



## 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。

建物殘餘價值 (A) 計算如下：

建物殘餘價值 (A) = 建物面積 (a) × 單位面積造價 (b) × 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/m<sup>2</sup> 及地上 3 層加強磚造為 360 元/m<sup>2</sup>，總計拆除工程費 (B) 為 9,315,677 元。

建物拆除工程費用 (B) 計算如下：

拆除工程費用 (B) = 實際拆除面積 (a) × 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。

拆遷安置費 (D) = 租金水準 × 各戶建物登記面積 (a) × 安置期間

**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 8-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	建物門牌	建物總面積(m <sup>2</sup> )	建物總面積(坪)	主要建材	層數	層次	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(元)(A)	拆除費用單價(元/m <sup>2</sup> )	拆除費用(元)(B)	實際發放(元)(C)
1	1398	五福三路 87 號地下一層	810.26	245.10	鋼筋混凝土	11 層	地下 1 層	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	728.52	220.38	鋼筋混凝土	11 層	1 層	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
			102.63	31.05			1 層(夾層)			70,000			26,432	820,714		88,262	732,452
3	1400	五福三路 87 號 2 樓	904.54	273.62	鋼筋混凝土	11 層	2 層	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	910.37	275.39	鋼筋混凝土	11 層	10 層	王○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	910.37	275.39	鋼筋混凝土	11 層	11 層	王○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	910.37	275.39	鋼筋混凝土	11 層	3 層	王○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	910.37	275.39	鋼筋混凝土	11 層	4 層	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	910.37	275.39	鋼筋混凝土	11 層	5 層	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	910.37	275.39	鋼筋混凝土	11 層	6 層	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	849.76	257.05	鋼筋混凝土	11 層	7 層	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	60.62	18.34	鋼筋混凝土	11 層	7 層	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	910.37	275.39	鋼筋混凝土	11 層	8 層	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	910.37	275.39	鋼筋混凝土	11 層	9 層	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	108.08	32.69	加強磚造	3 層	3 層	蘇○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	113.76	34.41	加強磚造	3 層	3 層	蘇○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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>）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

表 8-3 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 <sup>2</sup> )	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○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○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○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○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○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：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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>）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。