

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

依據「都市更新條例第 36 條」、「都市更新權利變換實施辦法第 19 條」相關規定辦理。

(一)法令依據

依據「都市更新條例」第 36 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條相關規定，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。

■ 「都市更新條例」第 36 條

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期 30 日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之，直轄市、縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣(市)主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以 6 個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長 6 個月。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，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，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

■ 「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於 2 個月。

實施者為第 1 項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第 36 條第 2 項之補償金額。

(二)拆除內容及面積

本更新單元範圍內建物包括合法建築物面積 212.53 m²，其他土地改良物部分面積 136.49 m²，合計拆除面積 349.02 m²。

(三)拆除工程費

本案拆除面積 349.02 m²，拆除及棄土費以每平方公尺 500 元計列，拆除工程費用計 174,510 元。

(四)拆遷時程

本案拆除工程預計 1 個月完成，全部由實施者代為拆除。

二、合法建築物之補償與安置

(一)法令依據

依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」規定，地上物拆遷補償費依估價單位計算建物成本價值。

(二)補償計算方式及發放對象

1.殘餘價值補償

本更新單元範圍內合法建築物面積共 212.53 m²，估價單位依原建物結構及樓層型態計算其拆遷補償價值。

本案合法建築物之拆遷補償費共計 117,487 元，其發放對象為合法建築所有權人(詳見表 14-1)。

$$\begin{aligned}\text{本案合法建築物補償金額} &= \text{合法建築物補償價值} - \text{拆除費用} \\ &= 223,752 \text{ 元} - 106,265 \text{ 元} \\ &= 117,487 \text{ 元}\end{aligned}$$

2.合法建築物拆遷安置費用

(1)拆遷安置補償標準

本案業由實施者依合法建築物使用現況與所有權人達成協議，合法建築物拆遷安置費以每月 1,000 元/坪提列，安置期間以 60 個月計之，拆遷安置費共計 3,857,420 元(詳見表 14-2)。

(2)拆遷安置補償發放對象

拆遷安置補償發給對象為合法建築物所有權人。

(三)預計發放時程及發放方式

應償金額將比照「都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定於事業計畫核定發布日起 15 日內發給之。另受補償人拒絕受領、不能受領、或所在地不明者，得將補償金額提存之。補償金之發放方式將以現金方式給予。

三、其他土地改良物之補償

(一)法令依據

依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」規定，地上物拆遷補償費依估價單位計算建物成本價值。

(二)拆遷面積及處理方式

本更新單元內其他土地改良物面積共計 136.49 m²，估價單位依原建物結構及樓層型態計算其拆遷補償價值。

本更新單元屬房屋增建部分拆遷補償費共計 119,020 元，扣除拆除費用 68,245 元後，應補償總價為 50,775 元(詳見表 14-3)。

(三)預計發放時程及發放方式

應償金額將比照「都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定於事業計畫核定發布日起 15 日內發給之。另受補償人拒絕受領、不能受領、或所在地不明者，得將補償金額提存之。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

(一)拆遷補償計畫

本更新單元內共有 2 戶占有他人土地之舊違章建築戶，建物包括主建物 630.92 平方公尺、附屬建物 521.22 平方公尺，面積合計 1,152.14 平方公尺(詳表 5-8)。

本案對於此兩戶並無計算拆遷補償費用，由實施者負責協調並自行吸收，不納入共同負擔。

(二)處理方式

此兩戶未來將由實施者負責協調之，並簽立協議書(附錄十九)。

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

建物編號	地址	建物座落地號	合法建物構造	合法建物面積(m²)	合計(m²)	屋齡	樓層	建物成本單價(元/㎡)	建物成本價格率(%)	建物成本價格(元)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	各權利人補償價值(元)(A)	拆遷費用(B)(500 元/㎡)	拆遷補償費(元)(A-B)
4	新店區寶元路 2 段 1 巷 2 號	35、35-1	磚造	212.53	212.53	66	1F	8,000	13.16%	223,752	吳○陸	1/15	14.17	14,917	7,084	7,832
											李○珍	2/15	28.34	29,834	14,169	15,665
											李○芳	7/90	16.53	17,403	8,265	9,138
											李○芳	53/810	13.91	14,641	6,953	7,687
											林○仁	1/60	3.54	3,729	1,771	1,958
											林○淳	1/60	3.54	3,729	1,771	1,958
											林○儀	1/60	3.54	3,729	1,771	1,958
											陳○霞	1/10	21.25	22,375	10,627	11,749
											張○忠	1/60	3.54	3,729	1,771	1,958
											陳○鳳	1/60	3.54	3,729	1,771	1,958
											蔡○廷	1/60	3.54	3,729	1,771	1,958
											蔡○晃	1/60	3.54	3,729	1,771	1,958
											曾○安	237/12150	4.15	4,365	2,073	2,292
											陳○而	1/75	2.83	2,983	1,417	1,566
											陳○而	1/75	2.83	2,983	1,417	1,566
											李○銘	237/12150	4.15	4,365	2,073	2,292
											劉○誠	87/900	20.54	21,629	10,272	11,357
											莊○智	1/54	3.94	4,144	1,968	2,176
											莊○儒	1/54	3.94	4,144	1,968	2,176
											莊○然	1/54	3.94	4,144	1,968	2,176
											陳○鎮	1/54	3.94	4,144	1,968	2,176
											許○卿	1/54	3.94	4,144	1,968	2,176
											倪○瀚	1/54	3.94	4,144	1,968	2,176
											吳○毅	14/90	33.06	34,806	16,530	18,276
											黃○章	1/90	2.36	2,486	1,181	1,305
合計										223,752			212.53	223,752	106,265	117,487

註：1.補償面積以合法登記面積為準。

2.表內金額部份之數值以整數四捨五入計算。

資料來源：本計畫整理。

表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	建號	建物門牌號碼	建物面積 (m ²)	座落 地號	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	持分面積 (坪)	拆遷安置費 (元/坪/月)	拆遷安置費 (元/月)	月	拆遷安置費 (元)
1	1	寶元路二段1巷2號	212.53	35	吳○陸	1/15	14.17	4.29	1,000	4,286	60	257,161
					李○珍	2/15	28.34	8.57	1,000	8,572	60	514,323
					李○芳	7/90	16.53	5.00	1,000	5,000	60	300,022
					李○芳	53/810	13.91	4.21	1,000	4,207	60	252,399
					林○仁	1/60	3.54	1.07	1,000	1,072	60	64,290
					林○淳	1/60	3.54	1.07	1,000	1,072	60	64,290
					林○儀	1/60	3.54	1.07	1,000	1,072	60	64,290
					陳○霞	1/10	21.25	6.43	1,000	6,429	60	385,742
					張○忠	1/60	3.54	1.07	1,000	1,072	60	64,290
					陳○鳳	1/60	3.54	1.07	1,000	1,072	60	64,290
					蔡○廷	1/60	3.54	1.07	1,000	1,072	60	64,290
					蔡○晃	1/60	3.54	1.07	1,000	1,072	60	64,290
					曾○安	237/12150	4.15	1.25	1,000	1,254	60	75,243
					陳○而	1/75	2.83	0.86	1,000	857	60	51,432
					陳○而	1/75	2.83	0.86	1,000	857	60	51,432
					李○銘	237/12150	4.15	1.25	1,000	1,254	60	75,243
					劉○誠	87/900	20.54	6.21	1,000	6,215	60	372,884
					莊○智	1/54	3.94	1.19	1,000	1,191	60	71,434
					莊○儒	1/54	3.94	1.19	1,000	1,191	60	71,434
					莊○然	1/54	3.94	1.19	1,000	1,191	60	71,434
					陳○鎮	1/54	3.94	1.19	1,000	1,191	60	71,434
					許○卿	1/54	3.94	1.19	1,000	1,191	60	71,434
					倪○瀚	1/54	3.94	1.19	1,000	1,191	60	71,434
					吳○毅	14/90	33.06	10.00	1,000	10,001	60	600,043
					黃○章	1/90	2.36	0.71	1,000	714	60	42,860
合計			212.53				212.53	64.29		64,290		3,857,420

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表

建物編號	地址	建物座落地號	增建建物構造	增建建物面積(m²)	合計(m²)	屋齡	樓層	建物成本單價(元/m²)	建物成本價格率(%)	建物成本價格(元)	增建補償費(元)(A)	拆遷費用(B)(500 元/m²)	拆遷補償費(元)(A-B)
4	新店區寶元路 2 段 1 巷 2 號	35、35-1	棚架	17.04	17.04	66	1F	6,500	13.16%	14,576	14,576	8,520	6,056
9	寶橋路二段 235 巷 167 號(東側)	40、41、42	磚造	11.48	11.48	66	1F	8,000	13.16%	12,086	12,086	5,740	6,346
			鐵皮	107.97	107.97	66	1F	6,500	13.16%	92,358	92,358	53,985	38,373
合計				136.49	136.49					119,020	119,020	68,245	50,775

註：1.相關測量面積及圖說詳附件冊【都市更新單元建物測量成果報告】。
2.表內建物面積係為合法建物之增建部分，故補償面積以實際測量面積為準。
資料來源：本計畫整理。