

高雄市舉辦公共工程拆遷補償自治條例

中華民國六十九年十一月六日六九高市府工公字第三五九八九號令訂定

中華民國七十九年十月二十五日七九高市府工公字第三三一四〇號令修正

中華民國八十二年九月二十三日八二高市府工公字第二九五五二號令修正

中華民國八十五年十月十四日八五高市府工公字第二七一四四號令修正

中華民國八十九年十一月九日八九高市府工公字第三八八五一號令修正

第一章 總 則

第一條 高雄市政府（以下簡稱本府）為處理舉辦區段徵收及市地重劃地區以外之公共工程用地內建築改良物、工廠生產設備及農作改良物之拆遷補償，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例所稱之建築改良物，係指下列各款：

- 一、都市計畫第一次主要計畫發布前之建築物。
- 二、依建築法領有使用執照建築物。

第三條 本自治條例所稱工廠生產設備補償如下：

- 一、電力設備。
- 二、固定附屬設備。
- 三、機械之拆卸、搬遷及安裝。

第三條之一 本自治條例所稱農作改良物如下：

- 一、農林作物及魚類。
- 二、農業生產固定設備。

前項農業生產固定設備係指為從事農、林、漁、牧生產行為設置附著於土地之設備，並以依法領有雜項執照、農場登記證、牧場登記證或養殖漁業登記證者為限。

第四條 舉辦公共工程計畫決定後，本府應將拆遷地區範圍及預定拆除時間公告。

前項之拆除時間，應於拆除日三個月前通知所有權人及現住人。

第五條 舉辦公共工程用地內之建築改良物、工廠生產設備及農作改良物應由本府有關

單位派員查明下列事項，作為估定補償價額之依據：

一、建築改良物：

- (一)所在地。
- (二)所有權人姓名、住址。
- (三)主要構造材料、構造面積及使用情形。
- (四)建築年月。
- (五)附屬設施。

二、工廠生產設備：

- (一)所在地。
- (二)所有權人姓名、住址。
- (三)種類、規格、數量及面積。

三、農作改良物：

- (一)所在地。
- (二)所有權人姓名、住址。
- (三)種類、種植期間、規格、數量及面積。
- (四)固定農業機械、灌溉及堆肥坑設備。

前項建築改良物、工廠生產設備及農作改良物調查，應通知所有權人會同勘查清點作成紀錄，如經通知兩次未到場，本府得逕赴現場勘查清點、記錄及拍照存證做為補償依據，其經勘查後再行設置或種植者不予補償。

第 六 條 需地機關應依照實地調查資料估算拆遷補償費，所有權人如有異議，應於通知領款日一個月內提出，需地機關應予複查，如有拒領，應予提存。

第 二 章 建築改良物之拆遷補償

第 七 條 建築改良物之查估標準及查核程序如下：

- 一、建築改良物建造日期之認定，由需地機關統一系列冊，函請戶政、地政、稅捐稽徵機關及自來水、電力公司查明最早設立戶籍、建物所有權第一次登記、稅籍、水錶、電錶，或由所有權人提供相關資料作為查核依據。

二、建築改良物如已取得前款所規定文件之一可資證明其於該地區都市計畫第一次主要計畫發布前已存在者，且該等文件亦能證明(或載明)樓層數、面積、構造及門牌時、則以登載之面積做為估算依據，並以合法建築物之補償標準辦理補償。

三、第一款之資料文件未能證明(或載明)樓層數、面積、構造及門牌或所登載之樓層數、面積及構造與該地區都市計畫主要計畫原發布圖示或最接近(次接近者不予認定採計)該地區都市計畫主要計畫發布日前之航測地形圖示不符時，若現有建築改良物與其中之一符合者，就其符合部分，以合法建築改良物之補償標準辦理補償，惟須先查明是否為違章建築處理隊曾查報拆除或經檢舉查報有案之違章建築改良物。

四、未符合上述條件之建築改良物，依「高雄市舉辦公共工程拆除舊有違章建築補助救濟自治條例」(以下簡稱舊有違建自治條例)及「高雄市舉辦公共工程拆除新違章建築物及地上雜項物救濟自治條例」(以下簡稱新違建自治條例)之規定辦理。

第八條 建築物之附帶違章建築，在同一住址及其營生範圍內，於拆除時得依該違章建築之構造以重建價格合併估算補償。但以不超過十五平方公尺者為限。營生範圍超過十五平方公尺之違章建築依「舊有違建自治條例」及「新違建自治條例」之規定辦理。

第九條 建築物之主體構造材料分為下列各種：

- 一、鋼筋混凝土造。
- 二、加強磚造。
- 三、木造、磚造或石造。
- 四、鋼鐵造。
- 五、土造(含土與磚、石等混合造)。
- 六、夾板、鋸板、塑膠板、石棉板造及其他造。

第十條 建築物以重建價格補償，其計算方式如下：

- 一、房屋重建價格以拆除面積乘以重建單價計算。重建單價按構造材料分別評

定如下：

(一) 鋼筋混凝土造：

平房、二層樓房每平方公尺新台幣（以下同）一萬四千五百元，三層、四層樓房每平方公尺一萬六千元，五層樓房每平方公尺一萬六千四百元，六層至九層樓房每平方公尺一萬八千七百元，十層至十四層樓房每平方公尺一萬九千八百元，十五層以上樓房每平方公尺二萬三千一百元。

(二) 加強磚造：

平房、二層樓房每平方公尺一萬二千九百元，三層以上樓房每平方公尺一萬四千二百元。

(三) 木造、磚造及石造：

平房、二層樓房每平方公尺九千六百元，三層以上樓房每平方公尺一萬零六百元。

(四) 鋼鐵造：

平房、二層樓房每平方公尺八千三百元，三層以上樓房每平方公尺九千二百元。

(五) 土造(含土與磚、石等混合造)：

平房、二層樓房每平方公尺八千三百元，三層以上樓房每平方公尺九千二百元。

(六) 夾板、鋸板、塑膠板、石棉板造及其他造每平方公尺五千六百元。

二、依建築法規認定之地下室比照該地上樓層重建單價加百分之二十補償之；

夾層或閣樓部分；其補償價格依前款補償標準百分之五十計算。

三、房屋拆除面積之計算，以房屋各層外牆或外柱面以內面積計算；

如為共同壁（柱）者，以中心線以內面積計算；屋簷雨遮、陽台等突出物以垂直投影面積計算。

四、建築物拆除後，賸餘樑版結構部分有安全顧慮者，整個版面應予以拆除補償，如牴觸戶不同意拆除，願自行補強支撐而能取得建築師或專業技師之

安全證明者，發給拆除補償同額費用供其補強，該補強工作並應於拆除後三個月內完成，否則仍應予以拆除。

五、建築物拆除後其留下房屋門面之整修費用，依拆除建築物原有門面所在之第一格樑版柱結構位置，其建築物重建價格之十分之一計算予以補助，但其補助費不得低於二萬元。

六、已辦理寺廟登記之廟宇或特殊建築物得委託建築師公會查估。

七、室外附屬雜項工作物，按照構造面積估算其重建價格。

八、建物主體有二種以上構造房屋之評價標準，按其構造面積分別計算重建價格。

九、各種建築之標準樓層高度為三公尺，各樓層高度超過或低於標準高度達一公尺，為超高或偏低，其單價計算公式如下：

$$\text{超高單價} = \text{標準單價} + \left(\frac{\text{樓層高度} - \text{標準高度}}{\text{標準高度}} \times 60\% \times \text{標準單價} \right)$$

$$\text{偏低單價} = \text{標準單價} + \left(\frac{\text{樓層高度} - \text{標準高度}}{\text{標準高度}} \times 60\% \times \text{標準單價} \right)$$

十、建築物四週牆壁不全者，其搭建牆壁達全部應有牆壁面積百分之五十以上者，其建築物補償價格按第一款補償標準八成計算；未達百分之五十者按六成計算。建築物無頂蓋者，其建築物補償價格按第一款補償標準六成計算。

十一、建築物內之中央系統式空調設備、冷凍設備、昇降機及高壓受電一次側之電壓在一一·四千伏特以上之自設變電設備，得委託具公信力之相關公會〔如電機電子工業同業公會、電氣工程工業同業公會、機器工業同業公會等〕核實查估補償外，其餘均已包括在建築物重建價格內，不另補償。

第十一條 建築物於期限內全部騰空配合搬遷，且未阻擾需地機關執行拆除作業者，於拆除後按門牌每戶發給建築物所有權人獎勵金十萬元。

前項建築物所有權如係持分共有者，仍以發給十萬元為限，並按其持分或使

用面積比例計算，逾期未能配合者不予發給。

第十二條 建築物全部拆除必須搬遷者，發給建築物所有權人搬遷補助費，其標準如下：

- 一、拆遷公告六個月前在現住所設有戶籍並有連續居住事實者，每戶發給十萬元。〔建築物所有權如係持分共有者，仍以發給一戶為限〕。
- 二、戶籍內符合前款條件之現住人口每人發給一萬五千元，如建築物所有權人之直系親屬或兄、弟、姊、妹〔含該等之配偶及所生子女〕，亦在同戶或同址分戶者，其人口數應一併計算。

第十三條 租賃他人房屋必須遷離時，其在拆遷公告六個月前在現址設有戶籍，且有連續居住之事實者，發給搬遷補助費，其標準如下：

- 一、居住五年以上者，每戶發給十萬元。
- 二、居住二年以上者，每戶發給五萬元。
- 三、居住六個月以上者，每戶發給二萬元。
- 四、居住公有宿舍且未領有原宿舍管理機關之搬遷補助費者，比照前三款規定辦理。

第十四條 建築物作營業使用，在拆遷公告六個月前領有營利事業登記證，並有繳納當期營業稅憑據，且繼續營業者，得就實際拆除部分之營業面積，發給營業損失補助費。拆除營業面積在三十平方公尺以下者，補助六萬元，超過三十平方公尺部分，每增加一平方公尺加給一千元。

經主管機關立案之托兒所、幼稚園，其營業損失之補助額比照前項規定辦理。

第十五條 建築物部分拆除後，其剩餘之最小深度扣除騎樓地不足二·五公尺者，所有權人得要求一併補償拆遷。

第三章 工廠生產設備補償

第十六條 電力外線設備補償標準如下：

- 一、建築物全部拆除者，以拆遷公告前一個月之電費收據所載契約容量，按台灣電力股份有限公司（以下簡稱台電公司）線路補助費計收辦法所載擴建及新建補助費單價表之標準補償之。

- 二、建築物部分拆除，能繼續生產或營業者，除為維持原契約容量須另繳外線補助費者，得依建築物拆除後台電公司線路補助費計收辦法所載新建補助費標準補償外，不予補償。但權利人得申請用地機關發給證明。
- 三、建築物部分拆除至無法繼續生產或營業者，得按第一款計算補償之。
- 四、私設電桿遷移費按台電公司核估標準補償。

第十七條 固定附屬設備補償費計算標準如下：

- 一、機械台基礎每立方公尺三千六百元。
- 二、工業及營業用水槽以容量計算，每立方公尺二千五百元。
- 三、工業及營業用竈磚造每座三千五百元，雙連座六千五百元。

第十八條 已辦理水權登記之水井，其補償費（含抽水設備遷移費）標準如下：

- 一、使用手搖抽水機之水井（含古井）每口六千元。
- 二、使用動力抽水者：
 - （一）出水管口徑未滿六公分之淺水井，每口八千元。
 - （二）出水管口徑六公分以上未滿八公分之淺水井，每口一萬五千元。
 - （三）出水管口徑八公分以上之淺水井，每口二萬五千元。
 - （四）深度六十公尺以上，出水管口徑未滿十五公分之深水井，每口二十萬元。
 - （五）深度六十公尺以上，出水管口徑十五公分以上之深水井，每口四十五萬元。

未辦水權登記者，按前項標準百分之五十給予補償。

灌溉及家庭用水井補償標準比照前二項規定辦理。

第十九條 機械拆卸及安裝工資補助費標準如下：

- 一、技術工每工二千三百元。
- 二、普通工每工一千七百元。
- 三、機械拆卸及安裝按所需工數查估計算。

第二十條 機械搬遷補助費標準如下：

- 一、機械搬遷以五噸車計算車次，包括起卸工資每車補助五千元。

二、體積過大之機器無法確定實際車數者，以既有資料參考查定之。

第二十一條 非屬拆除範圍內之工廠，固定附屬設備之補償不予發給，但無法繼續生產者得合併補償之，其價格依查估定額百分之五十發給。

第二十一條之一 本章之適用，以依法設立，並於拆遷公告六個月前領有工廠登記證及營利事業登記證之工廠為限。

第二十一條之二 未領有工廠登記證及營利事業登記證之工廠，其電力外線設備依第十六條規定標準以百分之二十計算，予以救濟。

第四章 農作改良物補償

第二十二條 農作改良物之補償、遷移費及所有權查證標準，依高雄市辦理徵收土地農林作物及魚類補償、遷移費查估基準之規定辦理。

第二十三條 農業生產固定設備之補償，準用第三章之規定辦理。其附屬設備以重建價格補償，並以當期工務單位設計單價核算。

第二十三條之一 未領有第三條之一第二項規定證照之農業生產固定設備，依第二十三條規定標準以百分之二十計算，給予救濟。但非屬電力外線設備，固定附屬設備或水井之地上雜項物，仍依新違建自治條例規定辦理。

第五章 附則

第二十四條 墳墓遷移、補償由本府社會局依照有關規定辦理。

第二十五條 依本自治條例得領取之各項補償（助）費或救濟金，應領人未於通知期限內具領，經再限期通知仍未領取者，需地機關應將款額提存之。

所有權人應自行拆除或遷移之物，包括室內物品，未於拆除日前拆遷或搬遷者，視同廢棄物逕行清除，不予補償救濟。

牴觸戶若有因拆除而需遷離戶口時，需地機關於通知牴觸戶領取補償（助）費或救濟金時，應同時副知當地之戶政單位。

第二十六條 軍方機關列管營舍之拆除應會同軍方查證處理並經軍方同意後，本府得辦理代建代拆，眷舍部分則依本自治條例之相關規定處理，其補償費由列管之軍事機關具領或轉發；如經軍方同意得直接發給牴觸戶。

第二十七條 建築物全部拆除，所有權人合於國民住宅條例之規定者，得優先配售國民

住宅。

建築物如為共有者，仍以配售一戶為限。

第 二十八 條 建築改良物所有權人無法提出所有權證明文件，應由當事人切結並取得居住同里具行為能力一人以上之書面證明，證明其為所有權人。

所有權人提出前項證明文件時應同時檢附證明人之戶籍謄本或戶口名簿影本或身分證影本，但證明人之身份經需地機關派員核對無誤者免附其證明文件。

第 二十九 條 本自治條例所定之各項補償（助）費、救濟金之費額，得由本府工務局視物價情形擬具調整額，報本府核定之，並送議會備查。

第 三十 條 本自治條例規定之補償（助）及救濟金標準，於本府直接興建之國民住宅或大眾捷運系統工程用地，準用之。

第 三十一 條 本自治條例所訂之拆遷補償，其查估工作，如因項目特殊或人力不足，得委託具公信力之公私立專業機構辦理之。

第 三十二 條 民國八十八年七月一日以後公告辦理之公共工程，適用本自治條例之規定。

第 三十三 條 本自治條例自公布日施行。