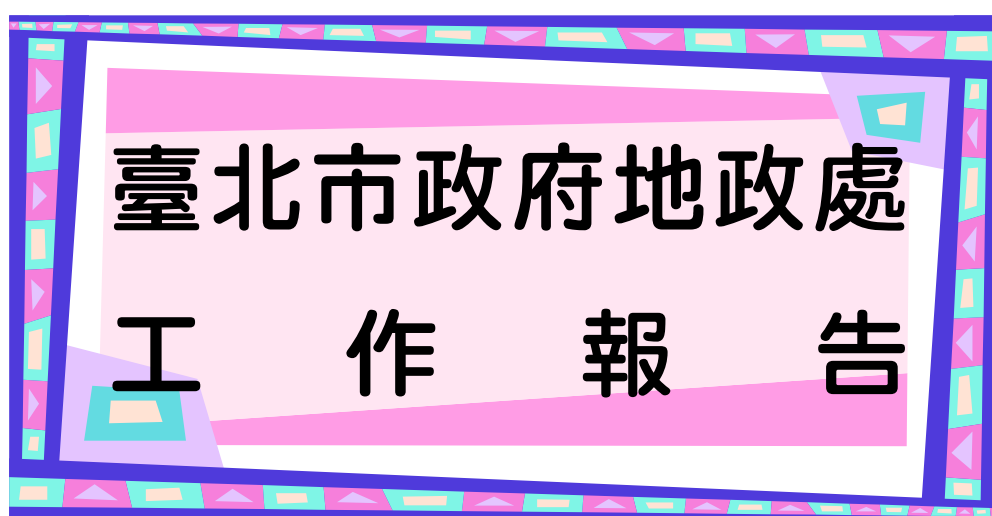


中華民國 100 年 3 月

臺北市議會第 11 屆第 1 次大會



報告人：地政處處長陳錫禎

資料時間：自 99 年 7 月 1 日  
至 99 年 12 月 31 日



召集人、副召集人、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 11 屆第 1 次定期大會開議，錫禎 應邀前來報告本處重要工作執行情形，深感榮幸。承蒙 貴會給予本處的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

地政工作為推動市政建設的重要基石，所涉及的法規及土地權利變動之法律關係繁雜，為增進公共利益及保障私人產權，有賴各項法令之適當運作，尤應加強地政人員之專業知識及法令修養。本處暨所屬土地開發總隊及六個地政事務所以「優質地政·便捷服務」為組織願景，強化地籍管理，確保人民產權，厲行地政便民服務，落實地政管理，促進土地利用與開發，精進整合地政資訊，健全不動產交易，及合理估算地價，以期能滿足市民需求，進而體現舒適、真誠之地政服務。

本處 99 年度第 10 度蟬連內政部全國地政業務考評第 1 名，本處與新北市及桃園縣共同建置之「北北桃地政資訊整合服務暨 3D 創新服務平台」榮獲台灣地理資訊學會第六屆金圖獎最佳推動服務獎，「臺北市不動產價格資訊透明化服務」榮獲本府「第二屆行政透明獎」特優，本處所屬土地開發總隊之「北投士林科技園區小蜜蜂計畫」榮獲行

政院第二屆政府服務品質獎，本處所屬建成地政事務所、士林地政事務所榮獲 99 年度本府政府服務品質獎評定成績優等，努力備受肯定，今後本處將續以體現市民導向服務的宗旨，更加努力與精進。

以下謹報告本處自 99 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形，敬請指教。

# 目 錄

壹、99年7月至12月重要施政成果 .....	1
一、地政服務與管理 .....	1
(一)加強地籍管理，增進服務績效 .....	1
(二)估計合理地價，實施平均地權 .....	12
(三)健全地權管理，活絡土地利用 .....	15
(四)推動地政e化，展現優質服務 .....	16
二、不動產從業人員之輔導與管理 .....	18
(一)地政士之輔導與管理 .....	18
(二)不動產經紀人員之輔導與管理 .....	18
(三)不動產估價師之輔導與管理 .....	19
三、土地利用與開發 .....	20
(一)私地徵收、公地撥用業務 .....	20
(二)區段徵收業務 .....	21
(三)市地重劃業務 .....	23
貳、創新措施 .....	25
參、業務檢討暨改進情形 .....	26
肆、100年上半年重要工作計畫 .....	28
伍、結語 .....	33

# 壹、99 年 7 月至 12 月重要施政成果

## 一、地政服務與管理

### (一) 加強地籍管理，增進服務績效

#### 1、土地建物登記及測量業務辦理成果：

本市各地政事務所 99 年 7 月至 12 月共受理民眾申請各類土地建物登記、測量案件及請領相關地籍謄本之數量如表 1，徵解地政規費計新臺幣 1,020,889,475 元。

表 1、本市各地政事務所 99 年 7 月至 12 月受理土地建物登記、測量業務情形表

受理類型	件數	筆棟數/張數
土地、建物登記案件	163,312 件	498,052 筆棟
土地、建物測量案件	14,816 件	25,383 筆棟
土地、建物登記謄本	200,255 件	950,922 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	49,827 件	89,083 張
地價謄本	864 件	1,791 張

#### 2、土地登記可跨地籍轄區辦理，民眾至為稱許：

##### (1) 全面擴大實施跨所申請登記：

本市各地政事務所領先其他縣市，於 92 年 10 月 1 日首創辦理跨所登記服務，並於 96 年 12 月 31 日起全面擴大實施跨所登記（除囑託登記、逕為登記、土地總登記、建物所有權第一次登記、

涉及測量之標示變更登記、消滅登記、時效取得登記、更正登記、依土地法第 12 條規定申辦之回復登記、私有土地所有權拋棄登記、依地籍清理條例及祭祀公業條例清理之不動產登記、書狀補給登記、依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記及信託登記與信託財產相關登記案件等不適於跨所登記之項目外)，為全國受理跨所登記項目最多者，非但使民眾申請登記，不受地籍轄區限制，達到便利洽公之目的，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，成效相當卓著。

本市各地政事務所 99 年 7 月至 12 月受理跨所登記共計 60,374 件（如表 2）。

表 2、本市各地政事務所 99 年 7 月至 12 月受理跨所登記案件統計表

件數 所別	月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
古亭所		1,230	927	1,028	1,056	1,060	1,578	6,879
建成所		1,669	1,438	1,568	1,634	1,737	2,075	10,121
大安所		1,692	1,639	1,780	1,851	1,737	2,001	10,700
中山所		2,257	2,100	2,276	2,297	2,314	2,689	13,933
松山所		1,858	1,470	1,561	1,615	1,940	2,187	10,631
士林所		1,327	1,243	1,284	1,285	1,361	1,610	8,110
合計		10,033	8,817	9,497	9,738	10,149	12,140	60,374

(2) 跨所收件：

早在本市辦理跨所登記之前，本處即全國首創於 91 年 10 月 25 日實施登記案件跨所收件服務，嗣於 92 年 6 月 20 日亦將測量案件納入跨所收件服務。92 年 10 月 1 日辦理跨所登記後，尚有囑託登記等 14 項目，不適用於跨所登記，惟得申請跨所收件，以方便民眾之需求。本市各地政事務所 99 年 7 月至 12 月受理登記案件跨所收件計 330 件（不含跨所登記之案件）；受理測量案件跨所收件計 248 件。

(3) 跨所及跨縣市核發謄本：

核發土地登記謄本除本市得跨所申請外，尚得受理跨縣市申請，嘉惠全國民眾，本市各地政事務所 99 年 7 月至 12 月受理跨所及跨縣市核發謄本共計 86,526 件，共 455,702 張。

(4) 跨所核發英文不動產權利登記證明：

為因應民眾辦理移民、國外投資及置產需要，滿足國際化市場需求，本處全國首創開辦「英文不動產權利登記證明」核發作業，自 95 年 2 月 15 日起各地政事務所更提供跨所核發服務。本市 99 年 7 月至 12 月計受理 57 件，核發 215 張。



(5) 跨所核發人工登記簿謄本線上作業：

本市各地政事務所將光復後及重測前後之土地建物登記簿紙本檔案掃描轉換為影像數位化檔案，實施「人工登記簿謄本電子核發作業」，並提供跨所核發服務，縮短民眾等待時間及確保登記資料之永久保存。

3、設置地政便民工作站，方便民眾就近申請各類謄本及相關事項諮詢：

本市共設立 9 處地政便民工作站。各工作站之設置地點、服務項目及 99 年 7 月至 12 月謄本核發量如表 3。

表 3、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及謄本核發量

工作站名稱	地點	謄本核發量(張)	服務時間
市府便民工作站	本府聯合服務中心	100,527	每週一至週五 8:30 至 16:30
內湖便民工作站	內湖區行政中心	61,746	每週一至週五 8:30 至 16:30
北投便民工作站	北投區行政中心	31,603	每週一至週五 8:30 至 16:30
南港便民工作站	南港區行政中心	17,225	每週一至週五 8:30 至 16:30
大安便民工作站	大安區行政中心	46,666	每週一至週五 8:30 至 17:00
文山便民工作站	文山區行政中心	17,284	每週一至週五 9:00 至 17:00
大同便民工作站	大同區行政中心	25,742	每週一至週五 8:30 至 16:30

臺北車站地下街 市政服務站	市民大道 1 段 100 號地下 1 樓 (Y1 出 入口便民服務站)	33,673	每週一至週五 10:00 至 18:00
捷運東區地下街 市政服務站	東區捷運地下街 2 號店舖(近太平洋崇 光百貨)	46,834	每週一至週五 10:00 至 18:00
<p>服務項目：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*核發電腦處理土地、建物登記謄本、地價謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本、地籍資料閱覽及本市人工登記簿謄本。</li> <li>*提供各類申請須知及申請書表</li> <li>*相關業務諮詢</li> <li>*提供轄區內鑑界及指界案件收件服務（市府地政便民工作站除外）</li> </ul>			

#### 4、提供多元化之繳、退地政規費方式，供民眾選擇：

本市不動產價值較高，申請土地登記或測量時繳納之地政規費亦屬較高，如以現金繳納，非但攜帶不便，且有安全上之顧慮，因此本處提供多元化的繳納規費方式（如表 4），除現金、銀行本票（或支票）及匯款外，亦可採晶片金融卡繳納各項地政規費。

表 4、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表

申辦事項	種類	備註
登記及測量 案件	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，需負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	銀行本票（或支票）	
	匯款方式	新臺幣 3 萬元以上者

申辦事項	種類	備註
謄本申請	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，需負擔跨行轉帳手續費每筆8元。
	ATM 繳納謄本規費	◎限以網路申辦地籍謄本者 ◎資料可郵寄到家

另提供多元化的退還地政規費方式（如表5），民眾申請退還地政規費時，除可選擇以匯款或開立支票之方式領取外，退費金額未超過新臺幣3萬元者，當日即可以現金退還，滿足民眾需求。另本市各地政事務所因核計錯誤致溢收地政規費者，提供主動退還溢繳登記規費服務。

表5、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽表

申辦事項	種類	備註
申請退還登記費、土地複丈費、建物測量費、供應費（土地界標）	現金	新臺幣3萬元以下者，可選擇以現金退還
	市庫支票	民眾得選擇以郵寄或親自領取方式辦理
	匯款	民眾得選擇匯入郵局或金融機構帳戶
退費結果通知	簡訊通知	
	郵寄通知	

## 5、列冊管理未辦繼承登記土地及建物，並加強宣導民眾儘速辦理繼承登記：

本處截至99年12月為止列冊管理土地13,029筆、建物1,961棟；停止列冊管理者，共計土地

13,474 筆、建物 3,172 棟。

為提醒民眾儘速辦理繼承登記，除於本處網站、捷運報（U-Paper）刊登新聞稿，本府跑馬燈宣導逾 1 年未辦繼承登記之相關訊息，及本處臺北地政電子報第 52 期刊登未辦繼承登記業務之相關訊息，呼籲民眾維護本身的權益外；另編印「本市轄區未辦理繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業問答」宣導摺頁，請本市各地政事務所協助發放，並利用「花現水岸臺北 2010 端午嘉年華」會場，發放宣導摺頁。

又為促請繼承人儘速申辦繼承登記，以免逾期課處罰鍰，本處製作未辦繼承登記宣導資料，請本市各地政事務所依排定時間將該宣導資料函送財政部臺北市國稅局，配合於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時，一併交寄；及向本府民政局申請每月應用戶役政資料連結介面，函請本市各地政事務所自 99 年 12 月 30 日起下載資料並通知死亡登記之申請人儘速申辦繼承登記。

#### 6、召開相關業務委員會會議及法令研討會：

為保障民眾權益，有效減少訟源及提升行政效率，本處 99 年 7 月至 12 月召開相關業務委員會及

法令研討會次數及審理案件數如表 6。

表 6、本處 99 年 7 月至 12 月召開相關業務委員會會議及法令研討會一覽表

相關業務委員會會議及法令研討會	召開次數	處理案件數
臺北市不動產糾紛調處委員會會議	2	5
臺北市區域性不動產糾紛調處委員會	3	4
臺北市政府地政處登記損害賠償事件處理委員會	2	2
臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會	15	21

### 7、執行地籍清理條例清理工作：

為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，本處依內政部訂頒之地籍清理計畫所訂各類土地及建物分年清理時程表，辦理各類土地及建物之清理公告，並於本處網站設置「地籍清理專區」，供民眾上網查詢。截至 99 年 12 月 31 日止，執行地籍清理業務成果如表 7。

表 7、執行地籍清理業務成果表

清 理 類 型	項 目	清查 公告數	受理(中) 申報數	完成 申報數	受理(中) 申請登記數	完成 登記數	異議中 (含訴 願)
已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者		111			0	56 (含 3 筆於系統上線已完成清理)	0
以神明會名義登記者或具有神明會之性質或事實者		0	0	0	0	0	0

清 理 類 型	項 目	清查 公告數	受理(中) 申報數	完成 申報數	受理(中) 申請登記數	完成 登記數	異議中 (含訴 願)
	38年12月31日以前登記之抵押權	63			1	44(含8筆於系統上線前已完成清理及1筆部分塗銷)	0
	34年10月24日以前登記之限制登記	0			0	0	0
	38年12月31日以前非以法定物權名稱登記者	2			0	0	0
	45年12月31日以前未定期限之地上權	943			0	36	5
	以日據時期會社或組合名義登記者	16			0	1	0
	姓名、名稱或住址記載不全不符者	2,208			32	26	0
	以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，能證明同一主體者		0	0	0	0	0
	以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，未能證明同一主體者		0	0	0	0	0
	為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地者		0	0	0	0	0

清理項目 類型	清查 公告數	受理(中) 申報數	完成 申報數	受理(中) 申請登記數	完成 登記數	異議中 (含訴願)
原以寺廟或宗教團體名義登記，於 34 年 10 月 24 日以前改以他人名義登記者		0	0	0	0	0

## 8、本市各地政事務所實施「全功能櫃檯」服務：

為達到「一處收件，全程服務」之目標，本處領先全國於各地政事務所設置全功能櫃檯，將登記及測量之收件、計費及簡易登記案件審查等作業，整合於單一櫃檯即可完成申請手續，減少民眾往返各櫃檯洽辦業務之不便，本案由本市松山地政事務所於 96 年 5 月 1 日起試辦，經分析實施成效良好，即於 98 年 2 月 1 日起，由本市各地政事務全面實施。本案全面實施後，經滿意度調查結果，民眾整體滿意度，各所皆達 80% 以上，另受訪者對於全功能櫃檯的服務效率、處理流程、硬體設施及服務人員之專業能力及服務禮儀給予高度肯定，頗受民眾稱便。

## 9、修正地政法規：

為遵行依法行政及達文書簡化目標，並提升行政效能及為民服務品質，本處積極檢討修正所訂頒之行政規則及相關書表格式，99 年 7 月至 12 月共計修

正 10 種行政規則（如表 8）。

表 8、本處 99 年 7 月至 12 月行政規則修正一覽表

行政規則	修正日期
臺北市各地政事務所退還地政規費作業注意事項	99.7.26 修正
臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所防止偽造權利書狀及有關證件處理注意事項	99.10.4 修正
臺北市受理土地法第三十四條之一第六項共有物分割糾紛調處案件前置作業程序	99.10.8 修正
臺北市各地政事務所權利書狀管理要點	99.10.12 修正
臺北市各地政事務所檔案清理要點	99.10.18 修正
臺北市政府地政處查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點	99.10.20 修正
臺北市各地政事務所工作考核要點	99.10.29 修正
臺北市各地政事務所受理傳真申請地籍謄本及相關資料作業要點（原名稱：臺北市各地政事務所受理傳真機申請地籍地價謄本作業要點）	99.11.1 修正
臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點	99.11.1 修正
臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點	99.11.1 修正

## 10、編印本處土地建物登記測量解釋函彙編：

本處為因應社會大眾對土地事務之諸多需求，並加強為民服務、齊一法令見解及提高工作績效，配合法令之更易重為檢討整理，於 99 年 11 月重新編印「臺北市政府地政處土地建物登記測量解釋函彙編」，俾作為審查案件之依據及供社會大眾之參考。



## 11、檢討本市各地政事務所分層負責明細表：

為使本市各地政事務所各項業務之決行層次有一致之標準以利加速處理人民申請案件及公文書，本處檢討修訂本市各地政事務所分層負責明細表，以期提高行政效率並簡化作業流程。

## 12、辦理地籍測量圖籍資料掃描建檔作業，以達圖籍數位化：

截至 100 年 2 月 28 日止共計完成掃描建檔土地複丈圖 203,141 幅、土地複丈成果圖 90,143 幅及建物測量圖 175,429 幅。

## (二) 估計合理地價，實施平均地權

### 1、地價異動管理：

99 年 7 月至 12 月辦理規定地價管理工作情形如下：

- (1) 土地分割、合併、重劃及重測改算地價 4,158 筆。
- (2) 提供有關單位地價(含前次移轉現值)資料 171 筆。
- (3) 異動釐正電腦檔地價資料 140,821 筆。
- (4) 建置完成臺北市 53 年至 99 公告土地現值及公告地價資料，除轉入各地政事務所資料庫，加速地價騰本核發效率，並於本處網際網路公告現值查詢系統提供本市 53 年至 99 年歷年地價資料，提供 24 小時地價查詢服務。99 年 7 月 1 日起至 99 年 12

月 31 日止上網查詢地價資料者累計 245,560 人次，平均每日上網查詢者為 1,335 人次。

## 2、辦理本市 100 年公告土地現值：

為辦理本市 100 年公告土地現值，99 年下半年賡續辦理地價調查與劃分地價區段等先期作業及後續區段地價估計程序，於 100 年 1 月 1 日公告本市 41 萬餘筆土地 100 年公告土地現值，作為本市 100 年審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

## 3、辦理地價指數查價作業：

內政部為編製臺閩地區 99 年 4 月至 99 年 9 月都市土地地價指數(第 35 期)，委託本市就都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區土地，分別查估其高、中、低三個等級中價位區段之區段地價，於 99 年 10 月如期陳報內政部，作為查編全國 99 年 4 月至 99 年 9 月地價指數之依據。

99 年 4 月至 99 年 9 月（第 35 期）本市都市地價總指數較 98 年 10 月至 99 年 3 月（第 34 期）上漲，如表 9 所示。

表 9、本市都市地價指數表(與上期比較)(%)

期別	總指數	住宅區	商業區	工業區
98 年 10 月至 99 年 3 月	4.31	4.45	4.04	4.07
99 年 4 月至 99 年 9 月	4.51	4.34	5.09	4.12

#### 4、辦理基準地選定及查估作業：

為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，依據內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區等 3 種使用分區所選定之基準地進行地價查估。99 年本市查估地價基準地點數計 90 點（較 98 年增加 10 點），業依工作計畫進度查估基準地地價，提請「臺北市基準地選定及查估專案小組」審議通過，並於 99 年 9 月 9 日將作業成果如期陳報內政部審議。本市 95 年至 99 年基準地建置情形，如表 10 及表 11。

表 10、本市各使用分區 95 年至 99 年基準地建置統計表

	95 年基準地建置數	96 年基準地建置數	97 年基準地建置數	98 年基準地建置數	99 年基準地建置數
住宅區	42	42	50	53	58
商業區	15	15	19	23	28
工業區	3	3	3	4	4
合計	60	60	72	80	90

表 11、本市各建築物型態 95 年至 99 年基準地建置統計表

	95 年基準地建置數	96 年基準地建置數	97 年基準地建置數	98 年基準地建置數	99 年基準地建置數
公寓	41	41	47	53	58
華廈及大樓	19	19	25	27	32
合計	60	60	72	80	90

## 5、臺北市地價及標準地價評議委員會之運作：

99年7月至12月共召開2次地價評議委員會議，評議3件提案，合理反映土地實值。

### (三) 健全地權管理，活絡土地利用

#### 1、公地、市有農地管理業務：

##### (1) 建立轄區公地資料：

按月彙製本市公有土地權屬面積統計表，截至99年12月止，公有土地計145,161筆，面積12,996.263694公頃。

##### (2) 市有農地管理：

本處經管本市農業區、保護區內田、旱地目之土地及該地區溝溜等地目與農業不可分離之土地計125筆，面積26.528531公頃，目前出租土地計85筆，面積13.420195公頃。

#### 2、私有耕地租約登記：

租約登記旨在保障業佃雙方權益，以及提供有關機關及民眾查證，故私有耕地三七五租約之續訂、變更、終止及註銷，當事人應向轄區區公所申請登記，經區公所審核後送本處核定。99年7月至12月共辦理租約登記49件，土地199筆，面積29.208791公頃，詳細情形如表12：

表 12、本市私有耕地租約登記情形表

種類	件數	筆數	面積（公頃）
變更登記	46	185	27.155955
終止登記	3	14	2.052836
合計	49	199	29.208791

### 3、外國人取得及出售土地建物權利：

外國人取得及出售土地建物案件，須經各地政事務所審核，送本府核准並報內政部備查。99年7月至12月取得土地建物權利案件共150件，移轉土地建物權利案件共174件。

### 4. 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權：

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權，應向本府提出申請，經審核後報請內政部許可。99年7月至12月計受理1件，經內政部許可2件，完成土地登記2件（其中1件為上半年度報內政部審核案件）。

## （四）推動地政 e 化，展現優質服務

### 1、北北桃地政資訊 e 網通服務：

本市聯合新北市及桃園縣共同建置「北北桃地政資訊整合服務-地政資訊網路 e 網通服務系統」，將

電傳資訊與電子謄本整合為單一入口網站，提供跨機關、跨縣市服務。99 年度本府共收入 1 億 6,889 萬 8,959 元，平均每月營收達 1,400 萬元。99 年度增加土地基本資料庫電子資料流通網路申領服務，提供民眾申領及下載地籍電子資料。本系統建立民眾網路認證服務新觀念，實現電子化政府目標。99 年度榮獲台灣地理資訊學會第 6 屆金圖獎之「最佳推動服務獎」。

## 2. 推動人工登記簿 e 化作業：

土地登記簿由登記機關永久保存之，土地登記規則第 20 條定有明文，因此為避免登記簿冊因長期翻閱查詢、倉儲環境不佳或菌蟲蛀蝕而毀損，本處乃運用資訊技術典藏人工登記簿，將地籍資料電腦化前之人工登記簿掃描建檔為數位影像檔，提供同仁線上調閱，以縮短人工查調、影印之時間，有效改善地籍檔案之管理及運用。本市地政人工登記簿冊頁數總計約 15,232,180 頁，規劃自 97 年至 100 年分 4 年建檔完畢，截至 99 年底，本市各地政事務所合計已掃描 14,190,396 頁，完成比率達 93.16%，進度已大幅超前 99 年度計畫進度（68%）。

## 二、不動產從業人員之輔導與管理

### (一) 地政士之輔導與管理

為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，健全地政士專業證照制度，輔導與管理地政士業者，受理開業異動、地政士簽證人之申請作業，並辦理業務檢查及對違反「地政士法」事件之查處、懲戒等。截至 99 年底止，本市地政士開業人數累計 1,871 人，地政士申請簽證人登記者累計 11 人，99 年 7 月至 12 月底止業務檢查 75 家。

### (二) 不動產經紀人員之輔導與管理

#### 1、不動產經紀業務管理：

99 年 7 月至 12 月受理不動產經紀業許可與備查申請 964 件，其中核准許可 126 件，准予設立及異動備查 838 件；受理核、換發不動產經紀人證書 163 張；業務檢查計 73 件，開立行政罰鍰 22 件。

#### 2、辦理不動產經紀人員獎懲：

99 年 7 月至 12 月查獲經紀人員違法執行業務予以懲戒者 5 人。另辦理本市第 5 屆優良不動產經紀人員評選，選出 8 位優良不動產經紀人員，於市政會議及不動產經紀業暨廉政座談會中接受頒獎與表揚。

### 3、不動產消費爭議處理：

受理不動產消費爭議案件 133 件，經本處處理達成和解而結案或撤案者 50 件，約占 38%。

### 4、執行「健全臺北市不動產交易市場方案」：

為健全本市不動產交易市場，98 年 12 月訂定上述方案據以執行，該方案包括「加強教育與宣導，提高民眾消費知識」、「提高不動產交易市場資訊透明度」、「強化不動產消費糾紛調處機制」、「加強業者管理與建立輔導機制」及「結合民間資源，促進不動產交易市場良性發展」5 項具體措施、19 項執行重點工作項目。至 12 月底各項措施均業依期程辦理完竣，除加強相關宣導，辦理不動產交易安全講習及上述加強業務檢查與輔導外，並於網站設置「不動產交易安全專區」，提供不動產交易價格、房地產不實廣告態樣及不動產消費爭議等資訊供民眾參考。

## (三) 不動產估價師之輔導與管理

### 1、辦理不動產估價師開業及異動登記：

截至 99 年 12 月為止，在本市辦理開業登記者計有 86 人；99 年 7 月至 12 月辦理異動登記計 80 件。

### 2、舉辦優良不動產估價師選拔及獎勵活動：

為表揚協助推動不動產估價學術、技術、法規或



其他有關不動產估價事宜之研究、襄助研究或辦理之不動產估價師，本市於 99 年 8 月 9 日選出第 3 屆優良不動產估價師郭國任及詹勳敏等 2 人，並於 99 年 9 月 21 日市政會議中頒獎。

### 3、處理不動產估價師違規之裁罰及懲戒：

本府為處理違反不動產估價師法第 32 條及第 33 條事件，特訂定「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市不動產估價師懲戒委員會」，以處理本市不動產估價師違規之裁罰及懲戒事宜，99 年 7 月至 12 月業務檢查 13 件，均符合規定，無處以罰鍰及懲戒處分。

## 三、土地利用與開發

### (一) 私地徵收、公地撥用業務

#### 1、徵收私有土地：

為辦理本市都市計畫公共設施用地之取得，由本處協助本府各相關局處暨府外單位以徵收方式取得公共建設所需土地，99 年 7 月至 12 月計辦理私有土地徵收 20 案、土地 163 筆、徵收戶數 1,795 戶、面積 1.536625 公頃、補償金額 1,189,351,599 元整。

#### 2、撥用公有土地：

為落實管理與使用合一之政策目標，於推動各項市政建設需用其他機關管有之公有土地，或其他府

外機關為公共建設或公務需用本府管有之公有土地時，均依規定辦理撥用作業，99年7月至12月共計辦理43案、土地90筆、面積10.216237公頃。

### 3、核發徵收補償費保管款：

本府為加速公共建設用地之取得，於代理國庫之台北富邦銀行公庫部設立「臺北市政府-土地徵收補償費301專戶」，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之徵收補償費，99年7月至12月共計保管518件，保管金額132,605,554元，並核發162件保管款，核發金額204,483,261元。

## (二) 區段徵收業務

### 1、奇岩新社區區段徵收：

本區公共工程自98年9月21日開始施作，截至99年12月31日止工程進度為45.42%。

### 2、北投士林科技園區區段徵收：

完成第1期各項公共工程細部設計作業（公2公園除外）及通過專案住宅、公5公園（含8處綠地）暨道路工程都市設計審議，並因應「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」修正，補發土地改良物補償費及房租津貼差額。刻正辦理專案住宅都市設計審議變更、研析福裕宮重建面積認知不一致處理

方式、受保護樹木移植發包、第 1 期開發範圍整地填土工程施工、公 2 公園工程都市設計審議、道路工程、雨水及污水下水道工程併案發包作業、第 2 期開發範圍地上物查估及抵價地規劃作業。

### 3、木柵路五段附近地區擬辦區段徵收：

本區經調查發現本案東側基地下方為廢棄之永和礦場礦坑，為兼顧區段徵收開發及未來完成後可供建築用地之建物安全，本案刻由本府都市發展局委託專業單位進行礦坑與廢棄火藥調查、評估及後續處理事宜，該局將依據調查結果檢視都市計畫。

### 4、社子島地區擬辦區段徵收：

配合都市計畫檢討程序，併同辦理先期規劃作業。其中用地取得先期規劃作業包含地籍、戶籍、門牌資料整理及調查、現地勘查、初步財務可行性評估等；工程先期規劃作業包含區段徵收工程規劃、環境影響評估、受保護樹木保護暨復育計畫，99 及 100 年度分別編列委託技術服務費 143 萬 6,400 元及 208 萬 4,933 元，99 年 10 月已完成勞務採購招標文件擬定，俟都市計畫細部計畫確定後，即可進行上網招標暨後續作業。

### (三) 市地重劃業務

#### 1、文山區第一期市地重劃：

本案都市計畫細部計畫變更案，業於 99 年 11 月 18 日公告實施。刻正辦理重劃範圍邊界逕為分割，俟分割完竣後即辦理重劃範圍勘定等後續作業。

#### 2、蘆洲里工業區擬辦市地重劃區：

- (1) 本擬辦市地重劃區係「擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更主要計畫案」內考量蘆洲里工業區內現有 3 處大型街廓因部分裡地未鄰計畫道路，爰劃設適宜規模之街廓以利土地開發，並規劃朝「內湖科技園區」發展模式，以建構本市科技產業發展軸帶。
- (2) 本案除配合本府都市發展局規劃方案，評估以市地重劃方式開發之可行性外，未來將視都市計畫變更審議進度，配合編列預算辦理市地重劃。

#### 3、抵費地管理：

- (1) 信義區信義段四小段 29、30 地號抵費地 (A15、A18 街廓) 及坐落其上之世貿二館、停車場，讓售本府財政局併同 A20 街廓土地規劃開發。
- (2) 南港區經貿段 49、51 地號抵費地 (C10、C11 街廓) 設定地上權由民間開發。

- (3) 內湖區石潭段四小段 288 地號土地納入「臺北好好看系列六計畫」，於 99 年 10 月 27 日辦理完成綠美化工程。



- (4) 內湖五期重劃區潭美段五小段 21 地號等 6 筆土地配合國際花卉博覽會期，借予本市停車管理處供作花博停車場使用。



## 貳、創新措施

### 一、地籍管理

利用向民政局申請之應用戶役政資料連結介面，主動通知死亡登記之申請人儘速辦理繼承登記，及製作未辦繼承登記宣導資料，函送財政部臺北市國稅局，配合該局於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時，一併交寄等方式，以減少列冊管理逾期未辦繼承登記之不動產。

### 二、地政資訊服務

#### (一) 提供臺北市不動產交易價格資訊透明化網路服務

不動產在都市發展過程中扮演重要的角色，不但是都市發展的重要資產，也影響地方的經濟發展。為促進不動產交易價格資訊透明化，本處於 99 年度推出全國首創之圖文式不動產交易價格查詢服務，使民眾於查詢臺北市公告地價及公告土地現值時，可同時顯示附近道路、重要地標及土地使用分區等地理資訊，有助於民眾透過視覺化的呈現，更加了解所查詢土地之相關環境資訊；另外亦連結不動產數位資料庫，提供民間業者成屋交易價格、法拍屋交易價格、土地標售價格等資訊。本項服務並榮獲本府 99 年度行政透明獎「特優」獎項。

## **(二) 提供跨所核發人工登記簿謄本**

因應人工登記簿 e 化作業推動，建置人工登記簿謄本跨所核發系統，提供民眾跨所申請人工登記簿謄本服務，全面提升行政效能及為民服務品質；並開放地政事務所審查同仁線上調閱，以縮短人工查調影印之時間，提升審查作業效率，並加速跨所登記案件之處理時效。

## **三、土地開發作業資訊化**

利用區段徵收作業系統進行區段徵收地號摘錄資訊化作業。

## **四、徵收補償費夜間收件服務**

本處訂定「臺北市政府地政處 99 年度實施現行工程徵收案件夜間收件服務試辦計畫」，於 99 年 5 月起提供徵收補償費夜間收件服務，讓民眾一次完成領款手續，避免二次往返，實現以顧客為導向之行政服務效能。

## **參、業務檢討暨改進情形**

### **一、辦理臺北市地籍測量圖籍資料掃描建檔**

#### **(一) 業務檢討**

本處所屬土地開發總隊及本市各地政事務所管有之圖籍為辦理測量業務之重要參考資料，依地籍

測量實施規則第 245 條及第 277 條規定需永久保管，而圖籍資料因長期查詢翻閱、倉儲環境不佳或菌蟲蛀蝕而有毀損之可能，為避免上述情事，運用資訊技術典藏測量圖籍資料，推動檔案管理資訊化作業，實有必要。

## (二) 改進情形

本處業於 97 年完成「臺北市地籍測量圖籍資料掃描建檔系統」開發建置，透過掃描建檔技術，將圖籍及測量申請書資料轉換為數位影像檔，確保資料永久保存，並使檔案管理資訊化。本市各地政事務所並訂定「地籍測量圖籍資料掃描建檔作業計畫」，依計畫切實辦理地籍測量圖籍資料回溯建檔及新增資料掃描建檔工作，預訂於 101 年完成本市土地複丈圖、土地複丈成果圖及建物測量圖等圖籍資料掃描建檔數位化，將有效改善地籍檔案之管理及運用，並落實無紙化政府之目標。截至 100 年 2 月底止完成建檔總量為 468,713 幅。

## 二、加速推動北投士林科技園區區段徵收案

### (一) 業務檢討

本地區部分拆遷戶迭向本府陳情專案住宅應按原居住里別分開配售，以及採多坪型、室內 40 坪



以上大坪數之設計，由於本地區專案住宅新建工程業完成都市設計審議程序，倘再變更設計恐將延後本府承諾安置拆遷戶之計畫時程。

## (二) 改進情形

- 1、有關拆遷戶陳情應按原居住里別分開配售專案住宅一案，經研議其適法性尚無疑義，惟為兼顧居民意願及實際執行層面問題，將俟確認全區專案住宅配售資格後，進行意願調查並擬具可行方案。
- 2、為客觀評估專案住宅增加室內面積之妥適性，業於 99 年 12 月辦理多場專家學者座談會，已綜整學者所提供意見、對權利關係人進行意願調查、影響整體開發期程及經費等相關因素進行評估，研擬本地區專案住宅坪數調整評估報告，將俟簽奉核可後，依評估結果續辦相關事宜。

## 肆、100 年上半年重要工作計畫

### 一、地籍管理

- (一) 依地籍清理計畫所訂各類土地及建物分年清理時程表，賡續辦理地籍清理條例清理工作，以健全地籍管理，促進土地利用。並將於 100 年 4 月公告清理「各共有人登記之權利範圍不等於一者」。
- (二) 辦理逾期未辦繼承登記列冊管理作業，於公告期間

(100年4月1日至6月30日)將逾期未辦繼承登記公告資料張貼於本處網站，供民眾查閱。

- (三) 強化登記業務，推動土地測量革新計畫，以確保人民產權，並持續加強便民服務，達成「優質地政、便捷服務」之目標。
- (四) 賡續督導考核本市各地政事務所及本處土地開發總隊土地建物登記、測量業務，提升服務品質。
- (五) 處理本市各地政事務所及本府地政處土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關土地建物登記、測量案件，提高行政效率。
- (六) 賡續督導本市各地政事務所全面使用內政部開發之建物測量成果繪製系統，以提升本市各地政事務所核發之建物測量成果圖以向量化格式建立及保管之比率。
- (七) 完成「臺北市地籍測量圖籍資料掃描建檔系統」建置，並依計畫逐步完成本市地籍測量圖籍資料掃描建檔，預計民國101年完成建檔作業，將有效改善地籍檔案之管理及運用，改進測量案件作業流程縮短處理時效，並落實無紙化政府之目標。

## 二、地權與地價管理

- (一) 辦理私有耕地三七五租約登記，以公平保障業佃

雙方權益，疏減訟源。

- (二) 依法審核外人地權案件，以符平等互惠原則。
- (三) 落實市有農地管理，避免出租土地遭非法使用或未出租土地遭違反占用。
- (四) 積極辦理本市 101 年公告土地現值各項前置作業，俾如期於 101 年 1 月 1 日公告。
- (五) 積極蒐集買賣成交案例，使公告土地現值合理反映市價，並持續推動不動產價格資訊透明化服務，提供民眾多管道的不動產價格資訊。
- (六) 辦理 99 年 10 月至 100 年 3 月都市地區地價指數查價作業。
- (七) 辦理 100 年基準地選定及查估作業，俾如期將作業成果陳報內政部審議。
- (八) 評估以地政手段辦理私有空地限期建築使用，對逾期仍未建築使用私有空地加徵空地稅或照價收買。

### 三、不動產服務業管理

- (一) 加強輔導地政士、不動產經紀業者及經紀人員，以促其步入正軌合法經營，並健全不動產交易秩序，保障消費者權益。
- (二) 執行「健全臺北市不動產交易市場方案」，提升消

費者相關基本常識，避免消費爭議之產生，保障消費者權益，健全不動產交易秩序。

- (三) 配合內政部研議不動產估價師業務檢查及不動產估價報告書抽查評分，督導協助不動產估價師提升估價技術專業性及公信力。

#### 四、地政資訊服務

- (一) 持續辦理「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」移植上線

本處配合內政部推動「土地登記複丈地價地用電腦作業系統(WEB 版)」作業，研訂「臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所實施內政部『土地登記複丈地價地用電腦作業系統(WEB 版)』應用軟體移植作業計畫」(99-100 年)。100 年上半年度將持續辦理系統測試及上線籌備事宜。

- (二) 配合內政部辦理「戶政奔騰·地政風華百年聯展」

內政部為慶祝建國百年，規劃於 100 年 4 月及 9 月分別於本市與高雄市舉辦「戶政奔騰·地政風華百年聯展」，臺北展區設於華山 1914 創意文化園區。

展出內容包含展地市府專區、地籍與登記、地價與不動產交易、地權與公地行政、地用與編定管

制、測量、方域、重劃與區段徵收及地政資訊等 9 類主題。本府負責臺北展區之市府專區主題，預定展示信義計畫區與臺北科技走廊開發成果、地政跨所登記及不動產數位資料庫等主題。後續將配合籌備各項參展主題之展示內容與展示方式等事宜。

## 五、土地利用與開發

### (一) 徵收私有土地及撥用公有土地：

- 1、協助本府各相關局處暨府外單位以徵收或撥用方式取得公共建設所需土地。
- 2、督促所屬各機關學校就已辦理徵收取得之各項公共設施用地，確實依原核准徵收計畫所定期限使用。
- 3、積極協助本府各用地機關適時取得本市公共工程用地，並儘速於徵收計畫期限內完成使用，以促進相關公共設施保留地之開發利用。

### (二) 區段徵收：

繼續辦理奇岩新社區及北投士林科技園區區段徵收相關作業，另配合木柵路五段附近地區、老泉里附近地區及社子島地區都市計畫修正、審議情形，研析該等區段徵收開發可行性及相關準備作業。

### (三) 市地重劃業務

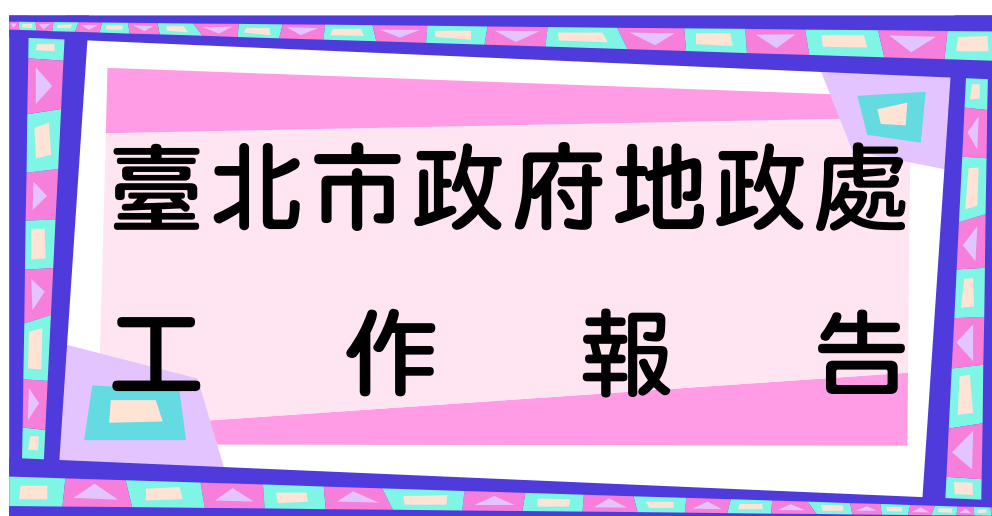
- 1、辦理文山區第一期市地重劃案，促進土地有效利用，創造兼具優質及便利之生活環境，提升居民生活品質。
- 2、配合中央重大政策及南港「生技中心、軟體中心、會展中心、文創中心、站區中心」等五大中心計畫案，推動南港區鐵路地下化沿線土地辦理跨街廓市地重劃，提供北部流行音樂中心計畫案所需用地，並建構綠化與景觀兼具之新南港。
- 3、為建構本市科技產業發展軸帶，配合「擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更主要計畫案」規劃蘆洲里工業區內現有 3 處大型街廓朝「內湖科技園區」發展模式，以市地重劃方式開發。本案除配合本府都市發展局規劃方案，評估可行性外，未來將視都市計畫變更審議進度，配合編列預算辦理市地重劃。

## 伍、結語

以上是本處 99 年 7 月至 12 月重要工作執行情形及 100 年上半年重要工作計畫，敬請各位議員女士、先生繼續督促、指導與支持，期使本處業務更臻完善，提供市民大眾更高品質的服務，謝謝！

中華民國 100 年 8 月

臺北市議會第 11 屆第 2 次大會



報告人：地政處處長陳錫禎

資料時間：自 100 年 1 月 1 日  
至 100 年 6 月 30 日





第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 11 屆第 2 次定期大會開議，錫禎 應邀前來報告本處重要工作執行情形，深感榮幸。承蒙 貴會給予本處的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

地政工作經緯萬端，所涉及的法規繁雜，行政命令之補充及解釋也日益增多，致地政人員之認事用法，務必正確，俾確保人民產權，而符簡政便民之旨兼達政府推動各項建設之需。本處暨所屬土地開發總隊及六個地政事務所以「優質地政·便捷服務」為組織願景，落實地籍管理，保障人民權益，加強地政便民服務，強化地政管理，增進土地利用與開發，整合地政資訊，健全不動產交易，並合理估算地價，以期能滿足市民需求，進而體現優質之地政服務。

本處更積極推動各項便捷服務，如擴大跨地籍轄區申請登記作業及全功能櫃檯服務，實施申領徵收補償費夜間收件，人工登記簿 e 化作業，地政資訊 e 網通等；在抑制房價飆漲方面致力辦理不動產價格透明化網路服務，執行健全臺北市不動產交易市場方案；土地利用與開發亦持續進行區段徵收與市地重劃等作業；人力培訓則積極規劃辦

理多元化教育訓練。

地政業務關係人民財產權益甚鉅，隨著經濟環境變遷，社會觀念轉變，民眾需求日益俱增，本處的服務亦需與時俱進，展望未來，本處將更積極推動各項便捷服務，加強地籍地價管理，規劃土地利用與開發，充分運用有限資源，提供民眾安心、優質的生活空間。

以下謹報告本處自 100 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形，敬請指教。

# 目 錄

壹、100年1月至6月重要施政成果 .....	1
一、地政服務與管理 .....	1
(一) 強化地籍管理，增進服務效能 .....	1
(二) 估計合理地價，實現地利共享 .....	12
(三) 健全地權管理，活絡土地利用 .....	15
(四) 推動地政e化，展現數位升級 .....	17
二、不動產服務業者之管理與輔導 .....	19
(一) 地政士 .....	19
(二) 不動產經紀業 .....	19
(三) 不動產估價師 .....	20
三、土地利用與開發 .....	21
(一) 私地徵收、公地撥用業務 .....	21
(二) 區段徵收業務 .....	22
(三) 市地重劃業務 .....	24
(四) 實施平均地權基金執行情形 .....	26
貳、創新措施 .....	27
參、業務檢討暨改進情形 .....	29
肆、100年下半年重要工作計畫 .....	32
伍、結語 .....	37

# 壹、100 年 1 月至 6 月重要施政成果

## 一、地政服務與管理

### (一) 強化地籍管理，增進服務效能

#### 1、土地建物登記及測量業務辦理成果：

本市各地政事務所 100 年 1 月至 6 月共受理民眾申請各類土地建物登記、測量案件及請領相關地籍謄本之數量如表 1，徵解地政規費計新臺幣 7 億 4,920 萬 6,331 元。

表 1、本市各地政事務所 100 年 1 月至 6 月受理土地建物登記、測量業務情形表

受理類型	件數	筆棟數/張數
土地、建物登記案件	156,922 件	466,169 筆棟
土地、建物測量案件	13,790 件	24,423 筆棟
土地、建物登記謄本	298,245 件	1,313,732 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	49,973 件	102,289 張
地價謄本	2,201 件	6,463 張

#### 2、土地登記可跨地籍轄區辦理，成效卓著：

##### (1) 全面擴大實施跨所申請登記：

本市各地政事務所領先其他縣市，於 92 年 10 月 1 日首創辦理跨所登記服務，並於 96 年 12 月 31 日起全面擴大實施跨所登記（除囑託登記、逕為登記、土地總登記、建物所有權第一次登記、

涉及測量之標示變更登記、消滅登記、時效取得登記、更正登記、依土地法第 12 條規定申辦之回復登記、私有土地所有權拋棄登記、依地籍清理條例及祭祀公業條例清理之不動產登記、書狀補給登記、依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記及信託登記與信託財產相關登記案件等不適於跨所登記之項目外)，為全國受理跨所登記項目最多者，非但使民眾申請登記，不受地籍轄區限制，達到便利洽公之目的，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，成效相當卓著。

本市各地政事務所 100 年 1 月至 6 月受理跨所

登記共計 60,205 件如表 2。

表 2、本市各地政事務所 100 年 1 月至 6 月受理跨所登記案件統計表

件 數 所 別	月份							合計
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月		
古亭所	1,534	958	1,443	1,019	1,226	1,097	7,277	
建成所	1,970	1,068	1,739	1,375	1,587	1,539	9,278	
大安所	2,216	1,248	2,291	1,519	1,409	1,394	10,077	
中山所	2,978	1,702	2,739	2,168	2,419	2,289	14,295	
松山所	2,473	1,249	2,070	1,491	1,700	1,704	10,687	
士林所	1,900	1,058	1,623	1,123	1,483	1,404	8,591	
合計	13,071	7,283	11,905	8,695	9,824	9,427	60,205	

(2) 跨所收件：

早在本市辦理跨所登記之前，本處即全國首創於 91 年 10 月 25 日實施登記案件跨所收件服務，嗣於 92 年 6 月 20 日亦將測量案件納入跨所收件服務。92 年 10 月 1 日辦理跨所登記後，尚有囑託登記等 14 項目，不適用於跨所登記，惟得申請跨所收件，以方便民眾之需求。本市各地政事務所 100 年 1 月至 6 月受理登記案件跨所收件計 249 件（不含跨所登記之案件）；受理測量案件跨所收件計 339 件。

(3) 跨所及跨縣市核發謄本：

核發土地登記謄本除本市得跨所申請外，尚得受理跨縣市申請，嘉惠全國民眾，本市各地政事務所 100 年 1 月至 6 月受理跨所及跨縣市核發謄本共計 86,459 件，共 445,292 張。

(4) 跨所核發英文不動產權利登記證明：

為因應民眾辦理移民、國外投資及置產需要，滿足國際化市場需求，本處全國首創開辦「英文不動產權利登記證明」核發作業，自 95 年 2 月 15 日起各地政事務所更提供跨所核發服務。本市 100 年 1 月至 6 月計受理 68 件，核發 275 張。

(5) 跨所核發人工登記簿謄本線上作業：

本市各地政事務所將光復後及重測前後之土地建物登記簿紙本檔案掃描轉換為影像數位化檔案，實施「人工登記簿謄本電子核發作業」，並提供跨所核發服務，縮短民眾等待時間及確保登記資料之永久保存。

3、設置地政便民工作站，方便民眾就近申請各類謄本及相關事項諮詢：

本市共設立 9 處地政便民工作站。各工作站之設置地點、服務項目及 100 年 1 月至 6 月謄本核發量如表 3。

表 3、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及謄本核發量

工作站名稱	地點	謄本核發量(張)	服務時間
市府便民工作站	本府聯合服務中心	100,527	每週一至週五 8:30 至 16:30
內湖便民工作站	內湖區行政中心	61,746	每週一至週五 8:30 至 16:30
北投便民工作站	北投區行政中心	31,603	每週一至週五 8:30 至 16:30
南港便民工作站	南港區行政中心	17,225	每週一至週五 8:30 至 16:30
大安便民工作站	大安區行政中心	46,666	每週一至週五 8:30 至 17:00
文山便民工作站	文山區行政中心	17,284	每週一至週五 9:00 至 17:00
大同便民工作站	大同區行政中心	25,742	每週一至週五 8:30 至 16:30

臺北車站地下街 市政服務站	市民大道 1 段 100 號地下 1 樓 (Y1 出 入口便民服務站)	29,711	每週一至週五 10:00 至 18:00
捷運東區地下街 市政服務站	東區捷運地下街 2 號店舖(近太平洋崇 光百貨)	46,578	每週一至週五 10:00 至 18:00
<p>服務項目：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*核發電腦處理土地、建物登記謄本、地價謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本、地籍資料閱覽及本市人工登記簿謄本。</li> <li>*提供各類申請須知及申請書表</li> <li>*相關業務諮詢</li> <li>*提供轄區內鑑界及指界案件收件服務（市府地政便民工作站除外）</li> </ul>			

#### 4、提供多元化之繳、退地政規費方式，供民眾選擇：

本市不動產價值較高，申請土地登記或測量時繳納之地政規費亦屬較高，如以現金繳納，非但攜帶不便，且有安全上之顧慮，因此本處提供多元化的繳納規費方式如表 4，除現金、銀行本票（或支票）及匯款外，亦可採晶片金融卡繳納各項地政規費。

表 4、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表

申辦事項	種類	備註
登記及測量 案件	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，需負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	銀行本票（或支票）	
	匯款方式	新臺幣 3 萬元以上者
謄本申請	現金	



申辦事項	種類	備註
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，需負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	ATM 繳納謄本規費	◎限以網路申辦地籍謄本者 ◎資料可郵寄到家

另提供多元化的退還地政規費方式如表 5，民眾申請退還地政規費時，除可選擇以匯款或開立支票之方式領取外，退費金額未超過新臺幣 3 萬元者，當日即可以現金退還，滿足民眾需求。另本市各地政事務所因核計錯誤致溢收地政規費者，提供主動退還溢繳登記規費服務。

表 5、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽表

申辦事項	種類	備註
申請退還登記費、土地複丈費、建物測量費、供應費（土地界標）	現金	新臺幣 3 萬元以下者，可選擇以現金退還
	市庫支票	民眾得選擇以郵寄或親自領取方式辦理
	匯款	民眾得選擇匯入郵局或金融機構帳戶
退費結果通知	簡訊通知	
	郵寄通知	

## 5、列冊管理未辦繼承登記土地及建物，並加強宣導民眾儘速辦理繼承登記：

本處每年 7 月辦理列冊管理未辦繼承土地及建物，通知繼承人儘速辦理繼承登記，並依民眾申請

停止列冊管理，截至 100 年 6 月為止列冊管理土地 12,328 筆、建物 1,835 棟、停止列冊管理土地 14,180 筆、建物 3,298 棟；其中 100 年 1 月至 6 月共計停止列冊管理土地 706 筆、建物 126 棟。

為提醒民眾儘速辦理繼承登記，除於本處網站刊登公告、本府大門入口以跑馬燈宣導未辦繼承登記之相關訊息及發布新聞稿，呼籲民眾維護本身的權益外，另編印「臺北市轄區未辦理繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業問答」宣導摺頁，置於本處服務臺、臺北捷運車站（臺北車站、忠孝新生站、龍山寺站、六張犁站）、分送相關單位加強宣導，並將摺頁內容建置於本處網站供民眾查閱。本處並參加內政部 100 年 4 月 9 日~17 日舉辦之「戶政奔騰·地政風華百年聯展」及本府 100 年 4 月 6 日~8 日舉辦之「水岸臺北 2011 端午嘉年華」，於會場設置宣導攤位加強宣導。

又為促請繼承人儘速申辦繼承登記，以免逾期課處罰鍰，本處製作未辦繼承登記宣導資料，請本市各地政事務所依排定時間將該宣導資料函送財政部臺北市國稅局，配合於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時，一併交

寄；及向本府民政局申請每月應用戶役政資料連結介面，函請本市各地政事務所自 99 年 12 月 30 日起下載資料並通知死亡登記之申請人儘速申辦繼承登記。

## 6、召開相關業務委員會會議及法令研討會：

為保障民眾權益，有效減少訟源及提升行政效率，本處 100 年 1 月至 6 月召開相關業務委員會及法令研討會次數及審理案件數如表 6。

表 6、本處 100 年 1 月至 6 月召開相關業務委員會會議及法令研討會一覽表

相關業務委員會會議及法令研討會	召開次數	處理案件數
臺北市不動產糾紛調處委員會會議	2	4
臺北市區域性不動產糾紛調處委員會	2	2
臺北市政府地政處登記損害賠償事件處理委員會	1	1
臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會	6	7

## 7、執行地籍清理條例清理工作：

為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，本處依內政部訂頒之地籍清理計畫所訂各類土地及建物分年清理時程表，辦理各類土地及建物之清理公告，並於本處網站設置「地籍清理專區」，供民眾上網查詢。截至 100 年 6 月 30 日止，執行地籍清理

業務成果如表 7。

表 7、執行地籍清理業務成果表

清 理 類 型	項 目	清 查 公 告 數	受 理 ( 中 ) 申 請 登 記 數	完 成 登 記 數	異 議 中 ( 含 訴 願)
	已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者	111	0	58	0
	以神明會名義登記者或具有神明會之性質或事實者	0	0	0	0
	38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權	63	0	48	0
	34 年 10 月 24 日以前登記之限制登記	0	0	0	0
	38 年 12 月 31 日以前非以法定物權名稱登記者	2	0	2	0
	45 年 12 月 31 日以前未定期限之地上權	736	3	40	0
	以日據時期會社或組合名義登記者	16	2	1	0
	姓名、名稱或住址記載不全不符者	2,200	24	35	0
	各共有人登記之權利範圍合計不等於一者	0	0	0	0

清 理 類 型	項 目	清查 公告數	受理(中) 申請登記數	完成 登記數	異議中 (含訴願)
	以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，能證明同一主體者	* 詳註 1	0	0	0
	以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，未能證明同一主體者	* 詳註 2	0	0	0
	為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地者	* 詳註 1	0	0	0
	原以寺廟或宗教團體名義登記，於 34 年 10 月 24 日以前改以他人名義登記者	* 詳註 3	0	0	0

\*註 1：本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申報機關：土地或建物所在地之區公所

受理申報期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

申報後領得證書 30 日內向登記機關申請更名登記

\*註 2：本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申請代為讓售機關：土地或建物所在地之區公所

受理申請代為讓售期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

\*註 3：本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申請贈與機關：各公有土地管理機關

受理申請贈與期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

## 8、本市各地政事務所實施「全功能櫃檯」服務：

為達到「一處收件，全程服務」之目標，本處領先全國於各地政事務所設置全功能櫃檯，將登記及測量之收件、計費及簡易登記案件審查等作業，整

合於單一櫃檯即可完成申請手續，減少民眾往返各櫃檯洽辦業務之不便，本案由本市松山地政事務所於96年5月1日起試辦，經分析實施成效良好，即於98年2月1日起，由本市各地政事務全面實施。本案全面實施後，經滿意度調查結果，民眾整體滿意度，各所皆達80%以上，另受訪者對於全功能櫃檯的服務效率、處理流程、硬體設施及服務人員之專業能力及服務禮儀給予高度肯定，頗受民眾稱便。本市各地政事務所100年1月至6月全功能櫃檯受理登記、測量收件服務數量共計153,569件，辦理簡易案件共計40,547件。

## 9、修正地政法規：

為遵行依法行政及達文書簡化目標，並提升行政效能及為民服務品質，本處積極檢討修正所訂頒之行政規則，100年1月至6月共計修正2種行政規則如表8。

表8、本處100年1月至6月行政規則修正一覽表

行政規則	修正日期
臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點	100.3.25 修正
臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點	100.6.3 修正

**10、辦理地籍測量圖籍資料掃描建檔作業，以達圖籍數位化：**

截至 100 年 6 月 30 日止共計完成掃描建檔土地複丈圖 209,459 幅、土地複丈成果圖 100,154 幅及建物測量圖 243,885 幅。

**11、辦理各項測量工作，受理申請地籍逕為分割案：**

100 年 1 月至 6 月共計完成 95 案，分割 1,147 筆。

**(二) 估計合理地價，實現地利共享**

**1、地價異動管理：**

100 年 1 月至 6 月辦理規定地價管理工作情形如下：

- (1) 土地分割、合併、重劃及重測改算地價 3,918 筆。
- (2) 提供有關單位地價(含前次移轉現值)資料 204 筆。
- (3) 異動釐正電腦檔地價資料 137,768 筆。
- (4) 提供本市 53 年至 100 年歷年公告地價及公告土地現值 24 小時網路查詢服務。100 年 1 月 1 日起 100 年 6 月 30 日止上網查詢地價資料者計 260,681 人次，平均每日上網查詢者為 1,448 人次。

**2、如期公告本市 100 年公告土地現值：**

100 年 1 月 1 日公告本市 41 萬餘筆土地公告土地現值，該公告土地現值係作為本市 100 年課徵土地增值稅之依據及補償徵收土地地價之標準。

### 3、辦理本市 101 年公告土地現值之先期作業：

本市 101 年公告土地現值作業，已依計畫自 100 年 2 月 14 日起展開各項地價調查、地價區段勘查及蒐集相關影響地價因素等先期作業，俾如期於 101 年 1 月 1 日公告。

### 4、辦理地價指數查價作業：

內政部為編製臺閩地區 99 年 10 月至 100 年 3 月(第 36 期)都市土地地價指數，委託本處就本市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區土地，分別查估其高、中、低三個等級中價位區段之區段地價，於 100 年 5 月如期陳報內政部，作為查編全國 99 年 10 月至 100 年 3 月地價指數之依據。

99 年 10 月至 100 年 3 月(第 36 期)本市都市地價總指數較 99 年 4 月至 99 年 9 月(第 35 期)上漲，如表 9 所示。

表 9、本市都市地價指數表(與上期比較)(%)

期別	總指數	住宅區	商業區	工業區
99 年 4 月至 99 年 9 月	4.51	4.62	4.34	4.03
99 年 10 月至 100 年 3 月	3.62	3.82	3.43	1.88

### 5、辦理 100 年基準地選定及查估作業：

為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，依據內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，



於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區等 3 種使用分區所選定之基準地進行地價查估。針對本市上開使用分區 100 年新增基準地 10 點，連同原已選定 90 點基準地，依工作計畫進度於 100 年 6 月 23 日提送「100 年臺北市地價基準地選定審議會」專案小組審議通過。

表 10、本市各行政區 96 年至 100 年基準地建置統計表

	96 年基準 地建置數	97 年基準 地建置數	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數
松山區	4	5	6	7	7
大安區	5	5	6	7	8
中正區	4	5	6	7	7
萬華區	5	5	6	6	7
大同區	3	5	6	6	7
中山區	4	5	6	7	8
南港區	5	5	6	7	8
信義區	5	5	6	7	8
文山區	6	8	8	9	10
內湖區	7	8	8	9	10
士林區	6	8	8	9	10
北投區	6	8	8	9	10
合計	60	72	80	90	100

表 11、本市各使用分區 96 年至 100 年基準地建置統計表

	96 年基準 地建置數	97 年基準 地建置數	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數
住 宅 區	42	50	53	58	60
商 業 區	15	19	23	28	35
工 業 區	3	3	4	4	5
合 計	60	72	80	90	100

表 12、本市各建築物型態 96 年至 100 年基準地建置統計表

	96 年基準 地建置數	97 年基準 地建置數	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數
公 寓	41	47	53	58	60
華廈及大樓	19	25	27	32	40
合 計	60	72	80	90	100

## 6、臺北市地價及標準地價評議委員會之運作：

100 年 1 月至 6 月共召開 2 次地價評議委員會議，  
評議 4 件提案，合理反映土地或改良物實值。

### (三) 健全地權管理，活絡土地利用

#### 1、公地、市有農地管理業務：

##### (1) 建立轄區公地資料：

按月彙製本市公有土地權屬面積統計表，截至  
100 年 6 月止，公有土地計 143,063 筆，面積  
12,932.37491 公頃。

##### (2) 市有農地管理：

本處經管本市農業區、保護區內田、旱地目之土地及該地區溝溜等地目與農業不可分離之土地計 125 筆，面積 26.528531 公頃，目前出租土地計 82 筆，面積 12.666495 公頃。

## 2、私有耕地租約登記：

租約登記旨在保障業佃雙方權益，以及提供有關機關及民眾查證，故私有耕地三七五租約之續訂、變更、終止及註銷，當事人應向轄區區公所申請登記，經區公所審核後送本處核定。100 年 1 月至 6 月共辦理租約登記 19 件，土地 36 筆，面積 5.993683 公頃，詳細情形如表 13：

表 13、本市私有耕地租約登記情形表

種類	件數	筆數	面積（公頃）
變更登記	16	24	4.079115
終止登記	1	3	0.174329
註銷登記	1	1	0.019700
續訂登記	1	8	1.720539
合計	19	36	5.993683

## 3、外國人取得及出售土地建物權利：

外國人取得及出售土地建物案件，須經各地政事務所審核，送本府核准並報內政部備查。100 年 1

月至 6 月外國人取得土地建物權利案件共 175 件，  
移轉土地建物權利案件共 144 件。

#### 4. 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權：

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權，應向本府提出申請，經審核後報請內政部許可。100 年 1 月至 6 月計受理 3 件，經內政部許可 1 件，不予許可 1 件，審核中 1 件。

### (四) 推動地政 e 化，展現數位升級

#### 1、推動北北桃地政資訊 e 網通服務：

本市為擴大便民服務範圍，聯合新北市及桃園縣共同建置「北北桃地政資訊整合服務-地政資訊網路 e 網通服務系統」，將電傳資訊與電子謄本整合為單一入口網站，提供跨縣市地政資訊服務。本系統提供線上查詢地籍資料、下載電子謄本。並提供土地基本資料庫電子資料流通網路申領服務，建立全程化網路申辦服務，實現電子化政府目標。100 年度截至 6 月底止，本府本項規費收入計 8,174 萬 2,007 元，平均每月營收達 1,362 萬元。

#### 2. 提供不動產整合資訊及交易價格資訊服務：

為促進不動產資訊透明化，本處建置「臺北市不動產數位資料庫」網站，結合公私部門相關資訊，提供不動產整合式資訊查詢服務。包括本府各機關

提供之地籍、建照、使照、都市計畫、土地使用分區、工商登記、地籍圖、建物套繪圖、地形圖、空照圖及都市計畫圖等圖資，以及民間業者提供之成屋交易價格、建商推案等資料。本網站提供之房地產交易價格資訊，截至 100 年 6 月為止已累積達 7,400 多筆。提供資料之業者除原有的太平洋房屋、永慶房屋外，並陸續增加其他房仲業者，包含永慶房屋及臺灣房屋，分別自 99 年 9 月及 6 月起提供。

### 3、推動地政歷史資料數位典藏：

本市各地政事務所土地登記作業自 78 年 10 月起即全面 e 化，在電腦化前之人工登記簿冊因長期查詢翻閱、倉儲環境不佳或菌蟲蛀蝕等因素容易毀損。為改善人工登記簿保存問題，本處將早期人工登記簿掃描建檔為數位影像檔，進行數位典藏，除有效改善地籍檔案之保存及倉儲管理外，並提供民眾跨所申請人工登記簿謄本及同仁線上調閱，以縮短民眾交通往返時間及人工查調、影印之作業時間。本市地政歷史資料 e 化簿冊頁數總計約 15,232,180 頁，規劃自 97 年至 100 年分 4 年建檔完畢，截至 100 年度 6 月底止，本市累計已掃描 14,519,408 頁，完成比率已達 95.32%。

#### 4、配合內政部辦理「戶政奔騰·地政風華百年聯展」：

為慶祝建國百年，配合內政部於 100 年 4 月 9 日至 17 日在臺北華山 1914 創意文化園區舉辦「戶政奔騰·地政風華百年聯展」。本處配合展出項目包含臺北市土地開發成果、臺北市跨所登記及臺北市不動產數位資料庫等本市地政重要建設成果。

## 二、不動產服務業者之管理與輔導

### (一) 地政士

截至 100 年 6 月底止，本市地政士開業人數累計 1,864 人，地政士申請簽證人登記者累計 11 人，100 年 1 月至 6 月底止業務檢查 95 家。

### (二) 不動產經紀業

#### 1、不動產經紀業務管理：

100 年 1 月至 6 月受理不動產經紀業許可與備查申請 987 件，其中核准許可 129 件，准予設立及異動備查 858 件；受理核、換發不動產經紀人證書 212 張。截至 100 年 6 月底止，本市執業中經紀業計 904 家，任職於本市不動產經紀人計 2,025 人，經紀營業員計 10,470 人。

100 年 1 月至 6 月辦理業務檢查計 153 件，裁罰違規業者計 30 件，懲戒不動產經紀人員 3 名。

## 2、不動產消費爭議處理：

100年1月至6月受理不動產消費爭議案件135件，已辦結124件，經本處處理達成和解而結案或撤案者51件，約占41.1%。

## 3、執行「健全臺北市不動產交易市場方案」：

為健全本市不動產交易市場，100年2月訂定上述方案據以執行，該方案包括「提高不動產交易資訊透明化」、「宣導不動產交易安全常識」、「加強不動產服務業者之輔導與管理」、「積極促成不動產消費糾紛和解」、「運用民間資源健全不動產交易市場發展」等5項措施、21項執行重點。至6月底各項措施均業依期程辦理完竣，除加強相關宣導，辦理不動產交易安全講習及積極協助民眾處理消費爭議案件外，並就建商使用之預售屋買賣定型化契約配合100年5月新制實施，加強檢查與輔導。

### (三) 不動產估價師

#### 1、辦理不動產估價師開業及異動登記：

截至100年6月為止，在本市辦理開業登記者計有92人；100年1月至6月辦理異動登記計26件。

#### 2、處理不動產估價師違規之裁罰及懲戒：

本府訂定「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市不動產估價師

懲戒委員會」，以處理本市不動產估價師違規之裁罰及懲戒事宜，100年1月至6月無處以罰鍰及懲戒處分之案件。業務檢查計22人次。

### 3、處理民間業者違反不動產估價師法第14條規定辦理估價之裁罰：

100年1月至6月1件，該業者已於100年5月12日繳納罰鍰完竣。

### 4、辦理本市99年度獎勵民間不動產業者提供不動產交易資訊：

本處依「民間不動產業者提供不動產交易資訊獎勵要點」，辦理本市99年度獎勵民間不動產業者提供不動產交易資訊等相關事宜，符合獎勵標準之不動產業者共計60名，各致贈獎狀1張，並於100年3月22日由郝市長頒發獎座予提供本市不動產交易資訊前4名，以資獎勵及感謝。

## 三、土地利用與開發

### (一) 私地徵收、公地撥用業務

#### 1、徵收私有土地：

為辦理本市都市計畫公共設施用地之取得，由本處協助本府各相關局處暨府外單位以徵收方式取得公共建設所需土地，100年1月至6月計辦理私有土



地徵收 3 案、土地 5 筆、徵收戶數 39 戶、面積 0.016532 公頃、補償金額 503 萬 7,870 元整。

## 2、撥用公有土地：

為落實管理與使用合一之政策目標，於推動各項市政建設需用其他機關管有之公有土地，或其他府外機關為公共建設或公務需用本府管有之公有土地時，均依規定辦理撥用作業，100 年 1 月至 6 月共計辦理 19 案、土地 69 筆、面積 2.342852 公頃。

## 3、核發徵收補償費保管款：

本府為加速公共建設用地之取得，於代理國庫之台北富邦銀行公庫部設立「臺北市政府-土地徵收補償費 301 專戶」，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之徵收補償費，100 年 1 月至 6 月共計保管 26 件，保管金額 3,711 萬 4,137 元，並核發 245 件保管款，核發金額 1 億 2,763 萬 2,093 元。

## (二) 區段徵收業務

### 1、奇岩新社區區段徵收：

完成抵價地分配區塊、分配方向之規劃及各區塊最小分配面積之訂定，另區段徵收後地價經本市地價及標準地價評議委員會 100 年 6 月 24 日第 45 次委員會議評議通過，土地所有權人應領抵價地之權

利價值亦於 100 年 6 月 29 日核定。另截至 100 年 6 月 30 日止，工程進度為 52.68%。

## 2、北投士林科技園區區段徵收：

完成第 1 期工程範圍樹木保護及移植工程、雙溪舊河道擋土牆工程、公 2 公園都市設計審議、公共工程(第 1 期)招標文件整合、專案住宅新建工程都市設計審議變更、福裕宮遷建處理方案等作業。刻辦理專案住宅細部設計及請領建造執照、三王宮遷建案、第 1 期工程範圍整地填土工程施工、第 2 期拆遷範圍地上物查估、抵價地規劃等作業。截至 100 年 6 月 30 日止，第 1 期開發範圍整地填土工程進度為 52.29%，專案住宅新建工程已於 100 年 6 月 27 日向建管處掛號申請建造執照。

## 3、木柵路五段附近地區擬辦區段徵收：

本區經調查發現本案東側基地下方為廢棄之永和礦場礦坑，為兼顧區段徵收開發及未來完成後可供建築用地之建物安全，本案業經本府都市發展局委託專業單位進行礦坑與廢棄火藥調查及評估後續處理事宜，該局刻依調查結果重新檢視並辦理都市計畫調整作業中。

## 4、社子島地區擬辦區段徵收：

配合都市發展局辦理都市計畫檢討作業，其中主要計畫經本府於 100 年 6 月 8 日公告實施，另有關細部計畫部分，則協助審查「臺北市士林區社子島地區都市計畫檢討及開發方案評估（含聯外大眾運輸系統整合規劃）」委託研究案，並於 100 年 4 月 27 日召開工作會議，邀集都市發展局等相關單位討論，提供區段徵收可行性評估及開發執行層面涉及都市計畫規劃之建議。關於區段徵收工程規劃、環境影響評估、受保護樹木保護暨復育計畫等工程先期規劃作業，俟都市計畫細部計畫確定後，即可進行招標暨後續作業。

#### 5、老泉里附近地區擬辦區段徵收：

協助都市發展局於 100 年 4 月 28 日舉行「擬訂臺北市文山區景美溪左岸老泉里附近地區細部計畫案」說明會。

### （三）市地重劃業務

#### 1、文山區第一期市地重劃：

本案已辦竣重劃範圍邊界及公共設施用地逕為分割測量與範圍勘定等事宜，刻正辦理工程初步設計。

#### 2、內湖區第九期擬辦市地重劃：

（1）本案係「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區

細部計畫案」規劃朝「內湖科技園區」發展模式，以建構本市科技產業發展軸帶，並指定以市地重劃方式開發。

- (2) 本案除積極配合本府都市發展局規劃方案，評估以市地重劃方式開發之可行性外，並配合該都市計畫審議期程，擬具新興計畫簽陳市長核定，並編列 101 年度概算。

### 3、南港區第三期擬辦市地重劃：

- (1) 本案係配合中央重大政策及南港「生技中心、軟體中心、會展中心、文創中心、站區中心」等五大中心計畫案，推動南港區鐵路地下化沿線土地辦理跨街廓市地重劃，提供北部流行音樂中心計畫案所需用地，期建構綠化與景觀兼具之新南港。
- (2) 配合都市計畫審議期程，擬具本重劃案之新興計畫，於 100 年 6 月 13 日簽奉市長核定，並已編列 101 年度概算。

### 4、抵費地管理：

內湖五期重劃區潭美段五小段 21 地號等 6 筆土地配合國際花卉博覽會期，借予本市停車管理處供作花博停車場使用。該等土地已於 100 年 4 月 28

日點還。

#### (四) 實施平均地權基金執行情形

1、本市依平均地權條例施行細則第 14 條規定，設置實施平均地權基金，辦理照價收買、區段徵收及市地重劃等業務，每年皆依作業進度覈實編列預算並按時執行。

表 14、收支餘絀情形表

單位：新臺幣元

項目	本年度預算數	截至6月 分配數	截至6月 累計執行數	執行率%
收入	199,538,969	31,322,319	31,322,316	100.00%
支出	56,425,777	1,348,744	1,200,225	88.99%
本期賸餘	143,113,192	29,973,575	30,122,091	100.50%

表 15、其他長期投資執行情形

單位：新臺幣元

計畫名稱	總開發經費	計畫期程	截至 100 年度 已編列預算數	截至 100 年 6 月 30 日止 累計執行數	
				金額(含併決算數)	%
南港經貿園區 重劃區	7,486,431,500	85-102	5,854,587,643	4,044,909,887	69.09%
內湖區第五期 重劃區	4,471,415,925	90-95	2,307,392,061	2,696,544,499	116.87%
文山區第一期 重劃區	181,689,451	98-103	122,070,984	69,922	0.06%
北投區第八期 重劃區	330,441,564	98-101	172,606	-	0.00%
士林官邸北側 地區區段徵收	4,384,981,357	93-100	4,319,947,529	3,704,656,009	85.76%

南港車站特定專用區區段徵收	735,041,643	93-97	536,171,213	518,478,599	96.70%
北投士林科技園區區段徵收	36,355,897,615	92-106	19,901,316,103	19,960,814,865	100.30%
奇岩新社區區段徵收	3,750,103,429	94-102	3,482,935,114	3,071,935,546	88.20%
木柵路五段附近地區區段徵收	3,374,253,113	96-102	11,722,447	7,148,000	60.98%
社子島地區區段徵收	49,215,160	99-103	3,521,333	-	0.00%
合計	61,119,470,757	-	36,539,837,033	34,004,557,327	93.06%

2、參酌中央政府特種基金管理準則之規定及本市議會94年度總預算案審議附帶決議：「..以後年臺北市實施平均地權基金之作業賸餘繳庫額度以不超過總百分之十為限。」，將累積賸餘解繳市庫，截至100年6月30為止，累計解繳市庫金額304億元，充實市府財政，顯示基金營運得宜。

表 16、實施平均地權金超預算盈餘繳庫情形表 單位：新臺幣元

年度	繳庫情形
94	8,900,000,000
95	5,200,000,000
96	5,500,000,000
97	0
98	0
99	6,100,000,000
100	4,700,000,000
小計	30,400,000,000

## 貳、創新措施

### 一、全國首創主動出擊，通知申辦繼承登記

由地政處每月應用民政局戶役政資訊連結介面，以自行開發之應用系統將申請死亡登記之被繼承人資料交由地政事務所匯入比對地籍資料，主動通知繼承人申辦繼承登記，健全地籍資料，並避免民眾因逾期申請登記而遭裁處登記罰鍰。

## **二、開辦「富邦 e 化繳費網」繳納地政規費**

民眾至本市各地政事務所洽公時，可使用任何一家銀行晶片金融卡以網路轉帳功能繳費，即時連線扣款，快速又便捷，避免現金遺失等風險。

## **三、提供本市房屋租金資訊查詢服務**

本處自 100 年 5 月 4 日起於網站提供「建築物價額試算」服務，民眾只須輸入該建築物之主體構造種類、地上總樓層數、屋齡及面積等資料，即可進行該建築物價額試算，俾了解房屋租金法定上限概略金額，並提供房屋租金問答資訊，以保障租賃雙方權益。

## **四、提供臺北市早期徵收道路用地線上服務平台服務**

早年政府機關對已取得之道路用地雖已實際管理使用，惟部分仍有未辦理徵收移轉登記之情形，致衍生相關不動產交易糾紛。為整合早期徵收土地相關資訊並提供民眾完整服務平台，本處爰於網站首頁建置「早期徵收清理計畫專區」，提供民眾網路查詢本市

早期公告徵收未辦理所有權移轉登記土地清理計畫清理結果、案件辦理進度查詢、各式相關書表範例下載及土地徵收問答等相關服務，以使民眾更便利查詢及取得早期徵收土地相關資訊。

## **五、研訂土地改良物查估審查作業流程及圖表，建立標準化審查程序**

土地改良物查估事宜攸關開發地區人民權益，並涉及諸多法令依據及事實之認定，爰彙整各程序法令依據與應注意事項，研訂標準化審查作業流程圖表，作為審查之依據，提升行政效率。

## **六、提供以門牌查地價服務**

以往地政單位僅提供以地號查詢地價方式，民眾需先取得建物之基地號，再以地號查詢公告土地現值及公告地價。由於一般民眾不易記得土地坐落地號，為服務民眾，本處自 100 年 6 月 30 日起新增以建物門牌查地價功能，提供民眾直接以門牌地址查詢其坐落土地之當年期公告土地現值及公告地價服務。

## **參、業務檢討暨改進情形**

### **一、辦理臺北市地籍測量圖籍資料掃描建檔**

#### **(一) 業務檢討**

本處所屬土地開發總隊及本市各地政事務所管



有之圖籍為辦理測量業務之重要參考資料，依地籍測量實施規則第 245 條及第 277 條規定需永久保管，而圖籍資料因長期查詢翻閱、倉儲環境不佳或菌蟲蛀蝕而有毀損之可能，為避免上述情事，運用資訊技術典藏測量圖籍資料，推動檔案管理資訊化作業，實有必要。

## **(二) 改進情形**

本處業於 97 年完成「臺北市地籍測量圖籍資料掃描建檔系統」開發建置，透過掃描建檔技術，將圖籍及測量申請書資料轉換為數位影像檔，確保資料永久保存，並使檔案管理資訊化。本市各地政事務所並訂定「地籍測量圖籍資料掃描建檔作業計畫」，依計畫切實辦理地籍測量圖籍資料回溯建檔及新增資料掃描建檔工作，預訂於 101 年完成本市土地複丈圖、土地複丈成果圖及建物測量圖等圖籍資料掃描建檔數位化，將有效改善地籍檔案之管理及運用，並落實無紙化政府之目標。截至 100 年 6 月底止完成建檔總量為 553,498 幅。

## **二、加速推動北投士林科技園區區段徵收案**

### **(一) 業務檢討**

專案住宅新建工程為本區段徵收要徑工程，目前

已完成都市設計審議程序，正進行細部設計審查、建造執照請領作業。惟前於專案住宅規劃設計期間，當地部分拆遷戶迭向本府陳情專案住宅應按原居住里別分開配售，以及採多坪型、室內 40 坪以上大坪數之設計，致影響專案住宅規劃設計之正常作業。

## (二) 改進情形

- 1、有關拆遷戶陳情應按原居住里別分開配售專案住宅一案，經研議其適法性尚無疑義，本專案住宅可否按里別分開配售，本府原則將朝尊重居民意願之方向辦理，惟因涉及配售戶權益及意願，將於確認本地區全體配售戶資格後，進行其分開配售之意願調查，再就實際配售作業擬具可行方案。
- 2、為客觀評估專案住宅增加室內面積之妥適性，前於 99 年 12 月辦理多場專家學者座談會，經綜整學者所提供意見，考量專案住宅規劃內容及民眾陳情意見，並建立評估指標分析本專案住宅適宜規劃坪型，於 100 年 3 月 3 日簽奉市長核准採原規劃方案（即每戶總登記面積 59 坪之單一坪型辦理）。至於專案住宅之房數、隔間設計，經本府召開多次研商會議，獲致決議以 4 房 2 廳（單一房

數) 辦理後續細部設計。另為釐清本地區居民之誤解、提供正確資訊，並加強與居民之溝通協調，本處土地開發總隊派員逐戶與居民進行訪談，經積極拜訪後，目前均可理性溝通。

## 肆、100 年下半年重要工作計畫

### 一、地籍管理

- (一) 依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、分階段清理地籍清理條例所定 14 類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，並與民政、戶政、財政、法院、國有財產局、公產管理機關等相關單位密切聯繫配合，持續推動是項業務，以健全地籍管理，促進土地利用。本計畫已於 100 年 7 月公告代為標售本市「以會社或組合名義登記」土地，預計 10 月 14 日開標。
- (二) 強化登記業務，推動土地測量革新，以確保人民產權，並持續加強便民服務，達成「優質地政、便捷服務」之目標。
- (三) 賡續督導考核本市各地政事務所及本處土地開發總隊土地建物登記、測量業務，提升服務品質。
- (四) 處理本市各地政事務所及本府地政處土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關於土地建物登記、測量

案件，提高行政效率。

- (五) 賡續督導本市各地政事務所全面使用內政部開發之建物測量成果繪製系統，以提升本市各地政事務所核發之建物測量成果圖以向量化格式建立及保管之比率。
- (六) 完成「臺北市地籍測量圖籍資料掃描建檔系統」建置，並依計畫逐步完成本市地籍測量圖籍資料掃描建檔，預計民國 101 年完成建檔作業，將有效改善地籍檔案之管理及運用，改進測量案件作業流程縮短處理時效，並落實無紙化政府之目標。

## 二、地權與地價管理

- (一) 辦理私有耕地三七五租約登記，以公平保障業佃雙方權益，疏減訟源。
- (二) 依法審核外人地權案件，以符平等互惠原則。
- (三) 落實市有農地管理，避免出租土地遭非法使用或未出租土地遭違反占用。
- (四) 積極辦理本市 101 年公告土地現值各項前置作業，俾如期於 101 年 1 月 1 日公告。
- (五) 積極蒐集買賣成交案例，使公告土地現值合理反映市價，並持續推動不動產價格資訊透明化服務，提供民眾多元化的不動產價格資訊。

(六) 辦理 100 年 4 月至 100 年 9 月都市地區地價指數查價作業。

(七) 辦理 100 年基準地選定及查估作業，俾如期將作業成果陳報內政部審議。

### 三、不動產服務業管理

(一) 加強輔導地政士、不動產經紀業者及經紀人員，以促其步入正軌合法經營，並健全不動產交易秩序，保障消費者權益。

(二) 執行「健全臺北市不動產交易市場方案」，提升消費者相關基本常識，避免消費爭議之產生，保障消費者權益，健全不動產交易秩序。

(三) 依據內政部訂頒「不動產估價師業務檢查作業要點」，加強管理不動產估價師執行業務，並督導協助不動產估價師提升估價技術專業性及服務品質。

(四) 辦理本市第 4 屆優良不動產估價師選拔及獎勵活動。

(五) 舉辦 100 年度不動產估價師座談會，持續加強與公會及不動產估價師意見之交流。

### 四、地政資訊服務

(一) 賡續辦理內政部「土地登記複丈地價地用電腦作

業系統 WEB 版」轉換移植作業，加強系統功能檢測與本市創新服務功能建置，期使系統順利上線。

- (二) 建置不動產交易資訊及 GIS 服務，提供圖文並茂之地政資訊服務。
- (三) 規劃地政統計資訊管理系統，提供各所隊報送統計資訊，提高統計資訊即時性，並作為未來各類地政統計資訊應用分析之基礎。
- (四) 持續管理改善資訊安全管理系統，並推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全。

## 五、土地利用與開發

### (一) 徵收私有土地及撥用公有土地

- 1、協助本府各相關局處暨府外單位以徵收或撥用方式取得公共建設所需土地。
- 2、督促所屬各機關學校就已辦理徵收取得之各項公共設施用地，確實依原核准徵收計畫所定期限使用。
- 3、積極協助本府各用地機關適時取得本市公共工程用地，並儘速於徵收計畫期限內完成使用，以促進相關公共設施保留地之開發利用。

### (二) 區段徵收

繼續辦理奇岩新社區及北投士林科技園區區段徵收相關作業，另配合木柵路五段附近地區、老泉里附近地區及社子島地區都市計畫修正、審議情形，研析該等區段徵收開發可行性及相關準備作業。

### (三) 市地重劃業務

#### 1、文山區第一期市地重劃：

賡續辦理文山區第一期市地重劃區重劃計畫書擬訂、報核、公告及通知、工程規劃設計與施工及土地改良物拆遷補償等作業。

#### 2、內湖區第九期擬辦市地重劃：

本案都市計畫「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」業於100年4月28日經本市都市計畫委員會審議通過。本案配合重劃預定期程，辦理土地所有權屬及土地改良物基本資料查調及土地改良物拆遷補償等前置作業，並研擬重劃計畫書。

#### 3、南港區第三期擬辦市地重劃：

配合北部流行音樂中心施工期程，辦理土地改良物拆遷補償相關前置作業，並先行研擬重劃計畫書，俟本案都市計畫主要計畫變更案，經內政

部都委會審定，即將該計畫書陳報內政部審核。

#### 4、督導本市自辦市地重劃案：

督導本市南港區南港一號公園東南側、南港區玉成、南港區南港段及士林區住 6-6 等自辦市地重劃區業務。

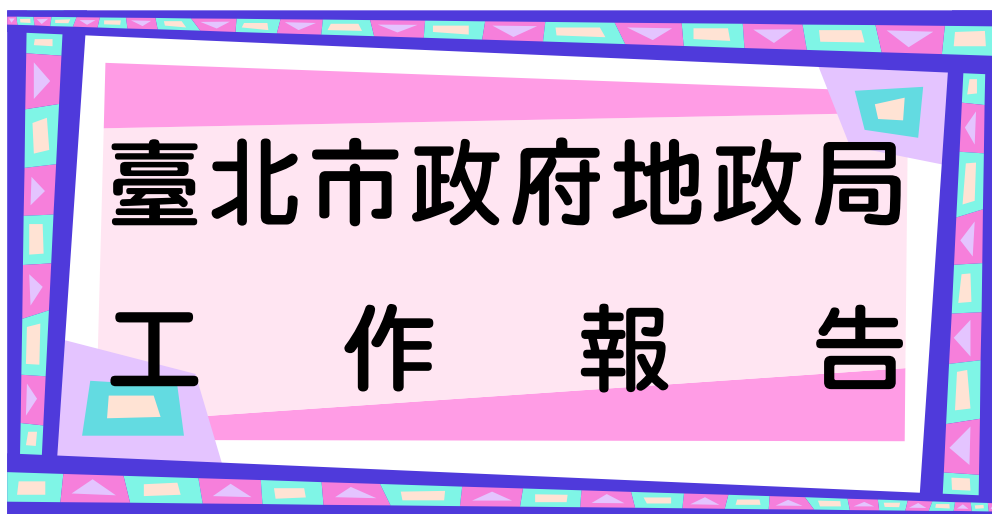
#### 伍、結語

以上是本處 100 年 1 月至 6 月重要工作執行情形及 100 年下半年重要工作計畫，敬請各位議員女士、先生繼續督促、指導與支持，期使本處業務更臻完善，提供市民大眾更高品質的服務，謝謝！



中華民國 101 年 3 月

臺北市議會第 11 屆第 3 次大會



報告人：地政局局長陳錫禎

資料時間：自 100 年 7 月 1 日  
至 100 年 12 月 31 日



第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 11 屆第 3 次定期大會開議，錫禎 應邀前來報告本局 100 年下半年重要工作執行情形及 101 年上半年重要工作計畫，深感榮幸。承蒙 貴會給予本局的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

土地、人民、主權為立國之三大要素，而土地更為人民賴以生存之基礎，因此地政工作之執行，必須符合國情及國策，並依據相關法規，以解決土地分配、利用及開發改良之問題，進而謀求人民最大福祉。尤其地政法規繁雜，行政解釋浩多，地政人員如何融會貫通，正確的適用法令，妥適的處理各項土地事務，俾確保人民產權，而符簡政便民之旨兼達政府推動各項建設之需，向為本局全體同仁所遵奉之工作目標。

本局暨所屬土地開發總隊及六個地政事務所以「優質地政·便捷服務」為組織願景，落實地籍整理，以保障土地交易之安全；加強地政便民服務，以滿足民眾之需求；增進土地利用與開發，以達地盡其用；整合地政資訊，以加速業務處理，提升工作效率；強化不動產服務業者之管理與輔導，以建立不動產交易秩序及促進不動產交易市場

健全發展；合理估算地價，以實現地利共享；依法審核並限制外國人及大陸地區人民在我國取得土地權利，以符合基本國策；進而體現優質之地政服務。

本局更積極推動各項便捷服務，如擴大跨地籍轄區申請登記作業及全功能櫃檯服務，實施申領徵收補償費夜間收件，人工登記簿 e 化作業，地政資訊 e 網通等；在抑制房價飆漲方面致力辦理不動產價格透明化網路服務，並配合地政三法之修正，依內政部即將公布之實施日期，辦理登錄土地及建物成交案件實際資訊，執行健全臺北市不動產交易市場方案；土地利用與開發亦持續進行區段徵收與市地重劃等作業；人力培訓則積極辦理同仁之法制教育，以增強其法令修養並規劃辦理多元化教育訓練。

地政工作經緯萬端，舉其要者，有土地權利、土地測量、土地登記、土地開發利用、土地地價、土地徵收及不動產服務業者之管理等事項，所涉之業務非但繁雜，且關係人民財產權益甚鉅，加以社會經濟變遷，民眾需求日益俱增，本局的服務亦需與時俱進。展望未來，本局將更積極推動各項便捷服務，加強地籍地價管理，規劃土地利用與開發，充分運用有限資源，提供民眾安心、優質的生活

空間。

以下謹就本局自 100 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 101 年上半年重要工作計畫作報告，敬請指教。

# 目 錄

壹、100 年 7 月至 12 月重要施政成果 .....	1
一、地政服務與管理 .....	1
(一) 加強地籍整理，增進服務績效 .....	1
(二) 估計合理地價，實施平均地權 .....	13
(三) 健全地權管理，活絡土地利用 .....	16
(四) 推動地政 e 化，展現優質服務 .....	18
二、不動產服務業者之管理與輔導 .....	20
(一) 地政士 .....	20
(二) 不動產經紀業 .....	21
(三) 不動產估價師 .....	22
三、土地利用與開發 .....	23
(一) 私地徵收、公地撥用業務 .....	23
(二) 區段徵收業務 .....	24
(三) 市地重劃業務 .....	26
貳、創新措施.....	28
參、業務檢討暨改進情形.....	29
肆、101 年上半年重要工作計畫 .....	32
伍、結語.....	37

# 壹、100 年 7 月至 12 月重要施政成果

## 一、地政服務與管理

### (一) 加強地籍整理，增進服務績效

#### 1、土地、建物登記及測量業務辦理成果：

本市各地政事務所 100 年 7 月至 12 月共受理民眾申請各類土地建物登記、測量案件及請領相關地籍謄本之數量如表 1，徵解地政規費計新臺幣 901,592,825 元。

表 1、本市各地政事務所 100 年 7 月至 12 月受理土地建物登記、測量業務情形表

受理類型	件數	筆棟數/張數
土地、建物登記案件	140,601 件	432,909 筆棟
土地、建物測量案件	12,456 件	21,965 筆棟
土地、建物登記謄本	288,202 件	1,273,633 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	47,131 件	93,501 張
地價謄本	664 件	1,695 張

#### 2、土地登記可跨地籍轄區辦理，成效卓著：

##### (1) 全面擴大實施跨所申請登記：

本市各地政事務所領先其他縣市，於 92 年 10 月 1 日首創辦理跨所登記服務，並於 96 年 12 月 31 日起全面擴大實施跨所登記（除囑託登記、逕為登記、土地總登記、建物所有權第一次登記、

涉及測量之標示變更登記、消滅登記、時效取得登記、更正登記、依土地法第 12 條規定申辦之回復登記、私有土地所有權拋棄登記、依地籍清理條例及祭祀公業條例清理之不動產登記、書狀補給登記、依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記及信託登記與信託財產相關登記案件等不適於跨所登記之項目外)，為全國受理跨所登記項目最多者，非但使民眾申請登記，不受地籍轄區限制，達到便利洽公之目的，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，成效相當卓著。

本市各地政事務所 100 年 7 月至 12 月受理跨所登記共計 51,141 件如表 2。

表 2、本市各地政事務所 100 年 7 月至 12 月受理跨所登記案件統計表

件數 所別	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
古亭所	1,061	896	950	908	1,075	1,124	6,014
建成所	1,472	1,514	1,309	1,471	1,421	1,428	8,615
大安所	1,301	1,396	1,182	1,173	1,216	1,348	7,616
中山所	2,143	2,228	2,206	1,879	2,041	2,156	12,653
松山所	1,672	1,476	1,463	1,492	1,548	1,323	8,974
士林所	1,206	1,291	1,219	1,130	1,218	1,205	7,269
合計	8,855	8,801	8,329	8,053	8,519	8,584	51,141



(2) 跨所收件：

早在本市辦理跨所登記之前，本局即全國首創於 91 年 10 月 25 日實施登記案件跨所收件服務，嗣於 92 年 6 月 20 日亦將測量案件納入跨所收件服務。92 年 10 月 1 日辦理跨所登記後，尚有囑託登記等 14 項目，不適用於跨所登記，惟得申請跨所收件，以方便民眾之需求。本市各地政事務所 100 年 7 月至 12 月受理登記案件跨所收件計 267 件（不含跨所登記之案件）；受理測量案件跨所收件計 310 件。

(3) 跨所及跨縣市核發謄本：

核發土地登記謄本除本市得跨所申請外，尚得受理跨縣市申請，嘉惠全國民眾，本市各地政事務所 100 年 7 月至 12 月受理跨縣市核發謄本共計 189,286 件，共 817,248 張。

(4) 跨所核發英文不動產權利登記證明：

為因應民眾辦理移民、國外投資及置產需要，滿足國際化市場需求，本局全國首創開辦「英文不動產權利登記證明」核發作業，自 95 年 2 月 15 日起各地政事務所更提供跨所核發服務。本市 100 年 7 月至 12 月計受理 38 件，核發 149 張，

其中含跨所受理 7 件，核發 26 張。

(5) 跨所核發人工登記簿謄本線上作業：

本市各地政事務所將光復後及重測前後之土地建物登記簿紙本檔案掃描轉換為影像數位化檔案，實施「人工登記簿謄本電子核發作業」，並提供跨所核發服務，縮短民眾等待時間及確保登記資料之永久保存。

3、設置地政便民工作站，方便民眾就近申請各類謄本及相關事項諮詢：

本市共設立 9 處地政便民工作站。各工作站之設置地點、服務項目及 100 年 7 月至 12 月謄本核發量如表 3。

表 3、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及謄本核發量

工作站名稱	地點	謄本核發量(張)	服務時間
市府便民工作站	本府聯合服務中心	92,489	每週一至週五 8:30 至 16:30
內湖便民工作站	內湖區行政中心	60,219	每週一至週五 8:30 至 16:30
北投便民工作站	北投區行政中心	35,958	每週一至週五 8:30 至 16:30
南港便民工作站	南港區行政中心	17,364	每週一至週五 8:30 至 16:30
大安便民工作站	大安區行政中心	39,468	每週一至週五 8:30 至 17:00
文山便民工作站	文山區行政中心	15,543	每週一至週五 9:00 至 17:00

大同便民工作站	大同區行政中心	24,723	每週一至週五 8:30 至 16:30
臺北車站地下街 市政服務站	市民大道 1 段 100 號地下 1 樓 (Y1 出 入口便民服務站)	27,824	每週一至週五 10:00 至 18:00
捷運東區地下街 市政服務站	東區捷運地下街 2 號店舖(近太平洋崇 光百貨)	51,811	每週一至週五 10:00 至 18:00
<p>服務項目：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*核發電腦處理土地、建物登記謄本、地價謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本、地籍資料閱覽及本市人工登記簿謄本。</li> <li>*提供各類申請須知及申請書表</li> <li>*相關業務諮詢</li> <li>*提供轄區內鑑界及指界案件收件服務（市府地政便民工作站除外）</li> </ul>			

#### 4、提供多元化之繳、退地政規費方式，供民眾選擇：

本市不動產價值較高，申請土地登記或測量時繳納之地政規費亦屬較高，如以現金繳納，非但攜帶不便，且有安全上之顧慮，因此本局提供多元化的繳納規費方式如表 4，除現金、銀行本票（或支票）及匯款外，亦可採晶片金融卡繳納各項地政規費。

表 4、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表

申辦事項	種類	備註
登記及測量 案件	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，需負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	銀行本票（或支票）	

申辦事項	種類	備註
	匯款方式	新臺幣 3 萬元以上者
謄本申請	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，需負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	ATM 繳納謄本規費	◎限以網路申辦地籍謄本者 ◎資料可郵寄到家

另提供多元化的退還地政規費方式如表 5，民眾申請退還地政規費時，除可選擇以匯款或開立支票之方式領取外，退費金額未超過新臺幣 3 萬元者，當日即可以現金退還，滿足民眾需求。另本市各地政事務所因核計錯誤致溢收地政規費者，提供主動退還溢繳登記規費服務。

表 5、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽表

申辦事項	種類	備註
申請退還登記費、土地複丈費、建物測量費、供應費（土地界標）	現金	新臺幣 3 萬元以下者，可選擇以現金退還
	市庫支票	民眾得選擇以郵寄或親自領取方式辦理
	匯款	民眾得選擇匯入郵局或金融機構帳戶
退費結果通知	簡訊通知	
	郵寄通知	

**5、列冊管理未辦繼承登記土地及建物，並加強宣導民眾儘速辦理繼承登記：**

本局截至 100 年 12 月為止列冊管理土地 12,354 筆、建物 1,932 棟、停止列冊管理土地 15,265 筆、建物 3,480 棟；其中 100 年 7 月至 12 月共計停止列冊管理土地 1,085 筆、建物 182 棟。

為提醒民眾儘速辦理繼承登記，除於本局網站刊登公告、本府入口以跑馬燈宣導未辦繼承登記之相關訊息及發布新聞稿，呼籲民眾維護本身的權益外，另編印「臺北市轄區未辦理繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業問答」宣導摺頁，置於本局服務臺、臺北捷運車站（臺北車站、忠孝新生站、龍山寺站、六張犁站）、分送相關單位加強宣導，並將摺頁內容建置於本局網站供民眾查閱。

又為促請繼承人儘速申辦繼承登記，以免逾期課處罰鍰，本局製作未辦繼承登記宣導資料，請本市各地政事務所依排定時間將該宣導資料函送財政部臺北市國稅局，配合於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時，一併交寄；及向本府民政局申請每月應用戶役政資料連結介面，函請本市各地政事務所自 99 年 12 月 30 日起下載資料並通知死亡登記之申請人儘速申辦繼承登記。

## 6、召開地政業務委員會會議及法令研討會：

為保障民眾權益，有效減少訟源及提升行政效率，本局 100 年 7 月至 12 月召開相關業務委員會及法令研討會次數及審理案件數如表 6。

表 6、本局 100 年 7 月至 12 月召開地政業務委員會會議及法令研討會一覽表

相關業務委員會會議及法令研討會	召開次數	處理案件數
臺北市不動產糾紛調處委員會	5	16
臺北市區域性不動產糾紛調處委員會	2	2
臺北市政府地政局登記損害賠償事件處理委員會	3	3
臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會	8	12

## 7、執行地籍清理條例清理工作：

為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，本局依內政部訂頒之地籍清理計畫所訂各類土地及建物分年清理時程表，辦理各類土地及建物之清理公告，並於本局網站設置「地籍清理專區」，供民眾上網查詢。截至 100 年 12 月 31 日止，執行地籍清理業務成果如表 7。

表 7、執行地籍清理業務成果表

清 理 類 型	項 目	清 查 公 告 數	受 理 ( 中 ) 申 請 登 記 數	完 成 登 記 數	異 議 中 ( 含 訴 願)
	已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者	111	8	62	0
	以神明會名義登記者或具有神明會之性質或事實者	0	0	0	0
	38年12月31日以前登記之抵押權	63	1	51	0
	34年10月24日以前登記之限制登記	0	0	0	0
	38年12月31日以前非以法定物權名稱登記者	2	0	2	0
	45年12月31日以前未定期限之地上權	675	20	40	0
	以日據時期會社或組合名義登記者	13	4	2	0
	姓名、名稱或住址記載不全不符者	2,173	86	37	0
	各共有人登記之權利範圍合計不等於一者	0	0	0	0

清 理 類 型	項 目	清查 公告數	受理(中) 申請登記數	完成 登記數	異議中 (含訴願)
	以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，能證明同一主體者	* 詳註 1	0	0	0
	以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，未能證明同一主體者	* 詳註 2	0	0	0
	為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地者	* 詳註 1	0	0	0
	原以寺廟或宗教團體名義登記，於 34 年 10 月 24 日以前改以他人名義登記者	* 詳註 3	0	0	0

\*註 1：本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申報機關：土地或建物所在地之區公所

受理申報期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

申報後領得證書 30 日內向登記機關申請更名登記

\*註 2：本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申請代為讓售機關：土地或建物所在地之區公所

受理申請代為讓售期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

\*註 3：本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申請贈與機關：各公有土地管理機關

受理申請贈與期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

## 8、本市各地政事務所實施「全功能櫃檯」服務：

為達到「一處收件，全程服務」之目標，本局領先全國於各地政事務所設置全功能櫃檯，將登記及測量之收件、計費及簡易登記案件審查等作業，整



合於單一櫃檯即可完成申請手續，減少民眾往返各櫃檯洽辦業務之不便，本案由本市松山地政事務所於96年5月1日起試辦，經分析實施成效良好，即於98年2月1日起，由本市各地政事務全面實施。本案全面實施後，經滿意度調查結果，民眾整體滿意度，各所皆達80%以上，另受訪者對於全功能櫃檯的服務效率、處理流程、硬體設施及服務人員之專業能力及服務禮儀給予高度肯定，頗受民眾稱便。本市各地政事務所100年7月至12月全功能櫃檯受理登記、測量收件服務數量共計163,142件，其中收件並審查者計52,513件。

## 9、修正地政法規：

為遵行依法行政及達文書簡化目標，並提升行政效能及為民服務品質，本局積極檢討修正所訂頒之行政規則，100年7月至12月共計修正11種行政規則如表8。

表8、本局100年7月至12月行政規則修正一覽表

行政規則	修正日期
臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點	100.09.20 修正 100.12.23 修正
臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件向所屬人員請求償還作業規定	100.09.20 修正 100.12.23 修正
臺北市政府地政局所屬各地政事務所地籍資料庫	100.12.23 修正

行政規則	修正日期
管理要點	
臺北市政府地政局所屬各地政事務所登記案件跨所收件實施要點	100.12.29 修正
臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點	100.12.29 修正
臺北市各地政事務所權利書狀管理要點	100.12.30 修正
臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所防止偽造權利書狀及有關證件處理注意事項	100.12.30 修正
臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點	100.12.30 修正
臺北市各地政事務所暨臺北市政府地政局土地開發總隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點	100.12.30 修正
臺北市政府地政局所屬各所隊電子儀器管理及使用要點	100.12.30 修正
臺北市政府地政局所屬所隊測量作業安全維護注意事項	100.12.30 修正

## 10、辦理地籍測量圖籍資料掃描建檔作業，以達圖籍數位化：

截至 100 年 12 月 31 日止共計完成掃描建檔土地複丈圖 221,741 幅、土地複丈成果圖 111,913 幅及建物測量圖 365,992 幅。

## 11、辦理各項測量工作，受理申請地籍逕為分割案：

100 年 7 月至 12 月共計完成 81 案，分割 826 筆。

## 12、辦理年度公共工程用地取得逕為分割案：

101 年度公共工程用地取得逕為分割案，計新建工程處 12 案、臺北自來水事業處 1 案、水利工程處 1 案、公園路燈工程管理處 1 案，總計 15 案，業已完成範圍會勘、都市計畫樁位聯測及檢測等前置作業。

### **13、辦理開發區各項測量作業：**

完成文山區第一期市地重劃區範圍邊界檢核及公共設施用地逕為分割作業，及南港區第三期市地重劃區都市計畫樁聯測及範圍邊界檢核事宜。

### **14、辦理本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫：**

為尋求本市土地地籍線與建築線不一致最佳解決模式，本局業訂定「臺北市地籍與都市計畫之控制網系與應用測量整合研究計畫」，並擇定先以本市南港區南港段為試辦區域，研析各種地籍線與建築線不一致態樣，進而擬訂最佳解決方案。該計畫自 100 年 7 月起執行，至 100 年 12 月底執行完全部測量外業部分，刻正進行成果計算與比較分析。

## **(二) 估計合理地價，實現平均地權**

### **1、地價異動管理：**

100 年 7 月至 12 月辦理規定地價管理工作情形如下：

(1) 土地分割、合併、重劃及重測改算地價 2,769 筆。

- (2)提供有關單位地價(含前次移轉現值)資料 152 筆。
- (3)異動釐正電腦檔地價資料 140,118 筆。
- (4)建置完成臺北市 53 年至 101 公告土地現值及公告地價資料，除轉入各地政事務所資料庫，加速地價謄本核發效率，並於本局網際網路公告現值查詢系統提供本市 53 年至 100 年歷年地價資料，提供 24 小時地價查詢服務。100 年 7 月 1 日起至 100 年 12 月 31 日止上網查詢地價資料者累計 442,781 人次，平均每日上網查詢者為 2,459 人次。

## **2、辦理本市 101 年公告土地現值：**

為辦理本市 101 年公告土地現值，100 年下半年賡續辦理地價調查與劃分地價區段等先期作業及後續區段地價估計程序，於 101 年 1 月 1 日公告本市 41 萬餘筆土地 101 年公告土地現值，作為本市 101 年審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

## **3、辦理都市地區地價指數查價作業：**

內政部為編製臺閩地區 100 年 4 月至 100 年 9 月都市土地地價指數(第 37 期)，委託本市就都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區土地，分別查估其高、中、低三個等級中價位區段之區段地價，於 100 年 10 月如期陳報內政部，作為查編全國 100 年 4 月

至 100 年 9 月地價指數之依據。

100 年 4 月至 100 年 9 月（第 37 期）本市都市地價總指數較 99 年 10 月至 100 年 3 月（第 36 期）上漲如表 9。

表 9、本市都市地價指數表(與上期比較)(%)

期別	總指數	住宅區	商業區	工業區
99 年 10 月至 100 年 3 月	3.62	3.82	3.43	1.88
100 年 4 月至 100 年 9 月	2.94	2.89	3.08	2.68

#### 4、辦理 100 年基準地選定及查估作業：

為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，依據內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區等 3 種使用分區所選定之基準地進行地價查估。100 年本市查估地價基準地點數計 100 點（較 99 年增加 10 點），業依工作計畫進度查估基準地地價，提請「臺北市基準地選定及查估專案小組」審議通過，並於 100 年 9 月 8 日將作業成果如期陳報內政部審議。

本市 96 年至 100 年基準地建置情形，如表 10 及表 11。

表 10、本市各使用分區 96 年至 100 年基準地建置統計表

	96 年基準 地建置數	97 年基準 地建置數	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數
住 宅 區	42	50	53	58	59
商 業 區	15	19	23	28	36
工 業 區	3	3	4	4	5
合 計	60	72	80	90	100

表 11、本市各建築物型態 96 年至 100 年基準地建置統計表

	96 年基準 地建置數	97 年基準 地建置數	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數
公 寓	41	47	53	58	60
華廈及大樓	19	25	27	32	40
合 計	60	72	80	90	100

## 5、臺北市地價及標準地價評議委員會之運作：

100 年 7 月至 12 月共召開 1 次地價評議委員會  
議，評議 3 件提案，合理反映土地實值。

### (三) 健全地權管理，活絡土地利用

#### 1、公地、市有農地管理業務：

##### (1) 建立轄區公地資料：

按月彙製本市公有土地權屬面積統計表，截至  
100 年 12 月止，公有土地計 143,442 筆，面積  
12,934.245782 公頃。

## (2) 市有農地管理：

本局經管本市農業區、保護區內田、旱地目之土地及該地區溝溜等地目與農業不可分離之土地計 118 筆，面積 24.171278 公頃，目前出租土地計 78 筆，面積 11.954542 公頃。

## 2、私有耕地租約登記：

租約登記旨在保障業佃雙方權益，以及提供有關機關及民眾查證，故私有耕地三七五租約之續訂、變更、終止及註銷，當事人應向轄區區公所申請登記，經區公所審核後送本局核定。100 年 7 月至 12 月共辦理租約登記 67 件，土地 187 筆，面積 30.111803 公頃，詳細情形如表 12。

表 12、本市私有耕地租約登記情形表

種類	件數	筆數	面積（公頃）
變更登記	63	179	28.705889
終止登記	2	5	1.172414
註銷登記	2	3	0.233500
合計	67	187	30.111803

## 3、外國人取得及出售土地建物權利：

外國人取得及出售土地建物案件，須經各地政事務所審核，送本府核准並報內政部備查。100 年 7

月至 12 月外國人取得土地建物權利案件共 151 件，移轉土地建物權利案件共 129 件。

#### **4. 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權：**

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權，應向本府提出申請，經審核後報請內政部許可。100 年 7 月至 12 月計受理 2 件，均報請內政部審核中。

### **(四) 推動地政 e 化，展現優質服務**

#### **1、推動北北桃地政資訊 e 網通服務：**

本市為擴大便民服務範圍，聯合新北市及桃園縣共同建置「北北桃地政資訊整合服務-地政資訊網路 e 網通服務系統」，將電傳資訊與電子謄本整合為單一入口網站，提供跨機關、跨縣市地政資訊服務。本系統除可線上查詢地籍資料、下載地籍電子謄本外，並提供民眾運用智慧型手機申請及下載地籍電子謄本。100 年度本府共收入 16,540 萬 1,357 元，平均每月挹注市庫達 1,378 萬元。

#### **2. 提供不動產整合資訊及交易價格資訊服務：**

為促進不動產資訊透明化，本局「臺北市不動產數位資料庫」網站，結合公私部門相關資訊，提供不動產整合式資訊查詢服務。服務內容包括本府各機關提供之地籍、建築執照、使用執照、都市計畫、



土地使用分區、工商登記、地籍圖、建物套繪圖、地形圖、空照圖及都市計畫圖等圖資，以及民間業者提供之成屋交易價格、建商推案等資料。本網站提供之房地產交易價格資訊，截至 100 年底已累積達 9,243 多筆，提供資料之業者包含太平洋房屋、永慶房屋及臺灣房屋等。另為發揮本網站多元圖資特色，於 100 年 11 月推出全國首創的不動產經紀業者 GIS 查詢服務，結合地圖介面，讓民眾能快速查詢特定範圍內之合法不動產經紀業者之地理位置及相關資料。

### **3、推動地政歷史資料數位典藏：**

本市各地政事務所土地登記作業自 78 年 10 月起即已全面 e 化，惟在電腦化前之人工登記簿冊因長期查詢翻閱、倉儲環境不佳或菌蟲蛀蝕等因素容易毀損。為改善人工登記簿保存問題，本局將早期人工登記簿掃描建檔為數位影像檔，進行數位典藏，除有效改善地籍檔案之保存及倉儲管理外，並開放民眾跨所申請人工登記簿謄本及提供同仁線上調閱，以縮短民眾交通往返時間及人工查調、影印之作業時間。本市地政歷史資料 e 化簿冊頁數總計約 1,523 萬 2,180 頁，原規劃自 97 年至 100 年分 4 年

建檔完畢，本市各地政事務所業已提早於 100 年 11 月即全部掃描建檔完成。

## 二、不動產服務業者之管理與輔導

### (一) 地政士

#### 1、地政士之管理：

100 年 7 至 12 月受理地政士開業及變更登記申請計 200 件，登記助理員備查計 110 件；辦理地政士業務檢查計 121 人次，20 位不合格者均已改正並複檢完畢。至 100 年 12 月底止本市地政士開業人數計 1,870 人，其中已登記具簽證人資格者計 11 人。

#### 2、地政士之裁罰及懲戒：

本府訂定「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市地政士懲戒委員會」，以處理違反地政士法之裁罰及懲戒事宜。100 年 7 至 12 月查獲違反地政士法予以裁罰 1 人，罰鍰新臺幣 5 萬元整已繳納完竣；另地政士違法執行業務予以懲戒 1 人。

#### 3、舉辦臺北市優良地政士選拔：

為表揚協助推動土地登記及其他地政業務成績優良之地政士，以鼓勵並提升業界地政服務品質，特舉辦優良地政士選拔，100 年共選出 4 位優良地政

士，得獎人員於市政會議接受郝市長龍斌頒獎，亦受邀於「100年臺北市地政士暨廉政座談會」公開表揚。

## **(二) 不動產經紀業**

### **1、不動產經紀業管理：**

100年7月至12月受理不動產經紀業許可與備查申請1046件，其中核准許可111件，准予設立及異動備查935件；受理核、換發不動產經紀人證書136張；辦理經紀業業務檢查計46件。截至100年12月底止，本市執業中經紀業計916家，任職於本市不動產經紀人計2,070人，經紀營業員計10,576人。

### **2、不動產經紀業之裁罰及懲戒：**

100年7月至12月依臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準裁罰違規業者計39件，另就不動產經紀人員違規案件提送本局不動產經紀人員獎懲委員會審議，懲戒不動產經紀人員3名。

### **3、舉辦臺北市優良不動產經紀人員選拔：**

為提升整體經紀人員的素質與服務品質，促進不動產經紀業健全發展，特舉辦臺北市優良不動產經紀人員選拔，100年共選出優良不動產經紀人3

人、經紀營業員 2 人，得獎人員於市政會議上接受公開表揚。

#### 4、不動產消費爭議處理：

100 年 7 月至 12 月受理不動產消費爭議案件 124 件，已辦結 113 件，經本府地政局處理達成和解而結案或撤案計 34 件，約占 30.0%，扣除非屬本機關職權 18 件，共計處理 95 件，和解率達 35.8%。

#### 5、執行「健全臺北市不動產交易市場方案」：

為健全本市不動產交易市場，100 年 2 月訂定上述方案據以執行，該方案包括「提高不動產交易資訊透明化」、「宣導不動產交易安全常識」、「加強不動產服務業者之輔導與管理」、「積極促成不動產消費糾紛和解」、「運用民間資源健全不動產交易市場發展」等 5 項措施、21 項執行重點。至 12 月底各項措施均業依期程辦理完竣，除加強相關宣導，辦理不動產交易安全講習及積極協助民眾處理消費爭議案件外，並就建商使用之預售屋買賣定型化契約配合 100 年 5 月新制實施，加強檢查與輔導。

### (三) 不動產估價師

#### 1、不動產估價師之管理：

截至 100 年 12 月為止，在本市辦理開業登記者計有 97 人；100 年 7 月至 12 月辦理異動登記計 45 件。

另派員至估價師事務所，依不動產估價師法相關規定及業務檢查紀錄表逐項檢查，並作成紀錄，業務檢查計 14 位不動產估價師，均無違規者。

## 2、舉辦優良不動產估價師選拔：

為表揚協助推動不動產估價學術、技術、法規或其他有關不動產估價事宜之研究、襄助研究或辦理之不動產估價師，本市於 100 年 9 月 6 日選出第 4 屆優良不動產估價師 2 人，並於 100 年 10 月 18 日市政會議頒獎。

## 三、土地利用與開發

### (一) 私地徵收、公地撥用業務

#### 1、徵收私有土地：

為辦理本市都市計畫公共設施用地之取得，由本局協助本府各相關局處暨府外單位以徵收方式取得公共建設所需土地，100 年 7 月至 12 月計辦理私有土地徵收 19 案、土地 77 筆、徵收戶數 321 戶、面積 0.481194 公頃、補償金額 6 億 8,190 萬 3,046 元整。

#### 2、撥用公有土地：

為落實管理與使用合一之政策目標，於推動各項市政建設需用其他機關管有之公有土地，或其他府

外機關為公共建設或公務需用本府管有之公有土地時，均依規定辦理撥用作業，100年7月至12月共計辦理34案、土地253筆、面積9.94477667公頃。

### 3、核發徵收補償費保管款：

本府為加速公共建設用地之取得，於代理國庫之台北富邦銀行公庫部設立「臺北市政府-土地徵收補償費301專戶」，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之徵收補償費，100年7月至12月共計保管42件，保管金額2,453萬2,589元，並核發161件保管款，核發金額9,877萬2,391元。

## (二) 區段徵收業務

### 1、奇岩新社區區段徵收：

完成核定土地所有權人應領抵價地權利價值、召開抵價地分配作業說明會、抵價地分配作業。另截至100年12月31日止，工程進度為74.24%。

### 2、北投士林科技園區區段徵收：

完成第1期工程範圍樹木褐根病及紅胸葉蟲等防治代辦工程、公共工程(第1期)決標、專案住宅新建工程細部設計及建造執照請領等作業。刻正辦理公2公園細部設計審查、專案住宅新建工程公開閱覽及招標、第1期工程範圍整地填土工程施工、第

2 期拆遷範圍地上物查估、抵價地規劃等作業。截至 100 年 12 月 31 日止，第 1 期開發範圍整地填土工程進度為 83.41%。

### 3、木柵路五段附近地區擬辦區段徵收：

本區經調查發現本案東側基地下方為廢棄之永和礦場礦坑，為兼顧區段徵收開發及未來完成後可供建築用地之建物安全，刻正由都市發展局依中華民國土木技師公會全國聯合會評估建議，重新研擬都市計畫土地使用方案，本局配合都市計畫檢討結果，進行區段徵收可行性評估等相關事宜。

### 4、社子島地區擬辦區段徵收：

配合都市發展局辦理都市計畫檢討作業，其中主要計畫經本府於 100 年 6 月 8 日公告實施，另有關細部計畫部分，則協助審查「臺北市士林區社子島地區都市計畫檢討及開發方案評估（含聯外大眾運輸系統整合規劃）」委託研究案，並於 100 年 10 月 12 日參加該案期末審查工作會議，針對填土工程、拆遷安置、各方案評估比較等有關可行性評估及開發執行層面涉及都市計畫規劃內容提供具體意見。另為利未來區段徵收作業，於 7、8 月間配合當地民意代表及都市發展局、民政局等針對社子島地區廟

宇保存議題多次研商，將建議保留之廟宇納入前述都市計畫規劃案內一併考量。至有關區段徵收工程規劃、環境影響評估、受保護樹木保護暨復育計畫等工程先期規劃作業，亦已完成招標準備作業，俟都市計畫細部計畫研議確定後，即可辦理發包暨後續作業。

### (三) 市地重劃業務

#### 1、文山區第一期市地重劃：

本區毗鄰景美溪，透過重劃整體開發方式，可使土地有效利用，創造優質居住環境。本案已辦竣重劃範圍邊界逕為分割測量與範圍勘定等事宜，市地重劃計畫書業經內政部 100 年 11 月 23 日核准。

#### 2、南港區第三期擬辦市地重劃：

- (1) 本案都市計畫主要計畫變更案於 100 年 7 月 26 日經內政部都市計畫委員會第 760 次會議審議通過；細部計畫案於 100 年 9 月 22 日經本市都市計畫委員會第 628 次會議審議通過（均尚未公告）。另已配合擬具工程規劃設計及監造委託技術服務等招標文件。
- (2) 為協助取得北部流行音樂中心發展腹地，除密切聯繫都市發展局測設都市計畫樁位，並配合



辦理樁位聯測、地籍資料整理及重劃計畫書草擬等市地重劃前置作業，期使都市計畫儘速公告發布實施。

(3) 100 年 12 月 22 日辦理重劃範圍勘選。

### 3、內湖區第九期擬辦市地重劃：

(1) 本案係「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」規劃朝「內湖科技園區」發展模式，以建構本市科技產業發展軸帶，並指定以市地重劃方式開發。

(2) 本區都市計畫細部計畫業經本府 100 年 8 月 29 日公告實施，將俟都市計畫樁位公告確定後，辦理配合邊界檢測、重劃範圍勘定及重劃計畫書報核等事宜。

(3) 本案配合臺北市政府 100 年 8 月 29 日府都規字第 10001764300 號核定公告「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」，擬具需求計畫書、採購效益評估、工程規劃設計及監造委託技術服務等招標文件。

### 4、抵費地管理：

內湖區石潭段四小段 100 地號土地，使用分區為公園用地，專案讓售予本府工務局公園路燈工程管

理處，並於 100 年 12 月間辦竣管理機關變更登記。

## 貳、創新措施

### 一、全國首創主動出擊，通知申辦繼承登記

由本局每月應用民政局戶役政資訊連結介面，以自行開發之應用系統將申請死亡登記之被繼承人資料交由地政事務所匯入比對地籍資料，主動通知繼承人申辦繼承登記，健全地籍資料，並避免民眾因逾期申請登記而遭裁處登記罰鍰。

### 二、開辦「富邦 e 化繳費網」繳納地政規費

民眾至本市各地政事務所洽公時，可使用任何一家銀行晶片金融卡以網路轉帳功能繳費，即時連線扣款，快速又便捷，避免現金遺失等風險。

### 三、提供通知地政士得辦理換發開業執照之服務

於開業執照有效期限屆滿前 6 個月內，即以發送簡訊及電話通知方式通知地政士得辦理換發開業執照，避免地政士因疏於換照而受罰。截至 100 年 12 月止計通知 101 人，且無地政士因逾期未換照而受罰之情事再發生。

### 四、提供以不動產經紀業者圖文查詢服務

為確保不動產交易安全進行，委託合法經紀業者是

保障雙方權益的重要因素，因此本市建置本服務提供民眾以圖形快速查詢範圍內的合法經紀業者、經紀人及營業員等資料。

## 五、開發區內駐點服務，提升行政效能

本局土地開發總隊分別於本市奇岩新社區區段徵收申請合併抵價地作業期間，及文山區第一期市地重劃區徵求土地所有權人同意超額負擔意見期間提供駐點服務，俾民眾諮詢區段徵收土地分配及市地重劃等相關問題，並主動提供相關聯絡資訊，深受民眾肯定，亦增加行政效能。

## 參、業務檢討暨改進情形

### 一、辦理臺北市地籍測量圖籍資料掃描建檔

#### (一) 業務檢討

本局所屬土地開發總隊及本市各地政事務所管有之圖籍為辦理測量業務之重要參考資料，依地籍測量實施規則第 245 條及第 277 條規定需永久保管，而圖籍資料因長期查詢翻閱、倉儲環境不佳或菌蟲蛀蝕而有毀損之可能，為避免上述情事，運用資訊技術典藏測量圖籍資料，推動檔案管理資訊化作業，實有必要。

#### (二) 改進情形

本局業於 97 年完成「臺北市地籍測量圖籍資料掃描建檔系統」開發建置，透過掃描建檔技術，將圖籍及測量申請書資料轉換為數位影像檔，確保資料永久保存，並使檔案管理資訊化。本市各地政事務所並訂定「地籍測量圖籍資料掃描建檔作業計畫」，依計畫切實辦理地籍測量圖籍資料回溯建檔及新增資料掃描建檔工作，預訂於 101 年完成本市土地複丈圖、土地複丈成果圖及建物測量圖等圖籍資料掃描建檔數位化，將有效改善地籍檔案之管理及運用，並落實無紙化政府之目標。截至 100 年 12 月底止完成建檔總量為 699,646 幅。

## 二、加速推動北投士林科技園區區段徵收案

### (一) 業務檢討

專案住宅新建工程為本區段徵收要徑工程，目前已完成細部設計審查、建造執照請領作業。因前於專案住宅規劃設計期間，當地部分拆遷戶迭向本府陳情專案住宅應按原居住里別分開配售，以及採多坪型、室內 40 坪以上大坪數之設計，以致影響專案住宅規劃設計之作業時程。

### (二) 改進情形

1、有關拆遷戶陳情按原居住里別分開配售專案住宅

一節，經研議其適法性尚無疑義，本府原則將朝尊重居民意願之方向辦理，惟因考量配售戶權益及意願，將於確認本地區全體配售戶資格後，進行其分開配售之意願調查，再就實際配售作業擬具可行方案。

- 2、有關專案住宅之坪數，經綜整專家學者建議，以及考量專案住宅規劃內容、民眾陳情意見等，建立多項指標進行分析評估，並於 100 年 3 月 3 日簽奉市長核准採原規劃方案（總建坪含室內、陽臺及大小公約 43.1 坪單一坪型，加計停車位後總登記面積約 56.1 坪）。至於專案住宅之房數、隔間設計，經本府召開多次研商會議，獲致決議以 4 房 2 廳（單一房數）辦理後續細部設計，目前正趨趕工進。
- 3、另為使當地居民了解專案住宅係考量「妥善安置」之原則辦理規劃設計，及釐清其誤解、提供正確資訊、加強溝通協調，乃派員至當地逐戶進行訪談，藉由面對面溝通方式，消弭當地居民對本案、本府決策之歧見，以期本專案住宅施工及後續開發作業推展順遂。又經積極拜訪當地居民後，目前均可理性溝通，未有組織抗爭情事。

## 肆、101 年上半年重要工作計畫

### 一、地籍管理

- (一) 依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、分階段清理地籍清理條例所定 14 類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，並與民政、戶政、財政、法院、國有財產局、公產管理機關等相關單位密切聯繫配合，持續推動是項業務，以健全地籍管理，促進土地利用。本府已於 101 年 1 月公告代為標售本市「以日據時期會社或組合名義登記」及「土地總登記時，姓名、名稱或住址記載不全不符者」之土地 5 筆，預計 4 月 24 日開標。
- (二) 強化登記業務，推動土地測量革新，以確保人民產權，並持續加強便民服務，達成「優質地政、便捷服務」之目標。
- (三) 賡續督導考核本市各地政事務所及本局土地開發總隊土地建物登記、測量業務，提升服務品質。
- (四) 處理本市各地政事務所及本府地政局土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關土地建物登記、測量案件，提高行政效率。
- (五) 賡續督導本市各地政事務所全面使用內政部開發之建物測量成果繪製系統，以提升本市各地政事務所

核發之建物測量成果圖以向量化格式建立及保管之比率。

- (六) 完成「臺北市地籍測量圖籍資料掃描建檔系統」建置，並依計畫逐步完成本市地籍測量圖籍資料掃描建檔，預計民國 101 年完成建檔作業，將有效改善地籍檔案之管理及運用，改進測量案件作業流程縮短處理時效，並落實無紙化政府之目標。
- (七) 辦理完成本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫，研析擬訂地籍線與建築線不一致之問題態樣與尋最佳解決方案組合。
- (八) 完成內政部交付本市轄區一等衛星控制點 3 點、二等衛星控制點 10 點及一級二等水準點共 31 點，合計 44 點之永久測量標之查對並編製成果報告函報該部。

(九) 完成 101 年度公共工程用地逕為分割案之各項作業。

## 二、地權與地價管理

- (一) 辦理私有耕地三七五租約登記，以公平保障業佃雙方權益，疏減訟源。
- (二) 依法審核外人地權案件，以符平等互惠原則。
- (三) 落實市有農地管理，避免出租土地遭非法使用或未出租土地遭違反占用。

- (四) 積極辦理本市 102 年公告土地現值及公告地價各項前置作業，俾如期於 102 年 1 月 1 日公告。
- (五) 積極蒐集買賣成交案例，並配合地政三法之修正，依內政部預計實施之日期，辦理登錄土地及建物成交案件實際資訊，並使公告土地現值合理反映市價，並持續推動不動產價格資訊透明化服務，提供民眾多管道的不動產價格資訊。
- (六) 辦理 100 年 10 月至 101 年 3 月都市地區地價指數查價作業。
- (七) 辦理 101 年基準地選定及查估作業，俾如期將作業成果陳報內政部審議。
- (八) 配合土地徵收條例第三十條所為徵收土地應按市價補償其地價之修正，依內政部所訂之實施日期及細節，研訂個別因素評價基準明細表及查估土地市價。

### 三、不動產服務業管理

- (一) 加強輔導地政士、不動產經紀業者及經紀人員，以促其步入正軌合法經營，並健全不動產交易秩序，保障消費者權益。
- (二) 執行「健全臺北市不動產交易市場方案」，提升消費者相關基本常識，避免消費爭議之產生，保障



消費者權益，健全不動產交易秩序。

- (三) 依據內政部訂頒「不動產估價師業務檢查作業要點」，加強管理不動產估價師執行業務，並督導協助不動產估價師提升估價技術專業性及服務品質。

#### 四、地政資訊服務

- (一) 賡續辦理內政部「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」轉換移植作業，加強系統功能檢測與本市創新服務功能建置，期使系統順利上線。
- (二) 建置地政資訊與地理圖資整合式查詢服務，提供圖文並茂之地政資訊服務。
- (三) 規劃地政統計資訊管理系統，提供各所隊報送統計資訊，提高統計資訊即時性，並作為未來各類地政統計資訊應用分析之基礎。
- (四) 持續管理改善資訊安全管理系統，並推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全。
- (五) 建置「不動產資訊整合服務系統」，強化不動產資訊透明化，提升本市不動產交易安全。
- (六) 加強行動應用服務，提升本市地政資料公開性與便捷性。

## 五、土地利用與開發

### (一) 徵收私有土地及撥用公有土地

- 1、協助本府各相關局處暨府外單位以徵收或撥用方式取得公共建設所需土地。
- 2、督促所屬各機關學校就已辦理徵收取得之各項公共設施用地，確實依原核准徵收計畫所定期限使用。
- 3、積極協助本府各用地機關適時取得本市公共工程用地，並儘速於徵收計畫期限內完成使用，以促進相關公共設施保留地之開發利用。

### (二) 區段徵收

繼續辦理奇岩新社區及北投士林科技園區區段徵收相關作業，另配合木柵路五段附近地區、老泉里附近地區及社子島地區都市計畫修正、審議情形，研析該等區段徵收開發可行性及相關準備作業。

### (三) 市地重劃業務

#### 1、文山區第一期市地重劃：

賡續辦理重劃計畫書公告及通知、工程設計與發包及土地改良物拆遷補償等作業。

#### 2、南港區第三期擬辦市地重劃：

賡續辦理重劃計畫書報核、公告及通知、土地改良物查估、補償等作業。另預訂辦理工程規劃設計及監造委託技術服務作業。

### **3、內湖區第九期擬辦市地重劃：**

賡續辦理重劃範圍逕為分割、重劃計畫書報核、公告及通知等作業。另預訂辦理工程規劃設計及監造委託技術服務作業。

### **4、督導本市自辦市地重劃案：**

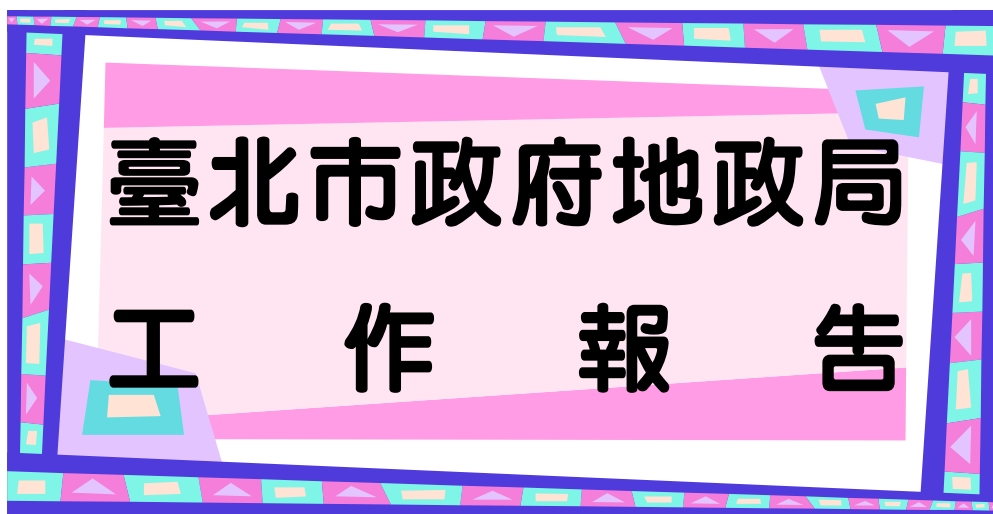
督導本市南港區玉成、南港區南港段及士林區住 6-6 等自辦市地重劃區業務。

## **伍、結語**

以上是本局 100 年 7 月至 12 月重要工作執行情形及 101 年上半年重要工作計畫，敬請各位議員女士、先生繼續督促、指導與支持，期使本局業務更臻完善，提供市民大眾更高品質的服務，謝謝！

中華民國 101 年 8 月

臺北市議會第 11 屆第 4 次大會



報告人：地政局局長陳錫禎

資料時間：自 101 年 1 月 1 日  
至 101 年 6 月 30 日



第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 11 屆第 4 次定期大會開議，錫禎 應邀前來報告本局 101 年上半年重要工作執行情形及 101 年下半年重要工作計畫，深感榮幸。承蒙 貴會給予本局的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

地政工作為推動市政建設的重要基石，所涉及的法規及土地權利變動之法律關係繁雜，因此地政工作之執行，必須以增進公共利益及保障私有產權，並依據相關法規，以解決土地分配、利用及開發改良之問題，進而謀求人民最大福祉。尤應加強地政人員之專業知識及法令修養，妥適的處理各項土地事務，加強地政便民服務，而符簡政便民之旨兼達政府推動各項建設之需。

本局暨所屬土地開發總隊及六個地政事務所以「優質地政·便捷服務」為組織願景，強化地籍管理，以保障土地交易之安全；屬行地政便民服務，以滿足民眾之需求；增進土地利用與開發，以達地盡其用；精進整合地政資訊，以加速業務處理，提升工作效率；強化不動產服務業者之管理與輔導，以建立不動產交易秩序及促進不動產交易市場健全發展；合理估算地價，以實現地利共享；依法審核並限制外國人及大陸地區人民在我國

取得土地權利，以符合基本國策。

本局更積極推動各項便捷服務，如擴大跨地籍轄區申請登記作業及全功能櫃檯服務，實施申領徵收補償費夜間收件，人工登記簿 e 化作業，地政資訊 e 網通等；在抑制房價飆漲方面致力辦理不動產價格透明化網路服務，執行健全臺北市不動產交易市場方案，並配合地政三法之修正，於 8 月 1 日開始辦理登錄土地及建物成交案件實際資訊；土地利用與開發亦持續進行區段徵收與市地重劃等作業；人力培訓則積極辦理同仁之法制教育，以增強其法令修養並規劃辦理多元化教育訓練。

地政工作經緯萬端，且關係人民財產權益甚鉅，隨著經濟環境變遷，民眾需求日益俱增，本局的服務亦需與時俱進。展望未來，本局將更積極推動各項便捷服務，加強地籍地價管理，實施實價登錄及土地徵收以市價補償，規劃土地利用與開發，充分運用有限資源，提供民眾安心、優質的生活空間。

以下謹就本局自 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形及 101 年下半年重要工作計畫作報告，敬請指教。

# 目 錄

壹、101 年 1 月至 6 月重要施政成果.....	1
一、地政服務與管理.....	1
(一) 加強地籍管理，增進服務效能.....	1
(二) 估計合理地價，實施平均地權.....	15
(三) 健全地權管理，活絡土地利用.....	19
(四) 推動地政 e 化，展現數位升級.....	21
二、不動產服務業者之管理與輔導.....	23
(一) 地政士之管理與輔導.....	23
(二) 不動產經紀業及經紀人員之管理與輔導..	24
(三) 不動產估價師之管理與輔導.....	26
三、土地利用與開發.....	27
(一) 私地徵收、公地撥用業務.....	27
(二) 區段徵收業務.....	27
(三) 市地重劃業務.....	29
貳、創新措施.....	31
參、業務檢討暨改進情形.....	34
肆、101 年下半年重要工作計畫.....	37
伍、結語.....	42





# 壹、101 年 1 月至 6 月重要施政成果

## 一、地政服務與管理

### (一) 加強地籍管理，增進服務效能

#### 1、土地、建物登記及測量業務辦理成果

本市各地政事務所 101 年 1 月至 6 月共受理民眾申請各類土地建物登記、測量案件及請領相關地籍謄本之數量，如表 1，徵解地政規費計新臺幣 83,502 萬 5,879 元。

表 1、101 年 1 月至 6 月受理土地、建物登記及測量業務統計表

受理類型	件數	筆棟數/張數
土地、建物登記案件	131,814 件	384,587 筆棟
土地、建物測量案件	12,983 件	20,974 筆棟
土地、建物登記謄本	273,427 件	1,366,029 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	42,488 件	80,222 張
地價謄本	1,397 件	3,284 張

#### 2、土地登記可跨地籍轄區辦理，成效卓著

##### (1) 全面擴大實施跨所申請登記

本市各地政事務所領先其他縣市，於 92 年 10 月 1 日率先辦理跨所登記服務，並於 96 年 12 月 31 日起全面擴大實施跨所登記(除囑託登記、逕為登記、土地總登記、建物所有權第一次登記、涉及測量之標示變更登記、消滅

登記、時效取得登記、更正登記、依土地法第 12 條規定申辦之回復登記、私有土地所有權拋棄登記、依地籍清理條例及祭祀公業條例清理之不動產登記、書狀補給登記、依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記及信託登記與信託財產相關登記、共有物使用管理登記與其相關登記及使用、收益限制約定登記與其相關登記案件等不適用於跨所登記之項目外)，為全國受理跨所登記項目最多者，非但使民眾申請登記，不受地籍轄區限制，達到便利洽公之目的，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，成效卓著。

本市各地政事務所 101 年 1 月至 6 月受理跨所登記共計 49,853 件，如表 2。

表 2、101 年 1 月至 6 月受理跨所登記案件統計表

件數 所別	月份							合計
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月		
古亭所	699	710	960	832	1,024	936	5,161	
建成所	1,197	1,198	1,490	1,413	1,631	1,542	8,471	
大安所	1,053	1,143	1,335	1,327	1,391	1,427	7,676	
中山所	1,523	1,642	2,225	1,961	2,484	2,256	12,091	
松山所	1,146	1,154	1,496	1,659	1,857	1,593	8,905	
士林所	915	1,090	1,255	1,300	1,543	1,446	7,549	
合計	6,533	6,937	8,761	8,492	9,930	9,200	49,853	

## (2) 跨所收件

本局於 91 年間全國首創實施登記案件跨所收件服務，嗣於 92 年間將測量案件納入跨所收件服務範圍。本市各地政事務所 101 年 1 月至 6 月受理登記案件跨所收件計 400 件；受理測量案件跨所收件計 193 件。

## (3) 跨所跨縣市核發謄本

核發土地登記謄本除本市得跨所申請外，尚得受理民眾申請其他縣市土地登記謄本，嘉惠全國民眾，本市各地政事務所 101 年 1 月至 6 月受理跨所跨縣市核發謄本共計 121,042 件，共 626,889 張。

## (4) 跨所核發英文不動產權利登記證明

為滿足民眾辦理移民、國外投資及置產需要，本局全國首創開辦「英文不動產權利登記證明」核發作業，自 95 年 2 月 15 日起各地政事務所更提供跨所核發服務。本市各地政事務所 101 年 1 月至 6 月受理跨所核發英文不動產權利登記證明計 16 件，核發 58 張。

## (5) 跨所核發人工登記簿謄本線上作業

本市各地政事務所將早期土地建物登記

簿紙本檔案掃描轉換為影像數位化檔案，實施「人工登記簿謄本電子核發作業」，並提供跨所核發服務，縮短民眾等待時間及確保登記資料之永久保存。本市各地政事務所 101 年 1 月至 6 月受理跨所核發人工登記簿謄本計 1,612 件，共 13,579 張。

### 3、設置地政便民工作站，方便民眾就近申請各類謄本及相關事項諮詢

本市共設立 9 處地政便民工作站，101 年 1 月至 6 月謄本核發量共計 333,362 張，各工作站之設置地點、服務項目及謄本核發情形，如表 3。

表 3、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及謄本核發量

工作站名稱	地點	謄本核發量(張)	服務時間
市府便民工作站	本府聯合服務中心	76,300	每週一至週五 8:30 至 16:30
內湖便民工作站	內湖區行政中心	59,687	每週一至週五 8:30 至 16:30
北投便民工作站	北投區行政中心	31,715	每週一至週五 8:30 至 16:30
南港便民工作站	南港區行政中心	16,653	每週一至週五 8:30 至 16:30
大安便民工作站	大安區行政中心	39,960	每週一至週五 8:30 至 17:00

文山 便民工作站	文山區 行政中心	14,477	每週一至週五 9:00 至 17:00
大同 便民工作站	大同區 行政中心	25,491	每週一至週五 8:30 至 16:30
臺北車站地 下街市政服 務站	市民大道 1 段 100 號地下 1 樓 (Y1 出 入口便民服務站)	28,128	每週一至週五 10:00 至 18:00
捷運東區地 下街市政服 務站	東區捷運地下街 2 號店舖 (近太平洋 崇光百貨)	40,951	每週一至週五 10:00 至 18:00
共計核發 333,362 張			
<p>服務項目：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*核發電腦處理土地、建物登記謄本、地價謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本、地籍資料閱覽及本市人工登記簿謄本。</li> <li>*提供各類申請須知及申請書表</li> <li>*相關業務諮詢</li> <li>*提供轄區內鑑界及指界案件收件服務（市府地政便民工作站除外）</li> </ul>			

#### 4、提供多元化之繳、退地政規費方式，供民眾選擇

本市不動產價值較高，申請土地登記或測量時繳納之地政規費相對較高，如以現金繳納，非但攜帶不便，尚有安全上之顧慮，因此，本局提供多元化的繳納規費方式，如表 4，除現金、銀行本票（或支票）及匯款外，亦可採用晶片金融卡繳納。

表 4、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表

申辦事項	種類	備註
登記及測量案件	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，需負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	銀行本票（或支票）	
	匯款方式	新臺幣 3 萬元以上者
謄本申請	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，需負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	ATM 繳納謄本規費	◎限以網路申辦地籍謄本者 ◎資料可郵寄到家

另提供多元化的退還地政規費方式，如表 5，民眾申請退還地政規費時，除可選擇以匯款或開立支票之方式領取外，退費金額未超過新臺幣 3 萬元者，當日即可以現金退還，滿足民眾需求。另本市各地政事務所因核計錯誤致溢收地政規費者，提供主動退還溢繳登記規費服務。

表 5、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽表

申辦事項	種類	備註
申請退還登記費、土地複丈費、建物測量費、供應費（土地界標）	現金	新臺幣 3 萬元以下者，可選擇以現金退還
	市庫支票	民眾得選擇以郵寄或親自領取方式辦理
	匯款	民眾得選擇匯入郵局或金融機構帳戶
退費結果通知	簡訊通知	
	郵寄通知	

## 5、列冊管理未辦繼承登記土地及建物，並加強宣導民眾儘速辦理繼承登記

本局截至 101 年 6 月為止列冊管理土地 11,766 筆（面積計 1,498,870.82 平方公尺）、建物 1,746 棟、停止列冊管理土地 15,832 筆（面積計 2,476,186.5 平方公尺）、建物 3,633 棟；其中 101 年 1 月至 6 月共計停止列冊管理土地 567 筆（面積計 193,312.94 平方公尺）、建物 153 棟。

為提醒民眾儘速辦理繼承登記，除於本局網站刊登公告、市政大樓入口以跑馬燈宣導未辦繼承登記之相關訊息及發布新聞稿，呼籲民眾維護本身的權益外，另編印「臺北市轄區未辦理繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業問答」宣導摺頁，置於本局服務臺、臺北捷運車站（臺北車站、忠孝新生站、龍山寺站、六張犁站）、分送相關單位加強宣導，並將摺頁內容建置於本局網站供民眾查閱。

又為促請繼承人儘速申辦繼承登記，以免逾期課處罰鍰，本局製作未辦繼承登記宣導資料，請本市各地政事務所依排定時間將該宣導資料函送財政部臺北市國稅局，配合於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時，一併交寄；另向本府民政局申請每月應



用戶役政資料連結介面，函請本市各地政事務所自 99 年 12 月 30 日起下載資料並通知死亡登記之申請人儘速申辦繼承登記。

## 6、召開地政業務委員會會議及法令研討會

為保障民眾權益，有效減少訟源及提升行政效率，本局 101 年 1 月至 6 月召開相關業務委員會及法令研討會次數及審理案件數如表 6。

表 6、本局 101 年 1 月至 6 月召開地政業務委員會會議及法令研討會一覽表

相關業務委員會會議及法令研討會	召開次數	處理案件數
臺北市不動產糾紛調處委員會	5	12
臺北市區域性不動產糾紛調處委員會	1	1
臺北市政府地政局土地登記損害賠償事件處理委員會	3	5
臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會	7	10

## 7、執行地籍清理條例清理工作

為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，本局依內政部訂頒之地籍清理計畫所訂各類土地及建物分年清理時程表，辦理各類土地及建物之清理公告，並於本局網站設置「地籍清理專區」，供民眾上網查詢。截至 101 年 6 月 30 日止，執行地籍清理業務成果如表 7。

另 101 年上半年辦理代為標售公告計 4 批(共 33 筆土地)，其中已開標 2 批(共 12 筆土地)

中有 8 筆土地標脫，標脫率超過六成，決標金額約 1 億 7 佰多萬元，溢價率約 47%。

表 7、執行地籍清理業務成果表

清理類型 \ 項目	清查公告數	受理(中)申請登記數	完成登記數	公告代為標售數	標出數	囑託登記國有數
已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者	111	5	62			
地籍清理條例施行前以神明會以外名義登記，具有神明會之性質或事實者	0	0	0			
38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權	63	0	52 * 詳註 1			
34 年 10 月 24 日以前登記之限制登記	0	0	0			
38 年 12 月 31 日以前非以法定物權名稱登記者	2	0	2			
45 年 12 月 31 日以前未定期限之地上權	615	20	39			
以日據時期會社或組合名義登記者	13	0	3	4	0	0
姓名、名稱或住址記載不全不符者	2,145	70	86	34	9	0
各共有人登記之權利範圍合計不等於一者	0	0	0			

以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，能證明同一主體者	* 詳註 2	0	0			
以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，未能證明同一主體者	* 詳註 3	0	0			
為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地者	* 詳註 2	0	0			
原以寺廟或宗教團體名義登記，於 34 年 10 月 24 日以前改以他人名義登記者	* 詳註 4	0	0			
權利主體不明者 (非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記，除地籍清理條例第 17 條至第 26 條、第 35 條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外者)	151 * 詳註 5	0	0	0	0	0

\*註 1：本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申報機關：土地或建物所在地之區公所

受理申報期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

申報後領得證書 30 日內向登記機關申請更名登記

\*註 2：本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申請代為讓售機關：土地或建物所在地之區公所

受理申請代為讓售期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

\*註 3：本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申請贈與機關：各公有土地管理機關

受理申請贈與期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

\*註 4：本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申請贈與機關：各公有土地管理機關

受理申請贈與期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

\*註 5：本府公告期間：101 年 4 月 2 日至 101 年 6 月 30 日

受理申請登記期間：101 年 4 月 2 日至 102 年 4 月 1 日。

## 8、本市各地政事務所實施「全功能櫃檯」服務

為達到「一處收件，全程服務」之目標，本局領先全國於各地政事務所設置全功能櫃檯，將登記及測量之收件、計費及簡易登記案件審查等作業，整合於單一櫃檯即可完成申請手續，減少民眾往返各櫃檯洽辦業務之不便，本案由本市松山地政事務所於96年5月1日起試辦，經分析實施成效良好，即於98年2月1日起全面實施。本市各地政事務所101年1月至6月全功能櫃檯受理登記、測量收件服務數量共計147,809件，其中收件同時由全功能櫃檯審查之登記案件計38,185件。

## 9、修正地政法規

為遵行依法行政及達文書簡化目標，並提升行政效能及為民服務品質，本局積極檢討修正所訂頒之行政規則，101年1月至6月共計修正43種行政規則，如表8。

表8、本局101年1月至6月行政規則修正一覽表

行政規則	修正日期
臺北市地目變更作業注意事項	101.01.10
臺北市政府地政局土地開發總隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項	101.01.10
臺北市政府地政局所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點	101.01.10
臺北市政府地政局土地複丈及建物測量改進要點	101.01.10

臺北市府地政局所屬所隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件作業要點	101.01.11
臺北市府地政局所屬各地政事務所地政規費作業注意事項	101.01.13
臺北市府地政局地籍藍晒圖重新繪製及訂正作業要點	101.01.16
臺北市府地政局查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點	101.01.20
臺北市各地政事務所受理傳真申請地籍謄本及相關資料作業要點	101.01.30
臺北市各地政事務所工作考核要點	101.02.02
臺北市各地政事務所各類地籍統計報表填報作業注意事項	101.02.29
臺北市各地政事務所土地鑑界複丈申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所土地分割複丈申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所土地合併複丈申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所土地地目變更申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所土地他項權利位置勘測申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所土地界址調整複丈申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所建物第一次測量申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所建物分割測量申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所建物合併測量申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所建物滅失勘測申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所未登記建物基地號及門牌號勘查申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所建物基地號勘查申請須知	101.03.28
臺北市各地政事務所建物門牌號勘查申請須知	101.03.28
臺北市府地籍地價暨稅籍異動作業聯繫要點	101.03.30
臺北市府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點	101.04.12
臺北市各地政事務所建築改良物所有權第一次登記申請須知	101.05.02

臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利書狀換給及補給登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權塗銷登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物繼承登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權買賣移轉登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權贈與移轉登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權交換移轉登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物判決或與確定判決有同一效力之所有權移轉登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權拍賣移轉登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物共有物分割移轉登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權設定登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物預告登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權內容變更登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利人更名登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利人住址變更登記申請須知	101.05.02
臺北市各地政事務所人民捐贈予本市之土地及建築改良物申辦所有權移轉登記申請須知	101.05.02
臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點	101.06.18

## 10、統一訂定本市測量類等 13 項申請書填寫範例

為落實便民服務，本局統一訂定本市測量

類等 13 項申請書內應填寫之事項及記載文字等範例，提供民眾於申請測量案件時參考使用。

11、辦理各項測量工作，受理申請地籍逕為分割案 101 年 1 月至 6 月共計完成 65 案，分割 437 筆。

12、辦理年度公共工程用地取得逕為分割案

101 年度公共工程用地取得逕為分割案，計新建工程處 12 案、臺北自來水事業處 1 案、水利工程處 1 案、公園路燈工程管理處 1 案，總計 15 案，業已完成相關工程用地逕為分割。

13、辦理開發區測量作業

已完成北投區奇岩新社區區段徵收範圍部分街廓界址點放樣及埋設界標作業、南港區第三期市地重劃區範圍邊界檢核及公共設施用地逕為分割作業、內湖區第九期市地重劃區加密與細部控制測量檢測、都市計畫樁聯測及範圍邊界檢核事宜。辦竣文山區第一期市地重劃區內部分拆除建築改良物之拆除線測繪作業，並經現場放樣確認拆除位置。

14、辦理本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫

為尋求本市土地地籍線與建築線不一致最佳解決模式，本局業訂定「臺北市地籍與都市計畫之控制網系與應用測量整合研究計畫」，並擇定先以本市南港區南港段為試辦區域，研析各種地籍線與建築線不一致態樣，進而擬訂最

佳解決方案。本計畫已於 101 年 6 月 7 日完成期中報告，報告中除分析試辦區內地籍控制網系、都市計畫控制網系及整合控制網系三者之差異成因，並提出控制網系整合之方法原則，以作為第 2 階段整合控制網系與圖解地籍圖數值化資料之研究基礎。

## (二) 估計合理地價，實施平均地權

### 1、地價資料異動及管理

101 年 1 月至 6 月辦理規定地價管理工作情形如下：

- (1) 土地分割、合併、重劃及重測改算地價 2,030 筆。
- (2) 提供有關單位地價(含前次移轉現值)資料 29 筆。
- (3) 異動釐正電腦檔地價資料 139,524 筆。
- (4) 建置完成臺北市 53 年至 101 公告土地現值及公告地價資料，除轉入各地政事務所資料庫，加速地價謄本核發效率，並於本局網際網路公告現值查詢系統提供全日 24 小時地價查詢服務。101 年 1 月 1 日起至 101 年 6 月 30 日止上網查詢地價資料者累計 570,326 人次，平均每日上網查詢者為 3,134 人次。

### 2、如期公告本市 101 年公告土地現值

101 年 1 月 1 日公告本市 41 萬餘筆土地公



告土地現值，該公告土地現值係作為本市 101 年課徵土地增值稅之依據及補償徵收土地地價之標準。

### 3、辦理都市地區地價指數查價作業

本市 102 年公告地價及公告土地現值作業，已依計畫自 101 年 2 月 6 日起展開各項地價調查、地價區段勘查及蒐集相關影響地價因素等先期作業，以作為 102 年公告地價及公告土地現值的基礎資料，俾如期於 102 年 1 月 1 日公告。截至 101 年 6 月 30 日止共計製作買賣實例調查估價表 1,613 張。

### 4、辦理實價登錄先期作業

為因應實價登錄政策施行，本局成立工作小組，召開 10 餘次會議，提供多項具體建議，作為內政部制訂法令及作業手冊之參考；另為配合實價登錄作業執行，已先行於本局及本市各地政事務所設置實價申報登錄處，並擬訂相關作業要點、申報登錄須知、教育訓練計畫及宣導計畫，亦計畫利用多元化管道，廣為宣導自然人憑證及工商憑證應用之便利性，以提高未來網路申報登錄比例，簡化申報登錄程序，提高登錄資料正確性，俾順利推動實價申報登錄作業，改善目前不動產市場資訊不對稱情形，健全不動產交易市場。

## 5、辦理市價徵收補償先期作業

土地徵收條例增訂及修正部分條文，業於 101 年 1 月 4 日公布施行，土地徵收補償標準將由原以公告土地現值加成補償改按市價補償。為此，本局成立工作小組，召開 10 餘次會議，提供多項具體建議，作為內政部制訂法令之參考；另土地徵收補償市價查估辦法業經內政部於 101 年 6 月 5 日發布，本府已據以擬訂「臺北市影響地價個別因素評價基準明細表」，並預為辦理相關查估作業，俾使市價補償政策順利推行。

## 6、辦理地價指數查價作業

內政部為編製臺閩地區 100 年 10 月至 101 年 3 月(第 38 期)都市土地地價指數，委託本局就本市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區土地，分別查估其高、中、低三個等級中價位區段之區段地價，於 101 年 5 月如期陳報內政部，作為查編全國 100 年 10 月至 101 年 3 月地價指數之依據。

100 年 10 月至 101 年 3 月(第 38 期)本市都市地價總指數較 100 年 4 月至 100 年 9 月(第 37 期)上漲，詳如表 9。

表 9、本市都市地區地價指數表(定基指數)

單位：%

期別	總指數	住宅區	商業區	工業區
100 年 4 月至 100 年 9 月	118.68	119.02	118.45	116.00
100 年 10 月至 101 年 3 月	122.13	122.59	121.55	119.02

## 7、辦理 101 年基準地選定及查估先期作業

為建立地價之衡量基準，依據內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區等 3 種使用分區所選定 100 點基準地進行地價查估先期作業，俾如期提送「101 年臺北市地價基準地選定及查估審議會議」專案小組審議通過。

表 10、本市各行政區 97 年至 101 年基準地建置統計表

	97 年基準地建置數	98 年基準地建置數	99 年基準地建置數	100 年基準地建置數	101 年基準地建置數
松山區	5	6	7	7	7
大安區	5	6	7	8	8
中正區	5	6	7	7	7
萬華區	5	6	6	7	7
大同區	5	6	6	7	7
中山區	5	6	7	8	8
南港區	5	6	7	8	8
信義區	5	6	7	8	8
文山區	8	8	9	10	10
內湖區	8	8	9	10	10
士林區	8	8	9	10	10
北投區	8	8	9	10	10
合計	72	80	90	100	100

表 11、本市各使用分區 97 年至 101 年基準地建置統計表

	97 年基準地建置數	98 年基準地建置數	99 年基準地建置數	100 年基準地建置數	101 年基準地建置數
住宅區	50	53	58	60	60
商業區	19	23	28	35	35
工業區	3	4	4	5	5
合計	72	80	90	100	100

表 12、本市各建築物型態 97 年至 101 年基準地建置統計表

	97 年基準地建置數	98 年基準地建置數	99 年基準地建置數	100 年基準地建置數	101 年基準地建置數
公寓	47	53	58	60	60
華廈及大樓	25	27	32	40	40
合計	72	80	90	100	100

## 8、臺北市地價及標準地價評議委員會之運作

101 年 1 月至 6 月共召開 2 次地價評議委員會會議，評議 3 件提案，合理反映土地或改良物實值。

### (三) 健全地權管理，活絡土地利用

#### 1、公地、市有農地管理業務

##### (1) 建立轄區公地資料

按月彙製本市公有土地權屬面積統計表，截至 101 年 6 月止，公有土地計 145,596 筆，面積 12,996.265767 公頃。

##### (2) 市有農地管理

本局經管本市農業區、保護區內田、旱地目之土地及該地區溝溜等地目與農業不可分離之土地計 122 筆，面積 24.180078 公頃，目前出租土地計 78 筆，面積 11.954542 公頃。

#### 2、私有耕地租約登記

租約登記旨在保障業佃雙方權益，以及提供

有關機關及民眾查證，故私有耕地三七五租約之續訂、變更、終止及註銷，當事人應向轄區區公所申請登記，經區公所審核後送本局核定。101年1月至6月共辦理租約登記16件，土地50筆，面積9.554391公頃，詳細情形，如表12。

表12、本市私有耕地租約登記情形表

種類	件數	筆數	面積（公頃）
變更登記	9	24	5.097744
終止登記	3	7	0.168564
續訂登記	4	19	4.288083
合計	16	50	9.554391

### 3、外國人取得及出售土地建物權利

外國人取得及出售土地建物案件，須經各地政事務所審查，於本府核准後報內政部備查。101年1月至6月外國人取得土地建物權利案件共85件，移轉土地建物權利案件共81件。

### 4、大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權，應向本府提出申請，經審核後報請內政部許可。101年1月至6月計受理1件，經內政部審核結果，因該標的為國民住宅，依許可辦法第3條第4款規定，不予許可。

#### (四) 推動地政 e 化，展現數位升級

##### 1、建置「臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網」

臺北市不動產市場交易活絡，惟相關資訊散見於各機關網站中，民眾不易掌握。本局為提供民眾查詢本市不動產及住宅相關資訊服務的單一入口，乃推出「臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網」，可結合「臺北市不動產數位資料庫」、「臺北市居住服務平台」、「臺北市政府地理資訊倉儲系統」、「臺北市圖資中心共通平台」、「Google 街景服務」，以圖文方式提供查詢所需之相關知識及資訊。

實價登錄施行後，本市所受理申報登錄之資訊，將篩選去除顯著異於市場正常交易價格等資訊，以「區段化」、「去識別化」方式，於 101 年 10 月以後對外提供查詢並定期更新，民眾可透過本系統查到包括交易案例之價格、區位、構造、屋齡及交易面積等資訊，讓民眾買賣不動產時，結合地理資訊平台，得以圖文方式查詢所需資訊。

##### 2、推動地政整合資訊系統 Web 版上線

本局為積極規劃推動地政業務電腦化，以提

升為民服務之效率與品質，83 年 10 月起即全面實施地籍資料電子處理正式作業，加速處理土地登記業務；88 年 3 月起推動「地政整合資訊系統」NT 版，將土地登記、複丈、地價等作業整合，透過網路連線，首創跨所登記服務，係全國最早實施之縣市，截至目前為止仍是實施跨所登記原因範圍項目最多之縣市。

為因應電腦化趨勢及民眾需求，本局配合內政部「第二代地政資訊管理方案實施計畫」轉換「地政整合資訊系統」Web 版上線。由於本市便民創新服務項目甚多，加上本系統影響民眾權益甚鉅，為求週延，系統歷經移植建置、資料庫轉換、創新服務功能增修、系統整合測試及各地政所多次演練測試等階段並於 101 年 5 月 21 日至 6 月 29 日間辦理 2 次平行作業。

### 3、推動北北桃地政資訊 e 網通服務

本市為擴大便民服務範圍，聯合新北市及桃園縣共同建置「北北桃地政資訊整合服務-地政資訊網路 e 網通服務系統」，將電傳資訊與電子謄本整合為單一入口網站，提供跨機關、跨縣市地政資訊服務。本系統除可線上查詢地籍資料、

下載地籍電子謄本外，並提供民眾運用智慧型手機申請及下載地籍電子謄本。101 年上半年度本局共收入 6,106 萬 3,308 元，平均每月挹注市庫達 1,017 萬元。

## 二、不動產服務業者之管理與輔導

### (一) 地政士之管理與輔導

#### 1、地政士之開業及變更登記

101 年 1 月至 6 月，受理地政士開業及變更登記計 194 件，登記助理員備查計 118 件；辦理地政士業務檢查計 127 人次，5 位不及格者均已改正並複檢完畢。至 101 年 6 月 30 日止，地政士開業人數共計 1,865 人，其中已登記具簽證人資格者計 12 人。

#### 2、地政士之裁罰及懲戒

本府訂定「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市地政士懲戒委員會」，以處理違反地政士法之裁罰及懲戒事宜。101 年 1 月至 6 月間地政士違法執行業務予以懲戒 1 人。

#### 3、舉辦臺北市優良地政士選拔

為表揚協助推動土地登記及其他地政業務



成績優良之地政士，以鼓勵並提升業界地政服務品質，特舉辦優良地政士選拔，「臺北市第 6 屆優良地政士」選拔已訂於 101 年 7 月 2 日至 31 日止受理推薦，刻正辦理相關事宜。

#### 4、舉辦實價登錄講習

為因應實價登錄制度將於 101 年 8 月 1 日施行，本局 101 年 6 月間密集舉辦 20 場法制及實機操作教育訓練，本市不動產業者共計 1,451 人次參訓。

### (二) 不動產經紀業及經紀人員之管理與輔導

#### 1、不動產經紀業管理

101 年 1 月至 6 月受理不動產經紀業許可與備查申請 1,230 件，其中核准許可 127 件，准予設立及異動備查 1,103 件；受理核、換發不動產經紀人證書 306 張；截至 101 年 6 月底止，本市執業中經紀業計 925 家，任職於本市不動產經紀人計 2,125 人，經紀營業員計 10,773 人。

101 年 1 月至 6 月辦理經紀業業務檢查計 132 件，裁罰違規業者計 43 件。

#### 2、不動產經紀人員之裁罰及懲戒

不動產經紀人員違規案件交付本局不動產經紀人員獎懲委員會審議者計 3 件，懲戒經紀人

2名，經紀營業員1名。

### 3、不動產消費爭議處理

101年1月至6月受理不動產消費爭議案件102件，扣除非屬本機關職權8件，共計協調處理94件，經處理達成和解而結案或撤案者計41件，占43.62%。

### 4、執行「健全臺北市不動產交易市場方案」

為健全本市不動產交易市場，101年2月訂定「健全臺北市不動產交易市場方案」據以執行，該方案包括「加強教育與宣導提高民眾消費知識」、「提高不動產交易市場資訊透明度」、「強化不動產消費糾紛調處機制」、「加強業者管理與建立輔導機制」、「結合民間資源促進不動產交易市場良性發展」等5項措施、19項執行重點，以推動本市不動產交易市場之健全發展，各項措施均依期程辦理。

### 5、辦理本市100年度獎勵民間不動產業者提供不動產交易資訊

本局依「民間不動產業者提供不動產交易資訊獎勵要點」，辦理本市100年度獎勵民間不動產業者提供不動產交易資訊等相關事宜，符合獎

勵標準之不動產業者共計 38 名，各致贈獎狀 1 幀，101 年 4 月 24 日並由 市長頒發獎座 1 座予提供本市不動產交易資訊之前 2 名，以資獎勵及感謝。

### (三) 不動產估價師之管理與輔導

#### 1、不動產估價師之開業登記

截至 101 年 6 月為止，在本市辦理開業登記者計有 96 人，101 年 1 月至 6 月辦理異動登記計 29 件。另派員至估價師事務所，依不動產估價師法相關規定及業務檢查紀錄表逐項檢查，並作成紀錄，業務檢查計 15 位不動產估價師，均無違規情形。

#### 2、不動產估價師違規之裁罰及懲戒

本府訂定「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市不動產估價師懲戒委員會」，以處理本市不動產估價師違規之裁罰及懲戒事宜，101 年 1 月至 6 月無處以罰鍰及懲戒處分之案件。

### 三、土地利用與開發

#### (一) 私地徵收、公地撥用業務

##### 1、徵收私有土地

截至 101 年 6 月底，本府各用地機關已舉辦

公聽會 14 案，召開協議價購會議 1 案。新增徵收補償費保管專戶 82 件，計 7,806 萬 497 元，核發保管款 141 件，計 6 億 4,935 萬 3,509 元。

## 2、撥用公有土地

為落實管理與使用合一之政策目標，於推動各項市政建設需用其他機關管有之公有土地，或其他府外機關為公共建設或公務需用本府管有之公有土地時，均依規定辦理撥用作業，截至 101 年 6 月底，撥用公有土地 32 案、土地 118 筆、面積 4.025906 公頃。

## (二) 區段徵收業務

### 1、奇岩新社區區段徵收

完成土地分配結果暨相關圖冊公告、差額地價繳納與發給、土地登記等作業。截至 101 年 6 月 30 日止，本案工程進度為 85.06%。

### 2、北投士林科技園區區段徵收

現正辦理公 2、公 5 公園及綠 3 等 8 處綠地細部設計審查、公 4 公園都市設計審議、專案住宅工程公開招標及發包、第 1 期工程範圍整地填土工程施工、第 2 期工程範圍地上物查估審查作業及抵價地規劃等作業。截至 101 年 6 月 30 日

止，本案工程進度為 78.48%。

### 3、木柵路五段附近地區擬辦區段徵收

本區經調查發現東側基地下方為廢棄之永和礦場礦坑，為兼顧區段徵收開發及未來完成後可供建築用地之建物安全，刻正由都市發展局依中華民國土木技師公會全國聯合會評估建議，重新研擬都市計畫土地使用方案，本局配合都市計畫檢討結果，進行區段徵收可行性評估等相關事宜。

### 4、社子島地區擬辦區段徵收

社子島開發計畫之推動，依序分為防洪計畫、都市計畫、環境影響評估與區段徵收四大階段，目前防洪計畫已於 99 年 5 月 10 日獲行政院核定，「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」亦已於 100 年 6 月 8 日公告實施，惟細部計畫尚涉及捷運輕軌路線、廟宇保存、老樹、填土等課題，本府都市發展局持續邀集府內相關單位共同研商，已辦理議題彙整及書圖製作等相關作業，俟提報本府確認後，將續辦公共設施工程規劃、環境影響評估、受保護樹木保護暨復育計畫等作業，並於環境影響評估審議通過後，辦理區段徵

收作業。

## 5、區段徵收剩餘可建築土地規劃利用

偕同財政局辦理基隆河成美橋至南湖大橋段河道整治地區（小彎）、士林官邸北側地區、奇岩新社區等區段徵收剩餘可建築土地以民間融資提案（PFI）模式之成果規範及服務績效為導向，規劃興建公營住宅之相關作業。

### （三）市地重劃業務

#### 1、文山區第一期市地重劃

本區毗鄰景美溪，透過重劃整體開發方式，可使土地有效利用，創造優質居住環境。本案已辦竣重劃計畫書公告及通知、重劃座談會、地上物查估、地上物拆遷公告及工程細部設計審查，俟區內便以利教會之陳情案協調定案後即辦理工程發包及開工。

#### 2、南港區第三期市地重劃

（1）本案都市計畫主要計畫變更案於 101 年 4 月 10 日發布實施；細部計畫案於 101 年 5 月 15 日發布實施；都市計畫樁位自 101 年 6 月 18 日起公告 30 日。

（2）積極取得北部流行音樂中心發展腹地，本案重

劃計畫書業經內政部 101 年 6 月 22 日核定。

- (3) 已完成工程規劃設計及監造委託技術服務議價及決標，刻正積極辦理北部流行音樂中心地上物拆遷補償查估事宜。

### 3、內湖區第九期市地重劃

- (1) 本案係「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」，以建構本市科技產業發展軸帶，並指定以市地重劃方式開發，該細部計畫案業於 100 年 8 月 29 日發布實施；都市計畫樁位並自 101 年 2 月 9 日起公告 30 日。
- (2) 已完成工程規劃設計及監造委託技術服務評選會議，評定最優勝廠商。刻正積極辦理重劃範圍逕為分割及撰擬重劃計畫書等事宜。

### 4、抵費地管理

- (1) 南港區經貿段 49、51 地號抵費地（C10、C11 街廓）設定地上權由民間開發。
- (2) 內湖區石潭段 4 小段 288 地號土地辦理綠美化工程，開放提供居民休閒遊憩使用。
- (3) 內湖區石潭段 4 小段 100 地號土地讓售予本府工務局公園路燈工程管理處，提供民眾休閒運動空間。

## 貳、創新措施

### 一、全國首創主動出擊，通知申辦繼承登記

由本局每月應用民政局戶役政資訊連結介面，以自行開發之應用系統將申請死亡登記之被繼承人資料交由地政事務所匯入比對地籍資料，主動通知繼承人申辦繼承登記，健全地籍資料，並避免民眾因逾期申請登記而遭裁處登記罰鍰。

### 二、主動解決地籍線與建築線不一致情形

面臨都市計畫道路之地籍線本應與建築線重合一致，惟本市目前掌理地籍線與建築線業務係分屬地政局及都市發展局二不同機關，因坐標系統之不同及控制測量系統差造成現實中存在二線不一致之情形。為避免建物於建築完成時產生越界建築或無面臨建築線之情形不斷發生，降低民眾對政府行政措施之信賴感並增加行政成本，本局爰請本市各地政事務所於受理民眾申請土地鑑界時，申請人如有提供建築線指示圖，測量人員應一併檢測地籍線與建築線是否相符，如有疑義應將檢測結果通報本府都市發展局及本市建築管理工程處，以利後續追蹤管理。101年1月1日至6月30日共計通報6件。

### 三、開辦「富邦e化繳費網」繳納地政規費

民眾至本市各地政事務所洽公時，可使用任何一家銀行晶片金融卡以網路轉帳功能繳費，即時連線扣



款，快速又便捷，避免現金遺失等風險。

#### 四、建置「實價登錄專區」

為妥善因應實價登錄政策的施行，讓民眾能夠充分了解實價登錄的相關資訊，特別彙整實價登錄政策目的、名詞解釋、相關法規、申報實價登錄類別、逾期申報或申報不實之處理、裁罰基準及申報登錄問與答等資訊，於本局網站建置「實價登錄專區」（網址：<http://www.land.taipei.gov.tw/ct.asp?xItem=26600527&CtNode=53110&mp=111001>），供民眾查詢利用。

#### 五、開發「臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網」系統

整合本市「房地產交易價格查詢」及「不動產業者資訊查詢」等多項不動產相關資訊查詢服務，提供地圖式查詢界面，讓民眾直接輸入門牌，即可查詢指定地點周邊範圍內之房地產交易價格資訊或是合法的不動產估價師等業者；亦結合時下最熱門的地圖街景服務，民眾可以直接看到查詢地點周邊的街道實景，不管是想要購買的不動產或是想要委託的不動產業者，相關地理位置及街道實景均能一目了然。

#### 六、提供通知地政士得辦理換發開業執照之服務

於開業執照有效期限屆滿前 6 個月內，即以發送簡訊及電話通知方式通知地政士得辦理換發開業執照，避免地政士因疏於換照而受罰。截至 101 年 6

月止計通知 38 人，且無地政士因逾期未換照而受罰之情事再發生。

#### **七、提供以不動產經紀業者圖文查詢服務**

為確保不動產交易安全進行，委託合法經紀業者及地政士是保障雙方權益的重要因素，因此本局建置本服務提供民眾以圖形快速查詢範圍內的合法經紀業者、經紀人、營業員及地政士等資料。

#### **八、提供不動產說明書網路服務**

「資訊不對等」一直是不動產交易糾紛的原因之一，為便利民眾取得不動產完整資訊，本局於 101 年 6 月推出「不動產說明書網路服務」，提供民眾在不動產交易前，只要輸入不動產門牌，即可產製不動產說明書（範本），該說明書內容是依照內政部公告的應記載事項設計，民眾經由說明書內相關欄位，可直接連結至各主管機關提供之資訊入口，查得相關資料，也可以持該說明書向所委託的仲介業者要求提供完整資訊，以確保民眾權益。

#### **九、提供申請案件補正駁回原因查詢服務**

為提供多元便民查詢管道，加強地政網路服務，自 101 年 6 月 26 日起，本局網站提供「案件補正駁回原因查詢」服務，測量或登記申請案件如經補正或駁回，申請人（代理人）可透過系統查詢，即時得知案件補正事項或駁回原因。

## 參、業務檢討暨改進情形

### 一、同時申辦跨所分割繼承登記應附文件之簡化事宜

#### (一) 業務檢討

同一被繼承人遺產分屬不同登記機關管轄之數件分割繼承登記案，同時於同一地政事務所申請登記，登記實務上，除分割協議書正本外，均須依申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 2 款規定，由申請人依不動產所轄登記機關數，分別檢附分割協議書副本辦理。惟此種既由同一所（跨所）受理，分割協議書正副本或其影本，應無核對上之困難，似可簡化。

#### (二) 改進情形

上開情形，似得於其中 1 件分割繼承案檢附分割協議書正副本，其餘登記案檢附影本辦理，並由申請人於該等案件之登記申請書適當欄註明未能檢附遺產分割協議書副本原因及於附繳證件欄註明分割協議書正副本援用情形，以資便民，因此案經本局報奉內政部函核復後轉請本市各地政事務所配合辦理，以提升便民績效。

## 二、加速推動北投士林科技園區區段徵收案

### (一) 業務檢討

- 1、專案住宅新建工程為本區段徵收要徑工程，目前已完成細部設計審查、建造執照請領作業。因前於專案住宅規劃設計期間，當地部分拆遷戶迭向本府陳情專案住宅應按原居住里別分開配售，及採多坪型、室內 40 坪以上大坪數之設計，與因應建築物耐震結構等法規修正內容，以致影響專案住宅規劃設計之作業時程。
- 2、第 1 期填土整地工程因土壤特性參數難以掌握、地下水位置影響土壤性質、排水帶打設過程可能破壞靈敏性黏土排水路徑等原因致壓密沉陷速率未如預期，影響工進。另污水管線繞流工程受承德路路平專案影響施工作業。
- 3、公 2 公園內福裕宮前經本府同意「先建後拆」，並於取得建造執照 6 個月內自行辦理拆遷。查廟方於取得建造執照後，迄今已逾 6 個月，福裕宮尚未完成拆遷，影響施工。惟廟方來函陳稱，其係因未具廟宇遷建經驗、相關法令均不熟稔，致廟宇新建工程 5 大管線仍未審查通過，無法於規定期限內自行拆遷。

## (二) 改進情形

- 1、有關拆遷戶陳情按原居住里別分開配售專案住宅一節，經研議其適法性尚無疑義，本府原則將朝尊重居民意願之方向辦理，惟因考量配售戶權益及意願，將於確認本地區全體配售戶資格後，進行其分開配售之意願調查，再就實際配售作業擬具可行方案。
- 2、有關專案住宅之坪數，經分析評估並簽奉核准採原規劃方案（總建坪含室內、陽臺及大小公約43.1坪單一坪型，加計停車位後總登記面積約56.1坪）。
- 3、有關第1期填土整地工程汙水管線繞流工程受限承德路路平專案管制，已簽奉市長同意施工，惟需採影響交通最低施作方式，業經檢討施作方式並送道安會報審議。
- 4、本局土地開發總隊將持續與福裕宮管理委員會協調，請廟方配合將戲臺與舊廟主體至遲於101年11月中前完成騰空搬遷作業，另為避免該廟無法如期完成拆遷，亦將與廟方溝通研處其他暫奉方案。

## 肆、101 年下半年重要工作計畫

### 一、地籍管理

- (一) 依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、分階段清理地籍清理條例所定 14 類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，並與民政、戶政、財政、法院、國有財產局、公產管理機關等相關單位密切聯繫配合，持續推動是項業務，以健全地籍管理，促進土地利用，並依該計畫預定時程辦理未能清理土地之標售作業。
- (二) 強化登記業務，推動土地測量革新，以確保人民產權，並持續加強便民服務，達成「優質地政、便捷服務」之目標。
- (三) 賡續督導考核本市各地政事務所及本局土地開發總隊土地建物登記、測量業務，提升服務品質。
- (四) 處理本市各地政事務所及本府地政局土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關土地建物登記、測量案件，提高行政效率。
- (五) 完成本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫，研析擬訂地籍線與建築線不一致之問題態樣與尋求最佳解決方案組合，並撰寫研究計畫報告書。
- (六) 完成 101 年度圖根點清理補建衛星定位測量作業

計畫（擇定南港區玉成段為辦理區域）。

- （七）完成南港區第三期及內湖區第九期市地重劃範圍邊界逕為分割案之各項作業。

## 二、地權與地價管理

- （一）辦理私有耕地三七五租約登記，以公平保障業佃雙方權益，疏減訟源。
- （二）依法審核外國人地權案件，以符平等互惠原則。
- （三）落實市有農地管理，避免出租土地遭非法使用或未出租土地遭違反占用。
- （四）積極辦理本市 102 年公告地價及公告土地現值各項作業，俾如期於 102 年 1 月 1 日公告。
- （五）積極辦理不動產交易實價登錄作業，受理登錄土地及建物成交案件實際資訊，並在保障民眾隱私權前提下，以區段化、去識別化方式，將民眾申報登錄之價格資訊提供外界查詢，以建立公開透明制度，降低目前不動產資訊不對稱情形，並持續推動不動產價格資訊透明化服務，提供民眾多管道的不動產價格資訊，以健全不動產市場。
- （六）積極辦理土地徵收市價補償作業，依「土地徵收條例施行細則」及「土地徵收補償市價查估辦法」等相關子法規定，妥為規劃辦理查估市價，提請本市

地價及標準地價評議委員會評定，以作為需地機關徵收補償地價之依據，落實保障人民財產權益。

- (七) 辦理 101 年 4 月至 101 年 9 月都市地區地價指數查價作業。
- (八) 辦理 101 年基準地選定及查估作業，俾如期將作業成果陳報內政部審議。

### 三、不動產服務業管理

- (一) 加強輔導地政士、不動產經紀業及經紀人員，以促其步入正軌合法經營，並健全不動產交易秩序，保障消費者權益。
- (二) 執行「健全臺北市不動產交易市場方案」，提升消費者相關基本常識，避免消費爭議之產生，保障消費者權益，健全不動產交易秩序。
- (三) 依據內政部訂頒「不動產估價師業務檢查作業要點」，加強管理不動產估價師執行業務，並督導協助不動產估價師提升估價技術專業性及服務品質。
- (四) 舉辦 101 年度不動產估價師座談會，持續加強與公會及不動產估價師意見之交流。

### 四、地政資訊服務

- (一) 維持「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」正常作業，辦理系統維護及功能擴增事宜。



- (二) 推動「臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網」，強化不動產資訊透明化，提升本市不動產交易安全。
- (三) 加強行動應用服務，提升本市地政資料公開性與便捷性。
- (四) 建置地政資訊與地理圖資整合式查詢服務，提供圖文並茂之地政資訊服務。
- (五) 規劃地政統計資訊系統，提供各所隊報送統計資訊，提高統計資訊即時性，並作為未來各類地政統計資訊應用分析之基礎。
- (六) 持續管理改善資訊安全管理系統，並推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全。

## 五、土地利用與開發

- (一) 徵收私有土地及撥用公有土地
  - 1、協助本府各相關局處暨府外單位以徵收或撥用方式取得公共建設所需土地。
  - 2、督促所屬各機關學校就已辦理徵收取得之各項公共設施用地，確實依原核准徵收計畫所定期限使用。
  - 3、積極協助本府各用地機關適時取得本市公共工程

用地，並儘速於徵收計畫期限內完成使用，以促進相關公共設施保留地之開發利用。

## （二）區段徵收

繼續辦理奇岩新社區及北投士林科技園區區段徵收相關作業，另配合木柵路五段附近地區、老泉里附近地區及社子島地區都市計畫修正、審議情形，研析該等區段徵收開發可行性及相關準備作業。

## （三）市地重劃業務

### 1、文山區第一期市地重劃

賡續辦理土地改良物查估、補償、評定重劃前後地價、工程發包及施工等作業。

### 2、南港區第三期市地重劃

賡續辦理土地改良物查估、補償及工程規劃設計等作業。

### 3、內湖區第九期市地重劃

賡續辦理重劃計畫書報核、公告、通知及工程規劃設計等作業。

### 4、督導本市自辦市地重劃案

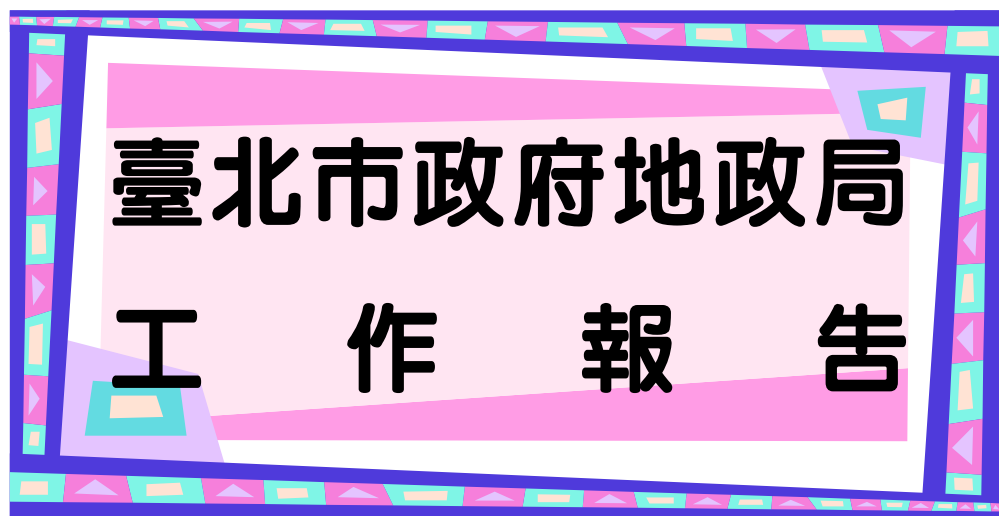
督導本市南港區玉成、南港區南港段及士林區住 6-6 等自辦市地重劃區業務。

## 伍、結語

以上是本局 101 年 1 月至 6 月重要工作執行情形及 101 年下半年重要工作計畫，敬請各位議員女士、先生繼續督促、指導與支持，期使本局業務更臻完善，提供市民大眾更高品質的服務，謝謝！

中華民國 102 年 4 月

臺北市議會第 11 屆第 5 次大會



報 告 人：地政局兼代局長黃榮峰

資料時間：自 101 年 7 月 1 日  
至 101 年 12 月 31 日



第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 11 屆第 5 次定期大會開議，榮峰應邀前來報告本局 101 年下半年重要工作執行情形及 102 年上半年重要工作計畫，深感榮幸。承蒙 貴會給予本局的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

地政工作不僅攸關環境品質、社會公義、經濟發展及人民財產權益，同時也影響市府各項建設之效率，尤以土地權利變動之法律關係相當繁雜，行政命令之補充及解釋也日益增多，致地政人員認事用法須妥慎為之。因此，地政工作之執行，係在增進公共利益及保障私有產權，並依據相關法規，以解決土地分配、利用及開發改良之問題，進而謀求人民最大福祉為要務。

本局暨所屬土地開發總隊及六個地政事務所以「優質地政·便捷服務」為組織願景，強化地籍管理，以保障土地交易之安全；屬行地政便民服務，以滿足民眾之需求；增進土地利用與開發，以達地盡其用；精進整合地政資訊，以加速業務處理，提升工作效率；強化不動產服務業者之管理與輔導，以建立不動產交易秩序及促進不動產交易市場健全發展；合理估算地價，以實現地利共享；依法審核並限制外國人及大陸地區人民在我國

取得土地權利，以符合基本國策。

本局更積極推動各項便捷服務，如擴大跨地籍轄區申請登記作業及全功能櫃檯服務，實施申領徵收補償費夜間收件，人工登記簿 e 化作業，地政資訊 e 網通等；在抑制房價飆漲方面，更致力辦理不動產價格透明化網路服務，執行健全臺北市不動產交易市場方案，加強不動產經紀業之輔導與管理，並配合地政三法之修正，於 101 年 8 月 1 日開始辦理登錄土地及建物成交案件實際資訊，更自 101 年 11 月 29 日起提供本市不動產實價登錄資訊服務，按週更新以使交易價格透明化；土地利用與開發亦持續進行區段徵收與市地重劃等作業；人力培訓則積極辦理同仁之法制教育，以增強其法令修養並規劃辦理多元化教育訓練。

地政工作經緯萬端，且關係人民財產權益甚鉅，隨著經濟環境變遷，民眾需求日益俱增，本局的服務亦須與時俱進俾確保人民產權而符簡政便民之旨。展望未來，本局將更積極推動各項便捷服務，加強地籍管理，合理估計地價，實施實價登錄與實價揭露及土地徵收以市價補償，規劃土地利用與開發，充分運用有限資源，提供民眾安心、優質的生活空間。

以下謹就本局自 101 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之  
重要工作執行情形及 102 年上半年重要工作計畫作報  
告，敬請指教。



# 目 錄

壹、101 年 7 月至 12 月重要施政成果.....	1
一、地政服務與管理.....	1
(一) 加強地籍管理，確保民眾權益.....	1
(二) 估計合理地價，實現地權共享.....	14
(三) 健全地權管理，活絡土地利用.....	19
(四) 推動地政 e 化，展現優質服務.....	21
二、不動產服務業者之管理與輔導.....	23
(一) 地政士之管理與輔導.....	23
(二) 不動產經紀業及經紀人員之管理與輔導..	24
(三) 不動產估價師之管理與輔導.....	26
三、土地利用與開發.....	27
(一) 私地徵收、公地撥用業務.....	27
(二) 區段徵收業務.....	27
(三) 市地重劃業務.....	29
貳、創新措施.....	31
參、102 年上半年重要工作計畫.....	35
肆、結語.....	40

# 壹、101 年 7 月至 12 月重要施政成果

## 一、地政服務與管理

### (一)加強地籍管理，確保民眾權益

#### 1、土地、建物登記及測量業務辦理成果

本市各地政事務所 101 年 7 月至 12 月共受理民眾申請各類土地建物登記、測量案件及請領相關地籍謄本之數量，如表 1，徵解地政規費計新臺幣 8 億 9,187 萬 7,847 元。

表 1、101 年 7 月至 12 月受理土地、建物登記及測量業務統計表

受理類型	件數	筆棟數/張數
土地、建物登記案件	133,237	427,381 筆棟
土地、建物測量案件	13,195	21,650 筆棟
土地、建物登記謄本	264,206	1,272,327 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	35,522	74,236 張
地價謄本	1,179	2,086 張

#### 2、土地登記案件得跨地籍轄區申請，民眾稱便

##### (1)全面擴大實施跨所申請登記

本市各地政事務所領先其他縣市，於 92 年 10 月 1 日首創辦理跨所登記服務，並於 96 年 12 月 31 日起全面擴大實施跨所登記（除囑託登記、逕為登記、土地總登記、建物所有權第一次登記、涉及測量之標示變更登記、消滅登記、時效取得登記、更正登記、依土地法第 12 條規定申辦之回復登記、私有土地所有權拋棄登記、依地籍清理條例及

祭祀公業條例清理之不動產登記、書狀補給登記、依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記及信託登記與信託財產相關登記、共有物使用管理登記與其相關登記及使用、收益限制約定登記與其相關登記案件等不適於跨所登記之項目外)，為全國受理跨所登記項目最多者，非但使民眾申請登記，不受地籍轄區限制，達到便利洽公之目的，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，成效卓著。

本市各地政事務所 101 年 7 月至 12 月受理跨所登記共計 51,047 件，如表 2。

表 2、本市各地政事務所 101 年 7 月至 12 月受理跨所登記案件統計表

件數 所別	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
古亭所	1,243	795	756	989	912	899	4,351
建成所	1,531	1,389	1,188	1,366	1,400	1,466	6,809
大安所	1,482	1,258	1,250	1,371	1,431	1,291	6,601
中山所	2,322	1,874	1,819	1,939	2,208	2,323	10,163
松山所	1,741	1,185	1,430	1,531	1,406	1,295	6,847
士林所	1,763	1,093	1,091	1,336	1,329	1,345	6,194
合計	10,082	7,594	7,534	8,532	8,686	8,619	51,047

## (2) 測量及登記案件得跨所收件

本局於 91 年間全國首創實施登記案件跨所收件服務，嗣於 92 年間將測量案件納入跨所收件服務範圍。本市各地政事務所

101年7月至12月受理登記案件跨所收件計253件；受理測量案件跨所收件計179件。

(3)跨所跨縣市核發謄本

土地登記謄本除在本市得跨所申請外，尚得跨縣市申請，以嘉惠全國民眾。本市各地政事務所101年7月至12月受理跨所跨縣市核發謄本共計127,117件、606,846張。

(4)跨所核發英文不動產權利登記證明

為提供民眾辦理移民、國外投資及置產需要，滿足國際化市場需求，本局全國首創開辦「英文不動產權利登記證明」核發作業，自95年2月15日起各地政事務所更提供跨所核發服務。本市各地政事務所101年7月至12月受理跨所核發英文不動產權利登記證明計13件，核發50張。

(5)跨所核發人工登記簿謄本線上作業

本市各地政事務所將早期土地建物登記簿紙本檔案掃描轉換為數位化檔案，實施「人工登記簿謄本電子核發作業」，除提供跨所核發服務外，並能確保登記資料永久保存。本市各地政事務所101年7月至12月受理跨所核發人工登記簿謄本計6,627件、59,341張。

3、設置地政便民工作站，民眾可就近申請各類謄本及相關事項諮詢

本市共設立 9 處地政便民工作站。101 年 7 月至 12 月謄本核發量共計 333,505 張，各工作站之設置地點、服務項目及時間，如表 3。

表 3、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及時間表

工作站名稱	地點	服務時間
市府便民工作站	本府聯合服務中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
內湖便民工作站	內湖區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
北投便民工作站	北投區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
南港便民工作站	南港區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
大安便民工作站	大安區行政中心	每週一至週五 8：30 至 17：00
文山便民工作站	文山區行政中心	每週一至週五 9：00 至 17：00
大同便民工作站	大同區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
臺北車站地下街市政服務站	市民大道 1 段 100 號地下 1 樓 (Y1 出入口便民服務站)	每週一至週五 10：00 至 18：00
捷運東區地下街市政服務站	東區捷運地下街 2 號店舖 (近太平洋崇光百貨)	每週一至週五 10：00 至 18：00
<p>服務項目：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*核發電腦處理之土地、建物登記謄本、地價謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本、地籍資料閱覽及本市人工登記簿謄本。</li> <li>*提供各類申請須知及申請書表</li> <li>*地政相關業務諮詢</li> <li>*提供轄區內鑑界及指界案件收件服務(市府地政便民工作站除外)</li> </ul>		

#### 4、提供多元化之繳、退地政規費方式

本市不動產價值較高，申請土地登記或測量時繳納之地政規費亦屬較高，如以現金繳納，非但攜帶不便，尚有安全上之顧慮，因此本局提供多元化的繳納規費方式，如表 4，除現金、銀行本票（或支票）及匯款外，亦可採晶片金融卡繳納各項地政規費。

表 4、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表

申辦事項	種類	備註
登記及測量案件	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，需負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	銀行本票（或支票）	
	匯款方式	新臺幣 3 萬元以上者。
謄本申請	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡銀行規定。 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，需負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	ATM 繳納謄本規費	◎限以網路申辦地籍謄本者。 ◎資料可郵寄到家。

另提供多元化的退還地政規費方式，如表 5，民眾申請退還地政規費時，除可選擇以匯

款或開立支票之方式領取外，退費金額未超過新臺幣 3 萬元者，當日即可以現金退還，滿足民眾需求。另本市各地政事務所因核計錯誤致溢收地政規費者，提供主動退還溢繳登記規費服務。

表 5、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽表

申辦事項	種類	備註
申請退還登記費、土地複丈費、建物測量費、供應費（土地界標）	現金	新臺幣 3 萬元以下者，可選擇以現金退還
	市庫支票	民眾得選擇以郵寄或親自領取方式辦理
	匯款	民眾得選擇匯入郵局或金融機構帳戶
退費結果通知	簡訊通知	
	郵寄通知	

#### 5、列冊管理逾期未辦繼承登記土地及建物，並主動通知或宣導民眾儘速辦理繼承登記

本局截至 101 年 12 月 31 日止列冊管理土地 13,248 筆（面積計 1,809,213.48 平方公尺）、建物 1,837 棟、停止列冊管理土地 16,679 筆（面積計 2,835,517.54 平方公尺）、建物

3,791 棟，其中 101 年 7 月至 12 月共計停止列冊管理土地 847 筆（面積計 359,331.04 平方公尺）、建物 158 棟。

為提醒民眾儘速辦理繼承登記，除於本局網站刊登公告、本府入口以跑馬燈宣導未辦繼承登記之相關訊息及發布新聞稿，呼籲民眾維護本身的權益外，另編印「臺北市轄區未辦理繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業問答」宣導摺頁，置於本局服務臺、臺北捷運車站（臺北車站、忠孝新生站、龍山寺站、六張犁站）、分送相關單位加強宣導，並將摺頁內容建置於本局網站供民眾查閱。

又為促請繼承人儘速申辦繼承登記，以免逾期課處罰鍰，本局製作未辦繼承登記宣導資料，請本市各地政事務所依排定時間將該宣導資料函送財政部臺北市國稅局，配合於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時一併交寄；另向本府民政局申請每月應用戶役政資料連結介面，函請本市各地政事務所自 99 年 12 月 30 日起下載資料並每月紙本寄送通知死亡登記之申請人儘速申辦繼承登記外，並增加以簡訊方式通知，於



民眾至戶政事務所申請死亡登記時一併填載同意書，再交由各轄區地政事務所辦理，本項措施自 101 年 12 月 3 日實施，至 12 月 31 日止由戶政事務所送交之同意書共計 129 份，地政事務所共發送 40 則簡訊。

## 6、召開地政業務委員會會議及法令研討會

為保障民眾權益，有效減少訟源及提升行政效率，本局 101 年 7 月至 12 月召開相關業務委員會及法令研討會次數及審理案件數，如表 6。

表 6、地政業務委員會會議及法令研討會一覽表

相關業務委員會會議及法令研討會	召開次數	處理案件數
臺北市不動產糾紛調處委員會	3	8
臺北市區域性不動產糾紛調處委員會	2	2
臺北市政府地政局土地登記損害賠償事件處理委員會	2	4
臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會	4	5

## 7、執行地籍清理條例清理工作

為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，本局依內政部訂頒之地籍清理實施計

畫所訂各類土地及建物分年清理時程表，辦理各類土地及建物之清理公告，並於本局網站設置「地籍清理專區」，供民眾上網查詢。截至101年12月31日止，執行地籍清理業務成果，如表7。

表7、執行地籍清理業務成果表(單位：筆棟數)

清 理 類 型	項 目	清查 公告數	受理(中) 申請登 記數	完成 登記數	公告代為 標售數	標出數	囑託登記 國有數
	已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者	111	0	64	-	-	-
	地籍清理條例施行前以神明會以外名義登記，具有神明會之性質或事實者	0	0	0	-	-	-
	38年12月31日以前登記之抵押權	63	0	52 * 詳註1	-	-	-
	34年10月24日以前登記之限制登記	0	0	0	-	-	-
	38年12月31日以前非以法定物權名稱登記者	2	0	2	-	-	-
	45年12月31日以前未定期限之地上權	138	0	41	-	-	-
	以日據時期會社或組合名義登記者	13	3	3	4	0	1
	姓名、名稱或住址記載不全不符者	2,100	97	103	42	16	3
	各共有人登記之權利範圍合計不等於一者	0	0	0	-	-	-

以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，能證明同一主體者	* 詳註 2	0	2	-	-	-
以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，未能證明同一主體者	* 詳註 3	0	0	-	-	-
為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地者	* 詳註 2	0	0	-	-	-
原以寺廟或宗教團體名義登記，於 34 年 10 月 24 日以前改以他人名義登記者	* 詳註 4	0	0	-	-	-
權利主體不明者 (非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記，除地籍清理條例第 17 條至第 26 條、第 35 條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外者)	153 * 詳註 5	0	0	0	0	0

\*註 1： 1 筆為部分塗銷

\*註 2： 本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申報機關：土地或建物所在地之區公所

受理申報期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

申報後領得證書 30 日內向登記機關申請更名登記

\*註 3： 本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申請代為讓售機關：土地或建物所在地之區公所

受理申請代為讓售期間：99 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日

\*註 4： 本府公告期間：99 年 7 月 1 日至 99 年 9 月 28 日

受理申報機關：土地或建物所在地區公所

受理申報期間：99 年 7 月 1 日起至 100 年 6 月 30 日

申報後領得證書 30 日內向登記機關申請更名登記

\*註 5： 本府公告期間：101 年 4 月 2 日至 101 年 6 月 30 日

受理申請登記期間：101 年 4 月 2 日至 102 年 4 月 1 日

## 8、本市各地政事務所實施「全功能櫃檯」服務

為達到「一處收件，全程服務」之目標，本局領先全國於各地政事務所設置全功能櫃檯，將登記及測量之收件、計費及簡易登記案件審查等作業，整合於單一櫃檯即可完成申請手續，減少民眾往返各櫃檯洽辦業務之不便，本服務由本市松山地政事務所於 96 年 5 月 1 日起試辦，經分析實施成效良好，即於 98 年 2 月 1 日起，由本市各地政事務所全面實施。本市各地政事務所 101 年 7 月至 12 月全功能櫃檯受理登記、測量收件服務數量共計 146,251 件，其中收件同時由全功能櫃檯審查之登記案件計 39,677 件。

## 9、修正地政法規

為遵行依法行政及達文書簡化目標，並提升行政效能及為民服務品質，本局積極檢討修正所訂頒之行政規則，101 年 7 月至 12 月共計修正 14 種行政規則，如表 8。

表 8、本局 101 年 7 月至 12 月行政規則修正一覽表

行政規則	修正日期
臺北市各地政事務所權利書狀管理要點	101.07.24
臺北市政府地政局受理土地法第 68 條土地登記損害賠償事件處理要點	101.08.01
臺北市政府耕地租佃委員會調解調處規則	101.08.09
臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權買賣移轉登記申請須知	101.08.23

臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權贈與移轉登記申請須知	101.08.23
臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權交換移轉登記申請須知	101.08.23
臺北市各地政事務所土地及建築改良物共有物分割移轉登記申請須知	101.08.23
臺北市各地政事務所土地及建築改良物繼承登記申請須知	101.08.23
臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權設定登記申請須知	101.08.23
臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權內容變更登記申請須知	101.08.23
臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權塗銷登記申請須知	101.08.23
臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利書狀換給及補給登記申請須知	101.08.23
臺北市各地政事務所土地及建築改良物預告登記申請須知	101.08.23
臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法	101.09.10

- 10、統一訂定本市測量類等 13 項申請書填寫範例為落實便民服務，統一訂定本市測量類等 13 項申請書內應填寫之事項及記載文字等範例，提供民眾於申請測量案件時參考使用。
- 11、辦理各項測量工作，受理申請地籍逕為分割案。101 年 7 月至 12 月共計完成 50 案，分割 390 筆。
- 12、辦理年度公共工程用地逕為分割案
- 101 年度公共工程用地逕為分割案，計新建工程處 12 案、臺北自來水事業處 1 案、水利工程處 1 案、公園路燈工程管理處 1 案，

總計 15 案，均如期完成相關工程用地逕為分割作業。

### 13、辦理開發區測量作業

已完成北投區奇岩新社區區段徵收範圍部分街廓界址點放樣及埋設界標作業、辦竣文山區第一期市地重劃區內部分拆除建築改良物之拆除線測繪作業，並經現場放樣確認拆除位置、南港區第三期市地重劃區範圍邊界檢核、公共設施用地逕為分割作業及測繪中華電信南港機房於本重劃區 C 區原位置保留範圍、內湖區第九期市地重劃區加密與細部控制測量檢測、都市計畫樁聯測及範圍邊界檢核事宜。

### 14、辦理本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫

為尋求本市土地地籍線與建築線不一致最佳解決模式，本局業訂定「臺北市地籍與都市計畫之控制網系與應用測量整合研究計畫」，並擇定先以本市南港區南港段為試辦區域，研析各種地籍線與建築線不一致態樣，進而擬訂最佳解決方案。本計畫已分析完成試辦區內地籍控制網系與都市計畫控制網系

兩者之差異成因，並提出控制網系整合之方法原則，以作為全面推動控制網系整合之作業準則。

## (二)估計合理地價，實現地利共享

### 1、地價資料異動及管理

101年7月至12月辦理規定地價管理工作情形如下：

- (1)土地分割、合併、重劃及重測改算地價 1,708 筆。
- (2)提供有關單位地價(含前次移轉現值)資料 112 筆。
- (3)異動釐正電腦檔地價資料 140,669 筆。
- (4)建置完成臺北市 53 年至 102 公告土地現值及公告地價資料，除轉入各地政事務所資料庫，加速地價謄本核發效率，並於本局網際網路公告現值查詢系統提供提供 24 小時地價查詢服務。101年7月1日起至101年12月31日止上網查詢地價資料者累計 607,391 人次，平均每日上網查詢者為 3,301 人次。

### 2、如期公告本市 102 年公告土地現值及公告地價，並受理民眾申報地價

102年1月1日公告本市 41 萬餘筆土地公告土地現值及公告地價，該公告土地現值係作

為本市 102 年課徵土地增值稅之依據，公告地價則作為申報地價之基礎。

### 3、辦理土地及建物成交案件實際資訊申報登錄作業(簡稱實價登錄作業)

(1)實價登錄相關作法：為妥善因應此一重大政策，本局成立工作小組，提供多項具體建議，作為內政部制訂法令及作業手冊之參考；另為配合實價登錄作業施行，於本局及本市各地政事務所設置實價申報登錄處，受理臨櫃申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，並擬訂相關作業要點、申報登錄須知、教育訓練計畫及宣導計畫，利用多元化管道，廣為宣導自然人憑證及工商憑證應用之便利性，以提高未來網路申報登錄比例，簡化申報登錄程序，提高登錄資料正確性，俾順利推動實價申報登錄作業，改善目前不動產市場資訊不對稱情形，健全不動產交易市場。

(2)實價登錄實施作業情形：實價登錄自 101 年 8 月 1 日實施至 12 月 31 日止，本市揭露之案件共計 7,928 件，揭露率達 67.12%，並在保障民眾隱私權前提下，以區段化、去識別化方式，將民眾申報登錄之價格資訊提供外



界查詢，以建立公開透明制度，並持續推動不動產價格資訊透明化服務，提供民眾多管道的不動產價格資訊。

實價登錄實施初期，申報人因不熟悉線上申辦系統各項申報欄位內容，且買賣案件類型多樣複雜，致不知所申報資訊是否正確，故彙整民眾洽詢有關線上申報填寫內容常見問題，製作 10 種不同買賣案件類型之填寫範例，建置於本局網站實價登錄專區及本市各申報登錄處供民眾參考。另為確認申報登錄資料之真實性，每月依內政部所訂比例進行抽查核對。

#### 4、辦理 101 及 102 年度土地徵收補償市價查估作業

為妥善辦理土地徵收補償市價查估作業，本局成立工作小組，提供多項具體建議，作為內政部制訂法令之參考，並依土地徵收補償市價查估辦法，據以訂定「臺北市影響地價區域因素評價基準明細表」、「臺北市影響地價個別因素評價基準明細表」；另成立應變小組（Emergency Unit），規劃辦理查估市價，進行研究討論並製作 EXCEL 作業書表連結程式，藉由資訊程式輔助市價查估作業，以增進行政

效率、促進作業標準化及降低人工計算錯誤之機率，俾落實人民財產權益之保障。

本市 101 年度公共工程用地預定徵收案計 19 案，102 年度計 24 案，其徵收土地宗地市價業提經本市地價及標準地價評議委員會評議通過，使市價補償政策順利推行，並據以將各預定徵收案之徵收土地宗地市價清冊行文提供各需用土地人。

#### 5、辦理地價指數查價作業

內政部為編製臺閩地區 101 年 4 月至 101 年 9 月(第 39 期)都市土地地價指數，委託本局就本市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區土地，分別查估其高、中、低三個等級中價位區段之區段地價，於 101 年 10 月如期陳報內政部，作為查編全國地價指數之依據。

101 年 4 月至 101 年 9 月(第 39 期)本市都市地價總指數較 100 年 10 月至 101 年 3 月(第 38 期)上漲，詳如表 9。

表 9、本市都市地區地價環比指數表（定基指數）

單位：%

期	別	總指數	住宅區	商業區	工業區
100 年 10 月至 101 年 3 月		2.91	2.73	3.34	2.70
101 年 4 月至 101 年 9 月		2.81	2.98	2.53	2.07

## 6、辦理 101 年基準地選定及查估作業

為建立地價衡量基準，促進合理地價之形成，爰依內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區等 3 種使用分區所選定之基準地進行地價查估。101 年完成本市查估地價基準地共計 100 點之地價查估，並於 101 年 9 月 13 日、14 日提經「101 年臺北市地價基準地選定及查估審議會議」專案小組審議通過。

表 10、本市各行政區 97 年至 101 年基準地建置統計表

	97 年基準地建置數	98 年基準地建置數	99 年基準地建置數	100 年基準地建置數	101 年基準地建置數
松山區	5	6	7	7	7
大安區	5	6	7	8	8
中正區	5	6	7	7	7
萬華區	5	6	6	7	7
大同區	5	6	6	7	7
中山區	5	6	7	8	8
南港區	5	6	7	8	8
信義區	5	6	7	8	8
文山區	8	8	9	10	10
內湖區	8	8	9	10	10
士林區	8	8	9	10	10
北投區	8	8	9	10	10
合計	72	80	90	100	100

表 11、本市各使用分區 97 年至 101 年基準地建置統計表

	97 年基準 地建置數	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數
住宅區	50	53	58	60	60
商業區	19	23	28	35	35
工業區	3	4	4	5	5
合計	72	80	90	100	100

表 12、本市各建築物型態 97 年至 101 年基準地建置統計表

	97 年基準 地建置數	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數
公寓	47	53	58	60	60
華廈 及大樓	25	27	32	40	40
合計	72	80	90	100	100

## 7、臺北市地價及標準地價評議委員會之運作

101 年 7 月至 12 月共召開 5 次地價評議委員會會議(含 3 次預備會議)，評議 5 件提案，合理反映土地或改良物實值及被徵收土地補償市價。

### (三)健全地權管理，活絡土地利用

#### 1、公地、市有農地管理業務

##### (1)建立轄區公地資料

按月彙製本市公有土地權屬面積統計表，截至 101 年 12 月止，公有土地計 145,862 筆，面積 13,007.042667 公頃。

## (2)市有農地管理

本局經管本市農業區、保護區內田、旱地目之土地及該地區溝溜等地目與農業不可分離之土地計 118 筆，面積 24.161478 公頃，目前出租土地計 78 筆，面積 11.954542 公頃。

### 2、私有耕地租約登記

租約登記旨在保障業佃雙方權益及提供有關機關及民眾查證，故私有耕地三七五租約之續訂、變更、終止及註銷，當事人應向轄區區公所申請登記，經區公所審核後送本局核定。101 年 7 月至 12 月共辦理租約登記 75 件，土地 238 筆，面積 33.968802 公頃，詳如表 13。

表 13、本市私有耕地租約登記情形表

種類	件數	筆數	面積（公頃）
變更登記	68	226	30.998792
終止登記	3	6	0.683200
續訂登記	4	6	2.286810
合計	75	238	33.968802

### 3、外國人取得及移轉土地建物權利

外國人取得及移轉土地建物案件，須經各地政事務所審查，於本府核准後報內政部備

查。101年7月至12月外國人取得土地建物權利案件共142件，移轉土地建物權利案件共64件。

#### 4、大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權，應向本府提出申請，經審核後報請內政部許可。101年7月至12月計受理4件，經報奉內政部許可3件，駁回1件。

### (四)推動地政e化，展現優質服務

#### 1、完成地政整合資訊系統Web版轉換作業

配合內政部「第二代地政資訊管理方案實施計畫」，將土地登記複丈地價地用電腦作業系統由主從架構轉換為Web版，於101年7月2日正式上線。

因土地登記複丈地價地用電腦作業系統包含地籍、地價及測量等資料，影響民眾財產權益甚鉅，各項地政便民措施均以此系統之資料庫為基礎，順利完成系統轉換後，並持續辦理維護及更新。

#### 2、賡續推動北北桃地政資訊e網通服務

本服務為本市聯合新北市及桃園縣共同

建置，將電傳資訊與電子謄本整合為單一入口網站，提供跨機關、跨縣市地政資訊服務。

本服務除可線上查詢地籍資料、下載地籍電子謄本外，並可運用行動裝置申請及下載地籍電子謄本。101年7月至12月共收入3,655萬6,072元。

### 3、提供地政歷史資料e化服務

地政資料攸關民眾財產權益，為確保地籍歷史資料長久保存，並提供整體性之地政歷史資料查詢服務，本局99年3月1日率先開辦跨所申請人工登記簿謄本服務，101年擴充為「臺北市地政歷史資料查詢系統」，將民眾申請土地登記簿紙本簿冊、重測前地籍原圖、私有耕地徵收清冊、申請書類、表報類等圖冊資料之案件，採隨到隨辦方式，提供民眾便捷快速之全程服務。

### 4、建置多目標地籍圖立體圖資作業

多目標地籍圖立體圖資作業主要目的，係將現行各地政事務所之建物測量成果圖由影像資料轉換為向量式資料，為建立立體圖資之基礎工作。

內政部 101 年度委託本局辦理單機版建物樓層平面數化及 3D 基礎建物繪製軟體開發，並部分補助本市辦理信義計畫區內 21 棟公私有建築物 3D 立體圖資建檔作業。

本案於 101 年 11 月完成相關軟體之開發，另為推廣本系統，除對全國地政人員辦理相關教育訓練外，並於 11 月 27 日至 29 日在全國北中南三區舉辦相關系統功能便民服務說明會，目前已提供地政相關業務人員查詢。

## 二、不動產服務業者之管理與輔導

### (一)地政士之管理與輔導

#### 1、地政士之開業及變更登記

101 年 7 月至 12 月，受理地政士開業及變更登記計 188 件，登記助理員備查計 128 件；辦理地政士業務檢查計 69 人次，其中 12 位檢查不及格者均已改正並複檢完畢。截至 101 年 12 月 31 日止，本市地政士開業人數共計 1,865 人，其中已登記具簽證人資格者計 12 人。

#### 2、地政士之裁罰及懲戒

本府訂定「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市地政士



懲戒委員會」，以處理違反地政士法之裁罰及懲戒事宜。101年7月至12月間地政士違法執行業務予以懲戒計5人。

### 3、舉辦臺北市優良地政士選拔

為表揚協助推動土地登記及其他地政業務成績優良之地政士，以鼓勵並提升業界地政服務品質，特舉辦優良地政士選拔，本市第6屆優良地政士於101年9月13日辦理評選，計有3人獲選。

### 4、舉辦實價登錄講習

為因應實價登錄制度於101年8月1日施行，101年7月間辦理5場法制及實機操作教育訓練，本市不動產業者共計1,668人次參訓。

## (二)不動產經紀業及經紀人員之輔導與管理

### 1、不動產經紀業管理

101年7月至12月受理不動產經紀業許可與備查申請計1,429件，其中核准許可87件，准予設立及異動備查1,342件；受理核、換發不動產經紀人證書計210張；截至101年12月底止，本市執業中經紀業計919家，任職於本市不動產經紀人計2,149人，經紀營

業員計 11,418 人。

101 年 7 月至 12 月辦理經紀業業務檢查計 114 件，裁罰違規業者計 56 件。

## 2、不動產經紀人員之裁罰及懲戒

不動產經紀人員違規案件交付本局不動產經紀人員獎懲委員會審議者計 4 案，受懲戒經紀營業員計 4 人。

## 3、舉辦臺北市優良不動產經紀人員選拔

為獎勵不動產經紀人員提升素質及服務品質，樹立優良之模範，特舉辦本市第 7 屆優良不動產經紀人員選拔，選出優良不動產經紀人 4 人、經紀營業員 3 人，共 7 人。

## 4、不動產消費爭議處理

101 年 7 月至 12 月受理不動產消費爭議案件 100 件，扣除非屬本機關職權 6 件，共計協調處理 94 件，經處理達成和解而結案或撤案者計 29 件，占 30.85%。

## 5、執行「健全臺北市不動產交易市場方案」

為健全本市不動產交易市場，101 年 2 月訂定「健全臺北市不動產交易市場方案」據以執行，該方案包括「加強教育與宣導提高民眾

消費知識」、「提高不動產交易市場資訊透明度」、「強化不動產消費糾紛調處機制」、「加強業者管理與建立輔導機制」、「結合民間資源促進不動產交易市場良性發展」等 5 項措施、19 項執行重點，以推動本市不動產交易市場之健全發展，各項措施均依期程辦理。

### (三)不動產估價師之輔導與管理

#### 1、開業登記與業務檢查

截至 101 年 12 月底止，在本市辦理開業登記者計 95 人；101 年 7 月至 12 月辦理異動登記計 57 件。另派員至估價師事務所，依不動產估價師法相關規定及業務檢查紀錄表逐項檢查，並作成紀錄，業務檢查計 27 位不動產估價師，均無違規情形。

#### 2、違規裁罰及懲戒

本府訂定「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市不動產估價師懲戒委員會」，以處理本市不動產估價師違規之裁罰及懲戒事宜，101 年 7 月至 12 月無處以罰鍰及懲戒處分之案件。

### 三、土地利用與開發

#### (一)私地徵收、公地撥用業務

##### 1、徵收私有土地

101年7月至12月共計辦理私有土地徵收12案、土地57筆、徵收戶數404戶、面積0.113755公頃，補償金額4億4,015萬6,932元。新增徵收補償費保管款專戶72件、計1億3,800萬559元，核發保管款108件、計1億9,481萬7,505元。

##### 2、撥用公有土地

為落實管理與使用合一之政策目標，於推動各項市政建設需用其他機關管有之公有土地，或其他府外機關為公共建設或公務需用本府管有之公有土地時，均依規定辦理撥用作業，101年7月至12月撥用公有土地計34案、土地152筆、面積3.571817公頃。

#### (二)區段徵收業務

##### 1、奇岩新社區區段徵收

本區抵價地已點交47筆，公園、綠地、機關及抽水站等公共設施用地已點交本府相關機關；土木工程部分，業於101年8月21日竣工，目前區內尚有3座公園及1處綠地正進行景觀工程施工。截至101年12月31日止，

本案府管進度為 91.29%。

## 2、北投士林科技園區區段徵收

現正辦理第 1 期工程範圍各項公共工程（不含公園及綠地工程）及專案住宅工程施工、第 2 期工程範圍農作改良物協議價購及建築改良物查估審查作業。截至 101 年 12 月 31 日止，本案府管進度為 54.57%。

## 3、木柵路五段附近地區擬辦區段徵收

本區經調查發現東側基地下方為廢棄之永和礦場礦坑，為兼顧區段徵收開發及未來完成後可供建築用地之建物安全，刻正由都市發展局依各單位意見及現有之評估報告，以安全第一為原則修正計畫，並由本局協助進行區段徵收可行性評估，若後續經濟部正式公告全國山崩與地滑敏感區且將本區納為敏感區，則將辦理基地地質調查及地質安全評估，一併作為都市發展局調整都市計畫內容之依據。

## 4、社子島地區擬辦區段徵收

社子島開發計畫之推動，依序分為「防洪計畫」、「都市計畫」、「環境影響評估」、「區段徵收」、「社子大橋」及「捷運建設」等六大項目，目前防洪計畫已獲行政院核定，都市計畫主要計畫已公告實施，細部計畫於 101 年 9 月獲本府確認，並於 102 年 2 月 8 日完成公共工

程規劃、環境影響評估及受保護樹木保護暨復育計畫之委託技術服務契約。俟環境影響評估審議通過，即辦理區段徵收作業。

#### 5、區段徵收剩餘可建築土地規劃利用

偕同財政局辦理基隆河成美橋至南湖大橋段河道整治地區（小彎）、士林官邸北側地區、奇岩新社區等區段徵收剩餘可建築土地以民間融資提案（PFI）模式之成果規範及服務績效為導向，規劃興建公營住宅之相關作業。

### （三）市地重劃業務

#### 1、文山區第一期市地重劃

本區毗鄰景美溪，預期透過重劃整體開發方式，促進土地有效利用，創造優質居住環境。本案除陳情中之便以利教會土地，其餘悉已辦竣地上物查估作業，並已完成工程初步設計，俟陳情案協調定案後，即續辦工程發包及開工。

#### 2、南港區第三期市地重劃

(1)市地重劃計畫書於 101 年 7 月 2 日公告 30 日，至 101 年 8 月 1 日公告期滿確定。

(2)已完成全區土地改良物拆遷補償查估作業，拆遷補償金額業於 101 年 12 月 18 日公告期滿確定。

(3)配合北部流行音樂中心計畫期程，完成 C 區

建築改良物騰空點交。

- (4)工程規劃設計及監造委託技術服務契約已於 101 年 7 月 13 日完成簽訂，初步設計報告書於 101 年 12 月 7 日完成審查，刻由工程規劃設計單位依審查意見修正中。

### 3、內湖區第九期市地重劃

- (1)本區位於本市科技產業發展軸帶，依本府 100 年 8 月 29 日公告實施「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」，係採市地重劃方式進行整體開發，市地重劃範圍業經本府於 101 年 7 月 23 日勘定。
- (2)工程規劃設計及監造委託技術服務於 101 年 7 月 27 日與得標廠商訂約，102 年 1 月 4 日完成初步規劃（含地質調查、鑽探及全區地形調查）。

### 4、抵費地管理

- (1)南港區經貿段 49、51 地號抵費地（C10、C11 街廓）設定地上權由民間開發。
- (2)內湖區石潭段 4 小段 288 地號土地辦理綠美化工程，開放提供居民休閒遊憩使用。
- (3)內湖區潭美段 5 小段 21 地號等 6 筆抵費地配合提供作為本府新十大建設之臺北市影視音產業園區用地。

## 貳、創新措施

### 一、全國首創主動通知繼承人申辦繼承登記

由本局每月應用民政局戶役政資訊連結介面，以自行開發之應用系統將申請死亡登記之被繼承人資料交由地政事務所匯入比對地籍資料，每月除主動以紙本通知繼承人申辦繼承登記，更於 101 年 12 月 3 日起增加以簡訊方式通知繼承人，避免民眾因逾期申請登記而遭裁處登記罰鍰。

### 二、推動本市建物測量成果圖 e 化作業

為迎合全球 e 化時代來臨，本局除已陸續辦理完成「臺北市圖解地籍圖掃描作業」、「臺北市地籍圖重測前地籍底圖掃描作業」、「臺北市地籍調查表掃描建檔作業」、「臺北市地籍測量圖籍資料掃描建檔」等圖籍資料 e 化作業，現本局所屬各地政事務所已全面使用內政部開發之「建物測量資訊作業系統」繪製建物測量成果圖，並將繪製完成之成果圖資料(含建物合併、建物分割及建物第一次測量案)建置於系統資料庫中，該項圖籍 e 化作業，不但可將重要資料永久保存，縮短行政作業時間，更可進階以網際網路擴大為民服務範圍及品質。



### 三、開辦「富邦 e 化繳費網」繳納地政規費

民眾至本市各地政事務所洽公時，可使用任何一家銀行晶片金融卡以網路轉帳功能繳費，即時連線扣款，快速又便捷，避免現金遺失等風險。

### 四、建置「實價登錄專區」

為妥善因應實價登錄政策的施行，讓民眾能夠充分了解實價登錄的相關資訊，特別彙整實價登錄政策目的、名詞解釋、相關法規、申報實價登錄類別、逾期申報或申報不實之處理、實價登錄申報範例、裁罰基準及申報登錄問與答等資訊，於本局網站建置「實價登錄專區」(網址：<http://www.land.taipei.gov.tw/ct.asp?xItem=26600527&CtNode=53110&mp=111001>)，供民眾查詢利用。

### 五、建置「臺北市不動產交易實價查詢服務」

配合不動產成交案件實際資訊申報登錄制度之實施，並提供民眾查詢本市不動產實價登錄資訊更多元化之管道，本局將所受理申報登錄之資訊，去除顯著異於市場正常交易價格等資料後，整合實價登錄實施前後之不動產交易價格資訊於「臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網」之「臺北市不動產交易實價查詢服務」，提供民眾可依地點、交

易總價、單價、建物型態、屋齡、交易年月及土地建物面積等條件進行篩選查詢，滿足市民對不動產交易價格資訊之需求。

## 六、提供不動產業者資訊查詢服務

委託合法不動產經紀業、不動產估價師及地政士是保障不動產交易安全的重要因素，因此，本局結合不動產經紀業、地政士及不動產估價師等不動產業者資料，運用 GPS 定位及圖層套疊功能，將資訊結合地理位置顯示空間概念，於「臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網」提供不動產業者圖文資訊之查詢服務。

## 七、提供不動產說明書網路服務

「資訊不對等」一直是不動產交易糾紛的原因之一，為便利民眾取得不動產完整資訊，本局於「臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網」提供「不動產說明書網路服務」，民眾只要輸入不動產門牌資料，即可產製不動產說明書（範本），該說明書內容係依照內政部公告的應記載事項設計，民眾經由說明書內相關欄位，可連結至各主管機關提供之資訊入口，查得列管違、禁建、輻射屋、海砂屋、921 大地震危險建築及 331 地震危險建築等相關資

料，也可以持該說明書向所委託之仲介業者要求提供完整資訊，以確保自身權益。

#### **八、提供通知地政士得辦理換發開業執照之服務**

於開業執照有效期限屆滿前 6 個月內，即以發送簡訊及電話通知方式通知地政士得辦理換發開業執照，避免地政士因疏於換照而受罰。101 年 7 月至 12 月止計通知 33 人，且無地政士因逾期未換照而受罰之情事再發生。

#### **九、提供臺北市地政行動服務**

因應行動數位裝置平台快速發展與便利使用，本局利用現有地政網路服務基礎，推出「臺北市地政行動服務」軟體，供使用者免費下載，本軟體服務項目包含地號查地價、門牌查地價、土地登記測量案件辦理情形查詢、土地段名代碼查詢、地政事務所機關資訊及地政便民工作站簡介等 6 項。並以簡易好用的操作介面，讓使用者只要能使用行動裝置上網，即可快速獲得本市地政資訊。

## 參、102 年上半年重要工作計畫

### 一、地籍管理

- (一)依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、分階段清理地籍清理條例所定 14 類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，並與民政、戶政、財政、法院、國有財產局、公產管理機關等相關單位密切聯繫配合，持續推動是項業務，以健全地籍管理，促進土地利用，並依該計畫預定時程辦理未能清理土地之標售作業。
- (二)強化登記業務，推動土地測量革新，以確保人民產權，並持續加強便民服務，達成「優質地政、便捷服務」之目標。
- (三)賡續督導考核本市各地政事務所及本局土地開發總隊土地建物登記、測量業務，提升服務品質。
- (四)處理本市各地政事務所及本府地政局土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關土地建物登記、測量案件，提高行政效率。
- (五)完成本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫，研析擬訂地籍線與建築線不一致之問題態樣與尋求最佳解決方案組合，並撰寫研究計畫報告書。

- (六)完成並撰寫以土地登記複丈地價地用電腦作業系統（WEB版）試辦「逕為分割作業」之報告書，另賡續以該系統試辦「地籍重測疑義更正案件」作業。
- (七)辦理本市 102 年度加密控制點、圖根點清理及補建作業。

## 二、地權與地價管理

- (一)辦理私有耕地三七五租約登記，以公平保障業佃雙方權益，疏減訟源。
- (二)依法審核外國人地權案件，以符平等互惠原則。
- (三)落實市有農地管理，避免出租土地遭違法使用或未出租土地遭非法占用。
- (四)積極辦理本市 103 年公告土地現值各項前置作業，俾如期於 103 年 1 月 1 日公告。
- (五)辦理不動產交易實價登錄作業，並在保障民眾隱私權前提下，以區段化、去識別化方式，將民眾不動產交易案件實際申報登錄之價格資訊提供外界查詢，以建立公開透明制度，提供民眾多管道之不動產價格資訊，降低不動產資訊不對稱情形，使不動產市場發展更為健全，逐步實現居住正義。

(六)為執行土地徵收以市價補償之政策，賡續依內政部修訂發布之土地徵收條例施行細則、土地徵收補償市價查估辦法、土地徵收補償市價查估書表格式、地價及標準地價評議委員會組織規程等相關配套子法規定，妥為辦理土地徵收按市價查估事宜，並提請本市地價及標準地價評議委員會評定後，作為需地機關徵收補償地價之依據，以落實保障人民財產權益。

(七)辦理 101 年 10 月至 102 年 3 月都市地區地價指數查價作業。

### **三、不動產服務業管理**

(一)執行不動產經紀業管理輔導方案，藉由加強不動產經紀業各項查核及宣導措施，促其遵守執業規範，以維護不動產交易秩序，並避免消費爭議之發生，保障消費者權益。

(二)依據內政部訂頒「不動產估價師業務檢查作業要點」，加強管理不動產估價師執行業務，並督導協助不動產估價師提升估價技術專業性及服務品質。

(三)舉辦 102 年度不動產估價師座談會，持續與公會及不動產估價師意見交流。

#### 四、地政資訊服務

- (一)確保「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」正常作業，辦理系統維護及功能擴增事宜。
- (二)持續推動「臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網」，強化不動產資訊透明化，提升本市不動產交易安全。
- (三)加強行動應用服務，提升本市地政資料公開性與便捷性。
- (四)依資訊安全管理系統持續推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全。

#### 五、土地利用與開發

- (一)徵收私有土地及撥用公有土地
  - 1、協助本府各相關局處暨府外單位以徵收或撥用方式取得公共建設所需土地。
  - 2、督促所屬各機關學校就已辦理徵收取得之各項公共設施用地，確實依原核准徵收計畫所定期限使用。
  - 3、積極協助本府各用地機關適時取得本市公共工程用地，並儘速於徵收計畫期限內完成使用，以促進相關公共設施保留地之開發利用。

## (二)區段徵收

繼續辦理奇岩新社區及北投士林科技園區區段徵收相關作業，完成社子島地區環境影響評估等委託技術服務招標作業，另配合木柵路五段附近地區及老泉里附近地區都市計畫修正及審議情形，研析該等區段徵收開發可行性及相關準備作業。

## (三)市地重劃業務

### 1、內湖區第五期市地重劃

讓售內湖區潭美段 5 小段 21 地號等 6 筆抵費地予本府文化局，提供設置本府新十大建設之臺北市影視音產業園區。

### 2、南港區第三期市地重劃

辦理新十大建設之北部流行音樂中心用地點交，並賡續辦理土地改良物拆遷補償、評定重劃前後地價及工程規劃設計等作業。

### 3、文山區第一期市地重劃

本區俟便以利教會陳情案之協調定案後，即賡續辦理該教會土地之土地改良物查估補償、評定重劃前後地價、工程發包及施工等作業。



#### 4、內湖區第九期市地重劃

配合本府都市發展局重新檢討本區山坡地開發建築管制範圍，賡續辦理重劃計畫書報核、公告、通知及工程規劃設計等作業。

#### 5、督導本市自辦市地重劃案

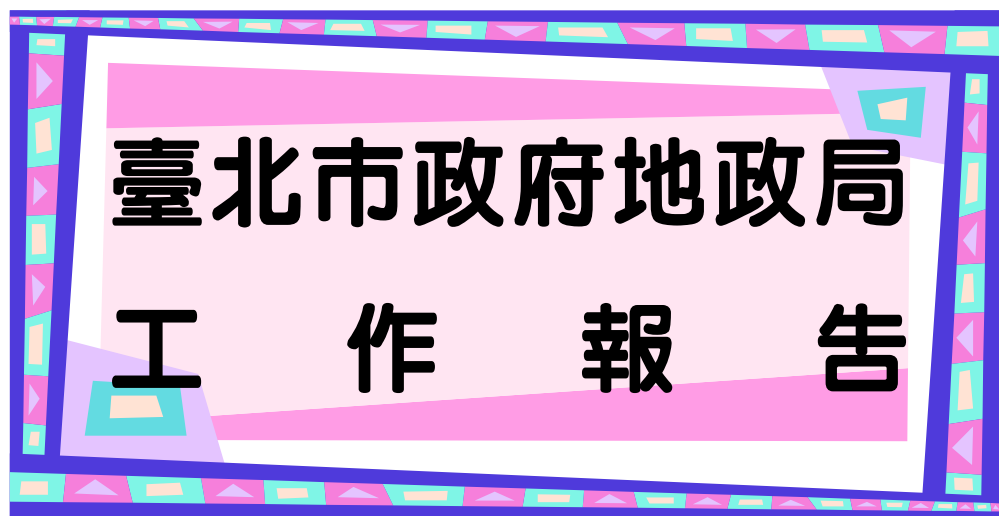
督導本市南港區玉成、南港區南港段及士林區住六-六等自辦市地重劃區業務。

### 肆、結語

以上是本局 101 年 7 月至 12 月重要工作執行情形及 102 年上半年重要工作計畫，敬請各位議員女士、先生繼續督促、指導與支持，期使本局業務更臻完善，提供市民大眾更高品質的服務，謝謝！

中華民國 102 年 9 月

臺北市議會第 11 屆第 6 次大會



報 告 人：地政局兼代局長黃榮峰

資料時間：自 102 年 1 月 1 日  
至 102 年 6 月 30 日



第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 11 屆第 6 次定期大會開議，榮峰應邀前來報告本局 102 年上半年重要工作執行情形及 102 年下半年重要工作計畫，深感榮幸。承蒙 貴會給予本局的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

本局暨所屬土地開發總隊及六個地政事務所以「優質地政・便捷服務」為組織願景，堅持以民為本的服務理念，積極推動各項便捷服務。過去半年本局為免除民眾來回奔波辛勞，全國首創跨所辦理土地合併案件之試辦作業，力求提升各地政事務所為民服務之便捷性，試辦期間民眾反應普遍良好；另為讓民眾即時掌握本市地政及不動產實價登錄相關資訊，更推出臺北市地政行動服務，使用者只須利用行動裝置即能上網同步查詢所需之資訊；同時為促進本市均衡發展並有效利用有限之土地資源，持續進行各項區段徵收與市地重劃作業，其中對北投士林科技園區區段徵收案範圍內之地主及居民，首創發行「開發新訊」，定期主動提供開發區相關進度及資訊，期消弭居民普遍對開發案之不信任感與不安全感，同時傳達本局施政作為及服務熱忱。

此外，為促進本市不動產交易資訊之透明化，除發布本市住宅價格指數，建立具有公信力的價格指標，以完整呈現房價脈動外，更以民眾需求出發，從去(101)

年 8 月至今(102)年 4 月實價登錄資訊的中古屋案件，整理了 15 個生活機能或環境尚佳之合宜價格住宅生活圈，提供民眾購屋之參考。又為避免房市交易資訊過度誇大，本局率全國之先訂定「臺北市不動產經紀業者發布不動產交易消費資訊管理規範」，讓消費者可獲得更充分正確之不動產交易資訊，亦能輔導不動產經紀業者發布正確或有所依據的資訊，落實消費者保護政策。

以下謹就本局自 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止之重要工作執行情形及 102 年下半年重要工作計畫作報告，敬請指教。

# 目 錄

壹、本期重要施政成果.....	1
一、精進地籍管理，增進服務績效.....	1
二、反映合理地價，促進居住正義.....	11
三、健全地權管理，活絡土地利用.....	17
四、不動產服務業管理，促進交易安全.....	18
五、推動地政 e 化，展現數位升級.....	21
六、卓越土地開發，支援市政建設.....	23
貳、創新措施.....	27
參、102 年下半年重要工作計畫.....	30
肆、結語.....	36

# 表 目 錄

表 1、本市各地政事務所本期受理跨所登記案件統計表.....	2
表 2、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及時間表... 4	4
表 3、本期召開地政業務委員會會議及法令研討會一覽表... 5	5
表 4、執行地籍清理業務成果表.....	5
表 5、本期登記、測量案件數量及謄本核發數量統計表.....	9
表 6、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表.....	9
表 7、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽..	10
表 8、本市都市地區地價環比指數表.....	15
表 9、本市各行政區 98 年至 102 年基準地建置統計表.....	15
表 10、本市各使用分區 98 年至 102 年基準地建置統計表....	16
表 11、本市各建築物型態 98 年至 102 年基準地建置統計表..	16
表 12、本市私有耕地租約登記情形表.....	17

# 壹、本期重要施政成果

## 一、精進地籍管理，增進服務績效

### (一)登記測量案件跨地籍轄區辦理，簡政便民

#### 1、全面擴大實施跨所申請登記

本局領先其他縣市，於 92 年 10 月 1 日首創辦理跨所登記服務，並於 96 年 12 月 31 日起全面擴大實施跨所登記（除囑託登記、逕為登記、土地總登記、建物所有權第一次登記、涉及測量之標示變更登記、消滅登記、時效取得登記、更正登記、依土地法第 12 條規定申辦之回復登記、私有土地所有權拋棄登記、依地籍清理條例及祭祀公業條例清理之不動產登記、書狀補給登記、依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記及信託登記與信託財產相關登記、共有物使用管理登記與其相關登記及使用、收益限制約定登記與其相關登記案件等不適於跨所登記之項目外），為全國受理跨所登記項目最多者，非但使民眾申請登記，不受地籍轄區限制，達到便利洽公之目的，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，成效卓著。

本期受理跨所登記共計 53,674 件，詳如表 1。



表 1、本市各地政事務所本期受理跨所登記案件統計表

件 數 所 別	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	合計
古亭所	979	595	1,007	993	1,056	909	5,539
建成所	1,505	992	1,429	1,384	1,601	1,431	8,342
大安所	1,594	961	1,645	1,769	2,005	1,549	9,523
中山所	2,478	1,612	2,228	2,186	2,342	2,226	13,072
松山所	1,444	1,401	1,320	1,544	1,793	1,344	8,846
士林所	1,524	827	1,409	1,415	1,671	1,506	8,352
合 計	9,524	6,388	9,038	9,291	10,468	8,965	53,674

## 2、跨所收件

本局於 91 年間全國首創實施登記案件跨所收件服務，嗣於 92 年間將測量案件納入跨所收件服務範圍。本期受理登記案件跨所收件計 250 件；受理測量案件跨所收件計 505 件。

## 3、跨所跨縣市核發謄本

土地登記謄本除本市得跨所申請外，尚得跨縣市申請，嘉惠全國民眾。本期受理跨所跨縣市核發謄本共計 161,015 件、779,901 張。

## 4、跨所核發英文不動產權利登記證明

民眾為辦理移民、國外投資及置產之需要，並滿足國際化市場需求，本局全國首創開辦「英文不動產權利登記證明」核發作業，

自 95 年 2 月 15 日起各地政事務所更提供跨所核發服務。本期受理跨所核發英文不動產權利登記證明計 13 件，核發 52 張。

#### 5、跨所核發人工登記簿謄本線上作業

本市各地政事務所將早期土地建物登記簿紙本檔案掃描轉換為數位化檔案，實施「人工登記簿謄本電子核發作業」，除提供跨所核發服務外，並能確保登記資料永久保存。本期受理跨所核發人工登記簿謄本計 10,262 件、30,724 張。

#### (二)本市各地政事務所實施「全功能櫃檯」服務

為達到「一處收件，全程服務」之目標，本局領先全國於 98 年 2 月 1 日起各地政事務所全面實施全功能櫃檯服務，將登記、測量案件之收件、計費及簡易登記案件審查等作業，整合於單一櫃檯即可完成申辦流程，減少民眾往返各櫃檯洽辦業務之不便。本期全功能櫃檯受理登記、測量案件收件服務數量共計 145,942 件，其中收件同時由全功能櫃檯審查之登記案件計 35,122 件。

#### (三)設置地政便民工作站，方便民眾可就近申請各類謄本及相關業務之諮詢

本市共設立 9 處地政便民工作站。本期核發謄本共計 311,029 張，各工作站之設置地點、服務項目及時間，詳如表 2。

表 2、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及時間表

工作站名稱	地點	服務時間
市府便民工作站	本府聯合服務中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
內湖便民工作站	內湖區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
北投便民工作站	北投區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
南港便民工作站	南港區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
大安便民工作站	大安區行政中心	每週一至週五 8：30 至 17：00
文山便民工作站	文山區行政中心	每週一至週五 9：00 至 17：00
大同便民工作站	大同區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
臺北車站地下街市政服務站	市民大道 1 段 100 號地下 1 樓 (Y1 出入口便民服務站)	每週一至週五 10：00 至 18：00
捷運東區地下街市政服務站	東區捷運地下街 2 號店舖 (近太平洋崇光百貨)	每週一至週五 10：00 至 18：00
<p>服務項目：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*核發電腦處理之土地、建物登記謄本、地價謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本、地籍資料閱覽及本市人工登記簿謄本。</li> <li>*提供各類申請須知及申請書表</li> <li>*地政相關業務諮詢</li> <li>*提供轄區內鑑界及指界案件收件服務(市府地政便民工作站除外)</li> </ul>		

#### (四)召開地政業務委員會會議及法令研討會

為保障民眾權益，有效減少訟源及提升行政效率，本期召開相關業務委員會及法令研討會次數及審理案件數，詳如表 3。

表 3、本期召開地政業務委員會會議及法令研討會一覽表

相關業務委員會會議及法令研討會	召開 次數	處理 案件數
臺北市不動產糾紛調處委員會	5	18
臺北市區域性不動產糾紛調處委員會	4	4
臺北市政府地政局土地登記損害賠償事件處理委員會	1	1
臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會	3	3

### (五)執行地籍清理條例清理工作

為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，本局依內政部訂頒之地籍清理實施計畫所訂各類土地及建物分年清理時程表，辦理各類土地及建物之清理公告，並於本局網站設置「地籍清理專區」，供民眾上網查詢。截至102年6月30日止，執行地籍清理業務成果，詳如表4。

表 4、執行地籍清理業務成果表

單位：筆棟數

項 目 清理 類型	清查 公告數	受理 申請登 記數	完成 登記數	辦理 標售數	已標 售數	囑託 登記 國有數
已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者	111	0	68	-	-	-
地籍清理條例施行前以神明會以外名義登記，具有神明會之性質或事實者	0	0	0	-	-	-
38年12月31日以前登記之抵押權	63	0	52 *詳註1	-	-	-

34年10月24日以前登記之限制登記	0	0	0	-	-	-
38年12月31日以前非以法定物權名稱登記者	2	0	2	-	-	-
45年12月31日以前未定期限之地上權	135	1	42	-	-	-
以日據時期會社或組合名義登記者	13	3	3	0	0	1
姓名、名稱或住址記載不全不符者	2,121	67	155	226	34	3
各共有人登記之權利範圍合計不等於一者	0	0	0	-	-	-
以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，能證明同一主體者	*詳註 2	0	2	-	-	-
以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，未能證明同一主體者	*詳註 3	0	0	-	-	-
為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地者	*詳註 4	0	0	-	-	-
原以寺廟或宗教團體名義登記，於34年10月24日以前改以他人名義登記者	*詳註 5	0	0	-	-	-
權利主體不明者 (非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記，除地籍清理條例第17條至第26條、第35條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外者)	153 *詳註 6	1	0	0	0	0

\*註 1:1 筆為部分塗銷

\*註 2:本府公告期間：99年7月1日至99年9月28日

受理申報機關：土地或建物所在地之區公所

受理申報期間：99年7月1日至100年6月30日

申報後領得證書30日內向登記機關申請更名登記

\*註3:本府公告期間：99年7月1日至99年9月28日

受理申請代為讓售機關：土地或建物所在地之區公所

受理申請代為讓售期間：99年7月1日至100年6月30日

\*註4:本府公告期間：99年7月1日至99年9月28日

受理申請贈與機關：各公有土地管理機關

受理申請贈與期間：99年7月1日至100年6月30日

\*註5:本府公告期間：99年7月1日至99年9月28日

受理申報機關：土地或建物所在地區公所

申報期間：自民國99年7月1日起至民國100年6月30日

申報後領得證書30日內向登記機關申請更名登記

\*註6:本府公告期間：101年4月2日至101年6月30日

受理申請登記期間：101年4月2日至102年4月1日

#### (六)列冊管理逾期未辦繼承登記土地及建物，並加強宣導民眾儘速辦理繼承登記

本局截至102年6月30日為止列冊管理土地12,794筆(面積計1,75.128136公頃)、建物1,774棟、停止列冊管理土地16,679筆(面積計283.551754公頃)、建物3,791棟，其中本期共停止列冊管理土地473筆(面積計6.465385公頃)、建物64棟。

為提醒民眾儘速辦理繼承登記，本局除發布新聞稿及於本府入口跑馬燈宣導未辦繼承登記相關訊息，呼籲民眾維護本身權益外，另編印「臺北市轄區未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業問答」宣導摺頁，置於本局服務臺、臺北捷運車站(臺北車站、忠孝新生站、龍山寺站、六張犁站)、分送相關單位加強宣

導，並將摺頁內容建置於本局網站供民眾查閱。

又為促請繼承人儘速申辦繼承登記，以免逾期課處罰鍰，本局製作未辦繼承登記宣導資料，請本市各地政事務所依排定時間將宣導資料函送財政部臺北市國稅局，配合於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時一併交寄；另向本府民政局申請每月應用戶役政資料連結介面，並自 99 年 12 月 30 日起以自行開發之應用系統每月將申請死亡登記之被繼承人資料下載交由地政事務所匯入比對地籍資料，並以紙本寄送通知死亡登記之申請人儘速申辦繼承登記，更於 101 年 12 月 3 日起民眾至戶政事務所申請死亡登記時一併填載同意書，本市各轄區地政事務所則增加以簡訊方式通知，本期共發送 531 則簡訊。

#### (七)土地、建物登記及測量業務辦理成果

本市各地政事務所本期共受理民眾申請各類土地建物登記、測量案件及請領相關地籍謄本之數量，如表 5，徵解地政規費計新臺幣 8 億 9,603 萬 6,686 元。

表 5、本期登記、測量案件數量及謄本核發數量統計表

受理類型	件數	筆棟數/張數
土地、建物登記案件	132,055	418,307 筆棟
土地、建物測量案件	10,408	18,153 筆棟
土地、建物登記謄本	238,932	1,079,828 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	32,048	71,226 張
地價謄本	1,203	3,542 張

(八)提供多元化之繳、退地政規費方式，供民眾選擇

本市不動產價值較高，申請登記或測量案件時，所需繳納之地政規費亦屬較高，如以現金繳納，非但攜帶不便，且有安全上之顧慮，因此，本局提供多元化的繳納規費方式，除現金、銀行本票（或支票）及匯款外，亦可採晶片金融卡繳納各項地政規費如表 6。

表 6、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表

申辦事項	種類	備註
登記及測量案件	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，須負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	銀行本票 (或支票)	
	匯款方式	新臺幣 3 萬元以上者。
謄本申請	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡銀行規定。 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，須負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	ATM 繳納謄本規費	◎限以網路申辦地籍謄本者。 ◎資料可郵寄到家。



另提供多元化的退還地政規費方式如表 7，民眾申請退還地政規費時，除可選擇以匯款或開立支票之方式領取外，退費金額未超過新臺幣 3 萬元者，當日即可以現金退還，滿足民眾需求。另本市各地政事務所因核計錯誤致溢收地政規費者，亦提供主動退還溢繳登記規費服務。

表 7、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽表

申辦事項	種類	備註
申請退還登記費、土地複丈費、建物測量費、供應費（土地界標）	現金	新臺幣 3 萬元以下者，可選擇以現金退還
	市庫支票	民眾得選擇以郵寄或親自領取方式辦理
	匯款	民眾得選擇匯入郵局或金融機構帳戶
退費結果通知	簡訊通知	
	郵寄通知	

#### (九)修正地政法規

為遵行依法行政及達文書簡化目標，並提升行政效能及為民服務品質，本局積極檢討修正所訂頒之行政規則，本期共修正「臺北市地目變更作業注意事項」及「臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點」2 項行政規則。

#### (十)統一訂定本市測量類等 13 項申請書填寫範例

為落實便民服務，統一訂定本市測量類等

13 項申請書內應填寫之事項及記載文字等範例，提供民眾於申請測量案件時參考使用。

(十一)辦理各項測量工作，受理申請地籍逕為分割案。本期完成 65 案，分割 527 筆。

(十二)辦理年度公共工程用地逕為分割案

102 年度公共工程用地逕為分割案共計 9 案，其中 5 案為本府工務局新建工程處所屬工程案，惟因預算審議未通過，故暫緩辦理，其餘 4 案均如期完成逕為分割作業。

(十三)辦理開發區測量作業

完成奇岩新社區區段徵收案工程監控測量、內湖區第九期市地重劃區部分建築改良物之測繪作業。

## 二、反映合理地價，促進居住正義

(一)辦理土地及建物成交案件實際資訊申報登錄作業(簡稱實價登錄作業)

### 1、按週稽核及揭露實價登錄資訊

實價登錄政策實施後，按週就已轉入實價登錄申報案件進行查核及資訊揭露作業，經篩選去除有申報不實之虞及可能誤導市場行情之申報案件後，辦理資訊揭露作業，資訊更新速度全國第一，提供民眾最即時、正確的不動產交易資訊，以達居住正義之目標。

### 2、提供不動產交易實價查詢服務

為提供市民更即時、在地化的查詢服務，本府於 101 年 11 月 29 日起提供「臺北市不動產交易實價查詢服務」，是項查詢服務將本市實價登錄實施前後之不動產成交資訊整合於同一平臺，結合本府圖資中心共通平台及 Google 街景，首創全國按週(每週三)更新資訊。民眾查詢時可於地圖選取「彈性框選」範圍，或以「路段查詢」、「門牌定位」、「地號定位」等方式，先鎖定查詢之範圍，再選擇依交易總價、單價、建物型態、屋齡、交易年月、土地建物面積等條件進行搜尋，以提供市民在地化、多元化的查詢服務。截至 6 月底，累計揭露之案件共計 27,445 件，查詢人次計 112,004 人，平均單月查詢人次約 16,000 人，102 年 6 月公布之實價資訊(4 月完成登記及申報之買賣案件)，揭露率達 84%。

### 3、發布實價登錄統計資訊

為使本市實價登錄資訊更豐富、細緻，以召開記者會及發布新聞稿方式，說明該月份實價登錄相關統計資訊(例如建物型態、交易移轉面積、屋齡、交易總價及交易單價等項目之分布情形)，協助民眾進一步了解房市變動趨勢。

(二)辦理 102 年土地徵收補償市價及市價變動幅度查估作業

102 年預定徵收案共計 28 案（估價基準日為 101 年 9 月 1 日計 24 案、估價基準日為 102 年 3 月 1 日計 4 案），業依規定完成土地徵收補償市價查估作業；另 102 年市價變動幅度計算作業，亦依土地徵收補償市價查估辦法第 26 條規定查計完成。

(三)地價資料異動及管理

本期辦理規定地價管理工作情形如下：

- 1、土地分割、合併、重劃及重測改算地價 1,898 筆。
- 2、提供有關單位地價（含前次移轉現值）資料 156 筆。
- 3、異動釐正電腦檔地價資料 121,761 筆。
- 4、建置完成臺北市 53 年至 102 年公告土地現值及公告地價資料，除轉入各地政事務所資料庫，加速地價謄本核發效率，並於本局網際網路公告現值查詢系統提供 24 小時地價查詢服務。本期上網查詢地價資料者累計 548,833 人次，平均每日上網查詢者為 3,032 人次。

(四)如期公告本市 102 年公告土地現值及公告地價，並受理民眾申報地價

102年1月1日公告本市41萬餘筆土地公告土地現值及公告地價，該公告土地現值係作為本市102年課徵土地增值稅之依據，公告地價則作為申報地價之基礎；自102年1月2日起30日受理土地所有權人申報地價結果，共計144戶、839持分筆、面積27.900025公頃。

(五)辦理本市103年公告土地現值之先期作業

自102年1月23日起展開各項地價調查、地價區段勘查及蒐集相關影響地價因素等先期作業，以作為103年查估公告土地現值的基礎資料，截至6月30日止共計製作買賣實例調查估價表2,708張。

(六)辦理地價指數查價作業

內政部為編製臺閩地區101年10月至102年3月都市土地地價指數，委託本局就本市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區土地，分別查估其高、中、低三個等級中價位區段之區段地價，於102年5月如期陳報內政部，作為查編全國地價指數之依據。

101年10月至102年3月（第40期）本市都市地價總指數較101年4月至101年9月（第39期）上漲，詳如表8。

表 8、本市都市地區地價環比指數表

單位：%

期 別	總指數	住宅區	商業區	工業區
101 年 4 月至 101 年 9 月	102.81	102.98	102.53	102.07
101 年 10 月至 102 年 3 月	103.78	103.71	103.94	103.66

## (七)辦理 102 年基準地選定及查估作業

為建立地價衡量基準，促進合理地價之形成，爰依內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區等 3 種使用分區所選定之基準地進行地價查估。另為借重不動產估價師之估價專業，102 年新增基準地 10 點委託不動產估價師辦理地價基準地選定及查估作業，並於 102 年 6 月 25 日提經「臺北市地價基準地選定及查估專案小組」審議通過，刻正辦理查估作業中。

表 9、本市各行政區 98 年至 102 年基準地建置統計表

	98 年基準地建置數	99 年基準地建置數	100 年基準地建置數	101 年基準地建置數	102 年基準地建置數
松山區	6	7	7	7	8
大安區	6	7	8	8	9
中正區	6	7	7	7	8
萬華區	6	6	7	7	8
大同區	6	6	7	7	8

中山區	6	7	8	8	8
南港區	6	7	8	8	8
信義區	6	7	8	8	9
文山區	8	9	10	10	11
內湖區	8	9	10	10	11
士林區	8	9	10	10	11
北投區	8	9	10	10	11
合計	80	90	100	100	110

表 10、本市各使用分區 98 年至 102 年基準地建置統計表

	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數	102 年基準 地建置數
住宅區	53	58	60	60	65
商業區	23	28	35	35	39
工業區	4	4	5	5	5
農業區	0	0	0	0	1
合計	80	90	100	100	110

表 11、本市各建築物型態 98 年至 102 年基準地建置統計表

	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數	102 年基準 地建置數
公寓	53	58	60	60	65
華廈 及大樓	27	32	40	40	45
合計	80	90	100	100	110

#### (八)臺北市地價及標準地價評議委員會之運作

本期共召開 1 次地價評議委員會議，評議 2 件提案，合理反映被徵收土地以市價補償及市價變動之幅度。

### 三、健全地權管理，活絡土地利用

#### (一)公地、市有農地管理業務

##### 1、建立轄區公地資料

按月彙製本市公有土地權屬面積統計表，截至 102 年 6 月止，公有土地計 146,258 筆，面積 13,008.306357 公頃。

##### 2、市有農地管理

本局經管本市農業區、保護區內田、旱地目之土地及該地區溝溜等地目與農業不可分離之土地計 116 筆，面積 24.145216 公頃，目前出租土地計 78 筆，面積 11.954542 公頃。

#### (二)私有耕地租約登記

租約登記旨在保障業佃雙方權益及提供有關機關及民眾查證，故私有耕地三七五租約之續訂、變更、終止及註銷，當事人應向轄區區公所申請登記，經區公所審核後送本局核定。本期共辦理租約登記 40 件，土地 55 筆，面積 19.915584 公頃，詳如表 12。

表 12、本市私有耕地租約登記情形表

種類	件數	筆數	面積(公頃)
變更登記	38	52	19.452595
終止登記	2	3	0.462989
合計	40	55	19.915584



### (三)外國人取得及移轉土地建物權利

外國人取得及移轉土地建物案件，須經各地政事務所審查，嗣經本府核准後報內政部備查。本期外國人取得土地建物權利案件共 166 件，移轉土地建物權利案件共 75 件。

### (四)大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權，應向本府提出申請，經審核後報請內政部許可。本期計受理 3 件，經報奉內政部許可 2 件，審理中 1 件。

## 四、不動產服務業管理，促進交易安全

### (一)地政士之管理與輔導

#### 1、地政士之開業及變更登記

本期，受理地政士開業及變更登記計 213 件，登記助理員備查計 138 件；辦理地政士業務檢查計 108 人次，其中 21 位檢查不及格者均已改正並複檢完畢。截至 102 年 6 月 30 日止，本市地政士開業人數共計 1,847 人，其中已登記具簽證人資格者計 12 人。另以發送簡訊及電話通知方式通知地政士得辦理換發開業執照，避免地政士因疏於換照而受罰，本期計通知 107 人。

#### 2、地政士之裁罰及懲戒

本府訂定「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市地政士

懲戒委員會」，以處理違反地政士法之裁罰及懲戒事宜。本期懲戒計 1 人，裁罰計 9 人。

### 3、舉辦實價登錄講習

102 年 4 月間辦理 3 場申報登錄案例教育訓練，共計 145 人次參訓。

## (二)不動產經紀業及經紀人員之管理與輔導

### 1、不動產經紀業管理

本期受理不動產經紀業許可與備查申請計 1,372 件，其中核准許可 112 件，准予設立及異動備查 1,260 件；受理核、換發不動產經紀人證書計 264 張；截至 102 年 6 月底，本市執業中經紀業計 938 家，任職於本市不動產經紀人計 2,214 人，經紀營業員計 11,799 人。

本期辦理經紀業業務檢查計 67 件，查處檢舉案 160 件，裁罰違規業者計 62 件。

### 2、不動產經紀人員之裁罰及懲戒

不動產經紀人員違規案件交付本局不動產經紀人員獎懲委員會審議者計 3 案，懲戒不動產經紀人 1 名，經紀營業員 2 名。

### 3、執業法令宣導

(1)為順利推動實價登錄政策，以不動產仲介業者為對象，舉辦 2 場教育訓練，俾使業者了解相關法令規定及實務案例申報方式，獲業者熱烈響應。

(2)輔導業者因應 5 月 1 日新制「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」施行，

於本府市政大樓親子劇場舉辦「消費者保護法與成屋買賣定型化契約」講座，約 500 人次參加。

#### 4、不動產消費爭議處理

本期受理不動產消費爭議案件計 96 件，已辦結 81 件，扣除非屬本機關職權 6 件，共計協調處理 75 件，經處理達成和解而結案或撤案者計 29 件，占 38.67%。

### (三)不動產估價師之管理與輔導

#### 1、開業登記與業務檢查

截至 102 年 6 月底止，在本市辦理開業登記者計 95 人；本期辦理異動登記計 36 件。另派員至估價師事務所，依不動產估價師法相關規定及「臺北市政府 102 年度不動產估價師業務檢查執行計畫」辦理業務檢查事宜，並作成紀錄，本期計檢查 24 位不動產估價師，均無違規情形。

#### 2、違規裁罰及懲戒

本府訂定「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市不動產估價師懲戒委員會」，以處理本市不動產估價師違規之裁罰及懲戒事宜，本期無處以罰鍰及懲戒處分之案件。

#### 3、訂定「臺北市優良不動產估價師評選及獎勵要點」

為表揚推動不動產估價學術、技術、法規

及其他有關不動產估價事宜之研究或襄助研究、辦理，具有重大貢獻之不動產估價師，特於 102 年 7 月 8 日訂定「臺北市優良不動產估價師評選及獎勵要點」，以為後續辦理優良不動產估價師評選之依據。

## 五、推動地政 e 化，展現數位升級

### (一)強化地政整合資訊系統

土地登記複丈地價地用電腦作業系統 Web 版，包含地籍、地價及測量等資料庫為各項地政便民措施之基礎系統，影響民眾財產權益甚鉅，本局於 101 年 7 月開始正式作業後，已向內政部提報 376 項作業問題，上半年度並經內政部同意由本局自行修正系統功能 44 項(含 3 項已修正)。

### (二)推出臺北市地政行動服務

本服務透過簡易好用的操作介面，讓使用者只要能使用行動裝置上網，即可快速獲得本市地政資訊項目，包括地號查地價、門牌查地價、土地登記測量案件辦理情形查詢、土地段名代碼查詢、地政事務所機關資訊及地政便民工作站簡介，本服務上半年共有 1,816 人次下載，查詢次數為 8,777 次。

### (三)推動臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網

本網站以單一入口提供住宅及不動產買賣相關資訊服務，本系統係結合「臺北市不動

產數位資料庫」、「臺北市政府地理資訊倉儲系統」、「臺北市圖資中心共通平台」、「Google 街景服務」等功能，提供「不動產資訊」、「住宅資訊」、「土地徵收資訊便民服務」等三大服務，並以圖文及街景方式提供「不動產交易價格」、「不動產經紀業者」、「地政士」及「不動產估價師」查詢，至 102 年 6 月 30 日止瀏覽人次已達 196,000 人，其中不動產交易價格查詢平均每月使用量在 15,000 人次以上。

#### (四)建置多目標地籍圖立體圖資

「多目標地籍圖立體圖資建置計畫」係將現行建物平面圖平面資料轉換為向量式立體資料庫，為建立立體圖資之基礎工作。101 年本局受內政部委託開發單機版建物樓層平面數化及 3D 基礎建物繪製軟體並配合建置信義計畫區內 21 棟公私有建築物 3D 立體圖資。

102 年內政部持續委託本局修正相關應用軟體外，本局將持續辦理捷運新蘆線 20 座車站及 21 棟公有建築物 3D 立體圖資建檔作業。

#### (五)辦理北北桃地政資訊 e 網通服務

為擴大服務內容，本市聯合新北市及桃園縣共同建置「北北桃地政資訊整合服務-地政資訊網路 e 網通服務系統」，將電傳資訊與電子謄本整合為單一入口網站，提供跨機關、跨縣市地政資訊服務。

本服務除可線上查詢地籍資料、下載地籍電子謄本外，並提供民眾運用智慧型手機申請及下載地籍電子謄本。102 年上半年本局共收入 3,064 萬 5,250 元，平均每月挹注市庫達 510 萬元。

## 六、卓越土地開發，支援市政建設

### (一)私地徵收、公地撥用業務

#### 1、徵收私有土地

本期共計辦理私有土地徵收 4 案、土地 14 筆、徵收戶數 189 戶、面積 0.08748632 公頃，補償金額 1 億 7,807 萬 4,814 元。新增徵收補償費保管款專戶 75 件、計 1 億 5,854 萬 2,596 元，核發保管款 169 件、計 1 億 7,589 萬 510 元。

#### 2、撥用公有土地

為落實管理與使用合一之政策目標，於推動各項市政建設需用其他機關管有之公有土地，或其他府外機關為公共建設或公務需用本府管有之公有土地時，均依規定辦理撥用作業，本期撥用公有土地計 35 案、土地 94 筆、面積 6.220111 公頃。

### (二)區段徵收業務

#### 1、奇岩新社區區段徵收

辦竣抵價地點交作業；區內 4 座公園及 1 處綠地之景觀工程均已竣工。

## 2、北投士林科技園區區段徵收

現正辦理第 1 期工程範圍各項公共工程（不含公園及綠地工程）及專案住宅工程施工、第 2 期工程範圍農作改良物一併徵收及建築改良物查估審查作業。

## 3、木柵路五段附近地區擬辦區段徵收

本區經調查發現東側基地下方為廢棄之永和礦場礦坑，為兼顧區段徵收開發及未來完成後可供建築用地之建物安全，刻正由都市發展局依各單位意見及現有之評估報告，以安全第一為原則修正計畫，並由本局協助進行區段徵收可行性評估，若後續經濟部正式公告全國山崩與地滑敏感區且將本區納為敏感區，則將辦理基地地質調查及地質安全評估，一併作為都市發展局調整都市計畫內容之依據。

## 4、社子島地區擬辦區段徵收

社子島開發計畫之推動，依序分為「防洪計畫」、「都市計畫」、「環境影響評估」、「區段徵收」、「社子大橋」及「捷運建設」等六大項目，目前防洪計畫已獲行政院核定，都市計畫主要計畫已公告實施，細部計畫於 101 年 9 月獲本府確認，並於 102 年 2 月 8 日完成工程規劃、環境影響評估及受保護樹木保護暨移植與復育計畫之委託技術服務契約訂約作業。102 年 6 月 21 日提送地形測量、補充地質鑽探成

果報告書圖。預計 103 年 3 月編製環境影響說明書及辦理公開說明會、4 月送環保主管機關審查。

#### 5、區段徵收賸餘可建築土地規劃利用

偕同財政局辦理基隆河成美橋至南湖大橋段河道整治地區（小彎）、士林官邸北側地區、奇岩新社區等區段徵收剩餘可建築土地以民間融資提案（PFI）模式之成果規範及服務績效為導向，規劃興建公營住宅之相關作業。

### （三）市地重劃業務

#### 1、文山區第一期市地重劃

本區除便以利教會陳情其所有土地不納入重劃範圍外，其餘悉已辦竣地上物查估作業，並已完成工程初步設計。又正辦理都市計畫檢討作業中，將俟都市計畫內容確定後，賡續辦理工程發包及施工作業。

#### 2、南港區第三期市地重劃

(1)配合北部流行音樂中心開工時程，業於 102 年 1 月 18 日點交音樂中心北基地用地予本府文化局。

(2) 102 年 4 月 30 日核定工程初步設計報告書，102 年 5 月 31 日提送工程細部設計成果報告，102 年 6 月 26 日召開第 1 次工程細部設計審查會議，刻正辦理工程細部設計修正作業。



(3)102年6月25日辦理全區土地改良物拆遷補償費發價作業。

### 3、內湖區第九期市地重劃

(1)102年1月4日完成工程初步規劃(含地質調查、鑽探及全區地形調查)。

(2)本區範圍邊界，除其中1筆土地因涉及地上權範圍確認採另案辦理外，業於102年5月7日辦竣逕為分割及登記作業。

### 4、抵費地管理

(1)南港區經貿段49、51地號抵費地(C10、C11街廓)設定地上權由民間開發。

(2)內湖區石潭段4小段288地號土地辦理綠美化工程，開放提供居民休閒遊憩使用。

(3)內湖區潭美段5小段21地號等6筆抵費地配合提供作為本府新十大建設之臺北市影視音產業園區用地，已於102年6月17日報請內政部轉請行政院核准專案讓售予本府文化局中。

## 貳、創新措施

### 一、規劃發布臺北市住宅價格指數

實價登錄政策正式實施後，不動產價格透明度雖已越來越高，但由於揭露資料屬個案資訊，且不動產具異質性，尚無法協助各界了解市場價格趨勢，故為促進本市不動產交易資訊之透明化，爰規劃以實價登錄資訊為基礎，佐以統計方法控制樣本品質，編製與發布本市住宅價格月指數，藉由建立具公信力之價格指標，使本市住宅不動產交易資訊公布內容更豐富、細緻，以協助民眾、學術研究單位及政府機關進一步解讀本市不動產交易資訊。

### 二、不定期發布議題性之實價登錄統計資訊

為貼近民眾的購屋需求，本局特別從 101 年 8 月至 102 年 4 月實價登錄資訊的中古屋案件，整理了 15 個生活機能或環境尚佳之合宜價格住宅生活圈，提供民眾做為購屋之參考。

### 三、訂定「不動產經紀業者發布不動產交易消費資訊管理規範」

本局考量不動產經紀業所發布之消費資訊類型繁多，且違反態樣散見於諸多法令規定中，故為促使不動產經紀業發布正確或有所依據的資訊，讓消費者能獲得充分透明的不動產交易消費資訊及使本府執法人員就類此案件處理模式一致，爰參酌不動產經紀業管理條例、消費者保護法、公平交易法、個人資料保護法、行政程序法及政府資訊公開

法等相關規定，全國首創訂定「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」，以輔導不動產經紀業發布正確或有所依據的資訊，落實消費者保護政策。

#### **四、建置「臺北市地政歷史資料查詢系統」**

為確保地籍歷史資料長久保存，並解決實體儲存空間之問題，本局自 97 年起逐年將本市各類人工土地登記簿紙本簿冊、重測前全開地籍原圖、私有耕地徵收清冊等資料予以掃描建檔，並於 99 年 3 月 1 日開辦跨所申請人工登記簿謄本，現為提供整體性之地政歷史資料查詢，本局於 102 年 6 月 26 日實施「臺北市地政歷史資料查詢系統」，並採隨到隨辦全程服務，縮短民眾申請及等候時間。

#### **五、提供「臺北市房地產整合資訊」**

配合實價登錄制度之實施，本府地政局推出「臺北市房地產整合資訊」查詢服務，提供行動裝置查詢相關資訊，服務項目包括「不動產資訊」及「成交價格資訊」。「不動產資訊」可以地址、GPS、地號、建號條件(擇一)查詢公告土地現值、公告地價、建號、使用執照、建造執照之資訊；「成交價格資訊」可以地址/路名、GPS 條件(擇一)查詢臺北市不動產實價登錄相關資訊，讓使用者只要能使用行動裝置上網，即可快速獲得本市地政資訊。本期共提供下載 3,300 次，系統開啟次數為 7,300 次。

## 六、辦理地籍線與建築線檢核作業

轄區地政事務所於受理民眾檢附建築線指示圖申辦土地鑑界時，測量人員除現場確實釘定界址外，同時須檢測地籍線與建築線是否一致，如有不一致或無法檢測之情形時，轄區地政事務所即須主動函報本府都市發展局及申請人，並由該局邀集轄區地政事務所及本局土地開發總隊開會研商個案解決辦法，以維民眾權益。

## 七、辦理地政士實價登錄之輔導

為協助地政士能如實的申報實價登錄，自 102 年 1 月起，於例行性地政士業務檢查前，先行抽查申報期限內之案件，並於業務檢查時予以輔導改正，以降低地政士違規受罰情事發生，不但受地政士肯定，更能落實政策執行。本期共抽查 74 件，發現申報有漏誤情形而予以輔導改善者計 14 件。

## 參、102 年下半年重要工作計畫

### 一、地籍管理

- (一)依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、分階段清理地籍清理條例所定 14 類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，並與民政、戶政、財政、法院、國有財產署、公產管理機關等相關單位密切聯繫配合，持續推動是項業務，以健全地籍管理，促進土地利用，並依該計畫預定時程辦理未能清理土地之標售作業。
- (二)強化登記業務，推動土地測量革新，以確保人民產權，並持續加強便民服務，達成「優質地政·便捷服務」之目標。
- (三)為提升行政效能及服務品質，透過資通訊科技與行動裝置，將大宗門牌整編、逕為分割換發權利書狀作業及區徵徵收相關之部分業務，由本局同仁主動到府辦理，以達到「主動關心服務到家」之為民服務目標。
- (四)賡續督導考核本市各地政事務所及本局土地開發總隊土地建物登記、測量業務，提升服務品質。
- (五)為簡化財產登記流程，本府擬訂「臺北市地政、稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業（草案）」及執行計畫，以「單一窗口、全程服務」之服務理念，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，整合地政及稅捐機關，針對符合一

定條件之買賣移轉登記案件，規劃作業準則及標準作業程序，提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務，預定於 102 年 10 月施行。

- (六)推動案件 e 即通服務，主動以電子郵件通知民眾申請案件辦理情形，提升各地政事務所為民服務成效。
- (七)處理本市各地政事務所及本府地政局土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關土地建物登記、測量案件，提高行政效率。
- (八)完成本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫，研析擬訂地籍線與建築線不一致之問題態樣與尋求最佳解決方案組合，並撰寫研究計畫報告書。
- (九)完成並撰寫以土地登記複丈地價地用電腦作業系統 (WEB 版) 試辦「逕為分割作業」之報告書，另賡續以該系統試辦「地籍重測疑義更正案件」作業。
- (十)面臨全球 e 化時代，本府地政局除已辦理完成現有圖籍資料之 e 化作業外，現更全面使用內政部開發之「建物測量資訊作業系統」繪製建物測量成果圖，並將繪製完成之成果圖資建置於資料庫中，本項作業，不但可將重要資料永久保存，並縮短行政作業時間，更可進階以網際網路擴大為民服務範圍及品質。
- (十一)辦理本市 102 年度加密控制點、圖根點清理及

補建作業。

- (十二)推動跨所辦理土地合併案件(信託案件除外)等為民服務措施，藉由簡化行政作業流程，縮短民眾或免除民眾來回奔波辛勞，提升各地政事務所為民服務效率及便捷性。

## 二、地權與地價管理

- (一)受理申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，賡續按週稽核過濾異常資訊，並在保障民眾隱私權前提下，以區段化、去識別化方式，將民眾申報登錄之價格資訊提供外界查詢，以建立公開透明制度，降低目前不動產資訊不對稱情形，健全不動產市場。
- (二)按月發布本市住宅價格指數，協助民眾解讀不動產交易價格變動趨勢，以提升不動產資訊透明化，避免市場不當哄抬價格。
- (三)為滿足民眾知的需求，持續研議並不定期發布實價登錄相關統計議題分析，以提供民眾更多購屋決策參考資訊。
- (四)依土地徵收補償市價查估辦法第 28 條規定，於 102 年底前完成 103 年預定徵收案之宗地市價查估及評議作業。
- (五)辦理 102 年 4 月至 102 年 9 月都市地區地價指數查價作業。
- (六)辦理私有耕地三七五租約登記，以公平保障業佃雙方權益，疏減訟源。

- (七)積極辦理本市 103 年公告土地現值各項前置作業，俾如期於 103 年 1 月 1 日公告。
- (八)依法審核外國人地權案件，以符平等互惠原則。
- (九)落實市有農地管理，避免出租土地遭違法使用或未出租土地遭非法占用。

### 三、不動產服務業管理

- (一)輔導不動產經紀業發布資訊，應符合不動產經紀業者發布不動產交易消費資訊管理規範之規定，以確保消費者所獲得之資訊是正確且充分；若業者發布資訊涉有違反相關法令規定之虞者，則依個案情形予以輔導、裁罰，或移送其他縣市或相關機關處理，以落實不動產經紀業管理。
- (二)執行不動產經紀業管理輔導方案，藉由加強不動產經紀業各項查核及宣導措施，促其遵守執業規範，以維護不動產交易秩序，並避免消費爭議之發生，保障消費者權益。
- (三)依據內政部訂頒「不動產估價師業務檢查作業要點」及「臺北市政府 102 年度不動產估價師業務檢查執行計畫」，加強管理不動產估價師執行業務，並督導協助不動產估價師提升估價技術專業性及服務品質。
- (四)執行地政士業務檢查，促其遵守執業規範，以維護不動產交易秩序。
- (五)舉辦 102 年度不動產估價師座談會，持續與公會及不動產估價師意見交流。



- (六)舉辦 102 年度地政士座談會，持續與公會及地政士意見交流。
- (七)依不動產估價師法及臺北市優良不動產估價師評選及獎勵要點，選拔並表揚推動不動產估價學術、技術、法規或其他有關不動產估價事宜具有重大貢獻之不動產估價師。
- (八)依地政士法及臺北市優良地政士評選及獎勵要點，選拔並表揚執行、推動地政相關業務成績優良之地政士。

#### 四、地政資訊服務

- (一)辦理「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」系統維護及功能擴增事宜。
- (二)持續推動「臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網」，強化不動產資訊透明化，提升本市不動產交易安全。
- (三)加強行動應用服務，提升本市地政資料公開性與便捷性。
- (四)依資訊安全管理系統持續推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全。

#### 五、土地利用與開發

- (一)徵收私有土地及撥用公有土地
  - 1、協助本府各相關局處暨府外單位以徵收或撥用方式取得公共建設所需土地。
  - 2、督促所屬各機關學校就已辦理徵收取得之各項

公共設施用地，確實依原核准徵收計畫所定期限使用。

- 3、積極協助本府各用地機關適時取得本市公共工程用地，並儘速於徵收計畫期限內完成使用，以促進相關公共設施保留地之開發利用。

## (二)區段徵收

繼續辦理奇岩新社區及北投士林科技園區區段徵收相關作業，並積極辦理社子島地區環境影響評估作業。

## (三)市地重劃業務

### 1、內湖區第五期市地重劃

讓售內湖區潭美段 5 小段 21 地號等 6 筆抵費地予本府文化局，提供設置本府新十大建設之臺北市影視音產業園區。

### 2、南港區第三期市地重劃

賡續辦理 B、D、E 區地上物騰空點交、重劃工程細部設計、發包施工等相關作業。

### 3、文山區第一期市地重劃

本區現正辦理都市計畫檢討作業，將俟都市計畫內容確定後，賡續辦理便以利教會所有土地改良物查估補償、工程規劃設計、工程發包及施工等相關作業。

### 4、內湖區第九期市地重劃

配合本府都市發展局重新檢討本區山坡地開發建築管制範圍，賡續辦理重劃計畫書報核、公告、通知及工程規劃設計等作業。

## 5、督導本市自辦市地重劃案

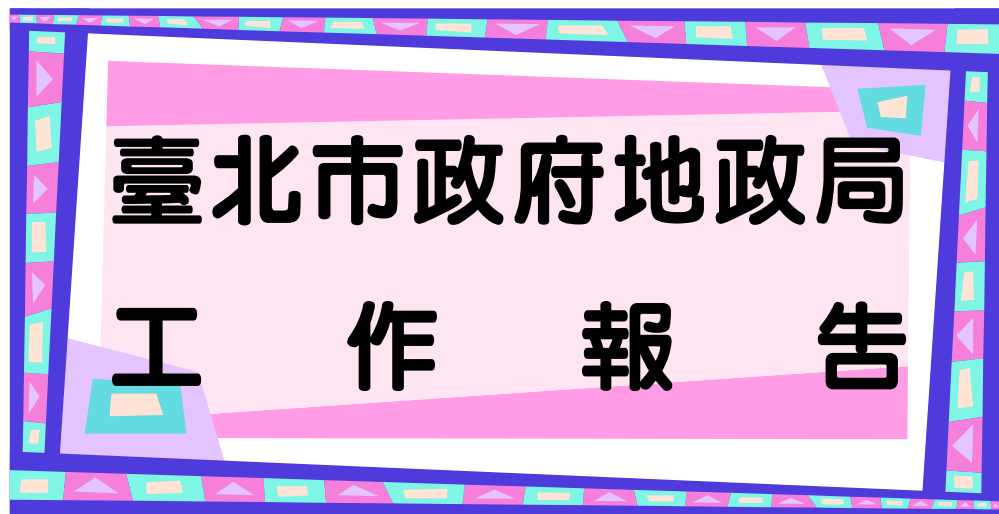
督導本市南港區玉成、南港區南港段及士林區住六之六等自辦市地重劃區業務。

## 肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 102 年下半年重要工作計畫，敬請各位議員女士、先生繼續督促、指導與支持，期使本局業務更臻完善，提供市民大眾更高品質的服務，謝謝！

中華民國 103 年 3 月

臺北市議會第 11 屆第 7 次大會



報告人：地政局局長黃榮峰

資料時間：自 102 年 7 月 1 日  
至 102 年 12 月 31 日



第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 11 屆第 7 次定期大會開議，榮峰應邀前來報告本局 102 年下半年重要工作執行情形及 103 年上半年重要工作計畫，深感榮幸。承蒙 貴會給予本局的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

過去半年本局為簡化不動產登記流程，以「單一窗口、全程服務」之服務理念，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務；同時配合本府推出之「愛台北市政雲服務」，新增「地政櫃檯叫號進度」項目，提供市民查詢本市各地政事務所服務櫃檯的即時叫號及等候人數資訊，大幅減少民眾等待時間。此外，本局更於 102 年 12 月 23 日起受理民眾以悠遊卡繳納地政士及不動產經紀人申辦新領、加註及換發地政士開業執照、不動產經紀人證書業務及本局所屬所隊受理地政業務等所生之相關規費（罰鍰除外），大幅減少業者及民眾洽公花費時間。

隨著經濟環境變遷，本局的服務亦須與時俱進俾確保人民產權而符簡政便民之旨。展望未來，本局將更積極推動各項便捷服務，加強地籍管理，合理估計地價，實施實價登錄與實價揭露及土地徵收以市價補償，規劃土地利用與開發，充分運用有限資源，提供民眾安心、優質的生活空間。

以下謹就本局自 102 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止之重要工作執行情形及 103 年上半年重要工作計畫作報告，敬請指教。







# 目 錄

壹、本期重要施政成果.....	1
一、精進地籍管理，增進服務效能.....	1
二、估計合理地價，促進居住正義.....	14
三、健全地權管理，活絡土地利用.....	21
四、強化不動產服務業管理，促進交易安全.....	23
五、推動地政 e 化，展現優質服務.....	27
六、卓越土地開發，支援市政建設.....	28
貳、創新措施.....	32
參、103 年上半年重要工作計畫.....	34
肆、結語.....	39

# 表 目 錄

表 1、本市各地政事務所本期受理跨所登記案件統計表.....	2
表 2、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及時間表... 4	4
表 3、本期召開地政業務委員會會議及法令研討會一覽表... 5	5
表 4、執行地籍清理業務成果表.....	6
表 5、本期登記、測量案件數量及謄本核發數量統計表.....	8
表 6、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表.....	9
表 7、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽..	10
表 8、本局 102 年本期行政規則修正一覽表.....	11
表 9、本市都市地區地價環比指數表.....	18
表 10、本市各行政區 98 年至 102 年基準地建置統計表.....	19
表 11、本市各使用分區 98 年至 102 年基準地建置統計表....	19
表 12、本市各建築物型態 98 年至 102 年基準地建置統計表..	20
表 13、本市私有耕地租約登記情形表.....	21



# 壹、本期重要施政成果

## 一、精進地籍管理，增進服務效能

### (一)登記測量案件跨地籍轄區辦理，簡政便民

#### 1、全面擴大實施跨所申請登記

本局領先其他縣市，於 92 年 10 月 1 日首創辦理跨所登記服務，並於 96 年 12 月 31 日起全面擴大實施跨所登記（除囑託登記、逕為登記、土地總登記、建物所有權第一次登記、涉及測量之標示變更登記、消滅登記、時效取得登記、更正登記、依土地法第 12 條規定申辦之回復登記、私有土地所有權拋棄登記、依地籍清理條例及祭祀公業條例清理之不動產登記、書狀補給登記、依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記及信託登記與信託財產相關登記、共有物使用管理登記與其相關登記及使用、收益限制約定登記與其相關登記案件等不適於跨所登記之項目外），為全國受理跨所登記項目最多者，非但使民眾申請登記，不受地籍轄區限制，達到便利洽公之目的，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，成效卓著。

本期受理跨所登記共計 54,153 件，詳如表 1。

表 1、本市各地政事務所本期受理跨所登記案件統計表

件 數 所別	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
古亭所	1,064	673	752	846	898	978	5,211
建成所	1,634	1,392	1,474	1,502	1,555	1,666	9,223
大安所	1,875	1,538	1,606	1,785	1,802	1,664	10,270
中山所	2,690	2,254	2,034	2,256	2,055	2,405	13,694
松山所	1,424	1,169	1,262	1,355	1,042	1,216	7,468
士林所	1,614	1,200	1,334	1,396	1,379	1,364	8,287
合計	10,301	8,226	8,462	9,140	8,731	9,293	54,153

## 2、跨所收件

本局於 91 年間全國首創實施登記案件跨所收件服務，嗣於 92 年間將測量案件納入跨所收件服務範圍。本期受理登記案件跨所收件計 333 件；受理測量案件跨所收件計 265 件。

## 3、跨所跨縣市核發謄本

土地登記謄本除本市得跨所申請外，尚得跨縣市申請，嘉惠全國民眾。本期受理跨所跨縣市核發謄本共計 241,347 件、806,918 張。

## 4、跨所核發英文不動產權利登記證明

民眾為辦理移民、國外投資及置產之需要，並滿足國際化市場需求，本局全國首創開辦「英文不動產權利登記證明」核發作業，

自 95 年 2 月 15 日起各地政事務所更提供跨所核發服務。本期受理跨所核發英文不動產權利登記證明計 8 件，核發 27 張。

#### 5、跨所核發人工登記簿謄本線上作業

本市各地政事務所將早期土地建物登記簿紙本檔案掃描轉換為數位化檔案，實施「人工登記簿謄本電子核發作業」，除提供跨所核發服務外，並能確保登記資料永久保存。本期受理跨所核發人工登記簿謄本計 5,118 件、29,603 張。

#### (二)本市各地政事務所實施「全功能櫃檯」服務

為達到「一處收件，全程服務」之目標，本局領先全國於 98 年 2 月 1 日起各地政事務所全面實施全功能櫃檯服務，將登記、測量案件之收件、計費及簡易登記案件審查等作業，整合於單一櫃檯即可完成申辦流程，減少民眾往返各櫃檯洽辦業務之不便。本期全功能櫃檯受理登記、測量案件收件服務數量共計 150,850 件，其中收件同時由全功能櫃檯審查之登記案件計 39,440 件。

#### (三)設置地政便民工作站，方便民眾可就近申請各類謄本及相關業務之諮詢

本市共設立 9 處地政便民工作站。本期核發謄本共計 331,304 張，各工作站之設置地點、服務項目及時間，詳如表 2。

表 2、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及時間表

工作站名稱	地點	服務時間
市府便民工作站	本府聯合服務中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
內湖便民工作站	內湖區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
北投便民工作站	北投區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
南港便民工作站	南港區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
大安便民工作站	大安區行政中心	每週一至週五 8：30 至 17：00
文山便民工作站	文山區行政中心	每週一至週五 9：00 至 17：00
大同便民工作站	大同區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
臺北車站地下街市政服務站	市民大道 1 段 100 號地下 1 樓 (Y1 出入口便民服務站)	每週一至週五 10：00 至 18：00
捷運東區地下街市政服務站	東區捷運地下街 2 號店舖 (近太平洋崇光百貨)	每週一至週五 10：00 至 18：00
<p>服務項目：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*核發電腦處理之土地、建物登記謄本、地價謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本、地籍資料閱覽及本市人工登記簿謄本。</li> <li>*提供各類申請須知及申請書表</li> <li>*地政相關業務諮詢</li> <li>*提供轄區內鑑界及指界案件收件服務(市府地政便民工作站除外)</li> </ul>		

#### (四)召開地政業務委員會會議及法令研討會

為保障民眾權益，有效減少訟源及提升行政效率，本期召開相關業務委員會及法令研討會次數及審理案件數，詳如表 3。

表 3、本期召開地政業務委員會會議及法令研討會一覽表

相關業務委員會會議及法令研討會	召開 次數	處理 案件數
臺北市不動產糾紛調處委員會	4	10
臺北市政府地政局土地登記損害賠償事件處理委員會	2	4
臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會	4	5

### (五)執行地籍清理條例清理工作

為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，本局依內政部訂頒之地籍清理實施計畫所訂各類土地及建物分年清理時程表，辦理各類土地及建物之清理公告，並於本局網站設置「地籍清理專區」，供民眾上網查詢。截至 102 年度止，執行地籍清理業務成果，詳如表 4。



表 4、執行地籍清理業務成果表

單位：筆棟數

項 目 清理 類型	清查 公告數	受理 申請 登記數	完成 登記數	辦理 標售數	已標 售數	囑託 登記 國有數
已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者	111	0	70	-	-	-
地籍清理條例施行前以神明會以外名義登記，具有神明會之性質或事實者	0	0	0	-	-	-
38年12月31日以前登記之抵押權	63	0	52 *註 1	-	-	-
34年10月24日以前登記之限制登記	0	0	0	-	-	-
38年12月31日以前非以法定物權名稱登記者	2	0	2	-	-	-
45年12月31日以前未定期限之地上權	132	0	42	-	-	-
以日據時期會社或組合名義登記者	13	0	3	0	0	1
姓名、名稱或住址記載不全不符者	2,084	49	173	278	50	43
各共有人登記之權利範圍合計不等於一者	0	0	0	-	-	-
以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，能證明同一主體者	-	0	3	-	-	-
以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，未能證明同一主體者	-	0	0	-	-	-
為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地者	-	0	0	-	-	-
原以寺廟或宗教團體名義登記，於34年10月24日以前改以他人名義登記者	-	0	0	-	-	-
權利主體不明者 (非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記，除地籍清理條例第17條至第26條、第35條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外者)	154	3	0	0	0	0

\*註 1: 1筆為部分塗銷

另為提供地籍清理相關資訊供民眾查詢，本局開發「地籍清理土地及建物清理狀態查詢」系統，民眾得即時查詢地籍清理土地及建物目前清理狀態，掌握清理土地之處理進度，確保權利關係人自身權益或供民眾查詢。

(六)列冊管理逾期未辦繼承登記土地及建物，並加強宣導民眾儘速辦理繼承登記

本局截至 102 年度止列冊管理土地 12,949 筆（面積計 181.746567 公頃）、建物 1,860 棟、停止列冊管理土地 17,903 筆（面積計 298.219530 公頃）、建物 3,974 棟，其中本期共停止列冊管理土地 751 筆（面積計 8.202391 公頃）、建物 119 棟。

為提醒民眾儘速辦理繼承登記，本府除於網站刊登公告、市政大樓入口以跑馬燈宣傳及發布新聞稿外，另本局自 102 年 9 月 6 日起，提供「未辦繼承土地及建物列冊管理情形查詢」服務，民眾得隨時透過網際網路查詢未辦繼承列冊管理情形。

又為促請繼承人儘速申辦繼承登記，以免逾期課處罰鍰，本局製作未辦繼承登記宣導資料，請本市各地政事務所依排定時間將宣導資料函送財政部臺北市國稅局，配合於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時一併交寄；另向本府民政局申請每月應用戶役

政資料連結介面，並自 99 年 12 月 30 日起以自行開發之應用系統每月將申請死亡登記之被繼承人資料下載交由地政事務所匯入比對地籍資料，並以紙本寄送通知死亡登記之申請人儘速申辦繼承登記，更於 101 年 12 月 3 日起民眾至戶政事務所申請死亡登記時一併填載同意書，本市各轄區地政事務所則增加以簡訊方式通知，本期共發送 205 則簡訊。

### (七)土地、建物登記及測量業務辦理成果

本市各地政事務所本期共受理民眾申請各類土地建物登記、測量案件及請領相關地籍謄本之數量，如表 5，徵解地政規費計新臺幣 9 億 2,802 萬 0,952 元。

表 5、本期登記、測量案件數量及謄本核發數量統計表

受理類型	件數	筆棟數/張數
土地、建物登記案件	135,562	449,973 筆棟
土地、建物測量案件	12,091	22,281 筆棟
土地、建物登記謄本	256,853	1,189,927 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	36,218	81,400 張
地價謄本	436	1,235 張

### (八)提供多元化之繳、退地政規費方式，供民眾選擇

本市不動產價值較高，申請登記或測量案件時，所需繳納之地政規費亦屬較高，如以現金繳納，非但攜帶不便，且有安全上之顧慮，因此，本局提供多元化的繳納規費方式，除現金、銀行本票（或支票）及匯款外，亦可採晶片金融卡、悠遊卡繳納各項地政規費如表 6。

表 6、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表

申辦事項	種類	備註
登記及測量案件	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，須負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	銀行本票 (或支票)	
	匯款方式	新臺幣 3 萬元以上者。
	悠遊卡	新臺幣 1 萬元以下者 (罰鍰除外)
謄本申請	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡銀行規定。 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，須負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	ATM 繳納謄本規費	◎限以網路申辦地籍謄本者。 ◎資料可郵寄到家。
	悠遊卡	新臺幣 1 萬元以下者

另提供多元化的退還地政規費方式如表 7，民眾申請退還地政規費時，除可選擇以匯款或開立支票之方式領取外，退費金額未超過新臺幣 3 萬元者，當日即可以現金退還，滿足民眾需求。另本市各地政事務所因核計錯誤致溢收地政規費者，亦提供主動退還溢繳登記規費服務。

表 7、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽表

申辦事項	種類	備註
申請退還登記費、土地複丈費、建物測量費、供應費（土地界標）	現金	新臺幣 3 萬元以下者，可選擇以現金退還
	市庫支票	民眾得選擇以郵寄或親自領取方式辦理
	匯款	民眾得選擇匯入郵局或金融機構帳戶
退費結果通知	簡訊通知	
	郵寄通知	

#### (九)修正地政法規

為遵行依法行政及達文書簡化目標，並提升行政效能及為民服務品質，本局積極檢討修正所訂頒之行政規則，本期共修正 20 項行政規則如表 8。

表 8、本局 102 年本期行政規則修正一覽表

行政規則	修正日期
臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定	102. 9. 18
臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點	102. 10. 9
臺北市各地政事務所建築改良物所有權第一次登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利書狀換給及補給登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權塗銷登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物繼承登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權買賣移轉登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權贈與移轉登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權交換移轉登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物判決或與確定判決有同一效力之所有權移轉登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權拍賣移轉登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物共有物分割移轉登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權設定登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物預告登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權內容變更登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利人更名登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利人住址變更登記申請須知	102. 12. 3
臺北市各地政事務所人民捐贈予本市之土地及建築改良物申辦所有權移轉登記申請須知	102. 12. 3
臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點	102. 12. 24
臺北市政府地政局所屬各地政事務所登記案件跨所收件實施要點	102. 12. 29

#### (十)推動案件 e 即通服務

主動以電子郵件通知民眾申請案件辦理情形，民眾透過行動裝置或家中電腦接收電子郵件，不需輸入案件資料，直接點選案件連結，馬上可得知案件之辦理進度，即透過行動裝置查詢不需受限於地點，不需詢問即可隨時掌握案件辦理進度，提升各地政事務所為民服務成效。

#### (十一)多元化查詢申請案件辦畢情形

提供民眾多元化查詢申請案件辦畢郵寄到家服務情形管道，利用「內政部全國地政即時訊息發送中心」系統，以手機簡訊主動通知郵寄日期及雙掛號編號。

#### (十二)提供免填書表申請地籍謄本服務

本市各地政事務所全面推動申請地籍謄本免填申請書服務，透過電腦螢幕即時顯示謄本申請書，讓申請人於確認無誤後直接在觸控式螢幕簽名，以達節能減碳及無紙化施政目標。

#### (十三)完成本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫

為解決本市地籍線與建築線不一致情形，訂定本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫，並撰寫研究計畫報告書，以研析擬訂本市地籍線與建築線不一致之問題態樣與尋求最佳解決方案組合。

(十四)完成試辦以土地登記複丈地價地用電腦作業系統  
(WEB版)辦理「地籍重測疑義更正案件」作業

為加速案件處理及避免人工作業登打錯誤，完成並撰寫以土地登記複丈地價地用電腦作業系統(WEB版)試辦「地籍重測疑義更正案件」之報告書。

(十五)辦理各項測量工作，受理申請地籍逕為分割案  
本期完成96案，分割550筆。

(十六)辦理年度公共工程用地逕為分割案

102年度公共工程用地逕為分割案共計9案，其中5案為本府工務局新建工程處所屬工程案，惟因預算審議未通過，故暫緩辦理，其餘4案均如期完成逕為分割作業。

(十七)辦理開發區測量作業

配合奇岩新社區區段徵收案土地點交，實地埋設界標，完成地籍整理作業。



## 二、估計合理地價，促進居住正義

### (一)辦理土地及建物成交案件實際資訊申報登錄作業(簡稱實價登錄作業)

#### 1、按週稽核及揭露實價登錄資訊

實價登錄政策實施後，按週就已轉入實價登錄申報案件進行查核及資訊揭露作業，經篩選去除有申報不實之虞及可能誤導市場行情之申報案件後，辦理資訊揭露作業，資訊更新速度全國第一，提供民眾最即時、正確的不動產交易資訊，以達居住正義之目標。

#### 2、提供不動產交易實價查詢服務

為提供民眾更即時、在地化的查詢服務，本局於 101 年 11 月 29 日起提供「臺北市不動產交易實價查詢服務」，是項查詢服務將本市實價登錄實施前後之不動產成交資訊整合於同一平臺，結合本府圖資中心共通平台及 Google 街景，首創全國按週(每週三)更新資訊，並於 102 年 10 月 4 日持續擴增「捷運站定位查詢」、「跨行政區查詢」及「平均交易單價計算」功能，以貼近民眾之需求，提升實價登錄資料應用性。截至 12 月底，查詢人次計 118,642 人，平均單月查詢人次約 14,000 人。

#### 3、發布實價登錄統計資訊

為使本市實價登錄資訊更豐富、細緻，以

召開記者會或發布新聞稿方式，說明各月份實價登錄相關統計資訊(例如建物型態、交易移轉面積、屋齡、交易總價及交易單價等項目之分布情形)，協助民眾進一步了解房市變動趨勢。

## (二)編製發布臺北市住宅價格指數

實價登錄政策正式實施後，不動產價格透明度雖已越來越高，但由於揭露資料屬個案資訊，且不動產具異質性，尚無法協助各界了解市場價格趨勢，故為促進本市不動產交易資訊之透明化，爰規劃以實價登錄資訊為基礎，佐以統計方法控制樣本品質，編製與發布本市住宅價格月指數，藉由建立具公信力之價格指標，使本市住宅不動產交易資訊公布內容更豐富、細緻，以協助民眾、學術研究單位及政府機關進一步解讀本市不動產交易資訊。

102年7月23日由市長召開記者會，對外發布本市101年8月至102年4月之住宅價格指數，為我國首次由公部門發布之住宅價格指數，102年8月26日再由張副市長召開記者會，發布102年5月之住宅價格指數，嗣後定期於每月下旬發布。

## (三)不定期發布議題性之實價登錄統計資訊

為貼近民眾的購屋需求，本局除定期就各月

份揭露之實價登錄資訊發布相關統計分析外，並不定期針對民眾關注議題，研議專題發布實價登錄相關專題統計資訊，以滿足民眾知的需求，協助民眾購屋安居，提供民眾更豐富、多元的不動產交易訊息，102年7月至12月間公開發布議題如下：

- 1、7月16日說明實價登錄之車位交易資訊及本市12大買賣交易熱區。
- 2、8月16日說明依實價登錄2樓以上買賣案件及地籍資料庫資料，分別針對建物型態、交易移轉面積、屋齡、交易總價、交易單價、擁有棟數情形及所有權人年齡、性別等項目統計分析。
- 3、9月16日說明以全市4條已通車之捷運線，各線捷運站500公尺範圍內之實價登錄買賣交易案件相關統計分析。
- 4、10月16日說明依實價登錄2樓以上住宅買賣案件，分別針對各行政區公寓、大樓及套房的成交量、總價及單價分布情形進行整理分析。

#### (四)辦理103年土地徵收補償市價查估作業

103年預定徵收案共計14案（估價基準日為102年9月1日），業依規定完成土地徵收補償市價查估作業。

#### (五)地價資料異動及管理

本期辦理規定地價管理工作情形如下：

- 1、土地分割、合併、重劃及重測改算地價 1,885 筆。
- 2、提供有關單位地價(含前次移轉現值)資料 158 筆。
- 3、異動釐正電腦檔地價資料 115,077 筆。
- 4、建置完成臺北市 53 年至 102 年公告土地現值及公告地價資料，除轉入各地政事務所資料庫，加速地價謄本核發效率，並於本局網際網路公告現值查詢系統提供 24 小時地價查詢服務。本期上網查詢地價資料者累計 531,501 人次，平均每日上網查詢者為 2,889 人次。

(六)辦理本市 103 年公告土地現值之先期作業

自 102 年 1 月 23 日起展開各項地價調查、地價區段勘查及蒐集相關影響地價因素等先期作業，以作為 103 年查估公告土地現值的基礎資料，截至 9 月 27 日止共計製作買賣實例調查估價表 4,130 張。

(七)辦理地價指數查價作業

內政部為編製臺閩地區 102 年 4 月至 102 年 9 月都市土地地價指數，委託本局就本市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區土地，分別查估其高、中、低三個等級中價位區段之區段地價，於 102 年 10 月如期陳報內政部，作為查編全國地價指數之依據。

102 年 4 月至 102 年 9 月(第 41 期)本市都市地價總指數較 101 年 10 月至 102 年 3 月(第 40 期)上漲，詳如表 9。

表 9、本市都市地區地價環比指數表

單位：%

期	別	總指數	住宅區	商業區	工業區
101 年 10 月至 102 年 3 月		103.78	103.71	103.94	103.66
102 年 4 月至 102 年 9 月		104.59	104.53	104.76	104.18

#### (八)辦理 102 年基準地選定及查估作業

為建立地價衡量基準，促進合理地價之形成，依內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區、工業區及農業區等 4 種使用分區所選定之基準地進行地價查估。並為借重不動產估價師之估價專業，本市 102 年委託不動產估價師辦理 30 點地價基準地查估作業，相關作業成果已分別於 102 年 9 月 5 日、9 月 11 日提送「臺北市地價基準地選定及查估專案小組」審議通過。

表 10、本市各行政區 98 年至 102 年基準地建置統計表

	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數	102 年基準 地建置數
松山區	6	7	7	7	8
大安區	6	7	8	8	9
中正區	6	7	7	7	8
萬華區	6	6	7	7	8
大同區	6	6	7	7	8
中山區	6	7	8	8	8
南港區	6	7	8	8	8
信義區	6	7	8	8	9
文山區	8	9	10	10	11
內湖區	8	9	10	10	11
士林區	8	9	10	10	11
北投區	8	9	10	10	11
合計	80	90	100	100	110

表 11、本市各使用分區 98 年至 102 年基準地建置統計表

	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數	102 年基準 地建置數
住宅區	53	58	60	60	65
商業區	23	28	35	35	39
工業區	4	4	5	5	5
農業區	0	0	0	0	1
合計	80	90	100	100	110

表 12、本市各建築物型態 98 年至 102 年基準地建置統計表

	98 年基準 地建置數	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數	102 年基準 地建置數
公寓	53	58	60	60	65
華廈 及大樓	27	32	40	40	45
合計	80	90	100	100	110

(九)臺北市地價及標準地價評議委員會之運作

本期共召開 3 次地價評議委員會議(含 1 次預備會議)，評議 6 件提案，合理反映土地或改良物實值、被徵收土地補償市價。

### 三、健全地權管理，活絡土地利用

#### (一)公地、市有農地管理業務

##### 1、建立轄區公地資料

按月彙製本市公有土地權屬面積統計表，截至 102 年 12 月止，公有土地計 146,536 筆，面積 13,021.00718 公頃。

##### 2、市有農地管理

本局經管本市農業區、保護區內田、旱地目之土地及該地區溝溜等地目與農業不可分離之土地計 116 筆，面積 24.145216 公頃，目前出租土地計 78 筆，面積 11.954542 公頃。

#### (二)私有耕地租約登記

租約登記旨在保障業佃雙方權益及提供有關機關及民眾查證，故私有耕地三七五租約之續訂、變更、終止及註銷，當事人應向轄區區公所申請登記，經區公所審核後送本局核定。本期共辦理租約登記 81 件，土地 198 筆，面積 27.065777 公頃，詳如表 13。

表 13、本市私有耕地租約登記情形表

種類	件數	筆數	面積(公頃)
變更登記	70	166	23.920992
終止登記	9	30	2.643485
註銷登記	2	2	0.501300
合計	81	198	27.065777



### (三)外國人取得及移轉土地建物權利

外國人取得及移轉土地建物案件，須經各地政事務所審查，嗣經本府核准後報內政部備查。本期外國人取得土地建物權利案件共 179 件，移轉土地建物權利案件共 83 件。

### (四)大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權，應向本府提出申請，經審核後報請內政部許可。本期計受理 5 件，經報奉內政部許可 1 件，審理中 3 件，申請人撤回 1 件。

## 四、強化不動產服務業管理，促進交易安全

### (一)地政士之管理與輔導

#### 1、地政士之開業及變更登記

本期受理地政士開業及變更登記計 676 件，登記助理員備查計 111 件；辦理地政士業務檢查計 81 人次，其中 25 位檢查不及格者均已改正並複檢完畢。截至 102 年 12 月 31 日止，本市地政士開業人數共計 1,838 人，其中已登記具簽證人資格者計 10 人。另以發送簡訊及電話通知方式通知地政士得辦理換發開業執照，避免地政士因疏於換照而受罰，本期計通知 1,410 人。

#### 2、地政士之獎勵、裁罰及懲戒

(1) 為激勵地政士提升服務品質，樹立優良之楷模，持續辦理臺北市第 7 屆優良地政士選拔，評選出 5 位地政士接受表揚。

(2) 本府訂定「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市地政士懲戒委員會」，以處理違反地政士法之裁罰及懲戒事宜。本期無懲戒，裁罰計 15 人。

#### 3、地政士實價登錄實地查核與輔導講習

本期辦理地政士辦理買賣實價登錄實地查核共 150 件，10 件申報內容有誤，因查核時

尚在申報期限內，予以輔導改正。

102 年 11 月間辦理擴大實價登錄宣導講習，共計 246 人次參訓。

## (二)不動產經紀業及經紀人員之管理與輔導

### 1、不動產經紀業管理

本期受理不動產經紀業許可與備查申請計 2,221 件，其中核准許可 119 件，准予設立及異動備查 2,102 件；受理核、換發不動產經紀人證書計 307 張；截至 102 年 12 月底，本市執業中經紀業計 961 家，任職於本市不動產經紀人計 2,300 人，經紀營業員計 12,842 人。

本期辦理經紀業業務檢查計 73 件，查處檢舉案 393 件，裁罰違規業者計 80 件。

### 2、不動產經紀人員之獎勵、裁罰及懲戒

(1)為獎勵不動產經紀人員不斷充實專業知識，樹立優良模範，提升經紀人員的素質與服務品質，促進不動產經紀業健全發展，持續辦理臺北市第 8 屆優良不動產經紀人員選拔，選出 3 位優良不動產經紀人、5 位優良經紀營業員。

(2)不動產經紀人員違規案件交付本局不動產經紀人員獎懲委員會審議者計 5 案，懲戒不動產經紀人 1 名，經紀營業員 5 名。

### 3、執業法令宣導

為順利推動實價登錄政策，以不動產仲介業者為對象，舉辦 1 場教育訓練，俾使業者了解相關法令規定及實務案例申報方式，獲業者熱烈響應。

### 4、不動產消費爭議處理

本期受理不動產消費爭議案件計 118 件，已辦結 104 件，扣除非屬本機關職權 11 件，共計協調處理 93 件，經處理達成和解而結案或撤案者計 40 件，占 43.01%。

### 5、執行「不動產經紀業者發布不動產交易消費資訊管理規範」：

管理規範 102 年 7 月 1 日公布實施後，截至 12 月 31 日止，本局查核不動產交易消費資訊共 510 則資訊，除尚在調查中 211 則，其餘已完成調查。大多數業者發布的資訊與事實相符，但仍有少數違規情形，其中輔導業者改善之案件有 27 則占 5.29%；移送公平會之案件有 14 則占 2.75%，本局裁罰廣告不實 37 則占 7.25%；另外其他(含廣告未註明經紀業名稱、業者未經許可經營經紀業違反不動產經紀業管理條例被處罰或移送其他縣市、機關處理等)38 則占 7.45%，其餘 183 則查無違反相關規定占 35.88%。

### (三)不動產估價師之管理與輔導

#### 1、開業登記與業務檢查

截至 102 年 12 月底止，在本市辦理開業登記者計 94 人；本期辦理異動登記計 25 件。另派員至估價師事務所，依不動產估價師法相關規定及「臺北市政府 102 年度不動產估價師業務檢查執行計畫」辦理業務檢查事宜，並作成紀錄，本期計檢查 16 位不動產估價師，均無違規情形。

#### 2、違規裁罰及懲戒

本府訂定「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市不動產估價師懲戒委員會」，以處理本市不動產估價師違規之裁罰及懲戒事宜，本期無處以罰鍰及懲戒處分之案件。

#### 3、訂定「臺北市優良不動產估價師評選及獎勵要點」

為表揚推動不動產估價學術、技術、法規及其他有關不動產估價事宜之研究或襄助研究、辦理，具有重大貢獻之不動產估價師，特於 102 年 11 月 7 日舉辦第 5 屆優良不動產估價師選拔活動，經聘請不動產估價領域之專家學者及本府相關局處等代表擔任評選委員，自 9 位參選人中評選出李方正及張宏楷等 2 位不動產估價師予以獎勵。

## 五、推動地政 e 化，展現優質服務

### (一)提升地政整合資訊系統效能

土地登記複丈地價地用電腦作業系統 Web 版，包含地籍、地價及測量等資料庫，為各項地政便民措施之基礎系統，影響民眾財產權益甚鉅，本局除致力於本系統之正常運作並積極提升系統功能，102 年度共維護 17 項系統功能及新增「登記載處子系統」。

### (二)賡續辦理北北桃地政資訊 e 網通服務

本市聯合新北市及桃園縣共同建置「北北桃地政資訊整合服務-地政資訊網路 e 網通服務系統」，將電傳資訊與電子謄本整合為單一入口網站，提供跨機關、跨縣市地政資訊服務。

本服務除可線上查詢地籍資料、下載地籍電子謄本外，並提供民眾運用智慧型手機申請及下載地籍電子謄本。本期共收入 5,143 萬 6,496 元，平均每月挹注市庫達 857 萬元。

### (三)推動地政行動服務

102 年本局推出「地政行動」及「房地產整合資訊」行動服務。本項服務提供地號查地價、門牌查地價、土地登記測量案件辦理情形查詢、土地段名代碼查詢、地政事務所機關資訊、地政便民工作站簡介及不動產資訊、成交價格資訊等服務。另使用行動載具中 GPS 功能即可獲得實價登錄、公告土地現值、公告地價、建號、使用執照、建造執照之資訊，可提升交易價格透明度。

## 六、卓越土地開發，支援市政建設

### (一)私地徵收、公地撥用業務

#### 1、徵收私有土地

本期共計辦理私有土地徵收 5 案、土地 55 筆、徵收戶數 744 戶、面積 7.67230368 公頃，補償金額 34 億 6,770 萬 2,591 元。新增徵收補償費保管款專戶 80 件、計 2 億 3,076 萬 9,056 元，核發保管款 105 件、計 3 億 1,617 萬 6,487 元。

#### 2、撥用公有土地

為落實管理與使用合一之政策目標，於推動各項市政建設需用其他機關管有之公有土地，或其他府外機關為公共建設或公務需用本府管有之公有土地時，均依規定辦理撥用作業，本期撥用公有土地計 46 案、土地 188 筆、面積 32.727574 公頃。

### (二)區段徵收業務

#### 1、奇岩新社區區段徵收

土木工程已於 102 年 11 月 7 日起辦理正式驗收。

#### 2、北投士林科技園區區段徵收

已辦竣第 1 期填土整地工程、第 2 期農作改良物協議價購暨一併徵收作業，現正辦理第 1 期各項公共工程（不含公園及綠地工程）

及專案住宅工程施工、第 2 期預屯土施工圍籬及土方整理工程、第 2 期樹木移植工程施工及第 2 期建築改良物查估審查作業。

### 3、木柵路五段附近地區擬辦區段徵收

本區經調查發現東側基地下方為廢棄之永和礦場礦坑，為兼顧區段徵收開發及未來完成後可供建築用地之建物安全，刻正由都市發展局依各單位意見及現有之評估報告，以安全第一為原則修正計畫，並由本局協助進行區段徵收可行性評估，若後續經濟部正式公告全國山崩與地滑敏感區且將本區納為敏感區，則將辦理基地地質調查及地質安全評估，一併作為都市發展局調整都市計畫內容之依據。

### 4、社子島地區擬辦區段徵收

社子島開發計畫之推動，依序分為「防洪計畫」、「都市計畫」、「環境影響評估」、「區段徵收」、「社子大橋」及「捷運建設」等六大項目，目前防洪計畫已獲行政院核定，都市計畫主要計畫已公告實施，細部計畫於 101 年 9 月獲本府確認，並於 102 年 2 月 8 日完成工程規劃、環境影響評估及受保護樹木保護暨移植與復育計畫之委託技術服務契約訂約作業。102 年 6 月 21 日提送地形測量、補充地質鑽探成果報告書圖、102 年 10 月 1 日完成工程規劃期中報告。嗣後為因應私立台北海洋技術學院納入



本區段徵收範圍內，並考量抵價地分配實務需要，再經本府都市發展局修正細部計畫(草案)內容，並於102年12月23日獲本府確認。

#### 5、區段徵收賸餘可建築土地規劃利用

偕同財政局辦理基隆河成美橋至南湖大橋段河道整治地區(小彎)、士林官邸北側地區、奇岩新社區等區段徵收賸餘可建築土地規劃興建公營住宅之相關作業。

### (三) 市地重劃業務

#### 1、文山區第一期市地重劃

本案經與反對參與市地重劃之土地所有權人溝通協調，並考量都市計畫道路系統完整性、重劃土地分配設計及不同立場土地所有權人之權益，研議出可行方案，現正辦理都市計畫變更相關事宜，俟都市計畫內容確定後，賡續辦理重劃相關作業。

#### 2、南港區第三期市地重劃

已完成全區土地改良物拆遷補償、騰空點交及重劃工程初步設計作業，因遇部分民眾及文化團體陳情保留D區瓶蓋工廠，及B區排水箱涵改道等事宜，影響重劃工程細部設計內容，俟瓶蓋工廠文資保留及排水箱涵改道方案確定後，積極趕辦工程細部設計及重劃前後地價查定相關作業。

### 3、內湖區第九期市地重劃

完成本區邊界範圍逕為分割及登記作業，並配合本府 102 年 9 月 13 日公告發布實施「修訂臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案內市地重劃 B 區山坡地管制範圍案」，賡續辦理重劃工程基本設計作業。

### 4、抵費地管理

- (1) 南港區經貿段 49、51 地號抵費地(C10、C11 街廓) 設定地上權由民間開發。
- (2) 內湖區石潭段四小段 288 地號土地辦理綠美化工程，開放提供居民休閒遊憩使用。
- (3) 內湖區潭美段五小段 21 地號等 6 筆抵費地配合提供作為本府新十大建設之臺北市影視音產業園區用地一案，業經行政院 102 年 11 月 1 日核准。

## 貳、創新措施

### 一、地政及稅捐機關受理買賣案件一站式窗口服務

為簡化財產登記流程，本府訂頒「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，以「單一窗口、全程服務」之服務理念，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，整合地政及稅捐機關，針對符合一定條件之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記案件，訂定作業規定及標準作業程序，自 102 年 10 月 1 日起提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務。截至 102 年 12 月底，辦案件數計 2616 件。

### 二、「跨越海峽、地政好厝邊」

自 102 年 12 月 2 日起，本局與金門縣地政局跨域合作，推動「跨越海峽、地政好厝邊」便民服務，金門縣不動產標的之登記、複丈及測量申請案，可至本市各地政事務所送件，預付郵資後，函送金門縣地政局按相關規定程序辦理。本市的不動產標的，亦可至金門縣地政局送件，循相同模式函送轄區所處理。藉由代收代寄申請案件方式，達到類似跨縣市收件之效果，打破行政轄區藩籬，節省民眾往返金門臺北之時間與花費。轄區所收受後，辦理收件、核算規費後通知申請人以匯款等方式繳納規費，並經審查無誤，辦理登記、複丈或測量完竣，將應發還文件寄送申請人或代理人。惟經審查應予

補正者，申請人（代理人）仍應依轄區所通知配合辦理。截至 103 年 1 月底，辦理代收金門縣案件計 8 件（其中登記案件 5 件、複丈案件 3 件），受理金門縣代收案件計 1 件。

### **三、提供更多元繳費方式—悠遊卡繳納地政規費**

自 102 年 12 月 23 日起，為配合本府擴大推動各機關以悠遊卡繳費便民措施，本局受理地政士及不動產經紀人申辦新領、加註及換發地政士開業執照、不動產經紀人證書業務及本局所屬所隊受理地政業務所生之相關規費（罰鍰除外），皆可使用悠遊卡繳費，大幅減少業者洽公所花費之時間。截至 103 年 1 月底使用悠遊卡繳納地政規費計 4401 件。

### **四、「愛台北 市政雲服務」**

本府整合本市食醫住行育樂等多項生活上應用服務，提供民眾不論在何時何地，皆可透過電腦、電視(MOD)或智慧型行動裝置使用各項便利的免費市政雲服務。本局於 102 年 11 月配合推出「地政櫃檯叫號進度」新服務，提供市民查詢臺北市各地政事務所服務櫃檯的即時叫號及等候人數資訊。

### **五、結合超商據點提供土地鑑界案件收件服務**

為提供便民服務的多元管道，臺北市政府申請案件結合超商據點提供多元管道服務「土地鑑界」申請案，於 102 年 10 月 30 日於統一超商門市啟用上線。申請人攜帶自然人憑證前往統一超商點選多媒體資訊機(ibon)即可提出土地鑑界申請。

## 參、103 年上半年重要工作計畫

### 一、地籍管理

- (一)依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、分階段清理地籍清理條例所定 14 類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，並與民政、戶政、財政、法院、國有財產署、公產管理機關等相關單位密切聯繫配合，持續推動是項業務，以健全地籍管理，促進土地利用，並依該計畫預定時程辦理未能清理土地之標售作業。
- (二)強化登記業務，推動土地測量革新，以確保人民產權，並持續加強便民服務，達成「優質地政·便捷服務」之目標。
- (三)賡續督導考核本市各地政事務所及本局土地開發總隊土地建物登記、測量業務，提升服務品質。
- (四)處理本市各地政事務所及本局土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關於土地建物登記、測量案件，提高行政效率。
- (五)訂定「臺北市地籍線與建築線及地籍測量品質精進作業試辦計畫」，並將控制網系整合研究計畫報告書之結論納入本試辦計畫，期建立本局與都市發展局橫向聯繫作業等標準處理流程及全面辦理本市單一控制網系平臺。
- (六)面臨全球 e 化時代，本局除已辦理完成現有圖籍資料之 e 化作業外，現更全面使用內政部開發之「建物測量資訊作業系統」繪製建物測量成果

圖，並將繪製完成之成果圖資建置於資料庫中，本項作業，不但可將重要資料永久保存，並縮短行政作業時間，更可進階以網際網路擴大為民服務範圍及品質。

- (七)辦理本市 103 年度加密控制點、圖根點清理及補建作業。
- (八)推動跨所辦理土地合併案件(信託案件除外)等為民服務措施，藉由簡化行政作業流程，縮短民眾或免除民眾來回奔波辛勞，提升各地政事務所為民服務效率及便捷性。

## 二、地價與地權管理

- (一)受理申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，賡續按週稽核過濾異常資訊，並在保障民眾隱私權前提下，以區段化、去識別化方式，將民眾申報登錄之價格資訊提供外界查詢，以建立公開透明制度，降低目前不動產資訊不對稱情形，健全不動產市場。
- (二)按月發布本市住宅價格指數，協助民眾解讀不動產交易價格變動趨勢，以提升不動產資訊透明化，避免市場不當哄抬價格。
- (三)為滿足民眾知的需求，持續研議並不定期發布實價登錄相關統計議題分析，以提供民眾更多購屋決策參考資訊。
- (四)依土地徵收補償市價查估辦法第 28 條規定，於 103 年上半年完成 103 年預定徵收案(估價基準

日為 103 年 3 月 1 日)之宗地市價查估、103 年市價變動幅度計算結果及評議作業。

- (五)辦理 102 年 10 月至 103 年 4 月都市地區地價指數查價作業。
- (六)積極辦理本市 104 年公告土地現值各項前置作業，俾如期於 104 年 1 月 1 日公告。
- (七)配合中央政府開放資料 (Open Data) 政策，產製本市 103 年公告土地現值資料置於本府資料開放平台提供免費下載，以提升本市為民服務品質。
- (八)辦理私有耕地三七五租約登記，以公平保障業佃雙方權益，疏減訟源。
- (九)依法審核外國人地權案件，以符平等互惠原則。
- (十)落實市有農地管理，避免出租土地遭違法使用或未出租土地遭非法占用。

### 三、不動產服務業管理

- (一)輔導不動產經紀業等銷售預售屋應符合法令規定，以確保消費者權益；若業者涉有違反相關法令規定之虞者，則依個案情形予以輔導、裁罰，或移送其他縣市或相關機關處理，以落實不動產經紀業管理。
- (二)執行不動產經紀業各項查核及宣導，促其遵守執業規範，以維護不動產交易秩序，並避免消費爭議之發生，保障消費者權益。
- (三)依據內政部訂頒「不動產估價師業務檢查作業要

點」及「臺北市政府 103 年度不動產估價師業務檢查執行計畫」，加強管理不動產估價師執行業務，並督導協助不動產估價師提升估價技術專業性及服務品質。

- (四)執行地政士業務檢查及實價登錄查核，促其遵守執業規範，以維護不動產交易秩序外，亦積極確保地政士實價登錄之正確性，落實交易透明。

#### 四、地政資訊服務

- (一)維持「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」正常作業，辦理系統維護及功能擴增事宜。
- (二)推動地政資料 e 化及發展地政資料加值運用，呈現更便捷的查詢服務。
- (三)依資訊安全管理系統持續推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全。

#### 五、土地利用與開發

- (一)徵收私有土地及撥用公有土地
- 1、協助本府各相關局處暨府外單位以徵收或撥用方式取得公共建設所需土地。
  - 2、督促所屬各機關學校就已辦理徵收取得之各項公共設施用地，確實依原核准徵收計畫所定期限使用。
  - 3、積極協助本府各用地機關適時取得本市公共工程用地，並儘速於徵收計畫期限內完成使用，以促進相關公共設施保留地之開發利用。
- (二)區段徵收業務



### 1、北投士林科技園區區段徵收

賡續辦理辦理第 1 期工程範圍各項工程（含專案住宅）施工作業及第 2 期工程範圍建築改良物查估補償作業。

### 2、社子島區段徵收

賡續辦理環境影響說明書期中報告、編製環境影響說明書及辦理公開說明會，並將環境影響說明書送環保主管機關審查。

## (三)市地重劃業務

### 1、內湖區第五期市地重劃

賡續辦理本區 6 筆抵費地管理機關變更登記為文化局。

### 2、南港區第三期市地重劃

賡續辦理重劃工程細部設計、發包施工及重劃前後地價查定等相關作業。

### 3、文山區第一期市地重劃

本區現正辦理都市計畫檢討作業，將俟都市計畫內容確定後，賡續辦理工程規劃設計、工程發包及施工等相關作業。

### 4、內湖區第九期市地重劃

舉辦重劃座談會，並積極辦理重劃計畫書之擬訂、報核、公告通知及工程基本設計等作業。

### 5、督導本市自辦市地重劃案

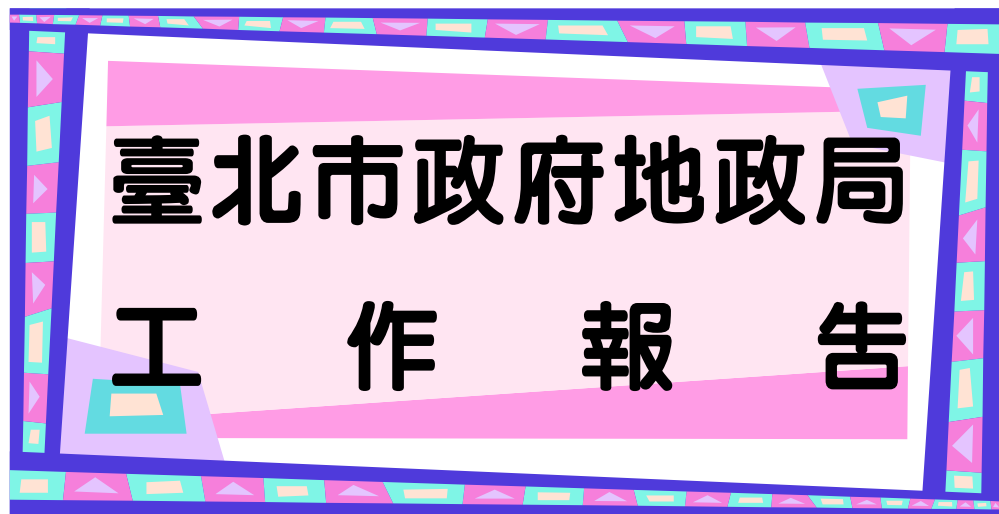
督導本市南港區玉成、南港區南港段及士林區住六之六等自辦市地重劃區業務。

## 肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 103 年上半年重要工作計畫，敬請各位議員女士、先生繼續督促、指導與支持，期使本局業務更臻完善，提供市民大眾更高品質的服務，謝謝！

中華民國 103 年 7 月

臺北市議會第 11 屆第 8 次大會



報 告 人：地政局局長黃榮峰

資料時間：自 103 年 1 月 1 日  
至 103 年 5 月 31 日



第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 11 屆第 8 次定期大會開議，榮峰應邀前來報告本局 103 年上半年重要工作執行情形及未來願景規劃，深感榮幸。承蒙 貴會給予本局的支持與策勵，在此由衷表示感謝。

土地行政攸關環境品質、社會公義及經濟發展，與人民財產權益息息相關，地政局秉持「優質地政·便捷服務」之理念，結合多元資源，進行市政開發、規劃、建設、落實市民需求，積極推展各項服務措施，在細微處用心，期能成就多元化的市政建設與市民的感動服務。

以下謹就本局自 103 年 1 月 1 日至 5 月 31 日止之重要工作執行情形及 103 年下半年重要工作計畫作報告，敬請指教

# 目 錄

壹、本期重要施政成果.....	1
一、精進地籍管理，增進服務效能.....	1
二、估計合理地價，提升資訊透明.....	14
三、健全地權管理，活絡土地利用.....	21
四、強化不動產服務業管理，促進交易安全.....	23
五、推動地政 e 化，展現優質服務.....	27
六、卓越土地開發，支援市政建設.....	28
貳、創新措施.....	33
參、103 年下半年重要工作計畫.....	35
肆、結語.....	40

# 壹、本期重要施政成果

## 一、精進地籍管理，增進服務效能

### (一)登記測量案件跨地籍轄區辦理，簡政便民

#### 1、全面擴大實施跨所申請登記

本局領先其他縣市，於 92 年 10 月 1 日首創辦理跨所登記服務，並於 96 年 12 月 31 日起全面擴大實施跨所登記（除囑託登記、逕為登記、土地總登記、建物所有權第一次登記、涉及測量之標示變更登記、消滅登記、時效取得登記、更正登記、依土地法第 12 條規定申辦之回復登記、私有土地所有權拋棄登記、依地籍清理條例及祭祀公業條例清理之不動產登記、書狀補給登記、依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記及信託登記與信託財產相關登記、共有物使用管理登記與其相關登記及使用、收益限制約定登記與其相關登記案件等不適於跨所登記之項目外），為全國受理跨所登記項目最多者，非但使民眾申請登記，不受地籍轄區限制，達到便利洽公之目的，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本，縮短辦理案件之時效，成效卓著。

本期受理跨所登記共計 40,371 件，詳如表 1。

表 1、本市各地政事務所受理跨所登記案件統計表

件 數 所別	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	合計
古亭所	863	623	830	716	874	3,906
建成所	1,459	1,211	1,415	1,444	1,449	6,978
大安所	1,736	1,210	1,761	1,839	1,788	8,334
中山所	2,346	1,545	2,122	2,192	2,223	10,428
松山所	1,179	757	878	1,020	1,027	4,861
士林所	1,303	1,018	1,116	1,247	1,180	5,864
合 計	8,886	6,364	8,122	8,458	8,541	40,371

## 2、跨所收件

本局於 91 年間全國首創實施登記案件跨所收件服務，嗣於 92 年間將測量案件納入跨所收件服務範圍。本期受理登記案件跨所收件計 260 件；受理測量案件跨所收件計 215 件。

## 3、跨所跨縣市核發謄本

土地登記謄本除本市得跨所申請外，尚得跨縣市申請，嘉惠全國民眾。本期受理跨所跨縣市核發謄本共計 129,891 件、645,569 張。

## 4、跨所核發英文不動產權利登記證明

民眾為辦理移民、國外投資及置產之需要，並滿足國際化市場需求，本局全國首創開辦「英文不動產權利登記證明」核發作業，自



95年2月15日起各地政事務所更提供跨所核發服務。本期受理跨所核發英文不動產權利登記證明計43件，核發88張。

又為利民眾知悉申辦英文不動產權利登記證明之相關事宜，並作為本市各地政事務所核發英文不動產權利登記證明准駁之依據，本局於103年4月10日新增「臺北市各地政事務所核發英文不動產權利登記證明申請須知」，並自103年5月8日施行。另為因應不動產信託管理日趨普及，滿足信託財產委託人因移民、留學、投資或置產等目的而有申請英不動產權利登記證明之需求，本次新增須知併開放信託財產之委託人及受託人亦得申請核發英文不動產權利登記證明。

#### 5、跨所核發人工登記簿謄本線上作業

本市各地政事務所將早期土地建物登記簿紙本檔案掃描轉換為數位化檔案，實施「人工登記簿謄本電子核發作業」，除提供跨所核發服務外，並能確保登記資料永久保存。本期受理跨所核發人工登記簿謄本計10,104件、43,647張。

#### (二)本市各地政事務所實施「全功能櫃檯」服務

為達到「一處收件，全程服務」之目標，本局領先全國於98年2月1日起各地政事務所全面實施全功能櫃檯服務，將登記、測量案件之收

件、計費及簡易登記案件審查等作業，整合於單一櫃檯即可完成申辦流程，減少民眾往返各櫃檯洽辦業務之不便。本期全功能櫃檯受理登記、測量案件收件服務數量共計 112,402 件，其中收件同時由全功能櫃檯審查之登記案件計 26,533 件。

(三)設置地政便民工作站，方便民眾可就近申請各類謄本及相關業務之諮詢

本市共設立 9 處地政便民工作站。本期核發謄本共計 263,130 張，各工作站之設置地點、服務項目及時間，詳如表 2。

表 2、本市各地政便民工作站設置地點服務項目及時間表

工作站名稱	地點	服務時間
市府便民工作站	本府聯合服務中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
內湖便民工作站	內湖區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
北投便民工作站	北投區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
南港便民工作站	南港區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
大安便民工作站	大安區行政中心	每週一至週五 8：30 至 17：00
文山便民工作站	文山區行政中心	每週一至週五 9：00 至 17：00
大同便民工作站	大同區行政中心	每週一至週五 8：30 至 16：30
臺北車站地下街市政服務站	市民大道 1 段 100 號地下 1 樓 (Y1 出入口便民服務站)	每週一至週五 10：00 至 18：00
捷運東區地下街市政服務站	東區捷運地下街 2 號店舖 (近太平洋崇光百貨)	每週一至週五 10：00 至 18：00

服務項目：

\*核發電腦處理之土地、建物登記謄本、地價謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本、地籍資料閱覽及本市人工登記簿謄本。

\*提供各類申請須知及申請書表

\*地政相關業務諮詢

\*提供轄區內鑑界及指界案件收件服務(市府地政便民工作站除外)

#### (四)召開地政業務委員會會議及法令研討會

為保障民眾權益，有效減少訟源及提升行政效率，本期召開相關業務委員會及法令研討會次數及審理案件數，詳如表 3。

表 3、本期召開地政業務委員會會議及法令研討會一覽表

相關業務委員會會議及法令研討會	召開次數	處理案件數
臺北市不動產糾紛調處委員會	4	13
臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會	3	4

#### (五)執行地籍清理條例清理工作

為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，本局依內政部訂頒之地籍清理實施計畫所訂各類土地及建物分年清理時程表，辦理各類土地及建物之清理公告，並於本局網站設置「地籍清理專區」，供民眾上網查詢。截至 103 年 5 月底止，執行地籍清理業務成果，詳如表 4。

表 4、執行地籍清理業務成果表

單位：筆棟數

清理類型 \ 項目	清查公告數	受理申請登記數	完成登記數	辦理標售數	已標售數	囑託登記國有數
已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者	111	0	72	-	-	-
地籍清理條例施行前以神明會以外名義登記，具有神明會之性質或事實者	0	0	0	-	-	-
38年12月31日以前登記之抵押權	63	0	52 *註 1	-	-	-
34年10月24日以前登記之限制登記	0	0	0	-	-	-
38年12月31日以前非以法定物權名稱登記者	2	0	2	-	-	-
45年12月31日以前未定期限之地上權	132	0	42	-	-	-
以日據時期會社或組合名義登記者	13	0	3	0	0	1
姓名、名稱或住址記載不全不符者	2,072	47	188	268	57	226
各共有人登記之權利範圍合計不等於一者	0	0	0	-	-	-
以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，能證明同一主體者	-	0	3	-	-	-
以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，未能證明同一主體者	-	0	0	-	-	-
為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地者	-	0	0	-	-	-
原以寺廟或宗教團體名義登記，於34年10月24日以前改以他人名義登記者	-	0	0	-	-	-
權利主體不明者 (非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記，除地籍清理條例第17條至第26條、第35條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外者)	164	2	0	7	0	0

\*註 1: 1筆為部分塗銷

本局開發「地籍清理土地及建物清理狀態查詢」系統，提供民眾得即時查詢地籍清理土地及建物目前清理狀態，掌握清理土地之處理進度，確保權利關係人自身權益或供民眾查詢。

(六)列冊管理逾期未辦繼承登記土地及建物，並加強宣導民眾儘速辦理繼承登記

本局截至 103 年度 5 月底列冊管理土地 12,451 筆(面積計 170.797036 公頃)、建物 1,766 棟、停止列冊管理土地 18,395 筆(面積計 307.664285 公頃)、建物 4,068 棟，其中本期共停止列冊管理土地 492 筆(面積計 9.444755 公頃)、建物 94 棟。

為提醒民眾儘速辦理繼承登記，除於網站刊登公告、市政大樓入口以跑馬燈宣傳及發布新聞稿外，另自 102 年 9 月 6 日起，提供「未辦繼承土地及建物列冊管理情形查詢」服務，民眾得隨時透過網際網路查詢未辦繼承列冊管理情形。

又為促請繼承人儘速申辦繼承登記，以免逾期課處罰鍰，本局製作未辦繼承登記宣導資料，請本市各地政事務所依排定時間將宣導資料函送財政部臺北市國稅局，配合於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時一併交寄；另向本府民政局申請每月應用戶役政資料連結介面，並自 99 年 12 月 30 日起以自行開發之應用系統每月將申請死亡登記之被繼

承人資料下載交由地政事務所匯入比對地籍資料，並以紙本寄送通知死亡登記之申請人儘速申辦繼承登記，更於 101 年 12 月 3 日起民眾至戶政事務所申請死亡登記時一併填載同意書，本市各轄區地政事務所則增加以簡訊方式通知，本期共發送 150 則簡訊。

#### (七)土地、建物登記及測量業務辦理成果

本市各地政事務所截至 103 年 4 月底止本期共受理民眾申請各類土地建物登記、測量案件及請領相關地籍謄本之數量，如表 5，徵解地政規費計新臺幣 5 億 5,995 萬 3,703 元。

表 5、截至 103 年 4 月底止登記、測量案件數量及謄本核發數量統計表

受理類型	件數	筆棟數/張數
土地、建物登記案件	103,869	343,998 筆棟
土地、建物測量案件	9,267	17,127 筆棟
土地、建物登記謄本	167,968	791,298 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	23,476	51,755 張
地價謄本	645	1,800 張

#### (八)提供多元化之繳、退地政規費方式，供民眾選擇

本市不動產價值較高，申請登記或測量案件時，所需繳納之地政規費亦屬較高，如以現金繳納，非但攜帶不便，且有安全上之顧慮，因此，本局提供多元化的繳納規費方式，除現金、銀行本票（或支票）及匯款外，亦可採晶片金融卡、悠遊卡繳納各項地政規費如表 6。

表 6、本市各地政事務所提供民眾繳款方式一覽表

申辦事項	種類	備註
登記及測量案件	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡行規定 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，須負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	銀行本票 (或支票)	
	匯款方式	新臺幣 3 萬元以上者。
	悠遊卡	新臺幣 1 萬元以下者 (罰鍰除外)
謄本申請	現金	
	晶片金融卡	◎每日限額依各發卡銀行規定。 ◎非台北富邦銀行金融卡客戶，須負擔跨行轉帳手續費每筆 8 元。
	ATM 繳納謄本規費	◎限以網路申辦地籍謄本者。 ◎資料可郵寄到家。
	悠遊卡	新臺幣 1 萬元以下者

另提供多元化的退還地政規費方式如表 7，民眾申請退還地政規費時，除可選擇以匯款或開立支票之方式領取外，退費金額未超過新臺幣 3 萬元者，當日於現場即可以現金退還，滿足民眾需求。又本市各地政事務所因核計錯誤致溢收地政規費者，亦提供主動退還溢繳登記規費服務。

表 7、本市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式一覽表

申辦事項	種類	備註
申請退還登記費、土地複丈費、建物測量費、供應費（土地界標）	現金	新臺幣 3 萬元以下者，可選擇以現金退還
	市庫支票	民眾得選擇以郵寄或親自領取方式辦理
	匯款	民眾得選擇匯入郵局或金融機構帳戶
退費結果通知	簡訊通知	
	郵寄通知	

#### (九)修正地政法規

為遵行依法行政及達文書簡化目標，並提升行政效能及為民服務品質，本局積極檢討修正所訂頒之行政規則，本期共訂定 1 項及修正 3 項行政規則如表 8。

表 8、本局 103 年本期行政規則訂定及修正一覽表

行政規則	訂定/修正日期
臺北市各地政事務所核發英文不動產權利登記證明申請須知	103.4.10(訂定)
臺北市政府地政局查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點	103.4.18(修正)
臺北市各地政事務所工作考核要點	103.4.25(修正)
臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點	103.5.20(修正)

#### (十)推動案件 e 即通服務

主動以電子郵件通知民眾申請案件辦理情形，民眾透過行動裝置或家中電腦接收電子郵件，不需輸入案件資料，直接點選案件連結，即



可得知案件之辦理進度，透過行動裝置查詢不需受限於地點，不需詢問即可隨時掌握案件辦理進度，提升各地政事務所為民服務成效。

#### (十一) 多元化查詢申請案件辦畢情形

提供民眾多元化查詢申請案件辦畢郵寄到家服務情形管道，利用「內政部全國地政即時訊息發送中心」系統，以手機簡訊主動通知郵寄日期及雙掛號編號。

#### (十二) 提供免填書表申請地籍謄本服務

本市各地政事務所全面推動申請地籍謄本免填申請書服務，透過電腦螢幕即時顯示謄本申請書，讓申請人於確認無誤後直接在觸控式螢幕簽名，以達節能減碳及無紙化施政目標。

#### (十三) 地政及稅捐機關受理買賣案件一站式窗口服務

為簡化財產登記流程，本府訂頒「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，以「單一窗口、全程服務」之服務理念，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，整合地政及稅捐機關，針對符合一定條件之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記案件，訂定作業規定及標準作業程序，自 102 年 10 月 1 日起提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務。本期辦理件數計 3,776 件。

#### (十四) 「跨越海峽、地政好厝邊」

本局與金門縣地政局自 102 年 12 月 2 日起跨域合

作，推動「跨越海峽、地政好厝邊」便民服務，金門縣不動產標的之登記、複丈及測量申請案，可至本市各地政事務所送件，預付郵資後，函送金門縣地政局按相關規定辦理。本市的不動產標的，亦可至金門縣地政局送件，循相同模式函送轄區所處理。藉由代收代寄申請案件方式，達到類似跨縣市收件之效果，打破行政轄區藩籬，節省民眾往返金門臺北之時間與花費。轄區所收受後，辦理收件、核算規費後通知申請人以匯款等方式繳納規費，並經審查無誤，辦理登記、複丈或測量完竣，將應發還文件寄送申請人或代理人。惟經審查應予補正者，申請人（代理人）仍應依轄區所通知配合辦理。本期辦理代收金門縣案件計 21 件(其中登記案件 14 件、複丈案件 7 件)，受理金門縣代收案件計 3 件。

#### (十五) 提供更多元繳費方式—悠遊卡繳納地政規費

為配合本府擴大推動各機關以悠遊卡繳費便民措施，本局自 102 年 12 月 23 日起，受理地政士及不動產經紀人申辦新領、加註及換發地政士開業執照、不動產經紀人證書業務、不動產估價師開業（異動）登記申請及本局所屬所隊受理地政業務所生之相關規費（罰鍰除外），皆可使用悠遊卡繳費，大幅減少業者洽公所花費之時間，本期使用悠遊卡繳納地政規費計 15,708 件。

#### (十六) 完成本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫

為解決本市地籍線與建築線不一致情形，訂

定本市地籍與都市計畫控制網系整合研究計畫，並撰寫研究計畫報告書，藉以研析並擬訂本市地籍線與建築線不一致之問題態樣與尋求最佳解決方案組合。

(十七)完成試辦以土地登記複丈地價地用電腦作業系統(WEB版)辦理「地籍重測疑義更正案件」作業

為加速案件處理及避免人工作業登打錯誤，完成並撰寫以土地登記複丈地價地用電腦作業系統(WEB版)試辦「地籍重測疑義更正案件」之報告書。

(十八)結合超商據點提供土地鑑界案件收件服務

為提供便民服務的多元管道，臺北市政府申請案件結合超商據點提供「土地鑑界」申請案，於102年10月30日於統一超商門市啟用上線。申請人攜帶自然人憑證前往統一超商點選多媒體資訊機(ibon)即可提出土地鑑界申請。

(十九)辦理各項測量工作，受理申請地籍逕為分割案  
本期完成72案，分割426筆。

(二十)辦理年度公共工程用地逕為分割案

103年度公共工程用地逕為分割案共計10案，其中6案為本府工務局新建工程處所屬工程案，惟因預算審議未通過，故暫緩辦理，其餘4案均如期完成逕為分割作業。

(二十一)辦理開發區測量作業

配合北投士林科技園區區段徵收案，現場實地檢測施工成果，以確保施工成果之品質。

## 二、估計合理地價，提升資訊透明

### (一)辦理土地及建物成交案件實際資訊申報登錄作業(簡稱實價登錄作業)

#### 1、按週稽核及揭露實價登錄資訊

實價登錄政策實施至今，仍率先全國按週就已轉入實價登錄申報案件進行查核及資訊揭露作業，經篩選去除有申報不實之虞及可能誤導市場行情之申報案件後，辦理資訊揭露作業，資訊更新速度全國第一，提供民眾最即時、正確的不動產交易資訊，以達居住正義之目標，執行至今，本市實價登錄資訊每月揭露率已從初期 56.9%(101 年 8 月)大幅提升至 90%(103 年 5 月發布之 103 年 3 月實價登錄資訊)，提升幅度超過 3 成。

#### 2、提供不動產交易實價查詢服務

為提供民眾更即時、在地化的查詢服務，本局於 101 年 11 月 29 日起提供「臺北市不動產交易實價查詢服務」，是項查詢服務將本市實價登錄實施前後之不動產成交資訊整合於同一平臺，結合本府圖資中心共通平台及 Google 街景，首創全國按週(每週三)更新資訊，並於 102 年 10 月 4 日擴增「捷運站定位查詢」、「跨行政區查詢」及「平均交易單價計算」功能，以貼近民眾之需求，提升實價登錄

資料應用性。截至 103 年 5 月底，查詢人次計 236,731 人，平均單月查詢人次近 13,600 人。

### 3、發布實價登錄統計資訊

為使本市實價登錄資訊更豐富、細緻，每月中旬以召開記者會或發布新聞稿方式，說明各月份實價登錄相關統計資訊(例如建物型態、交易移轉面積、屋齡、交易總價及交易單價等項目之分布情形)，協助民眾進一步了解房市變動趨勢。

#### (二)編製發布臺北市住宅價格指數

實價登錄政策正式實施後，不動產價格透明度雖已越來越高，但由於揭露資料屬個案資訊，且不動產具異質性，尚無法協助各界了解市場價格趨勢，故為促進本市不動產交易資訊之透明化，爰規劃以實價登錄資訊為基礎，佐以統計方法控制樣本品質，編製與發布本市住宅價格月指數，藉由建立具公信力之價格指標，使本市住宅不動產交易資訊公布內容更豐富、細緻，以協助民眾、學術研究單位及政府機關進一步解讀本市不動產交易資訊。

102 年 7 月 23 日由市長召開記者會，對外發布本市 101 年 8 月至 102 年 4 月之住宅價格指數，為我國首次由公部門發布之住宅價格指數，102 年 8 月 26 日再由張副市長召開記者會，發布

102年5月之住宅價格指數，嗣後定期於每月下旬發布。

發布內容包含各類別指數與前月、去年同期相較之發展趨勢分析，另創新製作指數月、季及半年線，進一步藉由線圖說明，協助民眾解讀區域房價短、中、長期之變化。

### (三)不定期發布議題性之實價登錄統計資訊

為貼近民眾的購屋需求，本局除定期就各月份揭露之實價登錄資訊發布相關統計分析外，並不定期針對民眾關注議題，研議專題發布實價登錄相關專題統計資訊，以滿足民眾知的需求，協助民眾購屋安居，提供民眾更豐富、多元的不動產交易訊息，103年1月至5月間公開發布議題如下：

- 1、1月16日根據實價登錄以來所累積的資料，將位於住宅區且總戶數達300戶以上、實價登錄交易案例數達10件、面積約在20坪以上之大型社區篩選後，就該價、量及市場流通率等統計資訊進行分析說明。
- 2、3月17日依據實價登錄資料，篩選小坪數住宅交易資訊，並比對地籍資料庫資料，分別針對交易量、所有權人屬性、建物特性及價格資訊進行統計分析說明。
- 3、4月17日篩選大型公園、廣場周邊地區實價登錄資料進行統計分析說明。。

4、5月16日以實價登錄租賃案件資料進行統計分析說明。

(四)辦理103年土地徵收補償市價及其變動幅度查估作業

103年土地徵收補償市價變動幅度及預定徵收案(共計2案，估價基準日為103年3月1日)土地徵收補償市價查估作業，刻依相關規定辦理中，預計於同年6月26日提請本市地價及標準地價評議委員會評議，7月10日前將評議結果函送各需地機關。

(五)地價資料異動及管理

本期辦理規定地價管理工作情形如下：

- 1、土地分割、合併、重劃及重測改算地價1,603筆。
- 2、提供有關單位地價(含前次移轉現值)資料119筆。
- 3、異動釐正電腦檔地價資料97,125筆。
- 4、建置完成臺北市53年至103年公告土地現值及公告地價資料，除轉入各地政事務所資料庫，加速地價謄本核發效率，並於本局網際網路公告現值查詢系統提供24小時地價查詢服務。本期上網查詢地價資料者累計468,927人次，平均每日上網查詢者為3,105人次。

(六)辦理本市104年公告土地現值之先期作業

自103年2月10日起展開各項地價調查、地價區段勘查及蒐集相關影響地價因素等先期作業，以作為104年查估公告土地現值的基礎資

料，截至 5 月底止共計製作買賣實例調查估價表 2,370 張。

(七)辦理地價指數查價作業

內政部為編製臺閩地區 102 年 10 月至 103 年 3 月都市土地地價指數，委託本局就本市都市計畫範圍內住宅區、商業區及工業區土地，分別查估其高、中、低三個等級中價位區段之區段地價，於 103 年 5 月如期陳報內政部，作為查編全國地價指數之依據。

102 年 10 月至 103 年 3 月本市都市地價總指數較 102 年 4 月至 102 年 9 月上漲，詳如表 9。

表 9、本市都市地區地價環比指數表

單位：%

期 別	總指數	住宅區	商業區	工業區
102 年 4 月至 102 年 9 月	104.59	104.53	104.76	104.18
102 年 10 月至 103 年 3 月	104.07	103.89	104.52	103.54

(八)辦理 103 年基準地選定及查估作業

為建立地價衡量基準，促進合理地價之形成，依內政部「地價基準地選定及查估要點」規定，於公告土地現值作業期間內蒐集買賣及收益實例，針對全市都市計畫範圍內住宅區、商業區、工業區及農業區等 4 種使用分區所選定之基準地進行地價查估。並為借重不動產估價師之估價專業，本市 103 年委託不動產估價師辦理地價基準地新增 2 點選定及 34 點查估作業，目前刻



由得標廠商歐亞不動產估價師聯合事務所辦理履約作業中。

表 10、本市各行政區 99 年至 103 年基準地建置統計表

	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數	102 年基準 地建置數	103 年基準 地建置數
松山區	7	7	7	8	8
大安區	7	8	8	9	9
中正區	7	7	7	8	8
萬華區	6	7	7	8	8
大同區	6	7	7	8	8
中山區	7	8	8	8	9
南港區	7	8	8	8	8
信義區	7	8	8	9	9
文山區	9	10	10	11	11
內湖區	9	10	10	11	11
士林區	9	10	10	11	11
北投區	9	10	10	11	12
合計	90	100	100	110	112

表 11、本市各使用分區 99 年至 103 年基準地建置統計表

	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數	102 年基準 地建置數	103 年基準 地建置數
住宅區	58	60	60	65	66
商業區	28	35	35	39	40
工業區	4	5	5	5	5
農業區	0	0	0	1	1
合計	90	100	100	110	112

表 12、本市各建築物型態 99 年至 103 年基準地建置統計表

	99 年基準 地建置數	100 年基準 地建置數	101 年基準 地建置數	102 年基準 地建置數	103 年基準 地建置數
公寓	58	60	60	65	67
華廈 及大樓	32	40	40	45	45
合計	90	100	100	110	112

(九)臺北市地價及標準地價評議委員會之運作

本期共召開 1 次地價評議委員會議，評議 2 件復議案及 1 件臨時提案，合理反映土地或改良物實值、被徵收土地補償市價。

### 三、健全地權管理，活絡土地利用

#### (一)公地、市有農地管理業務

##### 1、建立轄區公地資料

按月彙製本市公有土地權屬面積統計表，截至 103 年 5 月止，公有土地計 146,817 筆，面積 13,030.848876 公頃。

##### 2、市有農地管理

本局經管本市農業區、保護區內田、旱地目之土地及該地區溝溜等地目與農業不可分離之土地計 116 筆，面積 24.145216 公頃，目前出租土地計 78 筆，面積 11.954542 公頃。

#### (二)私有耕地租約登記

租約登記旨在保障業佃雙方權益及提供有關機關及民眾查證，故私有耕地三七五租約之續訂、變更、終止及註銷，當事人應向轄區區公所申請登記，經區公所審核後送本局核定。本期共辦理租約登記 6 件，土地 7 筆，面積 1.431262 公頃，詳如表 13。

表 13、本市私有耕地租約登記情形表

種類	件數	筆數	面積(公頃)
變更登記	5	6	1.22515
終止登記	1	1	0.206112
合計	6	7	1.431262

### (三)外國人取得及移轉土地建物權利

外國人取得及移轉土地建物案件，須經各地政事務所審查，嗣經本府核准後報內政部備查。本期外國人取得土地建物權利案件共 133 件，移轉土地建物權利案件共 63 件。

### (四)大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權，應向本府提出申請，經審核後報請內政部許可。本期計受理 2 件，1 件報內政部審核，1 件通知申請人補正。

## 四、強化不動產服務業管理，促進交易安全

### (一)地政士之管理與輔導

#### 1、地政士之開業及變更登記

本期受理地政士開業及變更登記計 1,210 件，登記助理員備查計 94 件；辦理地政士業務檢查計 99 人次，其中 27 位檢查不及格者中 14 位已改正完畢，餘改正列管中。截至 103 年 5 月 31 日止，本市地政士開業人數共計 1,738 人，其中已登記具簽證人資格者計 10 人。另以發送簡訊及電話通知方式通知地政士得辦理換發開業執照，避免地政士因疏於換照而受罰，本期計通知 861 人。

#### 2、地政士之獎勵、裁罰及懲戒

(1) 為激勵地政士提升服務品質，樹立優良之楷模，並建構完善推薦選拔制度及鼓勵本市各地政事務所積極、踴躍推薦優秀之地政士參選，修正「臺北市優良地政士評選及獎勵要點」。

(2) 本府訂有「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」，並設置「臺北市地政士懲戒委員會」，以處理違反地政士法之裁罰及懲戒事宜。本期提付懲戒委員會 4 案，共懲戒 5 人；違反地政士法裁罰計 13 案，共 11 人。

### 3、地政士實價登錄實地查核

本期辦理地政士辦理買賣實價登錄實地查核共 128 件，3 件申報內容有誤，2 件因尚未逾申報期限爰已輔導改正完竣，1 件依規定查處是否申報不實。

## (二)不動產經紀業及經紀人員之管理與輔導

### 1、不動產經紀業管理

本期受理不動產經紀業許可與備查申請計 1,290 件，其中核准許可 90 件，准予設立及異動備查 1,200 件；受理核、換發不動產經紀人證書計 370 張；截至 103 年 5 月底，本市執業中經紀業計 995 家，任職於本市不動產經紀人計 2,394 人，經紀營業員計 12,780 人。

本期辦理經紀業業務檢查計 55 件，查處檢舉案 834 件，裁罰違規業者計 29 件。

### 2、不動產經紀人員之獎勵、裁罰及懲戒

不動產經紀人員違規案件交付本局不動產經紀人員獎懲委員會審議者計 7 案，懲戒不動產經紀營業員 7 名。

### 3、不動產消費爭議處理

本期受理不動產消費爭議案件計 87 件，已辦結 75 件，扣除非屬本機關職權 7 件，共計協調處理 68 件，經處理達成和解而結案或撤案者計 18 件，占 26.47%。

#### 4、執行「不動產經紀業者發布不動產交易消費資訊管理規範」：

本期查核不動產交易消費資訊共 790 則資訊，尚在調查中 235 則占 29.75%，本局裁罰廣告不實 4 則占 0.51%；廣告未註明經紀業名稱、業者未經許可經營經紀業違反不動產經紀業管理條例被處罰或移送其他縣市、機關處理等 17 則占 2.15%，其餘 534 則查無違反相關規定占 67.59%。

#### 5、預售屋聯合稽查

103 年 3 月 4 日訂定「103 年臺北市預售屋聯合稽查實施計畫」，聯合臺北國稅局、本府法務局、建管處組成「預售屋聯合稽查小組」，自 103 年 3 月 1 日至 103 年 4 月 30 日止，計稽查 39 個銷售中建案，並就不合格之預售屋定型化契約，均輔導建商依規定改正。

### (三)不動產估價師之管理與輔導

#### 1、開業登記與業務檢查

截至 103 年 5 月底止，在本市辦理開業登記者計 98 人；本期辦理異動登記計 47 件。另派員至估價師事務所，依不動產估價師法相關規定及「臺北市政府不動產估價師業務檢查執行計畫」辦理業務檢查事宜，並作成紀錄，本期計檢查 5 位不動產估價師，均無違規情形。

## 2、違規裁罰及懲戒

本府訂定「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，並成立「臺北市不動產估價師懲戒委員會」，以處理本市不動產估價師違規之裁罰及懲戒事宜，本期召開 1 次會議，會議決議由業務單位再蒐集相關資料後另行開會研議。



## 五、推動地政 e 化，展現優質服務

### (一)維持「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」正常運作，辦理系統維護及功能擴增事宜

為提升系統運作效能，並依法令變動及簡政便民需求而逐年擴充增修系統功能，俾提高為民服務品質，本期新增系統功能計 8 項。

### (二)賡續辦理北北桃地政資訊網路 e 點通服務

本市聯合新北市及桃園縣共同建置，將電傳資訊與電子謄本整合為單一入口網站，提供跨縣市、跨系統一次到位的地政資訊雙網服務，民眾不論是在家中或出門洽公，均可隨時透過個人電腦、智慧型手機或平板電腦，快速查詢 3 縣市地籍圖資及申領地政電子謄本。另充分應用民間資源，建構創新智慧的 e 化服務，挹注本府財源收入，截至 103 年 4 月底止，挹注市庫收入金額約 2,304 萬元。

## 六、卓越土地開發，支援市政建設

### (一)私地徵收、公地撥用業務

#### 1、徵收私有土地

徵收補償費保管款新增 2 件、保管金額計 28 萬 1,635 元；受理 144 件申請核發徵收補償費保管款案，核發金額計 6,958 萬 7,476 元。

#### 2、撥用公有土地

為落實管理與使用合一之政策目標，於推動各項市政建設需用其他機關管有之公有土地，或其他府外機關為公共建設或公務需用本府管有之公有土地時，均依規定辦理撥用作業，本期撥用公有土地計 34 案、土地 100 筆、面積 14.175487 公頃。

### (二)區段徵收業務

#### 1、奇岩新社區區段徵收

土木工程已於 103 年 3 月 27 日完成勘驗，經本府各權責機關同意接管。區內道路已於 103 年 5 月 1 日起全面開放民眾使用。

#### 2、北投士林科技園區區段徵收

已辦竣第 1 期填土整地工程、第 1 期公園綠地工程細部設計、第 2 期農作改良物協議價購暨一併徵收作業、第 2 期樹木移植工程，現正辦理第 1 期各項公共工程(不含公園及綠地工程)、專案住宅主體工程及水電工程、第

2 期預屯土施工圍籬及土方整理工程、第 2 期建築改良物查估成果核定及協議價購作業。

### 3、木柵路五段附近地區擬辦區段徵收

本區經調查發現東側基地下方為廢棄之永和礦場礦坑，為兼顧區段徵收開發及未來完成後可供建築用地之建物安全，本局暫停區段徵收作業，並由本府都市發展局辦理都市計畫檢討。

嗣因本案涉及山崩地滑敏感區劃定範圍未明、地下廢棄礦坑與火藥庫之安全疑慮及可利用建築土地有限等因素，未來將俟中央地質調查所正式公告山崩地滑地質敏感區劃定範圍，由本局土地開發總隊依地質法規定進行基地地質調查及地質安全評估，再續辦都市計畫檢討變更程序。

### 4、社子島地區擬辦區段徵收

本案依環境影響評估法相關規定辦理 4 季環境調查後，已完成環境影響說明書期中報告（103 年 1 月 20 日）、環境影響說明書送審前公開說明會（103 年 2 月 10 日及 2 月 18 日）、環境影響說明書期末報告（103 年 3 月 24 日）及環境影響說明書（初稿）程序審查，並已於 103 年 6 月 4 日進行「本府環境影響評估審查委員會第 138 次會議」審查，刻依環境影響評估委員會審查意見編修環境影響說明書。

此外，社子島開發範圍內有 5 處具文化意義之建築物經本府都市發展局向文化局提報後，已依文化資產保存法相關程序審查中，未來若經核定為具文化意義建築物，相關工程規劃將配合辦理保存。

#### 5、區段徵收賸餘可建築土地規劃利用

偕同財政局辦理基隆河成美橋至南湖大橋段河道整治地區（小彎）、士林官邸北側地區、奇岩新社區等區段徵收賸餘可建築土地規劃興建公營住宅之相關作業。

### （三）市地重劃業務

#### 1、文山區第一期市地重劃

本案經與反對參與市地重劃之土地所有權人（下稱教會）溝通協調，並考量都市計畫道路系統完整性、重劃土地分配設計及不同立場土地所有權人之權益，將採「教會部分土地排除重劃範圍」為因應解決方案。本都市計畫變更案已於 103 年 5 月 7 日起公開展覽 30 天，俟完成變更程序後，賡續辦理市地重劃計畫書修正與重新報核、公告及通知、地上物查估補償、工程規劃設計與施工等作業。

#### 2、南港區第三期市地重劃

已完成全區土地改良物拆遷補償、騰空點交及重劃工程初步設計作業，惟因遇部分民眾

及文化團體陳情保留 D 區瓶蓋工廠及樹木，與 B 區排水箱涵改道等事宜，影響重劃工程細部設計內容。

目前瓶蓋工廠列為文化資產保留部分，經 103 年 4 月 7 日文資審議結果，廠內部分地上物已列為歷史建築(A2、B、F、G、M 棟建物、崗哨及防空洞)，仍有 1 棟建物尚未確認其文化資產身分，須再次列入文資委員會審議確認；受保護樹木保護計畫及移植與復育計畫於 103 年 5 月 29 日提送全區樹保計畫予本府文化局審查；排水箱涵改道部分，已於 103 年 2 月 7 日確認改道行經用地規劃為人行通道。

本案俟瓶蓋工廠文資保留及樹保計畫確定後，積極趕辦工程細部設計及土地分配規劃等相關作業(另工程細部設計內容不涉及樹保計畫部分，已於 103 年 4 月 29 日提送各權管機關審查)。

### 3、內湖區第九期市地重劃

已完成重劃範圍勘定、範圍邊界逕為分割及舉辦市地重劃座談會，刻正辦理重劃工程設計。另參酌居民於座談會表達之安置訴求，於 103 年 5 月 14 日召開本市區段徵收及市地重劃委員會討論後，請本局土地開發總隊辦理較深入民意調查，詳予評估公辦重劃可行性，並研議可行之因應方案及檢討都市計畫。

#### 4、抵費地管理

- (1)南港區經貿段 49、51 地號抵費地(C10、C11 街廓) 設定地上權由民間開發。
- (2)內湖區石潭段四小段 288 地號土地辦理綠美化工程，開放提供居民休閒遊憩使用。
- (3)內湖區潭美段五小段 21 地號等 6 筆抵費地配合提供作為本府新十大建設之臺北市影視音產業園區用地一案，業經行政院 102 年 11 月 1 日核准讓售，並於 103 年 1 月 21 日辦竣管理機關變更登記為本府文化局。

## 貳、創新措施

### 一、地政機關協助通報申請適用自用住宅稅率服務

自 103 年 2 月 20 日起，本市各地政事務所於民眾申辦繼承登記或自益信託登記時，提供協助向本市稅捐稽處所屬分處通報並申請適用自用住宅用地優惠稅率，本期辦理件數計 177 件。

### 二、「跨域合作、地政好厝邊」

自 103 年 5 月 1 日起，本市持續推動跨域地政便民服務，繼金門縣後，更跨越山脈，與臺東縣攜手合作，雙方所屬地政事務所可相互代收「土地登記、複丈及建物測量申請案件」及「複印登記原案之申請案」，打破行政轄區藩籬，達成跨縣市收件效果，創造優質便捷之地政服務。

不動產轄區地政事務所收到對方地政事務所函送之申請案件後，即核算案件規費通知申請人以匯款等方式繳納，如有其他應補事項亦一併通知。案件經審查無誤，辦竣登記、複丈、測量或複印登記原案完畢，將應發還（送）文件寄送申請人。藉此便民之服務措施，節省民眾可觀的時間及交通成本，本期辦理代收臺東縣登記案件計 2 件。

### 三、本市不動產交易實價查詢服務網新增「查詢懶人包」

本市不動產交易實價查詢服務網自 101 年 11 月 29 日開放查詢以來，為提升資訊服務品質，已

陸續開發捷運站定位查詢、跨行政區查詢、平均交易單價計算等多項功能；103 年起，為讓更多使用者熟悉本網站操作及服務功能，本局特就實價查詢服務網常用及特色功能，製作圖文使用說明（查詢懶人包）提供下載，冀由簡明活潑的圖文說明，引導使用者運用正確的查詢條件，迅速蒐集到所需之實價登錄資訊，自 101 年 11 月 29 日至 103 年 5 月底，查詢人次達 236,731 人。

#### **四、為提升實價資訊服務品質辦理實價資訊滿意度問卷調查**

為了解本市不動產交易實價查詢服務網功能及本局所發布之實價登錄相關增值統計分析資訊，是否滿足民眾對於不動產資訊「知」的需求，自 103 年 6 月 3 日至 9 月 30 日期間辦理實價資訊滿意度問卷調查作業，以作為未來資訊發布策進方向之參考。

#### **五、與金門縣跨域合作辦理「實價登錄『表單登錄、紙本送件』」代送服務**

為免金門縣旅臺民眾舟車往返之不便，本局積極與金門縣地政局跨域合作，推動「實價登錄『表單登錄、紙本送件』」案件代送服務，前項類別之不動產成交案件實際資訊申報書，可由申報人所在之受理申報登錄處，核對送件人身分後，由該處函送不動產轄區登記機關，俾使業務流程簡化，提供更便捷、更優質的服務。



## 參、103 年下半年重要工作計畫

### 一、地籍管理

- (一)依內政部訂頒「地籍清理實施計畫」，分年、分階段清理地籍清理條例所定 14 類土地，解決長期懸而未決之地籍登記問題，並與民政、戶政、財政、法院、國有財產署、公產管理機關等相關單位密切聯繫配合，持續推動是項業務，以健全地籍管理，促進土地利用，並依該計畫預定時程辦理未能清理土地之標售作業。
- (二)強化登記業務，推動土地測量革新，以確保人民產權，並持續加強便民服務，達成「優質地政·便捷服務」之目標。
- (三)賡續督導考核本市各地政事務所及本局土地開發總隊土地建物登記、測量業務，提升服務品質。
- (四)處理本市各地政事務所及本局土地開發總隊法令疑義請示及人民陳情有關土地建物登記、測量案件，提高行政效率。
- (五)訂定「臺北市地籍線與建築線及地籍測量品質精進作業試辦計畫」，並將控制網系整合研究計畫報告書之結論納入本試辦計畫，期建立本局與都市發展局橫向聯繫作業等標準處理流程及全面辦理本市單一控制網系平臺。
- (六)面臨全球 e 化時代，本局除已辦理完成現有圖籍資料之 e 化作業外，現更全面使用內政部開發之「建物測量資訊作業系統」繪製建物測量成果

圖，並將繪製完成之成果圖資建置於資料庫中，本項作業，不但可將重要資料永久保存，並縮短行政作業時間，更可進階以網際網路擴大為民服務範圍及品質。

(七)辦理本市 103 年度美化控制點設置、加密控制點、圖根點清理補建及本市控制測量成果管理系統上線作業。

(八)推動跨所辦理土地合併案件(信託案件除外)等為民服務措施，藉由簡化行政作業流程，縮短民眾或免除民眾來回奔波辛勞，提升各地政事務所為民服務效率及便捷性。

## 二、地價與地權管理

(一)受理申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，賡續按週稽核過濾異常資訊，並在保障民眾隱私權前提下，以區段化、去識別化方式，將民眾申報登錄之價格資訊提供外界查詢，以建立公開透明制度，降低目前不動產資訊不對稱情形，健全不動產市場。

(二)按月發布本市住宅價格指數，協助民眾解讀不動產交易價格變動趨勢，以提升不動產資訊透明化，避免市場不當哄抬價格。

(三)為滿足民眾知的需求，持續研議並不定期發布實價登錄相關統計議題分析，以提供民眾更多購屋決策參考資訊。

(四)依土地徵收補償市價查估辦法第 28 條規定，於

103 年下半年完成 104 年預定徵收案(估價基準日為 103 年 9 月 1 日)之宗地市價查估及評議作業。

- (五)辦理 103 年 4 月至 103 年 9 月都市地區地價指數查價作業。
- (六)積極辦理本市 104 年公告土地現值各項前置作業，俾如期於 104 年 1 月 1 日公告。
- (七)辦理私有耕地三七五租約登記，以公平保障業佃雙方權益，疏減訟源。
- (八)依法審核外國人地權案件，以符平等互惠原則。
- (九)落實市有農地管理，避免出租土地遭違法使用或未出租土地遭非法占用。

### 三、不動產服務業管理

- (一)執行不動產經紀業各項查核及宣導，促其遵守執業規範，以維護不動產交易秩序，並避免消費爭議之發生，保障消費者權益。
- (二)積極研訂「臺北市預售屋銷售規範」，以促進預售屋買賣交易資訊透明化、維護交易秩序與消費者權益，並減少交易糾紛。
- (三)依據內政部訂頒「不動產估價師業務檢查作業要點」及「臺北市政府不動產估價師業務檢查執行計畫」，加強管理不動產估價師執行業務，並督導協助不動產估價師提升估價技術專業性及服務品質。
- (四)執行地政士業務檢查及實價登錄查核，促其遵守

執業規範，以維護不動產交易秩序外，亦積極確保地政士實價登錄之正確性，落實交易透明。

- (五)舉辦 103 年度地政士座談會，持續與公會及地政士意見交流。
- (六)依地政士法及臺北市優良地政士評選及獎勵要點，選拔並表揚執行、推動地政相關業務成績優良之地政士。
- (七)辦理 103 年地政業務志工座談會，表揚服務達一定時數之志工朋友，並藉此平台強化志工情感及凝聚向心力。

#### **四、地政資訊服務**

- (一)維持「土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版」正常作業，辦理系統維護及功能擴增事宜。
- (二)推動地政資料 e 化及發展地政資料加值運用，呈現更便捷的查詢服務。
- (三)依資訊安全管理系統持續推動資訊與資訊系統分類分級績效指標，強化資訊作業環境及網路服務安全。

#### **五、土地利用與開發**

- (一)徵收私有土地及撥用公有土地
  - 1、協助本府各相關局處暨府外單位以徵收或撥用方式取得公共建設所需土地，促進相關公共設施保留地之開發利用。
  - 2、督促所屬各機關學校就已辦理徵收取得之各項公共設施用地，確實依原核准徵收計畫所定期

限使用。

## (二)區段徵收業務

### 1、北投士林科技園區區段徵收

賡續辦理第 1 期工程範圍各項工程（含專案住宅）施工、第 2 期工程範圍建築改良物協議價購及安置資格審查作業。

### 2、社子島區段徵收

配合本府環境影響評估審查委員會審查意見，編修環境影響說明書。

## (三)市地重劃業務

### 1、南港區第三期市地重劃

賡續辦理重劃工程細部設計、發包施工及土地分配規劃等相關作業。

### 2、文山區第一期市地重劃

本區現正辦理都市計畫檢討作業，將俟都市計畫內容確定後，賡續辦理市地重劃計畫書修正與重新報核、公告及通知、地上物查估補償、工程規劃設計等作業。

### 3、內湖區第九期市地重劃

賡續辦理重劃工程設計，同時參酌當地民眾意見詳予評估公辦重劃可行性，並研議可行之因應方案及檢討都市計畫。

### 4、督導本市自辦市地重劃案

督導本市南港區玉成、南港區南港段及士林區住六之六等自辦市地重劃區業務。

## 肆、結語

以上是本局本期重要工作執行情形及 103 年下半年重要工作計畫，敬請各位議員女士、先生繼續督促、指導與支持，期使本局業務更臻完善，提供市民大眾更高品質的服務，謝謝！