

臺北市政府地政局土地開發總隊

「臺北市士林社子島地區區段徵收範圍土地改良物查估作業」

說明會會議紀錄

一、時間、地點及主持人

時間		場次		地點	主持人
109/7/15 (三)	19：00-20：30	1	富洲里 1、14 鄰	坤天亭	林股長資穎
		2	福安里 1、2 鄰	福安區民活動中心	丁科長立雯
109/7/18 (六)	9：30-11：00	3	富洲里 2、3、15 鄰	坤天亭	丁科長立雯
	14：00-15：30	4	福安里 3、4 鄰	福安區民活動中心	丁科長立雯
109/7/22 (三)	19：00-20：30	5	富洲里 4、5 鄰	坤天亭	黃專員佳雯
		6	福安里 5、6 鄰	福安區民活動中心	丁科長立雯
109/7/25 (六)	9：30-11：00	7	福安里 7、8 鄰	福安區民活動中心	丁科長立雯
	14：00-15：30	8	富洲里 6、7 鄰	坤天亭	丁科長立雯
109/7/29 (三)	19：00-20：30	9	富洲里 8、16 鄰	坤天亭	黃專員佳雯
		10	福安里 9、10 鄰	福安區民活動中心	丁科長立雯
109/8/1 (六)	9：30-11：00	11	富洲里 9、10 鄰	中洲區民活動中心	黃專員佳雯
	14：00-15：30	12	福安里 11、12 鄰	福安區民活動中心	黃專員佳雯
109/8/5 (三)	19：00-20：30	13	富洲里 11、12 鄰	中洲區民活動中心	丁科長立雯
109/8/8 (六)	9：30-11：00	14	富洲里 13、17 鄰 及永倫里	中洲區民活動中心	黃專員佳雯
109/8/9 (日)	9：30-11：00	15	富洲里 1~17 鄰 及永倫里	富安國小	黃總隊長群
109/8/15 (六)	9：30-11：00	16	福安里 1~12 鄰	福安國中	黃總隊長群

二、說明事項：

臺北市政府為使士林社子島地區土地改良物所有權人及相關權利人瞭解查估作業流程、查估前、中、後應注意事項及如何保障自身權益等，於查估前先行舉辦16場土地改良物查估作業說明會，並於會上一併說明拆遷安置計畫草案內容；除回復現場民眾所提意見外，針對書面意見亦將於會後摘要並綜整回復後公開上網。

三、影片及簡報：略

四、民眾意見及綜合回復：

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
1. 查估作業及應備文件	1-1	於宣導三摺頁上所列之應備文件是否皆需備齊？所有權人是否均需到場，或僅需推派代表領勘？每1設籍戶是否皆需準備1份資料？	(1) 民眾可參考宣導三摺頁內容，依查估標的類型（登記建物、未登記建物、工廠、商號或農作改良物等），儘可能備齊宣導三摺頁上所載應備文件，並以門牌為單位附繳相關文件，以保障自身權益。 (2) 本次土地改良物查估係針對建物、工廠、商號、農作改良物及墳墓等標的進行查估，上述查估標的之所有權人（事實上處分權人），可推派代表或委由他人（需出具委託書）到場領勘；如民眾非屬上述查估標的之所有權人（事實上處分權人）或於查估標的門牌建物無居住事實者，得免到場領勘。	第3、7、12、13、14場現場陳述意見
	1-2	社子島自59年禁建至今，相關證明文件多數無法請領，是否	因不同證明文件所代表之意義皆不同，故仍請民眾儘可能備齊相關文件，以保障自身權益。	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
1. 查估作業及應備文件	1-2	得以設籍證明代替其餘佐證資料？		
	1-3	早期建造之建物，難以申請用水或用电證明，請問用水或用电證明是否為查估必備資料？	用水或用电證明可作為建物存在年期之佐證資料；如因故無法檢附，可另提供其他資料作為佐證。	
	1-4	為求便民，查估應備文件中之用水或用电證明，可否由機關統一申請？	用水或用电證明，須由民眾自行申請；機關無從代為申請。	
	1-5	查估補償費發放時間。	(1) 依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 23 條規定，合法建築物及農作改良物各項補償費用，應於達成協議日起 1 個月內發放；復依土地徵收條例第 20 條規定，土地改良物徵收補償費用，應於區段徵收公告期滿後 15 日內發給。 (2) 實際發放時間，將由本府另行通知。	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
2. 補償費 計算標準	2-1	若房屋非坐落於第一期拆遷範圍，其拆遷補償費如何計算？	拆遷補償費均依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及其施行細則等相關法令規定計算，不因房屋坐落拆遷範圍期別不同而有所差異。	第6、8、10、11、12、13、14、15場現場陳述意見
	2-2	有關既存違建各層拆除面積超過165平方公尺或第4層樓以上之建物，其拆遷處理費之計算方式，是否為超過上述門檻，即整棟建物以重建價格50%計算，抑或是拆算累計？	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第7條規定，既存違建3層樓以下之各層拆除面積在165平方公尺以內之部分，按合法建築物重建價格70%計算；其單層拆除面積超過165平方公尺之部分及第4層樓以上之拆除面積，按合法建築物重建價格50%計算。亦即，既存違建拆遷處理費之重建單價，係依上開規定拆算計算。	
	2-3	建築改良物查估之物價指數是用今(109)年度或是拆遷補償時之指數？	臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例所定之拆遷補償費或處理費之重建價格，已參考物價指數及市場行情訂定；另上開條例於查估期間如經修訂發布實施，將依修訂後規定辦理。	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
2. 補償費計算標準	2-4	種植農作物的種類依時節而異，其價值也有所不同，請問農作物查估將依何時種植之農作物為補償標準？	農作改良物補償費之計算，係依「臺北市農作改良物徵收補償費查估基準」辦理；至於認定基準時點，係以查估當時種植情形為準。	
	2-5	原先居住的舊有住宅因倒塌或破損，重新建築後要如何計算補償費？如重建後樓層數已與舊有不同，如何計算各樓層補償費？	如係將原建築物全部拆除而重行建築者（新建），或於原建築物增加其面積或高度者（增建），新建或增建部分將以新（增）建年期認定，並依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定辦理。	
	2-6	於 77 年 8 月 1 日至 83 年 12 月 31 日間興建之建物多為鐵皮屋，其重建價格如何認定？	(1) 查 77 年 8 月 1 日至 83 年 12 月 31 日間所建造之鐵皮房屋，係屬「列管違建」，故無從發給拆遷處理費。 (2) 依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 21 條規定，列管違建全拆時，事實上處分權人已自動搬遷者，主管機關應發給自動搬遷行政救濟金 39 萬元。事實上處分權人於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
2. 補償費計算標準	2-6		3 層樓以下各層拆除面積在 165 平方公尺以內部分，應按合法建築物重建價格 20%，加發自動搬遷行政救濟金；「鐵造、鐵皮造」比照加強磚造下級單價計算。	
	2-7	建物興建年期若在 84 年後，無論其建築裝修狀況多好，是否皆無補償費？	84 年後未依相關法令興建之建物，屬「臺北市違章建築處理規則」第 4 條第 1 項所定之新違建，依同規則第 5 條規定，新違建應查報拆除，故無拆遷處理費。	
	2-8	公司行號的補償費如何計算？	<p>(1) 營業補助費依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 13 條第 1 項規定：「建築物作營業使用，在拆遷公告 2 個月前，領有工廠登記證或公司登記證明文件或商業登記證明文件或持有繳納營業稅據正式營業者，得就實際拆除部分之營業面積計算，發給營業補助費。」</p> <p>(2) 如為未經合法設立登記之營利事業或工廠，依前開條例第 17 條規定，</p>	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
2. 補償費計算標準	2-8		<p>視持有相關證明文件之完整性，發給不同比例之遷移費或設備補助費：</p> <p>A. 持有工廠登記證之工廠，其生產項目與工廠登記項目部分相符者，依遷移費及設備補助費總額 80%發給。</p> <p>B. 持有工廠登記證之工廠，其生產項目與工廠登記項目完全不符或未持有工廠登記證之工廠，僅持有最近一期完繳營業稅據者，依遷移費及設備補助費總額 50%發給。</p> <p>C. 未持有公司登記證明文件或商業登記證明文件之營利事業，僅持有最近一期完繳營業稅據者，依遷移費及設備補助費總額 50%發給。</p>	
	2-9	<p>如因子女就學，子女與配偶皆遷出戶籍，目前戶內僅餘本人，人口遷移費是以該戶設籍人數計算或依居住事實人口計算？</p>	<p>依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 12 條規定，人口遷移費之發給，須為「拆遷公告 2 個月前在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口」；倘子女因就學因素遷出，於拆遷公告日 2 個月前遷回原址並有居住事實者，始予以納入計算。</p>	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
2. 補償費 計算標準	2-10	查估時如要求緩查或拒查，是否於全部查估作業結束後，由政府機關自行認定建物價值？	若於 110 年 6 月底現場查估作業完成前仍主張「延緩查估」者，將視為拒查；屆時將依地籍、戶籍及稅籍等相關資料進行查估及外觀測量後，依相關規定計算拆遷補償（處理）費。	
	2-11	房屋如經燒毀，補償費如何認定？	有關建物因火災燒毀應如何補償一事，參依內政部 98 年 12 月 25 日台內訴字第 0980237572 號訴願決定書略以：「……理由三……原處分機關仍應就該地上物殘餘部分為查估，就其殘餘部分發給徵收補償費或救濟金。……由原處分機關重新究明應受補償範圍……」故合法建物或既存違建，如遭遇火災致部分毀損，將就殘餘部分查估後發給拆遷補償（處理）費。	
	2-12	人口遷移費是否有 107 年 6 月 26 日前需設籍之限制。	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 12 條規定，人口遷移費之發給對象，為「拆遷公告日 2 個月前在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口」，故不受 107 年 6 月 26 日前設籍條件之限制。	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
2. 補償費計算標準	2-13	土地改良物為公司或商號時，如經營者非土地所有權人，亦非建物所有權人，可否取得營業補助費？如何接獲相關通知文件？	<p>(1) 依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 13 條第 1 項規定，營業補助費之發給對象，為領有工廠、公司、商業登記證明文件或有營業稅繳納稅據之營業代表（負責）人。</p> <p>(2) 若社子島內公司或商號等登記之稅籍地址與實際營業處所相同，則該公司或商業即可收到查估領勘通知。惟如稅籍地址與實際營業處所不同，則查估人員赴現場進行查估時，該營業處所的相關人員亦將知悉。</p>	黃○華 書面意見
3. 安置	3-1	合法建物屬平房者，其面積約為 20 坪，如於此面積內設置 2 個廁所跟廚房是不合理的，如何能解決增配不公的問題？	<p>(1) 依目前本市士林社子島地區拆遷安置計畫（草案），每 1 供住宅使用之門牌（拆遷公告前 1 年已設立）建物屬合法建物或 83 年 12 月 31 日以前已存在違章建築且被全部拆除者，得由建物所有權人或事實上處分權人向本府申請配售 1 戶專案住宅為原則。本案拆除面積約 20 坪之合法平房建物，原則配售 1 間專案住宅（室內約 28 坪）已屬妥適安置。</p> <p>(2) 安置係考量居民之居住權益，其中配售專案住宅係以低於市場行情之成本價讓售拆遷戶，為避免增加配售之條件過於寬鬆，本府爰透過住宅單位組數、面積級距及設籍總戶數等 3 款</p>	第 3、5、6、9、11、12、13、14、15 場現場陳述意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安 置	3-1		條件之最小值（均須符合）進行專案住宅配售總量控管，以符合公平；又住宅單位係指獨立生活戶家庭生活所需之必要空間，意指有增加配售需求者，其至少需有 1 個以上有別於主要配售戶外之獨立生活戶，故係以上揭 3 款條件來判斷是否為獨立生活戶及有無增配需求，而住宅單位組數僅為其中 1 款條件。	
	3-2	配售專案住宅之費用如何計算？	專案住宅售價應依照房屋建造成本、土地取得地價及貸（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；所稱土地取得地價，指區段徵收後供興建專案住宅之讓售地價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。	
	3-3	請說明如何選配安置街廓。	安置街廓選配係以抽籤方式辦理，配售戶將依序抽出順序籤及分配籤，並依分配籤順序進行選配。	
	3-4	後續如要承購	後續本府將主動函詢全國各家銀行專案	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安置	3-4	專案住宅時，貸款成數有無優惠及是否有其他配套措施？	提供優惠貸款條件並將訊息提供承購戶選擇及參考，另依北投士林科技園區區段徵收案專案住宅配售經驗，依照個人條件及信用狀況最高可全額貸款。	
	3-5	島內戶籍遷移及分戶是否會影響到安置資格？	於 107 年 6 月 26 日後島內遷徙或分戶之住戶，原則上仍以 107 年 6 月 26 日當時之設籍情形，據以作為安置基礎。	
	3-6	專案住宅配售時，如何分配及選擇？是否可和親朋好友一起選擇住在附近或是同棟同樓層？	專案住宅配售係以抽籤方式辦理，配戶將依序抽出順序籤及分配籤，並依分配籤順序進行選配，只要尚未經選配之戶別均可選配；另考量就近照顧之需求，未來將參考北投士林科技園區區段徵收案專案住宅配售經驗，允許合併抽籤選配。	
	3-7	位於第一期拆遷範圍內的拆遷戶，何時能配回專案住宅？	依照目前社子島開發預定期程，預計於 111 年中公告區段徵收，118 年 2 月第一期抵價地點交及 118 年 8 月專案住宅交屋；惟後續開發時程尚受行政審議（環境	
	3-8	抵價地領回的時間點是第幾年？	影響評估審議通過、協議價購、區段徵收公聽會、抵價地比例、範圍及區段徵收計畫書報內政部核定等）及工程作業（第一期地上物拆除、填土整地及專案住宅工程等）期程影響。	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安置	3-9	因長輩過世而減少的戶籍數，是否會影響配售專案住宅之資格？	如於本府核定專案住宅配售資格前死亡絕戶，則該戶籍數無法計入該門牌建物設籍總戶數；如於本府核定專案住宅配售資格後死亡，則由繼承人繼承後續專案住宅配售權利。	
	3-10	請問透天厝與公寓如何認定？	「透天厝」之定義，依一般社會通念，係指門戶獨立、結構為2層樓以上，且各樓層由內部樓梯連通，權屬為相同所有權人所有，並含有1個以上住宅單位之建築物；「公寓」之定義，依公寓大廈管理條例第3條第1項規定，指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。	
	3-11	有關107年6月26日之後遷出及遷入戶口之戶籍認定，及小孩因就學而將戶口遷出後又遷回社子島，是否影響相關配售權益？	經考量合理情形規劃配套措施，已將「107年6月26日後島內遷徙及分戶者，仍依107年6月26日設籍情形計算」及「107年6月26日(含)以前於該門牌設有戶籍，因子女就學國中小遷出，於國中小就學期間，在拆遷公告2個月前已遷回原址者，仍予採認」等2項納入安置計畫。	
	3-12	1個門牌號碼是否有承購1戶主配的資格？	每1供住宅使用之門牌(拆遷公告前1年已設立)建物屬合法建物或83年12月31日以前已存在違章建築且被全部拆除者，得由建物所有權人或事實上處分權	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安置	3-12		人向本府申請配售 1 戶專案住宅為原則 (同 1 人於區內擁有 2 門牌以上供住宅使用之建物者，僅予配售專案住宅 1 戶，其餘每 1 門牌建物發給安置費用新臺幣 90 萬元)。	
	3-13	1 個門牌有多個共有人時，是否需全體共有人簽名才可配售專案住宅？若有部分共有人不同意，是否就只能發放補償金而無法承購專案住宅？	門牌建物為多人共有時，須由全體共有人於規定期限內自行協議承購專案住宅，並載明各共同承購人之持分比例，此協議須全體共有人簽名確認；惟共有人如無法於安置申請期限內達成協議，則發給安置費用新臺幣 90 萬元。	
	3-14	為何設籍條件限制在 107 年 6 月 26 日以前？	本府辦理區段徵收興建之專案住宅，係提供原住戶有實際居住需求者承購(租)，以為妥適安置。因社子島區段徵收尚待環境影響評估通過，且開發範圍、抵價地比例及區段徵收計畫書亦須報請內政部審議核定，區段徵收之時程尚有不確定性，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等情事，致生過度安置疑慮，	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安置	3-14		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，為配售（租）專案住宅之對象。	
	3-15	如共有人間無法協調主增配，如何處理？	共有人間如無法於配售專案住宅申請期限內就配售方式達成協議，將依下列方式處理： (1) 向本府申請協調，本府將提供場地並協助邀集建物共有人到場協調。 (2) 建物共有人如未於本府所定期限內達成協議，亦未主動向本府申請協調或展延期限者，本府將逕依建物所有權人持分比例核發安置費用新臺幣 90 萬元。	
	3-16	合法建物內的住宅單位認定，若為廟宇或是工廠使用，是否需要廚房、廁所功能正常才能認定有居住事實？	住宅單位（功能測試）係與建物是否作住宅使用相關，惟與居住事實認定無涉，並以現場查估認定為準。	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安置	3-17	合法建物之主配或增配的居住事實如何認定？	<p>(1) 依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第10條第1項規定，由本總隊或建管處會同轄區戶政及警察機關進行訪查；但同一門牌設籍戶數未達3戶者，以戶籍資料及相關身分證明為認定依據，得免進行訪查。</p> <p>(2) 另居住事實認定標準，會依戶籍資料並參考居住現況、居住條件等足堪認定有居住事實之客觀條件進行判斷。</p>	
	3-18	房屋倒塌能否承購專案住宅？	倒塌之建物如有門牌，待查估成果確認是否為可配售專案住宅之標的；如無門牌，則視為雜項工作物處理。	
	3-19	建物現況與84年航空影像有重疊之部分，是否計入安置面積？	83年12月31日以前已存在之建物，如經查現況已有修建或改建（即於原建築面積範圍內仍存有部分舊結構）者，以查估現況實測面積與84年1月航照圖顯影面積套疊分析，並以查估現況實測面積為主，與84年1月航照圖顯影面積重疊部分，將採認列入安置面積計算。	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安置	3-20	第2期及第3期拆遷範圍之房屋津貼發放措施為何？	為減少開發對當地拆遷戶之衝擊，擬辦區段徵收規則分兩期辦理拆遷及工程施工，於第1期範圍內興建專案住宅，俟全區拆遷戶入住專案住宅後，賡續辦理第2期範圍拆遷。其中，針對經本府核准配售（租）專案住宅之第1期拆遷範圍居民，於搬遷之日起，每1配售（租）戶發給每月2至3萬元房租津貼至專案住宅交屋之日止；至第2期拆遷範圍內經本府核定配售（租）專案住宅之拆遷戶，將於確定入住專案住宅後才會進行第2期拆遷範圍內之拆遷作業，故無發放房租津貼；另目前並無第3期拆遷範圍之規劃。	
	3-21	工廠設備遷移找不到合適地點，無法再營業。	(1) 有關社子島區內工廠安置部分，本府業於社子島細部計畫劃設16.61公頃之科技產業專用區，該科技產業專用區比照本市土地使用分區管制自治條例第三種工業區規定，並允許一般事務所及職業事務所使用，可供未來開發後有意願持續於社子島經營之工廠業者使用。未來社子島既有工廠業者，有土地產權者得透過參與區段徵收選配科技產業專用區方式繼續經營；另針對無土地產權者，本府業擇定街廓編號H1、H2等2處科技產業專用區，規劃以標租或標售方式，供工廠業者使用。	高○長 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安置	3-21		<p>(2) 另本府業將科技產業專用區之 H2、H4 街廓納入第一期拆遷及工程施作範圍，未來開發後，將可提供現有工廠業者搬遷使用，降低對現有業者之衝擊。</p> <p>(3) 另本府產業發展局自 109 年起啟動「未登記工廠諮詢輔導計畫」，依個別工廠發展需求、產業特性及財務可行性等，以單一窗口專案輔導方式(專線電話：0800-668-208)，提供所需服務，包括協助媒合社子島地區未登記工廠至現有合法工業用地，歡迎業者洽詢以提供協助。</p>	
	3-22	<p>有關配售專案住宅，如該門牌建物內設籍戶有一戶多人情形，因結婚生子而遷入戶內之人口，是否不受 107 年 6 月 26 日及公告前 2 個月的限制？</p>	<p>凡因結婚或出生而在該門牌建物設有戶籍者，其配售專案住宅之條件不受 107 年 6 月 26 日(含)以前須設有戶籍之設籍條件限制；惟仍應持續設籍至拆遷公告日且有居住事實。</p>	<p>李○佩 書面意見</p>

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安 置	3-23	延平北路九段○巷○號透天厝，原址於 109 年 4 月份增設 2 樓門牌，其安置條件如何認定？	透天厝係指門戶獨立、結構為 2 層樓以上，且各樓層由內部樓梯連通，權屬為相同所有權人所有，並含有 1 個以上住宅單位之建築物。至於建築物型態是否屬透天厝，因涉事實上之認定，仍應以後續查估結果為準。	邱○松 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安置	3-24	<p>本人因子女就學問題，於 100 年 4 月間將戶籍遷出於社子島外；期間因社子島安置規定改為「於國中小就學期間，在拆遷公告 2 個月前已遷回原址者仍予採認」，然而於 109 年 6 月 5 日前，曾請教社子島專案工作站駐點人員，皆告知未於 107 年 6 月 26 日前遷回原籍，無法符合安置規定，故未再特別請假至戶政事務所辦理遷回。現雖孩子就讀高二才遷回社子島戶籍，仍懇求再放寬認定為：「107 年 6 月 26 日(含)以前於該門牌設有戶籍，因子女就學國中小遷出在拆遷公告 2 個月前已遷回原址者，仍予採認。」</p>	<p>(1) 考量實際居住社子島的在地居民，為尋求島外更好的教學資源而暫時將戶籍遷至就讀學區內尚，屬合情合理，爰將「107 年 6 月 26 日以前曾設籍於社子島，惟因子女就學國中以下學籍需要遷出，於國中以下學籍就學期間，在拆遷公告 2 個月前遷回原址者，納入採認計算」之配套措施納入安置計畫草案。</p> <p>(2) 安置旨在照顧及保障有「實際居住事實」之原住戶，因就讀高中以上學籍並無學區限制，居民無須被迫選擇遷徙戶籍，故不宜再調整；又實際居住社子島而僅因就學而暫時遷出之原住戶，理應於取得學籍後將戶籍遷回實際居住之戶籍內，方符合戶籍法規定及精神。另如未就遷回之學籍年齡作限制，則將出現已距國中畢業逾數年之遷出島外者，以就學理由遷回戶籍之不合理情形。</p>	張○君 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安置	3-25	第一期拆遷範圍內之拆遷戶，其合法建物之租金補償如何計算？	為減少開發對當地拆遷戶之衝擊，本擬辦區段徵收案規劃採分期分區辦理拆遷及工程施工，第 1 期拆遷範圍係以興建專案住宅及必要公共設施為劃設依據，該範圍內因配合工程施工而先行配合搬遷之拆遷戶，如經本府核准配售或承租專案住宅者，其等候配售或承租期間，由本府按月發給每戶新臺幣 2 萬至 3 萬元房租津貼至通知專案住宅交屋之日止，發給之標準（草案）如下： (1) 人口數 1-2 人：2 萬元 (2) 人口數 3-4 人：2.5 萬元 (3) 人口數 5-6 人：2.8 萬元 (4) 人口數 7 人以上：3 萬元	彭○熾 書面意見
	3-26	「設籍於 A、實際居住於 B」情形之安置和增配資格準則。	按相關戶籍法令規定，在同一戶籍管轄區域內變更住址，仍應為住址變更之登記，係屬中華民國人民之義務；又我國之遷徙登記係以居住事實為基礎，並以人籍合一為原則，故設籍與實際居住門牌地址不符者，原則不符同一門牌建物設有戶籍及居住事實之認定條件。	楊○聰 書面意見
	3-27	專案住宅每戶面積為多少？	專案住宅各戶面積目前暫規劃為每戶室內 28 坪（不含陽台）。	魏○炳 書面意見
	3-28	合法建物除主配外，其餘共有人申請增配時，有無設籍之限制？	增加配售專案住宅之共有人除為該門牌已獲配售主配申請人之三親等血親或二親等姻親外，其餘增配申請人均應符合設籍條件限制。至於配售總戶數，則為住宅單位組數、面積級距及設籍總戶數等 3 款條件之最小值。	魏○炳 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
3. 安置	3-29	設籍於不存在之門牌，是否可配售(租)專案住宅?該建物目前訴訟中，是否可提出安置申請?	<p>(1) 依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 4 條規定及臺北市 100 年 10 月 17 日府工園字第 10030315200 號解釋令，「建築物」係以拆遷公告日前 1 年於該建物設有門牌為限(其後門牌若有分編、增編者，仍以原有門牌辦理)，故本府係以符合上揭規定之門牌建物為安置基本單位，無門牌建物原則係採歸戶於鄰近其他門牌建物併同申請安置及併計安置條件。另因民國 87 年以前並無規定需要門牌編釘資料始可辦理戶籍遷徙登記，造成有戶籍資料卻無門牌編釘資料之情形發生，針對此部分，如查明屬實，原則從寬採認。</p> <p>(2) 至於權屬訴訟中之門牌建物，因屬產權未定，尚無法確認所有權人或事實上處分權人，即無法確定安置對象；如確屬訴訟案件，屆時得先向本府申請安置資格保留，俟法院判決確定後，檢具相關證明文件通知本府憑辦安置審查。</p>	王○麗 書面意見
	3-30	鐵皮屋有 2 層樓且內有房間及樓梯等，屬於透天厝嗎?	透天厝係指門戶獨立、結構為 2 層樓以上，且各樓層由內部樓梯連通，權屬為相同所有權人所有，並含有 1 個以上住宅單位之建築物。至於建築物型態是否屬透天厝，因涉事實上之認定，仍應以後續查估結果為準。	陳○仁 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
4. 區段徵收及都市計畫相關	3-31	主配戶籍不受 107年6月26日 之限制，既然已 經有2個住宅單 位，增配1戶， 又需2個戶籍， 應放寬1個戶 籍。	因專案住宅公共資源有限，為達成妥善 安置及過度安置間之衡平性，以及合理 分配並符合公平原則，故須規範全區一 致性之配售條件，以各門牌建物面積級 距、符合設籍條件之戶籍數及住宅單位 數取最小值作為專案住宅可配售數量。	郭○祥 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
4. 區段徵收及都市計畫相關	4-1	人口遷移費及營業補助費，依規定應於拆遷公告前2個月符合相關條件。請問拆遷公告時間是否確定？現在提供戶籍資料之用意為何？	(1) 依照社子島開發預定期程，預計於111年中公告區段徵收；惟開發時程尚受行政審議（環境影響評估審議通過、協議價購、區段徵收公聽會、抵價地比例、範圍及區段徵收計畫書報內政部核定等）及工程作業（第1期地上物拆除、填土整地及專案住宅工成等）期程影響。 (2) 目前蒐集戶籍資料將作為居住事實認定之參考。	第3、8、15、16場言詞陳述意見
	4-2	安置計畫聽證程序已完成，後續還有哪些方式可反映安置計畫不足的地方並重新進行討論？	目前社子島居民仍可透過駐點工作站、電話或查估作業時反映相關安置意見，本府將滾動式檢討修正社子島拆遷安置計畫（草案）內容，以保障社子島居民之居住權益。	
	4-3	查估作業費用是否納入開發成本。	依據土地徵收條例暨其施行細則規定，開發總費用包含各項補償費及遷移費、公共設施費用、土地整理費用及貸款利息等；其中「土地整理費用」，係指依其他規定應發給之獎勵金、救濟金、補助費、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之行政作業費用，爰查估作業費用亦應納入開發總費用計入開發成本。	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
4. 區段徵收及都市計畫相關	4-4	區段徵收是否符合公益性及必要性。	本府為兼顧社子島地區「居民生命財產安全」、「改善窳陋環境」、「增進社會公益」、「所有權人公平性」、「落實居民安置」等目標，經本府審慎評估一般徵收、區段徵收、市地重劃、都市更新、開發許可及原地改建等開發方式後，「區段徵收」實為最適宜之整體開發方式；並業經內政部 107 年 6 月 13 日決定具有公益性及必要性，且同意朝區段徵收方式執行。後續俟本府函報內政部核定區段徵收計畫時，該部土地徵收審議小組亦將嚴格審議本案之公益性及必要性。	
	4-5	區段徵收是否為社子島唯一開發方式。	(1) 查社子島地區於民國 59 年因大臺北防洪計畫未定，列為限制發展地區，現行防洪標準為 20 年防洪頻率，不同於大臺北地區之 200 年防洪保護標準，經社子島居民於民國 70 年代走上街頭抗爭，爭取社子島納入 200 年防洪保護標準，直至民國 99 年行政院核定社子島防洪計畫後確定將社子島納入，基隆河側須退縮 80-130 公尺，淡水河側須退縮 30 公尺，始得以 200 年保護標準進行設計。故為取得上述退縮通洪空間並兼顧各地主財產權益，於民國 82 年迄今皆規定採取全區區段徵收開發；此外，採	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
4. 區段徵收及都市計畫相關	4-5		<p>取區段徵收開發社子島，除較一般徵收公平外，相較於市地重劃，以區段徵收方式辦理，得由本府訂定安置計畫，協助社子島現有 1.2 萬居民安置，降低開發對於當地現住戶之影響。</p> <p>(2) 有關部分民眾陳情希望原有聚落不參與區段徵收一節，考量聚落保留仍需考量土地及建築物所有權人意願，本府前於 108 年 7 月參考內政部審議通過社子島主要計畫之建議，公布「臺北市士林社子島地區依內政部『都市計畫整體開發地區處理方案』剔除區段徵收範圍申請作業計畫」，開放社子島土地所有權人申請剔除區段徵收並由本府據以檢討細部計畫，爰 109 年 4 月 26 日本市都市計畫委員會審議修正通過之細部計畫業依照地方居民意願劃設 4 處再發展區，後續由該區地主自行整合開發。</p>	
	4-6	<p>請市長、都發局說明都市計畫相關問題：</p> <p>(1) 社子島都市計畫為何沒規劃捷運或</p>	<p>(1) 有關輕軌運輸於都市計畫之規劃部分，查本府業於「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」針對大眾運輸路廊及場站之留設預為考量，未來將以社子大橋及福國路延伸段作為社子島內大眾運輸及聯外（包含北投地</p>	王○煌 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
4. 區段徵收及都市計畫相關	4-6	<p>輕軌。</p> <p>(2) 都發局從未在社子島舉辦都市計畫說明會。</p> <p>(3) 容積率太低。4,300 公頃只規劃可容納 3 萬居住人口不合理。</p>	<p>區、北投士林科技園區) 幹道。</p> <p>(2) 有關社子島地區都市計畫說明會部分，查本府於辦理「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」及「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」草案擬定作業時，業依都市計畫法第 19 條規定，於 105 年 6 月 17 日辦理公告公開展覽 30 天，於公開展覽前主動以掛號信方式通知計畫範圍內 7,694 位所有權人，並於 105 年 6 月 28 日、7 月 5 日分別於本市士林區富安國民小學及福安國民中學召開 2 場公告公開展覽說明會說明都市計畫草案內容(2 場共計 470 人與會)。</p> <p>(3) 有關社子島地區容積率太低一節，說明如下：</p> <p>A. 社子島地區於民國 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；後經地區民眾反應容積率過低，而未發布細部計畫。</p> <p>B. 民國 87 年都市計畫公展時，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</p>	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
4. 區段徵收及都市計畫相關	4-6		<p>提升至 160%，考量通風、日照及採光等生活條件，容積率 160%之住宅區將可塑造最優質的居住環境，並透過都市設計審議，規範植栽及人行空間串聯，提升整體環境價值，該細部計畫於民國 91 年經本市市都委會審議通過。</p> <p>C. 本次 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 91 年通過之容積總量（274 萬平房公尺）下進行規劃調整，經參酌基隆河沿岸整體開發地區之使用強度，社子島都市計畫規劃之使用分區及使用強度尚屬合宜。</p> <p>(4) 有關社子島地區計畫人口一節，說明如下：</p> <p>A. 查本府 82 年公告之「擬（修）訂社子島地區主要計畫案」，預計於社子島容納人口 16,000 人，並據以擬定細部計畫。然基於防洪限制所訂之低密度使用發展方向，未符地區民意，地方居民陳情細部計畫暫緩公告，致使社子島開發計畫停滯。</p> <p>B. 本府於 100 年公告之「變更臺北</p>	

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
4. 區段徵收及都市計畫相關	4-6		<p>市士林社子島地區主要計畫案」計畫，經綜合考量本市區域發展角色、本市及區域未來人口成長趨勢，並兼顧區域防洪安全、計畫可行及民眾權益等面向，計畫人口為 32,000 人。</p> <p>C. 為維護相關土地所有權人開發權益，本市都市計畫委員會 105 年通過修正主要計畫仍維持計畫人口 32,000 人，後經內政部都市計畫委員會組成專案小組，建議本府酌減計畫人口，故 107 年 6 月 26 日經內政部都委會第 925 次會議審議修正通過之主要計畫，計畫人口調降為 30,000 人。</p>	
	4-7	懇請將抵價地發還比例提高至 50%，僅發還 40% 太嚴苛。	<p>依據土地徵收條例第 39 條第 2 項規定：「抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%。」考量本地區公共設施用地及安置原住戶土地所需面積，以及依法應償還之開發總費用（含補償費、工程費、利息等支出），目前預計發還土地所有權人之抵價地總面積以徵收總面積 40% 計算，惟仍應以內政部核定之抵價地發還比例為準。</p>	陳○盆 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
5. 資料查詢及更改通訊地址	5-1	因原戶籍地址改建(臺北市士林區○街○號○樓)，故資料請改寄至通訊地址(臺北市○區○路○號○樓)。	皆已依民眾需求回復或修正。	陳○吾 書面意見
	5-2	更改公文寄件地址為臺北市士林區○路○段○巷○號。		郭○生 書面意見
	5-3	我已收到說明會通知單，是否可以身分證字號查詢與我本人相關之土地地號？	可致電臺北市政府地政局土地開發總隊或社子島專案工作站，確認民眾於社子島範圍內所有土地地號；如有相關問題，可於週一至週日(國定假日除外)上午9時至下午5時，至社子島專案工作站(地址：臺北市士林區延平北路8段51號)諮詢。	林○卿 書面意見
	5-4	更改公文寄件地址為臺北市○街○號；查估地段：士林區富安段○小段○地號。	皆已依民眾需求回復或修正。	郭○珠 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
5. 資料查詢及更改通訊地址	5-5	原地址因無人可收信，請改公文寄件地址為基隆市中正區○路○巷○號○樓。	皆已依民眾需求回復或修正。	王○玉 書面意見
	5-6	更改公文寄件地址為新北市八里區米倉里渡船頭○號。		謝○○月 書面意見
	5-7	已收到領勘通知並排訂於 109 年 8 月 28 日查估，希望改期。		林○玄 書面意見
	5-8	更改公文寄件地址為臺北市○路○段○號○樓。		薛○旦 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
6. 其他	6-1	請寄送2份農作改良物補償價金表及開始查估之時間表。	因民眾所留資訊無法聯繫，故無法寄送。如有相關問題，可於週一至週日（國定假日除外）上午9時至下午5時，至社子島專案工作站（地址：臺北市士林區延平北路8段51號）諮詢。	宋○展 書面意見
	6-2	工廠土地是媽媽的，地上物是我本人的（未登記，本人繳稅），於94年時曾請律師寫遺囑載明該筆土地及地上物未來媽媽要過戶給我，但區段徵收後稅金怎麼計算？遺產稅有比較便宜嗎？區段徵收後，領回抵價地或補償金，那遺囑仍有用嗎？	<p>(1) 土地及地上房屋辦竣繼承登記後，土地依地政機關所載土地所有權人課徵地價稅，未辦保存登記之建物請檢附相關文件辦理納稅義務人名義變更。</p> <p>(2) 有關區段徵收後地價稅之課徵方式，依土地稅減免規則第17條規定，區段徵收辦理完成後，自完成之日起地價稅減半徵收2年。</p> <p>(3) 有關區段徵收土地增值稅課徵方式，依土地稅法第39條及39條之1規定，被徵收之土地，免徵其土地增值稅；區段徵收之土地，以現金補償其地價者，免徵其土地增值稅。另依平均地權條例第54條第3項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者亦免徵土地增值稅。</p> <p>(4) 至區段徵收契稅之課徵方式，依契稅條例第2條規定，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但</p>	曾○梅 書面意見

類型	項次	民眾意見摘要	綜合回復	備註
6. 其他	6-2		在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅，故徵收非屬契稅課稅範圍。	
	6-3	查估時請發領勘通知予臺北市延平北路九段○巷○號○樓。	查估前將以公文寄發領勘通知予「土地所有權人」、「土地改良物所有權人」、「戶長」或「房屋稅納稅義務人」等相關權利人。如有相關問題可於週一至週日（國定假日除外）上午9時至下午5時，至社子島專案工作站（地址：臺北市士林區延平北路8段51號）諮詢。	邱○松 書面意見
	6-4	能否先行請警察進行居家訪查？	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第10條規定，1門牌設籍戶數3戶以上者，會由需地機關會同轄區戶政及警察機關進行居住事實訪查	楊○聰 書面意見
	6-5	土地徵收說明會是否會另行舉辦？	有關區段徵收實施辦法第2條規定，區段徵收正式作業程序應召開之區段徵收公聽會，本府預計於110年間召開。	黃○華 書面意見
	6-6	請提供說明會簡報下載網址。	各場次說明會簡報資料、照片及相關影片，已全數公開放置於本府地政局土地開發總隊官網（網址： https://tinyurl.com/yxauvgj6 ）及「明日社子島」官網（網址： https://tinyurl.com/yxogblnh ）。	蔣○惠 書面意見

五、出席人次及優先查估意願調查表統計：

16場查估說明會總簽到人數計 1,875 人，優先查估意願調查表計回收計 112 份，各場統計情形如下：

場次	日期	簽到人數	優先查估申請人數	場次	日期	簽到人數	優先查估申請人數
1	7/15(三)	180	7	9	7/29(三)	90	5
2		116	5	10		107	10
3	7/18(六)	116	7	11	8/1(六)	96	12
4		90	11	12		88	6
5	7/22(三)	87	4	13	8/5(三)	118	6
6		69	10	14	8/8(六)	97	1
7	7/25(六)	99	8	15	8/9(日)	214	2
8		79	12	16	8/15(六)	229	6

六、會議結論：

- (一)有關查估作業內容及目前安置計畫修正草案已於說明會上充分說明，簡報資料及照片將陸續公開於本府地政局土地開發總隊官網及「明日社子島」官網。
- (二)民眾現場陳述及書面意見，本府將就回應及處理情形作成會議紀錄公開上網，並將納入後續相關作業參考。
- (三)如仍有查估或安置問題，可於週一至週日（國定假日除外）上午 9 時至下午 5 時，至社子島專案工作站（地址：臺北市士林區延平北路 8 段 51 號）諮詢。
庭譽不動產估價師事務所（富洲里、永倫里）：0906-995-635
天下不動產估價師聯合事務所（福安里）：0905-387-101
土地開發總隊 居民安置諮詢：（02）8780-7056 轉 108、115、120