



交通部高速公路局
FREEWAY BUREAU, MOTC

國道7號高雄路段新建工程 機關採購廉政平台

第3次聯繫會議

日期：民國114年2月21日

簡報綱要：

壹、前言

貳、113年用地取得進度說明

參、用地資訊透明化

肆、地上物查估作業風險管控

一、查估前置作業(事前)

二、現地查估(事中)

三、查估成果檢核(事後)

伍、地上物風險控管執行成果

陸、結語

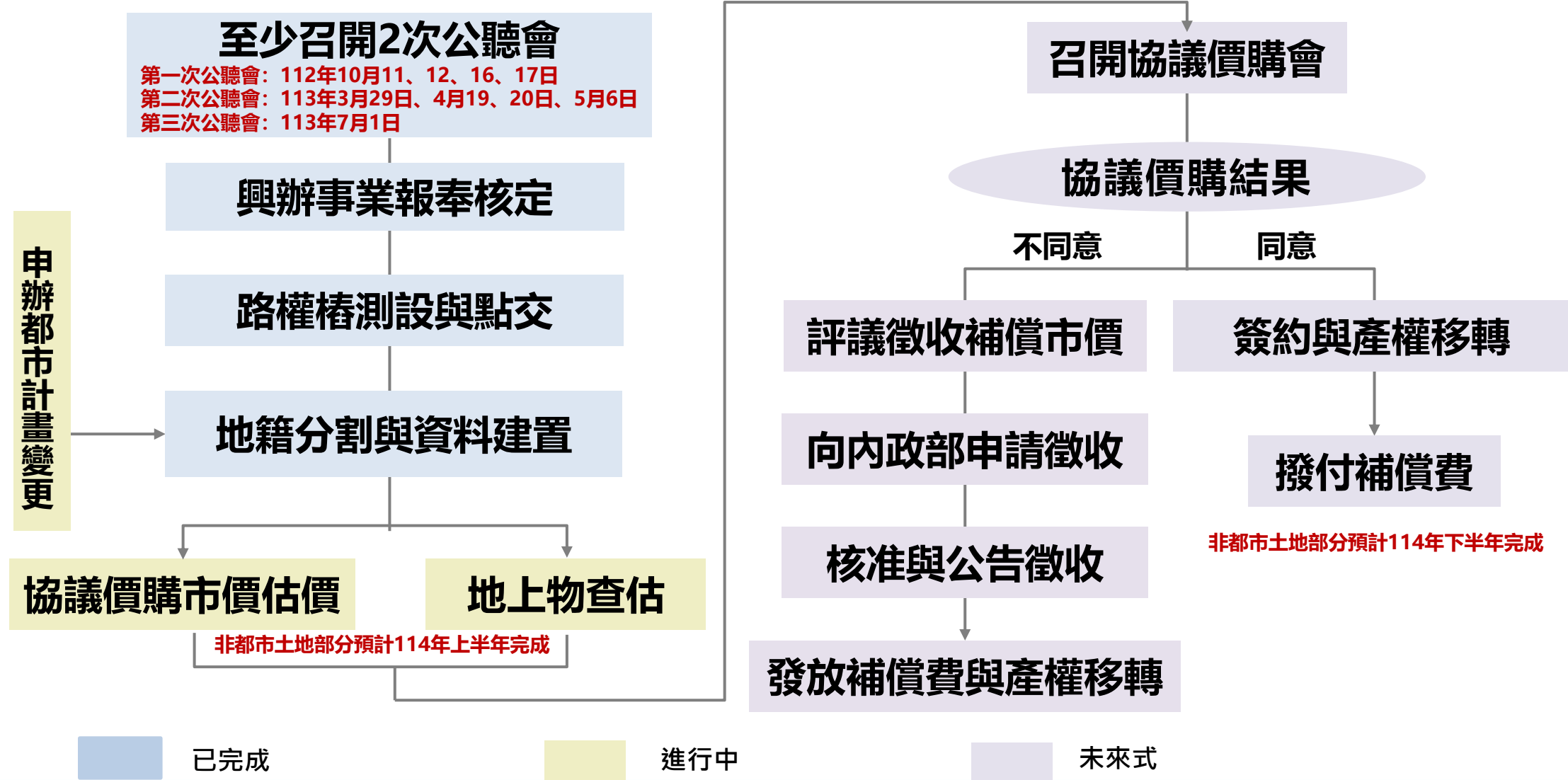


地上物查估涉及民眾重大權益，亦是用地取得關鍵作業之一，國7地上物查估作業係委託專業不動產估價師事務所辦理，於113年9月啟動地上物查估作業，12月底完成外業，經內業繕造成果與內部審核後，分批提送查估成果(約32批次，含墳墓4批)，正由高雄市政府相關機關協助書面審核中。

查估工作進行能否順利進行，也反應後續用地取得與工程施工能否順利推動。由於地主所有土地被工程取得，情緒難免波動，因此，查估人員除須具備專業知識耐心說明外，亦須察言觀色，安撫民眾情緒，聽取並反應其意見，及時釋疑處理，才能克竟全功。

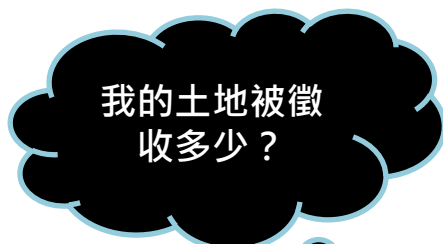
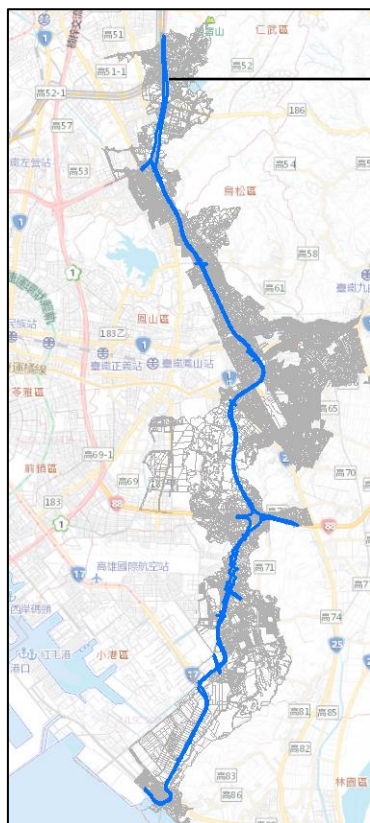
貳、113年度用地取得進度說明

辦理私地取得流程



一、建置用地資訊查詢圖籍資料

- **核心目標：**1.協助業主可即時了解其用地範圍、面積等資訊，避免遭誤導。
- 2.讓民眾了解工程對其土地的影響，儘早提出需改善意見，以及時因應處理。



我的土地被徵收多少？

- 通常**工程範圍**屬非公開圖層，業主取得資訊受限

階段1 公聽會、駐點期間

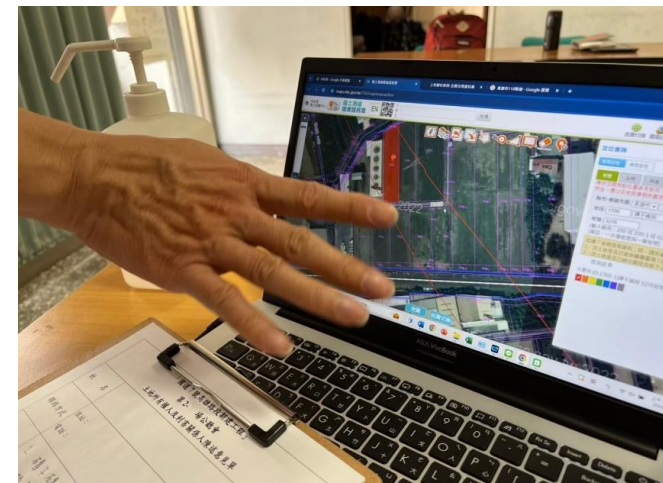
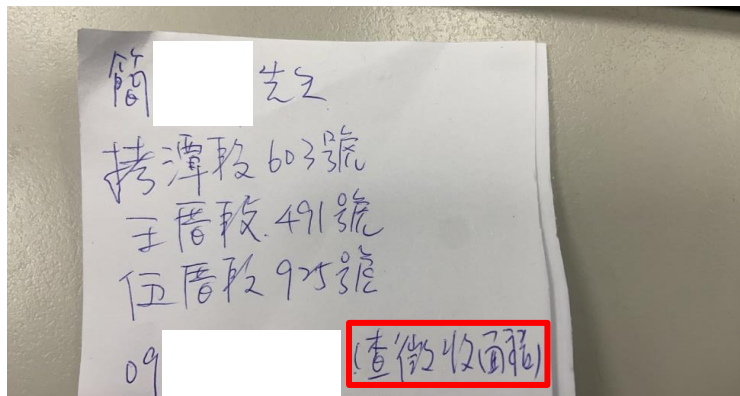
- **1對1查詢回覆**
 - ✓ 業主提供地段地號
 - ✓ 工作人員套疊相關圖層、定位查詢
 - ✓ 以抄寫、翻拍查詢畫面、電話回覆等多元方式，讓業主瞭解其土地涉及範圍與面積資訊

階段2 本案路權、用地範圍確定後

- **建置航照圖套疊圖資**
 - 讓民眾了解工程對其土地的影響，儘早提出需改善意見，以及時因應處理。

參、用地資訊透明化(2/5)

- 於公聽會等會中提供民眾親洽、電洽方式，詢問其土地涉及面積等資訊





二、地上物查估資訊視覺化

- **核心目標：**以製作影片與懶人包方式置於廉政平台網站上，
讓民眾能夠在簡單、輕鬆易懂之下，了解想要的訊息。

有關地上物查估等民眾權益相關事項，本局於114年2月8日召開「查估作業視覺化成果初步審查會議」後，經與會單位建議，將製作5支影片、10則懶人包，分述如下：



二、地上物查估資訊視覺化

(一)影片部分：

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. 用地取得流程 | 2. 地上物查估是什麼(2支) |
| 3. 建築物補償方式說明 | 4. 如何扼制搶建搶種說明 |

(二)懶人包部分

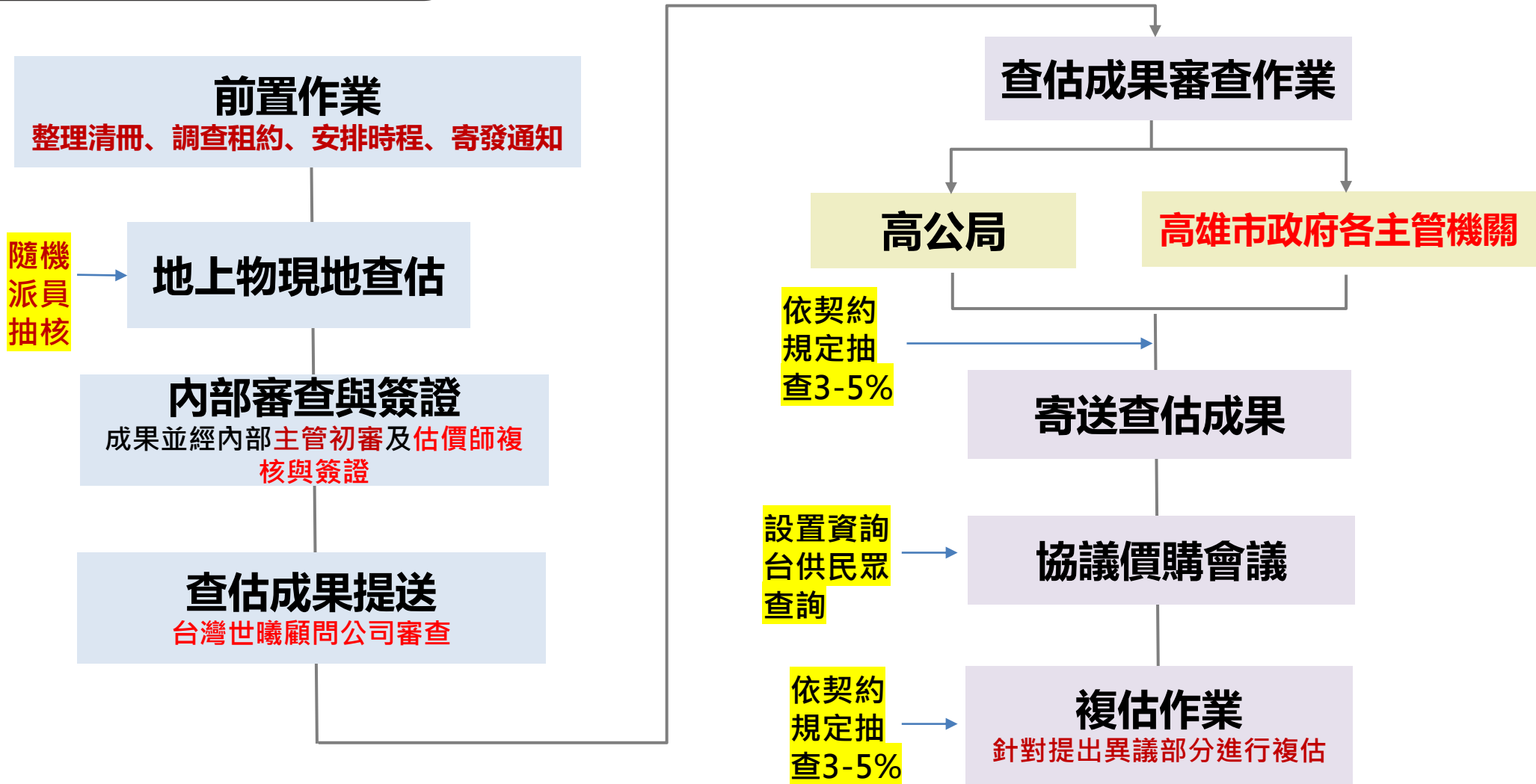
- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| 1. 地上物查估流程 | 2. 高公局用地取得獎勵救濟方案說明 |
| 3. 建築物補償說明 | 4. 農作物、畜禽水產養殖補償說明 |
| 5. 工廠設備遷移、營業損失補償說明 | 6. 墳墓補償說明 |
| 7. 附屬設施補償說明 | 8. 土地改良費補償說明 |
| 9. 一併價購或一併徵收說明 | |
| 10. 高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例條文修正說明 | |



三、公開航照圖及進行無人機空拍

- (一)主動於廉政平台網站上公開航照圖，顯示現況地上物情形，以具有公信力的圖資，使民眾了解搶種高經濟價值農作物或搶建違章建築，除無利可圖外，且是違反規定行為，避免民眾遭受誘騙而違反規定，造成財產損失。
- (二)申請無人機空拍作業，並將成果上傳廉政平台網站上，作為成果查核或處理個案疑義有利佐證資料。

地上物查估流程及委辦契約規定





一、查估前置作業(事前)：

(一) 本局於113年8月31日地上物查估前舉辦教育訓練，包含：

1. 廉政宣導—法治觀念宣導，加強守法意識
2. 查估基準規定修正說明—高雄市政府參考營造工程物價等指數及實務執行經驗，於113年6月23日修正實施地上物查估基準，須先讓查估相關人員清楚，避免作業錯誤與傳達舊資訊。
3. 經驗傳承—查估實務講習與個案研討
4. 要求查估人員要作業透明化、疑義專業回應、民眾實質參與及行政一致性，並及時反應民眾意見。



一、查估前置作業(事前)：

- (二) 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) 查估通知須在查估7天前寄發，讓所有權人能有足夠時間因應；同時揭露足夠聯繫資訊。
- (四) 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。



二、現地查估(事中)

- (一) 標的物拍照紀錄並顯示拍照日期，同時查估全程錄影紀錄。
- (二) 實地查估時，由本局**政風室**、**路產組**、**第二新建工程分局**與**台灣世曦顧問公司**分別隨機派員會同查估，確認查估作業如實進行。
- (三) 查估成果品質控管如下：
 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. 查估成果須經台灣世曦顧問公司審核無誤或修正後再予提送，以盡到督導之責。
 3. 確認分送高雄市政府相關機關審查並依其意見修正。



二、現地查估(事中)

(四) 查估成果專案處理

針對「高雄市舉辦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。

(五) 投機風險控管

查估前經提請溝通平台分組會議決議，如發現有疑似搶種、搶建情形者，由本局辦理現地會勘，會同高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。



三、查估成果檢核(事後)

(一) 查估成果抽核

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)分項抽驗-區分建築與農作改良物、遷移費、營業損失等
 - (2)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。
 - (3)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。



三、查估成果檢核(事後)

(二) 查估成果持續追蹤控管

- 1.於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），做為爾後審(抽)查之參考。
- 2.就複估成果亦依契約規定辦理抽核。

伍、地上物風險控管執行成果(1/2)



- 一、於查估前均已確認公有土地與國營事業土地之出租情形，並同時通知土地管理機關(公司)與承租人，以及時確認雙方權利義務關係，保障承租人權益。
- 二、查估期間，本局政風室、路產組、第二新建工程分局與台灣世曦顧問公司均隨機派員會同查估，約占總查估工作日40%，確保查估作業如實如質進行。
- 三、查估成果除經估價師簽證外，台灣世曦顧問公司並就查估成果進行督導審核，比率超過50%，審核無誤或修正後方再函送。
- 四、查估成果均函送高雄市政府相關機關（經發局與水利局除外）書面審查，並依其意見修正。



- 五、查估作業進行時，均全程錄音錄影，標的物亦拍照紀錄並顯示拍照日期。
- 六、目前查估外業均已完成，未發生衝突情形；另彙整分類由各權責單位處理，可區分為工程設計及施工、地上物補償疑義、一併價購(徵收)、設定區分地上權等7大類，共計162則。
- 七、目前未發現有疑似搶種、搶建情形，顯示本局各種場合宣導已初具成效，民眾法治觀念已提昇。
- 八、另本局於112年10月至113年7月召開之21場興辦事業計畫公聽會上，均有請警政機關於會上協助宣導。後續進入協議價購階段，公函上亦會請民眾注意相關詐騙資訊。



地上物查估可讓民眾了解自身財產價值，透過用地資訊與作業流程的透明化、執行專業化、規範標準化、行政一致性及嚴謹的審核措施，可最大程度控管查估補償風險，與規避違反規定行為的產生，有效保障地上物所有權人的權益，降低抗爭，使工程順利推動。

國7工程地上物查估外業部分已順利完成，進入成果審核與繕造歸戶清冊階段，後續亦將秉持嚴密的作業態度持續前行，完善查估成果，並兼顧作業時效。



交通部高速公路局
FREEWAY BUREAU, MOTC

簡報結束，敬請指教