

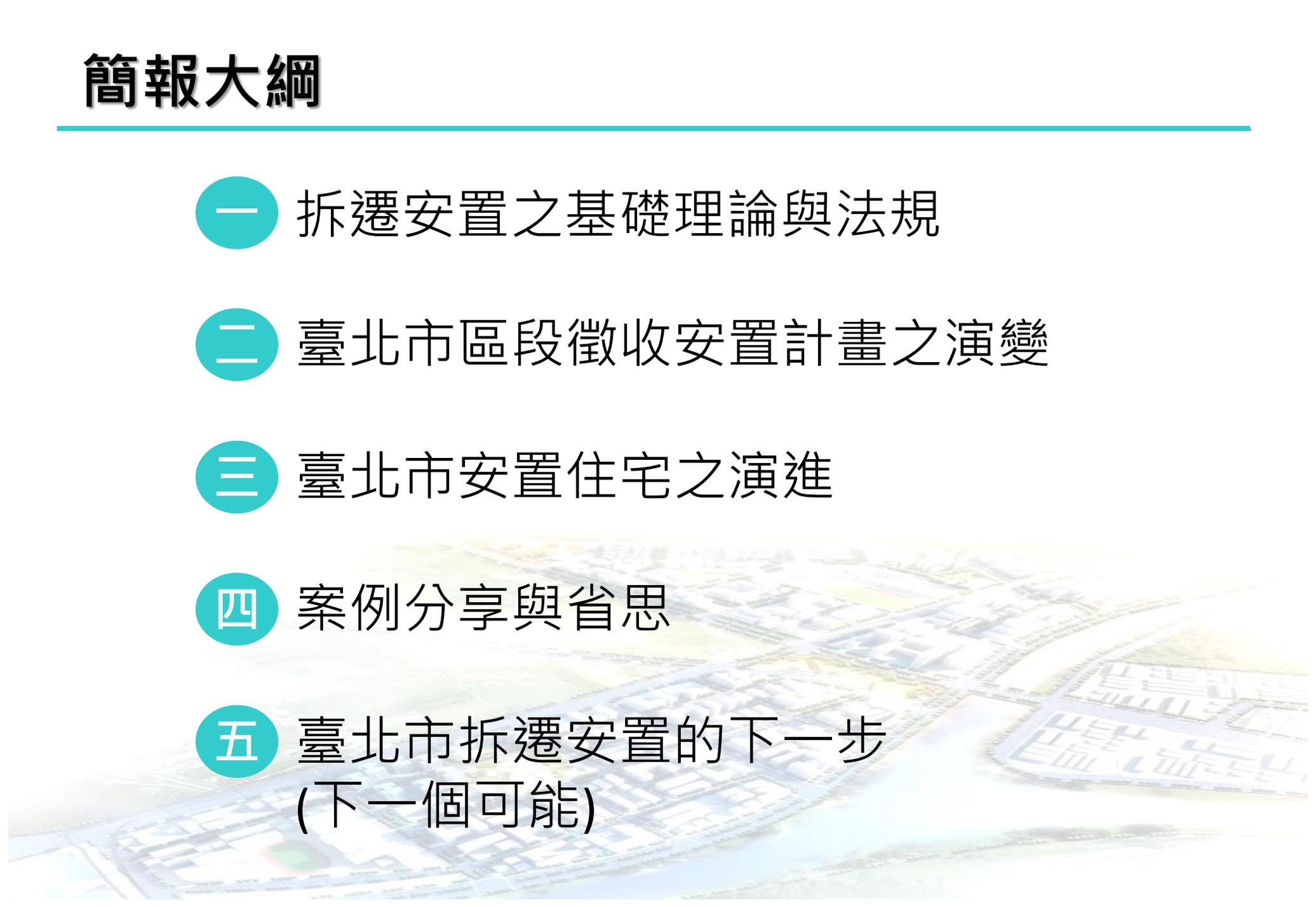
臺北市區段徵收安置計畫實務探討

臺北市地政局土地開發總隊
前總隊長 韋彰武

108年2月27日



簡報大綱

- 一 拆遷安置之基礎理論與法規
 - 二 臺北市區段徵收安置計畫之演變
 - 三 臺北市安置住宅之演進
 - 四 案例分享與省思
 - 五 臺北市拆遷安置的下一步
(下一個可能)
- 
- The background of the slide features a detailed architectural rendering of a city development project. It shows a grid of streets, various building footprints, and a large body of water on the right side. The rendering is in a light, semi-transparent style, allowing the text to be clearly visible over it.

徵收補償之理論

■ 定義

所有權(財產權)：

部族共有 → 國王所有 → 分封諸侯 → 恩賜領主 → 對價取得
部族長老 → 君權神授 → 國王獨大 → 貴族分權 → 天賦人權 → 民主共和

絕對化

民權對抗王權

社會化

- 1.不能違法
- 2.有利於公共利益及公共目的

—人民因政府為實現**公共利益**或**公共目的**導致財產損失所應獲得之對價。

■ 目的

財產權之行使雖不得違背公共利益與公共目的而非絕對化，但仍應受憲法法律之保障，不得任意剝奪，除須經一定程序始得取得私有財產權外，並應給予補償。

徵收補償之理論

■ 形式

- 金錢補償(市價補償)
- 實物補償(耕者有其田條例，主要作物年產量2.5倍)

■ 範圍

- 最狹義：財產損失補償 (直接損失補償)
- 狹義：合理補償 (財產損失+搬遷所支費用)
- 廣義：適當補償 (財產損失+搬遷所支費用+居住權)
- 最廣義：完全補償 (財產損失+搬遷所支費用+居住權+情感生活現狀破壞與重建)

■ 建築物在財產上的特性？

- 1.財產
- 2.居住
- 3.家庭
- 4.里鄰
- 5.親族
- 6.工作



一、拆遷安置之基礎理論與法規

徵收補償之內涵



特別犧牲



特別補償

如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予**相當之補償**，方符憲法保障財產權之意旨。
(大法官釋字400號)

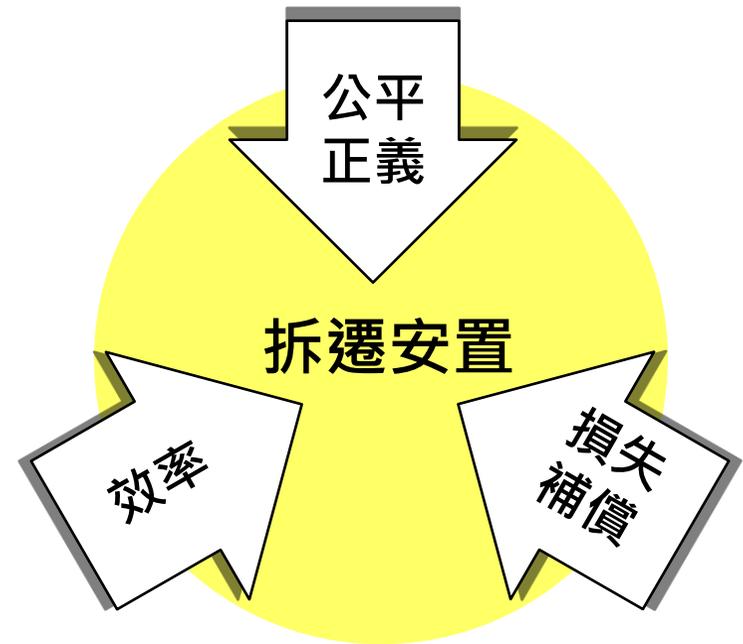
拆遷安置應符合公平正義、效率及損失補償

■ 公平正義

- 公平：資源分配狀態之評價，亦即拆遷戶之權益分配。
- 正義：分配現狀之補救，亦即需要、權利與應得作為分配標準。

■ 效率

- 效率與公平可相互調節。
- 使用某種安置方式，使行政效率提高，但對社會所得重分配與拆遷戶權益有害時，採用對受害者補償之方式彌補。
- 如使行政效率變低，但對社會所得重分配及拆遷戶權益有改善，可採替代方案，使效率不減，同樣能改善所得分配及拆遷戶權益補償。

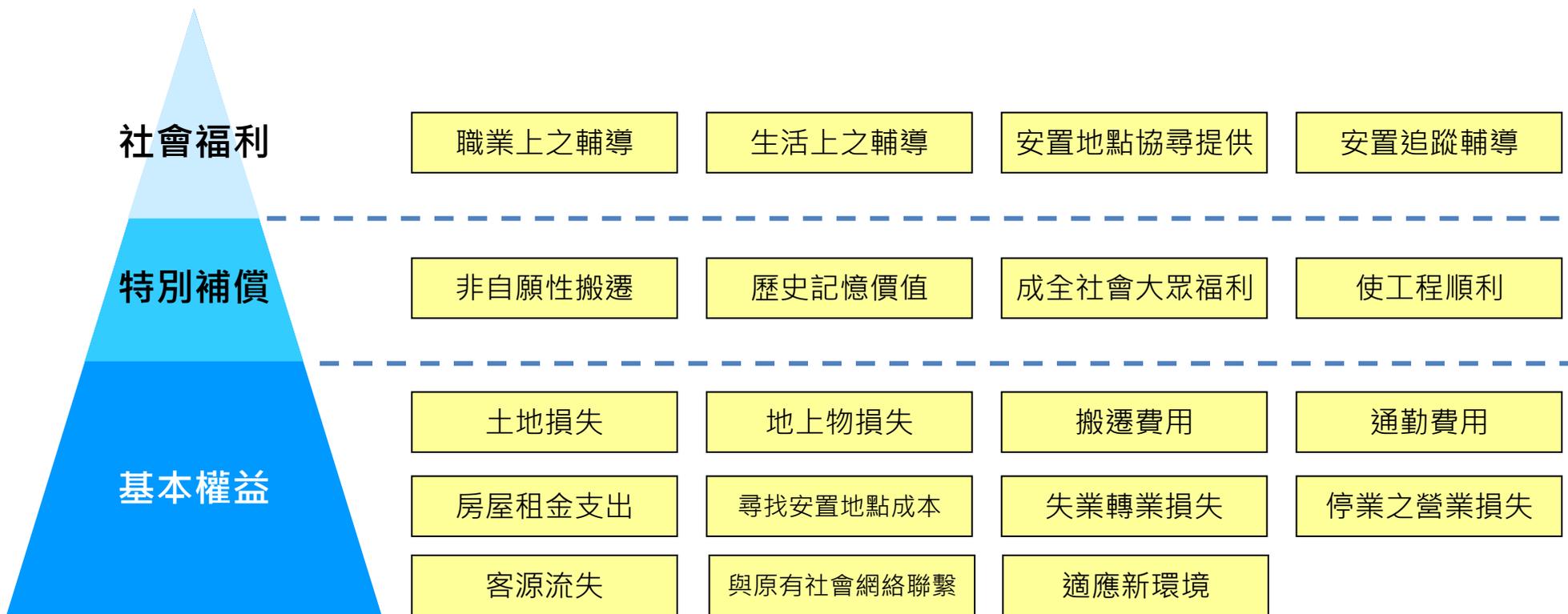


公平且優惠之補償

■ 損失補償

— 完全補償或是相當補償？難以量化的損失如何補償？

— 對於拆遷戶之權益不宜過度擴張，但應有之權益卻不可忽視，宜給予公平且優惠之補償。



徵收安置之立法



生存權保障

臺北市拆遷補償規定(建物部分)

- ▶ **土地法§215** 徵收土地時，其改良物應一併徵收。
(不包含三、**建築改良物**建造時，依法令規定不得建造者。)
- ▶ **土地徵收條例§5** 徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。
(不包含三、**建築改良物**依法令規定不得建造。)



臺北市舉辦公共工程用地內，為...

- 拆遷補償合法建築改良物
- 拆遷補償農作改良物
- **處理違章建築**

59.9.18公布

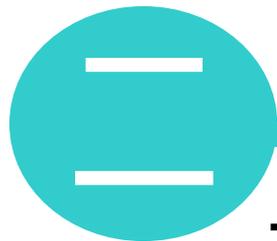
- ▶ 臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法

為何法規名稱如此之長？
補償費和處理費有何不同？

臺北市拆遷補償規定(建物部分)

▶ 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例(99.6.28修正名稱)

	<u>補償費/處理費</u>	<u>騰空點交獎勵金</u>	<u>遷移費</u>	<u>安置</u>	
 合法建築物	重建價格 (協議價購再加20%)	補償費*60%	依設籍、居住事實及人口數認定。	承租社會住宅(+房租津貼) or 安置費用90萬	
 違章建物	舊有違建 (52.12.31以前)	重建價格*85%			處理費*60%
	既存違建 (53.1.1~77.7.31)	重建價格*70%/50%			處理費*60%
	列管違建 (77.8.1~83.12.31)	✗			≤3F ≤ 165 m ² 重建價格*20%
新違章建物 (84.1.1之後)	✗	✗	自動搬遷行政救濟金(39萬) ✗		



臺北市區段徵收 安置計畫之演變



安置方式之演變



配售原則之變革

- 以**每一門牌**配售一戶為原則。



一人多門牌、一門牌多戶時要如何處理?

- 一人多門牌情形處理方式：僅配售1戶，其餘發給安置費。
- **例外情形**考量因素(變形)：
 - 1.有效居住需求。
 - 2.建物型態。

配售原則之變革

■ 一門牌 共有多戶

增配

1 大小彎

1. 舊式三合院
2. 四合院
3. 民宅祖孫三代同堂

2 官北

情況特殊有合理
增配之正當理由

+

增加配售市民住宅處理原則

(設籍+身分+居住單元+總量限制)

3 北科

法制化

4 NOW

配售條件

1. 設籍
2. 身分
3. 住宅單位
4. 總量限制





臺北市安置住宅 之演進



臺北市安置住宅之演變

國民住宅

專案國(住)宅

專案住宅

專宅+支援性 服務設施

	國民住宅	專案國(住)宅	專案住宅	專宅+支援性 服務設施
安置概要	安置於本府所興建之國民住宅	區內劃定專案國(住)宅用地興建專案國(住)宅	區內劃定市民住宅用地興建專案住宅	專案住宅一樓不提供配售，作為支援性服務設施，其餘供住戶抽籤配售。公宅承租
時間	民國58~78年	民國79~93年	民國94~98年	民國98年~
代表案例	木柵景美140高地 北投百齡五路東北側地區 臺北工專北側地區	基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區 基隆河成美橋至南湖大橋段河道整治地區	士林官邸北側地區	北投士林科技園區

三、臺北市安置住宅之演進

階段1：重視居住需求之國宅安置

■安置對象	建物全拆之所有權人
■安置住宅	採區外安置，安置於本府所興建之國民住宅
■承購條件	符合國民住宅條例
■配售方式	1門牌建物1戶
■移轉限制	受國民住宅條例限制
■售價	成本價讓售



→檢討

- 限符合國民住宅條例**承購、承租資格條件**，造成同為拆遷受損，卻未能獲得安置。
- 拆除建物為舊式三合院或四合院型態，多戶共用1門牌情形，僅安置1戶則顯不足。

階段2：擴大安置對象的專案國(住)宅

■ 背景

- 拆遷戶眾多且同屬特別犧牲，**僅少部分**符合國宅資格條件者可獲得安置，無法滿足區內拆遷戶需求。
- **公平+行政效率**

■ 安置方法

採**區內安置**，於區內劃設專案國(住)宅用地，**興建專案國(住)宅**
室內面積約20、22坪等2種坪型

■ 代表案例

基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區區段徵收
基隆河成美橋至南湖大橋段河道整治地區區段徵收
基河國宅第1至3期，興建總量體4,173戶



[基河2期國宅]

階段2：專案國(住)宅的變革

區內安置

採區內安置，於區內劃設專案國(住)宅用地，興建專案國(住)宅

放寬安置資格

→ 放寬國宅限制

- 符合國宅條例規定者，配售國宅，享國宅優惠貸款
- 不符合國宅條例規定者，配售專案住宅，無國宅優惠貸款，可辦理市銀貸款

→ 放寬1門牌安置1戶

舊式三合院、四合院、祖孫三代同堂之拆遷戶，按戶籍系統表，每1戶籍配1戶。

放寬移轉條件限制

承購專案住宅者不受國宅條例限制

階段3：專案住宅的革新理念

■ 背景

- 因應國宅緩建政策實施，都市計畫已不劃設國民住宅用地
- 因國宅品牌形象、設計規範、坪型大小、造價不符合現代需求
- 既存國宅不敷後續區段徵收安置需求

■ 安置方法

採區內安置，劃設市民住宅用地，興建專案住宅
室內面積約30~50坪多坪型設計
主配或增配？

■ 代表案例

士林官邸北側地區區段徵收



[士林官邸北側地區區段徵收專案住宅]

階段3：專案住宅的革新理念

提高拆遷戶參與程度

採問卷調查、召開建築規劃設計說明會聽取拆遷戶需求及意見

與國宅規劃設計脫鉤

加大專案住宅室內面積、採多坪型規劃
(臺北市平均實際居住面積調查31.5坪/戶)

增配資格法制化

對拆遷戶資格再增加考量建物現況因素
依自治規則訂定程序，明訂處理原則

拆遷戶自由選擇分配

採「先主配後增配」及「先登記後公開抽籤」、「自由選擇分配」，使拆遷戶皆能配得自己喜歡的住宅

階段4：再進化的專案住宅

■ 安置方法

- 興建專案住宅並以成本價讓售拆遷戶
室內面積約**28坪**單一坪型之**3~4房**型設計
專案住宅一樓不提供配售，作**支援性服務設施使用**(公托、活動中心、社會福利設施...)
- 剩餘戶優先供安置區內拆遷戶優先承租
- 維持原有鄰里關係

■ 代表案例

北投士林科技園區區段徵收

社區
公托



社區公托



四

案例分享與省思



**案例分享-多坪型
士林官邸北側地區區段徵收**

開專案住宅首例之士林官邸北側地區區段徵收

■ 區內安置

於本地區劃設市民住宅區，
興建市民住宅

■ 規劃

採問卷調查方式蒐集拆遷戶
需求

■ 售價

依房屋建造成本、土地取得地價(區段徵收後供興建專案住宅之讓售地價)及貸(墊)款利息等相關費用總額，按房屋面積及土地應有部分比例計算之，各戶並依各樓層、棟別分別訂定價格。



坪型*	戶數	格局
30坪	12	3房2廳1衛1廚+前後陽台
40坪	69	3房2廳2衛1廚+前後陽台
50坪	144	4房2廳2衛1廚+前後陽台

配售對象及安置標準

■ 配售對象

下列全拆建物之所有權人

- 合法建築物
- 77.8.1以前之違章建築

■ 安置標準

- 以每1門牌配售1戶為原則。
- 1人擁有數個門牌者僅能配售1戶，其餘門牌建物發給安置費用。
- 情況特殊，有合理增配之正當理由時，得視個案情形簽請市長核准後專案處理。

■ 房租津貼

於等候期間至進住為止，一次領取房租津貼新台幣36萬元整

強化增配機制

■ 增配條件

設籍且現住

須為拆遷公告前2個月於本地區設有戶籍之現住人口。

有主配

建物所有權人需選擇「配售專案住宅」，始具申請增配資格。

身分

- 共有建物，其未獲安置之他共有人。
- 已獲區內安置者之三親等內之血親或為二親等內之姻親。

居住條件

一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、廁所等供家庭居住使用單獨出入口。

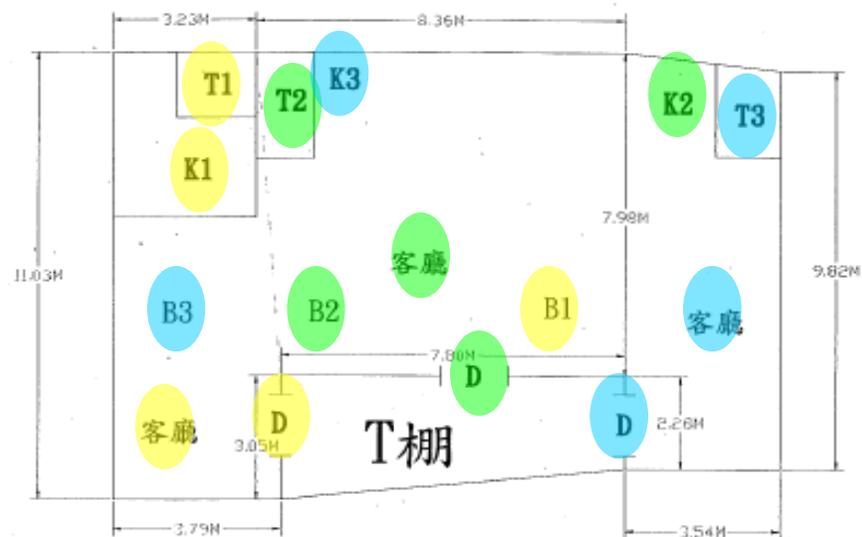
總量限制

- 增配戶數與原選擇區內安置戶數之和，不得超過該建物所有住宅單位總數，或該建物設籍總戶數或共有人數。
- 超過時，限期由申請增配者依前項規定戶數內自行協調。

四、案例分享與省思 | 士林官邸北側地區區段徵收 增配案例

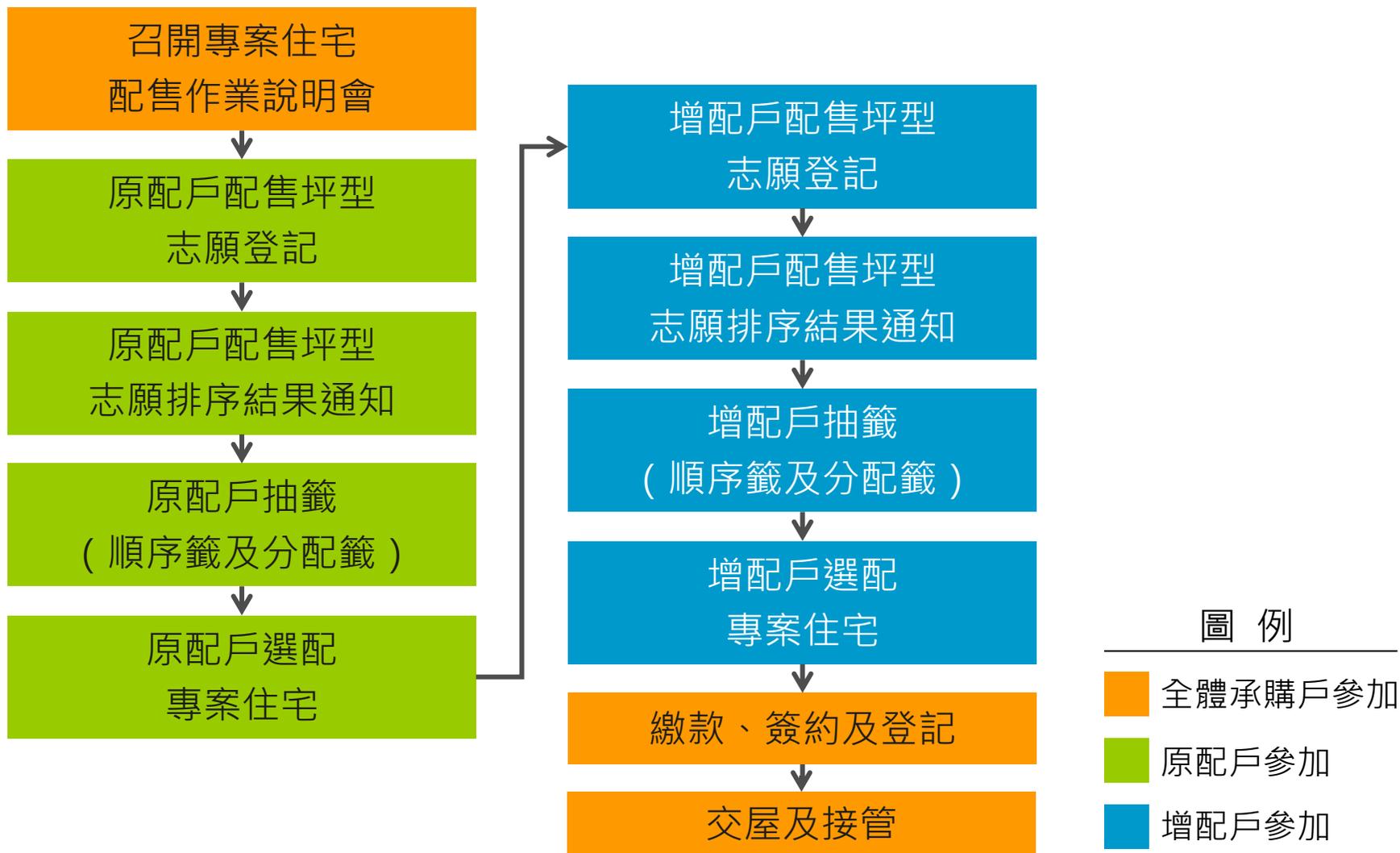
第1期拆遷戶

核售身分	父、子、共有人
設籍戶數	5
住宅單位	3
拆除面積	138.74m ² (約42坪)
配售總戶數	3(含增配2戶)



室內平面圖

配售作業流程



四、案例分享與省思 | 士林官邸北側地區區段徵收 專案住宅照片



檢討1：需求結果與配售結果大相逕庭

- 本專案住宅於規劃時，先以問卷調查方式蒐集拆遷戶之住宅需求，規劃30、40、50坪等3種坪型房屋供拆遷戶選擇，惟實際志願選填結果，**超過90%的拆遷戶選填最大坪型**。

專案住宅坪型調查與志願選填結果比較

意願調查	坪型	22坪	34坪	44坪	58坪	無意見
	比例	3%	18%	29%	47%	3%
志願選填	坪型	30坪		40坪	50坪	
	比例	0%		6%	94%	

現實差很大

檢討2：配售順位與權益落差

- 配售選屋規則為「先主配後增配」及「先登記後公開抽籤」、「自由選擇分配」，結果主配拆遷戶**全部選擇最大坪型**，增配拆遷戶無最大坪型之住宅可供選配，但仍選擇次大坪型。
- 因配售結果不如預期，導致家庭失和、近鄰爭吵事端，甚至不斷向檢調單位、監察院檢舉、陳情。

實際作業結果

	坪型 戶數	30坪	40坪	50坪
興建 戶數		12	69	114
主配 拆遷戶	162		48	114
增配 拆遷戶	17		17	×



檢討3：大坪型面積與增配規定之同質重複

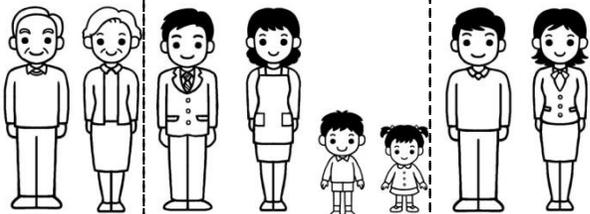
1門牌建物居住需求調查
→ 拆遷戶大多選擇大坪數

選44、58坪
合計76%

我們家人這麼多，
要58坪才夠住吧...

設有3戶籍

○○路
○○號



執行結果

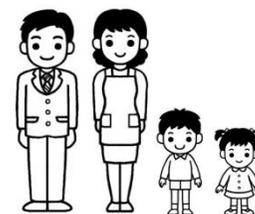
主配

50坪型



增配

40坪型



增配

40坪型



合計安置130坪 > 需求的58坪

過度安置!?

檢討4：短期移轉率高

- 專案住宅以成本價計算，平均18.43萬元/坪，低於平均市價53萬元/坪，產生相當利差空間。
- 自交屋起不到2年，移轉率已近60%。

專案住宅配售後移轉情形統計表

交屋日期	統計日期	配售戶數	移轉戶數	移轉率(%)
98.9.23	98.12.31	179	85	47.49
	100.1.31		107	59.78

案例分享- 單一坪型
北投士林科技園區區段徵收

四、案例分享與省思 | 北投士林科技園區區段徵收 安置理念及專宅規劃

■ 安置理念

為妥適安置拆遷戶，本府劃設**市民住宅區**興建**專案住宅**，並以下列原則規劃：

- 1.符合安置資格條件之拆遷戶**皆可獲得安置**。
- 2.滿足一定的**居住水準**。
- 3.以優惠於市價的**成本價**計算專案住宅售價。
- 4.符合資源有效利用與公平合理原則等核心理念進行規劃設計。



■ 專宅規劃(單一坪型)

坪型*	戶數	格局
28+4坪	336	3房2廳2衛1廚+前後陽台
	306	4房2廳2衛1廚+前後陽台

*含總坪數(室內、陽台及大小公設) 43.1 坪+坡道平面車位 13 坪

四、案例分享與省思 | 北投士林科技園區區段徵收 專案住宅配售規定

■ 配售對象

全拆之合法及既存建物有實際居住需求之建物所有權人

■ 安置住宅戶數規劃

- 1、一樓支援性服務設施不配售
- 2、公開抽籤，自行選擇
- 3、東基地192戶，西基地348戶

■ 承購價格

- 1.土地成本+建造成本+墊款利息
- 2.各戶依棟別及樓層分別訂定價格

■ 房租津貼

- 1.僅第一期拆遷戶領取
- 2.先發一筆定額，再按月領至入住為止



四、案例分享與省思 | 北投士林科技園區區段徵收 主配、增配資格說明

專案住宅配售原則

1. 以每1門牌配售1戶為原則。
2. 一人擁有多門牌：配售一戶+安置費用。
3. 一門牌涉及多戶或共有：增配。



增配 - 因設籍多戶申請增加配售條件

設籍

區段徵收拆遷公告日前2個月設有戶籍並有居住事實

+

身分

1. 未獲主配之房屋共有人
2. 已獲主配屋主的三親等血親或二親等姻親

+

住宅單位

申請人居住的房屋要有獨立之廚房、廁所、臥室及出入口

+

總量限制

1. 房屋拆除面積每超過20坪可增加配售1戶
2. 但不得超過設籍總戶數及房屋住宅單位總數

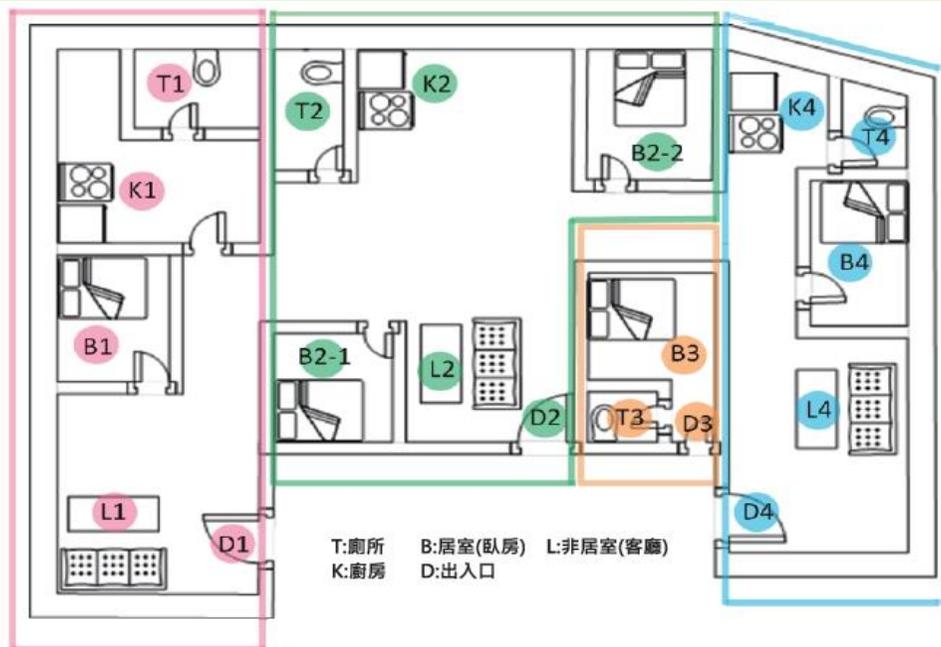


四、案例分享與省思 | 北投士林科技園區區段徵收 配售案例說明(主增配之劃分標準)

案例說明

假設情況

1. 建物は民國77年8月1日以前已存在的違章建築，面積為150平方公尺(約45坪)，作住宅使用，經市府協議價購確認結果為：
 - (1) 屋主為甲、乙2人。
 - (2) 97年4月25日前設籍者，共4戶，分別為屋主甲及甲妻；甲子、甲媳及甲孫；屋主乙；承租人丙。
2. 主配：經甲、乙2位屋主協議結果，由屋主甲申請主配。
3. 增配：由屋主乙、甲子、承租人丙向市府提出申請。
4. 審查情形：
 - (1) 各申請人資格、條件如右圖。
 - (2) 總量限制：本建物設籍4戶，住宅單位有3個，拆除面積符合3個級距 ($150 \div 66 = 2.3$) 三者取最小值 = 3，所以最多可配3戶。
5. 審核結果：可配售3戶專案住宅，分別核配給屋主甲、甲子及屋主乙。

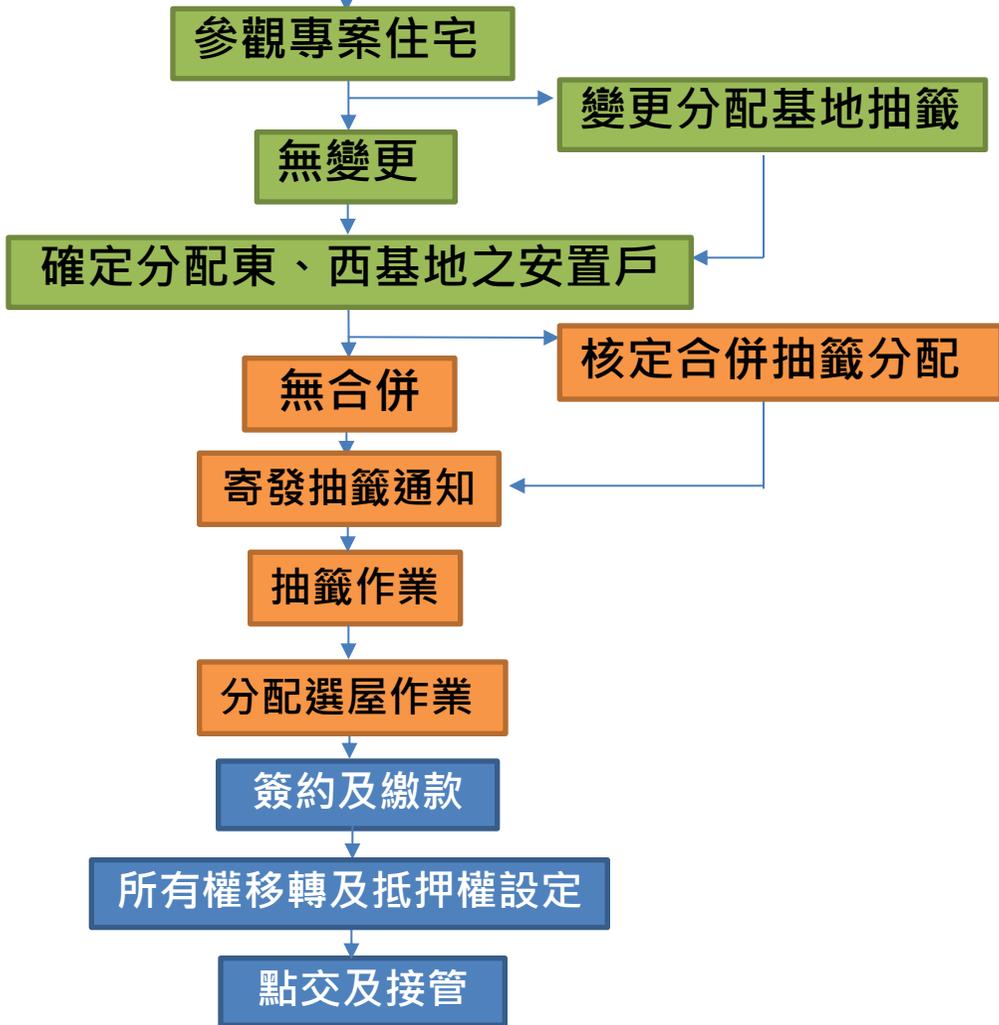


居住範圍	甲	甲子	丙	乙	
居住者	甲	甲子	丙	乙	
身份	屋主	甲一親等血親	承租人	屋主	
住宅單位	廚房	K1	K2	×	K4
	廁所	T1	T2	T3	T4
	居室	B1	B2-1、B2-2	B3	B4
	非居室	L1	L2	×	L4
	獨立出入口	D1	D2	D3	D4
結果	✓	✓	×	✓	

身分資格、住宅單位不符

四、案例分享與省思 | 北投士林科技園區區段徵收 專案住宅配售作業流程

專案住宅配售作業說明會



區分東西基地配售



『小蜜蜂計畫』核心精神及策略目標

臺北市區段徵收順利執行的關鍵在拆遷 ...



■ 計畫精神

- 仿效小蜜蜂積極、勤飛、紀律、分工精神
- 走出辦公室，跨入居民家門、心門

■ 執行策略

- 三心二意 - 『用心傾聽、耐心溝通、貼心服務、
善意回應、誠意化解』

■ 執行目標

- 有尊嚴的拆遷
- 不造成生存壓力
- 共享開發利益

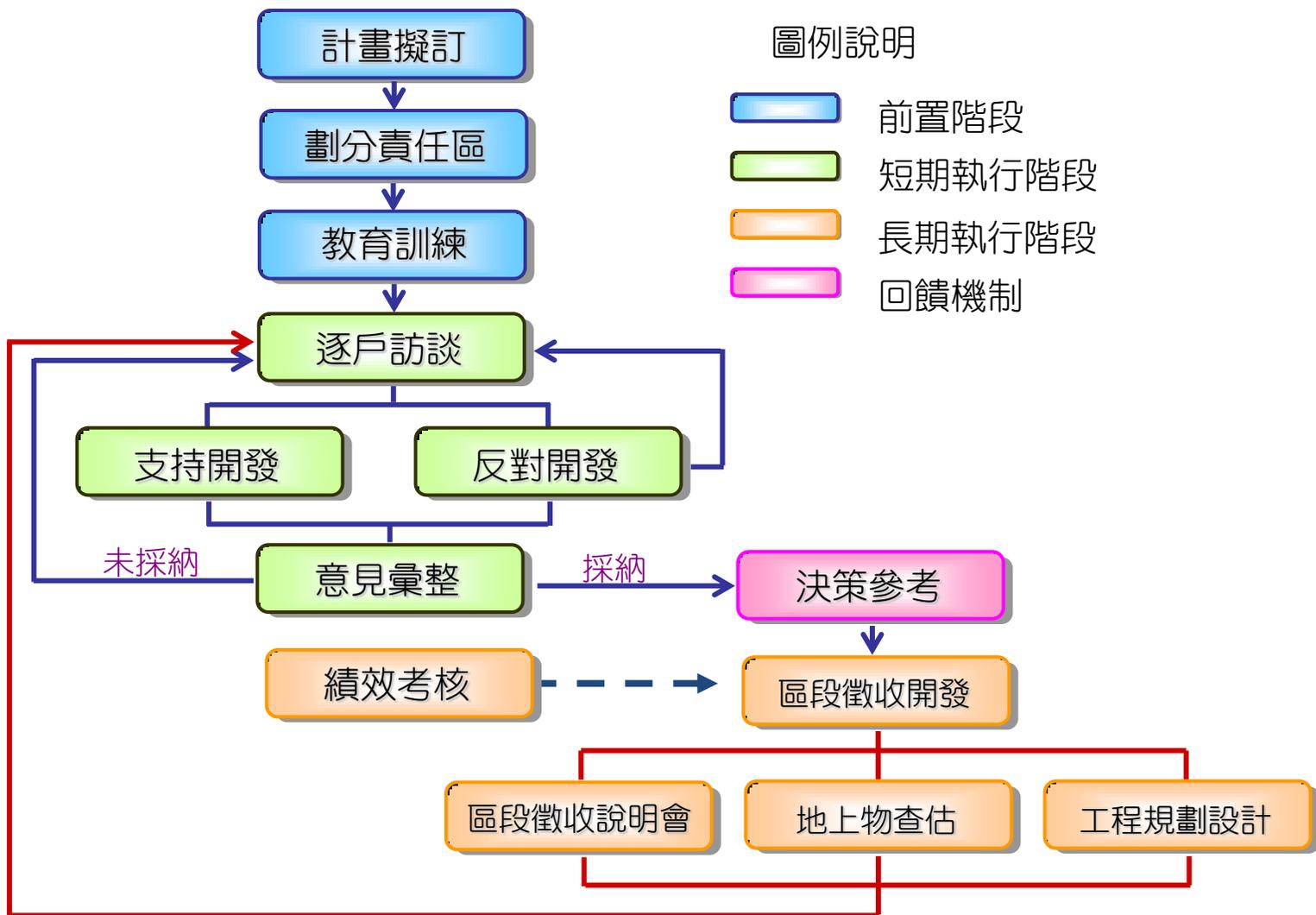
讓居民從建設的犧牲品轉變成開發的夥伴。

合理提高補償，並適時提供社會救助。

除地主可領回開發後增值的土地，居民可以成本價購買安置住宅，生活在公共設施完善的高品質新社區。

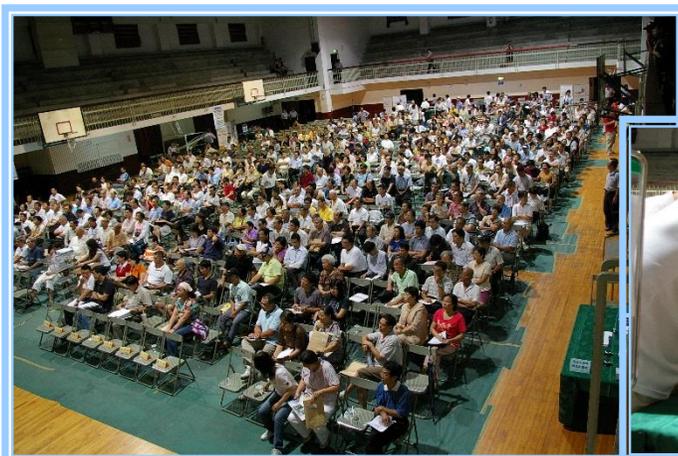


『小蜜蜂計畫』執行程序



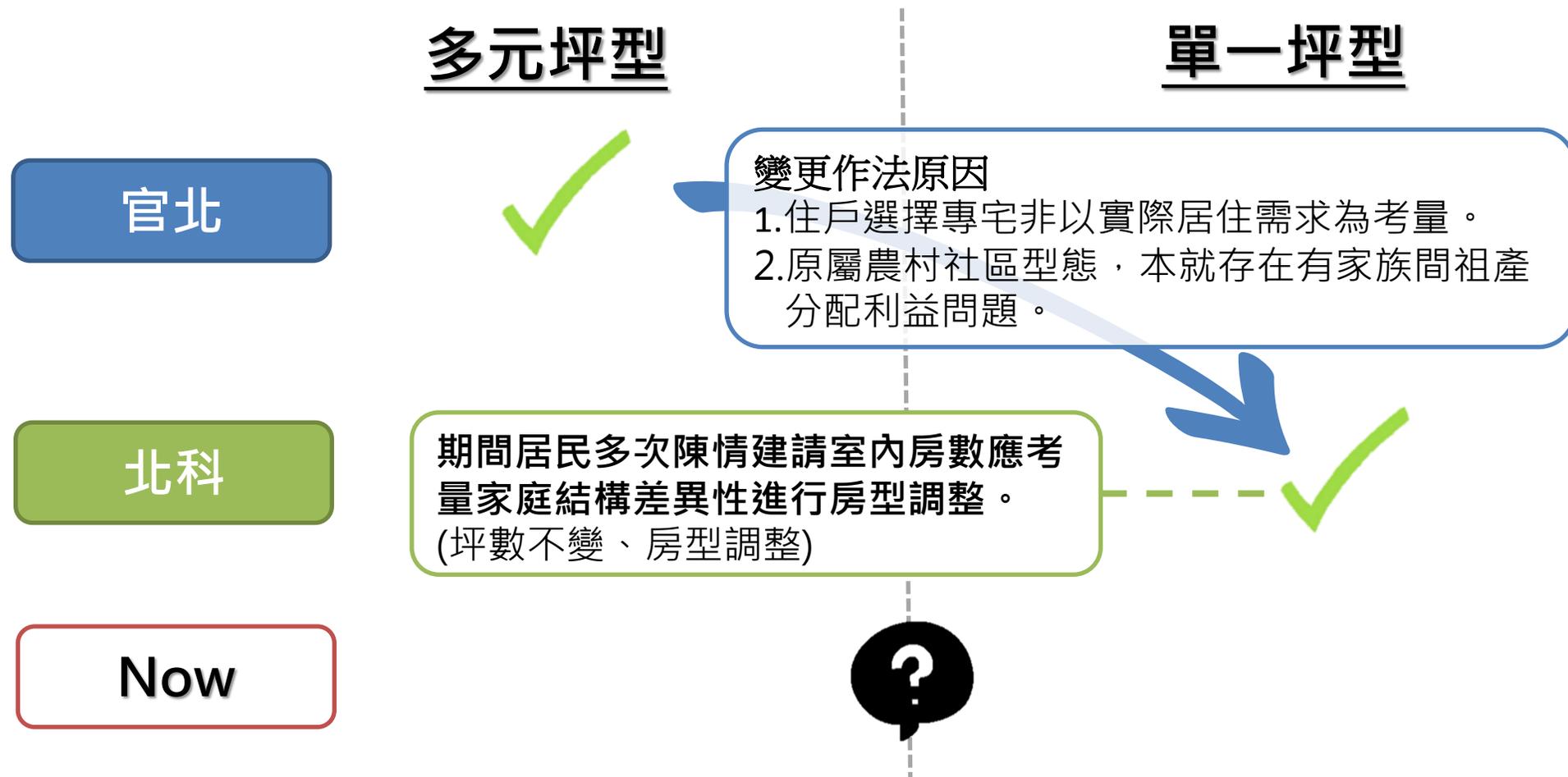
四、案例分享與省思 | 北投士林科技園區區段徵收 創新便民服務

- 區段徵收大型說明會或座談會均採晚上在當地舉辦，便於居民參加，保障居民參與權與表達權
- 自行辦理地上物查估，逐戶進行地上物協議價購
- 貼心服務
 - 駐點服務 - 福裕宮、屈原宮，減少舟車勞頓
 - 到府服務 - 行動不便者
 - 夜間服務 - 僅下班後在家者
 - 假日服務 - 週六駐點服務



檢討1：採用單一坪型之原因及影響

- 北科專案住宅未延續採用官北專案多坪型設計，而規劃採單一坪型，主要用意係以官北案例為借鏡，極力維護當地住戶和諧。



檢討2：住宅單元規定(共用廚廁)之合適性

■ 專宅增配條件—住宅單位之認定

申請人居住的房屋要有獨立之廚房、廁所及出入口，並含1個以上相連的居室及非居室。



依規定審認

僅能配售**1戶**

適法性

- 廁所3
- 出入口2
- 臥室3
- 廚房1

1. 在同一處所共同生活者，均應屬同一戶。
2. 獨立生活機能設置情形是否具備「獨立出入口、獨立居室、獨立廚房、獨立廁所」列為審查事項。

檢討3：專案住宅有暴利可圖!?

- 專案住宅以成本價讓售，惟成本價與本市一般住宅價格間有相當落差，造成轉售專案住宅有暴利可圖。
- 以北科移轉情形為例，7個月內累計移轉比例為18.60%，獲利比為原取得價之69%~89%；另官北為例，1年4個月年內累計移轉比例達65.13%，獲利比達原取得價之225%(如下表)。

臺北市區段徵收專案住宅買賣移轉分析							移轉情形
A	B	C=A-B	D	E=C×D	F=B×D	G=E÷F	
實價登錄 均價 (元/坪)	市府配售 單價 (元/坪)	單坪價差 (元/坪)	坪數	總價差 (元/戶)	市府配售 總價(元/戶)	獲利比	
北投士林科技園區							7個月內移轉比例 18.60% (移轉88/總配售474)
38.65萬 (東基地)	20.40萬	18.25萬	56	1,022萬	1,142萬	89%	
27.71萬 (西基地)	16.40萬	11.31萬	56	633萬	918萬	69%	
士林官邸北側地區							1年4個月內移轉比例 59.78% (移轉107/總配售179)
60.23萬	18.53萬	41.70萬	30	1,251萬	556萬	225%	
60.23萬	18.53萬	41.70萬	40	1,668萬	741萬	225%	
60.23萬	18.53萬	41.70萬	50	2,085萬	927萬	225%	

實際安置需求!?

五

臺北市拆遷安置的 下一步



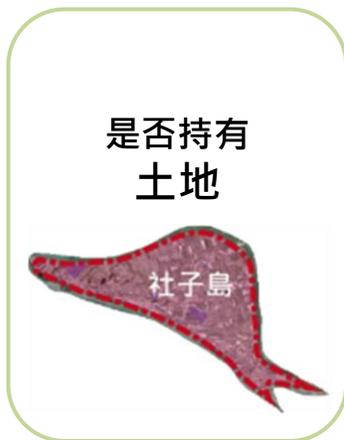
「社子島地區區段徵收案」多元安置措施

目標 戶戶安置



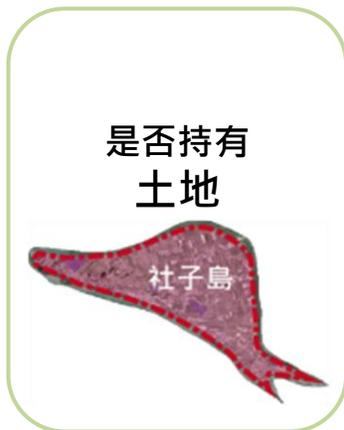
是

否



是

否



是

否

◆有屋有地

承購專案住宅

協力造屋

承租專案住宅或公共住宅

◆有屋無地

承購專案住宅

承租專案住宅或公共住宅

◆無屋有地

協力造屋

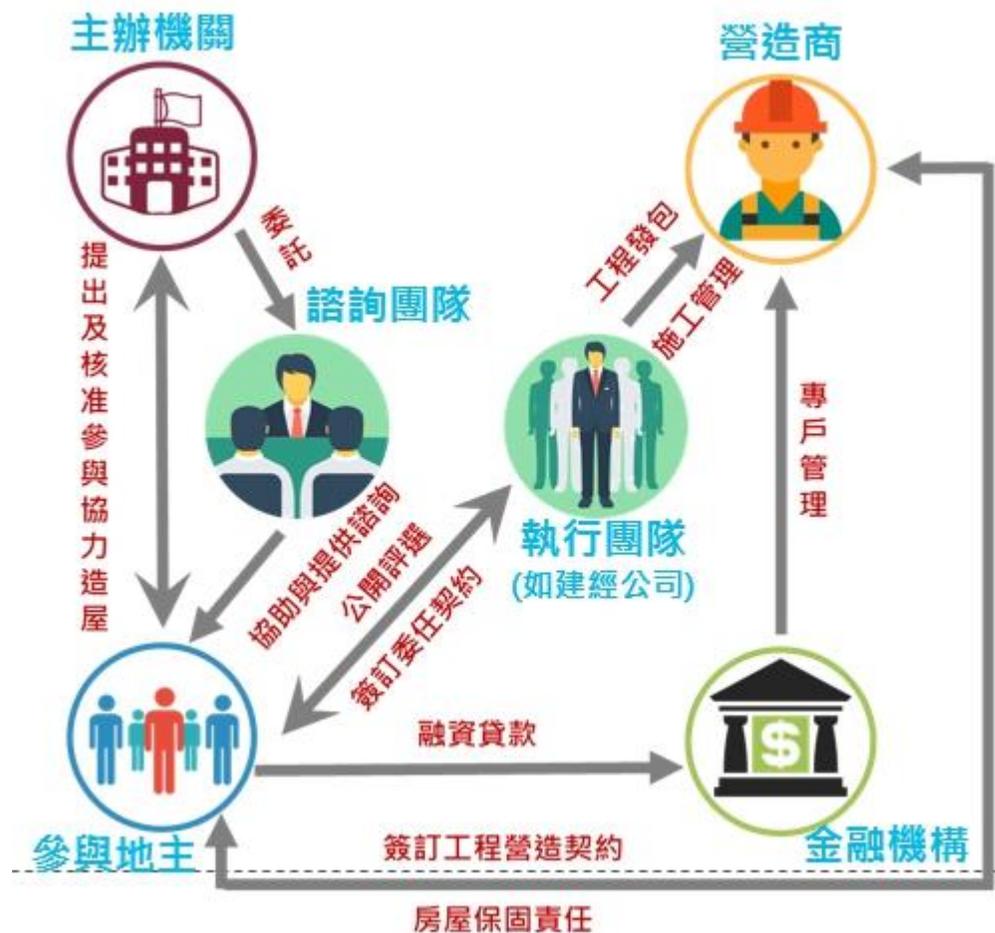
承租公共住宅

◆無屋無地

承租公共住宅

「社子島地區區段徵收案」-協力造屋

- 協力造屋概念類似合建，由地主出土地(領回之抵價地/價值)政府協助地主自力興建房屋。
- 政府於執行過程中提供相關專業諮詢與協助，並由地政局協助小地主融資或貸款以支應興建資金，其特色在於參與地主自主性最高。
- 提供新的安置方案，供未獲安置或不符承購專案住宅資格的地主選擇。



方案示意圖

「社子島地區區段徵收案」-協力造屋

參與協力造屋基本原則

1. 設籍並有居住事實
2. 一定面積範圍之小地主
3. 未獲其他安置方式
4. 持有土地全部參與

參與協力造屋流程

1. 參加者須申請領回抵價地
2. 申請參加協力造屋
3. 本府審核協力造屋資格事宜
4. 本府媒合建商與參加者規劃合建



集合多位
小地主



持有土地
全部參與



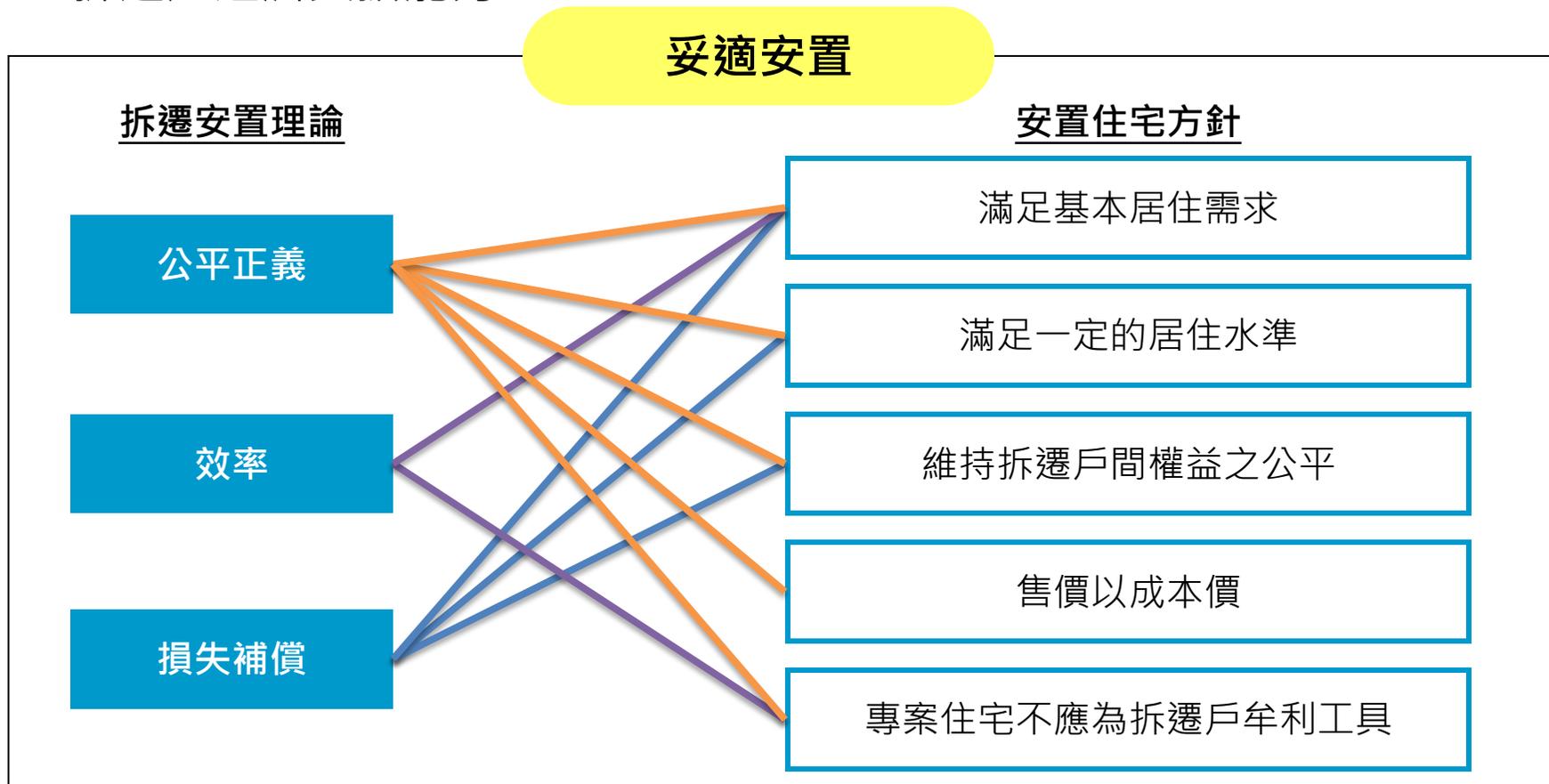
媒合建商
協力造屋



若價值不足
需找補差價

以妥適安置為中心思想，建立本市安置住宅方針

- 臺北市區段徵收安置計畫以妥善安置為中心思想，除考量足夠安置及不低於臺北市平均居住水準為基本生活需求外，更必須考量社會公平正義原則、拆遷戶經濟負擔能力。



結語

- 區段徵收本身就是侵犯私有財產權之行為，依照憲法跟法律對財產權之保障，給予適當之補償。
- 對於已經居住在上面的居住權要做妥善之安置，此妥適安置之規劃必須本於**特別犧牲特別補償**的思維，符合規劃效率與公平之方案。



簡報結束，敬請指導