臺北市政府捷運工程局
品質管理系統程序書

編號：QSOP-EA005	制定單位：綜合規劃處	核定日期：113年9月18日	版次：06

項目名稱：地上物補償與遷移作業

1、 目的

為辦理捷運工程用地取得時，地上物拆遷作業符合法定程序以順利取得工程用地。

2、 範圍

本程序之規定，適用於工程用地機關辦理臺北市及新北市轄區內公共工程用地地上物補償及遷移作業，委託專業廠商辦理時亦適用於本程序書。

3、 法令依據及參考資料

3.1 土地法。
3.2 平均地權條例。
3.3 都市計畫法。
3.4 土地徵收條例及其施行細則。
3.5 行政程序法。
3.6 行政執行法。
3.7 違章建築處理辦法。
3.8 土地徵收遷移費查估基準。
3.9 土地及土地改良物徵收營業損失補償基準。
3.10 建築改良物徵收補償費查估基準。
3.11 農作改良物徵收補償費查估基準。
3.12 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及其施行細則。
3.13 臺北市農作改良物徵收補償費查估基準。
3.14 臺北市土地徵收農作改良物及水產養殖物遷移費查估基準。
3.15 新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例。
3.16 新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準。
3.17 土地開發用地取得與開發管理系統
3.18 個人資料保護法（以下簡稱「個資法」）
3.19 土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法

4、 名詞定義

4.1 地上物：

係指合法建築物、違章建築（新北市稱為其他建築物）、農作改良物、畜產及水產養殖物、農業機具、工廠設備、水井及墳墓等，其中墳墓遷移程序特殊另訂有程序書（QSOP-EA006）。

4.2 合法建築物：

臺北市轄區依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第三條第一款規定之建築物。新北市轄區依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第四條各款規定之建築物。

4.3 違章建築：

4.3.1 臺北市轄區依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第三條第二款規定之違章建築：

・五十二年以前之舊有違章建築。
・五十三年至七十七年八月一日合於七十七年八月一日府工建字第二六一三 七八號公告修正「臺北市拆除違章建築認定基準」前之建築。

4.3.2 新北市轄區依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第五條規定為「第三條所稱其他建築物」。

4.4 土地徵收：

土地徵收，乃國家為公共目的而強制取得私有土地並給予補償之公法上之行為。被徵收土地之土地改良物，應與土地一併徵收。（參見土地法第二百十五條、土地徵收條例第五條）

5、 作業流程圖

5.1 地上物補償與遷移作業流程圖

6、 作業說明

6.1 聯合開發用地及委託專業廠商辦理其地上物查估補償與遷移，亦適用於本作業流程。

6.2 涉及個人資料蒐集、處理及利用應符合個資法規定：

6.2.1 對個人資料之蒐集或處理，應有特定目的，並為執行法定職務必要範圍內。

6.2.2 對個人資料之利用，應於執行法定職務必要範圍內為之，並與蒐集之特定目的相符。

6.2.3 保有個人資料檔案者，應防止個人資料被竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏。

6.2.4 個人資料應妥善保存或配合銷毀。

7、 控制重點

7.1 工程計畫決定後本府應將拆遷地區、範圍及預定拆除時間公告之，並於執行拆除前五個月通知所有權人或其他利害關係人。（非臺北市轄區應依當地規定辦理）。拆遷公告登載路徑為「臺北市政府官網/市政公告/電子公告欄」及「本局官網/公告資訊/電子公告欄」，登載時應依據本局「網站網頁資料異動作業程序」（QSOP-J7005）規定辦理。

7.2 辦理臺北市轄地上物先期調查及現場查估時應「建立基本資料，包含收集都市計畫變更範圍圖、建物登記謄本、建物門牌及所有權人聯絡地址」，一併調查建物使用狀況、居住人口設籍情形、營業戶持有證照及繳稅情形，並填寫拆遷地上物查估檢核表（FP02-EA005-01）輔助現場查估工作。委託專業廠商查估者，廠商亦需填寫該檢核表，惟非臺北市轄因補償規定不同，廠商得自訂表單進行檢核。

7.3 臺北市轄建築物門牌之認定以拆遷公告日前一年該址設有門牌者為限，建築物拆除面積之計算；其未登記者，依建築物外牆以內面積計算（非臺北市轄區應依當地規定辦理）。

7.4 辦理安置費（新北市稱房屋補助費）、人口遷移、工廠設備搬遷、營業損失等查估作業應先請屋主、住戶、負責人或地上物權利人備妥權狀、戶籍謄本、工廠、公司、營業相關登記文件。

7.5 自辦臺北市轄區地上物查估時，應依據自辦拆遷補償查估複核小組作業說明（QI02-EA005-01）辦理複核作業。如係委託專業廠商辦理查估者，承辦單位審查廠商之查估成果得視為複核作業。非臺北市轄之查估與審認方式應與當地主管機關協調。

7.6 各項補償費經計算，並複估、核定完畢，鍵入本局「土地開發用地取得與開發管理系統」，以遂行內部管控之機制。委託專業廠商辦理查估者，得不鍵入前述系統，但應依據核定補償清冊控管。

7.7 地上物所有權人如對於地上物補償金額有疑義欲申請複估或欲索取地上物查估資料可請所有權人行文本局申請，亦可逕予填寫複估申請書（FP03-EA005-01）或地上物查估資料申請書（FP04-EA005-01）遞交本局。

7.8 臺北市轄之違章建築應造冊函送本府主管機關辦理認定、查估及處分作業，其他轄區須洽當地主管機關協調作業流程，相關作業完成後原則由本局工程承攬廠商會同主管機關辦理拆除。

7.9 領取補償費權利人洽本局領款時應確認其所提供相關資料符合「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」之規定。

7.10 實施建物拆除前應先函水、電、瓦斯、電信等管線單位截斷管（線）拆錶，並請警察機關於現場維持秩序及疏導交通，另依地上物複雜屬性或數量多寡，必要時得召開拆除前工作會議。

7.11 合法建物所有權是否需先移轉至本市再辦理滅失，因涉及拆遷時間以及當地主管機關做法，故應依個案情形辦理。

7.12 辦理農林作物查估補償與遷移作業注意事項：

7.12.1 工程用地內土地現況使用情形，應予拍照存證並建檔。

7.12.2 查估時需會同土地業主及地上物權利人，查估結果應共同簽字確認。

7.12.3 特殊植栽應會同農業主管機關或委請專業學術機構查估，個案簽報市府辦理。

7.12.4 補償辦法未列之觀賞花木，得比照表內相同之觀賞花木勘估補償。

8、 使用書表

8.1 拆遷地上物查估檢核表(臺北市轄專用) (FP02-EA005-01)

8.2 地上物複估申請書 (FP03-EA005-01)

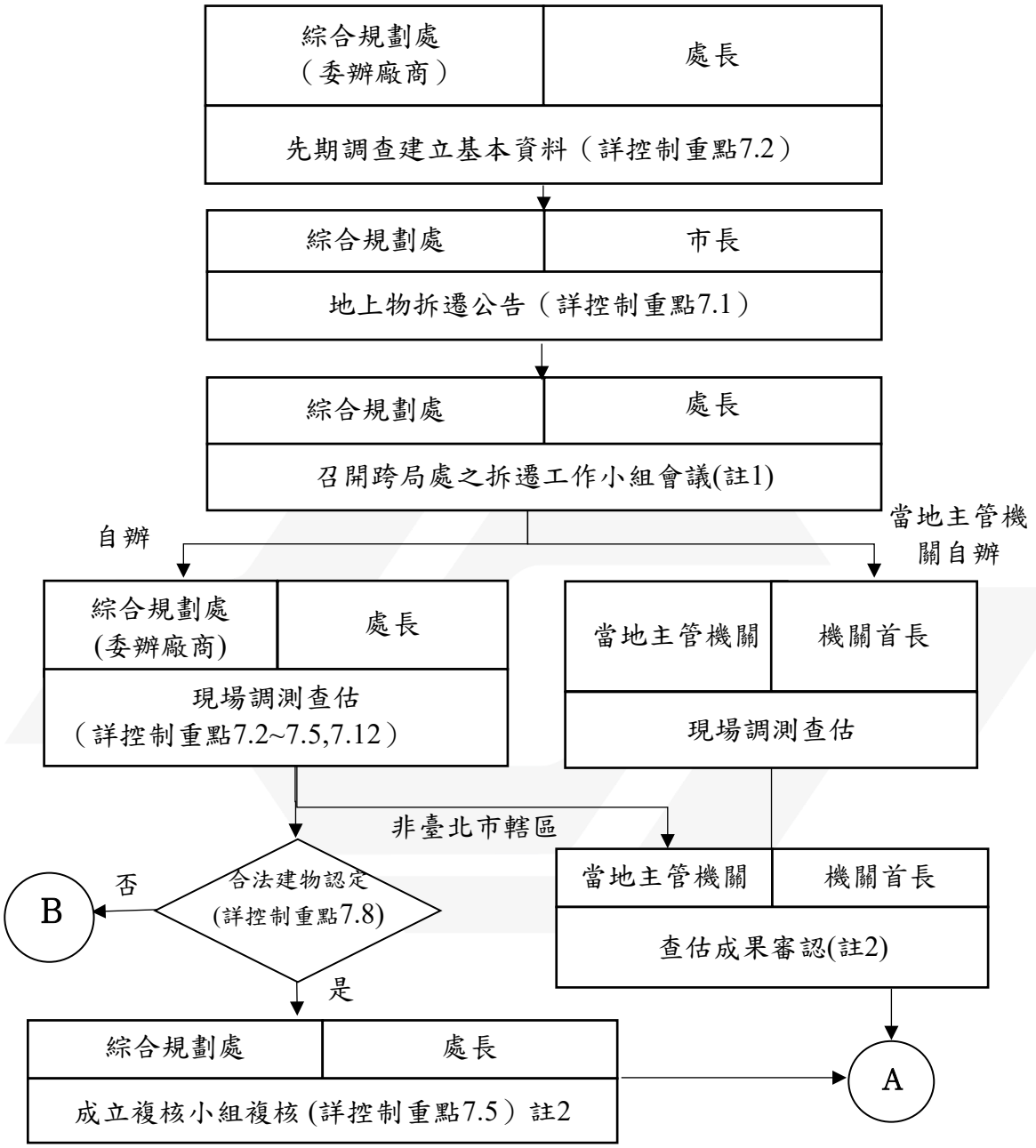
8.3 地上物查估資料申請書 (FP04-EA005-01)

8.4 自辦拆遷補償地上物查估複核小組作業說明 (QI02-EA005-01)

8.4.1 自辦拆遷補償地上物查估複核小組檢核表 (FI02-EA005-01)

編號：QSOP-EA005	制定單位：綜合規劃處	核定日期：113年9月18日	版次：06
項目名稱：地上物補償與遷移作業			

地上物補償與遷移作業流程圖

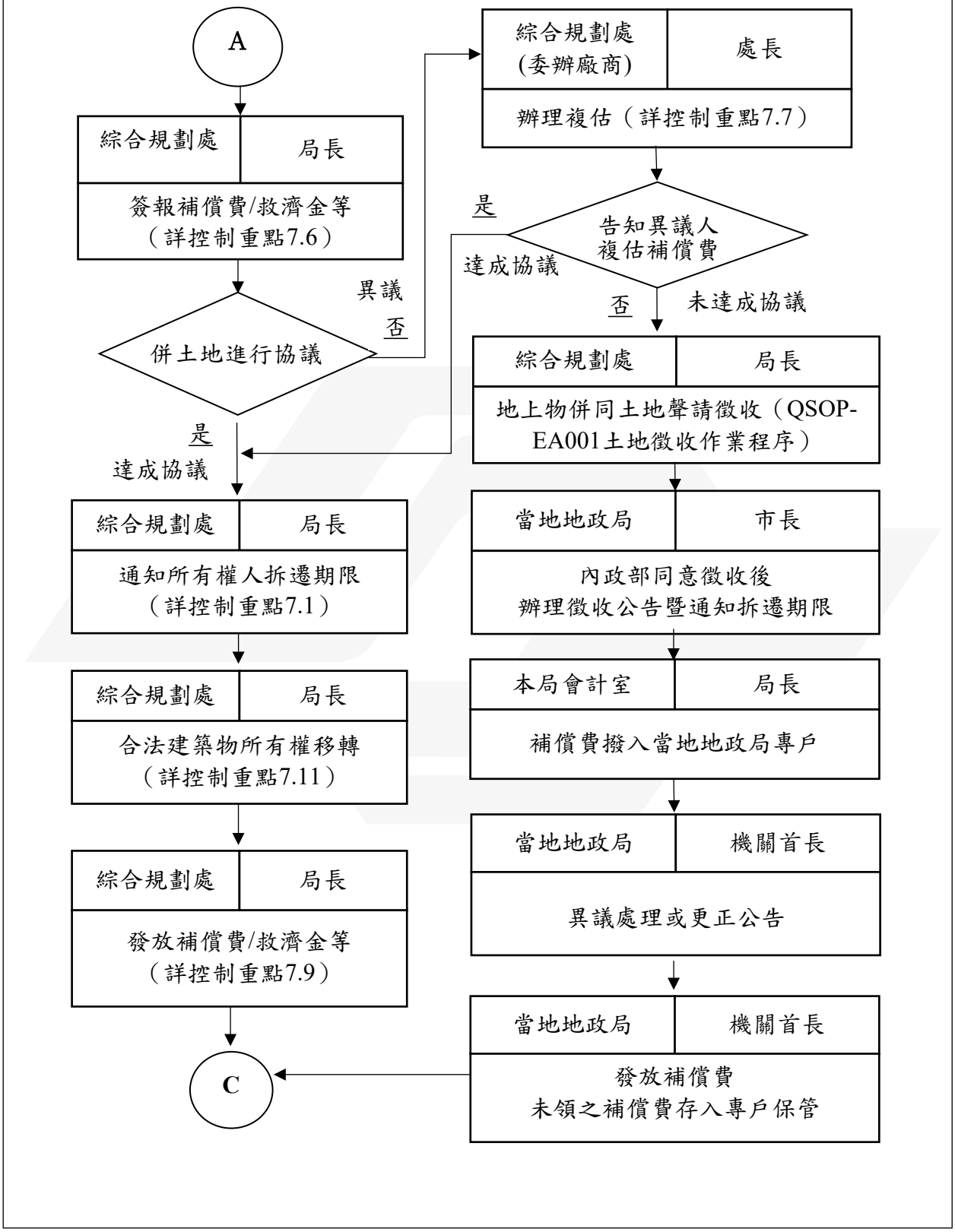


註1：為簡化工作程序，提昇行政效能，依地上物屬性或數量多寡等考量，確定毋需本府相關局處配合執行安置政策，「跨局處之拆遷工作小組」得免成立及召開。

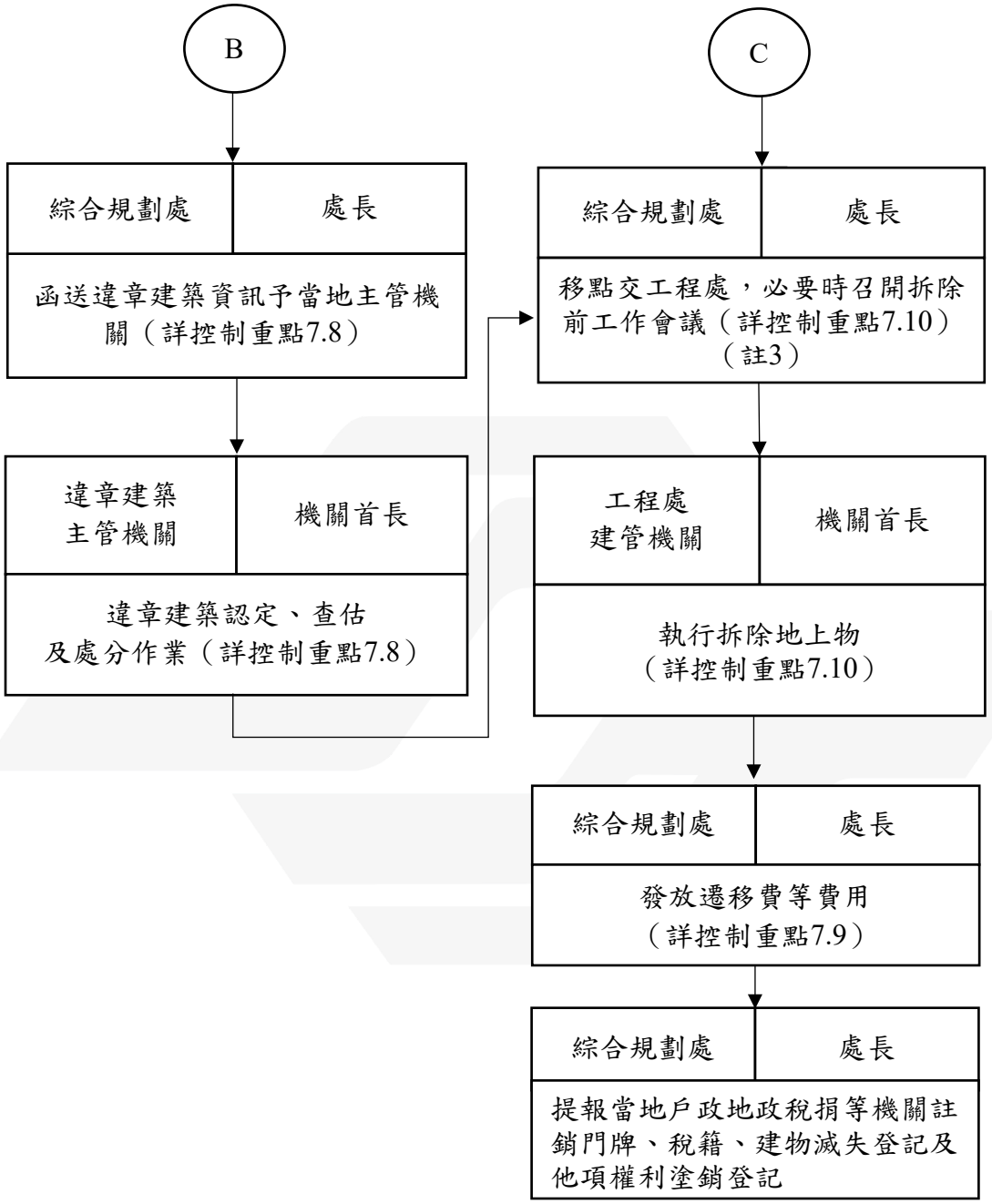
註2：臺北市轄區如委託專業廠商辦理查估者，承辦單位審查廠商查估成果後簽報，無須辦理複核作業。非臺北市轄區之查估成果，無論自辦或委辦均應函請當地主關機關審認。

編號：QSOP-EA005	制定單位：綜合規劃處	核定日期：113年9月18日	版次：06

項目名稱：地上物補償與遷移作業



編號：QSOP-EA005	制定單位：綜合規劃處	核定日期：113年9月18日	版次：06
項目名稱：地上物補償與遷移作業			



註3：依地上物複雜性或數量多寡，必要時得召開拆除前工作會議。