



農村再生宅院整建活化之營運管理 機制研究 成果報告書

行政院農業委員會水土保持局
與您一起打拼

農村再生宅院整建活化之營運管理機制研究

成果報告書

111
年度

行政院農業委員會水土保持局



行政院農業委員會水土保持局
南投市中興新村光華路6號
<https://www.swcb.gov.tw>

行政院農業委員會水土保持局 編印
中華民國111年12月

農村再生宅院整建活化之營運管理機制研究
Operation and Management Mechanism of
Rural Renovated Houses
成果報告書

執行單位：國立中興大學

執行期間：111年1月18日至111年12月31日

計畫主持人：吳振發 教授

行政院農業委員會水土保持局 編印

中華民國 111 年 12 月

(本報告書內容及建議純屬執行單位意見，僅供本局施政參考)

農村再生宅院整建活化之營運管理機制研究

摘要

本研究目的在於檢討農村再生宅院整建活化之營運管理機制，首先由農村社區的高齡者、返鄉青年、一般居民於個別宅院之使用需求為出發，進行社區發展協會、縣市政府於推動個別宅院整建過程中面臨的困境分析。進而檢討文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點、修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法中，對於農村宅院之補助與補貼機制。最後，提出農村社區個別宅院整建補助辦法修法之建議。

關鍵詞：農村再生、綠色照顧、青年回鄉

Operation and Management Mechanism of Rural Renovated Houses

Abstract

The objective of the study is to review problems while practicing Renovate Rural Houses Regulations in rural communities. Firstly, to review the demand of the elderly, the young generation and residents living in rural communities. Secondly, to interview the associations of communities and county governments' officers to recognize the difficulties of practicing Renovated Rural Houses Regulations. Thirdly, to analyze practicing experience from two regulations: "The main points of the Ministry of Culture's subsidy work for the preservation and regeneration of private old buildings" and "Measures for the Subsidy on Loan Interest for Repair of Homes and Expenses for Simple Repair of Homes". Finally, to give suggestions for amending Renovated Rural Houses Regulations.

Keywords: Rural regeneration, green care, youth return hometown.

目次

摘要.....	I
目次.....	III
表次.....	V
第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 計畫背景.....	1-1
第三節 本研究擬解決問題.....	1-11
第四節 計畫目標.....	1-12
第二章 工作執行方法與步驟	2-1
第一節 工作執行方法	2-1
第二節 計畫甘特圖	2-6
第三章 農村社區宅院整建法規彙整	3-1
第四章 宅院整建活化之困境與需求意見調查	4-1
第一節 農村社區層級面臨的困境與需求	4-2
第二節 縣市政府層級面臨的困境與需求	4-3
第三節 法規彙整訪談結論.....	4-13
第五章 農村社區宅院整建執行困境綜合分析	5-1
第一節 法規機制多年未執行衍生的現象.....	5-1
第二節 現行農再補助計畫的取代性.....	5-2
第三節 滿足青年返鄉居住需求.....	5-2
第四節 滿足農社企經營空間需求.....	5-3
第五節 應用於改善綠色照顧或高齡者空間需求.....	5-4
第六節 農村空間使用者需求綜合分析.....	5-5
第六章 相關政府單位法規分析	6-1
第一節 文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點.....	6-1

第二節 住宅法及修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼 辦法	6-13
第七章 農村社區個別宅院整建補助辦法調整建議	7-1
第一節 農村社區個別宅院整建補助辦法調整方向討論	7-1
第二節 農村社區個別宅院整建補助辦法調整建議	7-4
第八章 結論與建議	8-1
參考文獻.....	參-1
附錄.....	附-1
附錄一、歷次審查會議紀錄暨回覆辦理情形	附-1
附錄二、工作會議紀錄	附-11
附錄三、農村社區座談會會議紀錄	附-19
附錄四、縣市政府訪談紀錄	附-24

表次

表 2-1 計畫執行進度表.....	2-6
表 3-1 個別宅院整建補助相關條文依議題分類表	3-1
表 4-1 意見調查執行情形彙整表	4-1
表 4-2 補助申請前提.....	4-14
表 4-3 優先受理條件與政策目標的連結	4-16
表 4-4 申請通過的額度.....	4-17
表 4-5 接受補助後應負擔的義務	4-18
表 4-6 其他問題與建議.....	4-18
表 5-1 農村空間主要使用者需求綜合分析	5-6
表 6-1 「文化部私有老建築保存再生計畫」議題分析	6-9
表 7-1 第一次工作會議議題歸納與階段性決議	7-1
表 7-2 農村社區個別宅院整建補助辦法調整建議表	7-5
表 8-1 農村空間主要使用者需求綜合分析及對應建物補助相關法 規表	8-2

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

青年回鄉、農村社區企業經營、綠色照顧等是目前農村再生的重點工作，相關的政策與計畫推展過程中，逐漸形成新興的農產業、文創或創新商業模式，以及老人綠色照顧的綠場域、綠陪伴、綠關懷、綠飲食模式，使得農村土地與空間的使用方式，已明顯與以往不同。然而，這些新的農村社區發展需求，農村再生個別宅院整建規定及補助是否足以回應，是現階段應深入探究的議題。

第二節 計畫背景

本研究首先探討農村再生宅院整建之條文內容重點，說明執行現況面臨的困境，歸納彙整後，提出擬解決之問題及建議。

一、農村再生宅院整建相關法規

依據農村再生條例、農村社區個別宅院整建補助辦法辦理引導農村社區提出個別宅院整建計畫。以下分別說明法源：

（一）農村再生條例

關於農村再生條例中關於個別宅院整建的條文，包括第 7、9、13 條。

1. 第 7 條

中央主管機關為推動農村永續發展及活化再生相關事項，應設置農村再生基金新臺幣一千五百億元，並於本條例施行後十年內分年編列預算。

- 農村再生基金之來源如下：

- 一、前項分年編列預算之撥入。

二、受贈收入。

三、基金孳息。

四、其他收入。

• 農村再生基金之用途如下：

一、辦理農村再生計畫之整體環境改善、公共設施建設、個別宅院整建、產業活化、文化保存與活用及生態保育支出。

二、辦理農村活化再生之政策方針、農村再生總體計畫、年度農村再生執行計畫或農村再生發展區計畫擬訂、審核之業務支出。

三、補助具有歷史文化價值建築物或能與鄰近環境景觀融合之特色建築物及其空間之維護或修繕。

四、具有保存價值之農村文物、文化資產及產業文化所需保存、推廣、應用及宣傳等支出。

五、辦理農村調查及分析、農村基礎生產條件及個別農村生活機能之改善、規劃及建設等支出。

六、推動休閒農業及農村旅遊相關支出。

七、辦理農村社區之規劃、建設、領導、永續經營等人力培育及農村活化再生宣導等支出。

八、管理及總務支出。

九、其他有關農村活化再生業務支出。

2. 第9條

農村社區內之在地組織及團體應依據社區居民需求，以農村社區為計畫範圍，經共同討論後擬訂農村再生計畫，並

互推其中依法立案之單一組織或團體為代表（以下簡稱社區組織代表），將該農村再生計畫報直轄市或縣（市）主管機關核定。

前項農村再生計畫核定前，對前項社區組織代表有異議或同一農村社區範圍提出二個以上農村再生計畫者，直轄市、縣（市）主管機關應協助整合或由該農村社區居民以多數決方式定之。

第一項農村再生計畫，應包括農村社區整體環境改善、公共設施建設、個別宅院整建、產業活化、文化保存與活用、生態保育、土地分區規劃及配置公共設施構想、後續管理維護及財務計畫，並得提出具發展特色之推動項目。

3. 第 13 條

主管機關得對第九條第三項所定個別宅院整建予以補助；其補助應符合下列原則：

- 一、興建或修繕宅院，應以合法建築物為限。
- 二、申請補助項目，以能增進農村社區整體景觀者為限。但住宅本體內部設施之修繕，不予補助。
- 三、以減少水泥設施，實施生態工程者，優先補助。
- 四、選用綠建築或符合低碳精神設計，且具地方特色之建築圖樣進行興建者，優先補助。
- 五、依法規應保護、禁止或限制建築地區之宅院拆除遷居農村社區者，優先補助。
- 六、零星農舍拆除遷居農村社區者，優先補助。

前項所定個別宅院整建補助之申請資格、應檢具之書

件、辦理程序、補助基準、審核條件與程序、查核機制及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

(二) 農村社區個別宅院整建補助辦法

依據農村再生條例第十三條第二項規定，訂定「農村社區個別宅院整建補助辦法」，於中華民國 100 年 5 月 31 日農水保字第 1001865817 號令制定發布全文 19 條。其中重要條文及執行上面臨的困境，說明如下：

1. 第 3 條

個別宅院整建補助，以能增進農村社區整體景觀為限，並應符合下列條件：

- 一、坐落於已核定農村再生計畫所定個別宅院整建之範圍。
- 二、樣貌、色彩、材質、綠美化應符合已核定之農村再生計畫。
- 三、私人所有。但不包含集村興建農舍及公寓式住宅。
- 四、申請住宅興建者，其興建總樓地板面積不得小於六十六平方公尺，且其建築基地應符合直轄市、縣（市）政府依建築法第四十六條所定畸零地使用自治法規。
- 五、五年內未獲其他機關補助。但屬社會救助法或社會福利相關法令規定之住宅修繕補貼，不在此限。

前項個別宅院整建補助應由十個以上住宅單位共同申請，並委託社區組織代表提出。但個別宅院位於原住民族地區或離島地區者，其申請應為五個以上住宅單位。

前項住宅單位，指具居室、廚房及浴廁等供居住使用，

且有出入通路者。

2. 第 4 條

個別宅院整建補助基準如下：

- 一、住宅興建：每一住宅單位補助新臺幣二十萬元。
- 二、住宅修繕：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣二十萬元。
- 三、庭院改善：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣六萬元。

3. 第 5 條

個別宅院整建補助之項目如下。但不包含住宅本體內部設施之修繕：

- 一、住宅興建：興建之設計、材料及施工費用。
- 二、住宅修繕：屋頂、外牆、陽臺、露臺、花臺、門、窗與屋頂突出物之修繕、熱對流改善設施、窳陋建築物拆除及其他經中央主管機關所定之項目。
- 三、庭院改善：庭院、入口與圍牆之修繕、綠美化、透水鋪面、生態與綠色工法設施、污廢水生態淨化設施、節能減碳設施、窳陋設施拆除及其他經中央主管機關所定之項目。

4. 第 6 條

申請個別宅院整建，符合本條例第十三條第一項第三款至第六款或第二十條定有社區公約者，得優先補助。

(三) 農村再生社區公約訂定辦法

1. 第 2 條

農村社區為管理及維護已核定農村再生計畫之公共設施、建築物、景觀，得就其相關管理維護義務及使用權利等事項，訂定社區公約。

2. 第 6 條

社區公約之決議，應經所涉公共設施、建築物或景觀土地所有權人全體簽署同意行之。

3. 第 7 條

社區公約依前條規定簽署同意後，應由社區組織代表檢具社區公約及下列文件，送直轄市、縣（市）主管機關備查：

- 一、社區公約制定會會議紀錄，包含異議處理情形。
- 二、公開閱覽佐證資料。

（四）農村社區企業經營輔導作業要點

1. 第 1 點

行政院農業委員會（以下簡稱本會）為促進農村永續發展及農村活化再生，輔導、鼓勵農村社區產業朝向企業化經營，扶植農村社區企業，提升農村社區產業競爭力、促進產業增值創新，特訂定本要點。

2. 第 3 點

農村社區企業（以下簡稱農社企）符合下列條件，得依本要點向本會申請經營輔導：

- 一、國內依法規登記設立之公司、合作社、獨資或合夥事業。
- 二、經營項目與農村社區產業生產、製造、加工、行銷相

關。

三、農社企所在地登記於農村社區內。

四、農社企之負責人或股東之一，合作社理事會成員之一，應設籍於農村社區內。

前項農社企因土地使用管制之限制未能將企業所在地登記於農村社區內，或另與農村社區產業經營者具緊密合作契約關係，得於申請計畫中說明，經本會核准者，不受前項第三款、第四款規定限制。

(五) 農村產業跨域計畫及農村區域亮點計畫補助作業規範

1. 計畫補助類型及內容如下：

(1) 產業規劃設計類：

A. 產業經營管理、產品加工與食品衛生安全之診斷、輔導及培力計畫。

B. 產品開發、設計及包裝計畫。

C. 區域產銷網絡整合管理計畫。

D. 生產、集貨及加工處理設施、場所(房)之規劃設計。

(2) 產業行銷推廣類：農村產業之行銷、推廣及通路計畫等。

(3) 環境條件改善類(限在地組織及團體申請，並以僱工購料方式辦理)：

A. 環境改善及綠美化：農村產業環境改善、農村社區環境綠美化及景觀維護等設施。

B. 空間活化再利用及農村特色建物之空間改善：傳統建築保存、空間活化及其相關環境改善(須另提送營運計畫)、農村社區友善服務設施、農村生態生產永續措施。

(4) 文化保存及活用類：

- A. 調查規劃：農村文化資源基礎調查，農村文化地圖及相關農村文化之文宣製作。
- B. 農村文化傳承：農村文化、技藝、傳統技術保存，農村文化導覽訓練，農村文化節慶活動。

(5) 生態保育類：

- A. 農村生態資源調查：認識農村自然資源與生態特色，動、植物資源調查方法訓練，鄉土自然資源調查、巡護人力組訓，生態資源調查。
- B. 農村生態資源保護：農村生態保育，農村生態資源保育維護。
- C. 農村生態環境教育：生態環境教育講座、研討及研習課程，生態環境導覽解說訓練得辦理生態旅遊概論、生態解說技巧、生態遊程規劃、生態攝影、生態創意產業，農村自然生態教育解說等，以及其他具提升農村生態環境助益之項目。

2. 審查原則如下：

- (1) 整體規劃構想具有主軸性及提升區域亮點效果。
- (2) 居民參與情形。
- (3) 有助於提升生活環境品質。
- (4) 有助於促進區域發展。
- (5) 提供就業機會之效益。
- (6) 執行進度規劃與經費編列之合理性。
- (7) 有助於促進農村永續性發展。
- (8) 過去三年內之執行、維護及營運情形。

二、擬解決之農村再生宅院整建法規工具之現況與困境

(一) 農村再生條例關於個別宅院整建部分，執行上面臨的困境

1. 農村再生條例第 9 條第 1 項所指之農村再生計畫，其內容應涵蓋個別宅院整建，意旨農村社區之代表性組織，研擬農村再生計畫時，其計畫內容，須提出擬辦理個別宅院之計畫內容。在實務上，農村社區所擬之農村再生計畫中，呈現幾種樣態：

- (1) 第一種：完全未提出個別宅院整建之計畫內容。
- (2) 第二種：提出計畫內容，對於個別宅院整建之實質內容了解不足，以至於計畫內容，相當含糊，缺乏可執行性。
- (3) 第三種：能夠指認出特定區域或沿道路周邊的建物庭院，可辦理個別宅院整建。但能夠提出這樣計畫內容的社區，比例偏低。

2. 農村再生條例第 13 條所指個別宅院整建之補助原則，現況的困境：

- (1) 補助的對象涵蓋合法興建建築或修繕宅院，在為數不多的補助個案上，多為宅院修繕，對於農村社區興建建物之補助案相當少。
- (2) 補助興建建築之目的在於引導零星農舍拆除遷居農村社區、依法規應保護、禁止或限制建築地區之宅院拆除遷居農村社區，然而現階段的補助誘因不足，以至於執行成效仍有待提升。

(二) 農村社區個別宅院整建補助辦法，執行上面臨的困境

第三條所指個別宅院整建補助須坐落於已核定農村

再生計畫所定個別宅院整建範圍，且樣貌、色彩、材質、綠美化應符合已核定之農村再生計畫，應由十個以上住宅單位共同申請。在執行上面臨的困境，包括：

1. 當農村社區計畫中未研擬個別宅院整建計畫，則後續無法進行此計畫，失去改善農村建築、庭院景觀之目的。
2. 當農村社區相當含糊的指認實施範圍時，容易造成後續補助對象認定上之困難。
3. 大部分的社區所擬的農村再生計畫，未指定農村建物或設施之樣貌、色彩、材質、綠美化原則等，以至於實施個別宅院整建時，無法依據。
4. 個別宅院整建補助應由十個以上住宅單位共同申請，原住民族地區或離島地區者，其申請應為五個以上住宅單位。當社區的自主能力不夠強，或補助的誘因不足時，寄望社區主動整合 10 個住宅單元、且須取得合法建物、土地同意書等，具有實務上之困難性，以至於申請的計畫案偏少。
5. 社區申請個別宅院整建，申請計畫內容符合社區公約者，得優先補助。目的在於強化社區實施社區公約對於強化環境景觀之有效性，然而多數的農村社區研擬農村再生計畫書內容、或單獨實施社區公約者，仍屬少數，因此其誘導社區營造符合地方特色景觀之效果不足。

第三節 本研究擬解決問題

承前二節所述，本研究擬先了解個別宅院整建現階段執行上的困境，進而研析後續制度面、執行面之調整作為。

一、基本面：社區對於個別宅院整建之問題

(一) 社區特色的老建築保存、鄰接生活道路之住宅建物及庭園環境改善等，一直是農村再生實施以來被廣泛討論的議題，顯然受到社區民眾的重視，然而多年來，社區中個別宅院的景觀一直未進行大幅度的改善。

(二) 農村再生已實施十年，農村社區的民眾對於個別宅院整建，所抱持的想法為何？期望達到的效果為何？本研究將進一步彙整意見、分析與討論。

二、未來需求面：農村建物活化再利用之需求

推動多年的青農回鄉、農村社區產業活化等計畫，已逐年擴大其成效，回鄉的青農、退休後回農鄉銀髮族已逐漸成為社區的新人力來源，其回到家鄉面臨的居住問題，以及發展創新事業(例如：民宿、藝術家駐村住所、課程培訓或青創基地、交誼中心、青年返鄉庇護所、產業賣店、長照食堂等)面臨空間需求的問題，可否透過個別宅院整建機制，協助其面臨的問題，仍需深究。

三、執行面：縣市政府推動個別宅院整建之執行面問題

農村社區個別宅院整建補助辦法第 7 條指明：符合個別宅院整建條件者，應於中央主管機關所定期限內填具申請書並檢附下列文件向個別宅院所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出申請。縣市政府作為該業務的主要執行單位，對於個別宅院整建之法規

面、執行面、社區需求面之瞭解程度為何？執行上之困境為何？需進一步探究。

四、法規面：政策執行上的困境

從社區需求面、縣市政府之執行面所面臨的困境、未來需求面，反映出現個別宅院整建機制實務上的困難。因此，在法令上、政策研擬上如何適度調整？是現階段關鍵性的議題。

第四節 計畫目標

- 一、瞭解社區對於宅院整建之基本需求面問題。
- 二、瞭解社區、回鄉者、長者對於農村建物活化再利用之需求。
- 三、瞭解縣市政府推動宅院整建之執行面問題。
- 四、提出農村社區個別宅院整建補助辦法之調整建議。

第二章 工作執行方法與步驟

第一節 工作執行方法

一、農村社區宅院整建法規彙整

本研究討論的相關法規及計畫，以涉及農村社區個別宅院整建、空間活化再利用及農村特色建物之空間改善者為主，可能涵蓋如下：

- (一) 法律類：《農村再生條例》。
- (二) 法規命令：《農村社區個別宅院整建補助辦法》、《農村再生社區公約訂定辦法》。
- (三) 行政規則：《農村社區企業經營輔導作業要點》、《農村產業跨域計畫及農村區域亮點計畫補助作業規範》。

本研究將進行相關條文與內容之彙整與討論。

二、農村再生宅院整建活化之困境與需求意見調查

分別從農村社區、縣市政府、總局或分局等面向，進行農村再生宅院整建活化之困境與需求意見調查。辦理方式說明如下：

(一) 農村社區層級

1. 研究對象：

以中部地區曾經辦理空間活化再利用及農村特色建物空間改善之農村社區，或者是辦理青年回鄉行動獎勵計

畫、農村社區企業經營輔導計畫、綠色照顧計畫成果顯著之社區。

2.研究方法：

受疫情影響，採用視訊會議方式，邀請農村社區幹部、回鄉青年與農社企人員，共同參與討論社區空間活化再利用及農村特色建物空間改善情形。

3.座談主題：初擬的主題包括：

- (1) 社區以往推動個別宅院整建面臨的問題。
- (2) 現階段及未來回鄉青年、銀髮族、社區發展上宅院使用規劃方向、宅院整修需求，以及面臨困境。
- (3) 面對這些困境，社區可以自行克服哪些問題？希望政策上或法規上如何調整？

4.資料分析方式與內容：

- (1) 全程錄音，並記錄重點。
- (2) 個別宅院整建執行上之困境與建議內容分析。
- (3) 因應青年回鄉、產業發展、綠色照顧等需求，社區空間活化再利用及農村特色建物空間改善之困境綜合分析。
- (4) 政策或法令上改善建議綜整。

(二) 縣市政府層級

1. 研究對象：

中部縣市政府（包括：苗栗縣、台中市、南投縣、彰化縣、雲林縣）承辦、農村再生業務之股長、科長或相關人員。

2. 研究方法：

本研究將彙整農村社區所提辦理個別宅院整建、空間活化再利用及農村特色建物空間改善計畫面臨的困境；以及青年回鄉、產業發展、綠色照顧等需求，社區空間活化再利用及農村特色建物空間改善之困境，作為會議參考資料。以辦理面對面訪談或視訊會議，進行討論。

3. 會議討論議題：

- (1) 縣市政府以往推動個別宅院整建面臨的法規面、執行面的問題？
- (2) 縣市政府現階段營造特色農村社區規劃時，在個別宅院整建、空間活化再利用及農村特色建物空間改善上，面臨那些法規面、執行面的問題？
- (3) 縣市政府輔導的青年回鄉、產業發展、綠色照顧等工作，面臨那些土地、建物使用上的問題？

(4) 上述問題之法規面、執行面改善建議。

4. 資料分析方式與內容：

(1) 全程錄音，並記錄重點。

(2) 縣市政府以往個別宅院整建執行上之困境與建議內容彙整與分析。

(3) 因應青年回鄉、產業發展、綠色照顧等需求，縣市政府推動社區空間活化再利用及農村特色建物空間改善之困境綜合分析。

(4) 縣市政府於政策或法令上改善建議綜整。

(三) 總局或分局

1. 研究對象：

空間活化再利用及農村特色建物空間改善計畫、青年回鄉行動獎勵計畫、農村社區企業經營輔導計畫、綠色照顧計畫等，總局農村組相關業務承辦人員。

2. 研究方法：

以座談方式進行討論。

3. 座談大綱：

(1) 以往個別宅院整建執行上之困境與建議內容彙整與分析。

- (2) 因應青年回鄉、產業發展、綠色照顧等需求，推動社區空間活化再利用及農村特色建物空間改善之困境綜合分析。
- (3) 政策或法令上改善建議綜整。

4. 資料分析方式與內容：

- (1) 因應青年回鄉、產業發展、綠色照顧等需求，縣市政府推動社區空間活化再利用及農村特色建物空間改善之困境綜合分析。
- (2) 輔導的青年回鄉、產業發展、綠色照顧等工作，面臨那些土地、建物使用上的問題？
- (3) 政策或法令上改善建議綜整。

三、宅院整建執行困境綜合分析

主要內容是綜合彙整，上述社區、縣市政府、分局或總局業務承辦單位，所提於執行上之困境，以及政策上與執行上的建議。

四、法規與執行面檢討與建議

歸納上述之研究結果，最後進行法規面的檢討，並提出初步建議，可能涉及的法規包括：

- (一) 法律類：《農村再生條例》。
- (二) 法規命令：《農村社區個別宅院整建補助辦法》。

第二節 計畫甘特圖

本研究執行期程自 111 年 1 月 18 日起至 111 年 12 月 31 日止。

為達成本研究目標，對應前述之工作項目，依據工作內容規劃各項目完成期程，並就工作項目內容、計畫執行需求、期中、期末評核標準，初擬之本研究各階段執行期程，內容詳如下表。

表 2-1 計畫執行進度表

預定執行期程 工作項目		月份											
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1.	農村社區宅院整建法規彙整	■											
2.	農村再生宅院整建活化之困境與需求意見調查		■										
3.	宅院整建執行困境綜合分析											■	
4.	政策單位相關法規分析			■	■	■						■	
5.	法規與執行性面檢討與建議			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
工作成果及報告書提送	提送工作進度報表	依計畫要求提送每季工作進度報告											
	辦理計畫工作會議	不定期，依計畫執行實際需求召開之											
	提送執行工作計畫書			■									
	函送期中報告書							■					
	函送期末報告書											■	
	函送成果報告書												■

註：實際進度仍將視後續疫情狀況與計畫執行需求，酌以彈性調整。

第三章 農村社區宅院整建法規彙整

本研究將與宅院整建補助申請直接相關的規定，分成四類（整理如表 3-1），作為研究與訪談之綱要，探討下列議題：

- 一、申請通過門檻是否過高？
- 二、優先受理條件是否真的有助於實現條文宗旨？
- 三、作為申請誘因的補助額度是否足夠？
- 四、接受補助後的負擔是否過苛？

表 3-1 個別宅院整建補助相關條文依議題分類表

一、補助申請前提（探討門檻是否過高）		
《農村再生條例》	第 13 條第 1 項第 1 款	以合法建築物為限。
	第 13 條第 1 項第 2 款前段	以能增進農村社區整體景觀者為限。
	第 13 條第 1 項第 2 款後段	住宅本體內部設施之修繕，不予補助。
《農村社區個別宅院整建補助辦法》	第 3 條第 1 項第 2 款	樣貌、色彩、材質、綠美化應符合已核定之農村再生計畫。
	第 3 條第 1 項第 3 款	私人所有。但不包含集村興建之農舍及公寓式住宅。
	第 3 條第 1 項第 4 款	申請住宅興建者，其興建總樓地板面積不得小於六十六平方公尺（註：約 20 坪）。
	第 3 條第 1 項第 5 款	五年內未獲其他機關補助。但屬社會救助法或社會福利相關法令規定之住宅修繕補貼，不在此限。
	第 3 條第 2 項	應由十個以上住宅單位共同申請，並委託社區組織代表提出。位於原住民族地區或離島地區者，其申請應為五個以上住宅單位。

二、優先受理條件與政策目標的連結（探討是否真的有助於實現條文宗旨）		
《農村再生條例》	第 13 條第 1 項第 3 款	以減少水泥設施，實施生態工程者，優先補助。
	第 13 條第 1 項第 4 款	選用綠建築或符合低碳精神設計，且具地方特色之建築圖樣進行興建者，優先補助。
	第 13 條第 1 項第 5 款	依法規應保護、禁止或限制建築地區之宅院拆除遷居農村社區者，優先補助。
	第 13 條第 1 項第 6 款	零星農舍拆除遷居農村社區者，優先補助。
《農村社區個別宅院整建補助辦法》	第 6 條	定有社區公約者，得優先補助。
三、申請通過的額度（探討誘因是否足夠）		
《農村社區個別宅院整建補助辦法》	第 4 條第 1 款	住宅興建：每一住宅單位補助新臺幣二十萬元。
	第 4 條第 2 款	住宅修繕：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣二十萬元。
	第 4 條第 3 款	庭院改善：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣六萬元。
四、接受補助後應負擔的義務（探討負擔是否過苛）		
《農村社區個別宅院整建補助辦法》	第 13 條第 1 項	個別宅院整建後，受補助者應自領取補助款之日起四年內，維持宅院樣貌及設施功能，不得任意改變或減損。
	第 13 條第 2 項	受補助之個別宅院於前項所定期限內所有權移轉時...由該宅院繼受人出具同意書，繼受前項義務。

其他尚有像是《農村社區個別宅院整建補助辦法》第 10 條第 3 項「個別宅院整建涉建築法規定者，應依其規定辦理」，明顯存在本辦法規定外的申請門檻，如各種「建築執照」的請領等等，皆綜合性

納入考量。

此外，針對其他由農委會水土保持局、水土保持局各分局、縣市
政府主管單位主責，與農村再生計畫有關之行政計畫，包括：

- 一、空間活化再利用及農村特色建物空間改善計畫
- 二、青年回鄉行動獎勵計畫
- 三、農村社區企業經營輔導計畫
- 四、綠色照顧計畫

探討當具有建物整建需求時，個別宅院整建補助機制是否能協助
因應；而如果機制的回應能力不足，其與行政計畫需求的斷裂之處，
可以作為宅院整建補助機制後續檢討討論之議題。

第四章 宅院整建活化之困境與需求意見調查

針對農村社區層級，本研究已於 111 年 2 月 22 日（二）、2 月 23 日（三）以視訊會議方式辦理第兩場座談會，分別就農村社區居民（以社區組織幹部為主）與青農進行需求意見調查。

針對縣市政府層級，本研究已於 111 年 3 月 24 日（四）、3 月 28 日（一）、4 月 1 日（五）、4 月 8 日（五）以親赴縣市政府相關局處實體面訪的方式，進行苗栗縣農業處、雲林縣城鄉發展處、南投縣農業處、彰化縣農業處、台中市農業局共五場訪談，建構起地方政府推動政策實務時法規面、執行面的困境分析。整體意見調查之執行情形彙整如下表。

表 4-1 意見調查執行情形彙整表

類型	編號	對象	日期	時間	地點	參與人員
農村社區	1	社區幹部	111.02.22(二)	10:00-12:00	線上視訊會議	塭內、黃金小鎮、水尾、浦頂、鎌村、福隆、溪洲等 7 社區共 7 人
	2	社區青農	111.02.23(三)	10:00-12:00	線上視訊會議	「橘二代」、「山上種樹牛樟森林」青農共 2 人
縣市政府農村再生業務單位	1	苗栗縣政府	111.03.24(四)	14:00-16:00	苗栗縣政府農業處休閒農業科辦公室	許家興科長、楊浩一技士
	2	雲林縣政府	111.03.28(一)	10:00-12:00	雲林縣政府城鄉發展處鄉村計畫科辦公室	林彥廷科員、洪孟書小姐(社區代表駐點人員)

類型	編號	對象	日期	時間	地點	參與人員
	3	南投縣政府	111.03.28(一)	14:00-16:00	南投縣政府 農業處水土保持工程科 辦公室	姚品濬科長、蕭國治技士
	4	彰化縣政府	111.04.01(五)	14:00-16:00	咖啡張二樓 會議室	蘇啟懷科長、粘進財技士、丁絹芳專員、王風暉專案經理(農村再生社區廠商)
	5	台中市政府	111.04.08(五)	10:00-12:00	台中市政府 農業局農會輔導休閒農業科辦公室	李代娟科長、魏慧雯股長、蕭沛姍科員、林宜儒約用人員

第一節 農村社區層級面臨的困境與需求

農村社區層級座談會中提出的意見，主要聚焦在補助金額與方式，也就是實際受益程度、誘因程度的層面。重點分別整理如下：

一、社區居民

(一) 個別宅院補助條件內容中「10個以上住宅單位」，使社區

較有執行的可行性為以下幾點：A.社區經營時間較久、B.

與社區有良好的互動、C.社區間具有信任度且有初步成果、

D.產權較為單純、E.自籌款不能太高。

(二) 社區居民在推動時的限制可能為：A.空間距離較遠（山區

地區建築物可能僅為5戶）、B.自籌款範圍不超過20%（最

低標10%、可接受15%）。

二、社區青農

- (一) 針對「個別宅院整建補助基準」條件（辦法第4條），建議將補助金額降低並轉變成貸款形式，再給予利息補貼。
- (二) 在個別宅院補助條件內容中「住宅修繕」項目相對「住宅興建」程序上較為簡易、可行性較高，並建議住宅修繕上加強力道，補助金額提高至30萬元至40萬元；且執行住宅修繕能使農村閒置空屋減少。
- (三) 補助條件中「庭院改善」部分，認為沒有立即必要性，若能調整為「每一住宅單位最高補助新臺幣六萬元，自籌款為15%，僅僱工購料部分」，較具可行性。

第二節 縣市政府層級面臨的困境與需求

縣市政府層級訪談蒐集到的意見，能結構性地反映現行法規制度在執行上，之所以窒礙難行的關鍵。以下按照錯誤! 找不到參照來源。相關條文分類表，探討受訪地方政府對各項議題的見解。

一、補助申請前提（探討門檻是否過高）

- (一) 社區合法建築物有時存在定義上的困難

依據《農村再生條例》第13條第1項第1款，補助對象以合法建築物為限。雲林縣、南投縣、彰化縣受訪者皆表示，農村老舊建物大多自始沒有建築執照，要轉合法建

物，補照要找建築師和代書，還要做結構鑑定，成本太高，就算送去多半也不會過。

雖然建築法於民國 60 年修正公布前，合法房屋之認定可依內政部 91 年 11 月 12 日台內營字第 0910081401 號令函第二點（原 89 年 4 月 24 日台八九內營字第 8904763 號函）規定，檢附下列證明文件之一辦理：(一)建築執照。(二)建物登記證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。(四)有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。(五)完納稅捐證明。(六)繳納自來水費或電費證明。(七)戶口遷入證明。(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。但實務上很多老宅案例是任何一個途徑要求的資料都拿不出來。

有時候只是想要辦理農再計畫「窳陋空間」改善的補助項目，都無法幫一些老舊建物像是三合院、舊學校證明它是合法建築物。即使社區已經辦好認養，其他條件已經齊備，仍會卡在這類問題無法推展，辦理「個別宅院整建」只會有更多機會面臨這類障礙。

(二) 補助對象以能增進社區整體景觀者為限，也許並無助於凝聚社區景觀共識，或提升申請補助意願

依據《農村再生條例》第 13 條第 1 項 2 款前段，補助對象以能增進社區整體景觀者為限。雲林縣受訪者表示如果要統一社區景觀，從圍牆著手比較可行，要統一處理房子太困難。而且「僱工購料」就已經有補助社區圍牆整建，金額還比宅院整建高（僱工購料最高五十萬；宅院整建最高二十萬）。

另外南投縣受訪者表示，社區居民基於自身需求才會去整建，不太可能為了統一景觀而申請。法規整體從統一農村景觀的角度出發，但社區或民眾申辦個人宅院整建的主要動機，仍會以所有權人的生活需求為主。

（三）不補助內部設施修繕，不足以回應現代農村社區議題的空間需求

依據《農村再生條例》第 13 條第 1 項第 2 款後段，住宅本體內部設施之修繕不予補助。由於補助以增進整體景觀為限，故內部設施不屬補助標的。苗栗縣、南投縣受訪者從受補助對象須發揮公益性作用的角度表示支持，認為補助內部設施與否，要回歸到是否開放公共使用，有開放才可以申請內部設施補助。

相反地，彰化縣受訪者認為要吸引人來鄉村居住，要

提高生活品質，就不應侷限於外觀好看，而是內部修繕也要讓人住得安心舒適。台中市受訪者更指出，在地老化的空間需求更加重視內部設施，外觀不會是重點，建議直接在辦法第四條增加面向高齡者需求的內部設施、設備補助項目。

- (四) 受補助之建物外觀元素須符合已核定之農村再生計畫，不甚符合實務情形

依據《農村社區個別宅院整建補助辦法》第3條第1項第2款，受補助建物之樣貌、色彩、材質、綠美化應符合已核定之農村再生計畫。幾乎所有縣市受訪者都反映，現在的農再計畫裡很少有關外觀一致性的內容，甚至很少研擬個別宅院整建計畫，以至於缺乏實施上的依據。

- (五) 只補助私人宅院，不足以回應現代農村社區議題的空間需求

依據《農村社區個別宅院整建補助辦法》第3條第1項第3款，受補助建物限於私人所有，但不包含集村農舍及公寓住宅。前段有關只補助私人宅院部分，苗栗縣、雲林縣、南投縣則表示像是社區高齡者照護則有公共空間整建需求。

另外後段不補助集村農舍及公寓住宅部分，雲林縣及南投縣表示集村農舍很少，而公寓住宅在鄉下也很少，不太用得到這個補助機制。

- (六) 住宅面積要在 66 平方公尺（約 20 坪）以上的限制，其必要性不足

依據《農村社區個別宅院整建補助辦法》第 3 條第 1 項第 4 款，申請「住宅興建」補助項目的總樓地板面積不得小於 66 平方公尺（約 20 坪）。苗栗縣受訪者認為，若回歸到法規統一景觀的立意，再小坪數建物都有其補助效益才對。此外雲林縣受訪者也提出，宅院整建機制也許可以回應社區創業的小型行銷據點、小型店面，不必有最小面積限制。

- (七) 五年內未獲其他機關補助的排除條款，尚屬合理

《農村社區個別宅院整建補助辦法》第 3 條第 1 項第 5 款，訂定五年內未獲其他機關補助的排除條款，但屬社會救助法或社會福利相關法令規定之住宅修繕補貼，不在此限。各縣市受訪者多半認為規定還算合理，或是這類補助之間較少真的會發生衝突。

- (八) 應由 10 個以上住宅單位共同申請，門檻太高，整合困難

依據《農村社區個別宅院整建補助辦法》第 3 條第 2 項，補助應由 10 個以上住宅單位共同申請，但位於原住民地區或離島地區則為 5 個以上住宅單位。各縣市普遍認為 10 戶門檻過高，整合意見將非常困難。雲林縣、彰化縣、台中市受訪者表示，農村老屋大多共同共有，產權持分複雜，欲處理一個住宅單位須要蒐集到的同意書可能非常多份，相當不容易辦理。雲林縣另外特別提到，現在實務上即使單純做綠美化，也很難拿到土地同意書，因為居民疑慮很多，擔心同意以後會不會受到各種使用限制。

二、優先受理條件與政策目標的連結(探討是否真的有助於實現條文宗旨)

(一) 透過申請補助促進減用水泥、促進使用生態工程；促進採用綠建築、低碳設計，其補助額度缺乏鼓勵作用

依據《農村再生條例》第 13 條第 1 項第 3 款，以減少水泥設施、實施生態工程者優先補助；第 13 條第 1 項第 4 款，選用綠建築或低碳設計者優先補助。各縣市受訪者普遍表示這類環境友善建物設計，必須聘請建築師，所費不貲；並且造價昂貴，工料也不便宜，最高 20 萬的補助額不足以協助社區因應。

彰化縣與苗栗縣受訪者另外表示，如果有心想透過補

助法規推廣這類工法，只有 20 萬不具鼓勵效果，應該要有相應的補助條文，而非一體適用的額度；甚至針對生態工法、綠建築訂定不同補助標準，將更可行。

- (二) 透過申請補助鼓勵將住宅自依法應保護、禁建、限建地區，遷入農村社區；鼓勵拆除零星農舍，遷入農村社區集中，其助力太小，須克服的其他障礙太大

依據《農村再生條例》第 13 條第 1 項第 5 款，依法應保護、禁建、限建地區之宅院拆除遷居者優先補助；第 13 條第 1 項第 6 款，零星農舍拆除遷入農村社區集中者優先補助。遷移不符合土地使用管制之建物一向是棘手卻必要的沉痾，在農村社區土地的使用樣態尤其如此，須克服的障礙遠比整建補助複雜多樣。

幾乎所有縣市受訪者都表示，就算宅院所有權人願意拆遷，社區內也不見得有地；就算有地，所有權人也不一定負擔得起。其中台中市受訪者提到，單就青年回鄉務農取得土地就是一大難題，跟老農承租土地並不容易，農地銀行政策亦推行不彰，如果法規有鼓勵拆除遷居的用意，也許應該擬定一個換地政策。雲林縣受訪者另外反映，想要集中住宅或農舍，應該還會涉及拆遷補償的問題，不會

只有補助這麼單純。

苗栗縣受訪者連結到宅院整建辦法第3條第2項，應由10個以上住宅單位共同申請補助的規定，認為若要鼓勵將建物遷入社區，是否應該接受個案申請會更有效果，而非限制十戶。

(三) 定有社區公約者優先補助，較不符合現行核定農村再生計畫之實務

依據《農村社區個別宅院整建補助辦法》第6條，定有社區公約者得優先補助。此一規定原本是為了鼓勵訂定、實行社區公約，約束社區成員行為、鞏固社區凝聚力、強化統一景觀之經營。然而苗栗縣、雲林縣、南投縣受訪者表示，社區公約現在比較像是滿足一個行政流程，雖然計畫內容基本上都有訂定，但較沒有發揮實際作用。另外彰化縣、台中市受訪者提到，社區公約內容大多在規範人的行為（打掃排班、整潔、維管），很少規範社區景觀形象的主題或基調。

台中市受訪者特別指出，依據《農村再生社區公約訂定辦法》第6條，社區公約之決議，應經所涉公共設施、建築物或景觀土地所有權人全體簽署同意行之。換言之，

為了使社區公約含有社區景觀或宅院整建可資依據的內容，光是在公約訂定階段，就要面臨蒐集完整同意書、意見整合困難的問題。

三、申請通過的額度（探討誘因是否足夠）

依據《農村社區個別宅院整建補助辦法》第4條，個別宅院整建補助基準如下

- 一、住宅興建：每一住宅單位補助新臺幣二十萬元。
- 二、住宅修繕：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣二十萬元。
- 三、庭院改善：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣六萬元。

（一）補助額度太低

雲林縣、南投縣、彰化縣受訪者認為，現行法規補助額度太低。整建一般不太可能在40~45萬以下做起來，如此一來自籌款大都會超過60%，對社區來說負擔太大，誘因太低。即使只是庭院改善，補助上限六萬元（佔實際造價45%），連買材料的錢可能都不太夠。

（二）自籌款比例太高

苗栗縣與彰化縣受訪者提到自籌款比例明顯太高，高

達 55% 以上，農再其他計畫裡面只要 30%，而一般社區只要看到自籌款要 30% 就已經不太想提了，何況是 55%。

(三) 性質相近的補助機制，落差不能太大

台中市受訪者則建議，補助基準至少要提升到跟「僱工購料」差不多的水準，這樣性質相近的補助機制才具備吸引力。甚至可比照僱工購料後來的修改，社區如果提出自籌款有難度，可用義工時數抵。

四、接受補助後應負擔的義務（探討負擔是否過苛）

依據《農村社區個別宅院整建補助辦法》第 13 條第 1 項，個別宅院整建後，受補助者應自領取補助款之日起四年內，維持宅院樣貌及設施功能，不得任意改變或減損。同條第 2 項，受補助之個別宅院於前項所定期限內所有權移轉時，由該宅院繼受人出具同意書，繼受前項義務；繼受人無意願者，受補助者應繳回其補助款。

針對這項負擔大部分地方政府受訪者採支持態度。苗栗縣受訪者認為接受公部門補助，四年內不能改變樣貌還算合理。南投縣、雲林縣、彰化縣甚至認為，大部分補助規定是五年內不得任意改變，四年的規定有點脫節。

台中市受訪者則認為一律採四年限制可能有違人民財產權。

此外特別著眼於受補助建物所有權移轉時，繼受人還要出具同意書繼受相關義務，這裡繼受人可能又有好幾個，又會產生持分複雜難以取得同意書的問題。

五、其他問題與建議

(一) 比照工程案標準驗收，社區不易達成

依據《農村社區個別宅院整建補助辦法》第 11 條，法規未詳細訂定驗收標準，但經彰化縣受訪者表示，中央主管機關曾擬比照工程案的標準訂定驗收規則，要按圖施工、符合圖說，認為就民間社區實務來說很容易驗收不過。

(二) 增加縣府業務量與責任

依據《農村社區個別宅院整建補助辦法》第 12 條，補助款中央主管機關得分次撥付，縣市政府主管機關應設立專戶，專款專用。雲林縣受訪者反映，由此看來縣市政府要負責管理經費、審核、核銷，會是不小的負擔。

第三節 法規彙整訪談結論

綜合農村社區層級、縣市政府層級訪談分析成果，結合法規彙整分類架構，整理針對各條文的結論如下。

一、補助申請前提（探討門檻是否過高）

表 4-2 補助申請前提

法規	條文	重點內容	訪談結論
<p>《農村再生條例》</p>	<p>第 13 條 第 1 項 第 1 款</p>	<p>以合法建築物為限。</p>	<p>1. 農村老舊建物大多自始沒有建築執照，要補照成本太高，送去也很難通過。</p> <p>2. 縱使有內政部函釋認定建築法於民國 60 年修正公布前，合法房屋認定可依臺灣省政府 66 年 3 月 22 日府建四字第 728239 號函釋，建議應修正依內政部 91 年 11 月 12 日台內營字第 0910081401 號令函第二點（原 89 年 4 月 24 日台八九內營字第 8904763 號函）規定，檢附下列證明文件之一辦理：（一）建築執照。（二）建物登記證明。（三）未實施建築管理地區建築物完工證明書。（四）有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。（五）完納稅捐證明。（六）繳納自來水費或電費證明。（七）戶口遷入證明。（八）地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。文件辦理，但實務上很多老宅案例任一種替代認定文件都拿不出來。</p> <p>3. 辦法本身應針對怎樣算是合法建物，有補充說明或規定。</p>
	<p>第 13 條 第 1 項 第 2 款 前段</p>	<p>以能增進農村社區整體景觀者為限。</p>	<p>1. 要統一社區景觀，從圍牆著手還比較可行；而且「僱工購料」就已經有補助圍牆整建項目，金額還比較高。</p> <p>2. 社區居民基於自身需求才會申請整建補助，不太可能為了統一景觀而申請。</p>

法規	條文	重點內容	訪談結論
	第13條 第1項 第2款 後段	住宅本體內部設施之修繕，不予補助。	<ol style="list-style-type: none"> 1.支持：有發揮公益性作用的案子才應該補助內部設施。 2.反對：要吸引人來鄉村居住，提高生活品質很重要，應該開放補助內部修繕。 3.建議：在地老化的需求重視內部設施，不能只停留在外觀，建議在辦法第四條增訂補助高齡者需求內部設施的項目。
《農村 社區 個別 宅院 整建 補助 辦法》	第3條 第1項 第2款	樣貌、色彩、材質、綠美化應符合已核定之農村再生計畫。	現在的農再計畫裡很少有關外觀一致性的內容，以至於缺乏實施上的依據。
	第3條 第1項 第3款	私人所有。但不包含集村興建之農舍及公寓式住宅。	<ol style="list-style-type: none"> 1.只針對私人宅院補助，比較回應不到高齡者照護偏向的公共空間需求。 2.集村農舍很少，鄉下公寓住宅也很少，都不太用得到此補助。
	第3條 第1項 第4款	申請住宅興建者，其興建總樓地板面積不得小於六十六平方公尺（註：約20坪）。	<ol style="list-style-type: none"> 1.若為統一景觀，再小坪數都有補助效益，不應設限。 2.補助機制若欲回應社區創業小型行銷據點、小型店面，不應有最小面積限制。
	第3條 第1項 第5款	五年內未獲其他機關補助。但屬社會救助法或社會福利相關法令規定之住宅修繕補貼，不在此限。	<ol style="list-style-type: none"> 1.此規定尚屬合理。 2.這類建物修繕補助較少，也不容易真的發生衝突。
	第3條 第2項	應由十個以上住宅單位共同申請，並委託社區組織代表提出。位於原住民族地區或離島地區者，其申請應為五個以上住宅單位。	<ol style="list-style-type: none"> 1.農村老屋大多共同共有，產權持分複雜，取得同意書難度很高。 2.實務上即使單純做綠美化，也很難拿到同意書，居民會擔心以後會不會受到各種使用限制。

二、優先受理條件與政策目標連結（探討是否有助於實現條文宗旨）

表 4-3 優先受理條件與政策目標的連結

法規	條文	重點內容	訪談結論
《農村再生條例》	第 13 條 第 1 項 第 3 款	以減少水泥設施，實施生態工程者，優先補助。	1. 這類工法一定要找建築師，所費不貲。造價高昂、工料也不便宜，最高 20 萬的補助不具鼓勵效果。 2. 要鼓勵採用這類工法應該要有相應的補助，而非一體適用的額度；或是訂定不同的補助標準。
	第 13 條 第 1 項 第 4 款	選用綠建築或符合低碳精神設計，且具地方特色之建築圖樣進行興建者，優先補助。	
	第 13 條 第 1 項 第 5 款	依法規應保護、禁止或限制建築地區之宅院拆除遷居農村社區者，優先補助。	1. 就算宅院所有權人願意拆遷，社區內也不見得有地；就算有地，所有權人也不一定負擔得起。如果法規有鼓勵拆除遷居的用意，也許應該擬定一個換地政策。 2. 拆遷集中還會涉及拆遷補償的問題，不會只有補助這麼單純。 3. 若要鼓勵將建物遷入社區，應該接受個案申請會更有效果，而非限制整合十戶。
	第 13 條 第 1 項 第 6 款	零星農舍拆除遷居農村社區者，優先補助。	
《農村社區個別宅院整建補助辦法》	第 6 條	定有社區公約者，得優先補助。	1. 社區公約現在比較像是滿足一個行政流程，比較沒發揮實際作用。 2. 社區公約內容大多在規範人的行為（打掃、維管），很少規範景觀形象。 3. 依據《農村再生社區公約訂定辦法》第 6 條，公約內容涉及公共設施、建築物、景觀土地，要全部所有權人簽同意書，困難度更高。

三、申請通過的額度（探討誘因是否足夠）

表 4-4 申請通過的額度

法規	條文	重點內容	訪談結論
《農村社區個別宅院整建補助辦法》	第 4 條第 1 款	住宅興建：每一住宅單位補助新臺幣二十萬元。	<ol style="list-style-type: none"> 1.補助額度太低，整建不太可能在 40~45 萬以下做起來，而庭院改善上限 6 萬連買樹的錢可能都不夠。 2.自籌款比例太高，高達 55%以上，農再其他計畫只要 30%，而一般社區只要看到 30%就不太想提了。 3.性質相近的補助機制，落差不能太大，補助基準至少要提升到跟「僱工購料」差不多，才具吸引力。甚至可比照僱工購料後來的修改，社區如果提出自籌款有難度，可用義工時數抵。 4.建議將補助轉變成貸款形式，再給予利息補貼。 5.「住宅修繕」項目相對「住宅興建」程序上較簡易、可行性較高，建議在「住宅修繕」的補助上加強力道。「庭院改善」部分比較沒有必要性。
	第 4 條第 2 款	住宅修繕：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣二十萬元。	
	第 4 條第 3 款	庭院改善：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣六萬元。	

四、接受補助後應負擔的義務（探討負擔是否過苛）

表 4-5 接受補助後應負擔的義務

法規	條文	重點內容	訪談結論
《農村社區個別宅院整建補助辦法》	第 13 條 第 1 項	個別宅院整建後，受補助者應自領取補助款之日起四年內，維持宅院樣貌及設施功能，不得任意改變或減損。	1.規定合理：接受公部門補助，四年內不能改變樣貌還算合理。甚至大部分補助規定是五年內不得任意改變，四年的規定有點脫節。 2.規定不合理：一律四年限制可能有違人民財產權。
	第 13 條 第 2 項	受補助之個別宅院於前項所定期限內所有權移轉時...由該宅院繼受人出具同意書，繼受前項義務。	這裡繼受人可能又有好幾個，又會產生持分複雜難以取得同意書的問題。

五、其他問題與建議

表 4-6 其他問題與建議

法規	條文	重點內容	訪談結論
《農村社區個別宅院整建補助辦法》	第 11 條	現有條文未訂定詳細驗收標準，實際欲採用的驗收標準可能過於嚴格。	中央主管機關曾擬比照工程案的標準訂定驗收規則，要按圖施工、符合圖說，就民間社區實務來說很容易驗收不過。
	第 12 條	中央主管機關得分次撥付當年度個別宅院整建補助款至直轄市、縣(市)主管機關，直轄市、縣(市)主管機關應設立專戶，專款專用。	縣市政府要負責管理經費、審核、核銷，會是不小的負擔。

第五章 農村社區宅院整建執行困境綜合分析

除了以分類法規建構訪談研究框架，本部分從整體角度分析宅院整建機制現狀，及其應該發揮的功能。另外橫向連結「空間活化再利用及農村特色建物」、「青年回鄉行動獎勵計畫」、「農村社區企業經營輔導計畫」、「綠色照顧計畫」等農再相關行政計畫或議題，探究宅院整建機制的回應能力與限制。階段性成果彙整如下。

第一節 法規機制多年未執行衍生的現象

由於個別宅院整建機制從民國 100 年訂定至今從未實際執行，衍生出一些實務面、制度面的現象。

一、很多培根老師、社區、機關承辦不知道有這個辦法

據南投縣受訪者回應，早期培根老師上課的時候還會講到，晚近基本上都不會提了，一般都不會跟社區講有這個機制存在，社區都不知道這個訊息，甚至有些地方主管機關、後來才加入農再相關業務的承辦，也沒聽過有這個機制。

二、現行行政規則、提案系統已移除個別宅院整建項目

南投縣受訪者提到，民國 106 年 12 月訂定發布行政規則《行政院農業委員會補助直轄市及縣（市）政府推動社區農村再生計畫審查及管考作業要點》（至今農村再生計畫之推動、審查、管理考核的主要依據），之後在中央農村再生計畫提案系統上，「個別宅院」整建項目即被移除，想提案都沒地方提。

總結下來，地方社區確實存在宅院整建需求，但既有卻多年未曾執行之補助機制，已然從相關人員的認知，甚至提案管考系統中消失，成為一塊有待被補足的政策空白。

第二節 現行農再補助計畫的取代性

幾乎各地方政府受訪者都提到，「僱工購料」補助機制與個別宅院整建性質功能相似，但有自籌款比較低（最低 10% 即可）、補助上限比較高（最高五十萬元）、申請程序比較容易等優勢。台中市受訪者特別指出僱工購料的其他特性，包括可依個別地點進行，不用整合 10 個住宅單位。

而由《農村社區自辦整體環境改善作業要點》中「農村聚落主要生活區內髒亂及破敗之窳陋空間」補助項目（一般簡稱「窳陋空間」），其實務上扮演角色近似宅院整建的「庭院改善」部分，以僱工購料方式執行補助上限即是五十萬元，遠高出庭院改善的六萬元甚多，是一種更常使用且更符合實際工程需求的補助機制。即使現行宅院整建機制沒有其他申請門檻過高的問題，其誘因程度仍比不上僱工購料機制。

第三節 滿足青年返鄉居住需求

吸引青年回鄉經營事業、參與社區公共事務，已是現代農村主要議題之一。其首要解決的是居住需求，返鄉青年可能面臨經濟能力不足以負荷居住成本；可能面臨因成家而產生不同以往的空間需求。

彰化縣與台中市受訪者表示返鄉青年多半回自己老家居住，用不到宅院整建機制；而南投縣受訪者則指出對於不住老家的青年，提供租屋補貼比較實際。實務案例有台東縣政府整理公有場所（台東勞工育樂中心）釋出為青年住宅，同時提供青年返鄉優惠租屋方案。彰化縣受訪者提出或許可以規定怎樣的身分或務農事實，即有優先承租權利。但這類整理釋出公有閒置空間途徑並不需要宅院整建機制協助。

現行制度下除非是釋出私有場所作為青年住宅的公私協力模式，

才比較有機會適用。彰化縣提到大部分回鄉青年都是社區提供住所，常見是社區發展協會的理事長把自己的私人空間提供出來。此外有沒有可能透過個別宅院整建機制建立「青年返鄉庇護所」的機制，雲林縣受訪者提到一個方法是用計畫經費去跟屋主租閒置空屋；另一個方法是補助屋主把房子修好，而屋主須負擔的義務是與政府簽約，設定期限提供房子作為公共利益使用，期限一到即須歸還房屋。

第四節 滿足農社企經營空間需求

如何推動農村社區企業之經營，已是現代農村主要議題之一。本部分討論宅院整建機制對農村社區企業經營輔導計畫相關，或農產業、農村其他產業之空間、建物需求的回應性。

一、補助金額規模不足以回應

彰化縣受訪者指出，個別宅院的場域不太符合農社企需求，農社企場域標準要求很高，像是有些要放加工器具的廠房規格，個別宅院機制應該無法回應。

此外，補助金額規模也不足以回應，參照《農村社區企業經營輔導作業要點》，農社企的補助額度通常都在百萬以上。

二、不同產業，空間需求差異大

台中市受訪者提到，青年回鄉創業不一定與農業直接相關，而且就算是務農，作物也可能不同，這些不同產業或生產行為對空間需求的異質性很高，建議把申請補助的各種門檻規定調低，才能比較彈性地回應多元化的空間需求。

三、宅院整建機制比較難以回應二級農業加工

雲林縣受訪者認為，若要補助興建農產業加工相關建物、設備，滿足合法條件的成本高，包括要走 ISO 認證流程等等，頗有難度，反而補助修繕既有加工廠還比較有可能性。

台中市受訪者從土地使用管制的角度著眼，指出要在農村設置農產加工設施，就用地類別規定來說很困難，遑論去扣合個別宅院整建機制。

四、宅院整建機制比較能夠回應三級農業行銷

雲林縣受訪者舉出有些返鄉務農種咖啡豆的例子，可能在自家庭院改造經營咖啡廳，也可能在一些人潮聚集的點（如廟口附近）設立較小的農產品行銷據點賣咖啡或咖啡豆，這幾種樣態都是宅院整建機制比較有機會回應的。

第五節 應用於改善綠色照顧或高齡者空間需求

農村人口高齡化的長照問題、在地老化倡議、110 年試辦、111 年正式展開的「農村社區綠色照顧計畫」，圍繞高齡者照護的需求，亦是目前農村主要議題之一。

一、增列建物內部設施改善

高齡者生活、長照需要內部設施與設備配合，台中市政府指明，若要有效回應「綠色照顧計畫」，建議在辦法中增加直接相關的條文，像是在整建辦法第 4、5 條增加有關綠色照顧或長照相關的補助項目，其內容針對內部設施、設備補助，不能只停留在外觀。

二、高齡者空間需求偏向公共空間

幾乎所有地方政府受訪者都回應，高齡者照顧的社區空間需求如共餐、社交、講習課程、園藝療育等等，需要活動中心類的空間，並且場地面積要充足，也就是偏向公共空間類的需求。現行補助辦法限縮在私人所有的宅院，比較無法回應，建議使宅院整建機制能補助這類供公共使用的空間，無論是私人或公有場地所提供。

三、小金額居家無障礙空間改善

雲林縣、台中市受訪者表示，居家照顧所需空間很大，農村老舊房舍又太小，不能讓這類居住空間改善的需求一直卡在建、使照的問題上。建議開放小金額無障礙空間改善，以符合建使照相關規定。

第六節 農村空間使用者需求綜合分析

綜合前述整體角度或橫向連結的分析，本研究分出幾類社區主要使用者類型，及其所遭遇的主要問題如下表，便於對照彙整個別宅院整建補助辦法能夠回應、無法回應之處；並有利於下一階段對應整理可供參考的其他建物補助相關法規之條文，為宅院整建機制謀求改良建議。

表 5-1 農村空間主要使用者需求綜合分析

使用者	建築物本體	內部設施	外部空間
高齡者	老舊宅院窳陋修繕。	1. 室內無障礙空間。 2. 高齡者生活、照顧所需內部設施、設備。	共餐、長照、講習、綠療育實作等室內、室外都需要的「公共空間」。
青年返鄉	1. 解決居住問題，地方政府租借私人宅院作為農村社會住宅，或建立「青年返鄉庇護所」機制。 2. 提供租屋補貼。規定怎樣的身分或務農事實，有優先承租或申請的權利。	基於農業生產需求，設置農作產銷設施。	從事農業相關產業之行銷據點、非農業相關產業之店面經營。
一般民眾	面對結婚、育幼、撫養長者所需的空間不夠用。	水電更新等。	提升景觀品質。

第六章 相關政府單位法規分析

本研究於 2022 年 4 月 19 日，進行「111 年度創新研究計畫－農村再生領域」《農村再生宅院整建活化之營運管理機制研究》期初審查會議，會中建議本研究納入《文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點》，與《農村社區個別宅院整建補助辦法》比較分析。

第一節 文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點

文化部「私有老建築保存再生計畫」，依行政規則《文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點》辦理（以下簡稱「私有老建築保存補助要點」），其目的為保存具潛在文化資產之私有老建築，保存城鄉特色發展紋理等等。與法規命令《農村社區個別宅院整建補助辦法》，欲藉由宅院整建補助方式增進農村社區整體景觀的目的有別，但具諸多操作細節上可供參考之處。

下面以個別宅院整建機制的特性或議題作為子標題，分項探討相較之下「私有老建築保存補助要點」是如何處理相關議題，作為宅院整建機制檢討之參考。

一、只補助私人宅院

個別宅院整建辦法規定受補助建物限於私人所有，已於前面論述突顯出各種不能因應的問題。

「私有老建築保存補助要點」於「第三點、補助類別、申請對象及補助項目」：（一）建物整修類：1.建物條件：民國六十年（含）以前興建完成，具有歷史、文化、藝術並有保存再生價值等潛力之私有建物整建或修建為原則。但私人經營具公益性之

公有建物或民國六十年之後興建符合前述條件之私有建物，其情形特殊，經審查會同意者，不在此限。換言之，該要點補助建物整修的類型有三種：

- (一) 民國六十年（含）以前興建完成，具有歷史、文化、藝術並有保存再生價值等潛力之「私有建物」。
- (二) 私人經營具公益性之「公有建物」，其情形特殊，經審查會同意者。
- (三) 民國六十年之後興建符合前述條件之「私有建物」，其情形特殊，經審查會同意者。

有別於個別宅院整建補助機制，「私有老建築保存補助要點」名稱上雖含「私有」二字，但補助建物樣態兼含「私有」與「公有」建物。可作為宅院整建補助機制的檢討參考，納入公有建物較有機會回應社區高齡者照護，或其他公眾使用的公共空間需求。

二、未明定申請主體

個別宅院整建補助辦法未明定申請主體，最接近的一段條文內容位於第3條第2項：「...應由十個以上住宅單位共同申請，並委託社區組織代表提出。」

文化部「私有老建築保存補助要點」則將建物整修補助的申請對象明定於「第三點、補助類別、申請對象及補助項目」：(一) 建物整修類：2.申請對象：

- (1) 建物所有權人或使用人。
- (2) 民間團體或具建築、文資等相關科系之學校。

相較之下有資格申請補助者的身分定義明確，建議未來朝此方向檢討個別宅院辦法，避免因缺乏法律明確性所衍生之爭議。

三、不補助內部設施

《農村再生條例》第 13 條明定個別宅院整建不補助內部設施，已於前面論述突顯出各種不能因應的問題。

「私有老建築保存補助要點」於「第三點、補助類別、申請對象及補助項目」：

(一) 建物整修類：3.補助項目：

(3)恢復原有文化歷史脈絡之建物本體（不含裝潢、新建、改建及擴建）、附屬建物及景觀等修復，並依原有風貌、構造、材料（類似）、工法等進行修復為原則。

(4)老建築消防設施及各項涉公共安全之必要性項目。

綜觀下來，「私有老建築保存補助要點」不補助裝潢，但未明文排除內部設施。其條文以建築法第 9 條的建造行為（新建、增建、改建、修建）界定補助項目，就同樣為了符合建築法的用意來說更加明確，且明定補助項目在於恢復建物本體、修復附屬建物與景觀；比個別宅院整建機制更嚴格的是，不補助「新建」（等於個別宅院的「住宅興建」項目）。

但值得注意，「私有老建築保存補助要點」補助涉公共安全必要之內部設施，值得宅院整建補助機制借鏡。

四、只補助合法建築，並須遵循建築法

個別宅院整建補助辦法第 2 條，明定以補助合法建築物為限，已於前面論述過社區合法建築有時存在定義困難。

「私有老建築保存補助要點」於「第三點、補助類別、申請對象及補助項目」：

(一) 建物整修類：3.補助項目：

(5)老建築取得建築執照、使用執照、保存登記等相關施作必要項目及行政規費。

也就是說，「私有老建築保存補助要點」直接補助老建築取得建照、使照所需費用，鼓勵取得最完整的合法資格，直接將申請機制啟動的源頭納入補助範圍，值得宅院整建補助機制借鏡。

五、未明定是否侷限於年度執行計畫

南投縣受訪者曾指出，由於宅院整建補助辦法裡沒有規定宅院整建是公辦或自辦，也未明定是否侷限於年度執行計畫，如果是在年度執行計畫裡且是社區自辦，就不可以跨年度；但一旦涉及遵循建築法辦理或變更建照、雜照，很容易就會跨年度。這是個別宅院整建補助辦法影響甚鉅的潛在先天限制。

「私有老建築保存補助要點」於「第四點、申請方式」第四項規定，以一年為原則，但情況複雜或經費需求龐大等特殊案件，得提出跨年分期之計畫。

另於「第六點、補助金額及補助原則」部分，規定跨年期執行案件於達成一定要件時，得由文化部單方變更、終止或解除補助契約。等於有規定跨年分期計畫之細節配套或限制。

無論是訂定例外得提出跨年分期計畫之要件，甚至是跨年分期計畫之配套措施，都值得宅院整建補助機制借鏡。

六、農村產權持分複雜，取得同意書困難

已於前面論述過農村老屋大多共同共有，產權持分複雜，欲處理一個住宅單位須要蒐集到的同意書可能非常多份，而很多時候要蒐集到一份同意書就已經很困難。

「私有老建築保存補助要點」於「第五點、申請文件」，有關建物整修類部分，土地或建物非申請人所有或單獨所有者，應取得建物及土地所有權人同意書。但訂有例外條款。

首先，第五點另外規定，共有建物或土地申請補助金額為新臺幣一百萬元以下者，申請人得取得共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。由此免除取得「全部」所有權人同意書之門檻，其法理同《民法》第八百二十條第一項（原條文：共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。）、《辦理農村再生相關公共設施作業處理原則》第三點第二項（原條文：前項私有土地屬共有土地者，須取得全體共有人同意。但屬共有物之保存、改良及利用等為共有人之共同利益行為，而不變更共有物之性質，且其施作之設施涉及居民生命、財產及環境安全，得依民法第八百二十條第一項之規定，取得共有人過半數及其應有部分合計過半數，或應有部分合計逾三分之二者之同意。）。

其次，第五點另外規定，申請案如情況特殊，經審查會同意者，得不受上述申請金額及文件之限制。更進一步提升例外條款的適用程度，留給降低同意書與切結書蒐集份數更大的彈性空

間。

如欲使共同共有情形普遍的農村老屋整建更易推行，值得思考是否訂定相似例外條款。

七、自籌款比例太高，補助額度太低

綜觀宅院整建補助辦法第4條的補助基準，補助金額最高就是20萬，自籌款比例至少55%，已有很多社區及縣市政府受訪者反映誘因不足。

「私有老建築保存補助要點」於「第六點、補助金額及補助原則」第一項規定，補助上限以符合本要點第三點補助項目總金額百分之五十為原則，但具高度歷史、文化價值或公益性等特殊情形，經審查會同意者，最高上限可達百分之八十。

換言之，自籌款只有50%，若符合特殊條件，甚至可以降低到20%。而條文本身只有訂定補助款占總金額的比例上限，完全沒有訂定補助金額的天花板。該要點所提供的誘因相當充足，值得個別宅院整建辦法檢討參考。

八、對各種農村發展趨勢之建物需求，回應性不足

本研究所設計訪談研究架構，本欲探討宅院整建機制橫向對其他農再相關計畫、各種現代農村發展趨勢議題的回應性（例如青年返鄉、綠色照顧、農村社區企業經營場域等等），現階段研究成果普遍顯示回應性相當有限。

「私有老建築保存補助要點」源自「前瞻基礎建設計畫」，於「第六點、補助金額及補助原則」第二項規定，本研究採競爭型審查機制，優先補助原則如下：「6.位於具整合各項前瞻基礎

建設（如城鎮之心計畫等）、地方創生及其他具高度文化效益等計畫之老建築。」

以優先補助的形式積極回應同樣身為前瞻計畫的其他計畫，鼓勵與其他前瞻計畫項目連結發揮綜效。值得宅院整建補助機制未來修法借鏡，從條文直接串連其他農再相關計畫。

九、未訂定提供公眾使用之標準

個別宅院整建辦法開宗明義規定受補助建築必須私人所有，但其辦法總說明主要目的是增進農村社區整體景觀，並且從不補助內部設施的規定可看出，受補助建物必須發揮一定程度公益性作用，此處主要指統一景觀面，但並未明文規定公益性作用的相關標準（例如至少規定不能關門上鎖、不能遮擋等等）。

「私有老建築保存補助要點」於「第六點、補助金額及補助原則」第二項規定，本研究採競爭型審查機制，優先補助原則如下：「7.修復後提供公眾使用且未設置其他封閉性設施者。」另於「第十四點、其他事項」第三項規定，公益性回饋內容應明確標示，如入口、門牌或網路宣傳頁面等明顯處，以供民眾利用。

上述兩點明定開放公眾使用的基礎標準，且以「優先補助」形式規定僅為「鼓勵」性質，條文經反面解釋意指即使不提供公眾使用，或設置封閉性設施，仍有可能申請通過，只是審查上較不具競爭力。既有鼓勵作用又保有彈性空間，建議宅院整建機制也可朝此方向修訂。

十、未訂定專款專用的彈性機制

宅院整建辦法第 12 條規定補助款管理地方政府主管機關應

設立專戶，專款專用，但未另外訂定專款專用的彈性機制。

「私有老建築保存補助要點」於「第十點、補助款用途及使用範圍」規定，補助款應專款專用，不得任意變更改用途，經費明細表各項目之勻支額度達百分之二十以上、計畫如有變更必要或因故無法執行，應事先提報修正計畫送各縣市政府初審，並報本部同意核定後辦理。

換言之，該要點有規定專款專用如生變故，需勻支到一定比例以上，以及變更計畫的彈性處理流程。值得宅院整建補助機制借鏡。

十一、未明定補助金額超過規定額度時必須依採購法辦理

一般而言政府補助金若額達一百萬，會涉及到須要依照《政府採購法》所定程序辦理的問題。宅院整建補助金額單項目最高二十萬，但加上十戶一起申請的條件，總金額可能會超過一百萬（最高可能補助額度兩百萬），就必須依《政府採購法》辦理。如此影響甚鉅的情況於宅院整建補助辦法中卻未有相關條文。

「私有老建築保存補助要點」於「第十二點、獲補助者應履行之負擔規定」第三項規定，補助金額占採購金額半數以上且單項補助金額在新臺幣一百萬元以上者，應依政府採購法相關規定辦理。建議宅院整建補助機制可參照將相關狀況納入條文，加強法律明確性程度。

十二、無論何種補助項目一律限制四年不得改變

宅院整建補助辦法不論是何種補助項目，依據第 13 條規

定，受補助者皆是履行四年內維持樣貌的負擔。

「私有老建築保存補助要點」於「第十二點、獲補助者應履行之負擔規定」第六項規定：

- 1.未達新臺幣一百萬元者，完工後至少保存三年。
- 2.新臺幣一百萬元以上未達五百萬元者，完工後至少保存五年。
- 3.新臺幣五百萬元以上者，完工後至少保存十年。

受補助建物保存義務之期限，依補助金額分級距訂定。值得宅院整建補助機制借鏡。

本研究將上述十二項議題分析整理成對照表如下。

表 6-1 「文化部私有老建築保存再生計畫」議題分析

宅院整建議題		《文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點》	
		連結議題回應	條文
1	只補助私人宅院	行政規則名稱中有「私有」二字，但補助的三類建物樣態中兼含「私有」與「公有」。	<p><第 3 點第 1 項第 1 款></p> <p>A. 民國六十年(含)以前興建完成，具有歷史、文化、藝術並有保存再生價值等潛力之私有建物</p> <p>B. 私人經營具公益性之公有建物，其情形特殊，經審查會同意者。</p> <p>C. 民國六十年之後興建符合前述條件之私有建物，其情形特殊，經審查會同意者。</p>
2	未明定申請主體	明定申請主體。	<p><第 3 點第 1 項第 2 款></p> <p>(1)建物所有權人或使用人。</p> <p>(2)民間團體或具建築、文資等相關科系之學校。</p>
3	不補助內部設施	<p>(1)不補助裝潢，但未明文排除內部設施。</p> <p>(2)以近似建築法第 9 條的建造行為界定</p>	<p><第 3 點第 1 項第 3 款第 3 目、第 4 目></p> <p>三、補助類別、申請對象及補助項目：</p> <p>(一)建物整修類</p> <p>3.補助項目：</p> <p>(3)恢復原有文化歷史脈絡之建物本體(不含裝潢、新建、改建及擴建)、附屬建物及景觀等修</p>

宅院整建議題		《文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點》	
		連結議題回應	條文
		<p>補助項目。比個別宅院整建機制更嚴格的是不補助「新建」。</p> <p>(3) 明定補助項目為恢復建物本體與修復附屬建物。</p> <p>(4) 補助涉公共安全必要之內部設施。</p>	<p>復，並依原有風貌、構造、材料(類似)、工法等進行修復為原則。</p> <p>(4) 老建築消防設施及各項涉公共安全之必要性項目。</p>
4	只補助合法建築，並須遵循建築法	<p>直接補助老建築取得建照、使照所需費用。鼓勵取得最完整的合法資格。</p>	<p><第3點第1項第3款第5目></p> <p>三、補助類別、申請對象及補助項目：</p> <p>(一) 建物整修類</p> <p>3. 補助項目：</p> <p>(5) 老建築取得建築執照、使用執照、保存登記等相關施作必要項目及行政規費。</p>
5	未明定是否侷限於年度執行計畫。不可跨年度，然而涉及建照、雜照，很容易就跨年度	<p>(1) 例外得提出跨年分期計畫之要件。</p> <p>(2) 跨年分期計畫之細節配套限制。</p>	<p><第4點第4項></p> <p>執行期程以一年為原則，但情況複雜或經費需求龐大等特殊案件，得提出跨年分期之計畫。</p> <p><第6點第1項第2款></p> <p>跨年期執行案件得依受補助者執行成效，與立法院決議通過之年度特別預算額度，於該預算年度辦理審核調整，預算額度如經立法院凍結、刪減或其他不可歸責於本部之事由，本部得視實際情況酌減或停止原核定補助，單方變更、終止或解除補助契約，獲補助者不得要求本部任何賠償或補償。</p>
6	農村產權持分複雜，光取得一份同意書就很困難。10戶門檻太高	<p>(1) 同樣要取得全部所有權人同意書，但訂有例外條款。</p> <p>(2) 申請前應釐清</p>	<p><第5點第1項></p> <p>土地或建物非申請人所有或單獨所有者，應取得建物及土地所有權人同意書。如情況特殊，經審查會同意者，得不受前款申請金額及文件之限制。</p>

宅院整建議題		《文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點》	
		連結議題回應	條文
		產權、取得同意書等要件，並且縣市政府應積極輔導申請者達成適法性標準。	<第 14 點第 2 項> 申請建物整修類案件，為促進補助計畫之執行效益，應先針對申請標的之建物所有權、使用權或管理權等，於提報整修計畫、承諾及契約簽定前釐清並取得相關合法或同意證明等文件。前項申請案應符合都市計畫、建築法令等相關營建法規規定，各縣市政府應積極協助並輔導申請者辦理提案所涉適法性事宜。
7	自籌款比例太高，補助額度太低	(1) 自籌款只有 50%，符合特殊條件，甚至可以降低到 20%。 (2) 沒有補助金額天花板。	<第 6 點第 1 項第 1 款> 補助上限以符合本要點第三點補助項目總金額百分之五十為原則，但具高度歷史、文化價值或公益性等特殊情形，經審查會同意者，最高上限可達百分之八十。
8	期望能對各種農村發展趨勢之建物需求有所回應(青年返鄉居住、高齡者照顧等等)	積極回應同樣身為前瞻計畫的其他計畫，能與其他計畫發揮綜效者優先補助。	<第 6 點第 2 項第 6 款> 本研究採競爭型審查機制，優先補助原則如下： 6. 位於具整合各項前瞻基礎建設(如城鎮之心計畫等)、地方創生及其他具高度文化效益等計畫之老建築。
9	未訂定提供公眾使用之標準	(1) 提供公眾使用以「優先補助」規定僅為「鼓勵」性質，條文經反面解釋意指即使不提供公眾使用，或設置封閉性設施，仍有可能申請通過，只是審查上較不具競爭力。 (2) 明定開放公眾使用的基礎標	<第 6 點第 2 項第 7 款> 本研究採競爭型審查機制，優先補助原則如下： 7. 修復後提供公眾使用且未設置其他封閉性設施者。 <第 14 點第 3 項> 公益性回饋內容應明確標示，如入口、門牌或網路宣傳頁面等明顯處，以供民眾利用。

宅院整建議題		《文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點》	
		連結議題回應	條文
		準。	
10	未訂定專款專用的彈性機制	<p>明定專款專用如有變故，需勻支、變更計畫的彈性處理流程。</p>	<p><第 10 點第 1 項> 補助款應專款專用，不得任意變更用途，經費明細表各項目之勻支額度達百分之二十以上、計畫如有變更必要或因故無法執行，應事先提報修正計畫送各縣市政府初審，並報本部同意核定後辦理。</p>
11	補助金額最高二十萬，但如符合十戶一起申請的條件，總金額可能會超過必須依採購法辦理的額度。	<p>明定應依政府採購法規定辦理之要件。</p>	<p><第 12 點第 3 項> 補助金額占採購金額半數以上且單項補助金額在新臺幣一百萬元以上者，應依政府採購法相關規定辦理。</p>
12	無論何種類型的補助，一律限制四年不得改變	<p>受補助建物保存義務之期限，依補助金額分級距訂定。</p>	<p><第 12 點第 6 項> 建物整修類應依受補助金額，承諾建物保存期限如下： 1. 未達新臺幣一百萬元者，完工後至少保存三年。 2. 新臺幣一百萬元以上未達五百萬元者，完工後至少保存五年。 3. 新臺幣五百萬元以上者，完工後至少保存十年。</p>

第二節 住宅法及修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法

一、住宅法

修正日期：民國 110 年 06 月 09 日

第二章住宅補貼

第 9 條

1. 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：
 - 一、自建住宅貸款利息。
 - 二、自購住宅貸款利息。
 - 三、承租住宅租金。
 - 四、修繕住宅貸款利息。
 - 五、簡易修繕住宅費用。
2. 申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。
3. 本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。
4. 前項規定，實施年限為三年。同一申請人以申請一次為限。
5. 第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

住宅法補助對象為所得及財產較低者，部分的居住於農村社區者為適用對象，可申請補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用，共有五項，分別是：

一、自建住宅貸款利息

二、自購住宅貸款利息。

三、承租住宅租金。

四、修繕住宅貸款利息。

五、簡易修繕住宅費用。

依據「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」第5條第四款規定，自建住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、簡易修繕住宅費用等三項，無法與農村社區個別宅院整建補助辦法之住宅興建補助同時適用。

二、法規名稱：修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法

修正日期：民國 111 年 06 月 24 日

第 5 條

申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，應具備下列各款條件：

(一) 中華民國國民在國內設有戶籍，且符合下列規定之一：

1. 已成年。
2. 未成年已結婚。
3. 未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

(二) 家庭成員僅持有一戶住宅且其使用執照核發日期逾十年，該住宅應為申請人持有、其配偶持有或其與第三條第四項第二款至第四款家庭成員共同持有。

(三) 家庭年所得及財產，應符合住宅補貼對象一定所得及財產

標準。

(四) 申請時家庭成員均未接受政府其他住宅補貼。

第 6 條

申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼之住宅，應符合下列規定：

(一) 申請時修繕住宅之使用執照核發日期應為向直轄市、縣(市)主管機關提出申請日逾十年，或實施建築管理前已建造完成且辦理建物登記。

(二) 建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，其主要用途應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。但主要用途均為空白，得依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，認定該建築物全部為住宅使用。

第 8 條

申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，得修繕之設施設備項目如下：

1. 屋頂防水、排水及隔熱。
2. 外牆防水及面材整修。
3. 衛生設備。
4. 一般照明設備。
5. 無障礙設施設備。
6. 分間牆、天花板及地板整修。
7. 給水、排水管線。
8. 電氣管線。

9. 燃氣設備之供氣、排煙管線。

10. 空氣調節及通風設備之風管、風口及電氣管線。

前項修繕之設施設備項目，不含公寓大廈之共用部分、約定專用部分及約定共用部分。

申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全，或違反建築法、消防法等公共安全相關規定。

第 13 條

修繕住宅貸款利息補貼之優惠貸款額度、償還年限、補貼年限及優惠利率規定如下：

- (一) 優惠貸款額度：由承貸金融機構勘驗後覈實決定，最高不超過新臺幣八十萬元。
- (二) 償還年限：由申請人與承貸金融機構協議定之；付息不還本之寬限期最長三年。但無法依限還款者，經該承貸金融機構同意後，可再展延寬限期，展延期限由申請人與承貸金融機構協議定之。
- (三) 補貼年限：最長十五年。
- (四) 優惠利率：
 1. 第一類：按中華郵政股份有限公司二年期存款額度未達新臺幣五百萬元定期儲金機動利率（以下簡稱郵儲利率）減百分之零點五三三機動調整。
 2. 第二類：按郵儲利率加百分之零點零四二機動調整。
- (五) 金融機構貸放利率：由辦理本貸款利息補貼之各級住宅主管機關與承貸金融機構協議定之。
- (六) 政府補貼利率：金融機構貸放利率減優惠利率。

前項第四款第一目所定第一類優惠利率之適用對象為本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢者；第二目所定第二類優惠利率適用對象為不具第一類條件者。

直轄市、縣（市）主管機關得衡酌財政狀況，以第一項第一款至第四款規定基準為上限自行訂定補貼基準；因特殊需要，直轄市、縣（市）住宅主管機關訂定之補貼基準逾第一項第一款至第四款規定基準者，應報中央主管機關備查。其因調整所增加之補貼，由直轄市、縣（市）政府負擔。

承貸金融機構基於業務自主、相關資金運用、成本考量及契約自主等因素，修繕住宅貸款核貸與否、貸款額度及償還方式，由修繕貸款核定戶與承貸金融機構協議定之。貸款程序及貸款所需相關文件依各承貸金融機構規定辦理。

申請「修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼」者，於農村社區住宅，得修繕之設施設備項目以「建築本體及室內設施設備」為主；「農村社區個別宅院整建補助辦法」以「建築本體及周邊景觀」為主，兩者具有互補性。

本研究訪談回鄉青年，其指出貸款利息的長期補貼，對於青年人回家鄉興建自用住宅、修繕舊建築作為居住或產業發展使用，具有長期減輕經濟壓力之效果。

第七章 農村社區個別宅院整建補助辦法調整建議

第一節 農村社區個別宅院整建補助辦法調整方向討論

2022年5月12日，於行政院農業委員會水土保持局第二會議室，召開第1次工作會議，由農村建設組陳副組長明賢主持，就階段性研究成果進行討論，與會者共同構思《農村社區個別宅院整建補助辦法》調整方向。本次工作會議就至今研究成果進行確認，並針對後續執行方向達成階段性決議。

表 7-1 第一次工作會議議題歸納與階段性決議

項次	議題歸納	階段性決議
一	法規整體角度	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農村可能不適用內政部租金補貼，農村還是要顧及建物合法性、戶籍在不在的問題。 2. 「宅」、「院」兩者都是私人空間，把它們併在一起不再特別分開。像是推魅力農店要做整體考量，不可能還是宅只補助多少、院只補助多少，反而增加審核上的困難。由申請者計畫書裡面自己訂宅、院各要分配多少。 3. 建議不要涉及《建築法》「新建」部分，相關建管層面太複雜。
二	補助內部空間 <ul style="list-style-type: none"> • 《農村再生條例》第13條第1項第2款 • 《農村社區個別宅院整建補助辦法》第5條序文 	以農村發展的角度來看，必須涵蓋到內部空間，才能去回應企業、高齡等需求面，而不是停留在外部景觀。
三	受補助建物須具有合法性 <ul style="list-style-type: none"> • 《農村再生條例》第13條第1項第1款 • 《農村社區個別宅 	建物合法性的規定應該要保留。用既有房屋、從來之使用的方式，來認定可以補助的房屋。

項次	議題歸納	階段性決議
	院整建補助辦法》第 2 條第 2 項	
四	刪除整合 10 戶的限制 •《農村社區個別宅院整建補助辦法》第 3 條第 2 項	10 戶的限制拿掉，落實「個別」的精神。
五	補助預算編列方式	<ol style="list-style-type: none"> 1. 預算有限，訂一個年度補助金額上限，開放申請，額度申請完該年度計畫就結束。但另訂遇到特殊情形，可專案處理的例外條款。 2. 未來可以跟農業金融局談專案的低利貸款、政策型貸款，如同農社企的辦理方式。
六	政府採購法問題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政府補助超過 100 萬，或補助超過 50%，達到其中一個條件，就要符合政府採購法。 2. 當初設定 45% 的補助款限制，就是為了避開補助達 50% 要走採購法的規定，未來可針對此部分做檢討。
七	受補助建物的公益性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 能否修訂成如果政府全額負擔，民眾就要提供同意書，維持幾年提供政府作為公眾使用。 2. 接受計畫補助供高齡者作為長照據點，可參照文化部要點，依補助金額的比例設定不同的供公眾使用年限。 3. 能否修訂成申請補助計畫內容要提到用途與需求，據此採行不同程度的補助款及自籌款比例。例如具公益性的可降低自籌比例，但純粹私人使用就不超過 50%。
八	有關社區公約 •《農村社區個別宅院整建補助辦法》第 6 條	如果未來不再限制 10 戶以上共同申請，可以把社區公約優先補助的條文移除。
九	為受補助建物不同性質條件訂定加權比重	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議修訂具有產業聚落發展型的案子，能優先補助或提高補助額度。在預算有限的前提下維持競爭型計畫。

項次	議題歸納	階段性決議
		2. 設定不同類別（產業型、其他型等等）補助比重不一樣，但原本的條件可以保留（十戶、二萬等等），以免有社區想走這條途徑。 3. 屋況良好、產權單純的宅院應是優先整建的目標。 4. 目前也許可以這樣整理不同申請機制： (1) 既有申請機制。 (2) 個別申請，有產業需求的申請機制。 (3) 由縣市政府申請及執行，主動介入處理一整區、處理廢校（由於這類情況缺乏所有權人提出申請）等等。
十	綠能、綠建築、生態工程 • 《農村再生條例》第13條第1項第3款、第4款 • 《農村社區個別宅院整建補助辦法》第6條	1. 多數農村的房子都有外觀的想像（例如三合院），可能不適合隨便做附掛太陽能架，建議訂出檢核制度。 2. 透水鋪面、小池塘都算生態工程，就是少用硬鋪面。
十一	媒合平台	由社區建立整建完畢空屋的媒合平台，讓有需求者承租，房子平常也有人管理。
十二	整體區域規劃	1. 鄰近都市計畫區的鄉村、金牌農村、有辦理農村社區土地重劃周邊的住宅，這些區域可以考量優先補助。 2. 但如果選擇優先區域是已經有很多資源投入的地方，可能會被挑戰應有排除機制，避免資源過度重疊。 3. 假如政府要主動介入整理一個區域，例如屏東勝利新村、台中審計新村，一定會選擇人口較密集的地方。可能未來農村組另成立一個單位去處理這類亮點，由此銜接其他計畫的亮點，像是綠色照顧等等，而不是都只有單一次的投入。 4. 還是要有一個整體計畫才能做深、擴大。本年度可以有一個草案出來做討論，看未

項次	議題歸納	階段性決議
		來是直接修宅院整建辦法，還是將修正內容併入農村發展法裡。
十三	申請主體	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議將申請主體訂清楚。並考量要不要或如何包含「法人」。要避免法人來申請卻是在農村裡到處獵地、開民宿。 2. 反過來說，如果有企業願意投入資源清理、活化一個區域，像審計新村，也沒什麼不好，但企業要負擔的比例應該比較高。 3. 應排除廟宇、宗教事業團體。 4. 應該要限定在「經輔導」的對象才能來申請，等於一定程度已經過過濾篩選。 5. 應不涉及文資類的補助，與文化部的補助做出區隔。

第二節 農村社區個別宅院整建補助辦法調整建議

農村社區個別宅院整建補助辦法之建議調整，主要的建議依據包括：

- 一、農村社區歷年辦理時面臨的困境
- 二、縣市政府歷年辦理時面臨的問題
- 三、水土保持局及分局歷年辦理農村社區個別宅院整建補助時，面臨的問題。
- 四、農村再生現階段與短期推動上，個別宅院整建後可發揮的效果。
- 五、文化部、營建署等單位現階段推動農村地區住宅補助與補貼之作為，避免資源重複投入。

依循上述原則，以及前述各章所彙整之內容，提出農村社區個別宅院整建補助辦法調整建議，整理如下表。

表 7-2 農村社區個別宅院整建補助辦法調整建議表

調整建議	現行規定	建議修正原因
<p>第 1 條</p> <p>本辦法依農村再生條例（以下簡稱本條例）第十三條第二項規定訂定之。</p>	<p>第 1 條</p> <p>本辦法依農村再生條例（以下簡稱本條例）第十三條第二項規定訂定之。</p>	<p>本條無建議。</p>
<p>第 2 條</p> <p>本條例第九條第三項所定個別宅院整建，指住宅興建、住宅修繕及庭院改善。</p> <p>前項住宅應以農村社區供居住之合法建築物為限，且其建築物用途登記應為住宅、農舍或含住字樣。</p> <p>第一項住宅興建指依建築法第九條第一款之新建。</p>	<p>第 2 條</p> <p>本條例第九條第三項所定個別宅院整建，指住宅興建、住宅修繕及庭院改善。</p> <p>前項住宅應以農村社區供居住之合法建築物為限，且其建築物用途登記應為住宅、農舍或含住字樣。</p> <p>第一項住宅興建指依建築法第九條第一款之新建。</p>	<p>本條無建議。</p>
<p>第 3 條</p> <p>個別宅院整建補助，以能增進農村社區整體景觀為限，並應符合下列條件：</p> <p>一、坐落於已核定農村再生計畫所定個別宅院整建之範圍。</p> <p>二、樣貌、色彩、材質、綠美化應符合已核定之農村再生計畫或符合當地農村景觀特色。</p> <p>三、私人所有或具<u>公益性之公有建物</u>。但不包含集村興建之農舍及公寓式住宅。</p> <p>四、申請住宅興建者，其興</p>	<p>第 3 條</p> <p>個別宅院整建補助，以能增進農村社區整體景觀為限，並應符合下列條件：</p> <p>一、坐落於已核定農村再生計畫所定個別宅院整建之範圍。</p> <p>二、樣貌、色彩、材質、綠美化應符合已核定之農村再生計畫。</p> <p>三、私人所有。但不包含集村興建之農舍及公寓式住宅。</p> <p>四、申請住宅興建者，其興</p>	<p>1.現農村再生計畫書多未規範社區整體景觀之樣貌、色彩、材質、綠美化。</p> <p>2.補助對象建議放寬，將具有公益性質之公有建築納入。</p> <p>3.調降住宅單位共同申請數量，提高辦理之可行性。且針對可提供社區做為公益使用者，可</p>

調整建議	現行規定	建議修正原因
<p>建總樓地板面積不得小於六十六平方公尺，且其建築基地應符合直轄市、縣（市）政府依建築法第四十六條所定畸零地使用自治法規。</p> <p>五、五年內未獲其他機關補助。但屬社會救助法或社會福利相關法令規定之住宅修繕補貼，不在此限。</p> <p>前項個別宅院整建補助應由三個以上住宅單位共同申請；但屬於提供社區做為公益使用者，可單獨住宅單元申請；應由社區組織代表提出。</p> <p>前項住宅單位，指具居室、廚房及浴廁等供居住使用，且有出入通路者。</p>	<p>建總樓地板面積不得小於六十六平方公尺，且其建築基地應符合直轄市、縣（市）政府依建築法第四十六條所定畸零地使用自治法規。</p> <p>五、五年內未獲其他機關補助。但屬社會救助法或社會福利相關法令規定之住宅修繕補貼，不在此限。</p> <p>前項個別宅院整建補助應由十個以上住宅單位共同申請，並委託社區組織代表提出。但個別宅院位於原住民族地區或離島地區者，其申請應為五個以上住宅單位。</p> <p>前項住宅單位，指具居室、廚房及浴廁等供居住使用，且有出入通路者。</p>	<p>單棟進行補助。</p>
<p>第 4 條</p> <p>個別宅院整建補助基準如下：</p> <p>一、住宅興建：每一住宅單位補助新臺幣<u>五十萬元</u>。</p> <p>二、住宅修繕：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣<u>五十萬元</u>。</p> <p>三、庭院改善：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣<u>二十萬元</u>。</p>	<p>第 4 條</p> <p>個別宅院整建補助基準如下：</p> <p>一、住宅興建：每一住宅單位補助新臺幣<u>二十萬元</u>。</p> <p>二、住宅修繕：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣<u>二十萬元</u>。</p> <p>三、庭院改善：每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，最高補助新臺幣<u>六萬元</u>。</p>	<p>1.因應建築材料價格之升漲，建造成本之提升。</p> <p>2.提高申請者之意願。</p>

調整建議	現行規定	建議修正原因
<p>第 5 條 個別宅院整建補助之項目如下。但不包含住宅本體內部設施之修繕：</p> <p>一、住宅興建：興建之設計、材料及施工費用。</p> <p>二、住宅修繕：屋頂、外牆、陽臺、露臺、花臺、門、窗與屋頂突出物之修繕、熱對流改善設施、窳陋建築物拆除、<u>無障礙設施、消防設施及公共安全相關設施、綠能減碳設施</u>、其他經中央主管機關所定之項目。</p> <p>三、庭院改善：庭院、入口與圍牆之修繕、綠美化、透水鋪面、生態與綠色工法設施、污廢水生態淨化設施、節能減碳設施、窳陋設施拆除及其他經中央主管機關所定之項目。</p>	<p>第 5 條 個別宅院整建補助之項目如下。但不包含住宅本體內部設施之修繕：</p> <p>一、住宅興建：興建之設計、材料及施工費用。</p> <p>二、住宅修繕：屋頂、外牆、陽臺、露臺、花臺、門、窗與屋頂突出物之修繕、熱對流改善設施、窳陋建築物拆除及其他經中央主管機關所定之項目。</p> <p>三、庭院改善：庭院、入口與圍牆之修繕、綠美化、透水鋪面、生態與綠色工法設施、污廢水生態淨化設施、節能減碳設施、窳陋設施拆除及其他經中央主管機關所定之項目。</p>	<p>1. 增列無障礙設施、消防設施及公共安全相關設施、綠能減碳設施等補助項目。</p>
<p>第 6 條 申請個別宅院整建，符合下列者得優先補助：</p> <p>一、符合本條例第十三條第一項第三款至第六款或第二十條定有社區公約者。</p> <p>二、對於農村整體風貌改善、產業發展、老人照顧、青年回鄉具有正面助益或公益性者。</p>	<p>第 6 條 申請個別宅院整建，符合本條例第十三條第一項第三款至第六款或第二十條定有社區公約者，得優先補助。</p>	<p>增列建議優先補助項目，以呼應農村風貌營造、農村社區產業發展、長者照顧政策。</p>
<p>第 7 條</p>	<p>第 7 條</p>	<p>為強化辦理績效，</p>

調整建議	現行規定	建議修正原因
<p>符合第三條所定個別宅院整建條件者，應於中央主管機關所定期限內填具申請書並檢附下列文件向個別宅院所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請：</p> <p>一、申請人之國民身分證影本；屬法人者，應檢附法人登記證明文件影本。</p> <p>二、最近六個月內住宅及其土地登記（簿）謄本、地籍圖謄本，或合法房屋證明文件影本。</p> <p>三、位於依法規應保護、禁止或限制建築地區之住宅拆除遷居農村社區者，應另檢附機關出具個別宅院坐落於該地區之證明文件。</p> <p>四、土地及建築物為共有者，應另檢附符合民法規定之使用同意文件。</p> <p>前項申請案應符合非都市土地使用管制、建築法令等相關營建法規規定，各縣市政府應積極協助並輔導申請者辦理提案所涉適法性事宜。</p>	<p>符合第三條所定個別宅院整建條件者，應於中央主管機關所定期限內填具申請書並檢附下列文件向個別宅院所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請：</p> <p>一、申請人之國民身分證影本；屬法人者，應檢附法人登記證明文件影本。</p> <p>二、最近六個月內住宅及其土地登記（簿）謄本、地籍圖謄本，或合法房屋證明文件影本。</p> <p>三、位於依法規應保護、禁止或限制建築地區之住宅拆除遷居農村社區者，應另檢附機關出具個別宅院坐落於該地區之證明文件。</p> <p>四、土地及建築物為共有者，應另檢附符合民法規定之使用同意文件。</p>	<p>建議縣市政府應積極應積極協助並輔導申請者辦理提案所涉適法性事宜。</p>
<p>第 8 條</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關受理前條申請後，應於中央主管機關所定申請期限屆滿後一個月內完成初審，並依下列規定辦</p>	<p>第 8 條</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關受理前條申請後，應於中央主管機關所定申請期限屆滿後一個月內完成初審，並依下列規</p>	<p>本條無建議。</p>

調整建議	現行規定	建議修正原因
<p>理：</p> <p>一、未依前條規定檢附文件者，通知申請者於十五日內補正；屆期未補正者，不予受理。</p> <p>二、與第三條所定條件不符者，駁回其申請。</p> <p>三、符合第三條所定條件者，予以列冊，併同申請文件送中央主管機關審查。</p>	<p>定辦理：</p> <p>一、未依前條規定檢附文件者，通知申請者於十五日內補正；屆期未補正者，不予受理。</p> <p>二、與第三條所定條件不符者，駁回其申請。</p> <p>三、符合第三條所定條件者，予以列冊，併同申請文件送中央主管機關審查。</p>	
<p>第 9 條</p> <p>中央主管機關審查個別宅院整建補助申請應於三個月內完成審查，必要時，得延長一次，並以一個月為限。</p>	<p>第 9 條</p> <p>中央主管機關審查個別宅院整建補助申請應於三個月內完成審查，必要時，得延長一次，並以一個月為限。</p>	<p>本條無建議。</p>
<p>第 10 條</p> <p>中央主管機關審查核定個別宅院整建補助，應核發同意補助證明文件送直轄市、縣（市）主管機關轉知受補助者。</p> <p><u>同一補助案金額在新臺幣一百萬元以上者，應依政府採購法相關規定辦理。</u></p> <p>受補助者應於接獲同意補助通知之日起，於下列期限內依中央主管機關核定之內容完成施工：</p> <p>一、住宅興建：二年。</p> <p>二、住宅修繕、庭院改善：六個月。</p>	<p>第 10 條</p> <p>中央主管機關審查核定個別宅院整建補助，應核發同意補助證明文件送直轄市、縣（市）主管機關轉知受補助者。</p> <p>受補助者應於接獲同意補助通知之日起，於下列期限內依中央主管機關核定之內容完成施工：</p> <p>一、住宅興建：二年。</p> <p>二、住宅修繕、庭院改善：六個月。</p> <p>個別宅院整建涉建築法規 定者，應依其規定辦理。</p> <p>受補助者因故未能於第二</p>	<p>1.增列應依政府採購法相關規定辦理情形。</p>

調整建議	現行規定	建議修正原因
<p>個別宅院整建涉建築法規 定者，應依其規定辦理。</p> <p>受補助者因故未能於第二 項所定期限內完成施工者，應於 期限屆滿前敘明理由向直轄市、 縣（市）主管機關申請展延；其 展延期限如下，並以一次為限： 一、住宅興建：六個月。 二、住宅修繕、庭院改善：三個 月。</p> <p>受補助者無正當理由未能 於期限內完工或未依中央主管 機關核定之內容施工者，由直轄 市、縣（市）主管機關報請中央 主管機關廢止其補助之全部或 一部。</p>	<p>項所定期限內完成施工者，應 於期限屆滿前敘明理由向直轄 市、縣（市）主管機關申請展延； 其展延期限如下，並以一次為 限： 一、住宅興建：六個月。 二、住宅修繕、庭院改善：三個 月。</p> <p>受補助者無正當理由未能 於期限內完工或未依中央主管 機關核定之內容施工者，由直 轄市、縣（市）主管機關報請中 央主管機關廢止其補助之全部 或一部。</p>	
<p>第 11 條</p> <p>受補助者完成個別宅院整 建，應檢附建築使用執照或其他 相關資料，併同單據或原始憑 證、中央主管機關同意補助證明 文件影本及匯款銀行帳戶影本， 向直轄市、縣（市）主管機關申 請驗收。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關 應自申請之日起一個月內完成 驗收，並依下列規定辦理： 一、驗收不合格者，應通知受補 助者限期改善。經再次驗收仍未</p>	<p>第 11 條</p> <p>受補助者完成個別宅院整 建，應檢附建築使用執照或其 他相關資料，併同單據或原始 憑證、中央主管機關同意補助 證明文件影本及匯款銀行帳戶 影本，向直轄市、縣（市）主管 機關申請驗收。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關 應自申請之日起一個月內完成 驗收，並依下列規定辦理： 一、驗收不合格者，應通知受補 助者限期改善。經再次驗收仍</p>	<p>本條無建議。</p>

調整建議	現行規定	建議修正原因
<p>完成改善者，得視情節扣除不合格部分之款項後核發補助款。</p> <p>二、驗收合格者，應儘速核發補助款予受補助者。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關辦理驗收時，受補助者應到場說明。</p>	<p>未完成改善者，得視情節扣除不合格部分之款項後核發補助款。</p> <p>二、驗收合格者，應儘速核發補助款予受補助者。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關辦理驗收時，受補助者應到場說明。</p>	
<p>第 12 條</p> <p>中央主管機關得分次撥付當年度個別宅院整建補助款至直轄市、縣（市）主管機關，直轄市、縣（市）主管機關應設立專戶，專款專用。</p>	<p>第 12 條</p> <p>中央主管機關得分次撥付當年度個別宅院整建補助款至直轄市、縣（市）主管機關，直轄市、縣（市）主管機關應設立專戶，專款專用。</p>	<p>本條無建議。</p>
<p>第 13 條</p> <p>個別宅院整建後，受補助者應自領取補助款之日起四年內，維持宅院樣貌及設施功能，不得任意改變或減損。但因天災或不可抗力因素，經直轄市、縣（市）主管機關證明者，不在此限。</p> <p>受補助之個別宅院於前項所定期限內所有權移轉時，受補助者應主動通知直轄市、縣（市）主管機關，由該宅院繼受人出具同意書，繼受前項義務；繼受人無意願者，受補助者應繳回其補助款。</p> <p>違反第一項規定者，中央主</p>	<p>第 13 條</p> <p>個別宅院整建後，受補助者應自領取補助款之日起四年內，維持宅院樣貌及設施功能，不得任意改變或減損。但因天災或不可抗力因素，經直轄市、縣（市）主管機關證明者，不在此限。</p> <p>受補助之個別宅院於前項所定期限內所有權移轉時，受補助者應主動通知直轄市、縣（市）主管機關，由該宅院繼受人出具同意書，繼受前項義務；繼受人無意願者，受補助者應繳回其補助款。</p>	<p>本條無建議。</p>

調整建議	現行規定	建議修正原因
<p>管機關得廢止其補助，並由直轄市、縣（市）主管機關追繳其補助款。</p> <p>依前二項規定繳回或追繳之補助款，應扣除實際符合第一項之月數，按比例計算。</p>	<p>違反第一項規定者，中央主管機關得廢止其補助，並由直轄市、縣（市）主管機關追繳其補助款。</p> <p>依前二項規定繳回或追繳之補助款，應扣除實際符合第一項之月數，按比例計算。</p>	
<p>第 14 條</p> <p>受補助者有下列情形之一者，中央主管機關得撤銷或廢止其補助，並由直轄市、縣（市）主管機關追回其全部或一部補助款：</p> <p>一、申請資料所載事項或檢附文件有偽造、變造、隱匿或虛偽之情事。</p> <p>二、執行內容有虛報、浮報或違反法令規定。</p> <p>經中央主管機關廢止或撤銷補助者，五年內不得申請本辦法之補助。</p>	<p>第 14 條</p> <p>受補助者有下列情形之一者，中央主管機關得撤銷或廢止其補助，並由直轄市、縣（市）主管機關追回其全部或一部補助款：</p> <p>一、申請資料所載事項或檢附文件有偽造、變造、隱匿或虛偽之情事。</p> <p>二、執行內容有虛報、浮報或違反法令規定。</p> <p>經中央主管機關廢止或撤銷補助者，五年內不得申請本辦法之補助。</p>	<p>本條無建議。</p>
<p>第 15 條</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關辦理第八條及第十一條第二項業務，得委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。</p>	<p>第 15 條</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關辦理第八條及第十一條第二項業務，得委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。</p>	<p>本條無建議。</p>
<p>第 16 條</p> <p>主管機關於必要時，得派員</p>	<p>第 16 條</p> <p>主管機關於必要時，得派</p>	<p>本條無建議。</p>

調整建議	現行規定	建議修正原因
查核受補助者之執行情形，受補助者不得規避、妨礙或拒絕。	員查核受補助者之執行情形，受補助者不得規避、妨礙或拒絕。	
<p>第 17 條</p> <p>中央主管機關對於直轄市、縣（市）主管機關辦理農村社區個別宅院整建補助，應辦理督導及實地考評。</p>	<p>第 17 條</p> <p>中央主管機關對於直轄市、縣（市）主管機關辦理農村社區個別宅院整建補助，應辦理督導及實地考評。</p>	本條無建議。
<p>第 18 條</p> <p>本辦法所需經費，由農村再生基金支應之。<u>各年應編列辦理住宅興建、住宅修繕、庭院改善之預算，並公告補助方式。</u></p>	<p>第 18 條</p> <p>本辦法所需經費，由農村再生基金支應之。</p>	建議新增年度辦理的預算與補助方式。
<p>第 19 條</p> <p>本辦法自發布日施行。</p>	<p>第 19 條</p> <p>本辦法自發布日施行。</p>	本條無建議。

第八章 結論與建議

一、社區對於宅院整建之基本需求面問題

本研究經由現地觀察、農村社區發展協會與縣市政府人員訪談後，發現隨著農村人口減少、產權複雜等問題，使得農村宅院呈現逐漸頹敗之趨勢。另一方面，退休者回家鄉或青年回家接家業仍有宅院興建、整修之需求，作為居住與產業發展使用。而公有建築或私有住宅提供公眾使用時，常見空間機能與環境品質不佳之情形，但現仍缺乏宅院補助機制協助改善。

二、社區發展協會、縣市政府推動宅院整建時，面臨的問題

只針對私人宅院補助，社區常利用公有建築辦理高齡者照護，無法受惠；需要十個以上住宅單位共同申請，並委託社區組織代表提出，實務上的困難度高；每一住宅單位之興建、修繕、庭園改善之補助金額過低，缺乏誘因；此外，選用綠建築或符合低碳精神設計，且具地方特色之建築圖樣，會提高建築設計的費用。縣市政府則因缺乏足夠的人手及專業人力，以致於無法有效地推展個別宅院整建事宜。

三、提出農村社區個別宅院整建補助辦法之調整建議

1. 補助對象納入具公益性之公有建物。
2. 降低個別宅院整建共同申請補助之單元數，並增列做為公益使用者，可單獨住宅單元申請。
3. 提高補助興建、住宅修繕、庭院改善之最高補助金額。
4. 將無障礙設施、消防設施及公共安全相關設施、綠能減碳設施納入補助項目。

5. 將對於農村整體風貌改善、產業發展、老人照顧、青年回鄉具有正面助益或公益性者，納入優先補助項目。
6. 增列各縣市政府應積極協助並輔導申請者辦理提案所涉適法性事宜。
7. 增列同一補助案金額在新臺幣一百萬元以上者，應依政府採購法相關規定辦理。
8. 增列各年應編列辦理住宅興建、住宅修繕、庭院改善之預算，並公告補助方式。
9. 後續推動修法過程，建議應與縣市政府、專家學者、社區代表進行意見交換、執行程序與作業協商後，再行辦理。

四、根據農村空間使用者主要需求，以及相關法規分析結果

本研究整理出農村社區長者、年輕人、一般居民辦理宅院時，可依循的法規。

表 8-1 農村空間主要使用者需求綜合分析及對應建物補助相關法規表

使用者	建築物本體	內部設施	外部空間
高齡者	<p>〔問題〕 老舊宅院窳陋修繕。</p> <p>〔法規〕 農村社區個別宅院整建補助辦法</p>	<p>〔問題〕</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 室內無障礙空間。 2. 高齡者生活、照顧所需內部設施、設備。 <p>〔法規〕</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法 2. 文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點 	<p>〔問題〕</p> <p>共餐、長照、講習、綠療育實作等室內、室外都需要的「公共空間」。</p> <p>〔法規〕</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農村社區個別宅院整建補助辦法 2. 文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點
青年返鄉	<p>〔問題〕</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 解決居住問題，地 	<p>〔問題〕</p> <p>基於農業生產需求，</p>	<p>〔問題〕</p> <p>從事農業相關產業之</p>

使用者	建築物本體	內部設施	外部空間
	<p>方政府租借私人宅院作為農村社會住宅，或建立「青年返鄉庇護所」機制。</p> <p>2. 提供租屋補貼。規定怎樣的身分或務農事實，有優先承租或申請的權利。</p> <p>〔法規〕</p> <p>1. 住宅法</p>	<p>設置農作產銷設施。</p> <p>〔法規〕</p> <p>1. 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法</p> <p>2. 農產品初級加工場管理辦法</p>	<p>行銷據點、非農業相關產業之店面經營。</p> <p>〔法規〕</p> <p>1. 農村社區企業經營輔導作業要點附件「可編列之預算科目表」</p> <p>2. 農村社區個別宅院整建補助辦法》</p>
一般農村社區居民	<p>〔問題〕</p> <p>面對結婚、育幼、撫養長者所需的空間不夠用。</p> <p>〔法規〕</p> <p>1. 修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法</p> <p>2. 農村社區個別宅院整建補助辦法</p>	<p>〔問題〕</p> <p>水電更新等等。</p> <p>〔法規〕</p> <p>1. 修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法</p> <p>2. 文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點</p>	<p>〔問題〕</p> <p>提升景觀品質。</p> <p>〔法規〕</p> <p>1. 年度農村再生執行計畫</p> <p>2. 農村社區個別宅院整建補助辦法</p>

參考文獻

1. 內政部土地重劃工程處，鄉村更新法制與實務執行作業之探討，內政部土地重劃工程處，2018年。
2. 行政院農業委員會水土保持局，水土保持相關法規彙編，行政院農業委員會水土保持局，2020年。
3. 行政院農業委員會主管法規查詢系統，2022，03，01，
<https://law.coa.gov.tw/GLRSnewsout/index.aspx>
4. 法務部全國法規資料庫，2022，03，04，
<https://law.moj.gov.tw/Index.aspx>

附錄

附錄一、歷次審查會議紀錄暨回覆辦理情形

一、期初審查會議紀錄暨回覆辦理情形

會議日期：111 年 04 月 19 日（星期二）

會議時間：上午 09:30-10:10

會議地點：線上視訊會議

會議主席：陳組長玲岑

討論事項：「111 年度創新研究計畫－農村再生領域」農村再生宅院
整建活化之營運管理機制研究期初審查。

項次	審查意見	回覆辦理情形
一	99至100年局內針對個別宅院整建提出推動專案計畫，惟因第10條涉及建築法規，確實窒礙難行，包括：一、補助額度低難以邀請建築師承攬(規劃設計費用昂貴)。二、行政流程過於複雜導致建築師意願低。三、建築主管機關非農業局而是建管單位。	<p>(一)補助額度太低、行政流程過於複雜此二部分，已經由農村社區座談、縣市政府訪談、第一次工作會議等工作項目，初步完成分析探討，詳情請見本報告書第三章、第四章相關篇幅。</p> <p>(二)建築主管機關非農業局而是建管單位，這點於縣市政府訪談時其實已有雲林縣、南投縣、台中市受訪者反映過，後續宅院整建補助真正執行時確有可能遭遇相關問題。</p>

項次	審查意見	回覆辦理情形
二	<p>建議可擴大意見蒐集對象，如社區中有提案經驗人員、縣市建管單位(都發局或城鄉處)，以及局內對應科別(農村景觀科)。另訪談內容，社區或青農僅能就意願或金額提出意見，對於執行面與法規面恐瞭解不夠，建議本研究應納入分析考量。除訪談建築物使用者外，建議可就建築物型態與現況利用等併同調查，因不同建築空間會產生不同使用類別，或許可回應農再空間使用新定義。</p>	<p>(一)由於個別宅院整建缺乏實際提案與執行經歷，因此下階段研究也許可考量納入地方政府建管單位，或中央主管單位水保局農村建設組農村景觀科為訪談對象。</p> <p>(二)社區或青農處於實際受政策影響的位置，其意見當然聚焦於受益程度、解決問題程度的層面。針對辦法進行檢討須從執行面與法規面深入探究，這部分以本階段之縣市政府訪談，或下階段之中央主管單位訪談為主要分析內容。</p> <p>(三)將考量於下階段融入建築物型態與現況利用等調查資料，結合本階段研究成果深化分析。</p>
三	<p>當初研擬此辦法，補助金額受時空背景而有限縮，且因宅院整建，可能因公益性較低，因此，訂定較高自籌款比例(55%)，隨時代變遷或許可適度檢討。另所訂 10 個住宅單位(規模夠大、</p>	<p>本研究已於本報告書第六章，詳述對照分析《文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點》之階段性成果，分析宅院整建機制自籌款比例太高、整合 10 個住宅單位門檻太高等議題，並</p>

項次	審查意見	回覆辦理情形
	<p>營造共同景觀特色)，才有足夠金額聘請建築師願意承接。甚至組成一個建築輔導團隊進駐。建議可將文化部「私有老建築保存再生計畫」納入參考，雖需建築師簽證，而且自籌款是50%，但該部對於建築需求經費無設上限，只要申請人負擔一半，其中一定比例是編列建築師費用。</p>	<p>參照文化部之作業要點提出可能改善方式。</p>
四	<p>建築法所稱建造，有新建、增建、改建、修建四種，而農村裡面比較多是改建及修建，其中農再又以修建為大宗，以一個 35 坪公寓水電改善約需 10~20 萬，所以僅補助水電修繕經費應是足夠的。建議可調查瞭解建築內部空間改善所需補助項目，未來如需修法，就有具體項目金額可供參考。</p>	<p>有關補助項目，最常見的是屋頂、水電等，具體的補助項目與方式將列入期中至期末研究內容中討論。</p>
五	<p>金門老宅整建保存目的與農村再生整建目的是否相似，建議再予思考。</p>	<p>感謝委員指正，此部分將暫時移除。</p>

項次	審查意見	回覆辦理情形
六	<p>就農村再生宅院整建相關法規蒐集部分，如簡報第1-5頁所提《農村社區企業經營輔導作業要點》與本案關係為何？建議補充說明，倘與本案無關請刪除案內提及內容。另上開要點補助僅提供空間改善設計費用(未含實質裝修與施工)。</p>	<p>《農村社區企業經營輔導作業要點》與本案關聯，於「第五章、農村社區宅院整建執行困境綜合分析」：「第四節、滿足農社企經營空間需求」有詳細論述。</p>
七	<p>本研究擬解決問題(第1-13頁)，建議應探討私有土地或建築物產權持分之議題，如須全體共有人同意後才可申請補助，因門檻限制恐為申請件數不佳之主因。或評估可否比照《辦理農村再生相關公共設施作業處理原則》第三點規定，如屬共有人之共同利益行為，得依民法規定達某門檻同意即可，以鬆綁申請限制。</p>	<p>《辦理農村再生相關公共設施作業處理原則》第三點第二項規定：「前項私有土地屬共有土地者，須取得全體共有人同意。但屬共有物之保存、改良及利用等為共有人之共同利益行為，而不變更共有物之性質，且其施作之設施涉及居民生命、財產及環境安全，得依民法第八百二十條第一項之規定，取得共有人過半數及其應有部分合計過半數，或應有部分合計逾三分之二者之同意。」是滿足特定條件時之例外條款，將同意書門檻由全體共有人，降低至過半數或過三分之</p>

項次	審查意見	回覆辦理情形
		<p>二。本研究於第六章參照分析《文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點》時，已提及相似建議，或許後續可朝此方向深化探討。</p>
八	<p>本研究意見調查對象，建議可納金牌農村獲獎社區，因地方具高度共識與行動力，對於社區環境改善與土地建築活化利用應有一定想法。另就農村建築活化成功案例，建議可去了解台南市後壁區仕安社區三合院改造案。或可訪談目前已有執行建築活化業務之文化、城鄉發展或國發會等單位，將其執行經驗回饋未來本局實務操作與法令修訂。</p>	<p>感謝委員建議，本研究優先將文化部的相關法規納入討論，其餘視後續研究需求，若必要者將再進行相關分析。</p>
九	<p>第2-5頁建物活化案例分析(金門國家公園傳統活化機制)，能否進一步了解實務執行就設定地上權部分，建物再利用者其營運模式可否衡平整體財務；第2-6頁(三)相關案例法規整理上標題1應屬誤植，請修改為《金門縣維</p>	<p>感謝委員指正，此部分的內容將暫時移除。以分析《文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點》為主。</p>

項次	審查意見	回覆辦理情形
	護傳統建築風貌獎助自治條例》。	

二、期中審查會議紀錄暨回覆辦理情形

公文日期：111 年 9 月 02 日

公文編號：水保農字第 1111863915 號

項次	審查意見	回覆辦理情形
一	文中「本計畫」與「本研究」，請調整後進行統一。	感謝委員指正，已全文統一採用「本研究」。
二	社區與宅院之經營主體，所有權人不同，再加上經費來自全民納稅人的共同財產，其討論上是否可增加補助費用之公益性價值。	感謝委員建議，遵照辦理。
三	P1-10 於本研究中欲探討的問題太廣，建議可縮小研究範籌，並專注討論研究所定之「營運管理機制」著重哪幾個項目？	感謝委員建議，本研究從現階段面臨的困境切入，提出「農村社區個別宅院整建補助辦法」可能的調整方向建議。
四	補助經費的評估方向或條件如何結合營運管理機制進行，優先順序或關鍵性的考量？	感謝委員建議，遵照辦理。

項次	審查意見	回覆辦理情形
五	研究結構完整，探討流程清楚，結論清晰。	感謝委員肯定。
六	<p>個別宅院當初設計上有其脈絡，目前就其無法推動的原因有詳細的討論，亦就未來能推動的方向進行研討，惟透過訪視進行問題檢討分析上，受訪者對於宅院整建的既有內涵及未來推動方向並無一致性的想像，導致整理各結論間多有衝突、分歧的情形。例如在討論現有機制是否門檻過高、誘因不足時，多次提到以「社區」、「僱工購料」等詞，然而宅院整建實質設計上為補助「個人」私宅改建，與社區「公共空間」僱工購料顯有不同，如未排除或設前提（未來由社區接受補助整建，且整建空間後需公共化）納入結論，即可能造成各結論間互斥或得到錯誤結論的情形，建議再做盤整，區分為現況分析及未來發展探討，分別歸納受訪者的意見及結論。</p>	感謝委員建議，遵照辦理。
七	<p>第七章為「農村社區個別宅院整建補助辦法」調整方向初步分析，惟該辦法係為農村再生條例第 13 條授權訂定之，目前調整方向上的「階段性決議」部分已逾越母法，例如內部空間、公共使用等，建議未來調整方向上宜區分為「短、中、長期」，短期是無</p>	感謝委員建議，現階段的建議以短期可修法及實施者為主。

項次	審查意見	回覆辦理情形
	需修正辦法即可改善的，中期是需修正辦法的，長期則為需修正農村再生條例的。	
八	Page1-1，關於農村再生條例中關於個別宅院整建的條文，包括第 9、13 條，建議將第 7 條第 3 項(農村再生基金之用途)第 1 款納入。	感謝委員建議，已將第 7 條納入。
九	Page1-3、1-4、1-5、1-6，有關法規條文之撰寫方式應與法規條文相同，請修正；Page1-3，補助辦法第 3 條第 5 款之撰寫方式應與前 4 款相同，請修正。其餘法規條文之撰寫亦同。	感謝委員指正，已依循原法規條文內容，完成修正。
十	Page1-9，第 8 行「然而現階段的補助誘因不足...」，有關誘因不足之原因有哪些，請補註說明。	誘因不足之相關內容，於第五、六章進行說明與討論。
十一	建議將「農村社區個別宅院整建補助辦法」，與內政部營建署之「整合住宅補貼資源實施方案」，其政策相銜接(緣由、推動目標、法源)、政策區隔(補助範圍、補助項目、申請條件、補貼額度、考評因素、優先補助對象)等，做完整之比較，以利區隔及避免重複補貼。	感謝委員建議，已於第六章進行分析與討論。
十二	Page4-4、4-13，有關合法房屋之認定引用臺灣省政府 66 年 3 月 22 日府建四字第 728239 號函釋，建議應修正依內政部 91 年 11 月 12 日台內營字第 0910081401 號令函第二點	感謝委員指正，已於第四章完成修正。

項次	審查意見	回覆辦理情形
	<p>(原 89 年 4 月 24 日台八九內營字第 8904763 號函) 規定，檢附下列證明文件之一辦理：</p> <p>(一)建築執照。(二)建物登記證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。(四)有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。(五)完納稅捐證明。(六)繳納自來水費或電費證明。(七)戶口遷入證明。(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p>	

三、期末審查會議紀錄暨回覆辦理情形

公文日期：111 年 12 月 07 日

公文編號：行政院農業委員會水土保持局「111 年度創新研究計畫」

案期末暨成果發表會審查會議紀錄

項次	審查意見	回覆辦理情形
一	<p>本計畫建議後續可為青年基地、無障礙環境打造等，有否考慮其他部會補助避免資源重疊，建議予以盤點。</p>	<p>目前農村社區的青年基地以農村再生給予協助為主。無障礙環境則可透過營建署、縣市或鄉鎮公所協助，綠色照顧計畫意提供農村公共空間之無障礙環境改善，因屬公共性質，具有公共利益且</p>

項次	審查意見	回覆辦理情形
		符合社區需求，在政策與經費許可下，或可給予協助。
二	是否能就其他機關（如文化部、營建署等）相似之建築修繕活化的機制，納入研究分析，以供農村宅院活化運管之參考。	感謝建議，本研究已納入分析，請參見第六章。
三	個別宅院修正可引導解決目前農再發展所遭遇青年基地、展售空間或其他空間需求問題，然而回歸法制面，個別宅院辦法係依據農再條例第 13 條第 2 款，須有農再計畫為前提，似未在此基礎下進行研究。另是否可由公部門修繕後，以租用方式提供社區或個人公益使用之機制之討論？	1.感謝指正農再條例第 13 條第 2 款規定，遵照辦理。 2.公部門修繕後，以租用方式提供社區或個人公益使用之機制，現金門縣國家公園有類似之作法。
四	本局因非土地與建築管理專業，能否以文化部執行操作模式與經驗，補充說明未來推動準備。	此執行單位可為縣市政府。

附錄二、工作會議紀錄

會議日期：111 年 05 月 12 日（星期四）

會議時間：下午 14:00-16:00

會議地點：行政院農業委員會水土保持局第二會議室

會議主席：陳副組長明賢

討論事項：111 年度農村再生宅院整建活化之營運管理機制研究期初
審查會議通過之後續執行方向。

一、重點紀錄

議題歸納
(一) 法規整體角度
(二) 補助內部空間
(三) 受補助建物須具有合法性
(四) 刪除整合 10 戶的限制
(五) 補助預算編列方式
(六) 政府採購法問題
(七) 受補助建物的公益性
(八) 有關社區公約
(九) 為受補助建物不同性質條件訂定加權比重
(十) 綠能、綠建築、生態工程
(十一) 媒合平台
(十二) 整體區域規劃
(十三) 申請主體

(一) 法規整體角度
<p>陳副組長明賢 農村建設組</p> <p>1. 農再條例很多都是從景觀的角度出發，真正的農村發展面臨的青年、高齡、產業問題，都不是農再條例可以處理的。現在提的「農村發展法」，是下一代處理農村問題的法令。</p> <p>2. 文化部的要點好像都是我們想要的內容，但文化部補助的建物條件是六十年前的建物，我們唯一的差別是不需要設置補助建物的年資門檻。</p>

(一) 法規整體角度

3. 農村可能不適用內政部的租金補貼，農村部分還是要顧及建物合法性，戶籍在不在的問題。
4. 還有區分「宅」、「院」的必要嗎？兩者都是私人空間，把他們併在一起，不要再分開。像是要推魅力農店，要做整體考量，不可能還是宅只補助多少、院只補助多少，反而增加審核上的困難。框限一個年度申請總金額，但申請者計畫書裡面自己訂宅要分配多少、院要分配多少。
5. 建議不要涉及「新建」的部分，相關建管層面太複雜。

(二) 補助內部空間

陳副組長明賢 農村建設組

1. 農社企的補助可以做內部空間改善，幫助他經營。以農村發展的角度來看，必須涵蓋到內部空間，才能去回應企業、高齡等需求面，而不是停留在外部景觀。

黃科長秋萍 農村建設組農村規劃科

1. 內部裝潢申請也要提醒，有些縣市政府會要求送申請書（註：怕動到承重牆）。

盧正工程司啟榮 農村建設組農村景觀科

1. 僱工購料沒有明確規定是補助內部還是外部，但都是以具有公益性的建物為主，純私人的沒有人敢做。僱工購料不是法律授權的辦法，而是行政規則裡訂的。
2. 宅院整建當初只是為了幫農村太老舊的建物拉皮。

(三) 受補助建物須具有合法性

陳副組長明賢 農村建設組

1. 建物合法性的規定應該要保留。用既有房屋、從來之使用的方式，來認定可以補助的房屋（註：內政部原本已有相關函釋）。

盧正工程司啟榮 農村建設組農村景觀科

1. 合法房屋有很多認定的途徑，但很多案例是他們任何一個途徑要求的資料都拿不出來。
2. 辦法裡沒有去訂本局或分局去執行，雖然水保技師也可以做建築簽證，但要讓非建築主管機關去認定建築的合法性有風險。

(三) 受補助建物須具有合法性

3. 支持保留受補助建物要有合法性的規定。建議可以把「合法建築物」的名詞改為「合法房屋」。當初本來想這樣訂，但法規會那邊不同意。

(四) 刪除整合 10 戶的限制

陳副組長明賢 農村建設組

1. 10 戶的限制拿掉，落實「個別」的精神。

黃科長秋萍 農村建設組農村規劃科

1. 以前集村農舍為了避免零散，要整合 20 戶，自己整合根本做不到，到後來都要依靠建商，找人頭來蓋章。補助款都被建商拿走，沒有給到起造人。建商跟起造人說你買這間農舍還送你山坡地，用這種方式招商。宅院整建規定要整合 10 戶，沒辦法做到的一個原因，可能是沒有建商願意進來，因為金額太低。

(五) 補助預算編列方式

陳副組長明賢 農村建設組

1. 預算有限，訂一個年度補助金額上限，但另訂遇到特殊情形，可以專案處理的例外條款。未來可以跟農金局（農業金融局）談專案的低利貸款、政策型貸款，農社企就是如此。

盧正工程司啟榮 農村建設組農村景觀科

1. 應該採年度框一個額度，開放申請，額度申請完該年度計畫就結束。

(六) 政府採購法問題

王科長智緯 農村建設組農村培力科

1. 政府補助超過 100 萬，或補助超過 50%，達到其中一個條件，就要符合政府採購法。

盧正工程司啟榮 農村建設組農村景觀科

1. 補助金額達 100 萬會牽涉到政府採購法的問題。
2. 當初設定 45% 的補助款，就是要讓長官去調整（註：為了避開補助超過 50% 要走採購法的規定）。

(七) 受補助建物的公益性

陳副組長明賢 農村建設組

1. 補助款只有 50%，還要限制民眾不能改變，是否不太合理。能否訂成如果政府全額負擔，民眾就要提供土地同意書，維持幾年，提供政府公眾使用。
2. 要申請應該要提計畫書，內容要提到用途與需求，據此訂有不同程度的補助款比例、自籌款比例。像有公益性質的可以降低自籌比例，但純粹私人居住就不超過 50%。這涉及到後端稽核的問題。
3. 計畫供高齡者的長照據點，就必須有年限的考量，一樣可以依補助金額的比例設定不同的年限（註：參考文化部）。

黃科長秋萍 農村建設組農村規劃科

1. 僱工購料是以有公益性的標的為補助對象。
2. 從需求面來講或許可以採一個政府幫忙媒合空間的角度（註：讓有經營需要的人找到空間），我們補助修繕、裝潢。但可能需要一個有時效性的契約，避免藉著人頭申請。

王科長智緯 農村建設組農村培力科

1. 接受政府補助後，私人仍自己用但不能改變外觀，或政府要拿來做公眾使用，這兩點應該要分開來講。

盧正工程司啟榮 農村建設組農村景觀科

1. 國家風景區管理處補助給店家的營業場域，包括照明、桌椅。

(八) 有關社區公約

盧正工程司啟榮 農村建設組農村景觀科

1. 當初會用社區公約，因為提案申請單位是社區，認為根據條例訂定的社區公約具有拘束力。

陳副組長明賢 農村建設組

1. 錢不是社區出，卻要社區善盡維護管理義務，這顯然不合理。

王科長智緯 農村建設組農村培力科

1. 現在如果不再限制 10 戶，可以把有社區公約優先補助的條文拿掉。

(九) 為受補助建物不同性質條件訂定加權比重

吳教授振發 中興大學園藝系

1. 建議可以訂定具有產業聚落發展型的案子，能夠優先補助或提高補助額度。

陳副組長明賢 農村建設組

1. 具有產業聚落發展型是審核時候的加分項目。在預算有限的前提下維持競爭型計畫。
2. 屋況良好、產權單純的應該才是優先整建的目標。

黃科長秋萍 農村建設組農村規劃科

1. 設定不同類別（產業型、其他型等等）補助比重不一樣，但原本的條件可以保留（10戶、2萬等等），不要拿掉，以免有社區想要走這條途徑。

盧正工程司啟榮 農村建設組農村景觀科

1. 應該要考量申請宅院的結構安全。

陳工程員希軍 農村建設組農村再生科

1. 鄉村人口持續下滑，未來宅院大部分是空屋，建議應該看對產業、青年返鄉有幫助者，為優先補助對象。
2. 德國的做法，對青年返鄉新建房屋給貸款補貼，另外是對社區發展關鍵的「商店」等類型作補助（意指有些社區凋零連商店都沒了）。

(十) 綠能、綠建築、生態工程

陳副組長明賢 農村建設組

1. 附掛太陽能架目前合法，內政部應該有函釋。
2. 會擔心能源業者來屋頂通通加裝太陽能板。

黃科長秋萍 農村建設組農村規劃科

1. 附掛太陽能架有高度限制。

盧正工程司啟榮 農村建設組農村景觀科

1. 附掛太陽能架目前是合法，但是政策性合法，沒有明確法源，可以不用任何執照，但哪天政黨輪替後可能就不再承認它合法。

王科長智緯 農村建設組農村培力科

1. 多數的房子都有外觀的想像（例如三合院），可能不適合隨便做附掛（註：建議訂出檢核制度）。
2. 擔心能源業者甚至拿來賣電。

(十) 綠能、綠建築、生態工程

陳副組長明賢 農村建設組

1. 這個用詞現在是否還要叫生態工程，有討論空間，但不影響規範。

盧正工程司啟榮 農村建設組農村景觀科

1. 當初構想是透水鋪面、小池塘都算生態工程，就是不要都用硬鋪面。

(十一) 媒合平台

陳副組長明賢 農村建設組

1. 由社區建立整建完畢空屋的媒合平台，讓有需求者承租，房子平常也有人管理。

林工程員國昌 農村建設組農村規劃科

1. 在都市計畫區就是包租代管的概念。

(十二) 整體區域規劃

林工程員國昌 農村建設組農村規劃科

1. 鄰近都市計畫區的鄉村、金牌農村、有辦理農村社區土地重劃周邊的住宅，這些區域可以考量優先補助。

陳副組長明賢 農村建設組

1. 如果選擇優先區域是已經有很多資源投入的地方，有可能會被挑戰應該有排除機制（註：指避免資源過度重疊）。
2. 但假如政府要主動介入整理一個區域，例如屏東勝利新村、台中審計新村，一定會選擇人口較密集的地方。可能未來農村組另成立一個單位去處理這類亮點，由此銜接其他計畫的亮點（註：像是綠色照顧等等），而不是都只有單一次的投入。
3. 台北市內湖區有一間廢校變成做高齡照顧，外掛電梯，有點變成社區大學，做的很成功（註：可以銜接綠色照顧）。
4. 還是要有一個整體計畫才能做深、擴大。本年度可以有一個草案出來做討論，看未來是直接修法，還是落入農村發展法裡。

王科長智緯 農村建設組農村培力科

1. 沒有整體前期規劃的話，也很難為青年進駐做媒合。
2. 目前也許可以這樣整理：

(十二) 整體區域規劃

- (1) 本來有的申請機制。
 - (2) 個別申請，有產業需求的申請機制。
 - (3) 由縣市政府申請及執行，主動介入處理一整區、處理廢校（註：由於這類情況缺乏所有權人提出申請）等等。
3. 要做到前述第(3)點的規模其實錢不太夠。國發會另外有一個《地方創生公有建築空間整備活化補助作業要點》可以參考。

(十三) 申請主體

盧正工程司啟榮 農村建設組農村景觀科

1. 申請主體是否應該訂清楚？要不要或如何包含「法人」？

吳教授振發 中興大學園藝系

1. 應該要限定在「經輔導」的對象才能來申請。

陳副組長明賢 農村建設組

1. 要避免法人來申請卻是在農村裡到處獵地、開民宿。
2. 反過來說，如果有企業願意投入資源清理、活化一個區域，像審計新村那樣，也沒什麼不好，政府應該補助，但企業要負擔的比例應該比較高。
3. 應排除廟宇、宗教事業團體。
4. 應不涉及文資類的補助，與文化部的補助做出區隔。

二、會議照片





三、會議簽到單

農村再生宅院整建活化之營運管理機制研究案
工作會議簽到單

壹、開會時間：111年5月12日(星期四)下午2時整
 貳、開會地點：本局第二會議室
 參、主持人：陳組長玲岑
 肆、出(列)席單位及人員

陳明賢
紀錄：林國昌

出席人員	簽名處
中興大學園藝學系吳振發教授	吳振發
農村建設組陳副組長明賢	陳明賢
農村建設組農村規劃科	盧國華 林國昌
農村建設組農村再生科	陳希華
農村建設組農村景觀科	盧國華
農村建設組農村培力科	王紹鏗

四、散會

111年05月12日(星期四)下午16時會議圓滿結束。

附錄三、農村社區座談會會議紀錄

一、第一場次農村再生宅院整建活化之營運管理機制研究座談會辦理情形（以社區組織幹部為主）

（一）會議日期：111年2月22日（星期二）

（二）會議時間：上午 10:00-12:00

（三）會議地點：視訊會議

（四）執行單位：國立中興大學

（五）討論事項與內容

1. 社區在居住上、宅院整修上，面臨哪些問題？規劃層面的問題？建議的解決方式？
2. 面對上述困境，希望農村再生政策上或法規上如何給予協助？

（六）座談會重點紀錄

1. 塭內社區-廖雪美

- （1）在經費負擔比例部分，若在社區內將 10 戶房子立面整建為同一風格，社區是有意願的。
- （2）若補助條件設定為：上限 20 萬，房子鄰近 10 戶不可分割，社區有意願是有執行的可能性。

2. 黃金小鎮休閒農業區-邱俊閔

- （1）若要做個別宅院整建部分需各別了解，目前所知在石牆社區內的關帝廟前是有機會能做整建的，但還需進一步溝通。且可能會面臨的問題為，簽署同意書之疑慮。
- （2）在經費負擔比例部分，若在社區內將 10 戶房子立面

整建為同一風格，自籌款為 10%（2 萬）是沒問題的，但為 15%（3 萬）則需再溝通。

- (3) 若社區內有合法公共空間整修(硬體)，政府補助 40 萬、自籌款 10 萬，若建築物為平房（最多 2 層樓）是有可行性的。

3. 水尾社區、埔頂社區-謝嘉富 老師

- (1) 水尾社區東龍宮附近地點，在經費負擔比例部分，若在社區內將 10 戶房子立面整建為同一風格，社區是有意願的且社區配合度高。
- (2) 若政府補助為 20 萬，自籌款為 15%（3 萬），則需再進一步溝通。
- (3) 埔頂社區部分，社區內從中興路周邊環境開始打造將住宅花台、牆面營造為有特色風格，是值得推動的。

4. 鎌村社區-洪婕齡、賴美鳳

- (1) 由於鎌村社區內的建築物之間距離較為遙遠，將條件調整為 5 戶房子較為有可能。
- (2) 另外在鎌村社區內舊街部分之建築物，產權部分需再溝通。

5. 東勢區福隆發展協會-劉芷涔

- (1) 若條件設定為一整棟整修供公共性使用（手作品賣店、回鄉青年使用空間），是有意願的。
- (2) 若社區內有合法公共空間整修，政府補助 40 萬、自籌款 10 萬，青農是有意願的有可行性，但希望有更

多青農加入。

6. 溪洲社區-理事長

(1) 溪洲社區舊活動中心旁基地，希望規劃為產品展示區，但由於目前政府經費著重於補助對社區有幫助之事務、社區居民對於產業發展，因此成功率較低。

7. 小結

將上述各社區對於農村社區個別宅院整建補助辦法意見彙整如下表。

各社區於居住上、宅院整修上之可行性表

社區名稱	補助條件 10個以上住宅為單位條件	自籌款 15%
1. 塭內社區	✓	✓
2. 黃金小鎮	✓	◎
3. 水尾社區	✓	◎
4. 埔頂社區	◎	✗
5. 鎌村社區	◎	✗
6. 福隆發展協會	◎	◎
7. 溪洲社區	✗	✗

註：✓表示較有機會、✗表示較沒機會、◎表示需再討論

(七) 會議記錄照片



(八) 散會：111年2月22日下午12時會議圓滿結束。

二、第二場次農村再生宅院整建活化之營運管理機制研究座談會辦理情形（以青農為主）

（一）會議日期：111 年 2 月 23 日（星期三）

（二）會議時間：上午 10:00-12:00

（三）會議地點：視訊會議

（四）執行單位：國立中興大學

（五）討論事項與內容

1. 在地青年、回鄉青年，在居住上、宅院整修上，面臨哪些問題？規劃層面的問題？建議的解決方式？
2. 面對上述困境，希望農村再生政策上或法規上如何給予協助？

（六）座談會重點紀錄

1. 黃文詣

- （1）針對「個別宅院整建補助基準」條件內容住宅修繕部分，希望將補助金額降低轉變成貸款形式，再給予利息補貼，能改成「每一住宅單位補助其實際造價之百分之四十五，增加協助青年取得貸款配套措施，並給予利息上的協助」、「補助上限為 20 萬元，扣除貸款利息，其餘補助修繕費用」。
- （2）以自己老家為例，坪數約 70 坪屋頂往上提升工程，僅材料費部分金額高達 50 萬元，平均計算下 1 坪為 8 千元。因此在經費補助部分若能將 20 萬元往上調整成 30 萬元較為合理。
- （3）若為庭園改善部分，認為沒有立即必要性且需 10 戶

為條件，因此執行上會有難度。能調整為「每一住宅單位最高補助新臺幣六萬元，自籌款為 15%，僅雇工購料部分」。

(4) 在住宅興建部分，能調整 20 萬為貸款利息補貼。

2. 藍凱瀚

(1) 住宅興建在執行上較為困難，除非補助內容改為既有的農場合法資材室、集貨包裝廠，青農意願較高。

(2) 住宅興建補助金費部分，若將補助金額調整為 50 萬元，較有意願執行。

(3) 若住宅修繕補助金額能提高至 30 萬至 40 萬元，可行性較高。

(4) 在修繕用途部分，會優先將金費用於結構與安全(屋頂、廁所、水電)等相關項目。

(七) 會議記錄照片



(八) 散會

111 年 2 月 23 日下午 12 時會議圓滿結束。

附錄四、縣市政府訪談紀錄

一、苗栗縣政府訪談紀錄

- (一) 訪談日期：111 年 03 月 24 日 (星期四)
- (二) 訪談時間：下午 14:00-16:00
- (三) 訪談地點：苗栗縣政府農業處休閒農業科辦公室
- (四) 受訪者：許家興科長、楊浩一技士
- (五) 訪談員：國立中興大學園藝系許沛霖專任研究助理
- (六) 訪談內容摘要：

許家興科長

1. 該辦法的主要目的是什麼，是為了景觀 (註：統一社區建物景觀)，還是為了功能 (註：將依法應保護、禁建、限建地區之住宅遷入社區；將零星農舍遷入社區)。這部分應該要先釐清誰為主誰為輔，才比較有可能在縣市政府端執行。(個人比較偏向功能性目的)
 - (1) 如果是為了景觀，他應該要定一個效益標準 (註：例如社區對景觀的共識程度)。
 - (2) 如果是為了功能，變成提供公眾使用 (註：例如提供社區照護等等)，這個標準也要訂出來。
2. 依該辦法整建後的宅院，是私人用途，還是開放公眾使用。他收了公家的補助款，是否應該開放給公共使用，或是針對這部分定個標準。
3. 就「住宅修繕」、「庭院改善」二部分，自籌款高達 55%，這樣想申請的人應該會比較少。建議可以參照一般公部門對資本門的補助，符合預算法的規定。

4. 就算將來要針對該辦法做修正，也要符合上位法規（註：此處指建築法）的立法意旨，才能去談景觀目的或功能目的。
5. 是否補助住宅本體內部設施的部分，又要回歸到功能面，就是整建以後是否會開放公共使用，有開放公共使用者（例：空間活化為社區導覽中心），才比較應該補助內部設施。
6. 一般通過的農村再生計畫裡面，也幾乎沒有定社區公約的內容。

楊浩一技士

1. 很多人不知道有這個規則，地方主管機關也不知道有這個規則。
2. 應由 10 個以上住宅單位共同申請，這個條件非常難，等於所有人都要有這個需求，很難整合。即使原住民族地區或離島地區只以 5 個住宅單位為門檻，真正要問的應該是，這些戶數的限制是怎麼訂出來的？他的必要性是什麼？他可能是為了統一社區景觀，但如果是要鼓勵將建物遷入社區，是否應該接受個案申請。
3. 要鼓勵將建物、農舍遷入社區，更重要的是要有土地，土地取得成本更高，如果只對建物整建進行有限的補助，誘因實在太低。只為了集中而整建，對住戶或用戶自己來說沒有必要性。
4. 農村社區土地重劃，就是把本來可能已經不好的舊環境，重新規劃整理，是否可以把宅院整建的訴求、社區景觀統一的訴求，融入這個過程去考量。把宅院整建機制與既有的政策做結合。
5. 農村再生社區公約平常很少有人在用。

6. 接受補助的宅院，已經有四年內不能改變樣貌與設施功能的限制，這部分規定算有要求接受補助建物的公共服務義務。接受公部門補助，這項限制條款還算合理。
7. 多數農村再生計畫並沒有把社區樣貌、色彩、材質、綠美化的統一內容規劃出來。
8. 研究團隊先期研究從青農訪談得來的建議，建議以貸款、利率補助形式提供補助，確實比較實用，比較能增加誘因。
9. 以青年返鄉的需求而言，以貸款、利率補助形式可能會更符合他們需求，他們可以自己決定目標，不會被補助的形式綁定用途。
10. 必須符合建築法規定是合理的。
11. 為什麼住宅興建面積要在 20 坪以上，這個門檻的用意是什麼？太小的補助會缺乏效益嗎？但如果是為了成為統一景觀的一部份，再小坪數的建物應該都可以。
12. 團隊提到為了鼓勵生態工法、綠建築的目的，建議不只是優先補助，而是訂為不同程度的補助標準，這個建議或許可以嘗試看看。
13. 連結綠色照護或高齡者需求去談，即使有建物整建的需求，宅院整建機制的申請感覺比較偏向私宅的出發點，但高齡者社交、照護、農業療育的空間需求要以團體為考量，手段跟想要補助的目的之間就有落差，兩者互有扞格。這又回歸到這個機制究竟是要處理私人場域或公共場域的問題。
14. 但如果法規處理成私人場域或公共場域都可，那可能誘因又會更低，本來主要為私人宅院的機制就已經沒什麼申請，如果又

要再加上公共使用的限制，門檻等於變更高。

(七) 訪談照片：



二、雲林縣政府訪談紀錄

(一) 訪談日期：111 年 03 月 28 日 (星期一)

(二) 訪談時間：上午 10:00-12:00

(三) 訪談地點：雲林縣政府城鄉發展處鄉村計畫科辦公室

(四) 受訪者：林彥廷科員、洪孟書小姐 (社區代表駐點人員)

(五) 訪談員：國立中興大學園藝系許沛霖專任研究助理

(六) 訪談內容摘要：

林彥廷科員

1. 古老建物產權複雜、持分複雜，要整合意見很困難。
2. 為了符合建築法規定。要合法建物，本身就很困難，很多老宅沒有建照，如果為了申請補助還要走補照流程，還要做結構鑑定，沒有人會為了這個去大費周章走補照流程，就算去辦多半也不會過。
3. 這個法看起來像是要整體打造，是否想打造成老街一整條同樣景觀特色的感覺。
4. 有些社區用彩繪圍牆的方式營造景觀，但現在中央已經有明確來文，不鼓勵再做彩繪，因為彩繪已經太多，失去特殊性。而且彩繪要定期維護，要去補色。
5. 就算用綠美化 (註：辦法第 3 條第 1 項第 2 款) 來做景觀統一，庭院改善補助的是私人庭院，如果補助完他不開放公共使用，公部門就比較不願意去做，甚至會被告圖利。
6. 可以去釐清他立這個法的用途是什麼，例如通常火車站前面都會有一棟被燒過或是很髒亂的建築，他是想要處理社區裡的某個髒亂點嗎？

7. 有些社區裡的有錢人家，他的宅院比較有特色成為社區亮點，甚至會開放社區觀光使用，如果是這類的話，這個機制可能就用得上。
8. 找一個望族請他來做比較有可能，但也不可能湊齊 10 個望族，同一個地主名下的 10 個物業也不可能。
9. 有關申請主體。
 - (1) 執行農村再生計畫就是要以社區為主體去提案。如此一來也許在農再計畫階段就要把宅院整建的意見整合進去，但實際不太可能。
 - (2) 辦法中有些地方看起來又像是接受個別提案，整個辦法裡沒有明文規定提案主體是誰。這是要釐清的地方，可能會有衝突點。
10. 想要集中住宅或農舍，應該還會涉及拆遷補償的問題，不會只有補助這麼單純。
11. 有關農村再生社區公約，是因為早期有在推（約民國 100 年出頭，10 年前左右），補助辦法規定有訂公約的社區可以優先補助，他只是一個凝聚社區的作用。但後來比較沒有在推，因為沒什麼實質功能。
12. 四年不能改變樣貌的規定其實還好，我們一般甚至會訂五年。
13. 「空間活化再利用及農村特色建物之空間改善」本身就很少有人在做，因為要合法建物才能執行，他面臨的困境可能跟個別宅院整建差不多。
14. 有關農社企。有些很成熟的合作社，想要來申請加工廠，通過的可能性就比較高，因為他們要拿出各種申請資料都比較方

便。剛起步的，會比較困難。

15. 辦法第十二條規定中央主管機關得分次撥付當年度個別宅院整建補助款至縣市政府，縣市政府還要成立專戶、專款專用。縣市政府要負責管理經費、審核、核銷，是一個不小的負擔。

洪孟書小姐（社區代表駐點人員）

1. 三合院通常沒有建照，一開始就沒辦法做。
2. 有關同意書：
 - (1) 有些社區一條路上去根本不到 5 戶，要整合到 10 戶是非常困難的事。地的持分複雜，或是建物和地是不同所有權人，要拿到這麼多份同意書有許多困難。
 - (2) 現在即使做個單純的綠美化，也很難拿到土地同意書，居民疑慮很多，擔心會不會以後受到各種使用限制。
3. 如果要統一社區景觀，從圍牆著手還比較可行，要處理房子太困難。「僱工購料」計畫（註：《農村社區辦理僱工購料作業規範》，於 105 年已廢止，但仍有其他行政規則採行僱工購料的做法），就有補助社區圍牆整建，比個別宅院整建機制好用，還不用像個別宅院要這麼高的自籌款。
4. 改以貸款或利率補助，跟農會貸款其實更好過，而且利率本來就有優惠。只要有地原本就可以跟農會貸款來做住宅修繕。而且這樣變成水保局要成立金融、授信、放款等功能部門。
5. 補助上限 20 萬，以現在（市場行情）來說，綠美化就做不起來。庭院只有 6 萬，買樹錢就不夠。
6. 社區自己沒有能力去寫這樣的計畫書，除非他是建築師。即使

在農再計畫裡就已經寫進去，施作還是要社區自己去找人，像生態工法就一定要找建築師。同時造價也很貴。雲林有社區是用竹子造綠建築，竹子砍下後要加工處理成可用建材，費用就很高，綠建築要有錢人才做得起來。

7. 如果 10 戶每戶補助 20 萬，加起來到 200 萬，那又要上網招標才能進行。
8. 集村農舍比較少見，不受理補助也沒什麼影響。
9. 五年內未獲其他機關補助，這點還好，沒有人會拿補助去蓋房子，都是先去解決生活需求。
10. 要搬進社區的某個地方，也要先有地才行。
11. 農村再生社區公約現在比較少有社區訂，但早期還蠻多的。
12. 「空間活化再利用及農村特色建物之空間改善」雲林有做一處：「斗六梅林社區喫茶樓及周邊環境改善計畫」。
13. 有關青年返鄉庇護所或農村社會住宅：
 - (1) 問題是要拿誰的房子來充當？是要用計畫的錢去跟屋主租房子嗎？或許有些有閒置房子的屋主會願意。
 - (2) 另外一個方法，補助下去幫你修好房子，跟屋主簽約讓我們作為公共利益使用三年，三年一到把房子還給你，這樣的機制也許有屋主會願意（註：有點像「設定地上權」或「使用借貸」概念）。但可能都是年輕屋主才比較有意願。
14. 現在返鄉務農大致分成兩種，一種是為了養家，一種是為了興趣。後面這種可能會把家裡房子改成咖啡廳，自己種咖啡的就可能在自家庭院改造經營（指宅院整建也許可以回應的部分）。他也可以設定其他較小的點賣咖啡、經營行銷點，例如廟口附

近。

15. 有關接受公家補助卻無法適當公共使用的疑慮。之前有做 USR 計畫，大學生幫一戶人家把房子弄得很漂亮，但屋主只讓我們用一年就收回。本來是幾乎廢棄的狀態，我們幫他加強結構、拉電線，結果一年就收回去，沒什麼辦法可以約束這類行為。另外有一個 USR 計畫在古坑桂林社區（非常山上），就比較成功。
16. 以農社企來說持股與利益分配的問題很容易談到破局。還有，領補助在經營的人如果日後獲利，通常鄰居會眼紅說閒話。新的理事長搶去，舊的理事長就再申請一個。
17. 農產業加工相關建物、設備，如果要合法就要走 ISO 認證流程，太困難。補助既有加工廠比較可能。
18. 綠色照顧，是否可補助無障礙化。綠飲食，可以規劃吃飯的地方。照顧高齡者需求要有一定程度的寬敞空間，通常會在社區活動中心。
19. 住宅修繕的補助項目有點太少（註：辦法第 5 條第 1 項第 2 款）。

（七）訪談照片：



三、南投縣政府訪談紀錄

- (一) 訪談日期：111 年 03 月 28 日（星期一）
- (二) 訪談時間：下午 14:00–16:00
- (三) 訪談地點：南投縣政府農業處水土保持工程科辦公室
- (四) 受訪者：姚品濬科長、蕭國治技士
- (五) 訪談員：國立中興大學園藝系許沛霖專任研究助理
- (六) 訪談內容摘要：

姚品濬科長

1. 辦法裡執行單位沒有定義得很清楚，建物也不是縣府的農再主管機關的專業。
2. 如果補助內部設施，是否要開放公共使用。
3. 如果是修繕外觀，20 萬好像有點少，不能做什麼。
4. 社區居民基於自己的需求才會去申請，不會為了統一景觀而申請。
5. 三合院要補照不容易，很多從以前到現在都是共同共有的，有些人現在都已經找不到了。而且會不會因為要補照反而被發現，然後被處罰。
6. 一般老一輩不會喜歡生態工法、綠建築這些東西。
7. 如果立法沒有很清楚，應該沒有公務員敢去碰這個，會有圖利的問題。除非法規能排除違法的部分。
8. (1) 青年返鄉住的需求，比較可以透過宅院整建回應。
(2) 綠色照顧傾向公共空間，宅院整建比較回應不到。
9. 如果想要回應一些公共空間的需求，建議法規不要侷限在「個別」宅院。

10. 這個辦法內容訂定不夠明確，實際執行可能容易違背上位法規（例：建築法）。從法制面就缺乏可行性。

蕭國治技士

1. 106 年給縣市政府做之後，農再辦就把這個類別拿掉了，所以我們一般不太會跟社區講有這個東西。主要在於社區都不知道有這個訊息，可能培根課程的老師在上課的時候根本也不會去提。
2. 有關申請主體。如果是在年度執行計畫裡面，一定是以社區為主。年度執行計畫有兩種屬性，其一是政府辦理的工程類，其二是社區自辦，這個辦法裡沒有定義由誰辦理。如果是社區自辦會有一個麻煩，就是他沒有辦法跨年度，然而一旦涉及建照、雜照的辦理，很容易就跨年度了。現在年度執行計畫核定都在 3、4 月核定下來，但 12 月就要完成，而且要都做完把資料給我們，我們再撥款，這樣才算完成，這些通通不能跨年度。似乎先天上就不太可能達成。
3. 有關四年不能變動的限制。如果要跟僱工購料的補助切齊的話，這個部分會建議五年，五十萬以內就建議要五年，個別宅院整建的額度也在五十萬以內。
4. 集村農舍很少，公寓住宅就更少，不會需要這個補助。
5. 外觀整修上居民若能省 20 萬，其實不無小補。
6. 如果後續修法以衡量成本市價再去決定補助額度，很難訂這樣的條款。天花板一定是 100 萬，農委會的會計好像有這樣的規定。

7. 合法的農舍或住宅，應該隨便都有 20 坪以上。
8. 有關五年內未獲其他機關補助，不太會卡到。建物類除了古蹟、老宅屬性，很少聽到有其他補助。
9. 現在農村再生計畫裡面很少有樣貌、色彩、材質、綠美化的統一內容，那是風管處或國家公園管理處才比較會有的東西。
10. 有訂定社區公約的農再計畫不多。有一陣子一直鼓勵各社區訂，後來也沒再要求。但他其實對各社區來說只是一個行政流程，沒有太大實際作用。
11. 鼓勵你遷進去，也要先有地，就算有地，也要負擔得起。
12. 依據建築法規定，為老建築補照，找代書、找建築師，都是成本。
13. 即使改以貸款方式，一些青創或別的補貼，額度應該都會比宅院整建機制高。有其他更好用的計畫可以申請。
14. 「空間活化再利用及農村特色建物之空間改善」主要是分局在辦，絕對不會去碰私人建物，要依建築法、要照的都不會去碰，做比較多像是圍牆或街道意象等等。怕補助私人去做違法的東西。是否可改良一個既有在推的東西，去把他擴展到建物的部分。
15. 「僱工購料」計畫年度執行是在縣府，同意其他縣府說的，就統一景觀而言，僱工購料會比宅院整建好用，但也是要社區有想法。如果在辦法裡引入社區規劃師的機制（註：為了協助居民容易凝聚出想法），可能有規劃師品質良莠不齊的問題。
16. 是想要讓這四個計畫有宅院整建的屬性，或是使宅院整建去學他們的機制。

17. 台南社區有一個建築底的林姓青年，可能對社區宅院整建有些想法。
18. 鼓勵青年留在社區發展，解決住的問題，類似租屋補貼可能比較實際。
19. 「綠色照顧」去年示範，今年開始。南投縣竹山鎮的延正、大鞍有。
20. 有關高齡者的空間需求。水保局南投分局有推一個農村設施友善化的計畫（註：比宅院整建更能回應社區高齡化的需求）。
21. 以農業六級化來說，一級產業的生產、三級產業的行銷，可能比較有切入空間。二級產業的加工，不知是否能在住宅裡，這應該有其他法規管制。一級產業的生產，曬茶曬稻可以用私人庭院進行，應該沒什麼法規限制。行銷可能需要住宅結合店面，也應該比較不會被法規卡到。
22. 某個程度上農再計畫其實是我們的護身符，如果沒有這個保護傘我們根本不會去做工程。例如某些坡面空間的鋪面工程其實在私人住宅範圍裡，他交上來的計畫裡面可能承諾要做公共使用，我們才會去做，但一般我們自己的預算是不可能去做這個東西。要在社區這個大旗之下，寫在農再計畫裡面，才可能送送看。
23. 如果真的有屋主公家幫他做完卻把門關起來，其實社區有這個自覺，會去施壓叫他不要這樣。
24. 個別宅院整建本來是農再執行計畫裡的一部份，106 年的時候把他拿掉了。以前是水保局管理整個計畫經費，後來農委會想要拉回去自己主導（註：由 105 年 12 月 14 日函文給各縣市政

- 府的《行政院農業委員會補助辦理一百零六年度社區農村再生計畫審查及管考作業要點》發動)，因此組了一個任務編組「農村再生基金辦公室」，決定基金的計畫應用。同時決定把某些計畫下放到地方執行，所以有些行政規則也有相應廢止、改變。
25. 同時期把年度執行計畫中補助類型的「個別宅院」項目拿掉，他在計畫裡已經是一個不存在的執行項（註：依據《行政院農業委員會補助直轄市及縣(市)政府推動社區農村再生計畫審查及管考作業要點》）。現在提案都要用系統，而系統裡根本沒這個選項，想提都沒地方提（註：受訪者對訪談員「虛級化」的形容很有同感）。
26. 個別宅院整建機制要重新弄起來，須突破農再辦定下的這些框框。
27. 如果現在為了達成辦法裡的一些目的，並結合國土計畫的機制和願景，是否應該建議另提一個計畫或機制，而不是讓這個綁手綁腳的舊規定起死回生。

(七) 訪談照片：



四、彰化縣政府訪談紀錄

(一) 訪談日期：111年04月01日(星期五)

(二) 訪談時間：下午 14:00-16:00

(三) 訪談地點：咖啡張二樓會議室

(四) 受訪者：蘇啟懷科長、粘進財技士、丁絹芳專員、王風擘先生
(農村再生社區廠商)

(五) 訪談員：國立中興大學園藝系許沛霖專任研究助理

(六) 訪談內容摘要：

蘇啟懷科長

1. 第一個直覺是要推一個新的政策。
2. 興建或修繕隨便做都超過補助額度。
3. 10戶的門檻定義不夠清楚，像是多大範圍內的10戶。
4. 關於補助所欲發揮的公共利益。要吸引人來鄉村居住，要提高他的生活品質，生活品質不應只限於外觀。如果內部修繕也能夠補助，讓人在鄉村住得更安心舒適，這樣的思維會比較寬廣，而不是狹隘地只講求街道漂亮。如果能一戶、一戶這樣獲得提升，最後整個社區都可以提升上來。
5. 老一輩還在住的，都是以守成為主，除非有年輕人從外面回來，才會有整建誘因。真的很老舊的房子才會想蓋新房，如果小孩是留在家鄉，當有成家需要的時候，就會有動機。
6. 執行面該如何控管(註：避免圖利疑慮)，像租金補貼這樣的機制，就沒有圖利問題，他等於是一種社會福利。或許可訂定年所得在多少以下，就能來申請這個補助。
7. 有關同意書。鄉下共有產權很複雜，很常見一片土地長期閒置，

都是出於產權問題。要解決青年回鄉住的需求，終究還是要解決持分複雜的問題。是否可能透過政府公權力介入，限期改善閒置在那邊造成的髒亂，如果所有權人們屆期不履行，就以強制方式執行，拍賣得來的錢轉為基金，你們全部共有人各持分多少，都可以來提領你相應的比例。這是將本來一個死的不動產，由公部門介入幫你解決，轉變成可活用的資金。

8. 有關青年回鄉住的需求，也與農舍議題相關。理想上農舍希望以集村方式興建，假設有閒置的土地，怎樣把他做成集合住宅，然後規定怎樣的身分或務農事實，就可以有優先承租或承購的權利。
9. 老宅在建築法的規定，只能做修繕，不能做重建、增建。如果老宅申請的程序成本（註：指事前的補照等等）還超過補助款，那我自己依建築法去修繕就好，不需要去申請個別宅院整建補助。在地政裡面有「從來之使用」的認定，如果能出具於民國一定年份以前有接水電的事實，就可作為證明，能直接進行修繕（註：作為不須補照即可申請補助的一種建議機制）。
10. 拆除零星農舍遷居農村社區，對近二十年的建物比較困難，他們都算新，不可能去拆除遷址重建，不如從新申請欲興建的農舍去做管制。或是更久以後，如果法規真的確實禁止農地蓋農舍，到時候才有可能引導已經老舊破敗的農舍遷居指定範圍內。現在不大可能做到。
11. 改以貸款或利息補貼的方式，認為誘因仍不會太高，一般銀行貸款利率應該還是更低。
12. 四年內限制改變合理。

13.民間的實務要符合公部門的驗收標準，有時候很困難。

14.有關綠色照顧。現在有很多計畫的資源都挹注在高齡者這塊，他們會利用到的場域一般就是社區活動中心，共餐、長照、講習等等。如果要種植的話，可能在活動中心後面找一塊地，或有人願意提供出來，種自己午餐的食材(註：產地餐桌)。如果要連結到個別宅院的話，就是修繕那個活動中心。

粘進財技士

1. 農再條例立法以後沒多久，有開過一次討論個別宅院整建的會，但之後就沒有下文了，從來沒有用過。那次討論有很長一段時間，集中在辦法第 11 條「驗收」部分，弄一個非常複雜的表格，搞得像工程案的驗收一樣，要按圖施工、要符合圖說，這樣會不會到最後容易驗收不過。整個辦法太過複雜。
2. 那個時候打電話給水保局，他們有說個別宅院整建先不推、先停掉。
3. 如果是住宅興建，補助款也只能完全用在外觀，內部設施要全部自己出，是這樣子嗎？宅院整建應該有一些機制來補助住宅內部，比較符合居民需求。
4. 建議修改方向：自籌款比例不要那麼高，申請程序比僱工購料容易，大家就會來搶著申請。
5. 認為單憑統一社區景觀，並不能提升社區凝聚力。

丁絹芳專員

1. 早期九十幾年有推過農業療癒，有親眼看過實際農作對服用精神、情緒疾患藥物的患者效果很好，有幾個人到後來甚至可以自己去外面工作。

王風擘先生（農村再生社區廠商）

1. 自籌款比例太高：
 - (1) 我們公司資深的技師都知道個別宅院整建，早期會跟社區提起，但自籌款太高要 55% 以上，農再其他計畫裡面只要 30%，一般社區甚至看到自籌款要 30% 就不太想提了。而且其他像僱工購料可以做到類似的事情，自籌款才 10%，所以個別宅院整建的誘因不夠。
 - (2) 個別宅院整建補助上限室內 20 萬、室外 6 萬，而僱工購料的上限是 50 萬，整建一般不太可能在 40 萬或 45 萬裡面做起來，如此下來自籌款相較之下都遠超過 60%，對社區來說負擔太大，所以不太會有人來申請這個。
2. 申請條件要 10 戶以上，可能還要公共使用，很難定義，很難跟社區解釋，後來水保局本局都不太推這個。
3. 10 戶很難整合。有時候在蓋土地同意書，一份可能就要蓋很多持有人的印章。
4. 現在的農再計畫裡，沒有那麼明確的有關外觀一致性的內容。
5. 有在住的都是長輩為主，長輩不會希望你來動家裡。想申請的可能是青年想要創業，他們要怎麼取得沒在用的住宅，甚至取得很多持有人的印章，很難達到這些要求。
6. 如果要讓室內開放公共使用，應該是從高齡者照護、供餐需求切入。例如讓社區申請一個空間然後開放公共使用，後續由社區發展協會管理。但現在綠色照護的補助條件更優越，一樣不會來投個別宅院整建。
7. 如果不限縮在「個別」，而是私人與公共使用皆開放申請，即

使比較可行，能支應的經費也會更吃緊，因為有更多樣態的申請者去分。

8. 要推廣綠建築或生態工法，應該要有相應的補助（註：而非一體適用的額度），而且印象中綠建築相關的補助應該有更好的機制，不會是個別宅院整建 20 萬可以回應的東西。
9. 社區公約基本上都有訂，但實務上有沒有達到是一回事，之後也不太有人會去看。設定的內容不會有什麼大差錯（註：常見安排打掃、維護環境整潔之類），都在農再計畫本來的範圍裡。
10. 依據各大法案下，只要有簽同意書的補助，都是規定五年內不得任意改變，四年的規定有點脫節。
11. 現在大部分回到社區的青年，都是社區提供他們住，可能是理事長把他私人空間，或一些閒置空間，提供出來。經費部分透過一些計畫來做社區的復甦、空間的活化，彰化案例不少，社區其實十分樂見。以現在來說都是用既有的空間，不會多花錢去弄新的。
12. 個別宅院的場域不太符合農社企的需求，農社企場域的標準要求很高，像是有些要放加工器具的廠房規格，個別宅院機制應該無法回應。補助金額規模也不足以回應，農社企的需求都在百萬以上。

（七）訪談照片：



五、台中市政府訪談紀錄

(一) 訪談日期：111 年 04 月 08 日 (星期五)

(二) 訪談時間：上午 10:00–11:00

(三) 訪談地點：台中市政府農業局農會輔導休閒農業科辦公室 (陽明大樓)

(四) 受訪者：李代娟科長、魏慧雯股長、林宜儒約用人員

(五) 訪談員：國立中興大學園藝系許沛霖專任研究助理

(六) 訪談內容摘要：

李代娟科長

1. 民國 99 年開始農再啟動，個別宅院整建那時有包含在裡面。那時各縣市的重點都放在社區、培根課程 (註：那時培根還是台中分局主責)、寫農再計畫，沒有心力分給個別宅院整建。
2. 個別宅院牽涉到建築問題，建築法規不是農政單位的專業。
3. 早期有對社區辦個別宅院整建的說明會，但社區興趣缺缺，可以歸納一些原因：
 - (1) 土地所有權持分複雜，要取得土地使用同意很困難。
 - (2) 辦法中規定申請要委託社區組織代表提出，要說服所有權人把宅院捐出來給社區發展協會，並不容易。
 - (3) 相關流程、文件都不齊備，法規未訂清楚。
4. 農村再生條例當初不是學農的訂出來的，那時水保局長官是參考營建體系、社區營造體系，甚至不是學水土保持的人訂出來的。
5. 年度執行計畫裡面有四大類，其中一項就是「窳陋空間改善」 (註：即農村社區整體環境改善)，用那個的「僱工購料」去

做更容易，而且可以一個地點、一個地點的進行（註：不像個別宅院整建要 10 個單位一起申請），不需要用個別宅院整建這麼麻煩、不清楚的機制。水保局也沒有很大力推動這塊，沒有後續輔導方案。

6. 辦法裡沒有排除建築法的限制（註：應該要有排除條款的意思），就連「窳陋空間改善」有時候都會卡到建、使照的變更，個別宅院整建怎麼可能不會卡到。
7. 有關以合法建物為限。要如何定義他是合法建物，有時候連「窳陋空間改善」都會面臨無法幫老舊建物證明他是合法建物的問題（註：像是一些三合院、舊學校）。甚至社區已經辦好認養，其他條件已經齊備，但還是有可能卡在這類問題。針對怎樣算是合法建物，應該要有補充說明或規定。
8. 有關補助額度提高。性質相近、效果相當的補助項目，落差不能太大（註：宅院整建的補助額度，至少要提升到與「窳陋空間改善」差不多的水準）。
9. 如果宅院整建機制想與「窳陋空間改善」做出區隔，那要回歸到根本他專門處理建築的問題。
10. 有關四年的限制，限制人民財產權自由，是否合時宜。
11. 社區公約通常流於形式。而且通常是規範人的行為居多（註：主要又都是打掃整潔、環境維護管理事項），很少看到規範景觀形象。
12. 針對「綠色照顧」（註：或只是高齡者需求）發想。依據去年（110 年）台中「縣市農村總合發展計畫」（「農村好好玩」），選外埔水美社區的三合院做改善，由社區長者擔任導覽員，為

- 了方便長者與遊客行動，補助於老舊宅院門口的小水溝鋪設便道，以小金額做無障礙改善（註：作為一種宅院整建回應綠色照顧的建議）。老舊宅院現在只能做不涉及建管的小規模改善。
13. 要回應「綠色照顧計畫」，應該直接解決綠色廚房、活動中心、關懷據點等房舍需求，讓綠色照顧計畫不只是停留在開課、手做。
 14. 有關提升社區提案意願。年度執行計畫裡的僱工購料後來修改，如果社區提出配合款有難度，可以用義工時數抵。
 15. 有關遷入農村社區。干涉人民居住自由，而且把這邊房子拆掉、土地賣掉，不見得有辦法取得社區裡面的土地。建議水保局擬一個換地政策。
 16. 有關青農提到的貸款或利率補貼。
 - (1) 可能在向農會等金融機構提計畫的時候，就因為計畫不符合申貸標準被駁回。（註：青農必須要先想辦法令金融機構同意核貸，才有辦法拿到後續農政單位提供的利率補貼。）
 - (2) 台中市本身有訂一個青農補助，如果水保局想推，可以融入進來。
 17. 大專生洄游的居住問題，多半是透過社區發展協會的理事長，或村里長來協調解決。青年返鄉則是回到自己老家的房舍居住。
 18. 青年回鄉創業的，不一定從事農業直接相關，可能有文創、早午餐、咖啡廳等等，這些對宅院的需求型態就不同。如果真的是青農，就牽涉到是怎樣的作物，涉及到宅院要規劃相應的功能。有不同需求，就要搭配不同規劃，很難一體適用。（註：建

議把法規的各種門檻調低，才有可能回應各種異質性的需求。)

魏慧雯股長

1. 補助額度太低，需要整建的農村宅院狀態一定很差，所需費用很高，整建應該都用百萬在算，配合款的比例還這麼高，「窳陋空間改善」的「僱工購料」比較好用，大家都去申請這個就好，不會去申請個別宅院整建。
2. 農村老建物根本沒有建使照，即使想補照都補不出來。
3. 辦法第 13 條第 2 項，受補助建物所有權移轉時，繼受人還要出具同意書，這裡繼受人可能又有好幾個，又會產生同樣的難題。「窳陋空間改善」受補助的限制好像沒有這麼久（註：少於四年）。
4. 對照個別宅院整建辦法，「窳陋空間改善」大概等於「庭院改善」部分，但「窳陋空間改善」補助上限就已經是五十萬，更不用說「住宅興建」、「住宅修繕」個別宅院整建只補助二十萬。
5. 就「農村再生社區公約訂定辦法」第 6 條，如果公約內容涉及公共設施、建築物、景觀土地，還要全部所有權人簽同意書，困難度又更高。
6. 要回應「綠色照顧計畫」，建議在辦法中增加直接相關的條文，像是在辦法第 4 條直接增加綠色照顧（註：或長照相關）的設施、設備補助，不能只有外觀。
7. 長照所需要的空間很大，農村老舊房舍又太小，不能讓這類居住空間改善的需求一直卡在建、使照的問題上。
8. 有關青農提到的貸款或利率補貼，是金融專業，不是農政單位

的專業。

9. 青年回鄉不可能以社區事務為主業，一定還有自己的事業，居住空間不是最大的問題，反而是工作、產業、創業的空間需求。
10. 青年回鄉務農，取得土地是一大難題，跟老農承租到土地非常困難。農地銀行就已經很難推。
11. 要在農村設置農產加工，就用地類別的規定來說很困難。農委會現在想推在特定農業區上的初級加工審查辦法，細部指引都還沒出來，各地方政府都不知道怎麼做，更不可能扣合到個別宅院整建。

林宜儒約用人員

1. 有關生態工法與綠建築。建築師簽證費是固定的，現在是工、料都很貴，一坪至少要 15 萬。

(七) 訪談照片：

