



# 回家的路— 住宅重建計畫系列

97年6月30日

## 家，人類亙古以來的渴望

九二一大地震重創中台灣，死亡人數 2,455 人，房屋經判定全倒且領取慰助金者有 50,644 戶，半倒者 53,317 戶（以門牌數統計，全倒 38,935 戶，半倒 45,320 戶）。震災後，政府除在第一時間宣布發放全倒戶每戶 20 萬元，半倒戶每戶 10 萬元慰助金外，並對災民原有房屋已辦理擔保借款部分，提供「本金展延五年，利率按原貸放利率減四碼，利息展延六個月」的措施（88 年 9 月 22 日，財政部台財融第八八七四九七二五號函）。

### 政府住宅重建政策

#### 一、發布緊急命令

基於後續災害救助、災民安置及災區重建等急迫需要，總統於 9 月 25 日經行政院會決議，依「中華民國憲法增修條文」第二條第三項規定，針對「災區重建財源之籌措」、「災民重建家園長期低利、無息緊急融資」、「安置受災民所需土地之取得」、「興建臨時住宅與災區重建之行政程序簡化」、「執行災區交通及公共工程搶修與重建工作之行政程序簡化」、「災民申請補發證照書件或辦理繼承登記簡化作業」與「受災戶役男服役問題」等需要發布「緊急命令」。稍後，行政院為落實執行「緊急命令」，制定「中華民國八十八年九月二十五日緊急命令執行要點」，經 10 月 21 日第 2652 次行政院會議決議通過並於 10 月 22 日公布，作為推動災後緊急重建工作的依據。

88 年 10 月 15 日，中央銀行即依據「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），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。

#### 二、提出災後重建計畫工作綱領

由於「緊急命令」施行期限至 2000 年 3 月 24 日止，為因應震災救助、安置工作告一段落後，各級政府在推動災後重建工作上有明確的原則可供遵循，政府進一步提出「災後重建計畫工作綱領」。

「災後重建計畫工作綱領」除了揭櫫「塑造關懷互助的新社會」、「建立社區營造的新意識」、「創造永續發展的新環境」、「營造防災抗震的新城鄉」、「發展多元化的地方產業」與「建設農村風貌的生活圈」等六項重建



目標，以及「以人為本，以生活為核心，重建新家園」、「考量地區及都市長遠發展，因地制宜，整體規劃農地與建地使用」、「建設與生態、環保並重，都市與農村兼顧；營造不同特色之都市與農村風貌，建造景觀優美之城鄉環境」、「強化建物、設施與社區防災功能，建立迅速確實及具應變功能的運輸、通訊網，強化維生系統」、「結合地方文化特色與產業型態，推動傳統產業復興，獎勵企業再造」、「明確劃分中央與地方權責，加強政府部門橫向、縱向分工合作，採彈性、靈活做法，縮短行政程序，加速重建家園」、「考慮各級政府財政能力，善用民間資源，鼓勵民間積極參與，建立民眾、專家、企業、政府四合一工作團隊」與「公共建設、產業、生活重建計畫，由中央主導，民間支援，地方配合；社區重建計畫由地方主導，民間參與，中央支援；各項計畫依完成時序分別執行」等八項基本原則外，並將整體重建計畫分為「公共建設計畫」、「產業重建計畫」、「生活重建計畫」與「社區重建計畫」等四大項，且於各項重建計畫下確定計畫範圍、編製內容、格式、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。

四大項整體重建計畫中，與住宅重建直接相關的「社區重建計畫」部分，除有「鼓勵居民積極參與，透過溝通、考察，以新觀念、新作為，確保重建工作順利進行」、「重視原住民文化，保存地區人文特色，規劃利用災變形成之特殊地形、地物」、「鼓勵節約用水、用電、利用太陽能及風能；發展綠色建築，提倡資源再生，強化維生系統」與「建造機能完善之優質生活環境、提供必要公共設施與服務、規劃防災避難安全地帶」等四項「規劃要領」外，也針對「重建組織之建立與權責之劃分」、「重建計畫之架構與審議流程」、「重建計畫規劃團隊之甄選」、「重建類型之劃分、重建方式之規範與獎勵」、「重建計畫之規劃內容」與「經費來源與民間參與」提出原則性的規範。

在「災後重建計畫工作綱領」「社區重建計畫」的規範下，除有內政部、行政院農業委員會與行政院原住民族委員會分別向財團法人九二一震災重建基金會提出「補助災區辦理社區重建調查規劃計畫」、「補助農村聚落重建調查規劃費用計畫」與「補助原住民聚落重建調查規劃費用計畫」申請經費補助外，內政部營建署與財政部也分別依據「九二一大地震災區個別建築物重建規劃設計費獎勵要點」及行政院 89 年 3 月 15 日台八十九內字第○七五五二號函，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」與「提撥專款辦理震災災民重建家園信用貸款保證業務計畫」申請經費補助與捐贈。詳如表一。

表一 政府部門於緊急命令階段申請九二一基金會捐款辦理重建計畫

計畫名稱	核定經費	實際使用經費	備註
補助災區辦理社區重建調查規劃計畫	165,600,000	124,403,124	補助 5 個縣（市）綜合發展計畫規劃費、28 個鄉（鎮、市）重建綱要計畫規劃費、6 個縣（市）、26 個鄉（鎮、市）、323 個社區重建推動委員會之行政費用。
補助農村聚落重建調查規劃費用計畫	88,500,000	79,782,562	補助 74 個農村聚落規劃費、補助 74 個農村聚落重建推動委員會、4 個縣政府與 20 個鄉（鎮、市）公所之行政費用，並完成 25 種農村住宅標準圖。
補助原住民聚落重建調查規劃費用計畫	20,994,000	20,368,000	補助 22 個原住民聚落規劃費。
補助受災地區個別建築物規劃	500,000,000	299,179,639	依「九二一大地震災後個別建築物重建獎



設計費用計畫			勵要點」所訂補助對象，補助個別建築物重鍵之規劃設計費每平方公尺補助 400 元，每一住宅單位最高補助金額為 50,000 元；總計補助重建戶數 6,379 戶。
提撥專款辦理震災災民重建家園信用貸款保證業務計畫	1,000,000,000	1,000,000,000	依行政院 2000 年 3 月 15 日台八十九內字第○七五五二號函，由財政部申請財團法人九二一震災重建基金會捐贈 10 億元專款，交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信用貸款保證業務。
合計	1,775,094,000	1,523,733,325	

### 三、制訂特別法

因災後重建工作所牽涉層面甚廣，除部分可依現行法令規定予以處理外，尚有涉及現行法令未及規定或規範不完備的部分。為求災後重建工作的完善，政府決定透過系列立法的方式，增、修現行法制，以利重建工作推動。其中，最重要的部分就是參考日本在發生阪神大地震<sup>1</sup>後三個月內完成制定「受災地區復建振興特別措施法」的立法精神及阪神實施重建的情形，制定任務性與限時性的特別法：「九二一震災重建暫行條例」。

在決定制定災後重建特別法的消息批露後，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 88 年 10 月 19 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 89 年 9 月 20 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。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。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。當時稱之為「七折八扣」條款。

行政院版的「九二一震災重建暫行條例（草案）」於 88 年 11 月 26 日函送立法院審議，經 89 年 1 月 15 日立法院第四屆第二會期第十七次院會三讀通過。公告的「九二一震災重建暫行條例」包括「總則」、「災區社區重建」、「租稅與融資之配合措施」、「行政程序之執行與簡化」、「重建經費籌措」及「附則」等六大章，七十五條條文。相對於行政院送審的版本，除採納「全國民間災後重建聯盟」建議，增列「協助居民生活重建」與「文化資產重建」兩節，並在朝野政黨協商下，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

<sup>1</sup> 阪神大地震發生時間為 1995 年 1 月 17 日。



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」等，「舊貸款概括承受」、「代位求償」與「七折八扣條款」等建議，在政府以「公權力介入有其限度」與「難於短期間內籌集大筆財源」等考量下，並未納入「九二一震災重建暫行條例」中。

#### 四、政黨輪替

「九二一震災重建暫行條例」於 89 年 2 月 3 日公布施行。在不久之後，台灣發生了國民黨政府遷台後的第一次政黨輪替！

89 年 5 月 20 日民進黨政府上台，陳水扁總統在就職演說中明確宣示「新政府對於災區的重建工作刻不容緩，包括產業的復甦和心靈的重建，必須做到最後一人的照顧、最後一處的重建完成為止」。不久之後，行政院九二一震災災後重建推動委員會（以下簡稱九二一重建會）重新於 6 月 1 日在南投縣中興新村掛牌運作。重新掛牌運作的九二一重建會除大幅修正組織架構，將原有的 13 個組調整改組成企劃處、大地工程處、公共建設處、產業振興處、生活重建處、住宅及社區處、行政處等七處外，並將九二一重建會建置成為專責機構，設立工作人員，以專職專責方式負責規劃、協調、審核、推動及監督災後重建事務，統籌受理災後重建事宜，建立單一窗口作業，並以四年為期，明確提出災區重建時間表。

#### 五、修訂特別法

九二一重建會重新掛牌後不久，即針對「九二一震災重建暫行條例」提出檢討，認為「九二一震災重建暫行條例」公布已超過七個月，期間因部分條文規定於執行上產生困難，如災區地籍測量的實施、集合式住宅的重建、災區失業者的就業措施、安置受災戶用地的取得等。為因應災區民眾的重建需求及切合災區現況，於是提出在半年內完成修正「九二一震災重建暫行條例」的計畫。

「九二一震災重建暫行條例部分條文修正案（草案）」於 89 年 9 月 10 日函送立法院審議，經 89 年 11 月 10 日立法院第四屆第四會期第十三次院會三讀通過後，於 11 月 29 日發布。「九二一震災重建暫行條例」第一次修正內容包括修訂第五、八、十二、十七、十八、第二章第三節節名、二十至二十六、三十二、三十六、三十七、四十七、五十、五十三、六十六、六十九、七十、七十二、七十三條條文；增訂第十七之一、十七之二、二十之一、二十之二、二十一之一、二十九之一、三十二之一、三十三之一、三十四之一、五十之一、五十二之一、七十三之一條條文；並刪除第二十七、三十八至四十一條條文。

在增修訂條文中，最引人注目者即為關係到重建經費籌措的第六十九條條文，該條文在原有「緊急命令規定在新臺幣八百億元限額內發行公債或借款及其支用，得繼續適用至中華民國八十九年十二月三十一日，不受預算法及公共債務法之限制。但仍應補辦手續。」外，增列「九十年度災區復建所需經費新臺幣一千億元，應循特別預算程序辦理，不受預算法及公共債務法之限制。其後不足部分，應循年度預算程序辦理。但重建總經費不得低於新臺幣二千億元。」換言之，依據該修正條文，九二一災後重建經費一舉由原定的 800 億元，推升到不得低於 2,000 億元。





之後，又分別為因應桃芝颱風災後重建的需要與「災區震損公寓大廈拆除重建及修復補強」、「祭祀公業土地及未辦繼承登記土地之原地重建」、「弱勢受災戶之安置」、「利用公有非公用土地開發新社區之土地及地上建物計價及處分」等問題尚待解決，分別經 90 年 10 月 4 日立法院第四屆第六會期第三次院會與 92 年 1 月 14 日立法院第五屆第二會期第十七次院會三讀通過「九二一震災重建暫行條例」的第二次與第三次修正案。第二次修正內容為增訂第七十四之一條條文。第三次修正內容為修訂第十三、十七、十七之一、十九、二十二、二十三、三十三、三十四之一、三十五至三十七、四十六、五十、五十一、五十二之一、五十三、七十、七十二、七十四之一、七十五條條文；並增訂第六十八之一條條文。

## 六、提出九二一地震重建區住宅政策與實施方案

除了透過特別法制定與修訂，奠立推動重建工作的法制基礎外，為使重建區的住宅社區得以有系統、有計畫的完成，九二一重建會於 89 年 10 月 6 日及 10 月 13 日召開會議，決議由內政部營建署組成專案小組負責研擬「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，歷經 26 次會議，完成「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，於 90 年 3 月 2 日函報九二一重建會，經 5 月 3 日第七次委員會議通過。

「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」係以「全面解決各類受災戶居住問題」、「恢復重建區景觀風貌」、「提昇居住環境品質」為總目標，爰以確立六大目標與十四項標的，擬定七大重建政策，十項重建策略，並訂定「都市更新」、「震損集合住宅修復補強、拆除及重建」、「個別住宅重建與臨時住宅（鐵皮屋）輔導」、「農村聚落重建」、「原住民聚落重建」、「新社區開發」及「土石流遷村」等七項與住宅重建直接相關的實施方案，並以住宅重建所需前置性業務及協助性業務等作為配合措施，以達成住宅及社區重建任務。

### 住宅重建之六大目標與十四項標的<sup>2</sup>：

1. 以受災戶需求、解決問題為導向，推動重建工作。
  - 標的一：建置災損統計及受災戶重建意願調查資料庫。
  - 標的二：推動協助受災戶進行重建之各項措施，提供受災戶輔導與諮詢。
2. 統合政府及民間資源，加速重建家園。
  - 標的一：籌措重建經費，合理分配運用，有效執行預算。
  - 標的二：鼓勵民間參與重建，建立民眾、專家、企業及政府合作團隊。
3. 健全震損住宅重建輔導及爭議處理機制，協助受災戶修繕補強或重建。
  - 標的一：建立震損住宅安全鑑定重大爭議最終鑑定機制。
  - 標的二：補助震損住宅修繕補強或拆除費用以減輕受災戶負擔。
  - 標的三：協助加強震損住宅修繕補強之工程品質。
4. 以簡化及獎勵措施，協助及輔導個別住宅重建。
  - 標的一：透過經費補助及技術諮詢，協助個別住宅重建。
  - 標的二：輔導個別住宅修建改建，申辦建築許可。
5. 以政府及專業團體輔導、受災戶參與方式，辦理整體重建。
  - 標的一：政府補助規劃設計、公共設施及景觀改善費用，專業團體輔導，受災戶主導推動重建。
  - 標的二：受災密集、亟需重建之農村聚落、原住民聚落，優先列入重建規劃地區。

<sup>2</sup> 資料來自：九二一地震重建區住宅政策與實施方案。



標的三：辦理整體重建示範社區觀摩展示，加強重建宣導工作。

6. 以輔導重建、協助購置及開發新社區等方式，解決不同能力受災戶居住問題。

標的一：以提供專案貸款、國民住宅折價出售及原購屋貸款協議承受方式，協助受災戶重建、購置國（住）宅。

標的二：開發新社區，興建一般住宅與平價住宅，以供受災戶承購、低收入戶承租及安置弱勢受災戶，解決居住問題。

**住宅重建政策：**

1. 確實掌握受災戶重建意願，積極完成重建工作。
2. 加速完成地籍清理及都市計畫檢討變更，促進重建區土地規劃利用。
3. 編列重建特別預算，設置重建更新基金，籌措重建經費，提供金融優惠措施，減輕受災戶重建負擔。
4. 健全震損住宅判定爭議處理及修復補強機制，提供經費補助及法令技術諮詢，輔導集合住宅住戶順利達成重建方式共識。
5. 簡化行政程序，提供獎勵補助，協助個別住宅重建。
6. 制定整體重建實施計畫，完成集合住宅與聚落重建更新工作，滿足重建區住宅需求。
7. 修增訂「九二一震災重建暫行條例」及重建相關子法，健全重建法令制度。

**住宅重建策略：**

1. 全面調查受災戶住宅及社區重建需求：
  - (1) 辦理全面調查：補助台北縣、苗栗縣、台中縣、台中市、彰化縣、南投縣及雲林縣等縣市政府辦理全面性調查工作。
  - (2) 建置資料庫及統計分析：協助委託學術專業機構，將重建區縣市政府完成調查之問卷資料，予以建置資料庫並統計分析重建需求導向。
2. 實施地籍檢測及重測，釐整地籍及土地產權資料：
  - (1) 訂定工作計畫：為全面釐整地籍，重建完整地籍圖及配合辦理重建區各項重建工作，訂定計畫工作優先目標，積極推動。
  - (2) 建立工作項目：審酌土地實際變形或位移程度、地籍圖保存現狀、地區繁榮與否及土地開發進度等因素，據以擬定是否辦理地籍圖重測、地籍圖檢測、配合土地重劃或區段徵收等整體開發地籍整理。
  - (3) 調配人力：積極協調運用政府機關及民間測量單位相關測量人員，分期分區限期完成重建區重建地籍重整工作。
  - (4) 成立工作小組：成立地權處理相關之工作小組，推動住宅重建相關之地籍整理與地權處理相關工作。
  - (5) 修改法規：修訂地籍、地權相關法規，促成住宅重建協議之儘速達成。
3. 恢復重建區都市機能及產業活動：
  - (1) 促進都市計畫土地合理規劃利用：補助重建區縣市政府辦理都市計畫圖重製、樁位檢測及都市計畫擬定、變更。
  - (2) 輔導重建區集合住宅重建：瞭解反映住戶意見，整合集合住宅重建組織，提供建築業投入重建工作管道。



- (3) 建立新社區開發審議機制：擬定新社區開發都市計畫規劃、設計準則及審議規範，配合辦理都市計畫擬定、變更及審議，達成安置受災戶之重建目標。
  - (4) 社區重建更新地區公共設施開闢：補助重建區縣市政府辦理新社區聯外道路、大型公園、共同管溝等公共設施及公用設備規劃設計工程。
  - (5) 提升都市機能及都市安全：檢討斷層帶經過之都市計畫地區，合理調整土地使用分區管制。
  - (6) 引進都市產業活動：以提供受災戶就業機會，增加受災戶收入。
  - (7) 重塑重建區都市景觀風貌：以提昇重建後之都市環境品質。
4. 寬籌重建經費，提供各類金融補貼措施：
- (1) 籌措重建經費：編列重建特別預算，包括公務預算及設置重建更新基金，補助、撥貸及投資住宅重建及社區開發、更新相關經費。
  - (2) 提供專案貸款及信用保證：提供一千億元重建家園緊急融資專案貸款及三〇億元專案貸款信用保證專款，解決受災戶重建經費問題。
  - (3) 協議承受舊貸款：依金融機構協議承受受災戶房屋貸款建物及其土地部分相關機制，協調解決受災戶原貸款問題。
  - (4) 利息補貼產權出讓：依據「九二一震災重建暫行條例」第五十二條之一規定，對公寓大廈因震災毀損辦理原地重建時，不願參與重建之區分所有權出讓，受讓人向金融機構申請融資貸款者，由重建基金予以利息補貼。
  - (5) 原購屋貸款利息補貼：依據「九二一震災重建暫行條例」第五十二條、第五十三條規定，由社區更新重建基金補貼原購屋貸款利息。
5. 建立震損集合住宅判定爭議處理及修復補強機制：
- (1) 成立爭議處理組織：依照「九二一震災重建暫行條例」之規定，成立震損建築物安全鑑定爭議處理組織，積極協助解決震損集合住宅鑑定爭議。
  - (2) 委託專業機構辦理修復補強事宜：借重民間專業力量，以委託專業機構方式協助補助震損集合住宅住戶建立共識，辦理修復補強之評估工作，並補助公共設施建設及拆除經費。
  - (3) 積極推動技術諮詢輔導措施：透過各民間團體之參與組成服務團隊積極推動各項促進重建住宅耐震安全之輔導措施與技術指導。
  - (4) 輔導建築物區分所有權之處理：對於公寓大廈之建築物因受震損需重建者，其區分所有權之計算，以其應有之比例，辦理產權分割等給予有效輔導俾利進行重建、維護或修繕補強或拆除。
  - (5) 輔導原地原面積重建之集合住宅申請建築執照。
6. 訂定個別住宅重建獎勵措施及標準圖說，簡化請照程序：
- (1) 簡化請照程序：訂定「九二一震災重建區建築管理簡化規定」。
  - (2) 補助設置污水處理設施：以住戶為單位鼓勵設置污水處理措施，確保重建區重建後之居住環境品質。
  - (3) 補助重建規劃設計費用：減輕受災戶重建之負擔，並藉此吸引民間專業積極投入重建區重建行列。
  - (4) 製作標準圖說：提供民眾設計安全美觀之建築物型式參考圖說自由選用，引導創造優美建築景觀，同時簡化申請建築許可手續。
7. 成立輔導組織，提供重建問題諮詢服務：
- (1) 成立集合式住宅重建服務團：協調建築投資商業同業公會組成集合式住宅重建服務團，負責整體



- 都市更新及集合式住宅重建輔導工作。
- (2) 成立個別建築物重建服務團：協調建築師公會組成個別建築物重建服務團，負責個別建築物重建輔導工作。
  - (3) 提供不動產諮詢服務及輔導：委託不動產專業機構協助蒐集分析住宅重建遭遇問題，提供受災戶不動產諮詢服務及輔導辦理災後重建工作。
  - (4) 成立重建諮詢服務中心：各級政府成立重建諮詢服務中心，協助受災戶解決重建問題。
8. 以補助獎勵及程序簡化等優惠措施，鼓勵受災戶重建：
- (1) 經費補助：補助建築物規劃設計費、設置污水處理設施、景觀改善及都市更新作業費用。
  - (2) 容積獎勵：重建區重建以都市更新方式辦理，適用「九二一震災重建暫行條例」及「都市更新條例」規定者，予以容積獎勵。
  - (3) 租稅減免：重建區重建給予地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅等減免。
  - (4) 程序簡化：簡化建築管理及都市更新相關作業程序。
9. 開發新社區安置受災戶：
- (1) 透過受災戶重建意願調查，評估所需開發用地範圍：進行受災戶住宅重建需求調查，瞭解對居住面積、住宅型態、經濟負擔能力等基本需求，評估所需開發用地範圍。
  - (2) 取得成本較低土地，變更為可建築用地：縣市政府為安置受災戶選擇適合新社區區位土地以協調價購、一般徵收、土地重劃或區段徵收方式辦理開發，並依實際需要集中劃設安置受災戶所需土地。
  - (3) 訂定新社區開發作業相關規範：訂定開發新社區各項相關作業規範，採整體規劃開發提高土地經濟利用價值及提昇居住環境品質，並有效均衡城鄉發展。
  - (4) 運用民間資源開發新社區：民間所興建住宅部分可減少政府開發新社區規模，大幅減輕政府負擔；惟需規範民間開發區位、規模及興建住宅數量，避免供需未能平衡，浪費土地資源。
  - (5) 興建一般住宅及平價住宅解決住宅問題：興建一般住宅出售給一般受災戶及興建平價住宅由縣市政府出租管理及安置老弱殘障、單身獨居老人及未成年受災戶居住解決住宅問題。
  - (6) 受災戶申請配售土地：開發新社區提供可建築用地供受災戶申請配售土地自行興建住宅解決居住問題。
10. 選定各類型重建示範社區辦理重建工作展示：
- (1) 選定重建示範社區：選擇包括依原建築基地面積及原樓地板面積重建之集合住宅、依都市更新方式辦理重建之集合住宅、鄉村區及都市計畫住宅區之住宅社區更新、農村聚落重建及原住民聚落重建等五類社區各二至三處作為示範計畫。
  - (2) 辦理展示及宣傳：除定點展示外，亦將製作成各類宣傳資料，隨受災戶重建需求調查時分發或透過重建區各項活動予以宣傳。

#### **實施方案與配合措施：**

1. 都市更新實施方案。
2. 震損集合住宅修復補強、拆除及重建實施方案。
3. 個別住宅重建與臨時住宅（鐵皮屋）輔導實施方案。
4. 農村聚落重建實施方案。
5. 原住民聚落重建實施方案。





6. 新社區開發實施方案。
7. 土石流遷村實施方案。
8. 配合措施：
  - (1) 辦理重建區受災戶社區及住宅重建需求調查。
  - (2) 實施地籍圖檢測及重測等地籍清理作業。
  - (3) 釐整土地產權。
  - (4) 補助重建區縣市政府辦理都市計畫圖重製及都市計畫檢討變更。
  - (5) 建立社區重建更新基金運作機制。
  - (6) 提供重建家園融資貸款及協議承受受災戶原貸款。
  - (7) 臨時安置住宅（組合屋）土地之處理。
  - (8) 提供政府直接興建國宅供受災戶選購。
  - (9) 增加受災戶就業機會提高受災戶重建貸款還款能力。
  - (10) 徵集替代役社區營造役男投入重建區重建工作。
  - (11) 增修訂「九二一震災重建暫行條例」及重建相關法令。

## 七、重建預算

在特別法、住宅政策與實施方案制訂外，重建財源的籌措與分配，無疑的是九二一震災後另一項重要的任務。震災後，政府除依「緊急命令」規定，在 800 億元限額內發行公債或借款外，並檢討中央各機關當年度預算中可移緩濟急的經費，共擲節一般經常性費用及非急要設備購置費等 261 億 2,380 萬 2,000 元，總計籌措 1,061 億 2,380 萬 2,000 元，供作統籌支用。

依據「九二一震災重建暫行條例」第六十八條規定，各級政府機關為辦理災後重建計畫，所需經費得報經行政院核定後，在各該機關原列預算範圍內調整支應，不受「預算法」第六十二條及第六十三條規定限制。另，「九二一震災重建暫行條例」第六十九條也規定，在「緊急命令」所規定的 800 億元限額內發行公債或借款及其支用，得繼續適用至 89 年 12 月 31 日，不受「預算法」及「公共債務法」限制。但仍應補辦手續。於是行政院便依「預算法」第七十九條第三款、第八十條及第八十一條規定，編列 88 下半年度及 89 年度追加（減）預算案，經 89 年 12 月 12 日立法院第四屆第四會期第二十二次院會三讀通過。

88 下半年度及 89 年度追加（減）預算案，在歲出部分，編列追減 261 億 2,380 萬 2,000 元，追加 1,061 億 2,380 萬 2,000 元，淨追加 800 億元。其中，運用於住宅重建的經費為 111 億 2,552 萬元。

除開 88 下半年度及 89 年度追加（減）預算案外，行政院進一步依據 89 年 2 月 3 日公布的「九二一震災重建暫行條例」第七十條「行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金」、「社區重建更新基金須在中華民國九十年度中央政府總預算通過後二個月內完成設置」規定，於中央政府 90 年度總預算中編列九二一震災後重建經費 62 億 3,500 萬元，經 90 年 1 月 4 日立法院第四屆第四會期第二十八次院會三讀通過。其中，編入九二一震災社區重建更新基金，且運用於住宅重建的經費，列為基金預算部分為 15 億 5,505 萬元，列為公務預算部分為 19 億 3,173 萬元，合計 34 億 8,678 萬元。



而後，依據 89 年 11 月 29 日公布的「九二一震災重建暫行條例」第六十九條、七十條「中華民國九十年年度災區復建所需經費新臺幣一千億元，應循特別預算程序辦理，不受預算法及公共債務法之限制。其後不足部分，應循年度預算程序辦理。但重建總經費不得低於新臺幣二千億元」規定，行政院著手編列 90 年度特別預算 1,000 億元，經 90 年 4 月 12 日第四屆第五會期第八次院會決議：「第四款第一項教育部刪減 9 億 3,650 萬元及第十二款預備金 263 億 471 萬元，全數刪減。上述刪減數，請行政院另編第二期特別預算案送本院審議」。意即 1,000 億元的特別預算，通過 727 億 5,779 萬 5,000 元，刪除 272 億 4,120 萬 5,000 元。其中，運用於住宅重建的經費，列為基金預算部分為 299 億 6,290 萬元，列為公務預算部分為 35 億 2,355 萬元，合計 334 億 8,645 萬元。

經立法院第四屆第五會期刪除的 90 年度特別預算部分，由行政院再編列第二期特別預算送立法院審議，經 90 年 12 月 6 日第四屆第六會期第八次院會三讀通過。其中，運用於住宅重建的經費，列為基金預算部分為 21 億 730 萬元，列為公務預算部分為 39 億 4,336 萬元，合計 60 億 5,066 萬元。

歷經四次預算編列，累計投入九二一震災後重建的經費為 2,123 億 5,880 萬元，運於住宅重建的經費為 541 億 4,941 萬元。如表二。

投入住宅重建的經費部分，因實施計畫窒礙難行而被取消、調整預算或已結案，原編列或調減的預算或剩餘款，調整至重建區振興計畫等新增計畫項目，新增計畫預算合計為 36 億 8,393 萬元，使得累計投入住宅重建的經費達 578 億 3,334 萬元，扣除刪除或調整減列的預算 290 億 3,284 萬元，淨投入住宅重建的經費調減為 288 億 50 萬元。<sup>3</sup>

表二 重建經費編列

經費來源	立法院通過日期	重建經費	住宅重建經費	備註
88 下半年度及 89 年度追加(減)預算	89 年 12 月 12 日(第四屆第四會期第二十二次會議)	106,123,802,000	11,125,524,000	
90 年度中央政府總預算	90 年 1 月 4 日(第四屆第四會期第二十八次會議)	6,235,000,000	3,486,775,000	
90 年度中央政府九二一震災災後重建特別預算(第一期)	90 年 4 月 12 日(第四屆第五會期第八次會議)	72,758,795,000	33,486,447,000	
90 年度中央政府九二一震災災後重建特別預算(第二期)	90 年 12 月 6 日(第四屆第六會期第八次會議)	27,241,205,000	6,050,660,000	
依行政院 92 年 6 月 5 日院授主實一字第 0920002492 號函核定「九二一震災社區重建更新基金跨年度執行預算審核表」所列行政院 92 年 5 月 15 日院授主實一字第 092002470 號函核定之新增計畫及重建區振興計畫項目			3,055,026,000	
特別預算 90 年度一、二期剩餘款增辦計畫			628,903,000	
小計		212,358,802,000	57,833,335,000	

<sup>3</sup> 調整減列的額定以統計至 93 年 9 月為準，進一步的調整減列額度未繼續追蹤。



調	整	減	列	經	費		29,032,836,000	93年9月
合					計	212,358,802,000	28,800,499,000	

## 八、政策歸納

綜觀政府在九二一震災後第一時間所提出的緊急安置措施，以至於後續的特別法、住宅政策、實施方案與實施計畫的制定，乃至於重建經費的籌措與預算的編列，可以將政府在災後住宅重建政策歸納如下（表三、表四）：

1. 簡化行政程序：透過特別法的制定與條文增修訂，簡化住宅重建相關的地政業務、營建業務、水土保持與環評審查程序，化解重建阻力，縮短重建時程。
2. 寬列重建經費：在「緊急命令」所訂 800 億元額度範圍內發行公債或借款外，又配合特別法的制定與修訂，先後透過「88 下半年度及 89 年度追加（減）預算案」、「90 年度中央政府總預算案」、「90 年度中央政府九二一震災災後重建特別預算（第一期）」與「90 年度中央政府九二一震災災後重建特別預算（第二期）」編列 2,123 億 5,880 萬元重建經費，為後續推動各項實施方案與優惠措施奠立豐沛的財源基礎。
3. 規範處理組合屋後續問題原則：包括「延長組合屋居住期限以四年為限，並規定現住戶未能完成安置前不得強制拆除」、「明定組合屋用地租金之計算方式與上限，以及公有土地之借用不受國有財產法與地方公有財產管理法令之限制」、「明定組合屋得轉用作為緊急救難中心或弱勢族群之安置屋」與「明定組合屋之拆遷必須提出完整之拆遷計畫」等。
4. 提供多元重建選項：因應受災戶需求，並針對其條件不同，提供多元重建管道與選項，包括「提供災民重建家園長期低利、無息緊急融資」、「提供貸款信用保證」、「釋出待售與即將推出之國宅，以核定公告價格之七折供受災戶申購」、「透過行政程序之簡化鼓勵受災戶辦理原地重建」、「提供以地易地重建管道」、「辦理空屋媒合」與「辦理新社區開發，興建平價住宅以出售、出租或先租後售方案安置災民」等。
5. 提供優惠措施：為鼓勵重建，減低受災戶負擔，災後提供優惠措施，包括「震損房屋災前已辦理之擔保貸款本金利息得展延五年，舊貸款借款利息超過百分之三之部分由社區重建更新基金補貼，鼓勵受災戶之原貸款金融機構透過協議方式，承受受災戶震損之房屋及其土地以抵償原貸款債務」、「延續辦理九二一地震災民購屋、住宅重建及修繕等長期低利、無息緊急融資貸款，以及提供貸款信用保證，並放寬已申請緊急融資貸款者，於貸款存續期間內出售所購或重建之房屋後，仍可於另購或另建時再享用優惠貸款」、「針對整體都市更新範圍外及農村聚落區外之個別受災戶重建、社區更新重建、新社區開發、土石流遷村戶、農村聚落重建、原住民聚落重建提供融資」、「提供重建獎勵與地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅之減免措施」、「提供各項重建補助，如鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建、新社區開發地區、都市更新地區之公共設施補助、建物重建規劃設計費補助、污水處理設施費補助等」。

表三 政府災後住宅重建政策

	88/09/21~89/11/29	89/11/29~
透 過	<input type="checkbox"/> 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」	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



<p>補助與補貼，減輕災民負擔，提高重建意願</p>	<p>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%。</p> <p><b>提供信用保證，協助取得貸款</b></p> <p>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。</p> <p>「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。</p> <p><b>補助利息，鼓勵銀行承受受災戶房屋及土地</b></p> <p>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。</p> <p><b>於優惠貸款額度範圍給予舊貸款利息補貼</b></p> <p>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</p>	<p>建暫行條例」的增修訂，增列四項補助與補貼政策：</p> <p><b>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</b></p> <p>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。</p> <p><b>出售重建或重購的房屋後，仍可繼續適用優惠貸款利率</b></p> <p>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。</p> <p><b>於優惠貸款額度範圍給予舊貸款利息補貼後的差額補貼</b></p> <p>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。</p> <p><b>透過融資，鼓勵集合住宅採用鋼骨結構</b></p> <p>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。</p> <p><b>設立社區更新基金，補助或融資社區重建</b></p> <p>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（</p>
----------------------------	---	--





	<p>。</p> <p><b>□補助災區個別建築物重建規劃設計費</b></p> <p>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。</p> <p><b>□設立社區重建更新基金，補助或融資社區重建</b></p> <p>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。</p>	<p>即鼓勵集合住宅採用鋼骨結構)」兩項。</p>
<p>簡 化 重 建 程 序 ， 化 解 重 建</p>	<p><b>□鼓勵透過整體開發，解決祭祀公業土地問題</b></p> <p>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。</p> <p><b>□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</b></p> <p>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</p>	<p>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：</p> <p><b>□鼓勵透過整體開發，解決共有土地的問題</b></p> <p>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。</p> <p><b>□再簡化都市更新作業，以加速災區都市更新</b></p> <p>修正「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定</p>



<p>阻力</p>	<p>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。</p> <p><b>□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</b></p> <p>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。</p> <p><b>□簡化擬定或變更都市計畫程序</b></p> <p>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。</p> <p><b>□簡化都市更新作業，加速災區都市更新</b></p> <p>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。</p> <p><b>□提供容積獎勵，鼓勵更新重建</b></p> <p>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。</p> <p><b>□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</b></p> <p>依「九二一震災重建暫行條例」第二十條規定，</p>	<p>，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。</p> <p><b>□降低同意門檻，便於大樓辦理重建或修繕補強</b></p> <p>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。</p> <p><b>□同一基地有數幢建物，可分別計算區分所有權比例</b></p> <p>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。</p> <p><b>□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</b></p> <p>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。</p> <p><b>□放寬農地興建農舍的限制條件</b></p> <p>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</p>
-----------	--	---



<p>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、後目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。</p> <p><b>□簡化重建請領建築執照程序</b></p> <p>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。</p>	<p>農業發展條例第十八條規定的限制。</p>
--	-------------------------

表四 政府災後住宅重建補助或補貼措施

對象	措施	內容
集合住宅修繕	必要性公共設施修復補助	必要性公共設施修復補助比率： 1. 政府補助 49%。 2. 財團法人九二一震災重建基金會補助 21%。 3. 社區管理委員會自行負擔其餘 30%。
個別住宅、集合住宅修繕	修繕貸款	1. 最高 150 萬元。 2. 利率：按年利率 3% 固定利率計息。
公寓大廈或集合住宅重建	建築物規劃設計補助	規劃設計補助費（住宅樓地板面積每平方公尺補助 400 元，每一住宅單位補助 5 萬元）。
	建築物污水處理設施補助費	1. 申請使用執照時，可一併向縣市政府申請污水處理設施補助費。 2. 個別設置者：5 人份以下每戶 4 萬元；6 人份以上每戶 5 萬元。 2 戶以上共同設置者：每戶補助 3 萬元。
	地下層拆除費用補助	1. 北部：每平方公尺 1,200 元。 2. 中、南部：每平方公尺 1,000 元。
	鋼骨構造集合住宅重建融資獎勵	以都市更新並採用鋼骨構造之集合住宅，其所增加之工程造價，得向內政部申請重建融資獎勵，其獎勵融資利率以年息 2% 計息。
	社區更新重建經費融資	每戶融資開發經費 180 萬元。
	都市更新規劃設計及作業費用補助	1. 都市更新計畫規劃費：最高補助 120 萬元。 2. 甄選投資人招標補助： 40 戶以下：30 萬元。 41-100 戶：40 萬元。 101-200 戶：50 萬元。 201 戶以上：60 萬元。 3. 更新事業計畫規劃補助：



		<p>40 戶以下：80 萬元。</p> <p>41-100 戶：90 萬元。</p> <p>101-200 戶：100 萬元。</p> <p>201 戶以上：120 萬元。</p> <p>4. 權利變換、市地重劃計畫規劃補助：</p> <p>40 戶以下：80 萬元。</p> <p>41-100 戶：90 萬元。</p> <p>101-200 戶：100 萬元。</p> <p>201 戶以上：120 萬元。</p>
	補貼受讓公寓大廈區分所有權人產權貸款之利息補貼	每戶融資貸款 250 萬元，其中，100 萬元部分補貼 6.35%，150 萬元部分補貼 3.35%。
個別住宅、農舍、原住民主宅	建築物規劃設計補助	規劃設計補助費（住宅樓地板面積每平方補助 400 元，每一住宅單位補助 5 萬元）。
	建築物污水處理設施補助費	<p>1. 申請使用執照時，可一併向縣市政府申請污水處理設施補助費。</p> <p>2. 個別設置者：5 人份以下每戶 4 萬元；6 人份以上每戶 5 萬元。2 戶以上共同設置者：每戶補助 3 萬元。</p>
	原地重建貸款	<p>1. 每戶最高 350 萬元。</p> <p>2. 期限：最長 20 年。</p> <p>3. 利率：150 萬以內部分，利息全免，超過 150 萬部分，按年利率 3% 固定利率計息。</p>
個別住宅	重建融資撥貸	<p>1. 每一戶融資金額最高 170 萬元。</p> <p>2. 建築經理公司補助費：不超過融資金額之 2.5% 為限。</p>
農村住宅	重建補助	<p>1. 補助項目：興建公共設施、聚落景觀美化、提供農村住宅設計圖。</p> <p>2. 重建、改建及新建依農委會規定者，每一住宅單元補助 20 萬元，整修者，每一住宅單元補助 10 萬元。</p>
	重建融資撥貸	<p>1. 每一戶融資金額最高 170 萬元。</p> <p>2. 建築經理公司補助費：不超過融資金額之 2.5% 為限。</p>
原住民住宅	重建補助	<p>1. 補助項目：興建公共設施（符合原民會訂定之規範者）</p> <p>2. 重建者每戶補助 20 萬元，整建者每戶補助 10 萬元）。</p>
	重建融資撥貸	<p>1. 每一戶融資金額最高 160 萬元。</p> <p>2. 建築經理公司補助費：不超過融資金額之 2.5% 為限。</p>
購（租）市場住宅	購屋貸款	<p>1. 每戶最高 350 萬元。</p> <p>2. 期限：最長 20 年。</p> <p>3. 利率：150 萬以內部分，利息全免，超過 150 萬部分，按固定年利率 3% 計息。</p>
	申購國宅	以國民住宅核定售價之七成售予受災戶。





	購屋資訊媒合	內政部營建署已建置重建築巢專案網頁，鏈結提供租售住宅資訊及重建諮詢服務之相關網站供受災戶查詢。
弱勢或中低收入戶	救濟性住宅	1. 開發新社區。 2. 選定待售國宅安置。
原貸款之優惠措施	受災戶原貸款餘額利息補貼	原購屋貸款餘額續由受災戶繳付本息，申請央行及社區重建更新基金利息補貼：每戶最高 350 萬元，如有餘額，可再申請購屋或重建貸款。
	原貸款餘額之協議承受	原購屋貸款餘額申請由金融機構協議承受：每戶 350 萬元，如有餘額，可再申請購屋或重建貸款。
	原貸款本金利息展延	受災戶僅能就財政部本息緩繳方案，與中央銀行利息補貼或金融機構承受擇一辦理。
貸款信用保證	重建家園貸款信用保證	重建或購屋貸款，每戶最高 350 萬元，修繕每戶最高 150 萬元
	原住民族綜合發展基金信用保證	1. 每戶最高 100 萬元。 2. 住宅貸款，每戶最高 220 萬元（於台北市購屋者，最高 350 萬元）。 3. 創業貸款，每戶最高 100 萬元。
新社區開發	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 辦理撥貸新社區開發一般住宅及救濟性住宅。</li> <li>2. 新社區開發規劃設計補助費，每公頃 180 萬元。</li> <li>3. 補助開發地區規劃工程設計及施工管理之技術顧問費用，每公頃 22.5 萬元。</li> <li>4. 補助共同管道幹管及支管工程費用，每處補助 1/3 為原則。</li> <li>5. 補助聯外道路、大型公園、社區活動中心、共同管溝及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費用。</li> <li>6. 補助聯外道路、大型公園、社區活動中心、共同管溝及都市更新地區公共設施用地徵收及地上物拆遷費用。</li> </ol>	針對： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區受災戶。</li> <li>2. 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理者。</li> <li>3. 災區公共設施拆遷戶。</li> <li>4. 位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地與位於台拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。</li> <li>5. 其他經縣（市）認定符合安置計畫者。</li> </ol>

資料來源：行政院九二一震災後重建推動委員會

## 民間災後住宅重建策略：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，以及「九二一震災重建暫行條例」的立法精神與條文內容來看，政府的災後住宅重建政策，是很難發現瑕疵的！但從政府災後住宅重建的績效來看，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），且地方主管機關也依「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），而受災戶更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，一旦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在改組後，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「自助助人」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 89 年 9 月 6 日第一屆第五次董監事聯席會討論通過。

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，我們在提請董監事聯席會議決「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。

「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（90 年 3 月）的時間裡，就有 50 處的集合住宅加入更新重建的行列。

在這些已經啟動更新重建程序的集合住宅（社區）中，同意參與重建的受災戶除了得面對本身的重建財務負擔外，又得竭盡所能地說服其他徘徊在重建邊緣的受災戶，以及煩惱如何取得不願或不能重建者的補償費用與重建費用。表面上看起來，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，可以向銀行申請更新貸款，並透過信用保證提供擔保。但是，更新重建後的建物要如何處分？處分不掉或處分後不足以清償更新貸款的話，該怎麼辦？都市更新會理監事是否必須負擔連帶責任？甚至連最基本的「有銀行願意貸款給受災戶組織的都市更新團體」？在在都困擾著已經啟動更新重建的集合住宅（社區）災戶。若這些問題的解決速度不能跟上退出重建者的腳步，則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，而集合住宅的重建也將因此成為九二一災後重建的最痛。

90年2月24日，我們拜訪慈濟基金會證嚴法師，請託慈濟人協助推動「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？

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？

在一念之間，終於找出一個可以解決集合住宅更新重建障礙，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，然後把重建後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！

在90年3月中、下旬所舉辦的重建輔導員培訓課程中，我們拋出了「臨門方案」的構想，把其中關鍵的「價購門檻」與「正負面效應」提出來討論，然後就適法性與可行性，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。

就在各界的認同下，我們把「臨門方案」納入「築巢專案」中，提到90年4月12日第一屆第八次董監事聯席會中討論，也獲得董監事們的肯定與支持，同意匡列50億元專款（92年7月18日第二屆第二次董監事聯席會同意增加匡列1億5千萬元），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「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75%以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積75%以上者」或「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75%以上者」等申請條件後，由其依法成立的都市更新會，於更新事業計畫與權利變換計畫審議公告後，檢具申請文件，申請本會協助「價購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產權」及「代繳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的重建自備款」。

至90年年底，重建區中採取都市更新方式辦理重建的集合住宅（社區）已達81處，戶數8,036戶，屬於集合住宅者有71處，戶數7,645戶。其中，已完成權利變換計畫審議且公告者，有台中市中興大樓、台中縣東勢鎮名流藝術世家、南投縣草屯鎮水稻之歌第七期、台中縣霧峰鄉太子吉第、台中縣大里市台中奇蹟、台中縣霧峰鄉蘭生723社區、台中縣豐原市豐原尊龍與台北縣新莊市富景天下等八處。台中市中興大樓因參與都市更新事業計畫與權利變換計畫者達到百分之百，加上行政院九二一震災災後重建推動委員會的積極介入協調，請臺灣土地銀行提供重建貸款，而不準備向本會申請「臨門方案」。東勢鎮名流藝術世家、草屯鎮水稻之歌第七期則於90年9月月底向本會申請「臨門方案」協助，並經專案小組審議通過，提報第一屆第十一次董監事聯席會核定。

由於當時推出的「臨門方案」係比照「都市更新條例」採取「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75%以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積75%以上」較



高門檻，並僅提供重建戶自備款融資，且規定申請價購不願或不能參與重建的產權價值與申請自備款融資的產權價值不得超過更新後權利價值的 25%。因此，通過「臨門方案」協助的東勢鎮名流藝術世家與草屯鎮水稻之歌第七期尚得自行接洽銀行辦理重建貸款。

按照當時政府對於集合住宅（社區）重建的重視與協助更新會辦理更新重建融資的承諾，我們認為「臨門方案」應該足以補充政府政策上的不足。沒想到在各界注目下的東勢鎮名流藝術世家都市更新會與銀行團聯貸合約，竟然耗時 6 個月才完成，更離譜的是，這份歷經千辛萬苦簽訂的聯貸合約卻因其中一家參與聯貸銀行的原貸款戶承受問題未能解決而形同廢紙。

就在前景不明之下，部分集合住宅（社區）的整合進度幾乎原地踏步，而部分已啟動更新重建程序的集合住宅（社區），卻開始面臨參與者比例逐步下降的窘境。

為了同步化解重建比例逐步降低與重建貸款難度逐步提高兩個問題，本會於 91 年 1 月 8 日邀請「臨門方案」專案小組審議委員、行政院九二一震災災後重建推動委員會、內政部、中央銀行、財政部金融局、中華民國銀行公會、萬國法律事務所、更新會與專業團隊等，研商修訂「臨門方案」協助門檻與增加協助項目的可行性，獲得「調降協助門檻」與「提供重建融資」兩項共識：從原訂百分之七十五的門檻，大幅調降至「九二一震災重建暫行條例」所訂百分之五十的底線，並提供參與重建者所需的更新重建費用，其中百分之八十以無息方式融資，百分之二十以年利率百分之一方式融資（最多計息 6 個月），待完工後再由重建戶辦理貸款償還給本會。

「調降協助門檻至百分之五十」與「提供重建貸款融資與自備款融資」修訂案，經 91 年 1 月 17 日第一屆第十二次董監事聯席會決議通過，成為後續集合住宅得以順利開工重建的關鍵性決定。

除了築巢專案「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」外，連同改組前的「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貸款信用保證業務計畫」，以及 90 年 8 月 31 日與 93 年 2 月 13 日核定通過的「築巢專案－補助受損集合住宅辦理修繕補強方案」與「築巢專案－達陣方案」，歷年來投入住宅重建的計畫共有 10 項，使用經費達 **9,349,356,747** 元，佔重建計畫使用經費的 **64.85%**。其中，「九二一災區 333 融資造屋方案」融資款項、「臨門方案」協助價款與「達陣方案」協助項目係採用循環機制辦理。如表五。

各項重建計畫緣由、辦理依據與成果，請參考結案報告。

表五 財團法人九二一震災重建基金會住宅重建計畫

編號	計畫名稱	核定日期	執行單位	使用經費
8904	補助受災地區個別建築物規劃設計費用計畫	89.05.17	中華民國建築師公會全國聯合會	299,179,639
8906	提撥專款辦理震災災民重建家園貸款信用保證業務計畫	89.06.19	財團法人中小企業信保基金	1,000,000,000





8907	築巢專案－協助受災集合住宅更新重建方案	89.09.06	財團法人九二一震災重建基金會	189,641,000
8908	築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案	89.09.06	財團法人九二一震災重建基金會 財團法人臺灣營建研究院	145,931,674
8908-2	築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案(二)	91.04.20	財團法人九二一震災重建基金會 財團法人臺灣營建研究院	19,330,236
8909	築巢專案－九二一災區家屋再造方案	89.09.06	財團法人九二一震災重建基金會	1,173,851,844
8910	築巢專案－九二一災區 333 融資造屋方案	89.09.06	財團法人九二一震災重建基金會	380,052,755
9004	築巢專案－臨門方案	90.04.12	財團法人九二一震災重建基金會	5,826,942,127
9007	築巢專案－補助受損集合住宅辦理修繕補強方案	90.08.31	財團法人九二一震災重建基金會	243,509,223
9301	築巢專案－達陣方案	93.02.13	財團法人九二一震災重建基金會	70,918,249
合			計	9,349,356,747

