

臺中市神岡豐洲科技工業園區二期地上物拆遷補償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經授工字第一〇八二〇四三四一五一號同意核定設置函，於一百零九年一月二十一日以府授經工字第一〇九〇〇一一七二〇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、二期之整體規劃，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，本市除了大豐洲產業園區之外，尚無類似背景因素造成補償基準不同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補償自治條例（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，於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，說明如下：

- 一、本自治條例立法目的、主管機關、地上物之定義及補償對象。（草案第一條至第四條）
- 二、補償對象所有建築物拆遷補償金、自動拆遷獎勵金及全部拆遷獎勵金計算方式。（草案第五條）

三、補償對象之工廠設備遷移費及營業損失補償金計算方式。(草案第六條至第七條)

四、補償對象所有農作改良物、水產養殖物及畜禽類補償金之計算方式。(草案第八條)

五、本自治條例經費來源。(草案第九條)

六、對查估內容或估價有異議時之複查規定。(草案第十條)

七、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補償自治條例草案

名 稱	說 明
臺中市神岡豐洲科技工業園區二期地上物拆遷補償自治條例	本自治條例名稱。
條 文	說 明
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，辦理地上物拆遷補償，特制定本自治條例。	本自治條例之立法目的。
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）。	本自治條例之主管機關。
<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）、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以外之建物，且於中華民國九十九年十二月二十五日前既已存在：</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、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>四、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>	本自治條例所稱地上物定義。
<p>第四條 本自治條例所稱補償對象指本園區範圍內符合下列各款規定之一，並配合工程自動拆遷者：</p> <p>一、原與臺中市政府或所屬機關訂定租約，因配合二〇一八臺中世界花卉博覽會期間設置臨時停車場</p>	本自治條例所稱之補償對象定義。

先行拆遷並於中華民國一百零四年十二月三十一日至一百零六年四月三十日間終止租約或租期屆滿後不予續租之承租戶。

二、中華民國一百零九年一月二十一日前與財政部國有財產署訂定租約存續之承租戶。

三、中華民國一百零九年一月二十一日前有繳納土地使用補償金並持續繳納之占用人。

第五條 補償對象所有建築物應予補償，其拆遷補償金以建物重建價格百分之七十核算。

前項所稱建物重建價格以拆除面積乘以重建單價計算；其拆除面積之計算，以建物各層外牆或外柱面以內面積計算；建物重建單價標準如附表一至附表三。

建物重建價格之計算應納入物價指數。物價調整之標準以本自治條例公布施行年度一月份至六月份行政院主計處公布之營造工程物價總指數與中華民國一百年一月份至六月份物價指數平均值相較，予以調整。

前項建物重建價格調整計算公式如下：物價調整後之建物重建價格=物價調整前之建物重建價格±物價調整前之建物重建價格×(指數增減絕對值減百分之五)。

於限期內自行拆遷者，除依第一項發給拆遷補償金外，得按拆遷補償金百分之三十發給自動拆遷獎勵金。

建築物全部拆遷者，除依第一項發給拆遷補償金及前項自動拆遷獎勵金外，得按拆遷補償金百分之十發給全部拆遷獎勵金。但附屬雜項建造物，不包括在內。

第六條 拆遷建築物須遷移動力機具、

一、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，遂參酌「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「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)之補償規範，明定本自治條例拆遷補償金、自動拆遷獎勵金及全部拆遷獎勵金之計算規定，並考量物價指數，予以補償。

二、現行「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」係依所定建物補償標準百分之四十二發給自動拆遷處理費，惟為符合本自治條例制定意旨之一致性，爰自動拆遷獎勵金按建物重建價格百分之二十一發給(依建物重建價格×百分之七十×百分之三十核算)。

一、為鼓勵本園區之現存工廠，於開發

生產原料或經營設備等，所需之拆卸、搬運及安裝費用按附表四標準補助遷移費。

未經合法設立登記之營利事業或工廠之動力機具或設備，不發給遷移費。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、與該公有土地管理機關訂定租約，並持有最近一期完繳營業稅據，得依查估遷移費百分之六十發給處理費。
- 二、如有繳納土地使用補償金之占用人，並持有最近一期完繳營業稅據，得依查估遷移費百分之五十發給處理費。

第七條 營業損失按實際拆遷部分之營業面積，依下列各款計算補償：

- 一、拆遷部分之營業面積在十五平方公尺以下者，發給新臺幣六萬六千元。
- 二、拆遷部分之營業面積超過十五平方公尺未達一百五十平方公尺者，其超過前款部分每平方公尺發給新臺幣一千一百元，未滿一平方公尺者，以一平方公尺計算。
- 三、拆遷部分之營業面積在一百五十平方公尺以上者，其超過前二款部分每平方公尺發給新臺幣六百六十元，未滿一平方公尺，以一平方公尺計算。

未經合法設立登記之營利事業或工廠，不發給營業損失。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、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，得依前項規定金額百分之六十發給補助。

期間搬遷至合法產業用地，遂參酌「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「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)之補償規範，明定本自治條例工廠設備遷移費之計算規定。

- 二、本條所稱查估遷移費係指查估單位按工廠內實際現況之機具、設備確認數量，並就前開數量搬遷所需拆卸、安裝之人力及搬運車次，依附表四標準表，核實估算遷移費。

為鼓勵本園區之現存工廠，於開發期間搬遷至合法產業用地，遂參酌「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「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)之補償規範，明定本自治條例工廠營業損失之計算規定。

<p>二、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，得依前項規定金額百分之五十發給補助。</p> <p>第一項所定營業面積以登記或申報營業之土地或土地改良物面積為限，不包括非營業用之部分。</p>	
<p>第八條 補償對象所有農作改良物、水產養殖物及畜禽類補償金之計算，依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發放。</p>	<p>依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>第九條 經發局辦理本自治條例之查估作業費及所核算之補償金額，應納入本園區開發成本。</p>	<p>本自治條例之經費來源。</p>
<p>第十條 補償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。</p>	<p>對於查估內容或估價有異議時，應辦理複查，以保障補償對象之權益。</p>
<p>第十一條 本自治條例自公布日施行，施行期間自生效日起算三年。</p>	<p>本自治條例之施行日期及有效期間。</p>

臺中市神岡豐洲科技工業園區二期地上物拆遷補償自治條例草案

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，辦理地上物拆遷補償，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)、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以外之建物，且於中華民國九十九年十二月二十五日前既已存在：

- 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、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。
- 四、都市計畫及內政部指定建築法適用地區公布前之建築物。

第四條 本自治條例所稱補償對象指本園區範圍內符合下列各款規定之一，並配合工程自動拆遷者：

- 一、原與臺中市政府或所屬機關訂定租約，因配合二〇一八臺中世界花卉博覽會期間設置臨時停車場先行拆遷並於中華民國一百零四年十二月三十一日至一百零六年四月三十日間終止租約或租期屆滿後不予續租之承租戶。
- 二、中華民國一百零九年一月二十一日前與財政部國有財產署訂定租約存續之承租戶。
- 三、中華民國一百零九年一月二十一日前有繳納土地使用補償金並持續繳納之占用人。

第五條 補償對象所有建築物應予補償，其拆遷補償金以建物重建價格百分之七十核算。

前項所稱建物重建價格以拆除面積乘以重建單價計算；其拆除面積之計算，以建物各層外牆或外柱面以內面積計算；建物重建單價標準如附表一至附表三。

建物重建價格之計算應納入物價指數。物價調整之標準以本自治條例公布施行年度一月份至六月份行政院主計處公布之營造工程物價總指數與中華民國一百年一月份至六月份物價指數平均值相較，予以調整。

前項建物重建價格調整計算公式如下：物價調整後之建物重建價格=物價調整前之建物重建價格±物價調整前之建物重建價格×（指數增減絕對值減百分之五）。

於限期內自行拆遷者，除依第一項發給拆遷補償金外，得按拆遷補償金百分之三十發給自動拆遷獎勵金。

建築物全部拆遷者，除依第一項發給拆遷補償金及前項自動拆遷獎勵金外，得按拆遷補償金百分之十發給全部拆遷獎勵金。但附屬雜項建造物，不包括在內。

第六條 拆遷建築物須遷移動力機具、生產原料或經營設備等，所需之拆卸、搬運及安裝費用按附表四標準補助遷移費。

未經合法設立登記之營利事業或工廠之動力機具或設備，不發給遷移費。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、與該公有土地管理機關訂定租約，並持有最近一期完繳營業稅據，得依查估遷移費百分之六十發給處理費。
- 二、如有繳納土地使用補償金之占用人，並持有最近一期完繳營業稅據，得依查估遷移費百分之五十發給處理費。

第七條 營業損失按實際拆遷部分之營業面積，依下列各款計算補償：

- 一、拆遷部分之營業面積在十五平方公尺以下者，發給新臺幣六萬六千元。
- 二、拆遷部分之營業面積超過十五平方公尺未達一百五十平方公尺者，其超過前款部分每平方公尺發給新臺幣一千一百元，未滿一平方公尺者，以一平方公尺計算。

三、拆遷部分之營業面積在一百五十平方公尺以上者，其超過前二款部分每平方公尺發給新臺幣六百六十元，未滿一平方公尺，以一平方公尺計算。

未經合法設立登記之營利事業或工廠，不發給營業損失。但有下列情形之一者，不在此限：

一、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，得依前項規定金額百分之六十發給補助。

二、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，得依前項規定金額百分之五十發給補助。

第一項所定營業面積以登記或申報營業之土地或土地改良物面積為限，不包括非營業用之部分。

第八條 補償對象所有農作改良物、水產養殖物及畜禽類補償金之計算，依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發放。

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

第十條 補償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，施行期間自生效日起算三年。

附表一：房屋重建單價標準表

(一) 基準單價表

層樓 構造		平房	二層樓房	三層樓房	四層樓房	五層樓房	六層樓房	七至十二層樓房	十三至十八層樓房	十八層樓以上	備註
鋼骨或鋼筋(管) 混凝土造	上級	10,920	11,550	13,230	13,860	14,600	15,230	15,860	16,700	17,540	
	中級	10,610	11,180	11,920	13,550	14,230	14,860	15,490	16,330	17,170	
	下級	10,290	10,820	11,660	13,230	13,860	14,490	15,120	15,960	16,800	
鋼筋混凝土加強 磚造	上級	9,980	10,920	11,970	13,130	14,280					五層樓以上以五 層樓單價計算
	中級	9,560	10,710	11,710	12,860	14,020					
	下級	9,140	10,500	11,450	12,600	13,760					
碑石、木造	上級	9,140	10,080	11,030							三層樓以上以三 層樓單價計算
	中級	8,820	9,710	10,660							
	下級	8,510	9,350	10,290							
鋼鐵架造	上級	6,860	7,520								二層樓以上以二 層樓單價計算
	中級	6,190	6,860								
	下級	5,670	6,300								
土造、土碑石泥 合造	上級	9,140									一層樓以上以一 層樓單價計算
	中級	8,930									
	下級	8,720									
竹造	上級	7,040									一層樓以上以一 層樓單價計算
	中級	6,720									
	下級	6,410									

附註：

1. 單位：新臺幣、元/平方公尺

2. 上級、中級、下級按(二)基準單價分級詳定表詳定之。

3. 騎樓、陽台以上列單價五折計算。

4. 建築物及屋之單價比照各級之單價入成計算其高度未達二點一公尺之夾層閣樓按五成計算，地下室以全額計算。

5. 本表在單價係建中用戶之單價若為連棟連戶則按其單價加百分之五若為獨立戶則加百分之十。

6. 各種建築物之標準樓層高度為三公尺，各層高度超過或低於標準高度達一公尺者，為超高或偏低(係適用於本自治條例第三條所列之建築物)。其單價計算公式如下：

$$\left[\begin{array}{l} \text{超高單價} \times \text{重建單價} \\ \text{標準高度} - \text{標準高度} \end{array} \right] \times 100\% \times \text{重建單價}$$

$$\left[\begin{array}{l} \text{偏低單價} \times \text{重建單價} \\ \text{標準高度} - \text{標準高度} \end{array} \right] \times 100\% \times \text{重建單價}$$

(二) 基準單價分級評定表

等級 項目		上級	中級	下級
(一)	外牆	花崗石、大理石、檜木牆面，美術牆或同級材質	斬假石、杉木牆面、洗石子、磁磚、清水磚或同級材質	水泥粉光、什木牆
(二)	內牆	花崗石、大理石、檜木板，美術壁材或同級材質	噴漆或部份壁紙、麗光板、壁布、洗石子、磁磚或同級材質	白灰粉刷、水泥粉光
(三)	天花板	特殊設計天花板或同級材質	三夾板噴漆、吸音板、麗光板或同級材質	白灰粉刷、油漆
(四)	地板	花崗石、大理石、檜木地板或同級材質	磨石子、花磚、塑膠磚、地毯或同級材質	水泥粉光
(五)	門窗	不銹鋼捲門、上等檜木門窗或同級材質	1、鋁門窗 2、電動鐵捲門 3、木門窗 4、塑鋼門窗	手動鐵捲門、夾板門窗、水窗
(六)	附帶設備	高級衛生器材	一般衛生器材	無衛生設備

附註：

1、下級以外之簡陋房屋，分級評定表項目中有一項為「無」者按同類房屋下級單價九折核估，有二項為「無」者按八折核估，有三項為「無」者按七折核估，有四項為「無」者按六折核估，有五項以上為「無」者按五折核估。

2、基準單價分級評定計算方式：

補償費單價（單位：元／平方公尺）＝上級基準單價×上級項目數／6＋中級基準單價×中級項目數／6＋下級基準單價×下級項目數／6

附表二：圍牆重建單價標準表

構	造	粉	刷	加	強	柱	其	他
砌紅磚 (12cm 厚)	660	水泥粉刷	190	磚柱造	190	鋼筋混凝土壓頂 樑	190	
砌紅磚 (24cm 厚)	1,140	洗石子類	470	鋼筋混凝土柱	330	牆頂蓋琉璃瓦	1,620	
空心磚 (10cm 厚)	760	噴水泥拉毛粉 刷之類	280	預鑄混凝土柱	190			
空心磚 (20cm 厚)	1,060	普通水泥斬石 子	570					
砌紅磚留孔堆砌 (10cm)	470	白水泥斬石子	970					
混凝土板塊	570	漆各種漆料清 水磚牆面	200					
砌石塊	1,050	清水磚牆坎縫	190					
土造	660	磁磚、石材	1,050					
砌卵石	660							
砌花磚	1,430							
鋼鐵條	760							
鋼筋混凝土造	1,430							
百歲磚 (10cm 厚)	1,050							

附註：

1、單位：新臺幣、元／平方公尺

2、圍牆造價＝長度(公尺)×高度(公尺)×單位面積造價(元/平方公尺)………A
式

但 A 式之單位面積造價＝構造金額＋粉刷金額＋加強柱金額＋其他金額…B 式

B 式之各項金額由上表查填

3、上表金額均含基礎之工料、丈量高度時由地面量起。

4、粉刷係單面價格，如雙面粉刷時應以表列價格×2 填列。

5、構造為二種或三種以上材料併用時，依其比率乘表列金額相加得構造金額，粉刷

附表三：附屬雜項建造物重建單價標準表

一、棚類：

規格	單價（新臺幣、元／平方公尺）	說明
磚木柱瓦頂	2,210	
竹木柱鐵皮頂或膠頂	550	
鋼架石棉瓦頂（單分水）	910	
鋼架石棉瓦頂（雙分水）	1,260	高度未達四公尺
鋼架石棉瓦頂（雙分水）	1,680	高度四公尺以上

二、廣場：

規格	單價（新臺幣、元／平方公尺）
水泥地面	380
柏油地面	280

三、畜舍類：

規格	單價（新臺幣、元／平方公尺）
土造或 0.5B 磚造	5,150
簡易	2,000

四、水塔：

項目	規格	單位	單價 （新臺幣、元）
磚造	未滿 2m ³	座	8,820
磚造	2m ³ 以上	座	16,070
RC 造	柱腳高未達三公尺	立方公尺	11,450
RC 造	柱腳高三公尺以上	立方公尺	15,330
RC 造	設於屋頂	立方公尺	7,670
鐵架造		座	7,670
I 字鐵造	比照 RC 造標準辦理		

五、木、竹或鐵皮造籬笆：

規格	單價（新臺幣、元／公尺）
高度在 1.6 公尺以上	380
未達 1.6 公尺	350

六、簡易房舍：

規格	單價（新臺幣、元／平方公尺）
頂壁皆由夾板或膠板構成	1,790

鐵架構造石棉瓦頂或烤漆板頂壁	2,420
----------------	-------

七、挖井：

規格	單價（新臺幣、元／臺尺）
未達二丈半	3,780
二丈半以上至十丈以下	4,830
超過十丈	5,780

八、假山（包括水池、園景等）：

規格	單價（新臺幣、元／平方公尺）
十五平方公尺以下部分	6,410
超過十五平方公尺至三十平方公尺以下部分	5,780
超過三十平方公尺部分	5,460

九、養魚池挖土方：

規格	單價（新臺幣、元／立方公尺）
深度在 4 公尺以下	140
深度超過 4 公尺	190

十、灌溉用 PVC 管：

規格	五吋	四吋	三吋
單價（新臺幣、元／公尺）	230	210	130

十一、駁坎或擋土牆：（高度由地面量起）

規格	單價（新臺幣、元／立方公尺）
漿砌卵石	670
乾砌卵石	380
P.C	950
R.C	1,050

十二、水肥池：

項目／規格	單位	單價（新臺幣、元）
磚造	立方公尺	2,460
漿砌卵石造	立方公尺	1,910
鋼筋混凝土造	立方公尺	4,910
化糞池／十人份(0.8m×1.1m×1m)	座	14,330
化糞池／二十人份(1.6m×1.1m×1m)	座	17,410

化糞池／三十人份(2.4m×1.1m×1m)	座	20,480
化糞池／四十人份(3.2m×1.1m×1m)	座	24,570
化糞池／五十人份(4m×1.1m×1m)	座	28,670
化糞池／超過五十人份	立方公尺	6,300

十三、鑿井：

規格	單價（新臺幣、元／ 臺尺）
三吋	990
四吋	1,070
五吋	1,140
六吋	1,230
八吋	1,640
十吋	1,770
十二吋	1,910
十四吋	2,460
十六吋	2,730

十四、牌樓遷移補償費：

規格	單價（新臺幣、元／ 座）
寬度未達七公尺	15,330
寬度七公尺以上	19,110

十五、稻穀烘乾機及農業用鍋爐遷移補助費，每座補助新臺幣 27,300 元。

十六、室外大門遷移補助費：

規格	單價（新臺幣、元／ 公尺）
電動	6,830
手動	4,830