



新社區開發計畫相關規定

921 大地震後，政府針對「安置斷層或其他地質脆弱地區的居民」、「安置尚未取得的公共設施保留地上的受災戶」、「安置災區公共建設拆遷戶」、「其他配合地方政府安置受災戶」等需要，提出開發新社區之構想，並將新社區之土地取得、開發方式與經費籌措等相關規定納入 2000 年 2 月 3 日制定公布之「九二一震災重建暫行條例」中。

2000 年 6 月起，重新掛牌運作之行政院九二一震災災後重建推動委員會，爲了使已納入災後社區重建政策之新社區開發得以推動，以因應災民之需求，並切合災區之現況，分別從策略面、法規面與機制面啓動新社區開發政策。

其中，屬於法規面之相關規範如下：

1.開發作業

1.1 九二一震災災後重建新社區開發作業程序

2.土地勘選評估

2.1 九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序

3.土地取得

3.1 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

3.2 市地重劃新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範

3.3 農村社區土地重劃新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範

3.4 區段徵收新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範

3.5 重建新社區開發商業區用地處理規範

3.6 政府招募民間及慈善團體興建平價住宅作業要點

4.住宅設計準則

4.1 九二一震災重建新社區開發住宅設計準則

5.財務計畫

5.1 災區重建新社區財務計畫規範

6.經費補助申請

6.1 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

6.2 九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探補助作業要點

6.3 九二一地震重建區都市更新地區及新社區開發地區技術顧問費用補助作業要點

6.4 九二一地震重建區新社區開發地區及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費補助作業要點

6.5 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



- 6.6 補助九二一震災重建區新社區開發地區共同管道工程經費須知
- 7.經費撥貸申請
 - 7.1 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
 - 7.2 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（同 6.5）
- 8.住宅預約登記
 - 8.1 重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範
- 9.住宅分配管理
 - 9.1 重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範（同 8.1）
 - 9.2 重建新社區開發住宅出租及管理維護作業規範
 - 9.3 重建新社區開發社會救濟住宅安置及管理維護作業規範
 - 9.4 九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法





1.1 九二一震災災後重建新社區開發作業程序

內政部九十年十一月十六日台九十內營字第 9067256 號函

- 一、住宅需求調查：縣市政府或鄉鎮市公所應按「新社區住宅需求調查表」辦理需求意願調查，並依結果填表「新社區住宅需求統計表」。
- 二、土地勘選評估：由重建區鄉鎮市公所依據住宅重建需求，按「九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序」中所訂基地勘選原則，就轄區內就業求學等生活機能方便，在分區方面以現有都市計畫區內住宅區，其他可供興建住宅分區土地、都市計畫外建築用地；都市計畫區內外適合變更作為新社區開發使用土地為優先順序；土地權屬方面，以公有、公營事業機構所有、私有且適合辦理市地重劃區段徵收者為優先順序，分類清查送縣市政府填表評比送內政部營建署辦理適合新社區開發土地之基地條件勘選評估。
- 三、社區計畫核定：縣市政府應依第一點意願調查結果就第二點勘選評估適合新社區開發之各處土地，綜合基地區位及住宅需求資料，依「九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序」規定，研擬可行性規劃報告，送內政部營建署以會同相關單位審查核定為新社區實施地區。
- 四、基地規劃配置：各新社區規劃設計之主辦單位，應依興建住宅需求統計表進行基地規劃配置、住宅單元設計及房地售價預估作業，並連同基地位置圖說，送縣市政府完成住宅承購意願調查後，將結果送交主辦規劃設計單位。
- 五、工程細部設計：各新社區規劃設計之主辦單位，應依前項承購意願調查結果辦理公共工程及建築工程之細部設計、預算編列及請領建造執照。
- 六、住宅預約登記：各新社區規劃設計之主辦單位於領得建築執照，應將相關設計圖說及書面資料，送該縣市政府據以依「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」辦理公告、規定期限受理預約承購申請，並依受理申請及審核結果決定實際興建戶數。
- 七、土地取得作業：縣市政府對於各新社區土地之取得，應配合建照執照申請、工程發包施工進度之需要，依「九二一震災重建暫行條例」及相關法令規定辦理。
- 八、工程發包施工：各新社區規劃設計之主辦單位，應依第六點縣市政府確定實需興建戶數辦理發包施工。
- 九、經費補助申請：新社區開發申請經費補助，由主辦單位依據「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」、「九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探補助作業要點」、「九二一地震重建區都市更新地區及新社區開發地區技術顧問費用補助作業要點」、「九二一地震重建區新社區開發地區及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費補助作業要點」、「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」、「補助九二一震災重建區新社區開發地區共同管道工程經費須知」向內政部營建署申請撥付補助經費。
- 十、經費撥貸申請：由主辦單位研擬財務計畫經提「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組審核通過，提九二一震災社區重建更新基金管理委員會審議後，依據「九二一震災社區重建更新金融融資新社區開發撥貸作業要點」及「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」，向內政部營建署申請撥付土地取得及工程施工等經費。
- 十一、住宅分配管理：



(一) 一般住宅配售及管理維護：依據「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」規定辦理。

(二) 住宅出租及管理維護：依據「重建新社區開發住宅出租及管理維護作業規範」規定辦理。

(三) 救濟住宅安置：依據「重建新社區開發社會救濟住宅安置及管理維護作業規範」規定辦理。

十二、計畫實施期程：各新社區開發應依「九二一震災重建新社區開發審核及經費撥付作業流程」辦理，預估進度管制表範本如「九二一震災重建區新社區開發進度表（以區段徵收方式辦理）」、「九二一震災重建區新社區開發進度表（以市地重劃方式辦理）」、「九二一震災重建區新社區開發進度表（以一般徵收方式辦理）」，各縣市政府並應配合各新社區個案需要擬定預定進度表及定期填製實際進度表，送行政院九二一震災災後重建推動委員會據以追蹤列管，並副本抄送內政部營建署。

十三、前開作業程序，必要時可同步實施或調整辦理。





附表一 九二一震災災後重建開發新社區住宅意願調查表

您好！政府為安置重建戶之需，特擬訂新社區開發計畫，由政府取得土地，補助部分公共設施經費，興建住宅以安置重建戶。茲為了解各社區開發興建住宅之需求，謹訂定本問卷，敬請您惠予提供我們想迫切知道的資訊，讓新社區能更符合您的需要，謝謝您的協助與合作，敬祝 闔家平安！

○○政府 敬上
(鄉、鎮、市)公所

填表人：_____ 電 話：_____

住 址：_____

1. 您府上目前是否合乎下列各項新社區安置對象之資格

(1) 是，請於符合之項目前勾選（勾選完請繼續回答第 2 題）

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。

其他經縣（市）政府認定符合安置計畫者（請說明_____）。

(2) 否（結束問卷）

2. 原受損建築物是否已納入或申請依都市更新、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、原住民聚落重建補助方案辦理住宅重建者？

(1) 是（結束問卷）

(2) 否（請繼續回答第 3 題）

3. 是否已申請九二一震災 350 萬元優惠購屋、重建或修繕貸款或獲配國民住宅者？

(1) 是（結束問卷）

(2) 否（請繼續回答第 4 題）

4. 原有土地位置（地段、地號）：

原有住宅類型：透天 五樓以下公寓 六樓以上公寓大樓 其他

原有住宅室內面積：_____坪（不含陽台、樓梯、電梯、屋頂突出物、地下室）

5. 希望新社區坐落鄉鎮市及地點（可複選）：(1) _____ (2) _____

(3) _____

6. 擬申請本新社區住宅之方式為：

(1) 承購一般住宅（請繼續回答第 7 題）

(2) 承租平價住宅（請繼續回答第 9 題）

(3) 申請救濟性住宅（請繼續回答第 10 題）



- 7.希望購屋價款（及每月負擔可償還央行專案貸款金額）：中央銀行專案融資貸款，期間二十年，最高350萬元，其中150萬元無息，另200萬元年息3%，前三年不繳本息，後十七年一併平均攤還，詳見「貸款每月攤還貸款本息表」
- 100萬以下（4900元以下） 100~200萬（4900~10700元）
200~300萬（10700~17400元） 300~350萬（17400~20700元）
350萬以上（20700元以上）（_____萬元）（除前項每月負擔可償還央行專案融資貸款金額以外，超過350萬元部分需以自備款或另行辦理貸款）
- 8.住宅型式及面積需求為（本題答完，請繼續回答第12題）
- （1）型式：透天住宅 四層二樓一戶 四、五樓公寓式住宅 六樓以上住宅
- （2）室內面積：34坪 30坪 28坪 24坪 20坪 小套房（12坪）（不含陽台、樓梯、電梯、屋頂突出物、地下室）
- 9.您希望承租住宅實際坪數及每月可負擔租金？（本題答完，請繼續回答第12題）
- （1）8坪（1人） （2）12坪（2人） （3）16坪（3人） （4）20坪（4人以上），
每月可負擔租金 _____元。
- 10.您府上是否符合下列救濟性住宅安置條件：
- （1）符合（本題答完，請繼續回答第11題）
- 列冊低收入戶之全家無工作人口。
列冊低收入戶之六十五歲以上無工作能力之獨居老人。
列冊低收入戶之無工作能力之單親喪偶、身體殘障、身心障礙戶。
- （2）不符合（結束問卷）
- 11.救濟性住宅室內面積需求：（1）8坪（1人） （2）12坪（2人） （3）16坪（3人）
（4）20坪（4人以上）
- 12.住宅特別需求：無障礙設施 停車位 電梯 其他_____ 無



附表二 新社區住宅需求統計表

1.一般住宅（配售）需求戶數

室內面積 (坪數)	希望購屋 價格 (萬元)	透天住宅	四層二樓 一戶	四、五樓 公寓式 住宅	六樓以上 住宅	小計	合計	住宅特別需求 項目統計
34	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
30	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
28	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
24	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
20	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
小套房 12	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
總	計							



2.出租住宅需求戶數

室內面積坪型	出租住宅（戶）	住宅特別需求項目統計
20 坪（4 人以上）		
16 坪（3 人）		
12 坪（2 人）		
8 坪（1 人）		
總計		

3.救濟性住宅需求戶數

室內面積坪型	出租住宅（戶）	住宅特別需求項目統計
20 坪（4 人以上）		
16 坪（3 人）		
12 坪（2 人）		
8 坪（1 人）		
總計		

附件 九二一震災重建新社區開發審核及經費撥付作業流程



2.1 九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序

內政部九十年八月三日台九十內營字第 9084760 號函

一、九二一震災重建新社區開發地區勘選作業，悉依本程序辦理。

二、區位選擇條件原則如下：

- (一) 參考災民需求意願調查及地方政府建議。
- (二) 儘量優先選擇目前可供建築使用且屬公有或公營事業機構之土地，並以鄰近現有學校、市場等公共設施及電力、電信及自來水等公用設備能配合需要供應之地區。
- (三) 鄰近受災戶現有聚落，並以臨接或設置八公尺寬度以上之聯外道路為原則。但情形特殊，專案報經內政部核定者，不在此限。
- (四) 鄰近產業，能提供災民就業機會之地區。
- (五) 新社區土地應儘量避免使用下列土地：
 1. 高等則農田、農地重劃區或已有重大公共投資之土地。
 2. 坡地百分之三十以上陡峭山坡地。
 3. 低窪地區、洪水平原管制區或其他特別管制區。
 4. 高速公路兩側各五十公尺以內之土地。
 5. 保安林地、礦區。
 6. 妨害自然優美景觀地區。
 7. 土地形狀畸零、無法合併改良利用之土地。
 8. 斷層帶兩側各五十公尺、土壤液化區、土石流災區、地質脆弱或其他潛在災害不適於作都市發展之土地。
 9. 有礙居住安全、寧靜與衛生之土地。

三、災區各鄉鎮市公所或縣（市）政府依第二條區位條件選擇土地辦理初勘後，按下列事項擬具新社區可行性規劃報告，循程序函送內政部會商有關機關核處：

- (一) 安置對象及需求意願調查：按「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」第二條規定之對象，並依實際需求意願調查結果，辦理分類統計。
- (二) 安置方式：按一般住宅、平價住宅分列，並再細分不同型式、樓層及個別戶數需求。
- (三) 土地範圍、位置及地上物：含土地權屬清冊、地籍圖及標明位置之五千分之一相片基本圖。
- (四) 土地分區及編定：都市計畫分區、區域計畫分區及土地使用編定類別。
- (五) 區位條件分析：就第二條區位條件暨是否有無淹水之虞、各類污染、地質情形、對外交通、排水系統、就學購物及有無其他發展限制等各項因素綜合評估。
- (六) 土地開發方式：依價購、徵收、區段徵收、市地重劃等敘明。
- (七) 土地規劃方案：依公共設施、建築用地……等分列面積及比例，必要時以圖表輔助說明。
- (八) 開發取得建築用地與安置所需土地面積對照估算：按安置對象戶數、安置方式與土地規劃方案比較估算。
- (九) 財務概估：
 1. 土地開發成本：依下列各項估列後合計，並再計算取得之每平方公尺建築用地及每戶平均開發成本。



- (1) 土地及地上物取得價款：含土地及地上物補償費等，並依開發方式決定。
- (2) 規劃設計費用：依整體測量規劃、區段徵收作業、整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道及公共設施管線等公共設施規劃設計費列出。
- (3) 規劃工程設計及施工管理等技術顧問費。
- (4) 公共設施及相關用地費用：
 - ①共同管道幹管及支管工程費用。
 - ②聯外道路、大型公園、社區活動中心、共同管溝排水幹線等公共設施工程費。
 - ③聯外道路、大型公園、社區活動中心、共同管溝排水幹線等公共設施用地徵收及地上物拆遷費用。

2.住宅建築工程費用：按安置方式興建住宅戶數、樓層、構造型式估算出每戶及每平方公尺之建築費用。

(十) 預定進度：按計畫各階段工作項目列表標示。

四、內政部於接獲前項可行性報告後，視需要訂期邀集有關機關前往複勘認定區位適宜後，再予核定。





3.1 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

內政部九十年一月十九日台九十內營字第 9082231 號令訂定

第一章 總則

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）第三十四條之一第六項規定訂定。

第二條 開發新社區安置受災戶之對象如下：

- 一、位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
- 二、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。
- 三、災區公共建設拆遷戶。
- 四、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、公有土地及無自有土地之受災戶。
- 五、其他經直轄市、縣（市）政府認定應予安置者。

第三條 直轄市、縣（市）政府開發新社區安置受災戶時，應先進行受災戶住宅重建意願調查，依據前條受災戶希望安置之地點，並參考各鄉（鎮、市）災後重建綱要計畫或社區重建計畫，選定新社區開發區位。

第四條 直轄市、縣（市）政府開發新社區安置受災戶時，應按實際需要安置戶數、住宅類別、平均每戶面積、建蔽率及容積率等，估算安置受災戶所需用地面積，並按安置受災戶用地面積占該開發區可建築用地之比例，推算各該新社區開發面積。

第五條 開發新社區安置受災戶土地範圍之劃設，應考慮受災戶意願、鄰近擬安置受災戶現有聚落、開發成本可行性等因素，並以集中劃設為原則。

前項安置受災戶土地之範圍，應於都市計畫或非都市土地開發計畫，以及土地重劃計畫或區段徵收計畫中表明之。

第二章 市地重劃土地指配及補償

第六條 市地重劃主管機關於擬具市地重劃計畫書時，應依平均地權條例第六十條及本條例第三十四條之一規定分別計算依平均地權條例規定折價抵付共同負擔之土地及非屬公營事業機構所有之私有土地提供安置受災戶用地面積與比率，列入計畫書，作為分配土地及計算短配土地面積之依據。

第七條 安置受災戶範圍內之既成建築物基地，經重劃主管機關會同安置受災戶機關現場勘查認定不妨礙都市計畫、重劃工程及安置作業，得按原位置保留分配，並視為重劃後分配之土地，不予列為安置受災戶用地。

第八條 計算重劃負擔及分配面積時，應先依市地重劃實施辦法第二十九條規定，計算未提供安置受災戶用地時各宗土地之負擔及應分配面積，再依重劃計畫書所載安置受災戶用地面積比率核減計算其實際應分配面積。

第九條 重劃前土地位於安置受災戶用地範圍內者，其土地分配位置由重劃主管機關視土地分配情形按下列原則調整之：

- 一、應選擇都市使用分區相同及原臨道路寬度相當之街廓調配之，如無相當之街廓或相當之街廓已無調配空間者，得調配於條件較接近之街廓。



二、同一土地所有權人於安置受災戶用地範圍內有數筆土地者，得調整集中分配之，免受逐宗分配之限制。

第十條 同一土地所有權人在重劃區內全部土地如因扣除提供安置受災戶所需用地，致應分配面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，重劃主管機關除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，亦得視土地分配情形按最小分配面積標準配給土地。

第十一條 市地重劃範圍內之公有土地，除依平均地權條例第六十條規定抵充及優先指配於未列為共同負擔之公共設施用地外，餘應優先指配為安置受災戶用地。

前項安置受災戶所需用地之指配順序，準用市地重劃實施辦法第三十二條第一項有關公共設施用地之指配規定辦理。

第十二條 安置受災戶用地，依前條以公有土地指配結果仍有不足者，以公營事業機構所有土地優先指配之；區內有二個以上公營事業機構擁有土地時，其指配順序，由重劃主管機關協調決定之。

第十三條 重劃取得或指配之安置受災戶土地，應讓售需地機關規劃使用。但重劃及安置受災戶需地機關為同一機關者，二項工作之財務計畫可予合併，免辦讓售手續。

前項重劃取得土地之讓售地價，以評定之重劃後地價計算。

第十四條 市地重劃主管機關因重劃取得之安置受災戶土地，比照抵費地依平均地權條例施行細則第八十七條及市地重劃實施辦法第五十條規定辦理土地權利登記。

第十五條 出售重劃取得土地之地價收入，除抵付開發成本外，全部撥充九二一震災社區重建更新基金，不足者由該基金貼補之。市地重劃及安置受災戶屬同一財務計畫者亦同；其屬興建住宅配售受災戶者，應將住宅興建費用及配售價款併計其盈虧。

第三章 農村社區土地重劃土地指配及補償

第十六條 以農村社區土地重劃方式開發新社區，重劃主管機關於擬具土地重劃計畫書時，應依農村社區土地重劃條例第十一條及本條例第三十四條之一規定分別計算折價抵付共同負擔之土地及非屬公營事業機構所有之私有土地提供安置受災戶用地面積與比率，列入計畫書，作為分配土地及計算短配土地面積之依據。

第十七條 安置受災戶範圍內之既成建築物基地，經重劃主管機關會同安置受災戶機關現場勘查認定不妨礙重劃工程及安置作業，得按原位置保留分配，並視為重劃後分配之土地，不列入安置受災戶用地。

第十八條 計算重劃負擔及分配面積時，應先依農村社區土地重劃條例第十六條及第十七條規定，計算未提供安置受災戶用地時各宗土地之負擔及應分配面積後，再依安置受災戶用地面積比率核算其實際應分配面積。

第十九條 重劃前土地位於安置受災戶用地範圍內者，其土地分配位置由重劃主管機關視土地分配情形依下列原則調整之：

- 一、應選擇原臨道路寬度相當之街廓調配之，若無相當之街廓或相當之街廓已無調配空間者，得調配於條件較接近之街廓。
- 二、同一土地所有權人於安置受災戶用地範圍內有數筆土地者，為避免畸零不利整體開發，可調整集中分配之，免受逐宗分配之限制。

第二十條 同一土地所有權人在重劃區內全部土地如因扣除提供安置受災戶所需用地，致應分配面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，重劃主管機關除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人



合併分配者外，亦得視土地分配情形按最小分配面積標準配給土地。

第二十一條 重劃範圍內之公有及未登記土地，除依農村社區土地重劃條例第十一條規定抵充及優先指配於未列為共同負擔之公共設施用地外，應優先指配為安置受災戶用地。

第二十二條 安置受災戶用地，依前條以公有及未登記土地指配結果仍有不足者，以公營事業機構所有土地優先指配之；區內有二個以上公營事業機構擁有土地時，其指配順序，由重劃主管機關協調決定之。

第二十三條 重劃取得或指配之安置受災戶土地，應讓售需地機關規劃使用。但重劃及安置受災戶需地機關為同一機關者，二項工作之財務計畫可予合併，免辦讓售手續。

前項重劃取得土地之讓售地價，以評定之重劃後地價計算。

第二十四條 農村社區土地重劃主管機關因重劃取得之安置受災戶土地，比照抵費地依農村社區土地重劃條例第三十條規定辦理土地權利登記。但由中央主管機關辦理者，登記為國有。

第二十五條 出售重劃取得土地之地價收入，除抵付開發成本外，撥充九二一震災社區重建更新基金，不足者由該基金貼補之。農村社區土地重劃及安置受災戶屬同一財務計畫者亦同；其屬興建住宅配售受災戶者，應將住宅興建費用及配售價款併計其盈虧。

第四章 區段徵收土地指配及補償

第二十六條 區段徵收主管機關於擬訂區段徵收計畫書報請中央區段徵收主管機關核准前，應分別依土地徵收條例第三十九條及本條例第三十四條之一規定，計算原土地所有權人原可領回抵價地總面積及提供安置受災戶土地後實際領回抵價地總面積，報請上級區段徵收主管機關核准後，作為分配土地及計算短配土地面積之依據。

前項原土地所有權人領回抵價地權利價值及面積之計算公式如附件一。

第二十七條 安置受災戶用地範圍內之既成建築物基地，經認定不妨礙都市計畫、區段徵收工程及安置作業，區段徵收主管機關應於擬定區段徵收計畫書前，會同安置受災戶機關現場勘查，並協商土地及建築物所有人決定是否按原位置保留分配；其決定按原位置保留分配者，視為抵價地處理，不予列為安置受災戶用地。

第二十八條 區段徵收範圍內之公有土地，除依本條例第三十二條無償撥供開發使用及依土地徵收條例第四十三條優先指配為公共設施用地外，餘應優先指配為安置受災戶用地；其指配順序如下：

- 一、本市、縣（市）有土地。
- 二、本鄉（鎮、市）有土地。
- 三、國有土地。
- 四、他直轄市、縣（市）有土地。
- 五、他鄉（鎮、市）有土地。

前項公有土地之指配及領回其他土地者，面積之計算公式如附件二。

第二十九條 安置受災戶用地，依前條以公有土地指配結果仍有不足者，以公營事業機構所有土地優先指配之；區內有二個以上公營事業機構擁有土地時，其指配順序，由區段徵收主管機關協調決定之。

第三十條 因區段徵收取得或指配之安置受災戶土地，應讓售需地機關規劃使用。但區段徵收及安置受災戶需地機關為同一機關者，二項工作之財務計畫可予合併，免辦讓售手續。

前項因區段徵收取得土地之讓售地價，依土地徵收條例第四十四條第四項規定估定之。

第三十一條 依本條例第三十四條之一第二項規定補償原土地所有權人不足應配土地地價，應納入區段



徵收開發總費用。

第三十二條 出售區段徵收土地之地價收入，除抵付開發成本外，撥充九二一震災社區重建更新基金，不足者由該基金貼補之。區段徵收及安置受災戶屬同一財務計畫者亦同；其屬興建住宅配售受災戶者，應將住宅興建費用及配售價款併計其盈虧。

第五章 土地之配售

第三十三條 直轄市、縣（市）政府依本辦法辦理受災戶配售土地或建築物及其土地應有部分之作業程序如下：

- 一、公告申請受理。
- 二、審查。
- 三、造冊。
- 四、配售位置選擇。
- 五、計價。
- 六、核定與通知。
- 七、依核定結果辦理配售事宜。

前項申請配售土地之受災戶，應以符合下列規定之一者為原則：

- 一、公寓大廈因震災毀損並拆除者，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。
- 二、災區原已建築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。

第一項第一款之公告申請受理，應於開始受理申請十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。公告之內容應包括下列事項：

- 一、受理申請之期間。
- 二、受理申請之地區。
- 三、申請方式及受理地點。

第一項第二款之審查，應就其申請書件是否完備進行審查，其不合規定者，應輔導申請人於十五日內補正。

直轄市、縣（市）政府依第一項受理申請案件，應分別辦理收件編號，登記於專簿。

申請人對於第一項第六款核定結果有異議者，得於接獲通知之翌日起十五日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第三十四條 申請人得單獨或合併申請配售，其申請時應檢附下列證明文件：

- 一、申請書。
- 二、申請人身分證明文件。
- 三、直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所出具之受災證明。依本條例第三十四條之一第五項以原有建築基地抵充配售土地或建築物及其土地應有部分應繳金額者，應出具公寓大廈拆除證明及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之證明。
- 四、災損建築物之土地及建物登記（簿）謄本。

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情形。

第一項第四款之文件，當地地政事務所已有建檔者，由直轄市、縣（市）政府自行查核，申請人免檢



附。

第三十五條 直轄市、縣（市）政府於依本條例第三十四條之一第四項規定辦理分等級讓售時，應考量受災戶災前原建築樓地板及土地面積比例、並參酌新社區之地形、地勢、交通、區位、人口、價位、土地權屬等條件，予以劃分等級讓售。

第三十六條 安置受災戶土地之位置，應由申請人自行選擇。同一位置有二人以上申請配售時，應以公開抽籤方式辦理。

第三十七條 直轄市、縣（市）政府應於配售結果經核定後，通知申請人於一定期限內繳交配售土地或建築物及其土地應有部分價額；逾期不繳納者，註銷其申請資格。

前項規定之期限不得少於三十日。

第三十八條 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，得依本條例第三十四條之一第五項規定，以原有建築基地抵充配售土地或建築物及其土地應有部分應繳金額，原有建築基地及其建築改良物設定他項權利者，應於申請抵充前辦理塗銷。但經他項權利人同意於辦理移轉登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。

原有建築基地及其建築物改良物出租、被占用或產權有爭議者，應於申請抵充前自行終止租約或排除。

第三十九條 前條以原有建築基地抵充配售土地或建築物及其土地應有部分後之應繳金額，為配售土地或建築物及其土地應有部分開發後評議地價扣除原有建築基地災前正常交易價格之差額。

第四十條 依第三十八條規定抵充配售土地或建築物及其土地應有部分之原有建築基地，應將其所有權之全部以贈與方式移轉登記為直轄市有或縣（市）有。

前項因抵充而造成該配售土地或建築物及其土地應有部分成本無法回填者，直轄市、縣（市）政府得將無法回填之部分列入開發成本。

第六章 附則

第四十一條 依本辦法辦理配售土地或建築物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。

第四十二條 本辦法自發布日施行。



3.2 市地重劃新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範

內政部九十年十二月十日台九十內中字第 9018325 號令訂定

- 一、以市地重劃開發新社區安置受災戶時，除依九二一震災重建暫行條例第三十四條之一及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售作業辦法辦理外，其餘仍按平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及其他市地重劃之法令規定辦理。
- 二、為安置受災戶，擬以市地重劃開發新社區者，涉及都市計畫新訂或檢討變更，都市計畫規劃單位應提供新社區開發都市計畫規劃草案內容送直轄市或縣（市）政府市地重劃主辦單位（以下簡稱重劃主辦單位）進行可行性評估後據以辦理。
- 三、重劃主辦機關擬訂市地重劃計畫書報核前，應邀集土地所有權人召開說明會，就下列事項詳予說明，並依行政程序法第一百零二條及第一百零四條至第一百零六條規定給予陳述意見之機會：
 - （一）辦理市地重劃之意義及目的。
 - （二）重劃區應提供安置受災戶之土地面積及其位置。
 - （三）土地所有權人之重劃負擔及可配回土地之平均比例。
 - （四）土地所有權人提供受災戶安置使用土地之補償方式。
 - （五）土地分配位置設計原則。
 - （六）其他影響土地所有權人之權益事項。
- 四、以市地重劃開發新社區安置受災戶之重劃計畫書應載明下列事項，併同土地所有權人陳述意見報請上級主管機關核准：
 - （一）重劃地區及其範圍。
 - （二）法律依據。（應加敘明係依據九二一震災重建暫行條例第三十四條之一規定辦理）
 - （三）辦理重劃原因及預期效益。
 - （四）重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數。
 - （五）安置受災戶用地面積。
 - （六）重劃地區原公有道路、溝渠、河川、未登記地土地面積，與預定指配為公共設施用地及安置受災戶土地面積。
 - （七）土地總面積：指計畫範圍內公、私有土地及未登記地之合計面積。
 - （八）公營事業機構所有土地指配為安置受災戶土地面積及協調情形。
 - （九）預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。
 - （十）預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。
 - （十一）土地所有權人平均重劃負擔及安置受災戶用地比率概計。
 - （十二）重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。
 - （十三）財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。
 - （十四）預定重劃工作進度表。
 - （十五）重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。



- 五、重劃區內公有土地，除依平均地權條例第六十條抵充及指配為公共設施用地者外，餘應優先指配為安置受災戶所需用地，其提供順序同公共設施用地之指配。
- 六、安置受災戶所需用地，依前項以公有土地指配結果仍有不足者，以公營事業機構所有土地優先指配之，區內有二以上公營事業機構擁有土地者，其指配順序，由市地重劃主管機關協調決定之。
- 七、安置受災戶土地若採以素地配售予受災戶者，應配合重劃土地交接時程，同時辦理地籍整理及土地交接；若係由安置單位興建房屋併同土地配售者，安置單位應於地上物補償完竣，且拆遷期限屆滿後方得進場施作。
- 八、市地重劃及安置受災戶之財務，主辦單位得合併處理，亦得分別處理。其採合併處理者，由主辦安置單位負責籌措、調度及辦理結算，採分別處理者，依下述原則辦理：
 - (一) 安置單位於受安置戶繳納地價款時，應於收款後一週內全數轉繳重劃單位，至安置土地讓售款額繳清為止。（上述讓售款額係指重劃單位讓售予安置單位之價款）
 - (二) 前款土地價款應於重劃主要作業完成後六個月內，辦理財務結算前繳清；其未能以受安置戶繳納之地價款付清者，應由安置單位籌措財源墊支。
- 九、市地重劃之規劃設計費，得向九二一震災社區重建更新基金申請補助；其餘開發成本亦得向該基金申貸。其成本應將九二一震災重建暫行條例第三十四條之一第二項之補償費概估納入。
- 十、縣（市）政府辦理重劃之人力不足者，得洽商內政部採合辦方式進行開發，其業務分工由雙方商定之。



3.3 農村社區土地重劃新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範

內政部九十年十二月十日台九十內中字第 9018325 號令訂定

- 一、以農村社區土地重劃開發新社區安置受災戶時，除依九二一震災重建暫行條例第三十四條之一、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售作業辦法及九二一震災鄉村區重建及審議作業規範辦理外，其餘仍按農村社區土地重劃條例及其相關法令規定辦理。
- 二、為安置受災戶，擬以農村社區土地重劃開發新社區者，涉及非都市土地變更編定計畫，非都市土地變更編定計畫規劃單位應提供新社區開發非都市土地變更編定計畫規劃草案內容送直轄市或縣（市）政府土地重劃主辦單位（以下簡稱重劃主辦單位）進行可行性評估後據以辦理。
- 三、重劃主辦單位擬訂農村社區土地重劃計畫書報核前，應邀集土地所有權人召開說明會，就下列事項詳予說明，並依行政程序法第一百零二條及第一百零四條至第一百零六條規定給予陳述意見之機會：
 - （一）辦理農村社區土地重劃之意義及目的。
 - （二）重劃區應提供安置受災戶之土地面積及其位置。
 - （三）土地所有權人之重劃負擔及可配回土地之平均比例。
 - （四）土地所有權人提供受災戶安置使用土地之補償方式。
 - （五）土地分配位置設計原則。
 - （六）其他影響土地所有權人之權益事項。
- 四、以農村社區土地重劃開發新社區安置受災戶之重劃計畫書應載明下列事項，併同土地所有權人陳述意見報請上級主管機關核准：
 - （一）重劃地區及其範圍。
 - （二）法律依據。（應加敘明係依據九二一震災重建暫行條例第三十四條之一規定辦理）
 - （三）辦理重劃原因及預期效益。
 - （四）重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數。
 - （五）安置受災戶用地面積。
 - （六）重劃地區原有道路、溝渠、河川、未登記地土地面積，與預定指配為公共設施用地及安置受災戶土地面積。
 - （七）土地總面積：指計畫範圍內公、私有土地及未登記地之合計面積。
 - （八）公營事業機構所有土地指配為安置受災戶土地面積及協調情形。
 - （九）預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。
 - （十）預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。
 - （十一）土地所有權人平均重劃負擔及安置受災戶用地比率概計。
 - （十二）重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。
 - （十三）財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。
 - （十四）預定重劃工作進度表。



- (十五) 重劃區範圍圖：比例尺不得小於一千二百分之一，並加註非都市土地使用分區、主要道路及公共設施配置。
- (十六) 重劃區規劃圖：以五百分之一比例尺繪製。
- (十七) 重劃區規劃及地籍套繪圖：以五百分之一比例尺繪製。
- 五、重劃區內公有土地，除依農村社區土地重劃條例第十一條規定抵充及指配為公共設施用地者外，餘應優先指配為安置受災戶所需用地，其抵充及指配順序，由重劃主管單位協調決定之。
- 六、安置受災戶所需用地，依前項以公有土地指配結果仍有不足者，以公營事業機構所有土地優先指配之，區內有二以上公營事業機構擁有土地者，其指配順序，由重劃主管機關協調決定之。
- 七、安置受災戶土地若採以素地配售予受災戶者，應配合重劃土地交接時程，同時辦理地籍整理及土地交接；若係由安置單位興建房屋併同土地配售者，安置單位應於地上物補償完竣，且拆遷期限屆滿後方得進場施作。
- 八、農村社區土地重劃及安置受災戶之財務，主辦單位得合併處理，亦得分別處理。其採合併處理者由主辦安置單位負責籌措、調度及辦理結算，採分別處理者，依下述原則辦理：
- (一) 安置單位於受安置戶繳納地價款時，應於收款後一週內全數轉繳重劃單位，至安置土地讓售款額繳清為止。（上述讓售款額係指重劃單位讓售予安置單位之價款）
- (二) 前款土地價款應於重劃主要作業完成後六個月內，辦理財務結算前繳清；其未能以受安置戶繳納之地價款付清者，應由安置單位籌措財源墊支。
- 九、農村社區土地重劃之規劃設計費，得向九二一震災社區重建更新基金申請補助；其餘開發成本亦得向該基金申貸。其成本應將九二一震災重建暫行條例第三十四條之一第二項之補償費概估納入。
- 十、縣（市）政府辦理重劃之人力不足者，得洽商內政部採合辦方式進行開發，其業務分工由雙方商定之。



3.4 區段徵收新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範

內政部九十年十二月十日台九十內中字第 9018325 號令訂定

- 一、以區段徵收方式開發新社區安置受災戶時，除依九二一震災重建暫行條例第三十四條之一及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售作業辦法辦理外，其餘仍按土地徵收條例及其他區段徵收法令規定辦理。
- 二、為安置受災戶，擬以區段徵收開發新社區者，涉及都市計畫新訂、擴大或檢討變更，都市計畫規劃單位應提供新社區開發都市計畫規劃草案內容，送直轄市或縣（市）政府區段徵收主辦單位（以下簡稱區段徵收主辦單位）進行可行性評估後據以辦理。
- 三、區段徵收主辦單位擬訂區段徵收計畫書報核前，應邀集土地所有權人召開說明會，就下列事項詳予說明，並依行政程序法第一百零二條及第一百零四條至第一百零六條規定給予陳述意見之機會：
 - （一）區段徵收之意義及目的。
 - （二）區段徵收區應提供安置受災戶之土地面積及其位置。
 - （三）區段徵收抵價地比例。
 - （四）土地所有權人提供受災戶安置使用土地之補償方式。
 - （五）其他影響土地所有權人之權益事項。
- 四、以區段徵收開發新社區安置受災戶之區段徵收計畫書應載明下列事項，併同土地所有權人陳述意見，報請區段徵收中央主管機關核准：
 - （一）徵收土地或土地改良物原因。
 - （二）辦理區段徵收之法令依據。（應加敘明係依據九二一震災重建暫行條例第三十四條之一規定辦理）
 - （三）有無一併徵收土地改良物。
 - （四）徵收土地或土地改良物所在地範圍、面積及安置受災戶用地面積。
 - （五）徵收範圍內土地權屬、面積統計。
 - （六）土地使用現況。
 - （七）區內有無依法指定之名勝或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施情形。
 - （八）毗鄰接連土地之使用現況。
 - （九）與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形。
 - （十）區段徵收說明會召開情形。
 - （十一）都市計畫或興辦事業計畫概略。
 - （十二）徵收範圍內土地之使用配置。
 - （十三）原位置保留分配土地之差額地價減輕比例。
 - （十四）合法建物拆遷安置計畫。
 - （十五）公有土地之處理及其協調情形。（內應敘明指配為安置受災戶土地面積）
 - （十六）公營事業機構所有土地指配為安置受災戶土地面積及協調情形。
 - （十七）抵價地比例。
 - （十八）開發完成後道路等九項以外公共設施用地預定有償或無償撥用情形。
 - （十九）財務計畫：



1. 預估區段徵收開發總費用。（含依九二一震災重建暫行條例第三十四條之一第二項規定之補償費）
2. 預算編列情形及籌措方式。
3. 償還開發總費用分析。

（二十）預計區段徵收工作進度。

五、區段徵收範圍內之公有土地，除依九二一震災重建暫行條例第三十二條無償撥供開發使用及依土地徵收條例第四十三條優先指配為公共設施用地外，餘應優先指配為安置受災戶用地。上述應受指配之土地順序如下：

- （一）本市、縣（市）有土地。
- （二）本鄉（鎮、市）有土地。
- （三）國有土地。
- （四）他直轄市、縣（市）有土地。
- （五）他鄉（鎮、市）有土地。

六、安置受災戶所需用地，依前項以公有土地指配結果仍有不足者，以公營事業機構所有土地優先指配之，區內有二以上公營事業機構擁有土地者，其指配順序，由區段徵收主管機關協調決定之。

七、區段徵收及安置受災戶之財務，主辦單位得合併處理，亦得分別處理。其採合併處理者，由安置單位負責經費之籌措、調度及辦理結算，採分別處理者，依下述原則辦理：

- （一）安置單位於受安置戶繳納地價款時，應於收款後一週內全數轉繳區段徵收主辦單位，至安置土地讓售款額繳清為止。（上述讓售款額係指區段徵收單位讓售予安置單位之價款）
- （二）前款土地價款應於區段徵收主要作業完成後六個月內，辦理財務結算前繳清，其未能以受安置戶繳納之地價款付清者，應由安置單位籌措財源墊支。

八、區段徵收之規劃設計經費，得向九二一震災社區重建更新基金申請補助；其餘開發經費亦得向該基金申貸。

九、直轄市、縣（市）區段徵收主管機關現有人力顯有不足時，得洽商內政部採合辦方式進行開發，其業務分工由雙方商定之。



3.5 重建新社區開發商業區用地處理規範

內政部九十年十一月二十三日台內營字第 9016725 號函

- 一、為利直轄市、縣（市）政府有效處理九二一震災重建新社區開發商業區用地，促進土地利用及商業發展，特訂定本規範。
- 二、本規範所稱新社區開發商業用地，係指以區段徵收或市地重劃方式開發新社區取得之商業區土地。
- 三、新社區開發之商業用地，除依九二一震災重建暫行條例及其授權訂定之辦法辦理外，其餘仍按平均地權條例、土地徵收條例、市地重劃實施辦法等相關法令規定辦理。
- 四、新社區開發之商業用地，其建築設計、使用種類及使用管制，應依據各新社區都市計畫土地使用分區管制要點、都市設計準則及建築管理等規定進行開發。
- 五、依九二一震災重建暫行條例第三十二條第三項規定以區段徵收方式開發新社區取得之商業區用地，得以讓售方式，提供社區重建之實施者或開發機構依法利用開發。
- 六、新社區開發實施者或開發機構申請開發新社區商業區土地時，應附具整體規劃構想之投資計畫，送請開發主管機關評選最佳規劃案。
前項投資計畫應先依土地使用分區管制要點、都市設計準則及商業區服務範圍之需求類別、數量，訂定未來發展之商業區類別項目。
- 七、投資計畫之內容應包括下列事項：
 - （一）投資土地標示、面積。
 - （二）土地使用分區管制。
 - （三）建設內容概要（含商業類別項目）。
 - （四）營運計畫。
 - （五）建設進度。
 - （六）財務計畫（含擬承購土地價格）。
 - （七）其他必要事項。
- 八、以區段徵收方式開發之商業區用地，其讓售地價及標售底價之訂定，以開發總費用（含九二一震災重建暫行條例第三十四條之一規定減配土地致發給差額地價補償金額）為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。
- 九、以市地重劃方式開發新社區之商業區抵費地以公開標售方式處理，其標售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。
- 十、新社區開發商業區用地之讓售、標售作業，應依九二一震災重建暫行條例、平均地權條例、土地徵收條例、市地重劃實施辦法等相關規定辦理。
- 十一、各新社區都市計畫土地使用分區管制要點應明訂新社區之商業區實施者或開發機構應自承購之日起一年內興工建築；逾期不建築，亦未報准延期建築者，開發主管機關得照原價收回。
前項延期建築之期限，不得逾六個月。
- 十二、以區段徵收或市地重劃方式開發新社區之商業區用地，自辦理完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。



3.6 政府招募民間及慈善團體興建平價住宅作業要點

內政部九十一年十二月九日台內營字第 0910015262 號函

- 一、為配合行政院九二一震災災後重建推動委員會「興建、購置平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」，有效結合民間、慈善團體資源興建平價住宅，提供安置九二一震災弱勢受災戶，加速推動辦理九二一震災復建，特訂定本作業要點。
- 二、縣市政府經綜合其住宅重建供需情形，認為有利用民間、慈善團體資源開發新社區興建平價住宅之需要時，得選擇區位適宜，大小適中之公有可建築用地，招募民間、慈善團體協助開發新社區興建平價住宅。
- 三、縣市政府經招募民間、慈善團體同意興建平價住宅後，應簽訂契約，並將副本函送行政院九二一震災災後重建推動委員會備查；契約內容至少應包含第四點至第九點規定。
- 四、平價住宅土地由縣市政府負責以自有土地、取得其他公有土地，或以租用或設定地上權方式辦理，並據以出具相關文件提供領取建築執照之用，所需經費並得依「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」規定申請撥貸、補助。
- 五、社區內住宅及公共設施興建費暨相關開發費用由民間、慈善團體出資辦理，社區外必要公共設施興建，由當地縣市政府配合辦理，符合新社區開發相關補助規定者，並得依規定程序申請補助。
- 六、平價住宅之規劃設計、發包施工、監造及建築執照申請等開發作業，由民間、慈善團體辦理，並由當地縣市政府予以協助。
- 七、平價住宅之規劃設計應經當地縣市政府核准後辦理。
- 八、平價住宅興建完工，取得使用執照完成接水接電後，由縣市政府輔導興建單位優先依九二一震災新社區開發相關規定辦理受災戶進住、管理維護及營運為原則；並於安置後，由民間、慈善團體無償贈與並點交當地縣市政府。社區開發作業流程如附圖。
- 九、民間、慈善團體興建途中因故停工，縣市政府得視情形予以接辦，俾順利興建完成。
- 十、對辦理興建平價住宅之民間、慈善團體，應由政府予以公開表揚；社區內適當地點於徵得縣市政府同意後設置相關標誌，敘明捐贈之團體名稱及興建過程。
- 十一、其他未盡事宜由縣市政府與民間、慈善團體依相關規定視個案協調辦理。



4.1 九二一震災重建新社區開發住宅設計準則

內政部九十年十二月六日台九十內營字第 9067531 號函

一、總則

- (一) 適用範圍：九二一震災重建區新社區住宅之設計除依建築法及相關法規規定外，應參本準則辦理之。
- (二) 住宅類型：住宅類型以二層樓至四層樓之透天型式住宅為主，並得配合實際需求規劃公寓式或高層集合住宅。
- (三) 社區意識：為凝聚社區共識，新社區住宅規劃應以能反應地區特性及提升社區意識之設計為原則。

二、建築設計

(一) 建築配置

1. 建築族群以鄰里單元配置為原則，每一鄰里單元規模應適中，且同一類型住宅以集中配置為原則。
2. 公寓式之連棟住宅，其正面長度不得超過 80 公尺，若超過，其底層應留設通道前後連通。
3. 住宅配置應考量建築物內外各空間活動頻率、強度及私密性等因素，對於易受干擾之空間，可配合植栽配置，以降低其噪音干擾及確保其私密性。

(二) 外部空間

1. 族群包被之外部空間，應配合建築量體，塑造為符合人性感觀尺度之舒適空間。
2. 靠近中庭部分以配置低樓層建築物，越往外圍依次遞增其量體高度為原則，或採用退縮高度方式，以避免造成中庭空間之壓迫感。
3. 外部空間應避免分割零碎，且其間應有適當的步道系統予以聯接，為提高使用性，可考量於中庭或開放空間設置具有頂蓋之迴廊，其迴廊與建築物相接時，其度不得超過三公尺，連接部分不超過基地面積百分之五時，不計入建蔽率或容積率。

(三) 通路

1. 基地內主要適路之寬度應至少為六公尺，以供緊急救難車輛直接通達各住宅單位。
2. 各鄰里單元出入道路審以環狀道路設計為原則，並可連接至各住宅單元，避免死巷或囊底路型式，其與主要首路連接處，應設置有減緩車速之裝置。
3. 行人活動軸線或人行步道空間應與相臨街廓聯接，其與主要道路交會時，宜採立體交叉方式，並應考量腳踏車與殘障者通行之便利性與安全性。

(四) 造型

1. 應將當地自然人文景觀、地方文化特性、歷史傳承或建築意象等元素適度反應於建築造型上。
2. 建築物造型、量體比例及開口部設計應與鄰近建築物相調和。
3. 各住棟應考量利用量體高低配置、立面、顏色變化、植栽或住棟出入口意象元素，以方便住戶之辨識。

(五) 色彩

1. 不同族群或區位之建築物可考量以不同顏色加以區分，但不宜採用對比過大之顏色。



2. 色彩與外牆材料密切關連，且以自然色系為原則，並應儘量使用建材本身的色彩，減少飾面塗裝之油漆或塗料。
3. 建築物色彩應使用和緩之色系，且需不易褪色、耐髒。於入口或節點處可適量使用亮度較高之色彩，以營造視覺景觀之吸引力。

(六) 材料

1. 應考量當地地方文化特性、歷史傳承或建築意象之表達。
2. 建築物外牆應儘量避免使用金屬或高反射性之材料。
3. 建材之選用，應考量當地自然氣候之影響，其採用木構造及型鋼構造時，對於抗風、耐震、防火、防蟲防腐及防潮等因素，選用合適之系統工法及材料，並應符合相關規範之規定。
4. 窗戶玻璃材料以採用不反光者為原則。

(七) 屋頂

1. 建築物頂層及屋頂突出物除依法留設避難平台外，其餘部分應儘量設置斜屋頂，並依下列規定設置：
 - (1) 朝向：建築物凡面向道路或公園等開放空間者，其斜屋頂面應朝向該道路或公園。
 - (2) 斜度：建築物斜屋頂其斜面坡度（底比高）不得小於四比一，且不得大於一比一，且建築物各部分斜屋均宜採取同一坡度。
 - (3) 排水：斜屋頂屋面的排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。
 - (4) 顏色及材料：斜屋應配合建築物色系，避色使用反光強對比顏色，並採用石板或瓦為主要材料。
 - (5) 屋頂出挑應避免太寬，以免屋頂份量過份突出。
2. 屋頂平台部分，應規劃配置收訊天線或曬衣等設施空間，並適當予以遮蔽或美化。
3. 屋頂上除樓梯間、屋頂水箱、天線等建築物必要之附屬設施外，不得搭建廣告物。
4. 屋頂層附設之各種空調、視訊機械等設施應自女兒牆或簷口退縮設置，並應配合建築造型予以景觀美化處理。
5. 每一棟建築物屋頂突出的樓梯間，應檢討設置面積不小於 0.8 平方公尺之通風氣窗。

(八) 綠建築設計

1. 基地綠化

- (1) 在確保容積率的條件下，應儘量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間。空地上除必要設施物外，應儘量保留為綠地。
- (2) 外部空間應配合整體規劃，種植適合當地氣候環境之植栽，除為提供活動需求的考量外，應盡量減少大面積人工草坪、花圃或單一種大量植栽方式之設計。
- (3) 屋頂或陽台可考量花台設計以加強綠化，但須注意覆土量及防水對策。

2. 基地保水

- (1) 地下室開挖應避免全面開挖，至少應保育法定空地四分之一以上之未開挖面積，方能確保基地保水效能。
- (2) 建築物外部空間如露天步道、廣場、停車場或車道等人工鋪面應儘量設計成透水鋪面。



3. 節約水資源

- (1) 住宅區內各空間之用水器具，應盡量採用符合國家標準之節水器具。
- (2) 座式馬桶以採用二段式節水器具為原則。

4. 日常節能

- (1) 住宅區內建築物應能符合節能法規規定。
- (2) 屋頂應避免開設水平天窗，並應加強其隔熱處理，但斜屋頂可開窗，以利垂直重大通風。
- (3) 建築物開窗率宜考量控制在 30% 以下，以達到降低空調耗能目的，惟應兼顧採光效能及視覺景觀之處理。
- (4) 住棟儘量以面向南北向配置為主，落地窗或大開窗面積應避免配置於東西向，開口部位應加強外遮陽設計，以降低室內日射得熱及空調耗能。
- (5) 住宅單元之空調機能及其所需之設備空間應預為規劃留設，如採分離式空調，應預先規劃主機設備之設置空間及其管線配置方式。
- (6) 建築物室內應採用淺色或明色系顏色，以提高照明效率。
- (7) 須考慮基地長年風向，避免冬季寒風直驅入室，並能引入夏季涼風，達到自然通風之要求。

5. 環保及資源再利用

- (1) 建築物之建材應盡量採用低耗能、可回鑿再利用（如再生地磚、面磚等）之環保建材。
- (2) 室內空間應考量不同隔間型式之可能，或採用方便彈性隔間之輕隔間系統，以符合居住者不同之需求，避免二次施工之資源浪費。
- (3) 於不過度增加工程造價原則下，可考量使用鋼構造或木構造建築，以利於環保。
- (4) 建築物外觀以簡樸素雅為主，避色不必要的裝飾造型表現而費建材。

6. 廢棄物減量

- (1) 基地開發應避免過度改變地形地貌或大規模開挖地下室，其土方開挖及回填應盡量達到平衡為原則。
- (2) 規劃設計應考量引進營建自動化工法，以降低營建污染。

7. 污水及垃圾改善

- (1) 建築污水設備管線設計除應依現行建築相關法規規定設計，對於設置於陽台之洗衣雜排水不宜與陽台雨水系統管線合用，應盡量將其導入污水管線中。
- (2) 垃圾處理應充分考量安全、衛生、環保（資源回收）及易於管理等原則，並需考量垃圾車定期出入動線，公寓式或高層集合住宅應考量留設公共垃圾收集、分類及資源回收處理空間，並注意其空間景觀及衛生環境之處理。

(九) 無障礙設計

1. 室內外供公眾使用之空間、設施與場所應配合規定為無障礙設計。
2. 外部活動空間應避免設置過多的階梯，應改以斜坡道設計為原則。

(十) 安全管理及防災

1. 為確保安全防災功能，戶外空間應規劃能緊急到達之動線。



- 2.除主要構造物需檢討達到耐震標準外，其他附屬建物或提供社區活動之設施物，應配合檢討其耐震性。
- 3.社區如為安全考量需設置圍牆時，應儘量避免採用實體牆面型的傳統圍牆，宜採用視覺可穿透型之綠籬型圍牆。同時應考慮配合周圍地區環境，達到公共綠化之功能。

三、住宅單元設計

(一) 住宅單元坪數

政府開發之新社區，住宅單元應符下列規定：

- 1.公寓式或高層集合住宅，扣除陽台、公共設施面積（含大公、小公），自用面積以三十四坪為上限。
- 2.透天式住宅扣除陽臺、樓梯間及屋頂突出物，自用面積以 34 坪為上限。

(二) 單元空間機能

- 1.透天厝部分每一層應至少能配置一間居室，其主要空間應儘量面向中庭等開放空間設置。
- 2.單元空間長寬比應考量家具設及使用方便性，並應妥善規劃室內各公共、私密空間之關係與配置，如廁入口之私密性，客、餐廳宜有適當區隔。
- 3.室內各空間通風採光應良好。
- 4.浴廁應考量乾濕分離、同時使用之多功能設計。
- 5.每戶入口宜有門廳（玄關）或儲藏空間之設計。

(三) 空間淨高度

室內之各空間最小淨高度，依下表規定：

類別／尺寸	最小淨高度（公分）
居室	260
非居室	240
樑底高度	210
整體及設有天花板之浴室	210
附記	一、如為無樑結構系統者，居室最小淨高度得以二五〇公分為準。 二、所稱淨高度係指室內地板至天花板之高度。

(四) 陽台及露台

- 1.陽台或露台設置除考量景觀因素，應有防杜將來產生違建之設計。
- 2.陽台或露台應退縮於建築物立面內，或與立面成嵌入狀，陽台欄杆應具厚實感並與立面相融合。
- 3.為考量洗晒衣等工作需求，後陽台之寬度至少為 1.5 公尺，並利用空心磚、混凝土板或可調式百葉鋁板等材料砌建成可透光通風，且不影響建築物立面景觀之設計。
- 4.後陽台地面應低於室內地面至少 3 公分，並應有適當之排水坡度；陽台供洗衣及晒衣使用者，應附設晒衣設備，洗衣用水槽或預留洗衣機位置，應配合給水、熱水及瓦斯等配合位置及熱水器之排氣空間。
- 5.陽台欄杆應符合安全需要，其統一裝設防護及植栽用裝置物者，應符合逃生及緊急出入之需。



(五) 維生條件

- 1.住宅單元每一居室均應能自然採光，其採光面積不得小於該室樓地板面積之八分之一，若採光窗外側設有陽台時，其採光窗寬度應予增加。
- 2.住宅單元內容各空間配及隔間設置，應考量自然通風等環境效應。
- 3.主要採光面（如客廳或臥室等）如朝向東西向時，應加強外遮陽處理。

四、設備設計準則

(一) 給水系統

- 1.給排水配管不得埋入混凝土結構體或構造體內，必須安裝於垂直管管道間及水平管道間內，蓄水槽或主要供水接點等水管接續處設置彈性接管，留設適當的維修口與清除口；並防止水銹現象發生。
- 2.住宅各戶水錶或集合住宅總水錶，應裝設於室外易於檢查處所；公寓式或高層集合住宅各分戶水錶，應集中裝置於屋頂，表位順序以面向出水口，由右至左依序排列並標示號碼。
- 3.公寓式或高層集合住宅利用蓄水池及重力水箱間接給水者，以共用出入口之各戶住宅使用一組給水系統為原則，其受水槽位置應顧及公共安全、衛生及景觀。
- 4.蓄水池應以鋼筋混凝土或防水、防銹、無毒性之不然材料建造；蓄水池應以獨立結構設於地坪上，並與污水池隔離。蓄水池池底、池壁、池頂應參考左列標準，留設檢修用之工作空間：
 - (1)池底與地坪之淨距離：45公分以上。
 - (2)池壁與周壁之淨距離：45公分以上。
 - (3)池頂與平頂間，留設足供出入人孔之空間。
- 5.重大水箱，應以鋼筋混凝土或防水、防銹、無毒性之不然材料建造；採用成品水箱，應設計堅固之支架。為考量景觀因素得設置於斜屋頂中，如外露於屋平台，則應考量適當之遮蔽美化。
- 6.公寓式或高層集合住宅給水泵浦不得設於地面第一層公共通道或樓梯間；陸上式泵浦應設置基座，沉水式泵浦應配合水池空間裝置。

(二) 排水系統

- 1.排水系統之通氣管及管道間穿過屋面處，應有防水處理；管身應連結牢固，頂部並應加設泛水及網罩裝置。
- 2.排水系統配管，應配合建築構造規劃路徑，並以設置最管或管道間為原則，管道間宜於每層樓向非居室開設檢修口。
- 3.附設污水處理設施之位置，以住宅背面或側面為準；其設於住宅正面時，應與住宅出入口及出入通保持適當之距離。
- 4.社區計畫興建戶數超過一百戶或計畫容納人口超過五百人者，應設置專用下水道。但下水道法規另有規定者，從其規定。

(三) 電氣設備

- 1.住宅應儘可能採用低壓市電供應，除公用設備用電外，每戶用電以採用單相三線 220/110 伏特之系統為原則。



2. 配電場所（室）以設於空地或地面第一層為原則，其設於地下室者，應符合有關規定。變電設備、緊急發電機及配電盤等，應安裝於離地面高 20 公分以上之混凝土臺上。
3. 公寓式或高層集合住宅之電錶箱應集中裝設於地面第一層之公用樓梯間，其總戶數超過 20 戶者，以集中裝置於電錶室或分層裝在各層之公用空間為原則。
4. 住宅室內外之照明設備應以高效能之省能燐具設計為主，避免採用鎢絲燈泡等耗能燈具，其為日光燈具，應儘量採用電子式安定器以減少耗電。
5. 公寓式或高層集合住宅之公用通道、樓梯間，得視實際需要設三路開關控制；相連設之照明燈具，以分別裝設開關為原則。共用對講機、緊急照明燈、電視天線、清洗工具等使用之電源插座，按實際需要裝設之。
6. 住應裝置門鈴及按鈕，其為公寓式或高層集合住宅者，應裝置對講機、對講母機、配線盒及門鎖控制設備等，並應配合大門裝設之。
7. 公寓式或高層集合住宅，應採用共用之電視天線，主天線應設於屋頂並固定銀好，主配線箱應設於屋頂樓梯間內，裝高 30 公分，其各層配線箱應設於公共通道或樓梯間內，裝高 30 公分；各戶住宅以預量至少一個電視天線出線口為原則，裝高 30 公分。

（四）燃氣設備

1. 使用天然氣、煤氣或液化石油氣之供氣管路，應符合左列規定：
 - （1）室內配管以明管為原則，配管穿通牆壁處，應加保護套管。
 - （2）供氣管應與電氣、電信、電氣等管道間及昇降機之機道分離裝設，供氣管裝置於專用管道間者，應留設檢修用之工作空間。
 - （3）供氣管與低壓電線、接地線，應保持 15 公分以上之距離；與電錶、電氣開關，應保持 60 公分以上之距離；與避雷設備應保持 1.5 公尺以上之安全距離。
2. 燃氣設備之計量表，以安裝於住宅外部為原則；其位置應利於抄表與檢查，並應與冷氣機、熱水器、電氣開關等保持 30 公分以上之距離，但不得設於安梯間內。
3. 未有天然氣供應之地區，應於陽臺等通風良好位置預留淨高 80 公分以上之瓦斯鋼瓶放置空間，並預留供氣配管位置。

（五）其他設備

1. 住宅出入口或共用出入口附近，應預留供門牌及電力、自來水、瓦斯、稅捐等編號牌裝設之位置。
2. 受信箱應統一型式，集合住宅受信箱以集中設置於共同出入口附近為準。
3. 住宅單元之空調機能應配合室內隔間規劃，並預為考量分式空調之設計。



5.1 災區重建新社區財務計畫規範

內政部九十一年一月三十日台內營字第 0910081465 號函頒

一、經費來源：本實施方案所需開發經費由重建更新基金撥貸或補助（序號 1）。

二、開發經費（序號 1）：

（一）社區規劃設計及施工管理等之技術顧問相關費用。

（二）土地開發或負擔總費用：

土地以區段征收取得之開發總費用：徵收私有地之現金補償地價、有償撥用公有地地價、公共設施費用及貸款利息等項之支出總額。

土地以市地重劃取得之負擔總費用：工程費用、重劃費用及貸款利息等項之支出總額。

對於區段征收或市地重劃區內土地所有權人因九二一暫行條例第三十四條之一規定減配土地致發給差額地價補償金額。

（三）住宅興建經費：建築、水電工程等規劃、設計、發包、施工之相關經費及住宅社區內公共設施費用。

（四）環境監測費用。

（五）其他費用。

為降低開發成本照顧受災戶，前開經費除下列項目由重建更新基金補助外，其餘經費均攤入開發興建成本。

相關規劃工程設計及施工管理等之技術顧問費用。

整體測量規劃、區段徵收或市地重劃作業、整地、道路、排水、污水處理設施、公園、綠地、共同管道及公共設施管線等公共設施規劃設計費。

共同管道工程費部分，由重建更新基金補助三分之一。

聯外道路（包括區內主要幹線道路連接到區外之道路）、區內大型公園、社區活動中心、污水處理設施、排水幹線等公共設施用地取得與地上物拆遷等費用。

聯外道路（包括區內主要幹線道路連接到區外之道路）、區內大型公園、社區活動中心、污水處理設施排水幹線等公共設施工程費用。

三、住宅部分（序號 2）：

（一）住宅類別：出售住宅、出租住宅及救濟性住宅。

（二）每戶售價：以每建坪售價不得超過六萬元，每戶房地總價不超過三五〇萬元為原則。

（三）住宅配予受災戶方式：

出售住宅：以其出售住宅價款歸墊重建更新基金（序號 5）。

（1）出售給受災戶。

（2）出售住宅價款得辦理下列貸款（序號 11）：

A.承購戶申辦中央銀行九二一地震災民重建家園緊急融資專案貸款。

a.貸款資格：應符合中央銀行九二一地震災民重建家園緊急融資專案貸款之申貸條件者。



b.貸款額度及利率：核貸額度由承辦銀行依其授信作業辦理，惟每戶最高貸款額度為三五〇萬元，一五〇萬元以下免息，一五〇萬元以上至三五〇萬元，固定年利率百分之三。

c.貸款期間及償還方式：貸款期限最長二十年，貸款本金及貸款期間全部利息自第四年起平均攤還。

B.承購戶於申辦前開貸款時，擔保品不足之部分，承辦銀行得移送信保基金保證。

出租住宅及救濟性住宅：無償交由地方政府經營管理（序號6、12）。

四、公共設施用地（序號3）：

（一）依規明定無償登記地方政府所有者如下（序號7）：

以區段征收取得者：道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等用地。

以市地重劃取得者：道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等用地。

（二）前項以外之其他公共設施用地（含重建基金補助之聯外道路、區內大型公園、社區活動中心、污水處理設施、排水幹線等公共設施用地）（序號8、9）：

以區段征收取得者：有償或無償撥供需地機關或讓售供公營機關使用。

以市地重劃取得者：需地機關應配合編列預算價購，但依法得民營之公用事業用地，得辦理公開標售。

五、商業區用地（序號4、10）：

（一）以區段徵收方式取得之商業區用地，得以讓售、標售方式辦理。

（二）以市地重劃方式取得之商業區抵費地，以公開標售處理。

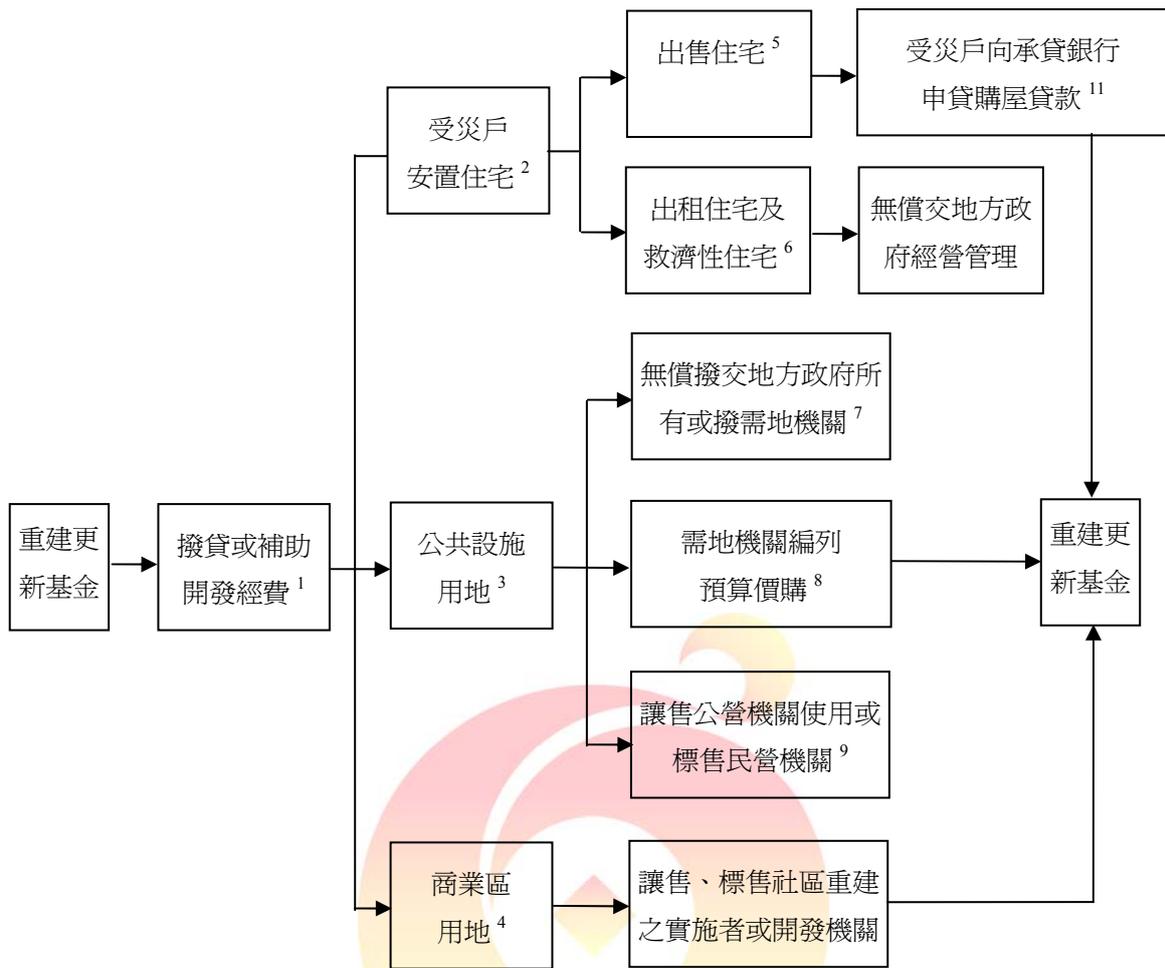
（三）商業區用地總開發成本原地主不能享有重建更新基金補助費。

六、其他事項：

（一）市地重劃土地所有權人以補助公共設施降低開發成本計價，應以地主領回每戶以三十坪為限超過部分按實際開發成本（含補助公共設施經費）計價。

（二）用以安置受災戶之用地，於送評議委員會評議地價時，應扣除政府補助費。

七、附錄：財務運作機制流程圖。



重建更新基金辦理震災地區新社區開發之財務運作機制流程圖



6.1 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

內政部九十年十一月十四日台九十內營字第 9016114 號函

一、補助對象：

- (一) 九二一地震重建區政府辦理之新社區開發地區，合於本要點補助項目者，均得依規定申請補助。
- (二) 同一申請計畫已接受相關機關（構）補助在案者，不予重複補助。

二、補助經費來源：九二一震災社區重建更新基金。

三、審核單位：內政部。

四、執行單位：內政部營建署、直轄市、縣（市）政府。

五、補助項目：開發可行性評估作業費、整體測量規劃、區段徵收、徵收或市地重劃作業、整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道及公共設施管線等公共設施規劃設計費。

六、補助標準：

- (一) 開發可行性評估作業費：每一社區最高十萬元，惟仍應依政府採購法「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」辦理。
- (二) 徵收、區段徵收、市地重劃作業費：
徵收：依內政部訂頒之「直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準」辦理。
區段徵收及市地重劃：每公頃最高五十萬元。
- (三) 整體測量規劃費：
測量作業費：每公頃最高一萬五千元。
規劃作業費：面積五公頃以下，每公頃最高十萬元，超過五公頃不足十公頃部分，每公頃最高八萬元。超過十公頃部分，每公頃最高三萬元。
整體測量規劃若情況特殊案件，可專案報准增加補助經費。
- (四) 整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道、公共設施管線規劃設計費：依政府採購法「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」辦理。

七、申請計畫、審核及撥款程序：

- (一) 依九二一震災社區重建新社區開發及審核及經費撥付作業流程辦理。
- (二) 主辦單位委託技術服務廠商進行開發可行性評估作業後，可檢具委託合約書，向營建署申請撥付開發可行性評估作業費。
- (三) 主辦單位進行研擬綜合規劃書及概算前，可視需要檢具申請書件（附表一）向營建署申請撥付先期規劃作業費，包括整體測量規劃費（總費用百分之五十）及區段徵收、徵收或市地重劃先期作業費（每公頃最高三十萬元）。
- (四) 主辦單位研擬財務計畫書經「九二一震災社區重建更新基金管理委員會」同意核貸經費後，可擬具申請書件（附表二）向營建署申請撥付規劃設計費及剩餘之徵收、區段徵收或市地重劃作業費。營建署於接獲本項申請書時先撥付徵收、區段徵收剩餘作業費，完成執照申請時，撥付市地重劃剩餘作業費及剩餘整體測量規劃費（總費用百分之五十）暨工程規劃設計費百分之七十。
- (五) 主辦單位於工程完成驗收決算後，可擬具申請書件（附表三）向營建署申請撥付工程規劃設



計費百分之三十。

八、經費運用及管考：

- (一) 經核定之補助款應專款專用，不得移作他用。
- (二) 受補助單位應於結案後一個月內，檢具委託契約書、支出原始憑證及結案報告，送內政部營建署轉送行政院「九二一震災社區重建更新基金管理委員會」。
- (三) 直轄市、縣（市）政府應指定專責單位作為本補助計畫之統籌受理及聯繫窗口，並訂定管考計畫據以實施查核。

九、申請計畫書基本內容：

- (一) 計畫目標，實施時程。
- (二) 實施地點相關位置、範圍及規模。
- (三) 預定工作項目、內容、經費需求、實施進度。





6.2 九二一震災重建地區示範性社區重建地質鑽探經費補助作業要點

內政部九十年十一月一日台內營字第九〇六七〇五〇號令發布

內政部九十一年四月十一日台內營字第〇九一〇〇八二五五二號令修正第二點條文

內政部九十二年一月六日台內營字第〇九二〇〇八四〇八三號令修正第二點條文

內政部九十二年七月二十八日台內營字第〇九二〇〇八七九四二號令修正第二點條文

內政部九十三年三月八日台內營字第〇九三〇〇八二四四〇號令修正第二點條文

- 一、為辦理九二一震災重建地區示範性社區重建地質鑽探經費補助之申請，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱示範性社區，係指集合式住宅社區原地重建或以都市更新方式辦理重建及政府辦理之新社區開發地區，依建築技術規則建築構造篇第二章第二節規定須辦理地質鑽探且在中華民國九十三年六月三十日以前取得建造執照者。
- 三、申請、審核、撥款及決算程序：
 - (一) 於九二一震災後經判定為全倒或半倒且已拆除地上物，如有地下室並領得拆除執照之集合式住宅受災戶，得以起造人名義檢具九二一震災重建地區示範性社區重建地質鑽探經費補助申請書（如附件一）及相關資料照片向當地縣（市）政府提出申請。
 - (二) 縣（市）政府審查完竣並據以填列九二一震災重建地區示範性社區重建地質鑽探經費補助審查表（如附件二）後，以正本函送內政部營建署（以下簡稱營建署）辦理，並副知行政院九二一震災災後重建推動委員會。
 - (三) 縣（市）政府俟申請案件同意撥款後，應立即將領款收據及納入預算證明函送營建署（中區工程處）辦理撥款。
 - (四) 起造人應委託登記有案合法之鑽探業者於建築設計人監督下進行鑽探工作，並於完成地質鑽探後檢具起造人與鑽探業者書立之撥款委託書向縣（市）政府申請經費，縣（市）政府查核鑽探報告符合建築技術規則之規定後，撥付補助款至鑽探業者於銀行開立之帳戶。
 - (五) 縣（市）政府於年度終了前二十日內（一月二十日以前）應填具補（捐）助其他政府機關或團體私人經費報告表（如附件三），以正本函送營建署，俾辦理決算作業。
- 四、由政府辦理之新社區開發地區其地質鑽探費之補助，不受第二點申請期限及第三點規定限制，動支時循行政程序申請補助。
- 五、補助原則：

依鑽探深度每公尺補助新臺幣三千五百元整（包括鑽探報告、技師簽證等費用）。



6.3 九二一地震重建區都市更新地區及新社區開發地區技術顧問費用補助作業要點

中華民國九十年十月三十日台內營字第九〇八五九八九號令發布

一、為辦理九二一地震重建區都市更新地區及新社區開發地區相關規劃工程設計及施工管理等之技術顧問費用申請補助，特訂定本要點。

二、補助對象：

已核定之都市更新地區及政府辦理之新社區開發地區，合於本要點補助項目者，均得依規定申請補助。但同一申請計畫已接受相關機關（構）補助在案者，不予重複補助。

三、補助經費來源：九二一震災社區重建更新基金。。

四、審核單位：內政部營建署（以下簡稱營建署）

五、執行單位：直轄市、縣（市）政府

六、補助項目：

（一）新社區開發地區相關規劃工程設計及施工管理等之技術顧問費用，技術顧問工作項目，如附件四。

（二）都市更新地區相關規劃工程設計及施工管理等之技術顧問費用，技術顧問工作項目，如附件五。

七、補助標準：

在原預算額度內，參照機關辦理工程委託專案管理廠商評選及計費辦法附表「專案管理費建造費用百分比上限標準表」規定調整勻支。

八、計畫申請、審核及撥款程序：

（一）申請補助單位，應依規定格式製作申請計畫，送直轄市、縣（市）政府審核。

（二）直轄市、縣（市）政府完成計畫審核後，應檢具申請補助計畫總表、申請書、計畫書，連絡單位基本資料函送營建署辦理申請補助（如附件一/1、一/2、二/1、二/2、三/1、三/2）。

（三）委託營建署辦理者，得另訂定委託代辦協議書。

九、計畫書基本內容：

（一）計畫目標，實施時程。

（二）實施地點相關位置、範圍及規模。

（三）預定工作項目、內容、經費需求、實施進度以及預期效益、成果。

（四）附錄（相關管考表格及必備文件）。

十、經費運用及管考：

（一）經核定之補助款應專款專用，不得移作他用。

（二）直轄市、縣（市）政府應指定專責單位作為本補助計畫之統籌受理及聯繫窗口，並訂

十一、本要點未規定事項，依營建署補助地方政府辦理營建建設計畫經費實施要點辦理。



6.4 九二一地震重建區新社區開發地區及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費補助作業要點

中華民國九十年十月三十日台內營字第 9085989 號令發布

- 一、為辦理九二一地震重建區新社區開發地區及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費用申請補助，特訂定本要點。
- 二、補助對象：

已核定之都市更新地區及政府辦理之新社區開發地區，合於本要點補助項目者，均得依規定申請補助。但同一申請計畫已接受相關機關（構）補助在案者，不予重複補助。
- 三、補助經費來源：九二一震災社區重建更新基金。
- 四、審核單位：內政部營建署（以下簡稱營建署）
- 五、執行單位：直轄市、縣（市）政府
- 六、補助項目及經費：
 - （一）補助項目：

新社區開發地區：聯外道路、大型公園、社區活動中心、排水幹線、區內道路、排水設施等公共設施。

都市更新地區：道路、溝渠、鄰里公園、兒童遊戲場、廣場、綠地、停車場、下水道等公共設施。
 - （二）補助標準：

經費補助每公頃以不超過新臺幣一千五百萬元為原則，如有特殊個案須提報詳細工程計畫由審核單位專案審查之；復舊工程費按實際損壞情形實質審查。

前目都市更新地區公設施興建及復舊工程費之補助，以都市更新區內各項公共設施工程費（各單項工程單價×各單項工程數量）之總和為補助標準。但其各單項工程單價編列不得超過參考單價表（如附表）之數額。
- 七、計畫申請、審核及撥款程序
 - （一）申請補助單位，應依規定格式製作申請計畫，送直轄市、縣（市）政府審核。
 - （二）直轄市、縣（市）政府完成計畫審核後，應檢具申請補助計畫總表、申請書、計畫書，連絡單位基本資料函送營建署辦理申請補助（如附件一至三）。
 - （三）委託營建署辦理者，得另訂定委託代辦協議書。
- 八、計畫書基本內容：
 - （一）計畫目標、實施時程。
 - （二）實施地點相關位置、範圍及規模。
 - （三）預定工作項目、內容、經費需求、實施進度以及預期效益、成果。
 - （四）附錄（相關管考表格及必備文件）。
- 九、都市更新地區公共設施工程採購：

本項工程由都市更新會辦理時，應依政府採購法相關規定辦理。
- 十、經費運用及管考：
 - （一）經核定之補助款應專款專用，不得移作他用。



(二) 直轄市、縣(市)政府應指定專責單位作為本補助計畫之統籌受理及聯繫窗口，並訂定管考計畫據以實施查核。

十一、本要點未規定事項，依營建署補助地方政府辦理營建建設計畫經費實施要點辦理。





6.5 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

內政部九十年九月十日台九十內營字第 9085335 號函發布
內政部九十一年五月三日內授營土字第 0910083492 號函發布
修正條文貳-三、貳-四(二)、貳-五(二)(三)
內政部九十一年十一月十五日內授營土字第 0910082056 號函發布
修正條文貳-四(二)及其附表
內政部九十二年三月五日台內營字第 0920085144 號函發布
修正條文壹-三(一)、壹-四(二)、壹-四(三)、貳-四(一)、貳-五(四)
內政部九十二年六月二十五日台內營字第 0920087269 號函發布
修正條文貳-三、貳-四(二)、貳-五(三)、(四)、(五)、(六)

壹、撥貸

一、目的及依據

為利直轄市、縣(市)政府及各開發主體，辦理九二一震災重建新社區開發、都市更新地區內土地徵收作業，以加速重建進度，依據九二一震災重建暫行條例第七十條第一項第二款及「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」規定，訂定本須知。

二、撥貸經費來源

九二一震災社區重建更新基金預算。

三、撥貸對象

- (一) 重建區內以徵收、區段徵收、有償撥用、價購、租用或設定地上權等方式辦理新社區開發之開發主體(內政部、縣(市)政府)。
- (二) 重建區內以徵收、區段徵收方式辦理都市更新之內政部、直轄市、縣(市)政府。

四、撥貸之申請、審核及撥款程序

- (一) 新社區開發主體於完成整體規劃後，依開發計畫、財務計畫等估算開發總費用(含土地取得所需費用)及資金需求量，向內政部申請撥貸，並經內政部審核提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會(簡稱基金管委會)審議通過後，開發主體向承貸銀行設立新社區開發融資運用專戶(以下簡稱融資專戶)，並由內政部將所需土地取得費用撥入該專戶。
- (二) 新社區開發以內政部為開發主體時
採徵收方式辦理者：縣(市)政府應於徵收公告五日內，檢附徵收公告函、土地補償清冊、土地改良物補償清冊或其他補償費用清冊、領款收據等相關文件，向內政部申請撥款，並由內政部於融資專戶內撥付所需款項。
採區段徵收方式辦理者：縣(市)政府應於區段徵收公告期滿後三日內，檢附徵收公告函、土地補償清冊、土地改良物補償清冊或其他補償費用清冊、領款收據等相關文件，派專人持向內政部申請撥款，並由內政部於融資專戶內撥付所需款項。
區段徵收辦理期間，原土地所有權人依規定改領現金補償或經核定不發給抵價地應發給現金補償者，縣(市)政府應檢附前項規定清冊等文件，向內政部申請撥款。
採有償撥用方式辦理者：縣(市)政府應於有償撥用計畫核准後，由該府於所設融資專戶內



撥付地價款。

採價購方式辦理者：於購地興建計畫及地價款，報奉重建委員會及行政院核准，並依相關規定辦理購地手續後，由內政部於融資專戶內撥付購地款。

前述採徵收或區段徵收方式辦理者，其土地及土地改良物分別徵收或有補辦徵收情形時，縣（市）政府應依前項規定之時間，檢附所需清冊等文件，向內政部申請撥款。

（三）新社區開發以縣（市）政府為開發主體時

採徵收及區段徵收方式辦理者：縣（市）政府應於徵收公告期滿後十五日內，由該府於所設融資專戶內撥款發放。

採有償撥用方式辦理者：縣（市）政府應於有償撥用計畫核准後，由該府於所設融資專戶內撥付地價款。

採價購、租用或設定地上權方式辦理者：縣（市）政府應於購地、租用或設定地上權興建計畫及土地款（購地款、租金或地上權權利金），報奉重建委員會，或重建委員會及行政院核准，並依相關規定辦理購地、承租或設定地上權手續後，由該府於所設融資專戶內撥付所需土地費用。

（四）重建區內內政部、直轄市、縣（市）政府以徵收、區段徵收方式辦理都市更新者，其撥貸之申請、審核及撥款程序、核銷作業、資金回收，比照本須知壹之四、五、六等相關規定辦理。

五、核銷作業

（一）內政部或縣（市）政府對於新社區開發所發放之各項補償費，如有撤銷徵收或撤銷區段徵收或收回者，應依規定將補償費繳回。

（二）以內政部為開發主體之新社區開發，縣（市）政府於發放徵收或區段徵收之各項用地補償費後，應檢附印領清冊等憑證，報請內政部辦理核銷，並結清各項費用。至縣（市）政府為開發主體之新社區開發所發放之各項用地補償費，應自行依規定辦理核銷。

六、資金回收

新社區開發主體（內政部、縣（市）政府）於開發完成後，應將所貸土地取得所需費用計入開發總費用，並於房地配售重建戶，或於其他可建築用地經標、讓售、撥用後，由其得款回收歸墊。

貳、補助

一、目的及依據

為降低重建區新社區開發成本，減輕重建戶購宅與縣（市）政府取得公共設施用地負擔；及加速都市更新地區公共設施用地取得；暨解決重建區都市計畫區內斷層帶土地及無法原地重建土地問題，依據「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，於九二一震災社區重建更新基金預算編列補助取得公共設施用地所需費用。

二、補助經費來源

九二一震災社區重建更新基金預算。

三、補助對象

重建區內新社區開發主體（內政部、縣（市）政府）及都市更新地區內實施權利變換之實施者。但同一新社區開發計畫或都市更新地區之公共設施用地取得費用如經相關機關（構）補助有案者，不得重複申請補助。



四、補助項目

- (一) 重建區內經內政部核定開發之新社區，其聯外道路（包括區內主要幹線道路連接到區外之道路）、區內大型公園、社區活動中心、共同管溝、排水幹線等公共設施用地之徵收及地上物拆遷補償費、購地款、有償撥用地價款、租金或地上權權利金等費用。
- (二) 重建區內都市更新事業計畫核定發布實施後，其權利變換範圍內列為共同負擔之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項公共設施用地。其補助標準，土地以都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）政府核定發布日當期之公告土地現值及徵收加成補償成數計算；地上物以直轄市、縣（市）政府按徵收當期補償標準查估之金額計算。
- (三) 重建區都市計畫區內斷層帶土地及無法原地重建土地，經都市計畫變更為公共設施用地之徵收及地上物拆遷補償費。

五、補助之申請、審核、撥款及核銷程序

- (一) 本項補助金額於年度預算通過後，由內政部依實際需求向重建委員會申請撥入融資專戶。
- (二) 直轄市、縣（市）政府應於內政部規定期限內，依附表之格式，估算轄區內計畫辦理本須知貳四之補助項目之公共設施用地取得所需土地及地上物徵收補償費，函報內政部彙總，以利分配並將分配之補助金額通知直轄市、縣（市）政府，以利徵收作業之進行。經內政部撥付之補助款應專款專用，不得移作他用。
- (三) 直轄市、縣（市）政府於本須知貳四補助項目（二）之公共設施用地登記予直轄市、縣（市）所有後，應將權利變換計畫、土地登記謄本、都市更新事業計畫核定發布日當期徵收加成補償成數、計算共同負擔之公共設施用地面積之土地補助費用清冊、地上物查估清冊及領款收據等資料函送內政部撥款，並審核該補助款確已抵充權利變換共同負擔後撥付實施者，自行依規定辦理核銷。
- (四) 各級政府機關於辦理本須知貳四之補助項目（三）之都市計畫公共設施用地徵收前，應將完整之徵收計畫報請內政部審核補助金額，以利陳報徵收。於徵收公告五日內，檢附領款收據、徵收公告函、土地補償清冊、土地改良物補償清冊或其他補償相關費用清冊等文件，函送內政部辦理撥款，並於發放補償費後自行依規定辦理核銷。
- (五) 內政部、縣（市）政府辦理新社區開發，其社區之聯外道路（包括區內主要幹線道路連接到區外之道路）、區內大型公園、社區活動中心、共同管溝、排水幹線等公共設施用地徵收及地上物拆遷補助金額，以徵收或區段徵收公告期滿第十五日當時之公告土地現值及其加成暨地上物拆遷補償費估算之。採有償撥用方式辦理者，以奉准撥用日當期公告土地現值估算之。土地跨越不同地價區段者，按面積比例分算。
新社區開發採價購、租用或設定地上權方式辦理者，前項公共設施用地及其地上物之補助金額，以實際支付金額估算之。
第一、第二項之補助金額於估定後，由內政部撥付開發主體，並由開發主體於計算開發成本時自開發總費用扣除。
- (六) 直轄市、縣（市）政府或內政部對於受補助之公共設施用地徵收及地上物拆遷補償費，如有撤銷徵收或撤銷區段徵收或收回者，應依規定將補償費繳回。



6.6 補助九二一震災重建區新社區開發地區共同管道工程經費須知

內政部九十年九月十四日台九十內營字第 9085417 號函

壹、補助對象：

- 一、經提報內政部核定並報行政院九二一震災災後重建推動委員會備查之新社區開發地區，合於本須知補助項目者，均得依規定申請補助。
- 二、同一申請計畫已接受相關機關（構）補助在案者，不予重複補助。

貳、補助經費來源：

九十年九二一震災社區重建更新基金預算。

參、辦理補助單位：

內政部營建署

肆、補助項目：

辦理新社區開發地區施作共同管道之工程費用。

伍、補助標準：

依據九十年九二一震災社區重建更新基金預算辦理補助災區新社區開發共同管道工程費用，每處補助幹管（長一公里、寬一。五公尺、高二公尺）工程費用三三、三三三千元，支管（長一公里）一〇、〇〇〇千元。（幹管造價每公里約一〇〇、〇〇〇千元，支管造價每公里約三〇、〇〇〇千元，每處各以補助三分之一工程費用估算，其餘三分之二由參與之管線事業機關（構）分攤）。

陸、計畫申請、審核及撥款程序：

- 一、依九二一震災社區重建新社區開發及審核及經費撥付作業流程（工程部分）辦理。
- 二、
 - （一）地方政府主辦計畫部分：申請補助單位應訂定共同管道建設完成後之管理維護機制並於申請時併同申請計畫書函送內政部（營建署）。
 - （二）營建署主辦計畫部分：由工程建設主辦單位會商當地縣市政府訂定共同管道建設完成後之管理維護機制，並於申請時併同申請計畫書函送內政部（營建署）。

柒、經費運用及管考：

- 一、經核定之補助款應專款專用不得移作他用。受補助單位應設立補助款專戶存款帳戶，補助經費撥至受補助單位專戶所產生之孳息收入，應繳回本署解繳國庫。
- 二、直轄市、縣（市）政府應指定專責單位作為本補助計畫之統籌受理及聯繫窗口，並訂定管考計畫據以實施查核。

捌、申請計畫書基本內容：

本補助計畫項目及申請計畫書格式一律以 A4 直式橫書裝訂製作，其基本內容規定如下：

- 一、計畫目標、實施時程。
- 二、實施地點相關位置、範圍及規模。
- 三、預定工作項目、內容、經費需求、實施進度，以及預期效益、成果。
- 四、共同管道建設完成後之管理維護機制。
- 五、附錄（相關管考表格及必備文件）。



7.1 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

九十年九月十四日內政部台九十內營字第 918610 號函訂頒

九十年十二月十三日內政部台九十內營字第 9067632 號函修正第三點條文

- 一、為利各開發主體辦理九二一震災新社區開發，加速推動災區重建工作，彰顯災後重建成效，訂定本要點。
 - 二、新社區之開發主體為內政部營建署或直轄市、縣（市）政府。
 - 三、撥貸之申請、審核及撥款程序：
 - （一）開發主體擬定之綜合規劃書及概算，經內政部（以下簡稱本部）審核後提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會（以下簡稱基金管委會）審議通過後，應就開發計畫、財務計畫等估算開發總費用及資金需求流量向本部提出融資之申請。
 - （二）前款新社區開發申請案相關審核資料，由開發主體逕送本部審核，審核過程如有修正者，則應配合修正開發計畫及財務計畫。
 - （三）審核通過之開發融資申請案，由本部提經基金管委會審議通過後，開發主體應向承辦銀行設立新社區開發融資運用專戶（以下簡稱融資專戶），並依下列方式辦理無息融資撥貸：
 - 1.本部依開發主體之申請將基金管委會審議通過之融資總金額，資金分期撥入融資專戶，承辦銀行應依土地開發（含區段徵收及土地重劃）及建築等工程進度撥付工程款。
 - 2.開發主體應於每月十日前將該融資專戶會計報告造送本部，以利經費撥貸之管控。
 - 3.新社區開發工程如有變更時，開發主體應向本部提出資金需求流量之修正並經基金管委會審議通過，變更撥款。
 - （四）本部核撥於融資專戶之款項，於工程完工後，開發主體應就開發費用辦理結算，並將剩餘金額連同孳息繳還社區重建更新基金。
- 前項第三款第一目土地開發工程之土地改良物補償費及地價款撥貸部分，依撥貸、補助九二一震災重建區新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償作業須知辦理。
- 四、住宅完工後，其開發總經費除由社區重建更新基金補助者外，其餘攤入售價成本。
 - 五、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：
 - （一）一般住宅配售予受災戶，如符合中央銀行九二一重建家園專案融資之條件，須辦理貸款者，出售機關應協助受災戶向承貸銀行申辦九二一重建家園專案融資貸款；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（承貸銀行依受災戶書妥之委託書據以撥付）撥付轉償社區重建更新基金。
 - （二）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。
 - 六、本撥貸作業受理申請期限至中華民國九十三年二月四日止。

7.2 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

內政部九十年九月十日台九十內營字第 9085335 號函發布

內政部九十一年五月三日內授營土字第 0910083492 號函發布

修正條文貳-三、貳-四(二)、貳-五(二)(三)

內政部九十一年十一月十五日內授營土字第 0910082056 號函發布

修正條文貳-四(二)及其附表

內政部九十二年三月五日台內營字第 0920085144 號函發布

修正條文壹-三(一)、壹-四(二)、壹-四(三)、貳-四(一)、貳-五(四)

內政部九十二年六月二十五日台內營字第 0920087269 號函發布

修正條文貳-三、貳-四(二)、貳-五(三)、(四)、(五)、(六)

(同 6.5)





8.1 重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範

內政部九十年十月十五日台九十內營字第 9085783 號函訂定

內政部九十二年五月十四日內授營管字第 092006273 號函修正

內政部九十四年七月十二日內授營管字第 09400846601 號函修正第三點第六款

內政部九十四年十月二十一日台內營字第 0940086614 號函修正第十二點規定

一、為配合九二一地震重建區住宅政策與實施方案辦理政府開發新社區住宅配售及管理維護事項，特訂定本作業規範。

二、政府開發新社區供出售之住宅，由縣（市）政府辦理出售，及輔導住戶成立管理組織自負社區管理維護之責。

三、申請承購新社區住宅者，應具備下列任一款之條件，並取得政府機關核發之證明文件：

（一）位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。

（二）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。

（三）公共設施保留地上之受災戶。

（四）災區公共建設拆遷戶。

（五）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。

（六）其他特殊情形經縣（市）政府認定應予安置報經內政部核定者。

惟受災戶原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、原住民聚落重建等各子方案辦理或完成住宅重建，或已參加九二一震災鄉村區重建，或已申請九二一震災重建家園融資貸款、或獲配國民住宅者，不得申購新社區住宅。

現住於臨時住宅並符合第一、二項申請條件之受災戶，得優先承購新社區住宅。

四、新社區住宅於領得建造執照後，得採預約登記之方式辦理住宅出售，收取預約申購金，並依預約登記情形，檢討是否辦理發包施工或調整原計畫內容；出售機關於社區完工及售價核定後通知申請人辦理選定住宅位置、繳清其餘價款、簽訂買賣契約、貸款契約及交屋進住事宜。

前項預約登記，申請人因故未能親自辦理時，得出具委任書，委託他人辦理登記。

五、新社區住宅辦理預約登記或完工後出售時，出售機關應公開抽籤決定選位順序，超過興建戶數之申請人，列為備取戶，依序遞補辦理選位。

六、新社區住宅出售應辦理公告，其公告事項如下：

（一）申請資格。

（二）出售住宅之坐落地點、建築物類型、樓層、戶數、每戶住宅面積、建地面積及在共有建地上所占之應有部分。

（三）出售價格。

（四）出售住宅貸款金額及方式。

（五）價款繳付方法及期限。

（六）承購人應繳交之其他相關費用。



- (七) 申請書表銷售方式及地點。
- (八) 申請案件送交方式及收件機關名稱。
- (九) 受理申請之起訖日期。
- (十) 其他事項。

前項公告事項得視實際情形酌予增減，並同時張貼公告至少七日，及於當地登報公告至少三日。

七、申請承購新社區住宅者，應具備下列書件：

- (一) 承購新社區住宅申請表。
- (二) 全戶戶口名簿影本或三個月內之戶籍謄本一份。
- (三) 政府機關核發符合第三點規定之證明文件。
- (四) 切結書。

前項承購新社區住宅申請表、切結書之格式，由出售機關定之（附申請表及切結書範本各一份，供參辦）。

八、新社區住宅及其基地之售價，由開發主體機構依其土地取得地價、開發等費用及建築物之興建成本與必要費用（含公寓大廈管理條例規定應提列之公共基金）之總額，扣除相關補助費用後，按其住宅之區位、樓層依面積之比例分戶計算之。

九、新社區住宅出售機關辦理出售時，應通知承購人依規定期限繳交定金、配合款及有關費用、簽訂買賣契約、貸款契約，並備齊所有權移轉登記之必要書件。逾期未辦理者，取消其承購權，由合格後補人依序遞補承購。

買賣契約書內容，由出售機關訂定之。

十、新社區住宅承購人符合中央銀行九二一地震災民重建家園緊急融資專案貸款之申貸條件者，申辦該項貸款擔保品不足時，承辦銀行得就其不足部分移送信保基金保證。

十一、新社區住宅承購人辦竣承購手續後，出售機關應會同承造商及承購人點驗交屋，並配合辦理房地所有權移轉登記、抵押權設定登記。

辦理前項登記所需費用，除法令另有規定外，由承購人負擔。

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。

十三、新社區住宅出售後，出售機關應輔導社區住戶依公寓大廈管理條例及其相關規定成立社區管理委員會並向當地主管機關申請報備後，自行依公寓大廈管理條例及其施行細則、公寓大廈管理服務人管理辦法、公寓大廈規約範本及公寓大廈管理組織申請報備處理原則等有關規定，辦理社區管理維護工作。



9.1 重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範

內政部九十年十月十五日台九十內營字第 9085783 號函訂定
內政部九十二年五月十四日內授營管字第 092006273 號函修正
內政部九十四年七月十二日內授營管字第 09400846601 號函修正第三點第六款
內政部九十四年十月二十一日台內營字第 0940086614 號函修正第十二點規定
(同 8.1)





9.2 重建新社區開發住宅出租及管理維護作業規範

內政部九十年十月十五日台九十內營字第 9085783 號函

第一點 為配合九二一地震重建區住宅政策與實施方案辦理政府開發新社區住宅出租及管理維護事項，特訂定本作業規範。

第二點 政府開發新社區供出租之住宅，由縣（市）政府辦理出租及管理維護執行事項。

新社區出租住宅興建完成後撥交出租機關。

第三點 申請承租新社區住宅者，應具備下列任一款之條件，並取得政府機關核發之證明文件：

- 一、位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
- 二、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。
- 三、公共設施保留地上之受災戶。
- 四、災區公共建設拆遷戶。
- 五、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。
- 六、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。惟受災戶原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、原住民聚落重建等各子方案辦理或完成住宅重建，或已申請九二一震災重建家園融資貸款、或獲配國民住宅者，不得申購新社區住宅。

第四點 新社區住宅出租應辦理公告，其公告事項如下：

- 一、申請資格。
- 二、出租住宅之坐落地點、建築物類型、樓層、戶數、每戶住宅面積。
- 三、出租住宅每戶租金、租賃保證金。
- 四、出租住宅租賃期限。
- 五、租金繳付方式及期限。
- 六、承租人應負擔之其他相關費用。
- 七、申請書表銷售方式及地點。
- 八、申請案件送交方式及受理機關。
- 九、受理申請之起訖日期。
- 十、其他有關事項。

前項公告事項得視實際情形酌予增減，並同時張貼公告至少七日，及於當地登報公告至少三日。

第五點 申請承租住宅者，應備具下列文件：

- 一、承租新社區住宅申請書。
- 二、全戶戶口名簿影本獲三個月內之戶籍謄本一份。
- 三、政府機關核發符合第三點規定之證明文件。
- 四、切結書。

前項承租新社區住宅申請表、切結書之格式，由出租機關定之。

第六點 新社區住宅之租金，由出租機關依坐落地段、住宅面積、樓層，參照附近房地租金及其他必要



之管理維護費用等訂定之。調整時，亦同。

第七點 新社區住宅出租機關得依承租人之購置能力、意願及實際需要，於新社區住宅出租一定年限後，採先租後售方式將該住宅及其基地讓售承租人。

出租機關辦理先租後售時，應徵詢承租人承購意願後，按需求戶數選擇適當區位集中配租，以利日後之社區管理。

先租後售之新社區住宅及其基地讓售價格，由出租機關參照新社區出售住宅售價折價訂定之。

第八點 新社區住宅出租機關辦理出租時，應通知承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，簽訂租賃契約並經公證後依現況點交房屋；其未在期限內辦理者，取消其承租資格，由合格之候補人依序遞補承租。

租賃契約書內容，由出租機關訂定之。

第九點 新社區出租住宅之租賃期限最長二年。承租人得於租賃期限屆滿前三十日內申請續租，逾期未申請者，其租賃關係於期限屆滿時消滅。承租人應於租期屆滿時，將承租房屋騰空交還，逾期不交還者，其租賃保證金不予退還。

承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於三十日前以書面通知出租機關，並應將租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用繳納至遷離之月份止，實際租住之期限不滿一個月者，以一個月計。

第十點 承租人於租期內有遲延繳納租金情形，如各次欠繳月（期）數累計達六個月（六期）者，出租機關得不同意其續租。

第十一點 新社區住宅承租人死亡，其租約當然終止。但得由其死亡時戶內符合承租資格之配偶或直系親屬換約續租。

前項換約續租應自原承租人死亡之日起二個月內以書面向出租機關提出申請，並以原租賃期限為其租賃期限。

第十二點 承租人有左列情形之一者，出租機關得隨時終止租約收回住宅：

- 一、將承租之住宅作非法使用者。
- 二、積欠租金達三個月，經催告仍不清償者。
- 三、將住宅轉租或借予他人者。
- 四、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用者。
- 五、承租期間，經查核有不合規定資格者。
- 六、承租人及其共同居住之家屬有妨害公共安全者（酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事，經查明屬實者）。
- 七、違反租賃契約約定者。

第十三點 新社區出租住宅於雙方租賃關係消滅時，承租人應於租賃關係消滅日前將住宅騰空返還出租機關，如未依規定騰空者，室內物品將視為廢棄物處理，其遷離日以出租機關實際點收住宅之日為準。

第十四點 新社區出租住宅，由出租機關住宅單位負責辦理社區管理維護工作，除核定之租金外，並得依社區分別訂定並收取管理維護費用。



9.3 重建新社區開發社會救濟住宅安置及管理維護作業規範

內政部九十年十月十五日台九十內營字第 9085783 號函

第一點 為配合九二一地震重建區住宅政策與實施方案辦理政府開發新社區社會救濟住宅安置及管理維護事項，特訂定本作業規範。

第二點 政府開發新社區社會救濟住宅，由縣（市）政府辦理安置及管理維護執行事項。

新社區社會救濟住宅興建完成後撥交安置機關。

第三點 新社區社會救濟性住宅安置對象之條件如下：

- 一、列冊低收入戶之全家無工作人口。
- 二、列冊低收入戶之六十五歲以上無工作能力之獨居老人。
- 三、列冊低收入戶之無工作能力之單親喪偶、身體殘障、身心障礙戶。

惟已申請九二一震災重建家園融資貸款、或獲配國民住宅者，不得申請安置。

第四點 安置機關社政單位於政府開發新社區個案規劃設計前，應提供安置之戶數及戶量需求資料供新社區開發主體機構作為整體規劃設計之參考。

第五點 新社區社會救濟住宅安置，應辦理公告，其公告事項如下：

- 一、申請資格。
- 二、社會救濟住宅之坐落地點、建築物類型、樓層、戶數、每戶面積。
- 三、申請人應負擔之相關費用。
- 四、申請書表銷售方式及地點。
- 五、申請案件送交方式及收件機關名稱。
- 六、其他事項。

前項公告事項得視實際情形酌予增減，並同時張貼公告至少七日，及於當地登報公告至少三日。

第六點 申請新社區救濟住宅安置者，應備具下列文件：

- 一、申請書。
- 二、戶籍名簿及身分證明影本各兩份。
- 三、相關證明文件。

前項安置新社區救濟住宅申請書之格式，由安置機關訂定。

第七點 新社區社會救濟住宅由安置機關之社政單位依規定辦理公告，受理申請、資格審查、分配位置、簽訂契約、通知進住等作業。

第八點 新社區社會救濟住宅由安置機關負責編列預算並辦理社區管理維護工作。



9.4 九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法

內政部九十二年七月二十五日台內營字第○九二○○八七五四四五號函

第一章 總則

第一條 本辦法依九二一震災重建暫行條例第二十三條第七項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱救濟性住宅，係指政府無償借予符合一定資格列冊低收入戶居住之住宅。

第三條 政府得開發新社區住宅或徵得各該主管機關同意之政府興建各類住宅，作為出租或救濟性住宅安置災區受災戶。

前項由中央政府開發之新社區出租或救濟性住宅於興建完成後撥交直轄市或縣（市）政府安置災區受災戶。

第四條 前條第一項政府徵得各該主管機關同意之政府興建各類住宅，依下列方式辦理安置災區受災戶：

- 一、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。
- 二、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。
- 三、直接作為出租或救濟性住宅安置受災戶。

第五條 政府為配合臨時住宅拆除需要，得優先安置其現住戶。

第六條 本辦法所稱弱勢戶，包括下列各類：

- 一、第一類：列冊低收入戶。
- 二、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，未達標準之一·五倍，且其所有不動產價值在新臺幣三百九十萬元以下者。
- 三、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。

第二章 出租住宅

第七條 出租住宅安置之對象應符合下列資格之一：

- 一、位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
- 二、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。
- 三、公共設施保留地上之受災戶。
- 四、災區公共建設拆遷戶。
- 五、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。
- 六、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。

受災戶有下列情事之一者，不得申請安置出租住宅：

- 一、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。
- 二、已參加九二一震災鄉村區重建者。



三、已申請九二一震災重建家園融資貸款者。

四、已獲配國民住宅者。

五、本人或配偶有其他自有住宅者。

臨時住宅之現住戶於臨時住宅拆除時，得申請安置於出租住宅，不受前二項規定限制。但已完成重建、重購或另有安置者，不得申請。

第八條 直轄市或縣（市）政府辦理出租住宅時，應公告之，其公告事項如下：

一、申請資格。

二、出租住宅之坐落地點、建築物類型、樓層、戶數及每戶住宅面積。

三、出租住宅每戶租金及租賃保證金。

四、出租住宅租賃期限。

五、租金繳付方式及期限。

六、承租人應負擔之其他相關費用。

七、申請書表銷售方式及地點。

八、申請案件送交方式及受理機關。

九、受理申請之起訖日期。

十、先租後售相關規定。

十一、其他有關事項。

前項公告期間不得少於七日，並刊登當地新聞紙三日以上。

第九條 申請承租住宅者，應備具下列文件：

一、申請書。

二、三個月內之戶籍謄本及身分證明文件影本各一份。

三、符合第七條規定之證明文件。

四、切結書。

五、其他直轄市、縣（市）政府規定文件。

第十條 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後，依下列規定辦理；租金調整時，亦同：

一、自有房屋經政府判定全倒、半倒已拆除之受災戶：第一類弱勢戶依租金百分之三十計算；第二類及第三類弱勢戶依租金百分之五十計算；非弱勢戶依租金百分之七十計算。

二、非九二一震災受災戶：第一類弱勢戶依租金百分之五十計算；第二類及第三類弱勢戶依租金百分之七十計算；非弱勢戶依租金百分之九十計算。

第十一條 直轄市或縣（市）政府辦理出租住宅時，應通知承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，簽訂租賃契約並經公證後依現況點交房屋；其未在期限內辦理者，取消其承租資格，由合格之候補人依序遞補承租。

第十二條 出租住宅之租賃期限最長三年。承租人得於租賃期限屆滿前三十日內申請續租。

前項租賃期限合計不得逾六年。但扶育未滿十八歲子女之單親家庭、六十五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，租賃期間合計不得逾十二年。

承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於終止租約前三十日以書面通知直轄市或縣（市）政府，並



將租金、管理維護費及水費、電費、瓦斯費等相關費用繳納至遷離之月份止，其實際居住之期間未滿一個月者，以一個月計。

第十三條 承租人於租賃期間內遲延繳納租金次數累計達六次者，直轄市或縣（市）政府得不同意其續租。

第十四條 出租住宅承租人死亡，得由其死亡時戶內符合承租資格之配偶或直系親屬換約續租。

前項換約續租應自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，並以原租賃期限為限。

第十五條 出租住宅承租人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府得隨時終止租約，收回住宅：

- 一、將住宅作非法使用者。
- 二、將住宅一部或全部轉租或借予他人者。
- 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用者。
- 四、違反租賃契約約定者。
- 五、積欠租金達三個月，經催告仍不清償者。
- 六、違反公寓大廈管理條例、國民住宅條例或住戶規約等相關規定者。

第十六條 出租住宅承租人應於租賃關係消滅日之次日前將住宅騰空返還出租機關，逾期未交還者，其租賃保證金不予退還；逾期未騰空，室內物品視為拋棄，逕依廢棄物處理。其遷離日以直轄市或縣（市）政府實際點收住宅之日為準。

第三章 先租後售

第十七條 出租住宅之承租人未參與重建、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承租人。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。直轄市或縣（市）政府辦理出租時，應徵詢承租人承購意願後，按需求戶數選擇適當區位集中配租。

第十八條 出租住宅之承租人申請承購出租住宅者，應備具下列文件：

- 一、申請書。
- 二、三個月內之戶籍謄本及身分證明文件影本各一份。
- 三、符合第七條及前條規定之相關證明文件。
- 四、切結書。

第十九條 出租住宅屬第四條第一款情形者，其住宅及基地之出售價格由直轄市或縣（市）政府參照取得成本及鄰近房地價格定之；屬第四條第二款或第三款情形者，由各該主管機關定之。

第二十條 住宅出售機關辦理出售時，應通知承購人依規定期限繳納定金、配合款與相關費用，並簽訂買賣契約及貸款契約。

第二十一條 符合中央銀行九二一地震災民重建家園緊急融資專案貸款申貸資格之住宅承購人申辦該貸款時，其擔保品不足者，承辦銀行得就其不足部分移送財團法人中小企業信保基金保證。

第二十二條 住宅承購人辦竣承購手續後，出售機關應會同承購人辦理房地所有權移轉登記及抵押權設定登記。

辦理前項登記所需費用，除法令另有規定外，由承購人負擔。

第二十三條 住宅出售後，出售機關應輔導社區住戶依相關規定辦理社區管理維護工作。



第四章 救濟性住宅

第二十四條 救濟性住宅安置對象之受災戶應符合下列資格之一：

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

受災戶有下列情事之一者，不得申請安置救濟性住宅：

- 一、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。
- 二、已參加九二一震災鄉村區重建者。
- 三、已申請九二一震災重建家園融資貸款者。
- 四、已獲配國民住宅者。
- 五、本人或配偶有其他自有住宅者。

臨時住宅之現住戶於臨時住宅拆除時，符合第一項資格者，得申請安置於救濟性住宅。但已完成重建、重購或另有安置者，不得申請。

第二十五條 直轄市或縣（市）政府辦理救濟性住宅時，應公告之，其公告事項如下：

- 一、申請資格。
- 二、救濟性住宅之坐落地點、建築物類型、樓層、戶數及每戶面積。
- 三、申請人應負擔之相關費用。
- 四、申請書表提供方式及地點。
- 五、申請案件送交方式及受理機關。
- 六、其他有關事項。

前項公告期間不得少於七日，並刊登當地新聞紙三日以上。

第二十六條 申請救濟性住宅安置者，應備具下列文件：

- 一、申請書。
- 二、三個月內之戶籍謄本及身分證明文件影本各一份。
- 三、符合第二十四條規定之相關證明文件。
- 四、切結書。

第二十七條 救濟性住宅之借住期間最長三年，借住人得於借住期間屆滿前二個月內申請續借。

前項借住期限合計不得超過十二年。

第二十八條 住宅借住人死亡者，得由其死亡時戶內符合借住資格之配偶或直系親屬換約借住。

前項換約借住應自原借住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，並以原借住期限為限。

第二十九條 住宅借住人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府得隨時終止借住契約，收回住宅：

- 一、將住宅作非法使用者。
- 二、將住宅出租或借予他人者。
- 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用者。
- 四、違反借住契約約定者。



五、違反公寓大廈管理條例、國民住宅條例或住戶規約等相關規定者。

第三十條 救濟性住宅借住人應於借用關係消滅日之次日前將住宅騰空返還出借機關，逾期未騰空，其室內物品視為拋棄，逕依廢棄物處理；其遷離日以直轄市或縣（市）政府實際點收住宅之日為準。

第五章 附則

第三十一條 以政府興建之各類住宅及新社區住宅作為出租、先租後售或救濟性住宅，其租金補貼、契約公證費及先租後售之折價損失費用由九二一震災社區重建更新基金或政府編列預算支應。依第四條第一款以核定售價讓售當地直轄市或縣（市）政府辦理者，所需經費由九二一震災社區重建更新基金支應。

第三十二條 出租住宅及救濟性住宅由直轄市或縣（市）政府負責編列預算並辦理社區管理維護工作及收取管理維護費，其管理維護費基準依社區分別訂定。

前項管理維護費用收支差額，由九二一震災社區重建更新基金或政府機關編列預算支應。

第三十三條 本辦法所定書、表格式，由內政部定之。

第三十四條 本辦法自發布日施行。

