



築巢專案系列

93-01

達陣方案

97年6月30日

緣起

針對九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）的集合住宅未及時申請「築巢專案之臨門方案」協助，或其範圍內土地及合法建築物所有權人同意依「都市更新條例」規定，擬定都市更新事業計畫與權利變換計畫，但因參與分配比例過低，以致於未能有效進行重建的集合住宅，財團法人九二一震災重建基金會繼「築巢專案之臨門方案」後，再推出「築巢專案之達陣方案」：鼓勵尚未重建且原土地及合法建築物所有權人依「都市更新條例」及其相關規定成立都市更新會，實施都市更新事業，於其基地範圍內規劃適量的土地及建物位置，獨立申請重建協助或將其基地範圍規劃為待開發區段，交換選配「臨門方案」取得的土地及建築物。難以獨立申請重建或分配的集合住宅社區，則鼓勵重建區直轄市、縣（市）主管機關依「都市更新條例」第九條、「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，將相鄰或不相鄰未能有效進行重建的集合住宅，合併劃定為更新單元，實施都市更新事業，以解決尚未有效進行重建的集合住宅受災戶家園重建及土地產權問題，並有效消化「築巢專案之臨門方案」所價購的產權。

就如橄欖球賽「達陣」一樣，我們希望繼「臨門一腳」的「臨門方案」之後，讓尚未能重建的集合住宅社區，可以透過「達陣方案」，讓「還想重建者得以重建」、「不想或不能重建者得以透過都市更新程序取得土地補償金」、「需要住宅者可以取得住宅」，讓集合住宅社區重建得以「達陣」。

據以推動的「築巢專案之達陣方案作業要點」經93年2月13日第二屆第四次董監事聯席會核定通過，但就在公告前的說明會前夕，竟遭致少數「有心人士」「鋪天蓋地」的攻擊，他們串連陳情「達陣方案」不應該要求「重建者」繳交一定成數的自備款，一切必須比照「臨門方案」，甚至要求再辦「臨門方案」。

93年初，「臨門方案」因重建戶完全不需繳交任何自備款所導致「退出不必負責任」的後遺症，已經陸續浮現，再開辦「臨門方案」的結果，可能有更多原聲稱參與重建者於重建階段或還款階段聲明不清償融資，造成更多餘屋的情形¹。

在善盡管理民間捐款責任之餘，我們除了堅持不再開辦「臨門方案」外，更進一步將「達陣方案」中的融資協助取消，僅剩下比照「臨門方案」提供「公共設施補助」與「利息與信託費用補貼」的優惠條款。至於銀行貸款與空屋價款，則完全由住戶或其委託的實施者負責。

實施依據

¹ 臨門方案申請階段聲稱不參與重建分配者有625戶，重建期間表明退出或不清償融資者增加為974戶，增加349戶。

第一條 適用對象

九二一震災全倒（或半倒已拆除）之集合住宅（社區），且該建築基地範圍業經劃定為實施更新之地區，並依「都市更新條例」及其相關規定進行震災重建者。

第二條 申請單位

- 一、經劃定為實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業者，以自組之都市更新會為申請單位（以下簡稱實施者）。
- 二、經劃定為實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，委託都市更新事業機構為實施者，以委託之更新事業機構為申請單位（以下簡稱實施者）。

第三條 申請條件

實施者申請補助或協助時，其擬定之更新重建計畫（包括都市更新事業計畫與權利變換計畫）應經當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過，並核定發布實施，且更新重建計畫所規劃之財務計畫經協調並輔以證明文件證實確屬可行者。

第四條 申請期限

95年8月4日前。

第五條 補助項目

實施者於符合申請條件後，可於申請期限內就下列項目申請補助：

一、利息與信託費用補助：

1. 實施者得就補助對象因配合辦理重建融資與信託而負擔之利息與信託費用，申請補助。
2. 每一補助對象之利息與信託費用補助款以不超過其負擔之重建費用之百分之二·五為限，且不得超過十七萬五千元。實際負擔之利息與信託費用低於應負擔之重建費用之百分之二·五者，按實際負擔額度計算。應負擔之重建費用以補助對象分配單元之重建費用為範圍。
3. 補助對象之利息支出（概算）＝（重建費用－自備款）×年利率×預計工期（年）÷2。

二、公共設施費用補助：

1. 實施者得就補助對象於重建計畫中分配之單元應負擔之公共設施費用申請補助。
2. 每一單元之公共設施補助款，以該單元應負擔重建費用之百分之十計算，每一單元補助上限為新台幣二十萬元。實際負擔之公共設施費用低於應負擔之重建費用之百分之十者，按實際負擔之額度計



算。

3. 每一補助對象可申請補助之單元數，以不超過其更新前自有之單元數為上限。

4. 更新後之單元屬於透天厝型態者，除有共同持分與共同負擔之公共設施者外，不得申請補助。

實施者無申請本會提供其他協助者，補助對象之補助款可列為其自備款之一部分，若實施者提出申請本會提供其他協助者，則本項補助款不得列為自備款之一部分。

第六條 補助對象

一、本方案之補助對象以參與分配之原土地及合法建築物所有權人，且該所有權人確屬九二一震災自有住宅全倒者為限。惟曾以其他更新地區非原土地及合法建築物所有權人身份參與「築巢專案之臨門方案」者，不得重複申請補助。

二、非原土地及合法建築物所有權人與實施者簽訂買賣契約者（簡稱外來戶），若確屬九二一震災自有住宅全倒，且尚未使用中央銀行提供之九二一震災重建優惠貸款者，可比照列入補助對象。

三、補助對象應於申請補助時，提供自有住宅全倒證明或九二一震災時為原土地及合法建物所有權人之證明。

四、符合資格之補助對象，若有未配合更新重建計畫之推動，包括拒絕繳付應負擔之費用、拒絕配合辦理簽訂融資合約與信託合約、惡意散佈謠言詆毀實施者等情事者，本會有權拒絕提供補助或協助。

第七條 申請文件

實施者得於其擬定之更新重建計畫（包括都市更新事業計畫與權利變換計畫）經當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過，並核定發布實施後，檢具下列文件送九二一基金會申請補助：

一、達陣方案申請表。

二、更新後產權基本資料。

三、重建費用與補助款明細表。

四、重建費用分析表。

五、重建費用分攤表。

六、利息與信託費用補助款領據。

七、公共設施費用補助款領據。

八、補助對象之受災證明文件（自有住宅全倒證明或九二一震災時為原土地及合法建物所有權人之證明）。

九、財務計畫說明及相關文件，包括實施者申請提供必要協助之說明書、金融機構之貸款合約影本、信託機構之信託合約影本、實施者與原土地所有權人之合約、實施者與非土地所有權人之買賣合約等。

十、都市更新事業計畫書圖。

十一、權利變換計畫書圖。

第八條 撥款時間

一、實施者申請之補助款，於實施者及參與分配者於財務計畫中承諾且經本會核定之自備資金確實到位，



且工程進度達到某一比例，經本會實地勘查並經向提供融資之金融機構確認後，撥付至實施者與金融機構指定，並徵得補助對象同意之專戶。

二、實施者申請並經核定之補助款，未能於 95 年 12 月 31 日前²完成撥付程序者，自動失效。

第九條 附則

- 一、實施者可就實施更新重建計畫之相關事項與本會進行協商，經本會評估可行後，提供必要之協助。所申請之協助，不得超過重建費用總額之百分之十，且不得要求在自備款與金融機構融資到位前到位。
- 二、實施者申請本會提供之協助以能於 96 年 6 月 30 日前結案者為限。
- 三、實施者申請本方案補助款以外之協助時，本會有權扣抵等比例之補助款。
- 四、實施者應秉誠信原則提供正確資訊，且不得有冒用九二一災戶身分，或以九二一災戶名義申請分配或簽訂買賣契約，再行轉回實施者或於重建期間銷售之情事。如有前開事項者，本會除追回補助款外，並依法提起訴訟。

結案說明

「達陣方案」共受理 5 個社區更新補助案，重建戶數 289 戶，原住戶佔 189 戶，非 921 災戶或外購戶佔 100 戶，公共設施補助款與利息、信託補貼共 45,807,807 元。

表一 達陣方案經費收支

| 項 | 目 | 金 | 額 | 金 | 額 |
|------------------------|---|---|------------|------------|------------|
| 撥付經費 | | | 70,918,249 | | |
| (扣除) 補助款 | | | 45,807,807 | | |
| 應回收協助價款 | | | 25,110,442 | 25,110,442 | |
| (扣除) 待回收協助價款 (大里市永東社區) | | | | | 25,110,442 |
| 實回收協助價款 | | | | | 25,110,442 |

表二 達陣方案補助與協助款

| 社 區 名 稱 | 戶 數 | 原 住 戶 | 補 助 金 額 | 協 助 金 額 | 備 註 |
|-------------|------------|------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 霧峰鄉名園社區 | 10 | 4 | 498,000 | | 自辦更新 |
| 台北市晶宮大廈 | 34 | 25 | 9,287,628 | | 自辦更新 |
| 大里市永東社區 | 84 | 41 | 10,581,886 | 25,110,442 | 實施者：和富建設股份有限公司 |
| 淡水鎮幸福社區 B 棟 | 110 | 101 | 23,676,000 | | 自辦更新 |
| 南投市內新里 | 51 | 18 | 1,764,293 | | 自辦更新 |
| 合 計 | 289 | 189 | 45,807,807 | 25,110,442 | |

註：協助金額暫存於合作金庫銀行大里分行，已於 97 年 5 月結清。

² 搭配本會業務結束期程，只要能在截止日期前提出申請者，同意展延至 96 年底。



表 2-1 霧峰鄉名園社區更新重建計畫摘要

| | | | | | |
|------------------------------|---|----------|--------------------------|------------|-----------------------------------|
| 實 施 者 | 霧峰鄉名園社區都市更新會 | | | | |
| 負 責 人 | 戴英宏 | 電 話 | | 傳 真 | |
| 基 地 座 落 | 縣 (市) | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 |
| | 台中縣 | 霧峰鄉 | 地利 人和 | | 1183-1, -4, -6 115, -1, -4, -5 |
| 基 地 面 積 | 228 平方公尺 | | | | |
| 基 地 地 址 | 台中縣霧峰鄉中正路 760 號、762 號、762-1 號 1 樓~5 樓。 | | | | |
| 更 新 後 建 築 型 態 說 明 | 震災前屬前後五層共七戶 (11 位所有權人)，災後重建為 2 戶店面、8 戶公寓住宅，合計 10 戶的集合式住宅。 | | | | |
| 融 資 行 庫 | 合作金庫銀行大里分行 | | 信 託 機 構 | | |
| 重 建 費 用 | 20,207,595 | | 銀 行 融 資 額 度 | | |
| 實 施 者 與 分 配 者 自 備 款 總 額 | 17,245,097 | | 9 2 1 基 金 會 補 助 款 總 額 | | 498,000 |
| 更新後分配說明 | | | | | |
| | 更新後單元數 | 土地面積 (坪) | 建物面積 (坪) | 重建費用 | |
| 原 所 有 權 人 (9 2 1 災 戶) | 4 | 36.19 | 148.25 | 4,944,634 | |
| 原 所 有 權 人 (非 9 2 1 災 戶) | | | | | |
| 實 施 者 → 營 造 廠 商 | 4 | 29.17 | 110.79 | 9,188,173 | |
| 外 來 戶 (9 2 1 災 戶) | | | | | |
| 外 來 戶 (非 9 2 1 災 戶) | 2 | 21.76 | 91.36 | 6,074,788 | |
| 合 計 | 10 | 87.12 | 350.39 | 20,207,595 | |

表 2-2 臺北市晶宮大廈更新重建計畫摘要

| | | | | | |
|---------|---|------|-----|-----|---------------|
| 實 施 者 | 臺北市信義區逸仙段三小段 285 等二筆地號都市更新地區 (晶宮大廈) 都市更新會 | | | | |
| 負 責 人 | 劉大貝 | 電 話 | | 傳 真 | |
| 基 地 座 落 | 縣 (市) | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 |
| | 臺北市 | 信義區 | 逸仙段 | 三小段 | 285, 289-1 地號 |
| 基 地 面 積 | 920 平方公尺 (278.3 坪) | | | | |



| | | | | |
|------------------|--|--------------|-------------|-------------|
| 基地地址 | 台北市信義區仁愛路四段 446 號至 450-1 號地下二層至地上十二層。 | | | |
| 更新後建築型態說明 | 建築結構為 SRC，地上共 14 樓層，54 個單元，總樓地板面積為 10,400.36 平方公尺，與原建築容積增加 0.1975 倍容積，共增加 2 個分配單元數，增加容積均用於本重建，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 | 臺灣土地銀行仁愛分行 | 信託機構 | 臺灣土地銀行信託部 | |
| 重建費用 | 504,311,700 | 銀行融資額度 | 394,080,000 | |
| 實施者與分配者自備款總額 | 100,862,300 | 921 基金會補助款總額 | 9,287,628 | |
| 更新後分配說明 | | | | |
| | 更新後單元數 | 土地面積 (平方公尺) | 建物面積 (平方公尺) | 重建費用 |
| 原所有權人 (921 災戶) | 25 | 403.68 | 3,140.46 | 304,452,245 |
| 原所有權人 (非 921 災戶) | 9 | 155.20 | 1,210.95 | 114,162,785 |
| 實施者 | - | - | - | - |
| 外來戶 (921 災戶) | - | - | - | - |
| 外來戶 (非 921 災戶) | - | - | - | - |
| 合計 | 34 | 558.88 | 4,351.41 | 418,615,030 |

表 2-3 大里市永東社區更新重建計畫摘要

| | | | | | |
|-----------|--|--------|-------------|----|-----|
| 實施者 | 和富建設股份有限公司 | | | | |
| 負責人 | 沈茂盛 | 電話 | | 傳真 | |
| 基地座落 | 縣(市) | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 |
| | 台中縣 | 大里市 | 北新段 | | 266 |
| 基地面積 | 3668.29 平方公尺 (1109.66 坪) | | | | |
| 基地地址 | 台中縣大里市北新段 266 地號 | | | | |
| 更新後建築型態說明 | 規劃重建區段 RC 造之 1~7 樓集合住宅，住家 84 戶、管理室 1 戶，合計 85 戶，基地面積：3668.29 平方公尺，規劃建築面積：1392.36 平方公尺，法定建蔽率：60%；規劃建蔽率：37.96%，法定容積率：180%；規劃容積率 (含獎勵容積)：260.48% | | | | |
| 融資行庫 | 合作金庫銀行大里分行 | 信託機構 | 合作金庫銀行大里分行 | | |
| 重建費用 | 240,459,485 | 銀行融資額度 | 133,000,000 | | |



| | | | |
|---------------------|------------|------------------|-------------|
| 實施者與分配者 自備款總額 | 82,349,043 | 921 基金會 補助款總額 | 10,581,893 |
| 更新後分配說明 | | | |
| | 更新後單元數 | 土地面積 (坪) | 建物面積 (坪) |
| 原所有權人 (921 災戶) | 41 | 530.48 | 1,856.52 |
| 原所有權人 (非 921 災戶) | 0 | 0 | 0 |
| 實 施 者 | 43 | 579.17 | 2,074.31 |
| 外 來 戶 (921 災戶) | 0 | 0 | 0 |
| 外 來 戶 (非 921 災戶) | 0 | 0 | 0 |
| 合 計 | 84 | 1,109.66 | 3,930.83 |
| | | | 重建費用 |
| | | | 108,835,730 |
| | | | 0 |
| | | | 131,623,755 |
| | | | 0 |
| | | | 0 |
| | | | 240,459,485 |

表 2-4 淡水鎮幸福社區 B 棟更新重建計畫摘要

| | | | | |
|----------------------|---|------------------|---------------|------------------------|
| 實 施 者 | 淡水鎮幸福社區 B 棟都市更新會 | | | |
| 負 責 人 | 高泉聲 | 電 話 | 傳 真 | |
| 基 地 座 落 | 縣(市) | 鄉 鎮 市 區 | 段 | 小 段 地 號 |
| | 台北縣 | 淡水鎮 | 竹圍段 | 778 及 763 地號部 分持分面積 |
| 基 地 面 積 | 3414.82 平方公尺 (1,032.98 坪) | | | |
| 基 地 地 址 | 臺北縣淡水鎮民權路、民權路 183 巷以及民權路 185 巷所圍街廓 | | | |
| 更 新 後 建 築 型 態 說 明 | 鋼筋混凝土造、地下 2 層、地上 5 層、110 戶、總樓地板面積 14,847.28 平方公尺。 | | | |
| 融 資 行 庫 | 陽信商業銀行大屯分行等金融機構 | 信 託 機 構 | 陽信商業銀行信託部 | |
| 重 建 費 用 | 262,597,459 | 銀 行 融 資 額 度 | 155,631,592 | |
| 實施者與分配者 自備款總額 | 97,406,166 | 921 基金會 補助款總額 | 23,676,000 | |
| 更新後分配說明 | | | | |
| | 更 新 後 單 元 數 | 土 地 面 積 (坪) | 建 物 面 積 (坪) | 重 建 費 用 |
| 原所有權人 (921 災戶) | 101 | 936.62 | 4,461.92 | 227,968,086 |



| | | | | |
|---------------------|-----|----------|----------|-------------|
| 原所有權人 (非 921 災戶) | 1 | 8.80 | 42.05 | 2,068,414 |
| 實施者 | 2 | 18.95 | 88.56 | 9,559,701 |
| 外來戶 (921 災戶) | | | | |
| 外來戶 (非 921 災戶) | 6 | 59.37 | 280.31 | 23,001,258 |
| 合計 | 110 | 1,023.74 | 4,872.84 | 262,597,459 |

表 2-5 南投市內新里更新重建計畫摘要

| | | | | | |
|---------------------|----------------------------------|----------|------------------|-------------|--|
| 實施者 | 南投市內新里內新都市更新會 | | | | |
| 負責人 | 曾俊雄 | 電話 | | 傳真 | |
| 基地座落 | 縣(市) | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 |
| | 南投 | 南投 | 內新 | | 1289、1289-1、 1337、1339、 1340、1341、 1342 |
| 基地面積 | 15,694.08 平方公尺 (4747.46 坪) | | | | |
| 基地地址 | 南投縣南投市南營路 374 巷 6 號 | | | | |
| 更新後 建築型態說明 | 地上 4 層 1 幢 1 棟 1 戶 RC 造。共計 51 戶。 | | | | |
| 融資行庫 | 合作金庫銀行 | | 信託機構 | 合作金庫銀行 | |
| 重建費用 | 160,788,254 | | 銀行融資額度 | 107,000,000 | |
| 實施者與分配者 自備款總額 | 36,030,848 | | 921 基金會 補助款總額 | 1,764,293 | |
| 更新後分配說明 | | | | | |
| | 更新後單元數 | 土地面積(坪) | 建物面積(坪) | 重建費用 | |
| 原所有權人 (921 災戶) | 18 | 1,053.96 | 1,848.58 | 81,713,889 | |
| 原所有權人 (非 921 災戶) | 20 | 430.43 | 853.99 | 37,749,991 | |
| 實施者 | 13 | 500.89 | 934.85 | 41,324,374 | |
| 外來戶 (921 災戶) | | | | | |

| | | | | |
|-------------------|----|----------|----------|-------------|
| 外來戶 (非 921 災戶) | | | | |
| 合計 | 51 | 1,985.28 | 3,637.43 | 160,788,254 |

