



築巢專案系列 89-10

九二一災區 333 融資造屋方案

97年6月30日

緣起

九二一震災後，住宅重建速度緩慢的原因，除了貸款難度高之外，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，重建區內部分縣（市）政府與鄉（鎮、市）公所就依據「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，並建議財團法人九二一震災重建基金會提撥專款，無息融資給地方政府作為購地與興建平價住宅的周轉金。

為了善意回應縣（市）政府與鄉（鎮、市）公所的需求，鼓勵縣（市）政府與鄉（鎮、市）公所能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 89 年 9 月 6 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，核定匡列專款 333,000,000 元。

實施依據

九二一災區 333 融資造屋方案作業要點

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。
- (三) 九二一震災災區位於斷層帶、土石流危險區域或其他之受災戶，自行辦理重（新）建計畫而成立之重建委員會或都市更新會。

二、融資用途：

- (一) 為辦理重（新）建住宅所需之購地週轉金。
- (二) 為辦理重（新）建住宅所需之營建週轉金。

三、資金來源：由財團法人九二一震災重建基金會（以下簡稱九二一基金會）提撥參億參仟參百萬元。

四、承辦單位：台灣土地銀行（以下簡稱土銀）。

五、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。



六、貸款利率：以無息方式辦理融資。

七、融資條件：

- (一) 重(新)建住宅地點明確，且產權清楚者。
- (二) 屬於重(新)建後銷售者，銷售對象須明確，且已完成交易合約。屬於自行自行辦理重(新)建計畫者，須已完成並確認住宅單元分配。
- (三) 財務計畫周全，且還款期程明確者。
- (四) 所重(新)建之房屋需七成以上銷售或分配給九二一震災或桃芝颱風受災戶。

八、應檢具文件：

(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. 已銷售或分配之名冊及其屬九二一震災或桃芝颱風受災戶之證明文件。

(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. 銷售合約(屬於自行覓地辦理遷住計畫者免附)。
5. 已銷售或分配之名冊及其屬九二一震災或桃芝颱風受災戶之證明文件(申請購地貸款已送者免附)。

九、審查核貸：融資對象應檢附前條所列文件，送土銀當地分行調查估價後，移送九二一基金會審查核定後送土銀辦理簽約貸款事宜。

十、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九二一基金會，如基地因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。
- (二) 營建週轉金：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九二一基金會。

十一、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九二一基金會後，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。

十二、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。

十三、其他：融資對象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，非經九二一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，但移轉予銷售或分配對象者不在此限。
- (二) 興建之建物以融資對象或融資對象依本作業要點第九條檢送之名冊所列者為起造人，如變更起造人時，應徵得九二一基金會同意。
- (三) 興建之建物不得設定負擔予他人。



(四) 建物興建完成移轉登記予銷售或分配對象時應即償還本借款，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九二一基金會並投保火險。

(五) 承攬建築工程營造廠商未將其承攬抵押權預為登記者，應切結承諾非經九二一基金會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。

十四、相關費用補助：

(一) 融資對象得於符合融資條件後，申請九二一基金會補助其擬定或管理興建計畫之相關費用。前開費用以融資額度之百分之二點五為上限。

(二) 重(新)建計畫因物價上漲，致融資對象負擔增加時，九二一基金會得視融資對象之社經條件，予以補助，補助標準以不超過九二一基金會「九二一災區家屋再造方案」之最低補助額度。

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。

實施說明

至 97 年 6 月 30 日止，「九二一災區 333 融資造屋方案」經費收支如表一。透過「九二一災區 333 融資造屋方案」直接或間接協助的造屋重建計畫共 16 個，申請資料彙整如表二。除「仁愛鄉發祥村瑞岩部落重建住宅新建工程」因發包問題尚未動工外，其餘皆已完工進住。惟申請提供融資，仍未完成清償者有「信義鄉潭南村部落擴編建地遷住計畫住宅新建工程」與「集集鎮公所商場重建計畫」。

表一 九二一災區 333 融資造屋方案經費收支

項	目	金	額	金	額
撥付經費			380,052,755		
(扣除)補助款			30,665,655		
應回收協助價款			349,387,100	349,387,100	
(加減)盈虧(中寮鄉永平村永平老街第六更新單元重建工程)				3,500,000	
(扣除)待回收協助價款(信義鄉潭南村部落擴編建地遷住計畫)				1,365,232	
(扣除)待回收協助價款(集集鎮公所商場重建計畫)				48,000,000	
實回收協助價款				296,521,868	

註：信義鄉潭南村部落擴編建地遷住計畫融資額度待回收款項為谷明海 580,216 元、白健林 785,016 元，計 1,365,232 元。

註：南投縣中寮鄉永平都市更新單元六更新會張呈釗君融資 350 萬元未清償案，報經第三屆第二、三次董監事聯席會同意，認列損失。

1. 南投縣中寮鄉永平都市更新地區更新單元六都市更新會會員張呈釗，依本會「築巢專案—333 融資造屋方案作業要點」規定，申請 350 萬元融資辦理家園重建。
2. 該會員於重建期間，依「都市更新條例」第 33 條有關實施權利變換地區，土地及建築物禁止移轉、分割或設定負擔期限 2 年之規定，於禁止期滿後申請南投縣政府解除禁止之公告，將產權設定抵押權與他人，又於取得使用執照後拒絕配合辦理銀行貸款清償本會提供之融資，加上該會員所屬更新會不配合於最終權利變換階段依內政部公告之「九二一災後更新重建權利變換現金補償及產權移轉作業手冊」將該會員轉列為不參與分配者，致本會完全喪失確保債權之優先順位，成為九二一災後重建中最令人「不恥」之惡例「之一」。



3.本案業經司法程序獲判決確定，刻正執行拍賣中，惟依目前之拍賣底價、債權順位與前順位者之債權總額，本會應無法取回該融資款項。

4.本案報經九十六年八月三十一日第三屆第二次董監事聯席會同意，於結案時認列為損失。

註：集集鎮公所為安置災民，恢復原有商場機能，促進地方繁榮，辦理集集鎮第一商場重建工程，向本會申貸無息週轉金新台幣 4,800 萬元。該重建工程已於 95 年 4 月完工，因銷售情況不佳，原擬向台中商業銀行申辦抵押貸款以利週轉金之償還，惟該銀行核貸之額度僅為 2,500 萬元，尚不足以償還該週轉金。為利週轉金之償還，並兼顧該鎮之財源開發、籌措能力與本會之權益，經與該鎮公所協商後，報第三屆第三次董監事聯席會同意週轉金之償還計畫如下：

1.集集鎮第一商場坐落於集集鎮中溝段 323 地號等一筆土地，土地面積合計 1043.62m²，建築物為地下一層，地上五層之 RC 造住商混合型大樓，一、二層為店舖計 8 戶，三至五層為集合式住宅計 12 戶，及地下停車場 12 位。

2.集集鎮公所同意以集集鎮第一商場房地分戶設定抵押權予本會，本會同意可作單戶塗銷設定，以利銷售。

3.週轉金本金分十年攤還，每年至少攤還 480 萬元。攤還期限為 97 年 5 月 1 日至 107 年 4 月 30 日止。繳付日期為該年度之最後一日，唯其中若有一年未按期清償，視為全部到期。

4.攤還期限前三年免計利息，第四年起年利率按臺灣郵政二年期定期儲金機動利率加計 1%機動計收，於繳付本金日核算應付利息，連同攤還之本金一併繳付。

5.償還期間如有銷售，則將銷售款項扣除與產權移轉登記有關之負擔後，於辦理塗銷設定後一個月內償還予本會。本攤還金額可列入年度攤還金額計算。

6.本會於辦理清算解散後，本金之攤還與利息之繳付對象為財團法人賑災基金會。

表二 九二一災區 333 融資造屋方案申請資料彙整

計畫名稱	戶數	工程費用	融資金額	補助款	說明
01. 集集鎮 921 全倒戶安置計畫	32	62,496,335	62,496,335	1,220,000	
02. 中寮鄉清水村頂水堀社區土石流危險區遷鄰作業實施計畫	20	32,000,000	25,600,000	2,440,000	補助遷鄰委員會施設地樁工程款 180 萬，強化建築基地安全。
03. 仁愛鄉互助村中原口聚落重建（遷住）計畫	16	14,840,768	13,610,000	1,086,802	補助外牆修飾經費。
04. 中寮鄉永平村永平老街 289 號至 297 號重建工程（第一期）	5	10,717,600	8,926,000	223,150	如期完成。
05. 中寮鄉永平村永平老街第六更新單元重建工程（第二期）	19	70,574,040	43,031,844	726,986	住戶張呈釗刻意規避不清償，造成本會損失 350 萬。雖經訴訟程序取得執行命令，恐難如願求償。已經董監事聯席會同意損失部分併決算辦理。
06. 中寮鄉永平村永平老街第六更新單元重建工程（第三期）	7	28,226,707	15,602,495	315,000	



07. 中寮鄉永平都市更新地區都市更新單元四都市更新會店舖住宅新建工程	16	38,197,000	19,084,300	2,084,186	國有財產局對於分配的產權提出異議，雖已逾越法定期限，惟南投縣政府以尚有爭議為由，擱置產權囑託登記。為求早日完成重建，補助中寮鄉農會價購國有財產局有異議的產權。
08. 和平鄉雙崎部落遷住計畫	9	13,600,000	0	0	協調旅港台灣社團促進九二一震災重建委員會補助每戶 20 萬，並協調和平鄉農會直接提供貸款支付工程尾款。
09. 和平鄉三叉坑部落遷住計畫	45	50,205,273	0	10,228,816	以補助款與自備款為基礎，並以不申請銀行貸款為前提。本會提供物價上漲與重建資金差額。
10. 仁愛鄉發祥村瑞岩部落重建住宅新建工程	139		0	699,060	尚未動工。
11. 潭南村潭南部落萬全布農莊園重建計畫	9	12,000,000	0	81,250	自行辦理銀行融資，申請補助行政管理費。
12. 信義鄉潭南村部落擴編建地遷住計畫住宅新建工程	35	44,165,200	27,956,588	8,198,245	融資尚未清償。
13. 水里鄉上安村遷住計畫	16	0	0	1,800,000	補助辦理土地變更程序所需費用 180 萬元。
14. 集集鎮公所商場重建計畫	20	52,000,000	48,000,000	132,160	融資尚未清償。
15. 台中市軍福十九路以地易地重建計畫	8	32,580,000	0	430,000	自行辦理銀行融資，申請補助行政管理費。
16. 和平鄉烏石坑部落遷住計畫	18		0	1,000,000	自行辦理銀行融資。本會提供物價上漲與重建資金差額。
合 計	396		264,307,562	30,665,655	

表 2-01 集集鎮 921 全倒戶安置計畫摘要

計 畫 名 稱	南投縣集集鎮 921 全倒戶安置計畫
申 請 單 位 名 稱	南投縣集集 921 基金會
地 址	南投縣集集鎮公所
負 責 人 姓 名	林明漆



電 話		傳 真	
聯 絡 人 姓 名	林明漆		
電 話		傳 真	
土 地 基 本 資 料	基地座落：集集鎮和平段 285、303、309 地號 基地面積：3470 平方公尺 (1,049 坪) 建蔽率 (A)：		
建 物 基 本 資 料	興建戶數 (A)：32 戶 構 造 (A)：RC 總樓地面積 (A)：4631 平方公尺 (1400 坪)		
分 戶 貸 款 銀 行	農民銀行		
申 請 項 目	購地週轉金：27,185,935 元		
與 金 額	營建週轉金：35,310,400 元		
核 定 項 目	購地週轉金：27,185,935 元		
與 金 額	營建週轉金：35,310,400 元		

表 2-02 中寮鄉清水村頂水堀社區土石流危險區遷鄰作業實施計畫摘要

計 畫 名 稱	南投縣中寮鄉清水村頂水堀社區土石流危險區遷鄰作業實施計畫		
申 請 單 位 名 稱	南投縣中寮鄉清水村頂水堀社區土石流遷鄰作業推動委員會		
地 址	南投縣中寮鄉龍安村		
負 責 人 姓 名	許清波		
電 話		傳 真	
聯 絡 人 姓 名	陳卉怡		
電 話		傳 真	
土 地 基 本 資 料	基地座落：南投縣中寮鄉龍眼林段 518-1、518-3、518-4 地號 基地面積 (A)：2,509.39 平方公尺 (坪) 建蔽率 (A)：25.68 基地面積 (B)：2,083.50 平方公尺 (坪) 建蔽率 (B)：26.58		
建 物 基 本 資 料	興建戶數 (A)：10 戶 構 造 (A)：RC 總樓地面積 (A)：1294.62 平方公尺 (坪) 興建戶數 (B)：10 戶 構 造 (B)：RC 總樓地面積 (B)：1326.31 平方公尺 (坪)		
分 戶 貸 款 銀 行	臺灣土地銀行		
申 請 項 目	購地週轉金： 元		
與 金 額	營建週轉金：32,000,000 元		
核 定 項 目	購地週轉金： 元		
與 金 額	營建週轉金：25,600,000 元		

表 2-03 仁愛鄉互助村中原口聚落重建 (遷住) 計畫摘要

計 畫 名 稱	南投縣仁愛鄉互助村中原口聚落重建 (遷住) 計畫		
申 請 單 位 名 稱	南投縣仁愛鄉公所		
地 址	南投縣仁愛鄉仁和路二十九號		



申請單位名稱	永平都市更新地區都市更新單元六都市更新會		
地址	南投縣中寮鄉永平村永平路		
負責人姓名	鐘信雄		
電話		傳	真
聯絡人姓名	朱國華建築師事務所		
電話		傳	真
土地基本資料	基地座落：南投縣中寮鄉愛鄉段 地號 基地面積：合計 3601.71 平方公尺 (1089.52 坪) 建蔽率：【非同一基地者免填】		
建物基本資料	興建戶數：19 戶 構造：RC 結構 總樓地面積：合計 5323.63 平方公尺 (1610.40 坪)		
分戶貸款銀行			
申請項目 與金額	購地週轉金：6,159,240 元 營建週轉金：64,414,800 元		
核定項目 與金額	<input type="checkbox"/> 購地週轉金與營建週轉金合計：51,791,670 元		

表 2-06 921 震災南投縣中寮鄉永平老街第六更新單元重建工程摘要

計畫名稱	921 震災南投縣中寮鄉永平老街第六更新單元重建工程		
申請單位名稱	永平都市更新地區都市更新單元六都市更新會		
地址	南投縣中寮鄉永平村		
負責人姓名	鐘信雄		
電話		傳	真
聯絡人姓名	朱國華建築師事務所		
電話		傳	真
土地基本資料	基地座落：南投縣中寮鄉愛鄉段 地號 基地面積：合計 1170.81 平方公尺 (341.69 坪) 建蔽率：【非同一基地者免填】		
建物基本資料	興建戶數：7 戶 構造：RC 結構 總樓地面積：合計 2009.36 平方公尺 (607.81 坪)		
分戶貸款銀行			
申請項目 與金額	購地週轉金：3,914,307 元 營建週轉金：24,312,400 元		
核定項目 與金額	購地週轉金及營建週轉金共計：18,360,000 元		



表 2-07 南投縣中寮鄉永平都市更新地區都市更新單元四都市更新會店舖住宅新建工程摘要

計畫名稱	南投縣中寮鄉永平都市更新地區都市更新單元四都市更新會店舖住宅新建工程		
申請單位名稱	南投縣中寮鄉永平都市更新地區都市更新單元四都市更新會		
地址	南投縣中寮鄉永平路		
負責人姓名	陳金彬		
電話		傳真	
聯絡人姓名	謝文通建築師 (簽章)		
電話	04-22658930	傳真	04-22658934
土地基本資料	基地座落：南投縣中寮鄉義民段 小段 暫編-01 等 17 筆地號 基地面積：詳附表 平方公尺 (坪) 建蔽率：詳附表		
建物基本資料	興建戶數： 16 戶 構造：RC 造 總樓地面積：詳附表 平方公尺 (坪)		
分戶貸款銀行	南投縣中寮鄉農會		
申請項目與金額	購地週轉金及營建週轉金合計：38,197,000 元		
核定項目與金額	購地週轉金及營建週轉金合計：29,456,000 元		

表 2-08 台中縣和平鄉自由村雙崎聚落重建(整建)計畫摘要

計畫名稱	台中縣和平鄉自由村雙崎聚落重建(整建)計畫		
申請單位名稱	台中縣和平鄉公所		
地址	台中縣和平鄉南勢村東關路三段 156 號		
負責人姓名	林榮進		
電話		傳真	
聯絡人姓名	林維國		
電話		傳真	
土地基本資料	基地座落：台中縣和平鄉雙崎段 364-1 等 16 筆地號 基地面積：7260 平方公尺 (2196.15 坪) 建蔽率：40%		
建物基本資料	興建戶數：9 戶 構造：RC 造 總樓地面積：889.96 平方公尺 (269.23 坪)		
分戶貸款銀行	台中縣和平鄉農會		
申請項目與金額	購地週轉金： 元 營建週轉金：5,805,795 元		
核定項目	購地週轉金： 0 元		



與 金 額	營建週轉金： 5,805,795 元
-------	--------------------

表 2-09 信義鄉潭南村部落擴編建地遷住計畫住宅新建工程摘要

計 畫 名 稱	信義鄉潭南村部落擴編建地遷住計畫住宅新建工程		
申 請 單 位 名 稱	信義鄉潭南村部落擴編建地遷住委員會		
地 址			
負 責 人 姓 名	古賢明		
電 話		傳 真	
聯 絡 人 姓 名			
電 話		傳 真	
土 地 基 本 資 料	基地座落：南投縣信義鄉潭南村潭南部落 基地面積： 建蔽率：		
建 物 基 本 資 料	興建戶數：35 戶 構 造：RC 造 總樓地面積：848 坪		
分 戶 貸 款 銀 行	臺灣土地銀行南投分行		
申 請 項 目 與 金 額	購地與營建週轉金：29,721,788 元（購地款自銀行貸款直接撥付）		
核 定 項 目 與 金 額	購地與營建週轉金：27,956,588 元（購地款自銀行貸款直接撥付）		

表 2-10 台中市軍福十九路以地易地重建計畫摘要

實 施 者	台中市軍福十九路以地易地重建推動委員會		
負 責 人	黃勳偉	電 話	傳 真
地 址			
基 地 座 落	台中市北屯區軍和段162-64、162-65、162-67、162-68、162-69、162-71、162-74、162-76地號		
基 地 面 積	725.41 平方公尺 (219.44 坪)		
基 地 地 址	台中市北屯區軍福 19 路 36、40、48、52、56、58、62、66 號地上四層		
建 築 型 態 說 明	建築結構為 RC，地上共 4 樓層，8 個單元，總樓地板面積為 1974 平方公尺，依實際環境各單元平均分配，大部份單元分配時皆選回原位置。		
融 資 行 庫	第七商業銀行	信 託 機 構	第七商業銀行營業部
重 建 費 用	32,580,000	銀 行 融 資 額 度	20,710,000
自 備 款 總 額		9 2 1 基 金 會 補 助 款 總 額	432,113
分配說明			



	單元數	土地面積 (平方公尺)	建物面積 (平方公尺)	重建費用
合計	8	725.41	1,974	32,580,000

