

## 南投縣埔里鎮 元寶大樓



整合三百多戶的大社區重建事務，實在是處處碰壁，劉先生各處奔走，在土地分割和依循都市更新重建兩者間尋找答案，尤其是重建經費遲遲沒有著落，還曾讓王小姐擔心到聲淚俱下。後來經過減戶減棟，空出一半基地，並通過臨門方案後才放下心中大石。不過在重建工程動土前，社區竟產生嚴重爭執，甚至傳出有人不讓大樓重建的等言語，與九二一基金會討論並召開協調會後，住戶開誠布公地談開了，工程終於和氣動土。重建後的元寶大樓，住宅品質相當好，獲選為首批推動日本遊客Long Stay的社區，知名度大增，現在仍然是旅客到埔里短期居住休閒的首選。



### 從分割走向更新

埔里位處台灣地理中心，一向擁有好山好水好福地的美譽，921地震之前住宅公寓大樓並不多見，埔里元寶大樓應屬該區最大的住宅公寓。地震倒塌後，這個共有337戶的大社區，住戶意見相左，重建和不重建的人數各約一半。震災初期劉進明先生和王雅儀小姐是最努力奔走希望重建的住戶。

既然有住戶不願意重建，如何才能突破建築法規的限制，申請建造執照呢？劉先生和王小姐當時認為用土地法34條之1可以把土地分割，分別由重建者和不重建者持有，如此就可以重建了。兩人也積極參與各類重建活動，每當討論問題時，都會提出如何分割土地和重建經費兩個問題，但沒有人可以給他們確定的答案，前者還可以透過都市更新權利變換克服不參與重建的問題，但後者有關重建經費問題在當時真的是無解，王小姐還曾為此而聲淚俱下。

經過一年多的處處碰壁後，劉先生等人終於了解想用土地法來處理重建會比循都市更新重建難上不知多少倍，於是聘請專業者協助更新重建，2001年3月南投縣

政府核准成立都市更新會時，社區已積極開始都市更新規劃的工作了，而自始就為重建奔走的劉先生即擔任首任理事長。

### 減戶以利重建

三百多戶的社區，整合意見肯定不容易，住戶間，甚至外人間的耳語流言，從未停歇過，而且已經有許多住戶決定不參與重建，那如何規劃才能符合住戶的期待呢？這是對更新會和團隊的一大挑戰。經過詳細確認後，願意參與重建的住戶約有90位，衡量住戶的經濟負擔後，只能減棟重建，將原社區基地一分兩半，只興建一半。這個方案與九二一基金會討論後，決定進行基地分割，興建103戶略多於參與重建的戶數，不興建的基地則由九二一基金會購買，分割後兩基地間開設8公尺巷道，方便社區規劃出入口和車道，也為後方社區住戶提供便利的通路。

事業計畫的同意門檻是另一個挑戰，土地所有權人共有298位，扣除禁止處分和假扣押3位，還有295位，事業計畫同意比例要過半需要近150位同意才行，劉理事長與理監事努力說服住戶希望能共同達成重建的



2003年2月26日理監事會議



動土典禮





工務協調會議



2003年7月九二一基金會謝執行長關心施工進度



上樑



特別開闢的8公尺巷道



重建完成

使命，還好最後同意比例將近六成。

2002年10月通過臨門方案審查，是臨門家族第40號成員。審查時有個小插曲，委員發現劉理事長不是所有權人，而是所有權人的配偶，於是提出更新會要改選理事長，後來更新會選出蔡明吉先生接任，而劉先生則改任總幹事。兩個月後通過縣政府審議，當初劉先生和王小姐的重建期望，透過都市更新和臨門方案結果都達成了。

有了九二一基金會提供的重建資金，重建之路總算可以算事成功了一大半。不過在重建工程動土前，社區竟產生嚴重的爭執，甚至傳出有人不讓大樓重建的言語，更新會部分理監事相當著急，與九二一基金會專員張劭農討論後，請謝志誠執行長召開社區協調會溝通，住戶開誠布公地談開了，工程終於和氣動土。

### 各單位合作無間

基於重建基金的落實使用，九二一基金會委由中國建經負責營建管理，並提供工程、產權等各方面輔導服務。元寶大樓重建基地為原基地的一半，建築設計委由方啟超建築師設計，結構品質監造由鄭顯欽技師負責；工程發包期間，由於社區成員各有屬意的營造廠，意見紛陳，經中國建經一再溝通和九二一基金會堅持，確定以資格、技術、價格做為取舍標準，開放

住戶公開投票，最後確定由港洲營造承包。社區與中國建經互動良好，工程期間曾有些工程發生狀況，但在各單位盡力為確保品質努力的目標下，也一一克服了。港洲營造也購得未建的另一半空地，使社區有經費多做公共設施，也讓九二一基金會減輕資金回收的壓力。

工程的品質、成本、工期等，在社區專業團隊的協助下，進行得尚稱平順，可是產權的進行就倍感艱辛了。像是不參與重建補償金的說明和發放，連絡、提存、補償金核算等等繁複的作業，全靠張耀宗地政士的專業，不厭其煩解決各項問題，才得以向重建之路再度邁進。

依據更新會事業計劃書及權利變換手冊，工程實際支出等等，核算出各重建戶應清償金額後，重建戶還需先行完成原土地、建物貸款清償協商後，再進行新建物貸款。重建過程，有些住戶的經濟出了問題，或者另外購買新社區的透天厝者，都退出參與重建，需要辦理變更權利變換計畫，發放補償金。其他確定參與重建的住戶，九二一基金會也基於照顧受災戶的美意下，讓他們先行入住，使其提早完成重建美夢；當然其中尚有一些插曲，譬如出租，或無力清償而入住，變成美意中的缺憾，甚至演變成勒令遷出的難堪場面。無法清償而退出的重建戶，九二一基金會承接起

空戶增加的壓力。對此，九二一基金會鼓勵社區銷售空戶，以便將盈餘歸社區公共使用，也是另一種讓住戶投入社區事務的推動力。

變更權利變換計畫又重新跑一次更新流程，時程又耗掉一大段時間，等修正通過後，產權登記、公告，又再耗去許多時間，等住戶拿到權狀，原本期待的喜悅，因久候已經淡去不少。

重建後的元寶大樓，住宅品質相當好，讓埔里鎮馬文君鎮長相中，選為首批推動日本遊客Long Stay的社區，也讓社區知名度大增，現在仍然是旅客到埔里短期居住休閒的首選。元寶大樓的劉總幹事，在重建的整個過程中，意見整合，推動庶務，飽受質疑等等，如今回想起來，當初在社區紛亂的意見中，如果沒有劉先生的堅持，重建真的還不知要如何走下去。

(文 陸正中)

### 推動歷程

|            |                 |
|------------|-----------------|
| 2001.03.26 | 都市更新會核准籌設       |
| 2001.07.25 | 都市更新會核准立案       |
| 2002.12.27 | 事業計畫審查及權利變換審查審竣 |
| 2003.02.11 | 公告實施            |
| 2003.02.15 | 動土              |
| 2004.10.05 | 使照核發            |

### 事業內容摘要

|          |                                                                                                                                                    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 案名       | 南投縣埔里鎮元寶大樓都市更新事業                                                                                                                                   |
| 基地位置     | 南投縣埔里鎮信義號313號                                                                                                                                      |
| 實施者      | 埔里元寶大樓都市更新會                                                                                                                                        |
| 基地面積     | 5,701.47㎡                                                                                                                                          |
| 使用分區     | 住宅區                                                                                                                                                |
| 更新前      | 產權：全為私有土地 所有權人298人<br>概況：337戶 建物面積：38,892.04㎡<br>921地震後判為全倒建築物                                                                                     |
| 更新後      | 集合住宅及店鋪 建築面積：1,405.80㎡<br>實設建蔽率：45.76% 法定容積率：200%<br>更新獎勵容積：6,462.01㎡<br>總樓地板面積：12,606.51㎡<br>構造樓層：RC地下1層/地上10層<br>停車位數：汽車103輛 戶數：103戶<br>參與分配：69戶 |
| 實施方式     | 權利變換                                                                                                                                               |
| 更新實施費用   | 263,167,394元                                                                                                                                       |
| 總銷金額     | 433,069,525元                                                                                                                                       |
| 都市更新規劃單位 | 方啟超建築師事務所                                                                                                                                          |
| 建築設計     | 方啟超建築師事務所                                                                                                                                          |
| 不動產估價    | 環宇不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司、華聲不動產研究公司                                                                                                                      |
| 施工       | 港洲營造股份有限公司                                                                                                                                         |
| 管理銀行     | 台灣土地銀行草屯分行                                                                                                                                         |
| 建築經理公司   | 中國建築經理公司                                                                                                                                           |
| 產權登記     | 張耀宗地政士事務所                                                                                                                                          |