法規名稱：臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例

修正日期：民國 106 年 08 月 02 日

當次沿革：中華民國 106 年 8 月 2 日臺北市政府府法綜字第 10632748900 號令修正公布第 3、12、20～22、27 條條文

第 1 條

臺北市（以下簡稱本市）為處理臺北市政府（以下簡稱市政府）舉辦公共工程用地內，拆遷補償合法建築改良物（以下簡稱合法建築物）及農作改良物暨處理違章建築，特制定本自治條例。

第 2 條

本自治條例之主管機關為市政府。市政府於必要時，得將其權限委任所屬機關執行。

第 3 條

本自治條例用詞定義如下：

一　公共工程：指市政府於本無公共設施之用地上，新建公共設施之工程。

二　合法建築物：指符合下列情形之一者：

（一）完成所有權登記之建築物。

（二）中華民國（以下同）三十五年十月一日前之建築物。

（三）本市改制後編入之六個行政區，其都市計畫發布實施前之建築物：

1. 文山區（行政區域調整前為景美區、木柵區）：五十八年四月二十八日發布實施者。

2. 南港區、內湖區：五十八年八月二十二日發布實施者。

3. 士林區、北投區：五十九年七月四日發布實施者。

（四）依建築法領有使用執照之建築物。

（五）依建築法領有建造執照、建築許可或都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前領有臨時建造執照之建築物。

三　違章建築：指下列情形之一者：

（一）舊有違章建築：五十二年以前之違章建築。

（二）既存違章建築：五十三年至七十七年八月一日前之違章建築。

四　農作改良物：指果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物。

五　建築物所有權人：指符合下列情形之一者：

（一）合法建築物之所有權人。

（二）違章建築之事實上處分權人。

第 4 條

建築物門牌之認定，以拆遷公告日前一年該址設有門牌者為限，其後門牌若有分編、增編者，仍以原有門牌辦理。

本自治條例之違章建築，除五十二年以前經本市全面普查拍照列卡有案之違章建築外，應由建築物所有權人檢附下列文件之一證明，主管機關並應派員協助查明之：

一　戶籍設籍或門牌編釘證明。

二　原始設立稅籍之完納稅捐證明。

三　繳納自來水費、電費收據或證明。

四　其他足資證明之文件。

第 5 條

主管機關舉辦公共工程時，應於工程計畫決定後，將拆遷地區、範圍及預定拆除時間公告之。

前項預定拆除時間，至少應於執行拆除五個月前通知所有權人或使用人。

第 6 條

主管機關對於合法建築物及農作改良物之拆遷，應於拆遷前，由需地機關會同有關機關，依照實地調測及評估資料，與所有權人協議價購。

所有權人對於前項調測及評估資料有異議時，需地機關應會同有關機關派員

複查。

第 7 條

估定合法建築物拆遷補償費及違章建築拆遷處理費計算方式如下：

一　合法建築物拆遷補償費：按重建價格補償。主管機關以協議價購方式與合法建築物所有權人達成協議者，按拆遷補償費加發百分之二十之獎勵金。

二　違章建築拆遷處理費：

（一）舊有違章建築按合法建築物重建價格百分之八十五計算。

（二）既存違章建築三層樓以下之各層拆除面積在一百六十五平方公尺以內之部分，按合法建築物重建價格百分之七十計算；其單層拆除面積超過一百六十五平方公尺之部分及第四層樓以上之拆除面積，按合法建築物重建價格百分之五十計算。

（三）七十七年八月一日以後之違章建築不發給違章建築拆遷處理費。

第 8 條

與合法建築物在同一地址及供居住營生用之違章建築，於拆除時，依照本自治條例有關違章建築處理。

第 9 條

合法建築物重建價格查估方式如下：

一　建築物以拆除面積乘以重建單價計算重建價格。

二　室外附屬雜項工作物按其構造計算其重建價格。

三　建築物拆除面積之計算，已辦建物登記者，照登記面積計算；其未登記者，依建築物各層外牆以內面積計算。騎樓、陽台及有建物登記之平台，按實際拆除面積以建築物重建單價百分之五十計算。

四　各種建築物之標準樓層高度為三公尺，各層高度超過或低於標準高度達一公尺者，為超高或偏低，其單價計算公式如下：

樓板高度－標準高度

超高單價＝重建單價＋（$\frac{\text{樓板高度－標準高度}}{\text{標準高度}}$×60%×重建單價）

偏低單價＝重建單價－（$\frac{\text{標準高度－樓板高度}}{\text{標準高度}}$×60%×重建單價）

五　建築物地下室以重建單價計算。夾層、閣樓以重建單價百分之八十計算；但夾層或閣樓之高度未達二．一公尺者，以重建單價百分之六十計算。人字型屋頂之閣樓高度計算採閣樓最高及最低高度之平均值。

六　建築物主體有二種以上構造者，重建價格按其構造面積分別計算。

七　中央系統之空調設備、冷凍設備、昇降機及高壓受電一次側之電壓在一一．四千伏特以上之自設變電設備等，核實計算。

八　特殊建築物，核實計算工料費造價專案簽報核定。

九　需地機關認為第一款勘估之認定有困難或爭議時，得委託具有公信力之專業機構勘估，委託勘估費用由需地機關負擔。

第 10 條

合法建築物或舊有違章建築全部拆除者，其拆除面積未達六十六平方公尺，一律以六十六平方公尺計算拆遷補償或拆遷處理費。既存違章建築以實際面積計算。

前項面積計算，未滿一平方公尺，以一平方公尺計算。

第 11 條

建築物所有權人於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，發給拆遷補償費或拆遷處理費百分之六十之獎勵金。逾期騰空點交者，不發給獎勵金。

主管機關拆除建築物時，有關建築材料及現場物品，所有權人應自行搬離，如未搬離，視為廢棄物，由主管機關逕行處理，不另賠償。

第 12 條

有下列情形之一，應發給遷移費：

一　拆遷公告二個月前在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口。

二　因結婚或出生而在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口。

三　拆遷公告二個月前在該址設有戶籍而無居住事實之軍人。

四　拆遷公告二個月前在該址設有戶籍，於拆遷公告後死亡，而死亡前確已配合搬遷之人口。

五　非本國籍配偶具有配偶之戶籍資料、內政部移民署之入出境紀錄、居留證（依親居留證或永久居留證）、護照及其他相關居留證明文件，且在該址有居住事實。

六　合法營利事業或合法工廠之動力機具、生產原料或經營設備等有遷移之必要。

七　農作改良物、畜產、水產養殖物或農業機具有遷移之必要。

第 13 條

建築物作營業使用，在拆遷公告二個月前，領有工廠登記證或公司登記證明文件或商業登記證明文件或持有繳納營業稅據正式營業者，得就實際拆除部分之營業面積計算，發給營業補助費。

前項營業面積不包括廁所、浴室、廚房及住宅。

第 14 條

建築物於部分拆除後，其賸餘部分有結構安全之虞或面積過小而不能為相當使用者，或位於公共設施保留地上者，得以書面申請全部拆除。

前項申請全部拆除，適用第十條規定，但不得再申請整建修復。

第 15 條

建築物已依法設置騎樓而擅自阻塞者，於打通騎樓時不予補助。

第 16 條

合法營利事業或合法工廠應依下列項目發給設備補助費：

一　電力外線設備補助費。

二　自來水外線設備補助費。

三　瓦斯外線設備補助費。

四　固定附屬設備拆除補助費。

五　工業及營業用水井拆除補助費。

六　機械拆遷損耗補助費。

第 17 條

未經合法設立登記之營利事業或工廠依下列規定發給：

一　持有工廠登記證之工廠，其生產項目與工廠登記項目部分相符者，依遷移費及設備補助費總額百分之八十發給。

二　持有工廠登記證之工廠，其生產項目與工廠登記項目完全不符或未持有工廠登記證之工廠，僅持有最近一期完繳營業稅據者，依遷移費及設備補助費總額百分之五十發給。

三　未持有公司登記證明文件或商業登記證明文件之營利事業，僅持有最近一期完繳營業稅據者，依遷移費及設備補助費總額百分之五十發給。

第 18 條

建築物未拆範圍內之設備不予補償（助）。但未拆部分之工廠或營業設備確因拆除致無法繼續生產或營業者，得併予補償（助）。

第 19 條

農作改良物、畜產、水產養殖物、農業機具等固定用設備無法遷移者，應發給補償費。

第 20 條

登記有案為攤販者，於拆除時，由需地機關列冊，送請臺北市市場處依規定分配市場空攤，或由需地機關比照臺北市公有零售市場改建或停止使用核發補助費自治條例規定發給救濟金。

第 21 條

拆除合法建築物、舊有違章建築或既存違章建築之全部時，主管機關應對建

築物所有權人以下列方案安置：

一　符合臺北市社會住宅出租辦法（以下簡稱出租辦法）承租資格者，得優先辦理承租社會住宅。建築物拆除前，無法完成配租作業供其遷入而須等候者，按月發給安置房租津貼新臺幣（以下同）二萬元，不足一個月以一個月計算。最高安置房租津貼總額不得逾九十萬元。

二　放棄前款承租社會住宅者，發給安置費用九十萬元。

三　無社會住宅可供配租或建築物所有權人為非自然人，由主管機關發給安置費用九十萬元。但拆遷戶為公法人者，不予發給。

四　不符出租辦法承租資格者，發給安置費用九十萬元。

拆除七十七年八月一日至八十三年十二月三十一日違章建築之全部時，事實上處分權人已自動搬遷者，主管機關應發給自動搬遷行政救濟金三十九萬元。事實上處分權人於限期內將建築物騰空點交予主管機關者，三層樓以下之各層拆除面積在一百六十五平方公尺以內部分，應按合法建築物重建價格百分之二十，加發自動搬遷行政救濟金，超過部分不予發給。

國防部及其所屬機關學校列管眷舍、政府機關、公立學校及公營事業機構列管宿舍之住戶，其住居之建築物經拆除者，每一住戶發給自動搬遷行政救濟金二十萬元。

第 22 條

符合出租辦法承租資格之建築物所有權人，以供住宅使用之每一門牌建築物承租社會住宅一戶為限。但建築物所有權人於工程範圍內擁有二門牌以上供住宅使用之建築物者，得承租一戶社會住宅，其餘門牌建築物發給前條之安置費。

同一供住宅使用門牌建築物因設籍多戶，未獲配租之其他共有人或已獲配租建築物所有權人之三親等內血親或二親等內之姻親，符合出租辦法承租資格及下列條件者，得向主管機關申請增加承租社會住宅：

一、拆遷公告前二個月於工程範圍內設有戶籍，並有居住事實之現住人口。

二、居住之建築物含一個以上相連之居室及非居室，有廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入口，可供進出之住宅單位。

依前項規定配租之總戶數，應按拆除面積以六十六平方公尺為一級距，每超過六十六平方公尺得申請增加配租一戶，餘數不足六十六平方公尺者，以六十六平方公尺計。但不得超過該門牌建物所有住宅單位總數或設籍總戶數。

第 23 條

合法建築物及農作改良物各項補償費用，應於達成協議日起一個月內發放。但依第十一條第一項規定發給之獎勵金，應於建築物騰空點交後一個月內發放。

前項費用發放時間、地點及應備證件，由發放機關另行通知應受補償人。

第 24 條

合法建築物及農作改良物之所有權人依本自治條例得領取之各項費用，於達成協議後，因權利有爭議或權利人死亡等因素，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，依法提存法院。

違章建築之事實上處分權人依本自治條例得領取之各項費用，應在拆遷限期內向發放機關辦理領款。自拆除日起經合法通知得領取後，逾六個月未辦領者，視為放棄。

第 25 條

建築物基地曾經施行土地改良者，應依照平均地權條例有關規定處理；拆遷地上物時，所有權人不得請求補償其改良費。

第 26 條

政府機關、公立學校及公營機構列管建築物之拆遷補償費，由列管機關具領或轉發之。

第 27 條

主管機關直接興建社會住宅之用地，其合法建築物、農作改良物及違章建築之拆遷補償，準用本自治條例規定。

第 28 條

本自治條例施行細則，由主管機關另定之。

本自治條例內有關第九條、第十二條、第十三條及第十六條所定各項費用之計算標準，由主管機關視物價情形及市場行情調整修正之，並送臺北市議會備查。

第 29 條

本自治條例自公布日施行。