

捌、土地改良物拆遷補償費

本案合法建築物計 30 戶，其中 3 戶原建物已滅失(191、231、235 建號)，故僅有 27 戶計入合法建築物拆遷補償，合法建築物拆除面積計 2,374.36 m<sup>2</sup>，而 27 戶中有 10 戶屬公有建物，其中 8 戶現況為空屋與 2 戶占用不計入安置，故僅有 17 戶計入安置；其他土地改良物計 34 戶，拆除面積計 3,936.44 m<sup>2</sup>，占有他人土地之舊違章計 3 戶，拆除面積計 326.45 m<sup>2</sup>。

本案拆遷安置計畫包含地上物之拆遷計畫、合法建築物之補償與安置計畫、其他土地改良物之補償計畫及占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置計畫，全案建物拆遷安置計畫合計共 46,108,251 元，預計於權利變換計畫發布實施後 10 日內通知，發布日起 15 日內發給拆遷補償費，預定公告拆遷日為權利變換計畫公告期滿 2 個月後，預計權利變換計畫發布實施後 6 個月內完成拆遷安置作業，詳如后述及表 8-1。

表 8-1 建物拆遷安置計畫總費用表

項目		拆除面積(m <sup>2</sup> )	補償費(元)
建物拆遷計畫	合法建物拆遷計畫	合法建物拆遷(1-27)	2,374.36 6,851,552
	土地改良物拆遷計畫	合法建物增建(1-26)	3,039.68 12,604,154
		非占有他人土地之建築物(他 1-他 8)	896.76 1,748,878
		小計	3,936.44 14,353,032
	舊違章建築戶拆遷計畫	占有他人土地之舊違章建築戶(違 1-違 2)(以現金補償方式處理)	196.53 2,001,480
		占有他人土地之舊違章建築戶(違 3)(以現地安置方式處理)	129.92 0
		小計	326.45 2,001,480
合計	6,637.25 23,206,064		
安置搬遷計畫	安置計畫	合法建物租金補貼(1-19)	1,750.30 22,372,722
		合法建物搬遷補貼(1-19)	529,465
		小計	1,750.30 22,902,187
拆遷安置計畫總費用合計			46,108,251

註 1：依法令規定辦理，代為拆除費用已扣除

一、地上物拆遷計畫

(一) 法令依據

1. 都市更新條例第 36 條
2. 都市更新權利變換實施辦法第 19、20 條

(二) 拆遷方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者代為拆除，現住戶自行另覓居住場所，並由實施者補貼租金，全案地上物拆除戶數共計 38 戶(含合法建物 27 戶、非占有他人土地之增建物 8 戶及占有他人土地之舊違章 3 戶)，拆除面積共計 6,637.25 m<sup>2</sup>，其中合法建物拆除面積 2,374.36 m<sup>2</sup>、其他土地改良物拆除面積 3,936.44 m<sup>2</sup>、占有他人土地之舊違章拆除面積 326.45 m<sup>2</sup>。(詳圖 8-1 及表 8-1)

(三) 拆遷工程費用

本案由實施者代為拆除之費用以鋼筋混凝土造(RC)、加強磚造(RB)或磚造(B)400 元/m<sup>2</sup>計算，其他構造如木造或鋼鐵棚架(S、T)等以 100 元/m<sup>2</sup>計算之，全案拆除面積共計 6,637.25 m<sup>2</sup>，總拆除費用約計 205 萬元(不包含以現地安置方式處理之占有他人土地之舊違章建築戶)，此項費用於發予建物所有權人之拆遷補償費中已先行扣除代為拆除之費用。

(四) 預計拆遷時程

本案依據都市更新條例第 36 條及權利變換辦法第 19、20 條之規定，於都市更新權利變換核定發布日起 10 日內以書面通知更新單元內之權利人預定公告拆遷日，公告期間 30 日，公告期滿 2 個月後辦理拆遷作業，逾期不拆除或遷移者，實施者得予以代為之。

二、合法建築物之補償與安置

(一) 法令依據

依都市更新條例第 36 條規定，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，實際費用以權利變換計畫書為準。

(二) 合法建築物之認定

本案基地範圍內合法建築物之認定，以辦竣建物所有權第一次登記者為原則，共計 26 筆建號，其中 3 筆建號因原建物滅失，不計入合法建物拆遷補償及安置，分別為

191 建號(新店路 204 號)，因原建物過於老舊，建物所有權人(原為臺北縣新店市公所，現為新北市政府財政局)允許現住戶將原建物拆除重建，故原建物視為滅失；建號 231(國校路 3 號)及建號 235(七張路 107-2 號)之原建物滅失，尚未辦理建物消滅登記。

另國校路 2 巷 1、3、5、7 號等 4 筆建物，於民國 35 年 7 月 15 日建築完成，為實施建築管理前之建築，屬合法建築物。

承上所述，合計有 27 筆建物列入拆遷補償及安置，面積共計 2,374.36 m<sup>2</sup>(詳圖 8-1 及表 8-2)。

### (三) 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 條規定委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，其拆除單價以鋼筋混凝土造(RC)、加強磚造(RB)或磚造(B)400 元/m<sup>2</sup>計算，其他構造如木造或鋼鐵棚架(S、T)等以 100 元/m<sup>2</sup>核計，合法建築物拆除費用計 79 萬元。
- (2) 本案採成本法計算合法建築物補償價格，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，並依現有合法建築物之構造、屋齡與面積計算其成本價格率。(詳附件-估價報告書)
- (3) 依本案單元範圍內合法建築物之建物登記謄本多無記載建築完成日，針對未有記載者依建物測量圖上的測量日期或是門牌編釘日期作為完工日期，並以此計算屋齡。據此，屋齡均逾 27 年以上且均超過法定耐用年數，故假設未來仍可使用 5 年、20 年之條件下進行評估。
- (4) 合法建物拆除面積計 2,374.36 m<sup>2</sup>，其拆遷補償費計 7,639,263 元，扣除代為拆除費用 787,711 元，實際拆除補償計 6,851,552 元(詳圖 8-1 及表 8-2、8-3)。

#### 2. 殘餘價值補償發放對象

發放對象為本案範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人為準；另國校路 2 巷 1、3、5、7 號等 4 筆建物未登記，於民國 35 年 7 月 15 日興建，為實施建築管理前之建築，其殘餘價值補償發放對象為新北市(新北市政府秘書處)。

### (四) 合法建築物拆遷安置標準

本案合法建物之安置計畫，以宏大不動產估價師聯合事務所提供之市場租金水準計算安置費用，另發予地主於未來建物拆除時之搬遷費用，其合法建築物之安置計畫

費用共計 22,902,187 元，分述如下(詳表 8-4、附件-估價報告書)。

#### 1. 安置戶數及面積

合法建築物計 30 戶，其中 3 戶原建物已滅失(191、231、235 建號)，故僅有 27 戶計入合法建築物拆遷補償，其中有 8 戶為公有建物現況為空屋(226 建號(新店路 224 號)、221 建號(國校路 1 巷 1 號)、222 建號(國校路 2 巷 4 號)、223 建號(國校路 2 巷 6 號)、國校路 2 巷 1、3、5、7 號)，與 2 戶公有建物現況為占用(224 建號(占用人為周□却)與 227 建號(占用人為謝□育、李□雲))不計入安置，故僅有 17 戶計入安置，面積計 1,750.30 m<sup>2</sup>(約 529.47 坪)。

#### 2. 安置費用標準

每戶拆遷安置補貼分別以新店路 1 樓住戶每月 2,500 元/坪、2 樓以上住戶每月 450~500 元/坪計算、國校路 1 樓與新店後街 1 樓住戶每月 550~1,000 元/坪計算；拆遷安置期間計 32 月，安置費用計 22,372,722 元。

#### 3. 搬遷費用標準

安置戶數計 17 戶，搬遷單價每戶以 1,000 元/坪，搬遷面積以合法建築物面積核計，搬遷補助次數以 1 次計，搬遷費用計 529,465 元。

### (五) 合法建築物拆遷補償與安置費用

本案合法建築物拆遷補償費用計 6,851,552 元，拆遷安置費用計 22,902,187 元，合法建築物拆遷補償與安置費用合計 29,753,739 元。

### (六) 合法建築物補償金發放時程

本案合法建築物殘餘價值補償金發放，依都市更新條例權利變換實施辦法第 19 條及第 20 條規定，未來於權利變換計畫核定發布日起 10 日內通知該建物所有權人領取，並於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給之，相關權利人逾期不願或不能領取時，由實施者依法辦理提存。

### (七) 合法建築物補償金發放方式

於權利變換計畫核定發布日起 10 日內以書面通知各相關權利人於領取期間內至實施者約定之地點領取並簽收領據。於領取期間內未至約定地點領取者，由實施者通知並拜訪相關權利人領取，惟相關權利人不願或不能領取時，由實施者依法辦理提存。



圖 8-1 地上物拆遷計畫示意圖

三、其他土地改良物之補償與安置

(一) 法令依據

依都市更新條例第 36 條規定，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) 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 條委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，其拆除單價以鋼筋混凝土造(RC)、加強磚造(RB) 或磚造(B)400 元/m<sup>2</sup>計算，其他構造如木造或鋼鐵棚架(S、T)等以 100 元/m<sup>2</sup>核計。
- (2) 本案其他土地改良物以增建建築物為主，故殘餘價值以其附著於合法建築物之重置成本與成本價格率認定，並依其增建面積計算之。

(三) 其他土地改良物之拆遷補償費

本案其他土地改良物可區分為 2 類，分別為附著於合法建築物之增建物及非占有他人土地之增建物；全案其他土地改良物拆遷補償費計 15,540,386 元，扣除代為拆除費用 1,187,354 元，實際發放拆遷補償費計 14,353,032 元，其中附著於合法建築物之增建物計 12,604,154 元，非占有他人土地之增建物計 1,748,878 元。(詳圖 8-1 及表 8-7)

1. 附屬於合法建物之增建物

本案附著於合法建築物之增建物計有 26 戶，面積計 3,039.68 m<sup>2</sup>，依前項殘餘價值標準計算，代為拆除費用以鋼筋混凝土造(RC)、加強磚造(RB)或磚造(B)400 元/m<sup>2</sup>計算，其他構造如木造或鋼鐵棚架(S、T)等以 100 元/m<sup>2</sup>計算之，故附著於合法建築物之增建物實際發放之拆遷補償費為拆遷補償費用扣除代為拆除費用後計 12,604,154 元。

2. 非占有他人土地之增建物

本案非占有他人土地之增建物計 8 戶，面積計 896.76 m<sup>2</sup>，分述如下，另依前項殘餘價值標準計算，代為拆除費用以鋼筋混凝土造(RC)、加強磚造(RB)或磚造(B)400 元/m<sup>2</sup>計算，其他構造如木造或鋼鐵棚架(S、T)等以 100 元/m<sup>2</sup>計算之，故非占有他人土地之增建物實際發放之拆遷補償費為拆遷補償費用扣除代為拆除費用後計 1,748,878 元。

- (1) 130 地號土地所有權人，現為新北市(管理者：新北市政府財政局)(因 99 年 12 月 25 日行政區改制而接管)，而原所有權人為臺北縣(管理者：新店市公所)，早年開闢新店路及文中路時，已拆除原建物(原門牌為新店路 204 號)，惟原建物登記

並未辦理消滅登記，原住戶現地重建(新門牌為新店路 232、232-1、232-2 號)，可分為 3 戶，面積計 205.43 m<sup>2</sup>。

- (2) 142 地號土地所有權人陳□麟，早年於自有土地上興建建築物(門牌為新店路 226 號)，惟並未申請建築執照，且無其他合法建物證明，計 1 戶，面積計 291.71 m<sup>2</sup>。
- (3) 143 地號土地所有權人中華民國(管理者：交通部臺灣鐵路管理局)，臨新店路 216 號及 226 號中間，早年由公家機關安置攤販遷移至此，使用 143 地號臨新店路前側部分土地，計 1 戶，面積計 38.11 m<sup>2</sup>，可區分為 3 個單位(A、B、C)，編號 A 使用人為黃□緯及王□頤、編號 B 使用人為張□誠、編號 C 使用人為許□姬。
- (4) 國校路 2 巷連通至新店路上之小巷子，座落於 141、143、144、157、563 地號，早年由臺北縣政府協助安置攤販遷移此處使用前述土地，並允許攤商各自興建其所屬攤位及走道上方之雨棚，於事業計畫階段調查，可分為 2 戶，面積計 361.51 m<sup>2</sup>。但權利變換階段時，尚有多攤攤商表達於本案更新基地具有營業使用權利，惟依新北市新店區公所 101 年 4 月 25 日新北店經字 1012075831 號函說明，本案攤販為未經合法程序申請及營業之攤販。

由於本案都市更新事業實施，實施者於現場調查目前仍有營業使用之攤商共計 20 攤，給予每攤 20 萬元的補償，共計 400 萬元。另針對部份有使用或占用權但無營業之攤商，由陳議員永福先生及廖□旺先生協調確認補償名單，其調查結果共計 21 攤，給予每攤 10 萬元的補償，共計 210 萬元。相關攤商補償金額共 610 萬元，由實施者自行吸收，不列入共同負擔項目；其補償名單如表 8-6 及附錄六。

表 8-6 相關攤商補償名單明細表

項目 編號	有營業使用之攤商			有使用或占用權但無營業之攤商			
	姓名	編號	姓名	編號	姓名	編號	姓名
1	高□興	11	王□蘭	1	廖□旺	11	廖□卿(更名為廖□琦)
2	高□能	12	許□	2	邱□助	12	廖□英
3	魏□棗	13	曹□鏡	3	陳□夫	13	唐□治
4	吳□貞	14	曹□	4	吳□貴	14	林□藏
5	卓蔡□珠	15	陳□玉	5	林□宗	15	呂□送
6	周□嬌	16	卓□賢	6	劉高□蓮	16	林王□霞
7	丁□琴	17	周吳□娥	7	高□鶯	17	林□露
8	王□水	18	許□姬	8	翁許□梅	18	許□雲
9	王黃□英	19	鄭□章	9	周□添	19	許□枝
10	陳□華	20	林□冠	10	黃□正	20	高□花(身分證明文件為林高□花)
				21		21	林□正
總計 20 人				總計 21 人			