

A stylized illustration of a person with a red cap and a red and white striped shirt, sitting and reading a large book. The person is positioned behind the main title text.

# 居住權保障與 開發效益平衡

逢甲大學土地管理學系副教授兼系主任

辛年豐

# 自我介紹

- 現職：逢甲大學土地管理學系副教授兼任系主任
- 國土管理署國土規劃量能提升及人才培養交流平台中部區域規劃中心主持人
- 環境法律人協會理事；臺灣憲法學會理事。

▣輔仁大學法學士、法學碩士。國立臺灣大學法學博士。

▣2018年7月於北海道大學愛努、原住民研究中心訪問研究。

▣2010年獲日本交流協會招聘，於日本北海道大學法學部訪問研究。

✓2023年起擔任內政部區域計畫委員會委員。

✓2023年起擔任臺中市都市更新審議會委員。

✓2022年起擔任內政部訴願會委員。

✓2021年起擔任雲林第二監獄外部視察委員。

✓2020年起擔任內政部土地徵收小組委員。

✓2020年起擔任內政部都市更新公開評選申訴審議會委員。

✓2019年起擔任內政部營建署建築師懲戒覆審委員會委員。

✓2019年起擔任台中市政府法規委員會委員、農地重劃審議會委員。

✓2017年起擔任內政部土地徵收條例修法諮詢小組委員。



✓2018年3月至2023年2月擔任新竹市政府地價暨標準地價評議委員會委員。

✓2015年3月至2021年2月擔任新竹縣政府地價暨標準地價評議委員會委員。

✓2015年3月至2021年2月擔任苗栗縣政府地價暨標準地價評議委員會委員。

✓2017年至2020年擔任內政部區域計畫委員會委員。

✓2018年擔任雲林縣不動產經紀人員獎懲委員會。

✓2017年擔任苗栗縣公寓大廈爭議事件調處委員會委員。

✓2016年擔任台中市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組委員。

✓多次擔任內政部地政司市地重畫審議委員會委員

# 居住權保障 V.S. 開發效益

先問：開發目的？

**區段徵收**：政府基於都市開發建設、舊都市更新、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。

辦理區段徵收，政府可**無償取得公共設施用地及節省龐大建設經費支出**，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、生活品質提昇等多重開發利益，是公私互蒙其利之措施。

徵收，為什麼要談效益？

什麼是「效益」？

MERRY CHRISTMAS 00時 熱門 政治 軍武 社會 生活 健康 國際 地方 免印 影音 財經 娛樂 汽車 時尚 體育

地產天下 最新新聞 專業區盤 房市動態 地產思維 區家觀察 地產影音

地產 > 最新新聞

### 台南捷運第一期藍線規劃15處捷開區 估創200億以上開發效益

2023/02/13 15:58 文/記者林慶

[f](#) [t](#) [l](#)



台南捷運第一期藍線沿線共規劃15處捷開發展區，總開發面積約6萬平方公里，未來開發完成後估計可創造200億以上效益。

位於台南都會發展的台南捷運第一期藍線綜合規劃，環境影響評估作業，目前正於交通部審議中，為加速捷運建設推動早日實現，南市的交通局已完成沿線都市計畫變更並審定，共規劃15處捷開發展區，總開發面積約1.8萬餘坪，未來開發完成後，估計可創造200億元以上效益。



第一期藍線沿線沿線永康區、東區及仁德區，以及高雄公路永康公路橋頭特約區、永康六甲橋、臺南市主要計畫、仁德地區等4處都市計畫區。(圖：台南市政府提供)

台南市長黃偉誠指出，「便捷台南、區域均衡」為本市交通施政主軸，未來四年將積極推動捷運建設計畫，並以在內「捷運動工」為施政目標，為打適符合市民需求之捷運建設。

南市的交通局長王銘德表示，先建捷運系統第一期藍線沿線永康區、東區及仁德區，涉及高雄公路永康公路橋頭特約區、永康六甲橋、臺南市主要計畫、仁德地區等4處都市計畫區，捷運建設所需的場站、出入口、人行空間等必要設施用地，將優先使用公有土地及區有公共設施用地。

若無公有地或公共設施用地再以「捷開發展區」模式與私有地主尋求共同合作的機會，「捷開發展區」是以大眾運輸導向發展理念(TOD)，將各車站周邊開發潛力的土地釋出土地開發效益，並兼具公益性，藉由捷開區規劃導入將可開創政府、民間、投資者及地主多贏的目標。

交通局說明，第一期藍線沿線共規劃15處捷開發展區，總開發面積約6萬平方公里(約1.8萬坪)，未來開發完成後估計可創造200億以上效益，不僅可帶動藍線沿線經濟發展，更有助於本市捷運建設的永續發展。

王銘德也說，目前都市計畫變更處於最高階段，相關土地所有權人若有任何意見均可在該區業主溝通，交通局都會尊重所有土地所有權人的意見，也希望相關土地所有權人均能支持本市捷運建設，同心協力一直努力促進本市進步與發展。

不用怕 不用煩 現在用APP看新聞 保證天天中獎 點我下載APP 按我看活動辦法

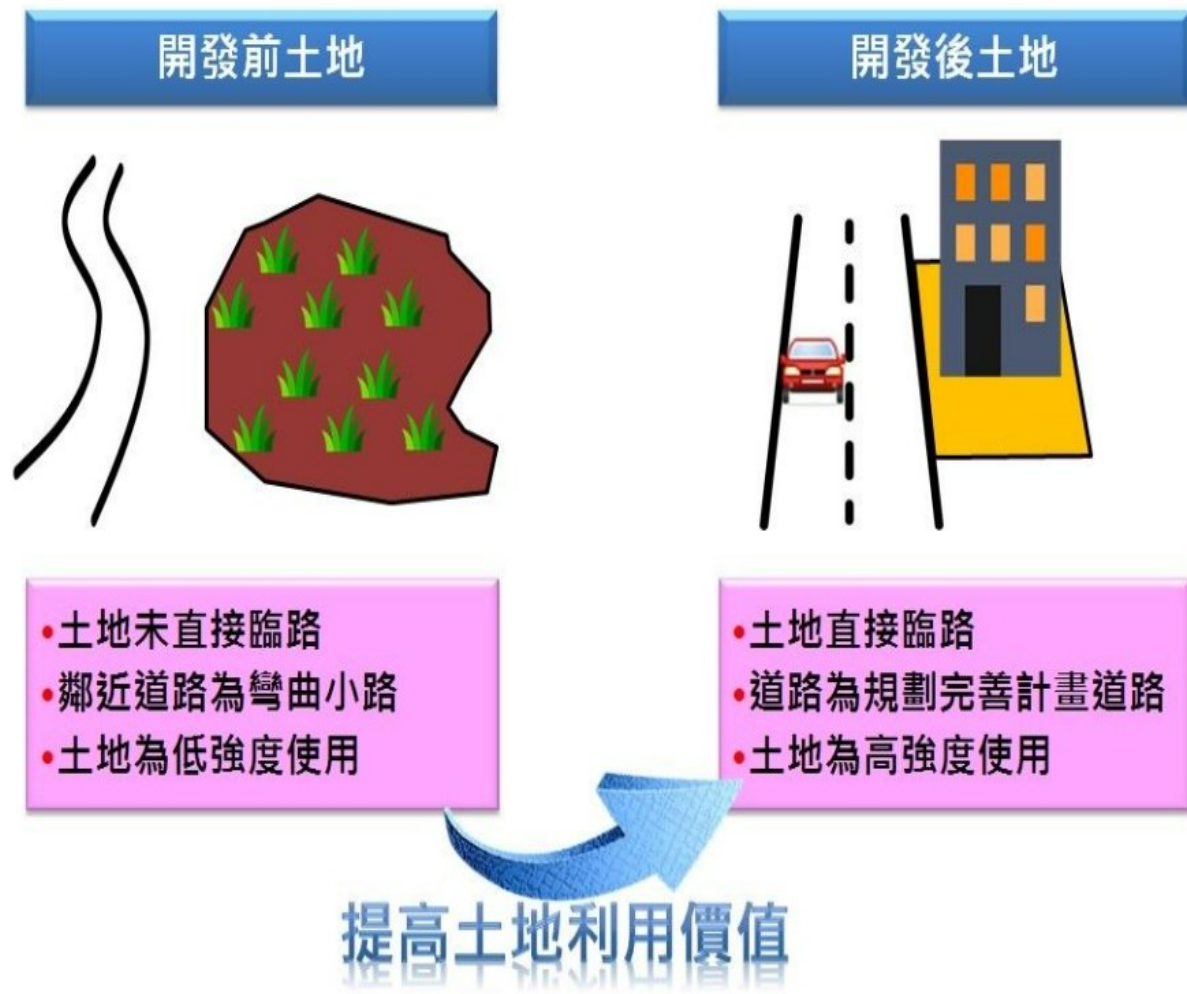
誰的效益？  
地主？  
市政府？  
開發商？

## 效益：

一、對區內土地所有權人而言

(一)提高土地利用價值

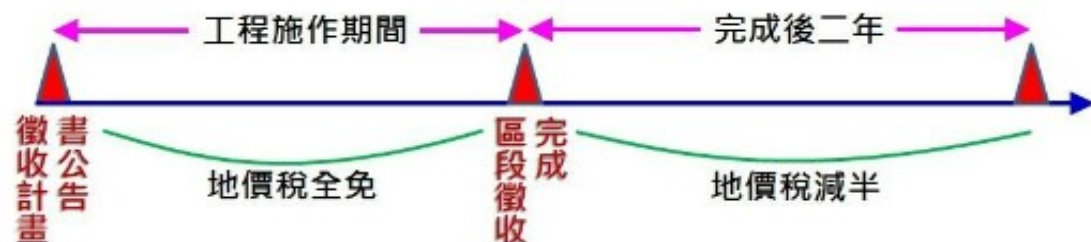
原土地所有權人領回之抵價地面積，雖較原有土地少，但因其容許使用強度提高及反映整體開發建設成果，大大提高土地利用價值。



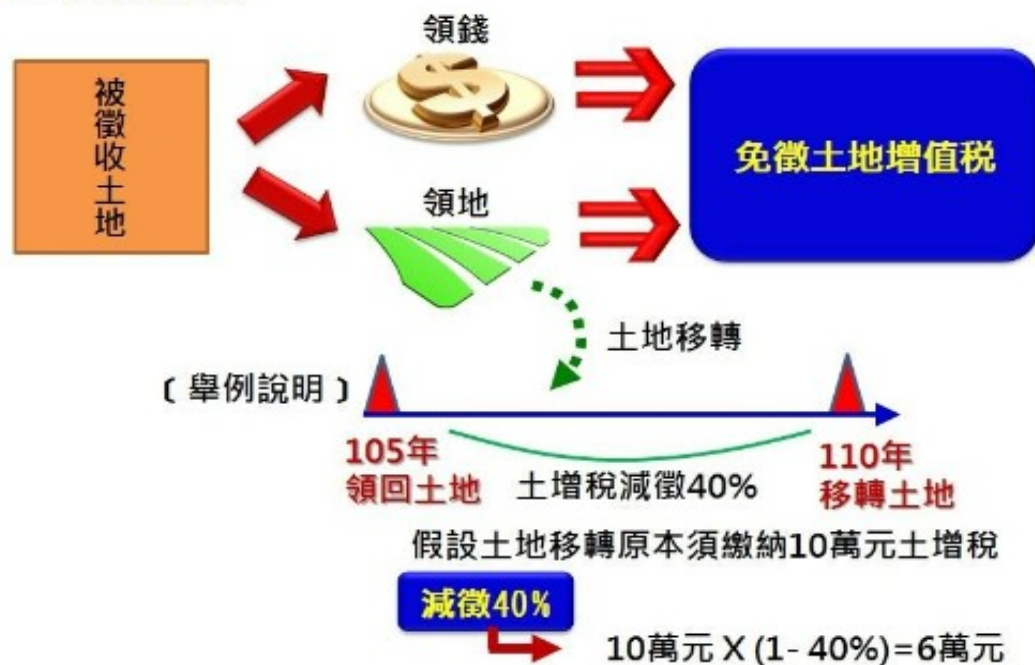
## (二)減省土地稅賦

原土地所有權人參加區段徵收，無論是領取現金補償或是申請領回抵價地，皆可免徵土地增值稅；申請領回抵價地者，於領回抵價地後第一次移轉時，亦可減徵土地增值稅百分之40；又區段徵收完成後，地價稅還可減半徵收2年，地主享有減稅之優惠。

### ➤地價稅



### ➤土地增值稅



### (三)提升居住環境品質

區段徵收建設完成後，各項公共設施完備，地籍方整，居住環境品質提升，居民可享有完善生活空間。

## 二、對社會整體層面而言

### (一)加速公共建設

透過區段徵收政府可取得公共設施用地並施作相關公共工程，有效加速公共建設之興建。



目前已完成區段徵收案

### (二)促進地區發展

區段徵收可促進土地整體開發利用，帶動地方經濟成長並促進地區均衡發展。

### (三)節省政府財政支出

政府可無償取得公共設施用地，節省巨額購地及建設經費支出，有效減輕政府財政負擔。

### (四)符合漲價歸公社會公平原則

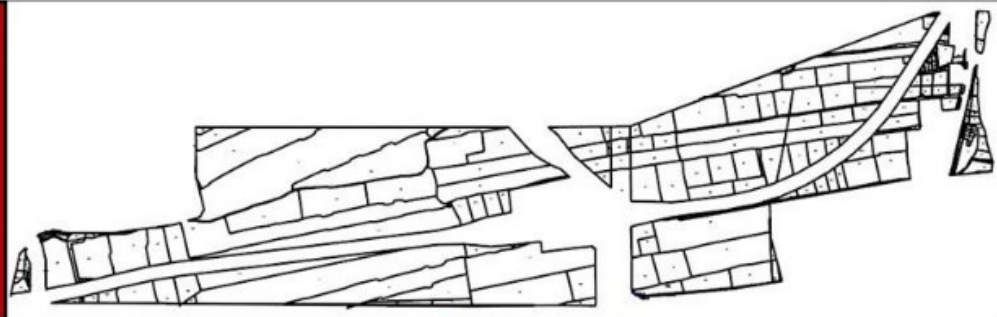
土地所有權人原有之農業區、保護區或原為不可建築之土地，透過都市計畫變更為住宅區、商業區或其他可建築土地等，土地價值大幅提高，其價值之增漲並非地主單獨努力而得，故規定土地所有權人於參加區段徵收後，可領回抵付補償地價之抵價地，符合漲價歸公及社會公平、正義原則。

### (五)健全地籍管理

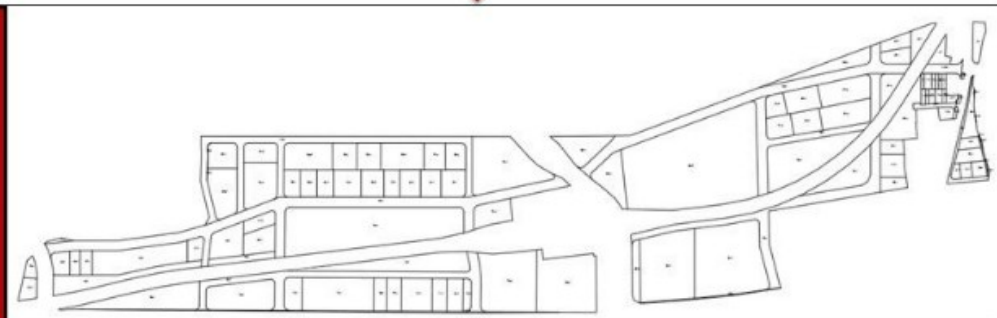
區段徵收後地籍重新整理，可消除畸零不整地形，並減少土地界址糾紛。

以本市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案為例，區段徵收前後土地形狀如下：

區段徵收前



區段徵收後



在此效益的理解下，效益與居住權保障衝突嗎？

The background features a stylized city skyline in dark purple against a teal background. The buildings are silhouetted and topped with various symbols like crosses and a globe. A large, bright yellow circle is centered in the foreground, containing the main text.

# 國際人權法 是什麼？



# 人權，為何要被重視

- 從權利、基本權到人權
- 人權概念是一個伴隨人類經驗成長的過程
- 保障人作為一個「人的條件」→ Human Dignity
- 人性尊嚴的兩大要素
  1. 人不可被當成客體
  2. 人的自主決定：理性→自主能力→意志→人格養成
- 每個都具有價值，蘊含「平等」的意涵於其中，世界人權宣言第 1 條：人人生而**自由**，在**尊嚴與權利**上一律平等



# 人權公約形成的歷程

1948 世界人權宣言：已具有國際習慣法的性質

1965 消除一切形式種族歧視公約

1966 公民與政治權利國際公約、經濟社會與文化權利公約

1979 消除對婦女一切形式歧視公約

1984 禁止酷刑和其他殘忍、不人道或有辱人格的待遇或處罰公約

幾個特色  
壹. 從抽象到具體  
貳. 關懷面相轉趨多元

1989 兒童權利公約

1990 保護所有移徙工人及其家庭成員權利國際公約

2006 身障者權利公約

2006 保護所有人免遭強迫失蹤國際公約

消除對婦女一切形式歧視公約

經濟社會文化權利國際公約

身心障礙者權利公約

國際人權

公民與政治權利國際公約

兒童權利公約  
原住民族權利宣言

幾個重要的國際人權公約

# 國際人權公約的解釋



- 整體性：人權的論述與解釋朝向整體的滿足為必要
- 不可分性：人權的類型雖有多種，但彼此相互關聯
- 互補性：人權的項目彼此具有功能與目的間的互補關係



**涉及徵收的國際人權  
如何成為內國法？**

**國際人權的實體權利面向**

**國際人權法的內國法化到居住人權於台灣法律秩序的內化**

# 國際人權公約的解釋



傳統以國家為本位的權利保障

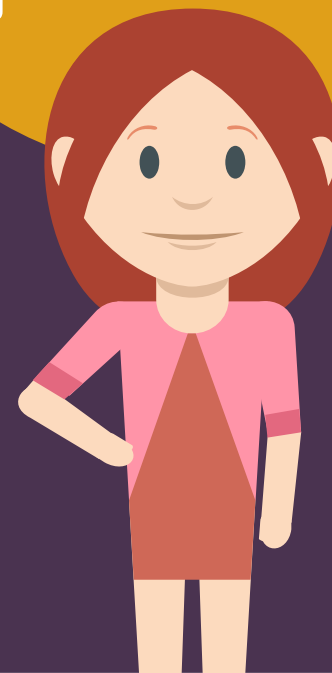
全球化的權利保障機制

國際法院或  
區域法院的  
落實與實踐



國際法院→  
歐洲人權法院、  
美洲人權法院、  
非洲人權法院→  
內國法院

依循基準：  
國際公約、  
國際習慣法、  
法律一般原則



人權公約的落實

台灣如何實現國際人權？

SEARCH

作為領頭羊的  
「大法官」



大法官解釋  
為什麼重要！





# 「適當生活水準」及「健康權」

## ○ 第十一條

本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要。

本公約締約國既確認人人有免受饑餓之基本權利，應個別及經由國際合作，採取為下列目的所需之措施，包括特定方案在內：

(一) 充分利用技術與科學知識、傳佈營養原則之知識、**及發展或改革土地制度而使天然資源獲得**

**最有效之開發與利用，以改進糧食生產、保貯及分配之方法。**

○ (二) 計及糧食輸入及輸出國家雙方問題，確保世界糧食供應按照需要，公平分配。

## 第十二條

本公約締約國確認人人有權享受可能達到之最高標準之身體與精神健康。

本公約締約國為求充分實現此種權利所採取之步驟，應包括為達成下列目的所必要之措施：

(一) 設法減低死產率及嬰兒死亡率，並促進兒童之健康發育。

(二) 改良環境及工業衛生之所有方面。

(三) 預防、療治及撲滅各種傳染病、風土病、職業病及其他疾病。

(四) 創造環境，確保人人患病時均能享受醫藥服務與醫藥護理。

# 適足居住權

## (The right to adequate housing)



- 《經濟、社會及文化權利國際公約》第 11 條規定：「本公約締約各國承認人人有權為他自己和家庭獲得相當的生活水準，包括足夠的食物、衣著和住房，並能不斷改進生活條件。各締約國將採取適當的步驟保證實現這一權利，並承認為此而實行基於自願同意的國際合作的重要性」。
- 1966 年 12 月 16 日聯合國大會通過，1976 年 1 月 3 日正式生效並於 1991 年公布之《經濟社會文化權利國際公約》(International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, ICESCR) 第 4 號與第 7 號《一般性意見》(General Comments) 的解釋，所謂「適足住房權」( the right to adequate housing ) 於該號意見書開宗明義揭示「適足的住房人權由來於相當的生活水準之權利」( 第 1 段 )。並明確指出「適足住房權」涵納對象適用於「每個人」( 第 6 段 )；對居住權利的保障不應狹隘地把住所視作商品，而是**安全、和平與尊嚴地居住某地的權利**( 第 7 段 )。從這個觀點具體延伸，只要有「使用權」，無論租用、占用、非正規社區等各種形式，理應受一定程度的保障( 第 8 段第 a 點 )。

# 適足居住權的內涵及目的

任何人有和平、安全而有  
**尊嚴**地居住在某處的權  
利。

國家的義務不僅僅是讓每  
個人都有房子住，還必須  
讓每個人都住得安心、自  
在。

即使缺乏某塊土地的所有  
權，住房權仍不應被侵犯。

重點在於：

1. 家，作為個人或族群

長期發展基礎之特有

功能，重點反而不是

物質上的不動產或土  
地。

2. 人的自我發展與人格

養成

# 適足居住權

台南

台北

台中

高雄



- 經社文委員會：強制驅離涉及改變現狀，干預行為須接受與公政權利同等的**高密度審查**，不但不是用漸進式保障，更應「採取一切適當方式」有效而嚴格管制驅離執行的條件。
- 因此，執行的機關須證明具有「迫切的社會需求」。

## 範疇

1. 租賃的保障
2. 負擔能力
3. 可居住性
4. 可接近性或無障礙性

# 司法權怎麼看？

- 台灣憲法的依據：憲法第 10 條之居住權、第 15 條之生存權、社會國原則。
- 釋字 709 號 (文林苑案) 與財產權結合而連結到居住問題，解釋理由書第三段：「都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。都市更新條例即為此目的而制定，除具有使人民得享有安全、和平與尊嚴之適足居住環境之意義 (經濟社會文化權利國際公約第十一條第一項規定參照) 外，並作為限制財產權與居住自由之法律依據。都市更新之實施涉及政治、經濟、社會、實質環境及居民權利等因素之考量，本質上係屬國家或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及引入民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須以公權力為必要之監督及審查決定。...」
- 國際法上的依據：《經社文公約》第 11 條及經社文委員會之相關意見與解釋、《公政公約》第 17 條及人權事務委員會之相關意見與解釋，以及歐洲人權法院之見解。
- 居住為基本人權，不得歧視待遇。
- 限制居住權的條件 (須參照「經濟社會與文化權利國際公約」、「公民與政治權利國際公約」，及經濟社會與文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋)。
  1. 維護社會安全及重大公共利益。
  2. 與利害關係人本於居住權利保障精神 (包括安置措施及替代方案) 進行協商。

The background features a stylized city skyline in dark purple against a teal background. The buildings are of various heights and shapes, with some having small white symbols on top. A large, bright yellow circle is centered in the foreground, containing the main title and subtitle.

# 要如何保障 居住人權？


落實國際人權法的程序面向  
由上而下的決定，或由下而上的形成

# 大法官怎麼說

- 釋字 709 號解釋理由書第四段
- 憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量，由立法者制定相應之法定程序（本院釋字第六八九號解釋參照）。都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。為使主管機關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，本條例除應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。而於都市更新事業計畫之核定，限制人民財產權及居住自由尤其直接、嚴重，本條例並應規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。

- 釋字 739 號理由書第二段後段、第三段
- 又憲法上**正當法律程序原則**之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量，由立法者制定相應之法定程序（本院釋字第六八九號、第七〇九號解釋參照）。
- 自辦市地重劃個案係由部分土地所有權人申請主管機關核定成立之籌備會發動，此發動將使重劃範圍（平均地權條例第五十六條至第六十條之一所稱重劃區、重劃地區，及獎勵重劃辦法所稱重劃區、重劃範圍、重劃區範圍等語，本解釋概稱重劃範圍）內之**土地所有權人，被迫參與自辦市地重劃程序，面臨人民財產權與居住自由被限制之危險**。又土地所有權人於自辦市地重劃範圍經核定後，因主管機關得公告禁止或限制重劃範圍內土地之移轉及建築改良物之新建等，對其土地及建築改良物之使用、收益、處分權能已造成一定之限制；於執行重劃計畫時，亦應依主管機關核定之重劃計畫內容，負擔公共設施用地、工程費用、重劃費用、貸款利息，並僅於扣除重劃負擔後之其餘土地達最小分配面積標準時才可受土地分配（平均地權條例第五十九條、第六十條、第六十條之一、獎勵重劃辦法第二條、市地重劃實施辦法第十一條至第十三條規定參照），而受有財產權及居住自由之限制。**申請主管機關核定成立籌備會之要件、主管機關核定擬辦重劃範圍及核准實施重劃計畫應遵行之程序，暨申請核准實施重劃計畫合法要件之同意比率規定**，均為整體行政程序之一環，須符合憲法要求之**正當行政程序**，以衡平國家、同意參與重劃者與不同意參與重劃者之權益，始為憲法之所許（本院釋字第四八八號、第七〇九號解釋參照）。
- 解釋理由書第六段再次重申釋字 709 號解釋的嚴謹行政程序



The background features a stylized city skyline in dark purple against a teal background. The buildings are represented by various geometric shapes, some with small white symbols on top. A large, bright yellow circle is centered in the foreground, containing the main text.

# 行政機關在落實 適足居住權 可做什麼？

從整體機制的建構到具體執行的落實

# 壹、建立指標

在確定適足居住權具**適宜性**、**獲得服務的方便性**、**房價的合理性**、**持有權保障後**，確定體制 - 過程 - 成果指標，持續做滾動式的回饋與檢討。

- 1) 體制指標：反映法律文書的批准或通過情況，以及對促進具體人權實現的必要基本機制之存在情況。體制指標基本上是定性的而非定量的。
- 2) 過程指標：涉及里程碑式的政策文書，這些文書累積起來，就是成果指標，可以與人權的實現有更直接的關係。這些指標有助於評估問責（課責、責信）制。
- 3) 成果指標：涵蓋個人和集體的成就，反映在某一特定背景下實現人權的情況。其有兩大特徵：第一，與實現相應的權利有更直接的關係；第二，一些過程能促進取得成果。

## 貳、對弱勢民眾所面對的情況持續觀察與檢討

- 婦女居住權是否受到社會結構性破壞及法規範上的歧視
- 原住民族的土地是否受到侵奪而使其無法安心生活



# 參、嚴格化強制遷離的機制及程序

● 遷離只能在「例外情況」下，並有「充分理由」和程序保障時進行



## ● 搬遷前

1. 強化所有受到影響之人的參與，確保受到影響的群體或個人能夠獲取資訊，並與相關單位進行對話及協商，並能就替代方案做協商，如果不能就提出的替代備選方案達成協議，應由具憲法權威的獨立機構，如法院、法庭或監察專員進行適當調停、仲裁或判決。
2. 語言權的確保。
3. 評估非貨幣的損失。
4. 法律諮詢機會的確保。
5. 對沒有能力自己解決問題的人採取適當措施來依其生活上的需求提供適足替代住房、重新安置或獲得有生產價值的土地。

# 參、嚴格化強制遷離的機制及程序

## ● 搬遷中

1. 政府官員在場
2. 提示強制搬遷的依據，不妨礙國際觀察員的在場
3. 不侵犯受影響者的尊嚴及涉及生命安全的人權，如依法使用強制力，必須遵守必要性和相稱性原則及相關的基本原則
4. 天賜良機之禁止
5. 確保不遭受暴力對待，財物也受到相應保護
6. 不可要求或強迫被搬遷者拆毀自己的住宅或其他結構
7. 確保弱勢人權，如婦女或兒童不遭受基於性別的暴力和歧視



# 參、嚴格化強制遷離的機制及程序

## ● 搬遷後

1. 除非不可抗力，否則必須立刻政府負責提供公正賠償和充分的替代住處、協助人民回復生活。
2. 無歧視地確保搬遷的人或群體安全而有保障地獲得「基本食物、飲用水和衛生設施」、「基本住處和住房」、「適當的衣服」、「基本醫療服務」、「生活來源」、「牲畜飼料和以前他們依賴的共有財產資源」、「兒童的教育和育兒設施」
3. 確保同一大家庭或社區的成員不因搬遷而被拆散
4. 婦女的權利保障：應特別努力確保婦女平等參與所有規劃進程以及基本服務和供應的分配。
5. 確保對受傷和生病者的人權保護達到最佳的身心健康標準

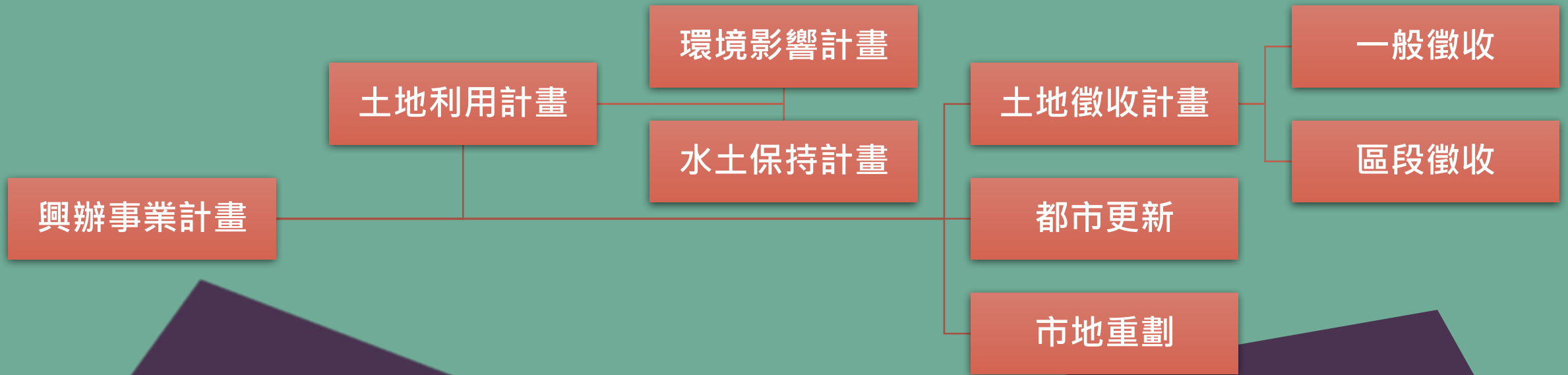
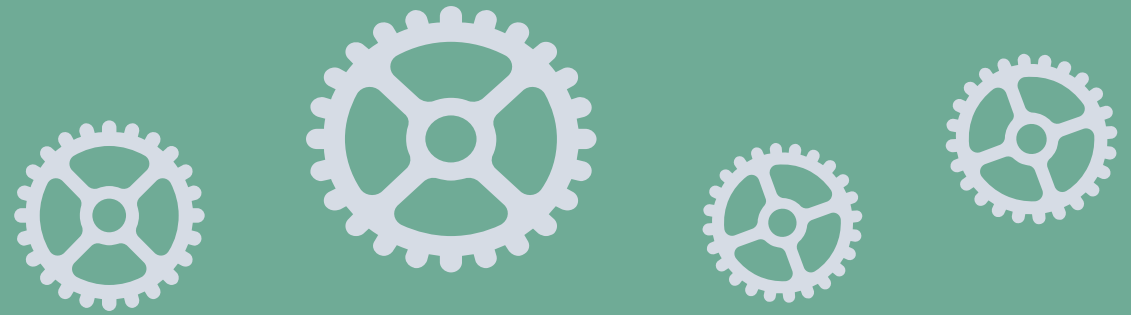


# 參、嚴格化強制遷離的機制及程序

## 其他措施

1. 呼籲在遷離前開展全面的「搬遷影響評估」。考慮強迫搬遷對婦女、兒童、老年人、邊緣化社會階層的影響。
2. 呼籲根據人權標準提供補償、賠償和適當復原
3. 就造成遷離的其他現象（如災難）提供有用的指導。
4. 對居住條件困難的被遷離社區規定「重新安置權」。
5. 呼籲各國在履行「直接義務」時，保證當前沒有住房和土地權的所有人其持有權受到保障。且保護對象包含非正式住居的人民。
6. 具有很強的性別觀，包括保護婦女及其權利。
7. 呼籲各國採取干預措施，確保避免市場力量不會使得受強迫搬遷的低收入和邊緣化群體的弱勢情況加重。

# 發揮程序的含納功能



## 幾個觀察

1. 上游的程序赤字嚴重
2. 火線的往上游延燒
3. 頭過身就過的鐵律



## 幾個問題

1. 下游決策可否推翻上游決定？
2. 民眾參與在什麼時候進行最有效率？
3. 公益性、必要性的論證，誰的事？
4. 補償及安置措施的決定時點？





## 區段徵收人權保障的重點

- 需用土地人及目的事業主管機關

1. 公益性及必要性的說理義務（包括達成適足住房權的要求）。
2. 須考量原所有權人社會生活的適應，安置本身並非目的，而是區段徵收具有公益性及必要性的前提下，規劃妥當的安置及補償方案，與當事人**真摯協商**。
3. 進入土地徵收作業階段，取得土地同時，需除去原居住其上之人與社會環境隔閡、生活回復，乃至於安置住宅的可接近性，須與公益性、必要性的審查共同納入考量。
4. 涉及強制搬遷時，在公益性、必要性的說理必須更充分，**審查標準必須從嚴**。
5. 必要時發動嚴謹的**聽證程序**來確保當事人的需求是否有被充分考量。
6. 土地徵收小組成為需用土地人或目的事業主管機關審查整體開發計畫後的第二道防線，確保行政符合適足住房權要求。



# 區段徵收與居住權保障的落實

## 準備階段

### 1. 類型

- 1) 已發布實施細部計畫且明確載明區段徵收範圍者，都市計畫委員會必須對區段徵收的公益性、必要性負擔第一線的舉證責任，考量對象包括居住於土地上民眾的生活回復或安置措施，而此處的安置計畫更可以從整個都市發展的空間發展思考。
- 2) 有需用土地人的情形，應由相關的目的地事業主管機關及地方政府負責考量，其後如進入都市計畫委員會進行審議，都市計畫委員會審議都市計畫變更合理性時，應一併將對人民適足居住權的影響納入審議。

### 2. 程序機制

3. 都市計畫考量**調和型公益**，有必要更積極地採用聽證制度來確保都市計畫的考量更為全面。

## 正式作業階段

4. 協議價購、補償費、抵價地分配的初步規劃形諸區段徵收計畫書，將適足居住權納入思考，在資訊清楚情況下才能與權利受衝擊的當事人誠摯協商
5. 中央主管機關核准及審議時必須檢視是否有強制搬遷的情形，以及所採取的補償及安置措施是否周全。



## 區段徵收與居住權保障的落實

現行土地徵收條例的安置計畫規定僅針對中低收入人口，對人民而言，面對的是要離開居住的家園，重建家園的問題，原本的鄰里關係被切斷、生活秩序需要重整，衍生的無形成本難以估算，現行法律是否具有完整正當行政程序以保護住戶應有權利？

在兩公約以內國法化的情形之下，並不代表不須對非屬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考量安置問題。

# 安置規範 的反饋



## ● 搬遷所面臨的問題


1. 離開居住的家園而須重建家園
2. 原本的鄰里關係被切斷
3. 生活秩序需要重整
4. 補償及安置的功能具有侷限性

- 土地徵收條例第 34 條之 1 僅針對中低收入人口，在兩公約內國法化的情形下仍須對非屬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考量安置問題。
- 即便法律未明文，也須具完整正當行政程序以保護住戶權利。

居住權，保障家的  
完整及人格的養成



期待以人權的落實成  
就一個偉大的國家

The background features a stylized city skyline in dark purple against a teal background. The buildings are simplified shapes with various symbols on top, including crosses and a globe. A large, bright yellow circle is centered in the foreground, containing the text.

以上簡報  
感謝聆聽