

臺灣 921 大地震災後新社區開發政策

PART X 租售分配

謝志誠

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

十、住宅與土地之租售分配

新社區開發依其開發計畫內容，有興建住宅與提供建地兩類。興建住宅者包括一般住宅與平價住宅。一般住宅出售給受災戶，並得開放出售予無自有住宅之一般民眾。平價住宅包括出租（先租後售）住宅與救濟性住宅，由縣（市）政府管理出租及安置弱勢災戶。提供建地者指透過新社區開發提供可建築用地，供受災戶申請指配後自行興建住宅。

10.1 一般住宅之銷售

新社區開發後一般住宅之銷售由縣（市）政府辦理。銷售期程，採五階段辦理。如表 10-1。第一階段可於新社區住宅領得建造執照後，採預約登記之方式辦理，收取預約申購金，並於完工及售價核定後通知申請人辦理住宅位置（單元）選擇、繳清價款、簽訂買賣契約、貸款契約及交屋進住事宜。第二階段則於完工後辦理。

第一、二階段之預約與銷售對象，依據「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」第三點規定，以具備下列條件之一且取得政府機關核發之證明文件者為限：

1. 位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
2. 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者。
3. 公共設施保留地上之受災戶。
4. 災區公共建設拆遷戶。
5. 位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。
6. 其他特殊情形經縣（市）政府認定應予安置報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

惟有下列情形者應予以排除在外：

1. 原有建築物經依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建或原住民聚落重建等各方案辦理或完成住宅重建者。
2. 已參加九二一震災鄉村區重建者。
3. 已申請九二一震災重建家園融資貸款者。
4. 已獲配國民住宅者。

第三階段則於前兩階段公告配售後仍有剩餘時辦理，其對象及於一般九二一震災自有住宅全倒、半倒之受災戶，並以新社區所在之鄉（鎮、市）受災戶優先，鄰近鄉（鎮、市）受災戶次之，外縣（市）受災戶再次之；惟已有自有住宅及正辦理集合住宅更新重建之受災戶不得申請。

第四階段則於第三階段配售後仍有剩餘時辦理，得開放受理無其他自有住宅之組合屋現住戶及天然災害受災戶申請；尚有剩餘時，得依地方政府需求，轉為平價住宅使用。

第五階段則於辦理第四階段配售後仍有剩餘時，得開放受理無自有住宅之一般民眾申請，並以符合國宅承購資格者優先。

表 10-1 新社區一般住宅銷售期程與對象資格

銷售期程	對象	資格
第一階段— 預約登記	1. 位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。	
第二階段— 完工銷售	2. 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者。	
	3. 公共設施保留地上之受災戶。	
	4. 災區公共建設拆遷戶。	
	5. 位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。	
	6. 其他特殊情形經縣（市）政府認定應予安置報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。	
第三階段	一般九二一震災自有住宅全倒、半倒之受災戶，並以新社區所在之鄉（鎮、市）受災戶優先，鄰近鄉（鎮、市）受災戶次之，外縣（市）受災戶再次之；惟已有自有住宅及正辦理集合住宅都市更新之受災戶不得申請。	
第四階段	開放受理組合屋現住戶及天然災害受災戶無其他自有住宅者申請；尚有剩餘時，得依地方政府需求，轉為平價住宅使用。	
第五階段	開放受理無自有住宅之一般民眾申請，並以符合國宅承購資格者優先。	

10.2 平價住宅之出租、先租後售與借用

依據「九二一震災重建暫行條例」第二十三條第七項規定，政府得視需要，提供住宅以出租、先租後售或救濟性住宅方式安置受災戶。所需住宅來源與辦理方式，依據「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」第三、四條規定：

1. 開發新社區興建之出租或救濟性住宅，於興建完成後撥交直轄市或縣（市）政府安置受災戶。
2. 徵得各該主管機關同意，由政府所興建之各類住宅，依下列方式辦理安置受災戶：
 - (1) 以核定售價讓售當地直轄市或縣（市）政府，再據以出租或配住。
 - (2) 參考市場行情訂定租金租予當地直轄市或縣（市）政府，再據以出租或配住。
 - (3) 直接作為出租或救濟性住宅安置受災戶。

10.2.1 出租或先租後售住宅

10.2.1.1 進住資格

依據「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」第七條規定，受災戶有符合下列資格之一者，得申請出租住宅：

1. 位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
2. 公寓大廈因震災毀損並拆除，其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者。
3. 公共設施保留地上之受災戶。
4. 災區公共建設拆遷戶。
5. 位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地或無自有土地之受災戶。
6. 其他經直轄市、縣（市）政府認定應予安置並報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

惟有下列情形者應予以排除在外：

1. 原有建築物經依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建或原住民聚落重建等各方案辦理或完成住宅重建者。
2. 已參加九二一震災鄉村區重建者。

3. 已申請九二一震災重建家園融資貸款者。
4. 已獲配國民住宅者。
5. 本人或配偶有其他自有住宅者。

至於臨時住宅之現住戶於臨時住宅拆除時，除已完成重建、重購或另有安置者外，得申請出租住宅，不受前述資格之限制。

10.2.1.2 租金

出租住宅之租金，由直轄市或縣（市）政府依住宅坐落地段、面積、樓層，並參考鄰近地區房地租金及其他必要之管理維護費用訂定之。如表 10-2。租金之收取，依承租對象予以不同之折扣。如表 10-3。

表 10-2 平價住宅單元面積與租金

新社區名稱	興建戶數	公告戶數	核定日期	面積	市場租金	三折租金	五折租金	七折租金	九折租金
南投市茄苳新社區	63	61	2003. 07. 10	16	3,520	1,056	1,760	2,464	3,168
				24	5,280	1,584	2,640	3,696	4,752
埔里鎮南光新社區 A	54	53	2003. 08. 07	8	2,240	672	1,120	1,568	2,016
竹山鎮柯子坑新社區	56	55	2004. 02. 02	16	3,520	1,056	1,760	2,464	3,168
				24	5,280	1,584	2,640	3,696	4,752
中寮鄉大丘園新社區	18	18	2003. 12. 05	8	1,584	475	792	1,109	1,426
				24	4,750	1,425	2,375	3,325	4,275
草屯鎮紅瑤新社區	19	19	2003. 12. 05	8	1,760	528	880	1,232	1,584
				24	5,280	1,584	2,640	3,696	4,752
水里鄉鉅工段新社區	13	13	2004. 03. 03	8	1,440	432	720	1,008	1,296
東勢鎮東勢新社區	44	42	2003. 07. 10	16		1,293	2,155	3,016	3,878
				24	6,443	1,933	3,222	4,511	5,800
	4	4	2003. 07. 10	店舖 1-3		2,888	4,813	6,739	8,664
			2003. 07. 10	店舖 4	12,874	3,862	6,437	9,012	11,587
太平市德隆新社區	70	69	2003. 11. 06	16	3,840	1,152	1,920	2,688	3,456
				24	5,760	1,728	2,880	4,032	5,184
大里市大里菸試所	49	48	2003. 11. 06	16	4,800	1,440	2,400	3,360	4,320
				24	7,200	2,160	3,600	5,040	6,480
石岡鄉新石新社區	35	34	2003. 11. 06	16	3,840	1,152	1,920	2,688	3,456
				24	5,760	1,728	2,880	4,032	5,184

表 10-3 出租住宅之租金

	第一類弱勢戶	第二、三類弱勢戶	非弱勢戶
九二一受災戶	30%	50%	70%
非九二一受災戶	50%	70%	90%

註：所稱弱勢戶分類如下：

第一類：列冊低收入戶。

第二類：家庭總收入平均分配全家人口，每人每月逾政府當年度最低生活費用標準，未達標準之 1.5 倍，且其所有不動產價值在新臺幣 390 萬元以下者。

第三類：經直轄市或縣（市）政府認定應予安置並報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

10.2.1.3 租賃期限

出租住宅之租賃期限最長為 3 年。承租人可於租賃期限屆滿前 30 日內申請續租 3 年。若有扶育未滿 18 歲子女之單親家庭、65 歲以上無扶養義務親屬及配偶之人、低收入戶、戶內人口領有中度以上身心障礙者手冊之家庭、符合公共建設拆遷戶資格或經直轄市或縣（市）政府認定應予安置者，得申請續租，但租賃期間合計不得逾 12 年。

承租人死亡，得由其死亡時戶內符合承租資格之配偶或直系親屬於原承租人死亡之日起二個月內以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請換約續租，並以原租賃期限為限。

10.2.1.4 先租後售之資格

依據「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」第十七條規定，出租住宅之承租人若未參與重建、重購及本人或配偶均無其他自有住宅者，直轄市或縣（市）政府得於其租賃期間，將該住宅及其基地出售予承租人。

10.2.1.5 租轉售之計價

出租住宅之承租人於承租後三年內承購該住宅者，其已繳租金之全額得抵充購屋價款；於六年內承購者，其已繳租金之百分之五十得抵充購屋價款；於十二年內承購者，其已繳租金之百分之二十得抵充購屋價款。如表 10-4。

至於由租轉售之平價住宅及基地之出售價格，則由直轄市或縣（市）政府參照取得成本及鄰近房地價格定之。若該平價住宅屬於徵得各該主管機關同意之政府興建各

類住宅，則售價由各該主管機關定之。

表 10-4 平價住宅先租後售租金折抵購屋價款比例

承租年限	已繳租金折抵購屋價款比例
3 年以內	100%
6 年以內	50%
12 年以內	20%

10.2.2 救濟性住宅

10.2.2.1 安置資格

依據「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」第二十四條規定，救濟性住宅安置對象之受災戶應符合下列資格之一：

1. 列冊低收入戶且全家無工作人口。
2. 列冊低收入戶之六十五歲以上無工作能力之獨居老人。
3. 列冊低收入戶無工作能力之單親戶、身心障礙者。

然有下列情形者，不得申請安置救濟性住宅：

1. 原有建築物經依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建或原住民聚落重建等各方案辦理或完成住宅重建者。
2. 已參加九二一震災鄉村區重建者。
3. 已申請九二一震災重建家園融資貸款者。
4. 已獲配國民住宅者。
5. 本人或配偶有其他自有住宅者。

10.2.2.2 借住期限與約定

救濟性住宅之借住期間最長 3 年，借住人可於借住期間屆滿前 2 個月內申請續借。惟借住期限合計不得超過 12 年。若借住人於借住期間內死亡，可由其死亡時戶內其他符合借住資格之配偶或直系親屬換約借住，並以原借住期限為限。

10.3 建築用地之配售

斗六市嘉東新社區開發計畫為九二一災後重建 12 個新社區開發計畫中，少數以縣

政府為開發主體，並為唯一「僅分配土地、不興建住宅」之新社區開發計畫。該計畫由雲林縣政府依「九二一震災重建暫行條例」第十六條、「都市計畫法」第十條、第十四條第二項，先行擬具「斗六嘉東地區特定區計畫」，經 2001 年 4 月 10 日內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會、雲林縣都市計畫委員會聯席會議審議通過後，再經 2001 年 6 月 14 日專案小組第五次會議同意，列為優先辦理之新社區開發計畫。

斗六市嘉東新社區開發計畫以協議價購方式自臺糖公司與農田水利會取得第一期開發所需用地，經開發後，以比照「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項之規定為目標，依據「雲林縣政府辦理九二一震災開發嘉東社區安置受災戶及土地抵充交換配售處理作業要點」（2003 年 10 月 31 日府地發字第 9207201788 號函頒發、2003 年 12 月 31 日府地發字第 9207201991 號函修正）將新社區土地與斗六市「中山國寶」、「觀邸大樓」及「祥瑞大樓前棟」等三個社區（簡稱「三棟大樓」）受災戶原大樓基地土地持分權利辦理抵充或交換，或配售予古坑鄉草嶺地區、其他符合安置資格之受災戶。

10.3.1 符合安置資格之認定

「雲林縣政府辦理九二一震災開發嘉東社區安置受災戶及土地抵充交換配售處理作業要點」所稱「符合安置資格之受災戶者」，係比照「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」第三點規定，以具備下列條件之一且取得政府機關核發之證明文件者為限：

1. 位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
2. 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者。
3. 公共設施保留地上之受災戶。
4. 災區公共建設拆遷戶。
5. 位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。
6. 其他特殊情形經縣（市）政府認定應予安置報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

惟有下列情形者應予以排除在外：

1. 原有建築物經依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建或原住民聚落重建等各方案辦理或完成住宅重建者。

2. 已參加九二一震災鄉村區重建者。
3. 已申請九二一震災重建家園融資貸款者。
4. 已獲配國民住宅者。

10.3.2 新社區土地與三棟大樓基地之處理

由於三棟大樓之部分受災戶已於公告辦理抵充、交換與配售前申請融資貸款，亦有部分受災戶之土地已經法院查封或假扣押，要符合「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項之規定，以災前原有整筆建築基地移轉於縣（市）政府，以抵充其申請配售安置受災戶之土地之可能性不高。故經 2002 年 3 月 25 日專案小組第三十九次會議決議，同意尚未申請融資貸款者之土地，依「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項規定處理；已申請融資貸款者之土地，則依「雲林縣縣有財產管理自治條例規定」處理。在兼顧三棟大樓基地未來完整使用下，歷經折衝後，以朝向符合「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項之規定為目標，訂定新社區土地與三棟大樓基地之處理規則：

1. 三棟大樓符合安置資格者，以災前正常交易價格及開發後評議地價標準辦理抵充。
2. 三棟大樓未符合安置資格者及承受全部抵押權之金融行庫等，得依「雲林縣縣有財產管理自治條例規定」以價值相當為原則，辦理與嘉東新社區土地之交換使用。
3. 三棟大樓以外符合安置資格者，申請配售新社區之土地。
4. 三棟大樓受災戶因個別因素無法以原有土地辦理抵充、交換者，俟該三棟大樓基地依都市計畫程序變更為公共設施用地或其他使用時，另依相關法令規定辦理徵收或取得。

10.3.3 抵充、交換與配售處理之計價方式

申請抵充、交換或配售者，其抵充價值、交換價值、宗地價值、應找補差額地價與應繳交配售宗地地價之計價方式（表 10-5）如下：

1. 申請抵充者，以災前正常交易價格及開發後評議地價估算抵充價值與宗地價值，計算應找補之差額地價。
2. 申請交換者，以依「雲林縣縣有財產管理自治條例」查估價格及開發後評議地價估算交換價值與宗地價值，計算應找補之差額地價。
3. 申請配售者，其配售宗地 25 坪以內部分，以開發後評議地價之優惠價格（扣除政府補助款）計算；超過 25 坪部分，以開發後評議地價計算。

表 10-5 抵充、交換與配售處理之計價方式

處理方式	計價方式
抵充	應找補差額地價＝新社區宗地（36 坪）×開發後評議地價（宗地價值）－抵充土地面積×災前正常交易價格（抵充價值）
交換	應找補差額地價＝新社區宗地（36 坪）×開發後評議地價（宗地價值）－交換土地面積×公告辦理當時查估價格（交換價值）
配售	應繳交配售宗地（36 坪）地價＝25 坪×（開發後評議地價－中央補助款）＋11 坪×開發後評議地價

10.3.4 抵充或交換土地之他項權利或限制登記之處理

申請抵充或交換之土地，如有他項權利或其他限制登記者，應於配地前辦理塗銷。但經他項權利人同意於辦理產權移轉登記時辦理塗銷，同時將他項權利限制登記等事項轉載於配得之土地者，不在此限。

地政事務所於受理抵充、交換申請案件時，應確實審查他項權利、查封及假扣押等限制登記情形。如申請人未依規定辦理塗銷登記或檢附債權人、限制登記人同意書者，應不予辦理權利變更登記。

10.3.5 處理結果

斗六市嘉東新社區係以抵充、交換或配售方式安置受災戶重建，或採取標售方式處理剩餘之土地，若回收價金未及於財務計畫預定撥還期間償還融資款，雲林縣政府將另編預算償還，無須透過餘屋後續處理機制處分，故本社區開發計畫並非新社區後續處理機制之處理對象。

由於「斗六嘉東地區特定區計畫」於內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會、雲林縣都市計畫委員會聯席會議審議時，即決議「本案變更後所興建之住宅單元及非住宅單元中，應有百分七十以上為九二一震災受災戶」。為落實都市計畫聯席會議所訂門檻並予以雲林縣政府較為寬裕之處理時間，於 2006 年 1 月 16 日召開之專案小組第一六二次會議決議，同意於「九二一震災重建暫行條例」施行期限屆滿三個月內，始核計協議換地比例是否符合規定之門檻，若無法達成規定，再請營建署依其安置比例重新核算補助款，向雲林縣政府追繳應核退部分。

依據 2006 年 5 月 16 日（府地發字第 0950701495 號）、7 月 20 日（府地發字第 0950059046 號）雲林縣政府回報營建署之嘉東新社區開發土地抵充、交換、配售與標售資料顯示，依「雲林縣政府辦理九二一震災開發嘉東社區安置受災戶及土地抵充交

換配售處理作業要點」辦理抵充、交換或配售之土地共 256 筆，佔總土地數 385 筆之 66.49%，剩餘土地標售者有 62 筆，佔 16.10%；經核算由雲林縣政府於 2006 年 10 月 30 日（府地發字第 0950703306 號）退回總補助款 129,884,037 元之 3,305,173 元。

