

臺灣 921 大地震災後新社區開發政策

PART XI 後續處理機制

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

十一、後續處理機制之建立

依據 2002 年 6 月 17 日召開之「研商九二一震災重建新社區開發儲備用地列管事宜」會議決議，作為新社區開發與儲備用地之公有及公營事業機構所有，土地列管期間依「九二一震災重建暫行條例」第七十五條規定至 2005 年 2 月 4 日止。該次會議亦決議，經核定之土地所有及管理機關如有使用計畫需解除列管時，請洽南投縣政府及臺中縣政府依程序辦理。

因此 2003 年 6 月 16 日召開之專案小組第一〇三次會議，臺中縣政府即以「太平市、石岡鄉及其鄰近地區新社區開發供給已足夠安置受災戶，應無再開發新社區之需求，以及為辦理『太平市樹孝路商圈活化及重塑工程規劃設計』與『臺中縣石岡鄉農村休閒生態景觀改造規劃設計』等計畫改善當地環境，創造城鄉風貌」為由，提案辦理解除「太平市平欣段 [REDACTED] 地號」及「石岡鄉坎子下段等 [REDACTED] 地號」等八筆新社區儲備用地之列管。

2003 年 9 月 29 日第一一九次專案小組會議，臺中縣政府再以「縣議會第十五屆第三次定期會議第 328 號案決議興建東勢鎮老人安養處所，以及東勢地區除現行已辦理開發之新社區外，應無再開發新社區之必要等」為由，提案辦理解除「東勢鎮東勢段下新小段 [REDACTED] 地號」等四筆儲備用地之列管。

在第一期優先開發之新社區均已定案且按既訂期程推動，加上臺中縣政府已經兩次提案並經專案小組同意辦理解除新社區儲備用地之列管，因此 2003 年 10 月 13 日召開之專案小組第一一九次會議，於討論專案小組組織及運作調整案時，決議請營建署針對未開發使用之新社區儲備用地後續處理，檢討解除列管之時機。

為了能在「九二一震災重建暫行條例」屆期後，有效處理未租售之餘屋，並建立完整之後續處理機制，九二一重建會於 2004 年 2 月 16 日專案小組第一二七次會議，提出包括「新社區輔導安置機」、「新社區餘屋處理機制」、「新社區已取得未開發用地及儲備土地處理機制」與「平價住宅後續經營管理維護機制」等四項機制在內之「政府開發新社區後續處理機制」。經討論後，因事涉各相關部會權責，決議請營建署（

企劃組) 邀集社會司、縣(市)政府及相關單位，儘速針對各項機制研擬新社區後續處理方案。

依據專案小組第一二七次會議決議，營建署企劃組於 2004 年 3 月 2 日召開「九二一震災政府開發新社區後續處理機制」協商會議，擬具「政府開發新社區後續處理機制方案」提送 2004 年 3 月 15 日召開之專案小組第一二九次會議，並歷經下列會議之討論與函文往來始定案：

1. 2004 年 4 月 16 日「九二一震災政府開發新社區後續處理機制」第二次協商會議。
2. 2004 年 4 月 26 日專案小組第一三二次會議。
3. 2004 年 5 月 10 日專案小組第一三三次會議。
4. 2004 年 7 月 1 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第二十次會議。
5. 2004 年 7 月 19 日專案小組第一三八會議。
6. 2004 年 9 月 22 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第二十一次會議。
7. 2004 年 9 月 27 日專案小組第一四三次會議。
8. 2004 年 10 月 11 日專案小組第一四四次會議。
9. 2005 年 3 月 28 日專案小組第一五二次會議。
10. 2005 年 4 月 14 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第二十四次會議。
11. 2005 年 5 月 9 日九二一重建會重建住字第 0940003136 號函。
12. 2005 年 5 月 30 日專案小組第一五四次會議。
13. 2005 年 6 月 9 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第二十五次會議。
14. 2005 年 6 月 27 日專案小組第一五五次會議。
15. 2005 年 7 月 25 日專案小組第一五六次會議。
16. 2005 年 8 月 29 日內政部台內營字第 0940085215 號函提報「九二一震災新社區後續處理機制」(即「政府開發新社區後續處理機制方案」)。
17. 2005 年 8 月 29 日專案小組第一五七次會議。
18. 2005 年 9 月 8 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第二十六次會議。
19. 2005 年 9 月 26 日專案小組第一五八次會議。
20. 2005 年 10 月 3 日依行政院 2005 年 9 月 5 日院臺建議字第 0940040793 號函召開研商「九二一震災新社區後續處理機制」會議。
21. 2005 年 12 月 1 日行政院核定(院臺疆建字第 0940052638 號)。

最終核定之「九二一震災新社區後續處理機制」共分成下列四項，並分別訂定實施期程：

1. 「新社區輔導安置機制」部分，實施期程為「九二一震災重建暫行條例」存續期間。

2. 「新社區餘屋處理機制」部分，實施期程為「九二一震災重建暫行條例」屆期後。
3. 「新社區已取得未開發用地及儲備土地處理機制」部分，實施期程為「九二一震災重建暫行條例」屆期後。
4. 「平價住宅後續經營管理維護機制」部分，實施期程為「九二一震災重建暫行條例」存續期間及屆期後。

11.1 新社區輔導安置機制

為於「九二一震災重建暫行條例」存續期間加速辦理安置事宜，除請縣（市）政府儘速通知平價住宅申請人配合期限辦理選位、簽約、交屋等手續外，亦請縣（市）政府即刻開放受理災區所有組合屋住戶申請平價住宅安置。

至於一般住宅部分，除請各縣（市）政府加速辦理輔導組合屋受災戶承購、透過宣傳管道積極輔導其他受災戶承購外，亦請內政部修訂「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」，增列新社區住宅於開放一般民眾申購前，優先配售予組合屋現住戶及天然災害受災戶，並於公告受理後仍有餘屋時，可依地方政府需求，將一般住宅轉為平價住宅使用。

11.1.1 修訂「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」

依據 2005 年 9 月 26 日專案小組第一五八次會議決議，修訂之「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」於 2005 年 10 月 21 日公告。修訂內容如表 11-1。

表 11-1 「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」第十二條條文修訂內容

修	訂	前	修	訂	後
十二、新社區住宅於興建完成依第三點條件公告配售後仍有剩餘時，得開放受理一般九二一震災自有住宅全倒、半倒之受災戶申請，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。		十二、新社區住宅於興建完成依第三點條件公告配售後仍有剩餘時，得開放受理一般九二一震災自有住宅全倒、半倒之受災戶申請，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。			十二、新社區住宅於興建完成依第三點條件公告配售後仍有剩餘時，得開放受理一般九二一震災自有住宅全倒、半倒之受災戶申請，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。
					新社區住宅依前項規定配售後仍有剩餘時，得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

資格者優先；惟其售價則依成本價格計算。	者申請；尚有剩餘時，得依地方政府需求，轉為平價住宅使用。 新社區住宅依第二項規定辦理後仍有剩餘時，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。 第二項及第三項出售予組合屋現住戶、天然災害受災戶及一般民眾者，其售價依成本價格計算。
---------------------	--

11.1.2 一般住宅轉平價住宅

在修訂「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」與確認「九二一震災新社區後續處理機制」之後，2005 年 12 月 26 日召開之一六一次專案小組會議決議，一般住宅轉為平價住宅使用之部分，尊重縣政府之決定，並請於 2006 年 1 月 10 日前確認需轉為平價住宅之戶數。臺中縣部分，臺中縣政府於 2005 年 12 月 7 日（府工使字第 0940335337 號）函營建署表明縣內一般住宅不予開放轉為平價住宅使用。南投縣部分，南投縣政府則於 2006 年 1 月 4 日（府建宅字第 09500070670 號）函復表示，擬將埔里鎮北梅新社區 85 戶一般住宅轉為平價住宅。

南投縣政府之決定，經 2006 年 1 月 16 日專案小組第一六二次會議決議，予以尊重，並請營建署循會計作業程序依意願調查確認名單，先行匡列清理事項所需經費提報九二一重建會，並依 2006 年 2 月 4 日發生權責之承租戶數辦理後續帳務轉正事宜。

11.2 新社區餘屋處理機制

於「九二一震災重建暫行條例」屆期（2006 年 2 月 5 日）後，已依「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」辦理配售後，所剩餘之一般住宅處理程序如下（圖 11-1）：

1. 檢討有無轉換作為社會住宅或災害安置住宅等公益使用之需求？若有，則主管機關予以價購，以清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失。
2. 若無公益使用之需求時，得再檢討有無轉換成國民住宅之需求？若有，則由營建署之「中央國民住宅基金」予以價購，以清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失。
3. 若無國民住宅之需求時，則轉為國有非公用財產，由國有財產局辦理標售，其所得款以清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損

失；若基金結束後，所得價款應解繳國庫。

平價住宅之產權移撥縣（市）政府所有，故「九二一震災重建暫行條例」屆期後，縣（市）政府若認為無平價住宅需求時，其餘屋處理優先順序及原則與一般住宅相同。

表 11-2 為新社區一般與平價住宅興建、公告租售、已租售及最終移轉國有之戶數。

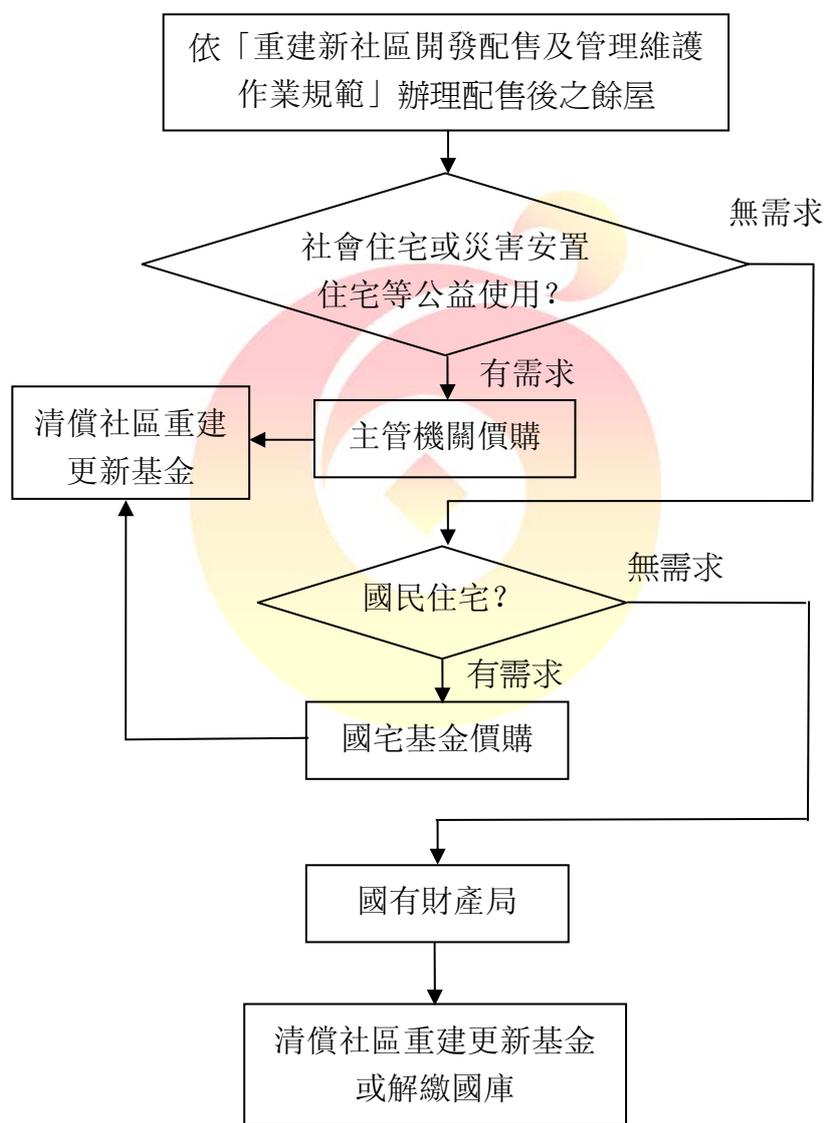


圖 11-1 新社區餘屋處理機制流程圖

表 11-2 新社區住宅租售與移轉國有戶數

新 社 區 名 稱	類型	興建戶數	公告租售戶數	已售或租戶數	移轉國有
南投市茄苳新社區	一般	60	60	60	0
埔里鎮北梅新社區	一般	100	100	45	55
竹山鎮柯子坑新社區	一般	98	98	0	98
水里鄉鉅工段新社區	一般	6	6	0	6
東勢鎮東勢新社區	一般	74	74	62	12
太平市德隆新社區	一般	68	68	15	53
石岡鄉新石新社區	一般	42	42	10	32
小 計	一般	448	448	192	256
南投市茄苳新社區	平價	63	61	54	9
埔里鎮北梅新社區	平價	85	84	55	29
埔里鎮南光新社區 A	平價	54	53	52	2
竹山鎮柯子坑新社區	平價	56	55	8	48
中寮鄉大丘園新社區	平價	18	18	4	14
草屯鎮紅瑤新社區	平價	19	19	19	0
水里鄉鉅工段新社區	平價	13	13	0	13
東勢鎮東勢新社區	平價	44	42	42	0
東勢鎮東勢新社區	店舖	4	4	1	3
太平市德隆新社區	平價	70	69	28	41
大里市大里菸試所	平價	49	48	47	1
石岡鄉新石新社區	平價	36	34	34	0
小 計	平價	511	500	344	160
合 計		959	948	536	416
斗六市嘉東新社區	土地	385	385	318	

註：斗六市嘉東新社區已處理之 318 筆宗地，有 256 筆係由斗六市「中山國寶」、「觀邸大樓」及「祥瑞大樓前棟」等三棟大樓（社區）受災戶以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；62 筆為標售予一般社會大眾。

註：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，若回收價金如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，故剩餘之土地不必移轉國有。

註：埔里鎮北梅新社區 85 戶由南投縣政府提報轉為平價住宅，經 2006 年 1 月 26 日專案小組第一六二次會議同意。

11.3 新社區已取得未開發用地及儲備土地處理機制

11.3.1 已取得尚未開發之土地

新社區已取得尚未開發之用地，依其取得方式可分「有償撥用」及「徵收取得」兩種；前者有「南投縣茄苳新社區」及「台中縣東勢翰林新社區」2處，後者有「南投縣埔里鎮南光新社區（B區）」1處，土地之處分涉及原撥用及徵收之規定，其處理方式如下（圖 11-2）：

1. 屬「有償撥用」部分，報請行政院同意撤銷撥用並變更為非公用財產，交由財政部國有財產局依法處分，所得價款清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失。財政部國有財產局依法處分時，建議優先讓售社會住宅或災害救助住宅之需地機關，作為興建相關住宅之用；若基金結束後，以上所得價款應解繳國庫。
2. 屬「徵收取得」部分，由南投縣政府報請原核准徵收機關同意撤銷徵收，台糖公司原領土地補償費則歸還九二一震災社區重建更新基金；如台糖公司不願繳回，則由南投縣政府優先讓售社會住宅或災害救助住宅之需地機關，作為興建相關住宅之用，或依法標售，所得價款繳還九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失；若基金結束後，以上所得價款應解繳國庫。

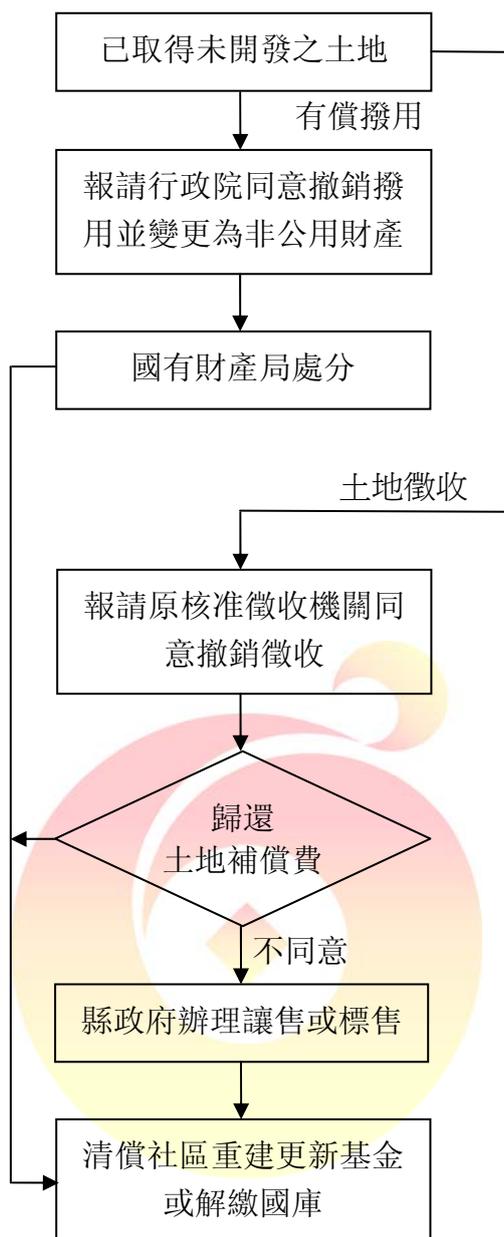


圖 11-2 已取得未開發土地處理機制

11.3.2 新社區列管儲備土地

儲備之土地部分，原列管 12 處，面積約 27.4 公頃。其中，屬於公有土地者有水里鄉鉅工段、竹山鎮仁德段、魚池鄉興池段、石岡鄉廣興段、石岡鄉新德興段、炭子下段、東勢鎮東勢段、太平市平欣段、太平市永成段、大里市東湖段、霧峰鄉北溝段；屬於公營事業機構所有土地有太平市新德隆與名間鄉新街段。如表 11-3。扣除鄉（鎮、市）公所報經縣（市）政府評估並提報九二一重建會解除列管及已開發之土地外（約 16.2 公頃），其餘土地則依原訂列管期限至 2006 年 2 月 4 日自動解除列管。

表 11-3 九二一重建會核定列管之新社區開發儲備用地（屬公有及公營事業機構所有）

編號	鄉 鎮	段 別	面 積 (公 頃)	使 用 分 區	權 屬	管 理 機 關
1	水里鄉	鉅工段	0.938700	都市計畫住宅區	中華民國	林務局、國產局、 臺灣大學
2	竹山鎮	仁德段	1.132915	都市計畫住宅區	中華民國	林務局
3	魚池鄉	興池段	0.362185	都市計畫住宅區	魚池鄉	魚池鄉公所
4	石岡鄉	廣興段	0.097883	都市計畫住宅區	中華民國	石岡鄉公所
5	石岡鄉	新德興段	2.600169	特定事業目的用地	中華民國	陸軍總部、國產局、 交通部公路局
	石岡鄉	坎子下		特定事業目的用地、 特定農業區農牧用地	中華民國	陸軍總部、林務局
6	東勢鎮	東勢段 下新小段	3.466800	都市計畫機關用地	中華民國	國產局
7	太平市	平欣段	1.010700	都市計畫住宅區	中華民國	國產局
8	太平市	永成段	1.091353	都市計畫住宅區	中華民國	國產局
9	大里市	東湖段	6.805759	都市計畫機關用地	中華民國	菸酒公賣局
10	霧峰鄉	北溝段	4.385400	農牧用地、特定目的 事業用地及乙種建築 用地、文小用地	中華民國	國產局、霧峰鄉公 所、經濟部水利署
11	太平市	新德隆段	2.025779	特定事業目的用地	台糖公司	台糖公司
12	名間鄉	新街段	3.457500	特定農業區農牧用地	台糖公司	台糖公司
合		計	27.375143			

11.4 平價住宅後續經營管理維護機制

11.4.1 平價住宅後續經營管理經費

新社區平價住宅及待售國宅作為平價住宅，其經營管理維護所需經費，於「九二一震災重建暫行條例」存續期間，由九二一震災社區重建更新基金項下，依費用所屬年度併決算辦理。惟自 2006 年起由營建署以公務預算編列，並以四年為期。第 1 年收支差額全額補助，第 2 年起逐年減少補助比例 25%（即第 2 年補助收支差額之 75%，第 3 年補助 50%，第 4 年補助 25%），其餘差額由縣（市）政府自行編列預算支應；至第 5 年後由縣（市）政府自行編列預算支應全部收支差額。

11.4.2 平價住宅後續經營管理原則

平價住宅後續經營管理原則如下：

1. 新社區建築部分之維護管理請住宅單位協助。
2. 受災戶之輔導、租金之催繳及道德勸說等相關事宜請社政單位協助辦理，若遇經濟弱勢無力繳交租金者等，請地方政府權責單位協調民間資源支援辦理。
3. 新社區平價住宅租金及管理維護費用之收入，為實際照顧弱勢受災戶，請縣政府以專款專用方式處理。

附錄一 九二一震災新社區後續處理機制

一、「新社區輔導安置機制」部分：

1. 本項實施期程為「九二一震災重建暫行條例」存續期間（至 2006 年 2 月 4 日止）
2. 平價住宅：
 - ①新社區平價住宅為組合屋住戶選擇安置方式之一，請縣（市）政府即刻開放受理災區所有組合屋住戶申請，避免受災戶觀望，除可確定有意願接受政府安置之戶數外，針對組合屋內無意願接受政府安置者，可透過其他安置方式輔導搬離組合屋。各新社區平價住宅應訂定受理截止期限（至少公告三個月，並個別通知組合屋住戶），就已申請戶數部分，提供必要之協助。
 - ②目前各新社區平價住宅均已完工並均已辦理公告，請各縣（市）政府儘速辦理後續輔導受災戶，通知申請人配合縣（市）政府訂定之期限辦理選位、簽約、交屋手續等事宜。
3. 一般住宅：
 - ①新社區一般出售住宅均已完工並均已辦理公告，請各縣（市）政府加速辦理輔導受災戶安置事宜。
 - ②新社區一般住宅之出售，除於組合屋受災戶宣傳外，請縣（市）政府透過相關宣傳管道，積極輔導組合屋外之受災戶承購；惟為加速安置組合屋及天然災害受災戶，請內政部於「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」增訂新社區住宅於開放一般民眾申購前，優先配售組合屋現住戶及天然災害受災戶，並於公告受理後仍有餘屋時，可依地方政府需求，將一般住宅轉為平價住宅使用。

二、「新社區餘屋處理機制」部分：

1. 本項實施期程為「九二一震災重建暫行條例」屆滿（2006 年 2 月 5 日）後開始檢討辦理。
2. 一般住宅：依「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」受理後仍有餘屋時，其處理優先順序及原則如下：
 - ①得檢討轉換成社會住宅或災害安置住宅等公益使用，並由主管機關之相關預算予以價購，以清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失。

- ②無公益使用之需求時，得再檢討轉換成國民住宅，配售予符合國宅承購資格申購戶，並由營建署之「中央國民住宅基金」予以價購，以清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失。
 - ③若仍無國民住宅之需求時，得再轉為國有非公用財產，由國有財產局辦理標售，其所得款以清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失；若基金結束後，以上所得價款應解繳國庫。
3. 平價住宅：新社區平價住宅之產權日後將移撥各縣（市）政府所有，故「九二一震災重建暫行條例」結束後，縣（市）政府若認為無平價住宅需求時，其餘屋處理優先順序及原則同本項一般住宅之①、②、③。

三、「新社區已取得未開發用地及儲備土地處理機制」部分：

1. 本項實施期程為「九二一震災重建暫行條例」屆滿（2006 年 2 月 5 日）後開始檢討辦理。
2. 有關「新社區已取得尚未開發之用地」部分：以有償撥用方式取得者計有「南投縣茄苳新社區」及「台中縣東勢翰林新社區」2 處，以土地徵收方式取得者為南投縣埔里鎮南光新社區（B 區）1 處，其土地之處分，涉及原撥用及徵收之規定，其處理方式如下：
 - ①本案尚未使用之土地如經評估仍需作為九二一新社區興建使用，建議興建前仍由九二一震災社區重建更新基金補助管理維護相關費用。
 - ②本案尚未使用之土地如經評估無須保留興建，處理原則如下：
 - A. 屬有償撥用取得土地部分，建議報請行政院同意撤銷撥用並變更為非公用財產，交由財政部國有財產局依法處分，所得價款清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失。財政部國有財產局依法處分時，建議優先讓售社會住宅或災害救助住宅之需地機關，作為興建相關住宅之用；若基金結束後，以上所得價款應解繳國庫。
 - B. 屬土地徵收取得土地部分，建議南投縣政府報請原核准徵收機關同意撤銷徵收，台糖公司原領土地補償費則歸還九二一震災社區重建更新基金；如台糖公司不願繳回，建議由南投縣政府優先讓售社會住宅或災害救助住宅之需地機關，作為興建相關住宅之用，或依法標售，所得價款繳還九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失；若基金結束後，以上所得價款應解繳國庫。
3. 新社區列管儲備土地：原列管作為新社區開發儲備土地計有 12 處，面積約 27.4 公頃，其中除經公所報縣政府評估並提本會議解除列管在案土地外，其餘土地（約 16.2 公頃）依原訂列管期限至 2006 年 2 月 4 日止自動解除列管。

四、「平價住宅後續經營管理維護機制」部分：

1. 本項實施期程為適用「九二一震災重建暫行條例」存續期間及屆滿後。
2. 新社區平價住宅及待售國宅作為平價住宅，其經營管理維護所需經費。於重建暫行條例適用期間，由九二一震災社區重建更新基金項下，依費用所屬年度併決算辦理。營建署自 2006 年起編列公務預算，並以四年為期，第 1 年收支差額

全額補助，第 2 年起逐年減少補助比例 25%（即第 2 年補助收支差額之 75%，第 3 年補助 50%，第 4 年補助 25%），其餘差額由縣（市）政府自行編列預算支應；至第 5 年後由縣（市）政府自行編列預算支應全部收支差額。前述補助年限及補助比例得視年度預算編審情形適度調整。

3. 平價住宅後續執行與管理維護處理原則如下：

- ①新社區建築部分請住宅單位協助維護管理，另受災戶輔導、租金催繳及道德勸說等相關事宜請社政單位協助辦理，若遇經濟弱勢無力繳交租金者等，請地方政府權責單位協調民間資源支援辦理。
- ②新社區平價住宅租金及管理維護費用之收入，為實際照顧弱勢受災戶，請縣政府以專款專用方式處理。

