

# 臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例

中華民國 101 年 7 月 11 日府法規字第 1010563256A 號令公布

中華民國 103 年 1 月 28 日府工新一字第 1030088309B 號公告調整部分補償標準

中華民國 104 年 12 月 4 日府法規字第 1041175427A 號令修正第九條、第十條及第六條附表

中華民國 105 年 7 月 6 日府法規字第 1050694674A 號令修正公布第二十三條之一

第一條 臺南市為辦理興辦公共工程之土地改良物補償費、遷移費、救濟金及獎勵金之發給，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為臺南市政府。

第三條 主管機關為查估公共工程用地範圍內之土地改良物，必要時得委任區公所或委託專業機構辦理。

土地改良物未能依本自治條例查估核算者，依當地情形核實查估或委託專業機構查估。

前二項查估費用由需用土地人負擔。

第四條 本自治條例之救濟金及獎勵金，除有優於本自治條例之規定外，依本自治條例發放。

第五條 本自治條例所稱合法房屋，指下列情形之一者：

- 一、依建築法領有使用執照之建築改良物。
- 二、實施建築管理前已建造完成之建築改良物。
- 三、領有所有權狀之建築改良物。

前項第二款之建築改良物，得依下列證明文件之一，認定其建造完成日期：

- 一、建築執照。
- 二、建物登記謄本。
- 三、完納稅捐證明。
- 四、繳納自來水費或電費證明。
- 五、戶口遷入證明。
- 六、航空測量圖。

本自治條例所稱違章建築者，指第一項以外之建築改良物。

第六條 合法房屋按重建價格查估補償；其重建價格依下列規定計算：

- 一、重建價格以拆除面積乘以重建單價計算。
- 二、拆除面積以建築改良物各層外牆或外柱面以內面積計算；

屬共同壁（柱）者，以中心線以內面積計算。

三、重建單價依建築改良物主體構造材料及裝修材料查估，不予折舊（如附表一合法房屋之重建單價補償標準表）。

依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法興建之臨時建築物，不予補償。

第七條 違章建築得依合法房屋之重建價格百分之五十發給救濟金。

第八條 合法房屋或違章建築之所有權人於主管機關通知拆遷期限以前全部自行搬遷完竣，不影響拆除工作者，每一門牌號，依下列規定發給搬遷獎勵金：

一、被拆除面積三十平方公尺以內者，發給新臺幣五萬元。

二、被拆除面積超過三十平方公尺部分，每逾一平方公尺加發新臺幣一千元。

拆除雜項工作物及設施，不發給搬遷獎勵金。

第九條 雜項工作物及設施依附表二雜項工作物及設施查估標準表查估補償。

雜項工作物及設施未依規定申請或驗證者，依附表二規定發給百分之五十救濟金。

第十條 合法房屋、雜項工作物及設施部分拆除時，其贖餘部分符合下列情形之一者，所有權人得申請全部拆除，並依規定計算補償費：

一、不能申請就地整建。

二、影響結構安全。

三、位於公共設施保留地。

四、經相關主管機關認定不能為相當之使用或危害公共安全。

前項所有權人未申請合法房屋全部拆除時，得選擇領取門面結構修復費用。

門面結構修復費用，依拆除立面之面積乘以修復單價計算（如附表三修復單價標準表）。

違章建築、未依規定申請或驗證雜項工作物及設施部分拆除，其贖餘部分符合第一項第二款至第四款情形之一者，所有權人得申請全部拆除，並依本自治條例發給救濟金。

拆除違章建築、雜項工作物及設施不發給門面結構修復費用。

第十一條 補償費或救濟金發給後，所有權人應於拆遷期限前將屋內所有財物搬遷，屆期未搬遷完竣者，由主管機關或需用土地人依行政執行法執行。

第十二條 拆除已辦水權登記或領有免水權登記證明之地下水井，應發給補償費。

拆除私有土地內未辦水權登記、水權登記已逾期限或未領有免水權登記證明之地下水井，得依前項補償費百分之五十給予救濟金。

第十三條 非屬前條所稱地下水井、符合規定之廢井或未經土地管理機關許可擅自使用公有土地者，不予補償或救濟。

第十四條 水利設施依實地情形查估，發給補償費或遷移費。

第十五條 農作改良物，包括果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物，應發給補償費。

第十六條 農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，經實地查估後，其不相當部分不予補償。

前項所稱與正常種植情形不相當者，指下列情形之一：

一、違反從來之使用，於需地機關徵收範圍確定後始種植高經濟作物。

二、僅於徵收範圍內種植高經濟作物，周邊地區均無種植。三、非依作物特性、地區氣候、土質或灌溉設施種植。但

經農業主管機關認定者，不在此限。

四、非依一般正常產銷情形加入產銷體系。

五、超過各該種類單位面積栽培限量

六、其他經農業主管機關認定不相當。

第十七條 土地改良依平均地權條例施行細則申請驗證登記者，依土地徵收相關規定補償之。

未依前項規定申請驗證登記者，得以查估之土地改良費用百分之五十，發給救濟金。

第十八條 墳墓遷移費依臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法發給之。

第十九條 依法登記之工廠，於通知期限內自動拆遷動力機具、生產原料

或經營設備者，依拆卸、安裝工資及搬運車資估定金額發給遷移費，逾期未搬遷者不發給。

非依法登記之工廠，於通知期限內自動拆遷動力機具、生產原料或經營設備者，依前項規定發給百分之三十遷移費。

第二十條 遷移畜禽或水產養殖物，應發給遷移費。

第二十一條 合法房屋或違章建築全部拆除，致設有戶籍且實際居住之住戶必須遷移者；或合法房屋部分拆除需修復而暫行遷移者，依附表四人口遷移費計算標準表發給人口遷移費。

第二十二條 第十二條、第十四條、第十五條、第十九條、第二十條之補償費及遷移費查估補償標準，由主管機關另定之。

第二十三條 本自治條例之補償費及遷移費，除第十五條及第二十條規定外，應由主管機關依行政院公布之臺灣地區營造工程物價指數變動或參照市場行情，在百分之二十範圍自行調整單價，定期於每年一月公告，並送議會備查。

第二十三條之一 本自治條例規定之土地改良物補償費、遷移費、救濟金及獎勵金發給，於古蹟、歷史建築定著土地範圍內辦理修復及再利用工程，亦適用之。

第二十四條 本自治條例自公布日施行。

附表一

## 合法房屋之重建單價補償標準表

單位：新臺幣元／平方公尺

構造\層數		平房	二層 樓房	三層 樓房	四層 樓房	五層 樓房	六至九 層樓房	十至十 五層樓 房	十六層 以上樓 房
鋼骨造 或鋼筋 混凝土 造	上	一萬七 千四百 六十	一萬七 千四百 六十	一萬八 千五百 六十	一萬九 千四百	一萬九 千九百 五十	二萬一 千零六 十	二萬二 千三百	二萬六 千
	中	一萬六 千八百	一萬六 千八百	一萬七 千六百 七十	一萬八 千二百 五十	一萬八 千八百 二十	一萬九 千八百 四十	二萬一 千零一 十	二萬四 千五百
	下	一萬五 千四百 二十	一萬五 千四百 二十	一萬六 千三百 二十	一萬七 千二百 三十	一萬八 千一百 四十	一萬九 千零四 十	二萬零 一百七 十	二萬三 千五百
加強磚 造	上	一萬四 千二百 六十	一萬四 千二百 六十	一萬五 千三百 七十	一萬五 千九百 三十	一萬六 千三百 四十			
	中	一萬二 千四百 五十	一萬二 千四百 五十	一萬三 千一百 七十	一萬三 千九百	一萬四 千六百 二十			
	下	一萬一 千一百 八十	一萬一 千一百 八十	一萬二 千二百 四十	一萬二 千五百 四十	一萬三 千二百 九十			
磚造	上	一萬零 九百五 十	一萬一 千四百 八十	一萬二 千一百 四十	一萬二 千八百				
	中	八千九 百六十	九千五 百一十	一萬零 二百一 十	一萬一 千零四 十				
	下	七千七 百七十	八千三 百五十	八千九 百二十	九千三 百六十				

鋼鐵造	上	九千九百	一萬零二百九十	一萬零六百九十	一萬一千零八十				
	中	七千八百六十	八千二百八十	八千六百八十	九千一百				
	下	六千七百六十	七千二百	七千六百三十	八千二百				
土造 卵石磚 土石混 合造 砧石混 合造	上	八千一百八十	八千九百七十						
	中	六千七百五十	七千一百七十						
	下	六千零四十	六千一百九十						
竹造或 木造	上	八千零二十	八千七百二十						
	中	六千五百一十	六千九百四十						
	下	五千五百九十	五千七百三十						

說明：

一、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，其單價計算公式如下：

$$\text{重建單價} + \left( \frac{\text{樓層高度} - \text{三公尺}}{\text{三公尺}} \right) \times 60\% \times \text{重建單價}$$

二、重建單價按附表一規定材質構造分別評定，另地下室重建單價比照該地上樓層重建單價加計百分之二十補償之。

三、鋼鐵造房屋五層樓以上重建單價，比照四層樓重建單價補償之。

附表二

雜項工作物及設施查估標準表

項目、構造	單位	單價 (新臺幣元)
磚造圍牆 (二分之一 B 磚厚)	平方公尺	(長度 x 高度)一千零三十五
水泥板圍牆	平方公尺	(長度 x 高度)一千零三十五
十二公分厚鋼筋混凝土造牆	平方公尺	(長度 x 高度)一千六百一十
水泥柱鐵絲網圍籬：		
水泥柱	支	八百零五
鐵絲網	平方公尺	(長度 x 高度)二百三十
鋼板牆	平方公尺	(長度 x 高度)八百零五
竹籬笆		
鐵欄柵		
鐵架圍牆		
木造鐵條牆	平方公尺	(長度 x 高度)六百
木造圍牆		
木籬笆		
石棉瓦牆		
鐵架石棉瓦棚		
木架石棉瓦棚	平方公尺	九百二十
石棉瓦棚		
鋼板棚	平方公尺	一千一百五十
木棚		
鐵棚		
木造棚架	平方公尺	六百九十
塑膠棚		
塑膠木棚		
普通壓克力採光棚	平方公尺	一千五百
圍籬 (簡陋)	平方公尺	(長度 x 高度)二百
植物瓜棚 (簡陋)	平方公尺	二百
地面補償費 (水泥、柏油)	平方公尺	三百五十
金爐補償費：		

高度未滿一公尺	座	五萬
---------	---	----

高度一公尺以上未滿二公尺	座	十五萬
高度二公尺以上	座	三十萬
可移動式(如鋼鐵焊製)金爐遷移費：		
高度未滿一公尺	座	五千
高度一公尺以上未滿二公尺	座	一萬五千
高度二公尺以上	座	三萬
駁坎或擋土牆補償費(高度由地面量起)：		
乾砌卵石造	立方公尺	一千二百五十
漿砌卵石造	立方公尺	一千六百
普通混凝土造	立方公尺	二千七百
鋼筋混凝土造	立方公尺	三千



附表三

## 修復單價標準表

房屋構造	修復單價（新臺幣元/平方公尺）
鋼筋混凝土造或鋼骨造	二萬一千
加強磚造	一萬八千五百
磚造或石造	一萬五千五百
鋼鐵造或竹木造	一萬二千五百

說明：主要結構材料以型鋼為主要構材者為「鋼骨構造」，其餘以輕型角鋼及圓型鋼組合而成者為「鋼鐵造」。

附表四

人口遷移費計算標準表(調整後)

人口數	建築物全部拆除之人口遷移費 (新臺幣 元 / 每戶)	建築物部分拆除之人口暫行遷移費 (新臺幣 元 / 每戶)
單身	四萬八千	三萬八千四百
二人	五萬零四百	四萬零三百二十
三人	五萬九千八百五十	四萬七千八百八十
四人	六萬九千三百	五萬五千四百四十
五人	七萬八千七百五十	六萬三千
六人以上	八萬八千兩百	七萬零五百六十