

台中縣大里市 合家歡社區



合家歡社區住戶少，大家很團結，2001年初，規劃團隊與住戶很快達成更新重建共識。更新單元有14位土地所有權人，全部同意事業計畫，節省了自辦公聽會和會員大會的時間。更新後規劃依參與重建戶數調整，興建10戶。2002年10月成為臨門家族第38號成員。

社區規模小，動工不到一年就完工落成，本來很快可以完成所有權登記，不料竟發生重建貸款的意外，讓產權登記拖了不少的時間。某住戶的原貸款銀行是中興銀行，該銀行因官司遭土地銀行接管，但對921受災戶優惠未比照土銀，該住戶自地震後至重建期間，曾多次陳情各單位都無法獲得協商舊貸款的機會，中興銀行甚至將其列為逾放戶，並不斷提高違約金及逾放利息金額，造成他的信用瑕疵，讓該住戶苦不堪言，就為了舊貸款問題幾乎必須退出重建而放棄重返家園的機會。所幸透過大家努力奔走協助，終於有大里市農會秉持照顧受災戶的心，同意代償其中興銀行的貸款及違約金，解決該住戶的信用，也讓他保住了家園。

林明義理事長與吳玉鶴總幹事工作默契十足，所有權人意見也不多，讓更新重建推展順利。重建工程開始時有件趣事，因基地旁是土地公廟，開工放樣時發現土地公廟一角占用社區的土地，要不要請廟方退縮，讓住戶猶豫不決，最後至土地公廟擲筊，請土地公明示，擲筊後住戶決定依現況重建，如今人神相處融洽。(文 黃雅盈)



事業內容摘要

案名	大里市合家歡都市更新事業
基地位置	台中縣大里市新生路104-4號
實施者	大里市合家歡社區都市更新會
基地面積	322.59㎡
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人14人 概況：14戶 建物面積：1,150.53㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	集合住宅 建築面積：119.72㎡ 實設建蔽率：50% 法定容積率：240% 更新獎勵容積：156.34㎡ 總樓地板面積：1,196.25㎡ 構造樓層：地下1層/地上4層 戶數：10戶 參與分配：10戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	19,790,833元
總銷金額	24,708,843元
都市更新規劃單位	逢達土地登記專業代理人事務所
建築設計	王紹述建築師事務所
不動產估價	歐亞不動產鑑定公司、寰宇不動產鑑定有限公司、台灣覺達鑑定中心
管理銀行	華南銀行台中分行
建築經理公司	中華建築經理公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

推動歷程

2001.04.18	都市更新會核准籌設
2001.06.13	都市更新會核准立案
2002.11.12	事業計畫審查及權利變換審查審竣
2002.12.31	公告實施
2003.04.23	開工
2004.03.23	使照核發
2003.02.27	取得建照

台中縣大里市 豐樂居 (台中王朝)



台中王朝震災受損嚴重，有住戶因此傷亡，不過劫後餘生的住戶非常團結，隨即組成了重建委員會推動重建，由黃國洲先生領導。由於換地至大里重劃區無望後，社區開始籌組都市更新會重建，由黃先生擔任第一屆理事長，然而重建時程一再延宕，許多住戶已另外購屋，甚至，黃理事長與一些相熟的住戶，共同在大里買地重建，命名為「蘇樂居」。參與重建比例因此逐漸下降，後來黃理事長也無力再整合住戶了。

然而仍有住戶願意在原地重建，規劃團隊因應參與重建人數多次調整後重新規畫，最後願意參與重建的住戶僅剩11位，與九二一基金會討論後，決定大幅度減棟，保留大面積空地，興建16戶透天店舖住宅。更新會也改選理監事，由賈興衡先生擔任新理事長。更新單元內土地所有權人共188位，扣除1位限制登記，同意事業計畫比例達到八成以上。依參與重建住戶需求，土地劃分後辦理分割，登記為各戶專有；扣除各戶專有的面積外，再依各戶主建物面積為基準，計算其分別共有部分之持分比例及面積。2002年底社區通過臨門方案審查，成為臨門家族第46號成員。重建完成後，隨即有便利商店開張，沿新生路其它的店舖也陸續營業，生活機能更為便利。而保留的空地出售後，也興建了另一批住宅，並沒有荒廢。

(文 張劭農)



事業內容摘要

案名	大里市台中王朝社區都市更新事業
基地位置	新生路、現岱路交叉口
實施者	大里市台中王朝社區都市更新會
基地面積	1,561.28㎡(一期興建區)
使用分區	住宅區
更新前	產權：全為私有土地 所有權人188人 概況：181戶 建物面積：29,651.04㎡ 921地震後判為全倒建築物
更新後	透天店舖及中庭式住家 建築面積：788.59㎡ 實設建蔽率：50.51% 法定容積率：240% 更新獎勵容積：無 總樓地板面積：3704.70㎡ 構造樓層：地下1層/地上4層 停車位數：18輛 戶數：16戶 參與分配：11戶
實施方式	權利變換
更新實施費用	54,506,631元
總銷金額	148,705,250元
都市更新規劃單位	林進源建築師事務所、卓越不動產估價師事務所
建築設計	林進源建築師事務所
不動產估價	產經不動產鑑定公司、宏大不動產鑑定公司、歐亞不動產鑑定公司
施工	進益營造有限公司
管理銀行	華南銀行北台中分行
建築經理公司	中華建築經理公司
產權登記	張耀宗地政士事務所

推動歷程

2000.09.13	核准籌組都市更新會
2000.12.19	准予都市更新會立案
2002.12.10	都市更新事業計畫及權變內容修正完成
2003.02	都市更新事業計畫及權變計畫送縣府審議中
2003.03.14	縣府辦理公辦公聽會
2003.05.23	都市更新事業計畫及權變計畫公告
2003.06.12	取得建築執照
2003.07.19	開工動土典禮
2004.04.29	工程進行上樑儀式
2004.08.10	建築使用執照核發