

如何精進區段徵收安置計畫—
以近期通過之區徵案為例進行探討



新北市政府地政局 編印

106 年 9 月

目次

壹、前言.....	1
貳、他縣市區徵案安置計畫內容.....	1
參、他縣市區徵案安置計畫內容參採分析.....	4
肆、結論與建議.....	6

表目次

表 1 他縣市區徵案安置計畫內容一覽表	2
---------------------------	---

壹、前言

區段徵收係政府與民眾共創雙贏之土地開發方式，惟性質係以公權力強行剝奪民眾產權具有強制性，故制度設計明定，需用土地人應訂定安置計畫，以補償相關權利人的損失。查本市現行區段徵收案（下稱區徵案）安置計畫，均係依土地徵收條例（下稱土徵條例）第 34 條之 1¹及區段徵收實施辦法第 17 條²，並輔以「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」（下簡稱自治條例）規定辦理，就符合設籍條件並有居住事實者，發給房屋補助費及人口遷移費；又針對區內合法建物所有權人，臺北港、莊北及央北區徵案均訂有得優先選配安置街廓之措施，而台北大學區徵案則採行興建安置住宅方式以供安置，相關安置計畫均視個案發展背景酌作資格調整，以確實保障區段徵收範圍內被徵收建物所有權人之權益。

近年因居住權保障意識漸趨高漲及部分區徵案在拆遷安置層面處理未臻完善，引發地主、民運團體及學者反彈，致政策推動困難，更有廢除區段徵收制度之議；有鑒於此，內政部土徵條例修法草案第 34 條之 1，擬就安置對象資格予以放寬，不再限縮於建物所有權人，僅需在徵收公告 1 年前有居住事實，且因所居建物被徵收致無屋可居者，即應納入安置。惟考量修法方向尚未明確，暫不宜參採前開資格進行安置之故，如何在現有法令規定下精進安置計畫內容，有效回應外界期待並降低本市後續區徵案推辦阻力，係現階段亟應思考之方向，爰本文將以近期通過或具代表性之區徵案安置計畫為例，進行探討並分析、參採適宜措施，思考如何結合市政相關資源，更為精進本市區徵案安置計畫。

貳、他縣市區徵案安置計畫內容

經洽詢並蒐集各縣市政府近期辦理之區徵案，就其制定之安置計畫內容彙整如表 1。

¹ 徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。

² 區段徵收範圍內有本條例第三十四條之一規定情形或合法建築改良物需辦理拆遷安置者，由需用土地人會商直轄市或縣（市）主管機關訂定安置計畫。

表 1 他縣市區徵案安置計畫內容一覽表

案名 各縣市	區段徵收案	公告日期	面積(公頃)	安置計畫	備註
台北市	北投士林科技園區區段徵收案	98.1.05	90.24	1.補償費/救濟金：依「台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」發給。 2.合法建物所有權人、77年8月1日之前之違建戶可 配售專案住宅 ，倘不申配則發給90萬之安置費用。	
桃園市	桃園機場捷運A7站地區區段徵收開發案	100.10.7	184.57	1.補償費/救濟金：依「機場捷運A7站地區區段徵收範圍內拆遷地上物獎勵救濟補助原則」及「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」發給。 2.房租補助費：建物所有權人或其配偶、直系血親、兄弟姊妹於區段徵收公告前6個月，於建物設有戶籍，且至公告時仍設籍於該處，並有居住事實者，發給房租補助費，合法建物38.4萬元/戶(1.6萬*24月)；非合法建物19.2萬元/戶(0.8萬*24月)。 3.合法建物所有權人得 選配安置土地(住宅區) ；另區內原作工廠使用之事業主體，其建物經全數拆除，於徵收公告前尚在營業，且有固定場所從事物品製造、加工，並經核定領有抵價地(或協調其他經核定發給抵價地之所有權人同意以其應領抵價地供安置)者，得申請配售乙種工業區土地。 4.經核定發給房租補助費且符合承購合宜住宅資格者，得 優先承購區內興建之合宜住宅 。	
	中路地區區段徵收開發案	101.5.25	104	1.補償費/救濟金：依「桃園縣中路地區區段徵收開發案拆遷地上物獎勵救濟補助原則」及「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」發給。 2.房租補助費：合法建物38.4萬元/戶；非合法建物19.2萬元/戶(發給標準同A7案)。 3.合法建物所有權人得 選配安置土地 。	
	機場捷運延伸線A22站地區區段徵收開發案	102.9.25	2.73	1.補償費/救濟金：依「機場捷運延伸線A22站地區區段徵收開發案拆遷地上物獎勵救濟補助原則」及「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」發給。 2.房租補助費：合法建物38.4萬元/戶；非合法建物19.2萬元/戶(發給標準同A7案)。	範圍內僅規劃商業區，故無劃設安置街廓。
	機場捷運延伸線A10站地區區段徵收開發案	105.11.14	33.89	1.補償費/救濟金：依「桃園市機場捷運A10站地區區段徵收開發案拆遷地上物獎勵救濟補助原則」及「桃園市興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」發給。 2.房租補助費：合法建物36萬元/戶(1.8萬*20月)；非合法建物18萬元/戶(0.9萬*20月)。 3.合法建物所有權人得 選配安置土地 。	本案安置土地配地要點尚未公布。
台中市	水湳機場原址北側區段徵收	100.4.8	122.18	補償費/救濟金：依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」發給。	
	水湳機場原址南側區段徵收	100.4.8	128.28		
	捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收	100.9.7	103.43	1.補償費/救濟金：依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」發給。 2.合法建物所有權人得 選配安置土地 。	
	臺中糖廠區段徵收案	100.11.16	22.25	補償費/救濟金：依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」發給。	本案私有土地及建物之所有權人為台糖公司，故無另訂其他安置計畫措施。
台南市	中國城暨運河星鑽區段徵收案	104.10.20	11.23	1.補償費/救濟金：依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」發給。 2.房屋租金補助費：建物所有權人或其配偶、直系親屬或二親等內旁系親屬於區段徵收公告前6個月，於建物設有戶籍，且至公告時仍設籍於該處，並有居住事實者，發給房租補助費，30萬元/戶。 3. 商家臨時營業安置，範圍內之合法營業商家，因徵收遭全部拆除之合法建物，且於公告前尚在營業者，倘經核定領有抵價地，得申請使用市府之市有非公用建物(免收費)。	
南投縣	埔里福興農場旅館區開發案	104.10.31	55.68	補償費/救濟金：依「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」發給。	本案區內土地所有權人包括：國有財產局、埔里鎮公所、台灣糖業股份有限公司、台灣農田水利會等， 無其他私人參與徵收之土地，故無另擬其他安置措施。
金門縣	金門尚義區段徵收案	104.4.28	7.61	補償費/救濟金：依「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」發給。	區段徵收計畫書載明因區內無居住人口故未訂定相關安置計畫。

茲就各案安置計畫內容綜整如下：

一、 補償費及救濟金：

各縣市均依其所訂興辦公共工程拆遷補償相關規定辦理各項地上物拆遷之補償費及救濟金發給。

二、 其他安置計畫內容：

(一)配售專案住宅-北科區徵案

區段徵收範圍內建物被全部拆除之合法建物或 77 年 8 月 1 日前興建之違章建築所有權人(事實處分人)，得申請配售區內之專案住宅，每一建築物以配售 1 戶為原則，倘拆遷戶於擁有二門牌(棟)以上建物，其餘建物則發給 90 萬元之安置費用。

(二)房租補助費-桃園市區徵案、台南中國城區徵案

區段徵收範圍內建物所有權人或其配偶、直系血親、兄弟姊妹於區段徵收公告前 6 個月，於建物設有戶籍，且至公告時仍設籍於該處，並有居住事實者，發給房租補助費，桃園市就合法建物發給 38.4 萬元/戶(1.6 萬*24 月)，另非合法建物發給 19.2 萬元/戶(0.8 萬*24 月)(A10 區徵案為 36 萬及 18 萬)；台南市則統一發給 30 萬元/戶。

(三)申請配售乙種工業區土地-桃園 A7 區徵案

1. 資格及選配順序：

(1)資格：區內原作工廠使用之事業主體，符合下列資格者，得為安置或特別安置(指非合法建物需經內政部同意後予以安置)對象，以區段徵收後地價配售區內乙種工業區土地：

- A. 建物全數拆除遷移。
- B. 徵收公告前尚在營業，且有固定場所從物品製造、加工者。
- C. 事業主體或其負責人(或代表人)須經核定領有抵價地或協調其他經核定發給抵價地之所有權人同意以其應領抵價地供安置。

(2)順序：符合前開資格者，其選配順序如下，倘申請配售數量超過規劃讓售單元時，則以公開抽籤決定：

- A. 合法建物全數拆除且符合安置資格者，其事業主體負責人經核定領有抵價地，或已協調他人提供土地權利價值供安置者。
- B. 非合法建物全數拆除且符合特別安置資格者，其事業主體負責人經核定領有抵價地。
- C. 非合法建物全數拆除，且符合特別安置資格者，已協調他人提供權利價值供安置。

2. 專案讓售：

選配作業完成後，將依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 4 款規定，陳報行政院核准專案讓售，又為保障區內地主權益，區內經核定領回

抵價地之事業主體負責人，其配售土地所需繳納之地價，得由應領之權利價值優先折算抵付。

3. 執行成果：

經洽桃園市政府該案劃設 57 個乙種工業區單元，面積區間為 270.66~2,163.26 平方公尺(約 81.87~654.39 坪)，查區內工廠均為非合法工廠，僅 4 筆係由事業主體負責人以土地權利價值配回，剩餘之 53 個單元則係以區段徵收後地價配售，價格區間約為 31,400~44,000 元/平方公尺(103,802~145,455 元/坪)³。

(四) 優先承購 A7 合宜住宅—桃園 A7 區徵案

經該案核定發給房租補助費且符合承購合宜住宅資格者，得優先承購合宜住宅，經洽內政部營建署本案目前無優先承購案例。

(五) 選配安置土地—桃園 A7、中路、A10 及台中北屯區徵案

區段徵收範圍內被全部拆除之合法建物所有權人，其本人或配偶、直系血親、兄弟姐妹於區段徵收公告前 6 個月於該建物設有戶籍並有居住事實，且經核定領有抵價地者，得選配一安置單元。倘建物與其坐落基地所有權非屬同一人，建物所有權人得自行協調取得其他經核定發給抵價地之所有權人同意，以其應領之抵價地權利價值供作安置，另每一合法建物以選配一安置單元為原則。

(六) 臨時建物營業方案—台南中國城區徵案

區段徵收範圍內之合法營業商家，因徵收遭全部拆除之合法建物，且於公告前尚在營業者，倘經核定領有抵價地，於配回抵價地前得申請免費使用區外市有非公用建物空間(財政處所管)。另經洽承辦人，本案符合申請資格者計 1 家(美髮業)，後續由市府邀集該商家及財政處共同研商，依其營業項目(涉及土管)安置於本案鄰近之市有建物中。

參、他縣市區徵案安置計畫參採分析

現就本市是否參採他縣市區徵案安置計畫內容分析如下：

一、補償費及救濟金

各縣市補償費及救濟金之發給均依其所訂興辦公共工程拆遷補償規定辦理，經檢視補償及救濟項目大致相同，僅在發給標準或金額上略有差異，考量前開規定係衡酌市府財政、發展情形等條件後訂定，基於各市發展條件不同，爰後續仍依本市補償及救濟相關規定辦理。

二、配售專案住宅

安置住宅係採原地興建，故能使符合配售資格之拆遷戶於區段徵收後重回既有生活環境，維繫原有鄰里社群關係，惟於執行上易生相關問題，

³桃園 A7 區徵案住宅區安置街廓價格區間約為 48,300~49,400 元/平方公尺(159,669~163,306 元/坪)。

如興建完成後以成本價讓售予安置戶，在無移轉限制之情形下，轉售間將使安置戶大幅獲利，除有違公平原則，亦失去拆遷戶就地安置之政策目標；辦理過程中就配售資格訂定易生爭端，影響社會觀感；現行中央政策已不支持興建一次買斷之安置住宅，而係鼓勵興建資源得以永續利用之社會住宅；且查台北大學區徵案安置住宅，自改制前臺北縣政府86年同意興建後，期間因安置戶承購意願分歧、整合不易等問題，一度延宕，全案於102年7月動土興建，並於106年完工，前後歷經20年，可知興建安置住宅涉及層面甚廣，短期內難以達成。

爰此，興建安置住宅雖能化解開發區內反對聲浪，惟採行後將產生配售資格訂定易生爭端、延宕開發時程影響市政績效、排擠市府土地開發能量等負面效應；且觀本市現採行合法建物所有權人得優先選配安置土地之措施，實已能達成就地安置、維護既有鄰里關係之政策目標，且兼具縮短開發時程之市政績效，故建議後續不參採興建安置住宅之措施。

三、房租補助費

房租補助費係為補助區段徵收辦理期間拆遷戶租屋費用，本市現行區徵案已就區內符合設籍條件之建物所有權人(無論合法或非合法建物)⁴發給每戶90萬元之房屋補助費，且發給金額亦較他縣市優渥，爰後續仍依本市補償及救濟相關規定辦理。

四、優先選配或專案讓售相關生產用地

區段徵收為實踐都市計畫之手段之一，故有關本市後續擬辦區徵案是否參採桃園A7區徵案劃設工業區(下稱相關生產用地)以安置區內工廠，建議應於都市計畫階段先行評估劃設相關生產用地是否符合該區都市發展定位、所欲安置工廠是否符合本市產業發展政策及其劃設區位是否有礙相鄰土地使用等，倘經本市相關權責機關評估劃設後尚符都市計畫、產業發展政策等上位計畫，且無礙相鄰土地使用，後續於區徵安置計畫訂定符合資格者得選配或申請專案讓售區內生產用地應無困難。

惟參本市擬推辦之板橋浮洲、蘆南、蘆北區徵案，區內陳抗者主要為非合法工廠，參本市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例已就符合規定之非合法工廠發給相關救濟金及遷移費，倘將其納入安置計畫保障將有失公平性，且有變相鼓勵違章工廠之虞，故建議後續安置對象仍應以合法工廠為原則。

綜上，有關是否劃設相關生產用地用以安置區徵範圍內既有工廠部分，建議視個案條件予以評估，並限縮安置對象為合法工廠。

⁴ 合法建物：所有權人於第1次召開協議價購會議6個月前於該建物設有戶籍，並有居住事實者；部分拆除者，依拆除面積比例發給之(自治條例第6條)；其他建物：所有權人於第1次召開協議價購會議前於該建物設有戶籍連續3年以上，並有居住事實者(自治條例第12條)。

五、優先承購合宜住宅

本項安置措施係配合桃園 A7 區徵案範圍內合宜住宅之興建而訂定，考量本市區徵案並無興建合宜住宅之規劃，且目前中央政策已不支持興建一次買斷之合宜住宅，故後續將不參採。

六、選配安置土地

本市辦理之區徵案均有劃設安置街廓，供範圍內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，於公告 6 個月前於該合法建物設有戶籍，且持續設籍至公告當時，並有居住事實者選配，惟參中路區徵案安置土地，尚有分區劃設安置街廓、依原建物坐落分區選配及優先選擇路寬等措施，考量其主要適用於面積較大之開發案，且都市計畫需於規劃階段配合在各區劃設住宅區土地，另分區劃設須不妨礙都市計畫所欲營造之景觀意象方為可行，故就前開措施後續將視個案情形參採適用。

七、臨時建物營業方案

台南中國城區徵案中之中國城為一住商混合的大型建物，故該案就區內合法營業商家訂有臨時建物營業方案，提供市有非公用建物空間供合法商家於區徵辦理期間營業使用。參本市已開辦及擬推辦之區徵案辦理前多為農業區，區內從事商業經營者較少，多數以製造業為大宗，故後續安置計畫是否訂定臨時建物營業方案，建議視開發區內生產活動類型評估後酌參。

肆、 結論與建議

經彙整及分析他縣市區徵案安置計畫內容，本市後續得參採之安置內容計有：

- 一、 針對區內合法工廠所有權人訂定得優先選配或申請專案讓售區內生產用地。
- 二、 安置土地採分區劃設安置街廓、依原建物坐落分區選配安置街廓及優先選擇路寬。
- 三、 視區徵範圍內生產活動類型訂定臨時建物營業方案。

惟前開安置內容均需視個案情形酌予參採適用，無法全面落實於各個區徵案中，恐難以滿足外界多元安置之訴求。

另為配合本市住宅政策，本市新店央北區徵案、新店十四張區徵案及新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區)均於區內劃設社會福利設施用地(面積共計 4.37 公頃)，另查央北社宅預計於 108 年 12 月完工(附件 1)，經檢視本市後續擬推辦之板橋埔墘 4-7 區區徵案(預計 107 年 12 月公告)及新店十四張區徵案(預計 108 年 3 月公告)辦理期程，考量後者尚處都市計畫審議階段，且須重新發送公益性、必要性調查問卷並向土地徵收審議小組報告，辦理期程尚非明確，後續配合央北社宅完工期程，將社宅納入安置計畫之可行性較高，故以下將以該案為例，就後續初步執行構想說明如下：

一、法源及數量：

依新北市社會住宅承租辦法(附件2)第3條第2項規定，公辦社宅經本市專案核准使用之部分，不適用該承租辦法之規定，故本局後續得以專案簽准方式請城鄉局提供一定比例⁵之社宅戶數撥供區徵安置使用。以新店十四張區徵案為例，踏勘門牌數約為208戶，故建議後續專簽社宅提供比例為20%(1070*20%=214)，惟實際比例應依房屋補助費發給清冊所載數量調整，另各房型數量則依人口設籍情形推估。

二、申請資格及期限：

考量提供承租社宅之安置措施係為保障區徵範圍建物所有權人之居住權益，故將申請資格及期限訂定為：區段徵收範圍內建物被全部拆除之所有權人，經本府核定領有90萬房屋補助費者，得於公告期間檢具相關文件申請承租社宅，每一建物所有權人以申租一戶為原則，申請2房型及3房型之家庭人口數應至少2人以上，且查估當時設籍人口至少2人以上，另倘所能供作安置之社宅戶量低於房屋補助費發給數量，將依下列資格核定承租序位，倘同一序位數量不足時，則以公開抽籤方式決定：

- (一)合法建物所有權人符合社宅承租資格者。
- (二)非合法建物所有權人符合社宅承租資格者。
- (三)合法建物所有權人不符合社宅承租資格者。
- (四)非合法建物所有權人不符合社宅承租資格者。

另涉及社宅資格認定部分，後續將請城鄉局協助審認。

三、租金及租期：

依新北市社會住宅承租辦法第16條規定，公辦社宅租金以出租標的所在行政區市場租金行情之80%為上限，故承租社宅之安置戶已享有一定優惠，考量本市業已發給90萬之房屋補助費(性質同租金補助費)，故後續租金應由安置戶自行支付；租期則自自動搬遷期限屆滿之日起至工程驗收完成之日止，另租期屆滿後，有意願續租者得續租2年，並以1次為限。

綜上，有關本市後續區徵案安置計畫內容，除視個案情形調整現行各項安置計畫資格外，亦將視況參採他縣市有關措施，以滿足外界多於安置之需求；另為有效回應外界多元安置及對「居住」之訴求，考量現行中央已不支持一次性買斷之安置住宅，故後續擬結合社宅資源辦理，使本市社會住宅政策及土地整體開發計畫得相輔相成，並達成市政資源共享之目標。

⁵ 按「主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者…」及「公辦社宅應提供一定比例之戶數，優先依下列順序提供承租之用：一、本法第四條所定具特殊情形或身分者。…公辦社宅首次招租時，第一項第一款之提供比例，應以百分之三十為原則…」分為住宅法第4條及為新北市社會住宅承租辦法第5條所明定，故北社宅後續仍應優先提供30%之戶數供經濟或社會弱勢者承租。