

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公聽會

112年2月17日

臺中市政府經濟發展局

簡報大綱

- 一、辦理歷程
- 二、訂定目的
- 三、草案逐條說明
- 四、案例說明
- 五、涉及耕地三七五租約補償部分
- 六、意見交流

一、辦理歷程

110年11月30日刊登草案公告

110年12月22日辦理草案公聽會

111年5月20日臺中市政府法規委員會預審小組通過

111年5月27日臺中市政府法規委員會審查通過

111年5月31日臺中市政府市政會議審議通過

111年6月27日提送臺中市議會審議

111年7月8日臺中市議會退回請市府積極研議提出修正案

111年9月6日辦理臺中市議會審議人民請願案會勘

111年9月27日臺中市議會請市府參酌相關意見及擬定後再送議會審議

111年12月15日刊登修正後草案公告

112年2月17日辦理修正後草案公聽會

二、訂定目的 (草案總說明)

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。

三、草案第1條、第2條

第1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2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。

三、草案第3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。

三、草案第4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。

三、草案第5條（第1、2、3項）

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。

三、草案第5條 (第4、5項)

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。

三、草案第6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**。

三、草案第7條 (第1項)

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。

三、草案第7條 (第2、3項)

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。

三、草案第8條、第9條

第8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。

→ 與豐洲一期所核金額差異不大，故**同現行補償規定辦理**。

第9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。

→ 本自治條例之**經費來源**。

三、草案第10條、第11條

第10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。

→ 保障補償對象之複查權益。

第11條：

本自治條例自公布日施行，施行期間自生效日起算三年。

→ 本自治條例之施行日期及有效期間。

物價指數之計算

物價指數 = [(施行年度1-6月份)-(100年1-6月份平均值)]% - 5%
 (以行政院主計處公布之營建工程物價指數111年平均值為例)

$$1 + (130.69 - 101.98 - 5)\% = \underline{1.2371}$$

營造工程物價指數(總指數)銜接表

基期：民國105年=100

時間	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
民國96年	87.78	88.55	89.86	91.23	91.87	92.71	92.82	93.04	93.65	94.83	95.08	96.66	92.34
民國97年	98.71	100.87	104.68	107.28	109.23	111.96	112.11	110.67	106.99	103.47	99.31	97.78	105.26
民國98年	97.10	97.02	95.58	95.30	95.18	95.18	95.49	96.07	96.56	95.88	95.71	96.13	95.93
民國99年	97.13	97.53	98.61	100.73	100.44	98.97	98.66	98.91	99.04	98.88	99.20	99.82	98.99
民國100年	101.05	101.46	102.40	102.22	102.33	102.43	102.38	102.63	102.82	102.93	102.26	102.53	102.29
民國101年	102.80	102.98	103.31	104.32	104.64	103.99	103.41	103.24	102.48	101.89	102.25	102.38	103.14
民國102年	102.89	103.16	103.32	102.83	102.42	102.15	102.20	102.37	102.84	102.83	103.09	103.32	102.79
民國103年	103.70	103.78	103.81	104.46	104.72	105.19	105.44	105.56	105.42	104.92	104.64	104.37	104.67
民國104年	103.99	103.38	103.09	102.86	102.37	102.26	101.54	100.94	100.71	99.99	99.84	99.56	101.71
民國105年	99.38	99.16	99.28	100.40	101.06	100.35	100.03	99.97	99.73	99.49	100.11	101.05	100.00
民國106年	101.67	101.75	102.22	101.89	101.28	101.37	101.64	102.71	103.43	103.33	103.65	103.87	102.40
民國107年	104.44	104.21	104.78	104.95	105.25	105.63	106.26	106.50	106.90	107.28	107.05	106.80	105.84
民國108年	106.92	107.81	108.38	108.47	108.25	108.41	108.40	108.58	108.34	107.92	108.12	108.62	108.19
民國109年	108.97	108.85	109.11	108.61	108.69	109.03	109.05	109.48	110.27	110.58	111.15	112.91	109.73
民國110年	115.52	115.57	116.82	118.49	121.24	123.24	124.00	124.34	124.63	125.35	125.81	125.68	121.72
民國111年	126.19	127.16	130.10	132.47	132.74	132.70	131.59	130.63	131.41	131.08	130.79	131.37	130.69

100.1-6
101.98

註：由於受查者延誤或更正報價，最近3個月資料均可能修正。

四、案例說明(建物)

鋼鐵架造 11.36m²*5396.78=61,307
 水泥地面 3.73m²*380=1,417
 鋼架烤漆板頂棚 3.73m²*910=3,394
 鐵絲網 82.63m*380=31,399

 97,517

	項目		臺中市(現行) 自治條例	原豐一 自治條例	自治條例草案 (第一次提送)	自治條例草案 (本次提送)
其他建築物	重置價格		97,517	89,982	97,517	97,517
	拆遷 救濟金(a)	比例	0%	70%	70%	70%*指數
		金額	0	62,987	68,262	84,447
	自動拆遷 獎勵金(b)	比例	42%	21%	21%	21%*指數
		金額	40,957	18,896	20,479	25,335
	全部拆遷 獎勵金(c)	比例	0%	7%	7%	7%*指數
		金額	0	6,299	6,826	8,444
	(a)+(b)+(c)合計		40,957	88,182	95,567	118,226

(物價指數1.2371)

四、案例說明(建物)

	項目		臺中市(現行) 自治條例	原豐一 自治條例	自治條例草案 (第一次提送)	自治條例草案 (本次提送)
其他建築物	重置價格		100,000	90,000	100,000	100,000
	拆遷 救濟金(a)	比例	0%	70%	70%	70%*指數
		金額	0	63,000	70,000	86,597
	自動拆遷 獎勵金(b)	比例	42%	21%	21%	21%*指數
		金額	42,000	18,900	21,000	25,980
	全部拆遷 獎勵金(c)	比例	0%	7%	7%	7%*指數
		金額	0	6,300	7,000	8,660
	(a)+(b)+(c)合計		42,000	88,200	98,000	121,237

(物價指數1.2371)

四、案例說明(農作物)

樟樹35cm以上	7*20570=143,990
樟樹50-79cm	10*25000=250,000
樟樹30-34cm	1*15851=15,851
改良種芒果(特大)	1*3630=3,630
波羅蜜(特大)	1*3025=3,025
龍眼(中)	1*1452=1,452
小葉欖仁35cm以上	1*18700=18,700
小葉欖仁50-79cm	1*25000=25,000

461,648

	項目	現行自治條例	原豐一自治條例	本次提送自治條例草案
農作改良物徵收補償費	查估基準 (明細如上)	461,648	-	461,648
	條件	占用不予補償。		符合草案第4條規定之占用人，比照現行規定補償。
	遷移補償	-	-	461,648

四、案例說明(工廠)

拆卸工(普通工)	63工*1980=124,740
安裝工(普通工)	97工*1980=192,060
平衡試車(普通工)	28工*1980=55,440
電銲工(技術工)	52工*2200=114,400
搬運費(15噸以上卡車)	35車*11000=38,5000

871,640

	項目	現行自治條例	原豐一自治條例	本次提送自治條例草案	
其他建築物	查估遷移費 (以A公司為例)	871,640	871,640	871,640	
	條件	未經合法設立但持有最近一期繳納營業稅據並配合工程施工日前自動拆遷者。		訂定租約之承租戶	
	處理費	比例	60%	-	60%
		金額	522,984	-	522,984
	條件	未經合法登記之營利事業或工廠，但有營業事實且持有最近一期完繳營業稅據，並配合工程施工日前自動搬離營業物品者。		有繳納土地使用補償金之占用人	
	補助費	比例	-	50%	50%
		金額	-	435,820	435,820

四、案例說明(工廠)

營業面積789.45 / 4 = 198m²

0~15m² : \$66,000

15~150m² : \$1,100

150m²以上 : \$660

66,000+(150-15) * 1100+(198-150)*660

查估金額=246,180

	項目	現行自治條例	原豐一自治條例	本次提送自治條例草案	
其他建築物	補償基準 (以B公司為例)	246,180	246,180	246,180	
	條件	持有最近一期完繳營業稅據，並配合工程施工日前自動搬離。		訂定租約之承租戶	
	營損補償	比例	60%	-	60%
		金額	147,708	-	147,708
	條件	持有最近一期完繳營業稅據。		有繳納土地使用補償金之占用人	
	營損補償	比例	-	50%	50%
		金額	-	123,090	123,090

四、案例說明(占用人)

項目	現行自治條例	原豐一自治條例	本次提送自治條例草案
建物	占用不予補償	占用不予補償	依前述規定補償
農作物			
工廠遷移			
工廠營損			

五、涉及耕地三七五租約補償部分

平均地權條例第77條規定：

耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。

前項改良土地所支付之費用，以承租人已依耕地三七五減租條例第十三條規定以書面通知出租人者為限。

公有出租耕地終止租約時，應依照第一項規定補償耕地承租人。

計算式：(承租面積×當期公告現值-土地增值稅)×1/3=地價補償金

$$(905(m^2) \times 2,800 (元/m^2) - 763,114(元)) \times 1/3 = 590,295$$

租約號	承租人	地段	地號	承租面積 (m ²)	土地增值稅 (元)	公告現值 (元/m ²)	地價補償 金額(元)
○○○	○○○	下溪洲 段後壁 厝小段	○○○	905	763,114	2,800	590,295

五、涉及耕地三七五租約補償部分

本府洽國有財產署溝通情形如下：

109年2月13日拜訪國有財產署

109年3月20日偕同國有財產署召開公有土地協調會議

110年9月29日函轉自救會陳情訴求予國有財產署協處

110年11月16日拜訪國有財產署

111年9月19日函轉請願書予國有財產署協處

111年11月9日拜訪國有財產署

六、意見交流

Q & A