

臺中市神岡豐洲科技工業園區二期地上物拆遷救濟自治條例草案總說明

臺中市政府依經濟部一百零八年十二月二十四日府授工字第10820434151號同意核定設置函，於一百零九年一月二十一日以府授經工字第1090011720號公告設置臺中市神岡豐洲科技工業園區二期（以下簡稱本園區）。

本園區係屬「臺中市神岡豐洲科技工業園區」之二期開發範圍，與「臺中市神岡豐洲科技工業園區一期」屬同工業園區，惟「臺中市神岡豐洲科技工業園區一期」（以下簡稱豐洲一期）開發距今已十餘年（舊臺中縣政府時期），當時地上物補償所適用之「臺中縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」與現行「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」經比較後發現，若依現行「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」其相關補償金額遠低於「臺中縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」所核算之金額，影響地上物所有權人權益甚鉅。

大豐洲產業園區於原臺中縣時期即有豐洲一期、二期之規劃構想，因開發過程歷經臺中縣市合併，致使適用法令規定不同，造成補償基準不同，進而衍生補償金額之差異，係目前唯一符合該項條件差異之產業園區開發案件，故本次制定臺中市神岡豐洲科技工業園區二期地上物拆遷救濟自治條例（以下簡稱本自治條例），僅適用於本園區開發案，未來其他產業園區開發案件，仍應依現行「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」等規定辦理。

為推動本園區之開發工作，平衡本園區與豐洲一期之地上物及相關補償條件不一致之處，基於保障私有地上物所有權人之權益、補償弱勢族群及確認財務可行之前提下，特制定本自治條例。本自治條例共計十一條，以使兩期開發範圍補償條件趨近平等，說明如下：

- 一、本自治條例立法目的、主管機關、**地上物之定義**及**救濟對象**。（草案第一條至第四條）
- 二、**救濟對象所有其他建築物拆遷救濟金**、**自動拆遷獎勵金**及**全部拆遷救濟金計算方式**。（草案第五條）

- 三、救濟對象所有工廠設備及營業損失救濟金計算方式。(草案第六條)
- 四、救濟對象所有農作改良物、水產養殖物及畜禽類救濟金之計算方式。
(草案第七條)
- 五、本自治條例所核之救濟金與其他法令規定領取之地上物補償費，差額額外補償規定。(草案第八條)
- 六、本自治條例經費來源。(草案第九條)
- 七、對查估內容或估價有異議時之複查規定。(草案第十條)
- 八、本自治條例之施行日期。(草案第十一條)

臺中市神岡豐洲科技工業園區二期地上物拆遷救濟自治條例草案

名稱	說明
臺中市神岡豐洲科技工業園區二期地上物拆遷救濟自治條例	本自治條例名稱。
條文	說明
<p>第一條 臺中市為推動臺中市神岡豐洲科技工業園區二期(以下簡稱本園區)開發,辦理地上物拆遷救濟,特制定本自治條例。</p>	<p>一、本自治條例之立法目的。 二、本自治條例未規定事項,應依民法、臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例、臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準及相關法規辦理。</p>
<p>第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府經濟發展局(以下簡稱經發局)。</p>	<p>本自治條例之主管機關。</p>
<p>第三條 本自治條例所稱地上物,包括建築改良物(以下簡稱建築物)、其他建築物、農作改良物、畜產及水產養殖物、工廠設備、水井。</p> <p>本自治條例所稱之建築物指下列各款:</p> <p>一、依建築法興建或完成建築物第一次登記之建築物。</p> <p>二、依建築法領有建築執照或建築許可,在執照有效期間內興建之建築物,其構造及位置均按核准之工程圖樣施工者。</p> <p>三、臺中市都市計畫重新發布前完成之建築物。</p> <p>四、實施都市計畫以外地區建築物管理辦法發布前完成之建築物。</p> <p>五、都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前,領有臨時執照或領有建築物使用執照、建築物登記證明之建築物。</p>	<p>本自治條例所稱地上物定義。</p>

<p>六、都市計畫及內政部指定建築法適用地區公布前之建築物。</p> <p>七、日據時期已實施都市計畫地區，光復後依法重行發布實施都市計畫以前建造之建築物。</p> <p>本自治條例所稱之其他建築物指前項各款以外之建築物，且於九十九年十二月二十五日前既已存在。</p>	
<p>第四條 本自治條例所稱救濟對象指本園區範圍內之下列各款之人，並配合工程自動拆遷者：</p> <p>一、配合花博期間設置臨時停車場先行拆遷並與臺中市政府訂定租約之承租戶。</p> <p>二、本園區核定設置公告前與國有財產署訂定租約存續之承租戶。</p> <p>三、本園區核定設置公告前有繳納土地使用補償金並持續繳納之占用人。</p>	<p>本自治條例所稱之救濟對象定義。</p>
<p>第五條 救濟對象所有其他建築物拆遷救濟金之計算，援用臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例規定所核之損失補償費百分之七十發給拆遷救濟金。</p> <p>於限期內自行拆遷者，按第一項損失補償費百分之七十發給拆遷救濟金額百分之三十之自動拆遷獎勵金。</p> <p>其他建築物全部拆遷者，按第一項損失補償費百分之七十發給拆遷救濟金額百分之四十之全部拆遷救濟金（不含附屬雜項建造物）。</p>	<p>為解決本園區一、二期之補償條件差異過大產生公平性疑慮，使本園區開發順利推展，遂以臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例規定所核之補償費為基準，參酌「臺中縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」（一百零一年七月二十四日廢止）之規範，訂定本自治條例拆遷救濟金、自動拆遷獎勵金及全部拆遷救濟金之發給比例。</p>
<p>第六條 未經合法設立登記之營利事業或工廠之動力機具或設備，如與該公有土地管理機關訂定租約，並持有最近一期繳納營業稅據，援用臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例規定所核之查估遷移費百分之六十發放處理費。</p>	<p>為鼓勵本園區之現存之工廠，於開發期間搬遷至合法產業用地，遂以臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例規定所核之補償費為基準，參酌「臺中縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」（一百零一年七月二十四日廢止）之規範，訂定本自治條例工廠設備及</p>

<p>未經合法設立登記之營利事業或工廠之動力機具或設備，如有繳納土地使用補償金之占用人，並持有最近一期繳納營業稅據，援用臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例規定所核之查估遷移費百分之五十發放處理費。</p> <p>未經合法設立登記之營利事業或工廠，如與該公有土地管理機關訂定租約，並有營業事實且持有最近一期完繳營業稅據，得依土地及土地改良物徵收營業損失補償基準第六點規定金額百分之六十發給營業損失補助。</p> <p>未經合法設立登記之營利事業或工廠，如有繳納土地使用補償金之占用人，並有營業事實且持有最近一期完繳營業稅據，得依土地及土地改良物徵收營業損失補償基準第六點規定金額百分之五十發給營業損失補助。</p>	<p>營業損失救濟金之發給比例。</p>
<p>第七條 救濟對象所有農作改良物、水產養殖物及畜禽類救濟金之計算，依據臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準規定所核補償費發放。</p>	<p>依據臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準規定所核補償費，與本園區一期開發案所核金額差異不大，遂仍依現行規定辦理補償費發放。</p>
<p>第八條 已依據臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例、臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準、土地及土地改良物徵收營業損失補償基準等規定領取地上物補償費者，如依本自治條例計算之救濟金額較高者，於本自治條例公告發布日起一年內，得依據本自治條例規定請求其差額。</p>	<p>如於本自治條例核定實施前，已依現行規定領取地上物補償費，仍可依本自治條例所核之救濟金差額額外進行補償，以保障救濟對象配合本園區之開發期程，造成權益之損失。</p>
<p>第九條 經發局辦理本自治條例之查估作業費及所核算之救濟金額，應納入本園區開發成本。</p>	<p>規定本自治條例經費來源。</p>
<p>第十條 救濟對象對於查估內容或估價有異議時，經發局應會同有關機關複</p>	<p>對於查估內容或估價有異議時，應辦理複查，以保障救濟對象之權益。</p>

查。	
第十一條 本自治條例自公布日施行， 並自公布日起算滿二年之翌日起，失 其效力。	本自治條例之施行日期及有效期間。

臺中市神岡豐洲科技工業園區二期地上物拆遷救濟自治條例草案

第一條 臺中市為推動臺中市神岡豐洲科技工業園區二期(以下簡稱本園區)開發，辦理地上物拆遷救濟，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府經濟發展局(以下簡稱經發局)。

第三條 本自治條例所稱地上物，包括建築改良物(以下簡稱建築物)、其他建築物、農作改良物、畜產及水產養殖物、工廠設備、水井。本自治條例所稱之建築物指下列各款：

- 一、 依建築法興建或完成建築物第一次登記之建築物。
- 二、 依建築法領有建築執照或建築許可，在執照有效期間內興建之建築物，其構造及位置均按核准之工程圖樣施工者。
- 三、 臺中市都市計畫重新發布前完成之建築物。
- 四、 實施都市計畫以外地區建築物管理辦法發布前完成之建築物。
- 五、 都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前，領有臨時執照或領有建築物使用執照、建築物登記證明之建築物。
- 六、 都市計畫及內政部指定建築法適用地區公布前之建築物。
- 七、 日據時期已實施都市計畫地區，光復後依法重行發布實施都市計畫以前建造之建築物。

本自治條例所稱之其他建築物指前項各款以外之建築物，且於九十九年十二月二十五日前既已存在。

第四條 本自治條例所稱救濟對象指本園區範圍內之下列各款之人，並配合工程自動拆遷者：

- 一、 配合花博期間設置臨時停車場先行拆遷並與臺中市政府訂定租約之承租戶。
- 二、 本園區核定設置公告前與國有財產署訂定租約存續之承租戶。
- 三、 本園區核定設置公告前有繳納土地使用補償金**並持續繳納**之占用人。

第五條 救濟對象所有**其他**建築物拆遷救濟金之計算，援用臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例規定所核之損失補償費百分之七十發給拆遷救濟金。

於限期內自行拆遷者，按第一項損失補償費百分之七十發給拆遷救濟金額百分之三十之自動拆遷獎勵金。

其他建築物全部拆遷者，按第一項損失補償費百分之七十發給拆遷救濟金額百分之四十之全部拆遷救濟金(不含附屬雜項建造物)。

第六條 未經合法設立登記之營利事業或工廠之動力機具或設備，如與該公有土地管理機關訂定租約，並持有最近一期繳納營業稅據，援用臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例規定所核之查估遷移費百分之六十發放處理費。

未經合法設立登記之營利事業或工廠之動力機具或設備，如有繳納土地使用補償金之占用人，並持有最近一期繳納營業稅據，援用臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例規定所核之查估遷移費百分之五十發放處理費。

未經合法設立登記之營利事業或工廠，如與該公有土地管理機關訂定租約，並有營業事實且持有最近一期完繳營業稅據，得依土地及土地改良物徵收營業損失補償基準第六點規定金額百分之六十發給營業損失補助。

未經合法設立登記之營利事業或工廠，如有繳納土地使用補償金之占用人，並有營業事實且持有最近一期完繳營業稅據，得依土地及土地改良物徵收營業損失補償基準第六點規定金額百分之五十發給營業損失補助。

第七條 救濟對象所有農作改良物、水產養殖物及畜禽類救濟金之計算，依據臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準規定所核補償費發放。

第八條 已依據臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例、臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準、土地及土地改良物徵收營業損失補償基準等規定領取地上物補償費者，如依本自治條例計算之救濟金額較高者，於本自治條例公告發布日起一年內，得依據本自治條例規定請求其差額。

第九條 經發局辦理本自治條例之查估作業費及所核算之救濟金額，應納入本園區開發成本。

第十條 救濟對象對於查估內容或估價有異議時，經發局應會同有關機關複查。

第十一條 本自治條例自公布日施行，並自公布日起算滿二年之翌日起，失其效力。