

桃園市觀音區廣福 (第五單元) 市地重劃區

地上物查估作業 說明宣導資料

主辦機關：桃園市觀音區廣福（第五單元）自辦市地重劃區重劃會

查估單位：大邑不動產估價師事務所

簡報大綱



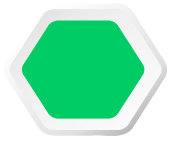
01 整體流程規劃



02 法規依據



03 地上物補償項目

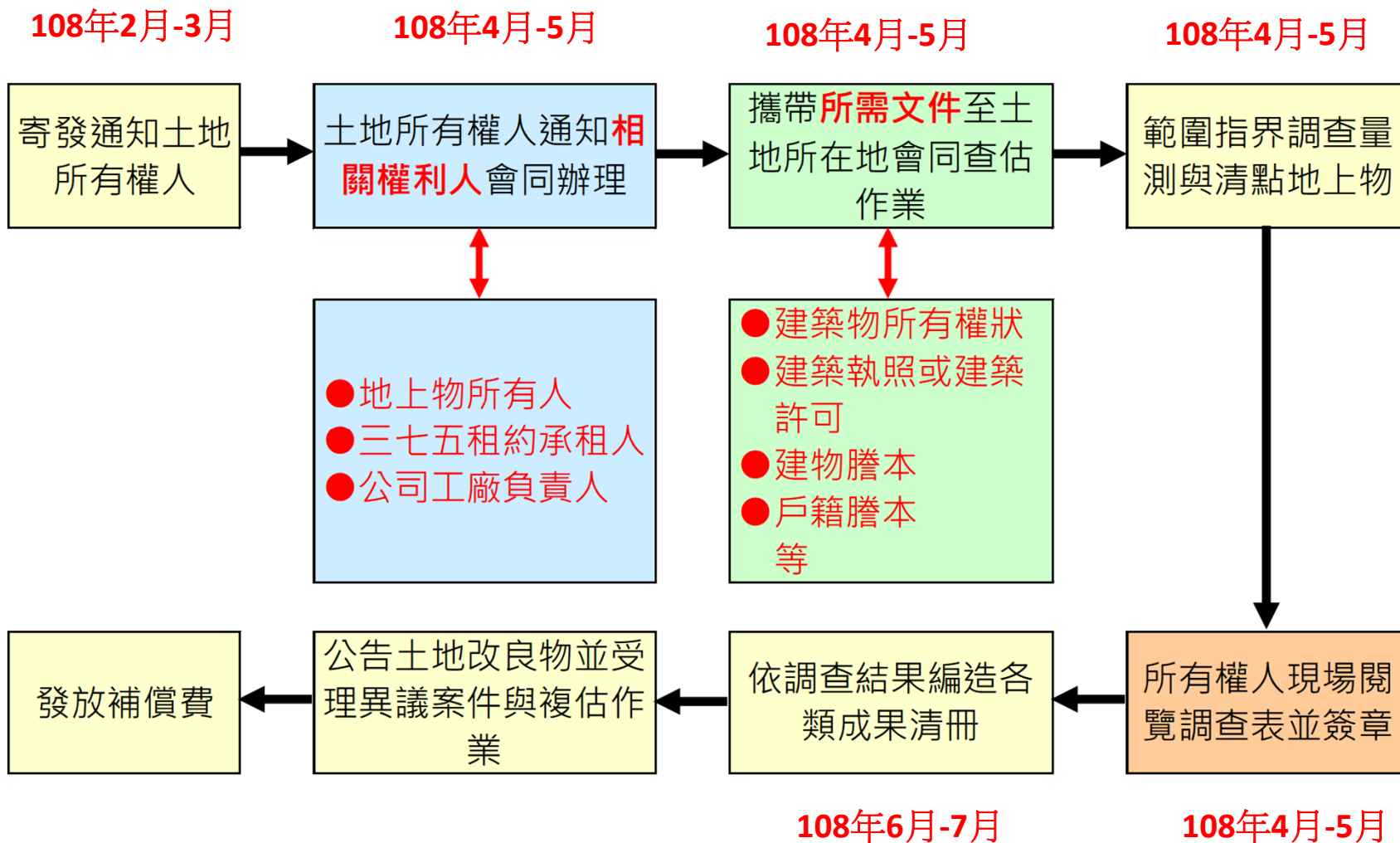


04 權益主張

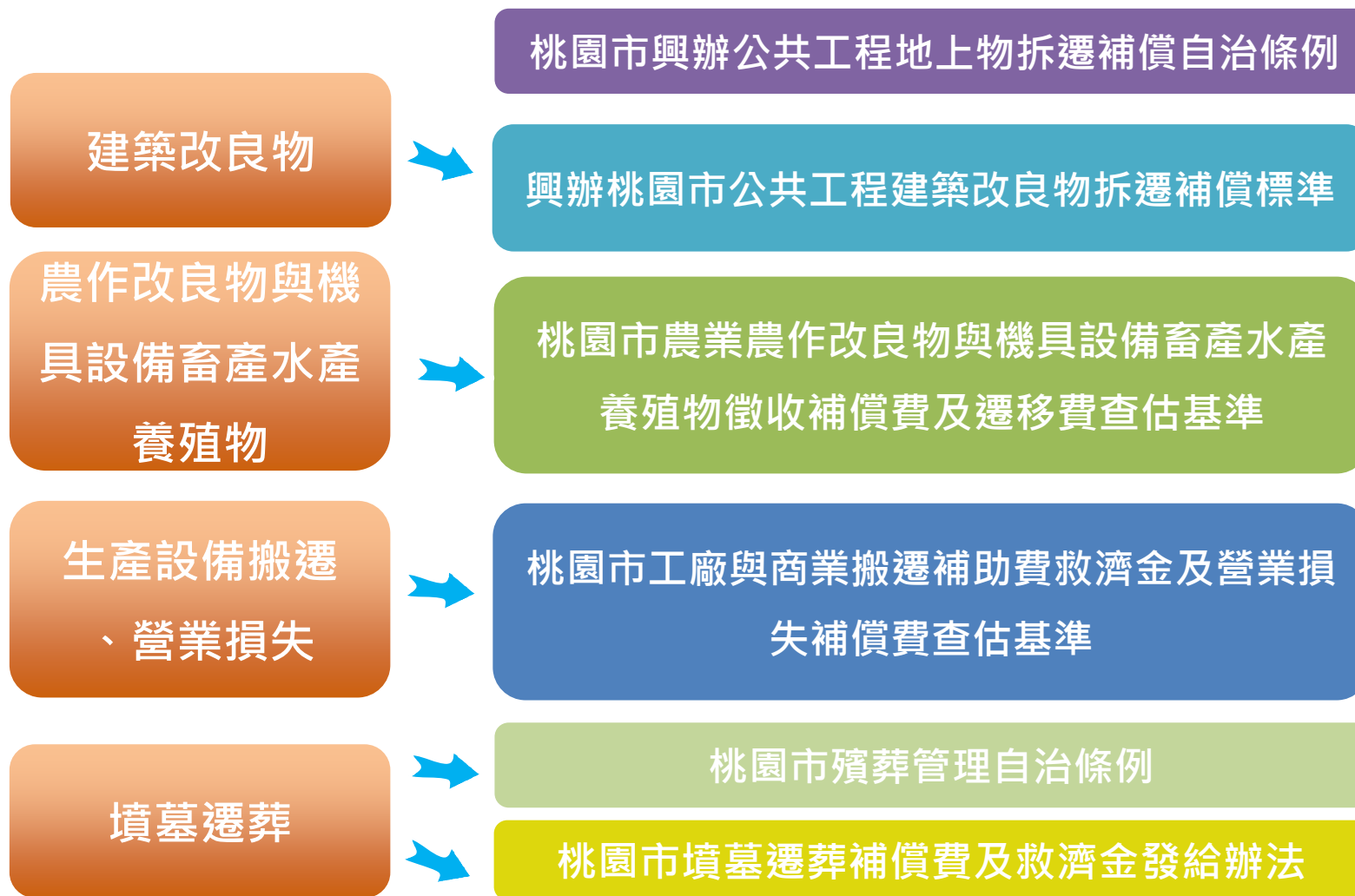


05 表格填寫

1.地上物查估作業-整體流程規劃



2.地上物查估作業-法規依據



3.地上物補償項目

- 合法建築物之補償費、人口搬遷補助費、自動拆遷獎勵金
- 其他建築物之救濟金、自動拆遷獎勵金
- 工廠、商業設備搬遷補助費
- 工廠、商業營業損失補償費
- 農作改良物與農業機具設備畜產、水產養殖物補償費及遷移費
- 零星墳墓遷葬補償費、救濟金

3-1. 合法建築物補償費及自動拆遷獎勵金

「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」第四條規定

所稱**合法建築物之補償費(100%)**：

- › 依法完成所有權登記之建築物
 - › 依建築法領有使用執照者
 - › 中華民國六十年十二月二十二日前，依建築法領有建築執照或建築許可，且其主要構造及位置，均按核准之工程圖樣施工者
 - › 都市計畫發布實施前建造者
 - › 未實施都市計畫地區於「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」施行前建造者；及該辦法未指定應申領建築執照地區，於中華民國七十年二月十五日前建造者
- 依查定數額核發補償費，配合於需用土地人規定期間內自動拆遷完竣者，且安全無虞，經查明屬實者，並**加發補償費50%之自動拆遷獎勵金**。

3-2.其他建築物救濟金及自動拆遷獎勵金

「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」第五條

所稱**其他建築物之救濟金(=補償費之60%)**：

非屬自治條例第四條第一項規定之合法建築物，而具備第四條第二項第二款至第八款規定文件之一之建築物及雜項工作物。

依查定數額核發補償費，配合於需用土地人規定期間內自動拆遷完竣者，且安全無虞，經查明屬實者，並**加發救濟金50%之自動拆遷獎勵金**。

建物性質	合法	其他
補償費/救濟金	100%補償費	60%救濟金
自動拆除獎勵金	50%	50%

3-3. 工廠及商業設備搬遷補助費及救濟金

工廠或商業性質	合法營業	非以現址辦理合法登記，但於本市辦妥合法登記並完納稅捐者
補償費/救濟金	100%補償費	70%救濟金
營業損失	100%	0%

- 依「桃園市工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失補償費查估基準」第10點規定。

3-4. 農林改良物認定之證明文件

查估認定方式

- 1. 果樹按年生及面積容許株數計算
- 2. 喬木按胸徑及面積容許株數計算
- 3. 灌木按高度及面積容許株數計算
- 4. 短期農作物按種植面積計算
- 如農林作物自行取回者，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。

證明文件

- 1. 農地使用證明文件
- 2. 三七五租約書影本
- 3. 國有土地租約書影本
- 4. 土地改良證明書影本

3-5. 遷移費用

- 查估標的中包含有電話、電表及自來水表應遷移者，一律按土地所有權人或建物所有權人別發給遷移費用，每具（分別依門號、電號及水號數量）分別核計。另權利人所提供之部分收據、單據，因事業單位並無註記用戶地址（非單據投遞住址），故均依現場狀況核實認定。
- 人口遷移費（包含傢俱遷移費用）之發給，係以本案市地重劃計畫書公告前之日期已設籍者為準。

3-6.墳墓遷葬補償費及獎勵金

墳墓性質	合法	非合法
補償費/救濟金	100%補償費	70%救濟金

- 合法墳墓認定標準如下：
 - 1.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。
 - 2.依墳墓設置管理條例或殯葬管理條例核准設置之墳墓。

4. 權益主張

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第38條

土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，應由理事會協調；協調不成時，由理事會報請直轄市或縣（市）主管機關以合議制方式調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判；逾期不訴請裁判，且拒不拆遷者，重劃會得訴請司法機關裁判。

5. 表格填寫

● 地上物補償現場查估注意事項

1、臺端之土地位桃園市觀音區廣福（第五單元）市地重劃區範圍內，需辦理地上物補償查估作業，惠請到場配合辦理，以維權益。	
2、請攜帶身分證正本、印章、土地所有權狀影本於表訂查估時間，在 地上物所在位置 等候現場查估。（地上物與土地所有權人不同時，請地主代為通知並需攜帶土地租約或土地使用同意書...等文件到場）	
3、 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	桃園市政府—建築管理處或觀音區公所
電表、水表、瓦斯、電話費單	平時之繳費單
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
用水或電證明影本(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

建物最早存在之既存證明文件

門牌編釘證明	戶政事務所
其他足資證明文件	
4、有營業處所或工廠者：	
需要文件	申請機關
商業登記證明	桃園市政府經濟發展局工商登記科
工廠登記證明	桃園市政府經濟發展局工商登記科
最近三年營利事業所得稅申請書影本	北區國稅局
營業申報表(401-405 表)	會計報表留存
電費單	用電契約憑證
5、土地上有種植農作物者： 請先自行清點名稱種類、數量、年生、高度、莖寬、種植面積。	
6、耕地改良： 耕地改良證明書影本，依土地所有權人實施改良型態之權責機關申請。	
7、以上證件為影本者，註明「與正本相符」簽名蓋章。	
8、如遇天候不佳，請電洽查估單位是否擇期辦理。	
9、各地號土地之查估時程係考量地籍管理、查估流程及相鄰土地所有權人指界需求所排定，如土地所有權人名下有多筆土地，非排定於同一日查估者，請多包涵。另土地所有權人因故或天候(豪雨、颱風等)等因素，致無法於排定日期配合出席辦理查估作業，請電洽本事務所另行擇期辦理查估作業。	

出席查估調查委託書

5. 表格填寫

● 出席查估調查委託書

立書人_____君為協助辦理「桃園市觀音區廣福（第五單元）市地重劃區」地上物查估作業，因故無法親自前往辦理，特委託_____君代理會同辦理查估事宜，如有不實，願負一切法律責任。

此致 桃園市觀音區廣福（第五單元）自辦市地重劃區重劃會

委託人： (簽章)

身份證字號：

聯絡電話： 手機：

聯絡地址：

受託人： (簽章)

身份證字號：

聯絡電話： 手機：

聯絡地址：

中 華 民 國 年 月

5.表格填寫

● 建築改良物所有權人檢附相關文件自我檢核表

認定項目	項次	內容	勾選	備註
人口及建物證明文件	A1	戶籍謄本(請至戶政事務所申請)。		
	A2	建物建物權狀影本。		
	A3	使用執照影本(請至市府建築管理處建照科申請)。		
	A4	用水或電證明影本(請至自來水公司或電力公司申請)。		
	A5	房屋稅籍證明(請至地方稅務局申請)。		
	A6	設有電話、電表、自來水表及瓦斯表使用憑據證明(裝設證明)(請至各公用事業單位申請)。		
水井	B1	已附水井辦妥水權登記或免水權登記證明相關資料影本		
工廠或商號	C1	工廠登記證明(請至市府經濟發展局工商登記科申請)。		
	C2	商業登記證明(請至市府經濟發展局工商登記科申請)。		
	C3	最近三年營利事業所得稅結算申報書影本。		
	C4	繳稅證明文件影本(401-405表)。		
農地使用證明文件	D1	三七五租約書影本。		
	D2	國有土地租約書影本。		
	D3	土地改良證明書影本。		

檢核目的： 避免補償資格認定差異產生，導致適用補償費計算比例標準不同

5. 表格填寫

● 附屬雜項設備設施自我清查表

避免查估調查過程產生補償項目遺漏，先由改良物所有權人自行查核 可受補償項目為何。

所有權人：_____ 統一編號：_____

標的地號：_____段_____小段_____ 標的住址：桃園市 觀音區 _____。

項次	項目	數量	單位	備註(可註記位置)	查估人員 檢核註記
1	電桿		支		
2	白鐵水槽		個		
3	深水井		口		
4	圍籬		個		
5	圍牆		座		
6	室外地坪		塊		
7	室外大門(含鐵捲門、伸縮拉門、鐵門)		座		
8	擋土牆		座		
9	駁坎護坡		座		
10	棚類		座		
※背面仍有勾選項目，請續填寫！					

項次	項目	類型	查估人員 檢核註記
11	其他遷移項目	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 電話_____式 <input type="checkbox"/> 電表_____式 <input type="checkbox"/> 水表_____式 <input type="checkbox"/> 瓦斯表_____式 <input type="checkbox"/> 招牌_____式 <input type="checkbox"/> 其他	
12	其他類	若有設備無法歸類於上述項目內容，請於此欄補充(項目、數量及擺放位置描述)：	
13	會同人員 簽章	地上物所有權人： 查估人員：	

5.查估人員識別證

本案查估作業委託大邑不動產估價師事務所，辦理，於查估作業期間，現場查估人員配掛識別證以供識別。

