

921 災後新社區開發之異數 雲林縣嘉東新社區

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

在九二一大地震災後新社區開發政策下之 12 個新社區開發計畫中，「斗六市嘉東新社區」是最為特殊且爭議最多者。其特殊性至少包括：「由縣政府擔任開發主體（另一為南投縣埔里鎮北梅新社區）」、「僅分配土地，不興建住宅」、「協議換地應有百分七十以上為九二一震災受災戶，若比例低於門檻時，應按比例核退補助款」、「融資款未能於預定期間償還時，由縣政府另編預算償還」等。其爭議則包括：「斗六市嘉東新社區究竟是土地交換之以地易地計畫？還是新社區開發計畫」、「該選用那種開發方式」與「如何分配土地」等。這些爭議一直到 2004 年 2 月 12 日雲林縣政府公告「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」與「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」，並自 2004 年 3 月 1 日至 2004 年 3 月 31 日受理申請土地之抵充、交換與配售後，爭議才算「有條件」定案。而其特殊性則一直到雲林縣政府應要求退回 330 萬 5,173 元補助款，並償還融資款 1 億 4,240 萬 6,049 元後，才算落幕。至於剩餘之 67 筆土地及已變更未開發之 15.1074 公頃土地等議題如何處理？何時處理？則不再本文討論範圍。

斗六市嘉東新社區開發計畫推動過程，因府際間對於解決問題之見解時而緊張，時而莫衷一是，加上地方政府為兌現承諾而有所堅持，甚至於最終拍板定案時，展現其他地方政府沒有之魄力，算是新社區開發政策中之異數，因此特別整理相關檔案並撰文加以介紹與大家分享。至於嘉東新社區之開發模式是否值得後續引用？本文暫不加以評斷，惟操作過程是否有可引以為鑑之處？答案是肯定的！

緣起

雲林縣境內因九二一大地震，導致房屋全倒者有 517 戶、半倒者有 508 戶。經判定全倒者主要集中在座落於斗六市之中山國寶、觀邸大樓與祥瑞大樓前後棟等三棟大樓，分別有 102 戶、83 戶與 72 戶¹。依據「雲林縣斗六市災後重建綱要計畫」顯示，斗六市之社區重建除個別建物原地重建外，整體重建部分採取「都市更新」與「新社區開發」等方式辦理，前者以商業使用之漢記大樓為對象，後者則選擇以茄苳腳農場（嘉東地區）作為安置地點，採將斗六市茄苳腳農場、中山國寶、觀邸大樓與祥瑞大

¹ 全半倒戶數以 2004 年 2 月 12 日雲林縣政府公告之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」為準，該數字與「雲林縣斗六市災後重建綱要計畫」、「斗六嘉東地區特定區計畫」說明書有出入。

樓等四個地區跨區區段徵收方式於茄苳腳農場開發新社區，安置中山國寶、觀邸大樓與祥瑞大樓之受災戶，以及草嶺村地質脆弱地區與草嶺九二一地震國家紀念地之居民。

2000年8月10日行政院九二一震災災後重建推動委員會（以下簡稱九二一重建會）召開「研商災區重建綱要計畫（新社區開發地區）資料建置事宜會議」，雲林縣政府提出總面積達61.99公頃之新社區開發計畫，預計以臺糖公司所有之茄苳腳農場土地為主要範圍，用來安置斗六市中山國寶、觀邸大樓與祥瑞大樓等三棟大樓社區及其他地區之九二一震災受災戶。

一、辦理都市計畫變更

2000年9月29日，雲林縣政府依「雲林縣斗六市災後重建綱要計畫」所規劃之新社區開發計畫擬具「斗六嘉東地區特定區計畫」，報請內政部召集區域計畫委員會及二級都市計畫委員會組成聯席會議審議（八九府工都字第8914300302號）。

「斗六嘉東地區特定區計畫」經2000年11月7日、2001年4月10日兩次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及2000年11月27日、2001年3月8日兩次聯席會專案小組審查會議審議通過（附錄一），於2001年6月20日（台九十內營字第9008855號）核定，2001年7月9日（九十府工都字第900004876號）發布實施。

「斗六嘉東地區特定區計畫」之內容包括為：

1. 法令依據：「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。
2. 變更計畫範圍與面積：斗六市南方茄苳腳農場，縣道一九七與一九八號交接處，東側鄰近古坑鄉境，南接私立環球科技大學新校區，西南側鄰接私立維多利亞雙語學校用地。計畫面積為25.24公頃。
3. 土地使用現況：農業使用23.0897公頃、溝渠0.8230公頃、道路1.3273公頃。
4. 土地權屬：臺糖公司21.3447公頃、農田水利會2.39公頃、其他私人土地1.5053公頃。
5. 安置面積需求共約8.86公頃，包括：

- (1) 斗六市中山國寶、觀邸大樓及祥瑞大樓等三棟大樓受災戶數347戶²，依「雲林縣斗六市災後重建綱要計畫」所規劃之安置面積需求約4.53公頃（

² 祥瑞大樓前棟經判定全倒拆除，後棟72戶並未有半倒之判定，依法令規定非屬安置之對象。

依 1999 年三棟大樓公告現值計算土地補償費換算安置地點之土地價值)。

(2) 古坑鄉草嶺崩塌地區劃設為國家紀念地內之受災戶，約 31 戶，每戶以 100 平方公尺計算，安置面積需求約 0.31 公頃。

(3) 其他零星受災戶以 402 戶，每戶以 100 平方公尺計算，安置面積需求約 4.02 公頃。

6. 土地取得方式：臺糖公司土地 21.3447 公頃部分，採協議價購或一般徵收；非屬臺糖公司之私有土地 3.8953 公頃部分，採協議價購或區段徵收。

7. 一般徵收所需工程費、補償費及各項費用：736,957,071 元。

公告之「斗六嘉東地區特定區計畫」與原擬具計畫之差異與附加之條件包括：

1. 變更計畫範圍面積由 61.99 公頃調整縮減為 25.24 公頃。

2. 土地取得開發方式由「區段徵收」修正為「公營事業（臺灣糖業公司）土地請依「九二一震災重建暫行條例」第三十三條規定，先行協議價購，協議不成得實施徵收；其餘非屬台糖公司所有之私有土地，應依協議價購或區段徵收方式辦理」。

3. 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。

二、同意斗六市嘉東新社區案³

斗六市嘉東新社區案經 2001 年 6 月 14 日召開之「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（以下簡稱專案小組）」第五次會議同意，由雲林縣政府擔任開發主體。然因開發計畫面積達 25.24 公頃，故決議請雲林縣政府函報九二一重建會核備，並按新社區開發審核作業流程辦理後續工作，包括提報綜合規劃書及概算、研擬財務計畫書申請撥貸及補助。2001 年 6 月 28 日專案小組第六次會議再針對斗六市嘉東新社區案，建請九二一重建會召集會議就嘉東新社區案所遭遇之問題，依據「九二一震災重建暫行條例」規定，並參酌各項重建相關預算用途予以協助解決。

三、新社區開發？以地易地？

2001 年 7 月 13 日營建署邀集相關單位辦理現場會勘，指出雲林縣政府如擬採以地易地方式安置災民，將非屬九二一震災新社區開發計畫，請雲林縣政府依照專案小組第六次會議決議，洽九二一重建會協調辦理；如需以新社區開發方式辦理，則請雲林縣政府依照「九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序」規定補提可行性規劃報告⁴。

³ 先稱為嘉東新社區案，至確認為新社區開發計畫再改稱嘉東新社區開發計畫。

⁴ 依「九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序」規定，內政部於接獲縣（市）政府提交「新社區

2001 年 7 月 23 日召開之專案小組第八次會議，針對斗六市嘉東新社區案提醒雲林縣政府，以地易地有較多之限制條件，如考量以跨區市地重劃方式辦理，應注意符合相關法令規定且經評估實質可行。因此營建署於 2001 年 8 月 14 日（九十營署企字第 046564 號）就斗六市嘉東新社區案是否視為新社區開發計畫，並納入「九二一震災災後重建管考資訊系統」回覆雲林縣政府，請雲林縣政府依照 7 月 13 日會勘紀錄（2001 年 7 月 20 日九十營署企字第 914790 號）、專案小組第六、八次會議結論與 7 月 31 日九二一重建會（九十）重建住字第 17410 號函考量辦理。

2001 年 11 月 22 日九二一重建會針對嘉東新社區案屬性召開「研商雲林縣斗六市嘉東新社區開發及以地易地有關事宜會議」，決議請雲林縣政府考量原核定之「斗六嘉東地區特定區計畫」安置受災戶之目的，於一週內研提以新社區開發方案之安置計畫、作業期程及財務計畫。

2001 年 12 月 10 日雲林縣政府依「研商雲林縣斗六市嘉東新社區開發及以地易地有關事宜會議」決議（2001 年 11 月 28 日（九十）重建住字第 28532 號），檢送「雲林縣嘉東新社區開發可行性分析報告（含安置計畫、作業期程及財務計畫）」⁵。

從補提「新社區可行性規劃報告」與提送可行性分析報告之動作來看，雲林縣政府應已認同斗六市嘉東新社區案為新社區開發計畫。

四、新社區開發方式？

至於嘉東新社區開發計畫之開發方式究竟是採取跨區區段徵收？一般徵收或協議價購？在雲林縣政府提送可行性分析報告之後，歷經 2001 年 12 月 13 日九二一重建會召開之「研商加速推動新社區開發案相關事宜會議」、2001 年 12 月 19 日專案小組第二十六次會議與 2002 年 1 月 11 日營建署召開之「研商推動九二一震災重建雲林嘉東新社區開發事宜會議」之討論，由九二一重建會協助雲林縣政府研擬兩個跨區區段徵收方案及一個協議價購方案（表 1），併列提送 2002 年 2 月 4 日專案小組第三十三次會議討論，決議依雲林縣政府所建議之第三方案辦理。即確定不採用跨區區段徵收方案，而採協議價購或一般徵收方式取得臺糖公司土地，協議價購或區段徵收方式取得非屬臺糖公司之私有土地。

表 1 斗六市嘉東新社區開發計畫開發方案比較

可行性規劃報告」後，視需要訂期邀集有關機關前往複勘認定區位適宜，再予核定。因斗六市嘉東新社區開發計畫之提出係在「九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序」公告前，故一定格式之「新社區可行性規劃報告」之提出時機與開發案之同意、現場之會勘，在當時並無一定之先後關係。

⁵ 檢送之「雲林縣嘉東新社區開發可行性分析報告」屬作為評估開發方案所需。

開發方式	方案一 跨區區段徵收	方案二 跨區區段徵收	方案三 協議價購
法 源	九二一震災重建暫行條例 土地徵收條例	九二一震災重建暫行條例 土地徵收條例	九二一震災重建暫行條例
開發主體	雲林縣政府	雲林縣政府	雲林縣政府
開發規模	18. 2023 公頃	10. 7254 公頃	10. 1326 公頃
資金籌措	總經費：516, 283, 364 元 補助款：237, 550, 621 元 撥貸款：278, 732, 743 元	總經費：281, 094, 334 元 補助款：104, 850, 430 元 撥貸款：176, 243, 904 元	總經費：281, 094, 334 元 補助款：104, 850, 430 元 撥貸款：176, 243, 904 元
受災基地	參與區段徵收，依各該 權利價值於嘉東地區分 回可建築用地。	參與區段徵收，依各該 權利價值於嘉東地區分 回可建築用地。	依九二一震災重建暫行 條例第三十四條之一第 五項規定參與配售。
配售價格	11, 790~23, 641 元 / M ²	8, 989~43, 888 元 / M ²	8, 202 元 / M ²
財務平衡	可配售土地單價過高， 償債能力不佳。	可配售土地單價最高， 償債能力差。	開發盈餘約 2, 500 萬 元。
小 結	較差方案	較差方案	建議採納

資料來源：雲林縣政府。2002 年 2 月 4 日。雲林縣嘉東新社區開發可行性分析報告。

五、準備程序

5.1 補送開發評估報告書申請規劃設計費補助

雲林縣政府在斗六市嘉東新社區案確定屬新社區開發計畫且採協議價購方式辦理後，選定以斗六嘉東地區特定區社教機構用地東側部分都市土地作為第一期開發區，面積 10.1326 公頃（臺糖公司土地 9.3426 公頃、水利地 0.79 公頃），並依據「九二一震災社區重建更新金融資新社區開發撥貸作業要點」第三點規定，於 2002 年 3 月 11 日（九一府地發字第 9107200120 號）函報「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書及概算」⁶。

⁶ 「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書及概算」摘要：

1. 位置與規模：社教機構用地東側部分都市土地，開發面積 10.1326 公頃。其中，臺糖公司土地 9.3426 公頃、水利地 0.79 公頃。
2. 土地使用分區：住宅區 40,445 M²、商業區 11,881 M²、公兒一 11,000 M²、公兒二 2,600 M²、道路 35,400 M²。
3. 土地取得方式：臺糖公司土地部分，採協議價購或一般徵收；非屬臺糖公司之私有土地部分，採協議價購或區段徵收。
4. 開發總經費：總經費 292,805,967 元（補助款 187,600,707 元、撥貸款 105,205,260 元）包括規劃設計費 8,333,707 元、土地價款 177,320,500 元、地上物拆遷補償費 6,079,560 元、公共設施興建工程費 101,072,200 元。

依據雲林縣政府提送之綜合規劃書及概算，營建署於 3 月 19 日（營署企字第 0912904229 號）函請九二一重建會及地政司，提供審查意見，並提送 2002 年 4 月 8 日專案小組第四十一次會議討論，決議請雲林縣政府依據九二一重建會（2002 年 4 月 1 日（九十一）重建住第 6501 號）及營建署所提意見，修正綜合規劃書後再行函報。

由於開發計畫所需經費超過五千萬元，按規定需製作工程規劃設計書圖送行政院公共工程委員會審查，然因雲林縣政府於先前作業中，並未依「九二一地震災後重建新社區開發規劃設計費補助作業要點」申請規劃設計費補助，在雲林縣政府無經費可資運用下，營建署建議雲林縣政府先補送開發評估報告書，以便循「九二一地震災後重建新社區開發規劃設計費補助作業要點」規定申請開發規劃設計費補助。

「嘉東新社區第一期開發評估報告書」於 2002 年 6 月 10 日（九一府地發字第 9107200654 號）提送內政部審查，再分別於 9 月 19 日（九一府地發字第 9107200926 號）與 10 月 21 日（九一府地發字第 9100099489 號）提送修正後之開發評估報告書。

「嘉東新社區第一期開發評估報告書」於 2002 年 11 月 26 日（台內營字第 0910082348 號）核定「原則可行」。而辦理雲林縣斗六嘉東新社區第一期開發區計畫之規劃設計費申請補助計畫書，在確認「原則可行」之前，早一步於 2003 年 11 月 18 日（府工都字第 9214300728 號）提出。

5.2 舊問題新發現－九二一震災重建暫行條例第三十四條之一

依九二一重建會函覆營建署（3 月 19 日營署企字第 0912904229 號）之意見（2002 年 6 月 26 日九一重建住字第 15310 號、2002 年 10 月 31 日九一重建住字第 26117 號），九二一重建會認為嘉東新社已確定列為優先開發之新社區區開發計畫，其可行性規劃報告、可行性分析報告、第一期開發區綜合規劃書及概算等皆已分別提報，且經專案小組第三十三次會議及 2002 年 4 月 22 日營建署召開之「審議雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書及概算會議」決議在案，故有關開發評估報告書之審查請營建署本於權責儘速完成，以便核定開發規劃設計費補助。

何以評估報告書之審查會拖延五個月？問題在於此時才發現中山國寶、觀邸大樓及祥瑞大樓等三棟受災大樓可能無法依「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項規定辦理抵充⁷。其中，部分受災戶因已申請九二一震災重建家園融資貸款，依「重建新社區開發救濟住宅安置及管理維護作業規範」第三點規定不得再申請安置；

⁷ 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，於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，得以其災前原有整筆建築基地移轉於政府，以抵充其依前項申請配售土地應繳之金額，其價值以災前正常交易價格及開發後評議地價標準計算之。

也有部分受災戶因個別因素（如土地持分遭限制登記）無法以三棟受災大樓原有土地持分辦理抵充或交換。前者經 2002 年 3 月 25 日專案小組第三十九次會議決議，尚未申請融資貸款者者，其土地自可依「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，則改依「雲林縣縣有財產管理自治條例」規定處理；如有剩餘土地，則透過公開標售以歸墊九二一震災社區重建更新基金。後者雖曾由雲林縣政府提案將「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項「整筆」之規定修訂為「經全體共有人過半數及其應有部分土地合計過半數同意行之」（雲林縣政府 2002 年 6 月 21 日九一府地發字第 9100054345 號），惟未獲採納。

因此雲林縣政府便參酌 2002 年 7 月 18 日內政部地政司（內地司字第 0910003055 號）之意見，並依據 2002 年 9 月 2 日專案小組第六十二次會議及 2002 年 10 月 8 日營建署召開之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區評估報告書審查暨本案開發疑難問題協調會議」決議，修正開發評估報告書：

1. 斗六市三棟受災大樓原址於受災戶妥善安置後，由雲林縣政府納入斗六（含大潭地區）都市計畫通盤檢討案規劃作為公益性使用，或依法標售回償。
2. 對於已申請九二一震災重建家園融資貸款者之土地處理原則，依專案小組第三十九次會議決議，按「雲林縣縣有財產管理自治條例」規定處理，並注意地價公平合理及財務計畫平衡。
3. 為順利安置受災戶及考量開發規模實際需求，勘選 10.1326 公頃土地作為嘉東新社區第一期開發區範圍，將全力輔導受災戶安置於本開發區，並以達到受災戶實際進駐戶數達總戶數百分之七十以上之水準。同時，雲林縣政府將依專案小組第六十二次會議決議，視實際作業情形辦理斗六嘉東地區特定區計畫第一次通盤檢討，依法定程序檢視原都市計畫書規定內容，將暫未使用之土地作為都市發展儲備用地及供都市防災使用，以符安置需要。

2002 年 12 月 26 日雲林縣政府舉辦嘉東新社區開工典禮

曾任雲林縣政府副縣長，主導推動嘉東新社區開發計畫，轉任不分區立法委員之高孟定先生在開工典禮上痛批「中央政府沒有將災民放在心上，重建會換三任主委沒有作用」。引發九二一重建會不滿並提出反駁，認為有公開全案以正視聽之必要。

註：開工典禮當時，融資撥貸與補助並未核准。

5.3 申請融資撥貸與補助

5.3.1 研提綜合規劃書與工程規劃書圖

在補備工程規劃書圖後，「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」先經 2003 年 2 月 12 日縣級審查會審議後，再於 2003 年 2 月 20 日（九二府地發字第 9207200019 號）函送內政部審查，最後於 2003 年 12 月 19 日（營署企字第 0922920507 號）經內政部核定，由雲林縣政府併同「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」於 2004 年 2 月 13 日公告。期間歷經之審查會議與文書往返如下：

1. 2003 年 2 月 20 日雲林縣政府函送「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」及百分之三十工程規劃書圖（九二府地發字第 9207200019 號）。
2. 2003 年 3 月 4 日營建署召開研商「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」審查會。
3. 2003 年 3 月 17 日雲林縣政府函送修正後之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」及百分之三十工程規劃書圖（九二府地發字第 9207200284 號）。
4. 2003 年 4 月 21 日營建署核定「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」原則可行，並函送行政院公共工程委員會審核（營署企字第 0922906238 號）。
5. 2003 年 5 月 14 日行政院公共工程委員會審竣「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」及百分之三十工程規劃書圖並函示審查意見（工程技字第 09200200750 號）。
6. 2003 年 5 月 27 日內政部函轉九二一重建會 2003 年 5 月 21 日重建住字第 0920010258 號函，請雲林縣政府依行政院公共工程委員會之審查意見修正雲林縣嘉東新社區第一期開發區規劃圖說及總工程概算資料，並依「九二一震災社區重建更新金融資新社區開發撥貸作業要點」規定程序，提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會審議（營署企字第 0920029947 號）。
7. 2003 年 7 月 10 日雲林縣政府提報「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」範圍修正內容說明書（九二府地發字第 9207200789 號）。
8. 2003 年 8 月 1 日營建署函覆修正意見（營署企字第 0922912591 號）。
9. 2003 年 8 月 25 日雲林縣政府函送修正後之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」（九二府地發字第 9207200716 號）。
10. 2003 年 8 月 29 日營建署函請九二一重建會針對「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」表示意見（營署企字第 0920052728 號）。
11. 2003 年 9 月 18 日營建署請雲林縣政府依九二一重建會 2003 年 9 月 17 日重建社字第 0920018223 號函意見補充資料，並列簡表表明修正報告與 2004 年 4 月 21 日核定版之差異（營署企字第 0922915209 號）。
12. 2003 年 12 月 15 日營建署依 2003 年 12 月 11 日「九二一震災社區重建更新基金管理委員會」第十六次會議決議，再請九二一重建會針對「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」表示意見（營署企字第 0922920293 號）。
13. 2003 年 12 月 17 日九二一重建會函覆營建署逕依 2003 年 12 月 11 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第十六次會議決議，確認財務計畫書規劃內容

與修正後之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」內容是否一致。

14. 2003 年 12 月 18 日雲林縣政府函送修正後之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」(九二府地發字第 9207201785 號)。
15. 2003 年 12 月 19 日內政部核定「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」修正計畫書(營署企字第 0922920507 號)。

核定之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」內容包括：

1. 基地狀況：第一期開發區基地座落於斗六市大侖段茄苳腳小段 138-7 號等 101 筆土地，面積 101,326 M²。其中，臺糖土地 63 筆，面積 94,116 M²，農田水利會 22 筆，面積 5,295 M²，國有土地 2 筆，面積 190 M²，縣有土地 6 筆，面積 64 M²，市有土地 4 筆，面積 767 M²，私人土地 1 筆，面積 4 M²，未登錄地 3 筆，面積 890 M²。
2. 土地使用分區：住宅區 40,445 M²、商業區 11,881 M²、公兒一 11,000 M²、公兒二 2,600 M²、道路 35,400 M²。
3. 開發方式：臺糖公司與農田水利會土地採協議價購方式取得。
4. 作業方式：
 - (1) 徵選民間具有實務經驗之技術顧問機構，協助縣政府推動並負責開發過程之專案管理工作。
 - (2) 採用統包方式，徵選廠商辦理地質鑽探、整地與道路工程、下水道工程、給水工程、電力電信、公共照明、景觀及綠美化與界面整合等公共工程設施之設計與施工。
5. 安置對象：斗六市中山國寶、觀邸大樓、祥瑞大樓前棟等三棟大樓受災戶、古坑鄉草嶺崩塌地區劃設為國家紀念地內之 31 戶受災戶、雲林縣或其他縣(市)零星受災戶。
6. 安置意願：針對雲林縣境內 1,025 戶全、半倒受災戶，由雲林縣政府社會局於 2002 年 4 月以寄發調查表並輔以電話訪談，同意進駐嘉東新社區者有 320 戶，不確定是否進出者有 66 戶。
7. 安置原則：
 - (1) 為便利公有土地完整使用以比照「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項之精神，三棟受災大樓土地擬依下列規定處理：
 - ①座落斗六市中山國寶、觀邸大樓、祥瑞大樓前棟等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前項三棟大樓未符合安置資格之土地所有權人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，辦理與嘉東社區土地交換使用。
 - ③前項三棟大樓受災戶之持分土地，因個別因素無法依上開相關規定以原有基地抵充、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。

④祥瑞大樓係前後棟共構，前棟依規定辦理抵充、交換，後棟以修繕補強方式處理後，再依相關法令程序辦理共有之土地、公共設施及地下建物等之分割登記。

(2) 申請人抵充、交換之土地，如有他項權利或限制登記者，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。

(3) 辦理有關土地抵充之應付費用列入開發成本，其餘各項土地取得成本，全數由縣庫負擔。

8. 土地需求：

(1) 座落斗六市中山國寶、觀邸大樓、祥瑞大樓前棟等三棟大樓全部住戶 271 戶，每戶以 36 坪概算，土地需求為 $271 \text{ 戶} \times 36 \text{ 坪} = 9,756 \text{ 坪}$ (32,251 M²)。

(2) 縣內其他零星受災戶約 84 戶，每戶以 36 坪概算，土地需求為 $84 \text{ 戶} \times 36 \text{ 坪} = 3,024 \text{ 坪}$ (9,997 M²)。

(3) 嘉東新社區可供建築土地面積 52,326 M²，扣除安置受災戶所需後，尚有 10,078 M² (約 3,048 坪) 可供標售；另斗六市中山國寶、觀邸大樓、祥瑞大樓前棟等三棟大樓土地面積 5,886 M² (約 1,780 坪)，得作為公益使用或辦理標售償還開發成本。

9. 財務計畫：

(1) 開發經費總需求：含土地價款、地上物拆遷補償費、公共設施興建工程費、技術顧問費、規劃設計費等約 3 億 156 萬元。

(2) 財源籌措方式：由九二一震災社區重建更新基金 (預算) 補助 (1 億 3,850 萬元) 或撥貸 (1 億 5,839 萬元)。

(3) 資金回收：

①嘉東新社區開發後土地配售收入 6,629 萬元。

②安置受災戶後剩餘土地標售收入 8,534 萬元。

③斗六市中山國寶、觀邸大樓、祥瑞大樓前棟等三棟大樓土地標售收入 9,414 萬元。

④前三項收入總計 2 億 4,578 萬元，足以償還撥貸金額 1 億 5,839 萬元，應找受災戶 323 萬元，財務可平衡。

⑤於 2004 年 12 月底前完成決算，如配售款不足抵償融資撥貸，由雲林縣政府於決算後次年度編列預算歸墊。

10. 作業期程：

(1) 財務計畫核報：2003 年 6 月 1 日至 2003 年 10 月 31 日。

(2) 協議價購臺糖及農田水利會土地並完成地上物查估補償：2003 年 6 月 1 日至 2004 年 2 月 28 日。

(3) 公共工程發包：2003 年 10 月 15 日至 2003 年 11 月 15 日。

- (4) 工程完工：2004 年 4 月 1 日至 2004 年 6 月 15 日。
- (5) 地價評議及核定售價：2003 年 11 月 15 日至 2003 年 12 月 15 日。
- (6) 配地作業：2004 年 1 月 1 日至 2004 年 2 月 28 日。
- (7) 辦理抵充之土地產權移轉登記予雲林縣政府：2004 年 3 月 1 日至 2004 年 5 月 31 日。
- (8) 剩餘土地標售及土地移轉登記：2004 年 6 月 1 日至 2004 年 6 月 30 日。
- (9) 斗六市中山國寶、觀邸大樓及祥瑞大樓前棟等三棟大樓土地作為公益使用或辦理標售之再利用計畫：2003 年 9 月 21 日至 2004 年 9 月 30 日。
- (10) 協調祥瑞大樓前棟土地之分割作業及辦理斗六市中山國寶、觀邸大樓及祥瑞大樓前棟等三棟大樓土地之都市計畫變更作業，並完成價購或徵收，以符合整筆交換之精神：2005 年 2 月底前。

5.3.2 研提財務計畫書申請融資撥貸與補助

2003 年 7 月 3 日雲林縣政府依據「九二一震災社區重建更新基金融資新社區開發撥貸作業要點」及營建署 2003 年 5 月 27 日營署企字第 0920029947 號函，提送嘉東新社區第一期開發區財務計畫書暨該社區融資撥貸提案（府地發字第 9207200582 號）。2003 年 8 月 18 日營建署檢送雲林縣政府所提資料，提請九二一震災社區重建更新基金管理委員會審議。然因九二一重建會對財務計畫是否符合核定之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」及概算內容？開發範圍是否已依專案小組第一〇二次會議決議程序辦理⁸？擬安置之受災戶進駐資格審核結果？監察院調查事項與結論之辦理情形？尚有疑慮；因此九二一震災社區重建更新基金管理委員會於 9 月 1 日（重建基字第 092000051 號）函覆請內政部依九二一重建會 2003 年 7 月 15 日九十二重建住字第 0920014336 號函予以查明，以便後續審查。

經九二一重建會 2003 年 8 月 27 日重建社字第 0920017846 號函、雲林縣政府 2003 年 9 月 10 日府地發字第 9200084129 號函、雲林縣政府 2003 年 9 月 10 日府地發字第 9200084326 號函、營建署 2003 年 9 月 15 日營署財字第 0922914881 號等函件之釐清與確認後，雲林縣政府依據 2003 年 9 月 29 日專案小組第一一七次會議決議⁹及 2003 年 4 月 21 日核定之「雲林縣斗六嘉東新社區第一期開發綜合規劃書」，於 2003 年 10 月 23 日提報「嘉東新社區第一期開發財務計畫書」，並於 10 月 29 日（府工都字第

⁸ 雲林縣政府於專案小組第一〇二次會議提出「台糖公司要求一併價購其位於計畫區北側斗六市大崙段茄苳腳小段之三筆土地及地上物，請同意核貸土地價款及地上物價購款」、「斗六市嘉東新社區第一期開發區範圍調整」及「以公告土地現值價購斗六市公所管有坐落斗六市大崙段茄苳腳小段之二筆土地」等三個議案。

⁹ 同意雲林縣政府撤回於專案小組第一〇二次會議三個提案，並請雲林縣政府就原核定「雲林縣斗六嘉東新社區第一期開發綜合規劃書」內容擬定財務計畫，提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會申請經費撥貸。

9214300686 號) 檢送辦理雲林縣斗六嘉東新社區第一期開發區計畫之公共設施興建與復舊工程費申請補助計畫及技術顧問費申請補助計畫。

嘉東新社區第一期開發計畫之融資撥貸與補助，經 2003 年 12 月 11 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第十六次會議審議通過，核定融資撥貸與補助經費如表 2。

表 2 雲林縣嘉東新社區第一期開發區融資撥貸與補助 (核定)

項 目	決標或預算	融資撥貸	補助經費	第一次撥款
開發區公共工程	97,314,000	15,900,328	81,399,672	15,900,328×70%
電信、電力工程	17,525,000	4,666,200		4,666,200×70%
工程管理費	1,250,000		1,250,000	
規劃設計費	3,429,240		3,429,240	
技術顧問費	3,995,965	2,283,408	1,712,556	2,283,408×70%
土地價款	177,320,500	127,330,780	49,989,720	177,320,500
地上物拆遷補償費	6,079,560	4,365,630	1,713,930	6,079,560
合 計	306,914,265	154,546,346	139,495,118	199,395,015

5.4 訂定土地協議交換辦法

依據 2003 年 8 月 25 日內政部召開之「南投縣北梅新社區及雲林縣嘉東新社區開發推動協調會議」決議及 2003 年 4 月 21 日核定之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」，雲林縣政府訂定「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」，先於 2003 年 10 月 31 日（府地發字第 9207201788 號函）請相關單位備查，再於 2003 年 11 月 26 日召開「辦理嘉東新社區第一期開發區安置九二一震災受災戶土地配售相關作業會議」。

因雲林縣政府所訂「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」屬於地方自治事項，九二一重建會與內政部本諸尊重原則未表示意見，後經內部意見修正始於 2003 年 12 月 31 日定案，併同「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」於 2004 年 2 月 13 日公告。其內容包括：

1. 申請土地抵充、交換與配售之資格與辦理方式：

- (1) 斗六市中山國寶、觀邸大樓及祥瑞大樓前棟等三棟大樓（以下簡稱三棟大樓）符合安置資格者，以土地抵充方式辦理。
- (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，以土地交換方式辦理。
- (3) 本縣及其他縣（市）符合安置資格之零星受災戶，以土地配售方式辦理。

所稱符合安置資格者指有下列各項情形者：

- (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) 災區公共建設拆遷戶。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (5) 有其他土地可供建築及自有房屋可供安置者。

2. 抵充、交換與配售處理之計價方式（表 3）：

- (1) 以土地抵充方式辦理者，依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) 以土地交換方式辦理者，於辦理土地交換當時，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) 以土地配售方式辦理者，其配售宗地 25 坪以內部分，依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，依開發後評議地價計算。

3. 他項權利或限制登記之處理：三棟大樓建築基地之所有土地分權利如訂有租約或設定他項權利或限制登記、積欠地價稅或有關稅費者，應於申請抵充、交換及配售土地時，提出已為清理、清償、塗銷或完稅等證明文件。但經他項權利人、法院、債權及債務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。

4. 土地位置之選擇：申請抵充、交換及配售土地之位置，由申請人自行選擇。同一位置有二人以上申請配售時，應以公開抽籤方式辦理。

5. 價款繳交期限：土地抵充、交換或配售結果經雲林縣政府核定，應於縣府訂定期限內繳交或找補其應有部分價款（或差額），逾期未辦理者，視同放棄。

6. 三棟大樓基地之處理：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。

表 3 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

5.5 辦理工程發包

依據修正後之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」工程期程規劃，公共工程之規劃、設計與施工，採統包作業方式，預定於 2003 年 10 月 15 日至 11 月 15 日辦理完成，並於 2004 年 4 月 1 日至 6 月 15 日完工。因實際完成發包日期為 2003 年 11 月 14 日，完成簽約日期為 11 月 28 日，故依據合約書所訂 250 日曆天工期，完工日期調整為 2004 年 8 月 3 日。

5.6 公告與受理申請

2004 年 2 月 13 日雲林縣政府依據內政部 2003 年 12 月 19 日（營署企字第 0922920507 號）核定之「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」、「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一、「雲林縣縣有財產管理自治條例」、「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」、「以土地重劃區段徵收開發新社區安置九二一震災受災戶土地之處理及配置作業辦法」第三十三條規定，辦理雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書、圖之公開閱覽與公告。公告日期自 2004 年 2 月 17 日至 2004 年 2 月 27 日，受理土地抵充、交換與配售申請期間自 2004 年 3 月 1 日至 2004 年 3 月 31 日。

六、開工之後

在公共工程完成發包（2003 年 11 月 14 日）、融資撥貸及補助審查通過（2003 年 12 月 11 日）、「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書」修正計畫書核定（2003 年 12 月 19 日）、雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書圖公開閱覽與公告（2004 年 2 月 13 日）之後，嘉東新社區開發公共工程終於在 2004 年 2 月（明確日期不詳）進場施作。

不久之後，九二一重建會依據 2004 年 4 月 2 日現場施工之查核結果及綜合規劃書

及財務計畫書之作業期程，先於 2004 年 4 月 8 日（重建社字第 0930005012 號）告知雲林縣政府新社區開發計畫之公共工程進度明顯落後，請縣府研擬具體趕工方案。再於 2004 年 6 月 2 日為瞭解進度落後原因，召開「查核斗六嘉東新社區第一期開發區新建工程執行進度與內容會議」，決議請雲林縣政府就「受災戶登記申請土地移轉抵充、交換、配售狀況」、「三棟大樓受災戶新舊貸款處理」、「配地作業進度」、「施工進度及趕工計畫」及「通知災民辦理住宅重建時機與協助建照申辦等相關配合措施」等事項積極辦理，並於 6 月 25 日前將辦理結果詳細列表陳報營建署審核（2004 年 6 月 15 日重建社字第 0930007986 號）。

惟雲林縣政府除未能履行其在九二一震災社區重建更新基金管理委員會第十六次會議之承諾限期完工，又未能依 2004 年 6 月 2 日召開之「查核斗六嘉東新社區第一期開發區新建工程執行進度與內容會議」決議，於 6 月 25 日前研提具體趕工計畫送營建署審核，反而核可統包廠商以「臺灣電力公司管線工程延宕及 7 月 2 日敏督利颱風影響」為由，同意展延工期至 9 月 20 日，再於 2004 年 8 月 11 日（府地發字第 0930722024 號）回應「查核斗六嘉東新社區第一期開發區新建工程執行進度與內容會議」記錄所載應辦理事項，回應內容摘錄如下：

1. 受災戶登記申請土地移轉抵充、交換、配售狀況：規劃之 385 筆宗地，目前（2004 年 8 月 11 日前）已申請登記者有 237 戶，其中 123 戶已經申請九二一震災重建家園融資貸款（不符合安置資格者），114 戶尚未申請（符合安置資格者）。無抵押權設定者，或已取得債權人出具抵押權塗銷及再設定同意書者，先辦理抽籤配，並進行後續土地所有權移轉登記事宜。其他於剩餘土地辦理公開標售前，已辦妥抵押權塗銷或已取得債權人出具抵押權塗銷及再設定同意書者，則依檢附證明文件之先後順序，與縣政府辦理土地抵充、交換或配售，並選定宗地，不再辦理抽籤作業。
2. 三棟大樓受災戶新舊貸款處理：受災戶土地目前尚未辦理抵押權塗銷或檢附債權人出具之抵押權塗銷、再設定同意書者，有 28 戶。
3. 配地作業進度：延遲之原因包括「時程緊迫」、「受災戶原設定抵押權、協議承受、優惠貸款等之協調處理相當棘手與費時」、「與農田水利會之土地協議價購因輸水替代設施完成、原有水路報廢等程序，遲至 2004 年 7 月 27 日農田水利會始同意辦理付款、簽約及土地所有權移轉登記事宜」等。
4. 施工進度及趕工計畫：發包作業於 2003 年 11 月 14 日完成，11 月 28 日完成訂約，依合約書工期為 250 日曆天，預定完工日期為 2004 年 8 月 3 日。趕工計畫於 6 月初即請統包廠商提出，經修正後始於 7 月 8 日提送修正版。惟因臺灣電力公司電力管線工程延宕及 7 月 2 日敏督利颱風影響，統包廠商於 7 月 23 日提出工期展延之要求，經專案管理公司同意其展延工期至 9 月 20 日。

這種回應，九二一重建會當然難以接受，然基於新社區開發業務已於 2004 年 6 月

1 日回歸內政部辦理，故九二一重建會也僅能在表達意見之餘，重申 2004 年 8 月 2 日專案小組第一三九次會議決議「南投縣埔里北梅及雲林縣斗六嘉東等工程逾期之新社區，請縣政府依合約處理，並儘速確認完工期程」，請雲林縣政府儘速趕工，並請營建署依權責核處（九二一重建會 2004 年 9 月 15 日重建社字第 0930010934 號）。

雖然有工期落差，但在趕工下總算於展延期限 9 月 20 日完成公共工程之施作，並 9 月 21 日舉行揭牌儀式，12 月 30 日完成驗收。

七、結果

在公共工程完工之後，營建署於 2004 年 12 月 2 日（營署企字第 09329119933 號）函詢雲林縣政府有關嘉東新社區土地配售情形。依雲林縣政府 12 月 28 日之函覆文件顯示，已申請登記者有 246 戶，第一批有 153 筆已完成登記，第二批 36 筆已送請斗六市地政事務所辦理登記中；其餘 21 戶尚未繳款，28 戶尚未取得債權人出具抵押權塗銷及再設定同意書，8 戶屬於方提出申請者（府地發字第 0930722844 號）。即便抵充、交換與配售作業仍持續進行，然剩餘土地之公開標售、價購或徵收三棟大樓無法辦理抵充或交換者之土地持分權利，仍是後續待完成之工作項目。前者經 2005 年 1 月 3 日專案小組第 149 次會議決議，同意雲林縣政府先行就剩餘之土地辦理公開標售。

由於「斗六嘉東地區特定區計畫」在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，便決議「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之決議，並予以雲林縣政府較為寬裕之處理時間，專案小組於 2006 年 1 月 16 日召開之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，則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。

在持續受理申請及 2005 年 6 月 14 日、2006 年 1 月 17 日兩次辦理公開標售後，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）雲林縣政府最終回報資料顯示，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」辦理抵充、交換或配售之土地共 256 筆（未明列個別數量），佔總土地數之 66.49%，剩餘土地經公開標售者有 62 筆，佔總土地筆數之 16.10%。由於安置之九二一震災受災戶數未達百分之七十門檻，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。如表 4。

剩餘之 67 筆土地、已變更未開發之 15.1074 公頃土地、斗六市中山國寶、觀邸大樓及祥瑞大樓前棟等三棟大樓土地之都市計畫變更及祥瑞大樓前棟之土地分割作業，

屬於雲林縣政府之承諾事項，不列入本文追蹤與討論之範圍。

表 4 雲林縣嘉東新社區第一期開發區融資撥貸與補助（決算）

項 目	融資撥貸	補助經費	實際融資撥貸	實際補助經費		
開發區公共工程	15,900,328	81,399,672		78,314,621		
電信、電力工程	4,666,200					
工程管理費		1,250,000				
規劃設計費		3,429,240				
技術顧問費	2,283,408	1,712,556				
土地價款	127,330,780	49,989,720				
地上物拆遷補償費	4,365,630	1,713,930				
合 計	154,546,346	139,495,118			142,406,049	129,884,037

八、討論

嘉東新社區案在幾度折衝之後，確定依循新社區開發模式，並延續內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會及雲林縣都市計畫委員會聯席會、專案小組第三十三次會議之決議，放棄跨區區段徵收方式，採行協議價購或一般徵收方式取得臺糖公司與農田水利會之土地。

以底定之開發方式為前提，加上中山國寶、觀邸大樓及祥瑞大樓等三棟大樓部分受災戶因個別需要申請九二一震災重建家園融資貸款早一步完成家園重建，或因貸款及法院查封、假扣押等問題之存在，要能符合「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項之規定，以其災前原有「整筆」建築基地移轉於政府抵充其申請配售土地應繳之金額，根本上就是做不到；因而才衍生出「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，以土地交換方式辦理，並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」及「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」等之變通策略。

或許這也是雲林縣政府為兌現承諾所展現之擔當，但是否可以視為通案之模式？與「以地易地」方式安置災民之比較？若自始即採跨區區段徵收是否比較好？成本與效益之比較評估？還是有許多可以討論之空間。

附錄一 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紀錄

- 一、雲林縣政府 2000 年 9 月 29 日八九府工都字第 8914300302 號函為配合「雲林縣斗六市九二一震災災後重建綱要計畫」之新社區開發計畫，以台糖公司所有之茄苳腳農場土地為主要範圍，作為安置該縣斗六市「中山國寶」、「觀邸大樓」及「祥瑞大樓」等三個社區之九二一震災受災戶地區，並以跨區區段徵收方式開發新社區，取得住宅區土地以重建家園，爰依九二一震災重建暫行條例規定，報請由內政部召集區域計畫委員會及二級都市計畫委員會組成聯席會議審議，並檢送計畫書圖到部。
- 二、法令依據：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。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會：2000 年 8 月 30 日至 2000 年 9 月 13 日分別在雲林縣政府及斗六市公所公開展覽 15 天，並於 2000 年 9 月 8 日於斗六市公所舉辦說明會，且經刊登於 2000 年 8 月 30 日自由時報第四十八版公告完竣。
- 六、公民或團體所提意見：無。
- 七、案經 2000 年 11 月 7 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決議略以：

「本案除下列三項原則確定外，其餘事項由內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會及雲林縣都市計畫委員會各二位委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）審查，獲致具體結論後，請雲林縣政府依照上開三項原則及專案小組審查結論各點修正計畫書、圖，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

 - （一）本計畫案之法令依據引用『九二一震災重建暫行條例』第十六條規定，而非引用『新訂或擴大都市計畫執行要點』及『都市計畫法』有關規定之法令依據及程序辦理，故本案計畫內容應以震災重建為限。本案若採實施區段徵收開發方式，僅完成配地之時程須至少二年以上，無法因應急需重建時限，且該暫行條例第三十三條已有選定公營事業土地應先行協議價購之規定。基於以上時效性、需要性及可行性之考量，故本案計畫範圍土地面積必須作適當調整縮減，爰依雲林縣政府列席代表於會中口頭建議以 20M-2 計畫道路連接 25M-1 計畫道路以西地區為原則，並避免使用非屬台糖公司所有之私有土地。
 - （二）土地取得開發方式，應依『九二一震災重建暫行條例』第三十三條『直轄市、縣（市）政府為安置受災戶開發新社區，選定公營事業土地時，應先協議價購，協議不成得實施徵收，並於用地取得後，再行辦理都市計畫之擬定或變更，不受土地法第二十五條及都市計畫法第五十二條規定之限制。．．．』規定辦理。

(三) 縮減後開發範圍內之原有排水灌溉系統及周邊甘蔗園之防災安全問題，雲林縣政府應有妥善規劃配置。」。

八、復經 2000 年 11 月 27 日、2001 年 3 月 8 日內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會及雲林縣都市計畫委員會聯席會專案小組分別召開第一、二次審查會議，獲致具體結論略以：「經查除本案土地為便於基地整體規劃須使用部分非屬台糖公司所有私有土地（約 3.8953 公頃），核與聯席會決議文原則一後段『避免使用非屬台糖公司所有之私有土地』之原則不合外，其餘經併同審查後，綜理左列各點請該府修正計畫書、圖加蓋印信，正式行文內政部再提聯席會議審議。」，經雲林縣政府 2001 年 4 月 2 日九〇府工都字第 9000024492 號函檢附修正計畫書、圖到部，爰再提聯席會議討論。

決議：本案除下列各點外，其餘原則同意依雲林縣政府 2001 年 4 月 2 日九〇府工都字第 9000024492 號函送依本會專案小組審查意見修正之計畫書、圖通過，並退請該府依照重行修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- (一) 本新訂都市計畫案係為安置九二一震災受災戶，依九二一震災重建暫行條例規定辦理開發新社區。是以，本案納入重建綱要計畫，並提經雲林縣重建推動委員會審議通過，由雲林縣政府核定公告等相關文件內容，應補充納入計畫書敘明。至於本新社區開發執行計畫，應由雲林縣政府另案補報請行政院九二一震災災後重建推動委員會核示後依照辦理。
- (二) 本案部分私有土地如以區段徵收方式開發者，應依「土地徵收條例」及「九二一震災重建暫行條例」有關規定辦理，計畫書所載發還抵價地比例乙節應予刪除。
- (三) 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，並請雲林縣政府查核確認後，檢具清冊併同計畫書報部核定，以符災後重建需要並利查考。
- (四) 為利車行順暢安全，本計畫規劃之街廓應儘量方整及力求道路直交，並酌予調整修正計畫圖。
- (五) 請雲林縣政府辦理本新社區開發建設時，在不妨礙災後重建時程下，應儘量採用綠建築、省能設施及防災材料，以維護生態環境，並對於環境保護、污水處理、電力及自來水供應等其他實質建設，妥予整合及利用各行政部門資源，以提升生活環境品質。
- (六) 本會專案小組審查意見二-(五)-9「公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地得依『都市計畫公共設施用地多目標使用方案』乙節，應明確指定適用上開方案之公共設施類別。」，請配合修正。
- (七) 計畫書之末頁及計畫圖之背面，應依「都市計畫書圖製作規則」第六條規定，由雲林縣政府之業務承辦人員及主管人員核章。

附件一 2000 年 11 月 27 日、2001 年 3 月 8 日內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會及雲林縣都市計畫委員會聯席會專案小組召開「擬定斗六（嘉東地區）都市計畫案」之審查意見

- 一、本案係雲林縣政府為配合「雲林縣斗六市九二一震災災後重建綱要計畫」之新社區開發計畫，擬以台糖公司所有之茄苳腳農場土地為主要範圍，作為安置該縣斗六市「中山國寶」、「觀邸大樓」及「祥瑞大樓」等三個社區之九二一震災受災戶地區，係以協議價購、一般徵收或區段徵收方式開發新社區，取得住宅區土地以重建家園，並依九二一震災重建暫行條例規定辦理之新訂都市計畫。
- 二、案經雲林縣政府依據 2000 年 11 月 7 日內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會及雲林縣都市計畫委員會聯席會議決議原則及 2000 年 11 月 27 日專案小組第一次審查會議建議意見（如附件），修正調整縮減本案計畫範圍及規劃內容，於 2001 年 3 月 8 日專案小組第二次審查會議席間分送修正後之計畫書、圖草案到會審查，經查除本案土地為便於基地整體規劃須使用部分非屬台糖公司所有私有土地（約 3.8953 公頃），核與聯席會議決議文原則一後段「避免使用非屬台糖公司所有之私有土地」之原則不合外，其餘經併同審查後，綜理左列各點請該府修正計畫書、圖加蓋印信，正式行文內政部再提聯席會議審議。
 - （一）有關計畫性質方面，經雲林縣政府列席代表說明，本計畫案係屬特定區計畫性質，計畫案名應配合修正為「擬定斗六嘉東地區特定區計畫案」。
 - （二）有關計畫範圍方面，原則依據聯席會議決議原則一「20M-2 計畫道路連接 25M-1 計畫道路以西地區」劃設，惟為便於基地整體規劃，部分須使用非屬台糖公司所有之私有土地，請補充非屬台糖公司所有私有土地劃入本計畫區之理由，及非屬台糖公司所有私有土地與其劃定內容（屬公共設施用地或其他使用分區）之對照情形。
 - （三）有關受災戶安置情形方面，請補充本計畫案擬安置受災戶人口、戶數、原受災戶平均居住樓地板面積、受災戶擬遷入之意願調查、擬安置受災戶樓地板面積佔本案規劃住宅區、商業區之比例，以及擬納入非與震災直接相關公共設施（如機關用地（供團管區使用）、社教機構用地）之說明。
 - （四）有關土地取得開發方式，公營事業（台灣糖業公司）土地請依「九二一震災重建暫行條例」第三十三條規定，先行協議價購，協議不成得實施徵收；其餘非屬台糖公司所有之私有土地，應依協議價購或區段徵收方式辦理。
 - （五）有關計畫書內容，請依左列各點調整修正或補充敘明：
 1. 補充有關本計畫聯外道路、鄰近重大公共設施（如學校）及與鄰近地區發展之關係，並儘量圖示之。
 2. 本計畫案係屬新社區之開發，有關停車空間標準請雲林縣政府參照本會 2000 年 9 月 5 日第四九三次會議訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」辦理。
 3. 本計畫案審核摘要表、計畫書第一、二、四頁援引之法令依據，請修正為都市計畫法第十二條、都市計畫法第十三條第二款、及九二一震災重建暫行條例第十六條。

4. 計畫書第二十八頁土地權屬面積統計表部分，土地權屬合計面積「61.99 公頃」請修正為「25.24 公頃」。
5. 計畫書第三十二頁，計畫性質已調整為特定區計畫，請配合修正。
6. 計畫書第三十五至三十七頁，廣場兼停車場用地請明確規定使用比例，並修正停車場用地面積計算內容，以避免產生執行疑義。
7. 計畫書第三十九頁公共設施用地面積規模分析表部分，計畫人口因繕打錯誤請修正為 3,800 人，並增列文小用地最小面積限制。
8. 計畫書第五十三頁，土地使用管制要點之法令依據請修正為都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條。
9. 計畫書第五十四頁，公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」乙節，應明確指定適用上開方案之公共設施類別。
10. 計畫書第五十六頁費用預估表部分，工程管理諮詢費請修正為規劃設計監造費，以避免與工程管理費混淆。
11. 計畫書第五十七、五十八頁，開發方式評估乙節，為保留未來執行彈性，應予刪除。

(六) 建議事項：

1. 為利本案震災重建工作有效執行及運作，請行政院九二一震災災後重建推動委員會給予經費補助及其他必要之協助。
2. 有關「中山國寶」、「觀邸大樓」及「祥瑞大樓」等九二一震災受災戶地區，其都市計畫檢討變更及土地取得相關事宜，請雲林縣政府妥為規劃處理。

附件二 2000 年 11 月 27 日內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會及雲林縣都市計畫委員會聯席會專案小組召開「擬定斗六（嘉東地區）都市計畫案」第一次審查會議結論

一、本次專案小組會議討論內容係依據本（2000）年 11 月 7 日內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會及雲林縣都市計畫委員會聯席會決議文辦理，該次聯席會議決議除下列三項原則確定外，其餘授權由專案小組審查。

- (一) 本計畫案之法令依據引用「九二一震災重建暫行條例」第十六條規定，而非引用「新訂或擴大都市計畫執行要點」及「都市計畫法」有關規定之法令依據及程序辦理，故本案計畫內容應以震災重建為限。本案若採實施區段徵收開發方式，僅完成配地之時程須至少二年以上，無法因應急需重建時限，且該暫行條例第三十三條已有選定公營事業土地應先行協議價購之規定。基於以上時效性、需要性及可行性之考量，故本案計畫範圍土地面積必須作適當調整縮減，爰依雲林縣政府列席代表於會中口頭建議以 20M-2 計畫道路連接 25M-1 計畫道路以西地區為原則，並避免使用非屬台糖公

司所有之私有土地。

(二) 土地取得開發方式，應依「九二一震災重建暫行條例」第三十三條「直轄市、縣（市）政府為安置受災戶開發新社區，選定公營事業土地時，應先協議價購，協議不成得實施徵收，並於用地取得後，再行辦理都市計畫之擬定或變更，不受土地法第二十五條及都市計畫法第五十二條規定之限制。．．．」規定辦理。

(三) 縮減後開發範圍內之原有排水灌溉系統及周邊甘蔗園之防災安全問題，雲林縣政府應有妥善規劃配置。

二、鑑於行政院九二一震災災後重建推動委員會為推動災後重建工作之中央主管機關，有關該委員會 2000 年 11 月 15 日（八九）重建住字第 7542 號函略以：「本案為安置受災戶所需而辦理部分，其開發面積應按安置受災戶所需（補充災戶住宅區需求及意願調查）檢討後核實劃設，以符震災重建需要。其餘非屬震災重建部分應循一般程序辦理。」之規定，應屬本次專案小組會議審查之最重要指導原則。

三、本次專案小組會議中雲林縣政府所提供之補充資料及口頭說明，主要係針對前開聯席會議已確定之三項原則及行政院九二一震災災後重建推動委員會 2000 年 11 月 15 日（八九）重建住字第 7542 號函提出異議，類似申請覆議之性質，且未提出調整縮減計畫範圍之方案。是故，本專案小組會議建請雲林縣政府重新考慮及評估，並就下列二種方式擇一辦理後，再檢送相關資料報部核處。

(一) 雲林縣政府對於 2000 年 11 月 7 日內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會及雲林縣都市計畫委員會聯席會決議文，如有不同意見，得依都市計畫法第八十二條規定申請覆議，於上開聯席會議紀錄送達該府之日起一個月內，函送申請覆議之理由及內容等相關資料到部，再召開聯席會議審議。

(二) 雲林縣政府如認同 2000 年 11 月 7 日內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會及雲林縣都市計畫委員會聯席會決議文，請該府儘速依照決議事項，研提調整縮減計畫範圍之方案，函送詳細之計畫內容（含擬安置受災戶人口、戶數及原受災戶平均居住樓地板面積）及計畫圖，再召開專案小組會議審查。

附錄二 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

中華民國九十二年十月三十一日府地發字第九二〇七二〇一七八八號函頒發

中華民國九十二年十二月三十一日府地發字第九二〇七二〇一九九一號函修正

一、雲林縣政府（以下簡稱本府）為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事宜，訂定本要點。

二、斗六市「中山國寶」、「觀邸大樓」、「祥瑞大樓前棟」等三個社區受災戶，以

所在大樓土地持分權利與嘉東新社區土地抵充或交換方式處理；古坑鄉草嶺地區、其他符合安置資格無法以土地抵充交換及零星之受災戶，以配售方式處理；其他經本府依規定程序認定應予安置者。

符合新社區安置條件之申請人，每一受災戶（限於八十八年九月二十一日震災當日與受損房屋所有權人同一戶籍之人；但本人、配偶及未成年子女不在同一戶籍時，仍視為一戶）由所有權人本人、配偶或直系血親中一人提出申請。每一戶受災戶僅能申請一次，不得重複申請。

三、土地抵充、交換或配售作業程序如下：

- (一) 公告申請受理：公告內容應包括受理申請之期間、地區、方式及地點，並於開始受理申請十日前刊登新聞紙三日或本府公報並張貼於各鄉（鎮、市）公所公告牌。受理申請案件，應分別辦理收件編號，登記於專簿（如格式一）。
- (二) 審查：應就申請書件是否完備進行審查，不合規定或證件不齊全者，主辦單位應通知申請人於十五日內補正。資格審查由本府社會局認定。
- (三) 造冊：申請人提出申請案件，應造冊列管。
- (四) 申請抵充、交換或配售嘉東新社區土地，每宗土地面積以三十六坪為原則，但街角地不在此限，其位置選擇之有關作業細節，由本府另訂之。
- (五) 計價：
 1. 三棟大樓內符合安置資格之受災戶者，其價值以災前正常交易價格及開發後評議地價標準計算之。
 2. 三棟大樓內不符合安置資格之受災戶，依「本縣縣有財產管理自治條例」以查估價格及開發後評議地價辦理交換抵充找補。
 3. 三棟大樓以外之其他符合安置資格受災戶，申請配售土地價格在二十五坪以內部分，以開發後評議地價之優惠價格計算；超過二十五坪部分，以開發後評議地價計算之。
- (六) 核定與通知：申請人對於核定結果有異議，應於接獲通知十五日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。
- (七) 登記：地政事務所受理交換抵充申請案件，應確實審查他項權利、查封及假扣押等限制登記情形，即申請人未依第七點規定辦理塗銷登記或檢附債權人、限制登記人同意書者，不予辦理權利變更登記。

四、申請人申請時，應檢附下列文件：

- (一) 安置受災戶配售土地及抵充交換申請書（如格式二）：申請書應載明私有土地使用現況，他項權利設定情形及處理情形。
- (二) 申請人身分證明文件、印章及土地所有權狀正本。
- (三) 受災證明。
- (四) 最近三個月內全戶財稅資料證明。
- (五) 災損之土地登記謄本（由本府向地政機關索取）。
- (六) 切結書（符合安置資格之住戶，如格式三）。

- (七) 其他經本府認應檢附之文件。
- 五、每一受災戶申請抵充、交換或配售嘉東新社區土地者，以一宗土地為原則。倘三棟大樓內符合安置資格之受災戶原有一間以上之建物、除其中一間建物之土地持分權利價值以災前正常交易價格與嘉東新社區土地辦理抵充交換配售一宗地外，其餘得依「本縣縣有財產管理自治條例」規定以相當價值辦理交換配售宗地；另三棟大樓內不符合安置資格者，如原有一間以上之建物，得以相當之土地權利價值交換配售一宗以上之土地。（即以原有一間建物之土地持分權利價值申請抵充或交換配售一宗土地為限）
- 六、安置受災戶土地之位置，以抽籤方式依序由申請人自行選擇。同一位置有二人以上申請配售時，應以公開抽籤方式辦理。
- 七、申請人申請抵充、交換或配售結果應繳地價款及差額款經核定後，應於通知期限內繳交，逾期不繳納者，視同放棄。
- 八、申請人申請抵充、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（如格式四）於辦理產權移轉登記時辦理塗銷，同時將他項權利轉載於配得之土地者，不在此限。有限制登記者，經限制登記人同意於辦理交換時同時變更限制登記標的者亦同。
- 九、申請人原有建築基地有出租、被占用或產權有爭議者，應於配地前自行終止租約或排除，否則視同放棄。
- 十、為便利公有土地完整使用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目標，應依下列規定處理：
- (一) 座落斗六市『中山國寶』、『觀邸』、『祥瑞前棟』等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。
 - (二) 前項三棟大樓為符合安置資格隻土地所有權人及承受全部抵鴨權之金融行庫等，得依本縣縣有財產管理自治條例規定以價值相當為原則，辦理與嘉東社區土地交換使用。
 - (三) 第一款三棟大樓受災戶之持分土地，因個別因素無法依上開相關規定以原有基地抵充交換者，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。
 - (四) 祥瑞大樓係前後棟共構，前棟依本要點相關規定辦理抵充交換，後棟以修繕補強方式處理後，再依相關法令程序辦理共有之土地、公共設施及地下建物等分割登記為整筆。
- 十一、依本要點辦理配售抵充交換土地及其土地應有部分所需各項稅費，由雙方依相關法令規定各自負擔。
- 十二、依本要點相關規定辦理抵充、交換或配售之應付費用列入開發成本，如有不敷，悉數由縣庫負擔。
- 十三、本要點未規定部分，得依「九二一震災重建暫行條例」、「本縣縣有財產管理自治條例」及相關規定辦理。
- 十四、本要點自頒發日施行。



格式二 雲林縣政府辦理九二一震災開發嘉東社區安置受災戶配售土地及抵充交換【申請書】

格式二 雲林縣政府辦理九二一震災開發嘉東社區安置受災戶配售土地及抵充交換申請書

收件日期	年 月 日							
編號	姓名	身分證字號	出生年月日	申請人蓋章	電話			
住址	戶籍地： 聯絡地：			住： 公： 行動：				
1. 抵充交換土地	1. 中山國寶	概估申請面積	25坪	有 <input type="checkbox"/> 租約 無 <input type="checkbox"/>	他項權利情形			
	2. 觀 邸		36坪					
3. 祥瑞(新)	以上以實測面積為準							
2. 配 售	1. 符合安置資格							
	2. 已安置抵充交換							
	3. 抵押承受							
	4.							
抵充交換土地座落 (二筆以上則請開)	鄉 鎮 段 別	小 段	地 號	面 積 m ²	權 利 範 圍	持分面積 m ²		
附 繳 証 件	1. 身分證影本、戶口名簿影本，三個月內之戶籍謄本。		(一)社會局 資 格 審 查 結 果	局 長 _____ 課 長 _____ 主 辦 _____				

(二)地政局 審查意見	抵 充 交 換 配 售 上 地 座 落		位 置	
	鄉 鎮 段 別	小 段 地 號	權 利 範 圍	
(二)計價				
(三)核 定				
縣 長	局 長	課 長	主 辦	

格式三 切結書

切 結 書

立切結書人 為九二一震災受災戶，茲因申請雲林縣(市)嘉東新社區(應與申請表之申請社區同)土地，願遵守一切規定，並保證：

一、本人確係九二一震災左列情形(請擇一打勾)之受災戶，原有土地無法辦理重建，須承購政府開發之新社區土地。

位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區。

公寓大廈因震災毀損並經拆除，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。

公共設施保留地上之受災戶。

災區公共建設拆遷戶。

位於無法分割之共有土地、祭祀工業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地。

二、本人原建物確未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、原住民聚落重建等各子方案辦理或完成住宅重建。

三、本人確未申請九二一震災重建家園融資貸款或獲配國民住宅。

四、本人願遵照規定期間辦妥各項手續。

本人所具切結書如有不實，違反上項情事者，除願負一切法律責任外，並願無條件於通知期限內補繳承受時所享有之優惠價款。

立切結書人：
(簽章)

國民身份証字號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中 華 民 國
年 月 日

格式三