



社子島

臺北市士林社子島地區

區段徵收問答集

Vol.1

臺北市政府地政局土地開發總隊 

Land Development Agency

Department of Land Administration, Taipei City Government

109年6月15日製 廣告

01 序

社子島居民，您好：

社子島整體開發，已於107年6月26日內政部都市計畫委員會審定主要計畫，108年12月行政院核定防洪計畫，109年4月本市都市計畫委員會審定細部計畫，後續仍有第二階段環境影響評估及區段徵收計畫等行政程序待審議。

開發計畫中與居民權益最相關的拆遷安置，市府已回應居民108年4月13日聽證會議所提意見，檢討修正拆遷安置計畫住宅安置(草案)內容，並仍持續傾聽居民聲音，秉持適法、合理及公平的原則檢討相關內容。

為讓大家了解最新安置內容，我們整理了這份資料，供您參考，如有任何疑問，歡迎與我們聯繫。

敬祝闔家安康萬事如意！

補償是補償，安置歸安置



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

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

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

人

- 人口遷移費

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)。

03 配售專案住宅原則

主配 合法建物或83.12.31(含)以前已存在之違建，每一門牌建物可配售1戶，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。

增配 1門牌建物內設籍多戶或一戶多人時，下列條件都能符合，可申請增加配售。

1. 主配+增配合計配售總戶數，不超過門牌設籍總戶數、住宅單位數及面積單位數的最小值

2. 申請人身分及戶籍條件？

- ① 身分應為未獲主配之房屋共有人或已獲主配屋主的三親等內血親或二親等內姻親。
- ② 且戶籍應滿足107.06.26(含)以前於該門牌建物設有戶籍，並持續設籍至拆遷公告日且有居住事實；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。
- ③ 107.06.26(含)以前於該門牌設有戶籍，因子女就學國中小遷出，於國中小就學期間，在拆遷公告2個月前已遷回原址者，仍予採認。

3. 房屋住宅單位條件？

含1個以上相連之獨立居室及非居室，並有獨立之廚房、廁所及出入口為1住宅單位。

註：①出入口可共用。

②同1門牌之三、四合院及透天厝可共用廚房、廁所。

4. 房屋面積條件？

拆除面積以每66平方公尺為1單位計算(無條件進位)。

04 配租專案住宅原則

申請資格

107.06.26(含)以前於該門牌設有戶籍，並持續設籍至拆遷公告日且有居住事實；若該戶有多人時，得以每4人為1戶(四捨五入)計算。

租期

12年(3+3+3+3)，租賃期滿如有續租需求，配租資格、租期及租金依本市社會住宅出租辦法規定，並優先配租。

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	1.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
	2.其他拆遷戶	50%以下	3.5倍以下	市價6折

特殊身分拆遷戶如仍有經濟等其他困難，市府會個案協助

第1期拆遷戶等候配售(租)專案住宅期間，可領取房租津貼，至專案住宅交屋之日止

發給對象	經核准配售(租)專案住宅之第1期範圍拆遷戶。				
計算標準	<p>① 以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之人口數為標準。</p> <p>② 107.06.26後因結婚或出生而在該門牌建物設有戶籍並有居住事實之現住人口，於核准配售(租)時可列入人口數計算，死亡人口則否。</p> <p>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。</p>				
發給金額	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

Q1: 設籍條件為何要限制在107.06.26(含)以前？

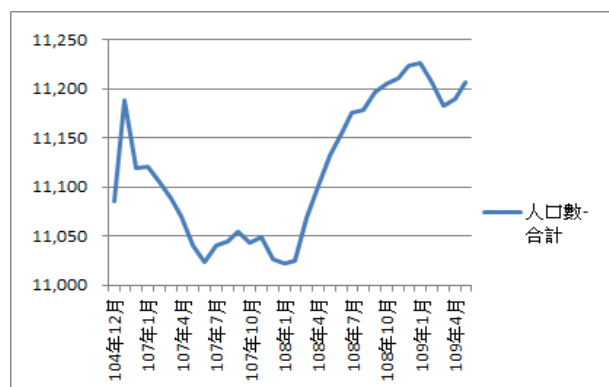
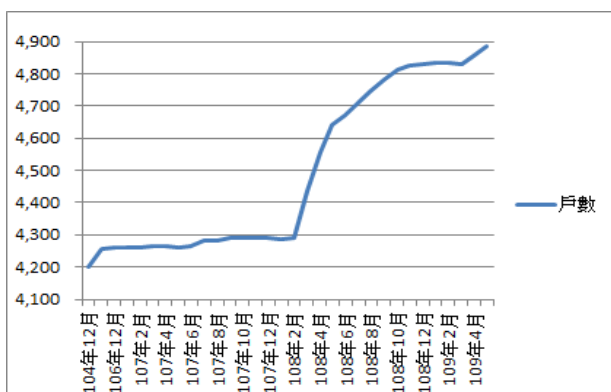
- A:** 1. 專案住宅用地面積於都市計畫內需事先劃定，有多少拆遷戶，要蓋多少戶專案住宅，必須估算出來，因此要明定1個估算基準日。
2. 107.06.26為內政部都市計畫委員會第925次會議審議通過主要計畫日期，為社子島可辦理整體開發的關鍵依據，因此據以作為估算基準日。

Q2: 專案住宅是賣給拆遷戶，那麼多蓋一些，是不是就可以不用把設籍條件限制在107.06.26？

- A:** 社子島有83%的土地面積為私有地，區段徵收後其中至少40%要折算地價補償費讓地主領回，且社子島開發後有56%土地屬公共設施，已無多餘土地來增蓋專案住宅。

Q3: 如果以拆遷公告2個月前為設籍限制條件，會有什麼影響？

- A:** 依據戶政資料，社子島自107.09至109.05已增加605戶，人口增加157人，依此趨勢，拆遷公告2個月前的設籍狀況及對於區內拆遷戶安置的影響，實難以預料。



▲截至109年5月底社子島設籍情形

Q4: 原住戶島內遷徙，並未增加設籍戶數，為何不能以遷徙後戶籍安置？

- A:** 1. 專案住宅配售條件是以既有建物興建時間、門牌、身分、戶籍、住宅單位及面積等綜合考量，因此戶籍異動會影響專案住宅配售估算數。
2. 107.06.26後島內遷徙之住戶，原則上仍會以107.06.26當時之設籍情形，據以為安置基礎。

Q5: 一戶多人，以4人為1單位(四捨五入)計算設籍戶，是什麼意思？

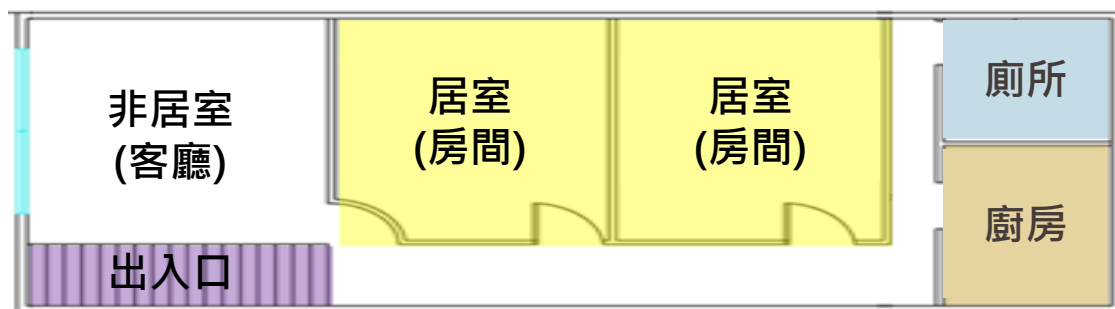
- A:**
1. 因為部分民眾反映家庭傳統不允許分戶分家的觀念，所以至今家戶仍為一戶多人，因此為合理安置類此情形，參考全市及北投、士林區平均居住水準，以專案住宅之規劃可供每戶4至5人居住為標準，計算該戶設籍總戶數。
 2. 例如家中戶籍為1戶10人，依上述計算標準， $10/4=2.5$ ，所以該戶設籍戶數採認為3戶(四捨五入)，而非1戶。

Q6: 主配是否需要設籍居住？

- A:** 主配申請人(建物所有權人或事實上處分權人)不需設籍在該址。

Q7: 住宅單位是什麼意思？

- A:**
1. 係指獨立生活戶家庭生活所需之必要空間，包含1個以上相連之獨立居室及非居室，並有獨立之廚房、廁所、出入口。
 2. 以上出入口如為共用，已同意放寬採認。
 3. 三、四合院及透天厝如為共用廚房及廁所，已同意放寬採認。



Q8: 如建物有修建、改建者，安置面積應如何計算？

- A:** 以84年1月航照圖有顯影之建物為準，如建物查估現況已有修建、改建者，按與現況重疊部分計算安置面積。



Q9: 如何認定透天厝及三、四合院？

- A:**
1. **透天厝**：係指門戶獨立、結構為2層樓以上，且各樓層由內部樓梯連通，權屬為相同所有權人所有，並含有1個以上住宅單位之建物。
 2. **三、四合院**：合院係指「廳堂(正房、正身、堂屋或門屋)」及「廂房(護龍或橫屋)」組成「口、口、日、目」字形之建物。



▲三合院
係指平面為「口」字形建物



▲四合院
係指平面為「口、日、目」等字形建物

註：上述建物型態涉事實認定，仍**應以後續查估結果為準**。

Q10: 如原為家庭式工廠，因增加居住需求，而將原工廠改為居住空間，則居住空間可否全部納入安置面積？

- A:** 以實際居住面積認定安置面積，如現場作為營業或工廠使用，則不納入安置面積計算，惟仍**應以後續查估結果為準**。

Q11: 居住事實如何認定？

- A:**
1. 依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第10條第1項規定，由開發總隊、建管處會同轄區戶政及警察機關進行訪查。但同一門牌設籍戶數未達3戶者，以戶籍資料及相關身分證明為認定依據，得免進行訪查。
 2. 居住事實認定標準，會依戶籍資料並參考居住現況、居住條件等足堪認定有居住事實之客觀條件進行判斷。

Q12: 建物為多人共有時，如何申請配售？無法達成協議如何處理？

- A:** 建物為多人共有時，須由共有人於規定期限內自行協議承購1戶專案住宅，並載明各共同承購人之持分比例。惟共有人如無法於配售申請期限內達成協議，依下列方式擇一處理：
1. 保留配售資格(無法自行協議者，請循司法途徑確認建物所有權或事實上處分權，並於所訂期限內提出保留安置資格申請並檢附已提起訴訟之證明文件)。
 2. 領取安置費用(1門牌90萬元)。

Q13: 血親及姻親之親等關係如何判斷？

A: 依民法規定，血親及姻親之定義如下：

1. 直系血親：己身所從出或從己身所出之血親
 2. 旁系血親：非直系血親，而與己身出於同源之血親
 3. 姻親：血親之配偶、配偶之血親及配偶之血親之配偶
- 至親等之計算，請參考右圖：



Q14: 未符合臺北市社會住宅出租辦法資格可以配租嗎？

A: 不需符合本市社會住宅出租辦法資格。107.06.26(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者，皆可以配租，以每1設籍戶(未獲其他安置)得配租1戶為原則(配偶分戶仍以承租1戶為限)。

Q15: 續租之租金如何計算？

A: 原配租人於12年租賃期滿如有續租需求，配租資格、租期及租金，依本市社會住宅出租辦法規定辦理，屆時以本府招租公告之配租資格、租期及租金為準。

Q16: 房租津貼如何發給？

A: 經核准配售(租)專案住宅之第1期範圍拆遷戶，於搬遷之日起，按每一配售(租)戶每月2至3萬元發給房租津貼36個月；但自搬遷之日起至專案住宅交屋之日止超過3年時，超過期間按月發給，不足1個月，以1個月計算。

配售專宅

配租專宅

配套措施

其他安置方式

案例說明

Q17: 結婚生子房租津貼會增加嗎？死亡房租津貼會減少嗎？

A: 1. 107.06.26後因結婚或出生而在該門牌建物設有戶籍並有居住事實之現住人口，於核准配售(租)時可列入人口數計算。

2. 107.06.26後因死亡除戶人口，於核准配售(租)時不列入人口數計算。

3. 案例說明如下：

戶別	安置類別	身分	設籍情形	房租津貼
1	配售	屋主甲(兄)	60.07.01設籍	2萬 (人口數為2人)
		甲妻	85.05.20結婚遷入	
2	配售	甲子	103.05.01分戶	2.5萬 (人口數為3人)
		甲子老婆	107.07.01結婚遷入	
		甲子兒子	108.07.03出生設籍	
3	配售	屋主乙(弟)	62.08.08分戶	2.5萬 (人口數為4人)
		乙妻	83.05.08結婚遷入	
		乙女	85.06.16出生設籍	
		乙女老公	105.10.01結婚遷入	
4	不安置	乙女子	111.03.31死亡	0
		乙子	108.04.15遷入	
5	配租	承租人	100.04.01設籍	2萬 (人口數為1人)

配售專宅

配租專宅

配套措施

其他安置方式

案例說明

Q18: 何謂「協力造屋」？

A: 原地主申領抵價地，並以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，得由該團隊代為執行規劃、融資、招商等作業。

Q19: 何謂「安置街廓」？申請須符合哪些條件？

A: 1. 本府於特定區位及既有聚落位置劃設之街廓，供原合法建物所有權人能就近選配抵價地並自行興建使用。

2. 未獲其他方式安置，並符合下列各款規定者，得申請優先選配安置街廓：

① 合法建物所有權人或其配偶、直系血親或二親等內旁系親屬須於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者。

② 合法建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選配安置街廓供其安置。

配售專宅

配租專宅

配套措施

其他安置方式

案例說明

Q20: 吳媽媽與3個女兒住在三合院，分別於本門牌設有4個戶籍，大女兒在108年將戶籍遷至社子島外，大女兒還具有安置資格嗎？這個門牌建物共可以配售幾戶專案住宅？



三合院

①面積：290平方公尺

②住宅單位：居室及相連之非居室5組、廚廁2套、出入口2個

③設籍戶數：107.06.26持續設籍至拆遷公告日共3戶
(1人+1人+1人)

A: 1. 大女兒已不具安置資格。

2. 本門牌建物可配售3戶，配租0戶，計算方式如下：

- | | | | | | |
|-------|---|----------------------------------|---|----------|-----------|
| ①面積級距 | = | $290 \div 66 = 4.4$ | → | 5 | (無條件進位) |
| ②住宅單位 | = | 至少1組(三合院，廚廁可共用) | → | 5 | (以查估當時為準) |
| ③設籍戶數 | = | $4 - 1(\text{遷出島外}) = 3$ 戶(設籍戶數) | → | 3 | (採認戶數) |

計算方式	> 107.06.26時，本門牌建物設有4個戶籍
	> 須於107.06.26(含)以前持續設籍至拆遷公告日

取①②③最小值=3 主配1戶 增配2戶

(本案可配售3戶、配租0戶)

配售專宅

配租專宅

配套措施

其他安置方式

案例說明

Q21: 小雲、爸爸、媽媽和伯父一家5人居住在平房，8人在同一戶籍內，請問配售戶數如何計算？



平房

- ①面積：250平方公尺
- ②住宅單位：居室及相連之非居室3組、廚廁1套、出入口1個
- ③設籍戶數：107.06.26持續設籍至拆遷公告日共1戶(8人)

A: 本門牌建物可配售1戶，配租1戶，計算方式如下：

- ①面積級距 = $250 \div 66 = 3.8$ → **4** (無條件進位)
- ②住宅單位 = 1組 → **1** (以查估當時為準)
- ③設籍戶數 = $1 + 1(\text{一戶多人}) = 2$ 戶 → **2** (採認戶數)

一戶多人
計算

- 戶內人數為8人
- $8 \div 4(\text{一戶多人}) = 2$ 戶

取①②③最小值=1 主配1戶 增配0戶

(本案原可配售1戶、配租0戶；放寬後可配售1戶、配租1戶)

Q22: 王伯伯與2個兒子居住B公寓2樓，王伯伯與小兒子設籍1戶、大兒子獨立設籍1戶。大兒子在108年將戶籍遷至C公寓3樓門牌內，請問大兒子是否具有配售資格，配售戶數如何計算？



B公寓

- ①面積：150平方公尺
- ②住宅單位：居室及相連之非居室1組、廚廁1套、出入口1個
- ③設籍戶數：在公寓2樓107.06.26持續設籍至拆遷公告日共1戶(2人)

A: 1.107.06.26後島內遷徙及分戶者，得回歸107.06.26時設籍情形計算。

2.本門牌建物可配售1戶、配租1戶，計算方式如下：

- ①面積級距 = $150 \div 66 = 2.3$ → **3** (無條件進位)
- ②住宅單位 = 1組(公寓) → **1** (以查估當時為準)
- ③設籍戶數 = $1 + 1(\text{回歸計算}) = 2$ 戶 → **2** (採認戶數)

島內遷徙
計算

- 107.06.26時原門牌設有2個戶籍

- 108年戶籍遷至島內C公寓3樓門牌且持續設籍至拆遷公告日

- 回歸107.06.26時設籍情形計算=共2戶

取①②③最小值=1 主配1戶 增配0戶

(本案原可配售1戶、配租0戶；放寬後可配售1戶、配租1戶)

配售專宅

配租專宅

配套措施

其他安置方式

案例說明

Q23: 小華與爸爸、媽媽和3個妹妹(共計6個人在同一戶籍)與姑姑家(共計3人)居住在透天厝。後來為了小華去外地讀國中，爸爸和小華一起將戶籍遷出社子島外，請問爸爸和小華的戶籍遷回原門牌建物，爸爸和小華還具有安置資格嗎？這個門牌建物共可以配售幾戶專案住宅？



透天厝

- ①面積：380平方公尺
- ②住宅單位：居室及相連之非居室5組、廚廁2套、出入口1個
- ③設籍戶數：107.06.26設籍至拆遷公告日共2戶(4人+3人)

A: 1. 只要爸爸和小華係因國中就學遷出，於國中就學期間，在拆遷公告2個月前遷回原門牌建物，則爸爸和小華仍具有安置資格。

2. 本門牌建物可配售3戶，配租0戶，計算方式如下：

- ①面積級距 = $380 \div 66 = 5.8$ → **6** (無條件進位)
- ②住宅單位 = 至少1組(透天厝，廚廁可共用) → **5** (以查估當時為準)
- ③設籍戶數 = $2(\text{設籍戶數}) + 1(\text{一戶多人}) = 3$ 戶 → **3** (採認戶數)

一戶多人
計算

- 爸爸和小華就學遷回
- 戶內人數為 $4 + 2 = 6$ 人
- $6 \div 4(\text{一戶多人}) = 1.5(\text{四捨五入}) = 2$

取①②③最小值=3 主配1戶 增配2戶

(本案原可配售2戶、配租0戶；放寬後可配售3戶、配租0戶)

07 安置試算表

※僅提供試算，配售(租)數量仍以本府核定為準

基本資料

建物資料		戶籍資料				
門牌：延平北路_____		原則：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				
(須拆遷公告日前1年設有門牌)		設籍總戶數		戶1	戶2	戶3
建物年期	建物類型					
83.12.31(含)以前	<input type="checkbox"/> 平房 <input type="checkbox"/> 透天厝 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 三、四合院					
建物面積	住宅單位	人口數		__人	__人	__人
____平方公尺	廚房__ 非居室__ 居室__ 出入口__ 廁所__					

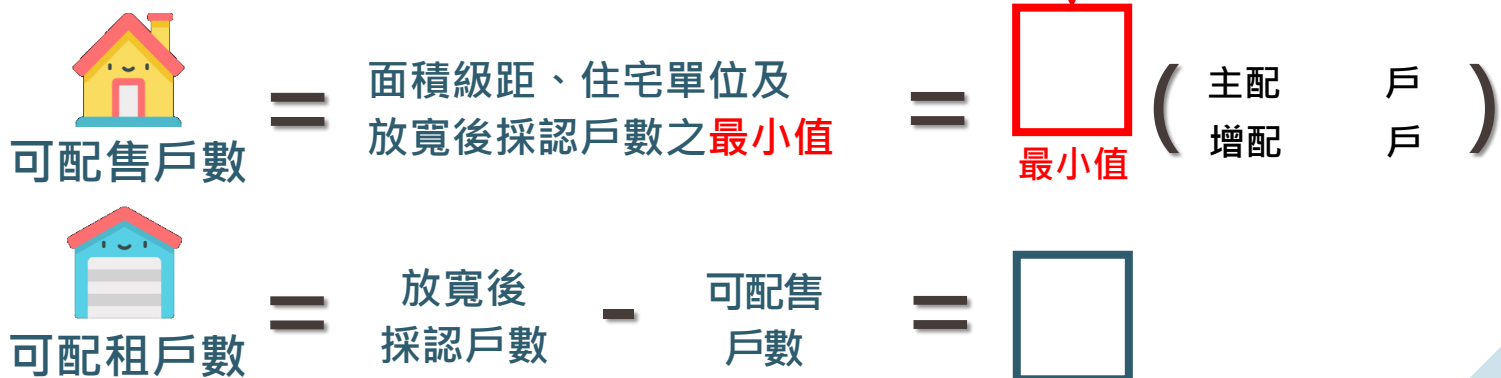
※可視需求自行增加表格

檢核結果

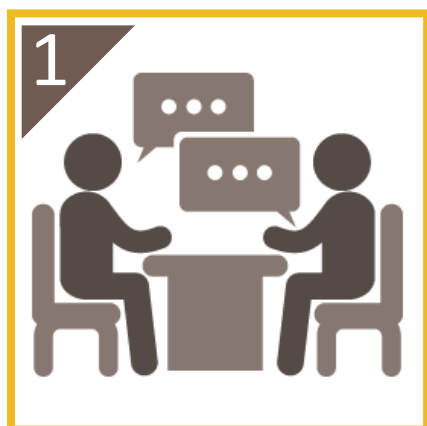
面積級距	住宅單位	設籍戶數			
		例外增減情形	戶1	戶2	戶3
(無條件進位)	(透天厝及三、四合院廚廁可共用)				
		+ <input type="checkbox"/> 子女就讀國中小 就學期間於拆遷公告2個月前遷回			
		+ <input type="checkbox"/> 出生、結婚			
		- <input type="checkbox"/> 死亡			
		合計			
		人口數÷4(四捨五入)			
		採認戶數			

面積級距	住宅單位	放寬後採認戶數

可配售、配租戶數計算



諮詢說明服務一覽



工作站駐點服務

周一~周日 上午9:00~下午5:00

提供1對1說明、個案諮詢

📍士林區延平北路8段51號



電話專線諮詢

- 居民安置 (02)87807056轉108、115、120
- 都市計畫 1999轉8269
- 產業 1999轉6561(工廠)、6596(農業)
- 寺廟 1999轉6241



預約說明會

15人以上可提前預約，就有專人前往說明

☎預約專線 (02) 8780-7056 分機 112

✉預約郵件 gz_11055@mail.taipei.gov.tw

(電子郵件標題請註明「社子島預約說明會」並於信件中留下聯絡方式)

●更多資訊，請上明日社子島官方網站及臉書專頁

官方網站：<https://shezidao.gov.taipei/>

臉書專頁：<https://www.facebook.com/Shezidao>



官方網站



臉書專頁