

臺灣 921 災後以地易地政策之回顧

謝志誠

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¹執行長

緣起

規模 7.3 之九二一大地震造成長約 96 公里之地表破裂，北起新竹橫山鄉內灣雙琦，向西延伸至臺中縣豐原市，而後向南延伸至南投縣竹山鎮桶頭里。破裂之地表係來自斷層錯動及積蓄久之壓力大量釋放所致，為避免繼續在斷層帶上興建住宅，造成生命財產之損失，斷層帶之土地是否應該禁限建？禁限建之範圍？因攸關斷層線兩側土地所有權人之重建權益，自然成為重要議題。

1999 年 9 月 27 日成立之「行政院九二一震災災後重建推動委員會」（簡稱「九二一重建會」），於 9 月 28 日召開之第二次會議，即針對斷層帶兩側之重建問題，提出「尋覓適當公有土地遷建，並採『以地易地』方式處理」、「以容積轉移方式，參與都市更新地區之重建分配」、「由政府收購土地產權，配售國民住宅」等三項對策。時任行政院院長之蕭萬長先生更進一步於 10 月 10 日表示，災後經勘定為禁建、限建之斷層帶土地，政府將以「以地易地」方式，讓受災戶在鄰近之公有土地重建家園（1999-10-11 經濟日報 1 版）。

除行政院提出「以地易地」之構想，解決斷層帶土地之重建問題外，內政部營建署也基於風險管理及時效考量，避免民眾在斷層帶上建築房屋，造成生命財產之損失，先利用比例尺五千分之一之車籠埔斷層分布圖，劃定斷層線兩側各 50 公尺為暫時禁建之範圍，期限至 1999 年 12 月底。至於「以地易地」政策之可行性如何？一如其他之重建政策一般，有抱持審慎樂觀者，也有表示反對者。不管正反意見如何，在「以地易地」政策傳開來之後，希望透過土地交換方式辦理重建者，則逐漸擴大到土壤液化區之受災戶及有重大傷亡之集合住宅社區。

在政策引導與災民期待下，「以地易地」最後「落實」在 2000 年 2 月 3 日公告施行之「九二一震災重建暫行條例」。法制化後之「以地易地」政策，雖然將超過五人以上死亡之集合住宅社區納入適用範圍，也將適用範圍廣泛指向原已建築使用之私有建築用地；惟「九二一震災重建暫行條例」之「以地易地」相關條文規定申請國私有

¹ 財團法人九二一震災重建基金會成立於 1999 年 10 月 13 日，已於 2008 年 7 月 1 日起解散。

土地交換之私有建築用地應經變更為非建築用地，且以「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」為限，導致「以地易地」政策之定位淪為災後重建之「最後手段」。之後歷經兩次修法，始解除「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」之判定困擾，並增列「政府為安置受災戶開發新社區或實施以地易地，選定公營事業土地時，應先協議價購，協議不成得實施徵收」條文，化解「以地易地」土地交換標的不足之疑慮，惟解決問題之時效已過，加上災民間之整合不易，最後只有「東勢鎮東勢王朝一期」、「台中市大坑斷層帶」、「大里市金巴黎社區」、「豐原市水源重劃區」等四個「以地易地」計畫達到土地交換之目的，而確實於土地交換後重建家園者，則僅有「東勢鎮東勢王朝一期」及「台中市大坑斷層帶」。這是一如預期之結果？或是存有落差之結果？如同其他重建政策，因為沒有災前妥善之準備，因為評估空間與時間之不足，倉促推出之重建政策夾雜著災後特殊之政治氛圍、複雜之府際關係，出現「前線後方不同調」，最後演變成「先熱後冷」之結局，自然就不值為奇，因此就很難從「事後諸葛」之角度評斷政策之是與非。

本報告以回顧之角度呈現「以地易地」政策之實施過程，先從政策之法制化切入，介紹國私有土地交換之相關規定與政策之定位，進而說明「以地易地」實施階段所面對之問題、建議及對策，然後介紹「東勢鎮東勢王朝一期」、「台中市大坑斷層帶」、「大里市金巴黎社區」、「豐原市水源重劃區」、「斷層帶山坡地住宅社區」等個案之土地交換始末，最後再從「以地易地」政策之定位、實施過程之建言及個案之留存問題加以討論，供作大型災難後「以地易地」政策是否實施或如何實施之參考。

一、「以地易地」政策之法制化

為貫徹「以地易地」政策，並符合集合住宅社區受災戶之期待，2000年2月3日公告施行之「九二一震災重建暫行條例」，將「無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅之災區原已建築使用之私有建築用地」及「因震災毀損致五人以上死亡之五層以上公寓大廈」，納入可申請國私有土地交換之適用範圍，完成「以地易地」政策之法制化程序。

依據「九二一震災重建暫行條例」第三十六、三十七條（表1）及「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」（2000年9月1日財政部台財管第8900022565號令發布）（表2），可申請土地交換之範圍及申請前應辦事項、交換標的、交換原則、交換作業程序等規定如下：

1. 可申請土地交換之範圍：

- (1) 災區原已建築使用之私有建築用地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅者，
- (2) 震損之五層以上公寓大廈且因震災致死人數超過五人以上，其建築基地經變更為非建築用地，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅者。

2. 申請土地交換前應辦事項：

- (1) 申請土地交換之私有建築用地變更為非建築用地私。
- (1) 申請土地交換之私有建築用地僅部分變更為非建築用地者，應先按使用分區或編定使用種類完成分割登記。
- (2) 申請交換之私有土地，其地上物應予拆除騰空。但地上物所有人願意贈與國有，經財政部國有財產局同意者，不在此限。私有土地及其地上建築改良物設定他項權利者，應先塗銷。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。私有土地及地上物出租、被占用或有糾紛者，應先自行終止租約或排除。

3. 申請土地交換之標的：與申請交換之私有土地位於同一直轄市或市內，或同一縣之同一或毗鄰鄉（鎮、市）內，屬未被占用及未出租，且無預定用途之國有、各級地方政府所管之直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用建築用地。

4. 交換之原則：土地交換應以價值相當為原則，其價值依災前最近一期公告土地現值計算。若供交換之國有土地係經專案變更為可供建築用地者，其價值應由財政部國有財產局參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估。所稱價值相當，係指辦理交換之私有土地價值達國有土地價值百分之八十至百分之一百二十之間者。若有差額，應相互以現金補足。當私有土地價值高於國有土地價值，且執行機關預算不足，無法於當年度支付差價者，得商得申請人同意，俟編列預算後再行支付，並應加計利息。依申請人之私有土地價值計算，所得交換之國有土地無法達到建築基地最小面積時，該申請人應與其他申請人合併交換。

5. 交換作業之程序與應注意事項：執行機關（財政部國有財產局所屬分支機構）辦理交換之作業程序如下：

- (1) 公告受理申請、會勘：公告受理私有土地之交換申請，並於受理申請土地交換時，分別辦理收件編號，登記於專簿，並排定期日會同勘查申請交換之私有土地。
- (2) 審查：逐案審查申請人檢附之文件。審查時，應洽申請交換之私有土地所在之直轄市、縣（市）政府及其他相關機關查證有無或計畫以市地重劃、

區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建之情形。若執行機關已取得明確資料者，則無須洽請查證。有不符規定者，應註銷申請案；若其情形可以補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正者，註銷其申請。

- (3) 勘選可供交換之國有土地、計價及造冊通知：執行機關應就經審查符合規定之交換案件，勘選達到建築基地最小面積以上之適當國有非公用建築用地，並予計價後，造具國有土地清冊，通知申請人於三十日內提出交換方案。交換方案應載明擬申請交換之國有土地標示、權利範圍、位置（附圖說）及國、私有土地價值不等時之處理方式。
- (4) 召開協調會並層報財政部國有財產局核定：執行機關受理申請人提出之土地交換方案後，應訂期召開協調會，依下列方式決定交換方案後，層報財政部國有財產局核定。但無需協調之案件，得逕層報財政部國有財產局核定：
 - ①一人申請交換國有土地，該筆國有土地可容納該交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置。
 - ②二人以上申請交換同一筆國有土地，該筆國有土地可容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置；協調不成，以抽籤方式決定之。
 - ③二人以上申請交換同一筆國有土地，該筆土地無法容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換者及交換或分割後交換之位置，協調不成，以抽籤方式決定之。
 - ④申請人無法依所提交換方案決定交換國有土地者，可另選擇清冊內無人申請或申請剩餘之國有土地，並依前三種方式決定交換方案；如仍無法決定交換方案者，應留待下一批次處理。
- (5) 執行機關應將核定結果通知申請人，於十五日內配合辦理土地分割、所有權交換登記及相互點交等交換相關事宜，屆期未配合辦理或申請人拒不接受核定結果者，執行機關應註銷其申請案。

由條文內容來看，申請國私有土地交換之前提包括：

1. 原已建築使用之私有建築用地應經評估確實無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建。若為公寓大廈者，必須有五人以上死亡。
2. 基地所有權人辦理國私有土地交換前，必須先將該用地經變更為非建築用地。

顯然，「以地易地」不僅是「最後之手段」，也是「沒有退路之手段」，所衍生之「如何界定擬申請交換之私有建築用地確已無法以市地重劃、區段徵收、都市更新

或其他方式辦理重建」及「私有建築用地經變更為非建築用地，卻有部分持有人不符合土地交換資格或無適當之國有土地可提供交換，該如何善了」等問題，因「九二一震災重建暫行條例」公告施行後不久，中央政權輪替，行政內閣進入看守狀態，「以地易地」政策並無實質進展，然「以地易地」政策因已完成法制化，確定成為災後社區重建政策之一環。

表 1 九二一震災重建暫行條例與「以地易地」相關條文修訂沿革

2000 年 2 月 3 日	2000 年 11 月 29 日	2003 年 2 月 7 日
<p>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。但公營事業土地為已核定興建或使用中之重要建設工程用地者，不得協議價購或徵收。</p> <p>前項被徵收土地應補償之地價，以徵收當期之公告土地現值為準，必要時得加成補償之；其加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）政府參考一般正常交易價格，提交地價評議委員會評定。</p> <p>第一項所取得之土地，依前條第三項規定辦理。</p>	<p>同左</p>	<p>第三十三條 政府為安置受災戶開發新社區 <u>或實施以地易地</u>，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，再行辦理都市計畫或非都市土地使用區分之擬定或變更，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。但公營事業土地為已核定興建或使用中之重要建設工程用地者，不得協議價購或徵收。</p> <p>前項被徵收土地應補償之地價，以徵收當期之公告土地現值為準，必要時，得加成補償之；其加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）政府參考一般正常交易價格，提交地價評議委員會評定。</p> <p>公營事業土地以外之私有土地經選定適合辦理安置受災戶開發新社區，且該土地所有權人同意讓售者</p>

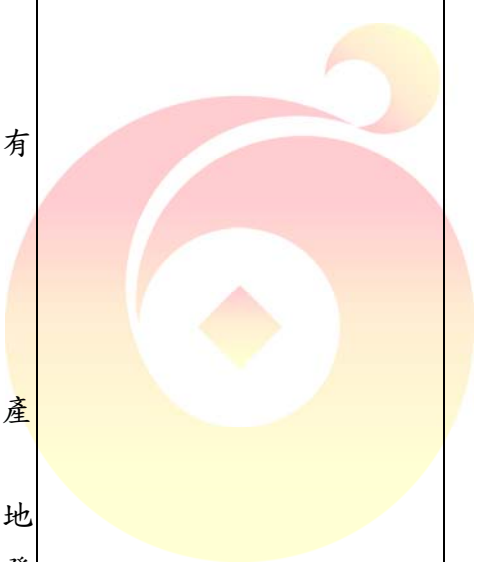
		<p>，得依前項規定之補償標準予以價購，並免徵土地增值稅。</p> <p>第一項及前項所取得之土地，依第三十二條第三項或第三十六條規定辦理。</p>
<p>第三十六條 災區原已建築使用之私有建築用地經變更為非建築用地，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅者，得申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。</p> <p>基地所有權人交換其共有土地之應有部分時，他共有人不得主張土地法第三十四條之一第四項有關優先承購之規定。</p> <p>第一項交換應以價值相當為原則，其價值依災前最近一期公告土地現值計算。但供交換之國有土地係經專案變更為可供建築用地者，其價值應由財政部國有財產局參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估。</p> <p>第一項交換預算之編列，以淨額方式辦理。交換所需各項稅費，由雙方依相關法令各自負擔。</p>	<p>第三十六條 災區原已建築使用之私有建築用地經變更為非建築用地，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅<u>或其他政府所興建之住宅</u>者，得申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換，政府應協助完成。</p> <p>基地所有權人交換其共有土地之應有部分時，他共有人不得主張土地法第三十四條之一第四項有關優先承購之規定。</p> <p>第一項交換應以價值相當為原則，其價值依災前最近一期公告土地現值計算。但供交換之國有土地係經專案變更為可供建築用地者，其價值應由財政部國有財產局參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估。</p> <p>第一項交換預算之編列，以淨額方式辦理。交換所需各項稅費，由雙方依相關法令各自負擔。</p>	<p>第三十六條 災區原已建築使用之私有建築用地經變更為非建築用地，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，得申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換，政府應協助完成。</p> <p>基地所有權人交換其共有土地之應有部分時，他共有人不得主張土地法第三十四條之一第四項有關優先承購之規定。</p> <p>第一項交換應以價值相當為原則，其價值依災前最近一期公告土地現值計算。但供交換之國有土地係經專案變更為可供建築用地者，其價值應由財政部國有財產局參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估。</p> <p>第一項交換預算之編列，以淨額方式辦理。交換所需各項稅費，由雙方依相關法令各自負擔。</p>

<p>第一項交換作業辦法，由財政部擬訂，報請行政院核定。</p> <p>各級地方政府所管之直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用土地，得準用前項辦法。</p>	<p>第一項交換作業辦法，由財政部擬訂，報請行政院核定。</p> <p>各級地方政府所管之直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用土地，得準用前項辦法。</p>	<p>第一項交換作業辦法，由財政部擬訂，報請行政院核定。</p> <p>各級地方政府所管之直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用土地，得準用前項辦法。</p>
<p>第三十七條 五層以上之公寓大廈因震災毀損致五人以上死亡，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，且災後未獲配國民住宅者，該基地所有權人得準用前條規定申請用地交換。但以基地原有建築物已拆除者為限。</p>	<p>第三十七條 五層以上之公公寓大廈因震災毀損致五六以上居民死亡者，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，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，該基地所有權人得準用前條規定申請用地交換。但以基地原有建築物已拆除者為限。</p>	<p>第三十七條 公寓大廈因震災毀損致居民死亡者，於<u>震災發生時起四年內</u>，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，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，該基地所有權人得準用前條規定申請用地交換。但以基地原有建築物已拆除者為限。</p>

表 2 九二一地震災區國私有土地交換作業辦法修訂沿革

2000 年 9 月 1 日	2001 年 2 月 21 日	2003 年 8 月 6 日
<p>第一條 本辦法依九二一震災重建暫行條例（以下簡稱本條例）第三十六條第五項規定訂定之。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
<p>第二條 災區原已建築使用之私有建築用地，經變更為非建築用地，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅者，基地所有權人得申請與鄰近國有非公用建築用</p>	<p>第二條 災區原已建築使用之私有建築用地，經變更為非建築用地，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，基地所有權人得申請</p>	<p>第二條 災區原已建築使用之私有建築用地，經變更為非建築用地，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，基地所有權人得申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。</p>

<p>地辦理交換。</p> <p>五層以上之公寓大廈因震災毀損致五人以上死亡，其基地原有建築物已拆除，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅者，基地所有權人得依本條例第三十七條規定，準用本辦法申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。</p>	<p>與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。</p> <p>公寓大廈因震災毀損致居民死亡，其基地原有建築物已拆除，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，基地所有權人得依本條例第三十七條規定，準用本辦法申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。</p>	<p>公寓大廈因震災毀損致居民死亡，於震災發生時起四年內，其基地原有建築物已拆除，該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，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，基地所有權人得依本條例第三十七條規定，準用本辦法申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。</p>
<p>第三條 本辦法所稱執行機關，為財政部國有財產局所屬分支機構。</p>	<p>同左</p>	<p>第三條 本辦法所稱執行機關，為財政部國有財產局所屬分支機構。執行機關辦理之相關作業，如有必要，得委由直轄市、縣（市）政府協助辦理。</p>
<p>第四條 本辦法用辭定義如下：</p> <p>一、原已建築使用：指災前已建築使用迄今，或原有建築物因震災毀損或拆除者。</p> <p>二、建築用地：指都市計畫範圍內依法可供建築使用之土地及非都市地區之甲、乙、丙、丁種建築用地。</p> <p>三、非建築用地：前款建築用地以外之土地。</p> <p>四、鄰近國有非公用建築用地：指與申請交換</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>

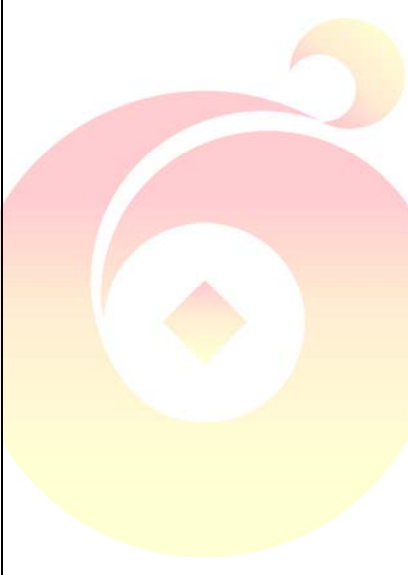
<p>之私有土地位於同一直轄市或市內，或同一縣之同一或毗鄰鄉（鎮、市）內，屬未被占用及未出租，且無預定用途之國有非公用建築用地。</p> <p>五、交換：指土地所有權之相互移轉。</p>		
<p>第五條 執行機關辦理交換之作業程序如下：</p> <p>一、公告受理申請。</p> <p>二、會勘。</p> <p>三、審查。</p> <p>四、勘選可供交換之國有土地。</p> <p>五、計價。</p> <p>六、造冊通知。</p> <p>七、召開協調會。</p> <p>八、層報財政部國有財產局核定。</p> <p>九、依核定結果辦理土地分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。</p>	<p>同左</p> 	<p>同左</p>
<p>第六條 申請人得單獨或合併申請交換，其申請時應檢附下列文件：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、申請人身分證明文件。</p> <p>三、直轄市、市政府或鄉（鎮、市）公所出具之原有建築物因震災</p>	<p>第六條 申請人得單獨或合併申請交換，其申請時應檢附下列文件：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、申請人身分證明文件。</p> <p>三、直轄市、市政府或鄉（鎮、市）公所出具之原有建築物因震災</p>	<p>同左</p>

<p>毀損或拆除證明。但災前已建築使用迄今者免附。</p> <p>四、災後未獲配國民住宅之證明。</p> <p>五、土地登記（簿）謄本。</p> <p>六、地籍圖謄本。</p> <p>七、變更前後之土地使用分區或編定使用種類證明。但土地登記（簿）謄本已有記載者免附。</p> <p>八、災前最近一期土地公告現值證明。但土地登記（簿）謄本已有記載者免附。</p> <p>九、其他證明文件。</p> <p>前項第一款申請書應載明私有土地使用現狀、他項權利設定情形及其處理方式。</p> <p>私有建築用地僅部分變更為非建築用地者，於申請交換前，應先按使用分區或編定使用種類完成分割登記。</p>	<p>毀損或拆除證明。但災前已建築使用迄今者免附。</p> <p>四、災後未獲配國民住宅或其他政府所興建住宅之證明。</p> <p>五、土地登記（簿）謄本。</p> <p>六、地籍圖謄本。</p> <p>七、變更前後之土地使用分區或編定使用種類證明。但土地登記（簿）謄本已有記載者免附。</p> <p>八、災前最近一期土地公告現值證明。但土地登記（簿）謄本已有記載者免附。</p> <p>九、其他證明文件。</p> <p>前項第一款申請書應載明私有土地使用現狀、他項權利設定情形及其處理方式。</p> <p>依第二條第二項申請者，免附第一項第七款變更後之土地使用分區或編定使用種類證明。</p> <p>私有建築用地僅部分變更為非建築用地者，於申請交換前，應先按使用分區或編定使用種類完成分割登記。</p>	
<p>第七條 申請交換之私有土地，其地上物於申請交換</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>

<p>前應予拆除騰空。但地上物所有人願意贈與國有，經財政部國有財產局同意者，不在此限。私有土地及其地上建築改良物設定他項權利者，應於申請交換前塗銷。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。私有土地及地上物出租、被占用或有糾紛者，應於申請交換前自行終止租約或排除。</p>		
<p>第八條 執行機關受理申請交換案件，應分別辦理收件編號，登記於專簿，並排定期日會同勘查申請交換之私有土地。</p>	同左	同左
<p>第九條 執行機關應逐案審查申請人檢附之文件；有不符規定而其情形可以補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正者，註銷其申請案。</p>	同左	同左
<p>第十條 執行機關審查時，應洽申請交換之私有土地所在之直轄市、縣（市）政府及其他相關機關查證有無或計畫以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建之情形。但執行機關已取得明確資料者，不在此限。</p>	同左	同左

<p>申請交換之私有土地經查有前項規定之情形者，執行機關應註銷其申請案。</p>		
<p>第十條 依第二條第二項規定辦理交換之案件，執行機關審查時，應洽申請交換之私有土地所在之直轄市、縣（市）政府及其他相關機關查證有無或計劃以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建之情形。但執行機關已取得明確資料者，不在此限。</p> <p>申請交換之私有土地經查有前項規定之情形，執行機關應註銷其申請案。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
<p>第十一條 執行機關應就經審查符合規定之交換案件，勘選達到建築基地最小面積以上之適當國有非公用建築用地，並予計價後，造具國有土地清冊，通知申請人於三十日內提出交換方案。</p> <p>前項交換方案，應載明擬申請交換之國有土地標示、權利範圍、位置（附圖說）及國、私有土地價值不等時之處理方式。</p>	<p>第十一條 執行機關應就經審查符合規定之交換案件，勘選達到建築基地最小面積以上之適當國有非公用建築用地，並予計價後，造具國有土地清冊，通知申請人於三十日內提出交換方案。前項交換方案，應載明擬申請交換之國有土地標示、權利範圍、位置附圖說）及國、私有土地價值不等時之處理方式。</p> <p>第一項勘選之國有非公用建築基地是否達到建築基地最小面積，直轄市或縣（市）政府應配合認定。</p>	<p>第十一條 執行機關應就審查符合規定之交換案件，勘選達到建築基地最小面積以上之適當國有非公用建築用地，並予計價後，造具國有土地清冊，通知申請人於三十日內提出交換方案。但經震災重建主管機關或直轄市、縣（市）政府認定有就特定地區辦理交換之需要者，得免辦理勘選之作業。</p> <p>前項交換方案，應載明擬申請交換之國有土地標示、權利範圍、位置（附圖說）及國、私有土地價值不等時之處理方式。</p>

		<p>第一項勘選之國有非公用建築基地是否達到建築基地最小面積，直轄市或縣（市）政府應配合認定。</p>
<p>第十二條 執行機關受理申請人提出之交換方案後，應訂期召開協調會，依下列方式決定交換方案後，層報財政部國有財產局核定。但無需協調之案件，得逕層報財政部國有財產局核定：</p> <p>一、一人申請交換國有土地，該筆國有土地可容納該交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置。</p> <p>二、二人以上申請交換同一筆國有土地，該筆國有土地可容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置；協調不成，以抽籤方式決定之。</p> <p>三、二人以上申請交換同一筆國有土地，該筆土地無法容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換者及交換或分割後交換之位置，協調不成，以抽籤方式決定之。</p>	<p>同左</p>	<p>第十二條 執行機關受理申請人提出之交換方案後，應訂期召開協調會，依下列方式決定交換方案後，層報財政部國有財產局核定。但無需協調之案件，得逕層報財政部國有財產局核定：</p> <p>一、一人申請交換國有土地，該筆國有土地可容納該交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置。</p> <p>二、二人以上申請交換同一筆國有土地，該筆國有土地可容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置；協調不成，以抽籤方式決定之。</p> <p>三、二人以上申請交換同一筆國有土地，該筆土地無法容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換者及交換或分割後交換之位置，協調不成，以抽籤方式決定之。</p>

<p>。</p> <p>四、申請人無法依所提交換方案決定交換國有土地者，可另選擇清冊內無人申請或申請剩餘之國有土地，並依前三款方式決定交換方案；如仍無法決定交換方案者，應留待下一批次處理。</p> <p>依申請人之私有土地價值計算，所得交換之國有土地無法達到建築基地最小面積時，該申請人應與其他申請人合併交換。</p> <p>執行機關應將第一項之核定結果通知申請人，於十五日內配合辦理交換相關事宜，屆期未配合辦理或申請人拒不接受核定結果者，執行機關應註銷其申請案。</p>		<p>。</p> <p>四、申請人無法依所提交換方案決定交換國有土地者，可另選擇清冊內無人申請或申請剩餘之國有土地，並依前三款方式決定交換方案；如仍無法決定交換方案者，應留待下一批次處理。</p> <p>依申請人之私有土地價值計算，所得交換之國有土地無法達到建築基地最小面積時，該申請人應與其他申請人合併交換。但經震災重建主管機關或直轄市、縣（市）政府認定有就特定地區辦理交換者，不在此限。</p> <p>執行機關應將第一項之核定結果通知申請人，於十五日內配合辦理交換相關事宜，屆期未配合辦理或申請人拒不接受核定結果者，執行機關應註銷其申請案。</p>
<p>第十三條 本條例第三十六條第三項所稱價值相當，係指辦理交換之私有土地價值達國有土地價值百分之八十至百分之一百二十之間者。其有差額，應相互以現金補足。</p> <p>私有土地價值高於國有土</p>	<p>第十三條 本條例第三十六條第三項所稱價值相當，係指辦理交換之私有土地價值達國有土地價值百分之八十至百分之一百二十之間者。其有差額，應相互以現金補足。</p> <p>申請交換之國私有土地，</p>	<p>第十三條 本條例第三十六條第三項所稱價值相當，指下列情形之一：</p> <p>一、辦理交換之私有土地價值達國有土地價值百分之八十至百分之一百二十之間，按公告土地現值相互以現</p>

<p>地價值，因執行機關預算不足，無法於當年度支付差價者，得商得申請人同意，俟編列預算後再行支付，並應加計利息。</p>	<p>以辦理交換登記時土地登記簿面積為準。 私有土地價值高於國有土地價值，因執行機關預算不足，無法於當年度支付差價者，得商得申請人同意，俟編列預算後再行支付，並應加計利息。</p>	<p>金補足其差額者。 二、依前條第二項但書辦理交換之私有土地價值未達國有土地價值百分之八十，按市價以現金補足其差額者。 申請交換之國私有土地以辦理交換登記時之土地登記簿面積為準。 私有土地價值高於國有土地價值，因執行機關預算不足，無法於當年度支付差價者，得商得申請人同意，俟編列預算後再行支付，並應加計利息。</p>
<p>第十四條 辦理交換所需各項稅費，由雙方依相關法令規定各自負擔。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
<p>第十五條 辦理交換所需之各項書表格式，由財政部國有財產局定之。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
<p>第十六條 本條例施行期間，執行機關得分批辦理交換作業；已受理交換案件，於本條例施行期滿前未處理結案者，得依本辦法規定繼續處理至結案為止。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
<p>第十七條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>

二、問題、建議與對策

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」第五條規定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，除為全面解決各類受災戶居住問題，請營建署組成專案小組負責研擬「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」外，也為因應災民之重建需求及切合災區之現況，提出「九二一震災重建暫行條例部分條文修正案（草案）」，由行政院於2000年9月10日函送立法院審議。

由於「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」遲至2000年9月1日才公布，在沒有申請案可供討論下，「以地易地」政策可能出現之問題，包括「私有建築用地之變更」、「私有建築用地無法原地辦理重建之認定」、「政府徵收斷層帶土地之可行性」及「交換標的限於無預定用途之國有、各級地方政府所管之直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用建築用地」等，則沒能即時反應列入修法之範疇，故2000年11月29日修訂發布之「九二一震災重建暫行條例」，僅是刪除申請國私有土地交換之公寓大廈必須有五人以上死亡之門檻，並配合新社區開發計畫之推動，將「獲配其他政府所興建之住宅者」排除在可申請國私有土地交換之外。

2.1 先辦理用地變更再申請土地交換之疑義

2000年12月26日財政部召開「研商『九二一震災災區國私有土地交換作業辦法』第二條、第六條修正及實務作業檢討案」會議，「災區原已建築使用之私有建築用地經變更為非建築用地始能申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換」之規定可能衍生之問題才正式浮出檯面。由於土地之變更，不僅時程冗長，更涉及都市計畫內之分區使用變更及非都市土地之變更編定，並非基地所有權人可以自行決定或主張，一旦變更為非建築用地，卻無適當之國有土地可供交換，該如何善了？經討論後達成結論，以行政命令規定土地經管機關於受理土地交換申請時，私有建築用地仍未經完成變更為非建築用地者，執行機關於作業審查時不予註銷，繼續辦理土地交換作業辦法所規定之其他程序，俟核定後如私有建築用地仍未完成變更為非建築用抵時始註銷其交換之申請。此原則最後仍定位於「共識」之層次，未能列入2003年2月7日修訂發布之「九二一震災重建暫行條例」。

依據「九二一震災重建暫行條例」之規定，私有建築用地應經變更為非建築用地，使能提出土地交換之申請，後經協商達成「共識」，同意變更與土地交換作業得同步進行；另於豐原市水源重劃區私有土地與水源重劃區內縣有地交換義」會議結論，臺

中縣政府於 2005 年 1 月 4 日將「土地交換方案」送內政部核准（府財產字第 0940005553 號）。惟內政部為防止公地完成處分程序後，因不能執行而滋生流弊，引用行政院 1977 年 8 月 23 日台內（66）內字第 7110 號函規定，請臺中縣政府先行循都市計畫變更程序，將豐原市南嵩段 557 地號等 2 筆縣有地變更為住宅用地及將私有建地變更為非建築用地後，再辦理土地交換（內政部 2005 年 1 月 13 日內授中辦地字第 0940040374 號函、2005 年 3 月 16 日內授中辦地字第 0940043075 號函）。

2.2 私有建築用地無法原地辦理重建之認定

依據「九二一震災重建暫行條例」第三十六、三十七條第一項規定，災區原已建築使用之私有建築用地或五層以上之公寓大廈因震災毀損致五人以上死亡者，申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換必須符合「無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建」。因此財政部國有財產局於受理申請國私有土地交換後，即據以函請縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所應本於權責，先查明並行評估之。由於未訂有「無法」之認定程序與標準，造成地方政府很大之困擾。

為化解因「認定」程序與標準所造成之困擾，2003 年 2 月 7 日修訂公告之「九二一震災重建暫行條例」即刪除第三十六條第一項，災區原已建築使用之私有建築用地經變更為非建築用地「無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建」之規定，並於第三十七條第一項中增列「震災發生時起四年內」。由於修訂公告日已超過震災發生日四年，因此只要是公寓大廈有居民因震災毀損致死亡且尚未辦理重建者，皆可提出申請國私有土地交換。

修訂後之「九二一震災重建暫行條例」使得「以地易地」不再是重建之「最後手段」，而與「原地重建」互為選項。

2.3 政府徵收斷層帶或不能重建之土地之可行性

「政府徵收斷層帶土地」曾為九二一重建會研提解決斷層帶土地重建之對策之一，雖未能納入「九二一震災重建暫行條例」，然這種主張仍不時出現在災後重建之討論會，也列為解決車籠埔斷層兩側 15 公尺範圍內私有土地重建問題之「車籠埔斷層帶土地處理方案」之八項對策之一——「變更為公共設施用地予以徵收或協議價購」。

2001 年 6 月 15 日臺中縣政府於九二一重建會第八次委員會議，建議政府徵收位斷層帶上、公共建設拆遷戶、土石流危險區、地質脆弱、無法原地重建且無法以市地重

劃、區段徵收、都市更新或其他方法辦理重建之受災戶建築基地，使其能另購住宅完成重建。由於土地之徵收涉及安置及徵收法令、都市土地及非都市土地之變更使用管制及財務計畫等層面，故決議請內政部邀集經建會、農委會、主計處、縣（市）政府、九二一重建會等相關單位召開會議研議具體辦法。

2001 年 11 月 26 日內政部依據九二一重建會第八次委員會議之決議，邀請臺中縣政府、臺中市政府、南投縣政府、彰化縣政府、苗栗縣政府、嘉義縣政府、雲林縣政府等有關機關研商，獲致下列結論：

1. 按「土地徵收條例」第三條規定：「國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：一、國防事業。二、交通事業。三、公用事業。四、水利事業。五、公共衛生及環境保護事業。六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。七、教育、學術及文化事業。八、社會福利事業。九、國營事業。一〇、其他依法得徵收土地之事業。」同條例第十三條規定：「申請徵收土地或土地改良物，應由需用土地人擬具詳細徵收計畫書，並附具徵收土地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖，送由核准徵收機關核准，並副知該管直轄市或縣（市）主管機關。」臺中縣政府及花蓮縣政府建請徵收位斷層帶上、公共建設拆遷戶、土石流危險區、地質脆弱、無法原地重建且無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方法辦理重建之受災戶其原建築基地，請依「土地徵收條例」第三條第十款規定，循「都市計畫法」、「水土保持法」等相關法規辦理。
2. 請臺中縣政府、臺中市政府、南投縣政府、花蓮縣政府及其他相關縣（市）政府就前項結論所涉相關特別法之規定，清查此類需徵收土地之筆數、面積、坐落區段（例如土石流危險區、斷層帶等）、所需補償金額及範圍內之受災戶戶數列冊送內政部。

依據會議之結論，內政部先後於 2001 年 12 月 10 日（台內地字第 9070484 號）、2002 年 3 月 19 日（台內地字第 0910065490 號）及 2002 年 6 月 27 日（台內地字第 0910071201 號）函請臺中縣政府、臺中市政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、南投縣政府及花蓮縣政府清查需徵收之土地資料與經費需求。因南投縣政府遲未提報資料，地政司乃將「受災戶土地位於斷層帶上、土石流危險區等地質脆弱地區，無法原地重建且無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方法辦理重建者，其原建築基地之處理案」提請 2002 年 7 月 15 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」第五十五次會議討論，經決議請地政司函南投縣政府確定是否有位於地質脆弱地區，無法重建需辦理徵收之土地，並俟重建區此

類需徵收土地清查完竣，統計所需補償價額後，報九二一重建會核處。

2002 年 10 月 14 日臺中縣政府再於「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」第六十八次會議，就金巴黎社區變更為公園及社教用地，所需徵收費約 1 億 4,421 萬元，提請中央政府全額補助，經決議：「按『都市計畫法』相關規定，有關公共設施用地之取得，係屬地方政府權責，經查九二一震災重建相關預算並無是項補助經費；惟依據地政司於專案小組第五十五次會議提報『有關受災戶土地位於斷層帶上、土石流危險區等地質脆弱地區，無法原地重建且無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方法辦理重建者，其原建築基地之處理案』所附資料，臺中縣政府陳報之土地清冊中已包括台中金巴黎社區基地（武德段三七四地號），故本案依據上開會議決定，由地政司將重建區此類需徵收土地彙整完竣，統計所需補償價額後，報九二一重建會核處。」

最後彙整之資料顯示，除彰化縣政府、苗栗縣政府與嘉義縣政府函復無徵收土地之需求外，雲林縣政府函復表示「除古坑鄉草嶺○姓家族土地已列入九二一國家紀念地範圍內辦理徵收外，其餘受災戶本府刻正辦理嘉東新社區開發作為安置」；至於臺中市政府、臺中縣政府與南投縣政府清查後所提出擬徵收之土地約 1,596 筆，面積約 133.390952 公頃，所需補償金額約 24 億 731 萬 7,703 元。如表 3。

表 3 臺中市、臺中縣與南投縣經清查需徵收之土地

地區別		筆數	面積（公頃）	補償金額（元）
臺中市		217	5.587297	324,164,043
臺中縣	豐原市	70	13.072255	1,340,090,000
	大里市	374	0.740000	150,000,000
	霧峰鄉	650	4.120200	267,137,000
南投縣	竹山鎮	57	0.447800	20,151,000
	國姓鄉	5	0.957000	3,707,550
	鹿谷鄉	20	0.531000	73,368,000
	中寮鄉	190	107.816800	196,678,110
	草屯鎮	13	0.118600	32,022,000
合 計	1,596	133.390952	2,407,317,703	

針對臺中縣政府之建議及各縣（市）需徵收土地之清查結果，九二一重建會於 2003 年 3 月 6 日召開「研商臺中縣政府建請徵收位斷層帶上、公共建設拆遷戶、土石

流危險區、地質脆弱、無法原地重建且無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方法辦理重建之受災戶其原建築基地事宜」會議，獲致下列結論：

1. 災區住宅重建可依「九二一震災重建暫行條例」等相關規定，以都市更新、新社區開發、市地重劃、區段徵收等方式辦理，並可參照內政部訂定之「車籠埔斷層帶土地處理方案」中所列八項重建對策通盤研處，輔導民眾私有土地重建問題。
2. 內政部函請九二一重建會補助徵收土地之補償金，涉及政府財政負擔能力，排擠政府其他施政作為，且徵收之法令依據、徵收之目的與後續配套措施等未明確，補助經費暫予緩議。如有卻需依法徵收者，請需地機關依內政部 2001 年 11 月 26 日召開之會議第一項結論辦理。

這些結論，由九二一重建會於 2001 年 11 月 30 日研商修正「九二一震災重建暫行條例（草案）」會議，擬增訂第三十七條之一「都市計畫範圍內住宅區、商業區位於斷層帶或不能重建之集合住宅土地，經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，應優先編列預算徵收。」條文，經以「因所涉費用龐大，涉及增加政府財政負擔，可能排擠政府其他施政作為，且徵收法源可依據都市計畫法、水土保持法規定辦理」為由被排除，即已相當很清楚。惟應地方政府與災民之建議，將程序再運作一次，先引發地方政府與災民之期待，再表明中央政府不反對，惟請地方政府依權責籌措財源。以地方政府之財政狀況，如此結論等同於再度為「政府徵收斷層帶或不能重建之土地」之建議劃下句點。

2.4 增列交換標的之取得管道

依據「九二一震災重建暫行條例」第三十六條之規定，申請土地交換之標的以無預定用途之國有、各級地方政府所管之直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用建築用地為限，惟為解決霧峰鄉斷層帶山坡地住宅社區之易地需求，2003 年 2 月 7 日修訂公告之「九二一震災重建暫行條例」第三十三條，增列「以地易地」項目。換言之，依據修訂後之「九二一震災重建暫行條例」第三十三條規定，係為「以地易地」開闢另一條土地交換管道，化解交換標的為臺糖公司等公營事業所有之困擾，然實際操作上還是得回到「誰是需用土地人」之基本問題，霧峰鄉斷層帶山坡地住宅社區之易地為例，若臺中縣政府願意擔任需用土地人，則由臺中縣辦理用地取得或徵收作業，當然不成問題（行政院主計處 2004 年 3 月 10 日處實一字第 0930001583 號函），惟所需之土地徵收及土地變更作業費用，在地方政府財源有限之情況下仍得仰賴中央政府補助，一旦中央不補助，增列土地交換標的之取得管道顯然徒具其表。

三、以地易地政策之推動與個案說明

在「以地易地」政策之推動面，2000年11月30日九二一重建會第22次工作會議，有鑑於「以地易地」業務因涉及多種法令規定，又不易解決，經主席裁示成立專案小組，由九二一重建會林副執行長擔任召集人。該專案小組自2000年12月6日起至2001年2月14日止，共召開四次「研商災區『以地易地』作業執行情形及困難等相關事宜」會議，建議針對目標較明確，居民有相當意願且已完成初步調查者，包括「竹山鎮玉山新城」、「南投市伯爵山莊」、「南投市大埤山莊」、「霧峰鄉全家福社區」、「霧峰鄉自強社區」、「霧峰鄉克林頓山莊」、「太平市汴頭里中八個聚落山巷」、「東勢鎮石城社區」等八個聚落，由所屬鄉（鎮、市）公所繼續追蹤後續辦理情形並予以促成，作為爾後辦理「以地易地」之標竿。專案小組於2001年2月22日九二一重建會第30次會議以階段性任務完成決議裁撤，並建議未來應以選定之八個聚落之逐案解決為上策，成立個案專案小組繼續推動。依據相關之會議資料與記錄顯示，專案小組係以了解「以地易地」業務之執行情形為主，並未就個案之執行及所涉之法令問題進行深入討論，惟裁撤前所提「逐案解決，成立個案專案小組」之建議，則成為「以地易地」政策推動之原則。唯一較特殊者，為九二一重建會召開之「台中市、台中縣斷層帶公私有土地交換執行情形檢討會議」，因討論個案涵蓋面較廣，具有綜合性協調會議之性質，共召開十一次會議（2002年11月8日、12月5日、12月20日、2003年1月16日、4月3日、4月11日、6月19日、9月4日、11月13日、2004年1月15日、6月24日）。

從九二一重建會之檔案顯示，災後透過陳情函件表達「以地易地」意願且納入行政部門討論之申請案，主要以集體性之申請案為主（表4）。惟經協調整合後，最終完成土地交換者，則有東勢鎮王朝一期64戶、台中市大坑斷層帶77戶、大里市金巴黎社區307戶、豐原市水源重劃區27戶等4案；於土地交換地後確實重建住宅者，更僅有台中市大坑斷層帶及東勢鎮王朝一期等二案，前者屬透天厝型，採個別住宅分批集體發包重建，後者為集合住宅型，依「都市更新條例」辦理更新重建。這些完成「以地易地」之社區，常在不同場合被冠上「第一」，有「第一」個完成「以地易地」之公寓大樓（集合住宅）社區，也有「第一」個完成「以地易地」之斷層帶社區；也有臺中市第一個、臺中縣第一個。

PART I 東勢鎮東勢王朝一期社區

PART II 臺中市大坑斷層帶

PART III 大里市金巴黎社區

PART IV 豐原市水源重劃區

PART V 霧峰鄉斷層帶山坡地住宅社區

四、建議

從結果來看，土地交換過程之跌跌撞撞，不免令人感嘆何不接受 2001 年 6 月 15 日臺中縣政府「政府徵收位斷層帶上、公共建設拆遷戶、土石流危險區、地質脆弱、無法原地重建且無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方法辦理重建之受災戶建築基地，使其能另購住宅完成重建」之建議，又何不將九二一重建會於 2001 年 11 月 30 日所研擬之「都市計畫範圍內住宅區、商業區位於斷層帶或不能重建之集合住宅土地，經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，應優先編列預算徵收。」納入「九二一震災重建暫行條例」。然而這些建議一但被採納，產生之連鎖效應又會是如何？恐非提案者所能預見。（待續）

表 4 九二一災後申請「以地易地」之個案統計

名 稱	申 請 交 換 標 的	結 果
東勢鎮王朝一期	東勢鎮公所所有停車場用地	原有住戶 64 戶，土地交換後依都市更新程序重建 50 戶，未參與重建者依「都市更新條例」規定領取補償金。
大里市金巴黎社區	大里市菸葉試驗所土地	原有住戶 366 戶，提出申請、符合土地交換資格並完成所有權交換登記者有 307 戶，其他 59 戶土地產權由臺中縣政府補助大里市公所辦理徵收。「以地易地」後取得之土地已全數讓售予住宅開發商。
台中市大坑斷層帶	臺中市政府所有經補庫建和段土地、國有地軍和段土地	申請並符合土地交換資格者 81 戶，參與選配並與軍和段國有地完成土地交換者有 77 戶，完成住宅重建者有 37 戶，其餘受災戶則將交換所得之土地讓售或空置。
豐原市水源重劃區九二一災後重建委員會	豐原市水源重劃區內縣府所有市場用地及廣場用地	申請並符合土地交換資格者 32 筆，27 筆繳交差額價金並完成土地交換，其餘 5 筆由臺中縣政府辦理徵收。

斗六市中山國寶、觀邸大樓及祥瑞大樓前棟	斗六嘉東地區特定區	改用新社區開發模式，僅配售土地。
霧峰鄉克林頓山莊 霧峰鄉自強社區 霧峰鄉全家福雙弄社區	霧峰鄉柳樹浦段臺糖公司土地、霧峰鄉原光復國中臨時校區農業試驗所公用土地、霧峰鄉錦州段經濟部水利署公用土地	補助地籍界址、擋土牆、駁坎、排水系統等必要性公共設施之修復。
南投市伯爵山莊	無特定	同上
竹山鎮玉山新城社區	無	擬以新社區開發替代，原勘選之開發區位有淹水之虞，經南投縣政府重新勘選區位至竹山鎮下坑段柯子坑小段台糖公司所有之鄉村區乙種建築用地，面積約 1.6 公頃，開發為柯子坑新社區。
南投市大埤社區	無	擬以新社區開發替代，開發區位因： (1) 需辦理都市計畫變更後再行辦理區段徵收，費時較久；(2) 位於液化區內。新社區開發計畫取消，易地重建計畫亦無發展。