



「桃園市中壢火車站公辦都市更新」 地上物拆遷補償查估說明會

中華民國111年6月21日

Content
報告項目

計畫緣起

計畫範圍

地上物查估作業說明

地上物價格計算說明

民眾提問及綜合討論

計畫緣起

#1

計畫緣起-桃園市中壢火車站公辦都市更新

為改善中壢車站地區老舊建物問題，
周邊地區欠缺整體規劃，爰此桃園市
政府刻正辦理「桃園市中壢火車站公
辦都市更新案」

達成改善都市景觀及復甦都市機能之目的

中壢車站為重要交通門面，北側臨近商圈、南側以住宅
為主，車站周邊建築物多為密集欠缺公共設施及整體規
劃，透過此案改善民眾居住環境品質、維護公共安全。



計畫範圍

#2

計畫範圍

主辦機關

桃園市政府住宅發展處

興辦計畫名稱

桃園市中壢火車站公辦都市更新

計畫範圍四至界線

本案位於中壢區中壢火車站完整街廓

北-中和路為界

南-新興路為界

東-中新地下道為界

西-龍岡地下道為界



計畫範圍-權屬關係



土地權屬-總計

類別	管理機關	筆數	範圍面積(m ²)	百分比(%)
國有地	鐵路局	13	6,681.16	53.16%
	桃園市養工處	1	20.00	0.16%
	國產署	5	187.75	1.49%
	捷運工程局	1	65.00	0.52%
私有地	私人	67	5,613.86	44.67%
合計		87	12,567.77	100.00%

*本次僅針對私有土地之地上物及國有土地上占用之地上物進行查估作業

計畫範圍-地上物現況

■ 地上物現況 現況使用情形經調查綜整可分為建物、道路、地坪等，詳圖。



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

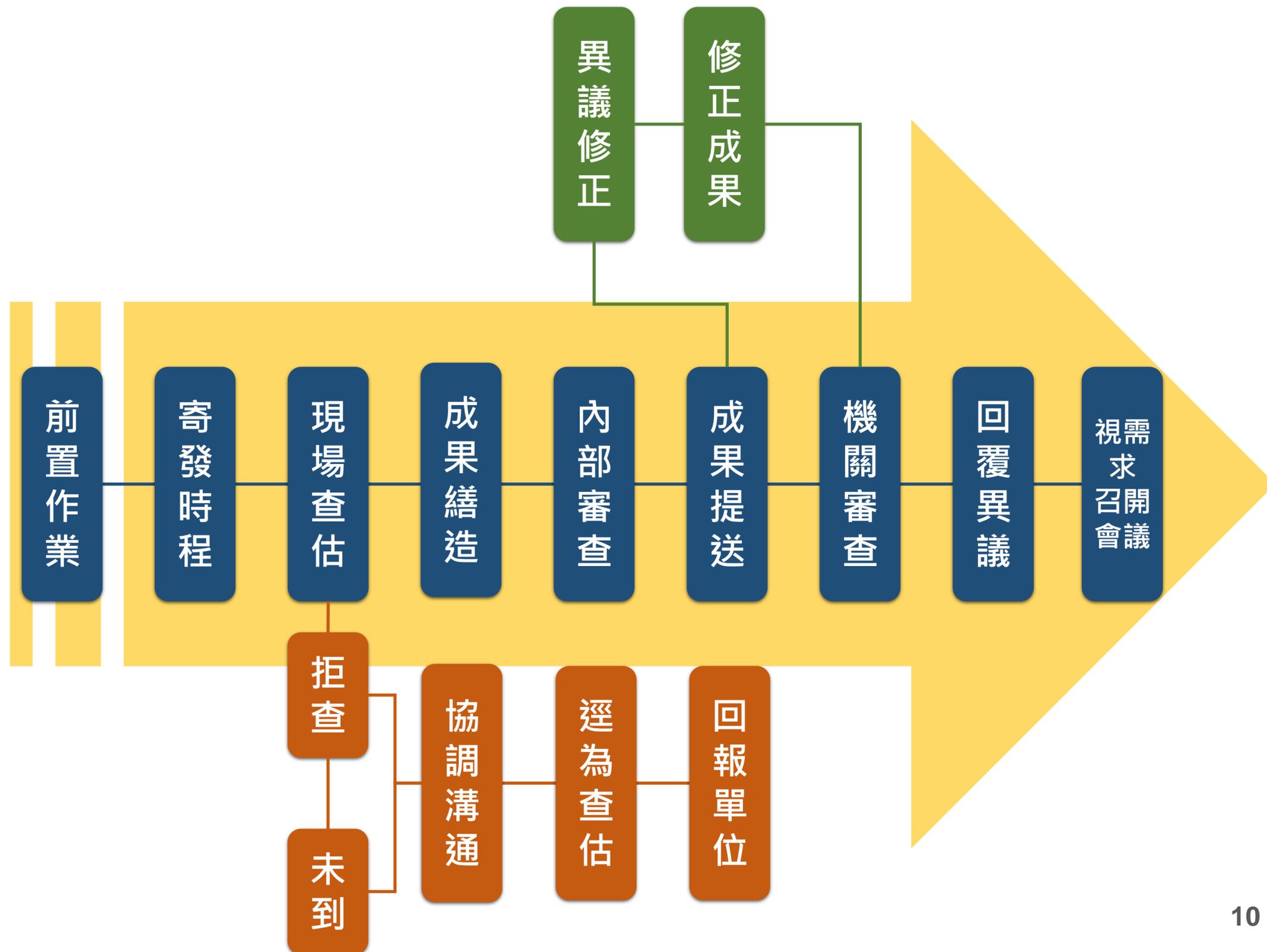
地上物查估作業說明

#3

地上物作業流程說明

查估作業內容說明

- **現況查估：**
含建築改良物、農作改良物及設備遷移等
- **成果繕造：**
編制各項地上物查估調查表、清冊、相片成果等
- **成果提送：**
於期限內遞交成果
- **疑義處理：**
協助機關受理地上物複(漏)估申請、製作複(漏)估查估報告
- **異議回覆：**
回覆土地改良物所有權人及利害關係人疑義



前置作業

資料彙整及書表製作

- 彙整作業範圍內之地籍資料及圖資，整理各土地及地上物所有權人資訊，包含地段、地號、合法登記建號、面積、所有權人、持分及所屬計畫區之都市計畫第一次主要計畫發布時間等資訊。

案名	第一次主要計畫發布時間
中壢平鎮都市擴大修訂計畫	61年2月

- 透過地理資訊系統圖資進行套繪分析，且至農林航測所或中央研究院人文社會科學研究中心，申請都市計畫第一次發布時間前之航照圖，以利後續地上物查估作業。
- 本案之土地部分為公有土地，會與管理單位釐清範圍內土地是否有租賃情形，以利後續地上物查估作業時之權屬認定。



照片編號:01-0012 拍攝時間:民國58年11月12日

原件全幅輸出 原件典藏:中央研究院人文社會科學研究中心



查估時程通知

時程排定

- 本次「桃園市中壢火車站公辦都市更新」排定查估時程為**111年7月4日至111年7月13日**，共計8個工作日，實際時程依查估現況彈性調整。

寄發通知

- 本次查估時程通知書，預計於**111年6月24日**以掛號信件寄發，寄達時間依實際郵寄作業流程為準，通知予各土地及地上物所有權人(權利人)，於地上物查估作業當日，會同或通知承租戶協助調查。
- 於查估時程表備註欄位載明作業人員聯絡方式，俾利土地所有權人或承租戶聯絡，另隨文檢附需提供之佐證文件與申請機關。

土地標示部				相關權利人					查估時程	電話	通訊地址	所有權人/委託人/承租人簽章	備註
鄉鎮區	段	地號 母號 子號	狀態	所有權人	統一編號	住 址	持分 分子	持分 分母					
八德區	大華	0118 0003	土地所有權人	中華民國 管理人：財政部國有財產署	0000000158	台北市光復南路116巷18號	1	1	111年4月20日 9:00-12:00(A)				A組負責人 羅光瀚 0963-678-357
八德區	大華	0126 0000	土地所有權人	中華民國 管理人：財政部國有財產署	0000000158	台北市光復南路116巷18號	1	1	111年4月20日 15:00-16:00(A)				A組負責人 羅光瀚 0963-678-357
八德區	大華	0126 0001	土地所有權人	中華民國 管理人：財政部國有財產署	0000000158	台北市光復南路116巷18號	1	1	111年4月20日 16:00-17:00(A)				A組負責人 羅光瀚 0963-678-357
八德區	大華	0136 0000	土地所有權人	中華民國 管理人：財政部國有財產署	0000000158	台北市光復南路116巷18號	1	1	111年4月19日 16:30(B)				B組負責人 羅毅鴻 0911-241-360
八德區	大華	0137 0000	土地所有權人	中華民國 管理人：財政部國有財產署	0000000158	台北市光復南路116巷18號	1	1	111年4月19日 16:30(A)				A組負責人 羅光瀚 0963-678-357

地上物現場查估作業

STEP 1：丈量清點

- 判斷範圍內牴觸之土地改良物之種類
- 利用適宜工具，進行查估作業丈量、清點
- 建築物功能測試



STEP 2：評點作業

- 建物重建單價計算為評點法
- 房屋主要構造及類別，與粉裝造作均有規定評點數，應詳實紀錄各建物之實際情形於調查表



STEP 4：紙本紀錄

- 記錄權利人土地及改良物等基本資料
- 現場紀錄量測數據，載於查估表上
- 描繪建築改良物簡化之建物平面圖
- 釐清建物座落及方位

STEP 3：現況拍攝

- 標的物各角度全景、近照均須拍攝紀錄
- 應顯示拍攝照片之日期



建築改良物外觀



農作改良物近照



水產養殖物全程錄影



建築改良物內裝



農作改良物遠照



水產養殖物全程錄影

STEP 5：確認簽章

- 針對調查結果及其他問題，詳盡地與地主或所有權人說明與釐清
- 紀錄所有權人基本個資，包含住址、電話
- 與所有權人確認並簽名此次查估項目

應備文件一覽

土地上有建築物者

• 未辦理保存登記之建物

應備文件	申請機關
使用執照	桃園市政府-建築管理處或區公所
房屋設立稅籍證明	地方稅務局
電表、水表、瓦斯、電話費單	最近一期之繳費單
戶籍謄本(全戶、半年內)	各戶政事務所

• 未辦理保存登記建物既存事實認定之證明文件(下列擇一)

應備文件	申請機關
房屋設立稅籍證明 (含初次設立年份)	地方稅務局
用水或用电證明影本 (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
門牌編訂證明	

• 已辦理保存登記之建物

應備文件	申請機關
建物登記謄本	各地政事務所
使用執照	桃園市政府-建築管理處或區公所
電表、水表、瓦斯、電話費單	最近一期之繳費單
戶籍謄本(全戶、半年內)	各戶政事務所

有營業處所或工廠者

應備文件	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	
近三年損益及稅額計算表	北區國稅局
納稅義務人違章欠稅查復表	
營業稅繳納證明	
營業申報表	會計報表留存
用電契約憑證	台灣電力公司

地上物價格計算說明

#4

地上物價格計算說明



建築改良物

- 自行拆遷獎勵金
- 人口遷移費
- 工廠生產及營業設備之拆遷補助



水井及水利設施



農作改良物

作業內容	對應法令
建築改良物 雜項工作物 人口遷移費	<ul style="list-style-type: none"> • 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例(110.08.09) • 桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準(110.03.02)
水利設施	<ul style="list-style-type: none"> • 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例(110.08.09) • 桃園市地下水井拆遷補償費及救濟金查估標準(108.04.29)
農作改良物	<ul style="list-style-type: none"> • 土地徵收條例 • 農作改良物徵收補償費查估基準(內政部) • 土地或土地改良物徵收補償費核計發給對象及領取辦法 • 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(109.01.07)
設備遷移	<ul style="list-style-type: none"> • 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(110.01.06)
營業損失	<ul style="list-style-type: none"> • 土地及土地改良物徵收營業損失補償基準(內政部) • 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(110.01.06)

地上物價格計算說明

各項查估價格之決定

■ 建築改良物

建築改良物係以「**建築改良物面積x總評點x評點計值**」計算重建價格，且該價格不予折舊。

- 建築改良物之總評點係以**房屋主要構造及類別、粉裝材質造作(屋外牆、室內牆、屋頂、樓地板、天花板、門窗裝置、浴廁設備等)、特殊設備(各樓層陽台、房屋屋頂女兒牆等)**規定之點數，加總後並計算樓高加成而得。
- 下表依本案範圍內主要之建築改良物樣態，概估重建單價區間，但因各建築改良物內部裝潢組成不一，而其為評點計算之重要因素之一，故實際仍以現場調查後之結果為準。

建物樣態	建物重建單價(元/坪)
輕鋼平房	27,400~43,800
磚造平房	39,500~63,200
磚造二層樓	40,900~65,500
加強磚造平房	47,300~75,600
加強磚造二層樓	49,700~79,500
加強磚造三層樓以上	49,700~79,500



地上物價格計算說明

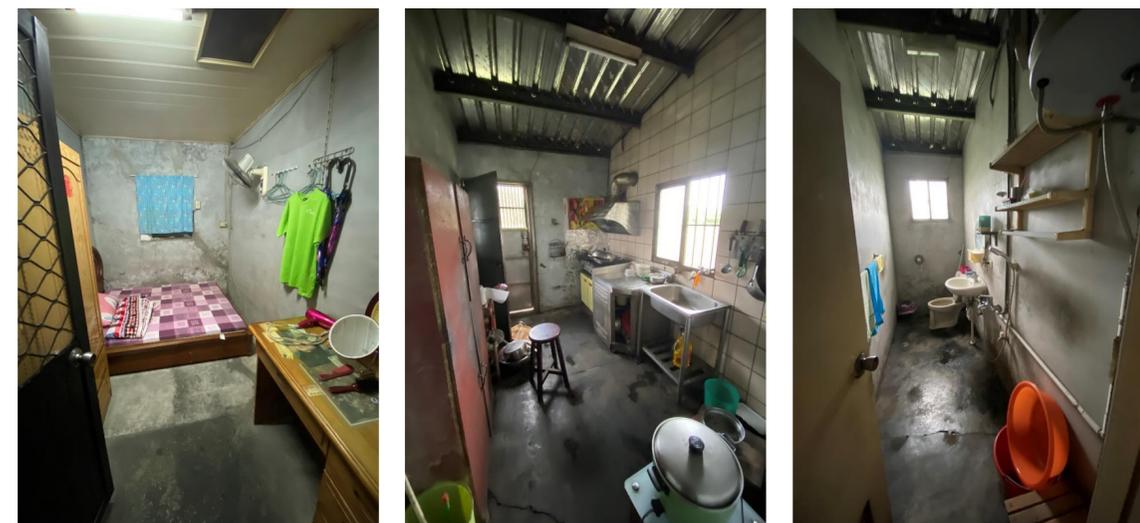
■ 建築改良物

- 合法建物依**建物重建價格100%**計算補償金，如於規定期限內完成自動拆遷者，則加發建物**補償金50%**之自動拆遷獎勵金。
- 其他建物(未具合法證明文件)依**建物重建價格60%**計算救濟金，如於規定期限內完成自動拆遷者，則加發建物**救濟金50%**之自動拆遷獎勵金。

■ 人口遷移費

人口遷移費係依據「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」第9條規定，**以現址設立戶籍，並有居住事實者為限**，及依據「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」第6條規定，以各戶戶籍人口數核算遷移費。

人口數	建築物全部拆除之人口遷移費 (新臺幣：元/每戶)	建築物部分拆除之人口暫行遷移費 (新臺幣：元/每戶)
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



◆居住事實以現場寢具及廚房、衛浴設備狀況加以判定

地上物價格計算說明

■ 農作改良物

農作改良物係依據「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」規定，以查估現場判斷**作物種類**，輔以樹徑尺、捲尺等工具量測**規格等級**，並以**種植數量、面積**計算補償價格。



補償項目	法規內容
果樹、茶樹及竹類	依 樹幹直徑 或 年生 ，分類評定不同等級補償單價。
觀賞花木	椰子類、柏木類、喬木類、灌木類、蔓藤類及整形樹等，各以高度或徑寬評定不同等級之補償單價；草本觀賞花卉以單位面積價額核算補償費
其他各種農作改良物	以單位面積收穫價值核算補償費
其餘未列項目	得比照鄰近縣市之規定、供料分析或訪查市價方式(經機關同意)

■ 畜產養殖物

畜產養殖物係依據「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」規定，以查估現場判斷**養殖物種類**，並以**清點數量**計算遷移費價格。



地上物價格計算說明

■ 工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失

- 機具搬遷補助費係依據「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」規定，土地或土地改良物供合法營業使用者，其因公共工程拆除時，得發給生產設備遷移補助費。
- 以查估現場清點、量測各項機具設備，並以設備之土木基礎、托運費用、拆裝費用、吊車租費計算其搬遷補助費，並依據工廠或商業之公司、工廠、稅籍登記作為補償判斷依據。

種類	公司(商業)登記	工廠登記	稅籍登記	營業損失	搬運費用	土木基礎費用 托運費用 拆裝費用 吊車租費
工廠	現址	現址	現址	100%	100%	100%
	現址/ 本市	非現址	現址/ 本市	0%	70%	70%
	本市	無	本市	0%	70%	70%
商業	現址 非現址	-	現址/ 非現址	100%	100%	70%
	無登記	-	現址/ 非現址	0%	70%	0%



地上物價格計算說明

■ 工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失

- 營業損失係依據「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11條至第13條規定計算，土地改良物供合法營業使用者，因公共工程拆除時，得發給營業損失，並依據工廠或商業是否符合營業稅起徵點作為判斷依據。

補償種類	補償依據	補償費計算
依損益表	三年度損益表	營業淨利+利息收入-利息支出之三年平均
依拆除面積	15m ² 以下	66,000元
	15m ² ~ 150m ²	66,000加計大於15m ² 部分，以1,100元/m ² 計算
	超過150m ²	214,500元加計大於150m ² 部分，以660元/m ² 計算



地上物價格計算說明-總歸戶清冊閱讀

各項地上物補償費/救濟金總歸戶清冊

歸戶號	姓名	身分證字號 (統一編號)	聯絡電話	通訊地址
	王**	A100*****		桃園市大園區**路***號
項次	項目	金額	備註	具領簽章
一	補償費	建築改良物拆遷補償費	-	
		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	10,333	
		營業損失補償費	-	
		合計	10,333	
二	救濟金	建築改良物拆遷救濟金	2,800,000	
		合計	2,800,000	
三	遷移費	人口遷移費	120,000	
		工廠與商業搬遷輔助費	-	
		墳墓遷葬費	-	
		合計	120,000	
四	獎勵金	建築改良物拆遷補償費自動拆遷獎勵金	-	
		建築改良物拆遷救濟金自動拆遷獎勵金	1,400,000	
		合計	1,400,000	
總計		4,330,333		

一、確認基本資料

三、確認各項金額統計

二、確認各補償費、救濟金等項目

製表單位：大有國際不動產估價師聯合事務所

地上物查估作業結果-調查表閱讀

建築改良物查估調查表(其他建物)

地上物所有人	王**	身份證字號	A100*****	住址	桃園市大園區*****			聯絡電話	09**-***-***	建築物合法性	非合法	拆除情形	全部拆除				
土地所有人	王**	身份證字號	A100*****	住址	桃園市大園區*****			聯絡電話	03-*****	檢附證明文件	門牌編訂證明、電費單、用電證明、水費單、用水證明、電錶單、戶籍謄本、其他						
房屋坐落	桃園市大園區*****			稅籍編號				土地權屬	占用	租賃關係							
基地坐落	桃園市 大園區	沙崙段沙崙小段	****-****	地號	建號	持分	1/1	標示面積	m ²								
現住戶	序號	戶長姓名	人口數	戶口名簿號碼	設籍日期	人口遷移費	序號	戶長姓名	人口數	戶口名簿號碼	設籍日期	人口遷移費					
	1	王**	6			280,000	2										
	3						4										
主體建築物	項目編號	主建物構造/規格	用途	層別	總樓層	面積 評點/m ²	評點房屋 面積(m ²)	門面整修 評點/m	門面整修長度 (m)	合計點數	元/點	建築改良物 拆遷救濟金	自動拆遷 獎勵金	備註			
	1	加強磚造(RC平頂)-平房	住家	平房	1F	1704.75	115.66	0	0	197171.39	13.8	1,632,579	816,290				
	小計									197171.39	13.8	1,632,579	816,290				
雜項工作物	項目編號	位於建築改良物內 雜項設施構造/規格	補償單價	數量	單位	雜項拆遷 補償費	自動拆遷 獎勵金	備註	項目編號	雜項遷移項目	數量	單位	補償單價	雜項 遷移費	於建物 內/外	備註	
									3	白鐵水塔(白鐵儲水槽)-三噸以下	1	座	3,400	3,400	外		
									6	分離式冷氣(1對1)	4	組	2,500	10,000	內		
									9	電表	1	式	3,300	3,300	外		
									10	水表	1	式	7,870	7,870	外		
									12	電話	1	式	1,000	1,000	內		
	小計						0	0		小計			25,570				
補償結果	補償項目						補償金額										
	建築改良物補償費						0										
	建築改良物自動拆除獎勵金						0										
	建築改良物救濟金						1,730,729										
	建築改良物自動拆除獎勵金						837,703										
	人口遷移費						280,000										
	房租補助補助費						0										
雜項遷移費						25,570											
合計						2,874,002											
說明	附屬設施項目																

基本資料

人口遷移費

主建物項目

雜項遷移項目

各項金額總計

附屬設施項目

地上物查估作業結果-調查表閱讀

- 一. 請先確認所列建築改良物目前用途、樓層別及面積資料。
- 二. 「房屋主要構造及類別」所列為房屋構造、樓層別、房屋構造體、室內隔牆構造體之查估項目資料，皆有相對應之評點點數。
- 三. 「粉裝造作」所列為屋外牆、室內牆、屋頂、樓地板、天花板、門窗裝置、浴廁設備之查估項目資料，皆有相對應之評點點數。
- 四. 「特殊設備」所列為窗戶、房屋各樓層陽台、房屋屋頂女兒牆之查估項目資料，皆有相對應之評點點數。
- 五. 各種房屋之標準高度每層樓訂為2.7公尺至3.6公尺，房屋樓層高度將按比例加成評點點數。
- 六. 「單位面積評點數」係依「房屋主要構造及類別」、「粉裝造作」、「特殊設備」所列各項評點點數加總總合，因此可得知此房屋平房/1F總評點為1704.75點，建物重建價格即為單位面積評點數x房屋面積(m²)x評點計值(13.8元/點)。

所以：本棟1層樓加強磚造平房，

總價(元)：1704.75點x評點計值(13.8元/點) x房屋面積(115.66m²)
 =2,720,965.11元≈2,720,965元(個位數四捨五入)

房屋標示調查紀錄

房屋價格評點狀況 (點/m ²)				
編號	項目	1	評點	
	用途	住家		
	層別/總樓層	平房/1F		
	房屋面積(m ²)	115.66		
房屋主要構造及類別	房屋構造	加強磚造(RC平頂)+1/1屋架材料_輕重量骨架-1/1屋架材料_鋼筋混凝土平頂	797	
	樓層別	平房		
	房屋構造體	獨立戶		
	主要構造加成	0	0	
粉裝造作	室內隔牆構造體	1/2B紅磚	59	
	屋外牆粉裝	水泥粉光P. V. C	40	
	室內牆粉裝	3/4水泥粉光P. V. C漆+1/4磁磚(壁磚)	198.75	
	屋頂(面)粉裝	蓋鍍鋅亞鋁板	60	
	樓地板粉裝	拋光石英磚	200	
	天花板粉裝	PVC板(鋁輕鋼架)	50	
	門窗裝置	鋁窗不銹鋼門(強化鋼門)	115	
	給水、浴廁設備	磁漆浴盆浴槽或玻璃、塑鋼淋浴間及磁漆沖水馬桶、尿斗(完整)	100	
	電氣設備(含燈具)	1到3處		
		電池、普通日光燈隱埋式配管線		55
特殊設備	窗加鐵柵(鐵窗)	美術型	30	
	各層陽台		0	
	屋頂女兒牆		0	
	層(層)高(標2.7-3.6m)	3.13m為房屋標準高度100%	100%	
	單位面積評點數	1704.75		

地上物查估作業結果-調查表閱讀說明

農林作物補償調查表

編號	農林作物種類	樹齡(規格)	高(長)度(m)	胸徑(cm)	數量	單位	種植面積	單價	農林作物補償費	備註								
1	木瓜	小(已著蕾且開花或結小果)			2.00	株	10.00	726.0	1,452									
2	木瓜	小(已著蕾且開花或結小果)			3.00	株	15.00	726.0	2,178									
3	木瓜	大(果實成熟至大量採收時)			1.00	株	5.00	242.0	242									
4	火龍果白肉種(零星栽培)	中(4年以上至未滿7年生)			6.00	株	30.00	489.5	2,937									
5	改良種芒果	特大(11年以上)			3.00	株	30.00	3,630.0	10,890									
6	柑桔及各種柑橙類	特大(11年以上)			1.00	株	10.00	3,630.0	3,630									
7	桃、李本地種	特大(11年以上)			1.00	株	12.50	1,815.0	1,815									
8	桑樹(採果)	特大(11年以上)			1.00	株	10.00	605.0	605									
9	柚子	小(2年以上至未滿4年生)			1.00	株	12.50	726.0	726									
10	番石榴	特大(11年以上)			1.00	株	10.00	726.0	726									
11	樹子(破布子)	特大(11年以上)			1.00	株	10.00	1,452.0	1,452									
12	樹子(破布子)	特大(11年以上)			1.00	株	10.00	1,452.0	1,452									
13	樹子(破布子)	中(4年以上至未滿7年生)			1.00	株	10.00	726.0	726									
14	樹子(破布子)	特小(未滿2年生)			1.00	株	10.00	61.0	61									
小計									28,892									
編號	農業生產機具設備	數量	單位	規格(長*寬*高)	搬運工(人*日)	數量	單位	單價	工人費用	搬運車輛	數量	單位	單價	車輛費用	農業設備搬遷補助費	備註		
小計																	0	
編號	無固定基礎之臨時農業生產設施		構造材料		數量	單位	單價	臨時性生產設施補償費		備註								
1	簡易棚架		竹木		7.00	m ²	45	315		0.7*3.4+2.9*0.6+0.8*3.6								
2	簡易棚架		竹木		12.14	m ²	45	546		2.6*4.67								
3	簡易棚架		竹木		10.99	m ²	45	495		2.4*4.58								
小計									1,356									
累計面積總值							185.00 m ²	總計金額		30,248								

基本資料

農林作物項目

農業機具項目

臨時農業設備項目

各項金額總計

民眾提問及綜合討論

Q & A

聯絡方式

大有國際不動產估價師聯合事務所，高書頤 專員 03-2873991#11

桃園市政府住宅發展處，都市更新科 蕭小姐 03-3324700#3108



Global Vision
立足台灣，放眼國際



桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan



簡報完畢 敬請指教