

109.07-08

社子島

區段徵收拆遷安置(草案)
修正重點

臺北市政府地政局土地開發總隊



Land Development Agency

Department of Land Administration, Taipei City Government

簡報大綱

- 一 區段徵收拆遷補償與安置
- 二 安置計畫(草案)修正歷程
- 三 配售專案住宅原則
- 四 配租專案住宅原則
- 五 配套措施-第1期拆遷戶之房租津貼
- 六 案例說明

區段徵收拆遷補償與安置

補償 保障的是財產權

土地

以下擇一：

- 依市價領地價**現金補償費**
- 依應領地價補償費**折算領抵價地**
- 部分領地價補償費+部分領抵價地

農作物、營利事業、工廠

- 農作改良物補償費
- 營業損失補助費
- 其他遷移及設備補助費

房屋

- 拆遷補償費(處理)費
- 協議價購獎勵金
- 騰空點交獎勵金
- 自動搬遷行政救濟金

人

- 人口遷移費

一 區段徵收拆遷補償與安置

安置 保障的是居住權

目前規劃安置方式如下(擇一)：

配售專案住宅

興建專案住宅並以成本價(土地價格+建物興建成本+利息)配售予符合資格之拆遷戶。

配租專案住宅

未符合配售資格之拆遷戶配租專案住宅，得依拆遷戶身分條件及經濟狀況給予不同租金優惠。

安置街廓

特定區位及既有聚落位置劃設安置街廓，供原合法建物所有權人能就近選配抵價地，自行興建使用。

協力造屋

整合小地主選配指定之抵價地，以土地價值抵付營建成本、執行服務費用，共同參與規劃，合建分屋(須找補差額)。

安置計畫(草案)修正歷程

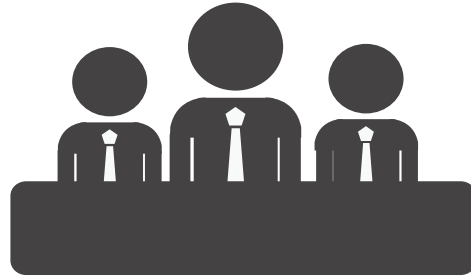
1. 研訂安置計畫(草案) 2. 溝通及蒐集各界意見



108.02.18
聽證前公告版



108.04.13舉行聽證



4,126份書面意見



安置計畫(草案)修正歷程

◆ 108.07.19第1次修正

- ① 建物年期放寬(77年→83年)
- ② 透天厝及三、四合院廚廁可共用
- ③ 1期拆遷戶房租津貼每月2至3萬
- ④ 107.06.26設籍條件限制

◆ 109.06.15第2次修正

- ① 一戶多人
- ② 島內遷徙及分戶
- ③ 就學遷出

3. 修正安置計畫(草案)



4. 持續溝通說明

落實 **妥適安置**
全區 **戶戶安置**



三 配售專案住宅原則



主要配售

誰可以提出申請？

- 建物所有權人或事實上處分權人(須為自然人)

1種人

基本條件？

建物

- 合法建物或83.12.31(含)以前已存在之違建
- 居住使用
- 建物須全部拆除(例外：文化局登錄之歷史建築得免全部拆除)

門牌

- 拆遷公告日前1年設有門牌者，其後分、增編仍以原門牌為準

原則

- 每1門牌建物以配售1戶為原則
- 若1人擁有多個門牌建物，第2個門牌起，每1門牌發給安置費用90萬元

三 配售專案住宅原則



增加配售

因1門牌設籍多戶(人)，額外有安置需求，得申請增加配售

誰可以提出申請？

3種人

最多可以配售幾間？

①

住宅單位

②

面積級距

③

設籍
總戶數

總量管制

主 + 增 配售總戶數為①②③取最小值

三 配售專案住宅原則



增加配售

誰可以提出申請？

須符合設籍條件*

- 主配之三親等內血親或二親等內姻親
- 未獲配售共有人(非主配之三親等內血親或二親等內姻親)

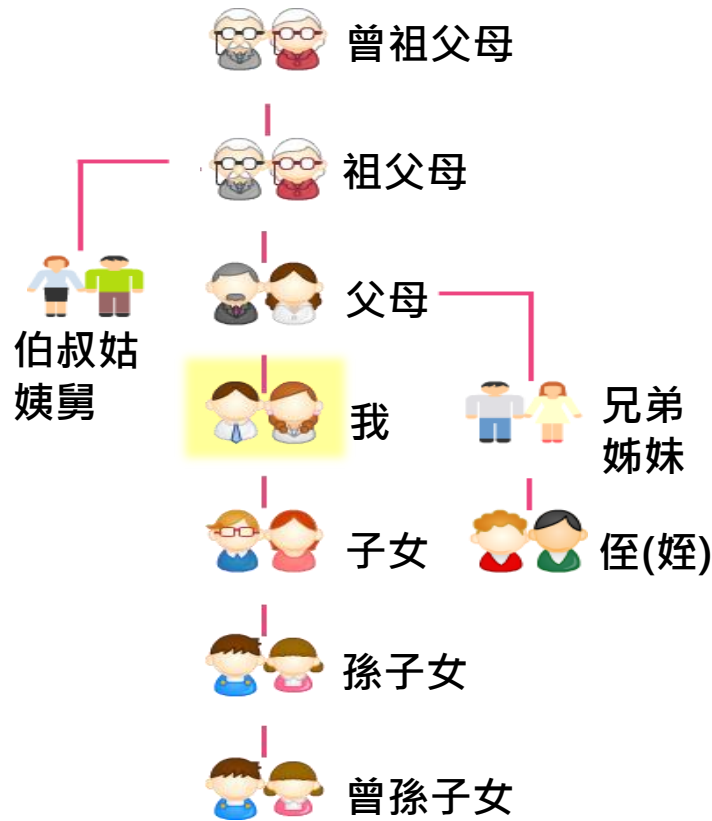
再修正放寬

無須符合設籍條件*

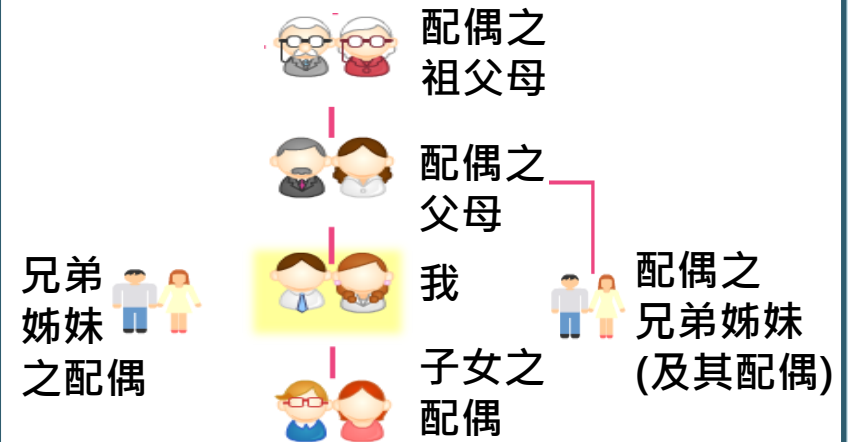
- 未獲配售共有人(為主配之三親等內血親或二親等內姻親)

親等關係說明

三親等內血親



二親等內姻親



「配偶」是民法上的親屬，法定稱謂就是「配偶」，不屬於血親或姻親唷！

* 設籍條件：107.06.26(含)以前於該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

三 配售專案住宅原則



增加配售

因1門牌設籍多戶(人)，額外有安置需求，得申請增加配售

誰可以提出申請？

3種人

最多可以配售幾間？

①

住宅單位

②

面積級距

③

設籍
總戶數

總量管制

主

+

增

配售總戶數為①②③取最小值

三 配售專案住宅原則



增加配售

因1門牌設籍多戶(人)，額外有安置需求，得申請增加配售

①住宅單位

係指獨立生活戶家庭生活所需之必要空間

- 1個以上相連之獨立居室及非居室
- 獨立之廚房、廁所、出入口

住宅單位示意圖



居室



走道



廚房



廁所



出入口

透天厝及三、四合院得共用廚廁

可共用

三 配售專案住宅原則



增加配售

因1門牌設籍多戶(人)，額外有安置需求，得申請增加配售

誰可以提出申請？
3種人

最多可以配售幾間？

①
住宅單位

②
面積級距

③
設籍
總戶數

總量管制

主 + 增 配售總戶數為①②③取最小值

三 配售專案住宅原則



增加配售

因1門牌設籍多戶(人)，額外有安置需求，得申請增加配售

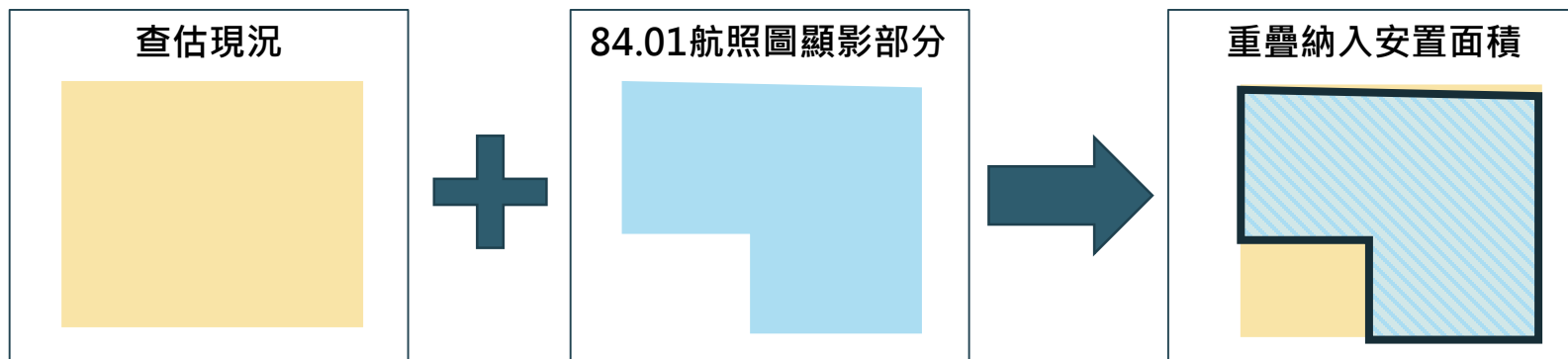
② 面積級距

每66平方公尺(約20坪)
為1級距

建物安置面積認定標準

房屋修建、改建

如建物查估現況已有修建、改建者，比對84.01航照圖顯影面積，並經現場確認，為83.12.31以前已存在之建物者，按**與現況重疊部分**計算安置面積。



三 配售專案住宅原則



增加配售

因1門牌設籍多戶(人)，額外有安置需求，得申請增加配售

誰可以提出申請

3種人

最多可以配售幾間？

①

住宅單位

②

面積級距

③

設籍
總戶數

總量管制

主

+

增

配售總戶數為①②③取最小值

三 配售專案住宅原則



增加配售

因1門牌設籍多戶(人)，額外在安置需求，得申請增加配售

③ 設籍總戶數

107.06.26(含)以前於該門牌建物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

109.06.15修正內容

一戶多人

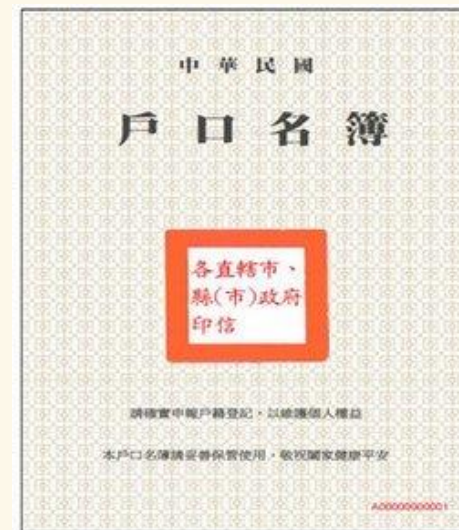
若該戶有多人時，得以**每4人為1戶(四捨五入)**計算設籍戶數

島內遷徙及分戶

107.06.26後島內遷徙及分戶者，仍依**107.06.26時**設籍情形計算

就學遷出

107.06.26(含)以前於該門牌設有戶籍，因子女就學國中以下學籍須遷出，於國中以下學籍就學期間，在**拆遷公告2個月前**已遷回原址者，仍予採認



▲戶口名簿示意圖

※ 不論是共有人或設籍戶，皆須符合設籍條件才會採認戶數及人數的計算

三 配售專案住宅原則



增加配售

誰可以提出申請？

3種人

- 主配之三親等內血親或二親等內姻親，並符合設籍條件
- 未獲配售共有人(非主配之三親等內血親或二親等內姻親)，並符合設籍條件
- 未獲配售共有人(為主配之三親等內血親或二親等內姻親)

最多可以配售幾間？

①住宅單位

- 1個以上相連之獨立居室及非居室
- 獨立之廚房、廁所、出入口(可共用)

②面積級距

每66平方公尺(約20坪)為1級距

③設籍總戶數

- 107.06.26(含)以前於該門牌建物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

總量管制

主

+

增

配售總戶數為①②③取最小值

四 配租專案住宅原則

1.資格 — ①107.06.26(含)以前於本地區門牌建物內設有戶籍且持續設籍至拆遷公告日，並有居住事實。

②未獲其他方式安置者，每1設籍戶得配租1戶(配偶分戶仍以配租1戶為限)

2.租期 — **12年**，租賃期滿如有續租需求，配租資格、租期及租金依臺北市社會住宅出租辦法規定，並優先配租。

3.租金 — 12年租期內依下列身分及所得分別優惠計算：

身分資格		家庭年收入 (綜所稅分位點)	每人每月收入 (最低生活費)	租金優惠
一般拆遷戶		—	—	市價8.5折
符合 本市 社會 住宅 資格	特殊身分拆遷戶	40%以下	1倍以下	市價3折
	◆ 列冊低/中低收入戶 (限申請人本人)		1 ~ 1.5倍以下	市價4折
	◆ 65歲以上老人 ◆ 身心障礙者		1.5 ~ 3.5倍以下	市價5折
其他拆遷戶		50%以下	3.5倍以下	市價6折

五 配套措施-第1期拆遷戶之房租津貼

1.發給對象—經核准配售(租)專案住宅之第1期範圍拆遷戶。

- 2.發給標準—
- ① 以107.06.26(含)以前於該門牌設有戶籍且持續設籍至拆遷公告日，並有居住事實之人口數為發給標準
 - ② 107.06.26後因結婚或出生而在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口，於核准配售或配租時可列入人口數計算，死亡人口則否。
 - ③ 自搬遷之日起至專案住宅交屋之日止，每一配售(租)戶發給房租津貼。

人口數	2人以下	3-4人	5-6人	7人以上
房租津貼 (元/月/戶)	2萬	2.5萬	2.8萬	3萬

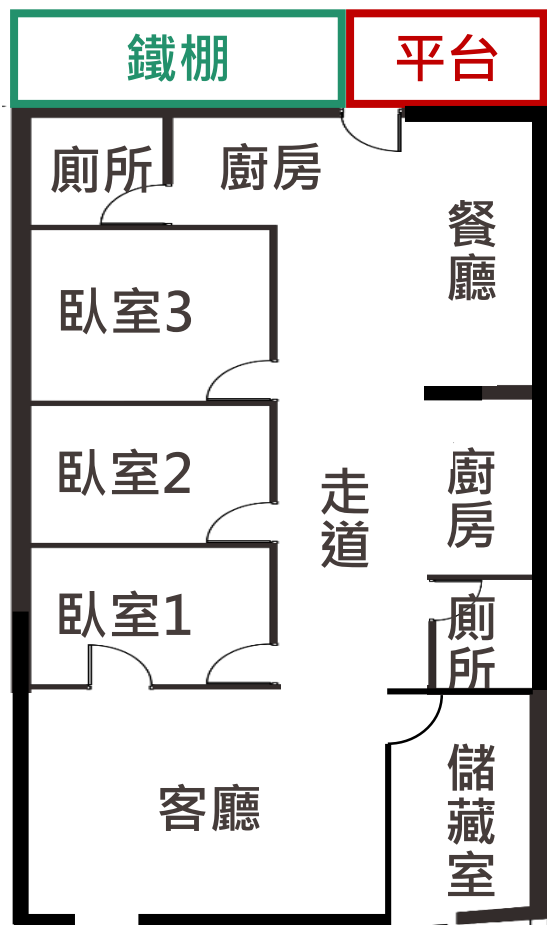
六 案例說明



建物基礎資料

- ◆門牌：延平北路七段〇〇號
- ◆年期：80年1月1日
- ◆型態：1層樓平房(供居住使用)

六 案例說明



 附屬雜項工作物

 84.01.01後增建部分

室內照片



廁所2間



廚房2間



走道



臥室3間

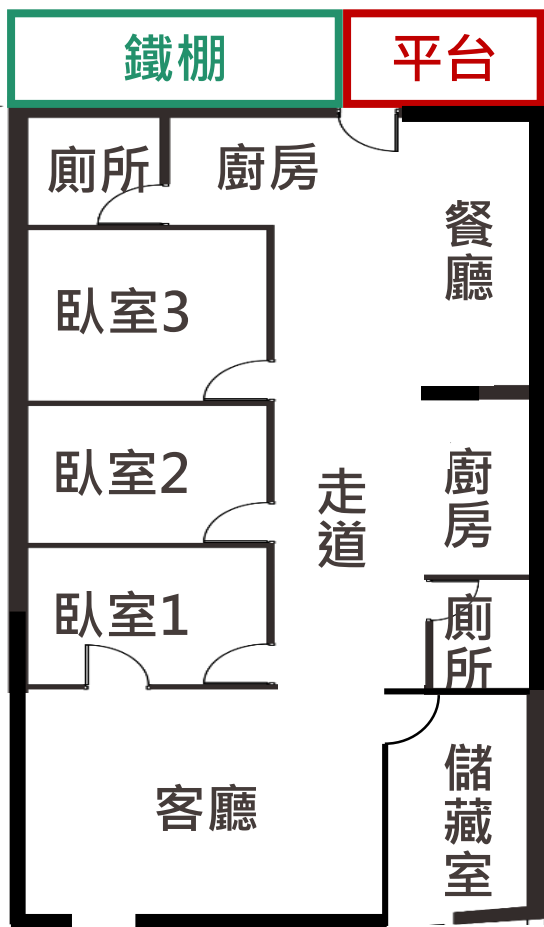


出入口2個

①住宅單位

2組

六 案例說明



 附屬雜項工作物

 84.01.01後增建部分

建物面積

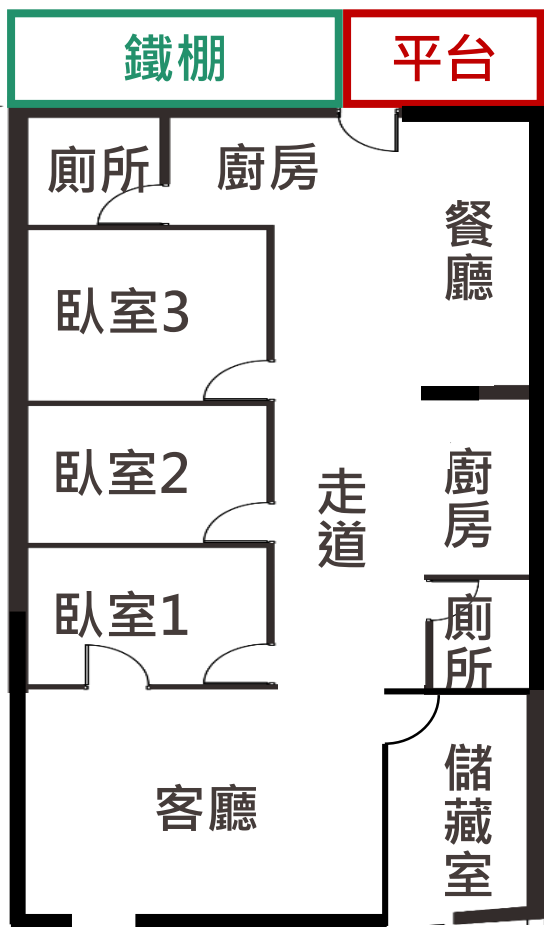
- ◆ 83.12.31以前：150平方公尺(約45坪)
鐵棚：30平方公尺(約9坪)→附屬雜項工作物不納入安置面積
- ◆ 84.01.01以後：
平台：10平方公尺(約3坪)

②面積級距

$$150m^2 \div 66m^2 \approx 2.3, \text{ 無條件進位} = 3$$

3級距

六 案例說明



 附屬雜項工作物

 84.01.01後增建部分

設籍情形

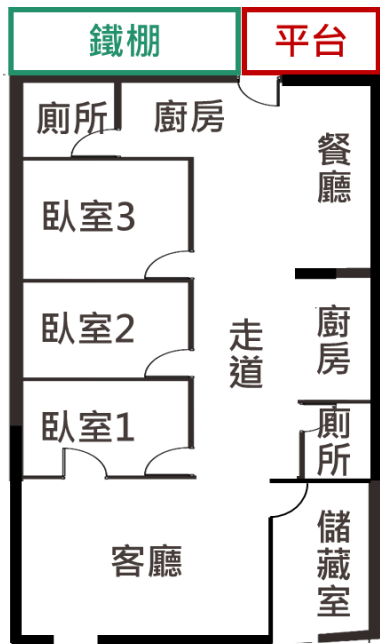
- ◆ A戶(6人)：姑丈、姑姑、不具親屬關係4人
- ◆ B戶(1人)：阿姨

③ 設籍總戶數

- ◆ A戶(6人)：6人 \div 4人=1.5，四捨五入=2
- ◆ B戶(1人)：1人

採認戶數：3戶

六 案例說明



附屬雜項工作物

84.01.01後增建部分

最多可以配售幾間？

①住宅單位

2

②面積級距

3

③設籍總戶數

3

總量管制

主 + 增

配售總戶數為①②③取最小值

安置結果

2戶 (主 1戶 + 增 1戶)

(室內約28坪×2戶=56坪)