

臺南市永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收開發案



地上物查估教育課程簡報

簡報日期：113/06/17

前言

前言-地上物查估概要說明

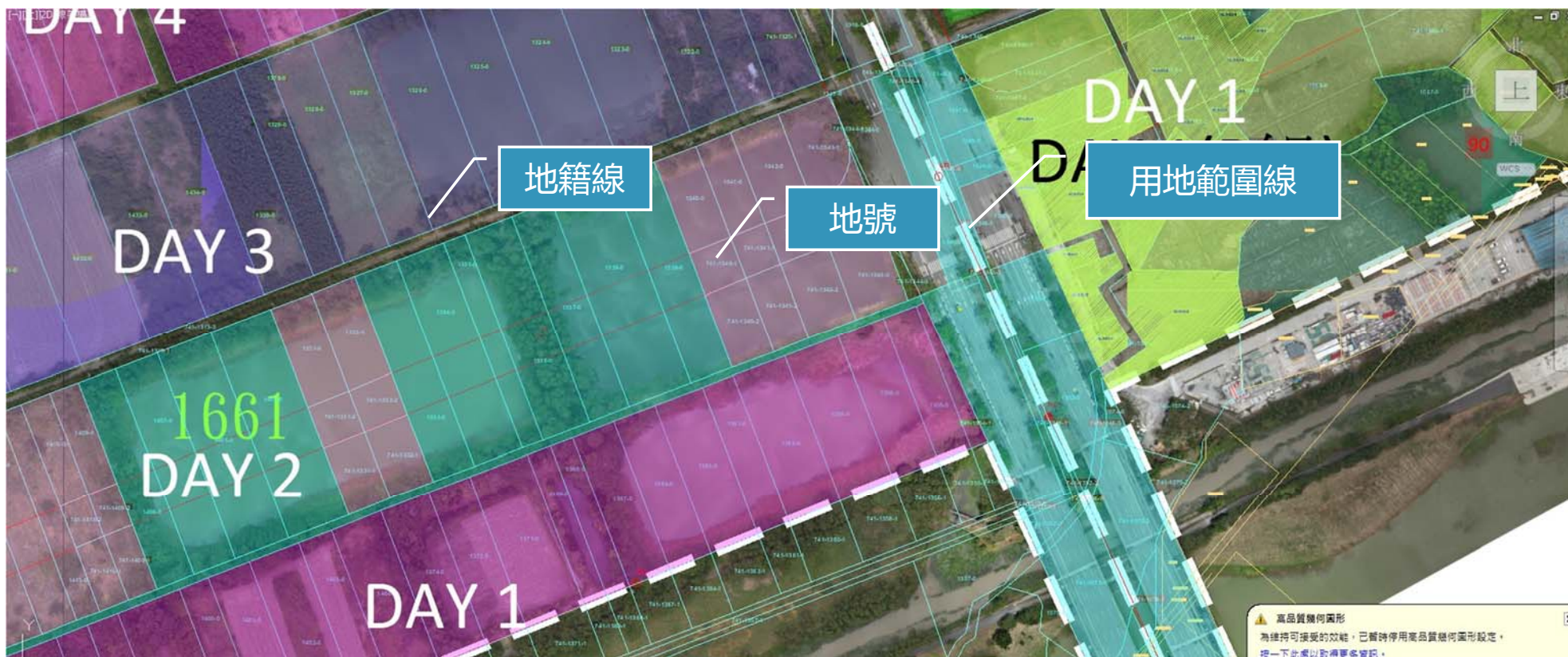
■ 什麼是土地改良物？

- 土地法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。 **附著於土地之建築物或工事**，為建築改良物，附著於**土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良**，為農作改良物。(土地法第5條)
- (ex:建築物、圍牆、水溝、水井、農作物、墳墓、畜禽、設備...等)



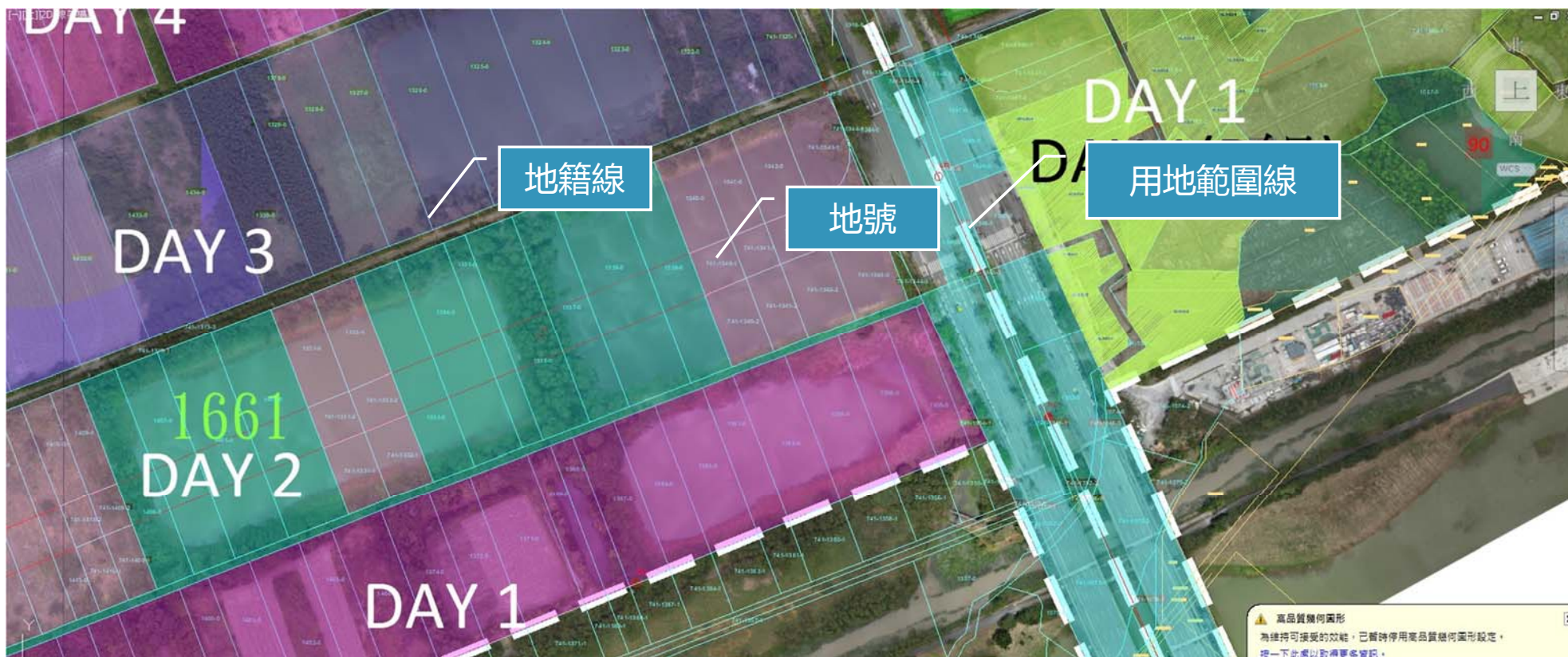
前言-地上物查估概要說明

- 如何確認查估範圍？
- 透過地籍圖、工程範圍來確認該用地範圍。 **國土測繪雲**(安定段1343-1)



前言-地上物查估概要說明

- 為甚麼國土測繪雲找不到暫編地號及面積?(Ex：安定段1343-1(1)地號)
- 因為土地尚未分割完成，只能在國土測繪雲找到母地號



前言-地上物查估概要說明

■ 常用網站工具

- [國土測繪雲](#)
- [地籍圖資網路便民服務系統](#)
- [臺南市門牌電子資訊系統](#)
- [台南市都市計畫分區\(書圖\)資訊系統](#)
- [經濟部商工登記公示資料查詢系統](#)
- [財政部稅籍登記資料公示查詢系統](#)
- [農林航測所](#)
- [工廠登記查詢系統](#)
- [認識植物網站](#)
- [電傳系統](#)
- [全國法規資料庫](#)

▶ 常用測量工具(外業)

- 捲尺(8M、50M)
- 測距儀
- 手稿
- 相機
- 擦擦筆、奇異筆(自己用)
- 原子筆(簽名用)
- 手寫板
- GoPro(錄影用)
- 無人機



前言-地上物查估概要說明-手稿範例

建築改良物

其他

臺南市政府地政局-南科特定區開發區A、B、C、D、E、N、O區徵收地上物查估作業委託專業服務案(第一分標)-地上物查估調查表

臺南市 地址: <input type="checkbox"/> 安平區- <input type="checkbox"/> 安化、 <input type="checkbox"/> 麻豆、 <input type="checkbox"/> 灣內(尾寮)、 <input type="checkbox"/> 麻林	地號: 臺南市 <input type="checkbox"/> 善化區- <input type="checkbox"/> 將軍鄉、 <input type="checkbox"/> 善化	地 別: <input type="checkbox"/> 都市區- <input type="checkbox"/> 農區、 <input type="checkbox"/> 建案	使用權別: <input type="checkbox"/> 承租 <input type="checkbox"/> 出賃 <input type="checkbox"/> 共同 <input type="checkbox"/> 其他
土地所有權人: 戶籍地址: <input type="checkbox"/> 同上地權持	身分證字號: (統一編號):	聯絡電話:	所有權人簽名:
建物門牌: 臺南市 區字號/番地號	地號: 	建築物種類: <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分	調查日期: 民國 113 年 月 日
建物所有權人: 戶籍地址: <input type="checkbox"/> 同上地權持	身分證字號: (統一編號):	聯絡電話:	調查人員:

臺南市政府地政局-南科特定區開發區A、B、C、D、E、N、O區徵收地上物查估作業委託專業服務案(第一分標)-地上物查估調查表

臺南市 地址: <input type="checkbox"/> 安平區- <input type="checkbox"/> 安化、 <input type="checkbox"/> 麻豆、 <input type="checkbox"/> 灣內(尾寮)、 <input type="checkbox"/> 麻林	地號: 臺南市 <input type="checkbox"/> 善化區- <input type="checkbox"/> 將軍鄉、 <input type="checkbox"/> 善化	地 別: <input type="checkbox"/> 都市區- <input type="checkbox"/> 農區、 <input type="checkbox"/> 建案	使用權別: <input type="checkbox"/> 承租 <input type="checkbox"/> 出賃 <input type="checkbox"/> 共同 <input type="checkbox"/> 其他
土地所有權人: 戶籍地址: <input type="checkbox"/> 同上地權持	身分證字號: (統一編號):	聯絡電話:	所有權人簽名:
建物門牌: 臺南市 區字號/番地號	地號: 	建築物種類: <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分	調查日期: 民國 113 年 月 日
建物所有權人: 戶籍地址: <input type="checkbox"/> 同上地權持	身分證字號: (統一編號):	聯絡電話:	調查人員:

項次	項目/種類	規格	數量	備註	項目/種類	規格	數量
				電力表			
				瓷磚牆	30公分以下/30-60公分/90公分以上		
				電錶(桿)	IC或IC遠端		
				白鐵油	本廠IT71-5T-STAL3		
				塑膠地	本廠IT71-5T-STAL3		
				塑膠膠(雙枕/單枕)	_____吋		
				塑膠膠(雙枕/單枕)	_____吋		
				塑膠/鋼製腳水龍(凡具)	_____吋		
				電線	2C/2C(4C)-3.5/5.5/8/14/22/38		
				電線	2C/2C(4C)-3.5/5.5/8/14/22/38		
				水泥溝管	400/450/500/600/700/750/800/900/1000/1100/1200/1500/1500-1500/1500		
				地坪	水泥/磁磚/其他		
				鋼管(絞拌管/異鋼管)	_____吋徑		

前言-地上物查估概要說明-手稿填寫範例

建築改良物

空軍「佳冬靶場」第六區用地測量及地上物查估作業案現場調查表

1110690-700 ok

地上物 所有權人姓名	身分證 字號		聯絡 地址	
土地標示 面積(m ²)	屏東縣枋寮鄉龍脚段1地號	使用 面積	9457.20	房屋 門牌

主體建築物	1	2	3
房屋構造	RC/RC RC/B/木造	RC/RC RC/B/木造	RC/RC RC/B/木造
用途	住宅/雜用	住宅/雜用	住宅/雜用
樓層	獨立戶/樓戶/中樓戶	獨立戶/樓戶/中樓戶	獨立戶/樓戶/中樓戶
牆面	中/輕鋼骨 二/三層木造	中/輕鋼骨 二/三層木造	中/輕鋼骨 二/三層木造
外圍牆	RC/中/輕鋼骨 RC/B 三層木造	RC/中/輕鋼骨 RC/B 三層木造	RC/中/輕鋼骨 RC/B 三層木造
屋內屋頂	RC/其他木構、鐵造	RC/其他木構、鐵造	RC/其他木構、鐵造
其他	100%	100%	100%
屋外	RC/其他木構、鐵造	RC/其他木構、鐵造	RC/其他木構、鐵造
其他	100%	100%	100%
屋頂(目)材料	RC/其他木構、鐵造	RC/其他木構、鐵造	RC/其他木構、鐵造
其他	100%	100%	100%
門窗裝置	RC/其他木構、鐵造	RC/其他木構、鐵造	RC/其他木構、鐵造
其他	100%	100%	100%

Hand-drawn site plan showing building layouts and dimensions. Includes a central rectangular area with dimensions like 4.2x2.6, 2.4x1.4, and 1.8x1.3. Surrounding areas are labeled with numbers 1 through 5.

所有權人簽名：王

壓日期：111年6月30日

其他

所有權人簽名
壓日期

空軍「佳冬靶場」第六區用地測量及地上物查估作業案現場調查表

土地標示 面積(m ²)	屏東縣枋寮鄉龍脚段1地號	使用 面積	1995.72
-----------------------------	--------------	----------	---------

其他	數量計算	其他	數量計算
1 鳳梨(5果)	211	3 鐵線(水管) 8cm	2.5
2 芒果(特大)	211.9	4 PVC塑膠管	75m+85m+210m
3 龍眼(特大)	242	鐵線(水管) 4cm	75m+85m+210m
6 鐵管3"	3m x 10支	電線(3C)	3.5 x 5/8.0/14.0/22.0/30.0/38.0
7 水井3"	T 20支 12cm	電線(3C)	3.5 x 5/8.0/14.0/22.0/30.0/38.0

其他：PVC塑膠管、鐵線、電線、鐵管、水井

所有權人簽名：張

壓日期：111年6月2日

前言-地上物查估概要說明

- 若地主與地上物所有權人不同，一定要簽署同意書才能領取地上物。
- 占用公有地皆須查估，由各機關裁量是否予以補償。



報告項目

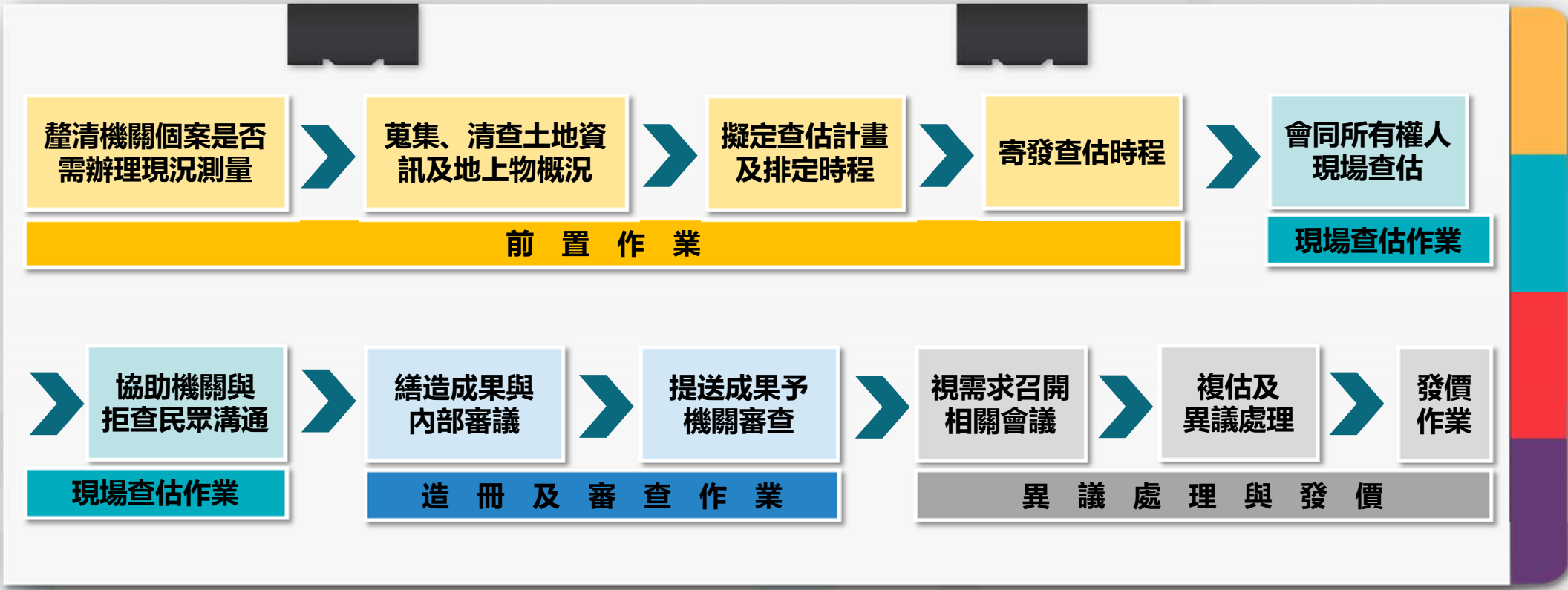
- 1 地上物查估流程
- 2 查估項目種類及相關規定
- 3 執行方法與內容
- 4 經驗與課題分享
- 5 執行案例分享
- 6 討論交流



① 地上物查估流程

1-1 地上物查估流程概要


根據過往執行臺南市政府各機關地上物查估案件經驗，綜整地上物查估流程概要圖；工作項目概略可分為：**前置作業**、**現場查估作業**、**造冊及審查作業**、**異議處理與發價作業**等四大項。



② 查估項目種類及相關規定

2-1 查估項目種類及相關規定

執行臺南市地上物查估作業，各查估項目標的適用規定與標準整理如下：

- 
- 建築改良物**：臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例(111.2.21)
臺南市遷移工廠動力機具生產原料或生產經營設備查估標準(101.9.17)
土地及土地改良物徵收營業損失補償基準(101.1.11)
土地徵收遷移費查估基準(100.9.16)
 - 農作改良物**：臺南市農作改良物徵收補償費查估標準(101.8.13)
臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準(101.8.13)
 - 水井及水利設施**：臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準(103.4.1)
 - 墳墓**：臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法(101.4.23)
 - 其他**：如有不屬於上述改良物單價，應負責查明可適用之法令規定等價格、查訪市場價格或工料分析作業；以上均應提供證明文件

2-2-1 建築改良物

合法建築物認定(臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第5條)：

1.領有使用執照

2.實施建管前既存建物(實施區域計畫地區建築管理辦法66.1.19前)：

※可依建築執照、房屋稅籍證明、第一次接水接電證明、戶口遷入證明、航測圖等證明之

3.領有所有權狀

部分拆除建築物處理方式(臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第10條)：

合法房屋、雜項工作物及設施部分拆除時，其贖餘部分符合下列情形之一者，所有權人得**申請**全部拆除，並依規定計算補償費：

1.不能申請就地整建

2.影響結構安全

3.位於公共設施保留地

4.經相關主管機關認定不能為相當之使用或危害
公共安全

若**未申請**，原則是**以拆多少補多少**辦理；但為簡化行政程序，以往辦理臺南市案件之地上物查估作業**慣例**，係採現場說明並詢問所有權人意願，於手稿查估表註記辦理；並依第十條第二款規定：**以安全結構**進行查估補償。

2-2-1 建築改良物-建物謄本、建物測量成果圖

2022/12/22 上午 10:23 地籍圖資查詢系統

查詢時間：民國111年12月22日10:23
(如屬登記謄本，請向各地政事務所申請)

建物標示部			
縣市	高雄市		
鄉鎮市區	烏松區		
地段	2229 大德段		
建號	00202-000		
登記日期	民國09年11月11日		
登記原因	第一次登記		
建物門牌	神農路506號		
建物坐落地號			
	大德段0125-0002		
	大德段0125-0003		
主要用途			
自用農舍			
主要建材			
鋼筋混凝土造			
層數	003層	總面積	506.96平方公尺
層次	一層	層次面積	226.86平方公尺
層次	二層	層次面積	228.32平方公尺
層次	三層	層次面積	51.78平方公尺
建築完成日期		民國09年08月09日	
附屬建物			
附屬建物用途	陽台	面積	52.12平方公尺
附屬建物用途	雨遮	面積	4.57平方公尺
其他登記事項		使用執照字號：99高縣建使字第00943號 (權狀註記事項)建築基地號：大德段125-2、125-3地號 農業發展條例民國89年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：99年8月9日	

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

高雄縣仁武地政事務所建物測量成果圖 大德段 125-2、125-3 地號 >02 建築

申請書	測量日期	99年9月30日	位置圖 比例尺 1/1000	平面圖 比例尺 1/200	共1頁 第1頁	檢定
99年9月23日	建築	建築日期	99年9月30日	位置圖 比例尺 1/1000	平面圖 比例尺 1/200	檢定
	仁武	建築日期	99年9月30日			
	複	建築日期	99年9月30日			
	建	建築日期	99年9月30日			
	字	建築日期	99年9月30日			
9	第一	建築日期	99年9月30日	位置圖 比例尺 1/1000	平面圖 比例尺 1/200	檢定
	層	建築日期	99年9月30日			
	樓	建築日期	99年9月30日			
	字	建築日期	99年9月30日			
	號	建築日期	99年9月30日			
23	日	建築日期	99年9月30日	位置圖 比例尺 1/1000	平面圖 比例尺 1/200	檢定
	號	建築日期	99年9月30日			
	號	建築日期	99年9月30日			
	號	建築日期	99年9月30日			
	號	建築日期	99年9月30日			
日	號	建築日期	99年9月30日	位置圖 比例尺 1/1000	平面圖 比例尺 1/200	檢定
	號	建築日期	99年9月30日			
	號	建築日期	99年9月30日			
	號	建築日期	99年9月30日			
	號	建築日期	99年9月30日			

樓層別	平方公尺
一層	226.86
二層	228.32
三層	51.78
合計	506.96

一層：226.86=226.86
 二層：(1.93*1.45)+(8.73*13.12)+(8.73*1.93)+(1.94*1.45)+
 (15.05*5)+(4.23*1.9)+(4.23*1.9)=228.32
 三層：(8.63*6)=51.78
 雨遮：(2.37*1.93)=4.57
 陽台：(11.18*1.45)+(10.02*1.93)+(1.92*8.63)=52.12

主要用途	主體結構	建築面積 (平方公尺)
雨遮	鋼筋混凝土造	4.57
陽台	鋼筋混凝土造	52.12
合計		56.69

一、本建物係多層建物本件僅測量全部層部份。
 二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係依使用執照(99)年高縣建使字第043號竣工平面圖轉繪計算。
 三、本案使用執照記載建築基地號：大德段125-2、125-3地號等2筆。
 四、本成果表以建物登記為限。

申請人姓名	簡耀堂	蓋章	住址	烏松鄉松埔路62巷3號
-------	-----	----	----	-------------

賦予執行
測量員樓晚中
檢定人員
9.10.22
測量員樓晚中
複算人員
9.10.22
複算人員
計算人員
複丈人員
本表係依
主照管
分層(應
負責
長列
定發

2-2-1 建築改良物-使用執照、竣工圖

000073 904

高雄縣政府建設局實施地區計畫地區自用農舍建築執照

申請人：橋頭鄉中崎村海峰路111號

建築種類：RC 加增磚造

建築執照字號：70.8.19

建築面積：100

建築高度：2.5

建築層數：二層

建築用途：自用農舍

建築日期：70.8.19

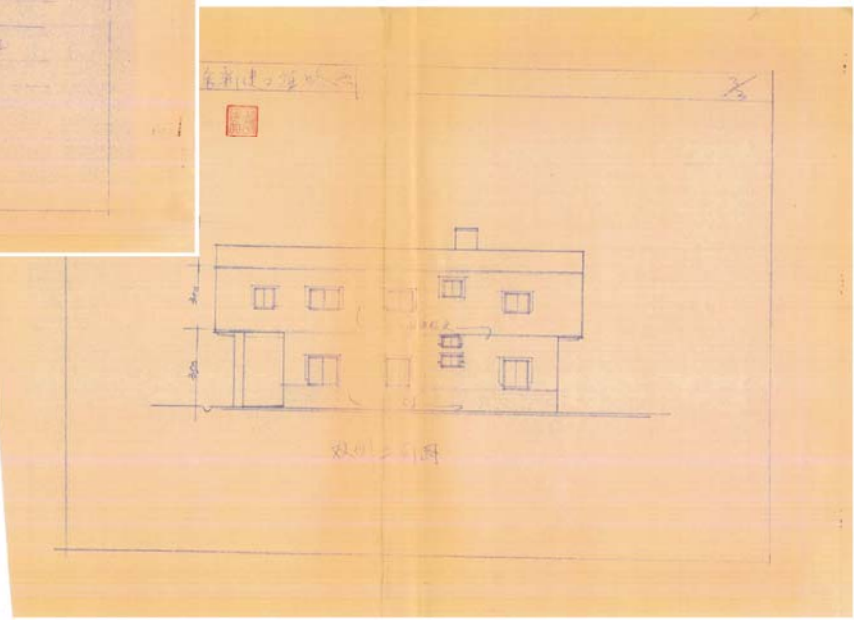
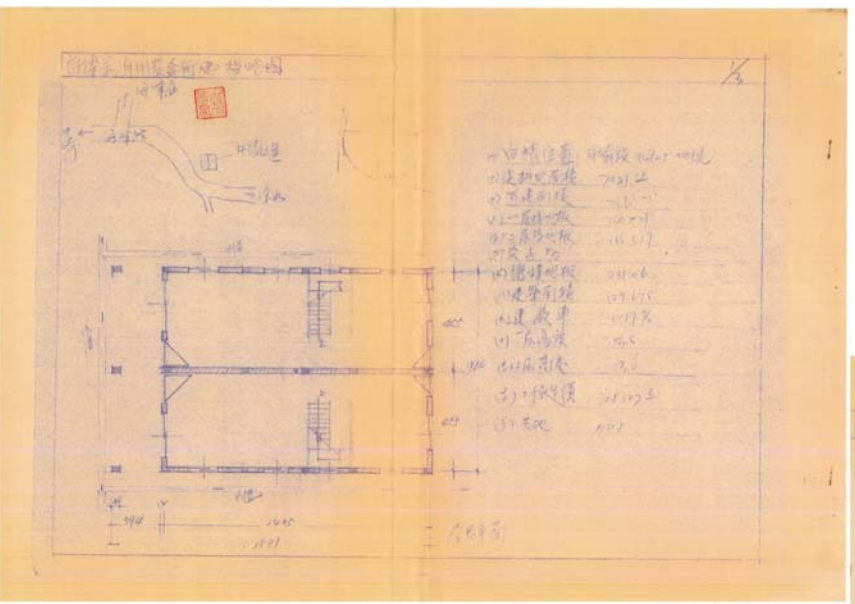
建築地點：橋頭鄉中崎村海峰路111號

建築執照有效期間：自發給之日起一年

局長 陳盛奇

拾壹

2020/09/09



2-2-1 建築改良物-戶籍遷入證明、第一次接水接電證明

高雄市政府戶籍登記簿

戶籍遷入證明

由在本地區遷入者...

姓名	性別	出生日期	遷入日期
吳清欽	男	民國 81 年 11 月 10 日	民國 87 年 12 月 4 日
吳清欽	男	民國 81 年 11 月 10 日	民國 87 年 12 月 4 日
吳清欽	男	民國 81 年 11 月 10 日	民國 87 年 12 月 4 日

中華民國 87 年 12 月 4 日

戶政事務所主任 沈俊龍

台灣自來水公司 裝置 證明

姓名：◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

裝置地址：◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

水號：2G529813085

月份	金額
87年12月	087/12/14

裝置日期：087/12/14

該水號目前狀態：使用中

1071127000

經辦人：吳婉君

台灣自來水公司 新竹區營業處 函

中華民國 109 年 11 月 19 日

新竹營業處 函字第 109005110 號

受文者：◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

一、投寄戶 109 年 11 月 10 日申請書收悉。

二、經查貴戶原始用電憑證已逾保存年限，業經銷燬，無法發給用電證明，惟為便利貴戶安裝，茲依據本公司現存用電查詢檔之化驗資料，提供下列用電資料，謹供參考。

貴戶用電電話：06934372108 根據本公司現存用電查詢檔所登載用電地址為：竹縣寶山鄉大雅路二段186巷77號，係於民國 054 年 09 月 01 日裝表供電，復請查照。

台灣自來水公司 新竹區營業處

服務地址：新竹市中華路二段400號

服務電話：1911

送件人：308001 竹縣寶山鄉大雅路二段186巷77號 林 添 財 先生/女士/寶號 白照

2-2-1 建築改良物-建照執照、農航所航照圖

高雄縣岡山地政事務所建物複丈(勘測)結果

中華民國 72 年 3 月 11 日測繪圖幅第 號之

位置圖 比例尺 1: 1200

基地地號 135, 135, 135, 135

基地來源 鳳鳴村

建物坐落 海峰路

收件日期 72 年 2 月 25 日 字 213 號

項目	建築式樣	主體構造	使用種類	管理使用日期	建築完成日期	平方公尺
第一層	木構造	磚造	倉庫	71.9.19	72.5	24
二層						
三層						
四層						
地下室						
合計						24.5

申請人姓名 裕豐實業有限公司 代理人 林永達

住所 鳳鳴村海峰路 66 號

測繪範圍 全座

附註：本圖大(勘測)結果送製二份，一份通知申請人，一份送交區段管理處。(210x267mm)

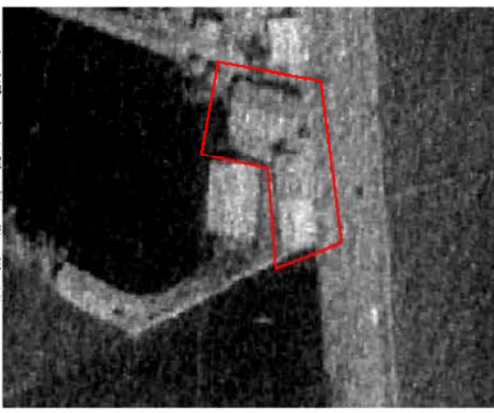
本建築物八十九年度地籍圖重測後其地坐落改編為代天府段 66 地號。建號改編為 73 號。

本建築物測測依據建築使用執照許可設計範圍內，並依據台灣省土地測量人員，測量人員，月日。

本建築物內門及建物內僅係()等項，均係使用執照範圍內，並無使用執照。

71.7.4. (R)

高雄市岡山區友情段1189-2、1190-2地號



民國65年農航所航照圖



民國68年農航所航照圖

2-2-1 建築改良物

門面結構修復費用規定(臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第10條)：

- 1. **未申請合法建築物全部拆除時**，得選擇領取門面結構修復費用
- 2. **違章建築物**不發給門面結構修復費用

註：安全結構(全部拆除)補償，與門面結構修復費用補償，原則**僅擇一領取**；故採從優補償原則時需記得針對二者方案分別進行試算。

相關案例：臺南市區鐵路地下化計畫(東區)、(北區)。

建築物評定基準(臺南市政府興辦公共工程合法房屋重建單價分級基準105.10..19)：

- 1. 符合上級3項者，以上級等級計算。
- 2. 符合中級3項者，以中級等級計算。符合上級任1項+中級任2項、或上級2項+中級1項者，亦同。
- 3. 建築改良物裝修材料未達前開基準者，以下級等級計算

裝修材料 項目	上級	中級	下級
外牆	花崗石、大理石、檜木牆面、玻璃帷幕或同級材質	磁磚、馬賽克、新假石、杉木牆面、洗石子、清水磚或同級材質	水泥砂漿粉光、什木牆
內牆	檜木板、美術壁材、花崗石、大理石或同級材質	磁磚、水泥漆、噴漆、壁紙、麗光板、壁布、洗石子或同級材質	白灰粉刷、水泥砂漿粉光
天花板	礦纖天花板或同級材質	三夾板噴漆、麗光板、吸音板或同級材質	白灰粉刷、油漆
地板	花崗石、大理石、檜木地板或同級材質	磨石子、磁磚、馬賽克、塑膠磚、地毯或同級材質	水泥砂漿粉光
門窗	檜木門窗、鋁門窗、鋼窗、塑鋼窗或同級材質	木門窗(檜木除外)或同級材質	塑膠門窗

2-2-1 建築改良物-建築物量測方式

■ 建物量測方式

▶ 建物高度測量方式



獨棟：牆外緣
 連棟：柱中心至柱中心



斜屋頂：屋簷兩側
 平頂屋頂：樓地板至樓地板
 *若建物同構造但高度不同則拆編號



2-2-1 建築改良物-建築物樓層構造

■ 建物樓層認定方式-同構造

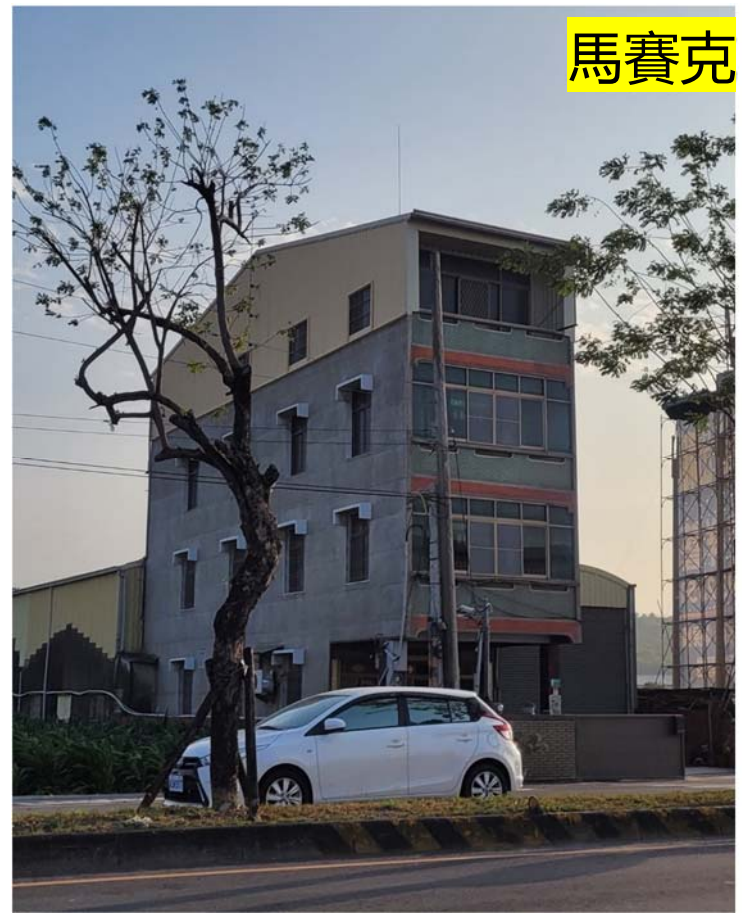


▶ 建物樓層認定方式-不同構造



2-2-1 建築改良物-建築物粉裝裝修

- 外牆(無裝修、水泥粉光水泥漆、水泥粉光、磁磚、二丁掛、馬賽克、洗石子)



2-2-1 建築改良物-建築物粉裝裝修

■ 內牆(PVC漆、水泥粉光、磁磚、水泥漆、麗光板、貼壁紙)



2-2-1 建築改良物-建築物粉裝裝修

- 天花板(無裝修、鋁輕鋼架、PVC漆)



2-2-1 建築改良物-建築物粉裝裝修

- 地板(水泥粉光、磁磚地板、塑膠地板、大理石磚、磨石子)



2-2-1 建築改良物-建築物粉裝裝修

- 門窗(鋁門窗、不鏽鋼門、電動鐵捲門)



2-2-1 建築改良物-六都評定方式

修法年分	評點/評級
台北市(修正日期：民國111年07月12日)	評級
新北市(公告年分：民國111年)	評點
桃園市(公告年分：民國111年)	評點
台中市(修正日期：民國107年09月21日)	評級
台南市(公告日期：民國111年02月21日)	評級
高雄市(民國113年修法，已通過議會待公告)	評級

2-2-1 建築改良物-評級與評點比較

評級法

建築改良物調查表 第一頁(共二頁)

案名：前橋高級住宅計畫—副層抽水區+271-1區+800樓層治理工程

建築所有權人姓名			委託編號										
聯絡地址			連絡電話										
土地所有權人姓名	臺南市(管理處:臺南市政府水利處)		委託編號	1074854									
聯絡地址	臺南市新營區水仙門路55號		連絡電話										
房屋座落													
土地座落	新營區新橋成段55地號		基地面積	37,920.30m ²									
現住人	戶名姓名	身分證字號	戶籍遷去編號	移居日期	移居人數(含戶長)	人口(暫行)總數	移居理由	備註					
樓	樓	樓	樓	樓	樓	樓	樓	樓					
	1	鋼筋混凝土	中級	住宅	公寓樓房(地下室)	33.50	25,440	852,240	100%	--	24,150	--	852,240
	2	鋼筋混凝土	中級	住宅	三層樓房(1F)	44.00	21,200	932,800	100%	--	24,150	--	932,800
	3	鋼筋混凝土	中級	住宅	三層樓房(2F)	44.00	21,200	932,800	100%	--	24,150	--	932,800
	4												
	5												
合計樓面面積(m ²)					121.50	合計金額(元)		2,717,840					
地	樓	樓	樓	樓	樓	樓	樓	樓					
	a												
	b												
	c												
	d												
	e												
合計樓面面積(m ²)						合計金額(元)							
總計(建築物+附屬設施工作物)					121.50m ²	2,717,840		新台幣貳佰柒拾壹萬柒仟捌佰肆拾元					

備註：1. 建築改良物工作物：指經核准施工單據或工程圖樣(1)及(2)之建築物、臺南市神農路以北及以南地區及新橋成段55地號。2. 有礙觀瞻之建築：指因建築改良物之興建，致使原有建築之外觀或高度發生改變，且其改變之程度超過原建築之高度或外觀者。3. 鋼筋混凝土樓層高度為3.0m，非鋼筋混凝土樓層高度為2.7m。4. 樓層高度係指室內地坪至樓頂之高度，非指樓頂之高度。5. 樓層高度係指室內地坪至樓頂之高度，非指樓頂之高度。6. 樓層高度係指室內地坪至樓頂之高度，非指樓頂之高度。

調查單位：大有國際不動產估價師聯合事務所 調查日期：112年8月4日 編號A-004

建築改良物標示調查記錄

構 造 及 裝 修 工 程 紀 錄										
項 次	編 號 / 構 造	1	鋼筋混凝土造	2	鋼筋混凝土造	3	鋼筋混凝土造			
	用 途	住宅		住宅		住宅				
	總 樓 層	三層樓房		三層樓房		三層樓房				
	層 別	地下室		1F		2F				
	面 積 計 算	33.50		44.00		44.00				
	面 積	33.50		44.00		44.00				
	1	外 牆	下級	-	中級	馬賽克	中級	馬賽克		
	2	內 牆	中級	水泥粉光PVC漆	中級	水泥粉光PVC漆	中級	水泥粉光PVC漆		
	3	天 花 板	中級	水泥粉光PVC漆	中級	水泥粉光PVC漆	中級	水泥粉光PVC漆		
	4	地 板	中級	馬賽克	中級	馬賽克	上級	櫟木地板		
5	門 窗	上級	鋁門窗	上級	鋁門窗	上級	鋁門窗			
6	總 和 級 別	中級		中級		中級				
7	評 定 單 價	21,200		21,200		21,200				
8	高 度	2.28m		3.42m		3.06m				
9	重 建 單 價	21,200x120%		21,200x100%		21,200x100%				
		25,440		21,200		21,200				
10	重 建 價 格 (面積x重建單價)	852,240		932,800		932,800				
11	門 面 站 構 修 復 面 積 計 算	0		0		0				
12	門 面 站 構 修 復 面 積	0.00		0.00		0.00				
13	門 面 站 構 修 復 單 價	24,150		24,150		24,150				
14	門 面 站 構 修 復 費	0		0		0				
15	備 註									

2-2-1 建築改良物-評級與評點比較

■ 評點法

龍潭科學園區擴建案委託用地取得專業服務案-預先地上物查估
建築改良物查估調查表(合法建物)

地上物所有人	-	身分證字號	-	住址	-	聯絡電話	-	建築物合法性	合法	評估理由	-	全部拆除								
土地所有人	-	身分證字號	-	住址	-	聯絡電話	-	附屬證明文件	-	-	-	-								
房屋坐落	桃園市龍潭區聖寺路451巷170弄70號			稅籍編號	-	土地權屬	自用	租賃關係	-	-	-	-								
基地坐落	桃園市龍潭區			地號	476	地號	00142-000	持分	-	樓地板面積	65.00	㎡								
現住戶	戶數	戶長姓名	人口數	戶口名簿號碼	設籍日期	人口遷移費	戶數	戶長姓名	人口數	戶口名簿號碼	設籍日期	人口遷移費								
1	-	-	6	-	1/1/1	280,000	2	-	-	-	-	-								
2	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-								
主要建物	項目編號	主建物構造/規格		用途	層別	樓層	面積 坪數/㎡	坪數房屋 坪數/㎡	門面整修 坪數/㎡	門面裝修長度 (m)	合計點數	元/點	建築改良物 新增補償費	自動拆遷 獎勵金	備註					
	1	鋼筋混凝土造RC(RC半項)-三層以下		住家	地下室	3F	1140.48	33.50	0	0	38296.08	14.8	565,450	282,725	-					
	2	鋼筋混凝土造RC(RC半項)-三層以下		住家	一層	3F	1433.75	44.00	0	0	63085	14.8	933,858	466,829	-					
	3	鋼筋混凝土造RC(RC半項)-三層以下		住家	二層	3F	1706.25	44.00	0	0	75075	14.8	1,111,118	555,555	-					
小計											176366.08	14.8	2,610,218	1,305,109	-					
附屬建物	項目編號	位於建築改良物內 雜項設施構造/規格		補償單價	數量	單位	雜項新增 補償費	自動拆遷 獎勵金	備註	項目編號	雜項遷移項目		數量	單位	補償單價	雜項 遷移費	於建物 內/外	備註		
	小計											0	0	-	-	-	-	-	-	-
	小計											0	0	-	-	-	-	-	-	-
雜項工作物	項目編號	位於建築改良物外 雜項設施構造/規格		補償單價	數量	單位	雜項新增 補償費	自動拆遷 獎勵金	備註	補償 結果	補償項目		補償金額							
	小計											2,610,218	-	-	-	-	-	-	-	
	建築改良物補償費											1,305,109	-	-	-	-	-	-	-	
	建築改良物自動拆遷獎勵金											0	-	-	-	-	-	-	-	
	建築改良物自動拆遷獎勵金											280,000	-	-	-	-	-	-	-	
	房屋補助補助費											0	-	-	-	-	-	-	-	
雜項遷移費											0	-	-	-	-	-	-	-		
小計											4,195,327	-	-	-	-	-	-	-		
說明	說明											1140.48	-	-	-	-	-	-	-	
	說明											1433.75	-	-	-	-	-	-	-	

調查單位: 大有國際不動產估價師聯合事務所

調查日期: 民國113年01月19日

調查表編號: 1130119-1-02-A

龍潭科學園區擴建案委託用地取得專業服務案-預先地上物查估
房屋標示調查紀錄

編號 項目	房屋價格評點狀況(點/㎡)												
	1	評點	2	評點	3	評點							
	用途	住家	住家	住家	住家	住家							
	層別/總樓層	地下室/3F	一層/3F	二層/3F	三層/3F	三層以下							
房屋面積(㎡)	33.50	44.00	44.00	44.00	44.00								
房屋 標示 項目	房屋 構造 類別	鋼筋混凝土造RC(RC半項)	鋼筋混凝土造RC(RC半項)	鋼筋混凝土造RC(RC半項)	鋼筋混凝土造RC(RC半項)	鋼筋混凝土造RC(RC半項)							
	樓層 類別	三層以下	三層以下	三層以下	三層以下	三層以下							
	房屋 構造 類別	連棟式中間戶	連棟式中間戶	連棟式中間戶	連棟式中間戶	連棟式中間戶							
	樓層 類別	連棟式中間戶	連棟式中間戶	連棟式中間戶	連棟式中間戶	連棟式中間戶							
房屋 標示 項目	土庫構造 類別	0	0	0	0	0							
	室內隔牆 構造 類別	其他不造	40		1/28紅磚	59							
	屋外 牆 粉 裝	0	0	0	0	0							
	屋外 牆 粉 裝	0	0	0	0	0							
	室內 牆 粉 裝	0	0	0	0	0							
	室內 牆 粉 裝	0	0	0	0	0							
	屋頂(面) 粉 裝	0	0	0	0	0							
	屋頂(面) 粉 裝	0	0	0	0	0							
	樓 地 板 粉 裝	0	0	0	0	0							
	樓 地 板 粉 裝	0	0	0	0	0							
房屋 標示 項目	天花 板 粉 裝	0	0	0	0	0							
	天花 板 粉 裝	0	0	0	0	0							
	門 窗 裝 置	0	0	0	0	0							
	門 窗 裝 置	0	0	0	0	0							
	給水、浴 廁 設備	0	0	0	0	0							
	給水、浴 廁 設備	0	0	0	0	0							
	電氣設備 (含燈具)	0	0	0	0	0							
	電氣設備 (含燈具)	0	0	0	0	0							
	增加鐵窗 (鐵窗)	0	0	0	0	0							
	增加鐵窗 (鐵窗)	0	0	0	0	0							
特殊 設施	各層陽台	0	0	0	0	0							
	各層陽台	0	0	0	0	0							
	樓梯女兒牆	0	0	0	0	0							
	樓梯女兒牆	0	0	0	0	0							
說明	第(層)高 (總高 2-3 層)	2.25m減少45%評點	96%	96.00%	3.42m為原標準高度 100%	100%	3.06m為原標準高度 100%	100%	100%	100%			
	單位面積評點數	1140.48	1433.75	1706.25	1706.25	1706.25							

調查單位: 大有國際不動產估價師聯合事務所

調查日期: 民國113年01月19日

調查表編號: 1130119-1-02-A

2-2-1 建築改良物-雜項工作物



全國法規資料庫

Laws & Regulations Database of The Republic of China (Taiwan)

列印時間：113/04/26 09:47

條文內容

法規名稱：建築法 EN

法規類別：行政 > 內政部 > 國土管理目

第 7 條

本法所稱雜項工作物，為營業爐竈、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁崁、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。

資料來源：全國法規資料庫

2-2-1 建築改良物-雜項工作物測量方式

▶ 棚類(量至滴水線)



▶ 手動大門/圍牆



2-2-1 建築改良物-雜項工作物測量方式

▶ 擋土牆(長、高、厚)



▶ 鐵絲網圍籬(水泥柱、鋁管)



如果支撐柱為水泥須點數量(支)
如為鋁管須點數量及量長度

2-2-2 營業損失

合法營業認定(土地及土地改良物徵收營業損失補償基準第2點)：

1. 依法取得營業所需相關證照，並正式營業者

※營業所需相關證照為公司或商業登記，並完成營業稅籍登記者，即為合法營業

※小規模營業人營業稅起徵點(修正日期95.12.22)

計算補償方式：

依據損益表
補償方式

依三年度損益表計算：營業淨利 + 利息收入 - 利息支出之平均

依據面積
補償方式

實際拆除營業面積-15平方公尺以下：66,000元

實際拆除營業面積-15平方公尺至150平方公尺者：超過部分每平方公尺1,100元

實際拆除營業面積-超過150平方公尺者：每超過部分每平方公尺660元

備註：

1.面積未滿1平方公尺者，以1平方公尺計算。

2.上開所述營業面積不包含非營業用之部分(如員工休閒場所、餐廳、宿舍...等)。

2-2-2 營業損失

應備文件附件：

依三年度損益表計算(有開發票)

- 1、公司或商業設立（變更）登記、商業抄本等
- 2、營業稅單（最近一期401、403）繳費證明
- 3、近三年損益表
- 4、納稅義務人違章欠稅查復表
- 5、營業稅繳納證明
- 6、營業面積比例證明文件（倘若有1處以上之營業處所）

依營業面積計算(小規模營業)

- 1、公司或商業設立（變更）登記、商業抄本等
- 2、營業稅單（最近一期405）繳費證明
- 3、納稅義務人違章欠稅查復表
- 4、營業稅繳納證明

2-2-2 營業損失

損益及稅額計算表

109年度損益及稅額計算表

統一編號: 16804975

營業人姓名: 賴慶宗

營業地址: 高市三民區安和里博愛一路366號18樓

申報日期: 113年01月02日

科目	金額	備註
營業收入	18,801,261	
營業成本	17,990	
營業毛利	18,783,271	
營業費用	17,990	
營業淨利	18,765,281	
營業外收入	17,990	
營業外支出	17,990	
營業外淨利	17,990	
合計	18,783,271	

帳載結算金額做為計算依據

公司登記

經濟部商工登記公示資料查詢服務

統一編號: 16804975

公司狀況: 核准設立

公司名稱: 中坻生物科技股份有限公司

資本總額(元): 60,000,000

實收資本額(元): 60,000,000

每股金額(元): 10

已發行股份總數(股): 6,000,000

代表人姓名: 賴慶宗

公司所在地: 高雄市燕巢區萬里海峰路66號 電子地圖

登記機關: 高雄市政府經濟發展局

核准設立日期: 088年05月27日

最後核准變更日期: 105年06月03日

所營業務資料: C802100 化粧品製造業
F208040 化粧品零售業
F108040 化粧品批發業
F401010 國際貿易業
F106020 日常用品批發業
F206020 日常用品零售業
ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

董監事資料(序號依據公司基本資料內容顯示)

最近一次登記當屆董監事任期: 104年04月29日至107年04月28日

序號	職稱	姓名	所代表法人持有股份數(股)
0001	董事長	賴慶宗	2,749,000
0002	董事	賴秀櫻	3,251,000
0003	董事	賴邵素梅	0
0004	監察人	洪碧露	0

401報表

營業人銷售額與稅額申報書(401)

申報月份: 113年01-02月

項目	申報月份	金額	備註
營業額	113年01月	4,393,919	
營業額	113年02月	218,000	
營業額合計	113年01-02月	4,611,919	

營業人姓名: 賴慶宗

營業地址: 高市三民區安和里博愛一路366號18樓

申報日期: 113年01月02日

營業稅籍資料

營業人統一編號: 16804975

營業狀況: 營業中

負責人姓名: 賴慶宗

營業人名稱: 中坻生物科技股份有限公司

營業(稅籍)登記地址: 高雄市三民區安和里博愛一路366號18樓

資本額(元): 60,000,000

組織種類: 股份有限公司(1)

設立日期: 0881223

登記營業項目: 多層次传销(商品銷售收入)(487212)
其他化粧品製造(193299)
其他化粧品批發(457299)
其他化粧品零售(475299)

有關營業登記資料記載內容，因受稅務法令規章所規範及營業項目登錄種類之限制，會與公司/商業登記不盡相同，請至主管機關經濟部之全國商工行政服務入口網「商工登記資料公示查詢系統」查詢。

是否使用統一發票查詢: 查詢

2-2-3 設備遷移

■ 設備量測(長、寬、高、附屬設備、約略重量)

- ▶ 人工：普通工/技術工(拆/裝-天數)
- ▶ 車資：十五噸以下卡車/十五噸以上卡車



2-2-3 設備遷移

寬2.2m	寬2.4m
小車	大車
約6m	約8m
15T以下貨車	15T以上貨車
以10.5T貨車為例 =約12m ² =800材積	以20T貨車為例 =約18m ² =1300材積
設備、貨品限高約2.5m	



車種	載重	寬*長 (台尺)	才積	備註
3.49T車	1.5T	5*10	200	
6.8T車	2.5T	5*15	400	
8.8T車	3.5T	6.5*16	500	
10.5T車	6T	7.2*20	800	
15T車	9T	8*24	1000	
20T車	12T	8*27	1300	
25T車	14T	8*29	1400	
35T車	24T	8*40	2000	板車
42T車	30T	母26*8、 子24*8	2800	聯結車



道交規則§79五、裝載貨物高度自地面算起，大型車不得超過四公尺

資料來源：
<http://www.yungtong.com.tw/pub/frmCarSpec3.aspx>

2-2-3 設備遷移-常見設備



空壓機



乾式空壓機



CO2焊接機



打包機



裁切機



乾燥機、
冷卻機



攻牙機



氬焊機



打包機



裁切機



儲氣筒



鑽床



電焊機



立式點焊機



裁切機

2-3-1 農作改良物

依據臺南市農作改良物徵收補償費查估標準，分為果樹類(含茶樹、竹類)、觀賞花木類(椰子、柏木、喬木、灌木、蔓性植物及整形樹等類別)及其他面積作物。

果樹、茶樹及竹類


依生長或結果習性，分類評定不同等級之補償單價(如：年生)

觀賞花木類

椰子類、柏木類、灌木類、蔓性植物：高度
喬木類、整形樹類：離地一公尺胸徑

面積作物

依照種植面積勘估補償

- 
- 1.各項表內未列之農作物，得比照表內相關類科(同科)之農作物勘估補償(臺南市農作改良物徵收補償費查估標準第2條)
 - 2.佔用公有地之農作改良物，辦理慣例不予補償(臺南市查估辦理慣例-需地機關裁量權；及參酌行政院秘書長90年8月1日台90交字第041383號函-占用不宜發放救濟金函示)

2-3-1 農作改良物-查估方式

▶ 果樹、茶樹、竹類(年生)

◦ 木瓜、香蕉規格較特別



▶ 喬木(通常地面起算1.3米處丈量)、整型樹(離地一公尺)(樹徑)



▶ 椰子、柏木、灌木、蔓藤類(高度)



▶ 面積作物(面積)



2-3 畜禽及水產養殖物

依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第20條，及臺南市畜禽及水產養殖類遷移費查估標準辦理。

畜禽類

- 1.依工程用地牴觸影響範圍，核實清點補償。
- 2.飼養家畜禽頭(隻)數**未達基本頭(隻)數**得按每頭(隻)遷移費50%核算。


水產養殖類

計算養殖面積方式：

- 1.魚塭牴觸面積1/3以上，以**整口**魚塭水域面積計算。
- 2.魚塭牴觸面積未達1/3者，以魚塭水域面積**50%**計算。

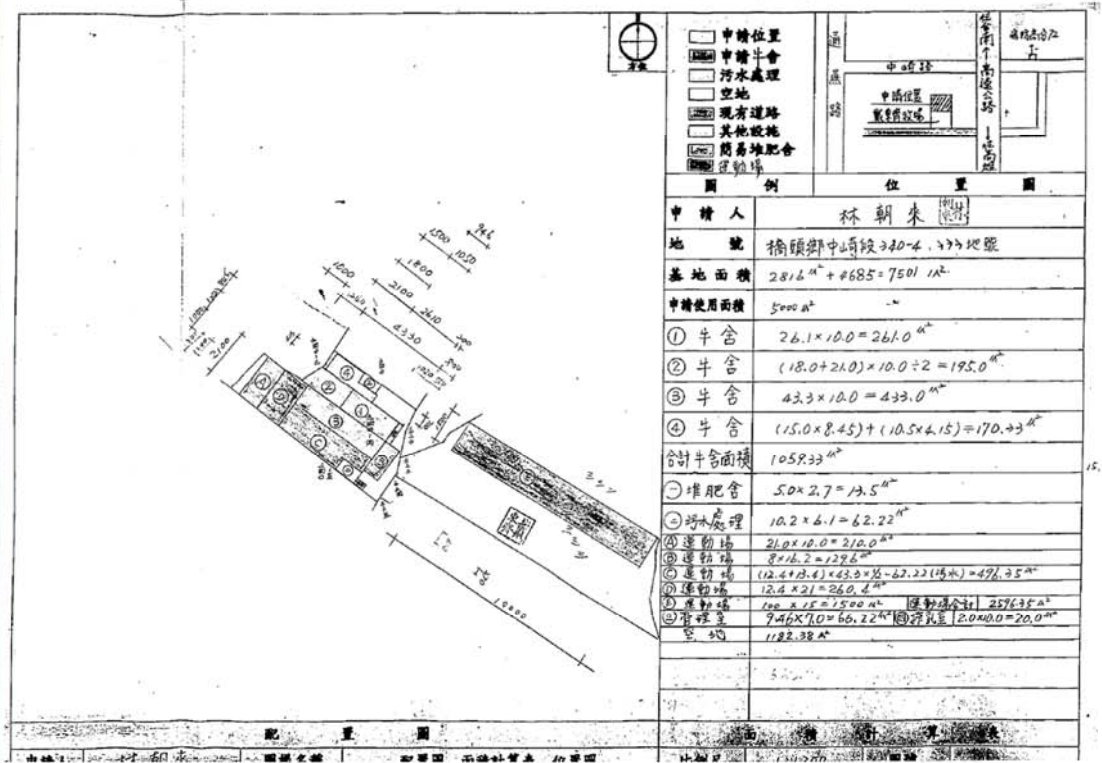
補償單價：

- 1.以當地魚市場公布之批發價為準。



漁產品單價：可參酌**農業部漁業署-漁產品批發市價交易行情站**查詢資料，或行文至**當地漁會**詢價等方式辦理。

2-3 畜禽及水產養殖物-畜牧場登記



2-3 畜禽及水產養殖物-水產養殖登記

陸上魚塢養殖漁業登記證

- 查到魚塢，記得拍攝所有權人撈魚、灑網畫面。
- 魚的特寫。



2021年1月28日

換證
字號：養字第0010564號

高雄市陸上魚塢養殖漁業登記證

黃重義 申請養殖漁業登記，經核與陸上魚塢養殖漁業登記管理自治條例第五條規定相符，准予登記，登記事項如下：

經營地址： 高雄市岡山區嘉興段0405-0000號共二筆

負責人姓名： 黃重義

身分證字號： S120988636

負責人住址： 高雄市岡山區嘉興里26鄰嘉興路145號

經營面積： 4,957.00平方公尺

經營方式： 養殖

養殖方法：

水 源：

養殖種類：

有效期限： 5日

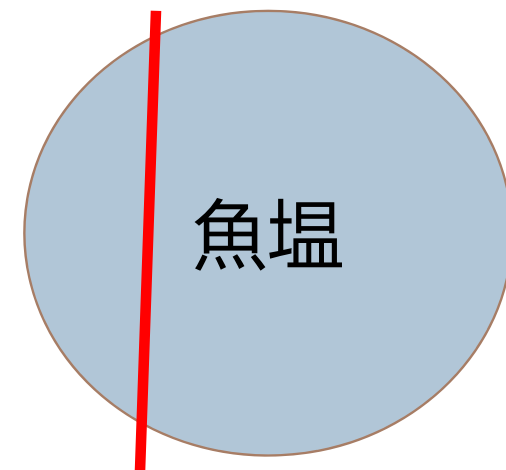
限制事項： 中央主管機關核准進口之水產

附 記： 本登記證有效期限為五年，惟用水證明文件應依規定按時進行辦理換發。

局長 賴瑞隆

中華民國 104 年 1 月 6 日

1/3↑或從中分割補整口
1/3↓補整口半價



2-4 水利設施

依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第12、13、14條，及臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準辦理。

地下水井

查估補償規定：

- 1.管徑依水井**外井管口徑**測量(**非出水口**)
- 2.無水權證明或免水權證明者，依補償費50%給予救濟金

(臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第12條)

- 3.占用公有地之水井不予補償

(臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第13條)


其他水利設施(附表二補償項目)

附註規定：

除其他法令禁止之情形外，需地機關得參酌附表二發給救濟金，發給比例以30%為上限。

2-4 水利設施-水權登記、農業設施相關規定

285795



徐幸申請臨時用水登記依水利法第 4 條規定查核尚無不合應准發給臨時用水執照以資證明

執照號碼 第 E 0 0 0 8 3 2 9 號
 申請日期 民國 105 年 12 月 1 日
 臨時用水權人姓名 徐幸
 該項臨時用水權期限 自民國 106 年 3 月 1 日起至民國 108 年 2 月 28 日止
 用水種類 農業用水
 引用水源 阿公店溪水經過濾水溝
 引水範圍 各段南港高松市山區高松段0431-0090地號共計1筆土地，面積五畝1.6602公頃

使用辦法 機械動力新設地面水、臥式水管約 76.2 公尺3區為力電動抽水機1台


引水地點 高松市山區高松段0431-0090地號

引水地點	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
每日引水口數(口)	0	0	0	0	0	31	31	31	31	31	31	31
引水流量(公方)	0	0	0	0	0	0.223	0.223	0.223	0.223	0.223	0.223	0.223
每日引水總量(公方)	0	0	0	0	0	4	4	4	4	4	4	4
每日引水口數(口)	31	31	31	31	31	0	0	0	0	0	0	0
引水流量(公方)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0	0	0	0	0	0	0
每日引水總量(公方)	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0

水權高度(水力用) 公尺 水引深度(地下水用) 公尺

登記主管機關 高雄市政府

其他應行記載事項 1、本臨時用水權檢定年限屆滿後，如需繼續使用，應於民國 107 年 11 月 28 日或民國 108 年 1 月 28 日之間，再行申請臨時用水登記。2、對本臨時用水權如有不滿意者應於30日內向經濟部辦理及向該管運水局以聲請。3、本權人應於106年9月1日前完成引水範圍量測，逾期未量測者本局得停止本水權，惟經水局同意免量測者，不在此限。

市長 陳菊 

徐幸 收執

中華民國 105 年 12 月 19 日

9606502

農業設施是否須申請容許使用或建築執照之認定基準?

日期：109-02-06 資料來源：副處長

依據：

- 行政院農業委員會103年12月30日農企字第1030012942號函
- 行政院農業委員會108年6月20日農企字第1080225180號函

認定基準

一、有固定基礎

- (一) 應申請容許使用及建築執照：具建築法第4、8條規定之建築構造(含牆壁、樑柱、屋頂及地板)之建築物。
- (二) 應申請容許使用但免申請建築執照：

1. 非屬建築物之平面型設施：如曬場、農路、水產養殖管理設施之轉運及操作處理場。
2. 部分農業設施內部：雖有鋪設水泥地板，但以鍍鋅鐵管等為主要支架，並僅附蓋塑膠布、遮障網或防蟲網；或雖有頂蓋、支架，但無密閉式外牆，屬開放性之生產設施者。

3. 應申請容許使用，但免申請雜項執照：如養殖池、循環水設施、農田灌溉排水設施及污水處理設施等，非屬建築法規定之雜項工作物。

二、無固定基礎：得免申請容許使用及建築執照

- (一) 以竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料(如鍍鋅鐵管或水泥桿(柱)搭建，請農業設施內部無鋪設水泥地板。
- (二) 無建築法第4條所稱之承載建築物(包括屋頂、樓地板、承重牆壁、樑柱)之重量，而設計之版基礎、槽基礎或墩基礎等基礎構造者。

2-4 水利設施-查估方式



2-5 墳墓遷葬

依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第18條，及臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法辦理。

合法墳墓

1. 依法設置墳墓。
2. 中華民國墳墓設置管理條例公布施行(72.11.11)前既存之墳墓。

非依法設置之墳墓

1. **公有土地**非依法設置之墳墓：30%救濟金。
2. **私有土地**非依法設置之墳墓：50%救濟金。

查估墳墓時需拍攝全景方位照片，並特寫墓碑刻載資訊；同時記錄墳墓**座標資料**以利後續驗收核對作業。

3 執行方法與內容

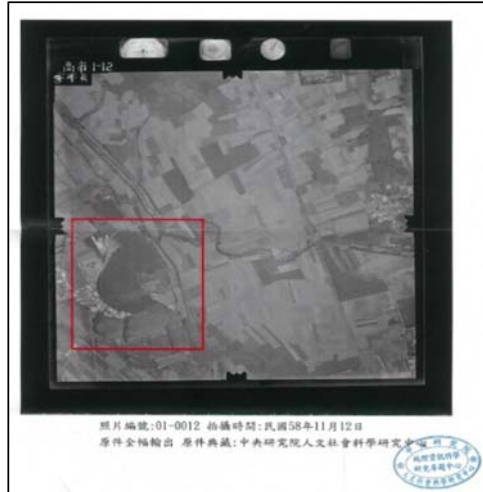
3-1 執行方法與內容-前置作業

STEP 1 : 資料彙整

1. 土地及地上物所有權狀態彙冊整理
2. 依機關需求辦理用地範圍邊界**測量**作業
3. 現場實地履勘調查
4. 清理區內門牌及申請房屋稅籍證明書
5. 必要時至農林航測所申請相關航測圖資
6. 清查公有土地租賃情形及地上物所有權人

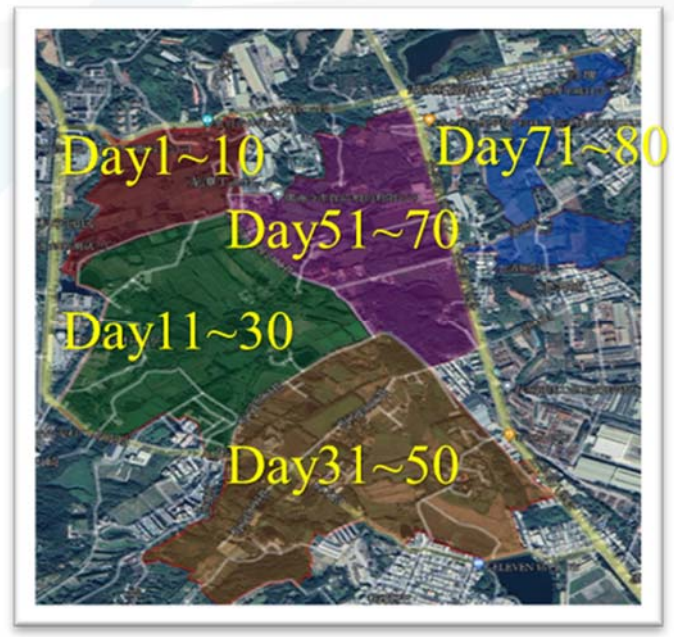
高雄市政府地籍課地籍資料彙整表

地籍圖號	地籍圖號	地籍圖號	地籍圖號	地籍圖號
1	40	80	120	160
1	40	80	120	160



STEP 1 : 時程排定、寄發時程

1. 依彙整之地籍清冊配合勘查情形排定製作地上物查估時程表
2. 依查估時程表，寄發查估通知書，**檢附作業人員聯絡方式**，利相關權利人諮詢
3. 於地上物查估作業**7日前**，以掛號信寄發通知予各土地及地上物所有權人



3-2 執行方法與內容-現場查估

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



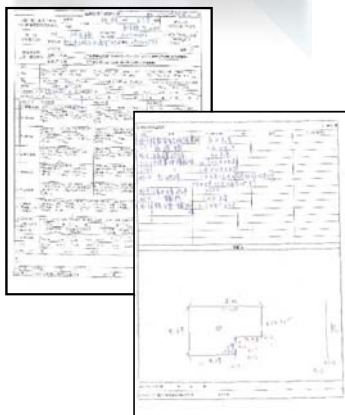
STEP 2 : 評級作業

- 建物重建單價計算為**評級法**
- 房屋主要**構造及類別**，與**粉裝造作**均有規定等級，應詳實紀錄各建物之實際情形於調查表



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 3 : 現況拍攝

- 標的物各角度**全景**、**近照**均須**拍攝**紀錄
- 應**顯示**拍攝照片之**日期**



建築改良物外觀



農作改良物遠照



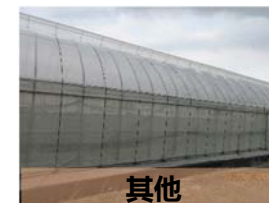
墳墓



建築改良物內裝



農作改良物近照



其他

STEP 5 : 確認簽章

- 針對調查結果及其他問題，詳盡地與地主或所有權人說明與釐清
- 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

④ 經驗與課題分享

4-1 查估行前課題-民眾陳抗對應

對於開發計畫、作業流程；及後續配套措施說明

- 透過**積極熱忱、主動聯繫**地方意見領袖與民眾
- 對其疑義部分做**詳盡說明**(如補償方案、安置計畫、作業流程及用地搬遷時程..等)
- 傾聽要求與意見，並定期彙集整理**回報予需地機關(民眾意見書)**

對於補償費的不認同之處理

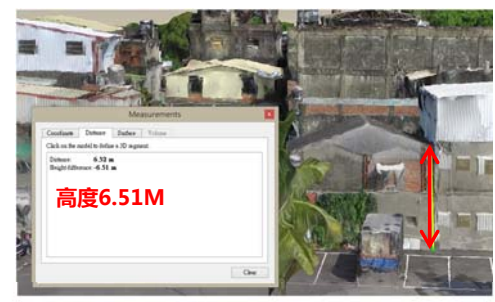
所有權人之間互相**比較補償價格**，或可能因補償費額**預期的落差**，進而對與補償費的不認同

說明地上物查估價格落差原因

- 是否係屬違建？建築物構造認知不同？
- 建築物內裝裝潢等級差距？
- 於法律允許範圍內，尋求更多拆遷補償費給予**抵觸戶**

權利人拒絕調查或未到場後續處理方式

- 仍無法配合調查者則以**逕為查估**方式進行辦理
- 如為**建物者**，應就其**結構、樓層及裝潢**（外牆、門窗、屋頂）等裝潢情形紀錄之，並輔以地理資訊系統或**地形圖**概抓**投影面積**，俾利補償救濟費之計算
- 如為農作改良物者，則就其土地之農作物做清點



4-1 查估行前課題-民眾陳抗對應

降低被剝奪感、體諒民眾犧牲

如需地機關於經費預算許可下，亦可提出獎勵金或額外補償自治條例未規範之事項，藉此提高價購率。

以「臺南市區鐵路地下化計畫」工程為案例，為鼓勵建物所有權人配合拆遷，舒緩用地取得之阻；特訂定「臺南市區鐵路地下化計畫工程用地內建築改良物拆遷救濟金、自動拆遷獎勵金發放原則」減少陳抗，**增加協議價購率。**

中央委辦地方市政府執行之大型專案，如：高公局、營建署、科管局等單位，為減少陳抗；多有訂定額外之發放原則。



臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例

補償辦法



臺南市區鐵路地下化計畫工程用地內建築改良物拆遷救濟金、自動拆遷獎勵金發放原則

發放比例100%	合法建築物補償費	發放比例100%
拆除面積30平方公尺以內，發給50,000元 超過30平方公尺部分，每平方公尺1,000元	合法建築物自動搬(拆)遷獎勵金	拆遷補償費之50%
發放比例50%	非合法建築物救濟金	發放比例70%
拆除面積30平方公尺以內，發給50,000元 超過30平方公尺部分，每平方公尺1,000元	非合法建築物自動搬(拆)遷獎勵金	拆遷救濟金之30%

備註：雜項工作物及設施，不發給自動搬(拆)遷獎勵金

4-1 查估行前課題-民眾陳抗對應

陳抗案件經驗節錄及機關對應方式分享



臺南市區鐵路地下化計畫地上物查估作業(東、北區)(106年)

- 舉辦說明會說明並廣納居民意見
- 興建安置住宅供拆除戶承租或承購



見城計畫整體規劃-鳳山縣舊城眷文館段殘蹟周邊建物委託地上物改良物查估(106年)

- 舉辦說明會說明並廣納居民意見
- 進行家戶拜訪



旗山五號、二號排水委託辦理地上物查估及用地取得作業(105年)

- 舉辦說明會說明並廣納居民意見
- 進行家戶拜訪
- 興建照顧住宅供拆除戶以成本價承購
- 建置安置計畫

耐心聆聽住戶需求，並將其意見紀錄帶回予需地機關

積極與當地里長或自救會長聯繫，由上而下排解抗爭

於法律允許之範圍內，尋求更多拆遷補償費給予住戶

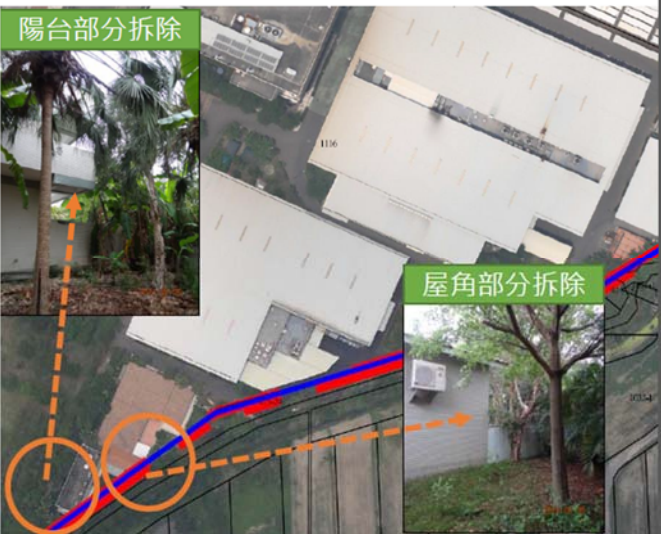
積極辦理小型說明會，盡力釐清抗爭戶之疑慮及誤解

4-2 前置作業-範圍邊界確認

有關**範圍邊界**，以及區段徵收或市地重劃案經常面臨的**剔除區**，與後續的**原位置保留**、**原位置分配**等問題，均需測量作業人員於**辦理地上物查估作業前**完成確認；相關問題、影響、建議或對應方式以下分享。

問題影響

- ◆ 邊界、拆除範圍無法確認；**影響查估**期程及預為分割作業。
- ◆ 無法釐清**民眾**所提範圍**疑義**。



1.依本市自治條例關於部分拆除建築物查估方式，原則係以拆除面積進行查估補償；故若無明確之拆除位置，將**無法進行**後續之查估作業(臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第10條)

2.民眾對於案件的不明瞭，可能會加深民眾抗爭的心理，故有關民眾權益的資訊能更明確，清楚的回覆說明；能更減少相關陳抗的情事發生

4-2 前置作業-範圍邊界確認

對應方式

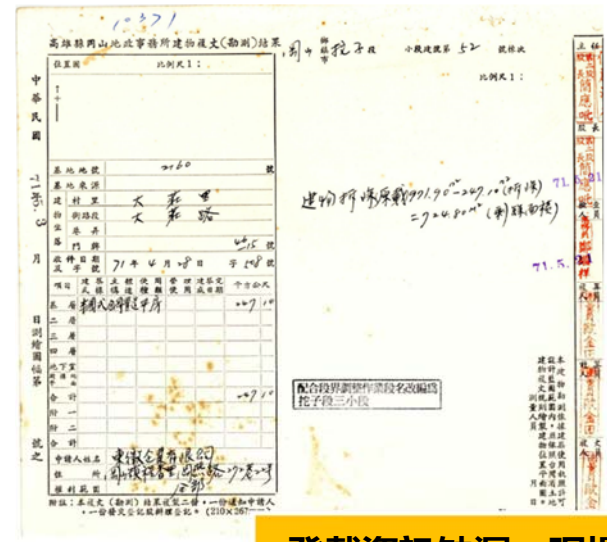
- ◆ 配合測量團隊**擬定查估計畫**，先行處理**非邊界**土地之地上物查估；縮減地上物查估作業期程。
- ◆ 待**完成測量**作業後，進行**地形圖**、**地籍圖**及**航照圖**套繪作業，用以現場向民眾指界說明，可更明確地瞭解範圍界址與抵觸標的尺寸面積。
- ◆ 以**樁位平面圖**；透過圖面與**現場樁點位**之確認向民眾說明；以清楚瞭解明白土地界址之範圍。



4-3 建物登載資訊缺漏應對

合法建築物登載資訊缺漏，經現場確認面積與登載不符，有增建之情事；如何排除問題，確認其合法面積位置？

- ◆ 以農業部林業及自然保育署航測及遙測分署(農林航空測量所)，調閱被占用土地歷年之航照圖資；用以判定增建結構之坐落位置。
- ◆ 現場觀察結構、材質差異，並複核面積確認建物登載位置。



登載資訊缺漏、現場面積不符

調閱農林航空測量所航測圖圖資進行對照



4-4 虛報農作物年生排除方式

(1)建請所有權人出具切結書或其他足證明資料：

針對農作改良物種植或移植時間之認定有疑義者，臺南市農作改良物徵收補償費查估標準第6條規定；應由所有權人出具切結書並載明該作物開始種植或移植於需用土地之確切時間，以利日後查證。

(2)公所申報資料

調閱或建請所有權人提供產銷班異動證明、農產品銷售證明，或宜請鄉鎮公所查證該所有權人有無申請休耕補助，做為參考依據。

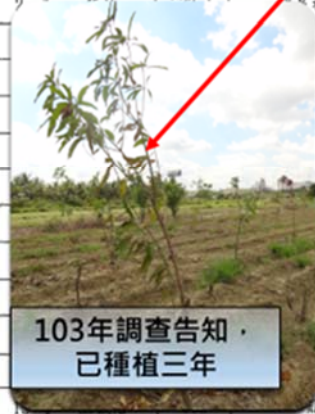
(3)參酌屏東縣辦理方式輔助判定

若無上述產銷班異動證明、農產品銷售證明，鄉鎮公所申請休耕補助等資料者，建議可參酌「屏東縣辦理公共工程用地農作改良物查估基準」附表一果樹部分規定，同時考量果樹樹幹直徑(離地面20公分+-5公分高度)，作為果樹年生調查之判別依據。

(4)航測圖說輔助判定

農作物種植年期認定疑義之土地地段地號表

編號	地段	地號	種植現況	102年土地使用情形	101年土地使用情形	100年土地使用情形
1	崙松	777	改良種芒果	1期綠肥, 2期未申報	1期種植綠肥	1期種植綠肥
2			種芒果	102第一期申報綠肥 確認種植、移植時間僅1年	同上	同上
			芒果	同上	同上	同上
			、食用甘蔗	同上	同上	同上
			芒果	1期綠肥, 2期不合規	同上	同上
			果、柚木	同上	同上	同上
			芒果	1期綠肥, 2期未申報	同上	同上
			芒果	1期綠肥, 2期不合規	同上	同上
			芒果	1期綠肥, 2期不合規	同上	同上
			芒果	1期綠肥, 2期不合規	同上	同上
			芒果	1期綠肥, 2期未申報	同上	同上
			龍眼	未申報	未申報	未申報
14	三級店	999	龍眼、樟樹	未申報	未申報	未申報



附表一、果樹部分：

項目	每1,000平方公尺土地種植量(株或棵)	每棵(棵)補償單價(元)				
		樹幹直徑(離地面20公分+-5公分高度)(單位:公分)				
作物名稱		特大	大	中	小	特小
檸檬	60	3,300	2,420	1,300	420	165
柚子	60	7.1以上	5.1-7	3.6-5	2.1-3.5	1-2
柑桔及各 種樹類	60	3,300	2,200	1,100	550	110
		7.1以上	5.1-7	3.6-5	2.1-3.5	1-2

參酌樹幹直徑作為判別依據

4-5 無人認領之地上物(占用), 或於現場或拒絕配合

狀況說明

若於現場調查時未訪得占用人, 或不願提供其個人資料時該如何因應?

對策說明

- ◆ 查訪鄰(里)長或四鄰打聽該占用物之使用人資訊。
- ◆ 紀錄占用物之門牌或水、電表號碼; 並協請需地機關函文向戶政、稅捐、自來水公司、電力公司等相關單位, 查找該占用物之使用人。



高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書

仁武分處 列表日期: 112年08月14日

稅籍編號	納稅義務人統一編號		年 期	113			
納稅義務人姓名	持分比率	100000/100000					
通訊地址							
房屋坐落							
層次序	構造別	建物類別	面積(平方公尺)	現值(元)	起課年月	折舊年數	
1	AD	加強磚造	1	60.00	31,800	05806	55
1	BD	加強磚造	1	18.80	21,000	07006	43
1	CD	加強磚造	1	28.20	35,500	07306	40
1	DD	木石構造(磚石造)	1	14.10	9,000	08207	30
2	AD	加強磚造	1	70.00	36,700	05806	55
2	BD	加強磚造	1	47.00	59,100	07407	49
3	AD	加強磚造	1	63.90	80,400	07407	48
4	AD	鋼鐵造	1	63.00	25,800	09107	21
附樓	AD	加強磚造	1	9.40	4,900	05806	55

備註: 一、本資料係由房屋稅籍紀錄系統所產生, 僅供參考, 不作为權及地價證明之用。
二、本證明以稅務登記資料為準, 如有增、改建等情形, 請向本分局(處)申報, 應以重新核定。
三、本證明未加蓋核發人員印章, 稅籍證明書與原圖或全圖無效。
四、本證明納稅義務人姓名欄如有(分管、字號)註記, 則該稅籍面積及現值已依持分比率換算, 無須再文書註記。

承辦人員: 張國宏 本資料僅供公務機關參考使用
依法保管嚴禁外洩

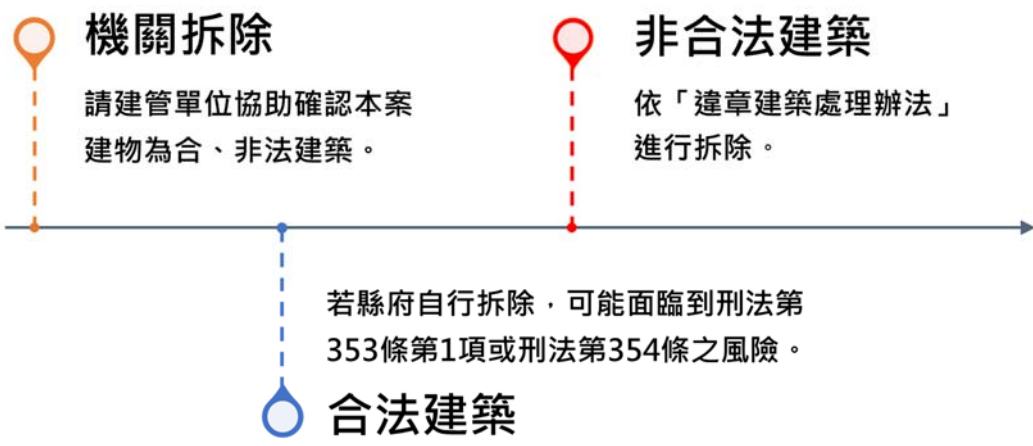
5

執行案例分享

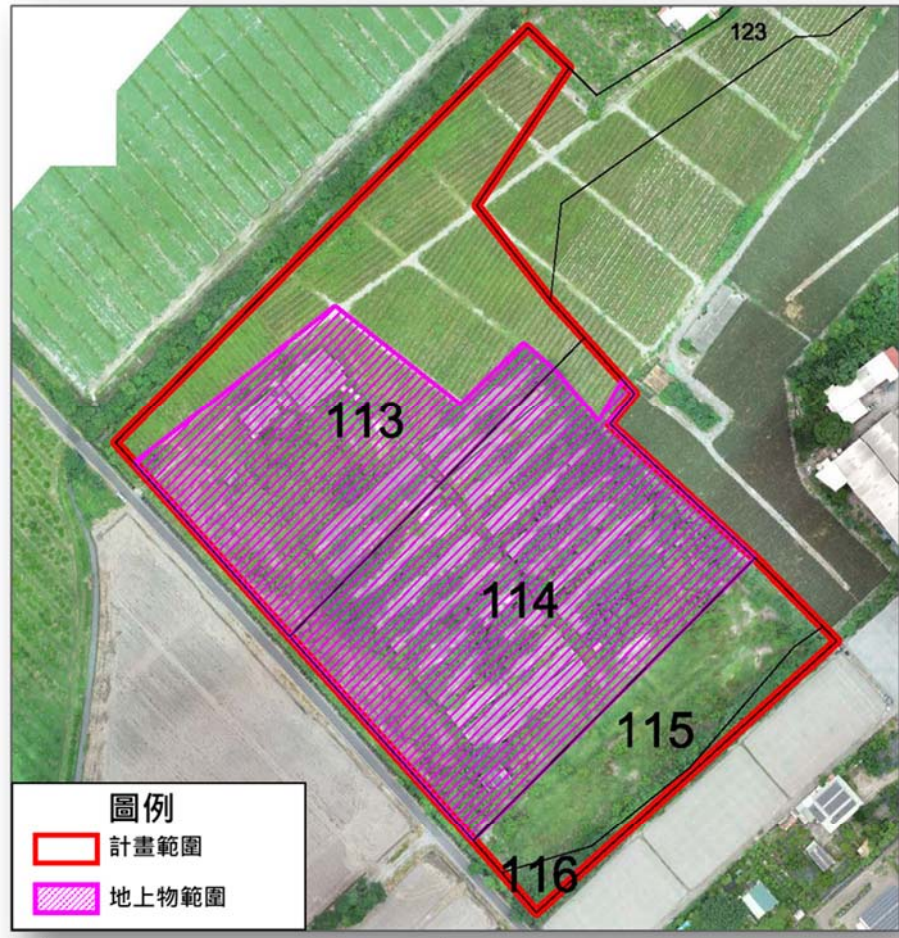
5-1 占用建築物排查案例分享

屏東縣沼氣中心規劃開發案

占用建築物無人認領，若機關想先行拆除地上物；將可能面臨何種法律問題，或有何方式能夠解套處理？



備註：刑法
 第 353 條 毀壞他人建築物、礦坑、船艦或致令不堪用者，處六月以上五年以下有期徒刑。
 第 354 條 毀棄、損壞前二條以外之他人之物或致令不堪用，足以生損害於公眾或他人者，處二年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。



5-2 搶種農作物爭議案例分享

潮州機廠用地辦理非都市土地開發許可委託技術服務案

嘉義縣政府水利處-八掌溪支流-外溪洲排水滯洪池抽水站工程案

執行中案件：
南科特定區開發區塊A、B、C、D、E、N、O區段徵收案

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**行政院農業委員會林務局農林航空測量所各年度**空拍進行比對**。

臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第16條：

農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，經實地查估後，其不相當部分不予補償。

前項所稱與正常種植情形不相當者，指下列情形之一：

- 一、**違反從來之使用**，於需地機關徵收範圍確定後始種植高經濟作物。
- 二、**僅於徵收範圍內種植高經濟作物**，周邊地區均無種植
- 三、非依作物特性、地區氣候、土質或灌溉設施種植。但經農業主管機關認定者，不在此限。
- 四、非依一般正常產銷情形加入產銷體系。
- 五、超過各該種類單位面積栽培限量
- 六、其他經農業主管機關認定不相當。



1 2
3 4

5-3 表內未列之設施補償方式-以溫網室為例

1. 比照鄰近縣市標準辦理

嘉義縣興辦公共工程用地拆遷物獎勵及救濟標準

溫網室類型	單位	單價
一般水平棚架	M ²	100元
加強型水平棚架	M ²	240元
簡易式塑膠布溫網室 (無固定基礎)	M ²	900元
結構型鋼骨溫網室 (有固定基礎)	M ²	1,500元

2. 參酌當年度農糧作物生產設施與設備計畫研提規範資料

農業部農糧署南區分署 函

地址：70102台南市東門路一段330號
 承辦人：梁煥基
 電話：86-072344422
 傳真：86-07-21889
 電子郵件：csl050@mail.mn.gov.tw

受文者：臺南市政府農業局

發文日期：中華民國113年3月13日
 發文字號：農糧南區字第113130879號
 速別：普通
 附件：1. 函開說明書 2. 農糧作物生產設施與設備計畫補助原則及申請表(11303)修正版本
 說明：1. 函開說明書 2. 農糧作物生產設施與設備計畫補助原則及申請表(11303)修正版本
 說明：1. 函開說明書 2. 農糧作物生產設施與設備計畫補助原則及申請表(11303)修正版本

主旨：有關113年度「農糧作物生產設施與設備計畫補助原則」，請開知所轄公所、農民團體及糧食協會等單位，逕請輔導辦理，請查照。

說明：
 一、依據農業部農糧署113年3月12日農糧函字第113134347號函辦理。
 二、自揭計畫自即日起至本(113)年4月25日受理申請。
 三、請輔導執行單位依前揭期限受理申請，相關申請資料務必登錄至農糧署「農業設施溫網室資訊管理平臺」(https://cfs.afn.gov.tw)後列印申請清單，逕向申請書件送交貴局(府)初審後，於本(113)年5月10日前放領申請書送本分署(辦事處)審辦。
 四、至有關農業設施溫網室資訊管理平臺操作方式及問題，請逕洽遠建科技股份有限公司(聯絡電話：07-5353898)。
 五、屆品檢附查核規範、溫網室設施環境控制及生產設備補助參考圖說各1份。

(一)簡易型設施

補助項目	最高補助額度	限定產業申請別
水平棚架網室	1. 西部地區每0.1公頃5萬元。(補助50%) 2. 東部、離島及原住民族地區每0.1公頃6萬元。(補助60%)	限定類別申請 1. 蔬菜產業。 2. 桃、楊桃、紅龍果、芒果、番荔枝、柑橘類、百香果、荔枝、紅棗、鋼銀桃等果樹產業品項。
雙層鉅管網室	每0.1公頃14.4萬元。(補助50%)	限定花卉產業申請。
果園防風網	每坪750元，每0.1公頃最高補助25坪，且不超過1.88萬元為限。(補助50%)	限定果樹產業申請。
水平棚架	1. 西部地區每0.1公頃4.5萬元。(補助50%) 2. 東部、離島及原住民族地區每0.1公頃5.4萬元。(補助60%)	限定番荔枝(含鳳梨釋迦)、零接梨、茂谷柑(限東部地區)、鋼銀桃品項申請。
果樹防護網	每1公頃最高補助3.3萬元，補助面積不得低於0.1公頃。(補助以不超過1/3為原則)	限定蓮霧、枇杷品項申請。
捲揚式防雨設施(備)	每0.1公頃26萬元。(本項設施指具備獨立設施結構，以鉅管為主要支撐，四周無圍網子及塑膠布，僅裝頂披覆塑膠布並可電動捲揚者。)(補助50%)	

3. 工料分析方式評估

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收案

工料分析表						
1	工作項目：網室-鍍鋅鉅管+防蟲網	單位：座		以1座網室20mX30mX2.5m~4m為計算基準		
	工料名稱	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
	鍍鋅鉅管·6分管	M	1,694.16	230.00	389,656.80	
	32目防蟲網/網室用網	M ²	925.00	15.80	14,615.00	
	推拉門(鐵門+防蟲網·含軌道、門五金、材料、安裝及搬運工資)	式	1.00	8,000.00	8,000.00	
	大工	工	8.00	2,800.00	22,400.00	
	小工	工	14.00	2,100.00	29,400.00	
	鋼架組立及吊裝機具費	式	1.00	15,000.00	15,000.00	
	風拉桿、固定角件、螺栓及五金另料	式	1.00	7,200.00	7,200.00	
	零星工料及損耗	式	1.00	12,168.20	12,168.20	
	小計	座	1.00		498,440.00	
	網室面積：20m*30m=600m ²			每座單價計	498,440	
				平均單價(元/M2)	831	
備註	本表採用之價格係依據「財團法人臺灣營建研究院」出版『營建物價』149期(111年5月)刊載之營建物價，『營建物價』規範外之施工材料價格以111年6月份查找價格為計算依據。					

5-4 專案查估案件分享-牌樓

國道1號增設岡山第二交流道工程

估價目的：土地徵收前協議價購之價格參考
 價格種類：正常價格
 估價條件：依據不動產估價技術規則第112條規定，
 附著於土地之工事及水利土壤之改良，
 以成本法估價為原則。



註：
 惟其他縣市如：高雄市、台中市等，建築物特殊估價有於自治條例明列特殊案件得以專案查估方式辦理，然本市自治條例並無明定相關條文；故後續辦理依據可能僅能依機關進行專簽或其他方式核定方得以辦理。
 高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例第23條：無法依本自治條例查估核算之土地改良物，經公共工程舉辦人認有補償之必要且自行查估有困難者，得委託專業機構查估其價額。...
 臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例第15條：本自治條例所列補償項目，其性質特殊，未能依本自治條例規定查估者，得委託專業或學術單位查估。



工程預算明細表

工程名稱:關帝宮牌樓新建工程 第 1 頁 共 2 頁

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
壹 建築工程						
A 假設工程						
1	工程所、臨時活動廁所(租賃)	式	1.0	150,000.0	150,000.0	
2	安全圍籬	M	50.0	1,000.0	50,000.0	
3	現場動線	式	1.0	30,000.0	30,000.0	
4	完工清潔費	式	1.0	15,000.0	15,000.0	
5	完工廢棄物處理	式	1.0	100,000.0	100,000.0	
B 結構工程						
1	放樣	m	65.0	100.0	6,500.0	
2	挖土方	m ³	200.0	300.0	60,000.0	
3	土方運搬工地及棄置、土方清運工程	m ³	160.0	500.0	80,000.0	
4	外部圍單(含防護網)	m ²	440.0	300.0	132,000.0	
5	挖基地坪防水	m ²	65.0	500.0	32,500.0	
6	大底舖0.2m防滲布	m ²	65.0	100.0	6,500.0	
7	餘土處理	m ³	40.0	200.0	8,000.0	
8	清水模板組立	m ²	386.0	1,500.0	579,000.0	
9	鋼筋及彎鉤組立(SD-280)	噸	3.0	33,000.0	99,000.0	
10	鋼筋及彎鉤組立(SD-420W)	噸	7.6	35,000.0	266,000.0	
11	鋼筋綁架器#8	組	8.0	100.0	800.0	
12	140kg/cm ² 預拌混凝土及澆置	m ³	95.0	3,000.0	285,000.0	
13	280kg/cm ² 預拌混凝土及澆置	m ³	40.0	3,500.0	140,000.0	
14	地質改良	式	1.0	1,100,000.0	1,100,000.0	
C 石雕裝設						
1	面材貼大理石(刻字)	m ²	73.0	3,000.0	219,000.0	
2	石腳(0.95*1.05*1.20m)	對	2.0	500,000.0	1,000,000.0	
3	螺柱(0.3*0.6*0.9m)	對	2.0	150,000.0	300,000.0	
4	黃鐵柱(φ11.5cm*H=110cm)	支	16.0	2,000.0	32,000.0	

工程預算明細表

工程名稱:關帝宮牌樓新建工程 第 2 頁 共 2 頁

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註	
5	不鏽鋼欄杆(1.15*3.25*0.90m、□3cm)10cm	組	2.0	31,000.0	62,000.0		
D 標榜櫻花彩畫							
1	標榜採南式風格彩畫圖案	式	1.0	300,000.0	300,000.0		
2	金彩彩畫	式	1.0	300,000.0	300,000.0		
E 造骨鋪瓦工程							
1	屋頂鋪成磚瓦	m ²	76.0	15,000.0	1,140,000.0		
2	屋頂彩繪藝術工程	m ²	76.0	30,000.0	2,280,000.0		
F 雜費							
		式	1.0	72,700.0	72,700.0		
合計						8,846,000.0	

5-5 專案查估案件分享-整形樹羅漢松

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收案

案例說明：

有鑒農業技術工、運輸車資、原物料漲幅甚鉅，倘以「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」所訂定之羅漢松（整型樹）查估標準辦理，相對較無法支應其遷移工程所需。

彙整全台各縣市訂定之自治條例查估標準及陳情人發包遷移廠商所提供遷移報價單資料，並訪談屏東科技大學專家學者教授，參採其建議意見；最後決議以「農作改良物徵收臺北市補償費查估基準」訂定單價辦理相對符合目前遷移費用成本。

項目	規格	35公分以上	30公分以上 未滿35公分	25公分以上 未滿30公分	20公分以上 未滿25公分	15公分以上 未滿20公分	10公分以上 未滿15公分	5公分以上 未滿10公分	直徑5公分以下之高度(公尺)			價格優劣	備註
									1.5公尺以上	0.5公尺以上 未滿1.5公尺/ 特小級	未滿0.5公尺 /特小級		
羅漢松(整型樹-榕樹屬型)	單價	23,100	18,150	9,900	6,930	3,850	2,475	825	550	-	-		
高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準 現行法規(整型樹)	單價	23,100	18,150	9,900	6,930	3,850	2,475	825	550	-	-		
臺北市農作改良物徵收補償費查估基準 (整型樹)	單價	38,115	29,948	16,335	11,435	6,353	4,084	1,362	908	-	-	最優	同六都
新北市國營公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例 (整型樹)	單價	34,650	27,225	14,850	10,395	5,775	3,713	1,238	825	-	-	次優	同六都
桃園市農作改良物與農業機械設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準	單價	25,410	19,965	10,890	7,623	4,235	2,723	908	605	-	-	優	同六都
臺中市辦理徵收土地農林作物水產養殖畜禽類補償費查估基準 (整型樹)	單價	25,410	19,965	10,890	7,623	4,235	2,723	908	605	-	-	優	同六都
臺南市農作改良物徵收補償費查估標準 (整型樹)	單價	25,410	19,965	10,890	7,623	4,235	2,723	908	605	-	-	優	同六都
內政部農作改良物徵收補償費查估基準 (整型樹)	單價	25,410	19,965	10,890	7,623	4,235	2,723	908	605	-	-	優	
屏東縣辦理公共工程用地農作改良物及水產養殖物、畜禽補償費查估基準 (整型樹)	單價	25,410	19,965	10,890	7,623	4,235	2,723	908	605	-	-	優	鄰近縣市



5-5 特殊案件分享-高雄大林蒲遷村計畫

補償種類		說明
建築改良物	單價認定	以高雄市建築師公會、不動產開發商業同業公會、土木技師公會與台灣區綜合營造業同業公會評定之 全新重建價格補償 ，同時依據 營建物價指數逐年調整
	補償比例認定	建築物無論合法或非合法皆以全新重建價格補償，惟若於遷村基準日(108年10月8日後興建之建築物)，則依 高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例 補償
雜項		依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例補償
加速搬遷獎勵金		在與經濟部簽訂協議價購契約後半年內，完成簽約且搬遷， 每屋發給30萬元

5

討論交流

簡報完畢 敬請討論

臺南市永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收



臺南市政府地政局
Bureau Of Land Administration, Tainan City Government