臺北市政府
地政政策白皮書

資料時間：自 103 年 7 月 1 日

至 103 年 12 月 31 日

臺北市政府地政局
TAIPEI Department of Land,Taipei City Government

目錄

壹、本期重要施政成果.....1
一、創新服務 簡政便民.....1
二、圖資奠基 智慧城市.....14
三、精進查估 合理稅基.....15
四、地權管理 促進地用.....20
五、業者管理 交易安全.....22
六、多元開發 區域再造.....25
貳、創新措施.....28
參、104 年上半年重要工作計畫.....30
肆、結語.....39

壹、本期重要施政成果

一、創新服務 簡政便民

(一)登記測量案件跨地籍轄區辦理，增進服務效能

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 47,045 件，詳如表 1。

件數 / 月份 / 所別	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
古亭所	759	720	672	682	671	715	4,219
建成所	1,353	1,155	1,164	1,311	1,179	1,361	7,523
大安所	1,639	1,667	1,637	1,769	1,620	1,925	10,257
中山所	2,026	1,929	1,968	2,001	1,799	2,077	11,800
松山所	1,041	955	1,968	902	894	1,175	6,935
士林所	1,061	1,045	1,072	987	892	1,254	6,311
合　計	7,879	7,471	8,481	7,652	7,055	8,507	47,045

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，且在 92 年 10 月 1 日實施跨所登記後，迄今仍有囑託登記等 14 項目，不適於跨所登記，惟得申請跨所收件，以方便民眾之需求。本期受理登記案件跨所收件計 366 件；受理測量案件跨所收件計 240 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 158,039 件、848,536 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 14 件、核發 44 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，本次新增須知並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 11,196 件、35,377 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 135,752 件，其中收件同時由全功能櫃檯審查之登記案件計 32,205 件。

(三)設置地政便民工作站，方便民眾就近申請各類謄本及相關業務之諮詢

本市共設立 8 處地政便民工作站。本期核發謄本共計 294,280 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
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	20
臺北市區域性不動產糾紛調處委員會	1	1
臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會	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	3	5

(五)執行地籍清理條例清理工作

為健全本市地籍管理，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 12 月止，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	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	122	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	2,073	25	240	292	87	315
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）	165	1	0	10	5	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

本局截至 103 年 12 月底列冊管理土地 14,365 筆(面積計 229.428883 公頃)、建物 1,931 棟、停止列冊管理土地 19,053 筆（面積計 320.950841 公頃)、建物 4,209 棟，其中本期共停止列冊管理土地 625 筆（面積計 12.942829 公頃)、建物 133 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；又自 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 92 則簡訊。

另本局自 103 年 6 月 3 日起，依內政部開發系統完成資料比對後辦理清查及主動通知繼承人申辦繼承登記，通知民眾儘速辦理繼承登記，本期共通知 2,763 件。

(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 6,441 萬 877 元。

表 5、本期登記、測量案件數量及謄本核發數量統計

受理類型	件數	筆棟數/張數
土地、建物登記案件	122,421	396,971 筆棟
土地、建物測量案件	11,994	20,871 筆棟
土地、建物登記謄本	231,726	1,155,757 張
地籍圖、建物測量成果圖謄本	31,071	69,678 張
地價謄本	243	1,281 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，更自 103 年 10 月 1 日起臺北市各地政事務所不限登記及測量案件種類，受理民眾於地政線上申辦系統以信用卡繳納地政規費，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）
	信用卡	◎線上刷卡繳納規費需自行負擔之手續費視各發卡銀行而定 ◎除彰化銀行免手續費外，餘多家銀行手續費為 20 元/筆或繳款金額的 1%
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，本期共訂定 2 項，如表 8。

表 8、本局 103 年本期行政規則訂定一覽表

行政規則	訂定日期
臺北市政府地政局所屬各地政事務所受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業規定	103.8.6
臺北市政府地政局暨所屬所隊測量助理測量工作費支給要點	103.11.18

(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)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 3,819 件。

(十四)「跨越海峽、跨域合作、地政好厝邊」

本市與金門縣及臺東縣分自 102 年 12 月 2 日及 103 年 5 月 1 日起攜手合作，推動「跨越海

峽、跨域合作、地政好厝邊」便民服務，金門縣及臺東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，函送管轄登記機關依相關規定程序辦理，並可雙向代收，達到類似跨縣市收件之效果，節省民眾往返之時間與花費。轄區所收受後，通知申請人以匯款等方式繳納規費，經審查無誤後，將應發還文件寄送申請人或代理人。

本期辦理代收金門縣案件計 38 件，受理金門縣代收案件計 1 件;代收臺東縣案件計 50 件，受理臺東縣代收案件計 8 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 15,351 件。

(十六)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 159 件。

(十七)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，本期辦理件數計 372 件。

(十八)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。

(十九)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。

二、圖資奠基 智慧城市

(一)圖籍資料ｅ化

辦理臺北市建物測量成果圖數化作業建置案及多目標地籍圖立體圖資建置計畫案。委外辦理本市建物測量成果圖數值化作業，103 年完成 4,500 筆建號成果圖之數值化作業；另選擇本市信義區內之公、私有建物集中建立三維地籍建物模型，共 4,217 筆建號建物，並延伸開發「轉製數值化建物測量成果圖軟體」，於建置三維立體建物圖資同時製作數值建物測量成果圖，以提供民眾線條清晰、解析度高及品質佳的建物測量成果圖謄本。

(二)北北桃地政資訊網路ｅ點通服務

本市聯合新北市及桃園市共同建置，將電傳資訊與電子謄本整合為單一入口網站，提供跨區域、跨系統一次到位的地政資訊雙網服務，民眾不論是在家中，或是出門洽公，均可隨時隨地透過個人電腦、智慧型手機或是平板電腦，快速查詢三市地籍圖資，以及申領地政電子謄本。充分應用民間資源，建構創新智慧的ｅ化服務，挹注政府財源收入，103 年挹注市庫營收金額合計新臺幣 6,965 萬 2,382 元。

(三)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增修系統功能，提高為民服務品質，各子系統功能共增修 42 項。

三、精進查估 合理稅基

(一)土地及建物成交案件實際資訊申報登錄作業

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 91.5%(104 年 1 月發布之 103 年 11 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，並陸續擴增「捷運站定位查詢」、「跨行政區查詢」、「平均交易單價計算」及「查詢懶人

包下載」功能，以貼近民眾之需求，提升實價登錄資料應用性。截至104年2月底，查詢人次達31萬人。

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，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)辦理104年土地徵收補償市價查估作業

104年預定徵收案共計6案（估價基準日為103年9月1日），業依規定完成土地徵收補償市價查估作業。

(四)完成本市104年公告土地現值之作業

本局如期於104年1月1日公告104年公告土地現值，平均漲幅為 10.63%。另針對本市都市更新地區、高級住宅地區、新興開發地區、重大公共建設地區及精華商圈地區等列為重點檢討區域,經評定104年公告土地現值調幅最高的地區為高級住宅地區，平均調幅為26%，都市更新地區次之，平均調幅約25%，第三為新興開發地區，平均調幅則約20%，均顯著高於全市公告土地現值平均調幅,對於本市土地稅基的調整更臻公平合理，應有助益。

(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、重劃及都市更新權利變換改算地價1,885筆。

2、提供有關單位地價(含前次移轉現值)資料43筆。

3、異動釐正電腦檔地價資料86,300 筆。

4、建置完成臺北市53年至104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 294,226 人次，平均每日上網查詢者為 1,599 人次。

(六)本市 105 年公告土地現值及公告地價之先期作業

自 104 年 2 月 9 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 105 年查估公告土地現值及公告地價的基礎資料。

(七)辦理地價指數查價作業

內政部為編製臺閩地區 103 年 4 月至 103 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 103 年 11 月如期陳報內政部，作為查編全國地價指數之依據。

103 年 4 月至 103 年 9 月本市都市地價總指數較 102 年 10 月至 103 年 3 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 10 月至 103 年 3 月	104.07	103.89	104.52	103.54
103 年　4 月至 103 年 9 月	104.25	104.20	104.39	103.91

(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，均順利辦理完成，成果詳如表10、11。

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

(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 3 件提案，合理反映公告土地現值、被徵收土地補償市價及區段徵收後地價。

四、地權管理 促進地用

(一)一般徵收

辦理私有土地徵收 2 案、土地 5 筆、徵收戶數 74 戶、面積 24.64 平方公尺，補償金額 1,660 萬 3,760 元整。徵收補償費保管款新增 23 件、保管金額計 699 萬 9,168 元，並受理 92 件申請核發徵收補償費保管款案，核發金額計 1 億 7,791 萬 4,845 元。

(二)公地撥用

撥用公有土地計 38 案、土地 83 筆、面積 8.24 公頃。

(三)公地、市有耕地管理業務

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12月止，公有土地計147,330筆，面積13,036.78公頃。

2、市有耕地管理

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117筆，面積23.52公頃，目前出租土地計76筆，面積11.13公頃。

(四)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49件，土地185筆，面積24.98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	44	180	24.712653
終止登記	4	4	0.248802
註銷登記	1	1	0.018300
合計	49	185	24.979755

(五)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 140 件，移轉土地建物權利案件共 77 件。

(六)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 6 件，1 件經內政部許可，1 件經申請人撤回，1 件逾期未補正駁回，其餘刻由內政部審核或通知補正中。

五、業者管理 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 229 件，登記助理員備查計 100 件；辦理地政士業務檢查計 67 人次，其中 26 位地政士未符合規定皆依限改正完畢。截至 103 年 12 月 31 日止，本市地政士開業人數共計 1,710 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 161 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，修正「臺北市優良地政士評選及獎勵要

點」，並鼓勵本市各地政事務所積極、踴躍推薦優秀之地政士參選，103 年度計有 4 人獲獎。

(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 4 人；違反地政士法裁罰計 9 案。

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 218 件，18 件申報內容有誤，未逾申報期限爰已輔導改正完竣。

(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 1,590 件，其中核准許可 85 件，准予設立及異動備查 1,505 件；受理核、換發不動產經紀人證書計 186 張；截至 103 年 12 月底，本市執業中經紀業計 1,029 家，任職於本市不動產經紀人計 2,487 人，經紀營業員計 12,768 人。

本期辦理經紀業業務檢查計 48 件，查處檢舉案 259 件，裁罰違規業者計 56 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 11 案，懲戒不動產經紀營業員 12 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 110 件，已辦結 100 件，扣除非屬本機關職權 7 件，共計協調處理 96 件，經處理達成和解而結案或撤案者計 20 件，占 20.83%。

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 207 則資訊，尚在調查中 23 則占 11.11%，本局裁罰廣告不實 13 則占 6.28%；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 25 則占 12.08%，其餘 146 則查無違反相關規定占 70.53%。

5、預售屋聯合稽查

103 年 7 月 28 日訂定「臺北市預售屋銷售規範」，自 103 年 8 月 15 日起生效，本局並聯合臺北國稅局、本府法務局、建管處組成聯合稽查小組進行查核，103 年 10 月計稽查 15 個銷售中建案，並就不合格之預售屋定型化契約，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12月底止，在本市辦理開業登記者計99人;本期辦理異動登記計74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17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，本期計召開1次會議。

六、多元開發 區域再造

(一)區段徵收業務

1、北投士林科技園區區段徵收

於103年9月18日舉辦北投士林科技園區專案住宅新建工程上梁典禮。 貴會審查臺北市實施平均地權基金 104 年度預算附帶決議事項及當地里民迭次陳情專案住宅工程設計不符使用需求案，本府業於103年10月13 日邀集相關單位召開會議討論改進如下：

減作R16及R24街廓2樓以上花臺;敲除R23、R28及R29街廓已施作花臺；房型調整一節，已完成結構體及管線埋設之 R23、R28、R29基地專案住宅維持4房設計，2樓以上結構體尚未施作之R16、R24基地專案住宅則變更為3房設計；調整插座位置。現正持續辦理第1期公共工程、專案住宅工程、第 1 期公園工程施工、第 2 期預屯土施工圍籬及土方整理工程及第2期建築改良物協議價購作業。

2、社子島地區擬辦區段徵收

本案自 103 年 3 月提送環境影響說明書後，由於原規劃開發內容涉及大量填土工程，加以工程期間長達 9 年，對環境影響不易評估，同年6月、9月分別提報環境影響評估委員會審查，並於同年12月間由環保局召開跨局處研商會議討論環說書環評審查範疇，以都市計畫主要計畫內容說明土地使用計畫及配置等內容，並參照都市計畫細部計畫(草案)加以說明工程規劃內容。另須整理北部地區未來10年間所規劃開發案土方供給量資料。

3、區段徵收賸餘可建築土地規劃利用

目前經管區段徵收賸餘可建築土地共計20筆，其規劃利用如下：

(1)南港區向陽段1筆，士林區福林段二小段7

筆及北投區三合段11筆，共計19筆土地，面積約3.61公頃，納入本府都市發展局公共住宅儲備基地，未來將專案讓售予該局。

(2)南港區中南段一小段1筆土地，納入臺北東區門戶計畫，未來將讓售本府產業發展局。

(二)市地重劃業務

1、文山區第一期市地重劃

本案重劃計畫書（第一次修正）已於103年12月19日公告期滿無人異議確定，並完成地上物拆遷補償費發放作業，現正辦理工程發包施工及土地分配設計等前置作業。

2、南港區第三期市地重劃

樹保計畫業經本府103年10月16日第9屆臺北市樹木保護委員會第7次委員會審議修正後通過，並於103年11月26日完成核定程序；另重劃D區瓶蓋工廠G棟歷史建築拆除方式與保存範圍及崗哨遷移案業經本市文化資產審議委員會於103年12月3日第64次會議審議修正後通過，現正辦理工程細部設計修正作業。

3、內湖區第九期市地重劃

因居民強烈表達本府實施公辦市地重劃須妥善辦理拆遷戶安置之訴求，目前刻由都市發展局以允許「自辦」及「分區」辦理市地重劃之方向重新檢討都市計畫細部計畫。

貳、創新措施

一、地政跨域好厝邊 代收案件揪甘心

本市持續推動跨域地政便民服務，繼金門縣與臺東縣後，與澎湖縣、福建省連江縣、花蓮縣攜手合作，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」、「複印登記原案」、「檔案應用」、「英文不動產權利登記證明」、「人工登記簿謄本」、「代理人申請登記案件明細表」、「土地複丈成果圖補發」、「實價登錄『表單登錄、紙本送件』」等多項申請案，以跨域合作模式打破行政轄區藩籬，達到跨縣市收件效果，創造更優質更便捷地政服務。

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，本期共代收案件計 97 件，受理代收登記案件計 4 件。

二、遠途可先審，服務馬上到

為減少遠途申請人申辦登記案件之往返次數，節省其時間及交通成本，本市各地政事務所自 103 年 8 月 20 日起受理遠途申請人申請登記案件

先行審查。

只要申請人或代理人的戶籍地址或地政士事務所登記所在地在臺北市、新北市、基隆市以外之其他縣（市），且申請登記案件符合規定之類型，並經申請人或代理人主動提出者，地政事務所即可先進行審查作業，並將審查結果告知申請人或代理人。如果案件無法當場補正或依法不應登記，即依程序開立補正或駁回通知書，當場交由申請人或代理人領回或寄發補正、駁回通知書，本期受理共計57件，節省時間成本共約310.77小時，節省交通成本共約48,920元。

三、產權異動即時通，保障民眾權益

本局再推出便民服務新措施，自103年10月1日起，「臺北市產權異動即時通」服務正式上線。民眾申請本項服務後，於轄區內所有不動產如有買賣、贈與、書狀補給及抵押權設定登記等異動案件時，原所有權人可即時接收產權異動訊息，確保自身權益，本期申請計91件。

四、信用卡繳納地政規費

為持續推動繳納地政規費管道之多元性，免除民眾攜帶現金繳費風險，自103年10月1日起本市各地政事務所不限登記及測量案件種類，受理民眾於地政線上申辦系統以信用卡繳納地政規費，本期以信用卡繳納地政規費計15件。

五、全國首創住宅價格指數線上查詢服務

本項查詢服務提供民眾可依需求鎖定「時間區間」及「指數類別」等條件進行查詢，迅速掌握特定時間、類別之本市住宅價格指數圖表資訊。為讓民眾能隨時隨地查詢指數資訊，除提供線上查詢服務外，並配合行動裝置(如手機或平板電腦等)閱讀趨勢設計瀏覽頁面，協助民眾不出門也能輕鬆即時獲取不動產價格趨勢資訊。

六、新開業地政士輔導之公私協力合作計畫

與地政士公會合作，由本局提供新開業地政士名單及相關規範，由公會進行輔導並作成紀錄，協助其熟習相關業務及執業應注意事項，以提供民眾高品質服務，及避免新開業地政士誤觸法令受罰。

七、土地開發全記錄

透過對開發地區的空中拍攝計畫，確實保留開發期間之全區土地、地上物等地貌變遷或工程實況，以掌握最新開發進度，記錄開發區文史影像紀錄。103 年度先行試辦北投士林科技園區區段徵收案拍攝計畫，104 年度正式推動本項計畫。

參、104 年上半年重要工作計畫

一、創新服務 簡政便民

(一)執行地籍清理，促進土地利用

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)持續革新並推動便民服務

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，104年度現已推動之創新便民服務如下：

1、預約諮詢好周到，安全便利省荷包

為便利民眾自行申辦土地、建物登記或測量案件，自103年12月31日起，全國首創試辦民眾自辦案件「預約諮詢專案協助」，市民倘對程序、書表填寫或應備文件有不了解之處，可先向本市各地政事務所預約專案協助，於預約時段到所詢問相關問題，地所將指派專人協助，並提供免費地政類書表。

2、地政服務更貼心，到府服務好便民

為體恤年邁或行動不便之市民，本於照顧弱勢族群之理念，自104年3月2日起，本局及所屬各地政事務所提供「到府或醫療院所服務」，將由專人到府或醫療院所核對身分及收件，使年邁或行動不便之市民避免

舟車勞頓之苦，並享有更妥善之照顧。

3、跨所收辦好便利

(1) 跨所收文

自 104 年 1 月 26 日起，民眾與本市各地政事務所有關的公文或陳情案件，各地所均提供代收服務。

(2) 跨所申辦土地合併案件

為節省市民往返洽公時間及交通費用，自 104 年 3 月 2 日起，全面受理跨所申辦土地合併案件。

4、 跨界服務零距離

為促進北北基桃宜首都生活圈之便民服務，自 104 年 3 月 2 日起，本市與新北市、桃園市、基隆市及宜蘭縣，可跨縣市代收土地登記複丈及建物測量申請案件；未來預計推動至全國皆可跨縣市代收案件。

未來一年內，更預計推動「預約服務向前進」、「主動通知多更多」、「辦理書狀補給案件自動列印書表服務」等多項便民服措施，期能使臺北市民申辦土地登記案件更為便利，達成「優質地政・便捷服務」之目標。

(三)督導登記及測量業務，提升服務品質

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)處理法令疑義，提高行政效率

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)跨所核發真輕鬆

本局於 104 年上半年開辦跨所隊核發地籍圖重測地籍調查表影本，讓民眾可就近向管轄地政事務所及開發總隊申請重測地籍調查表影本，降低其往返奔波之辛勞及交通成本。

(六)維護並擴增系統功能，提升行政效能

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。

(七)線上看屋－北投士林科技園區專案住宅導覽平台

建置「北投士林科技園區專案住宅導覽平台」，結合二維圖資與資訊系統服務，提供北投士林科技園區拆遷居民線上導覽室內外環境配置，協助選配專案住宅。

二、圖資奠基 智慧城市

(一)測量定位即時通

辦理衛星定位測量基準站建置作業，以期提升開發區地籍測量精度、縮短測量案件辦理時間、提升成果品質及一致性，避免後續施工錯

誤、提供即時定位服務並促進本府資訊透明。

(二)圖籍疑義釐清，確保人民權益

辦理 104 年度地籍線與建築線疑義清理作業，以加速辦理本市宗地土地涉及地籍線與都市計畫樁位（建築線）疑義案件，減低土地相關權利人困擾，減少民怨，進而增進行政效率，促進市政建設。

(三)加強機關橫向聯繫，提高行政效能

賡續辦理「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。

(四)圖資ｅ化，推動數位應用

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。

(五)辦理基本控制測量業務，促進本市測量業務發展

配合內政部囑託辦理本市永久測量標查對作業；辦理本市 104 年度加密控制點、圖根點清理及補建作業。

(六)逕為分割土地，活化土地利用

辦理本市土地涉及不同使用分區逕為分割作業，俾利相關權利人據以辦理後續土地處分、管理及開發事宜。

(七)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。

(八)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。

三、精進查估 合理稅基

(一)合理查估土地稅基

積極辦理本市 105 年公告土地現值及公告地價各項前置作業，加強檢視 6 大類地區地價水準與動態，並召開專家學者會議共同研擬政策方向，俾如期於105年1月1日公告。

(二)提升實價查詢服務

受理申報登錄不動產成交案件實際資訊，按週稽核及揭露實價登錄資訊，並透過持續新增不動產交易實價查詢服務功能(如「比價清單」)、按週提供免費最新實價資訊下載服務及發布不動產市場趨勢月報等措施，提升實價加值資訊服務品質，降低目前不動產資訊不對稱情形，健全不動產市場。

(三) 精進住宅價格指數

按月發布本市住宅價格指數，並持續精進住宅價格指數特徵模型組合，及檢討指數編製基期，以期提供外界更具解釋力與代表性之指數資訊，協助各界了解本市不動產市場價格趨勢。

(四)徵收補償市價查估

依土地徵收補償市價查估辦法第 28 條規定，於 104 年上半年完成 104 年預定徵收案(估價基準日為 104 年 3 月 1 日)之宗地市價查估、104 年市價變動幅度計算結果及評議作業。

(五)如期辦理地價指數

辦理 103 年 10 月至 104 年 3 月都市地區地價指數查價作業。

四、地權管理 促進地用

(一)活化土地利用

清查公有(非市有或市管)空地資料，提供相關局處研提使用計畫，作為公營住宅、公辦都更等施政參考。

(二)審慎徵收撥用

1、積極參與公地規劃，協助機關公地撥用，促進市政建設。

2、審慎辦理私地徵收，加速通知民眾領取徵收補償費保管款，維護民眾權益。

五、業者管理 交易安全

(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)積極執行「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)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;與地政士公會協力合作,輔導新開業地政士相關執業應注意事項。

(四)辦理各地政事務所推動志願服務績效考核,藉以了解各地所推動績效及工作情形,並適時給予必要之協助。

(五)辦理不動產估價師業務檢查,加強管理不動產估價師執行業務,以提升不動產估價師服務品質,進而保障人民財產權益。

六、多元開發 區域再造

(一)協助土地開發

研析採取地政手段,結合市地重劃方式協助推動公辦都更。

(二)智慧生態新區

1、北投士林科技園區區段徵收

賡續辦理第 1 期公共工程、專案住宅工

程、第 1 期公園工程施工、第 2 期預屯土施工圍籬與土方整理工程、第 2 期各項公共工程設計、抵價地分配、第 2 期工程範圍建築改良物安置資格審查作業。

2、社子島區段徵收

考量社子島地區原規劃方案須大量填土，對環境衝擊大、開發後費時較長且財務評估回收困難，目前已由林副市長組成專案小組整體研商，後續將以「期程加速、方案可行、財務平衡」之目標提出方案。

3、南港 746 田園城市

推動南港車站特定專用區區段徵收賸餘可建築土地，配合本府田園城市政策評估作為地方農園，目前規劃納入田園銀行儲備土地。

4、文山區第一期市地重劃

賡續辦理工程發包與施工、評估重劃前後地價及土地分配設計等作業，另為使開發區具有生態、節能、保水、滯洪功能，已規劃將重劃區道路側溝式箱涵底鋪設透水混凝土，並每 5 公尺間距開孔填碎石以利洩水，及公園步道材質改鋪透水混凝土磚。

5、南港區第三期市地重劃

賡續辦理工程發包與施工、評估重劃前後地價及土地分配設計等作業，另將提前辦理土地預分配，俾加速開發期程。

6、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 104 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！