

貳拾貳、地 政

本府地政局綜理本市土地行政業務，主管全市地籍、測量、地價、地權、地用、徵收、土地開發及地政資訊等業務，均與民眾財產權益息息相關，為保障民眾財產權益，促進都市均衡發展，各項地政工作均以確保地籍正確、地價合理、地權調和、地盡其利、地政資訊 e 網通為目標，茲就 101 年上半年重要地政業務執行概況及具體成效，扼要報告如下：

一、地籍業務

(一)精確地籍管理，提昇服務效能

截至民國 101 年 6 月底止本市已登記土地計 1,402,986 筆，面積 2,855,601,881 平方公尺，建物 933,300 棟（戶），面積 163,832,472 平方公尺，全面納入電腦作業，健全地籍管理。101 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 136,650 件、447,516 筆棟，均能依限迅速辦結，確實保障民眾財產權益，另受理民眾申請核發地籍謄本資料共計 203,075 件、718,760 張。

(二)賡續推展跨所申辦土地登記案件

為落實「網路代替馬路」之地政 e 化服務理念，除簡易登記案件外，101 年 6 月 1 日起於本市 12 個地政事務所間再增加全面實施抵押權（含抵押權設定、移轉、權利內容變更）跨所申辦土地登記案件，方便申請人申辦案件之地點有更多選擇。101 年 1 月至 6 月受理跨所申辦案件共 12,798 件。

(三)加強防範偽變造案件

為加強保障民眾之財產安全，自今（101）年 6 月 1 日起開辦「地籍異動即時通」服務，民眾可藉由網路或至地政事務所，申請將其所有坐落高雄市之不動產於地政事務所受理買賣、贈與、抵押權設定及書狀補給等 4 類案件，於收件及登錄完成時，以手機簡訊或電子郵件方式通知所有權人，期與民眾共同防堵不法事件之發生。6 月份共受理 35 人申請。

(四)線上核發地籍歷史資料，落實地政 e 化服務

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，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。101 年 1 月至 6 月底受理線上調閱共 5,041 件 38,911 張。

(五)積極執行地籍清理實施計畫

依期限清理權利主體不明土地，共計公告 98 筆；截至 101 年 6 月底已受理申請塗銷 38.12.31 以前登記之抵押權登記計 1503 筆，完成登記績效 84%。自 100 年 7 月起陸續辦理地籍清理未能釐清權屬土地代為標售公告，共計已公告標售 50 筆土地，其中標脫 4 筆，標出金額新台幣 22,703,393 元，有效解

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 101 年逾期未辦繼承登記之土地及建物，經列冊管理者計有 2,483 件，土地 4,514 筆，建物 207 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)調處不動產糾紛案件、解決不動產權利爭執

為解決共有土地分割糾紛，提高土地利用效能，除於本市地政局設置「不動產糾紛調處委員會」以紓減訟源外，另就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，為兼顧該類案件獨有之地域性及時效性，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問題。101 年 1 月至 6 月共受理 8 件。

(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，本府地政局開發「高雄市地籍圖資查詢系統」，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 101 年 6 月底止共計 142 機關 1,555 人次申請使用，總計查詢 319,158 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

101 年 1 月至 6 月，本市各地政事務所受理民眾申請各類土地、建物測量案件，以及核發各種地籍圖謄本，均能依規定期限迅速辦結，統計辦理情形如次：

1. 土地複丈 14,778 件，25,332 筆。
2. 建物測量 7,230 件，7,578 筆。
3. 地籍圖及建物測量成果圖謄本 62,889 件，62,889 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，101 年 1 月至 6 月共計完成圖根點補建 1,553 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。101 年 1 月至 6 月計完成 1,054 件、5,054 筆土地分割作業。

(四)擴大辦理地籍圖重測

101 年度地籍圖重測計畫辦理面積 1,883 公頃、筆數 14,112 筆，重測區範圍含蓋仁武、林園、大寮、路竹、六龜、大樹、旗山及永安等 8 區，101 年上半年預定進度為 82.4%，實際進度為 84.5%，下半年賡續積極展辦，預計 9 月上

旬辦理完竣，9月底辦理地籍圖重測成果公告30日，藉由地籍圖重測方式，有效釐整經界，保障民眾財產權益。

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

依據平均地權條例第46條規定，政府應每年公告土地現值一次。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。由於公告土地現值調整，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，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，作為102年公告土地現值調整依據。

(二)辦理都市地區地價指數查編作業

地價指數查編作業係就全市都市地區住宅、商業及工業區等選定中價位區段，將查價資料函送內政部編製「臺閩地區都市地價指數」。101年分2期辦理查價作業，第1期（100年10月1日至101年3月31日）地價總指數（環比指數）為101.16，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。

(三)編造公共設施完竣土地清冊

101年編送公共設施完竣地區改課地價稅土地清冊共534筆。

(四)積極辦理「實價登錄」法制及宣導作業，促進不動產交易資訊透明化

內政部訂頒「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」，並確定於101年8月1日正式施行，本府地政局及所屬地政事務除配合參與相關法制作業，並積極籌備受理申報實價登錄作業及宣導工作事宜，藉以促進不動產交易資訊透明化，避免不當哄抬房價，健全不動產交易市場。

(五)積極參與「市價徵收」法令研修，落實土地正義

「土地徵收條例」第30條規定經修正公布後，已確定於101年9月1日施行，原以公告現值加成徵收方式，改依內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」辦理市價徵收作業，並由主管機關每6個月評定一次做為市價依據，另需用土地人辦理協議價購時，亦應參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之參考資訊取得市價資訊後，再與所有權人協議，維護被徵收土地所有權人權益。本府地政局積極參與研議土地徵收補償市價查估辦法及影響地價個別因素評價基準，並協助開發測試「土地徵收補償市價查估」系統，另協助提供各需地機關需用土地之協議價購市價參考資訊，落實市價查估作業，藉以實現土地正義。

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101年6月止，各區公所登記有案之私有耕地三七五租約共1,342件、租約土地計2,404筆、訂約總面積約448公頃。

2. 為積極管理耕地租佃業務，本府地政局定期督導各區公所辦理耕地三七五租約相關業務；為調處租佃爭議，101 年上半年各區公所共計召開耕地租佃調解會議 6 次，調解結果 2 案成立，核發調解成立證明書；另本府召開耕地租佃調處會議 3 次，共計調處租佃爭議案 10 案，經調處後有 5 案不服調處，依規定移送司法機關裁決，以維護租佃雙方權益。

(二)徹底清查市有耕地，維護公產權利

1. 截至 101 年 6 月止，本府地政局列冊管理公有耕地共 2550 筆、面積約 584.80 公頃，經清查結果，其中辦理出租土地計 699 筆（原高雄市 7 筆、原高雄縣 692 筆）、未出租土地計 1851 筆。
2. 為維護公產權利，101 年 6 月委託 24 區公所代管原屬鄉鎮市有耕地 941 筆（其中訂有租約土地 692 筆，未出租土地 249 筆），並協助辦理租約清查、開徵租金（土地使用補償金）、土地巡查、占用通知等事項，以收就近管理之效。
3. 100 年 11 月開徵市有出租耕地佃租（期間 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日）收入共計 124 萬 8649 元。

(三)管制外國人依法取得土地權利

截至 101 年 6 月止，依法核准外國人（含外商銀行）取得土地 39 件 52 筆，面積約 0.32 公頃，建物 53 棟（戶），面積約 1.39 公頃；核准外國人（含外商銀行）移轉土地 25 件 80 筆，面積約 1.05 公頃，建物 19 棟（戶），面積約 0.16 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 101 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」規定，共計審核 12 件不動產權利申請案件。

(五)落實專業證照管理，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 101 年 6 月底，本市領有地政士開業執照者 1,369 人，登記助理員 760 人，地政士簽證人 15 人。
- (2)核發不動產經紀業經營許可有效家數 660 家，完成設立備查及實際執業共 514 家，核發不動產經紀人證書 968 張。
- (3)101 年 1 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，確實維護不動產交易安全。

2. 確實查核不動產經紀業廣告及使用定型化契約執行情形

- (1)為保護消費者權益，加強查核不動產經紀業受託居間或代理銷售（租賃）不動產之廣告案件，促進不動產交易安全，以落實經紀業之廣告管理，本府地政局依據內政部訂定之不動產經紀業廣告查核實施計畫擬定執行計畫，101 年上半年共查核仲介業 30 家(直營 15 家、加盟 15 家)及代銷業 22 家，總計 52 家業者，其中不符規定計 10 家（仲介 5 家、代銷 5 家），違規之態樣有加盟經營者之名稱可能使人誤認其與政

府機關相關、交通狀況以時間標示易造成認知不同之爭議，及平面參考圖與廣告所載格局不相符(增建部分須明載)等，經輔導後已依規定改正。

(2)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、預售屋定型化契約應記載及不得記載事項與停車位買賣、房屋租賃及委託租賃等定型化契約之情形，本(101)年度累計查核152家業者，積極進行查訪，促使企業經營者(含建商)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，101年1月至6月協處成屋仲介消費爭議申訴案56件，其中38件達成和解，協處成功率68%，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，健全不動產交易市場

(1)配合內政部「實價登錄」政策之實施，針對本市不動產仲介、代銷經紀業者、地政士及相關從業人員，本府地政局積極辦理「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度教育訓練及宣導」。

(2)為加強宣導不產交易安全，減少交易糾紛，配合本府各項活動，宣導不動產交易安全常識及消費者保護資訊，另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、購屋須知等文宣資訊，提供民眾索閱參考；並利用舉辦集會或活動方式，加強向業者及民眾宣導。

(3)利用「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，促進不動產交易資訊透明化，健全不動產市場發展。

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，截至101年6月底止，已編定各種使用地之非都市土地總計381,741筆，面積約214,858公頃。101年度上半年合計辦理編定案件138件，土地2288筆，其中變更編定案件計59件，土地1584筆；更正編定案件計21件，土地33筆；補辦編定案件計30件，土地114筆；補註用地別案件計18件，土地368筆；註銷編定案件計10件，土地189筆。

(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；101年上半年本市依區域計畫法裁處之違規使用案件計有73件、土地80筆，面積約28.010907公頃，罰鍰金額計新台幣447萬元整。

六、土地徵收、撥用業務

(一)私地徵收、協助取得公共設施用地

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，101 年度上半年徵收公共設施用地計 274 筆，面積 2.333737 公頃。

(二)公地撥用、強化市政建設

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，101 年度上半年辦理公地撥用土地計 358 筆，面積 24.41134 公頃。

七、地政資訊業務

(一)永續經營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 18 市縣 20 個機關，以地政機關建置之地籍、建物圖資，整合市府都市發展局之都市計畫、地形圖資，及市府工務局之建築物竣工平面圖資等，提供 24 小時全年無休網路服務，101 年 1 至 6 月共受理約 150 萬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，101 年 1 至 6 月共受理 648,516 件 (1,356,335 張) 網路申請服務。
3. 101 年 1 至 6 月份全國地政電子商務網路營收攤分金額逾新台幣 3 仟萬元，相較於 100 年同期營收持續成長逾 19%。

(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 期作業及於 100 年爭取內政部委辦經費 1100 萬元完成第 2 期作業，並於今 (101) 年辦理該案第 3 期相關作業。
3. 本府地政局以「開發區三圖合一圖資處理成果」、「多目標地籍圖立體圖資建置及查詢系統」、「土地利用調查規劃與管理系統」及「電傳資訊系統」參與「2012 台灣地理資訊學會年會暨學術研討會」展示活動，藉以展示本府開發地理資訊應用系統之作業成果。

(三)全國第一之地政資安優質網路作業

1. 本府地政局之地政資訊業務，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. 本府地政局之地政資訊作業環境，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。
3. 為積極推動網站管理機制及豐富網站服務內容，本府地政局訂頒 101 年度

所屬機關網站及主題網站服務品質評比實施計畫，並成立網站評比小組進行網站評比作業，以督促所屬機關重視網站服務品質及效率。

(四)維運全國地政資訊作業系統功能

本府地政局接受內政部委託（經費 280 萬元），辦理：101 年度「土地登記複丈地價地用電腦作業系統暨區段地價估價作業系統」WEB 版功能維運管理案，進行系統功能增修，以提昇全國地政資訊作業系統功能。

(五)積極執行大高雄地政資訊化發展建置實施計畫

為推動優質安全之大高雄地政資訊服務，整合縣市合併後之地政資料，積極推動「大高雄地政資訊化發展建置實施計畫」，成立工作小組、召開工作會議、擬訂需求規範書，於 101 年 6 月完成委外招標作業，積極辦理地政局及所屬 12 個地政事務所電腦機房整建作業，確保地籍資料之安全、提升地政資訊服務的效能。

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，開發總面積共約 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及地籍整理作業中，預計 101 年 11 月完工。另第 69 期重劃區因唐榮公司提出異議，目前正依法定程序辦理都市計畫變更作業。

(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 10.0194 公頃，重劃工程已於 100 年 11 月完工，101 年 6 月業已辦竣土地登記；另第 65 期及第 70 期重劃區，因涉及本市都市計畫變更高雄多功能經貿特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案，及其細部計畫第二次通盤檢討案，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、工程規劃設計及地上物拆遷補償等相關作業，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，將儘速於 102 年上半年完工。

(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，總面積約 1.9193 公頃，預計可提供住宅區用地約 1.2183 公頃，無償取得公共設施用地約 0.7010 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 8

月先行完成重劃區南側 8 米道路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 13.9187 公頃，可提供建築用地 7.2683 公頃，無償取得公共設施用地 6.6504 公頃。本重劃區已於 101 年 3 月公告土地分配結果，目前正積極辦理分配異議調處及工程測設等相關作業，預定 101 年 8 月完工。

(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 97.7539 公頃，可提供建築用地 58.1070 公頃，無償取得公共設施用地 39.6469 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 1,175 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 1,038 座，餘 137 個未遷移，經議會第 1 屆第 3 次定期大會第 34 次會議決議，以加發救濟金方式鼓勵遷移、減免紛爭，本府地政局刻正積極連繫家屬配合遷移中。

(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 34.1021 公頃，可提供建築用地 19.4846 公頃，無償取得公共設施用地 14.6175 公頃，於 100 年舉辦 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，並徵得土地所有權人超過半數以上同意，目前正辦理後續都市計畫變更程序中。

(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 101 年 6 月止，總計動支平均地權基金約 6 億 5931 萬元，支援市政建設項目如：1、左營區子華路銜接孟子路北側道路開闢工程 2、凱旋四路自行車橋開闢工程 3、中都地區道路及兒童遊戲場開闢工程 4、鳳青市地重劃區周邊道路截角及部分聯外道路開闢工程 5、澄清湖（一）市地重劃區國道 10 號與縣道 183 線道路截角工程 6、前鎮瑞春街東段開闢工程 7、苓雅區綠 6、綠 10 改善及開闢工程 8、民族路改善工程 9、三民區中都地區及楠梓區德中路人行環境改善工程…等，一方面改善當地交通問題、健全地區交通路網系統、提供開發區及週邊優質人行空間、並改善照明以維安全、提昇生活環境品質；另方面加速重劃區繁榮、提高抵費地標售價格、俾利市縣縫合。

(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 68%，預定 101 年 9 月完工。

(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，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，100 年度獲中央補助經費共計 2719 萬 4000 元，辦理本市林園、大寮、阿蓮、岡山、路竹、美濃、旗山等地區共計 42 件農水路改善工程，其中：

- (1)阿蓮區阿蓮、崙子頂及岡山區潭底、嘉興加速農地重劃區急要農水路等 12 件改善工程已於 101 年 5 月 9 日完工驗收中。
- (2)林園區林園及大寮區中庄、大寮加速農地重劃區急要農水路等 6 件改善工程於 101 年 2 月 10 日開工、101 年 7 月 11 日完工待驗收。
- (3)美濃區南隆、美濃、金瓜寮、龍肚、龍山及旗山區美濃加速農地重劃區急要農水路等 12 件改善工程於 101 年 2 月 13 日開工、並於 101 年 7 月 12 日完工待驗收。
- (4)大寮區中庄、阿蓮區阿蓮及路竹區新園加速農地重劃區農水路等 4 件改善工程於 101 年 2 月 10 日開工、101 年 5 月 22 日驗收完成。