

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 優先選配安置街廓原則
- 三 參加協力造屋原則
- 四 配售專案住宅原則
- 五 配租專案住宅原則
- 六 配套措施-第1期拆遷戶之房租津貼
- 七 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

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。

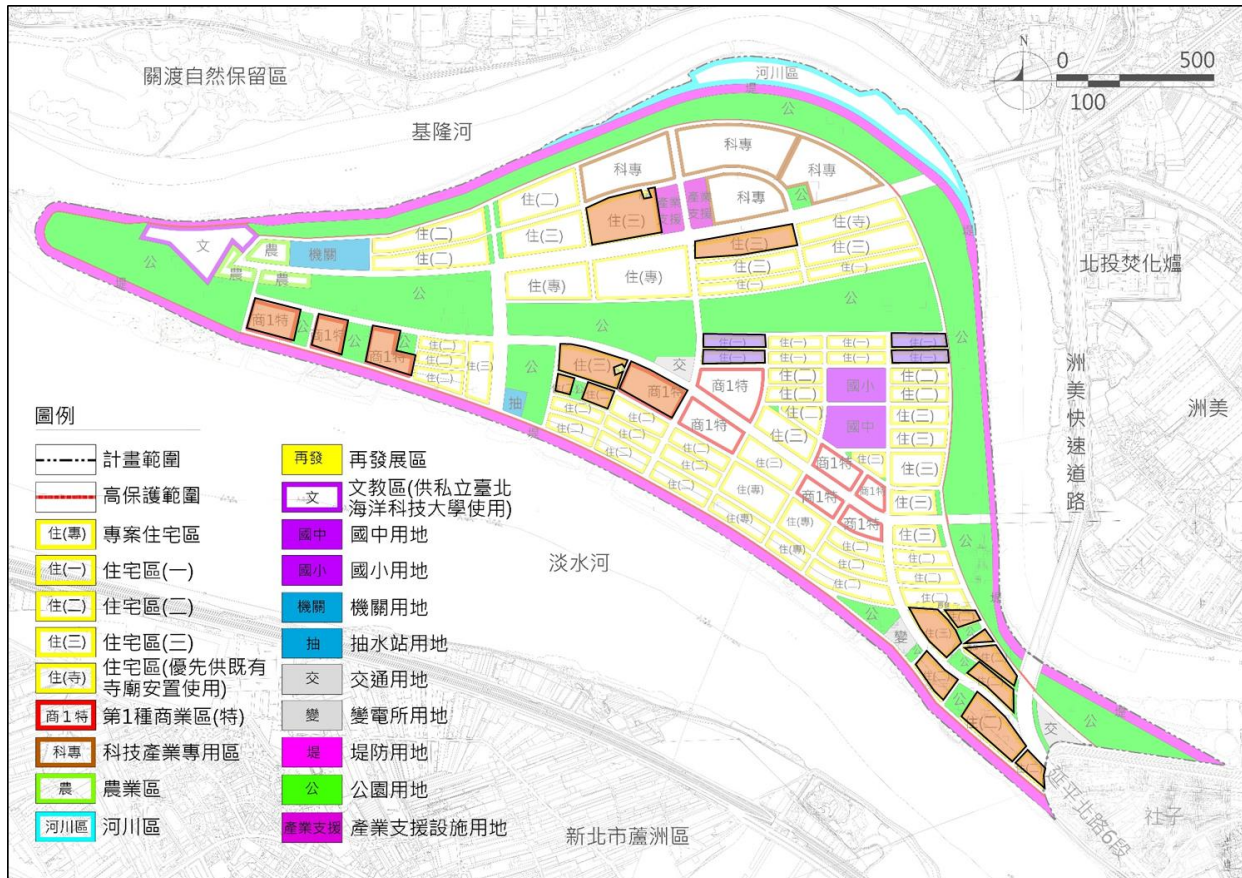
安置街廓

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)。

二 優先選配安置街廓原則



安置街廓

不限原聚落皆可申請
(區內合計4個街廓)



聚落安置街廓

設籍該聚落內才可申請
(區內合計19個街廓)

※如選配聚落安置街廓，門牌建物須在該聚落範圍內

誰可以提出申請？

1種人 合法建物所有權人
基本條件？

4種人之一 須符合 設籍條件

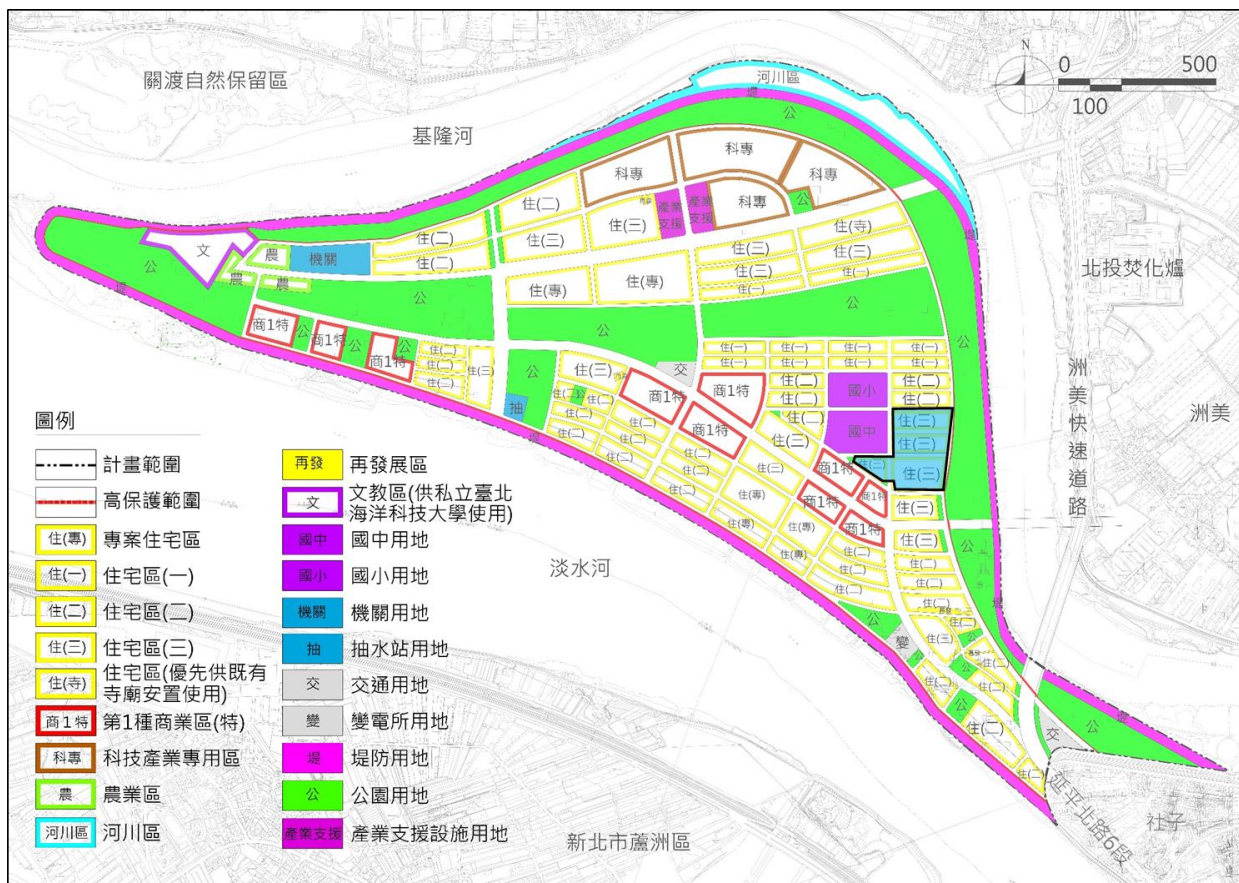
- 合法建物所有權人
- 其配偶
- 其直系血親
- 其二等親內旁系親屬

申請人 須有土地

- 須經核定發給抵價地
- 如建物與其坐落基地非屬同一人所有，申請人應自行協調已核定發給抵價地之土地所有權人

※ 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 參加協力造屋原則



誰可以提出申請？

1種人

有設籍之小地主

基本條件？

須符合
設籍條件

於107.06.26(含)以前於開發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

須有土地

開發區內持有土地面積介於45m²至155m²之小地主 (持有土地須全部參與)

四 配售專案住宅原則



主要配售

誰可以提出申請？

1種人

- 建物所有權人或事實上處分權人(須為自然人)

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

四 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

四 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)

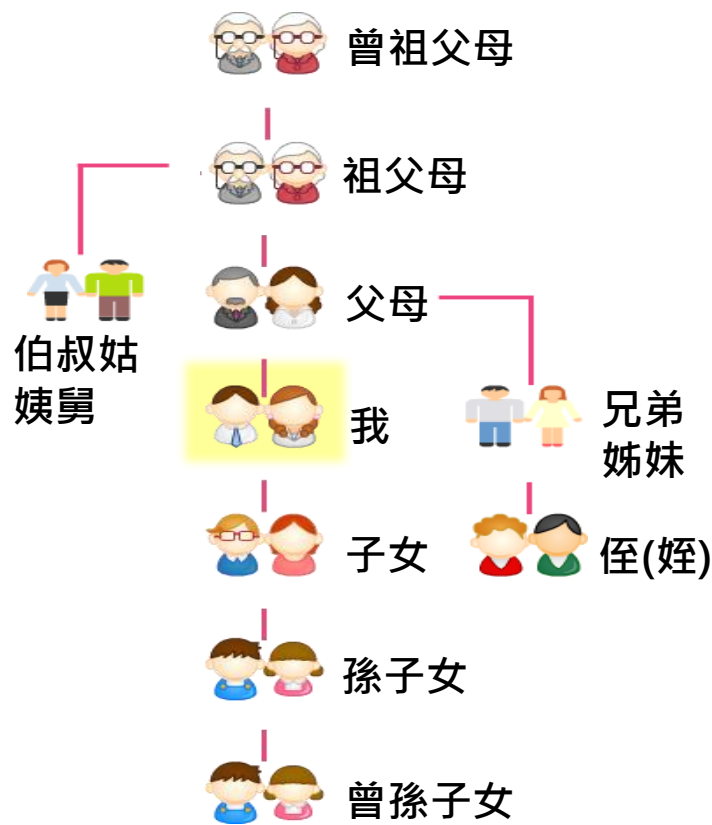
再修正放寬

無須符合設籍條件※

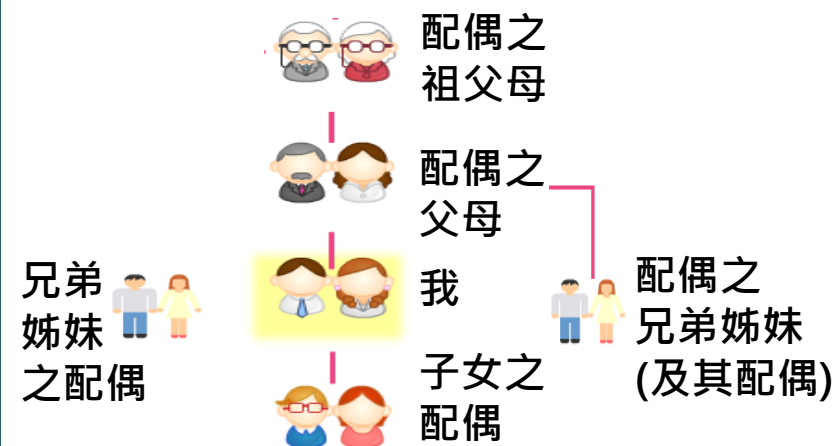
- 未獲配售共有人(為主配之三親等內血親或二親等內姻親)

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

四 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

四 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

四 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

四 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

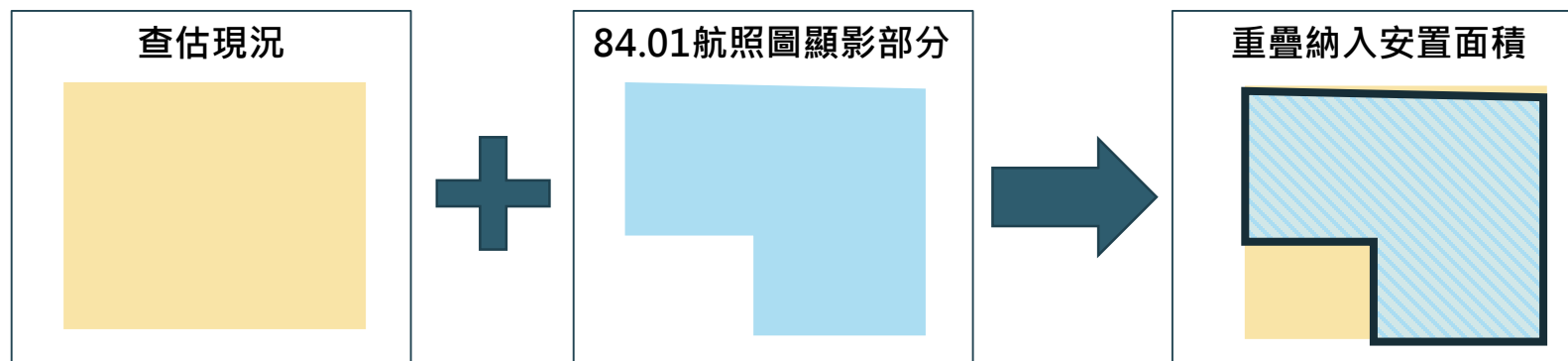
②面積級距

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。



四 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

四 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

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

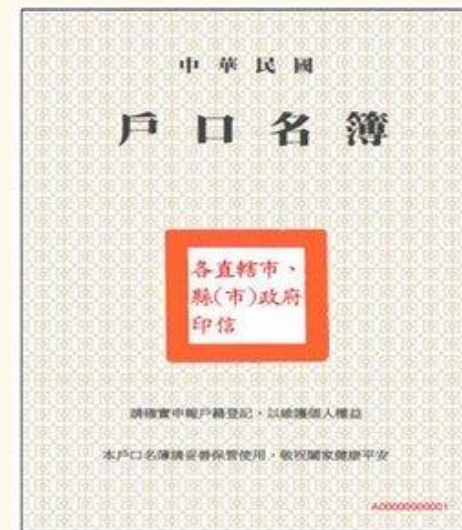
若該戶有多人時，得以**每4人為1戶(四捨五入)**計算設籍戶數

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

四 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

五 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		1.5 ~ 3.5倍以下	市價5折
	◆ 身心障礙者			
其他拆遷戶		50%以下	3.5倍以下	市價6折

六 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。

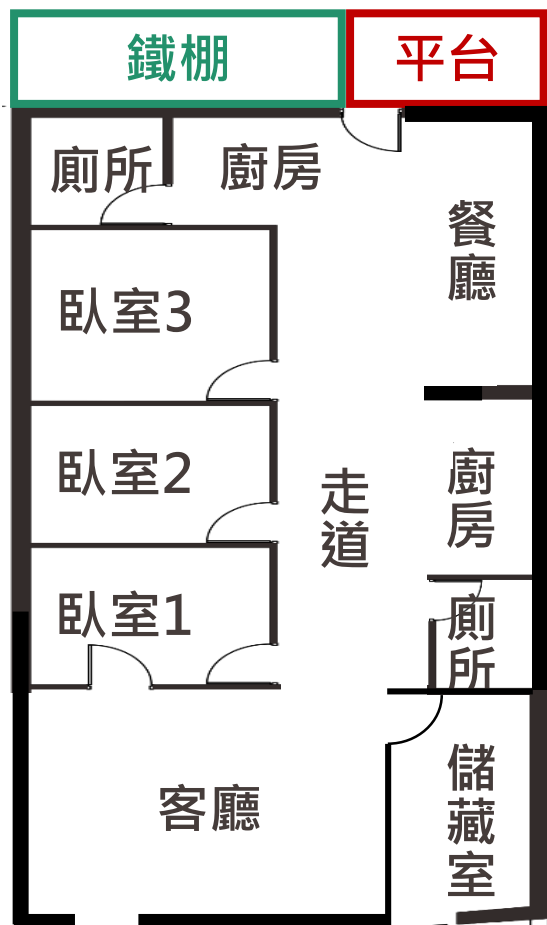
③ 自搬遷之日起至專案住宅交屋之日止，每一配售(租)戶發給房租津貼。

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



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)



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

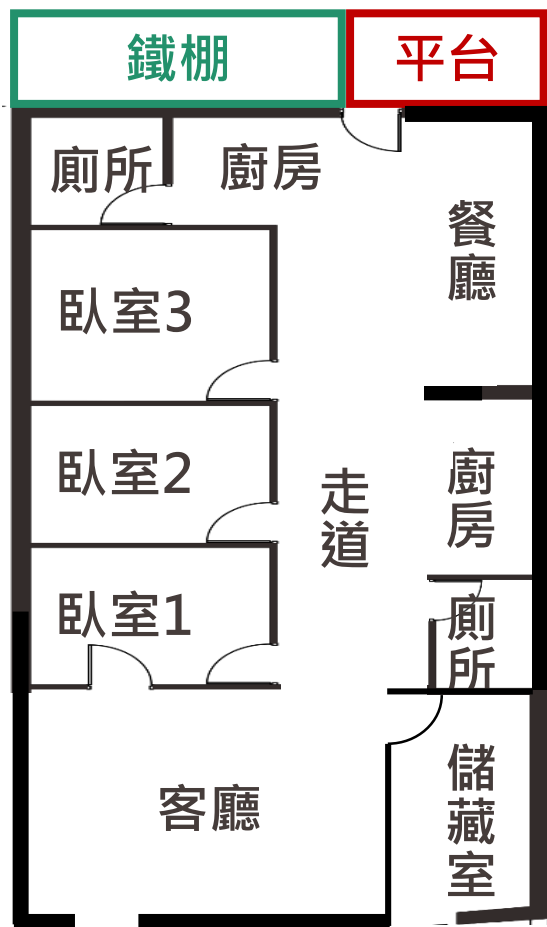


出入口2個

①住宅單位

2組

七 案例說明



 附屬雜項工作物

 84.01.01後增建部分

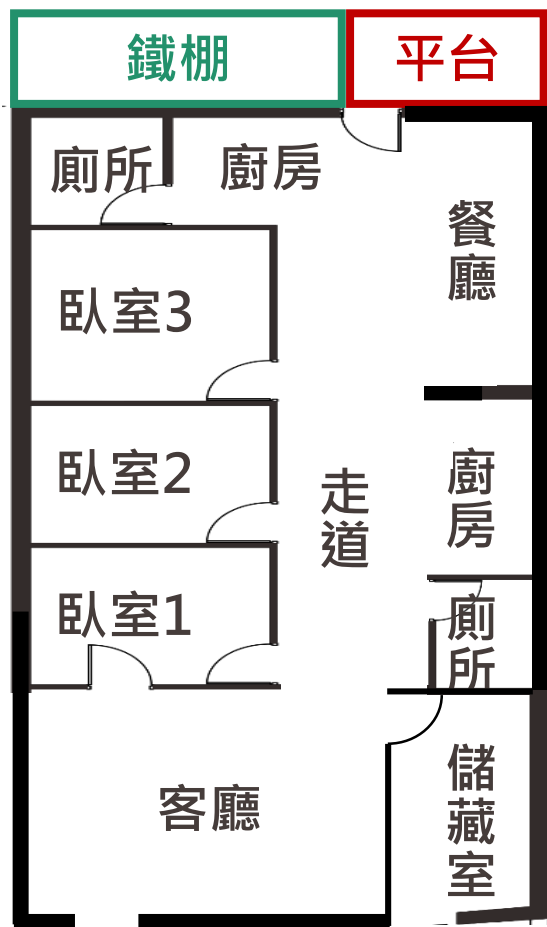
建物面積

- ◆ 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



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

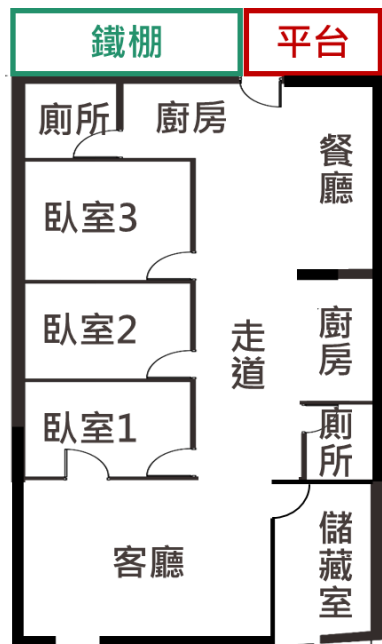
採認戶數：3戶

七 案例說明



延平北路七段

00號



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

配售2戶 (主 1戶 + 增 1戶) + 配租1戶

(室內約28坪×2戶=56坪>拆除面積45坪)