



# 89-07 築巢專案

## 協助受災集合住宅（社區）更新重建方案

89 年 9 月 6 日核定  
91 年 1 月 17 日修訂  
92 年 3 月 27 日修訂  
92 年 6 月 19 日修訂

### 一、補助對象與補助內容

本方案以九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）集合住宅，且該建築基地範圍業經劃定為都市更新單元者為限。非集合住宅而採取更新方式重建者，其建築基地範圍須經劃定為都市更新單元，且劃定範圍內九二一震災自有住宅全倒之受災戶數者必須佔百分之五十以上。

1. 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之更新團體（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之行政費用。
2. 專業者或專業團隊：以協助集合住宅（社區）更新會辦理更新重建業務，且與該更新會簽訂委託合約書之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之服務費用。

行政費用與服務費用之補助，每一個更新單元以一次為限。

### 二、補助標準與申請方式

1. 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之行政費用，後者則依進度分兩期給付。如表一。
2. 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。如表二。

本會於專業者提出服務費補助申請時，若發現所提計畫有明確瑕疵時，得敘明婉拒撥款理由通知專業者與更新會，專業者可於接獲本會婉拒撥款理由書後一個月內提出申覆。若專業者所提申覆理由無法為本會接受時，本會基於善良管理捐款之責，有權拒絕該專業者後續之各項申請補助。

表一 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	□不超過 40 戶者：6 萬	補助徵求更新事業機構之行政作業費用，於完成委託合約簽訂



更新事業 機構辦理 者	<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	後，憑合約副本請領。
自組更新 團體者	<input type="checkbox"/> 不超過 10 戶者：10 萬 <input type="checkbox"/> 11-20 戶者：12 萬 <input type="checkbox"/> 21-40 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）政府發給之核准函及申請核准之相關文件影本，依補助標準請領百分之四十行政費用補助款。 第二期：於建築執照核准時，憑建照及申請建照之相關文件影本，依補助標準請領百分之六十行政費用補助款。

註：更新會受災戶數低於四十戶者，其行政費用補助款由原 15 萬修正為：21-40 戶者 15 萬，11-20 戶者 12 萬，不超過 10 戶者 10 萬。自 92 年 6 月 19 日起申請本項補助款之更新會依修正後之標準補助。

表二 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（92 年 6 月 19 日前適用）

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之公函，依補助標準請領 40%服務費用補助款。

註：未採取更新方式重建之集合住宅，可比照上述標準，於完成工程進度百分之五十後，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，若戶數低於四十戶者，按戶數乘四萬五千元計算。【自 92 年 3 月起取消此項補助】

註：非集合住宅而採取更新方式重建之社區型更新單元，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。

### 三、撥款期程調整

「協助受災集合住宅更新重建方案」實施一年多後，發現部分專業者或專業團隊所提事業計畫與權利變換計畫過於粗糙，甚至計畫書中所述住戶產權資料都出現矛盾。為了控管專業單位之規劃品質，並配合「臨門方案」之修訂，調整規劃團隊服務費用之撥款期程與標準（表三），除將權利變換計畫階段



第二期之撥款時間後移至申請「臨門方案」協助並經核定後之外，並對專業團隊所提更新事業計畫與權利變換計畫加以審查，且將審查結果以建議報告方式，函知更新會及該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會參考。

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（92 年 6 月 19 日後適用）

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、更新會與專業團隊之委任合約副本，依補助標準請領百分之四十服務費用補助款。 第二期：憑都市更新事業計畫核定本與核定公告函，依補助標準請領百分之六十服務費用補助款。
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，憑送審公文副本及相關文件影本，依補助標準請領服務費用百分之六十補助款。 第二期：於權利變換核定公告後，若需申請臨門方案協助者，則於提出申請並經核定後；若不需申請臨門方案協助者，則於建築執照核准後；檢具權利變換核定公函及相關文件影本，依補助標準請領百分之四十服務費用補助款。

註：非集合住宅社區及集合住宅社區未於 92 年 6 月 19 日前依表二之標準請領服務費用之已立案或將立案更新會，更新會委任專業團隊之服務費用，改向內政部營建署申請，有關補助款額度、申請方式與撥款期程悉依內政部營建署規定辦理，本會不再受理。

註：自 92 年 6 月 19 日起，已經本會「築巢專案－協助受災集合住宅更新重建方案」核撥服務費用之更新單元，更新會委任專業團隊之服務費用撥款期程依表三調整。

#### 四、附則

接受本會補助之專業者有義務出席本會或本會與主管機關合辦之更新重建方案說明會或相關輔導及追蹤管理會議，報告社區更新重建進度、所遭遇之問題及解決問題之對策，並於輔導後定期回報問題處理情形。



## 附件

### ○○社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫 服務委託合約書（範本）

○○社區重建委員會（以下簡稱甲方）為推動○○社區都市更新重建工作，委託○○○○○○○○（以下簡稱乙方）進行都市更新事業計畫暨權利變換計畫之規劃工作。本委託合約書經雙方同意訂立條款如下：

第一條 工作範圍：詳附件服務建議書

第二條 委託內容：

一、○○社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫（依「都市更新新條」第二十一條及「都市更新權利變換實施辦法」第三條規定之內容）。

三、輔導甲方成立都市更新團體。

四、協助甲方向政府申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫，並依審查結果進行修正。

五、其他服務建議書（詳附件服務建議書）內所列內容。

以上服務不包括建築細部設計、施工圖、建築執照申請、發包、監造等建築師執業內容。

第三條 工作經費：共計新台幣○○萬元整（包括乙方進行本案所衍生之薪資、保險、交通、房租、設備、及庶務費用，但不含申請本案所需之政府相關規費），於本合約簽訂之日起，分四期撥付乙方。付款期間得自甲方申請補助款後再行支付。

第一期：於都市更新會核准成立或事業概要核准後，甲方應撥付乙方○○萬元整。

第二期：於都市更新事業核准後，甲方應撥付乙方新台幣○○萬元整。

第三期：於權利變換計畫送審後，甲方應撥付乙方新台幣○○萬元整。

第四期：於權利變換計畫審查通過後，甲方應撥付乙方新台幣○○萬元整。

第四條 前項工作經費若經財團法人九二一震災重建基金會核定補助，則工作經費訂定標準及撥款方式，悉以補助單位之規定為準。

第五條 工作期間：自簽約日起至○○年○月○日止為原則，但因縣（市）政府審查期間過長，工作期間得延長之。

第六條 說明會、公聽會及審查之出席：

一、乙方自簽約日起每隔兩週指派代表向甲方進行工作內容之簡報說明，但獲甲方之同意得取消或延期舉行。

二、乙方應於正式送件申請都更新事業計畫前，舉行正式公聽會，向全體權利關係人說明規劃內容並回答相關問題。

三、乙方應於送件申請後出席各場政府審查會議，並解說相關內容。

第七條 甲方必須提供乙方規劃範圍內權利關係人相關同意書及證明文件，並通知權利關係人參與本案之說明會及公聽會。

第八條 依我國法律規定乙方應負擔所有與該服務有關之一切稅捐，包含在委託總金額中，乙方與賦稅單位之間任何稅務問題均與甲方無涉。

第九條 本項專案工作所完成之工作報告，以乙方為著作人；乙方為法人，並應保證對於其職員職務上完成之著作，應依著作權法第十一條但書規定，與其職員約定以乙方為著作人，享有著作人格



權及著作財產權。

第十條 合約之變更：

- 一、甲方於正式成立都市更新團體時，應依本合約內容重新簽約，變更甲方名義。
- 二、因配合政府審查計畫內容，或因甲方意見無法整合，而導致乙方工作內容增加，或超過合約規定之時程時，乙方得要求重新簽約。
- 三、本合約書必要時得經甲、乙雙方會商同意修改之。

第十一條 合約管轄：本合約所發生之糾紛或訴訟；甲乙雙方同意以台北市台北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條 本合約書正、副本各貳份，由甲乙雙方各執壹份。

立合約書人：

甲方：

代表人：

地址：

乙方：

代表人：

地址：

中 華 民 國                      年                      月                      日