

# 南投茄苳新社區、東勢及第新社區一般住宅 完工進住協調督導會議 會議記錄

謝志誠 整理

國立臺灣大學生物產業機電工程學系教授  
財團法人九二一震災重建基金會執行長

為考量新社區安置受災戶之進住時程，並為配合組合屋之安置政策，除有「九二一震災新社區開發進度控管專案小組」強化新社區開發進度之控管外，針對後續各項配合業務，如計算售價、公告、受理申請、資格審查、選位、簽約、交屋、產權移轉登記、保全作業、污水處理營運作業、貸款作業等整合之需要，由行政院九二一震災災後重建推動委員會召開一般住宅完工進住協調督導會議，以整合各項業務之細部作業，並訂定作業流程，以縮短作業時程，提高作業時效。

一般住宅完工進住協調督導會議自 2003 年 3 月 5 日召開第一次會議，至 2003 年 5 月 5 日完成階段性任務，共計召開八次（2003 年 3 月 5 日、2003 年 3 月 12 日、2003 年 3 月 18 日、2003 年 3 月 27 日、2003 年 4 月 4 日、2003 年 4 月 15 日、2003 年 4 月 24 日、2003 年 5 月 5 日）。

## 第一次會議（2003. 03. 05）

1. 承購新社區受災戶可否以配偶或直系親屬名義提出申請，涉及「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」受災戶資格定義，請營建署研提提案，提九十二年三月十日內政部「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組討論。
2. 請南投縣政府即刻採公告、通知併行方式通知已繳定金二十一戶住戶訂期辦理選位相關事宜，並請營建署提供初估售價予縣政府列入通知供受災戶參考。申購戶申辦央行九二一地震災民重建家園緊急融資專案貸款部分，請營建署協調總行、南投縣政府先行協調銀行預擬貸款相關作業事宜。
3. 營建署負責之計價及驗收作業時間請予縮短，使後續縣府有較充分作業時間。
4. 營建署所擬工作項目部分，主協辦單位請敘明清楚。並請各流程階段負責單位將所需求作業資料（尤其南投縣政府之選位、簽約階段）預為準備。
5. 請營建署依會中討論意見修正分工表及流程圖提下次會議討論。

## 第二次會議（2003. 03. 12）

1. 請營建署重行研擬「南投茄苳新社區一般住宅完工進住預估時程暨流程圖」，請各階

段主辦單位將各該階段需相關單位提供細項工作、資料、辦理完成時間等，於本（九十二年）三月十三日前傳真送營建署中工處協助彙整，建立詳細工作流程及要徑圖後，再送請營建署企劃組協調各單位補充書面會議資料後提下次會議報告。

2. 作業流程增加貸款作業項目，請本會財管科配合土地銀行南投分行協助將受災戶申請央行優惠貸款（或其他貸款）應行作業事項及之流程送營建署中工處彙整。
3. 房屋點交後之後續處理流程，請營建署中工處研議列入流程圖辦理。
4. 請南投地政事務所就辦理土地分割作業、建物所有權第一次登記產權移轉、抵押權設定等作業所需流程及資料送營建署中工處彙整。
5. 南投縣政府於辦理通知選位、簽約、交屋時，有關受災戶所需填寫之各項書、表格式、應注意事項及買賣契約範本（應負擔費用部分）部分，請南投縣政府預為準備，並提下次會議報告討論。
6. 請南投縣政府將已繳訂金可辦理選位之二十一戶，擬辦理央行優惠貸款預審作業相關資料（如受災戶證明、身份證影本、稅籍資料、聯絡電話），送請土地銀行南投分行先行預審（如需其他資料請土地銀行南投分行電洽請南投縣政府提供）。如上述申請人因信用問題無法承貸時，請南投縣政府協調是否由原承購受災戶之配偶或直系血親辦理申購。
7. 南投縣政府應將受災戶因本身債信問題無法承貸中央優惠貸款及其他可貸款管道應行注意事項，於通知受災戶時一併告知。
8. 請營建署將分割後各戶土地面積及樓地板面積等資料送台灣土地銀行南投分行先行預審每戶可貸款金額。
9. 建物興建後產權登記是登記營建署或直接登記縣市政府再辦理出售、移轉過戶、登記等作業，請管理組研擬意見提下次會議討論。

### 第三次會議（2003.03.18）

1. 請各階段主辦單位針對營建署所修正之流程圖，於九十二年三月十八日將修正意見送中工處彙辦。
2. 請地政司協調南投地政事務所將流程圖中「建物第一次登記」、「土地分割作業」所需時間及應提供書件之修正意見送營建署中工處修正。
3. 請營建署管理組將可並行作業部分意見送營建署中工處修正，並請中工處依管理組意見修正流程圖。
4. 流程圖中銀行貸款及縣政府資格審查部分，請土地銀行南投分行協調南投縣政府將作業完成日期送營建署中工處彙辦。
5. 營建署中工處所擬「南投茄苳新社區一般住宅完工進住進度控管表」，請於「配合單位及事項」後增加二欄「準備日期」及「申請時間」。
6. 請南投縣政府將擬辦理央行優惠貸款預審作業相關資料送中央銀行先行協助辦理資格檢核。
7. 請土地銀行總行協調南投土地分行於四月二日受災戶辦理選位時，派員至現場協助

說明貸款相關事宜。

8. 新社區完工建物所有權第一次登記及未售前管理維護部分，請依「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組第八十九次會議決議辦理。即營建署興建之新社區均比照國宅模式辦理。
9. 有關受災戶承購茄苳新社區承貸央行優惠貸款部分，土同意僅需繳交十萬元定金，其餘金額可全額承貸因行優惠貸款部分，請營建署與中央銀行、土地銀行等單位先行備妥資料提下次會議報告。
10. 有關南投茄苳新社區公告選位資料及下一階段通知簽約交屋時之契約書範本，請各單位針對內容先行檢討並於下次會議討論。

## 第四次會議（2003. 03. 27）

1. 請南投縣政府以正式公文函請土地銀行南投分行協助查估茄苳新社區申購戶債票信信用狀況。
2. 請本會住宅及社區處三天內聯絡中央銀行協助稽核茄苳新社區申購戶是否重複申貸央行貸款。
3. 請營建署財務組於三月三十一日前專案簽報批定南投茄苳新社區一般住宅售價處理原則，於四月二日辦理選位前提供縣府預估售價，並於四月十日正式辦理簽約前確定每戶核定售價。
4. 請營建署中工處務必於四月十五日簽約前完成茄苳新社區一般住宅驗收作業。
5. 有關新社區住宅分配進住等 Q&A，請營建署管理組製作，提供相關作業單位及受災戶參考。
6. 請營建署管理組依國宅相關經驗，指導南投縣政府於四月二日辦理選位及四月十日辦理簽約時一併請戶政事務所、中華電信公司、土地銀行、地政士等相關單位派員至現場，協助受災戶應辦理申請相關應辦業務，並提供制式表件供受災戶現場申辦。
7. 應列入核定售價計算之相關費用，請營建署相關單位儘速送會計室辦理核算。
8. 請中工處就尚未辦理配住作業新社區案件，以本流程為架構，並檢討可提前辦理部分，整理後送請管理組檢核後交由企劃組，請各新社區負責控管人員依流程圖檢討製作所負責新社區之配住時程。
9. 契約書範本部分，南投縣政府表示係參考內政部頒訂之範本辦理，經檢討後請縣政府參考下列相關單位所提意見修正後，併將辦理選位時應提供相關通知受災戶之文件及注意事項等必備文件，於三月三十一日前，送營建署管理組協助檢核：
  - (1) 契約書第七點刪除。
  - (2) 契約書第三點營建署財務組表示，針對核貸金額不足之處理方式，可併入相關通知函件內辦理，不需另訂說明。
  - (3) 第九點社區住戶規約範本，請縣政府儘速訂定，並於選位時提供受災戶參考。另為安置南投縣草屯地區受災戶，南投縣政府擬於草屯地區開發新社區，計畫以區

段徵收方式取得二〇、五五三・七三平方公尺土地，興建三至四層透天型式之一般住宅一六九戶。縣政府已於九十年三月十日函送「草屯鎮草屯新社區開發可行性規劃報告」至營建署，該署已定於四月二日召開研商會議。

## 第五次會議（2003. 04. 04）

### 1. 通案部分：

- (1) 平價住宅先租後售部分，應於公告受理申請時預先告知受災戶相關配套措施機制，俾利政府後續辦理安置作業。其配套措施請營建署管理組先行研擬。（如先租後售之意願書、出租契約書等。）
- (2) 平價住宅先租後售部分，涉及中央銀行優惠貸款實施期限及使用額度可否部分辦理保留，請中央銀行研議辦理，並於下次會議說明。
- (3) 已辦理發包新社區平價住宅請營建署中工處督促施工單位依限如期完工，並於完工後十五天內進住為目標。所有新社區平價住宅以九十二年十一月前完工為目標。
- (4) 各新社區控管流程圖部分，請營建署中工處就工程相關節點所需辦理時間填列，並請營建署企劃組彙整修正後之新社區控管流程圖，於四月九日前送丁副執行長及本會住宅及社區處。
- (5) 本會委員會議提案招募民間慈善團體興建平價住宅乙案，目前新社區已發包動工部分，繼續依時程辦理開發，尚未發包部分，在民間慈善團體意願未確定前，按既定時程辦理。請營建署企劃組先將署內整合意見送本會住宅處參考，並於四月底前確定相關處理原則後，正式簽報院長裁示後辦理。
- (6) 有關新社區申購戶繳交十萬元定金後，其餘剩餘款可否全部承貸央行優惠貸款部分，因各新社區區位條件不同，請營建署財務組研究後提下次會議討論。

### 2. 南投茄苳新社區：

- (1) 本社區一般住宅停車位與路面高差三十公分之問題，請營建署中工處、建築組洽營造廠商於三日內研提處理方案。
- (2) 一般住宅部分修訂於九十二年四月十一日辦理簽約，俾便管線單位後續施設接管作業，並請營建署中工處於四月十日前完成驗收，已通知承購戶於九十二年四月十日辦理簽約部分，請縣政府另行通知更正辦理日期。
- (3) 平價住宅部分以九十二年九月二十一日前完工配住為目標，請營建署中工處研提趕工計畫，必要時以提供趕工獎金方式辦理，請中工處評估後專案簽報，以縮短完工期限。

### 3. 東勢及第新社區：

- (1) 東勢及第新社區配售作業流程請營建署管理組調整修正流程圖。
- (2) 本社區請領使用執照部分，請台中縣政府配合於九十二年四月十五日前核發。
- (3) 請中工處督促施工單位配合於九十二年五月十日前交屋進住。
- (4) 登記申購本社區之三十九戶資料，請台中縣政府將受災戶擬辦理央行優惠貸款



之相關資料，送請中央銀行、土地銀行豐原分行先行辦理預審。如申請人因信用問題無法承貸時，請台中縣政府協調是否由原承購受災戶之配偶或直系血親辦理申購，下次會議加邀土地銀行豐原分行與會。

(5) 有關委辦地政士辦理土地登記及委辦保全登記作業所需費用部分，請營建署管理組協助台中縣政府儘速完成相關作業。

(6) 有關設置變電箱需用地機關同意部分，請台中縣政府儘速協調東勢鎮公所辦理，並於下次開會時報告辦理情形。

## 第六次會議（2003. 04. 15）

1. 有關平價住宅先租後售之承購戶，於九十四年二月四日九二一震災重建暫行條例終止後，可否承貸中央銀行優惠貸款及額度可否保留問題，經中央銀行表示無法辦理保留。此部分涉及受災戶無法承貸中央銀行優惠房貸之問題，請本會住宅社區處研擬配套措施提下次會議報告。
2. 有關南投茄苳新社區停車位與路面高差三十公分問題，經營建署中工處於會中說明，包商願意針對已選位承購戶個案協調配合改善，至於其他尚未交屋部分之處理方式是否比照辦理，請中工處協調包商後提下次會議說明。
3. 請台中縣政府將東勢及第新社區已繳定金可辦理選位之十四戶，擬辦理央行優惠貸款作業及預審承購戶債票信信用狀況相關資料，送請土地銀行豐原分行先行預審。已申請申購尚未繳交定金之二十五戶部分，請台中縣政府主動通知，並將選位相關訊息告知承購戶。
4. 有關東勢及第新社區土地共有持分，無法獨立辦理分割部分，請營建署建築組與設計隊協調地政司、地政事務所及建管單位研提處理方案後，提下次會議討論。
5. 有關新社區一般住宅申購戶承貸中央銀行優惠房貸部分，比照茄苳新社區一般住宅貸款模式辦理。請營建署財務組提供所有新社區一般住宅預估售價，由本會將新社區相關資訊送請財團法人中小企業信用保證基金，協助受災戶承購新社區（僅需繳交十萬元定金後，其餘貸款不足部分送請辦理信用保證）。
6. 東勢及第新社區一般住宅辦理「受災戶預約選位」等相關事宜，請營建署管理組、中工處協助台中縣政府依住宅配售作業流程期限辦理相關作業。

## 第七次會議（2003. 04. 24）

1. 有關先租後售住宅承購戶無法承貸中央銀行優惠房貸之配套措施問題，本會住宅社區處所提相關分析資料請營建署財務組併同「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置辦法（草案）」第十九條研擬住宅折舊分析時列入參考，並於下次草案修正會議時研擬提案說明。
2. 請縣政府於辦理公告受理平價住宅登記時，主動告知受災戶相關先租後售於暫行條例終止後無法承貸承貸央行優惠貸款事宜，並請於「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置辦法（草案）」第十九條研擬住宅折舊分析時列入參考，並於下次草案修正會議時研擬提案說明。

濟性住宅安置辦法（草案）」相關條文說明欄內敘明清楚。

3. 由政府公部門興建之住宅作為先租後售住宅，其折價損失部分，請營建署提案基金管理委員會議討論確定後辦理。
4. 有關南投茄苳新社區一般住宅停車位內外斜坡高差三十公分之問題，其十七戶處理原則如下：二戶已選位部分請中工處協調承包廠商改善，其他十五戶部分如於三年保固期內出售，因每戶擁有汽車形式不同，其改善需求不同，請中工處協調包商整合住戶意願據以修繕。保固期限後才出售部分，其改善方式請中工處協調原承包廠商意願配合辦理改善。
5. 有關東勢及第新社區十三戶辦理選位、簽約、交屋等事宜，請台中縣政府儘速備妥資料辦理相關公告、出售作業，上述作業方式及程序可依照南投茄苳新社區辦理模式處理，並請營建署管理組及中工處協助配合辦理。
6. 有關東勢及第新社區土地分割問題，請依營建署建築工程組所提分割建議，以 1.5 公尺步道分割予鄰接之 A 型住戶，原共用中庭分割予鄰接之 B 型住戶，5.5 公尺基地內通路仍設定為共同持分。上述用地辦理分割及取得法定空地證明事宜請建築組洽台中縣政府建管課、東勢地政事務所於五月二日前完成，並請財務組於五月七日前重新核算分戶售價。
7. 九十二年四月二十日於台中縣政府二樓會議室辦理東勢及第新社區選位部分，請台中縣政府考量是否改於東勢及第新社區現地辦理，如需於東勢及第新社區辦理請中工處配合提供場地辦理選位事宜。
8. 有關南投茄苳新社區平價住宅完工進住為九二一震災四週年前務必完成之指標工作項目，請中工處協調承包廠商趕工辦理，將原訂於十一月初完工提前至八月十五日完工，並請於一週內協調承包廠商研提趕工計畫及計算合理趕工獎金后，正式簽報營建署署長核定後儘速辦理。本案趕工如經確定後，請中工處依上述完工配住時程修正核配進住流程圖。

## 第八次會議（2003. 05. 05）

1. 東勢及第新社區原有一戶承購戶已辦理登記，惟尚未繳交十萬元定金，如其重新辦理登記，並繳交十萬元定金後，同意辦理選位。
2. 請建築組將辦理用地分割及取得法定空地證明所需文件送請東勢地政事務所儘速辦理，並請財務組儘速核定分戶售價，俾便於五月十三日辦理簽約及交屋。
3. 東勢及第新社區請營建署中工處務必於五月十二日完成驗收，並請台中縣政府於五月十三日辦理簽約及交屋。其他新社區案件簽約及交屋時間不變，驗收時間提前一天完成，請各新社區控管人員配合修正控管流程圖。
4. 東勢及第新社區簽約及交屋程序，比照南投茄苳新社區模式辦理，請台中縣政府洽詢南投縣政府住宅課相關應準備書件及聯繫事宜，另涉及受災戶辦理貸款程序及應注意事項，請土地銀行豐原分行先行洽南投分行辦理。
5. 本協調督導會議配合南投茄苳、東勢及第新社區一般住宅之進住，已完成階段性任

務，故不再另行召開會議，如涉及相關需協調解決問題，請相關單位逕提營建署召開之新社區控管會議辦理，下一階段本會將針對南投茄苳、東勢鴻運平價住宅進住細部作業進行研商，請新社區控管人員將修正後控管流程圖送本會彙辦，並請各單位針對所負責項目先行審視可能遭遇之問題，一併研提書面資料送本會辦理。