

政府基金 vs. 民間基金 災後住宅重建融資撥貸之比較

謝志誠¹ 王俊凱²

¹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

²法務部簡任秘書
財團法人九二一震災重建基金會專員

1999年9月21日凌晨1點47分15.9秒，在日月潭西南方9.2公里處（北緯23.85度、東經120.78度），發生了芮氏規模7.3之強烈地震，這場被稱為「九二一集集大地震」之世紀天災，規模之大與破壞之巨，為台灣百年未見，除了造成2,455人死亡、50人失蹤、758人重傷外，屋損部分經判定全倒且領取慰助金者有50,644戶，半倒者有53,317戶（以門牌數統計，全倒38,935戶，半倒45,320戶）。

震災當日下午五時行政院召開緊急應變會議，宣布「發放死亡者家屬、重傷者慰問金」、「發放房屋全、半倒戶慰助金」、「設置災區收容所」、「安置災民」、「加強防疫工作」、「全力穩定物資」、「接待及聯繫國際救災專家」、「搶修受損道路及橋樑」等15項災害救援及善後措施。其中，與住宅毀損或重建相關之措施有「中央銀行提撥郵政儲金轉存款1,000億元，供銀行辦理災民重建緊急融資，固定利率3%，期限20年」（簡稱「九二一優惠融資貸款」）與「對受災戶原有房屋已辦理擔保借款部分，本金延展5年，利率減4碼，利息展延6個月後繳付」等。

在災後搶救與安置階段之後，重建之議題開始浮出檯面。1999年11月9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）第八次委員會通過之「災後重建計畫工作綱領」，災後重建計畫分成「公共建設重建」、「產業重建」、「生活重建」與「社區（住宅）重建」。其中，與受災戶關聯性最高，也最受社會大眾矚目者就屬「住宅重建」，特別是集體住宅重建¹項目，如震損之集合住宅（社區）重建、街廓社區重建、原住民或農村聚落遷建、以地易地及新社區開發等。由於集體住宅重建所涉面向多元，除了受災戶個別意願、負擔能力落差、整合度等內部因素外，還包括社經情勢、政府預算及政策、社會資源（捐款、專業、志工）投入等外部因素，如何凝聚共識、突破困境，進而找出平衡點，當然是相當之「棘手」。

¹ 凡依相關法令規定或配合災後住宅重建政策，由受災戶集體或級政府提出重建計畫，於一定範圍之基地內重建或開發一定數量之住宅者，統稱為「集體住宅重建」，如震損之集合式（社區）住宅重建、街廓社區重建、原住民或農村聚落遷建等。住宅開發商於一定範圍之土地內新建一定數量之住宅並售予受災戶者，則不在本文討論範圍。

在建構災後住宅重建之三大元素—「各退一步之貸款機制」、「減輕負擔之補助方案」與「彈性靈活之重建策略」中（圖 1），有一項攸關住宅重建成敗，卻因社會已經習慣固有之住宅市場操作型態（圖 2）而被忽略或不容易被討論之議題：「當受災戶自力辦理住宅重建時，如何透過『融資撥貸²』取得重建階段之資金？」

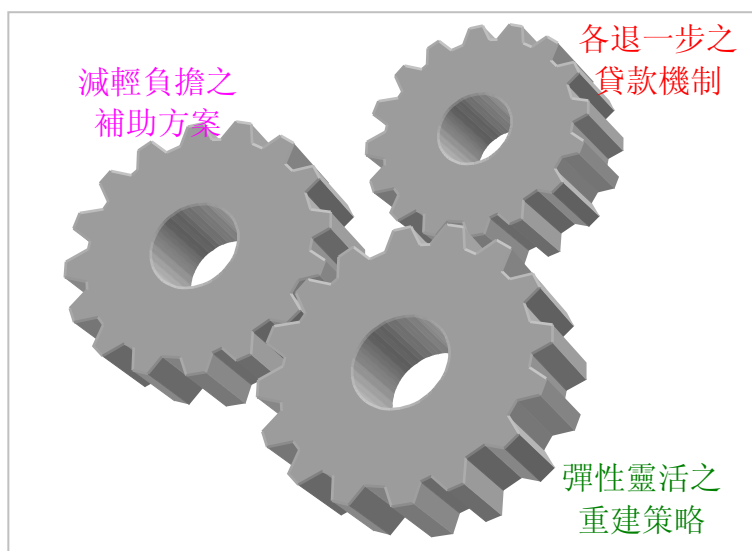


圖 1 住宅重建之三大要素



圖 2 住宅市場操作型態

² 「融資撥貸」係一種透過一定程序提供政府、災民與災民團體重建階段資金需求之融資方式，屬於周轉性質，申請融資撥貸者必須在完成重建取得產權後，依循「九二一優惠融資貸款」途徑或既有金融體系管道向金融機構申請貸款，歸墊予周轉資金提供者。

面對這個議題，除有部分人誤將融資撥貸與中央銀行提供之「九二一優惠融資貸款」及「原購屋貸款協議承受」等貸款機制混為一談外（圖 3），也有部分人會直覺地認為「透過金融體系申請融資」就可以解決。他們認為金融機構本來就應該善盡社會責任，與災民一起面對災難乃天經地義，既然金融機構可以融資給住宅開發商，當然也可以融資給災民重建家園；此外，也有更多人把期待指向政府，既然政府可以編預算興建國民住宅，何不編列預算融資給災民重建家園？

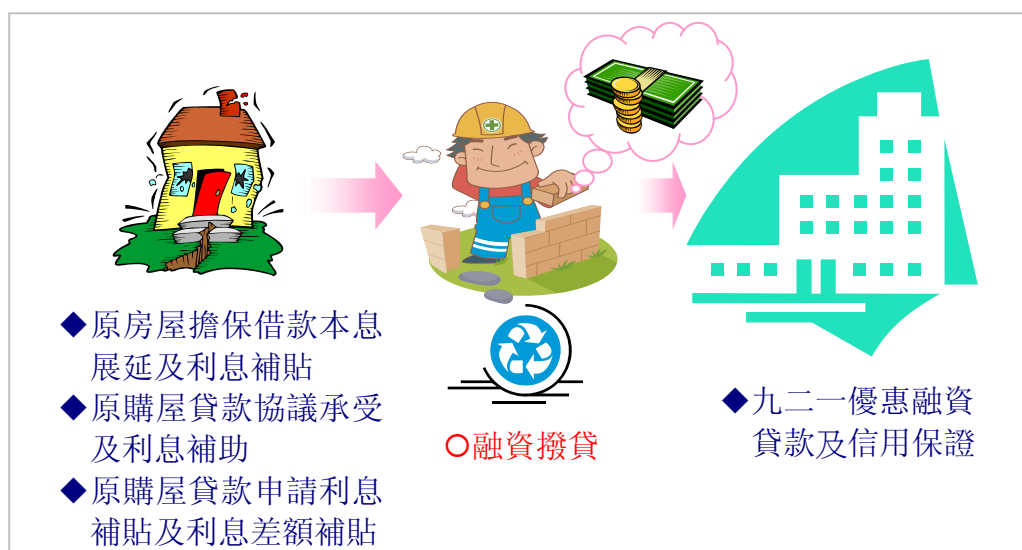


圖 3 災後住宅重建貸款機制（◆）與融資撥貸（○）之關係

政府之立場當然是希望受災戶能依循既有之市場機制，將重建階段之融資與重建後之貸款結合在一起，由金融機構來主導，政府願意提供必要之輔導與協助。對金融機構而言，要其跳脫原本熟悉之操作型態直接面對災民，確實是新挑戰。若面對者為個別受災戶且債信良好、具備還款能力與擔保品，因與習慣之操作型態相去不遠，融資貸款風險易於評估，重建階段之融資額度、撥款進度與重建後之貸款只要受災戶（起造人）、工程承攬人（營造廠商）與金融機構取得共識即可，基本上問題不大。若面對者為集體型之受災戶，如數十、甚至二、三百戶之集合住宅（社區）受災戶，在沒有如此操作經驗下，加上受災戶間經濟條件參差不齊，擬作為融資擔保品之毀損建物基地所有權人眾多，甚至存在有他項權利設定等問題，除非有強大之壓力，否則金融機構對災民集體自力辦理住宅重建抱持「敬而遠之」之態度將在所難免。

依據九二一重建會公布之數據顯示，九二一震災後涉及集體住宅重建之社區或聚落，至少包括「臺北縣新莊市博士的家」、「臺北市東星大樓」、「臺中縣大里市臺中王朝」、「臺中縣東勢鎮王朝一、二期」及「南投縣埔里鎮元寶大樓」等 172 棟震損之集合住宅、南投縣仁愛鄉發祥村瑞岩部落、信義鄉潭南村潭南部落、臺中縣和平鄉自由村三叉坑部落及南投縣中寮鄉清水村頂水堀社區等七個原住民與農村聚落，若再加上政府規劃開發之新社區，以及其他集體循「都市更新條例」或「以地易地政策」籌組

團體提出更新重建或易地重建計畫者，則集體住宅重建相關之計畫總數將不低於 200 個。如果把可能無法循金融體系取得融資之個別重建戶也納進來，則龐大之資金需求及複雜之作業程序無疑將成為住宅重建能否順利推動之關鍵。

本報告以集體住宅重建之融資撥貸為主題，第一部分介紹行政院九二一震災社區重建更新基金（簡稱「社區重建更新基金」或「政府基金」）之籌措、融資撥貸機制之建立及開辦、融資撥貸經費之編列與執行；第二部分介紹財團法人九二一震災重建基金會（簡稱「九二一基金會」或「民間基金」）之來源、民間主導之融資撥貸機制之建立與推動情形。第三部分剖析兩者之優劣，再對當前政府擬推動之自立型社區更新政策及未來處理大型災難之災後集體住宅重建融資撥貸機制提出建言。

PART I 政府基金

一、融資撥貸機制之建立

從災後救援、善後措施及「緊急命令」之發布，以至於「災後重建工作綱領」之訂定，雖已對住宅毀損、修繕、購屋與重建訂定原房屋擔保借款本息展延或優惠融資貸款等措施，並提出整體重建之劃設方式及獎勵措施，但對個別住宅及整體重建集體住宅於重建階段之資金需求並沒有具體對策。直到制訂「九二一震災重建暫行條例」時，方於條例第七十條規定行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金，為「撥貸辦理災區社區開發、更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償」、「撥貸辦理災區社區開發、更新地區開發興建」等之運用。雖然該條文也規定社區重建更新基金之來源及社區重建更新基金之收支、保管及運用，應由行政院訂定。但對於基金之財源及有關撥貸作業之規範，在條例公告施行後並沒有進一步行動。

1.1 修法及籌措財源

2000 年 5 月 20 日中央政權交接之後，依據「九二一震災重建暫行條例」第五條設置之九二一重建會於 6 月 1 日在南投縣中興新村掛牌運作。重新掛牌之九二一重建會，為了開展災後社區重建工作，一方面請內政部營建署組成專案小組研擬「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，另一方面則為因應災民之重建需求及切合災區之狀況，提出「九二一震災重建暫行條例部分條文修正案（草案）」。修正案經 2000 年 11 月 10 日立法院第四屆第四會期第十三次院會三讀通過，於 11 月 29 日發布施行。內政部營建署負責研擬之「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」草案，則在歷經 26 次會議後，於 2001 年 3 月 2 日函報九二一重建會，經提報九二一重建會 2001 年 5 月 3 日第七次委員會議核定。

依據修正後之「九二一震災重建暫行條例」第六十九、七十條條文，2001 年度災

區復建所需經費 1,000 億元應循特別預算程序辦理，不受「預算法」及「公共債務法」之限制。其後不足部分，應循年度預算程序辦理，且重建總經費不得低於 2,000 億元。另，社區重建更新基金必須在 2001 年度中央政府總預算通過後二個月內完成設置。

換言之，重建經費之最低門檻與社區重建更新基金之限時成立，已為社區重建計畫之推動挹注豐沛之財源。

1.2 利用社區重建更新基金開辦融資撥貸

「九二一震災社區重建更新基金」為行政院配合災區重建所設置。為收支、保管及運用該基金，由行政院依據「九二一震災重建暫行條例」第七十條第三項及「預算法」第二十一條規定，訂定「九二一震災社區重建更新基金收支保管及運用辦法」（2000 年 9 月 18 日行政院台八十九孝授二字第 14126 號令發布），並設置「九二一震災社區重建更新基金管理委員會」負責基金收支、保管及運用、年度預算及決算之審議，以及基金運用執行情形之考核等。

社區重建更新基金之來源包括中央政府循預算程序之撥入款、民間捐贈收入、融資利息收入、基金之孳息收入、投資開發更新社區之收益及其他經行政院核定撥入之款項。社區重建更新基金之運作依基金用途，分成「補貼補助」、「投資融資」及「生活重建」等三部分。其中，攸關住宅重建資金需求之「投資融資」則配合社區重建類型之劃分，分成「個別住宅重建撥貸」、「都市更新地區撥貸」、「投資新社區開發撥貸」、「投資開發新社區安置土石流危險區遷村戶撥貸」、「原住民聚落重建撥貸」及「農村聚落重建撥貸」等項目，由各主辦機關訂定作業要點據以執行。

二、融資撥貸作業法規

依據社區重建更新基金之融資撥貸項目，分別由內政部、行政院農業委員會（以下簡稱農委會）、行政院原住民族委員會（以下簡稱原民會）針對個別住宅、都市更新地區、新社區開發地區、農村聚落個別住宅與原住民聚落之重建訂定撥貸作業要點及須知。如表 I-1。至於原規劃辦理之「投資開發新社區安置土石流危險區遷村戶撥貸」則比照「投資新社區開發撥貸」並併入「投資新社區開發撥貸」。

表 I-1 撥貸作業法規、適用對象與主管機關

| 適用對象 | 撥貸作業法規 | 執行機關 |
|------|---|------|
| 個別住宅 | ○九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建融資撥貸作業要點 ○九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建委託建築經 | 內政部 |

| | 理公司服務申請補助須知 | |
|------------|---|-----|
| 都市更新地區 | ○九二一震災社區重建更新基金都市更新地區重建融資撥貸作業要點 ○九二一震災社區重建更新基金都市更新地區重建委託建築經理公司服務申請補助須知 ○九二一震災重建新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償費撥貸、補助作業須知 | 內政部 |
| 新社區開發地區 | ○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 ○九二一震災重建新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償費撥貸、補助作業須知 | 內政部 |
| 農村聚落個別住宅重建 | ○九二一震災社區重建更新基金農村聚落個別住宅重建融資撥貸作業要點 | 農委會 |
| 原住民聚落 | ○九二一震災社區重建更新金融資原住民聚落住宅重建撥貸作業要點 | 原民會 |

2.1 個別住宅重建之融資撥貸

為協助基地位於都市更新重建範圍及農村聚落重建區外，可依法申請建築執照，卻因無法提供足額擔保品之弱勢受災戶，由社區重建更新基金提供每戶最高 170 萬元之融資。申請條件、申請文件、辦理方式、抵押權設定、撥款程序與融資歸墊等規定如下：

1. 申請條件：

- (1) 具申請九二一優惠融資貸款資格，尚未辦理購屋、住宅重建及修繕貸款者。
- (2) 未曾申請農委會及原民會之九二一震災社區重建更新基金農村聚落及原住民聚落個別住宅重建融資者。
- (3) 無法提供足額擔保品之弱勢受災戶。
- (4) 基地位於都市更新區外及農村聚落區外，可依法申請建築執照者。如基地係依九二一震災鄉村區重建及審議作業規範已辦理變更編定為鄉村區者，所有權人得非為受災戶。

2. 申請文件：

- (1) 申貸九二一優惠融資貸款各項文件。
- (2) 建造執照。
- (3) 承造工程之營造廠商或土木包工業證明文件。
- (4) 工程履約保證書。
- (5) 土地價值評估報告。

(6) 工程造價評估報告。

3. 辦理方式：

- (1) 由社區重建更新基金有償委任承辦金融機構無息撥貸予受災戶。承辦金融機構應於審核受災戶所送申請文件、核定融資金額後，代理內政部營建署與受災戶簽訂融資契約並備妥撥款委託書。融資金額以承辦金融機構核貸金額為限，每戶最高額度不得超過 170 萬元。承辦金融機構辦理融資撥貸業務之手續費，以融資金額之百分之一計算，由社區重建更新基金負擔。
 - (2) 申請融資撥貸者得委託建築經理公司提供「融資撥貸作業諮詢服務」、「簡易財務規劃」、「興建計畫審查及諮詢」、「契約鑑證」、「土地價值、工程造價等不動產評估及徵信」、「工程進度查核及營建管理」、「續建與不動產清理處分」等服務，並由社區重建更新基金補助建築經理公司之費用。補助經費以不超過融資金額百分之二點五為限。
4. 抵押權設定：申請融資撥貸者除原購屋貸款之建物部分貸款餘額已承受或清償，基地尚有抵押權設定且承辦金融機構為原承貸金融機構者，得以次順位抵押權設定予政府外，應將基地設定第一順位抵押權予政府，於建物興建完成領得使用執照後，設定房地第一順位抵押權予轉貸九二一優惠融資貸款或一般貸款之承貸金融機構。
 5. 撥款程序：承辦金融機構應依申請融資撥貸者之申請，查核進度或依建築經理公司出具之工程進度查核報告，將款項分批撥入營造廠商設立之融資專戶。
 6. 融資歸墊：申請融資撥貸者之住宅完工取得使用執照後，向承辦金融機構申請九二一優惠融資貸款或一般貸款，並依其事先備妥之委託書撥付轉償社區重建更新基金。如無法提供足額擔保品，得依「九二一震災災民重建家園貸款信用保證業務處理要點」規定，送請中小企業信用保證基金保證。

2.2 都市更新地區重建融資撥貸

為協助九二一震災地區經劃定為都市更新地區，且其都市更新事業計畫及權利變換計畫業經地方政府核定公告實施，惟其都市更新單元內願意參加更新重建之住戶，目前具還款能力但無擔保品、擔保品不足或缺資金無法取得融資貸款者，由社區重建更新基金提供每戶最高 180 萬元之融資。申請條件、申請文件、辦理方式、抵押權設定、撥款程序與融資歸墊等規定如下：

1. 申請條件：符合下列條件之都市更新單元住戶，得透過都市更新事業實施者（都市更新會、都市更新事業機構、機關團體）提出申請：
 - (1) 願意參加更新重建，目前具還款能力但無擔保品、擔保品不足或缺資金無法取得融資貸款者。
 - (2) 未曾申請九二一優惠融資貸款、九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建融資、農委會及原民會之九二一震災社區重建更新基金農村聚落及原住

民聚落住宅重建融資者。

(3) 透天式住宅（街廓）都市更新，其受災戶戶數或受災戶所有土地面積之比例應占三分之二以上為原則。

2. 申請文件：與「個別住宅重建之融資撥貸」相同。

3. 辦理方式：

(1) 由社區重建更新基金有償委任承辦金融機構無息撥貸予都市更新事業實施者（住戶代表）。承辦金融機構應於審核都市更新事業實施者申請文件、核定住戶可貸總金額後，經內政部轉送社區重建更新基金管理委員會審核通過後，將工程融資撥交承辦金融機構，並由承辦金融機構與都市更新事業實施者代表住戶簽訂融資契約並備妥撥款委託書。融資金額以承辦金融機構核貸金額為限，每戶最高額度不得超過 180 萬元。承辦金融機構辦理融資撥貸業務之手續費，以融資金額之百分之一計算，由社區重建更新基金負擔。

(2) 都市更新事業實施者得委託建築經理公司提供「融資撥貸作業諮詢服務」、「簡易財務規劃」、「興建計畫審查及諮詢」、「契約鑑證」、「土地價值、工程造價等不動產評估及徵信」、「工程進度查核及營建管理」、「續建與不動產清理處分」等服務，並由社區重建更新基金補助建築經理公司之費用。補助經費以不超過融資金額百分之二點五為限。

4. 抵押權設定：都市更新事業實施者與承辦金融機構簽訂融資契約後，除原購屋貸款之建物部分貸款餘額已承受或清償，基地尚有抵押權設定且承辦金融機構為原承貸金融機構者，得以次順位抵押權設定予政府外，應將基地設定第一順位抵押權予政府，於建物興建完成領得使用執照後，設定房地第一順位抵押權予轉貸九二一優惠融資貸款或一般貸款之承貸金融機構。

5. 撥款程序：承辦金融機構應依都市更新事業實施者之申請，查核進度或依建築經理公司出具之工程進度查核報告，將款項分批撥入營造廠商設立之融資專戶。

6. 融資歸墊：都市更新事業實施者於住宅完工取得使用執照並辦妥建物登記後，代表住戶向承辦金融機構申請九二一優惠融資貸款或其他貸款，依借款人事先備妥之委託書撥付轉償社區重建更新基金。如無法提供足額擔保品，得依「九二一震災災民重建家園貸款信用保證業務處理要點」相關規定，送請中小企業信用保證基金保證。

2.3 新社區開發融資撥貸

為安置「位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶」、「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」、「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」，由政府（內政部營建署或直轄市、縣（市）政府）擔任主體提出新社區開發計畫，並依據下列規定提出申請並辦理融資歸墊：

1. 申請、審核及撥款程序：

- (1) 開發主體擬定綜合規劃書及概算，經內政部審核後，提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會審議。
- (2) 開發主體就開發計畫、財務計畫等估算開發總費用及資金需求流量，向內政部申請融資撥貸。
- (3) 審核通過之開發融資申請案，由內政部提經九二一震災社區重建更新基金管理委員會審議通過，將融資資金分期撥入開發主體設立之新社區開發融資運用專戶。

2. 融資歸墊：新社區開發之住宅分一般住宅及平價住宅，並依下列方式處理：

- (1) 一般住宅配售予受災戶，如符合九二一優惠融資貸款條件者，出售機關應協助受災戶向承貸銀行申辦九二一優惠融資貸款；其無法提供足額擔保品者，得申請信用保證。所繳自備款併同受災戶所貸款項撥付轉償社區重建更新基金。
- (2) 平價住宅供作出租及救濟性住宅，交由直轄市、縣（市）政府經營管理。

2.4 農村聚落個別住宅重建融資撥貸

為協助農村聚落內，可依法申請建築執照，卻無法提供足額擔保品之弱勢受災戶，由社區重建更新基金提供每戶最高 170 萬元之融資。申請條件、申請文件、辦理方式、抵押權設定、撥款程序與融資歸墊等規定如下：

1. 申請條件：

- (1) 具申請九二一優惠融資貸款資格，尚未辦理購屋、住宅重建及修繕貸款者。
- (2) 未曾申請內政部辦理之九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建融資及原民會辦理之九二一震災社區重建更新基金原住民聚落住宅重建融資者。
- (3) 無法提供足額擔保品之弱勢受災戶。

2. 申請文件：與「個別住宅重建之融資撥貸」相同。

3. 辦理方式：

- (1) 由社區重建更新基金有償委任承辦金融機構無息撥貸予受災戶。承辦金融機構應於審核受災戶所送申請文件、核定融資金額後，代理農委會與受災戶簽訂融資契約並備妥撥款委託書。融資金額以承辦金融機構核貸金額為限，每戶最高額度不得超過 170 萬元。承辦金融機構辦理融資撥貸業務之手續費，以融資金額之百分之一計算，由社區重建更新基金負擔。
- (2) 申請融資撥貸者得委託建築經理公司提供「融資撥貸作業諮詢服務」、「

簡易財務規劃」、「興建計畫審查及諮詢」、「契約鑑證」、「土地價值、工程造價等不動產評估及徵信」、「工程進度查核及營建管理」、「續建與不動產清理處分」等服務，並由社區重建更新基金補助建築經理公司之費用。補助經費以不超過融資金額百分之二點五為限。

4. 抵押權設定：受災戶與承辦金融機構簽訂融資契約並備妥撥款委託書後，應將受災戶基地設定第一順位抵押權予農委會。該基地已設定前順位抵押權者，應由受災戶先行辦理塗銷登記。
5. 撥款程序：與「個別住宅重建之融資撥貸」相同。
6. 融資歸墊：與「個別住宅重建之融資撥貸」相同。

2.5 原住民聚落重建融資撥貸

為協助原住民受災戶及原住民聚落重建計畫遷住戶，可依法申請建築執照，卻無法提供足額擔保品之弱勢受災戶，由社區重建更新基金提供每戶最高 160 萬元之融資。申請條件、申請文件、辦理方式、抵押權設定、撥款程序與融資歸墊等規定如下：

1. 申請條件：
 - (1) 具申請九二一優惠融資貸款資格，尚未辦理購屋、住宅重建及修繕貸款者或原住民聚落重建計畫遷住戶。
 - (2) 無法提供足額擔保品之弱勢受災戶。
 - (3) 基地位於原住民保留地，可依法申請建築執照者。
2. 申請文件：符合資格之受災戶及遷住戶得於領取住宅建造執照後，填妥申請書並檢具下列文件向原民會提出申請：
 - (1) 申貸九二一優惠融資貸款證明文件或原住民聚落重建計畫遷住戶資格證明文件。
 - (2) 建造執照。
 - (3) 承造工程之營造廠商或土木包工業證明文件。
 - (4) 土地登記簿謄本或土地使用同意書。
 - (5) 土地價值評估報告。
 - (6) 工程造價評估報告。
3. 辦理方式：
 - (1) 受災戶及遷住戶所送申請文件，由原民會審核後，轉送承辦金融機構依審核結果辦理融資撥貸事宜，其營建工程融資額度由承辦金融機構核定，每戶最高額度不得超過 160 萬元。承辦金融機構應於核定融資金額後，與受災戶及遷住戶簽訂融資契約並備妥撥款委託書。
 - (2) 由社區重建更新基金有償委任承辦金融機構無息撥貸予受災戶。承辦金融機構辦理融資撥貸業務之手續費，以融資金額之百分之一計算，由社區重建更新基金負擔。

- (3) 申請融資撥貸者得委託建築經理公司提供「融資撥貸作業諮詢服務」、「簡易財務規劃」、「興建計畫審查及諮詢」、「契約鑑證」、「土地價值、工程造價等不動產評估及徵信」、「工程進度查核及營建管理」、「續建與不動產清理處分」等服務，並由社區重建更新基金補助建築經理公司之費用。補助經費以不超過融資金額百分之二點五為限。
4. 抵押權設定：承辦金融機構應將申請融資撥貸者之基地設定抵押權予原民會。倘基地尚有前順位抵押權設定者，應自行設法塗銷始可辦理。
5. 撥款程序：與「個別住宅重建之融資撥貸」相同。
6. 融資歸墊：與「個別住宅重建之融資撥貸」相同。

三、融資撥貸預算之編列及執行

在融資撥貸政策下，依融資撥貸項目編列之預算及其執行情形，如表 I -2。從高達 277 億元之預算來看，融資撥貸政策確已體察到災民之需求，但從執行情形來看，據以執行政策之作業法規卻是問題重重，不僅災民，連可以「有償」代為辦理之建築經理公司（手續費為融資金額之 2.5%）與金融機構（手續費為融資金額之 1.0%）也都是「敬遠而之」。其中，有實質撥貸之二筆經費，一為以政府（內政部營建署或縣市政府）擔任開發主體之新社區開發地區撥貸項目，二為以災民團體擔任主體之更新地區撥貸項目；前者屬於政府融資給政府（內政部營建署或縣市政府），後者則因政府所訂定之都市更新地區重建融資撥貸相關作業要點窒礙難行，加上強大之集合住宅重建資金需求壓力，最後在九二一重建會郭瑤琪執行長之堅持下，突破體制、「無償」委託由九二一基金會依據「臨門方案作業要點」代為執行。若扣除代為執行之預算，有關融資撥貸政策下之預算執行率僅為 5.74%。

這是一項看似有「誠意」之政策，但從據以執行之作業法規來看，卻處處可見高度之門檻，也難怪落得「沒有績效」之結果。

表 I -2 融資撥貸預算及執行

| 融 資 撥 貸 計 畫 | 預 算 金 額 | 撥 貸 金 額 | 撥 貸 對 象 |
|-------------------------|----------------|---------------|---------|
| 辦理融資個別受災戶居民重建 | 10,381,900,000 | 0 | 災民 |
| 辦理撥貸新社區開發、土地徵收及地上物拆遷補償費 | 7,828,000,000 | 1,589,407,973 | 政府 |
| 辦理融資重建區農村聚落重建 | 4,433,600,000 | 0 | 災民 |
| 辦理融資重建區原住民聚落重建 | 1,306,413,000 | 0 | 災民 |
| 辦理撥貸社區更新重建 | 3,754,000,000 | 3,010,172,712 | 災民團體 |
| 合 計 | 27,703,913,000 | 4,599,580,685 | 16.60% |

註：撥貸新社區開發之金額係以核定新社區住宅售價當時之初步決算為基準。

註：「辦理撥貸社區更新重建」撥貸金額係由九二一基金會無償受託以「臨門方案作業要點」代為執行

PART II 民間基金

一、基金來源

九二一震災後，政府與民間各界不分彼此趕赴災區投入救災工作，來自國內外世界公民之愛心伴隨一批又一批之捐款、物質與人力支援，如潮水般地匯聚到災區。依據內政部之統計資料，九二一震災後中央政府「921 賑災專戶」、各級地方政府、紅十字會、慈濟基金會、媒體及各類民間團體等所募得之款項共約 339 億元（不含慈善團體或民間機構直接援建部分）。其中，捐入或轉捐入中央政府「921 賑災專戶」之捐款累計有 140 億 8,864 萬 7,064 元（一般捐款 128 億 5,988 萬 3,456 元、指定捐款 12 億 2,876 萬 3,608 元），佔總體捐款之 41%。

九二一基金會正是九二一震災後，中央政府為管理運用「921 賑災專戶」捐款，邀請社會人士與相關單位共同組成之民間單位，於 1999 年 10 月 13 日正式成立，並召開第一屆第一次董監事會聯席會，通過「財團法人九二一震災重建基金會捐助暨組織章程」。九二一基金會經過九年之運作，已依章程規定於 2008 年 7 月 1 日起解散，並依章程規定，於 2008 年 10 月底將剩餘之財產³（現金 45 億元、不動產 4 億 2 千萬元）移歸財團法人賑災基金會。

二、投入住宅重建並導入融資撥貸概念

2000 年 5 月 17 日九二一基金會董監事於中央政權交接前夕，以尊重新政府為由，提出總辭。在歷經局部改組後，為跳脫傳統「公設財團法人」之思考模式⁴，並呼應社會之期待，由新聘執行長（作者）於 2000 年 7 月 5 日提出「來自民間、支助民間、協助政府」之會務運作原則、「議題導向、主動規劃」及「透明效率、落實重建」之業

³ 九二一基金會之捐款運用率達 112.11%，剩餘財產乃因「臨門方案」及「九二一災區 333 融資造屋方案」等住宅重建融資撥貸方案協助價款（現金及不動產）回收而來。

⁴ 九二一基金會成立之初，侷限於傳統「公設財團法人」之思考模式，僅接受中央部會之提案，不僅遭致各界批評，更被監察院以「九二一基金會對基金管理運用欠缺合理有效」為由，對行政院提出糾正文案（2000 年 8 月 1 日）。糾正文之內容為「行政院成立之『財團法人九二一震災重建基金會』，對基金之管理運用，欠缺合理有效；內政部未能適時宣導捐款相關法規，造成募款紊亂；且捐款相關法規未臻健全，無法建立公開透明制度，對募款單位運用善款情形未予主動瞭解、積極輔導與切實監督，落實捐款專款專用，均有疏失，爰依法提案糾正。」雖然事隔九年，至今仍有人（包括立法院預算中心）不明就裏拿著 2000 年之監察院糾正文指責九二一基金會。「糾正文案」已成為九二一基金會之原罪。

務推動及捐款管理方針，將協助「住宅重建」作為會務重心，並基於「尊重專業」、「專業分工」、「管考同步」與「自助助人」等原則，以「築巢專案」為名提出「協助受災集合住宅（社區）更新重建方案」、「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」、「九二一災區家屋再造方案」與「九二一災區 333 融資造屋方案」等四個方案，經 2000 年 9 月 6 日第一屆第五次董監事聯席會核定通過，並修正捐助暨組織章程，把「協助社區及住宅重建相關事項」納入業務範圍，擴大民間基金之運用範疇，導入民間基金支助住宅重建資金需求之模式。

之後，又在「築巢專案」之架構下，延續性推出「築巢專案－臨門方案」、「築巢專案－補助受損集合住宅辦理修繕補強方案」與「築巢專案－達陣方案」，連同稍早推出之「補助受災地區個別建築物規劃設計費用計畫」與「提撥專款辦理震災災民重建家園貸款信用保證業務計畫」，總計民間基金投入之住宅重建計畫共有 10 項，使用經費達 93 億 4,935 萬 6,747 元，佔一般捐款收入之 64.85%。若加計行政院無償委託代為執行之經費（30 億 1,017 萬 2,712 元），則總投入經費達 123 億 5,952 萬 9,459 元。如表 II-1。其中，屬於融資撥貸型之方案可以分成下列兩類：

1. 集合住宅更新重建之融資撥貸：以「臨門方案」為核心，「協助受災集合住宅（社區）更新重建方案」為其前置性補助型方案，用以協助集合住宅（社區）受災戶循序漸進依「都市更新條例」規定之程序辦理重建，並於擬定都市更新事業計畫與權利變換計畫，且符合一定條件後，依「臨門方案作業要點」提出融資撥貸之申請；「達陣方案」則為「臨門方案」停辦後之補充性後續方案。
2. 其他集體住宅重建之融資撥貸（「九二一災區 333 融資造屋方案」）：以透天厝型之街廓社區循更新程序辦理重建者、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所提出平價住宅興建計畫者、因位於斷層帶、土石流危險區域而辦理易地或遷住重建者之社區、農村聚落與原住民聚落為融資撥貸對象。

表 II-1 財團法人九二一震災重建基金會住宅重建計畫

| 計畫名稱 | 使用經費 | 計畫性質 |
|--------------------------|---------------|------|
| 補助受災地區個別建築物規劃設計費用計畫 | 299,179,639 | 補助型 |
| 提撥專款辦理震災災民重建家園貸款信用保證業務計畫 | 1,000,000,000 | 捐助型 |
| 築巢專案－協助受災集合住宅更新重建方案 | 189,641,000 | 補助型 |
| 築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案 | 165,261,910 | 補助型 |
| 築巢專案－九二一災區家屋再造方案 | 1,173,851,844 | 補助型 |

| | | |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------|
| 築巢專案一九二一災區 333 融資造屋方案 | 380,052,755 | 補助型＋ 融資撥貸型 |
| 築巢專案－臨門方案 | 5,826,942,127 ＋3,010,172,712 | 補助型＋ 融資撥貸型 |
| 築巢專案－補助受損集合住宅辦理修繕補強方案 | 243,509,223 | 補助型 |
| 築巢專案－達陣方案 | 70,918,249 | 補助型＋ 融資撥貸型 |
| 合 計 | 9,349,356,747 ▶ 12,359,529,459 | |

三、集合住宅更新重建之融資撥貸

「集合住宅更新重建之融資撥貸」係以依「都市更新條例」規定之更新程序辦理重建之集合住宅為對象，由該集合住宅受災戶籌組之都市更新會（簡稱「更新會」），於擬定都市更新事業計畫與權利變換計畫，且符合一定條件後向九二一基金會提出融資撥貸之申請。換言之，震損之集合住宅於依「臨門方案」申請融資撥貸啟動重建工程前，必須依「都市更新條例」之規定完成各項必要之程序。「協助受災集合住宅（社區）更新重建方案」即為九二一基金會為協助集合住宅（社區）依循更新程序辦理重建之補助型方案，為「臨門方案」之前置方案。至於「達陣方案」作為「臨門方案」停辦後之補充性後續方案。如圖 II-1。

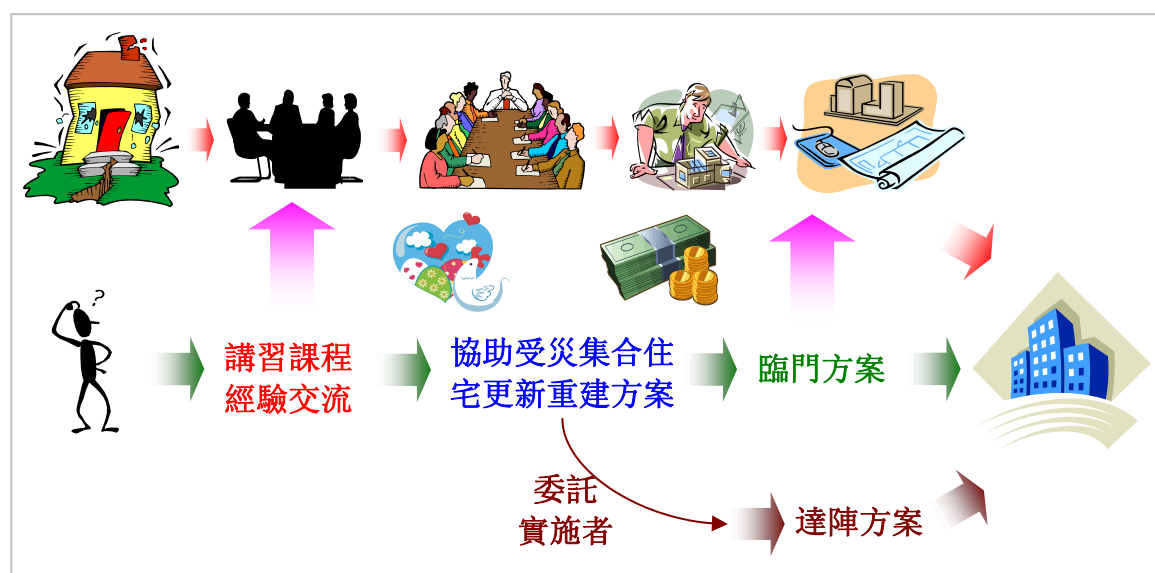


圖 II-1 九二一基金會辦理集合住宅更新重建融資撥貸相關方案

因此本報告依序介紹「協助受災集合住宅（社區）更新重建方案」、「臨門方案」及「達陣方案」，不僅代表推出時間之時序，也代表災後集合住宅之重建歷程：

1. 原地原貌重建（100%住戶同意並參與重建、第一年）。
2. 依「都市更新條例」規定之程序辦理重建，並透過「臨門方案」申請融資撥貸協助（「臨門方案」推出後，第二年）。
3. 依「都市更新條例」規定之程序辦理重建，惟回歸市場機制自力或委託都市更新事業機構實施更新重建，並搭配信託機制，尋求金融機構融資（「臨門方案」停辦並推出「達陣方案」後，第五年起）。

3.1 協助受災集合住宅（社區）更新重建方案

九二一震災之後，毀損之集合住宅（社區）因產權共有之關係，要能夠以最快之速度辦理重建之唯一條件就是百分之百之住戶都參與重建，甚至在「不超過原使用執照許可之樓層戶數、樓層面積、樓層用途及建築物高度」下，檢附相關文件向當地主管機關報備，即可不用再請領建築執照「原地原貌」重建。如太平市自立新城（40 戶）、東勢鎮東工社區（10 戶）、南投縣草屯鎮水稻之歌第九期（55 戶）、南投縣竹山鎮向陽社區（16 戶）、台北縣新莊市新莊龍閣（80 戶）、台北縣淡水鎮幸福社區 A 棟（110 戶）及台北市德行公寓（10 戶）等。要有如此之共識與能力，並不容易。一方面是有住戶不願意留下來而另行購屋或離開，另一方面是有人經濟發生困難沒有能力再參與重建，林林總總之問題在在都影響集合住宅重建之進程。

震損之集合住宅社區要能在少數人不願意或沒有能力參與之情況下重建家園，非得透過「多數決」不可。既有營建法令中採取「多數決」，並設計有「租稅減免」、「容積獎勵」與「權利變換」等誘因者，就屬「都市更新條例」；加上政府之災後重建政策設計，在在都使得集合住宅（社區）依循更新重建之程序、以「都市更新條例」作為重建工具有很高之共識。

「都市更新條例」是 1998 年 11 月 11 日才公布施行之法令，施行細則與相關辦法至 1999 年 3 月底後才陸續公布。由於涉及共有產權之處分，程序規定必然繁鎖，加上專業者不足，主要災區之縣（市）政府根本沒有執行「都市更新條例」之經驗，何況是災民。

因此九二一基金會一方面舉辦講習課程，邀集受災戶、建築與地政相關之專業者、縣（市）政府主管機關代表參與，另一方面出版「九二一災後社區更新重建手冊」，引導災戶與專業者發起更新重建、籌組更新會、擬定及執行更新事業計畫與權利變換計畫。

此外，九二一基金會更針對集合住宅辦理更新重建之需要，提出一套標準明確並配合法規進程與重建進度撥款之補助方案—「協助受災集合住宅（社區）更新重建方案」。該方案之補助對象、補助內容、補助標準、申請方式與撥款期程規定如下：

1. 補助對象：以九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）集合住宅，且該建築基地範圍業經劃定為都市更新地區者為限。非集合住宅而採取更新方式重建者，其建築基地範圍須經劃定為都市更新地區，且劃定範圍內九二一震災自有住宅全倒之受災戶數者必須佔百分之五十以上。
 - (1) 集合住宅（社區）更新會：受災戶為實施更新重建而依「都市更新條例」第十五條規定所組織之更新團體。
 - (2) 專業者或專業團隊：協助集合住宅（社區）成立更新會、擬定更新事業計畫與權利變換計畫，且與該更新會簽訂委託合約者。
2. 補助內容及補助標準（表 II-2、表 II-3）：
 - (1) 補助集合住宅（社區）更新會行政費用：依辦理方式分成「委託都市更新事業機構辦理」與「自組更新團體」兩類，並依戶數訂定補助標準。
 - (2) 補助專業者或專業團隊服務費用：分「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」兩階段，並依戶數訂定補助標準。
3. 申請方式及撥款期程（表 II-2、表 II-3）：
 - (1) 行政費用：「委託都市更新事業機構辦理者」，於完成委託合約簽訂後，憑合約副本一次請領；「自組更新團體者」者，依進度分兩期請款。
 - (2) 服務費用：分成「都市更新事業計畫」與「權利變換計畫」兩階段，每階段依進度分兩期給付。

「協助受災集合住宅（社區）更新重建方案」共補助 13 處街廓型社區（350 戶）、88 棟集合住宅（8,412 戶）循都市更新程序擬定都市更新事業計畫與權利變換計畫，然而申請辦理更新重建之個案中，約有 30% 於程序中停止或完成程序卻未能實質重建。

表 II-2 協助受災集合住宅（社區）更新重建方案行政費用補助標準與撥款期程

| 辦 理 方 式 | 補 助 標 準 | 申 請 方 式 及 撥 款 期 程 |
|--------------|--|--|
| 委託都市更新事業機構辦理 | <input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：6 萬 <input type="checkbox"/> 41-100 戶者：8 萬 <input type="checkbox"/> 101-200 戶者：10 萬 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：12 萬 | 補助徵求更新事業機構之行政作業費用，於完成委託合約簽訂後，憑合約副本一次請領。 |
| 自組更新團體 | <input type="checkbox"/> 不超過 10 戶者：10 萬 <input type="checkbox"/> 11-20 戶者：12 萬 <input type="checkbox"/> 21-40 戶者：15 萬 <input type="checkbox"/> 41-100 戶者：20 萬 <input type="checkbox"/> 101-200 戶者：25 萬 <input type="checkbox"/> 201-300 戶者：30 萬 <input type="checkbox"/> 301-400 戶者：35 萬 <input type="checkbox"/> 401 戶以上者：40 萬 | ▶ 第一期：於更新會核准成立時，憑縣（市）政府發給之核准函及申請核准之相關文件影本，請領 40% 補助款。 ▶ 第二期：於建築執照核准時，憑建照及申請建照之相關文件影本，請領 60% 補助款。 註：低於 40 戶者，自 2003 年 6 月 19 日修訂行政費用補助標準。 |

表 II-3 協助受災集合住宅（社區）更新重建方案服務費用補助標準與撥款期程

| 辦 理 階 段 | 補 助 標 準 | 撥 款 期 程 與 申 請 方 式 |
|------------|--|---|
| 都市更新事業計畫階段 | <input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：70 萬 <input type="checkbox"/> 41—100 戶者：80 萬 <input type="checkbox"/> 101—200 戶者：90 萬 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：100 萬 | ▶ 第一期：憑事業概要核准函（免辦理事業概要者免附）或更新會成立證書影本、更新會與專業團隊之委任合約副本，請領 40%補助款。 ▶ 第二期：憑都市更新事業計畫核定本與核定公告函，請領 60%補助款。 |
| 權利變換計畫階段 | <input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：110 萬 <input type="checkbox"/> 41—100 戶者：120 萬 <input type="checkbox"/> 101—200 戶者：130 萬 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：140 萬 | ▶ 第一期：權利變換計畫送審階段，憑送審公文副本，請領 60%補助款。 ▶ 第二期：以權利變換計畫審議通過之公函，請領 40%補助款（配合「臨門方案」修訂，申請「臨門方案」協助者，第二期請款期程於申請協助經核定後）。 |

3.2 臨門方案

3.2.1 優先解決「不願或不能參與者」之更新費用及參與者之自備款

2000 年 9 月 6 日推出「協助受災集合住宅（社區）辦理更新重建方案」後，至 2001 年 3 月底就有超過 50 棟集合住宅（社區）申請循都市更新程序辦理重建。這些集合住宅（社區）卻得開始面對參與重建者之經費、以及「不願或不能參與者」之補償金⁵不知如何籌措等問題。「理論上（按照政府之規劃）」集合住宅受災戶籌組之更新會，是可以就「不願或不能參與者」原應負擔之都市更新費用向銀行申請貸款，並由承貸之金融機構依據 2000 年 3 月 17 日行政院台八十九內字第 07948 號函核定之「九二一震災災民重建家園貸款信用保證業務處理要點」移送信用保證。如此一來，其他參與重建者之重建經費自可比照辦理。然而有沒有金融機構願意貸款給更新會？若真能取得貸款，則重建後不願參與者而由更新會取得之產權如果處分不掉或處分後不足以清償貸款，該怎麼辦？更新會理監事是否必須負連帶責任？每一項疑問都對災民造成困擾！

此時，因政府已開始研擬更新重建地區之融資撥貸措施，惟融資撥貸之對象僅及於參與重建者，每戶以 180 萬元為限，且未針對「不願或不能參與者」原應負擔之都市更新費用提出對策；基於與政府互補之原則，並參考當時之「都市更新條例」第二

⁵ 更新會對「不願或不能參與者」得以現金補償並列冊辦理「不願或不能參與者」原持有產權之移轉登記，故解決「不願或不能參與者」原應負擔之都市更新費用，等同解決參與重建者之問題。

十二條規定⁶，九二一基金會繼「協助受災集合住宅（社區）辦理更新重建方案」之後，規劃以「不願或不能參與者」之產權及參與者之自備款作為協助標的，並以「四分之三」作為申請協助門檻之「臨門方案」。「臨門方案」經 2001 年 4 月 12 日第一屆第八次董監事聯席會核定，匡列 50 億元。

「臨門方案」係以九二一震災中全倒（或半倒已自行拆除）且循都市更新程序辦理重建之集合住宅為協助對象。由其依法成立之更新會，於符合「同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫，比例達更新單元範圍內土地及建築物所有權人 75%以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積 75%以上者」或「同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫，比例達更新單元範圍內產權總值 75%以上者」等申請條件，且其更新事業計畫與權利變換計畫經核定公告實施後，檢具文件提出申請，經九二一基金會籌組之審查小組審查通過後，撥款協助更新會「價購更新單元範圍內不願或不能參與權利變換計畫，而由更新會取得之不動產產權」（協助項目一）⁷及「代繳更新單元範圍內願意參與權利變換計畫，但無法配合工程進度如期繳納之重建自備款」（協助項目二）。

（圖 II-2）

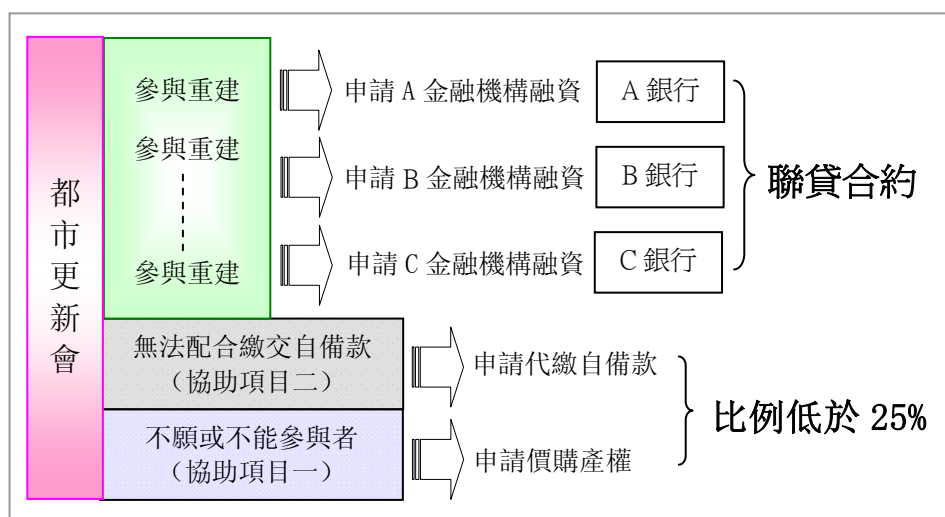


圖 II-2 修訂前之臨門方案

⁶ 「都市更新條例」第二十二條規定，經劃定應實施更新之地區，其擬定或變更都市更新事業計畫應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；依更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，申請實施更新之地區，其擬定或變更都市更新事業計畫應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。（2000 年 4 月 26 日）

⁷ 為避免與金融機構慣用之「融資」或政府基金之「融資撥貸」混淆，「臨門方案」使用「協助」與之區隔，並依據協助標的之不同，分成「協助項目一」、「協助項目二」、「協助項目三」、「協助項目四」。

3.2.2 調降門檻並擴大融資撥貸範疇

2001 年 10 月 22 日進度最快之兩棟集合住宅更新會申請協助案，經專案小組審查通過；然依循市場機制、耗時 6 個月始完成之銀行團聯貸合約，卻在撥款前夕，因其中一家金融機構退出，而形同廢紙。其理由竟然是某位貸款戶之原購屋貸款協議承受問題未解決。

面對打擊，加上政府拋出將修訂「九二一震災重建暫行條例」，調降議決都市更新事業計畫等事項之門檻至「更新單元內土地及合法建築物所有權人之人數均超過二分之一，並其所有土地面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一」。九二一基金會決定釜底抽薪，從「調降協助門檻至百分之五十」與「擴大融資撥貸範疇，提供參與者重建融資與自備款融資」兩個面向切入，徹底釐清集合住宅之重建意願（50%是多數決之最低門檻），讓住戶無急迫性之資金壓力，並大幅度修訂「臨門方案作業要點」，徹底擺脫金融機構之束縛。「臨門方案」修訂案經 2002 年 1 月 17 日第一屆第十二次董監事聯席會決議通過。（圖 II-3）

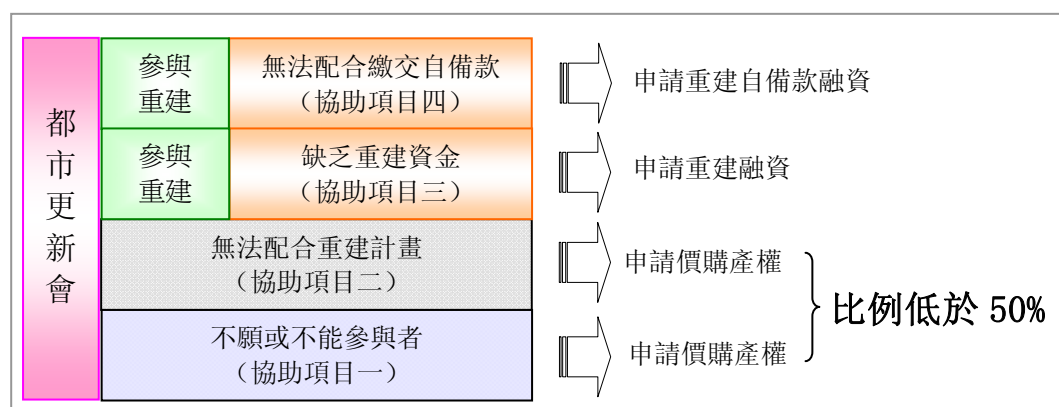


圖 II-3 修訂後之臨門方案

其中，最關鍵者即在於九二一基金會、更新會與住戶之直接關係，更新會、設計監造人、更新重建計畫規劃團隊、地政士及營造廠商等之既有關係⁸外，依「專業分工」之概念，加入九二一基金會委託代位執行營建、產權、資金與合約管理之建築經理公司（簡稱建經公司）與管理銀行⁹，務使以九二一基金會為核心之共同體，得以在中央部會、縣（市）政府主管機關、建管單位、財稅單位、地政單位、金融機構之監督與協助下有效率地運作（圖 II-4）。

⁸ 設計監造人、更新重建計畫規劃團隊、地政事務代理人及營造廠商皆由更新會自主決定。

⁹ 管理銀行為該集合住宅受災戶原房屋擔保貸款餘額最高者，若餘額最高者無意願擔任管理銀行，則由次高者遞補。建經公司由管理銀行建議並經更新會同意。

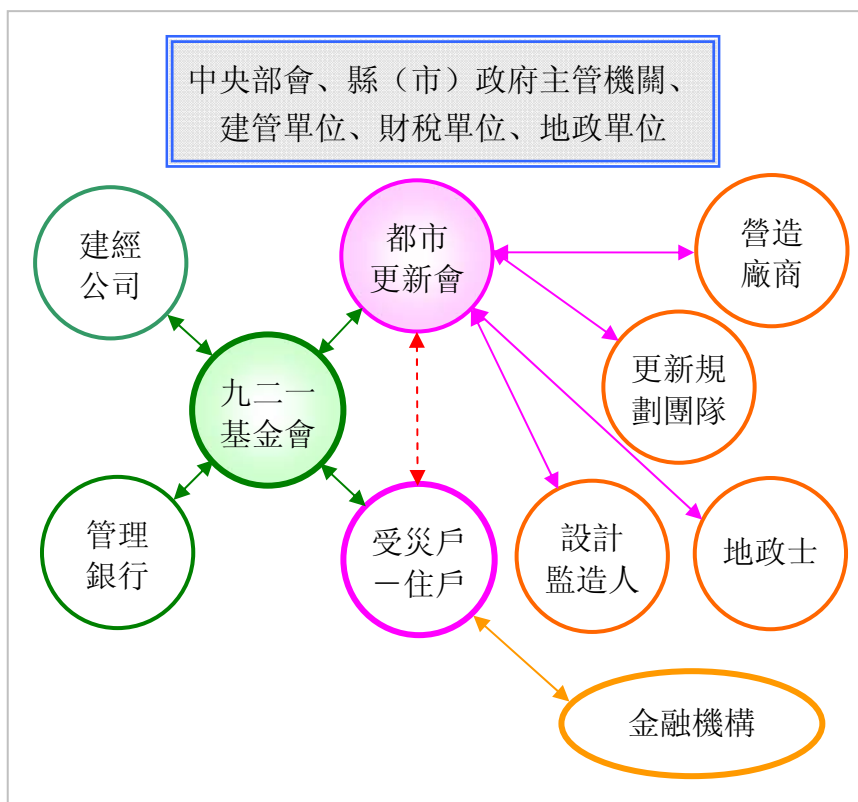


圖 II-4 「臨門方案」之運作架構

修訂後之「臨門方案作業要點」適用對象、申請條件、協助項目與合約簽訂、專戶設置與用途、專戶動用、撥款流程、融資利息、產權移轉與融資清償、補貼與補助等規定如下：

1. 適用對象：九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）之集合住宅，且該建築基地範圍業經劃定為都市更新單元（地區），並已依「都市更新條例」及其相關規定進行震災重建者。
2. 申請單位：依「都市更新條例」及其相關規定成立之更新會。不接受個別住戶之申請。
3. 申請條件：應符合下列條件之一：
 - (1) 更新單元範圍內原土地及合法建築物所有權人同意參與權利變換計畫，且申請分配更新後之土地及建物單元數及面積，應超過百分之五十以上。
 - (2) 更新單元範圍內原土地及合法建築物所有權人同意參與權利變換計畫，且申請分配更新後之土地及建物權利價值，應超過百分之五十以上。
4. 申請時機：更新會得於都市更新事業計畫與權利變換計畫擬定，且符合申請條件後提出申請。
5. 協助項目與合約簽訂：更新會於符合申請條件後，得就下列協助項目申請九二一基金會協助，並依協助項目不同簽訂合約：
 - (1) 協助項目一：更新單元範圍內因有不願或不能參與，而由更新會依法取得，並申請九二一基金會協助價購之產權。更新會應就該產權與九二一基金

會簽訂「協助項目一之不動產所有權移轉合約」，由九二一基金會提供價購該產權所需之協助價款（含土地價款及建物重建費用）。更新會應於更新重建後將該產權讓與九二一基金會，或另與九二一基金會簽訂「臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約補充協議書」，將該產權出售予第三買受人以清償該產權之協助價款（即該產權之成本）。如有獲利價差，則由更新會自行依法處分。

(2) 協助項目二：更新單元範圍內原同意參與，惟在都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告實施後，因故無法配合重建計畫，並申請九二一基金會協助價購之產權。更新會應就該產權協同所有權人與九二一基金會共同簽訂「協助項目二之不動產所有權移轉合約」，由九二一基金會提供價購該產權所需之協助價款（建物重建費用）。

(3) 協助項目三：更新單元範圍內願意參與，惟欠缺重建資金，並申請九二一基金會協助重建融資之產權（該所有權人簡稱為「住戶」）。更新會應就該產權協同住戶與九二一基金會共同簽訂「協助項目三及四之重建融資及不動產購買合約」，由九二一基金會提供該產權所需之重建融資（協助價款）。重建融資以該產權所需重建費用之百分之八十為上限。

(4) 協助項目四：更新單元範圍內願意參與，惟無法配合工程進度依約繳納重建自備款，並申請九二一基金會協助重建自備款融資之產權（該所有權人簡稱為住戶）。更新會應就該產權協同該住戶與九二一基金會共同簽訂「協助項目三及四之重建融資及不動產購買合約」，由九二一基金會提供該產權所需之重建自備款融資（協助價款）。重建自備款融資以該產權所需重建費用之百分之二十為上限。

6. 專戶設置與用途：為管理運用協助價款，九二一基金會及更新會應依下列規定於管理銀行開立專戶：

(1) 九二一基金會專戶：由九二一基金會於管理銀行開立之專戶，一次到位存入更新會申請之協助價款。

(2) 社區重建專戶：由更新會於管理銀行開立之專戶，作為「不願或不能參與者之補償金」（簡稱「補償金」）、「協助項目一及協助項目二之建物重建費用之百分之八十」與「協助項目三之重建融資」（統稱為「重建融資」）等協助價款之動用轉帳用途。

(3) 自備款專戶：由更新會於管理銀行開立之專戶，作為「協助項目一及協助項目二之建物重建費用剩餘之百分之二十」與「協助項目四之重建自備款融資」（統稱為「重建自備款融資」）等協助價款之動用轉帳用途。

(4) 買賣價金專戶：由更新會於管理銀行開立之專戶，存入第三買受人應付之土地及建物價金。

7. 專戶動用：

(1) 住戶以不可撤銷之方式授權更新會代理各住戶向九二一基金會申請專戶之動用、指定撥款對象及辦理相關手續，並以「協助項目三及四之重建融資

及不動產購買合約」作為住戶授權之證明。

- (2) 更新會應於各次預定動用日之10個銀行營業日前向管理銀行申請動用，並副知九二一基金會及建經公司。如預定動用日非銀行營業日，則順延至次一銀行營業日。
- (3) 更新會應於各次申請動用（含首次申請動用）時，檢附下列各項文件交付管理銀行審核：
 - ①動用申請書。
 - ②無任何違反臨門合約之事件發生或存續之聲明。
 - ③更新會理監事會同意動用之議事錄。
 - ④建經公司與法定監造人簽核之文件。
 - ⑤更新會應提出前次自專戶動用之款項確已依動用申請書所載用途使用之證明文件。
 - ⑥其他管理銀行合理要求之其他文件或證明。

8. 撥款流程（圖 II-5）：

- (1) 協助價款：於更新會申請融資經核定且完成簽約後，申請首次動用前，由九二一基金會以一次到位方式存入九二一基金會專戶。
- (2) 補償金：於更新會提出動用申請後，由管理銀行自九二一基金會專戶匯入社區重建專戶後，（當日）轉撥給不願或不能參與之原土地所有權人。惟管理銀行於轉撥前，應依法保留土地所有權移轉登記之土地增值稅、抵押權債務、應負擔之稅捐、積欠之社區管理費及相關費用。補償金發放作業流程，如附錄一。
- (3) 重建融資：依更新會之動用申請（含首次動用申請），自九二一基金會專戶匯入社區重建專戶後，轉撥給更新會指定之重建工程承攬廠商或設計監造人或地政士或更新規劃團隊。
- (3) 重建自備款融資：依更新會之動用申請（含首次動用申請），自九二一基金會專戶匯入自備款專戶後，轉撥給更新會指定之重建工程承攬廠商。

9. 專戶動用之暫停：若九二一基金會提出書面反對，管理銀行應暫停受理更新會專戶動用之申請。

10. 融資利息：

- (1) 補償金：九二一基金會無息貸予更新會。
- (2) 重建融資：九二一基金會無息貸予住戶。
- (3) 重建自備款融資：管理銀行自九二一基金會專戶匯入自備款專戶之日起至管理銀行通知清償日止，申請自備款融資之住戶應按實際動用金額，按年利率百分之一計付利息予九二一基金會，計息期間不超過六個月。

11. 產權移轉及融資清償：更新會應於申請使用執照前 3~6 個月以書面調查參與分配者之還款意願，並於取得建物取得使用執照後，依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉暨現金補償作業手冊」規範之程序辦理各項作業。產權移轉及融資清償作業流程，如附錄二。

12. 補貼與補助：更新會於完成融資清償，並依「都市更新條例」第五十七條規定，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查後，得就下列項目申請九二一基金會補貼及補助：

- (1) 土地持分增加負擔部分之補貼：減少更新後戶數之更新會，得就其增加之土地持分負擔申請九二一基金予以補貼。每戶補貼上限為 20 萬元。
- (2) 公共設施費用之補助：依約清償重建融資及利息後，住戶得就其負擔之公共設施費用申請九二一基金會補助。補助標準為住戶應負擔重建費用之百分之十，每戶補助上限為 20 萬元。

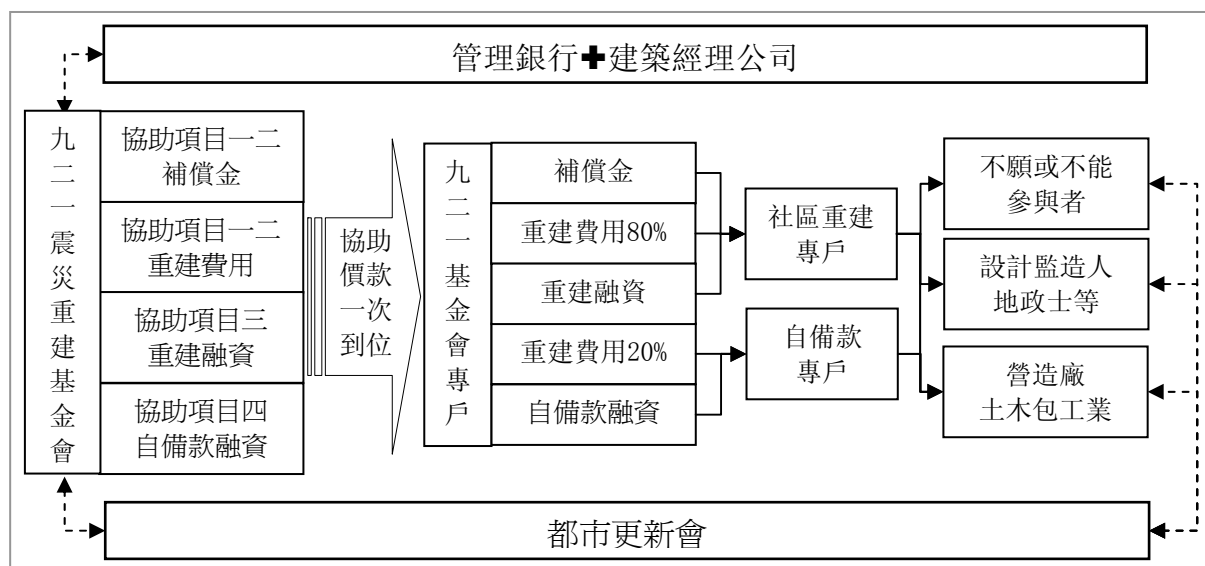


圖 II-5 臨門方案之撥款流程

3.2.3 協力與陪伴

九二一基金會運用民間愛心捐款投入住宅重建，當然不容許僅以推出「補助」與「融資」方案作為對社會交待之依據，而是必須有進一步之具體行動才能滿足災民與社會之期待。因此九二一基金會在推出並修訂「臨門方案」之外，更搭配多樣化之措施，主動協助並陪伴受災戶完成家園重建：

1. 簡化申請文件，並透過申請文件之表格化，讓住戶間之權利關係透明化。
2. 舉辦巡迴說明會，解說「臨門方案作業要點」及申請表格之填寫。
3. 遴選社區重建輔導員，以責任分區方式於第一線了解各社區更新重建進度。
4. 舉辦社區懇談會，面對面解決社區更新重建之困難或疑惑。
5. 舉辦「不動產權利變換估價」、「產權移轉」、「帳戶管理」、「稅務申報」等各項專業研習課程。
6. 建立都市更新事業計畫與權利變換計畫由九二一基金會預審之默契。更新會在依法將相關計畫送縣（市）政府主管機關審議前，先由九二一基金會委託財團法人都市更新研究發展基金會專業協審，再提報「臨門方案」專案小組審查，

- ，有效降低縣（市）政府主管機關之審查負擔。
7. 成立「臨門家族」，邀請社區依申請「臨門方案」之先後順序成為家族成員。
 8. 鼓勵社區於工程動工前舉辦開工典禮，邀請家族成員及尚未成為成員之社區參與，使「臨門家族」成為榮辱與共之共同體。
 9. 不定期舉辦「臨門家族」分區聯繫會報與聯誼活動，交換重建心得，鼓舞重建士氣。
 10. 不定期發行「臨門家族」通訊，傳遞重建訊息。
 11. 建經公司及管理銀行按月彙整公告最新工程進度、產權變動及資金運用狀況。
 12. 編撰「九二一災後更新重建權利變換產權移轉暨現金補償作業手冊」，引導住戶、更新會與相關機關循序辦理現金補償、產權移轉及融資清償等作業，並報請內政部發布施行，成為具有公權力之文件。

「臨門方案」加上多樣化之協力及陪伴措施，使得九二一基金會、「臨門方案」與九二一災後集合住宅重建可以劃上等號。

3.2.4 接受政府無償委託

由於「臨門方案」所匡列之 50 億元專款於第一時間內至多僅能協助 40 棟集合住宅（社區），後續之協助必須等到已撥貸之資金回收後，才能接續辦理。為挹注「臨門方案」之資金需求，並化解政府編列辦理都市更新地區融資撥貸之預算難以執行之窘境（民間基金需要資金，政府基金有錢用不掉），行政院遂於 2002 年 8 月宣佈「由行政院九二一震災社區更新基金（特別預算）提撥 30 億委託財團法人九二一震災重建基金會辦理受災社區更新重建」，並於 2002 年 11 月 15 日簽訂委託合約，明定 30 億資金之使用悉依九二一基金會所訂定之「臨門方案作業要點」辦理。

3.2.5 執行結果

「臨門方案」共協助 63 棟集合住宅辦理更新重建計畫，受災戶數 5,174 戶，協助重建戶數 3,314 戶，申請價購土地 3,538.48 坪（因減戶及減棟措施，更新重建後之戶數低於重建前），價購戶數 625 戶，協助價款 8,151,324,437 元。其中，屬於民間基金者有 38 棟，受災戶數 2,898 戶，重建戶數 2,073 戶，申請價購土地 974.96 坪，價購戶數 421 戶，協助價款 5,141,151,725 元，除大里市中興國宅社區因更新會與承攬廠商發生糾紛，經九二一基金會停止動撥協助價款並解除合約，至今未能解決外，其餘 37 棟集合住宅皆已結案。屬於政府基金委託辦理者有 25 棟，受災戶數 2,276 戶，重建戶數 2,073 戶，申請價購土地 2,563.52 坪，價購戶數 1,241 戶，協助價款 3,010,172,712 元，除「東勢鎮東安里本街停車場區」與「台北市東星大樓」因無法於九二一基金會解散前完工，已依「行政院九二一震災災後重建推動委員會委託財團法人九二一震災重建基金會辦理受災社區更新重建契約」約定，於 2007 年 9 月辦理現況

移交予內政部營建署接管，其餘皆已結案（表 II-4、表 II-5）。

表 II-4 協助價購產權異動

土地單位：坪

| 資金來源 | 申請階段 | | | | 實施階段 | | 最終階段 | | |
|------|------|-------|-------|----------|------|------|--------|--------|------|
| | 棟數 | 原戶數 | 重建戶數 | 價購土地 | 價購戶數 | 清償階段 | 移轉予基金會 | 剩餘土地 | 剩餘戶數 |
| 民間基金 | 38 | 2,898 | 2,073 | 974.96 | 421 | 626 | 202 | 140.06 | 111 |
| 政府基金 | 25 | 2,276 | 1,241 | 2,563.52 | 204 | 351 | 158 | 683.57 | 104 |
| 合計 | 63 | 5,174 | 3,314 | 3,538.48 | 625 | 977 | 360 | 823.63 | 215 |

表 II-5 協助價款回收

| 資金來源 | 協助價款 | 協助價款回收 | | | 待回收協助價款 | 認列損失 |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|------------|
| | | 現金 | 不動產價值 | 合計 | | |
| 民間基金 | 5,141,151,725 | 4,666,488,990 | 422,212,287 | 5,088,701,277 | 1,500,000 | 50,950,448 |
| 政府基金 | 3,010,172,712 | 2,405,888,663 | 604,284,049 | 3,010,172,712 | | |
| 合計 | 8,151,324,437 | 7,072,377,653 | 1,026,496,336 | 8,098,873,989 | 1,500,000 | 50,950,448 |
| 銷售盈餘 | | | | 11,254,597 | | |
| 債權憑證 | | | | | 28,598,149 | |

3.2.4.1 價購產權之異動

「臨門方案」協助之 63 棟集合住宅（表 II-4），原申請價購戶數 625 戶（佔重建戶數之 18.86%），惟重建過程中原申請參與者表明無意清償融資或其他因素退出重建，經改列為不願參與，導致申請九二一基金會價購之戶數增加至 977 戶（佔重建戶數之 29.48%），增加之幅度不可謂不大，值得借鏡。所幸該段期間之房地產景氣好轉，得以有效去化餘屋。其中，由更新會依據「臨門方案之協助項目一之不動產所有權移轉合約補充協議書」銷售者共 617 戶，使得移轉至九二一基金會者降至 360 戶，再經九二一基金會委託銷售，最終剩餘之土地與戶數分別為 823.63 坪與 215 戶（佔重建戶數之 6.49%）；屬於民間基金者 140.06 坪與 111 戶（登記於九二一基金會名下，並於九二一基金會解散後移轉予賑災基金會），屬於政府基金者有 683.57 坪與 104 戶（移轉登記予政府名下），為國有非公用財產。

3.2.4.2 協助價款回收

「臨門方案」協助價款之回收分成「已回收協助價款」、「待回收協助價款」、「認列損失」及「價購產權處分盈虧」。其中，「已回收協助價款」屬於「現金」之部分為 7,072,377,653 元（86.7635%）、屬於「不動產」之權利價值為 1,026,496,336

元（12.5930%）；「待回收協助價款」1,500,000 元（0.0184%）；「認列損失」50,950,448 元（0.6251%）；價購產權移轉回九二一基金會後，經委託銷售之盈餘為 11,254,597 元（表 II-5、圖 II-6）。「待回收協助價款」肇因於南投市公園大廈住戶於產權移轉階段身亡，繼承人以聲請限制繼承擬規避清償融資之責，案經法院判決該住戶之繼承人敗訴，已進入強制執行回收程序。「認列損失」部分源自解除合約之中興國宅社區，其已動用之協助價款 50,950,448 元全數經 2008 年 5 月 2 日第三屆第三次董監事聯席會同意認列為損失，已動用之協助價款部分雖經債權保全程序取得 28,598,149 元之債權憑證，仍無助於協助價款之回收。

若以銷售之盈餘回沖認列之損失，則「臨門方案」在完全沒有擔保品抵押設定之情況下淨損失為 39,695,851 元，佔總協助價款之 0.487%，屬可受公評之範圍。

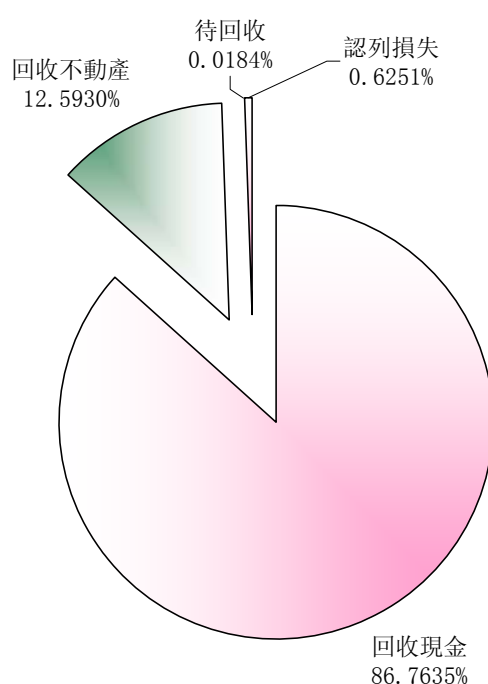


圖 II-6 「臨門方案」協助價款回收統計

3.3 達陣方案

針對九二一震災全倒（或半倒已自行拆除）之集合住宅，因參與重建者比例過低，未能獨自更新重建者，九二一基金會繼「臨門方案」後，規劃推出「達陣方案」，鼓勵重建區直轄市、縣（市）主管機關依「都市更新條例」第九條、「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，將相鄰與不相鄰、已重建與未重建之集合住宅（社區）基地，合併劃定為更新地區，實施都市更新事業，以徹底解決集合住宅受災戶之安置及土地產權問題，並有效消化「臨門方案」所價購之產權（餘屋）。如橄欖球賽「達陣」一樣，繼「臨門一腳」之「臨門方案」後，讓未能重建者，可以透過跨區整合之「達陣方案」，讓「重建者得以重建」及「不願或不能參與者得以透過都市更新程序

取得現金補償」之「達陣」目標。

在據以推動之「達陣方案作業要點」經 2004 年 2 月 13 日第二屆第四次董監事聯席會核定通過後，部分人士串連陳情要求比照「臨門方案」，甚至要求再辦「臨門方案」，導致實質推動工作受到阻礙。由於「臨門方案」據以作為核心價值之「誠信」原則，因部分參與者「率爾退出且不必負責任」之後遺症陸續浮現而動搖。為善盡管理民間捐款之責，九二一基金會堅持不再開辦「臨門方案」，並鑑於「九二一震災重建暫行條例」即將屆期，九二一基金會存續期間有限，遂調整過去鼓勵受災戶自行組織更新團體自力辦理更新重建之策略，支持並引導住戶做好依循市場機制與委託實施之準備，尋覓合適之都市更新事業機構。因此徹底修訂「達陣方案作業要點」，除保留「臨門方案」之「公共設施費用補助」與「利息與信託費用補貼」條款外，對住戶之融資協助則降低至總重建經費之百分之十，作為補充經費不足之預備金，至於「不願或不能參與者」之產權價購與後續之銀行貸款，則完全由住戶或其委託之實施者負責。

「達陣方案」受理 5 個集合住宅（社區）更新重建補助案，重建戶數 289 戶，共提供補助與補貼 45,807,807 元。其中，僅一個集合住宅（社區）申請總重建經費之百分之十作為補充經費。

四、其他集體住宅重建之融資撥貸

2000 年 7 月集集鎮公所提出購買建地、興建住宅「平價」販售給受災戶之構想，並希望九二一基金會能無息融資購地與興建平價住宅之周轉金。當時集集鎮長林明漆先生之積極態度，促使九二一基金會決定將「九二一災區 333 融資造屋方案」納入「築巢專案」。

「九二一災區 333 融資造屋方案」初期之融資撥貸以縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為對象，融資範疇包括重（新）建住宅所需之購地與營建週轉金。之後，因政府規劃開辦之融資撥貸政策未能落實，九二一基金會便逐步擴充融資撥貸之對象至位於斷層帶、土石流危險區域而必須辦理易地或遷住重建者之社區、農村聚落與原住民聚落等，甚至是街廓型社區之都市更新等非屬於集合住宅之各類型集體住宅重建計畫。

同時，為因應經濟弱勢之原住民及農村聚落遷建，進一步修訂「九二一災區 333 融資造屋方案作業要點」，除提供融資對象辦理遷建計畫所需之行政管理費用外，也針對融資對象之社經條件，予以特別之補助，協助因應物價上漲所導致之額外負擔。

經「九二一災區 333 融資造屋方案」提供融資、行政管理費用及額外補助者，包

括集集鎮公所之「集集鎮 921 全倒戶安置計畫」（32 戶）、「中寮鄉清水村頂水堀社區土石流危險區遷鄰計畫」（20 戶）、「仁愛鄉互助村中原口聚落重建（遷住）計畫」（16 戶）、「中寮鄉永平村永平老街更新重建計畫」（47 戶）、「和平鄉雙崎部落遷住計畫」（9 戶）、「和平鄉三叉坑部落遷住計畫」（45 戶）、「信義鄉潭南村部落擴編建地遷住計畫」（35 戶）、「水里鄉上安村遷住計畫」（16 戶）、「台中市軍福十九路以地易地重建計畫」（8 戶）、「集集鎮公所第一商場重建計畫」（20 戶）、「和平鄉烏石坑部落遷住計畫」（18 戶）等，協助價款共 264,307,562 元。應回收之協助價款中，有 3,600,000 元屬「中寮鄉永平村永平老街更新重建計畫」張姓住戶刻意不清償所致，雖已循司法訴訟程序取得債權憑證，惟因回收困難已認列損失，另有 48,000,000 元屬集集鎮公所「第一商場重建計畫」所融資，已經法定協調程序由集集鎮公所以公務預算編列方式分 10 年攤還。

PART III 檢討與建議

從政府基金與民間基金針對災後住宅重建融資撥貸所訂定之作業法規或作業要點，可以看出兩者之態度明顯呈現兩極化，因此反應到執行面之結果出現兩極化，當然就不足為奇。

政府基金部分，因為「撥貸之融資必須百分之一百回收」與「政府基金不得有任何風險」之原則，呈現在作業法規之條款自然就會有下列情形：

1. 融資對象是無法提供足額擔保品之弱勢受災戶，卻要求申請融資者必須將基地設定第一順位抵押權予農委會、原民會，倘基地尚有前順位抵押權設定者，應自行設法塗銷始可辦理，此一規定形同排除有原擔保貸款者申請融資撥貸之可能。
2. 要求承辦之金融機構必須先行核定融資金額，簽訂融資契約，再於住宅完工取得使用執照後，轉申貸九二一重建家園貸款或一般貸款，歸墊予政府基金。一旦借款人於重建期間信用狀況出現異常，金融機構是否敢核准九二一重建家園貸款或一般貸款？一旦不能核准，如何歸墊？難不成全部責任都推給信用保證基金代位清償？
3. 都市更新地區重建融資撥貸並未針對「不願或不能參與者」提供任何因應措施，擬由更新會就「不願或不能參與者」原應負擔之都市更新費用向銀行申請貸款，並由承貸之金融機構移送信用保證之期待，在實際操作面跟本不可行。沒有金融機構敢在申貸者完全沒有擔保之情況下同意貸款，既然沒有承貸意願，那來移送信用保證？

過度保守之作業法規，導致在政府融資給政府（新社區開發融資撥貸）以外之績效完全掛零，徹底滿足「撥貸之融資必須百分之一百回收」與「政府基金不得有任何

風險」之原則。

反觀民間基金則因當時之社會氛圍，沒能要求住戶與更新會繳交任何保證金，部分住戶因而對於應負擔之責任冷漠不關心；而以「誠信」作為立足點並訴諸道德層面之運作原則，因極少數住戶無法把持而出現缺口，加上住戶違約之處理因缺乏標的及原約定應將土地設定抵押權予九二一基金會之規範因成本過高而未能執行，部分政府部門與金融機構過重之本位主義，導致最後階段之產權移轉與融資清償陷入進度遲緩之困境。所幸絕對多數住戶與更新會均能克遵誠信與善用捐款之原則，方使得更新重建任務得以在艱困中完成。為引以為鑑，將過程中出現之問題與現象分享如下：

1. 未能要求參與者繳交一定額度之保證金或自備款（當時之社會氛圍很難要求住戶繳交自備款或保證金），導致部分住戶在毫無負擔下，對於應負擔之責任（負擔重建經費）漠不關心，甚至到應清償融資階段還否認申請九二一基金會提供融資協助之事實，最後還得透過司法程序追償協助價款，以確保民間基金之權益。
2. 極少數住戶自我詮釋法令，並動輒投書、陳情質疑社區更新會之程序與縣（市）政府主管機關之權責，甚至樂於興訟。
3. 訴諸道德層面之運作原則，因極少數住戶無法把持，導致道德約束力出現無法貫徹之缺口；例如允許住戶在交屋並簽署切結文件後，先行進住再辦理後續融資清償，卻出現未履約清償融資仍持續佔用之情形。
4. 住戶承諾參與重建並無任何負擔，加上退出重建者之違約處理沒有可執行之標的，住戶率爾退出重建而不須負責，導致申請九二一基金會價購之戶數比例由 18.86% 增至 29.48%。
5. 原約定應將土地設定抵押權予九二一基金會之規範因成本過高與過度強調誠信原則而未能執行，導致承諾參與重建者之確實意願無從稽核，潛在之風險未能透過抵押權之設定提前發掘。
6. 住戶僅需就自備款融資部分付息 1% 且付息期限僅 6 個月，住戶有恃無恐，導致資金回收壓力失衡，少數更新會於取得使用執照後竟得歷時三年始完成融資清償（比重建工程之工期還長）。
7. 金融機構依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉暨現金補償作業手冊」規範與住戶完成貸款協商，並同意簽訂借款契約書，更新會並依據程序將產權移轉登記至住戶名下，惟金融機構承諾之貸款卻可以在撥款前，以住戶信用有問題而拒絕，所衍生之問題與風險，金融機構竟然可以完全沒有責任。

雖有（極少數）遺憾，然過程中所累積之經驗，確有值得參考引用於承平時應重視之自力型社區更新，進而運用於因應大型災難之集體住宅重建：

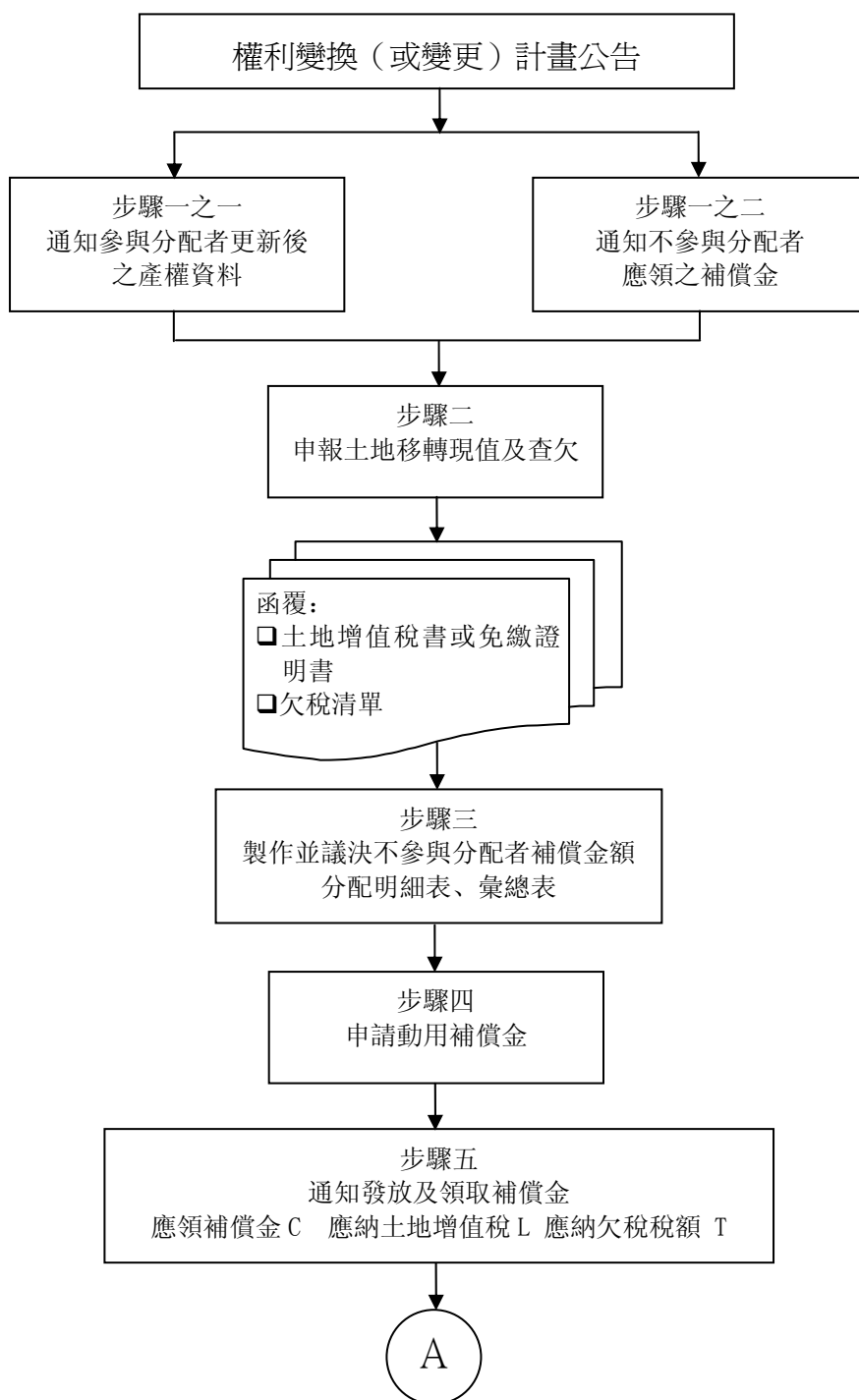
1. 推動都市更新專業平民化。

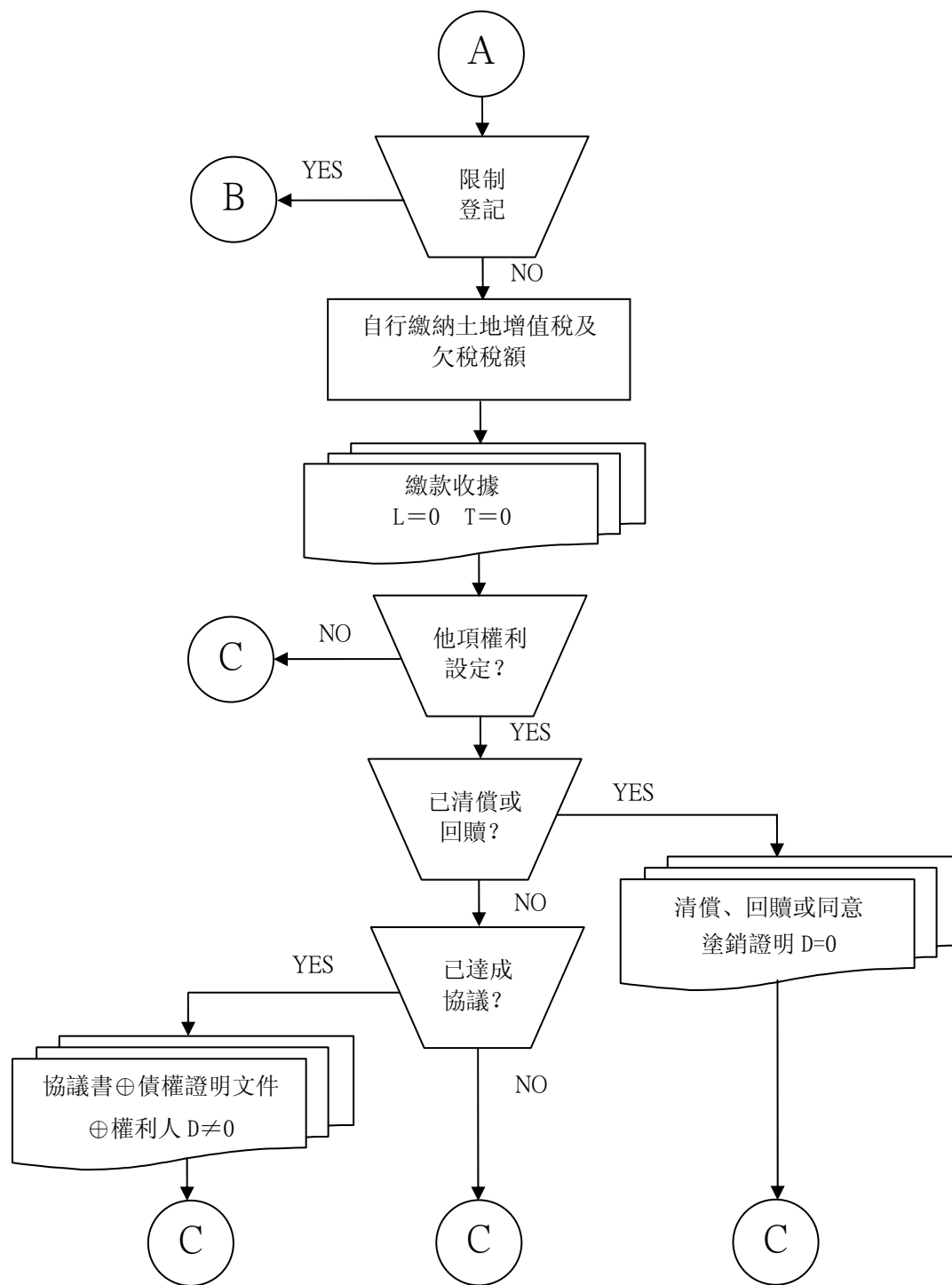
2. 推動社區更新成為社區營造之一環，鼓勵集合住宅社區討論社區更新議題，檢討社區內住戶間之產權關係，藉以釐清潛在之問題。
3. 透過文件之表格化，將權利變換計畫書圖轉換成易於了解之資訊，讓住戶間之權利關係透明化。
4. 修訂「社區更新手冊」及「權利變換產權移轉暨現金補償作業手冊」引導更新程序之有序推動。
5. 災難後之集體住宅重建及承平時代之自力型社區更新應為「整體住宅政策」（行政院 2005 年 5 月 24 日院臺建字第 0940021921 號函核定）之一環。
6. 配合「整體住宅政策」之住宅基金整併，中央政府應統籌規劃設置災後復原基金，其中有關災後住宅重建之貸款利息補貼、融資撥貸、公營住宅之投資興建與經營管理作業，應配合「整合住宅補貼資源實施方案」（行政院 2007 年 1 月 30 日院臺字第 0960002218 號函核定），由住宅專責機構統籌辦理。
7. 建立災難後集體住宅重建之融資撥貸機制。該機制應該在保守與開放間找出均衡點，政府必須承擔適度之風險，受災者也應該擔負一定之責任。
8. 「整體住宅政策」應有公營住宅之觀念，透過住宅基金之力量補充災難後集體住宅重建與承平時代之自力型社區更新之缺口。包括不願重建者之資金缺口及不能參與者之居住需求。

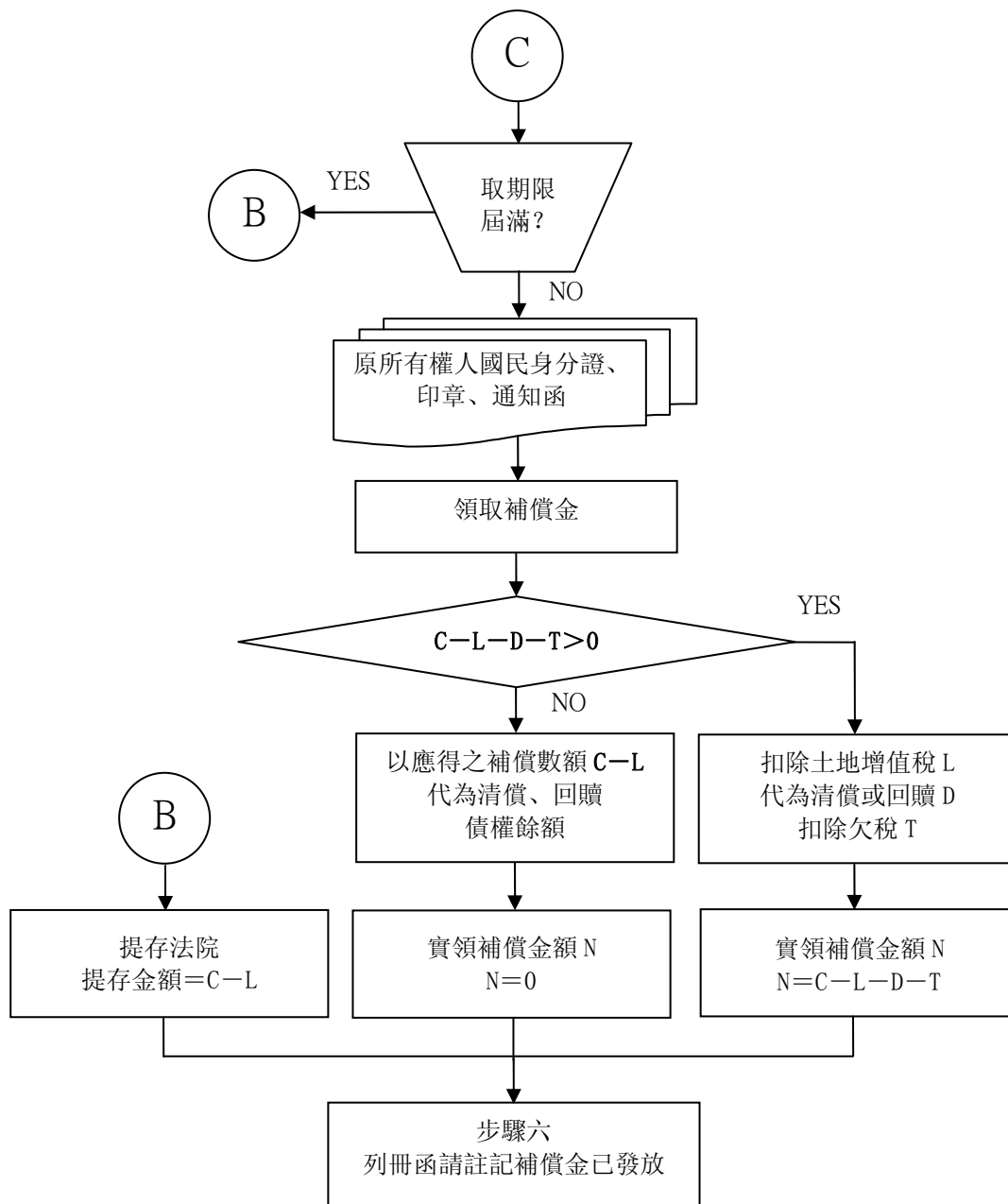
後記

相關之作業法規與合約，請參考 <http://www.bime.ntu.edu.tw/jcshieh/921htm/>

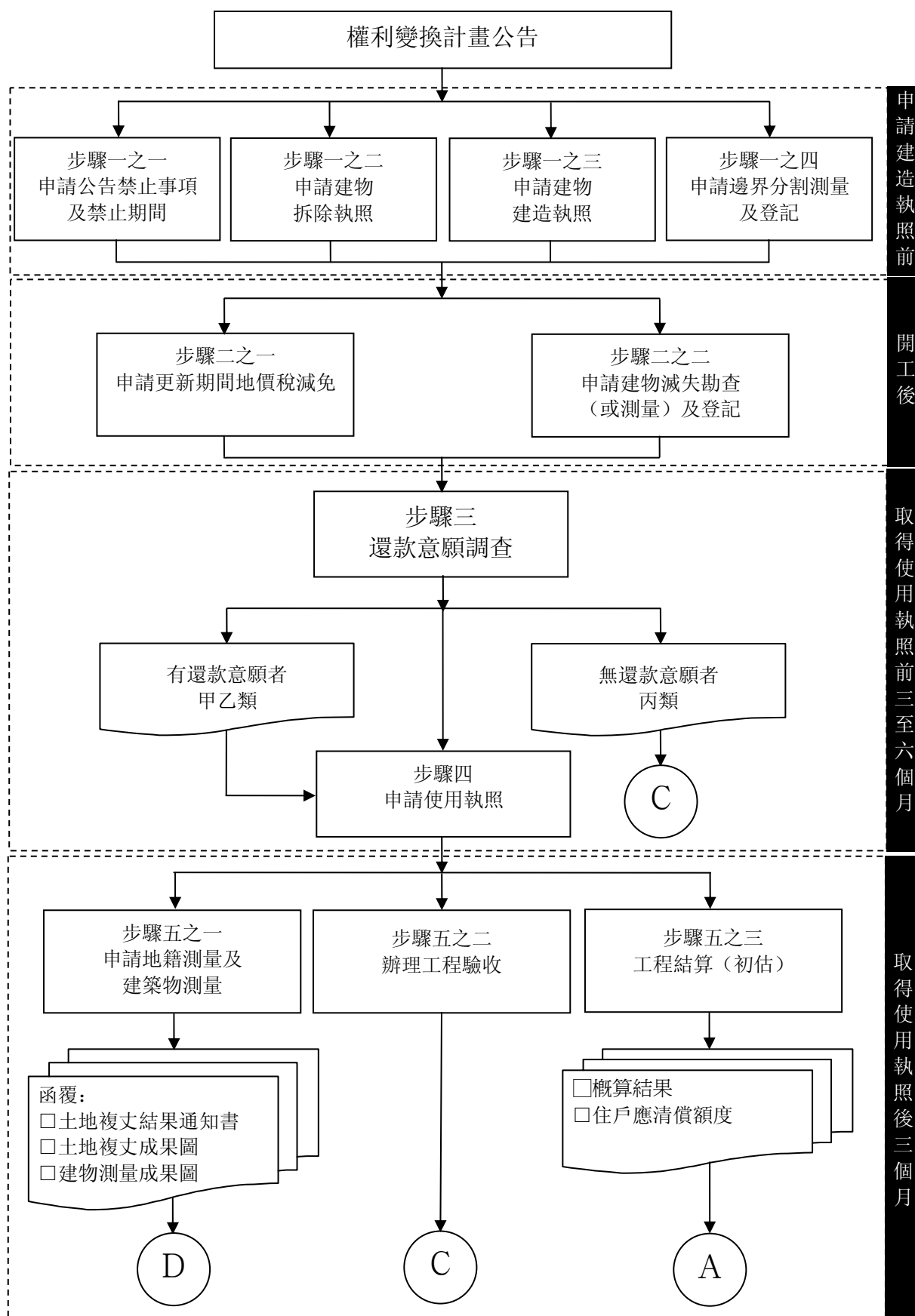
附錄一 補償金發放作業流程

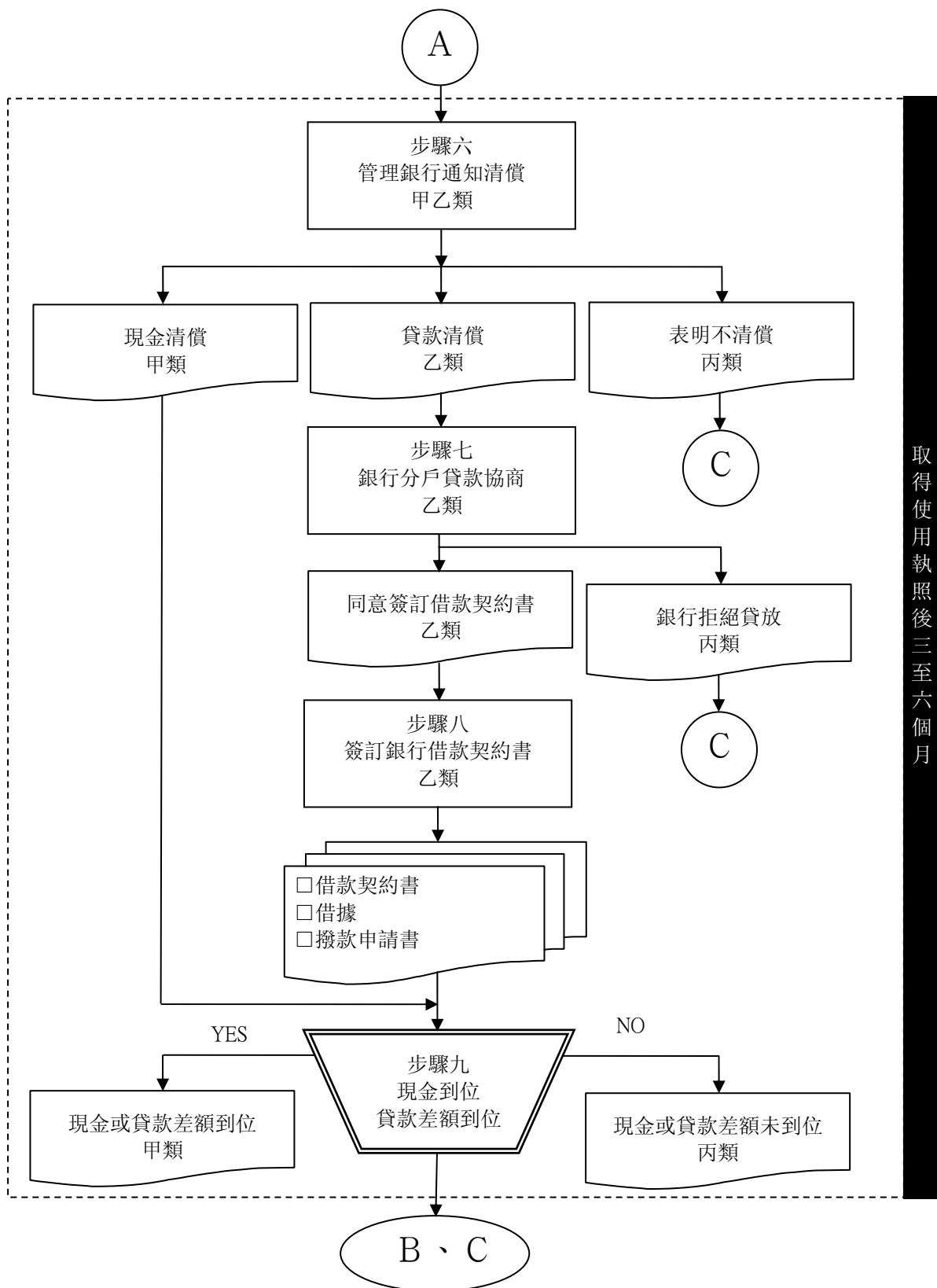






附錄二 產權移轉及融資清償作業流程





取得使用執照後三至六個月

