

第一章 緒 論



1-1. 計畫緣起

「聚奎居」是日治時期烏日地區的富紳商賈 - 陳紹宗（1888~1952 年）於昭和 5~15（1930~1940）年間建造的中西合璧式洋樓，這棟建築時髦典雅，座落於臺中市烏日區學田路 405 巷內（學田路便行巷旁）。「聚奎居」坐西北朝東南，以傳統合院配置融合西式建築風格與工法，整體建築配置呈「口」字型，各向均以外廊環繞，內埕還有一座仿如意型小水池。護龍為單層樓，左、右護龍正立面牌匾書寫「廉泉讓水」、「瑞氣祥雲」；正身為兩層樓西式洋樓形貌，正身立面圓形山牆的勳牌花綵紋飾書寫堂號「穎川」，下方另有一牌匾由左至右橫書「聚奎居」。女兒牆起落有致，線條流暢，立面構材保存尚完整，拱圈、柱廊，洗石子與紅磚交織出溫潤視覺景觀，在現存宅第中已屬少見。

從外在形式來看，整座「聚奎居」可說是中西合璧的建築傑作，其整體架構是傳統建築形式的三合院，卻採用許多西式的建築裝飾語彙。顯然受到時代與地區性建築風格影響，建築設計者或匠師處於多元的建築風貌中，採用的表現手法多變而豐富，形成一種臺灣傳統及西式的混合風格。以象徵意涵而言，「聚奎居」是以傳統建築文化為內涵及主體，引入西方美學與社會文化之觀念，體現其生活價值觀，並將西洋建築風情與語彙轉化於傳統宅第之中，展現了日治時期臺灣民居近代化的特質。

市定古蹟「聚奎居」屬於私有宅第，宅院因多年無人居住而荒廢，左護龍的老榕樹樹根早已盤旋蔓生入屋，護龍屋頂均已塌毀大半，徒留斷垣殘壁之景象，呈現獨特的失落氛圍；昔日的絕代風華，逐漸煙消雲散至今日破敗荒蕪的地步。然而，「聚奎居」建築形式華美而特殊，透過網路宣傳，竟成為婚紗攝影外拍的熱門景點，以及臺中縣高鐵文化觀光發展協會推動的「烏大龍觀光列車（巴士）」行經之景點，相當受遊客歡迎。由上述關於「聚奎居」的文化資產價值與文化觀光等潛力，也顯示其修復、保存與再利用之必要性與急迫性。

古蹟、歷史建築及遺址係前人留給後人瞭解時代演變之珍貴文化資產，其保存、維護與再利用為目前文化與學術界所重視之課題，亦有愈來愈多的民眾投入與關心古蹟、歷史建築及遺址之保存。本計畫針對市定古蹟「聚奎居」進行調查、紀錄、訪談及研究分析，透過文獻史料與現場調查，瞭解建築之變遷，從而探究建築樣式、構造技術與現況保存狀態，研判其文化資產價值。因此，希冀透過本調查研究之進行，研擬修復計畫，彰顯市定古蹟「聚奎居」之文化資產價值，亦作為後續修復工程與再利用規劃的重要參考依據。

1-2. 計畫工作項目

「市定古蹟『聚奎居』調查研究及修復再利用計畫」之委託工作項目主要為調查研究及修復、再利用計畫，工作事項與內容共計十五項，包括：

- (1) 為利調查研究工作進行之環境清理工作，包括除草及廢棄物清理（運），應分別於期中及期末審查前完成一次施作。
- (2) 文獻史料之蒐集及修復沿革考證。
- (3) 現況調查，包括環境、結構、構造與設備、損壞狀況等調查及破壞鑑定。
- (4) 原有工法調查及施工方法研究。
- (5) 必要之解體調查，其範圍、方法及建議。
- (6) 必要之考古調查及發掘研究。
- (7) 傳統匠師技藝及材料分析調查。
- (8) 文化資產價值與再利用適宜性之評估。
- (9) 修復或再利用原則、方法之研擬及初步修復概算預估。
- (10) 必要之現況測繪及圖說（按比例之平面、立面、剖面、大樣等必要現況測繪及圖說製作）。
- (11) 修復或再利用所涉建築、土地、消防及其他相關法令之檢討及建議。

- (12) 依古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法，所定因應計畫研擬之建議。
- (13) 必要之緊急搶修建議。
- (14) 修復或再利用計畫先期規劃，包括再利用必要設施系統及經營管理之建議。
- (15) 協助機關研擬古蹟指定公告表，以及測繪保存範圍與使用配置圖、土地範圍地籍套繪圖及土地使用分區圖（由機關提供參考範例，廠商於期中報告提出，圖面需經測量技師簽證）。

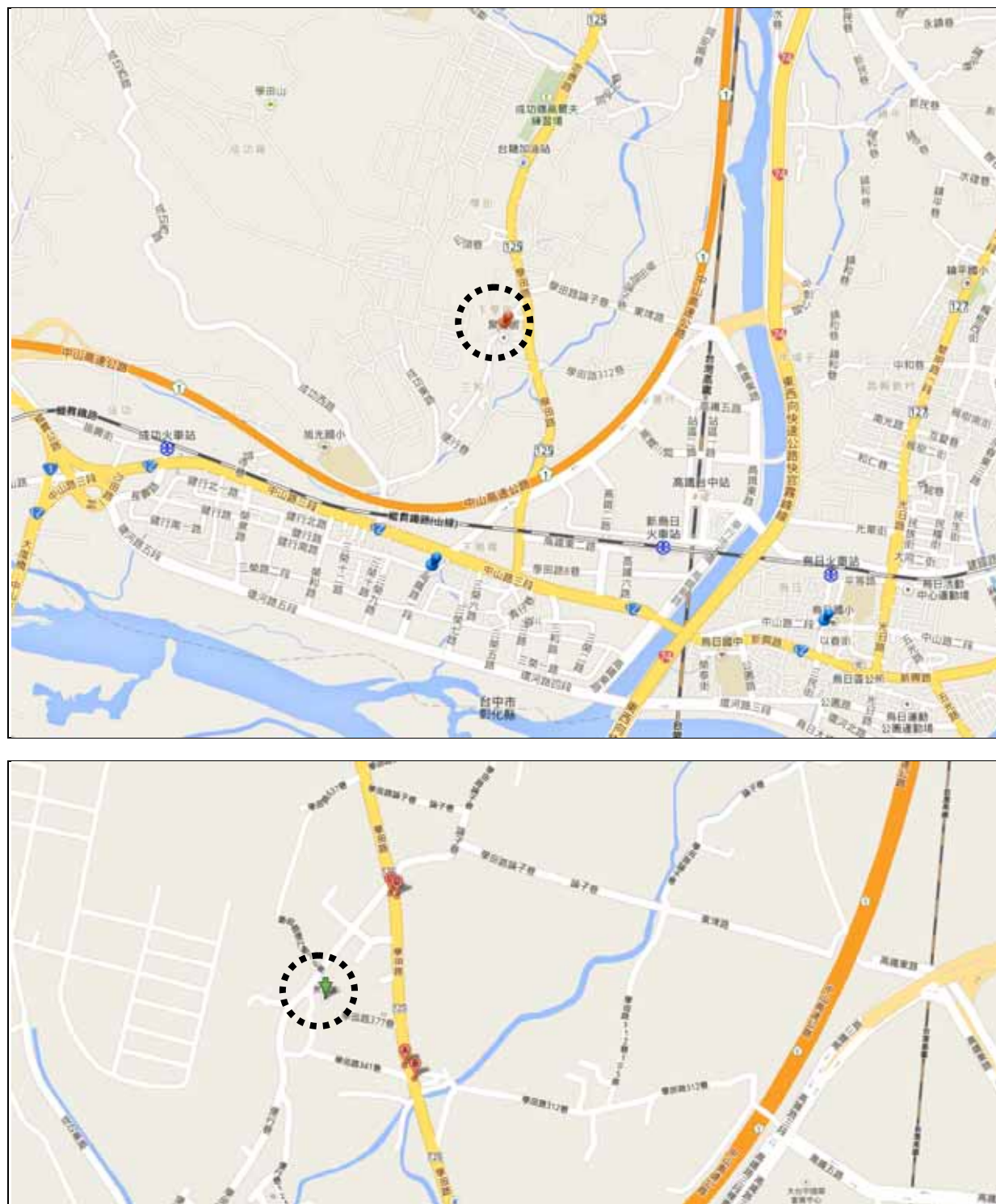
1-3. 計畫辦理地點

1-3-1. 座落地點

本專業勞務委託案之辦理地點為市定古蹟「聚奎居」（正身及左右護龍，如圖 1-1），地址為：臺中市烏日區學田路 405 巷 36 號，交通區位如圖 1-2~圖 1-4（土地坐落：臺中市烏日區成功嶺段 330 地號，計 1328.97 平方公尺，詳圖 1-15）。



圖1-1 市定古蹟「聚奎居」(正身及左、右護龍)現況照片

圖1-2 「聚奎居」交通區位圖¹

1 圖面來源：

<http://www.boch.gov.tw/boch/frontsite/cultureassets/caseBasicInfoAction.do?method=doViewGMapLarge&caseId=BA10201000005&version=1&assetsClassifyId=1.1>



圖1-3 「聚奎居」航照圖²

2 圖面來源：<https://maps.google.com.tw/maps?hl=zh-TW&tab=w1>

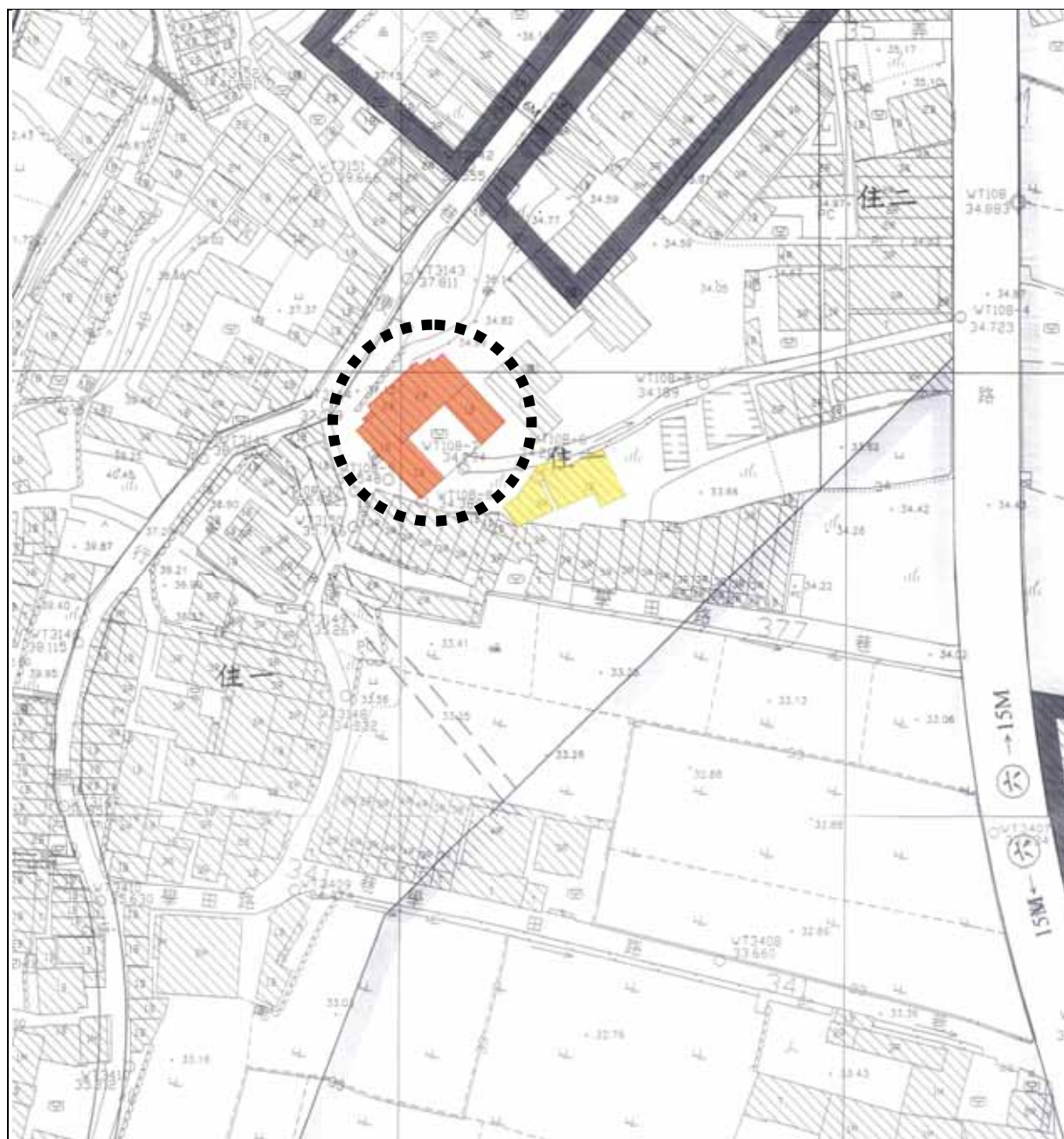


圖1-4 「聚奎居」位於烏日區王田交流道附近特定區：住宅區（住一）

1-3-2. 周圍環境與建物配置

「聚奎居」座落於烏日區東北側，在地勢上由東北側高處（學田山）逐漸朝西南側向下，敷地位於區域的下坡低地。鄰近「聚奎居」的學田路道路兩側景觀不同，緊鄰 405 巷交叉路口的西側，大多為 2~3 層樓的 R.C 建築，另一側則為大片農田，仍留存著古樸的鄉野景緻；便行巷與學田路 405 巷周邊則為單層斜屋頂民宅與 2 層樓高的 R.C 建築。建築形式單調，大多為面貼磁磚或塗漆，立面入口處大片鐵門、屋頂則為鍍鋅浪版等之增建，無特殊風格。「聚奎居」四周景緻因地理位置遠離市區，又位於巷內而極為隱密，往往讓遊客不易尋得芳蹤。

由學田路便行巷、學田路 405 巷與學田路 341 巷等道路均可進入敷地。若由學田路前往，須由學田路 405 巷進入，巷底即為「聚奎居」正立面（早期主要出入口），由於目前巷道寬度 210~250 公分不等，汽車等大型車輛難以行駛入內，只能步行或騎機車前往。此外，由學田路便行巷或學田路 341 巷進入，主要緊鄰「聚奎居」正身後側，由於便行巷與敷地內埕地面高程有 330 公分左右的高差，須走左護龍側的簡易踏面（斜坡道）抵達左護龍外廊，或由右護龍側的巷道前往外埕；後側高差係以大卵石與紅磚砌築邊坡，作為擋土牆。便行巷鄰近「聚奎居」後側之空地作為停車場使用，約可停放 5~6 部汽車。



圖1-5 學田路（西側、東側）周邊景象



圖1-6 學田路 405 巷口景象、便行巷周邊景象



圖1-7 學田路 405 巷周邊景象



圖1-8 便行巷周邊景象（「聚奎居」後側環境）



圖1-9 便行巷周邊景象（「聚奎居」後側環境）

1-4. 調查研究範圍與執行流程

1-4-1. 計畫內容與執行流程

「聚奎居」在幾經時間與所有權人的變遷下，很難得的可以保存下來，對於臺中地區或者臺灣民居建築發展都具有重要意義，本調查研究計畫以發揮其文化資產價值為優先考量，期望透過深入的研究，給予史料建構及民眾教育的機會，讓大家更為尊重及親近周邊的古蹟與歷史建築等文化資產。

有關計畫執行的構想主要從以下幾個方向著手，包括：

- （一）瞭解「聚奎居」之陳氏家族在地方上的定位，建立家族史。
- （二）確認「聚奎居」之建築在臺灣建築史上的定位與特色。
- （三）奠定「聚奎居」對烏日地區發展的重要地位。
- （四）提擬「聚奎居」保存與修復之策略及原則。
- （五）展現「聚奎居」再利用的永續經營精神。
- （六）加強民眾對地方的情感，建立文化資產的保存觀念。

基於以上構想，提出計畫內容之執行流程，如圖 1-10。

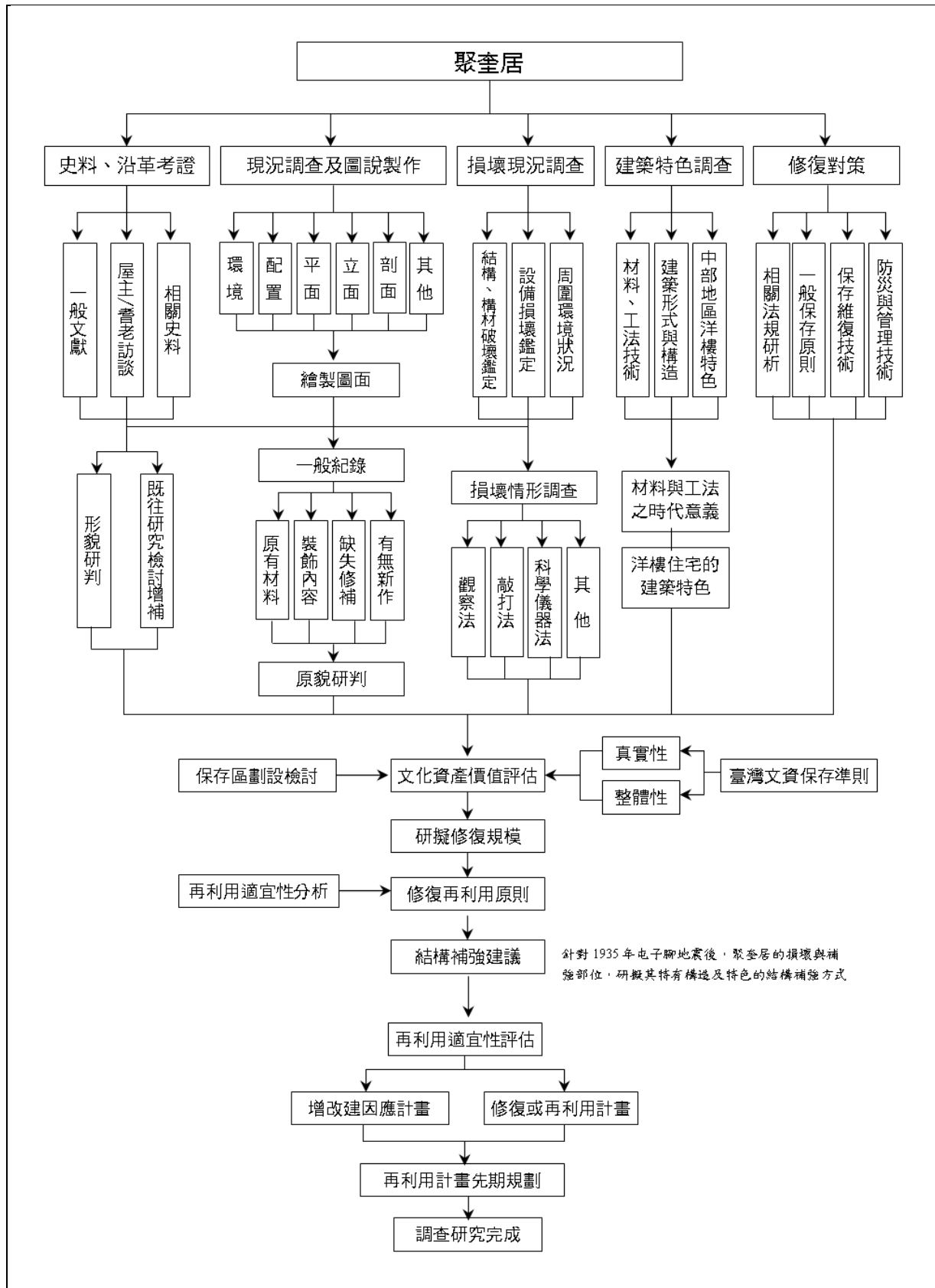


圖1-10 計畫執行流程圖

1-4-2. 調查研究範圍

本調查研究工作擴大研究範圍，以達到對古蹟的全面性瞭解。在空間上以古蹟「聚奎居」為中心，為了更全面的瞭解，在不同課題研究時將擴大研究範圍，如有關其在都市發展中的角色，須針對周邊其他建築、相似類型建築等進行調查與比較，以期正確地釐清。又創建原因起於陳紹宗，所以應對其本人原鄉地有基本的瞭解。時間範圍依古蹟本身與地方開發的特性，從清代為起始點，建物增改建、使用上及土地產權的變遷，直到現況等，都是不容忽視的範疇，所以研究的時間範圍將向後延伸至現今，才能呈現古蹟完整的生命史。

（一）文獻史料蒐集及修復沿革考證

「聚奎居」所在區域的發展可追溯至清代中部的開墾，故未來蒐集的文獻史料時間應從清代為起始點，跨經日治、戰後到近代，與其相關者都不容忽視。文獻史料包括官方及民間，前者須注意日治初期日本總督府土地調查局對烏日地區的土地調查及規劃，以及地方政府擁有之臺中縣市的相關檔案，對於歷史沿革都有釐清的重要性。民間文獻史料部分，因為是宅第，家族祖譜、老照片、耆老訪談及後人所有的相關資料，均是重要的蒐集方向。接著再依照史料的成果與現場比對，作為未來修復的基礎資料。

- （1）歷史文獻與相關檔案蒐集：日本總督府土地調查局及相關之文獻史料蒐集，作為未來修復沿革考證依據，以及相關圖面（舊地圖、航照圖、測繪圖...）、老照片等資料蒐集，以期充分瞭解其歷史定位與特色。
- （2）實地調查：有關建築現貌、遺構、遺存文物資料與相關文物蒐集考證。
- （3）口述歷史與訪談：訪談所有權人、管理人（陳香貴）、陳家後人（陳志堅、陳祝榮）³，以及曾在此居住的耆老、使用者、鄰居、文史工作者或相關營建人員等為主。
- （4）產權釐清：包括建築物與土地之所有權人與範圍釐清。

（二）基地與建築現況調查

基地與建築現況調查為古蹟調查研究的基礎，包括周圍環境、建築結構、構造材料與設備、損壞狀況等調查及破壞鑑定，藉此可提出適當的修復計畫建議，在最高的保存原則下，給予「聚奎居」正確且得以延長其生命的修復。同時，「聚奎居」豐富的建築內涵，藉由深入的調查研究，可以豐富臺灣民居建築史的資訊。

3 陳紹宗之長子為陳振芳、長孫為陳文德、長曾孫為陳志堅；陳祝榮為陳紹裘（陳紹宗之弟）之孫。

- (1) 現況調查與攝影記錄，包括環境、結構、構造與設備、損壞狀況與週邊植栽等調查。針對建築之平面配置、立面形貌、營建材料、構造與結構及細部語彙等進行詳細之記錄與分析，分項調查並予以詳細測繪，並為古蹟之特殊構造與形式留下記錄，確認建築之特色與古蹟保存價值。
- (2) 建築形式格局、特色、規模、整體環境空間之研究。
- (3) 透過資料影像或文字描述，將所有現況之破壞情況留下文字與影像記錄，鑑定破壞之原因，並進行損壞狀態評估與原因分析，作為建築群修復工作之重要參考依據。
- (4) 烏日地區傳統民居與重要建築調查（如論仔巷「元季堂」為詩人陳若時故居，學田路與山頂巷口之陳氏宗祠.....等）。
- (5) 臺中、彰化地區洋樓式住宅的特徵與比較分析。

(三) 原有工法調查及施工方法研究

「聚奎居」的結構及樣式豐富，在當時臺灣的中部地區出現許多這種混合風格的作法並謂為風氣。在當時的環境中，是如何建造完成的？工法的細節是否參考本地的經驗？是否因本地材料的限制，而以特殊技巧克服？這些都是值得探究的課題。

- (1) 營建技術及材料分析調查、原有工法調查及施工方法研究。
- (2) 與其它興建時期、地點、風格相近之建築進行工法比較。
- (3) 針對古蹟本體進行結構安全評估以及結構補強建議。尤其針對昭和 10（1935）年屯子腳地震以及民國 88（1999）年 921 大地震後，「聚奎居」的損壞與補強部位，研擬其特有構造及特色的結構補強方式。

(四) 必要之考古調查、發掘研究與緊急搶修建議

此項工作須視現場調查狀況而定。一般而言，調查研究過程採用的是「非破壞性」方法，若因現場障礙物移除有重大發現時，則應透過協調執行必要性的考古調查及現場發掘，但原則上仍以不破壞「聚奎居」的原有結構為原則。

- (1) 須視現場調查狀況而定，必要時得協調執行「非破壞性」考古發掘工作。
- (2) 「聚奎居」歷經增修改建等情形，整體結構系統、建築構造與形貌保存狀態不佳，若無妥善緊急搶修或加固，恐加速建築結構與構造持續毀損。因此，本計畫將提擬必要之緊急搶修建議，以供主管機關參考。
- (3) 緊急搶修原則、材料與工法應具可逆性。考量緊急搶修之迫切性不同與經費預算，必要時可採取分階段方式進行。

（五）匠師技藝及材料分析調查

接續前項調查研究項目〔（三）原有工法調查及施工方法研究〕，「聚奎居」就結構與外觀來看屬於混合風格，當時參與的營建人員是否為當地匠師，是否使用本地材料，在工法細節上是否出現混合現象，呈現出臺灣的匠藝特色頗值得探究。材料性的分析須透過必要的儀器檢測來作正確的判斷，亦是未來修復參考的依據。

- （1）是否聘任日本建築師設計？
- （2）營建人員是否為當地匠師？匠師技藝特色之調查與分析。
- （3）材料分析調查，包括：建築材料、工法與形式手法的考證等。
- （4）必要時透過科學儀器檢測材料的種類與狀態。

（六）文化資產價值評估

- （1）文化資產價值調查之首要工作係判定指定範圍內之建築價值，於進行建築現況之基本調查、配合歷史文獻資料整理後，參酌古蹟之指定基準，擬定「有形文化資產價值」、「無形文化資產價值」、「再利用潛力」...等，以瞭解建築群之價值。
- （2）根據建築的文化資產價值與特性，研擬不同的保存與修復層級，以進行後續之修復與再利用建議，彰顯本案之價值與定位。

（七）修復或再利用原則、方法研擬與修復經費概估

透過上述調查研究與文化資產價值評估後，成果將落實到修復計畫中，為「聚奎居」量身訂製一套修復原則、修復方針，以避免不當的修復造成古蹟價值的減損，並提出修復經費概估，作為未來接續之修復計畫與修復工程參考。

- （1）根據上述研究資料提出調查研究成果，配合鄰近地區之景觀發展與定位，探討古蹟之管理、維護與使用方式，提擬修復與再利用原則、方法。
- （2）修復或再利用所涉建築、土地、消防及其他相關法令之檢討及建議。
- （3）預估修復所需經費概算，考量經費不易一次到位，故建議根據建築損壞層級或規劃方案，採取分期、分階段方式，概估修復經費與修復內容。

（八）必要解體調查之範圍、方法及建議

「聚奎居」現況荒廢中，無人使用，多數家具、器物等均已不見蹤跡。在非配壞情形下有些問題恐怕仍然無法釐清，須待未來修復設計階段，進行一些必要的解體調查。本研究成果中將提出相關解體調查範圍及方法之建議，含解體方法及安全保護措施、材料與環境之科學檢測與實驗、記錄，解體調查工程之監督及

記錄，原結構之檢討、分析與修復、加固之建議，以及必要之考古分析及記錄等相關內容。其目的是使修復設計的動作更為準確，以增加時效並節省經費。

- (1) 必要之解體調查，包括解體之範圍、方法、安全保護措施與建議事項。
- (2) 解體調查工程之監督及記錄，原結構之檢討、分析與修復、加固之建議。
- (3) 必要之考古分析及記錄等相關內容。

(九) 按比例之平面、立面、剖面、大樣等必要現況測繪及圖說製作

- (1) 委託專業高程測量公司，針對「聚奎居」周圍環境（四周各 20 米左右）之高程、主體建築之配置定位，以及建築立面高度等進行測量（如圖 1-11，「聚奎居」立面測點共計 1305 處）。
- (2) 建築物配置及周圍環境的實測、紀錄，包含必要之現況測繪及圖說製作（按比例之平面、立面、剖面、細部大樣等），建立基本資料。
- (3) 除了以 CAD 繪製測繪圖面外，同時藉由 3D 影像模擬「聚奎居」之建築現況、形貌復原建議及未來修復建議等影像。

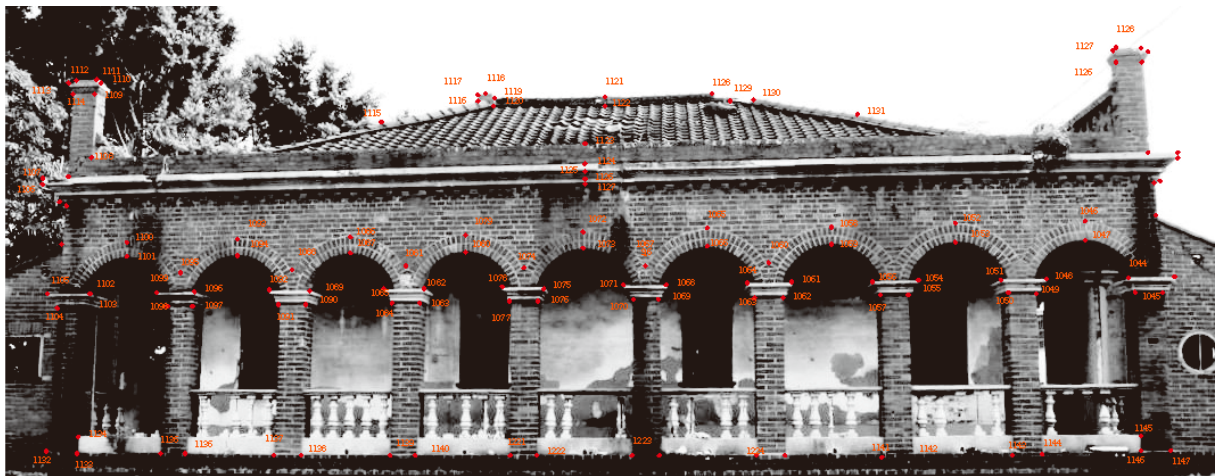


圖1-11 建築立面各點之高程測量標示點

(十) 再利用適宜性、必要設施系統建議及經營管理

- (1) 透過法令面向與所有權人意向，分析古蹟再利用之限制與適宜性。
- (2) 掌握鄰近周邊之文化資產與重要景點，析釐本區域之潛力與魅力，研擬區域定位與區域整合的可能性。
- (3) 依照古蹟之文化資產價值，研擬防災與維護計畫。
- (4) 本古蹟委託相關團隊進行修復與再利用規劃之前，如何讓古蹟預先作好準備以因應後續活化與再生，本計畫將研擬古蹟修復與再利用計畫之先期規劃，包括再利用必要設施系統及經營管理之建議。

- (5) 「聚奎居」產權屬私有且複雜，多位地主曾提出訴願，盼市府先取消公告，要求持續和市府商談以地易地或市價徵收補償，因此，本案亟需研擬容積轉移或其他可行性。
 - (6) 提擬古蹟之經營管理，試圖透過計畫的擬訂、目標、策略、監測乃至於目標執行過程中與目標達成後的評價，在既有效率又有效用的狀況下完成組織所設定的目標。進而探討古蹟委外經營制度對於古蹟經營管理成效，以及對管理組織朝向永續發展的影響。
- (十一) 古蹟公告表與相關圖說繪製
- (1) 「聚奎居」已於民國 101 年 11 月 14 日指定公告為古蹟，本計畫將根據前述文化資產價值評估成果，研擬古蹟公告表。
 - (2) 協助委託機關製訂測繪保存範圍與使用配置圖、土地範圍地籍套繪圖，以及土地使用分區圖等內容，並經測量技師簽證。
- (十二) 環境清理與清運
- (1) 為利調查研究工作，將進行環境清理，包括除草及廢棄物清理（運），依據契約書規範，分別於期中及期末審查前完成一次施作。
 - (2) 部分建築損壞嚴重且結構安全堪慮，為避免參觀人員入內發生危險，通往二樓的樓梯間已由臺中市文化資產處暫時封閉（圖 1-12）。



圖1-12 右側梯間前後側封閉、左側梯間樓版開口處封閉

1-5. 「聚奎居」古蹟公告資料與指定歷程

1-5-1. 「聚奎居」古蹟公告資料⁴

「聚奎居」於民國 101 年 8 月 9 日指定為古蹟，民國 101 年 11 月 14 日府授文資字第 1010197493 號公告指定為市定古蹟。文化部與臺中市文化資產處等網站之公告內容如表 1-1、圖 1-13、圖 1-14，本研究據此內容匯整基本資料如表 1-2。

表1-1 「聚奎居」古蹟指定公告表

一、名稱	市定古蹟「聚奎居」
種類	宅第
位置或地址	臺中市烏日區學田路 405 巷 36 號
二、古蹟及其所定著土地之範圍	古蹟本體及面積： 1. 建築本體：正身及左右護龍。 2. 土地面積：1,328.97 平方公尺。 3. 定著土地地號：臺中市烏日區成功嶺段 330 地號（詳如地籍資料）。 4. 古蹟保存範圍臺中市烏日區成功嶺段 330 地號（詳如地籍資料）。
三、登錄理由及其法令依據	指定理由： 1. 「聚奎居」建築，以三合院傳統配置融合洋式建築風格與工法，深具各時代表現地方營造技術流派特色，展現歷史、文化、藝術價值，並具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力。 2. 本建物之建築樣式精美，屬本地區精美建築之一，表現地方營建技術，具稀少性，不易再現之特色。 法令依據：「文化資產保存法」第 14 條暨古蹟指定及廢止審查辦法第 2、3、4 條規定。
四、指定日期及文號	中華民國 101 年 11 月 14 日府授文資字第 1010197493 號

4 資料出處：臺中市文化資產處網站，<http://archive.today/BIPsx>



聚 訂 線	檔 號： 保存年限：	
	臺中市政府 公告	
	發文日期：中華民國101年11月14日 發文字號：府授文資字第1010197493號 附件：古蹟登錄公告表、地籍圖	
	主旨：公告指定本市烏日區「聚奎居」為市定古蹟。	
	依據：文化資產保存法第14條暨古蹟指定及廢止審查辦法第2、3、4條。	
	公告事項：	
	一、古蹟名稱：聚奎居。	
	二、種類：宅第。	
	三、位置或地址：臺中市烏日區學田路405巷36號。	
	四、所定著土地之範圍：	
	（一）建物本體：聚奎居正身及左右護龍，建物定著地號：臺中市烏日區成功嶺段330地號。	
	（二）土地影響保存範圍（詳地籍圖）：臺中市烏日區成功嶺段330地號，計1,328.97平方公尺。	
	五、指定理由：	
	（一）「聚奎居」建築，以三合院傳統配置融合洋式建築風格與工法，深具各時代表現地方營造技術流派特色，展現歷史、文化、藝術價值，並具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力。	
	（二）本建物之建築樣式精美，屬本地區精美建築之一，表現地方營建技術，具稀少性，不易再現之特色。	
	第1頁 共2頁	
		

圖1-13 臺中市政府公告：「聚奎居」古蹟指定公告

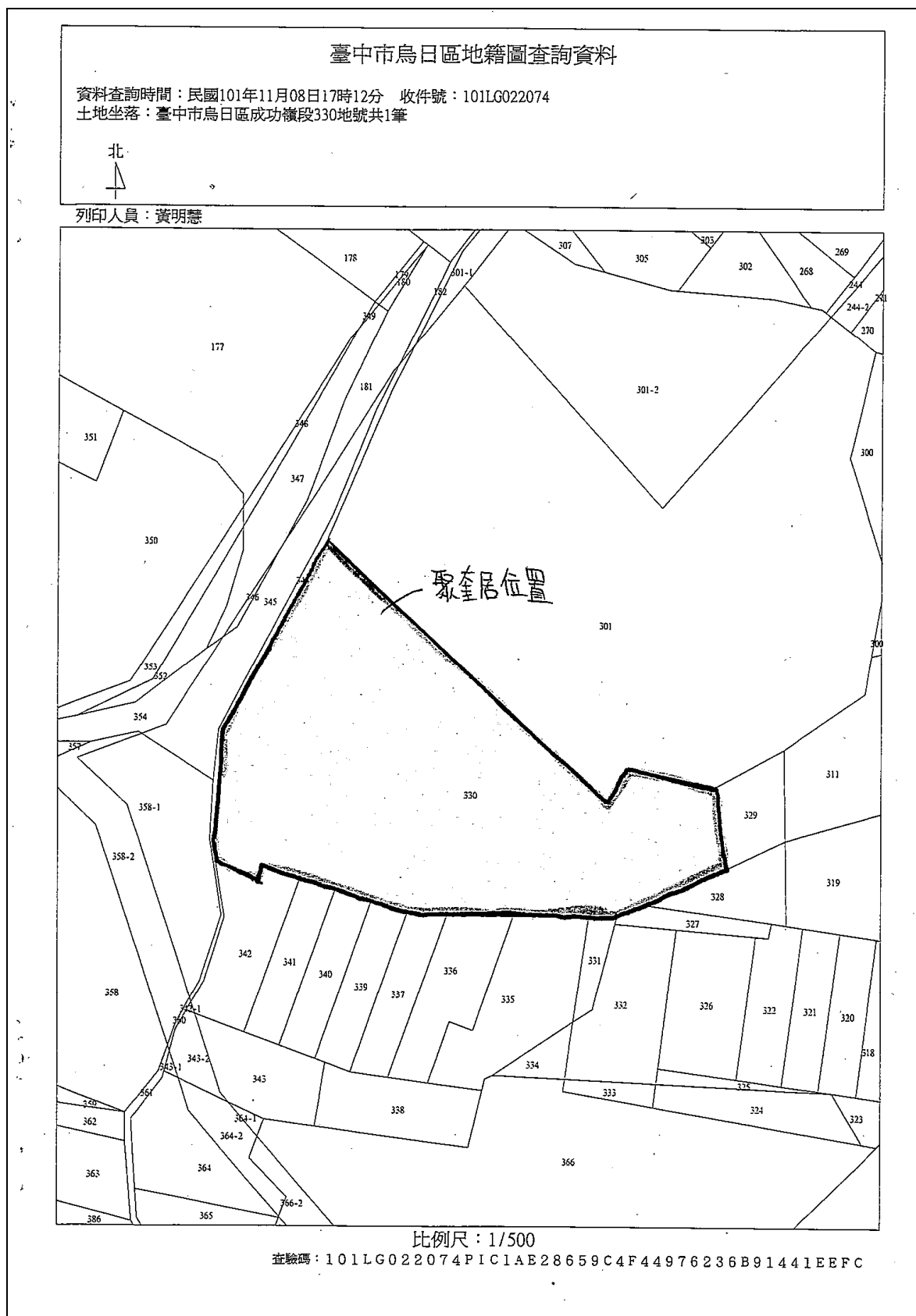


圖1-14 「聚奎居」古蹟指定公告：指定範圍與地號標示圖

根據目前臺中市市定古蹟「聚奎居」公告內容，匯整基本資料如表 1-2（公告內容之創建年代誤植）。本調查研究建議修正之古蹟公告表與指定範圍等，請參見《6-4.古蹟指定公告表與保存範圍建議》。

表1-2 根據目前古蹟公告內容匯整之「聚奎居」基本資料表

名 稱	聚奎居 ⁵
類 別	直轄市定古蹟
種 類	宅第
創建年代	昭和9年（西元 1920 年）
地 址	臺中市烏日區學田路405巷36號
所有權屬	張瓊珀、陳香貴、劉文瑞、劉東安、劉文棋
管 理 人	陳香貴
定著土地	烏日區成功嶺段330地號
法令依據	「文化資產保存法」第14條暨古蹟指定及廢止審查辦法第2、3、4條規定。
公告日期	民國101年11月14日
公告文號	府授文資字第1010197493號
評定基準	（1）具歷史、文化、藝術價值 （2）各時代表現地方營造技術流派特色者 （3）具稀少性，不易再現者 （4）具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者
指定理由	（1）「聚奎居」建築，以三合院傳統配置融合洋式建築風格與工法，深具各時代表現地方營造技術流派特色，展現歷史、文化、藝術價值，並具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力。 （2）本建物之建築樣式精美，屬本地區精美建築之一，表現地方營建技術，具稀少性，不易再現之特色。
歷史沿革	建築約於西元1920年創建，三合院二層樓型式，屬洋樓性質。正身為 R.C 加強磚造，護龍為磚造，正身二層洋樓式，山牆花綵紋飾，中有堂號，女兒牆起落有致，線條流暢，護龍則為平房，立面拱圈、柱廊，洗石子與紅磚交織出溫潤視覺景觀，在現存傳統民宅已屬少見。

5 資料出處：「文化部文化資產局」網站

[<http://www.boch.gov.tw/boch/frontsite/cultureassets/caseBasicInfoAction.do?method=doViewCaseBasicInfo&iscancel=true&caseId=BA10201000005&version=1&assetsClassifyId=1.1>]

1-5-2. 「聚奎居」地籍資料

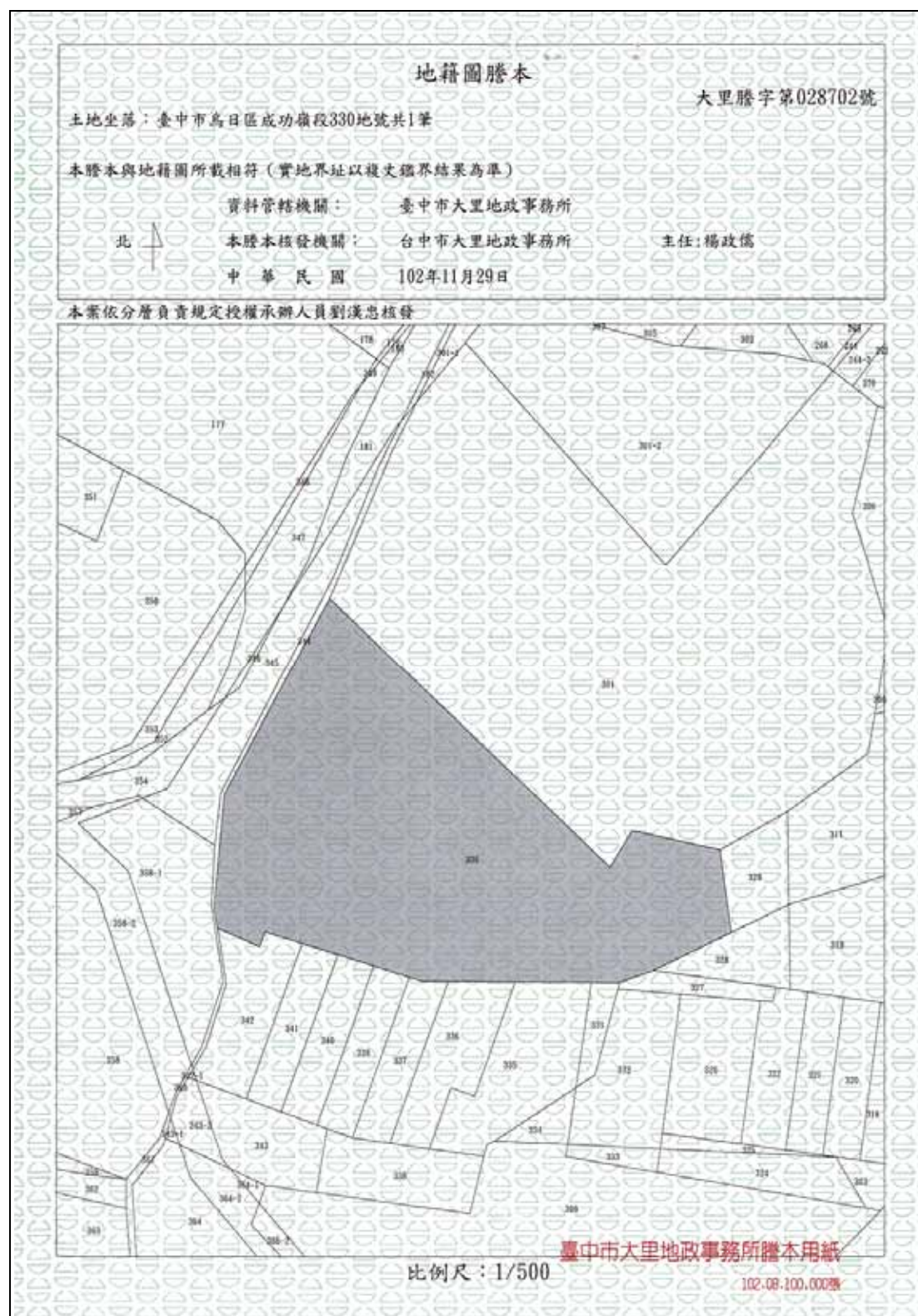


圖1-15 「聚奎居」地籍圖謄本

土地登記第二類謄本(地號全部)		頁次:000001
烏日區成功嶺段0330-0000地號		
列印時間:民國102年11月29日11時25分	大里地政事務所 主任:楊政儒	本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
大里謄字第028702號	資料管轄機關:臺中市大里地政事務所	謄本核發機關:臺中市大里地政事務所
*****	*****	*****
登記日期:民國101年04月11日	土地標示部	登記原因:註記
地目:建	等則:—	面積:**1,328.97平方公尺
使用分區:(空白)	使用地類別:(空白)	
民國102年01月公告土地現值:**16,800元/平方公尺		
其他登記事項:重測前:學田段199-1地號		
(一般註記事項)暫定古蹟(自101年3月9日至101年9月8日止)		
*****	土地所有權部	*****
(0001)登記次序:0002		
登記日期:民國081年09月01日	登記原因:買賣	
原因發生日期:民國081年06月24日		
所有權人:張瓊珀		
住址:台中縣烏日鄉仁德村13鄰信義街221巷4號		
權利範圍:*****9分之3*****	權狀字號:霧字第035367號	
當期中報地價:102年01月 ****2,000.0元/平方公尺		
前次移轉現值或原規定地價		
067年03月 *****500.0元/平方公尺		
歷次取得權利範圍:*****9分之2*****		
081年06月 ****4,200.0元/平方公尺		
歷次取得權利範圍:*****9分之1*****		
其他登記事項:(空白)		
(0002)登記次序:0006		
登記日期:民國092年12月04日	登記原因:買賣	
原因發生日期:民國092年11月03日		
所有權人:陳香貴		
住址:臺中市烏日區學田里11鄰學田路405巷36號		
權利範圍:*****9分之3*****	權狀字號:092里字第033762號	
當期中報地價:102年01月 ****2,000.0元/平方公尺		
前次移轉現值或原規定地價		
092年11月 ****7,800.0元/平方公尺		
歷次取得權利範圍:*****9分之3*****		
其他登記事項:(空白)		
(0003)登記次序:0007		
登記日期:民國094年12月09日	登記原因:分割繼承	
原因發生日期:民國094年08月25日		
所有權人:劉文瑞		
住址:臺中市烏日區三和里15鄰學田路便行巷119號之1		
權利範圍:*****9分之1*****	權狀字號:094里字第029581號	
當期中報地價:102年01月 ****2,000.0元/平方公尺		
前次移轉現值或原規定地價		
094年08月 ****7,800.0元/平方公尺		
歷次取得權利範圍:*****9分之1*****		
其他登記事項:(空白)		
(0004)登記次序:0008		
登記日期:民國094年12月09日	登記原因:分割繼承	
原因發生日期:民國094年08月25日		
所有權人:劉東安		
住址:臺中市烏日區三和里15鄰學田路便行巷119號		
權利範圍:*****9分之1*****	權狀字號:094里字第029582號	
當期中報地價:102年01月 ****2,000.0元/平方公尺		
	臺中市大里地政事務所謄本用紙	
(續次頁)		102-08-100,000張

圖1-16 「聚奎居」土地登記謄本-1

烏日區成功嶺段0330-0000地號		頁次:000002
列印時間:民國102年11月29日11時25分		
前次移轉現值或原規定地價 094年08月 ****7,800.0元/平方公尺		
歷次取得權利範圍:*****9分之1*****		
其他登記事項:(空白)		
(0005)登記次序:0009		登記原因:分割繼承
登記日期:民國094年12月09日		
原因發生日期:民國094年08月25日		
所有權人:劉文棋		
住 址:台中市烏日區仁德里8鄰興祥街70巷26號		權狀字號:094里字第029583號
權利範圍:*****9分之1*****		
當期中報地價:102年01月 ****2,000.0元/平方公尺		
前次移轉現值或原規定地價 094年08月 ****7,800.0元/平方公尺		
歷次取得權利範圍:*****9分之1*****		
其他登記事項:(空白)		
(本謄本列印完畢)		
前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。		
臺中市大里地政事務所謄本用紙		
102-08-100,000第		

圖1-17 「聚奎居」土地登記謄本-2

1-5-3. 古蹟指定歷程

一、文化資產的指定歷程

（一）申請登錄歷史建築之階段

臺中市政府於民國 100 年 9 月 9 日召開的 100 年度第四次「古蹟歷史建築及聚落」文化資產審議委員會現場勘查及審議會議中提案討論「烏日區『聚奎居』申請登錄為歷史建築案」。根據會議決議：

「本案係申請指定古蹟案，經出席委員三分之二（4 位同意列古蹟，1 位同意登錄歷史建築等）決議，認為『聚奎居』建築四面環圍的廊道，反映日治時期地方仕紳對西方殖民樣式應用在傳統合院空間形式的作法，具臺中地區之稀少性，建築史上之特殊價值，構造形式精美，具歷史、文化、藝術價值，且建物工法為 RC 及傳統工法不同技術之融合，呈現各時代營建技術之特色，極具文化資產價值；惟本案尚未徵詢全部所有權人之意願，俟徵詢完所有權人意願後辦理指定古蹟公告事宜。」

（二）暫定古蹟之階段

臺中市政府在民國 101 年 3 月 8 日召開的 101 年度第二次「古蹟歷史建築及聚落」文化資產審議委員會現場勘查及審議會議中，業務單位提請討論內容如下：

「有關『聚奎居』（暫定古蹟）其所有權人請求『以地易地』尚無法令依據辦理，因事涉私有產權具重大處分與限制，暫定古蹟期間是否再延長 6 個月乙案。」當日會議決議：「依據文化資產保存法第 9 條第 1 項：『主管機關應尊重文化資產所有權人權益，並提供其專業諮詢。』因考量文化資產保存法之『容積移轉』與土地徵收條例之『市價徵收』相關規定近來部分修正，本案暫定古蹟期限經審議委員會討論同意再延長 6 個月（至 101 年 9 月 8 日止），俾使主管機關再協同所有權人協調，以提高所有權人之意願。」

（三）指定古蹟之階段

民國 101 年 8 月 9 日召開的臺中市政府 101 年度第三次「古蹟歷史建築及聚落」文化資產審議委員會現場勘查及審議會議中決議：

「『聚奎居』建築表現當時代之地方營造技術，其建築型式以傳統三合院配置結合洋式建築風格深具特色，裝飾細部作法精美，深具文化資產保存價值，且不易再現，經出席委員一致同意指定為古蹟，名稱為『聚奎居』。」

因此，「聚奎居」原於民國 100 年 9 月 9 日申請登錄為歷史建築，但委員考量其文化資產價值極高，建議指定為古蹟；至民國 101 年 8 月 8 日期間曾列為暫定古蹟，民國 101 年 8 月 9 日通過指定為古蹟，名稱為「聚奎居」；民國 101 年 11 月 14 日府授文資字第 1010197493 號公告指定為市定古蹟。

（四）古蹟所有權人提起訴願階段

然而，期間所有權人、管理人、使用人及其他利害關係人⁶仍有相關意見陳述，如所有權人一：「仍同意容積移轉，盡量配合，但所有權人權利、賠償問題也要先顧慮。」以及所有權人二：「同意以容積移轉方式，保留烏日區聚奎居古蹟，但必須市府協助所有權人尋找容積率需求者，以保障所有權人的最大利益為前提。」

根據中華民國 102 年 3 月 13 日文化部訴願決定書，訴願人因市定古蹟指定事件，不服原處分機關民國 101 年 11 月 14 日府授文資字第 1010197493 號公告處分，提起訴願。案由為訴願人不服，以「聚奎居」為訴願人等為購地建屋而買入，原處分機關在尚未達成以地易地之請求前，即指定古蹟有違公平正義原則及為民服務精神為由，於民國 101 年 12 月 11 日經由原處分機關向本部提起訴願。

訴願論結，按《文化資產保存法》已有古蹟土地容積移轉辦法之補償措施及免稅等獎勵，尚難以「以地易地」執為不予指定之理由。且古蹟指定係為達《文化資產保存法》保存及活用文化資產，充實國民精神生活，發揚多元文化之公益目的，原處分機關依審查辦法第 2 條第 1 項規定，就「聚奎居」所為之古蹟審議指定，涉及不確定法律概念之專業判斷及地方自治事項，經查原處分機關所為之處分無恣意濫用或其他違法情事，文化部自應予尊重。因此，本訴願為無理由而駁回。

二、私有產權與古蹟指定的問題

民國 88（1999）年 921 地震後，原臺中縣政府便已計畫撥下 2 千多萬元的經費欲進行修繕「聚奎居」，但遭到土地所有權人的強力反對而作罷。直至民國 100 年間經地方人士提報為歷史建築後由市府文化局與地方民代會勘，決定先申請為歷史建築或古蹟等文化資產。因為縣市合併後，爆發剛指定的市定古蹟「瑞成堂」遭破壞事件，和「瑞成堂」同屬私人宅第類型的「聚奎居」，由於是傳統三合院

6 「聚奎居」原由劉家長輩購得，後來分給三個兒子共同持分，登記在劉廖盆、張瓊珀、陳香貴名下。劉溪泉排行第五，其妻為陳香貴（管理人）；劉廖盆為劉溪泉之二嫂，已過世，改登記為三名子女共同持分；張瓊珀則為劉溪泉之四嫂。

配置並融入洋式建築風格，深具歷史、文化、藝術價值，因此臺中文化局欲極力保存。而在此階段，所有權人提出盼「以地易地」的方式維護其權益。

經一年多的溝通與協調，於民國 101 年 11 月 14 日將「聚奎居」公告為臺中市市定古蹟。不過「聚奎居」產權仍屬私有，《文化資產保存法》第九條明定，主管機關應尊重文化資產所有人之權益。剛公告為古蹟時，雖然臺中市政府文化局和「聚奎居」所有權人彼此協調溝通多次，但多位所有權人仍提出訴願，要求先撤銷公告，盼能持續討論以地易地或由市價徵收的空間，但該訴願以無理由而駁回。

近日，調查研究團隊訪談所有權人之一的陳香貴伉儷後，明顯感受其立場已逐漸轉化，且願意與調查研究團隊討論後續「聚奎居」之保存與再利用問題。

三、雙方立場概述

所有權人與臺中市政府文化局之立場整理如下：

（一）所有權人：所有權人認為「聚奎居」公告為市定古蹟後，將使其財產權利受損。

（二）臺中市政府文化局：臺中市政府文化局認為「聚奎居」之建築，以三合院傳統配置融合洋式建築風格與工法，深具各時代表現地方營造技術流派特色，展現歷史、文化、藝術價值，並具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力。且建築樣式精美，屬本地區精美建築之一，表現地方營建技術，具稀少性，不易再現之特色，因此將極力保存「聚奎居」。

（三）雙方衝突點：土地所有權人對於土地及建物有得自由使用、收益、處分並排除他人干涉的權利，但遇具有保存價值之文化資產，應依據《文化資產保存法》予以保存。就此事件而言，政府認為「聚奎居」是具有文化價值的建築應該進行保存，亦即未來之保存與再利用規劃時，必須審慎思考如何看待所有權人使用土地的權利。

對於私有古蹟之所有權人而言，現行法規對於古蹟保存的相關配套尚不完善，無法公平地對待所有權人，常導致私有產權遇上古蹟保存時往往產生衝突，容易抗拒被指定公告為古蹟。因此，建議考量古蹟及周邊文化景觀，建立管制範圍之配套措施，以及相關之推動機制來因應（詳見《6-4. 古蹟指定公告表與保存範圍建議》、《7-4. 因應計畫研擬與建議》）。

1-6. 「聚奎居」環境清理（運）

為利本計畫之高程測量與調查工作之進行，已於民國 103 年 1 月 10 日、1 月 16 日、8 月 20 日等進行環境清理工作，共計二次，包括除草及廢棄物清理（運），詳如圖 1-18~圖 1-19。

基地環境清理過程中，現場僅發現一件屋脊瓦鎮 木梯之部分構件較為重要，目前存放於正身一樓右次間內，基地內並未發現「聚奎居」相關遺構或相關文物。



圖1-18 「聚奎居」周圍環境概況：第一次清理前

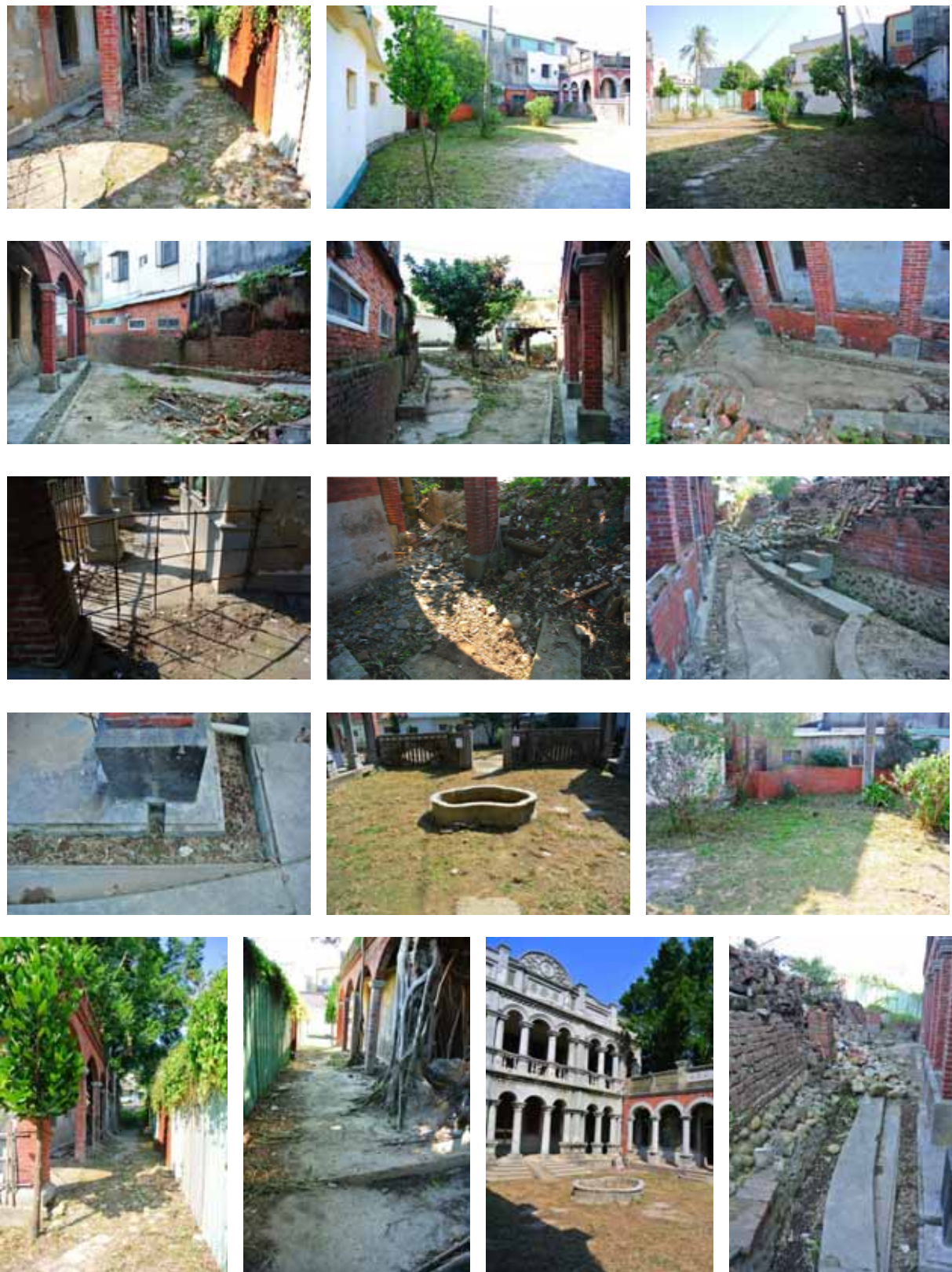


圖1-19 「聚奎居」周圍環境概況：第一次清理後（民國 103 年 1 月 16 日）



圖1-20 「聚奎居」周圍環境概況：第二次清理前（民國 103 年 8 月 18 日）



圖1-21 「聚奎居」周圍環境概況：第二次清理後（民國 103 年 8 月 20 日）

1-7. 「聚奎居」空間編碼與現況測繪圖

1-7-1. 「聚奎居」空間編碼

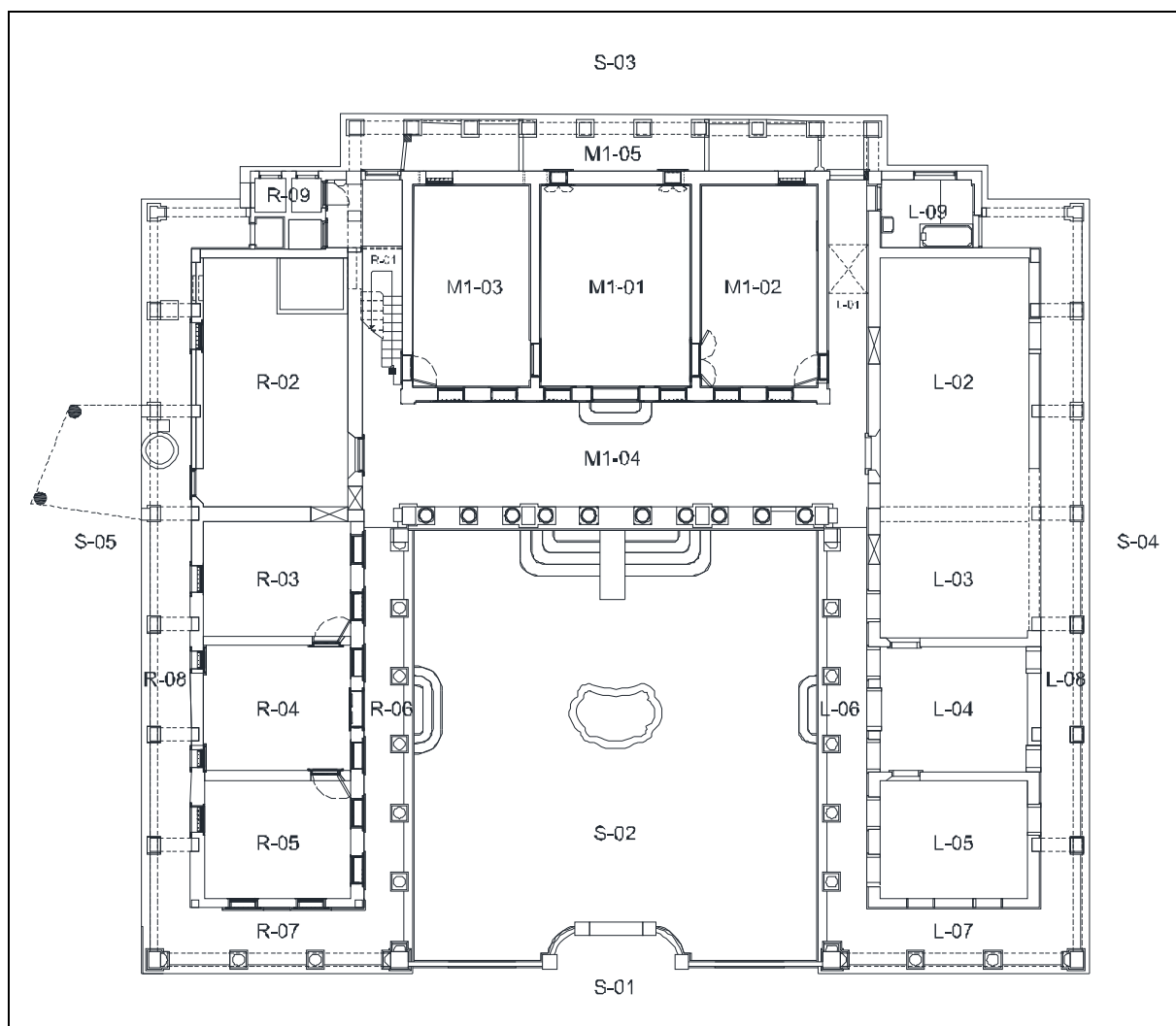


圖1-22 「聚奎居」一樓平面圖：空間編碼

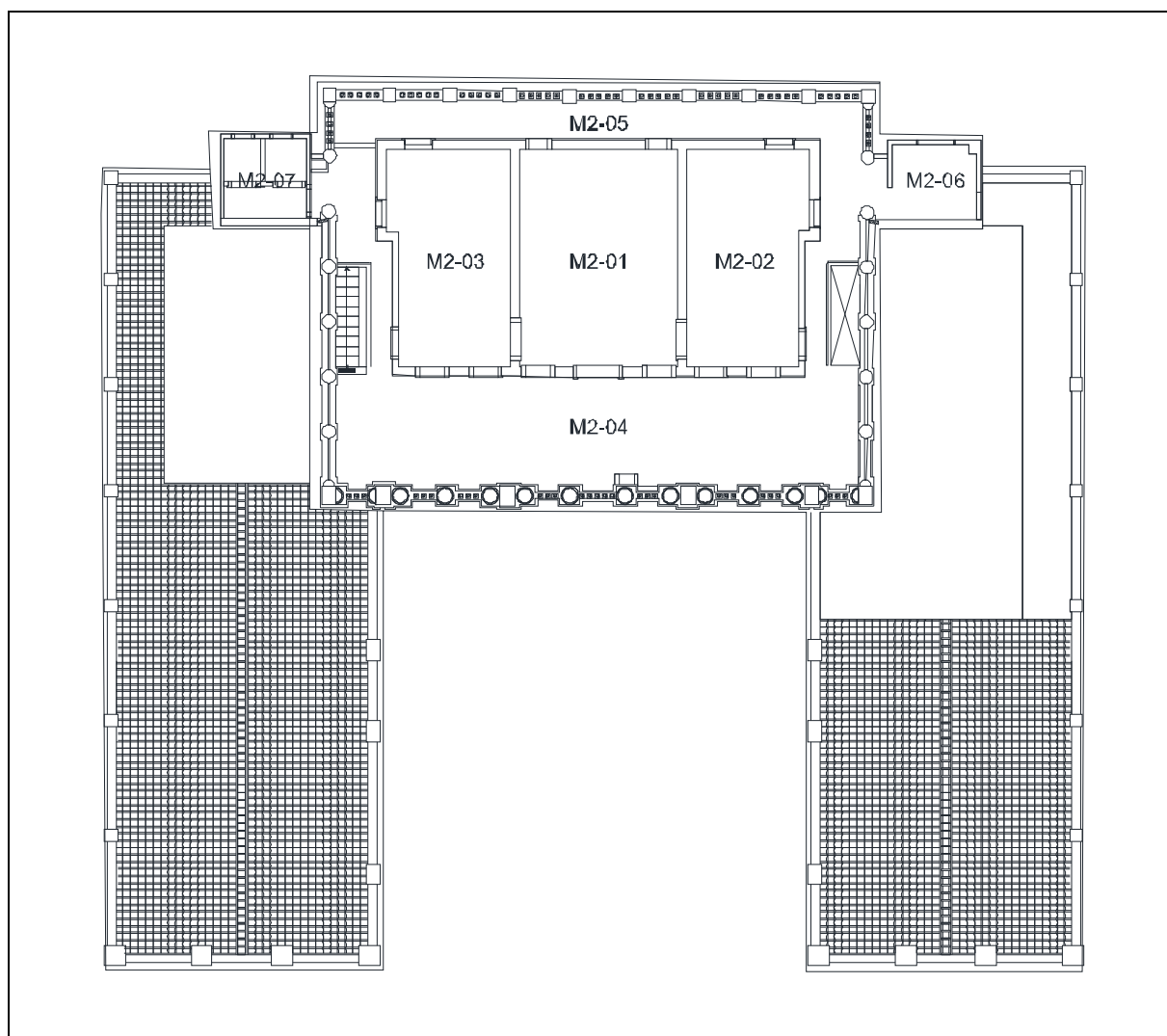


圖1-23 「聚奎居」二樓平面圖：空間編碼

1-7-2. 「聚奎居」現況測繪圖

「聚奎居」現況測繪圖面，詳見附錄圖冊。

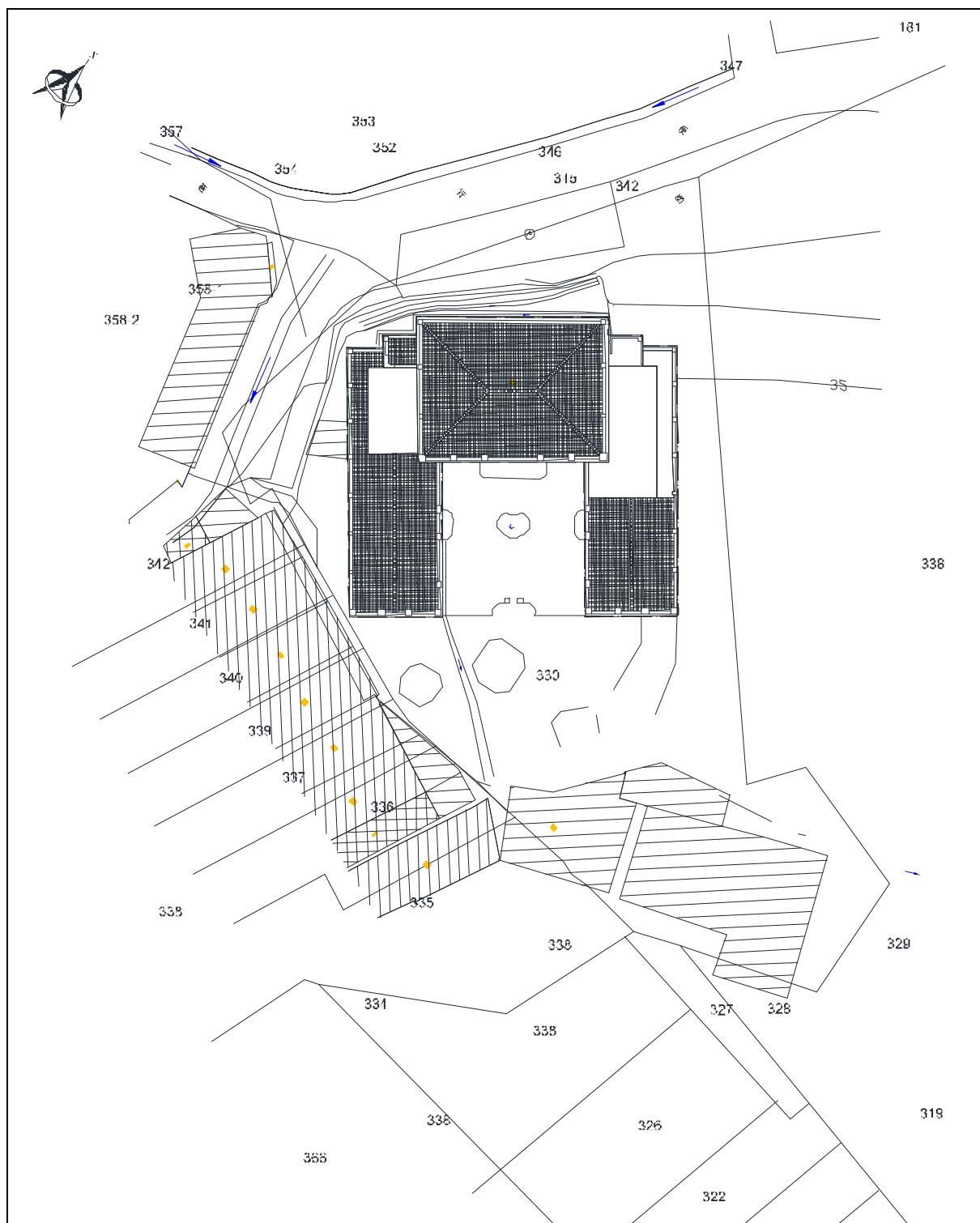


圖1-24 「聚奎居」平面配置與地籍套繪圖

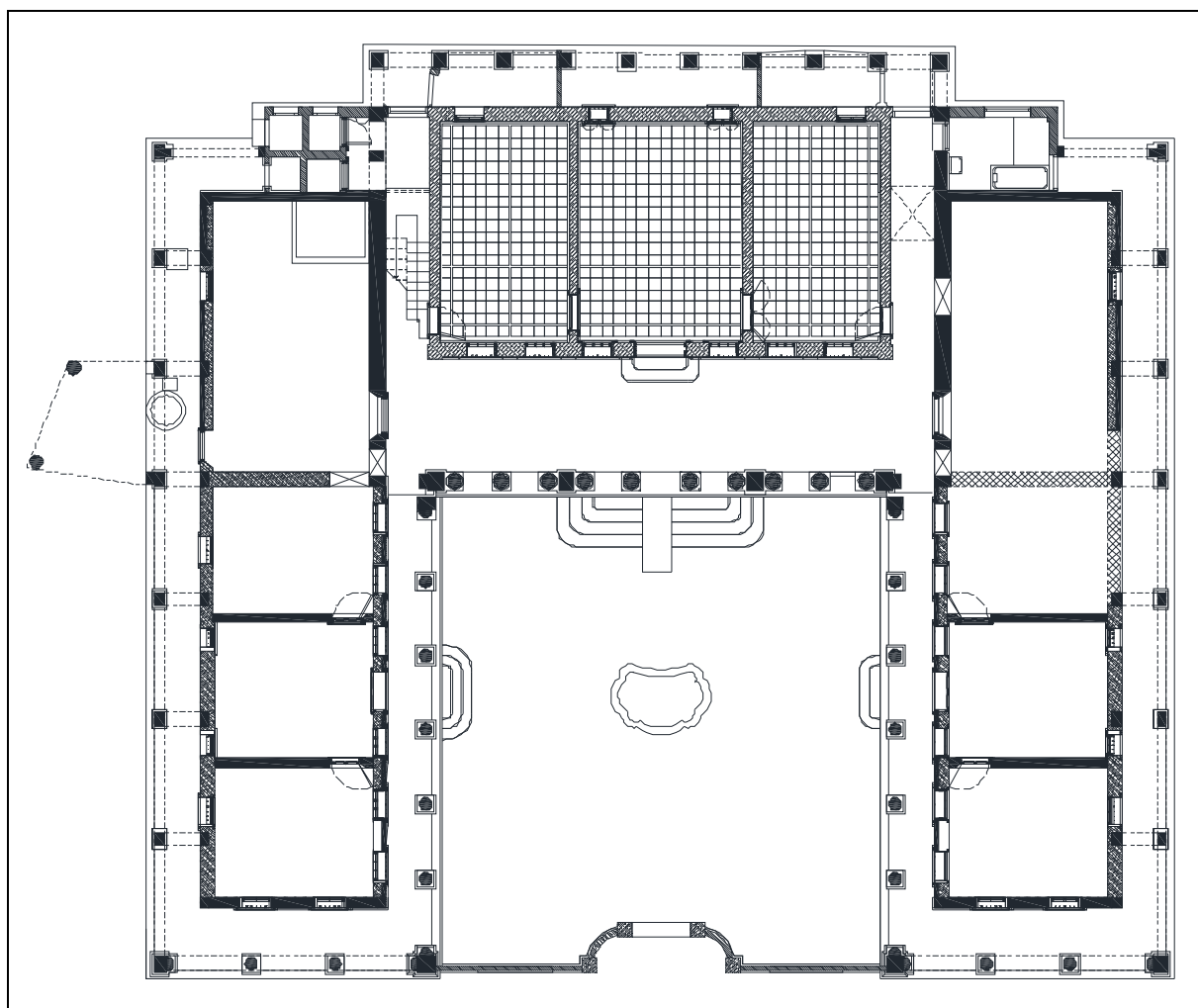


圖1-25 「聚奎居」一樓平面配置圖

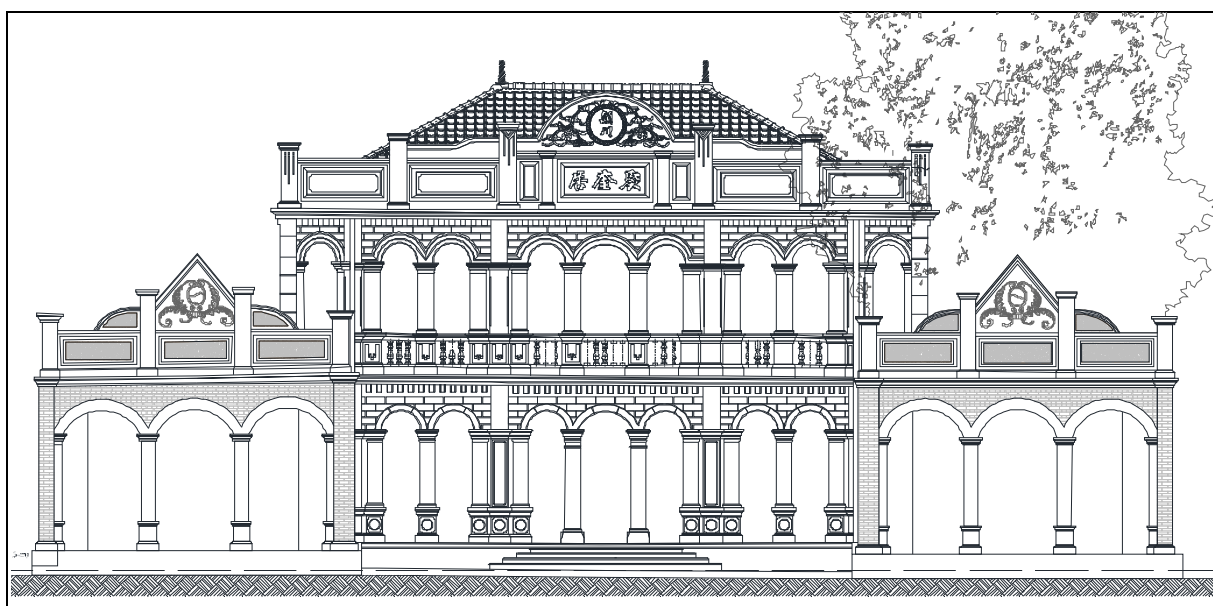


圖1-26 「聚奎居」正向立面圖

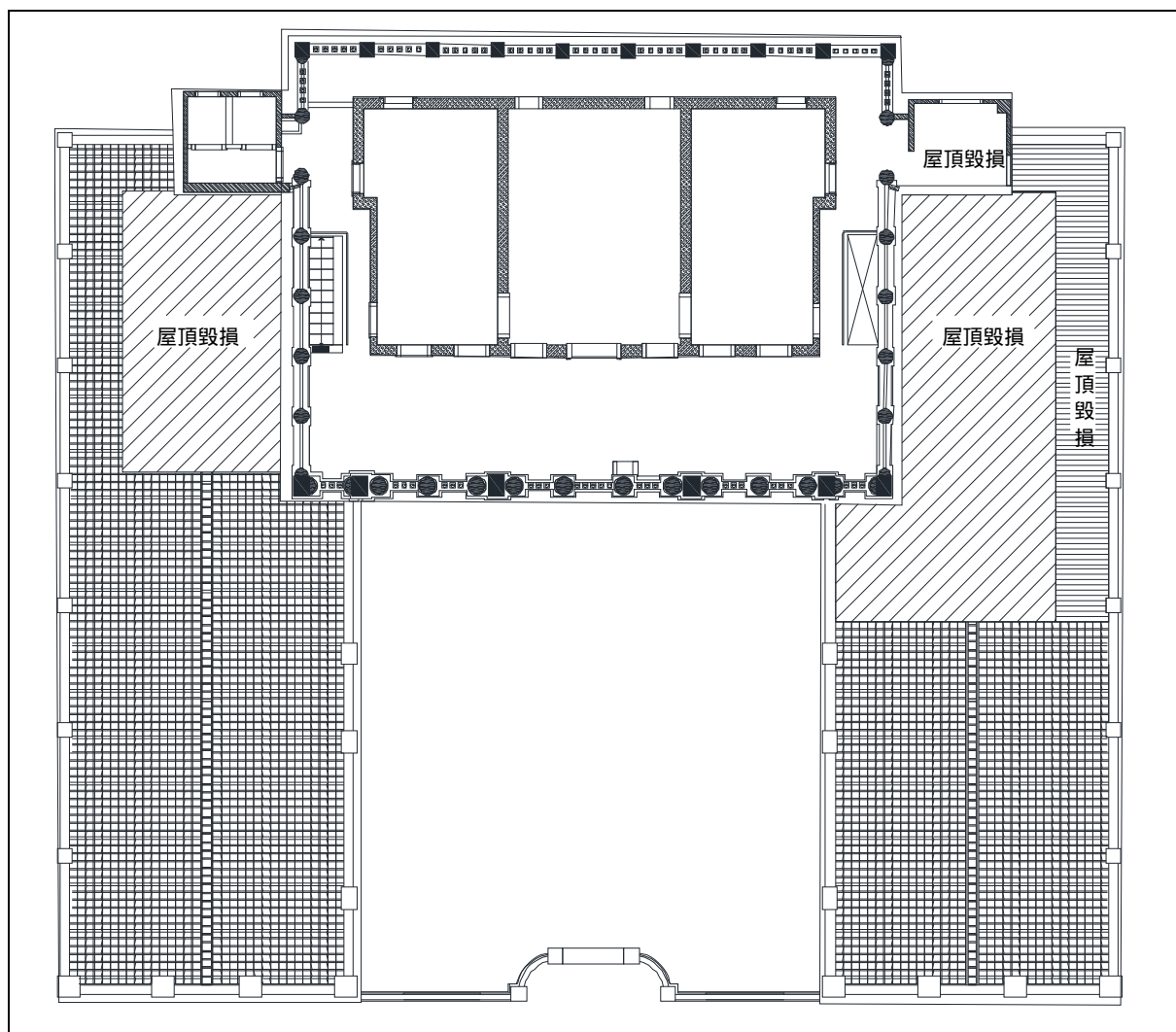


圖1-27 「聚奎居」二樓平面配置圖

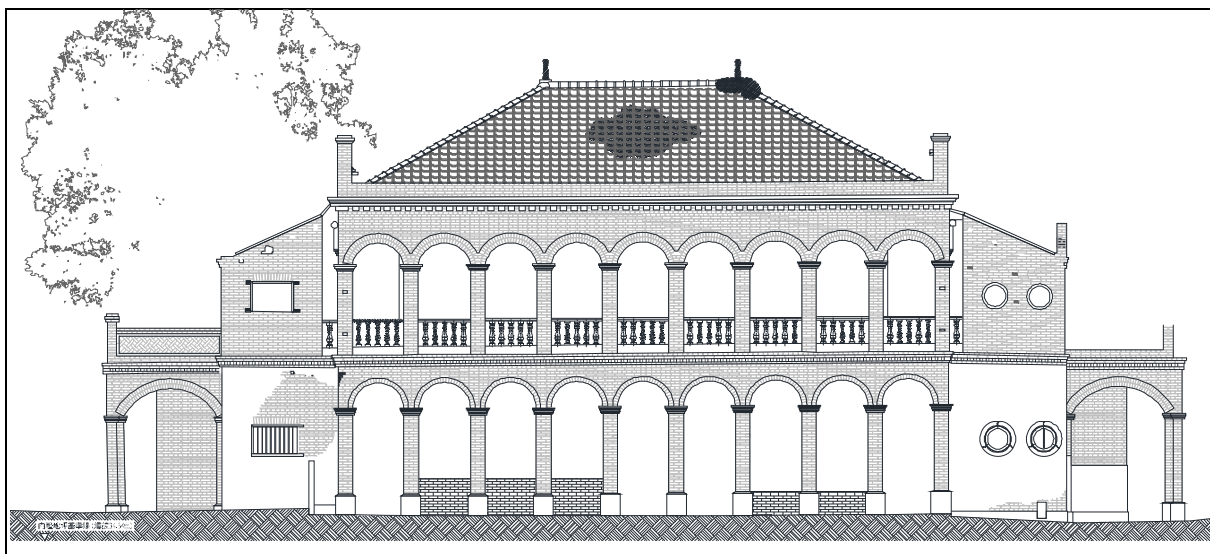


圖1-28 「聚奎居」背向立面圖

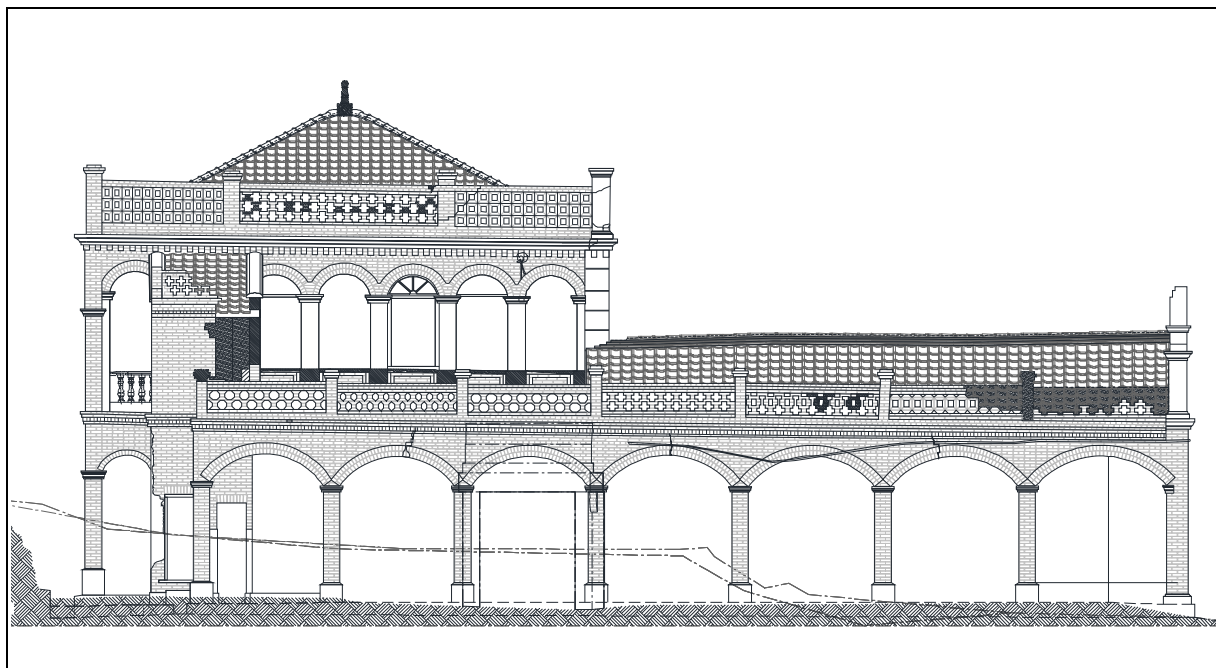


圖1-29 「聚奎居」西南側立面圖

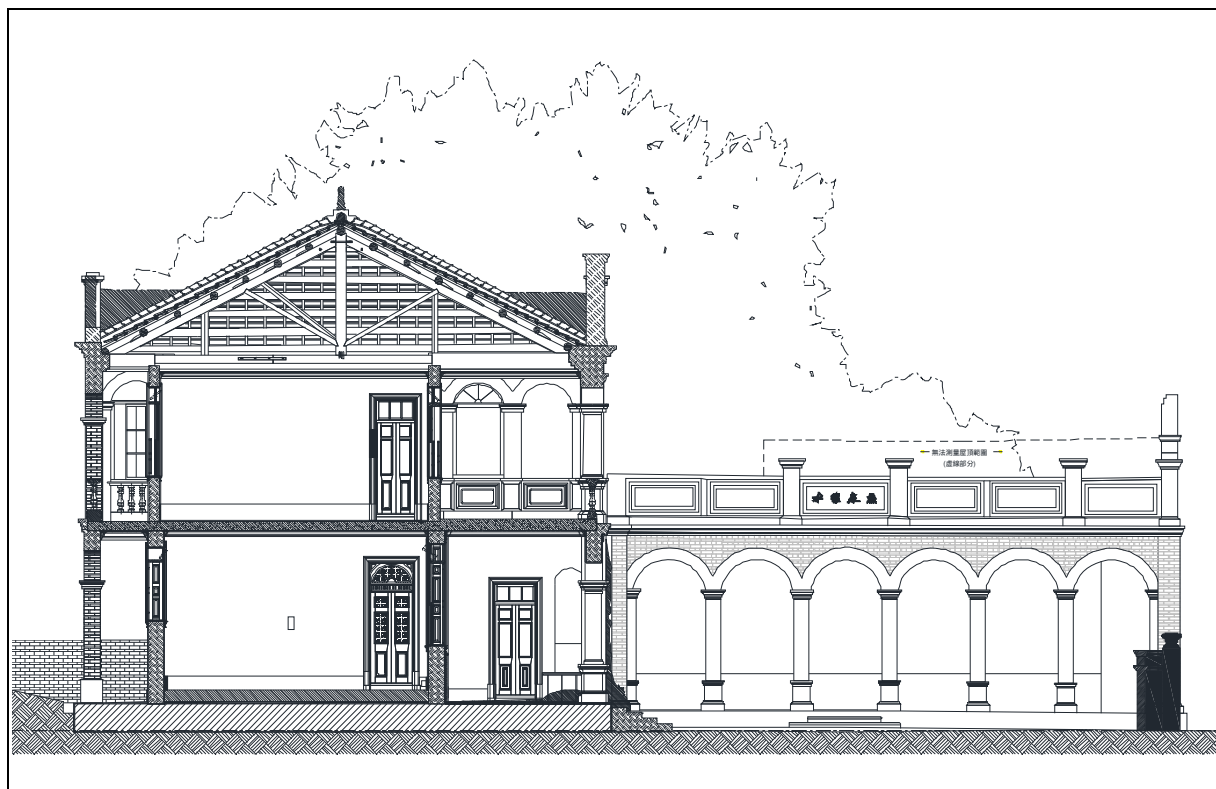


圖1-30 「聚奎居」西南側剖立面圖

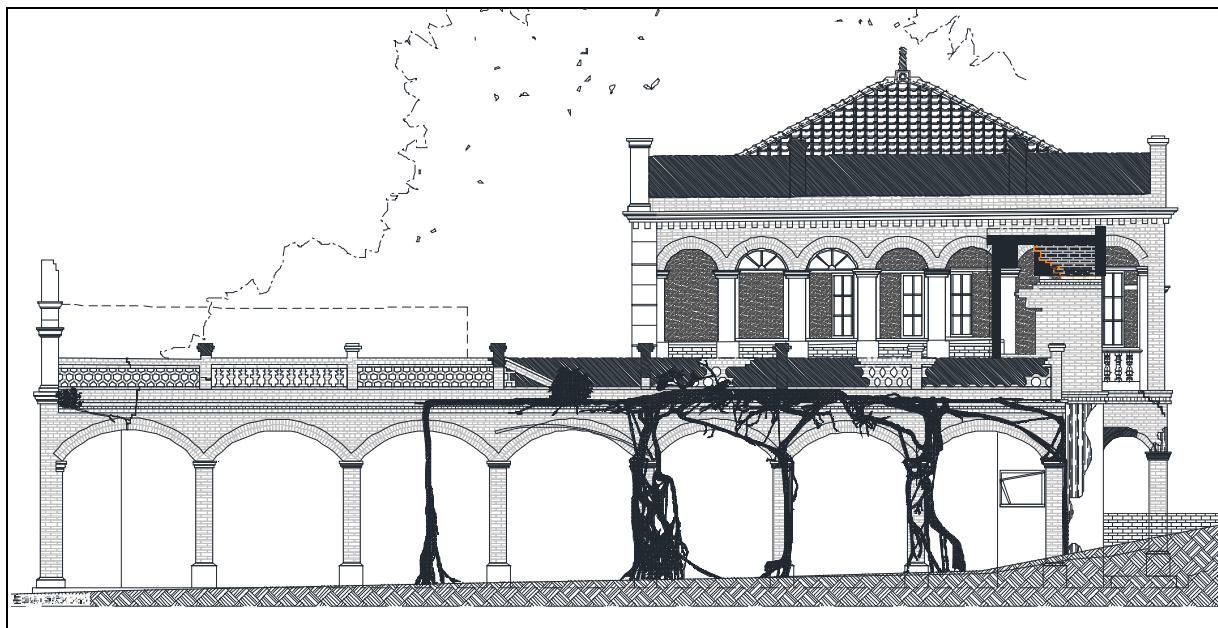


圖1-31 「聚奎居」東北側立面圖

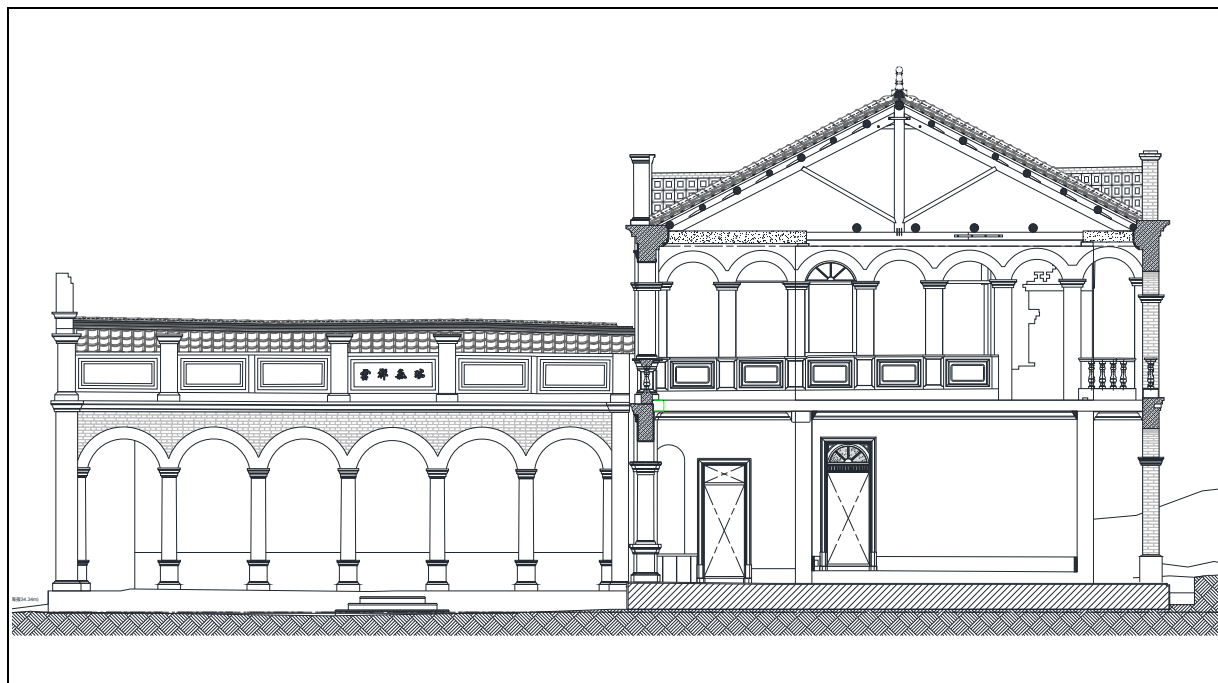


圖1-32 「聚奎居」東北側剖立面圖

