



地上物查估 建築物補償介紹



建築物補償費計算

情境題

毛毛有一棟建築物

1. 輕型鋼鐵造平房
2. 裝修第二類
3. 50平方公尺
4. 合法房屋
5. 適用國七獎勵專案

(毛毛想以協議價購辦理)
試問補償費及獎勵金總額?

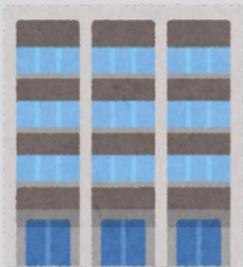


啾咪

主體構造重建單價組成要素

1

建物結構



2

總樓層



3

裝修



建物結構

1

主體構造	一	鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造
	二	鋼筋混凝土造
	三	加強磚造
	四	木造、磚造及石造
	五	重型鋼鐵造
	六	輕型鋼鐵造 
	七	土造(含土或磚、石等混合造)
	八	夾板、鋁版、塑膠板、石棉板造及其他造



建築物主體構造主要分為八大類

※補償依據為高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例(簡稱法規)



總樓層

2

同一建物結構中從地面至頂層的所有樓層數

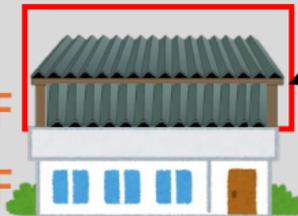
1 F



總樓層：
一層磚造建物



2 F



鐵皮加蓋不列入樓層計算
應獨立以一層樓計算

總樓層：
一層磚造建物+一層鐵皮建物



裝修分類標準



3
裝修分類(五項)

- ✓ 外牆
- ✓ 內牆
- ✓ 天花板
- ✓ 地板
- ✓ 門窗

◎ 第一級項目達三項以上者

第一類

◎ 第一級項目兩項、第二級一項
或第一級項目一項、第二級兩項
或第二級項目三項以上

第二類

◎ 未達以上標準者

第三類

什木牆等

磁磚
馬賽克等

玻璃帷幕
花崗石
大理石等

(以建築物外牆為例)

第三級

第二級

第一級

面積測量方式及補償比例



非合法



依照現場實地量測結果



發放比例:50%

國道 7 號獎勵金增加為 60%



合法



依照建物謄本登載面積



發放比例:100%



合法證明文件

1. 建物權狀
2. 使用執照
3. 實施建管前既存建物



國道 7 號獎勵

同意協議價購者皆以補償費總額5%發給獎勵



建築物補償費計算



解答

1. 輕型鋼鐵造平房(查法規附表一)
2. 裝修**第二類**(第二類為**13,700元**)
3. **50**平方公尺(面積)
4. 合法房屋(合法補償比例為**100%**)
5. 同意協議價購獎勵金為總額**5%**



$$\begin{aligned} \text{補償費} &= 13,700 \times 50 \times 100\% \\ &\quad \text{主體構造重建單價} \quad \text{面積} \quad \text{補償比例} \\ &= 685,000\text{元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{獎勵金} &= 685,000 \times 5\% \\ &\quad \text{同意協議價購獎勵金(合法建物)} \\ &= 34,250\text{元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{毛毛補償總額為} \\ &= 685,000 + 34,250 = 719,250\text{元} \end{aligned}$$



針對國道七號獎勵項目及比例

7

私有土地部分

同意協議價購獎勵金

合法建物:以補償費**總額5%**發給獎勵。

非合法建物:以救濟金**總額5%**發給獎勵。

建物拆遷救濟金

未能提供合法建物之證明，按當地直轄市或(市)政府查定合法建物補償費標準**60%**發給拆遷救濟金。

建物自動拆遷獎勵金

於限定期限內自行拆遷者，以建物補償費或救濟金**總額50%**發給獎勵。

人口遷移費

工程用地範圍內應拆遷之建物設有戶籍之現住戶須遷移者，依內政部訂定「**土地徵收遷移費查估基準**」所訂人口遷移費規定之基準辦理。

另對於低收入戶、中低收入戶或情境相同者，於安置計畫內**加發一倍**遷移費金額作為人口遷移費。

建築改良物



高雄市舉辦公共工程 拆遷補償及救濟自治條例

附表一 建築物主體構造重建單價

(單位：新臺幣)

主體構造	樓層數	單位	第一類	第二類	第三類	備註
鋼骨造、鋼骨 混凝土造、鋼骨鋼 筋混凝土造	一至三層 建物	平方公尺	三萬五千九 百元	三萬二千三 百元	三萬零五百 元	一、鋼骨造：建築 物之柱樑構架 以各種型鋼組 合而成；各樓 層樓地板為鋼 筋混凝土造。 二、鋼骨混凝土 造：柱樑使用 鋼骨為主筋， 再澆灌混凝土 之房架；各樓 層樓地板、大 部分牆壁及床 板為鋼筋混凝 土造。 三、鋼骨鋼筋混 凝土造：柱樑以 使用鋼骨為 主，且間有部 分使用鋼筋為 主筋，再澆灌 混凝土之房 架；各樓層樓 地板為鋼筋混 凝土造。
	四至五層 建物		三萬六千九 百元	三萬三千二 百元	三萬一千四 百元	
	六至八層 建物		四萬二千三 百元	三萬八千五 百元	三萬六千六 百元	
	九至十一 層建物		四萬五千九 百元	四萬二千一 百元	四萬零二百 元	
	十二至十 四層建物		四萬九千三 百元	四萬五千三 百元	四萬三千三 百元	
	十五層以 上建物		五萬一千八 百元	四萬七千八 百元	四萬五千八 百元	
鋼筋混凝 土造	一至三層 建物	平方公尺	三萬三千二 百元	二萬九千六 百元	二萬七千八 百元	三、鋼骨鋼筋混 凝土造：柱樑以 使用鋼骨為 主，且間有部 分使用鋼筋為 主筋，再澆灌 混凝土之房 架；各樓層樓 地板為鋼筋混 凝土造。
	四至五層 建物		三萬四千二 百元	三萬零五百 百元	二萬八千七 百元	
	六至八層 建物		三萬九千五 百元	三萬五千六 百元	三萬三千七 百元	
	九至十一 層建物		四萬三千一 百元	三萬九千二 百元	三萬七千三 百元	
	十二至十 四層建物		四萬六千三 百元	四萬二千四 百元	四萬零四百 元	
	十五層以 上建物		四萬八千九 百元	四萬四千九 百元	四萬二千九 百元	
加強磚造	一層建物	平方公尺	二萬六千元	二萬二千四 百元	二萬零六百 元	四、重型鋼鐵造： 樑、柱單位重 量大於或等於 尺寸500×200× 10×16H型鋼 之標稱重量 (88.2kg/m)； 牆壁大部分為 鋼鐵造、石梯
	二層建物		二萬七千七 百元	二萬四千元	二萬二千三 百元	
	三層以上 建物		二萬九千四 百元	二萬五千八 百元	二萬四千元	
木造、磚造 及石造	平房、二 層建物	平方公尺	二萬三千五 百元	一萬九千九 百元	一萬八千一 百元	
	三層以上 建物		二萬六千三 百元	二萬二千六 百元	二萬零八百 元	



高雄市舉辦公共工程 拆遷補償及救濟自治條例



重型鋼鐵造	一層建物	二萬二千元	一萬八千四百元	一萬六千五百元	瓦造或磚造。 五、單價包含直接施工成本及規劃設計費、工程管理費、利潤税金等間接成本。 六、六層樓(含)以上之建築物，其補償單價已包含昇降設備之價格。
	二層建物	二萬三千一百元	一萬九千五百元	一萬七千七百元	
	三層建物	二萬四千七百元	二萬一千一百元	一萬九千二百元	
	四層建物	二萬六千元	二萬二千四百元	二萬六百元	
	五層以上建物	二萬七千二百元	二萬三千六百元	二萬一千八百元	
輕型鋼鐵造		一萬七千三百元	一萬三千七百元	一萬一千九百元	
土造(含土或磚、石等混合造)	平房、二層建物	一萬六千五百元	一萬二千九百元	一萬一千一百元	
	三層以上建物	一萬七千四百元	一萬三千八百元	一萬二千元	
夾板、鋁板、塑膠板、石棉板造及其他造		一萬三千三百元	九千七百元	七千八百元	

