



交通部高速公路局
FREEWAY BUREAU, MOTC

國道7號高雄路段新建工程

土地及地上物查估作業報告

簡報者：高公局路產組

日期：民國113年1月30日

簡報綱要：1 緣起

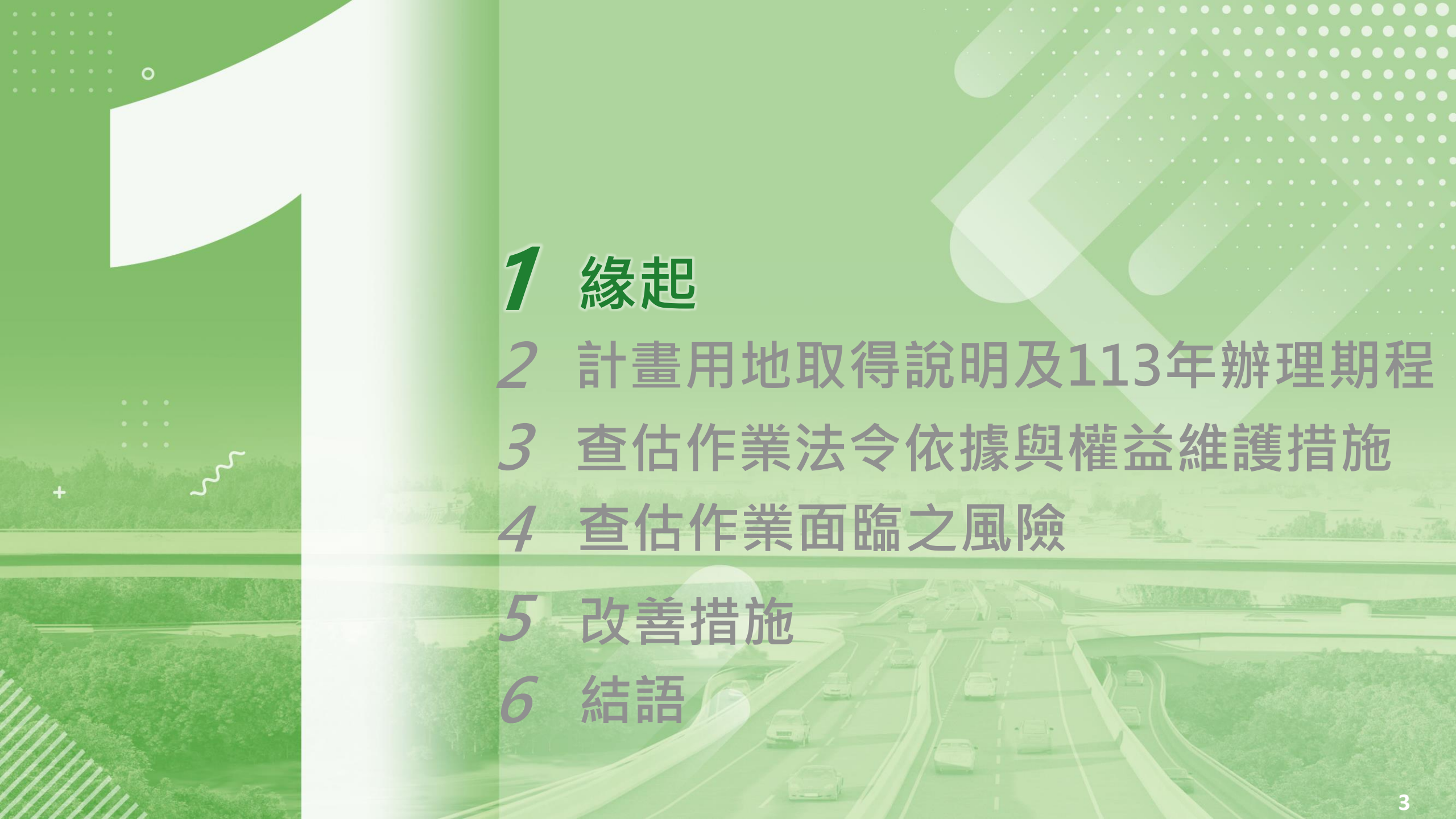
2 計畫用地取得說明及113年辦理期程

3 查估作業法令依據與權益維護措施

4 查估作業面臨之風險

5 改善措施

6 結語

- 
- 1 緣起
- 2 計畫用地取得說明及113年辦理期程
- 3 查估作業法令依據與權益維護措施
- 4 查估作業面臨之風險
- 5 改善措施
- 6 結語



「用地取得」是公共工程施工的先驅，以往政府為公益以公權力強制取得私有土地及地上物，常引發被徵收者與社會各界質疑嚴重影響憲法保障的工作權、居住權與財產權，進而引發抗爭。在經歷苗栗大埔等事件後，政府對徵收所造成的「特別犧牲」已有省思，除修正土地徵收條例部分條文，將地價補償由「**公告現值**」改成「**市價**」外；並規定需地機關若未能與所有權人達成協議，應記明未達成協議的理由，於申請徵收時送交中央主管機關，確將「徵收」做為最後不得已的選擇。

此時，需地機關除踐行嚴謹程序全力強化與民眾的溝通說明，並藉由估價師專業與買賣實例資訊的透明化，使「**協議市價**」更客觀合理，相信未來定能轉變民眾對政府辦理用地取得的觀感，落實憲法財產權保障。



1 緣起

2 計畫用地取得說明及113年
辦理期程

3 查估作業法令依據與權益維護措施

4 查估作業面臨之風險

5 改善措施

6 結語

環評承諾事項

■ 減少民房拆遷

以工程手段減少私地徵收及建物拆遷，並採設定區分地上權減少廠房拆遷，維持工作權，保障居住權。

■ 高雄市政府亦有承諾，若無地且有居住需求者，將提供社會住宅供其優先安置

建設計畫

國道7號高雄路段新建工程**建設計畫於112年3月23日奉行政院核定**，其中即有敘明：

- 本案工程用地之**協議市價**，依現行「土地徵收條例」第11條規定，經不動產估價師查估後，土地價格經需地機關核可後，與土地所有權人進行協議價購，以保障私有地主權益。
- 地上物補償依照「土地徵收條例第31條」與「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」等相關規定進行估算。
- 另本計畫於未來專案簽報核可後，可於**用地費項下編列相關獎勵金、救濟金及安置方案**，以降低阻力，加速取得用地提供施工。

第一次公聽會

國道 7 號高雄路段新建工程已於**112年10月11、12、16、17日**召開興辦事業計畫第一次公聽會，會上除對國7路線規劃陳述意見外，民眾最重視的莫過於**土地及地上物**相關補償事宜。



2 計畫用地取得說明及113年辦理期程(3/3)



113年用地取得辦理時程

- 本工程建設計畫於112年3月核定，預計119年11月完工
- 預定113年3月召開第2次公聽會及後續興辦事業計畫報奉核定

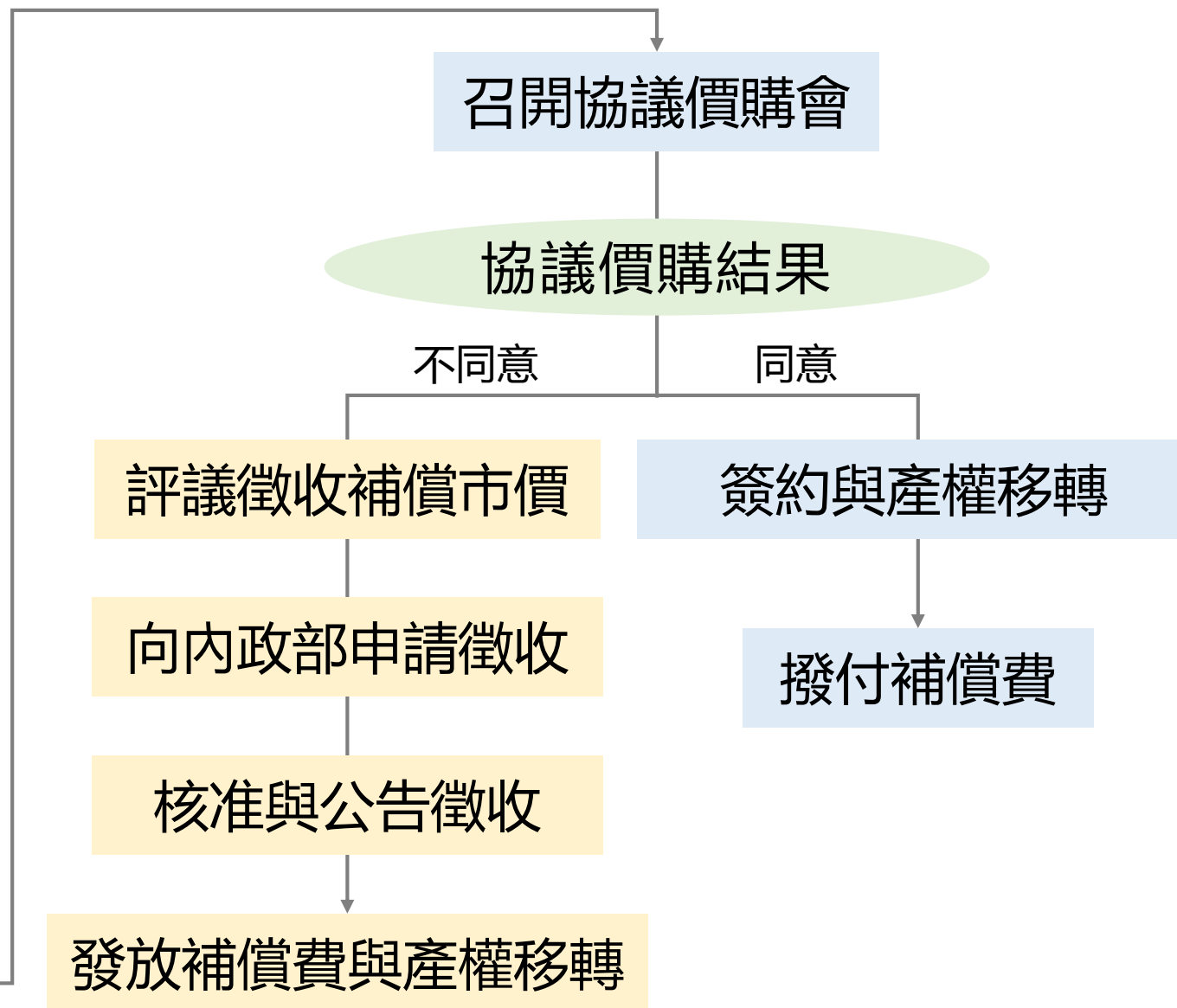
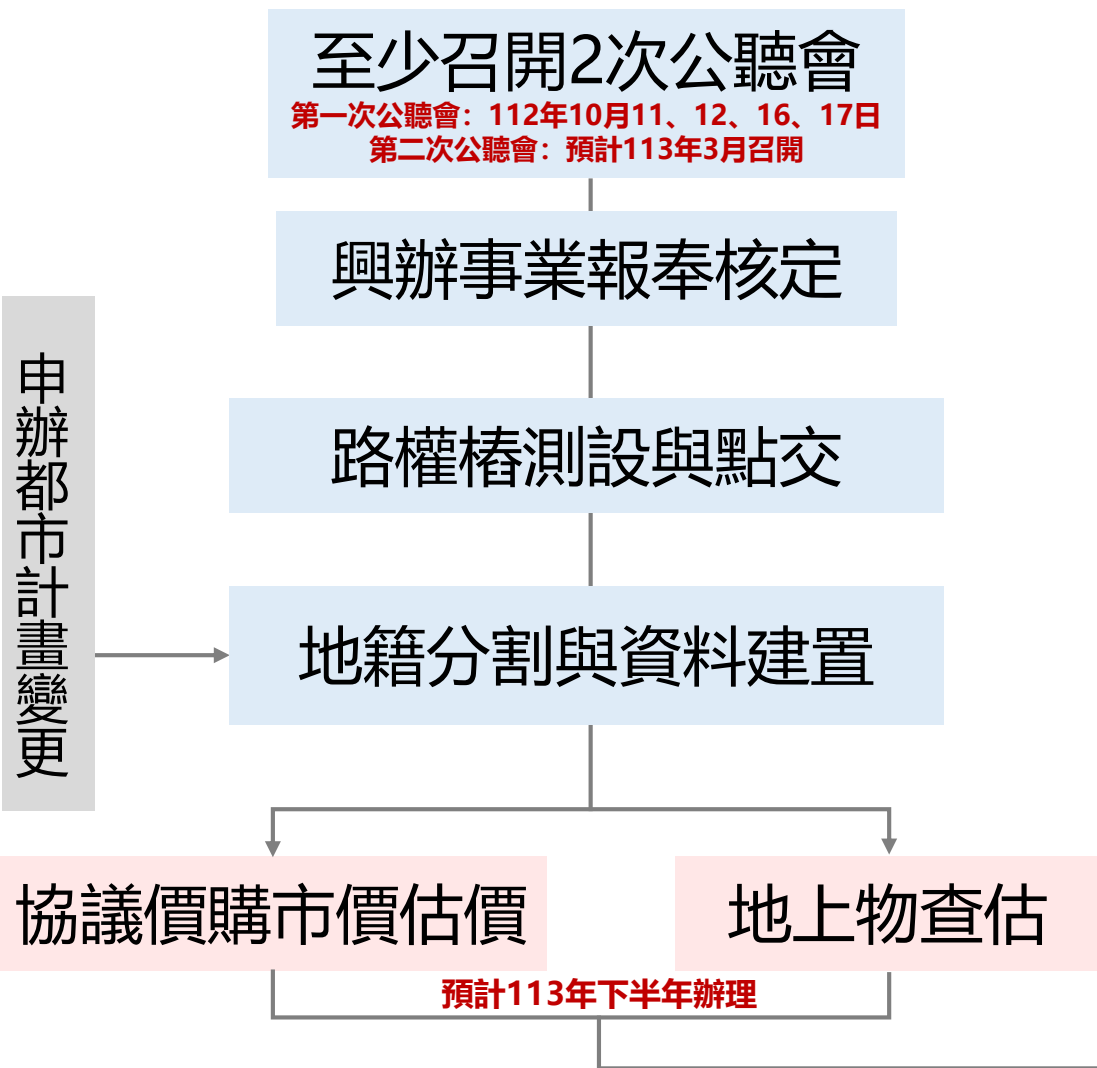
項次	用地取得工作項目	113												114
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	路權樁測設及地籍分割													
2	地上物查估													
3	農業用地變更使用申辦													
4	都市計畫變更													
5	查估協議市價(非都市土地)													
6	召開用地取得協議價購會或以其他方式取得會議(非都市土地)													

註：都市土地將於都市計畫變更完竣(預計114年3月)後續辦用地取得作業

- 1 緣起
- 2 計畫用地取得說明及113年辦理期程
- 3 查估作業法令依據與權益維護措施**
- 4 查估作業面臨之風險
- 5 改善措施
- 6 結語

3 查估作業法令依據與權益維護措施(1/9)

辦理私地取得流程





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」。
- 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」**，且僅徵收補償市價有法令規定之評議機制。



維護所有權人權益之控管作法

- 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）。



地上物補償查估與權益維護措施

- 國 7 高雄路段工程用地全部位於高雄市轄區，地上物查估補償標準，係依照「**高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例**」、「**高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準**」等規範辦理，具有合法性與一致性之查估標準。
- 本局就用地範圍內各項地上物(建物、工廠、農作物等)，研訂「國道7號高雄路段計畫用地取得獎勵救濟方案」與「安置計畫」以**提高補償**，維護所有權人之財產權；並**優先採設定區分地上權方式辦理**，以減少建物拆遷，就工廠持續經營方面，應有很大成效。另外已於國 7 高雄路段沿線找到 7 處社會住宅可提供拆遷戶申請，配合安置計畫，可保障中、低收入戶之居住權。

3 查估作業法令依據與權益維護措施-獎勵救濟方案(6/9)

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

3 查估作業法令依據與權益維護措施-安置計畫(7/9)



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		



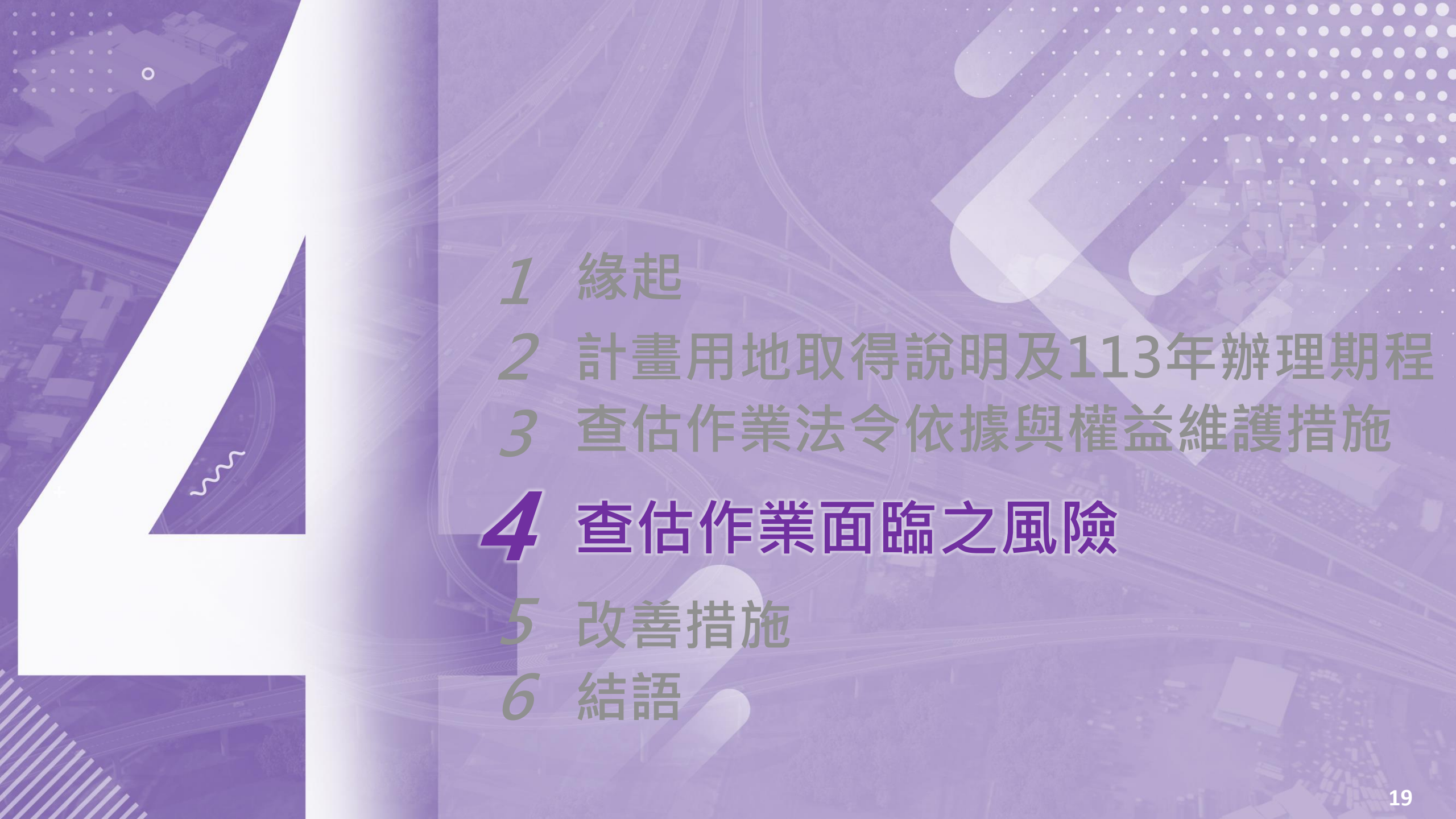
地上物補償查估與權益維護措施

- 112年10月興辦事業計畫第1場公聽會民眾陳述意見：針對路權內特登納管工廠、農務損失及有機農業受到之影響，應給予合理補償。
- 本局遂於112年12月15日國7溝通平台-「都市計畫變更及用地取得」分組第2次會議提出與高雄市政府相關單位討論，會議決議由本局參酌「特定工廠登記辦法」之「營運管理金」計算方式、高雄市政府辦理大林蒲遷村作業擬訂之「大林蒲遷村安置計畫書(草案)」農產物收入損失特別津貼內容，及與內政部營建署辦理之「高雄市新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收」有機農作救濟金案例，研擬「**特定工廠拆遷救濟金**」、「**農產物收入損失特別津貼**」及「**有機農作救濟金**」等3項個案救濟措施。

3 查估作業法令依據與權益維護措施-救濟措施(9/9)



項次	救濟對象	補償期間	補償標準	備註
一、特定工廠拆遷救濟金	工廠管理輔導法規定之特定工廠，於需地機關限定期限內自行遷移者	取得特定工廠登記之日起至協議價購簽約日或徵收公告開始之日止	工廠廠地面積： 1. 300平方公尺以內，每年新臺幣2萬元 2. 300平方公尺以上，每增100平方公尺，加計5,000元。 3. 不足100平方公尺者，以100平方公尺計算。 4. 每件每年最高補償金額以新臺幣 10萬元 為限。	1. 補償期間計算方式以當年3月20日至次年3月19日止為準，不足1年者，以1年計算惟取得特定工廠登記之日當年(第1年)不滿1年者，按登記日數占全年日數比例補償 2. 特定工廠登記須存續至協議價購簽約日或徵收公告開始之日。
二、農產物收入損失特別津貼	屬合法農業使用行為者	一次性補償	每公頃 45萬元	
三、有機農業救濟金	從事有機農業之農民於協議價購會議前申請有機驗證者	自其申請有機驗證日(含轉型期)起至協議價購簽約日或徵收公告開始之日止	土地面積每平方公尺新臺幣 17.5元/年 乘以補償期間(按年計算；不足1年者按月計算，不足1月者以1月計)。	1. 有機農產品驗證須連續不得中斷，若期間有中斷者；以最新申請之有機驗證日重新起算。 2. 有機農產品驗證須存續至協議價購簽約日或徵收公告開始之日。
四、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			

- 
- 1 緣起
 - 2 計畫用地取得說明及113年辦理期程
 - 3 查估作業法令依據與權益維護措施
 - 4 查估作業面臨之風險**
 - 5 改善措施
 - 6 結語



協議市價估價風險評估

本局委託估價師查估協議市價有球員兼裁判之質疑

- 本局辦理工程用地取得作業**著重在協議價購**，土地協議價購市價查估作業均委託專業不動產估價師辦理，並於市場交易案例的選取上，參考最新買賣實價登錄資訊，**從優從寬**擇選適宜性之案例進行估價。
- 因土地補償費影響民眾權益甚大，由本局逕行提出協議價購市價，難免遭受質疑不具公信力。故應設法消除所有權人之質疑，提昇本局協議市價的信賴度，以增加協議價購比率。



地上物委外查估風險評估

地上物委外查估作業之嚴謹性與成果之正確性

「國道7號高雄路段計畫」**路權面積計約195公頃**，全拆、半拆建物概估逾**500棟**，數量龐大且涉及民眾的重大權益，為避免承辦查估廠商於實地查估作業期間急功近利，草率行事，致影響民眾權益；同時查估成果應具備正確性與公信力，以減少所有權人疑慮，消弭爭議。

搶種搶建認定之公信力

於舉行第一次公聽會時，所有權人即知路線經過範圍、惟二次公聽會後，尚須報請目的事業主管機關許可，及路權樁測設等諸多前置作業，意即至地上物查估進場前尚有一段時間，若民眾在此期間逕行搶種、搶建，惡意套取補償費，除造成公帑浪費，並形成不公平現象，因此，如何認定需有完整配套措施。

- 1 緣起
- 2 計畫用地取得說明及113年辦理期程
- 3 查估作業法令依據與權益維護措施
- 4 查估作業面臨之風險
- 5 改善措施**
- 6 結語



協議市價估價改善措施

建立專家學者審核機制

不動產估價師提送之**協議市價估價報告書**，本局均邀請專家學者與地方政府地價機關人員**召開審查會議**，共同審核估價成果之**適當性及合理性、選用比準地標之正確性**等，並經修正後，再予簽報核定作為協議價購之市價，讓本局提出的協議市價具備客觀公正之審核機制。近年來，與本局達成協議價購之土地，均達9成以上，部分計畫更高達9成5以上，足資證明本局經上開程序所提出之協議價購市價，已獲得土地所有權人的認同。

另徵收補償市價依規定係由高雄市政府提送地價及標準地價評議委員會審議，確已有妥善審核機制。



地上物委外查估改善措施

地上物委外查估作業成果抽核

- 於現地查估時期隨機派員隨同廠商進行現地查估作業；並抽核查估成果是否符合實際地上物尺寸或結構型態，以確保查估成果的正確性。
- 本局於112年12月15日召開「國道7號高雄路段」計畫溝通平台-「都市計畫變更及用地取得」第2次分組會議，與高雄市政府各相關局處進行討論及意見交流後獲得共識，市府同意協助辦理查估成果書面審查事宜。市府為地上物查估補償基準法規之主管機關，經其審核後可具有公信力，減少所有權人疑慮。

搶種搶建會同市府共同認定

另外，如現場巡查或地上物查估時，**發現有疑似搶種、搶建之情形者**，由本局辦理現地會勘，**會同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**。

- 
- 1 緣起
 - 2 計畫用地取得說明及113年辦理期程
 - 3 查估作業法令依據與權益維護措施
 - 4 查估作業面臨之風險
 - 5 改善措施
 - 6 結語



用地取得作業介於規劃設計與工程施工之間，期程容易受到壓縮，同時，協議價購著重與民眾的溝通說明，且涉及其重大權益，須謹慎作業，因此，除較徵收方式須投入更多的人力物力外，亦承受較大的時間壓力。

透過市價估價與地上物查估**專業化、標準化及透明化**之改善措施，除可確保**土地所有權人獲得相當且合理之地價補償**，降低土地改良物拆遷補償爭議，減少抗爭，提高協議價購比例，亦能緩解作業時程壓力，並使工程順利施工。



交通部高速公路局
FREEWAY BUREAU, MOTC

簡報結束，敬請指示