

Kaohsiung

高雄市舉辦公共工程
拆遷補償及救濟自治條例
條文修正重點



交通部高速公路局
FREEWAY BUREAU, MOTC

？ 為什麼要修正自治條例？

本自治條例於 107年 5 月 31 日修正公布施行迄今已五年，因近年來物價漲跌幅度甚鉅，故本自治條例所定之補償及救濟標準應適時配合檢討，使拆遷補償作業更切合實際需要，爰參考營造工程物價指數、消費者物價指數及相關實務執行經驗，於 113 年 6 月 20 日修正本自治條例。

與時
俱進

參考
實務

確實
執行

公平
正義

107 年 5 月 31 日

113 年 6 月 20 日

《 前次修正 》

《 現行修正後 》



本次自治條例 修正重點

- 增修建築改良物面積之調查準則。→〔第三條〕
- 本自治條例補償之建築改良物，修正為須依建築法領有使用執照者為限。→〔第五條及第七條〕
- 參考營造工程物價指數、消費者物價指數等指標，調整建築物主體構造重建單價，並修正重建單價分類評定標準及地下室評定標準。→〔第八條附表一、附表一之一及新增附表一之二〕
- 修正其他建築改良物補償價格。→〔第九條附表二〕
- 調整立面整修費標準計算標準。→〔第十二條〕
- 增修遷移動力機具、生產原料或經營設備等之卸、搬運及安裝費用及固定附屬設備等項目之救濟認定，並訂定合法營業之認定方式。→〔第十四條〕
- 調整租金補貼及人口遷移費發放規定。→〔第十五條及第十五條之一〕
- 修正遇有本自治條例未明定或性質特殊之補償項目之處理方式。→〔第二十三條〕





修正第三條

- 為避免登記面積與實際調查(測量)面積因誤差而產生爭議，故參酌不動產估價技術規則第七條、地價調查估計規則第十三條及土地徵收補償市價查估辦法第十六條等規定，爰增訂第二項：

新增第二項

前項第一款第三目之建築改良物面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。



有登記的建物

登記面積為準

未登記的建物

實測面積為準

- 其他修正部分為文字移列並作文字修正，但無變更原條文意旨。



修正第五條、第七條

參酌建築法第二十八條規定，建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照，始為合法建物，故依本自治條例給予補償之建築改良物，應與建築法規定相符，故將原條文第五條第一項第三款及第七條第二項建築執照修正為使用執照，俾免造成實務認定上之爭議，爰修正之。



建築物欲新建、增建、改建及修建，需申請建築執照才能開始施工。而建築物如要合法使用，必須申請使用執照。





第八條修正附表一

■ 修正建築物主體構造重建單價

依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報、中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報、不動產估價技術規則、營建物價指數、「高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」、消費者物價指數及基本薪資行情等資料，**修正建築物主體構造重建單價以符合當前市場行情。**

以「**加強磚造**」為例，其調整前、後重建單價對照如下表：

主體構造	樓層數	單位	第一類	第二類	第三類
加強磚造	一層建物	平方公尺	14,100元 26,000元	13,500元 22,400元	12,900元 20,600元
	二層建物		16,700元 27,700元	15,400元 24,100元	14,100元 22,300元
	三層以上建物		19,200元 29,400元	17,700元 25,800元	16,200元 24,000元

※ 藍色數字→修正前重建單價；紅色數字→修正後重建單價

各建築物主體構造重建單價，修正後皆高於原重建單價。

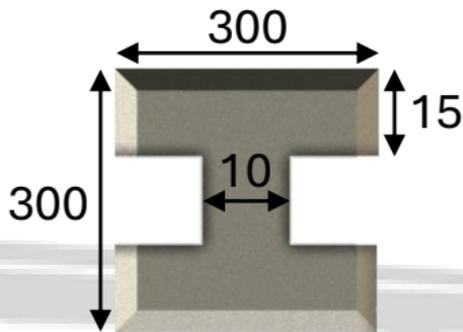




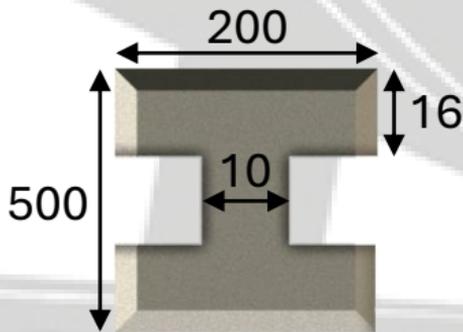
第八條修正附表一

■ 修正備註四重型鋼鐵造規格認定標準

依據國家標準CNS1490〈熱軋型鋼之形狀、尺度、質量及其許可差〉中較為常見之**500×200×10×16**尺寸(單位：mm)**H型鋼**之標稱重量為**重型鋼鐵造**認定之標準。



修正前認定尺寸：
300×300×10×15



修正後認定尺寸：
500×200×10×16

重型鋼鐵造：柱、樑單位重量大於或等於尺寸**500×200×10×16**H型鋼之標稱重量(88.2kg/m)。





第八條修正附表一之一

■ 修正重建單價分類評定標準

- 1) 附表一之一基本上就是將建物的組成分為5個項目：外牆、內牆、天花板、地板、門窗，然後每個項目依其材質、粉刷種類再分類成三個級別，以此來做為重建單價分類評定標準。
- 2) 本次附表一之一除了根據實務常見之裝修材料，修正裝修材料內容，更重要的是將附帶設備之評級項目刪除，並將原附註分類評級標準一併修正放寬，對民眾更為有利。

- 一. 建築物裝修材料符合第一級項目中任三項以上，重建單價以第一級計算。
- 二. 建築物裝修材料符合第二級項目中任三項以上，重建單價以第二級計算；符合第一級項目中任一項及第二級項目中任二項；或第一級項目中任二項及第二級項目中任一項，亦同。
- 三. 未達前開基準者，重建單價以第三級計算，但表內未列之裝修材料得比照表內同等級之裝修項目勘估補償。





第八條新增附表一之二

■ 地下室評定標準

依據「中華民國不動產估價師公會全國聯合會」第四號公報相關規定，訂定不同樓層數之建築物，其地下室之評定規定。

地上5層以下
建築物

1F-4F

地下室

地下一層起，地下室重建單價以附表一評定加計百分之二十計算。

地上6層至10層
建築物

6F-10F

地下室

地下一層內，地下室重建單價以附表一評定；地下二層起，地下室重建單價以附表一評定加計百分之二十計算。

地上11層至15層
建築物

11F-15F

地下室

地下二層內，地下室重建單價以附表一評定；地下三層起，地下室重建單價以附表一評定加計百分之二十計算。

地上16層以上建
建築物

16F以上

地下室

地下三層內，地下室重建單價以附表一評定；地下四層起，地下室重建單價以附表一評定加計百分之二十計算。

以地上樓層數對應地下室重建單價規定，來確認是以附表一評定計算或以附表一評定加計百分之二十計算。





第九條修正附表二

■ 修正其他建築改良物補償價格

- 1) 依據營建物料價格及工料分析等資料，**修正駁坎或擋土牆補償費、畜舍類補償費、水池或養殖池補償費**等補償項目。
- 2) 綜整各縣市辦理地上物拆遷補償時常見之補償項目，並依據營建物價及工料分析，**修正圍牆補償費、地面補償費、棚類補償費、招牌廣告、樹立廣告、牌樓遷移費**等項目之規格及單價；**新增大門遷移費、電梯遷移費**等補償項目。

以「**地面補償費**」為例，其**調整前、後對照**如下表：

項目	樓層數	單位	單價(新台幣)	備註
地面補償費	柏油、水泥	平方公尺	350元	表內未列之規格比照連鎖磚。
	連鎖磚		400元	
	磁磚		680元	
			1,460元	
※ 藍色→修正前；紅色→修正後；紫色→新增				

修正後其他建築物改良物之補償價格，皆高於原補償價格。





修正第十二條

■ 調整立面整修費標準計算標準

依據市場行情及參考其他縣市之立面修復費用規定，**修正立面修復費用單價為剩餘部分主體構造重建單價百分之八十。**

第十二條**修正前**、**後對照**詳下表：

修正 前 (原)條文	修正 後 條文
建築物因舉辦公共工程而部分拆除致剩餘部分有整修拆除立面外觀之必要者，公共工程舉辦人應發給整修費。但已依第十條第二項規定核發補強費者，不予發給。前項整修費，依需整修立面處之面積乘以立面附表一剩餘部分主體構造重建單價 百分之二十五 予以核發。	建築物因舉辦公共工程而部分拆除致剩餘部分有整修拆除立面外觀之必要者，公共工程舉辦人應發給整修費。但已依第十條第二項規定核發補強費者，不予發給。前項整修費，依需整修立面處之面積乘以立面附表一剩餘部分主體構造重建單價 百分之八十 予以核發。
※ 藍色 →修正前； 紅色 →修正後	

為使補償更有利於民眾，將原本**百分之二十五**大幅提高至**百分之八十**。



修正第十四條

- **增修遷移**動力機具、生產原料或經營設備等之卸、搬運及安裝費用及固定附屬設備等項目之**救濟認定**，並訂定**合法營業之認定方式**。

修正後**未供合法營業用**之土地或土地改良物**救濟**



確認有營業事實



配合工程施工日前拆遷完竣

得按第十四條第一項第二款及第三款規定
金額**百分之七十**予以救濟。

未供合法營業用之土地或土地改良物修正前無救濟金

合法營業之認定，公共工程舉辦人得視實際需要，會同本府有關機關依各該目的事業主管法規審查認定之。





修正第十五條

■ 租金補貼及人口遷移費認定條件

第十五條修正後詳下表：

建築物主體構造因全部拆除致現住人須搬遷者，按附表六及附表七規定發給一次租金補貼及人口遷移費；部分拆除致現住人口須暫時搬遷者，以百分之八十發給之。

前項現住人口，以徵收、重劃計畫書或拆遷公告六個月前在該址設有戶籍且有實際居住事實者為限。但因結婚、出生、收養或認領而設籍者，不受六個月期限之限制。

※ 紅色→修正後條文新增之文字

現住人口認定條件(兩條件缺一不可)：

- 1) 徵收、重劃計畫書或拆遷公告六個月前在該址設有戶籍者。
- 2) 有實際居住事實者。

因結婚、出生、收養或認領而設籍者，不受六個月期限之限制。





修正第十五條之一

■ 租金補貼重點：

第十五條之一修正前、後條文詳下表：

修正前(原)條文	修正後條文
<p>主管機關辦理土地重劃及區段徵收時，建築物主體構造因拆除致土地所有權人須搬遷者，依附表八規定按月發給租金補貼至工程竣工當月後一年止。</p> <p>前項土地所有權人，以徵收或拆遷公告六個月前在該址有實際居住事實，並於開發後受配或受領土地者為限。</p>	<p>主管機關辦理土地重劃及區段徵收時，建築物主體構造因拆除致土地所有權人須搬遷者，依附表八規定按月發給租金補貼至交接土地當月後一年止。但已領取前條一次租金補貼者，應扣除已領取之租金補貼。</p> <p>前項土地所有權人，以區段徵收或重劃計畫書公告六個月前在該址設有戶籍且有實際居住事實，並於開發後受配或受領土地者為限。但因結婚、出生、收養或認領而設籍者，不受六個月期限之限制。</p>
<p>※ 藍色→修正前；紅色→修正後；紫色→新增文字</p>	





修正第十五條之一 5 要點

- 1) 因工程竣工之時間點難以定義，實務執行上亦有困難之處，故參考「市地重劃實施辦法」第三條之一規定，將租金補貼之終止時間點由工程竣工修正為交接土地當月後一年止。
- 2) 有同時符合第十五條一次租金補貼及第十五條之一按月發給租金補貼之情形，按立法意旨及實務執行做法係直接適用按月發給租金補貼，不得重複領取一次租金補貼，故以領取第十五條一次租金補貼者，應扣除已領取之租金補貼。
- 3) 考量實務執行常遭遇浮報居住人口之情形，故將原條文「該址有實際居住事實」增訂為「設有戶籍且有實際居住事實」。
- 4) 現住人口設籍之時間點增設重劃計畫書公告六個月前。
- 5) 增訂因結婚、出生、收養或認領而設籍者，不受六個月期限限制之但書條款。



修正第二十三條

- 原條文僅規範本自治條例未明定之補償項目及其補償標準之處理方式，惟實務上常遇有具特殊性質，不宜訂定統一補償標準之土地改良物，爰修正條文規範目標以符實際需求。



無法依本自治條例查估核算之土地改良物，經公共工程舉辦人認有補償之必要且自行查估有困難者



得委託專業機構查估其價額



遇有爭議或困難



提請主管機關認定或本市地價及標準地價評議委員會審議



價額查估之審議結果確定並由主管機關公告

查估所需費用由公共工程舉辦人負擔。

