

貳拾貳、地 政

內政部100年督導考評地政業務執行績效，本府地政局總考評成績評定為「優等」，「地籍」、「地價」、「不動產交易」、「地政資訊」類項評列為特優，「土地登記」、「地用」、「土地使用編定管制」、「綜合整體表現」類項評列為優等，榮獲中央高度肯定。

一、地籍業務

(一)精確地籍管理，提昇服務效能

截至民國100年12月底止本市已登記土地計1,399,155筆，面積2,855,382,298平方公尺，建物928,772棟(戶)，面積162,342,404平方公尺，全面納入電腦作業，健全地籍管理。100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133,195件、438,951筆棟，均能依限迅速辦結，確實保障民眾財產權益。

(二)廣續推展跨所申辦土地登記案件

為落實「以網路代替馬路」，縣市合併後，立即推展簡易土地登記案件於全市12個地政事務所間之跨所服務，以達到「一所收件，全市服務」之目標。100年7月至12月受理跨所申辦案件共8,400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，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。100年至12月底共受理申請28件。

(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，並併入謄本單一窗口櫃台作業，落實地政e化服務。100年7月至12月底受理線上調閱共4,472件30,052張。

(五)積極執行地籍清理實施計畫

依期限清理地籍清理各類型土地清查公告，共計已清理13類型土地；截至100年12月底已受理申請塗銷38.12.31以前登記之抵押權登記計1489筆，辦理績效達83.42%。100年8月1日辦理「以神明會名義登記者或具有神明會之性質及事實者」13筆土地代為標售公告，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1130件，土地2580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 85 年列冊管理期滿 15 年未辦繼承登記之土地及建物共計 84 件、土地 228 筆、建物 7 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

為戮力消彌全市幅員遼闊之服務難題，真正體恤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，藉以解決不動產之糾紛問題。

(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 12 月底共計 138 機關 1,395 人次申請使用，總計查詢 632,982 筆，有效達成地籍謄本減量措施。

(九)積極辦理專業訓練講習

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，特邀請專家、學者進行演說，於 100 年度共舉辦 12 場講習會。

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 7 月至 12 月底止辦理情形如次：

1. 土地複丈 13,476 件，26,811 筆。
2. 建物測量 9,169 件，9,552 筆。
3. 地籍圖及建物測量成果圖謄本 63,459 件，203,970 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 年度各所完成圖根點補建共計 1,820 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 7 月至 12 月計完成 1,226 件、4,703 筆土地分割作業。

(四)地籍圖重測業務

100 年度辦理地籍圖重測面積計 1,809 公頃、筆數 14,156 筆，已全部完成並於 100 年 10 月 28 日公告確定，重測區範圍含蓋大社、林園、湖內、六龜、大樹、旗山、永安、林園等 7 區，有效釐整經界、保障民眾權益。

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。101年公告土地現值經高雄市地價及標準地價評議委員會評定，平均調幅為4.05%，已如期於101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2期（100年4月1日至100年9月30日）於縣市合併後共選定234個中價位區段，地價總指數（環比指數）為101.41，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. 市縣合併後，為使三七五耕地租佃管理業務符合法制作業，於100年1月13日先行令頒「高雄市耕地租約登記暫行辦法」，以供各區公所辦理租佃業務有法令依循；另於100年3月提送「高雄市耕地租約登記自治條例」供本市議會審議，於100年5月經本市議會第1屆第1次定期大會第34次會議決議通過，並於100年7月經行政院核定，本府乃於100年8月8日令頒制定「高雄市耕地租約登記自治條例」、同時停止適用「高雄市耕地租約登記暫行辦法」。
2. 為積極管理耕地租佃業務，於100年6月及12月定期督導各區公所耕地租約相關業務；為調處租佃爭議、維護租佃雙方權益，100年度各區公所共計召開耕地租佃調解會議20次，本府召開4次耕地租佃調處會議，調處租佃爭議案件計18件，經調解、調處後，100年終止（註銷）耕地三七五租約43件，減少佃戶12戶、地主14戶，減少租約土地72筆，截至100年12月止，本市登記有案之私有耕地三七五租約共1,361件、訂約土地2,445筆、總面積約455公頃。

(二)徹底清查市有耕地，維護公產權利

1. 市縣合併後，為維護市有財產權利，徹底清查原屬縣有、鄉鎮市有耕地、農牧用地、養殖土地等，陸續辦理接管登記約2721筆土地、面積約624.69公頃，其中列冊管理市有土地共2633筆、面積約618.74公頃，國有土地約計88筆、面積約5.95公頃。
2. 依「高屏二縣市100年全期放租（領）公、耕地地價徵收及佃租實務折徵代金標準評價會」所訂標準，本市100年度開徵市有出租耕地佃租收入計1,251,147元，無權占用使用補償金收入計615,988元。

(三)管制外國人依法取得土地權利

100年依法核處外國人購置及移轉土地權利共計1657件，其中核准外國人（含外商銀行）取得土地96件176筆，面積約2.6公頃，建物76棟（戶），面積約0.9公頃；核處移轉土地50件107筆，面積約0.5公頃，建物44棟（戶），面積約0.9公頃，核處他項權利登記1511件，土地2074筆，面積約53公頃，建物1647棟（戶），面積約19.4公頃。

(四)管制大陸地區人民法人團體或陸資公司取得、設定或移轉土地權利

截至100年12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」規定，共計審核11件不動產權利取得申請案件。

(五)強化不動產交易管理業務，提升安全交易環境

1. 落實專業證照管理，維護不動產交易安全

(1)截至100年12月底，本市不動產經紀業設立備查及實際執業共484家，核發不動產經紀人證書924張。

(2)截至100年12月底，本市地政士開業執照者1336人，登記助理員756人，地政士簽證人15人。

(3)100年共檢查經紀業210家次，累計處以罰鍰40件，地政士業務檢查（輔導）34件，達成人必歸業、業必歸會目標，確實維護不動產交易安全。

2. 加強查核不動產定型化契約

配合內政部新頒「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，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，本（100）年度共查核555家次，促使建商及業者遵守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12月止共協處成屋仲介消費爭議申訴案133件，其中79件達成和解，協處成功率59%，化解消費糾紛，保護消費者權益。

4. 多元宣導不動產交易安全，提升民眾買賣房屋常識

(1)運用「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，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)為宣導不動產交易資訊，分別於消費者服務中心、各公會及本市各地政事務所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，提升民眾買賣房屋的正確常識。

五、非都市土地使用編定與管制

(一)本市非都市土地自民國65年起辦理各種使用地編定公告，100年度下半年

合計辦理編定案件 135 件，土地 2040 筆，其中變更編定案件計 62 件，土地 529 筆；更正編定案件計 14 件，土地 17 筆；補辦編定案件計 30 件，土地 136 筆；補註用地別案件計 10 件，土地 12 筆；註銷編定案件計 19 件，土地 1346 筆；截至 100 年底止，已編定各種使用地之非都市土地總計 380,914 筆，面積約 214,916.93 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，對於違反管制規定者由直轄市、縣市政府處以罰鍰；100 年下半年本市依區域計畫法裁處之違規使用案件計有 67 件、土地 120 筆，面積約 27.400447 公頃，罰鍰金額計新台幣 426 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 年度下半年徵收公共設施用地計 682 筆，面積 66.61942 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 年度下半年辦理公地撥用土地計 505 筆，面積 16.432844 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」：由本府地政局統籌領軍 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，100 年計受理 2,715,644 筆電傳資訊網路服務。

2.「全國地政電子謄本系統」：由本府地政局接受內政部委託，主辦全國 22 市縣之地政電子謄本系統標案，提供民眾「網路申請」或「到地政事務所申辦」全國地政電子謄本資料，作為不動產交易或產權證明之用，100 年計受理 1,207,713 件 (2,471,333 張) 網路申請服務。

3.100 年 1 至 12 月份全國地政電子商務網路營收攤分金額逾新台幣 5 仟 2 佰萬元，相較於 99 年同期前高雄市縣兩處營收持續成長逾 9%。

(二)創建支援決策之 3M&3D&3G 圖資

1.98 年創新「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」後，於 99 年及 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 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，並探討不動產租售加值應用。

2. 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」，於 98 年完成第 1 期作業，續於 100 年爭取內政部委辦經費 1100 萬元完成第 2 期作業，後續將於 101 年間續辦該案第 3 期及第 4 期相關作業。

(三) 全國第一之地政資安優質網路作業

1. 地政資訊業務於 96 至 100 年連續五年蟬聯內政部全國地政資訊業務考評第一名。
2. 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，並通過 100 年複核作業重新取得資安認證，以確保其資安認證無縫接軌。

(四) 平衡數位落差之大高雄地理資料倉儲服務平台

1. 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 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 圖合一圖資處理作業。
2. 為平衡數位落差，積極推動原高雄縣轄之土地開發業務，於 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 幅彩色正射影像圖建置，並續建置原縣轄 27 個行政區之彩色正射影像圖。

(五) 優質之地政資訊服務作業

1. 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。
2. 配合全國建國百年活動與內政部辦理「戶政奔騰·地政風華百年聯展」，及自辦 2 場次「地政及土地開發成果資訊展」並於 100 年 12 月 30 日至 101 年元月 4 日以「土地開發標 (讓) 售系統」、「多目標立體圖資電傳資訊系統」及「大高雄土地開發成果資訊 (含大高雄拼圖多媒體互動遊戲)」參加 100 年資訊月 (高雄區) 「高雄市政館」之共同參展，以宣導地政及土地開發資訊施政成果，並藉由大高雄拼圖多媒體互動遊戲供資訊展參觀人員體驗以增進對大高雄版圖之認識。

(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且辦理多場次「因應市縣合併地政整合系統外掛程式修

改建置作業案」及「地政系統 web 版」等說明會，以增進使用者對未來新地政整合系統功能介面之瞭解。

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，於 97 年 3 月公告辦理中都地區第 42 期及第 68 期市地重劃，開發總面積約 39.8133 公頃，98 年 7 月公告土地分配結果，99 年 4 月重劃工程動工，目前正積極辦理各項工程施工作業中，預計 101 年 11 月完工。另第 69 期重劃區於 98 年 7 月公告重劃計畫書，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，目前正依法定程序辦理後續都市計畫變更作業。

(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，於 98 年 5 月公告第 60 期重劃區土地分配結果，該重劃區總面積 10.02 公頃，重劃工程已於 100 年 11 月完工；另第 65 期及第 70 期重劃區因都市計畫變更，目前正積極辦理徵求私有土地所有權人同意及修正重劃計畫書作業中。

(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，預計可提供 3.4773 公頃建築用地，無償取得道路用地 0.6451 公頃，於 100 年 6 月 20 日公告重劃計畫書，100 年 12 月完成本重劃區範圍邊界測量，目前辦理重劃區內現況測量、重劃前後地價查估及工程規劃設計等相關作業，預定於 103 年 5 月完成重劃工程，另區內銜接惠豐街與惠春街計畫道路，因應當地民眾需求，將優先儘速於 101 年底前完工。

(四) 第 73 期市地重劃區

第 73 期市地重劃區為興建河堤國小、改善河堤社區學齡人口就學需要而開發，預計可提供住宅區用地約 1.2191 公頃，無償取得公共設施用地約 0.7003 公頃。重劃計畫書於 100 年 7 月 11 日經內政部核定通過，並於 100 年 9 月公告期滿，目前正積極趕辦後續作業，預計於 102 年 12 月完成重劃工程及土地點交作業。

(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 13.90 公頃，可提供建築用地 6.68 公頃，無償取得公共設施用地 7.22 公頃。本重劃區已於 100 年 11 月辦理重劃前後地價評議，預定 101 年 3 月公告土地分配結果，目前正積極辦理地上物查估及工程測設等相關作業。

(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，可提供建築用地 58.1 公頃，無償取得公共設施用地 39.65 公頃，目前辦理現況調查作業及都市計畫

個案變更作業中。

(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而開發，總面積約 11.1148 公頃，開發後可提供建築用地 5.2797 公頃，大專用地 4.5598，無償取得公共設施用地 1.2753 公頃，100 年辦理抵價地分配作業，因區內納骨塔尚有 1,178 座骨（甕）灰罈未處理，致影響土地所有權人分配意願，目前已遷移 1,029 座，餘 149 個未遷移，本府將繼續協調溝通、積極趕辦後續作業。

(八)南成區段徵收區

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，可提供建築用地 19.48 公頃，無償取得公共設施用地 14.62 公頃，於 100 年 7 月 29 日舉辦 3 次協議價購說明會，惟部分土地所有權人向本市議會陳情改以市地重劃方式辦理，經本府研議增列市地重劃開發可行性，目前正辦理徵求土地所有權人超過半數以上同意後，再辦理後續都市計畫變更程序。

(九)動支平均地權基金支援市政建設

為健全市政建設，以重劃區延伸連結概念，就已辦竣市地重劃或區段徵收地區，運用基金盈餘，支援毗鄰開發區之建設，以促進重劃區或區段徵收區發展，截至 100 年 12 月止，總計動支平均地權基金 4 億 7955 萬元，支援市政建設項目如下表。

項次	市政建設項目	動支基金數額 (新台幣, 元)	開發效益
1	微笑公園南側6公尺計畫道路開闢工程	31,040,000	開闢博愛路東側及至真路北側與微笑公園間計畫道路
2	博愛路交通瓶頸路段改善工程	42,000,000	改善同盟路與文自路間博愛路交通瓶頸路段
3	微笑公園景觀加強及設施工程	48,000,000	提供居民更加完善優質休憩場所及進一步的公共設施
4	凱旋四路自行車橋開闢工程	100,000,000	單車騎士不但能放心跨越凱旋路同時可聯結轉往西臨港線自行車道
5	中都地區道路及兒童遊戲場開闢工程	85,460,000	健全中都地區交通路網系統、提昇生活環境品質
6	鳳青市地重劃區周邊道路截角及部分聯外道路開闢工程	58,120,000	避免產生交通事故並衍生國賠等情事
7	鳳青市地重劃區外北祥街、鎮北街及鳳北路108巷T字型等3條聯外道路開闢工程	32,020,000	強化區域路網功能，構成完善道路系統，加速重劃區繁榮，提高抵費地標售價格
8	澄清湖(一)市地重劃區國道10號與縣道183線道路截角工程	11,600,000	維護土地所有權人權利
9	左營區子華路銜接孟子路北側道路開闢工程	71,310,000	自由黃昏市場周邊重要道路，有開闢之必要性

(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及工程施工中，進度累積47%。

(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，執行「加速農地重劃區急要農水路改善—縣府執行之部分」作業，本作業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6,110萬1,000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，全部已完工並驗收完成。

100年度獲中央補助經費共計2719萬4000元，辦理林園、大寮、阿蓮、路竹、美濃、旗山等地區共計42件農水路改善工程，其中34件工程已於100年12月完成訂約，後續將積極完成全部工程施工作業。