臺北市士林社子島地區區段徵收事業計畫公聽會（第 1 場次）會議紀錄

一、 會議時間：上午梯次 114 年 3 月 11 日（星期二）上午 9 時 30 分

下午梯次 114 年 3 月 11 日（星期二）下午 2 時整

二、 會議地點：臺北市士林區行政中心 10 樓大禮堂（臺北市士林區中正路 439 號 10 樓）

三、 主持人：臺北市政府地政局土地開發總隊黃群總隊長（范乾峯副總隊長代理）

紀錄：張逸亭科員

四、 出席之土地所有權人及利害關係人：詳如簽到表（基於個人資料保護，不隨紀錄公開）

五、 列席之單位及人員：

臺北市政府都市發展局謝昕穎股長、楊絜嫻幫工程司

臺北市政府地政局周昀均股長、曾子清科員、高婕玲科員

六、 會議概要：

（一）本府為辦理本市士林社子島地區區段徵收整體開發，茲依據土地徵收條例第 10 條暨其施行細則第 10 條等規定，舉行本場次公聽會。

（二）本場次公聽會係說明本市士林社子島地區區段徵收整體開發計畫概況及其公益性、必要性、適當性及合法性等（內容詳簡報資料），並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

（三）本場次公聽會簡報資料及錄影檔已分別置於「明日社子島」網站（<https://shezidao.gov.taipei/Default.aspx>）「資訊公開」/「區段徵收」項下，及「土地開發總隊直播平台」YouTube 頻道（<https://www.youtube.com/@lda-land/streams>），歡迎參閱。

七、 土地所有權人及利害關係人陳述之意見及本府綜合回覆：

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
1	贊成區段徵收	1 魏○○(魏○○代理)、2 李○○(李○○代理)、3 楊○○、4 劉○○、5 李○○、6 蔡○○、7 陳○○、8 鄭○○、9 王○○、10 游○○、11 徐○○、12 謝○○、13 梁○○、14 汪○○、15 謝○○、16 陳○○、17 許○○、173 陳○○、174 黃○○、175 邱○○、賴○○、176 謝○○、177 謝○○(謝○○代理)、178 謝○○(謝○○代理)、196 謝○○、200 李○○	一、贊成區段徵收。 二、請加速開發。	感謝對本案支持，本府當秉持專業積極態度，依循法定程序辦理各項行政作業，讓延宕逾 50 年的社子島開發計畫得以邁向實質建設的里程碑。

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
2	反對區段徵收	20 林○○至 161 洪○○等 142 人 (由社子島自救會代為轉交 ¹)	反對區段徵收。	為保障社子島居民之生命財產安全，需興建與大臺北地區同為 200 年防洪保護標準之堤防，且為區內排水需要，亦需進行全區填土整地及相關公共設施用地取得(例如抽水站用地、道路暨雨水、污水管道用地等)，故需辦理全區整體開發。經本府評估一般徵收、區段徵收、市地重劃、都市更新、容積移轉、開發許可及原地改建等方式後，綜合考量為達「居民生命財產安全」、「改善窳陋環境」、「增進社會公益」、「公共設施完整性」、「所有權人公平性」、「落實居民安置」等目標，區段徵收為最適宜之整體開發方式。
3	反對區段徵收	19 楊○○、20 林○○至 161 洪○○等 142 人(由社子島自救會代為轉交)、165 李○○(張○○代理)	反對無正當性、公益性、必要性的社子島開發案。	本案採區段徵收開發之公益性及必要性部分，依土地徵收條例第 3 條之 2 及區段徵收實施辦法第 4 條規定，本府應於內政部都市計畫委員會審議通過主要計畫前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。本案業經內政部土地徵收審議小組組成專案小組召開 5 次會議(含 4 次聯席會議)聽取社子島地區區段徵收之公益性及必要性評估報告，並於 107 年 6 月 13 日經內政部土地徵收審議小組第 159 次會議獲致決定略以「……洽悉。本案係臺北市政府為改善社子島地區居住環境品質並配合防洪計畫取得 200 年防洪標準所需高保護設施及其退縮緩坡空間所需用地需要，擬以區段徵收方式辦理整體開發，應有其公益性及必要性……」，並附帶相關建議意見，供內政部

¹ 編號 20 至 161 (20 林○○、21 洪○○、22 洪○○、23 柯○○、24 林○○、25 林○○、26 李○○-重複、27 李○○、28 申○○、29 李○○、30 李○○、31 張○○、32 張○○、33 張○○、34 陳○○、35 張○○、36 王○○、37 李○○、38 王○○、39 楊○○、40 張○○、41 王○○、42 陳○○、43 陳○○、44 張○○、45 楊○○、46 鍾○○、47 柯○○、48 陳○○、49 陳○○、50 陳○○、51 楊○○、52 林○○、53 游○○、54 陳○○、55 陳○○-重複、56 彭○○、57 蔡○○、58 楊○○、59 關○○、60 鄭○○、61 柯○○、62 柯○○、63 陳○○、64 陳○○、65 陳○○、66 柯○○、67 柯○○、68 陳○○、69 林○○、70 林○○、71 陳○○、72 陳○○、73 陳○○、74 楊○○、75 郭○○、76 楊○○、77 李○○、78 辜○○、79 李○○、80 李○○、81 楊○○、82 蕭○○、83 李○○、84 李○○、85 蕭○○、86 王○○、87 廖○○、88 洪○○、89 楊○○、90 王○○、91 洪○○、92 李○○、93 李○○、94 陳○○、95 陳○○、96 李○○、97 李○○、98 李○○、99 李○○、100 吳○○、101 李○○、102 陳○○、103 王○○、104 柯○○、105 柯○○、106 王○○、107 柯○○、108 柯○○、109 柯○○、110 謝○○、111 王○○、112 王○○、113 林○○、114 林○○、115 李○○、116 李○○、117 李○○、118 黃○○、119 李○○、120 陳○○、121 呂○○、122 李○○、123 鄭○○、124 翁○○、125 張○○、126 鄭○○、127 鄭○○、128 陳○○、129 陳○○、130 陳○○、131 陳○○、132 謝○○、133 陳○○、134 陳○○、135 陳○○、136 陳○○、137 謝○○、138 汪○○、139 陳○○、140 李○○、141 王○○、142 張○○、143 游○○、144 賴○○、145 洪○○、146 陳○○、147 林○○、148 李○○、149 柯○○、150 陳○○、151 宋○○、152 羅○○、153 李○○、154 羅○○、155 羅○○、156 林○○、157 羅○○、158 林○○、159 楊○○、160 楊○○、161 洪○○) 之陳述意見單由社子島自救會發言人代為轉交。

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
				<p>都市計畫委員會作為審議都市計畫主要計畫之重要參考；嗣經該委員會 107 年 6 月 26 日第 925 次會議審議同意採「區段徵收」方式辦理整體開發。後續俟本府函報內政部審核區段徵收計畫時，該部土地徵收審議小組亦將審議本案區段徵收辦理之公益性及必要性。</p>
4	反對區段徵收	165 李○○(張○○代理)	<p>社子島防波堤要加高到 9 公尺以達 200 年防洪計畫，跟徵收土地有何關係？以前蓋防波堤時，也沒有徵收土地！加高防波堤就可達到防洪計畫目標，就不必徵收我們土地不是嗎？讓我們原地改建，改善居住環境就好，才不會侵害我們的財產權與居住權！</p>	<p>一、查社子島地區（下稱本地區）因位處淡水河與基隆河交會處，地勢低窪易遭水患，民國 59 年劃設為限制發展區，並規範島上建築須配合防洪建設始得建築。又依行政院修正核定之大臺北防洪計畫，本地區為達到與大臺北地區同為 200 年之防洪標準，在區外防洪部分除需興建完善的堤防設施，使區內人居環境擁有所需的高保護設施外，並應提供退縮緩坡空間以預留通洪使用；另為區內排水需要，亦需進行全區填土整地及抽水站、道路暨雨水、污水管道等相關公共設施之闢建。</p> <p>二、又社子島禁限建迄今已 50 多年，居民因子孫繁衍，為解決居住生活需求，致違章建物及工廠林立，且現況建物老舊頹敗、屋地權屬複雜，呈現低度發展情形。復因政府歷年對於本地區發展定位與開發強度之規劃，與居民之期待未能形成共識，或可能有造成環境衝擊之疑慮等，相關都市計畫未能實施，致基盤建設不足、各項公共設施匱乏，造成地區環境惡劣、防災機能與救災空間不足、交通系統紊亂、居住條件與品質低落，衍生居民生命財產安全疑慮。</p> <p>三、為有效解決前揭防洪排水及現況問題，使社子島得以解除禁限建，政府必須取得前揭堤防設施、緩坡綠帶及各項基礎公共設施所需用地，且各項基礎公共設施相互關連，藉由整體規劃、一併施工，可減少工程界面，爰採全區整體開發確有其公益性及必要性。因此，為兼顧土地所有權人公平性、保留聚落紋理及落實居民戶戶安置等目標，經評估由本府辦理「區段徵收」為最適宜之整體開發方式；並將以「先安置後拆遷、分期</p>

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
				分區辦理、多元彈性安置(成本價承購專案住宅、租金補貼承租專案住宅、協力造屋及申領安置街廓等)、規劃配套措施」為安置原則，避免拆遷戶因開發而流離失所。
5	都市計畫	17許○○、18周○○	<p>一、可參考新加坡聖淘沙整體發展，開放觀光與賭場。</p> <p>二、社子島保有整體性，是否有設立國際賭場、台積電、輝達總部或迪士尼之可能性？</p>	社子島地區因防洪限制，造成發展受阻、區內公共設施嚴重不足、生活環境品質較為低落；本府為改善社子島地區之生活環境，維護居民生命財產安全，本著「開放政府、全民參與」的態度，積極推動社子島開發作業。自104年起廣徵各界意見，提出規劃藍圖供居民討論、選擇，於105年透過i-Voting方式由社子島居民票選「生態社子島」為開發方向，並據以研擬變更都市計畫草案，復經內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議審議通過都市計畫主要計畫。
6		164張○○	希望能比照北士科預留交通用地。	本案都市計畫業已規劃交通用地，作為交通轉運站及大眾運輸調度使用。
7		18周○○、19楊○○、170張○○、194陳○○	<p>一、社子島開發案容積太少，建議酌予增加。</p> <p>二、為什麼只有160%的容積。</p> <p>三、容積率沒有說清楚是住二或住三。</p>	<p>一、社子島地區於82年主要計畫書內已劃設第一種商業區、第二種住宅區(容積率120%)、娛樂區及遊樂區，並以全區區段徵收方式辦理整體開發，惟經地區民眾反映容積率過低，而未發布細部計畫。</p> <p>二、87年細部計畫公展時，本府參採地方民眾意見並經綜合考量「環境容受、交通條件、公共設施服務水準」等因素，住宅區容積率提升至160%，除可滿足通風、日照及採光等生活條件，塑造最優質的居住環境外，透過都市設計審議規範植栽及人行空間串聯，亦可提升整體環境品質；該細部計畫於91年經本市都市計畫委員會審議通過。</p> <p>三、109年4月23日經本市都市計畫委員會第764次會議審議通過之細部計畫，亦基於前揭91年通過之容積總量(274萬平方公尺)下進行規劃，經參酌基隆河沿岸整體開發地區之使用強度，規劃第一種住宅區容</p>

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
				積率為 120%、第二種住宅區容積率為 160%、第三種住宅區容積率為 225%。
8	堤防規劃	166 李○○	請問 GL 是設定在堤防上緣還是什麼位置？GL 與堤防有何關係？堤防臨河那側做斜坡，雖然堤防高 9 米，但洪水來臨時會讓河水沖上堤防，損壞房屋。	<p>一、依據防洪計畫內容，本案環島防洪設施係以加設矮牆或其他適當方式，使其頂部標高為 9.65m(即 EL.+9.65m)，以符合 200 年洪水重現期距之計畫堤頂高程。又工程規劃階段堤防從未以 GL 方式標示，懇請諒察。</p> <p>二、洪水流向係與坡向垂直，且計畫堤頂高程相較 200 年計畫洪水位尚保留 1.5m 之出水高度，已可將河水沖上堤防的越堤風險減至最低。</p>
9	交通規劃	173 陳○○	希望捷運納入規劃。	為減輕開發後之交通負擔，本府採輕軌、節能及共享模式等大眾運輸理念，業已規劃社子輕軌系統，並於道路中央規劃輕軌專用道路。
10	區段徵收範圍	162 李○○	海專位於防洪建設用地內，為何不用參加區段徵收？	<p>一、查本府 82 年 1 月 5 日府工二字第 81091480 號公告「擬(修)訂社子島地區主要計畫案」即已將私立台北海洋科技大學校地劃設為私立中國海專用地供該校興學使用，次查本府 100 年 6 月 8 日府都規字第 10833853200 號公告實施之「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」亦在基於重視該校存在之事實及照顧師生權益之考量下，將該校校地維持劃設私立中國海專用地，並排除於區段徵收範圍外。</p> <p>二、本府 105 年 10 月 31 日報請內政部審議之「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」，係基於照顧師生權益，將前揭校地劃設為文教區(供私立台北海洋科技大學使用)，並排除於區段徵收範圍外。惟該案於內政部都市計畫委員會審議期間，因人民團體陳情，前揭校地不參與區段徵收有違公平，經內政部都市計畫委員會第 3、4 次專案小組會議，建議該校地納入區段徵收範圍，雖該校代表多次出席會議表達反對參與區段徵收之立場，仍經內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日第 925 次會議決議將該校地納入區段徵收範圍。</p>

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
				<p>三、嗣本府於 108 年 12 月 23 日依內政部都市計畫委員會第 925 次會議決議辦理「臺北市士林社子島地區主要計畫案(北端新舊防潮堤間土地)」重新公告公開展覽作業，期間私立台北海洋科技大學就該校校地納入區段徵收範圍一事向內政部提出陳情，考量所陳事項涉該校興學及師生權益影響甚鉅，且經該校徵詢教育部同意該校排除於區段徵收範圍外，全案經內政部都市計畫委員會 109 年 6 月 9 日第 950 次會議審議決議，同意採納該校陳情意見，將該校校地排除於區段徵收範圍外，本府後續將依上開內政部都市計畫委員會決議辦理。</p> <p>四、又私立台北海洋科技大學士林校區校地劃設為「文教區(供私立台北海洋科技大學使用)」應依都市計畫指定用途使用，倘該校辦理退場轉作他用，依私立學校法第 74 條規定，私立學校辦理解散清算後，賸餘財產不得歸屬於自然人或以營利為目的之團體，並應依規定捐贈予公立學校、其他私立學校之學校法人，或辦理教育、文化、社會福利事業之財團法人或將不動產歸屬於不動產所在地之直轄市、縣(市)，故就該校不動產處分已有專法進行限制，其校產之處分與使用亦受都市計畫及私立學校法之雙重管制。</p>
11	區段徵收範圍	167 賴○○、168 謝○○、169 林○○、林○○(林○○代理)	<p>一、社子島區段徵收案也應一併同時徵收洲美區塊。</p> <p>二、溪洲段一小段○地號及溪洲段二小段○地號，不參加區段徵收。</p> <p>三、土地位剔除區段徵收範圍中，若有希望參與區段徵收之地主，懇請提出辦</p>	<p>本案開發範圍及抵價地比例業經 113 年 12 月 25 日內政部土地徵收審議小組第 300 次會議審議通過；惟為充分尊重區內土地所有權人參與區段徵收之意願，本府後續仍將依上開會議決議之內容，就土地所有權人所陳所有土地剔除或納入區段徵收範圍之意見，錄案評估剔除或納入之可能性，並建議土地所有權人試行與其他共有人協調，以凝聚開發共識。</p>

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
			法以解決無法參與區段徵收之困擾。	
12	徵收疑義	208 黃○○(羅○○代理)	社子島浮覆地訴訟案件若案件尚在訴訟中未結案時，已開始正式徵收土地，原地主(或其繼承人)應如何處理；若訴訟案件已確定，法院判定歸還原地主(或其繼承人)，在未完成繼承手續前，政府已開始徵收土地，原地主(或其繼承人)是否會收到徵收通知？或應如何處理？	按內政部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函略以：「有關『土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法』第 4 條第 1 項規定徵收計畫範圍內已辦滅失登記之土地，已回復原狀者，其辦理徵收補償程序如下：1. 由原土地所有權人或其全體繼承人依規定申請土地複丈，辦理所有權回復登記。2. 土地屬日據時期滅失，於光復後未辦總登記者，應辦理土地所有權第一次登記，再辦理所有權回復登記。3. 需用土地人查明滅失土地已辦竣所有權回復登記後，應依回復之標示及權利辦理徵收補償事宜。」是以，倘標的位於本案區段徵收範圍，本府應依回復之標示及權利辦理徵收補償事宜。又依土地徵收條例第 18 條之 1 規定，以土地登記簿記載之所有權人姓名、住所辦理公告及通知，故原則上未完成所有權回復登記之浮覆地所有權人，本府尚無資料進行通知；另依同條例第 24 條但書規定，於徵收公告前因法院之判決取得土地所有權而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向本府申請將其權利備案。
13	徵收補償	172 謝○○、186 李○○、195 陳○○、198 康○○、199 楊○○、201 翁○○、203 陳○○	一、徵收補償價格提高。 二、估價請參考新北市蘆洲區、本市士林區、北投區、大同區周邊建築用地及房屋價格。 三、土地所有權人無建物所有權，區段徵收拆除地上建物時，補償費是否歸房屋所有權人？	一、徵收補償部分，可分為土地補償及地上物補償，本府皆依市場價格適時調整，說明如下： (一) 土地補償：依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，係按照徵收當期之市價補償其地價；本府依土地徵收補償市價查估辦法委託專業不動產估價師進行社子島土地徵收補償市價查估，並提交本市地價及標準地價評議委員會評定後，據以辦理土地補償事宜。是以，現行區段徵收土地按市價補償已反映市場正常交易價格，且依土地徵收條例第 30 條第 3 項規定，本府應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
				<p>交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據，以符市場實際價格。</p> <p>(二) 地上物補償：本市區段徵收地上物拆遷補償(含補償費及遷移費)標準係依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定辦理，其中拆遷補償處理費之計算基準，係按合法建物重建價格計算，不涉及折舊(意即以該建物之構造、樓層數及裝修材料等評估重新建造所需之費用，不考慮建物老舊而折損之價值)，且依該自治條例第28條規定，本府工務局每年均配合前一年度營造工程物價總指數之公布，檢討是否調整重建單價(如近期於113年8月2日修正調漲重建單價)。是以，後續如相關規定修正調漲重建單價，本府將依最新規定辦理社子島地上物拆遷補償處理，以確實保障拆遷戶之財產權。</p> <p>二、土地及地上物徵收補償，將依前開規定分別給予土地或地上物所有權人(事實上處分權人)相關補償。</p>
14	徵收補償	174 黃○○、179 楊○○、180 蘇○○、181 蘇○○、185 葉○○、199 楊○○、206 郭○○	保障合法房屋權益，享有更優惠補償。	<p>一、區段徵收為本市舉辦公共工程方式之一，為維全市公共工程拆遷補償一致性及公平性，仍應依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等相關規定，補償所有權人(事實上處分權人)。</p> <p>二、前開自治條例中針對合法建築物及違章建築物之補償條件已有區別，合法建築物可領取按重建價格計算之100%補償費、協議價購獎勵金及騰空點交獎勵金等；至於違章建築物，則依興建年期領取重建價格計算之50%至70%拆遷處理費及騰空點交獎勵金。</p>
15		175 邱○○、賴○○	地上物拆遷之建物有抵押權，如何處理？如無法塗銷登記，後續如何處理？	依土地徵收條例第36條規定，被徵收之建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，本府應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依同條例第26條規定存入保管專戶。

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
16	徵收補償	203 陳○○	公司共有土地未申請土地所有權狀之人，後續區段徵收時，相關程序為何？	依土地徵收條例第 25 條規定，被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣公司共有繼承登記者，亦同。倘區段徵收範圍內原土地所有權人之繼承人不願領取現金補償，得依區段徵收實施辦法第 22 條規定按其應繼分申請發給抵價地，已辦竣公司共有繼承登記者，亦同。
17		203 陳○○	耕地三七五租約，承租人領取地價補償費 1/3，土地所有權人領取 2/3，法規依據為何？該法規是否抵觸三七五減租條例之相關規定？	依平均地權條例第 11 條第 1 項規定，依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之 3 分之 1，補償耕地承租人。
18	抵價地分配	163 李○○	徵收後有沒有機會配回工業用地給地主？	本案已於社子島北側規劃「科技產業專用區」作為產業發展用地，並提供區內合法工廠土地所有權人優先選配，俾使本地區既有製造業能繼續經營使用。
19		194 陳○○、205 林○○、潘○○、206 郭○○	<p>一、抵價地如何分配給地主？會不會只分配價值較低的給我們？</p> <p>二、土地分配應按地點、臨路大小有不同權利價值，不可相同分區都相同權利價值。</p> <p>三、是否因社子島長期禁建，而因抵價地不同而改變補償金額？</p>	<p>一、本案抵價地比例業經 113 年 12 月 25 日內政部土地徵收審議小組審議通過為 40%。</p> <p>二、抵價地分配係依土地徵收條例及區段徵收實施辦法等相關規定辦理；抵價地各分配街廓，依區位、使用分區及臨路大小等不同而各別評定區段徵收後地價，並採公開抽籤（順序籤、配地籤）方式，由土地所有權人依其應領抵價地之權利價值自行選擇分配街廓。</p>

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
20	抵價地分配	204 陳○○	抵價地的土地最小面積是根據什麼？	依土地徵收條例施行細則第 54 條規定，抵價地分配街廓及最小建築單位面積，由本府依開發目的及實際作業需要劃定之。但最小建築單位面積不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定最小建築基地之寬度、深度及面積。
21		204 陳○○	若不願意現金補償，又不符合土地最小面積(親戚分產已作土地分割)，可否提供親戚之間土地買賣之貸款服務？	依區段徵收實施辦法第 29 條規定，土地所有權人應領抵價地之權利價值未達本府通知辦理抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者，應於規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或申請協調合併分配。未於規定期間內申請者，由本府依土地徵收條例第 44 條第 2 項規定，按原徵收補償地價發給現金補償。
22	地上物查估	202 陳○○	房子為違建並無稅籍證明，如何補償？可否用照片證明？是否有其他證明方式？	一、查估標的存在年期係依不同年期的地形圖及正射影像圖等圖資套繪後所判斷，無法以照片或其他方式認定；補償費用則依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例相關規定辦理。 二、至有關查估補償對象，係參考查估當時占有之事實狀態(稅籍記載資料、水電用戶資料等)，並由查估當時相關權利人切結屬實者為事實上處分權人。
23		171 李○○、185 葉○○	一、已配合建物查估，配售專案住宅，請寄給各住戶可購買的戶數(如可主配、增配各幾戶)。 二、請於拆遷公告前 10 日以內公告可配售總戶數，並公告承購人姓名。	本案查估成果刻正進行內部審查及驗收作業中，後續配合區段徵收作業進程，將審竣及完成驗收之查估成果個別通知土地改良物所有權人(事實上處分權人)及相關權利人，並辦理拆遷補償處理費發放及受理安置申請等事宜。
24	房屋修繕	209 楊○○	房屋因老舊窳陋，下雨多處漏水，欲修繕有何解決方式？	有關本地區原有建物修繕申請，請依本市社子島地區原有建築物修繕暫行處理要點相關規定辦理。

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
25	拆遷安置— 安置條件	165 李○○(張○○代理)、172 謝○○、173 陳○○、182 陳○○、184 王○○、195 陳○○、197 陳○○、199 楊○○、200 李○○、201 翁○○	一、提高安置條件。 二、希望對原住民有更好的優惠。 三、專案住宅租金補貼希望可以再予以優惠，延長至24年。 四、安置草案未考慮通貨膨脹。	一、查專案住宅係為解決拆遷戶居住需求之安置措施，非屬財產損失補償範疇；本府以「先安置後拆遷、分期分區辦理、多元彈性安置及規劃配套措施」為安置基本原則，規劃「配售專案住宅」、「配租專案住宅」、「安置街廓」及「協力造屋」等多元安置方式。 二、本府於108年辦理本案區段徵收拆遷安置計畫(草案)聽證後，持續蒐集居民意見，迄今拆遷安置計畫草案內容歷經多次調整，包括「取消住宅單位限制」、「研擬設籍限制之配套措施(如1戶設籍多人、島外就學遷回、全戶島內遷徙等情形之放寬處理)」、「加強弱勢照顧措施(專案住宅彈性選配及優惠貸款、配租專案住宅〈發給租金補貼〉優惠、65歲以上列冊之弱勢戶長者延長其承租專案住宅優惠至終老)」及「延長專案住宅租期至24年」等；本府未來仍將持續蒐集居民意見，滾動檢討精進拆遷安置計畫草案，期能訂定更加周延細緻及公平合理之拆遷安置措施，以臻「妥適安置」及「戶戶安置」之目標。
26	拆遷安置— 設籍條件限制	176 謝○○、177 謝○○(謝○○代理)、178 謝○○(謝○○代理)、183 許○○、192 蔡○○、195 陳○○	放寬 107.6.26 設籍條件限制。	一、本府目前所擬社子島區段徵收拆遷安置計畫草案內容，係以每一供居住使用之門牌建物(合法建物或83年12月31日以前已存在之違章建築)配售專案住宅1戶為原則(主配)；倘拆遷戶符合「身分」、「設籍」及「配售總量管制」等條件，得於本府規定期間內提出增加配售專案住宅之申請(增配)。上開所稱「配售總量管制」，係指主配加增配合計配售之總戶數，不得超過該門牌建物拆除面積級距(66平方公尺為一級距)及設籍總戶數(符合107年6月26日以前設籍且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實之戶數)等2款條件之最小值。 二、查社子島區段徵收計畫尚應報請內政部核准後始得公告實施區段徵收，相關法定作業時程尚有不確定性；在安置資源有限之前提下，為避免大量外來人口遷入及區內人口為獲配專案住宅而有刻意分戶或遷移戶籍

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
				<p>等情事，致生過度安置疑慮（114年2月社子島設籍戶數為5,090戶，較107年6月增加824戶），且按戶籍法之相關規定，設立戶籍應以具有居住事實為前提，爰以「107年6月26日內政部都市計畫委員會第925次會議審議通過社子島都市計畫主要計畫以前，於社子島地區內門牌建物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實者」為本府應戶戶安置之對象。</p> <p>三、又本府迄今已多次調整安置條件並研擬相關配套措施（如1戶設籍多人、島外就學遷回、全戶島內遷徙等情形之放寬處理）納入拆遷安置計畫草案。衡酌公共資源有限，本府首應優先保障前開應戶戶安置之對象，爰本項訴求經評估後不宜取消，尚祈諒察。若未來安置有個案認定疑義，本府將透過本市區段徵收及市地重劃委員會，在公平合理前提下妥善協助處理。</p>
27	拆遷安置—設籍條件限制	195 陳○○	取消1戶多人四捨五入的計算方式。	本府興建之專案住宅，係以妥適安置為核心進行規劃，非屬財產權補償範疇；為合理分配既有公共資源及符合公平正義原則，避免過度安置反致專案住宅成為獲利途徑，爰以4人為1戶計算，已考慮合理居住水準，且採四捨五入計算，已達每超過2人即可進位加計1戶之標準。
28	拆遷安置—弱勢安置	184 王○○	一、弱勢訪查結果拒訪比例過高，且未公開訪查內容，是105與111年的訪查，且未考慮通貨膨脹現況，無法讓人信服真能達到照顧弱勢。	一、有關弱勢安置部分，依本府目前規劃之社子島區段徵收拆遷安置措施，拆遷戶如無法負擔承購專案住宅，可選擇配租專案住宅方式安置，經本府核准後將依「戶內人口數」及「所得級距」發給專案住宅成本價租金之100%、90%、80%、50%及15%補貼，並保障24年租期（如為低收入戶，即等同保障承租專案住宅24年免租金，惟不含管理費），且可自由選擇承租專案住宅或另覓租所。又本府為進一步保障弱勢長者權益，使其無須擔心開發後之居住問題，特別針對65歲以上列冊之弱勢戶長者，延長其承租專案住宅優惠至終老。

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
			二、未試算有多少弱勢族群能符合上述條件並拿到該有的照顧。	二、針對社子島地區內低收入戶、中低收入戶、領取中低收入老人生活津貼者、領取身心障礙生活補助者，本府皆已建立列管清冊，以掌握經濟弱勢者負擔能力。 三、相關弱勢訪查結果皆於「明日社子島」網站公告，歡迎前往瀏覽。
29	拆遷安置－第一期拆遷範圍	184 王○○、186 李○○	一、只有第一期拆遷範圍有房租津貼。 二、位在第一期拆遷範圍，希望市府提供社會住宅或中繼宅入住。	一、本府以「先安置後拆遷、分期分區辦理、多元彈性安置及規劃配套措施」為安置基本原則，倘房屋位於第一期拆遷範圍內，於等候專案住宅期間可領取房租津貼至專案住宅交屋之日止。 二、至於前開拆遷戶倘有入住社會住宅或中繼宅需求，本府將盡力媒合提供鄰近之社會住宅或中繼宅。
30	拆遷安置－專案住宅選配	189 羅○○、193 羅○○	里民可自由選擇富洲里或福安里的專案住宅。	專案住宅配售係採抽籤選配，考量安置戶之間因親族或鄰居情感而有比鄰而居之需求，將比照北投士林科技園區區段徵收專案住宅配售作法，規劃安置戶可申請合併抽籤選配專案住宅，亦可登記變更分配基地（原則按里別分配，惟開放可登記變更分配基地；又登記變更分配基地戶數超過該基地騰餘戶數，則採抽籤決定），實現同層、同棟而居，維持原有生活模式及維繫彼此情感。
31	拆遷安置－配售資格認定	191 羅○○、曹○○、193 羅○○	一、同一門牌 1、2 樓有個別出入口分屬不同所有人（非親屬關係），應給予 1、2 樓所有權人主配的權利。 二、同一門牌上下樓，未有任何血緣或親屬關係，主配專宅只有一個，另一個只	社子島開發案係以戶戶安置為目標，安置對象以「於島內一定時間內持續『設有戶籍並有居住事實』」為判斷條件。按現行戶政機關於戶籍管理上，係以編釘「門牌」建物內編列之戶號作為戶籍管理單位，同一門牌建物實無從按戶號另切割出部分建物空間做類似門牌增編方式認定，且恐衍生小坪數換大坪數，而有過度安置疑慮。此等公寓雖設籍戶數多，但建物面積亦有相當規模，經審慎評估維持以「門牌」為安置申請單位，應無損各戶之配售權益。

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
			能增配，不見得配的到，很不公平。	
32	拆遷安置— 專案住宅規劃	176 謝○○、177 謝○○(謝○○代理)、178 謝○○(謝○○代理)、180 蘇○○、181 蘇○○、185 葉○○、187 陳○○、188 陳○○、190 郭○○、206 郭○○	一、專案住宅價格？ 二、比照洲美專案住宅面積。 三、提供小戶型專案住宅。 四、安置住宅面積、室內、陽台、公設、停車位各多大？ 五、專案住宅應提供細部資訊供民眾儘早思考。 六、安置住宅提早設計、送審，縮短開發期程。	一、專案住宅係以「房地成本價」讓售，實際價格應依照房屋建造成本、評定區段徵收後地價及貸(墊)款利息等相關費用總額計算。 二、本府已委由專案管理廠商辦理社子島專案住宅規劃事宜，目前進行至規劃構想階段，初步規劃五千餘戶並分為1、2、3房型，後續將賡續參採居民意見滾動調整規劃內容。
33	財務評估	184 王○○、187 陳○○	一、本案不具財務可行性。 二、本計畫如何財務自償？	依土地徵收條例施行細則第56條規定，開發費用如有不足，由本市實施平均地權基金貼補之。
34		169 林○○、林○○(林○○代理)	104年以前持有之土地，於區段徵收後出售，除課徵土地增值稅外，是否需課房地合一稅？	依房地合一課徵所得稅申報作業要點規定，因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地，土地取得日為所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日。
35	稅務疑義	207 古○○	現階段農地移轉免贈與稅，及公設用地扣除贈與稅額贈與土地予子女，將來會被國稅局以實質課稅補稅？	依遺產及贈與稅法第20條第1項第5款規定，作農業使用之農業用地及其地上農作物，贈與民法第1138條所定繼承人者，不計入其土地及地上農作物價值之全數。但如因該受贈人死亡、該受贈土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。倘農地所有權人申報農業用地贈與主張不計入贈與總額時，已知悉將實施區段徵收，則無不計入贈與總額之適用；惟實際是否要求補稅應由財政部臺北國稅局認定。

序號	議題	陳述意見人	言詞或書面意見摘要	本府綜合回覆
36	會議程序	210 紀○○	為何開發商、學者、學生、無土地者都可以入場！	查事業計畫公聽會除說明興辦事業概況、展示相關圖籍、說明事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性外，尚應聽取土地所有權人及利害關係人意見，無法排除非土地所有權人入場。
37		211 何○○	拒絕政治介入，不應有議員發言。	感謝臺端意見。議員依職權監督市政及為民意發表意見，本府充分尊重，惟仍將恪遵行政中立及依法行政。

八、 散會：上午梯次 114 年 3 月 11 日（星期二）上午 11 時 14 分

下午梯次 114 年 3 月 11 日（星期二）下午 3 時 12 分