地上物查估 QA

113.9 公布

- **課題一：未保存登記建物補償對象疑義？**

請民眾提供其他佐證文件，如建築執照、使用執照、房屋稅籍證明、戶籍遷入證明等相關佐證文件並實地訪查，始得判斷補償對象。

- **課題二：坐落於無法抵達位置之地上物如何查估？**

以位於地底下之地上物為例，於現場查估時先行記錄，並於工程施作開挖後辦理複估作業。

以位於無法靠近之地上物為例，可搭配 UAV 搭載光波雷達量測地上物尺寸並拍照記錄。

- **課題三：緊鄰用地範圍界線之地上物如何補償？**

以農林作物為例，會初步判斷樹根及樹冠是否影響工程施作，並斟酌一併納入補償。

- **課題四：珍貴老樹如何判斷及處理？**

請相關單位提供珍貴老樹清冊是否列管，如有則請農業機關或環保單位提出保存或移植計畫，如無列管者則建請農業機關或環保單位至現場會同勘查，以利後續相關單位提出保存或移植計畫。

- **課題五：地上物無人認領如何處理？**

若土地屬公有土地或國營事業土地時，則先請該土地管理單位確認有無承租情形，如無租約者，則實地訪查鄰地所有人或詢問當地里長確認有無使用人，如無法確認時，則於該地張貼公告通知。

- **課題六：農業用地被徵收致剩餘面積不符農舍興建條件，可否依徵收後剩餘面積申請興建農舍？**

➢ **說明**：依據「農業用地興建農舍辦法」第二條第一項第三款，申請興建農舍之**該筆**農業用地面積不得小於零點二五公頃，因公共工程建設被徵收或協議價購部分土地，導致剩餘土地不足 0.25 公頃者，應該如何處理。

➢ **解釋**：

1. (1)取得之農業用地依行政院農業委員會農水保字第 1011865000 號解釋令，以土地登記簿所有權部認定之，在**「農業發展條例」89 年 1 月 28 日修正施行前**，依據「農業用地興建農舍辦法」第 4 條得準用「農業用地興建農舍辦法」第 3 條規定申請興建農舍，**不受 0.25 公頃限制**。
   (2)「農業用地興建農舍辦法」第 4 條規定，是為保障「農業發展條例」施行前取得之農業用地興建農舍的權益，因政府興辦公共事業而被徵收或協議價購，土地所有權人對於**新購置之農業用地，仍得維持相同之權益**，依據「農業用地興建農舍辦法」第 4 條第 2 項，以完成徵收所有權登記後 30 日起或完成讓售移轉登記之日起 3 年內，在同一直轄市、縣（市）內取得農業用地並提出申請者為限，**其申請面積不得超過原被徵收或讓售土地之面積**。

2. 取得之農業用地以土地登記簿所有權部認定之，在**「農業發展條例」89 年 1 月 28 日修正施行後**，並無「農業用地興建農舍辦法」第 4 條規定之適用，依內政部營建署營署綜字第 1042911718 號解釋函，農業用地於徵收前面積達 0.25 公頃，其申請興建農舍雖符合農業用地興建農舍辦法第 2 條第 1 項第 3 款之規定，但為避免日後確定徵收後導致農舍用地及農業經營用地面積比例不足，有違農舍興建與使用均以農業經營為前提的必要性與合理性，且查土地徵收條例徵收補償第 3 章徵收補償規定，給予爰地主徵收補償金地價、土地改良物等，因此僅得**依徵收後剩餘土地面積計算，若徵收後面積未達 0.25 公頃則不得申請興建農舍**，基於農舍之個案審查仍屬直轄市、縣(市)政府，本所建議單位仍以公文函詢主管機關，依個案事實予以審認。