

# 台北市松山區 豪門世家

豪門世家這條更新路走了八年，社區團結及許多熱心人士的居中協調才能圓滿，戴理事長總說，除了熱心，還需大家各退一步，為大局著想才能成事，俗話說的好：「退一步，海闊天空」，豪門就是這樣走過重建路。



豪門世家大廈於921大地震時，因對街東星大樓樓頂傾斜，造成二至七樓牆面及管線毀損，但全棟建物結構完好，台北市政府判定為半倒黃單建物。住戶討論修繕或重建時，張正民先生體認社區意見整合困難，自告奮勇擔任重建委員會主委，召集社區內專業人士，包括營造建設業專長的高永書先生，熟稔人民事務的朱榮輝先生，更新前原建商合建地主的戴建男先生，以及具豐富法律實務經驗的余鍾柳律師，推動後續工作。委託專業單位評估後，發現不僅修繕費用會超過重建費用，且無法保證結構及管線絕對安全無虞，故最後決定重建。

震後許多住戶對重建缺乏信心，少數住戶因家中經濟狀況每下愈況或因繼承財產分配未達成共識，無法全數同意重建。起初，社區並不熟悉都市更新的相關規定，曾有住戶在立委召開的協調會上說看不懂都市更新重建手冊，希望能有其它更簡便的辦法重建。然而除非有全部區分所有權人同意，是沒有其它簡便方法重建的。住戶了解困難後，由張主委積極奔走，終於於台北市政府2001年9月公告迅行劃定「松山區八德路四段豪門世家更新地區」，展開重建歷程。

豪門世家原是地主建商合建案，土地權屬不完全屬全體區分所有權人所有，基地四周尚有若干筆畸零土地由部分大樓地主持有。而且原地下停車場的所有權適用舊土地登記規則，停車位所有權人未持有地上建物產權，但卻有車位獨立所有權狀，車位所有權人部分

持有地上建物，部分則無，更有2位車位權利人持分土地，當時都市更新權利變換估價原則，無法達成所有權人間可接受的公平合理估價，資金分攤原則也毫無共識。

所幸2位關鍵人士犧牲自己權利，獲得大家認同：一位是擁有相當多車位的張主委，同意不領取任何補償，地上建物所有權人持有車位者隨之附和，未持有地上建物者也同意領取極少的拆除補償費和土地補償金；另一位是戴先生，他說服畸零地主將土地以非常便宜價格賣給都市更新會，更新會利用市府社會局發給受災戶的補助款支付價金，將所有土地合併成為一完整基地。該更新會於2002年1月立案時，更新會不僅是實施者，也是所有權人的個案。

本更新單元共有土地所有權人64位，建物所有權人73位，有63位土地和70位建物所有權人同意事業計畫，比例超過95%。2002年10月社區通過臨門方案審查，成為第41號家族成員，重建委員會時代擔任主委的張先生，在豪門更新會成立後擔任第一任理事長，直

到加入臨門家族，並順利完成營造廠發包後，將重擔交給第二任理事長戴先生。營造廠於施工其間因原物料上漲而虧損，但本於協助重建的精神，未調漲工程款，依約完工，讓住戶感念不已。

住戶認為採原地原貌重建，更新前後的登記面積應該一模一樣，但事實是必須依現行的土地登記規則登記。因此大廳前的騎樓無法登記予一樓店面住戶，當層電樓梯間面積不能納入主建物面積等等情況，造成所有權人面積增減差異性極大。為消弭爭議，更新會召開無數次會議討論解決方案，經全體會員協議訂立協議書，捨權利變換價金差額找補，改以協議合建模式，相互找補面積的增減損失，順利清償九二一基金會融資。

豪門世家這條更新路走了八年，社區團結及許多熱心人士的居中協調才能圓滿，戴理事長總說，除了熱心，還需大家各退一步，為大局著想才能成事，俗話說的好：「退一步，海闊天空」，豪門就是這樣走過重建路。(文 黃雅盈)

## 事業內容摘要

案名	臺北市松山區實清段七小段678地號土地(原豪門世家基地)都市更新事業
基地位置	八德路與虎林街交口東側
實施者	豪門世家更新地區都市更新會
基地面積	545.00 m <sup>2</sup>
使用分區	商三(特)
更新前	產權：全為私有土地 所有權人64人 概況：53戶 停車位：13輛 建物面積：6,146.24 m <sup>2</sup> 921地震後受東星大樓倒塌損害
更新後	集合住宅 法定容積率：560% 更新獎勵容積：0 m <sup>2</sup> 總樓地板面積：6,228.37 m <sup>2</sup> 構造樓層：SRC地上12層 停車位數：汽車16輛 戶數：53戶 參與分配：53戶
實施方式	權利變換
更新實施費用(元)	200,440,377元
總銷金額(元)	585,669,403元
都市更新規劃單位	國土不動產投資顧問股份有限公司 變更權利變換：伯明翰地政士事務所
建築設計	鄭永興建築師事務所
不動產估價	泛亞不動產鑑定公司、中華民國企業技術鑑定委員會、國聯不動產鑑定公司
施工	德昌營造
管理銀行	華南銀行松山分行
建築經理公司	中華建築經理公司
產權登記	大華地政士事務所

## 推動歷程

2001.11.23	更新會核准籌設
2002.01.29	更新會核准立案
2002.11.11	事業計劃審查及 權利變換審查審竣
2002.12.31	公告實施
2003.06.27	動工日期
2006.04.24	使照核發



2004年12月12日  
豪門上樑