貳拾貳、地　政

一、地籍業務

(一)精確地籍管理，提昇服務效能

截至民國100年6月底止本市已登記土地計1,392,816筆，面積2,854,788,973平方公尺，建物924,454棟（戶），面積160,613,608平方公尺，全面納入電腦作業，健全地籍管理。100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140,684件、634,096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」，合併前原高雄市各地政事務所就簡易登記、抵押權全部類型案件、預告登記、塗銷預告登記與拍賣登記等案件，已開放跨所申辦類型將繼續辦理外，原高雄縣亦已於99年4月1日起開放簡易登記案件跨所申辦。 99年12月25日縣市合併後，除原各所已開放跨所項目繼續辦理外，賡續將簡易土地登記案件擴展至全市12個地政事務所正式實施跨所服務，以達到合併後地政服務業務無縫接軌之目標。100年1月至6月底受理跨所申辦案件共8,235件。

(三)跨所核發英文不動產權利登記證明

順應國際化潮流，因應民眾留學、移民、投資財力證明或資產報告等需要，99年12月25日縣市合併後，將英文不動產權利登記證明核發作業推行至全市12個地政事務所實施跨所服務，節省民眾翻譯費用及往返奔波等社會成本。

(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，於今（100）年全數完成全市12個地政事務所登記簿冊掃描建檔，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，並可併入謄本單一窗口櫃台作業，落實地政e化服務。

(五)積極執行地籍清理實施計畫

依期限清理各共有人登記之權利範圍不等於一者土地，共計公告2,889人次；截至100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1,193筆，完成登記績效70%。自100年7月起辦理「以神明會名義登記者或具有神明會之性質及事實者」及「以日據時期會社或組合名義登記者」2類型土地代為標售公告，以期解決地籍問題，健全地籍管理、促進土地利用與發展。

(六)列冊管理逾期未辦繼承登記不動產

本市100年逾期未辦繼承登記之土地及建物，經列冊管理者計有1,130件，土地2,580筆，建物211棟，各地政事務所均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84年列冊管理期滿15年未辦繼承登記之土地及建物共計22件、土地39筆、建物1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。

(七)成立區域性不動產糾紛調處委員會

本市未合併前高雄縣即設有區域性不動產糾紛調處委員會，處理權利關係人於地政事務所公告期間提起異議，所衍生之權利爭執；惟高雄市僅於本局設置不動產糾紛調處委員會，於合併後為戮力消彌全市幅員遼闊之服務難題，真正體貼民眾需求及顧及該類案件獨有之地域性及時效性，除於本市地政局設置「不動產糾紛調處委員會」外，並於各地政事務所設置區域性不動產糾紛調處委員會，以期更充分利用各事務所及在地的人力資源，藉以解決不動產糾紛。

(八)落實地籍謄本減量措施

為達成電子化政府地籍謄本減量目標，本府地政局配合縣市合併，將原開發「高雄市地籍圖資查詢系統」改由本府統籌之「單一簽入」登入，提供各機關申請地政資訊連結作業，連線機關執行業務審閱地籍資料時，免再要求民眾檢附地籍謄本，落實無紙化，減少民眾往返奔波，截至6月底共計135機關1,178人次申請使用，總計查詢285,399筆，有效達成地籍謄本減量措施。

二、測量業務

(一)確實辦理各項測量業務

本府地政局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100年1月至6月底止辦理情形如次：

1. 土地複丈14,210件，24,797筆。
2. 建物測量7,037件，7,352筆。
3. 地籍圖及建物測量成果圖謄本65,289件，101,640張。

(二)運用GPS衛星定位補建全市控制點

為釐正地籍，杜絕經界糾紛，本府地政局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，100年度自1月至6月各所完成圖根點補建共計1,637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，促進土地利用及活絡經濟發展。100年1月至6月計完成345件、1,872筆土地逕為分割。

(四)地籍圖重測業務

本年度地籍圖重測計畫辦理面積1,782公頃、筆數14,167筆，實際辦理（含未登記土地）面積1,790公頃、筆數14,156筆。

	計畫辦理		實際辦理	
重測區	面積（公頃）	筆數	面積（公頃）	筆數
大社區	189	1,271	190	1,306
林園區	167	2,472	166	2,477
湖內區	402	2,690	405	2,708
六龜區	170	820	177	838
大樹區	227	1,278	225	1,271
旗山區	88	1,120	87	1,080
永安區	300	1,977	300	1,906
林園區(中心辦)	239	2,539	240	2,570
合計	1,782	14,167	1,790	14,156

計至7月1日預定進度應達81.1%，測區平均進度為82.19%符合標準。預期於100年9月28日起公告成果30日，並於年度結束前全數完成土地標示變更登記作業。

三、地價業務

(一)掌握地價動態、審慎辦理公告土地現值調整作業

公告土地現值調整，反應房地產市場景氣榮枯，並攸關民眾土地增值稅負擔及土地徵收補償之公平，影響層面深遠。依據平均地權條例第46條規定，政府應每年辦理公告土地現值一次；本府地政局督同所屬地政事務所蒐集地價實例及影響地價因素，確實掌握及分析地價動態並積極檢討地價區段。100年公告土地現值分別經原高雄市及原高雄縣地價及標準地價評議委員會評定，平均調幅各為2.31％（原高雄市）及1.75％（原高雄縣），已如期於100年1月1日公告。

(二)辦理都市地區地價指數查編作業

本市地價指數係就全市住宅區、商業區及工業區中選定中價位區段，將查價資料函送內政部編製「臺閩地區都市地價指數」。100年分2期辦理查價作業，第1期（99年10月1日至100年3月31日）於縣市合併後共選定461個中價位區段，地價總指數（環比指數）為101.6，查價資料於100年5月4日函送內政部據以編製地價指數，作為重要經濟指標及政府施政參考，並提供民眾瞭解地價資訊。

四、地權、不動產交易業務

(一)督導三七五耕地租約業務，調處租佃爭議

1. 本市截至100年6月底各區公所登記有案之私有耕地三七五租約共1,375件、土地2,475筆、訂約總面積約460公頃，地政局於100年6月定期督導其耕地租約相關業務，並於6月1日召開100年第1次市府耕地租佃委員會，調處5案，維護租佃雙方權益。
2. 為辦理三七五租佃管理業務，於100年1月13日先行令頒「高雄市耕地租約登記暫行辦法」，以供各區公所辦理業務、法令有所依循，於100年6月承蒙　貴議會准予備查。「高雄市耕地租約登記自治條例」於100年3月提案送議會，100年5月25日亦承蒙　貴議會第1屆第1次定期大會第34次會議決議照案通過，本府於100年6月函報請行政院核定，7月15日行政院准予核定，目前正辦理制定「高雄市耕地租約登記自治條例」及「高雄市耕地租約登記暫行辦法」停止適用。

(二)徹底清查公地，建立有效管理，維護公產權利

1. 本市截至100年6月底，地政局列冊管理公有耕地共145筆、面積約32.1公頃。目前公有耕地辦理出租土地計有67件、面積約26.7公頃，未出租自行管理土地計有78筆、面積約5.4公頃。另財政局函囑辦理登記原屬縣有、鄉鎮市有耕地、農牧用地、養殖土地等， 100年3月登記接管約2,322筆土地，訂有租約531份，並於100年5月委託26區公所繼續協助管理。
2. 100年7月1日至7月31日辦理開徵（市）國有無權占用土地補償金，約計135份，總收歲入約500,020元。

(三)管制外國人依法取得土地權利

本市依法核處外國人購置及移轉土地權利，截至民國100年6月底止，核准外國人（含外商銀行）取得土地51件89筆，面積約2.1公頃，建物44棟（戶），面積約0.5公頃；移轉土地25件43筆，面積約2.2公頃，建物23棟（戶），面積約0.3公頃，辦理他項權利登記622件，土地868筆，面積約23公頃，建物693棟（戶），面積約8.5公頃。

(四)大陸地區人民法人團體或陸資公司取得、設定或移轉管制

本市截至100年6月底，依大陸地區人民法人團體或陸資公司取得（設定或移轉）許可辦法第六條及第七條不動產權利管制辦理共計有6件。

(五)提升不動產交易管理業務，建構安全交易環境

1. 落實人必歸業、業必歸會之不動產專業證照管理
   (1)截至100年6月底，本市領有地政士開業執照者1,337人，登記助理員727人，地政士簽證人15人。
   (2)另發給不動產經紀業經營許可有效家數710家，完成設立備查及實際執業共484家，核發不動產經紀人證書912張。
   (3)本年度至6月止共檢查經紀業108家次，累計處以罰鍰35件，地政士業務檢查(輔導)20件，以達成人必歸業、業必歸會規定，確實維護不動產交易安全。
2. 確實查核業者使用定型化契約執行情形

為瞭解本市建商有無依據內政部於本（100）年5月1日新制頒「預售屋買賣契約書範本」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」版本規定辦理，本（100）年度共查核37家次，促使企業經營者(建商）符合誠實信用及平等互惠原則，確保消費者權益。另為瞭解本市不動產仲介業者使用內政部訂頒之成屋買賣、不動產委託銷售、預售停車位買賣、房屋租賃及委託租賃等定型化契約之情形，持續查核326家業者，積極進行查訪，促使企業經營者(建商）符合誠實信用及平等互惠原則，確保消費者權益。

3.積極協處不動產消費爭議

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，100年1月至6月協處成屋仲介消費爭議申訴案49件，其中22件達成和解，協處成功率45%，化解消費糾紛，保護消費者權益。

4.提供多元化不動產交易資訊，加強民眾安全交易常識

(1)為宣導不動產交易資訊，提供購屋須知，於民眾出入密集場所，如消費者服務中心、各公會及本市各地政事務所等地點置放不動產交易參考指南，提供民眾索閱參考；並利用舉辦集會或活動分送業者及民眾加強宣導。

(2)運用多媒體播送－如製作地政士合法業者辨識標誌及宣導短文之資料光碟及運用本市旗津漁港觀光景點之LED顯示看板及透過本市有線電視公用頻道宣導播放，加強民眾認知。並於「高雄房地產億年旺網站」刊登最新法令、不動產訊息及定期發表不動產專欄並隨時更新，促進不動產交易市場資訊透明化。

五、非都市土地使用編定與管制

（一)高雄市非都市土地（原高雄縣轄範圍）自民國65年6月1日辦理用地編定公告，截至100年上半年，總計編定非都市土地計381,472筆，面積合計約215,143.4公頃，各種使用地編定筆數面積詳如下表。

高雄市非都市土地編定筆數及面積統計表

使用地類別	筆數	面積	使用地類別	筆數	面積
甲種建築用地	19,484	525.12	交通用地	36,209	1,815.97
乙種建築用地	51,821	1,225.20	水利用地	16,138	1,665.07
丙種建築用地	11,016	493.10	遊憩用地	1,338	600.15
丁種建築用地	4,376	1,110.20	古蹟保存用地	2	0.14
農牧用地	185,350	47,759.46	生態保護用地	1	1.48
林業用地	27,080	107,148.53	國土保安用地	1,193	1,095.49
養殖用地	4,876	3,028.76	墳墓用地	1,074	618.39
鹽業用地	4	1.05	特定目的事業用地	11,694	4,029.90
礦業用地	35	7.80	暫未編定用地	7,907	8,897.94
窯業用地	126	26.31	其他用地	1,748	35,093.32

總計 381,472 筆，面積 215,143.4 公頃

(二)區域計畫公告實施後，非都市土地應按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，據以實施管制；高雄市政府於 100 年上半年依區域計畫法裁處之違規使用土地案件計有 36 件/47 筆，面積約 29 公頃，罰鍰金額計新台幣 216 萬元整。

六、土地徵收、撥用業務

(一)積極辦理土地徵收作業，協助市政建設

1. 私地徵收

積極協助府內外各需地機關辦理各項公共設施用地取得作業，以強化市政建設，100 年度上半年徵收公共設施用地計 85 筆，面積 13.40637 公頃。

2. 公地撥用

配合各項市政建設，以撥用方式取得本市工程用地並完成囑託登記，100 年度上半年辦理公地撥用土地計 592 筆，面積 68.852545 公頃。

(二)積極執行「徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地」清理工作

為維護公產權益，並因應內政部函請地方政府就徵收或購置已逾 15 年未完成產權移登記土地案件清理工作，訂定執行計畫積極清理，經清查結果，總列管筆數計 102 筆、其中已處理結案計 83 筆，尚未處理結案計 19 筆，清理完成比率 81.4%。

七、地政資訊業務

(一)永續經營服務之全國地政電子商務

1. 台灣 e 網通電傳資訊系統由地政局統籌領軍 19 市縣 21 個機關，以地政機關建置之地籍、建物測量及立體圖資，整合市府都市發展局之都市計畫書圖、地形圖資及市府工務局之建築物執照、竣工平面圖資等提供多項網路服務，並於市縣合併後，將原服務時間為全年無休的服務擴展至大高雄 38 個行政區。另於今(100)年 4 月 22 日召開「全國地政電子謄本系統」及「臺灣 e 網通電傳資訊系統」行銷策略會議，邀請審查委員確認系統服務成效，經全體委員認同原合作廠商中華電信數據分公司服務成效優良而建議續約。
2. 本府地政局主辦全國 22 市縣市之地政電子謄本系統標案，提供民眾「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；於縣市合併後完成大高雄市電子謄本系統電子商務平台，並延長該服務時間為星期一至星期六之上午 8 時至晚上 8 時，以提供大高雄優質便民之服務。
3. 於 100 年 1 至 6 月份大高雄之地政電子商務網路營收攤分金額逾新台幣 2500 萬元，相較於 99 年同期前高雄市縣兩處營收持續成長逾 13%。

(二)創建支援決策之 3M&3D&3G 圖資

1. 地政局於97及98年爭取內政部1400萬元委辦創新「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」，並於99年及今(100)年續編經費配合辦理虛擬三維城市展示系統、套合地籍及地形圖資、建置3D建物模型；另因應大高雄後續發展於今(100)年度再接受內政部委辦450萬元經費，並整合自行籌措之配合款計730萬元，以整體考量數化建置3D建物基礎圖資。
2. 爭取內政部委辦經費1100萬元創新「建立不動產估價影響因素調整分析模式查詢及應用系統」地政局已於98年完成第1期作業，續於今(100)年度完成第2期作業，後續將自100年至101年間續辦該案第3期相關作業。

(三)全國第一之地政資安優質網路作業

1. 地政局之地政資訊業務於96至99年連續四年蟬聯內政部全國地政資訊業務考評第一名。
2. 地政局之地政資訊作業環境推動建置「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，預計今(100)年12月再重新取得認證，以持續維持資安認證之有效性。
3. 地政便民服務網因應縣市合併，地政局增修原跨所申辦登記案件作業及地政謄本跨所申請網路作業相關資訊系統，開放提供大高雄市民可跨12個地政事務所申辦簡易登記案件及臨櫃申領全市各項地政謄本。

(四)平衡數位落差之大高雄地理資料倉儲服務平台

1. 地政局除已建置「地理資訊資料倉儲服務平台」實體作業環境，加盟介接至內政部國土資訊系統，成為全國地理資訊流通供應之重要節點並因應市縣合併，今(100)年間擴大整併GIS服務平台，而平台各項服務之應用系統與地理圖資亦回歸各權責單位管理。
2. 地政局因應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，於今(100)年起分年編列經費與市府都市發展局合作，進行前縣轄都市計畫地區之地籍圖、土地使用分區圖、地形圖（含正射影像圖）等開發區3圖合一圖資處理。
3. 為平衡數位落差，地政局因已完成合併前原高雄市之11個行政區之1/1000彩色正射影像圖建置，而為積極推動原高雄縣轄之土地開發業務，另於今(100)年完成高雄新市鎮特定區、高雄捷運紅線及鳳山區共計86幅，並續建置原縣轄27個行政區之彩色正射影像圖。

(五)整併優質之地政資訊服務作業

1. 整併地政局及其所屬地政事務所全球資訊網，並新建土地開發處全球資訊網。
2. 委外修改地政整合系統外掛程式，將原5個地政事務所之便民服務擴大為12個地政事務所，讓大高雄地政服務有一致性。
3. 因應縣市合併整合地政局暨所屬機關之資訊維護範圍及項目，依採購法

遴選最優良廠商，以利地政整合系統、跨所作業服務、同步異動作業、行政資訊系統等正常運作，並確保地政資訊整體作業之相容、互通及效率。

4. 地政局爭取內政部405萬元委託「土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版」運用服務案，辦理WEB版地政整合系統之增修功能並研商因應縣市合併地政整合系統及資料庫整合事宜與機房共構方案，以提昇大高雄優質之地政資訊服務。

(六)積極推動大高雄地政資訊化發展建置實施計畫

為推動大高雄地政資訊永遠優質資安之地政服務整合原高雄市第四代地政資訊化發展建置實施計畫及原高雄縣web版地政整合系統上線作業計畫，編列約1億7000萬元經費執行「大高雄地政資訊化發展建置實施計畫」，並成立工作小組積極辦理中。

八、土地開發業務

(一)中都地區重劃區（第42期、68期、69期重劃區）

為加速中都地區全面開發，本府地政局於97年3月辦理該地區第42期及第68期市地重劃，開發總面積約39.8133公頃，業於98年7月公告土地分配結果，99年4月9日重劃工程動土，目前辦理各項重劃工程施工作業中，預計101年6月底完工。另第69期重劃區98年7月完成重劃計畫書公告，惟公告期間唐榮公司提出異議，並續提起訴願，經內政部訴願決定：原處分撤銷，依該訴願決定本府地政局於100年3月8日續與唐榮公司協商，協商結果，該公司代表表示原案仍不再出具同意書，且建議本府將本案提都市計畫委員會報告案，該報告案已於100年6月20日報告完畢。

(二)第60期、65期及第70期重劃區

為積極開發多功能經貿園區，本府地政局於98年5月公告第60期重劃區土地分配結果，該期重劃工程業於99年5月10日開工，預計於100年9月底完工；另第65期、第70期重劃區重劃範圍變更案，都市計畫細部計畫分別於99年1月、99年6月公告發布實施，依本市都市計畫委員會100年7月11日第6次大會，對於調降回饋負擔維持公展內容，由本府地政局續辦徵求土地所有權人同意後，擬定重劃計畫書報請內政部核定。

(三)第72期市地重劃區

第72期重劃區總面積約4.1224公頃，位於本市楠梓區楠梓段四小段，範圍四至約為東至惠豐街，西至後勁溪，南至46期重劃區邊界，北至德民路為界所圍成地區。預計開發3.4773公頃建築用地，無償取得道路用地0.6451公頃，預估土地所有權人重劃總平均負擔比率約24.45%，業於100年6月20日公告重劃計畫書，預定於103年1月完成重劃工程。

(四)第73期市地重劃區

配合本區都市計畫變更，改善河堤社區學齡人口就學需要興建河堤國小，並促進土地合理使用，提高土地利用價值，預計開發第五種住宅區用地約1.2191公頃，無償取得公共設施用地約0.7003公頃。經都市計畫主要計畫、

細部計畫於100年6月27日公告發布實施後，本府地政局即擬定重劃計畫書，報經內政部於同年7月11日核定通過，目前正辦理公告重劃計畫書等相關作業。

(五)鳳青市地重劃區

本重劃區坐落於鳳山區，範圍包括文山段、赤山段及牛潮埔段之部分土地，總面積計約13.92公頃，本區提供建築用地7.27公頃，無償取得公共設施用地6.65公頃。

(六)大社區段徵收區

本區位於大社區，土地分別坐落大社段、大安段、保安段、興農段、翠屏段、三奶壇段、林子邊段、中里段，總面積約97.75公頃，本區提供建築用地58.1公頃，無償取得公共設施用地39.65公頃，抵價地比例業已陳報內政部核定，目前辦理現況調查作業及配合都市計畫個案變更作業，研擬具體建議與本市及內政部都市計畫委員會審議。

(七)海專東側區段徵收區

本區坐落於楠梓區，為配合原高雄海專升格為技術學院取得擴校用地，並加速北高雄的發展，總面積約11.1148公頃，開發後提供建築用地5.2797公頃，大專用地4.5598，無償取得公共設施用地1.2753公頃，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，統計納骨塔內有1,178座骨（甕）灰罈，目前已遷移1,029座，餘149個未遷移者將繼續協調溝通；土地分配作業將配合拆遷期程賡續辦理。

(八)南成區段徵收

本區位於鳳山區七老爺段一甲小段及五甲段牛寮小段，總面積約34.10公頃，本區提供建築用地19.48公頃，無償取得公共設施用地14.62公頃，抵價地比例業已陳報內政部核定，地上物查估作業於99年10月起展開作業；工程規劃設計已完成，將配合區段徵收作業進度辦理工程發包作業。目前已舉辦3次協議價購說明會，賡續辦理區段徵收計畫書報核及公告等相關作業。

(九)動支平均地權基金支援市政建設

1. 為使第47期重劃區微笑公園南側6公尺計畫道路順暢，該路段有其辦理開闢之必要性，案經本府地政局於100年4月專案簽辦開闢道路所需經費相關事宜，現正由本府工務局辦理開闢作業，預計100年12月完成開闢。

2. 為使第64期重劃區西側之文萊路底及東側半條計畫道路交通順暢，該未通路段有其辦理開闢之必要性，本府地政局刻正專案簽辦貫通尚未開闢計畫道路所需經費相關事宜，預計由本府工務局辦理道路開闢作業，100年12月完成開闢。

3. 博愛路交通瓶頸衍生之安全問題向來為府會雙方關心之事項，經評估確為攸關市民權益、生命財產等急待解決之事項，爰動支第25期及第30期重劃盈餘款4200萬元辦理博愛路交通瓶頸路段改善工程，以還給民眾安

全無慮行車空間，工程刻正由工務局、交通局施工中。

4. 微笑公園景觀加強及設施工程案：考量第 29 期及第 47 期重劃區的成功開闢，近來大批人口遷入，為提供居民更加完善優質休憩場所及進一步的公共設施，動支第 47 期重劃區盈餘款辦理景觀加強改善工程。

(十)美濃吉安農地重劃

本重劃區位於美濃區吉安段，面積 109 公頃，目前辦理地上物查估作業，後續將積極進行工程施工。

(十一)加速重劃區急要農水路改善作業

配合行政院農委會辦理振興經濟擴大公共建設投資計畫「加速農地重劃區急要農水路改善－縣府執行之部分」作業，本計畫經費由中央全額補助，地方政府免籌措配合款，99 年度獲中央補助經費 6110 萬 1000 元辦理林園、大寮、阿蓮、路竹、美濃、旗山、杉林等地區計 66 件農水路改善工程，全案業已於 100 年 7 月驗收完成，100 年度獲中央補助經費 1813 萬 4000 元，目前積極辦理勘選後續規劃設計相關事宜。