

中華民國 89 年 12 月 30 日（89）府行法字第 94933 號令公布實施
中華民國 95 年 1 月 16 日府行法字第 0950005415 號令公布修正
中華民國 101 年 1 月 4 日府行法字第 1010000113 號令公布修正
中華民國 104 年 9 月 30 日府行法字第 1040145532 號令公布修正

新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例

新竹市政府

新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例

第一章 總 則

- 第一條 新竹市政府（以下簡稱本府）為補償因公共設施工程用地內拆遷之建築改良物（以下簡稱建築物）及設施設備，特制定本自治條例。
- 第二條 公共工程用地內建築物及各項設施設備由各目的事業主管機關（單位）分別查估造冊，再由需地機關（單位）彙整辦理補償。
- 第三條 本自治條例所稱建築物係指下列各款而言：
一、領有使用執照者。
二、民國73年10月15日非都市土地使用編定前之建築物。
三、都市計畫地區在民國60年12月22日建築法修正公布前既有之建築物，並提出建造執照、稅籍、戶籍、建築物所有權狀或已裝設自來水、電力、瓦斯及電話等證明文件。
前項建築物，按本自治條例所訂補償標準發給補償費。
無法提出第一項各款證明文件之建築物，按本自治條例所訂補償標準百分之五十予以救濟。
- 第四條 非供人居住之附屬建築物及禽舍等另以現值查估，並免提前條證明文件。但廢棄之附屬設施等則不予補償。
- 第五條 拆遷之調查應派員查明下列事項：
一、建築物所有權人姓名及住址。
二、建築物構造、面積及用途（營業或居住）。
三、附屬設施。
四、現住人口及遷入日期。
五、建築物座落地址及地號。
- 第六條 補償費應依照實地調查資料估算，並於拆除前通知所有權人，對於估價有異議者，以書面提出。
建築物所有權人於協議時提出異議者，本府應派員複查並估算複查後之補償費通知領款。
- 第七條 道路兩旁依規定須留設騎樓者，得一併以打通為原則。

第二章 建築物之拆遷補償

- 第八條 建築物之認定，由本府有關單位及所有權人或管理人查證。
- 第九條 建築物以重建價格補償，其計算方法如下：

- 一、房屋：房屋拆除面積乘以重建單價等於重建價格。
- 二、室外附屬雜項建造物按照構造估算其重建價格補償。
- 三、房屋拆除面積計算依房屋各層外牆中心線（無牆者以外柱之中心線）以內面積計算。
- 四、建築物係部分拆除者，除應予拆除之面積以重建價格補償外，另給予相當原有建築物等級之造壁費，並以現值計償。
- 五、廢棄之建築物及廢棄之附屬設備不予補償。

第十條 於限期內自行拆遷建築物者，全數發給自動拆遷獎勵金，逾期拆遷者不予發給，並由本府代為執行。

自動拆除獎勵金以主要結構體重建價格百分之五十計列。

第十條 公共工程用地內應全部拆除之建築物，其設有戶籍之現住戶，於限期內自行搬遷者發給人口遷移費，其補助標準以徵收公告六個月前在該住所設籍，並有居住事實者為限，每戶依附表如附表。

前項設籍期限以第一次召開用地取得協議會之日或徵收公告之六個月前在該建築物內已設籍，並有居住事實者為限。

但因結婚、出生或收養而設籍者，不受六個月期限之限制。

第十二條 自有房屋或租賃他人房屋從事營利事業營業，其停業損失及工廠停工損失補助費發給標準，依內政部頒定之建築改良物徵收營業損失補償基準辦理。

第十三條 拆除建築物前，業主與租借人因終止租借關係發生糾紛者，應由業主自行協調處理之。

前項租借人之設施及附帶房屋，如經出租出借人同意者，得報請用地機關分別估算拆除補償費。

第十四條 建築物應行拆除部分如經辦理保存登記者，應由需用土地人逕向新竹市地政事務所辦理滅失登記。

第十五條 建築物部分拆除後，其剩餘部分無法繼續使用或位於公共設施保留地上者，得申請全部拆除，並依規定計算補償費。

第十六條 房屋、圍牆及附屬雜相建造物之重建單價如附表二、三、四。

第三章 事業生產及營業設備之拆遷補助

第十七條 電力外線工程拆遷補助費查定標準如下：

- 一、建築物全部拆除者以電力公司證明之金額補助。
- 二、建築物部分拆除，能繼續生產或營業者不予補助。但維持原契約容量須另繳外線補助費者，得以限期拆除三個月內依照電力公司線路補助費收據金額補助。
- 三、建築物全拆除，致無法繼續生產或營業者，按第一款計算補助。

第十八條 自來水外線工程拆遷補助費之查定標準如下：

- 一、建築物全拆者，按自來水公司所定用水設備外線價格表之標準檢據補助。

二、建築物部分拆除者，維持原用水量範圍內須向自來水公司另繳外線工程費者，得以限期拆除三個月內檢附自來水公司收據金額補助。

三、建築物部分拆除，確無法繼續生產或營業者，按第一款計算補助。

第十九條 瓦斯外線工程拆遷補助費之查定，依該管線單位計算標準，比照前條規定辦理。

第二十條 固定附屬設施拆遷補助費查定標準如附表五。

第二十一條 水井及抽水設施拆遷補助費查定標準如附表六。

第二十二條 固定附屬設施未列明補助標準者，得依構造查估後並提交新竹市地價評議委員會暨標準地價評議委員會（以下簡稱評議委員會）審議評定之。

第二十三條 機械拆卸及安裝工資按所需工數查估補助，必要時委請相關專業機構查估。

第二十四條 機械搬遷補助費查定標準如附表七。

第二十五條 工廠原料（不包括製品）須搬遷者，依附表八發給搬遷補助費。

第二十六條〔刪除〕。

第二十七條 建築物未拆範圍內之設備不予補助為原則，但未拆部分之工廠或營業設備確無法繼續生產營業者，得合併補助。

第四章 附則

第二十八條 補償費及人口遷移費應於拆除前發放，自動拆除獎勵金應於房屋拆除後十日通知訂期發放。領取上述費用時，應帶國民身分證、印章、產權證明或其他有關證件向指定機關領取。

第二十九條 前條所定補償費及補助費，未於通知限期內具領者，發放機關得再限期通知一次。仍不具領者，繳存國庫專戶保管。但各項獎勵金及救濟金逾期未領者以棄權論，其因天災或其他不可歸責於具領人之事由而逾期未領者，得於原因消滅後三十日內補領之。

第三十條 建築物基地曾經施行土地改良者，應依平均地權條例有關規定處理。拆遷建築物時，所有權人不得請求其改良補償。

第三十一條 拆遷軍方列管營舍或眷舍，應會同軍方查證處理。列管有案者，其補償費並由列管機關具領。

第三十二條 本自治條例所列補償項目以外之特殊項目，得委託專門或學術單位代為查估。

第三十三條 本自治條例附表二至八之重建單價及補助費，得依物價指數調整，並由本府公告之。

物價指數調整係以民國一百零一年各月份營造工程物價指數為基準，與當年元月份營造物價指數，增減超過百分之五時，於次年度一月一日起予以調整。

第三十四條 本自治條例自公布日施行。

附表

附表一

人口遷移費查定標準：

人口數（每戶）	人口遷移費（新台幣：元）
一~二人	120,000
三人	160,000
四人	200,000
五人	240,000
六人以上	280,000

附表二

房屋重建單價標準表：

一、基準單價表（元／平方公尺）（單位：新臺幣）

層等構造		平房	二層樓房	三層樓房	四層樓房	五層樓房	六層至十層樓房	十一層以上樓房
鋼骨混凝土構造	上	20,300	22,000	23,300	25,800	26,100	28,700	31,500
	中	18,200	20,000	22,100	22,900	23,700	26,200	28,600
	下	16,700	18,100	20,000	20,900	21,500	23,000	26,000
鋼筋混凝土加強磚造	上	15,200	16,400	18,300	19,000	19,600	21,500	23,600
	中	13,300	14,500	16,300	16,400	17,400	19,100	21,100
	下	11,500	12,700	14,300	14,500	15,400	16,800	18,500
磚石木造	上	12,700	13,900	14,500				
	中	11,600	12,700	12,300				
	下	8,400	9,500	10,000				
鋼鐵造	上		10,200					
	中	8,300						

	下	6,300						
土造、土磚 石混合造	上	11,400						
	中	8,200						
	下	6,200						
竹造	上	8,900						
	中	7,100						
	下	4,900						

附註：

- 1、上中下之等級按房屋單價分級標準評定之。
- 2、本表單價係連棟中間戶之單價，若為連棟邊戶則按其單價加百分之五，若為獨立戶則加百分之十房屋平面或外觀型狀較為特殊之構造，按其單價加百分之十。
- 3、專造房屋主要外牆為半塊者，按上列標準九折計算。
- 4、陽臺以表列單價五折計算；屋簷、雨庇自外牆面量起，在五十公分以下者不予計算補償，超過五十公分部份，按表列單價五折計算。
- 5、電話工具遷移補助費新臺幣 1,300 元；電錶、瓦斯表、水錶之遷移補助費每具新臺幣 1,300 元。

二、單價分級標準評定表：

等級項目	外 牆	內 牆	天 花 板	地 板	門 窗	附帶設備
上 級	高級磁磚或高級加工石材	檜木板、美術壁材、高級壁磚或高級加工石材	特殊設計天花板	檜木地板、櫟木地板、高級地磚或加工石材、高級地毯	塑鋼窗、固定鋁窗、帷幕牆	高級衛生器材、化糞池
中 級	斬假石、木質裝飾牆面、洗石子、噴磁漆、一般磁磚及加工石材	噴漆、壁布、壁紙、水泥漆、一般瓷磚	三夾板噴漆、吸音板	磨石子、一般地磚及地毯	檜木門窗、鋁門窗	一般衛生器材、化糞池
下 級	水泥粉光、什木牆、漆類粉光	白灰粉刷、水泥粉光、塑膠漆	白灰粉刷、油漆	水泥粉光	什木門窗、夾板門、水泥窗	簡易衛生器材、化糞池

三、其他：

- 1、中央系統之空調冷凍設備、載貨用昇降機及高壓受電一次側之電壓 11.4kw 以

上之自設變電設備等，得按構造並參照帳簿所記附屬設備費及憑證核實查估予以補償。

- 2、各種建築物之標準樓層高度為三公尺，凡各層高度相差一公尺者，始計為超高或偏低，其單價計算公式如下：

$$\text{超高單價} = \text{評定單價} + \left(\frac{\text{樓板高度} - \text{標準高度}}{\text{標準高度}} \right) \times 60\% \times \text{評定單價}$$

$$\text{超低單價} = \text{評定單價} + \left(\frac{\text{樓板高度} - \text{標準高度}}{\text{標準高度}} \right) \times 60\% \times \text{評定單價}$$

- 3、----- 尺之夾層閣樓按五成計算，地下室以全額計算。

- 4、建築簡陋房屋，而其裝修有以下情形者列為等下房屋，正面外牆、內牆為粗造紅磚面，不加水泥粉光或使用魚鱗板、天花板未加粉刷，地板為泥土或三合土，門窗為廢舊木等，此項簡陋房屋其有一項為等外者按同類房屋最低標準價格九折核估，有二項為等外者按八折核估，有三項為等外者按七折核估，有四項為等外者按六折核估，有五項以上為等外者按五折核估。
- 5、構造二種以上房屋之評價標準，依照該房屋總層數分別按其構造定單價。
- 6、本表未列類之房屋或特殊建築物，按實查估工料費造價專案核定。
- 7、鋼筋混凝土加強空心磚造比照鋼筋混凝土加強磚造評價之。

附表三

附屬雜項建造物重建單價表

一、棚類：

- (一) 磚木柱瓦頂每平方公尺新臺幣 2,060 元。
- (二) 磚木柱鐵皮頂或膠頂每平方公尺新臺幣 830 元。
- (三) 鋼架石棉瓦或鐵皮每平方公尺新臺幣 1,500 元。

二、晒穀場：

- (一) 水泥地面每平方公尺新臺幣 380 元。
- (二) 柏油地面每平方公尺新臺幣 290 元。

三、畜舍類：

- (一) 土造或 0.5B 磚造畜舍每平方公尺新臺幣 2,200 元。
- (二) 簡易畜舍每平方公尺新臺幣 990 元。

四、水塔：

- (一) 磚造一二立方公尺以下每座新臺幣 7,300 元，二立方公尺以上每座新臺幣 9,100 元。
- (二) R C 造一腳柱高三公尺以內，每立方公尺新臺幣 7,300 元；腳柱高三公尺以上，每立方公尺新臺幣 10,500 元；設於屋者，每立方公尺新臺幣

5,500 元。

(三) 鐵架造—每座新臺幣 7,300 元。

五、香菇寮：

(一) 具特殊設備者每平方公尺新臺幣 1,110 元。

(二) 普通者每平方公尺新臺幣 660 元。

六、木、竹造籬笆：

(一) 高度在一·六公尺以上每公尺新臺幣 150 元。

(二) 高度在一·六公尺以下每公尺新臺幣 130 元。

七、簡易房舍：

(一) 頂壁皆由夾板或膠板構成者每平方公尺新臺幣 1,550 元。

(二) 夾板或膠板頂壁石棉瓦每平方公尺新臺幣 2,030 元。

(三) 瓦頂或石棉瓦頂、壁夾板或膠板每平方公尺新臺幣 1,550 元。

八、假山（包括水池、園景等）：

(一) 十五平方公尺以下（包括十五平方公尺）每平方公尺新臺幣 5,500 元。

(二) 十五平方公尺以上至三十平方公尺（包括三十平方公尺），除十五平方公尺部分依第一款計算外，其餘每平方公尺新臺幣 4,400 元。

(三) 三十平方公尺以上，除三十平方公尺部分依第（一）、（二）款計算外，其餘每平方公尺新臺幣 4,150 元。

九、灌溉用 P V C 管：（單位/新臺幣）

規格	單價（元／公尺）
五吋	320
四吋	150
三吋	120
二·五吋	110
二吋	100
一·五吋	85
一·二吋	70
一吋	60
三／四吋	50
一／二吋	40
三／八吋	20

十、駁坎（高度由地面量起）：

(一) 漿砌卵石：每平方公尺新臺幣 560 元。

(二) 乾砌卵石：每平方公尺新臺幣 330 元。

附表四

圍牆重建單價表（元／平方公尺）：

圍牆造價＝長度（公尺）×高度（公尺）×單位面積造價（元／平方公尺）……

A

但 A 式之單位面積造價＝構造金額＋粉刷金額＋加強柱金額＋其他金額 …… B

B 式之各項金額如下：（新臺幣：元）

構造	金額	粉刷	金額	加強柱	金額	其他	金額
砌紅磚（12cm 厚）	640	水泥粉刷	330	磚柱造	460	鋼筋混凝土壓頂樣	330
砌紅磚（24cm 厚）	1,300	洗石子類	980	鋼筋混凝土柱	560	牆頂蓋玻璃瓦	2,730
空心磚（10cm 厚）	720	噴水泥拉毛 粉刷之類	450	預鑄混凝土柱	380		
空心磚（12cm 厚）	820	普通水泥斬子	1,020				
砌紅磚留孔堆砌（10cm 厚）	640	白水泥斬石子	1,370				
混凝土塊板	560	漆各種漆料 清水磚牆面	330				
砌石塊	770	清水轉牆坎縫	280				
土造	590						
砌卵石	640						
砌花磚	1,450						
鋼鐵條	770						
鋼筋混凝土造	1,550						

附註：

- (一) 上表金額均含基礎之工料，丈量高度時由地面量起。
- (二) 粉刷係單面價格，如雙面粉刷時應以表列價格乘以二倍填列。
- (三) 構造為二種或二種以上材料併用時，依其比率乘表列金額相加得構造金額，粉刷亦同。

附表五：

工廠固定附屬設施拆遷補助費查定標準：

1、機械臺基礎普通混凝土每立方公尺新臺幣 2,900 元，鋼筋混凝土每立方公尺新

臺幣 4,530 元。

2、工業及營業用水比容量計算，磚造每立方公尺新臺幣 2,720 元，普工混凝土造每立方公尺新臺幣 3,150 元，鋼筋混凝土造每立方公尺新臺幣 4,530 元。

3、營業用灶，磚造每座新臺幣 4,530 元，雙連座新臺幣 8,160 元，工業用灶核實查估之。

附表六：

水井及抽水設施拆遷補助費查定標準：

管 徑	2 吋	2 吋 (含) 至 5 吋	5 吋 (含) 至 6 吋	6 吋 (含) 至 8 吋	8 吋 (含) 至 10 吋	10 吋 (含) 至 12 吋	12 吋 (含) 至 16 吋	16 吋 (含) 以上
單價 (公 尺/元) 單位： 新臺幣	730	1,450	1,810	2,720	4,300	6,350	10,880	核實 查估

廢井不予補償。

附表七

機械搬遷補助費查定標準：

- 1、機械搬遷以載重五噸卡車計算車次，連起卸工資每車補助新臺幣 7,260 元。
- 2、體積過大之機械按實查估補助，但以本市內為限。

附表八

工廠原料搬遷補助費查定標準：

- 1、查估其積載卡車數（按每五噸載重核算為一卡車）。
- 2、按每一卡車發給新臺幣 3,630 元補助費。