

臺北市都市計畫委員會  
第692次委員會議

# 區段徵收 拆遷補償安置

臺北市政府地政局土地開發總隊  
105.07.29

# 區段徵收拆遷補償安置

## 區段徵收 拆遷補償安置架構

### 補償(物)

### 安置(人)

#### 土地

- 1.領取土地市價補償費
- 2.或領抵價地
- 3.或部分領補償費，部分領抵價地

#### 土地改良物

依法補償地上物及營業損失

- 1.建築改良物、農作改良物及其他工作物補償費、遷移費、營業補助費等
- 2.依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」暨其施行細則規定
- 3.依建物重建單價、建築年期、拆除面積或耕作面積、栽種(養殖)種類、營業面積等條件計算

全面照顧安置計畫

- 1.先安置後拆遷
- 2.分期分區辦理
- 3.多元彈性安置
- 4.規劃配套措施

# 拆遷補償

|   |  |                  |                 |                 |               |
|---|--|------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 土地  | 依徵收當期土地市價補償，土地所有權人可選擇現金補償或領回抵價地(約40%)                        |                  |                 |                 |               |
| 房屋  | <b>分類</b>  | <b>補償費 / 處理費</b> | <b>協議價購 獎勵金</b> | <b>騰空點交 獎勵金</b> | <b>合計</b>     |
|   | 合法建物<br>(登記或59.7.4前)   | 重建價格<br>100%     | 補償費<br>20%      | 補償費<br>60%      | 重建價格<br>180%  |
|   | 既存違建 *<br>(59.7.4-77.7.31)                                   | 重建價格<br>70%      | 無               | 處理費<br>60%      | 重建價格<br>112%  |
|   | 列管違建<br>(77.8.1-83.12.31)                                    | 無                | 無               | 重建價格**<br>20%   | 重建價格**<br>20% |
| <p><b>註：列管違建另可領取自動搬遷行政救濟金39萬元</b></p> <p>* 既存違建第4層以上或單層拆除面積大於165平方公尺部分，以重建價格50%計算，則合計為重建價格80%</p> <p>**列管違建3層樓以下之各層拆除面積在165平方公尺以內部分，以合法建築物重建價格20%計算</p> |  |                  |                 |                 |               |
| 住戶  | 拆遷公告2個月前設有戶籍並有居住事實，以戶為單位領取人口遷移費<br>(最低12萬(單身)，最高28萬(1戶6人以上)) |                  |                 |                 |               |
| 農作物/<br>養殖物   | 依種類、年齡、規格、數量或面積，領取補償費或遷移費                                    |                  |                 |                 |               |
| 營業<br>使用  | 設備補助費、遷移費、營業補助費<br>(拆遷公告2個月前，領有登記證或登記證明文件或繳納營業稅據者)           |                  |                 |                 |               |

# 安置規劃(一)

## 安置基本原則

先安置後拆遷

分期分區辦理

多元彈性安置

規劃配套措施

## 多元安置方式

有屋有地 承購專案住宅  
承租專案住宅或公共住宅  
協力造屋

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  
承租專案住宅或公共住宅  
協力造屋

無屋無地  
承租專案住宅或公共住宅

## 安置配套措施

中繼住宅

房租津貼

工廠輔導

在地溝通

弱勢照顧

備註：本地區補償與安置應依區段徵收相關法令、臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例等規定，並依本安置規劃訂定安置計畫據以執行。

# 安置規劃(二)

本地區開發前，**必先安置拆遷戶**，而後辦理拆遷及後續工程施工作業。

先安置後拆遷

採**分期分區拆遷安置之施工方式辦理**，第1期拆遷以規劃興建專案住宅及其所需公共設施用地為範圍。

分期分區辦理

多元彈性安置

依據本地區不同權屬狀況及不同資格條件之拆遷戶，**提供多元且彈性的安置方式供選擇**，以全面安置拆遷戶。

規劃配套措施

搭配其他3原則，提供拆遷前、拆遷過程中及拆遷後之配套措施，如：中繼住宅、房租津貼、工廠輔導、在地溝通、弱勢照顧等。

## 減少拆遷對當地居民之衝擊、全面安置拆遷戶

# 安置規劃(三)

是否持有  
房屋



是

是否持有  
土地



是

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

否

有屋無地

承購專案住宅

承租專案住宅  
或公共住宅

否

是否持有  
土地



是

無屋有地

協力造屋

承租專案住宅  
或公共住宅

否

無屋無地

承租專案住宅  
或公共住宅

依據本地區不同權屬狀況及不同資格條件之拆遷戶，提供多元且彈性的安置方式供選擇

# 多元安置(一)承購專案住宅

1.主配 - 合法建物或77.8.1前已存在之違建，每1門牌建物以配售1戶為原則，同1門牌設籍多戶時，符合條件者得申請增配，若1人擁有多門牌建物者，以配售1戶為原則，其餘建物發給安置費用

## 2.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.已獲主配屋主之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**廚房、廁所、獨立出入口**及含1個以上相連的居室及非居室。

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或房屋住宅單位總數。

# 多元安置(二)

## 承租專案住宅或公共住宅

1.基本條件 - 未獲其他安置，但區段徵收拆遷公告日前2個月設籍於本地區且有居住事實，並符合承租資格者，得向本府申請優先承租專案住宅或公共住宅。

2.本市公共住宅承租資格 -

| 身分                                    | 年齡                    | 無自用住宅                        | 家庭年所得限制   |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| 在本市設籍，或在本市就學就業有居住需求或住宅法第4條規範之特殊情形或身分者 | 須年滿20歲(特殊情形或身分者無年齡限制) | 申請人及其配偶、同一戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅 | 低於公告受理申請當年度本市50%分位點家庭之平均所得(105年度為147萬元)且所得總額平均分配全家人口每人每月不超過本市最低生活費標準之3.5倍者(每月53,067元) |

住宅協助資源不重複受領限制

(1)目前並無承租本市出租國宅(不含中繼住宅)、公營住宅或借住平價住宅；承租入住時，不得領有政府各類住宅金錢補貼。

(2)曾入住公營住宅之申請人及其配偶，於租約期滿日或契約終止日後2年內不得申請其他公營(或公共)住宅。



# 多元安置(三)協力造屋

## 適用原則

- 1.現住戶有安置需求
- 2.未獲安置或放棄安置
- 3.不易合併配地

## 辦理方式

- 1.區段徵收公告後於本府規定期間內提出申請
- 2.以地主全數可領回之抵價地參與造屋



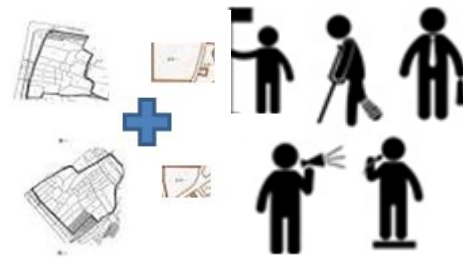
價值不足需找補差價



協力造屋



選擇  
協力造屋街廓



集合多位小地主

# 配套措施：中繼住宅、房租津貼、 工廠輔導、在地溝通、弱勢照顧



## 中繼住宅

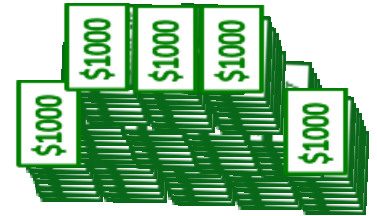
拆遷範圍內，**經本府核准配售專案住宅之拆遷戶**，其等候配售期間，可申請本府提供中繼住宅至專案住宅得供遷入時為止。

拆遷範圍內，**經本府核准配售專案住宅之拆遷戶**，其等候配售期間，由本府按月發給每戶房租津貼至專案住宅得供遷入時為止。

## 房租津貼

## 工廠輔導

1. 規劃**科技產業專用區**，得供工廠土地所有權人選配抵價地。
2. 訂定「**臺北市政府協助社子島地區製造業遷移、安置或轉型升級之輔導小組運作機制**」，提供創業補助、遷移、融資貸款、登記等協助，並輔導業者渡過開發轉型期，勞工提供就業輔導、失業給付以保障其權益。



將持續蒐集意見，強化與在地拆遷戶溝通，使其了解安置規劃內容、拆遷補償及安置相關規劃。

## 在地溝通

## 弱勢照顧

將整合本府社會救助資源、公共住宅租金折扣優惠或減免等措施，提供協助與照顧，以減少本地區開發對弱勢族群的影響。

