

查估前置作業一



土地改良物查估說明會 簡報



報告單位：新北市政府
民國109年7月9日



簡報大綱



- 一、法令依據
- 二、查估作業流程
- 三、地上物補償項目
- 四、權益主張
- 五、執行方式
- 六、查估配合事項



一、法令依據



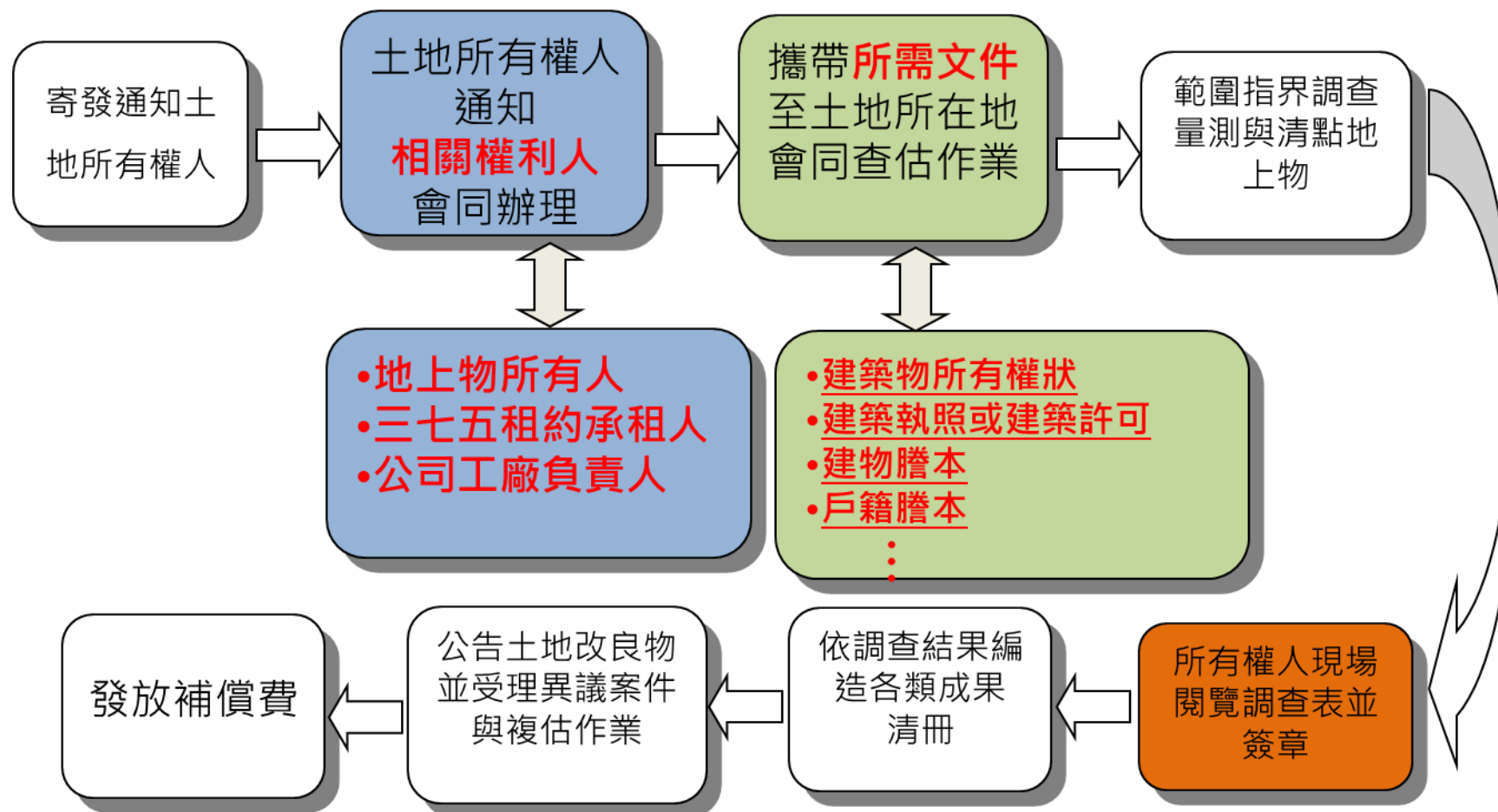
新北市興辦公共工程用地
地上物拆遷補償救濟自治條例

新北市政府辦理公共工程
地上物查估拆遷補償救濟標準

網址：新北市政府電子法規查詢系統
<https://web.law.ntpc.gov.tw/Fn/0News.asp>



二、查估作業流程





三、地上物補償項目



建築改良物、人口遷移

農作改良物、畜產、水產養殖物

生產設備遷移、營業損失

水井拆遷



三、地上物補償項目



合法建物

小明有棟建築物，依補償標準查估後皆為1,000萬，屬於合法建物，徵收補償總金額如下：



建築建造形態	合法建築改良物
補償費成數	100%
金額	1,000萬
自動搬遷獎勵金成數	50%
金額	500萬
合計	1,500萬



三、地上物補償項目



其他建築物



小明另外有3棟建築物，依補償標準查估後皆為1,000萬，分別於3個不同時間建築，補償總金額如下：

建築建造時間	民國81年1月10日前建造者	民國81年1月11日至民國88年6月11日止建造者	民國88年6月12日以後建造者
救濟金成數	70%	30%	不發給
金額	700萬	300萬	0
自動搬遷獎勵金成數	30%	10%	不發給
金額	210萬	30萬	0
合計	910萬	330萬	0



三、地上物補償項目



建築物性質認定之證明文件



合法建築物認定

- 建物所有權狀、建物謄本影本、建物測量成果圖
- 戶口遷入證明
- 用水或用電證明影本(自來水公司或電力公司申請)
- 稅籍證明
- 區公所或原(鎮、市)公所證明文件





三、地上物補償項目



房屋補助費

- 需全部全拆**合法建築物**之所有權人於該門牌(以第一次召開協議價購日前一年設有門牌)設有戶籍(以第一次召開協議價購日前設籍**六個月**以上),並具有居住事實者,發給**房屋補助費(每戶90萬)**。另經部分拆除合法建築物者,依**拆除面積比例**發給之。
- 需全部全拆**其他建築物**之所有權人於該門牌(以第一次召開協議價購日前一年設有門牌)設有戶籍者(以第一次召開協議價購日前連續設籍**三年**以上),並具有居住事實者,發給**房屋補助費(每戶90萬)**。
- 拆遷戶為公法人者,不予發給
- 應附文件:1. 門牌編釘證明書 2. 戶籍謄本



三、地上物補償項目



人口遷移費

人口遷移費

- 範圍內因徵收而須全部或部分拆除之合法建築物，於第一次公告徵收之日六個月前設有戶籍，並有居住事實之現住戶必須遷移者。人口遷移費由戶長代為領取。但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。

其他建築物於第一次公告徵收之日六個月前設戶籍連續滿3年。

應備文件：全戶戶籍謄本

電話、瓦斯遷移費應備文件

- 市內電話裝機證明或電話繳費單
- 瓦斯設表證明或瓦斯繳費單



人口數	建築物全拆人口遷移費	建築物半拆暫時遷移費
單身	120,000	96,000
2人	120,000	96,000
3人	160,000	128,000
4人	200,000	160,000
5人	240,000	192,000
6人以上	280,000	224,000
市內電話遷移費/每具		
1.000		
自來瓦斯遷移費/每具		
20.000		



三、地上物補償項目



農、林作物補償標準



果樹

以**年生**及面
積容許株數
計算



喬木

以**胸徑**及面
積容許株數
計算



灌木

以**高度**及面
積容許株數
計算



短期作物

以**種植面積**
計算

- 須**自行取回者**，現場告知查估人員註記，以該作物補償費之**50%**核算遷移費發給。
- 農地使用證明文件：三七五租約書影本、國有土地租約書影本、土地改良證明書影本。



三、地上物補償項目



灌溉用水井(含抽水設備遷移費)

- 領有水權狀或免水權登記證明
- 水權證明逾期依標準80%發給救濟金
- 無水權證明每口4,000元發給救濟金



※免水權登記證明水井請於查估前，自行開啟水井抽水孔，以利查估時量測深度。

畜產及水產養殖物遷移

- 畜產依種類及隻數計算
- 水產依種類及養殖面積計算





三、地上物補償項目



工廠及商業設備搬遷補助費及救濟金

應拆除之合法建物現址領有工廠登記證，營業項目與現場相符	按合法申請設立查定數額發給生產設備搬遷補助費
現址領有公司登記或商業登記及完繳營業稅之工廠	按合法申請設立查定數額之80%發給生產設備搬遷救濟金
無公司登記或商業登記僅設籍於本市並完納最近一期營業稅據者	按合法申請設立查定數額之50%發給生產設備搬遷救濟金

應備文件

- 工廠登記證明
- 商業登記證明
- 最近三年營利事業所得稅結算申報書影本
- 繳稅證明文件影本(401~405表)



三、地上物補償項目



營業損失

完成合法工廠登記之工廠	按最近三年營利事業所得稅結算申報書上營業淨利加計利息淨利之平均數計算，發給營業損失補償金。
現址完成公司登記或商業登記(工廠使用)	上述核算金額之 80% 營業損失救濟金。
公司登記或商業登記(商業使用)	按營業面積計算發給營業損失補助費。
現址完納營業稅或個人所得稅據	上述核算金額之 50% 營業損失救濟金。



四、權益主張



土地改良物所有權人對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向新北市政府提出，經新北市政府重新查處後，如仍有異議，徵收公告階段新北市政府應將該異議案件提交地價評議委員會評定之。



五、執行方式



依查估通知上之查估時間，至該地號現場集合，並攜帶相關證明文件(戶籍謄本、電話單、工廠登記、公司登記等)

新北市中和秀朗橋北側區段徵收開發案

建築改良物查估作業時程表

所有權人姓名	序號 1 王小明 【請通知土地使用人、地上物所有權人或其他相關權利人會同辦理】
查估之建物 地號、門牌	景福段 853-0 地號 門牌：新北市中和區成功路 97 巷 1 號
會勘地點	建物所在地【請於以上所載第一順序之土地地號等候】
會勘時間	109 年 8 月 1 日 上午 9:00

- 若土地為出租予他人使用，請協助通知承租人
- 查估作業將丈量地上物尺寸或清點數量，並至室內進行照片拍攝，勘查建築物室內裝潢情形



五、執行方式



- 若土地所有權人無法於查估當天到場，請先填具委託書，交與受託人攜至查估現場

委託書

立委託書人_____為辦理「新北市板橋埔墘4-7區
區段徵收開發案委託查估」案地上物查估作業，因故不克親自
前往辦理，特委託_____君代理會同辦理查估事宜
如有不實，願付一切法律責任。

委託人：_____

簽章

身分證字號：_____

出生年月日：_____

地址：_____

連絡電話：_____

受託人：_____

簽章

身分證字號：_____

出生年月日：_____

地址：_____

連絡電話：_____

中華民國 107年 月 日



五、執行方式



會同查估

- 請各土地所有權人/地上物所有權人配合本府通知時間到場會同查估。

意見陳述

- 另欲陳述意見者，資料及現場均備有意見陳述單，請填寫後交由現場工作人員，以利於會上討論與回覆。

資料異動

- 為避免影響各土地所有權人權益，若有更換通訊住址或聯絡電話者，請逕洽本府地政局區段徵收科辦理資料異動事宜。

新北市政府地政局區段徵收科
02-29603456分機3509、3523、3524



六、查估配合事項



預計109年8月寄發查估通知



- 1 排定時間無法到場會同查估，請先來電告知，以便另行安排時間。
- 2 協助通知地上物使用人或承租人排定之查估時間。
- 3 委託他人到場查估者，請雙方簽妥委託書。
- 4 現場查估人員現場將會進行地上物拍攝，如有不便之處，請於當場告知。