

臺中市議會第3屆第7次臨時會

豐洲工業區二期土地徵收範圍
內各項地上物價金計算方式
(與原1期及3期計算方式之
比較)專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府經濟發展局

報告人：局長 張峯源

中華民國110年3月17日

【目 錄】

一、前言.....	【1】
二、豐洲一期補償法規依據.....	【1】
三、豐洲二期補償法規依據及公有土地查估 概況.....	【2】
四、結語.....	【3】
附件-參考法條	

一、前言

為配合國家推動機械產業技術提升政策、建構與中部科學工業園區相輔相成之分工體系，原臺中縣政府於 97 年 9 月 5 日完成豐洲園區一期公告編定，基地面積約 47.6 公頃，設廠用地並於 99 年 5 月出售完畢。

因應地方產業需地急切之情勢，並配合中央推動「智慧機械推動方案」政策，爰積極推動豐洲園區二期之開發工作，並於 109 年 1 月 21 日公告核定設置。豐洲園區二期開發範圍總面積約 55.86 公頃，均屬公有土地，其中市有土地面積約 17.14 公頃，占總面積 30.69%，其餘為國有土地面積約 38.72 公頃，占總面積 69.31%。

查土地徵收條例第 5 條、第 6 條等規定，提供開發之公有土地，該公有土地上之私有土地改良物，係屬無權占有土地所建造之房屋或種植之農作物時，自不得以徵收方式辦理；另依據行政院秘書長 90 年 8 月 1 日台 90 交字第 041383 號函解釋令，撥用公有土地時，其地上有違規農作改良物及建築改良物者，不宜發放救濟金。

另豐洲園區二期將比照豐洲園區一期，針對園區範圍全部合法承租戶加發土地整修費特別救濟金每公頃 187 萬元；另承租戶若能提出「臺中縣河川公地種植使用許可證」且經臺中縣政府核驗後，再行補發每公頃 13 萬元，合計最高發放每公頃 200 萬元。

二、豐洲一期補償法規依據

- (一) 建築改良物：依據「臺中縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」(101 年 7 月 24 日廢止)第 3 條、第 10 條及第 11 條規定辦理。
- (二) 農作改良物：依據「臺中縣農作改良物徵收補償費查估基準」(99 年 12 月 25 日廢止)第 3 點附表辦理。
- (三) 營利事業或工廠之動力機具或設備遷移：依據「臺中縣辦理

公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」(101年7月24日廢止)第29條規定辦理。

- (四) 營業損失：依據「臺中縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」(101年7月24日廢止)第13條及第29條規定辦理。

三、豐洲二期補償法規依據及公有土地查估概況

(一) 補償法規依據：

- 1、 建築改良物：依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」(101年7月24日施行)第4條、第9條及第10條規定辦理。
- 2、 農作改良物：依據「臺中市辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽類補償遷移費查估基準」(101年10月23日修正)第3點附表辦理。
- 3、 營利事業或工廠之動力機具或設備遷移：依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」(101年7月24日施行)第8條及第11條規定辦理。
- 4、 營業損失：依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」(101年7月24日施行)及「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」(內政部101年1月11日修正)第8條及第12條規定辦理。

(二) 公有土地查估概況

有關豐洲園區二期範圍內市有土地原契約承租戶，因配合設置花博臨時停車場已先行終止租約，為避免影響該契約承租戶權益，已於106年2月8日先行辦理市有地土地改良物查估作業。查市有土地之土地改良物所有權人共8人，建築改良物拆遷處理費5件，農林作物補償費8件，查估補償金額合計新臺幣(下同)225萬3,134元。

另豐洲園區二期範圍內國有土地上目前有契約承租戶(分為一般租約及375租約)及違法(無契約)占用戶。豐洲

園區二期於 109 年 1 月 21 日公告核定設置，有關國有土地土地改良物於 109 年 2 月 7 日啟動查估作業。查國有土地之土地改良物所有權人共 76 人，建築改良物拆遷處理費 42 件，動力機具、生產原料及經營設備遷移費 1 件，營業損失補助金 2 件，農林作物補償費 64 件，查估補償金額合計 4,159 萬 8,125 元。違法(無契約)占用戶之土地改良物依規不予補償。

四、結語

豐洲園區二期之土地改良物係依據「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」(101 年 7 月 24 日施行)、「臺中市辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽類補償遷移費查估基準」(101 年 10 月 23 日修正)、「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」(內政部 101 年 1 月 11 日修正)等相關規定辦理；豐洲園區一期之土地改良物係依據「臺中縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」(101 年 7 月 24 日廢止)、「臺中縣農作改良物徵收補償費查估基準」(99 年 12 月 25 日廢止)等相關規定辦理。因臺中縣之相關補償自治條例及查估基準均已廢止，爰豐洲園區二期應以臺中市之相關補償自治條例及查估基準辦理查估作業。

查土地徵收條例第 5 條、第 6 條等規定，提供開發之公有土地，該公有土地上之私有土地改良物，係屬無權占有土地所建造之房屋或種植之農作物時，自不得以徵收方式辦理；另依據行政院秘書長 90 年 8 月 1 日台 90 交字第 041383 號函解釋令，撥用公有土地時，其地上有違規農作改良物及建築改良物者，不宜發放救濟金。

綜上，現行中央(解釋令)及地方法規均規範合法補償，違法(無契約)占用戶之土地或土地改良物不予補償。本局亦於 109 年 12 月 17 日召開「神岡豐洲科技工業園區二期」承租戶及占用戶補償研商會議，決議園區範圍內繳納使用補償金之占用戶(占用

公有土地)依現行法令不予補償。爰此，本案仍將以與市府或國有財產署有承租契約範圍之土地改良物之查估結果作為補償依據，占用戶之土地改良物依規不給予補償或發放救濟金。

土地改良物之查估係依據臺中市政府相關補償規定辦理，並且以有承租契約範圍之土地改良物之查估結果作為補償依據，預計110年3月底前寄送土地改良物所有權人補償明細表，經土地改良物所有權人確認無誤後，請台開公司依據開發契約撥付上開開發費用並納入開發成本，倘土地改良物所有權人後續收悉補償明細表認為查估結果有異議，可於一定期間內提出複估申請，本局將依規辦理複估作業。

附件-參考法條

臺中市政府相關規定：

臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例：

第 4 條

建設局辦理公共工程須拆遷建物應予損失補償，其損失補償費以建物重建價格核算。

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；重建單價標準如附表一至附表三。

第一項損失補償費之計算應納入物價指數。

物價調整之標準以當年度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，增減超過百分之五時，於次年度一月一日起予以調整。前項建物拆遷損失補償費調整計算公式如下：物價調整後之損失補償費= 物價調整前之損失補償費±物價調整前之損失補償費×（指數增減絕對值減百分之五）。

第 8 條

合法營業用建物，因拆遷而致營業停止或營業規模縮小之損失，依土地及土地改良物徵收營業損失補償基準辦理。

第 9 條

因辦理公共工程須拆遷第三條之建物，配合工程施工日前自動拆遷者，除依法發給損失補償費外，得按建築物補償費百分之七十發給自動拆遷獎勵金。

第 10 條

第三條各款建物以外之其他建物，配合工程施工日前自動拆遷者，得按本自治條例所定建物補償標準百分之四十二發給拆遷處理費。但中華民國九十九年十二月二十五日前已發布實施都市計畫並規定應辦理市地重劃或區段徵收之整體開發地區，於本自治條例中華民國一百零七年八月二十三日修正施行後始公告實

施市地重劃或區段徵收計畫，並於上開修正日前興建完成之建物，得按本自治條例所定建物補償標準百分之七十發給救濟金，配合工程施工日前自動拆遷者，並得按該建物救濟金百分之三十發給拆遷處理費。

第三條各款建物以外之其他建物符合第六條規定者，其人口遷移費依該條規定金額百分之六十發給補助。

第 11 條

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，得依查估遷移費百分之六十發給處理費。

第 12 條

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，得依查估遷移費百分之六十發給處理費。

臺中縣政府相關規定：

臺中縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例：

第 3 條

本自治條例所稱建築物係指下列各款：

- 一、都市計畫及內政部指定建築法適用地區公布前之建築物。
- 二、日據時期已實施都市計畫地區，光復後依法重行發布實施都市計畫以前建造之建築物。
- 三、依建築法領有使用執照之建築物。
- 四、依建築法領有建築執照或建築許可之建築物，但以主要構造及位置，均係按照核准之工程圖樣施工者為限。

除查報有案之違章建築不予救濟外，無法提出前項證明文件之建築物按本自治條例所定補償標準百分之七十予以救濟。

第 10 條

建築物之補償價格，其計算方式如下：

一、房屋：

(一) 重建價格等於重建單價（見附表一）乘以房屋拆除面積。

(二) 房屋拆除面積計算，依建築技術規則樓地板面積計算。

二、室外附屬雜項建築物，按照構造估算其重建價格（見附表二），圍牆部份依圍牆重建價格計算表（見附表三）估算。

三、重建單價如遇有物價顯著波動時，於每會計年度開始前，由本府調整之，並送縣議會備查。建築物全部拆除者，得依重建價格規定加給救濟金百分之四十。

第 11 條

於限期內自行拆遷者，發給徵收建築改良物之獎勵救濟標準依下列規定辦理。但不包括公營事業機構所有之建築改良物：

一、建築改良物所有人於限期內自行拆遷者，按拆遷合法建築物查估補償標準發給建築改良物補償金額之百分之五十自動拆遷獎勵金。

二、在事業計畫奉核定日前或交通建設工程路權圖核定日前原有之建築改良物，無法提出合法建築物證明文件，且於限期內自行拆遷者，按合法建築物補償標準百分之七十發給拆遷救濟金額百分之三十之自動搬遷獎勵金。

曬穀場、水井、魚池、園景等不予發給；逾期者不予發給，充為需地機關代為執行拆除費用。

未依限期自行拆除或搬離者，由需地機關代為執行拆除時留置現場之所有建築材料及室內物品，需地機關不負保管責任，並視同廢棄物處理。

第 13 條

自有房屋或租賃他人房屋，在拆遷公告六個月前，領有工廠登記或營利事業登記證或持有繳納營業稅據正式作業或營業因拆除房屋而搬離現場者，就實際拆除部分之營業面積依下列規定發給因拆遷停業所受損失補助：

一、十五平方公尺以下者，一律發給五萬六千元。

二、超過十五平方公尺至一百五十平方公尺者，每平方公尺二千八百元。（未滿一平方公尺則以一平方公尺計算）。

三、超過一百五十平方公尺者，每平方公尺一千六百八十元（未滿一平方公尺則以一平方公尺計算）。

前項營業面積不包括廁所、浴室、廚房及住宅。

第 29 條

依本章查定之工廠生產及營業設備補助費發給標準如下：

一、持有工廠登記證及營利事業登記證之工廠，依查定額發給。

二、僅持有營利事業登記證之工廠，所登記之營業所在地及營業項目相符者，依查定額百分之八十發給。

三、工廠登記證及營利事業登記證內容與現場不符者，或未持有工廠登記證及營利事業登記證，僅持有最近一期完繳營業稅據之工廠，得按查定額百分之五十發給。

四、營利事業營業設備停工（停業）損失補助之發給除持有營利事業登記證依查定額發給外，僅持有最近一期完繳營業稅據者，得按查定額百分之五十發給。

五、未持有任何登記證且無完繳稅據者，不予補助。

前項所需鑑估費用，由需地機關負擔。