數，並改善了消防、避難等系統，提昇住家安全。本社區於2002年9月16日通過臨門方案審查，成為臨門家族第27號成員，更新事業計畫和權利變換計畫經市政府審議，也終於在2003年1月7日公告實施，4月12日舉行動土典禮，總算開始重建工程。

營造廠倒閉

真善美A社區規模不大，住戶負擔的重建費用大約每坪不到5萬元，應該可以很順利重建完成，不過就在即將申請使用執照前，營造廠因財務不佳而倒閉，同時

更新會也接到法院的執行命令，要求更新會必須從未付給營造廠的費用中，清償營造廠另一工程未付給承包商的款項。狀況發生，社區更新會、中華建築經理公司、九二一基金會馬上討論因應方案，決定在不追加金額的前題下，運用未動支款項加上每期工程的保留款，由中華建經採監督付款，實作實付的方式，承接後續工程。所幸重建工程在更新會和中華建經共同努力下終於完工。

住戶不願支付重建費用

更新會一方面忙於處理續建事宜，一方面也依營建署頒布的「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」開始產權處理的程序，分戶負擔金額結算出來後，管理銀行通知會員應清償九二一基金會金額，這時住戶甲有了不同意見。更新會之前調查還款意願時，住戶甲表明願意「全部繳納現金」以償還重建融資與利息，這時他卻提出許多理由，不願意依結算金額支付重建費用。

住戶甲認為，他分配的2B9該戶並非全部重建，實際重建坪數不足，以伸縮縫處理A、B棟交接處，重建費用不應由他一人負擔，而權利價值之估定和分擔數額也不實；還有施工偷工減料導致嚴重漏水無法使

用、設備非指定廠牌等等原因，因此拒絕繳款。

更新會、中華建經、管理銀行等幾次針對住戶甲的疑問說明，他都不接受。管理銀行又在2005年4月27日和6月20日發函請他清償重建融資與利息，真善美A棟更新會也在6月20日發函向其催繳，並且告知如果未依規定清償，將改列為「不參與重建分配者」。為了不發生衝突，還款截止日一延再延，各單位也一再溝通，希望住戶甲能理解實情。然而不能只因為他而影響其他62戶的都市更新權利變換計畫作業，只好將他列為不參與者，變更權利變換計畫。變更後的權利變換計畫經審議程序，台中市政府於2005年10月27日核定公告，但住戶甲拒絕現金補償，更新會只好提存於臺灣臺中地方法院提存所。

在變更權利變換計畫期間住戶甲開始陳情、訴願，但都無效，最後展開行政訴訟，他控告台中市政府不應核定變更的權利變換計畫。行政法院法官認為，依據都市更新條例，「以其權利價值之估定及分擔數額不實，拒絕清償重建融資及利息，於法未合。」又依「築巢專案之臨門方案作業要點」、「築巢專案之臨門方案協助項目三及四之重建融資及不動產購買合約」等，住戶甲應無條件同意更新會將其改列為不參

與重建分配者。

行政訴訟解決爭議

而且經法官調查，住戶甲原受配房屋坐落位置跟他重建前的位置相同，重建前後的範圍都一樣。重建前面積是66.22平方公尺，而重建後是68.94公尺，此乃因為重建後測量較為精確的原因，住戶甲主張重建前的面積比較大，是原計畫分配持分面積，而且還加上了共同使用面積的結果，而非房屋重建前的面積。重建後2B9戶加計共同使用面積總共計73.50平方公尺，並無如住戶甲指稱有短少的情形。另外，房間部分位要連接A、B棟，工程技術上的確沒有辦法拆，故需規劃獨立的柱子，把兩棟結構分開後，在柱與柱之間以伸縮縫處理，住戶甲房間緊鄰B棟，要重建他的房子只是多打樓板，後來沒有做樓板，改以伸縮縫處理，工程費亦大致抵銷了。

住戶甲主張的理由，法官都認為都不成立，經過冗長的訴訟程序，2009年4月23日經由最高行政法院判決確定。更新會才真正卸下重建的沉重包袱。真善美A棟社區終於又和以前一樣，平靜地站立在人潮、車潮來來往的漢口路上。(文 張劭農)



開工典禮

事業內容摘要

案名	台中市真善美A棟社區都市更新事業
基地位置	北區漢口路34號(漢口路四段、榮華街交叉口)
實施者	真善美A棟都市更新會
基地面積	2,540.00m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：私有土地2,318m ² 國有土地222m ² 所有權人59人 概況：63戶 停車位：20輛 建物面積：5,186.60m ² 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：1,262.05m ² 實設建蔽率：63.90% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：3,326.68% 總樓地板面積：4,652.25m ² 構造樓層：RC地上5層/地下1層 停車位數：汽車20輛 戶數：63戶 參與分配：54戶
實施方式	權利變換
更新實施費用(元)	70,922,596元
總銷金額(元)	110,886,089元
都市更新規劃單位	陳慶利建築師事務所
建築設計	陳慶利建築師事務所
不動產估價	台灣震達鑑定中心、政揚不動產鑑定公司、中華民國企業技術鑑定中心
施工	義和營造工程股份有限公司
管理銀行	建華銀行台中分行
建築經理公司	中華建築經理股份有限公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

推動歷程

2001.03.19	劃訂更新單元	2003.01.02	公告實施
2001.04.03	都市更新會核准籌設	2003.03.26	動工日期
2001.06.27	都市更新會核准立案	2004.04.28	使照核發
2002.10.24	事業計畫審查及權利變換審查審竣		

台中市 北台中公園城



北台中公園城位於台中市北屯區，松竹路與遼寧路口附近，921地震受損後，部分住戶不願意重建，所以改採都市更新方式進行。都市更新會於2001年11月核准立案後開始更新重建規畫。社區原是1981年興建完成的5樓公寓，共30戶，土地和建物所有權都是32位，超過九成的土地、建物所有權人同意事業計畫。

更新後建物配置依基地形狀做最合宜的調整，並配合住戶意願依原建築配置方式規劃，即沿12米遼寧路部份設置騎樓及店舖住宅6戶，並由騎樓進出，二層樓以上設置純住家共24戶，由遼寧路旁的梯間進出，另機



械升降式車道入口則設置於基地後側，一樣是30戶，但申請獎勵容積，以增加居住面積。並且為了加強建築物耐震結構，採用鋼骨鋼筋混凝土結構。不過社區並沒有設置電梯是較讓人意外的。2003年3月更新計畫通過臨門方案審查，是第53號家族成員。

北台中公園城離東邊的北屯路，西邊的崇德路都很近，地理位置適中，各項公共設施俱全，松竹路上商業活動熱絡，交通運輸便利，生活條件甚佳，重建後住戶又回到了原先熟悉的生活環境。(文 張劭農)

事業內容摘要

案名	台中市北台中公園城都市更新事業
基地位置	北屯區遼寧路一段620號
實施者	北台中公園城都市更新會
基地面積	704.33m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人32人 概況：30戶 停車位：4輛 建物面積：2142.62m ² 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：447.23m ² 實設建蔽率：52% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：967.80m ² 總樓地板面積：2,849.8m ² 構造樓層：RC地上5層/地下1層 停車位數：汽車29輛 戶數：30戶 參與分配：23戶
實施方式	權利變換
更新實施費用(元)	49,397,525元
總銷金額(元)	71,099,146元
都市更新規劃單位	陳汶東建築師事務所
建築設計	陳汶東建築師事務所
不動產估價	宏大不動產鑑定公司、環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司
施工	錦標營造股份有限公司
管理銀行	建華銀行台中分行
建築經理公司	中華建築經理股份有限公司
產權登記	歐亞地政士事務所

推動歷程

2001.09.04	都市更新會核准籌設
2001.11.13	都市更新會核准立案
2003.04.23	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2003.05.28	公告實施
2003.09.19	動土
2005.01.12	使照核發