

102年地政業務年報

Department of Land, Taipei City Government

2012 Annual Report

刊期頻率：年刊



臺北市政府地政局

Department of Land, Taipei City Government

中華民國103年4月編印

局長的話

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。

102年，地政局在多方（市民、民意代表、業界、上級監督單位…）督促、支持及本局同仁專業行政的努力下，不斷推動各項便捷服務。如以「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；本府「愛台北 市政雲服務」，新增「地政櫃檯叫號進度」項目，提供市民即時叫號及等候人數資訊查詢，大幅減少民眾等待時間。102年12月23日起受理民眾申辦地政業務，得以悠遊卡繳納相關規費的便捷服務。此外，領先全國創訂「不動產經紀業者發布不動產交易消費資訊管理規範」，輔導不動產經紀業發布正確及有所依據的資訊，落實消費者保護政策；針對民眾關心之房屋價格議題，不定期發布「主題性」實價登錄統計資訊，提供民眾購屋評價的參考資訊。在土地開發方面，以生態永續、環保概念為規劃主軸之北投奇岩新社區區段徵收案已正式完工，透過合理的設計，維持原有生態系統，減少對環境的干擾和破壞，塑造出具有生態保育觀念、高品質住宅及相關公共設施之土地開發新典範。

為了讓臺北市成為國際亮眼之都，我們不會停止開發的脚步；為了保障人民的權益，我們不斷提升專業並尋求創新服務，過去1年來，我們感謝市民給予我們成長的空間，接下來的日子，我們努力共創屬於我們的—驕傲臺北。

地政局局長

黃榮峰

目 錄

壹、魅力亮點

住宅價格指數之編製與發布	01
臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範	05

貳、專題報導

生態奇岩 · 優質住宅 - 區段徵收新典範	08
-----------------------------	----

參、施政成果

一、e 化地政便捷服務	12
二、活化土地促進更新	21
三、衡平稅基公平稅賦	27
四、健全房市安全交易	29
五、實價登錄交易透明	34
六、用地取得建設先鋒	38
七、土地開發精彩臺北	40
八、匯集財政發展市政	47
九、精進專業發展人力	51

肆、創新服務

55

伍、未來展望

60

附表 - 大事紀

62

圖片目錄

圖 1 標準住宅特徵示意圖	01
圖 2 住宅價格指數解讀示意圖	02
圖 3 四個次分區指數代表範圍及位置示意圖	02
圖 4 住宅價格指數發布內容示意圖	03
圖 5 全市、大樓、公寓住宅價格指數趨勢圖	03
圖 6 臺北市住宅價格指數 - 民意調查結果圖	04
圖 7 臺北市不動產交易資訊管理概念圖	05
圖 8 臺北市不動產交易資訊管理規範執行程序	07
圖 9 一處收件，全程服務	13
圖 10 臺北市近 3 年受理跨所、跨縣市核發謄本	15
圖 11 臺北市各地政便民工作站之設置地點及服務項目	15
圖 12 臺北市各地政便民工作站 102 年度謄本核發張數	16
圖 13 各項地政規費繳納方式	16
圖 14 臺北市各地政事務所提供民眾退還地政規費方式	17
圖 15 地政規費試算查詢系統畫面	17
圖 16 地籍清理土地及建物清理狀態查詢系統畫面	21
圖 17 未辦繼承土地及建物列冊管理情形查詢系統	22
圖 18 臺北政府地政局依地籍清理條例辦理地籍清理	26
圖 19 臺北市近 3 年繼承登記件數	26
圖 20 不動產交易消費資訊管理執行情形	29
圖 21 建置透明、公開、多功能的不動產交易資訊查詢平台	35
圖 22 用地取得成果圖	38
圖 23 提供民眾免費查詢本市早期公告徵收道路用地清理結果	39
圖 24 本局及所屬所隊現有職員統計圖	51

表 格 目 錄

表 1 102 年臺北市不動產經紀業發布交易消費資訊管理執行.....	07
情形統計表	
表 2 志工得獎名單	19
表 3 102 年度圖根點清理補建成果	26
表 4 103 年公告土地現值調幅	28
表 5 社子島開發計畫發展歷程	42
表 6 102 年度重劃區後續建設情形一覽表	50
表 7 辦理教育訓練情形一覽表	52
表 8 各地政事務所 102 年度人力相互支援情形	52
表 9 臺北市政府地政局暨所屬所隊 102 年度自行研究發展項 目一覽表	53
表 10 行動辦公室服務措施一覽表	58

壹、魅力亮點

住宅價格指數之編製與發布

考量實價登錄實施迄今，申報登錄資料庫累積資訊漸趨完整，不動產價格透明程度已有效提高，但由於揭露資料屬個案資訊，加上個別不動產間品質差異性高，個案資訊揭露雖可提供市民買賣房屋時比較參考，仍難以有效提供民眾關注的房價變動。再者，民間傳統習慣以計算平均房價方式發布價格變動訊息，惟因各時期市場交易物件品質或區位存在差異，以平均房價為基礎所呈現房價增減的變動結果，經常出現較大幅度波動，特別是落差程度較高地區，更易出現此種問題。

臺北市政府為引導住宅市場健全發展的政策目的，促使住宅資訊正確性、完整性與透明化，爰以實價登錄資訊為基礎的加值運用，發布「住宅價格指數」，冀求建立具有公信力之價格指標，協助各界了解價格變動趨勢，促使不動產交易資訊內容更加豐富、細緻，進而避免價格哄抬與資訊混亂，據以健全不動產交易市場。

一、住宅價格指數之意義

臺北市住宅價格指數係利用符合統計學理，編製原則類同於行政院主計總處編製消費者物價指數（CPI）方式，針對住宅標的利用統計方法建立其各種特徵屬性（如圖 1），透過品質標準化且具代表性的估價標的，建置具代表性且可衡量住宅價格變動趨勢之指標（標準住宅），做為衡量各時期住宅價格之依據，避免因不動產異質性所造成趨勢判斷之偏誤，並參考物價指數概念，呈現價格之「相對變動」及「平均變動」的價格趨勢資訊（如圖 2）。



圖 1 標準住宅特徵示意圖



圖 2 住宅價格指數解讀示意圖

二、資料來源

本府取樣於 101 年 8 月後之實價登錄資訊為樣本基礎，每月篩選 2 樓以上已揭露之住宅買賣案件，排除 1 樓、地下室及透天厝等。

三、編制方法及項目

運用特徵價格法建立品質標準化的「標準住宅」，以其各月標準住宅價格變動據以計算指數，並依建築型態分為全市公寓指數與全市大樓指數等兩類。另以價格相近、區位相鄰原則，將全市 12 個行政區合併為四個次分區（如圖 3），分別編製住宅價格指數，冀能以全市、全市公寓及大樓、四個次分區之價格指數，呈現臺北市住宅價格在不同時期之實際變動情形。有別於坊間不動產業者受限於交易樣本數量的不足，僅能以全市範圍編製房價指數，本市住宅價格指數則以更細緻的價格資訊來滿足民眾的查詢需求。

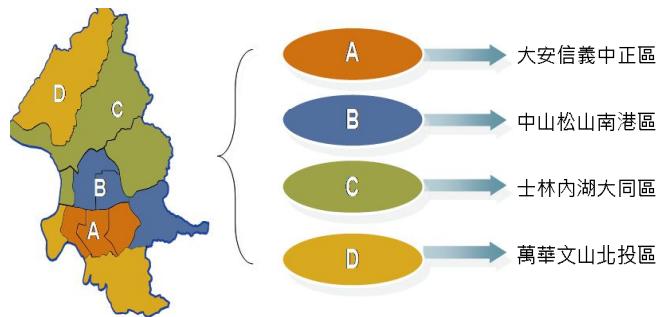


圖 3 四個次分區指數代表範圍及位置示意圖

四、發布內容

本市住宅價格指數定期於每月月底以新聞露出或召開記者會方式對外發布。內容含括當期指數計算成果與變動幅度、標準住宅單價、總價之變化，以及價格趨勢分析（如圖 4、5），冀由圖表及文字說明，即時提供住宅交易價格脈動，避免價格哄抬與資訊混亂之情形。



圖 4 住宅價格指數發布內容示意圖

基期：民國101年8月=100

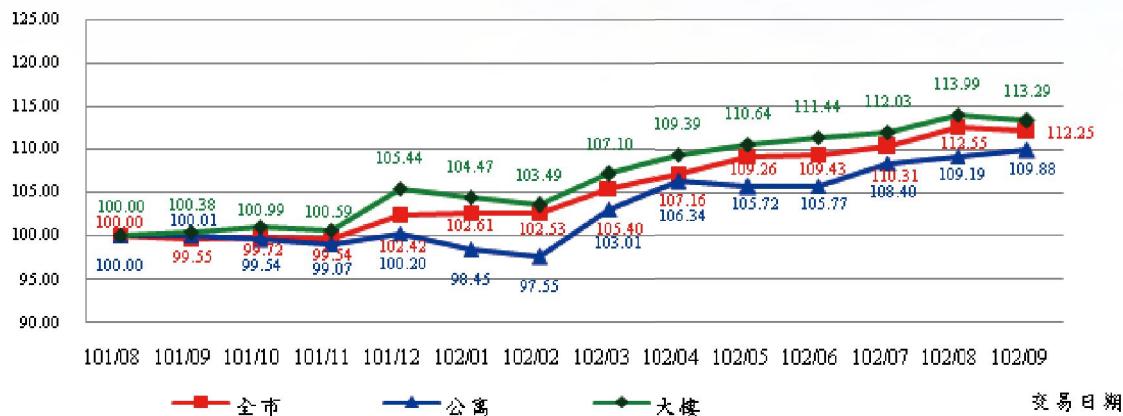


圖 5 全市、大樓、公寓住宅價格指數趨勢圖

五、應用方式

臺北市政府地政局定期發布住宅價格指數資訊，提供政府制定政策、民眾購屋置產與學界研究、業界經營或開發決策之參考。民眾如須了解特定區域的房價趨勢，依需求條件至臺北市不動產交易實價查詢服務網，查詢屬性相近之買賣實例資訊，再配合觀察該實例所屬次分區之指數內容，即可掌握所查詢買賣實例之標的屬性價格水準及變動趨勢。

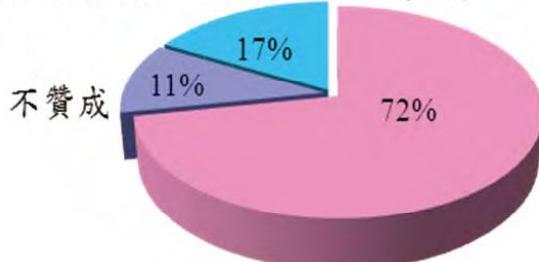
六、貢獻效果

臺北市住宅價格指數為我國首次由公部門發布之不動產價格指數，每月經由 20 多家平面、網路及電子媒體露出住宅價格資訊，顯示媒體對於指數資訊投予高度關注。再根據臺北市政府研考會民意調查結果顯示，高達七成二的民眾贊成公布「臺北市住宅價格指數」；六成一的民眾認為公布「臺北市住宅價格指數」，對健全房地產市場有幫助，顯出民眾對於本府引領推動「臺北市住宅價格指數」政策多表贊同與肯定。

臺北市住宅價格指數-民意調查

贊成度

無意見或未回答 贊成



對健全房地產市場有無幫助

無意見或未回答 有幫助

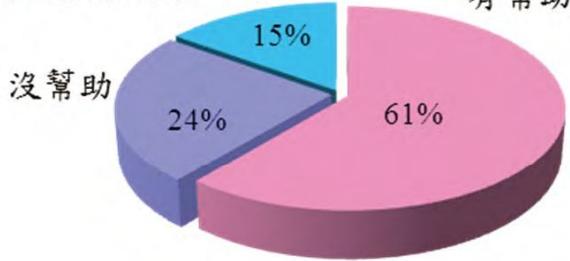


圖 6 臺北市住宅價格指數 - 民意調查結果圖
調查對象：戶籍設於臺北市年滿二十歲以上者
調查期間：102 年 8 月 12 日至 15 日

資料來源：臺北市政府研究發展考核委員會

臺北市不動產經紀業發布交易消費資訊管理

民眾如果想要買賣不動產，除了看報紙上網找資料自己處理外，多數會找專業經紀業像仲介來代辦，優點是省事方便，缺點是所有資訊僅能透過仲介所提供的資料來決定。少數仲介業為了業績急於促成交易，未充份提供資料及解說，而民眾在委託信任的前提下只能選擇相信，結果就造成買賣糾紛；另外亦有部分代銷業為了銷售業績，為了刺激消費者購買慾望，發布誇大或沒有依據的不動產消費資訊，在資訊不對等的情況下，民眾誤信，自然就會發生消費爭議。

臺北市政府地政局為維護不動產交易市場的安全，於 102 年 5 月著手研擬訂定「不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」，102 年 7 月 1 日實施，執行以來成效卓著，獲得業界支持，成為其他縣市之標榜，更為本市市民之肯定。

一、資訊有所本，市場有秩序

臺北市政府地政局為了規範不動產經紀業者，發布資訊要「有所本」，發布正確資訊，促進不動產資訊透明化，建立不動產交易秩序，訂定「不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」，也是期望藉此規範摒除廣告行銷「誇張」、「膨風」、「消息面」的資訊，讓消費者取得正確有用的交易資訊，安心買房快樂居住。另外規範的執行亦以輔導為原則，對於業者誤發資訊的情形，並給予其澄清的機制導正交易資訊（如圖 7）。

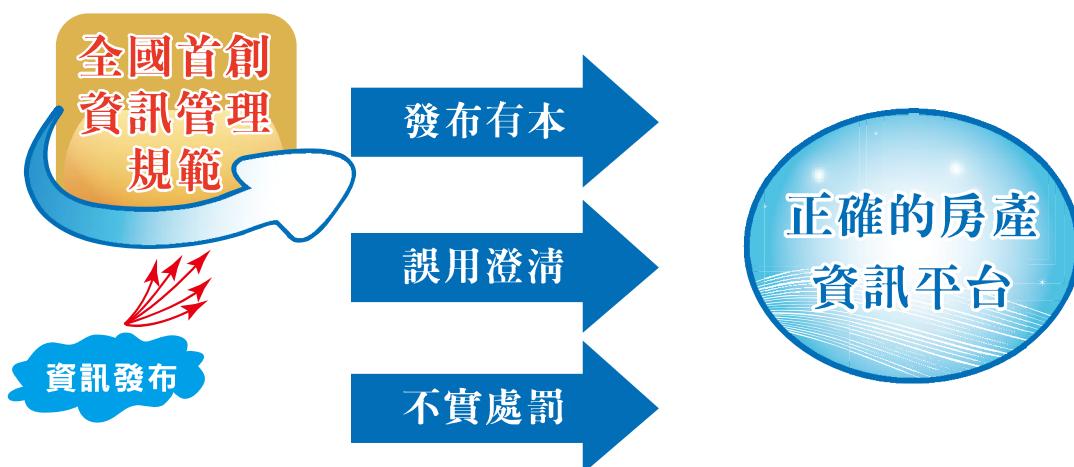


圖 7 臺北市不動產交易資訊管理概念圖

二、輔導為核心，漸進來執行

臺北市政府地政局全國首創「臺北市不動產經紀業發布不動產交易資訊管理規範」，綜整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規定，並以「緩和」、「漸進」、「輔導」為核心原則，研擬相關草案，邀集產、官、學界研討會議，廣納各方意見，進而與業者進行充分溝通，建立共識與互信，共同提供售／購屋者正確的資訊。



張副市長金鶚召開記者會說明制定管理規範



黃局長榮峰簡報制定管理規範

三、多元共參與，權益有保障

臺北市政府地政局透過報紙、網站蒐集研判房地資訊，透過市長信箱或地政信箱處理民眾檢舉等方式，協同檢視不動產交易市場資訊，篩選出有關銷售戶數、比率、時間或統計等銷售資訊，有關單價、總價或統計值等價格資訊，或有關購屋意向、價格變動趨勢等行為資訊，對於有疑慮之資訊內容依法進行調查。

調查後，該資訊如果是他人引用錯誤，業者可即時主動澄清。至於有違反相關規定者，即依不動產經紀業管理條例予以裁罰或移送公平交易委員會處理，並且公布調查結果（如圖 8）。



圖 8 臺北市不動產交易資訊管理規範執行程序

四、落實管理、成效卓著

102 年 7 月 1 日起實施至 102 年 12 月 31 日止，共計查核 510 則，查核完成 411 則中，約有 70% 即 284 則無違反規定，著有績效。其中移送公平會之案件 14 則，輔導 5 則，裁罰 8 則，金額 160 萬元。本局輔導 28 則；裁罰廣告不實 43 則，金額 472 萬元（如表 1）；另外，持續查核、觀察業者發布誇大或不實資訊的情形已有改善，可知管理規範確實發揮了導正市場秩序的功能。未來，臺北市政府地政局更將彙集不動產交易市場消費資訊態樣，做成宣導教育資料，提供民眾及業者參考，讓消費者更了解如何保護自身權益，讓業者更清楚規範的範圍，以減少不動產交易糾紛。

表 1 102 年臺北市不動產經紀業發布交易消費資訊管理執行情形統計表

項目 日期	查 核 則 數	地政局						移送公平會					
		無 違 反	調 查 中	發 文 輔 導	裁 罰	其 他 (移 送 其 他 縣 市 等)	小 計	無 違 反	調 查 中	發 文 輔 導	裁 罰	小 計	
102.07.01-12.31	510	284	99	28	43	42	496	1	0	5	8	14	

貳、專題報導

生態奇岩・優質住宅・區段徵收新典範

以往區段徵收方式的土地開發總是給人「填土整地」、「闢建道路」、「土地重新分配整理」等追求經濟發展的既定印象，更是破壞原有自然環境的兇手。然而在強調環境保護、資源永續發展的時代下，臺北市奇岩新社區區段徵收整體開發案打破上述成見，首創以生態永續，環保概念著手進行開發，透過合理的設計，維持原有生態系統，減少對環境的干擾和破壞，塑造本區成為一具生態保育觀念、高品質住宅及相關公共設施之生態社區。

一、地理環境與開發緣起

奇岩新社區區段徵收辦理面積 16.68 公頃，位於本市北投區奇岩里，當地古地名稱為「牛稠內」，部分地區稱為「埤仔後」，早期里內因處丹鳳山、唭哩岸山、奇巖山環繞下山麓，適合養殖畜牧，以及尚有廣大的水田及水塘數口，故得此名。惟本區地勢低致排水不良，易受硫礦水浸蝕，不適宜種植農作物，故近年來大部分農地已廢耕、閒置並堆置廢土、垃圾及廢棄車輛。

民國 90 年間臺北市政府為均衡北投地區發展，促進土地有效利用，考量本區四周皆已發展為住宅社區，鄰近捷運淡水線奇岩站及唭哩岸站，各項服務機能趨於完善，且擁有西鄰磺港溪及東鄰丹鳳山的特殊自然環境景觀，近年來全球暖化與氣候變遷



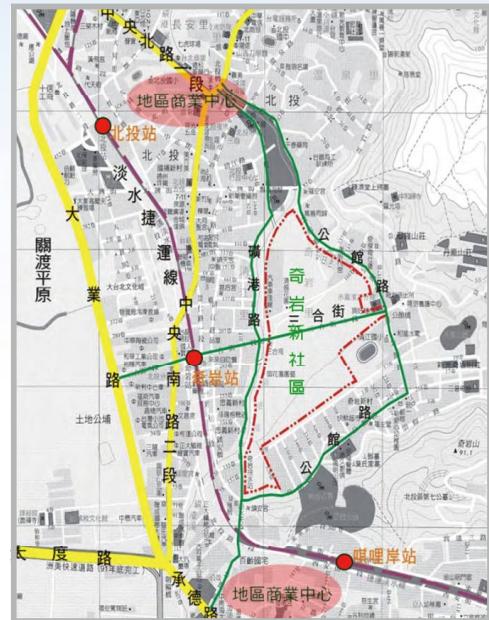
開發前現況

之現象，大自然的反撲使人們重新思考在追求經濟發展之餘，環境保護的重要性，因此誕生了本開發案以生態社區概念打造的構想。

二、地理位置與開發特色

奇岩新社區區段徵收位於丹鳳山系與關渡平原之間，西以磺港溪為界，東南與公館路及清江國小為鄰，北側為磺港公園。往北可達北投舊市區，往東可達丹鳳山，往西可由三合街轉大業路連接洲美快速道路及大度路，以及鄰近捷運奇岩站之關係，得以便捷地進入臺北市區及新北市淡水地區。

在生態社區的構想下，本區共開闢 4 處公園、1 處綠地，皆位於四周，區內並劃設一處機關用地，其餘皆為第三種住宅區，本區又因有東西向主要道路三合街貫穿，使得基地劃分為南、北兩側，兩側皆有住宅區、公園及綠地，並各有 1 條復育之溪流流經，以下介紹奇岩新社區如何透過人為規劃設計，維持當地地形地貌，復育既有存在之水源、原生物種，形成「都市型生態社區」的過程。



奇岩新社區地理位置圖

(一) 綠帶建立：【既有樹木保存計畫】

本區利用豐富的現地樹木資源，透過保存至公園、行道樹組成綠色網路互相連結，成為綠色廊道。

1、地區既存原生樹種：本區米徑 $\geq 5\text{cm}$ 以上之喬木共有 659 株，其中原生特殊樹種生長良好如桑樹、相思樹、芒果、山櫻、麵包樹、樟樹、黑板樹等，除現況位於公園用地採原地保留（約計 162 株），如位於計畫道路及預定住宅區內，亦規劃以各公園分區主題的方式，移植至各公園用地（約計 484 株），另有 13 株因生長不良或歪斜而予移除。



豐富的原生樹種

2、受保護樹木：本區符合「臺北市樹木保護自治條例」需原地保留之受保護樹木計共 21 株，其 19 棵為榕樹、1 棵印度橡膠樹、1 棵山黃麻。受保護樹木除了有 7 棵透過街廓規劃設計開放空間保留，或作為行道樹之外，其餘皆位於區內公園、綠地用地。

（二）藍帶建立：【既有水資源復育與活化】

本區利用原有 2 條溝渠之復育與保留，以及既有魚塘或新設生態池的水源淨化，再與區內公園的結合，最後匯流至磺港溪成為一藍帶系統。

- 1、**北側草溝及南側中崙仔溝之復育與保留**：本區內原有北側草溝，及南側之中崙仔溝 2 水圳，為區域灌溉水源之一，亦是早期當地居民親水的記憶。惟進入本區後部分河段已乾枯，因此本區規劃上將原始溪流復育保留，利用流經地區劃設為公園方式，並分為上、中、下游，分別鋪設碎石礫、種植水生植物藉以淨化水源。
- 2、**設置生態池淨化水源**：本區公園內設置 3 處生態池，北側 2 處、南側 1 處，北側生態池水源主要截流自公館路 166 巷丹鳳山水系之引流水；南側生態池水源主要截流自公館路 228 巷口之中崙仔溝上游段既有溝渠，並利用基地高程自然落差重力引進池水。運用生態池淨化水源原理，搭配水生植物栽植，提供微生物棲地，藉以涵養水質。



復育原有溪流

(三) 生態社區系統

區內受保護樹木及果樹等樹種移植至區內各公園所形成之綠帶（綠廊陸生棲地）系統，及復育區內之中崙仔溝及北側草溝，成為2條藍帶（水生態棲地）系統，並結合原有魚塘及生態池的設置串連至西側之礦港溪，使公園、綠地成為水陸完整的廊道網路，得以銜接本區東側丹鳳山系，西側之關渡平原，營造對動、植物友善的棲息環境。



奇岩新社區開發模擬示意圖



奇岩新社區開發成果示意圖



奇岩新社區北側基地（左）、公園用地（右上）及全景（右下）開發完成現況

在社區的規劃上，本府亦透過指定街廓留設廣場式或帶狀開發空間、建築基地規模、視景與建築高度限制等都市設計管制及開發許可審議制度，來控制住宅的質與量，營造人與自然共生的環境，創造區段徵收整體開發的新典範。

參、施政成果

一、「e化地政便捷服務」

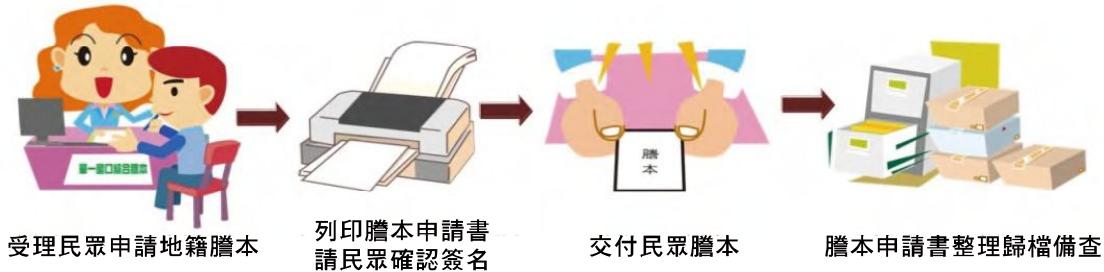
以主動、親切、便捷之服務理念，致力各項服務流程簡化、縮短案件申辦時程、創新感動服務態樣，積極推動各項便民 e 化服務，領先全國提供全面跨所登記服務、老舊地籍資料全面 e 化跨所核發、提供各類地政資訊整合查詢網路平台，期以熱切的服務，共創「優質地政便捷服務」之願景。

(一) 創新貼心便民服務

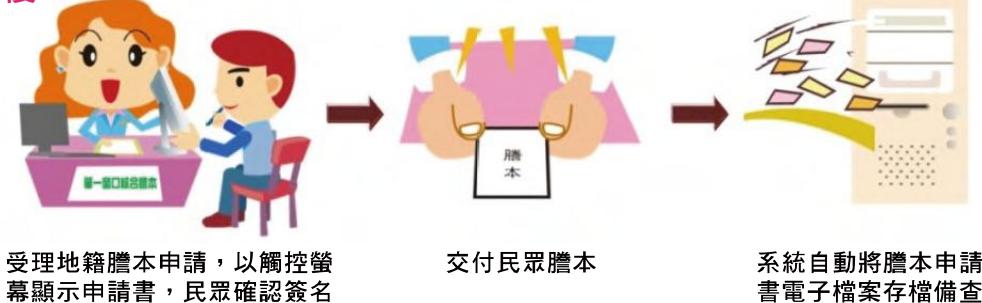
1、提供免填書表申請地籍謄本服務

102 年 7 月 10 日起全面提供民眾臨櫃申請地籍謄本免列印申請書表和導入互動式雙螢幕櫃檯之便民服務。民眾臨櫃辦理時，櫃檯人員核對申請人身分證明文件和對話申請內容後，運用資訊化系統點選和套印謄本申請書，民眾免除逐字填寫土地、建物標示，再透過互動式雙螢幕，確認電子申請書內容後，於觸控式螢幕簽名，即可取得地籍謄本，系統存檔備查。本措施提升為民服務品質和效率，又配合節能減碳政策，達到「主動、親切、便捷」的效能政府。

實施前



實施後



2、案件 e 即通服務

102 年 8 月 9 日起提供以電子郵件主動通知民眾案件辦理情形，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。

3、郵寄案件簡訊通知服務

102 年 12 月 2 日起提供手機簡訊通知服務，於案件辦竣郵寄時，利用申請人所留手機號碼，以簡訊主動通知郵寄日期及雙掛號編號，讓民眾可以掌握郵寄到家時間。

(二) 優質便民服務

1、實施全功能櫃台服務

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，以達「一處收件，全程服務」(如圖 9)。



圖 9 一處收件，全程服務

2、多項跨轄區便民服務

土地登記案件種類複雜、處理費時且受限於地域性，並因應資訊時代網路化服務，本市自 92 年 10 月 1 日起全國首創實施土地登記簡易案件跨所登記服務，登記標的以臺北市不動產為範圍，民眾可就近至本市任一地政事務所臨櫃申辦登記業務，打破地籍轄區藩籬之限制，延伸服務據點，免除民眾奔波之苦。服務項目包括：

(1) 跨所收件

本市自 91 年 10 月 25 日起實施登記案件跨所收件服務，92 年 6 月 20 日復增加測量案件跨所收件服務，以方便民眾就近於本市任一地政事務所辦理登記、測量案件收件。



(2) 跨所登記：

為使民眾於申請登記案件時更為便捷，本市 92 年 10 月 1 日起開辦跨所登記服務，民眾可就近至本市任一地政事務所申辦登記案件，無轄區限制。

(3) 跨所核發人工登記簿謄本：

本市各地政事務所將各類人工登記簿紙本檔案掃描轉換為影像數位化檔案，自 94 年 9 月 1 日起由本市古亭地政事務所首創試辦「人工登記簿謄本電子核發作業」，提供電腦化核發人工登記簿謄本之便利服務，並可確保登記資料永久留存，嗣後亦推廣至各所。自 99 年 3 月 1 日起，民眾可至本市任一地政事務所及便民工作站跨所申請電腦化作業前、日據時代登記簿或土地台帳等人工登記簿謄本，且為隨到隨辦全程服務，大幅縮短民眾等候時間。

(4) 跨所、跨縣市歸戶查詢服務

民眾可至本市各地政事務所申請跨所、跨縣市之地籍總歸戶資料查詢服務，採隨到隨辦全程服務。

(5) 跨所、跨縣市核發謄本

民眾可就近至本市任一地政事務所或地政便民工作站謄本櫃檯申請本市或其他縣（市）土地、建物各類謄本，提供零時差、零距離的跨機關網路作業服務（如圖 10）。

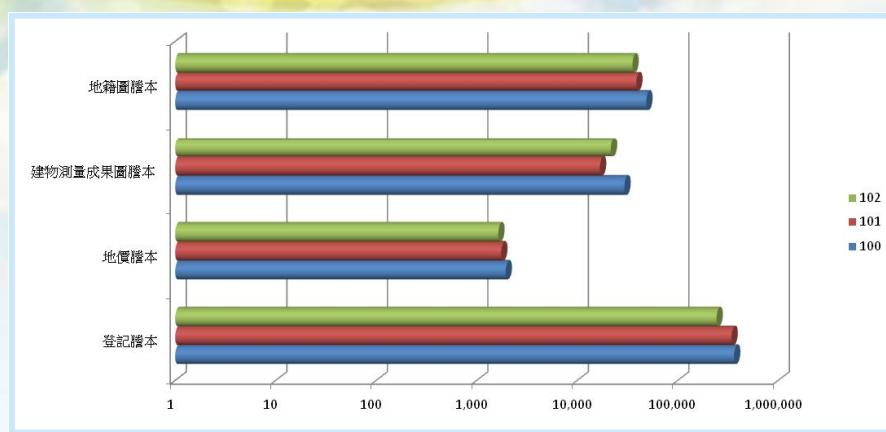


圖 10 臺北市近 3 年受理跨所、跨縣市核發謄本

3、設置地政便民工作站，增加服務據點

為擴大便民服務，本市除原設置之 6 處地政事務所外，另設有 9 處地政便民工作站。各便民工作站之設置地點及服務項目及 102 年謄本申請張數分別如圖 11、12。



圖 11 臺北市各地政便民工作站之設置地點及服務項目



圖 12 臺北市各地政便民工作站 102 年度謄本核發張數

4、提供多元化規費繳、退費方式及建置地政規費試算系統

本市不動產價值偏高，辦理登記、測量案件時須繳納之規費金額亦因此較高，如以現金繳納，不但攜帶不便，亦有安全之顧慮，故本市各地政事務所均提供便捷多元的規費繳納方式，民眾可以現金、銀行本票（或支票）、匯款及晶片金融卡、悠遊卡等方式繳納各項地政規費如圖 13。



圖 13 各項地政規費繳納方式

備註 1：登記及測量案件 / 謄本申請：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。

備註 2：登記及測量案件：金額 3 萬元以上，可以匯款方式繳納。

謄本申請：以網路申辦地籍謄本者，可以 ATM 繳納，資料可郵寄到家。

備註 3：登記及測量案件：限金額 1 萬元以下者（罰鍰除外）

本市各地政事務所亦提供多元之退還地政規費方式(如圖14)，除可選擇以匯款或開立支票方式領取外，如退費金額未超過新臺幣3萬元，亦可當日以現金退還，不但縮短處理時間，更可避免民眾來回奔波。另如因核算錯誤致溢收地政規費，各所亦提供主動退還之服務，加強為民服務績效。



圖 14 臺北市各地政事務所提供之民眾退還地政規費方式

本局網站建置地政規費試算系統(如圖15)，於99年6月18日啟用，區分登記案件、土地複丈及建物測量三類，民眾於申辦案件前，可預先試算應繳納之規費金額，以降低至地政事務所送件時因攜帶費用不足而須補正，減少往返的車程資費與時間。

The screenshot shows the homepage of the Taipei City Land Registration Office's website. At the top, there is a navigation bar with links for "首頁" (Home), "地政資訊" (Land Registration Information), "地政服務" (Land Registration Services), "我要申請" (I Want to Apply), and "我要查詢" (I Want to Query). Below the navigation bar, there is a search bar with the placeholder text "請輸入查詢關鍵字" (Please enter search keywords). The main content area features a large orange banner with the text "地政規費試算" (Real Estate Registration Fee Estimation). Below the banner, there are three tabs: "登記案件" (Registration Cases), "土地複丈" (Land Surveying), and "建物測量" (Building Measurement). Under the "登記案件" tab, there are two sub-options: "抵押權設定" (Setting up a mortgage right) and "所有權移轉(適用買賣及贈與)" (Transfer of ownership (applicable to sales and gifts)). Under the "土地複丈" tab, there are two sub-options: "鑑界" (Survey boundary) and "分割" (Division). Under the "建物測量" tab, there are two sub-options: "建物第一次測量(具使用執照)" (First measurement of building (with usage permit)) and "全部減失" (Full reduction). Below these tabs, there are several input fields with asterisks indicating they are required: "契約訂定日期" (Contract signing date), "預定送件日期" (Planned delivery date), "擔保權利總金額" (Total amount of guarantee rights), and "土地筆數" (Number of land plots) and "建物棟數" (Number of building units). There is also a note at the bottom stating "本規費試算僅供參考之用，實際應繳規費仍應以受理申請登記之地政事務所核定之規費為準。" (This fee estimation is only for reference, the actual payable fee should be determined by the Land Registration Office handling the application). At the bottom of the page, there is a table with four columns: "登記費" (Registration fee), "書狀費" (Document fee), "罰鍰" (Fines), and "合計" (Total). The table rows are currently empty.

圖 15 地政規費試算查詢系統畫面

5、地政服務「智慧」升級

為提供使用智慧型手機及平板裝置者便利查詢地政資訊及申領地政謄本，本局提供 3 項行動服務如下：

- (1) 臺北市地政行動服務：提供地號查地價、門牌查地價、登記及測量案件辦理情形查詢（具案件追蹤功能），其他服務推薦等 7 項功能。
- (2) 臺北市房地產整合資訊：提供「成交價格資訊」及「不動產資訊」2 項功能，最大特色是以 GPS 定位查詢使用者所在位置的房地產實價交易資訊及相關資訊。
- (3) 地政電子謄本與電傳查詢行動版：本局與中華電信股份有限公司、關貿網路股份有限公司合作提供電傳資訊系統與電子謄本申領之 APP 服務，可以在 iPad、iPhone 或 Android 等平台上使用，隨時隨地輕鬆掌握全國地政資訊。



臺北市地政行動服務



臺北市房地產整合資訊



全功能地政電傳資訊系統

6、舉辦臺北市地政業務志工座談會

本局 102 年 10 月 23 日舉辦「102 年臺北市地政業務志工座談會」，計有地政志工、本局與所屬地政事務所相關人員共 141 人參加，此次座談會也對長期付出時間、心力參與地政業務的優良志工加以表揚，由郝市長頒發「102 年度優良長青志工松鶴獎」獎狀予得獎人



郝市長與優良長青志工松鶴獎得獎人合影

李武彥先生，並頒發本府獎狀予 101 年度「累計服務時數達 300 小時優良志工」得獎者 17 名；101 年度「累計服務時數滿 150 小時優良志工」21 名，由黃局長頒發本局感謝狀（如表 2）。

表 2 志工得獎名單

累積服務時數滿150小時以上

周炳昆先生	吳美雪女士	歐月女女士
洪淑雲女士	王明珠女士	胡淑芬女士
廖賢雲女士	徐金台先生	黃獻卿先生
沈素蓮女士	謝寶鳳女士	陳美杏女士
陸英敏女士	費秀云女士	林陳惠玉女士
楊秀華女士	陳惠奇先生	游秀麗女士
劉定芳先生	黃子峯先生	吳大龍先生

累積服務時數達300小時以上

傅裕隆先生	范美佑女士	林義財先生
劉春金女士	劉玉霞女士	陳盈如女士
何文姬女士	周林麗華女士	徐銀城先生
李武彥先生	楊俊彥先生	柯建德先生
陳淑玲女士	林錦菘先生	廖橋蓮女士
陳惠嬌女士	鄧愛珠女士	



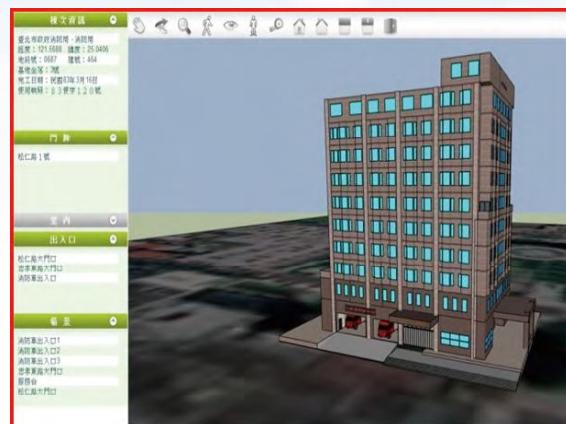
郝市長與得獎志工合影

7、地政數位典藏，查調全市通行

地政資料攸關民眾財產權益，為確保地籍歷史資料之長久保存，並解決實體儲存空間問題，本市自 97 年至 100 年完成各類人工登記簿紙本簿冊、重測前全開地籍原圖與私有耕地徵收、放領清冊、自耕複查表及大彎小彎河道整治區段徵收清冊等掃描建檔作業，於 101 年完成系統建置，102 年 6 月提供跨所申領及線上查閱服務。



地政歷史資料查詢系統畫面



臺北市政府消防局 3D 立體圖資
(資料來源：內政部地政司)

8、多目標地籍圖立體圖資建置

本局自民國 96 年起開始參與內政部「多目標地籍圖立體圖資建置計畫」之示範與系統建置作業，並於民國 98 年由臺北市大安地政事務所擇本市仁愛段三小段 3 棟建物試辦立體塑模系統操作與建檔作業，99 至 101 年共完成 50 棱本市機關學校、重要公共建物之立體圖資精緻塑模。102 年度續辦理 20 座捷運車站及 13 棱信義計畫區公私有建物立體圖資精緻塑模作業。建置成果可供加值應用以利各領域城市管理及決策支援之用。

二、活化土地促進更新

為達到健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用及發展，地政機關秉持精確專業之基石，執行地籍清理條例清理工作、致力未辦繼承登記主動通知作為，並於臺北市政府地政局設置相關業務委員會會議，調處臺北市不動產糾紛；更為了提升行政效能，加強便民服務，進行圖根點清理補建、建立建築線與地籍線不一致通報作業、簡化逕為分割作業流程。

(一)健全地籍，保障權益

1、執行地籍清理條例清理工作 - 解決長期懸而未決之地籍登記問題

- (1) 舉辦「地籍清理達人 土地公 e 起來」網路有獎徵答活動。
- (2) 利用里民集會活動宣導地籍清理業務。
- (3) 本市各地政事務所均配合以張貼海報、跑馬燈及放置宣導摺頁等方式宣導地籍清理業務，並製作地籍清理業務宣導品於相關會議或活動發放，以促進專業地政士或一般民眾對此項業務之了解。
- (4) 設置「地籍清理專區」網站，提供地籍清理相關資訊供民眾查詢。
- (5) 於 102 年 11 月 29 日 開發「地籍清理土地及建物清理狀態查詢」系統（如圖 16），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。

The screenshot shows the 'Taipei City Government Land Bureau' website with a search interface for land and building cleaning status. The search fields include: 清理類型 (All), 行政區 (Please select district), 段小段 (Please select segment), 部別 (All), 地號 (Address number, example: 53-1 or 00530001 or 53 or 00530000), and 建號 (Building number, example: 145-1 or 00145001 or 145 or 00145000). Below the search fields are two buttons: '查詢' (Search) and '清除' (Clear). A note at the bottom left says: '(1) 相關清查公告、代為標售資訊、土地價金存入保管款專戶及囑託登記國有不動產公告資訊等可至本局地籍清理專區 查閱。' Another note below it says: '(2) 本查詢結果之土地及建物權利人係依清查公告所載姓名(名稱)顯示，如嗣後已有異動，仍請依現地籍資料所載為主。'

圖 16 地籍清理土地及建物清理狀態查詢系統畫面

2、加強宣導未辦繼承登記列冊管理 - 維護地籍及稅籍 資料之完整

(1) 於「臺北幸福人手冊」宣導

將「土地及建築改良物繼承登記申請須知」納入臺北市政府民政局印製之「臺北幸福人手冊」(安心篇)，該手冊之內容另可於本府民政局網站下載。



(2) 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，並利用 102 年 6 月 9 日至 12 日舉辦之「水岸臺北 2013 端午嘉年華」會場發放宣導摺頁。



(3) 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(如圖 17)，民眾得隨時查詢未辦繼承列冊管理情形，以保障自身權益。

The screenshot shows the homepage of the inquiry system. It features the title '臺北市政府地政局 未辦繼承土地及建物列冊管理情形查詢' (Taipei City Land and Building Improvement Succession Registration Management Inquiry). Below the title is a note about the legal basis: '依土地法第 7 條之 1 規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關宣明後，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。列冊管理期間為 15 年，逾期仍未聲請者，由地政機關函請土地或建築改良物所有人或管理人聲請登記並列冊管理。' At the bottom of the page, it says '本頁自 2013/9/6 起造訪人次：1,707'.

圖 17 未辦繼承土地及建物列冊管理情形查詢系統

3、召開相關業務委員會會議 -- 減少不動產爭議

(1) 疏減訟源 - 召開不動產糾紛調處委員會

本市自 92 年 4 月成立「臺北市不動產糾紛調處委員會」。嗣為加速本市不動產糾紛調處案件之調處，自 98 年 1 月 1 日起，於本市各地政事務所依各轄區成立區域性不動產糾紛調處委員會，受理土地、建物所有權第一次登記及時效取得登記案件公告期間異議所生之爭議案件。

本市不動產糾紛調處委員會 102 年計召開 9 次會議，審理 28 案次不動產糾紛案件；本市各地政事務所轄區不動產糾紛調處委員會 102 年計召開 4 次會議，審理 4 案次不動產糾紛案件。

(2) 保障民眾權益 - 召開土地登記損害賠償事件處理委員會

為處理本市各地政事務所依土地法第 68 條規定因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害之賠償事件，設置「臺北市政府地政局土地登記損害賠償事件處理委員會」，處理上開請求賠償事件及向所屬人員請求償還事件之審議事項。102 年共計召開 3 次會議，審理 5 案次。



臺北市不動產糾紛調處委員會開會情形

4、召開「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」-- 簡化其處理程序，提升為民服務績效

本市各地政事務所於受理人民申請案件遇有法令疑義須請示時，為簡化其處理程序，齊一法令見解及審查標準，並提升為民服務績效，採用研討會方式辦理，102 年共計召開 7 次研討會，研商 8 件案件。

(二) 地籍測量精益求精

1、臺北市102年度圖根點清理補建

為配合本府重大政策之推動，擇定北投士林科技園區、奇岩新社區及其鄰近區域優先辦理圖根點清理補建作業，另為使年度圖根點清理補建計畫能更有效率的推動，本局土地開發總隊特於102年2月4日邀集本市各地政事務所，針對各所管轄區內亟待補建圖根點區域開會研商，並採分期分區方式辦理，以期使清理補建成果更為符合本市各地政事務所土地複丈之需求。

2、建立建築線與地籍線不一致通報作業

申辦土地鑑界時檢附建築線指示圖，同時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，另函通報臺北市政府都市發展局及申請人。由都市發展局邀集本市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，維護民眾權益。



3、為提升行政效能，擴大為民服務期能達到簡政便民之目標

(1) 簡化逕為分割作業流程

由本局土地開發總隊直接使用土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版(以下簡稱WEB版系統)製作逕為分割案件並列印報表轉送本市轄區地政事務所，確保地籍資料之一致性，節省各地政事務所重新登打資料時間，避免人工錯誤之機會，有效縮短本市逕為分割案件辦理日數。



(2) 土地鑑界案件試辦現場核發成果圖

為擴大為民服務方針，並提升土地鑑界案件結案效率，本局試辦各地政事務所土地鑑界案件簡化結案流程作業，於完成土地鑑界案後，當場核發土地複丈成果圖，此項簡化流程項目，除可有效縮短結案時程，並使申請土地鑑界市民免於再次往返地政事務所領取土地複丈成果圖之路程，以期達到簡政便民之目標。



(3) 試辦本市各地政事務所受理跨所土地合併複丈案件

本市各地政事務所 WEB 版系統於 101 年 7 月 2 日正式上線運作，WEB 版系統係以網路為基礎實施之整合作業系統，為加強為民服務項目，本局試辦各地政事務所跨所辦理土地合併複丈案件，除已辦理信託登記之土地外，各所轄土地皆可於任一地政事務所跨所辦理土地合併複丈案件，以提供民眾更便捷的服務。



綜上所述，自本府積極辦理地籍清理條例清理工作，加強宣導未辦繼承登記以來，促使民眾辦理繼承登記，確保土地權利，健全地籍並活化土地之利用（圖 18、19）；另外因為資訊整合，逕為分割案件每件減少 3 小時的處理時間，省去 25% 的行政流程；雙線檢核每件可減少 3 個月處理時間；現場核發成果更高達 2651 件，如 1 趟交通費以 15 元計算，共可減少民眾花費 159,060 元；跨所合併更縮短 1.5 天的處理時間，而測量圖根點清理補建達 4603 點（如表 3），因更新思維，加強服務政策，我們更親民了。

表 3 102 年度圖根點清理補建成果

區域	清理點數	補建點數
北投士林科技園區	411	111
奇岩新社區	424	84
其他區域	3,183	390



圖 18 臺北政府地政局依地籍清理條例辦理地籍清理



圖 19 臺北市近 3 年繼承登記件數

三、衡平稅基公平稅賦

公告土地現值之調整，應合理反映地價動態，因為它關係土地稅制之合理性，並與民眾權益、市府財政收入及市政建設發展息息相關。依相關規定，公告土地現值不得低於一般正常交易價值之一定比例，全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格百分之九十以上時，應檢討修正一般用地之土地增值稅稅率，內政部遂函示依各年度之經濟狀況、房地產景氣及財政因素，預計以 10 年為目標（至 104 年）將公告土地現值調整達到一般正常交易價格之 9 成。

具體作法

（一）合理反映地價動態

應用實價登錄資訊，增加買賣實例調查表製作數量，103 公告土地現值作業期間共製作買賣實例調查估價表 4,130 件，較 102 年增加 1,402 件，增加幅度達 51.4%；另依土地使用現況及地價水準調整地價區段劃分情形，103 年地價區段總數較 102 年增加 117 個地價區段，其中高級住宅地區近年已增加 70 個地價區段，提升買賣實例數量，強化地價區段劃分細緻性。

（二）提升稅基公平公正

為提升土地稅基更臻公平、公正，增加不動產投資交易成本，改善當前炒作哄抬情形，就都市更新地區、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逐步調整區域公告土地現值符合市價水準。



具體成果

- (一) 103 年全市公告土地土地現值平均調幅達 13.23%，創近年新高，增加總額(29,830 億元)為全國之冠；103 年公告土地現值占一般正常交易價格比例已達 89.47%(全國 86.25%)，亦為全國最高，顯示臺北市就提升公告土地現值接近市價之成果已超越全國，積極縮短公告土地現值與市價差距，落實漲價歸公。
- (二) 臺北市 103 年公告土地現值平均調幅為 13.23%，與臺北市發布之 101 年 9 月至 102 年 8 月住宅價格指數漲幅 13.31% 相當接近，已合理反映臺北市地價動態，掌握地價變動趨勢。
- (三) 103 年公告土地現值調幅雖高，惟調整幅度較大地區多落在精華地區土地，經實地勘察及蒐集實價登錄買賣交易案例等地價調查結果分析(如表 4)，103 年公告土地現值調幅最高的地區為都市更新地區，平均調幅為 24%，高級住宅地區次之，調幅約 23%，第三為新興開發地區，調幅則約 21%，各地區調幅約為一般地區(12%)之 2 倍，其中高級住宅地區自 99 年以來，累計公告土地現值平均調幅約達 9 成，顯著高於全市公告土地現值累計平均調幅(約 5 成)，對於土地稅基的調整更臻公平合理。

表 4 103 年公告土地現值調幅

類別	平均調幅	面積(公頃)	面積比例	說明
1.一般地區	+12%	約23,405	96.1%	高級住宅、都市更新、新興開發地區等重點調整地區以外之地區。
2.都市更新地區	+24%	約13	0.1%	視都更進程及效益，合理反映最近一年地價變動幅度。
3.高級住宅地區	+23%	約151	0.6%	參考實價登錄資訊及地價調查結果，合理反映最近一年地價動態。
4.新興開發地區	+21%	約408	1.7%	視開發進程及效益，合理反映最近一年地價變動幅度。
5.重大公共建設地區	+16%	約109	0.4%	視公共建設進程及效益，合理反映最近一年地價變動幅度。
6.精華商圈地區	+15%	約271	1.1%	參考實價登錄資訊、地價調查結果，及商圈發展情形，合理反映最近一年地價動態。

四、健全房市安全交易

隨著不動產交易市場發展之活絡，於不動產交易市場建立健全的制度更顯重要，業者遵守法規規定並提供良好服務，保障消費者權益足以獲得房地交易者的讚許，臺北市政府地政局乃以主管機關的立場積極推動不動產交易安全相關措施，包含制定規範、促進資訊透明、輔導業界，提升服務品質、協調業界，化解交易糾紛和匯流不動產交易資訊，豐富房屋交易常識。

(一) 制定規範，促進資訊透明

本局訂定「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」，102年7月1日至102年12月31日實施情形，查核不動產交易消費資訊共510則資訊，多數業者發布之資訊與事實相符，少數違規，進行輔導改善計28則占5.49%；移送公平會案件計14則占2.75%，地政局裁罰廣告不實43則占8.43%；其他(含廣告未註明經紀業名稱、處罰或移送其他縣市、機關處理、未經許可經營經紀業等)42則占8.24%，餘284則查無違反相關規定占55.69%(如圖20)。

自管理規範實施後業者發布相關趨勢或統計數據註明相關統計方法或樣本，消費者正確獲取業者發布資訊統計時間、方式或樣本數。

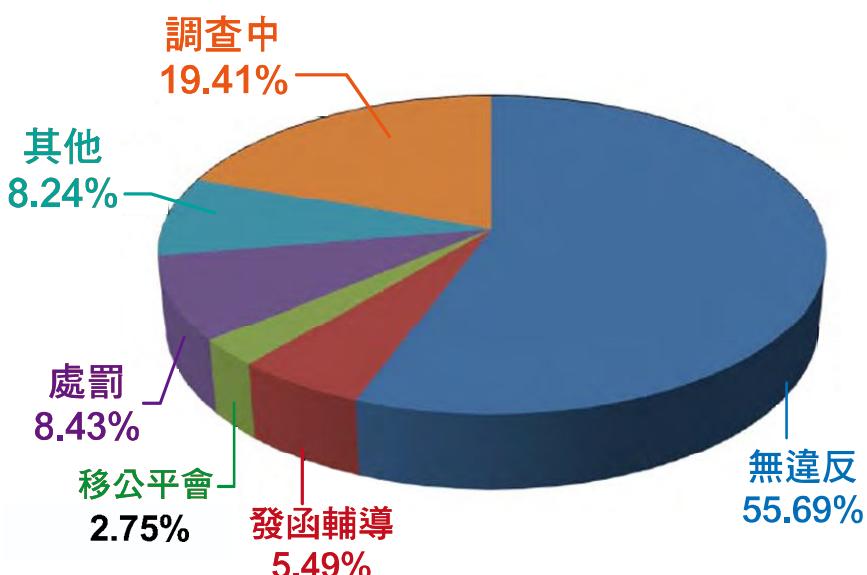


圖 20 不動產交易消費資訊管理執行情形

(二)輔導業界，提升服務品質

1、臺北市第8屆優良不動產經紀人員選拔與不動產經紀業暨廉政座談會

有關本市 102 年不動產經紀業申請案件情形，不動產經紀業經營許可申請計 231 件，備查申請計 3,362 件（設立備查 150 件，異動備查 3,212 件），不動產經紀業許可經營計 2,191 家，完成設立備查計 1,636 家，執業中不動產經紀業計 961 家。有關本市 102 年不動產經紀人申請案件情形，不動產經紀人證書申請案計 571 件（核發證書 116 張，補、換發證書 65 張、加註延長有效期限 390 張）。另任職於本市之不動產經紀人計 2,300 人，經紀營業員 12,842 人，領有不動產經紀人證書計 2,058 張。

本局辦理臺北市第 8 屆優良不動產經紀人員選拔，由本市不動產仲介及代銷經紀商業同業公會共推薦 18 人參選，於 10 月 7 日評選 3 位優良不動產經紀人、5 位優良不動產經紀營業員。除於市政會議接受郝市長頒獎，和受邀於「102 年臺北市不動產經紀業暨廉政座談會」公開表揚，並公布於本局網站。



臺北市第 8 屆優良不動產經紀人員合影

〈左起：黃局長、許鳳琴、楊惠雅、林宗明、陳嘉楹、郝市長、陳喻曼、邱孟婷、陳鼎元、林志哲〉

2、臺北市第 7 屆優良地政士選拔與地政士暨廉政座談會

102 年度受理地政士開業及變更登記申請計 889 件，其中開業登記 112 件，註銷開業執照 139 件，異動 167 件，加註延長有效期限計 471 件，截至 12 月 31 日本市地政士開業人數計有 1,838 人。

本局修正「臺北市優良地政士評選及獎勵要點」，以分組方式評選優良地政士。102 年由社團法人台北市地政士公會及各地政事務所推薦 11 位參選，於 102 年 11 月 18 日選出 5 位優良地政士，由郝市長於市政會議頒發獎狀，並於「102 年臺北市地政士暨廉政座談會」接受公開表揚。

102 年地政士暨廉政座談會邀請地政士、地政士公會及本市稅捐稽徵處等機關共同研討地政士執業之法令與實務疑義及為民服務議題，提案 5 案，臨時提案 4 案，經與會人員表達意見並充分交流後，獲致共識作成結論。

組 別	姓 名
卓越事蹟組	李忠憲、謝宏山、石師誠
業務績效組	謝美惠、王浩泉



郝市長與第 7 屆優良地政士合影



黃局長與第 7 屆優良地政士及貴賓合影

(三) 協調業界，化解交易糾紛

102 年受理不動產消費爭議案件共計 214 件，至 12 月 31 日止已辦結 200 件，扣除非屬本機關職權 17 件，共計協調處理 183 件，經處理達成和解而結案或撤銷者計 75 件，和解率 40.98%。另個案如經本局認為申訴人有理由而業者未妥適處理者，本局即視申訴人意願，邀請業者及申訴人召開協調會，計召開 4 件，其中達成和解者計 3 件，和解率約 75%。

(四) 匯流不動產交易資訊，豐富房屋交易常識

1、辦理實價登錄講座

本局 102 年 4 月舉辦實價登錄講座，講授實價登錄相關法令規定及系統操作程序與方式，並於 102 年 11 月 14 日在本府市政大樓親子劇場辦理大型實價登錄宣導講習。102 年 8 月 30 日及 10 月 25 日至社團法人台北市地政士公會教育講習場合，進行實價登錄作業及換發執業執照等地政士相關法令及業務宣導，輔導地政士依法辦理實價登錄及依限換照，避免違法受罰。

2、宣導成屋買賣定型化契約

因應新制「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」施行，預先辦理宣導講座，本局與本市建築開發公會、本市代銷公會，合辦宣導講座，邀請建築業者、經紀業者及地政士等專業人士共同參加，並開放市民共同參與。



成屋買賣定型化契約宣導講座情形

3、講授買賣房屋常識

102 年 5 月及 11 月，本局利用本市社區大學公民素養週活動分別派員講授「買賣房屋基本常識」課程共計 9 場，提升民眾對不動產交易之了解。



買賣房屋注意事項宣導講座情形

4、透過電視臺宣導管理規範

本局潘副局長玉女於 102 年 6 月 25 日參加三立電視台製播「台灣好所在」節目錄影，說明「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」相關規定，並暢談實價登錄等議題，積極宣導本局為促進不動產交易資訊透明及健全交易市場的相關措施。



本局潘副局長玉女參加三立電視台宣導資訊規範情形

5、利用節慶活動宣導不動產交易安全常識

本局於 102 年 6 月 9 日及 12 日在大佳河濱公園「水岸臺北 2013 端午嘉年華」活動設置宣導攤位，以有獎徵答方式宣導不動產交易安全常識，讓民眾在遊戲中學習，寓教於樂。



102 年「水岸臺北 2013 端午嘉年華」活動現場宣導不動產交易安全常識情形

五、實價登錄交易透明

為確保實價登錄資訊的真實性，臺北市政府地政局訂定不動產成交案件實際資訊抽查核對及提供查詢作業原則，按週就已完成申報且登錄期限屆滿之案件進行查核，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，以加強申報登錄作業的正確性，有效提升實價資訊的揭露率。

創新作法

(一) 提升揭露率與正確性

- 1、率先全國按“週”稽核、更新臺北市不動產交易實價資訊，提供民眾最即時的資訊服務，截至 102 年 12 月，累計揭露之案件共計 47,733 件，查詢人次計約 182,642 人，平均單月查詢人次約 14,000 人，單月份揭露率已達 8.9 成
- 2、積極辦理教育訓練及說明會，宣導實價登錄法定申報程序、期限、內容及系統操作流程等資訊，101 年辦理教育訓練 18 場及說明會 5 場，參加人數共計 1,483 人次，102 年接續辦理教育訓練 5 場；實地查核同時抽查申報期限內之案件，採現場輔導改正，有效提升登錄正確性，並建立良好溝通模式，截至 102 年 12 月底實地查核期限內案件數 186 件，輔導改正數 24 件。



實價登錄教育訓練



實地查核輔導

- 3、張貼大型宣傳海報、於好房誌雜誌刊登宣導廣告及公會講習等多元管道宣導憑證申報登錄之便利性，提高網路申報登錄比例；於本局網頁建置「實價登錄專區」，方便民眾隨時查詢使用。

4、製作 11 種不同買賣案件類型之填寫範例及常見申報錯誤範例供申報義務人參考，以提高申報正確性並提升本市實價資訊之揭露率：買賣案件於實價登錄申報期限屆滿前，主動電話通知提醒地政士或權利人等申報義務人如期申報，申報比例高達 99.98%。

(二) 促進交易資訊透明

於 101 年 11 月 29 日起提供「臺北市不動產交易實價查詢服務」(如圖 21)，將臺北市實價登錄實施前後之不動產成交資訊整合於同一平臺，結合臺北市政府圖資中心共通平台及 Google 街景，查詢時可鎖定查詢範圍，選擇依交易總價、單價、建物型態、屋齡、交易年月及土地建物面積等多元條件進行查詢，並於每週三定期更新。

除提供「路段查詢」、「門牌定位」、「地號定位」等定位方式外，於 102 年 10 月新增 - 「捷運站定位查詢」可指定捷運站為定位中心，依所需搜尋條件，篩選半徑範圍 250 公尺、500 公尺、1000 公尺及 2000 公尺內之買賣實價案例；「跨行政區查詢」可將相同空間定位條件內之實價登錄資訊一網打盡；「平均交易單價計算」及公告訊息顯示功能，可將搜尋範圍內之交易案件分類為「房地」、「土地」及「車位」三大項，依不同案件類別，分別計算平均交易價格，並可視需要利用「有備註不納入計算」選項，排除備註欄有註記特殊交易之案例，提供細緻化的分類統計資訊。



圖 21 建置透明、公開、多功能的不動產交易資訊查詢平台

持續擴增系統功能

新增「捷運站定位查詢」及「跨行政區查詢」功能

新增「平均交易單價計算」功能

條件搜尋 (*行政區為必選, 定位方式非必選)	
*行政區	請選擇 <input type="button" value="..."/>
*定位方式	<input type="radio"/> 路段 <input type="button" value="..."/> <input type="radio"/> 門牌 <input type="button" value="..."/> (請輸入至號, 例: 市府路1號) <input type="radio"/> 捷運 <input type="button" value="..."/> <input type="radio"/> 地號 <input type="button" value="..."/> - <input type="button" value="..."/>
總價	_____ 萬至 _____ 萬元
單價	_____ 萬元/坪至 _____ 萬元/坪
搜尋範圍	250 <input type="button" value="..."/> 公尺(半徑)
屋齡	請選擇 <input type="button" value="..."/> 至 <input type="button" value="..."/> 以上 <input type="button" value="..."/> (年) 以交易日期當時計算
交易年月	請選擇 <input type="button" value="..."/> 年 請選擇 <input type="button" value="..."/> 月 至 請選擇 <input type="button" value="..."/> 年 請選擇 <input type="button" value="..."/> 月
交易種類	房地(土地+建物) <input type="button" value="..."/>
成交案件類型	買賣 <input type="button" value="..."/>
建物面積	0 <input type="button" value="..."/> 坪至 <input type="button" value="..."/> 以上 <input type="button" value="..."/> 坪
土地面積	0 <input type="button" value="..."/> 坪至 <input type="button" value="..."/> 以上 <input type="button" value="..."/> 坪
建物型態	不拘 <input type="button" value="..."/>
平均交易單價計算	<input checked="" type="radio"/> 不計算 <input type="radio"/> 全計算 <input type="radio"/> 有備註不納入計算

(三) 掌握住宅價格趨勢

實價登錄政策實施後，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，尚無法讓各界了解整體市場價格趨勢，為此本局以實價登錄資訊為基礎，編製與發布住宅價格指數，透過建立具公信力之價格指標，使不動產交易資訊公布內容更細緻，以提供民眾、學術研究單位及政府機關解讀本市不動產交易資訊，提升交易資訊透明化。

102年7月23日由臺北市長主持對外發布101年8月至102年4月住宅價格指數，此為我國首次由公部門發布之住宅價格指數；102年8月由臺北市張副市長召開記者會對外發布102年5月住宅價格指數；102年9月起按月陸續以新聞稿發布102年6月至9月之住宅價格指數，並創新以季線、半年線協助分析價格變動趨勢。



郝市長及張副市長主持發布住宅價格指數記者會

(四) 豐富住宅統計資訊

實價登錄制度實施以來，交易資訊資料庫日益豐富，民眾上網查詢人數快速成長，顯現國人高度重視透明化的公開資訊，並以多元化管道發聲，要求政府發布分析房市資訊。為因應此劃時代之重大政策，滿足民眾對不動產相關資訊知的需求，本局以召開記者會或發布新聞稿方式公布民眾關注之實價登錄相關統計資訊，以協助民眾解讀實價登錄資訊，促使不動產公開資訊更豐富、細緻。

時程	發布方式	發布資訊
102 年 6 月	記者會	臺北市 15 個生活機能或環境尚佳之合宜價格住宅生活圈
7 月	記者會	車位交易資訊及本市 12 大買賣交易熱區
8 月	記者會	以建物型態、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進行說明。
9 月	記者會	以臺北市 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。
10 月	記者會	各行政區公寓、大樓及套房的成交量、總價及單價分布情形
11 月	新聞稿	9 月份實價登錄資訊統計情形
12 月	新聞稿	10 月份實價登錄資訊統計情形

效益

- (一) 配合中央健全房市政策，公布不動產相關統計資訊，以期降低交易雙方資訊不對稱情形，減少市場哄抬及操縱行為。
- (二) 針對民眾生活需求及關注議題，不定期發布不動產相關專題統計，如平價好宅生活圈、車位行情、交易熱區及捷運線各站周邊實價登錄買賣交易案件相關統計分析等，滿足民眾對於不動產資訊知的需求。
- (三) 透過提供民眾公部門版之不動產市場資訊，從不同面向討論具體議題，改善市場上業者及媒體片面解讀交易資訊，減少誤導消費輿論情事發生，進而引導優良不動產相關業者發布符合本府規範之市場資訊，增進市場資訊之豐富性。

六、用地取得建設先鋒

公共建設是城市發展的基石，為提供市民更優質的生活環境，臺北市政府地政局積極辦理公有土地撥用及公共設施用地徵收，審慎取得公共建設所需用地，加速公共建設之進行。另為維護交易安全，保障人民財產權，全國首創針對 15 公尺以上私有道路是否曾經公告徵收進行全面性清理，免費提供民眾查詢。

(一) 徵收撥用慎取得 市政建設向前行

本局 102 年辦理私有土地徵收 9 案(如圖 22)、土地 69 筆、徵收戶數 933 戶、面積 7.75979 公頃，補償金額 36 億 4,577 萬 7,405 元整；辦理公有土地撥用 81 案、土地 282 筆、面積 38.947685 公頃。

為保障民眾權益，於臺北市政府設立「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補償費，民國 102 年受理 274 件申請核發保管款案，核發金額計 4 億 9,206 萬 6,997 元。

效益 - 提供公共建設用地，加速推行市政建設



圖 22 用地取得成果圖

(二) 早期徵收清理好道路交易真放心

臺北市政府為積極處理徵收或購置逾 15 年未辦產權移轉登記土地，訂定「臺北市政府徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記之土地管制計畫」，定期召開專案小組會議，民國 102 年計辦理 5 次會議。

針對本市 15 公尺以上仍登記為私有之道路用地，於本局網站建置「早期徵收清理計畫專區」(如圖 23)，提供民眾免費查詢本市道路用地早期公告徵收清理情形，民國 102 年計服務 3,127 人次。

效益 - 主動清理公共設施用地徵收情形，維護民眾交易安全



圖 23 提供民眾免費查詢本市早期公告徵收道路用地清理結果

七、土地開發精彩臺北

(一) 北投士林科技園區區段徵收案

本案為馬總統「愛台十二建設」及臺北市優先施政計畫之一，已依開發計畫期程完成全區用地取得、第1期開發範圍地上物拆遷、第1期各項工程(含專案住宅)設計及發包、第1期填土整地工程施工及第2期開發範圍農作改良物協議價購暨一併徵收。另地方信仰中心福裕宮新廟已興建完成，於102年6月22日舉行神明入火安座大典，其舊廟並於同年7月10日拆除完竣。現正積極辦理第1期開發範圍公共工程(含道路工程、雨水、污水下水道工程)、專案住宅工程及第2期開發範圍建築改良物查估成果審查及核定、抵價地分配前置作業。



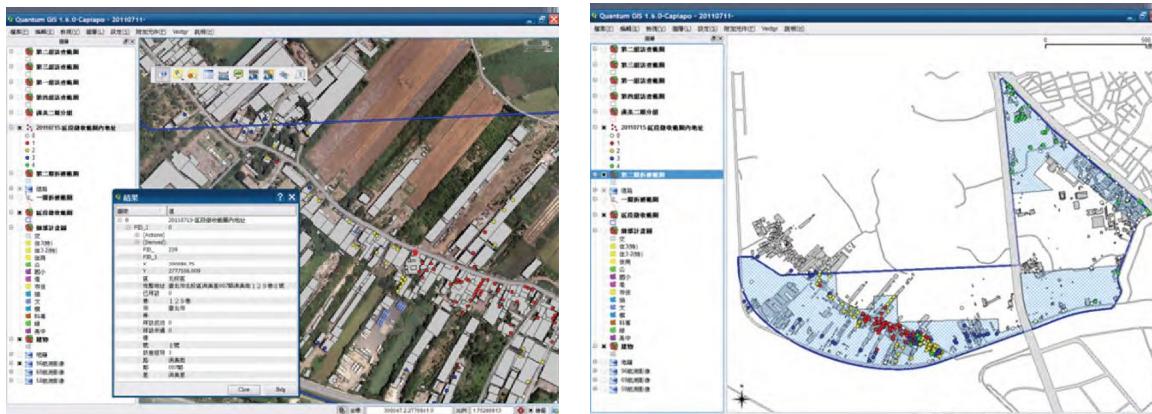
福裕宮新廟（左）及神明入火安座大典（右）



第1期公共工程（左）及專案住宅工程（右）施工情形

考量本地區當地居民「先建後拆」之訴求，本區段徵收採分期分區拆遷及施工，第1期各項工程施工期間，多數當地居民仍居住於開發區內，為降低工程對其生活之干擾，臺北市政府地政局土地開發總隊持續和當地居民溝通接觸，提供適當之協助，例如協調工程單位於施工期間維持當地通行安全、排水順暢等問題，以消除當地居民之顧慮，展現關懷及重視民意之誠意。

另鑑於本地區建築改良物多未辦理保存登記且存在年期久遠，增建、改建情形嚴重，建物型態複雜。本局土地開發總隊辦理第2期開發範圍建築改良物查估成果審查及核定作業，利用自行研發之GIS決策分析系統，整合本地區空間資料（地籍圖、地形圖、都市計畫圖、航照圖）及屬性資料（地籍、門牌編釘、戶籍、稅籍資料），利用不同年度之地形圖或航照圖套疊地籍圖後，協助辦理查估審查作業同仁判斷建物存在之年期，降低補償費計算錯誤率，提高行政效率。



利用 QGIS 系統查詢屬性資料（左）及套疊相關圖資（右）之操作畫面

（二）社子島地區擬辦區段徵收案

社子島位於本市西北側，位處基隆河與淡水河匯流處，經濟部59年於「臺北地區防洪計畫」中評估本地區地勢低窪易遭水患，需興築河岸堤防加以保護，惟因考量經濟價值評價殊低，建議浚渫河川砂土填築後再建築護岸保護，不築堤為之，造成該地區發展受到限制。

後因社子島地區發展迅速，人口增加，爰配合調整社子島開發基本政策原則，其開發計畫依序分別為「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，防洪計畫已於99年獲行政院核定，都市計畫主要計畫於100年公告實施，細部計畫於101年9月獲本府確認，本局並於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，社子島開發計畫發展歷程如表5。

表5 社子島開發計畫發展歷程

時間	開發計畫發展歷程
59年	經濟部於「臺北地區防洪計畫」評估社子島地勢低窪須築堤保護，但因經濟價值評價較低，最終僅疏浚並建築護岸保護，不築堤保護。
62年	完成社子、中洲、浮洲防潮堤標高2.5公尺。
67年	配合基隆河洲美防潮堤興建，加高社子、中洲、浮洲防潮堤標高至4.0公尺（5年洪水頻率）。
75年	新北市三重、蘆洲堤防完成，社子島洪泛風險增高，本府建議社子島增加至200年洪水頻率保護範圍，惟行政院回復不宜再加高。
76年	社子島居民兩度至臺北市政府抗議，行政院始核定「社子島築堤保護案」，堤防標高為6.0公尺（20年洪水頻率）。
85年	本府委託臺大水工試驗所在「關渡帶狀高保護設施北移」的前提下進行分析，並依分析結果以180公頃高保護方案進行都市計畫研擬。
87年	因應社子島居民要求再檢討擴大高保護範圍，本府提出撤回原都市計畫主要計畫及細部計畫公展案。
91年	主要計畫經內政部都委會同意通過（附帶須納入經濟部水利署同意本案採240公頃高保護）。
99年	行政院核定經濟部水利署所提「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告」（防洪高保護標高8.15公尺）。
100年	都市計畫主要計畫公告實施。
101年	都市計畫細部計畫經臺北市政府確認。
102年	本局委託辦理工程規劃、環境影響評估及受保護樹木保護暨移植與復育計畫等相關作業。

本局目前委託亞新工程顧問股份有限公司辦理社子島地區區段徵收工程規劃、環境影響評估及樹保計畫，進度說明如下：

1、補充地質鑽探

社子島全區共佈設鑽孔 10 孔，包含 2 孔震測錐貫入試驗及 8 孔傳統鑽機調查，每孔深度 40 公尺，共 400 公尺。亞新公司依鑽孔取樣資料進行室內試驗，並參考本府工務局水利工程處 90 年 11 月「社子島填土初步規劃工程鑽探及試驗成果報告」，於 102 年 7 月 17 日完成補充地質鑽探成果報告書圖。



震測錐電子貫入試驗車內部（左）、鑽桿（右上）及外觀（右下）

2、地形測量

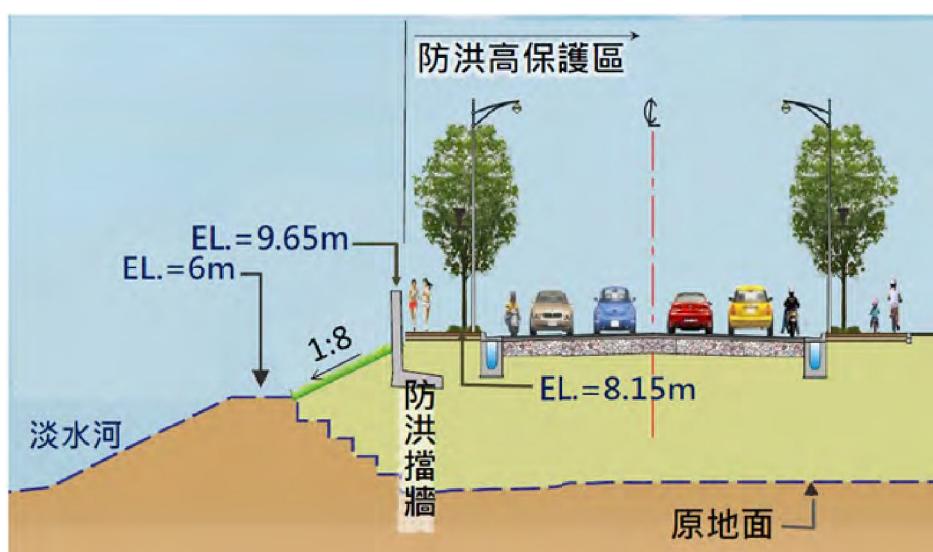
本次測繪範圍為社子島現 6 公尺高度堤防所保護地區向外延伸 50 公尺，約 346 公頃，工作內容包含平面控制檢測、高程控制檢測、固定樁位埋設、導線測量（含 GPS）、水準測量、水深測量、1/500 比例尺地形測量、1/500 比例尺地形圖檔編繪等，亞新公司於 102 年 7 月 23 日完成地形測量成果報告書圖。



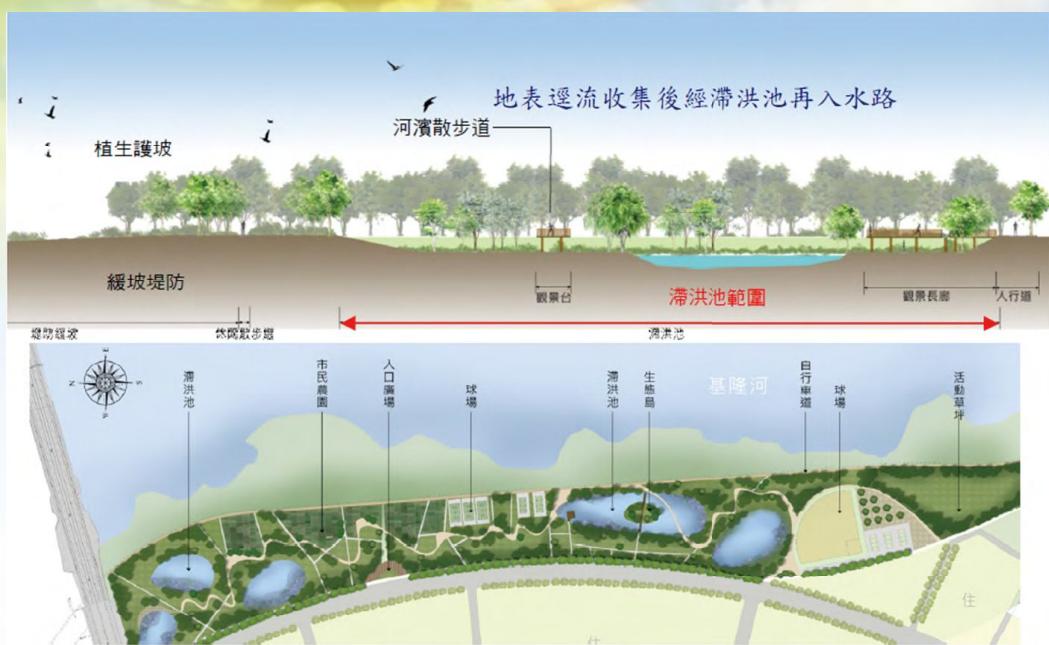
測量範圍圖

3、工程規劃

亞新公司配合履約標的範圍各區塊土地使用特性、周邊道路規劃高程、防洪措施及都市發展之需提出工程規劃內容，包含大地工程分析與評估、防洪工程規劃、屯土工程規劃、整地填土工程規劃、雨水排水工程規劃、交通工程規劃、道路工程規劃、公共管線工程規劃、廟宇及歷史建築物保存遷建工程規劃等，業於 102 年 10 月 1 日工程規劃期中報告審查會議審查結果原則通過。



社子島地區淡水河側防洪高保護設施規劃示意圖



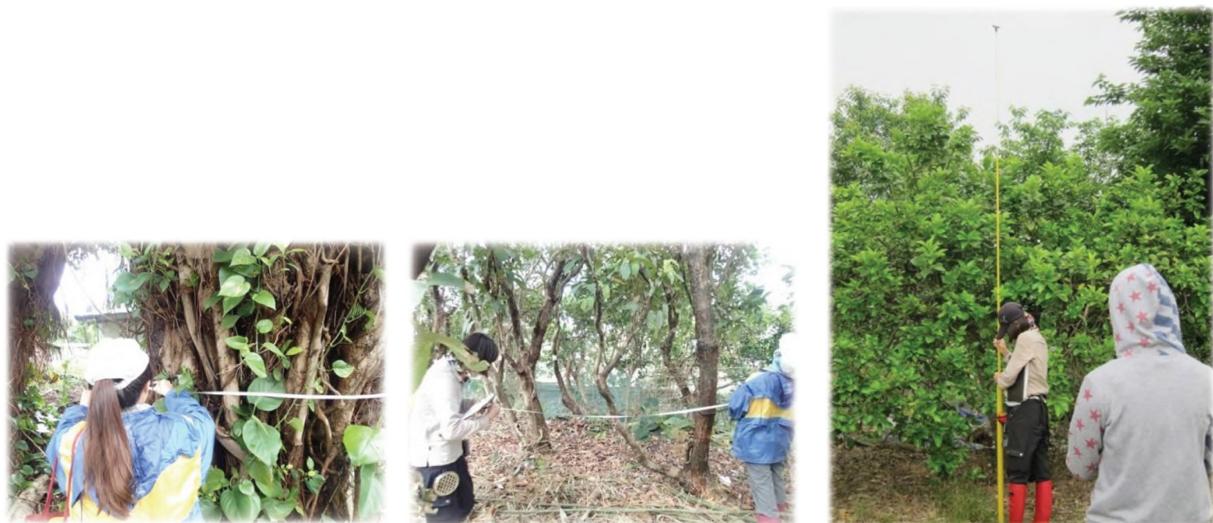
公園兼滯洪池規劃構想圖

4、環境影響評估

亞新公司自 102 年 3 月起開始進行環境現況調查、環境背景資料分析蒐集、開發行為可能影響範圍之各種相關計畫分析，持續調查至 103 年 2 月，本地區環境影響說明書編製完竣後，即提送環保主管機關審查。

5、樹保計畫

已依本府文化局 102 年 11 月 20 日召開第 9 屆臺北市樹木保護委員會第 6 次專案小組暨第 6 次幹事會會議審查意見修正樹保計畫，並於 102 年 12 月 30 日提送予該局審議。

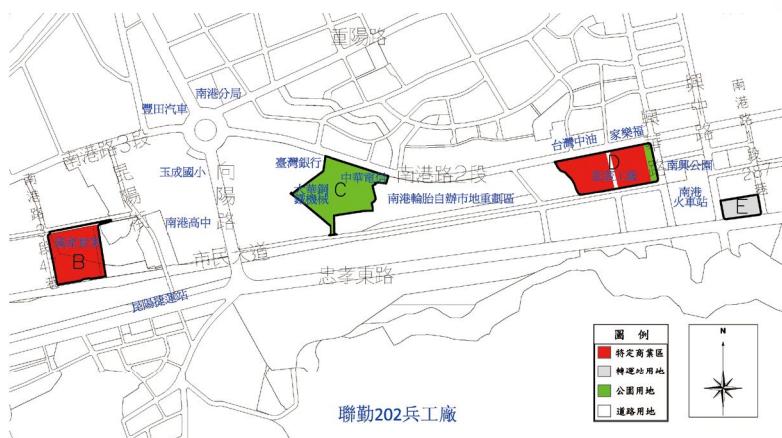


樹胸徑（左）、樹冠（中）及樹高（右）測量情形

(三) 南港區第三期市地重劃案

本府為促進南港區鐵路地下化沿線土地再利用及改善周邊環境，檢討本地區都市計畫案，並為取得北部流行音樂中心（C區）及轉運站用地（E區），爰辦理本市地重劃案。

本重劃區分有B、C、D、E等4區（如下圖），重劃計畫書已於101年8月1日公告期滿確定（預估重劃負擔為44.96%），並於102年9月完成地上物查估補償及騰空點交等作業。惟自102年8月起，有部分民眾及文化團體陳請保留D區瓶蓋工廠，及B區商業區土地發現一大型排水箱涵橫跨，其中D區瓶蓋工廠經102年12月30日本市文化資產審議委員會第54次會議審議結果，已確定保留臨南港路部分建物、地上物及其文資身分，但仍有部分建物尚待釐清；B區排水箱涵改線方案則獲本府工務局水利工程處102年11月29日初審確定，本局土地開發總隊將俟上述處理情形確定後，即積極趕辦工程細部設計及招標等相關作業。



南港區第三期市地重劃範圍示意圖



D區瓶蓋工廠內B棟（左）及G棟（右）建物現況

八、挹注財政推動市政

一直以來，臺北市政府地政局為提升人民生活品質、促進都市健全發展及配合政府政策，依循臺北市都市版圖擴張的進程，以區段徵收及市地重劃方式，陸續辦理了許多整體開發案，其中包含改善居住環境的都市更新、促進地方繁榮的新社區開發，更有提升居住安全的河道整治工程。這些開發案除了實質改善生活環境、促進土地利用、增加土地價值外，另一層面，政府可藉此取得公共設施用地以進行重大建設，且開發盈餘更再次回饋至地方鄰里的建設，再再都創造了民眾及政府雙贏的局面。以下將介紹近年協助取得之用地及盈餘款回饋情形。

(一) 協助取得新十大建設用地

1、臺北市雲端產業園區—北科創造臺北矽谷科技城

本府為促進本市各類產業朝結合雲端運算發展、推動發展雲端產業政策，目前已確定於內湖花市現址設置「臺北市雲端產業園區」，後續仍有數處基地將配合時程開發，其中北投士林科技園區區段徵收範圍內 T16、T17、T18 等 3 筆科專用地亦納入本市雲端產業園區設置地區之一，該 3 筆土地面積約 8.4 公頃，預計於 106 年 6 月釋出，屆時雲端產業將扮演地區發展之火車頭角色，以達到旗艦開發的效果。



雲端產業園區願景圖

2、影視音產業園區－內五創造臺北環球影城



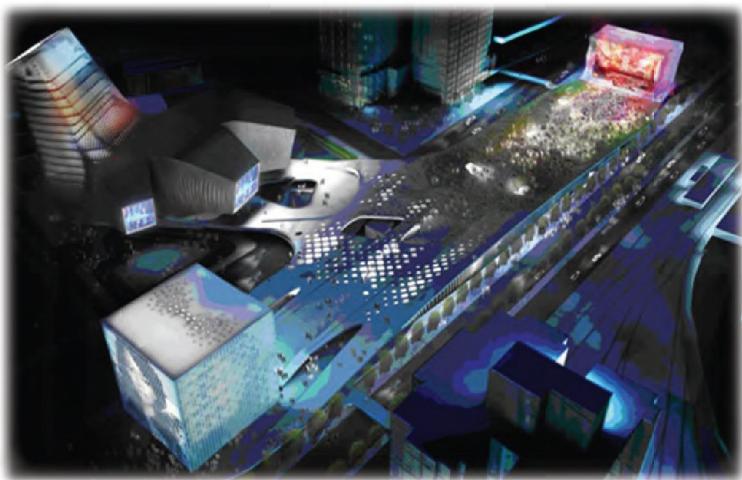
為有效運用本市經濟發展優勢，積極發展具有前瞻性之影視音產業，本府計畫利用內湖區第五期市地重劃區抵費地、大直樂群停車場及北投營區等 3 處基地，設置「臺北市影視音產業園區」，初期推出內湖區第五期市地重劃區抵費地作為影視音產業園區首發標的。

內湖區第五期市地重劃區總面積計 40.23 公頃，自 91 年 4 月開始辦理，97 年 11 月開發完竣。影視音產業園區使用其中潭美段五小段 21 地號等 6 筆抵費地，面積約 1.1568 公頃，於 102 年 11 月 1 日經行政院專案核准讓售予本府文化局後，已於 103 年 1 月 11 日完成管理機關變更登記。

未來內湖五期重劃區「影視音產業園區」完成後，將與內湖六期重劃區的「媒體總部重鎮」、南港一期重劃區的「南港軟體園區」以及南港三期重劃區的「北部流行音樂中心」相互串連，形成群聚效益。

3、北部流行音樂中心－南三創造臺北維也納音樂城

北部流行音樂中心北基地將藉由南港區第三期市地重劃區取得，該區係本市首辦之跨區重劃案，位於南港區鐵路地下化沿線土地，分為 B、C、D、E 等 4 大區塊辦理，開發總面積約 6.88 公頃。北流北基地 2.4 公頃土地，已於 102 年 1 月 18 日點交予文化局，完成階段性任務。



北部流行音樂中心願景圖

4、臺北城市綠丘－松二創造臺北中央公園

松山區第二期市地重劃區總面積 151.69 公頃，是本市土地開發效益最亮眼之重劃區，亦為本市第一個實施整體都市設計管制地區。

臺北城市綠丘預定地坐落信義計畫區 A15、A18 及 A20 街廓，原係松山區第二期市地重劃區取得的抵費地，因配合本府政策而讓售予本府財政局，經公開招標設定地上權，已由南山人壽保險股份有限公司得標，將興建地上 45 層樓、地下 5 層樓的建築群，以國際商務、觀光購物、文化購物為主題，採鑽石級綠建築設計，並將釋出 2,000 坪的綠地空間，預計 106 年底完工，期藉由民間的活力與創意，創造出更具風格的地區意象，同時強化信義商圈的發展。



臺北城市綠丘願景圖

(二) 重劃盈餘

實施市地重劃時，參加重劃之土地所有權人按其土地受益比例共同負擔重劃區內十項公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息，並以重劃區內未建築土地折價抵付，如無未建築土地者，改以現金繳納。前項折價抵付之土地即為一般所稱之抵費地，而處分此等抵費地所得價款於扣除重劃總費用後，即為重劃區盈餘款。

依平均地權條例施行細則第 84 條及市地重劃實施辦法第 56 條規定，重劃區之盈餘款，應以其半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用。



重劃盈餘款運用圖

本府為妥善運用各重劃區盈餘款，特設置「臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金」，截至 102 年底，本局撥付「臺北市土地重劃抵費地出售盈餘款基金」之金額約 220.3 億元，本年度運用於重劃區後續建設情形如表 6：

表 6 102 年度重劃區後續建設情形一覽表

項次	重劃區	申請機關	工程名稱	工程金額 (元)
1	內湖六期	本府 產業發展局	興建內湖地方產業創新交流中心 之委託規劃經費(101-102)	4,500,000
2	松山二期	本市信義區 博愛國小	臺北市信義區博愛國民小學斜屋 頂、教室鋁門更新工程(101-102)	9,816,541
3	松山二期	本市信義區 博愛國小	臺北市信義區博愛國民小學多功 能階梯教室整修工程	1,907,859
4	士林二期	本市 士林區公所	臺北市士林區行政中心增建防水 閘門工程	812,005
5	士林二期	本市 士林區公所	臺北市士林區行政中心車道面層 暨基河路側人行道鋪面改善工程	1,395,279
6	松山一期	本市松山區 民權國小	臺北市松山區民權國民小學校舍 樓梯間防漏暨外牆整修工程	5,800,000
7	內湖四期	本市 內湖區公所	臺北市內湖區第四期重劃區內鄰 里路寬 8 公尺以下道路鋪面、側 溝維護更新	19,668,115
8	大安一期	本市 信義區公所	臺北市信義區黎忠里公共設施更 新工程	1,307,854
9	松山二期	本市 信義區公所	臺北市信義區安康里忠孝東路 5 段 236 巷 27 弄、37 弄、57 弄及 45 弄後段念儒公園旁路面及側溝 工程改善案	5,158,353

備註：上列金額皆為 102 年度預算數。

九、精進專業發展人力

(一) 人力現況

地政作業人員除需具有地政專業知識，以保障市民財產權益，亦需具備便捷、友善的服務知能，方得滿足民眾需求，是以進用人力多數為地政相關職系人員，本局暨所屬機關現有服務人力編制員額 814 人，預算員額 754 人，詳（如圖 24）。

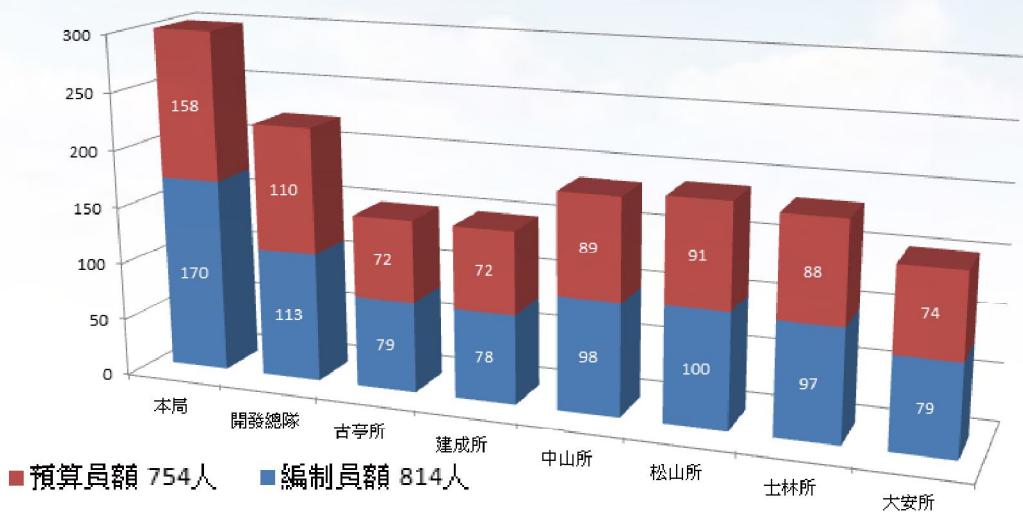


圖 24 本局及所屬所隊現有職員統計圖

(二) 人力精進

地政業務涉及市民財產權益甚鉅，本局為精進地政人員之專業知能，提升為民服務效率，達到「優質地政、便捷服務」之組織願景，除設立「地政講堂」，提供優質教育訓練場地，每年訂定地政業務教育訓練計畫，舉辦地政專業教育訓練外，並派員參加公務人員訓練處或其他業務相關機關舉辦之教育訓練，及參訪績優機關進行標竿學習。102 年度本局暨所屬機關共計辦理 309 場次之教育訓練，9,009 人次參訓，各類別課程辦理場次及參加人次如下表 7。

表 7 辦理教育訓練情形一覽表

類別	法規	通識	專業	公文	資訊	禮貌	合計
場次	13	28	133	75	35	25	309
人次	279	3,917	1,912	1,474	843	584	9,009

(三) 知識內化 - 競爭力強化

經由本局的培育，同仁除了自我知能提升，並能充分應用所學跨機關支援，擔任社區大學、相關業界講師及專業研究等，以提升服務品質及行政效能，略述如下：

1、跨機關人力支援—服務無縫接軌

本局所屬各地政事務所屢因社會環境、經濟因素，轄區業務驟增，當所轄業務成長人力不濟時，即可藉由本局訂定之「臺北市各地政事務所人力相互支援要點」調整其他事務所人力支援，而地政人員有著紮實的專業訓練，支援人力均能無縫接軌，不影響為民服務，102 年度跨機關人力支援情形（如表 8）：

表 8 各地政事務所 102 年度人力相互支援情形

所 別	登記課	地籍資料課	測量課
	課員、辦事員或書記	課員或辦事員	技士或測量助理
古 亭	上半年：支援 1 名至中山所	-	-
建 成	-	-	大安所支援 1 名
中 山	上半年：古亭所支援 1 名 下半年：松山所支援 1 名	上半年：大安所支援 2 名 下半年：松山所支援 2 名	-
松 山	下半年：支援 1 名至中山所	下半年：支援 2 名至中山所	-
士 林	上半年：大安所支援 1 名	-	-
大 安	上半年：支援 1 名至士林所	上半年：支援 2 名至中山所	支援 1 名至建成所

2、知識分享—提升機關服務形象

本局同仁能善用地政專業知識，除扮演經驗傳承的角色，培訓內部同仁，亦至各地政相關業界公會、本市社區大學或其他機關講授地政專業課程，另部分資深人員亦受聘至他機關擔任講師、諮詢委員或審議評鑑委員，除傳承經驗，亦藉此行銷市政，提升本局專業服務形象。

3、專業研習—知識管理

為發揮本局暨所屬所隊組織學習精神，激發研究學習動力，本局各業務科（室）及所屬所隊每年針對業務所學、所需研提行政革新且具實質助益之研究項目，同仁在長官的鼓勵與肯定下，利用公餘時間進行資料蒐集、歸納及報告撰寫，並舉辦成果發表。102 年度員工自行研究項目計 12 篇（如表 9）。

表 9 臺北市政府地政局暨所屬所隊 102 年度自行研究發展項目一覽表

編號	研 究 發 展 項 目
1	電子公文線上簽核之推廣策略及效益-以臺北市士林地政事務所及臺北市政府地政局地籍及測量科為例
2	從都市更新權利變換地價改算探討稅賦之公平性
3	臺北市三七五租約終止原因之研究
4	溢領土地徵收補償費之追繳程序及時效研究
5	實價登錄制度對地政士之影響
6	如何提升資訊安全之研究
7	區段徵收過程中民眾參與機制之研究—以奇岩新社區及北投士林科技園區區段徵收為例
8	從個人資料保護法探討地政事務所地籍資料之取得與運用
9	以大量估價法改進臺北市住宅次市場劃分之研究
10	以悠遊卡支付小額地政規費之研究
11	因抵押權實行所生法定地上權之登記實務探討
12	土地稅制對不動產價格影響分析

4、創新發展—行政革新

各單位及同仁間在相互激勵，帶動成長的情境下，更運用地政專業知識及技能，研思精進業務之創新方案，除形塑本局主動、積極、和諧、創新且富有活力之組織形象，同時推動各項便民服務，簡化作業流程，並增進工作效率，提升服務品質，102 年創新提案計有 142 項，其中「市政服務新感受，地政服務最用心—陽臺補登記，地所主動出擊辦到好」、「案件 e 即通 - 主動通知案件辦理情形精進再進化試辦報告」、「地政服務心 - 行動上網輕鬆查」等 3 案更榮獲本府 102 年度創意提案會報入圍獎項。

肆、創新服務

一、地政及稅捐機關受理買賣案件一站式窗口服務

自102年10月1日起，臺北市地政及稅捐機關開辦全國首創買賣案件跨機關、跨轄區一站式窗口整合服務。本局前以「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，民眾辦理本市不動產買賣移轉或抵押權設定登記案件時如符合以下條件：1. 買賣雙方訂立「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記者（承買人或出賣人為外國人、有遺產及贈與稅法第5條規定視為贈與情形及依土地法第34條之1規定處分案件除外）。2. 土地增值稅、契稅利用網際網路申報案件。3. 土地及建物買賣案件筆棟數合計不超過2筆棟且申請人人數合計不超過2人。得利用地方稅網路申報作業系統申報並自行列印土地增值稅、契稅繳款書，與印花稅大額憑證應納稅額繳款書及各稅欠稅（費）繳款書等，於繳納稅款後，持相關文件，向本市任一地政事務所稅捐櫃檯辦理完稅程序，隨後即可於該地政事務所申辦登記。現為加強便民服務，更進一步縮短案件辦理時效，買賣案件符合上述條件者，辦理時間由原3日縮短為2日（不含假日），民眾或地政士利用該一站式窗口整合服務，將大幅提升案件辦理之便利性及時效性，並降低其往返奔波之辛勞及交通成本。

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，函送轄區所按相關規定程序辦理。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。



本市的不動產標的，亦可至金門縣地政局送件，循相同模式處理。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。



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。



自即日起，臺北市各地政事務所及臺北市地政局土地開發總隊新增以悠遊卡繳納地政規費服務！

- 發布機關:臺北市政府地政局
- 發布單位:地籍及測量科
- 發布日期:2013-12-24

為配合本府擴大推動以悠遊卡繳費之便民措施，自即日起，民眾至本市各地政事務所及地政局土地開發總隊申辦地政業務之規費，新增以悠遊卡方式繳納，歡迎多加利用！

◎ 附件下載

[悠遊卡繳納地政規費服務宣導資料](#)

點閱: 119 資料更新: 2013-12-24 17:18 資料檢視: 2013-12-24 17:17
資料維護: [臺北市政府地政局](#)



四、提供更多元的申請方式—超商申請土地鑑界案及繳納地政規費

自 102 年 10 月 30 日起民眾可於統一超商門市超商多媒體資訊機 (MMK) 申辦土地鑑界，並以自然人憑證列印申請書 (繳費單) 至櫃檯繳費。



五、開發新訊

為使開發區當地居民、地主及附近民眾能確實了解開發進度與動態，同時宣導本市開發政策與理念，促進政府與民眾相互理解、凝聚共識，本局土地開發總隊特製作開發新訊，由政府主動提供最新資訊，以淺顯易懂之文字，說明呈現相關法令規定，使民眾能維護自身權益並真正了解政府施政之依據，同時傳達政府施政作為及服務熱忱，以消弭居民對區段徵收開發的不信任感與不安全感。

發行開發新訊的具體效益包括下列各項：

1、正確訊息，釐正不實謠言：

開發新訊放置於區公所、里長辦公室及當地信仰中心，另透過派報使民眾能即時接收最新資訊，並釐正民眾誤解。

2、宣導法令：

以淺顯易懂之文字表達方式宣導開發相關法令基礎知識，俾利民眾了解政府施政依據，同時使民眾熟悉開發相關規定，維護自身權利。

3、資源整合，提升服務效率：

機關內部資源整合，使民眾能由單一窗口即得到完整資訊與協助。



開發新訊創刊號



民眾索閱有效傳達正確訊息

六、行動辦公室

土地逕為分割之土地標示變更、區段徵收抵價地申領、區段徵收或市地重劃土地改良物協議價購及發價、區段徵收抵價地權利價值合併、專案住宅繳款及簽約等各項作業，皆需由民眾親至地政事務所或土地開發總隊辦理，為免民眾往返地所、戶所或其他公務機關間，本局主動出擊，前進社區里辦公室、公寓大廈駐點換發權狀服務，亦至開發地區信仰中心或鄰近開放式活動場所辦理區段徵收之相關行政業務並宣導地政業務。並為期能善用行動服務措施及行動事務裝置，特訂定「臺北市政府地政局暨所屬所隊行動服務措施執行原則」，於 102 年 8 月 8 日奉准實施。並擇定下列適當業務（如表 10），延伸市政服務據點，推行行動辦公室服務。

表 10 行動辦公室服務措施一覽表

拆遷補償	地上物查估作業、土地改良物拆遷補償費發放作業。
區段徵收	抵價地申領、協議價購及發價、權利價值合併、專案住宅繳款及簽約等作業，親至開發區信仰中心或鄰近開放式活動場所辦理。
社區換狀	行政區域調整致建物門牌變更，與戶政事務所合作共同派員至社區提供駐點換發權利書狀服務、因辦理逕為分割致土地標示變更，則派員至社區提供換發權利書狀服務。
陽台補登	地所主動出擊，主動聯絡里鄰長、召開說明會、設置專案收件櫃檯，落實市政一體便民服務。
界標代送	土地界標大多使用「塑膠界標」，每支重量高達 1 公斤，每件複丈案件平均需購買 6 支，計 6 公斤。貼心提供壯丁代送服務。
擴大宣導	醫院設攤宣傳活動、假日及節慶設攤宣傳地政業務，與民眾沒有距離。



考量行動不便的開發區地主
由本局同仁到府受理申領抵價地案件



利用行動投影設備於里長服務處
說明重劃作業及範圍



本局土地開發總隊同仁到府說明地上物查估補償計算方式



本局黃局長親自拜訪民眾說明開發疑慮

伍、未來展望

地籍清理釐正產權、促進地用

續分年、分階段辦理地籍清理工作，解決懸而未決之地籍登記問題，分年分批代為標售符合地籍清理條例第 11 條第 1 項規定之土地，以健全地籍管理，促進土地開發利用。

衡平稅基、健全房市

提升公告土地現值（公告地價）作業之精確性及細緻性，逐年縮短區域公告土地現值與市價之差距，使土地稅基趨於公平、合理；持續發布不動產資訊（如住宅價格指數、實價登錄統計專題等），透過資訊透明化，引導不動產市場健全發展。

數值化建物測量成果圖

運用內政部開發「建物測量資訊作業系統」，已於 99 年全面繪製數值建物測量成果圖；並於 102 年始，數值化以影像式儲存之圖資，優化圖資品質，透過網路或雲端等科技，跨域提供各界運用。

加強不動產服務業者管理，維護民眾消費權益

不動產交易蓬勃發展，為了奠定地政士、不動產估價師、不動產經紀業等不動產服務業者的專業形象，消弭不動產交易之消費爭議，除持續強化不動產服務業者之資料管理外，並藉由查核機制、各種宣導講習、舉辦座談會等行政措施和溝通平台，督促業者遵守執業相關規範及善盡社會責任，以維護民眾消費權益，進而促進不動產交易市場健全發展。

徵收撥用新視界，早期徵收續清理

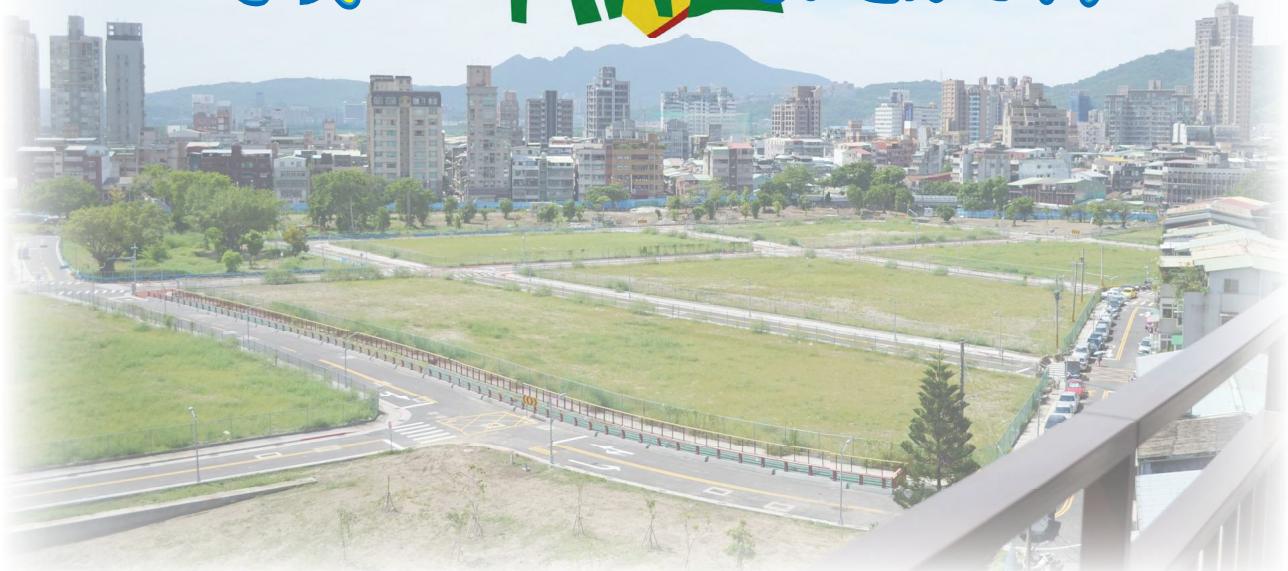
積極整合本府府內和府外各用地機關協力辦理土地徵收作業及公地撥用，以合理取得和落實使用各項公共工程用地的理念，藉以提升市民生活品質。全面清查、列冊和管控徵收或購置逾 15 年未完成產權移轉登記之土地，持續更新和提供查詢早期公告徵收道路用地清理結果資料（訊），以維護交易安全。

推動資訊安全，研展雲端服務

持續推動資訊安全管理政策，強化資訊作業環境及網路安全機制，以確保地政資料安全。運用科技概念與技術，發展地政資訊服務，透過雲端、open data、big data 與行動載具等，賦予「土地行政資訊」新的意義與風貌，以「優質地政、便捷服務」為願景，開發便民服務網路查詢系統，加強地政資料加值運用，結合空間分佈概念，呈現更便捷的查詢服務。

卓越開發，共創榮景

推動市政建設，賡續辦理北投士林科技園區等區段徵收案、社子島地區擬辦區段徵收環境影響評估等開發計畫前期工作及南港區第三期市地重劃等土地開發案，並進行相關開發計畫研擬及可行性評估，期透過區段徵收及市地重劃提供本市更完整公共設施，促進地區發展，進一步提升本市生活、工作及休閒環境品質，形塑更優質的都市面貌，創造公私雙贏局面。



附表、大事紀

1月1日	公告臺北市102年公告土地現值及公告地價，嗣於1月2日至31日受理土地所有權人申報地價，作為核課地價稅之依據。
1月10日	公告徵收南港昆陽街171巷1弄東段道路新築工程用地。
1月18日	南港區第三期市地重劃區C區土地（供北部流行音樂中心使用）點交予本府文化局。
2月8日	社子島地區區段徵收案工程規劃、環境影響評估及樹保計畫委託技術服務勞務採購簽約。
3月1日	陳前局長錫禎於102月3月1日調任本府參事，同日由本府黃副秘書長榮峰兼代局長。
3月12日	臺北市政府地政局「地政服務心，交易好安心 - 臺北市不動產交易及價格資訊服務」獲本府101年度創意提案精進獎佳作，於市政會議中接受郝市長頒獎。
3月20日	舉辦臺北市政府地政局共有土地處分問題研討會。
4月30日	南港區第三期市地重劃區工程初步設計核定。
5月14日	公告徵收內湖陽港3調洪沉砂池新建工程用地。
5月15日	公告徵收松山機場用地範圍內私有土地徵收案用地。
5月28日	本府工務局水利工程處點交北科1期Y1計畫道路用地予工務局新建工程處施作後續公共工程。
5月30日	臺北市政府102年度第1批代為標售地籍清理未能釐清權屬土地開標。
5月31日	公告廢止徵收北投區107-S03（光明）國小工程用地及一併徵收土地。
6月14日	發布臺北市4月實價資訊及15個生活機能或環境尚佳之合宜價格住宅生活圈。
6月18日	臺北市政府第1736次市政會議審議通過「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」。
6月18日	臺北市政府102年度第2批代為標售地籍清理未能釐清權屬土地開標。
6月19日	奇岩新社區區段徵收案全區土地點交完成。
6月20日	公告徵收松山機場北側都市計畫劃定機場用地工程用地。
6月26日	臺北市地政歷史資料查詢系統正式上線。
7月1日	「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」正式生效。
7月10日	北投士林科技園區區段徵收案內福裕宮舊廟拆除完竣。
7月16日	發布臺北市5月實價資訊、車位交易資訊及12大買賣交易熱區。

7月20日	奇岩新社區區段徵收案公園綠地景觀工程竣工。
7月23日	臺北市政府102年度第3批代為標售地籍清理未能釐清權屬土地開標
7月23日	由郝市長發布全國首創公部門版之住宅價格指數(發布資料統計期間為101年8月至102年4月)。
7月30日	士林官邸北側地區區段徵收案成果報告經內政部備查。
8月14日	對外公布「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」執行情形。
8月16日	發布臺北市6月實價資訊及2樓以上買賣案件之建物型態、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。
8月20日	臺北市政府102年度第4批代為標售地籍清理未能釐清權屬土地開標。
8月26日	張副市長發布102年5月臺北市住宅價格指數。
8月30日	南港區第三期市地重劃區B、D、E區地上物騰空點交。
9月16日	發布臺北市7月實價資訊及全市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。
9月24日	臺北市政府102年度第5批代為標售地籍清理未能釐清權屬土地開標。
9月26日	發布102年6月臺北市住宅價格指數。
9月30日	北投士林科技園區區段徵收案第1期填土整地工程竣工。
10月1日	社子島地區區段徵收案工程規劃期中報告完成。
10月3日	辦理102年度「地籍清理～達人就是你」網路有獎徵答活動 「臺北市政府地政局不動產經紀人員獎懲委員會」第27次會議。
10月7日	評選臺北市第8屆優良不動產經紀人員，選出優良不動產經紀人3名及營業員5名。
10月15日	公告徵收南港大坑溪左、右抽水站用地工程用地。
10月16日	發布臺北市8月實價資訊及各行政區2樓以上住宅買賣案件之公寓、大樓及套房的成交量、總價及單價分布情形統計分析。
10月16日	公告徵收生態研究區(國家生技研究園區開發計畫)工程用地。
10月22日	臺北市政府102年度第6批代為標售地籍清理未能釐清權屬土地開標。
10月23日	舉辦102年臺北市地政業務志工座談會。
10月25日	本局資訊安全管理系統(ISMS)第2年複評稽核，經英國標準協會臺灣分公司驗證通過。
10月28日	發布102年7月臺北市住宅價格指數。

10月30日	本市各地政事務所「土地鑑界」業務新增民眾可於統一超商門市ibon設備申辦並繳費。
11月1日	行政院核准內湖區第五期市地重劃區抵費地專案讓售予臺北市政府文化局。
11月5日	召開臺北市103年公告土地現值作業公開說明會。
11月6日	公告徵收青潭堰原水導水3號隧道進出口工程用地。
11月7日	召開臺北市第5屆優良不動產估價師評選會議，選出優良不動產估價師2名。
11月7日	公告徵收大同塔城街道路新築工程用地。
11月12日	南港經貿園區區段徵收案成果報告經內政部備查。
11月14日	公告徵收大安古莊公園東側道路新築工程(一併徵收)用地。
11月18日	召開本市第7屆優良地政士評選會議，選出優良地政士5名。
11月19日	臺北市政府102年度第7批代為標售地籍清理未能釐清權屬土地開標。
11月20日	舉辦102年臺北市地政士暨廉政座談會。
11月26日	發布102年8月臺北市住宅價格指數。
11月29日	設置「地籍清理土地及建物清理狀態查詢」服務。
12月6日	舉辦「102年臺北市不動產經紀業暨廉政座談會」。
12月10日	臺北市政府102年度第8批代為標售地籍清理未能釐清權屬土地開標。
12月10日	郝市長頒發「臺北市第5屆優良不動產估價師」、「臺北市第8屆優良不動產經紀人員」及「臺北市第7屆優良地政士」獎狀。
12月12日	發布臺北市103年公告土地現值作業成果。
12月18日	舉辦「102年臺北市不動產估價師座談會」。
12月20日	本市中山、士林及大安等3所地政事務所美化控制點設置完成。
12月23日	本局新增以悠遊卡繳納地政規費。
12月26日	公告廢止徵收士林區109號綠地新建工程用地。
12月26日	南港經貿園區PC06人行地下道工程點交予本府工務局新建工程處接管維護，並開放通行。
12月31日	發布102年9月臺北市住宅價格指數。

102 年地政業務年報

發 行 人：黃榮峰

出版機關：臺北市政府地政局

地 址：11008 臺北市信義區市府路 1 號 3-4 樓

電 話：(02) 2728-7522

網 址：<http://www.land.taipei.gov.tw/>

編輯委員：曾秋木 潘玉女 張雅音 沈永祥 駱旭琛 黃嫩雲

韋彰武 易立民 葛澤桓 曾錫雄 沈瑞芬 吳盈奮

楊明玉 蕭子慧 梁美蓮 顏識高 曾惠專 吳月真

編輯小組：陸怡雯 沈冠佑 李泓見 鄭淳方 李芳怡 吳瑜珠

陳美璇 王素娟 劉其輝 詹君正 鄭蘭娟

出版年月：103 年 5 月

創刊年月：94 年 4 月

刊期頻率：每年出刊

GPN：4810203776

ISSN：1994-5086

著作權利管理資訊

如欲利用全部或部分內容者，須徵求著作財產權人同意或授權，請逕洽

臺北市政府地政局秘書室，電話：(02) 2728-7351

1999 市民熱線 24 小時日夜服務