

社
子
島



臺北市士林社子島地區
區段徵收土地改良物查估說明會



簡報大綱

壹 計畫說明

伍 工廠/商號設備搬遷與營損查估

貳 查估流程與注意事項

陸 墳墓查估

參 建築改良物查估

柒 權益主張

肆 農作改良物查估

捌 聯絡資訊

社
子
場

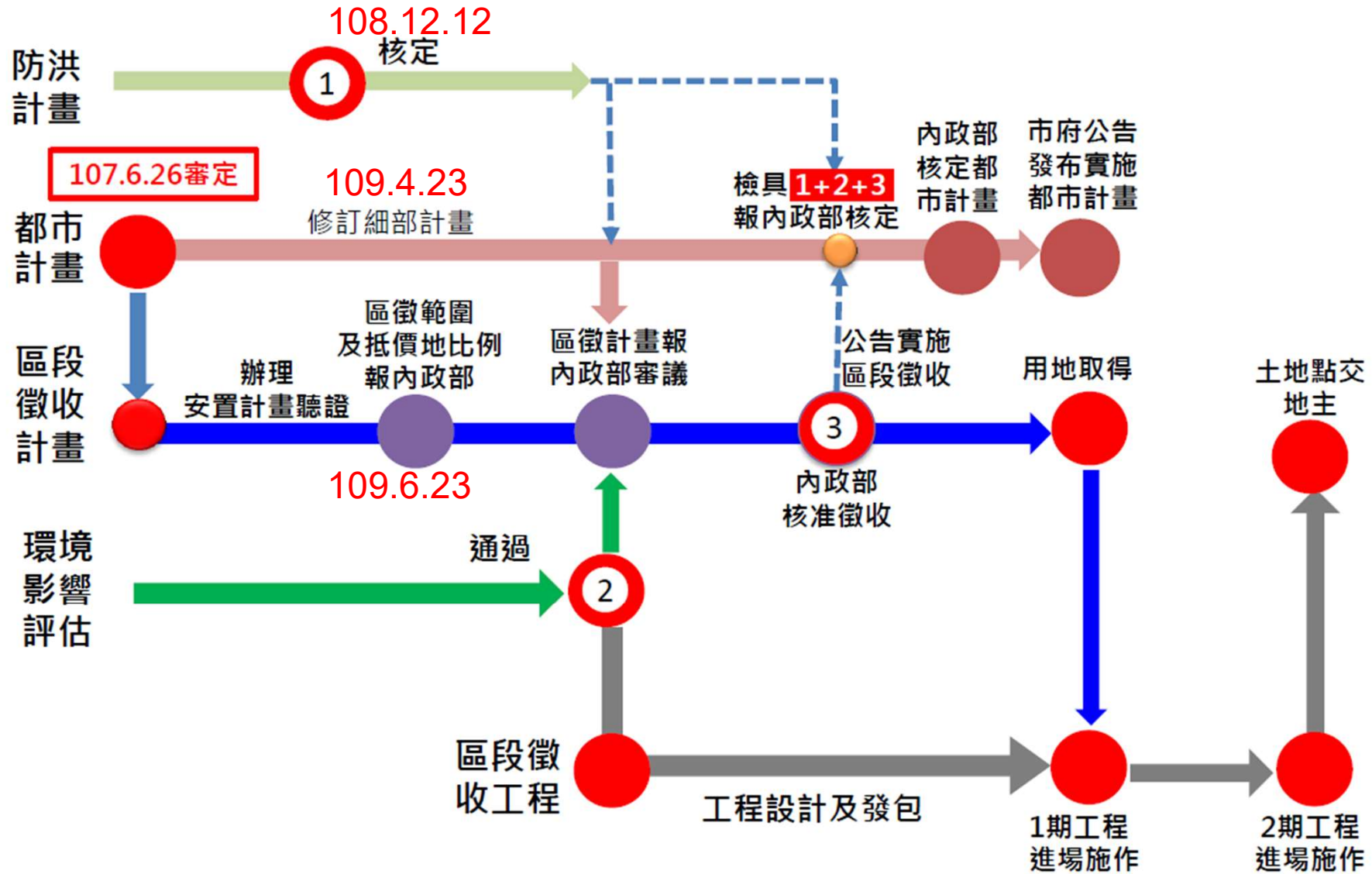


計畫內容說明

壹 計畫說明 (1/3)

社子島地區地勢低又位處淡水河與基隆河交會處，早期**每逢颱風必遭水患**，民國**59年間**社子島地區劃設為**限制發展**，目前堤防高度未達防洪標準，增加社子島洪水災害的風險，亦造成發展受阻、區內道路與公共設施不足，故有「社子島開發計畫」，以優化生活環境及提高防災的能力。





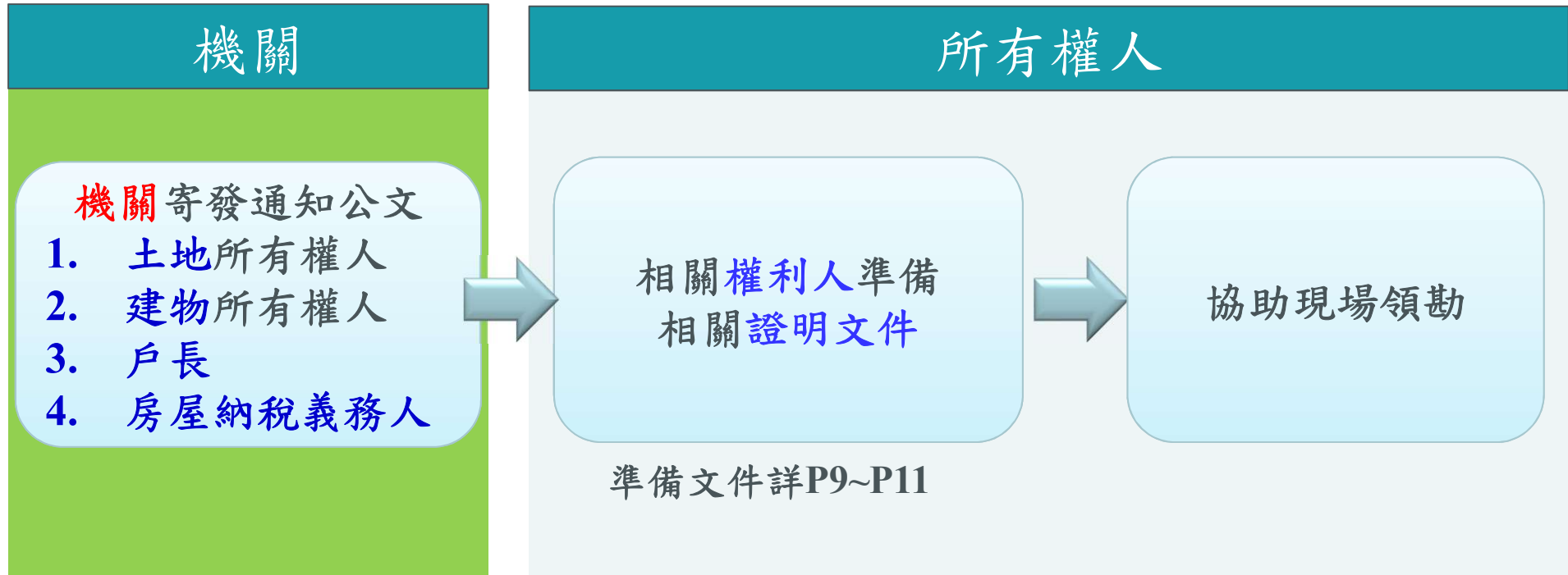
社
子
島



查估流程與注意事項



查估流程-查估前注意事項



- 原則預計109年8月底或9月初依排程陸續寄發查估通知書(如填寫有意願調查者，預計於109年7月底陸續寄發)，排定時間若無法到場協助領勘者：
 1. 請先來電告知，以便另行安排時間。
 2. 委託他人到場協助領勘者，請簽妥委託書。



查估流程-查估前準備文件

工廠/商號查估



工廠/商號查估

設有工廠或商業者

- 建物權狀影本或登記謄本
- 使用執照影本
- 工廠登記證明
- 公司或商業登記證明
- 最近三年營利事業所得稅結算申報書影本
- 繳稅證明文件影本(401~405表)
- 無欠稅證明(完納營業稅證明)
- 用電契約憑證
- 房屋稅籍證明

其他佐證文書：

- 用水或用電證明影本
- 全戶戶籍謄本(需有記事)
- 其他足資證明文件(例如：航照圖)

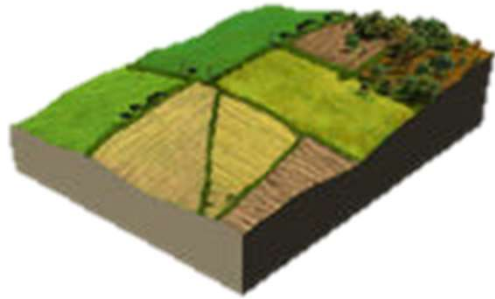


查估流程-查估前準備文件

農林漁牧查估

農地使用證明文件

- 耕地改良證明書影本(有申請者才需檢附)
- 耕地租約(有耕地租約者才需檢附)
- 休耕證明(申請休耕者才需檢附)



農林漁牧查估



查估流程-查估前準備文件

土地改良物查估應備文件

一、身分證明文件

(一) 土地改良物所有權人(相關權利人)：

- 本人身分證正本
- 本人印章

(二) 代理人：

- 委託書(本人及代理人雙方均蓋章)
- 代理人身分證正本
- 代理人印章
- 本人身分證影本

二、產權證明相關文件

(一) 建築改良物：

檢核	應備文件	申請機關/備註
<input type="checkbox"/>	建物權狀影本或登記簿本	全國各地政事務所
<input type="checkbox"/>	使用執照影本	臺北市建築管理工程處資訊室 服務電話：(02)2720-8889 地址：臺北市信義區市府路1號
<input type="checkbox"/>	用水或用電證明影本	平時之繳費單或繳費證明(最新一期)
<input type="checkbox"/>	全戶戶籍簿本(需有記事)	全國各戶政事務所

如無建物謄本或使用執照等證明文件，為了確認建物最早存在時間請準備以下文件：

檢核	應備文件	申請機關/備註
<input type="checkbox"/>	房屋設立稅證明(含初次設立年份)	臺北市房屋稅稽徵處-士林分處服務櫃檯 服務電話：(02)2831-8101 地址：臺北市士林區美寧街41號
<input type="checkbox"/>	用電證明影本(初次接水年份)	台電服務據點-北區營業分處 服務電話：(02)2889-1678 地址：臺北市中山區長安西路3號2樓
<input type="checkbox"/>	用水證明影本(初次接水年份)	臺北自來水事業處-北區營業分處 服務電話：(02)2100-4123 地址：臺北市中山區長安西路3號2樓
<input type="checkbox"/>	戶口遷入證明(全戶)	臺北市士林區戶政事務所 服務電話：(02)2880-3252 地址：臺北市士林區中正路439號3樓
<input type="checkbox"/>	門牌編訂證明	同上
<input type="checkbox"/>	其他定置證明文件	例如：航照圖

更正

用水證明影本
(初次接水年份)

臺北自來水事業處-北區營業分處
服務電話：(02)2100-4123
地址：臺北市中山區長安西路3號2樓

(二) 營業處所或工廠：

檢核	應備文件	申請機關/備註
<input type="checkbox"/>	建物權狀影本或登記簿本	全國各地政事務所
<input type="checkbox"/>	使用執照影本	臺北市建築管理工程處資訊室 服務電話：(02)2720-8889 地址：臺北市信義區市府路1號
<input type="checkbox"/>	用水或用電證明影本	平時之繳費單或繳費證明(最新一期)
<input type="checkbox"/>	全戶戶籍簿本(需有記事)	全國各戶政事務所
<input type="checkbox"/>	商業登記證明	臺北市府商業處 服務電話：(02)2720-8889 地址：臺北市信義區市府路1號北區1樓
<input type="checkbox"/>	工廠登記證明	臺北市府產業發展局 服務電話：(02)2720-8889 地址：臺北市信義區市府路1號
<input type="checkbox"/>	最近三年營利事業所得稅結算申報書影本	財政部臺北國稅局 士林稽察所(營業稅、營所稅)
<input type="checkbox"/>	無欠稅證明(完納營業稅證明)	服務電話：0800-000-321 地址：臺北市士林區文林路546號3樓
<input type="checkbox"/>	用電契約憑證	含契約用電容量、設備容量等
<input type="checkbox"/>	其他定置證明文件	例如：航照圖

(三) 農作改良物、養殖畜(水)產：

請自行先清點紀錄物種名稱、數量、樹徑、高度等資訊，並檢視是否有下列相關文件：

檢核	應備文件	申請機關/備註
<input type="checkbox"/>	耕地改良證明書影本	臺北士林區公所 服務電話：(02)2882-6200 地址：臺北市士林區中正路439號 或 臺北市政府產業發展局-農業發展科 服務電話：(02)2720-8889 地址：臺北市信義區市府路1號
<input type="checkbox"/>	耕地租約	臺北士林區公所 服務電話：(02)2882-6200 地址：臺北市士林區中正路439號 備註： 有簽訂三七五租約(或其他租佃契約)者，請提供租約影本。
<input type="checkbox"/>	休耕證明	臺北士林區公所 服務電話：(02)2882-6200 地址：臺北市士林區中正路439號 備註： 有向區公所或其他權責機關申請並核可休耕之土地，請提供休耕證明影本(需載明休耕土地面積、休耕期/後核定作物)。

補償費、處理費等綜合整理表

分類	補償費/處理費	協議價購獎勵金	應交點交獎勵金/救濟金		合計
			補償費	處理費	
合法建物(登記或59.7.4前)	重建價格 100%	補償費 20%	補償費 60%	重建價格 180%	180%
既存違建(註1)(59.7.4-77.7.31)	重建價格 70%	無	處理費 60%	重建價格(註2)	112%
列管違建(註3)(77.8.1-83.12.31)	無	無	重建價格 20%	重建價格(註4)	20%

註1: 既存違建第4層以上或單層拆除面積大於165平方公尺部分，以重建價格50%計算。
 註2: 既存違建重建價格112%=70%+70%*60%，第4層以上或單層大於165平方公尺部分則為80%=50%+50%*60%。
 註3: 列管違建另可領取自動搬遷行政救濟金39萬元。
 註4: 列管違建重建價格3層樓以下各層拆除面積在165平方公尺以內部分，以合法建築物重建價格20%計算。

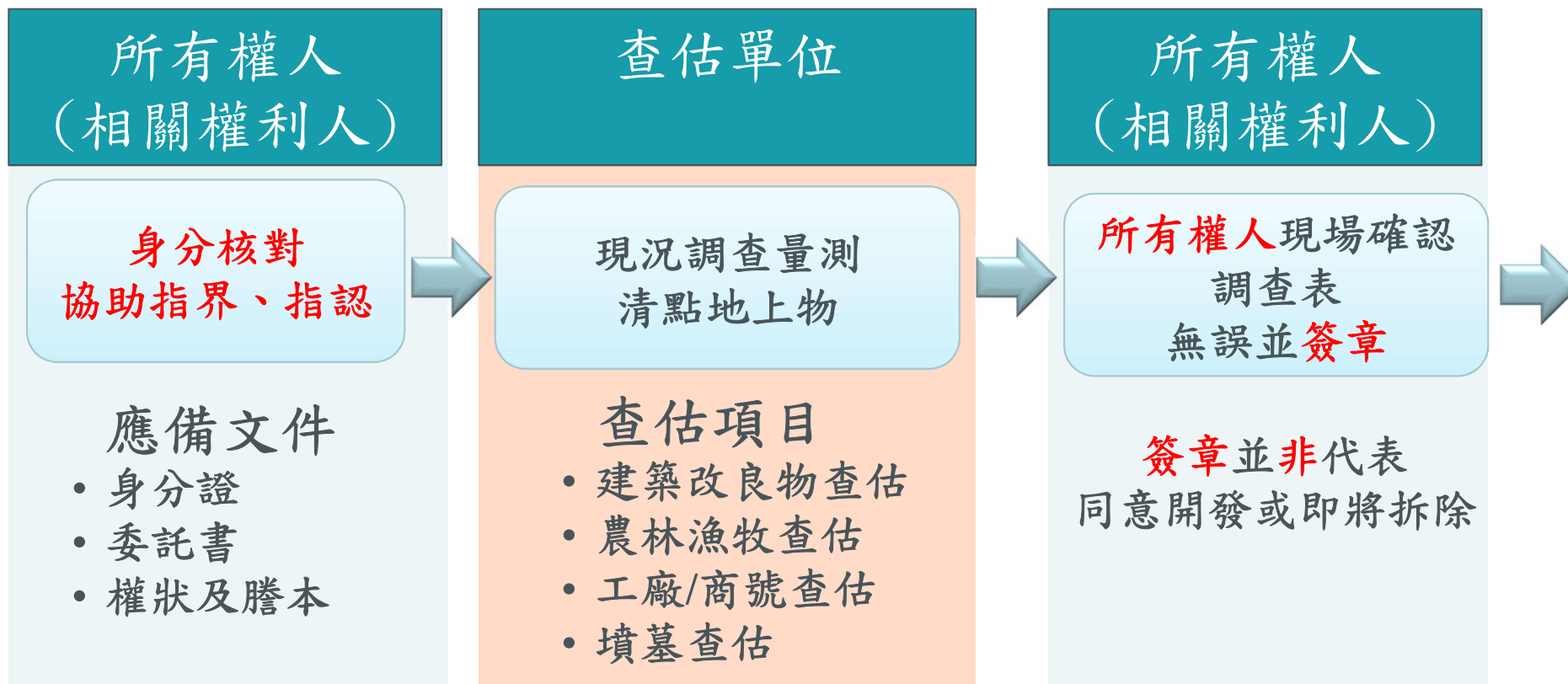
住戶	全部拆除人口遷移費	2人以下	3人	4人	5人	6人以上
農作物/養殖物	依種類、種植時間或樹齡、規格、數量或面積，按規定單價計算補償費或遷移費。	12萬元	16萬元	20萬元	24萬元	28萬元
營業使用	拆遷公告2個月前，領有登記證或登記證明文件或繳納營業稅據者，發給營業補助費、設備補助費或遷移費。					

其他應注意事項：

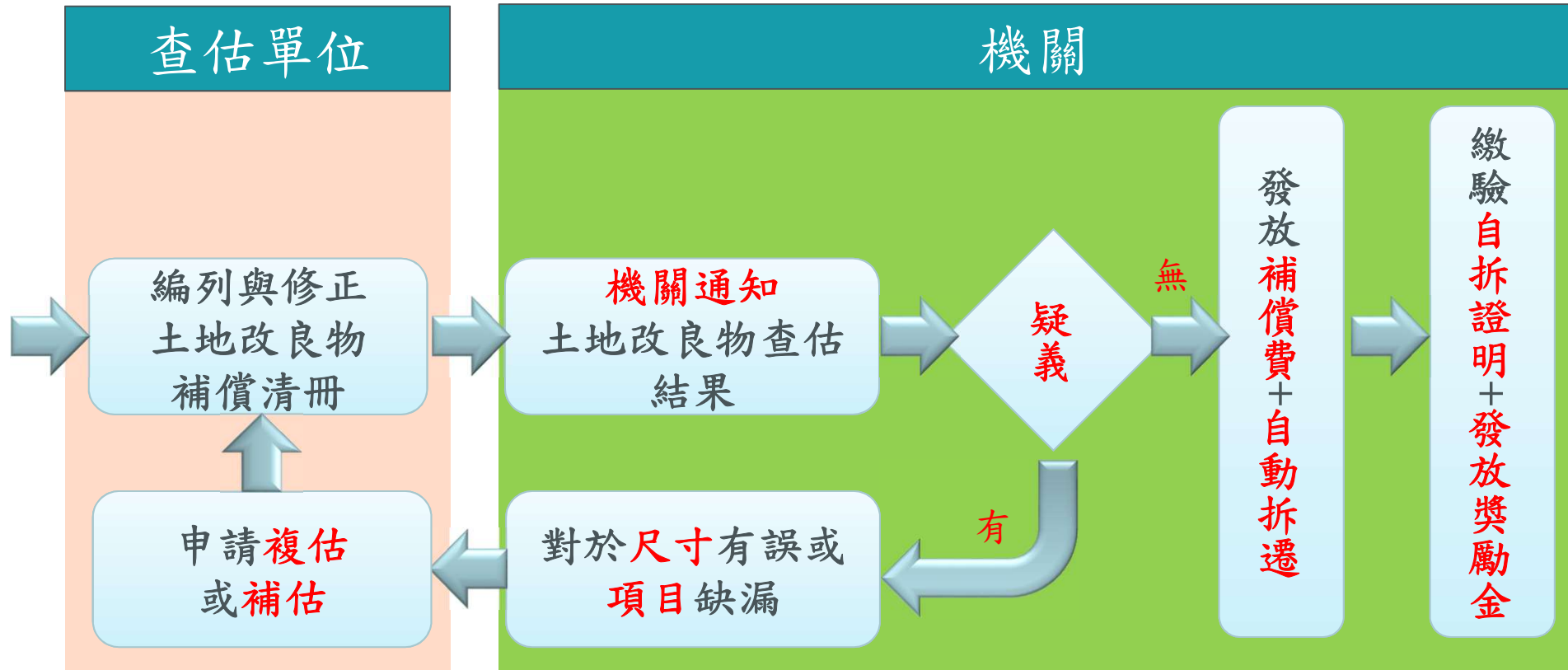
1. 以上證件為影本者，註明「與正本相符」簽名蓋章。
2. 如因颱風、地震等重大災變，經臺北市政府或其他縣市政府公告停止上班上課者，由查估單位通知擇期辦理。
3. 考量查估作業排程及土地改良物所在位置，若土地改良物所有權人(相關權利人)一人有多筆土地改良物，非排定於同一日查估者，請多包涵。
4. 如土地改良物所有權人(相關權利人)因故無法於當日領勘，請提前5日主動電洽查估單位，後續將另行擇期辦理查估作業。



查估流程-查估中注意事項

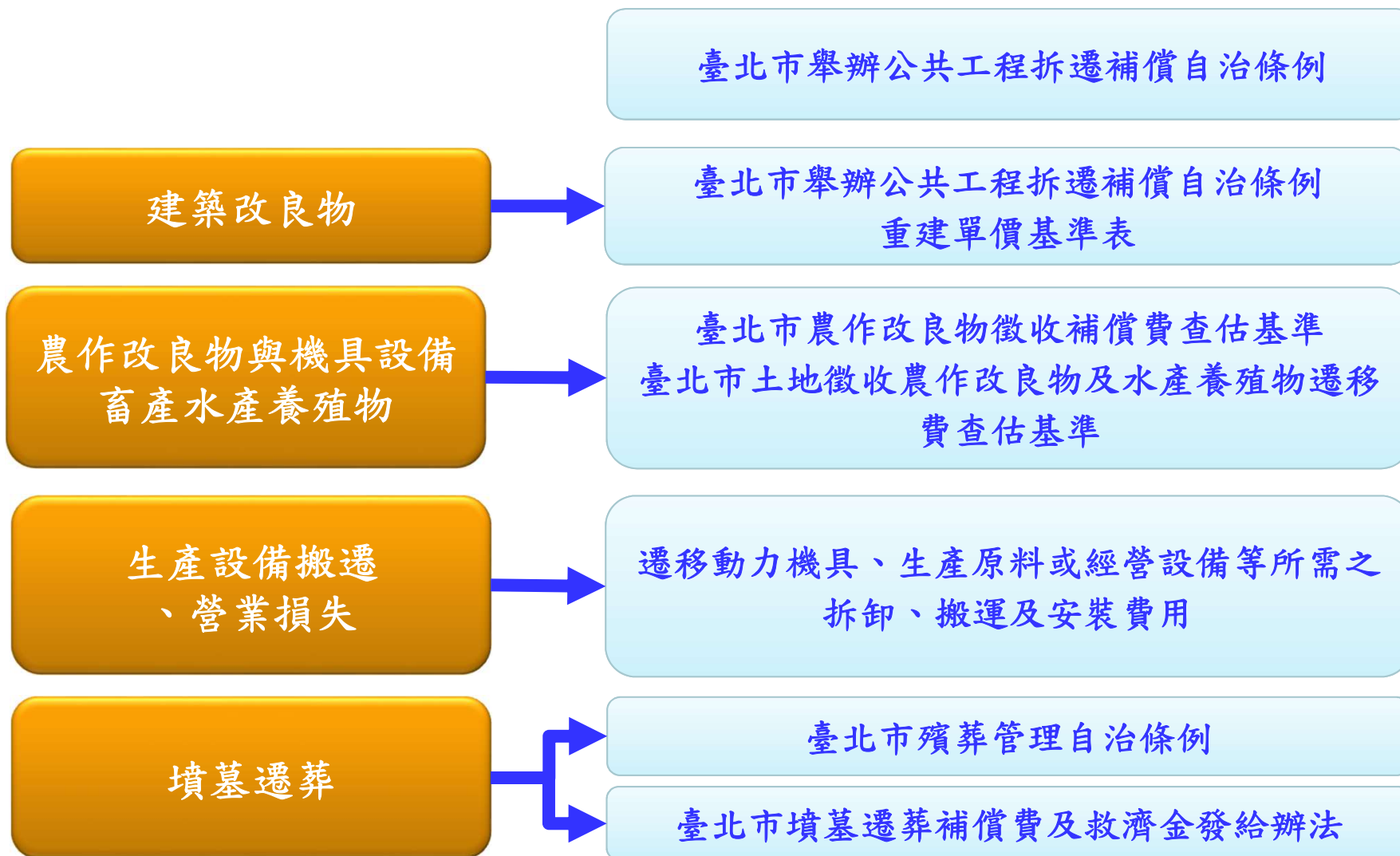


貳 查估流程-查估後注意事項





查估法令依據



社
子
場



建築改良物查估



建築改良物查估

補償費

合法建物

處理費

既存**違章**建物

獎勵金

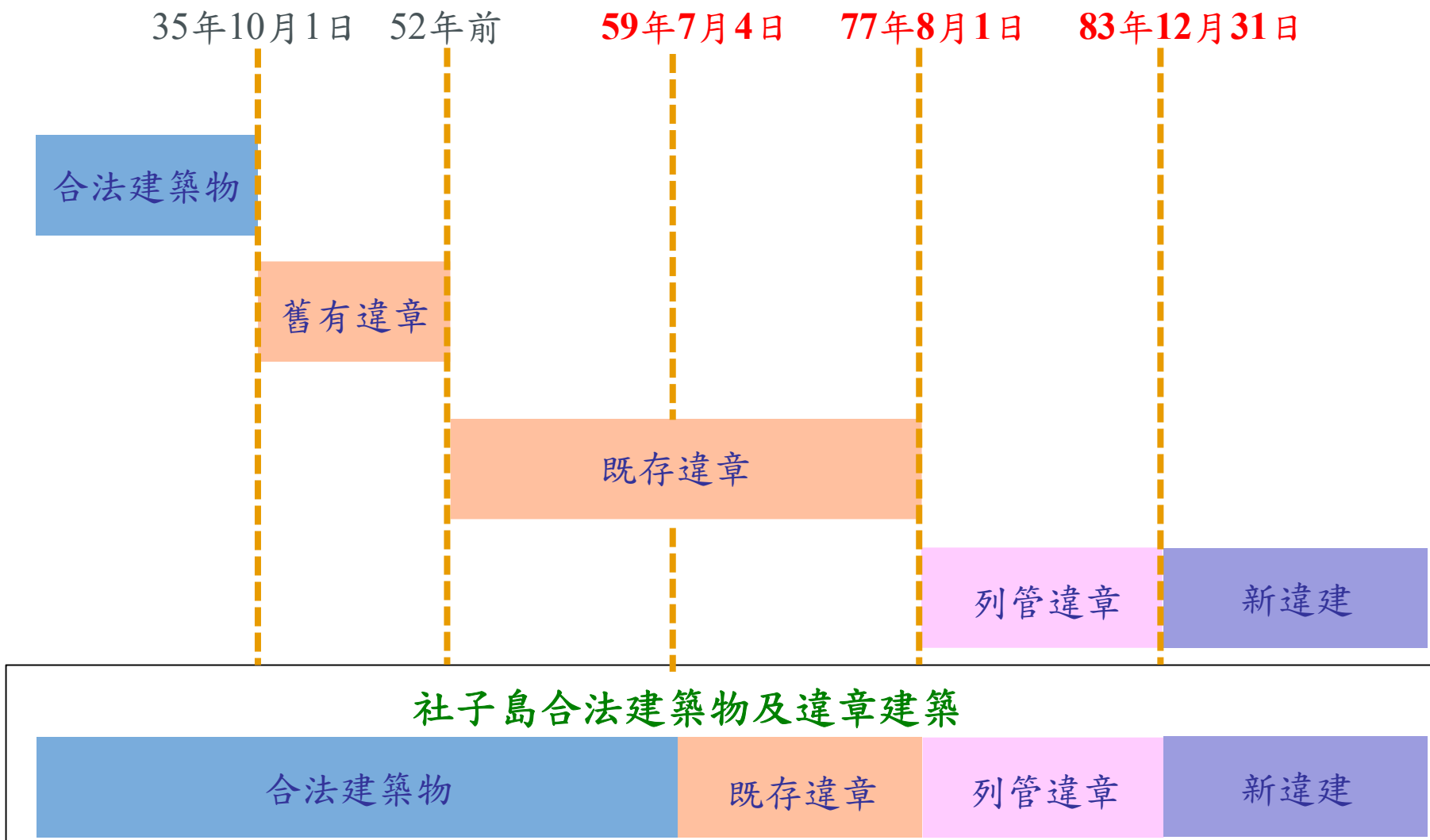
協議價購獎勵金
騰空點交獎勵金

行政 救濟金

列管**違章**建物
自動搬遷行政救濟金
騰空點交行政救濟金



建築改良物查估



士林區：五十九年七月四日發布實施者。



建築改良物查估

項目	補償費或處理費	協議價購 獎勵金	騰空 獎勵金	合計	
合法建築物 登記或 59.7.4前	拆遷補償費	重建價格100% (不足66m ² 以最小以66 m ² 計算)	補償費20%	補償費60%	重建價格 180%
既存違章建物 59.07.04 ~ 77.07.31	拆遷處理費	重建價格70% (三層樓以下且各層面積小 於165m ² 者)	無	處理費60%	重建價格 112%
		重建價格50% (三層樓以下面積超過165 m ² 者或四層樓以上)	無	處理費60%	重建價格 80%

項目	處理費	自動搬遷 行政救濟金	騰空 救濟金	合計
列管違建 77.08.01 ~ 83.12.31	無	39萬元 (處分權人已自 動搬遷者)	重建價格×20% (限期內將建築物騰空點 交予主管機關者，三層 樓以下且各層面積小於 165m ² 者)	重建價格 20% +39萬元
新違建	無	無	無	無

拆除77年8月1日至83年12月31
日違章建築之全部時

參 建築改良物查估-人口遷移費

第十二條 有下列情形之一，應發給遷移費：

- 一. 拆遷公告二個月前在該址設有戶籍並有之現住人口
- 二. 因結婚或出生而在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口。
- 三. 拆遷公告二個月前在該址設有戶籍而無居住事實之軍人。
- 四. 拆遷公告二個月前在該址設有戶籍，於拆遷公告後死亡，而死亡前確已配合搬遷之人口。
- 五. 非本國籍配偶具有配偶之戶籍資料、內政部移民署之入出境紀錄、居留證（依親居留證或永久居留證）、護照及其他相關居留證明文件，且在該址有居住事實。
- 六. 合法營利事業或合法工廠之動力機具、生產原料或經營設備等有遷移之必要。
- 七. 農作改良物、畜產、水產養殖物或農業機具有遷移之必要。



建築物重建價格 =





建築改良物查估

自治條例第9條

三 建築物拆除面積之計算，已辦建物登記者，照登記面積計算；其未登記者，依建築物各層外牆以內面積計算。騎樓、陽台及有建物登記之平台，按實際拆除面積以建築物重建單價百分之五十計算。





建築物重建價格 =





建築物構造

1. 鋼筋混凝土
2. 加強磚造、加強混凝土空心磚造
3. 磚造、石造、木造
4. 鐵造、鐵皮造
5. 土造
6. 竹造

樓層數

1. 平房
2. 二、三、四....層樓

建築物裝修分級

1. 上級
2. 中級
3. 下級



建築改良物查估

臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則

附表二 建築物裝修分級基準表

裝修材料 項目	等級	上級	中級	下級
外牆		磁磚、大理石、檜木牆面、玻璃帷幕	馬賽克、斬假石、杉木牆面	洗石子、水泥砂漿粉光、什木牆
內牆		大理石、檜木板、美術壁材、壁布、磁磚	噴漆、壁紙	白灰粉刷、水泥砂漿粉光
天花板		特殊設計天花板、礦纖天花板	三夾板噴漆、吸音板	白灰粉刷、油漆
地板		大理石或櫟木地板	磨石子、花磚、塑膠磚	水泥砂漿粉光
門窗		檜木門窗、鋁門窗、鋼窗、塑鋼窗	木門窗（檜木除外）	塑膠門窗

說明：

- 一、建築物裝修符合上級項目中任三項以上項目者，應以上級等級計算。
- 二、建築物裝修符合中級項目中任三項以上項目者，應以中級等級計算；符合上級任一項且中級任二項者；或上級任二項且中級任一項者，亦同。
- 三、未達前開基準者，以下級等級計算。但表內未列之裝修材料得比照表內相同等級之裝修項目勘估補償。

案例：

1. 外牆：磁磚
2. 內牆：白灰粉刷
3. 天花板：吸音板
4. 地板：磨石子
5. 門窗：木門窗

建築物裝修分級：中級

- 3個以上的「上」為「上級」
- 3個以上的「下」為「下級」
- 其餘為中級



建築改良物查估

臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則

附表一 重建單價基準表 (新臺幣 元/平方公尺)

重建 層數	建築物構造	鋼筋混凝土造			加強磚造、 加強混凝土空心 磚造			磚造、 石造、 木造	鐵造、 鐵皮造	土造	竹造
		上級	中級	下級	上級	中級	下級				
平房		一 九、 二五 0	一 七、 八六 0	一 七、 一七 0	一 八、 五五 0	一 七、 一七 0	一 六、 四六 0	比照加強磚造下級單價			
二層房		一 九、 二五 0	一 七、 八六 0	一 七、 一七 0	一 八、 五五 0	一 七、 一七 0	一 六、 四六 0				
三四層房		二 一、 三四 0	一 九、 二五 0	一 七、 八六 0	二 〇、 六三 0	一 八、 五五 0	一 七、 一七 0				

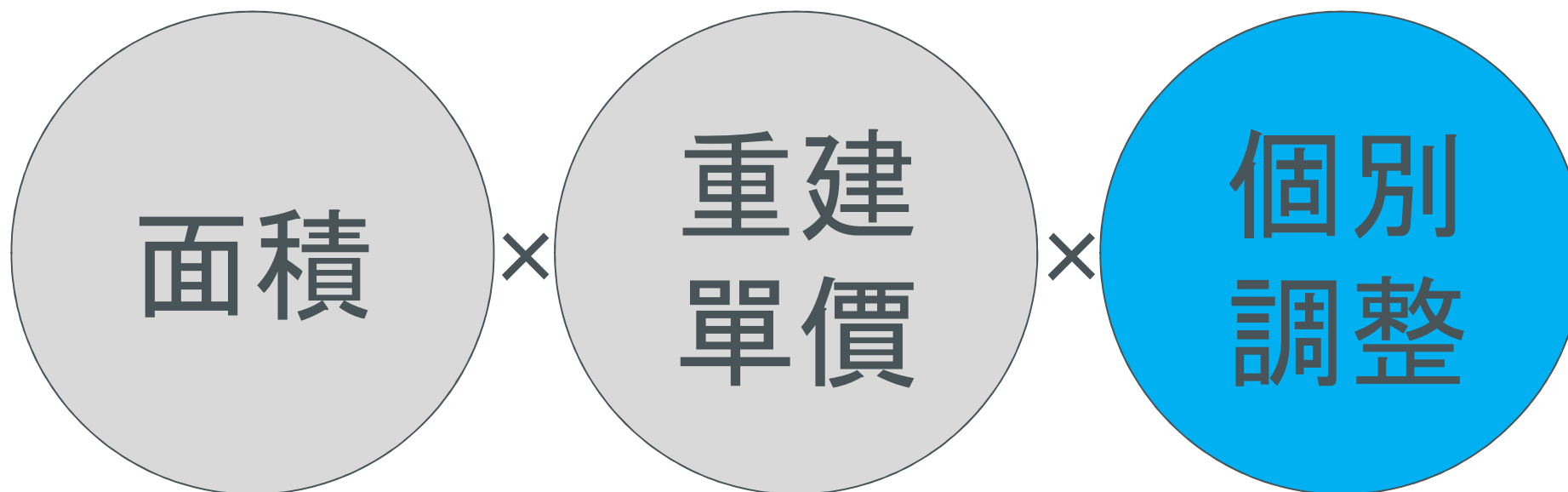
案例：

1. 構造：鋼筋混凝土造
2. 分級：中級
3. 樓層：二層樓

重建單價=17,860 元/m²



建築物重建價格 =





自治條例第9條

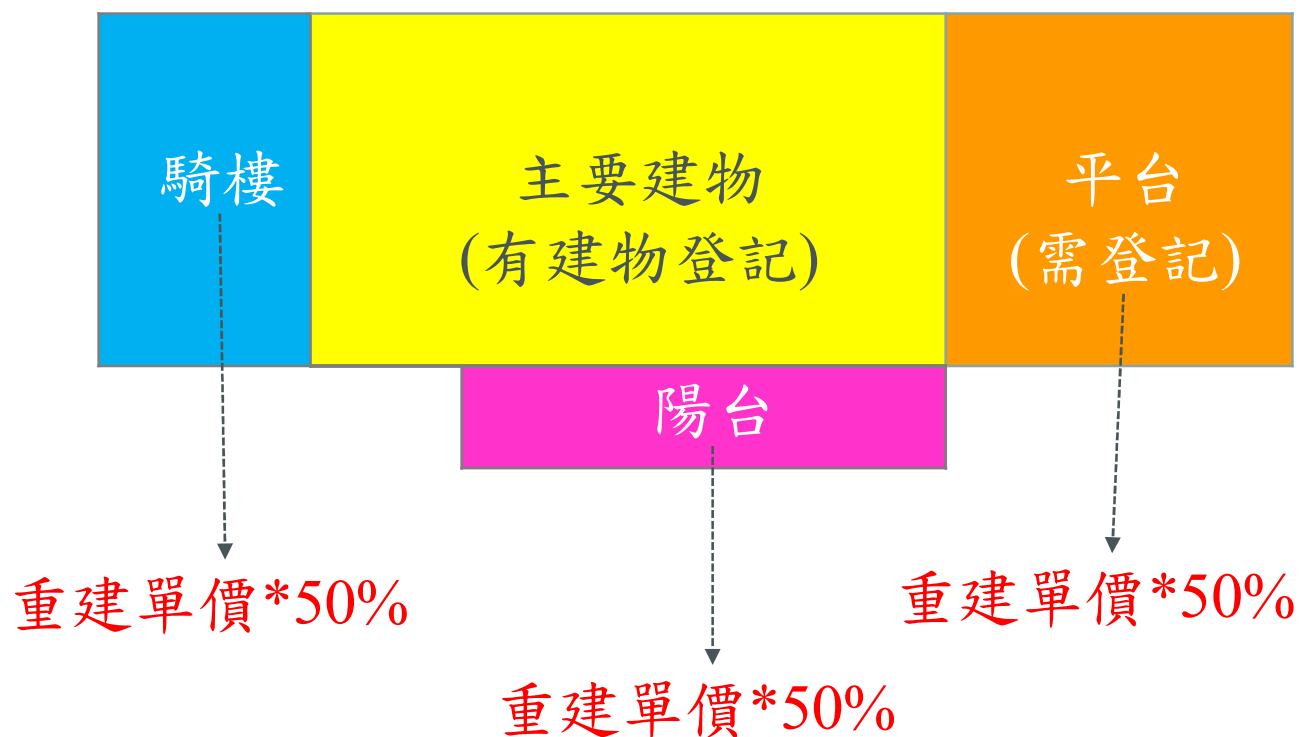
- 有登記之騎樓、陽台、平台
- 超高或偏低之建築物高度修正
- 閣樓、夾層之高度修正
- 二種以上構造
- 特定設備
- 特殊建築物

參 建築改良物查估

騎樓、陽台、有登記之平台

第九條 合法建築物重建價格查估方式如下：

三 建築物拆除面積之計算，已辦建物登記者，照登記面積計算；其未登記者，依建築物各層外牆以內面積計算。騎樓、陽台及有建物登記之平台，按實際拆除面積以建築物重建單價百分之五十計算。



參 建築改良物查估

超高或偏低之建築物高度修正

第九條 合法建築物重建價格查估方式如下：

四 各種建築物之標準樓層高度為三公尺，各層高度超過或低於標準高度達一公尺者，為超高或偏低，其單價計算公式如下：

$$\text{超高單價} = \text{重建單價} + \left(\frac{\text{樓板高度} - \text{標準高度}}{\text{標準高度}} \times 60\% \times \text{重建單價} \right)$$

$$\text{偏低單價} = \text{重建單價} - \left(\frac{\text{標準高度} - \text{樓板高度}}{\text{標準高度}} \times 60\% \times \text{重建單價} \right)$$



標準樓層高度=3公尺

> 4公尺 超高單價

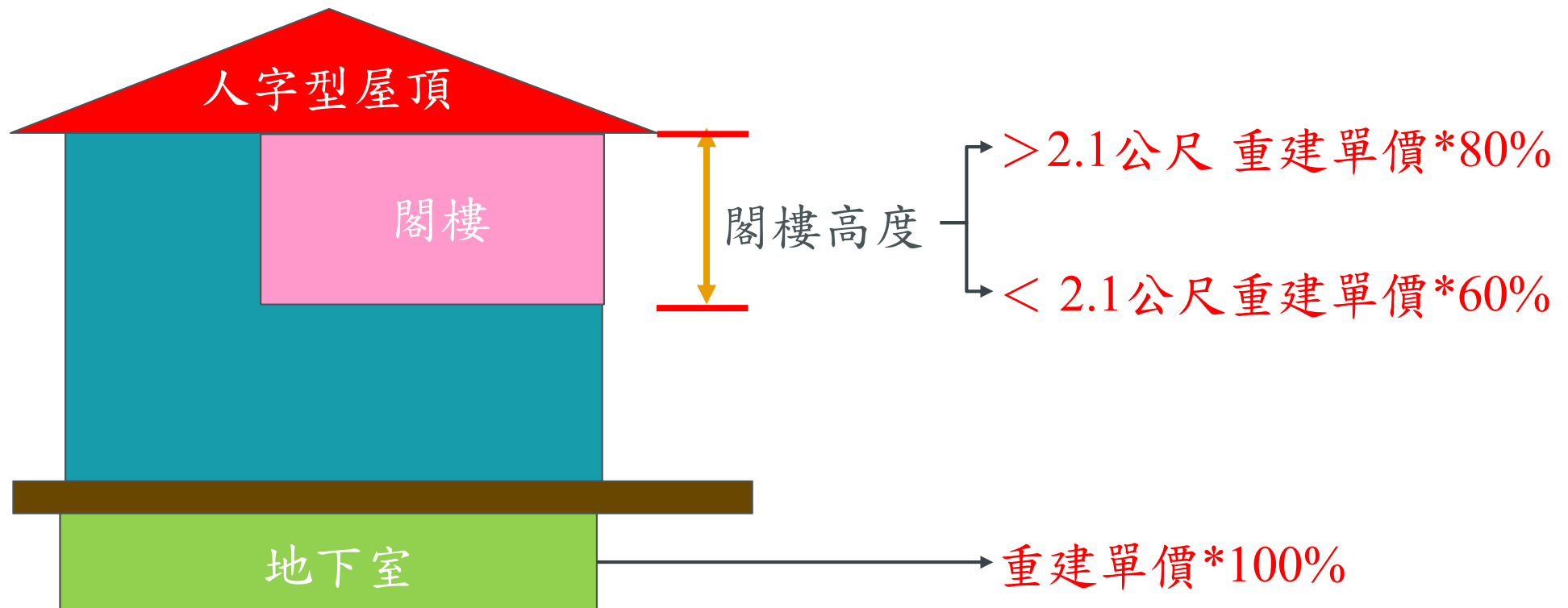
< 2公尺 偏低單價

參 建築改良物查估

閣樓、夾層之高度認修正

第九條 合法建築物重建價格查估方式如下：

- 五 建築物地下室以重建單價計算。夾層、閣樓以重建單價百分之八十計算；但夾層或閣樓之高度未達二·一公尺者，以重建單價百分之六十計算。人字型屋頂之閣樓高度計算採閣樓最高及最低高度之平均值。





建築改良物查估

建物假設條件

樓層	主體構造	內牆	外牆	地板	天花板	門窗
平房	加強磚造	洗石子	洗石子	白水泥磨石子	三夾板	木門窗

比較表(下級)

六都 項目	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
重建單價	勝 16,460元/M ²	15,804元/M ²	15,447元/M ²	10,516元/M ²	7,400元/M ²	12,900元/M ²
合法建物協議價購獎金	勝 20%	無	無	無	無	無
合法建物騰空點交獎金	60%	50%	50%	勝 70%	5萬(30M ² 以內)及每逾1M ² 加1千	25%
拆遷處理費或救濟金	勝 70% (59-77)	70% (54-81)	70%	70% (合法建物未能提出證明者)	50%	50% (66後)
	50%	30% (81-88)		勝 60% (99前)		
違章建物騰空點交獎金	20% (77~83)	10~30%	30%	勝 60%	5萬(30M ² 以內)及每逾1M ² 加1千	25%

社
子
島



農作改良物查估



農作改良物查估

各種農作改良物徵收補償費核算方法如下：

(一) 果樹、茶樹及竹類：

1. 依**生長**或結果習性，分類評定不同等級之補償單價，並限定其單位面積栽培限量核算補償費。
2. 樹苗密植，難以點數者，一律按面積核算補償費。

(二) 觀賞花木：

1. 椰子類、柏木類、喬木類、灌木類、蔓藤類及整形樹等類別，各以**高度或徑寬**評定不同等級之補償單價，並限定其單位面積栽培限量核算補償費。但樹苗密植難以點數者，一律按面積核算。
2. 草本觀賞花卉，以單位面積價額核算補償費。但未達單位面積者，其補償費以實際查估之數量計算之。
3. 觀賞花木於徵收公告前 1 年內移植者，視同特小級計算補償；於徵收公告前 1 年至 2 年內移植者，視同次小級計算補償。



農作改良物查估

(三) 造林木：

- 1.無利用價值者，按照造林費計算。
- 2.有利用價值者，按照**山價查訂**，依查估時該木材市價減去必要之生產（伐木及搬運）費用個案處理。

(四) 其他各種農作改良物：以**單位面積**收穫價值核算補償費。

前項各種農作改良物之種類、等級、數量、種植面積、規格及補償單價，如附表。

社
子
場



工廠/商號設備搬遷與營損

伍 工廠/商號設備搬遷與營損-補償金比例

現場應收文件 樣態類型	①	②	③	④	補償金比例
	工廠登記證	商業登記證 或 公司登記證	完納稅證明	登記項目 是否相符	
A	O	O	O	O	100%
B	O	X	O	部分相符	80%
C	O	X	O	X	50%
D	X	O	O	O	100%
E	X	X	O	X	50%
F	X	X	X	X	0%

O：有提供 X：未提供

伍 工廠/商號設備搬遷與營損

工廠補償金額計算(需有工廠登記證明文件)：

1. 電力內外線補助：依據電費帳單所載契約容量。
2. 設備之土木基礎：因土木基礎現場無法得知深度，請所有權人提供竣工圖說進行數量計算。
3. 設備拆裝工資：此部分依每人每日工作8小時，視其設備類型屬專業設備或一般設備分類，再依每日或每小時功率計算。
 - a) **專業設備**：具電力、機械之設備或具特殊需由經訓練之人員辦理遷移或拆除者(EX：科技廠房生產設備、特殊承重貨架)，以技術工(2200/人日)計給補償費用；另給**試運轉或系統運轉測試費用**(此部分為概估金額)。
 - b) **一般設備**：非屬經專業訓練者即可進行搬遷者(EX：辦公桌椅、OA設備)，以**普通工**(1980/人日)計給補償費用。

伍 工廠/商號設備搬遷與營損

工廠補償金額計算：

4. 設備(原物料)搬遷拖運費

- a) **未達15噸卡車**：依拖運貨品類型及體積給予**0.1~1車**之補償金額(8,800元/車)
 - (原物料僅適用未達15噸卡車)
- b) **15噸以上卡車**：依15噸大貨車尺寸(6.3x2.2x2.5)為基準，再依拖運設備類型給予**50%~90%**之體積折減率(因有設備形狀、重量等問題，不可能整車裝至全滿)計算補償金額。(11,000元/車)。

伍 工廠/商號設備搬遷與營損-補償金比例

營業損失補助費：

附表六 營業損失補助費計算基準表

營業面積	單位	單價 (新臺幣元)
十五平方公尺以下	一律	六〇、〇〇〇
超過十五平方公尺至一五〇平方公尺部分	平方公尺	一、〇〇〇
超過一五〇平方公尺部分	平方公尺	六〇〇

EX：營業面積160平方公尺，補助費計算如下：

15平方公尺：60,000 元

超過15~150平方公尺：150-15=135平方公尺 * 1000=135,000元

超過150平方公尺：160-150=10平方公尺*600=6,000元

合計=60,000+135,000+6,000=201,000元

社
子
島



墳墓查估

陸 墳墓查估

□ 法規依據：臺北市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法

(民國 104 年 02 月 25 日府法綜字第 10430478200 號令)

□ 合法墳墓：民國七十二年十一月十一日前為合法墳墓或依墳墓設置管理條例或殯葬管理條例核准置之墳墓。

□ 非合法墳墓：基準乘以百分之八十計算。

□ 應行遷葬之合法墳墓，用地機關發給遷葬補償費之基準如下：

- 一. 墳墓面積每一平方公尺核發新臺幣九千五百元，補償費低於新臺幣六萬元者，臺幣六萬元計。
- 二. 合葬者每增加一骨灰（骸）加發補償費新臺幣五千元。
前項第一款面積以十六平方公尺為上限，其計算範圍，指覆蓋骨灰（骸）之主體墓塚與墓廓及墓庭之面積，不含墓園部分。

社
子
島



權益主張

協議價購期間

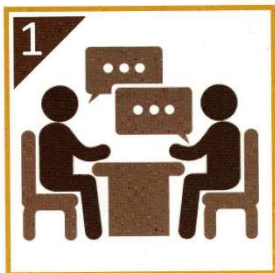
由機關通知土地改良物所有權人(相關權利人)查估結果；如有疑義，可於一定期間內提出複估或補估（如：對尺寸有誤或項目缺漏）。

社
子
島



聯絡資訊

諮詢說明服務一覽



1 工作站駐點服務

周一~周日 上午9:00~下午5:00

提供1對1說明、個案諮詢

📍士林區延平北路8段51號



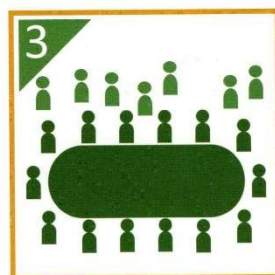
2 電話專線諮詢

•居民安置 (02)87807056轉108、115、120

•都市計畫 1999轉8269

•產業 1999轉6561(工廠)、6596(農業)

•寺廟 1999轉6241



3 預約說明會

15人以上可提前預約，就有專人前往說明

☎預約專線 (02) 8780-7056 分機 112

✉預約郵件 gz_11055@mail.taipei.gov.tw

(電子郵件標題請註明「社子島預約說明會」並於信件中留下聯絡方式)

查估廠商聯絡電話

主辦機關

臺北市府地政局土地開發總隊

查估單位

庭譽不動產估價師事務所(富洲里、永倫里)

電話：0906-995-635

天下不動產估價師聯合事務所(福安里)

電話：0905-387-101

社子島駐點辦公室

地址：臺北市延平北路八段51號1樓



官方網站



臉書專頁