

臺北市政府 地政政策白皮書

資料時間：自 103 年 1 月 1 日

至 103 年 6 月 30 日



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.....	36
肆、結語.....	41

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。

本期受理跨所登記共計 48,156 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	6 月	合計
古亭所	863	623	830	716	874	778	4,684
建成所	1,459	1,211	1,415	1,444	1,449	1,322	8,300
大安所	1,736	1,210	1,761	1,839	1,788	1,675	10,009
中山所	2,346	1,545	2,122	2,192	2,223	1,966	12,394
松山所	1,179	757	878	1,020	1,027	1,018	5,879
士林所	1,303	1,018	1,116	1,247	1,180	1,026	6,890
合 計	8,886	6,364	8,122	8,458	8,541	7,785	48,156

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 326 件；受理測量案件跨所收件計 275 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 181,558 件、917,083 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48件，核發105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文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14,560件、68,233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 159,535 件，其中收件同時由全功能櫃檯審查之登記案件計 38,821 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 312,351 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	5	17
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 6 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	130	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	290	62	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 6 月底列冊管理土地 12,418 筆(面積計 170.453309 公頃)、建物 1,758 棟、停止列冊管理土地 18,428 筆(面積計 308.008012 公頃)、建物 4,076 棟，其中本期共停止列冊管理土地 525 筆(面積計 9.788482 公頃)、建物 102 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 194 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 6 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 8 億 6846 萬 290 元。

表 5、截至 103 年 6 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	123,772	411,863 筆棟
土地、建物測量案件	11,036	20,274 筆棟
土地、建物登記謄本	229,377	1,074,476 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	31,133	67,689 張
地價謄本	839	2,250 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 4,500 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 24 件(其中登記案件 17 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 18,404 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 85 案，分割 477 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 90.3%(103 年 6 月發布之 103 年 4 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 6 月底，查詢人次計 248,848 人，平均單月查詢人次近 13,100 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6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。

5、6月16日以捷運信義線各捷運站500公尺範圍內之實價登錄不動產交易買賣案例進行統計分析說明。

(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，業依相關規定辦理中，並於同年6月26日提請本市地價及標準地價評議委員會評議，預計於7月中旬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1,978筆。
- 2、提供有關單位地價(含前次移轉現值)資料125筆。
- 3、異動釐正電腦檔地價資料111,085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533,356人次，平均每日上網查詢者為2,947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 6 月底止共計製作買賣實例調查估價表 3,125 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 2 次地價評議委員會議，評議 2 件提案、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 6 月止，公有土地計 146,993 筆，面積 13,030.518230 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 119 筆，面積 24.145216 公頃，目前出租土地計 81 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 10 件，土地 15 筆，面積 2.734262 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	9	14	2.528150
續訂登記	1	1	0.206112
合計	10	15	2.734262

(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 164 件，移轉土地建物權利案件共 74 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，均報請內政部審核中。

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 1,290 件，登記助理員備查計 110 件；辦理地政士業務檢查計 117 人次，其中 30 位檢查不及格者皆已改正完畢。截至 103 年 6 月 30 日止，本市地政士開業人數共計 1,729 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 905 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 183 件，8 件申報內容有誤，7 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中。

(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 1,578 件，其中核准許可 101 件，准予設立及異動備查 1,477 件；受理核、換發不動產經紀人證書計 430 張；截至 103 年 6 月底，本市執業中經紀業計 998 家，任職於本市不動產經紀人計 2,410 人，經紀營業員計 12,610 人。

本期辦理經紀業業務檢查計 98 件，查處檢舉案 958 件，裁罰違規業者計 33 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 99 件，已辦結 91 件，扣除非屬本機關職權 10 件，共計協調處理 81 件，經處理達成和解而結案或撤案者計 24 件，占 29.63%。

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 867 則資訊，尚在調查中 157 則占 18.11%，本局裁罰廣告不實 4 則占 0.46%；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 26 則占 3.00%，其餘 680 則查無違反相關規定占 78.43%。

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 6 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 56 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 18 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2次會議，會議決議不予懲戒處分，但仍應予以告誡。

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 6 月底止，挹注市庫收入金額約 3,511 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 6 件、保管金額計 898 萬 1,526 元；受理 170 件申請核發徵收補償費保管款案，核發金額計 8,784 萬 2,970 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 39 案、土地 120 筆、面積 14.674649 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。

嗣地質法於 100 年 12 月 1 日施行，本案位於預告之山崩地滑地質敏感區，按目前中央地質調查所規劃，預計 104 年正式公告山崩地滑地質敏感區劃定範圍後，本局土地開發總隊將依地質法規定進行基地地質調查及地質安全評估，評估結果再提供予本府都市發展局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文化局 103 年 5 月 23 日召開本市士林區「社子島地區玄安宮、燕樓李家、李和興宅、李忠記宅、溪底王宅」文化資產價值鑑定專案小組會勘，初步認定皆具文化資產價值，專案小組會勘意見續送本市文化資產審議委員會供審議參考，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 6 月 26 日審議通過，俟公告實施後，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 6 月 20 日文資審議結果，已確定文資保留範圍為 D 區西側街廓，並登錄 A2、B、F、G、M 棟建物、崗哨及防空洞為歷史建築，惟 G、J 等 2 棟建物部分坐落於保存範圍內，部分坐落於計畫道路上，將再與文化局、都發局等相關機關研議後續處理方式；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，惟文化局於 103 年 6 月 9 日退還本案樹保計畫，且依 103 年 6 月 20 日瓶蓋工廠文資審議結果，恐影響部分樹木移植位置，將於近期內邀集文化局、研考會及設計單位共同研商本案樹保計畫送審事宜，以確定樹保計畫之提送方式及方向；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。

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、舉辦市地重劃座談會及重劃工程基本設計。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 227 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 3 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 6 月底，查詢人次約 248,848 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，規劃推動「實價登錄『表單登錄、紙本送件』」案件代送服務，目前已獲該局同意，未來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。

六、地政稅捐建立橫向查詢機制

自 103 年 6 月 25 日起，民眾向本市各地政事務所申請案件，如為 1. 繼承登記、信託登記、塗銷信託登記、受託人變更登記、所有權拋棄登記及判決、和解或調解回復所有權登記等申請人漏未查欠稅費時、2. 稅單部分欄位內容誤漏須更正、3. 須查詢房屋現值者，本市各地政事務所即可利用「臺北市各地政事務所與稅捐稽徵機關橫向聯繫單」連同相關文件直接傳真稅捐機關辦理查詢。

七、臺北市住宅價格指數查詢服務

本項服務於 103 年 6 月 30 日上線，將本市住宅價格指數，以動態查詢方式呈現住宅價格指數趨勢分析、指數月變動率、標準住宅平均單價及總價等資訊，民眾可依需求鎖定「時間區間」及「指數類別」等條件進行查詢，迅速掌握特定時間、類別的指數圖表資訊，進而掌握房價脈動。取代傳統靜態文件表達方式，並提供資料下載功能，運用資訊技術提供人性化的查詢功能，並落實資料開放政策。

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

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

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；後續並配合公辦重劃可行性評估及都市計畫檢討時程，賡續辦理重劃工程細部設計、施工。

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！