

## 聽證陳述意見書

陳述人（聽證代表）：陳惠民、謝文加、陳碧峰、郭萬清、林子琳

（依序號排列） 陳玉民、蘇府庭、陳慈慧、林素貞、李忠霖

林振來、齊睿君

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。

一、按憲法第 15 條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」，查區段徵收之被徵收者，其財產權係因公益而被迫特別犧牲，是以補償範圍及額度應從寬從優認定，使其具有鼓勵誘因，達到社會大眾普遍可接受之補償程度，而非一味強求遭受徵收之人民必須為公益而單純犧牲。又所謂補償，應非僅限於財產價值之恢復，其主要意義應在於保障財產權人原有之生活，使生活基礎遭破壞之人民，得因補償而重現昔日之生

活秩序。區段徵收拆遷戶之安置，即係對拆遷戶「生存權」應有之生活重建保障措施，確保其重建生活秩序之一種補償手段，應使其保有一個「安身立命」之處，並得以回復原有之生活秩序，方得降低拆遷戶之反對聲浪。此外，如徵收地區之拆遷戶多為低收入戶等社會弱勢族群、違章建築之形成乃有其特殊歷史背景因素，從寬從優認定補償範圍及額度，亦屬於社會福利國家原則應負起之社會（衡平）補償積極責任，以實現社會正義。

二、次按，憲法第 15 條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態，行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴，如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨；土地徵收對被徵收土地之所有權人而言，係為公共利益而受特別犧牲；又憲法上財產權保障之範圍，不限於人民對財產之所有權遭國家剝奪之情形。國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失（諸如所有權喪失、價值或使用效益減損等），若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予以合理補償，方符憲法第 15 條規定人民財產權應予保障之意旨。國家如徵收土地所有權，人民自得請求合理補償因喪失所有權所遭受之損失；如徵收地上權，人民亦得請求合理補償所減損之經濟利益。此有司法院大法官釋字第 400 號解釋、第 425 號解釋、第 516 號解釋、以及第 747 號解釋理由書【購證 1】可參。經查，

(一) 民國（下同）52 年間因葛樂禮颱風之侵襲，社子島地區乃分別於 56 年及 59 年被劃列為滯洪區及洪泛區，自此，社子島地區之發展遂停滯不前迄今。為了整個大臺北地區免於淹

水之公益理由，社子島地區居民之土地、建物被長期限制開發（禁限建），時間之久，已達「準徵收」之狀態，社子島地區居民之財產權所受之損失，實已逾越其社會責任所應忍受之範圍，自屬受有特別犧牲，而亦應予以補償。

(二) 承上，社子島地區如經區段徵收，非僅有財產權因公益被徵收而受有特別犧牲之問題，尚有因長期禁建之故，造成社子島地區居民未能共享台北市經濟繁榮發展之結果，且社子島地區居民與台北市其他地區居民之「均戶所得」及「不動產地價」均有相當差距，此等以犧牲社子島地區居民之財產權、生命安全、居住品質等換取大台北地區免於淹水之苦之特別犧牲，亦應予以補償。又依照平等原則，相同事物應為相同之處理，不同事物，應依其不同特性作不相同處理，查貴府就區段徵收範圍內建築物拆遷補償及安置，目前均依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及其施行細則辦理，然該條例及其施行細則，顯然並未考量社子島地區被長期禁建所受之特別犧牲，因此 貴府猶依該條例辦理社子島地區之安置拆遷補償問題，實非合理、且有違反平等原則。

(三) 申言之，辦理社子島地區之區段徵收，除應考量社子島地區居民之財產權受有經徵收之特別犧牲，補償範圍及額度應從寬從優認定，使生活基礎遭到破壞之居民，得因補償而回復原有的生活秩序，保有一個安身立命之處外，尚應考量社子島地區居民因長期禁建之故，所蒙受之特別犧牲，亦應給予合理補償，故應以優於「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」所定之內容辦理安置補償，否則顯不合理、更有未恰。

參、另考量「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，期使人權於經濟社

會文化及公民政治權利上，享有自由及保障。我國亦制訂公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，以落實兩公約所揭示保障人權之規定，並具有國內法律之效力。因土地徵收處分影響生存權、財產權及居住權等權益甚鉅，有關「台北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫」之內容，自應參酌兩公約之內容。尤其中《經濟社會文化權利國際公約》第 11 條第 1 項約定：「本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。」，以及經濟社會文化權利委員會通過有關「適當住房權」之第 4 號一般性意見（包括：應確保所有人不論其收入或經濟來源如何，都享有安全、和平及有尊嚴地居住於某處之權利；住房法律和政策應充分考慮處境不利的群體取得適足住房資源的可能性；住房不應建築在緊鄰污染源之場址；需對處境不利的社會群體給予應有的優先考慮，對他們予以特別照顧... 等）、有關「適當住房權 - 強制驅逐」之第 7 號一般性意見（包括：大規模的驅離行動惟有當保存和修復不可行，且已採取居民重新安置之措施時，始得進行；驅離不應使人變得無家可歸，或易受其他人權的侵犯，如果受影響的人無法自給，締約國必須在其所可使用資源的最大限度內，採取一切適當的措施，確保提供適足的替代住房、替代地區或替代的具有生產能力的土地... 等）【購證 2】，規劃適當安置措施給予救濟，以落實經濟社會文化權利國際公約所揭示之居住權、生存權等基本權益保障精神。

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。

(一) 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。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、參台北市政府地政局土地開發總隊 107 年 1 月 2 日所製作「台北市士林社子島地區區段徵收拆遷補償安置規劃」之資訊【購證 3】，社子島現住戶為 4223 戶（戶籍數），而依土地開發總隊之口頭答覆，社子島地區符合於 77 年 8 月 1 日前即已存在之違章建築、而得配售專案住宅之戶數為 2991 戶（按，此係參照台北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置之經驗，每一門牌、平均配售專案住宅之戶數為 1.6 戶而推估者），占戶籍總數之 70.8%，若將違章建築認定年限延後至 83 年 12 月 31 日，則此前已存在之違章建築、而得配售專案住宅之戶數將增加 214 戶，總計為 3205 戶，占戶籍總數之 75.8%，而放寬前述違章建築認定年限，可提高社子島地區居民獲配售專案住宅之比例高達 5%，相較於草案中具有不確定性之承租方案，至少可免除 5% 現住戶日後恐因承租期限屆至而遭迫遷之可能，而可達「確實安置」之效果。
- 3、又違章建築之存在，部分係出於政府長期未嚴格執法所致，或有學者認為人民對違法狀態多少產生一定之信賴，若於徵收時，不予適當之補償，就信賴保護之觀點而言，似有欠公允。尤以，參「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 4】第一條前言即謂：「本府為解決本市關渡、洲美、社子島等尚在規劃開發階段長期禁限建地區(不包含保護區)，該範圍內原有建築物老舊破損、人口增加、面積狹窄不足居住使用，屢經市民陳情尚需長年等待開發及市議會多次反映，為兼顧民意並考量現實狀況與居民事實需求，訂定本違建暫時查報作業原則。」、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。」、第四條規定：「前條各項之加建行為，自行檢具左列文件向本府工務局(建築管理處)申請臨時建築許可始得搭建，未經核准擅自加建者，視同新違建查報拆除。」，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期限至 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。

(二) 草案第五點(一)規定配售專案住宅之「主配」亦需於拆遷

公告日 2 個月前設有戶籍並有居住事實，此一限制應予刪除。理由如下：

- 1、 台北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫【購證 5】、台北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫【購證 6】，均無此等限制。
- 2、 專案住宅應同時具有「實物補貼」之性質，補貼拆遷戶原有之建物財產權、及本可有之居住生活空間因區段徵收遭強制剝奪，透過配售專案住宅，使之有一替代之建物可供日後住居、管理使用，是「主配」不應有設籍及居住事實之限制；且居民或因學籍等考量，戶籍不在社子島地區內，又有建物所有人或因出國求學、或因年邁現居安養院而暫無法實際居住之情形，上開限制反而造成居民之困擾與不便。此外，社子島地區內或有部分建物目前係供其他家人居住、或出租收益者，今卻因目前草案之規定，造成「部分」建物所有權人唯恐影響日後可配售專案住宅之資格，而擬收回自用，導致反而可能衍生另一社會問題，且影響同為原居民本可受安置之權益，故建議刪除建物所有權人（主配）需設籍並有居住事實之限制。

(三) 草案第五點(一)後段規定：「77 年 10 月航照圖即有顯影之建築（下稱原建物），與建物現況不合時，依與現況重疊部分面積計算安置拆除面積（並認定住宅單位）。」，但原建物經拆除改建、重建而與現況不合時，實應依現況認定住宅單位，而非以住宅單位位於與原建物重疊之部分者為限。理由如下：

- 1、 查草案第五點(一)1.後段規定：「民國 77 年 10 月航照圖即有顯影之建築，如建築現況已拆除修建、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。」，其中，針對居民反應當地之實際情況而納入該規定，然僅依與現況重疊部分面積計算安置拆遷面積，固可認 貴府已有釋出部分善意回應，惟依 貴府開發總隊人員於說明會上就上開規定之說明：「現況住宅單位之廚廁、出入口需在『原建物位置範圍內』，否則即不符申請配售之要件。」，足見 貴府顯未考量如係改建、重建之情形，改建、重建後之位置、面積及室內格局，與原建物通常會有所出入， 貴府有關住宅單位之認定方式，將使上開規定之美意大打折扣、甚至形同虛設。

2、 又承前主張符合配售資格之違章建築認定之年限應放寬至 83 年 12 月 31 日，距此最近一次航照圖之日期應為 84 年 6 月，是以草案所定航照圖日期應併予修正。

(四) 綜上，草案第五點應修訂為：「本地區拆遷戶安置方式，採下列方式擇一辦理.... (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或民國 83 年 12 月 31 日前已存在之違章建築，得向本府申請配售本地區興建之專案住宅。民國 84 年 6 月航照圖即有顯影之建築（下稱原建物），如建築現況已拆除修建、改建或重建者，亦同，並按與現況重疊部分面積計算拆除面積，但住宅單位之認定，不以位於與原建物重疊位置者為限。」。

二、第一期拆遷戶之房租津貼應提高為每個月新台幣（下同）3 萬元。理由如下：

(一) 應併考量社子島地區居民因長期禁限建所受之特別犧牲，不得僅是比照「台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之規定辦理。

(二) 又查，依目前 貴府公告之社子島擬辦區段徵收規劃第一期拆遷範圍門牌清冊，門牌數即高達 240 戶左右（尚且不論戶

籍數、居住人口數），而至租屋網站設定以：「士林區及鄰近之北投區、大同區，整層住家，租金金額分別為 2 萬元以下、2 萬 5 千元以下、及 3 萬元以下」為搜尋條件【購證 7】，租金 2 萬元以下之租屋物件僅有 91 間，租金 2 萬 5 千元以下之租屋物件雖有 170 間，然供給量仍顯不敷屆時第一期拆遷戶租屋之所需，縱設定租金為 3 萬元以下之租屋物件，亦僅有 291 間，由此足見：草案就第一期拆遷戶之房租津貼僅訂為 2 萬元，顯有不足。而參考鄰近之洲美公共住宅租金【購證 8】，每個月房租為新台幣 24,600 元，復以第一期拆遷戶尚需支付兩次（先遷出、日後再遷回專案住宅）搬遷費、並添購必要物品等，故應提高租金津貼為每個月 3 萬元應較屬合理相當。又第一期工程預計三年，是總計為 108 萬元，其後則按月發給 3 萬元。

(三) 因此，草案第五點（一）2、應修訂為「.... 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台幣 108 萬元。但.... 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台幣 3 萬元.....。」。

三、放棄承購專案住宅者之安置費用應提高為「至少」135 萬元，且不問放棄主配或增配，均應發給安置費用。理由如下：

(一) 應併考量社子島地區居民因長期禁限建所受之特別犧牲，不得僅是比照「台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之規定辦理。

(二) 況以，前揭條例所定安置費用 90 萬元，其計算方式為：以每月房屋租金 2 萬元\*45 個月份計，而該條例係於 99 年間修訂，迄今已近十年，實應考量通貨膨脹等故；又參考鄰近之洲美公共住宅租金，每個月房屋租金即已為 24,600 元，

而拆遷戶如放棄承購專案住宅者，尚須支付搬遷費、並添購必要物品等，每月房租應以 3 萬元較屬相當、貼近市場行情；此外，如參酌前揭條例有關安置費用之計算方式，並將社子島地區居民因長期禁限建所受之特別犧牲列入考量，則社子島地區拆遷戶如放棄承購專案住宅者，安置費用應提高為「至少」135 萬元（3 萬元\*45 個月份），始為合理。

(三) 此外，尚有符合草案第六點（二）申請增加配售資格條件，然因故放棄申請增加配售者，為符「多元安置」之目標，亦應肯認由 貴府發給安置費用以為安置。

(四) 是以，草案第五點（一）3 應修正為：「符合本點（一）1. 配售專案住宅資格之拆遷戶、以及第六點（二）得申請增加配售專案住宅資格之拆遷戶，為非自然人或放棄承購、增購專案住宅者，由本府發給安置費用新台幣 135 萬元。」。

四、三合院、透天厝、及有事實足認確僅供住居使用之一樓平房，應不受住宅單位之限制。理由如下：

(一) 茲因草案第六點（一）規定：「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一戶為原則。....」，而參臺北市政府公告公開展覽之「臺北市都市計畫書-擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」，專案住宅規劃之面積為 12.91 公頃、建蔽率 45%、容積率 350%，樓地板面積為 451,850 平方公尺，又擬規劃 4500 戶之專案住宅，據此，前揭規定中所謂「一戶」之坪型究竟為何？專案住宅之設計究為單一、或多種坪型？均尚無從得知。如一門牌僅得配售一戶專案住宅，而一戶專案住宅乃有空間不敷拆遷戶家族成員日後住居使用之虞（蓋社子島地區之建築型態頗多是為透天厝，每層樓之室內面積動輒 25 坪以上，可居住之人口數頗為可觀），自有從寬認定申請增加配售專案住宅條

件之必要。

(二) 而草案第六點（二）3. 規定：「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：... 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。」，其中：

- 1、有關「住宅單位」之定義，遍尋相關法規，似係源自「台北市土地使用分區管制自治條例」第2條之規定，然該條例制訂之目的乃為落實都市計劃土地使用分區管制，與安置的目的未盡相符，據以作為增配專案住宅限制之條件，並非妥適。
- 2、尤以，社子島地區內供住居使用之建物型態，因長期禁建之故，致共用廚廁、透天厝樓梯設置於室內（出入會穿過一樓的客廳或廚房）而無單獨出入口之情形，誠屬常見，此除有當地里長可證外，作者楊麗玲所撰述-「社子島 囚禁半世紀，被遺忘的孤島！」乙書並曾敘及：「柯市府版『專案住宅配售資格與條件』規定—每一門牌建物以配售一戶為原則、已獲配主配之居住的房屋要有廚房、廁所、獨立出入口，引發許多居民反彈。由於早年農家習慣多將茅房簡陋地搭建在屋外，也方便取水肥灌溉之用，礙於法令限建，不少島上的房屋仍保留原始型態，室內並沒有廁所。另有許多房子因後代結婚生子人口自然增加，加蓋違建數代同堂住在一起，共用廁所，也沒有各自門戶獨立的出入口。另有不少房子一門牌內（因限建無法申請獨立門牌，有些甚至是臨時門牌，過去均無法獨立申請水電）供住三、四戶，甚至高達十幾

戶的現象，同樣沒有各自的廁所、或獨立出入口。」（摘自楊麗玲撰述「社子島 囚禁半世紀，被遺忘的孤島！」乙書第 205 頁倒數第 2 行以下）並可資為參。

3、承上，如於申請增加配售專案住宅設有上開「住宅單位」之限制規定，將造成許多實際居住於社子島地區的拆遷戶，因住居之三合院、透天厝、及有事實足認確僅供住居使用之一樓平房建物之建築型態乃有共用廚廁、無獨立出入口之情形，而未能符合申請增配之要件；又倘若拆遷戶亦不符承租專案住宅之要件，則渠等將因而無法獲得安置。而證人李金盛即可證草案關於住宅單位之限制，將對住居於共用廚廁之三合院之拆遷戶造成安置之漏洞。是有應因地制宜，將此等建物型態排除適用「住宅單位」之限制規定，於草案第六點（二）3. 後段增設但書規定：「但供家庭住居使用之三合院、透天厝及有事實足認確僅供住居使用之一樓平房，不在此限。」，以解決當地多數拆遷戶之問題，並可確實達到 貴府所稱「戶戶安置」之目標，並維拆遷戶之權益。

五、專案住宅 6 年內不得移轉之限制規定，應予刪除。理由如下：

- (一) 台北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫【同證 5】、台北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫【同證 6】，均無此等限制。
- (二) 按憲法第 15 條規定，人民之財產權應予保障；憲法第 23 條則規定：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」。經查，專案住宅經配售後，即屬拆遷戶之財產權，拆遷戶本可自由處分，且拆遷戶或係因於交屋後不滿意專案住宅之品質、設計而決定出售，或係

因經濟、財力因素而不得不出售，抑或因個人人生規劃等故而需搬遷售出，草案第六點（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...外，不得移轉。」，顯已限制人民自由處分財產之權利，然未符前揭憲法第23條所定必要之程度，更違反法律保留原則，是應予以刪除。

（三）尤以，104年6月24日增訂公布（105年1月1日起施行）之所得稅法第4條之4規定：「個人及營利事業自中華民國105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），符合下列情形之一者，其交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定課徵所得稅：一、交易之房屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。二、交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。」、第14條之4第3項規定：「個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：一、中華民國境內居住之個人：（一）持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為45%。（二）持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為35%。（三）持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為20%。（四）持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為15%。」後，相關高額稅率之規定，應已可達拘束拆遷戶任意處分經配售之專案住宅之效果，實無於社子島地區拆遷安置計畫中制訂前揭禁止移轉規定之必要。

（四）此外，業已於104年廢止之「國民住宅條例」第19條規定：「政府直接興建之國民住宅，其承購人居住滿一年後，得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。」，可知：就「原

無住宅可供住居」、而承購國民住宅者，至多僅曾訂有一年內不得移轉之規定；然「原有住宅可供住居」、係因區段徵收被迫犧牲而承購專案住宅之拆遷戶，草案第六點（四）竟訂有更甚於此之六年內不得移轉之規定，顯然輕重失衡、更違反比例原則，自應予以刪除。

伍、綜上所述，貴府所擬「台北市士林社子島地區區段徵收拆遷安置計畫草案」，實有未考量社子島地區拆遷戶因長期禁建所受之特別犧牲亦應併予補償；亦未能因地制宜、審酌社子島地區供住居使用之建物型態因長期禁建之故，造成多有未能盡符 貴府所定「住宅單位」之限制規定，進而形成安置之漏洞；又限制專案住宅移轉之年限更已侵害拆遷戶自由處分財產之權利，且違反法律保留原則、及比例原則；至專案住宅「主配」關於設籍及居住事實之限制，非但增生居民之困擾，更衍生部分居民現階段即有遭遇迫遷之虞；而第一期拆遷戶之房租津貼、以及安置費用之數額，亦未審酌屆時遭被迫遷移之家戶數量、鄰近地區出租房屋之供給量、以及附近公宅之租金行情、通貨膨脹等因素；另原雖曾考量舊有建物縱因故重建等情亦應寬認、允得配售專案住宅，然此美意卻又因住宅單位之認定方式，造成該美意大打折扣、形同虛設。社子島地區因長期禁建之故，已經造成許多原住居民由於房屋老舊、毀損卻不能修繕、改建、重建，以致於無法繼續居住，被迫遷出；又有因結婚生子等故人口自然增加，卻也礙於禁建之故，無法增建，而被迫遷離社子島地區者，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（均為影本各乙件）

【購證 1】司法院大法官釋字第 400 號解釋、第 425 號解釋、第 516 號解釋、以及第 747 號解釋理由書。

【購證 2】經濟社會文化權利委員會通過有關「適當住房權」之第 4 號一般性意見、有關「適當住房權-強制驅逐」之第 7 號一般性意見。

【購證 3】台北市政府地政局土地開發總隊 107 年 1 月 2 日所製作「台北市士林社子島地區區段徵收拆遷補償安置規劃」之資訊。

【購證 4】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 5】台北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫。

【購證 6】台北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫。

【購證 7】租屋網站搜尋結果。

【購證 8】洲美公共住宅租金相關資訊。

中 華 民 國 1 0 8 年 4 月 1 0 日

具書人：陳惠民	謝文加
陳碧峰	郭萬清
林子琳	陳玉民
蘇府庭	陳慈慧
林素貞	李忠霖
林振來	齊睿君

# 大法官解釋

解釋字號	釋字第 400 號	
解釋公布日期	民國 85 年 4 月 12 日	
解釋爭點	行政院就有公用地役關係既成道路不予徵收之函違憲？	
解釋文	<p>憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償。若在某一道路範圍內之私有土地均辦理徵收，僅因既成道路有公用地役關係而以命令規定繼續使用，毋庸同時徵收補償，顯與平等原則相違。至於因地理環境或人文狀況改變，既成道路喪失其原有功能者，則應隨時檢討並予廢止。行政院中華民國六十七年七月十四日台六十七內字第六三〇一號函及同院六十九年二月二十三日台六十九內字第二〇七二號函與前述意旨不符部分，應不再援用。</p>	1
理由書	<p>本件確定終局判決係以行政院六十七年七月十四日台六十七內字第六三〇一號函及同院六十九年二月二十三日台六十九內字第二〇七二號函並未違反土地法第十四條規定為前提論據，上開函件既經聲請人具體指陳有牴觸憲法之疑義，應依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定，予以受理，合先說明。</p>	1
	<p>憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。惟個人行使財產權仍應依法受社會責任及環境生態責任之限制，其因此類責任使財產之利用有所限制，而形成個人利益之特別犧牲，社會公眾並因而受益者，應享有相當補償之權利。至國家因興辦公共事業或因實施國家經濟政策，雖得依法律規定徵收私有土地（參照土地法第二百零八條及第二百零九條），但應給予相當之補償，方符首開憲法保障財產權之意旨。</p>	2
	<p>公用地役關係乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係，與民法上地役權之概念有間，久為我國法制所承認（參照本院釋字第二五五號解釋、行政法院四十五年判字第八號及六十一年判字第四三五號判例）。既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、八七水災等）為必要。至於依建築法規及民法等之規定，提供土地作為公眾通行之道路，與因時效而形成之既成道路不同，非本件解釋所指之公用地役關係，乃屬當然。私有土地因符合前開要件而存在公用地役關係時，有關機關自應依據法律辦理徵收，並斟酌國家財政狀況給予相當補償。各級政府如因經費困難不能對前述道路全面徵收補償，亦應參酌行政院八十四年十月二十八日發布之台八十四內</p>	3

## 釋字第425 號解釋

瀏覽人次：7 &lt; 第 425 筆 / 共 775 筆 &gt;

[回列表頁](#)

### 解釋字號

釋字第425 號

### 解釋公布院令

中華民國 86 年 04 月 11 日

### 解釋爭點

內政部就徵收補償費因待解釋未依限發放，徵收有效之規定違憲？

### 解釋文

土地徵收，係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以剝奪之謂。規定  
此項徵收及其程序之法律必須符合必要性原則，並應於相當期間內給予合理之補償。被徵收土地之所有權人  
於補償費發給或經合法提存前雖仍保有該土地之所有權，惟土地徵收對被徵收土地之所有權人而言，係為公  
共利益所受特別犧牲，是補償費之發給不宜遷延過久。本此意旨，土地法第二百三十三條明定補償費應於  
「公告期滿後十五日內」發給。此法定期間除對徵收補償有異議，已依法於公告期間內向該管地政機關提  
出，並經該機關提交評定或評議或經土地所有權人同意延期繳交者外，應嚴格遵守（參照本院釋字第一一〇  
號解釋）。內政部中華民國七十八年一月五日台內字第六六一九九一號令發布之「土地徵收法令補充規  
定」，係主管機關基於職權，為執行土地法之規定所訂定，其中第十六條規定：「政府徵收土地，於請求法  
律解釋期間，致未於公告期滿十五日內發放補償地價，應無徵收無效之疑義」，與土地法第二百三十三條之  
規定未盡相符，於憲法保障人民財產權之意旨亦屬有違，其與本解釋意旨不符部分，應不予適用。

### 理由書

## 釋字第516 號解釋

瀏覽人次：14 &lt; 第 516 筆 / 共 775 筆 &gt; 回列表頁

### 解釋字號

釋字第516 號

### 解釋公布院令

中華民國 89 年 10 月 26 日

### 解釋爭點

行政法院就未依限發補償費，徵收不失效之決議違憲？

### 解釋文

國家因公用或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產，但應給予合理之補償。此項補償乃因財產之徵收，對被徵收財產之所有人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家自應予以補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失。故補償不僅需相當，更應儘速發給，方符憲法第十五條規定，人民財產權應予保障之意旨。準此，土地法第二百三十三條明定，徵收土地補償之地價及其他補償費，應於「公告期滿後十五日內」發給。此項法定期間，雖或因對徵收補償有異議，由該管地政機關提交評定或評議而得展延，然補償費額經評定或評議後，主管地政機關仍應即行通知需用土地人，並限期繳交轉發土地所有權人，其期限亦不得超過土地法上述規定之十五日（本院院字第二七〇四號、釋字第一一〇號解釋參照）。倘若應增加補償之數額過於龐大，應動支預備金，或有其他特殊情事，致未能於十五日內發給者，仍應於評定或評議結果確定之日起於相當之期限內儘速發給之，否則徵收土地核准案，即應失其效力。行政法院八十五年一月十七日庭長評事聯席會議決議略謂：司法院釋字第一一〇號解釋第三項，固謂徵收土地補償費額經標準地價評議委員會評定後，主管機關通知並轉發土地所有權人，不得超過土地法第二百三十三條所規定之十五日期限，然縱已逾十五日期限，無從使已確定之徵收處分溯及發生失其效力之結果云云，其與本解釋意旨不符部分，於憲法保障人民財產權之旨意有違，應不予適用。

### 理由書

# 大法官解釋

解釋字號

釋字第 747 號【土地所有權人因公路穿越地下得請求徵收地上權案】

解釋公布院令

中華民國 106 年 3 月 17 日 院台大二字第 1060007343 號

解釋爭點

土地所有權人因公路穿越地下，至逾越其社會責任所應忍受範圍，得否請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權？

解釋文

人民之財產權應予保障，憲法第 15 條定有明文。需用土地人因興辦土地徵收條例第 3 條規定之事業，穿越私有土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲，而不依徵收規定向主管機關申請徵收地上權者，土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。中華民國 89 年 2 月 2 日制定公布之同條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地……前，應先與所有人協議價購或以其他方式取得；所有人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。」（101 年 1 月 4 日修正公布之同條第 1 項主要意旨相同）第 57 條第 1 項規定：「需用土地人因興辦第 3 條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。……」未就土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權有所規定，與上開意旨不符。有關機關應自本解釋公布之日起一年內，基於本解釋意旨，修正土地徵收條例妥為規定。逾期未完成修法，土地所有權人得依本解釋意旨，請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。

理由書

聲請人指南宮及南宮建設開發股份有限公司代表人高超文（原為高忠信，嗣後變更為高超文）以交通部臺灣區國道高速公路局（下稱高公局）興建北部第二高速公路木柵隧道，未經其同意，穿越其投資興建之指南宮地藏王寶殿附設靈灰堂暨停車場空間新設工程所在土地之下，影響其土地開發安全及利用，向高公局請求協議價購及辦理徵收遭拒，聲請人不服，提起行政訴訟。嗣經最高行政法院 101 年度判字第 465 號判決（下稱確定終局判決）以上訴為無理由而駁回上訴確定。聲請人認公路法及確定終局判決所適用之 89 年 2 月 2 日制定公布之土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地……前，應先與所有人協議價購或以其他方式取得；所有人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收」（101 年 1 月 4 日修正公布之同條第 1 項主要意旨相同；下稱系爭規定一）等規定，對人民所有之土地因公路穿越致不能為相當之使用，遭受特別犧牲者，既不徵收又未設補償規定，有牴觸憲法疑義，向本院聲請解釋憲法並聲請變更本院釋字第 400 號解釋。聲請人並請求解釋臺北市政府 78 年 11 月 6 日府工二字第 373130 號臺北市都市計畫說明書：參、二所載：「北部第二高速公路變更計畫圖內虛線為高速公路隧道通過路段，因隧道頂端之覆蓋原土石層超過卅五公尺，無礙土地

所有權人之行使其權利，不予征購，故不辦理都市計畫變更，如土地關係權人提出異議，高速公路局應依協議方式取得土地使用權。」（下稱系爭都計說明）逾越母法之限度，並對人民財產權增加法律所無之限制，有違授權明確性。

按人民聲請憲法解釋之制度，除為保障當事人之基本權利外，亦有闡明憲法真義以維護憲政秩序之目的，故其解釋範圍自得及於該具體事件相關聯且必要之法條內容，而不全以聲請意旨所述或確定終局裁判所適用者為限（本院釋字第445號解釋參照）。如非將聲請解釋以外之其他規定納入解釋，無法整體評價聲請意旨者，自應認該其他規定為相關聯且必要，而得將其納為解釋客體（本院釋字第737號解釋參照）。本件聲請人雖僅主張系爭規定一有牴觸憲法疑義，然因土地徵收條例第57條第1項規定：「需用土地人因興辦第3條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。……」（下稱系爭規定二）對需用土地人因興辦該條例第3條規定之事業而有穿越私有土地之上空或地下之情形，設有徵收地上權之相關規定，故應將系爭規定二納為整體評價之對象。是本件聲請人就系爭規定一有違憲疑義所為之聲請，及與之相關聯且必要之系爭規定二，核與司法院大法官審理案件法第5條第1項第2款所規定要件相符，爰予受理，作成本解釋，理由如下：

憲法第15條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態，行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴（本院釋字第400號、第709號及第732號解釋參照）。憲法上財產權保障之範圍，不限於人民對財產之所有權遭國家剝奪之情形。國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失（諸如所有權喪失、價值或使用效益減損等），若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予以合理補償，方符憲法第15條規定人民財產權應予保障之意旨（本院釋字第440號解釋參照）。國家如徵收土地所有權，人民自得請求合理補償因喪失所有權所遭受之損失；如徵收地上權，人民亦得請求合理補償所減損之經濟利益。

按徵收原則上固由需用土地人向主管機關申請，然國家因公益必要所興辦事業之設施如已實際穿越私人土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲，卻未予補償，屬對人民財產權之既成侵害，自應賦予人民主動請求徵收以獲補償之權利。土地徵收條例第57條第2項爰規定：「前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。」以實現憲法第15條保障人民財產權之意旨。

系爭規定一係規範土地徵收前所應踐行之協議價購或以其他方式取得之程序，並未規定土地所有權人因公路等設施穿越其土地上方或地

公民與政治權利國際公約  
經濟社會文化權利國際公約

一般性意見  
修訂 2 版

法務部 編印

中華民國 107 年 12 月

第 32 號一般性意見（2007）：在法院與法庭前一律平等及獲得公平審判的權利 .....	87
第 33 號一般性意見（2008）：締約國在《公民與政治權利國際公約任擇議定書》下的義務 .....	106
第 34 號一般性意見（2011）：（第十九條）意見自由及言論自由.....	110
第 35 號一般性意見（2014）：（第九條）人身自由及安全 .....	123
<b>二、經濟社會文化權利委員會通過的一般性意見 .....</b>	<b>144</b>
第 1 號一般性意見（1989）：締約國的報告 .....	145
第 2 號一般性意見（1990）：（第二十二條）國際技術協助措施 .....	147
第 3 號一般性意見（1990）：（第二條第一項）締約國義務的性質 .....	150
第 4 號一般性意見（1991）：（第十一條第一項）適足住房權 .....	154
第 5 號一般性意見（1994）：身心障礙者 .....	160
第 6 號一般性意見（1995）：老年人的經濟、社會及文化權利 .....	170
第 7 號一般性意見（1997）：（第十一條第一項）適足住房權—強制驅離... ..	180
第 8 號一般性意見（1997）： 實施經濟制裁與尊重經濟、社會及文化權利的關係 .....	185
第 9 號一般性意見（1998）：《公約》在國內的適用 .....	189
第 10 號一般性意見（1998）： 國家人權機構在保護經濟、社會及文化權利方面的作.....	194
第 11 號一般性意見（1999）：（第十四條）初等教育行動計畫 .....	196
第 12 號一般性意見（1999）：（第十一條）適足糧食權 .....	199
第 13 號一般性意見（1999）：（第十三條）受教育權 .....	207
第 14 號一般性意見（2000）：（第十二條）享受可能達到之最高健康標準的權利 .....	222
第 15 號一般性意見（2002）：（第十一條及第十二條）水權 .....	241

第六屆會議(1991 年)\*

第 4 號一般性意見：適足住房權(《公約》第十一條第一項)

1. 按照《公約》第十一條第一項，締約各國「確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適足之衣食住及不斷改善之生活環境。」適足的住房之人權源自於相當的生活水準之權利，對享有所有經濟、社會及文化權利是至關重要的。
2. 委員會已積累了大量有關這一權利的資訊。自 1979 年起，本委員會及其前身已審議了有關適足住房權利的 75 份報告。委員會分別在第三屆(見 E/1989/22, 第 312 段)和第四屆(E/1990/23, 第 281-285 段)會議的一般性討論時特別抽出一天時間討論這一問題。此外，委員會仔細地注意到《無家可歸者收容安置國際年》(1987)提供的資訊，包括聯合國大會在其 1987 年 12 月 11 日第 42/191 號決議<sup>1</sup>通過的《到 2000 年的全球住房策略》。委員會還審查了人權委員會和防止歧視及保護少數次委員會的有關報告和其他文件<sup>2</sup>。
3. 儘管眾多的國際文件從不同方面論述適足住房的權利<sup>3</sup>但《公約》第十一條第一項是有關條款中最為全面，或許是最為重要的條款。
4. 儘管國際社會一再重申充分尊重適足住房權的重要性，但是在《公約》第十一條第一項中規定的水準和世界各地的普遍狀況之間仍存在著令人不安的巨大差距。在一些面臨嚴重資源問題和受到其他限制的開發中國家內問題往往尤為嚴重。於此同時，委員會認為在一些經濟最為發達的社會內也存在著無家可歸和住房不足之重大問題。聯合國估計，全世界有 1 億多人無家可歸，10 億多人無適足住房<sup>4</sup>。無任何事實表明這一數字正在減少。很清楚，沒有一個締約國在住房權利方面不存在某些嚴重問題。

\* 載於 E/1992/23 號文件。

<sup>1</sup> 《聯合國大會第四十三屆會議正式紀錄，補編第 8 號》，增編(A/43/B/Add.1)。

<sup>2</sup> 人權委員會第 1986/36 號決議和第 1987/22 號決議；小組委員會特別報告員丹尼洛·蒂爾克先生的報告(E/CN.4/Sub.2/1990/19, 第 108-120 段, E/CN.4/Sub.2/1991/17, 第 137-139 段)；另見小組委員會第 1991/26 號決議。

<sup>3</sup> 例如，見《世界人權宣言》第二十五條第一項，《消除一切形式種族歧視國際公約》第五條第五項第三款，《消除對婦女一切形式歧視公約》第十四條第二項，《兒童權利公約》第二十七條第三項，《社會進步和發展宣言》第十條，《溫哥華人類住區宣言》(1976)第三節第(8)段(聯合國生境—人類住區會議報告(聯合國出版物，出售品編號 E.76.IV.7 和更正)，第一章)《發展權宣言》第八條第一項和國際勞工組織第 115 號公約《關於工人住房建議》(1961)。

<sup>4</sup> 見註 1。

5. 在有些情況，委員會所審查的締約國的報告承認並描述了在確保適足住房權利方面的困難。然而，在多數情況下，由於所提供的資料不足，委員會無法充分了解相關締約國的普遍狀況。基此，本號一般性意見以具體指明委員會認為對本權利舉足輕重的一些主要問題為目的。
6. 適當的住房權利適用於每個人。公約條文使用「本人及家屬<sup>(編輯者註)</sup>」反映了在1966年《公約》通過時普遍接受的關於性別角色和經濟活動模式的設想，而今天此一用語不應理解為對本權利適用於一些個人或戶主為女性的家庭或其他類似群體，含有任何限制。因此，「家庭」這一概念必須從廣泛的意義上去理解。此外，個人，同家庭一樣，不論其年齡、經濟地位、群體或其他屬性或地位和其他此類因素如何，都有權享受適當的住房。尤其是，按照《公約》第二條第二項，本權利之享受不應受到任何歧視。
7. 委員會認為，不應狹隘或限制性地解釋住房權利，譬如，把它視為僅是頭上有一遮瓦的住處或把安置處所單單視為一商品而已，而應該把它視為安全、和平和尊嚴地居住某處的權利。至少有兩項理由可以認為這樣理解是恰當的。首先，住房權利聯結於其他人權和作為《公約》前提的基本原則，具有核心地位。就此而言，《公約》的權利源於「人身的固有尊嚴」，而這一「人身固有的尊嚴」要求解釋「住房」這一詞語時，應重視其他多種考慮。最重要的是，應確保所有人不論其收入或經濟來源如何都享有住房權利。其次，第十一條第一項應理解為，不僅是指住房而且是指適當的住房。正如作成人類居住環境與到2000年全球住房策略相關文件的兩個委員會所闡明：「適足的安置處所意指……適足的獨處居室、適足的空間、適足的安全、適足的照明和通風、適足的基本基礎設施和關於工作和基本設備的適足地點，且一切都必須能夠以合理的費用取得」。
8. 因而，適足之概念在住房權利方面尤為重要，因為它有助於強調在確定特定形式的安置是否可視為構成《公約》目的所指的「適足住房」時必須加以考慮的一些因素。是否適足，部分取決於社會、經濟、文化、氣候、生態及其他因素，同時，委員會認為，在任何特定情況，為此目的具體指出必須加以考慮的住房權利之特定面向，是可能的。這些面向包括：
  - (a) **使用權的法律保障**。使用權的形式包羅萬象，包括租用（公共和私人）住宿設施、合作住房、租賃、房主自住住房、應急住房和非正規聚居

編輯者註：原文為 himself and his family

地<sup>(編輯者註)</sup>，包括占有土地和財產。不論使用的形式屬何種，所有人都應有一定程度的使用保障，以保證得到法律保護，免遭強制驅離、騷擾和其他威脅。締約國則應該立即採取措施，與受影響的個人和團體進行真誠的磋商，以便給予目前缺少此類保護的個人與家庭使用權的法律保護。

- (b) **服務、材料、設備和基礎設施的可使用性**。一項適足的住房必須擁有對衛生、安全、舒適和營養所必需之設備。所有享有適足住房權的人都應能可持續地取得自然和共同資源、安全飲用水、烹調、取暖和照明所需的能源、衛生設備、洗滌設備、食物儲藏設施、垃圾處理、排水設施和緊急服務。
- (c) **可負擔性**。與住房有關的個人或家庭費用應保持在一定水準，以不至使其他基本需要的獲得與滿足受到威脅或損害。各締約國應採取步驟以確保與住房有關的費用之百分比大致與收入水準相稱。各締約國應為那些無力獲得便宜住房的人設立住宅補貼，並提供適足地反映住房需要的住房融資的形式和額度。依照可負擔性的原則，應採取適當的措施保護承租人免受不合理的租金水準或租金之上漲。在以天然材料為建房主要材料來源的社會內，各締約國應該採取步驟，確保此類材料供應無虞。
- (d) **適居性**。適足的住房必須是適合於居住的，即向居住者提供足夠的空間和保護他們免受嚴寒、潮濕、炎熱、颶風下雨或其他對健康的威脅、建築危險和傳病媒介。居住者的身體安全也應得到保障。委員會鼓勵各締約國全面實施世界衛生組織（WHO）制定的《住房保健原則》<sup>5</sup>，這些原則認為，就流行病學分析而言，住房是最常導致疾病發生的環境因素，也就是說，高死亡率和高發病率，總是與住房和生活條件不適及不足相關。
- (e) **可取得性**。適足的住房，對有權取得者而言，必須具有可取得性。處

編輯者註：非正規聚居地，指特定住居地之居民對居住之場所(包括土地或房屋)無任何有效之法律權利，以及包括未規劃之聚居地與該場所之住屋未符合現行規劃及建築法規，如違章建築。其定義參閱 OECD 詞彙解釋(glossary)，Informal settlements are：

- 1.areas where groups of housing units have been constructed on land that the occupants have no legal claim to, or occupy illegally;
- 2.unplanned settlements and areas where housing is not in compliance with current planning and building regulations (unauthorized housing).

<sup>5</sup> 日內瓦，世界衛生組織，1990 年。

境不利的群體取得適足住房資源的可能性，必須充分且可持續。基此，應確保處境不利的群體例如老年人、兒童、身心障礙者、疾病末期患者、愛滋病毒感染者、身患痼疾者、精神病患者、自然災害受害者、易受災地區人民及其他類似群體，在住房方面能夠獲得一定的優先考慮。**住房法律和政策應充分考慮這些群體的特殊住房需要**。在許多締約國內，提高社會中未擁有土地者或貧窮階層得到土地的機會應是其中心政策目標。政府必須發展並承擔明確的職責，以實現人人有權確保得到用以和平尊嚴地生活的處所，包括有權擁有土地。

- (f) **地點**。適足的住房應處於便利就業選擇、醫療服務、就學、托兒中心和其他社會設施之地點。此一面向不但適用於大城市，也同樣適用於鄉村地區，在那裡上下班的時間和經濟費用對貧窮家庭的預算可能構成極大的負擔。同樣，住房不應建築在已受污染的地區，也不應建築在緊鄰污染源之場址，以致居民的健康權利受到威脅。
- (g) **文化的適足性**。住房的建造方式、所用的建築材料和支持住房的政策必須能適當地體現住房的文化特徵和多樣性。促進住房領域的開發和現代化的活動應確保不致犧牲住房的文化面向，尤其是應在可行的情況下，確保採用現代的技術設施。
9. 如上所述，適足的住房權利不能與載於國際人權兩公約及其他適用的國際文件內的其他人權分開單獨處理。在這方面以上已提及人的尊嚴的概念和不歧視之原則。此外，為使社會各階層的適足住房權利得以實現和維持，其他權利－諸如：言論自由、結社自由(諸如承租人和其他社區基礎的群體所享有的)、居住自由權、參與公共決策權－之充分享有，是不可或缺的。同樣，個人私生活、家庭、寓所或通聯不受任意或非法的干涉的權利，是界定適足住房權利的一個非常重要的面向。
10. 不論一國家處於何種發展狀態，都必須立即採取某些措施。正如全球住房策略和其他國際分析中所承認的，促進住房權利所需的許多措施只要求政府放棄某些做法，並致力於促使受影響群體的「自助」。當任何這類步驟被視為超越了一締約國可使用的最大資源時，恰當的做法是：根據《公約》第十一條第一項、第二十二條及第二十三條儘快地要求進行國際合作，並通知委員會。
11. 各締約國必須**對處境不利的社會群體給予應有的優先考慮，對他們予以特別照顧**。因此政策與立法的制定不應在損害其他社會群體的情況下優惠早已處

於優勢的社會群體。委員會意識到，外在因素可影響不斷改進生活條件的權利，而在整個 1980 年代許多締約國普遍居住條件有所下降。然而，如委員會在第 2 號一般性意見(1990)(E/1990/23, 附件三)中所指出的，儘管存在由外來因素引起的問題，《公約》規定的義務仍然適用，或許在經濟緊縮時期更具有針對性。因而委員會認為，如果締約國的政策和立法決定直接造成生活和住房條件普遍下降，又無相應的補償措施，這是與《公約》所規定的義務不相符合的。

12. 儘管在採用充分實現適足住房權利之最適當的措施方面，一締約國與另一締約國之間必定會有很大差別，《公約》明確要求各締約國採取為實現這一目的所必需的任何步驟。這幾乎必然要求採取一項如《全球住房策略》第 32 段所述的：「界定開發安置條件之目標，具體指出實現這些目標可使用之資源及使用這些資源最具成本效益之方法，和設定為實施必要措施的責任和時程」的全國住房策略。為了具有針對性和有效性，並且確保對其他人權的尊重，這樣的一項策略應體現與包括無家可歸者，居住簡陋者和他們的代表在內的所有受影響者間，廣泛真誠的磋商和參與。此外，應採取步驟確保各部會和地區和地方機關之間的協調，以便使有關政策（經濟、農業、環境、能源等）和《公約》第十一條所規定之義務保持一致。
13. 住房情況的有效監督是必須立即採行的另一項義務。一締約國要履行第十一條第一項所規定的義務，它必須顯示其已獨自或在國際合作的基礎上採取了必要的步驟，查明在其管轄之內無家可歸和住房簡陋的詳細情況。在這方面，關於委員會通過的報告形式和內容的經修正的一般準則(E/C.12/1991/1)強調，需要「提供關於社會中在住房方面最易受害和處境不利群體的詳細情況」，他們特別包括：無家可歸的個人和家庭、居住簡陋和無法得到基本居住環境者、生活於「非法」居所者、屬於被強制驅離和低收入群體。
14. 在適足住房權利方面，一締約國為履行其義務所制定的措施，可能會出於任何被認為適當，混合公部門與私部門措施的形式。在某些締約國內，公共住房資金可能最有用地用於直接建造新住房。在多數情況下，經驗顯示，政府無法完全利用公共建造住房來彌補住房之不足。各締約國促進「扶持策略」，輔之於全面致力履行適足住房權利所規定的義務的做法應予以鼓勵。簡言之，此一義務應表明，從總體上來說，所採取的措施足以在最短的時間內，以最大限度的可用資源實現個人的權利。

15. 許多需要採取的措施將包括資源的分配和一般性的政策發動。然而，在這方面不應低估正規的立法和行政措施的作用。《全球住房策略》(第 66-67 段)已提請我們注意在這方面可能會採取的各種形式的措施及其重要性。
16. 某些國家在憲法中已就適足住房權利有所規定。在這樣的情況下，委員會特別想更進一步了解這一做法的法律和實際意義。因而，這些國家應提供有助於證實以具體案例和其他方式落實此一憲法權利的詳細內容。
17. 委員會認為，適足住房權利的許多組成因素至少是和國內法律的救濟措施條款相一致的。在各個法律體系中，這樣的領域可能包括，但並非僅限於：(a)法律救濟，以求透過法院禁止令防止有計畫的驅離或拆房；(b)遭非法驅離後要求賠償的法律程序；(c)對房東(公共或私人)就租金水準、住所維修、種族或其他形式的歧視方面所實施或所支持的非法行為提出申訴；(d)在分配和提供住房方面存在的任何形式的歧視提出指控；和(e)就不健康或不適足住房條件對房東提出申訴。在一些法律體系內，在無家可歸者大量增加的形勢下也應開拓促進團體訴訟的可能性。
18. 在這方面，委員會認為，強制驅離的事例應被推定為不相容於《公約》的要求。只有按照國際法的有關原則，在某些特別例外的條件下才是允許的。
19. 最後，第十一條第一項的末句規定，各締約國有義務承認「基於自由同意之國際合作極為重要。」用於住房或人類住宅區的經費歷來不到所有國際援助的 5%，而且這些資金提供的方式往往沒有用於滿足處境不利群體的住房需要。各締約國，不論是受援國還是援助國，應確保大量資金完全用於創造條件使更多的人能夠得到適足住房。促進結構調整措施的國際金融機構應保證這樣的措施不會有損於享有適足住房的權利。各締約國應在考慮國際財政合作時，努力指出與適足住房權利有關的外來資助最具成效的領域。這樣的要求應充分考慮受影響群體的需求和觀點。

## 第十六屆會議(1997年)\*

### 第7號一般性意見：適足住房權 (《公約》第十一條第一項)：強制驅離

- 委員會在第4號一般性意見(1991)中指出，所有人均應擁有一定程度的，受法律保障免遭強制驅離、騷擾和其他威脅的，住房使用權的保障。該號一般性意見的結論是：強制驅離顯然是與《公約》之要求不相容。近年來，委員會審議了許多關於強制驅離的報告，包括一些其認為是締約國未履行義務的事件，因此，現已有能力嘗試進一步由《公約》所列的義務的角度，澄清這類做法之意涵。
- 國際社會早已認識到強制驅離是一個嚴肅的議題。1976年，聯合國人類聚居地大會就曾指出要特別注意：「**大規模的驅離行動惟有當保存和修復不可行，且已採取居民重新安置的措施時，始得進行**」。<sup>1</sup>1988年，聯合國大會在第43/181號決議中通過了《至2000年全球住房策略》，其中承認：「各國政府對住房與社區的基本義務是保護和改善，而不是損害或拆毀」。<sup>2</sup>《21世紀議程》提出：「人民應受到法律保護，不受由他們的家中或土地上被不公平的驅離」。<sup>3</sup>在《人類棲息地議程》中，各國政府作出承諾，「考慮到人權狀況，保護所有人不受違法的強迫驅離，提供法律保護並對違法的強迫驅離採取救濟措施；同時確保於驅離不能避免時，酌情提供其他適當的解決辦法」。<sup>4</sup>人權委員會也確認，「強制驅離做法構成對人權的嚴重侵犯」。<sup>5</sup>但是，儘管這些聲明很重要，沒有解決的關鍵問題是，如何決定在什麼情況下強迫驅離是可以允許的，並明確地界定此時需要的怎樣類型的保護措施，以確保《公約》的相關條款得到尊重。
- 用「強制驅離」這詞，在某些方面，本身就是有問題的，因為它要表現的是一種任意和不合法性。但是，許多論者認為，所謂「強制驅離」這說法是一

\* 載於E/1998/22號檔，附件四。

<sup>1</sup> 《棲息地報告：聯合國人類聚居地會議》，溫哥華，1976年5月31日至6月1日(A/CONF.70/15)，第二章，B.8號建議，C(二)段。

<sup>2</sup> 《人類聚居地委員會關於其第十一屆會議工作的報告》，增編(A/43/8/Add.1)，第13段。

<sup>3</sup> 《聯合國環境和發展會議報告》，里約熱內盧，1992年6月3日至14日，第一卷(A/CONF.151/26/Rev.1(vol.I))，附件二《21世紀議程》，第7.9(b)段。

<sup>4</sup> 《聯合國聚居地會議(聚居二)報告》(A/CONF.165/14)，附件二，《聚居議程》，第40(n)段。

<sup>5</sup> 人權委員會第1993/77號決議，第1段。

種同義的重複。其他人則批評「非法驅離」這說法，因為它假設相關法律已遵從《公約》對住房權利有了充分的保護，而實際上不是每個情況都是這麼一回事。此外，還有人指出，「不公平的驅離」的說法可能更是主觀，因為它根本就沒有提到任何法律架構。國際社會、特別是人權委員會一般都採用「強制驅離」一詞，主要就是因為所有其他說法都含有許多弊病。本號一般性意見通篇所用的「強制驅離」一詞，其定義是：個人、家庭及／或社區在違背他們意願的情況下被永久或臨時驅逐出他們所居住的房屋或土地，而沒有得到、或不能援引適當的法律或其他形式的保護。但是，禁止強制驅離並不適用於按照法律、並符合國際人權公約規定所執行的強制驅離。

4. 強制驅離的做法很普遍，影響到許多已開發國家和開發中國家裡的人。由於所有權利都是相互關聯、相互依存的，強制驅離往往也就侵犯了其他的人權。所以，強制驅離不但明顯地侵犯了《公約》所鄭重規定的權利，同時也違反了不少公民和政治權利，例如：生命權、人身安全權、私生活、家庭和住宅不受干涉權、以及和平享用財產權等。
5. 雖然強制驅離的做法主要出現在人口稠密的都市地區，但是，它也與強迫人口遷移、國內迫遷、武裝衝突下的強迫遷徙、大規模的人口流亡、難民的流動等共同出現。在所有這些情況下，享用適足住房、不受強制驅離的權利可能由於可歸因於締約國一系列行為或不作為而受到侵犯。即使有時對這種權利可能有必要加以限制，《公約》第四條的規定還是必須得到完全遵從，也就是說，對此等權利「只能加以與這些權利的性質不相違背、而且只是為了促進民主社會中的整體福利的目的的法律所確定的限制」。
6. 強制驅離往往是與暴力分不開的，例如在國際武裝衝突、內亂、群體或族群暴力下所造成的驅離。
7. 其他一些強迫驅離的事例則是在發展名義下出現。爭奪土地權的衝突，類如建造水壩或其他大規模能源計畫等開發和基礎建設工程、為都市更新、房屋整建、城市美化方案而徵用土地、農業目的的土地開拓、不受控制的土地投機買賣、奧林匹克等大規模運動會的舉行等，都會導致居民被迫遷離。
8. 《公約》締約國在禁止強制驅離方面的義務基本上是以第十一條第一項的規定為根據，同時也配合其他的有關的規定。特別是第二條第一項要求締約國使用「所有適當方法」去促進適足住房的權利。但是，由於強制驅離做法本身的性質，第二條第一項所提，依現有的資源去逐漸實現，幾乎沒有適用可能性。國家不但本身要避免強制驅離居民，而且要確保對那些實行強制驅離

的代理人或第三方（按照以上第3段所下的定義）採取法律行動。此外，這一作法還因《公民與政治權利國際公約》第十七條第一項，得到強化。該條強調，如果沒有得到充分的保護，任何人有權不受強制驅離。該條尤其承認任何人的住宅有權受到保障，免受「無理或非法侵擾」。值得注意的是，國家有義務確保這種權利受到尊重，不因資源多寡的考量而改變。

9. 《公約》第二條第一項要求締約國使用「所有適當方法」，包括通過立法措施，以促進《公約》所保護的所有權利。雖然委員會在其第3號一般性意見（1990）中指出，並非對所有權利都應採取類似的措施，但很明顯，若要設立一項有效的保護制度，保障免受強制驅離的立法是必不可少的基礎。這樣的立法措施應(a)對房屋和土地的居住者提供儘可能最大的使用保障；(b)符合《公約》的規定；以及(c)能嚴格地限制在什麼情況下方允許驅離居住者。這種立法也應適用於所有依國家權限行事、或對國家負責的代理人。此外，由於目前日益出現一種趨向，就是許多的國家政府在大大地減輕他們的住房領域所負的責任，締約國更必須確保其立法和其他措施足以防止，而且在適當時懲罰私人或團體在沒有適當保障的情況下強制驅離他人。因此，締約國應檢討有關立法和政策，以確保其符合適足住房權利所帶來的義務，並廢止或修改任何不符合《公約》要求的立法或政策。
10. 婦女、兒童、青年、老人、原住民、族裔和其他少數族群、以及其他易受傷害的個人和團體都高比例地經常成為強制驅離的對象。這些群體裡的婦女特別首當其衝，因為法律和其他方面對她們有各式各樣的歧視，而這種歧視在財產權利（包括住房所有權）、或取得財產或住房的權利的問題上體現的更加露骨。一旦她們失去了住所，她們也就更加容易受到暴力和性侵害的侵犯。《公約》第二條第二項及第三條的反歧視規定對各國政府加上了另一額外義務，即要求他們在發生驅離的時候採取適當措施，以確保任何形式的歧視行為不致出現。
11. 有些驅離可能是合理的，例如承租人持續欠交租金或沒有任何合理原因損壞租用的房屋。此時，相關機關也必須確保驅離是確實依照與《公約》不相抵觸的法律規定所允許的方式實行，而且所有受驅離影響的人皆可能援用法律途徑與救濟。
12. 用強制驅離、拆除房屋作為一種懲罰措施也是不符合《公約》的規範的。此外，委員會還注意到1949年日內瓦公約及其1977年議定書都規定國家有義務禁止用強制驅離的手法去遷移平民、拆毀私人財產。

13. 締約國還應確保在執行任何驅離行動之前，特別是當這種驅離行動牽涉到大批人的时候，必須先行與利害關係人協商，探討所有可行的替代方案，以便避免、或至少將使用強迫手段的需要減至最低。亦應當向那些受驅離命令影響的人提供法律救濟方法或程序。締約國也應確保所有相關個人，對其受影響的財產，不論動產或不動產的損失，享有得到適足賠償的權利。在這方面，不妨回顧一下，《公民與政治權利國際公約》第二條第三項要求締約國確保其權利受到侵犯的人士能得到「有效之救濟」，並要求「救濟一經核准，主管機關概予執行」。
14. 如果驅離被認為是合理的，在執行的時候也應嚴格遵從國際人權法的有關規定，符合合理性與合比例的一般原則。關於這點，特別有必要回顧人權事務委員會關於《公民與政治權利國際公約》第十七條的第 16 號一般性意見聲明：只有在「法律設想的情況之下」才能發生侵擾一個人的住家。委員會指出，這種法律「應符合《公約》的規定、宗旨和目標，而且無論在任何情形，在各該具體情況下都必須是合理的」。委員會還指出：「有關立法必須詳細地指明在什麼具體情況下這種侵擾行動可被允許」。
15. 適當的法律程序上的保護和正當法律程序是所有人權所必不可少的因素，在強制驅離等問題上尤為重要，因為它直接涉及兩個國際人權公約所承認的一系列的權利。委員會認為，對強制驅離所適用的法律程序保護包括：(a)讓那些受影響的人有一個真正磋商的機會；(b)在預定的遷移日期之前給予所有受影響的人充分、合理的通知；(c)讓所有受影響的人有合理的時間預先得到關於擬議的遷移行動，以及適當時關於所騰出的房、地以後的新用途的資訊；(d)特別是如果牽涉到一大批人，在遷移的時候必需有政府官員或其代表在場；(e)負責執行遷移行動者之身分必需能夠被適當識別證明；(f)除非得到受影響的人的同意，否則遷移不得在惡劣氣候或在夜間進行；(g)提供法律的救濟行動；(h)儘可能地向那些有必要上法庭爭取救濟的人士提供法律扶助。
16. 驅離不應使人變得無家可歸，或易受其他人權的侵犯。如果受影響的人無法自給，締約國必需在其所可使用資源的最大限度內，採取一切適當的措施，確保提供適足的替代住房、替代住區或替代的具有生產能力的土地。
17. 委員會也注意到，在某些締約國領土內所進行的各種受到國際機構資助的開發計畫，造成了強制驅離。關於這一點，委員會回顧它的第 2 號一般性意見(1990)曾特別強調：「各國際機構應認真避免涉入類如……違反《公約》規定提倡或強化歧視，或造成大批人驅離或迫使而沒有適當的保護和賠償的開

發計畫……在開發計畫的每個階段均應盡力確保《公約》所載的權利受到適當考慮」。<sup>6</sup>

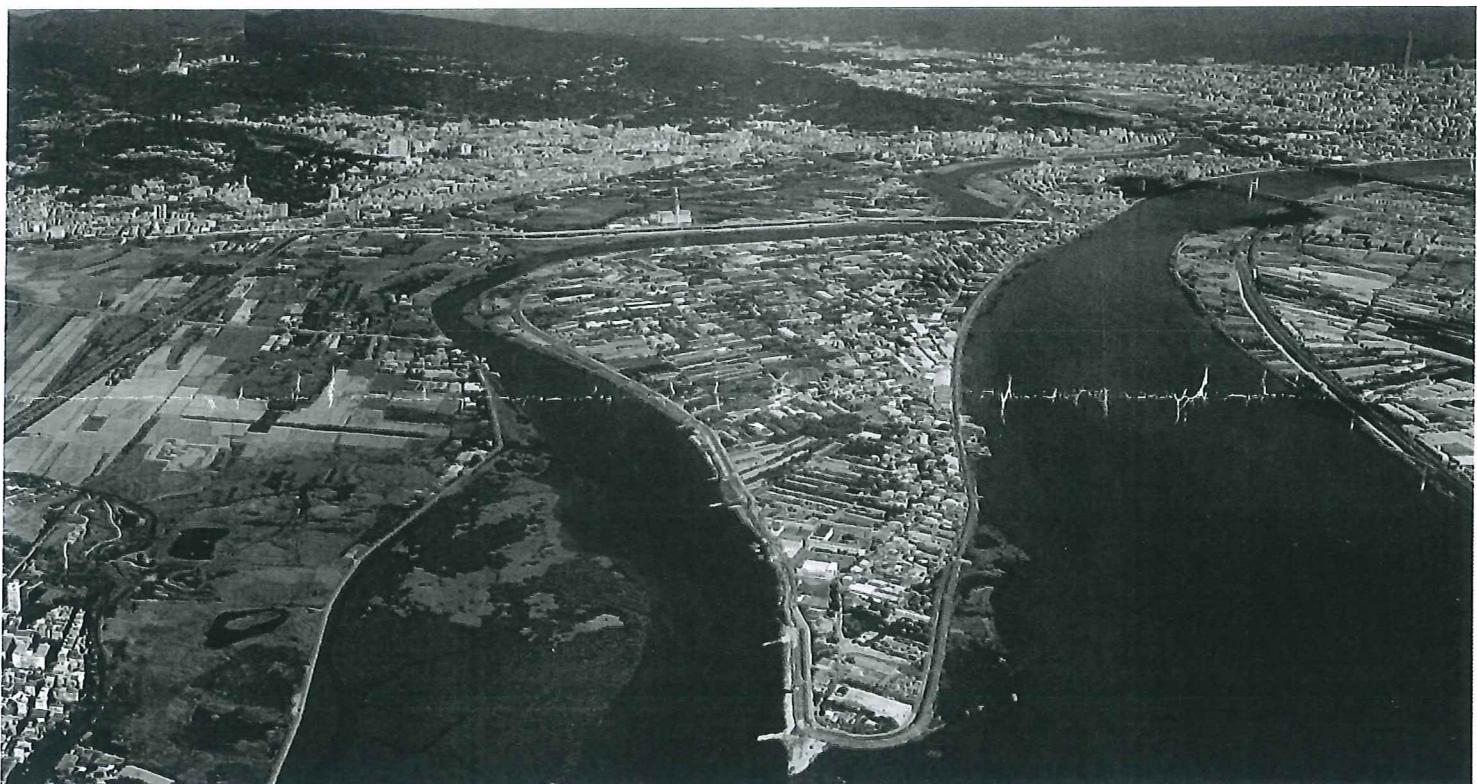
18. 有些機構，例如世界銀行和經濟合作發展組織（OECD），已通過了一套關於遷移和（或）安置的準則，以求限制強制驅離的規模，減輕強制驅離為人帶來的苦難。強制驅離的做法往往是與大規模的開發計畫有關，例如建築水壩或其他主要的能源計畫。這些準則反映了《公約》所載的義務，應受到機構本身和《公約》締約國的充分尊重。關於這一點，委員會回顧《維也納宣言和行動綱領》曾經宣稱：「雖然發展能促進人權的享受，但缺乏發展並不得被援引作為剝奪國際公認的人權的理由」（第一部分，第10段）。
19. 根據委員會通過的報告準則，締約國被要求提供與強制驅離做法直接有關的各種資料，包括說明：(a)「在最近5年被驅離的人數，以及目前對任意驅離或任何其他方式的驅離得不到法律保護的人數」；(b)「關於租屋者租約保障、不受驅離保障等權利的立法」；以及(c)「禁止任何形式驅離的立法」。<sup>7</sup>
20. 委員會還要求得到下列訊息：「尤其是，在都市更新方案、改造計畫、地區改善、籌備國際活動（奧林匹克和其他運動會、展覽會、會議等）、『城市美化』活動等過程中採取了什麼措施保證人們不受驅離，或保證經過任何住在、或鄰近受影響地區的人士的同意將他們重新安置」。<sup>8</sup>但是，很少締約國在他們向委員會提出報告的時候列明了上述必要的訊息。因此，委員會要強調，它非常重視這些訊息的收集。
21. 有些締約國指出，他們沒有此種性質的訊息。委員會要重新指出，如果得不到適當的數據，有關政府或委員會就無法有效地監督適足住房的權利，因此要求所有締約國確保收集必要的數據，列入其按照《公約》所提交的報告中。

<sup>6</sup> E/1990/23,附件三，第6和第8(d)段。

<sup>7</sup> E/C.12/1990/8，附件四。

<sup>8</sup> 同上。

# 臺北市士林社子島地區 區段徵收拆遷補償安置規劃



107年1月2日

Land Development Agency

Department of Land Administration, Taipei City Government

●更多資訊，請上明日社子島官方網站及臉書專頁

官方網站：<http://www.gov.taipei/mp.asp?mp=shezidao> 臉書專頁：<https://www.facebook.com/Shezidao>



●有任何疑問，請撥打諮詢專線

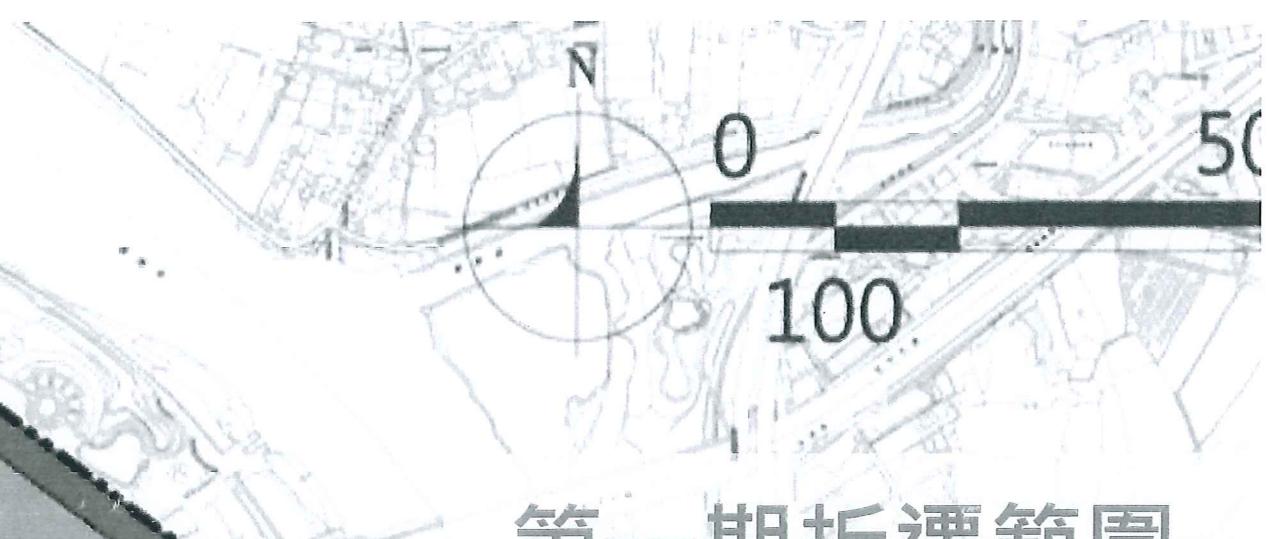
臺北市政府社子島專案辦公室 02-2720-8889轉2092-2094

臺北市政府都市發展局 02-2725-8262

官方網站

臉書專頁

臺北市政府地政局土地開發總隊 02-8780-7056轉504-507、511、514 廣告



## 第一期拆遷範圍

### 專案住宅用地

規劃專案住宅區12.91公頃

容積率350%/建蔽率45%

足供興建4,500戶>現住戶

4,223戶

協力造屋街廓

住(專)

公

住(一)

住(一)

住(一)

住(一)

國小

住(二)

住(二)

國中

住(三)

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  
中華民國106年11月6日臺北市政府都市發展局(106)北市都建字第106303  
39100號令修正發布第三點，並自106年11月27日起生效

一、本府為解決本市關渡、洲美、社子島等尚在規劃開發階段長期禁限建地區（不包含保護區），該範圍內原有建築物老舊破損、人口增加、面積狹窄不足居住使用，屢經市民陳情尚需長年等待開發及市議會多次反映，為兼顧民意並考量現實狀況與居民事實需求，訂定本違建暫時查報作業原則。

二、該地區所稱「原有建築物」，係以民國八十三年十二月卅一日以前既已存在之建築物。

三、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。

(二) 原有建築物之空地內，得以非鋼筋混凝土造構造物加建三十平方公尺，簷高在三公尺以下（脊高三・五公尺以下），但不得佔用現有巷道、通路妨礙通行。

(三) 農業生產必要設施臨時性寮舍（高度離地面三公尺以下）：

1. 農作物栽培或育苗簡易蔭棚—其構造材料為木、竹、水泥桿、鐵管、塑膠布或塑膠板等，每棟面積不超過一四五平方公尺。

2. 農作物栽培或育苗組室—其構造材料為水泥桿、鐵管、塑膠布、塑膠網、鐵絲等，每棟面積不超過三三〇平方公尺。

3. 農作物害蟲防治網籠—其構造材料為角鋼、水泥桿、鐵管、塑膠網等，每棟面積不超過一三・二平方公尺。

4. 簡易家畜禽寮（豬及乳牛除外）—其構造材料為竹、木、水泥桿、稻草、塑膠板等，每棟面積不超一四五平方公尺。

5. 簡易工作寮—其構造材料為竹、木、鐵管、塑膠板等，每棟面積不超過一三・二平方公尺。

以上五項臨時性寮舍之用地，不得鋪設水泥地板，亦不得分割，如其構成建築法第四條規定之建築物或於建築完成後變更使用者，依違建建築處理辦法等有關規定處理之。

四、前條各項之加建行為，自行檢具左列文件向本市建築管理工程處申請臨時建築許可始得搭建，未經核准擅自加建者，視同新違建查報拆除。

(一) 有關圖說（含原有建築各樓層平面、加建層平面、各向立面、面積計算及相關尺寸）。

(二) 原有建築物各向照片。（前條第三項農業生產必要設施免附）

(三) 建築師安全鑑定證明書。（前條第二項及第三項農業生產必要設施免附）

(四) 土地產權無糾紛具結書。

(五) 申請加建部分應立切結構安全及日後該地區開發時無條件自行配合拆除，不得要求任何補償。

五、本暫行查報作業原則，於該地區公告開發同時停止適用。

## 臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫

中華民國97年6月17日臺北市政府(97)府地發字第09730647500號令訂定發布全文九點

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為妥適安置臺北市北投士林科技園區區段徵收地區（以下簡稱本地區）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）。

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。

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或事實上處分權人。建築物部分拆除後，其賸餘部分安全有虞或面積狹小無法繼續使用、或位於公共設施保留地者，向本府申請全部拆除，經本府同意者，亦同。

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。

### 五、安置資格：

- (一) 因本地區開發而須全部拆除之合法建築物及民國83年12月31日以前已存在之違章建築，其所有權人或事實上處分權人。
- (二) 軍方列管眷舍、政府機關、公立學校及公營事業機構列管宿舍之住戶。

### 六、安置方式：

#### (一) 配售專案住宅：

1. 拆遷戶為自然人且其被全部拆除之建築物為合法建築物或民國77年8月1日以前已存在之違章建築，得向本府申請配售本地區興建之專案住宅。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36萬元。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1萬元；不足1個月，以1個月計算。
2. 符合本點(一)1.配售專案住宅資格之拆遷戶，為非自然人或雖為自然人但放棄承購專案住宅者，由本府發給安置費用新臺幣72萬元。但拆遷戶為公法人時，不予發給。
3. 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。經核定安置方式者，不得變更。

#### (二) 發給自動搬遷行政救濟金：

1. 民國77年8月2日以後至民國83年12月31日以前已存在之違章建築經全部拆除者，由本府發給拆遷戶自動搬遷行政救濟金新臺幣39萬元。
2. 軍方列管眷舍、政府機關、公立學校及公營事業機構列管宿舍之住戶，其住居

之建築物經全部拆除者，每一住戶發給自動搬遷行政救濟金新臺幣20萬元，該救濟金由列管機關具領轉發之。

## 七、專案住宅配售原則：

- (一) 符合第六點（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或設籍總戶數。

## 八、專案住宅之售價，應依照房屋建造成本、土地取得地價及貸（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。所稱土地取得地價，指區段徵收後供興建專案住宅之讓售地價，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。

## 九、經費來源：

本計畫所需費用由本市實施平均地權基金支應。

## 臺北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫

中華民國104年12月22日臺北市政府(104)府地發字第10430870000號令廢止，並自中華民國105年1月12日起生效

一、臺北市士林官邸北側地區（以下簡稱本地區）都市計畫主要計畫暨細部計畫業經臺北市政府（以下簡稱本府）分別以八十九年二月二十四日府都二字第8900921300號、九十三年一月三十日府都二字第 09302268800號、九十三年二月二十三日府都二字第09305141100 號公告實施，並載明以區段徵收方式開發，為安置區段徵收範圍內原住戶，爰訂定本拆遷安置計畫（以下簡稱本計畫）。

二、本計畫依土地徵收條例、土地徵收條例施行細則、區段徵收實施辦法、臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法與臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理安置應行注意事項規定辦理。

### 三、安置資格：

- (一) 本地區內必須全部拆除之合法建築物及民國八十三年十二月三十一日以前之違章建築，其所有權人為本計畫依規定應安置之原住戶。
- (二) 民國八十四年一月一日以後之違章建築之所有權人不予安置。
- (三) 軍方列管眷舍、政府機關、公立學校及公營事業機構列管宿舍之住戶，依四之（三）規定辦理。

### 四、安置方式：

- (一) 本地區內必須全部拆除之合法建築物及民國七十七年八月一日前之違章建築，其所有權人應於規定期間內，自行選擇下列方式之一向本府申請。逾期未申請者，本府得逕依「發給安置費用」方式辦理安置。經核定安置方式者，不得變更安置方式。

#### 1. 區內安置：

由本府於本地區之市民住宅區興建市民住宅，配售予本地區依規定應安置之原住戶，並於等候期間至進住為止，一次發給補助房租津貼新台幣三十六萬元整。

#### 2. 發給安置費用：

放棄承購市民住宅者，每一門牌建物發給安置費用新台幣七十二萬元整。

- (二) 民國七十七年八月二日至民國八十三年十二月三十一日之違章建築，其建築物經全部拆除者，每一門牌建物發給自動搬遷行政救濟金新台幣三十九萬元。
- (三) 軍方列管眷舍、政府機關、公立學校及公營事業機構列管宿舍之住戶，其建物經全部拆除者，每一門牌建物發給自動搬遷行政救濟金新台幣二十萬元。

### 五、區內安置標準：

合於四之（一）規定之建物所有權人，於本地區縱其擁有數個門牌者僅能配售市民住宅一戶，其餘門牌建物發給安置費用；其為共有者，得由共有人於規定期限內自行協調由一人配售一戶市民住宅或配售一戶市民住宅由全體共有人共有。

六、本地區拆遷安置戶如情況特殊，有合理增加配售市民住宅之正當理由時，得由本府地政處視個案情形，簽請市長核准後專案處理。

七、經費來源：

本計畫所需費用，由本市實施平均地權基金支應，並依區段徵收法令規定計算開發總費用。

請輸入關鍵字（社區、街道、商圈等...）

商用地產： 店面 辦公 住辦 廠房

地圖

591 &gt; 出租 土林區 北投區 大同區 整層住家 20000元以下

清除

位置： 台北市 ▼ 按鄉鎮選擇 ^ 按捷運選擇 ^ 按學校選擇 ^ 按商圈選擇 ^

中山區 大安區 信義區 士林區 內湖區 中正區 北投區 松山區 文山區 大同區 南港區  
萬華區

類型： 不限 整層住家 獨立套房 分租套房 雅房 車位 其他

租金： 不限 5000元以下 5000-10000元 10000-20000元 20000-30000元 30000-40000元 40000-60000元 60000元以上 - 20000 元 確定

格局： 不限 1房 2房 3房 4房 5房以上 多選

坪數： 不限 10坪以下 10-20坪 20-30坪 30-40坪 40-50坪 50坪以上 - 坪

更多條件： 房屋型態 ▼ 樓層 ▼ 提供設備 ▼ 其他條件 ▼  有房屋圖片  排除頂樓加蓋  屋主刊登

所有物件

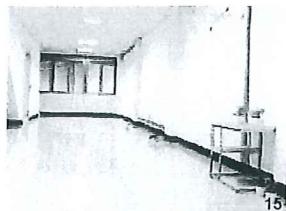
屋主

已成交

刊登

共找到91間房屋

默認排序 ^ 刊登時間 ↑ 坪數 ↓ 金額 ↓



## 生活機能佳地段優格局方正可入戶籍報稅 VIP

整層住家 | 開放式格局 | 25坪 | 樓層：2/4

17,800 元/月

大同區-延平北路二段97號

屋主 羅小姐 / 1分鐘內更新 / 2條問答 / 107人瀏覽



## 北投極品中式三合院全新翻修透天厝 VIP

整層住家 | 1房1廳1衛 | 16坪 | 樓層：整棟/1

15,000 元/月

北投區-湖底路16號

屋主 吳小姐 / 2小時內更新 / 98人瀏覽



## 大橋頭站口，附裝潢家具、家電精緻二房一廳 VIP

整層住家 | 2房1廳1衛 | 16坪 | 樓層：4/4

20,000 元/月

大同區-重慶北路三段

代理人 黃先生 / 2小時內更新 / 136人瀏覽



## 大橋頭站口，附裝潢家具、家電精緻二房一廳 VIP

整層住家 | 2房1廳1衛 | 16坪 | 樓層：4/4

20,000 元/月

大同區-重慶北路三段

代理人 黃先生 / 2小時內更新

17,000 元/月

請輸入關鍵字 (社區、街道、商圈等...)

商用地產： 店面 辦公 住辦 廠房

地圖

591 &gt; 出租

士林區

北投區

大同區

整層住家

25000元以下

清除

位置： 台北市 ▼ 按鄉鎮選擇 ^ 按捷運選擇 ^ 按學校選擇 ^ 按商圈選擇 ^

中山區

大安區

信義區

士林區

內湖區

中正區

北投區

松山區

文山區

大同區

南港區

萬華區

類型： 不限 整層住家 獨立套房 分租套房 雅房 車位 其他

租金： 不限 5000元以下 5000-10000元 10000-20000元 20000-30000元 30000-40000元 40000-60000元 60000元以上 - 25000 元 確定

格局： 不限 1房 2房 3房 4房 5房以上 多選

坪數： 不限 10坪以下 10-20坪 20-30坪 30-40坪 40-50坪 50坪以上 - 坪

更多條件： 房屋型態 ▼ 樓層 ▼ 提供設備 ▼ 其他條件 ▼  有房屋圖片  排除頂樓加蓋  屋主刊登

## 精選推薦



(全新裝修)重陽橋旁小家庭...

士林區 整層住家 18坪

**21,000** 元/月

所有物件

屋主

已成交

刊登

共找到170間房屋

默認排序 ▼ 刊登時間 ↑ 坪數 ↓ 金額 ↓



(全新裝修)重陽橋旁小家庭首選~雙陽台~ 黃金曝光

整層住家 | 2房1廳1衛 | 18坪 | 樓層 : 3/9

**21,000** 元/月

永新大廈 士林區-中正路

屋主 游小姐 / 2小時內更新 / 2條問答 / 234人瀏覽

## 生活機能佳地段優格局方正可入戶籍報稅 VIP

整層住家 | 開放式格局 | 25坪 | 樓層 : 2/4

**17,800** 元/月

大同區-延平北路二段97號

屋主 羅小姐 / 1分鐘內更新 / 2條問答 / 107人瀏覽

## 陽明山湖底路別墅出租 VIP

整層住家 | 2房2廳2衛 | 30坪 | 樓層 : 1/2

**25,000** 元/月

北投區-湖底路4號

屋主 王先生 / 40分鐘內更新 / 143人瀏覽

請輸入關鍵字（社區、街道、商圈等...）

商用地產： 店面 辦公 住辦 廠房

地圖

591 &gt; 出租 土林區 北投區 大同區 整層住家 30000元以下

清除

位置： 台北市 ▼ 按鄉鎮選擇 ▲ 按捷運選擇 ▲ 按學校選擇 ▲ 按商圈選擇 ▲

中山區 大安區 信義區 士林區 內湖區 中正區 北投區 松山區 文山區 大同區 南港區  
萬華區

類型： 不限 整層住家 獨立套房 分租套房 雅房 車位 其他

租金： 不限 5000元以下 5000-10000元 10000-20000元 20000-30000元 30000-40000元 40000-60000元 60000元以上 - 30000 元 確定

格局： 不限 1房 2房 3房 4房 5房以上 多選

坪數： 不限 10坪以下 10-20坪 20-30坪 30-40坪 40-50坪 50坪以上 - 坪

更多條件： 房屋型態 ▼ 樓層 ▼ 提供設備 ▼ 其他條件 ▼  有房屋圖片  排除頂樓加蓋  屋主刊登

## 精選推薦



(全新裝修)重陽橋旁小家庭...

士林區 整層住家 18坪

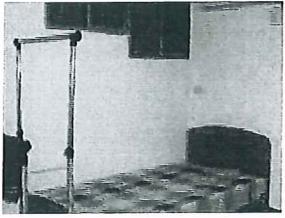
21,000 元/月



MRT劍潭名師設計+收納強...

士林區 整層住家 17坪

27,999 元/月



近台北車站捷運五分鐘四房免...

大同區 整層住家 30坪

26,000 元/月



超頂級享受裝潢+3面採光通...

士林區 整層住家 34坪

30,000 元/月



奇岩站旁一樓大

北投區 整層住家 15坪

28,000 元/月

所有物件

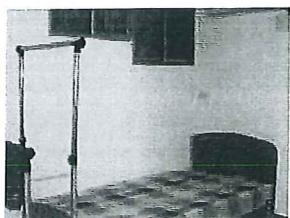
屋主

已成交

刊登

共找到291間房屋

默認排序 ▼ 刊登時間 ↑ 坪數 ↓ 金額 ↓



近台北車站捷運五分鐘四房免費電視網路 黃金曝光

整層住家 | 4房1廳1衛 | 30坪 | 樓層：2/5

26,000 元/月

大同區-承德路二段

屋主 張媽媽 / 2小時內更新 / 109人瀏覽



奇岩站旁一樓大三房當店面或住家門口可停車 黃金曝光

整層住家 | 3房2廳2衛 | 48坪 | 樓層：1/4

28,000 元/月

北投區-大業路300巷

屋主 陳先生 / 2小時內更新 / 60人瀏覽

## MRT劍潭名師設計+收納強=屋主用心 黃金曝光

整層住家 | 1房1廳1衛 | 17坪 | 樓層：8/14

27,999 元/月

依現場社區名稱 士林區-劍潭路

仲介 錢先生 / 2小時內更新 / 62人瀏覽



圖3、洲美公宅室內圖

### 房型租金

洲美公共住宅			
房型	坪數	租金	戶數
三房型	40	24,600元	8
四房型	40	24,600元	75

表3、房型租金表

### 分級補貼

#### 1. 對象及金額：

對象為家庭年所得低於公告受理當年度本市 40% 分位點家庭平均所得（108 年度為 134 萬元以下）之本公宅承租戶，依其家庭總收入計算每人每月平均所得，再按適用之所得級距推算實付租金。承租戶家庭年所得如高於 40% 分位點家庭平均所得，則仍以市價 85 折計收租金。

#### 2. 審查機制：

公告之租金分級補貼所得級距於第一租期內不調整，但租期內將逐年查核承租戶家庭年所得及計算適用之所得級距（首年依申請人申請時之家庭成員及所得資料計算分級租金補貼額度），並於次年 1 月起適用新租金（若次年為續約年，則 1 月仍適用原分級補貼，於續約後適用新分級補貼標準）。另如補貼額如有異動時，承租戶須配合辦理差額保證金之補繳（或退款）事宜。另逐年查核年所得時，如發現家庭所得超過承租規定，應終止租約，返還公宅。

級別	分級標準	
家庭年所得 40 分位點以下	第一階	未達最低生活費收入標準 1 倍（家庭年所得平均每人每月 16,580 元以下）