

玖、舊違章建築戶處理方案

一、占有他人土地之舊違章建築物之補償與安置

(一) 法令依據

依都市更新條例第 36 條及第 41 條之規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除費用在補償金額內扣回。

(二) 占有他人土地之舊違章建築物之認定

占有他人土地之舊違章建築物之認定，以占有他人土地及未辦竣建物所有權第一次登記且未依建築法取得使照之建築物為原則，其證明文件詳事業計畫-附件五，共計 3 戶，面積計 326.45 m²，分述如下。

1. 建物門牌新店後街 133 號，占有 563 地號(中華民國/管理者：財政部國有財產局)，面積計 182.19 m²，受償人為林□瑞。
2. 建物門牌國校路 2 巷 10 號，占有 141 地號(新北市/管理者：新北市政府秘書處)，面積計 14.34 m²，該建物因早年興建，現為空屋，原住戶不知去向，受償人不明，依民法第 326 條規定，當債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，故以提存辦理。
3. 建物門牌新店後街 131 號，占有 157 地號(中華民國/管理者：財政部國有財產局)、158 地號(楊□壽(1/8)、黃□泉(15/20)、劉□玉(1/8)等 3 人)、563 地號(中華民國/管理者：財政部國有財產局)，面積計 129.92 m²，受償人為許□傑。

(三) 處理方式

1. 現金補償

2 筆占有他人土地之舊違章(編號違 1/門牌為新店後街 133 號、編號違 2/門牌為國校路 2 巷 10 號)，由實施者代為拆除，其中編號違 1/門牌新店後街 133 號現況屬於坐落於 148 地號上建築物之增建物，且建物所有權人亦為本案土地及合法建築物所有權人，故新店後街 133 號採現金補償方式處理；編號違 2/門牌國校路 2 巷 10 號，該建物因早年興建，現為空屋，原住戶不知去向，受償人不明依民法第 326 條規定以提存辦理。

2. 現地安置

編號違 3 之占有他人土地之舊違章(門牌為新店後街 131 號)以現地安置方式處理，由實施者代為拆除。

(四) 殘餘價值補償標準

1. 殘餘價值查定

- (1) 依據都市更新條例第 36 條由宏大不動產估價師聯合事務所查定之，並在補償金額內扣回代為拆除費用，其拆除單價以加強磚造(RB) 400 元/m²計算，其他構造如鋼鐵棚架(S、T)等以 100 元/m²核計。
- (2) 本案採成本法計算建築物補償價格，其重置成本依新北市地價調查用建築改良物標準單價表認列，並依現有建築物之構造、屋齡與面積計算其成本價格率。

(五) 占有他人土地之舊違章建築物之拆遷補償

經查本案占有他人土地之舊違章建築物計有 3 戶，拆除面積共計 326.45 m²。

1. 現金補償

2 筆占有他人土地之舊違章(編號違 1/門牌為新店後街 133 號、編號違 2/門牌為國校路 2 巷 10 號)以現金補償方式處理，由實施者代為拆除，其拆除面積計 196.53 m²，以前述單價標準計算之，扣除拆除費用後，實際拆遷補償費用計 2,001,480 元(詳表 9-1)。

2. 現地安置

編號違 3 之占有他人土地之舊違章(門牌為新店後街 131 號)以現地安置方式處理，由實施者代為拆除，該戶拆除面積計 129.92 m²，拆除費用計 12,992 元，申請安置價值以可申請分配價值扣除其應負擔費用，計 7,778,749 元，計算如下(詳表 9-2)：

(1) 申請安置面積

舊違章建築戶現地安置面積依實測違建戶所占樓地板面積計算，但不得超過新北市樓地板面積平均水準(94.4 m²)，編號違 3 之占有他人土地之舊違章(門牌為新店後街 131 號)，該戶實測面積計 129.92 m²，依據上述規定本案申請現地安置面積為 94.4 m²。

(2) 現地安置應安置面積之價值

現地安置戶應安置面積之價值=應安置面積×2 樓以上住宅平均單價

(3) 現地安置戶應負擔費用

現地安置戶應負擔費用=現地安置面積×都市更新實施成本單價

都市更新實施成本單價，為本案都市更新總實施成本扣除銷售管理費及風險管理費後之平均單價，現地安置戶應依前述實施成本單價計算原則負擔。

(4) 現地安置戶應繳(領)之價金

現地安置戶應繳(領)之價金=現地安置戶之應負擔費用+(現地安置戶之實際安置面積之價值-現地安置戶之應安置面積之價值)

$$\begin{aligned} \text{現地安置戶應繳(領)價金} &= \text{應負擔費用} + (\text{實際安置面積之價值} - \text{應安置面積之價值}) \\ &= 5,342,379 \text{ 元} + (27,131,328 \text{ 元} - 13,121,128 \text{ 元}) \\ &= 19,352,579 \text{ 元} \end{aligned}$$

■ 共同負擔費用單價

$$\begin{aligned} &= \text{總共同負擔(扣除銷售管理費及風險管理費)} \div \text{總產權面積} \\ &= (2,830,570,498 \text{ 元} - 74,474,852 \text{ 元} - 192,285,743 \text{ 元}) \div 45,302.80 \text{ m}^2 \\ &= 2,563,809,903 \text{ 元} \div 45,302.80 \text{ m}^2 = 56,593 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

■ 應負擔費用

$$\begin{aligned} &= \text{申請安置面積} \times \text{共同負擔費用單價(B)} \\ &= 94.40 \text{ m}^2 \times 56,593 \text{ 元/m}^2 = 5,342,379 \text{ 元} \end{aligned}$$

■ 實際安置面積之價值(本案僅有一戶現地安置戶許文傑，其選配單元詳拾陸章)

$$\begin{aligned} &= \text{住宅單元(10F/B/3)} + \text{車位單元(B4/58)} \\ &= 25,381,328 \text{ 元} + 1,750,000 \text{ 元} = 27,131,328 \text{ 元} \end{aligned}$$

■ 應安置面積之價值=應安置面積 × 3 樓以上住宅平均單價(本案 2 樓為辦公室使用，3 樓以上才為住宅使用，故以 3 樓以上住宅平均單價計)

$$= 94.40 \text{ m}^2 \times 138,995 \text{ 元/m}^2 = 13,121,128 \text{ 元}$$

(5) 現地安置作業

本案佔有他人土地舊違章建築戶現地安置之分配單元，於土地所有權人與權利變換關係人依法申請分配完畢後，再由實施者與現地安置戶就尚未分配之住宅單元協議分配位置，並載明於本案都市更新權利變換計畫中。其安置時機將於本案更新後土地及建築物登記完竣後，由實施者通知現地安置戶限期繳交應負擔之價金，並於確認繳交完成後依核定之都市更新權利變換計畫所載內容，將產權移轉與現地安置戶。

(6) 拆遷安置費用

本案佔有他人土地舊違章建築戶採現地安置方式處理，不另給予搬遷費及更新期間之住宅租金補貼。