

「臺南市區鐵路地下化」工程 用地範圍徵收補償說明 —北區、東區部分



報告機關：地政局

101年8月

壹、土地徵收相關補償說明(一)

- 徵收前之必要程序：市價協議價購
- 行政院定自**101年9月1日**改以市價徵收補償。

❖ 土地

- 依「土地徵收補償市價查估辦法」辦理市價查估。
- 市價提交地價評議委員會評定，作為報請徵收計畫其補償地價之依據。
- 每六個月評定市價變動幅度，調整徵收補償地價。

❖ 土地改良物

- 依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」及授權市府訂定之補償標準查估計算。(詳見後表)

附表：本市各項補償費一覽表(1)

類別	項目	內容
建物	補償費	合法房屋依重建價格補償。
	自行搬遷獎勵金	每一門牌號，依拆除面積發給搬遷獎勵金。30m ² 以內5萬元，每逾1m ² 加發1千元。
	救濟金	違章建築以重建價格50%發放。
農作改良物	補償費	依授權市府主管機關訂定查估補償標準計算。其中果樹、茶樹及竹木、觀賞花木、農作物四大類依內政部訂頒修正之單價調整，提高約10%。
土地改良	補償費、救濟金	平均地權條例施行細則規定申請驗證登記者，發給補償費。無驗證登記，發給補償費50%為救濟金。
墳墓	補償費、救濟金、遷移費	依臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法發放。

附表：本市各項補償費一覽表(2)

類別	項目	內容
工廠	遷移費	依法登記工廠依授權市府主管機關訂定查估補償標準計算。非依法登記自動拆遷者發給30%遷移費。
水井	補償費	合法地下水井依授權市府主管機關訂定查估補償標準計算。無水權證明之地下水井發給50%救濟金。
水利設施	補償費或遷移費	水利設施依實地情形查估，發給補償費或遷移費。
住戶	人口遷移費	房屋全部拆除，設籍且實際居住住戶遷移者；或合法房屋部分拆除需修復而暫行遷移者。
畜禽或水產 養殖物	遷移費	依授權市府主管機關訂定查估補償標準計算。

壹、土地徵收相關補償說明(二)

❖ 土地改良物不予補償之情形

- 公共設施保留地臨時建築物。
- 拆除違章建築、雜項工作物及設施，不發給門面結構修復費用。
- 未經土地管理機關許可擅用公有土地者。
- 農作改良物之種類或數量與正常種植不相當部分。

❖ 申請一併徵收(土地徵收條例第8條)

- 殘餘部分面積過小或形勢不整，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用。
- 於徵收公告之日起一年內以書面提出申請，逾期不予受理。

貳、地價查估

■ 客觀公正辦理市價查估，提出合理市價

- 按內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」估算市價，並將評估委託不動產估價師協助辦理查估作業。
- 「實價登錄」制度實施，提供不動產交易價格資訊，將合理反映被徵收土地之市價。
- 本案市價查估定將考量所有權人有利之情況，提出合理市價，提交本市地評會評議後，作為徵收補償依據。

■ 徵收補償價額異議之處理

- 依土地徵收條例第22條規定，不服異議查處得提請本市地評會復議。

參、預估辦理時程(北區、東區)

101年		102年					103年		
4月	2月	3-5月	7-8月	9-11月	12月	1月	2月	3月	

