

拾伍、拆遷安置計畫

本案拆遷安置計畫包含地上物之拆除計畫、合法建築物之拆遷安置補償。

一、地上物拆遷計畫

(一) 法令依據

依民國 108 年 1 月 30 日修正公布前《都市更新條例》第 36 條規定，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，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之。

(二) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，拆除部分內含 3 棟合法建築物共計 15 戶，總拆除樓地板面積合計為 10,961.16 m² (3,315.75 坪)，詳表 15-1 地上物拆除面積一覽表。

表 15-1 地上物拆除面積一覽表

項目	戶數	拆除面積(m ²)	拆除面積(坪)	說明
合法建築物	15	10,961.16	3,315.75	依建物謄本所載面積
舊違章建築戶	-	-	-	無
其他土地改良物	-	-	-	無
合計	15	10,961.16	3,315.75	

註 1：實際拆除面積依拆除執照內容為準

註 2：公共使用部分已依各戶建物謄本上登載權利持分範圍折算至各戶建號中

(三) 預計拆除時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依據《都市更新權利變換實施辦法》第 23、24 條規定，應於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，通知所有權人、權利變換關係人、佔有他人土地之舊違章建築戶管理人或使用人有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定拆遷日。

如地上物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關。

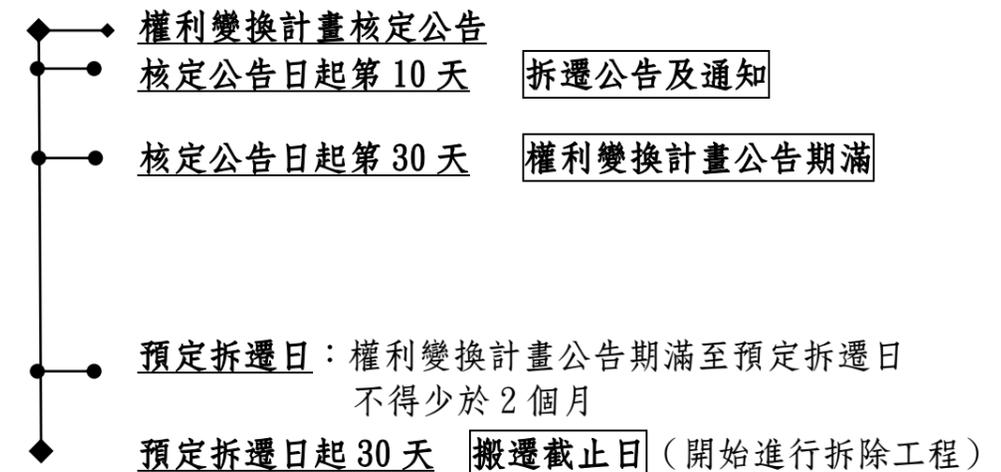
2. 預定拆遷日

依《都市更新權利變換實施辦法》第 24 條規定，本案預定拆遷日為權利變換計畫公告期滿後 2 個月，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物之所有權人、管理人或使用人，應於預定拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據《都市更新條例》第 57 條規定，請求高雄市政府代為遷移。

3. 地上物拆除

權利變換計畫發布日起至預定拆遷日後第 30 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 30 日內拆除完畢。

若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。相關拆除時程預定如下：



二、合法建築物之補償與安置

(一) 法令依據

依民國 108 年 1 月 30 日修正公布前《都市更新條例》第 36 條規定，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。

(二) 合法建築物拆遷補償費

1. 合法建築物之認定

本權利變換範圍內合法建築物之認定，以合法建物登記謄本共計 16 筆建號（含公共使用建號）。

2. 補償價值查定

本案權利變換範圍內共計有 3 棟合法建築物，分別為 1 棟地上 11 層鋼筋混凝土建築物及 2 棟地上 3 層之加強磚造建築物，其更新前合法建築物殘餘價值委由估價師評估，以「高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」進行估算，其依其建築構造、樓層及其現況使用，經估價師計算其補償單價（b）及建物殘值率後，總計建物殘餘價值（A）為 79,621,508 元。

$\text{建物殘餘價值 (A)} = \text{建物面積 (a)} \times \text{單位面積造價 (b)} \times \text{建物殘值率 (c)}$

3. 拆除工程

地上物拆除工程費用以每戶實際拆除面積（a）及單位樓地板拆除工程費用（d）計算，拆除單價部分，範圍內地上 11 層鋼筋混凝土造為 860 元/m²及地上 3 層加強磚造為 360 元/m²，總計拆除工程費（B）為 9,315,677 元。

$\text{建物拆除工程費用 (B)} = \text{實際拆除面積 (a)} \times \text{拆除單價 (d)}$

4. 實際拆遷補償發放總額（C）

實際補償總額為建物殘餘價值扣除拆除工程費用，總計實際發放補償總額為（C）=（A）-（B）= 70,305,831 元。

拆遷補償費發放對象為本案權利變換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。

(三) 合法建築物拆遷安置費

依《都市更新權利變換實施辦法》第 19 條第 1 項第 5 款及《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定，本案拆遷安置費採發放「租金補貼」方式辦理（因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另

覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用。）本案租金水準係依估價師調查、分析周邊不動產市場價格水準及實際出租之租金水準而訂定，其中：

1. 臨五福三路側之建築物：

考量現況大樓使用情形，地上 1 樓租金水準約為 1,700 元/坪/月，1 樓夾層之租金水準約為 680 元/坪/月，地上 2 層之租金水準約為 650 元/坪/月，地下 1 層租金水準約為 460 元/坪/月，地上 3 層以上之租金水準約為 330 元/坪/月。

2. 臨自強三路 285 巷住家之租金水準約為 650 元/坪/月

本案安置期間係以施工期間 45 個月、取得使照至產權登記約 6 個月，加計後安置期間以 51 個月計算。

按各戶登記面積及安置期間 51 個月計算，本案擬提列拆遷安置費共計約為 77,846,928 元。

$\text{拆遷安置費 (D)} = \text{各戶建物登記面積 (a)} \times \text{租金水準 (e)} \times \text{安置期間 (f)}$

三、占有他人舊違章建築戶處理方案：無。

四、其他土地改良物拆遷補償與安置：無。

五、拆遷補償與安置費用發放時程

依《都市更新權利變換實施辦法》第 23、24 條規定，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計畫核定發布日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日進行搬遷，並進行補償金發放作業。另依《都市更新權利變換實施辦法》第 25 條規定，本案合法建築物拆遷補償費用，擬於權利變換計畫核定發布日起 10 日內發放，若應受補償人逾期不領、拒絕受領、不能受領或所在地不明或土地改良物經政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者得將補償金提存之且視為已給付。而拆遷安置費（租金補貼）預定於搬遷截止日（原則上為預定拆遷日起 30 天）前配合拆遷並完成房舍騰空點交予實施者後給付，若逾期未領補償金者得依法辦理提存。

表 15-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	建物門牌	主要建材	層數	層次	建物總面積 (m ²)	建物總面積 (坪)	建物權利人	持分 權利 範圍	建物殘餘 補償單價	屋齡 (年)	建物 殘值率	單位面積 殘值 (元/坪)	建物殘餘價值 A (元)	拆除費 用單價 (元/m ²)	拆除費用 B (元)	實際發放費用 C (元)
1	1398	五福三路 87 號地下一層	鋼筋混凝土	11 層	地下 1 層	810.26	245.10	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	70,000	32.8	37.76%	26,432	6,478,483	860	696,826	5,781,657
2	1399	五福三路 87 號	鋼筋混凝土	11 層	1 層	728.52	220.38	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	70,000	32.8	37.76%	26,432	5,825,084	860	626,530	5,198,554
					1 層(夾層)	102.63	31.05			70,000	32.8	37.76%	26,432	820,714	860	88,262	732,452
3	1400	五福三路 87 號 2 樓	鋼筋混凝土	11 層	2 層	904.54	273.62	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	70,000	32.8	37.76%	26,432	7,232,324	860	777,907	6,454,417
4	1408	五福三路 87 號 10 樓	鋼筋混凝土	11 層	10 層	910.37	275.39	王齡嬌	1/1	63,000	32.8	37.76%	23,789	6,551,253	860	782,921	5,768,332
5	1409	五福三路 87 號 11 樓	鋼筋混凝土	11 層	11 層	910.37	275.39	王齡嬌	1/1	63,000	32.8	37.76%	23,789	6,551,253	860	782,921	5,768,332
6	1401	五福三路 87 號 3 樓	鋼筋混凝土	11 層	3 層	910.37	275.39	王齡嬌	1/1	63,000	32.8	37.76%	23,789	6,551,253	860	782,921	5,768,332
7	1402	五福三路 87 號 4 樓	鋼筋混凝土	11 層	4 層	910.37	275.39	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	63,000	32.8	37.76%	23,789	6,551,253	860	782,921	5,768,332
8	1403	五福三路 87 號 5 樓	鋼筋混凝土	11 層	5 層	910.37	275.39	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	63,000	32.8	37.76%	23,789	6,551,253	860	782,921	5,768,332
9	1404	五福三路 87 號 6 樓	鋼筋混凝土	11 層	6 層	910.37	275.39	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	63,000	32.8	37.76%	23,789	6,551,253	860	782,921	5,768,332
10	1405	五福三路 87 號 7 樓之 1	鋼筋混凝土	11 層	7 層	849.76	257.05	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	63,000	32.8	37.76%	23,789	6,114,962	860	730,791	5,384,171
11	1458	五福三路 87 號 7 樓之 2	鋼筋混凝土	11 層	7 層	60.62	18.34	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	63,000	32.8	37.76%	23,789	436,290	860	52,130	384,160
12	1406	五福三路 87 號 8 樓	鋼筋混凝土	11 層	8 層	910.37	275.39	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	63,000	32.8	37.76%	23,789	6,551,253	860	782,921	5,768,332
13	1407	五福三路 87 號 9 樓	鋼筋混凝土	11 層	9 層	910.37	275.39	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	63,000	32.8	37.76%	23,789	6,551,253	860	782,921	5,768,332
14	216	自強三路 285 巷 24 號	加強磚造	3 層	3 層	108.08	32.69	蘇佳誼	1/1	50,000	50.0	9.05%	4,525	147,922	360	38,909	109,013
15	466	自強三路 285 巷 26 號	加強磚造	3 層	3 層	113.76	34.41	蘇佳誼	1/1	50,000	50.0	9.05%	4,525	155,705	360	40,954	114,751
	合計	共 15 戶	-	-	-	10,961.16 (註 1)	3,315.75	-	-	-	-	-	-	79,621,508	-	9,315,677	70,305,831

註 1：本案建號位於為高雄市前金區文東段，其合法建築物之騰本面積總計 10,961.16 m²，其中公共使用部分（1397 建號為五福三路 87 號公共設施，面積 1,678.36 m²）已依各戶建物騰本上登載權利持分範圍折算至各戶建號中。

註 2：本案重建價格依「高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及每年折舊率」之標準提列，並以四捨五入取整數至個位數。

表 15-3 合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	使用類型	建號	建物門牌	坐落地號	主要建材	層數	層次	建物總面積 (m ²)	建物總面積 (坪)	建物權利人	持分權利範圍	持分面積 a (坪)	租金水準 e (元/坪/月)	安置期間 f (月)	拆遷安置費 D (元)
1	辦公	1398	五福三路 87 號地下一層	1060	鋼筋混凝土	11 層	地下 1 層	810.26	245.10	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	245.10	460	51	5,750,046
2	辦公	1399	五福三路 87 號	1060	鋼筋混凝土	11 層	1 層	728.52	220.38	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	220.38	1,700	51	19,106,946
							1 層(夾層)	102.63	31.05			31.05	680	51	1,076,814
3	辦公	1400	五福三路 87 號 2 樓	1060	鋼筋混凝土	11 層	2 層	904.54	273.62	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	273.62	650	51	9,070,503
4	辦公	1408	五福三路 87 號 10 樓	1060	鋼筋混凝土	11 層	10 層	910.37	275.39	王齡嬌	1/1	275.39	330	51	4,634,814
5	辦公	1409	五福三路 87 號 11 樓	1060	鋼筋混凝土	11 層	11 層	910.37	275.39	王齡嬌	1/1	275.39	330	51	4,634,814
6	辦公	1401	五福三路 87 號 3 樓	1060	鋼筋混凝土	11 層	3 層	910.37	275.39	王齡嬌	1/1	275.39	330	51	4,634,814
7	辦公	1402	五福三路 87 號 4 樓	1060	鋼筋混凝土	11 層	4 層	910.37	275.39	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	275.39	330	51	4,634,814
8	辦公	1403	五福三路 87 號 5 樓	1060	鋼筋混凝土	11 層	5 層	910.37	275.39	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	275.39	330	51	4,634,814
9	辦公	1404	五福三路 87 號 6 樓	1060	鋼筋混凝土	11 層	6 層	910.37	275.39	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	275.39	330	51	4,634,814
10	辦公	1405	五福三路 87 號 7 樓之 1	1060	鋼筋混凝土	11 層	7 層	849.76	257.05	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	257.05	330	51	4,326,152
11	辦公	1458	五福三路 87 號 7 樓之 2	1060	鋼筋混凝土	11 層	7 層	60.62	18.34	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	18.34	330	51	308,662
12	辦公	1406	五福三路 87 號 8 樓	1060	鋼筋混凝土	11 層	8 層	910.37	275.39	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	275.39	330	51	4,634,814
13	辦公	1407	五福三路 87 號 9 樓	1060	鋼筋混凝土	11 層	9 層	910.37	275.39	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	275.39	330	51	4,634,814
14	住家	216	自強三路 285 巷 24 號	1064	加強磚造	3 層	3 層	108.08	32.69	蘇佳誼	1/1	32.69	330	51	550,173
15	住家	466	自強三路 285 巷 26 號	1067	加強磚造	3 層	3 層	113.76	34.41	蘇佳誼	1/1	34.41	330	51	579,120
合計		共 15 戶		-	-	-	-	10,961.16 (註 1)	3,315.75	-	-	3,315.76	-	-	77,846,928

註 1：本案建號位於為高雄市前金區文東段，其合法建築物之謄本面積總計 10,961.16 m²，其中公共使用部分（1397 建號為五福三路 87 號公共設施，面積 1,678.36 m²）已依各戶建物謄本上登載權利持分範圍折算至各戶建號中。

註 2：本案拆遷安置費用計算以四捨五入取整數至個位數。