

## 【地上物查估問題】

地上物查估依「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」辦理，尚問與答內容與前開法令未符時，仍以前開法令規定為準。

### 問1 建築改良物補償原則？



建物類型	合法建築物	其他建築物(非合法)		
	建造時間	81.1.10前	81.1.11~88.6.11	88.6.12後
補償費(救濟金)	100%	70%	30%	0
自動搬遷獎勵金	50%	30%	10%	0
	1. 建物於期限內完成騰空點交後發給。 2. 獎勵金數額=主建物核定發給之補償費或救濟金*上列成數。			

例：A屋主建物查估金額為100萬，雜項工作物(如圍牆、地坪...等)查估金額為10萬，經主管單位認定主建物及雜項工作物皆屬81年1月10日前建造之其他建築物，故其救濟金為 $(100+10)*0.7=77$ 萬；另於市府所定期限完成建築物騰空點交，發給自動搬遷獎勵金，其獎勵金為 $(100*0.7*0.3)=21$ 萬。

### 問2

自動搬遷獎勵金領取條件為何？若無法於規定期限內搬遷，是否無法領取自動搬遷獎勵金？



- 答
- 騰空建物內部，將所有可移動的物件及廢棄物清除，即向市府申請填寫「自動搬遷獎勵金申請書」及檢附相關證明文件(斷水、電、瓦斯、戶籍遷出證明以及搬遷或拆除前後照片)。
  - 申請若無法配合規定期限搬遷，將無法領取獎勵金。

### 問3

生產設備搬遷費補償原則？



- 答
- 應拆除之合法建物，如係完成工廠登記之工廠、持有加油(氣)站經營許可執照之加油(氣)站、自來水單位之加壓站、配水池、瓦斯公司之整壓站、儲氣槽等，其營業項目與現場相符者，得領取生產設備搬遷費。
  - 現址有本市公司登記或商業登記及完納營業稅單據者，依生產設備搬遷費80%發給生產設備救濟金。
  - 無本市公司登記或商業登記，僅有設籍本市最近一期完納營業稅單據者，依生產設備搬遷費50%發給救濟金。

生產設備搬遷	補助費	救濟金	救濟金
工廠登記	有	無	無
檢附文件	1. 現址工廠、加油站、加氣站等合法登記 2. 現址營業稅單(401表)	1. 現址公司(商業)登記 2. 現址營業稅單(401表)	本市營業稅單(401表)
核發比例	100%	80%	50%

### 問4

營業損失補償原則？



- 答
- 公司或營業單位：
    - 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。
    - 僅持有現址完納營業稅或個人所得稅單據並持續營業者，按營業損失補助費50%發給救濟金。
  - 工廠：
    - 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。
    - 僅完成現址公司登記或商業登記，依前條規定發給80%營業損失救濟金。

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. 營業稅單(401表)或所得稅單 3. 持續營業	1. 營業稅單(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	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%

### 問5

房屋補助費補償原則？



- 答
- 發給標準：經戶政事務所編釘之門牌，每一門牌發給新台幣90萬元。
  - 門牌認定標準：以第一次召開協議價購會議一年前於該建築物設有門牌者為限，其後門牌若有分編、增編者，仍依原門牌辦理。

建物類型	合法建築物	其他建築物
拆除面積	全拆/部分拆除	僅全拆
發給對象	所有權人	所有權人
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。	新台幣90萬元。

### 問6

人口遷移費補償原則？



答

■ 人口遷移費發給標準

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	公告徵收之日6個月前設籍，且有居住事實者。	公告徵收之日6個月前設籍連續三年以上且有居住事實者。
備註	因結婚或出生遷入者，不受前開日期限制	

■ 人口遷移費發給數額(新臺幣元/每戶)

人口數	建築物全拆之人口遷移費	建築物部分拆除之人口暫行遷移費
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
備註	本表人口遷移費，包含傢俱遷移費用	
	市內電話遷移費(新臺幣元/每具)：1,000	
	自來瓦斯遷移費(新臺幣元/每具)：20,000	



## 【區段徵收問題】

### 問1 區段徵收土地地價補償費如何計算？



答

土地按照徵收當期之**市價**補償，在都市計畫區內之公共設施保留地，按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償。

### 問2 土地所有權人如何領取地價補償費？



答

土地所有權人對於地價補償費可以選擇全部領取現金補償，或全部申請發給抵價地，也可以選擇部分領取現金補償部分申請發給抵價地。

土地地價補償費計算方式  
按照徵收當期之市價補償

土地地價補償方式

- 1.全部領取現金補償。
- 2.全部申請發給抵價地。
- 3.部分領取現金補償，部分申請發給抵價地。

### 問3 徵收補償費發放時間為何？



答

1. 徵收補償費於**徵收公告期滿後 15 日**內發給。
2. 土地所有權人申請發給抵價地，經核定不發給者，市府於核定之次日起 15 日內發給現金補償地價。
3. 應受補償人未在市府通知期限內領取徵收補償費時，未受領補償費將存入專戶保管，並以雙掛號通知應受補償人；自通知送達發生效力之日起，超過 15 年未領取之徵收補償費即歸屬國庫。

### 問4 什麼是抵價地？



答

土地所有權人，對於政府徵收土地應發給的地價補償費，可以向政府申請以徵收後可建築土地折算抵付，這種折算抵付地價補償費的土地，就稱為抵價地。

### 問5 抵價地總面積(或稱為抵價地比例)是多少？



答

抵價地比例考量下列因素後訂定，依據現行法令規定，抵價地總面積以徵收總面積50%為原則，最低不得少於40%。



抵價地最低比例雖然是40%，但是每一位土地所有權人實際領回抵價地面積，**須按他應領地價補償費金額及領回抵價地位置的地價來計算**，最終的計算結果，每位土地所有權人實際領回抵價地面積，可能高於他被徵收土地面積的40%，也可能低於他被徵收土地面積的40%，並不是每一位都剛好是40%。

### 問6 什麼人可以申請發給抵價地？



答

1. 市府辦理區段徵收時，被徵收土地所有權人（以徵收公告之日土地登記簿記載者為準）可以申請發給抵價地。
2. 土地所有權人死亡未辦竣繼承登記者，他的繼承人也可以按其應繼分申請發給抵價地。
3. 房屋所有權人、被徵收土地之他項權利人、建築基地承租人及耕地承租人（佃農）等都不能申請發給抵價地。

### 問7 申請發給抵價地之時間為何？抵價地如何分配？



答

1. 如想申請發給抵價地，須在徵收**公告期間**內向市府提出抵價地申請書。
2. 抵價地分配作業原則上由土地所有權人**公開抽籤並自行選擇分配街廓**，詳細作業規定須依據市府訂定的抵價地分配作業要點辦理。

### 問8 區段徵收範圍內的建築物是否可以保留？申請合法建物原位置保留時間為何？



答

1. 區段徵收範圍內的所有建築物，如妨礙都市計畫及區段徵收計畫，必須拆除。
2. 如果合法建築物未妨礙都市計畫，也未影響區段徵收計畫，原則上可由房屋所有權人向市政府申請按原位置保留分配，但是否能按原位置保留分配，須視建物所有人持有土地及實際情形而定。
3. 合法建築物想申請原位置保留分配，應於區段徵收**公告期間**以書面向市府提出申請，並應同時申請領回抵價地。

## 新北市蘆洲南北側農業區 區段徵收

問與答

蘆洲南北側農業區區段徵收專區網頁：

<https://www.asia-survey.com.tw/luzhou/>



聯繫窗口：

主辦機關	新北市政府地政局 區段徵收科 02-2960-3456 分機3523
地籍整理廠商	亞興測量有限公司 04-2301-2552 分機71
地上物查估廠商	華信不動產估價師聯合事務所 04-2707-3558 分機22