

# 貳拾貳、地 政

## 一、地籍、不動產交易業務

### (一)精確地籍管理，提昇服務效能

截至民國 98 年 6 月底止本市已登記土地計 417,056 筆，面積 171,360,722.48 平方公尺，建物 575,832 棟（戶），面積 95,657,894.94 平方公尺，全面納入電腦作業，健全地籍管理。98 年 1 月至 6 月本市各地政事務所受理民眾申辦土地、建物登記 65,344 件、186,639 筆棟，均能依限迅速辦結，確實保障民眾財產權益。

### (二)賡續推展跨所申辦土地登記案件

為落實「以網路代替馬路」，本市各地政事務所實施跨所申辦簡易登記及抵押權設定登記，民眾均可就近至任何一個地政事務所申請，達到「一所收件，全市服務」之目標，98 年 1 月至 6 月止受理跨所申辦簡易登記案件 3,965 件，抵押權登記案件 1,979 件。

### (三)積極執行地籍清理實施計畫

依期限公告清理 38 年 12 月 31 日以前非以法定物權名稱登記之權利（計 24 筆）、45 年 12 月 31 日以前登記之未定期限之地上權（計 153 筆），截至 98 年 6 月底已受理申請塗銷 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權登記計 257 筆，完成清查績效 49%；另 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權，由於需符合地上無建物、且地上權人行方不明等要件，目前申請登記者僅 3 筆。

### (四)完成地籍歷史紀錄建置開發作業

運用資訊技術掃描建檔轉錄地籍原始簿冊，永久保存地籍歷史紀錄，並於今（98）年 4 月 1 日起開放線上調閱影像服務，民眾申請地籍歷史資料，採電腦化核發作業，隨到隨辦，並可併入謄本單一窗口櫃台作業，落實地政 e 化服務。

### (五)到府輔導民眾辦理繼承登記

為督促繼承人儘速申辦繼承登記，本市各地政事務所針對本市 97 年逾期 1 年未辦繼承登記之土地及建物，於 4 月至 6 月間派員深入里鄰服務，經訪談而辦理繼承登記或申請暫緩列管者 49 件，餘 312 件、土地 584 筆（面積 23,080.55 平方公尺）、建物 135 棟（面積 12,559.13 平方公尺）予以列冊管理；以健全地籍並促進土地資源有效利用。

### (六)督導辦理三七五耕地租約續訂作業

本市各區公所登記有案之私有耕地三七五租約共 78 件、土地筆數 152 筆、面積 16.02 公頃，其租約租期於 97 年 12 月 31 日屆滿，本府地政處除督導各區公所辦理租約期滿續訂租約公告、通知作業，並發布新聞及製作文宣海報，呼籲出、承租人依限申辦，除其中 9 件因租佃爭議正辦理調解、調處中，2 件出、承租人均未提出申請逕為註銷租約外，其餘 67 件已核定

續訂租約。

(七)強化不動產交易管理業務，建構安全交易環境

1. 推動不動產交易安全資訊透明化

- (1)本府地政處舉辦「2009 高雄市優良不動產代銷經紀業評選活動」，藉由評選活動提升業者經營及服務品質，引導業者朝向保障消費者權益之服務模式，進而提供消費者選擇優良業者之參考，促進不動產交易市場健全發展，維護不動產交易安全。
- (2)為多元宣導不動產交易安全資訊，本府地政處舉辦多場不動產交易安全講座及印製「不動產交易小百科」以宣導正確的買賣房屋常識；上半年並結合本市建築開發商業同業公會及不動產代銷經紀商業同業公會於98年6月9日舉辦「世來運轉購屋致富列車」活動，讓民眾免費搭乘參觀本市優質建築案場，藉以宣導購屋法令常識，減少購屋糾紛，並活絡本市房地產交易市場。
- (3)賡續增修「高雄房地產億年旺網站」功能，使使用者查詢上更具便利性，並刊登最新法令、不動產訊息及定期發表不動產專欄，免費提供民眾、業者線上刊登出售、出租物件，促進不動產交易市場資訊透明化。

2. 執行專業證照管理，維護不動產交易安全

- (1)截至98年6月底，本市不動產經紀業申請經營許可710家，完成設立備查472家，核發不動產經紀人證書546張，不動產仲介經紀業使用電腦處理個人資料執照205張。地政處98年1至6月檢查127家次，處以罰鍰4件，取締非法、輔導合法業者依法執業。
- (2)至98年6月底，全市領有地政士開業執照1,039人，登記助理員523人，地政士簽證人11人。98年1月至6月檢查(輔導)29人次，落實地政士管理，確實保障民眾財產權益。

3. 積極協調不動產消費爭議

本府地政處積極協處成屋仲介消費爭議，促請業者妥適處理，主動檢查業者執業情形，98年1月至6月協處成屋仲介消費爭議申訴案30件，15件達成和解，有效化解消費糾紛，保護消費者權益。

二、測量業務

(一)確實辦理各類測量案件、迅速核發各類地籍謄本

本府地政處暨所屬各地政事務所受理民眾申請各類土地、建物測量案件，以及核發各種地籍謄本，均能依規定期限迅速辦結，自民國98年1月至98年6月底止辦理情形如次：

1. 辦理土地複丈1,994件，5,316筆。
2. 辦理建物測量4,697件，4,797筆。
3. 核發地籍圖及建物測量成果圖謄本37,488件，53,063張。
4. 核發地籍藍晒圖18件，599幅及多目標地籍位置藍晒圖93件，239幅。

(二)運用 GPS 補建全市控制點及圖根點

為釐正地籍，杜絕經界糾紛，本府地政處及所屬地政事務所採用全球衛星定位測量系統(GPS)辦理基本控制點測量及圖根點加密測量，98 年度 1 月至 6 月各所並完成圖根點補建共 684 點，有效提升測量精度。

(三)積極辦理中油公司高雄煉油廠區地籍圖重測業務

為澈底解決中油公司高雄煉油廠區土地及周邊相鄰地段之地籍問題，本府報奉內政部核定辦理上開地區之地籍圖重測作業已辦竣，於 98 年 3 月 1 日至 98 年 3 月 31 日公告期滿確定，並於 98 年 6 月 20 日起換發新的土地所有權狀。

(四)加速完成都市計畫用地地籍逕為分割作業

為加速執行「高雄市政府地政處清查辦理全市都市計畫土地使用分區及公共設施用地界線地籍逕為分割作業計畫」，明確劃分都市計畫土地使用分區及公共設施用地地籍界線，提供民眾閱覽地籍圖及申領地籍圖謄本完整資料，並協助都發局縮短核發「土地使用分區證明」時程，促進土地利用及活絡經濟發展。98 年度辦理旗津、三民、苓雅等三行政區共 2,483 筆土地逕為分割，目前完成 1,003 筆，較預定進度超前 4.3%。

(五)協助軍方辦理建物現況測量作業

本府地政處協助軍方辦理建物測量及登記，統計 98 年 1 月至 6 月，已完成土地面積約有 98.40 公頃，建物 141 棟，對於釐清軍方財產及健全地籍管理頗有助益。

三、地價、徵收業務

(一)掌握地價動態、審慎辦理 99 年重新規定地價及公告土地現值調整作業

公告地價及公告土地現值的調整，反映房地產市場景氣的榮枯，並攸關民眾地價稅、土地增值稅負擔及土地徵收補償之公平，影響層面深遠。依規定，99 年 1 月 1 日 2 價應同時公告，本府地政處以積極負責態度，確實掌握地價動態，並依平均地權條例第 15 條及第 46 條規定檢討地價區段、調查蒐集地價實例及影響地價相關因素，分析地價變動趨勢，以做好地價調整作業之準備。

(二)查編都市地區地價指數，掌握地價變動趨勢

本市地價指數係就全市住宅區、商業區及工業區中選定 81 個中價位區段，每年分 2 期查價，98 年第 1 期地價總指數為 99.94%，與上期地價指數(100.74)比較本期下跌 0.79%。查價資料於 98 年 4 月函送內政部編製「臺閩地區都市地價指數」，作為重要經濟指標及政府施政參考，並提供民眾地價參考資訊。

(三)編造公共設施完竣土地清冊、協助課稅行政之推動

依平均地權條例施行細則第 38 條規定，地政處按工務局函送之 97 年公共設施完竣地區範圍圖，編製完成公共設施完竣地區土地清冊計 249 筆土地，於 5 月底將造冊資料送稅捐稽徵處辦理課稅作業。

(四)協助需地機關儘速取得公共設施用地，強化市政建設

地政處配合各項市政建設，積極協助府內外各需地機關辦理徵收、撥用作業，取得公共建設用地。98年度上半年徵收公共設施用地工程5件，計土地28筆、面積25.4085公頃；辦理公地撥用案件計18件，土地105筆、面積4.539297公頃。

(五)保障民眾權益，設立專戶保管未受領土地徵收補償費

為充分保障土地徵收應受補償人權益，本府依據土地徵收條例第26條規定，設有土地徵收補償費保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，保管期間地政處並積極協助、通知應受補償人領取該保管款，保障民眾權益。統計98年上半年存入專戶保管計有3戶、保管金額為116萬7,750元整。

四、土地開發業務

(一)積極辦理中都地區土地重劃開發

1. 本市第42期、第68期重劃區

為加速中都地區全面開發，本府地政處已於98年7月20日至8月19日公告土地分配成果，目前正辦理地上物查估、工程施工等各項重劃作業。

2. 第69期重劃區（原唐榮土地開發許可範圍部分）

98年7月3日變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）中都地區工業區及第42期重劃區（第2階段）主要計畫、細部計畫公告實施後，本府地政處即於7月22日公告第69期重劃計畫書、圖，公告期間自98年7月22日至8月21日；目前正辦理地上物查估、工程規劃設計等作業。

3. 「公有土地撥用」範圍部分

本府地政處編列中都地區辦理公地撥用範圍內之地上物拆遷補償費約新臺幣1仟2百多萬元，承蒙貴會支持與協助，於98年5月25日同意辦理墊付案，賡續將由本府工務局、教育局辦理公地撥用範圍用地取得作業，期能促進中都地區繁榮發展。

(二)積極辦理第59期、第64期市地重劃區

1. 第59期重劃區

本重劃區位於左營區博愛三路西側與至真路以北地區，面積約2.4127公頃，目前正積極辦理工程施工作業，預計98年11月完工；而重劃前後地價已於98年7月30日提本市地價及標準地價評議委員會第115次會議評議，將續辦理土地分配結果公告相關作業。本區開發完成後，可無償取得公共設施用地面積0.5540公頃，提供可建築用地面積1.8587公頃，預計可節省政府公帑約2億元。

2. 第64期重劃區

64期重劃區位於左營區華夏路以東、至真路與新莊一路間地區，面積約3.6451公頃，已於98年6月22日公告土地分配成果，公告期間自98年6月22日至7月22日止，目前正辦理該區重劃工程施工作業，預計

99年5月完工。本區開發完成後可無償取得公共設施用地面積0.7923公頃，提供可建築用地面積2.8528公頃，預計可節省政府公帑約3億元。

### (三)積極開發多功能經貿園區

#### 1. 第60期市地重劃區

本區位處苓雅寮之中油成功廠鄰近地區，面積約10公頃，本府地政處於98年4月2日公告土地分配成果，公告期間自98年4月6日至98年5月6日止，區內用地由中油公司辦理土壤污染改善整治作業中，「30米道路」刻由環保局進行驗證作業，俟合格後辦理工程施工。本區開發完成後可無償取得公共設施用地面積4.4977公頃，提供可建築用地面積5.5217公頃，預計可節省政府公帑約新台幣23.2億元。

#### 2. 本市第65期市地重劃區

第65期重劃區位於前鎮區興邦段，原屬工業區，面積約20公頃，現正依法令規定實施環境影響評估，另重劃區範圍調整案，本市都市計畫委員會於98年7月15日第335次會議審議後，仍請本府地政處針對區內相關單位異議事項進行協調。本重劃區將俟環境影響說明書經環評委員會審核通過及都市計畫細部計畫變更案通過公告發布實施等程序完成後，賡續辦理重劃作業。

### (四)積極辦理海洋科技大學東側區段徵收作業

海洋科技大學東側區段徵收抵價地分配作業因區內納骨塔暫時保留原地，致影響土地所有權人分配意願，產生不同意見而暫停辦理問題，在本府綜合各方意見後已研議擬定骨灰罈遷移處理原則，目前正由本府地政處辦理遷移相關作業中，土地分配作業將配合拆遷期程賡續辦理。

### (五)完成第67期市地重劃區

本區位處海軍官校北側右昌地區，面積約1.6779公頃，已於98年7月3日完成本重劃區之相關重劃作業，點交土地與土地所有權人使用。本區開發完成無償取得公共設施用地0.6536公頃，提供可建築用地1.0243公頃，預計可節省政府公帑約1.6億元。

## 五、適時標售開發區土地，有效管理平均地權基金

(一)地政處每年3、6、9、12月份定期辦理開發區土地標售，並以標售月份之第3個星期三為開標日，使投資人易於掌握標售期程，預為準備資金與相關資料參與競標。98年3月及6月，計售出14筆，金額為3億7663萬元。

(二)平均地權基金採取企業經營理念，靈活調度開發區資金，挹注市庫，協助本府達成預算平衡；98年上半年協助市政建設費用如下：

1. 撥付市立圖書館小港分館開闢經費4,395萬元。
2. 撥付高雄市原住民傳統聚會所設置經費1,500萬元。
3. 撥付小港區公5用地墳墓遷葬費用1,600萬元。
4. 撥付農16區段徵收區特專一、二綠美化工程1600萬元。

5.撥付農16區段徵收區特專三、四及廣場綠化及設置自行車道工程2800萬元。

#### 六、開發區綠美化植栽，營造健康城市新風貌

為配合本府環境永續發展政策，地政處管有之抵費地及區段徵收標售地，於標售前除積極巡查剪草以改善環境景觀、避免蚊蟲孳生之外，並積極規劃辦理簡易綠美化，其中高雄大學區段徵收區標售地於98年7月6日完成之綠美化面積即達11.075公頃，有效提升開發區整體價值，改善居民生活環境。

#### 七、地政資訊，創新績效

##### (一)資源整合之全國地政電子商務服務

本府地政處整合全國25市縣(市)地政機關及本府都市發展局、工務局之地政電子商務，採政府共同供應契約，與網際網路服務公司以B00合作機制發展了台灣e網通—電傳資訊系統，以地政機關建置之地籍、建物測量成果圖資整合都市發展局建置之地形圖資及工務局之建築物竣工平面圖等提供各項整合服務；而地政電子謄本系統更開辦全國「網路申領地政電子謄本」及「到地政事務所申領跨縣市電子謄本」服務，應用政府機關所核發之各類憑證，確保通信安全與資訊隱私。地政電子商務，以「無距離、零時差、高安全、超便捷、多元化、行動式、立體化、動態性」網路服務，做到全國跨縣市、跨機關、跨系統之單一窗口(SSO)及突破定點定時服務到家之服務水準，讓使用者減少往返政府機關而降低社會成本，對於節能減碳、減緩地球暖化及民眾的時間效率具有實質效益，同時誘導民眾使用電腦提昇國家資訊形象。另藉由定期召開工作會議及行銷策略會議等，不斷的研究創新服務功能及擴展服務範圍，使服務績效、營收不斷提升，本市98年1月至6月地政電子商務營收攤分金額合計已逾1,250萬元，其營收對市庫之收入多有挹注。

##### (二)首創立體化、倉儲化、模組化之地理資訊估價應用

本府地政處向內政部(營建署、地政司)爭取1,100萬元之委辦經費，創新開發「建立不動產估價影響因素調整分析模式查詢及應用系統」，期藉由導入立體化空間資訊的概念，蒐集國內不動產交易價格相關資訊，透過分析影響不動產估價及土地估價之各項因素，作為建立估價模型之基礎，推動不動產估價影響因素調整分析模式資訊系統運用數值立體地理圖資示範作業，第1期作業成果於本(98)年8月6日邀請全國相關公務機關及業界舉辦研討會暨成果展示。另97年向內政部爭取委辦1,400萬元經費而辦理之「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」建置作業，已完成地籍圖資3度空間的套疊應用之規劃設計，將地籍圖上的土地及建物以立體化方式呈現，並自本(98)年度起亦擇定含本市等5市、縣(市)開始試辦建置作業，預定於本年9月完成。另為推動跨機關合作發展地理資訊應用，整合全市地理基礎資料及空間基本地圖，建立標準化地理資訊基本資料及流通供應機制，已完成地理資訊資料倉儲及流通中心規劃建置等相關事宜，

目前正依規劃成果進行實體建置作業，期打造一個符合本府需求及特色之「高雄市地理資訊資料倉儲服務平台」；完成後並將與內政部地理資訊資料倉儲系統介接，成為全國地理資訊流通供應之重要節點。

(三) 永續維運 ISO 27001 之優質安全地政資通環境

本府地政處依行政院國家資通安全會報「建立我國通資訊基礎建設安全機制計畫」方案之推動，及為加強與落實資訊安全管理，以確保資訊業務之機密性、完整性與可用性，進而提供一個安全可靠的資訊服務環境，已於97年底建置「地政資訊安全管理系統 (ISMS)」，並經檢驗稽核通過取得由 TAF 與國際認證機構核發之 ISO 27001 認證證書，於今年5月再通過複核作業，持續提供優質安全的地政資通環境。鑒於地政資料關係民眾財產權益甚鉅，為保障民眾財產權益，因應資訊科技推展地政業務 e 化及提供優質高效的便民服務，本府地政處建置之地政資訊作業環境每年均定期執行電腦設備及網路環境之弱點掃描評估作業，並立即處理漏洞修補工作，辦理網路安全使用研習訓練，以強化本處及所轄各地政事務所地政資訊網路資通安全機制之建置與管控；同時定期至各地政事務所查核資訊作業之執行，務使已全面電子化、網路化之地政申辦作業有安全資通防範及高效優質服務。

(四) 因應市縣合併策畫第四代地政資訊化發展建置實施計畫

地政資料自民國80年電腦化作業至今，配合電腦技術進步、網路環境改善、硬體設備使用年限等，已歷經3次作業系統改版及設備汰換作業，現因民眾對網路服務作業及安全性要求日益提高，並配合內政部地政整合性作業系統 WEB 版之推動，本府地政處釐定之「第4代地政資訊化發展建置實施計畫書」已於98年6月報經行政院主計處核准，預計於民國99至100年間進行地政處及所屬各地政事務所地政整合系統改版、硬體設備汰換及機房整建等作業，並因應將來高雄市、縣合併提出市縣合併後地政資訊系統之整合方案，未來將整合高雄市、縣地政資訊環境，永續執行地政資訊作業。