



筑巢项目系列

93-01

达阵方案

2009年4月30日

针对九二一震灾全倒（或半倒已自行拆除）之集合住宅未及时申请「筑巢项目之临门方案」协助，或其范围内土地及合法建筑物所有权人同意依「都市更新条例」规定，拟定都市更新事业计划与权利变换计划，但因参与分配比例过低，以致于未能有效进行重建之集合住宅，财团法人九二一震灾重建基金会继「筑巢项目之临门方案」后，再推出「筑巢项目之达阵方案」：鼓励尚未重建且原土地及合法建筑物所有权人依「都市更新条例」及其相关规定成立都市更新会，实施都市更新事业，于其基地范围内规划适量之土地及建物位置，独立申请重建协助或将其基地范围规划为待开发区段，交换选配「临门方案」取得之土地及建筑物。难以独立申请重建或分配之集合住宅小区，则鼓励重建区直辖市、县（市）主管机关依「都市更新条例」第九条、「九二一震灾重建暂行条例」第十七条规定，将相邻或不相邻未能有效进行重建之集合住宅，合并划定为更新单元，实施都市更新事业，以解决尚未有效进行重建之集合住宅受灾户家园重建及土地产权问题，并有效消化「筑巢项目之临门方案」所价购之产权。

就如橄榄球赛「达阵」一样，我们希望继「临门一脚」之「临门方案」之后，让尚未能重建之集合住宅小区，可以透过「达阵方案」，让「还想重建者得以重建」、「不想或不能重建者得以透过都市更新程序取得土地补偿金」、「需要住宅者可以取得住宅」，让集合住宅小区重建得以「达阵」—touchdown。

据以推动之「筑巢项目之达阵方案作业要点」经2004年2月13日第二届第四次董监事联席会核定通过，然在公告前之说明会前夕，竟遭致少数「有心人士」「铺天盖地」之攻击，他们串连陈情「达阵方案」不应该要求「重建者」缴交一定成数之自备款，一切必须比照「临门方案」，甚至要求再办「临门方案」。

2004年初，「临门方案」因重建户完全不需缴交任何自备款所导致「退出不必负责任」之后遗症，已经陆续浮现，再开办「临门方案」之结果，可能有更多原声称参与重建者于重建阶段或还款阶段声明不清偿融资，造成更多余屋之情形¹。

在善尽管理民间捐款责任之余，我们除了坚持不再开办「临门方案」外，更进一步将「达阵方案」中之融资协助取消，仅剩下比照「临门方案」提供「公共设施补助」与「利息与信托费用补贴」等优惠条款。至于银行贷款与空屋价款，则完全由住户或其委托之实施者负责。

实施依据

第一条 适用对象

¹ 临门方案申请阶段声称不参与重建分配者有625户，重建期间表明退出或不清偿融资者增加为974户，增加349户。

九二一震灾全倒（或半倒已拆除）之集合住宅（小区），且该建筑基地范围业经划定为实施更新之地区，并依「都市更新条例」及其相关规定进行震灾重建者。

第二条 申请单位

- 一、经划定为实施更新之地区，其土地及合法建筑物所有权人得就主管机关划定之更新单元，或依所定更新单元划定基准自行划定更新单元，举办公听会，拟具事业概要，连同公听会纪录申请当地直辖市、县（市）主管机关核准，自行组织更新团体实施该地区之都市更新事业者，以自组之都市更新会为申请单位（以下简称实施者）。
- 二、经划定为实施更新之地区，其土地及合法建筑物所有权人得就主管机关划定之更新单元，或依所定更新单元划定基准自行划定更新单元，举办公听会，拟具事业概要，连同公听会纪录申请当地直辖市、县（市）主管机关核准，委托都市更新事业机构为实施者，以委托之更新事业机构为申请单位（简称「实施者」）。

第三条 申请条件

实施者申请补助或协助时，其拟定之更新重建计划（包括都市更新事业计划与权利变换计划）应经当地直辖市、县（市）政府都市更新审议委员会审议通过，并核定发布实施，且更新重建计划所规划之财务计划经协调并辅以证明文件证实确属可行者。

第四条 申请期限

2006年8月4日前。

第五条 补助项目

实施者于符合申请条件后，可于申请期限内就下列项目申请补助：

一、利息与信托费用补助：

1. 实施者得就补助对象因配合办理重建融资与信托而负担之利息与信托费用，申请补助。
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。应负担之重建费用以补助对象分配单元之重建费用为范围。
3. 补助对象之利息支出（概算）＝（重建费用－自备款）×年利率×预计工期（年）÷2。

二、公共设施费用补助：

1. 实施者得就补助对象于重建计划中分配之单元应负担之公共设施费用申请补助。
2. 每一单元之公共设施补助款，以该单元应负担重建费用之百分之十计算，每一单元补助上限为新台币二十万元。实际负担之公共设施费用低于应负担之重建费用之百分之十者，按实际负担之额度计算。

3. 每一补助对象可申请补助之单元数，以不超过其更新前自有之单元数为上限。
4. 更新后之单元属于透天厝型态者，除有共同持分与共同负担之公共设施者外，不得申请补助。

实施者无申请本会提供其它协助者，补助对象之补助款可列为其自备款之一部分，若实施者提出申请本会提供其它协助者，则本项补助款不得列为自备款之一部分。

第六条 补助对象

- 一、本方案之补助对象以参与分配之原土地及合法建筑物所有权人，且该所有权人确属九二一震灾自有住宅全倒者为限。惟曾以其它更新地区非原土地及合法建筑物所有权人身份参与「筑巢项目之临门方案」者，不得重复申请补助。
- 二、非原土地及合法建筑物所有权人与实施者签订买卖契约者（简称外来户），若确属九二一震灾自有住宅全倒，且尚未使用中央银行提供之九二一震灾重建优惠贷款者，可比照列入补助对象。
- 三、补助对象应于申请补助时，提供自有住宅全倒证明或九二一震灾时为原土地及合法建物所有权人之证明。
- 四、符合资格之补助对象，若有未配合更新重建计划之推动，包括拒绝缴付应承担之费用、拒绝配合办理签订融资合约与信托合约、恶意散布谣言诋毁实施者等情事者，本会有权拒绝提供补助或协助。

第七条 申请文件

实施者得于其拟定之更新重建计划（包括都市更新事业计划与权利变换计划）经当地直辖市、县（市）政府都市更新审议委员会审议通过，并核定发布实施后，检具下列文件送九二一基金会申请补助：

- 一、达阵方案申请表。
- 二、更新后产权基本数据。
- 三、重建费用与补助款明细表。
- 四、重建费用分析表。
- 五、重建费用分摊表。
- 六、利息与信托费用补助款领据。
- 七、公共设施费用补助款领据。
- 八、补助对象之受灾证明文件（自有住宅全倒证明或九二一震灾时为原土地及合法建物所有权人之证明）。
- 九、财务计划说明及相关文件，包括实施者申请提供必要协助之说明书、金融机构之贷款合约复印件、信托机构之信托合约复印件、实施者与原土地所有权人之合约、实施者与非土地所有权人之买卖合约等。
- 十、都市更新事业计划书图。
- 十一、权利变换计划书图。

第八条 拨款时间

- 一、实施者申请之补助款，于实施者及参与分配者于财务计划中承诺且经本会核定之自备资金确实到位，



且工程进度达到某一比例，经本会实地勘查并经向提供融资之金融机构确认后，拨付至实施者与金融机构指定，并征得补助对象同意之专户。

二、实施者申请并经核定之补助款，未能于**2006年12月31日前**²完成拨付程序者，自动失效。

第九条 附则

一、实施者可就实施更新重建计划之相关事项与本会进行协商，经本会评估可行后，提供必要之协助。所申请之协助，不得超过重建费用总额之百分之十，且不得要求在自备款与金融机构融资到位前到位。

二、实施者申请本会提供之协助以能于**96年6月30日前**结案者为限。

三、实施者申请本方案补助款以外之协助时，本会有权扣抵等比例之补助款。

四、实施者应秉诚信原则提供正确信息，且不得有冒用九二一灾户身分，或以九二一灾户名义申请分配或签订买卖契约，再行转回实施者或于重建期间销售之情事。如有前开事项者，本会除追回补助款外，并依法提起诉讼。

结案说明

「达阵方案」共受理 5 个小区更新补助案，重建户数 289 户，原住户占 189 户，非 921 灾户或外购户占 100 户，公共设施补助款与利息、信托补贴共 45,807,807 元。

表一 达阵方案经费收支

| 项 目 | 金 额 | 金 额 |
|----------------------|------------|------------|
| 拨付经费 | 70,918,249 | |
| （扣除）补助款 | 45,807,807 | |
| 应回收协助价款 | 25,110,442 | 25,110,442 |
| （扣除）待回收协助价款（大里市永东小区） | | 25,110,442 |
| 实回收协助价款 | | 25,110,442 |

表二 达阵方案补助与协助款

| 小 区 名 称 | 户 数 | 原 住 户 | 补 助 金 额 | 协 助 金 额 | 备 注 |
|-------------|------------|------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 雾峰乡名园小区 | 10 | 4 | 498,000 | | 自办更新 |
| 台北市晶宫大厦 | 34 | 25 | 9,287,628 | | 自办更新 |
| 大里市永东小区 | 84 | 41 | 10,581,886 | 25,110,442 | 实施者：和富建设股份有限公司 |
| 淡水镇幸福小区 B 栋 | 110 | 101 | 23,676,000 | | 自办更新 |
| 南投市内新里 | 51 | 18 | 1,764,293 | | 自办更新 |
| 合 计 | 289 | 189 | 45,807,807 | 25,110,442 | |

注：协助金额暂存于合作金库银行大里分行，于 2008 年 5 月结清。

² 搭配本会业务结束期程，只要能在截止日期前提出申请者，同意展延至 2007 年底。



表 2-1 霧峰鄉名園小区更新重建計劃摘要

| | | | | | |
|------------------------------|---|---------|--------------------------|------------|---------|
| 實 施 者 | 霧峰鄉名園小区都市更新會 | | | | |
| 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 | | |
| 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 戶之集合住宅。 | | | | |
| 融 資 行 庫 | 合作金庫銀行大里分行 | | 信 托 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 台北市晶宮大廈更新重建計劃摘要

| | | | | | |
|---------|---|------|-----|-----|----|
| 實 施 者 | 台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 |
| | 台北市 | 信義區 | 逸仙段 | 三小段 | |
| 基 地 面 積 | 920 平方公尺(278.3 坪) | | | | |



| | | | | |
|------------------|--|------------------|-------------|-------------|
| 基地地址 | 台北市信义区仁爱路四段 446 号至 450-1 号地下二层至地上十二层。 | | | |
| 更新后建筑型态说明 | 建筑结构为 SRC，地上共 14 楼层，54 个单元，总楼地板面积为 10,400.36 平方公尺，与原建筑容积增加 0.1975 倍容积，共增加 2 个分配单元数，增加容积均用于本重建，依实际环境各单元平均分配，大部份单元分配时皆选回原位置。 | | | |
| 融资行库 | 台湾土地银行仁爱分行 | 信托机构 | 台湾土地银行信托部 | |
| 重建费用 | 504,311,700 | 银行融资额度 | 394,080,000 | |
| 实施者与分配者自备款总额 | 100,862,300 | 921 基金会 补助款总额 | 9,287,628 | |
| 更新后分配说明 | | | | |
| | 更新后单元数 | 土地面积 (平方公尺) | 建物面积 (平方公尺) | 重建费用 |
| 原所有权人 (921 灾户) | 25 | 403.68 | 3,140.46 | 304,452,245 |
| 原所有权人 (非 921 灾户) | 9 | 155.20 | 1,210.95 | 114,162,785 |
| 实施者 | - | - | - | - |
| 外来户 (921 灾户) | - | - | - | - |
| 外来户 (非 921 灾户) | - | - | - | - |
| 合计 | 34 | 558.88 | 4,351.41 | 418,615,030 |

表 2-3 大里市永东小区更新重建计划摘要

| | | | | | |
|-----------|---|--------|------|-------------|----|
| 实施者 | 和富建设股份有限公司 | | | | |
| 负责人 | 沈茂盛 | 电 | 话 | 传 | 真 |
| 基地座落 | 县(市) | 乡镇市区 | 段 | 小段 | 地号 |
| | 台中县 | 大里市 | 北新段 | | |
| 基地面积 | 3668.29 平方公尺 (1109.66 坪) | | | | |
| 基地地址 | 台中县大里市北新段 | | | | |
| 更新后建筑型态说明 | 规划重建区段 RC 造之 1~7 楼集合住宅，住家 84 户、管理室 1 户，合计 85 户，基地面积：3668.29 平方公尺，规划建筑面积：1392.36 平方公尺，法定建蔽率：60%；规划建蔽率：37.96%，法定容积率：180%；规划容积率（含奖励容积）：260.48% | | | | |
| 融资行库 | 合作金库银行大里分行 | | 信托机构 | 合作金库银行大里分行 | |
| 重建费用 | 240,459,485 | 银行融资额度 | | 133,000,000 | |

| | | | | |
|--------------------------|------------|-----------------|------------|-------------|
| 实施者与分配者 自备款总额 | 82,349,043 | 921基金会 补助款总额 | 10,581,893 | |
| 更新后分配说明 | | | | |
| | 更新后单元数 | 土地面积(坪) | 建物面积(坪) | 重建费用 |
| 原 所 有 权 人 (921 灾 户) | 41 | 530.48 | 1,856.52 | 108,835,730 |
| 原 所 有 权 人 (非 921 灾 户) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 实 施 者 | 43 | 579.17 | 2,074.31 | 131,623,755 |
| 外 来 户 (921 灾 户) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 外 来 户 (非 921 灾 户) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合 计 | 84 | 1,109.66 | 3,930.83 | 240,459,485 |

表 2-4 淡水镇幸福小区 B 栋更新重建计划摘要

| | | | | | |
|------------------------|---|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| 实 施 者 | 淡水镇幸福小区 B 栋都市更新会 | | | | |
| 负 责 人 | 高泉声 | 电 话 | | 传 真 | |
| 基 地 座 落 | 县(市) | 乡 镇 市 区 | 段 | 小 段 | 地 号 |
| | 台北县 | 淡水镇 | 竹围段 | | 地号部 分持分面积 |
| 基 地 面 积 | 3414.82 平方公尺 (1,032.98 坪) | | | | |
| 基 地 地 址 | 台北县淡水镇民权路、民权路 183 巷以及民权路 185 巷所围街廓 | | | | |
| 更 新 后 建 筑 型 态 说 明 | 钢筋混凝土造、地下 2 层、地上 5 层、110 户、总楼地板面积 14,847.28 平方公尺。 | | | | |
| 融 资 行 库 | 阳信商业银行大屯分行等金融机构 | 信 托 机 构 | 阳信商业银行信托部 | | |
| 重 建 费 用 | 262,597,459 | 银 行 融 资 额 度 | 155,631,592 | | |
| 实施者与分配者 自备款总额 | 97,406,166 | 921基金会 补助款总额 | 23,676,000 | | |
| 更新后分配说明 | | | | | |
| | 更 新 后 单 元 数 | 土地面积(坪) | 建物面积(坪) | 重建费用 | |
| 原 所 有 权 人 (921 灾 户) | 101 | 936.62 | 4,461.92 | 227,968,086 | |



| | | | | |
|-------------------------|-----|----------|----------|-------------|
| 原 所 有 权 人 (非 921 灾户) | 1 | 8.80 | 42.05 | 2,068,414 |
| 实 施 者 | 2 | 18.95 | 88.56 | 9,559,701 |
| 外 来 户 (921 灾户) | | | | |
| 外 来 户 (非 921 灾户) | 6 | 59.37 | 280.31 | 23,001,258 |
| 合 计 | 110 | 1,023.74 | 4,872.84 | 262,597,459 |

表 2-5 南投市内新里更新重建计划摘要

| | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|----------|------------------------|-------------|----|
| 实 施 者 | 南投市内新里内新都市更新会 | | | | |
| 负 责 人 | 曾俊雄 | 电 话 | | 传 真 | |
| 基 地 座 落 | 县(市) | 乡镇市区 | 段 | 小段 | 地号 |
| | 南投 | 南投 | 内新 | | |
| 基 地 面 积 | 15,694.08 平方公尺 (4747.46 坪) | | | | |
| 基 地 地 址 | 南投县南投市南营路 374 巷 6 号 | | | | |
| 更 新 后 建 筑 型 态 说 明 | 地上 4 层 1 幢 1 栋 1 户 RC 造, 共计 51 户。 | | | | |
| 融 资 行 库 | 合作金库银行 | | 信 托 机 构 | 合作金库银行 | |
| 重 建 费 用 | 160,788,254 | | 银 行 融 资 额 度 | 107,000,000 | |
| 实 施 者 与 分 配 者 自 备 款 总 额 | 36,030,848 | | 921 基 金 会 补 助 款 总 额 | 1,764,293 | |
| 更新后分配说明 | | | | | |
| | 更新后单元数 | 土地面积(坪) | 建物面积(坪) | 重建费用 | |
| 原 所 有 权 人 (921 灾户) | 18 | 1,053.96 | 1,848.58 | 81,713,889 | |
| 原 所 有 权 人 (非 921 灾户) | 20 | 430.43 | 853.99 | 37,749,991 | |
| 实 施 者 | 13 | 500.89 | 934.85 | 41,324,374 | |
| 外 来 户 (921 灾户) | | | | | |

| | | | | |
|---------------------|----|----------|----------|-------------|
| 外 来 户 (非 921 灾户) | | | | |
| 合 计 | 51 | 1,985.28 | 3,637.43 | 160,788,254 |

