

新北市

板橋埔墘4-7區區段徵收案

地上物查估作業說明

新北市政府
107年3月15日



簡報大綱



一、法令依據

二、查估補償作業流程

三、地上物補償項目

四、各項補償規定及應備文件

五、執行方式



一、法令依據



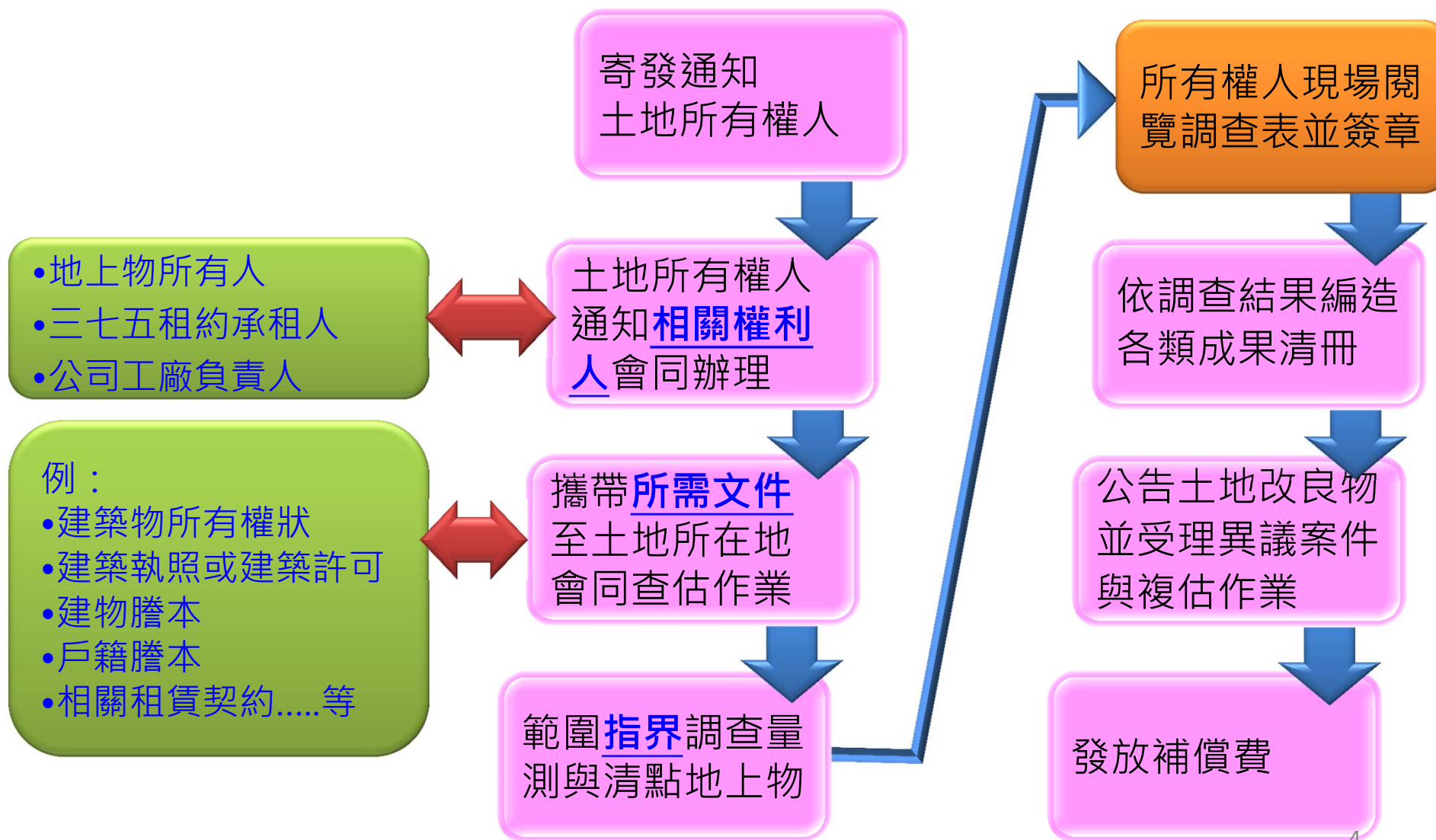
新北市興辦公共工程用地
地上物拆遷補償救濟自治條例

新北市政府辦理公共工程
地上物查估拆遷補償救濟標準

網址：新北市政府電子法規查詢系統
<http://web.law.ntpc.gov.tw/Fname.asp>



二、查估補償作業流程





三、地上物補償項目



- 合法建築物補償費及其他建築物救濟金、自動搬遷獎勵金
- 灌溉用水井、農業機具
- 農林作物
- 畜產、水產養殖物搬遷
- 墳墓遷葬
- 工廠機械設備搬遷
- 營業損失





四、各項補償規定及應備文件



合法建築物補償及自動搬遷獎勵金

所稱合法建築物：

- 依法**完成所有權登記**者
- 都市計畫**發布實施前**完成建造者(**58年1月27日**)
- 領有**使用執照**、**建築執照**或**建築許可**者
- ☀ 依查定之數額核發**補償費**，於**限期**內騰空點交者，
另發給建築物補償費**50%**之**自動搬遷獎勵金**。



四、各項補償規定及應備文件



✚ 其他建築物拆遷認定 依下列建築建造時間認定發給

民國81年1月10日前
建造者

- 依合法建物查定數額之70%發給救濟金，限期內自動搬遷者加發救濟金30%之自動搬遷獎勵金。

民國81年1月11日至民國
88年6月11日止建造者

- 依合法建物查定數額之30%發給救濟金，限期內自動搬遷者加發救濟金10%之自動搬遷獎勵金。

民國88年6月12日以後
建造者

- 不發給救濟金及自動搬遷獎勵金。



四、各項補償規定及應備文件



- ✚ 建築物之計算評定項目
- 建物主要構造類別(鋼筋混凝土、加強磚造、磚造、木骨造、土造.....等)
- 粉裝類別(外牆、內牆、屋頂面、樓地板、天花板、門窗、衛浴設備、電力設施)
- 據上述類別現場評定並依「**新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準**」之建築物價格評點標準表計算補償



四、各項補償規定及應備文件



- ✚ 房屋補助費
- 需全拆之**合法建築物**所有權人，於該門牌(以第一次召開協議價購日前**一年**設有門牌)設有戶籍(以第一次召開協議價購日前設籍**六個月**以上)，並具有居住事實者，發給**房屋補助費90萬元**。另經部分拆除合法建築物者，依**拆除面積比例**發給之。
- 需全拆之**其他建築物**所有權人，於該門牌(以第一次召開協議價購日前**一年**設有門牌)設有戶籍者(以第一次召開協議價購日前連續設籍**三年**以上)，並具有居住事實者，發給**房屋補助費90萬元**。
- 應附文件:1.門牌編釘證明書 2.戶籍謄本



四、各項補償規定及應備文件



- ✚ 人口遷移費
- 範圍內因徵收而須全部或部分拆除之**合法建築物**，於公告徵收之日**六個月**前設有戶籍，並有居住事實之現住戶必須遷移者。其他建築物於公告徵收之日**六個月**前設戶籍連續滿3年。
- 人口遷移費由戶長代為領取。但因結婚或出生而設籍者，不受**六個月**期限之限制。
- 應備文件：全戶戶籍謄本

- ✚ 電話、瓦斯遷移費應備文件
- 市內電話裝機證明或電話繳費單
- 瓦斯設表證明或瓦斯繳費單

人口數	建築物全拆人口遷移費	建築物半拆暫時遷移費
單身	120,000	96,000
2人	120,000	96,000
3人	160,000	128,000
4人	200,000	160,000
5人	240,000	192,000
6人以上	280,000	224,000
市內電話遷移費/每具		
1000		
自來瓦斯遷移費/每具		
20000		



四、各項補償規定及應備文件



- ✚ 灌溉用水井
- 水井之水權狀或免水權登記證明
- 水權證明逾期依標準80%發給救濟金
- 無水權證明每口4000元發給救濟金



※免水權登記證明水井請於查估前，自行開啟水井抽水孔，以利查估時量測深度。

✚ 農業機具搬遷

固定附屬式(稻穀烘乾機、農耕機器設備)以車次計算、可移動式機器設備(整地、插植、施肥、灌溉...)按件計算。



四、各項補償規定及應備文件



✚ 農作物、林作物補償

- 果樹按年生及面積容許株數計算
- 喬木按胸徑及面積容許株數計算
- 灌木按高度及面積容許株數計算
- 短期農作物按種植面積計算
- 如農林作物須自行取回者，現場告知查估人員註記，以該作物補償費之50%核算遷移費發給。





四、各項補償規定及應備文件



✚ 畜產及水產養殖物遷移

- 畜產依種類及隻數計算
- 水產依種類及養殖面積計算



✚ 墳墓遷葬

- 墳墓管理人主動聯繫市府地政局
- 安排時程至現場會勘測量
- 按「**新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準**」附表十四**墳墓遷葬補償救濟查估標準表**計算





四、各項補償規定及應備文件



工廠生產設備搬遷

應拆除之合法建物現址領有工廠登記證，營業項目與現場相符

按合法申請設立查定數額發給生產設備搬遷補助費

現址領有公司登記或商業登記及完繳營業稅之工廠

按合法申請設立查定數額之80%發給生產設備搬遷救濟金

無公司登記或商業登記僅設籍於本市並完納最近一期營業稅據者

按合法申請設立查定數額之50%發給生產設備搬遷救濟金



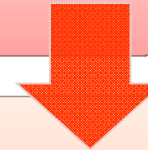
四、各項補償規定及應備文件



營業損失

完成合法工廠登記之工廠

- 按最近三年營利事業所得稅結算申報書上營業淨利加計利息淨利之平均數計算，發給營業損失補償金。



現址完成公司登記或商業登記(工廠用)

- 上述核算金額之80%營業損失救濟金。



公司登記或商業登記(商業使用)

- 按營業面積計算發給營業損失補助費。



現址完納營業稅或個人所得稅據

- 上述核算金額之50%營業損失救濟金。



四、各項補償規定及應備文件



- ✚ 商業或工廠使用所需證明文件
- 公司登記或商業登記
- 工廠登記
- 經營許可執照
- 完納最近一期營業稅據(401表)
- 最近三年營利事業所得稅結算申報書(工廠)
- 電力用戶基本資料(工廠)





五、執行方式



依查估通知上之查估時間，至該地號現場集合，並攜帶相關證明文件(戶籍謄本、電話單、工廠登記、公司登記等)

新北市板橋埔墘4-7區區段徵收開發案查估時程表			
查估日期	地號(光復段)	土地所有權人	備註(建物門牌)
2018/3/19(一)	93	蔡OO	
	92	何OO、何OO、何OO、何OO、OO建設股份有限公司、何OO、何OO、何OO、何OO、何OO及何OO	新北市中和區永和路OO巷OO號 新北市中和區永和路OO巷OO號 新北市中和區光環路二段OO號

- 若土地為出租予他人使用，請協助通知承租人
- 查估作業將丈量地上物尺寸或清點數量，並至室內進行照片拍攝，勘查建築物室內裝潢情形



五、執行方式



- 若土地所有權人無法於查估當天到場，請先填具委託書，交與受託人攜至查估現場

委託書

立委託書人_____為辦理「新北市板橋埔墘4-7區區段徵收開發案委託查估」案地上物查估作業，因故不克親自前往辦理，特委託_____君代理會同辦理查估事宜如有不實，願付一切法律責任。

委託人：_____

身分證字號：_____

出生年月日：_____

地址：_____

連絡電話：_____

簽章

受託人：_____

身分證字號：_____

出生年月日：_____

地址：_____

連絡電話：_____

簽章

中華民國 107 年 月 日



總結



會同查估

- 請各土地所有權人/地上物所有權人配合本府通知時間到場會同查估。

意見陳述

- 另欲陳述意見者，資料及現場均備有意見陳述單，請填寫後交由現場工作人員，以利於會上討論與回覆。

資料異動

- 為避免影響各土地所有權人權益，若有更換通訊住址或聯絡電話者，請逕洽本府地政局區段徵收科辦理資料異動事宜。

新北市政府地政局區段徵收科
02-29603456分機3509、3523、3524



簡報結束
敬請指教