

前 言

民国八十八年九月二十一日凌晨1点47分12.6秒，在日月潭西南方6.5公里处，发生了芮氏规模达7.3的强烈地震。这场被称为「九二一集集大地震」的世纪天灾，规模之大与破坏之巨，为台湾百年未见。

九二一震灾发生后，民间与社会团体踊跃捐输金钱与物资，奋不顾身地投入救灾赈灾工作，展现高度的同胞爱；同时国际社会也相继伸出援手，以人道精神提供援助，发挥人间的大爱。面对这百年来的重大灾难，行政院除了设置「行政院九二一震灾重建推动委员会」专责救灾与重建工作外，另鉴于各界捐款甚巨，有统合运用以发挥最大效能的必要，于是宣布由民间社会人士与相关单位共同组织「财团法人九二一震灾重建基金会」，推动救灾、安置与重建等工作。九二一震灾重建基金会于民国八十八年十月十三日正式成立，并举行第一届第一次董监事会联席会，通过本会捐助暨组织章程，确认秉持公开与独立自主原则，管理运用来自各界的爱心捐款。民国八十九年六月十九日本会局部改组，以「用热情参与重建、以诚意唤回爱心」自勉，化被动为主动，将协助住宅重建列为最优先的任务，并积极推动各类重建项目，务使爱心捐款有效落实到灾后重建，且随时上网公布捐款用途与流向，接受各界检验。

九二一震灾后已届满二年，为了让社会更清楚捐款的用途与流向，我们特别把本会投入住宅与小区重建的经费运用内容与执行结果汇整成册，而本书除了介绍「筑巢项目」下的「协助受灾集合住宅更新重建方案」、「协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」、「九二一灾区家屋再造方案」、「九二一灾区333融资造屋方案」与「临门方案」等五个方案外，也把「补助受灾地区个别建筑物规划设计费用计划」与「提拨专款办理震灾灾民重建家园信用保证业务计划」两项计划纳进来，清楚交待每项补助计划的「缘起」、「实施过程」、「实施方式」与「实施成果或进度」。

总计这一年来，启动更新重建程序加入「协助受灾集合住宅更新重建方案」的集合住宅与小区总计有八十处，其中，属于集合住宅者有七十一处，总参与的受灾户数为7,993户；加入「协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」接受协助拟定修缮补强计划书的集合住宅有六十一栋，参与的受灾户数为8,348户；申请「九二一灾区家屋再造方案」经核定补助者共有1,195户，其中，第一类补助户为491户，第二类补助户为704户；申请「九二一灾区333融资造屋方案」融资造屋的乡镇有一处，兴建住宅32户；接受「补助受灾地区个别建筑物规划设计费用计划」补助规划设计费的重建户有6,379户；申请「提拨专款办理震灾灾民重建家园信用保证业务计划」提供贷款信用保证的有1,164户。

我们相信，「筑巢项目」的推动过程及推出一年后所交出的成绩单，已经可以骄傲的向所有的捐款人说，我们兑现了承诺！而延续既有的基础，我们更相信「筑巢项目」将可以协助更多的受灾户缩短回家的路。

董事长

殷 琪

2001年9月

家, 人类亘古以来的渴望

九二一震灾之后, 错综复杂的土地产权问题, 加上灾后整体经济环境变差, 在在影响受灾户重建家园的脚步, 使得住宅重建的进度相对落后于公共工程的复建与校园的重建, 特别是集合住宅与弱势族群的家屋重建。

由于住宅重建涉及私有财产权的处分, 本来就相当不容易, 以集合住宅重建为例, 除非是百分之百的住户都同意参与重建, 否则就得找出可以透过「多数决」来解决问题的法令工具, 然而这种以「多数决」解决问题的法令, 因涉及「少数人」的权利, 必然得在过程中加上公听、审议、通知与公告等程序, 或者得交付调处, 其难度之高是无法想象的!

政府于震灾后, 即由行政院萧万长院长指示财政部于八十八年九月二十二日宣布对受灾户原有房屋已办理担保借款部分, 予以本金展延五年, 利率按原贷放利率减四码, 利息展延六个月的优惠措施(台财融第八八七四九七二五号), 而中央银行也随后于八十八年十月十五日依「紧急命令」第二点规定, 公布「九二一地震灾民重建家园紧急融资专款之提拨及作业应注意事项」(中央银行(八十八)台央业字第〇二〇一四九一号), 并提拨邮政储金转存款及其它转存款共新台币一十亿元, 供银行办理九二一地震灾民购屋、住宅重建及修缮等长期低利、无息紧急融资, 以减轻灾户的新旧贷款负担。

除了「旧贷款展延」与「提供长期低利、无息紧急融资」两项政策外, 八十八年十一月九日行政院九二一灾后重建推动委员会第八次委员会也通过「灾后重建计划工作纲领」, 规范了与「住宅重建」相关的「小区重建计划」编报流程及时程、各部会分工、计划审议核定程序及配合措施等, 并决定制定「震灾重建暂行条例」作为灾后重建的特别法。

由于这两项贷款优惠措施, 在公布后并未如预期的获得回响, 加上重建特别法的制定在即, 所有关心重建的人, 都期待这个特别法能够作为灾后重建的「尚方宝剑」, 化解所有的重建难题! 因此, 有关「法令的松绑」、「贷款再放宽、再优惠」、「旧贷款概括承受」、「代位求偿」与「重建预算」等建议几乎成了期待中用来加速住宅重建的良方; 其中, 令人印象深刻的是当时在野的民主进步党早先行行政院一步, 于八十八年十月十九日提出「九二一震灾灾区复兴特别条例(草案)」, 针对位于非限制发展区并为集合住宅、公寓大楼或其它非单一土地所有权人的房屋, 于八十九年九月二十日前经区分所有权人或共有人二分之一以上, 并其区分所有权比例或共有部分比例二分之一以上同意, 得决议自行重建, 或由共同基金按九二一地震发生前市场价格百分之七十承购, 不受「公寓大厦管理条例」第三十一条及「土地法」第三十四条之一规定的限制; 若自行重建者, 受灾户购屋贷款未偿还部分以百分之八十计算; 若由共同基金承购者, 土地所有权以外设定的他项权利予以涂销, 受灾户购屋贷款未偿还部分以百分之八十五计算, 自承购总额中直接扣除; 购屋贷款未偿还部分之百分之二十, 由承办贷款机构承受。这也就是当时所称的「七折八扣」条款。

「旧贷款概括承受」、「代位求偿」与「七折八扣条款」等建议, 在当时政府以「公权力介入有其限度」与「难于短期间内筹集大笔财源」等的考虑下, 并未纳入行政院版的「九二一震灾重建暂行条例(草案)」中, 然而, 当行政院于八十八年十二月七日正式将「九二一震灾重建暂行条例(草案)」送交立法院审议后, 历经多次的政党协商, 除了有关法令松绑的部分大体上依据行政院的版本外, 另采纳了「全国民间灾后重建联盟」的建议, 增列「协助居民生活重建」与「文化资产重建」两节, 并对于「融资优惠」作了适度的放宽, 包括「灾区居民得经原贷款金融机构的同意, 以其因震灾毁损而经政府认定的房屋及其土地, 清偿原贷款债务」、「金融机构承受该房屋及土地者, 得在紧急命令第二点相关规定的紧急融资利息补贴范围内予以补助」及「灾区居民因震灾毁损而经政府认定的房屋及其土地的原购屋贷款, 得先依紧急命令第二点相关规定的优惠贷款额度范

围内，予以利息补贴，如有余额仍得适用紧急命令第二点相关规定」，也就是说受灾户在原贷款金融机构的同意下，于紧急融资 350 万元的额度内，申请毁损房屋原贷款余额承受或利息补贴。

总而言之，从九二一震灾发生至八十九年二月三日「九二一震灾重建暂行条例」公布施行后，历经政党轮替，以至于新政府于八十九年九月二十六日提出「九二一震灾重建暂行条例」修正案前，政府的灾后住宅重建政策，可以分成「透过补助与补贴，减轻灾民负担，提高重建意愿」与「简化重建程序，化解重建阻力」二个方向：

（一）透过补助与补贴，减轻灾民负担，提高重建意愿

1. 提供低利、无息紧急融资，减轻灾民负担

中央银行于八十八年十月十五日依「紧急命令」第二点规定，提拨邮政储金转存款及其它转存款共新台币一千亿元，供银行办理九二一地震灾民购屋、住宅重建及修缮等长期低利、无息紧急融资；其中，购屋或重建贷款，每户最高 350 万元，150 万以内利息全免，超过 150 万部分，年利率 3%；修缮贷款每户最高 150 万元，年利率 3%。

2. 提供信用保证，协助取得贷款

行政院于八十九年三月九日宣布比照原住民贷款信用保证的作法，筹设「震灾地区灾民住宅重建信用保证基金」，对于无法提供足额担保品的弱势灾民，以及复杂性与困难度较高的集合住宅兴建贷款，提供信用保证，协助受灾户顺利取得贷款，以及分担金融机构的贷款风险，提高金融机构给予灾民贷款的信心，并责成财政部拟定具体计划，向财团法人九二一震灾重建基金会申请提拨专款设立基金，再委由财团法人中小企业信用保证基金办理。

「提拨专款办理震灾灾民重建家园信用保证业务计划」经财团法人九二一震灾重建基金会八十九年六月十九日第一届第四次董监事联席会核定通过，并于八月三日拨付新台币十亿元予财团法人中小企业信用保证基金办理信用保证业务。

3. 补助利息，鼓励银行承受受灾户房屋及土地

依「九二一震灾重建暂行条例」第五十三条第一项规定，政府为鼓励金融机构同意承受灾民的房屋或房屋及其土地，得在「紧急命令」第二点相关规定的紧急融资利息补贴范围内，予以利息补助；若原贷款余额在二百万元以下部分，按邮政储金汇业局一年期定期储金机动利率（目前年利率 5.35% 减三个百分点计算可补助利息；超过二百万元至三百五十万元部分，按邮政储金汇业局一年期定期储金机动利率计算可补助利息。至于补助期限，则依原贷款的剩余年限再加五年，最长以二十年为限。

4. 于优惠贷款额度范围给予旧贷款利息补贴

依「九二一震灾重建暂行条例」第五十四条规定，灾区居民因震灾毁损而经政府认定的房屋及其土地的原购屋贷款，得先依「紧急命令」第二点相关规定的优惠贷款额度范围内，予以利息补贴。

5. 补助灾区个别建筑物重建规划设计费

依「九二一震灾重建暂行条例」第五十八条规定，内政部于八十九年四月一日公布「九二一大地震灾区个别建筑物重建规划设计费奖励要点」，规定灾区建筑物经当地主管建筑机关认定系因地震损坏原地个别拆除重建，并作为「农舍」、「原住民住宅」、「住宅、店铺住宅、集合式住宅」用途的建筑物或住宅单位，且于九十年三月三十一日以前提出申请建造执照的案件，若委托开业建筑师依规定规划设计建筑者，可申请补助规划设计费。

其中，补助规划设计费的财源则由内政部营建署依其所公布的奖励要点第八点规定，于八十九年一月二十五日向财团法人九二一震灾重建基金会提出申请，经第一届第三次董监事联席会（八十九年五月十七日）核定补助 500,000,000 元。

6. 设立小区重建更新基金，补助或融资小区重建

依「九二一震灾重建暂行条例」第七十条规定，行政院应配合灾区重建，设置小区重建更新基金，运用于「补助灾区小区开发、更新规划设计费」、「拨贷办理灾区小区开发、更新地区内土地征收及地上物拆迁补偿」、「拨贷办理灾区小区开发、更新地区开发兴建」、「投资小区开发、更新有关重要事业或计划」、「补助灾区个别建筑物重建规划设计费」、「重建推动委员会所需的经费」、「生活重建相关事项」、「文化资产的修复」、「低收入户创业融资贷款的利息补贴」、「因震灾致建筑物毁损提起民事诉讼的鉴定费用补助」等。

（二）简化重建程序，化解重建阻力

1. 鼓励透过整体开发，解决祭祀公业土地问题

依「九二一震灾重建暂行条例」第十二条规定，祭祀公业土地位于灾区整体开发范围内者，除于开发前有二分之一以上派下员反对外，视为同意参加整体开发。开发后的利益，仍为祭祀公业所有，其利益属不动产者，得以祭祀公业名义登记。

2. 合法建筑及其基地非属同一人所有，原建筑物所有人申请重建得免检附土地登记名义人同意文件

依「九二一震灾重建暂行条例」第十三条规定，合法建筑及其基地非属同一人所有时，得由原建筑物所有人向直辖市、县（市）主管机关提出重建的申请，免检附土地登记名义人，并将该申请事项刊载于机关所在地的新闻纸连续公告三日。土地登记名义人未于公告期满后三十日内以书面提出异议者，该主管机关始得审查重建申请。

3. 承租公有基地的建筑物，原建筑物所有人申请重建得免检附基地登记名义人同意文件

依「九二一震灾重建暂行条例」第十四条规定，灾区承租公有基地的建筑物，于租赁关系存续期间，因震灾毁损而须重建者，得向县（市）主管建筑机关提出重建的申请，免检附基地登记名义人的同意文件。

4. 简化拟定或变更都市计划程序

依「九二一震灾重建暂行条例」第十六条规定，因震灾重建需要，拟定或变更都市计划时，计划草案于公开展览十五日并办理说明会后径送内政部；由内政部召集各相关都市计划委员会联席会议后核定，不受「都市计划法」第十八条至第二十条、第二十三条、第二十八条规定的限制。如都市计划的拟定或变更涉及区域计划委员会权责时，内政部得一并召集联席会议。

5. 简化都市更新作业，加速灾区都市更新

依「九二一震灾重建暂行条例」第十七条规定，更新单元内土地及合法建筑物所有权人均超过五分之三，并其所有权土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过三分之二同意时，得径行拟定都市更新事业计划，免先拟具事业概要申请核准。此外，将都市更新事业计划与权利变换计划公开展览的期间由原先规定的三十日缩短为十五日。

6. 提供容积奖励，鼓励更新重建

依「九二一震灾重建暂行条例」第十八条规定，灾区建筑物因震灾重建而适用「都市更新条例」第四十四条第一项第二款、第四款或第五款规定者，得不超过该建筑基地原建筑容积的零点三倍，予以容积奖励。

7. 配合灾区乡村区、农村聚落及原住民聚落重建，放宽土地变更程序

依「九二一震灾重建暂行条例」第二十条规定，为配合灾区乡村区、农村聚落及原住民聚落重建所需变更的用地，其面积在五公顷以下者，得经变更前、后目的事业主管机关同意，通知非都市土地主管机关径行办理土地变更，不受「区域计划法」有关规定的限制。

8. 简化重建请领建筑执照程序

依「九二一震灾重建条例」第五十七条规定，内政部于八十九年三月二十四日，公布「九二一震灾灾区建筑管理简化规定」（台八九内营字第八九八二八八二号），依该项简化规定，建筑物因震灾毁损，其建造、使用及拆除的管理得以简化。

筑巢专案，缩短回家的路

从「灾后重建计划工作纲领」所揭橥的「小区重建计划由地方主导，民间参与，中央支持」原则来看政府的灾后住宅重建政策，是很难发现瑕疵的！但从灾后住宅重建的速度来看，就不难发现「原则」与「政策」间缺少了具体性的「策略」。

以重建速度最慢、困难度最高的集合住宅重建为例，虽然中央政府在政策上提供多项诱因，鼓励集合住宅循都市更新的途径办理重建（中央支持）；而地方主管机关也需依「都市更新条例」规定，负责划定更新地区、审议都市更新事业计划、权利变换计划及调处有关争议等（地方主导），且受灾户也得自组更新团体自行实施都市更新事业，重建自己家园（民间参与）；这种互动关系看起来绝对符合「灾后重建计划工作纲领」所揭橥的原则，但其中却潜在「地方政府有没有能力主导？」、「有没有主导的经验？」、「受灾户有没有能力参与？」、「知不知道如何参与？」等问题，一但这些问题无法有效解决，再简便的重建程序、再优渥的诱因都只是可望而不可及的天边云彩！

财团法人九二一震灾重建基金会在改组后，除了以「用热情参与重建、以诚意唤回爱心」自勉外，并以「化被动为主动」、「来自民间、支助民间、协助政府」、「有效运用民间捐款」自许，将协助住宅重建视为最优先的任务，思考如何从民间的角度来弥补政府住宅重建「策略」上的不足。

就在这样的期许下，我们决定推出协助受灾户重建家园的项目，并定名为「筑巢专案」。

「筑巢项目」从构思到成形，历经了两个月的反复讨论，确定了以「受灾集合住宅」、「受损集合住宅」、「弱势族群」与「地方政府」为协助对象，并在「尊重专业」、「专业分工」、「管考同步」与「自助人助」等原则下，拟定「协助受灾集合住宅更新重建方案」、「协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」、「九二一灾区家屋再造方案」与「九二一灾区 333 融资造屋方案」等四个方案，并提报八十九年九月六日第一届第五次董监事联席会讨论。

值得一提的是，当我们在拟妥「筑巢项目」后，才发现本会捐助暨组织章程中除了「协助重建计划调查、研究及规划」外，并未把「协助小区及住宅重建」纳入本会业务范围；因此，我们在提请董监事会决议「筑巢项目」时，也一并提请修正捐助暨组织章程，把「协助小区及住宅重建相关事项」纳入本会业务范围，并获得董监事们的肯定与支持，为本会持续投入住宅与小区重建确定了法源依据。

「筑巢项目」推出后，获得各界热烈的回响，特别是难度极高的集合住宅，在不到半年（九十年三月）的时间里，就有五十处的集合住宅加入更新重建的行列，但这些已经启动更新重建的集合住宅都面临一个相同的问题，那就是要如何取得少数不愿意或不能参与重建者的重建经费？虽然信用保证可以协助更新团体取得更新贷款，但贷款的清偿方式却始终无法明确的行诸文字，成为更新重建后期的障碍！

九十年二月二十四日，我们拜访慈济证严法师，请托慈济人协助本会推动「九二一灾区家屋再造方案」，会谈中，证严法师提议由九二一基金会购买余屋，安置无建筑用地可供重建家园的弱势灾民！

证严法师的建议，让我们陷入另外一场沉思中！要买那些建商的空屋？合理的价格如何订定？安置的对象和标准如何订定？

有没有可能在已经推动的「筑巢项目」内解决这些问题？又可以兑现推动「筑巢项目」时，许给集合住宅受灾户「搭起重建的桥梁，扮演好重建的船夫」的承诺？

就在一念之间，我们终于找出一个可以解决集合住宅更新重建后期障碍，又可以用来安置弱势灾民的方法，那就是由本会出面价购集合住宅中少数不愿意或不能参与重建者的产权，再与其它愿意参与重建者一起重建家园，然后于重建完成后将取得的住宅用来安置弱势灾民；就如同踢足球一样，在「临门」前补上一脚！

就在这样的概念架构下，我们在「筑巢项目」中推出了「临门方案」，并经九十年四月十二日第一届第八次董监事联席会通过核拨伍拾亿元专款，针对九二一震灾中全倒（或半倒已自行拆除）且循都市更新方式办理重建的集合住宅，于符合条件下，由其依法成立的都市更新会，申请本会协助价购更新单元范围内有不愿或不能参与权利变换计划，而由都市更新会取得的不动产」。

为了让各界了解本会投入住宅与小区重建的经费运用情形，本书除了介绍「筑巢项目」下的「协助受灾集合住宅更新重建方案」、「协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」、「九二一灾区家屋再造方案」、「九二一灾区 333 融资造屋方案」与「临门方案」等五个方案外，也把「提拨专款办理震灾灾民重建家园信用保证业务

计划」与「补助受灾地区个别建筑物规划设计费用计划」两项补助计划纳进来，清楚交待每项计划的「缘起」、「实施过程」、「实施方式」与「实施成果或进度」。

我们相信，「筑巢项目」的推动过程及推出一年后所交出的成绩单，已经可以骄傲的向所有的捐款人说，我们兑现了承诺！而延续既有的基础，我们更相信「筑巢项目」将可以协助更多的受灾户缩短回家的路。



筑巢项目—协助受灾集合住宅更新重建方案

计划缘起

九二一震灾之后，毁损的集合住宅或小区因产权共有的关系，要能够以最快的速度办理重建的唯一条件就是百分之百的住户都同意参与重建，甚至可以在「不超过原使用执照许可的楼层户数、楼层面积、楼层用途及建筑物高度」下，检附相关文件向当地主管机关报备即可，不用再请领建筑执照。

要能够有这样的共识谈何容易！因为震灾后，有住户不愿意留下来，有人经济发生困难没有能力再参与重建，林林总总的问题在在都影响集合住宅重建的脚步；灾后近一年的时间，各界用了很大的力量想要协助受灾户站起来，而受灾户也亟思有所突破，但总是遇到很大的挫折。

集合住宅在少数人不愿或不能参与重建的情况下要办理重建，就非得透过「多数决」不可，而现有营建法令中采取「多数决」，且设计有「租税减免、容积奖励与权利变换」诱因的就属「都市更新条例」了，加上政府的灾后重建机制设计，都使得存在共有关系的集合住宅或小区采取都市更新方式办理重建成为共识。

虽然「都市更新条例」是集合住宅或小区办理重建的重要法令工具，但因都市更新相关的法令规定是一套全新的法律（八十七年十一月十一日公布「都市更新条例」，八十八年三月后才陆续订定公布相关子法），加上办理都市更新的程序非常繁琐，不仅受灾户不懂，专业者不足，连都市更新程序中担纲审查更新重建相关计划重责的灾区县市政府（主管机关）都不知如何是好！

财团法人九二一震灾重建基金会在六月十九日改组，调整会务运作策略与捐款运用方向后，就把如何协助集合住宅或小区受灾户重建家园，视为最优先的任务之一，审慎思索因应策略来突破僵局。

八十九年七月中旬，本会邀请内政部营建署、财团法人都市更新研究发展基金会、中华民国建筑师公会全国联合会与台湾省建筑投资商业同业公会联合会研商对策，达成如何推动集合住宅办理更新重建的共识，并决定先由本会邀请都市更新研究发展基金会于八十九年八月十一日与八月十八日试办第一梯次的重建讲习课程。

这一梯次的讲习课程，不仅吸引超过 120 位的受灾户、专业者和地方主管机关代表热情参与，而于课程综合讨论中所抛出的「协助受灾集合住宅更新重建方案」构想，也获得热烈的回响。

就在受灾户、专业者和地方政府的热烈回响下，我们确定了「协助受灾集合住宅更新重建方案」的内容，也把这个方案纳入「筑巢项目」中，提到八十九年九月六日第一届第五次董监事联席会中讨论，获得董监事们的肯定与支持，并核定方案所需经费 188,350,000 元！

「结合地方政府与专业者，一步一脚印，有计划、循序地引导集合住宅受灾户从启动更新到完成重建的承诺」，加上「明确的补助标准」、「搭配法定更新程序的拨款期程」、「不增加受灾户、专业者和地方政府额外负担的请款方式」与「文到一周内补助款到位的作业效率」，使得「筑巢项目—协助受灾集合住宅更新重建方案」得以在推出不到一年的时间里，让「都市更新」在重建区扎根发芽，让集合住宅的重建从不可能变成可能……

实施过程

「同步提升地方政府、专业者和受灾户对于更新法令的认识与办理更新重建的能力」是推动集合住宅更新重建的关键，唯有突破关键，才能让受灾户、专业者和地方政府在更新重建过程中有良好的互动；因此，「筑巢项目—协助受灾集合住宅更新重建方案」除了以更新会、专业服务者或团队为对象，分别补助其运作所需的行政费用与协助住户办理更新事业计划及权利变换计划所需的服务费用外，更邀请财团法人都市更新研究发展基金会作为「筑巢项目—协助受灾集合住宅更新重建方案」的协力单位，合作编写教材、开办系列的讲习课程与经验交流座谈会，也透过连续四周的讲习课程，遴选出四位小区重建辅导员，以责任分区的方式，驻守第一线了解重建进度、反映问题并提供专业咨询。

一、举办讲习课与座谈会

连同八十九年八月中旬试办的讲习课程，「筑巢项目—协助受灾集合住宅更新重建方案」共举办了三梯次的讲习课程，参与人数 350 人。除了讲习课程外，我们也安排了三场座谈会，让各个更新会代表与专业者进行经验交流。讲习课程与座谈会时间表如表一。

表一 协助受灾集合住宅更新重建方案讲习课程与座谈会时间表

梯次别	时	间	地	点	参 加 人 数
第一梯次讲习课程	89 年 8 月 11、18 日		台中县政府		122
第二梯次讲习课程	89 年 10 月 12、13 日		南投县草屯镇		93
第一次座谈会	89 年 11 月 24 日		台中县政府		80
第三梯次讲习课程	89 年 12 月 14、15 日		台中市		135
第二次座谈会	90 年 1 月 12 日		台北市		40
第三次座谈会	90 年 2 月 23 日		南投市		62

二、出版「九二一灾后小区更新重建手册」

在完成第一梯次的讲习课程后，我们发现仅凭讲习课程传授或推广更新重建的观念，可扩及的层面是有限的；因此，我们于八十九年八月底就开始把讲义内容、法令规定、更新重建相关文件与表格予以汇整编写成书，并于九月下旬付印出书发送各受灾集合住宅的住户，作为办理更新重建的操作手册。书中除了介绍都市更新与灾后重建的关系外，也以循序方式，引导住户与专业者发起更新重建、筹组更新会、办理事业概要、更新事业计划与权利变换计划。

九十年二月，我们再把过去一段期间所汇整，以及启动更新重建后所必须面对的问题与相关规定重新编撰成修订版。

我们相信「九二一灾后小区更新重建手册」已成为所有参与更新重建者的重要参考手册。

三、遴选小区重建辅导员

在完成三梯次与三场次的讲习课程与座谈会后，我们感受到集合住宅更新重建过程中，属于整体性的问题都已呈现，而个案问题的发掘，以及面对面的谘商协助，应该是次一阶段努力的方向，加上「临门方案」已逐渐成形，因此，我们把原先安排的座谈会加以调整，于九十年三月十日、十七日、二十四日、三十一日连续四个周末，假台中县政府举办重建辅导员培训课程，从参加的五十三名学员中，遴选四名小区重建辅导员，以责任分区的方式，驻守第一线了解重建进度、提供必要的协助，并配合推动「临门方案」。

实施方式

「筑巢项目—协助受灾集合住宅更新重建方案」除了开办讲习课程与经验交流座谈会，提升地方政府、专业者与受灾户对更新法令的认识与办理更新重建的能力外，也对更新会运作所需的行政费用，以及专业服务者或团队协助办理更新事业计划与权利变换计划所需的服务费用予以补助，并依集合住宅户数明确制定补助标准、拨款期程与请款方式。

一、补助对象与补助内容

（一）集合住宅（小区）更新会

以受灾集合住宅（小区）住户为实施更新重建而依「都市更新条例」第十五条规定所组织的更新团体（更新会）为对象，补助其协调住户重建意愿与办理更新重建相关事务所需的行政费用。

（二）专业者或专业团队

以协助集合住宅住户与更新会办理更新重建业务的专业者或专业团队为对象，补助其协助成立更新会、拟定更新事业计划与权利变换计划所需的服务费用。

注：专业者或专业团队由集合住宅住户经协调与审慎评估后，自行选定，并签订委托合约书。

注：每一个更新单元只有一次补助机会。

二、补助标准与申请方式

（一）集合住宅（小区）更新会行政费用

集合住宅（小区）更新会行政费用补助标准，依办理方式分成「委托都市更新事业机构办理者」与「自组更新团体者」两类；前者于完成委托合约签订后，凭合约副本请领征求更新事业机构的行政费用，后者则依进度分两期给付。如表二。

表二 协助受灾集合住宅（小区）更新重建方案行政费用补助标准与拨款期程

办理方式	补助标准	拨款期程与申请方式
委托都市更新事业机构办理者	<input type="checkbox"/> 不超过 40 户者：6 万 <input type="checkbox"/> 41—100 户者：8 万 <input type="checkbox"/> 101—200 户者：10 万 <input type="checkbox"/> 201 户以上者：12 万	补助征求更新事业机构的行政作业费用，于完成委托合约签订后，凭合约副本请领。
自组更新团体者	<input type="checkbox"/> 不超过 40 户者：15 万 <input type="checkbox"/> 41—100 户者：20 万 <input type="checkbox"/> 101—200 户者：25 万 <input type="checkbox"/> 201—300 户者：30 万 <input type="checkbox"/> 301—400 户者：35 万 <input type="checkbox"/> 401 户以上者：40 万	第一期：于更新会核准成立时，凭县（市）政府发给的核准函及申请核准的相关文件复印件，依补助标准请领 40% 行政费用补助款。 第二期：于建筑执照核准时，凭建照及申请建照的相关文件复印件，依补助标准请领 60% 行政费用补助款。

（二）专业者或专业团队服务费用：

集合住宅（小区）更新重建服务费用补助分成「都市更新事业计划」与「权利变换计划」两阶段，

每阶段依进度分两期给付。如表三。

表三 协助受灾集合住宅（小区）更新重建方案服务费用补助标准与拨款期程

办理阶段	补 助 标 准	拨 款 期 程 与 申 请 方 式
都市更新 事业计划 阶段	<input type="checkbox"/> 不超过 40 户者：70 万 <input type="checkbox"/> 41—100 户者：80 万 <input type="checkbox"/> 101—200 户者：90 万 <input type="checkbox"/> 201 户以上者：100 万	第一期：凭事业概要核准函（免办理事业概要者免附）或更新会成立证书复印件，依补助标准请领 40% 服务费用补助款。 第二期：凭都市更新事业计划核准函，依补助标准请领 60% 服务费用补助款。
权利变换 计划阶段	<input type="checkbox"/> 不超过 40 户者：110 万 <input type="checkbox"/> 41—100 户者：120 万 <input type="checkbox"/> 101—200 户者：130 万 <input type="checkbox"/> 201 户以上者：140 万	第一期：权利变换计划送审阶段，凭送审公文副本，依补助标准请领服务费用 60% 补助款。 第二期：以权利变换计划审议通过的公函，依补助标准请领 40% 服务费用补助款。

注：未采取更新方式办理而进行重建的集合住宅，可比照上述标准，于完成工程进度 50% 后，由大厦管理委员会检具建筑执照及工程进度报告申请补助，若户数低于 40 户者，按户数乘 45,000 元计算。

注：非集合住宅而采取更新方式重建的小区型更新单元，应以一完整街廓为原则，否则本会有权调降行政费用与服务费用补助额度。

实施进度

依行政院九二一震灾灾后重建推动委员会统计数据显示，九二一震灾中经判定全倒已拆除的集合住宅共有 94 栋，受灾户数 8,235 户，未拆除的有 17 栋，受灾户数 2,302 户，另外经判定半倒却已经拆除的有 3 栋，受灾户数 76 户，总计 114 栋，总户数 10,613 户；其中，除位于南投县草屯镇的「水稻之歌第九期」与台北县淡水镇的「幸福小区 A 栋」因全体住户同意参与重建（未循都市更新途径办理），而分别于八十九年九月与九十年六月开工，其余 112 栋大楼中，截至九十年九月初为止，已启动更新重建程序的集合住宅或小区共计有八十处，其中属于集合住宅者有七十一处（表四）。

至九十年九月九日止，已启动更新重建程序的八十处集合住宅或小区，办理更新重建的进度详如表五。其中，经核准成立更新会者有三十七处，权利变换计划送审者有八处，已完成权利变换计划公告者有三处，取得建照者有三处。

表四 全倒（或半倒已拆除）集合住宅重建状况

县市 乡镇别	已启动		受灾处理进度					
	更新重建栋数		已拆除		未拆除		合计	
	栋数	户数	栋数	户数	栋数	户数	栋数	户数
台中市	10	1,198	16	1,337	3	1,101	19	2,438
台中县	42	4,649	36	3,949	9	896	45	4,845
丰原市	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
雾峰乡	12	955	6	704	0	0	6	704
神冈乡			0	0	0	0	0	0
东势镇	7	368	8	433	0	0	8	433
乌日乡			0	0	0	0	0	0

南投县	11	1,418	26	1,734	5	305	31	2,039
南投市	6	447	8	402	1	128	9	530
草屯镇	3	478	5	437	1	46	6	483
埔里镇	3	423	12	825	2	86	14	911
中寮乡			0	0	1	45	1	45
竹山镇			0	0	0	0	0	0
名间乡	1	70	1	70	0	0	1	70
台北市	2	120	6	81	0	0	5	47
台北县	2	261	7	489	0	0	5	447
嘉义市			2	221	0	0	2	221
云林县			3	345	0	0	3	345
彰化县			1	155	0	0	1	155
小区更新	9	347						
合计	80	7,993	97	8,311	17	2,302	114	10,613

表五 协助受灾集合住宅（小区）更新重建方案实施进度

地 区	小区名称 专业单位名称	户 数	启 动 更 新	更 新 会 送 件	更 新 会 筹 备 核 准	事 业 概 要 申 请	事 业 概 要 核 准	更 新 会 成 立 申 请	更 新 会 成 立 核 准	更 新 事 业 计 划 送 审	更 新 事 业 计 划 公 告	权 利 变 换 计 划 送 审	权 利 变 换 计 划 公 告	建 筑 执 照 申 请	建 筑 执 照 核 准
台 中 市	中兴大楼 陈栋梁建筑师事务所	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	文心大三元白金特区 董青峰建筑师事务所	445	89 11 09	90 02 13	90 02 13			90 04 04	90 05 21						
台 中 市	德昌新世界 杨博翔建筑师事务所	341	89 11 09	90 02 13	90 02 13			90 06 01	90 06 12						
台 中 市	天下一家 张维能建筑师事务所	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 栋 陈庆利建筑师事务所	63	90 03 14	90 03 20	90 04 04			90 05 31	90 06 12						
台 中 市	绿色大地 董青峰建筑师事务所	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	升平华夏 王绍述建筑师事务所	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	锦祥彩虹家园	16	90 07 20		90 08 30										
台 中 市	北台中公园城	30	90 07 25		90 09 04										

台中市	忠孝名厦 永昌建筑师事务所	23	90 03 29	90 04 23	90 04 23			90 06 01	90 06 12									
丰原市	联合大市场	180	V	89 07 11														
丰原市	丰原尊龙 李欣工程顾问公司	194	V	89 08 11	89 09 26	—	—	89 12 08	89 12 13	90 07 01		90 07 01						
丰原市	德川家康 李欣工程顾问公司	77	V	89 08 18	89 12 08	89 08 18	89 12 08	90 02 19	90 05 11									
丰原市	丰田大楼 正扬工程顾问公司	78	V	89 09 25	89 10 23	89 09 25	89 10 23	90 03 20	90 05 04									
丰原市	向阳永照 全友建设	78	V	89 11 22	90 01 03	89 11 22	90 01 03	90 03 22	90 04 11									
丰原市	丰南市场	20		90 08 13														
大里市	台中王朝 林进源建筑师事务所	239	V	89 02 28	89 09 13			89 11 22	89 12 19									
大里市	台中奇迹 台中奇迹更新会	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	全家福华夏 林进源建筑师事务所	60	V	89 08 16	89 09 21	—	—	89 11 22	89 12 20									
大里市	名人华夏 林进源建筑师事务所	55	V	89 08 16	89 09 22			89 12 19	89 12 28									
大里市	合欢小区(璇座小区) 张维能建筑师事务所	24	V	89 09 22	89 10 09	—	—	89 12 04	90 01 08									
大里市	中兴国宅 黄柏钧建筑师事务所	193	V	89 10 06	89 10 20			90 04 03	90 04 18									
大里市	台中龙阁 董青峰建筑师事务所	167		89 10 02	89 10 09	89 11 13		90 01 05	90 05 24									
大里市	东美大楼 洪玫如建筑师事务所	51		89 10 02	89 10 17	89 11 21		89 12 29	90 02 05									
大里市	张三雅砌 林进源建筑师事务所	162		89 11 17	89 11 23	90 02 12												
大里市	元百圆满	147		89 11 17	89 11 23	90 02 12												
大里市	向阳新第 洪玫如建筑师事务所	76		89 11 18	89 11 21	89 12 22		90 03 07	90 03 21									
大里市	金陵世家 林进源建筑师事务所	52	V	89 12 01	90 01 08			90 04 19	90 05 11									

大里市	永东小区 林进源建筑师事务所	137	V	89 12 12	90 01 20			90 03 20	90 03 27								
大里市	翠堤小区	16	V	90 05 17	90 07 20			90 08 16	90 08 27								
大里市	合家欢小区 王绍述建筑师事务所	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	元宝天厦	180		89 10 07	89 10 30	90 02 12											
太平市	大地城国 台湾省建筑投资公会	477		89 10 22	90 01 09												
太平市	广三国宅	66	V	90 05 28	90 07 20												
雾峰乡	太子吉第 都市更新研究发展基金会	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		
雾峰乡	兰生街小区（725） 富雄工程	20	V	89 09 06	90 01 15			90 04 13	90 04 24								
雾峰乡	巨匠皇宫 中华综合开发	197		89 10 01	89 11 24	90 01 03		90 03 03	90 04 09								
雾峰乡	一品大厦 李欣工程顾问公司	36	V	89 11 17	90 01 15			90 03 22	90 04 30	90 07 05		90 07 05					
雾峰乡	富家江山大楼 台湾省建筑投资公会	128	V	89 11 17	90 01 18			90 05 08	90 06 13								
雾峰乡	本堂村富豪大厦小区 台湾省建筑投资公会	19	V	89 11 17	90 01 16			90 03 05	90 03 20								
雾峰乡	兰生街小区（723） 台湾省建筑投资公会	79	V	89 11 21	90 02 05			90 03 14	90 04 09	90 06 14		90 06 14					
雾峰乡	兰生街小区（720） 台湾省建筑投资公会	57	V	89 11 21	90 02 07			90 03 14	90 04 09	90 07 19		90 07 19					
雾峰乡	新天地小区 李欣工程顾问公司	87	V	89 11 24	90 01 15			90 02 20	90 04 09								
雾峰乡	省府宝座	91	V	90 05 11	90 06 05			90 08 13									
雾峰乡	中乔大楼	18	V	90 07 12													
雾峰乡	瑞士花园	26		90 08 13													

东势镇	名流艺术世家 都市更新研究发展基金会	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
东势镇	山城第一家 吉村工程顾问公司	35	V	89 07 28	89 10 09	—	—	89 11 22	89 12 12	90 06 06					
东势镇	泰昌大楼 忠志营造	29	V	89 10 21	89 12 04			90 01 17	90 02 05	90 05 01					
东势镇	龙之居 东势镇龙之居都市更新会	101	V	89 10 28	89 11 16			90 01 02	90 03 29						
东势镇	联盈大楼小区	14	V	90 06 15	90 07 10										
东势镇	王朝二期 匡泰企管公司	98	V	89 11 17	90 04 17			90 06 08	90 07 10						
东势镇	一品居小区	35	V	90 06 07	90 06 21			90 08 13							
南投市	公园大厦 东棋建设公司	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	成功乡榭	22	V	90 06 18	90 07 19			90 08 29							
南投市	阳光新境	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	平和名砥	128		90 08 17	90 08 29										
草屯镇	水稻之歌七期 朱国华建筑师事务所	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
草屯镇	艺术国宝 朱国华建筑师事务所	250	V	89 12 20	90 04 18			90 06 06	90 07 04						
草屯镇	总统官邸 浚意物业管理有限公司	174		90 02 15	90 03 23			90 06 06							
埔里镇	一品轩大楼	25		89 11 18	89 11 29										
埔里镇	元宝大镇	337	V	90 01 02	90 03 26			90 07 18	90 07 25						
埔里镇	中华国宅鲜绿大楼	61	V	90 02 07	90 04 18			90 06 22							

名间乡	上毅世家 朱国华建筑师事务所	70	89 10 22	89 12 16	90 01 05			90 02 08	90 05 02								
台北市	东星大楼 吴圣洪建筑师事务所	85	V		89 04												
台北市	庆福大楼 都市更新研究发展基金会	35	90 05 04	90 08 09													
新庄市	富景天下 陈金令建筑师事务所	124	V	89 10 21	89 11 08			90 01 02	90 02 07	90 07 06	90 07 06						
新庄市	博士的家	137	V	90 08 08	90 09 03												
东势镇	东安里 都市更新研究发展基金会	112	V	89 03 29	89 09 21	89 03 29	89 09 21	89 11 16	89 12 02								
大里市	仁化小区 林进源建筑师事务所	33	V	89 12 11	90 04 18			90 05 22	90 06 08								
中寮乡	永平都市更新单元一	13	V	89 09 12	89 11 07			90 01 08	90 01 17								
中寮乡	永平都市更新单元二	15	V		90 04 17			90 05 29	90 06 11								
中寮乡	永平都市更新单元三	13	V	89 09 16	90 01 17			90 02 22	90 02 27								
中寮乡	永平都市更新单元四	66	V	89 09 16	90 04 27			90 05 28	90 06 11								
中寮乡	永平都市更新单元五	12	V	89 01 29	90 02 05			90 02 28	90 03 26								
中寮乡	永平都市更新单元六	64	V	89 09 16	90 04 11			90 05 16	90 05 29								
中寮乡	永平都市更新单元七	19	V	89 11 29	90 02 13			90 04 24	90 04 30								
	80处 7,993户																

筑巢项目—协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案

计划缘起

九二一震灾受损的集合住宅中，部分大楼损坏情形并不严重，在当前补强材料和技术都比过去显著进步之下，只要藉由适当的补强设计与施工，就可以恢复建物应有的承载能力，甚至可以提高耐震能力到新修订的法规要求，如此一来，不仅能符合灾后重建资源有效利用的要求，更可减少国家整体资源的耗损。

对受灾住户而言，在刚承受建筑物因遭受前所未有的强震而致房屋受损的惊吓之后，对于所称的「专业技术」及「以修缮补强方式重整家园」确有难以克服的心理障碍，加上大楼住户对于受损住宅到底是要予以拆除或修缮补强，在专业判断能力不足下，住户间意见分歧，大楼复建机会日益渺茫。

八十九年七月间，财团法人台湾营建研究院陈振川院长提出由行政院九二一震灾灾后重建推动委员会与财团法人九二一震灾重建基金会合作办理「协助受损集合住宅修缮补强」的构想，获得双方的肯定与支持，然因当时政府并未编列该项业务预算，经与行政院九二一震灾灾后重建推动委员会黄荣村执行长协商后，确定了「垂直分工」的合作模式，由本会负责「协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书」，等到九十年度特别预算确定后，再由政府补助后续的实质修缮补强工程经费。

就在这种默契下，我们开始和台湾营建研究院讨论如何来协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书。

集合住宅在震灾中受损，就像人生了病一般，不能搁着不管，也不能胡乱投医，更不能随便抓药，如果能找到好的大夫看诊，对症下药，不仅不会花冤枉钱，还可以药到病除，甚至把老毛病给根治。

一个人生病，病人本身或家人可以决定要找那位医生，但集合住宅住户们要能整合共识找出专业单位来为受损大楼把脉问诊，人多口杂，可不是件容易的事；虽然我们不忍看着他们把问题搁着不管，但也不能不征得他们同意，就一厢情愿地介入！

因此，我们首先在「受损集合住宅」、「专业单位」与「九二一震灾重建基金会」外，委请公正客观且具备营建专业的台湾营建研究院作为本会的协力单位，并在公开透明的程序下，接受集合住宅住户自主性的提出申请协助（自助），然后由台湾营建院筹组遴选小组为受损集合住宅的修缮补强找到好的专业单位，再由这个专业单位来替受损集合住宅把脉问诊（人助），拟定修缮补强计划书，作为后续实质修缮补强的依据。

为了做好管考，保障修缮补强计划书的质量与确保住户的接受度，我们也将每栋大楼拟定修缮补强计划的流程分成二个阶段；大楼管理委员会必须于征得该集合住宅土地及合法建筑物所有权人均超过三分之一，且其所有土地总面积及合法建筑物总面积均超过三分之一的同意下，方能提出申请成为第一阶段的协助对象，而协助拟定修缮计划书的专业单位也必须在约定期限内，依规定的内容提出第一阶段修缮补强计划书，经台湾营建研究院筹组的审查小组审查后，并于举办说明会后才可领取第一阶段的服务费用；至于，受协助的集合住宅住户是否接受继续协助拟定第二阶段修缮补强计划书（细部设计工作），则必须再经另外三分之一的住户联署同意（因「九二一震灾重建暂行条例」修正，第二阶段的联署门槛降低为集合住宅土地及合法建筑物所有权人均超过二分之一，且其所有土地总面积及合法建筑物总面积均超过二分之一）。

就在「专业分工」、「尊重专业」、「管考同步」与「自助助人」的原则下，我们确定了「协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」的实施内容，也把这个方案纳入「筑巢项目」中，提到八十九年九月六日第一届第五次董监事联席会中讨论，获得董监事们的肯定与支持，以十八栋集合住宅为初期的努力目标，并核定方案所

需经费 66,803,040 元！

「协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」推出后，即获得受灾户热烈的回响，至九十年四月四日止，就有四十栋集合住宅加入，受惠户数超过五千七百户。由于受理申请栋数与户数，皆远超过原核定的目标（十八栋），因此，本会于九十年四月十二日第一届八次董监事联席会中同意办理追加预算 79,363,648 元，使得方案经费总计为 146,166,688 元。

实施过程

「协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」经本会董监事联席会核定通过后，本会即于八十九年九月十六日与台湾营建研究院签订委托合约，确认协力关系，并展开方案说明会，开始受理申请；推动过程如表六，而个别集合住宅的实施时程则参考表九。

表六 协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案大事纪要

时 间	大 事 纪 要
89.09.16	委托台湾营建研究院协助办理受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案。
89.09.21	第一个申请案（台中市德昌中华社区）提出。
89.09.28	第一个申请案核定（台中市德昌中华社区）。
89.09.16~ 90.05.02	在台中、南投、台北等地区办理六场说明会，总计有六十栋集合住宅小区居民代表参与。其时间与地点分别为：八十九年九月十六日台中县太平市新平国小、九月二十四日国立草屯商工职业学校至善厅、九月三十日国立中兴大学土木环工大楼（二场）、九十年二月十日国立中兴大学土木环工大楼、五月二日台湾营建研究院。
89.11.21	第一个以遴选方式完成专业单位遴选（太平市诚洲太平二期小区）。
89.12.05	第一个以推荐方式完成专业单位审查（台中市德昌中华社区）。
90.04.20	第一个完成二阶段修缮补强计划书（太平市诚洲太平二期小区）。

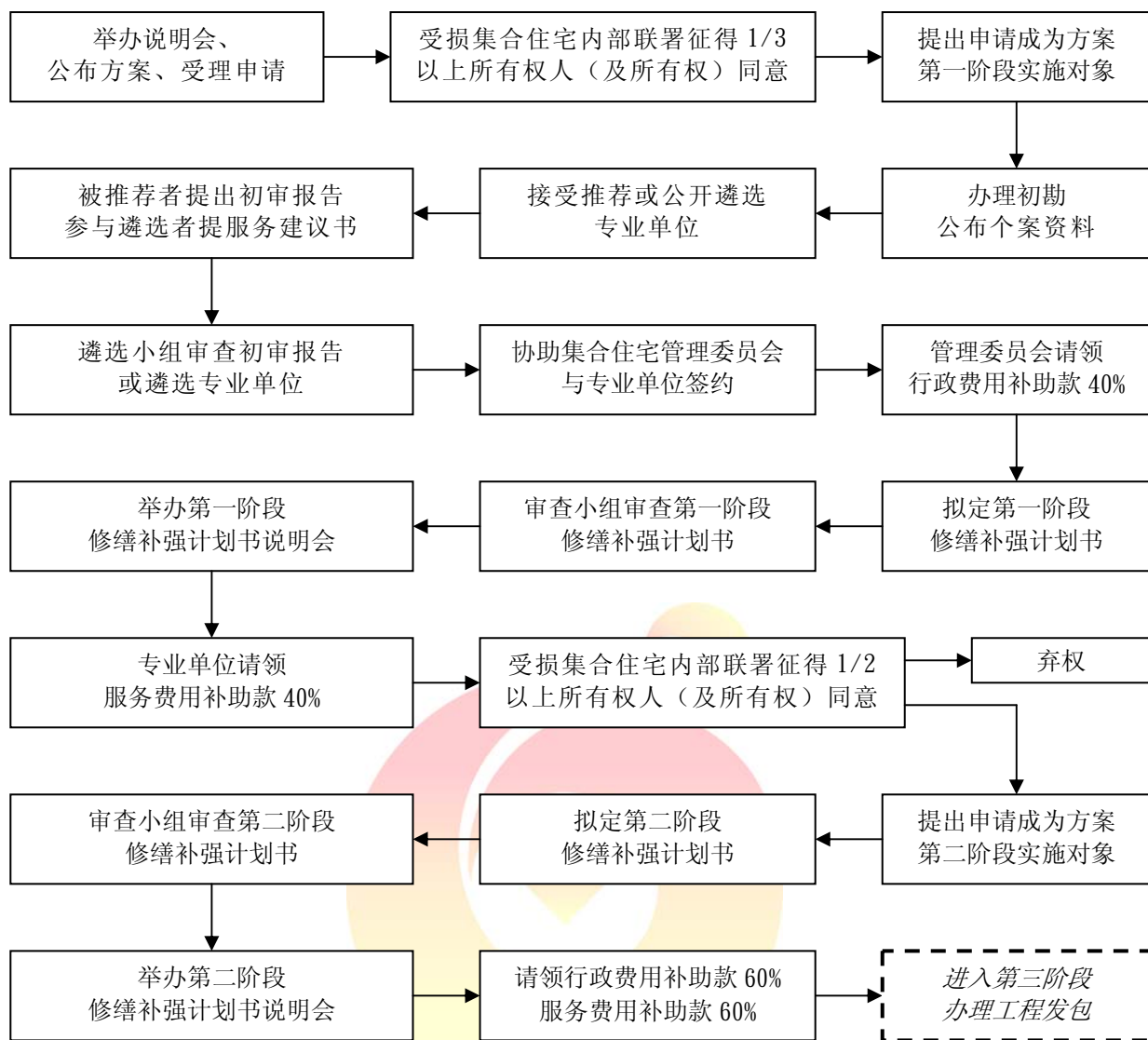
实施方式

一、实施流程

「筑巢项目—协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」实施流程如下（图一）：

- （一）公布方案，举办公开说明会，并受理申请。
- （二）由热心住户或公寓大厦管理委员会主任委员出面征得该集合住宅土地及合法建筑物所有权人均超过三分之一，且其所有土地总面积及合法建筑物总面积均超过三分之一的同意，填具申请书表，向本会（以台湾营建研究院作为本方案的单一窗口）提出申请，经审查确认后，成为本方案第一阶段的实施（协助）对象。
- （三）由台湾营建研究院派员办理现场勘查，调查受损状况，并概估拟定修缮补强计划书所需服务费用。
- （四）公告个案数据。
- （五）对外遴选专业单位，或者接受公寓大厦管理委员会推荐专业单位（以震灾后即对该大楼提供服务或协助者为限，采资格审查方式，若审查不合格，则改以公开遴选方式办理）。
- （六）拟参与遴选的专业单位提出服务建议书或被推荐的专业单位提出初审报告书。

- (七) 由台湾营建研究院筹组的遴选小组，遴选或审查专业单位。
- (八) 由台湾营建研究院协助受损公寓大厦管理委员会与专业单位完成签约。
- (九) 受损公寓大厦管理委员会凭合约书副本，请领 40% 行政费用补助款。
- (十) 专业单位提出第一阶段修缮补强计划书，其内容包括损坏现况调查、混凝土钻心取样、柱箍筋检测、倾斜测量、梁底水平测量、受损前耐震能力分析、拆除重建或修复补强的评估与建议、补强后耐震能力评估等（实际的工作项目将视受损大楼的损坏情形予以调整或增删）。
- (十一) 台湾营建研究院筹组的审查小组，审查第一阶段修缮补强计划书。
- (十二) 办理说明会，向集合住宅住户说明第一阶段修缮补强计划书内容。
- (十三) 专业单位凭台湾营建研究院审核证明，依补助标准请领 40% 服务费用补助款。
- (十四) 集合住宅住户进一步联署，于征得土地及合法建筑物所有权人均超过二分之一，且其所有土地总面积及合法建筑物总面积均超过二分之一的同意，并填具申请书表，向本会（以台湾营建研究院作为本方案的单一窗口）提出申请协助办理第二阶段修缮补强计划书（细部设计），经审查确认后，成为本方案第二阶段的实施（协助）对象。未于指定期限内提出者或来函声明放弃者，即终止协助关系。
- (十五) 专业单位提出第二阶段修缮补强计划书（细部设计工作），其内容包括结构分析（含补强后耐震能力分析）、修复补强设计图及施工规范、施工程序与工作计划、财务计划（含补强费用、监造费用等）等。
- (十六) 台湾营建研究院筹组的审查小组，审查第二阶段修缮补强计划书。
- (十七) 办理说明会，向集合住宅住户说明第二阶段修缮补强计划书内容。
- (十八) 受损大楼管理委员会凭台湾营建研究院审核证明，请领 60% 行政费用补助款。
- (十九) 专业单位凭台湾营建研究院审核证明，依补助标准请领 60% 服务费用补助款。
- (二十) 进入第三阶段，办理修缮补强工程发包。



图一 协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案实施流程

二、补助对象与补助内容

（一）公寓大厦管理委员会或修缮补强推动委员会

以受损集合住宅「公寓大厦管理委员会」或经住户协调后所筹组的「修缮补强推动委员会」为对象，补助其协调住户修缮意愿与办理修缮相关事务所需的行政费用。

（二）专业单位：

以经台湾营建研究院公开甄选的专业单位为对象，协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书所需的服务费用。

二、补助标准与申请方式

申请加入「筑巢项目—协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」接受协助拟定修缮补强计划书者，由本会予以「公寓大厦管理委员会」或「修缮补强推动委员会」办理修缮补强业务的行政费用及专业单位拟定修缮补强计划书的服务费用；补助标准、拨款期程与申请方式如表七。

表七 协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案行政、服务费用补助标准与拨款期程

补助项目	补助标准	拨款期程与申请方式
行政费用	<input type="checkbox"/> 不超过 100 户者：15 万。 <input type="checkbox"/> 101—200 户者：20 万。 <input type="checkbox"/> 201 户以上者：25 万。	第一期：于台湾营建研究院协助遴选专业单位后，凭合约书副本，依补助标准请领 40% 行政费用补助款。 第二期：于完成「第二阶段修缮补强计划书」后，凭台湾营建研究院审核证明，依补助标准请领 60% 行政费用补助款。
服务费用	依个案受损情形，由台湾营建研究院初勘后，拟定服务费底价，并于公开遴选时确定个案服务费用。	第一期：于「第一阶段修缮补强计划书」审核通过并完成说明会后，凭台湾营建研究院审核证明，依补助标准请领 40% 服务费用补助款。 第二期：于「第二阶段修缮补强计划书」审核通过并完成说明会后，凭台湾营建研究院审核证明，依补助标准请领 60% 服务费用补助款。

实施进度

依行政院九二一震灾灾后重建推动委员会统计数据显示，九二一震灾中经判定半倒的集合住宅共有 148 栋，受灾户数 15,823 户，其中，已完成修复的有 69 栋，户数 8,464 户，尚未修复的有 79 栋，户数有 7,359 户（表八）。

截至本方案受理申请期限（九十年六月三十日）为止，提出申请加入本方案的集合住宅共 68 栋，其中，弃权或资格不符的有 7 栋，符合资格的 61 栋中，办理公开遴选专业单位者有 49 栋，管理委员会推荐专业单位参与评选者有 12 栋，总受惠户数达 8,348 户。

至九十年八月二十一日止，加入本方案的 61 栋集合住宅中，两阶段工作皆完成者有 12 栋、第二阶段进行中者有 6 栋，第一阶段完成但因无法达到联署门坎而终止第二阶段工作者有 3 栋。其进度详如表九。

表八 半倒集合住宅修复状况

	加入本方案		半倒未修复		半倒已修复	
	栋数	户数	栋数	栋数	栋数	户数
台中市	3	922	10	1,702	20	2,497
台中县	34	4,615	34	1,677	38	5,182
丰原市	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
雾峰乡	3	421	6	391	3	450
神冈乡			0	0	1	164
东势镇			2	46	3	179
乌日乡			0	0	3	620

南投县	22	2,587	23	2,791	9	635
南投市	6	958	7	1,039	4	193
草屯镇	2	93	3	132	3	186
埔里镇	9	1093	8	1,159	1	221
中寮乡			0	0	0	0
竹山镇	4	407	5	461	1	35
名间乡	1	36	0	0	0	0
台北市			1	53	0	0
台北县			10	989	2	150
嘉义市			0	0	0	0
云林县	1	78	0	0	0	0
彰化县	1	146	1	147	0	0
合计	61	8,348	79	7,359	69	8,464

表九 协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案实施进度

地区	小区名称 专业单位名称	户数	申罄	启动 第一 阶段	初 勘 日	公布 个案 资料	遴选 或 推荐	提 初 审 报 告	提 服 务 建 议	遴选 或 审查	第一阶段 合约期限		第一 阶段 审查	第一 阶段 说明	启动 第二 阶段	第二阶段 合约期限		第二 阶段 审查	第二 阶段 说明	行政 费用 万	服务 费用 万	
											开工	到期				开工	到期					
台中 市	德昌中华 大安土木技师事务所 葛文斌	407	89 09 21	89 09 28	89 09 09	89 10 07	推 荐	89 11 30		89 12 01	89 12 05	90 02 12	90 03 02	90 03 18	90 08 09	90 08 13					25	330
太平 市	诚洲太平二期 吴旗清结构技师事务所 吴旗清	104	89 09 28	89 09 30	89 09 09	89 10 07	遴 选		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 镇	彩虹大地 杜风工程顾问有限公司 曾一平	111	89 10 02	89 10 03	89 10 10	89 10 16	遴 选		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 镇	丞基大楼 大郭结构土木技师事务所 郭龙喜	56	89 10 02	89 10 05	89 10 10	89 10 16	遴 选		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 镇	文化尊邸 东华结构土木技师事务所 林希铭	121	89 10 04	89 10 07	89 10 09	89 10 16	推 荐	89 12 12		89 12 30	90 01 02	90 01 19	90 06 01	90 07 21	已修缮完成且经审查符合最新耐震规范，不需要再办理第二阶段工作。					20	230	
埔里 镇	家天下 长欣工程顾问有限公司 林瑞珠	197	89 10 06	89 10 07	89 10 09	89 10 16	推 荐	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 美商迪斯唐工程顾问公司 林信成	35	89 10 12	89 10 13	89 10 09	89 10 30	遴 选		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	元宝天厦 长辉结构技师事务所 甘锡滢	191	89 10 11	89 10 13	89 10 09	89 10 30	遴 选		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	广三名入山水 长辉结构技师事务所 甘锡滢	188	89 10 11	89 10 13	89 10 09	89 10 30	遴 选		89 11 17	89 12 20	90 02 05	90 03 21	90 03 12	90 04 07	90 07 05	90 07 09				20	315	
彰 化 市	桂林园 远代结构技师事务所 卢春益	146	89 10 07	89 10 13	89 10 20	89 10 30	遴 选		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	通力国堡 大安土木技师事务所 葛文斌	286	89 10 04	89 10 23	89 10 09	89 11 06	推 荐	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	杰出家庭 汪宏志结构技师事务所 汪宏志	83	89 10 03	89 10 23	89 10 09	89 11 06	第二次 遴选		90 03 19	90 03 29	90 04 15	90 06 05	90 06 12	90 06 24						15	195
南投市	加州阳光 坤翰建筑师事务所 林坤翰	186	89 10 04	89 10 27	89 10 10	89 11 06	推 荐	90 03 02		90 03 13	90 03 16	90 05 24	90 06 15	90 07 15						20	285
太平市	欢乐太平年 张文卿建筑师事务所 陈志忠	157	89 10 07	89 10 23	89 10 21	89 11 06	推 荐	89 12 15		89 12 26	89 12 29	90 02 15	90 07 18							20	208
台中市	东光北城二期 联邦工程顾问股份有限公司 苏晴茂	192	89 10 13	89 11 21	89 10 21	89 11 27	遴 选		89 12 11	89 12 22	90 07 09									20	200
雾峰乡	清静山庄 世大结构土木技师事务所 刁健康	21	89 10 17	89 11 04	89 10 20	89 11 06	推 荐	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	张三雅砌 高原土木结构技师事务所 高原	163	89 10 18	89 10 27	89 10 21	89 11 06	遴 选		89 11 24	89 12 04	89 12 20	90 02 16	90 02 14	90 02 25	联署人数未符合规定 终止第二阶段工作					20	300
南投市	西泽绿景大地 杜风工程顾问有限公司 曾一平	97	89 10 18	89 10 27	89 10 27	89 12 18	遴 选		90 01 02	90 01 06	90 01 09	90 03 03	90 03 02	90 03 24	联署人数未符合规定 终止第二阶段工作					15	183
雾峰乡	八德大楼 大兴工程顾问有限公司 萧兴台	118	89 10 19	89 10 27	89 10 27	89 11 15	遴 选		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	国泰香格里拉 洪呈和结构土木技师事务所 洪呈和	205	89 10 19	89 10 27	89 10 27	90 04 16	第二次 遴选		90 04 30	90 05 10	90 06 18	90 07 25	90 08 12							25	224
太平市	浪漫都市 吕永昌土木结构技师事务所 吕永昌	136	89 10 21	89 10 27	89 09 09	89 11 06	遴 选		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	富贵大楼 大兴工程顾问公司 萧兴台	126	89 10 21	89 11 04	89 09 09	89 11 06	遴 选		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 朱鑫龙土木结构技师事务所 朱鑫龙	192	89 10 26	89 02 07	89 11 09	90 02 19	遴 选		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
埔里镇	文心雕龙 正道联合土木技师事务所 萧新禄	56	89 10 27	89 12 18	89 11 09	89 12 18	推 荐	90 02 13		90 03 02	90 03 15	90 04 23	90 06 19	90 07 14						15	180
大里市	柠檬树 联邦工程顾问公司 苏晴茂	139	89 11 02	89 11 23	89 11 09	89 11 27	遴 选		89 12 11	89 12 22	90 06 04	90 07 13	90 07 21							20	210
埔里镇	文化天第 骏宏结构土木技师事务所 邱华宗	84	89 11 07	90 01 08	89 11 09	90 01 15	推 荐	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 康美英结构工业技师事务所 康美英	66	89 11 09	89 11 21	89 11 23	89 12 04	遴 选		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 祥合土木结构技师事务所 吴政德	93	89 11 09	90 02 07	89 11 23	90 02 19	遴 选		90 03 05	90 03 15	90 03 18	90 05 01	90 05 01	90 05 26						15	165
大里市	名扬厦 国兴结构技师事务所 刘国钦	28	89 11 09	89 11 23	89 11 23	90 06 11	遴 选		90 06 25	90 06 28	90 07 02	90 08 15								15	110
丰原市	都会假期 祥禾结构技师事务所 陈庆辉	342	89 11 13	90 02 16	89 11 24	90 03 05	遴 选		90 03 19	90 03 29	90 04 01	90 05 15	90 05 31	90 06 30						25	265

竹山镇	状元吉第 杨进顶结构土木技师事务所 杨进顶	133	89 11 17	89 11 23	89 11 24	89 12 4	遴选	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
雾峰市	山多绿 新世纪技术顾问公司 林四川	282	89 11 29	90 01 09	90 01 05	90 01 15	遴选	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 大彦工程顾问公司 叶瑞尧	127	90 01 03	90 01 08	90 01 05	90 01 15	遴选	90 02 05	90 02 12	90 02 14	90 03 30	90 03 30	90 04 28	联署人数未符合规定 终止第二阶段工作				20	190		
大里市	元百圆满大楼 一将结构技师事务所 柯正忠	147	90 01 15	90 02 12	90 01 05	90 03 19	推荐	90 03 30	90 04 09	90 05 07	90 05 10	90 06 18	90 07 18							20	260
大里市	绿意亲境 长新工程顾问有限公司 张城巨	175	90 02 06	90 02 15	90 02 10	90 03 19	推荐	90 04 11		90 05 07	90 05 09	90 06 17	90 07 06	90 07 21						20	250
台中市	广三大帝国 冠达工程顾问有限公司 李仲彬	323	90 02 15	90 02 16	90 02 27	90 03 19	推荐	90 03 27	90 03 30	90 04 06	90 04 09	90 06 05	90 06 05	90 06 09						25	255
大里市	成功大楼 康美英结构工业技师事务所 康美英	51	90 02 19	90 03 09	90 02 27	90 04 16	遴选		90 04 30	90 05 10	90 05 13	90 06 26	90 06 08	90 07 22						15	200
大平市	大地城国 杜风工程顾问有限公司 曾一平	318	90 03 05	90 04 18	90 03 24	90 05 14	遴选	90 05 28	90 06 07	90 06 11	90 07 25	90 07 16	90 08 03							25	219.96
太平市	现代罗马 世大结构土木技师事务所 刁健原	126	90 04 09	90 06 26	90 04 20	90 06 26	遴选	90 07 09	90 07 12	90 07 16										20	185
竹山镇	兰园 鑫玮工程顾问有限公司 刘张钦彦	50	90 04 16	90 05 14	90 04 19	90 05 14	遴选	90 05 28	90 06 07	90 06 11	90 07 25	90 08 10								15	160
埔里镇	镇宝 吴旗清结构技师事务所 吴旗清	269	90 04 27	90 06 11	90 05 12	90 06 11	遴选	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 周有结结构土木技师事务所 周有结	121	90 05 03	90 05 21	90 05 12	90 05 21	遴选	90 06 04	90 06 07	90 07 13										20	195
南投市	富贵世家 宏昌结构土木技师事务所 刘伯武	70	90 05 18	90 06 26	90 05 25	90 06 26	遴选	90 07 09	90 07 12	90 07 16										15	150
太平市	金旺大第 远代结构技师事务所 卢春益	176	90 05 24	90 07 04	90 05 26	90 07 04	遴选	90 07 16	90 07 19	90 07 23										20	250
草屯镇	秀山佳园一期 国兴结构技师事务所 刘国钦	55	90 05 28	90 05 31	90 06 13	90 07 04	遴选	90 07 16	90 07 19	90 07 23										15	175
名间乡	上毅世家 朱鑫龙土木结构技师事务所 朱鑫龙	36	90 05 30	90 06 26	90 06 13	90 06 26	遴选	90 07 09	90 07 12	90 07 15										15	160
大里市	德昌国宝满福 大郭结构土木技师事务所 郭龙喜	67	90 05 31	90 06 26	90 06 13	90 06 26	遴选	90 07 09	90 07 12	90 07 16										15	155
竹山镇	甲天下套房 祥禾结构技师事务所 陈庆辉	168	90 06 06	90 07 04	90 06 27	90 07 04	遴选	90 07 16	90 07 19	90 07 23										20	200
大里市	大里芳邻 宏昌结构土木技师事务所 刘伯武	117	90 06 18	90 06 20	90 06 28	90 07 24	遴选	90 08 06	90 08 09	90 08 13										20	

大里市	儒林天下 汪宏志结构技师事务所 汪宏志	65	90 06 19	90 07 04	90 06 28	90 07 04	遴选	90 07 16	90 07 19	90 07 22									15	165
大里市	福心园 老道工程顾问有限公司 吴顺福	82	90 06 19	90 07 04	90 06 28	90 07 04	遴选	90 07 16	90 07 19	90 07 23									15	215
埔里镇	忠埔启茂 大兴工程顾问公司 萧兴台	61	90 06 26	90 07 12	90 07 17	90 07 24	遴选	90 08 06	90 08 09	90 08 13									15	
大里市	国光名厦 高原土木工程结构技师事务所 高原	67	90 06 29	90 07 04	90 06 28	90 07 04	遴选	90 07 16	90 07 19	90 07 23									15	195
大里市	新花园 昭凌工程顾问有限公司 吴通生	147	90 06 29	90 07 04	90 07 20	90 07 31	遴选	90 08 13	90 08 20										20	
埔里镇	信义国宅 大连结构技师事务所 蔡万来	72	90 06 29	90 07 04	90 07 17	90 07 24	遴选	90 08 06	90 08 09	90 08 13									15	
大里市	台中小镇新世界 长青结构技师事务所 江永宇	314	90 07 03	90 07 13	90 07 19	90 07 31	遴选	90 08 13	90 08 20										25	
大里市	东南大镇 登泰工程顾问公司 高原	88	90 07 02	90 07 16	90 07 19	90 07 31	遴选	90 08 13	90 08 20										15	
大里市	第一家庭 No2 王东荣结构技师事务所 王东荣	77	90 07 02	90 07 13	90 07 19	90 07 31	遴选	90 08 13	90 08 20										15	
草屯镇	水稻之歌 大连结构技师事务所 蔡万来	38	90 07 02	90 07 13	90 07 18	90 07 31	遴选	90 08 13	90 08 20										15	
斗六市	祥瑞大楼 长青结构技师事务所 江永宇	78	90 07 02	90 07 13	90 07 18	90 07 24	遴选	90 08 06	90 08 09	90 08 13									15	
埔里镇	菩提园莲友小区 康美英结构工业技师事务所 康美英	122	90 07 03	90 07 13	90 07 17	90 07 24	遴选	90 08 06	90 08 09	90 08 16									20	
	合计户数	8348																		

后续

依据方案推动前的协商，行政院九二一震灾灾后重建推动委员会已于九十年度特别预算中编列「协助集合住宅修缮补强」预算，以加入「筑巢项目—协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」并完成第二阶段修缮补强细部设计的集合住宅为对象，对于其必要性共享结构、公共空间及公用设备的修缮补强经费用，由政府补助百分之四十九的工程款。而本会亦将于政府相关办法确定后，提请本会第一届第十次董监事联席会讨论，于政府补助款外，酌予补助以减轻受灾户的负担。

筑巢项目—九二一灾区家屋再造方案方案

计划缘起

九二一震灾后，以至于「九二一震灾重建暂行条例」公布施行，政府在「小区重建计划由地方主导，民间参与，中央支持」的原则下，一方面透过补助与补贴，减轻灾民负担，提高重建意愿，另一方面则透过法令松绑，简化重建程序，化解重建阻力，缩短重建时程；这些政策对于「有能力重建家园」的受灾户而言，确实可以发挥功效；但对于位处最边缘的弱势受灾户，再简便的重建程序、再优渥的贷款条件及贷款信用保证仍然无法满足他们重建家园的渴望，因为灾前不佳的经济条件，加上灾后重建所需的经费，已让他们因恐于无法翻身而裹足不前。

律师王清峰女士，于九二一震灾后和多位热心的建筑师、结构技师与律师筹组了「九二一震区受损家园复建服务团」深入灾区，除了提供住家整修、小区联外道路、驳坎护堤、排水沟、蓄水池等公共工程的抢修整建协助外，令人印象深刻的是，该服务团针对灾区独居老人、低收入户与残障居民所提供的「非都市计划区灾民房屋重建计划」，为社经能力的弱势者，建造「以钢筋混凝土为地基、C型钢架为柱、防震木材为墙面、钢架防水隔热烤漆板为屋顶」的房屋，一年多的时间里，累计兴建了 112 户。

王律师，加上在日月潭邵族与和平乡松鹤部落成功推动「协力造屋」方案的谢英俊建筑师的经验，让我们决定把弱势族群重建家屋纳入「筑巢项目」的协助范围。

但挑战来了，谁是真正需要协助的弱势者？弱势的标准要如何订定？加上弱势族群不像「筑巢项目」其它方案的协助对象那么清楚，而是分散在各个角落里，特别是弱势者很难主动去了解外界的讯息，因此，要如何把真正需要协助的弱势者找出来？要如何协助他们？势必成为推动「协助弱势族群家屋重建」的难题！

面对这一连串的问题，我们试着循「协助受灾集合住宅更新重建方案」及「协助受损集合住宅拟定修缮补强计划书方案」的模式，寻找合适的社福团体与营建专业管理单位作为协力单位，分别协助我们找出弱势者，再以项目委托的方式来协助弱势者重建家屋；但是我们的尝试却失败了，因为，有经验的社福团体担心责任过于沉重而婉拒了我们的邀请，而营建专业管理单位面对如此分散且不确定的营建工程，则是兴趣缺缺。

就在没有更好办法的情况下，我们决定以九二一震灾中自有住宅全倒，或自有住宅位处土石流危险区而必须办理迁村，且经济条件弱势者为协助对象，并将协助对象依其震灾后经济条件分成二类，第一类采取台湾省低收入户标准（即每人每月收入低于 8,276 元、家庭财产低于 260 万元者），这一部分的弱势受灾户则请灾区县（市）政府依 88 年下半年及 89 年度核列（含补列）的低收入户名单为基准，经比对九二一震灾全倒户名册后，径行提报；而第二类则暂订为领取各项中低收入户津贴者，采取开放的方式受理申请。

在没有十足把握的情况下，我们决定先以第一类受灾户为对象，依受补助户是否有可建筑用地予以归类，凡可提供建筑用地或能自己解决用地问题者，于签署「加入九二一灾区家屋再造方案同意书」后，则由本会甄选的专业服务团队直接在其建筑用地上兴建合法建筑，并提供包括建筑设计、请照、营造、监工、申请使用执照及完成产权过户等的「整体服务」。其中，每户人数少于或等于 2 人者，补助 16 坪，每增加一人增加 4 坪，每坪最高补助 2.5 万，每户最高补助额度为 50 万元。若无法顺利取得用地，则协调或配合地方政府主导推动的小区开发新建住宅计划予以安置，再由本会依第一类补助标准，支付给主办单位作为造屋费或租金。

就在这样的架构下，拟定了「九二一灾区家屋再造方案」的实施内容，也把这个方案纳入筑巢项目中，并提到八十九年九月六日第一届第五次董监事联席会中讨论，获得董监事们的肯定与支持，并核定方案初估将协

助 450 户低收入户办理重建所需的经费 250,000,000 元！

推动过程

「九二一灾区家屋再造方案」通过后，我们即于八十九年九月十一日函请灾区县（市）政府提供低收入户全倒名单，而县（市）政府也以最快的速度于九月二十二日起，陆续配合提供低收入户全倒名单；但随后而来的难题，却超过想象：首先是如何甄选专业服务团队？而遴选出的专业服务团队又应该负担那些责任？服务酬劳如何订定？本会、专业服务团队及受补助户间如何互动？再者，县（市）政府所提供的低收入户全倒名单中，有没有没属于租赁户者？受灾户是否可以提供建筑用地？他们目前的重建进度如何？换言之，这些名单必须进一步进行家户访查筛选才能确定是否符合「九二一灾区家屋再造方案」补助资格，以及确定如何提供协助。

此外，第二类受补助户的标准如何订定？如何受理申请？审查的程序为何？

一、遴选专业服务团队

由于「九二一灾区家屋再造方案」所要协助的对象相当分散，且充满不确定性，愿意投入这项艰巨任务的专业者，除非有相当程度的热忱，否则是很难坚持下去的；为了表达我们的诚意，并兼顾公开原则，我们于九月二十七日、十月二日两次邀请王清峰律师、喻肇青教授、曾旭正教授、谢英俊建筑师、关华山教授、罗时玮教授与郑晃二教授等商议专业服务团队遴选办法，确定将以公开方式邀请热心的小区工作者、建筑、营造专业者出面筹组服务团队，提出服务建议书参加遴选。

八十九年十月九日，我们除了将「九二一灾区家屋再造方案专业服务团队遴选须知」上网公告外，也发函给中华民国建筑师公会全国联合会、中华民国营造公会全国联合会及各大专院校营建相关科系，邀请各界共襄盛举，并且于十月二十日假台中县政府举办公开说明会。

公开征求服务建议书至十月三十一日截止收件，总共有十个团队参加，经本会于十一月三日邀请喻肇青教授、曾旭正教授、郑晃二教授、庄耀山建筑师、中华民国建筑师公会全国联合会代表组成遴选小组，并选出新竹市新竹文化协会暨谢英俊建筑师事务所、中寮乡小区重建团队、LLC 家园再造团队、冶室设计工程股份有限公司、东海建筑工作队、建联九二一灾区家屋再造专业服务团队、台湾省建筑师公会云林县办事处等七个团队为「九二一灾区家屋再造方案」的专业服务团队。

十一月十六日、十一月二十四日本会两次邀请入选的专业服务团队协调分区服务原则与委任合约内容（附件一），确定了专业服务团队的服务地域、定位与权责。

二、第一类受补助户的访视

依据时程规划，我们原先以为第一类补助对象既然都是由县（市）政府依 88 年下半年及 89 年度核列（含补列）低收入户名单径行提报，只要再透过乡（镇、市）公所与村（里）干事予以访视后，即可确定那些受补助户是必须由专业服务团体提供整体服务的，但万万没想到这个单纯的访视工作竟然受到灾后不断上演的「检调单位约谈动作」波及，加上「九二一灾区家屋再造方案」并非属于地方政府应办事项，在地方基层普遍性的「寒蝉效应」与「多一事不如少一事」的心态下，整个访视时程一拖再拖，一直到九十年六月底，最后一批第一类受补助户访视资料才完全由乡（镇）公所、县（市）政府转到本会。

访视过程所累积的互动经验，给了基金会很大的启示，有助于后续工作的推动。

三、确定第二类受补助户的审查标准与审查程序

为了确认第二类补助对象的认定标准与受理审查程序，我们分别于八十九年十月六日与十一月十六日，假南投县政府卫生局邀请重建区县（市）、乡（镇、市）公所承办人员进行研讨，最后确认第二类补助对象的认定标准将以比照低收入户标准放宽 1.5 倍核定，即每人每月收入低于 12,414 元，家庭财产低于 390 万元者。

同时，为了避免地方政府因协助本会办理审查工作而遭到不必要的质疑，整个审查程序确定由乡（镇、市）公所受理申请、初审，县（市）政府汇整复审，最后由本会决审后核定，并发函通知申请者。

此外，对于各级地方政府人员因协助受理灾户申请补助，而进行必要的访视与审查工作者，则由本会依申请案补助访视费、初审及复审费各 200 元。

四、于南投县设立办公室办理「九二一灾区家屋再造方案」

为了全力推动「九二一灾区家屋再造方案」，本会于八十九年十二月一日正式于南投县中兴新村仁义路二十八号成立南投办公室，并配置四名工作人员。

五、办理 43 场说明会

为了推动「九二一灾区家屋再造方案」，本会于八十九年十二月起，至九十年七月底止，共巡回举办了四十三场说明会。说明会地点与场次如表十。

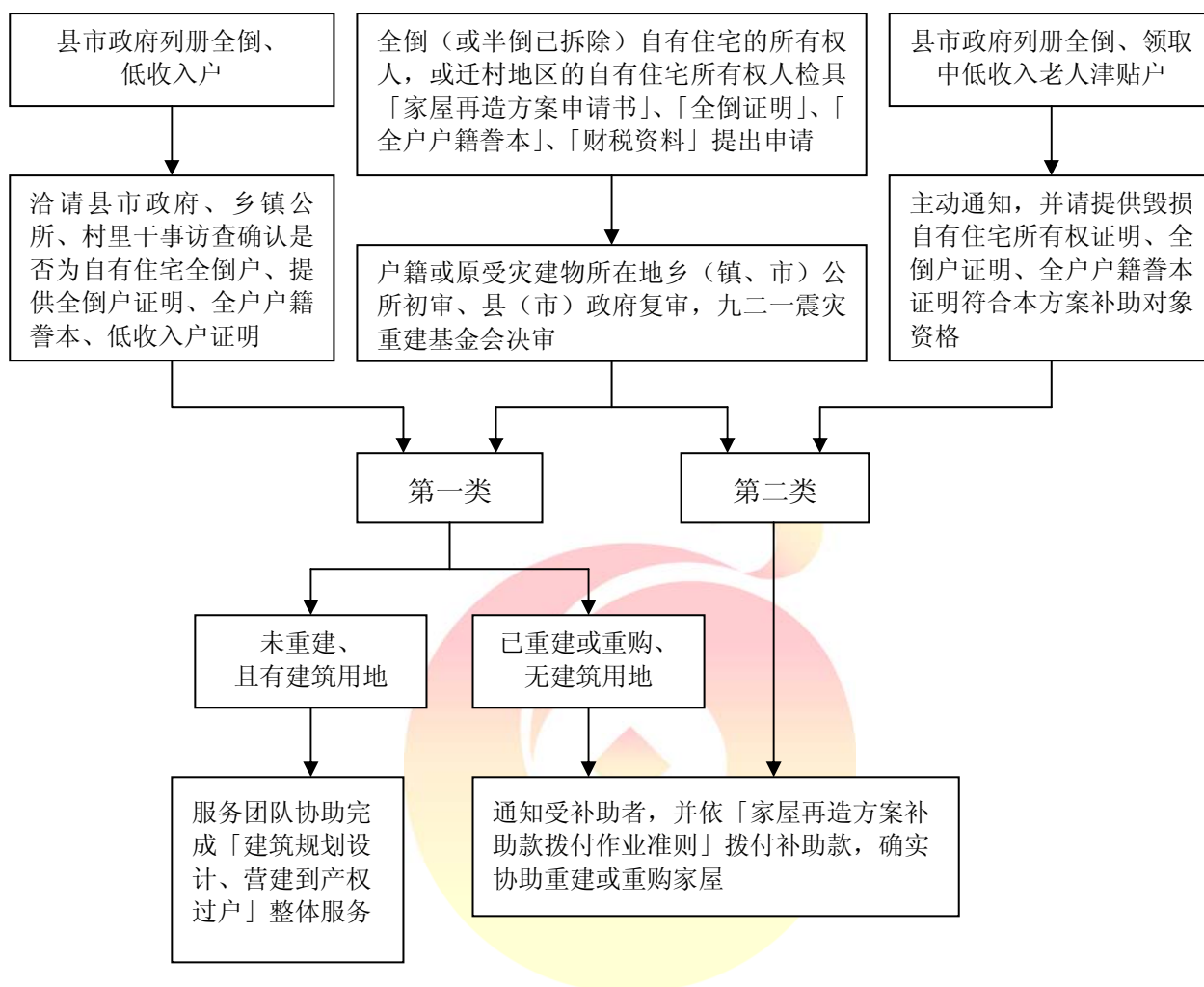
表十 九二一灾区家屋再造方案说明会地点与场次

时间	地点与场次
89.12.26	和平乡双崎组合屋说明会一
89.12.29	埔里说明会二
90.01.15	家屋再造户案国姓乡福龟说明会三
90.02.11	南投市军功寮说明会四
90.03.03	台中市宗教团体说明会五
90.03.10	慈济基金会台中分院说明会六
90.03.14	中兴广播电台倡导说明会七
90.03.15	和平乡三叉坑组合屋说明会八
90.03.27	长老教会关怀站说明会九
90.03.29	南投生活重建中心说明会十
90.04.07	雾峰社工站说明会十一
90.04.12	竹山镇公所说明会十二
90.04.12	鹿谷乡公所说明会十三
90.04.13	名间乡公所说明会十四
90.04.13	集集镇公所说明会十五
90.04.16	台中大里组合屋说明会十六
90.04.17	仁爱乡公所说明会十七
90.04.19	草屯大爱一村组合屋说明会十八

90.04.20	南投市说明会十九
90.04.21	埔里都市原住民说明会二十
90.04.25	仁爱乡中正村说明会廿一
90.04.27	仁爱乡瑞岩村说明会廿二
90.04.27	信义乡潭南村说明会廿三
90.05.01	中兴广播电台倡导说明会廿四
90.05.04	和平乡松鹤部落说明会廿五
90.05.07	仁爱乡互助村清流部落说明会廿六
90.05.17	泰安乡象鼻部落说明会廿七
90.05.17	新事社会服务中心说明会说明廿八
90.05.29	名间乡第二生活重建中心说明会廿九
90.06.26	东势镇服务员说明会三十
90.06.27	草屯镇服务员说明会卅一
90.06.28	大里市服务员说明会卅二
90.06.29	大里市以工代赈人员说明会卅三
90.07.03	草屯镇以工代赈人说明会卅四
90.07.04	佛香基金会说明会卅五
90.07.04	埔里、国姓以工代赈人说明会卅六
90.07.06	国姓乡组合屋说明会卅七
90.07.09	南投县生命线说明会卅八
90.07.12	台中县政府调查讨论会二
90.07.17	法鼓山中兴新村安心站说明会卅九
90.07.18	邵族组合屋说明会四十
90.07.21	东势义工说明会四一
90.07.22	新店北迁户说明会四二
90.07.26	信义乡双龙部落说明会四三

六、实施流程

「九二一灾区家屋再造方案」的实施流程如图二。



图二 九二一灾区家屋再造方案实施流程

实施方式

一、补助标准与补助方式

- (一) 第一类：每户人数少于或等于二人者，补助四十万元，等于或多于三人，每户最高补助五十万元。
- (二) 第二类：每户人数少于或等于二人者，补助二十万，等于或多于三人，每户最高补助二十五万元。拨款作业依第四项规定办理。
- (三) 第一类受补助对象若能于民国九十年六月底前确认，且尚未重建、有可供建筑用地者，可由本会公开甄选的服务团队协助完成「建筑规划设计、营建到产权过户」整体服务。若已完成重建或重购，或无法提供建筑用地者，则依第（四）项规定办理。
- (四) 为落实家屋再造方案的精神，补助款必须用于重建或重购家屋。其补助拨款作业与受补助对象必备文件，由本会主动通知，并依「家屋再造方案补助款拨付作业准则」（附录二）办理。

二、补助对象与审查标准

全倒（或半倒已自行拆除）自有住宅的所有权人，或位处经判定必须迁村地区的自有住宅所有权人符合下列标准者都可提出申请：

- （一）第一类：低收入户标准，即每人每月收入低于 8,276 元、家庭财产低于 260 万元者。由县市政府依八十八、八十九、九十年度核列或增列低收入户者，径行提报。
- （二）第二类：资格审查比照低收入户标准放宽 1.5 倍核定，即每人每月收入低于 12,414 元，家庭财产低于 390 万元者。由乡镇市公所受理申请、初审，县市政府汇整复审，经本会决审后核定，并发函通知受补助者。
- （三）受灾户实际状况与上列该类情境相同者，由乡镇市公所受理申请、初审，县市政府汇整复审，经本会决审后核定，并发函通知受补助者。

三、申请方式

申请者须具备下列文件，向户籍或原受灾建物所在地乡（镇、市）公所或台中县各社会福利工作站提出申请：

- （一）家屋再造方案申请书（申请书内容各项数据应详实填列，申请书请向申请地点索取）。
- （二）九二一震灾受灾户全倒户证明（半倒者须附半倒证明及已自行拆除证明，位处经判定必须迁村地区者免附）。
- （三）全户户籍誊本。
- （四）财税资料（国税局、税捐稽征处）。

实施进度

九十年九月五日止，「九二一灾区家屋再造方案」经审核通过的补助户总计 1,195 户（表二）；其中，第一类补助户有 491 户，尚未重建且有可建筑用地，而由专业服务团队提供整体服务者有 125 户，第二类补助户有 704 户。

表十一 九二一灾区家屋再造方案核定补助总表

编码	乡镇别	第一类		第二类
		团队服务	本会拨款	
01	南投县南投市	3	16	25
02	南投县埔里镇	8	59	131
03	南投县草屯镇	3	18	18
04	南投县竹山镇	9	26	27
05	南投县集集镇	10	29	29
06	南投县名间乡	2	8	5
07	南投县鹿谷乡	3	22	68
08	南投县中寮乡	34	33	93
09	南投县鱼池乡	22	21	28
10	南投县国姓乡	3	33	32
11	南投县水里乡	3	10	7

12	南投县信义乡	3	21	33
13	南投县仁爱乡	15	5	6
14	台中县丰原市	0	1	16
15	台中县东势镇	0	12	16
16	台中县新社乡	1	8	19
17	台中县石冈乡	0	7	3
18	台中县和平乡	4	4	12
19	台中县大里市	0	9	48
20	台中县太平市	0	4	20
21	台中县雾峰乡	1	5	24
22	台中县其它地区	0	0	1
23	苗栗县卓兰镇	0	7	21
24	苗栗县泰安乡	1	0	0
26	台中市北屯区	0	1	2
27	台中市其它地区	0	1	5
30	彰化县社头乡	0	0	1
31	彰化县彰化市	0	0	1
32	彰化县其它地区	0	1	0
33	云林县斗六市	0	0	2
34	云林县古坑乡	0	0	2
38	嘉义县中埔乡	0	0	3
41	嘉义县其它地区	0	1	3
42	嘉义市西区	0	3	1
45	台北县	0	1	2
合计		125	366	704

后续

我们将针对部分配合意愿较低、受惠户数远低于平均值的乡（镇），补助地方政府或民间团体协助受灾户办理申请事宜所需的人事与业务费用，让更多的弱势者可以因为「九二一灾区家屋再造方案」的协助，早日重建家园外，我们也必须对已确认补助资格、无可供建筑用地或搭建铁皮屋者，提供安置协助或对策！

附录一 九二一灾区家屋再造方案服务团队委任合约书

财团法人九二一震灾重建基金会（以下简称甲方）委托（以下简称乙方）代办「九二一灾区家屋再造方案」受补助灾户之服务工作，双方同意订立契约如下：

第一条 工作名称：

九二一灾区家屋再造方案受补助灾户之服务工作。

第二条 服务对象：

乙方依据甲方所提供之受补助灾户名单及相关办法，实际访查确实可以建屋，并填具「九二一灾区家屋再造方案受补助者同意书」，经甲方认可者。

第三条 服务内容：

- 一、推荐优良之建筑师与承造者（营造厂或劳动合作社）进行家屋设计、监造与承造事宜。
- 二、协助受补助之灾户排除各种障碍，并支持建筑师进行规划设计及监造工作。
- 三、依据甲方提供之合约范本，协助受补助之灾户签订与管理家屋设计监造委托合约及工程合约，并查核及签认向甲方请领之各阶段补助请款单据。设计监造合约与工程合约于签订后附加于本合约中。
- 四、协助受补助灾户完成产权登记。

第四条 工作说明与办理期限：

- 一、乙方应以十六坪为最小坪数，营造费用新台币伍拾万元为上限，考虑受补助灾户之实际需要与甲方之规定，要求建筑师与承包商于预算内完成家屋设计与兴建工程。
- 二、乙方应于本合约签约后，二个月内要求建筑师完成受补助灾户之家屋设计、提出建照申请，同时协助受补助灾户与承包商完成初步议价，并将完整之图说文件与初步议价结果提交甲方，经甲方核可后，始得签订工程合约。
- 三、乙方与甲方之受补助灾户所委托之建筑师无法于期限内完成个别受补助灾户之上述工作时，甲方有权更换该受补助灾户之服务团队，并协调受补助之灾户依约终止与建筑师之委托关系，乙方不得有异议。
- 四、乙方应于取得受补助灾户名册后四十五日内，将初步查访结果向甲方提出书面报告，报告书内容包括各查访受补助灾户之下列数据：
 - （一）建屋与否之情况说明。
 - （二）土地权属（可建屋者）。
 - （三）土地使用同意书（可建屋者）。
 - （四）使用分区（可建屋者）。
 - （五）九二一灾区家屋再造方案受补助灾户同意书。
 - （六）家屋设计监造委托合约书。
 - （七）预定建屋配置简图。
- 五、除非经甲方同意，施工期限以六个月为度，并于完工后一个月内完成结算。

第五条 服务酬金：

- 一、每一灾户新台币肆万元整，依实际执行之受补助灾户数结算。
- 二、建筑师之设计监造费依「九二一地震灾区个别建筑物重建规画设计费奖励要点」向甲方之委托单位申请补助，不得重复列入前项预算中。
- 三、建筑设计、营造与办理登记相关之规费，凭政府机关所开列之收据向甲方报销。
- 四、必要之建筑线测量费用与钻探费用，凭测量单位与钻探费用开列之收据向甲方报销。

第六条 付款办法：

- 一、完成初步查访报告书后，依初步查访报告书之可受补助户数量核算，支付服务酬金之百分之十五

，其中确属可建屋者，依可建屋数量核算，再支付服务酬金之百分之十五。

二、建照取得、工程合约签订后，依实际执行该阶段工作户数核算，支付服务酬金之百分之二十。

三、使用执照取得后，依实际执行户数核算，支付服务酬金之百分之四十。

四、完成完工结算并提交结案报告（结案报告内容与格式如附件四）后，依实际执行户数核算，支付服务酬金之百分之十。

第七条 乙方如有左列情况时，甲方得解除契约并将未完成事项交由他人承办：

一、未能按时程规定期限内完成阶段工作者。

二、不履行合约者。

三、其它违反本契约各项规定，情节严重者。

四、因发生重大变故而不能履行本契约责任者。

第八条 通则：

本契约签约后双方共同信守之，如本契约有任何变更、修正或更正，须经双方同意以书面订明之。

第九条 资料保密责任：

乙方因本契约而知悉或持有之资料（包括现场勘查时所收集之资料）、图说及本契约内容，未经甲方事前书面同意，乙方不得泄露予任何第三人；否则，甲方除得终止本契约外，并得要求乙方赔偿甲方因此所受之损害。

第十条 禁止转让：

乙方在本契约中之权利及义务，非经甲方事前书面同意，不得转让予任何第三人。

第十一条 生效日期：

本起契约经双方依法签章后，自签约日起生效。

第十二条 合意管辖：

若因本契约而涉讼时，甲乙双方特同意以甲方所在地之地方法院为第一审管辖法院。

第十三条 契约份数：

本契约正本两份，双方各执壹份为凭。

附录二 九二一灾区家屋造方案补助款拨款作业准则

九十年二月十六日核备

一、适用对象

凡符合「筑巢项目--九二一灾区家屋再造方案（以下简称本方案）」第一类与第二类补助标准之受补助户，非由本会所遴选之服务团队直接协助完成家屋重建者，其补助款之拨付悉依本作业准则办理。

二、补助款之额度与扣抵

凡符合本方案补助标准之受补助户，其补助款之核定标准如下：

- (一) 符合「筑巢项目--九二一灾区家屋再造方案」第一类补助标准，且家户人口数在三人（含）以上者，每户最高补助新台币五十万元，家户人口数在二人（含）以下者，每户补助新台币四十万元。
- (二) 符合「筑巢项目--九二一灾区家屋再造方案」第二类补助标准，且家户人口数在三人（含）以上者，每户最高补助新台币二十五万元，家户人口数在二人（含）以下者，每户补助新台币二十万元。

受补助户依前项标准核定之补助款，若有下列情形者，其应领补助款额度应依下列规定计算：

- (一) 受补助户于取得本会补助款前，已领取本会拨付县（市）政府「特殊性急迫性专款」项下之低收入户修缮补助款者，其应领补助款额度应先扣除该修缮补助款。
- (二) 受补助户已由其它民间团体协助完成家屋重建者，其自备重建费用低于应领补助款者，依自备重建费用计算应领补助款，若自备重建费用高于应领补助款者，依前项标准核定应领补助款。

三、补助资格之移转

本方案受补助户（申请人）若拟将补助款移转供其亲属重建或重购家屋时，得依「配偶」、「直系血亲卑亲属」、「父母」、「兄弟姊妹」之顺序移转。若受补助对象拟将补助款移转给较后顺位者，或同一顺位有多人时，受补助对象必须自行协调，并签订切结书。

经受补助户移转之亲属，即视为本方案之受补助户。适用下列各条文。

四、优惠贷款之清偿与扣除

受补助户已经或拟行申贷「中央银行九二一震灾灾民家园重建项目优惠贷款」者，应依下列规定办理，否则本会将主动追回补助款：

- (一) 受补助户于取得本会补助款前，已申贷「中央银行九二一震灾灾民家园重建项目优惠贷款」者，受补助户应于取得本会补助款后，优先用来清偿重建贷款。
- (二) 受补助户以本方案补助款所重建或重购之建物申贷「中央银行九二一震灾灾民家园重建项目优惠贷款」时，应先扣除本方案补助款额度。

五、补助款之请领与拨款

凡适用本作业准则之受补助户，可于下列时间检附必备之文件，提出领取补助款之申请，经本会人员审查文件齐备，且现勘属实后，即由本会拨付补助款：

- (一) 于完成家屋重建后请领补助款者，应检具下列文件：
 1. 补助款请领单。
 2. 受补助户同意书。
 3. 受补助户领据。
 4. 毁损自有住宅所有权证明。
 5. 建筑执照复印件或向当地主管建筑机关报备之核准函复印件。
 6. 建筑物所有权状复印件。
 7. 重建之房屋照片二张。
- (二) 于完成家屋重购后请领补助款者，应检具下列文件：
 1. 补助款请领单。
 2. 受补助户同意书。
 3. 受补助户领据。

4. 毁损自有住宅所有权证明。
5. 购屋合约书复印件。
6. 建筑物所有权状复印件。
7. 重购之房屋照片二张。

(三) 于重建家屋时请领补助款者，应于完成地面层后检具下列文件：

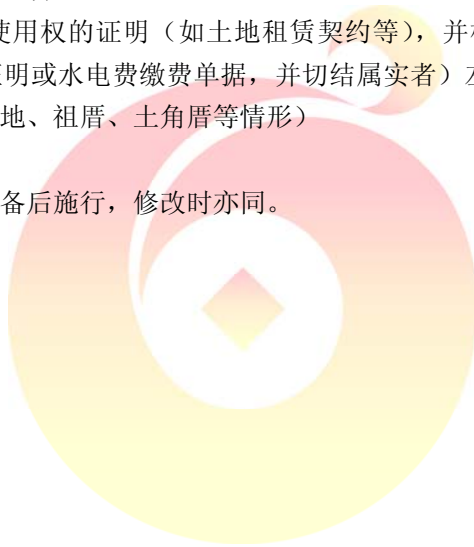
1. 补助款请领单。
2. 受补助户同意书。
3. 受补助户领据。
4. 毁损自有住宅所有权证明。
5. 建筑执照复印件或向当地主管建筑机关报备之核准函复印件。
6. 工程合约书复印件。
7. 地面层已完成照片二张。

本条所指之「自有住宅」，是以具有客厅、卧室、饭厅及连栋的厨房、浴室的建筑物为限，且应有下列文件之一作为证明：

- (一) 房屋所有权状。
- (二) 房屋税收据或房屋税籍证明。
- (三) 土地所有权状或土地使用权的证明（如土地租赁契约等），并检附设籍于该土地上建物的户籍誊本，可检具门牌编钉证明或水电费缴费单据，并切结属实者）左证。（适用于祭祀公业土地、公有财产土地、原住民保留地、祖厝、土角厝等情形）

六、附则

本作业准则报经本会董事会核备后施行，修改时亦同。



附录三 九二一灾区家屋造方案常见问题说明

问：家屋再造方案申请人的资格？领取慰问金的租赁户能申请吗？迁村地区住户能申请吗？

答：本方案的申请人必须是全倒（或半倒已自行拆除）自有住宅的所有权人。租赁户不能申请本方案补助，但经判定必须迁村地区的自有住宅所有权人可以提出申请。

问：第二类受补助对象家户所得、财产、家户人口如何计算？

答：第二类受补助对象资格审查比照低收入户的标准放宽 1.5 倍核定，其家户所得、财产、家户人口计算，悉以申请人为基准，其直系亲属的所得与财产都必须列计进来。

所得部分：包含个人所得、利息，及利息换计存款（本金）（=利息收入÷0.055）。财产部分：包含不动产与动产，如房屋、土地、汽车等。其中，「房屋」部份只计现值，不计房屋数。「汽车」部份，于八十八年九月二十一日前即持有者，不计入财产总值，而八十八年九月二十二日后才持有者，则计入财产总值。

问：可就业人口没有申报所得，怎么列计收入？

答：16 岁至 65 岁的可就业人口，即使没有申报所得，也应该以政府公布的最低工资列计收入，但有下列情势之一者，可依社会救助法施行细则第九条规定不列收入：

- （一）大学校院博士班、空中大学及空中专科进修补习学校以外之在学学生（应检具在学证明书）。
- （二）身心障碍致不能工作者（指中度以上者）。
- （三）罹患严重伤、病，必须三个月以上之治疗或疗养者（应检具公立医疗机构或经中央卫生主管机关评鉴合格的医院诊断书）。
- （四）照顾罹患严重伤、病需要三个月以上治疗或疗养之共同生活或受扶养亲属，致不能工作者（应检具公立医疗机构或经中央卫生主管机关评鉴合格的医院诊断书）。
- （五）独自扶养十二岁以下之血亲卑亲属者。
- （六）妇女怀胎六个月以上至分娩后二个月内者（应检具公立医疗机构或经中央卫生主管机关评鉴合格的医院诊断书）。
- （七）其它经省（市）、县（市）主管机关认定者。

问：没有可建筑用地或已重建或重购，可否申请家屋再造方案补助？

答：本方案补助审查或补助方式，不以受灾户有无可建筑用地为标准。只要成为受补助对象，受补助者可以选择原地重建或另行购屋，若短时间内无法重建或重购，补助款仍会被保留下来。所以，符合补助资格的受灾户，要尽快提出申请。

问：家屋再造方案补助对象，可否申请政府部门重建补助？

答：可以的！本方案补助对象，仍可依「九二一震灾乡村区、农村聚落及原住民聚落重建作业规范」及其它规定请领重建补助。

问：家屋再造方案补助对象，已获得民间单位补助，补助款是否要扣抵？

答：若已获得其它民间单位全额赞助完成重建，则不可以再申请本方案补助。

若仅是部份补助，则必须于申请表中详列补助额与自付款。自付款低于本方案补助款者，则以自付款计算应领补助款，自付款高于本方案补助款者，则依补助标准计算应领补助款。

若曾领取本会拨付县市政府「特殊性急迫性专款」所发放的修缮补助款，则补助额度应先扣除已领取的修缮补助款。

案例：

张先生今年四十二岁，务农，张太太四十岁，家管，扶养年迈七十的老母亲，并育有三个孩子，长子志明十八

岁，就读高中，长女玉真十六岁，就读高职，次子志强十二岁，就读国中。

张先生于震灾前住的房子是祖先留下来的三合院，父亲过世后留下农地二分，现值 451,000 元，三合院则由张先生和他的二个堂兄弟共同持分。

张先生于民国八十六年买了一辆农用拼装车，在农会也有一笔存款，去年利息一万元，而老母亲去年的存款利息也有八千元。

张先生符合家屋再造方案的补助标准吗？

薪资收入部分（直系亲属皆列计）：

张先生：17,000 元（16 岁至 65 岁男性最低工资）

张太太：15,840 元（16 岁至 65 岁女性最低工资）

张志明：0 元（在学学生，附学生证复印件）

张玉真：0 元（在学学生，附学生证复印件）

张志强：0 元（16 岁以下，不列收入）

老太太：0 元（65 岁以上，不列收入）

每月薪资合计：32,840 元

利息及存款部分：

张先生：10,000 元

老太太：8,000 元

每年利息收入合计：18,000 元

存款（本金）= $18,000 \text{ 元} \div 0.055 = 327,273 \text{ 元}$

每月利息及存款合计 = $345.273 \text{ 元} \div 12 = 28,773 \text{ 元}$

财产部分：

车辆：拼装车于八十八年九月二十一日前购买不计财产

土地：按公告现值 451,000 元

房屋：全倒，不计现值

财产合计：451,000 元

每人每月所得 = $(32,840 + 28,773) \text{ 元} \div 6 \text{ (总人口数)} = 10,269 \text{ 元}$ （低于 12,414 元）

财产总值 = 451,000 元（低于 3,900,000 元）

符合第二类补助标准！

筑巢项目—九二一灾区 333 融资造屋方案

计划缘起

九二一震灾后，多次的民调显示，灾后住宅重建速度缓慢的原因中，除了贷款困难之外，就属土地的问题最受瞩目，有受灾户反映「原建地属于共有土地、祭祀公业土地、分割困难」、「原建地位处断层带或地层滑动，不能再原地重建」；因此，重建区内多个地方政府即依据「需求调查资料」，提出了「购买建筑用地」或「开发新小区」等计划，准备「兴建平价住宅」贩卖给「没有可供建筑用地」或「原建地已不宜再重建」的受灾户，并建议本会提拨专款，以无息融资方式提供地方政府购地与兴建平价住宅的周转金。

为了善意响应重建区的需求，也鼓励各级政府主动出面协助受灾户重建家园，我们把提拨专款融资地方政府兴建平价住宅的「九二一灾区 333 融资造屋方案」纳入「筑巢项目」中，提到八十九年九月六日第一届第五次董监事联席会中讨论，获得董监事们的肯定与支持，决定核拨专款 333,000,000 元。

「九二一灾区 333 融资造屋方案」在推出后，对重建区县（市）政府、乡（镇、市）公所举办的说明会中，有人就问为何提拨三亿三仟三百万？够吗？会不会成为变相套利的管道？

本方案取「善意」的谐音，原拟提拨三亿元作为融资专款，但因提案时，正逢国内各界对于新政府「333」竞选支票是否跳票多所质疑，因此，我们决定把原拟三亿元的额度，增列三仟三百万元，而成为「333」。

三亿三仟三百万是否足够？由于本方案仅是提供周转金，可以循环使用，除非是「大量」申请案件同步到达，否则该额度绝对充裕，即便是同步提出申请，以当时本会所收受的捐款额度也足以因应！至于，是否会变成变相套利的管道？其实是不可能！因为「住宅销售对象明确，且已完成交易签约者」的融资条件已经把所有可能的投机都排除在外！

至于本方案的是否可行？关键不在方案本身，而在提出「购买建筑用地」或「开发新小区」计划，「兴建平价住宅」的计划是否确实，行动力是否坚定。

一年后，证明了一切！

实施过程

基于尊重专业与广纳各界意见，我们于推出「筑巢项目」后，除了邀请专长建筑经理业务的台湾土地银行成为「九二一灾区 333 融资造屋方案」的协力单位，协助本会拟定「九二一灾区 333 融资造屋方案作业要点」（附录四）外，也将作业要点发函重建区各县（市）政府与乡（镇、市）公所征询意见，并于八十九年十一月八日假台湾土地银行台中分行举办说明会，介绍方案内容与作业要点，而后于十二月二十日将「九二一灾区 333 融资造屋方案作业要点」提报本会第一届第六次董监事联席会核备。

九十年二月十九日本会与台湾土地银行签订委托合约，并于台湾土地银行南投分行设立专户，委请台湾土地银行南投分行协助办理申贷案件审查、调查估价与贷款签约事宜。

实施方式

一、融资对象

- (一) 九二一灾区各级地方政府。
- (二) 九二一灾区各级地方政府因运用管理震灾捐款而成立的基金会。

二、融资用途

- (一) 为受灾户兴建平价住宅所需的购地周转金。
- (二) 为受灾户兴建平价住宅所需的营建周转金。

三、贷款额度

- (一) 购地周转金：按所购土地查估价的九成且未超过其取得成本的七成范围内贷放。
 - (二) 营建周转金：以建物所需建造成本的八成范围内贷放。
- 前二项土地估价及建物预估造价，按土银授信担保品调查估价要点及有关规定办理。

四、融资条件

- (一) 小区开发新建住宅地点明确，且产权清楚者。
- (二) 住宅销售对象明确，且已完成交易签约者。
- (三) 财务计划周全，且还款期程明确者。
- (四) 所兴建的房屋需七成以上由九二一震灾受灾户购置居住。

五、申请方式

申请人应检送下列文件，送土银当地分行调查估价后，移送重建基金会审查核定后送土银办理签约贷款事宜：

- (一) 购地周转金：
 1. 土地登记簿誊本、地籍图誊本。
 2. 买卖契约书或其它有关取得土地之证明文件。
 3. 建造执照（附建物配置图）。
 4. 具体之兴建计划及借款偿还计划书。
 5. 已签约承购户名册及其承购户属九二一震灾受灾户之证明文件。
- (二) 营建周转金：
 1. 土地所有权或使用权之证明文件并附送土地登记簿誊本。
 2. 建造执照（附建物配置图）。
 3. 具体之兴建计划及借款偿还计划书。
 4. 已签约承购户名册及其承购户属九二一震灾受灾户之证明文件（申请购地贷款已送者免附）。

六、拨款方式

- (一) 本放款担保土地应办妥所有权移转予借款人并按放款总金额加二成设定抵押权予重建基金会后，办理拨付贷款。
- (二) 营建周转金放款应依据借款人检具的原建筑师查核工程进度证明或主管机关勘验建筑工程证明，按工程进度比例分批拨付。

七、还款方式

本金到期一次清偿。如借款存续期间建筑基地出售或建物完工出售时，应提前清偿。

实施进度

截至九十年七月底止，仅有南投县集集镇公所提出申贷，于集集镇 18 号道路旁，集集镇和平段 285、303、309 地号，总基地面积 1,049 坪，兴建 32 户住宅，总建坪约 1,400 坪。

该申贷案经台湾土地银行审核后，由本会同意融资「购地周转金」27,185,935 元、「营建周转金」35,310,400 元，合计 62,496,335 元，已于九十年五月十一日签订融资合约。



附录四 财团法人九二一震灾重建基金会办理九二一灾区 3 3 3 融资造屋方案作业要点

八十九年十二月二十日核备

一、融资对象

- (一) 九二一震灾灾区县(市)政府、乡(镇、市)公所。
- (二) 九二一震灾灾区县(市)政府、乡(镇、市)公所因运用管理震灾捐款而成立之基金会。

二、融资用途

- (一) 为受灾户办理小区开发新建住宅所需之购地周转金。
- (二) 为受灾户办理小区开发新建住宅或原地重建所需之营建周转金。

三、资金来源

由财团法人九二一震灾重建基金会(以下简称重建基金会)提拨参亿参仟参百万元,存储于台湾土地银行(以下简称土银)设立专户保管备付。

四、贷款额度

- (一) 购地周转金:按所购土地查估价之九成且未超过其取得成本之七成范围内贷放。
- (二) 营建周转金:以建物所需建造成本之八成范围内贷放。

前二项土地估价及建物预估造价,按土银授信担保品调查估价要点及有关规定办理。

五、贷款利率

以无息方式办理融资。

六、申请期限

民国九十年十一月三十日前。

七、融资条件

- (一) 小区开发新建住宅地点明确,且产权清楚者。
- (二) 住宅销售对象明确,且已完成交易签约者。
- (三) 财务计划周全,且还款期程明确者。
- (四) 所兴建之房屋需七成以上由九二一震灾受灾户购置居住。

八、融资期限

自拨款日起,一年为限。

九、应检具文件

申请人应检送下列文件:

- (一) 购地周转金:
 1. 土地登记簿誊本、地籍图誊本。
 2. 买卖契约书或其它有关取得土地之证明文件。
 3. 建造执照(附建物配置图)。
 4. 具体之兴建计划及借款偿还计划书。
 5. 已签约承购户名册及其承购户属九二一震灾受灾户之证明文件。
- (二) 营建周转金:
 1. 土地所有权或使用权之证明文件并附送土地登记簿誊本。
 2. 建造执照(附建物配置图)。
 3. 具体之兴建计划及借款偿还计划书。
 4. 已签约承购户名册及其承购户属九二一震灾受灾户之证明文件(申请购地贷款已送者免附)。

十、审查核贷

申请贷款之县(市)政府、乡(镇、市)公所或县(市)政府、乡(镇、市)公所因运用管理震灾捐款而成立之基金会,应检附前条所列文件,送土银当地分行调查估价后,移送重建基金会审查核定后送土银办理签约贷款事宜。

十一、担保

- (一) 购地周转金：所购土地应设定第一顺位最高限额抵押权予重建基金会。
- (二) 营建周转金：建筑基地应设定第一顺位最高限额抵押权予重建基金会，如基地因前项购地贷款已设定先顺位抵押权者，得设定次顺位最高限额抵押权。所兴建建物完成时应并同设定第一顺位最高限额抵押权予重建基金会。

十二、拨款

- (一) 本放款担保土地应办妥所有权移转予借款人并按放款总金额加二成设定抵押权予重建基金会后，办理拨付贷款。
- (二) 营建周转金放款应依据借款人检具之原建筑师查核工程进度之证明或主管机关勘验建筑工程之证明，按工程进度比例分批拨付。

十三、还款方式

本金到期一次清偿。如借款存续期间建筑基地出售或建物完工出售时，应提前清偿。

十四、其它

申请人应切结承诺及办理下列事项，如有违反应偿还全部贷款本金：

- (一) 在清偿贷款前，非经重建基金会同意不得将抵押之土地出租、出售、设定负担或为其它处分，但移转予购屋人者不在此限。
- (二) 兴建之建物以申请人为起造人，如起造人非申请人或变更起造人时，应征取重建基金会同意。
- (三) 兴建之建物不得设定负担予他人。
- (四) 建物兴建完成出售予购屋人时应即偿还本借款，如借款尚未清偿，则应在取得使用执照三个月内将所建建物设定第一顺位最高限额抵押权登记予重建基金会并投保火险。
- (五) 承揽建筑工程营造厂商未将其承揽抵押权预为登记者，应切结承诺非经本行同意不得办理承揽人抵押权登记或于银行抵押权登记完毕后方办理登记。

十五、本作业要点报经财团法人九二一震灾重建基金会董监事联席会核备后实施，修正时亦同。

筑巢项目—临门方案

计划缘起

本会自八十九年九月六日推出「筑巢项目—协助受灾集合式住宅（小区）办理更新重建方案」，协助受灾集合住宅（小区）办理更新重建后，获得各界热烈回响与支持，至九十年三月中旬为止，已有超过五十处的集合住宅（小区）申请以都市更新方式办理灾后重建。

在这些已经启动更新重建的集合住宅（小区）中，同意参与重建的受灾户除了必须开始面对重建财务的严酷考验外，又得竭尽所能说服其它徘徊在是否参与重建边缘的受灾户，以及烦恼如何取得不愿或不能重建者的更新重建费用。

虽然在既有的重建机制中，对于不愿意或不能参加更新重建的受灾户应承担的更新重建费用，可由都市更新会向银行申请更新贷款，并透过信用保证提供担保。然而，更新重建后，利用更新贷款重建的建物如何处分？处分不掉或处分后不足以清偿更新贷款的话，该怎么办？提出申贷的都市更新会理监事是否必须负担连带责任？这些问题在在困扰着已经启动更新重建的受灾户，而这些问题的解决速度如果不能跟上退出重建者的脚步，那么好不容易启动的更新重建契机，极可能得面对胎死腹中的残酷结局，而集合式住宅的重建也将因此成为九二一灾后重建的最痛。

九十年二月二十四日，我们拜访慈济证严法师，请托慈济人协助本会推动「九二一灾区家屋再造方案」，会谈中，证严法师提议由九二一基金会购买余屋，安置无建筑用地可重建家园的弱势灾民！

证严法师的建议，让我们陷入另外一场沉思中！要买那些建商的空屋？合理的价格如何订定？安置的对象与标准如何订定？

有没有可能在已经推动的「筑巢项目」内解决这些问题？又可以兑现推动「筑巢项目」时，许给集合住宅受灾户「搭起重建的桥梁，扮演好重建的船夫」的承诺？

就在一念之间，终于找出一个可以解决集合住宅更新重建后期障碍，又可以用来安置弱势灾民的方法，那就是由本会出面价购集合住宅中少数不愿意或不能参与重建者的产权，再与其它愿意参与重建者一起重建家园，然后于重建完成后将取得的住宅用来安置弱势灾民；就如同踢足球一样，在「临门」前补上一脚！

就在这样的概念架构下，我们在筑巢项目下拟定了「临门方案」，并将「临门方案」的构想，以及其中较为关键的「价购门坎」与「正负面效应」问题，于三月中、下旬所举办的重建辅导员培训课程中，提出来和更新会代表、专业者与地方政府代表进行沟通，获得各界的认同；并于就适法性与可行性，征询内政部、中央银行、财政部、行政院九二一震灾灾后重建推动委员会、营建署、县（市）政府的意见，也获得一致的支持；就在各界的认同与支持下，我们把「临门方案」纳入「筑巢项目」中，提到九十年四月十二日第一届第八次董监事联席会中讨论，获得董监事们的肯定与支持，决定核拨伍拾亿元专款，针对九二一震灾中全倒（或半倒已自行拆除）且循都市更新方式办理重建的集合住宅，于符合条件下，由其依法成立的都市更新会，申请本会协助价购更新单元范围内有不愿或不能参与权利变换计划，而由都市更新会取得的不动产。

实施方式

一、适用对象

以九二一震灾全倒（或半倒已自行拆除）集合住宅，该建筑基地范围业经划定为都市更新单元，并已依「都市更新条例」及其相关规定进行震灾重建。

二、申请单位

依「都市更新条例」及其相关规定成立的「都市更新会」为申请单位，不接受个别住户的申请。

三、申请条件

申请单位向本会提出申请协助时，应符合下列条件之一：

- （一）同意参与都市更新事业计划与权利变换计划，比例达更新单元范围内土地及建筑物所有权人百分之七十五以上，且土地总面积及建筑物总楼地板面积百分之七十五以上者。
- （二）同意参与都市更新事业计划与权利变换计划，比例达更新单元范围内产权总值（系指核定的更新后权利变换总值）百分之七十五以上者。
- （三）同意参与都市更新事业计划与权利变换计划，比例达更新单元范围内土地及建筑物所有权人百分之八十以上，且土地总面积及建筑物总楼地板面积百分之七十以上者。

四、申请时机

申请单位应于「都市更新事业计划与权利变换计划核定发布实施」后，且符合申请条件后，由申请单位向本会提出申请。

五、协助项目

（一）协助项目一

更新单元范围内不愿或不能参与权利变换计划，而由都市更新会取得的不动产。该产权，业经申请单位申请并经本会核定后，由本会与申请单位签订移转契约。

（二）协助项目二

更新单元范围内愿意参与权利变换计划，但无法配合工程进度如期缴纳重建自备款的不动产。该产权者，业经该住户同意与本会签订移转契约，并同意授权予申请单位代刻印章，代为办理相关申请协助事宜。

该协助项目得于申请时，由申请住户提出声明，表明将于本会所规定期间内，依相关规定归垫，且必须配合办理重建贷款事宜。未提出声明者，则依协助项目一办理。

六、协助原则

（一）申请协助总额

申请临门方案协助价购产权总额，合计不得超过更新后总产权价值的百分之二十五。

协助价购产权总额系指协助项目一及协助项目二的总和。

（二）申请协助金额

临门方案的协助金额以核定的权利变换计划为参考，经本会项目小组审查，报经本会董事会核定后为准。申请协助金额应扣除相关折减金额，且应诚实申请，若有隐瞒，本会可拒绝协助。

相关折减金额包括但不限于与建商的协议补偿、折价、折让、补贴、赔偿、营造工程价款差额、现金补偿差额等金额。

(三) 申请协助金额的计算

依核定的权利变换计划书，申请协助金额应采以下两种计算方式，择一为之：

1. 以更新前价值补偿，权利变换计划核定后即发放补偿金者

申请协助金额 = 现金补偿金额 + 权利变换共同负担 + 差额价金 - 其它折减金额

2. 以更新后价值补偿，更新完成后再行发放补偿金者

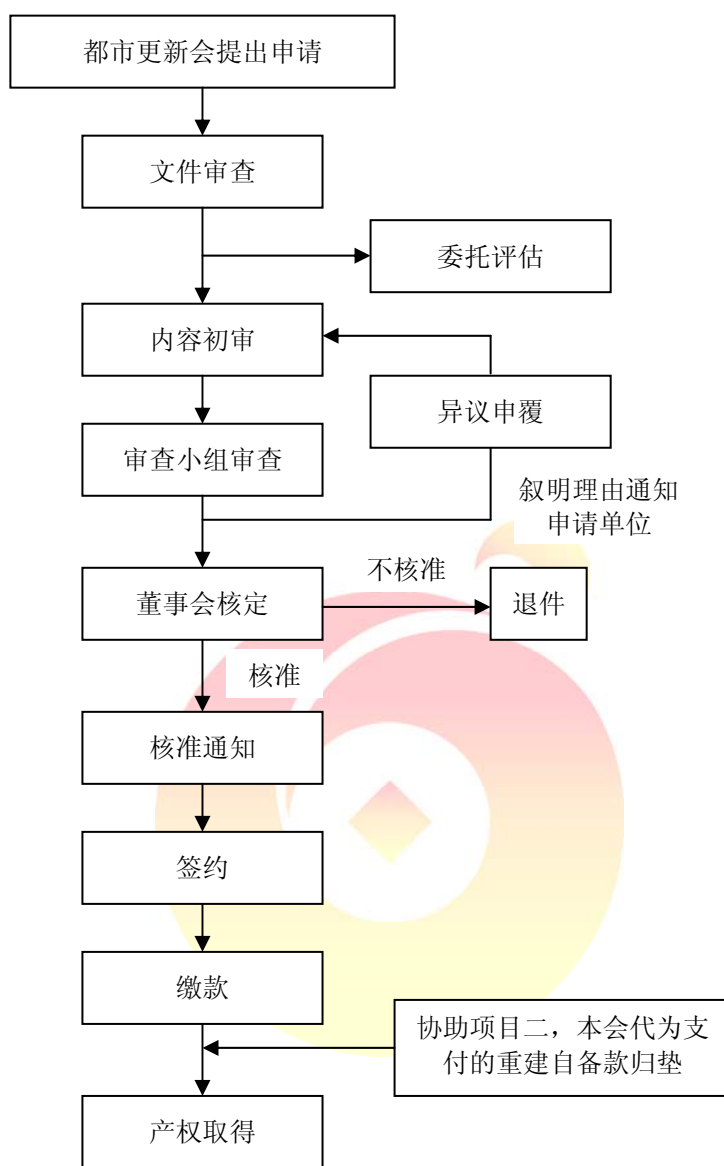
申请协助金额 = 更新后产权价值 - 其它折减金额

说明：

1. 现金补偿金额：核定的权利变换计划书所订不愿或不能参与权利变换计划者的现金补偿金额。
2. 权利变换共同负担：核定的权利变换计划书所订申请临门方案协助价购产权的共同负担费用。
3. 差额价金：核定的权利变换计划书所订不愿或不能参与者更新后应分配权利价值，扣除申请临门方案协助价购产权的总权利价值差额。
4. 其它折减金额：例如与建商协议补偿金额应包括但不限于与建商的协议补偿、折价、折让、补贴、赔偿、营造工程价款差额（核定的权利变换计划书所订营造工程价款与实际委托营造厂工程价款的差额）、现金补偿差额（核定的权利变换计划书所订，申请临门方案协助价购产权预定补偿金额与实际补偿金额的差额）等金额。
5. 更新后产权价值：核定的权利变换计划所订，申请临门方案协助价购产权更新后不动产总价值。

七、办理程序

「临门方案」办理程序如图三所示。



图三 临门方案办理程序

(一) 都市更新会提出申请

都市更新会应检具下列相关文件送至本会：

1. 临门方案申请表。
2. 都市更新会立案证书复印件。(须加盖都市更新会印鉴大小章)
3. 申请协助同意比例统计表。
4. 申请协助名册二份。
5. 申请协助项目二者，应检附该住户同意书正本一份。
6. 价金给付方式与预定时间表。
7. 三家鉴价机构报告书各一份。
8. 核定公告的都市更新事业计划说明书图二份。

9.核定公告的权利变换计划说明书图二份。

10.若涉及建商争议者，检附与建商的协议书复印件一份。

11.与银行协议会议纪录复印件，如已达成协议或签定契约者，检附其协议书或合约书或相关证明文件复印件一份。

12.建筑执照复印件一份（得于送本会董事会核定前补件即可）。

（二）文件审查

本会于收到申请单位所提出的申请文件后，交由财团法人都市更新研究发展基金会进行文件审查，符合规定者，即进行下一阶段审查作业。未能符合规定者，通知该申请单位于一个月内补正，未能于期限内补正者，退回该申请。其中，文件审查重点包括「相关书图文件是否齐备」与「是否符合申请条件及协助原则」。

（三）委托评估

在通过文件审查后，由本会委托原三家鉴价机构以外的其它一家鉴价机构，针对申请单位所提供的鉴价报告书进行评估，评估其鉴价内容是否合理，提供审查小组参考。

（四）内容初审

财团法人都市更新研究发展基金会就申请单位所提书图文件进行内容初审，并作成初审意见表，并同申请文件提送审查小组。初审内容重点如下：

1.权利变换计算架构（包括共同负担、分配方式等）是否合理。

2.权利变换中各项计算数值内容是否正确。

3.都市更新事业执行的可行性。

（五）审查小组审查

审查小组就申请案进行审查时，视实际需要邀请申请单位至审查小组说明，或委请审查委员进行实地访查，再提请审查小组审查，并作成审查结论。

1.同意核准：将申请案件径送本会董事会核定。

2.不予核准：本会将就审查小组不予核准理由，通知申请单位。

（六）异议申复

申请单位于收到不予核准通知后，应于一个月内提出申覆，提请审查小组复审，经复审决议再退件后，即不得再行提出申覆。

（七）董事会核定

本会将审查小组审查结果提报本会董事会核定：

1.同意核准：董事会同意核定后，通知申请单位进行签约事宜。

2.不予核准：叙明不予核准理由通知申请单位，不得再提申覆。

（八）核准通知

经本会董事会同意核定后，由本会通知申请单位办理签约手续。

（九）签约

依本会所拟合约，由申请单位会同协助项目二申请者至本会办理签约事宜。

（十）缴款

本会于签订合同后第一次拨款时，需由申请单位将重建工程营造承揽合约以副本或复印件（须加盖都市更新会印鉴大小章）乙份，连同缴款通知书寄予本会。

1.协助项目一：

依核定申请单位所提价金给付方式与预定时间表，由本会配合申请单位缴款通知书缴款。依付款性质大致上可分下列三项：

- （1）重建费用：配合一般住户自备款及银行资金到位方式缴款，分别将支付款项拨入自备款专户及融资贷款专户。

(2) 现金补偿费用：本项费用支付，若采申请协助金额计算方式一者，于权利变换计划核定后，依申请单位发放通知支付。

若采计算方式二者，以产权登记至申请单位时，配合申请单位通知支付。申请单位得申请提前发放该费用，应于申请时一并注明，本会支付该项目费用时，得先予扣除该项费用提前支付期间（指自提前支付日至产权过户移转登记完成日）所衍生的利息，原则上该利息以年利率 5% 计算，得由本会视实际情况调整。

(3) 尾款：扣除由本会已支付的费用并办妥所有权移转登记予本会，于完成交屋并结算所有相关费用后一个月内，付清剩余款项。

2. 协助项目二：

协助项目二的拨款依「协助项目二参与者同意书」的意愿勾选采下列方式处理：

(1) 申请者于申请时表明不愿购回其产权：依协助项目一方式办理。

(2) 申请者于申请时表明愿意购回其产权：

申请住户需配合申请单位，办理该产权重建费用的银行贷款事宜，本会先期仅配合小区其它住户缴款期限，代为支付工程自备款。

(十一) 协助项目二之归垫

1. 归垫期限

本会于工程期间代协助项目二申请者所支付的工程自备款，应于都市更新事业施工完成，办理产权登记过户前，由原申请单位汇齐协助项目二申请者的同意归垫书，统一送至本会申请办理归垫事宜。

2. 归垫之处理方式

(1) 如期归垫：本会于收受申请单位所提同意归垫书后，就表明同意归垫者部分，计算代缴的工程自备款并加计支付期间所衍生的利息，通知申请单位办理归垫缴款事宜，该年息原则上以年利率 5% 计算，得由本会视实际情况调整。

(2) 无法归垫：本会于收受申请单位所提同意归垫书后，就申请单位所提无法归垫者，于产权移转过户时，依原签订的合约书，完成该产权的银行贷款清偿后，办理移转过户事宜。

(十二) 产权取得

申请单位及协助项目二申请者应于更新事业完成取得使用执照后四个月内依原签订合同办理该协助项目产权的移转过户，并于使用执照取得后六个月内办理交屋。

八、稽核办法

配合「都市更新团体设立及解散管理办法」第三十条及第三十一条规定，都市更新会应每季向本会申报事业计划、权利变换计划及预算等执行情形，并提供会计资产负债表、收支明细表及其它经主管机关指定之报表。本会有权随时派员查核都市更新会帐目的权利，一但发现都市更新会执行都市更新事业有违「都市更新条例」第五十六条规定者，得主张解除所订的移转契约。

九、其它

本会得依事实需要调整「临门方案」的实施方式。

执行情形

本方案推出后，已经完成权利变换计划的东势镇「名流艺术世家」与草屯镇「水稻之歌第七期」皆符合「临门方案」的申请条件，且分别于九十年五月十九日与八月十七日开工，成为九二一震灾后成功地循都市更新途径办理重建的二栋集合住宅。

预期效果

临门方案除了可有效缩短集合住宅的重建时程，发挥临门一脚的作用外，透过申请条件的设定，也让助人助的原则得以坚持，而专款投入后所带动的乘数效应不仅可以有效带动重建区产业复苏，提高银行承办集合住宅重建贷款的信心，而临门方案所取得的住宅甚至可与重建意愿比例较低的其它集合住宅进行民间版以地易地，安置有意参与重建的受灾户或弱势灾户，永续民间捐款的爱心，绝对是一项「一举数得」的重建方案：

（一）至少解决五十栋大楼，六千六百六十户的重建难题

依本方案投入的金额与申请条件，以每户价购土地与重建费用总计三百万元估算，本方案可以价购重建的户数约为 1,667 户，若以至少四倍的乘数效应计算，总计至少可解决 50 栋，6,668 户集合住宅重建难题。

（二）带动集合住宅重建意愿，强化银行贷款信心

本方案实施后，将可有效带动集合住宅的重建意愿，而贷款银行也将因本会的直接投入，强化其承办重建贷款的信心。

（三）刺激二百亿营建产值，带动重建区产业复苏

本方案实施后，将可让停滞不前的集合住宅重建工作大步迈开，以每个申请单位价购范围皆为百分之二十五估算，将可获得至少四倍的乘数效应，至少刺激二百亿的营建产值，有效带动重建区的产业复苏。

（四）震灾捐款转成福利住宅，永续民间捐款的爱心

本方案实施后，五十亿元民间捐款将转换成 1,667 户住宅，其可以转售给其它受灾户、或用来安置弱势受灾户，或转捐地方政府作为社会福利用途，让民间捐款永续利用。

（五）为全民省下巨额之利息补贴，减轻政府财政负担

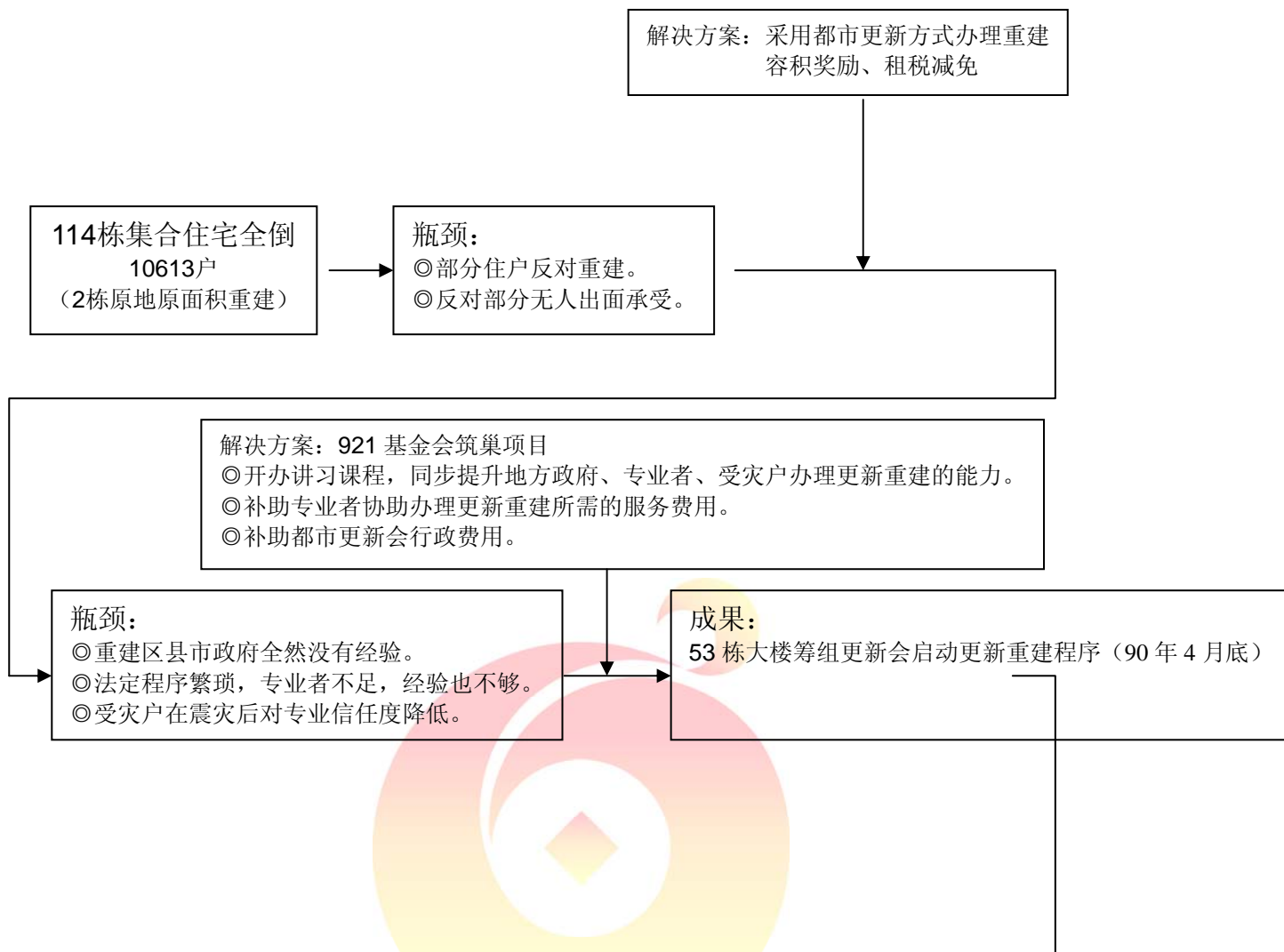
依「九二一震灾重建暂行条例」第五十二条之一规定，公寓大厦因震灾毁损办理原地重建，经不同意重建决议之区分所有权人出让其区分所有权及其基地所有权应有部分，并经金融机构核放融资贷款于该受让人者，得由内政部办理对承办该贷款的金融机构补贴利息。以政府公告「每户最高补贴额度为新台币二百五十万元，一百万元以下固定补贴年率 5.35%，一百万元至二百五十万元固定补贴年率 2.35%」之利息补贴方式来计算，（最长）五年期间，政府为支付五十亿元贷款的利息补贴总额为： $50 \text{ 亿} \times 3.55\% \text{（平均利率）} \times 5 \text{（年）} = 8.875 \text{ 亿}$ 。此一利息补贴支出将因本会出面成为受让人而节省下来。

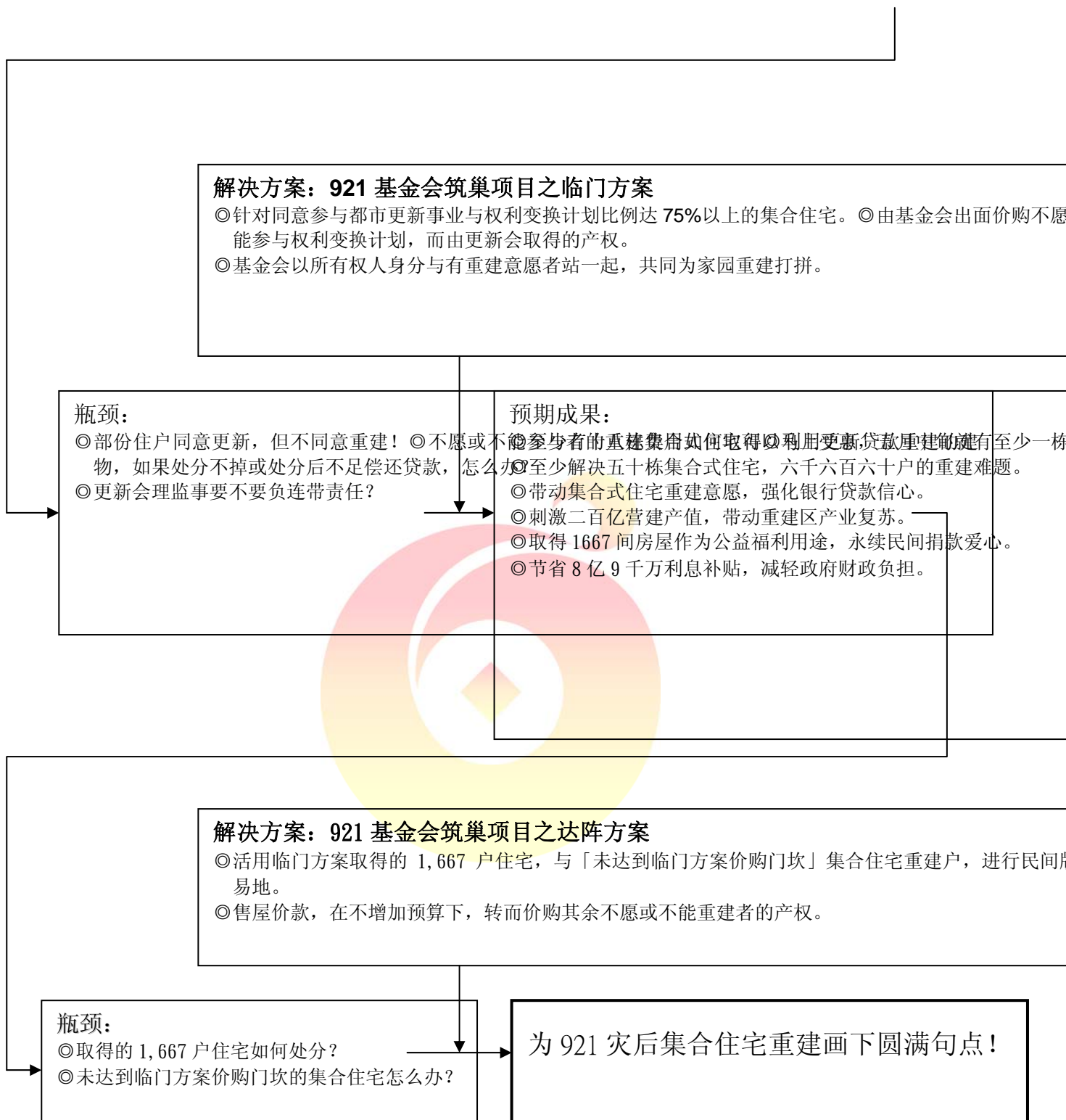
后续.....从筑巢、临门到达阵

本方案推出后，除了透过重建辅导员培训课程中遴选四名小区重建辅导员，以责任分区的方式，驻守第一线了解重建进度并推动「临门方案」外，亦聘请万国法律事务所拟定更新会与银行团的联贷合约范本，以及本会与更新会、本会与「更新单元范围内愿意参与权利变换计划，但无法配合工程进度如期缴纳重建自备款的不动产所有权人」的合约。

如何运用临门方案所取得的 1,667 户住宅，解决未达到临门方案价购门坎的集合住宅重建难题，将是继「临门方案」后的下一阶段工作重点，为此，我们将推动临门方案，且获致相当成果后，再度推出「达阵方案」，将临门方案所取得的住宅与「未达到临门方案价购门坎」集合住宅重建户，进行民间版以地易地。如图四所示。







图四 从筑巢、临门到达阵方案示意图

补助受灾地区个别建筑物规划设计费用计划

计划缘起

九二一震灾之后，内政部营建署于八十八年十二月十七日依紧急命令公布「九二一大地震灾后个别建筑物重建奖励要点（附录五）」（台八八内营字第八八七八三一一号），规定「灾区农舍」、「原住民住宅」、「一般单栋及连栋住宅（含店铺住宅）」、「原有二个以上个别建筑基地合并规划共同申请建筑的住宅」经当地主管建筑机关认定系因震灾毁损，原地个别拆除重建，且于八十九年三月二十四日以前提出申请建造执照的案件，若委托开业建筑师依规定规划设计建筑者，可申请直辖市、县（市）政府或经其授权的乡（镇、市）公所予以「免缴纳建造执照规费及使用执照工本费」与「依建筑物楼地板面积每平方米新台幣四百元规划设计补助费（每一住宅单位最高补助新台幣五万元）」的奖励，至于奖励所需的经费来源，则由直辖市、县（市）政府依据实际受损建筑物数量资料预估所需经费，送内政部依规定向财团法人九二一震灾重建基金会申请补助。

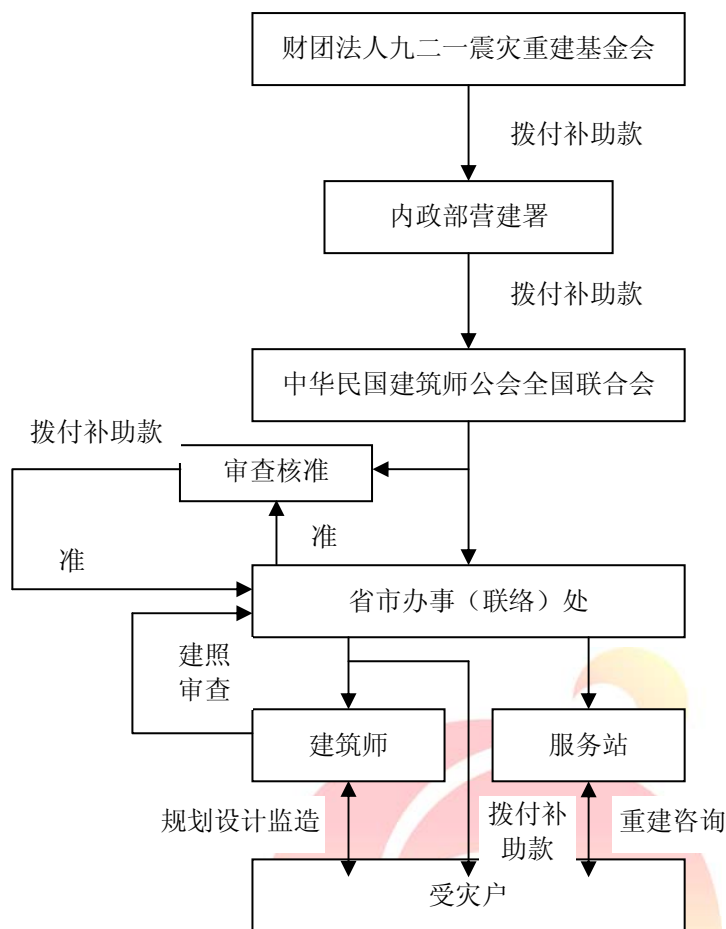
因此，内政部营建署依据其所公布的奖励要点第八点规定，于八十九年一月二十五日向财团法人九二一震灾重建基金会提出「补助受灾地区个别建筑物规划设计费用计划」申请补助经费，经本会第一届第三次董监事联席会（八十九年五月十七日）核定通过补助 500,000,000 元，该补助款项因本会董监事总辞、改组而迟至八十九年七月三日才予以拨款。

其中，本计划所据以实施的「九二一大地震灾后个别建筑物重建奖励要点」，于「九二一震灾重建暂行条例」通过后（八十九年二月三日公布施行），复由内政部予以修正，并于八十九年四月一日公布（台八九内营字第八九八二九三一号）；修正后的奖励要点（附录六）除了放宽申请期限（第三点）与设计规范（第四点），缩小奖励范围至仅限于补助规划设计费外，也对于奖励案件的审理作业与补助款核拨方式作了大幅度的调整，从先前所拟由直辖市、县（市）政府或经其授权的乡（镇、市）公所负责审理，且由直辖市、县（市）政府统筹支应补助费的方式，调整成由内政部洽请中华民国建筑师公会全国联合会，协助办理奖励案件的审查与补助费的核拨；此一调整不仅确立了「尊重专业」与「专业委托」的原则，且对于计划的顺利推动提供了良好的基础。至于中华民国建筑师公会全国联合会协助办理本项计划的行政作业费 15,000,000 元，则由内政部营建署另行筹措财源支应。

实施过程

中华民国建筑师公会全国联合会于承办本项计划后，随即提出「补助受灾地区个别建筑物规划设计费用建筑物重建辅导工作要点」，并于八十九年七月三十一日、八月四日、八月十日假台北台湾师范大学演讲厅、高雄正修技术学院国际会议厅、台中中教人员训练中心演讲厅举办三场建筑师研习教育，而后即征询所有参加研习教育的四百多位建筑师，按其参与服务处的意愿，每三位编组为重建服务队，并于八月十一日起于十五个县（市）设置服务处，提供灾区重建服务建筑师基本数据，每周三次安排建筑师轮值，接受灾区民众咨询，协助灾区民众遴选建筑师办理规划设计工作，并接受县（市）政府授权协助审查建照执照。

至于申请案件的审查与补助款的核拨作业，则依「补助受灾地区个别建筑物规划设计费用补助款审查稽核办法」规定，由建筑师凭申请书、补助申请表、许可文件与起造人同意书向所属办事（联络）处申请补助，经台湾省建筑师公会各办事（联络）处及台北市建筑师公会审核后，于每月第一及第三周的周一前汇整送全联会，而全联会则于每月第二及第四周的周一前就各办事（联络）处所提送的申请予以审查稽核，并于当周周四将补助款拨付台湾省建筑师公会各办事（联络）处及台北市建筑师公会指定的金融机构账户，再将补助款转交起造人（受补助户）。其申请补助的工作流程如图五。



图五 补助受灾地区个别建筑物规划设计费用计划工作流程

实施方式

一、补助对象

- (一) 九二一灾区建筑物经当地主管建筑机关认定系因地震损坏而原地个别拆除重建，并作为「农舍」、「原住民住宅」、「住宅、店铺住宅、集合住宅」用途的建筑物或住宅单位，于申请期限前提出申请建造执照的案件，若委托开业建筑师依规定规划设计建筑者，都可以申请补助规划设计费。
- (二) 依「九二一震灾灾区建筑物管理简化规定」得以报备方式原地建造免请领建造执照者，如经建筑师设计签证，也可以申请补助规划设计费。

二、补助标准

规划设计费每平方公尺补助新台币四百元，每一住宅单位最高补助金额为新台币五万元。

三、申请方式

- (一) 申请补助者，得于领得建造执照前或领得建造执照后，委托开业建筑师向承办单位提出申请。
- (二) 于领到建造执照前提出申请者，应等领到建造执照后，才由受委托的建筑师向承办单位申请拨付规划设计补助费。

四、申请条件

建物起造人委托开业建筑师办理规划设计时，必须符合下列规定，才可申请补助规划设计费：

- (一) 农舍及原住民住宅建筑物屋顶，按其建筑面积至少百分之五十以上设置斜屋顶。
- (二) 建筑材料宜采用能配合当地自然景观及人文环境的材质，建筑物造型及色彩宜考虑环境调和为原则。
- (三) 建筑基地的法定空地除通路、停车空间及其它必要设施者外，应予以植栽绿化。
- (四) 建筑基地面积在一千五百平方公尺以上者，应自建筑线退缩四公尺以上建筑。但直辖市、县（市）政府或经其授权的乡（镇、市）公所另有规定者，依其规定办理。
- (五) 建筑基地面积在一千五百平方公尺以上者，留设的法定空地其中一处应符合下列规定：
 - 1.任一边最小宽度应在三公尺以上。
 - 2.留设最小面积应在基地面积十分之一以上。
 - 3.至少有一段应衔接道路或沿建筑线的退缩空地，衔接长度应在三公尺以上。
- (六) 其它直辖市、县（市）政府或经其授权的乡（镇、市）公所规定应配合事项。

实施成果

依「九二一大地震灾后个别建筑物重建奖励要点」申请期限与本计划执行期限规定，并考虑行政院九二一特别预算小区重建基金确实可以顺利接轨，本项补助计划已于九十年三月三十一日结束；总计补助重建户数 6,379 户，补助经费 300,083,934 元，结余款 200,820,361 元（含孳息）已退回（表十二）。

本计划所补助的户数仅代表九二一震灾后至九十年三月三十一日间，委托开业建筑师依规定规划设计且于原地办理重建的重建户数，不包括易地重建、重购及未委托开业建筑师依规定规划设计建筑者（如搭建铁皮屋者）。

表十二 补助户数与经费总表（九十年三月三十一日止）

县市别	补助户数	补助金额	县市别	补助户数	补助金额
南投县	4,102 (28,361)	191,640,746	台中县	1,959 (18,924)	90,628,371
南投市	1,098 (5,213)	52,322,986	丰原市	159 (1,748)	7,349,202
埔里镇	1,009 (6,250)	47,657,741	大里市	232 (2,917)	11,201,020
草屯镇	397 (2,557)	15,854,263	太平市	503 (2,208)	21,921,592
竹山镇	619 (2,828)	28,950,458	东势镇	468 (5,139)	22,145,265
集集镇	225 (1,819)	10,959,686	新社乡	154 (1,490)	7,310,358
名间乡	36 (359)	1,755,818	石冈乡	104 (1,848)	4,878,864
鹿谷乡	177 (1,140)	8,370,460	雾峰乡	329 (2,872)	15,348,238
中寮乡	170 (2,542)	8,122,984	和平乡	4 (634)	190,964
鱼池乡	135 (2,375)	6,609,596	其他	6 (68)	282,868
国姓乡	75 (1,913)	3,657,594			
水里乡	98 (599)	4,531,708			
信义乡	29 (436)	1,393,200			
仁爱乡	34 (330)	1,654,254			
苗栗县	4 (619)	200,000	嘉义县	7 (30)	350,000

台中市	68 (2,803)	2,984,180	台北县	104 (221)	4,570,560
彰化县	50 (580)	2,408,400	台北市	33 (164)	1,258,310
云林县	52 (533)	2,498,726	总计	6,379 (51,753)	300,083,934

注：括号内数字为九二一及一〇二二震灾中全倒户户数。

后续

由于行政院九二一震灾灾后重建推动委员会已于九十至九十二年度特别预算内编列小区重建更新基金一十亿，其中，有关个别建筑物重建规划设计补助费即编列十四亿五千万；因此，本项计划的后续经费已由行政院九二一震灾小区重建更新基金支应，而申请奖励的期限也配合九二一震灾重建暂行条例适用期限，延长至九十四年二月五日。至于计划执行期间，有关设计规范（第四点）的放宽及易地重建户的纳入受补助对象等争议与诉求，则有待内政部营建署与中华民国建筑师公会全国联合会积极因应。



附录五 九二一大地震灾后个别建筑物重建奖励要点

中华民国八十八年十二月十七日
台八八内营字第八八七八三一一号

- 一、为执行灾后重建计划工作纲领，特订定本要点。
- 二、本要点适用对象为灾区建筑物经当地主管建筑机关认定系因地震损坏原地个别拆除重建之下列建筑物：
 - (一) 农舍。
 - (二) 原住民住宅。
 - (三) 一般独栋及连栋住宅（含店铺住宅）。
 - (四) 原有二个以上个别建筑基地合并规划共同申请建筑之住宅。
- 三、本要点适用范围为八十九年三月二十四日以前提出申请建造执照之案件。
- 四、委托开业建筑师依下列规定规划设计建筑者，得申请直辖市、县（市）政府或经其授权之乡（镇、市）公所依第五点规定奖励：
 - (一) 农舍及原住民住宅建筑物屋顶按其建筑面积至少百分之五十以上设置斜屋顶，其斜屋顶之坡度以不小于一比四为原则。
 - (二) 建筑材料宜采用能配合当地自然景观及人文环境的材质，建筑物造型及色彩宜考虑环境调和为原则。
 - (三) 建筑基地之法定空地除通路、停车空间及其它必要设施者外，应予以植栽绿化。
 - (四) 除农舍及原住民住宅以外，应自建筑线退缩四公尺以上建筑。但直辖市、县（市）政府或经其授权之乡（镇、市）公所另有规定者，从其规定。
 - (五) 原有二个以上个别建筑基地合并规划共同申请建筑之住宅基地面积在五百平方公尺以上者，其留设之法定空地其中一处应符合下列规定：
 1. 任一边最小宽度应在三公尺以上。
 2. 留设最小面积应在基地面积之十分之一以上。
 3. 至少有一段应临接道路或沿建筑线之退缩空地，临接长度应在三公尺以上。
 - (六) 其它直辖市、县（市）政府或经其授权之乡（镇、市）公所规定应配合事项。
- 五、依第四点规划设计，并经依第七点审查通过者，得依下列规定奖励：
 - (一) 免缴纳建造执照规费及使用执照工本费。
 - (二) 申请案件之建筑物楼地板面积每平方公尺给予新台币四百元规划设计补助费，每一住宅单位最高补助新台币五万元，每一申请案件以不超过新台币一百万元为原则。
- 六、申请奖励案件应并同申请建造执照时提出。
规划设计补助费于领得建造执照后发给。
- 七、直辖市、县（市）政府或经其授权之乡（镇、市）公所为审查申请奖励案件，得另定处理规定办理。
- 八、直辖市、县（市）政府应依据实际受损建筑物数量资料预估所需经费，送内政部依规定向财团法人九二一灾后重建基金会申请补助拨付直辖市、县（市）政府统筹支应。

附录六 九二一大地震灾区个别建筑物重建规划设计费奖励要点

内政部八十九年四月一日

台八十九内营字第八九八二九三一号函修正

- 一、为执行灾后重建计划工作纲领及九二一震灾重建暂行条例第五十八条规定，特订定本要点。
- 二、本要点适用对象为灾区建筑物经当地主管建筑机关认定系因地震损坏原地个别拆除重建并作为下列用途之建筑物或住宅单位：
 - (一) 农舍。
 - (二) 原住民住宅。
 - (三) 住宅、店铺住宅、集合住宅。
- 三、本要点适用范围为九十年三月三十一日以前提出申请奖励之案件。
- 四、起造人委托开业建筑师依下列规定规划设计建筑者，得依第五点规定奖励：
 - (一) 农舍及原住民住宅建筑物屋顶按其建筑面积至少百分之五十以上设置斜屋顶。
 - (二) 建筑材料宜采用能配合当地自然景观及人文环境的材质，建筑物造型及色彩宜考虑环境调和为原则。
 - (三) 建筑基地之法定空地除通路、停车空间及其它必要设施者外，应予以植栽绿化。
 - (四) 建筑基地面积在一千五百平方公尺以上者，应自建筑线退缩四公尺以上建筑。但直辖市、县（市）政府或经其授权之乡（镇、市）公所另有规定者，从其规定。
 - (五) 建筑基地面积在一千五百平方公尺以上者，其留设之法定空地其中一处应符合下列规定：
 1. 任一边最小宽度应在三公尺以上。
 2. 留设最小面积应在基地面积之十分之一以上。
 3. 至少有一段应临接道路或沿建筑线之退缩空地，临接长度应在三公尺以上。
 - (六) 其它直辖市、县（市）政府或经其授权之乡（镇、市）公所规定应配合事项。
- 五、依第四点规划设计，并经依第六点审查通过之申请奖励案件，其楼地板面积每平方公尺给予新台币四百元规划设计补助费，每一住宅单位最高补助新台币五万元。
- 六、申请奖励案件得于领得建造执照前或领得建造执照后，委托开业建筑师向内政部指定之受理申请单位提出申请。但领得建造执照前申请者，应俟领得建造执照后由该受委托建筑师向内政部指定之受理申请单位申请拨付规划设计补助费。

申请奖励案件之建造执照及使用执照上均应注明系经由财团法人九二一震灾重建基金会补助规划设计补助费。
- 七、申请奖励所需经费由内政部依规定向财团法人九二一震灾重建基金会申请补助。

申请奖励案件之受理审查作业及规划设计补助费之核拨，内政部得洽请中华民国建筑师公会全国联合会协助办理。

提拨专款办理震灾灾民重建家园信用保证业务计划

计划缘起

九二一震灾后，中央银行立即依「紧急命令」第二点规定，于八十八年十月十五日公布「九二一地震灾民重建家园紧急融资专款之提拨及作业应注意事项」（中央银行（八十八）台央业字第 0201491 号），并提拨邮政储金转存款及其它转存款共新台币一千亿元，供银行办理九二一地震灾民购屋、住宅重建及修缮等长期低利、无息紧急融资，以加速灾民重建家园，减轻灾民财务负担；此一措施自公布后至八十九年三月初，因灾民经济情况不佳，无法提供足够的担保品，以及银行承作意愿不足，致贷款金额与预期效益出现落差，仅贷出一百多亿元。

为了突破瓶颈，有效加速灾后重建，行政院经研商后，于八十九年三月九日宣布比照原住民贷款信用保证的作法，筹设总额为二十亿的「震灾地区灾民住宅重建信用保证基金」，对于无法提供足额担保品的弱势灾民，以及复杂性与困难度较高的集合住宅兴建贷款，提供信用保证，取得贷款，以及分担金融机构的贷款风险，提高金融机构给予灾民贷款的信心，并责成财政部拟定具体计划，向财团法人九二一震灾重建基金会申请提拨专款设立基金，再委由财团法人中小企业信用保证基金办理。

财政部依据行政院的指示，于三月十四日签报「震灾地区灾民重建家园信用保证基金业务处理要点（草案）」（台财融字第八九七二六五九一号签），经行政院准予修正核定（台八十九内字第〇七九四八号，附录七），名称并修正为「震灾灾民重建家园贷款信用保证业务处理要点」。

依据行政院所核定的「震灾灾民重建家园贷款信用保证业务处理要点」，财政部于八十八年三月二十二日正式向财团法人九二一震灾重建基金会提出「提拨专款办理震灾灾民重建家园信用保证业务计划」申请同意提拨专款新台币二十亿元，委由财团法人中小企业信用保证基金设置专户，办理震灾灾民重建家园贷款信用保证（台财融第八九一〇四〇四六号），协助无法提供足额担保的弱势灾民取得贷款，提高金融机构办理相关贷款的意愿；四月十九日，财政部又函本会申请同意增加提拨专款为新台币三十亿元，将依都市更新条例第十五条规定设立的都市更新团体纳入专款保证业务的机制中，以因应未来都市更新团体申请重建融资保证的需要。

「提拨专款办理震灾灾民重建家园信用保证业务计划」经本会八十九年五月二日审议委员会审议通过后，提报本会八十九年五月十七日第一届第三次董监事联席会讨论，但因该次会议决定董监事总辞而搁置，至六月十九日第一届第四次董监事联席会才予以核定通过，并于八月三日拨付新台币十亿元予财团法人中小企业信用保证基金。

实施过程

财团法人中小企业信用保证基金于承办本项业务后，即于八十九年六月三十日拟妥「财团法人中小企业信用保证基金九二一震灾信用保证委托契约」、「中小企业信用保证基金九二一震灾灾民重建家园贷款信用保证作业要点」与「九二一震灾灾民重建家园贷款信用保证专款设置及运用管理要点」，报经财政部准予同意备查（八十九年八月三日台财融第八九七四四二七三号）后，即于八月四日发函邀请所有办理中央银行「九二一地震灾民重建家园紧急融资」的金融机构签署委托契约，并于八月二十四日展开一连串的说明会与加速推动办理震灾灾民重建家园信用保证业务的座谈会。

实施方式

「信用保证」是以补充信用的方式，协助无法提供足额担保品的九二一震灾弱势灾民或集合住宅受灾户依法设立的都市更新团体，顺利取得重建家园所需的贷款，并分担金融机构授信风险，提高金融机构贷款意愿。

一、保证对象

- (一) 九二一震灾小区或集合住宅受灾户依「都市更新条例」第十五条规定设立的都市更新团体。
- (二) 无法提供足额担保品的弱势灾民。

二、保证类别

- (一) 都市更新团体部分：为办理依法核定发布实施的更新事业计划或权利变换计划所需的贷款。
- (二) 弱势灾民部分：修缮贷款、重建贷款、购屋贷款。

三、保证额度

- (一) 都市更新团体部分：以不愿意或不能参与更新重建的受灾户原应负担的更新重建费用为限，并以依法核定发布实施的更新事业计划或权利变换计划所核列的金额为准。
- (二) 弱势灾民部分：修缮贷款每户最高一百五十万元、重建及购屋贷款每户最高三百五十万元。

四、申请条件

- (一) 符合申贷「中央银行千亿元震灾重建项目贷款」资格：
 - 1. 为九二一震灾受灾户（指毁损房屋的所有权人），且自有住宅毁损并经承办金融机构勘查属实者。
 - 2. 每一受灾户可以由毁损房屋原所有权人本人或配偶或直系血亲中一人提出申请。
 - 3. 每一受灾户及申请贷款者仅能就「震灾重建项目贷款」融资申贷一次。
 - 4. 承贷金融机构要求的其它文件。
- (二) 不得重复申请信用保证贷款。

五、检具文件

- (一) 都市更新团体申请贷款信用保证：
 - 1. 当地直辖市、县（市）都市更新主管机关核发的立案证书。
 - 2. 经核定发布实施的都市更新事业计划。
 - 3. 若以权利变换方式实施都市更新时，须提出权利变换计划。
- (二) 申贷重建或购屋贷款信用保证：
 - 1. 毁损自有住宅所有权证明。
 - 2. 户籍数据复印件（若无法取得户籍数据复印件，可以村里长证明代之）。
 - 3. 政府机关（县（市）政府或乡（镇、市、区）公所）出具的房屋毁损受灾证明（全倒、半倒证明或全倒、半倒慰问金发放证明，且承办金融机构对住宅半倒者须至现场勘查拆除属实，方予核贷）。
 - 4. 切结未重复申贷的书面声明。
 - 5. 承贷金融机构要求的其它文件。
- (三) 申贷修缮贷款信用保证：

1. 毁损自有住宅所有权证明。
2. 户籍数据复印件（若无法取得户籍资料复印件，得以村里长证明代之）。
3. 政府机关（县（市）政府或乡（镇、市、区）公所）出具的毁损受灾证明（如半倒慰助金发放证明，或半倒、龟裂、毁损证明；或经专门的建筑、结构、土木等技师公会出具的住屋毁损勘验证明）；以上证明取得若确有困难，得由村里长出具证明并检附毁损房屋照片存证。
4. 切结未重复申贷的书面声明。
5. 承贷金融机构要求的其它文件。

六、送保程序

金融机构应于拨付贷款后七个营业日内填送「移送信用保证通知单」，并将保证手续费汇到中小企业信保基金所指定的账户，通知信保基金追认信用保证，而保证责任则自授信日起生效。

实施进度

本项业务自八十九年八月三日起至九十年八月十三日止，已与中小企业信保基金签署委托签约的金融机构，总计 87 家，包括银行 47 家、农会 23 家、信用合作社 13 家、信托投资公司 1 家、人寿保险公司 3 家。总计送保件数 1,164 件，融资金额为 971,337,500 元，保证金额为 970,607,500 元，每件平均贷款金额为 834,482 元，保证金额为 833,855 元（表十三）。依对象别区分，以弱势灾民重建贷款最多，送保件数 1,006 件，融资金额为 849,937,500 元，保证金额为 849,207,500 元（表十四）；依金融机构别统计，以合库银行最多，送保件数 324 件，融资金额为 254,860,000 元，保证金额为 254,860,000 元（表十五）；依地区别区分，以南投县最多，送保件数 861 件，融资金额为 712,639,500 元，保证金额为 711,909,500 元（表十六）。

相较于同一时段（八十九年七月底至九十年七月底）921 央行仟亿元紧急房贷项目办理情形（表十七），循信用保证管道取得贷款者，以户数计算约占同时期办理紧急房贷项目的 13.75%，以承贷金额计算则约占 5.23%。

表十三 信用保证送保件数、融资与保证金额

保 证 金 额 、 件 数		累 计
重建家园贷款保证	件数	1,164
	融资金额	971,337,500
	保证金额	970,607,500
银行查询件数		1,437
查覆得送保件数		1,437

表十四 信用保证送保件数、融资与保证金额（对象别）

保 证 对 象	件 数	贷 款 金 额	保 证 金 额
弱势灾民修缮贷款	110	53,730,000	53,730,000
弱势灾民重建贷款	1,006	849,937,500	849,207,500
弱势灾民购屋贷款	48	67,670,000	67,670,000
都市更新团体贷款	0	0	0
合 计	1,164	971,337,500	970,607,500



表十五 信用保证送保件数、融资与保证金额（银行别）

银 行 别	件 数	贷 款 金 额	保 证 金 额
中央信托局	0	0	0
中国农民银行	70	127,620	127,620,000
交通银行	0	0	0
台湾银行	226	174,105,000	173,375,000
台湾土地银行	102	89,994,500	89,994,500
台湾省合作金库	324	254,860,000	254,860,000
第一商业银行	148	102,120,000	102,120,000
华南商业银行	10	4,040,000	4,040,000
彰化商业银行	24	15,210,000	15,210,000
中国国际商业银行	11	4,510,000	4,510,000
台北银行	1	360,000	360,000
高雄银行	0	0	0
世华联合商业银行	13	36,010,000	36,010,000
华侨商业银行	1	250,000	250,000
上海商业储蓄银行	0	0	0
台湾中小企业银行	26	14,860,000	14,860,000
台北国际商业银行	0	0	0
新竹国际商业银行	0	0	0
台中商业银行	91	70,878,000	70,878,000
台南区中小企业银行	1	1,500,000	1,500,000
花莲区中小企业银行	0	0	0
万通商业银行	7	2,980,000	2,980,000
大安商业银行	0	0	0
联邦商业银行	1	1,760,000	1,760,000
中华商业银行	1	570,000	570,000
亚太商业银行	4	1,820,000	1,820,000
华信商业银行	0	0	0
远东国际商业银行	0	0	0
玉山商业银行	0	0	0
万泰商业银行	0	0	0
泛亚商业银行	0	0	0
中兴商业银行	0	0	0
富邦商业银行	0	0	0
大众商业银行	0	0	0
宝岛商业银行	0	0	0
台新国际商业银行	0	0	0
安泰商业银行	0	0	0
中国信托商业银行	0	0	0
第七商业银行	0	0	0
庆丰商业银行	1	1,290,000	1,290,000

汇通商业银行	0	0	0
阳信商业银行	0	0	0
华泰商业银行	0	0	0
板信商业银行	0	0	0
三信商业银行	1	1,380,000	1,380,000
联信商业银行	0	0	0
诚泰商业银行	0	0	0
台北县新庄市农会	0	0	0
苗栗县卓兰镇农会	1	700,000	700,000
台中市农会	0	0	0
台中县农会			
台中县大里市农会			
台中县太平市农会			
台中县大雅乡农会			
台中县石冈乡农会	26	20,830,000	20,830,000
台中县乌日乡农会			
台中县东势镇农会			
台中县清水镇农会			
台中县和平乡农会			
南投县农会			
南投县鹿谷乡农会			
南投县草屯镇农会			
南投县中寮乡农会			
南投县水里乡农会			
南投县集集镇农会			
南投县鱼池乡农会	33	27,580,000	27,580,000
南投县埔里镇农会			
南投县仁爱乡农会			
南投县名间乡农会			
南投县竹山镇农会			
南投县信义乡农会			
彰化县芬园乡农会	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
台北县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
台中县丰原市信用合作社	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
云林县斗六信用合作社	0	0	0
中联信托	0	0	0
新光人寿	0	0	0
国泰人寿	2	1,600,000	1,600,000
中国人寿	0	0	0
合 计	1,164	971,337,500	970,607,500

表十六 信用保证送保件数、融资与保证金额（地区别）

县 市 别	件 数	贷 款 金 额	保 证 金 额
台北市	10	7,720,000	7,720,000
台北县	12	12,310,000	12,310,000
基隆市	1	1,500,000	1,500,000
桃园县	1	1,600,000	1,600,000
新竹县	1	1,600,000	1,600,000
苗栗县	6	4,350,000	4,350,000
台中市	24	37,478,000	37,478,000
台中县	228	169,610,000	169,610,000
南投县	861	712,639,500	711,909,500
彰化县	4	2,430,000	2,430,000
云林县	5	3,500,000	3,500,000
嘉义县	4	9,500,000	9,500,000
台南县	1	1,860,000	1,860,000
屏东县	1	1,320,000	1,320,000
金门县	1	1,320,000	1,320,000
高雄市	2	500,000	500,000
高雄县	1	700,000	700,000
合 计	1,164	971,337,500	970,607,500

表十七 921 央行仟亿元紧急房贷项目办理情形（对象别）

贷款种类	八十九年七月底		九十年七月底		累计增加	
	户 数	贷 款 金 额	户 数	贷 款 金 额	户 数	贷 款 金 额
修缮贷款	10,146	575,366	11,696	711,675	1,550	136,309
重建贷款	2,729	229,296	7,160	1,160,513	4,431	931,217
购屋贷款	4,970	1,266,877	7,454	2,057,467	2,484	790,590
合 计	17,845	2,071,539	26,310	3,929,655	8,465	1,858,116

后续

本项业务自开办以来，承办金融机构申请送保案件并不踊跃，而原先预期的乘数效果也未出现，本会董监事联席会担心巨额的民间捐款将因此而冻结，无法充分发挥其应有的效益，故于八十九年十二月二十日第一届第六次董监事联席会决定将原核定提拨专款三十亿元的决议，予以修正并减少为十亿元，并获得行政院代表黄

荣村政务委员的支持，应允同意后续经费由政府编列预算支应。

附录七 九二一震灾灾民重建家园贷款信用保证业务处理要点

中华民国八十九年三月十七日行政院台八十九内字第○七九四八号函核定
中华民国八十九年五月 四日行政院台八十九内字第一二五三六号函修正
中华民国八十九年七月十九日行政院台八十九财字第二一六九一号函修正

一、依据

依行政院八十九年三月十五日台八十九内字第○七五五二号函，由财团法人九二一震灾重建基金会捐赠专款，交由财团法人中小企业信用保证基金（以下简称信保基金）设置专户运用及管理，特订定本处理要点（以下简称本要点）。

二、目的

- （一）协助九二一震灾小区或集合住宅受灾户依法设立之都市更新团体，取得都市更新贷款，以加速灾后小区及集合住宅重建更新。
- （二）协助无法提供足额担保品之九二一震灾弱势灾民，取得重建家园贷款，以加速其重建家园，安居乐业。
- （三）分担金融机构贷款风险，提高其承贷意愿。

三、专款来源及保证总额度

由财团法人九二一震灾重建基金会捐赠专款新台币（下同）三十亿元，交由信保基金提供信用保证；信用保证总额度以不超过专款之十倍三百亿元为限。专款之净值如有不足以履行信保基金之保证责任时，由财政部报经行政院同意后编列预算捐助之。本项业务结束时，其资产及负债由国库概括承受。

四、信用保证贷款对象

- （一）九二一震灾小区或集合住宅受灾户依都市更新条例第十五条规定设立之都市更新团体。
- （二）无法提供足额担保品之九二一震灾弱势灾民。

五、信用保证贷款之类别、额度、期限及保证成数

- （一）类别：弱势灾民部分，包括修缮贷款、重建贷款、购屋贷款；都市更新团体部分，为办理经依法核定发布实施之都市更新事业计划或权利变换计划所需之贷款。
- （二）额度：弱势灾民修缮贷款每户最高一百五十万元，重建及购屋贷款每户最高三百五十万元；都市更新团体之信用保证贷款额度，以不愿意或不能参与都市更新受灾户原应负担之都市更新费用为限，并以经依法核定发布实施之都市更新事业计划或权利变换计划核列之金额为准。
- （三）期限：以承贷金融机构核定之贷款摊还期限为准。但弱势灾民信用保证贷款最长不得超过二十年；都市更新团体信用保证贷款最长不得超过五年。
- （四）保证成数：在送保贷款十成范围内，由金融机构视个案需要，自行决定。

六、金融机构查询作业

金融机构审理弱势灾民借款人资格及办理贷款作业，应依据中央银行订定之「九二一地震灾民重建家园紧急融资专款之提拨及作业应注意事项」规定办理。

金融机构办理都市更新团体贷款作业，应查明其有无当地直辖市，县（市）都市更新主管机关核发之立案证书及经核定发布实施之都市更新事业计划。如以权利变换方式实施者，应要求其提供权利变换计划。

金融机构应向信保基金查询借款人无重复申请信用保证后，方得办理贷款；并应于贷款契约中约定借款人有重复申请者，立即丧失贷款期限利益。

金融机构移送信保基金保证之贷款，得免征提连带保证人。

七、移送信用保证程序

金融机构移送信用保证者，应于拨付贷款后七个营业日内填送「移送信用保证通知单」，并将保证手续费汇付至信保基金指定之账户，通知其追认信用保证；保证责任溯自授信日起生效。

八、保证手续费

保证手续费依移送信用保证之贷款金额乘以保证成数再乘以年费率千分之三计算，逐年计收，由信用保证

专款及送保金融机构平均负担；提前解除保证责任者，得就剩余之保证期间，申请退费。

九、信用保证案件逾期之处理

金融机构应于移送信用保证之贷款，到期未还或视同到期后二个月内通知信保基金。

贷款到期（含视同到期）借款人未能依约履行还本付息义务时，金融机构应即依一般银行催收作业措施催收。

十、信用保证责任之履行

贷款到期（含视同到期）届期满五个月，且金融机构已对债务人依法诉追并取得执行名义者，得检具相关凭证及催收纪录等数据，向信保基金请求代位清偿。

十一、代位清偿范围

信用保证代位清偿之责任范围包含贷款本金、积欠利息、逾期利息及诉讼费用。但逾期利息最长为六个月。

信用保证契约应约定金融机构对代位清偿之请求权，以本项保证专户之净值为限，不及于信保基金其它财产。

十二、代位求偿权之处理

经信保基金交付代位清偿款之案件，自代偿之日起，金融机构对债务人求偿权，转移予信保基金。信保基金对于代位求偿权之催收、执行及抵押物之处理，得委托送保金融机构继续办理，送保金融机构不得拒绝；如有收回款项，应按保证成数比率汇还。

十三、信用保证责任之免除

金融机构移送信保基金信用保证之案件有下列情事之一，信保基金解除全部或一部之保证责任：

- （一）贷款对象、授信作业未确实依第六点规定办理者，解除全部保证责任。
- （二）重建或购置之不动产达可设定抵押权时，未依约设定抵押权者，解除全部保证责任。
- （三）贷款资金用以收回承贷金融机构原有债权者，按保证金额占送保贷款金额比率解除保证责任。
- （四）金融机构未依一般催收作业措施催收，或未于信保基金公函所订期限内采取必要之催收措施，且未于期限内告知未处理之理由，或未经信保基金同意径行涂销对债务人之抵押权或撤销假扣押、假处分，致影响授信收回者，解除全部保证责任。但金融机构能提出具体资料经信保基金认可足以核计影响收回数者，仅就影响金额解除保证责任。
- （五）金融机构未于授信拨付后七个营业日内将保证手续费汇存信保基金指定账户或第二年起各年之保证手续费未于已缴保证手续费之保证期间届满后二个月内计收者，解除全部保证责任。但有具体理由经信保基金同意者，不在此限。

十四、呆帐责任之免除

公营金融机构处理本贷款信用保证业务之各级人员，非由于故意、重大过失或舞弊情事所造成之逾期放款或呆帐，依审计法第七十七条第一款规定免除其一部或全部之损害赔偿或予以纠正之处置；民营金融机构得比照办理。

十五、本要点之适用

信保基金及金融机构办理九二一震灾灾民重建家园贷款信用保证业务时，应依本要点之规定办理；本要点未规定者，适用其它震灾及融资相关法令规定。

后记

八十九年九月二十六日行政院将「九二一震灾重建暂行条例」修正案送交立法院，并于十一月十日完成三读、十一月二十九日公布施行；从暂行条例的修正内容来看，新政府的住宅重建政策除了循特别预算程序办理灾区复建所需经费，以提供更多的补助或补贴，来减轻灾民负担，提高重建的意愿，另一部分则是进一步将法令规定予以松绑，以排除可能的重建阻力；因此，政府于八十九年十一月二十九日后的住宅重建政策仍可以「透过补助与补贴，减轻灾民负担，提高重建意愿」与「简化重建程序，化解重建阻力」二个方向加以说明：

（一）透过补助与补贴，减轻灾民负担，提高重建意愿

除延续过去所提供的低利、无息紧急融资、信用保证，利息补贴或补助措施外，透过「九二一震灾重建暂行条例」的增修订，增列四项补助与补贴政策：

1.透过利息补贴，鼓励承购公寓大楼不愿意参加重建者的产权

增列「九二一震灾重建暂行条例」第五十二条之一规定，公寓大厦因震灾毁损办理原地重建，经不同意重建决议的区分所有权人出让其区分所有权及其基地所有权应有部分，并经金融机构核放融资贷款于该受让人者，得由内政部办理对承办该贷款的金融机构补贴利息，以鼓励建商、慈善机构、公益团体、企业等承购不愿意参加重建者的土地及建筑物产权，参与重建。

2.出售重建或重购的房屋后，仍可继续适用优惠贷款利率

于「九二一震灾重建暂行条例」第五十三条增列，经依紧急命令第二点有关规定核贷紧急融资办理购屋或重建贷款的灾区居民，于贷款存续期间内，出售所购或重建的房屋并另购或另建住屋者，得申请更换原贷款的担保，并继续适用优惠贷款利率。

3.于优惠贷款额度范围给予旧贷款利息补贴后的差额补贴

于「九二一震灾重建暂行条例」第五十三条增列，办理利息补贴的原购屋贷款，于紧急命令第二点相关规定的优惠贷款额度范围内，其原购屋贷款利息与补贴的利息及依该优惠贷款规定应由借款人负担的利息差额，由小区重建更新基金补贴。

4.透过融资，鼓励集合住宅采用钢骨结构

于「九二一震灾重建暂行条例」第五十三条增列，集合住宅原地重建采都市更新方式重建时，为达强震区耐震规定，得由政府融资鼓励以钢骨构建，至于因此而增加的工程费，则等重建完成后，得由其奖励增加的楼地板面积抵充。

5.设立小区更新基金，补助或融资小区重建

修正「九二一震灾重建暂行条例」第七十条规定，将设置小区重建更新基金的运用范围增列「受让公寓大厦区分所有权人产权贷款的利息补贴」及「依第五十三条第五项规定办理的利息补贴（即鼓励集合住宅采用钢骨结构）」两项。

（二）简化重建程序，化解重建阻力

除延续过去已放宽的相关规定外，再度透过「九二一震灾重建暂行条例」的增修订，提供更简便的程序：

1.鼓励透过整体开发，解决共有土地的问题

于「九二一震灾重建暂行条例」第十二条中将共有土地问题纳入，规定灾区可供建筑的共有土地位于整体开发范围内者，除于开发前有共有人过半数及其应有部分合计过半数反对外，视为同意参加整体开发。

2.再简化都市更新作业，以加速灾区都市更新

修正「九二一震灾重建暂行条例」第十七条规定，更新单元内土地及合法建筑物所有权人暨其所有土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过二分之一同时，得径行拟定都市更新事业计划，免先拟具事业概要申请核准。

3.降低同意门坎，便于大楼办理重建或修缮补强

增列「九二一震灾重建暂行条例」第十七条之一规定，公寓大厦因震灾毁损而办理原地重建或修缮补强者，得经区分所有权人二分之一以上及其区分所有权比例合计二分之一以上出席，以出席人数二分之一以上及其区分所有权比例占出席人数区分所有权二分之一以上同意即可办理，不受公寓大厦管理条例第三十一条第一项规定的限制。

4.同一基地有数幢建物，可分别计算区分所有权比例

增列「九二一震灾重建暂行条例」第十七条之二规定，同一建筑基地上有数幢建筑物，其中部分建筑物因震灾毁损，依九二一震灾重建暂行条例、都市更新条例或公寓大厦管理条例规定，办理受损建筑物整建、维护或修缮补强时，得在不变更其它幢建筑物区分所有权人的区分所有权及其基地所有权应有部分的情形下，以受损各该幢建筑物区分所有权人的人数、区分所有权及其基地所有权应有部分为计算基础，分别计算其应有的比例。

5.配合灾区乡村区、农村聚落及原住民聚落重建，再放宽土地变更程序

修正「九二一震灾重建暂行条例」第二十条规定，为配合灾区乡村区、农村聚落及原住民聚落重建所需变更的用地，其面积在五公顷以下者，应由申请人拟具相关文件，向该管县（市）政府申请，经审查同意后据以核发许可，并办理土地使用分区及使用地异动登记，不受区域计划法第十五条之一、第十五条之三及农业发展条例第十条、第十二条规定的限制。

6.放宽农地兴建农舍的限制条件

增列「九二一震灾重建暂行条例」第二十条之一规定，灾区受灾户，得于不影响农业生产环境及农村发展的原则下，于农业用地兴建农舍，不受农业发展条例第十八条规定的限制。

新政府住宅重建政策，是否已满足了受灾户对于家的渴望？不管答案如何，我们都愿意在政策支持与受灾户的期许下，以一年来累积的经验为基础，透过更有效的策略，与政府协力合作为受灾户们搭起一条可以赶快回家的路！

