

「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二十五次會議議程

2001.12.10

會 議 議 程

壹、討論事項

案由一、有關台中縣政府函請本部核定該縣太平市德隆新社區開發可行性報告案，提請 討論。（本部營建署企劃組）

案由二、為政府開發新社區出售、出租及救濟性住宅出售、出租及借住後有關稅費負擔原則案，提請 討論。（本部營建署管理組）

案由三、有關震損集合住宅最終鑑定後全、半倒改判事宜及經判半倒建築物擬拆除重建其經費補助疑義乙案，提請 討論。（行政院重建委員會）

案由四、為是否先於九二一震災新社區開發土地內規劃部分平價住宅事宜，提請 討論。（本部營建署企劃組）

貳、報告事項

案由一、有關行政院九二一震災災後重建推動委員會（以下簡稱行政院重建委員會）函送九二一震災各鄉鎮目前尚設置之臨時住宅（組合屋）案，報請 公鑒。（本部營建署企劃組）

案由二、為辦理九二一震災住宅及社區重建法令彙編案，報請 公鑒。（行政院重建委員會）

案由三、為專案小組第二十四次會議紀錄，報請 公鑒
。(本部營建署國民住宅組)

參、臨時提案

肆、散 會

討 論 事 項

案由一：有關台中縣政府函請本部核定該縣太平市德隆新社區開發可行性報告案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

說 明：

一、有關太平市德隆新社區開發案，本署曾於九十年七月三十一日、八月二十二日、八月二十七日等多次函請台中縣政府本於主辦單位權責儘速辦理，並完成可行性規劃報告送本部核定(如附件一，見第十二頁)，該府遂於九十年十一月二十一日將本案可行性報告函送本部(如附件二，見第十六頁)。

二、本案本署初審意見如后：

本案可興建戶數，建請以每戶二十五坪土地持有面積及三十四坪室內面積估算。

本案經查本社區可興建一二〇戶至一五〇戶，惟有意願進住本社區僅三十一戶，故本案應就是否有其他重建戶安置之需要予以一併調查納入，並請就需用土地之量是否恰當再予考量。

有關本新社區開發辦理進度表(三層樓)，其項目建築細部設計、請領建築執照及編定工程預算書

時程，原預定二個月，建議修正為四個月。

本報告書所附資料無法確認本案基地之聯外出入道路，請補附本案相關之道路圖等資料。

本案基地既經經濟部中央地質調查所函示位於強震區，東側亦有斷層經過，故有關本案地質是否適宜開發，請台中縣政府先行辦理地質鑽探並進行地質分析。

有關本報告書財務概估部分，請台中縣政府參考本署台中東勢新社區綜合規劃書及南投茄苳新社區綜合規劃書之各項工程單價及財務計畫內容分析預估，如有不足再由本署提供必要協助。

有關台中縣政府委請本署辦理本案之規劃設計、土地變更、發包施工等項目，俟台中縣政府依本署上開意見修正可行性報告報核後再行研議。

擬 辦：本案擬依討論結果辦理。

決 議：

案由二：為政府開發新社區出售、出租及救濟性住宅出售、出租及借住後有關稅費負擔原則案，提請 討論。(本部營建署管理組)

說 明：

一、依本專案小組第十三次會議決議略以：「新社區出售住宅買賣契約書、出租住宅租賃契約書及救濟性住宅借住契約應製作範本，請本部營建署儘速會商行政院重建委員會等相關機關研訂完成提報本專案小組」。本署研訂前述三種契約書範本，有關出售

- 、出租及借住後相關稅費究竟如何負擔有待釐清。
- 二、新社區出售住宅部分，出售後產權即歸承購戶所有，其嗣後所衍生之房屋稅、地價稅、水、電、瓦斯費、污水處理費、社區管理維護費及修繕費用等稅費由承購戶自行負擔應無疑義。至出租住宅及救濟性住宅部分，依行政院重建委員會第十四次委員會議決議，由重建更新基金補助縣市政府辦理，嗣後其產權將屬縣市政府所有，依民間出租住宅之慣例，有關出租標的物之房屋稅、地價稅、火災保險費、及天災地變或自然原因所致住宅或其附著物之損壞修繕費等係由出租人（房屋所有權人）負擔，致水、電、瓦斯費、污水處理費、社區管理維護費及可歸責於承租人、其同居人或其允許使用第三人之事由致使住宅或其附著物損壞之修繕費，則本使用者付費之原則概由承租人負擔，如須辦理法院公證時，所需費用亦由承租人負擔。新社區出售、出租住宅有關出售、出租後相關稅費之負擔似可依前述原則辦理。
- 三、另新社區社會救濟性住宅，依內政部九十年十月十五日台九十內營字第九〇八五七八三號函頒之重建新社區開發社會救濟住宅安置及管理維護作業規範規定，其安置之對象係為列冊低收入戶之全家無工作人口、六十五歲以上無工作能力之獨居老人及無工作能力之單親喪偶、身體殘障、身心障礙之受災戶，均屬弱勢族群，倘借住社會救濟住宅者仍依前

述出租住宅方式負擔相關費用，不無疑問。

擬 辦：

一、有關新社區出售、出租及社會救濟性住宅相關稅費擬依左列原則辦理：

新社區出售住宅出售後有關稅費，均由承購戶負擔。

新社區出租住宅之房屋稅、地價稅、火災保險費及天災地變或自然原因致住宅或其附著物之損壞修繕費，由政府負擔，至水、電、瓦斯費、污水處理費、社區管理維護費可歸責於承租人、其同居人或其允許使用之第三人之事由致使住宅或其附著物損壞之修繕費及公證費由承租人負擔。

新社區救濟性住宅之房屋稅、地價稅、火災保險費、公證費、天災地變或自然原因所致住宅或其附著物之損壞修繕費、污水處理費、社區管理維護費、住戶水、電、瓦斯之基本費及共同使用之水、電、瓦斯費用均由政府負擔，致可歸責於借住人、其同居人或其允許使用之第三人之事由致使住宅或附著物損壞之修繕費及超出基本費部分之水、電、瓦斯費用由住戶負擔。

二、前述由政府負擔之費用由重建更新基金補助縣市政府辦理，俟重建更新基金運作期限屆滿後，由縣市政府自行編列預算配合辦理。

決 議：

案由三：有關震損集合住宅最終鑑定後全、半倒改判事宜

及經判半倒建築物擬拆除重建其經費補助疑義乙案，提請 討論。(行政院重建委員會)

說 明：

- 一、查部分震損集合住宅原屬判定「全倒」，但因尚有修繕或重建爭議致未拆除，以台中市美麗殿大樓為例，台中市政府為消弭爭議協助重建，於九十年三月二十三日向最終鑑定小組申請鑑定，並於九十年九月二十一日由行政院公共工程委員會及內政部組成之建築物安全鑑定小組作成「可修繕補強」之審議結果，惟台中市政府與區公所迄今未依最終鑑定結果辦理改判作業，致產生該震損集合住宅既是全倒建築物又可修繕補強之矛盾情形，亦使該大樓受災戶更加無所適從。因此，最終鑑定之結果與原判定如有不同，允宜建立再受理改判之機制並研議救助金等相關補助是否追回等問題。
- 二、另建築物原判半倒（如台北縣新莊市富景天下大樓）或改判半倒後擬拆除重建，其地上層、地下層拆除經費、地質鑽探、規劃設計獎勵、污水處理設施等費用有否補助及改判後貸款可否申貸等問題均尚待釐清，為使重建工作能畢其功於一役，其後續作業仍須由各中央主管機關儘速訂定處理機制俾憑地方政府能據之辦理。

擬 辦：為利震損集合住宅經最終鑑定後，全倒判定可修繕補強仍擬拆除重建者順利進行重建工作，下列事項擬請儘速辦理：

- 一、全、半倒改判作業及救助金等相關補助是否追回；地質鑽探、規劃設計獎勵、污水處理設施等費用有否補助，請內政部研議辦理。
- 二、建築物地面以上樓層及地下層拆除經費有否補助，請行政院公共工程委員會研議辦理。
- 三、可否申貸央行一千億優惠貸款部分，請中央銀行研議辦理。

決 議：

案由四：爲是否先於九二一震災新社區開發土地內規劃部分平價住宅事宜，提請 討論。（本部營建署企劃組）

說 明：

- 一、九二一震災平價住宅（含出租住宅及救濟性住宅）所需財源，業經行政院重建委員會委員會議決定由「融資撥貸」改爲「補助」縣市政府。
- 二、依「九二一地震重建區住宅政策及實施方案」所列預計開發二千戶平價住宅，每戶約一四〇萬，計需經費二十八億元，另依九十年年度「九二一震災社區重建更新基金預算」編列九十年年度預計興建七〇〇戶平價住宅。
- 三、前奉本專案小組會議決議，本署已清查評估台中市國安國宅社區及光大一、二、三村國宅社區適合出租及救濟性住宅坪數者有一、〇二七戶國宅，可提供縣市政府申請使用，並提本專案小組第十六次決定略以：「因待售國民住宅初步已清查一、〇二七

戶可立即提供作為出租住宅及救濟性住宅之用，為儘速安置受災戶，請重建區各縣市政府於十月十五日前確定出租住宅及救濟性住宅需求戶數」；惟迄目前為止，台中縣政府函報需求為出租住宅五十戶，救濟性住宅三十三戶，南投縣政府則尚未提出需求資料，本署已於十月十九日、十一月二十一日、十二月三日持續函催請縣政府提供。

四、除了前述已清查提供之一、〇二七戶待售國宅供平價住宅申請使用安置外，因東勢、南投二地區與台中市相距較遠，似有配合需求於該二社區內酌予興建出租住宅、救濟性住宅之需要，故建議於該二社區各先興建平價住宅五十戶，同時請南投縣政府及台中縣政府儘速就需求戶數提供資料，俾便發包興建，以利安置弱勢受災戶之需要，至其他非台中市鄰近鄉鎮地區，於針對前已評比所得公有、公營事業所有土地進行規劃時，亦比照同一原則處理。

擬 辦：建請依說明四辦理。

決 議：

報 告 事 項

案由一：有關行政院重建委員會函送九二一震災各鄉鎮目前尚設置之臨時住宅（組合屋）案，報請 公鑒。
。（本部營建署企劃組）

說 明：

一、為辦理九二一震災重建業務，行政院重建委員會於

九十年十二月三日函送九二一震災各鄉鎮目前尚設置之一〇八處臨時住宅（組合屋）住戶清冊（如附件三，見第四十二頁）。惟該會於前函說明三表示：「另查前開部分住戶已進行震損集合住宅之修復、重建、都市更新等作業，請 貴署執行開發新社區以安置弱勢受災戶為最優先，並注意相關住宅重建方案間執行之競合。」

二、有關九二一震災重建之推動執行，為避免住宅重建方案競合情形，造成資源浪費，擬請各縣市政府進行災民意願調查及宣導執行時，以震損集合住宅之修復、重建、都市更新等為優先推動方案，除非有絕對之客觀因素（如位於斷層帶、地質不良、禁、限建或有弱勢災民需安置情形 等），始考慮以新社區開發方式辦理。

擬 辦：擬依說明二辦理。

決 定：

案由二：為辦理九二一震災住宅及社區重建法令彙編案，
報請 公鑒。（行政院重建委員會）

說 明：

- 一、依據本專案小組第十七次會議報告事項案由二決定辦理，略以：「各項重建預算所需之作業要點請彙整編印成冊，以供執行住宅及社區重建業務之參考。」。
- 二、本會經彙整各部會依據「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」已發布作業要點之案件計五十四件

，尚有十件未完成發布，其中四件有關新社區開發業務案件業由主辦機關報經本會同意，尚未完成發布作業，包括「九二一震災重建新社區住宅設計準則」、「市地重劃開發新社區安置受災戶作業規範」、「區段徵收開發新社區安置受災戶作業規範」及「農村社區土地重劃新社區安置受災戶作業規範」；另有六件尚未函報本會，包括「新社區開發行政作業規範」、「新社區規劃準則」、「新社區都市準則及審議規範」、「共同管道規劃設計規範」、「新社區施工規範」及「新社區財務計畫規範」。(如附件四，見第四十八頁)

擬 辦：

- 一、已核定尚未發布案件請儘速完成發布程序；尚未函報本會案件，請各主辦機關儘速檢討後提報本專案小組會議討論確定是否訂頒。
- 二、請各業務主管機關審視有無尚需納入彙編之相關規定，其需納入者並請於一週內提供電子檔逕送本會納入，本會擬於彙齊後即簽送付印。

決 定：

案由三：為專案小組第二十四次會議紀錄，報請 公鑒。
(本部營建署國民住宅組)

說 明：專案小組第二十四次會議紀錄如附件五(見第五十一頁)。

決 定：

五、報告事項：

案由一：有關行政院九二一震災災後重建推動委員會（以下簡稱行政院重建委員會）函送九二一震災各鄉鎮目前尚設置之臨時住宅（組合屋）案，報請 公鑒。

決定：請各縣市政府配合進行受災戶意願調查及宣導執行時，以震損集合住宅之修復、重建、都市更新等為優先推動方案，除非有絕對之客觀因素（如位於斷層帶、地質不良、禁、限建或有弱勢災民需安置情形 等），始考慮以新社區開發方式辦理。

案由二：為辦理九二一震災住宅及社區重建法令彙編案，報請 公鑒。

決定：「九二一震災重建新社區住宅設計準則」已於九十年十二月六日發布，「市地重劃開發新社區安置受災戶作業規範」、「區段徵收開發新社區安置受災戶作業規範」及「農村社區土地重劃新社區安置受災戶作業規範」發布函陳判中；其他尚未函送行政院重建委員會者，包括「新社區開發行政作業規範」、「新社區規劃準則」、「新社區都市設計準則及審議規範」、「共同管道規劃設計規範」、「新社區施工規範」及「新社區財務計畫規範」等六項均已研訂完成，請主辦單位檢討是否有發布實施之必要，對於需發布實施者，請儘速完成發布程序，無需發布實施者，敘明

理由函送行政院重建委員會，本案檢討辦理情形請提本專案小組下次會議報告。

為利本專案小組各次會議決議（定）事項執行管考，請本部營建署國民住宅組製作歷次會議決議（定）事項執行情形列管追蹤表，提下次會議報告，本項工作並列入每次會議固定報告事項。

案由三：為專案小組第二十四次會議紀錄，報請 公鑒。

決定： 討論事項案由二決議 修正為：「請行政院重建委員會會同內政部對於區位適當，生活機能方便，且受災戶有意願之民間開發新社區案，建立一套輔導機制，協助縣市政府辦理審議作業，並以本案所遭遇之問題，訂定通案處理原則，提下次會議討論。」其餘會議紀錄確定。

有關「九二一震災重建暫行條例」第五十二條之一修正建議案函送行政院重建委員會之公文奉核可後，請本部營建署國民住宅組先行傳真該會住宅及社區處，以利納入「九二一震災重建暫行條例」修正草案作業。

六、討論事項：

案由：有關台中縣政府函請本部核定該縣太平市德隆新社區開發可行性報告案。

決議：本案原則同意由本部營建署擔任開發主體，並

請本部營建署企劃組會同行政院重建委員會、台中縣政府等單位於本週二或週三赴現場會勘，補充相關資料，提本週四本部營建署與行政院重建委員會住宅及社區處工作連繫會報報告。

案由：爲政府開發新社區出售、出租及救濟性住宅出售、出租及借住後有關稅費負擔原則案，提請 討論。

決議：

一、新社區救濟性住宅稅費負擔原則刪除「其允許使用之第三人」，修正爲：「新社區救濟性住宅之房屋稅、地價稅、火災保險費、公證費、天災地變或自然原因所致住宅或其附著物之損壞修繕費、污水處理費、社區管理維護費、住戶水、電、瓦斯之基本費及共同使用之水、電、瓦斯費用均由政府負擔，致可歸責於借住人或其同居人之事由致使住宅或附著物損壞之修繕費及超出基本費部分之水、電、瓦斯費用由住戶負擔。」請本部營建署依所擬三項稅費負擔原則，訂定新社區出售住宅買賣契約書、出租住宅租賃契約書及救濟性住宅借住契約書範本，提下次會議討論，契約內容請社會福利單位參與。

有關新社區出租住宅租金標準如何訂定，應予以規範，並請本部營建署財務組會同管理組赴南投、東勢等地訪查租金水準供參。

案由：有關震損集合住宅最終鑑定後全、半倒改判事宜及經判半倒建築物擬拆除重建其經費補助疑義乙案，提請 討論。

決議：一、本提案「擬拆除重建」應修正為「依九二一震災重建暫行條例第十七條之一規定區分所有權人會議決議拆除重建」較為適當。

二、震損集合住宅安全鑑定有重大爭議經依九二一震災重建暫行條例第十七條之一規定完成最終鑑定後，依程序完成全、半倒改判者，其經費補助應以改判後之法定權益為原則辦理。

三、全、半倒改判作業及救助金等相關補助是否追回，請本部社會司負責研議辦理；地質鑽探、規劃設計獎勵、污水處理設施等費用有否補助，請本部營建署建築管理組負責召集研議辦理。建築物地面以上樓層及地下層拆除經費有否補助，請行政院公共工程委員會研議辦理。至於全、半倒改判後有關申貸中央銀行一千億元重建家園緊急融資專案貸

款之權益部分，因中央銀行已明定處理方式，故無需另行研議。

案由：為是否先於九二一震災新社區開發土地內規劃部分平價住宅事宜案。

決議：

- 一、請本部營建署建築工程組就南投茄冬新社區及台中東勢新社區分別規劃設計平價住宅單元提下次會議報告，規劃設計應以室內空間可彈性運用為原則。
- 二、有關新社區平價住宅之規劃，可考量與社區管理中心、購物中心等共同設計，採集合式住宅（或高層建築）方式開發。
- 三、另列入新社區開發儲備用地優先順序屬公有或公營事業土地者，請本部營建署建築工程組先行利用已設計完成之住宅單元進行基地規劃配置案，仍請儘速辦理。
- 四、南投茄冬新社區、台中東勢新社區，台中市提供作為出租住宅及救濟性住宅之國安社區、光大一、二、三村，以及已完工之虎嘯中村等社區，請本部營建署規劃於十二月底前舉辦說明會。

七、散 會：中午十二時十五分。