

國立政治大學地政學系碩士在職專班論文



區段徵收拆遷戶安置之研究

研究生：施伯憲

指導教授：賴宗裕 博士

中華民國一〇一年八月

謝 誌

終於，在國立政治大學地政學系碩士在職專班三年的日子即將結束，這三年來一千多個日子說長不長說短不短，回想三年前參加入學面試的情形仍然記憶猶新，轉眼間三年過去了，在這段求學期間充滿了各種回憶，也使我學習成長。

本論文能順利付梓，首要感謝指導教授賴宗裕博士，感謝老師總是不厭其煩的指導學生如何撰寫論文，在學生撰寫過程陷入瓶頸、偏離方向時，總能適時給予我方向上的引導、指正與鼓勵，使學生得以順利完成論文；接著要感謝口試委員陳明燦老師及顏愛靜老師，感謝兩位老師在百忙之中抽空審閱我的論文，並提出寶貴的建議，使論文更臻良好；也要感謝在公務體系中許多地政界的長官與同事，提供多項區段徵收拆遷安置實際作業上相關重要的資訊與建議事項，使本論文能更融入許多實務上運作的情形與需要。

在研究所求學期間，感謝陳立夫主任、楊松齡老師、徐世榮老師、邊泰明老師、黃健二老師、黃正義老師、劉小蘭老師、何維信老師及張鈺光老師，在課業知識上的傳授與指導。還有要感謝堂安學長及晨欣分別擔任我論文期初與期末的評論人，給予許多的指導與協助。另外感謝我的大學同學系辦公室思源助教，在行政事務方面的協助。以及感謝我的同窗夥伴世昌、法音、儀君、右軍、怡樺、承恩，我們曾經為了課業所共同付出的努力。

最後，感謝我的家人，感謝你們對我的關懷與照顧，尤其是和我一起進來念政大地研所，也順利一起畢業的妻子玉偵，以及總是能讓我忘卻憂愁，重拾動力，兩位充滿活力整天打打鬧鬧的小朋友樂樂與小昕，這真是一段充滿回憶而難忘的日子。

施伯憲 謹誌於臺北 2012.08.19

摘 要

區段徵收是政府目前開發土地的主要手段之一，政府基於都市開發建設、都市更新、農村社區更新或其他開發目之需要，得以區段徵收方式對於一定區域內之土地全部徵收，並重新規劃整理，開發完成後，由政府直接支配使用公共設施用地，其餘之可供建築使用土地，部分供作土地所有權人領回抵價地之用，部分作為開發目的或撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用，為一具財務自償性之開發方式。

政府辦理區段徵收作業，受影響最深的人，不外乎是原來即在此居住生活的拆遷戶，其因為區段徵收必須被迫搬遷離開故居，另覓居所，而政府除了提供土地及建物等相關補償費用外，是否應保障其獲得安置之權益，使其維持原有生活水準，實為值得關注之課題。

目前各地方政府對於區段徵收拆遷安置之標準及方式不一，自從民國88年政府暫緩興建國宅之後，臺北市政府是目前唯一仍以興建住宅方式來安置區段徵收拆遷戶之地區，並有士林官邸北側地區區段徵收實際完成之案例，及目前辦理中之北投士林科技園區區段徵收案。其他縣（市）政府則多採發放房屋租金補貼之方式來安置拆遷戶。然而，在現今民主意識高漲，都會地區地價昂貴，拆遷戶獲得之補償費不足以在附近購買房屋下，如何提供區段徵收拆遷戶一個安身立命之處，以降低區段徵收開發之阻力，儼然已成為現今區段徵收作業所面臨主要課題之一。

本研究以損失補償及公平正義理念為基礎，探討現行區段徵收在法令制度面、公平（保障）面及執行面等三層面所面臨拆遷安置的相關課題，並藉由臺北市士林官邸北側地區及北投士林科技園區區段徵收等案例，透過問卷調查及訪談之方式，探討由政府於區段徵收範圍內興建住宅安置拆遷戶所面臨之相關課題，並尋求改進解決之方式。

本研究希冀區段徵收拆遷安置作業，在法令制度方面，中央政府宜對拆遷安置訂定更完整之法令制度規範，並訂定完整之安置計畫內容規範；公平（保障）方面，則應確保弱勢拆遷戶維持基本生活需要，保障拆遷戶在非經濟方面之各項損失及公平保障拆遷戶間之權益；執行方面，則應具備採彈性多元安置方式，對於拆遷安置對象與方式須符合損失補償與公平正義之原則，並加強拆遷戶之參與及溝通，以確保拆遷安置作業能符合拆遷戶實際之需要，發揮區段徵收拆遷安置應達到之實質目的。

關鍵字：區段徵收、拆遷安置、損失補償、公平正義

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 研究動機與目的.....	1-1
第二節 研究範圍與內容.....	1-6
第三節 研究方法與流程.....	1-8
第二章 文獻分析與理論基礎.....	2-1
第一節 相關文獻分析.....	2-1
第二節 理論基礎.....	2-11
第三章 區段徵收拆遷戶安置現況與課題之探討.....	3-1
第一節 區段徵收相關法令之探討.....	3-1
第二節 區段徵收拆遷戶安置情形之分析.....	3-14
第三節 國外損失補償與拆遷安置作業之探討.....	3-34
第四節 區段徵收拆遷戶安置課題之探討.....	3-43
第四章 臺北市區段徵收專案住宅安置模式之分析.....	4-1
第一節 個案介紹.....	4-1
第二節 臺北市區段徵收專案住宅相關之課題探討.....	4-18
第三節 研究設計.....	4-21
第四節 問卷調查與深度訪談結果分析.....	4-25
第五節 綜合分析.....	4-63
第五章 區段徵收拆遷戶安置改善策略.....	5-1
第一節 區段徵收拆遷戶安置課題之改善.....	5-1
第二節 拆遷安置計畫之規範.....	5-9
第三節 區段徵收拆遷戶安置住宅規劃之原則.....	5-16
第六章 結論與建議.....	6-1
第一節 結論.....	6-1
第二節 建議.....	6-6
參考文獻.....	參-1
附錄 一：直轄市、縣（市）政府區段徵收拆遷補償自治法規拆遷 救濟與安置相關規定一覽表（摘錄）.....	附-1
附錄 二：世界銀行拆遷安置計畫內容說明表.....	附-17
附錄 三：臺北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫.....	附-20

附錄 四：臺北市士林官邸北側地區區段徵收原住戶增加配售市民住宅處理原則	附-22
附錄 五：臺北市士林官邸北側地區區段徵收專案住宅配售作業要點	附-23
附錄 六：臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫	附-27
附錄 七：政府興建住宅安置區段徵收拆遷戶之研究問卷調查表—政府部門.....	附-29
附錄 八：政府興建住宅安置區段徵收拆遷戶之研究問卷調查表—拆遷戶.....	附-37
附錄 九：訪談大綱（政府部門）	附-45
附錄 十：訪談大綱（拆遷戶）	附-46



圖 目 錄

圖 1-1	研究流程圖	1-9
圖 2-1	損失補償制度之體系	2-12
圖 3-1	區段徵收補償範圍圖	3-5
圖 4-1	士林官邸北側地區區段徵收案開發前使用現況圖	4-4
圖 4-2	士林官邸北側地區區段徵收案開發後土地使用分區圖	4-5
圖 4-3	士林官邸北側地區區段徵收專案住宅平面位置圖	4-7
圖 4-4	士林官邸北側地區區段徵收專案住宅完工近照	4-9
圖 4-5	士林官邸北側地區區段徵收專案住宅完工遠照	4-9
圖 4-6	北投士林科技園區開發前現況照片	4-10
圖 4-7	北投士林科技園區區段徵收案開發後土地使用分區圖	4-11
圖 4-8	北投士林科技園區區段徵收拆遷範圍示意圖	4-14
圖 4-9	北投士林科技園區專案住宅區位及外觀設計圖	4-15



表 目 錄

表 2-1	土地徵收補償及拆遷安置相關文獻一覽表	2-4
表 2-2	決策得失表	2-21
表 3-1	損失類型與補償情形對照表	3-8
表 3-2	區段徵收拆遷戶安置相關法令規定	3-10
表 3-3	直轄市、縣（市）政府區段徵收房屋拆遷救濟與安置規定 措施總表	3-18
表 3-4	區段徵收個案安置計畫規定情形彙整表	3-30
表 3-5	區段徵收個案不同權屬拆遷戶安置權益比較表	3-32
表 3-6	世界銀行與我國區段徵收拆遷安置作業比較表	3-39
表 4-1	承購士林官邸北側地區區段徵收專案住宅審查結果統計表	4-7
表 4-2	北投士林科技園區區段徵收案土地使用分區管制表	4-11
表 4-3	問卷回收受訪者背景資料表	4-22
表 4-4	受訪人士身分一覽表	4-24
表 4-5	政府檢討改進區段徵收相關作業的需要程度	4-25
表 4-6	被區段徵收者土地與房屋等損失的補償額度	4-26
表 4-7	一定期間內基本生活所需費用納入補償	4-26
表 4-8	區段徵收導致失業或轉業之損失納入補償	4-27
表 4-9	祖厝、祖墳等拆除、遷移造成精神上之損失納入補償	4-27
表 4-10	對新居住環境適應等精神上的損失納入補償	4-28
表 4-11	對經營環境上的損失納入補償	4-28
表 4-12	對合法建築物所有權人提供安置措施	4-29
表 4-13	對 80 年代前違章建築所有權人提供安置措施	4-29
表 4-14	對 80 年代以後興建之違章建築所有權人提供安置措施	4-30
表 4-15	對承租房屋者提供安置措施	4-30
表 4-16	對開發範圍內低（中低）收入戶提供安置措施	4-31
表 4-17	將開發後一定面積的土地讓售給拆遷戶	4-31
表 4-18	興建安置住宅讓售給拆遷戶	4-32
表 4-19	提供拆遷戶短期房屋租金補貼	4-32
表 4-20	提供拆遷戶貸款利息補貼	4-33
表 4-21	由政府或拆遷戶決定採用之安置方式	4-34
表 4-22	地方政府之間有一致的安置拆遷戶標準	4-34
表 4-23	地方政府之間有較一致的房屋租金補貼標準	4-35
表 4-24	臺北市地區房屋租金補貼額度	4-35
表 4-25	優先採用興建及讓售安置住宅方式安置拆遷戶	4-36
表 4-26	以先建後拆方式興建安置住宅	4-36
表 4-27	安置住宅坪數（房型）規劃設計方式	4-37

表 4- 28	安置住宅處分與管理方式.....	4-38
表 4- 29	安置住宅售價訂定方式.....	4-38
表 4- 30	安置住宅剩餘戶數提供其他公共工程拆遷戶安置使用.....	4-39
表 4- 31	安置住宅剩餘戶數提供都市更新拆遷戶臨時安置使用.....	4-39
表 4- 32	安置住宅剩餘戶數提供相關社會福利臨時安置使用.....	4-40
表 4- 33	安置住宅剩餘戶數提供重大災害事件臨時安置使用.....	4-40
表 4- 34	安置住宅剩餘戶數提供低（中低）收入戶居住使用.....	4-41
表 4- 35	安置住宅剩餘戶數提供青年首次購屋者居住使用.....	4-41
表 4- 36	安置住宅剩餘戶數提供老人住宅居住使用.....	4-42
表 4- 37	安置住宅剩餘戶數提供一般民眾居住使用.....	4-42
表 4- 38	安置住宅剩餘戶數提供公務人員宿舍使用.....	4-43
表 4- 39	政府引進民間資源來辦理區段徵收拆遷戶安置作業.....	4-43
表 4- 40	先由目的事業主管機關考量徵收的公益性及必要性.....	4-44
表 4- 41	除特定條件外優良農田不得徵收.....	4-44
表 4- 42	徵收前先以市價標準與土地所有權人協議價購.....	4-45
表 4- 43	依地價評議委員會評定市價標準補償徵收土地地價.....	4-45
表 4- 44	對無房屋可居住的低(中低)收入戶提供安置措施.....	4-46
表 4- 45	劃設農業專用區提供給想耕作者繼續農耕使用.....	4-46
表 4- 46	土地徵收條例修正通過條文內容整體評價.....	4-47
表 4- 47	區段徵收拆遷戶安置配合措施需要程度-政府部門受訪者....	4-47
表 4- 48	區段徵收拆遷戶安置配合措施需要程度-拆遷戶受訪者.....	4-49
表 4- 49	法令制度面改進措施需要度.....	4-63
表 4- 50	土地徵收條例修法結果滿意度.....	4-64
表 4- 51	增加區段徵收補償範圍認同度.....	4-65
表 4- 52	區段徵收拆遷戶安置對象需要度.....	4-66
表 4- 53	公平(保障)面改進措施需要度.....	4-66
表 4- 54	區段徵收拆遷戶安置方式認同度.....	4-67
表 4- 55	安置住宅剩餘戶數用途.....	4-68
表 4- 56	執行面改進措施需要度.....	4-69
表 5- 1	區段徵收拆遷戶安置課題改善方式對照表.....	5-1
表 5- 2	區段徵收拆遷戶安置方式比較表.....	5-13



第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

壹、研究動機

臺灣地區地狹人稠，隨著都市的成長與人口擴張，都市地區公共設施大量不足，造成人民生活環境品質惡化，政府如何有效的取得公共設施用地，儼然已成為地方建設發展首要的考量關鍵所在。

傳統公共設施用地取得方式多藉由都市計畫劃設公共設施用地，採用一般徵收手段取得。惟解嚴後，民主意識高漲，都市地區地價昂貴，再加上土地法規對徵收程序相關規定不盡周全、用語有欠具體明確等諸多因素¹⁻¹，導致實際上產生諸多窒礙難行之處，使政府往往透過「市地重劃」及「區段徵收」等結合使用者付費、受益者付費及開發自償等原則之開發方式進行整體開發¹⁻²，藉以取得都市開發建設用地，將公共設施用地與開發費用，由開發區內土地所有權人共同負擔，政府可無償取得公共設施用地及節省龐大建設經費支出，而土地所有權人亦可領回可供建築土地，享有土地利用價值提高、公共設施完善、生活品質提升等多重開發利益。

為回應79年間召開之「全國土地問題會議」獲致落實漲價歸公之結論，行政院於79年8月10日台內字第23088號函核定「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」，更使得區段徵收成為政府近年來主要之公共設施用地取得方式之一。

現行區段徵收作業主要之法源依據為「土地徵收條例」，區段徵收是以政府為開發主體的自償性開發事業，政府基於新都市開發建設、都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理。開發完成後，由政府直接支配使用公共設施用地，

¹⁻¹ 參照大法官解釋409號解釋文後段：「然徵收土地究對人民財產權發生嚴重影響，法律就徵收之各項要件，自應詳加規定，前述土地法第二百零八條各款用語有欠具體明確，徵收程序之相關規定亦不盡周全，有關機關應檢討修正，併此指明。」民國85年7月5日。

¹⁻² 依據內政部地政司公布之統計資料，截至99年12月底止，全國已辦理完成區段徵收地區計89區，總面積約7,316公頃，提供可建築用地面積約3,941公頃，取得道路、溝渠等公共設施用地約3,375公頃，節省政府建設費用約2,755億元；另截至100年6月底止台灣地區（金馬地區尚未辦理市地重劃）市地重劃區，總計完成860區，總面積1萬4,832餘公頃，取得道路、溝渠等公共設施用地計5,249餘公頃，提供可建築用地面積9,583餘公頃，節省政府建設經費共計7,134億餘元。

其餘之可供建築使用土地，部分供作土地所有權人領回抵價地¹⁻³之用，部分作為開發目的或撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用，為一具財務自償性之開發方式。

基於前述區段徵收後政府可無償取得公共設施用地，土地所有權人亦享有土地利用價值提高等多重開發利益，故政府往往打著促進地方繁榮發展的大旗，強調區段徵收的方式是公私互蒙其利，政府與民眾雙贏的措施，卻忽視原土地所有權人、住戶之意願及安置問題，強行辦理區段徵收。

近年來隨著民眾意識逐漸高漲下，區段徵收時常因為地價補償額度偏低、地上改良物補償項目及價格偏低、缺乏完善之拆遷戶安置配套措施、農民土地被區段徵收後無以維生或開發後環境污染等種種問題，而引起被徵收土地所有權人或拆遷戶的極力反對與抗爭¹⁻⁴，致使區段徵收及開發作業無法有效完成。

區段徵收亦屬徵收態樣之一¹⁻⁵，同樣強制剝奪私人依法取得之土地財產權利，故其實施要件及程序自然應受徵收要件之限制，如「法律基礎」、「比例原則」、「公共利益」及「合理補償」等發動徵收之基本要件。然而，區段徵收開發範圍之勘選，因開發後部分土地需規劃為原土地所有權人領回抵價地，及因財務自償性，須預留部分可建築土地，以處分所得償還開發成本，故其係考慮實際發展需要等情形所劃設，並不以興辦事業直接使用之土地為限，為國家徵收權「空間範圍的擴張」（葉百修，1989：172）。就因為區段徵收空間範圍的擴張，興辦事業周邊的土地被劃入區段徵收範圍，原本無需拆遷的房屋，均因為劃入區段徵收範圍，而面臨房屋拆遷的問題。

土地所有權人參與區段徵收可選擇領回抵價地，似乎尚享有開發後土地增值之利益，但仍須符合土地徵收條例施行細則第 54 條及區段徵收實施辦法第 29 條等對於最小分配面積限制之相關規定，始得領回抵價地；未達

¹⁻³政府機關於辦理區段徵收時，對於應發給私有土地所有權人之補償地價，經私有土地所有權人之申請，得不發給現金補償，而改按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例，計算其應領之權利價值，以開發後之可供建築土地折算抵付，該抵付補償費之可供建築土地稱為抵價地。（參照土地徵收條例第 39 及 44 條）

¹⁻⁴例如中部科學工業園區第 3 期、第 4 期及新竹科學園區竹南基地等區段徵收開發案，因為政府徵收過於浮濫、開發後將造成環境汙染、徵收補償價格過低、剝奪農民生計及未能妥善安置住戶等種種原因，皆致造成當地部分土地所有權人及住戶的極力抗爭。

¹⁻⁵區段徵收屬「特殊徵收」之一種，「特殊徵收」係用以區別與一般徵收之不同，其概指一般徵收以外之公益徵收，而所謂一般徵收係指依土地徵收條例第 3 條規定，基於公共利益之需要，由國家以強制手段取得人民之財產權，並給予財產權人相當之補償之謂，且其徵收之範圍，應以其事業所必須者為限。（參閱李建良，損失補償，收錄於翁岳生編行政法，2000：1452）

最小分配面積條件者，若未能於期限內與其他土地所有權人完成協調合併分配，則僅得按原徵收補償地價發給現金補償。故原僅擁有小面積之土地所有權人將可能因此喪失領回抵價地之資格，因而產生將來居住的問題。又有些土地所有權人雖領回了抵價地，房子卻也已被拆了，已無足夠資金再興建住宅，也產生了居住的問題。而對僅擁有房屋所有權或未擁有房屋所有權在社會上經濟相對弱勢的住戶而言，更是受影響最深的一群人，但區段徵收卻未能保障以上這些住戶原有之居住權益，故又有何種誘因能夠使拆遷戶支持政府辦理區段徵收開發呢？基此，本研究將以拆遷戶作為探討之主要對象，並以「合理補償」此一徵收要件加以深入探討。

土地開發時該如何對拆遷戶提供拆遷安置，此不僅是國內所面臨之課題，世界各國皆面臨了同樣的難題，因各國對於補償及拆遷安置相關法令規定之差異，其人民從而擁有不同程度之保障。過去我國對於區段徵收拆遷戶之安置係規定於土地徵收條例施行細則第 36 條：「區段徵收計畫書應載明合法建築物安置計畫」，及區段徵收實施辦法第 17 條：「區段徵收範圍內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)主管機關訂定拆遷安置計畫」。然而，拆遷戶安置涉及到法令制度面、公平面(保障面)及執行面等許多層面，現行法令對於如何安置拆遷戶、拆遷作業方式、民眾參與的權利、如何維持拆遷戶基本居住空間等相關事項均未加以規範。而政府受限於經費預算，及為了強調行政上的效率與便利性，以往對於拆遷戶安置方式多僅以現金方式給予拆遷戶一定期間之租金補貼，而未提供實質的居住處所，拆遷戶須自行尋找其他棲身之處，但在有限的補貼額度內，往往難於鄰近地區覓得適當的居住處所，以致被迫遠離原有熟悉的生活環境，尤其近年來大臺北地區房價節節高漲，臺北市的高房價更已非一般民眾所能負擔¹⁻⁶，更加深了拆遷戶對區段徵收的反對與抗爭。

在政府強調行政效率的情形下，常可發現民眾對區段徵收開發抗爭的情形日多，雖然主要的訴求點多為補償金額過少，但也反映出現行安置措施不夠完善、對拆遷戶權益認知不足、社會福利措施未能充分配合、拆遷安置資訊不透明化等相關問題。我國憲法第 15 條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」，明文規定對人民財產權之保障，為使區段徵收拆遷戶得以回復原有之生活秩序，拆遷戶之安置措施是否應達到保障生活重建之標準？以符合憲法保障人民生存權之真義。

¹⁻⁶依據內政部營建署委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心辦理之 100 年第 1 季住宅需求動向調查結果顯示，100 年第 1 季房價所得比臺北市為 13.2 倍，其次為新北市 9.2 倍（全台平均為 8.2 倍），顯示在臺北市之購屋負擔沉重。

日前國內一則媒體報導¹⁻⁷，臺北縣¹⁻⁸一位黃姓婦人因為其居住的處所一再被徵收而喝強酸自殺。該名婦人 10 多年前就曾因為政府開發臺北大學特定區，老家被區段徵收而舉家搬遷至此，而當初政府規劃興建的安置住宅，因當時安置戶申購意願不高及安置方式遲未能達成共識等種種因素¹⁻⁹，經過 10 多年後仍無下文，當知道現在政府因為道路拓寬，又要徵收其目前僅有的居住處所而非常煩惱，而拿到的補償金也買不起附近的房子，經多次陳情無效後，實在忍無可忍，以致走上絕路。而目前臺北大學特定區內已蓋了許多的新大樓，遷入大量的新住民，但政府原先承諾要為原住戶興建安置住宅之用地，經過十餘年後仍是荒煙蔓草，更有高齡之拆遷戶尚未等到安置住宅卻已先不幸往生¹⁻¹⁰，叫這群被迫遷移的原住戶情何以堪。這不禁讓人感覺，在政府強調加速土地開發，繁榮地方發展的背後，是否犧牲了公平與社會正義？徵收對整體社會的衝擊情形又如何？但相關研究調查卻顯得相當缺乏。

區段徵收原應是政府建設地方，繁榮地方發展的美意，一項政府與民眾雙贏的措施，但何以近年來許多區段徵收案一再引起民眾激烈抗爭，政府實應深切的檢討。民眾的反抗與阻撓，不但造成區段徵收開發時程的延宕，產生相當的社會成本，對政府部門內實際辦理區段徵收的人員亦造成極大的壓力。區段徵收影響了原土地所有權人及住戶的生存環境，政府應如何作為，才能有效減少民眾的反對及抗爭，遂行都市建設開發的目的，實為目前政府部門應仔細檢討研究的課題。當政府面對區段徵收造成拆遷戶喪失安身立命的處所時，除了專注於租金補貼之對象及金額多寡等，是否應更重視該如何安置拆遷戶？現有拆遷安置規定及作業方式應如何改進？等相關問題，以確保拆遷戶能維持基本之居住空間及拆遷安置應有之公平正義，減少辦理區段徵收的反對聲浪，共享開發後的果實。

臺北市政府近來辦理的士林官邸北側地區區段徵收案，市政府於區段徵收前即注意到拆遷戶安置的重要性，為希望能達到安置拆遷戶，降低區段徵收之阻力，市政府於區段徵收工程施作期間，提供予拆遷戶租金補貼，並於區段徵收範圍內興建專案住宅，以成本價格讓售予拆遷戶。此外，目前辦理中之北投士林科技園區區段徵收案及研議中之社子島地區、木柵路

¹⁻⁷參閱自由時報電子報 99 年 7 月 1 日報導，網址 <http://www.libertytimes.com.tw/2010/new/jul/1/today-taipei4.htm>

¹⁻⁸臺北縣於民國 99 年 12 月 25 日改制為新北市。

¹⁻⁹參閱新北市政府地政局網站 100 年 10 月 9 日電子新聞稿，網址 <http://www.ntcland.ntpc.gov.tw/web/News?command=showDetail&postId=232715>

¹⁻¹⁰台北大學特定區區段徵收安置戶中最高齡的 91 歲老先生陳嬰，尚未等到安置住宅，日前已不幸往生，於 99 年 10 月 20 日出殯。(參閱自由時報電子報 99 年 10 月 20 日報導，網址 <http://www.libertytimes.com.tw/2010/new/oct/20/today-north24.htm>)

五段附近地區、老泉里附近地區等擬辦理區段徵收案，其都市計畫皆規劃有專案住宅用地，供興建專案住宅安置區內之拆遷戶，類此模式儼然已成為近年來臺北市辦理區段徵收安置區內拆遷戶之方式(黃榮峰,2009:27)。而臺北市政府此一安置模式，是否能確保拆遷戶應有之安置權益?達到拆遷安置應有之公平正義?亦值進一步之探討。

貳、研究目的

基於以上研究動機，本研究之目的如下：

- 一、嘗試以法令制度面、公平面(保障面)及執行面等三個層面，探討現行區段徵收拆遷安置作業所面臨的問題，尋求解決及改善建議，供政府部門未來修法及研擬安置計畫之參考。
- 二、藉由政府興建住宅安置區段徵收拆遷戶的個案分析，深入探討興建安置住宅的優劣利弊，及其衍生出的相關問題，並提出改進建議，供政府部門將來興建住宅安置區段徵收拆遷戶之參考。

第二節 研究範圍與內容

壹、研究範圍

一、時間範圍

本研究時間範圍涵蓋自法國 1850 年創始區段徵收制度起至今(2012)年我國修正土地徵收條例之發展歷程與沿革，並以近年來我國現行區段徵收安置相關法規及辦理之區段徵收實際案例為主要研究對象，其中所選定之案例以臺北市地區為主，作為研究區段徵收拆遷安置作業所面臨課題及其改進策略主要之時間範圍。

二、個案範圍

本研究除就近年來辦理區段徵收之相關個案進行探討外，考量臺北市是目前唯一仍由政府於區段徵收範圍內興建住宅安置拆遷戶之地區，本研究藉由其近年來辦理的士林官邸北側地區及北投士林科技園區兩個實際興建安置住宅之區段徵收個案加以分析探討，發掘由政府興建住宅安置區段徵收拆遷戶所面臨之課題，據以研擬後續由政府興建區段徵收拆遷戶安置住宅之改進建議。

三、研究對象

本研究所指拆遷戶為因為區段徵收開發，導致拆除屋舍，失去其所居之原住戶。拆遷戶依其對房屋的所有權與適法性可分為以下三類(李碧英，1996：1)：

- (一) 擁有合法房屋所有權之拆遷戶，此類拆遷戶賴以居住之房屋為自有且其產權為合法。
- (二) 承租戶，以承租方式取得他人房屋之使用權。
- (三) 違建戶，雖為自有房屋，但並非合法興建之房屋。

貳、研究內容

依據前述動機與目的，本研究內容主要分為以下四部分，分別說明如下：

一、文獻分析與相關理論

文獻分析主要針對我國過去區段徵收拆遷戶安置相關文獻，探究過去區段徵收安置作業面臨之相關問題及其改進建議；理論部分則藉由探討「損失補償」及「公平正義」等區段徵收安置相關理論之意涵，作為本研究論述政府興建住宅安置區段徵收拆遷戶之基礎。

二、區段徵收安置現況及個案分析

探討區段徵收拆遷安置相關法令規定與安置現況，並由法令制度、公平及執行等不同面向，分析臺北市士林官邸北側地區及北投士林科技園區等由政府興建住宅安置拆遷戶之實際區段徵收個案。

三、區段徵收安置課題之探討

探討現行區段徵收在法令制度面、公平(保障)面及執行面等三層面所面臨拆遷安置的相關課題。另由臺北市士林官邸北側地區及北投士林科技園區區段徵收等案例，透過問卷調查及訪談之方式，探討由政府於區段徵收範圍內興建住宅安置拆遷戶所面臨之相關課題。

四、區段徵收拆遷安置改善策略

針對現行區段徵收拆遷安置作業及興建安置住宅所面臨的相關課題，提出法令制度及執行上之改善策略，使區段徵收作業更臻於公平正義，並作為政府部門未來修法及執行拆遷安置作業之參考。

第三節 研究方法與流程

壹、研究方法

本研究所採行的研究方法有文獻分析法、個案分析法及問卷與訪談法，說明如下：

一、文獻分析法

針對區段徵收相關學術論文及安置作業整理與分析，並藉由文獻之探討，將其中與研究主題相關的資料轉化為可用的資訊，俾能與本研究相呼應，並作為相關問題改善與建構配套措施之基礎。

二、個案分析法

本研究透過個案分析方式，針對臺北市士林官邸北側地區及北投士林科技園區區段徵收案個案執行過程中所產生的問題，檢討研究分析，並提出改進建議，供未來區段徵收安置作業之參考。

三、問卷調查與訪談法

本研究以研究個案政府單位實際規劃安置作業相關人員及拆遷戶作為問卷調查及訪談之對象，以深入了解個案開發及安置作業期間所遭遇之各項問題、實務執行面之看法及現行機制之建議，期冀對政府興建住宅安置區段徵收拆遷戶所面臨之問題，能更深入掌握，以便進一步分析與探討，研擬公平、合理改善措施。

貳、研究流程

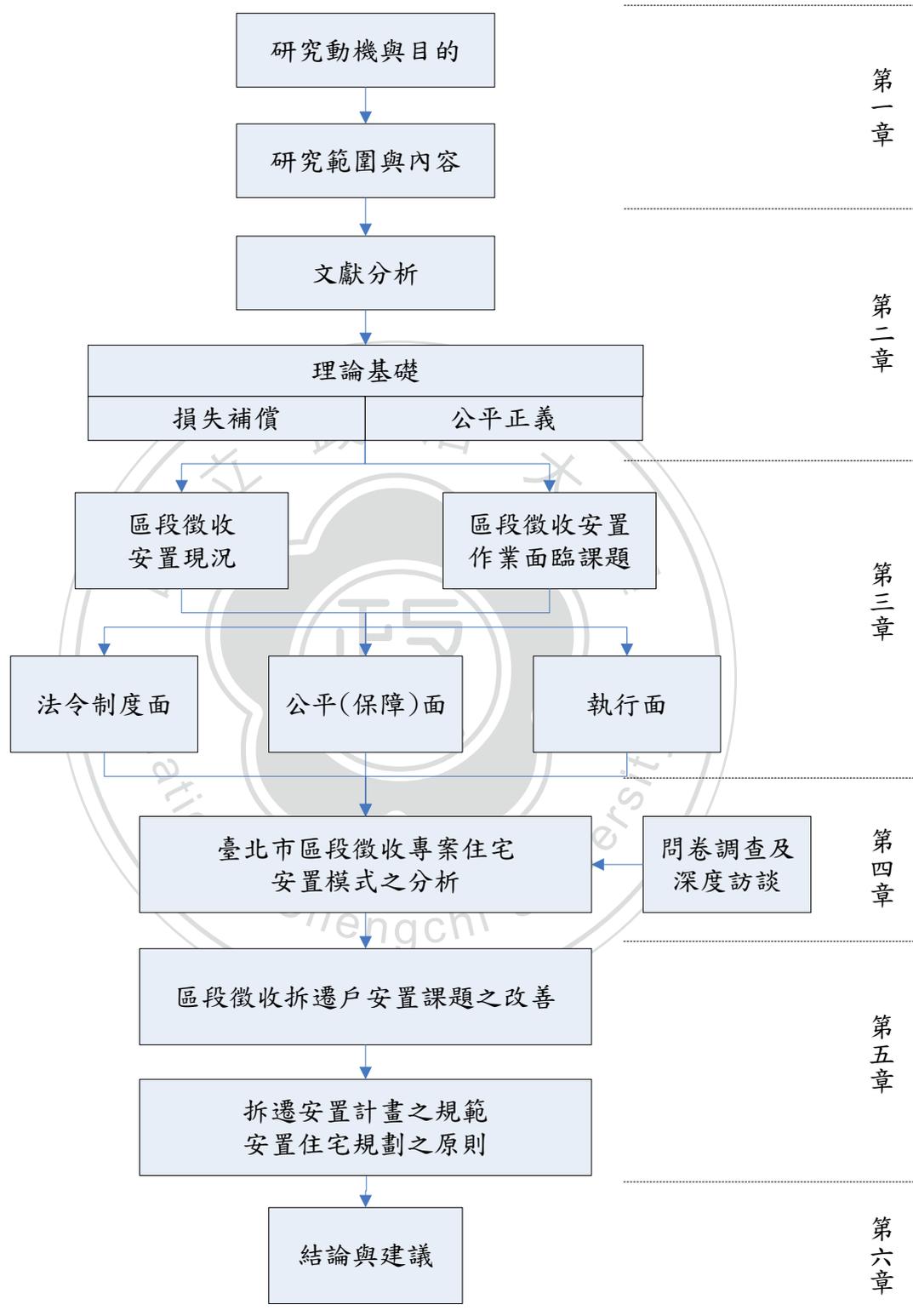


圖 1-1 研究流程圖

資料來源：作者繪製



第二章 文獻分析與理論基礎

我國區段徵收之理念最早始於民國 10 年國父孫中山先生所定「實業計畫」²⁻¹，其後歷經土地法、平均地權條例等不同時期之規定，至民國 89 年制訂土地徵收條例，始將散見於各法令之徵收作業統一優先適用²⁻²。迄今土地徵收條例公布施行已超過 10 餘年，看似逐漸上軌道之區段徵收作業，執行上卻不斷面臨補償價格偏低、拆遷安置措施不盡完善及造成環境污染等種種問題，而區段徵收範圍內之拆遷戶，往往是受影響最深的一群人，如何確保拆遷戶之權益，妥善安置拆遷戶，已成為現今區段徵收重要課題之一。故本章首先以文獻回顧，探討分析與本研究相關之文獻，整合學術上對於區段徵收拆遷戶安置相關之研究。其次藉由損失補償及公平正義等理論，作為本研究後續檢討現行區段徵收拆遷戶安置相關課題之基礎。

第一節 相關文獻分析

過去專門探討區段徵收拆遷戶安置課題之文獻不多且多未深入，大多分別著重於徵收制度或拆遷安置等兩大主要議題。謹就其論述之內容主要涉及法令制度面、公平（保障）面或執行面等不同面向，加以歸類探討。

壹、法令制度面

相關文獻指出公共工程拆遷戶安置作業在法令制度有些缺失存在，例如：張金鶚（1998：137）研究指出不論是都市更新或是重大工程的拆遷戶安置計畫，僅規定需擬定安置計畫，對於安置計畫所需具備之內容則未加以規定，缺乏實際施行上所需之施行細則，且單一化之安置方式，不易受到拆遷戶之認同，缺乏一套可依據拆遷戶不同屬性施行之機制。故該研究藉由公平正義、效率、損失補償等理念為基礎，對臺北市重大工程拆遷戶之權屬、身分、家庭收入、家庭組成型態等特性，進行類型之區分，建立臺北市重大公共工程拆遷戶之分類，以及安置模式基本理念。

從法令觀點探討建物拆遷補償法律相關問題者有：莊書銘（2008：99）以財產權保障、損失補償、正當程序、平等原則等為理論基礎，指出現行

²⁻¹國父孫中山先生於實業計畫中，主張仿效德國人在膠州灣（青島）之先例，於地方開始建設前，由政府全面照價收買擬建設地區內之全部土地，以控制建設開發所需之土地，防止私有壟斷土地、漲價歸私之情況。

²⁻²土地徵收條例第 1 條第 3 項規定：「其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。」

各直轄市縣（市）政府自行訂定建築改良物、農作改良物及土地徵收遷移費等查估規定，應已違反不得超出法律授權，存有適法性等相關問題，並提出多項改進建議，以使拆遷補償作業更為周延。

對區段徵收整體制度方面之建議有：蔡進田（2003：127）之研究主要建議土地徵收及補償之決定機關應合一，且土地徵收行政救濟應予簡化。陳玉峰（2006：84）則指出政府應尊重被徵收人對財產權「自己決定」，而非試圖透過立法方式，強迫被徵收人僅能領取抵價地。被徵收土地所有權人應本於「自由意思」與「自己決定」選擇領回地價補償費或申請領回抵價地，以確保被徵收人對本身財產權實現最大利益及符合心中所需，為憲法保障人民財產權之真意。

貳、公平（保障）面

基於法律觀點，著重徵收補償理論與法令規定之探討的有：楊松齡（1996：7-26、8-8）認為宜以完全補償為徵收補償之基本原則，以臻達憲法上財產權保障及平等權之基本原則，並可促進公共建設之順利推行。且經統計調查，一般民眾認為有必要對被徵收者予以拆遷安置之比例高達90.5%，故為確保被徵收人之生活保障及居住之需要，對於被徵收人之安置計畫，需地機關宜於徵收前妥予規劃之。

從司法角度切入人民財產權之保障者有：張嘉紋（2001：97）經由整理行政法院土地徵收相關裁判後發現，行政院所受理之裁判案件中，人民勝訴之比率極低。在裁判中，顯現出行政法院多依賴或偏向行政機關之見解，惟行政機關之見解往往是站在行政便宜之立場為之，對於人民財產權之保障似有不足。並建議應加強土地徵收過程中民眾參與、審核及救濟等制度，以保障人民財產權。

著重都市更新中違章建築戶之安置權益保障者有：張家純（2009：96）之研究則認為違章建築處理政策應更加考量有關於居住者、違建拆遷以及弱勢團體三者間之相互關係，以使有關社會公平性考量之社會福利政策更加明確。

從生存權來分析土地徵收補償之課題者有：賴伯男（2010：97）以人性尊嚴保護原則及憲法生存權保障之意義為理論基礎，從我國損失補償體系出發，得出土地徵收補償之原則亦應以完全補償為宜；完全補償之內容，即包括了生存權補償；而劉志清（2010：104）則指出徵收補償必須建立在公平基礎上，避免讓政府的施政偏離公共利益的方向，並使財產權的配置，在公平及專業的考量下，更符合市場需求及經濟效率。

參、執行面

針對都市更新之拆遷安置作業有：何小棟（1977：4）之研究指出都市更新拆遷戶安置是包括拆遷戶之調查與分析，拆遷戶安置之財務、行政管理與服務等一套周密與詳盡之計畫與工作。應提供拆遷戶合宜之住宅與適當之居住環境，並考慮拆遷戶被迫遷移所付出之成本、安置之區位及對都市生態模式之影響。黃健二（1985：160）提出安置時考慮之因素應包括：經濟狀況、房屋使用型態、土地房屋權屬、就業狀況、家庭結構及社會結構等，且訂定拆遷安置計畫時，應導入民眾參與，積極使計畫符合民眾的真正需要。

針對公共工程之拆遷安置作業有：李碧英（1996：126）指出公共工程拆遷戶之補償原則，應以完全補償之理念為主；安置原則則應因應不同公共工程屬性、拆遷戶種類，採行彈性、多樣化的安置替選措施。簡妙華（2009：5-3）則指出建築物拆遷補償作業，存在不同縣（市）「自治條例」規範差異，建議除依「重建」評點計價外，尚須妥適考量「重置」補償作業之機制，並建立「市值補償」。

基於公私部門協力關係，以改善政府開發資金籌措等問題之探討有：孫寶鉅（2004：104）提出以民間資源引進（BT 模式）解決政府所面臨之整體開發財務問題。BT 模式係由民間公司負責籌措開發資金，並負責執行實質整體開發業務，政府則提供行政協助，並以開發完成後取得之可建地抵付民間公司代墊之各項費用，藉此合作模式，達到地主、民間公司及政府三贏局面。吳思穎（2008：105）則指出區段徵收機制基於政策、民意與制度之可行性，可以作階段性創新改革。而現行區段徵收委外機制相關法制，尚欠完備。區段徵收委外過程，應運用誘因機制，以避免代理問題產生，並應同時配套建構監控制度。另陳顯道（2010：86）藉由南科特定區實際案例之研究，認為公私合夥區段徵收模式，是一個有效且符合公平的土地開發模式。建議未來公私部門可建立一個溝通平台，明確劃分雙方權責，並於契約規範上，建立更具彈性的作法，及加強鼓勵私部門積極投入地方活動，適度給予回饋與居民建立情誼。

茲將前述法令制度面、公平（保障）面及執行面等各面向相關文獻，整理歸納如下表：

表 2-1 土地徵收補償及拆遷安置相關文獻一覽表

面向	作者 (年代)	文獻 名稱	主要研究見解及研究內容	對本研究之啟發
法令制度面	張金鶚 (1998)	臺北市重大工程拆遷戶安置模式之研究	<ol style="list-style-type: none"> 1. 研究內容主要就經濟財務、社會及法令制度之觀點進行，重大工程拆遷戶安置情形、課題與理念之探討，由拆遷戶之權屬、身分、家庭收入、家庭組成型態等特性，進行類型之區分，建立臺北市重大公共工程拆遷戶之分類，以及安置模式基本理念。 2. 本文針對臺北市重大工程拆遷戶安置在法令制度面提出3項主要課題： <ol style="list-style-type: none"> (1)缺乏相關安置法令。不論是都市更新或是重大工程的拆遷戶安置計畫，僅規定需擬定安置計畫，對於安置計畫所需具備之內容則未加以規定，缺乏實際施行上所需之施行細則。 (2)缺乏有效的實行機制。缺乏一套可依據拆遷戶不同屬性施行之機制，且單一化之安置方式，不易受到拆遷戶之認同。 (3)違章建築處理問題。違章建築戶多屬弱勢團體，所獲得之補償金在臺北不易找到居處，形成另一個社會問題。 3. 另經濟財務方面之課題有缺乏拆遷戶認定的標準、未考量較難計量的損失、政府龐大的拆遷補償支出；社會面之課題則有拆遷戶分類方式缺失、未考量弱勢團體特殊需求等問題。 	本文依據安置期間長短、政府介入程度與工程特性等，將拆遷戶之安置配套措施分為7個模式，以適用不同之工程類型。提供本研究對於建立區段徵收拆遷戶安置模式等課題之參考。
	蔡進田 (2003)	我國土地徵收補償法制之研究	<p>本文就土地徵收補償主要發現及建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地徵收補償之理論體系仍待建構。 2. 土地徵收補償之制度內容應再闡發。 3. 土地徵收及補償之決定機關應合一。 4. 土地徵收補償之標準應公平合理。 5. 土地徵收補償之行政救濟應簡化。 	本文主張土地徵收及補償之決定機關應合一。進而拆遷安置計畫之決定機關是否亦應合一，將准駁權由現行之地方行政機關提升至中央行政機關，可作為本研究後續之課題。
	陳玉峰 (2006)	區段徵收補償法制之研究	<p>本文主要發現及建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 區段徵收補償合理與否是推展區段徵收順遂最大關鍵。 2. 區段徵收補償應同時兼具財產權保障與生存權保障。 3. 區段徵收抵價地補償與代償地補償不 	區段徵收補償應同時兼具財產權保障與生存權保障，而如何確保拆遷戶最基本之居住權益，應為區段徵收作業重要

面向	作者 (年代)	文獻 名稱	主要研究見解及研究內容	對本研究之啟發
			<p>同。</p> <p>4. 政府應尊重被徵收人對財產權「自己決定」，而非以透過立法方式，強迫被徵收人僅能領取抵價地。</p> <p>5. 當配地面積未達最小建築單位面計時，以原徵收補償地價發給現金補償，無法彌補被徵收人之損失。</p>	<p>之環節。</p>
	<p>莊書銘 (2008)</p>	<p>臺北市舉辦公共工程對地上建物拆遷補償相關法律問題之研究</p>	<p>1. 臺北市政府所屬用地機關關於執行拆遷作業程序時，應將自願接受執行之約定條款納入切結書等文件中，並報經市長認可，始可於用地機關與合法建物所有權人達成協議，而該所權人之補償費逾期仍不具領，並完成提存法院時，據以執行逕行拆除工作。</p> <p>2. 為合乎憲法正當法律程序之要求，臺北市政府所屬用地機關於拆遷前，理應給予拆遷合法建物所有權人及利害關係人陳述意見之機會。</p> <p>3. 針對臺北市拆遷處理辦法規定補償內容中有抵觸土地徵收條例等相關規定之疑慮部分，應於制定「臺北市政府舉辦公共工程拆遷補償處理及安置自治條例」時，一併予以檢討修正。</p> <p>4. 為符合法律保留原則，臺北市政府應儘速制定「臺北市政府舉辦公共工程拆遷補償處理及安置自治條例」，俾為違章建築處理費核給之依據。</p> <p>5. 臺北市政府於制定「臺北市政府舉辦公共工程拆遷補償處理及安置自治條例」時，應將自動拆遷獎勵金發給條件修正為「騰空點交」，無須自行拆除。</p>	<p>本文以財產權保障、損失補償、正當程序、平等原則等理論基礎，從法令觀點探討臺北市建物拆遷補償執行上相關問題，並提出多項改進建議，提供本研究探討拆遷安置所面臨問題之研擬改進措施參考。</p>

面向	作者 (年代)	文獻 名稱	主要研究見解及研究內容	對本研究之啟發
公平 (保障) 面	楊松齡 (1996)	現行土地 制度有關 財產權保 障之研究-公用徵 收補償之 分析	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以財產權保障與公平原則為理論基礎，基於財產權保障之公平正義原則，公用徵收應給予被徵收人補償，以維繫財產權平等之精神，使補償為公用徵收合憲之首要。 2. 宜以完全補償為徵收補償之基本原則，以臻達憲法上財產權保障及平等權之基本原則，並可促進公共建設之順利推行。 3. 經統計調查結果，一般民眾受訪者認為，有必要對被徵收者予以拆遷安置之比例高達 90.5%，顯示徵收計畫中拆遷安置之重要性。故為確保被徵收人之生活保障及居住之需要，對於被徵收人之安置計畫，需地機關宜於徵收前妥予規劃之。 	本文以財產權保障與公平原則為理論基礎，並對當前土地徵收財產權保障相關議題充分論述，雖時空環境背景及相關法令規定已與目前有所差異，仍可作為本研究立論之參考。
	張嘉紋 (2001)	我國土地 徵收法制 之探討-以 行政法院 裁判為中 心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經由整理論述行政法院土地徵收裁判後發現，行政院所受理之裁判案件中，人民勝訴之比率極低。在裁判中，顯現出行政法院多依賴或偏向行政機關之見解，惟行政機關之見解往往是站在行政便宜之立場為之，對於人民財產權之保障似有不足。 2. 本文就我國土地徵收制度提出幾點改進方向，在「申請」程序中，應建立一套審核事業計畫之機制，申請徵收前協議價購配套措施之建構亦極為重要；在「核准」程序中，如何審核以及民眾意見之如何納入，方可在追求公益之同時，重視民眾權益之保障亦屬重要；在「執行」程序中，徵收案於核准後，公告與通知皆缺一不可，應確實為之，以使民眾知有徵收案之存在而得以適時提出意見或循救濟管道以為救濟。 	現行徵收法制或有些許規範未盡詳明之處，然倘行政機關或司法機關能站在保障人民財產權之立足點上，尋求較嚴格之法解釋者，則相信在追求公益之同時亦可較顧及民眾權益之保障，而與憲法所欲保障人民財產權之目標較為接近。
	張家純 (2009)	都市更新 中違章建 築戶處理 方式及拆 遷安置計 畫之研究- 以臺北市 為例	<ol style="list-style-type: none"> 1. 違章建築戶如給予適度之救濟，應視其貧困程度給予適度之救濟，且應有程度之差別，以示社會之公平性。 2. 違章建築處理政策應更加考量有關於居住者、違建拆遷以及弱勢團體三者間之相互關係，以使有關社會公平性考量之社會福利政策更加明確。 	拆遷安置措施對於不同條件之拆遷戶，應有不同程度之差別，以達社會之公平正義。

面向	作者 (年代)	文獻 名稱	主要研究見解及研究內容	對本研究之啟發
	賴伯男 (2010)	土地徵收 中有關生 存權補償 之研究	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本文以生存權來分析土地徵收補償的課題，並以人性尊嚴保護原則及憲法生存權保障之意義為理論基礎，從我國損失補償體系出發，得出土地徵收補償之原則應以完全補償為宜；完全補償之內容，即包括了生存權補償。 2. 生存權補償為損失補償，非社會補償，應以現物補償為主，金錢補償為輔；它的內容包括狹義生活補償、少數殘存者補償、離職者補償及生活重建措施等。生活重建措施是生存權補償項目中之最重要者與成敗之關鍵，它包括了拆遷戶安置、土地建物重新取得之斡旋、職業介紹、指導或訓練、低利融資、公營住宅入居之斡旋等。 3. 生存權補償對國家財政將造成重大之負擔，故宜限縮其適用對象，以被徵收人或其他權利關係人中之低收入戶者為限。 	<p>本文從土地徵收補償傳統概念的財產權保障出發，經由完全補償導出生存權補償，而要具體落實生存權補償之生活重建措施，其所包括之拆遷戶安置等，涉及本研究之範疇，可做為本研究相關理論之參考。</p>
	劉志清 (2010)	政府土地 徵收補償 之研究-從 財產權的 觀點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以財產權理論來探討如何透過財產權之界定與保障，解決土地徵收補償之爭議與抗爭；並探討政府現行直接管制下，土地使用權與土地外部性產權在界定與保障上所出現的缺失。 2. 我國土地徵收制度過度側重增進公共利益，而輕忽私人財產權保障，導致土地所有權人抗爭事件不斷。 3. 政府運用土地徵收以配置財產權的決策形成，會受到具有影響力的中介者影響，並不會完全以公共利益為最優先之考量。 4. 徵收補償必須建立在公平基礎上，避免讓政府的施政偏離公共利益的方向，並使財產權的配置，在公平及專業的考量下，更符合市場需求及經濟效率。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 文中提及土地徵收補償相關作業爭議不斷，包括補償金計算、補償項目、範圍、查估方式、過程等，可作為本研究之參考。 2. 政經結構的變化，會使制度改變，如何在政經環境變遷下，找到制度與執行的問題及缺失，提出改進方向，始助於土地徵收整體制度發揮其應盡之功能。故在現行大臺北地區房價高漲下，如何保障拆遷戶的居住正義，可作為本研究後續探討課題。

面向	作者 (年代)	文獻 名稱	主要研究見解及研究內容	對本研究之啟發
執行面	何小棟 (1977)	臺北市都市更新拆遷戶安置之研究	<ol style="list-style-type: none"> 1. 拆遷戶安置之意義，是包括拆遷戶的調查與分析，拆遷戶安置之財務、行政管理與服務等一套周密與詳盡之計畫與工作。 2. 都市更新安置拆遷戶之觀念： <ol style="list-style-type: none"> (1)應提供拆遷戶合宜之住宅與適當之居住環境。 (2)應考慮拆遷戶被迫遷移所付出之成本。 (3)應考慮拆遷戶之安置區位。 (4)應注意拆遷戶安置對都市生態模式之影響。 	現行區段徵收法令對於拆遷安置相關之規定仍過於簡單，致未能提供充分適宜之住宅予拆遷戶，確保拆遷戶之居住權益。
	黃健二 (1985)	都市更新之研究	<ol style="list-style-type: none"> 1. 拆遷安置時考慮之因素，應包括以下6項： <ol style="list-style-type: none"> (1)經濟狀況。 (2)房屋使用型態。 (3)土地房屋權屬。 (4)就業狀況。 (5)家庭結構。 (6)社會結構。 2. 訂定拆遷安置計畫時，應導入民眾參與，積極使計畫符合民眾的真正需要。 	拆遷安置計畫需充分考量拆遷戶之特性，而若能導入民眾參與，將使計畫符合民眾的真正需要。
	李碧英 (1996)	公共工程拆遷戶安置之研究	<p>本文對拆遷戶現況進行分析、針對安置課題研擬了多項安置替選措施，得出以下結論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 確定了拆遷戶安置之重要性。 2. 公共工程拆遷戶之補償原則，應以完全補償之理念為主；安置原則則應因應不同公共工程屬性、拆遷戶種類，採行彈性、多樣化的安置替選措施。 3. 發現協商為解決衝突之有效方法，可運用協商方式處理拆遷戶安置。 4. 研擬4類安置替選措施： <ol style="list-style-type: none"> (1)運用閒置或低度使用之公有地安置拆遷戶。 (2)區段徵收取得土地安置拆遷戶。 (3)以發展權移轉觀念安置拆遷戶。 (4)引進民間部門財力開發，藉其力量安置拆遷戶。 	本文以損失學說、效率理論及協商理論等，對拆遷戶情況進行分析，並提出安置替選措施，提供本研究探討拆遷安置面臨問題之參考。
	孫寶鉅 (2004)	政府土地開發機制改進策略之研究—臺北港特	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本文提出以民間資源引進(BT模式)解決政府所面臨之整體開發財務問題。BT模式係由民間公司負責籌措開發資金，並負責執行實質整體開發業務，並以開發完成政府取得之可建地 	如藉由區段徵收BT模式，由民間資源負責興建住宅安置拆遷戶，並由民間資源負責後續之管理維

面向	作者 (年代)	文獻 名稱	主要研究見解及研究內容	對本研究之啟發
		定區之分析	<p>抵付民間公司代墊之各項費用。</p> <p>2. 本文並就臺北港特定區計畫之案例，依資金的籌措、政府的介入程度、土地的處分、風險管理機制及開發時程等項目，評估民間資源引進(BT模式)之效益、可行性與誘因，以及可能面臨的問題。</p>	護作業，應可提升拆遷安置效率及降低政府財務負擔，惟應兼顧其中之公平性。
	吳思穎 (2008)	區段徵收委外機制之探討	<p>1. 在政府財政狀態日益惡化下，使得區段徵收之辦理型態有所演變，部分地方縣(市)政府逐步引進民間資源與活力(即BT模式)，朝向由民間機構自行籌措資金並由該機構專業人員負責規劃與執行開發工作，政府從旁提供必要之行政協助。開發所需總費用均先由民間機構墊付，而政府再以剩餘可建築土地來償付費用，藉此創新開發模式，以有效解決區段徵收有關資金籌措及開發後土地去化等關鍵之癥結問題。</p> <p>2. 本文結論主要如下： (1)區段徵收機制基於政策、民意與制度之可行性，可以作階段性創新改革。 (2)現行區段徵收委外機制相關法制，尚欠完備；委外辦理機制，應同時配套建構監控制度。 (3)區段徵收委外過程，應運用誘因機制，以避免代理問題產生。</p>	如何適度引進民間資源辦理區段徵收拆遷安置作業，可做為本研究後續之參考。
	簡妙華 (2009)	國道公共工程徵收建築物拆遷補償作業探討	建築物拆遷補償作業，存在不同縣(市)「自治條例」規範差異，建議除依「重建」評點計價外，尚須妥適考量「重置」補償作業之機制，並建立「市值補償」。	相同條件之拆遷戶，應避免在不同(縣)市而有相異之補償標準，故在拆遷安置作業方面，中央政府宜有更明確一致之標準，供各地方政府一體適用。
	陳顯道 (2010)	公私合夥區段徵收開發模式之研究-以南科特定區為例	<p>1. 公私合夥區段徵收模式，是一個有效且符合公平的土地開發模式，且提供我國大規模土地重新分合整理計畫一個新的執行方式。</p> <p>2. 藉由南科特定區實際案例，提出下列4項建議： (1)公私部門可建立一個溝通平台，明確劃分雙方權責。</p>	以公私合夥方式辦理區段徵收，應注意避免有圖利特定民間部門之嫌疑，民間部門須對地方加以回饋建立情感，可加強民眾參與機制，由私部門與地方溝通

面向	作者 (年代)	文獻 名稱	主要研究見解及研究內容	對本研究之啟發
			(2)公私雙方可在契約規範上，建立更具彈性的作法。 (3)建議私部門可因應地區民情與習慣，積極投入地方活動，適度給予回饋與居民建立情誼。 (4)私部門因應協商、諮詢等交易成本的增加，建議可考量建立「開發總成本」的觀念。	達成拆遷安置計畫，確保拆遷戶之權益。

資料來源：本研究整理。

經過上述相關研究文獻之整理，可發現過去相關文獻大多分別著重於徵收補償制度或都市更新與公共工程之拆遷戶安置等兩大主要議題，鮮少專門探討區段徵收拆遷戶安置課題之文獻。然而，藉由過去相關文獻仍可發現現行拆遷戶安置作業仍存有許多問題，例如：在法令制度方面，現行法令僅規定需擬定安置計畫，對於安置計畫所需具備之內容則未加以規定，缺乏實際施行上所需之施行細則，且執行上單一化之安置方式，不易受到拆遷戶之認同，缺乏一套可依據拆遷戶不同屬性施行之機制；公平（保障）方面，現行徵收補償作業對被徵收人權益之保障仍有許多不足之處，應以完全補償為徵收補償之基本原則，而完全補償之內容則應包含了對拆遷戶安置等相關措施；另在執行方面，則凸顯出現行拆遷安置未能充分考量拆遷戶之特性，且欠缺民眾參與之管道，無法因應拆遷戶所需提供適當之安置措施等相關問題。而在引進民間資源參與區段徵收開發作業之趨勢下，如何藉由民間部門之參與，提升對區段徵收拆遷戶權益之保障，亦可作為本研究課題之一。故為確保政府辦理區段徵收時，拆遷戶可維持原有之居住權益，本研究後續擬藉由損失補償及公平正義等理論為基礎，探討政府辦理區段徵收開發時，同時興建住宅，用以安置其拆遷戶之相關課題，俾使區段徵收之安置作業更臻完善。

第二節 理論基礎

本節欲探討區段徵收拆遷戶安置之相關理論，拆遷戶安置之意義，主要應在於對拆遷戶所遭受之損失予以補償，使其得以回復原有之生活秩序。而近年來由於台灣貧富差距居高不下²⁻³，加上大臺北地區房價不斷飆高²⁻⁴之情況下，使得愈來愈多之民眾已無力購買臺北地區之房屋，如何達到居住之公平正義已成為社會大眾所注視之課題，拆遷安置直接影響拆遷戶之居住權益，如何才能實現拆遷安置之公平正義，厥為吾人所應關注者。故本節主要以損失補償及公平正義等理論進行討論，以供本研究後續檢討現行區段徵收拆遷安置相關課題之基礎。

壹、損失補償理論

一、損失補償之概念

基於國民主權的原理，國家的權力是源自於人民，國家是為人民而存在的，因此國家對人民的生命、身體、自由、財產等基本權利的保障，與生存、生活之生命品質的提升，負有重要責任（李震山，2005：121）。

我國憲法第 15 條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」，明文規定對人民之財產權之保障，但憲法第 23 條規定：「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」，其中防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序等三項為消極必要之限制，增進公共利益則為積極之必要限制。因為團體生活之目的，不僅在要求消極的安定，且要求積極的進步，而憲法制定之目的，亦不僅在奠定社會安寧，且在增進人民之福利²⁻⁵，故為了增進公共利益之必要，亦將限制人民之私有財產權。

當國家違法侵害人民之自由權利時，應予以賠償，填補其損害；當國家合法干涉人民之自由權利，使個別人民受有特別之損失時，亦應予以補償，填補其損失，始為合理。前者為國家賠償問題，後者則為行政上損失

²⁻³依據行政院主計處 100 年 8 月 18 日公布 99 年家庭收支調查結果，以家庭可支配所得 5 等分位組觀察，99 年最高 20% 家庭所得為最低 20% 家庭所得之倍數（即貧富差距）為 6.19 倍，較 98 年的 6.34 倍略縮減 0.15，但仍為歷年第 3 高（90 年貧富差距為 6.39 倍，為歷年最高）。

²⁻⁴同註 1-6。

²⁻⁵我國憲法前言略以：「...為鞏固國權，保障民權，奠定社會安寧，增進人民福利，制定本憲法，頒行全國，永矢咸遵」。

補償之問題（陳敏，2009：1184）。

國內學者對損失補償類型之分類並不完全相同，李建良以「特別犧牲」理念作為基礎，參酌德國學說及實務見解，將我國損失補償制度之體系分為特別犧牲之補償及衡平補償兩類（如圖 2-1）。而在特別犧牲補償方面，又可分為（一）以財產權為標的者，包括 1、公用徵收之補償。2、因財產權之限制所生特別犧牲之補償。3、因公權力行為之附隨效果所生特別犧牲之補償。4、因違法但無責之公權力行為所生損失之補償。（二）以財產權以外之權利為標的者，包括 1、合法干預行為所生特別犧牲之補償。2、因公權力行為之附隨效果所生特別犧牲之補償。3、因違法但無責之公權力行為所生損失之補償（李建良，2000：1449）。

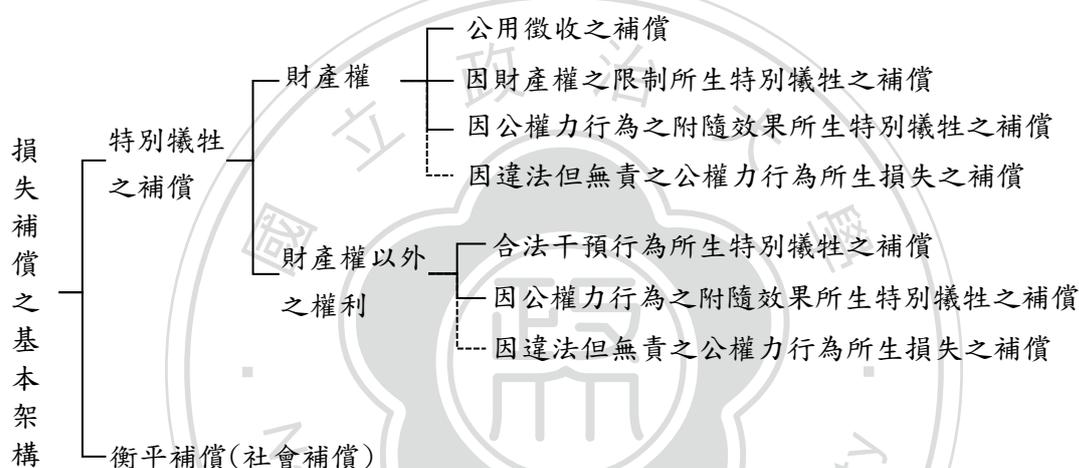


圖 2-1 損失補償制度之體系

資料來源：李建良，2000，損失補償，收錄於翁岳生編，『行政法 2000』，翰蘆圖書出版有限公司，頁 1452。

損失補償制度之主要特徵，係「因公益而特別犧牲」，故國家必須給予人民一定之補償，始合乎憲法保障人民權利之意旨。相對而言，人民所受之損失如非屬「特別犧牲」者，國家非不得基於「衡平性」或「合目的性」之考量，給予人民一定之補償，特別是基於「社會國原則」之精神，國家對於人民所受之若干損失，得主動給予一定之補償，藉以實現社會正義。類此補償規定可稱之為「衡平補償」或「社會補償」，以資與前揭損失補償制度有所區別（李建良，2006：665）。

二、土地徵收補償原則

土地徵收係使特定人遭受特別犧牲，需藉由徵收補償制度設計以填補被徵收人之財產權損失，以符合社會公平與正義。而補償之前，應先了解損失之種類，政府辦理徵收時造成之損失，可分類歸納如下（楊松齡，1992：

273) :

(一) 經濟損失：指可以明確以經濟價值估算出的損失，又可分為積極損失與消極損失兩項。

1、積極損失

(1) 既有財產利益之減少：指被徵收人因徵收而造成土地現有權利或利益的喪失或縮減。例如，被徵收人之土地、建築改良物、農作改良物、他項權利等因徵收而全部或部分喪失者。

(2) 費用支出之增加：指土地所有權被徵收時，土地上之土地改良物或地上工作物因徵收而遷移或整設，所支出之必要費用。例如，因徵收而造成之人口遷移、機器、設備、動植物之搬運及損失，土地或建物因部分被徵收後，為維持其功能所增支出之整設費用等。

2、消極損失

(1) 期待利益之損失：指土地若不被徵收，現有土地將來預期可得之利益，該項利益之損失因非現有財產之減少，而是現有財產之無法增加，因而其性質與既成財產利益之減少以及新費用之支出有別，是為消極損失。例如，因徵收招致營業上損失、租金損失、農業損失或漁業損失等使現有財產無法增加。

(2) 殘餘財產之損失：因徵收使殘餘之土地無法從原來之利用者。

(二) 非經濟損失：指難以經濟價值估算之損失，又可分為積極損失與消極損失兩項。

1、積極損失：如因土地徵收結果致產生失業或轉業之問題而所遭致之損失，或具有紀念性之地上物等如祖厝、祖墳等因徵收而拆除、遷移等精神上之損失。

2、消極損失：如因土地被徵收遷居致失其居住生活上之原有便利、寧靜與舒適者，或致離開其生活社區所造成對新居住環境適應等精神上之損失，或營利事業因徵收遷移結果，造成其商譽、經營環境等之損失者。

被徵收者因徵收所產生之損失如上所分析，可分為經濟性與非經濟性二大類。惟就財產權保障之意義而言，國家對於被徵收者之補償範圍應包括那些？前述各項損失之補償應如何取捨？端繫於對補償學說原則之確認。由於我國憲法對於公用徵收之要件及補償原則，欠缺明文規定，故補償之基本原則為何，實有探究之餘地。一般而言，為公共利益之需要而徵收私人財產時，應給予公平之補償，乃國家成立之同時即已確立。1789

年法國人權宣言第 17 條規定：「所有權...非依法律認定為公共需要，並事先給予公平補償，不得剝奪之」，即明文揭示「公平補償」之觀念。惟所謂公平補償，究係指彌補財產權人完全損失之「完全補償」，抑或只是「相當補償」，於學說及實務上素有爭議。

(一) 學說見解

國內有關徵收補償之原則，於學說上之見解並未一致，茲就「完全補償」、「相當補償」及「折衷說」等三種主要學說分述如次：

1、完全補償學說

完全補償說是認為應對徵收關係人因公用徵收所生之損失給予完全補償。其理念著重於被徵收人生活秩序之重建，而使完全回復與徵收前同一之生活狀態。因此，對於具有「生存權」²⁻⁶性質之土地權利，本於「基本人權」或「公平保障平等權」之觀點，認其社會義務極為薄弱，故為「應予擴大之私益」，而予以完全之補償(李鴻毅，2001：988)。此說尚可分為二說(楊松齡，1996：3-46)：

- (1) 第一說，認為損失補償之目的在於實現平等原則。主張憲法所保障之財產權內容雖得依據法律自由定之，但是基於「法律之前，人人平等」之原則，徵收侵害是對於平等原則之破壞，為矯正不平等的財產權侵害自應給予完全的補償，始能竟功。
- (2) 第二說，認為損失補償是為因應適合財產權保障之旨趣而設。本說以私有財產權之不可侵犯為前提，雖然財產權不具絕對性，而負有社會責任，可以基於公益上之必要，而以法律加以限制；但是對於財產權之剝奪則已超過財產權限制之本旨，因此，基於事實上之需要，例外地依法律准許財產權之剝奪，即應給予完全的補償，否則財產權保障即成為具文。

完全補償除以被徵收人財產上所受之一切不利益，如土地與土地改良物之客觀價值及因被徵收所支出各種必要費用為主要補償內容外，尚包括其他遭受消極性經濟上之損失，如期待利益之喪失、殘餘地價值之減損、營業停止或縮小、失業或轉業之損失，以及非經濟上損失，如生活環境之不適、精神上之苦痛等損害，亦應酌為補償(李鴻毅，2001：988)。即所應補償之範圍，係指

²⁻⁶所謂具有生存權性質之土地，依溫豐文之解釋，係指一般庶民賴以維生之土地而言，大體來說，一般庶民所必要之住宅用地或一般農民所必要之耕作用地，均屬之(溫豐文，1984：120)。

土地所有權被徵收時之所有實質損失及將來可預期之損失，均包括在內（李惠宗，2002：660）。

基於完全補償，對於生活環境因財產遭到徵收受到破壞的受補償人，必須試圖使其生活恢復到與過去相等的補償理念，即為生存權補償。生存權補償又可再細分為狹義生活補償、少數殘存者補償、離職者補償及生活重建措施等。由於徵收補償立論之一為生存權補償，而徵收之結果，尤其生活上賴以維生之財產被徵收時，往往致使被徵收人之生活依據因而遭受破壞，為使其得以回復原來之生活程度，故應給予生存權補償。至於生活重建措施之具體內容主要包括：拆遷戶安置、土地建物重新取得之斡旋、職業介紹、指導或訓練、低利融資、公營住宅入住之斡旋等（賴伯男，2010：53）。

2、相當補償學說

相當補償說係認為對徵收關係人因公用徵收所生之損失，只要給予相當或妥當之彌補即可（葉百修，1989：76）。其理念著重於彌補被徵收人所受經濟上之損失，因此，對於屬於財產權性質之土地資產，基於「社會職務」或「特別犧牲」之觀念，認其帶有濃厚之社會義務，為「應予縮小之私益」，以增進公共利益，給予相當補償為己足（李鴻毅，2001：988）。相當補償說亦可分為二說（楊松齡，1996：3-46）：

- (1) 第一說以「特別犧牲」概念為基礎，主張應對「特別犧牲」為相當的補償。由於「特別犧牲」之標準是相對的、活動的，因此，對於補償判斷，亦應考察徵收侵害所依據之法律目的為何，及該徵收侵害之態樣，按被侵害之法益性質及被侵害之程度，依照補償當時之社會理念，為客觀、公正、妥當之判斷。
- (2) 第二說則採取較彈性、折衷之態度，採完全的補償或不完全的補償，應分別情形定之。在多數場合，本於憲法對於財產權及平等原則之保障，就特別財產之徵收侵害，應給予完全補償。但在特殊情況下，而有合理之需要，雖然不完全補償，亦應許可之。

相當補償之補償範圍，僅及於實質之財產損失，其他之期待利益、營業、失業之損失及生活環境變遷或精神上損害等，概不在補償之列（溫豐文，1984：120）。

3、折衷說

折衷說則係區分標的之性質或徵收目的，而分採完全補償或相當補償。例如：有認為所徵收之土地，如屬財產權性質者，給予相當補償即可；對於具有「生存權」性質之土地權利，本於「基本人權」或「公平保障平等權」之觀點，認其社會義務極為薄弱，故應給予完全補償（李鴻毅，2001：988）。

（二）實務見解

實務上由於我國憲法對於徵收補償之標準並未加以規定，而只能從大法官會議之解釋來瞭解我國徵收補償原則究竟採取「完全補償」抑或「相當補償」。大法官會議對於徵收補償原則之解釋首見於釋字第 400 號，該號解釋文謂：「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。」由此觀之，我國徵收補償原則應是採相當補償，一些學者也持如此看法（李惠宗，2002：625）。其後釋字第 409 號：「徵收私有土地，給予相當補償，即為達成公用需要手段之一種。」釋字第 425 號：「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。」釋字第 440 號：「人民之財產權應予保障，憲法第 15 條設有明文。國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償。主管機關對於既成道路或都市計畫道路用地，在依法徵收或價購以前埋設地下設施物妨礙土地權利人對其權利之行使，致生損失，形成其個人特別之犧牲，自應享有受相當補償之權利。」釋字第 516 號：「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，故補償不僅須相當，更應儘速發給，方符憲法第 15 條規定，人民財產權應與保障之意旨。」釋字第 579 號：「國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。國家依法徵收土地時，對該土地之所有權人及該土地之其他財產權人均應予以合理補償。」仍一貫主張「相當補償」，即補償與損失必須相當，惟何謂相當補償，其內涵如何，並未見具體之說明，是否屬學

說上之「相當補償」說，亦難以明確判斷（陳立夫，2005：38）。陳立夫認為釋字 579 號解釋既謂「補償與損失必須相當」，則有解為採「完全補償」之空間（陳立夫，2005：39）。是以，我國大法官會議解釋究否採「相當補償」說，尚有討論之空間。

（三）本研究見解

本研究認為對於公用徵收以採取完全補償原則為宜，按公用徵收制度，為損失補償之一環。而損失補償之學理依據，即對於財產權人因國家公權力之行使，所蒙受之特別犧牲，基於財產權保障、平等原則及生活權保障等觀點，而填補其損失者。且前述立論依據，亦分別為我國憲法第 15 條生存權、財產權保障及第 7 條平等原則所明定，故被徵收人所得之補償應足以使其回復至被徵收前之生活、工作、財產狀態，始可謂已達憲法保障之意旨。

又被徵收者係因公益而被迫特別犧牲，其補償範圍與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。亦即補償範圍除經濟損失與所受之損害外，尚應包括非經濟損失與所失之利益。

而補償並非僅限於財產價值之恢復，其主要意義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。因此被徵收人，除財產上之損失外，對於精神上、事實上或生活上各種利益之損失，及生活秩序重建之需要等，均應為現代社會福利國家於徵收時，所應納入考量之補償範圍。

而本研究所探討區段徵收拆遷戶之安置，即為基於完全補償原則，提出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，使其得以回復原有之生活秩序，進而降低拆遷戶之反對聲浪。

三、違章建築拆遷補償之原則

違章建築乃未經申請主管機關審查許可、發給執照而擅自建造之建築物，係屬干擾社會秩序或公共安全之財產權，依法本不應允許其存在，即非屬值得保護之利益，若經主管機關予以強制拆除，均不予補償（參照建築法第 96 條之 1 第 1 項規定）。

蓋違章建築因屬違法而無值得保護之利益，基於不法不得主張權利之原則，從而不生特別犧牲或信賴保護之問題，違章建築並不在我國憲法財

產權保障範圍內（李震山，2005：4）。惟國內違章建築之存在，部分係出於政府長期未嚴格執法所致，李建良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，似乎有欠公允。是以，在徵收違章建築之土地時，似可考慮以一定之時間點為基準，對於所謂「舊有違章建築」予以適當之補償。例如臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第7條第1項第2款規定略以：「違章建築拆遷處理費：1、民國52年以前之違章建築按合法建築物重建價格85%計算。2、民國53年至77年8月1日前之違章建築3層樓以下之各層拆除面積在165平方公尺以內之部分，按合法建築物重建價格70%計算；其單層拆除面積超過165平方公尺之部分及第4層樓以上之拆除面積，按合法建築物重建價格50%計算」，即本於此項旨趣（李建良，2006：688）。

陳明燦則引用德國法制度，提出所謂「困苦衡平」之概念，若建物拆遷戶未能依法享有其他衡平與補償給付，但國家行為已對其個人之生活產生特別困苦時，則可依「困苦衡平」之規定（即建設法典第180、181條），而獲得一定額度之補償，此一概念係在考量社會正義與公平之情況下而提出，也因此提高了損失之補償強度（陳明燦，2001：122）。另現行都市更新條例第41條則訂有由實施者提出舊違章建築戶處理方案之規定，亦帶有一定程度對弱勢者救濟之性質。

國內司法實務對違章建築之判解，大體認為違章建築依建築法令規定，本不許存在，應予排除，而該違章建築所有權人舊建築改良物本身，並無正當之繼續存在利益，縱必須全部拆除，只是回復其本然之狀態，無特別犧牲之可言²⁻⁷。至如仍對違章建築給予補償，我國司法判解則認為其給付與公權力行使所致之損失無因果關係，並非損失補償，即非屬法定補償之範圍，而係政策性之給付²⁻⁸。

本研究認為違章建築因本屬違法而無值得保護之利益，基於不法不得主張權利之原則，從而不生特別犧牲或信賴保護之問題。然而，就前述我國損失補償責任之體系，除因特別犧牲而生之責任外，尚有基於「社會國原則」之精神，而給予社會補償或衡平補償之責任，藉以實現社會正義。就如同各地方政府近年來紛紛訂定相關規定，對於「舊有違章建築」依照合法建築補償標準給予一定比例之救濟，該給付性質即帶有對弱勢者救濟之色彩，同時亦有考量違章建築形成之歷史背景因素、避免民眾抗爭、順利完成拆遷作業等政策因素，該項給付應得歸類於前述我國損失補償責任體系中「社會補償」之型態。

²⁻⁷參高雄高等行政法院91年訴字第145號判決。

²⁻⁸參最高行政法院91年判字第2305號判決。

貳、公平正義理論

一、公平正義之概念

何謂公平?何謂正義?由古至今,概念分歧。學者們對於公平正義原則也多少具有幾分主觀的價值判斷。當代著名的社會心理學家赫蒙(George C. Homans)曾指出公平(equity)以其普遍的意義而言即等同於正義(justice)(George C. Homans, 1982: 6)。而公共行政領域中哈特(David k. Hart)及弗烈德瑞克森(H. George Fregerickson)等學者普遍的將公平定義為:「公平(equity)意味一種人與人間交際的公正(fairness),正當(justness)及公道(right)精神或習性,其與自然權利(natural right)或正義(justice)同義」(David k. Hart, 1974: 3; H. George Fregerickson, 1980: 38)。據此可知,許多學者視公平即正義(equity as justice)。

西方學者中最早提出正義概念的希臘哲學家柏拉圖(Plato),在理想國一書中認為「全體福祉的國家,即最可能找到正義的國家」,且「社會中各階層之正義,即各司其職」。足見柏拉圖之正義乃是一種追求整體善的生活,每個人都有最適合本性之階級,而每個公民即應在其所屬地位中盡己之義務或本分,且不干涉其他階層成員之工作,促使整個社會呈現和諧的景象,即為正義之展現(林春美,1992:37)。柏拉圖顯然是將正義納入道德概念的範疇之中,追求正義事實上即是追求完美的、絕對的善。在得到善之後,正義自然也達到了。

至近代哲學家,也多將正義的概念視為與道德行為相關的美德,並且多認為正義是道德行為的最高原則,如約翰·密爾(John Stuart Mill)即認為:「正義是某些種類道德規則的名稱,它更明確的關於人類的本質,並且因而比其他指引生命的規則更有絕對的義務」因此,無疑的視正義為人類一種道德使命感(詹火生、許文傑,1990:11)。

而傳統上,將正義的問題區分為二層意義,第一層意義為「程序正義」(procedural justice),係關於法律審判程序上應採取公正的處理原則,故亦稱「法的正義」(legal justice)。正義的第二層意義為「實質正義」(substantive justice),係關於社會中利益或負擔的分配,透過社會種種制度來達成,如財產制度、政府機關、個人權利的保護、住屋的安排、福利措施等而言。由於涉及社會資源的分配,故亦稱之為「分配正義」(distributive justice)或是「社會正義」(social justice)(詹火生、許文傑,1990:12)。

二、功利主義的正義理念

近代影響資本主義經濟最大的哲學思想，莫過於「功利主義」(Utilitarianism)，其創始人邊沁主張「追求最大多數人的最大快樂」為功利主義的基本原則。約翰·密爾則發揚了功利主義的理論，並對正義與不正義加以區別如下 (Mill, 1989: 41)：

- (一) 剝奪任何人的的人身自由權、財產或任何在法律上屬於他人的東西，被認為是不正義的。
- (二) 某人被剝奪的法定權利可能是不應該屬於他的權利，也就是說，賦予這些權利的法律可能就是惡法。
- (三) 一般認為的正義，乃每個人得到其所應得的；不正義則是得到其所不應得的善，與承受所不應得的惡。
- (四) 失信於人，為眾所公認的不正義，例如：違約或是由於個人的行為使他人希望落空。
- (五) 普遍承認正義與偏私是不相容的。

密爾並認為平等是正義的本質，每個人的幸福和權利，應該受到同等的保護與重視，且由於正義是一種積極權利，每個人可以對他人要求此種權利的尊重。這種平等，不是給予每個人一樣的快樂與幸福，而是依照個人的能力、需求與慾望給與平等的看待。只有當依照個人能力的貢獻並滿足慾望而獲得最大快樂時，才是最大的善，也才是合乎正義的要求 (Mill, 1989: 42)。

然而功利主義的正義理念卻遭受到相當多的批評。一般而言，最受爭議的是當功利的概念轉化為道德的規範時，是難以令人接受的。功利主義「最大多數人的最大快樂」，從經濟學的觀點來看或許符合最大經濟效益，但是從道德的層面來看卻不能說是正義的原則，因為誰都無法決定被犧牲的對象。且其所謂「最大多數人的最大快樂」，在現實社會中許多真正需要關照的人，往往得不到政府的照顧，甚至在追求最大多數人的幸福下，而犧牲了少數人的幸福 (詹火生、許文傑，1990：13)。

三、羅爾斯的正義論

當代政治學家約翰·羅爾斯 (John Rawls) 所提出之正義理論正可彌補其缺失所在，羅爾斯認為正義是社會制度中的首要價值，就如真理在思想體系中一般。每個人都具有基於正義的不可侵犯性，即使為了整體社會的福利也不能加以踐踏。因此，正義拒斥為了使一些人享有更大的利益，使得另一些人喪失自由的權利；正義不能允許為了大多數人的利益而犧牲

少數。所以，在一個正義的社會中，平等的公民自由權是不容置疑的，正義所保證的權利不能屈從於政治交易或是社會利益的計算（Rawls, 1971: 3-4）。

羅爾斯的理論，可以用來解釋何以必須對婦女、原住民族、身心障礙者等弱勢群體採取優待措施或特別保障，本研究有意採取羅爾斯在正義論中所提出的觀點，來觀察分析我國區段徵收拆遷戶安置作業所面臨之課題，並藉以尋求改進解決之方式。

羅爾斯認為公平即正義，公平要求的是無私地分配社會利益；即經由公平的程序，就能獲致正義的結果，稱之為「純粹程序正義」（pure procedural justice）。羅爾斯首先假設一個原初情境，在原初情境中之所有人互相訂定契約，而推論出正義二大原則。在原初情境中假設人是處於某種「無知」狀態之下，所有人均無法事先預知自己與他人的利害關係與社會地位，唯恐在無知之幕揭去之後發現自己處於最不利之地位，因此，其所作之選擇必須使其在最不幸的情況下也能獲利最大，以為最基本的保障，稱之為「最高程度的最低額」（maximin）規則（Rawls, 1971: 12）。

舉例說明，表 2-1 為一個決策之得失狀況，表中 d1 到 d3 分別代表三種不同的決策，而 c1 到 c3 則代表不同決策所可能造成的三種不同結果。若以「最高程度的最低額」的原則來看，d3 雖然最大的利益僅有 8，但其最小的利益亦有 5，而不若 d1 及 d2 最差的情況可能是-7 及-8。因此，在原初的立場中，立約者會選擇 d3，以保障自己可享有最大限度之權益，此契約保證每個人均能公平、合理地分享社會的利益，此即正義的二大原則（Rawls, 1971: 153、302）：

- （一）均等自由原則：每個人對於任何事物都應該擁有平等的權利，在最大的可能程度上享有與其他人相同的自由。
- （二）差異原則：社會和經濟的不平等安排，應兼顧能促進社會中處境不利者的最大利益，並在公平的機會平等條件下，將地位和職務向所有人開放。

表 2-2 決策得失表

決定 \ 狀況	c1	c2	c3
d1	-7	8	12
d2	-8	7	14
d3	5	6	8

資料來源：Rawls, John, 1971, A Theory of Justice, Massachusetts: Harvard Univ. Press: 153.

正義二大原則所分配之對象，包括：自由、機會、所得、財富與自尊等，並認為這些是每個人基本不可或缺的條件，正義的原則就是要保護這些權利，不容任何人予以剝奪（Rawls, 1971: 303）。而差異原則意味著富人或較有能力之人對於社會的貢獻應大於他們得自社會的報酬，即應多盡一分智慧與心力，用以改善窮人或不幸者的地位與生活條件，使其同樣成為一個具有獨立人格的自尊（詹火生、許文傑，1990：15）。而為使處於社會弱勢者能夠積極獲得最大福利，羅爾斯提出「積極差別待遇」政策，就是以積極差別待遇的福利制度，提供社會或經濟上的弱勢者較多福利資源，以達到一個社會正義的目標（吳老德，2000：120）。

詹火生及許文傑依據羅爾斯之正義理論，進一步推論社會資源的分配標準，依序應以「需要」、「權利」及「應得」予以衡量。需要係指一種客觀的物理狀態，需要不滿足會造成傷害，包括個人的生物性基本需求、精神上需求；權利則係指洛克（John Locke）所主張之人生三大自然權利——自由權、生命權、財產權；應得則指一個人獲得之利益應視其所作之貢獻而定。當分配社會資源時，首先依差異原則應視個別差異的需要程度予以滿足；對於需要程度較迫切者，提供較多的生存條件，如此才能使其具有與他人相等的基本權利。其次，依均等自由原則，個人的自由、平等、財產等權利應當予以尊重。最後，每個人才能站在相同的立足點上，依其努力與貢獻享受「應得」之成果（詹火生、許文傑，1990：20）。

四、拆遷安置之公平正義與損失補償

拆遷安置直接影響拆遷戶之居住生存權益，如何才能實現拆遷安置之公平正義？依前述羅爾斯之正義理論，拆遷安置作業首先應提供一套公平的程序，即所謂「純粹程序正義」，讓人民遵循這套程序而行，以達到正義的目標。公平的程序則應建立在正義二大原則之下，即「均等自由原則」與「差異原則」。「均等自由原則」強調所有拆遷戶有平等的權利，並享有與其他人相同的自由；「差異原則」，則在於解決拆遷戶間普遍存在的經濟、地位及條件的不平等，提供不幸者更多的照顧與利益。

拆遷安置資源分配之標準，則依序以「需要」、「權利」及「應得」予以衡量，當拆遷作業影響到拆遷戶基本居住的需要時，首先則應視其個別需要程度的差異，分別予以滿足其基本之居住權益，並可藉由加強社會福利相關配套措施，彌補現行法令制度對拆遷戶基本居住權益保障之不足，如此才能使所有拆遷戶具有相等的基本權利。其次，依拆遷戶受損之其他各項權利，予以公平之補償。最後，所有拆遷戶始能於同一立足點上，就

其努力與貢獻享受拆遷後應得之成果，達到拆遷安置之公平正義。

在損失補償方面，本研究認為對於區段徵收以採取完全補償原則為宜，損失補償之學理依據，即對於財產權人因國家公權力之行使，所蒙受之特別犧牲，基於財產權保障、平等原則及生活權保障等觀點，而填補其損失者，故被徵收人所得之補償應足以使其回復至被徵收前之生活、工作、財產狀態，始可謂已達憲法保障之意旨。

而補償並非僅限於財產價值之恢復，其主要意義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，即為基於完全補償原則，提出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，使其得以回復原有之生活秩序，進而降低拆遷戶之反對聲浪。





第三章 區段徵收拆遷戶安置現況與課題之探討

第一節 區段徵收相關法令之探討

壹、區段徵收之意義

我國土地法第 212 條第 2 項對於區段徵收有直接之定義：「區段徵收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收」，其他如平均地權條例（第 53 條至 55 條之 2）、平均地權條例施行細則（第 67 條至第 80 條）及都市計畫法（第 58 條、第 59 條及第 68 條）、土地徵收條例（第 4 條、第 37 條至第 48 條）等，亦有關於區段徵收之規定。隨著時代潮流趨勢與相關法令規定之轉變，區段徵收制度所代表之意義亦不相同，綜合現行各法律規定意涵及內政部³⁻¹之解釋，本研究將區段徵收之意義歸納如下：區段徵收是政府基於都市開發建設、都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新加以規劃整理後，由政府取得開發目的所需土地及公共設施用地，其餘可供建築土地，部分供作原土地所有權人領回抵價地之用，部分讓售或撥供需地機關使用，剩餘土地，則辦理公開標售、標租或設定地上權，以處分土地之收入償還開發總費用之一種整體開發方式。

貳、區段徵收之沿革

「區段徵收」此一制度首先創行於法國，該國 1850 年頒布「不衛生住宅改良法」，規定各鄉鎮對於房屋建築不合衛生之區域，倘非改造房屋及其環境，不能達到改進公共衛生之目的者，即得將該區域內之土地，全部予以徵收。比利時則於 1867 年頒布法律，規定為改良都市全部或一部之建築，得施行區段徵收。英國為消除工業都市中之貧民窟，而為勞工謀福利，於 1875 年頒布「不衛生地區法」，規定地方政府對於建築不合衛生之區域，得全部強制收買，拆毀原有一切建築物，重新規劃設計，興建街道劃分地段及建築適合公共衛生之房屋，其後將該法案併入勞工住宅法中。日本對區段徵收稱為地帶收用，其都市計畫法第 16 條規定，經內閣核准之都市計

³⁻¹內政部出版之「區段徵收作業手冊」、「麻雀地變鳳凰城-臺灣區段徵收案例實錄」等書籍及內政部地政司網站等，均有對區段徵收之意義加以解釋，雖其解釋之文字內容並非完全一致，但其意涵大體相同。

畫案，如道路、廣場、河川、港灣、公園、綠地及其他以政令指定設施所需之土地，得收用之。其「住宅地區改良法」規定，不良住宅雜集，對於保安衛生等有害之地段，在實施整理土地認有必要時，得為地帶收用；1963年之「新市區開發法案」，規定地方政府及日本住宅公團為建設都市或住宅、公園，對土地有地帶收用權（李鴻毅，2001：870）。

由此可知，區段徵收之起源係為消除不良或不合衛生之住宅，不予以全部徵收或收用不能達到改善公共衛生之目的而使用之方法。之後逐漸擴張適用範圍，到公共設施用地的取得及新設都市地區之開發，其中使用方式雖略有不同，如英國為強制收買、日本為地帶收用，但均符合區段徵收先強制取得後，再重新規劃整理的精神。

我國有關區段徵收之理念，早在民國10年於國父孫中山先生所撰之「實業計畫」中，已有具體詳細之描述，其為發達我國工商業，計畫興建北方、東方、南方三大海港以及內河各大商阜之新市區，曾主張「在建設之前，先劃分若干平方里土地，由政府照所定地價全部收買，而建設完成後，自然土地增值利益，可盡歸之公家」，此種將擬建設開發地區之土地全部收買，其基本精神即為區段徵收制度之由來（楊松齡，1994：11）。

我國區段徵收最大之變革，乃於民國75年修正平均地權條例，將兩項創舉之改進原則立法，一為改以「抵價地」抵付徵收補償費，一為放寬原土地所有權人領回土地面積之限制。改進後之區段徵收制度，其本質上雖然為政府以公權力強制取得私人土地之區段徵收性質，惟實質上，已演進為另一種型式的強制性、合作性的整體開發。其政策功能，乃有逐漸降低其達成漲價歸公、地利共享之訴求，而轉以促進土地整體開發利用功能的發揮（楊松齡，1994：12）。至90年代初期，區段徵收因經濟不景氣，陷入開發成本無法回收的窘境，政府為確保區段徵收開發財務之自償，逐漸加強引進民間資源辦理區段徵收作業，已成為現行重新開創區段徵收開發之重要途徑。

而民國89年2月土地徵收條例立法前，我國土地相關法規中對區段徵收相關法律實施依據甚多，散見於各項相關法規內，也常異於平均地權條例之特殊規定，亦造成被徵收人及主管機關之困擾。土地徵收條例公佈後該條例第1條第3項規定：「其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條抵觸者，優先適用本條例」，始將徵收相關法規統一優先適用，因區段徵收乃土地徵收之一種³⁻²，基於前述法律優先適用規定，現行區段徵收作

³⁻²土地徵收，因舉辦事業之性質、空間之範圍或需用土地時間上之不同，有一般目的之土地徵收與特殊目的之土地徵收之別。前者即普通所稱之「徵收」或「土地徵收」，乃狹義之土地徵收；後者如「區段徵收」、「附帶徵收」、「保留徵收」等，乃廣義之土地

業主要之法源依據亦為土地徵收條例。

土地徵收條例自 89 年 2 月 2 日公布施行後，曾於 91 年 12 月 11 日增訂第 36 條之 1，99 年間因苗栗縣政府辦理竹科竹南大埔區段徵收案、中部科學工業園區第四期彰化二林園區用地相思寮保留問題及各地被徵收農地之農民集結夜宿凱道等事件，引起社會各界高度關注，要求修正土地徵收條例之聲浪也逐漸升高。為落實保障人民財產權及生存權之基本人權，強化憲法上比例原則與公益原則在土地徵收條例之地位，使土地徵收程序及補償等更為明確，並落實保障人民財產權益，故經內政部於 99 年 8 月起著手修訂土地徵收條例，並經立法院於 100 年 12 月 13 日三讀修正通過，101 年 1 月 4 日修正公布³⁻³。

參、區段徵收要件之探討

區段徵收既為徵收之一種態樣，也強制剝奪私人依法取得之土地財產權利，故其實施要件及程序都應有明確且嚴格之法律限制規定，自然應受徵收要件之限制，如「徵收之標的物須受憲法保障地位之私有權」、「必須基於公共利益之目的」、「必須具有法律基礎」、「須遵守比例原則」及「有徵收即有合理補償之連結」等。

區段徵收具有空間範圍擴張之特性，因區段徵收後部分土地需規劃為原土地所有權人領回抵價地，及因區段徵收財務自償性，須預留部分可建築土地，以處分之所得償還開發成本，故區段徵收開發範圍之勘選，係考慮實際發展需要等情形劃設一定區域之開發，行政機關有較寬廣之裁量權，並不以興辦事業直接使用之土地為限，為國家徵收權「空間範圍的擴張」（葉百修，1989：171）。至於區段徵收與一般徵收對於取得私有土地所有權後之支配使用或處分方式之不同，乃更能顯示出區段徵收所具有土地開發事業之特質。然而，因為區段徵收空間範圍的擴張，興辦事業周邊的土地被劃入區段徵收範圍，受影響最深的便是在當地生活的居民，原本無須拆遷的房屋，均因為劃入區段徵收範圍，而面臨拆遷的問題，居民必須被迫喪失現行之居住地方，全盤改變既有的生活模式，相較於一般徵收，其影響層面更加廣泛。

而國家是否有此種權利強制土地所有權人進行合作開發，甚至對於不願意合作開發者，施以區段徵收之手段強制取得其土地進行土地改良？此種方式有無符合徵收之比例原則？依現代福利國家原則，並從憲法第 15 條

徵收（李鴻毅，2001：876）。

³⁻³101 年 1 月 4 日總統公布之土地徵收條例第 30 條有關土地徵收改採市價補償之施行日期，經行政院核定為 101 年 9 月 1 日。

「人民之生存權...應予保障」之觀點出發，國家應於能力所及範圍內，推動各種福祉事業，增進公共利益，以確保國民生存之自由，使其生活能達到起碼之水準，實現國家功能；至於區段徵收應得推定係屬前開國家主動發動行政權，藉由公權力之運作，以達到福利國家思想之必要措施之一，其具有合憲性。但「目的不能使手段合法化」，區段徵收對人民財產權所造成之損害與其公益目的之間必須具有密切之關聯，且其實施條件應予嚴格限制為在無法以其他手段達成同樣公益目的下，始具有合法性(何憲棋，2001：23)。區段徵收畢竟係對人民財產權之重大侵害，除直接以抵價地補償外，對於被徵收土地面積較小無法配回土地之小地主及拆遷戶等，實應有較為周延之保障措施。而區段徵收補償原則、範圍、項目及安置措施等，則應更加嚴謹規範，以確保人民之財產權。

現行區段徵收補償方式，除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付³⁻⁴及區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用³⁻⁵外，其餘各種補償項目、標準與方式等，則與一般徵收相同。故區段徵收範圍內土地所有權人應領之地價補償，可依個人意願選擇全部或部分領取現金補償或領回抵價地、農耕用地等，增加土地所有權人選擇彈性，可享有土地開發後之利益，相較於一般徵收範圍內之土地所有權人而言，其增加了某種程度上權益之保障；但對於區段徵收範圍內之拆遷戶而言，其享有之權益則與一般徵收範圍內之拆遷戶相同，僅能領取建物補償費或處理費，並面臨居住房屋被拆除必須搬遷之窘境，所受立即急迫性損害顯然較大，故實有必要審慎處理其拆遷補償暨安置等相關事宜。

肆、區段徵收補償範圍之探討

按土地徵收條例第 5 條規定，徵收土地時，其土地改良物應一併徵收，及同條例第 48 條規定，區段徵收之補償準用第三章（徵收補償）規定，是以現行區段徵收補償之範圍與一般徵收相同，如下圖所示，包括地價補償、土地改良物補償、土地改良費用補償、營業損失補償及遷移費等，茲分述

³⁻⁴ 土地徵收條例第 39 條規定：「區段徵收土地時，應依第三十條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依第 31 條至第 34 條規定補償之」。

³⁻⁵ 依據立法院於 100 年 12 月 13 日三讀通過土地徵收條例部分條文修正案，其中第 43 條之 1 規定：「區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。前項農業專用區規劃原則、申請配售資格、條件、面積、作業程序及其他應遵行事項之辦法，由各級主管機關定之」。

如下。

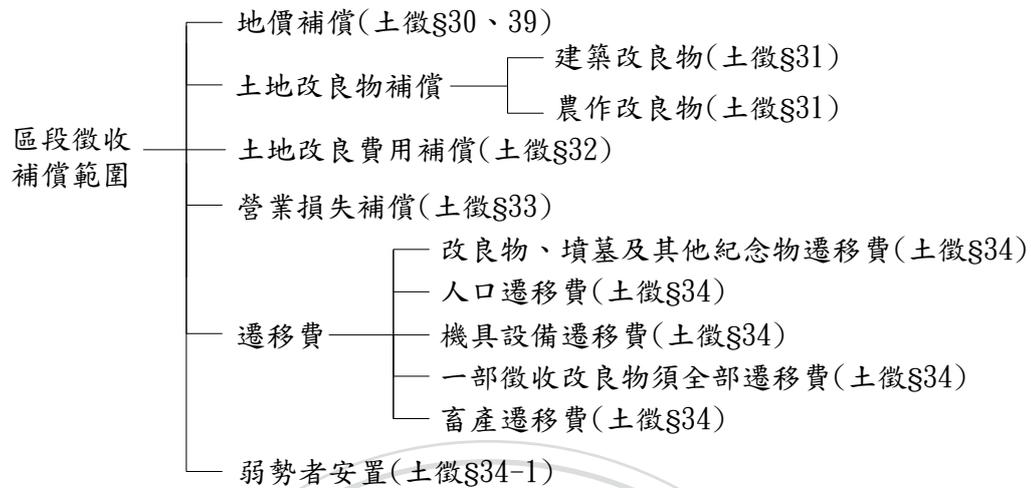


圖 3-1 區段徵收補償範圍圖

資料來源：本研究繪製。

一、地價補償

本研究期間適逢 100 年 12 月 13 日立法院三讀通過土地徵收條例部分條文修正案，對於土地徵收地價補償之規定有所更迭，茲將修正前、後之規定分別說明如下：

(一) 土地徵收條例修正前

按「被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之」，為修正前之土地徵收條例第 30 條所明定。

修正前之土地徵收條例第 30 條第 2 項所稱一般正常交易價格，係指經由調查當年期一般正常交易價格所估計之區段地價（土地徵收條例施行細則第 30 條）。區段徵收土地補償地價之加成補償，則由直轄市或縣（市）政府主管機關及地價評議委員會依法審酌其必要性辦理及評議。

區段徵收範圍內土地所有權人若不願領取現金補償，得依同條例第 39 條規定提出申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付之。

(二) 土地徵收條例修正後

修正後之土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照

徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之」。

又土地徵收條例修正後新增第 43 條之 1 規定：「區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。前項農業專用區規劃原則、申請配售資格、條件、面積、作業程序及其他應遵行事項之辦法，由各級主管機關定之」。

比較地價補償規定修正前後之差別，除增加土地所有權人選擇以現金地價補償費數額，申請折算配售農業專用區土地之機會外，地價補償額度則係由原先比照一般正常交易價格依公告現值加成補償之方式修正為市價補償，但市價補償評定方式仍由地價評議委員會評定。主要之差別在於由原先每年評定一次修正為每六個月評定被徵收土地市價變動幅度，使徵收補償額度能更即時反映市價之變化，確保土地所有權人之權益。至於查估市價之地價調查估計程序及方法等，則尚需由內政部另定之，未明確納入估價師制度，如此仍由政府主導之估價作業，是否能反應真的「市價」仍有待檢驗。

二、土地改良物補償

（一）建築改良物

建築改良物補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之（土地徵收條例第 31 條第 1 項）。查估作業依據為內政部訂定之「建築改良物徵收補償費查估基準」，及直轄市或縣（市）政府依據前開基準並參酌當地實際狀況，自行訂定之建築改良物徵收補償費查估基準（或自治條例）辦理查估。

（二）農作改良物

農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之（土地徵收條例第 31 條第 2 項）。查估作業依據為內政部訂頒之「農作改良物徵收補償費查估

基準」，及直轄市或縣（市）政府依據前開基準並參酌當地實際狀況及農林主管機關公告之最新資料，自行訂定之農作改良物徵收補償費查估基準（或自治條例）辦理查估。

三、土地改良費用補償

徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依土地徵收條例第 23 條第 1 項規定停止工作者，其已支付之土地改良物費用，應給予補償（土地徵收條例第 32 條）。所稱改良土地，指下列各款（土地徵收條例施行細則第 32 條）：

- （一）建築基地改良：包括整平或填挖基地、水土保持、埋設管道、修築駁嵌、開挖水溝、鋪築道路等。
- （二）農地改良：包括耕地整理、水土保持、土壤改良與修築農路、灌溉、排水、防風、防砂及堤防等設施。
- （三）其他用地開發所為之土地改良。

四、營業損失補償

土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償（土地徵收條例第 33 條第 1 項）。並依據內政部訂頒之「建築改良物徵收營業損失補償基準」辦理查估。若建物非供合法營業者，其營業損失則不予補償（建築改良物徵收營業損失補償基準第 7 點）。

五、遷移費

徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費（土地徵收條例第 34 條第 1 項）：

- （一）依土地徵收條例第 5 條第 1 項第 1 款或第 2 款規定遷移者（即土地改良物所有權人要求取回土地改良物，並自公告期滿之日起 15 日內自行遷移者，及遷移墳墓或其他紀念物者）。
- （二）徵收公告 6 個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受 6 個月期限之限制。
- （三）動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
- （四）因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者。
- （五）水產養殖物或畜產必須遷移者。

查估基準則依據內政部訂頒之「土地徵收遷移費查估基準」，及直轄市或縣（市）政府依據前開基準並參酌當地實際狀況，自行訂定之土地徵

收遷移費查估基準（或自治條例）辦理查估。

除前述補償項目外，土地徵收條例第 8 條針對殘餘土地及建築改良物尚訂有得申請一併徵收之規定，亦提供被徵收者某種程度上權益之保障。

伍、區段徵收拆遷戶安置相關法令規定之探討

本研究期間適逢 100 年 12 月 13 日立法院三讀通過土地徵收條例部分條文修正案，雖新增了對於土地徵收弱勢拆遷戶安置之規定，但修正後恐對區段徵收拆遷戶既有之安置權益有所影響，茲將修正前、後之規定分別說明如下：

一、土地徵收條例修正前

有關一般徵收與區段徵收兩者在要件上之差異已如前述，區段徵收因具有國家徵收權「空間範圍的擴張」，並不以興辦事業直接使用之土地為限，故往往因大面積之區段徵收，造成區內大量住戶面臨房屋拆遷之問題，影響居住生存權益。其開發後土地之處理方式，亦有別於一般徵收須專供核准徵收興辦事業使用之限制，具有多樣化之用途，土地徵收條例第 44 條第 1 第項第 4 款明定，安置原住戶所需土地得以讓售，又土地徵收條例施行細則第 36 條規定，區段徵收計畫書內應載明合法建物拆遷安置計畫，均為土地徵收條例修正前對一般徵收所無之規定，相較於一般徵收並未規定有安置計畫而言，土地徵收條例相關法令於本次修法前，已對區段徵收拆遷戶提供較多之保障，該條例施行細則似肯認區段徵收國家徵收權「空間範圍擴張」之特性，造成區內大量住戶面臨房屋拆遷之問題，影響居住生存權益。試圖藉由區段徵收拆遷安置計畫之訂定，對區段徵收之拆遷戶提供較完整之保障措施，且安置之對象係含括區內原有之合法建物，以確保其原有在地居住生活之權利。故拆遷安置計畫應可視為對區段徵收拆遷戶在非經濟上損失之保障措施，使區段徵收之保障層面較一般徵收更為廣泛，而較符合完全補償之原則，值得加以肯定。

茲將本研究第二章所述被徵收人損失類型與前述區段徵收補償及安置之規定整理如下表。

表 3-1 損失類型與補償情形對照表

項目		被徵收人損失類型	區段徵收補償與安置相關規定
經 濟 損 失	積 極 損 失	一、既有財產利益之減少：被徵收人之土地、建築改良物、農作改良物、他項權利等因徵收而全部或部分喪失者。	一、土地徵收條例第 30 條地價補償、第 31 條土地改良物補償、第 32 條土地改良費用補償、第 39 條

項目	被徵收人損失類型	區段徵收補償與安置相關規定
	二、費用支出之增加：如因徵收而造成之人口遷移、機器、設備、動植物之搬運及損失，土地或建物因部分被徵收後，為維持其功能所增支出之整設費用等。	抵價地抵付地價補償。 二、土地徵收條例第 34 條遷移費。
	消極損失 一、期待利益之損失：如因徵收招致營業上損失、租金損失、農業損失或漁業損失等使現有財產無法增加。 二、殘餘財產之損失：如因徵收而使殘餘之土地無法從原來之利用者。	一、土地徵收條例第 33 條營業損失補償。 二、土地徵收條例第 8 條殘餘地一併徵收。
非經濟損失	積極損失 因土地徵收結果致產生失業或轉業之問題而所遭致之損失，或具有紀念性之地上物等如祖厝、祖墳等因徵收而拆除、遷移等精神上之損失。	土地徵收條例施行細則第 36 條合法建物拆遷安置計畫。
	消極損失 如因土地被徵收遷居致失其居住生活上之原有便利、寧靜與舒適者，或致離開其生活社區所造成對新居住環境適應等精神上之損失，或營利事業因徵收遷移結果，造成其商譽、經營環境等之損失者。	土地徵收條例施行細則第 36 條合法建物拆遷安置計畫。

資料來源：本研究整理。

由上表可發現，本次土地徵收條例修正前，區段徵收補償範圍係以經濟上之損失為主，其中積極損失補償部分，包括地價補償、土地改良物補償、土地改良費用補償、抵價地抵付地價補償及遷移費等，補償項目較為完整；消極損失補償部分，則限於營業損失補償及殘餘地之一併徵收補償。而對於財產權人因區段徵收而肇致非經濟上之損失，則以訂定合法建物拆遷安置計畫加以規範，雖拆遷安置計畫恐尚未能充分顧及被徵收人非經濟上之各項損失，但相較於一般徵收而言，其已較趨近於本研究所主張完全補償之原則。因此，在區段徵收拆遷安置計畫為現行法令所賦予被徵收人非經濟上損失最主要之保障措施下，更凸顯出拆遷安置計畫之地位與重要性，該如何妥適訂定拆遷安置計畫並加以執行，以回復拆遷戶原有之生活秩序，達到憲法保障人民平等、生存、工作及財產權之旨，實為政府辦理區段徵收時，所面臨之重要課題。

本次土地徵收條例修正前對於區段徵收拆遷戶安置相關中央法令之規定，散見於土地徵收條例及其施行細則、平均地權條例、新市鎮開發條例及其施行細則、促進民間參與公共建設法施行細則、區段徵收實施辦法、區段徵收作業補充規定及改進土地徵收作業原則等，茲整理如下表：

表 3-2 區段徵收拆遷戶安置相關法令規定

法規名稱	條號	條文內容
土地徵收條例	第 44 條	區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依前條規定配回原管理機關外，其處理方式如下：...四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。
土地徵收條例施行細則	第 36 條	本條例第 38 條第 1 項規定之區段徵收計畫書，應載明下列事項：...14、合法建物拆遷安置計畫。
平均地權條例	第 55 條之 2	區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：...四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地讓售需地機關。
新市鎮開發條例	第 8 條第 1 項	新市鎮特定區內土地經取得並規劃整理後，除以區段徵收方式辦理之抵價地，依規定發交原土地所有權人外，由主管機關依左列方式處理：...三、國民住宅、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地讓售需地機關。
	第 8 條第 2 項	原土地所有權人依規定領回面積不足最小建築基地面積者，應於規定期間內提出申請合併、自行出售或由主管機關統籌興建建築物後分配之。未於規定期間內申請者，於規定期間屆滿之日起 30 日內，按徵收前原土地面積之協議地價發給現金補償。
新市鎮開發條例施行細則	第 3 條	新市鎮特定區可行性規劃報告內容，應表明下列事項：...六、拆遷安置構想。
	第 12 條	原土地所有權人依本條例第 8 條第 2 項規定，申請由開發主管機關統籌興建建築物後分配時，開發主管機關得興建建築物或就拆遷安置原住戶住宅之剩餘住宅予以分配，其作業要點由開發主管機關定之。 開發主管機關未能依本條例第 8 條第 2 項規定統籌興建建築物分配時，應通知原土地所有權人改依同條項規定申請合併或自行出售。
促進民間參與公共建設法施行細則	第 25 條	主辦機關依本法第 19 條規定洽請區段徵收主管機關辦理區段徵收者，應事先擬定開發計畫，報請行政院核定。 前項開發計畫，應載明下列事項：...九、拆遷安置構想。
區段徵收實施辦法	第 17 條	區段徵收範圍內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）主管機關訂定拆遷安置計畫。
	第 42 條第 2 項	前項成果報告應記載事項及資料如下：...(五)拆遷戶安置計畫執行情形。
區段徵收作業補充規定	第 5 點	區段徵收土地計畫書層報核定時，應注意左列事項：...(三)區段徵收土地計畫書內容應記明左列事項：...13.原住戶之遷移安置計畫。
改進土地徵收作業原則	第 6 點	需地機關應就被徵收土地上之住宅所有人，因徵收致無屋可住者，訂定安置計畫，於徵收計畫書內敘明安置情形。

資料來源：本研究整理。

由前揭區段徵收拆遷戶安置相關中央法令之整理可發現，區段徵收拆遷戶安置之規定，僅見於徵收相關法規之零星條文，並無訂定專法規範。上開土地徵收條例第 44 條、平均地權條例第 55 條之 2 及新市鎮開發條例第 8 條第 1 項等，雖均提及安置原住戶所需土地以讓售方式處理，但對於拆遷安置計畫應具備之內容，諸如：拆遷戶安置方式、對象、程序及異議處理等，均未加以規定。僅於其授權訂定之子法中出現由需用土地人會商直轄市或縣（市）主管機關訂定拆遷安置計畫、區段徵收計畫書內應載明合法建物拆遷安置計畫，及成果報告應記載拆遷戶安置計畫執行情形等規定，凸顯出現行拆遷戶安置相關法令之不完備。

而內政部雖於改進土地徵收作業原則第 6 點明定：「需地機關應就被徵收土地上之住宅所有人，因徵收致無屋可住者，訂定安置計畫，於徵收計畫書內敘明安置情形」，且該作業原則所規範之對象含括一般徵收與區段徵收，惟卻僅為訓示性規定，非為否准徵收審核基準，更非補償之必要內容，因而並無實質意義（陳立夫，2007：287）。

另對於領回面積不足最小建築單位面積之土地所有權人而言，若依新市鎮開發條例第 8 條第 2 項之規定，除發給現金補償外，可由該土地所有權人申請合併、自行出售或由主管機關統籌興建建築物後分配等多元之替選補償方式；相較於土地徵收條例第 44 條第 2 項，該土地所有權人僅有申請合併分配之單一替選補償方式之規定。新市鎮開發條例對小面積之土地所有權人提供較多元充分之保障，且「由主管機關統籌興建建築物後分配」之補償方式，具有立體分配之精神，在原有小面積土地所有權人亦為建物（或區分建物）所有權人之情況下，該補償方式即可視為對拆遷戶安置保障措施之一，確保拆遷戶得以重回原居住地區，維持其既有生存之權利。但現行土地徵收條例卻未見該項補償方式之規定，故對於非屬新市鎮開發地區之區段徵收拆遷戶而言，其安置權益無疑是某種程度上之減損，而產生不公平之情況，且在兩者規定不一致情況下，亦容易產生法令優先適用上之爭議³⁻⁶，而造成執行作業上之困擾與爭端。

³⁻⁶新市鎮開發條例規定在前（86 年 5 月 21 日制定公布），土地徵收條例規定在後（89 年 2 月 2 日制定公布），二者針對區段徵收後土地所有權人領回土地面積不足最小建築單位面積之處理方式均有所規範，應優先適用何者易生爭議。按土地徵收條例第 1 條第 3 項之規定：「其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條抵觸者，優先適用本條例」，若依「新法優於舊法原則」，似應優先適用土地徵收條例之規定。但就適用之地域言，新市鎮開發條例僅適用於新市鎮地區，似為土地徵收條例之特別法，且「領回土地面積不足最小建築單位面積之處理方式」，亦非土地徵收條例第 1 條第 3 項所稱之徵收程序或徵收補償標準，故依「新普通法不能變更舊特別法原則」，有關新市鎮地區區段徵收土地所有權人領回土地面積不足最小建築單位面積之處理方式，似仍應優先適用新市鎮開發條例之規定。

二、土地徵收條例修正後

本次土地徵收條例修正前，對於一般徵收拆遷戶並無安置之規定，對於區段徵收應載明合法建物拆遷安置計畫之規定亦僅見於該條例施行細則內，已如前述。故本次土地徵收條例修正作業，內政部基於憲法第 15 條生存權之保障³⁻⁷，爰增訂第 34 條之 1 規定：「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」。

上開第 34 條之 1 規定使爾後一般徵收之安置作業具有法律保障基礎，但其將安置對象限縮於低收入戶或中低收入戶人口，使安置作業具有濃厚之弱勢救濟性質，且尚須符合「其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住」之條件，故首先已將屬於經濟弱勢之承租戶排除於安置對象之外，而其中「其所有建築改良物被徵收」係限於合法建築改良物，抑或包含違章建築在內未有明確規定。在過去政府長期漠視違章建築問題下，台灣長期存在大量之違章建築，該違章建築之存在，往往係經濟相對弱勢之居民為滿足居住之需要，佔地違建或於自有房屋增建違建，更甚者則承租該違章建築棲身其中，擁有合法建物之低收入戶或中低收入戶實屬少數。

然參閱內政部 90 年 2 月 23 日對於區段徵收開發完成後安置原住戶之解釋函³⁻⁸，明確指出行政機關基於依法行政之立場，安置對象自應以合法建物所有人為限。故若行政機關仍秉持過往一貫立場，將土地徵收條例第 34 條之 1 安置條件限於合法建築改良物，將造成多數弱勢居民排除於安置權利之外，使政府修法安置弱勢拆遷戶之美意大打折扣。

而土地徵收條例第 34 條之 1 第 2 項雖規定安置包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等，其均為現行各地方政府既有之安置方式，僅具有提供各地方政府執行安置方式時之參考，而無實質意義。而本項規

³⁻⁷基於憲法第 15 條生存權之保障，原居住於被徵收建築改良物之低收入戶或中低收入戶，其為社會中經濟較為弱勢者，因徵收致無屋可住時，需用土地人應訂定安置計畫並載明於徵收計畫書內併同徵收公告，以妥善照顧其生活。有關居住事實之時間認定，參考社會救助法有關低收入戶或中低收入戶資格審查之規定，以徵收公告一年前有居住事實為限。

³⁻⁸參閱內政部 90 年 2 月 23 日台(90)內中地字第 8924471 號函，內容全文如下：「按土地徵收條例第 44 條第 1 項第 4 款，有關區段徵收開發完成後，安置原住戶所需土地得以讓售之規定，其所稱「原住戶」，究係僅指合法建物所有人？抑或含非合法建物所有人？該條文內容雖未明確規範，惟基於行政機關依法行政之立場，安置對象自應以合法建物所有人為限；倘因情況特殊，貴府認為非合法建物所有人亦需予協助者，應依同款規定，專案報經行政院核准讓售」。

定反提供政府可無須以提供實質居住處所安置弱勢拆遷戶之依據，致使未能確保弱勢拆遷戶維持其基本之居住生活空間。

又土地徵收條例第 34 條之 1 雖非列於該條例「區段徵收」專章³⁻⁹之內，但依據該條例第 48 條之規定，區段徵收之程序及補償等，準用一般徵收之規定，故修法後對一般徵收安置之規定，應同樣適用於區段徵收，使區段徵收安置作業由原先土地徵收條例施行細則之法規命令層級，提升至具有法律保障之基礎。但衡諸土地徵收條例施行細則對區段徵收安置之規定及修法後土地徵收條例對安置之規定，兩者保障之對象具有明顯差異。

土地徵收條例施行細則第 36 條第 1 項第 14 款規定安置之對象係包括區內原有之合法建物拆遷戶，不限於經濟弱勢之拆遷戶，使安置具有普遍性，與因為區段徵收國家徵收權「空間範圍擴張」之特性，造成區內大量住戶面臨房屋拆遷之問題有所呼應，藉由普遍性之安置使區段徵收之拆遷戶，得以確保其原有居住生活之權利，使該安置規定具有對拆遷戶在非經濟方面損失補償之性質，而更趨近完全補償之原則。

土地徵收條例第 34 條之 1 卻將安置對象限縮於低收入戶或中低收入戶人口，非普遍性之安置，使安置作業轉變為少數弱勢者之救濟性質，故土地徵收條例修法後，在土地徵收條例施行細則尚未配合完成檢討修正前，已造成區段徵收所應安置對象之疑義與矛盾，若將來土地徵收條例施行細則將區段徵收安置對象同樣限縮於低收入戶或中低收入戶人口，則將係對區段徵收拆遷戶既有權益之一項損失，使區段徵收拆遷戶失去唯一在非經濟方面獲得相關損失補償之可能，而退居相當補償之原則，將使拆遷戶更加反對開發與抗爭，增加政府執行區段徵收作業之阻力。

³⁻⁹土地徵收條例第四章為「區段徵收」專章，條文自第 37 條起至第 48 條止，係專為區段徵收之相關規定；而土地徵收條例第三章為「徵收補償」，條文自第 30 條起至第 36 條之 1 止，土地徵收條例第 34 條之 1 有關安置之規定列於其中。

第二節 區段徵收拆遷戶安置情形之分析

壹、我國住宅與安置理念之變遷

政府的住宅政策往往隨著時空環境的改變，在不同時期有著不同的態度，而其同樣也反映了拆遷戶安置在不同時期的重要程度，藉由我國住宅理念之變遷，可了解在不同時期拆遷安置之精神，以下謹就我國住宅理念之演變情形加以敘述³⁻¹⁰：

一、1960 年代之前

1960 年代以前台灣住宅問題的出現，是因為政治因素造成的大規模人口遷移，包括公職人員部隊與政治難民，國家全力進行政經重建，無力解決其居住問題，導致城鄉移民在都市中以違建安身。當時被列為迫切解決的是國民大會代表的居住問題，於是運用了美援作為主要基金興建了中央級民意代表的住宅。

二、1960 至 1960 年代末

在 1960 年代，為安定部隊與軍眷，以穩定政權的支持基礎，由國防部和婦聯會系統提供了大量的軍眷住宅。台灣在此時開始納入世界經濟體系資本的運作中，國家透過都市發展和興建基本公共設施，直接提供有益於資本累積的條件，因此拆除違建以發展都市公共建設成為主要政策，而興建整建住宅及平價住宅以安置違建拆除戶及整治貧民窟成為 1960 年代公共住宅政策的重要部分。

1960 年代配合美援貸款制定「興建國民住宅貸款條例」興建的住宅，對象以災難戶整建、配合公共工程興建拆遷之整建住宅、貧民住宅及公教人員住宅為主，住宅在當時是被視為社會安全體系下針對特定對象的需求而擬定的救濟措施。

三、1960 年代末至 1970 年代

1960 年代末台灣已進入新興工業國家之列，達到了全面性的經濟成長，面對快速的經濟發展帶來大量的城鄉移民人口，形成都市集體消費的需求。1970 年代初，解決都市住宅危機成為施政的重點，政府開始制定「國民住宅條例」，1970 年代中期，要求國家介入住宅市場，興建國民

³⁻¹⁰1960 年代以前至 1990 年代間我國住宅理念之演變情形，參閱臺北縣政府 2000 年委託研究之「修訂臺北縣綜合發展計畫一部門發展計畫與發展策略」委託研究計畫報告，頁 3-3 至 3-6，計畫主持人張金鶚。

住宅配售給中低收入戶，成為民意普遍的訴求，並經由媒體形成廣大的輿論壓力，一般中低收入者的住宅問題開始透過國家介入的方式予以解決。

1970 年代的國際物價波動與石油危機形成房地產炒作導火線，使一向平穩的房價產生劇烈變動，一般民眾的收入已趕不上房價的上漲速度。因此都市人口的住宅需求是透過非正式部門的廉價住宅予以解決，其取得的方式不外乎：居民佔地違建或向違建戶承租，或是向這些公共住宅配住者（公教宿舍、眷村、整建住宅）分租住宅，或是向自有房屋者分租增建屋等。

而國家本身對都市高密度發展、土地混合使用、公共設施不足、公共衛生低劣以及普遍的違建等，多採取容忍的態度，以減低住宅不足和降低住宅成本負擔，雖然滿足大部分的住宅需求，同時造成了都市環境的迅速惡化。

四、1980 年代至 1990 年代

1980 年代由於房地價的飆漲使公部門無力取得土地興建國宅，原有的非正式部門亦無法提供廉價住宅，以致中產階級無力進入住宅市場，都市住宅運動興起，由中產階級所組成之無住屋者團結組織，發動萬人夜宿忠孝東路，要求政府對土地、財稅與住宅問題提出具體對策以解決土地投機問題。

根據六年國家建設計畫的住宅建設計畫指出，住宅問題以「居住擁擠缺乏私密性」、「住宅外部環境髒亂」、「住商混合使用」與「房價太貴」為最嚴重。因此，政府開始規劃利用新市鎮、新社區之開發興建中低收入住宅，並實施區段徵收 5 年計畫，作為中低收入戶住宅儲備用地。

五、1990 年代

由於 1980 年代土地投機大量興建住宅牟利，加上 1990 年代政府全面實施容積率決策過程延宕造成搶建住宅，不僅使得環境品質惡化、公共設施不足，且因人口成長速度在此時期已漸趨緩和，搶建導致的之空屋及餘屋數量幾乎已可容納人口增加之數量，房地產工業已邁入「高原飽和期」，住宅問題已由量的不足轉變為質的不佳及分配的不均。由於住宅市場供過於求，造成經濟負擔並引起社會問題，政府於 1990 年代末期推動「振興建築投資業措施」，自 1999 年起，為消化民間餘屋，政府除了眷村改建或安置拆遷戶，暫緩大規模興建國宅。

而此時城鄉移民及快速都會化引起的多元化住宅需求、弱勢族群住宅協助、民眾參與意識抬頭、精省及地方制度法實施賦予地方政府對於住宅

事務較大的自治權限等等，將住宅問題導引至政策規劃、組織制度、社會照顧、民眾參與、資源分配等面向。

六、2000 年代迄今

政府為提振房地產景氣，於 2002 年起採取土地增值稅減半徵收及陸續推出低利房貸等優惠措施之下，住宅市場逐漸呈現景氣復甦之發展趨勢。雖歷經 2008 年金融海嘯，但 2009 年住宅市場迅速擺脫金融海嘯衝擊而強勁復甦，且在台商資金回流、降低遺產稅、ECFA 架構下開放陸資來台投資等相關利多條件及低利率之環境下，全台住宅市場更出現一波榮景，尤其臺北都會區房價不斷向上攀升，遠超過一般民眾之購屋負擔³⁻¹¹。

2009 年行政院研究發展考核委員會舉辦網路票選結果，都會區房價偏高為 10 大民怨之首³⁻¹²，因而引發政府對於合理房價與民眾居住權益之重視，經政府檢討住宅政策，2010 年起陸續規劃推出「社會住宅」、「現代住宅」及「合宜住宅」³⁻¹³等符合不同經濟族群所需之住宅，並自 2011 年 6 月起開徵「特種貨物及勞務稅」³⁻¹⁴（俗稱奢侈稅），臺北市亦於同年 7 月起對「高級住宅合理加價課徵房屋稅」³⁻¹⁵（俗稱豪宅稅），加強對房地產的稅賦課徵，以健全房地產市場。

而由於民眾自我權益意識之高漲，政府在辦理區段徵收時之陳情及抗爭情事逐漸加劇下，政府亦注意到拆遷戶安置在區段徵收之重要性，除於 2010 年 10 月 4 日通函各直轄市、縣（市）政府，聲明各需用土地人應依規定妥擬拆遷安置計畫³⁻¹⁶，並載明於區段徵收計畫書，以保障區段徵收

³⁻¹¹ 同註 1-6。

³⁻¹² 民國 98 年 11 月，行政院為了瞭解民怨所在，責成研考會舉辦「10 大民怨」網路票選，結果發現國人前 3 大民怨分別為都會地區房價過高、電話及網路詐騙氾濫、求職不易及失業問題等。

³⁻¹³ 政府推動的住宅政策可以分為 3 大類，一是「社會住宅」，係指僅供出租，不供買賣的住宅，適合於經濟弱勢者之租用；二是「現代住宅」，係指不賣土地只賣使用權之住宅，購屋人僅有使用權，但沒有房地產權，其價格較合宜住宅便宜，適合於中等收入者之購屋；三是「合宜住宅」，購屋者擁有土地與房屋所有權，其買賣方式與一般的住宅並無不同，適合於所得相對較高之人購買。

³⁻¹⁴ 「特定貨物及勞務稅」係對非自用住宅的房屋及其座落基地、空地，在 2 年內移轉，將分別按照實價課徵未滿 1 年者 15%、1 到 2 年者 10% 的稅賦。對於高額消費的貨物，例如小客車、遊艇、直升機、飛機、超輕型載具單價在 300 萬元以上，龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、皮草、家具單價在 50 萬元以上的部分，課 10% 的特種消費稅；對於入會費在 50 萬元以上的部分，亦課以 10% 的稅賦。

³⁻¹⁵ 「高級住宅加價課徵房屋稅」係針對高級住宅加徵房屋稅，主要選擇有「獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層戶少、戶戶車位、保全嚴密、管理周全」等特色的住宅，依既有的房屋稅乘上路率（1.2 倍至 2.8 倍），加重其房屋持有之稅賦。

³⁻¹⁶ 內政部於 99 年 10 月 4 日以內授中辦地字第 0990725551 號函知交通部、經濟部及各直轄市、縣（市）政府略謂：「為保障區段徵收範圍內被徵收之合法住戶居住權益，未來各需用土地人於陳報區段徵收計畫書時，應就區段徵收範圍內之合法建築改良物，除依

範圍內被徵收之合法住戶居住權益外，亦積極展開土地徵收條例修法工作，將「需用土地人針對土地被徵收後無屋可住之所有權人應訂定安置計畫」之規定，納入土地徵收條例修法重點項目之一³⁻¹⁷，以加強對被徵收所有權人生存權及工作權之保障。

貳、國內區段徵收拆遷戶安置現況之分析

由於台灣早年政治因素造成的大規模人口遷移，包括公職人員部隊與政治難民，當時國家全力進行政經重建，無力解決其居住問題，導致城鄉移民在都市中以違建安身，加上國人傳統「永遠少一間房間」及政府始終未積極處理違建問題，造成現今台灣仍普遍存在違章建築問題。

經內政部 77 年 2 月 11 日台(77)內地字第 572840 號函釋略以：「徵收土地時，於地價補償外有關加發獎勵金、轉業輔導金、救濟金等，並非法定補償範圍，應由各需地機關自行斟酌財力狀況及實際情形發給，法令並不禁止」，是需地機關可基於行政裁量，提高或加發救濟金。又內政部 91 年 8 月 5 日台內地字第 0910071488 號函釋略謂：「直轄市或縣(市)政府自行訂定其辦理建築改良物徵收補償費等規定，屬地方自治事項，得就該事項制定自治法規規範之」，故現行各直轄市、縣(市)政府均訂有其辦理公共工程(區段徵收)拆遷補償相關之自治法規，以為其拆遷補償作業之依據。

違章建築雖本屬違法而無值保護之利益，亦非我國憲法財產權保障範圍，而不在徵收之列³⁻¹⁸。但考量違建戶多為低收入社會弱勢族群、違章建築形成之特殊歷史背景因素、減少民眾抗爭順利拆遷及配合公共工程興辦時程等政策因素，各直轄市、縣(市)政府於其辦理公共工程(區段徵收)拆遷補償之自治法規內，對於「舊有違章建築」或「違章建築」多依照合法建築補償標準，給予一定比例之拆遷救濟金或處理費(莊書銘，2008：27)；對於配合拆遷之建物所有權人，亦多給予一定額度之自動拆遷獎勵金。拆遷救濟金或處理費該等給付並非損失補償，即非屬法定補償範圍，

土地徵收條例第 47 條之規定，得按原位置保留分配外，對於需辦理拆遷，則應妥擬各項拆遷安置計畫，並載明於區段徵收計畫書內，以供內政部土地徵收審議委員會審議之」。

³⁻¹⁷ 因苗栗縣政府辦理竹科竹南大埔區段徵收案及中部科學工業園區第四期彰化二林園區用地相思索保留等問題，內政部於民國 99 年 8 月起著手修訂土地徵收條例，所研擬之「土地徵收條例」部分條文修正草案業經行政院 100 年 8 月 25 日第 3261 次會議決議通過，並於同年 12 月 13 日經立法院審議通過，該修正條文第 34 條之 1 明定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，需用土地人應予以安置；安置方法包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。

³⁻¹⁸ 土地徵收條例第 5 條規定：「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限：...三、建築改良物依法令規定不得建造者」。

係政策性之給付³⁻¹⁹。此即本研究所認為我國損失補償責任體系，並非僅因特別犧牲而生之消極補償責任，尚有基於福利國家理念，而給予社會補償（衡平補償）之積極責任。

反觀，在辦理區段徵收拆遷戶安置作業方面，土地徵收條例施行細則第 36 條及區段徵收實施辦法第 17 條雖明訂區段徵收對於合法建物應擬定拆遷安置計畫，其具有法令規定上之位階，但在現行缺乏中央政府完備的區段徵收拆遷戶安置作業規範下，各直轄市、縣（市）政府訂定區段徵收拆遷安置計畫之原則及執行安置作業之方式，首先亦回歸其辦理公共工程（區段徵收）拆遷補償自治法規之規定。以下謹就現行各直轄市、縣（市）政府辦理公共工程（區段徵收）拆遷補償自治法規內，除土地徵收條例第 30 條至 34 條所規定之地價補償、土地改良物補償、土地改良費用補償、營業損失補償及遷移費等法定補償範圍外，針對舊有違章建築發放之拆遷處理費（拆遷救濟金）與配合拆遷之建物所有權人所發放之自動拆遷獎勵金等拆遷救濟措施，及對於區段徵收拆遷戶所提供之安置相關規定之措施，分別整理如下表（詳參附錄一：直轄市、縣（市）政府區段徵收拆遷補償自治法規對拆遷救濟與安置相關規定一覽表）：

表 3-3 直轄市、縣（市）政府區段徵收房屋拆遷救濟與安置規定措施總表

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	房屋拆遷救濟相關規定措施	拆遷戶安置相關規定措施
臺北市	臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例(99年6月28日修正)	一、合法建築物協議價購獎勵金。 二、違章建築拆遷處理費。 三、自動搬遷獎勵金。 四、加發自動搬遷行政救濟金。	一、優先辦理承租國宅。 二、安置房租津貼。 三、安置費用。
高雄市	高雄市舉辦區段徵收及市地重劃拆遷補償救濟自治條例(97年7月10日修正)	一、配合搬遷獎勵金。 二、房屋拆遷救濟。	優先配售國民住宅。
新北市	新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例(100年10月19日訂定)	一、自動搬遷獎勵金。 二、其他建築物拆除救濟金。	房屋補助費。
臺中市	臺中市公共工程建築改良物拆遷補償自治條例(98年1月23日修正) 臺中市辦理公共工程拆遷補助及獎勵金發放作	一、自動拆遷獎勵金。 二、舊有違章建築拆遷處理費。	無

³⁻¹⁹參最高法院 91 年判字第 2305 號判決。

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	房屋拆遷救濟相關規定措施	拆遷戶安置相關規定措施
	業要點(100年2月1日訂定)		
臺南市	臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例(98年4月3日修正)	一、違章建築救濟金。 二、自行搬清獎勵金。	低收入戶救濟金。
宜蘭縣	宜蘭縣興辦公共設施用地房屋拆遷查估補償自治條例(91年7月29日發布)	一、違章建築拆遷救濟。 二、自動拆除獎勵金。	低收入戶或無依老人重建特別救濟金。
桃園縣	桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例(91年6月26日發布)	一、合法建築改良物自動拆除獎助金。 二、無合法建築物證明之建物拆遷救濟金。 三、無合法建築物證明之建物自動拆遷獎勵金。	一、人口搬遷及房屋補助費。 二、優先配售國宅。
新竹縣	新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法(97年10月20日修正)	一、無法提出合法證明文件之建物救濟。 二、自動拆除獎勵金。	低收入戶或生活困苦重建特別救濟金。
苗栗縣	苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例(98年12月28日修正)	一、自動拆除獎勵金。 二、無法提出合法建物證明文件之建物拆遷救濟金。	生活困苦、年老無依或低收入戶之特別救濟金。
彰化縣	彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例(100年3月11日發布) 彰化縣政府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點	一、合法建築物自動拆遷獎勵金。 二、無合法建築物證明之建物拆遷救濟金。 三、無合法建築物證明之建物自動拆遷救濟金。	無
南投縣	南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法(94年3月10日修正)	自動拆除獎勵金。	房租補助金。
雲林縣	雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例(93年8月23日修正)	一、無合法證明之建築物斟酌財力狀況及實際情形發給救濟金。 二、自動拆除獎勵金。	無
嘉義縣	嘉義縣興辦公共工程用地拆遷補償自治條例(96年11月29日修正)	其他建築物視財政狀況發給救濟金。	無
屏東	屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例	一、自動拆遷獎勵金。 二、未取得合法使用權之地上	無

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	房屋拆遷救濟相關規定措施	拆遷戶安置相關規定措施
縣	(91年1月2日發布)	物視財力狀況及實際情形酌予救濟。	
花蓮縣	花蓮縣興辦公共工程用地拆遷物拆遷補償救濟自治條例(97年9月23日修正)	一、自動拆遷獎勵金。 二、其他建築物拆除救濟金。	優先配售國民住宅。
臺東縣	臺東縣政府拆除合法房屋之查估及補償標準實施辦法(97年12月9日修正)	自動拆除獎助金。	房租補助費。
基隆市	基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例(96年9月20日修正)	一、自動拆遷獎勵金。 二、違章建築拆遷救濟金	一、安置補助費 二、生活困苦或年老無依重建特別救助金。
新竹市	新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例(95年1月16日修正)	一、自動拆遷獎勵金。 二、違章建築拆除救濟金。	無
嘉義市	嘉義市興辦公共工程用地建築改良物拆遷補償救濟自治條例(96年11月16日修正)	一、違建物救濟金。 二、自行搬清獎勵金。	低收入戶社會救濟金。
澎湖縣	澎湖縣興辦公共設施拆除合法房屋查估補償處理辦法(85年8月5日修正)	自行拆除獎勵金。	無
金門縣	金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例(93年3月16日發布)	一、自動拆遷獎勵金。 二、違章建築拆除救濟金。	無
連江縣	連江縣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	一、違章建築拆遷處理費。 二、自行拆遷獎勵金。	無

資料來源：本研究整理。

經由以上綜整，可發現各縣（市）政府於其拆遷補償自治法規內，針對非屬現行土地徵收條例法定補償範圍之之舊有違章建築，多訂有不等額度之拆遷處理費（拆遷救濟金）及自動拆遷獎勵金等建物拆遷救濟措施，以減少民眾抗爭，順利執行拆遷作業。但不同縣（市）對於拆遷戶可獲得之安置權益保障程度，則具有極大之差異，其中臺中市、彰化縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、新竹市、澎湖縣、金門縣及連江縣等 9 縣（市），均未

將拆遷戶安置相關措施列入自治法規之規範；臺北市、高雄市、新北市、台南市、宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、苗栗縣、南投縣、花蓮縣、台東縣、基隆市及嘉義市等 13 縣（市），則分別將優先配售（承租）國民住宅、房租津貼、安置費用、低收入戶或困苦之救濟金等相關安置措施，列入自治法規之規範，確保拆遷戶安置相關基本權益之保障。又以臺北市包括優先辦理承租國宅、安置房租津貼及安置費用等多項安置措施，相對於其他縣（市），其拆遷戶可獲得較完整之保障；台南市、宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、基隆市及嘉義市等 6 縣（市），則均針對低收入戶或生活困苦者，發給 1 萬 5,000 元至 20 萬元不等額度之救濟金，給予經濟弱勢之拆遷戶一定程度之保障；又臺北市、高雄市、桃園縣、花蓮縣等 4 縣（市），雖訂有優先配售（承租）國宅之規定，但自民國 88 年起政府停止興建國宅迄今，全國待售之國宅僅剩 104 戶³⁻²⁰，實不敷政府安置拆遷戶所需，故以目前而言，優先配售（承租）國宅恐已成難以兌現之規定。

而就各縣（市）政府拆遷補償自治法規內有關房屋租金補助部分而言，臺北市、新北市、南投縣、臺東縣及基隆市等 5 縣（市），除依土地徵收條例規定發放人口遷移費外，均額外規定發放房屋租金補助（房租津貼），補助額度則視不同縣（市）及房屋拆除情形與設籍人數等不同，每戶補助金額自 1 萬 8,000 元起至 90 萬元不等，補助金額最高（臺北市與新北市）與最低（臺東縣）之縣（市）差距達 50 倍。其中臺北市之房租津貼為每月 2 萬元，最高補助 90 萬元；新北市為固定 90 萬元之房屋補助費；南投縣則為每戶固定 6 萬 5,000 元（無眷屬者）或 10 萬 5,000 元（有眷屬者）之房租補助；臺東縣為每戶發給 6 個月之房租補助，每月以 3000 元（無眷屬者）或 6000 元（有眷屬者）計算；基隆市則提供每戶每月 6,000 元至 9,000 元之安置補助費，補助以一年為限（計 7 萬 2,000 元至 10 萬 8,000 元不等）。而桃園縣則係因法定之「人口遷移費」與額外加發之「房租補助」2 者性質相近，故予以整併為「人口搬遷及房屋補助費」，發放金額自 6 萬 4,000 元起至 17 萬元不等；其餘縣（市）則僅有法定之「人口遷移費」，而無明訂房屋租金補助之規定，由此顯見各縣（市）政府對於是否發放房屋租金補助及其補助之條件與標準等亦存有相當之差距。

上述情形，對不同縣（市）之拆遷戶而言，產生相當之不公平情形，不同拆遷戶相同之損失，將因地區不同，實際可獲得之安置額度將有極大

³⁻²⁰依據內政部營建署統計結果，截至 100 年 8 月 31 日止，全國待售之國宅（含店鋪住宅）計有基隆市 2 戶、桃園縣 43 戶、台中市 1 戶、彰化縣 50 戶、嘉義縣 1 戶及台南市 7 戶，合計 104 戶。（內政部營建署網站，http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=7724&Itemid=132，取用日期：100 年 10 月 14 日）

之差異，實難謂與基本之公平正義原則相符。羅爾斯所主張之正義原則包括「均等自由原則」與「差異原則」，「均等自由原則」主張每個人對於任何事物都應該擁有平等的權利，但我國區段徵收拆遷安置作業，相同條件之拆遷戶卻可能僅因一路所隔之不同縣（市），而有天壤之別之安置標準，如此情形，更遑論如何能達到對弱勢者最大利益保障之「差異原則」。而導致此一情況之主因，仍在於我國尚缺乏明確之安置法令規範與一致之執行標準。

現行各直轄市、縣（市）政府辦理區段徵收拆遷戶安置之方式，除依前述其辦理公共工程（區段徵收）拆遷補償自治法規之規定外，仍須視各地方過往安置作業執行方式、個案實際狀況及其他外在條件因素，個案訂定區段徵收拆遷安置計畫，據以執行拆遷安置作業。茲就臺北市士林官邸北側地區、臺北縣（新北市）中和華中橋西側、桃園縣八德地區、新竹縣竹北（斗崙地區）及宜蘭縣頭城烏石漁港等 5 處，近年來不同縣（市）辦理之區段徵收實際個案，就其開發背景及安置計畫規定情形分述如下：

一、臺北市士林官邸北側地區區段徵收案

士林官邸北側地區早年因毗鄰元首官邸，被劃定為保護區，土地使用一直受到限制，因時空環境變遷，都市成長需要，已無管制必要，故經臺北市政府於 93 年 2 月 23 日公告實施「擬訂臺北市士林官邸北側住宅區細部計畫」案，變更本地區為住宅區，並藉由區段徵收方式整體開發，以充分發揮土地使用效益，促進區內土地合理使用，繁榮地區發展及提升居住生活環境品質。

本地區開發總面積為 5.51 公頃，於民國 94 年 2 月 21 日公告辦理區段徵收，因該地區原為老舊之眷村及既成社區，須配合拆遷建物達 236 戶（徐永生、徐立真，2006：90），拆除建物密度極高，加上當時臺北市已無足夠之剩餘國宅可供安置；因此臺北市政府於該區段徵收範圍內劃設專案（市民）住宅用地，作為拆遷安置原住戶使用，並由臺北市政府地政局（現由該局所屬土地開發總隊辦理）負責在該用地規劃及興建專案住宅，以成本價格配售予符合資格之拆遷戶，以妥善安置拆遷戶（黃榮峰，2009：27）。

依據臺北市政府 93 年 11 月 4 日府地五字第 09323024000 號公告修正「臺北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫」之規定，有關本區段徵收範圍內拆遷戶安置資格、安置方式及標準等，分別說明如下：

（一）安置資格

- 1、應安置之原住戶為本地區內必須全部拆除之合法建築物及民國 83 年 12 月 31 日以前之違章建築之所有權人。
- 2、民國 84 年 1 月 1 日以後之違章建築之所有權人不予安置。
- 3、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。

(二) 安置方式

- 1、本地區內必須全部拆除之合法建築物，及民國 77 年 8 月 1 日前之違章建築，其所有權人自行選擇下列方式之一安置。

(1) 區內安置

由本府於本地區之市民住宅區興建專案住宅，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 36 萬元整。

建物所有權人於本地區縱其擁有數個門牌者僅能配售專案住宅一戶，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專案住宅或配售一戶專案住宅由全體共有人共有。

(2) 發給安置費用

放棄承購專案住宅者，每一門牌建物發給安置費用 72 萬元整。

- 2、民國 77 年 8 月 2 日至 83 年 12 月 31 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 39 萬元。
- 3、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 20 萬元。

經臺北市政府考量地區特性及實際狀況，復於 94 年 11 月 7 日訂定「臺北市士林官邸北側地區區段徵收原住戶增加配售市民住宅處理原則」，規範拆遷戶增加配售安置住宅之條件如下：

- (一) 申請增加配售專案住宅者，其所居住之建築物，需為本地區內必須全部拆除之合法建築物或民國 83 年 12 月 31 日以前之違章建築，且該建物所有權人於安置意願調查時，選擇「區內安置」者，始具申請增加配售資格。
- (二) 申請增加配售專案住宅者須符合下列資格之一：
 - 1、建物為共有經自行協調由一人選擇配售一戶專案住宅予以區內安置者，該未獲安置之他共有人。

- 2、已獲區內安置建物所有權人之三親等內之血親或為二親等內之姻親。
- (三) 申請增加配售專案住宅者，須為拆遷公告前二個月於本地區設有戶籍，並有居住事實之現住人口，且居住之建物，須符合住宅單位之規定(所稱住宅單位，係指含一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，並有單獨出入之道路，可供進出者)。
- (四) 申請增加配售專案住宅戶數與原選擇區內安置戶數之和，不得超過下列規定之一：
 - 1、該建物所有住宅單位總數。
 - 2、該建物設籍總戶數或共有人數。

二、臺北縣(新北市)中和華中橋西側區段徵收案

華中橋西側地區原屬土地利用較低之水岸發展區，因中和地區地狹人稠，建設土地取得不易，長期禁限建造成當地鐵皮違章建築林立，為提高中和地區日益增高的生活環境品質要求，及配合臺北都會區環河快速道路臺北縣(新北市)側建設計畫需要，臺北縣政府在 88 年 7 月發布實施華中橋西側都市計畫主要及細部計畫，將原屬土地利用較低土地變更為住宅區等使用，並規定採跨區區段徵收方式辦理。嗣後，因部分環河快速道路已採一般徵收方式取得，無需再透過跨區區段徵收之方式取得，故於 94 年 7 月 29 日發布實施「變更中和都市計畫(華中橋側配合臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫)細部計畫案」，改採區段徵收方式辦理，以加速促進本地區土地利用，改善都市景觀。

本地區開發總面積約 18.8 公頃，於 97 年 10 月 24 日公告區段徵收，區內須拆遷之建築物約 300 棟，為確保本區段徵收開發財務自償，本案當時臺北縣政府透過政府採購法公開招標由民間機構墊付開發所需費用，並負責籌措地上物補償費，以及工程施工設計與相關行政及勞務。而縣政府再以開發後取得之可建築土地抵付民間公司代墊之各項費用，藉此創新開發模式(簡稱 B.T. 模式「Build Transfer 興建一移轉」)，以有效解決區段徵收有關資金籌措及開發後土地去化等問題。

依據當時臺北縣政府 94 年 3 月 14 日通過之「臺北縣中和環快華中橋西側區段徵收開發案安置計畫」規定，本區段徵收拆遷安置對象為區內合法建築物，且其所有權人在區段徵收計畫書公告之日 6 個月前在現址設立戶籍連續 6 個月以上者。安置方式為發給房屋租金津貼 48 萬元整。

三、桃園縣八德地區區段徵收案

為提升原八德都市計畫地區之環境品質、避免產生都市蔓延現象，同時為因應中央大學八德園區、桃園捷運、臺北捷運三鶯線等重大建設之開發。本地區於民國 91 年經內政部區委會同意依法擴大都市計畫，於 97 年 1 月 15 日經內政部都委會審竣主要計畫，細部計畫則於 97 年 4 月 8 日經桃園縣都委會審定，並依土地徵收條例第 4 條第 2 項規定採先行區段徵收³⁻²¹方式辦理開發。

本地區開發總面積約 115 公頃，於 97 年 11 月 14 日公告區段徵收，區內須拆遷之建築物 300 餘棟，為辦理區內合法建物之拆遷安置，桃園縣政府除依區段徵收實施辦法第 17 條規定，於 97 年 9 月 22 日訂定本案拆遷安置計畫，以配回土地方式安置拆遷戶外，並於 97 年 11 月 25 日修正發布「桃園縣八德地區區段徵收拆遷合法建物房租津貼補助作業原則」，提供房租津貼補助之措施，茲分別摘述如下：

(一) 桃園縣八德地區區段徵收合法建物拆遷安置計畫

1、安置對象：區段徵收範圍內拆除之合法建物所有權人，符合下列條件，始得列為安置對象。

(1) 合法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，於該合法建物設有戶籍，且至區段徵收公告時，仍設籍於該處，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領有抵價地。但建物與其坐落基地所有權非屬同一人，建物所有權人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抵價地供安置者，不在此限。

非以原坐落基地應領抵價地之權利價值供作安置者，其權利價值應大於或等於安置土地一建築單元之權利價值。

2、安置資格

(1) 每一合法建物，以安置一個建築單元為原則。

³⁻²¹都市計畫法第 17 條規定：「...第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多 2 年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多 5 年完成公共設施」，故為配合整體開發之期程，避免增加不具可行性之都市計畫，並確保計畫具體可行。內政部都委會自 92 年 6 月 24 日第 562 次會議起，對於都市計畫新定、擴大或變更，規定以區段徵收方式開發之案件，於審定主要計畫時，均附帶要求比照內政部都委會 92 年 6 月 24 日第 562 次會議審議「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案」之決議，請地方政府依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於都委會審定細部計畫及完成土地徵收條例第 20 條所定之徵收補償程序後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

- (2) 合法建物所有權人於本區段徵收範圍內擁有二棟以上合法建物，設籍及居住事實符合前點第一款規定，且非屬共同生活型態者，若建物所有權人或協調對象之應領抵價地權利價值大於申請安置單元合計之權利價值時，准予在不超過其被拆除之合法建物數量範圍內，配回數個建築單元。

3、安置土地規劃

- (1) 安置街廓（區塊）選定原則：以細部計畫規定基地最小開發規模面寬不得小於5公尺之住宅區為限，其實際區位及數量，由桃園縣政府考量合法建物拆遷安置戶數多寡及其意願後選定之。
- (2) 安置單元面積：除街角地之安置單元因退縮建築規定須另行規劃外，其餘每一安置單元之面寬不得小於5公尺，土地面積以100平方公尺為原則，並得視基地深度酌予調整。

4、抽籤及分配作業一般性原則

- (1) 安置土地分配，以公開抽籤並由受安置人自行選擇分配為原則。
- (2) 應領抵價地權利價值大於安置土地權利價值者，其剩餘部分，仍參加抵價地分配；應領抵價地權利價值小於安置土地權利價值者，其不足部分，應依規定繳納差額地價。
- (3) 安置土地之所有權，以提供應領抵價地權利價值之所有權人為登記名義人。

(二) 桃園縣八德地區區段徵收拆遷合法建物房租津貼補助作業原則

本開發案經桃園縣政府考量合法建物住戶須配合公共設施闢建及地籍整理後，始可領回抵價地，舉家搬遷情形無可避免，且遷離時間較長，而依既有規定發放之人口搬遷及房屋補助費金額似有不足，故採加發房租津貼救濟金以為補助，以顧及房屋所有權人及其同居家屬之居住權益。

1、發放對象及資格

- (1) 每一合法建物得申請一份房租津貼補助，並由戶長代為領取。數戶同時設籍於一合法建物時，由各設籍戶戶長會同領取，或推派一代表戶長代為領取。
- (2) 合法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，於該合法建物設有戶籍，且至區段徵收公告時，仍設籍於該處，並有居住事實者。
- (3) 無法提出合法建物證明文件者，得比照前2款規定發給房租津

貼補助。

2、發放標準

- (1) 房租津貼補助每月 2 萬元。
- (2) 於建物拆遷期限內自行完成拆除者，發給 18 個月房租津貼補助，逾期仍未完成拆除者，案逾期月數扣減房租津貼補助，15 日以下者，以半個月計算，逾 15 日未達 1 個月者，以 1 個月計算。
- (3) 無法提出合法建物證明文件者，補助金額按合法建物之補助標準 50% 發給之。

四、新竹縣竹北（斗崙地區）區段徵收案

竹北地區發展早期以農業開墾為主，近一、二十年來，由於經濟結構的改變、新竹科學園區的蓬勃發展、交通建設陸續完成以及新竹縣治遷移至竹北市斗崙里等助力，竹北市的都市發展漸朝東及東南發展，且台灣科技大學亦規劃於竹北市設立新竹校區。經內政部 91 年 11 月 5 日同意依法擴大及變更竹北（斗崙地區）都市計畫，於 93 年 7 月 13 日經內政部都委會審竣主要計畫，並依土地徵收條例第 4 條第 2 項規定採先行區段徵收方式辦理開發。

本地區開發總面積約 113 公頃，於 95 年 3 月 1 日公告區段徵收，區內計有 143 位拆遷戶，為辦理區內合法建物之拆遷安置，新竹縣政府於 97 年 1 月 31 日函頒「新竹縣竹北（斗崙地區）區段徵收合法建物拆遷安置計畫作業要點」，主要規定說明如下：

（一）安置資格及對象

1、區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人，符合下列資格者，始得列為安置對象：

- (1) 因新竹縣政府實施區段徵收致合法建物需全部拆除，且拆除建物之基層面積達 83 平方公尺（約 25 坪）以上或總樓地板面積達 100 平方公尺（約 30 坪）以上者。
- (2) 建物所有權人或其配偶或其直系血親於區段徵收公告 6 個月前，即於該合法建物設有戶籍，且至區段徵收公告時，仍設籍於該處，並有居住事實者。
- (3) 建物所有權人於區段徵收範圍內須具有經核定可領回抵價地。但安置戶與建物基地所有權人非屬同一人者，須經建物基地所有權人同意以該建物基地之全部應領抵價地權利價值供安置；

如該建物基地所有權人不同意提供抵價地權利價值時，得由安置戶自行協調其他土地所有權人提供大於或等於該建物基地之抵價地權利價值供安置。

2、區段徵收範圍內被拆除之合法建物，以一建物門牌為一安置戶資格。每一安置戶以選配一安置建築單元為原則，但符合下列情形者，得准予不超過其被拆除之合法建物棟數範圍內，配回安置建築單元土地：

- (1) 安置戶於區段徵收範圍內擁有二棟以上合法建物，且非屬同一門牌。
 - (2) 安置戶於其中一棟建物設籍居住外，其餘建物供其配偶或其直系血親居住，且於區段徵收公告 6 個月前即設有戶籍。
- 3、有關居住事實之認定，由被拆除之合法建物所有權人與設籍居住者共同切結方式辦理。

(二) 安置土地分配原則

1、安置方式：新竹縣政府先選定安置街廓，供安置戶自行興建使用。

2、安置街廓選定原則

- (1) 安置街廓以住宅區為限。
- (2) 考量地域性、安置戶數多寡及其權利價值決定安置街廓數量及位置。

3、建築單元規劃原則：就選定之街廓依分配方向劃設，每一建築單元面寬原則為 4.85 公尺。但得視臨街寬度、街廓深度及安置戶權利價值酌予調整為 5.4 公尺。

4、安置戶選配安置建築單元原則

- (1) 安置戶選配面寬 5.4 公尺安置建築單元者，其應領抵價地權利價值應大於或等於申請配回面寬 5.4 公尺安置建築單元之權利價值。
- (2) 安置戶選配面寬 4.85 公尺安置建築單元時，其應領抵價地權利價值小於安置土地權利價值者，其不足部分應繳納差額地價。但其應繳納之差額地價不得超過 50 萬元；若其應繳納之差額地價超過 50 萬元，安置戶得於選配安置建築單元時，依街廓配地方向與其應領抵價地權利價值差額最小之三個安置建築單元土地中，擇一選配。
- (3) 安置戶經審查後得配回二個以上安置建築單元土地，應提供其全額之應領抵價地權利價值供安置。但安置戶應領抵價地權利

價值小於其申請配回安置建築單元土地合計之權利價值者，僅得選配面寬 4.85 公尺安置建築單元土地，不足部分應繳納差額地價。

- (4) 安置戶如不選配，視為放棄安置資格，但仍得參與抵價地配地作業。

5、抵價地權利價值計扣方式

- (1) 安置戶應領抵價地權利價值大於安置土地權利價值者，於其應領抵價地權利價值內計扣安置土地權利價值，其剩餘之權利價值，仍得參與抵價地配地作業。
- (2) 安置戶應領抵價地之權利價值小於配回安置土地權利價值者，其不足部分應繳納差額地價。

五、宜蘭縣頭城烏石漁港區段徵收案

近年來，因台灣地區漁業環境整體變遷及休閒漁業蓬勃發展，為加速漁港土地之開發利用，帶動漁港整體發展與繁榮，並配合烏石港開發及其他必要公共設施用地取得，本地區於 96 年 2 月 27 日經內政部都委會審竣「變更頭城都市計畫主要計畫（配合修正烏石漁港細部計畫區段徵收事業計畫）案」，並依土地徵收條例第 4 條第 2 項規定採先行區段徵收方式辦理開發。

本地區開發總面積約 63 公頃，於 96 年 10 月 30 日公告區段徵收，開發前區內土地使用強度不高，主要以農業使用為主，須拆遷之建築物約 100 棟，多為台 2 省道沿線的臨時性建物。依據「宜蘭縣頭城烏石漁港區段徵收計畫書」內載明之合法建物拆遷安置計畫內容，本區區段徵收範圍內合法建物之拆遷補償作業，乃依據「宜蘭縣興辦公共設施用地房屋拆遷查估補償自治條例」第 14 條規定發放人口遷移費，第 15 條規定發給低收入戶或無依老人重建特別救濟金，及第 16 條規定發放建物、動力機具、生產原料或經營設備等所需之拆卸、搬運及安裝費用之遷移費用，故不另擬訂合法建物之拆遷安置計畫。

綜合以上區段徵收拆遷安置實際案例，可發現不同個案間對於區段徵收拆遷戶安置對象與方式等具有相當之差異，臺北市士林官邸北側地區區段徵收案之安置對象，除為合法建築物所有權人外，亦包括 83 年 12 月 31 日以前之違章建築所有權人，安置對象較為廣泛，其中合法建築物及民國 77 年 8 月 1 日前之違章建築所有權人可選擇承購政府於區段徵收範圍內興建之專案（市民）住宅及領取房租津貼或放棄承購專案（市民）住宅並領

取安置費用等不同之安置方式，民國 77 年 8 月 2 日至 83 年 12 月 31 日之違章建築所有權人則以領取自動搬遷行政救濟金方式安置，安置方式亦較為多元，拆遷戶不僅可獲得較完整居住權益之保障，其保障之對象亦較為廣泛；新北市中和華中橋西側區段徵收案之安置對象，則限於區內之合法建築物所有權人，安置對象較為侷限，並以發放房租津貼之單一方式安置；桃園縣八德地區區段徵收案之安置對象則包括合法及無合法建物證明文件之建築物所有權人，無合法建物證明文件者以房租津貼方式安置，合法之建築物除房租津貼外，並提供區內土地予以安置；新竹縣竹北(斗崙地區)區段徵收案之安置對象則以合法建築物所有權人為限，安置方式亦採提供區內土地方式安置；宜蘭縣頭城烏石漁港區段徵收案係依其拆遷查估補償自治條例規定，發放人口與機具設備等遷移費，及低收入戶或無依老人重建特別救濟金，無擬訂合法建物之拆遷安置計畫，而其中人口與機具設備等遷移費係為土地徵收條例第 34 條所明定之徵收補償項目，故其拆遷戶可獲得之權益保障較為薄弱。茲將以上區段徵收實際個案之安置計畫規定情形彙整如下表。

表 3-4 區段徵收個案安置計畫規定情形彙整表

區段徵收案名 項目	臺北市士林官邸 北側地區	新北市中和 華中橋西側	桃園縣八德 地區	新竹縣竹北 (斗崙地區)	宜蘭縣頭城 烏石漁港
開發面積 (公頃)	5.51	18.8	115	113	63
區段徵收 公告日期	94 年 2 月 21 日	97 年 10 月 24 日	97 年 11 月 14 日	95 年 3 月 1 日	96 年 10 月 30 日
建物(拆遷 戶)數量	拆遷建物 236 戶	拆遷之建築 物約 300 棟	拆遷之建築 物 300 餘棟	拆遷戶 143 位	拆遷之建築 物約 100 棟
安置對象	1.合法建築物 所有權人。 2.83 年 12 月 31 日以前之違 章建築所有 權人。 3.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。	合法建築物 所有權人。	1.合法建築 物所有權 人。 2.無合法建 物證明文 件之建築 物所有權 人。	合法建築物 所有權人。	無(依其拆 遷查估補償 自治條例規 定辦理)
安置方式 與標準	1.提供區內專 案住宅。 2.房租津貼 36 萬元。	房租津貼 48 萬元。	1.提供區內 土地。 2.合法建築 房租津貼	提供區內土 地安置。	無(依其拆 遷查估補償 自治條例規 定辦理)

區段徵收案名 項目	臺北市士林官邸 北側地區	新北市中和 華中橋西側	桃園縣八德 地區	新竹縣竹北 (斗崙地區)	宜蘭縣頭城 烏石漁港
	3.安置費用 72 萬元。 4.自動搬遷行 政救濟金 20 萬或 39 萬元。		36 萬元， 無合法建 物證明 者，減半發 給。		

資料來源：本研究整理。

針對以上區段徵收拆遷安置個案，可進一步將拆遷戶區分為「有土地所有權之合法建物所有權人」、「無土地所有權之合法建物所有權人」、「舊有違章建築所有權人」、「新違章建築所有權人」等 4 類，除土地徵收條例所規定之補償範圍外，其可獲得其他安置相關權益保障程度之差別，茲分別說明如下（如表 3-5）：

- 一、臺北市士林官邸北側地區之區段徵收拆遷戶：不論有無土地所有權之合法建物所有權人其安置權益保證程度均相同，可選擇承購政府於區段徵收範圍內興建之專案（市民）住宅及領取房租津貼 36 萬元或放棄承購專案（市民）住宅並領取安置費用 72 萬元；舊有違章建築所有權人則區分為「77 年 8 月 1 日前」及「77 年 8 月 2 日至 83 年 12 月 31 日間」之違章建築，「77 年 8 月 1 日前」安置權益保證程度與合法建築物所有權人相同，「77 年 8 月 2 日至 83 年 12 月 31 日間」之違章建築安置權益保障程度則較為薄弱，僅額外發給自動搬遷行政救濟金；新違章建築所有權人無任何安置保障措施。
- 二、新北市中和華中橋西側之區段徵收拆遷戶：不論有無土地所有權之合法建物所有權人其安置權益保證程度均相同，可領取房租津貼 48 萬元；違章建築所有權人則均無任何安置保障措施。
- 三、桃園縣八德地區之區段徵收拆遷戶：有土地所有權之合法建物所有權人，除領取房租津貼每月 2 萬元，最多 18 個月外，並可依其應領抵價地之權利價值選配區內一建築單元之土地，應領抵價地權利價值小於安置土地權利價值者，則依規定就其不足部分繳納差額地價，使僅擁有小面積土地所有權人之合法建物所有權人，亦有單獨配回區內開發後土地之機會，享有未來土地增值之利益；無土地所有權之合法建物所有權人，需有區內其他土地所有權人願意提供應領抵價地之權利價值供其選配土地，始可配回土地，除此僅可領取房租津貼每月 2 萬元，最多 18 個月，權益保障較合法建物所有權人薄弱；違章建築所有權人則均提供房租津貼每月 1 萬元，最多 18 個月，亦具有一定程度之保障。

四、新竹縣竹北(斗崙地區)之區段徵收拆遷戶：有土地所有權之合法建物所有權人，可依其應領抵價地之權利價值選配區內一建築單元之土地，享有未來土地增值之利益；無土地所有權之合法建物所有權人，需有區內其他土地所有權人願意提供應領抵價地之權利價值供其選配土地，始可配回土地，除此無其他安置權益之保障；違章建築所有權人亦均任何安置保障措施。

五、宜蘭縣頭城烏石漁港之區段徵收拆遷戶：均依其拆遷查估補償自治條例規定辦理，無其他安置相關措施，對拆遷戶安置權益保障程度較為薄弱。

表 3-5 區段徵收個案不同權屬拆遷戶安置權益比較表

區段徵收 拆遷 戶類別	臺北市士林官邸 北側地區	新北市中和 華中橋西側	桃園縣八 德地區	新竹縣竹北 (斗崙地區)	宜蘭縣頭城 烏石漁港
有土地所有 權之合法建 物所有權人	以下擇一方式安置： 1.提供區內建物及 房租津貼。 2.安置費用。	房租津貼	提供區內 土地及房 租津貼	提供區內 土地	無
無土地所有 權之合法建 物所有權人	以下擇一方式安置： 1.提供區內建物及 房租津貼。 2.安置費用。	房租津貼	房租津貼	無	無
舊有違章建 築所有權人	1.77年8月1日前之 違章建築所有權 人以下擇一方式 安置： (1)提供區內建物及 房租津貼。 (2)安置費用。 2.77年8月2日至 83年12月31日之 違章建築發給自 動搬遷行政救濟 金。	無	房租津貼	無	無
新違章建築 所有權人	無	無	房租津貼	無	無

資料來源：本研究整理。

綜合以上國內區段徵收拆遷戶安置情形之分析，區段徵收對於合法建物應擬定拆遷安置計畫雖為土地徵收條例施行細則第36條及區段徵收實施辦法第17條所明訂，但在中央政府缺乏對區段徵收拆遷戶安置作業明確的施行細則下，交由各直轄市、縣(市)政府各自訂定區段徵收拆遷安置計

畫。為執行拆遷戶安置作業，部分縣（市）政府已將優先配售（承租）國民住宅、房租津貼、安置費用、低收入戶或困苦之救濟金等相關安置措施，列入其拆遷補償自治法規加以規範，作為拆遷戶安置之基本辦理方式，提供拆遷戶應有安置權益之基本保障。但部分縣（市）則未予規範，造成不同縣（市）對於區段徵收拆遷戶安置對象、方式及標準等產生極大差異。對不同縣（市）之拆遷戶而言，產生相當之不公平情形，不同拆遷戶相同之損失，將因地區不同，實際可獲得之補償或安置額度將有極大之差異，實有違基本之公平原則。而導致此一情況之主因，仍在於我國尚缺乏明確之法令規範與一致之執行標準。

臺北市士林官邸北側地區區段徵收案，針對拆遷之房屋是否合法，訂有不同程度之安置措施，拆遷戶最多不僅可領取房租津貼，並可承購政府於區段徵收範圍內興建之專案住宅，於區段徵收後得以重回原有生活地區，獲得較完整居住權益之保障；桃園縣八德地區及新竹縣竹北（斗崙地區）等區段徵收案，雖針對有土地所有權之合法建物所有權人均提供選配區內土地之安置措施，使僅擁有小面積土地所有權人之合法建物所有權人，亦有單獨配回區內開發後土地之機會，享有未來土地增值之利益，但保障對象較為侷限，且以分配土地方式安置，與拆遷戶安置實際所需之居住處所仍有差距，拆遷戶須另行興建房屋或以處分土地後之所得購買房屋，始回復原有居住之權益，對拆遷戶原有居住生存權益之保障仍有限度；新北市中和華中橋西側區段徵收案，僅就合法建物所有權人提供房租津貼之安置措施，相較而言，拆遷戶安置權益保障程度稍為薄弱；宜蘭縣頭城烏石漁港區段徵收案，則依其拆遷查估補償自治條例規定辦理，除提供低收入戶或無依老人重建特別救濟金外，無其他安置相關措施，對拆遷戶安置權益保障程度較低。由此可見，不同縣（市）辦理區段徵收時，對拆遷戶應有安置權益保障程度有顯著之差異，現行區段徵收拆遷戶安置作業，並無法公平保障不同縣（市）間相同條件之拆遷戶，拆遷安置權益將因地區、因地方財政等種種因素而有所差異，拆遷戶無法擁有平等之安置權利。如此，與羅爾斯所主張公平正義首要原則「均等自由原則」相去甚遠，更遑論如何達到公平正義第二個對弱勢保障之「差異原則」。

第三節 世界銀行非自願移民政策與案例之分析

土地開發時該如何辦理拆遷安置作業不僅是國內所面臨的課題，世界各國皆面臨了同樣的難題，國外拆遷安置作業方面，世界銀行 2001 年所發布之「非自願移民業務政策」對拆遷戶安置工作的目標、過程、措施等具有詳細之規定，為國際間拆遷安置作業奠定了制度架構基礎，本節爰以世界銀行目前之相關規範及案例加以探討。

都市公共建設的推動往往產生大量的拆遷戶，形成都市內人口的移動，此種人口的移動屬於非自願移民，與都市內自願性移民有不同之特性。自願性移民通常具有高學歷、高收入、年輕等特質，可自己選擇遷移之方向，對移入地區有相當程度之了解；而非自願移民，主要是因為政府推動公共建設對土地之需要，強制將該公共建設用地上之居民遷移，該種移民的組成特性較為複雜，其中不乏學歷較低、低收入者、年齡較大之居民，因此對於欲移入之地區較不了解，且非自願移民本身的特質較自願性移民缺乏一致性，不論是教育程度、所得高低、年齡、家庭狀況等等，因此容易產生適應上之困難（張金鵬，1998：9）。為避免拆遷戶因原居住生活之土地被徵收，而造成無法維持或適應新的生活，衍生更多出之社會問題，並考量該拆遷戶因公共建設而特別犧牲，促使大眾生活環境改善之貢獻，政府應對其提供妥善之安置，確保其原有居住生活權利。

世界銀行為一國際性組織，主要係為落後國家之基礎設施建設提供貸款等協助，借貸國對貸款必須專款專用，並接受世界銀行的監督，而世界銀行對於援助建設項目所造成之非自願移民安置方面，亦給予格外之關注。世界銀行於 1980 年發表「世界銀行貸款專案中涉及的非自願性移民社會問題」，為其最初制定的非自願性移民政策，1988 年制定「開發項目中的非自願性移民—世界銀行貸款專案政策指南」，復於 1990 年以「世界銀行 4.30 準則：非自願性移民」為名重新修訂頒布，成為 90 年代指導世界銀行貸款專案拆遷安置工作之綱領。2001 年 12 月其發布了「非自願移民業務政策 OP4.12」（以下簡稱 4.12 條款）和「非自願移民世界銀行程序 BP4.12」取代 4.30 準則。新的政策承續 4.30 準則的基本精神，對拆遷戶安置工作的目標、過程、措施等予以較為詳細之規定，為工程性非自願移民之永續發展奠定了制度架構基礎（黃東東，2005：102）。

現今，對於任何申請世界銀行貸款專案之政府、組織與貸款專案執行單位而言，若專案涉及土地徵收、房屋拆遷、安置、生計恢復等，即須按世界銀行非自願移民政策之要求編制拆遷安置計畫。拆遷安置計畫與可行

性研究報告及環境評估報告，為貸款項目進入世界銀行之審查程序中同等重要之文件。若拆遷安置計畫顯示專案之拆遷安置工作將嚴重侵害拆遷戶權益，而當地政府和專案業主對該問題又無法克服，則該貸款項目將從申請世界銀行貸款專案之預備名單中刪除（宋全成，2011：186）。故世界銀行之非自願移民政策，可視為對拆遷戶基本人權與權益之保障。以下茲就世界銀行現行非自願移民政策及相關案例加以探討，以作為本研究對國內區段徵收拆遷安置改進作業之參考。

壹、世界銀行非自願移民政策（4.12 條款）之探討

一、政策目標

依據 4.12 條款第 2 點之規定，若無精心計畫並採取適當措施，建設項目可能會造成拆遷戶長期之嚴重困苦、貧窮和對環境之破壞。因而，世界銀行對非自願移民政策之整體目標如下：

- （一）探討一切可行之專案設計方案，盡可能避免或減少非自願移民。
- （二）若拆遷不可避免，拆遷活動應以永續發展方案構思與執行。應提供充分資金，使拆遷戶能夠分享專案之效益。應與拆遷戶進行充分之協商，使其有機會參與拆遷安置方案之規劃與實施。
- （三）應幫助拆遷戶努力提高生計與生活水準，使其高於或至少真正恢復至搬遷前或專案開始前之水準。

具體而言，4.12 條款強調拆遷安置工作係政府之責任，並且在必要時世界銀行與借貸國政府可就拆遷安置事宜進行政策對話，以支援借貸國改進對拆遷安置有關之政策與法規。同時，世界銀行認為由於拆遷安置和補償係對拆遷戶之未來做出關鍵性之決定，因此，規劃機構有義務和責任徵求拆遷戶之意見，並建立拆遷戶參與機制。

二、拆遷安置應有之原則與措施

世界銀行對於拆遷安置應有之原則與措施，規定於 4.12 條款第 6 點至第 13 點，茲歸納整理重點說明如下：

- （一）為解決土地強制徵收對拆遷戶之影響，借款方應編制一份拆遷安置計畫，以保障拆遷戶以下權利：
 - 1、被告知自己在拆遷安置問題上之選擇權和其他權利。
 - 2、了解技術上與經濟上可行之方案，參與協商，享有選擇之機會。
 - 3、按全部重置成本價格³⁻²²，獲得迅速有效之補償，以抵消因徵收造

³⁻²²關於土地和建築物的「重置成本」世界銀行定義如下：對於農業用地，係指被影響土地

成的直接財產損失。

- 4、在搬遷期間獲得幫助（如搬遷補貼）。
 - 5、獲得居住所需房屋或住宅基地，或依要求獲得農業生產場所。農業生產場所的生產潛力、位置優勢及其他綜合因素應至少和原場所的有利條件相當。替換的財產應做好使用權的安排。提供替換之住宅、住宅基地、商用房屋與農用場所之費用，可抵消全部或部分應付之財產損失補償費。
 - 6、搬遷後，根據恢復生計和生活水準可能需要之時間，合理估算出過渡期，於過渡期內獲得相關協助，例如：短期工作、生活補貼、工資保留等類似之安排。
 - 7、獲得整地、信用貸款、培訓或就業等方面之發展援助。
- (二) 為實現非自願移民之政策目標，應特別關注拆遷戶中弱勢族群之需要，尤其是處於貧窮線以下者、無土地者、老年人、婦女、兒童、少數民族，或是可能未受國家土地補償法規所保護者。
- (三) 對於依賴土地、具傳統生產方式之少數民族拆遷問題尤其複雜，拆遷活動可能對其身分特徵和文化延續造成嚴重之不利影響。因此，應盡量避免此群體之實際遷移，若遷移無法避免，應為此群體制訂以土地為基礎之安置策略，此策略要在協商基礎上制定，並符合其文化特徵。
- (四) 在徵收土地及相關財產之前，必須先支付補償金及提供安置場所與搬遷補貼。
- (五) 對於靠土地為生之拆遷戶，應當優先考慮以土地為基礎之安置策略。這些策略包括將拆遷戶安置在公有土地或為安置拆遷戶而收購之私有土地。無論何時提供替換土地予拆遷戶，該替換土地之生產潛力、位置優勢與其他綜合因素至少應等同於徵收土地前之有利條件。若拆遷戶並未將獲取土地作為優先考慮之方案，或無法按照合理之價格獲取足夠之土地，除應對其土地和其他財產之損失以金錢方式補

附近具有相等生產潛力或用途之土地在專案之前或拆遷之前的市場價值，以二者之較高價值計算，加上為達到被影響土地標準的整地費用和一切登記及轉讓稅費。對於都市內之土地，係指具有相等規模和用途，具有類似或改善的基礎設施和服務，且位於被影響土地附近的土地在專案之前或拆遷之前的市場價值，加上一切註冊及轉讓稅費。對於房屋和其他結構，係指建造一個地域與品質類似或勝於被影響結構的替換結構或修理部分受到影響的結構所需材料的市場成本，加上將建築材料運輸到施工現場所需的成本、人工成本及承包商費用、登記與轉讓稅費。在確定重置成本過程時，不考慮財產之折舊與材料之殘值，亦不從被影響財產之估價中扣除源於專案之收益價值。如果本國法律未能達到全額重置成本之補償標準，將以其他措施補充本國法律規定之補償，從而達到重置成本之標準（4.12 條款附件 A 註 1）。

償外，尚應另行提供以就業或自謀生計機會為主的無土地安置策略。

(六) 以金錢方式補償財產損失所適用之條件如下：

- 1、拆遷戶依附土地為生，但是專案所徵收之土地，僅為受損財產之少部分，剩餘部分在經濟上能夠維持生活。
- 2、當地存在活躍且供應充足之土地、房屋和勞動市場，拆遷戶可利用此類市場滿足所需。
- 3、拆遷戶不依附土地為生。對於損失的土地和其他財產，以金錢方式補償足以達到當地市場之全額重置成本價格水準。

(七) 安置作業必須符合以下要求：

- 1、向拆遷戶及其社區，及接納拆遷戶之社區提供即時、相關之資訊，就拆遷安置方案與其進行協商，並提供參與規劃、實施和監測拆遷安置之機會。且為其建立相應、便利之申訴機制。
- 2、在新的拆遷安置地點或安置社區，提供必要之基礎設施和公共服務，以便改善、恢復或保持拆遷戶與安置社區原有之設施利用程度與服務水準。並提供可替代或類似之資源，以便彌補可供使用社區資源之損失。
- 3、根據拆遷戶之選擇，建立與新環境相適應之社區組織模式。盡可能保存拆遷戶以及安置社區現有之社會與文化體制，尊重拆遷戶關於是否願意遷移至現有社區與人群之意見。

三、拆遷安置對象

世界銀行對於拆遷安置對象，規定於 4.12 條款 14 點至第 16 點，茲歸納整理重點說明如下：

- (一) 一旦確定專案有必要進行拆遷安置，借款方需進行人口普查，以確定將受到專案影響之人員、決定哪些人員有資格接收補助，並防止無資格之人員湧入。
- (二) 專案地區之安置對象必須適用於以下三種類型所有之拆遷戶：
 - 1、對土地擁有正式合法所有權者。
 - 2、在普查開始時對土地未擁有正式合法所有權，但是對該土地或財產提出要求為所有者，這類要求為國家法律所承認，或經由拆遷安置計畫訂定之過程中可得到承認（例如：所有權時效取得）。
 - 3、對佔用之土地未擁有被承認之合法權利或要求權利者。
- (三) 屬於上開第 2 點 (1) 和 (2) 段者，可獲得喪失土地之補償和其他

拆遷安置援助；屬上開第 2 點 (3) 段者，可獲取拆遷安置援助以代替其佔用土地之補償，但前提為其對專案區域內土地之佔用早於規定之截止日期³⁻²³。於截止日期後之佔用者，無權獲得任何形式的補償或拆遷安置援助。

四、拆遷安置計畫之制定、實施與監測

世界銀行對於拆遷安置計畫之制定、實施與監測等，規定於 4.12 條款 17 點至第 24 點，茲歸納整理重點說明如下：

- (一) 準備安置作業時，借款方應徵得適當的社會、技術和法律專業人士、相關的社區組織和非政府組織之協助。並在準備階段將有關專案的安置情況告知於可能之拆遷戶，並在專案設計中考慮其意見。
- (二) 所有會引發非自願移民之專案皆需編制拆遷安置計畫（拆遷安置計畫應包含之內容，詳如附錄二世界銀行拆遷安置計畫項目說明表），如對整個拆遷群體之影響較輕，或拆遷人數不足 200 人，可同意借款方訂定一份簡要之拆遷安置計畫³⁻²⁴。
- (三) 借款方應對拆遷安置計畫訂定之活動進行充分之監測與評核。世界銀行定期督導安置活動之實施，以確定其是否與拆遷安置計畫內容相符。於專案結束時，借款方須進行評核以確定拆遷安置計畫中之目標是否實現。評核應考慮原調查時的情況以及對安置實施之監測結果。若評核結果顯示安置目標可能尚未達到，借款方應提出世界銀行認可之後續措施，以利世界銀行持續督導工作。

綜合以上說明，首先，在法令制度方面，世界銀行不僅要求所有會引發非自願移民之專案皆需編制拆遷安置計畫，且具體明確規範了拆遷安置計畫應具備之各種項目與內容，以作為制定拆遷安置計畫時之依循準則，奠定拆遷安置制度架構基礎；其次，在公平（保障）方面，世界銀行將拆遷安置對象適用於人口調查前所有之拆遷戶，除對於因土地徵收所造成之實質損失，應達到全額重置成本之補償標準外，其特別注重拆遷戶土地資

³⁻²³通常情況下，截止日期即為普查開始之日期。截止日期亦可為普查開始前專案地區劃定之時間，但前提是有關專案地區之情況在普查前已廣為傳播，並且能在專案地區劃分以後繼續系統地宣傳，以防止外人湧入（4.12 條款註 21）。

³⁻²⁴簡要拆遷安置計畫之內容至少須包括「拆遷戶人口調查與財產估價」、「拆遷補償與相關援助」、「徵求拆遷戶對可行替代方案之意見」、「安置實施機構職責與申訴程序」、「安置活動之實施與監測」、「時間表及預算」等 6 項內容；而拆遷安置計畫之內容則須包括「專案描述」、「專案之影響」、「目標」、「社會經濟調查」、「法律架構」、「組織架構」、「資格」、「拆遷戶損失估價與補償」、「拆遷安置措施」、「拆遷安置地點選擇、準備與搬遷」、「房屋興建、基礎設施和社會服務計畫」、「環境保護及管理」、「社區參與」、「安置地區居民融合」、「申訴程序」、「組織機構職責」、「實施時間表」、「成本及預算」、「監測與評價」等 19 項內容（4.12 條款附件 A 第 3 點至第 22 點）。

源之恢復與重建，使其重新獲得居住所需房屋、土地或農業生產場所等，以確保拆遷戶之生計。其並將拆遷安置計畫擴展至社會層面之關懷，包括精神津貼、社會性計畫及居民就業機會等各方面之安置援助措施，且尤為關注弱勢族群及原住民族等之需要是否得到充分之照顧；而在執行方面，世界銀行十分重視拆遷安置過程中拆遷戶之參與權利與決定權利，以確保拆遷安置實施過程中的公開及客觀性，並強調非政府組織等相關機構之適當介入，以促進各方意見交流，充分保障拆遷戶之權益。藉由內、外部監控機制，確保拆遷安置作業能依計畫確實執行完成。

反觀我國於本次土地徵收條例修法前，對於一般徵收作業，並未強制規定須有拆遷安置計畫，僅於辦理區段徵收時，規定必須提出合法建物拆遷安置計畫，而對於區段徵收合法建物拆遷安置計畫應具備之項目與內容，亦未加以規範，凸顯中央法令制度對拆遷安置之規範不夠周延。而在各地方政府自行視地方財政與個案情況訂定安置計畫下，造成各縣（市）政府之間，對於安置之方式及標準等產生極大落差，且多數縣（市）之區段徵收作業仍著重於拆遷戶經濟上之損失補償，未正視拆遷戶原有居住權益保障問題，且缺乏對弱勢族群之相關安置措施，對拆遷安置過程中出現的社會融合、歷史文化、風俗傳統等之影響亦不夠重視，不僅未能充分保障拆遷戶之權益，更使只有一橋或一路之隔之拆遷戶，卻因分屬不同縣（市）而未能得到同等之對待，凸顯拆遷戶在現行拆遷安置制度下未能獲得公平之保障。而在執行方面，不僅缺乏非政府組織在拆遷安置過程中之地位與作用等相關規定，亦缺少拆遷戶參予拆遷安置過程之機制，使拆遷安置計畫制定及執行過程，一切均由執行機關一手包辦，缺乏公開性及客觀性，加上缺乏外部組織監控機制，更無從有效監督及檢驗拆遷安置執行之成效。茲將世界銀行與我國區段徵收拆遷安置作業在法令制度、公平（保障）及執行面之情形整理如下表。

表 3-6 世界銀行與我國區段徵收拆遷安置作業比較表

項目 面向	世界銀行之 拆遷安置作業	我國區段徵收之 拆遷安置作業
法令制 度面	1. 所有引發非自願移民之專案皆需編制拆遷安置計畫或簡要之拆遷安置計畫。 2. 拆遷安置計畫之內容須包括「專案描述」等 19 項內容。簡要拆遷安置計畫之內容則須包括「拆遷戶人口調查與財產估價」等 6 項內容。	1. 須將合法建物拆遷安置計畫納入區段徵收計畫書內。 2. 未規範合法建築物拆遷安置計畫應具備之項目與內容。
公平（保 障）面	1. 拆遷安置對象適用於人口調查前所有擁有合法產權及未擁有合法產權之拆遷戶。	1. 由各縣（市）自行訂定拆遷安置對象、方式及標準等，造成各縣（市）政府

項目 面向	世界銀行之 拆遷安置作業	我國區段徵收之 拆遷安置作業
	2. 對於擁有合法產權拆遷戶之實質損失，應達到全額重置成本之補償標準。 3. 注重拆遷戶土地資源之恢復與重建，使其重新獲得居住所需房屋、土地或農業生產場所。 4. 特別關注拆遷戶中弱勢族群之需要，並應盡量避免拆遷原住民族地區，如確須拆遷，應在協商基礎上制定以土地為基礎之安置策略，並符合其文化特徵。 5. 將拆遷安置計畫擴展至社會層面之關懷，包括精神津貼、社會性計畫及居民就業機會等各方面之安置援助措施。	之間，對於安置之方式及標準等產生極大落差。 2. 多數縣（市）僅以短期租金補貼方式安置，未能確實保障拆遷戶原有居住權益。 3. 多數縣（市）缺乏對弱勢族群之相關安置措施，且對拆遷安置過程中出現的社會融合、歷史文化、風俗傳統等亦未重視。
執行面	1. 重視拆遷安置過程中拆遷戶之參與權利與決定權利。 2. 強調非政府組織等相關機構之適當介入，訂定安置計畫前應徵得適當的社會、技術與法律專業人士、相關之社區組織與非政府組織之協助。 3. 藉由內、外部監控機制，確保拆遷安置作業能依計畫確實執行完成。	1. 拆遷安置計畫制定及執行過程未訂有拆遷戶及非政府組織參與之機制，均由執行機關一手辦理。 2. 未明訂外部組織監控機制，但須將拆遷安置計畫執行情形納入區段徵收成果報告書。

資料來源：本研究整理。

經由以上就世界銀行與我國區段徵收拆遷安置作業之對照說明，可知我國區段徵收之拆遷安置不論在法令制度面之明確度、公平（保障）面之完整與公平性或是執行面之嚴謹度，均與世界銀行之規範標準有著相當之落差，而世界銀行做為一國際性組織，其規範之標準可做為改進我國區段徵收拆遷安置之重要參考。

貳、世界銀行介入之拆遷安置個案探討

一、上海市環境改善計畫³⁻²⁵

上海市環境改善計畫係為提升城市老舊之下水道系統，過去城市中居民之排泄物未經妥善處理，且多數工廠將廢水直接排入黃浦江或城市下水道系統，嚴重汙染黃浦江，使得黃浦江一年中有 150 天處於厭氧之狀態，故本計畫將建造新下水系統、10 處抽水站、1 處理廠及其他相關設施。

本計畫將造成約 1 萬 5,000 位居民必須進行安置，安置方式之特點在於「每破壞一平方公尺，就給予三平方公尺之住宅空間」，並給予搬遷費

³⁻²⁵參閱張金鶚，1998，『臺北市重大工程拆遷戶安置模式之研究』，臺北市政府研究發展考核委員會委託研究計畫報告，頁 17。

用，而安置拆遷戶之住宅於計畫初期即已完成，且建築之水準高於拆遷戶原本之住宅，並在就業方面給予拆遷戶職業上之保障或輔導就業。

本案例雖位於實行社會主義國家之城市，土地一律為國有，國家對人民之遷移方向與安置地點有較高之決定權。但其「以一平方公尺之破壞換取三平方公尺之住宅空間」，以提供較原本為高之居住空間方式，達到改善居住環境之目的，且安置住宅於拆遷前即已先行完成，以先安置後拆遷方式，確保拆遷戶之居住權益，並將輔導就業等納入安置之範疇，實有值得本研究參考借鏡之處。

二、阿根廷水庫建設計畫³⁻²⁶

阿根廷水庫建設計畫，受影響人數眾多，約有 5 萬人需要安置，阿根廷政府於安置計畫中納入建築師、人類學家、社會學家及社會工作者之參與，安置計畫係以新住宅之提供及社會性計畫為主，藉以確保拆遷戶之居住權益及社會條件。

安置計畫對於不同拆遷戶之意願有不同之因應方式，拆遷戶為房屋所有人且希望被安置者，可獲得新房屋之安置，若新房屋價格超過原有之房屋價格，則由計畫事業機關吸收價差。對於土地非法使用者，亦提供安置住宅或是金錢補償，若選擇安置住宅可獲得與原住宅大小相當之住宅，並將原住宅之補償價格折算於新住宅價格中，以每月分期付款方式，分 30 年期償還，且分期付款之金額，不可超過月收入 20%。社會性計畫則包括給予拆遷戶法律上之協助、實質面搬遷協助、增進社區組織及鄰里活動、職業訓練及成人教育等。

本案例影響之拆遷戶眾多，更凸顯安置計畫之重要性，其安置以等價交換為基本原則，並給予拆遷戶購屋貸款上之協助。且其重視社會性計畫，給予拆遷戶職業上之訓練、協助建立鄰里關係等，增加拆遷戶對新環境之適應力，雖須支出較多之行政成本及人力，但對拆遷戶之權益有著較完整之保障。

綜上所述，前揭兩個由世界銀行監督協助之拆遷安置個案，均為大型之公共建設，而產生許多之拆遷戶，與我國區段徵收造成大量拆遷戶有相同之境況。前揭開發案例造成大量之實質居住單位需求，因此需要住宅計畫之配合，而社會性計畫之加入，更使得拆遷戶所受到之保障，不再僅是以金錢補償為主。對於拆遷戶權益之認定，則融入公平正義之精神，特別關注及優先滿足拆遷戶中弱勢族群之需要，並考量拆遷戶之意願，提供多

³⁻²⁶參閱張金鶚前引注 3-25，頁 18。

樣化安置替選措施，有效解決拆遷戶所面臨對居住、就業、生活之需求；反觀我國之區段徵收，往往劃設廣大之開發範圍，同樣影響眾多之拆遷戶，造成大量之實質居住單位需求，但多數縣（市）安置執行方式不僅未有住宅計畫，亦缺乏相關社會性計畫，致未能完整保障拆遷戶之居住生活權益，與世界銀行之安置標準有著相當之落差，我國區段徵收拆遷安置作業實有再檢討改進之必要，世界銀行相關之規範亦值得做為我國改進區段徵收拆遷戶安置作業之借鏡，以提升拆遷戶應有之安置權益，使拆遷安置更臻於公平正義。



第四節 區段徵收拆遷戶安置課題之探討

經由以上對區段徵收拆遷戶安置現況之分析，茲以損失補償及公平正義等理論為基礎，就區段徵收拆遷戶安置所面臨之相關課題，主要涉及法令制度面、公平（保障）面或執行面等不同面向，加以歸類探討如下。

壹、法令制度面

一、本次土地徵收條例修正後仍未能完整保障區段徵收拆遷戶安置權益

本研究認為對於區段徵收以採取完全補償原則為宜，被徵收人所得之補償應足以使其回復至被徵收前之生活、工作、財產狀態，始可謂已達憲法保障人民生存權、工作權及財產權之意旨。而拆遷戶之安置，即為對拆遷戶生存權應有之生活重建保障措施，使其得以回復原有之生活秩序，符合憲法保障人民生存權之真義。

依據中央法規標準法第 5 條之規定，下列事項應以法律定之：「一、憲法或法律有明文規定，須以法律規定者。二、關於人民之權利義務者。三、關於國家機關之組織者。四、其他重要事項之須以法律定之者」，為法律保留原則，法律保留事項屬於立法權，須由立法機關以法律定之；且法律授權行政機關發布法規命令，其授權之目的、範圍及內容應具體明確，始符合授權明確性原則。

現行區段徵收之地價補償、土地改良物補償、土地改良費用補償、營業損失補償及遷移費等，於土地徵收條例內均有明文之規定，為法定之補償項目，屬法律之位階，須經由立法院三讀通過，總統公布之。然而，101 年 1 月土地徵收條例修正前，除於第 44 條規定安置原住戶所需土地以讓售方式處理外，對於區段徵收是否應具備拆遷安置計畫或拆遷安置相關措施等，均未加以規定，對於區段徵收應載明合法建物拆遷安置計畫僅規定於土地徵收條例施行細則第 36 條，該施行細則為依據土地徵收條例第 62 條之授權，由內政部於 91 年 4 月 17 日訂定發布，屬於法規命令³⁻²⁷之位階。是以本次土地徵收條例修法前區段徵收合法建物拆遷安置計畫僅及於命令之位階，無須經由立法院等民意機關之審議通過，由中央主管機關（內政部）即可單方修改土地徵收條例施行細則之內容。

拆遷戶安置為憲法對人民生存權之保障，涉關人民之權利，依上開規

³⁻²⁷法規命令之定義，依據行政程序法第 150 條規定：「本法所稱法規命令，係指行政機關基於法律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定。法規命令之內容應明列其法律授權之依據，並不得逾越法律授權之範圍與立法精神」。

定自應以法律明確規定，中央主管機關（內政部）既認應對拆遷戶安置，自應於土地徵收條例內明確規定或具體明確之授權，而非越過法律層級，僅以命令定之，使其欠缺足夠之法律保障基礎。

101年1月土地徵收條例修正作業，雖於第34條之1增列應對弱勢無屋居住之拆遷戶予以安置規定，確立一般徵收及區段徵收安置作業在法律上之基礎，卻將安置對象限縮於低收入戶或中低收入戶人口，而非普遍性之安置。修法前土地徵收條例施行細則安置之對象係含括區內原有之合法建物拆遷戶，不限於經濟弱勢之拆遷戶，使安置具有普遍性，藉由普遍性之安置，區段徵收之拆遷戶得以確保其原有居住生活之權利，使該安置規定具有對拆遷戶在非經濟方面損失補償之性質，而更趨近完全補償之原則。土地徵收條例第34條之1卻使安置作業轉變為少數弱勢者之救濟性質，而未能完整保障區段徵收拆遷戶應有之安置權益，故土地徵收條例修法後，在土地徵收條例施行細則尚未配合完成檢討修正前，已造成區段徵收所應安置對象之疑義，若因此影響區段徵收拆遷戶既有之安置權益，恐將加劇拆遷戶對開發之反對與抗爭，增加政府執行區段徵收作業之阻力。

二、安置缺乏完整之法令制度規範與標準

101年1月土地徵收條例修正前，對於區段徵收拆遷戶安置之規定，僅見於徵收相關法規之零星條文，並無訂定專法規範，缺乏實際執行上所需之施行細則。土地徵收條例第44條、平均地權條例第55條之2及新市鎮開發條例第8條第1項等，雖均提及安置原住戶所需土地以讓售方式處理，但對於拆遷安置計畫應具備之內容，諸如：拆遷戶安置方式、對象、程序及異議處理等，均未加以規定。僅於其授權訂定之子法中出現由需用土地人會商直轄市或縣（市）主管機關訂定拆遷安置計畫、區段徵收計畫書內應載明合法建物拆遷安置計畫，及成果報告應記載拆遷戶安置計畫執行情形等規定；反觀世界銀行對於拆遷安置應有之原則與措施，則於4.12條款中明確加以規範，不僅要求所有會引發非自願移民之專案皆需編制拆遷安置計畫，且具體明確規範了拆遷安置計畫應具備之各種項目與內容，以作為制定拆遷安置計畫時之依循準則，奠定拆遷安置制度架構基礎，兩相比較更顯出我國拆遷戶安置相關法令之不完備。

拆遷戶安置之意義，主要應在於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，使其得以回復原有之生活秩序。但以往在缺乏完整之拆遷戶安置法令制度規範下，使各縣（市）政府只知法令規定須安置，但對於拆遷戶安置方式、對象、程序及異議處理等

卻無一遵循標準，任由各縣（市）政府依其擁有之資源及認知擬定安置計畫，造成各縣（市）對安置方式與標準不一，以致未能充分保障拆遷戶之安置權益。101年1月土地徵收條例修正後，雖保障無屋可住弱勢拆遷戶之基本安置權益，但仍缺乏對拆遷戶安置作業執行細則之相關規定，以確保拆遷安置計畫達到其應有之功能。

貳、公平（保障）面

一、現行法令規定之安置對象未能充分保障弱勢族群

依本研究第一章第二節所述，拆遷戶依其對房屋的所有權與適法性可分為擁有合法房屋所有權之拆遷戶、承租戶及違建戶等三類，現行土地徵收條例施行細則所規定之區段徵收安置對象僅限於擁有合法房屋所有權之拆遷戶³⁻²⁸，對於承租戶及違建戶，並未列入安置對象，亦未規定應如何處理。承租戶因未擁有徵收客體（房屋）之所有權，而違章建築則因本屬違法而無值得保護之利益，自不生特別犧牲或信賴保護之問題，然而，依本研究第二章第二節所述我國損失補償責任之體系，除因特別犧牲而生之責任外，尚有基於「社會國原則」之精神，而給予社會補償或衡平補償之責任，藉以實現社會正義。

不論為擁有合法房屋所有權之拆遷戶、承租戶或違建戶，均同因區段徵收而面臨失去其原有之居住生活權利，且承租戶及違建戶等二類之拆遷戶多屬於社會中之弱勢族群，諸如低收入者、單身無依者、老榮民、單親家庭、行動不便者等，對於本身之社會網絡有較強烈之依存性，拆遷對其所造成之衝擊將高於其他之一般民眾，而為真正需要安置者，但卻被排除在外，就公平正義而言，極不合理。

而德國徵收之損失補償係以公平補償為原則，且將困苦之衡平納入補償範圍，確保弱勢族群之基本保障；世界銀行之拆遷安置，則將拆遷安置對象適用於人口調查前所有之拆遷戶，除對於因土地徵收所造成之實質損失，應達到全額重置成本之補償標準外，其特別注重拆遷戶土地資源之恢復與重建，且尤為關注弱勢族群及原住民族等之需要是否得到充分之照顧，與羅爾斯正義論所主張之差異原則不謀而合，優先保障弱勢者之權益，以達到社會公平正義。

我國過往對於拆遷戶中弱勢團體之照顧工作，主要仍交由社會局，循既有之社會福利體系處理，但社會局主要之照顧對象，乃限於其登記有案

³⁻²⁸土地徵收條例施行細則第36條規定：「本條例第38條第1項規定之區段徵收計畫書，應載明下列事項：…14、合法建物拆遷安置計畫」。

者，對於非登記有案者，諸如，接近但未達低收入標準者、舊有違章建築擁有者等社會之邊緣人，則恐未能得到妥適之照顧。將拆遷戶中之弱勢團體交由社會福利體系處理，不僅將增加社福體系之負擔，排擠既有之社會福利資源。且當弱勢團體之拆遷戶所獲得之補償金或救濟金過低，其在鄰近地區不易找到居所，容易流入另一生活品質較低之地區，形成另一個社會問題，而未能實現區段徵收拆遷作業中，應有之社會公平與正義責任。

101年1月土地徵收條例修正後，雖將安置對象鎖定於低收入戶或中低收入戶人口，使安置作業具有濃厚之弱勢救濟性質，但尚須符合「其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住」之條件，故即已將屬於經濟弱勢之承租戶排除於安置對象之內，而其中「其所有建築改良物被徵收」係限於合法建築改良物，抑或包含違章建築在內未有明確規定。在擁有合法建物之低收入戶或中低收入戶為少數之情況下，若行政機關仍秉持過往一貫依法行政之立場，將土地徵收條例第34條之1安置條件限於合法建築改良物遭徵收，將造成多數弱勢居民排除於安置權利之外，使政府修法安置弱勢拆遷戶之美意大打折扣。

二、現行安置方式多未能滿足拆遷戶對居住之需要並顧及非經濟方面之各項損失

依據現行土地徵收條例之規定，區段徵收拆遷戶所受到之損失補償範圍包括地價補償、土地改良物補償、土地改良費用補償、營業損失補償及遷移費等法定之補償項目，仍著重於經濟方面損失之補償，對於因為區段徵收所造成拆遷戶失業、轉業之損失、精神層面之適應、商譽之重建等相關非經濟方面之損失，缺乏明確之補償規定。反觀，日本對於徵收補償，係以正當補償原則，不以權利受侵害之損失為限，亦包括法律所保護之利益在內，補償範圍周延，舉凡殘餘地補償、工事費用補償、遷移費補償、物件之補償、難以回復原狀之土地使用補償、通損補償、測量或事業廢止所生之損失補償及對第三人之補償等均屬之。

我國土地徵收條例施行細則第36條規定，區段徵收計畫書內應載明合法建物拆遷安置計畫。而拆遷戶安置之意義，主要應在於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，使其保有一個安身立命之處，並得以回復原有之生活秩序。故基於完全補償之原則，拆遷安置計畫應可視為對區段徵收拆遷戶在非經濟上損失之保障措施，而其所涵蓋之範圍，應儘量滿足拆遷戶在非經濟上之各項損失，使其不僅在經濟方面之損失獲得補償，對於非經濟方面之各項損失亦能獲得充

分之保障。

拆遷戶安置方式，依據安置時間之長短，基本上可區分為「短期安置」及「長期安置」兩種。「短期安置」係指安置有一定期間，如兩年，或區段徵收辦理及完成後之若干期間；「長期安置」則為提供房地供拆遷戶長期居住使用。另依據政府介入程度，可區分為「協助安置」及「提供安置」兩種。「協助安置」係指政府不直接提供房地安置拆遷戶，而以房屋租金補貼、優惠貸款、稅賦減免或諮詢服務等相關方式，達到安置拆遷戶之目的；「提供安置」則為政府直接提供房地供拆遷戶居住使用。

拆遷戶往往希望政府能「提供長期安置」處所，使其能擁有一長治久安之居所。但以往政府對於拆遷戶之安置方式，多以現金方式給予拆遷戶一定期間之租金補貼，而未提供實質的居住處所，即採用「協助短期安置」方式安置拆遷戶，拆遷戶須自行尋找其他棲身之處，但在有限的合法房屋拆遷補償費（或舊有違章建築救濟金）及房屋租金補貼內，往往難於鄰近地區覓得適當的居住處所，以致被迫遠離原有熟悉的生活環境，而未能滿足拆遷戶對居住之基本需求，並使拆遷戶散居各地，失去原有之鄰里社群關係，須重新適應新鄰里社會關係。且區段徵收拆遷安置計畫多未將拆遷戶失業、轉業之損失、精神層面之適應、商譽之重建等納入考量之範圍，而未能充分顧及拆遷戶在非經濟方面之各項損失。

三、各縣（市）安置標準不一未能公平保障拆遷戶之權益

土地徵收條例施行細則第36條及區段徵收實施辦法第17條均明訂區段徵收對於合法建物應擬定拆遷安置計畫，使拆遷戶安置具有法規命令之位階，但在缺乏中央政府完備的細部作業規範下，各直轄市、縣（市）政府訂定區段徵收拆遷安置計畫之原則及執行安置作業之方式，首先，係依據其辦理公共工程（區段徵收）拆遷補償自治法規之規定，其次，再視地方財政情形與個案狀況訂定拆遷安置計畫。

各縣（市）政府於其拆遷補償自治法規內，對於拆遷戶可獲得之安置權益保障程度，具有極大之差異，依本研究第三章第二節所述，臺中市、彰化縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、新竹市、澎湖縣、金門縣及連江縣等9縣（市），均未將拆遷戶安置相關措施列入自治法規之規範；臺北市、高雄市、新北市、台南市、宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、苗栗縣、南投縣、花蓮縣、台東縣、基隆市及嘉義市等13縣（市），則分別將優先配售（承租）國民住宅、房租津貼、安置費用、低收入戶或困苦之救濟金等相關安置措施，列入自治法規之規範，確保拆遷戶安置相關基本權益之保障。又

以臺北市包括優先辦理承租國宅、安置房租津貼及安置費用等多項安置措施，相對於其他縣（市），其拆遷戶可獲得較完整之保障；台南市、宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、基隆市及嘉義市等 6 縣（市），則均針對低收入戶或生活困苦者，發給 1 萬 5,000 元至 20 萬元不等額度之救濟金，給予經濟弱勢之拆遷戶一定程度之保障；又臺北市、高雄市、桃園縣、花蓮縣等 4 縣（市），雖訂有優先配售（承租）國宅之規定，但在全國待售之國宅所剩無幾下，實不敷政府安置拆遷戶所需。而各縣（市）之拆遷補償自治法規對於是否發放房屋租金補助及補助之條件與標準等，亦存有相當之差距。

以同為擁有合法建築物之拆遷戶而言，臺北市士林官邸北側地區區段徵收案可選擇承購政府於區段徵收範圍內興建之專案（市民）住宅及領取房租津貼或放棄承購專案（市民）住宅並領取安置費用等不同之安置方式，新北市中和華中橋西側區段徵收案則以發放房租津貼之單一方式安置，桃園縣八德地區區段徵收案除提供房租津貼外，並提供區內土地予以安置，新竹縣竹北（斗崙地區）區段徵收案則僅提供區內土地之方式安置，宜蘭縣頭城烏石漁港區段徵收案則未有具體之拆遷安置措施，顯見不同縣（市）對於拆遷安置計畫之內容存有相當之差異。

故現行對於區段徵收拆遷戶之安置作業已成為一國多制、各縣（市）自行為政，缺少全國一致之標準，不若土地徵收條例對於徵收補償之方式及標準等訂有明確之規範，以供各地方政府作業之依循，如此，造成相同條件之拆遷戶，因位處於不同縣（市）而有不同之安置方式與標準，對不同縣（市）間之拆遷戶，產生不公平之情形，有違公平之基本原則。

100 年 12 月土地徵收條例修正後，第 34 條之 1 第 2 項雖規定安置包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等，但其均為現行各地方政府既有之安置方式，僅具有提供各地方政府執行安置方式時之參考，而無實質指導之意義。而本項規定反提供政府可無須以提供實質居住處所方式安置弱勢拆遷戶之依據，致使未能確保弱勢無屋可住之拆遷戶於區段徵收後，仍可維持其基本之居住生活空間，達到拆遷安置應具備之公平正義。

四、現行配回土地之安置方式未符公平正義原則

現行部分區段徵收案係以提供區內開發後可建築土地之方式安置拆遷戶³⁻²⁹，拆遷戶如為區內之土地所有權人並申請領回抵價地者，即可依

³⁻²⁹本研究第三章第二節所述之桃園縣八德地區及新竹縣竹北（斗崙地區）等區段徵收案均係以提供區內開發後可建築土地之方式予以安置拆遷戶，另依據「高速鐵路車站地區區

其應領抵價地之權利價值選配區內一建築單元之土地，應領抵價地權利價值小於安置土地權利價值者，則依規定就其不足部分繳納差額地價。此安置方式主要保障了擁有小面積土地所有權人之合法建物所有權人，使其亦有單獨配回區內開發後土地之機會，享有未來土地增值之利益。但對於擁有土地之所有權已達最小配地面積限制之合法建物所有權人而言，依其既有應領抵價地之權利價值即可單獨配回區內土地，可無須藉此安置方式達到單獨配回土地之目的，故對其並無實質之意義。而對於未擁有土地所有權人之合法建物所有權人、違章建築所有權人或承租戶等，則非此安置方式主要保障之對象³⁻³⁰。

拆遷安置計畫所保障之對象應為拆遷戶，本研究所指拆遷戶係指因為區段徵收開發，導致拆除屋舍，失去其住所之原住戶。而配回土地方式安置拆遷戶卻以是否擁有土地所有權作為得否安置之主要標準，何以獨厚擁有小面積土地所有權之拆遷戶？使其可藉由安置方式獲得較多之土地，而未擁有土地所有權之建物所有權人卻無法享有相同之安置權利。此安置方式既難謂係對弱勢拆遷戶之積極保障，而與公平正義原則相符，且擁有小面積土地所有權之拆遷戶雖購回區內一建築單元之土地，未必有足夠資金或能力再興建房屋，達到安置拆遷戶應有之目的。故與其說是對拆遷戶之安置方式，倒不如說是對土地所有權人領回抵價地權益之保障措施更為貼切。

參、執行面

一、未能考量拆遷戶屬性不同採行適當之安置方式

不同屬性之拆遷戶，其對於安置之要求將有所差異。以不同所得階層之拆遷戶而言，較高所得者，具有較高之能力自行安置，安置住宅未必為其所需，此類拆遷戶僅需提供相關優惠措施，協助其自行安置；而對於較低所得者，拆遷恐將使其失去唯一住所，故亟需政府提供實質之住所予以安置。

段徵收範圍內合法建物拆遷戶安置配地作業要點」之規定，高速鐵路桃園、新竹、台中及台南等四個車站之區段徵收案，亦採此方式安置拆遷戶。

³⁻³⁰以桃園縣八德地區區段徵收合法建物拆遷安置計畫為例，安置對象須符合下列條件：(1) 合法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，於該合法建物設有戶籍，且至區段徵收公告時，仍設籍於該處，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領有抵價地。但建物與其坐落基地所有權非屬同一人，建物所有權人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抵價地供安置者，不在此限。非以原坐落基地應領抵價地之權利價值供作安置者，其權利價值應大於或等於安置土地一建築單元之權利價值。

然而，各地方政府對於區段徵收拆遷戶之安置方式，多以發放房屋租金補貼等單一、僵化之方式處理，拆遷戶之分類方式則係採是否擁有土地或房屋之合法權屬，作為執行安置對象之主要考量依據，缺乏一套可依據拆遷戶屬性之不同，彈性採行適當安置措施之機制，使安置計畫流於形式化與制式化。

二、補償數額及安置方式缺乏溝通未能獲得拆遷戶之認同

由現行土地徵收條例及各地方政府之建物拆遷補償自治條例等相關規定可發現，對於建物拆遷之補償數額均係由政府單方面訂定之查估標準認定之，而拆遷安置計畫之內容亦係由政府單方面決定之³⁻³¹，拆遷戶僅可選擇消極接受政府提出之補償與安置條件，或以陳情、抗爭等手段，積極的提出反對聲浪或拒絕接受政府提出之補償與安置條件。現行體制下，缺乏拆遷戶參與機制，使雙方可處於同一立足點，共同協商取得一雙方均能接受之補償與安置條件。

在拆遷戶之意見未能得到具體善意之回應與尊重，而須強制被迫遷移之情況下，為導致許多拆遷戶走向抗爭之主因，故如何建立完善的民眾參與機制，使拆遷戶或其他民間團體可共同參與補償條件與安置計畫訂定及執行之過程，讓拆遷戶之意見可得到充分之尊重，實為當前重要之課題。

三、拆遷安置作業恐影響土地所有權人領回抵價地之權益

區段徵收之財務計畫係以回收預計支出之開發總費用為準，不以營利為目的；在此原則下，土地徵收條例第四十四條第一項第三款至第五款所列之各項得撥用或讓售地價及標售、標租或競標地上權土地之底價以回收開發總費用為基準，並按各該宗土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展潛力等條件之優劣估定之，亦即由成本面考量之區段徵收財務自償性原則（何憲棋，2001：136）。若以安置費用或租金補貼等金錢方式安置拆遷戶，將直接增加開發財務負擔，若以配回區內開發後可建築土地方式安置拆遷戶，亦將使開發後可標售土地減少，同樣影響區段徵收財務之自償性。

依據區段徵收實施辦法第 16 條規定：「需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用...等因素。」故在開發

³⁻³¹依據區段徵收實施辦法第 17 條規定：「區段徵收範圍內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）主管機關訂定拆遷安置計畫」。而現行辦理區段徵收之需用土地人大多為當地直轄市或縣（市）政府，其同為區段徵收之直轄市或縣（市）主管機關，質言之，現行拆遷安置計畫多為當地直轄市或縣（市）政府單方所訂定。

範圍已確定，而拆遷戶安置作業將增加開發費用或可標售土地減少之情況下，需用土地人基於區段徵收財務自償性之考量，可能因此影響了土地所有權人領回抵價地之權益，在法令規定之範圍內減少抵價地總面積之比例³⁻³²，以維持開發後一定量之剩餘土地得予標售，確保區段徵收財務之自償性。



³⁻³²依據土地徵收條例第 39 條第 2 項規定：「抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五」。



第四章 臺北市區段徵收專案住宅安置模式之分析

藉由以上區段徵收安置課題之分析，可發現區段徵收拆遷戶之意見除針對損失補償額度之多寡外，獲得安置住所亦為主要訴求之一，即拆遷戶是否可獲得實質安置處所，避免因為區段徵收而失去居住空間，保有在地居住生活之權利。而在各地方政府對於拆遷安置執行方式與標準不一之下，現行以臺北市之區段徵收拆遷戶在拆遷安置權益方面，可獲得較周全之保障，臺北市士林官邸北側地區區段徵收案為全國首創於區段徵收同時興建專案住宅，以達到實質且在地長期安置區段徵收拆遷戶之目的，目前臺北市政府辦理中之北投士林科技園區區段徵收案，亦循此模式安置拆遷戶，儼然已成為臺北市辦理區段徵收特有之安置模式。爰本章首先將就臺北市士林官邸北側地區及北投士林科技園區區段徵收案進行個案之介紹與其興建安置相關課題之分析，並再藉由個案之問卷調查及訪談，確認相關課題之存在性，針對區段徵收安置作業及興建安置住宅之相關課題探求改進解決之建議，希冀能供政府部門將來作為安置區段徵收拆遷戶之參考。

第一節 個案介紹

壹、專案住宅緣起

在國人「有土斯有財」的根深蒂固傳統觀念下，「住者有其屋」係一般民眾人生所追求目標之一，民國 60 年代，隨著迅速的經濟發展與人口成長，都市住宅供需失衡的現象日趨明顯，故自民國 65 年起開始推動國宅建設，一般中低收入者的住宅問題開始透過國家介入的方式予以解決。

臺北市安置住宅依類型可區分為「國民住宅」、「專案國（住）宅」及「專案住宅」等三階段，分別說明如下⁴¹：

一、國民住宅類型

早期臺北市政府拆遷安置，係以臺北市政府興建之國民住宅作為安置住宅，安置對象為拆遷戶（指建物全部拆除之所有權人），承購條件限定須符合國民住宅條例規定，且按成本價讓售，一門牌（棟）建物安置一戶。

⁴¹有關臺北市安置住宅三階段內容，主要係參閱臺北市政府地政局土地開發總隊提供之相關文件資料。

該拆遷安置方式經檢討，其承購條件限於符合國民住宅條例規定者，往往造成同為拆遷戶，卻未能獲得相同救濟，而有欠公允。且對於拆遷建物為舊式三合院或四合院型態，多戶共用一門牌情形者，亦僅安置一戶，則顯安置作業之不足。

二、專案國（住）宅類型

臺北市政府自民國 81 年起以區段徵收方式辦理基隆河河道截彎取直整治及周邊地區土地之整體開發，即通稱之「基隆河大小彎區段徵收案」，此一廣達 650 公頃之區段徵收案，面臨 3,000 餘戶原住戶之拆遷安置問題，國民住宅安置已無法滿足區段徵收範圍內拆遷戶需求，故臺北市政府當時即採於區段徵收範圍內劃設專案國（住）宅用地方式，於完成區段徵收取得用地後，由當時臺北市政府國宅處負責規劃及興建專案國（住）宅（即基河國宅），並配售予需安置之拆遷戶，其安置資格之變革如下：

（一）區內安置

考量應安置拆遷戶眾多，臺北市政府遂於都市計畫階段即於區段徵收範圍內劃定專案國（住）宅用地，以基河第一至三期國民住宅著稱，室內面積為 20 坪及 22 坪二種坪型，興建總量體計 4,173 戶。

（二）放寬安置資格

- 1、拆遷戶身分條件不以符合承購國宅資格為限：即符合承購國宅資格者，配售之專案國宅，享有國宅優惠貸款；不符合者，配售之專案住宅，無國宅貸款優惠。
- 2、放寬一門牌（棟）建物安置一戶：區段徵收範圍內建物為合法或於民國 77 年 8 月 1 日前興建且全部拆除之所有權人為主要安置對象，又考量被拆除建築物存有舊式三合院、四合院型態，居住人數眾多，為多戶（建物）共用一門牌情形，故就此種建物型態，拆遷戶得依該門牌建物設籍戶數增加安置戶數。

（三）放寬移轉條件限制

專案國（住）宅售價承襲往例仍按成本價計算售價，且拆遷戶安置於專案住宅者，則不受國民住宅條例之移轉時間限制規定。

以專案國（住）宅提供安置案例中，除基隆河大、小彎地區屬區內安置外，嗣後南港經貿園區、士林官邸附近地區、北投奇岩新社區及南港車站特定專用區等區段徵收案，因開發範圍內需安置之拆遷戶不多，且配合

中央暫緩興建國宅政策⁴⁻²等因素，故該等區段徵收範圍內臺北市政府未再興建專案國(住)宅安置拆遷戶，而係將拆遷戶安置至區外之剩餘國(住)宅。使「基隆河大小彎區段徵收案」成為臺北市政府興建「國宅」安置區段徵收拆遷戶之絕響，亦為臺北市爾後區段徵收安置模式奠定了基礎。

三、專案住宅類型

民國 94 年間，臺北市政府辦理士林官邸北側地區區段徵收案，因區內原多為老舊之眷村及既成社區，須配合拆遷建物達 236 戶（徐永生、徐立真，2006：90），配合遷移人數達七百餘人。拆除建物密度極高，加上自 88 年起，政府暫緩大規模興建國宅政策，使當時臺北市已無足夠之剩餘國宅可供安置；為滿足拆遷戶對居住之需求，並達到如同以往採國宅實質安置拆遷戶之政策效果，因此臺北市政府於都市計畫階段，即將「提供計畫區及附近住戶拆遷安置之需求」做為細部計畫規劃原則與構想之一⁴⁻³，於該區段徵收範圍內首創劃設市民住宅⁴⁻⁴用地，作為拆遷安置原住戶使用，並由臺北市政府地政局⁴⁻⁵（現由該局所屬土地開發總隊辦理）負責在該用地規劃及興建專案住宅⁴⁻⁶，以成本價格配售予符合資格之拆遷戶，以妥善安置拆遷戶（黃榮峰，2009：27）。

貳、臺北市士林官邸北側地區區段徵收案

一、個案開發基本資料

士林官邸北側地區區段徵收案係位於士林區福林路東南、泰北中學西南、福山山脈以北、士林官邸公園東北之土地，開發總面積為 5.51 公頃，早年因毗鄰元首官邸，被劃定為保護區，土地使用長年受到限制，開發前區內部分地區仍維持農業使用，干城四村及周邊靠東側、南側山麓間及自

⁴⁻²民國 88 年，由於當時住宅市場嚴重供過於求，造成經濟負擔並引起社會問題，暫緩大規模興建國宅，國宅政策即自此走入歷史，依據內政部營建署 95 年營建統計年報統計數據，全國國宅興建數量總計 28 萬 9,777 戶，以興建方式分類，其中包括政府直接興建國宅 17 萬 4,891 戶、貸款人民自建國宅 4 萬 3,383 戶及獎勵投資興建國民住宅 6 萬 7,479 戶；以興建地區分類，則包括位於臺北市之國宅 5 萬 3,445 戶、高雄市之國宅 3 萬 154 戶、台灣省之國宅 20 萬 3,492 戶及金馬地區之國宅 2,656 戶。

⁴⁻³參閱臺北市政府 93 年 2 月 23 日公告實施「擬訂臺北市士林官邸北側住宅區細部計畫」案，頁 6。

⁴⁻⁴臺北市都市發展局於都市計畫內土地使用分區劃設為「市民住宅區」；臺北市政府地政局土地開發總隊原稱其於「市民住宅區」興建之住宅為「市民住宅」，後因故改稱為「專案住宅」。為統一用詞，本研究對於「市民住宅區」興建之住宅統稱為「專案住宅」。

⁴⁻⁵原稱「臺北市政府地政處」於 100 年 12 月 20 日更名為「臺北市政府地政局」。

⁴⁻⁶專案住宅並非國宅條例所規範之對象，有關專案住宅之規劃設計、興建、配售及移轉等，皆不受國宅條例相關規定限制。

祥街與國華街間公私有土地，均為密集低矮之老舊房舍，居住環境、公共衛生及公共安全設施並不完善，加之道路寬度狹小，不利於消防救災，亦不符合現代化都市生活之標準（如圖 4-1）。

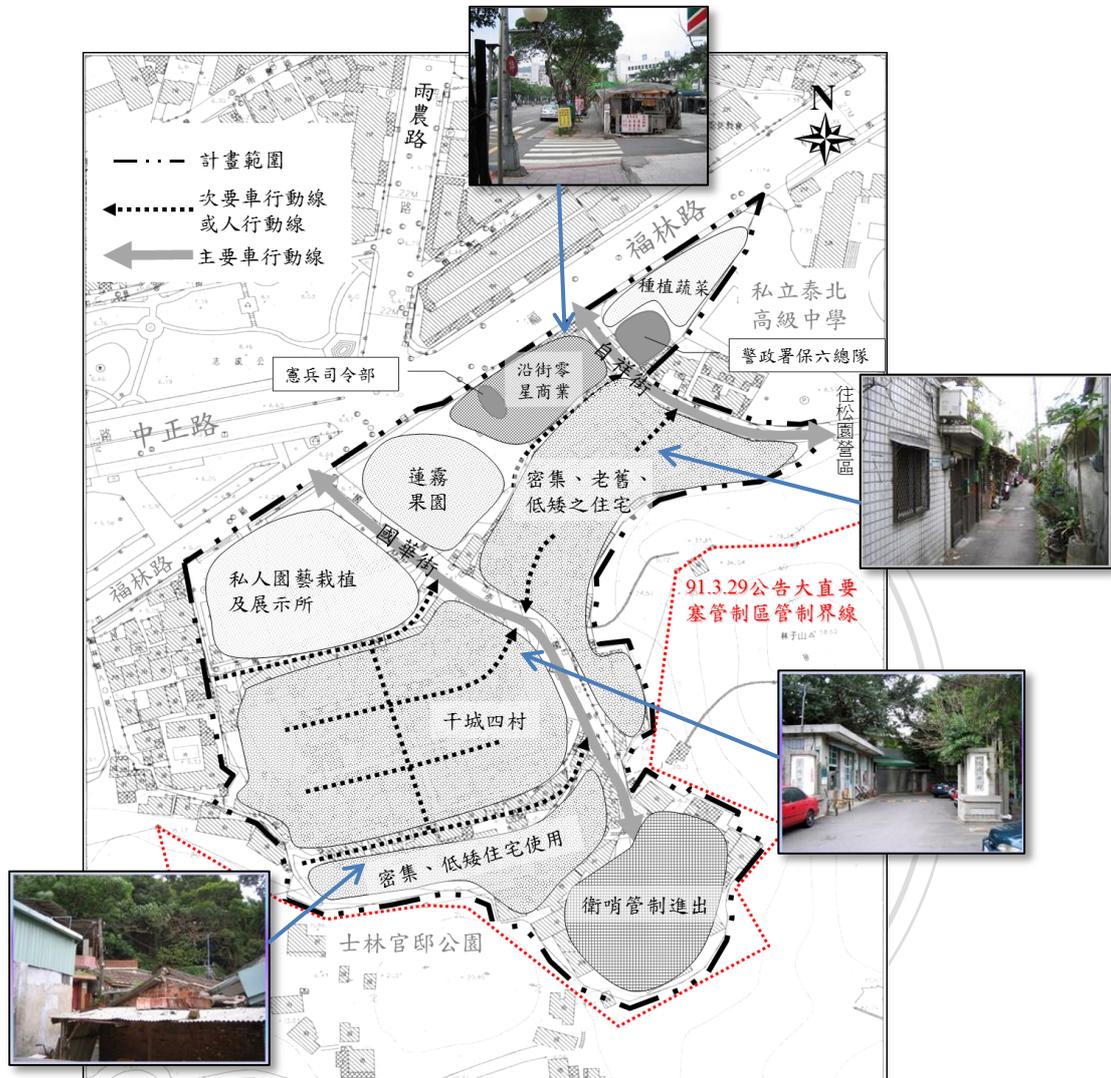


圖 4-1 士林官邸北側地區區段徵收案開發前使用現況圖

資料來源：臺北市士林官邸北側住宅區細部計畫書、臺北市政府地政局土地開發總隊

因時空環境變遷，都市成長需要，該地區已無管制必要，故經臺北市政府於民國 89 年 2 月 24 日公告「變更臺北市士林官邸暨附近地區主要計畫案」，及於 93 年 2 月 23 日公告「擬訂臺北市士林官邸北側住宅區細部計畫案」，變更本地區為住宅區，變更後全區主要為第二種(特)住宅區，劃設有公園、綠地、廣場、道路及機關用地等公共設施，並規劃興建市民住宅，以妥適安置拆遷戶（如圖 4-2）。將藉由區段徵收方式整體開發，以充分發揮土地使用效益，促進區內土地合理使用，繁榮地區發展及提升

居住生活環境品質。

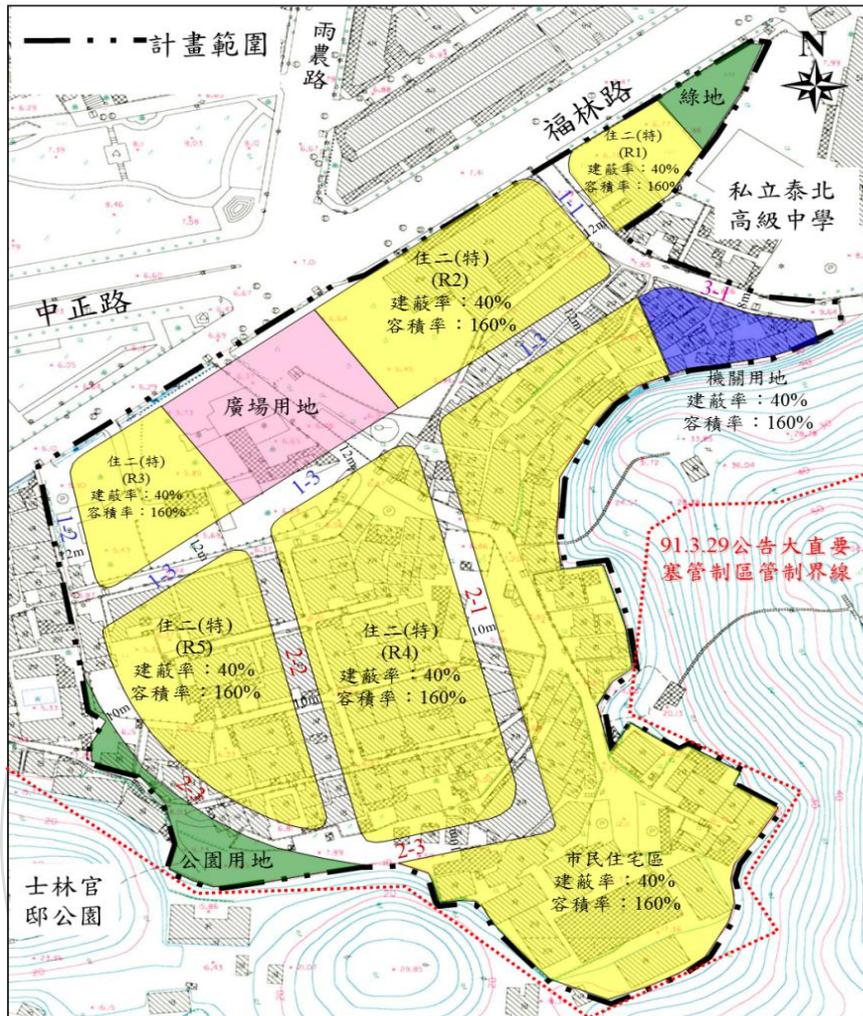


圖 4-2 士林官邸北側地區區段徵收案開發後土地使用分區圖

資料來源：臺北市士林官邸北側住宅區細部計畫書，2004

二、各項補償標準

(一) 地價補償標準

- 1、領取現金補償者：補償地價以徵收當期（94 年）公告土地現值計算。
- 2、申請領回抵價地者：依土地徵收條例施行細則第 50 條附件所列公式計算土地所有權人之權利價值後，依區段徵收後評定地價為計算基準，折算領回抵價地。抵價地總面積經內政部核准以徵收總面積 40% 計算。

(二) 土地改良物補償標準：依土地徵收條例第 31 條規定，建築改良物按重建價格補償，農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距一年以內者，按成熟之孳息估定；逾一年者，按期種植及培育費用，並參

酌現值估定。其實際查估、補償及處理並依該條例暨其子法與當時臺北市政府相關規定⁴⁻⁷辦理。

三、拆遷安置作業

本地區於民國 94 年 2 月 21 日公告辦理區段徵收，94 年 3 月 24 日公告地上物拆遷，全區共有 236 棟建物應配合拆遷，均於 94 年 10 月 31 日前完成地上物自動遷移。本地區以 93 年 11 月 4 日公告實施之「臺北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫」（詳如附錄三）為拆遷安置執行依據，並考量地區特性及實際狀況，復依前述拆遷安置計畫第 6 點規定，於 94 年 11 月 7 日訂定「臺北市士林官邸北側地區區段徵收原住戶增加配售市民住宅處理原則」（詳如附錄四）。

本地區係依據是否為合法建築物及違章建築之不同興建時期，分採不同之安置方式，說明如下：

(一) 本地區內必須全部拆除之合法建築物，及民國 77 年 8 月 1 日前之違章建築，其所有權人自行選擇下列方式之一安置。

1、區內安置

由本府於本地區之市民住宅區興建專案住宅，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 36 萬元。

建物所有權人於本地區縱其擁有數個門牌者僅能配售專案住宅一戶，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專案住宅或配售一戶專案住宅由全體共有人共有。

2、發給安置費用

放棄承購專案住宅者，每一門牌建物發給安置費用 72 萬元。

(二) 民國 77 年 8 月 2 日至 83 年 12 月 31 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 39 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 20 萬元。

⁴⁻⁷當時(94年)臺北市政府辦理士林官邸北側地區區段徵收案查估、補償之相關規定包括：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、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、臺北市辦理徵收土地農林作物及魚類補償費遷移費查估基準、臺北市墳墓遷葬補償費標準表等四項。

經臺北市政府地政局土地開發總隊審查結果統計，本地區拆遷戶選擇以承購專案住宅，並於等候進住期間領取 36 萬元房租津貼補助，進行安置者高達 95.86%，應配售市民住宅總戶數為 179 戶（詳如表 4-1）。

表 4-1 承購士林官邸北側地區區段徵收專案住宅審查結果統計表

權利人	安置方式	領取安置費用者	承購專案住宅者	合計
建物所有權人		7	162 (原配戶)	169
非建物所有權人		--	17 (增配戶)	17
應配售專案住宅總戶數		--	179	--

資料來源：臺北市政府地政局土地開發總隊，2007

本地區為全國首度在區段徵收開發過程中納入專案住宅興建工程，以落實妥適安置拆遷戶之政策，具指標性意義。為妥適安頓本地區拆遷戶，並顧及拆遷戶之承購意願與需求，且考量往年興建之國民住宅亦有多種坪型規格，故臺北市政府地政局分別於 92 年 11 月、93 年 3 月間以問卷方式對專案住宅規格進行調查，統計發現當地拆遷戶對於專案住宅規格需求偏向大坪數住宅。

本地區原依據拆遷戶訴求規劃之住宅配置為 50 坪型 112 戶、40 坪型 70 戶、30 坪型 28 戶，共計 210 戶。嗣本案都市設計審議委員於 95 年 8、9 月間現勘、討論及審查，認為專案住宅建築量體過大、高度過高影響官邸遊客視覺景觀等而提出多項修正建議，故將總量體由原 210 戶調降修正為 195 戶(包括 50 坪型 114 戶、40 坪型 69 戶及 30 坪型 12 戶，如圖 4-3)，共分 8 棟，興建樓高為 6 至 7 層，每一戶配售一個汽車停車位。



圖 4-3 士林官邸北側地區區段徵收專案住宅平面位置圖

資料來源：臺北市政府地政局土地開發總隊，2007

本專案住宅主要配售對象為本區段徵收案原配戶 162 戶及增配戶 17 戶，共計 179 戶，剩餘 16 戶專案住宅則另提供於安置開闢士林 203 號公園之拆遷戶。為研擬專案住宅配售作業原則，臺北市政府地政局土地開發總隊特參酌各拆遷戶原被拆除建物面積及問卷調查等資料，於 95 年 12 月 18 日至 20 日邀集承購戶召開 6 場次座談會，廣納意見，作為擬定配售作業要點之參考依據。本地區專案住宅配售作業要點於 97 年 12 月 10 日訂定（詳如附錄五），其主要配售原則如下：

- (一) 專案住宅配售坪型志願登記、抽籤及分配作業順序為臺北市政府通知原配戶（162 人）辦理完竣後，再擇期通知增配戶（17 人）辦理。
- (二) 專案住宅之坪型依專有面積加計小公面積計算，分為 A：48.05 坪至 49.75 坪（四房二廳二衛）、B：40.01 坪（三房二廳二衛）及 C：35.58 坪（二房二廳二衛）三種。承購戶應於專案住宅分配前填寫志願表，志願之選填應填滿三個志願。
- (三) 臺北市政府依承購戶選填之志願表區分配售坪型。其選填第一志願坪型總戶數超過該坪型興建總戶數時，則依下列標準排定配售坪型：
 - 1、A 坪型與 B 坪型係按原被拆除建物面積由大到小排序。
 - 2、C 坪型係按原被拆除建物面積由小到大排序。
 - 3、承購戶原被拆除建物面積相同致影響配售住宅坪型者，以抽籤方式決定之。
 - 4、增配戶原被拆除建物面積係依附屬原配戶之原被拆除建物面積計算。
- (四) 專案住宅之分配，應由承購戶以公開抽籤及自行選擇分配專案住宅方式辦理。

簡言之，該配售原則係仿大學聯考填寫志願方式，先按承購戶志願決定坪型，再抽籤決定選配房屋順序，尊重承購戶選配之意向；保障被拆除面積較大者，優先配得較大坪型之專案住宅；保障被拆除面積較小者，優先配得較小坪型之專案住宅；完成原配戶抽籤配屋後，再辦理增配戶之抽籤配屋，優先保障原配戶權益。

專案住宅售價則由臺北市政府依房屋建造成本、評定區段徵收後地價及貸（墊）款利息等相關費用總額，按房屋面積及基地之權利範圍比例計算，各戶並依棟別、樓層分別訂定價格。經臺北市政府估算結果，專案住宅每坪實際售價介於 17 至 20 萬元間。

本區段徵收公共工程暨專案住宅工程於 98 年 3 月竣工(如圖 4-4、4-5)，

98年5月辦理專案住宅抽籤及分配作業，並於98年9月辦理專案住宅交屋，完成本地區拆遷戶安置作業。



圖 4-4 士林官邸北側地區區段徵收專案住宅完工近照



圖 4-5 士林官邸北側地區區段徵收專案住宅完工遠照

資料來源：臺北市地政電子報第 46 期

貳、臺北市北投士林科技園區區段徵收案

一、個案開發基本資料

北投士林科技園區原為農業區，區內土地大部分雖仍為農業使用，惟部分農地已廢耕、閒置，或作為私人苗圃、菜園，甚至作為汽車展示廠及保養廠、加油站、倉庫、工廠及私人住宅等使用（詳如圖 4-6）。另基於本區附近醫學研究資源豐富，且商業機能蓬勃興盛，具發展知識經濟及科技產業之條件，爰配合本市產業發展策略，以「區段徵收」方式開發，善

用本區產業發展環境、區位條件及實質環境，以建立科技產業發展核心及地區整體發展架構，創造一結合生產、生活、生態等功能完整之科技產業園區。



圖 4-6 北投士林科技園區開發前現況照片

資料來源：臺北市政府地政局土地開發總隊，2008

本案係依臺北市政府 98 年 7 月 31 日公告都市計畫主要計畫「變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為北投士林科技園區案（區段徵收範圍）」劃定開發範圍，包括雙溪、基隆河以北，磺溪以西，福國路延伸段以南，承德路以東、文林北路以西所圍區域（其中中正高中、文林國小、堤防用地及洲美快速道路已徵收且都市計畫未變更使用部分不納入區段徵收範圍，詳如圖 4-7），開發總面積 90.24 公頃，以區段徵收方式辦理開發。本地區都市計畫細部計畫於 99 年 10 月 25 日公告發布實施，並依據主要計畫劃設第 3 種住宅區（特）、第 3 之 2 種住宅區（特）、市民住宅區、住商混合區、科技產業專用區等使用分區（詳如表 4-2）。

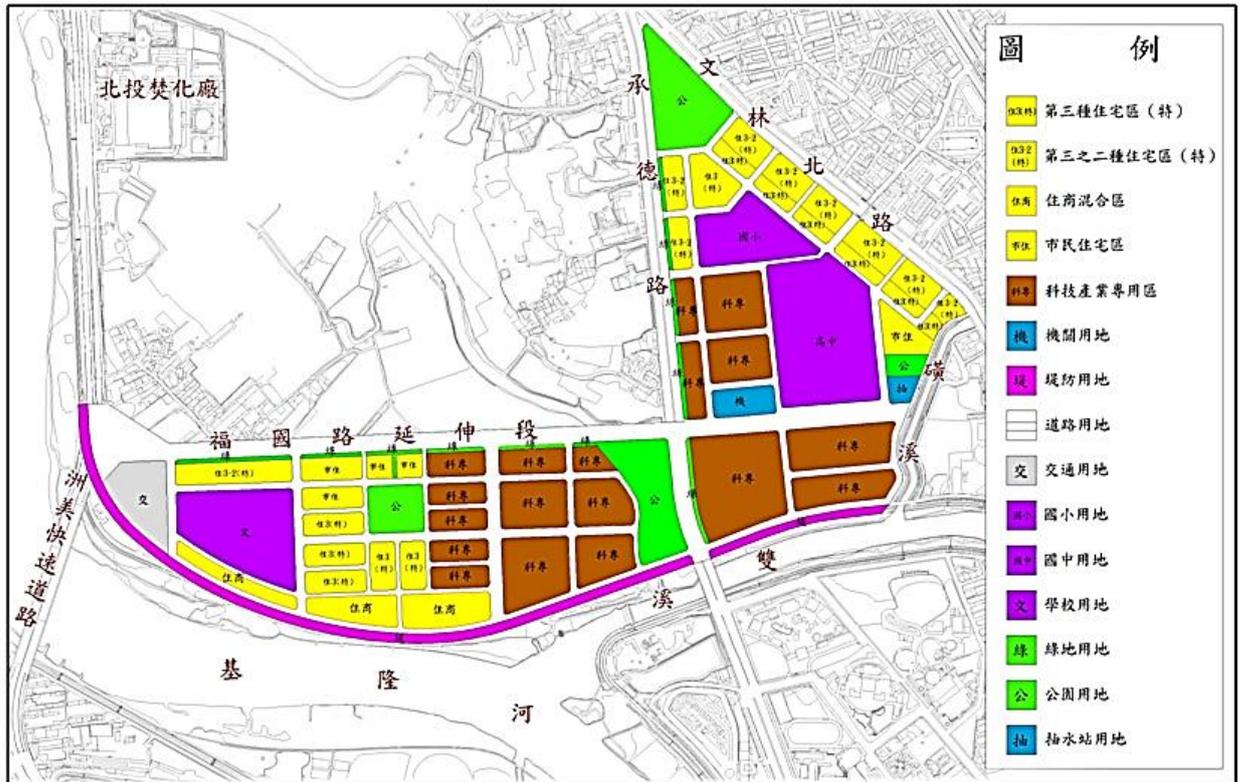


圖 4-7 北投士林科技園區區段徵收案開發後土地使用分區圖

資料來源：臺北市政府地政局土地開發總隊，2009

表 4-2 北投士林科技園區區段徵收案土地使用分區管制表

使用分區	使用性質	建蔽率 %	容積率 %
第 3 種住宅區 (特)	供一般住宅使用	40	160
第 3 之 2 種住宅區 (特)	臨承德路、福國路、文林路等主要道路採較大街廓開發方式建築之住宅區	40	225
市民住宅區	供拆遷戶安置使用之住宅區	40	225
住商混合區	供河岸商業使用為主	45	225
科技產業專用區	發展生物技術、媒體、資訊、電子、通訊產業及其他經本府核准之產業為主	50	300

資料來源：臺北市北投士林科技園區區段徵收範圍都市計畫細部計畫書

二、各項補償標準

(一) 地價補償標準

1、領取現金補償者：補償地價以徵收當期（98 年）公告土地現值計算。

2、申請領回抵價地者：依土地徵收條例施行細則第 50 條附件所列公

式計算土地所有權人之權利價值後，依區段徵收後評定地價為計算基準，折算領回抵價地。抵價地總面積經內政部核准以徵收總面積 40% 計算。

- (二) 土地改良物補償標準：依土地徵收條例第 31 條規定，建築改良物按重建價格補償，農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距一年以內者，按成熟之孳息估定；逾一年者，按期種植及培育費用，並參酌現值估定。其實際查估、補償及處理並依該條例暨其子法與當時臺北市政府相關規定⁴⁻⁸辦理。

三、拆遷安置作業

北投士林科技園區區段徵收案，因開發面積廣大，須配合拆遷建物達 491 戶，配合遷移人數達 2,400 餘人。為妥善安置拆遷戶，本地區成為繼士林官邸北側地區區段徵收案後，下一個由臺北市政府興建專案住宅安置拆遷戶之區段徵收案，此外，臺北市政府研議中之社子島地區、木柵路五段附近地區、老泉里附近地區等擬辦理區段徵收案，其都市計畫皆規劃有專案住宅用地，供興建專案住宅安置區內之拆遷戶，類此模式儼然已成為近年來臺北市辦理區段徵收安置區內拆遷戶之方式(黃榮峰, 2009: 27)。

北投士林科技園區於民國 98 年 1 月 5 日公告實施區段徵收，依據臺北市政府 97 年 6 月 17 日訂定之「臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫」(詳如附錄五)，本地區拆遷戶安置方式如下：

(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，得向臺北市政府申請配售本地區興建之專案住宅。臺北市政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核准配售專案住宅之拆遷戶，其等候配售專案住宅期間，由臺北市政府發給補助房租津貼 36 萬元⁴⁻⁹。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 1 萬元；不足 1 個月，以 1 個月計算。

⁴⁻⁸當時(98 年 3 月)臺北市政府辦理北投士林科技園區區段徵收案查估、補償之相關規定包括：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、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、臺北市辦理徵收土地農林作物及魚類補償費遷移費查估基準、臺北市墳墓遷葬補償費標準表等四項。

⁴⁻⁹因「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」於 99 年 6 月 28 日發布實施，該條例規定按月發給安置房租津貼 2 萬元，臺北市政府爰從優規定於 98 年 8 月 16 日至 20 日辦理房租津貼及安置費用差額補發作業。

- 2、符合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，由臺北市政府發給安置費用 72 萬元。但拆遷戶為公法人時，不予發給。

(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，由臺北市政府發給拆遷戶自動搬遷行政救濟金 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 20 萬元。

本地區專案住宅之坪型設計，臺北市政府地政局土地開發總隊則係以足夠安置拆遷戶及不低於市民平均居住水準為基本生活需求之原則下，採單一坪型設計（每戶 3 房 2 廳 2 衛），有別於士林官邸北側地區區段徵收專案住宅多坪型之設計。至於專案住宅之售價，則仍係規劃以成本價格⁴⁻¹⁰讓售予拆遷戶。依據「臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫」，本地區專案住宅配售原則如下：

- (一) 符合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。

⁴⁻¹⁰依據「臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫」第 8 點規定，專案住宅之售價，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。

臺北市政府為配合當地居民「先建後拆」之訴求，將本地區土地改良物拆遷作業分為兩期辦理（詳如圖 4-8），主要將市民住宅用地及其周邊聯外道路相鄰現居人口較稀疏地區劃入第一期開發範圍，於第一期工程時完成全區專案住宅之興建作業，俟辦理現居人口較稠密之第二期開發作業時，則已有足夠之專案住宅可安置拆遷戶。



圖 4-8 北投士林科技園區區段徵收拆遷範圍示意圖

資料來源：臺北市政府地政局土地開發總隊，2009

第一期拆遷範圍之建築改良物計 66 棟，拆遷戶已於 98 年 4 月 30 日前自行拆遷完畢，第一期範圍共計有 62 戶經核定配售專案住宅，臺北市政府刻正辦理第一期整地填土工程及第二期土地改良物查估作業，預計於 103 年間完成專案住宅興建（如圖 4-9）、配售及交屋等作業。



圖 4-9 北投士林科技園區專案住宅區位及外觀設計圖

資料來源：臺北市政府工務局水利工程處、林同棧工程顧問有限公司，2009

參、專案住宅安置措施之性質

臺北市區段徵收範圍內之專案住宅承襲了以往國宅安置政策之理念，惟如進一步探究其本質，專案住宅仍然存在著某種獨創性。以下茲就「原質性」及「獨創性」二方面，探討專案住宅安置措施之性質⁴¹¹。

一、原質性

(一) 「原地集中安置」性質

臺北市政府於新訂、擴大都市計畫階段，即於區段徵收範圍內劃設市民住宅用地，用以興建專案住宅，以原地集中安置拆遷戶。臺北市目前辦理中或研議中之區段徵收地區由於開發較晚，多存有世居之住宅聚落，其所形成之鄰里結構及社會網絡多已根深蒂固，濃厚之鄉里情感往往成為區段徵收拆遷之阻力。惟因專案住宅安置措施係於區段徵收區內興建住宅直接配售予拆遷戶，拆遷戶仍得聚居於從小生長之地區，因此原有之鄰里結構、社會網絡，乃至於都市紋理得以保存，也因此較易為拆遷戶所接受。

(二) 「實物補貼」性質

1、由政府統籌興建與配售

⁴¹¹參閱黃榮峰，2009，「政府興建專案住宅安置區段徵收拆遷戶之初探—以臺北市士林官邸北側地區等區段徵收案為例」，《現代地政》，第332期：28-29。

專案住宅係由政府統籌規劃興建完成後，再依據個案所訂定之配售相關規定（配售資格、戶數及程序等），以公開抽籤選屋方式，配售予區段徵收之拆遷戶。

2、以成本價格售予拆遷戶

臺北市政府興建專案住宅係基於社會救濟，以提供足以安頓區段徵收拆遷戶生活必須為原則，並非以獲利為目的，因此專案住宅之售價，係依照房屋建造成本、土地取得地價及貸（墊）款利息等相關成本費用予以訂定，以顧及拆遷戶安置之權益。

臺北市目前辦理中或研議中之區段徵收區多屬都市邊陲地區，且為生活環境較窳陋之農業區、保護區土地，相當比例之住民屬社會中下階層之經濟弱勢族群，無力自行至區外購屋居住。由於專案住宅係以成本價格配售予拆遷戶，明顯低於鄰近一般住宅市場價格，因此降低拆遷戶購屋居住之負擔，且亦讓「有屋無地」者獲得安置，共享區段徵收開發之利益，減少拆遷抗爭之阻力。

3、未增加區段徵收財務負擔之實物補貼

專案住宅係由區段徵收拆遷戶以成本價格購買，政府除行政管理之成本外，幾乎毋須負擔其他費用，亦未增加區段徵收開發之財務負擔，相較於直接對拆遷戶發放安置費用等其他安置措施而言，以專案住宅安置拆遷戶反可能減少區段徵收之財務負擔。

二、獨創性

以往政府興建專案國（住）宅安置區段徵收拆遷戶之方式，亦具有前述「原地集中安置」及「實物補貼」之性質。專案國（住）宅除拆遷戶（配售戶）資格不受國宅條例承購資格限制外，其餘有關國宅之規劃設計、興建、配售及移轉等，皆須依國宅條例相關規定辦理。反觀，臺北市政府自士林官邸北側地區區段徵收案起所興建之專案住宅，因非屬國宅條例所規範之對象，對於專案住宅之規劃設計、興建、配售及移轉等，皆不受國宅條例相關規定所限制，故在對其缺乏明確法令制度之規範下，具有以下獨特之性質。

（一）個案訂定配售資格

對於專案住宅之配售資格與增加配售（戶數）之條件，係於各區段徵收拆遷安置計畫中訂定，隨著區段徵收案之不同，專案住宅之配售資格與增加配售之條件亦可能隨之改變。

(二) 個案規劃設計及興建

政府對於個案專案住宅之規劃設計及興建，例如：每一戶之大小、格局、單一或多坪型、公設比、建材及興建時程等，可能會因當地拆遷戶之意向而有所影響。

(三) 區段徵收後之評定地價將影響專案住宅之售價

臺北市政府對於專案住宅之售價雖係依照房屋建造成本、土地取得地價及貸（墊）款利息等相關成本費用予以訂定，惟土地取得地價係為評定之區段徵收後地價，在妥適安置拆遷戶之目標下，其價格之訂定，恐因拆遷戶安置等外在因素而存有壓力。

(四) 專案住宅移轉不設限

專案住宅之移轉不受國宅條例等相關規定限制，未如國宅或眷村有取得後一定時間內不得移轉之限制，加上拆遷戶得以明顯低於市價之成本價購得專案住宅，容易產生轉手獲利之想像空間。



第二節 臺北市區段徵收專案住宅相關之課題探討

經由以上對臺北市區段徵收專案住宅之介紹，可發現臺北市政府提供拆遷戶一個長治久安的居所，希望能充分保障其居住權益，使拆遷戶於區段徵收後仍得以重回原熟悉之生活環境，維繫原有之鄰里社群關係，以降低拆遷戶之反對聲浪，但如此安置方式是否因此衍生其他之相關課題？本節茲以損失補償及公平正義等理論為基礎，除第三章第三節所述區段徵收拆遷戶安置所面臨之相關課題外，就臺北市興建專案住宅可能產生特有之相關課題，主要涉及法令制度面、公平（保障）面或執行面等不同面向，予以歸類探討如下⁴⁻¹²。

壹、法令制度面

一、原地安置造成專案住宅用地無法配合整體開發利用，而與周邊土地利用型態或發展狀態無法融合。

為原地集中安置區段徵收拆遷戶，在新訂、擴大或變更都市計畫階段即於區內先行劃設專案住宅用地，惟該專案住宅用地常因拆遷戶之陳情，而須優先劃設於繁榮路線、高生活機能、良好生活環境等條件較優之區位，造成該專案住宅用地無法作最有效之利用，減弱原都市計畫整體規劃開發之效益。

以士林官邸北側地區區段徵收案為例，該地區鄰近士林官邸公園及天母高級商業區與住宅區，生活環境及機能十分優越，有發展為高級住宅區之條件；惟區內專案住宅受限於建築成本及量體需求之考量，僅能以一般住宅方式興建，造成該專案住宅用地無法作最有效之利用，且與鄰近地區發展型態無法融合。

又以北投士林科技園區區段徵收案為例，該地區係為引進高科技產進駐，連結南港軟體園區及內湖科技園區，成為臺北市科技走廊，而其圍繞科技產業專用區所劃設之住宅用地，亦係為配合未來商務住宅及園區員工購屋置產需求，故於區內興建之專案住宅，亦將造成該專案住宅用地無法作最適切之利用。

再以臺北市政府規劃中之木柵路五段附近地區區段徵收案為例，該地區係為結合貓空纜車與當地山水資源發展休閒觀光產業，因此全區可建築

⁴⁻¹²有關臺北市區段徵收專案住宅相關課題，主要參閱黃榮峰，2009，「政府興建專案住宅安置區段徵收拆遷戶之初探—以臺北市士林官邸北側地區等區段徵收案為例」，『現代地政』，第332期：30-31。

土地除專案住宅用地外，其餘一律規劃為休閒商業區，則未來專案住宅將與周邊觀光旅遊不相調和，影響原都市計畫整體規劃開發之效益。

二、集中安置加深社會階級之藩籬。

由於專案住宅安置措施係將區段徵收拆遷戶集中安置於政府所興建之專案住宅內，以前開幾個臺北市目前辦理中或研議中之區段徵收都市計畫規劃內容觀之，無異是將開發前之族群集中安置，倘與鄰近之土地使用型態或發展狀態無法融合，將可能加深社會階級之藩籬。

貳、公平（保障）面

一、以成本價格配售，且無移轉限制，易使拆遷戶從中獲取鉅額利差。

由於臺北市政府興建之專案住宅具有社會救濟之性質，並非以獲利為目的，故以低於市價一半甚至三分之二之成本價格，配售予區段徵收拆遷戶，業已明顯悖離市場價格機制；且專案住宅並未如國宅或眷村有移轉條件之限制，拆遷戶隨時可轉讓權利或出售移轉，以賺取成本價格與市場價格之利差，此種政府介入實質住宅供給之補貼手段，恐將造成市場失衡之情況。

以士林官邸北側地區區段徵收案為例，其專案住宅售價幾乎為「買一坪送一坪」，因此臺北市政府一公開配售價格，即有房仲業者於媒體預估，將嚴重衝擊房地產市場，只不過該區段徵收專案住宅之量體不大(196戶)，衝擊有限。未來北投士林科技園區區段徵收專案住宅量體為目前之3倍左右，其帶來之衝擊值得加以注意。

現行臺北市區段徵收安置住宅在售價與市價有極大之差距下，安置住宅對拆遷戶而言，產生過多之隱藏性補貼，導致拆遷戶從原先實質居住需求轉變為獲利導向，希望取得更多、更大坪數之安置住宅，以獲取更多之利益，而產生假性安置需求問題，反而使有限之安置資源無法作有效之利用，扭曲原有拆遷戶安置之目的。以損失補償而言，可能因此造成過份之補償，此亦非本研究所主張之完全補償；而從公平正義而言，亦未能以「差異原則」保障真正實際需要安置之弱勢拆遷戶，而難謂符合公平正義。

二、出售安置住宅，使安置資源無法公平與永續之利用。

臺北市區段徵收專案住宅係以一般正常買賣交易之模式，以成本價格出售予拆遷戶，未如國宅具有移轉之限制，使安置住宅成為拆遷戶獲利之管道，模糊了原先實質安置拆遷戶之目的。且安置住宅用地取得不易，獲

得安置之區段徵收拆遷戶可輕易轉賣獲利，卻未能先提供於其他各類公共工程拆遷戶安置使用，造成安置資源之浪費，而有特別圖利區段徵收拆遷戶之疑慮。

安置住宅之目的係保障拆遷戶基本居住之需要，當拆遷戶無須藉由安置住宅維持基本居住所需之時，自應將該權利供作其他更有需要之人使用，以發揮安置住宅應有之實質意義。安置住宅應以永續利用為原則，不應轉變為私人從中獲利之工具，使真正有需要者，能優先獲得最大安置之保障，以符合羅爾斯所稱「差異原則」下之公平正義。

參、執行面

一、供給導向式住宅安置措施，無法滿足個別性差異需求。

士林官邸北側地區區段徵收專案住宅規劃有三種坪型，主要係保障拆遷戶選擇坪型之權益；而北投士林科技園區區段徵收專案住宅之規劃設計則係從拆遷戶觀點出發，以足夠安置及不低於臺北市平均居住水準為基本生活需求之原則下，採用單一坪型之設計。因此不可能滿足每一個拆遷戶之個別性差異需求，容易造成多方爭執之議題。

二、需求戶數難以準確估算，增加餘屋管理或溝通協調之行政成本。

在新訂、擴大或變更都市計畫階段，即須於區段徵收範圍內先行劃設所需之專案住宅用地，而該用地之大小及使用強度決定可興建之住宅戶數；惟都市計畫階段由於尚未進行區段徵收地上物之查估，符合資格之拆遷戶戶數不明，臺北市政府為求慎重起見，需求戶數通常會有高估之情形，極易造成剩餘戶數，徒增餘屋管理之行政成本。

反之，若需求戶數超過可興建之戶數，則可能需限縮配售之資格，或縮小每一戶之坪數，抑或變更都市計畫加大用地面積或提高使用強度，惟不論方式為何，皆須耗費許多時間及行政成本在與拆遷戶之協調上，進而影響開發之期程。

綜合以上法令制度面、公平（保障）面及執行面等不同面向之課題，興建安置住宅除須考量如何避免造成專案住宅用地無法配合整體開發利用外，如何滿足拆遷戶對居住安置之需要，並將安置住宅做最有效、長期、公平之利用，避免淪為為特定個人牟利之工具，為政府興建安置住宅所應面對之主要課題，以藉由興建安置住宅，使拆遷戶能夠獲得更完全之補償，並達到社會之公平正義。

第三節 研究設計

壹、問卷調查與訪談目的

本問卷調查之目的係為了解現行辦理區段徵收拆遷戶安置作業及臺北市政府近年來辦理之區段徵收專案住宅在法令制度面、公平（保障）面及執行面等相關面向產生之相關問題，就產生之問題進行問卷及訪談以確認問題之存在性與嚴重性，同時確認改善措施之客觀性與可行性，以及有無其他之改善構想，以提供後續進行現行機制改善之研究。

貳、問卷調查

一、調查內容

依據前面章節所探討區段徵收拆遷戶安置在法令制度面、公平（保障）面及執行面之相關課題，擬具問卷約分為1.損失補償方面相關問題3大題。2.拆遷戶安置對象與方式方面相關問題8大題。3.興建住宅安置拆遷戶方面相關問題8大題。4.拆遷戶安置改進作業方面3大題。

二、調查方式

調查問卷係由研究者親自發送予本研究相關之特定對象，告知受訪者本研究之目的及說明內容概況，在受訪者填完後定期回收或以一對一方式將問卷逐一請問受訪者。

三、調查對象

本研究對查對象分為政府部門及拆遷戶兩部分，藉由相同之問卷內容，調查雙方之看法、建議及認知上差距之情形。其中政府部分之調查對象為臺北市及新北市實際辦理區段徵收作業之政府行政人員，計有35位填寫問卷及回收；另拆遷戶部分，則針對本研究興建住宅安置區段徵收拆遷戶之2個臺北市的實際案例（士林官邸北側地區及北投士林科技園區）為調查對象，計有33位填寫問卷及回收。兩部分共計68位受訪者填寫問卷及回收。問卷調查受訪者人員背景資料詳表4-3所示。本研究為保護個人資訊安全，不以人名方式呈現，後續章節之分析一律採匿名方式處理。

四、問卷調查時間

本研究進行問卷調查時間，自民國101年2月26日起至3月6日止，共計10個日曆天。

五、問卷分析方式

本研究以回收問卷進行「次數分析」了解受訪者對於現行辦理區段徵收拆遷戶安置作業及臺北市政府近年來辦理之區段徵收專案住宅相關問題之看法及建議，另對部分問卷受訪者以一對一方式逐一請問問題，從中了解受訪者對於相同問題之差異原因或認同度，並對拆遷戶與政府部門兩方受訪者間之差異加以分析，期在現有機制及執行作業上研擬改善配合措施，以供政府未來實際作業改進之參考，使拆遷安置作業更符合公平正義及完全補償之理念。

表 4-3 問卷回收受訪者背景資料表

單位：人

受訪者背景		政府部門			拆遷戶		
		臺北市	新北市	合計	士林官邸北側	北投士林科技園區	合計
性別	男	6	6	35	7	16	33
	女	11	12		4	6	
婚姻狀況	未婚	9	7	35	2	4	33
	已婚	8	11		9	18	
年齡	20~29 歲	5	4	35	0	0	33
	30~39 歲	7	8		3	4	
	40~49 歲	3	4		5	8	
	50~59 歲	2	2		2	6	
	60 歲以上	0	0		1	4	
教育程度	國(初)中以下	0	0	35	2	10	33
	高中(職)	0	1		2	5	
	專科	2	2		4	4	
	大學	10	11		2	3	
	研究所	5	4		1	0	
工作經驗	未滿 5 年	7	6	35	X		
	5 年以上未滿 10 年	3	6				
	10 年以上未滿 15 年	4	3				
	15 年以上未滿 20 年	2	3				
	20 年以上	1	0				
職業	農林漁牧業	X			0	4	33
	工業(科技業)				2	4	
	商業				2	1	
	服務業				1	4	
	軍公教				2	0	
	家庭管理				1	2	
	未就業				3	7	
每月平均收入	未達 2 萬元	X			1	13	33
	2 萬元以上未達 4 萬元				2	6	
	4 萬元以上未達 6 萬元				6	3	
	6 萬元以上未達 8 萬元				2	0	

受訪者背景		政府部門			拆遷戶		
		臺北市	新北市	合計	士林官邸北側	北投士林科技園區	合計
獲得安置	有	X			11	19	33
	無				0	3	

資料來源：本研究整理。

參、深入訪談

一、訪談目的

除問卷調查外，本研究針對政府部門及拆遷戶雙方在區段徵收拆遷戶安置作業過程中所面臨之相關問題，再做更深入之訪談，一方面補足問卷調查之不足，二方面透過政府部門及拆遷戶之訪談內容，作為後續如何在現有機制研擬改善措施，供政府部門未來修法、研擬安置計畫或興建住宅安置區段徵收拆遷戶之參考。

二、訪談內容

(一) 政府部門：以下列問題訪問受訪者請其提出看法及意見：

1. 現行補償的項目及金額是否合理?
2. 拆遷戶安置主要之意義為何? 應安置的對象為何? 理想的安置方式又為何?
3. 現行中央法令規定有無需要檢討修正之處?
4. 各地方政府對於需要安置的標準以及安置的方式等並不一致，對不同縣市的拆遷戶是否會產生不公平的情形?
5. 政府優先採用興建安置住宅的方式來安置拆遷戶是否恰當?
6. 執行區段徵收拆遷戶安置作業時，實際所面臨之主要課題有哪些?
7. 政府應該如何改善安置住宅興建的品質?
8. 轉賣安置住宅獲利問題如何改善?
9. 安置住宅加深社會階級之藩籬如何改善?

(二) 拆遷戶：

1. 現行補償的項目及金額是否合理?
2. 拆遷戶安置主要之意義為何? 應安置的對象為何? 理想的安置方式又為何?
3. 政府與拆遷戶間需不需要再加強溝通?
4. 政府在拆遷戶安置作業方面主要應該改進之處?
5. 較認同政府安置作業之處?
6. 政府優先採用興建安置住宅的方式來安置拆遷戶是否恰當?

- 7.政府應該如何改善安置住宅興建的品質?
- 8.轉賣安置住宅獲利問題如何改善?
- 9.有無獲得政府安置措施?

三、訪談對象

為實際了解政府部門及拆遷戶雙方在區段徵收拆遷戶安置作業過程中，所面臨之相關課題，本研究選定政府部門及拆遷戶特定受訪者各5人，共計10人做深入之訪談。政府部門之受訪者，皆為實際於臺北市或新北市政府從事區段徵收作業之主管或主辦人員；拆遷戶之受訪者，則為本研究興建住宅安置區段徵收拆遷戶之2個臺北市的實際案例(士林官邸北側地區及北投士林科技園區)之拆遷戶。均具有其代表性之人員。

表 4-4 受訪人士身分一覽表

編號	政府機關	拆遷戶
01	臺北市政府地政局土地開發總隊受訪者	士林官邸北側地區區段徵收拆遷戶
02		
03	新北市政府地政局受訪者	北投士林科技園區區段徵收拆遷戶
04		
05	內政部地政司受訪者	

資料來源：本研究整理。

第四節 問卷調查與深度訪談結果分析

壹、問卷調查結果分析

本研究問卷調查對象分為政府部門及拆遷戶兩部分，藉由相同之問卷內容，調查雙方之看法、建議及認知上差距之情形。以下謹依問卷題目順序，逐一分析說明調查結果。

一、政府檢討改進區段徵收相關作業的需要程度

由下表 4-5 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於近年來因為苗栗大埔科學園區及中科四期二林園區等區段徵收的抗爭事件，引發了社會對區段徵收的關注，分別有 91.43% 及 100% 之受訪者，認為政府有需要檢討改進區段徵收相關作業，顯示政府行政部門及立法院於 100 年 12 月迅速修正通過土地徵收條例，其背後具有許多人民(政府部門與拆遷戶)之期待。

表 4-5 政府檢討改進區段徵收相關作業的需要程度

項目	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常需要	10	28.57	13	39.39	23	33.82
需要	22	62.86	20	60.61	42	61.76
普通	2	5.71	0	0.00	2	2.94
不需要	1	2.86	0	0.00	1	1.47
非常不需要	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

二、現行政府對於被區段徵收者土地與房屋等損失的補償額度

由下表 4-6 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於被區段徵收者土地與房屋等損失的補償金額，分別有 42.86% 及 100% 之受訪者，認為補償金額不足；政府部門認為補償金額足夠者亦僅占 22.86%，顯示不論為政府部門或拆遷戶，多數均認為區段徵收對土地與房屋等損失之補償金額仍有偏低之情形。

表 4-6 被區段徵收者土地與房屋等損失的補償額度

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常足夠		0	0.00	0	0.00	0	0.00
足夠		8	22.86	0	0.00	8	11.76
普通		12	34.29	0	0.00	12	17.65
不足夠		14	40.00	25	75.76	39	57.35
非常不足夠		1	2.86	8	24.24	9	13.24
合計		35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

三、政府再將以下項目增加納入為補償的範圍

(一) 將被區段徵收者一定期間內基本生活所需的費用納入補償範圍

由下表 4-7 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於應不應該將被區段徵收者一定期間內基本生活所需的費用，納入補償範圍，分別有 51.43% 及 96.97% 之受訪者，認為應予納入；政府部門認為不應納入補償者亦占 40%，凸顯政府部門內部存有不同之意見。以整體而言，不論為政府部門或拆遷戶，多數仍認為被區段徵收者一定期間內基本生活所需之費用，應予補償。

表 4-7 一定期間內基本生活所需費用納入補償

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常應該		2	5.71	10	30.30	12	17.65
應該		16	45.71	22	66.67	38	55.88
普通		3	8.57	1	3.03	4	5.88
不應該		13	37.14	0	0.00	13	19.12
非常不應該		1	2.86	0	0.00	1	1.47
合計		35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(二) 將因為土地被區段徵收導致失業或轉業所造成的損失納入補償範圍

由下表 4-8 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於應不應該將因為土地被區段徵收導致失業或轉業所造成的損失，納入補償範圍，分別有 60% 及 96.97% 之受訪者，認為應予納入；政府部門認為不應納入補償者僅占 20%，顯示不論為政府部門或拆遷戶，多數咸認區

段徵收導致失業或轉業所造成的損失，應予補償。

表 4-8 區段徵收導致失業或轉業之損失納入補償

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
	非常應該	4	11.43	6	18.18	10	14.71
	應該	17	48.57	26	78.79	43	63.24
	普通	7	20.00	1	3.03	8	11.76
	不應該	6	17.14	0	0.00	6	8.82
	非常不應該	1	2.86	0	0.00	1	1.47
	合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(三) 將祖厝、祖墳等因為區段徵收被拆除、遷移所造成精神上的損失納入補償範圍

由下表 4-9 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於應不應該將祖厝、祖墳等因為區段徵收被拆除、遷移所造成精神上的損失，納入補償範圍，分別有 40% 及 96.97% 之受訪者，認為應予納入；政府部門認為不應納入補償者亦占 42.86%，凸顯政府部門內部存有不同之意見。以拆遷戶而言，則普遍認為祖厝、祖墳等因為區段徵收被拆除、遷移所造成精神上的損失，應予補償。

表 4-9 祖厝、祖墳等拆除、遷移造成精神上之損失納入補償

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
	非常應該	3	8.57	6	18.18	9	13.24
	應該	11	31.43	26	78.79	37	54.41
	普通	6	17.14	1	3.03	7	10.29
	不應該	15	42.86	0	0.00	15	22.06
	非常不應該	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(四) 將因為土地被區段徵收離開原來生活社區所造成對新居住環境適應等精神上的損失納入補償範圍

由下表 4-10 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於應不應該將因為土地被區段徵收離開原來生活社區，所造成對新居住環境適應

等精神上的損失，納入補償範圍，分別有 28.57% 及 96.97% 之受訪者，認為應予納入；政府部門認為不應納入補償者則達 45.71%，顯示政府部門多數認為不宜納入補償。惟拆遷戶仍普遍認為對新居住環境適應等精神上的損失，應予補償。

表 4-10 對新居住環境適應等精神上的損失納入補償

認同度 \ 項目	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常應該	1	2.86	6	18.18	7	10.29
應該	9	25.71	26	78.79	35	51.47
普通	9	25.71	1	3.03	10	14.71
不應該	15	42.86	0	0.00	15	22.06
非常不應該	1	2.86	0	0.00	1	1.47
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(五) 將原來經營的事業因為區段徵收必須遷移所造成經營環境上的損失納入補償範圍

由下表 4-11 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於應不應該將原來經營的事業因為區段徵收必須遷移，所造成經營環境上的損失，納入補償範圍，分別有 48.57% 及 96.97% 之受訪者，認為應予納入；政府部門認為不應納入補償者亦占 34.29%，凸顯政府部門內部存有不同之意見。以拆遷戶而言，則普遍認為經營環境上的損失，應予補償。

表 4-11 對經營環境上的損失納入補償

認同度 \ 項目	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常應該	3	8.57	8	24.24	11	16.18
應該	14	40.00	24	72.73	38	55.88
普通	6	17.14	1	3.03	7	10.29
不應該	12	34.29	0	0.00	12	17.65
非常不應該	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

四、政府對以下對象提供安置措施的需要程度

(一) 對原有的合法建築物所有權人提供安置的措施

由下表 4-12 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於需不需要對開發範圍內原有的合法建築物所有權人提供安置的措施，分別有 88.57% 及 100% 之受訪者，認為應予安置；政府部門認為不需安置者僅占 8.57%，顯示不論為政府部門或拆遷戶，多數咸認需對開發範圍內原有的合法建築物所有權人提供安置措施。

表 4-12 對合法建築物所有權人提供安置措施

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常需要		9	25.71	16	48.48	25	36.76
需要		22	62.86	17	51.52	39	57.35
普通		1	2.86	0	0.00	1	1.47
不需要		3	8.57	0	0.00	3	4.41
非常不需要		0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計		35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(二) 對在民國 80 年代前已存在的違章建築所有權人提供安置的措施

由下表 4-13 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於需不需要對開發範圍內在民國 80 年代前已存在的違章建築所有權人提供安置的措施，分別有 54.29% 及 84.85% 之受訪者，認為應予安置；政府部門認為不需安置者僅占 17.14%，顯示不論為政府部門或拆遷戶，多數仍認需對開發範圍內早期（民國 80 年代前）存在的違章建築所有權人提供安置措施。

表 4-13 對 80 年代前違章建築所有權人提供安置措施

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常需要		3	8.57	8	24.24	11	16.18
需要		16	45.71	20	60.61	36	52.94
普通		10	28.57	4	12.12	14	20.59
不需要		5	14.29	1	3.03	6	8.82
非常不需要		1	2.86	0	0.00	1	1.47
合計		35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(三) 對在民國 80 年代以後興建的違章建築所有權人提供安置的措施

由下表 4-14 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於需不需要對開發範圍內在民國 80 年代以後興建的違章建築所有權人提供安置的措施，僅分別有 14.29% 及 36.36% 之受訪者，認為應予安置；另分別有 28.57% 及 39.39% 之受訪者，持中間（普通）之立場；認為不需安置者，亦分別占 57.14% 及 24.24%。顯示政府部門多數係認為不需對新違章建築提供安置措施，但以拆遷戶而言，認為需予安置者仍較無需予以安置者為多。

表 4-14 對 80 年代以後興建之違章建築所有權人提供安置措施

認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常需要	0	0.00	0	0.00	0	0.00
需要	5	14.29	12	36.36	17	25.00
普通	10	28.57	13	39.39	23	33.82
不需要	15	42.86	8	24.24	23	33.82
非常不需要	5	14.29	0	0.00	5	7.35
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(四) 對開發範圍內承租房屋者提供安置的措施

由下表 4-15 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於需不需要對開發範圍內承租房屋者提供安置的措施，分別有 54.29% 及 60.61% 之受訪者，認為無需予以安置；認為需予安置者僅分別占 17.14% 及 18.18%，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數均認為無需對開發範圍內承租房屋者提供安置之措施。

表 4-15 對承租房屋者提供安置措施

認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常需要	0	0.00	0	0.00	0	0.00
需要	6	17.14	6	18.18	12	17.65
普通	10	28.57	7	21.21	17	25.00
不需要	15	42.86	17	51.52	32	47.06
非常不需要	4	11.43	3	9.09	7	10.29
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(五) 對開發範圍內低(中低)收入戶提供安置的措施

由下表 4-16 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於需不需要對開發範圍內低(中低)收入戶提供安置的措施，分別有 80% 及 90.91% 之受訪者，認為應予安置；政府部門認為不需安置者僅占 8.57%，顯示不論為政府部門或拆遷戶，多數咸認需對開發範圍內低(中低)收入戶提供安置措施。

表 4-16 對開發範圍內低(中低)收入戶提供安置措施

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常需要	4	11.43	12	36.36	16	23.53
需要	24	68.57	18	54.55	42	61.76
普通	4	11.43	3	9.09	7	10.29
不需要	3	8.57	0	0.00	3	4.41
非常不需要	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

五、對以下各種安置拆遷戶方式的想法

(一) 政府按照區段徵收後評定的地價(低於市價)，將開發後一定面積的土地讓售給拆遷戶

由下表 4-17 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於政府按照區段徵收後評定的地價(低於市價)，將開發後一定面積的土地讓售給拆遷戶，分別有 40% 及 78.79% 之受訪者，認為適合；政府部門認為不適合者亦占 31.43%，凸顯政府部門內部存有不同之意見。以拆遷戶而言，則普遍認為此為適合之安置方式。

表 4-17 將開發後一定面積的土地讓售給拆遷戶

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常適合	3	8.57	6	18.18	9	13.24
適合	11	31.43	20	60.61	31	45.59
普通	10	28.57	3	9.09	13	19.12
不適合	10	28.57	4	12.12	14	20.59
非常不適合	1	2.86	0	0.00	1	1.47
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(二)政府在開發範圍內興建安置住宅以成本價格(低於市價)讓售給拆遷戶

由下表 4-18 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於政府在開發範圍內興建安置住宅，並以成本價格(低於市價)讓售給拆遷戶，分別有 57.14%及 96.97%之受訪者，認為適合；政府部門認為不適合者僅占 25.71%，顯示不論為政府部門或拆遷戶，多數認為適合以興建安置住宅，並讓售給拆遷戶之方式安置拆遷戶。

表 4-18 興建安置住宅讓售給拆遷戶

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常適合		2	5.71	14	42.42	16	23.53
適合		18	51.43	18	54.55	36	52.94
普通		6	17.14	1	3.03	7	10.29
不適合		8	22.86	0	0.00	8	11.76
非常不適合		1	2.86	0	0.00	1	1.47
合計		35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(三)提供拆遷戶短期(3年以下)的房屋租金補貼

由下表 4-19 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於政府提供拆遷戶短期(3年以下)的房屋租金補貼，分別有 77.14%及 69.70%之受訪者，認為適合；認為不適合者，僅分別占 2.86%及 12.12%，顯示不論政府部門或拆遷戶，普遍認為適合以提供拆遷戶短期(3年以下)房屋租金補貼之方式安置拆遷戶。

表 4-19 提供拆遷戶短期房屋租金補貼

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常適合		6	17.14	7	21.21	13	19.12
適合		21	60.00	16	48.48	37	54.41
普通		7	20.00	6	18.18	13	19.12
不適合		1	2.86	4	12.12	5	7.35
非常不適合		0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計		35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(四) 提供拆遷戶購買住宅的貸款利息補貼

由下表 4-20 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於政府提供拆遷戶購買住宅的貸款利息補貼，分別有 74.29% 及 30.30% 之受訪者，認為適合；認為不適合者，則分別占 8.57% 及 51.52%。顯示政府部門高達七成以上認為適合，而拆遷戶卻有半數以上認為不適合，兩者間對於是否適合以購屋貸款利息補貼之方式安置拆遷戶，存有相當之歧見。

表 4-20 提供拆遷戶貸款利息補貼

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常適合	6	17.14	2	6.06	8	11.76
適合	20	57.14	8	24.24	28	41.18
普通	6	17.14	6	18.18	12	17.65
不適合	2	5.71	14	42.42	16	23.53
非常不適合	1	2.86	3	9.09	4	5.88
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

六、其他建議適合的安置方式，來安置區段徵收拆遷戶

受訪者提出其他建議適合之安置方式包括：

- (一) 提供拆遷戶購屋費用補助。
- (二) 配合公有出租住宅政策，給予拆遷戶承租公有出租住宅之資格（3 年）。
- (三) 增加就業輔導，以更多元面向安置拆遷戶。

七、由政府決定採用哪種安置方式或是由拆遷戶自己選擇

由下表 4-21 可知，政府部門有 68.57% 認為應由政府開放一些適合選項，供拆遷戶自己選擇安置方式；而拆遷戶則有高達 75.76% 認為應完全開放讓拆遷戶自己決定想要之安置方式，凸顯兩者間對於期望之安置決定方式存有相當之歧見。

表 4-21 由政府或拆遷戶決定採用之安置方式

安置方式決定權	項目		政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
由政府來決定採用哪種安置方式	10	28.57	0	0.00	10	14.71		
由政府開放一些適合選項，供拆遷戶自己選擇	24	68.57	8	24.24	32	47.06		
完全開放讓拆遷戶自己決定想要的安置方式	1	2.86	25	75.76	26	38.24		
其他	0	0.00	0	0.00	0	0.00		
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00		

資料來源：本研究整理。

八、對於採用哪種方式來安置拆遷戶地方政府之間有一致標準之看法

由下表 4-22 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於地方政府之間是否應該有一致的安置拆遷戶標準，分別有 42.86% 及 66.67% 之受訪者，認為應有一致標準；政府部門認為不應一致標準者亦占 40%，凸顯政府部門內部存有不同之意見。以拆遷戶而言，則較普遍認為地方政府之間應要有一致的安置拆遷戶標準。

表 4-22 地方政府之間有一致的安置拆遷戶標準

認同度	項目		政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常應該	3	8.57	6	18.18	9	13.24		
應該	12	34.29	16	48.48	28	41.18		
普通	6	17.14	6	18.18	12	17.65		
不應該	13	37.14	5	15.15	18	26.47		
非常不應該	1	2.86	0	0.00	1	1.47		
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00		

資料來源：本研究整理。

九、對於提供短期（3 年以下）房屋租金補貼的方式來安置拆遷戶地方政府之間有較一致補貼標準之看法

由下表 4-23 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於提供短期（3 年以下）房屋租金補貼的方式來安置拆遷戶者，地方政府之間是不是應該要有較一致的補貼標準，分別有 31.43% 及 60.61% 之受訪者，認為應有一致標

準；政府部門認為不應一致標準者則達 51.43%，顯示政府部門多數認為不宜採一致的房屋租金補貼標準。惟拆遷戶多數認為地方政府之間應有較一致的房屋租金補貼標準。

表 4-23 地方政府之間有較一致的房屋租金補貼標準

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常應該	3	8.57	6	18.18	9	13.24
應該	8	22.86	14	42.42	22	32.35
普通	6	17.14	7	21.21	13	19.12
不應該	17	48.57	6	18.18	23	33.82
非常不應該	1	2.86	0	0.00	1	1.47
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

十、「臺北市地區」每個月每戶 3 人家庭提供房屋租金補貼額度之看法

由下表 4-24 可知，政府部門有 45.71% 認為在臺北市地區每個月每戶 3 人的家庭，提供的房屋租金補貼額度介於 1 萬 8,001 元至 2 萬 1,000 元間較為合理，其次有 22.86% 認為補貼額度達 2 萬 1,001 元以上較為合理；另拆遷戶則高達 60.61% 認為補貼額度達 2 萬 1,001 元以上較為合理，其次有 39.39% 認為補貼額度介於 1 萬 8,001 元至 2 萬 1,000 元間較為合理。顯示政府部門與拆遷戶間對於臺北市地區房屋租金補貼額度之多寡仍存有差距。

表 4-24 臺北市地區房屋租金補貼額度

金額	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
3,000 元以下		0	0.00	0	0.00	0	0.00
3,001 元至 6,000 元		0	0.00	0	0.00	0	0.00
6,001 元至 9,000 元		0	0.00	0	0.00	0	0.00
9,001 元至 1 萬 2,000 元		2	5.71	0	0.00	2	3.03
1 萬 2,001 元至 1 萬 5,000 元		2	5.71	0	0.00	2	3.03
1 萬 5,001 元至 1 萬 8,000 元		7	20.00	0	0.00	7	10.61
1 萬 8,001 元至 2 萬 1,000 元		16	45.71	13	39.39	29	42.65
2 萬 1,001 元以上		8	22.86	20	60.61	28	41.18
其他		0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計		35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

十一、政府優先採用於區段徵收範圍內興建安置住宅讓售給拆遷戶的看法

由下表 4-25 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於政府優先採用於區段徵收範圍內興建安置住宅，並讓售給拆遷戶的方式來安置拆遷戶，分別有 62.86% 及 96.97% 之受訪者表示贊成；不贊成者，僅有政府部門占 17.14%，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數認為適合優先採用興建及讓售安置住宅方式安置拆遷戶。

表 4-25 優先採用興建及讓售安置住宅方式安置拆遷戶

認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	3	8.57	16	48.48	19	27.94
贊成	19	54.29	16	48.48	35	51.47
普通	7	20.00	1	3.03	8	11.76
不贊成	6	17.14	0	0.00	6	8.82
非常不贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

十二、以「先建後拆」方式興建安置住宅

由下表 4-26 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於政府以「先建後拆」的方式興建安置住宅，分別有 51.43% 及 84.85% 之受訪者表示贊成；不贊成者，僅有政府部門占 17.14%，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數認同以「先建後拆」的方式興建安置住宅。

表 4-26 以先建後拆方式興建安置住宅

認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	0	0.00	12	36.36	12	17.65
贊成	18	51.43	16	48.48	34	50.00
普通	11	31.43	5	15.15	16	23.53
不贊成	6	17.14	0	0.00	6	8.82
非常不贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

十三、政府對安置住宅坪數（房型）的規劃設計方式

由下表 4-27 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅坪數（房型）之規劃設計方式，分別有 60% 及 78.79% 之受訪認同多種坪數（房型）規劃之安置住宅；認同單一種坪數（房型）規劃之安置住宅者，僅分別占 34.29% 及 21.21%。

受訪者作答「其他」之理由包括：因地制宜（視個案條件情況而定）、由拆遷戶自行請人規劃設計安置住宅等。

表 4-27 安置住宅坪數（房型）規劃設計方式

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
	規劃單一種坪數（房型）之安置住宅	12	34.29	7	21.21	19	27.94
	規劃多種坪數（房型）之安置住宅	21	60.00	26	78.79	47	69.12
	其他	2	5.71	0	0.00	2	2.94
	合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

十四、安置住宅興建完成後的處分與管理方式

由下表 4-28 可知，對於安置住宅興建完成後的處分與管理方式，政府部門之受訪者以出售給拆遷戶，限制拆遷戶一定期間不得移轉占 60% 為最多，其次是出售給拆遷戶，讓拆遷戶自由處分管理使用占 22.86%，第三為長期出租（5 年以上）給拆遷戶自用占 20%；拆遷戶之受訪者則以出售給拆遷戶，讓拆遷戶自由處分管理使用占 96.97% 為最多，其次是出售給拆遷戶，限制拆遷戶一定期間不得移轉占 24.24%，第三為長期出租（5 年以上）給拆遷戶自用占 18.18%。顯示政府部門與拆遷戶間所期望之安置住宅處分與管理方式仍有落差。

另受訪者作答「其他」之理由為：建議出售予拆遷戶，並限制未來只能賣回給政府變成公營住宅。

表 4-28 安置住宅處分與管理方式

處分方式	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
出售給拆遷戶，讓拆遷戶自由處分管理使用		8	22.86	32	96.97	40	58.82
出售給拆遷戶，限制拆遷戶一定期間不得移轉		21	60.00	8	24.24	29	42.65
設定地上權給拆遷戶，讓拆遷戶自由管理使用		2	5.71	0	0.00	2	2.94
設定地上權給拆遷戶，限制拆遷戶需自用或一定期間不得出租		4	11.43	0	0.00	4	5.88
長期出租（5年以上）給拆遷戶自用		7	20.00	6	18.18	13	19.12
短期出租（未滿5年）給拆遷戶自用		1	2.86	2	6.06	3	4.41
其他		1	2.86	0	0.00	1	1.47

（註：本題可複選）

資料來源：本研究整理。

十五、安置住宅售價之訂定方式

由下表 4-29 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅售價之訂定方式，分別有 54.29% 及 96.97% 之受訪者表示以土地及房屋成本訂定售價，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數認同以成本訂定售價。

表 4-29 安置住宅售價訂定方式

安置住宅售價	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
以土地及房屋成本訂定售價		19	54.29	32	96.97	51	75.00
以土地及房屋成本加上合理利潤訂定售價		10	28.57	1	3.03	11	16.18
以周遭類似住宅產品市價之七成以下訂定售價		0	0.00	0	0.00	0	0.00
以周遭類似住宅產品市價之八至九成訂定售價		3	8.57	0	0.00	3	4.41
以周遭類似住宅產品市價訂定售價		3	8.57	0	0.00	3	4.41

安置住宅售價	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
其他		0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計		35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

十六、安置住宅剩餘戶數的用途

(一) 提供其他公共工程拆遷戶安置使用

由下表 4-30 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅剩餘戶數提供其他公共工程拆遷戶安置使用，分別有 85.71% 及 93.94% 之受訪者表示贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，普遍認同提供其他公共工程拆遷戶安置使用。

表 4-30 安置住宅剩餘戶數提供其他公共工程拆遷戶安置使用

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成		6	17.14	8	24.24	14	20.59
贊成		24	68.57	23	69.70	47	69.12
普通		4	11.43	2	6.06	6	8.82
不贊成		1	2.86	0	0.00	1	1.47
非常不贊成		0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計		35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(二) 提供都市更新拆遷戶臨時安置使用

由下表 4-31 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅剩餘戶數提供都市更新拆遷戶臨時安置使用，分別有 65.71% 及 75.76% 之受訪者表示贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數認同提供都市更新拆遷戶臨時安置使用。

表 4-31 安置住宅剩餘戶數提供都市更新拆遷戶臨時安置使用

認同度	項目	政府部門		拆遷戶		合計	
		次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成		3	8.57	4	12.12	7	10.29
贊成		20	57.14	21	63.64	41	60.29
普通		9	25.71	7	21.21	16	23.53

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
不贊成	3	8.57	1	3.03	4	5.88
非常不贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(三) 提供為相關社會福利臨時安置使用

由下表 4-32 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅剩餘戶數提供相關社會福利臨時安置使用，分別有 82.86% 及 93.94% 之受訪者表示贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，普遍認同提供相關社會福利臨時安置使用。

表 4-32 安置住宅剩餘戶數提供相關社會福利臨時安置使用

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	6	17.14	8	24.24	14	20.59
贊成	23	65.71	23	69.70	46	67.65
普通	3	8.57	2	6.06	5	7.35
不贊成	3	8.57	0	0.00	3	4.41
非常不贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(四) 提供重大災害事件臨時安置使用

由下表 4-33 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅剩餘戶數提供重大災害事件臨時安置使用，分別有 82.86% 及 84.85% 之受訪者表示贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，普遍認同提供重大災害事件臨時安置使用。

表 4-33 安置住宅剩餘戶數提供重大災害事件臨時安置使用

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	8	22.86	6	18.18	14	20.59
贊成	21	60.00	22	66.67	43	63.24
普通	4	11.43	4	12.12	8	11.76
不贊成	2	5.71	1	3.03	3	4.41

項目 \ 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常不贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(五) 提供低（中低）收入戶居住使用

由下表 4-34 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅剩餘戶數提供低（中低）收入戶居住使用，分別有 74.29 及 63.64% 之受訪者表示贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數認同提供低（中低）收入戶居住使用。

表 4-34 安置住宅剩餘戶數提供低（中低）收入戶居住使用

項目 \ 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	7	20.00	5	15.15	12	17.65
贊成	19	54.29	16	48.48	35	51.47
普通	7	20.00	6	18.18	13	19.12
不贊成	2	5.71	6	18.18	8	11.76
非常不贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(六) 提供青年首次購屋者居住使用

由下表 4-35 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅剩餘戶數提供青年首次購屋者居住使用，分別有 62.86% 及 84.85% 之受訪者表示贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數認同提供青年首次購屋者居住使用。

表 4-35 安置住宅剩餘戶數提供青年首次購屋者居住使用

項目 \ 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	8	22.86	7	21.21	15	22.06
贊成	14	40.00	21	63.64	35	51.47
普通	6	17.14	4	12.12	10	14.71
不贊成	7	20.00	1	3.03	8	11.76
非常不贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(七) 提供為老人住宅居住使用

由下表 4-36 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅剩餘戶數提供老人住宅居住使用，分別有 54.29% 及 66.67% 之受訪者表示贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數認同提供老人住宅居住使用。

表 4-36 安置住宅剩餘戶數提供老人住宅居住使用

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	2	5.71	3	9.09	5	7.35
贊成	17	48.57	19	57.58	36	52.94
普通	13	37.14	8	24.24	21	30.88
不贊成	3	8.57	3	9.09	6	8.82
非常不贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(八) 提供一般民眾居住使用

由下表 4-37 可知，對於安置住宅剩餘戶數提供一般民眾居住使用，政府部門之受訪者表示不贊成者占 45.71% 為最多，其次始為贊成者占 37.14%；另拆遷戶之受訪者表示贊成者占 51.52% 為多數，其次係持中間立場者占 33.33%，顯示政府部門與拆遷戶對於安置住宅是否提供一般民眾居住使用之意見仍有部分差異。

表 4-37 安置住宅剩餘戶數提供一般民眾居住使用

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	1	2.86	3	9.09	4	5.88
贊成	12	34.29	14	42.42	26	38.24
普通	6	17.14	11	33.33	17	25.00
不贊成	13	37.14	5	15.15	18	26.47
非常不贊成	3	8.57	0	0.00	3	4.41
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(九) 提供為公務人員宿舍使用

由下表 4-38 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅剩餘戶數提供公務人員宿舍使用，分別有 71.43% 及 54.55% 之受訪者表示不贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數不認同提供公務人員宿舍使用。

表 4-38 安置住宅剩餘戶數提供公務人員宿舍使用

認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
贊成	2	5.71	6	18.18	8	11.76
普通	8	22.86	9	27.27	17	25.00
不贊成	15	42.86	14	42.42	29	42.65
非常不贊成	10	28.57	4	12.12	14	20.59
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

十七、對於安置住宅剩餘戶數的其他建議用途

受訪者提出安置住宅剩餘戶數的其他建議用途，係將安置住宅剩餘戶數納為政府公營出租住宅政策使用。

十八、政府引進民間資源來辦理區段徵收拆遷戶安置作業

由下表 4-39 可知，對於政府引進民間資源來辦理區段徵收拆遷戶安置作業，政府部門之受訪者表示贊成者占 80% 為最多，其次始為不贊成者占 11.43%；另拆遷戶之受訪者表示不贊成者占 60.61% 為多數，其次始為贊成者僅占 24.24%，顯示政府部門與拆遷戶對於政府引進民間資源來辦理區段徵收拆遷戶安置作業之意見仍有相當差異。

表 4-39 政府引進民間資源來辦理區段徵收拆遷戶安置作業

認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	5	14.29	0	0.00	5	7.35
贊成	23	65.71	8	24.24	31	45.59
普通	3	8.57	5	15.15	8	11.76
不贊成	3	8.57	16	48.48	19	27.94
非常不贊成	1	2.86	4	12.12	5	7.35
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

十九、101年1月土地徵收條例修正項目的認同度

(一) 徵收農業用地時應先由目的事業主管機關考量徵收公益性及必要性

由下表 4-40 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於修法將徵收農業用地時，應先由目的事業主管機關考量徵收的公益性及必要性，分別有 60% 及 63.64% 之受訪者表示贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數認同本修法方向。

表 4-40 先由目的事業主管機關考量徵收的公益性及必要性

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	1	2.86	3	9.09	4	5.88
贊成	20	57.14	18	54.55	38	55.88
普通	9	25.71	8	24.24	17	25.00
不贊成	5	14.29	4	12.12	9	13.24
非常不贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(二) 優良農田不得徵收，但因為國防、交通、水利、公用電線路使用或經行政院核定之重大建設所需者，則不受限制

由下表 4-41 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於修法規定優良農田不得徵收，但因為國防、交通、水利、公用電線路使用或經行政院核定之重大建設所需者，則不受限制，分別有 51.43% 及 42.42% 之受訪者表示贊成；另拆遷戶之受訪者表示不贊成者亦達 39.39%（其中非常不贊成者為 9.09%），顯示拆遷戶中仍有部分族群對此修法結果存有意見。

表 4-41 除特定條件外優良農田不得徵收

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	1	2.86	1	3.03	2	2.94
贊成	17	48.57	13	39.39	30	44.12
普通	12	34.29	6	18.18	18	26.47
不贊成	4	11.43	10	30.30	14	20.59
非常不贊成	1	2.86	3	9.09	4	5.88
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(三) 徵收前先以市價標準與土地所有權人協議價購

由下表 4-42 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於修法規定徵收前先以市價標準與土地所有權人協議價購，分別有 54.29% 及 75.76% 之受訪者表示贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數認同本修法方向。

表 4-42 徵收前先以市價標準與土地所有權人協議價購

認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	2	5.71	6	18.18	8	11.76
贊成	17	48.57	19	57.58	36	52.94
普通	12	34.29	4	12.12	16	23.53
不贊成	3	8.57	4	12.12	7	10.29
非常不贊成	1	2.86	0	0.00	1	1.47
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(四) 依地價評議委員會評定的市價標準補償徵收土地的地價

由下表 4-43 可知，修法規定政府依地價評議委員會評定的市價標準補償徵收土地的地價，政府部門之受訪者表示贊成及持中間立場者均占 34.29%，不贊成者亦占 31.43%；另拆遷戶之受訪者表示不贊成者更達 63.64%，顯示政府部門與拆遷戶對於依地價評議委員會評定之市價標準補償徵收土地地價仍有所保留或不盡認同。

表 4-43 依地價評議委員會評定市價標準補償徵收土地地價

認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	1	2.86	0	0.00	1	1.47
贊成	11	31.43	4	12.12	15	22.06
普通	12	34.29	8	24.24	20	29.41
不贊成	9	25.71	15	45.45	24	35.29
非常不贊成	2	5.71	6	18.18	8	11.76
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(五) 對因為徵收造成原來所有的房屋被拆除，而無房屋可居住的低(中低)收入戶提供安置措施

由下表 4-44 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於修法規定因為徵收造成原來所有的房屋被拆除，而無房屋可居住的低(中低)收入戶提供安置措施，分別有 68.57% 及 75.76% 之受訪者表示贊成，顯示不論政府部門或拆遷戶，多數認同本修法方向。

表 4-44 對無房屋可居住的低(中低)收入戶提供安置措施

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	4	11.43	8	24.24	12	17.65
贊成	20	57.14	17	51.52	37	54.41
普通	8	22.86	6	18.18	14	20.59
不贊成	3	8.57	2	6.06	5	7.35
非常不贊成	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(六) 區段徵收後的土地仍可劃設農業專用區，提供給想耕作者繼續農耕使用

由下表 4-45 可知，對於修法規定區段徵收後的土地仍可劃設農業專用區，提供給想耕作者繼續農耕使用，政府部門之受訪者有 42.86% 表示贊成，及 37.14% 表示不贊成；另拆遷戶受訪者表示不贊成者則有 42.42%，贊成者為 27.27%；且不論政府部門或拆遷戶，表示非常不贊成者分別有 11.43% 及 12.12%，顯示本修法方向仍存在正反分歧之意見。

表 4-45 劃設農業專用區提供給想耕作者繼續農耕使用

項目 認同度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常贊成	1	2.86	0	0.00	1	1.47
贊成	14	40.00	9	27.27	23	33.82
普通	7	20.00	10	30.30	17	25.00
不贊成	9	25.71	10	30.30	19	27.94
非常不贊成	4	11.43	4	12.12	8	11.76
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

(七) 對這次土地徵收條例修正通過條文內容的整體評價

由下表 4-46 可知，對於這次土地徵收條例修正通過條文內容的整體評價，政府部門之受訪者有 48.57% 持中間立場為最多，其次為不滿意者占 28.57%；另拆遷戶受訪者有 45.45% 表示不滿意為最多，其次為持中間立場者占 30.3%，顯示本修法整體評價結果仍不盡滿意。

表 4-46 土地徵收條例修正通過條文內容整體評價

項目 滿意度	政府部門		拆遷戶		合計	
	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)	次數	百分比(%)
非常滿意	0	0.00	0	0.00	0	0.00
滿意	8	22.86	8	24.24	16	23.53
普通	17	48.57	10	30.30	27	39.71
不滿意	9	25.71	12	36.36	21	30.88
非常不滿意	1	2.86	3	9.09	4	5.88
合計	35	100.00	33	100.00	68	100.00

資料來源：本研究整理。

二十、區段徵收拆遷戶安置作業各項配合措施的需要程度

(一) 政府部門受訪者

由下表 4-47 可知，政府部門受訪者對於區段徵收拆遷戶安置作業各項配合措施，均認有五成以上之需要程度，其中最迫切需要者為改進政府招標作業，提升工程施作品質有 94.29%，其次為健全拆遷戶安置法令規定有 91.43%，第三為加強政府與拆遷戶間的溝通協調有 85.71%；另需要度最低者為加強拆遷戶能夠參與安置作業規劃、決策及執行的機制，以及確保拆遷戶皆能維持原有生活水準等 2 項，均為 57.14%。以整體而言，政府部門受訪者對於各項區段徵收拆遷戶安置作業配合措施仍均認有一定需要程度。

表 4-47 區段徵收拆遷戶安置配合措施需要程度-政府部門受訪者

項目	非常需要		需要		普通		不需要		非常不需要		需要度 (%) (排序)
	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	
(A) 健全拆遷戶安置的法令規定	4	11.43	28	80.00	3	8.57	0	0.00	0	0.00	91.43 (2)
(B) 建立拆遷安置標準作業程序及手冊	6	17.14	20	57.14	8	22.86	1	2.86	0	0.00	74.29 (8)

項目	非常需要		需要		普通		不需要		非常不需要		需要度 (%) (排序)
	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	
(C)建立拆遷戶安置的專責單位(機關)	8	22.86	18	51.43	8	22.86	1	2.86	0	0.00	74.29 (8)
(D)提高房屋拆遷補償的金額	6	17.14	15	42.86	12	34.29	2	5.71	0	0.00	60.00 (13)
(E)加強拆遷戶能夠參與安置作業規劃、決策及執行的機制	4	11.43	16	45.71	14	40.00	1	2.86	0	0.00	57.14 (14)
(F)訂定完善的拆遷安置計畫	7	20.00	22	62.86	6	17.14	0	0.00	0	0.00	82.86 (4)
(G)增加專業人力辦理拆遷安置工作	7	20.00	22	62.86	6	17.14	0	0.00	0	0.00	82.86 (4)
(H)加強政府與拆遷戶間的溝通協調	5	14.29	25	71.43	5	14.29	0	0.00	0	0.00	85.71 (3)
(I)簡化政府機關行政作業並加速審議的流程，提升拆遷戶安置的效率	4	11.43	21	60.00	8	22.86	2	5.71	0	0.00	71.43 (10)
(J)保障經濟弱勢的拆遷戶能維持基本生活的需要	6	17.14	22	62.86	6	17.14	1	2.86	0	0.00	80.00 (6)
(K)確保拆遷戶皆能維持原有生活水準	5	14.29	15	42.86	12	34.29	3	8.57	0	0.00	57.14 (14)
(L)提供實質的居住處所安置無屋可住的拆遷戶	3	8.57	22	62.86	10	28.57	0	0.00	0	0.00	71.43 (10)
(M)改進政府招標作業，提升工程施作品質	8	22.86	25	71.43	2	5.71	0	0.00	0	0.00	94.29 (1)
(N)強化拆遷安置作業的監控機制，確保安置作業順利完成	8	22.86	20	57.14	7	20.00	0	0.00	0	0.00	80.00 (6)
(O)加強安置住宅興建完成後的管理維護作業	3	8.57	20	57.14	10	28.57	1	2.86	1	2.86	65.71 (12)

(註：「需要度」係受訪者填答「非常需要」及「需要」兩者合計之比例)

資料來源：本研究整理。

(二) 拆遷戶受訪者

由下表 4-48 可知，拆遷戶受訪者對於區段徵收拆遷戶安置作業各項配合措施，認為最迫切需要者為提高房屋拆遷補償的金額有 96.97%，其次為健全拆遷戶安置的法令規定，建立拆遷安置標準作業程序及手冊，訂定完善的拆遷安置計畫等 3 項，均為 93.94%；另

需要度最低者為增加專業人力辦理拆遷安置工作僅 30.3%，其餘各項區段徵收拆遷戶安置作業配合措施均有七成五以上之需要度。

表 4-48 區段徵收拆遷戶安置配合措施需要程度-拆遷戶受訪者

項目	非常需要		需要		普通		不需要		非常不需要		需要度 (%) (排序)
	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	次數	百分比 (%)	
(A)健全拆遷戶安置的法令規定	7	21.21	24	72.73	2	6.06	0	0.00	0	0.00	93.94 (2)
(B)建立拆遷安置標準作業程序及手冊	7	21.21	24	72.73	2	6.06	0	0.00	0	0.00	93.94 (2)
(C)建立拆遷戶安置的專責單位(機關)	7	21.21	22	66.67	4	12.12	0	0.00	0	0.00	87.88 (7)
(D)提高房屋拆遷補償的金額	17	51.52	15	45.45	1	3.03	0	0.00	0	0.00	96.97 (1)
(E)加強拆遷戶能夠參與安置作業規劃、決策及執行的機制	14	42.42	16	48.48	3	9.09	0	0.00	0	0.00	90.91 (5)
(F)訂定完善的拆遷安置計畫	10	30.30	21	63.64	2	6.06	0	0.00	0	0.00	93.94 (2)
(G)增加專業人力辦理拆遷安置工作	0	0.00	10	30.30	14	42.42	7	21.21	2	6.06	30.30 (15)
(H)加強政府與拆遷戶間的溝通協調	12	36.36	16	48.48	3	9.09	2	6.06	0	0.00	84.85 (10)
(I)簡化政府機關行政作業並加速審議的流程，提升拆遷戶安置的效率	12	36.36	16	48.48	3	9.09	2	6.06	0	0.00	84.85 (10)
(J)保障經濟弱勢的拆遷戶能維持基本生活的需要	14	42.42	14	42.42	5	15.15	0	0.00	0	0.00	84.85 (10)
(K)確保拆遷戶皆能維持原有生活水準	14	42.42	14	42.42	5	15.15	0	0.00	0	0.00	84.85 (10)
(L)提供實質的居住處所安置無屋可住的拆遷戶	12	36.36	18	54.55	3	9.09	0	0.00	0	0.00	90.91 (5)
(M)改進政府招標作業，提升工程施作品質	8	24.24	17	51.52	8	24.24	0	0.00	0	0.00	75.76 (14)
(N)強化拆遷安置作業的監控機制，確保安置作業順利完成	11	33.33	18	54.55	4	12.12	0	0.00	0	0.00	87.88 (7)
(O)加強安置住宅興建完成後的管理維護作業	11	33.33	18	54.55	4	12.12	0	0.00	0	0.00	87.88 (7)

(註：「需要度」係受訪者填答「非常需要」及「需要」兩者合計之比例)

資料來源：本研究整理。

二十一、其他建議事項

除了上述調查結果外，受訪者提出其他可能遭遇之課題及建議事項，茲整理如下：

- (一) 建商、投機份子（幽靈人口）介入區段徵收作業。
- (二) 拆遷安置資格造假問題、民意力量形成過度安置。
- (三) 臺北市安置住宅以成本價讓售拆遷戶之價格與開發區毗鄰地區市價差價甚鉅，導致拆遷戶對安置住宅之選擇係以獲利多少為考量，悖離安置本意，且拆遷戶間權益紛爭亦影響政府部門屢遭檢舉，將使公務員執法更形僵化。
- (四) 拆遷戶永遠認為受到不公平對待，希望政府投入更多資源，但未來如依「市價」補償，則應無安置之需要（依法已完全補償，無須再給予超額補償）；另現行制度對部分違建亦給予與合法建物相同補償，對依法申請者不公平。
- (五) 拆遷戶安置應不侷限於住的層面，另需考量因開發導致其生活型態改變，如轉業輔導等更多元化的安置方式。
- (六) 實施區段徵收時，對於拆遷戶安置資格認定的時間點及安置資格形成的時間點是否應明確界定之課題（例如：可能有為了要增加取得安置資格而臨時才興建的出入口）。
- (七) 如採安置住宅方式，其後續住宅管理維護實質作業難以管控，且安置作業期程通常較難於預定期限內完成。

貳、政府部門深度訪談結果

除問卷調查外，本研究針對政府部門及拆遷戶雙方在區段徵收拆遷戶安置作業過程中所面臨之相關問題，再做更深入之訪談，一方面補足問卷調查之不足，二方面透過政府部門及拆遷戶之訪談內容，作為後續如何在現有機制研擬改善措施，供政府部門未來修法、研擬安置計畫或興建住宅安置區段徵收拆遷戶之參考。以下茲就政府部門受訪者之意見，整理如下：

- 一、目前區段徵收法令已對土地、地上改良物、營業損失及遷移費等給予補償，但仍時常見到拆遷戶為了補償額度抗爭的情形，請問您認為現行補償的項目及金額是否合理？是否需增加補償的範圍及金額？

拆遷戶的抗爭許多是因為對補償相關規定不了解，看到別人抗爭，就跟著一起抗爭，這部分政府應該加強與拆遷戶之間的溝通，讓拆遷

戶能更了解相關規定。補償額度方面，現行對於建物與農作物之補償額度，確實有偏低之情形。（編號 01）

首先在地價補償方面，如以去年底修正通過之土地徵收條例而言，以市價來進行土地價格的補償應屬合理，但如何決定「市價」仍然是個問題，且不論是政府機關主導決定的市價或是由客觀第三者決定的市價，對拆遷戶而言一定也是不滿意，拆遷戶所欲得到的補償價格，應該是要比市價更高，因為拆遷戶已經對地方環境、對土地有感情存在，從學理上來解釋就是土地徵收的「稟賦效果」，是否也應該是政府考量納入補償的範圍。其次，在地上改良物及營業損失等方面而言，現行補償金額仍是有偏低的情形，同樣的拆遷戶對居住的建物也是有感情存在，但對開發者而言，建物就如同廢棄物一般，必須全部破壞拆除，如果再加上考慮折舊因素，可獲得之補償額度將更少，此方面確實可考慮擴大補償範圍與金額。（編號 02）

此問題主要仍在於開發前後的市場價格有極大的差距，目前政府徵收系採徵收當期公告現值加成補償，但隨著時間，開發完成後，從農地變建地，地價已水漲船高，原地主即質疑政府賺太多了、靠土地開發來賺錢，是否有圖利建商等問題。所以即有人認為應以開發後的價格來做補償或者應該將原地主非經濟方面的損失，例如：對土地的感情等，納入補償的範圍。這個問題仍有討論的空間，應該尋求一個多數大眾較能接受的平衡點。（編號 03）

在地價補償方面，雖然已修法通過市價補償，但行政院仍尚未訂定開始執行的時間，現行仍係以公告現值加成方式辦理補償，但其與市價仍有落差，故目前的補償價格仍不合理。另外在建物補償方面，現行以重建價格辦理補償，並不等於市價，市面上的房子也不可能用興建成本價格就買得到，要拆遷戶自己去蓋房子也不可能，自己去蓋房子的成本甚至更高，所以最後造成補償給拆遷戶的金額，拆遷戶在市上面是買不起房子的，而衍生居住的問題，故建物補償金額也是有不合理的地方。（編號 04）

目前法令均已對土地、地上改良物、營業損失及遷移費等給予補償，主要問題在於建物補償未依物價（評點）進行調整，造成建物補償價格偏低；另現行民眾多主張生存權、工作權之補償，造成政府須處理區段徵收拆遷戶之安置及就業等課題，影響區段徵收作業進行，隨著時代的變化，建議未來政府可以考量就拆遷戶的工作權及生存權等方面予以補償。（編號 05）

二、目前區段徵收已對土地、地上改良物、營業損失及遷移費等給予補償，請問您認為是否還需要提供安置措施？拆遷戶安置主要之意義為何？應安置的對象為何？理想的安置方式又為何？

受訪者認為有必要對拆遷戶提供安置措施，拆遷戶安置主要之目的在於除了使地主可領回抵價地享受開發之利益外，同樣使原住戶在開發後仍有房屋可住，共享區段徵收後開發的利益，所以應該以興建安置住宅方式來達到安置拆遷戶的目的。但是現行法令規定安置對象為合法建物所有權人，其不一定是現住戶，應該改為以現住戶為安置之對象。（編號 01）

受訪者認為有必要對拆遷戶提供安置措施，但未來拆遷戶安置主要應著重為社會福利之措施，且係以實際現住戶為主要安置對象，而非名目上的房屋所有權人，且應以弱勢拆遷戶為最主要優先安置對象，甚至連承租戶均可考慮列為安置對象之一，使拆遷戶安置視為區段徵收提供的福利或救濟措施。（編號 02）

目前外界許多聲音都是建議要有安置住宅，但是安置住宅是否即為多數拆遷戶實際的需要？這仍有待釐清。真正適當的拆遷戶安置方式，應該是要考量拆遷戶的實際需求，採多元的安置方式，並融入社會救濟相關措施，加強對弱勢者的照顧，確保其居住生活的基本需要，這才是拆遷戶安置的精神所在。（編號 03）

如果給予地主與拆遷戶充分合理補償的情況下，其實無須再提供任何安置措施。目前本市至少還都有提供房屋租金補貼的安置措施，主要是希望減少區段徵收的阻力，給予拆遷戶較好的條件，安置之對象係以合法建物者為主，非合法建物自無須予以安置，而且安置是對合法建物之救濟措施並非補償，但目前主要問題仍在於非合法建物者，其所提出來許多的要求，往往是區段徵收作業上最大的阻力。未來本市部分區段徵收地區將採劃設安置街廓讓售一定面積(100 平方公尺)土地予個別拆遷戶的方式，來辦理安置作業，這也許也是可考量的安置方式之一。（編號 04）

為了對區內原住戶生存權的補償，除了目前既有的補償項目外，仍應提供安置措施，安置對象即為區內原有之住戶。而目前主要安置方式分為金錢或住宅等二種，其中採住宅安置者目前實際僅有臺北市，其於多以金錢方式安置拆遷戶，以經濟學的角度，以金錢方式較具有效率，但到底應採用何種方式安置拆遷戶，仍應因地制宜，視地區情況而定。（編號 05）

三、目前中央法規對於區段徵收拆遷戶安置之規定，僅見於徵收相關法規之零星條文，並無訂定專法或拆遷戶安置的作業手冊，如此在實際執行區段徵收作業時是否會產生相關困擾？您認為中央是否需增訂相關規範？或現行規定有無需要檢討修正之處？

中央無須再增訂相關規定，本市目前這方面尚無執行上困擾，由各地方政府本於地方自治因地處理即可。另外本次土地徵收條例修正作業中央沒有找本市去討論，導致修法後對本市執行區段徵收作業上產生困擾，例如應該安置的對象問題、土地徵收後 3 年內要完成地上物徵收的規定與本府現行做法不同的問題。（編號 01）

現行中央對於區段徵收拆遷戶安置之規定著墨不多，多仍放手讓各地方自行處理，如此作法有好有壞。在本市財政相較於其他縣(市)為好的情況下，對區段徵收拆遷戶安置的條件自然比其他縣市更為優渥，讓本市的拆遷戶享有較好之福利，但相反的，其他縣市的拆遷戶就未能享有同等的待遇。（編號 02）

由於地方條件差異很大，中央僅須訂定原則性之規範，實際作業則授權地方因地制宜，採多元的安置方式。（編號 03）

以地方政府的立場，可能會希望中央能有一些較明確的標準與做法，但站在中央的立場，可能會認為這需要視地方不同條件而因地制宜。（編號 04）

今年土地徵收條例修正後，新增第三十四條之一，對於低(中低)收入戶或情境相同者需用土地人應訂定安置計畫，已對弱勢拆遷戶提供安置之基本法律保障，未來執行上確可再訂定相關作業規範，以確保達到保障拆遷戶應有之安置權益。（編號 05）

四、目前各地方政府對於需要安置的標準以及安置的方式等並不一致，對不同縣市的拆遷戶是否會產生不公平的情形？在實際執行區段徵收作業是否會產生困擾？中央有無需要訂定統一標準？

臺北市對拆遷戶安置方面已訂有自治條例等相關訂定，執行上尚無困擾，中央無須訂定統一標準。（編號 01）

安置並非法定之補償項目，是各地方政府提供的救濟措施，所以仍應回歸地方財政允許何種安置措施作為主要之考量。同樣的基於開發財務自償原則，也可視開發案本身的財務自償性的條件，來決定可提供拆遷戶到何種程度的安置措施。（編號 02）

此問題不能以「不公平」做定論，現行拆遷戶安置並不是法定的

補償，只是區段徵收的救濟措施，仍須視地方財政條件差異及開發案本身條件，因地制宜有著不同的安置標準與方式，現行仍不宜由中央強制硬性規定安置方式與標準。（編號 03）

建議中央仍應訂定大方向、大原則，其他則由地方視財政與實際狀況自行訂定細部規範。（編號 04）

從生存權方面而言，中央應對於安置作業應有所規範，包括救助項目、各項給付標準等均可再訂定標準，供各地方作業依循。（編號 05）

五、請問您認為如果政府優先採用興建安置住宅的方式來安置拆遷戶是否恰當？如此是否可提升對拆遷戶權益的保障？或因此可能對區段徵收作業造成何種困擾？

採用安置住宅方式來安置拆遷戶是恰當的，確實可以達到對拆遷戶權益的保障，但是這樣對業務機關會增加許多行政作業，而且要興建住宅涉及到許多專業知識，會面臨到業務執行人員專業知能不足的問題。（編號 01）

政府是否採用安置住宅方式來安置拆遷戶，這需要視地區而異，像大臺北地區就適合蓋集合式安置住宅，因為臺北的房子都是高樓大廈，在民眾買不起房子也不太可能自己蓋透天厝的情況下，當然由政府優先興建住宅來安置拆遷戶，最能達到拆遷戶需要被安置的目的。但如果離開大臺北地區，到桃園以南或東部地區，也許給拆遷戶一筆土地讓他們自己去蓋透天厝也是一種可考量的安置措施，不一定都要由政府來興建房屋來安置拆遷戶，畢竟政府所蓋的房子難以滿足每一個拆遷戶所提出來的不同意見，而且興建安置住宅對區段徵收的作業時程將有嚴重的影響。（編號 02）

是否興建安置住宅仍需因地制宜，這仍要回歸到安置住宅是否即為拆遷戶真正的需求？是為了要自住？還是為了要投資？若真的有需要安置的拆遷戶，最好的方式也是應該要以先建後拆的方式來興建安置住宅，以達到實質安置確保居住無虞的目的，並免去多次搬家的精力、精神耗廢。但是先建後拆也有其要特別考慮的問題，例如：興建完成後若拆遷戶無意願購買入住，將造成「蚊子館」的問題。（編號 03）

採用安置住宅方式來安置拆遷戶並非完全恰當的，公平性是一個很大的問題，又分為外部公平性（拆遷戶與非拆遷戶間）及內部公平性（各種不同條件的拆遷戶間，例如：合法與非法建物間、大面積與

小面積建物間、住家與營業戶間、富有與弱勢住戶間)等問題,尤其非合法建物是否與合法建物同樣享有安置住宅,如何權衡一個公平合理的作法,仍有待解決處理。(編號 04)

是否興建安置住宅仍應因地制宜,臺北地區一屋難求,房價高昂,較適合以興建房屋方式安置拆遷戶,中南部地區空餘屋較多,房價不高,無需為安置而特別再興建房屋,影響市場之供需,且興建安置住宅仍應考量區段徵收財務是否可行。(編號 05)

六、請問就您的了解,貴機關目前在規劃執行區段徵收拆遷戶安置作業時,實際所面臨之主要課題有哪些(包括法令制度方面、拆遷戶權益保障方面或執行作業等各相關方面之課題均可)?該課題實務上如何解決處理?對於目前相關的法令制度有何改進建議?

去年底在土地徵收條例修法前,拆遷安置計畫無明確的法源依據,修法後才將安置規定納入土地徵收條例之內。主要的課題仍在於安置住宅安置的對象為何?現行法令規定安置對象為合法建物所有權人,但其不一定是現住戶,應該改為以現住戶為安置之對象。所謂現住戶並不一定是建物所有權人,相關親屬也可以,但要是居住於合法建物或民國 77 年 8 月以前的違建物,且不包含承租戶。另外,工程得標廠商之能力與配合程度,也是影響區段徵收作業的一大因素,現行政府部門為避免有圖利之虞,價格往往是能否得標之重要項目,但廠商素質好壞差異極大,廠商的專業能力與配合程度,往往對區段徵收作業進度有決定性的影響,且廠商得標後之表現時常不盡如想像,這是現行政府採購制度及各項審計、調查作業下,所遭遇體制上通盤性的課題。(編號 01)

在法令制度方面,本府區段徵收拆遷戶安置方面的規定仍非完全的成熟,仍有些地方規定的不夠明確,如此本府在作業上就有較大的裁量、解釋空間,容易造成民眾與政府各自解讀產生歧見,衍生許多爭執,為減少相關糾紛,未來拆遷安置方面之規定仍可再詳加規範,以為周延。另外,由於區段徵收範圍內原來有許多農民是從事農耕事業,區段徵收後如何維持其生計,這也是辦理拆遷戶安置作業所應考慮的重要課題之一。(編號 02)

主要仍在於資源整合及跨機關協調的問題。區段徵收拆遷戶安置作業,絕對不是一個部門就能處理好的事情。而且區段徵收不見得都是地方政府擔任開發主體,像交通部、內政部營建署等也都可能是辦

理區段徵收的機關，而安置作業在社福方面，包括內政部(社會司)、地方政府社會局、就業方面涉及勞委會、地方政府勞工局，租屋購屋協助方面，涉及營建署及地方政府相關單位等，如何有效整合各種安置相關資源，有效地供作區段徵收拆遷戶安置之用，仍是一個主要的課題。另外就是，區段徵收所牽涉的層面相當廣泛，政府部門主辦單位相關人員，實在無法兼顧每一個拆遷戶不同的想法與建議，政府只能儘量提供多數人較可接受的作法，當然，某種程度上，政府部門應該儘量提升相關人員的專業本職學能，讓拆遷戶安置作業更完善。(編號 03)

無論再好的補償或安置條件，只要是區段徵收拆遷戶就一定會有反對的意見，更強烈點的就會來抗爭，這對區段徵收作業時程造成很大的影響，政府往往因為各方的壓力，需要去延後開發作業，提高補償額度或增加各種救濟手段，尤其非合法建物之處理，往往是問題之核心。最後造成政府在財政許可下，不斷的在提高及放寬補償與救濟標準。建議這方面中央可再訂定更明確的標準，讓地方有更明確的作業依循。(編號 04)

目前許多區段徵收案係將原先農業區或保護區作變更開發，以機場捷運 A7 站合宜住宅開發案而言，所面臨到的主要問題在於違章工廠(建物)的安置問題，現行作法係比照合法建物補償金額予以打折救濟方式處理。但違章工廠(建物)為一全國性問題，應該提高問題的層級，並非應完全倚靠區段徵收時再來面對及處理，應該由建管或其他救濟管道來共同面對與積極的處理。(編號 05)

七、過去臺北市政府以原地興建住宅方式來安置士林官邸北側地區的區段徵收拆遷戶，但在新聞中可見到拆遷戶對其安置住宅興建的品質多有抱怨，請問您的看法為何?政府應該如何改善安置住宅興建的品質?

興建安置住宅的費用是由政府先行編列預算支付，且受到議會的監督，各項興建的成本均有一定價格的規範，難以與鄰近興建的豪宅相提並論，不能等同而論。而且抱怨的住戶多已不是當時的拆遷戶，目前 70% 以上的拆遷戶均已轉手獲利，抱怨者多是後來以較高價格向拆遷戶購買的人。(編號 01)

政府興建安置住宅的品質確實有改善的空間，這仍是未來要持續加強努力改進的事情，但是，反過來看，士林官邸北側的拆遷戶現在已經沒有在抱怨當時被區段徵收的其他問題了，除了安置住宅的品質

外，似乎對於區段徵收是感到滿意的。（編號 02）

受訪者個人並不見得贊同興建安置住宅，拆遷戶對安置住宅興建的品質有所抱怨是可以理解的，就連市場上建商興建的住宅都未必能符合現在民眾對品質的要求下，政府低價讓售的安置住宅也一定會有所抱怨，況且安置住宅多只有一個地區，在拆遷戶無法多做選擇下，自然會投入更多期望，希望能有較高品質。但是，平心而論，相信政府現在興建的住宅品質，一定會較國宅有較嚴謹的把關，也會顧起一定興建品質的責任。（編號 03）

這是一個循環問題，拆遷戶要求讓售的價格要低，所以政府興建的安置住宅成本必然壓低，興建出的品質自然不高，政府要從何提高安置住宅興建品質，從何提供保固責任，這問題必須從拆遷戶與政府間事前的溝通協調開始，藉由不斷的溝通，尋求雙方多數所能接受的一個平衡點。（編號 04）

政府為安置拆遷戶又要控制成本，興建的安置住宅當然無法與一般市場興建之住宅等同而論，民眾抱怨安置住宅品質的問題，首先可以從加強彼此的溝通來改善此一問題，多辦幾場說明會，了解拆遷戶之需求，願意支付的價格，另外政府可以考量委外招商興建方式來處理，除或許可藉此增加安置效率外，亦可同時解決建物後續管理維護的問題。（編號 05）

八、目前士林官邸北側地區區段徵收的拆遷戶多已轉賣安置住宅獲利，對此現象您的看法為何？該如何改善？

如此確實已違反了當初興建住宅安置拆遷戶的原意，所以現在北投士林科技園區區段徵收開發案，改採單一坪型設計，希望可減少市場比價之效應，而且有在研議比照過去國宅之規範，限制拆遷戶取得安置住宅後一定期間內不得移轉，但這還要經過議會同意。或者是未來也不排除不再興建安置住宅，而改採購屋費用補助等方式來安置拆遷戶。（編號 01）

主要問題仍在於拆遷戶取得的成本價格，與市價有著極大的落差，拆遷戶自然會想轉賣獲利。未來在實施市價補償之後，當補償價格已與市價相當的情況下，也許政府對安置住宅的售價也可逐漸趨近於市價，較為公平合理。另外，安置住宅售價或可參考「都市更新權利變換」之方式，計算拆遷戶應得之權利價值，就專案住宅價值超過拆遷戶應得之權利價值之部分按「市價」售予拆遷戶。（編號 02）

若深入去了解拆遷戶的需求，相信實際真的需要安置住宅的仍有限，投資心態反道可能是主要因素，而且拆遷戶不見得想要居住於原來的地區，所以個人對興建安置住宅是持保留的態度。（編號 03）

以台灣人的心態，其實拆遷戶會買安置住宅，除了居住外，多也同時希望能從中獲利，臺北大學的安置住宅可能也是同樣的情形。政府蓋安置住宅會不會造成助長房地產炒作，也許值得再探究，或許未來改以劃設安置街廓讓售土地方式安置拆遷戶，也是不錯的作法。（編號 04）

拆遷戶因個人因素或需求轉賣安置住宅，或許因此未能達到政府安置拆遷戶原始之目的，故政府對於應採用之安置方式仍應因地制宜，尤其是預期安置住宅將產生超額利潤時，應檢討售價之合理性，避免拆遷戶將安置住宅做為獲利之工具。（編號 05）

九、以原地興建安置住宅方式，集中安置拆遷戶，恐使安置住宅與周邊土地利用型態或發展狀態無法融合，並加深社會階級之藩籬，此方面您認為該如何改善？

有關發展狀態無法融合方面，難有因應解決之道。但是以士林官邸北側地區區段徵收這個案子來看，多數拆遷戶均已轉賣獲利，目前實際居住者多已不是拆遷戶，其社會階級之藩籬或許已不明顯，這部分可再深入去做觀察。（編號 01）

以士林官邸北側地區區段徵收案而言，因為多數拆遷戶本身的經濟條件、生活水準就不低，此方面問題應不嚴重，不會有太明顯的隔閡，但未來在北投士林科技園區案，由於區內許多弱勢住戶，經濟條件、生活水平原就偏低，且多有從事農耕者，開發後此問題可能會較嚴重，也許許多拆遷戶在獲得原地安置後，如果未能適應開發後新的地區環境，即會將安置住宅轉賣，自行搬遷到其他地區生活，尋找一個適合自己的環境，此方面政府較難以考量到個別拆遷戶需求之差異，難以由政府單方面來解決處理。（編號 02）

政府能做的多是地方居住環境等硬體方面的改善，有關情感、人文方面等軟體方面，政府所能做的仍相當有限，多仍須靠地方民眾間自主的力量來建構，且政府的資源與能力是有限的，如何在有限的資源創造最高的效益，才是政府應執行的方向，才能提升政府行政效率、效能並兼顧公平合理。（編號 03）

政府難以因應處理，這是拆遷戶本身的問題，區段徵收難以解決

改變這方面的問題。(編號 04)

原地興建安置住宅並非一定會產生與周邊發展無法融合之情形，原地安置能維持開發前原有之社會紋理，對拆遷戶而言並非不好，安置住宅與開發後新社區融合情形仍要看地方實際發展情形而定。(編號 05)

參、拆遷戶深度訪談結果

拆遷戶為本研究主要之研究對象，其反應之意見，即為本研究所需處理與研究之課題，除問卷調查外，本研究亦對拆遷戶進行訪談，以深入了解拆遷戶之意見，茲就拆遷戶受訪者之意見整理如下：

一、目前區段徵收法令已對土地、地上改良物、營業損失及遷移費等給予補償，但仍時常見到拆遷戶為了補償額度抗爭的情形，請問您認為現行補償的項目及金額是否合理?是否需增加補償的範圍及金額?

一定要增加，補償不合理，金額太少。(編號 01)

當然不夠，應該要增加。(編號 02)

補償費都太少了，所以才應該要蓋安置住宅，讓原住戶有地方居住。(編號 03)

補償費不足，房子被拆拿到的補償費買不起附近的房子。(編號 04)

補償費不夠，當時土地徵收的價格跟市價差很多，根本沒得比，土地也只能領回四成，實在不合理。(編號 05)

二、目前區段徵收已對土地、地上改良物、營業損失及遷移費等給予補償，請問您認為是否還需要提供安置措施?拆遷戶安置主要之意義為何?應安置的對象為何?理想的安置方式又為何?

政府就是因為補償費太少，才要蓋安置住宅，如果補償費夠多的話，其實也不需要安置住宅，要安置的話，當然就是要蓋安置住宅。(編號 01)

這地區因為有安置住宅，我們才比較有得到政府的照顧，我們都是以前住在這的人，所以政府要照顧我們。(編號 02)

我們住這裡的人很多都是只有房子沒有土地的人，政府一定要負責安置，政府不安置我們要住那裡。我們住的好好的是政府要來徵收，當然要負責安置住在這裡的人，讓我們有地方住。(編號 03)

政府要負責安置，除非政府補償的金額足夠大家去附近買房子，否則政府就應該要提供地方讓大家有地方住。（編號 04）

房子拆了就沒地方住，現在房子這麼貴，補償費太少根本買不起外面的房子，要我們搬到哪裡，政府應該要負責找地方給開發範圍內的住戶住。（編號 05）

三、請問您認為政府與拆遷戶溝通的管道及次數是否足夠？需不需要再加強溝通？或提供拆遷戶能參與政府在安置作業的規劃、決策與執行之機制？

溝通是有，但是問題是溝通有沒有效，有沒有把大家的意見聽進去，或只是形式上的溝通。（編號 01）

當時市府有人來家裡說明，也有開說明會，我們都很配合政府搬遷。（編號 02）

政府開說明會都叫一些不能做主的人來跟我們說明，下面座的都是財團的人，在地人的意見政府都聽不進去，不知道是要照顧財團還是要照顧在地的農民。（編號 03）

我們個人的聲音政府不會去重視，常常都是要靠我們大家去抗爭、去找議員，市政府才有回應。（編號 04）

當然不夠，光開幾次說明會，來個公文就要大家搬走，我們的意見（補償費太少）也都沒處理，這邊很多人都沒工作，如果房子也沒了，現在景氣那麼不好，是要逼我們流浪街頭。（編號 05）

四、請問您認為政府在安置區段徵收拆遷戶方面，主要應該要改進之處為何？

當時我們這個房子，政府蓋了很久才完成，效率太差，而且品質也不好。（編號 01）

我們以前的房子在巷子口是開早餐店，現在拆掉後政府賣住家給我們，沒有提供營業場所，等於是讓我們失業，還需要自己另謀生路，沒有比較好。（編號 02）

政府不要來徵收，是政府長期禁建，才讓我們的房子都變成違建，讓我們就地合法就好了，不要來影響我們的生活，而且以後的安置住宅那麼小，怎們住得下，而且還要拿錢出來買，應該是拆多少房子就換多少給我們，一坪換一坪。（編號 03）

補償標準應提高，開發反而增加拆遷戶經濟負擔，政府對軍眷戶待遇比農民好，屋子應該免費一坪換一坪。（編號 04）

應照顧經濟弱勢，本區補償標準偏低，區內有許多無力負擔購屋費用，而且有些是倚靠原來房屋租金收入過活，拆遷將失去僅有經濟來源，無以為生。（編號 05）

五、請問對於現行政府在區段徵收拆遷戶方面，做的比較好，您較認同之處為何？

開發時房價正好高漲，讓拆遷戶以成本價格購買安置住宅，保障拆遷戶的權益。（編號 01）

能提供安置住宅還算可以。（編號 02）

先建後拆方式興建安置住宅來安置我們是不錯的。（編號 03）

蓋安置住宅是好的，但是面積太小，不夠住。（編號 04）

沒什麼好認同，不要來打擾我們，讓我們維持原來的生活就好。（編號 05）

六、請問您認為如果政府優先採用興建安置住宅的方式來安置拆遷戶是否恰當？如此是否可提升對拆遷戶權益的保障？

在臺北市現在房子那麼貴，政府當然要提供安置住宅，在其他地區就不一定需要了。（編號 01）

蓋安置住宅很好，但是我們以前還有店面，政府要開發，也應該要能提供其他營業的據點，以保障我們的工作及生活。（編號 02）

一定要蓋安置住宅，這樣我們才有地方住。（編號 03）

當然要蓋安置住宅，我們這邊都住的好好的，是政府自己要來拆我們的房子。（編號 04）

蓋安置住宅很好，但是面積太小，住的空間不夠，跟原來住的面積差太多。（編號 05）

七、過去臺北市政府以原地興建住宅方式來安置士林官邸北側地區的區段徵收拆遷戶，但在新聞中可見到拆遷戶對其安置住宅興建的品質多有抱怨，請問您的看法為何？政府應該如何改善安置住宅興建的品質？

政府自己要檢討，民間蓋房子的速度與品質都比政府好，為什麼政府會做不到，尤其請照、建管等作業都是市政府自己的單位，行政作業應該要更快才對，實際卻是拖拖拉拉，等好久才完工交屋。（編號 01）

政府可以請較有口碑的建商來蓋，不僅省事也較能確保一定的品質。（編號 02）

政府不能蓋品質不好的房子，又要我們來買，這地方常淹水，要注意排水的問題。（編號 03）

是房子也是要我們用錢買的耶，又不是送的，政府當然要負責把房子蓋好，不能隨便蓋。（編號 04）

這不太清楚，但是既然要蓋，要考慮面積夠不夠住，而且還要花錢來買，無力負擔。（編號 05）

八、目前士林官邸北側地區區段徵收的拆遷戶多已轉賣安置住宅獲利，對此現象您的看法為何？應不應該限制移轉出售？

政府可以限制移轉，但是要先講清楚，同樣的政府安置住宅的售價也要比市價低，讓拆遷戶自己決定要不要買。（編號 01）

政府限制移轉有什麼意義，想賣的人自然會找其他各種管道去處理，表面上沒賣，私底下可能已經賣了好幾手，我們這一區很多戶就是這樣，政府交屋前，很多拆遷戶配屋的權利早已賣掉，實際交屋時早已不是真正的屋主。（編號 02）

房子買來就是要自己住，政府不用去管，要限制不能移轉也沒關係。（編號 03）

房子是買來的，又不是政府送的，政府不應該去限制我們賣房子，有時候也是不得已才會賣房子，有誰會喜歡一直搬家。（編號 04）

當然不應該移轉限制，我們因為區段徵收房子變那麼小，你禁止我賣，不讓我們找更適合我們住的房子，等於限制我們居住遷移的自由，而且也不見得能獲利多少。（編號 05）

九、請問您有沒有獲得政府提供的區段徵收拆遷戶安置措施？安置方式為何？

安置住宅（編號 01）

安置住宅（編號 02）

政府的安置住宅正在蓋，蓋好後就要搬過去住。（編號 03）

政府正要蓋的房子。（編號 04）

配房子，但是房子太小。（編號 05）

第五節 綜合分析

從本研究調查結果可發現，以政府部門及拆遷戶受訪者整體而言，對於近年來因為苗栗大埔科學園區及中科四期二林園區等區段徵收的抗爭事件，引發了社會對區段徵收的關注，高達 95.59%認為政府有需要檢討改進區段徵收相關作業，以下茲就法令制面、公平（保障）及執行等三面向之調查結果，加以綜合分析說明。

壹、法令制度面之問題與改善分析

一、法令制度面改進措施首重拆遷戶安置法令的健全與安置計畫的完善

由下表 4-49 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於法令制度面相關改進措施均顯示有七成五以上之整體需要度，其中健全拆遷戶安置法令規定，更高達 92.65%，凸顯出完備拆遷安置相關法令之重要性，其次為訂定完善的拆遷安置計畫達 88.24%，顯示區段徵收能訂有完善的拆遷安置計畫是多數民眾之期望。第三為建立拆遷安置標準作業程序及手冊亦有 83.82%之整體需要度，值得行政部門正視是否應訂定區段徵收拆遷安置作業相關標準作業程序及手冊，以利實際執行者之作業依循。

表 4-49 法令制度面改進措施需要度

項目	需要度	政府部門 需要度(%) (排序)	拆遷戶 需要度(%) (排序)	整體 需要度(%) (排序)
健全拆遷戶安置的法令規定		91.43 (1)	93.94 (1)	92.65 (1)
建立拆遷安置標準作業程序及手冊		74.29 (3)	93.94 (1)	83.82 (3)
建立拆遷戶安置的專責單位(機關)		74.29 (3)	87.88 (4)	80.88 (4)
訂定完善的拆遷安置計畫		82.86 (2)	93.94 (1)	88.24 (2)
簡化政府機關行政作業並加速審議的流程，提升拆遷戶安置的效率		71.43 (5)	84.85 (5)	77.94 (5)

（註：「需要度」係受訪者填答「非常需要」及「需要」兩者合計之比例）

二、政府部門及拆遷戶對土地徵收條例修法結果均不盡滿意

由下表 4-50 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於本次土地徵收條例修正通過條文內容的整體滿意度僅 23.53%，其中滿意度最高者為對因為徵收造成原來所有的房屋被拆除，而無房屋可居住的低(中低)收入戶提

供安置措施整體滿意度達 72.06%，凸顯修法加強對弱勢者基本居住權益之照顧，符合多數民眾之期待，其次為徵收前先以市價標準與土地所有權人協議價購，整體滿意度有 64.71%，顯示不論政府或拆遷戶對「市價」補償均抱持相當之期待。然而，依地價評議委員會評定的市價標準補償徵收土地的地價滿意度卻僅有 23.53%，反映出不論政府部門或拆遷戶對修法後「市價」認定標準與方式，仍有所質疑或存有不同之看法，是否能使被區段徵收者因此獲得較充分之保障，仍有待未來實際辦理結果之考驗。

表 4-50 土地徵收條例修法結果滿意度

項目	滿意度	政府部門 滿意度(%) (排序)	拆遷戶 滿意度(%) (排序)	整體 滿意度(%) (排序)
(A)徵收農業用地時，應先由目的事業主管機關考量徵收的公益性及必要性。		60.00 (2)	63.64 (3)	61.76 (3)
(B)優良農田不得徵收。但因為國防、交通、水利、公用電線路使用或經行政院核定之重大建設所需者，則不受限制。		51.43 (4)	42.42 (4)	47.06 (4)
(C)徵收前先以市價標準與土地所有權人協議價購。		54.29 (3)	75.76 (1)	64.71 (2)
(D)依地價評議委員會評定的市價標準補償徵收土地的地價。		34.29 (6)	12.12 (7)	23.53 (6)
(E)對因為徵收造成原來所有的房屋被拆除，而無房屋可居住的低(中低)收入戶提供安置措施。		68.57 (1)	75.76 (1)	72.06 (1)
(F)區段徵收後的土地仍可劃設農業專用區，提供給想耕作農者繼續農耕使用。		42.86 (5)	27.27 (5)	35.29 (5)
(G)請問您對這次土地徵收條例修正通過條文內容的整體評價感到滿不滿意?		22.86 (7)	24.24 (6)	23.53 (6)

(註：「滿意度」係受訪者填答「非常滿意」及「滿意」兩者合計之比例)

貳、公平（保障）面之問題與改善分析

一、政府部門與拆遷戶多數認同現行區段徵收之土地與房屋損失補償金額偏低，但對於是否應增加補償範圍看法分歧

經由調查結果及受訪談者之意見可發現，不論政府部門或拆遷戶多數均認為現行區段徵收之土地與房屋損失補償金額偏低，未能提供被區段徵收者足夠之補償，未來若以「市價」補償或可提高補償額度，提升被區段徵收者應有之權益保障。

另由下表 4-51 可知，對於「一定期間內基本生活所需的費用」、「失業或轉業所造成的損失」、「祖厝、祖墳拆除、遷移所造成精神上的損失」、

「新居住環境適應等精神上的損失」及「經營環境上的損失」等項目，拆遷戶受訪者高達 96.97%均認為應增加納入為區段徵收補償之範圍，使區段徵收朝向完全補償；但政府部門受訪者之意見卻與拆遷戶有著相當之差距，對於「祖厝、祖墳拆除、遷移所造成精神上的損失」、「新居住環境適應等精神上的損失」及「經營環境上的損失」等項目，認為應增加納入為區段徵收補償範圍者，均未達五成。顯見雙方對於補償範圍仍存在許多歧見，在現行補償範圍未能滿足拆遷戶之期望下，政府部門執行區段徵收作業想見仍將會是困難重重，遭受拆遷戶及外界給予之壓力。

表 4-51 增加區段徵收補償範圍認同度

項目	認同度	政府部門 認同度(%) (排序)	拆遷戶 認同度(%) (排序)	整體 認同度(%) (排序)
(A) 將被區段徵收者一定期間內基本生活所需的費用，納入補償範圍		51.43 (2)	96.97 (1)	73.53 (2)
(B) 將因為土地被區段徵收導致失業或轉業所造成的損失，納入補償範圍		60.00 (1)	96.97 (1)	77.94 (1)
(C) 將祖厝、祖墳等因為區段徵收被拆除、遷移所造成精神上的損失，納入補償範圍		40.00 (4)	96.97 (1)	67.65 (4)
(D) 將因為土地被區段徵收離開原來生活社區，所造成對新居住環境適應等精神上的損失，納入補償範圍		28.57 (5)	96.97 (1)	61.76 (5)
(E) 將原來經營的事業因為區段徵收必須遷移，所造成經營環境上的損失，納入補償範圍		48.57 (3)	96.97 (1)	72.06 (3)

(註：「認同度」係受訪者填答「非常應該」及「應該」兩者合計之比例)

二、區段徵收拆遷戶安置對象問題

由下表 4-52 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對開發範圍內原有的合法建築物所有權人提供安置的需要程度分別高達 88.57%及 100%，普遍認同應安置合法建築物所有權人，以維持其原有之合法居住權益；其次始為對開發範圍內低（中低）收入戶提供安置措施，需要程度分別達 80%及 90.91%以保障低（中低）收入戶基本生存權益；對於開發範圍內在民國 80 年代前已存在的違章建築所有權人，亦分別有 54.29%及 84.85%認為需要予以安置；反觀，對於民國 80 年代以後興建的違章建築所有權人及承租房屋者，認為需要予以安置之比例僅約一成至三成，顯示其並非多數民眾認知應予安置之對象。

另外，部分受訪者認為拆遷戶安置主要之目的在於除了使地主可領回抵價地享受開發之利益外，同樣使原住戶在開發後仍有房屋可住，共享

區段徵收後開發的利益，所以應該以興建安置住宅方式來達到安置拆遷戶的目的。但是現行法令規定安置對象為合法建物所有權人，其不一定是現住戶，應該改為以現住戶為安置之對象。

表 4-52 區段徵收拆遷戶安置對象需要度

項目	需要度	政府部門 需要度(%) (排序)	拆遷戶 需要度(%) (排序)	整體 需要度(%) (排序)
(A)對開發範圍內原有的合法建築物所有權人提供安置的措施		88.57 (1)	100.00 (1)	94.12 (1)
(B)對開發範圍內在民國 80 年代前已存在的違章建築所有權人提供安置的措施		54.29 (3)	84.85 (3)	69.12 (3)
(C)對開發範圍內在民國 80 年代以後興建的違章建築所有權人提供安置的措施		14.29 (5)	36.36 (4)	25.00 (4)
(D)對開發範圍內承租房屋者提供安置的措施		17.14 (4)	18.18 (5)	17.65 (5)
(E)對開發範圍內低(中低)收入戶提供安置的措施		80.00 (2)	90.91 (2)	85.29 (2)

(註：「需要度」係受訪者填答「非常需要」及「需要」兩者合計之比例)

三、公平(保障)面改進措施首重經濟弱勢者基本生活需要保障與提高拆遷補償額度

由下表 4-53 可知，政府部門與拆遷戶之受訪者對於法令制度面相關改進措施均顯示有七成以上之整體需要度，其中保障經濟弱勢的拆遷戶能維持基本生活需要及提供實質的居住處所安置無屋可住的拆遷戶均有八成以上之整體需要度，凸顯弱勢保障之重要性。另外以拆遷戶而言，高達 96.97%認為需要提高房屋拆遷補償之金額，可見拆遷戶普遍對現行補償額度感到不足，仍有待政府提高房屋拆遷補償之金額。

表 4-53 公平(保障)面改進措施需要度

項目	需要度	政府部門 需要度(%) (排序)	拆遷戶 需要度(%) (排序)	整體 需要度(%) (排序)
提高房屋拆遷補償的金額		60.00 (3)	96.97 (1)	77.94 (3)
保障經濟弱勢的拆遷戶能維持基本生活的需要		80.00 (1)	84.85 (3)	82.35 (1)
確保拆遷戶皆能維持原有生活水準		57.14 (4)	84.85 (3)	70.59 (4)
提供實質的居住處所安置無屋可住的拆遷戶		71.43 (2)	90.91 (2)	80.88 (2)

(註：「需要度」係受訪者填答「非常需要」及「需要」兩者合計之比例)

參、執行面之問題與改善分析

一、以興建安置住宅方式安置區段徵收拆遷戶最受認同

由下表 4-54 可知，政府部門與拆遷戶兩者對於區段徵收拆遷戶之安置方式有著不同之想法。以政府部門而言，認為適合以提供拆遷戶短期(3 年以下)的房屋租金補貼方式來安置拆遷戶者達 77.14% 為最多，其次為提供拆遷戶購買住宅的貸款利息補貼有 74.29%，凸顯出政府部門偏好房屋租金補貼及貸款利息補貼等具有迅速、公平與單純等特性之金錢補貼性質之安置方式；反觀拆遷戶，認為適合以政府在開發範圍內興建安置住宅，並以成本價格(低於市價)讓售給拆遷戶者達 96.97% 為最多，其次為政府按照區段徵收後評定的地價(低於市價)，將開發後一定面積的土地讓售給拆遷戶有 78.79%，顯示拆遷戶期望獲得之安置方式係以住宅或土地等不動產為主，符合國人有土斯有財之傳統觀念。由此觀之，政府部門與拆遷戶雙方對安置方式仍存有期望之差異，整體而言，以興建安置住宅，並讓售予拆遷戶之整體認同度最高有 76.47%。經由受訪者之意見可了解，是否適合興建安置住宅主要仍須視地區而異，在高房價的大臺北地區，即較為適合以興建安置住宅方式安置拆遷戶。

表 4-54 區段徵收拆遷戶安置方式認同度

項目	認同度	政府部門 認同度(%) (排序)	拆遷戶 認同度(%) (排序)	整體 認同度(%) (排序)
(A)政府按照區段徵收後評定的地價(低於市價)，將開發後一定面積的土地讓售給拆遷戶		40.00 (4)	78.79 (2)	58.82 (3)
(B)政府在開發範圍內興建安置住宅，並以成本價格(低於市價)讓售給拆遷戶		57.14 (3)	96.97 (1)	76.47 (1)
(C)提供拆遷戶短期(3 年以下)的房屋租金補貼		77.14 (1)	69.70 (3)	73.53 (2)
(D)提供拆遷戶購買住宅的貸款利息補貼		74.29 (2)	30.30 (4)	52.94 (4)

(註：「認同度」係受訪者填答「非常適合」及「適合」兩者合計之比例)

二、安置住宅完成區段徵收拆遷戶安置後之剩餘戶數，以供其他公共工程拆遷戶安置使用最受認同

由下表 4-55 可知，不論政府部門與拆遷戶兩者對於政府採興建安置住宅的方式完成區段徵收拆遷戶的安置作業後，若還有剩餘戶數的安置住宅，認為適合提供其他公共工程拆遷戶安置使用者整體達 89.71% 為最多；

其次為提供為相關社會福利臨時安置使用有 88.24%；第三為提供重大災害事件臨時安置使用有 83.82%，顯示出剩餘安置住宅戶數仍以供各項相關安置使用，較符合多數人民之期待。

表 4-55 安置住宅剩餘戶數用途

項目	認同度 政府部門 認同度(%) (排序)	拆遷戶 認同度(%) (排序)	整體 認同度(%) (排序)
(A)提供其他公共工程拆遷戶安置使用	85.71 (1)	93.94 (1)	89.71 (1)
(B)提供都市更新拆遷戶臨時安置使用	65.71 (5)	75.76 (5)	70.59 (5)
(C)提供為相關社會福利臨時安置使用	82.86 (2)	93.94 (1)	88.24 (2)
(D)提供重大災害事件臨時安置使用	82.86 (2)	84.85 (3)	83.82 (3)
(E)提供低(中低)收入戶居住使用	74.29 (4)	63.64 (7)	69.12 (6)
(F)提供青年首次購屋者居住使用	62.86 (6)	84.85 (3)	73.53 (4)
(G)提供為老人住宅居住使用	54.29 (7)	66.67 (6)	60.29 (7)
(H)提供一般民眾居住使用	37.14 (8)	51.52 (8)	44.12 (8)
(I)提供為公務人員宿舍使用	5.71 (9)	18.18 (9)	11.76 (9)

(註：「認同度」係受訪者填答「非常贊成」及「贊成」兩者合計之比例)

三、執行面改進措施首重拆遷戶參與及政府招標作業之改進

由下表 4-56 可知，政府部門與拆遷戶兩者對於區段徵收拆遷戶安置在執行面之改進措施有著不同之想法。以政府部門而言，認為需要改進政府招標作業，提升工程施作品質者達 94.29% 為最多，其次為加強政府與拆遷戶間的溝通協調有 85.71%，而以加強拆遷戶能夠參與安置作業規劃、決策及執行的機制僅 57.14% 為最低；反觀拆遷戶，以認為需要加強拆遷戶能夠參與安置作業規劃、決策及執行的機制者達 90.91% 為最多，其次為強化拆遷安置作業的監控機制，確保安置作業順利完成與加強安置住宅興建完成後的管理維護作業均為 87.88%。顯示政府部門與拆遷戶雙方對於執行面改進措施仍存有相當之差異，而有加強雙方溝通協調之需。

表 4-56 執行面改進措施需要度

項目	需要度	政府部門 需要度(%) (排序)	拆遷戶 需要度(%) (排序)	整體 需要度(%) (排序)
加強拆遷戶能夠參與安置作業規劃、決策及執行的機制		57.14 (6)	90.91 (1)	73.53 (5)
增加專業人力辦理拆遷安置工作		82.86 (3)	30.30 (6)	57.35 (6)
加強政府與拆遷戶間的溝通協調		85.71 (2)	84.85 (4)	85.29 (1)
改進政府招標作業，提升工程施工作品質		94.29 (1)	75.76 (5)	85.29 (1)
強化拆遷安置作業的監控機制，確保安置作業順利完成		80.00 (4)	87.88 (2)	83.82 (3)
加強安置住宅興建完成後的管理維護作業		65.71 (5)	87.88 (2)	76.47 (4)

(註：「需要度」係受訪者填答「非常需要」及「需要」兩者合計之比例)



第五章 區段徵收拆遷戶安置改善策略

本章以第二章損失補償及公平正義等理論為基礎，藉由第三章區段徵收拆遷戶安置課題之探討及第四章臺北市區段徵收安置住宅模式之探討與問卷及訪談之結果，予以歸納目前區段徵收拆遷戶安置所面臨課題之改善建議，並提出區段徵收拆遷安置計畫應有之具體規範及安置住宅之規劃原則，茲分述如下。

第一節 區段徵收拆遷戶安置課題之改善

本節以第三章所探討之區段徵收拆遷戶安置課題為基礎，同樣就課題之本質分為法令制度面、公平（保障）面及執行面等三大層面分別加以探討改善方式，並分別就其改善方式整理如下表 5-1。

表 5-1 區段徵收拆遷戶安置課題改善方式對照表

面向	區段徵收拆遷戶安置課題	改善方式
法令制度面	本次土地徵收條例修正後仍未能完整保障區段徵收拆遷戶安置權益	一、健全區段徵收拆遷戶安置法令規定 二、訂定完善的拆遷安置計畫
	安置缺乏完整之法令制度規範與標準	
公平（保障）面	現行法令規定之安置對象未能充分保障弱勢族群	保障弱勢拆遷戶維持基本生活需要
	現行安置方式多未能滿足拆遷戶對居住之需要並顧及非經濟方面之各項損失	滿足拆遷戶對居住之需要顧及非經濟方面之各項損失
	各縣（市）安置標準不一未能公平保障拆遷戶之權益	公平保障拆遷戶間之權益
	現行配回土地之安置方式未符公平正義原則	
執行面	未能考量拆遷戶屬性不同採行適當之安置方式	考量拆遷戶屬性及其地區等不同條件採彈性多元安置方式
	補償數額及安置方式缺乏溝通未能獲得拆遷戶之認同	一、拆遷安置對象與方式須符合損失補償與公平正義原則 二、加強拆遷戶之參與及溝通
	拆遷安置作業恐影響土地所有權人領回抵價地之權益	避免因安置而擴張開發範圍影響土地所有權人既有權益

資料來源：本研究整理。

壹、法令制度面

一、健全區段徵收拆遷戶安置法令規定

從本研究調查可發現，健全區段徵收拆遷戶安置法令規定為當前拆遷安置作業主要須改進措施之一。現行區段徵收之地價補償、土地改良物補償、土地改良費用補償、營業損失補償及遷移費等，於土地徵收條例內均有明文之規定，為法定之補償項目。

本研究認為對於區段徵收之損失補償以採取完全補償原則為宜，被徵收人所得之補償應足以使其回復至被徵收前之生活、工作、財產狀態，始可謂已達憲法保障人民生存權、工作權及財產權之意旨。而拆遷戶之安置，即為對拆遷戶生存權應有之生活重建保障措施，使其得以回復原有之生活秩序，符合憲法保障人民生存權之真義。

本研究調查發現，不論政府部門與拆遷戶之受訪者均有九成以上受訪者，希望能再健全拆遷戶安置法令規定，凸顯出完備拆遷安置相關法令之重要性，中央政府宜訂定完整之法令制度規範，訂定更明確一致之標準，並應建立拆遷安置標準作業程序及手冊，供各地方政府一體適用。但拆遷戶安置之法律規定，至100年12月土地徵收條例修正作業，始於第34條之1增列應對弱勢無屋居住之拆遷戶予以安置規定，確立一般徵收及區段徵收安置作業在法律上之基礎，但其卻將安置對象限縮保障於低收入戶或中低收入戶人口，而非普遍性之安置，若因此影響區段徵收拆遷戶既有之安置權益，恐將加劇拆遷戶對開發之反對與抗爭，增加政府執行區段徵收作業之阻力。

為健全區段徵收拆遷戶安置法令規定，除現行土地徵收條例第34條之1所增列之弱勢拆遷戶安置規定外，宜於土地徵收條例第四章區段徵收專章內，明訂對區內合法建物所有權人拆遷安置之規範，以臻於完全補償之精神，且對於各種不同安置方式應訂定明確之適用標準，此外，實際執行區段徵收拆遷安置之細節，則應於土地徵收條例施行細則、區段徵收實施辦法及區段徵收作業手冊等加以詳細規範，以確保拆遷戶能在公平之規範下獲得完整之保障。

二、訂定完善的拆遷安置計畫

從本研究調查可發現，訂定完善的拆遷安置計畫為當前拆遷安置作業主要須改進措施之一。拆遷戶安置之意義，主要應在於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，使其得以

回復原有之生活秩序。但以往在缺乏完整之拆遷戶安置法令制度規範下，使各縣（市）政府只知法令規定須安置，但對於拆遷戶安置方式、對象、程序及異議處理等卻無一遵循標準，任由各縣（市）政府依其擁有之資源及認知擬定安置計畫，造成各縣（市）對安置方式與標準不一，以致未能充分保障拆遷戶之安置權益。

101 年 1 月土地徵收條例修正後，雖保障無屋可住弱勢拆遷戶之基本安置權益，但仍缺乏對拆遷戶安置作業執行細則之相關規定，以確保拆遷安置計畫達到其應有之功能。中央政府宜訂定完整之安置計畫內容規範，供各區段徵收案一體適用，確保拆遷安置計畫發揮應有之功能，有關拆遷安置計畫之具體規範於本章第二節加以探討。

貳、公平（保障）面

一、保障弱勢拆遷戶維持基本生活需要

依本研究第一章第二節所述，拆遷戶依其對房屋的所有權與適法性可分為擁有合法房屋所有權之拆遷戶、承租戶及違建戶等三類，拆遷戶不論為擁有合法房屋所有權之拆遷戶、承租戶或違建戶，均同因區段徵收而面臨失去其原有之居住生活權利，且承租戶及違建戶等二類之拆遷戶多屬於社會中之弱勢族群，諸如低收入者、單身無依者、老榮民、單親家庭、行動不便者等，對於本身之社會網絡有較強烈之依存性，拆遷對其所造成之衝擊將高於其他之一般民眾，而為真正需要安置者。

100 年 12 月土地徵收條例修正將安置對象鎖定於低收入戶或中低收入戶人口，使安置作業具有濃厚之弱勢救濟性質，但尚須符合「其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住」之條件，故即已將屬於經濟弱勢之承租戶排除於安置對象之內，而其中「其所有建築改良物被徵收」係限於合法建築改良物，抑或包含違章建築在內未有明確規定。在擁有合法建物之低收入戶或中低收入戶為少數之情況下，若行政機關仍秉持過往一貫依法行政之立場，將土地徵收條例第 34 條之 1 安置條件限於合法建築改良物遭徵收，將造成多數弱勢居民排除於安置權利之外，使政府修法安置弱勢拆遷戶之美意大打折扣。

以本研究第二章所述羅爾斯之正義理論，當拆遷作業影響到拆遷戶基本居住的需要時，首先則應視其個別需要程度的差異，分別予以滿足其基本之居住權益，並可藉由加強社會福利相關配套措施，彌補現行法令制度對拆遷戶基本居住權益保障之不足，如此才能使所有拆遷戶具有相等的基本權利。其次，依拆遷戶受損之其他各項權利，予以公平之補償。最後，

所有拆遷戶始能於同一立足點上，就其努力與貢獻享受拆遷後應得之成果，達到拆遷安置之公平正義。從本研究調查結果，多數受訪者亦認為應保障弱勢拆遷戶維持基本生活需要，為達到拆遷安置公平正義首要之措施。爰區段徵收作業首應確保弱勢拆遷戶得以維持基本生活需要，以達社會多數所認同之公平正義原則。

而為了充分保障弱勢拆遷戶安置權益，應特別注意對其之安置方式與程度是否足以維持基本生活所需，換言之，應確保弱勢拆遷戶於拆遷後能有一棲身之所，維持原有之謀生條件及能力，以符合羅爾斯所主張對弱勢者最大利益之保障，達到拆遷安置之公平正義原則。

二、滿足拆遷戶對居住之需要願及非經濟方面之各項損失

依據現行土地徵收條例之規定，區段徵收拆遷戶所受到之損失補償範圍包括地價補償、土地改良物補償、土地改良費用補償、營業損失補償及遷移費等法定之補償項目，仍著重於經濟方面損失之補償，對於因為區段徵收所造成拆遷戶失業、轉業之損失、精神層面之適應、商譽之重建等相關非經濟方面之損失，缺乏明確之補償規定。

經由前述調查結果及受訪談者之意見可發現，不論政府部門或拆遷戶多數均認為現行區段徵收之土地與房屋損失補償金額偏低，未能提供被區段徵收者足夠之補償，且拆遷戶受訪者對於「一定期間內基本生活所需的費用」、「失業或轉業所造成的損失」、「祖厝、祖墳拆除、遷移所造成精神上的損失」、「新居住環境適應等精神上的損失」及「經營環境上的損失」等項目多認為應增加納入為區段徵收補償之範圍，使區段徵收朝向完全補償；但政府部門受訪者之意見卻與拆遷戶有著相當之差距，對於「祖厝、祖墳拆除、遷移所造成精神上的損失」、「新居住環境適應等精神上的損失」及「經營環境上的損失」等項目，認為應增加納入為區段徵收補償範圍者，均未達半數。顯見雙方對於補償範圍仍存在許多歧見。

土地徵收條例施行細則第 36 條規定，區段徵收計畫書內應載明合法建物拆遷安置計畫。而拆遷戶安置之意義，主要應在於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，使其得以回復原有之生活秩序。故拆遷安置計畫應可視為對區段徵收拆遷戶在非經濟上損失之保障措施，使區段徵收之保障層面較一般徵收更為廣泛，而較符合完全補償之精神。因此，本研究基於完全補償之原則，在區段徵收拆遷安置計畫可視為現行法令賦予被徵收人在非經濟上損失主要之保障措施下，應使拆遷安置計畫所涵蓋之範圍，儘量滿足拆遷戶在非經濟上之各

項損失，使其不僅在經濟方面之損失獲得補償，對於非經濟方面之各項損失亦能獲得充分之保障，故諸如：區段徵收所造成拆遷戶失業、轉業之損失、精神層面之適應、商譽之重建等均宜加以考量納入區段徵收安置計畫所涵蓋之範圍，以符合完全補償之原則，確保拆遷戶應有之權益。

三、公平保障拆遷戶間之權益

在現行缺乏中央政府對拆遷安置作業完備的細部作業規範下，各縣（市）政府於其拆遷補償自治法規內，對於拆遷戶可獲得之安置權益保障程度，具有極大之差異，依本研究第三章第二節所述，臺中市、彰化縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、新竹市、澎湖縣、金門縣及連江縣等 9 縣（市），均未將拆遷戶安置相關措施列入自治法規之規範；臺北市、高雄市、新北市、台南市、宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、苗栗縣、南投縣、花蓮縣、台東縣、基隆市及嘉義市等 13 縣（市），則分別將優先配售（承租）國民住宅、房租津貼、安置費用、低收入戶或困苦之救濟金等相關安置措施，列入自治法規之規範，確保拆遷戶安置相關基本權益之保障。又以臺北市包括優先辦理承租國宅、安置房租津貼及安置費用等多項安置措施，相對於其他縣（市），其拆遷戶可獲得較完整之保障。且各縣（市）之拆遷補償自治法規對於是否發放房屋租金補助及補助之條件與標準等，亦存有相當之差距。

現行對於區段徵收拆遷戶之安置作業已成為一國多制、各縣（市）自行為政，缺少全國一致之標準，不若土地徵收條例對於徵收補償之方式及標準等訂有明確之規範，以供各地方政府作業之依循，如此，造成相同條件之拆遷戶，因位處於不同縣（市）而有不同之安置方式與標準，對不同縣（市）間之拆遷戶，產生不公平之情形。

從本研究問卷及訪談內容則可發現，多數拆遷戶遍認為地方政府之間應要有一致的安置拆遷戶標準；然而部分政府部門之受訪者則認為，拆遷安置為地方自治之權責，由地方政府因地制宜即可，因此造成目前實際作業上，各縣（市）對於區段徵收之安置方式與補貼額度有著明顯之差距。而未能保障拆遷戶間權益之公平，正如孔子所言「不患寡而患不均」，即為社會公平正義之思想，現代社會的穩定實際上是要靠一定的公平，而拆遷安置之方式及補貼額度，全國更應有一致之認定標準或計算方式，例如：以區段徵收附近地區之平均房屋租金水準，作為拆遷戶房屋租金補貼額度之計算標準，以公平保障拆遷戶間之權益。

參、執行面

一、考量拆遷戶屬性及地區等不同條件採彈性多元安置方式

目前各地方政府對於區段徵收拆遷戶之安置方式，多以發放房屋租金補貼等單一、僵化之方式處理，拆遷戶之分類方式則係採是否擁有土地或房屋之合法權屬，作為執行安置對象之主要考量依據，缺乏一套可依據拆遷戶屬性之不同，彈性採行適當安置措施之機制，使安置計畫流於形式化與制式化。

然而，不同屬性之拆遷戶，其對於安置之要求將有所差異，拆遷安置方式應擴展至社會層面之關懷，包括精神津貼、社會性計畫及居民就業機會等各方面之安置援助措施，從本研究訪談結果可發現，多數受訪者認為應採彈性多元之安置方式，以不同所得階層之拆遷戶而言，較高所得者，具有較高之能力自行安置，安置住宅未必為其所需，此類拆遷戶僅需提供相關優惠措施，協助其自行安置；而對於較低所得者，拆遷恐將使其失去唯一住所，故亟需政府提供實質之住所予以安置。

又政府是否採用安置住宅方式來安置拆遷戶，則須視地區而異，以大臺北地區而言，因多屬高樓建物，在房價高昂且拆遷戶難以獨自興建獨棟建築之情況下，自宜由政府優先興建集合住宅安置拆遷戶，最能達到拆遷戶需要被安置的目的。但大臺北以外地區而言，提供拆遷戶一筆土地供其自行興建房屋（透天厝）亦不失為可行之安置措施，並非均須由政府興建房屋安置拆遷戶。然而，如何因應拆遷戶屬性及地區之不同條件，訂定彈性多元之安置替選方式，區段徵收中央主管機關（內政部）仍應有一套適用全國具體一致之規範標準，以確保各地方在辦理區段徵收安置作業時能有一致之認定標準與作業程序。

二、拆遷安置對象與方式須符合損失補償與公平正義原則

從本研究問卷調查結果可發現，拆遷戶期望獲得之安置方式係以安置住宅或土地等直接安置方式為主，且不論政府部門或拆遷戶普遍認同應安置合法建築物所有權人⁵⁻¹，以維持其原有之合法居住權益。以損失補償而言，即應以完全補償為原則，達到對生存權之保障；另不論政府部門或拆遷戶對於開發範圍內低（中低）收入戶亦普遍認同應提供安置措施⁵⁻²，以

⁵⁻¹ 本研究問卷調查結果顯示，政府部門與拆遷戶之受訪者對開發範圍內原有的合法建築物所有權人提供安置的需要程度分別高達 88.57% 及 100%。

⁵⁻² 本研究問卷調查結果顯示，政府部門與拆遷戶之受訪者對開發範圍內低（中低）收入戶提供安置的需要程度分別達 80% 及 90.91%

保障低（中低）收入戶基本生存權益，以公平正義而言，符合羅爾斯所主張之差異原則，應兼顧能促進社會中處境不利者的最大利益。

故在考量拆遷戶屬性、地區等不同條件採彈性多元安置方式時，須維持其公平性，不論是各種不同條件拆遷戶間的內部公平（例如：合法與非法建物間、大面積與小面積建物間、住家與營業戶間、富有與弱勢住戶間），抑或是拆遷戶與非拆遷戶間的外部公平，每個人對於任何事物都應該擁有平等的權利，在最大的可能程度上享有與其他人相同的自由。且社會和經濟的不平等安排，應兼顧能促進社會中處境不利者的最大利益。以達到應有之公平正義原則。

三、加強拆遷戶之參與及溝通

現行土地徵收條例及各地方政府之建物拆遷補償自治條例等相關規定，對於建物拆遷之補償數額均係由政府單方面訂定之查估標準認定，而拆遷安置計畫之內容亦係由政府單方面決定，拆遷戶僅可選擇消極接受政府提出之補償與安置條件，或以陳情、抗爭等手段，積極的提出反對聲浪或拒絕接受政府提出之補償與安置條件。現行體制下，仍缺乏拆遷戶實際參與機制，使雙方可處於同一立足點，共同協商取得雙方均能接受之補償與安置條件。

本研究調查結果顯示，政府部門與拆遷戶間，對於補償範圍、安置對象、安置方式、安置決定權及安置標準等均存有一定程度看法上之差異，且不論政府部門或拆遷戶均高達八成以上認為應加強政府與拆遷戶間之溝通協調，更有九成以上拆遷戶希望能夠參與安置作業規劃、決策及執行過程。但現行在拆遷戶之意見未能得到具體善意之回應與尊重，而須強制被迫遷移之情況下，為導致許多拆遷戶走向抗爭之主因。故實應加強拆遷戶之參與及溝通，建立完善的民眾參與機制，使拆遷戶或其他民間團體可共同參與補償條件與安置計畫訂定及執行之過程，讓拆遷戶之意見可得到充分之尊重，以減少區段徵收開發造成之抗爭與衝突，降低區段徵收之社會成本。

而拆遷戶參與之時機與方式，包括安置計畫擬定前的座談會、聽證會，安置計畫擬定時的參與規劃及決策過程，到安置計畫擬定後的參與監督及改善作業等，均應納入拆遷戶參與之機制，以確保拆遷安置作業能符合拆遷戶實際之需要，共同齊力完成拆遷安置作業，如此更可將原本政府與拆遷戶對立之角色關係，轉化為夥伴關係，彼此為達到安置之目的而共同努力，進而可建立起彼此間夥伴信賴關係，化解原有區段徵收之開發阻力。

四、避免因安置而擴張開發範圍影響土地所有權人既有權益

在現行區段徵收財務自償之大原則下，拆遷戶安置作業亦應符合財務自償為基本原則，避免因拆遷戶安置而影響區段徵收財務之平衡，或因此擴張開發範圍，影響區段徵收範圍內、外土地所有權人既有權益。

若以安置費用或租金補貼等金錢方式安置拆遷戶，將直接增加開發財務負擔；以配回區內開發後可建築土地方式安置拆遷戶，亦將使開發面積擴張或使開發後可標售土地減少，同樣影響區段徵收財務之自償性。以此觀之，興建集合式安置住宅並讓售予拆遷戶，可避免大量擴張開發面積，亦可藉由出售、設定地上權或出租安置住宅回收興建成本，不失為一可維持區段徵收財務自償之適當安置方式。



第二節 拆遷安置計畫之規範

依據土地徵收條例施行細則第 36 條之規定，區段徵收計畫書內應載明之事項包括合法建物拆遷安置計畫，但在缺乏中央政府完備的細部作業規範下，各直轄市、縣（市）政府首先係依據其辦理公共工程（區段徵收）拆遷補償自治法規之規定，其次，再視地方財政情形與個案狀況訂定拆遷安置計畫。

依本研究第三章第二節所述，各縣（市）政府於其拆遷補償自治法規內，對於拆遷戶可獲得之安置權益保障程度，具有極大之差異，又以臺北市包括安置住宅、安置房租津貼及安置費用等多項安置措施，相對於其他縣（市）可獲得較完整之保障。且各縣（市）對於是否發放房屋租金補助及補助之條件與標準等，亦存有相當之差距，拆遷安置作業不若土地徵收條例對於徵收補償之方式及標準等訂有明確之規範，以供各地方政府作業之依循。在現行缺乏區段徵收拆遷安置應有之具體內容及標準規範下，造成各個區段徵收拆遷安置計畫呈現之內容不一，所保障之安置對象與標準均有所不同，而遭質疑拆遷安置作業之公平性，影響區段徵收作業進度。

為促使區段徵收作業順利進行，本節特別對拆遷安置計畫之內容加以建議。世界銀行此一國際性組織，於 2001 年 12 月所發布之「非自願移民業務政策 OP4.12」及「非自願移民世界銀程序 BP4.12」，對拆遷戶安置工作的目標、過程、措施等予以詳細之規定，任何對世界銀行所提出涉及土地徵收、房屋拆遷、安置、生計恢復等貸款案件，均須按其非自願移民政策之要求編制拆遷安置計畫，成為國際上對拆遷安置計畫所應具備內容之普遍準則。爰本節以損失補償及公平正義理論為基礎，參考世界銀行對拆遷安置之規範及本研究調查及訪問結果，提出區段徵收拆遷安置計畫應有之原則與規範。

壹、區段徵收拆遷安置計畫應有之原則與措施

一、拆遷安置計畫對拆遷戶應有權益之保障：為解決區段徵收對拆遷戶之影響，基於本研究所主張完全補償之原則，本研究認為區段徵收開發者所擬定之拆遷安置計畫應保障拆遷戶以下權利。

- (一) 除法定補償項目外，使拆遷戶了解自己在拆遷安置方面之各項權益。
- (二) 使拆遷戶了解制度上、技術上與經濟上可行之各種彈性多元之拆遷安置方案，並建立拆遷戶溝通與參與機制，使拆遷戶享有參與規劃、決策、選擇、監督及改善等各種安置階段之機會。

- (三) 使拆遷戶獲得居住所需房屋或住宅基地，以保障拆遷戶基本居住生活所需。區段徵收開發者提供之安置住宅、住宅基地或商用房屋，可抵消全部或部分應付之財產損失補償費用。
 - (四) 應根據拆遷戶恢復生計和生活水準可能需要之時間，合理估算出過渡期，於過渡期內提供拆遷戶獲得相關協助，例如：短期工作、生活補貼、工資保留等類似之安排，以符合完全補償之精神。
 - (五) 提供拆遷戶獲得整地、貸款、培訓或就業等各方面之安置援助。
- 二、保障拆遷戶中弱勢族群之需要：基於本研究主張羅爾斯之正義理論，拆遷安置計畫應有「差異原則」政策，就是以差異的福利制度，提供社會或經濟上之弱勢者較多福利資源，以達到一個社會公平正義的目標，故拆遷安置計畫應特別關注拆遷戶中弱勢族群之需要，尤其是處於貧窮線以下者、無土地者、老年人、婦女、兒童、少數民族，或是可能未受區段徵收損失補償法令所保護者。
- 三、避免影響原住民族：對於依賴土地、具傳統生產方式之少數民族，拆遷活動可能對其身分特徵和文化延續造成嚴重之不利影響。因此，基於公平正義對少數弱勢者之最大利益保護下，區段徵收應儘量避免造成此群體之拆遷，若拆遷無法避免，應為此群體制定以土地為基礎之安置策略，並在充分溝通與協商之基礎上制定，以符合其文化特徵，維繫傳統生活紋理，。
- 四、確保以土地為生者仍可擁有土地：對於靠土地為生之拆遷戶（例如：農耕者），基於完全補償對生存權之保障，應當優先考慮以土地為基礎之安置策略。此一策略包括將拆遷戶安置在其他公有土地或為安置拆遷戶而收購之私有土地。無論何時提供交換土地予拆遷戶，該交換土地之生產潛力、位置優勢與其他綜合因素至少應等同於徵收土地前之有利條件。若拆遷戶並未將獲取土地作為優先考慮之方案，或無法按照合理之價格獲取足夠之土地，除應對其土地和其他財產之損失以金錢方式補償外，尚應另行提供以就業或自謀生計機會為主的非土地安置策略。

貳、拆遷安置對象

本研究所指拆遷戶為因為區段徵收導致拆除屋舍，失去其住所之原住戶。拆遷戶依其對房屋的所有權與適法性可分為擁有合法房屋所有權之拆遷戶、違建戶及承租戶等三類，而區段徵收拆遷戶安置之對象，是否應涵蓋以上三類型？抑或應對弱勢拆遷戶特別予以安置，茲分別說明如下：

一、擁有合法房屋所有權之拆遷戶

基於完全補償原則，補償並非僅限於財產價值之恢復，其主要意義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。因此被徵收人，除財產上之損失外，對於精神上、事實上或生活上各種利益之損失，及生活秩序重建之需要等，均應為現代社會福利國家於徵收時，所應納入考量之補償範圍。且經本研究調查高達九成以上之受訪者⁵⁻³，均認同應對合法建物所有權人提供安置措施，爰將擁有合法房屋所有權之拆遷戶列為區段徵收安置對象，尚較無爭議，亦為現行實務上之主要之安置對象。

二、違建戶

違章建築是否列為安置對象？蓋違章建築因屬違法而無值得保護之利益，惟國內違章建築之存在，部分係出於政府長期未嚴格執法所致，李建良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，似乎有欠公允。又陳明燦則引用德國法制度，提出所謂「困苦衡平」之概念，若建物拆遷戶未能依法享有其他衡平與補償給付，但國家行為已對其個人之生活產生特別困苦時，則可依「困苦衡平」之規定（即建設法典第 180、181 條），而獲得一定額度之補償，此一概念係在考量社會正義與公平之情況下而提出，也因此提高了損失之補償強度（陳明燦，2001：122）。

本研究認為違章建築因本屬違法而無值得保護之利益，基於不法不得主張權利之原則，從而不生特別犧牲或信賴保護之問題。然而，我國損失補償責任之體系，除因特別犧牲而生之責任外，尚有基於「社會國原則」之精神，而給予社會補償或衡平補償之責任，藉以實現社會正義。就如同各地方政府近年來紛紛訂定相關規定，對於「舊有違章建築」依照合法建築補償標準給予一定比例之救濟，該給付性質即帶有對弱勢者救濟之色彩，同時亦有考量違章建築形成之歷史背景因素、避免民眾抗爭、順利完成拆遷作業等政策因素，該項給付應得歸類於我國損失補償責任體系中「社會補償」之型態。且經本研究問卷調查結果有半數以上之受訪者⁵⁻⁴，認為應對舊有違章建物所有權人提供安置措施，足見人民對安置措施保障所應保障之對象似不僅侷限於合法建物所有權人；又調查結果認為應對新違章建

⁵⁻³ 本研究問卷調查結果政府部門與拆遷戶之受訪者對開發範圍內原有的合法建築物所有權人提供安置的需要程度分別為 88.57% 及 100%。

⁵⁻⁴ 本研究問卷調查結果對於開發範圍內在民國 80 年代前已存在的違章建築所有權人，政府部門與拆遷戶之受訪者分別有 54.29% 及 84.85% 認為需要予以安置。

築所有權人安置者僅有三成不到⁵⁻⁵，亦顯示安置對象並非無所限制，是以，在區段徵收違章建築之土地時，似可考慮以一定之時間點為基準，對於所謂「舊有違章建築」予以適當之補償或救濟，始較符合社會期待之公平正義。

三、承租戶

承租戶因未擁有徵收客體（房屋）之所有權，從損失補償角度而言，並非其財產被剝奪而影響原有生活，且其在地之生活僅係基於與出租人雙方之契約關係，隨時因契約關係消滅或終止，而失去原有房屋之使用權利，經本研究調查結果，認為需要對承租戶安置者僅不到二成⁵⁻⁶，顯示，普遍認為承租戶並非區段徵收所應保障之安置對象，本研究亦認為不宜普遍將承租戶作為安置之對象，以符合損失補償之基本原則，亦避免浮濫安置，節省政府有限之資源利用。

四、低（中低）收入戶等經濟弱勢拆遷戶

依本研究第二章第二節所述我國損失補償責任之體系，除因特別犧牲而生之責任外，尚有基於「社會國原則」之精神，而給予社會補償或衡平補償之責任，藉以實現社會正義。不論為擁有合法房屋所有權之拆遷戶、承租戶或違建戶，均同因區段徵收而面臨失去其原有之居住生活權利，且承租戶及違建戶等二類之拆遷戶多屬於社會中之弱勢族群，諸如低收入者、單身無依者、老榮民、單親家庭、行動不便者等，對於本身之社會網絡有較強烈之依存性，拆遷對其所造成之衝擊將高於其他之一般民眾，而為真正需要安置者。

經本研究調查結果高達八成以上受訪者⁵⁻⁷，均認為應對低（中低）收入戶予以安置，爰基於公平正義原則，本研究認為對於低（中低）收入戶或類似情境之拆遷戶，不論其為合法房屋所有權之拆遷戶、承租戶或違建戶，均宜予以適度之安置，以維其基本之生存權益。

然而，承租戶僅係基於與出租人雙方之契約關係，隨時因契約關係消滅或終止，而失去原有房屋之使用權利，且經本研究調查結果，認為需要對承租戶安置者僅不到二成，故對於弱勢承租戶之安置方式與程度，應與合法房屋及違建戶所有權之拆遷戶有所差異，例如：以提供租屋及社會救

⁵⁻⁵ 本研究問卷調查結果對於民國 80 年代以後興建的違章建築所有權人，政府部門與拆遷戶之受訪者分別僅有 14.29% 及 36.36% 認為需要予以安置。

⁵⁻⁶ 本研究問卷調查結果對開發範圍內承租房屋者，政府部門與拆遷戶之受訪者分別僅有 17.14% 及 18.18% 認為需要予以安置。

⁵⁻⁷ 本研究問卷調查結果對於低（中低）收入戶，政府部門與拆遷戶之受訪者分別有 80% 及 90.91% 認為需要予以安置。

濟資訊及管道等方式協助安置，而非直接予以安置，以避免因區段徵收對弱勢承租戶之安置措施，而湧入大量弱勢承租戶，影響原始拆遷戶之權益。

參、拆遷安置方式

基於本研究主張區段徵收拆遷戶之安置，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，使其得以回復原有之生活秩序，故拆遷安置並非僅止於土地建物重新之取得，其層面應更加廣泛，諸如、職業介紹、指導或訓練、低利融資等均應納入廣義安置之範疇。目前不同縣（市）甚至不同開發案對於區段徵收拆遷戶安置對象、方式及標準等具有極大差異，現行主要拆遷安置方式包括興建拆遷戶安置住宅、讓售土地予拆遷戶、提供房屋租金補貼及提供購屋貸款利息補貼等四種方式，本研究並將提供租屋、社會救濟、就業資訊管道等短期轉介輔導措施視為一種安置方式，茲將以上五種安置方式整理如下表 5-2。

表 5-2 區段徵收拆遷戶安置方式比較表

方式 項目	興建拆遷戶 安置住宅	讓售土地 予拆遷戶	提供房屋 租金補貼	提供購屋貸 款利息補貼	提供租屋、社 會救濟、就業 等資訊管道
安置期間	可採出售方式長期安置，或出租方式短期安置。	長期安置	短期補貼性之安置	有實際購屋始提供之短期補貼性安置	短期輔導性安置
安置程度	提供實質安置處所，確保拆遷戶居住需求。	提供安置所需土地，拆遷戶仍需處分利用後，始達安置目的。	協助拆遷戶安置，拆遷戶仍須另覓居住處所。	協助拆遷戶安置，拆遷戶仍須另覓居住處所。	協助轉介性質之安置
財務自償性	具財務自償性，對原土地所有權人權益影響較少。	具財務自償性，但較可能排擠原土地所有權人權益。	不具財務自償性	不具財務自償性	不具財務自償性，但財務負擔成本低
是否需增加區段徵收開發範圍	興建集合式安置住宅，所需土地面積較少，較無擴張開發範圍之需。	須劃設大面積之安置街廓，所需土地較多，基於區段徵收財務自償，恐須擴	完全無需增加區段徵收開發範圍	完全無需增加區段徵收開發範圍	完全無需增加區段徵收開發範圍

方式 項目	興建拆遷戶 安置住宅	讓售土地 予拆遷戶	提供房屋 租金補貼	提供購屋貸 款利息補貼	提供租屋、社 會救濟、就業 等資訊管道
		張開發範圍。			
本研究拆 遷戶受訪 者認同度	最高 (96.97%)	其次 (78.79%)	第三(69.7%)	第四(30.3%)	--
本研究政 府部門受 訪者認同 度	第三 (57.14%)	第四(40%)	最高 (77.14%)	其次 (74.29%)	--
適合提供 安置對象	合法建物與 違章建物所 有權人、弱勢 拆遷戶	合法建物所 有權人	合法建物與 違章建物所 有權人、弱勢 拆遷戶	合法建物與 違章建物所 有權人、弱勢 拆遷戶	所有拆遷戶 (含承租戶)
適合採行 地區	高房價地區	土地價格 低廉地區	各地區	各地區	各地區

資料來源：本研究整理。

以上各種拆遷戶安置方式，並無絕對好與壞之分際，採用何種安置方式，仍應視拆遷戶屬性不同及地區條件之差異，而採用適當之安置方式。以大臺北地區而言，高房價促使拆遷戶普遍認為應以興建安置住宅方式實質安置拆遷戶，而目前僅有臺北市政府採興建安置住宅方式安置拆遷戶，新北市政府過去主要仍係以提供房屋租金補貼，此一政府部門較認同之方式安置拆遷戶，但在近年來新北市部分都會區域房價高漲下，興建安置住宅應是未來辦理區段徵收時所應優先考量之安置方式，以確保能妥適安置拆遷戶，順利辦理區段徵收作業。

肆、拆遷安置計畫應說明之項目

為使拆遷安置作業能有較完備之規劃，並藉由拆遷安置計畫使拆遷戶能清楚了解自身之權益，本研究參考世界銀行之架構，建議我國區段徵收拆遷安置計畫之內容應包括以下項目：

- 一、拆遷戶現況及意願調查情形。
- 二、拆遷安置對象。
- 三、各種拆遷安置替選方式。
- 四、拆遷安置地點選擇、準備與搬遷規劃。
- 五、房屋、基礎設施興建說明。
- 六、地區環境保護及管理。
- 七、各單位(機關)權責分工與拆遷戶參與機制。

- 八、拆遷安置時程。
- 九、財務自償性(成本及預算)。
- 十、監測與評核機制。



第三節 區段徵收拆遷戶安置住宅規劃之原則

從第四章訪談結果可發現，政府辦理區段徵收時，是否採興建安置住宅方式安置拆遷戶，仍應因地制宜，臺北地區一屋難求，房價高昂，較適合以興建房屋方式安置拆遷戶，採用安置住宅方式安置拆遷戶可以確保對拆遷戶居住權益之保障，從本研究問卷調查結果亦可發現，高達 96% 受訪之拆遷戶表示希望政府優先採用於區段徵收範圍內興建安置住宅，並讓售給拆遷戶的方式來安置拆遷戶。

然而，政府如何興建安置住宅始能妥適安置拆遷戶，達到應有之公平正義，從本研究前述個案分析及問卷調查可發現，拆遷戶與政府部門對於安置住宅規劃興建方式、售價、拆遷戶參與機制及管理處分方式等之意見仍存有一定之差異，為使區段徵收拆遷戶安置住宅規劃作業更為完善，符合拆遷戶及社會之期待，茲就本研究前述個案分析及問卷調查與訪談結果，歸納提出安置住宅規劃所應具備之基本原則如下：

壹、滿足基本居住需求

安置住宅應興建足夠安置戶數，以滿足需求戶數，保障拆遷戶權益，達到拆遷安置之實質意義；另除使區段徵收範圍內符合安置資格之拆遷戶均可獲得安置外，其因世居子孫繁衍，有增加居住實際需求者，亦得在滿足一定條件下予以安置，剩餘戶數之安置住宅可供作其他公共工程拆遷安置或社會福利等相關之使用，使相關公共工程拆遷戶亦可獲得安置住宅之基本保障，及提升社會福利服務水準。

貳、滿足一定的居住水準

從本研究問卷調查顯示，不論政府部門或是拆遷戶多數均贊成採多種坪數(房型)之規劃⁵⁻⁸，以提供拆遷戶較多樣之選擇，亦較符合拆遷戶之期望與各種不同之需求，減少拆遷安置作業之阻力，促使區段徵收加速順利進行。而不論安置住宅為單一或多種坪數(房型)之規劃，應以安置住宅居住水準不低於原居住水準為規劃最低基本標準，並與當地市場產品、行政區及全市居住水準相比較，以衡酌規劃合理坪數。

⁵⁻⁸ 本研究問卷調查結果政府部門與拆遷戶之受訪者對於安置住宅坪數(房型)之規劃設計方式，分別有 60% 及 78.79% 之受訪認同多種坪數(房型)規劃之安置住宅。

參、集合式住宅規劃避免擴張區段徵收範圍

區段徵收開發範圍，係考慮實際發展需要等情形所劃設，並不以興辦事業直接使用之土地為限，為徵收空間範圍之擴張。區段徵收拆遷戶安置住宅宜採集合式住宅規劃，一方面可降低安置住宅土地成本，使土地作較集約有效率之利用，另一方面可避免因為興建安置住宅所需土地，而擴張區段徵收空間範圍，使區段徵收範圍之劃設能符合應有之比例原則。

肆、加強溝通參與維持拆遷戶間權益之公平

於區段徵收範圍內興建安置住宅必須考量是否採先建後拆方式安置拆遷戶，若採先建後拆方式，則需注意位於安置住宅基地先行拆遷者與尚未拆遷者間權益之公平；又安置住宅坪數(房型)之規劃方式，亦必須顧及拆遷戶之需求差異，規劃適當之坪數(房型)，以臺北市專案住宅之經驗，士林官邸北側地區區段徵收專案住宅規劃有三種坪型，保障拆遷戶選擇坪型之權益；而北投士林科技園區區段徵收專案住宅，採用單一坪型之設計，期減少拆遷戶間權益之差距，但反卻成為拆遷戶訴求改採多種坪型之爭點，而影響既定安置作業。

因此，在安置住宅之規劃不可能滿足每一個拆遷戶之個別性差異需求下，宜於規劃階段加強拆遷戶之溝通及參與決策過程，甚可邀集專家學者及民間團體共同參與規劃決策，使安置之規劃結果能儘量符合各方多數可接受之平衡點，尋求社會之共識與公平，以利推動拆遷安置作業。

伍、介於成本與市價間合理之售價

在考量拆遷戶之特別犧牲，及現行建物補償額度偏低之情形下，基於完全補償之精神，及不造成拆遷戶生存之壓力，以安置住宅救濟之性質，其售價應以成本為基礎訂定，並可視拆遷戶類型及地區條件，如預期售價與市價差異過大，將產生過份之超額利潤時，可適當提高售價，使安置住宅售價介於成本與市價間，維持合理之安置住宅售價。

基於公平原則，安置住宅售價可參考「都市更新權利變換」之方式，計算拆遷戶應得之權利價值，就專案住宅價值超過拆遷戶應得之權利價值之部分按「市價」售予，以避免造成政府投入公共資源卻為個人增加財產私益之不公平現象。

陸、安置住宅非作為牟利工具

由於臺北市政府興建之區段徵收專案住宅具有社會救濟之性質，並非以獲利為目的，以士林官邸北側地區區段徵收案為例，其係以低於市價一半甚至三分之二之成本價格，配售予區段徵收拆遷戶，業已明顯悖離市場價格機制；且專案住宅並未如國宅或眷村有移轉條件之限制，拆遷戶隨時可轉讓權利或出售移轉，以賺取成本價格與市場價格之利差，更易造成嚴重之人頭戶問題，造成拆遷戶以獲利為導向，而失去原有安置拆遷戶之目的。

基於安置之目的，安置住宅不應成為主要之牟利工具，為期拆遷戶能於開發完成後，重回舊地定居，延續原有在地文化及社會網絡，故安置住宅必須考量是否有過度安置，產生超額利潤。並採用適當之手段加以限制，以降低超額利潤，避免給予社會大眾不良觀感，維持社會之公平正義，故除了可將安置住宅出售予拆遷戶外，從本研究調查及訪談之意見，建議可選擇採行以下各種處分方式，以確保安置住宅能有效發揮其功用：

- 一、將安置住宅出售予拆遷戶後，限制 10 年內⁵⁻⁹不得移轉。
- 二、將安置住宅出售予拆遷戶後，限制 10 年內如需移轉，僅可以原始售價回售予政府，以防範人頭戶假冒拆遷戶之問題，並利於政府回收再利用，延續應有安置使用之目的。
- 三、將安置住宅以設定地上權方式提供予拆遷戶，並可限制拆遷戶需自用或一定期間不得出租。
- 四、將安置住宅以出租方式提供予拆遷戶，可視拆遷戶條件不同而採長期或短期出租方式達到安置拆遷戶之目的。

⁵⁻⁹參考新北市板橋浮洲合宜住宅限制買受人 10 年內不得移轉，以避免投機炒作之行為，參閱內政部營建署網站資料，網址 <http://ehi.cpami.gov.tw/Net/suithouse/suithouse.aspx>，取用日期：2012 年 6 月。

第六章 結論與建議

區段徵收是以政府為開發主體的自償性開發事業，政府基於都市開發建設、都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理。辦理區段徵收，政府可無償取得公共設施用地及節省龐大用地徵收及公共建設經費支出，土地所有權人亦可領回抵價地，享有土地利用價值提高、公共設施完善、生活品質提升等多重開發利益。然而隨著近年來民眾意識逐漸高漲下，區段徵收時常因為地價補償額度偏低、地上改良物補償項目及價格偏低、缺乏完善之拆遷戶安置配套措施、農民土地被區段徵收後無以維生或開發後環境污染等種種問題，而引起被徵收土地所有權人或拆遷戶的極力反對與抗爭，致使區段徵收及開發作業無法有效完成。

區段徵收開發範圍不以興辦事業直接使用之土地為限，其空間範圍的擴張，即面臨如何妥適拆遷安置的問題。目前我國現行法令對於如何安置拆遷戶、拆遷作業方式、民眾參與的權利、如何維持拆遷戶基本居住空間等相關事項均未詳加規範。而政府受限於經費預算，及為了強調行政上的效率與便利性，以往對於拆遷戶安置方式多僅以現金方式給予拆遷戶一定期間之租金補貼，而未提供實質的居住處所，拆遷戶須自行尋找其他棲身之處，但在有限的補貼額度內，往往難於鄰近地區覓得適當的居住處所，以致被迫遠離原有熟悉的生活環境，尤其近年來大臺北地區房價節節高漲，更已非一般民眾所能負擔，更加深了拆遷戶對區段徵收的反對與抗爭。

本研究爰以損失補償及公平正義理論為基礎，就法令制度面、公平面(保障面)及執行面等三個層面，探討現行區段徵收拆遷安置作業所面臨的問題，並藉由臺北市政府興建區段徵收拆遷戶安置住宅之個案分析，透過問卷及訪談內容尋求解決及改善建議，供政府部門未來修法、研擬安置計畫及規劃興建安置住宅之參考。茲將本研究內容之結論與建議分述說明如下。

第一節 結論

壹、區段徵收拆遷戶安置遭遇之課題

一、法令制度面

(一) 本次土地徵收條例修正後仍未能完整保障區段徵收拆遷戶安置權益

土地徵收條例在 101 年 1 月修正前，除於第 44 條規定安置原住戶所需土地以讓售方式處理外，對於區段徵收是否應具備拆遷安置計畫或拆遷安置相關措施等，均未加以規定，對於區段徵收應載明合法建物拆遷安置計畫僅規定於土地徵收條例施行細則第 36 條，欠缺足夠之法律保障基礎。

101 年 1 月土地徵收條例修正作業，雖於第 34 條之 1 增列應對弱勢無屋居住之拆遷戶予以安置規定，確立一般徵收及區段徵收安置作業在法律上之基礎，卻將安置對象限縮於低收入戶或中低收入戶人口，而非普遍性之安置，使安置作業轉變為少數弱勢者之救濟性質，在土地徵收條例施行細則尚未配合完成檢討修正前，已造成區段徵收所應安置對象之疑義，亦未能完整保障區段徵收拆遷戶安置權益。

(二) 安置缺乏完整之法令制度規範與標準

101 年 1 月土地徵收條例修正前，對於區段徵收拆遷戶安置之規定，僅見於徵收相關法規之零星條文，並無訂定專法規範，缺乏實際執行上所需之施行細則。土地徵收條例第 44 條、平均地權條例第 55 條之 2 及新市鎮開發條例第 8 條第 1 項等，雖均提及安置原住戶所需土地以讓售方式處理，但對於拆遷安置計畫應具備之內容，諸如：拆遷戶安置方式、對象、程序及異議處理等，均未加以規定。僅於其授權訂定之子法中出現由需用土地人會商直轄市或縣（市）主管機關訂定拆遷安置計畫、區段徵收計畫書內應載明合法建物拆遷安置計畫，及成果報告應記載拆遷戶安置計畫執行情形等規定，凸顯出以往拆遷戶安置相關法令之不完備。

二、公平（保障）面

(一) 現行法令規定之安置對象未能充分保障弱勢族群

拆遷戶依其對房屋的所有權與適法性可分為擁有合法房屋所有權之拆遷戶、承租戶及違建戶等三類，現行土地徵收條例施行細則所規定之區段徵收安置對象僅限於擁有合法房屋所有權之拆遷戶，對於承租戶及違建戶，並未列入安置對象，亦未規定應如何處理。然而，不論為擁有合法房屋所有權之拆遷戶、承租戶或違建戶，均同因區段徵收而面臨失去其原有之居住生活權利，且承租戶及違建戶等二類之拆遷戶多屬於社會中之弱勢族群，諸如低收入者、單身

無依者、老榮民、單親家庭、行動不便者等，對於本身之社會網絡有較強烈之依存性，拆遷對其所造成之衝擊將高於其他之一般民眾，而為真正需要安置者。

(二) 現行安置方式多未能滿足拆遷戶對居住之需要並顧及非經濟方面之各項損失

依據現行土地徵收條例之規定，區段徵收拆遷戶所受到之損失補償範圍包括地價補償、土地改良物補償、土地改良費用補償、營業損失補償及遷移費等法定之補償項目，仍著重於經濟方面損失之補償，對於因為區段徵收所造成拆遷戶失業、轉業之損失、精神層面之適應、商譽之重建等相關非經濟方面之損失，缺乏明確之補償規定。

拆遷戶往往希望政府能「提供長期安置」處所，使其能擁有一長治久安之居所。但以往政府對於拆遷戶之安置方式，多以現金方式給予拆遷戶一定期間之租金補貼，而未提供實質的居住處所，即採用「協助短期安置」方式安置拆遷戶，拆遷戶須自行尋找其他棲身之處，但在有限的合法房屋拆遷補償費(或舊有違章建築救濟金)及房屋租金補貼內，往往難於鄰近地區覓得適當的居住處所，以致被迫遠離原有熟悉的生活環境，而未能滿足拆遷戶對居住之基本需求，並使拆遷戶散居各地，失去原有之鄰里社群關係，須重新適應新鄰里社會關係。且將拆遷戶失業、轉業之損失、精神層面之適應、商譽之重建等多未納入區段徵收拆遷安置計畫考量之範圍，而未能充分顧及拆遷戶在非經濟方面之各項損失。

(三) 各縣(市)安置標準不一未能公平保障拆遷戶之權益

各縣(市)政府於其拆遷補償自治法規內，對於拆遷戶可獲得之安置權益保障程度，具有極大之差異，以同為擁有合法建築物之拆遷戶而言，臺北市士林官邸北側地區區段徵收案可選擇承購政府於區段徵收範圍內興建之專案(市民)住宅及領取房租津貼或放棄承購專案(市民)住宅並領取安置費用等不同之安置方式、新北市中和華中橋西側區段徵收案則以發放房租津貼之單一方式安置，桃園縣八德地區區段徵收案除提供房租津貼外，並提供區內土地予以安置，新竹縣竹北(斗崙地區)區段徵收案則僅提供區內土地之方式安置，宜蘭縣頭城烏石漁港區段徵收案則未有具體之拆遷安置措施，顯見不同縣(市)對於拆遷安置計畫之內容存有相當之差異。

如此，造成相同條件之拆遷戶，因位處於不同縣（市）而有不同之安置方式與標準，對不同縣（市）間之拆遷戶，產生不公平之情形，有違公平之基本原則。

三、執行面

（一）未能考量拆遷戶屬性不同採行適當之安置方式

不同屬性之拆遷戶，其對於安置之要求將有所差異。然而，各地方政府對於區段徵收拆遷戶之安置方式，多以發放房屋租金補貼等單一、僵化之方式處理，拆遷戶之分類方式則係採是否擁有土地或房屋之合法權屬，作為執行安置對象之主要考量依據，缺乏一套可依據拆遷戶屬性之不同，彈性採行適當安置措施之機制，使安置計畫流於形式化與制式化。

（二）補償數額及安置方式缺乏溝通未能獲得拆遷戶之認同

現行體制下，缺乏拆遷戶參與機制，使雙方可處於同一立足點，共同協商取得一雙方均能接受之補償與安置條件。由現行土地徵收條例及各地方政府之建物拆遷補償自治條例等相關規定可發現，對於建物拆遷之補償數額均係由政府單方面訂定之查估標準認定之，而拆遷安置計畫之內容亦係由政府單方面決定之，拆遷戶僅可選擇消極接受政府提出之補償與安置條件，或以陳情、抗爭等手段，積極的提出反對聲浪或拒絕接受政府提出之補償與安置條件。

貳、臺北市區段徵收專案住宅遭遇之主要課題

一、以成本價格配售且無移轉限制易使拆遷戶從中獲取鉅額利差

由於臺北市政府興建之專案住宅具有社會救濟之性質，並非以獲利為目的，其係以成本價格配售予區段徵收拆遷戶，加上專案住宅並未如國宅或眷村有移轉條件之限制，拆遷戶隨時可轉讓權利或出售移轉，以賺取成本價格與市場價格之利差，以士林官邸北側地區區段徵收專案住宅而言，專案住宅平均配售予拆遷戶價格為每坪 18.43 萬元，於 98 年 9 月交屋，因適逢房地產價格飆漲，當時市場價格每坪約 53 萬元，轉手獲利金額相當可觀，迄至 100 年 1 月底，該專案住宅移轉率已高達 59.78%⁶⁻¹，足以推論，士林官邸北側地區區段徵收專案住宅移轉率偏高的關鍵原因應為專

⁶⁻¹依據臺北市政府地政局土地開發總隊所提供統計資料顯示，士林官邸北側地區區段徵收專案住宅配售戶 179 戶，至 100 年 1 月 31 日止，已移轉 107 戶，移轉率為 59.78%。

案住宅取得成本低於市價所衍生之利益，導致拆遷戶恐非以己身居住需求為優先考量因素，反而於短期內脫售，以獲取利差，成為拆遷戶牟利工具之可能，而背離興建專案住宅安置拆遷戶之原意。

二、出售安置住宅使安置資源無法公平與永續之利用

臺北市區段徵收專案住宅係以一般正常買賣交易之模式，以成本價格出售予拆遷戶，未如國宅具有移轉之限制，使安置住宅成為拆遷戶獲利之管道，模糊了原先實質安置拆遷戶之目的。且安置住宅用地取得不易，獲得安置之區段徵收拆遷戶可輕易轉賣獲利，卻未能先提供於其他各類公共工程拆遷戶安置使用，造成安置資源之浪費，而有特別圖利區段徵收拆遷戶之疑慮。

三、供給導向式住宅安置措施無法滿足個別性差異需求

士林官邸北側地區區段徵收專案住宅規劃有三種坪型，主要係保障拆遷戶選擇坪型之權益；而北投士林科技園區區段徵收專案住宅之規劃設計則係從拆遷戶觀點出發，以足夠安置及不低於臺北市平均居住水準為基本生活需求之原則下，採用單一坪型之設計。因此不可能滿足每一個拆遷戶之個別性差異需求，容易造成多方爭執之議題。使北投士林科技園區區段徵收拆遷戶屢屢透過各種陳情管道反對臺北市政府專案住宅既定的規劃型態（單一坪型，每戶4房2廳2衛1車位），並強烈主張專案住宅應採多坪型規劃，及增加室內面積，造成對區段徵收作業時程之影響。

第二節 建議

區段徵收制度之本質，雖為政府以公權力強制取得私有土地之徵收性質，但實質上，民國 75 年平均地權條例修訂創設「抵價地式區段徵收」制度後，已降低以往舊式區段徵收制度之地權調整及漲價歸公的政策功能，朝向強制性之土地合作開發手段。區段徵收受影響的是原土地所有權人及住戶之權益，故區段徵收之核心價值應是在追求原土地所有權人、住戶及政府間三贏之局面，對土地所有權人而言，徵收時不限於現金補償，而讓土地所有權人可領回土地，開發後使用價值提高，領回之土地可自由建築利用，共享開發利益；對住戶而言，拆除原有老舊、窳陋之建築，由政府提供補償及原地安置，充實地方生活機能、改善居住環境品質；對政府而言，導正都市發展秩序，實現區域發展目標，且透過出售建地回收成本，達成財務自償減輕財政負擔⁶⁻²。

為使現行區段徵收拆遷安置作業在法令制度面、公平面(保障面)及執行面等三個層面所面臨的問題及能有所改善，及改進現行政府興建區段徵收拆遷戶安置住宅所遭遇之課題，供政府部門未來修法、研擬安置計畫及興建住宅安置區段徵收拆遷戶之參考，以減少政府部門與拆遷戶雙方認知上之差異，故提出下列改善建議，期促進區段徵收拆遷戶安置作業能更順利，謹提出研究建議如下。

壹、區段徵收拆遷戶安置課題之改善

一、法令制度面

(一) 相關法令詳加規範區段徵收拆遷戶安置作業

從本研究調查可發現，健全區段徵收拆遷戶安置法令規定為當前拆遷安置作業主要須改進措施之一。本研究認為對於區段徵收之損失補償以採取完全補償原則為宜，被徵收人所得之補償應足以使其回復至被徵收前之生活、工作、財產狀態，始可謂已達憲法保障人民生存權、工作權及財產權之意旨。而拆遷戶之安置，即為對拆遷戶生存權應有之生活重建保障措施，使其得以回復原有之生活秩序，符合憲法保障人民生存權之真義。

中央政府宜對拆遷安置訂定更完整之法令制度規範，使安置對象、方式、標準等更明確一致，以確保拆遷戶權益之保障，及符合

⁶⁻²參閱臺北市地政電子報第 46 期，網址：http://210.241.73.250/enews/content/46/46_2.html

公平之原則，並應建立拆遷安置標準作業程序及手冊，供各地方政府一體適用。為確保拆遷戶能在公平之規範下獲得完整之保障，宜於土地徵收條例第四章區段徵收專章內，明訂對區內合法建物所有權人拆遷安置之規範，以達完全補償之精神，且實際執行區段徵收拆遷安置之細節，則應於土地徵收條例施行細則、區段徵收實施辦法及區段徵收作業手冊等加以詳細規範。

(二) 拆遷安置計畫應確保拆遷戶生存權益

依據土地徵收條例施行細則第 36 條之規定，區段徵收計畫書內應載明之事項包括合法建物拆遷安置計畫，但以往在缺乏完整之拆遷戶安置法令制度規範下，使各縣(市)政府只知法令規定須安置，但對於拆遷戶安置方式、對象、程序及異議處理等卻無一遵循標準，任由各縣(市)政府依其擁有之資源及認知擬定安置計畫，造成各縣(市)對安置方式與標準不一，以致未能充分保障拆遷戶之安置權益。

拆遷戶安置之意義，主要應在於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，使其得以回復原有之生活秩序。為確保拆遷安置計畫達到其應有之功能，中央政府宜訂定完整之安置計畫內容規範，供各區段徵收作業一體適用，確保拆遷安置計畫發揮其功效。

二、公平(保障)面

(一) 確保弱勢拆遷戶維持基本生活需要

以羅爾斯之正義理論，當拆遷作業影響到拆遷戶基本居住的需要時，首先則應視其個別需要程度的差異，分別予以滿足其基本之居住權益，並可藉由加強社會福利相關配套措施，彌補現行法令制度對拆遷戶基本居住權益保障之不足，如此才能使所有拆遷戶具有相等的基本權利。從本研究調查結果，多數受訪者亦認為應保障弱勢拆遷戶維持基本生活需要，為達到拆遷安置公平正義首要之措施。爰區段徵收作業首應確保弱勢拆遷戶得以維持基本生活需要，於拆遷後能有一棲身之所，維持原有之謀生條件及能力，以符合羅爾斯所主張對弱勢者最大利益之保障，達到拆遷安置之公平正義原則。

(二) 保障拆遷戶在非經濟方面之各項損失

經由本研究調查結果及受訪者之意見可發現，不論政府部門或拆遷戶多數均認為現行區段徵收之土地與房屋損失補償金額偏低，未能提供被區段徵收者足夠之補償，且拆遷戶受訪者對於非經濟方面之損失多認為應增加納入為區段徵收補償之範圍，使區段徵收朝向完全補償。故現行區段徵收拆遷安置計畫應儘量滿足拆遷戶在非經濟上之各項損失，使其不僅在經濟方面之損失獲得補償，對於非經濟方面之各項損失亦能獲得充分之保障，故諸如：區段徵收所造成拆遷戶失業、轉業之損失、精神層面之適應、商譽之重建等均宜加以考量納入區段徵收安置計畫所涵蓋之範圍，以符合完全補償之原則，確保拆遷戶應有之權益。

(三) 公平保障拆遷戶間之權益

目前各縣（市）對於區段徵收之安置方式與補貼額度有著明顯之差距，缺少全國一致之標準，不若土地徵收條例對於徵收補償之方式及標準等訂有明確之規範，造成相同條件之拆遷戶，因位處於不同縣（市）而有不同之安置方式與標準，對不同縣（市）間之拆遷戶，產生不盡公平之情形。

從本研究問卷及訪談內容則可發現，多數拆遷戶遍認為地方政府之間應要有更一致的安置拆遷戶標準，例如：以區段徵收附近地區之平均房屋租金水準，作為拆遷戶房屋租金補貼額度之計算標準，以公平保障拆遷戶間之權益。

三、執行面

(一) 採彈性多元安置方式

從本研究訪談結果可發現，多數受訪者認為應採彈性多元之安置方式，又政府是否採用安置住宅方式來安置拆遷戶，則須因地制宜，視地區房地產供需情形、房價高低、拆遷戶需求及屬性等各種條件綜合考量而定，並非均適合由政府興建房屋安置拆遷戶。但目前各地方政府對於區段徵收拆遷戶之安置方式，多以發放房屋租金補貼等單一、僵化之方式處理。然而，不同屬性之拆遷戶，其對於安置之要求將有所差異，故拆遷安置之方式應擴展至社會層面之關懷，包括精神津貼、社會性計畫及居民就業機會等各方面之安置援助措施，且如何因應拆遷戶屬性及其地區之不同條件，訂定彈性多元

之安置替選方式，區段徵收中央主管機關（內政部）仍應有一套適用全國具體一致之規範標準，以確保各地方在辦理區段徵收安置作業時能有一致之認定標準與作業程序。

（二）拆遷安置對象與方式須符合損失補償與公平正義原則

在考量拆遷戶屬性、地區等不同條件採彈性多元安置方式時，須維持其公平性，不論是各種不同條件拆遷戶間的內部公平，抑或是拆遷戶與非拆遷戶間的外部公平。從本研究問卷調查結果可發現，拆遷戶期望獲得之安置方式係以安置住宅或土地等直接安置方式為主，且不論政府部門或拆遷戶普遍認同應安置合法建築物所有權人，以維持其原有之合法居住權益，以損失補償而言，即應以完全補償為原則，達到對生存權之保障；另不論政府部門或拆遷戶對於開發範圍內低（中低）收入戶，亦普遍認同應提供安置措施，以保障低（中低）收入戶基本生存權益，以公平正義而言，符合羅爾斯所主張之差異原則，應兼顧能促進社會中處境不利者的最大利益。

基於完全補償及公平正義理論，並綜合本研究問卷及訪談之意見，區段徵收拆遷安置對象應包括合法建物、舊有違章建築及經濟弱勢拆遷戶等三類，以符合損失補償與公平正義原則。

（三）加強拆遷戶之參與及溝通

本研究調查結果顯示，政府部門與拆遷戶間，對於補償範圍、安置對象、安置方式、安置決定權及安置標準等均存有一定程度看法上之差異，且不論政府部門或拆遷戶均高達八成以上認為應加強政府與拆遷戶間之溝通協調，更有九成以上拆遷戶希望能夠參與安置作業規劃、決策及執行過程。故應加強拆遷戶之參與及溝通，建立完善的民眾參與機制，使拆遷戶或其他民間團體可共同參與補償條件與安置計畫訂定及執行之過程，讓拆遷戶之意見可得到充分之尊重，以減少區段徵收開發造成之抗爭與衝突，降低區段徵收之社會成本。而拆遷戶參與之方式，建議包括座談會、聽證會、參與規劃及決策過程、參與監督及改善作業等，均應納為拆遷戶參與安置計畫訂定前後之各種參與機制，以確保拆遷安置作業能符合拆遷戶實際之需要。

(四) 財避免因安置而擴張開發範圍影響土地所有權人既有權益

拆遷戶安置作業應以符合財務自償為基本原則，避免因拆遷戶安置而影響區段徵收財務之平衡，各種安置方式中以興建集合式安置住宅並讓售予拆遷戶之安置方式較為符合，其可避免大量擴張開發面積，亦可藉由出售、設定地上權或出租安置住宅回收興建成本。

貳、區段徵收拆遷安置計畫之原則與規範

區段徵收作業是否能夠順利進行，拆遷安置作業為重要之環節，尤其當區段徵收範圍內多為經濟弱勢族群時，更應具備完善的安置計畫，確保拆遷戶能保有一個安身立命之處，以避免因開發而造成更多的社會問題。茲就區段徵收拆遷安置計畫之原則與規範建議如下，以供政府部門未來訂定安置計畫之參考：

- 一、為解決區段徵收對拆遷戶之影響，基於本研究所主張完全補償及公平正義之原則，區段徵收開發者所擬定之拆遷安置計畫應使拆遷戶了解自己在拆遷安置方面之各項權益、各種拆遷安置方案，並建立拆遷戶參與制定，使拆遷戶享有參與規劃、決策、選擇、監督及改善等各種安置階段之機會；獲得居住所需房屋或住宅基地，於過渡期內提供拆遷戶獲得相關協助，及整地、貸款、培訓或就業等各方面之安置援助。
- 二、基於公平正義之差異原則，拆遷安置計畫應特別關注拆遷戶中弱勢族群之需要，並應盡量避免影響依賴土地、具傳統生產方式之少數民族。
- 三、對於靠土地為生之拆遷戶，應當優先考慮以土地為基礎之安置策略，以達到完全補償對其生存權之保障。
- 四、本研究建議主要實質安置對象包括合法房屋所有權之拆遷戶、舊有違建戶及弱勢拆遷戶等三類，另承租戶則建議以提供租屋及社會救濟資訊及管道等協助轉介之方式間接安置。
- 五、各種拆遷戶安置方式，需視拆遷戶屬性不同及地區條件之差異，而採用適當之安置方式。高房價地區建議優先考慮興建安置住宅，以確保妥適安置拆遷戶。
- 六、我國區段徵收拆遷安置計畫之內容建議包括「拆遷戶現況及意願調查情形」、「拆遷安置對象」、「各種拆遷安置替選方式」、「拆遷安置地點選擇、準備與搬遷規劃」、「房屋、基礎設施興建說明」、「地區環境保護及管理」、「各單位(機關)權責分工與拆遷戶參與機制」、「拆遷安置時程」、「財務自償性(成本及預算)」及「監測與評核機制」等 10 項，使拆遷安置計畫較為完備。

參、安置住宅規劃原則

本研究建議在高房價、人口稠密地區，優先考慮以興建安置住宅方式安置區段徵收拆遷戶，以確保妥適安置拆遷戶，以下茲就興建安置住宅之規劃原則歸納出以下之建議，供政府部門將來興建住宅安置區段徵收拆遷戶之參考：

一、滿足基本居住需求

安置住宅應興建足夠安置戶數，以滿足拆遷戶需求戶數，除使區段徵收範圍內符合安置資格之拆遷戶均可獲得安置外，其因世居子孫繁衍，有增加居住實際需求者，亦得在滿足一定條件下予以安置。

二、滿足一定的居住水準

安置住宅居住水準應以不低於原居住水準為最低標準，並與當地市場產品、行政區及全市居住水準相比較，以衡酌規劃合理坪數。

三、集合式住宅規劃避免擴張區段徵收範圍

區段徵收拆遷戶安置住宅宜採集合式住宅規劃，除可降低安置住宅土地成本，使土地作較集約有效率之利用外，亦可避免因為興建安置住宅所需土地，而擴張區段徵收空間範圍。

四、加強溝通參與維持拆遷戶間權益之公平

在安置住宅之規劃不可能滿足每一個拆遷戶之個別性差異需求下，宜於規劃階段加強拆遷戶之溝通及參與，甚可邀集專家學者及民間團體共同參與規劃決策，使安置之規劃結果能儘量符合各方多數可接受之平衡點，尋求社會之共識與公平，以利順利推動安置住宅作業。

五、介於成本與市價間合理之售價

在考量拆遷戶之特別犧牲，及現行建物補償額度偏低之情形下，基於完全補償之精神，及不造成拆遷戶生存之壓力與安置住宅救濟之性質，其售價應以成本為基礎訂定，並可視拆遷戶類型及地區條件，如預期售價與市價差異過大，將產生過份之超額利潤時，可適當提高售價，使安置住宅售價介於成本與市價間，維持合理之安置住宅售價。

六、安置住宅非作為牟利工具

基於安置之目的，安置住宅不應成為主要之牟利工具，為期拆遷戶能於開發完成後，重回舊地定區，延續原有在地文化及社會網絡，故安置住宅必須考量是否有過度安置，產生超額利潤。並採用適當之手段加以限制，

維持社會之公平正義，建議選擇採行之處分方式如下：

- (一) 將安置住宅出售予拆遷戶後，限制 10 年內不得移轉。
- (二) 將安置住宅出售予拆遷戶後，限制 10 年內如需移轉，僅可以原始售價回售予政府，以利政府回收再利用，延續安置使用之目的。
- (三) 將安置住宅以設定地上權方式提供予拆遷戶，並可限制拆遷戶需自用或一定期間不得出租。
- (四) 將安置住宅以出租方式提供予拆遷戶。

肆、後續研究建議

區段徵收拆遷戶安置作業尚有部分相關領域之課題無法於本研究中深入探討，謹提出後續研究之建議如下。

一、促進民間參與區段徵收拆遷戶安置作業

政府區段徵收受限於財務及預算之限制，興建之安置住宅有其成本考量，興建之安置住宅自無法與一般市場興建之住宅等同而論，且後續管理維護作業亦增加政府之負擔，未來區段徵收安置作業，如需興建安置住宅政府可以考量委外招商興建方式來處理，除或許可藉此增加安置效率外，亦可同時解決建物後續管理維護的問題。如藉由區段徵收 BT 模式，由民間資源負責興建住宅安置拆遷戶，並由民間資源負責後續之管理維護作業，應可提升拆遷安置效率及降低政府財務負擔，惟仍應兼顧其中之公平性，避免有圖利特定對象之虞，如何有效促進民間參與區段徵收拆遷戶安置作業，其適當之運作模式，有賴有心者繼續研究探討。

二、以都市更新權利變換方式訂定安置住宅合理售價

基於公平原則，安置住宅售價可參考「都市更新權利變換」之方式，計算拆遷戶應得之權利價值，就專案住宅價值超過拆遷戶應得之權利價值之部分按「市價」售予，以避免造成政府投入公共資源卻為個人增加財產私益之不公平現象。如何結合都市更新權利變換方式訂定安置住宅合理售價，其運作及計算方式為何？將是一項未來有趣之研究方向。

參考文獻

一、中文文獻

(一) 專書

- 丁致成，1997，『城市多贏策略』，臺北：創興出版社。
- 行政院經濟建設委員會健全經社法規工作小組編，1989，『日本土地收用法』，臺北：編者自版。
- ，1993，『德國建設法典』，臺北：長昕彩色印刷企業有限公司。
- 吳老德，2000，『正義理論與福利國家』，臺北：五南圖書出版有限公司。
- 李建良，2000，損失補償，收錄於翁岳生編，『行政法 2000』，漢蘆圖書出版有限公司。
- ，2006，損失補償，收錄於翁岳生編，『行政法(下)』三版，臺北：元照出版公司。
- 李惠宗，2002，『行政法要義』二版一刷，五南圖書出版股份有限公司。
- 李鴻毅，2001，『土地法論』，臺北：作者自版。
- 林森田，1996，『土地經濟理論與分析』，臺北：三民書局。
- 徐永生、徐立真，2006，『臺北城市檔案-16 個搬家故事』，臺北：臺北市政府。
- 張元旭、吳萬順，2005，『麻雀地變鳳凰城-臺灣區段徵收案例實錄』，臺北：內政部。
- 張金鵲，1998，『臺北市重大工程拆遷戶安置模式之研究』，臺北市政府研究發展考核委員會委託研究計畫報告。
- ，2000，『修訂臺北縣綜合發展計畫一部門發展計畫與發展策略』，臺北縣政府委託研究計畫報告。
- 張清溪、許嘉棟、劉鶯釗、吳聰敏，1991，『經濟學理論與實務上冊』，臺北：雙葉書廊。
- 陳 敏，2009，『行政法總論』六版，臺北：作者自版。
- 黃健二，1985，『都市更新之研究』，臺北：大佳出版社。
- 楊松齡，1996，『現行土地制度有關財產權保障之研究-公用徵收補償之分析』，臺北：大日出版社。
- 溫豐文，1984，『現代社會與土地所有權理論之發展』，中國地政研究所
- 葉百修，1989，『從財產權保障觀點論公用徵收制度』，臺北：作者自版。

(二) 專書論文

- 李震山，2005，「論行政損失補償責任-以行政程序法之補償規定為例」，收錄於台灣行政法學會主編，『損失補償、行政程序法』，臺北：台灣行政法學會。
- 陳立夫，2005，「土地徵收與損失補償—我國土地徵收制度之若干重要課題」，收錄於台灣行政法學會主編，『損失補償、行政程序法』，臺北：台灣行政法學會。
- ，2007，「土地徵收與損失補償—我國土地徵收制度之現況與重要課題」，收錄於氏著『土地法研究』，臺北：新學林出版股份有限公司。
- 陳明燦，2001，「土地開發過程中私權保障之研究：以市地重劃為例」，收錄於『財產權保障、土地使用限制與損失補償』，臺北：翰蘆圖書出版有限公司。

(三) 期刊論文

- 何憲棋，1999，「論區段徵收抵價地權利價值出售對象問題-以臺北縣沿海新市鎮為例」，『人與地』，189期：26-38。
- 宋全成，2011，「論世界銀行貸款項目移民政策的創新與問題—兼與國內項目移民政策的比較研究」，『人文雜誌』(大陸地區書籍)，第1期：185-191。
- 黃東東，2005，「三峽移民法規政策與世界銀行非自願移民政策之比較」，『法學雜誌』(大陸地區書籍)，第26卷第5期：102-108。
- 黃榮峰，2009，「政府興建專案住宅安置區段徵收拆遷戶之初探—以臺北市士林官邸北側地區等區段徵收案為例」，『現代地政』，第332期：27-33。
- 楊松齡，1992，「財產權保障與公用徵收補償之研究」，『經社法制論叢』，第9期：259-278。
- 詹火生、許文傑，1990，「如何範定社會福利的公平正義原則」，『中山社會科學季刊』，第5卷第3期：11-29。

(四) 碩博士論文

- 何小棟，1977，「臺北市都市更新拆遷戶安置之研究」，國立中興大學都市計劃研究所碩士論文：臺北。
- 何憲棋，2001，「區段徵收制度土地分配方式之研究」，國立政治大學地政學系碩士論文：臺北。
- 吳思穎，2008，「區段徵收委外機制之探討」，國立政治大學地政學系碩士論文：臺北。
- 李碧英，1996，「公共工程拆遷戶安置之研究」，國立中興大學法商

- 學院都市計劃研究所碩士論文：臺北。
- 林春美，1992，「公平與效率之調和-新公共行政的反思及其影響」，
國立政治大學公共行政研究所碩士論文：臺北。
- 孫寶鉅，2004，「政府土地開發機制改進策略之研究－臺北港特定區
之分析」，國立台灣大學政治學系碩士論文：臺北。
- 張家純，2009，「都市更新中違章建築戶處理方式及拆遷安置計畫之
研究-以臺北市為例」，逢甲大學都市計畫學系碩士論文：
台中。
- 張嘉紋，2001，「我國土地徵收法制之探討-以行政法院裁判為中心」，
國立政治大學地政學系碩士論文：臺北。
- 莊書銘，2008，「臺北市舉辦公共工程對地上建物拆遷補償相關法律
問題之研究」，國立政治大學地政學系碩士在職專班論文：
臺北。
- 陳玉峰，2006，「區段徵收補償法制之研究」，國立政治大學地政學
系碩士論文：臺北。
- 陳顯道，2010，「公司合夥區段徵收開發模式之研究-以南科特定區
為例」，長榮大學土地管理與開發學系碩士論文：台南。
- 劉志清，2010，「政府土地徵收補償之研究-從財產權的觀點」，國立
台灣大學政治學系碩士論文：臺北。
- 蔡進田，2003，「我國土地徵收補償法制之研究」，國立台灣大學國
家發展研究所碩士論文：臺北。
- 賴伯男，2010，「土地徵收中有關生存權補償之研究」，國立政治大
學地政學系碩士論文：臺北。
- 簡妙華，2009，「國道公共工程徵收建築物拆遷補償作業探討」，中
國文化大學建築及都市計畫研究所碩士論文：臺北。

二、外文參考文獻

- Fregerickson, H. George, 1980, *New Public Administration*, Alabama:
The University of Alabama Press.
- Hart, David K., 1974, "Social Equity, Justice, and The Equitable
Administrator," *Public Administration Review*, Vol.34, No.1,
pp. 3-11.
- Homans, George C., 1982, *Equity and Justice in Social Behavior*, Jerald
Greenberg & Ronald L. Cohen edited, New York: Academic
Press.
- Mill, John Stuart, 1989, *Utilitarianism*, George Crisp, New York:
Oxford University Press.
- Rawls, John, 1971, *A Theory of Justice*, Massachusetts: Harvard
University Press.

三、網頁參考文獻

自由時報電子報 2010 年 7 月 1 日報導，<http://www.libertytimes.com.tw/2010/new/jul/1/today-taipei4.htm>，取用日期：2010 年 8 月。

法治政府網，http://law.china.cn/thesis/txt/2007-07/03/content_1665400.htm，取用日期：2011 年 10 月。

新北市政府地政局網站 2011 年 10 月 9 日電子新聞稿，<http://www.ntcland.ntpc.gov.tw/web/News?command=showDetail&postId=232715>，取用日期：2011 年 10 月 12 日。

臺北市地政電子報第 46 期，http://210.241.73.250/eneews/content/46/46_2.html，取用日期：2010 年 8 月。



附錄一：直轄市、縣（市）政府區段徵收拆遷補償自治法規拆遷救濟與安置相關規定一覽表（摘錄）

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費（拆遷救濟金）及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
臺北市	臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例(99年6月28日修正)	<p>第7條</p> <p>估定合法建築物拆遷補償費及違章建築拆遷處理費計算方式如下：</p> <p>一、合法建築物拆遷補償費：按重建價格補償。主管機關以協議價購方式與合法建築物所有權人達成協議者，按拆遷補償費加發20%之獎勵金。</p> <p>二、<u>違章建築拆遷處理費</u>：</p> <p>(一)舊有違章建築按合法建築物重建價格85%計算。</p> <p>(二)既存違章建築3層樓以下之各層拆除面積在165平方公尺以內之部分，按合法建築物重建價格70%計算；其單層拆除面積超過165平方公尺之部分及第4層樓以上之拆除面積，按合法建築物重建價格50%計算。</p> <p>(三)77年8月1日以後之違章建築不發給違章建築拆遷處理費。</p> <p>第11條</p> <p>建築物所有權人於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，發給拆遷補償費或拆遷處理費60%之<u>獎勵金</u>。逾期騰空點交者，不發給獎勵金。</p> <p>主管機關拆除建築物時，有關建築材料及現場物品，所有權人應自行搬離，如未搬離，視為廢棄物，由主管機關逕行處理，不另賠償。</p>	<p>第21條</p> <p>舉辦公共工程須拆除合法建築物、舊有違章建築或既存違章建築之全部時，應對建築物所有權人以下列方案安置：</p> <p>一、對合於國民住宅條例之承租規定者，依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法規定<u>優先辦理承租國宅</u>。主管機關無法於拆除建築物前，完成配租作業，供其遷入而須等候者，按月發給<u>安置房租津貼</u>新臺幣（以下同）2萬元，不足一個月以一個月計算。最高安置房租津貼總額不得逾90萬元。</p> <p>二、放棄前款承租國民住宅者，發給安置費用90萬元。</p> <p>三、主管機關無國民住宅可供配租或建築物所有權人為非自然人，由主管機關發給安置費用90萬元。但拆遷戶為公法人者，不予發給。</p> <p>四、對不合於國民住宅承租資格者，發給安置費用90萬元。</p> <p>77年8月1日至83年12月31日之違章建築事實上處分權人除發給自動搬遷行政救濟金39萬元以外，如於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，3層樓以下之各層拆除面積在165平方公尺以內部分，應按合法建築物重建價格20%，加發自動搬遷行政救濟金，超過部分不予發給。</p>

縣 (市) 別	區段徵收拆 遷補償自治 法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金) 及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
			<p>國防部及其所屬機關學校列管眷舍、政府機關、公立學校及公營事業機構列管宿舍之住戶，其住居之建築物經拆除者，每一住戶發給自動搬遷行政救濟金 20 萬元。</p> <p>第 22 條 符合給予安置費用或承租國宅資格之建築物所有權人，以供住宅使用之每一門牌建築物承租國民住宅一戶為原則。但建築物所有權人於工程範圍內擁有二門牌以上供住宅使用之建築物者，除因情形特殊經主管機關專案核准外，以承租一戶國民住宅為限，其餘門牌建築物發給前條之安置費。 前項門牌之認定，以拆遷公告日前一年該址設有門牌者為限，其後有增編門牌者，仍以原有門牌辦理。 同一供住宅使用門牌建築物因設籍多戶，有增加承租國民住宅之正當理由者，非符合下列各款條件，不得向主管機關申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、須為該門牌建物未獲配租之他共有人或已獲配租建物所有權人之三親等內血親或二親等內之姻親。 二、須為拆遷公告前二個月於工程範圍內設有戶籍，並有居住事實之現住人口。 三、居住之建物須含一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。 <p>配租總戶數之計算按拆除面積以 66 平方公尺為一級距，每超過 66 平方公尺得申請增</p>

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
			加配租一戶，餘數不足 66 平方公尺者，以 66 平方公尺計。但不得超過該門牌建物所有住宅單位總數或設籍總戶數。
高雄市	高雄市舉辦區段徵收及市地重劃拆遷補償救濟自治條例(97 年 7 月 10 日修正)	<p>第 12 條 設有門牌之建物所有權人，於期限內配合搬遷且未阻擾執行拆除者，於拆除完竣後發給獎勵金新臺幣 10 萬元，逾期或未配合搬遷及拆除者，不予發給。 前項建物如係共有者，應於新臺幣 10 萬元以內按其持分或使用面積比例發給獎勵金。 未依期限自行拆除或搬遷者，由主管機關逕行除去，留置現場之物件，得視同廢棄物處理，不予補償。</p> <p>第 23 條 開發區建物依民國 73 年本府攝影之航測圖或持有政府機關證明文件可以判定其存在而無法提出使用執照、建物所有權狀或第 9 條第 1 項規定文件者，得依第 11 條所定補償標準 50% 予以救濟。 前項建物係無合法權源使用他人土地者，依第 11 條所定補償標準 25% 予以救濟。 無法依第 1 項判定存在之建物，依第 11 條所定補償標準 15% 予以救濟，其係無合法權源使用他人土地者，依同一補償標準 7.5% 予以救濟。</p> <p>第 25 條 依第 23 條第 1 項規定領取救濟金者，其配合搬遷獎勵金及人口遷移費分別依第 12 條、第 13 條規定標準之 50% 發給；其依第 23 條第 2 項規定領取救濟金者，以同一標準之 25% 發給；其依第 23 條第 3 項規定領取救濟金者，分別以同一標準之 15% 及 7.5% 發給。</p>	<p>第 34 條 建物全部拆除時，其所有權人符合國民住宅條例規定承購資格者，得優先配售國民住宅。</p>
新北市	新北市興辦公共工程用地	<p>第 8 條 合法建築物所有權人於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，得</p>	<p>第 6 條 拆除合法建築物，應發給補償費。</p>

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
	<p>上物拆遷補償救濟自治條例(100年10月19日訂定)</p>	<p>發給自動搬遷獎勵金。逾期騰空點交者，不發給自動搬遷獎勵金。前項自動搬遷獎勵金，為第6條所定補償費之二分之一。</p> <p>主管機關拆除建築物時，有關建築材料及現場物品，所有權人應自行搬離，如未搬離，視為廢棄物，由主管機關逕行處理。</p> <p>第12條 拆除其他建築物，不發給補償費。但得依下列規定發給救濟金： 一、中華民國81年1月10日前建造完成者：合法建築物補償費之70%。 二、自中華民國81年1月11日至88年6月11日止建造完成者：合法建築物補償費之30%。 中華民國88年6月12日後建造完成之其他建築物，一律不發給救濟金，並應即報即拆。 應拆除之建築物因天災損毀，經政府補助復建者，應依相關規定補償及救濟。 全部拆除其他建築物，得準用第6條規定發給房屋補助費。 前項所定設有戶籍之現住戶以第一次召開用地及地上改良物協議價購會議6個月前在現址設立戶籍連續3年以上，並有居住事實者為限。</p> <p>第13條 公共工程用地內應拆除之其他建築物，其設有戶籍之現住戶，於期限內自動搬遷者，得比照合法建築物之現住戶，發給人口遷移費。 前項其他建築物所有權人於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，並得依下列規定發給建築物所有權人自動搬遷獎勵金： 一、前條第1項第1款之其他建築物：救濟金之30%。 二、前條第1項第2款之其他建築物：救濟金之10%。 第1項所定設有戶籍之現住戶以第一次召開用地及地上改良物拆遷</p>	<p>前項補償費，應按土地徵收當時或重劃計畫書公告日該建築物之重建價格估定之。</p> <p>興辦公共工程因協議價購、徵收而須全部拆除合法建築物，應對設有戶籍之每一門牌住戶且為所有權人發給房屋補助費新臺幣90萬元。</p> <p>前項建築物門牌之認定，以第一次召開用地及土地改良物協議價購會議日前一年該址設有門牌者為限，其後門牌若有分編、增編者，仍依原門牌辦理。但同一門牌有多戶設籍，且各自有獨立出入口、廚房及廁所等設施，具實際獨立生活性質者，按實際戶籍認定之。</p> <p>拆遷戶為公法人者，不予發給。</p> <p>第3項設有戶籍之現住戶以第一次召開用地及土地改良物協議價購會議六個月前在現址設立戶籍，並有居住事實者為限。</p> <p>對全部拆除建築物所有權人發給房屋補助費；部分拆除者，依拆除面積比例發給之。</p>

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
		補償協議座談會或徵收、重劃計畫書公告6個月前在現址設立戶籍連續3年以上,並有居住事實者為限。	
臺中市	臺中市公共工程建築改良物拆遷補償自治條例(98年1月23日修正) 臺中市辦理公共工程拆遷補助及獎勵金發放作業要點(100年2月1日訂定)	第2點 因辦理公共工程須拆遷依法興建或建築管理前興建完成之合法建築物,配合工程施工日前自動拆遷者,除依法領取損失補償費外,得按建築物損失補償金額60%發給 <u>自動拆遷獎勵金</u> 。 因辦理公共工程須拆遷之建築物未能提出依法興建或建築管理前興建完成之證明文件,配合工程施工日前自動拆遷者,得按建築物損失補償金額60%發給 <u>自動拆遷獎勵金</u> 。 第3點 民國87年10月1日以前之舊有違章建築,配合工程施工日前自動拆遷者,得按建築物損失補償金額60%發給 <u>拆遷處理費</u> 。但民國87年10月1日以後之違章建築不予發給。	無
臺南市	臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例(98年4月3日修正)	第5條 違章建築依合法房屋之重建價格50%發給 <u>救濟金</u> ,但其連棟戶邊間或獨立戶不得依前條第1項第5款予以加成。 第8條 合法房屋或既有違章建築之所有權人於本府通知拆遷期限以前全部自行搬清,不影響拆除工作者,每一門牌號,被拆除面積30平方公尺以內發給 <u>獎勵金</u> 新臺幣5萬元。超過30平方公尺者,每逾1平方公尺者加發新臺幣1千元。但合法房屋性質特殊者,其獎勵金之計算方式,得專案報請本府核准。新違章建築自行搬清之 <u>獎勵金</u> 按前項規定30%發給,但拆除雜項工作物及設施不予發給。	第9條 拆遷合法房屋或違章建築,所有權人為經本府列冊之 <u>低收入戶</u> 者,每戶發給 <u>救濟金</u> 新臺幣5萬元,但經安置收容者不予發給。 前項僅拆遷雜項工作物及設施者,不予發給。
宜蘭縣	宜蘭縣興辦公共設施用地房屋拆遷查	第3條第3項 無法提出前項各款證明文件之建築物,按本自治條例所訂補償標準80%予以 <u>救濟</u> ,但為取得拆遷補償	第15條 全拆戶屬登記有案之低收入戶或無依老人,於拆除後再重建有困難,經當地鄉(鎮、

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
	估補償自治條例(91年7月29日發布)	<p>費而搶建之違章建築物不予補償。</p> <p>第 12 條</p> <p><u>自動拆除獎勵金發放標準如下：</u></p> <p>一、建物所有人於期限內自行拆除並經工程執行單位認可者，按合法建物查估補償標準發給建物補償金額 50% 自動拆除獎勵金。全拆戶如未按查估全拆範圍拆除者，則全數不予發給，如影響工程施工或有結構安全之虞或有礙觀瞻時，得予以強制拆除。</p> <p>二、無法提出在事業計畫奉核定日前或交通建設工程路權圖核定日前原有建物之合法證明文件，按合法建物補償標準 80% 發給拆遷救濟金，如於期限內自行拆除者，另加發拆遷救濟金額 30% 之自動拆除獎勵金。</p> <p>三、自動拆除期限，應由施工單位會同需地機關視實際需要訂定，並通知各拆除戶。</p> <p>四、自動拆除獎勵金以每一門牌一戶計發為原則，若同一門牌內住有數戶，且各持有戶口名簿，而產權尚未分開者，仍以一戶計發；產權分開者，依其產權內容分戶計發。</p> <p>五、未依期限自行拆除者，由需地機關代為執行，拆除時留置現場之所有建築材料及室內物品，需地機關不負保管責任，並視同廢棄物處理。</p> <p>六、鋼、鐵架棚、禽畜舍、圍牆、簡陋棚、亭等及其他附屬構造物，不另發給自動拆除獎勵金。</p>	<p>市)公所查明屬實者，有自有土地可供重建者發給 10 萬元，無自有土地可供重建者發給 15 萬元之<u>特別救濟金</u>。</p>
桃園縣	桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例(91年6月26日發布)	<p>第 10 條</p> <p>合法建築改良物自動拆除者，按建築改良物查估補償金額加發<u>五成獎助金</u>。</p> <p>第 11 條</p> <p>合法建築改良物自動拆除獎助金之發放依左列規定：</p> <p>一、合法建築改良物拆遷戶所有權人在規定期限內自動拆除房</p>	<p>第 9 條</p> <p>工程用地內應全部拆除之建築物其設有戶籍之現住戶，於限期內自行搬遷者，發給<u>人口搬遷及房屋補助費</u>，建築物因部分拆除需就地整建而暫行搬遷者亦同，其補助標準如附件四。</p> <p>附件四 人口搬遷房租補助</p>

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定																																				
		<p>屋，經主辦機關派員查實後均發給自動拆除獎助金。</p> <p>二、自動拆除期限視實際需要由主辦機關通知。</p> <p>三、拆遷戶自動拆除以自行將屋頂、樓地板以及門窗拆除不能再供居住者為準，並出具不再居住切結書。</p> <p>四、合法建築改良物所有權人如有特殊情況無法於自動拆除期限內拆除，得於主辦機關拆除通知文到日起 20 日內檢附具體證明文件申請延期拆除，並以 1 次為限，申請案經主辦機關審查屬實後，轉送需地機關查明在不影響公共設施施工使用，並經其同意後，核定展延期限，其自動拆除獎助金按 90% 發給。</p> <p>前項第 4 款合法建築改良物所有權人申請延期拆除期間最多以 3 個月為限。</p> <p>第 19 條 本縣辦理公共設施用地徵收或協議價購作業，在事業計畫奉核定日前或交通建設工程路權圖核定日前原有之建築改良物，無法提出合法建築物證明文件，且於限期內自行拆遷者，按合法建築物補償標準 70% 發給拆遷救濟金，同時加發拆遷救濟金額 30% 之自動拆遷獎勵金。</p>	<p>費標準表</p> <table border="1" data-bbox="1023 344 1393 949"> <thead> <tr> <th>人口數</th> <th>建築物全部拆除之人口搬遷房租補助費</th> <th>建築物部分拆除之人口暫行搬遷房租補助費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>單身</td><td>8 萬元</td><td>6 萬 4,000 元</td></tr> <tr><td>二人</td><td>9 萬元</td><td>7 萬 2,000 元</td></tr> <tr><td>三人</td><td>10 萬元</td><td>8 萬元</td></tr> <tr><td>四人</td><td>11 萬元</td><td>8 萬 8,000 元</td></tr> <tr><td>五人</td><td>12 萬元</td><td>9 萬 6,000 元</td></tr> <tr><td>六人</td><td>13 萬元</td><td>10 萬 4,000 元</td></tr> <tr><td>七人</td><td>14 萬元</td><td>11 萬 2,000 元</td></tr> <tr><td>八人</td><td>15 萬元</td><td>12 萬元</td></tr> <tr><td>九人</td><td>16 萬元</td><td>12 萬 8,000 元</td></tr> <tr><td>十人以上</td><td>17 萬元</td><td>13 萬 6,000 元</td></tr> <tr><td>備註</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>前項設籍期限以第一次召開用地及地上改良物拆遷(拆除)補償協議座談會之日已設籍者為準。</p> <p>第 16 條 建築物全部拆除，其所有權人符合申請國民住宅條件者，得檢具證明及有關證件向本府申請，轉報中央核准後，得優先配售國宅。</p>	人口數	建築物全部拆除之人口搬遷房租補助費	建築物部分拆除之人口暫行搬遷房租補助費	單身	8 萬元	6 萬 4,000 元	二人	9 萬元	7 萬 2,000 元	三人	10 萬元	8 萬元	四人	11 萬元	8 萬 8,000 元	五人	12 萬元	9 萬 6,000 元	六人	13 萬元	10 萬 4,000 元	七人	14 萬元	11 萬 2,000 元	八人	15 萬元	12 萬元	九人	16 萬元	12 萬 8,000 元	十人以上	17 萬元	13 萬 6,000 元	備註		
人口數	建築物全部拆除之人口搬遷房租補助費	建築物部分拆除之人口暫行搬遷房租補助費																																					
單身	8 萬元	6 萬 4,000 元																																					
二人	9 萬元	7 萬 2,000 元																																					
三人	10 萬元	8 萬元																																					
四人	11 萬元	8 萬 8,000 元																																					
五人	12 萬元	9 萬 6,000 元																																					
六人	13 萬元	10 萬 4,000 元																																					
七人	14 萬元	11 萬 2,000 元																																					
八人	15 萬元	12 萬元																																					
九人	16 萬元	12 萬 8,000 元																																					
十人以上	17 萬元	13 萬 6,000 元																																					
備註																																							
新竹縣	新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法(97年10月20日修正)	<p>第 3 條 本辦法所稱之建物係指依法興建或建築管理前興建完成之建物。無法提出前項證明文件之建物，按本辦法所訂補償標準 70% 予以救濟。但查報有案之新違章建物不予救濟或依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法申請之臨時建築不予補償。</p> <p>第 9 條 建物所有人於指定期間內自動拆除及搬離者，按建物查估補償金額加發五成拆除獎勵金。但附屬雜項</p>	<p>第 11 條 全拆戶為登記有案之低收入戶或生活困苦，經查明屬實並無能力重建，發給特別救濟金。有自有土地可供重建者發給新臺幣 10 萬元，無自有土地可供重建者發給新臺幣 20 萬元。</p>																																				

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
		<p>構造物不予計列。</p> <p>建物所有人未於指定期間內自動拆除及搬離者不發給獎勵金。但需地機關保留使用者，不在此限。</p> <p>未於指定期間內自動拆除及搬離者，由本府或需地機關代為執行拆除時，留置現場之所有建材及室內物品，執行機關不負保管責任，並視同廢棄物處理。</p>	
苗粟縣	<p>苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例(98年12月28日修正)</p>	<p>第9條</p> <p>第2條規定之建物所有權人於限期內自行拆除者，按該建物查估補償金額50%發給<u>自動拆除獎勵金</u>(不含雜項工作物)。</p> <p>在事業計畫許可之日前或都市計畫(變更)核定日前原有之建物，無法提出合法建物證明文件者，按建物查估補償金額50%發給<u>拆遷救濟金</u>。如於限期內自行拆除者，加發拆遷救濟金額30%之<u>自動拆除獎勵金</u>。</p> <p>在第2項核定日前經查報有案，並經主管機關認定為違章建築者，或依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法領有臨時建築執照之建物，如於限期內自動拆除者發給該建物查估補償金額20%自動拆除獎勵金，否則不予補償。</p> <p>前3項自行拆除之期限，應自受領土地或建物補償費之日起或補償費存入保管專戶之日起1個月內拆除之。如因故無法於期限內拆除者，得於期限屆滿前申請延期1次，其期限最長以3個月為限。逾期由主辦工程機關逕行拆除之。</p>	<p>第14條</p> <p>全拆戶<u>生活確實困苦</u>、年老無依，或屬登記有案之<u>低收入戶</u>，拆除後經當地鄉(鎮、市)公所查明屬實並開立證明者，發給<u>特別救濟金</u>20萬元。</p> <p>前項屬部分拆除者，發給特別救濟金10萬元。</p> <p>第16條</p> <p>軍事機關或社團法人建物，對於現住戶之搬遷安置、終止配住或契約財產報廢等，應由建物列管機關或社團法人自行處理。</p>
彰化縣	<p>彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例(100年3月11日發布)</p> <p>彰化縣政</p>	<p>第8條</p> <p>依第4條查估之建物，其<u>自動拆遷獎勵金</u>發給標準如下：</p> <p>一、凡於需地機關規定期限內自行拆除完竣者，給予重建價格50%計列之。逾期未拆除者，由需地機關逕行拆除，不發給獎勵金。代為執行拆除時留置現場之所有建築材料及物品，需地機關不負保管責任，並得</p>	無

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
	府土地徵收公地撥用核發獎勵金及救濟金要點	<p>依廢棄物清理法處理之。</p> <p>第4點 建築改良物之獎勵救濟項目及標準依下列規定辦理，並由各業務權責單位複核。但不包括公營事業機構所有之建築改良物： 一、私有土地合法建築改良物所有權人於期限內自行拆遷者，按彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例(以下簡稱自治條例)第8條之規定，發給<u>自動拆遷獎勵金</u>。 二、建築改良物所有權人在事業計畫奉核定日前或交通建設工程路權圖核定日前，對於原有之建築改良物，無法提出合法建築物證明文件，凡於需地機關規定期限內自行拆遷完竣者，給予合法建築物補償標準70%發給<u>拆遷救濟金</u>，另加發拆遷救濟金額30%之<u>自動拆遷救濟金</u>。 三、具有使用公有土地未與所有權(管理)人訂定使用(租賃)契約之具體事實；或具有位於未登錄地上之標的物之具體事實，而有發放之必要者： (一)建築物(含雜項工作物)：在期限內提供需地機關拆除者，按自治條例之合法建築物補償價格50%發給<u>拆遷救濟金</u>。 (二)農林作物、水產養殖物、畜禽：其救濟金依本縣當年度辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準發給50%救濟金。 (三)公有土地上之生產設備搬遷及營業設備搬遷：不發給搬遷救濟金。</p>	
南投縣	南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎	<p>第13條 建築物拆遷戶在需地機關規定期限內自動拆除完竣，經需地機關查實後，發給該建築物補償費50%之<u>自動拆除獎勵金</u>，以示鼓勵。逾期</p>	<p>第8條 建築物應全部拆除之現住戶，於徵收公告六個月前已有戶籍登記者，發給下列搬遷費及補助金：</p>

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
	勵辦法(94年3月10日修正)	未拆者由需地機關逕行拆除，不予發給。 前項自動拆除獎勵金不包含第3條所訂之附屬雜項工作物。	一、人口及傢俱搬遷費：每戶以6,000元為基數，另按現住人口每口加發5,000元。 二、房租補助金：有眷屬者每戶10萬5,000元；無眷屬者每戶6萬5,000元。 前項搬遷費及補助金之發給對象為現住戶戶長。
雲林縣	雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例(93年8月23日修正)	<p>第6條第3項 建築物無法檢具合法證明文件者不發給補償費，但需地機關得自行斟酌財力狀況及實際情形發給救濟金。</p> <p>第27條 拆除戶在主辦單位規定期限內自動拆除完竣經查屬實者，發給自動拆除獎勵金，其計算依合法建築改良物查估補償金額加發五成獎勵金。自動拆除獎勵金之發放依下列規定：</p> <p>一、拆除戶自動拆除範圍內之地上物拆除至地面平齊，不能再供居住者，得視同拆除完竣。</p> <p>二、自動拆除期限得由主辦單位視實際需要訂定期限，並通知各拆除戶。</p> <p>三、自動拆除獎勵金以一戶計發為原則，若同一門牌戶籍兩戶以上者照一戶計算，並以每戶拆除面積之總計為核算標準，如同戶內有數種不同構造之房屋，應按各種構造所佔面積之比例分別計算。</p> <p>前項所稱每戶係指戶政事務所編釘之門牌號為準，若同一門牌內住有數戶，且產權尚未分開者，仍以一戶計發，並由出資僱工拆除者具領獎勵金，產權分開者，依其產權內容分戶計發。</p> <p>附屬雜項構造物不予發給自動拆除獎勵金。</p>	無
嘉義	嘉義縣興辦公共工	第16條 拆除其他建築物，不發給補償費，	無

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
縣	程用地拆遷補償自治條例(96年11月29日修正)	但得視財政狀況發給救濟金。 其他建築物如發放救濟金時應依合法建築物之查估程序辦理。	
屏東縣	屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例(91年1月2日發布)	第4條 建物於規定期限內自動拆遷者，得發給自動拆遷獎勵金。 前項之自動拆遷獎勵金，為第3條所定補償費之50%。 第14條 對於未取得合法使用權之地上物，得由各需用土地人視個別財力狀況及實際情形酌予救濟。	無
花蓮縣	花蓮縣興辦公共工程用地拆遷物拆遷補償救濟自治條例(97年9月23日修正)	第20條 合法建築物於規定期限自動拆遷者，按第18條規定查估價格二分之一之發給自動拆遷獎勵金。但附屬建物之補償費不予計列。 依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法切結於公共設施開闢時無條件拆除者，不發給補償費或救濟金。但得依前項規定發給自動拆遷獎勵金。 第21條 其他建築物依合法建築物之查估標準及查核程序辦理查估。 拆除其他建築物，不發給補償費。但得依下列標準發給救濟金： 一、中華民國81年1月10日前建造完成者：合法建築物補償費之70%。 二、中華民國81年1月10日後建造完成者：合法建築物補償費之30%。 前項各款之補償費，均不計列附屬建物之補償費。 第22條 其他建築物於規定期限內自動拆遷者，依下列標準發給自動拆遷獎勵金： 一、前條第1項第1款之其他建築物：救濟金之30%。 二、前條第1項第2款之其他建築物：救濟金之10%。	第10條 建築物全部拆除或部分拆除致無法居住，其所有權人合於申購國民住宅條例之資格者，得優先配售國民住宅。建築物如為共有者，仍以配售一戶為限。

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
臺東縣	臺東縣政府拆除合法房屋之查估及補償標準實施辦法(97年12月9日修正)	<p>第7條</p> <p>合法房屋<u>自動拆除獎助金</u>之查估補償標準，依下列標準發放：</p> <p>一、拆遷戶之業主配合施工單位在規定期限內自動拆除完竣，經用地單位派員查驗屬實者列冊函送本府造冊，發給自動拆除獎助金，以示鼓勵。</p> <p>二、自動拆除獎助金之發放標準：凡於限期內自行拆除完竣者，按照戶籍每戶發給建築物補償費百分之三十拆除獎勵金逾期未拆者，不予發給。</p> <p>三、拆遷戶自行將屋頂或各層樓地板以及門窗拆除，並搬移室內之家具物品，經用地單位派員查驗確為不能再供居住者，視為拆除完竣。</p> <p>四、自動拆除獎助金，以一個門牌一戶計發，並以一戶之彙計拆除面積為準。</p> <p>五、自行拆遷戶所屬之禽畜舍、圍牆、簡陋棚亭等附屬建物如未經協調決定不另行發給拆除獎助金。</p> <p>六、本項所稱「每戶」係指依戶政事務所所編訂門牌號為準，同一門牌住有數戶且有戶口名簿而產權尚未分開者，仍以一戶計發，如產權分開者，則以分戶計算發給分戶之期限依照本辦法第8條第2款設籍限期之規定辦理。</p>	<p>第8條</p> <p>合法房屋全部拆除者，另發給<u>房租補助費</u>其發放標準依下列規定：</p> <p>一、設有戶籍住戶之有眷，發給六個月之房租，每月以新臺幣 6,000 元計算。</p> <p>二、設有戶籍住戶之無眷，發給六個月之房租，每月以新臺幣 3,000 元計算。</p> <p>前項補償之對象，係以必遷移之住戶為準。</p>
基隆市	基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例(96年9月20日修正)	<p>第6條</p> <p>除第3條以外之建築物，依下列規定發給救濟金及獎勵金：</p> <p>一、民國47年2月10日以前之違章建築，按合法建築物補償標準90%發給<u>拆遷救濟金</u>，所有權人如在限期內自行拆遷者，同時加發拆遷救濟金額50%之<u>自動拆遷獎勵金</u>，逾期未拆由本府代為拆除者，不予發給，其人、物搬離而由本府拆除者，視同自動拆遷。</p>	<p>第11條</p> <p>全拆戶依下列規定發給<u>安置補助費</u>，以一年為限受補助者為房屋所有權人，且有戶籍記載者為限：</p> <p>一、1至3口每月6,000元，補貼一年計7萬2,000元。</p> <p>二、4至6口每月7,000元，補貼一年計8萬4,000元。</p> <p>三、7至9口每月8,000元，</p>

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
		<p>二、民國 47 年 2 月 11 日以後至民國 57 年 12 月 31 日建造之違章建築，按合法建築物補償標準 80%發給<u>拆遷救濟金</u>，所有權人如在限期內自行拆遷者，同時加發拆遷救濟金額 50%之<u>自動拆遷獎勵金</u>，逾期未拆由本府代為拆除者，不予發給，其人、物搬離而由本府拆除者，視同自動拆遷。</p> <p>三、民國 58 年 1 月 1 日至民國 83 年 12 月 31 日建造之違章建築，按合法建築物補償標準 70%發給<u>拆遷救濟金</u>，所有權人如在限期內自行拆遷者，同時加發拆遷救濟金額 50%之<u>自動拆遷獎勵金</u>，逾期未拆由本府代為拆除者，不予發給，其人、物搬離而由本府拆除者，視同自動拆遷。</p> <p>四、在事業計畫奉核定日前原有之建築改良物，無法提出合法建築物證明文件，且於限期內自行拆遷者，按合法建築物補償標準 70%發給<u>拆遷救濟金</u>，同時加發拆遷救濟金額 30%之<u>自動拆遷獎勵金</u>。但在事業計畫奉核定日以後建造之違章建築不發給救濟金。</p> <p>五、建造日期之認定以航照圖、戶籍、稅籍、水電費繳納資料，或當地區公所出具有效證明，作為參考依據。</p> <p>第 8 條 拆遷合法建築物所有權人如在限期內自動拆除者，加發建築物補償標準 50%<u>獎勵金</u>，逾期未拆由本府代為拆除者，不予發給，其人、物搬離而由本府拆除者，視同自動拆遷。</p>	<p>補貼一年計 9 萬 6,000 元。</p> <p>四、10 至 12 口每月 9,000 元，補貼一年計 10 萬 8,000 元。</p> <p>五、兄弟及其眷屬共住一屋，業經成家獨立生活著，可比照全拆戶發給。</p> <p>六、公有建築物現住戶(具有戶籍記載者)比照拆遷戶發給安置補助費。</p> <p>第 12 條 特別救濟金依下列規定發放： 一、全拆戶<u>生活確實困苦或年老無依者</u>，其拆除後無能力再重建者，使能迅速重建發給<u>救助金</u>。 二、拆除戶發放特別救助金須具有所在地里鄰長之證明，並經當地區公所調查屬實後發給。 三、有自有土地供重建者發給 7 萬 5,000 元，無自有土地供重建者發給 10 萬元。</p>
新竹市	新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例(95 年 1	<p>第 3 條 本自治條例所稱建築物係指下列各款而言： 一、領有使用執照者。 二、民國 73 年 10 月 15 日非都市</p>	無

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
	月 16 日修正)	<p>土地使用編定前之建築物。</p> <p>三、都市計畫地區在民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前既有之建築物，並提出建造執照、稅籍、戶籍、建築物所有權狀或已裝設自來水、電力、瓦斯及電話等證明文件。</p> <p>前項建築物，按本自治條例所訂補償標準發給補償費。</p> <p>無法提出第一項各款證明文件之建築物，按本自治條例所訂補償標準 70% 予以救濟。</p> <p>民國 94 年 12 月 31 日(含當日)前查報有案之違章建築，按本自治條例所訂補償標準 50% 予以救濟；民國 95 年 1 月 1 日(含當日)後查報有案之違章建築，不予救濟。</p> <p>第 10 條</p> <p>於限期內自行拆遷建築物者，全數發給自動拆遷獎勵金，逾期拆遷者不予發給，並由本府代為執行。</p> <p>自動拆遷獎勵金依下列標準發給：</p> <p>一、合於第 3 條第 2 項、第 3 項規定者，以主要結構體重建價格 50% 計列。</p> <p>二、合於第 3 條第 4 項規定者，以主要結構體重建價格 30% 計列。</p>	
嘉義市	嘉義市興辦公共工程用地建築改良物拆遷補償救濟自治條例(96 年 11 月 16 日修正)	<p>第 4 條</p> <p>民國 71 年 6 月 30 日以前之違建物，依拆除面積發給救濟金，發放標準如下：</p> <p>一、鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土加強磚造比照第 3 條之重建單價補償標準，以 80% 計算。</p> <p>二、木造、磚造、木竹造或竹造、鋼骨造比照第 3 條之重建單價補償標準，以 90% 計算。</p> <p>第 5 條</p> <p>民國 71 年 7 月 1 日以後之違建物及依都市計畫公共設施保留地臨時建築物使用辦法申請興建之臨時建築改良物，不予補償與發放救濟金。</p> <p>第 11 條</p>	<p>第 10 條</p> <p>前條規定之現住戶如係登記有案之低收入戶，每戶發給社會救濟金 1 萬 5,000 元。但經安置收容者，不予發放。</p>

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
		拆遷建築改良物之所有權人於本府通知限期以前全部自行搬清不影響拆除工作者，每一門牌建築改良物發給獎勵金一萬二千元，逾期未搬清者，不予發放。	
澎湖縣	澎湖縣興辦公共設施拆除合法房屋查估補償處理辦法(85年8月5日修正)	<p>第5條</p> <p>合法房屋拆除戶在規定期限內自行將建築物(含附屬建物)全部拆除，並搬清室內傢俱物品及運清廢棄物經查屬實者，每戶發給建築物補償費50%之拆除獎勵金。</p>	無
金門縣	金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例(93年3月16日發布)	<p>第3條</p> <p>本自治條例所稱建築物係指下列各款之一者：</p> <p>一、依建築法領有使用執照或領有建築令及竣工證明之建築物。</p> <p>二、經地政單位辦理建物登記之建築物。</p> <p>三、經鄉(鎮)公所證明係本縣實施建築管理前已建築完成之舊有建築物。</p> <p>無法提出前項證明文件之建築物按本自治條例所定補償標準70%予以救濟，但於中華民國85年1月20日本縣特定區計畫發布實施後至92年底經查報有案之違章建築予以補償標準50%之救濟。</p> <p>第9條</p> <p>於限期內自行拆遷者，除公營事業機構所有之建築物外，得依下列規定發給自動拆遷獎勵金：</p> <p>一、建築物所有人於限期內自行拆遷者，按拆遷合法建築物查估補償標準發給建築物補償金額之50%自動拆遷獎勵金。</p> <p>二、無法提出合法建築物證明文件，但於限期內自行拆遷者，按拆遷救濟金額發給30%自動拆遷獎勵金。</p> <p>前項第2款之拆遷救濟金額按合法建築物查估補償標準70%計算。</p> <p>第1項獎助範圍不包括曬穀場、水井、魚池、園景等。</p>	無

縣(市)別	區段徵收拆遷補償自治法規名稱	違章建築拆遷處理費(拆遷救濟金)及自動拆遷獎勵金相關規定	拆遷戶安置相關規定
		<p>未依限期自行拆除或搬離者，不發給自動拆遷獎勵金，且由需地機關代為執行拆除時留置現場之所有建築材料及設備、物品等，需地機關不負保管責任，並視同廢棄物處理。</p>	
連江縣	連江縣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	<p>第 10 點第 2 項 <u>違章建築拆遷處理費</u>： 1、79 年以前未領之合法證明建築物，按合法建築物重建價格 80% 計算。 2、79 年至 90 年未領之合法執照之違章建築物，按合法建築物重建價格 50% 計算。 登記有案為攤棚者，於拆除時，列冊送請由主辦機關發給救濟金。 第 11 條 凡於限期內自行拆除者，發給合法建築物重建價格及違章建築處理費 60% 之<u>拆遷獎勵金</u>，逾期自行拆除者減半發給，逾期未拆由本府為拆除者不予發給。 本府代為拆除時，有關建築材料及室內物品，所有人應自行搬離。否則如有毀損滅失，不另予賠償。</p>	無

資料來源：本研究整理。

附錄二：世界銀行拆遷安置計畫內容說明表

編號	項目	說明
1.	專案描述	指專案的總體描述和專案區域的說明。
2.	專案之影響	對下列各項進行說明： 1、專案導致拆遷的組成部分或活動。 2、該專案組成部分或專案活動的影響區域。 3、為避免或減少拆遷而考慮之替代方案。 4、在專案實施階段為盡可能減少拆遷而建立之管理機制。
3.	目標	指拆遷安置計畫的主要目標。
4.	社會經濟調查	指在專案準備初期進行社會經濟調查，並邀請可能受到專案影響的人參加。社會經濟調查報告應包含如下內容： 1、人口調查結果，其中須含： (1) 受影響地區當前的居住人口情況。此將作為拆遷安置計畫設計之依據，人口調查以後遷入的人口不應享受拆遷安置資格。 (2) 拆遷家庭之基本特徵，包括生產制度、勞力與家庭組成之描述；拆遷戶生產生活基本情況（如相關的生產水準以及正常的和非正常的經濟收入）和生活水準（包括健康狀況）。 (3) 財產的預期損失量（總量或部分），以及被迫遷移在物質或經濟受影響的程度。 (4) 弱勢群體的資訊。這些資訊將有助於將來制定有關優惠政策。 (5) 定期更新拆遷戶生產生活資料和拆遷戶生活標準資料的機制。這種機制能夠使人們及時掌握拆遷戶搬遷過程中的最新動態。 2、針對以下內容的其他調查研究： (1) 土地所有制度和土地轉讓制度，包括調查人們賴以維持其生活和生計共有的自然資源財產，當地認可的土地分配機制、非所有權為基礎的使用收益權制度（包括漁業、牧業或林地的使用），以及在專案區域內不同土地所有制度下引發的問題。 (2) 受影響團體的相互社會關係，包括社會網路和社會援助體系，以及他們將如何受到專案的影響。 (3) 受到影響的公共基礎設施和社會服務機構。 (4) 拆遷團體的社會和文化特徵，包括對那些可能與拆遷戶溝通、拆遷安置規劃和實施活動相關的正式和非正式機構進行描述（如社區組織、宗教團體、非政府組織等）。
5.	法律架構	指對法律架構進行分析後得出的結論，包括： 1、國家徵收權的範圍及其補償的類別，主要是估價方法和資金安排兩方面。 2、適用的法律和行政管理程序，包括有哪些有利於拆遷戶的法律補救措施，和通常的司法程序所需時間，以及拆遷安置爭議項目的解決替代機制； 3、有關土地所有制度、拆遷戶的財產和損失評估、補償以及自然資源使用權等方面的法律（包括習慣法和傳統法）、拆遷相關的習慣私人法、環境法與社會福利等法規。

編號	項目	說明
		<p>4、實施拆遷安置機構有關的法律和法規。</p> <p>5、世界銀行的非自願移民政策與當地涉及土地徵收和拆遷的法律之間的差距，以及減少這種差距的機制。</p> <p>6、保證拆遷安置有效實施所需要的一切法律步驟，包括在適當的時候認定土地合法權利的過程。</p>
6.	組織架構	<p>指對組織架構進行分析後得出的結論，包括：</p> <p>1、確認負責拆遷安置的機構及可能在專案實施發揮作用的非政府組織。</p> <p>2、評價負責拆遷安置機構和非政府組織機構之能力。</p> <p>3、提出加強負責實施拆遷安置和非政府組織機構能力的步驟。</p>
7.	資格	指拆遷戶的定義，拆遷戶接受補償和其他援助的資格認定標準，包括相應的截止日期。
8.	拆遷戶損失估價與補償	包括用於估計損失和確定重置成本的方法；依據地方法律擬定的補償類型和標準，以及按重置成本補償拆遷戶財產損失所必需的補充措施。
9.	拆遷安置措施	包括為了幫助每一類有資格的拆遷戶，達到拆遷安置政策中的目標而提出的補償方案和其他安置措施的彙總。此外，拆遷安置方案除須在技術和經濟上切實可行之外，還要與拆遷戶的文化特徵協調一致，並且在拆遷安置方案的準備過程中與拆遷戶進行協商。
10.	拆遷安置地點選擇、準備與搬遷	<p>指可供選擇的拆遷安置地點和所選擇拆遷安置地點的理由，包括：</p> <p>1、機構的安排和技術計畫的安排，以便確定拆遷安置地點是在城市還是農村。要綜合考慮生產潛力、地理優勢和其他影響因素並與原地點進行比較，還要估計土地和其他資源收購轉讓所需的時間。</p> <p>2、為防止土地投機買賣和非拆遷戶湧入選定的移民安置地點所要採取的措施。</p> <p>3、拆遷戶搬遷的程序，包括拆遷安置地點準備的時間安排和搬遷的時間安排。</p> <p>4、將土地合法移轉給拆遷戶的安排。</p>
11.	房屋興建、基礎設施和社會服務計畫	拆遷戶房屋興建（或現金補償給拆遷戶）計畫、基礎設施（如給水、道路）建設計畫和社會服務計畫（如學校、醫療衛生服務）。為安置地區居民提供相應服務的計畫，以及安置地點發展所需之工程和建築設計活動。
12.	環境保護及管理	拆遷安置地區邊界的確定、拆遷安置活動的環境影響評估，對減緩及管理環境影響所採取的措施。
13.	社區參與	<p>指拆遷戶和安置區居民的參與，包括：</p> <p>1、在拆遷安置計畫設計和實施過程中，徵求拆遷戶和安置地區居民的意見、邀請拆遷戶和安置地區居民共同參與的策略安排。</p> <p>2、在拆遷安置計畫準備過程中歸納總結拆遷戶所關心的問題，和在拆遷安置計畫中如何考慮拆遷戶所關心的問題。</p> <p>3、對可供選擇的拆遷安置方案，和最終作出的選擇進行審查。這些選擇包括：不同形式的補償和受援方式、個體家庭的安置方式、作為</p>

編號	項目	說明
		<p>社區或家族一部分的安置方式、維持現有社會團體形式的安置方式、保留文化遺產（禮拜場所、朝聖中心、公墓）使用權等。</p> <p>4、機構安排。適當的機構安排可以使拆遷戶在拆遷安置計畫和拆遷實施過程中，把他們所關心的問題向專案主管部門反映，要採取措施保證，諸如原住居民、少數民族、無土地者和婦女等弱勢群體的意願得以充分體現。</p>
14.	安置地區居民融合	<p>減少拆遷戶對安置地區居民之影響所採取的措施，包括：</p> <p>1、對安置地區居民和當地政府的協商。</p> <p>2、支付安置地區居民因提供土地或其他財產予拆遷戶而生之費用。</p> <p>3、對於拆遷戶和安置地區居民之間可能引起衝突的解決安排。</p> <p>4、採取在安置地區增加社區服務設施等措施（如教育、供水、醫療衛生和生產服務），以同時滿足拆遷戶和安置地區居民之需要。</p>
15.	申訴程序	了解掌握解決因拆遷安置而引起的申訴程序；此種申訴機制應考慮使用現有的司法程序，以及社區和傳統的解決爭議的機制。
16.	組織機構職責	拆遷安置實施組織架構，包括負責拆遷安置實施機構的確定與為拆遷戶提供服務機構的確定；要確保拆遷安置實施機構與管轄許可權之間的協調一致；要加強實施機構的能力以便更好的設計和實施拆遷安置（包括技術援助）；在適當情況下，將基礎設施和服務設施的管理移交給地方主管部門或者拆遷戶，拆遷安置實施機構的相應管理權限也要一併移交。
17.	實施時間表	涵蓋從拆遷安置計畫的準備至實施的全部過程，包括實現預期目標的目標日期（即為拆遷戶和安置地區居民提供確切日期），和結束各種形式援助的終止日期。實施計畫應該指出拆遷安置與整個專案實施之關連性。
18.	成本及預算	逐項列舉所有拆遷安置活動所需的成本，表格化逐項列出拆遷安置所需資金，包括通貨膨脹、人口增長所需的補貼和其他不可預見費用；拆遷安置資金支付計畫；資金來源；及時取得資金的計畫安排，以及拆遷安置實施機構所容許之外的拆遷安置活動所需資金的籌措情況。
19.	監測與評價	由拆遷安置實施機構負責安置活動的監測工作，並由世界銀行酌情增補獨立監測人員，以保證獲得完整的和客觀的資料；用拆遷安置監測指標來衡量拆遷安置的投入、產出和成效；邀請拆遷戶參與監測的全部過程；在所有拆遷安置及相關開發活動完成之後合理的時段內要對拆遷戶的影響進行評價；要利用拆遷安置監測成果指導後續的實施工作。

資料來源：原文參閱世界銀行 4.12 條款附件 A。

附錄 三：臺北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫

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：

由本府於本地區之專案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。

附錄 四：臺北市士林官邸北側地區區段徵收原住戶增加配售市民住宅處理原則

- 一、為辦理本市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫（以下簡稱本拆遷安置計畫）之申請增加配售市民住宅事宜，爰訂定本處理原則，以為執行依據。
- 二、申請增加配售市民住宅者，其所居住之建築物，需符合本拆遷安置計畫第四點第一款規定，且該建物所有權人於安置意願調查時，選擇「區內安置」者，始具申請增加配售資格。
- 三、申請增加配售市民住宅者須符合下列資格之一：
 - （一）建物為共有經自行協調由一人選擇配售一戶市民住宅予以區內安置者，該未獲安置之他共有人。
 - （二）已獲區內安置建物所有權人之三親等內之血親或為二親等內之姻親。
- 四、申請增加配售市民住宅者，須為拆遷公告前二個月於本地區設有戶籍，並有居住事實之現住人口，且居住之建物，須符合住宅單位之規定。

前項所稱住宅單位，係指含一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，並有單獨出入之道路，可供進出者。
- 五、申請增加配售市民住宅戶數與原選擇區內安置戶數之和，不得超過下列規定之一：
 - （一）該建物所有住宅單位總數。
 - （二）該建物設籍總戶數或共有人數。

申請增加配售市民住宅戶數與原選擇區內安置戶數之和超過前項規定時，應於限期內由申請增加配售市民住宅者依前項規定戶數扣除區內安置戶數之剩餘戶數自行協調。
- 六、申請增加配售市民住宅後，如經本府（地政處）通知限期補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，視為放棄增加配售市民住宅。
- 七、本處理原則於本拆遷安置計畫實施完成後廢止。

附錄 五：臺北市士林官邸北側地區區段徵收專案住宅配售作業要點

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理士林官邸北側地區區段徵收專案住宅配售事宜，特訂定本要點。

二、本要點用語定義如下：

- （一）承購戶：經本府核定具承購專案住宅資格之原配戶或增配戶。
- （二）原配戶：經本府依「臺北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫」核准配售專案住宅之原建物所有權人。
- （三）增配戶：經本府依「臺北市士林官邸北側地區區段徵收原住戶增加配售市民住宅處理原則」核准增加配售專案住宅之原住戶。

三、專案住宅售價由本府依房屋建造成本、評定區段徵收後地價及貸（墊）款利息等相關費用總額，按房屋面積及基地之權利範圍比例計算，各戶並依棟別、樓層分別訂定價格。

四、汽車停車位之配售為一戶一車位，各戶應平均分擔車道等公共設施。各戶車位位置，由本府規劃排定之。

五、專案住宅面積暨共同使用部分之權利範圍、汽車停車位編號及對應基地之權利範圍，應以建築改良物登記簿記載為準。

六、專案住宅配售坪型志願登記、抽籤及分配作業順序為本府通知原配戶辦理完竣後，再擇期通知增配戶辦理。

七、專案住宅配售依下列程序辦理：

- （一）召開專案住宅配售作業說明會。
- （二）受理專案住宅配售坪型志願登記及通知。
- （三）抽籤（順序籤及專案住宅分配籤）。
- （四）專案住宅分配。
- （五）繳納專案住宅價款及簽訂買賣契約。
- （六）辦理專案住宅所有權移轉登記或抵押權設定登記。
- （七）專案住宅點交及接管。

八、召開專案住宅配售作業說明會

- （一）本府召開專案住宅配售作業說明會時，應檢送下列資料，供承購戶參考：

- 1、專案住宅配售作業要點。

- 2、各戶配售面積及價格一覽表（含公共設施之權利範圍及汽車停車位編號）。
 - 3、房屋配置圖（含各棟位置示意圖、房屋配置平面示意圖及汽車停車位示意圖）。
 - 4、承購戶原被拆除建物面積及全區被拆除建物面積排序表。
 - 5、配售坪型志願登記表（以下簡稱志願表）。
- （二）原被拆除建物面積不包括民國七十七年八月二日以後之違章建築面積。

九、受理專案住宅配售坪型志願登記及通知

- （一）專案住宅之坪型依專有面積加計小公面積計算，分為 A：48.05 坪~49.75 坪、B：40.01 坪及 C：35.58 坪三種（實際面積以登記簿面積為準）。承購戶應於專案住宅分配前填寫志願表，志願之選填應填滿三個志願。
- （二）承購戶應於本府規定時間至指定地點繳交志願表，繳交後不得以任何理由要求變更。
- （三）志願表之繳交，由承購戶出具本人國民身分證及印章親自辦理；因故不能親自辦理者，得委任代理人提出委任書、委任人之印鑑證明、代理人國民身分證及印章代為繳交。承購戶死亡者，應由全體繼承人出具繼承系統表及同意書，並公推其中一人為代表，由代表人出具國民身分證及印章參加，其他繼承人無論出席與否均不得異議。
- （四）本府依承購戶選填之志願表區分配售坪型。其選填第一志願坪型總戶數超過該坪型興建總戶數時，則依下列標準排定配售坪型：
 - 1、A 坪型與 B 坪型係按原被拆除建物面積由大到小排序。
 - 2、C 坪型係按原被拆除建物面積由小到大排序。
 - 3、承購戶原被拆除建物面積相同致影響配售住宅坪型者，以抽籤方式決定之。承購戶因故無法親自抽籤者，得委託他人代為抽籤，並應檢附同點第三款規定之文件。其未依指定時間參加抽籤，亦未委任代理人代為抽籤者，由本府代為抽籤決定，承購戶不得異議。
 - 4、增配戶原被拆除建物面積係依附屬原配戶之原被拆除建物面積計算。
- （五）配售住宅坪型志願排序結果由本府以書面通知承購戶。
- （六）未於同點第二款規定時間內繳交志願表或因未填滿三個志願致無法

確定配售坪型之承購戶，由本府就賸餘坪型視實際作業情形逕為排定。

十、抽籤（順序籤及專案住宅分配籤）

（一）專案住宅之分配，應由承購戶以公開抽籤及自行選擇分配專案住宅方式辦理。

（二）承購戶應依本府指定時間、地點檢附第九點第三款規定文件參加抽籤，並由到場承購戶推舉二人擔任監籤人員，順序籤及專案住宅分配籤抽籤結果應於現場公布。

1、順序籤：由承購戶依志願表收件號依序抽出順序籤，以確定抽專案住宅分配籤之順序。

2、專案住宅分配籤：由承購戶依順序籤確定之順序，抽出專案住宅分配籤，以確定分配專案住宅之順序。

（三）承購戶經現場唱名三次未到場，亦未委託代理人代為抽籤，或未依規定提出應備文件者，視為未到場；其順序籤及專案住宅分配籤均由監籤人員當眾代為抽籤決定，承購戶不得異議。

十一、專案住宅分配

（一）本府依專案住宅分配籤確定之順序，視作業需要分梯次通知，承購戶應檢附第九點第三款規定文件，按順序分配專案住宅。

（二）承購戶經現場唱名三次未到場，亦未委託代理人代為分配，或未依規定提出應備文件者，由次一順序承購戶繼續分配。上述承購戶完成報到程序，並俟正在分配之承購戶分配確定，再依其專案住宅分配籤順序辦理分配。未依指定時間辦理分配者，由本府就賸餘專案住宅擇期通知依其專案住宅分配籤順序辦理分配，經本府擇期通知仍未依指定之時間辦理分配者，視為放棄承購戶資格。

（三）承購戶於分配完竣後，不得以任何理由要求變更分配結果。

（四）專案住宅分配完竣後，本府應將專案住宅繳款單及買賣契約書交予承購戶。

十二、繳納專案住宅價款及簽訂買賣契約

（一）承購戶於收到專案住宅繳款單後，應於本府規定期間內至指定金融機構繳納第一期價款。未於規定期間內繳款者，除因不可抗力之情形外，視為放棄承購戶資格。

（二）承購戶於繳清第一期價款後，應檢附繳款證明及辦理產權移轉所需

相關文件，於本府規定期間至指定地點辦理簽約手續。未於規定期間內簽約者，除因不可抗力之情形外，視為放棄承購戶資格，已繳費用無息退還。

(三) 承購戶於簽約手續完成後，應於本府規定期間內至指定金融機構繳納第二期價款。以現金給付者，應以匯款方式匯入本府所指定之金融機構專戶；辦理金融機構貸款者，應出具金融機構開立之貸款承諾書向本府申請；核貸金額不足時，承購戶應以現金一次補足差額。

(四) 承購戶未於規定期間內繳納第二期價款者，除有正當理由，並經本府同意者外，視為放棄承購戶資格，本府應解除買賣契約，已繳費用無息退還。

十三、辦理專案住宅所有權移轉登記或抵押權設定登記

本府應於承購戶繳清全部價款後，向臺北市士林地政事務所辦理所有權移轉登記，其向金融機構貸款者，連件辦理抵押權設定登記。辦理前述登記所需土地增值稅以外之稅費由承購戶負擔。

十四、專案住宅點交及接管

(一) 承購戶應於本府指定之時間於現場會同辦理點交及接管。未依指定時間到場辦理者，視同已接管。承購戶無正當理由拒絕點交及接管者，亦同。

(二) 承購戶不得以任何理由要求變更專案住宅之內部配置。

十五、專案住宅管理委員會之成立、公共設施及公共基金之移交等事項應依公寓大廈管理條例等相關規定辦理。

十六、會場秩序之維護

(一) 由本府函請政風、警察等相關單位派員協助維護會場秩序。

(二) 參加抽籤分配專案住宅之承購戶應接受工作人員服務引導，如有違法作弊或以強暴脅迫或其他非法方式妨害抽籤分配專案住宅之進行者，移請司法機關偵辦。

十七、本要點所需之各項書（含契約書）、表及圖說，由本府另定之。

附錄 六：臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫

- 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，其贖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。

附錄 七：政府興建住宅安置區段徵收拆遷戶之研究問卷調查表—政府部門

親愛的受訪者您好：

我是國立政治大學地政學系碩士在職專班研究生，目前正進行「政府興建住宅安置區段徵收拆遷戶」之研究。本問卷調查之目的係為了解現行安置區段徵收拆遷戶及興建安置住宅所產生之相關問題。

本問卷希望藉由您的專業經驗，進行相關問題分析，以了解問題之所在，並提供未來研究進一步之參考，您的寶貴意見對本研究有決定性之影響，問卷所有資料均以保密方式處理，所提供之資訊僅提供學術研究不作其他用途使用，請您放心作答，衷心感謝您的協助。

國立政治大學地政學系

指導教授：賴宗裕 博士

研究生：施伯憲

電話：0919-XXX-XXX

E-mail：98923010@nccu.edu.tw

一、問卷內容

1. 近年來因為苗栗大埔科學園區及中科四期二林園區等區段徵收的抗爭事件，引發了社會對區段徵收的關注，請問您認為政府是不是有需要檢討改進區段徵收相關的作業？

1.非常需要 2.需要 3.普通 4.不需要 5.非常不需要

2. 請問您認為實施區段徵收時，政府對於被區段徵收者土地與房屋等損失的補償金額是否足夠？

1.非常足夠 2.足夠 3.普通 4.不足夠 5.非常不足夠

3. 現行區段徵收補償的範圍包括土地、建築與農作物、改良土地的費用、合法營業的損失及遷移費等，請問您認為是不是應該再將以下項目增加納入為補償的範圍？

	非常 應 該 1	應 該 2	普 通 3	不 應 該 4	非常 不 應 該 5
(A)將被區段徵收者一定期間內 <u>基本生活</u> 所需的費用，納入補償範圍	<input type="checkbox"/>				
(B)將因為土地被區段徵收 <u>導致失業或轉業</u> 所造成的損失，納入補償範圍	<input type="checkbox"/>				

	非常應該 1	應該 2	普通 3	不應該 4	非常不應該 5
(C)將祖厝、祖墳等因為區段徵收被拆除、遷移所造成精神上的損失，納入補償範圍	<input type="checkbox"/>				
(D)將因為土地被區段徵收離開原來生活社區，所造成對新居住環境適應等精神上的損失，納入補償範圍	<input type="checkbox"/>				
(E)將原來經營的事業因為區段徵收必須遷移，所造成經營環境上的損失，納入補償範圍	<input type="checkbox"/>				

4. 請問您認為實施區段徵收時，政府是不是需要對以下對象提供安置措施？

	非常需要 1	需要 2	普通 3	不需要 4	非常不需要 5
(A)對開發範圍內原有的合法建築物所有權人提供安置的措施	<input type="checkbox"/>				
(B)對開發範圍內在民國80年代前已存在的違章建築所有權人提供安置的措施	<input type="checkbox"/>				
(C)對開發範圍內在民國80年代以後興建的違章建築所有權人提供安置的措施	<input type="checkbox"/>				
(D)對開發範圍內承租房屋者提供安置的措施	<input type="checkbox"/>				
(E)對開發範圍內低(中低)收入戶提供安置的措施	<input type="checkbox"/>				

5. 現行辦理區段徵收時，政府對拆遷戶主要的安置方式包括「政府按照區段徵收後評定的地價(低於市價)，將開發後一定面積的土地讓售給拆遷戶」、「政府在開發範圍內興建安置住宅，並以成本價格(低於市價)讓售給拆遷戶」、「提供拆遷戶短期(3年以下)的房屋租金補貼」或「提供拆遷戶購買住宅的貸款利息補貼」等，請問您對以上各種安置拆遷戶方式的看法？

	非常適合 1	適合 2	普通 3	不適合 4	非常不適合 5
(A)政府按照區段徵收後評定的地價(低於市價)，將開發後一定面積的土地讓售給拆遷戶	<input type="checkbox"/>				
(B)政府在開發範圍內興建安置住宅，並以成本價格(低於市價)讓售給拆遷戶	<input type="checkbox"/>				
(C)提供拆遷戶短期(3年以下)的房屋租金補貼	<input type="checkbox"/>				
(D)提供拆遷戶購買住宅的貸款利息補貼	<input type="checkbox"/>				

6. 承上題，您有沒有其他建議適合的安置方式，來安置區段徵收拆遷戶？

1.沒有 2.有，請說明：

7. 請問您認為以上各種安置方式，應該由政府決定採用哪種安置方式或是由拆遷戶自己選擇？

1.由政府來決定採用哪種安置方式
2.由政府開放一些適合的選項，供拆遷戶自己選擇想要的安置方式
3.完全開放讓拆遷戶自己決定想要的安置方式
4.其他，請說明：

8. 現行辦理區段徵收作業時，各地方政府對於採用哪種方式來安置拆遷戶，並沒有一致的標準，請問您認為各地方政府之間是不是應該要有一致的標準？

1.非常應該 2.應該 3.普通 4.不應該 5.非常不應該

15. 請問您認為實施區段徵收時，政府如果採用在開發範圍內興建安置住宅的方式來安置拆遷戶，當安置住宅興建完成後，哪種處分與管理方式較為適合？（可複選）

- 1. 出售給拆遷戶，讓拆遷戶自由處分管理使用
- 2. 出售給拆遷戶，限制拆遷戶一定期間不得移轉
- 3. 設定地上權給拆遷戶，讓拆遷戶自由管理使用
- 4. 設定地上權給拆遷戶，限制拆遷戶需自用或一定期間不得出租
- 5. 長期出租（5年以上）給拆遷戶自用
- 6. 短期出租（未滿5年）給拆遷戶自用
- 7. 其他，請說明：_____

16. 請問您認為實施區段徵收時，政府如果採用在開發範圍內興建安置住宅並讓售的方式來安置拆遷戶，如何訂定安置住宅之售價較為合理？

- 1. 以政府土地取得及興建安置住宅之成本訂定售價
- 2. 以政府土地取得及興建安置住宅之成本加上合理利潤訂定售價
- 3. 以周遭類似住宅產品市價之七成以下訂定售價
- 4. 以周遭類似住宅產品市價之八至九成訂定售價
- 5. 以周遭類似住宅產品市價訂定售價
- 6. 其他，請說明：_____

17. 當政府採興建安置住宅的方式完成區段徵收拆遷戶的安置作業後，如果還有剩餘戶數的安置住宅，請問您贊不贊成作為下列各種用途？

	非常贊成 1	贊成 2	普通 3	不贊成 4	非常不贊成 5
(A)提供其他公共工程拆遷戶安置使用	<input type="checkbox"/>				
(B)提供都市更新拆遷戶臨時安置使用	<input type="checkbox"/>				
(C)提供為相關社會福利臨時安置使用	<input type="checkbox"/>				
(D)提供重大災害事件臨時安置使用	<input type="checkbox"/>				
(E)提供低（中低）收入戶居住使用	<input type="checkbox"/>				
(F)提供青年首次購屋者居住使用	<input type="checkbox"/>				
(G)提供為老人住宅居住使用	<input type="checkbox"/>				
(H)提供一般民眾居住使用	<input type="checkbox"/>				
(I)提供為公務人員宿舍使用	<input type="checkbox"/>				

18. 承上題，對於剩餘戶數的安置住宅您有沒有其他建議適合的用途？

- 1.沒有 2.有，請說明： _____

19. 請問您贊不贊成，政府引進民間資源來辦理區段徵收拆遷戶安置作業，政府僅就安置住宅的售價上限及興建戶數等予以規範，其他有關安置住宅的規劃、興建及配售等作業均交由民間機構來處理，以期望可提升區段徵收安置作業的效率及減輕政府的行政作業負擔？

- 1.非常贊成 2.贊成 3.普通 4.不贊成 5.非常不贊成

20. 立法院已於去年 12 月完成土地徵收條例修正作業，針對以下各項修正完成之項目，您感到滿不滿意？

	非常滿意 1	滿意 2	普通 3	不滿意 4	非常不滿意 5
(A)徵收農業用地時，應先由目的事業主管機關考量徵收的公益性及必要性。	<input type="checkbox"/>				
(B)優良農田不得徵收。但因為國防、交通、水利、公用電線路使用或經行政院核定之重大建設所需者，則不受限制。	<input type="checkbox"/>				
(C)徵收前先以市價標準與土地所有人協議價購。	<input type="checkbox"/>				
(D)依地價評議委員會評定的市價標準補償徵收土地的地價。	<input type="checkbox"/>				
(E)對因為徵收造成原來所有的房屋被拆除，而無房屋可居住的低(中低)收入戶提供安置措施。	<input type="checkbox"/>				
(F)區段徵收後的土地仍可劃設農業專用區，提供給想耕作者繼續農耕使用。	<input type="checkbox"/>				
(G)請問您對這次土地徵收條例修正通過條文內容的整體評價感到滿不滿意？	<input type="checkbox"/>				

21. 為了使區段徵收拆遷戶的安置作業更符合公平正義，請問您認為下列各項配合措施的需要程度如何？

	非常需要 1	需要 2	普通 3	不需要 4	非常不需要 5
(A)健全拆遷戶安置的法令規定	<input type="checkbox"/>				
(B)建立拆遷安置標準作業程序及手冊	<input type="checkbox"/>				
(C)建立拆遷戶安置的專責單位(機關)	<input type="checkbox"/>				
(D)提高房屋拆遷補償的金額	<input type="checkbox"/>				
(E)加強拆遷戶能夠參與安置作業規劃、決策及執行的機制	<input type="checkbox"/>				
(F)訂定完善的拆遷安置計畫	<input type="checkbox"/>				
(G)增加專業人力辦理拆遷安置工作	<input type="checkbox"/>				
(H)加強政府與拆遷戶間的溝通協調	<input type="checkbox"/>				
(I)簡化政府機關行政作業並加速審議的流程，提升拆遷戶安置的效率	<input type="checkbox"/>				
(J)保障經濟弱勢的拆遷戶能維持基本生活的需要	<input type="checkbox"/>				
(K)確保拆遷戶皆能維持原有生活水準	<input type="checkbox"/>				
(L)提供實質的居住處所安置無屋可住的拆遷戶	<input type="checkbox"/>				
(M)改進政府招標作業，提升工程施作品質	<input type="checkbox"/>				
(N)強化拆遷安置作業的監控機制，確保安置作業順利完成	<input type="checkbox"/>				
(O)加強安置住宅興建完成後的管理維護作業	<input type="checkbox"/>				

22. 請問您認為實施區段徵收時，政府辦理拆遷戶安置作業會遇到那些問題?或建議的事項?可供本研究參考：

二、基本資料

以下麻煩您協助提供個人資料以利進一步分析，您的資料皆以匿名方式處理，絕不做個別探討或進行商業行為，敬請放心作答。

23. 性別

- 1.男 2.女

24. 婚姻狀況

- 1.未婚 2.已婚

25. 年齡

1. 20 至 29 歲 2. 30 至 39 歲
3. 40 至 49 歲 4. 50 至 59 歲
5. 60 歲以上

26. 教育程度

- 1.國(初)中以下 2.高中(職)
3.專科 4.大學
5.研究所 6.博士

27. 辦理地政相關業務的工作經驗

1. 未滿 5 年 2. 5 年以上未滿 10 年
3. 10 年以上未滿 15 年 4. 15 年以上未滿 20 年
5. 20 年以上

~~問卷到此結束，感謝您的協助，敬祝順心如意~~

附錄 八：政府興建住宅安置區段徵收拆遷戶之研究問卷調查表—拆遷戶

親愛的受訪者您好：

我是國立政治大學地政學系碩士在職專班研究生，目前正進行「政府興建住宅安置區段徵收拆遷戶」之研究。本問卷調查之目的係為了解現行安置區段徵收拆遷戶及興建安置住宅所產生之相關問題。

本問卷希望藉由您的經驗，進行相關問題分析，以了解問題之所在，並提供未來研究進一步之參考，您的寶貴意見對本研究有決定性之影響，問卷所有資料均以保密方式處理，所提供之資訊僅提供學術研究不作其他用途使用，請您放心作答，衷心感謝您的協助。

國立政治大學地政學系

指導教授：賴宗裕 博士

研究生：施伯憲

電話：0919-XXX-XXX

E-mail：98923010@nccu.edu.tw

一、問卷內容

1. 近年來因為苗栗大埔科學園區及中科四期二林園區等區段徵收的抗爭事件，引發了社會對區段徵收的關注，請問您認為政府是不是有需要檢討改進區段徵收相關的作業？

1.非常需要 2.需要 3.普通 4.不需要 5.非常不需要

2. 請問您認為實施區段徵收時，政府對於被區段徵收者土地與房屋等損失的補償金額是否足夠？

1.非常足夠 2.足夠 3.普通 4.不足夠 5.非常不足夠

3. 現行區段徵收補償的範圍包括土地、建築與農作物、改良土地的費用、合法營業的損失及遷移費等，請問您認為是不是應該再將以下項目增加納入為補償的範圍？

	非常 應 該 1	應 該 2	普 通 3	不 應 該 4	非常 不 應 該 5
(A)將被區段徵收者一定期間內 <u>基本生活</u> 所需的費用，納入補償範圍	<input type="checkbox"/>				
(B)將因為土地被區段徵收 <u>導致失業或轉業</u> 所造成的損失，納入補償範圍	<input type="checkbox"/>				

	非常應該 1	應該 2	普通 3	不應該 4	非常不應該 5
(C)將祖厝、祖墳等因為區段徵收被拆除、遷移所造成精神上的損失，納入補償範圍	<input type="checkbox"/>				
(D)將因為土地被區段徵收離開原來生活社區，所造成對新居住環境適應等精神上的損失，納入補償範圍	<input type="checkbox"/>				
(E)將原來經營的事業因為區段徵收必須遷移，所造成經營環境上的損失，納入補償範圍	<input type="checkbox"/>				

4. 請問您認為實施區段徵收時，政府是不是需要對以下對象提供安置措施？

	非常需要 1	需要 2	普通 3	不需要 4	非常不需要 5
(A)對開發範圍內原有的合法建築物所有權人提供安置的措施	<input type="checkbox"/>				
(B)對開發範圍內在民國80年代前已存在的違章建築所有權人提供安置的措施	<input type="checkbox"/>				
(C)對開發範圍內在民國80年代以後興建的違章建築所有權人提供安置的措施	<input type="checkbox"/>				
(D)對開發範圍內承租房屋者提供安置的措施	<input type="checkbox"/>				
(E)對開發範圍內低(中低)收入戶提供安置的措施	<input type="checkbox"/>				

5. 現行辦理區段徵收時，政府對拆遷戶主要的安置方式包括「政府按照區段徵收後評定的地價(低於市價)，將開發後一定面積的土地讓售給拆遷戶」、「政府在開發範圍內興建安置住宅，並以成本價格(低於市價)讓售給拆遷戶」、「提供拆遷戶短期(3年以下)的房屋租金補貼」或「提供拆遷戶購買住宅的貸款利息補貼」等，請問您對以上各種安置拆遷戶方式的看法？

	非常適合 1	適合 2	普通 3	不適合 4	非常不適合 5
(A)政府按照區段徵收後評定的地價(低於市價)，將開發後一定面積的土地讓售給拆遷戶	<input type="checkbox"/>				
(B)政府在開發範圍內興建安置住宅，並以成本價格(低於市價)讓售給拆遷戶	<input type="checkbox"/>				
(C)提供拆遷戶短期(3年以下)的房屋租金補貼	<input type="checkbox"/>				
(D)提供拆遷戶購買住宅的貸款利息補貼	<input type="checkbox"/>				

6. 承上題，您有沒有其他建議適合的安置方式，來安置區段徵收拆遷戶？
1.沒有 2.有，請說明： _____
7. 請問您認為以上各種安置方式，應該由政府決定採用哪種安置方式或是由拆遷戶自己選擇？
1.由政府來決定採用哪種安置方式
2.由政府開放一些適合的選項，供拆遷戶自己選擇想要的安置方式
3.完全開放讓拆遷戶自己決定想要的安置方式
4.其他，請說明： _____
8. 現行辦理區段徵收作業時，各地方政府對於採用哪種方式來安置拆遷戶，並沒有一致的標準，請問您認為各地方政府之間是不是應該要有一致的標準？
1.非常應該 2.應該 3.普通 4.不應該 5.非常不應該

15. 請問您認為實施區段徵收時，政府如果採用在開發範圍內興建安置住宅的方式來安置拆遷戶，當安置住宅興建完成後，哪種處分與管理方式較為適合？（可複選）

- 1. 出售給拆遷戶，讓拆遷戶自由處分管理使用
- 2. 出售給拆遷戶，限制拆遷戶一定期間不得移轉
- 3. 設定地上權給拆遷戶，讓拆遷戶自由管理使用
- 4. 設定地上權給拆遷戶，限制拆遷戶需自用或一定期間不得出租
- 5. 長期出租（5年以上）給拆遷戶自用
- 6. 短期出租（未滿5年）給拆遷戶自用
- 7. 其他，請說明：_____

16. 請問您認為實施區段徵收時，政府如果採用在開發範圍內興建安置住宅並讓售的方式來安置拆遷戶，如何訂定安置住宅之售價較為合理？

- 1. 以政府土地取得及興建安置住宅之成本訂定售價
- 2. 以政府土地取得及興建安置住宅之成本加上合理利潤訂定售價
- 3. 以周遭類似住宅產品市價之七成以下訂定售價
- 4. 以周遭類似住宅產品市價之八至九成訂定售價
- 5. 以周遭類似住宅產品市價訂定售價
- 6. 其他，請說明：_____

17. 當政府採興建安置住宅的方式完成區段徵收拆遷戶的安置作業後，如果還有剩餘戶數的安置住宅，請問您贊不贊成作為下列各種用途？

	非常贊成 1	贊成 2	普通 3	不贊成 4	非常不贊成 5
(A)提供其他公共工程拆遷戶安置使用	<input type="checkbox"/>				
(B)提供都市更新拆遷戶臨時安置使用	<input type="checkbox"/>				
(C)提供為相關社會福利臨時安置使用	<input type="checkbox"/>				
(D)提供重大災害事件臨時安置使用	<input type="checkbox"/>				
(E)提供低（中低）收入戶居住使用	<input type="checkbox"/>				
(F)提供青年首次購屋者居住使用	<input type="checkbox"/>				
(G)提供為老人住宅居住使用	<input type="checkbox"/>				
(H)提供一般民眾居住使用	<input type="checkbox"/>				
(I)提供為公務人員宿舍使用	<input type="checkbox"/>				

18. 承上題，對於剩餘戶數的安置住宅您有沒有其他建議適合的用途？

- 1.沒有 2.有，請說明： _____

19. 請問您贊不贊成，政府引進民間資源來辦理區段徵收拆遷戶安置作業，政府僅就安置住宅的售價上限及興建戶數等予以規範，其他有關安置住宅的規劃、興建及配售等作業均交由民間機構來處理，以期望可提升區段徵收安置作業的效率及減輕政府的行政作業負擔？

- 1.非常贊成 2.贊成 3.普通 4.不贊成 5.非常不贊成

20. 立法院已於去年 12 月完成土地徵收條例修正作業，針對以下各項修正完成之項目，您感到滿不滿意？

	非常滿意 1	滿意 2	普通 3	不滿意 4	非常不滿意 5
(A)徵收農業用地時，應先由目的事業主管機關考量徵收的公益性及必要性。	<input type="checkbox"/>				
(B)優良農田不得徵收。但因為國防、交通、水利、公用電線路使用或經行政院核定之重大建設所需者，則不受限制。	<input type="checkbox"/>				
(C)徵收前先以市價標準與土地所有人協議價購。	<input type="checkbox"/>				
(D)依地價評議委員會評定的市價標準補償徵收土地的地價。	<input type="checkbox"/>				
(E)對因為徵收造成原來所有的房屋被拆除，而無房屋可居住的低(中低)收入戶提供安置措施。	<input type="checkbox"/>				
(F)區段徵收後的土地仍可劃設農業專用區，提供給想耕作者繼續農耕使用。	<input type="checkbox"/>				
(G)請問您對這次土地徵收條例修正通過條文內容的整體評價感到滿不滿意？	<input type="checkbox"/>				

21. 為了使區段徵收拆遷戶的安置作業更符合公平正義，請問您認為下列各項配合措施的需要程度如何？

	非常需要 1	需要 2	普通 3	不需要 4	非常不需要 5
(A)健全拆遷戶安置的法令規定	<input type="checkbox"/>				
(B)建立拆遷安置標準作業程序及手冊	<input type="checkbox"/>				
(C)建立拆遷戶安置的專責單位(機關)	<input type="checkbox"/>				
(D)提高房屋拆遷補償的金額	<input type="checkbox"/>				
(E)加強拆遷戶能夠參與安置作業規劃、決策及執行的機制	<input type="checkbox"/>				
(F)訂定完善的拆遷安置計畫	<input type="checkbox"/>				
(G)增加專業人力辦理拆遷安置工作	<input type="checkbox"/>				
(H)加強政府與拆遷戶間的溝通協調	<input type="checkbox"/>				
(I)簡化政府機關行政作業並加速審議的流程，提升拆遷戶安置的效率	<input type="checkbox"/>				
(J)保障經濟弱勢的拆遷戶能維持基本生活的需要	<input type="checkbox"/>				
(K)確保拆遷戶皆能維持原有生活水準	<input type="checkbox"/>				
(L)提供實質的居住處所安置無屋可住的拆遷戶	<input type="checkbox"/>				
(M)改進政府招標作業，提升工程施作品質	<input type="checkbox"/>				
(N)強化拆遷安置作業的監控機制，確保安置作業順利完成	<input type="checkbox"/>				
(O)加強安置住宅興建完成後的管理維護作業	<input type="checkbox"/>				

22. 請問您認為實施區段徵收時，政府辦理拆遷戶安置作業會遇到那些問題?或建議的事項?可供本研究參考：

二、基本資料

以下麻煩您協助提供個人資料以利進一步分析，您的資料皆以匿名方式處理，絕不做個別探討或進行商業行為，敬請放心作答。

23. 性別

- 1.男 2.女

24. 婚姻狀況

- 1.未婚 2.已婚

25. 年齡

1. 未滿 20 歲 2. 20 至 29 歲
3. 30 至 39 歲 4. 40 至 49 歲
5. 50 至 59 歲 6. 60 歲以上

26. 教育程度

- 1.國(初)中以下 2.高中(職)
3.專科 4.大學
5.研究所 6.博士

27. 職業

- 1.農林漁牧業 2.工業(科技業)
3.商業 4.服務業
5.軍公教 6.學生
7.家庭管理 8.未就業
9.其他：_____ (請說明)

28. 請問您目前每個月的平均收入大約多少？

1. 未達 2 萬元 2. 2 萬元以上未達 4 萬元
3. 4 萬元以上未達 6 萬元 4. 6 萬元以上未達 8 萬元
5. 8 萬元以上未達 10 萬元 6. 10 萬元以上

29. 請問因為區段徵收，您有沒有獲得政府提供的安置措施？

- 1.沒有
2.有，請選擇：(可複選)
 (1)安置住宅
 (2)房屋租金補貼
 (3)安置費用
 (4)購屋貸款利息補貼
 (5)其他，請說明：_____

~~問卷到此結束，感謝您的協助，敬祝順心如意~~

附錄 九：訪談大綱（政府部門）

- 一、目前區段徵收法令已對土地、地上改良物、營業損失及遷移費等給予補償，但仍時常見到拆遷戶為了補償額度抗爭的情形，請問您認為現行補償的項目及金額是否合理？是否需增加補償的範圍及金額？
- 二、目前區段徵收已對土地、地上改良物、營業損失及遷移費等給予補償，請問您認為是否還需要提供安置措施？拆遷戶安置主要之意義為何？應安置的對象為何？理想的安置方式又為何？
- 三、目前中央法規對於區段徵收拆遷戶安置之規定，僅見於徵收相關法規之零星條文，並無訂定專法或拆遷戶安置的作業手冊，如此在實際執行區段徵收作業時是否會產生相關困擾？您認為中央是否需增訂相關規範？或現行規定有無需要檢討修正之處？
- 四、目前各地方政府對於需要安置的標準以及安置的方式等並不一致，對不同縣市的拆遷戶是否會產生不公平的情形？在實際執行區段徵收作業是否會產生困擾？中央有無需要訂定統一標準？
- 五、請問您認為如果政府優先採用興建安置住宅的方式來安置拆遷戶是否恰當？如此是否可提升對拆遷戶權益的保障？或因此可能對區段徵收作業造成何種困擾？
- 六、請問就您的了解，貴機關目前在規劃執行區段徵收拆遷戶安置作業時，實際所面臨之主要課題有哪些（包括法令制度方面、拆遷戶權益保障方面或執行作業等各相關方面之課題均可）？該課題實務上如何解決處理？對於目前相關的法令制度有何改進建議？
- 七、過去臺北市政府以原地興建住宅方式來安置士林官邸北側地區的區段徵收拆遷戶，但在新聞中可見到拆遷戶對其安置住宅興建的品質多有抱怨，請問您的看法為何？政府應該如何改善安置住宅興建的品質？
- 八、目前士林官邸北側地區區段徵收的拆遷戶多已轉賣安置住宅獲利，對此現象您的看法為何？該如何改善？
- 九、以原地興建安置住宅方式，集中安置拆遷戶，恐使安置住宅與周邊土地利用型態或發展狀態無法融合，並加深社會階級之藩籬，此方面您認為該如何改善？

附錄 十：訪談大綱（拆遷戶）

- 一、目前區段徵收法令已對土地、地上改良物、營業損失及遷移費等給予補償，但仍時常見到拆遷戶為了補償額度抗爭的情形，請問您認為現行補償的項目及金額是否合理?是否需增加補償的範圍及金額?
- 二、目前區段徵收已對土地、地上改良物、營業損失及遷移費等給予補償，請問您認為是否還需要提供安置措施?拆遷戶安置主要之意義為何?應安置的對象為何?理想的安置方式又為何?
- 三、請問您認為政府與拆遷戶溝通的管道及次數是否足夠?需不需要再加強溝通?或提供拆遷戶能參與政府在安置作業的規劃、決策與執行之機制?
- 四、請問您認為政府在安置區段徵收拆遷戶方面，主要應該要改進之處為何?
- 五、請問對於現行政府在區段徵收拆遷戶方面，做的比較好，您較認同之處為何?
- 六、請問您認為如果政府優先採用興建安置住宅的方式來安置拆遷戶是否恰當?如此是否可提升對拆遷戶權益的保障?
- 七、過去臺北市政府以原地興建住宅方式來安置士林官邸北側地區的區段徵收拆遷戶，但在新聞中可見到拆遷戶對其安置住宅興建的品質多有抱怨，請問您的看法為何?政府應該如何改善安置住宅興建的品質?
- 八、目前士林官邸北側地區區段徵收的拆遷戶多已轉賣安置住宅獲利，對此現象您的看法為何?應不應該限制移轉出售?
- 九、請問您有沒有獲得政府提供的區段徵收拆遷戶安置措施?安置方式為何?