



FREEWAY
BUREAU
M O T C
高公局

「國道1號楊梅至頭份段拓寬工程」 機關採購廉政平臺

第一次聯繫會議專題報告(二) 土地及地上物查估作業說明

簡報單位：高速公路局路產組
日期：民國114年6月20日



綱要：

臺、前言

貳、用地取得進度說明

參、用地查估法令依據與內容

肆、地上物查估作業風險管控

伍、民眾權益維護措施

陸、結語



用地查估作業包含市價與地上物查估，涉及民眾重大權益，亦是用地取得的關鍵，因此，國道工程查估作業均係委託專業不動產估價師事務所辦理。本工程查估作業係於**114年4月間**啟動，後續於提送協議市價估價報告書後，將邀請其他估價師、學者與縣市政府主管地價人員共同審查，使其更周全並具公信力；另地上物查估成果則須經由查估與顧問公司內部分別審核後提送，並協商轄區內縣市政府相關機關協助書面審核。

透過查估資訊與作業流程透明化、執行專業化、規範標準化與嚴謹的審核，相信可最大程度控管風險，規避違反規定行為的產生，有效保障所有權人權益，降低抗爭，讓工程順利推動。

貳、用地取得進度說明(1/4)



用地取得情形一覽表—面積

土地面積 (公頃)	桃園市 (公頃)	新竹縣 (公頃)	新竹市 (公頃)	苗栗縣 (公頃)	合計 (公頃)	百分比
公地	1.12	54.38	2.31	0.05	57.86	57.3%
私地	1.78	34.55	1.91	0.82	39.06	38.7%
公私 共有		4.06			4.06	4.0%
總計	2.9	92.99	4.22	0.87	100.98	

貳、用地取得進度說明(2/4)



用地取得情形一覽表—筆數

筆數	桃園市 (筆數)	新竹縣 (筆數)	新竹市 (筆數)	苗栗縣 (筆數)	合計	百分比
公地	57	362	77	10	506	34.1%
私地	63 (231人)	671 (1,473人)	177 (335人)	50 (82人)	961 (2,121人)	64.8%
公私 共有		16			16	1.1%
	120	1,049	254	60	1,483	100%

貳、用地取得進度說明(2/4)



建築物拆遷一覽表

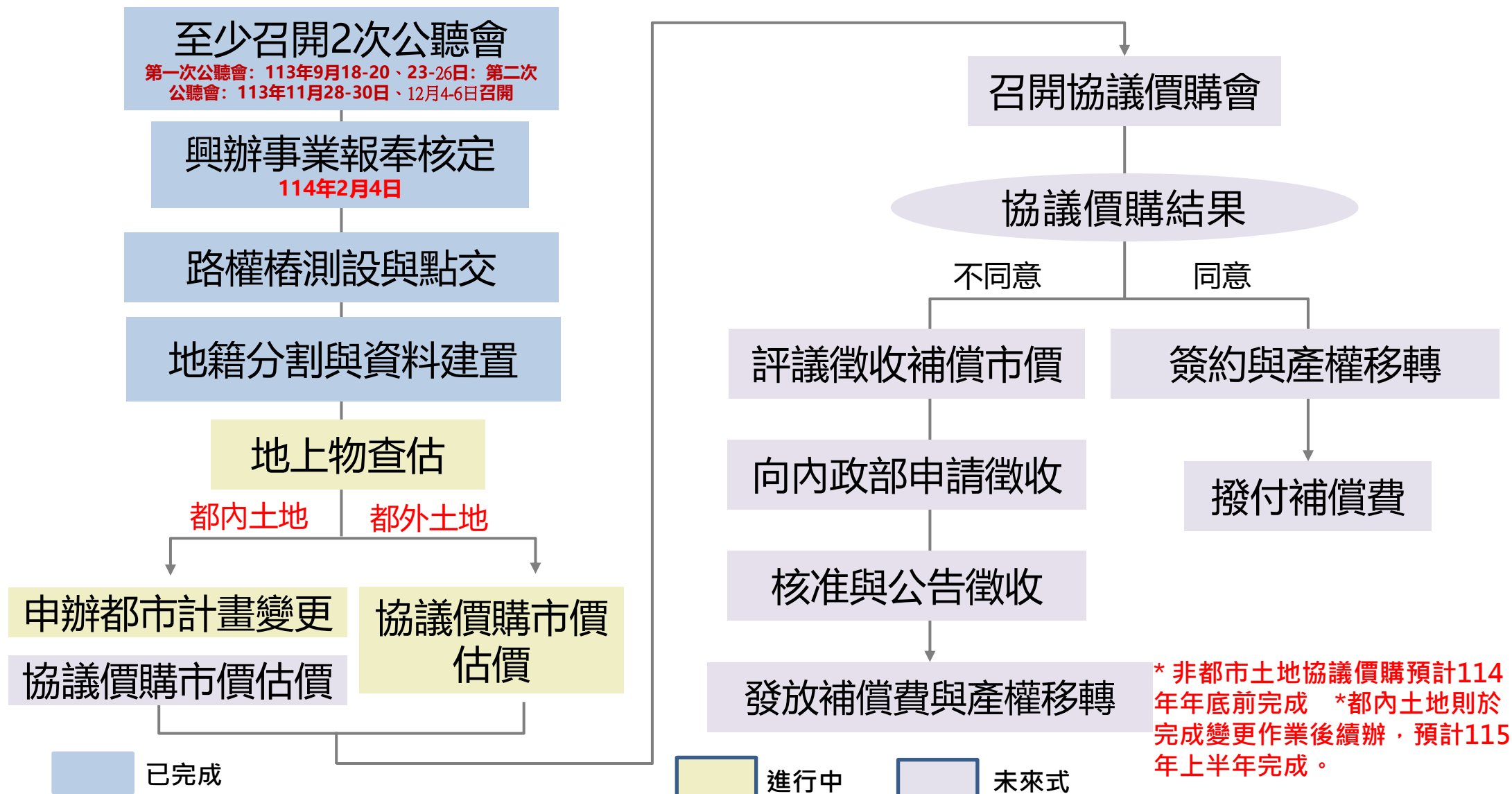
	桃園市		新竹縣		新竹市		苗栗縣		合計
	棟數	拆除面積	棟數	拆除面積	棟數	拆除面積	棟數	拆除面積	
		(m ²)		(m ²)		(m ²)		(m ²)	
1T	0	0	13	1,436	8	252	2	47	1,735
1M	0	0	23	4,021	13	414	2	192	4,627
2M	0	0	20	7,559	5	802	0	0	8,361
3M	0	0	2	243	7	331	3	277	851
1B	0	0	20	1,302	1	34	0	0	1,336
2B	0	0	0	0	2	73	1	0.6	74
1R	0	0	3	302	5	196	1	186	684
2R	0	0	33	7,224	6	456	0	0	7,680
3R	0	0	9	1301	0	0	0	0	1,301
≥4R	0	0	0	0	0	0	0	0	26,649

合計拆除約179棟，拆除面積超過 2.6 萬平方公尺

貳、用地取得進度說明(3/4)



辦理私地取得流程



貳、用地取得進度說明(4/4)



114年用地取得辦理時程

- 本工程建設計畫於112年12月核定，預計122年2月完工
- 興辦事業計畫報奉交通部114年2月核定

項目	工作項目/提送文件	114											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	路權樁測設(含點交地事務所)	1/1		3/15									
2	地籍預為分割		3/16			5/25							
3	地籍資料調查建置			4/1		5/31							
4	地上物查估			4/10		7/31							
5	農業用地變更使用說明書審查					6/1			8/31				
6	查估協議市價(含召開市價成果審查會)				4/1		6/30						
7	召開用地取得協議價購會或以其他方式取得會議及簽訂契約					6/1			9/30				

項目5、6、7為南北洞口部分



依據土地徵收條例**第30-34條**規定，法定補償費可分為下列5項：

- 一、地價補償費
- 二、土地改良物補償費
- 三、土地改良費用
- 四、營業損失補償
- 五、遷移費

其中，除了地價補償費外，其餘4項均屬地上物查估作業範疇。



協議價購市價

- 土地徵收條例第11條規定：「協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格」。
- 內政部101年2月2日台內字第1010085864號函釋：「...市價資訊之取得，可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，**或委由不動產估價師查估**。...」。
- 本局係**委請專業不動產估價師依最新買賣案例與「不動產估價技術規則」進行估價作業**。



徵收補償市價

- 土地徵收條例第30條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價」。
- 依「土地徵收補償市價查估辦法」第3條規定：「不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理」。
- 縣市政府提供需地機關繕造徵收計畫書申請徵收，並作為發放地價補償費之依據。
- 協議價購市價與徵收補償市價是兩種「市價」。



地上物查估作業就是查估人員會同地上物所有權人現場清點計算與丈量地上物並製作調查表，經所有權人確認無誤後簽章；再依縣、市政府訂頒「公共工程拆遷補償及救濟自治條例」等規定核算各項補償費及獎勵救濟金。

(一)土地改良物補償費：包含建築改良物及農林作物

(二)土地改良費用：合法土地改良應於開工改良前申請驗證，並於工程竣工後申請複勘，經複勘驗證無誤後核發土地改良費用證明，即據以給予補償。



- (三)**營業損失補償**：土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。
- (四)**遷移費**：包含動力機具、生產原料與經營設備、人口(含傢俱遷移費用)、墳墓、養殖、畜產、觀賞花木等。

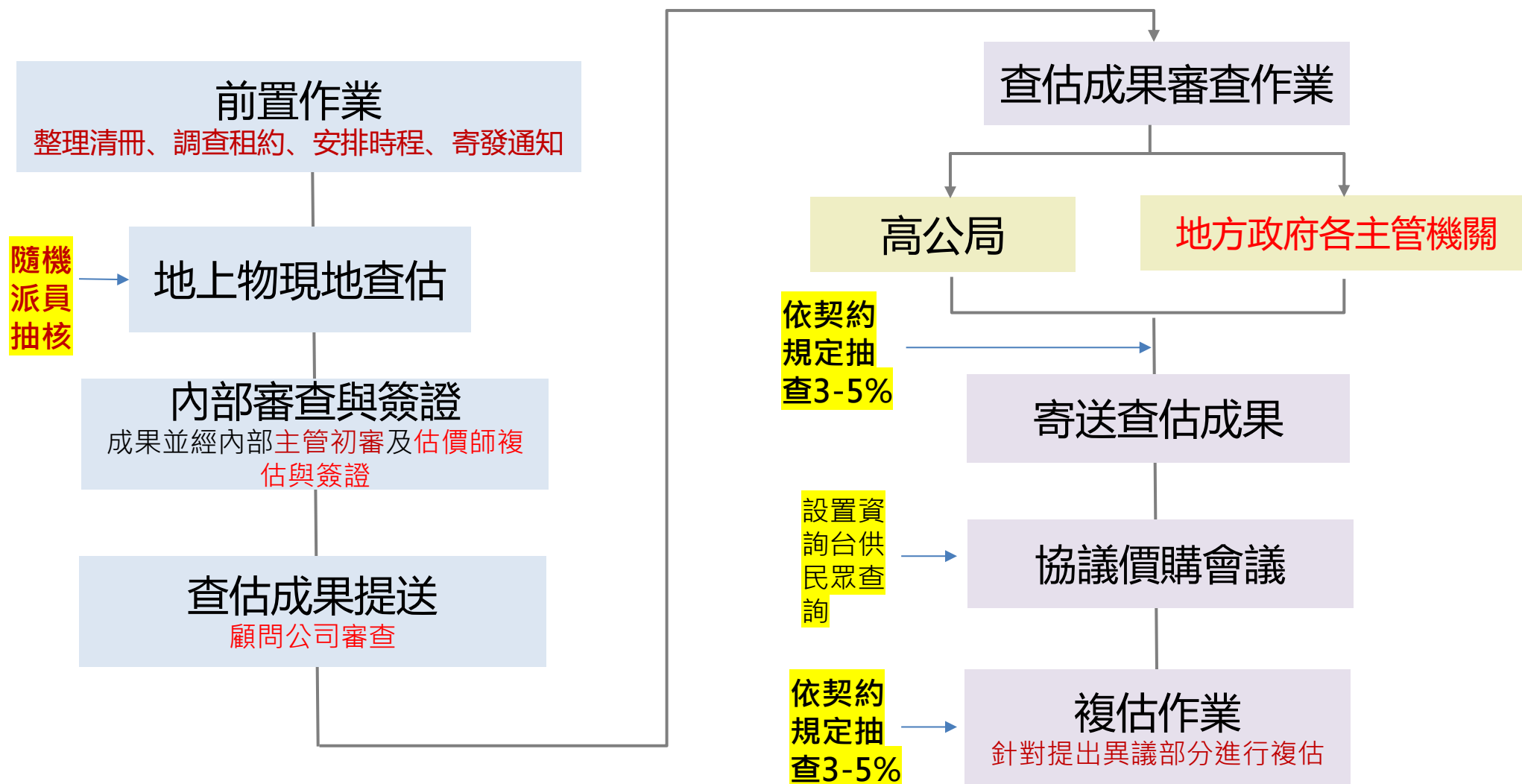


公共工程係依據殯葬管理條例第39條及第41條規定辦理公告遷葬事宜。「國1楊梅至頭份段拓寬工程」路權範圍內之墳墓遷葬事宜，其中南北洞口（新埔鎮）部分，已協商獲得新竹縣政府與新埔鎮公所協助辦理公告遷葬作業（遷葬期間：自114年4月7日至10月31日）。

後續將於現地查估後，將相關查估成果清冊依「新竹縣墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」等規定辦理補償費及救濟金發放事宜。



地上物查估流程及委辦契約規定





一、已經或正在辦理事項：

(一)本局於**114年4月1日**邀請技術服務廠商(中興、林同棧)、查估公司、本局路產組、規劃組、政風室、第一、二新建工程分局辦理地上物查估教育訓練講習，並請新竹縣政府地政處游科長輝欽及陳估價師岳嶺擔任講座，包含：

- 1.廉政宣導—法治觀念宣導，加強守法意識
- 2.地上物查估相關法規說明—說明地上物查估作業規定與應注意事項，避免陷入作業錯誤。
- 3.地上物查估實務—查估實務講習與個案研討。





一、已經或正在辦理事項：

- (二) **落實通知**：函詢公有土地管理機關及國營事業經管土地有無出租，及時通知承租人，保障其參與權利。
- (三) **訊息揭露**：現地查估7天前寄發查估通知土地所有權人，並請地主代為通知地上物所有人，並揭露足夠聯繫資訊，讓所有權人有足夠時間因應。
- (四) **減少民怨**：將所有權人已歸戶並將查估時程排在一起，避免民眾多次往返引發不滿。
- (五) **軌跡保存**：查估標的物須拍照紀錄及顯示拍照日期，同時全程錄影紀錄。



一、已經或正在辦理事項：

(六)**隨機抽查**：實地查估時，由本局**政風室、路產組、第一、二新建分局與中興、林同棧顧問公司**分別隨機派員會同查估，確認如實進行。

(七)**現場簽認**：地上物之數量、種類及等級係查估人員依查估當日現場實際狀況紀錄、測量，現場除向地主說明外，並依現地調查所製作之調查表並由所有權人簽名確認。



二、未來計畫辦理事項：

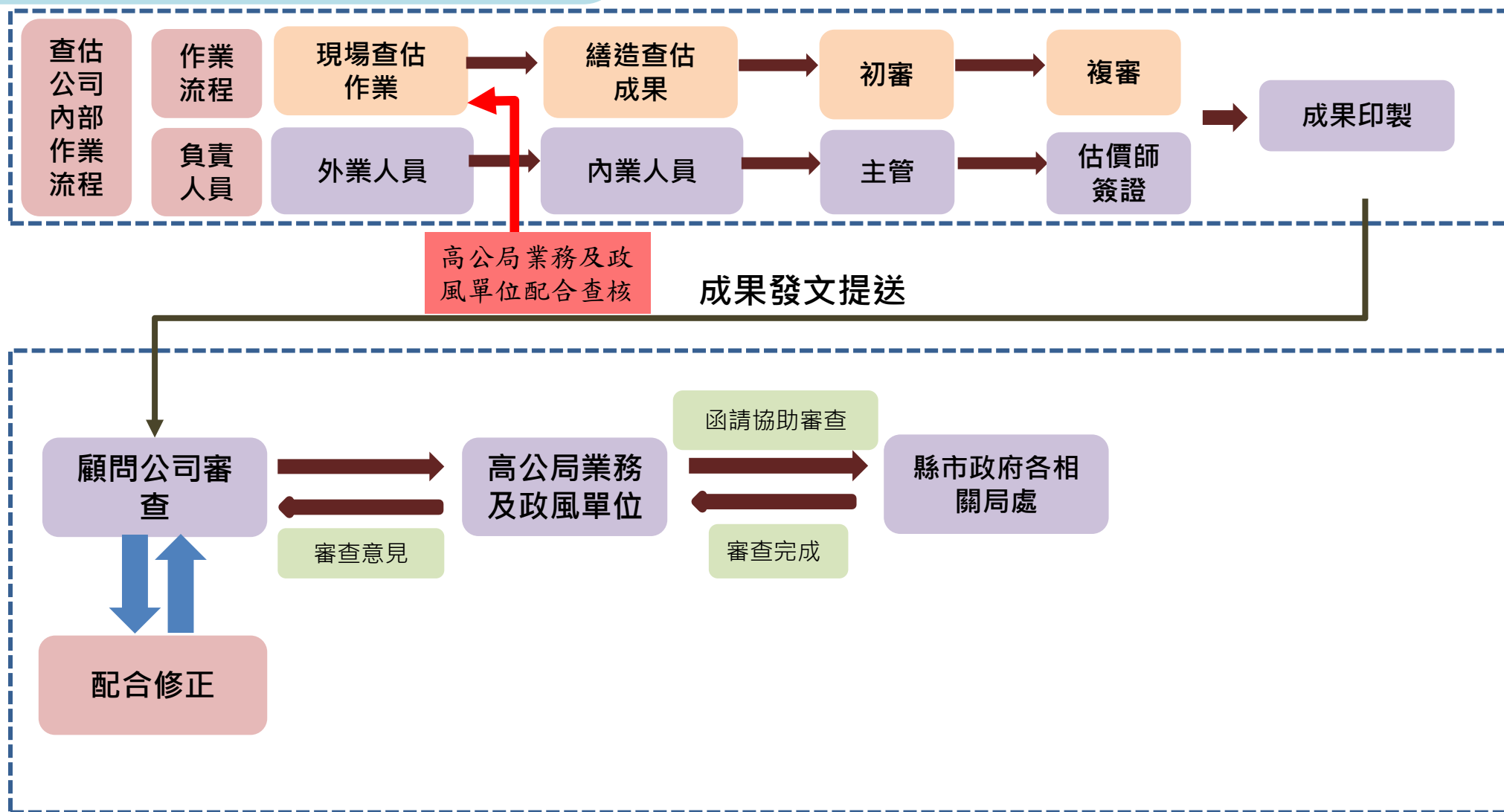
(一)查估成果品質控管:

1. 要求查估外業與內業人員不同，查估成果須經內部審查及估價師簽證並負連帶責任—加重查估人員責任。
2. 查估成果須經顧問公司審核無誤或修正後再予提送，以盡到督導之責。
3. 協商分送轄區縣、市政府相關機關審查並依其意見修正。

肆、地上物查估作業風險管控(5/8)



內部控管簽證及出件流程



■ 完成審查後方可製作歸戶清冊及寄送所有權人補償明細資料。



二、未來計畫辦理事項：

(二)查估成果專案處理

針對縣市政府訂頒「公共工程拆遷補償及救濟自治條例」未有補償規定者，或對查估補償標準之認定有重大爭議時，得委託專業單位以第三公正人辦理專案查估，以減少紛爭，確立查估作業的公信力。

(三)投機風險控管

查估時如發現有疑似搶種、搶建情形者，將由本局辦理現地會勘，會同縣市府相關單位共同認定，如經認定為搶種 搶建者，則不予補償。



二、未來計畫辦理事項：

(四) 查估成果抽核並專案稽核(會同政風單位)

1. 為管理查估作業品質，就提交之查估成果，依契約規定抽查3-5%：

- (1)與現況照片、錄影內容等佐證資料核對，並確認現地調查表有無所有權人簽名，若無簽名，理由為何，必要時可至實地現勘。
- (2)發生抽查不合格之情形，除該案件補正以外，再抽取其餘案件進行抽查，直到符合抽查比例，必要時，可增加抽查比例。



二、未來計畫辦理事項：

(五) 查估成果持續追蹤控管

未來召開協議價購會議時，於會場上設置諮詢台，由查估人員對所有權人就查估成果提出之疑義進行說明，必要時得辦理複估。並將**統計分析複估情形**（如複估比例、態樣等），做為爾後作業改進之參考。



(一)協議價購維護所有權人權益之作法

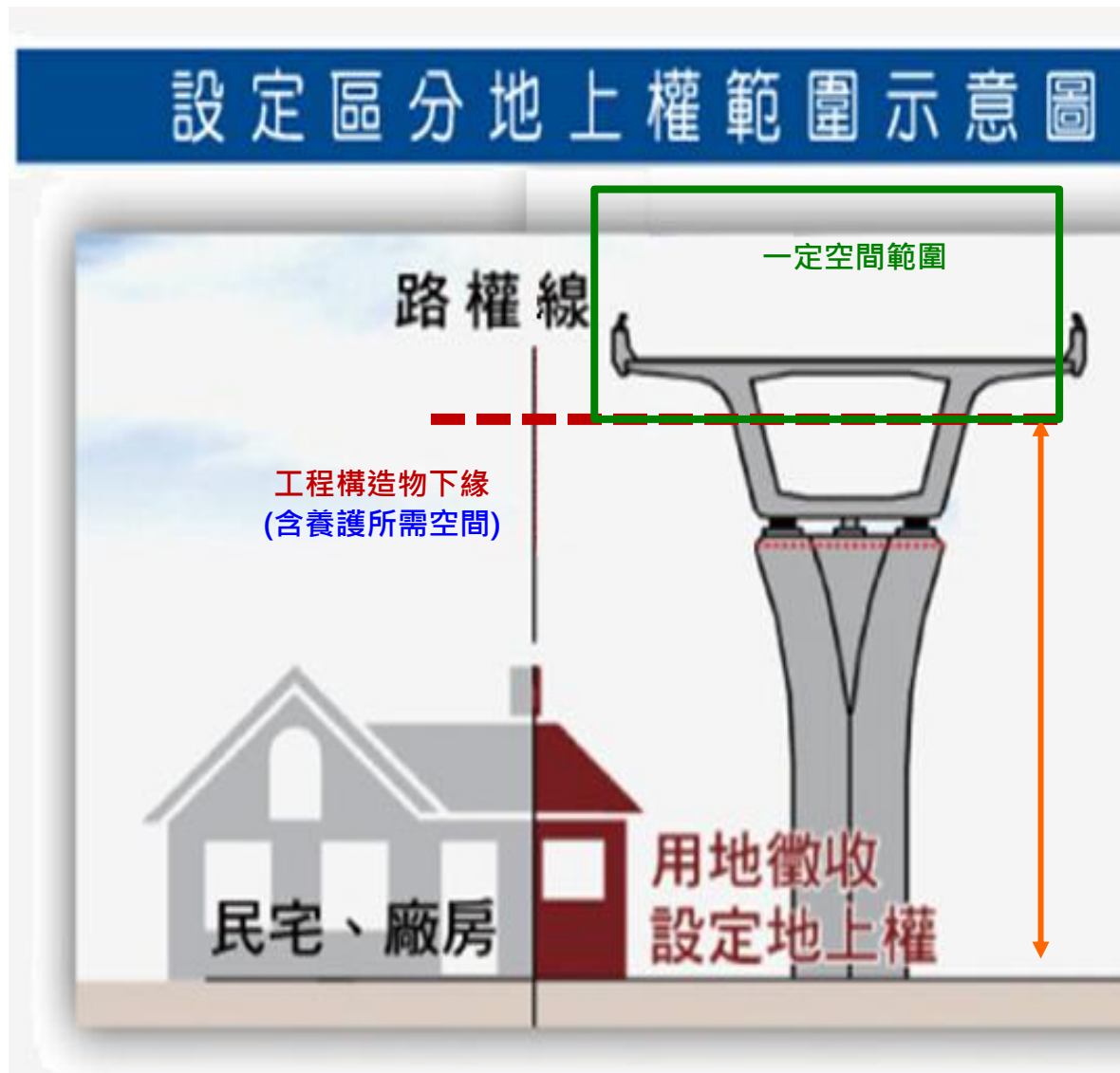
- 同意協議價購土地，如**未來徵收補償市價高於協議價購市價時，另以獎勵金方式補足差額**。
- 若徵收補償市價低於協議價購市價時，為維護所有權人權益，本局會核算兩者差額，再次函請尚未同意協議價購之土地所有權人儘速同意協議，避免影響其權益。
- 協商地方政府於核准徵收後，公告徵收前，**同意持續辦理協議價購作業**，以延長協議價購期間，**讓所有權人有更多時間處理土地事宜**（如塗銷抵押權等）。



(二)優先協議設定區分地上權

- 高速公路屬永久設施，為整體管理維護考量，以取得土地所有權為原則。
- 部分高架路段可依地主陳情意願，經個案評估於不影響**工程施工、行車安全與及管理養護**等前提下，可同意**優先**協議設定區分地上權，減少建物拆遷，維持土地使用現況，使公益與私益得以兼顧。
- 依據土地徵收條例第57條、交通事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法，及民法第841-1條等規定辦理。

伍、民眾權益維護措施(3/6)



穿越地上高度補償率表

工程構造物下緣 距地表高度	地上權 補償率
0m以上未滿9m	70 %
9m以上未滿15m	50 %
15m以上未滿21m	30 %
21m以上未滿30m	15 %
30m以上	10 %

伍、民眾權益維護措施(4/6)



(三)地上物補償權益維護措施

- 國1楊梅至頭份段拓寬工程跨越桃園市、新竹縣、市與苗栗縣轄區，縣市政府參酌當地實際狀況，均已訂頒「**舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例**」等規範，故地上物查估補償標準以縣市行政區分別依其訂頒之補償基準辦理，具有合法性與一致性之查估標準。
- 本局就各項地上物(建物、農作物等)，研訂「國道1號楊梅至頭份拓寬工用地取得獎勵救濟方案」與「安置計畫」來**提高補償**，維護所有權人之財產權。
- 另若民眾有居住需要亦將協商縣市政府提供社會住宅或包租代管住宅供拆遷戶申請，配合安置計畫，可保障中、低收入戶之居住權。

伍、民眾權益維護措施(5/6)



國道1號楊梅至頭份拓寬工程用地取得獎勵救濟方案

項目	高速公路局獎勵救濟方案
壹、私有土地部分：	
(一) 合法建築改良物	建物補償費(100%)+自拆金(50%)+同意協議價購獎勵金(5%)=155%
(二) 非合法建築改良物	建物救濟金(60%)+自拆金(30%)+同意協議價購獎勵金(3%)=93%
(三) 非合法農業設施、附屬建築物及雜項工作物(如圍牆、棚架、畜舍)	建物救濟金(100%)
(四) 人口遷移費	1. 依內政部訂定之「土地徵收遷移費查估基準」所訂人口遷移費規定之基準，依每戶設籍人數(單身~6人以上，發給12~28萬元遷移費)。 2. 另擬訂安置計畫，針對低收入戶、中低收入戶或情境相同者，核發安置補償金，並加發一倍遷移費金額作為人口遷移費補助金。
(五) 合法工廠之動力機具或設備	遷移費(100%)+同意協議價購獎勵金(5%)=105%
(六) 非合法工廠之動力機具或設備	遷移費救濟金(80%)+同意協議價購獎勵金(4%)=84%
(七) 農作改良物、水產養殖物及畜禽	補償費(100%)+同意協議價購獎勵金(5%)=105%
貳、公有土地部分：	
(一) 非合法農業設施	救濟金(80%)
(二) 非合法建築改良物、工廠之動力機具及生產原料或經營設備、墳墓	比照私有土地之獎勵金及救濟金原則辦理，但不發給同意協議價購獎勵金

* 如地方政府另有較高獎勵、救濟規定，從其規定。

伍、民眾權益維護措施(6/6)



國道1號楊梅至頭份拓寬工程用地取得安置計畫

項次	條文內容		
一、基本要件	(一)須於徵收公告1年前設籍且有居住事實之低收入戶或中低收入戶，或情境相同，經直轄市或縣(市)政府社會工作人員查訪屬實者。 (二)所居住之建築物須因本路段工程拆除，致無屋可居者。		
二、安置對象及補償金	安置對象(符合上開基本要件)	安置補償金(新臺幣萬元)	人口遷移費補助金
	合法建築物所有人	9 0	配合施工單位所訂定之時程搬遷者，加發一倍之人口遷移費
	未合法建築物所有人	5 4	
	承租戶	3 6	
三、資格證明	應檢具當地直轄市或縣(市)政府或轄區公所開立之低收入戶、中低收入戶或情境相同證明文件		
四、準用原則	以協議價購或其他方式辦理用地取得者		
五、經費來源	本方案所需經費於各工程計畫經費預算內支應；並於計畫預算決算後不再發給		



用地取得著重協議價購，而協議價購著重與民眾的溝通說明，化解其疑慮與不安；且因涉及民眾重大權益，須謹慎作業，除須較徵收方式投入更多的人力物力外，亦承受較大的時間壓力。

查估作業可讓民眾了解自身財產價值，國1楊梅至頭份段拓寬工程查估作業正積極進行中，無論是現在或未來，均將秉持嚴密謹慎的態度持續前行，**並結合廉政平臺成立之目的，於前中後各階段會同政風單位辦理稽核，完善查估成果，並兼顧作業時效。**

簡報結束
敬請指示