

# 台中縣大里市 龍閣社區



部分參與龍閣社區重建的住戶，完全無視自己和更新會與九二一基金會簽訂的臨門方案合約，硬是把依臨門方案購買的空地和餘屋當成自己的財產，而且主張重建不用錢，不需要貸款還九二一基金會。幾位住戶散布這些不實的說法，並串連其他住戶，到處放黑函，阻撓辦理後續貸款的程序，8位堅決不還款的住戶，只好對簿公堂，纏訟經年，直到2008年初才因法院判決而辦理貸款。

## 半倒或全倒的鑑定困擾

龍閣大樓位於大里市中山路，在大里市的南端鄰近霧峰，附近有知名的草湖芋頭冰。同一條路上在921震災時受創的集合式住宅還有麟閣和中興國宅。中興國宅尤其嚴重，大樓右側地下室上方整個垂直撕裂墜落，將地下室斜坡還有管理室整個埋沒。龍閣與麟閣兩社區也是滿目瘡痍，非常萬幸的是建築物並未倒塌，因此住戶們都還能順利逃出避難。

震災後，台中縣市有許多集合住宅社區全、半倒判定常常不能確定，最特殊的是台中市的美麗殿社區，10年來經過了幾次「最終」鑑定，住戶還是無法有共識，因此沒辦法決定重建或修繕。龍閣社區的住戶震災後約一年期間也為了全或半倒判定而困擾不已。判定全倒、半倒，只是建築物究竟要拆除或修繕的問

題，但對住戶來說，一方面跟慰助金和優惠貸款的額度有關，一方面跟住戶對住家是否安全的疑慮有關。龍閣社區總共鑑定了5次，2次判定全倒，3次判定半倒。來鑑定的專家各說各話，住戶也分成兩派，一派急著想回家整理，但因是危樓而遭攔阻；另一派認為大樓隨時會倒塌，不可能修繕而安全，堅持要拆除，死也不肯再進到大樓內。甚至在全倒半倒未確定之前，已經有住戶申請優惠貸款搬進新購的房屋了。漸漸地，另行購屋的住戶越來越多，已無心修繕龍閣社區了。部分住戶向主管機關爭取判定全倒，以利住戶運用都市更新方式處理產權問題，震災滿一年後的10月1日龍閣社區確定是全倒危險建物，終於可以開始辦理都市更新重建程序，兩天後就向縣政府申請籌組都市更新會。2001年5月都市更新會成立，由劉建樂先生擔任理事長，而更新會的第一件事，就是討論怎麼

拆除荒廢的舊大樓。

當住戶還沒面臨重建費用負擔前，時間已是重建潛在的殺手，多數人都想生活能盡快安定下來，因此重建時間一拖再拖，住戶重建家園的熱情也日漸降低。開始擬定都市更新事業計畫時，絕大部分的住戶已經有了新的棲身之戶了。總計更新單元內共有161位土地所有權人，3位遭限制登記，其餘113位同意事業計畫，比例超過七成。然而至2002年3月舉辦多場重建說明會後，了解住戶重建意願偏低，不熱衷參與，住戶多壁上觀：「你們蓋吧，蓋得成的話，蓋好再通知我，我再考慮看看。」原本想依原戶數重建已經行不通了，規劃一改再改，一度減為110戶，最後因參與指配只剩約30戶上下，與九二一基金會協商後，決定保留一半基地不興建，另一半基地興建成40戶集合住宅，為此重新估價，擬定計畫書圖。2002年底社區的重建計畫通過臨門方案審查，成為第48號家族成員。

## 拒絕還款而對簿公堂

執行更新事業時，更新會也遇到一些困擾，比如工程發包有住戶不按公開程序而介入，為了在理監事會議時可以領出席費，平時開豪華轎車的理事該日反而沒開車，硬是要求更新會付計程車錢。

然而最讓整個更新重建過程大亂的是，2004年底取得使用執照後，部分參與重建的住戶，完全無視自己和更新會與九二一基金會簽訂的臨門方案合約，硬是把九二一基金會依臨門方案購買的空地和餘屋當成自己的財產，而且主張重建不用錢，不需要貸款還九二一基金會。幾位住戶散布這些不實的說法，並串連其他住戶，拚死命要求本來就不是他們的金錢，到處放黑函，阻撓辦理後續貸款的程序，連受聘處理社區事務幹事李惠慈小姐也飽受驚嚇。還好九二一基金會、理事長和其它了解重建經緯的住戶，並沒有因為某些住戶無理取鬧而亂了方寸，仍然照程序辦理後續的工作。另外還多次以書面、會議，甚至面對面向住戶說明，讓住戶了解實情後配合辦理貸款。然而最後還是有8位住戶堅決不還款，只好對簿

公堂，纏訟經年，直到2008年初才因法院判決而辦理貸款。

其實出售土地及空戶的款項，扣除歸還基金會協助價款後剩下的錢，也依九二一基金會社區售屋利潤必須用於社區的約定，都已用在大樓住戶身上，龍閣重建完成後，住戶長達兩年不必繳管理費，都是由此支出的。隨著九二一基金會解散，那8位住戶再也沒有可抗議的對象了。(文 劉建樂)

## 事業內容摘要

案名	大里市龍閣大樓都市更新事業
基地位置	中山路2號
實施者	大里市龍閣大樓都市更新會
基地面積	1,572.56㎡(重建基地837.00㎡、保留地735.56㎡)
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人161人 概況：167戶 建物面積：16,392.68㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：390.75㎡ 實設建蔽率：59.80% 法定容積率：180% 更新獎勵容積：3,354.45㎡ 總樓地板面積：5,113.36㎡ 構造樓層：地下1層/地上10層 停車位數：25輛 戶數：40戶 參與分配：28戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	78,400,950元
總銷金額	129,117,231元
都市更新規劃單位	事業計畫 董青峰建築師事務所 權利變換 歐亞不動產鑑定公司
建築設計	董青峰建築師事務所
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	立衡營造股份有限公司
管理銀行	台灣土地銀行豐原分行
建築經理公司	中國建築經理公司
產權登記	歐亞地政士事務所

## 推動歷程

2000.10.01	被判定為全倒戶
2000.10.13	申請籌組都市更新會
2000.11.13	核准籌組都市更新會
2001.05.24	核准設立都市更新會
2002.12.13	通過臨門方案審查
2003.05.03	動土典禮
2003.05.09	都市更新事業及權利變換計劃核定發布實施
2004.11.08	取得土地使用執照
2004.12.29	完成土地建物測量成果圖

