新北市政府地政局
Land Administration Department
New Taipei City Government

土城金城交流道周邊地區區段徵收案

地上物查估前說明會



簡報廠商　亞興測量有限公司
簡報日期　115年 10 月 30 日

簡報大綱

1. 開發區介紹
2. 法令依據
3. 查估補償作業流程
4. 地上物補償項目
5. 各項補償規定及應備文件
6. 執行方式
7. 宣導事項

核心訊息｜先確認「身分／資格／日期」，再準備「證明文件」

開發位置、範圍及辦理進度

開發區概述

本案採區段徵收方式開發



都市計畫

變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）報部審議編號第41案

地理位置

東｜青雲路　西｜金城路二段

南｜保護區及土城司法園區區段徵收範圍

北｜金城路二段、明德路一段

面積

都市計畫面積	14.9392 公頃
剔除區(河川區)面積	0.2694 公頃
區段徵收面積	**14.6698** 公頃

辦理進度

本案都市計畫經內政部都市計畫委員會115年7月28日第1105次會議審議通過；細部計畫經本市115年4月17日都市計畫委員會第183次會議審議通過。**預計115年11月起辦理地上物查估作業**。

土地使用配置



備註：實際內容仍以都市計畫發布實施內容為準。

整體配置

14.6698 公頃

	公頃	百分比
第二種住宅區	5.0608	34.50%
第二種商業區	1.4664	10.00%
公園用地	3.3372	22.75%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.3562	2.43%
綠地用地	0.1446	0.99%
社會福利設施用地	0.7488	5.10%
學校用地(文小)	1.9996	13.63%
排水溝用地	0.2429	1.66%
道路用地	1.3133	8.95%

公設比約55.5%

土地使用管制

使用分區	建蔽率	容積率
第二種住宅區	50%	240%
第二種商業區	70%	320%

補償判定依據

法令依據

01

**新北市興辦公共工程用地
地上物拆遷補償救濟自治條例**

02

**新北市政府辦理公共工程
地上物查估拆遷補償救濟標準**

查詢網址 **新北市政府電子法規查詢系統** https://web.law.ntpc.gov.tw/

03 查估補償作業流程

從通知到補償費發放

01 寄發通知

土地所有權人

02 所有權人協助通知權利人

地上物所有人
三七五租約承租人
公司、工廠負責人

03 準備文件

所有權狀、建築執照／許可、建物謄本、戶籍謄本、租賃契約等

04 現場會同

範圍指界、調查量測、清點地上物

05 成果確認

編造成果清冊，所有權人現場閱覽調查表並簽章

06 公告與複估

公告土地改良物，受理異議案件與複估

07 發放補償費

依調查及核定結果辦理

補償及救濟類型

01

建築物補償、救濟

02

建築物自動搬遷獎勵

03

灌溉水井農業機具

04

農林作物

05

畜產／水產搬遷

06

墳墓遷葬

07

工廠機械設備搬遷

08

營業損失

合法建築物補償及自動搬遷獎勵金

什麼是「合法建築物」？

① 依法完成建物所有權登記者。

② 都市計畫發布實施前完成建造(民國61年4月26日前)。

③ 領有使用執照、建築執照或建築許可者。

依查定數額領取

補償費

限期騰空點交

＋ 50%

自動搬遷獎勵金

其他建築物拆遷認定｜依建造時間判定

建造時間不同 → 救濟金比例不同 → 自動搬遷獎勵金也不同

民國81年1月10日前	依合法建物查定數額之 **70%** 救濟金	**限期內自動搬遷另加 30%** 自動搬遷獎勵
民國81年1月11日至88年6月11日	依合法建物查定數額之 **30%** 救濟金	**限期內自動搬遷另加 10%** 自動搬遷獎勵
民國88年6月12日以後	**不發給** 救濟金	**不發給** 自動搬遷獎勵

建築物補償如何計算？

以「建築改良物面積x總評點x評點計值」計算重建價格，且該價格不予折舊。

- 建築改良物之總評點係以房屋主要構造及類別、粉裝材質造作(屋外牆、室內牆、屋頂、樓地板、天花板、門窗裝置、浴廁設備等)、特殊設備(各樓層陽台、房屋屋頂女兒牆等)規定之點數，加總後並計算樓高加成而得。
- 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。



房屋補助費｜符合條件者發給 90 萬元

新台幣 **90** 萬元

合法或其他建物所有權人
於該門牌設有戶籍，並符合規定者

應備資料

- ✓ 戶籍謄本
- ✓ 門牌編釘證明書
- ✓ 居住事實切結書、聲明書

判斷資格

建物類型	合法建築物	其他建築物
拆除面積	全拆/部分拆除	全拆
門牌設立時間	第一次召開協議價購會議一年前	
設籍時間	第一次召開協議價購會議6個月前設籍，且有居住事實者。	第一次召開協議價購會議6個月前設籍連續三年以上，且有居住事實者。
房屋補助費	1.全拆者為新台幣90萬元。 2.部分拆除者，依拆除面積比例發給。	全拆者為新台幣90萬元。
備註	門牌若有分編、增編整，仍依原門牌辦理	

人口遷移費與電話、瓦斯遷移費

人口遷移費：依「設籍人數」及「全拆／半拆」發給

人口數	全拆／人口遷移費	半拆／暫時遷移費
單身	120,000	96,000
二人	120,000	96,000
三人	160,000	128,000
四人	200,000	160,000
五人	240,000	192,000
六人以上	280,000	224,000

判斷資格

建物類型	合法建築物	其他建築物
拆除面積	全拆/部分拆除	全拆/部分拆除
發給對象	戶長	戶長
設籍時間	第一次協議價購或徵收公告之日6個月前設籍，且有居住事實者。	徵收公告之日6個月前設籍連續三年以上，且有居住事實者。
備註	1.因結婚或出生遷入者，不受前開日期限制 2.應檢附居住事實聲明書及切結書	

另計遷移費

1,000
市內電話／每具

20,000
自來瓦斯／每具

應備資料

- ✓ 電話裝機證明/繳費單
- ✓ 瓦斯設表證明/繳費單
- ✓ 全戶戶籍謄本

灌溉用水井 、 農業機具搬遷、農業設施



灌溉用水井

水權狀／免水權登記證明

逾期水權證明 **80%** 標準發給救濟金

無水權證明 **4,000** 元／口救濟金

注意：免水權登記證明水井，請於查估前開啟抽水孔，方便量測深度。

■ 農業機具搬遷

- 可移動式農業機具：每件發給新台幣1,000元

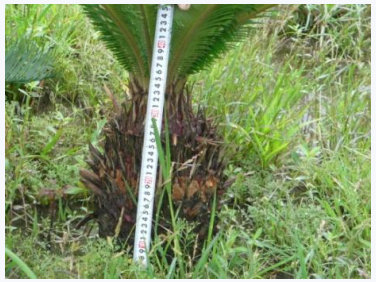
■ 農業設施

- **具農業主管機關核准設立證明文件**（含畜禽飼養登記證）：
  1. 發給重建補償費，並依農業設施重建補償費標準表計算補償金額。
  2. 設施內固定附屬式農業機具之補償，準用生產設備機具搬遷補償規定。
- **未具農業主管機關核准設立證明文件**（含畜禽飼養登記證）：設施內固定附屬式農業機具不發給農業機具搬遷補償金，但得按固定附屬式農業機具補償金50%發給救濟金。

農作物、林作物補償｜按種類＋可量測項目核算

農作改良物係依據「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定，以查估現場判斷作物種類，輔以樹徑尺、捲尺等工具量測規格等級，並以種植數量、面積計算補償價格，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。











補償項目	法規內容
果樹、茶樹及竹類	依樹幹直徑或年生，分類評定不同等級補償單價。
觀賞花木	椰子類、柏木類、喬木類、灌木類、蔓類及整形樹等，各以高度或徑寬評定不同等級之補償單價；草本觀賞花卉以單位面積價額核算補償費
其他各種農作改良物	以單位面積收穫價值核算補償費
其餘未列項目	得比照鄰近縣市之規定、供料分析或訪查市價方式(經機關同意)

畜產／水產養殖物遷移 × 墳墓遷葬



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

01 管理人主動聯繫市府地政局

02 安排時程至現場會勘測量

03 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」附表十五計算

工廠生產設備搬遷｜依登記狀態對應核算比例

- 以查估現場清點、量測各項機具設備，並以設備之搬運費用、電力線補助、土木基礎、拆裝費用計算其搬遷補助費，並依據工廠或商業之公司、工廠、稅籍登記作為補償判斷依據。

A 合法建物現址有工廠登記證

營業項目與現場相符

100%

核算比例

按合法申請設立查定數額發給生產設備搬遷補助費

B 現址有公司或商業登記

並完繳營業稅之工廠

80%

核算比例

按合法申請設立查定數額之80%發給生產設備搬遷救濟金

C 無公司或商業登記

僅設籍本市
並完納最近一期營業稅

50%

核算比例

按合法申請設立查定數額之50%發給生產設備搬遷救濟金

營業損失｜補償與救濟比例

■ 公司或營業單位

1. 區段徵收公告6個月前現址完成公司或商業登記，且持有完納營業稅或個人所得稅單據並持續營業者，依實際拆除營業面積發給營業損失補助費。
2. 僅現址完納稅並持續營業者依營業損失補助費50%發給救濟金。

■ 工廠

1. 現址有工廠登記，依近3年營利事業所得稅申報書上營業淨利加記利息淨利之平均數計算營業損失補償費。
2. 僅現址完成公司登記或商業登記依營業損失補助費80%發給救濟金。

營業損失		A. 補助費	B. 救濟金
公司或營業單位	公司(商業登記)	有	無
	檢附文件	1. 現址公司(商業)登記 2. 營業稅(401表)或所得稅單 3. 持續營業	1. 營業稅(401表)或所得稅單 2. 持續營業
	計算標準	依實際拆除營業面積之級距	
	核發比例	100%	50%
工廠	工廠登記	有	無
	檢附文件	1. 現址公司(商業)登記 2. 營業稅單(401表)或所得稅單 3. 持續營業	
	計算標準	(近3年營業淨利+利息淨利)之平均數	
	核發比例	100%	80%

各項補償應備文件(綜整)

補償類型	應備文件	申請機關
建築改良物	建物登記謄本	各地政事務所
	使用執照	新北市政府工務局或區公所
	房屋稅籍證明	稅捐稽徵處
房屋補助費、人口遷移費	戶籍謄本	各戶政事務所
	門牌編釘證明	
電話、瓦斯遷移費	電話費單	最近一期之繳費單
	瓦斯費單	

補償類型	應備文件	申請機關
生產設備搬遷	工廠及商業登記	經濟發展局工商登記科
	公司登記	經濟發展局公司登記科
	登記繳稅證明文件影本(401~405表)	各區國稅局
營業損失	工廠及商業登記	經濟發展局工商登記科
	公司登記	經濟發展局公司登記科
	登記繳稅證明文件影本(401~405表)	各區國稅局
	三年損益表	各區國稅局

查估當日怎麼做？｜到場前、到場中、到場後

01 到場前

依通知時間到該地號現場，攜帶相關應備文件

02 現場查估

配合查估人員丈量地上物尺寸／清點數量，並進室內拍攝照片、勘查裝潢

03 配合通知

若土地出租，請協助通知承租人，確保相關權利人能會同









無法親自到場？先準備委託書

土地所有權人無法於查估當天到場

→ 填具委託書，交與受託人攜至查估現場

→ 或另約時間辦理查估作業

01 填具委託書

02 交給受託人

03 攜至現場

04 完成會同查估

其他配合事項

01 身分資料確認

原辦理土地登記時身分證字號屬流水編號者，請盡早至板橋地政事務所辦理更正。

土地所有權人如已過世，請繼承人盡快辦理繼承登記。

02 更新戶籍地址

戶籍地址有異動者，請至地政事務所辦理住址變更。

03 更新通訊資料

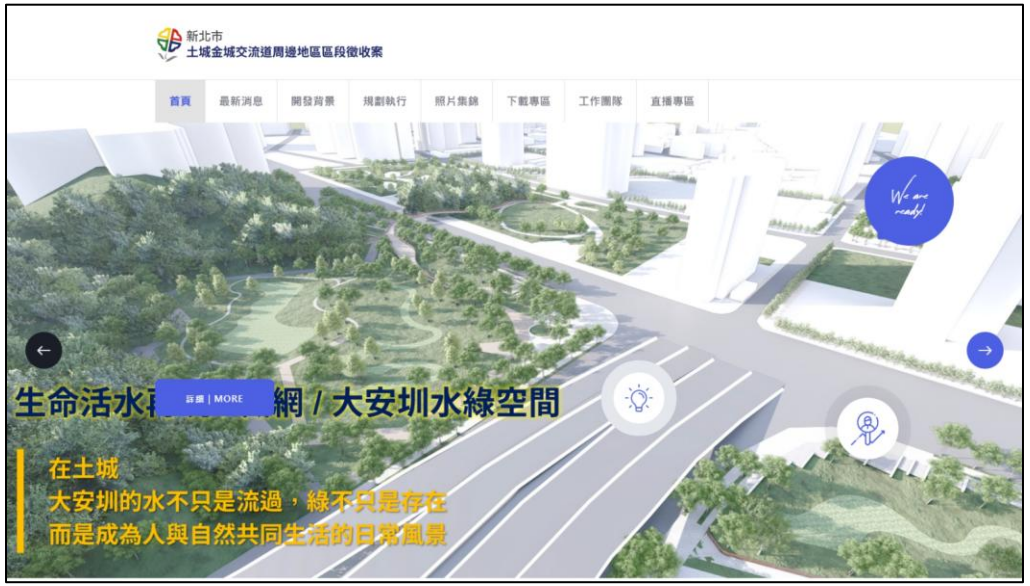
通訊地址或電話須更新者，請現場填寫變更通訊資料申請書，或洽本府地政局區段徵收科辦理異動事宜。 **02-29603456 分機3547、3524**

專案網址與聯絡資訊

聯繫窗口 本府地政局區段徵收科　02-29603456　分機 3524、3547

專案網頁

https://tuchengjincheng.ntpc.gov.tw/



手機掃描 QR Code

新北市政府地政局
Land Administration Department
New Taipei City Government

簡報結束

敬請指教

土城金城交流道周邊地區區段徵收案

