

「臺南市區鐵路地下化計畫」用地取得補償項目一覽表（一）

102/11/26

補償項目		拆除情形(註1)	微拆	半拆 ^(註2) (尚可使用)	半拆 ^(註2) (無法使用)	全拆
建築改良物 (註3)	1.1 合法房屋依重建價格補償		○	○	○	○
	1.2 違章建築(按合法房屋重建價格發給 50%救濟金)		○	○	○	○
	1.3 合法房屋門面結構修復費(部分拆除時,未申請全部拆除者)		○	○	—	—
	1.4 自行搬遷獎勵金(建物有門牌號且在拆遷期限以前搬遷)		○	○	○	○
	1.5 人口遷移費(徵收公告 6 個月前設籍且實際居住之住戶)(註4)		△ ₁	△ ₁	△ ₁	△ ₁
	1.6 合法登記工廠遷移費		○	○	○	○
	1.7 非依法登記工廠遷移費(依合法工廠規定發給 30%)		○	○	○	○
	1.8 合法營業損失補償(依內政部規定)		○	○	○	○
土地	2. 以市價辦理協議價購、徵收(註5)		○	○	○	○
合法房屋改建 (註6)	3.1 合法房屋就地整建(註7)		○	○	—	—
	3.2 合法房屋原地新建(提高建蔽率)(註8)		○	○	○	—
	3.3 合法房屋合併新建(得移轉被徵收土地之法定容積 30%,與毗鄰合併新建)(註8)		○	○	○	○
特別專案	4. 設籍於合法房屋之所有權人申購專案照顧住宅(102年3月12日前設籍)(註9)		○	○	○	○

註1：拆除情形初步以拆除面積佔基地建築面積比例概估（微拆為小於 1/5 者；半拆為介於 1/5~1/2 者；全拆為大於 1/2 者），實際拆除範圍仍應以地籍分割測量結果為準。

註2：半拆是否仍可繼續使用（居住）之評估，依結構技師、建築師判定結果及所有權人意見為準。

註3：1.1~1.8 係依據本市相關地上物查估補償辦法等規定辦理。除上述建築改良物外，尚包含農作改良物、畜禽或水產養殖物、地下水井、墳墓…等。

註4：△₁係依據「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」第 21 條，指徵收公告 6 個月前設籍且實際居住之住戶。

註5：依據土地徵收條例第 8 條規定，所有權人於規定期限內得申請贖餘土地、建物一併協議價購、徵收。

註6：3.1~3.3 之合法房屋整建、新建等機制應擇一適用。

註7：3.1 係依據「臺南市興辦公共設施拆除合法建築物贖餘部分就地整建辦法」辦理。

註8：3.2、3.3 係配合臺南市區鐵路地下化計畫新增之土地使用管制要點（草案）規定，實際參採情形須俟各級都市計畫委員會審議完成後，依市府公告發布實施內容為準。

註9：特別專案係依據「臺南市鐵路地下化工程拆遷戶專案照顧住宅申購作業要點」辦理。

註10：本表及上述內容係綜整相關法令規定，實際補償內容仍應依用地取得作業階段實際查估情形及其適用條件辦理。

「臺南市區鐵路地下化計畫」用地取得補償項目一覽表（二）

補償項目		合法	非合法
建築改良物	①主建物	合法房屋按 重建價格 查估補償。	違章建築依合法房屋之重建價格發給 50%救濟金 。
	②門面結構修復費用	部分拆除 時，未申請全部拆除者。	—
	③搬遷獎勵金	於通知拆遷期限以前搬遷完竣， 每一門牌號 ，依 拆除面積發給搬遷獎勵金 (不包含拆除雜項工作物及設施)。	
	④人口遷移費	合法房屋或違章建築 全部拆除 ，致設有戶籍（徵收公告6個月前）且實際居住之住戶必須遷移者；或合法房屋 部分拆除 需修復而暫行遷移者， 發給人口遷移費 。	
其他土地改良物	工廠	<ul style="list-style-type: none"> · 依法登記之工廠，於通知期限內拆遷動力機具、生產原料或經營設備者，依拆卸、安裝工資及搬運車資估定金額發給遷移費。 · 取得臨時登記之工廠，於有效期間內視同依法登記之工廠。 	非依法登記 之工廠，於通知期限內拆遷動力機具、生產原料或經營設備者，依前項規定 發給30%遷移費 。
	營業損失 (依內政部規定)	<ul style="list-style-type: none"> · 合法營業用因徵收致停止營業時，以最近3年申報之營利事業所得稅結算申報書上營業淨利加利息收入減利息支出之平均數計算補償之。 · 營業規模縮小時，按實際徵收之營業面積與營業總面積之比。 · 未能依上開規定計算者，依實際拆除部分之營業面積計算。 	
	農作改良物	包括果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物，應發給補償費。	農作改良物之 種類或數量 與正常種植情形 不相當 者，經實地查估後，其不相當部分 不予補償 。
	畜禽或水產養殖物	遷移畜禽或水產養殖物，應發給遷移費。	—
	地下水井	辦水權 登記或 領有免水權 登記證明之地下水井，應 發給補償費 。	無合法 證明文件者發給 50%救濟金 。未經土地管理機關許可擅用公有土地者，不予補償或救濟。
	墳墓	依臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法發給之，於 合法公墓內發給補償費 。	非依法設置之墳墓， 私地發給50%救濟金 ， 公地發給30%救濟金 。
	其他	土地改良依平均地權條例施行細則 申請驗證登記者 ，依規定補償之。	未依規定申請驗證登記者 ，得以查估之土地改良費用 50%發給救濟金 。

「臺南市區鐵路地下化計畫」用地取得補償項目一覽表（續二）

補償項目	補償內容
土地	<ul style="list-style-type: none"> • 以市價辦理協議價購、徵收。 • 賸餘土地、建物申請一併徵收。
合法房屋改建 (註1)	就地整建(依據「臺南市興辦公共設施拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法」)。
	原地新建(專案)(提高建蔽率)。
	合併新建(專案)(得移轉被徵收土地之法定容積30%，與相毗鄰土地合併新建)。
特別專案 (註2)	設籍於合法房屋之所有權人申購專案照顧住宅(102年3月12日前設籍)

註1：有關合法房屋改建之原地新建、合併新建等內容係配合臺南市區鐵路地化計畫新增之土地使用管制要點(草案)規定，實際參採情形須俟各級都市計畫委員會審議完成後，依市府公告發布實施內容為準。

註2：特別專案係依據「臺南市鐵路地下化工程拆遷戶專案照顧住宅申購作業要點」辦理。

註3：本表及上述內容係綜整相關法令規定，實際補償內容仍應依用地取得作業階段實際查估情形及其適用條件辦理。