



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

第二次聯繫會議專案報告(二) 地上物查估作業流程及審查機制

簡報者：林建聰科長

日期：民國113年7月29日

簡報綱要：

- 壹、前言**
- 貳、地上物查估依據與內容**
- 參、地上物查估作業流程**
- 肆、查估作業風險管控事項**
- 伍、地上物違規案例分享**
- 陸、結語**



「國道7號高雄路段新建工程」須查估土地面積約195公頃，全拆、半拆建物概估超過500棟，作業量龐大且涉及民眾財產權，因內政部函釋「協議價購為徵收的先行程序」，而土地徵收條例第31條規定略以：「建築及農作改良物補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之」，故地上物查估作業原擬依照往例委請高雄市政府辦理。惟經與該府主管機關多次溝通後，其明確表示因人員不足，不論市府內、外機關，均不再承接委辦事宜，請本局諒解並及早因應。

為推動用地取得作業，乃將地上物查估作業以契約變更方式納入「國道7號高雄路段新建工程設計及監造委託技術服務」契約內辦理，目前預定於**113年9月**啟動地上物查估作業。



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，除了地價補償外，其餘4項均屬地上物查估作業範疇。



地上物查估作業就是查估人員**會同地上物所有權人**於工程範圍內，現場清點計算地上物並製作調查表，經所有權人確認無誤後簽章；再依「高雄市舉辦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。

➤ 另依「**土地徵收遷移費查估基準**」第3點規定，若土地改良物所有權人依土地徵收條例規定要求取回自行遷移者，應依下列規定給予遷移費：

- 1.建築改良物：依該建築改良物徵收補償費之**80%**發給遷移費。
- 2.農作改良物：依該農作改良物徵收補償費之**50%**發給遷移費。

參、查估作業流程-概述



流程	內容概述
前置作業	整理清冊、調查租約、安排時程、寄發通知
地上物現地查估	依照通知時程至現地進行地上物查估
內部審查與簽證	依照現場地上物查估紀錄繕造成果並經內部審查及估價師簽證
查估成果提送	依行政區分批提送成果
查估成果審查作業	除依契約規定辦理抽查外，並函請高雄市政府主管機關進行審查
寄送查估成果	依照審查結果製作歸戶清冊，寄發查估成果予所有權人
協議價購會	召開協議價購會議，並安排諮詢區讓民眾詢問
複估作業	針對所有權人提出異議進行複估作業

參、查估作業流程-前置作業



整理清冊

- 1.建置土地清冊：依據範圍內地號調閱土地謄本，建置土地所有權人等相關資料。
- 2.調查範圍內建號：於工程範圍內調查合法建築物，調閱謄本及建物測量成果圖等。
- 3.調查租約：詢問**公有及國營事業(台糖)**等土地有無租約，於查估時一併通知承租人。

安排時程

- 1.套匯圖資：將工程範圍圖資與航照圖套疊，安排查估作業路程及方向。
- 2.查估時間：分類為**工廠、農田及住宅**等幾大類，依不同類型安排查估時程，要避免所有權人長時間等待。
- 3.便民措施：同一所有權人有數筆土地位於工程範圍內，將查估時程排在一起。

準備寄送資料

查估通知：通知書包含查估公文、查估時程表、同意書(地主同意由第三人領取)、委託書(委託第三人配合查估作業)、產權證明切結書。

通知所有權人查估時程範例

國道7號新建工程設計及監造委託技術服務案 地上物查估時程表												
編號	土地標示						用地面積 (m ²)	土地所有權人或管理人		持分	查估時間	聯絡資訊
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (m ²)		姓 名	住 址			
1	高雄市	XX	XX		1000	100.00	100.00	王小明	高雄市XX區XX里XX街XX號	1/1	113年9月1日 9:00	A組 000 09XX-XXX-XXX

參、查估作業流程-現地查估作業(1/4)



STEP 1：丈量清點

- 判斷範圍內抵觸之土地改良物之種類
- 利用適宜工具，進行查估作業丈量、清點

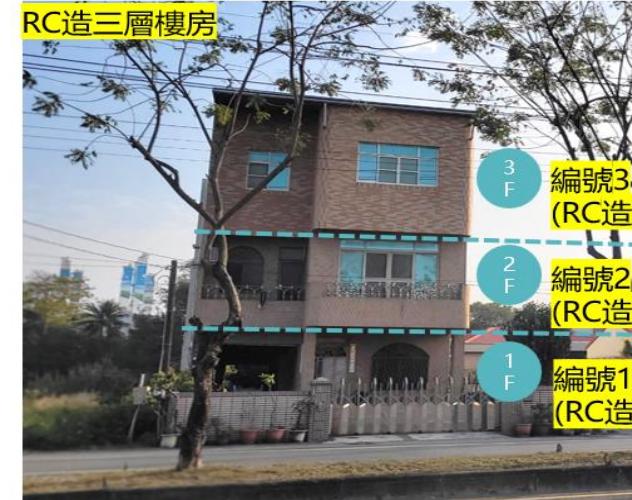


STEP 2：評級作業

- 建物重建單價計算為評級法
- 建築改良物補償單價決定要素包含
 - 構造**：建築物主體結構(例：鋼筋混凝土造、加強磚造、輕型鋼鐵造等等)
 - 樓層**：同一結構之建築物之總樓層
 - 粉裝**：包含建築物之外牆、內牆、天花板、地板及門窗五大類，依自治條例規定各分屬第一、二、三級
- 詳實記錄各建物之構造、樓層及**粉裝之分級**，並依照自治條例決定其補償單價

建物樓層認定方式-同構造

RC造三層樓房



建物樓層認定方式-不同構造

RB造三層樓房+鋼鐵造平房



參、查估作業流程-現地查估作業(2/4)



STEP 3：現況拍攝、錄影

- 標的物各角度全景、近照均須拍攝紀錄
- 查估全程將會錄影紀錄
- 應顯示拍攝照片之日期

現場作業時會先跟民眾說明查估作業方式，再進行查估作業，若民眾對於案件內容有其他陳情意見，將詳實記錄並定期回報。



建築改良物外觀



農作改良物遠照



建築改良物內裝



水井



墳墓



設備遷移費



STEP 4：紙本紀錄

- 記錄權利人土地及改良物等基本資料
- 現場紀錄量測數據，載於查估表上
- 描繪建築改良物簡化之建物平面圖
- 釐清建物座落及方位

STEP 5：確認簽章

- 針對調查結果及其他問題，逐項詳盡說明與釐清
- 紀錄所有權人基本個資，包含住址、電話
- 與所有權人確認並簽名此次查估項目

參、查估作業流程-現地查估作業(便民措施)(4/4)



地上物查估若所有權人有以下兩種情形會提供以下資訊予民眾讓民眾知道申請管道

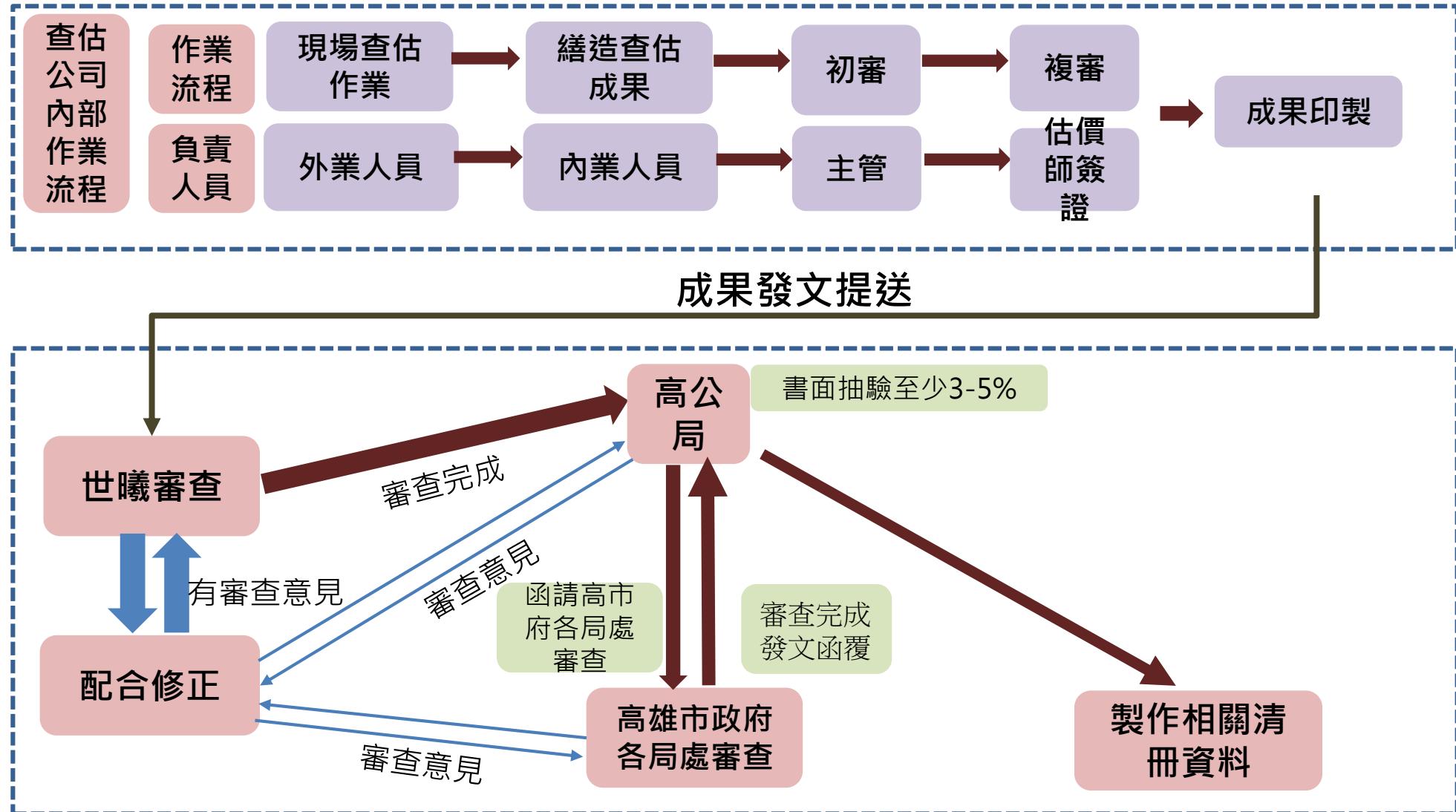
- 建築改良物為**舊有合法者**。
- 營業場所有商業登記或工廠登記可補償**設備搬遷或營業損失者**。

國道 7 號高雄路段計畫		
地上物查估注意事項		
名稱	國道 7 號新建工程設計及監造委託技術服務-地上物查估	
查估單位	大有國際不動產估價師聯合事務所 電話：(07)969-1008#167、傳真：(07)969-1005 沈建任先生	
說明	1、土地上有建築物者：	
	需要文件	申請機關
	建物登記謄本	各地政事務所
	使用執照影本	高雄市政府- 工務局建築管理處
	戶籍謄本(全戶)	各戶政事務所
	房屋設立稅籍證明(含初次設立年份)	地方稅務局
	建造執照	高雄市政府- 工務局建築管理處
	用水或用電證明影本 (含初次接水接電年份)	電力公司或自來水公司
	戶口遷入證明(全戶)	各戶政事務所
	區公所或改制前各鄉 (鎮、市)公所建物證明 文件	各鄉(鎮、市)公所
	航照圖	農林航空測量所 02-23332600
	門牌編釘證明	戶政事務所
其他足資證明文件		

2、有營業處所或工廠者：	
需要文件	申請機關
商業登記證明	高雄市政府經濟發展局商業行政科
工廠登記證明	高雄市政府經濟發展局工業輔導科
近三年營利事業所得稅申請書影本	財政部高雄國稅局
電費單	用電契約憑證

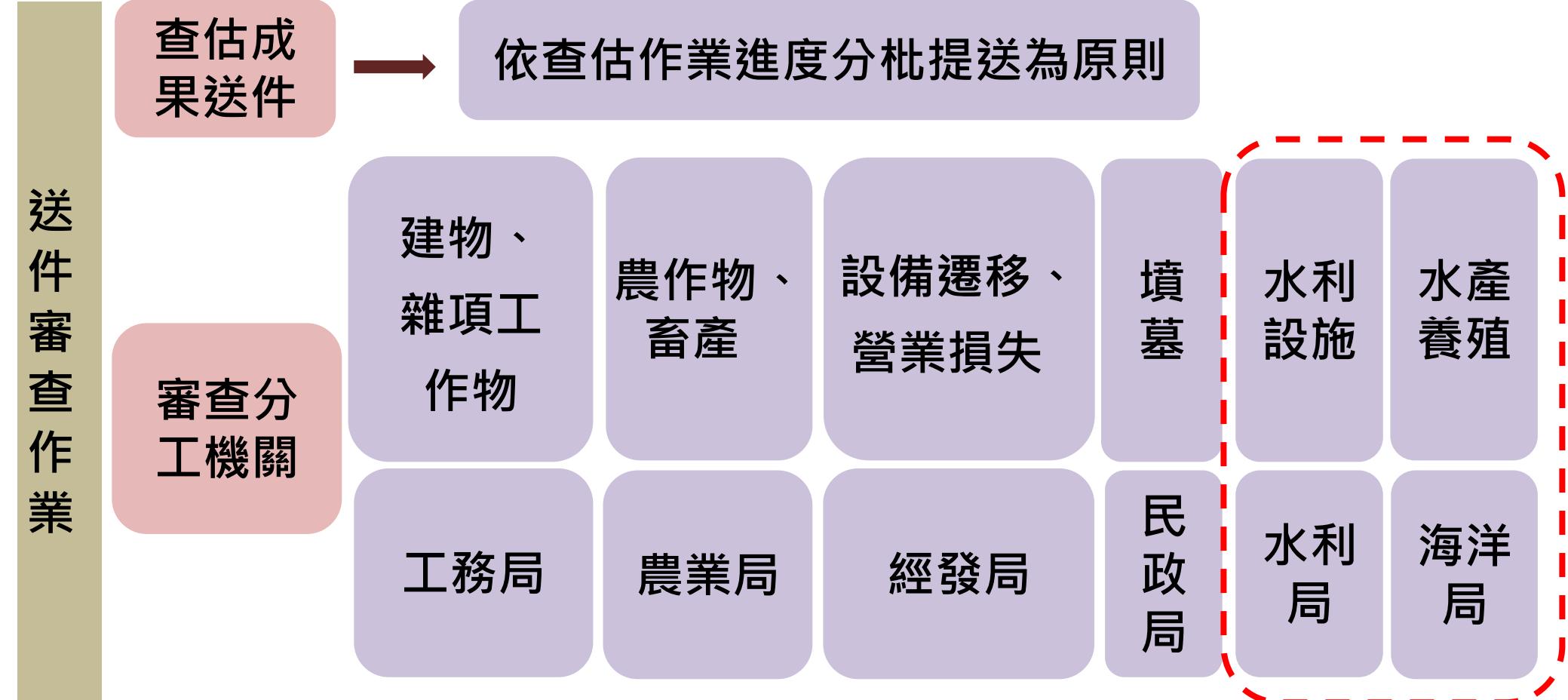


參、查估作業流程-內部控管簽證及出件流程



■ 確認審查完成後，即可配合製作歸戶清冊及寄送所有權人補償明細資料。

參、查估作業流程-查估成果審查



※造冊作業會因應各審查機關審查不同地上物類型**分開造冊**。



■ 地上物經各機關及本局審查完成後，將寄發歸戶清冊及地上物查估明細表予所有權人檢視。

歸戶清冊

國道七號新建工程設計及監造委託技術服務案 協議價購土地及土地改良物歸戶清冊																				
歸戶號：1		案件編號：A000000000																		
所有權人姓名：XXX		統一編號：		住址：		高雄市XX區XX路XX號														
管理人姓名：	統一編號：	住址：	價格（元）	合計（元）	領款人蓋章	其他登記事項	備註	編號	地	段	小段	原地號	原面積(m ²)	所有權人姓名	身分證字號	權利範圍(分子/分母)	宗地市價(元/m ²)	協議價購地價	土地改良物	
縣 鄉鎮 市區	分割後地號	分割後面積(m ²)	地址	協議價購地價	土地改良物															
高雄市	XXXX-XXXX	50.00	XXX	A000000000	75,000	19,894	94,894		1/2	10,000										
XX區	XXXX-XXXX(1)	15.00	高雄市XX區XX路XX號																	
總計：		94,894	元整																	
說明：																				
1. 本表所列協議價購地價＝價購分割後面積×權利範圍×宗地市價。 2. 分割後地號及分割後面積以地政事務所分割分筆登記後為準。 3. 本表所列土地改良物以各直轄市、縣(市)政府現地查估成果為準。																				

參、查估作業流程-寄送查估成果(2/2)



- 若地上物所有權人未取得**地主同意書**，將再寄一份地上物查估明細表給予地主，但會將個資及金額資訊隱藏打碼。

打碼個資及金額地上物查估明細表

國道7號新建工程設計及監造委託技術服務		拆遷補償救濟清冊								
編號：1	土地改良物所有權人姓名	XXX (統一編號) A000000000	戶籍住址	高雄市XX區XX路XX號	市話：					
	土地所有權人姓名	XXX	通訊地址	高雄市XX區XX路XX號	手機：0900-000-000					
	門牌	高雄市XX區XX路XX號								
土地標示【地號(面積m ²)】						總土地面積				
其他地上物										
項次	補償救濟項目	投影面積(m ²)	規格	數量	單位	單價(元)	發放成數 (%)	持分比例	金額(元)	備註
1	圍牆補償費	-	鋼筋混凝土牆+單面水泥砂漿粉刷 +單面水泥漆	4.80	m ²	XXX	50%	1/1	XXX	無雜項執照證明。
2	圍牆補償費	-	鋼筋混凝土牆+雙面水泥砂漿粉刷	3.74	m ²	XXX	50%	1/1	XXX	無雜項執照證明。
3	地面補償費	XXX	水泥	10.00	m ²	XXX	100%	1/1	XXX	
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
	小計	XXX							-	
面積總計：XXm ²		總計新台幣：XXX元		總計新台幣：XXX元整			具領人簽章：			
他項權利或限制登記										



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。
「國道7號高雄路段新建工程」路權範圍內之墳墓遷葬事宜，本局已於112年8月25日「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」分組第1次會議，及113年5月9日「研商『國道7號高雄路段新建工程』用地取得作業預定期程及分工事宜會議」上，**已獲高雄市政府民政局(殯葬管理處)同意配合辦理公告、遷葬及發放補償費等相關作業。**

後續將於現地查估後，將相關查估成果清冊送請民政局(殯葬管理處)審查及辦理公告事宜，及依「高雄市**墳墓遷葬補償費及救濟金發放標準**」等規定辦理補償費及救濟金發放事宜。

參、查估作業流程-墳墓遷葬作業執行流程



高雄市墳墓遷葬補償費及救濟金發放標準第2條：合法墳墓：指依法設置之墳墓及中華民國72年11月11日墳墓設置管理條例公布施行前既存之墳墓。

流程	內容概述
查估	拍照、攝影、量測尺寸、紀錄墓碑資訊及座標
公告	於現場張貼公告資訊限期遷葬
遷葬	於期限內完成遷葬作業
遷葬	無主墓部分由民政局協助遷葬
施工	施工中發現有疊葬之墳墓，由新建分局通報民政局處理
不論公墓、私墓皆由高雄市政府民政局協助公告遷葬作業	





如土地改良物位於公有土地上且無所有人指認，因涉及公有土地管理機關權責，本局將邀請管理機關辦理現勘確認，並請當地里長協助辨識，若確實無法得知土地改良物所有人，本局亦將於現地張貼公告協尋認領。



依「國道7號高雄路段計畫」廉政平臺第1次聯繫會議裁示事項，落實納入本次契約變更案內具體執行部分：

- 建立地上物查估抽查機制：於契約書內明訂地上物查估作業時，本局得派員會同，並就每次提交之成果進行抽查。
- 查估作業面臨之風險：針對後續在實務操作上可能遭遇地上物查估各面向之風險（如搶種等），先行預擬因應對策。
- 成果以視覺化呈現：於本次契約變更案內納入視覺化作業項目，將作業成果以影片、懶人包等民眾易於理解之方式呈現。



一、地上物查估前舉辦教育訓練，包含：

(一)廉政宣導—法治觀念宣導，加強守法意識

(二)查估基準規定修正說明—「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救

濟自治條例」，經高雄市議會審議通過後，已於113年6月22日

生效實施。

(三)經驗傳承—查估實務講習與個案研討



二、就查估作業過程及成果進行風險控管，如下

- (一)實地查估時，隨時派員會同查估，以確認查估作業如實進行。
- (二)提供查估調查表(含所有權人簽名)、現況照片、錄影等資料。
- (三)為管理查估作業品質，就提交之查估成果，將抽查3-5%，與現況照片、錄影內容等佐證資料核對是否相符，必要時可至實地現勘。**若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。**內容包含：
 - 1.建築改良物構造別、數量、單價
 - 2.農林作物之種類、數量、單價
 - 3.工廠之營業損失計算方式



(三)查估成果須經不動產估價師簽證並負連帶責任—加重查估承辦人員之責任。

(四)搶種搶建會同市府共同認定：業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。

(五)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。



(六)減少抗爭風險

- 1.本局就用地範圍內之建物、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」，獎勵所有權人與本局進行協議價購。
- 2.另依據公聽會民眾陳述意見應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，應給予合理補償一事。經提請溝通平台分組會議與高雄市政府相關單位討論後，即依會議決議，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，確保所有權人獲得合理補償，減少查估補償爭議，降低**抗爭風險**，使工程順利進入施工。

國道7號高雄路段計畫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

國道7號高雄路段計畫特登納管工廠、農務損失及有機農業救濟方案



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	<p>工廠廠地面積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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)。	<ol style="list-style-type: none"> 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			

伍、地上物違規案例分享-建築改良物搶建認定標準



徵收土地時，其地上之改良物應一併徵收，為土地徵收條例第5條所明定，惟如預知土地將被徵收，始興建建築改良物，期能獲得救濟補償，屬於投機行為，有違誠信原則，應不在法律保護之列，即不得依自治條例請求救濟補償。

※案例分享：新竹科學園區（寶山用地）第二期擴建計畫案建築改良物搶建案例

同一位置航照圖對照表		
	2020年1月30日-Google Earth	2020年10月24~25日
序號	時間	程序
1	109/1/30	工程範圍Google Earth拍攝日期
2	109/2/9	用地取得 第一次公聽會
3	109/8/15	用地取得 第二次公聽會
4	109/9/19	用地取得 第三次公聽會
5	109/10/24~25	工程測量廠商拍攝工程範圍航照圖
6	109/11/2	進場查估

- 由1/30及10/24、25比對航照圖，發現共計20案為前述日期之間興建完成，但無相關資料佐證完工時間。
- 經會議討論後決議以109年8月15日用地取得第二次公聽會作為搶建日期判斷基準。
- 上述共計20案由於尚無佐證資料證明於109年8月15日後方能興建完成，因此仍有所補償救濟，但公告後有效遏止後續持續搶建情形

建議：可依照公聽會日期先行訂定搶建認定日期，並透過既有航照圖及現場勘查等方式記錄現況，以作為後續認定佐證資訊

伍、地上物違規案例分享-農作改良物搶種認定標準



土地徵收條例第5條第1項第4款規定：農作改良物之種類、數量顯與正常種植情形不相當者，其不相當之部分，不在土地改良物一併徵收之範圍，得於徵收土地公告期滿後，通知所有權人或使用人限期拆除或遷移，逾期則由機關逕行除去，並不予補償。

※案例分享：屏東縣新園產業園區開發案地上物查估委託專業服務案

- 於第一次查估時發現數筆土地有種植唐菖蒲之情況，唐菖蒲非為該地區既有正常種植之作物，且為知悉即將地上物查估後始開始種植
- 補償單價比較：土地原先種植水稻，補償單價**每平方公尺33元**，而唐菖蒲之補償單價**每平方公尺424元**。
- 查估後續調查：短期內定期紀錄現場種植情形，發現唐菖蒲於查估作業完成後，即任其枯萎後進行水稻種植。
- 補償單價計算：決議依照屏東縣辦理公共工程用地農作改良物及水產養植物、畜禽補償遷移費查估基準第10條規定不予補償



結論：高雄市自治條例並無規範相關搶種即不予補償之規定，因此建議參採土地法之規範進行。

作法：為杜絕部分投機人士進行搶種、移植，影響本調查作業結果之正當性；在計畫執行前進行先期現勘調查，並調閱**各年度航照圖**進行比對。

伍、地上物違規案例分享-動力機具、生產原料遷移補償



高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例第14條規定

- 供合法營業用之土地或土地改良物，因舉辦公共工程，致營業停止或營業規模縮小者，遷移動力機具、生產原料或經營設備之拆卸、搬運及安裝費用得以補償。
- 若未供合法營業用，但有營業事實且配合工程施工日前拆遷完竣者，依70%予以救濟(113年修正新增)。



- 設備量測方式：紀錄其長、寬、高、附屬設備、約略重量
- 補償人工：分為技術工及普通工，依照拆除及安裝天數計算。
- 補償車資：分為15噸以下卡車及15噸以上卡車，依照材積及車輛承重計算車次數量

避免原非屬用地範圍內之機具移入

- 考量本案屬帶狀工程範圍，土地多為部份徵收，查估僅針對工程範圍內設備進行調查
- 以第一次查估為基準，若後續增加大量設備申請複估則不予採納
- 檢視工廠營業類別，視工廠屬性檢視營業設備及原料等之合理性



地上物查估是用地取得的重要作業項目，主要目的係為協助公共工程進行，及幫助民眾了解自身財產價值，保障私人財產，增進公共利益。

透過專業化、標準化及透明化之審核措施，可最大程度控管查估作業的風險，與杜絕違反規定行為的產生，並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。



交通部高速公路局
FREEWAY BUREAU, MOTC

簡報結束，敬請指示

