

九二一叢刊006

築巢專案系列

回家的路

謝志誠 編著



財團法人九二一震災重建基金會

前言

民國八十八年九月二十一日凌晨 1 點 47 分 12.6 秒，在日月潭西南方 6.5 公里處，發生了芮氏規模達 7.3 的強烈地震。這場被稱為「九二一集集大地震」的世紀天災，規模之大與破壞之巨，為台灣百年未見。

九二一震災發生後，民間與社會團體踴躍捐輸金錢與物資，奮不顧身地投入救災賑災工作，展現高度的同胞愛；同時國際社會也相繼伸出援手，以人道精神提供援助，發揮人間的大愛。面對這百年來的重大災難，行政院除了設置「行政院九二一震災重建推動委員會」專責救災與重建工作外，另鑑於各界捐款甚鉅，有統合運用以發揮最大效能的必要，於是宣佈由民間社會人士與相關單位共同組織「財團法人九二一震災重建基金會」，推動救災、安置與重建等工作。九二一震災重建基金會於民國八十八年十月十三日正式成立，並舉行第一屆第一次董監事會聯席會，通過本會捐助暨組織章程，確認秉持公開與獨立自主原則，管理運用來自各界的愛心捐款。民國八十九年六月十九日本會局部改組，以「用熱情參與重建、以誠意喚回愛心」自勉，化被動為主動，將協助住宅重建列為最優先的任務，並積極推動各類重建專案，務使愛心捐款有效落實到災後重建，且隨時上網公佈捐款用途與流向，接受各界檢驗。

九二一震災後已屆滿二年，為了讓社會更清楚捐款的用途與流向，我們特別把本會投入住宅與社區重建的經費運用內容與執行結果彙整成冊，而本書除了介紹「築巢專案」下的「協助受災集合住宅更新重建方案」、「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」、「九二一災區家屋再造方案」、「九二一災區 333 融資造屋方案」與「臨門方案」等五個方案外，也把「補助受災地區個別建築物規劃設計費用計畫」與「提撥專款辦理震災災民重建家園信用保證業務計畫」兩項計畫納進來，清楚交待每項補助計畫的「緣起」、「實施過程」、「實施方式」與「實施成果或進度」。

總計這一年來，啟動更新重建程序加入「協助受災集合住宅更新重建方案」的集合住宅與社區總計有八十處，其中，屬於集合住宅者有七十一處，總參與的受災戶數為 7,993 戶；加入「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」接受協助擬定修繕補強計畫書的集合住宅有六十一棟，參與的受災戶數為 8,348 戶；申請「九二一災區家屋再造方案」經核定補助者共有 1,195 戶，其中，第一類補助戶為 491 戶，第二類補助戶為 704 戶；申請「九二一災區 333 融資造屋方案」融資造屋的鄉鎮有一處，興建住宅 32 戶；接受「補助受災地區個別建築物規劃設計費用計畫」補助規劃設計費的重建戶有 6,379 戶；申請「提撥專款辦理震災災民重建家園信用保證業務計畫」提供貸款信用保證的有 1,164 戶。

我們相信，「築巢專案」的推動過程及推出一年後所交出的成績單，已經可以驕傲的向所有的捐款人說，我們兌現了承諾！而延續既有的基礎，我們更相信「築巢專案」將可以協助更多的受災戶縮短回家的路。

董事長

殷琪

2001 年 9 月

家，人類亙古以來的渴望

九二一震災之後，錯縱複雜的土地產權問題，加上災後整體經濟環境變差，在在影響受災戶重建家園的腳步，使得住宅重建的進度相對落後於公共工程的復建與校園的重建，特別是集合住宅與弱勢族群的家屋重建。

由於住宅重建涉及私有財產權的處分，本來就相當不容易，以集合住宅重建為例，除非是百分之百的住戶都同意參與重建，否則就得找出可以透過「多數決」來解決問題的法令工具，然而這種以「多數決」解決問題的法令，因涉及「少數人」的權利，必然得在過程中加上公聽、審議、通知與公告等程序，或者得交付調處，其難度之高是無法想像的！

政府於震災後，即由行政院蕭萬長院長指示財政部於八十八年九月二十二日宣佈對受災戶原有房屋已辦理擔保借款部分，予以本金展延五年，利率按原貸放利率減四碼，利息展延六個月的優惠措施（台財融第八八七四九七二五號），而中央銀行也隨後於八十八年十月十五日依「緊急命令」第二點規定，公布「九二一地震災民重建家園緊急融資專款之提撥及作業應注意事項」（中央銀行（八十八）台央業字第〇二〇一四九一號），並提撥郵政儲金轉存款及其他轉存款共新台幣一千億元，供銀行辦理九二一地震災民購屋、住宅重建及修繕等長期低利、無息緊急融資，以減輕災戶的新舊貸款負擔。

除了「舊貸款展延」與「提供長期低利、無息緊急融資」兩項政策外，八十八年十一月九日行政院九二一災後重建推動委員會第八次委員會也通過「災後重建計畫工作綱領」，規範了與「住宅重建」相關的「社區重建計畫」編報流程及時程、各部會分工、計畫審議核定程序及配合措施等，並決定制定「震災重建暫行條例」作為災後重建的特別法。

由於這兩項貸款優惠措施，在公布後並未如預期的獲得迴響，加上重建特別法的制定在即，所有關心重建的人，都期待這個特別法能夠作為災後重建的「尚方寶劍」，化解所有的重建難題！因此，有關「法令的鬆綁」、「貸款再放寬、再優惠」、「舊貸款概括承受」、「代位求償」與「重建預算」等建議幾乎成了期待中用來加速住宅重建的良方；其中，令人印象深刻的是當時在野的民主進步黨早先行政院一步，於八十八年十月十九日提出「九二一震災災區復興特別條例（草案）」，針對位於非限制發展區並為集合住宅、公寓大樓或其他非單一土地所有權人的房屋，於八十九年九月二十日前經區分所有權人或共有人二分之一以上，並其區分所有權比例或共有部分比例二分之一以上同意，得決議自行重建，或由共同基金按九二一地震發生前市場價格百分之七十承購，不受「公寓大廈管理條例」第三十一條及「土地法」第三十四條之一規定的限制；若自行重建者，受災戶購屋貸款未償還部分以百分之八十計算；若由共同基金承購者，土地所有權以外設定的他項權利予以塗銷，受災戶購屋貸款未償還部分以百分之八十五計算，自承購總額中直接扣除；購屋貸款未償還部分之百分之二十，由承辦貸款機構承受。這也就是當時所稱的「七折八扣」條款。

「舊貸款概括承受」、「代位求償」與「七折八扣條款」等建議，在當時政府以「公權力介入有其限度」與「難於短期間內籌集大筆財源」等的考量下，並未納入行政院版的「九二一震災重建暫行條例（草案）」中，然而，當行政院於八十八年十二月七日正式將「九二一震災重建暫行條例（草案）」送交立法院審議後，歷經多次的政黨協商，除了有關法令鬆綁的部分大體上依據行政院的版本外，另採納了「全國民間災後重建聯盟」的建議，增列「協助居民生活重建」與「文化資產重建」兩節，並對於「融資優惠」作了適度的放寬，包括「災區居民得經原貸款金融機構的同意，以其因震災毀損而經政府認定的房屋及其土地，清償原貸款債務」、「金融機構承受該房屋及土地者，得在緊急命令第二點相關規定的緊急融資利息補貼範圍內予以補助」及「災區居民因震災毀損而經政府認定的房屋及其土地的原購屋貸款，得先依緊急命令第二點相關規定的優惠貸款額度範

圍內，予以利息補貼，如有餘額仍得適用緊急命令第二點相關規定」，也就是說受災戶在原貸款金融機構的同意下，於緊急融資 350 萬元的額度內，申請毀損房屋原貸款餘額承受或利息補貼。

總而言之，從九二一震災發生至八十九年二月三日「九二一震災重建暫行條例」公布施行後，歷經政黨輪替，以至於新政府於八十九年九月二十六日提出「九二一震災重建暫行條例」修正案前，政府的災後住宅重建政策，可以分成「透過補助與補貼，減輕災民負擔，提高重建意願」與「簡化重建程序，化解重建阻力」二個方向：

(一) 透過補助與補貼，減輕災民負擔，提高重建意願

1. 提供低利、無息緊急融資，減輕災民負擔

中央銀行於八十八年十月十五日依「緊急命令」第二點規定，提撥郵政儲金轉存款及其他轉存款共新台幣一千億元，供銀行辦理九二一地震災民購屋、住宅重建及修繕等長期低利、無息緊急融資；其中，購屋或重建貸款，每戶最高 350 萬元，150 萬以內利息全免，超過 150 萬部分，年利率 3%；修繕貸款每戶最高 150 萬元，年利率 3%。

2. 提供信用保證，協助取得貸款

行政院於八十九年三月九日宣佈比照原住民貸款信用保證的作法，籌設「震災地區災民住宅重建信用保證基金」，對於無法提供足額擔保品的弱勢災民，以及複雜性與困難度較高的集合住宅興建貸款，提供信用保證，協助受災戶順利取得貸款，以及分擔金融機構的貸款風險，提高金融機構給予災民貸款的信心，並責成財政部擬定具體計畫，向財團法人九二一震災重建基金會申請提撥專款設立基金，再委由財團法人中小企業信用保證基金辦理。

「提撥專款辦理震災災民重建家園信用保證業務計畫」經財團法人九二一震災重建基金會八十九年六月十九日第一屆第四次董監事聯席會核定通過，並於八月三日撥付新台幣十億元予財團法人中小企業信用保證基金辦理信用保證業務。

3. 補助利息，鼓勵銀行承受受災戶房屋及土地

依「九二一震災重建暫行條例」第五十三條第一項規定，政府為鼓勵金融機構同意承受災民的房屋或房屋及其土地，得在「緊急命令」第二點相關規定的緊急融資利息補貼範圍內，予以利息補助；若原貸款餘額在二百萬元以下部分，按郵政儲金匯業局一年期定期儲金機動利率（目前年利率 5.35% 減三個百分點計算可補助利息；超過二百萬元至三百五十萬元部分，按郵政儲金匯業局一年期定期儲金機動利率計算可補助利息。至於補助期限，則依原貸款的剩餘年限再加五年，最長以二十年為限。

4. 於優惠貸款額度範圍給予舊貸款利息補貼

依「九二一震災重建暫行條例」第五十四條規定，災區居民因震災毀損而經政府認定的房屋及其土地的原購屋貸款，得先依「緊急命令」第二點相關規定的優惠貸款額度範圍內，予以利息補貼。

5. 補助災區個別建築物重建規劃設計費

依「九二一震災重建暫行條例」第五十八條規定，內政部於八十九年四月一日公布「九二一大地震災區個別建築物重建規劃設計費獎勵要點」，規定災區建築物經當地主管建築機關認定係因地震損壞原地個別拆除重建，並作為「農舍」、「原住民住宅」、「住宅、店舖住宅、集合式住宅」用途的建築物或住宅單位，且於九十年三月三十一日以前提出申請建造執照的案件，若委託開業建築師依規定規劃設計建築者，可申請補助規劃設計費。

其中，補助規劃設計費的財源則由內政部營建署依其所公布的獎勵要點第八點規定，於八十九年一月二十五日向財團法人九二一震災重建基金會提出申請，經第一屆第三次董監事聯席會（八十九年五月十七日）核定補助 500,000,000 元。

6. 設立社區重建更新基金，補助或融資社區重建

依「九二一震災重建暫行條例」第七十條規定，行政院應配合災區重建，設置社區重建更新基金，運用於「補助災區社區開發、更新規劃設計費」、「撥貸辦理災區社區開發、更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償」、「撥貸辦理災區社區開發、更新地區開發興建」、「投資社區開發、更新有關重要事業或計畫」、「補助災區個別建築物重建規劃設計費」、「重建推動委員會所需的經費」、「生活重建相關事項」、「文化資產的修復」、「低收入戶創業融資貸款的利息補貼」、「因震災致建築物毀損提起民事訴訟的鑑定費用補助」等。

（二）簡化重建程序，化解重建阻力

1. 鼓勵透過整體開發，解決祭祀公業土地問題

依「九二一震災重建暫行條例」第十二條規定，祭祀公業土地位於災區整體開發範圍內者，除於開發前有二分之一以上派下員反對外，視為同意參加整體開發。開發後的利益，仍為祭祀公業所有，其利益屬不動產者，得以祭祀公業名義登記。

2. 合法建築及其基地非屬同一人所有，原建物所有人申請重建得免檢附土地登記名義人同意文件

依「九二一震災重建暫行條例」第十三條規定，合法建築及其基地非屬同一人所有時，得由原建築物所有人向直轄市、縣（市）主管機關提出重建的申請，免檢附土地登記名義人，並將該申請事項刊載於機關所在地的新聞紙連續公告三日。土地登記名義人未於公告期滿後三十日內以書面提出異議者，該主管機關始得審查重建申請。

3. 承租公有基地的建築物，原建物所有人申請重建得免檢附基地登記名義人同意文件

依「九二一震災重建暫行條例」第十四條規定，災區承租公有基地的建築物，於租賃關係存續期間，因震災毀損而須重建者，得向縣（市）主管建築機關提出重建的申請，免檢附基地登記名義人的同意文件。

4. 簡化擬定或變更都市計畫程序

依「九二一震災重建暫行條例」第十六條規定，因震災重建需要，擬定或變更都市計畫時，計畫草案於公開展覽十五日並辦理說明會後逕送內政部；由內政部召集各相關都市計畫委員會聯席審議後核定，不受「都市計畫法」第十八條至第二十條、第二十三條、第二十八條規定的限制。如都市計畫的擬定或變更涉及區域計畫委員會權責時，內政部得一併召集聯席審議。

5.簡化都市更新作業，加速災區都市更新

依「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，更新單元內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有權土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二同意時，得逕行擬定都市更新事業計畫，免先擬具事業概要申請核准。此外，將都市更新事業計畫與權利變換計畫公開展覽的期間由原先規定的三十日縮短為十五日。

6.提供容積獎勵，鼓勵更新重建

依「九二一震災重建暫行條例」第十八條規定，災區建築物因震災重建而適用「都市更新條例」第四十四條第一項第二款、第四款或第五款規定者，得不超過該建築基地原建築容積的零點三倍，予以容積獎勵。

7.配合災區鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建，放寬土地變更程序

依「九二一震災重建暫行條例」第二十條規定，為配合災區鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建所需變更的用地，其面積在五公頃以下者，得經變更前、後日的事業主管機關同意，通知非都市土地主管機關逕行辦理土地變更，不受「區域計畫法」有關規定的限制。

8.簡化重建請領建築執照程序

依「九二一震災重建條例」第五十七條規定，內政部於八十九年三月二十四日，公布「九二一震災災區建築管理簡化規定」（台八九內營字第八九八二八八二號），依該項簡化規定，建築物因震災毀損，其建造、使用及拆除的管理得以簡化。

築巢專案，縮短回家的路

從「災後重建計畫工作綱領」所揭櫫的「社區重建計畫由地方主導，民間參與，中央支援」原則來看政府的災後住宅重建政策，是很難發現瑕疵的！但從災後住宅重建的速度來看，就不難發現「原則」與「政策」間缺少了具體性的「策略」。

以重建速度最慢、困難度最高的集合住宅重建為例，雖然中央政府在政策上提供多項誘因，鼓勵集合住宅循都市更新的途徑辦理重建（中央支援）；而地方主管機關也需依「都市更新條例」規定，負責劃定更新地區、審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及調處有關爭議等（地方主導），且受災戶也得自組更新團體自行實施都市更新事業，重建自己家園（民間參與）；這種互動關係看起來絕對符合「災後重建計畫工作綱領」所揭櫫的原則，但其中卻潛在「地方政府有沒有能力主導？」、「有沒有主導的經驗？」、「受災戶有沒有能力參與？」、「知不知道如何參與？」等問題，一但這些問題無法有效解決，再簡便的重建程序、再優渥的誘因都只是可望而不可及的天邊雲彩！

財團法人九二一震災重建基金會改組後，除了以「用熱情參與重建、以誠意喚回愛心」自勉外，並以「化被動為主動」、「來自民間、支助民間、協助政府」、「有效運用民間捐款」自許，將協助住宅重建視為最優先的任務，思考如何從民間的角度來彌補政府住宅重建「策略」上的不足。

就在這樣的期許下，我們決定推出協助受災戶重建家園的專案，並定名為「築巢專案」。

「築巢專案」從構思到成形，歷經了兩個月的反覆討論，確定了以「受災集合住宅」、「受損集合住宅」、「弱勢族群」與「地方政府」為協助對象，並在「尊重專業」、「專業分工」、「管考同步」與「自助人助」等原則下，擬定「協助受災集合住宅更新重建方案」、「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」、「九二一災區家屋再造方案」與「九二一災區 333 融資造屋方案」等四個方案，並提報八十九年九月六日第一屆第五次董監事聯席會討論。

值得一提的是，當我們在擬妥「築巢專案」後，才發現本會捐助暨組織章程中除了「協助重建計畫調查、研究及規劃」外，並未把「協助社區及住宅重建」納入本會業務範圍；因此，我們在提請董監事會決議「築巢專案」時，也一併提請修正捐助暨組織章程，把「協助社區及住宅重建相關事項」納入本會業務範圍，並獲得董監事們的肯定與支持，為本會持續投入住宅與社區重建確定了法源依據。

「築巢專案」推出後，獲得各界熱烈的迴響，特別是難度極高的集合住宅，在不到半年（九十年三月）的時間裡，就有五十處的集合住宅加入更新重建的行列，但這些已經啟動更新重建的集合住宅都面臨一個相同的問題，那就是要如何取得少數不願意或不能參與重建者的重建經費？雖然信用保證可以協助更新團體取得更新貸款，但貸款的清償方式卻始終無法明確的行諸文字，成為更新重建後期的障礙！

九十年二月二十四日，我們拜訪慈濟證嚴法師，請託慈濟人協助本會推動「九二一災區家屋再造方案」，會談中，證嚴法師提議由九二一基金會購買餘屋，安置無建築用地可供重建家園的弱勢災民！

證嚴法師的建議，讓我們陷入另外一場沉思中！要買那些建商的空屋？合理的價格如何訂定？安置的對象和標準如何訂定？

有沒有可能在已經推動的「築巢專案」內解決這些問題？又可以兌現推動「築巢專案」時，許給集合住宅受災戶「搭起重建的橋樑，扮演好重建的船伕」的承諾？

就在一念之間，我們終於找出一個可以解決集合住宅更新重建後期障礙，又可以用來安置弱勢災民的方法，那就是由本會出面價購集合住宅中少數不願意或不能參與重建者的產權，再與其他願意參與重建者一起重建家園，然後於重建完成後將取得的住宅用來安置弱勢災民；就如同踢足球一樣，在「臨門」前補上一腳！

就在這樣的概念架構下，我們在「築巢專案」中推出了「臨門方案」，並經九十年四月十二日第一屆第八次董監事聯席會通過核撥伍拾億元專款，針對九二一震災中全倒（或半倒已自行拆除）且循都市更新方式辦理重建的集合住宅，於符合條件下，由其依法成立的都市更新會，申請本會協助價購更新單元範圍內有不願或不能參與權利變換計畫，而由都市更新會取得的不動產」。

為了讓各界了解本會投入住宅與社區重建的經費運用情形，本書除了介紹「築巢專案」下的「協助受災集合住宅更新重建方案」、「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」、「九二一災區家屋再造方案」、「九二一災區 333 融資造屋方案」與「臨門方案」等五個方案外，也把「提撥專款辦理震災災民重建家園信用保證業務

計畫」與「補助受災地區個別建築物規劃設計費用計畫」兩項補助計畫納進來，清楚交待每項計畫的「緣起」、「實施過程」、「實施方式」與「實施成果或進度」。

我們相信，「築巢專案」的推動過程及推出一年後所交出的成績單，已經可以驕傲的向所有的捐款人說，我們兌現了承諾！而延續既有的基礎，我們更相信「築巢專案」將可以協助更多的受災戶縮短回家的路。



築巢專案—協助受災集合住宅更新重建方案

計畫緣起

九二一震災之後，毀損的集合住宅或社區因產權共有的關係，要能夠以最快的速度辦理重建的唯一條件就是百分之百的住戶都同意參與重建，甚至可以在「不超過原使用執照許可的樓層戶數、樓層面積、樓層用途及建築物高度」下，檢附相關文件向當地主管機關報備即可，不用再請領建築執照。

要能夠有這樣的共識談何容易！因為震災後，有住戶不願意留下來，有人經濟發生困難沒有能力再參與重建，林林總總的問題在在都影響集合住宅重建的腳步；災後近一年的時間，各界用了很大的力量想要協助受災戶站起來，而受災戶也亟思有所突破，但總是遇到很大的挫折。

集合住宅在少數人不願或不能參與重建的情況下要辦理重建，就非得透過「多數決」不可，而現有營建法令中採取「多數決」，且設計有「租稅減免、容積獎勵與權利變換」誘因的就屬「都市更新條例」了，加上政府的災後重建機制設計，都使得存在共有關係的集合住宅或社區採取都市更新方式辦理重建成為共識。

雖然「都市更新條例」是集合住宅或社區辦理重建的重要法令工具，但因都市更新相關的法令規定是一套全新的法律（八十七年十一月十一日公布「都市更新條例」，八十八年三月後才陸續訂定公布相關子法），加上辦理都市更新的程序非常繁瑣，不僅受災戶不懂，專業者不足，連都市更新程序中擔綱審查更新重建相關計畫重責的災區縣市政府（主管機關）都不知如何是好！

財團法人九二一震災重建基金會於六月十九日改組，調整會務運作策略與捐款運用方向後，就把如何協助集合住宅或社區受災戶重建家園，視為最優先的任務之一，審慎思索因應策略來突破僵局。

八十九年七月中旬，本會邀請內政部營建署、財團法人都市更新研究發展基金會、中華民國建築師公會全國聯合會與台灣省建築投資商業同業公會聯合會研商對策，達成如何推動集合住宅辦理更新重建的共識，並決定先由本會邀請都市更新研究發展基金會於八十九年八月十一日與八月十八日試辦第一梯次的重建講習課程。

這一梯次的講習課程，不僅吸引超過 120 位的受災戶、專業者和地方主管機關代表熱情參與，而於課程綜合討論中所拋出的「協助受災集合住宅更新重建方案」構想，也獲得熱烈的迴響。

就在受災戶、專業者和地方政府的熱烈迴響下，我們確定了「協助受災集合住宅更新重建方案」的內容，也把這個方案納入「築巢專案」中，提到八十九年九月六日第一屆第五次董監事聯席會中討論，獲得董監事們的肯定與支持，並核定方案所需經費 188,350,000 元！

「結合地方政府與專業者，一步一腳印，有計畫、循序地引導集合住宅受災戶從啟動更新到完成重建的承諾」，加上「明確的補助標準」、「搭配法定更新程序的撥款期程」、「不增加受災戶、專業者和地方政府額外負擔的請款方式」與「文到一週內補助款到位的作業效率」，使得「築巢專案—協助受災集合住宅更新重建方案」得以在推出不到一年的時間裡，讓「都市更新」在重建區扎根發芽，讓集合住宅的重建從不可能變成可能……

實施過程

「同步提昇地方政府、專業者和受災戶對於更新法令的認識與辦理更新重建的能力」是推動集合住宅更新重建的關鍵，唯有突破關鍵，才能讓受災戶、專業者和地方政府在更新重建過程中有良好的互動；因此，「築巢專案－協助受災集合住宅更新重建方案」除了以更新會、專業服務者或團隊為對象，分別補助其運作所需的行政費用與協助住戶辦理更新事業計畫及權利變換計畫所需的服務費用外，更邀請財團法人都市更新研究發展基金會作為「築巢專案－協助受災集合住宅更新重建方案」的協力單位，合作編寫教材、開辦系列的講習課程與經驗交流座談會，也透過連續四周的講習課程，遴選出四位社區重建輔導員，以責任分區的方式，駐守第一線了解重建進度、反映問題並提供專業諮詢。

一、舉辦講習課與座談會

連同八十九年八月中旬試辦的講習課程，「築巢專案－協助受災集合住宅更新重建方案」共舉辦了三梯次的講習課程，參與人數 350 人。除了講習課程外，我們也安排了三場座談會，讓各個更新會代表與專業者進行經驗交流。講習課程與座談會時間表如表一。

表一 協助受災集合住宅更新重建方案講習課程與座談會時間表

梯次別	時間	地點	參加人數
第一梯次講習課程	89年8月11、18日	台中縣政府	122
第二梯次講習課程	89年10月12、13日	南投縣草屯鎮	93
第一次座談會	89年11月24日	台中縣政府	80
第三梯次講習課程	89年12月14、15日	台中市	135
第二次座談會	90年1月12日	台北市	40
第三次座談會	90年2月23日	南投市	62

二、出版「九二一災後社區更新重建手冊」

在完成第一梯次的講習課程後，我們發現僅憑講習課程傳授或推廣更新重建的觀念，可擴及的層面是有限的；因此，我們於八十九年八月底就開始把講義內容、法令規定、更新重建相關文件與表格予以彙整編寫成書，並於九月下旬付印出書發送各受災集合住宅的住戶，作為辦理更新重建的操作手冊。書中除了介紹都市更新與災後重建的關係外，也以循序方式，引導住戶與專業者發起更新重建、籌組更新會、辦理事業概要、更新事業計畫與權利變換計畫。

九十年二月，我們再把過去一段期間所彙整，以及啟動更新重建後所必須面對的問題與相關規定重新編撰成修訂版。

我們相信「九二一災後社區更新重建手冊」已成為所有參與更新重建者的重要參考手冊。

三、遴選社區重建輔導員

在完成三梯次與三場次的講習課程與座談會後，我們感受到集合住宅更新重建過程中，屬於整體性的問題都已呈現，而個案問題的發掘，以及面對面的諮詢協助，應該是次一階段努力的方向，加上「臨門方案」已逐漸成形，因此，我們把原先安排的座談會加以調整，於九十年三月十日、十七日、二十四日、三十一日連續四個週末，假台中縣政府舉辦重建輔導員培訓課程，從參加的五十三名學員中，遴選四名社區重建輔導員，以責任分區的方式，駐守第一線了解重建進度、提供必要的協助，並配合推動「臨門方案」。

實施方式

「築巢專案—協助受災集合住宅更新重建方案」除了開辦講習課程與經驗交流座談會，提昇地方政府、專業者與受災戶對更新法令的認識與辦理更新重建的能力外，也對更新會運作所需的行政費用，以及專業服務者或團隊協助辦理更新事業計畫與權利變換計畫所需的服務費用予以補助，並依集合住宅戶數明確制定補助標準、撥款期程與請款方式。

一、補助對象與補助內容

(一) 集合住宅（社區）更新會

以受災集合住宅（社區）住戶為實施更新重建而依「都市更新條例」第十五條規定所組織的更新團體（更新會）為對象，補助其協調住戶重建意願與辦理更新重建相關事務所需的行政費用。

(二) 專業者或專業團隊

以協助集合住宅住戶與更新會辦理更新重建業務的專業者或專業團隊為對象，補助其協助成立更新會、擬定更新事業計畫與權利變換計畫所需的服務費用。

註：專業者或專業團隊由集合住宅住戶經協調與審慎評估後，自行選定，並簽訂委託合約書。

註：每一個更新單元只有一次補助機會。

二、補助標準與申請方式

(一) 集合住宅（社區）更新會行政費用

集合住宅（社區）更新會行政費用補助標準，依辦理方式分成「委託都市更新事業機構辦理者」與「自組更新團體者」兩類；前者於完成委託合約簽訂後，憑合約副本請領徵求更新事業機構的行政費用，後者則依進度分兩期給付。如表二。

表二 協助受災集合住宅（社區）更新重建方案行政費用補助標準與撥款期程

辦理方式	補助標準	撥款期程與申請方式
委託都市更新事業機構辦理者	<input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：6 萬 <input type="checkbox"/> 41—100 戶者：8 萬 <input type="checkbox"/> 101—200 戶者：10 萬 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：12 萬	補助徵求更新事業機構的行政作業費用，於完成委託合約簽訂後，憑合約副本請領。
自組更新團體者	<input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：15 萬 <input type="checkbox"/> 41—100 戶者：20 萬 <input type="checkbox"/> 101—200 戶者：25 萬 <input type="checkbox"/> 201—300 戶者：30 萬 <input type="checkbox"/> 301—400 戶者：35 萬 <input type="checkbox"/> 401 戶以上者：40 萬	第一期：於更新會核准成立時，憑縣（市）政府發給的核准函及申請核准的相關文件影本，依補助標準請領 40% 行政費用補助款。 第二期：於建築執照核准時，憑建照及申請建照的相關文件影本，依補助標準請領 60% 行政費用補助款。

(二) 專業者或專業團隊服務費用：

集合住宅（社區）更新重建服務費用補助分成「都市更新事業計畫」與「權利變換計畫」兩階段，

每階段依進度分兩期給付。如表三。

表三 協助受災集合住宅（社區）更新重建方案服務費用補助標準與撥款期程

辦理階段	補助標準	撥款期程與申請方式
都市更新事業計畫階段	<input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：70 萬 <input type="checkbox"/> 41—100 戶者：80 萬 <input type="checkbox"/> 101—200 戶者：90 萬 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：100 萬	第一期：憑事業概要核准函（免辦理事業概要者免附）或更新會成立證書影本，依補助標準請領 40% 服務費用補助款。 第二期：憑都市更新事業計畫核准函，依補助標準請領 60% 服務費用補助款。
權利變換計畫階段	<input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：110 萬 <input type="checkbox"/> 41—100 戶者：120 萬 <input type="checkbox"/> 101—200 戶者：130 萬 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：140 萬	第一期：權利變換計畫送審階段，憑送審公文副本，依補助標準請領服務費用 60% 補助款。 第二期：以權利變換計畫審議通過的公函，依補助標準請領 40% 服務費用補助款。

註：未採取更新方式辦理而進行重建的集合住宅，可比照上述標準，於完成工程進度 50% 後，由大廈管理委員會檢具建築執照及工程進度報告申請補助，若戶數低於 40 戶者，按戶數乘 45,000 元計算。

註：非集合住宅而採取更新方式重建的社區型更新單元，應以一完整街廓為原則，否則本會有權調降行政費用與服務費用補助額度。

實施進度

依行政院九二一震災災後重建推動委員會統計資料顯示，九二一震災中經判定全倒已拆除的集合住宅共有 94 棟，受災戶數 8,235 戶，未拆除的有 17 棟，受災戶數 2,302 戶，另外經判定半倒卻已經拆除的有 3 棟，受災戶數 76 戶，總計 114 棟，總戶數 10,613 戶；其中，除位於南投縣草屯鎮的「水稻之歌第九期」與台北縣淡水鎮的「幸福社區 A 棟」因全體住戶同意參與重建（未循都市更新途徑辦理），而分別於八十九年九月與九十年六月開工，其餘 112 棟大樓中，截至九十年九月初為止，已啟動更新重建程序的集合住宅或社區共計有八十處，其中屬於集合住宅者有七十一處（表四）。

至九十年九月九日止，已啟動更新重建程序的八十處集合住宅或社區，辦理更新重建的進度詳如表五。其中，經核准成立更新會者有三十七處，權利變換計畫送審者有八處，已完成權利變換計畫公告者有三處，取得建照者有三處。

表四 全倒（或半倒已拆除）集合住宅重建狀況

縣市 鄉鎮別	已啟動		受災處理進度					
	更新重建棟數		已拆除		未拆除		合計	
	棟數	戶數	棟數	戶數	棟數	戶數	棟數	戶數
台中市	10	1,198	16	1,337	3	1,101	19	2,438
台中縣	42	4,649	36	3,949	9	896	45	4,845
豐原市	6	627	5	473	0	0	5	473
大里市	15	1,632	12	1,658	9	896	21	2,554
太平市	4	1,067	5	681	0	0	5	681
霧峰鄉	12	955	6	704	0	0	6	704
神岡鄉			0	0	0	0	0	0
東勢鎮	7	368	8	433	0	0	8	433
烏日鄉			0	0	0	0	0	0

南投縣	11	1,418	26	1,734	5	305	31	2,039
南投市	6	447	8	402	1	128	9	530
草屯鎮	3	478	5	437	1	46	6	483
埔里鎮	3	423	12	825	2	86	14	911
中寮鄉			0	0	1	45	1	45
竹山鎮			0	0	0	0	0	0
名間鄉	1	70	1	70	0	0	1	70
台北市	2	120	6	81	0	0	5	47
台北縣	2	261	7	489	0	0	5	447
嘉義市			2	221	0	0	2	221
雲林縣			3	345	0	0	3	345
彰化縣			1	155	0	0	1	155
社區更新	9	347						
合計	80	7,993	97	8,311	17	2,302	114	10,613

表五 協助受災集合住宅（社區）更新重建方案實施進度

地 區	社區名稱 專業單位名稱	戶 數	啓 動 更 新	更 新 會 籌 備 核 准 件	更 新 會 籌 備 核 准	事 業 概 要 申 請	事 業 概 要 核 准	更 新 會 成 立 申 請	更 新 會 成 立 核 准	更 新 事 業 計 畫 送 審	更 新 事 業 計 畫 公 告	權 利 變 換 計 畫 送 審	權 利 變 換 計 畫 公 告	建 築 執 照 申 請	建 築 執 照 核 准
台 中 市	中興大樓 陳棟樑建築師事務所	38	V	89 09	89 11 17			89 12 31	90 02 07	90 02 27	90 07 25	90 02 27	90 07 25		
台 中 市	文心大三元白金特區 董青峰建築師事務所	445	89 11 09	90 02 13	90 02 13			90 04 04	90 05 21						
台 中 市	德昌新世界 楊博翔建築師事務所	341	89 11 09	90 02 13	90 02 13			90 06 01	90 06 12						
台 中 市	天下一家 張維能建築師事務所	132	90 03 27	90 03 28	90 04 12	90 03 06	90 03 27	90 05 25	90 06 15						
台 中 市	真善美 A 棟 陳慶利建築師事務所	63	90 03 14	90 03 20	90 04 04			90 05 31	90 06 12						
台 中 市	綠色大地 董青峰建築師事務所	96	90 03 14	90 03 14	90 03 28	90 02 09	90 03 04	90 05 02	90 05 24						
台 中 市	昇平華夏 王紹述建築師事務所	14	90 03 20	90 04 25	90 05 04	89 12 08	90 03 20	90 05 31	90 07 09						
台 中 市	錦祥彩虹家園	16	90 07 20		90 08 30										
台 中 市	北台中公園城	30	90 07 25		90 09 04										

台中市	忠孝名廈 永昌建築師事務所	23	90 03 29	90 04 23	90 04 23			90 06 01	90 06 12							
豐原市	聯合大市場	180	V	89 07 11												
豐原市	豐原尊龍 李欣工程顧問公司	194	V	89 08 11	89 09 26	-	-	89 12 08	89 12 13	90 07 01		90 07 01				
豐原市	德川家康 李欣工程顧問公司	77	V	89 08 18	89 12 08	89 08 18	89 12 08	90 02 19	90 05 11							
豐原市	豐田大樓 正揚工程顧問公司	78	V	89 09 25	89 10 23	89 09 25	89 10 23	90 03 20	90 05 04							
豐原市	向陽永照 全友建設	78	V	89 11 22	90 01 03	89 11 22	90 01 03	90 03 22	90 04 11							
豐原市	豐南市場	20		90 08 13												
大里市	台中王朝 林進源建築師事務所	239	V	89 02 28	89 09 13			89 11 22	89 12 19							
大里市	台中奇蹟 台中奇蹟更新會	239	V	89 05 09	89 08 14	89 05 09	89 08 14	89 10 03	89 10 30	89 10 04		89 10 04				
大里市	全家福華廈 林進源建築師事務所	60	V	89 08 16	89 09 21	-	-	89 11 22	89 12 20							
大里市	名人華廈 林進源建築師事務所	55	V	89 08 16	89 09 22			89 12 19	89 12 28							
大里市	合歡社區(瑤座社區) 張維能建築師事務所	24	V	89 09 22	89 10 09	-	-	89 12 04	90 01 08							
大里市	中興國宅 黃柏鈞建築師事務所	193	V	89 10 06	89 10 20			90 04 03	90 04 18							
大里市	台中龍閣 董青峰建築師事務所	167		89 10 02	89 10 09	89 11 13		90 01 05	90 05 24							
大里市	東美大樓 洪玫如建築師事務所	51		89 10 02	89 10 17	89 11 21		89 12 29	90 02 05							
大里市	張三雅砌 林進源建築師事務所	162		89 11 17	89 11 23	90 02 12										
大里市	元百圓滿	147		89 11 17	89 11 23	90 02 12										
大里市	向陽新第 洪玫如建築師事務所	76		89 11 18	89 11 21	89 11 22		90 03 07	90 03 21							
大里市	金陵世家 林進源建築師事務所	52	V	89 12 01	90 01 08			90 04 19	90 05 11							

大里市	永東社區 林進源建築師事務所	137	V	89 12 12	90 01 20			90 03 20	90 03 27								
大里市	翠堤社區	16	V	90 05 17	90 07 20			90 08 16	90 08 27								
大里市	合家歡社區 王紹述建築師事務所	14	V	90 02 08	90 04 18												
太平市	新坪生活	344		89 09 24	89 10 18	89 11 03		90 03 14	90 04 26								
太平市	元寶大廈	180		89 10 07	89 10 30	90 02 12											
太平市	大地城國 台灣省建築投資公會	477		89 10 22	90 01 09												
太平市	廣三國宅	66	V	90 05 28	90 07 20												
霧峰鄉	太子吉第 都市更新研究發展基金會	197	V	89 07 12	89 08 14	89 07 12	89 09 26	89 09 26	89 10 26	90 02 21	90 06 07	90 02 21	90 06 07	90 06 07	90 07 10		
霧峰鄉	蘭生街社區(725) 富雄工程	20	V	89 09 06	90 01 15			90 04 13	90 04 24								
霧峰鄉	巨匠皇宮 中華綜合開發	197		89 10 01	89 11 24	90 01 03		90 03 03	90 04 09								
霧峰鄉	一品大廈 李欣工程顧問公司	36	V	89 11 17	90 01 15			90 03 22	90 04 30	90 07 05		90 07 05					
霧峰鄉	富家江山大樓 台灣省建築投資公會	128	V	89 11 17	90 01 18			90 05 08	90 06 13								
霧峰鄉	本堂村富豪大廈社區 台灣省建築投資公會	19	V	89 11 17	90 01 16			90 03 05	90 03 20								
霧峰鄉	蘭生街社區(723) 台灣省建築投資公會	79	V	89 11 21	90 02 05			90 03 14	90 04 09	90 06 14		90 06 14					
霧峰鄉	蘭生街社區(720) 台灣省建築投資公會	57	V	89 11 21	90 02 07			90 03 14	90 04 09	90 07 19		90 07 19					
霧峰鄉	新天地社區 李欣工程顧問公司	87	V	89 11 24	90 01 15			90 02 20	90 04 09								
霧峰鄉	省府寶座	91	V	90 05 11	90 06 05			90 08 13									
霧峰鄉	中喬大樓	18	V	90 07 12													
霧峰鄉	瑞士花園	26		90 08 13													

東勢鎮	名流藝術世家 都市更新研究發展基金會	56	V	89 04 25	89 08 02	×	×	89 09 04	89 09 27	89 11 27	90 04 18	89 11 27	90 04 18	90 04 26	90 05 14
東勢鎮	山城第一家 吉村工程顧問公司	35	V	89 07 28	89 10 09	—	—	89 11 22	89 12 12	90 06 06					
東勢鎮	泰昌大樓 忠志營造	29	V	89 10 21	89 12 04			90 01 17	90 02 05	90 05 01					
東勢鎮	龍之居 東勢鎮龍之居都市更新會	101	V	89 10 28	89 11 16			90 01 02	90 03 29						
東勢鎮	聯盈大樓社區	14	V	90 06 15	90 07 10										
東勢鎮	王朝二期 匡泰企管公司	98	V	89 11 17	90 04 17			90 06 08	90 07 10						
東勢鎮	一品居社區	35	V	90 06 07	90 06 21			90 08 13							
南投市	公園大廈 東鎮建設公司	147	V	90 01 05	90 05 23			90 08 27							
南投市	上毅皇家	68	V	90 06 12	90 08 21										
南投市	成功鄉榭	22	V	90 06 18	90 07 19			90 08 29							
南投市	陽光新境	60		90 08 13	90 08 23										
南投市	水稻之歌八期	22	V	90 06 21	90 07 20			90 08 22	90 08 30						
南投市	平和名邸	128		90 08 17	90 08 29										
草屯鎮	水稻之歌七期 朱國華建築師事務所	54	V	89 07 13	89 08 04	—	—	89 08 24	89 09 26	90 02 22	90 07 09	90 02 22	90 07 09	90 07 15	90 07 20
草屯鎮	藝術國寶 朱國華建築師事務所	250	V	89 12 20	90 04 18			90 06 06	90 07 04						
草屯鎮	總統官邸 濬意物業管理有限公司	174		90 02 15	90 03 23	90 04 19		90 06 06							
埔里鎮	一品軒大樓	25		89 11 18	89 11 29										
埔里鎮	元寶大鎮	337	V	90 01 02	90 03 26			90 07 18	90 07 25						
埔里鎮	中華國宅鮮綠大樓	61	V	90 02 07	90 04 18			90 06 22							

名間鄉	上毅世家 朱國華建築師事務所	70	89 10 22	89 12 16	90 01 05			90 02 08	90 05 02								
台北市	東星大樓 吳聖洪建築師事務所	85	V		89 04												
台北市	慶福大樓 都市更新研究發展基金會	35	90 05 04	90 08 09													
新莊市	富景天下 陳金令建築師事務所	124	V	89 10 21	89 11 08			90 01 02	90 02 07	90 07 06		90 07 06					
新莊市	博士的家	137	V	90 08 08	90 09 03												
東勢鎮	東安里 都市更新研究發展基金會	112	V	89 03 29	89 09 21	89 03 29	89 09 21	89 11 16	89 12 02								
大里市	仁化社區 林進源建築師事務所	33	V	89 12 11	90 04 18			90 05 22	90 06 08								
中寮鄉	永平都市更新單元一	13	V	89 09 12	89 11 07			90 01 08	90 01 17								
中寮鄉	永平都市更新單元二	15	V		90 04 17			90 05 29	90 06 11								
中寮鄉	永平都市更新單元三	13	V	89 09 16	90 01 17			90 02 22	90 02 27								
中寮鄉	永平都市更新單元四	66	V	89 09 16	90 04 27			90 05 28	90 06 11								
中寮鄉	永平都市更新單元五	12	V	89 01 29	90 02 05			90 02 28	90 03 26								
中寮鄉	永平都市更新單元六	64	V	89 09 16	90 04 11			90 05 16	90 05 29								
中寮鄉	永平都市更新單元七	19	V	89 11 29	90 02 13			90 04 24	90 04 30								
	80 處 7,993 戶																

築巢專案—協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案

計畫緣起

九二一震災受損的集合住宅中，部分大樓損壞情形並不嚴重，在當前補強材料和技術都比過去顯著進步之下，只要藉由適當的補強設計與施工，就可以恢復建物應有的承載能力，甚至可以提高耐震能力到新修訂的法規要求，如此一來，不僅能符合災後重建資源有效利用的要求，更可減少國家整體資源的耗損。

對受災住戶而言，在剛承受建築物因遭受前所未有的強震而致房屋受損的驚嚇之後，對於所稱的「專業技術」及「以修繕補強方式重整家園」確有難以克服的心理障礙，加上大樓住戶對於受損住宅到底是要予以拆除或修繕補強，在專業判斷能力不足下，住戶間意見紛歧，大樓復建機會日益渺茫。

八十九年七月間，財團法人台灣營建研究院陳振川院長提出由行政院九二一震災災後重建推動委員會與財團法人九二一震災重建基金會合作辦理「協助受損集合住宅修繕補強」的構想，獲得雙方的肯定與支持，然因當時政府並未編列該項業務預算，經與行政院九二一震災災後重建推動委員會黃榮村執行長協商後，確定了「垂直分工」的合作模式，由本會負責「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書」，等到九十年度特別預算確定後，再由政府補助後續的實質修繕補強工程經費。

就在這種默契下，我們開始和台灣營建研究院討論如何來協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書。

集合住宅在震災中受損，就像人生了病一般，不能擱著不管，也不能胡亂投醫，更不能隨便抓藥，如果能找到好的大夫看診，對症下藥，不僅不會花冤枉錢，還可以藥到病除，甚至把老毛病給根治。

一個人生病，病人本身或家人可以決定要找那位醫生，但集合住宅住戶們要能整合共識找出專業單位來為受損大樓把脈問診，人多口雜，可不是件容易的事；雖然我們不忍看著他們把問題擱著不管，但也不能不徵得他們同意，就一廂情願地介入！

因此，我們首先在「受損集合住宅」、「專業單位」與「九二一震災重建基金會」外，委請公正客觀且具備營建專業的台灣營建研究院作為本會的協力單位，並在公開透明的程序下，接受集合住宅住戶自主性的提出申請協助（自助），然後由台灣營建院籌組遴選小組為受損集合住宅的修繕補強找到好的專業單位，再由這個專業單位來替受損集合住宅把脈問診（人助），擬定修繕補強計畫書，作為後續實質修繕補強的依據。

為了做好管考，保障修繕補強計畫書的品質與確保住戶的接受度，我們也將每棟大樓擬定修繕補強計畫的流程分成二個階段；大樓管理委員會必須於徵得該集合住宅土地及合法建築物所有權人均超過三分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總面積均超過三分之一的同意下，方能提出申請成為第一階段的協助對象，而協助擬定修繕計畫書的專業單位也必須在約定期限內，依規定的內容提出第一階段修繕補強計畫書，經台灣營建研究院籌組的審查小組審查後，並於舉辦說明會後才可領取第一階段的服務費用；至於，受協助的集合住宅住戶是否接受繼續協助擬定第二階段修繕補強計畫書（細部設計工作），則必須再經另外三分之一的住戶連署同意（因「九二一震災重建暫行條例」修正，第二階段的連署門檻降低為集合住宅土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總面積均超過二分之一）。

就在「專業分工」、「尊重專業」、「管考同步」與「自助助人」的原則下，我們確定了「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」的實施內容，也把這個方案納入「築巢專案」中，提到八十九年九月六日第一屆第五次董監事聯席會中討論，獲得董監事們的肯定與支持，以十八棟集合住宅為初期的努力目標，並核定方案所

需經費 66,803,040 元！

「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」推出後，即獲得受災戶熱烈的迴響，至九十年四月四日止，就有四十棟集合住宅加入，受惠戶數超過五千七百戶。由於受理申請棟數與戶數，皆遠超過原核定的目標（十八棟），因此，本會於九十年四月十二日第一屆八次董監事聯席會中同意辦理追加預算 79,363,648 元，使得方案經費總計為 146,166,688 元。

實施過程

「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」經本會董監事聯席會核定通過後，本會即於八十九年九月十六日與台灣營建研究院簽訂委託合約，確認協力關係，並展開方案說明會，開始受理申請；推動過程如表六，而個別集合住宅的實施時程則參考表九。

表六 協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案大事紀要

時 間	大 事 紀 要
89.09.16	委託台灣營建研究院協助辦理受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案。
89.09.21	第一個申請案（台中市德昌中華社區）提出。
89.09.28	第一個申請案核定（台中市德昌中華社區）。
89.09.16~ 90.05.02	在台中、南投、台北等地區辦理六場說明會，總計有六十棟集合住宅社區居民代表參與。其時間與地點分別為：八十九年九月十六日台中縣太平市新平國小、九月二十四日國立草屯商工職業學校至善廳、九月三十日國立中興大學土木環工大樓（二場）、九十年二月十日國立中興大學土木環工大樓、五月二日台灣營建研究院。
89.11.21	第一個以遴選方式完成專業單位遴選（太平市誠洲太平二期社區）。
89.12.05	第一個以推薦方式完成專業單位審查（台中市德昌中華社區）。
90.04.20	第一個完成二階段修繕補強計畫書（太平市誠洲太平二期社區）。

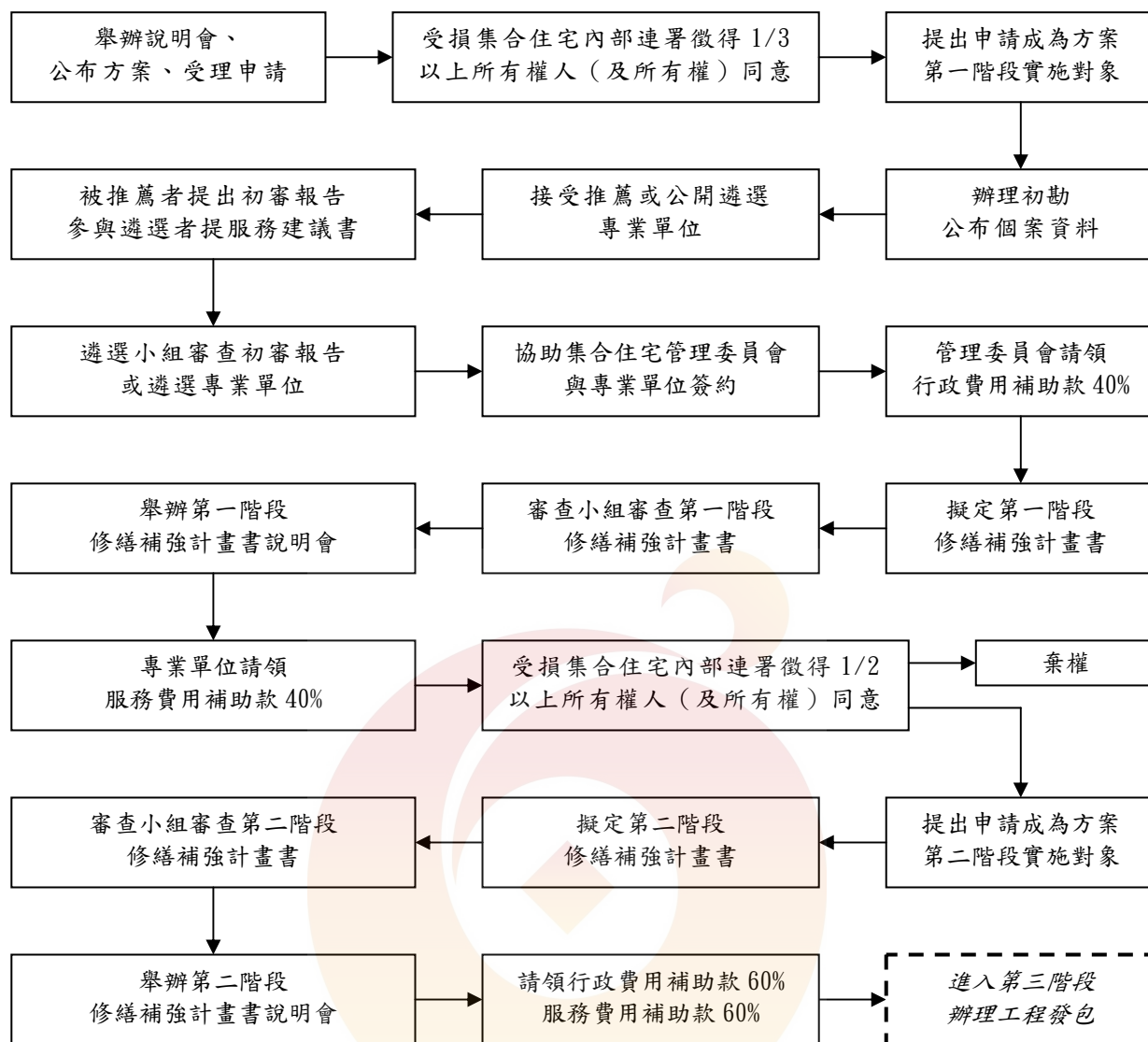
實施方式

一、實施流程

「築巢專案—協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」實施流程如下（圖一）：

- （一）公佈方案，舉辦公開說明會，並受理申請。
- （二）由熱心住戶或公寓大廈管理委員會主任委員出面徵得該集合住宅土地及合法建築物所有權人均超過三分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總面積均超過三分之一的同意，填具申請書表，向本會（以台灣營建研究院作為本方案的單一窗口）提出申請，經審查確認後，成為本方案第一階段的實施（協助）對象。
- （三）由台灣營建研究院派員辦理現場勘查，調查受損狀況，並概估擬定修繕補強計畫書所需服務費用。
- （四）公告個案資料。
- （五）對外遴選專業單位，或者接受公寓大廈管理委員會推薦專業單位（以震災後即對該大樓提供服務或協助者為限，採資格審查方式，若審查不合格，則改以公開遴選方式辦理）。
- （六）擬參與遴選的專業單位提出服務建議書或被推薦的專業單位提出初審報告書。

- (七) 由台灣營建研究院籌組的遴選小組，遴選或審查專業單位。
- (八) 由台灣營建研究院協助受損公寓大廈管理委員會與專業單位完成簽約。
- (九) 受損公寓大廈管理委員會憑合約書副本，請領 40% 行政費用補助款。
- (十) 專業單位提出第一階段修繕補強計畫書，其內容包括損壞現況調查、混凝土鑽心取樣、柱箍筋檢測、傾斜測量、樑底水準測量、受損前耐震能力分析、拆除重建或修復補強的評估與建議、補強後耐震能力評估等（實際的工作項目將視受損大樓的損壞情形予以調整或增刪）。
- (十一) 台灣營建研究院籌組的審查小組，審查第一階段修繕補強計畫書。
- (十二) 辦理說明會，向集合住宅住戶說明第一階段修繕補強計畫書內容。
- (十三) 專業單位憑台灣營建研究院審核證明，依補助標準請領 40% 服務費用補助款。
- (十四) 集合住宅住戶進一步連署，於徵得土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總面積均超過二分之一的同意，並填具申請書表，向本會（以台灣營建研究院作為本方案的單一窗口）提出申請協助辦理第二階段修繕補強計畫書（細部設計），經審查確認後，成為本方案第二階段的實施（協助）對象。未於指定期限內提出者或來函聲明放棄者，即終止協助關係。
- (十五) 專業單位提出第二階段修繕補強計畫書（細部設計工作），其內容包括結構分析（含補強後耐震能力分析）、修復補強設計圖及施工規範、施工程序與工作計畫、財務計畫（含補強費用、監造費用等）等。
- (十六) 台灣營建研究院籌組的審查小組，審查第二階段修繕補強計畫書。
- (十七) 辦理說明會，向集合住宅住戶說明第二階段修繕補強計畫書內容。
- (十八) 受損大樓管理委員會憑台灣營建研究院審核證明，請領 60% 行政費用補助款。
- (十九) 專業單位憑台灣營建研究院審核證明，依補助標準請領 60% 服務費用補助款。
- (二十) 進入第三階段，辦理修繕補強工程發包。



圖一 協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案實施流程

二、補助對象與補助內容

（一）公寓大廈管理委員會或修繕補強推動委員會

以受損集合住宅「公寓大廈管理委員會」或經住戶協調後所籌組的「修繕補強推動委員會」為對象，補助其協調住戶修繕意願與辦理修繕相關事務所需的行政費用。

（二）專業單位：

以經台灣營建研究院公開甄選的專業單位為對象，協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書所需的服務費用。

二、補助標準與申請方式

申請加入「築巢專案—協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」接受協助擬定修繕補強計畫書者，由本會予以「公寓大廈管理委員會」或「修繕補強推動委員會」辦理修繕補強業務的行政費用及專業單位擬定修繕補強計畫書的服務費用；補助標準、撥款期程與申請方式如表七。

表七 協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案行政、服務費用補助標準與撥款期程

補助項目	補助標準	撥款期程與申請方式
行政費用	<input type="checkbox"/> 不超過 100 戶者：15 萬。 <input type="checkbox"/> 101-200 戶者：20 萬。 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：25 萬。	第一期：於台灣營建研究院協助遴選專業單位後，憑合約書副本，依補助標準請領 40% 行政費用補助款。 第二期：於完成「第二階段修繕補強計畫書」後，憑台灣營建研究院審核證明，依補助標準請領 60% 行政費用補助款。
服務費用	依個案受損情形，由台灣營建研究院初勘後，擬定服務費底價，並於公開遴選時確定個案服務費用。	第一期：於「第一階段修繕補強計畫書」審核通過並完成說明會後，憑台灣營建研究院審核證明，依補助標準請領 40% 服務費用補助款。 第二期：於「第二階段修繕補強計畫書」審核通過並完成說明會後，憑台灣營建研究院審核證明，依補助標準請領 60% 服務費用補助款。

實施進度

依行政院九二一震災災後重建推動委員會統計資料顯示，九二一震災中經判定半倒的集合住宅共有 148 棟，受災戶數 15,823 戶，其中，已完成修復的有 69 棟，戶數 8,464 戶，尚未修復的有 79 棟，戶數有 7,359 戶（表八）。

截至本方案受理申請期限（九十年六月三十日）為止，提出申請加入本方案的集合住宅共 68 棟，其中，棄權或資格不符的有 7 棟，符合資格的 61 棟中，辦理公開遴選專業單位者有 49 棟，管理委員會推薦專業單位參與評選者有 12 棟，總受惠戶數達 8,348 戶。

至九十年八月二十一日止，加入本方案的 61 棟集合住宅中，兩階段工作皆完成者有 12 棟、第二階段進行中者有 6 棟，第一階段完成但因無法達到聯署門檻而終止第二階段工作者有 3 棟。其進度詳如表九。

表八 半倒集合住宅修復狀況

	加入本方案		半倒未修復		半倒已修復	
	棟數	戶數	棟數	棟數	棟數	戶數
台中市	3	922	10	1,702	20	2,497
台中縣	34	4,615	34	1,677	38	5,182
豐原市	1	342	0	0	3	1,002
大里市	18	1,969	9	942	25	2,767
太平市	12	1,883	17	298	0	0
霧峰鄉	3	421	6	391	3	450
神岡鄉			0	0	1	164
東勢鎮			2	46	3	179
烏日鄉			0	0	3	620

南投縣	22	2,587	23	2,791	9	635
南投市	6	958	7	1,039	4	193
草屯鎮	2	93	3	132	3	186
埔里鎮	9	1093	8	1,159	1	221
中寮鄉			0	0	0	0
竹山鎮	4	407	5	461	1	35
名間鄉	1	36	0	0	0	0
台北市			1	53	0	0
台北縣			10	989	2	150
嘉義市			0	0	0	0
雲林縣	1	78	0	0	0	0
彰化縣	1	146	1	147	0	0
合 計	61	8,348	79	7,359	69	8,464

表九 協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案實施進度

地區	社區名稱 專業單位名稱	戶數	申聲	啓動 第一 階段	初 勘 日	公布 個案 資料	遴選 或 推薦	提 初審 報告	提 服務 建議	遴選 或 審查	第一階段 合約期限		第一 階段 審查	第一 階段 說明	啓動 第二 階段	第二階段 合約期限		第二 階段 審查	第二 階段 說明	行政 費用 萬	服務 費用 萬	
											開工	到期				開工	到期					
台中市	德昌中華 大安土木技師事務所 葛文斌	407	89 09 21	89 09 28	89 09 09	89 10 07	推 薦	89 11 30		89 12 01	89 12 05	90 02 12	90 03 02	90 03 03	90 08 09	90 08 13					25	330
太平市	誠洲太平二期 吳旗清結構技師事務所 吳旗清	104	89 09 28	89 09 30	89 09 09	89 10 07	遴 選		89 10 27	89 11 11	89 11 21	90 01 01	90 12 30	90 01 14	90 02 01	90 02 05	90 04 05	90 03 26	90 04 20	20	230	
埔里鎮	彩虹大地 杜風工程顧問有限公司 曾一平	111	89 10 02	89 10 03	89 10 10	89 10 16	遴 選		89 12 11	89 12 22	89 12 25	90 02 16	90 02 05	90 02 23	90 03 09	90 03 13	90 05 11	90 05 10	90 06 09	20	214	
竹山鎮	丞基大樓 大郭結構土木技師事務所 郭龍喜	56	89 10 02	89 10 05	89 10 10	89 10 16	遴 選		89 11 03	89 11 11	89 11 21	90 01 04	90 12 30	90 01 14	90 01 19	90 02 05	90 05 30	90 05 30	90 06 23	15	110	
埔里鎮	文化尊邸 東華結構土木技師事務所 林希銘	121	89 10 04	89 10 07	89 10 09	89 10 16	推 薦	89 12 12		89 12 30	90 01 02	90 02 19	90 06 01	90 07 21	已修繕完成且經審查符合最新耐震規範，不需要再辦理第二階段工作。					20	230	
埔里鎮	家天下 長欣工程顧問有限公司 林瑞珠	197	89 10 06	89 10 07	89 10 09	89 10 16	推 薦	89 11 30		89 12 07	89 12 10	90 01 18	90 01 17	90 02 10	90 02 14	90 02 19	90 04 19	90 04 16	90 05 19	20	340	
太平市	太平新天下 美喬迪斯唐工程顧問公司 林信成	35	89 10 12	89 10 13	89 10 09	89 10 30	遴 選		90 01 08	90 01 15	90 01 18	90 03 12	90 03 16	90 04 07	90 06 12	90 06 16	90 08 10	90 08 21		15	162	
太平市	元寶天廈 長輝結構技師事務所 甘錫滢	191	89 10 11	89 10 13	89 10 09	89 10 30	遴 選		89 11 17	89 11 25	89 12 20	90 02 12	90 01 31	90 02 24	90 04 20	90 04 23	90 06 21	90 06 21	90 07 21	20	380	
太平市	廣三名人山水 長輝結構技師事務所 甘錫滢	188	89 10 11	89 10 13	89 10 09	89 10 30	遴 選		89 11 17	89 12 20	89 12 05	90 03 21	90 03 12	90 04 07	90 07 05	90 07 09				20	315	
彰化市	桂林園 遠代結構技師事務所 盧春益	146	89 10 07	89 10 13	89 10 20	89 10 30	遴 選		89 11 01	89 11 05	89 12 05	90 01 18	90 01 16	90 02 04	90 04 04	90 04 09	90 06 07	90 06 20	90 07 22	20	255	
南投市	通力國堡 大安土木技師事務所 葛文斌	286	89 10 04	89 10 23	89 10 09	89 11 06	推 薦	89 11 30		89 12 01	89 12 05	90 01 18	90 03 02	90 03 18	90 07 13	90 07 17				25	385	

大里市	傑出家庭 汪宏志結構技師事務所 汪宏志	83	89 10 03	89 10 23	89 10 09	89 11 06	第 二 次 遴 選		90 03 19	90 03 29	90 04 15	90 06 05	90 06 12	90 06 24						15	195
南投市	加州陽光 坤翰建築師事務所 林坤翰	186	89 10 04	89 10 27	89 10 10	89 11 06	推 薦	90 03 02		90 03 13	90 03 16	90 05 24	90 06 15	90 07 15						20	285
太平市	歡樂太平年 張文卿建築師事務所 陳志忠	157	89 10 07	89 10 23	89 10 21	89 11 06	推 薦	89 12 15		89 12 26	89 12 29	90 02 15	90 07 18	90 08 18						20	208
台中市	東光北城二期 聯邦工程顧問股份有限公司 蘇晴茂	192	89 10 13	89 11 21	89 10 21	89 11 27	遴 選		89 12 11	89 12 22	90 07 09									20	200
霧峰鄉	清靜山莊 世大結構土木技師事務所 刁健原	21	89 10 17	89 11 04	89 10 20	89 11 06	推 薦	89 11 28		89 12 07	89 12 10	90 01 18	90 01 18	90 02 03	90 02 09	90 02 13	90 04 13	90 04 16	90 04 28	15	144
大里市	張三雅砌 高原土木結構技師事務所 高原	163	89 10 18	89 10 27	89 10 21	89 11 06	遴 選		89 11 24	89 12 04	89 12 20	90 02 16	90 02 14	90 02 25	聯署人數未符合規定 終止第二階段工作					20	300
南投市	凱撒綠景大地 杜風工程顧問有限公司 曾一平	97	89 10 18	89 10 27	89 10 27	89 12 18	遴 選		90 01 02	90 01 06	90 01 09	90 03 03	90 03 02	90 03 24	聯署人數未符合規定 終止第二階段工作					15	183
霧峰鄉	八德大樓 大興工程顧問有限公司 蕭興台	118	89 10 19	89 10 27	89 10 27	89 11 15	遴 選		89 12 01	89 12 16	89 12 18	90 02 09	90 03 08	90 03 31	90 04 24	90 04 27	90 05 24	90 05 24	90 06 30	20	250
太平市	國泰香格里拉 洪呈和結構土木技師事務所 洪呈和	205	89 10 19	89 10 27	89 10 27	90 04 16	第 二 次 遴 選		90 04 30	90 05 10	90 06 18	90 07 25	90 08 12							25	224
太平市	浪漫都市 呂永昌土木結構技師事務所 呂永昌	136	89 10 21	89 10 27	89 09 09	89 11 06	遴 選		89 12 11	89 12 22	89 12 25	90 02 16	90 02 14	90 03 10	90 05 04	90 05 07	90 07 05	90 07 03	90 08 11	20	180
太平市	富貴大樓 大興工程顧問公司 蕭興台	126	89 10 21	89 11 04	89 09 09	89 11 06	遴 選		89 12 18	89 12 23	89 12 26	90 02 17	90 02 20	90 03 11	90 05 04	90 05 07	90 07 02	90 06 20	90 07 22	20	215
南投市	上毅城堡 朱鑫龍土木結構技師事務所 朱鑫龍	192	89 10 26	89 10 07	89 11 09	90 02 19	遴 選		90 03 05	90 03 15	90 03 18	90 05 14	90 05 12	90 06 10	90 07 20	90 07 23				20	230
埔里鎮	文心雕龍 正道聯合土木技師事務所 蕭新祿	56	89 10 27	89 12 18	89 11 09	89 12 18	推 薦	90 02 13		90 03 02	90 03 15	90 04 23	90 06 19	90 07 14						15	180
大里市	檸檬樹 聯邦工程顧問公司 蘇晴茂	139	89 11 02	89 11 23	89 11 09	89 11 27	遴 選		89 12 11	89 12 22	90 06 04	90 07 13	90 07 21							20	210
埔里鎮	文化天第 駿宏結構土木技師事務所 邱華宗	84	89 11 07	90 01 08	89 11 09	90 01 15	推 薦	90 05 15		90 06 04	90 06 07	90 07 16	90 07 16	90 07 22						15	180
大里市	大里新都 康美英結構工業技師事務所 康美英	66	89 11 09	89 11 21	89 11 23	89 12 04	遴 選		90 01 02	90 01 06	90 01 09	90 03 03	90 03 01	90 03 10	90 04 24	90 04 27	90 06 25	90 06 19	90 07 22	15	140
大里市	元百喜宴 祥合土木結構技師事務所 吳政德	93	89 11 09	90 02 07	89 11 23	90 02 19	遴 選		90 03 05	90 03 15	90 03 18	90 05 01	90 05 01	90 05 26						15	165
大里市	名揚天廈 國興結構技師事務所 劉國欽	28	89 11 09	89 11 23	89 11 23	90 11 11	遴 選		90 06 25	90 06 28	90 07 02	90 08 15								15	110
豐原市	都會假期 祥禾結構技師事務所 陳慶輝	342	89 11 13	90 02 16	89 11 24	90 03 05	遴 選		90 03 19	90 03 29	90 04 01	90 05 15	90 05 31	90 06 30						25	265

竹山鎮	狀元吉第 楊進頂結構土木技師事務所 楊進頂	133	89 11 17	89 11 23	89 11 24	89 12 4	遴選	90 01 02	90 01 06	90 01 09	90 03 03	90 03 09	90 03 30	90 08 06	90 08 07					20	175
霧峰市	山多綠 新世紀技術顧問公司 林四川	282	89 11 29	90 01 09	90 01 05	90 01 15	遴選	90 02 05	90 02 21	90 02 24	90 05 10	90 05 16	90 06 30							25	365
南投市	平和名邸 大彥工程顧問公司 葉瑞堯	127	90 01 03	90 01 08	90 01 05	90 01 15	遴選	90 02 05	90 02 12	90 02 14	90 03 30	90 03 30	90 04 28	聯署人數未符合規定 終止第二階段工作				20	190		
大里市	元百圓滿大樓 一將結構技師事務所 柯正忠	147	90 01 15	90 02 12	90 01 05	90 03 19	推薦	90 03 30	90 04 09	90 05 07	90 05 10	90 06 18	90 07 18							20	260
大里市	綠意親境 長新工程顧問有限公司 張城鉅	175	90 02 06	90 02 15	90 02 10	90 03 19	推薦	90 04 11	90 05 07	90 05 09	90 06 17	90 07 06	90 07 21							20	250
台中市	廣三大帝國 冠達工程顧問有限公司 李仲彬	323	90 02 15	90 02 16	90 02 27	90 03 19	推薦	90 03 27	90 03 30	90 04 06	90 04 09	90 06 05	90 06 09							25	255
大里市	成功大樓 康美英結構工業技師事務所 康美英	51	90 02 19	90 03 09	90 02 27	90 04 16	遴選	90 04 30	90 05 10	90 05 13	90 06 26	90 06 08	90 07 22							15	200
大平市	大地城國 杜風工程顧問有限公司 曾一平	318	90 03 05	90 04 18	90 03 24	90 05 14	遴選	90 05 28	90 06 07	90 06 11	90 07 25	90 07 16	90 08 03							25	219.96
太平市	現代羅馬 世大結構土木技師事務所 刁健原	126	90 04 09	90 06 26	90 04 20	90 06 26	遴選	90 07 09	90 07 12	90 07 16										20	185
竹山鎮	蘭園 鑫瑋工程顧問有限公司 劉張欽彥	50	90 04 16	90 05 14	90 04 19	90 05 14	遴選	90 05 28	90 06 07	90 06 11	90 07 25	90 08 10								15	160
埔里鎮	鎮寶 吳旗清結構技師事務所 吳旗清	269	90 04 27	90 06 11	90 05 12	90 06 11	遴選	90 06 25	90 06 28	90 07 02	90 08 15	90 08 08	90 08 10							25	270
太平市	小城故事 周有結結構土木技師事務所 周有結	121	90 05 03	90 05 21	90 05 12	90 05 21	遴選	90 06 04	90 06 07	90 07 13										20	195
南投市	富貴世家 宏昌結構土木技師事務所 劉伯武	70	90 05 18	90 06 26	90 05 25	90 06 26	遴選	90 07 09	90 07 12	90 07 16										15	150
太平市	金旺大第 遠代結構技師事務所 盧春益	176	90 05 24	90 07 04	90 05 26	90 07 04	遴選	90 07 16	90 07 19	90 07 23										20	250
草屯鎮	秀山佳園一期 國興結構技師事務所 劉國欽	55	90 05 28	90 05 31	90 06 13	90 07 04	遴選	90 07 16	90 07 19	90 07 23										15	175
名間鄉	上毅世家 朱鑫龍土木結構技師事務所 朱鑫龍	36	90 05 30	90 06 26	90 06 13	90 06 26	遴選	90 07 09	90 07 12	90 07 15										15	160
大里市	德昌國寶滿福 大郭結構土木技師事務所 郭龍喜	67	90 05 31	90 06 26	90 06 13	90 06 26	遴選	90 07 09	90 07 12	90 07 16										15	155
竹山鎮	甲天下套房 祥禾結構技師事務所 陳慶輝	168	90 06 06	90 07 04	90 06 27	90 07 04	遴選	90 07 16	90 07 19	90 07 23										20	200
大里市	大里芳鄰 宏昌結構土木技師事務所 劉伯武	117	90 06 18	90 06 20	90 06 28	90 07 24	遴選	90 08 06	90 08 09	90 08 13										20	

大里市	儒林天下 汪宏志結構技師事務所 汪宏志	65	90 06 19	90 07 04	90 06 28	90 07 04	遴選	90 07 16	90 07 19	90 07 22									15	165
大里市	福心園 老道工程顧問有限公司 吳順福	82	90 06 19	90 07 04	90 06 28	90 07 04	遴選	90 07 16	90 07 19	90 07 23									15	215
埔里鎮	忠埔啓茂 大興工程顧問公司 蕭興台	61	90 06 26	90 07 12	90 07 17	90 07 24	遴選	90 08 06	90 08 09	90 08 13									15	
大里市	國光名廈 高原土木結構技師事務所 高原	67	90 06 29	90 07 04	90 06 28	90 07 04	遴選	90 07 16	90 07 19	90 07 23									15	195
大里市	新花園 昭凌工程顧問有限公司 吳通生	147	90 06 29	90 07 04	90 07 20	90 07 31	遴選	90 08 13	90 08 20										20	
埔里鎮	信義國宅 大連結結構技師事務所 蔡萬來	72	90 06 29	90 07 04	90 07 17	90 07 24	遴選	90 08 06	90 08 09	90 08 13									15	
大里市	台中小鎮新世界 長青結構技師事務所 江永宇	314	90 07 03	90 07 13	90 07 19	90 07 31	遴選	90 08 13	90 08 20										25	
大里市	東南大鎮 登泰工程顧問公司 高原	88	90 07 02	90 07 16	90 07 19	90 07 31	遴選	90 08 13	90 08 20										15	
大里市	第一家庭 No2 王東榮結構技師事務所 王東榮	77	90 07 02	90 07 13	90 07 19	90 07 31	遴選	90 08 13	90 08 20										15	
草屯鎮	水稻之歌 大連結結構技師事務所 蔡萬來	38	90 07 02	90 07 13	90 07 18	90 07 31	遴選	90 08 13	90 08 20										15	
斗六市	祥瑞大樓 長青結構技師事務所 江永宇	78	90 07 02	90 07 13	90 07 18	90 07 24	遴選	90 06 06	90 08 09	90 08 13									15	
埔里鎮	菩提園蓮友社區 康美英結構工業技師事務所 康美英	122	90 07 03	90 07 13	90 07 17	90 07 24	遴選	90 06 06	90 08 09	90 08 16									20	
	合計戶數	8348																		

後續

依據方案推動前的協商，行政院九二一震災災後重建推動委員會已於九十年度特別預算中編列「協助集合住宅修繕補強」預算，以加入「築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」並完成第二階段修繕補強細部設計的集合住宅為對象，對於其必要性共用結構、公共空間及公用設備的修繕補強經費用，由政府補助百分之四十九的工程款。而本會亦將於政府相關辦法確定後，提請本會第一屆第十次董監事聯席會討論，於政府補助款外，酌予補助以減輕受災戶的負擔。

築巢專案—九二一災區家屋再造方案方案

計畫緣起

九二一震災後，以至於「九二一震災重建暫行條例」公布施行，政府在「社區重建計畫由地方主導，民間參與，中央支援」的原則下，一方面透過補助與補貼，減輕災民負擔，提高重建意願，另一方面則透過法令鬆綁，簡化重建程序，化解重建阻力，縮短重建時程；這些政策對於「有能力重建家園」的受災戶而言，確實可以發揮功效；但對於位處最邊緣的弱勢受災戶，再簡便的重建程序、再優渥的貸款條件及貸款信用保證仍然無法滿足他們重建家園的渴望，因為災前不佳的經濟條件，加上災後重建所需的經費，已讓他們因恐於無法翻身而裹足不前。

律師王清峰女士，於九二一震災後和多位熱心的建築師、結構技師與律師籌組了「九二一震區受損家園復建服務團」深入災區，除了提供住家整修、社區聯外道路、駁坎護堤、排水溝、蓄水池等公共工程的搶修整建協助外，令人印象深刻的是，該服務團針對災區獨居老人、低收入戶與殘障居民所提供的「非都市計畫區災民房屋重建計畫」，為社經能力的弱勢者，建造「以鋼筋混凝土為地基、C 型鋼架為柱、防震木材為牆面、鋼架防水防熱烤漆板為屋頂」的房屋，一年多的時間裡，累計興建了 112 戶。

王律師，加上在日月潭邵族與和平鄉松鶴部落成功推動「協力造屋」方案的謝英俊建築師的經驗，讓我們決定把弱勢族群重建家屋納到「築巢專案」的協助範圍。

但挑戰來了，誰是真正需要協助的弱勢者？弱勢的標準要如何訂定？加上弱勢族群不像「築巢專案」其他方案的協助對象那麼清楚，而是分散在各個角落裡，特別是弱勢者很難主動去了解外界的訊息，因此，要如何把真正需要協助的弱勢者找出來？要如何協助他們？勢必成為推動「協助弱勢族群家屋重建」的難題！

面對這一連串的問題，我們試著循「協助受災集合住宅更新重建方案」及「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」的模式，尋找合適的社福團體與營建專業管理單位作為協力單位，分別協助我們找出弱勢者，再以專案委託的方式來協助弱勢者重建家屋；但是我們的嘗試卻失敗了，因為，有經驗的社福團體擔心責任過於沉重而婉拒了我們的邀請，而營建專業管理單位面對如此分散且不確定的營建工程，則是興趣缺缺。

就在沒有更好辦法的情況下，我們決定以九二一震災中自有住宅全倒，或自有住宅位處土石流危險區而必須辦理遷村，且經濟條件弱勢者為協助對象，並將協助對象依其震災後經濟條件分成二類，第一類採取台灣省低收入戶標準（即每人每月收入低於 8,276 元、家庭財產低於 260 萬元者），這一部分的弱勢受災戶則請災區縣（市）政府依 88 年下半年及 89 年度核列（含補列）的低收入戶名單為基準，經比對九二一震災全倒戶名冊後，逕行提報；而第二類則暫訂為領取各項中低收入戶津貼者，採取開放的方式受理申請。

在沒有十足把握的情況下，我們決定先以第一類受災戶為對象，依受補助戶是否有可建築用地予以歸類，凡可提供建築用地或能自己解決用地問題者，於簽署「加入九二一災區家屋再造方案同意書」後，則由本會甄選的專業服務團隊直接在其建築用地上興建合法建築，並提供包括建築設計、請照、營造、監工、申請使用執照及完成產權過戶等的「整體服務」。其中，每戶人數少於或等於 2 人者，補助 16 坪，每增加一人增加 4 坪，每坪最高補助 2.5 萬，每戶最高補助額度為 50 萬元。若無法順利取得用地，則協調或配合地方政府主導推動的社區開發新建住宅計畫予以安置，再由本會依第一類補助標準，支付給主辦單位作為造屋費或租金。

就在這樣的架構下，擬定了「九二一災區家屋再造方案」的實施內容，也把這個方案納入築巢專案中，並提到八十九年九月六日第一屆第五次董監事聯席會中討論，獲得董監事們的肯定與支持，並核定方案初估將協

助 450 戶低收入戶辦理重建所需的經費 250,000,000 元！

推動過程

「九二一災區家屋再造方案」通過後，我們即於八十九年九月十一日函請災區縣（市）政府提供低收入戶全倒名單，而縣（市）政府也以最快的速度於九月二十二日起，陸續配合提供低收入戶全倒名單；但隨後而來的難題，卻超過想像；首先是如何甄選專業服務團隊？而遴選出的專業服務團隊又應該負擔那些責任？服務酬勞如何訂定？本會、專業服務團隊及受補助戶間如何互動？再者，縣（市）政府所提供的低收入戶全倒名單中，有沒有沒屬於租賃戶者？受災戶是否可以提供建築用地？他們目前的重建進度如何？換言之，這些名單必須進一步進行家戶訪查篩選才能確定是否符合「九二一災區家屋再造方案」補助資格，以及確定如何提供協助。

此外，第二類受補助戶的標準如何訂定？如何受理申請？審查的程序為何？

一、遴選專業服務團隊

由於「九二一災區家屋再造方案」所要協助的對象相當分散，且充滿不確定性，願意投入這項艱鉅任務的專業者，除非有相當程度的熱忱，否則是很難堅持下去的；為了表達我們的誠意，並兼顧公開原則，我們於九月二十七日、十月二日兩次邀請王清峰律師、喻肇青教授、曾旭正教授、謝英俊建築師、關華山教授、羅時瑋教授與鄭晃二教授等商議專業服務團隊遴選辦法，確定將以公開方式邀請熱心的社區工作者、建築、營造專業者出面籌組服務團隊，提出服務建議書參加遴選。

八十九年十月九日，我們除了將「九二一災區家屋再造方案專業服務團隊遴選須知」上網公告外，也發函給中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國營造公會全國聯合會及各大專院校營建相關科系，邀請各界共襄盛舉，並且於十月二十日假台中縣政府舉辦公開說明會。

公開徵求服務建議書至十月三十一日截止收件，總共有十個團隊參加，經本會於十一月三日邀請喻肇青教授、曾旭正教授、鄭晃二教授、莊耀山建築師、中華民國建築師公會全國聯合會代表組成遴選小組，並選出新竹市新竹文化協會暨謝英俊建築師事務所、中寮鄉社區重建團隊、LLC 家園再造團隊、冶室設計工程股份有限公司、東海建築工作隊、建聯九二一災區家屋再造專業服務團隊、台灣省建築師公會雲林縣辦事處等七個團隊為「九二一災區家屋再造方案」的專業服務團隊。

十一月十六日、十一月二十四日本會兩次邀請入選的專業服務團隊協調分區服務原則與委任合約內容（附件一），確定了專業服務團隊的服務地域、定位與權責。

二、第一類受補助戶的訪視

依據時程規劃，我們原先以為第一類補助對象既然都是由縣（市）政府依 88 年下半年及 89 年度核列（含補列）低收入戶名單逕行提報，只要再透過鄉（鎮、市）公所與村（里）幹事予以訪視後，即可確定那些受補助戶是必須由專業服務團體提供整體服務的，但萬萬沒想到這個單純的訪視工作竟然受到災後不斷上演的「檢調單位約談動作」波及，加上「九二一災區家屋再造方案」並非屬於地方政府應辦事項，在地方基層普遍性的「寒蟬效應」與「多一事不如少一事」的心態下，整個訪視時程一拖再拖，一直到九十年六月底，最後一批第一類受補助戶訪視資料才完全由鄉（鎮）公所、縣（市）政府轉到本會。

訪視過程所累積的互動經驗，給了基金會很大的啓示，有助於後續工作的推動。

三、確定第二類受補助戶的審查標準與審查程序

爲了確認第二類補助對象的認定標準與受理審查程序，我們分別於八十九年十月六日與十一月十六日，假南投縣政府衛生局邀請重建區縣（市）、鄉（鎮、市）公所承辦人員進行研討，最後確認第二類補助對象的認定標準將以比照低收入戶標準放寬 1.5 倍核定，即每人每月收入低於 12,414 元，家庭財產低於 390 萬元者。

同時，爲了避免地方政府因協助本會辦理審查工作而遭到不必要的質疑，整個審查程序確定由鄉（鎮、市）公所受理申請、初審，縣（市）政府彙整複審，最後由本會決審後核定，並發函通知申請者。

此外，對於各級地方政府人員因協助受理災戶申請補助，而進行必要的訪視與審查工作者，則由本會依申請案補助訪視費、初審及複審費各 200 元。

四、於南投縣設立辦公室辦理「九二一災區家屋再造方案」

爲了全力推動「九二一災區家屋再造方案」，本會於八十九年十二月一日正式於南投縣中興新村仁義路二十八號成立南投辦公室，並配置四名工作人員。

五、辦理 43 場說明會

爲了推動「九二一災區家屋再造方案」，本會於八十九年十二月起，至九十年七月底止，共巡迴舉辦了四十三場說明會。說明會地點與場次如表十。

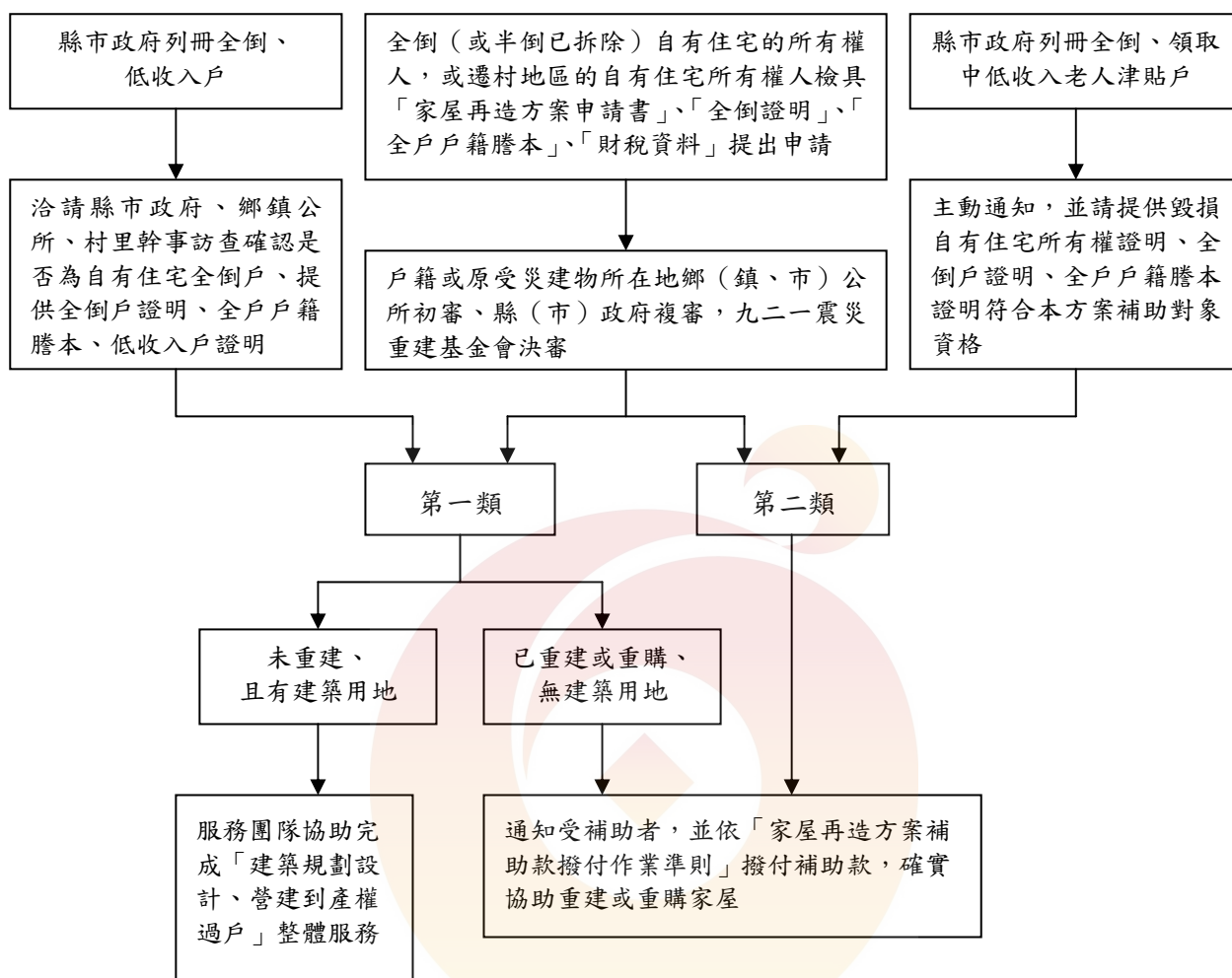
表十 九二一災區家屋再造方案說明會地點與場次

時間	地點與場次
89.12.26	和平鄉雙崎組合屋說明會一
89.12.29	埔里說明會二
90.01.15	家屋再造戶案國姓鄉福龜說明會三
90.02.11	南投市軍功寮說明會四
90.03.03	台中市宗教團體說明會五
90.03.10	慈濟基金會台中分院說明會六
90.03.14	中興廣播電台宣導說明會七
90.03.15	和平鄉三叉坑組合屋說明會八
90.03.27	長老教會關懷站說明會九
90.03.29	南投生活重建中心說明會十
90.04.07	霧峰社工站說明會十一
90.04.12	竹山鎮公所說明會十二
90.04.12	鹿谷鄉公所說明會十三
90.04.13	名間鄉公所說明會十四
90.04.13	集集鎮公所說明會十五
90.04.16	台中大里組合屋說明會十六
90.04.17	仁愛鄉公所說明會十七
90.04.19	草屯大愛一村組合屋說明會十八

90.04.20	南投市說明會十九
90.04.21	埔里都市原住民說明會二十
90.04.25	仁愛鄉中正村說明會廿一
90.04.27	仁愛鄉瑞岩村說明會廿二
90.04.27	信義鄉潭南村說明會廿三
90.05.01	中興廣播電台宣導說明會廿四
90.05.04	和平鄉松鶴部落說明會廿五
90.05.07	仁愛鄉互助村清流部落說明會廿六
90.05.17	泰安鄉象鼻部落說明會廿七
90.05.17	新事社會服務中心說明會廿八
90.05.29	名間鄉第二生活重建中心說明會廿九
90.06.26	東勢鎮服務員說明會三十
90.06.27	草屯鎮服務員說明會卅一
90.06.28	大里市服務員說明會卅二
90.06.29	大里市以工代賑人員說明會卅三
90.07.03	草屯鎮以工代賑人說明會卅四
90.07.04	佛香基金會說明會卅五
90.07.04	埔里、國姓以工代賑人說明會卅六
90.07.06	國姓鄉組合屋說明會卅七
90.07.09	南投縣生命線說明會卅八
90.07.12	台中縣政府調查討論會二
90.07.17	法鼓山中興新村安心站說明會卅九
90.07.18	邵族組合屋說明會四十
90.07.21	東勢義工說明會四一
90.07.22	新店北遷戶說明會四二
90.07.26	信義鄉雙龍部落說明會四三

六、實施流程

「九二一災區家屋再造方案」的實施流程如圖二。



圖二 九二一災區家屋再造方案實施流程

實施方式

一、補助標準與補助方式

- (一) 第一類：每戶人數少於或等於二人者，補助四十萬元，等於或多於三人，每戶最高補助五十萬元。
- (二) 第二類：每戶人數少於或等於二人者，補助二十萬，等於或多於三人，每戶最高補助二十五萬元。撥款作業依第四項規定辦理。
- (三) 第一類受補助對象若能於民國九十年六月底前確認，且尚未重建、有可供建築用地者，可由本會公開甄選的服務團隊協助完成「建築規劃設計、營建到產權過戶」整體服務。若已完成重建或重購，或無法提供建築用地者，則依第(四)項規定辦理。
- (四) 為落實家屋再造方案的精神，補助款必須用於重建或重購家屋。其補助撥款作業與受補助對象必備文件，由本會主動通知，並依「家屋再造方案補助款撥付作業準則」(附錄二)辦理。

二、補助對象與審查標準

全倒（或半倒已自行拆除）自有住宅的所有權人，或位處經判定必須遷村地區的自有住宅所有權人符合下列標準者都可提出申請：

- （一）第一類：低收入戶標準，即每人每月收入低於 8,276 元、家庭財產低於 260 萬元者。由縣市政府依八十八、八十九、九十年度核列或增列低收入戶者，逕行提報。
- （二）第二類：資格審查比照低收入戶標準放寬 1.5 倍核定，即每人每月收入低於 12,414 元，家庭財產低於 390 萬元者。由鄉鎮市公所受理申請、初審，縣市政府彙整複審，經本會決審後核定，並發函通知受補助者。
- （三）受災戶實際狀況與上列該類情境相同者，由鄉鎮市公所受理申請、初審，縣市政府彙整複審，經本會決審後核定，並發函通知受補助者。

三、申請方式

申請者須具備下列文件，向戶籍或原受災建物所在地鄉（鎮、市）公所或台中縣各社會福利工作站提出申請：

- （一）家屋再造方案申請書（申請書內容各項資料應詳實填列，申請書請向申請地點索取）。
- （二）九二一震災受災戶全倒戶證明（半倒者須附半倒證明及已自行拆除證明，位處經判定必須遷村地區者免附）。
- （三）全戶戶籍謄本。
- （四）財稅資料（國稅局、稅捐稽徵處）。

實施進度

九十年九月五日止，「九二一災區家屋再造方案」經審核通過的補助戶總計 1,195 戶（表二）；其中，第一類補助戶有 491 戶，尚未重建且有可建築用地，而由專業服務團隊提供整體服務者有 125 戶，第二類補助戶有 704 戶。

表十一 九二一災區家屋再造方案核定補助總表

編碼	鄉鎮別	第一類		第二類
		團隊服務	本會撥款	
01	南投縣南投市	3	16	25
02	南投縣埔里鎮	8	59	131
03	南投縣草屯鎮	3	18	18
04	南投縣竹山鎮	9	26	27
05	南投縣集集鎮	10	29	29
06	南投縣名間鄉	2	8	5
07	南投縣鹿谷鄉	3	22	68
08	南投縣中寮鄉	34	33	93
09	南投縣魚池鄉	22	21	28
10	南投縣國姓鄉	3	33	32
11	南投縣水里鄉	3	10	7

12	南投縣信義鄉	3	21	33
13	南投縣仁愛鄉	15	5	6
14	台中縣豐原市	0	1	16
15	台中縣東勢鎮	0	12	16
16	台中縣新社鄉	1	8	19
17	台中縣石岡鄉	0	7	3
18	台中縣和平鄉	4	4	12
19	台中縣大里市	0	9	48
20	台中縣太平市	0	4	20
21	台中縣霧峰鄉	1	5	24
22	台中縣其他地區	0	0	1
23	苗栗縣卓蘭鎮	0	7	21
24	苗栗縣泰安鄉	1	0	0
26	台中市北屯區	0	1	2
27	台中市其他地區	0	1	5
30	彰化縣社頭鄉	0	0	1
31	彰化縣彰化市	0	0	1
32	彰化縣其他地區	0	1	0
33	雲林縣斗六市	0	0	2
34	雲林縣古坑鄉	0	0	2
38	嘉義縣中埔鄉	0	0	3
41	嘉義縣其他地區	0	1	3
42	嘉義市西區	0	3	1
45	台北縣	0	1	2
合計		125	366	704

後續

我們將針對部分配合意願較低、受惠戶數遠低於平均值的鄉（鎮），補助地方政府或民間團體協助受災戶辦理申請事宜所需的人事與業務費用，讓更多的弱勢者可以因為「九二一災區家屋再造方案」的協助，早日重建家園外，我們也必須對已確認補助資格、無可供建築用地或搭建鐵皮屋者，提供安置協助或對策！

附錄一 九二一災區家屋再造方案服務團隊委任合約書

財團法人九二一震災重建基金會（以下簡稱甲方）委託（以下簡稱乙方）代辦「九二一災區家屋再造方案」受補助災戶之服務工作，雙方同意訂立契約如下：

第一條 工作名稱：

九二一災區家屋再造方案受補助災戶之服務工作。

第二條 服務對象：

乙方依據甲方所提供之受補助災戶名單及相關辦法，實際訪查確實可以建屋，並填具「九二一災區家屋再造方案受補助者同意書」，經甲方認可者。

第三條 服務內容：

- 一、推薦優良之建築師與承造者（營造廠或勞動合作社）進行家屋設計、監造與承造事宜。
- 二、協助受補助之災戶排除各種障礙，並支援建築師進行規劃設計及監造工作。
- 三、依據甲方提供之合約範本，協助受補助之災戶簽訂與管理家屋設計監造委託合約及工程合約，並查核及簽認向甲方請領之各階段補助請款單據。設計監造合約與工程合約於簽訂後附加於本合約中。
- 四、協助受補助災戶完成產權登記。

第四條 工作說明與辦理期限：

- 一、乙方應以十六坪為最小坪數，營造費用新台幣伍拾萬元為上限，考量受補助災戶之實際需要與甲方之規定，要求建築師與承包商於預算內完成家屋設計與興建工程。
- 二、乙方應於本合約簽約後，二個月內要求建築師完成受補助災戶之家屋設計、提出建照申請，同時協助受補助災戶與承包商完成初步議價，並將完整之圖說文件與初步議價結果提交甲方，經甲方核可後，始得簽訂工程合約。
- 三、乙方與甲方之受補助災戶所委託之建築師無法於期限內完成個別受補助災戶之上述工作時，甲方有權更換該受補助災戶之服務團隊，並協調受補助之災戶依約終止與建築師之委託關係，乙方不得有異議。
- 四、乙方應於取得受補助災戶名冊後四十五日內，將初步查訪結果向甲方提出書面報告，報告書內容包括各查訪受補助災戶之下列資料：
 - （一）建屋與否之情況說明。
 - （二）土地權屬（可建屋者）。
 - （三）土地使用同意書（可建屋者）。
 - （四）使用分區（可建屋者）。
 - （五）九二一災區家屋再造方案受補助災戶同意書。
 - （六）家屋設計監造委託合約書。
 - （七）預定建屋配置簡圖。
- 五、除非經甲方同意，施工期限以六個月為度，並於完工後一個月內完成結算。

第五條 服務酬金：

- 一、每一災戶新台幣肆萬元整，依實際執行之受補助災戶數結算。
- 二、建築師之設計監造費依「九二一大地震災區個別建築物重建規畫設計費獎勵要點」向甲方之委託單位申請補助，不得重複列入前項預算中。
- 三、建築設計、營造與辦理登記相關之規費，憑政府機關所開列之收據向甲方報銷。
- 四、必要之建築線測量費用與鑽探費用，憑測量單位與鑽探費用開列之收據向甲方報銷。

第六條 付款辦法：

- 一、完成初步查訪報告書後，依初步查訪報告書之可受補助戶數量核算，支付服務酬金之百分之十五

，其中確屬可建屋者，依可建屋數量核算，再支付服務酬金之百分之十五。

二、建照取得、工程合約簽訂後，依實際執行該階段工作戶數核算，支付服務酬金之百分之二十。

三、使用執照取得後，依實際執行戶數核算，支付服務酬金之百分之四十。

四、完成完工結算並提交結案報告（結案報告內容與格式如附件四）後，依實際執行戶數核算，支付服務酬金之百分之十。

第七條 乙方如有左列情況時，甲方得解除契約並將未完成事項交由他人承辦：

一、未能按時程規定期限內完成階段工作者。

二、不履行合約者。

三、其他違反本契約各項規定，情節嚴重者。

四、因發生重大變故而不能履行本契約責任者。

第八條 通則：

本契約簽約後雙方共同信守之，如本契約有任何變更、修正或更正，須經雙方同意以書面訂明之。

第九條 資料保密責任：

乙方因本契約而知悉或持有之資料（包括現場勘查時所收集之資料）、圖說及本契約內容，未經甲方事前書面同意，乙方不得洩漏予任何第三人；否則，甲方除得終止本契約外，並得要求乙方賠償甲方因此所受之損害。

第十條 禁止轉讓：

乙方在本契約中之權利及義務，非經甲方事前書面同意，不得轉讓予任何第三人。

第十一條 生效日期：

本起契約經雙方依法簽章後，自簽約日起生效。

第十二條 合意管轄：

若因本契約而涉訟時，甲乙雙方特同意以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十三條 契約份數：

本契約正本兩份，雙方各執壹份為憑。

附錄二 九二一災區家屋造方案補助款撥款作業準則

九十年二月十六日核備

一、適用對象

凡符合「築巢專案--九二一災區家屋再造方案（以下簡稱本方案）」第一類與第二類補助標準之受補助戶，非由本會所遴選之服務團隊直接協助完成家屋重建者，其補助款之撥付悉依本作業準則辦理。

二、補助款之額度與扣抵

凡符合本方案補助標準之受補助戶，其補助款之核定標準如下：

- (一) 符合「築巢專案—九二一災區家屋再造方案」第一類補助標準，且家戶人口數在三人（含）以上者，每戶最高補助新台幣五十萬元，家戶人口數在二人（含）以下者，每戶補助新台幣四十萬元。
- (二) 符合「築巢專案—九二一災區家屋再造方案」第二類補助標準，且家戶人口數在三人（含）以上者，每戶最高補助新台幣二十五萬元，家戶人口數在二人（含）以下者，每戶補助新台幣二十萬元。

受補助戶依前項標準核定之補助款，若有下列情形者，其應領補助款額度應依下列規定計算：

- (一) 受補助戶於取得本會補助款前，已領取本會撥付縣（市）政府「特殊性及急迫性專款」項下之低收入戶修繕補助款者，其應領補助款額度應先扣除該修繕補助款。
- (二) 受補助戶已由其他民間團體協助完成家屋重建者，其自備重建費用低於應領補助款者，依自備重建費用計算應領補助款，若自備重建費用高於應領補助款者，依前項標準核定應領補助款。

三、補助資格之移轉

本方案受補助戶（申請人）若擬將補助款移轉供其親屬重建或重購家屋時，得依「配偶」、「直系血親卑親屬」、「父母」、「兄弟姊妹」之順序移轉。若受補助對象擬將補助款移轉給較後順位者，或同一順位有多人時，受補助對象必須自行協調，並簽訂切結書。

經受補助戶移轉之親屬，即視為本方案之受補助戶。適用下列各條文。

四、優惠貸款之清償與扣除

受補助戶已經或擬行申貸「中央銀行九二一震災災民家園重建專案優惠貸款」者，應依下列規定辦理，否則本會將主動追回補助款：

- (一) 受補助戶於取得本會補助款前，已申貸「中央銀行九二一震災災民家園重建專案優惠貸款」者，受補助戶應於取得本會補助款後，優先用來清償重建貸款。
- (二) 受補助戶以本方案補助款所重建或重購之建物申貸「中央銀行九二一震災災民家園重建專案優惠貸款」時，應先扣除本方案補助款額度。

五、補助款之請領與撥款

凡適用本作業準則之受補助戶，可於下列時間檢附必備之文件，提出領取補助款之申請，經本會人員審查文件齊備，且現勘屬實後，即由本會撥付補助款：

- (一) 於完成家屋重建後請領補助款者，應檢具下列文件：
 1. 補助款請領單。
 2. 受補助戶同意書。
 3. 受補助戶領據。
 4. 毀損自有住宅所有權證明。
 5. 建築執照影本或向當地主管建築機關報備之核准函影本。
 6. 建築物所有權狀影本。
 7. 重建之房屋照片二張。
- (二) 於完成家屋重購後請領補助款者，應檢具下列文件：
 1. 補助款請領單。
 2. 受補助戶同意書。
 3. 受補助戶領據。

- 4.毀損自有住宅所有權證明。
- 5.購屋合約書影本。
- 6.建築物所有權狀影本。
- 7.重購之房屋照片二張。

(三) 於重建家屋時請領補助款者，應於完成地面層後檢具下列文件：

- 1.補助款請領單。
- 2.受補助戶同意書。
- 3.受補助戶領據。
- 4.毀損自有住宅所有權證明。
- 5.建築執照影本或向當地主管建築機關報備之核准函影本。
- 6.工程合約書影本。
- 7.地面層已完成照片二張。

本條所指之「自有住宅」，是以具有客廳、臥室、飯廳及連棟的廚廁、浴室的建築物為限，且應有下列文件之一作為證明：

- (一) 房屋所有權狀。
- (二) 房屋稅收據或房屋稅籍證明。
- (三) 土地所有權狀或土地使用權的證明（如土地租賃契約等），並檢附設籍於該土地上建物的戶籍謄本，可檢具門牌編釘證明或水電費繳費單據，並切結屬實者）佐證。（適用於祭祀公業土地、公有財產土地、原住民保留地、祖厝、土角厝等情形）

六、附則

本作業準則報經本會董事會核備後施行，修改時亦同。

附錄三 九二一災區家屋造方案常見問題說明

問：家屋再造方案申請人的資格？領取慰助金的租賃戶能申請嗎？遷村地區住戶能申請嗎？

答：本方案的申請人必須是全倒（或半倒已自行拆除）自有住宅的所有權人。租賃戶不能申請本方案補助，但經判定必須遷村地區的自有住宅所有權人可以提出申請。

問：第二類受補助對象家戶所得、財產、家戶人口如何計算？

答：第二類受補助對象資格審查比照低收入戶的標準放寬 1.5 倍核定，其家戶所得、財產、家戶人口計算，悉以申請人為基準，其直系親屬的所得與財產都必須列計進來。

所得部分：包含個人所得、利息，及利息換計存款（本金）（=利息收入÷0.055）。財產部分：包含不動產與動產，如房屋、土地、汽車等。其中，「房屋」部份只計現值，不計房屋數。「汽車」部份，於八十八年九月二十一日前即持有者，不計入財產總值，而八十八年九月二十二日後才持有者，則計入財產總值。

問：可就業人口沒有申報所得，怎麼列計收入？

答：16 歲至 65 歲的可就業人口，即使沒有申報所得，也應該以政府公佈的最低工資列計收入，但有下列情勢之一者，可依社會救助法施行細則第九條規定不列收入：

- （一）大專校院博士班、空中大學及空中專科進修補習學校以外之在學學生（應檢具在學證明書）。
- （二）身心障礙致不能工作者（指中度以上者）。
- （三）罹患嚴重傷、病，必須三個月以上之治療或療養者（應檢具公立醫療機構或經中央衛生主管機關評鑑合格的醫院診斷書）。
- （四）照顧罹患嚴重傷、病需要三個月以上治療或療養之共同生活或受扶養親屬，致不能工作者（應檢具公立醫療機構或經中央衛生主管機關評鑑合格的醫院診斷書）。
- （五）獨自扶養十二歲以下之血親卑親屬者。
- （六）婦女懷胎六個月以上至分娩後二個月內者（應檢具公立醫療機構或經中央衛生主管機關評鑑合格的醫院診斷書）。
- （七）其他經省（市）、縣（市）主管機關認定者。

問：沒有可建築用地或已重建或重購，可否申請家屋再造方案補助？

答：本方案補助審查或補助方式，不以受災戶有無可建築用地為標準。只要成為受補助對象，受補助者可以選擇原地重建或另行購屋，若短期間內無法重建或重購，補助款仍會被保留下來。所以，符合補助資格的受災戶，要儘快提出申請。

問：家屋再造方案補助對象，可否申請政府部門重建補助？

答：可以的！本方案補助對象，仍可依「九二一震災鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建作業規範」及其他規定請領重建補助。

問：家屋再造方案補助對象，已獲得民間單位補助，補助款是否要扣抵？

答：若已獲得其他民間單位全額贊助完成重建，則不可以再申請本方案補助。

若僅是部份補助，則必須於申請表中詳列補助額與自付款。自付款低於本方案補助款者，則以自付款計算應領補助款，自付款高於本方案補助款者，則依補助標準計算應領補助款。

若曾領取本會撥付縣市政府「特殊性及急迫性專款」所發放的修繕補助款，則補助額度應先扣除已領取的修繕補助款。

案例：

張先生今年四十二歲，務農，張太太四十歲，家管，扶養年邁七十的老母親，並育有三個孩子，長子志明十八

歲，就讀高中，長女玉真十六歲，就讀高職，次子志強十二歲，就讀國中。

張先生於震災前住的房子是祖先留下來的三合院，父親過世後留下農地二分，現值 451,000 元，三合院則由張先生和他的二個堂兄弟共同持分。

張先生於民國八十六年買了一輛農用拼裝車，在農會也有一筆存款，去年利息一萬元，而老母親去年的存款利息也有八千元。

張先生符合家屋再造方案的補助標準嗎？

薪資收入部分（直系親屬皆列計）：

張先生：17,000 元（16 歲至 65 歲男性最低工資）

張太太：15,840 元（16 歲至 65 歲女性最低工資）

張志明：0 元（在學學生，附學生證影本）

張玉真：0 元（在學學生，附學生證影本）

張志強：0 元（16 歲以下，不列收入）

老太太：0 元（65 歲以上，不列收入）

每月薪資合計：32,840 元

利息及存款部分：

張先生：10,000 元

老太太：8,000 元

每年利息收入合計：18,000 元

存款（本金）= 18,000 元 ÷ 0.055 = 327,273 元

每月利息及存款合計 = 345.273 元 ÷ 12 = 28,773 元

財產部分：

車輛：拼裝車於八十八年九月二十一日前購買不計財產

土地：按公告現值 451,000 元

房屋：全倒，不計現值

財產合計：451,000 元

☐ 每人每月所得 = (32,840 + 28,773) 元 ÷ 6 (總人口數) = 10,269 元 (低於 12,414 元)

☐ 財產總值 = 451,000 元 (低於 3,900,000 元)

☑ 符合第二類補助標準！

築巢專案—九二一災區 3 3 3 融資造屋方案

計畫緣起

九二一震災後，多次的民調顯示，災後住宅重建速度緩慢的原因中，除了貸款困難之外，就屬土地的問題最受矚目，有受災戶反映「原建地屬於共有土地、祭祀公業土地、分割困難」、「原建地位處斷層帶或地層滑動，不能再原地重建」；因此，重建區內多個地方政府即依據「需求調查資料」，提出了「購買建築用地」或「開發新社區」等計畫，準備「興建平價住宅」販售給「沒有可供建築用地」或「原建地已不宜再重建」的受災戶，並建議本會提撥專款，以無息融資方式提供地方政府購地與興建平價住宅的周轉金。

爲了善意回應重建區的需求，也鼓勵各級政府主動出面協助受災戶重建家園，我們把提撥專款融資地方政府興建平價住宅的「九二一災區 333 融資造屋方案」納入「築巢專案」中，提到八十九年九月六日第一屆第五次董監事聯席會中討論，獲得董監事們的肯定與支持，決定核撥專款 333,000,000 元。

「九二一災區 333 融資造屋方案」在推出後，對重建區縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所舉辦的說明會中，有人就問爲何提撥三億三仟三百萬？夠嗎？會不會成爲變相套利的管道？

本方案取「善意」的諧音，原擬提撥三億元作爲融資專款，但因提案時，正逢國內各界對於新政府「333」競選支票是否跳票多所質疑，因此，我們決定把原擬三億元的額度，增列三仟三百萬元，而成爲「333」。

三億三仟三百萬是否足夠？由於本方案僅是提供週轉金，可以循環使用，除非是「大量」申請案件同步到達，否則該額度絕對充裕，即便是同步提出申請，以當時本會所收受的捐款額度也足以因應！至於，是否會變成變相套利的管道？其實是不可能！因爲「住宅銷售對象明確，且已完成交易簽約者」的融資條件已經把所有可能的投機都排除在外！

至於本方案的是否可行？關鍵不在方案本身，而在提出「購買建築用地」或「開發新社區」計畫，「興建平價住宅」的計畫是否確實，行動力是否堅定。

一年後，證明了一切！

實施過程

基於尊重專業與廣納各界意見，我們於推出「築巢專案」後，除了邀請專長建築經理業務的台灣土地銀行成爲「九二一災區 333 融資造屋方案」的協力單位，協助本會擬定「九二一災區 333 融資造屋方案作業要點」（附錄四）外，也將作業要點發函重建區各縣（市）政府與鄉（鎮、市）公所徵詢意見，並於八十九年十一月八日假台灣土地銀行台中分行舉辦說明會，介紹方案內容與作業要點，而後於十二月二十日將「九二一災區 333 融資造屋方案作業要點」提報本會第一屆第六次董監事聯席會核備。

九十年二月十九日本會與台灣土地銀行簽訂委託合約，並於台灣土地銀行南投分行設立專戶，委請台灣土地銀行南投分行協助辦理申貸案件審查、調查估價與貸款簽約事宜。

實施方式

一、融資對象

- (一) 九二一災區各級地方政府。
- (二) 九二一災區各級地方政府因運用管理震災捐款而成立的基金會。

二、融資用途

- (一) 為受災戶興建平價住宅所需的購地週轉金。
- (二) 為受災戶興建平價住宅所需的營建週轉金。

三、貸款額度

- (一) 購地週轉金：按所購土地查估價的九成且未超過其取得成本的七成範圍內貸放。
 - (二) 營建週轉金：以建物所需建造成本的八成範圍內貸放。
- 前二項土地估價及建物預估造價，按土銀授信擔保品調查估價要點及有關規定辦理。

四、融資條件

- (一) 社區開發新建住宅地點明確，且產權清楚者。
- (二) 住宅銷售對象明確，且已完成交易簽約者。
- (三) 財務計畫周全，且還款期程明確者。
- (四) 所興建的房屋需七成以上由九二一震災受災戶購置居住。

五、申請方式

申請人應檢送下列文件，送土銀當地分行調查估價後，移送重建基金會審核核定後送土銀辦理簽約貸款事宜：

- (一) 購地週轉金：
 - 1. 土地登記簿謄本、地籍圖謄本。
 - 2. 買賣契約書或其他有關取得土地之證明文件。
 - 3. 建造執照（附建物配置圖）。
 - 4. 具體之興建計畫及借款償還計畫書。
 - 5. 已簽約承購戶名冊及其承購戶屬九二一震災受災戶之證明文件。
- (二) 營建週轉金：
 - 1. 土地所有權或使用權之證明文件並附送土地登記簿謄本。
 - 2. 建造執照（附建物配置圖）。
 - 3. 具體之興建計畫及借款償還計畫書。
 - 4. 已簽約承購戶名冊及其承購戶屬九二一震災受災戶之證明文件（申請購地貸款已送者免附）。

六、撥款方式

- (一) 本放款擔保土地應辦妥所有權移轉予借款人並按放款總金額加二成設定抵押權予重建基金會後，辦理撥付貸款。
- (二) 營建週轉金放款應依據借款人檢具的原建築師查核工程進度證明或主管機關勘驗建築工程證明，按工程進度比例分批撥付。

七、還款方式

本金到期一次清償。如借款存續期間建築基地出售或建物完工出售時，應提前清償。

實施進度

截至九十年七月底止，僅有南投縣集集鎮公所提出申貸，於集集鎮 18 號道路旁，集集鎮和平段 285、303、309 地號，總基地面積 1,049 坪，興建 32 戶住宅，總建坪約 1,400 坪。

該申貸案經台灣土地銀行審核後，由本會同意融資「購地週轉金」27,185,935 元、「營建週轉金」35,310,400 元，合計 62,496,335 元，已於九十年五月十一日簽訂融資合約。



附錄四 財團法人九二一震災重建基金會辦理九二一災區333融資造屋方案作業要點

八十九年十二月二十日核備

一、融資對象

- (一) 九二一震災災區縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所。
- (二) 九二一震災災區縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所因運用管理震災捐款而成立之基金會。

二、融資用途

- (一) 為受災戶辦理社區開發新建住宅所需之購地週轉金。
- (二) 為受災戶辦理社區開發新建住宅或原地重建所需之營建週轉金。

三、資金來源

由財團法人九二一震災重建基金會(以下簡稱重建基金會)提撥參億參仟參百萬元,存儲於台灣土地銀行(以下簡稱土銀)設立專戶保管備付。

四、貸款額度

- (一) 購地週轉金:按所購土地查估價之九成且未超過其取得成本之七成範圍內貸放。
 - (二) 營建週轉金:以建物所需建造成本之八成範圍內貸放。
- 前二項土地估價及建物預估造價,按土銀授信擔保品調查估價要點及有關規定辦理。

五、貸款利率

以無息方式辦理融資。

六、申請期限

民國九十年十一月三十日前。

七、融資條件

- (一) 社區開發新建住宅地點明確,且產權清楚者。
- (二) 住宅銷售對象明確,且已完成交易簽約者。
- (三) 財務計畫周全,且還款期程明確者。
- (四) 所興建之房屋需七成以上由九二一震災受災戶購置居住。

八、融資期限

自撥款日起,一年為限。

九、應檢具文件

申請人應檢送下列文件:

- (一) 購地週轉金:
 - 1. 土地登記簿謄本、地籍圖謄本。
 - 2. 買賣契約書或其他有關取得土地之證明文件。
 - 3. 建造執照(附建物配置圖)。
 - 4. 具體之興建計畫及借款償還計畫書。
 - 5. 已簽約承購戶名冊及其承購戶屬九二一震災受災戶之證明文件。
- (二) 營建週轉金:
 - 1. 土地所有權或使用權之證明文件並附送土地登記簿謄本。
 - 2. 建造執照(附建物配置圖)。
 - 3. 具體之興建計畫及借款償還計畫書。
 - 4. 已簽約承購戶名冊及其承購戶屬九二一震災受災戶之證明文件(申請購地貸款已送者免附)。

十、審核核貸

申請貸款之縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所或縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所因運用管理震災捐款而成立之基金會,應檢附前條所列文件,送土銀當地分行調查估價後,移送重建基金會審核核定後送土銀辦理簽約貸款事宜。

十一、擔保

- (一) 購地週轉金：所購土地應設定第一順位最高限額抵押權予重建基金會。
- (二) 營建週轉金：建築基地應設定第一順位最高限額抵押權予重建基金會，如基地因前項購地貸款已設定先順位抵押權者，得設定次順位最高限額抵押權。所興建建物完成時應併同設定第一順位最高限額抵押權予重建基金會。

十二、撥款

- (一) 本放款擔保土地應辦妥所有權移轉予借款人並按放款總金額加二成設定抵押權予重建基金會後，辦理撥付貸款。
- (二) 營建週轉金放款應依據借款人檢具之原建築師查核工程進度之證明或主管機關勘驗建築工程之證明，按工程進度比例分批撥付。

十三、還款方式

本金到期一次清償。如借款存續期間建築基地出售或建物完工出售時，應提前清償。

十四、其他

申請人應切結承諾及辦理下列事項，如有違反應償還全部貸款本金：

- (一) 在清償貸款前，非經重建基金會同意不得將抵押之土地出租、出售、設定負擔或為其他處分，但移轉予購屋人者不在此限。
- (二) 興建之建物以申請人為起造人，如起造人非申請人或變更起造人時，應徵取重建基金會同意。
- (三) 興建之建物不得設定負擔予他人。
- (四) 建物興建完成出售予購屋人時應即償還本借款，如借款尚未清償，則應在取得使用執照三個月內將所建建物設定第一順位最高限額抵押權登記予重建基金會並投保火險。
- (五) 承攬建築工程營造廠商未將其承攬抵押權預為登記者，應切結承諾非經本行同意不得辦理承攬人抵押權登記或於銀行抵押權登記完畢後方辦理登記。

十五、本作業要點報經財團法人九二一震災重建基金會董監事聯席會核備後實施，修正時亦同。

築巢專案—臨門方案

計畫緣起

本會自八十九年九月六日推出「築巢專案—協助受災集合式住宅（社區）辦理更新重建方案」，協助受災集合住宅（社區）辦理更新重建後，獲得各界熱烈迴響與支持，至九十年三月中旬為止，已有超過五十處的集合住宅（社區）申請以都市更新方式辦理災後重建。

在這些已經啟動更新重建的集合住宅（社區）中，同意參與重建的受災戶除了必須開始面對重建財務的嚴酷考驗外，又得竭盡所能說服其他徘徊在是否參與重建邊緣的受災戶，以及煩惱如何取得不願或不能重建者的更新重建費用。

雖然在既有的重建機制中，對於不願意或不能參加更新重建的受災戶應負擔的更新重建費用，可由都市更新會向銀行申請更新貸款，並透過信用保證提供擔保。然而，更新重建後，利用更新貸款重建的建物如何處分？處分不掉或處分後不足以清償更新貸款的話，該怎麼辦？提出申貸的都市更新會理監事是否必須負擔連帶責任？這些問題在在困擾著已經啟動更新重建的受災戶，而這些問題的解決速度如果不能跟上退出重建者的腳步，那麼好不容易啟動的更新重建契機，極可能得面對胎死腹中的殘酷結局，而集合式住宅的重建也將因此成爲九二一災後重建的最痛。

九十年二月二十四日，我們拜訪慈濟證嚴法師，請託慈濟人協助本會推動「九二一災區家屋再造方案」，會談中，證嚴法師提議由九二一基金會購買餘屋，安置無建築用地可重建家園的弱勢災民！

證嚴法師的建議，讓我們陷入另外一場沉思中！要買那些建商的空屋？合理的價格如何訂定？安置的對象與標準如何訂定？

有沒有可能在已經推動的「築巢專案」內解決這些問題？又可以兌現推動「築巢專案」時，許給集合住宅受災戶「搭起重建的橋樑，扮演好重建的船伕」的承諾？

就在一念之間，終於找出一個可以解決集合住宅更新重建後期障礙，又可以用來安置弱勢災民的方法，那就是由本會出面價購集合住宅中少數不願意或不能參與重建者的產權，再與其他願意參與重建者一起重建家園，然後於重建完成後將取得的住宅用來安置弱勢災民；就如同踢足球一樣，在「臨門」前補上一腳！

就在這樣的觀念架構下，我們在築巢專案下擬訂了「臨門方案」，並將「臨門方案」的構想，以及其中較爲關鍵的「價購門檻」與「正負面效應」問題，於三月中、下旬所舉辦的重建輔導員培訓課程中，提出來和更新會代表、專業者與地方政府代表進行溝通，獲得各界的認同；並於就適法性與可行性，徵詢內政部、中央銀行、財政部、行政院九二一震災災後重建推動委員會、營建署、縣（市）政府的意見，也獲得一致的支持；就在各界的認同與支持下，我們把「臨門方案」納入「築巢專案」中，提到九十年四月十二日第一屆第八次董監事聯席會中討論，獲得董監事們的肯定與支持，決定核撥伍拾億元專款，針對九二一震災中全倒（或半倒已自行拆除）且循都市更新方式辦理重建的集合住宅，於符合條件下，由其依法成立的都市更新會，申請本會協助價購更新單元範圍內有不願或不能參與權利變換計畫，而由都市更新會取得的不動產。

實施方式

一、適用對象

以九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）集合住宅，該建築基地範圍業經劃定為都市更新單元，並已依「都市更新條例」及其相關規定進行震災重建。

二、申請單位

依「都市更新條例」及其相關規定成立的「都市更新會」為申請單位，不接受個別住戶的申請。

三、申請條件

申請單位向本會提出申請協助時，應符合下列條件之一：

- （一）同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫，比例達更新單元範圍內土地及建築物所有權人百分之七十五以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積百分之七十五以上者。
- （二）同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫，比例達更新單元範圍內產權總值（係指核定的更新後權利變換總值）百分之七十五以上者。
- （三）同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫，比例達更新單元範圍內土地及建築物所有權人百分之八十以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積百分之七十以上者。

四、申請時機

申請單位應於「都市更新事業計畫與權利變換計畫核定發布實施」後，且符合申請條件後，由申請單位向本會提出申請。

五、協助項目

（一）協助項目一

更新單元範圍內不願或不能參與權利變換計畫，而由都市更新會取得的不動產。該產權，業經申請單位申請並經本會核定後，由本會與申請單位簽訂移轉契約。

（二）協助項目二

更新單元範圍內願意參與權利變換計畫，但無法配合工程進度如期繳納重建自備款的不動產。該產權者，業經該住戶同意與本會簽訂移轉契約，並同意授權予申請單位代刻印章，代為辦理相關申請協助事宜。

該協助項目得於申請時，由申請住戶提出聲明，表明將於本會所規定期間內，依相關規定歸墊，且必須配合辦理重建貸款事宜。未提出聲明者，則依協助項目一辦理。

六、協助原則

（一）申請協助總額

申請臨門方案協助價購產權總額，合計不得超過更新後總產權價值的百分之二十五。

協助價購產權總額係指協助項目一及協助項目二的總和。

（二）申請協助金額

臨門方案的協助金額以核定的權利變換計畫為參考，經本會專案小組審查，報經本會董事會核定後為準。申請協助金額應扣除相關折減金額，且應誠實申請，若有隱瞞，本會可拒絕協助。

相關折減金額包括但不限於與建商的協議補償、折價、折讓、補貼、賠償、營造工程價款差額、現金補償差額等金額。

(三) 申請協助金額的計算

依核定的權利變換計畫書，申請協助金額應採以下兩種計算方式，擇一為之：

1. 以更新前價值補償，權利變換計畫核定後即發放補償金者

申請協助金額 = 現金補償金額 + 權利變換共同負擔 + 差額價金 - 其他折減金額

2. 以更新後價值補償，更新完成後再行發放補償金者

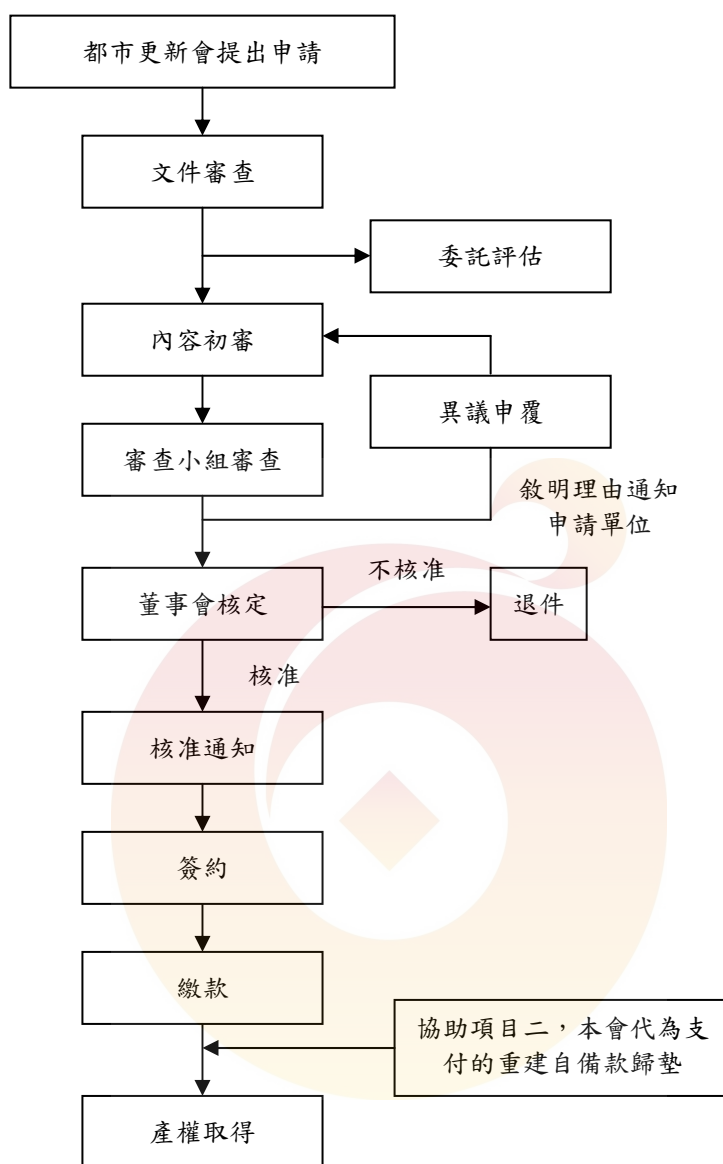
申請協助金額 = 更新後產權價值 - 其他折減金額

說明：

1. 現金補償金額：核定的權利變換計畫書所訂不願或不能參與權利變換計畫者的現金補償金額。
2. 權利變換共同負擔：核定的權利變換計畫書所訂申請臨門方案協助價購產權的共同負擔費用。
3. 差額價金：核定的權利變換計畫書所訂不願或不能參與者更新後應分配權利價值，扣除申請臨門方案協助價購產權的總權利價值差額。
4. 其他折減金額：例如與建商協議補償金額應包括但不限於與建商的協議補償、折價、折讓、補貼、賠償、營造工程價款差額（核定的權利變換計畫書所訂營造工程價款與實際委託營造廠工程價款的差額）、現金補償差額（核定的權利變換計畫書所訂，申請臨門方案協助價購產權預定補償金額與實際補償金額的差額）等金額。
5. 更新後產權價值：核定的權利變換計畫所訂，申請臨門方案協助價購產權更新後不動產總價值。

七、辦理程序

「臨門方案」辦理程序如圖三所示。



圖三 臨門方案辦理程序

(一) 都市更新會提出申請

都市更新會應檢具下列相關文件送至本會：

1. 臨門方案申請表。
2. 都市更新會立案證書影本。(須加蓋都市更新會印鑑大小章)
3. 申請協助同意比例統計表。
4. 申請協助名冊二份。
5. 申請協助項目二者，應檢附該住戶同意書正本一份。
6. 價金給付方式與預定時間表。
7. 三家鑑價機構報告書各一份。
8. 核定公告的都市更新事業計畫說明書圖二份。

9.核定公告的權利變換計畫說明書圖二份。

10.若涉及建商爭議者，檢附與建商的協議書影本一份。

11.與銀行協議會議紀錄影本，如已達成協議或簽定契約者，檢附其協議書或合約書或相關證明文件影本一份。

12.建築執照影本一份（得於送本會董事會核定前補件即可）。

（二）文件審查

本會於收到申請單位所提出的申請文件後，交由財團法人都市更新研究發展基金會進行文件審查，符合規定者，即進行下一階段審查作業。未能符合規定者，通知該申請單位於一個月內補正，未能於期限內補正者，退回該申請。其中，文件審查重點包括「相關書圖文件是否齊備」與「是否符合申請條件及協助原則」。

（三）委託評估

在通過文件審查後，由本會委託原三家鑑價機構以外的其他一家鑑價機構，針對申請單位所提供的鑑價報告書進行評估，評估其鑑價內容是否合理，提供審查小組參考。

（四）內容初審

財團法人都市更新研究發展基金會就申請單位所提書圖文件進行內容初審，並作成初審意見表，併同申請文件提送審查小組。初審內容重點如下：

- 1.權利變換計算架構（包括共同負擔、分配方式等）是否合理。
- 2.權利變換中各項計算數值內容是否正確。
- 3.都市更新事業執行的可行性。

（五）審查小組審查

審查小組就申請案進行審查時，視實際需要邀請申請單位至審查小組說明，或委請審查委員進行實地訪查，再提請審查小組審查，並作成審查結論。

- 1.同意核准：將申請案件逕送本會董事會核定。
- 2.不予核准：本會將就審查小組不予核准理由，通知申請單位。

（六）異議申復

申請單位於收到不予核准通知後，應於一個月內提出申覆，提請審查小組複審，經複審決議再退件後，即不得再行提出申覆。

（七）董事會核定

本會將審查小組審查結果提報本會董事會核定：

- 1.同意核准：董事會同意核定後，通知申請單位進行簽約事宜。
- 2.不予核准：敘明不予核准理由通知申請單位，不得再提申覆。

（八）核准通知

經本會董事會同意核定後，由本會通知申請單位辦理簽約手續。

（九）簽約

依本會所擬合約，由申請單位會同協助項目二申請者至本會辦理簽約事宜。

（十）繳款

本會於簽訂合約後第一次撥款時，需由申請單位將重建工程營造承攬合約以副本或影本（須加蓋都市更新會印鑑大小章）乙份，連同繳款通知書寄予本會。

1.協助項目一：

依核定申請單位所提價金給付方式與預定時間表，由本會配合申請單位繳款通知書繳款。依付款性質大致上可分下列三項：

- （1）重建費用：配合一般住戶自備款及銀行資金到位方式繳款，分別將支付款項撥入自備款專戶及融資貸款專戶。

- (2) 現金補償費用：本項費用支付，若採申請協助金額計算方式一者，於權利變換計畫核定後，依申請單位發放通知支付。

若採計算方式二者，以產權登記至申請單位時，配合申請單位通知支付。申請單位得申請提前發放該費用，應於申請時一併註明，本會支付該項目費用時，得先予扣除該項費用提前支付期間（指自提前支付日至產權過戶移轉登記完成日）所衍生的利息，原則上該利息以年利率 5% 計算，得由本會視實際情況調整。

- (3) 尾款：扣除由本會已支付的費用並辦妥所有權移轉登記予本會，於完成交屋並結算所有相關費用後一個月內，付清剩餘款項。

2. 協助項目二：

協助項目二的撥款依「協助項目二參與者同意書」的意願勾選採下列方式處理：

- (1) 申請者於申請時表明不願購回其產權：依協助項目一方式辦理。
 (2) 申請者於申請時表明願意購回其產權：

申請住戶需配合申請單位，辦理該產權重建費用的銀行貸款事宜，本會先期僅配合社區其他住戶繳款期限，代為支付工程自備款。

(十一) 協助項目二之歸墊

1. 歸墊期限

本會於工程期間代協助項目二申請者所支付的工程自備款，應於都市更新事業施工完成，辦理產權登記過戶前，由原申請單位匯齊協助項目二申請者的同意歸墊書，統一送至本會申請辦理歸墊事宜。

2. 歸墊之處理方式

- (1) 如期歸墊：本會於收受申請單位所提同意歸墊書後，就表明同意歸墊者部分，計算代繳的工程自備款並加計支付期間所衍生的利息，通知申請單位辦理歸墊繳款事宜，該年息原則上以年利率 5% 計算，得由本會視實際情況調整。
 (2) 無法歸墊：本會於收受申請單位所提同意歸墊書後，就申請單位所提無法歸墊者，於產權移轉過戶時，依原簽訂的合約書，完成該產權的銀行貸款清償後，辦理移轉過戶事宜。

(十二) 產權取得

申請單位及協助項目二申請者應於更新事業完成取得使用執照後四個月內依原簽訂合約辦理該協助項目產權的移轉過戶，並於使用執照取得後六個月內辦理交屋。

八、稽核辦法

配合「都市更新團體設立及解散管理辦法」第三十條及第三十一條規定，都市更新會應每季向本會申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形，並提供會計資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表。本會有權隨時派員查核都市更新會帳目的權利，一但發現都市更新會執行都市更新事業有違「都市更新條例」第五十六條規定者，得主張解除所訂的移轉契約。

九、其他

本會得依事實需要調整「臨門方案」的實施方式。

執行情形

本方案推出後，已經完成權利變換計畫的東勢鎮「名流藝術世家」與草屯鎮「水稻之歌第七期」皆符合「臨門方案」的申請條件，且分別於九十年五月十九日與八月十七日開工，成為九二一震災後成功地循都市更新途徑辦理重建的二棟集合住宅。

預期效果

臨門方案除了可有效縮短集合住宅的重建時程，發揮臨門一腳的作用外，透過申請條件的設定，也讓自助人助的原則得以堅持，而專款投入後所帶動的乘數效應不僅可以有效帶動重建區產業復甦，提高銀行承辦集合住宅重建貸款的信心，而臨門方案所取得的住宅甚至可與重建意願比例較低的其他集合住宅進行民間版以地易地，安置有意參與重建的受災戶或弱勢災戶，永續民間捐款的愛心，絕對是一項「一舉數得」的重建方案：

（一）至少解決五十棟大樓，六千六百六十戶的重建難題

依本方案投入的金額與申請條件，以每戶價購土地與重建費用總計三百萬元估算，本方案可以價購重建的戶數約為 1,667 戶，若以至少四倍的乘數效應計算，總計至少可解決 50 棟，6,668 戶集合住宅重建難題。

（二）帶動集合住宅重建意願，強化銀行貸款信心

本方案實施後，將可有效帶動集合住宅的重建意願，而貸款銀行也將因本會的直接投入，強化其承辦重建貸款的信心。

（三）刺激二百億營建產值，帶動重建區產業復甦

本方案實施後，將可讓停滯不前的集合住宅重建工作大步邁開，以每個申請單位價購範圍皆為百分之二十五估算，將可獲得至少四倍的乘數效應，至少刺激二百億的營建產值，有效帶動重建區的產業復甦。

（四）震災捐款轉成福利住宅，永續民間捐款的愛心

本方案實施後，五十億元民間捐款將轉換成 1,667 戶住宅，其可以轉售給其他受災戶、或用來安置弱勢受災戶，或轉捐地方政府作為社會福利用途，讓民間捐款永續利用。

（五）為全民省下鉅額之利息補貼，減輕政府財政負擔

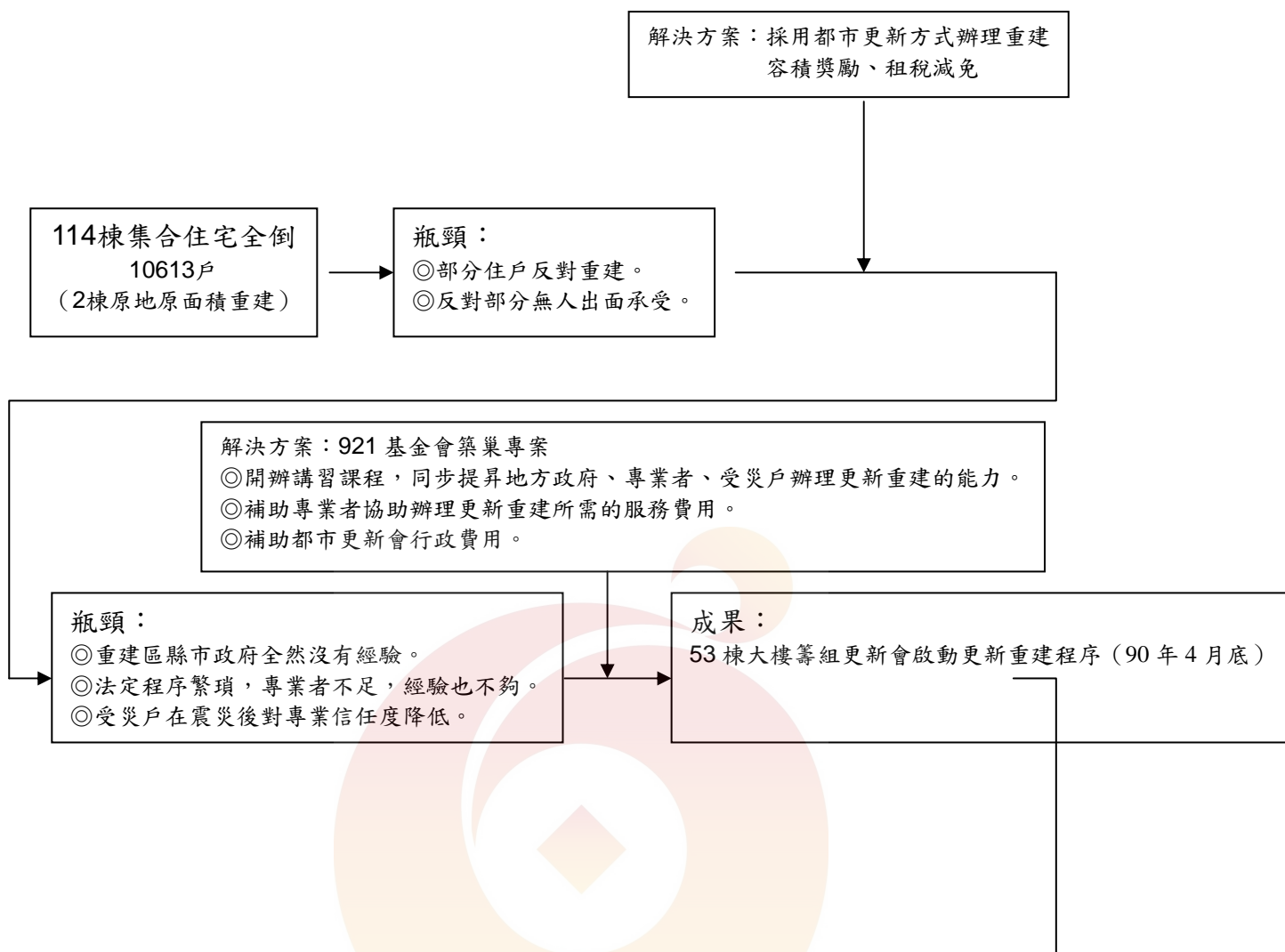
依「九二一震災重建暫行條例」第五十二條之一規定，公寓大廈因震災毀損辦理原地重建，經不同意重建決議之區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，並經金融機構核放融資貸款於該受讓人者，得由內政部辦理對承辦該貸款的金融機構補貼利息。以政府公告「每戶最高補貼額度為新臺幣二百五十萬元，一百萬元以下固定補貼年率 5.35%，一百萬元至二百五十萬元固定補貼年率 2.35%」之利息補貼方式來計算，（最長）五年期間，政府為支付五十億元貸款的利息補貼總額為： $50 \text{ 億} \times 3.55\% \text{（平均利率）} \times 5 \text{（年）} = 8.875 \text{ 億}$ 。此一利息補貼支出將因本會出面成為受讓人而節省下來。

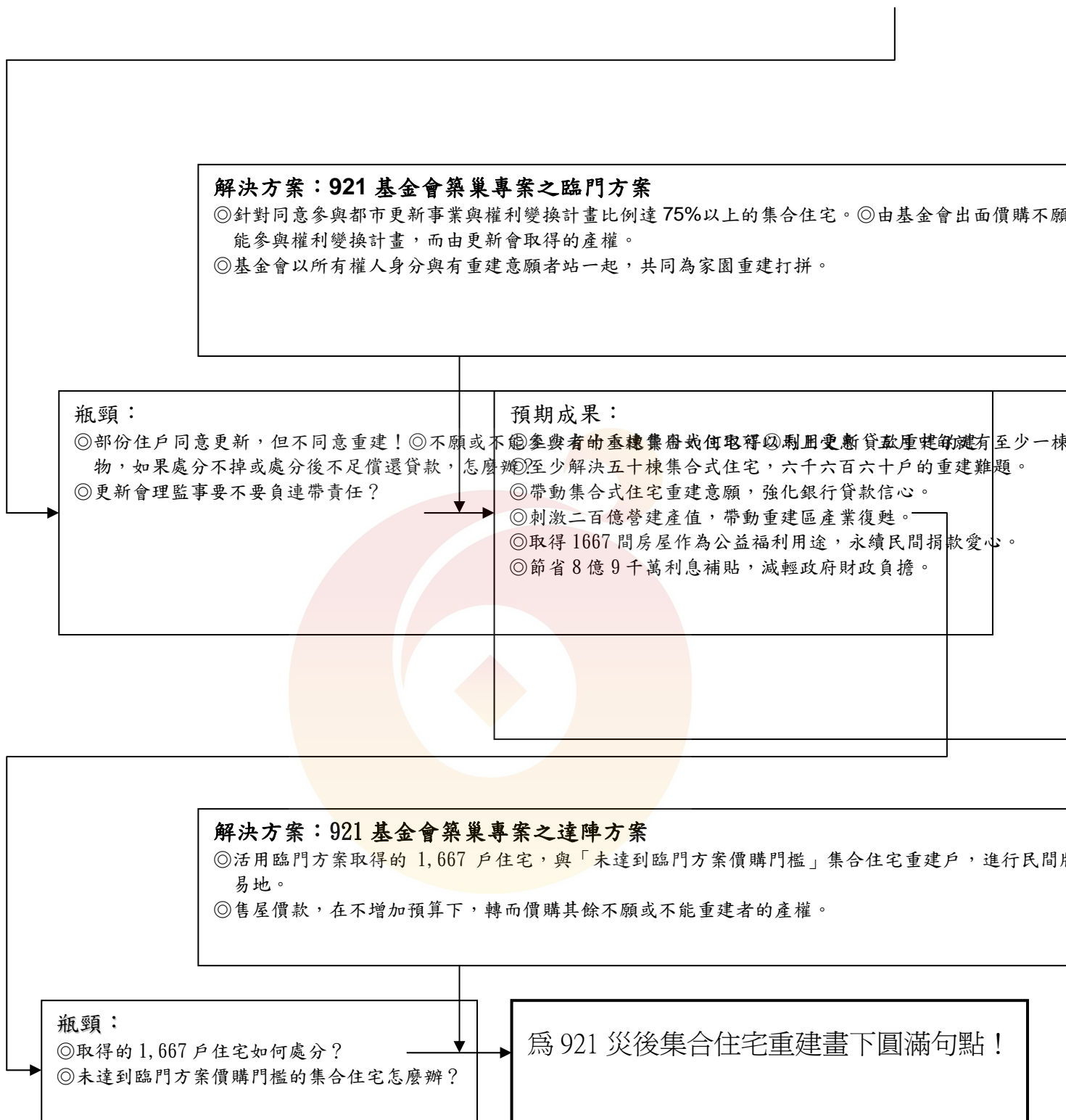
後續.....從築巢、臨門到達陣

本方案推出後，除了透過重建輔導員培訓課程中遴選四名社區重建輔導員，以責任分區的方式，駐守第一線了解重建進度並推動「臨門方案」外，亦聘請萬國法律事務所擬定更新會與銀行團的聯貸合約範本，以及本會與更新會、本會與「更新單元範圍內願意參與權利變換計畫，但無法配合工程進度如期繳納重建自備款的不動產所有權人」的合約。

如何運用臨門方案所取得的 1,667 戶住宅，解決未達到臨門方案價購門檻的集合住宅重建難題，將是繼「臨門方案」後的下一階段工作重點，為此，我們將推動臨門方案，且獲致相當成果後，再度推出「達陣方案」，將臨門方案所取得的住宅與「未達到臨門方案價購門檻」集合住宅重建戶，進行民間版以地易地。如圖四所示。







圖四 從築巢、臨門到達陣方案示意圖

補助受災地區個別建築物規劃設計費用計畫

計畫緣起

九二一震災之後，內政部營建署於八十八年十二月十七日依緊急命令公布「九二一大地震災後個別建築物重建獎勵要點（附錄五）」（台八八內營字第八八七八三一號），規定「災區農舍」、「原住民住宅」、「一般單棟及連棟住宅（含店舖住宅）」、「原有二個以上個別建築基地合併規劃共同申請建築的住宅」經當地主管建築機關認定係因震災毀損，原地個別拆除重建，且於八十九年三月二十四日以前提出申請建造執照的案件，若委託開業建築師依規定規劃設計建築者，可申請直轄市、縣（市）政府或經其授權的鄉（鎮、市）公所予以「免繳納建造執照規費及使用執照工本費」與「依建築物樓地板面積每平方米新臺幣四百元規劃設計補助費（每一住宅單位最高補助新臺幣五萬元）」的獎勵，至於獎勵所需的經費來源，則由直轄市、縣（市）政府依據實際受損建築物數量資料預估所需經費，送內政部依規定向財團法人九二一震災重建基金會申請補助。

因此，內政部營建署依據其所公布的獎勵要點第八點規定，於八十九年一月二十五日向財團法人九二一震災重建基金會提出「補助受災地區個別建築物規劃設計費用計畫」申請補助經費，經本會第一屆第三次董監事聯席會（八十九年五月十七日）核定通過補助 500,000,000 元，該補助款項因本會董監事總辭、改組而遲至八十九年七月三日才予以撥款。

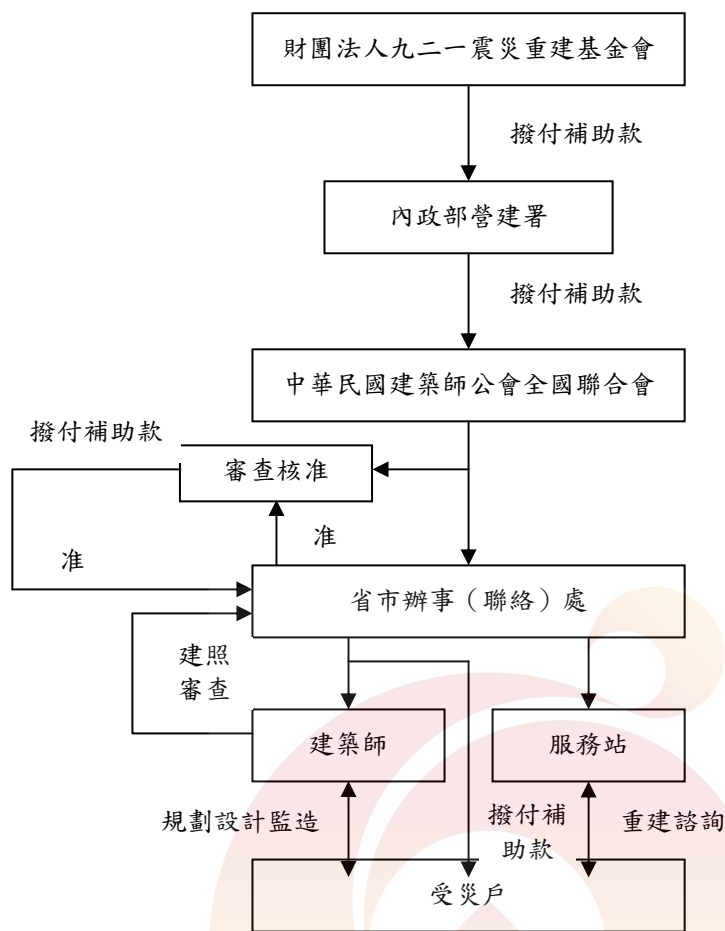
其中，本計畫所據以實施的「九二一大地震災後個別建築物重建獎勵要點」，於「九二一震災重建暫行條例」通過後（八十九年二月三日公布施行），復由內政部予以修正，並於八十九年四月一日公布（台八九內營字第八九八二九三一號）；修正後的獎勵要點（附錄六）除了放寬申請期限（第三點）與設計規範（第四點），縮小獎勵範圍至僅限於補助規劃設計費外，也對於獎勵案件的審理作業與補助款核撥方式作了大幅度的調整，從先前所擬由直轄市、縣（市）政府或經其授權的鄉（鎮、市）公所負責審理，且由直轄市、縣（市）政府統籌支應補助費的方式，調整成由內政部洽請中華民國建築師公會全國聯合會，協助辦理獎勵案件的審查與補助費的核撥；此一調整不僅確立了「尊重專業」與「專業委託」的原則，且對於計畫的順利推動提供了良好的基礎。至於中華民國建築師公會全國聯合會協助辦理本項計畫的行政作業費 15,000,000 元，則由內政部營建署另行籌措財源支應。

實施過程

中華民國建築師公會全國聯合會於承辦本項計畫後，隨即提出「補助受災地區個別建築物規劃設計費用建築物重建輔導工作要點」，並於八十九年七月三十一日、八月四日、八月十日假台北台灣師範大學演講廳、高雄正修技術學院國際會議廳、台中公教人員訓練中心演講廳舉辦三場建築師研習教育，而後即徵詢所有參加研習教育的四百多位建築師，按其參與服務處的意願，每三位編組為重建服務隊，並於八月十一日起於十五個縣（市）設置服務處，提供災區重建服務建築師基本資料，每週三次安排建築師輪值，接受災區民眾諮詢，協助災區民眾遴選建築師辦理規劃設計工作，並接受縣（市）政府授權協助審查建照執照。

至於申請案件的審查與補助款的核撥作業，則依「補助受災地區個別建築物規劃設計費用補助款審查稽核辦法」規定，由建築師憑申請書、補助申請表、許可文件與起造人同意書向所屬辦事（聯絡）處申請補助，經台灣省建築師公會各辦事（聯絡）處及台北市建築師公會審核後，於每月第一及第三週的週一前彙整送全聯會，而全聯會則於每月第二及第四週的週一前就各辦事（聯絡）處所提送的申請予以審查稽核，並於當週週四將補助款撥付台灣省建築師公會各辦事（聯絡）處及台北市建築師公會指定的金融機構帳戶，再將補助款轉交起造人（受補助戶）。其申請補助的工作流程如圖五。





圖五 補助受災地區個別建築物規劃設計費用計畫工作流程

實施方式

一、補助對象

- (一) 九二一災區建築物經當地主管建築機關認定係因地震損壞而原地個別拆除重建，並作為「農舍」、「原住民住宅」、「住宅、店舖住宅、集合住宅」用途的建築物或住宅單位，於申請期限前提出申請建造執照的案件，若委託開業建築師依規定規劃設計建築者，都可以申請補助規劃設計費。
- (二) 依「九二一震災災區建築物管理簡化規定」得以報備方式原地建造免請領建造執照者，如經建築師設計簽證，也可以申請補助規劃設計費。

二、補助標準

規劃設計費每平方公尺補助新臺幣四百元，每一住宅單位最高補助金額為新臺幣五萬元。

三、申請方式

- (一) 申請補助者，得於領得建造執照前或領得建造執照後，委託開業建築師向承辦單位提出申請。
- (二) 於領到建造執照前提出申請者，應等領到建造執照後，才由受委託的建築師向承辦單位申請撥付規劃設計補助費。

四、申請條件

建物起造人委託開業建築師辦理規劃設計時，必須符合下列規定，才可申請補助規劃設計費：

- (一) 農舍及原住民住宅建築物屋頂，按其建築面積至少百分之五十以上設置斜屋頂。
- (二) 建築材料宜採用能配合當地自然景觀及人文環境的材質，建築物造型及色彩宜考慮環境調和為原則。
- (三) 建築基地的法定空地除通路、停車空間及其他必要設施者外，應予以植栽綠化。
- (四) 建築基地面積在一千五百平方公尺以上者，應自建築線退縮四公尺以上建築。但直轄市、縣（市）政府或經其授權的鄉（鎮、市）公所另有規定者，依其規定辦理。
- (五) 建築基地面積在一千五百平方公尺以上者，留設的法定空地其中一處應符合下列規定：
 1. 任一邊最小寬度應在三公尺以上。
 2. 留設最小面積應在基地面積十分之一以上。
 3. 至少有一段應臨接道路或沿建築線的退縮空地，臨接長度應在三公尺以上。
- (六) 其他直轄市、縣（市）政府或經其授權的鄉（鎮、市）公所規定應配合事項。

實施成果

依「九二一大地震災後個別建築物重建獎勵要點」申請期限與本計畫執行期限規定，並考量行政院九二一特別預算社區重建基金確實可以順利接軌，本項補助計畫已於九十年三月三十一日結束；總計補助重建戶數 6,379 戶，補助經費 300,083,934 元，結餘款 200,820,361 元（含孳息）已退回（表十二）。

本計畫所補助的戶數僅代表九二一震災後至九十年三月三十一日間，委託開業建築師依規定規劃設計且於原地辦理重建的重建戶數，不包括易地重建、重購及未委託開業建築師依規定規劃設計建築者（如搭建鐵皮屋者）。

表十二 補助戶數與經費總表（九十年三月三十一日止）

縣市別	補助戶數	補助金額	縣市別	補助戶數	補助金額
南投縣	4,102 (28,361)	191,640,746	台中縣	1,959 (18,924)	90,628,371
南投市	1,098 (5,213)	52,322,986	豐原市	159 (1,748)	7,349,202
埔里鎮	1,009 (6,250)	47,657,741	大里市	232 (2,917)	11,201,020
草屯鎮	397 (2,557)	15,854,263	太平市	503 (2,208)	21,921,592
竹山鎮	619 (2,828)	28,950,458	東勢鎮	468 (5,139)	22,145,265
集集鎮	225 (1,819)	10,959,686	新社鄉	154 (1,490)	7,310,358
名間鄉	36 (359)	1,755,818	石岡鄉	104 (1,848)	4,878,864
鹿谷鄉	177 (1,140)	8,370,460	霧峰鄉	329 (2,872)	15,348,238
中寮鄉	170 (2,542)	8,122,984	和平鄉	4 (634)	190,964
魚池鄉	135 (2,375)	6,609,596	其他	6 (68)	282,868
國姓鄉	75 (1,913)	3,657,594			
水里鄉	98 (599)	4,531,708			
信義鄉	29 (436)	1,393,200			
仁愛鄉	34 (330)	1,654,254			
苗栗縣	4 (619)	200,000	嘉義縣	7 (30)	350,000

台中市	68 (2,803)	2,984,180	台北縣	104 (221)	4,570,560
彰化縣	50 (580)	2,408,400	台北市	33 (164)	1,258,310
雲林縣	52 (533)	2,498,726	總計	6,379 (51,753)	300,083,934

註：括弧內數字為九二一及一〇二二震災中全倒戶戶數。

後續

由於行政院九二一震災災後重建推動委員會已於九十至九十二年度特別預算內編列社區重建更新基金一千億，其中，有關個別建築物重建規劃設計補助費即編列十四億五千萬元；因此，本項計畫的後續經費已由行政院九二一震災社區重建更新基金支應，而申請獎勵的期限也配合九二一震災重建暫行條例適用期限，延長至九十四年二月五日。至於計畫執行期間，有關設計規範（第四點）的放寬及易地重建戶的納入受補助對象等爭議與訴求，則有待內政部營建署與中華民國建築師公會全國聯合會積極因應。



附錄五 九二一大地震災後個別建築物重建獎勵要點

中華民國八十八年十二月十七日
台八八內營字第八八七八三一號

- 一、為執行災後重建計畫工作綱領，特訂定本要點。
- 二、本要點適用對象為災區建築物經當地主管建築機關認定係因地震損壞原地個別拆除重建之下列建築物：
 - (一) 農舍。
 - (二) 原住民住宅。
 - (三) 一般單棟及連棟住宅（含店舖住宅）。
 - (四) 原有二個以上個別建築基地合併規劃共同申請建築之住宅。
- 三、本要點適用範圍為八十九年三月二十四日以前提出申請建造執照之案件。
- 四、委託開業建築師依下列規定規劃設計建築者，得申請直轄市、縣（市）政府或經其授權之鄉（鎮、市）公所依第五點規定獎勵：
 - (一) 農舍及原住民住宅建築物屋頂按其建築面積至少百分之五十以上設置斜屋頂，其斜屋頂之坡度以不小於一比四為原則。
 - (二) 建築材料宜採用能配合當地自然景觀及人文環境的材質，建築物造型及色彩宜考慮環境調和為原則。
 - (三) 建築基地之法定空地除通路、停車空間及其他必要設施者外，應予以植栽綠化。
 - (四) 除農舍及原住民住宅以外，應自建築線退縮四公尺以上建築。但直轄市、縣（市）政府或經其授權之鄉（鎮、市）公所另有規定者，從其規定。
 - (五) 原有二個以上個別建築基地合併規劃共同申請建築之住宅基地面積在五百平方公尺以上者，其留設之法定空地其中一處應符合下列規定：
 1. 任一邊最小寬度應在三公尺以上。
 2. 留設最小面積應在基地面積之十分之一以上。
 3. 至少有一段應臨接道路或沿建築線之退縮空地，臨接長度應在三公尺以上。
 - (六) 其他直轄市、縣（市）政府或經其授權之鄉（鎮、市）公所規定應配合事項。
- 五、依第四點規劃設計，並經依第七點審查通過者，得依下列規定獎勵：
 - (一) 免繳納建造執照規費及使用執照工本費。
 - (二) 申請案件之建築物樓地板面積每平方公尺給予新臺幣四百元規劃設計補助費，每一住宅單位最高補助新臺幣五萬元，每一申請案件以不超過新臺幣一百萬元為原則。
- 六、申請獎勵案件應併同申請建造執照時提出。
規劃設計補助費於領得建造執照後發給。
- 七、直轄市、縣（市）政府或經其授權之鄉（鎮、市）公所為審查申請獎勵案件，得另定處理規定辦理。
- 八、直轄市、縣（市）政府應依據實際受損建築物數量資料預估所需經費，送內政部依規定向財團法人九二一災後重建基金會申請補助撥付直轄市、縣（市）政府統籌支應。

附錄六 九二一大地震災區個別建築物重建規劃設計費獎勵要點

內政部八十九年四月一日

台八十九內營字第八九八二九三一號函修正

- 一、為執行災後重建計畫工作綱領及九二一震災重建暫行條例第五十八條規定，特訂定本要點。
- 二、本要點適用對象為災區建築物經當地主管建築機關認定係因地震損壞原地個別拆除重建並作為下列用途之建築物或住宅單位：
 - (一) 農舍。
 - (二) 原住民住宅。
 - (三) 住宅、店舖住宅、集合住宅。
- 三、本要點適用範圍為九十年三月三十一日以前提出申請獎勵之案件。
- 四、起造人委託開業建築師依下列規定規劃設計建築者，得依第五點規定獎勵：
 - (一) 農舍及原住民住宅建築物屋頂按其建築面積至少百分之五十以上設置斜屋頂。
 - (二) 建築材料宜採用能配合當地自然景觀及人文環境的材質，建築物造型及色彩宜考慮環境調和為原則。
 - (三) 建築基地之法定空地除通路、停車空間及其他必要設施者外，應予以植栽綠化。
 - (四) 建築基地面積在一千五百平方公尺以上者，應自建築線退縮四公尺以上建築。但直轄市、縣（市）政府或經其授權之鄉（鎮、市）公所另有規定者，從其規定。
 - (五) 建築基地面積在一千五百平方公尺以上者，其留設之法定空地其中一處應符合下列規定：
 1. 任一邊最小寬度應在三公尺以上。
 2. 留設最小面積應在基地面積之十分之一以上。
 3. 至少有一段應臨接道路或沿建築線之退縮空地，臨接長度應在三公尺以上。
 - (六) 其他直轄市、縣（市）政府或經其授權之鄉（鎮、市）公所規定應配合事項。
- 五、依第四點規劃設計，並經依第六點審查通過之申請獎勵案件，其樓地板面積每平方公尺給予新臺幣四百元規劃設計補助費，每一住宅單位最高補助新臺幣五萬元。
- 六、申請獎勵案件得於領得建造執照前或領得建造執照後，委託開業建築師向內政部指定之受理申請單位提出申請。但領得建造執照前申請者，應俟領得建造執照後由該受委託建築師向內政部指定之受理申請單位申請撥付規劃設計補助費。
申請獎勵案件之建造執照及使用執照上均應註明係經由財團法人九二一震災重建基金會補助規劃設計補助費。
- 七、申請獎勵所需經費由內政部依規定向財團法人九二一震災重建基金會申請補助。
申請獎勵案件之受理審查作業及規劃設計補助費之核撥，內政部得洽請中華民國建築師公會全國聯合會協助辦理。

提撥專款辦理震災災民重建家園信用保證業務計畫

計畫緣起

九二一震災後，中央銀行立即依「緊急命令」第二點規定，於八十八年十月十五日公布「九二一地震災民重建家園緊急融資專款之提撥及作業應注意事項」（中央銀行（八十八）台央業字第 0201491 號），並提撥郵政儲金轉存款及其他轉存款共新台幣一千億元，供銀行辦理九二一地震災民購屋、住宅重建及修繕等長期低利、無息緊急融資，以加速災民重建家園，減輕災民財務負擔；此一措施自公布後至八十九年三月初，因災民經濟情況不佳，無法提供足夠的擔保品，以及銀行承作意願不足，致貸放金額與預期效益出現落差，僅貸出一百多億元。

爲了突破瓶頸，有效加速災後重建，行政院經研商後，於八十九年三月九日宣佈比照原住民貸款信用保證的作法，籌設總額爲二十億的「震災地區災民住宅重建信用保證基金」，對於無法提供足額擔保品的弱勢災民，以及複雜性與困難度較高的集合住宅興建貸款，提供信用保證，取得貸款，以及分擔金融機構的貸款風險，提高金融機構給予災民貸款的信心，並責成財政部擬定具體計畫，向財團法人九二一震災重建基金會申請提撥專款設立基金，再委由財團法人中小企業信用保證基金辦理。

財政部依據行政院的指示，於三月十四日簽報「震災地區災民重建家園信用保證基金業務處理要點（草案）」（台財融字第八九七二六五九一號簽），經行政院准予修正核定（台八十九內字第〇七九四八號，附錄七），名稱並修正爲「震災災民重建家園貸款信用保證業務處理要點」。

依據行政院所核定的「震災災民重建家園貸款信用保證業務處理要點」，財政部於八十八年三月二十二日正式向財團法人九二一震災重建基金會提出「提撥專款辦理震災災民重建家園信用保證業務計畫」申請同意提撥專款新台幣二十億元，委由財團法人中小企業信用保證基金設置專戶，辦理震災災民重建家園貸款信用保證（台財融第八九一〇四〇四六號），協助無法提供足額擔保的弱勢災民取得貸款，提高金融機構辦理相關貸款的意願；四月十九日，財政部又函本會申請同意增加提撥專款爲新台幣三十億元，將依都市更新條例第十五條規定設立的都市更新團體納入專款保證業務的機制中，以因應未來都市更新團體申請重建融資保證的需要。

「提撥專款辦理震災災民重建家園信用保證業務計畫」經本會八十九年五月二日審議委員會審議通過後，提報本會八十九年五月十七日第一屆第三次董監事聯席會討論，但因該次會議決定董監事總辭而擱置，至六月十九日第一屆第四次董監事聯席會才予以核定通過，並於八月三日撥付新台幣十億元予財團法人中小企業信用保證基金。

實施過程

財團法人中小企業信用保證基金於承辦本項業務後，即於八十九年六月三十日擬妥「財團法人中小企業信用保證基金九二一震災信用保證委託契約」、「中小企業信用保證基金九二一震災災民重建家園貸款信用保證作業要點」與「九二一震災災民重建家園貸款信用保證專款設置及運用管理要點」，報經財政部准予同意備查（八十九年八月三日台財融第八九七四四二七三號）後，即於八月四日發函邀請所有辦理中央銀行「九二一地震災民重建家園緊急融資」的金融機構簽署委託契約，並於八月二十四日展開一連串的說明會與加速推動辦理震災災民重建家園信用保證業務的座談會。

實施方式

「信用保證」是以補充信用的方式，協助無法提供足額擔保品的九二一震災弱勢災民或集合住宅受災戶依法設立的都市更新團體，順利取得重建家園所需的貸款，並分擔金融機構授信風險，提高金融機構貸款意願。

一、保證對象

- (一) 九二一震災社區或集合住宅受災戶依「都市更新條例」第十五條規定設立的都市更新團體。
- (二) 無法提供足額擔保品的弱勢災民。

二、保證類別

- (一) 都市更新團體部分：為辦理依法核定發布實施的更新事業計畫或權利變換計畫所需的貸款。
- (二) 弱勢災民部分：修繕貸款、重建貸款、購屋貸款。

三、保證額度

- (一) 都市更新團體部分：以不願意或不能參與更新重建的受災戶原應負擔的更新重建費用為限，並以依法核定發布實施的更新事業計畫或權利變換計畫所核列的金額為準。
- (二) 弱勢災民部分：修繕貸款每戶最高一百五十萬元、重建及購屋貸款每戶最高三百五十萬元。

四、申請條件

- (一) 符合申貸「中央銀行千億元震災重建專案貸款」資格：
 1. 為九二一震災受災戶（指毀損房屋的所有權人），且自有住宅毀損並經承辦金融機構勘查屬實者。
 2. 每一受災戶可以由毀損房屋原所有權人本人或配偶或直系血親中一人提出申請。
 3. 每一受災戶及申請貸款者僅能就「震災重建專案貸款」融資申貸一次。
 4. 承貸金融機構要求的其他文件。
- (二) 不得重複申請信用保證貸款。

五、檢具文件

- (一) 都市更新團體申請貸款信用保證：
 1. 當地直轄市、縣（市）都市更新主管機關核發的立案證書。
 2. 經核定發布實施的都市更新事業計畫。
 3. 若以權利變換方式實施都市更新時，須提出權利變換計畫。
- (二) 申貸重建或購屋貸款信用保證：
 1. 毀損自有住宅所有權證明。
 2. 戶籍資料影本（若無法取得戶籍資料影本，可以村里長證明代之）。
 3. 政府機關（縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所）出具的房屋毀損受災證明（全倒、半倒證明或全倒、半倒慰助金發放證明，且承辦金融機構對住宅半倒者須至現場勘查拆除屬實，方予核貸）。
 4. 切結未重複申貸的書面聲明。
 5. 承貸金融機構要求的其他文件。
- (三) 申貸修繕貸款信用保證：

- 1.毀損自有住宅所有權證明。
- 2.戶籍資料影本（若無法取得戶籍資料影本，得以村里長證明代之）。
- 3.政府機關（縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所）出具的毀損受災證明（如半倒慰助金發放證明，或半倒、龜裂、毀損證明；或經專門的建築、結構、土木等技師公會出具的住屋毀損勘驗證明）；以上證明取得若確有困難，得由村里長出具證明並檢附毀損房屋照片存證。
- 4.切結未重複申貸的書面聲明。
- 5.承貸金融機構要求的其他文件。

六、送保程序

金融機構應於撥付貸款後七個營業日內填送「移送信用保證通知單」，並將保證手續費匯到中小企業信保基金所指定的帳戶，通知信保基金追認信用保證，而保證責任則自授信日起生效。

實施進度

本項業務自八十九年八月三日起至九十年八月十三日止，已與中小企業信保基金簽署委託簽約的金融機構，總計 87 家，包括銀行 47 家、農會 23 家、信用合作社 13 家、信託投資公司 1 家、人壽保險公司 3 家。總計送保件數 1,164 件，融資金額為 971,337,500 元，保證金額為 970,607,500 元，每件平均貸款金額為 834,482 元，保證金額為 833,855 元（表十三）。依對象別區分，以弱勢災民重建貸款最多，送保件數 1,006 件，融資金額為 849,937,500 元，保證金額為 849,207,500 元（表十四）；依金融機構別統計，以合庫銀行最多，送保件數 324 件，融資金額為 254,860,000 元，保證金額為 254,860,000 元（表十五）；依地區別區分，以南投縣最多，送保件數 861 件，融資金額為 712,639,500 元，保證金額為 711,909,500 元（表十六）。

相較於同一時段（八十九年七月底至九十年七月底）921 央行仟億元緊急房貸專案辦理情形（表十七），循信用保證管道取得貸款者，以戶數計算約佔同時期辦理緊急房貸專案的 13.75%，以承貸金額計算則約佔 5.23%。

表十三 信用保證送保件數、融資與保證金額

保 證 金 額 、 件 數		累 計
重建家園貸款保證	件數	1,164
	融資金額	971,337,500
	保證金額	970,607,500
銀行查詢件數		1,437
查覆得送保件數		1,437

表十四 信用保證送保件數、融資與保證金額（對象別）

保 證 對 象	件 數	貸 款 金 額	保 證 金 額
弱勢災民修繕貸款	110	53,730,000	53,730,000
弱勢災民重建貸款	1,006	849,937,500	849,207,500
弱勢災民購屋貸款	48	67,670,000	67,670,000
都市更新團體貸款	0	0	0
合 計	1,164	971,337,500	970,607,500



表十五 信用保證送保件數、融資與保證金額（銀行別）

銀行別	件數	貸款金額	保證金額
中央信託局	0	0	0
中國農民銀行	70	127,620	127,620,000
交通銀行	0	0	0
台灣銀行	226	174,105,000	173,375,000
台灣土地銀行	102	89,994,500	89,994,500
台灣省合作金庫	324	254,860,000	254,860,000
第一商業銀行	148	102,120,000	102,120,000
華南商業銀行	10	4,040,000	4,040,000
彰化商業銀行	24	15,210,000	15,210,000
中國國際商業銀行	11	4,510,000	4,510,000
台北銀行	1	360,000	360,000
高雄銀行	0	0	0
世華聯合商業銀行	13	36,010,000	36,010,000
華僑商業銀行	1	250,000	250,000
上海商業儲蓄銀行	0	0	0
台灣中小企業銀行	26	14,860,000	14,860,000
台北國際商業銀行	0	0	0
新竹國際商業銀行	0	0	0
台中商業銀行	91	70,878,000	70,878,000
台南區中小企業銀行	1	1,500,000	1,500,000
花蓮區中小企業銀行	0	0	0
萬通商業銀行	7	2,980,000	2,980,000
大安商業銀行	0	0	0
聯邦商業銀行	1	1,760,000	1,760,000
中華商業銀行	1	570,000	570,000
亞太商業銀行	4	1,820,000	1,820,000
華信商業銀行	0	0	0
遠東國際商業銀行	0	0	0
玉山商業銀行	0	0	0
萬泰商業銀行	0	0	0
泛亞商業銀行	0	0	0
中興商業銀行	0	0	0
富邦商業銀行	0	0	0
大眾商業銀行	0	0	0
寶島商業銀行	0	0	0
台新國際商業銀行	0	0	0
安泰商業銀行	0	0	0
中國信託商業銀行	0	0	0
第七商業銀行	0	0	0
慶豐商業銀行	1	1,290,000	1,290,000

匯通商業銀行	0	0	0
陽信商業銀行	0	0	0
華泰商業銀行	0	0	0
板信商業銀行	0	0	0
三信商業銀行	1	1,380,000	1,380,000
聯信商業銀行	0	0	0
誠泰商業銀行	0	0	0
台北縣新莊市農會	0	0	0
苗栗縣卓蘭鎮農會	1	700,000	700,000
台中市農會	0	0	0
台中縣農會	26	20,830,000	20,830,000
台中縣大里市農會			
台中縣太平市農會			
台中縣大雅鄉農會			
台中縣石岡鄉農會			
台中縣烏日鄉農會			
台中縣東勢鎮農會			
台中縣清水鎮農會			
台中縣和平鄉農會			
南投縣農會	33	27,580,000	27,580,000
南投縣鹿谷鄉農會			
南投縣草屯鎮農會			
南投縣中寮鄉農會			
南投縣水里鄉農會			
南投縣集集鎮農會			
南投縣魚池鄉農會			
南投縣埔里鎮農會			
南投縣仁愛鄉農會			
南投縣名間鄉農會			
南投縣竹山鎮農會			
南投縣信義鄉農會			
彰化縣芬園鄉農會	0	0	0
台北市第一信用合作社	0	0	0
台北市第九信用合作社	0	0	0
台北縣淡水第一信用合作社	0	0	0
台中市第一信用合作社	0	0	0
台中市第二信用合作社	1	700,000	700,000
台中市第五信用合作社	0	0	0
台中市第九信用合作社	0	0	0
台中市第十一信用合作社	0	0	0
台中縣豐原市信用合作社	38	13,810,000	13,810,000
彰化市第六信用合作社	0	0	0
彰化市第十信用合作社	0	0	0

彰化市第十信用合作社	0	0	0
雲林縣斗六信用合作社	0	0	0
中聯信託	0	0	0
新光人壽	0	0	0
國泰人壽	2	1,600,000	1,600,000
中國人壽	0	0	0
合 計	1,164	971,337,500	970,607,500

表十六 信用保證送保件數、融資與保證金額（地區別）

縣 市 別	件 數	貸 款 金 額	保 證 金 額
台北市	10	7,720,000	7,720,000
台北縣	12	12,310,000	12,310,000
基隆市	1	1,500,000	1,500,000
桃園縣	1	1,600,000	1,600,000
新竹縣	1	1,600,000	1,600,000
苗栗縣	6	4,350,000	4,350,000
台中市	24	37,478,000	37,478,000
台中縣	228	169,610,000	169,610,000
南投縣	861	712,639,500	711,909,500
彰化縣	4	2,430,000	2,430,000
雲林縣	5	3,500,000	3,500,000
嘉義縣	4	9,500,000	9,500,000
台南縣	1	1,860,000	1,860,000
屏東縣	1	1,320,000	1,320,000
金門縣	1	1,320,000	1,320,000
高雄市	2	500,000	500,000
高雄縣	1	700,000	700,000
合 計	1,164	971,337,500	970,607,500

表十七 921 央行仟億元緊急房貸專案辦理情形（對象別）

貸款種類	八十九年七月底		九十年七月底		累計增加	
	戶 數	貸 款 金 額	戶 數	貸 款 金 額	戶 數	貸 款 金 額
修繕貸款	10,146	575,366	11,696	711,675	1,550	136,309
重建貸款	2,729	229,296	7,160	1,160,513	4,431	931,217
購屋貸款	4,970	1,266,877	7,454	2,057,467	2,484	790,590
合 計	17,845	2,071,539	26,310	3,929,655	8,465	1,858,116

後續

本項業務自開辦以來，承辦金融機構申請送保案件並不踴躍，而原先預期的乘數效果也未出現，本會董監事聯席會擔心鉅額的民間捐款將因此而凍結，無法充分發揮其應有的效益，故於八十九年十二月二十日第一屆第六次董監事聯席會決定將原核定提撥專款三十億元的決議，予以修正並減少為十億元，並獲得行政院代表黃

榮村政務委員的支持，應允同意後續經費由政府編列預算支應。

附錄七 九二一震災災民重建家園貸款信用保證業務處理要點

中華民國八十九年三月十七日行政院台八十九內字第○七九四八號函核定

中華民國八十九年五月 四日行政院台八十九內字第一二五三六號函修正

中華民國八十九年七月十九日行政院台八十九財字第二一六九一號函修正

一、依據

依行政院八十九年三月十五日台八十九內字第○七五五二號函，由財團法人九二一震災重建基金會捐贈專款，交由財團法人中小企業信用保證基金（以下簡稱信保基金）設置專戶運用及管理，特訂定本處理要點（以下簡稱本要點）。

二、目的

- （一）協助九二一震災社區或集合住宅受災戶依法設立之都市更新團體，取得都市更新貸款，以加速災後社區及集合住宅重建更新。
- （二）協助無法提供足額擔保品之九二一震災弱勢災民，取得重建家園貸款，以加速其重建家園，安居樂業。
- （三）分擔金融機構貸款風險，提高其承貸意願。

三、專款來源及保證總額度

由財團法人九二一震災重建基金會捐贈專款新臺幣（下同）三十億元，交由信保基金提供信用保證；信用保證總額度以不超過專款之十倍三百億元為限。專款之淨值如有不足以履行信保基金之保證責任時，由財政部報經行政院同意後編列預算捐助之。本項業務結束時，其資產及負債由國庫概括承受。

四、信用保證貸款對象

- （一）九二一震災社區或集合住宅受災戶依都市更新條例第十五條規定設立之都市更新團體。
- （二）無法提供足額擔保品之九二一震災弱勢災民。

五、信用保證貸款之類別、額度、期限及保證成數

- （一）類別：弱勢災民部分，包括修繕貸款、重建貸款、購屋貸款；都市更新團體部分，為辦理經依法核定發布實施之都市更新事業計畫或權利變換計畫所需之貸款。
- （二）額度：弱勢災民修繕貸款每戶最高一百五十萬元，重建及購屋貸款每戶最高三百五十萬元；都市更新團體之信用保證貸款額度，以不願意或不能參與都市更新受災戶原應負擔之都市更新費用為限，並以經依法核定發布實施之都市更新事業計畫或權利變換計畫核列之金額為準。
- （三）期限：以承貸金融機構核定之貸款攤還期限為準。但弱勢災民信用保證貸款最長不得超過二十年；都市更新團體信用保證貸款最長不得超過五年。
- （四）保證成數：在送保貸款十成範圍內，由金融機構視個案需要，自行決定。

六、金融機構查詢作業

金融機構審理弱勢災民借款人資格及辦理貸款作業，應依據中央銀行訂定之「九二一地震災民重建家園緊急融資專款之提撥及作業應注意事項」規定辦理。

金融機構辦理都市更新團體貸款作業，應查明其有無當地直轄市，縣（市）都市更新主管機關核發之立案證書及經核定發布實施之都市更新事業計畫。如以權利變換方式實施者，應要求其提供權利變換計畫。

金融機構應向信保基金查詢借款人無重複申請信用保證後，方得辦理貸款；並應於貸款契約中約定借款人有重複申請者，立即喪失貸款期限利益。

金融機構移送信保基金保證之貸款，得免徵提連帶保證人。

七、移送信用保證程序

金融機構移送信用保證者，應於撥付貸款後七個營業日內填送「移送信用保證通知單」，並將保證手續費匯付至信保基金指定之帳戶，通知其追認信用保證；保證責任溯自授信日起生效。

八、保證手續費

保證手續費依移送信用保證之貸款金額乘以保證成數再乘以年費率千分之三計算，逐年計收，由信用保證

專款及送保金融機構平均負擔；提前解除保證責任者，得就剩餘之保證期間，申請退費。

九、信用保證案件逾期之處理

金融機構應於移送信用保證之貸款，到期未還或視同到期後二個月內通知信保基金。

貸款到期（含視同到期）借款人未能依約履行還本付息義務時，金融機構應即依一般銀行催收作業措施催收。

十、信用保證責任之履行

貸款到期（含視同到期）屆期滿五個月，且金融機構已對債務人依法訴追並取得執行名義者，得檢具相關憑證及催收紀錄等資料，向信保基金請求代位清償。

十一、代位清償範圍

信用保證代位清償之責任範圍包含貸款本金、積欠利息、逾期利息及訴訟費用。但逾期利息最長為六個月。

信用保證契約應約定金融機構對代位清償之請求權，以本項保證專戶之淨值為限，不及於信保基金其他財產。

十二、代位求償權之處理

經信保基金交付代位清償款之案件，自代償之日起，金融機構對債務人之求償權，轉移予信保基金。信保基金對於代位求償權之催收、執行及抵押物之處理，得委託送保金融機構繼續辦理，送保金融機構不得拒絕；如有收回款項，應按保證成數比率匯還。

十三、信用保證責任之免除

金融機構移送信保基金信用保證之案件有下列情事之一，信保基金解除全部或一部之保證責任：

- （一）貸款對象、授信作業未確實依第六點規定辦理者，解除全部保證責任。
- （二）重建或購置之不動產達可設定抵押權時，未依約設定抵押權者，解除全部保證責任。
- （三）貸款資金用以收回承貸金融機構原有債權者，按保證金額占送保貸款金額比率解除保證責任。
- （四）金融機構未依一般催收作業措施催收，或未於信保基金公函所訂期限內採取必要之催收措施，且未於期限內告知未處理之理由，或未經信保基金同意逕行塗銷對債務人之抵押權或撤銷假扣押、假處分，致影響授信收回者，解除全部保證責任。但金融機構能提出具體資料經信保基金認可足以核計影響收回數者，僅就影響金額解除保證責任。
- （五）金融機構未於授信撥付後七個營業日內將保證手續費匯存信保基金指定帳戶或第二年起各年之保證手續費未於已繳保證手續費之保證期間屆滿後二個月內計收者，解除全部保證責任。但有具體理由經信保基金同意者，不在此限。

十四、呆帳責任之免除

公營金融機構處理本貸款信用保證業務之各級人員，非由於故意、重大過失或舞弊情事所造成之逾期放款或呆帳，依審計法第七十七條第一款規定免除其一部或全部之損害賠償責任或予以糾正之處置；民營金融機構得比照辦理。

十五、本要點之適用

信保基金及金融機構辦理九二一震災災民重建家園貸款信用保證業務時，應依本要點之規定辦理；本要點未規定者，適用其他震災及融資相關法令規定。

後記

八十九年九月二十六日行政院將「九二一震災重建暫行條例」修正案送交立法院，並於十一月十日完成三讀、十一月二十九日公布施行；從暫行條例的修正內容來看，新政府的住宅重建政策除了循特別預算程序辦理災區復建所需經費，以提供更多的補助或補貼，來減輕災民負擔，提高重建的意願，另一部分則是進一步將法令規定予以鬆綁，以排除可能的重建阻力；因此，政府於八十九年十一月二十九日後的住宅重建政策仍可以「透過補助與補貼，減輕災民負擔，提高重建意願」與「簡化重建程序，化解重建阻力」二個方向加以說明：

（一）透過補助與補貼，減輕災民負擔，提高重建意願

除延續過去所提供的低利、無息緊急融資、信用保證，利息補貼或補助措施外，透過「九二一震災重建暫行條例」的增修訂，增列四項補助與補貼政策：

1. 透過利息補貼，鼓勵承購公寓大樓不願意參加重建者的產權

增列「九二一震災重建暫行條例」第五十二條之一規定，公寓大廈因震災毀損辦理原地重建，經不同意重建決議的區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，並經金融機構核放融資貸款於該受讓人者，得由內政部辦理對承辦該貸款的金融機構補貼利息，以鼓勵建商、慈善機構、公益團體、企業等承購不願意參加重建者的土地及建築物產權，參與重建。

2. 出售重建或重購的房屋後，仍可繼續適用優惠貸款利率

於「九二一震災重建暫行條例」第五十三條增列，經依緊急命令第二點有關規定核貸緊急融資辦理購屋或重建貸款的災區居民，於貸款存續期間內，出售所購或重建的房屋並另購或另建住屋者，得申請更換原貸款的擔保，並繼續適用優惠貸款利率。

3. 於優惠貸款額度範圍給予舊貸款利息補貼後的差額補貼

於「九二一震災重建暫行條例」第五十三條增列，辦理利息補貼的原購屋貸款，於緊急命令第二點相關規定的優惠貸款額度範圍內，其原購屋貸款利息與補貼的利息及依該優惠貸款規定應由借款人負擔的利息差額，由社區重建更新基金補貼。

4. 透過融資，鼓勵集合住宅採用鋼骨結構

於「九二一震災重建暫行條例」第五十三條增列，集合住宅原地重建採都市更新方式重建時，為達強震區耐震規定，得由政府融資鼓勵以鋼骨構建，至於因此而增加的工程費，則等重建完成後，得由其獎勵增加的樓地板面積抵充。

5. 設立社區更新基金，補助或融資社區重建

修正「九二一震災重建暫行條例」第七十條規定，將設置社區重建更新基金的運用範圍增列「受讓公寓大廈區分所有權人產權貸款的利息補貼」及「依第五十三條第五項規定辦理的利息補貼（即鼓勵集合住宅採用鋼骨結構）」兩項。

（二）簡化重建程序，化解重建阻力

除延續過去已放寬的相關規定外，再度透過「九二一震災重建暫行條例」的增修訂，提供更簡便的程序：

1. 鼓勵透過整體開發，解決共有土地的問題

於「九二一震災重建暫行條例」第十二條中將共有土地問題納入，規定災區可供建築的共有土地位於整體開發範圍內者，除於開發前有共有人過半數及其應有部分合計過半數反對外，視為同意參加整體開發。

2. 再簡化都市更新作業，以加速災區都市更新

修正「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，更新單元內土地及合法建築物所有權人暨其所有權土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意時，得逕行擬定都市更新事業計畫，免先擬具事業概要申請核准。

3. 降低同意門檻，便於大樓辦理重建或修繕補強

增列「九二一震災重建暫行條例」第十七條之一規定，公寓大廈因震災毀損而辦理原地重建或修繕補強者，得經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權二分之一以上同意即可辦理，不受公寓大廈管理條例第三十一條第一項規定的限制。

4. 同一基地有數幢建物，可分別計算區分所有權比例

增列「九二一震災重建暫行條例」第十七條之二規定，同一建築基地上有數幢建築物，其中部分建築物因震災毀損，依九二一震災重建暫行條例、都市更新條例或公寓大廈管理條例規定，辦理受損建築物整建、維護或修繕補強時，得在不變更其他幢建築物區分所有權人的區分所有權及其基地所有權應有部分的情形下，以受損各該幢建築物區分所有權人的人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其應有的比例。

5. 配合災區鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建，再放寬土地變更程序

修正「九二一震災重建暫行條例」第二十條規定，為配合災區鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建所需變更的用地，其面積在五公頃以下者，應由申請人擬具相關文件，向該管縣（市）政府申請，經審查同意後據以核發許可，並辦理土地使用分區及使用地異動登記，不受區域計畫法第十五條之一、第十五條之三及農業發展條例第十條、第十二條規定的限制。

6. 放寬農地興建農舍的限制條件

增列「九二一震災重建暫行條例」第二十條之一規定，災區受災戶，得於不影響農業生產環境及農村發展的原則下，於農業用地興建農舍，不受農業發展條例第十八條規定的限制。

新政府住宅重建政策，是否已滿足了受災戶對於家的渴望？不管答案如何，我們都願意在政策支持與受災戶的期許下，以一年來累積的經驗為基礎，透過更有效的策略，與政府協力合作為受災戶們搭起一條可以趕快回家的路！

