

附錄一 國民住宅作為平價住宅安置九二一震災重建區組合屋弱勢戶作業要點

- 一、為運用國民住宅作為平價住宅安置九二一震災重建區組合屋弱勢戶，特訂定本作業要點。
- 二、縣(市)政府得將整批或整棟之國民住宅作為平價住宅(以下簡稱平價住宅)，以出租方式安置九二一震災重建區組合屋弱勢戶，並依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法及本要點辦理。
- 三、平價住宅以安置組合屋內未曾受政府補貼安置且災後無自有住宅之弱勢戶為原則，其對象如下：
 - (一)列冊之低收入戶：家庭總收入平均分配全家人口，每人每月未達政府當年度最低生活費用標準者。
 - (二)中低收入戶：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，惟未達該標準之一點五倍，且其所有不動產價值在新臺幣三百九十萬元以下者。
 - (三)其他類似情形住戶：經縣(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。
- 四、平價住宅出租應由縣(市)政府辦理公告，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)平價住宅每戶租金、租賃保證金。
 - (四)平價住宅租賃期限。
 - (五)租金繳付方法及期限。
 - (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需要酌予增減，並同時張貼公告至少七日及於當地登報公告至少三日。

五、申請承租平價住宅者，應檢附下列書件：

(一) 承租平價住宅申請表（如附件一）。

(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（如附件二）。

六、平價住宅之租金由縣（市）政府依坐落地段、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訂定，依下列規定計算，報請上級主管機關核定。調整時，亦同。

(一) 九二一震災災前自有房屋經政府判定全倒或半倒，已拆除未重建或未重購完成之受災戶：列冊低收入戶以百分之三十計算；中低收入戶、其他類似情形住戶以百分之五十計算。

(二) 非九二一震災受災戶：列冊低收入戶以之百分之五十計算；中低收入戶、其他類似情形住戶以百分之七十計算。

七、縣（市）政府辦理平價住宅出租時，應通知承租人限期繳交二個月租金總額之保證金及第一個月租金，簽訂租賃契約（如附件三）後依現況點交房屋；其未在期限內辦理者，取消其承租權，由合格之後補人遞補。

八、平價住宅承租人符合國民住宅承購資格者，縣（市）政府得配合其經濟狀況之改善，以先租後售方式將該國民住宅及其基地讓售承租人。

前項縣（市）政府以先租後售之方式辦理者，應依相關法律或其授權規定為之。

九、平價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

約，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，將承租房屋騰空回復原狀交還，逾期不交還者，其租賃保證金不予退還。

前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年，必要時得由縣（市）政府視實際情形同意延長；惟最長不得超過十二年。

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縣（市）政府，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，實際租住之期間不滿一個月者，以一個月計。

十、承租人於租賃期間遲延繳納租金，各次欠繳月（期）數累計達六個月（六期）者，縣（市）政府得不同意其續租。

十一、平價住宅承租人死亡，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縣（市）政府提出申請，並以原租賃期限為其租賃期限。

十二、承租人有下列情形之一者，縣（市）政府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）積欠租金連續達三個月，經催告仍不清償者。

（三）將住宅轉租、分租或借予他人者。

（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妨礙公共安全之不法情事，經查明屬實者。

（七）其他違反租賃契約規定者。

十三、出租平價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回復原狀返還縣（市）政府，未依規定回復原狀者，室內物品視為廢棄物處理。其遷離日以縣（市）政府實際點收住宅之日為準。

十四、為加速九二一震災重建區組合屋之拆除，縣（市）政府得以國民住宅出租予第三點安置對象以外之組合屋現住戶，除租金依下列規定外，準用平價住宅之規定：

（一）九二一震災災前自有房屋經政府判定全倒或半倒，已拆除未重建或未重購完成之受災戶租金依第六點所定租金之百分之七十計算。

（二）非九二一震災受災戶：以第六點所定租金之百分之九十計算。

十五、平價住宅租金與國民住宅租金之差額及讓售折價損失與辦理平價住宅出租所需公證費、管理維護費用由政府編列公務預算支應之或得由九二一震災社區重建更新基金依規定補助支應。

十六、本作業要點有關規定應納入租賃契約內容。

附錄二 第一回合問卷調查內容

道

鑒：

勛

九二一大地震發生至今已逾三年，在行政院九二一震災災後重建推動委員會、政府相關單位與民間組織協力合作下，災後重建工作已展現出具體的成果，但災民至今仍對政府災後重建工作有所怨言。

因此，去年（民國九十一年）十月九日，全國總工會、全國教師會、台灣居住權運動聯盟等多個社運團體和學界人士，發動夜宿總統府行動，藉此表達心中對政府重建工作之不滿。另一方面，報章雜誌上亦時常發現專家學者、災區民眾或民間組織對於災後重建工作之批判；由此可知，政府於重建過程中仍有諸多的問題與困境亟待克服。個人乃選擇此題目作為碩士論文探討之重點

本論文懇盼借重台端淵博高瞻的學識、經驗與智慧，集思廣益，為我國目前的組合屋拆遷與校園重建政策之缺失提出改進意見，並進而規劃未來具體可行之方案，以供政府參考。由於本問卷內容包括組合屋拆遷與校園重建兩部分，請閱後針對 您瞭解的部分擇一或兩者一併回答問卷；為爭取資料處理時效，本問卷敬請於四月二十二日前寄回為盼。所有意見祇作為學術研究資料。感謝您撥冗回答問卷。謝謝您的協助與指教。

國立政治大學

公共行政學系碩士班研究生 許岷弘 敬啟

民國九十二年四月九日

一、組合屋拆遷政策

(一) 現況陳述

為配合國宅作為平價住宅安置組合屋弱勢戶，營建署日前公布「組合屋弱勢戶作業要點」，依據「組合屋弱勢戶作業要點」規定，縣（市）政府得將整批或整棟之國民住宅做為平價住宅，以出租方式安置九二一重建區組合屋弱勢戶，並依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法及本要點辦理。

(二) 建議備選方案

備選方案一：

仿照日本政府在阪神大地震時，讓災民居住在組合屋內五年以上，才開始拆除組合屋，且在拆除組合屋之前，興建八萬多戶的「公屋」重新安置災民。

備選方案二：

提供組合屋弱勢戶租金補助與安排教育訓練，再透過就業輔導方式，將受完訓的災民轉介出去，以改善其經濟狀況，並使其具備購屋能力。

(三) 個人意見

看完上述兩項方案後，您傾向採取何種方案？

請問您自己有何新的建議案？

您認為組合屋拆遷政策，還有哪些待改進之處？

(四) 可行性評估

您認為備選方案一之可行性如何？

(請在下列適當空格內打勾)

非常可行	可行	無法判斷	不可行	非常不可行
5	4	3	2	1
()	()	()	()	()

理由何在？

您認為備選方案二之可行性如何？

(請在下列適當空格內打勾)

非常可行	可行	無法判斷	不可行	非常不可行
5	4	3	2	1
()	()	()	()	()

理由何在？

您自己建議案的可行性如何？亦請併加評估。

（請在下列適當空格內打勾）

非常可行	可行	無法判斷	不可行	非常不可行
5	4	3	2	1
()	()	()	()	()

理由何在？

二、校園重建政策

（一）現況陳述

重建會於民國九十二年二月二十一日查核發現，台中師院求真樓新建工程施工品質不良，樓地板裂縫明顯，影響工程之安全及使用壽命。依據政府採購法第七十條規定，中央及直轄市、縣市政府應成立工程施工查核小組，定期查核其所屬機關工程品質及進度等事宜。

（二）建議備選方案

備選方案一：

成立專案小組以定期與不定期方式抽查校園重建工程品質及進度等事宜。

備選方案二：

重建之校園若經查核發現施工品質不良，可考慮公布施工品質不良營造商之公司及負責人名稱，且往後不得參與公共工程競標與承造。

（三）個人意見

看完上述兩項方案後，您傾向採取何種方案？

請問您自己有何新的建議案？

您認為校園重建政策，還有哪些待改進之處？

(四) 可行性評估

您認為備選方案一之可行性如何？

(請在下列適當空格內打勾)

非常可行	可行	無法判斷	不可行	非常不可行
5	4	3	2	1
()	()	()	()	()

理由何在？

您認為備選方案二之可行性如何？

(請在下列適當空格內打勾)

非常可行	可行	無法判斷	不可行	非常不可行
5	4	3	2	1
()	()	()	()	()

理由何在？

您自己建議案的可行性如何？亦請併加評估。

(請在下列適當空格內打勾)

非常可行	可行	無法判斷	不可行	非常不可行
5	4	3	2	1
()	()	()	()	()

理由何在？

附錄三 第二回合問卷調查內容

道

鑒：

勛

首先要感謝您提供寶貴意見，使得筆者得以順利進行問卷分析。本研究係採德菲法 (Delphi technique)，故需至少進行兩回合之問卷調查。由第一回合問卷之分析結果得知，在組合屋拆遷政策部分，多數專家學者傾向支持備選方案二，即提供組合屋弱勢戶租金補助與安排教育訓練，再透過就業輔導方式，將受完訓的災民轉介出去，以改善其經濟狀況，並使其具備購屋能力。下表為第一回合組合屋拆遷政策之可行性分析。

【表一】第一回合組合屋拆遷政策之可行性分析

專家學者編號	備選方案一	備選方案二
1	4	2
2	3	3
3	2	4
4	4	4
5	3	4
6	4	4
7	3	3
8	2	5
9	4	4
10	2	4
11	4	5
12	2	4

13	2	5
14	4	5
15	2	4

$n_1 = 45$

$n_2 = 60$

$\bar{X}_1 = 3$

$\bar{X}_2 = 4$

註： 5（非常可行） 4（可行） 3（無法判斷）
2（不可行） 1（非常不可行）

根據專家學者之意見，採行備選方案二之優點如下：

一、減輕組合屋弱勢戶的經濟負擔

提供組合屋弱勢戶租金補助，可減輕其經濟負擔，並賦予選擇居住地點之彈性。

二、有效改善組合屋弱勢戶的經濟狀況

以教育訓練的方式，將受完訓的組合屋弱勢災民轉介出去，不僅能改善弱勢災民的經濟狀況，更可進一步使弱勢災民擁有一技之長，並從根本上解決貧窮問題。

本研究根據多數專家學者之建議，適度修正備選方案二之內容，修正後之新建議案內容如下：

一、分階段執行

首先，在組合屋拆遷之前，必須使組合屋現住戶獲得妥善安置，而後再依對象之不同需求給予必要之協助，例如提供有工作能力者就業輔導，另針對無工作能力之組合屋弱勢戶給予特別安置。

二、提供租金補助與安排教育訓練

由於提供組合屋弱勢戶租金補助，只能暫時解決災民居住問題，且易養成災民過度依賴政府之習慣；因此，宜透過教育訓練方式，輔導災民就業，如此不但能使災民擁有一技之長，改善經濟狀況，亦能課與災民重建責任，

而非全然仰賴政府進行重建，如此可使其自立自強，逐漸具備獨立經濟與購屋能力。

三、提供長期追蹤輔導服務

針對組合屋現住戶予以長期追蹤輔導，以充分掌握其生活概況，並能適時給予必要之協助。

四、鼓勵自立造屋方案

參考日月潭邵族組合屋社區「自立造屋模式」，即整合九二一重建委員會、九二一基金會及行政院原住民委員會、鄉公所等補助方案的資源，並透過當地勞動力參與重建工作的一套新的建築機制。

看了上述新建議方案後，您認為有何應補充或修正之處？

看完新建議案後，請您評估方案的可行性（請在下列適當空格內打勾）

非常可行	可行	無法判斷	不可行	非常不可行
5	4	3	2	1
()	()	()	()	()

理由何在？

另外在校園重建政策部分，從第一回合回收的問卷中發現，多數專家學者對備選方案一與備選方案二均表支持。下表為第一回合校園重建政策之可行性分析。

【表二】第一回合校園重建政策之可行性分析

專家學者編號	備選方案一	備選方案二
1	5	5
2	5	5
3	4	5
4	3	5
5	4	4
6	無	無
7	4	4
8	4	5
9	5	4
10	3	4
11	4	4
12	4	5
13	3	4
14	4	5
15	4	4

$$n_1 = 56$$

$$n_2 = 63$$

$$\bar{X}_1 = 4$$

$$\bar{X}_2 = 4.2$$

註： 5（非常可行） 4（可行） 3（無法判斷）

2（不可行） 1（非常不可行）

根據專家學者之意見，採行備選方案一與備選方案二之優點如下：

一、確保工程品質

有鑑於台中師院災後重建工程品質不良一案，為避免類似事件一再發生，可透過抽查校園重建工程品質及進度等方式，以有效掌握情施工進度與狀況，並確保校園重建工程之品質。

二、杜絕不法情事

針對施工品質不良之營造商，可考慮公布公司及負責人名稱，且規定往後不得參與公共工程競標與承造，如此不僅可收殺雞儆猴之效，亦能杜絕不法情事再度發生。

本研究根據多數專家學者之建議，適度修正備選方案一與備選方案二之內容，修正後之新建議案內容如下：

一、強化監督機制

除了成立專案小組抽查校園重建工程品質外，亦鼓勵學校師生、家長會、民間組織、以及社區居民共同參與校園重建之監督工作，藉由多面向的監督機制，不僅可提升校園重建之品質，亦可將使用者之需求融入重建之校園。

二、公布施工品質不良營造商之名稱與研擬改善方案

重建之校園若經查核發現施工品質不良，可考慮公布施工品質不良營造商之公司及負責人名稱，且往後不得參與公共工程競標與承造。再者，針對施工品質不良之校園重建工程，宜建請相關單位研擬改善方案。

看了上述新建議方案後，您認為有何應補充或修正之處？

看完新建議案後，請您評估方案的可行性（請在下列適當空格內打勾）

非常可行	可行	無法判斷	不可行	非常不可行
5	4	3	2	1
()	()	()	()	()

理由何在？

研究者不僅要發現問題，更要解決問題，本論文採用「德菲法」(Delphi Technique)，期能對解決問題的方案獲得專家學者的共識。

再次感謝您的協助，為爭取資料處理時效，本問卷敬請於五月十八日前寄回為盼。所有意見祇作為學術研究資料。感謝您撥冗回答問卷。謝謝您的協助與指教。

國立政治大學公共行政學系碩士班研究生

許岷弘 敬啟

民國九十二年五月八日

聯絡電話：0935369660

附錄四 新校園運動

一、以「新校園運動」作為災區學校重建的起點：

校園絕非只是一棟棟生硬的建築物，而是提供莘莘學子學習、生活、成長、參與公眾生活的首要場域，但在過去追求制式、一元化的教育體系裡，校園環境也缺乏創意與多樣性。

校園環境本身就是教育活動的一環，一個設計良好、人性化的校園，能夠完整傳達出教育改革理想--舉凡人本教育、開放教育、小班小校、終身學習、校園開放、綠色學校等核心精神，都應該含括在校園環境當中，成為落實教改理念的重要環節。這次大地震後的重建工作中，讓孩子們及早回到學校固然是教育單位責無旁貸的責任，但更希望可以給他們一個代表新理念的校園。近兩百所校園環境重建，代表了台灣新一波教育改革向下紮根的實踐過程。

二、新校園運動中，對於災區校園重建的原則如下：

- (一) 確保安全、健康、舒適的無障礙環境。
- (二) 落實高效能且符合機能的教學環境。
- (三) 營建可供作社區終身學習及景觀地標之核心設施。
- (四) 依據校園整體規劃，推動校園重建工作。
- (五) 成立校園規劃重建小組，落實開放公共參與。
- (六) 建立校園與學區、社區資源之整合與共享模式。
- (七) 確保校園重建期間，學習與生活環境品質。
- (八) 永續發展的綠色校園環境。