

聽證陳述意見書

陳述人（聽證代表）：陳建宏

為「台北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫草案」聽證會議，

依法就草案所定有關「專案住宅承購資格及條件」部分，陳述意見事：

壹、查 貴府就「台北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫草案」

（下稱系爭草案）舉行聽證，乃以採取「全區區段徵收」為前提，而社子島地區居民，或有贊同此一開發方式，但認系爭草案有欠周延及不甚合理之處者，亦有反對此一開發方式，冀以就地改建、市地重劃、公辦都更等方式進行開發者，亦即，居民間就開發方式容有不同意見；又社子島地區居民固推選代表就系爭草案參與聽證會議、以言詞陳述意見，又有以書面陳述意見參與聽證，惟 貴府就社子島地區進行全區區段徵收「是否具有公益性和必要性」，仍應依法認定，不因社子島地區居民參與聽證即可謂居民均肯認本件全區區段徵收乃具有公益性和必要性，亦不因而可認本件全區區段徵收即具有公益性和必要性，合先敘明。

貳、貴府如擬辦理社子島地區區段徵收，應併審酌社子島地區居民因長期禁限建所受之特別犧牲予以補償，始符法制。

參、「公民與政治權利國際公約」及「經濟社會文化權利國際公約」乃最重要之國際人權法典，亦是國際上人權保障體系不可或缺之一環，其內容在闡明人類之基本人權，期使人人於經濟社會文化及公民政治權利上，享有自由及保障。

肆、茲因發言代表係於 108 年 3 月 16 日在 貴府協助召開之「共同委任代理人協調會」中甫經選出，距離聽證會召開之時間不到一個月，時間誠屬倉促，是以謹得依目前所蒐集、較多居民反應之問題，就 貴府所定「台北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫草案」中，有關「專案住宅承購資格及條件」提出意見如后：

一、承購專案住宅之條件資格，應予放寬。

草案第五點（一）規定：「拆遷戶被全部拆除之建築物須為 77 年 8 月 1 日前已存在之違章建築」，應放寬為「83 年 12 月 31 日前已存在之違章建築，即得申請配售專案住宅。83 年 12 月 31 日之後，有屋有地的違建戶，有設籍且長期居住事實（例如 20 年以上），且與依附之合法門牌有三等血親關係或二等姻親關係」者可以申請增加配售。

（一）理由如下：

1、考量前述社子島地區居民因長期禁建所受之特別犧牲，以及區段徵收之被徵收者財產權乃因公益而被迫特別犧牲，故應放寬承購專案住宅之資格條件。

2、民國 59 年經濟部「臺北地區防洪計畫」將社子島列為限制發展區，當下其防洪計畫未定，且細部計畫未完成法定程序，參【購證 1】變更臺北市士林社子島地區主要計畫案，第 3 頁表 1 社子島都市計畫辦理歷程一覽表，隨即倉促啟動禁建至今。因缺乏細部計畫，且無社子島禁建之落日條款。農業社會的磚造房舍使用壽命有限，島民對於房舍相關規定無所適從。

3、「臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則」【購證 2】第二條規定：「該地區所稱『原有建築物』，係以民國 83 年 12 月 31 日以前既已存在之建築物。」又第三條第一項規定：「該地區除適用本市違建查報作業原則外，得作下列臨時

性之加建：（一）原有建築物作住家使用，得以非鋼筋混凝土造構造物加建一層，面積以一六五平方公尺為限，加建後總層數不得超過三層樓，每層高度以三公尺為限，仍均限住家使用。」，亦即，社子島地區居民如有因原有建築物老舊破損、人口自然增加、面積狹窄不敷居住使用之現實狀況、及居住事實需要，可向建築管理處申請許可，在 83 年 12 月 31 日前既已存在的原有建築物為臨時性加建。據此，既肯認基於居住事實之需求，令社子島地區居民得申請在 83 年 12 月 31 日前既已存在之原有建築為臨時性加建，則人民本於此信賴，自會認此前之違章建築乃受法律之保障，又基於全面安置現住戶之目的，是應放寬違章建築認定年限至 83 年 12 月 31 日，肯認此期日前之違章建築均有配售專案住宅之資格。

4、然而上開之「臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則」【購證 2】所訂定之 83 年 12 月 31 日之日期是專為較現代化房舍之垂直向上增蓋一層之臨時性加建的考量；83 年 12 月 31 日之日期並未考量傳統農業社會之三合院建築只能在自有建地之水平方向加建之需求時程。

5、社子島民禁建後之房舍的增建時機主要來自原有房舍年久失修不堪使用及後代結婚生子生活空間不足。但是人民並不能預測以上時程發生時間。
自從 83 年 12 月 31 日至今 108 年共計 25 年期間禁建令仍未解除，【購證 2】所顧慮之「建築物老舊破損、人口自然增加、面積狹窄不敷居住使用之現實狀況」原因仍然存

在，顧見 83 年 12 月 31 日之限制對於社子島禁建區建築物並不合理！若只有限定 83 年 12 月 31 日之前的違建有配售專宅的權利，還是會造成有屋有地長期設籍居住的島民權益再次犧牲受害！

6、日前土開回覆的 77 年 8 月 1 日之前配售戶數 2990，是用 77 年 8 月 1 日前已存在的建物門牌數，去乘以 1.6（參洲美那邊的平均值，一個門牌平均配 1.6 戶）算出來的

A. 可見 77 年 8 月 1 日之前合法建物只有

$$2990/1.6=1868 \text{ 戶}, 1868/4235=44\%;$$

（有屋有地，土開統計值）

B. 77 年 8 月 1 日前之違建有

$$2990-1868=1122 \text{ 戶}, 1122/4235=26\%;$$

（有屋有地，有屋無地，推算值）

C. 77 年 8 月 1 日 - 83 年 12 月 31 日之違建有

$$214 \text{ 戶}, 214/4235=5\%$$

（有屋有地，有屋無地，土開統計值）

D. 83 年 12 月 31 日之後的違建還有

$$4235-2990-214=1031 \text{ 戶}, 25\%$$

（有屋有地，有屋無地，無屋有地，無屋無地，推算值）

7、草案第八點規定：「專案住宅之售價，應當依照房屋建造成本，區段徵收後地價…」，在上述第 6 點第 B 項土

應包含有屋有地、有屋無地共計 1336 住戶，可見其中 **有屋無地** 的住戶並**沒有貢獻**在區段徵收之 60% 公有地的專案住宅地價的成本，**仍可獲得配售資格**；上述第 6 點第 D 項推算之 1031 住戶當中應亦包含有屋有地、有屋無地、無屋有地、無屋無地的住戶，可見 1031 住戶其中 **有屋有地** 的住戶之土地 **有貢獻**在區段徵收之 60% 公有地的專案住宅地價的成本，**卻無法獲得配售資格**，確實有失公允！

8、由於長期禁建令至今未解除，據了解上述第 6 點第 D 項推算之 1031 戶當中，實際尚存世居百年之三合院的家族，在自家三合院建地範圍內的增建（86 年建，有房有地超過 20 年），有設籍且長期居住事實（超過 40 年），且與合法三合院門牌有三等血親關係或二等姻親關係。有貢獻在區段徵收之 60% 公有地的專案住宅地價的成本，卻無法獲得配售資格。上述增建違建應受大法官解釋第 694 號憲法保障個人在社會生活中，維持最低限度之生活水準，所發展而成的基本人權保障【**購證 3**】

9、綜上各點，因此建議 1. 合法住戶應獲得配售專宅最高價格補償。2. 配售專宅違建戶應修正到 83 年 12 月 31 日。3. 「83 年 12 月 31 日之後，有屋有地的違建戶，有設籍且長期居住事實（例如 20 年以上），且與依附之合法門牌有三等血親關係或二等姻親關係」的條件納入配售資格，應該是可以補強 83.12.31 限制的合理方式。（第 9 點戶數需請土開計算）

因此誠盼 貴府如擬辦理社子島地區全區區段徵收，實應正視系爭草案未盡周延、不盡合理之處，並考量社子島地區違章建築形

成之歷史背景因素等情，參酌前述意見，修訂「台北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫」，以妥適安置拆遷戶，並維護拆遷戶之權益，而免拆遷戶再有遭迫遷之情。

謹呈

台北市政府 公鑒

證物名稱及件數

【購證 1】變更臺北市士林社子島地區主要計畫案

【購證 2】臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則。

【購證 3】論大法官解釋中的生存權—從大法官解釋第 694 號出發
<http://www.public.com.tw/epaper/20130116/c.htm>

中華民國 108 年 4 月 13 日

具書人：陳建宏