

臺北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫（草案）摘要說明

草案內容	摘要說明
一、 臺北市政府（以下簡稱本府）為妥適安置臺北市士林社子島地區（以下簡稱本地區）區段徵收拆遷戶，爰依區段徵收實施辦法第 17 條規定訂定本拆遷安置計畫（以下簡稱本計畫）。	明定本拆遷安置計畫訂定目的及依據。
二、 有關本地區拆遷安置事宜，除法令另有規定者外，依本計畫之規定辦理。	明定本計畫適用之次序。
三、 本計畫所稱拆遷戶，指因本地區開發而須全部拆除建築物之所有權人（事實上處分權人）或拆遷公告日 2 個月前設有戶籍且有居住事實者。建築物於部分拆除後，其剩餘部分有結構安全之虞或面積過小而不能為相當使用者，或位於公共設施保留地上者，得以書面向本府申請全部拆除，經本府同意者，亦同。	明定本計畫拆遷戶之定義。
四、 本府為考量本地區拆遷戶之權益及兼顧工程施作與財務之可行性，分二期進行建築物拆遷，並由本府視實際作業需要，劃定及公告第一期、第二期拆遷範圍。	本地區區段徵收案採先安置後拆遷，故分二期進行建築物拆遷。
五、 本地區拆遷戶安置方式，採下列方式擇一辦理，經核定安置方式者，不得變更： （一） 配售專案住宅： 1. 拆遷戶被全部拆除之建築物為合法建築物或民國 77 年 8 月 1 日前已存在之違章建築且於拆遷公告日 2 個月前設有戶籍並有居住事實之自然人，得向本府申請配售本地區興建之專案住宅。民國 77 年 10 月航照圖即有顯影之建築，如建物現況已拆除修建、改建或重建者，亦同，並按與現況重疊部分面積計算安置拆除面積。 2. 本府於本地區專案住宅興建完成後，一次辦理配售作業。第一期拆遷範圍內經本府核准配售專案住宅之拆遷戶，其等候配售專案住宅期間，由本府發給補助房租津貼新臺幣 72 萬元。但自限期拆遷之日起至通知專案住宅交屋之日止，期間逾 3 年者，超過期間按月發給每一核准配售專案住宅之拆遷戶補助房租津貼新臺幣 2 萬元；不足 1 個月，以 1 個月	一、 配售專案住宅： （一） 配售專案住宅之主要目的係為安置拆遷戶居住之用，因此未於該建物設有戶籍且有居住事實者，應無安置之需求。 （二） 另考量本地區長期禁建及當地住戶確有修繕房屋之需求，就修建過半部分從寬認定。 （三） 由於本地區分二期進行建築物拆遷，第二期拆遷範圍之拆遷戶於專案住宅興建完成後再予安置，故無等候期間之問題，因此明定補助房租津貼發放對象僅限定第一期拆遷範圍之拆遷戶。 （四） 拆遷戶為非自然人時，因無居住需求，自毋須配售專案住宅供其居住，故僅發給安置費用，不予配售專案住宅。另拆遷戶為公法人時，更無安置需求，爰亦不發給安置費用。 二、 承租專案住宅： 照顧無力承購或未能符合其他安置方式，但於拆遷公告日 2 個月前設有戶籍且有居住事實之拆遷戶。另因公共資源有限，故規定限制應符合臺北市社會住宅出租辦

計算。

3. 符合本點(一)1. 配售專案住宅資格之拆遷戶，為非自然人或放棄承購專案住宅者，由本府發給安置費用新臺幣 90 萬元。但拆遷戶為公法人時，不予發給。
4. 符合本點(一)1. 配售專案住宅資格之拆遷戶，應於本府規定期間內申請「配售專案住宅」或「領取安置費用」，逾期未申請者，本府逕行發給安置費用。

(二) 承租專案住宅：

未獲其他方式安置者且符合臺北市社會住宅出租辦法資格之拆遷戶，得以每一設籍戶承租專案住宅 1 戶。但配偶分戶者，仍以承租 1 戶為限。

(三) 優先選配安置街廓：

本地區合法建築物被全部拆除之拆遷戶，符合下列各款規定者，得申請優先選配安置街廓：

1. 合法建築物所有權人或其配偶、直系血親或二親等內旁系親屬應於拆遷公告 2 個月前於該合法建築物設有戶籍，且有居住事實者。
2. 合法建築物所有權人於區段徵收範圍內須經核定發給抵價地。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，同意以其應領抵價地權利價值供其安置。

(四) 參加協力造屋：

拆遷戶於拆遷公告日 2 個月前設有戶籍且有居住事實之自然人，並為區內持有土地面積介於 45 平方公尺至 155 平方公尺間(初步預估)之土地所有權人，得以其持有土地核算之抵價地權利價值，合併分配於特定協力造屋街廓，並以部分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。期間由本府籌組專業諮詢團體，協助土地所有權人擇定私部門團隊，由該團隊代為執行規劃、融資、招商等作業。

(五) 發給自動搬遷行政救濟金：

拆除七十七年八月一日至八十三年十二月三十一日違章建築之全部時，事實上處分權人已自動搬遷者，本府應發給自

法資格及夫妻合併計算，以符合公平正義原則。

三、優先選配安置街廓：

參考其他縣市作法新增安置方式，有屋有地或無地之合法建物所有權人可配地自建。

四、參加協力造屋：

市府新創安置方式，以類似合建方式，協助整合小地主自力建屋。

五、發給自動搬遷行政救濟金：

為提高違章建築拆遷戶自動搬遷意願，減少開發阻力並縮短開發期程，故明定自動搬遷行政救濟金之發放對象、標準及金額。

動搬遷行政救濟金 39 萬元。

六、 專案住宅配售原則：

- (一) 符合第五點(一)1. 配售專案住宅資格之拆遷戶，以每一建築物配售專案住宅 1 戶為原則。但拆遷戶於本地區擁有二門牌(棟)以上建築物者，以配售 1 戶專案住宅為原則，其餘建築物以發給安置費用辦理；其為共有者，應由全體共有人於規定期間內自行協調承購人，共同承購時，須載明各共同承購人之持分比例。
- (二) 拆遷戶擁有之建築物供住宅使用並設籍多戶，且符合下列各款條件者，得於本府規定期間內申請增加配售專案住宅：
 1. 須為該建築物未獲配售之他共有人或已獲配售建築物所有權人之三親等內血親或二親等內之姻親。
 2. 須為本地區拆遷公告日 2 個月前於該建築物設有戶籍並有居住事實者。
 3. 申請人居住之建築物須含 1 個以上相連之居室及非居室建築物，有獨立廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入口，可供進出之住宅單位。
- (三) 前款申請增加配售戶數加計原配售戶數之總戶數計算按拆除面積以 66 平方公尺為一級距，每超過 66 平方公尺得申請增加配售 1 戶，餘數不足 66 平方公尺者，以 66 平方公尺計算。但不得超過該建築物所有住宅單位總數及拆遷公告日 2 個月前設籍總戶數。
- (四) 專案住宅配售自完成所有權移轉登記之日起，6 年內除因繼承、強制執行、法院判決確定或其他非因法律行為者外，不得移轉；並於買賣契約授權以預告登記方式辦理，限制期間內，如欲移轉，由市府按原配售價格優先買回。

- 一、興建專案住宅之主要目的，係供區段徵收拆遷戶居住與安置之用，因此以每一建築物配售專案住宅 1 戶為原則。
- 二、為避免擁有二門牌(棟)以上建築物之拆遷戶，因配售多戶專案住宅致影響其他需安置之拆遷戶權益，爰明定以配售 1 戶專案住宅為原則，其餘建築物則發給安置費用，以符合社會救濟及公平原則。
- 三、另考量本地區同一建築物(如三合院、四合院、分棟、同棟但各自具有獨立出入門戶等等)因子孫繁衍分家而設有多戶戶籍情形，如依(一)規定僅配售 1 戶專案住宅供其居住，恐因人口眾多而不敷使用，爰予規定拆遷戶供住宅使用之建築物因設籍多戶且符合一定條件者，有增加配售專案住宅之正當理由者，得於本府規定期間內提出申請增加配售專案住宅，以符合實際需求。
- 四、為顧及申請增加配售專案住宅者，不以建築物所有權人為限，但仍以有親屬關係為限，並以四代同堂為照顧範圍，以免毫無限制，且可避免承租戶、借住戶等均藉此申請，形成不合理之情形，自應規定申請人之資格，以杜絕投機。
- 五、考量一棟有若干居室之房屋，僅因設籍多戶即可增加配售專案住宅，形成浮濫與不公平情形，故明定增加配售專案住宅者，所居住之建築物須符合具獨立生活功能之規定，並規定配售戶數須按拆除面積計算，且參照本市舉辦公共工程拆遷補償處理規範發放拆遷補償費或違章建築拆遷處理費之最小拆除面積 66 平方公尺之標準，訂定以 66 平方公尺為計算級距，每超過 66 平方公尺得增加配售 1 戶，餘數不足 66 平方公尺者，以 66 平方公尺計，可防範有心人士將建築物刻意改建成數個住宅單位申請增加配售安置住宅。
- 六、為避免增加配售過於寬鬆，故規定限制增加配售專案住宅戶數與區內安置配售專案住宅戶數之和，不得超過一定之門檻數量，以符合公平正義原則。
- 七、有關「住宅單位」之定義，係參照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第二條第

	<p>一項規定辦理。</p> <p>八、市府於在地興建專案住宅，係為安置有居住需求之拆遷戶，為避免拆遷戶轉售投機，故規定限制專案住宅6年不得移轉。</p>
<p>七、承租專案住宅原則：</p> <p>(一) 符合第五點(二)承租專案住宅資格之拆遷戶，以下列順序優先承租：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特殊身分拆遷戶：本市列冊之低收入戶或中低收入戶(限申請人本人)、65歲以上之老人及身心障礙者。 2. 一般身分拆遷戶：最近1年綜合所得稅各類所得資料清單在50%分位點以下，且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之3.5倍者。 <p>(二) 承租專案(或公共)住宅租賃契約之期限最長為6年，但因情形特殊經市府同意者得再延長3年，以2次為限，總租期最長12年。</p> <p>(三) 承租專案(或公共)住宅之租金，符合特殊身分情形之拆遷戶，其租金依家庭年所得及平均每人月收入之條件，以市價行情3折至5折訂定，一般身分之拆遷戶以市價行情6折訂定。契約期間身分類別異動時，租金將於次月隨之調整</p>	<p>一、明定承租戶之身分別、承租順序。</p> <p>二、參照臺北市社會住宅出租辦法訂定租期。</p> <p>三、明定承租戶之租金。</p>
<p>八、專案住宅之售價，應依照房屋建造成本、區段徵收後地價及貸(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。所稱區段徵收後地價，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。</p>	<p>明定專案住宅之售價。</p>