

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

一 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)。

二 安置計畫(草案)修正歷程

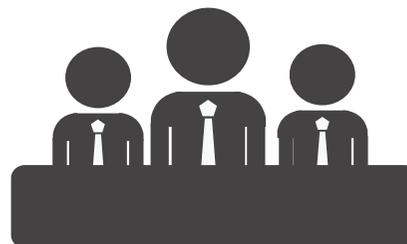
1. 研訂安置計畫(草案) 2. 溝通及蒐集各界意見



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

① 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

② 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)

③ 身分

- 建物所有權人或事實上處分權人
- 須為自然人

④ 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

三 配售專案住宅原則



因1門牌設籍多戶(人)，
額外有安置需求，
得申請增加配售

增加配售

① 身分及設籍

- 主配之三親等內血親或二親等內姻親
- 未獲配售共有人
- 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

再修正放寬

- 共有人具有與主配之三親等內血親或二親等內姻親身分時，不論有無在社子島設戶籍及其設籍時間，均得參與增配

② 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)
- 透天厝及三、四合院及得共用廚廁

③ 面積級距

每66平方公尺(約20坪)
為1級距

④ 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修正放寬

- 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

總量管制

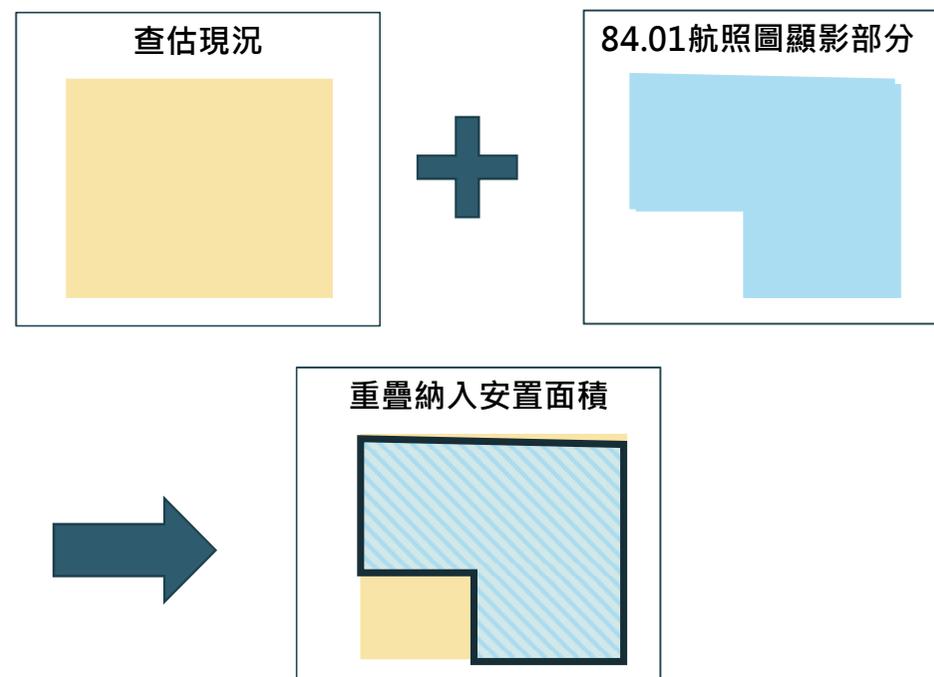
主 + 增 配售總戶數為② ③ ④取最小值

三 配售專案住宅原則

◆ 建物安置面積認定標準

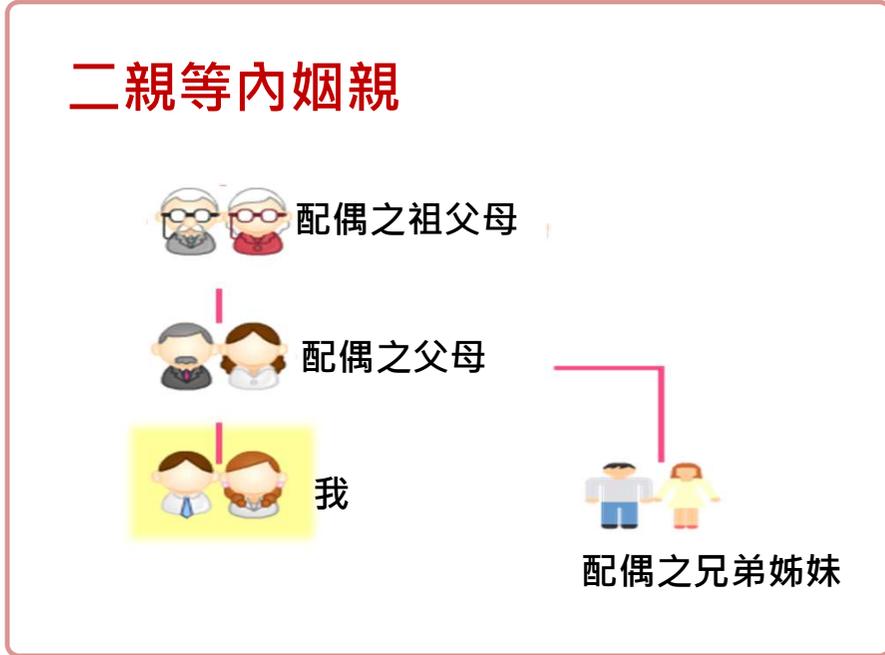
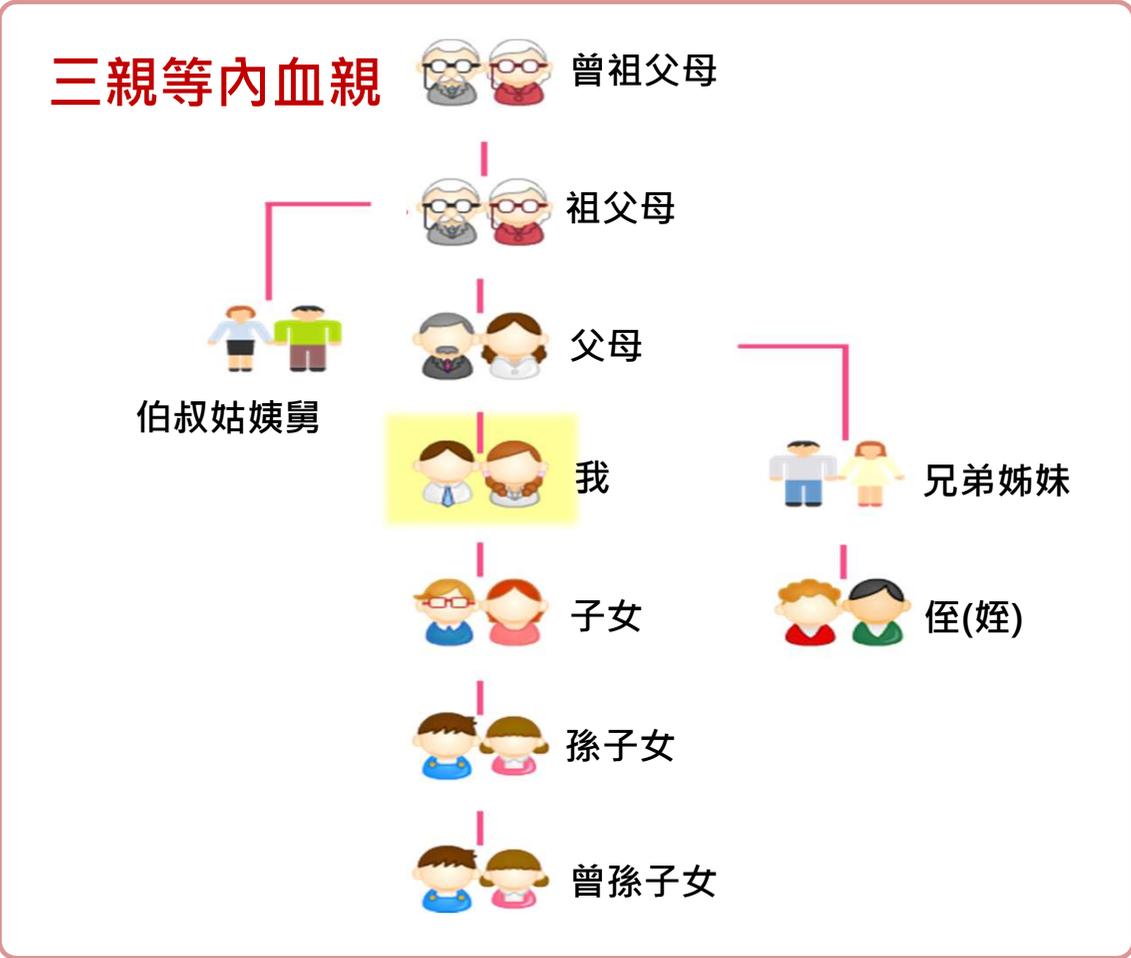
房屋修建、改建

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

◆ 親等關係說明



◆ 「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！

三 配售專案住宅原則

◆住宅單位定義：

係指獨立生活戶家庭生活所需之必要空間

1. 1個以上相連之獨立居室及非居室
→幾間房間及相連空間(如走道)？
2. 有獨立之廚房、廁所等供家庭居住使用
→幾間廚房、廁所？

(三、四合院及透天厝可共用)

3. 有獨立出入口
→可共用



居室



走道



廚房



廁所



出入口

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	1-2人	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 - 一戶多人

◆ 基礎資料 1. 建物：◆ 1層**80.01.01**違建平房

◆ 面積 $150m^2$ (約45坪)

◆ 住宅單位廚房x2、廁所x2、居室及相連之非居室x3、出入口x1(可共用)



2. 戶(人)：107.06.26以前已設籍且持續至拆遷公告日並有居住事實之戶數1戶(9人)

◆ 申請安置評估

安置方式	安置條件	是否符合條件	安置結果
1. 主配	合法建物或 <u>83.12.31(含)以前</u> 違建	✓	主 1戶 增 1戶 (約56坪)
2. 增配	①身分	✓	
	②住宅單位總組數： 2	總量管制 主 + 增 取②③④最小值	
	③面積總級距： 3 ($150m^2 \div 66m^2 \approx 2.3$ ，無條件進位)		
④設籍總戶數： 2 ($9人 \div 4人 = 2.25$ ，四捨五入=2戶)			
		主 + 增 配售總戶數 = ②③④最小值 = 2戶	

六 案例說明 - 就學遷出

◆ 基礎資料



1. 建物：◆ 3層合法透天厝

◆ 面積 $180m^2$ (約54坪)

◆ 住宅單位廚房x2(可共用)、廁所x2(可共用)、居室及相連之非居室x5、出入口x1(可共用)

2. 戶(人)：◆ 107.06.26以前已設籍且持續至拆遷公告日並有居住事實戶數1戶(4人)

◆ 107.06.26以前爸爸、媽媽與小安共1戶(3人)已設籍，因小安就讀國小而於108.02全戶遷出社子島外，並於109.01(就讀國小期間)遷回原址

◆ 申請安置評估

安置方式	安置條件	是否符合條件	安置結果
1. 主配	合法建物或83.12.31(含)以前違建	✓	主 1戶 增 1戶 (約56坪)
2. 增配	①身分	✓	
	②住宅單位總組數：5	總量管制 主 + 增 配售總戶數 = ②③④最小值 = 2戶	
	③面積總級距：3 ($180m^2 \div 66m^2 \approx 2.7$ ，無條件進位)		
④設籍總戶數：2 (小安一家符合條件納入採認計算)			

六 案例說明 - 島內遷徙

◆ 基礎資料 1. 建物：◆ 3層樓82.10.01違建公寓



◆ 面積 $100m^2$ (約30坪)

◆ 住宅單位廚房x1、廁所x1、居室及相連之非居室x2、出入口x1(可共用)

2. 戶(人)：◆ 107.06.26以前已設籍且持續至拆遷公告日並有居住事實戶數2戶(2人+1人)

◆ 107.06.26以前阿明與太太共1戶(2人)已設籍，107.06.26後遷出至社子島內其他門牌

◆ 申請安置評估

安置方式	安置條件	是否符合條件	安置結果
1. 主配	合法建物或83.12.31(含)以前違建	✓	主 1戶 增 0戶 (約28坪)
2. 增配	①身分	✓	
	②住宅單位總組數： 1	總量管制 主 + 增 配售戶數 = ②③④最小值 = 1戶	
	③面積總級距： 2 ($100m^2 \div 66m^2 \approx 1.5$ ，無條件進位)		
④設籍總戶數： 3 (阿明一家依107.06.26時設籍情形計算)			
3. 配租	設籍	✓	租 2戶