

# 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 12 月底止本市已登記土地計 418,594 筆，面積 171,797,007 平方公尺，建物 577,462 棟（戶），面積 96,469,830 平方公尺，全面納入電腦作業，健全地籍管理。98 年 7 月至 12 月本市各地政事務所受理民眾申辦土地、建物登記 74,134 件、216,808 筆棟，均能依限迅速辦結，確實保障民眾財產權益。

### (二)推動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 7 月至 12 月止受理跨所申辦簡易登記案件 4,788 件，抵押權設定登記案件 2,100 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），及以日據時期會社或組合名義登記者（計 11 筆），截至 98 年 12 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 254 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 9 筆。

### (四)賡續辦理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，98 年 11 月起賡續辦理信託專簿掃描建置作業，並將併入謄本單一窗口櫃台作業及提供跨所核發，提升地政服務便捷效能。

### (五)列冊管理逾期未辦繼承登記不動產

本市 98 年逾期未辦繼承登記之土地及建物，經列冊管理者計有 305 件，土地 564 筆，建物 130 棟，各地政事務所派員到府訪查，並積極輔導及協助繼承人辦理繼承登記，維護民眾財產權益。本市 83 年列冊管理期滿 15 年未辦繼承登記之土地及建物共計 13 件、土地 32 筆、建物 0 棟，業依規定函送國有財產局辦理公開標售作業，期促進土地資源有效利用。

### (六)督導三七五耕地租約業務，調處租佃爭議

本市截至 98 年 12 月底各區公所登記有案之私有耕地三七五租約共 70 件、土地 139 筆、面積 13.62 公頃，本府地政處均定期督導其耕地租約之相關業務。另 98 年 1 月至 12 月共召開 5 次市府耕地租佃委員會，調處 16 案，維護租佃雙方權益。

## (七)強化不動產交易管理業務，建構安全交易環境

### 1. 執行專業證照管理，維護不動產交易安全

(1)截至 98 年 12 月底，不動產經紀業申請經營許可 731 家，完成設立備查 496 家，核發不動產經紀人證書 554 張，不動產仲介經紀業使用電腦處理個人資料執照 212 張。98 年 7 月至 12 月檢查 168 家次，處以罰鍰 5 件，取締非法、輔導合法業者依法執業。

(2)至 98 年 12 月底，全市領有地政士開業執照 1,049 人，登記助理員 533 人，地政士簽證人 11 人。98 年 7 至 12 月檢查（輔導）39 人次，落實地政士管理，確實保障民眾財產權益。依據地政士法規定，地政士每 4 年換發開業執照 1 次，並應完成 30 小時專業訓練，以提昇地政士服務品質，逾期未換發者，原開業執照將自動失效。本市領有開業執照之地政士中，845 人須於 99 年 4 月 23 日前換照，目前已辦理換照者 247 人。

### 2. 擴大宣導不動產交易資訊，提升民眾安全交易常識

(1)為宣導不動產交易資訊，於本府幸福童樂館、高鐵、火車及公車站等地點置放各類定型化契約範本及不動產交易須知供民眾索閱，多元宣導不動產交易安全常識及消費者保護資訊，提供民眾不動產交易資訊，宣導正確的買賣房屋常識。

(2)賡續增修「高雄房地產億年旺網站」功能，使網站在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。

### 3. 積極協調不動產消費爭議

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 7 月至 12 月協處成屋仲介消費爭議申訴案 25 件，8 件達成和解，化解消費糾紛，保護消費者權益。

## (八)積極辦理訓練講習，加強同仁專業素養

地政業務所涉及之範圍甚廣，且牽涉人民財產權利甚鉅，相關政策及法令不斷推陳出新，為使地政同仁及相關同業人員於業務上能秉持專業為民服務，98 年度共舉辦 78 場專業講習會，邀請專家、學者進行精闢深入演講，提升同仁專業素養。

## 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，統計 98 年 7 月至 12 月底止辦理情形如次：

1. 辦理土地複丈 2,311 件，5,735 筆。

2. 辦理建物測量 4,229 件，4,408 筆。

3. 核發地籍圖及建物測量成果圖謄本 40,454 件，57,049 張。

## (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)及全測站經緯儀辦理基本控制點測量及圖根點加密測量，98年7月至12月各所並完成圖根點補建共679點(全年共1,363點)，有效提升測量精度。

## (三)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年度計辦理旗津、三民、苓雅等三行政區共2,483筆土地逕為分割。

## (四)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，統計至98年12月底止，已完成土地面積約有108.36公頃，建物172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年公告土地現值及重新規定地價作業

99年公告土地現值及公告地價業依規定如期於99年1月1日公告，全市平均調幅分別為0.38%及0.71%，其中公告土地現值以左營區調漲1.67%最高，公告地價以鼓山區調漲2.79%最高。全市公告土地現值及公告地價最高的區段地價，均由SOGO百貨毗鄰用地蟬聯，公告土地現值每坪約1百萬，穩坐高雄市的「地王」寶座。99年重新規定地價申報處設置於地政處所屬5個地政事務所，受理申報期間自99年1月2日起至2月1日止。

### (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2期地價總指數為100.20%，與上期比較上漲0.27%。查價資料於98年9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)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年度下半年徵收(用)公共設施用地工程4件，計土地43筆、面積4.471019公頃；辦理公地撥用案件計21件，土地2,856筆、面積84.459685公頃。

### (四)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 年下半年存入專戶保管計有 8 戶、保管金額為 608 萬 1535 元整。

#### 四、土地開發業務

##### (一)中都地區重劃區（第 42 期、68 期、69 期重劃區）

1. 為加速中都地區全面開發，本府地政處於 98 年 7 月 20 日至 8 月 19 日公告第 42 期、第 68 期重劃區土地分配成果，目前正積極辦理異議案調處、地上物查估等各項重劃作業，預定 99 年 2 月中旬完成工程發包作業。
2. 第 69 期重劃區重劃計畫書、圖公告，自 98 年 7 月 22 日至 98 年 8 月 21 日止；目前正辦理重劃前後地價查估評議、土地分配設計、地上物查估、工程規劃設計等作業。
3. 中都地區 3 重劃區，總面積約 53.1835 公頃，重劃後將無償取得公共設施用地面積 21.0021 公頃，提供建築用地面積 32.1814 公頃。

##### (二)第 59 期、64 期市地重劃區

###### 1. 完成第 59 期市地重劃區

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 2.4126 公頃，98 年 9 月公告土地分配結果，公告期間無人提出異議；重劃區工程已於 98 年 10 月 30 日完工，並於 98 年 12 月囑託地政事務所辦理標示變更登記，於 99 年 1 月點交土地。重劃完成後提供住宅用地 1.8514 公頃，並無償取得公共設施用地 0.5612 公頃。

###### 2. 第 64 期重劃區

本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 3.6465 公頃，98 年 7 月 22 日土地分配結果公告期滿，重劃工程預計 99 年 5 月完工，並於 99 年 10 月完成土地點交。本區重劃完成後，提供住宅用地 2.8494 公頃，並無償取得公共設施用地 0.7971 公頃。

##### (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，土地分配成果於 98 年 5 月 6 日公告期滿確定，區內「30 米道路」業通過環保局驗證解除列管，目前正辦理工程規劃設計作業。重劃完成後提供可建築土地包括特貿用地約 5.5270 公頃，並無償取得公共設施用地約 4.4977 公頃。

###### 2. 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，本重劃區變更都市計畫細部計畫案經本府 98 年 12 月 31 日公告發布實施並於 99 年 1 月 1 日生效，續由地政處辦理修正重劃計畫書報內政部核定。重劃完成後提供建築用地約 5.4837 公頃，並無償取得公共設施用地約 4.1878 公頃。

##### (四)擬辦本市第 70 期市地重劃區

本擬辦重劃區都市計畫變更案，本府都市發展局於 99 年 1 月公開展覽 1 個月，需提送本市都市計畫委員會審議通過，預計 99 年 7 月公告發布實施，

地政處擬先辦理徵求土地所有權人同意說明會，俟都市計畫完成法定程序後，預計於99年10月公告重劃計畫書；另開發計畫涉及環境影響評估，正進行辦理後續作業。

(五)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；統計納骨塔內有1,200個骨（甕）灰罈，本府已於98年12月完成代為遷置521個，自行遷置117個，餘未遷移者將繼續協調溝通；土地分配作業將配合拆遷期程廣續辦理。

(六)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9月及12月，計售出19筆，金額為19億9,304萬元。

(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並協助市政建設費用如下：

1. 解繳市庫7億元。
2. 撥付第54期區外巨蛋後側10米道路與新莊路打通工程550萬元。
3. 撥付龍華國小運動休憩設施新設工程800萬元。
4. 撥付農16凹子底森林公園開闢工程1億2065萬元。

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，大坪頂特定區五號道路毗鄰地區區段徵收區綠美化工程於98年11月開工，綠美化面積5.7公頃，預計於99年初完工，將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)大高雄地政資訊整併策劃

因應大高雄合併及民眾對網路服務安全性要求日益提高，並配合內政部地政整合作業系統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」於98年6月報經行政院主計處核准，同時為年底高雄市、縣合併提出市縣合併後地政資訊系統整合方案，規劃第4代地政資訊化發展建置作業，預計編列約1億8仟萬元經費於民國100年間進行合併後之

地政處及 12 個地政事務所「土地登記複丈地價地用電腦作業系統」改版、硬體設備汰換、機房整建及網路環境等整合作業，以永續執行地政資訊作業。

## (二) 永續創造網路營運利基

1. 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 合作機制發展之台灣 e 網通—電傳資訊系統，係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，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。
2. 另藉由定期召開工作會議及行銷策略會議等，持續研發創新，使服務績效、營收不斷提升，98 年地政電子商務營收攤分金額合計 2,634 萬元，其營收對市庫之收入多有挹注。

## (三) 首創立體化、倉儲化、模組化之多目標地政空間圖資整合應用

1. 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」，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各項因素建立估價模型，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 98 年 8 月 6 日邀請全國相關機關及業界舉辦研討會暨成果展示。
2. 另向內政部爭取委辦 1,400 萬元經費辦理之「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，並擇定含本市等 5 市、縣（市）試辦建置作業，已於 98 年 9 月完成。此外，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之規劃，並續委外進行「高雄市地理資訊資料倉儲服務平台」實體建置作業，完成後將與內政部系統介接，成為全國地理資訊流通供應之重要節點。

## (四) 全國第一之優質地政資通環境

本府地政處已連續 3 年榮獲內政部全國地政資訊作業考評第 1 名，本市地政資訊作業環境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，建置「地政資訊安全管理系統（ISMS）」，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，並於 98 年 11 月完成複核作業；同時，定期執行電腦設備及網路環境之弱點掃描修補，辦理網路安全使用研習訓練，並定期至各地政事務所查核資訊作業執行情形，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。

#### 八、創建全國之第四級土地利用現況調查作業

- (一)地政處運用平均地權基金約 2,350 萬元，配合本府救失業政策提供 100 名就業機會，徵用短期就業人力，經施以短期專業訓練後，派駐於地政處及所屬各地政事務所展開外業調查、建物外觀拍攝，內業建檔製圖、編修等工作，並培育其第二專長及提昇社群教育。
- (二)於 98 年 12 月 31 日完成本市 110 期市地重劃與區段徵收開發區及三民區之土地約 11 萬筆及建築物改良物約 39 萬棟，土地面積共約 3,726 萬平方公尺之現況調查作業；另規劃本市土地利用調查作業流程、資訊設施、開發系統，整合地政、工務、都發、民政等機關圖資，再藉實地現調拍照建置成果，結合建物立體圖資，展現 3D 多目標地籍立體城市態樣。