

## 桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區 地上物查估作業流程

依據土地法第 215 條（改良物之一併徵收）暨相關法令規範辦理用地範圍內之土地及其地上物，包含建築物、機械搬遷、營業損失、水井查估、墳墓、農林作物、畜禽遷移等查估作業，並依據桃園市政府所頒布各項查估基準計算各項補償費，其內容詳如下列說明：

### (一)各補償項目運用基準說明：

#### 1. 建築改良物：

包括建築改良物拆遷補償查估、建築改良物拆遷營業損失補償及遷移費（含工廠機械搬遷）查估等三部分。依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」，「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」，「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」及相關規定辦理查估作業。

#### 2. 農林作物等：

包括農作物、水產養殖作物、畜禽類等補償遷移。依「桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準」及相關規定辦理查估作業。

#### 3. 墳墓：

依「桃園市殯葬管理自治條例」及相關規定辦理。

4. 前次目各類補償基準如機關在簽訂契約後有修正者，應依修正後之標準查定。

5. 受領對象造冊依「土地徵收條例」、內政部訂頒「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」等規定辦理。

### (二)作業流程及說明：

#### A. 建築改良物作業流程

(a)依不同主體構造分別實地丈量尺寸及繪圖標示。



(b)建物之有關證明文件：實施都市計畫以前建造之房屋依「房屋稅籍證明書」內記載資料核計，實施都市計畫以後建造之房屋依「使用執照或房屋所有權狀」內記載資料核計，如無法提出證明文件之建物依無法提出合法證明文件方式辦理核計。

(c)建物所有權人姓名、住址、附屬設施、基地地號、現住人口、自用或租賃關係均需詳加調查清楚，避免產生補償對象錯誤。

(d)各用水標的深水井需請業主提供「水權狀」以為計價之依據，該計算單價已包括抽水設備遷移費在內，有關深水井之深度，如無法實地丈量者，業主需提供「切結書」，以明確法律責任。

(e)有關工廠之「生產設施」及「停業損失」補助費，必需具備相關證明文件符合始得辦理。上述相關證明文件即：工廠登記證、營利事業登記證或營業稅完稅證明，其證件記載內容，需核對現場(址)是否符合，以為補助標準依據。

B. 農林作物部分：

(a)至查估現場前，先行判斷是否為正常種植，判斷原則如可先從人之觀察、或種植的花卉和苗木和當地常態作物不同。

(b)若耕作人非土地所有權人時，須釐清其關係，或依照提供之相關證件(委託書、共有人同意書、375租約、土地承租契約等)判斷補償對象，若無法提出相關證明或所有權人未到場，一律依內政部訂頒「土地或土地改良物徵收補償費

核計核發對象及領取辦法」辦理。

(c)果樹、茶樹、觀賞花木類需逐棵清點，必要時以噴漆或貼標示牌做記號，並針對年生、胸徑、高度等判斷作物等級，留意其單位面積種植數量是否超過各該種類單位面積栽培限量者，其超過部分不予補償。如遇有特殊栽植時，宜請當事人立切結書註明種植年月、種類、高度等，以利日後查證。針對補償標準內無規定之樹種，比照相同類科，並參考彰化縣政府內先前之習慣或內規辦理。

C. 水產與畜禽類部分：

(a)水產需先行判斷其養殖方法(粗放、半粗放、集約、半集約)，再至魚市場訪批發價，遷移補償率則以從優補償。

(b)畜禽類應注意各種畜禽之說明，並注意其有無達到基本頭數。

D. 墳墓部分：

(a)確認墳墓範圍與周邊狀況。

(b)選定清除墳墓雜草方式，可選用適合之除草劑，再配合人工清除雜草。

(c)按區域範圍逐門清查墳墓、編號並登載墓碑上資訊以利後續查址工作，豎立告示牌說明遷移之目的，讓後續清掃墳墓之家屬可與需地單位聯絡後續補償事宜。

(d)若有無主墳與空墳已遷葬之情事亦詳加備註以便後續釐清。