

臺南市政府地政局 105 年度施政成果報告

重要施政項目	執 行 成 果 與 效 益
<p>壹、地政業務</p> <p>一、地籍業務</p> <p>(一)推動便捷服務</p> <p>(二)強化地籍管理</p> <p>(三)維護不動產交易安全</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地政局所屬各地政事務所跨所申辦項目，自 105 年 1 月 1 日起增加買賣登記、信託相關登記、繼承登記及遺贈登記等跨所登記項目，105 年全年辦理跨所登記案件計有 30,636 件。 2. 為擴大跨域合作代收代寄服務項目，規劃增加「信託登記專簿」、「共有物使用管理專簿」及「土地使用收益限制約定專簿」等項目，已提前於 104 年 11 月開始擴大實施，本市跨區域合作代收其他縣市之案件 105 年度計 2,524 件。 3. 為提供更優質便民的服務，地政局所屬地政事務所另提供「遠途先行審查」服務，105 年本市受理案件數共計 2,984 件。效益如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 避免民眾往返各地政事務所，節省時間及交通費用。 (2) 提升為民服務滿意度，彰顯政府一體施政效能。 4. 於 105 年 8 月 16 日新訂「臺南市政府地政局所屬地政事務所地政規費徵解業務稽核作業要點」，據以規範地政規費查核作業，並強化內部控制機制。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 地政局及所屬各地政事務所辦理清理、公告及受理登記，包含神明會、日據會社或組合、姓名住址記載不全不符、38 年 12 月 31 日前抵押權、非法定物權、45 年 12 月 31 日前地上權、共有人登記之權利範圍不等於一者及土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者等 15 類土地及建物計 16,496 筆，完成登記 9,161 筆。 2. 截至 105 年底止，辦理代為標售地籍清理未能釐清權屬土地公告數計 2,229 筆(含 105 年度辦理 566 筆)，標脫筆數 740 筆，標售總價 4 億 7,235 萬 154 元，應納稅賦(含土地增值稅及地價稅)8,936 萬 6,726 元；賡續辦理代為標售業務，預計至 108 年完成本市應標售量。效益如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 塗銷非法定物權，保障土地所有權人權益。 (2) 活化土地利用、改善市容觀瞻及健全都市發展。 (3) 產權清楚，土地得開發使用，利於稅賦課徵，充裕政府財源。 3. 本市未辦繼承登記土地或建物，截至 105 年底止，列冊管理土地 40,695 筆，面積約 6,847,982.79 平方公尺，建物 1,435 棟，面積約 95,397.07 平方公尺；停止列冊管理土地 1,918 筆，面積約 482,558.77 平方公尺，建物 115 棟，面積約 8,329.48 平方公尺；已移請國有財產署標售土地 1,728 筆，面積約 192,375.98 平方公尺，建物 19 棟，面積約 632.66 平方公尺。為使民眾瞭解未辦繼承相關訊息，俾儘速辦理繼承登記，地政局及所屬各地政事務所於 105 年積極利用各種文宣及配合大型活動計 46 場次廣為宣導。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理地政士業務檢查 172 人次。 2. 辦理實價登錄查核，各地所書面抽查 2,214 件、實地查核 442 件。 3. 辦理不動產經紀業查核 312 家，查核項目及件數分別為預售屋定型化契約查核 25 件、不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項

重要施政項目	執行成果與效益
<p>(四)落實市有耕地管理</p> <p>二、資訊地價業務</p> <p>(一)擴大地政業務E化服務效能，強化資通安全防禦</p>	<p>查核 272 件、廣告查核 272 件及其他 316 件。</p> <p>4. 105 年 6 月 30 日舉辦不動產經紀業座談會。</p> <p>5. 105 年 9 月 30 日及 105 年 10 月 11 日舉辦「租賃相關法令及實務解析」及「不動產經紀業」教育訓練。</p> <p>6. 取締非法或違法仲介，裁罰 9 件(含合法經紀業者)；參加消費爭議調處 22 件。效益：維護不動產交易安全，保障消費者權益。</p> <p>7. 辦理本市第三屆優良不動產經紀人員評選活動，共選拔出 8 位優良不動產經紀人員並頒獎表揚，藉由評選活動樹立優良之典範。</p> <p>8. 落實「臺南市不動產交易安全查核實施計畫」，由地政局與所轄各地政事務所聯合查核地政士及不動產經紀業業務，以提升查核業者質與量之效益。</p> <p>9. 為精進查處作業，促進不動產交易市場健全發展，爰修正「臺南市政府地政局辦理不動產經紀業業務查處作業要點」，並於 105 年 2 月 5 日發布實施。</p> <p>10. 積極推動不動產糾紛調處業務，105 年共召開 7 場調處會議，受理共有物分割 8 件、界址爭議 14 件，合計 22 件，有效紓解私權紛爭並減少訟源。</p> <p>1. 耕地三七五減租管理：</p> <p>(1)辦理租約登記備查，年度租約變更 116 件及終止租約 69 件。</p> <p>(2)耕地租佃爭議調處計 13 案，其中調處成立計 2 件，不成立 8 件，擇期再召開 3 件，透過調處減少租佃爭議訴訟。</p> <p>(3)訂定「臺南市各區公所代收耕地三七五租約登記申請案件處理原則」，擴大大便服務範圍，辦理各區公所代收耕地三七五租約登記案件，以達簡政便民，提升政府服務效能。</p> <p>2. 市有耕地管理：</p> <p>(1)經釐清原地政局經管 1,471 筆土地後，業已完成移交至其他機關權管計有 63 筆土地，爰地政局目前經管市有耕地共 1,408 筆，面積約 709 公頃、承租戶數 1,042 件，租金收入計 300 萬餘元。</p> <p>(2)耕地 e 化管理，加強占用、違約之處理：委請公所清查到期租約及 106 年將到期租約，積極處理到期租約未續約問題，減少租佃爭議、維護雙方權益。按月排定固定排占案件量，依規劃全面清查及處理每筆被占用土地，減少違法占用情事及增加市庫收入。</p> <p>1. 辦理相關系統設備維護及更新，避免系統故障，確保服務不中斷：</p> <p>(1)105 年 3 月委商辦理地政局及所屬各地政事務所地政資訊系統、資料庫及周邊設備維護，避免系統故障，確保服務不中斷。</p> <p>(2)105 年 3 月委商辦理地政局及所屬各地政事務所全球資訊網網站維護及各項便民系統維護更新。</p> <p>2. 105 年 5 月完成地政局及所屬各地政事務所資訊設備汰舊換新，已配合預算完成汰換計 168 部電腦、108 個螢幕及 9 部印表機，維持地政系統穩定運作。</p> <p>3. 提升地政 E 化服務，其中預約法令諮詢、換狀申請、地價改算等線上</p>

重要施政項目	執行成果與效益
<p>(二)配合中央推動不動產交易資訊透明化，掌握地價動態，估計合理市價，執行公告土地現值公告地價調整與市價徵收</p> <p>三、測量業務</p>	<p>預約服務，105年服務17人次，開發決策應用管理平台，建置各地所登記與測量自動配件系統、地籍異動資料挑檔作業系統、跨所登記輔助作業程式等程式，增進地所作業效率、提升便民服務效能。</p> <p>4. 推動e化申領謄本服務，105年人工謄本核發385,431件，較104年422,691件下降8.82%，達成年減1%計畫目標。</p> <p>5. 執行資訊安全管理制度(ISMS)，辦理資通安全教育訓練及防災應變演練，強化資安防禦工作：</p> <p>(1)完成地政局及所屬地所IDS/IPS建置，進行SOC監控、辦理網站弱點掃描、滲透測試、資安健診，輔導資管人員取得主導稽核員國際資安證照。</p> <p>(2)105年5月23、30日辦理4梯次資訊安全教育訓練。</p> <p>(3)105年9月12日至10月28日完成行政院資安處進行電子郵件社交工程演練。</p> <p>(4)105年10月17日至11月18日完成行政院資安處進行網路攻防實兵演練。</p> <p>1. 辦理本市105年地價基準地查估作業：為建構地價衡量基準，本市地價基準地由93年46點增至105年170點，為提升地價查估技術，委託不動產估價師參與查估116點。</p> <p>2. 辦理本市都市地價指數查價作業，105年5月1日及105年11月2日提供地價資訊予內政部發布都市地區地價指數。</p> <p>3. 合理調整本市105年公告土地現值(公告地價)：</p> <p>(1)運用實價登錄資訊及區段估價系統、分析買賣實例，查估合理地價，精確劃分地價區段，本市105年地價區段數由12,730個調整增加至12,874個，提升地價查估精確度。</p> <p>(2)依法如期於105年1月1日公告土地現值，全市平均調幅為7.87%，接近一般正常交易價格平均比例為90.06%，達成內政部年度目標(90%)。</p> <p>(3)依法如期於105年1月1日理完成公告地價公告，全市平均調幅為32.36%，符合內政部調幅目標(31.45%)。</p> <p>4. 持續辦理歷年公告土地現值建檔作業，便利民眾查詢：東南、臺南、安南、麻豆及新化等地政事務所105年完成建檔年度分別為77年度、70年度、78年度、72年度及72年度，其餘各地所均為73年度。</p> <p>5. 配合執行市價徵收地價查估作業，估計合理市價予以補償，確保土地所有權人權益：透過「實價登錄」資訊充分蒐集並合理運用交易實例，查估土地徵收補償市價並提交本市地價及標準地價評議委員會評議計79案1,870筆。</p> <p>6. 執行「實價登錄」作業，提供本市不動產交易價格資訊查詢服務，促進不動產交易資訊透明化：</p> <p>(1)105年申報27,656件，完成書面查核2,214件，實地查核442件。</p> <p>(2)105年應檢核案件(104年11月16日至105年11月15日)計27,021件均完成檢核，經篩選去除異於市場行情及特殊交易案件後，公布交易價格資訊計24,921件，揭露率92.23%。</p>

重要施政項目	執行成果與效益
(一)土地測量業務	<p>1. 對地政局所屬各地政事務所督導考核測量業務。105年本市11地政事務所土地複丈案件共24,127件、60,915筆、面積約9,906公頃。建物測量14,392件、17,872筆、面積約1,074公頃。其中鑑界案10,149件，建物一般案件11,792件，再鑑界案件38件。</p> <p>2. 多目標地籍圖資地理資訊系統於105年8月底正式上線改版系統，105年度計340名使用者申請，並超過10,623人次登入使用，有效提升需圖單位之公務執行效率。</p> <p>3. 為確保測量儀器及繪圖設備精度，提升複丈成果品質，保障所有權人土地建物經界之正確性，避免發生產權糾紛，已辦理下列事項： (1)105年6月於本市各地政事務所鄰近適當區域設立9座59M簡易距離基線場。 (2)105年8月訂立「臺南市政府地政局及所屬地政事務所測量儀器校正作業注意事項」。</p> <p>4. 因應地殼變動，業於105年5月1日更新本市E-GPS系統主站坐標，提升測繪定位精度和作業效率。</p>
(二)地籍圖重測	<p>本市105年度地籍圖重測辦理地區有柳營、鹽水、白河、東山、麻豆、西港、善化、仁德、楠西、永康、中西及東區等，合計重測土地共計辦理面積1,391公頃、辦理筆數18,818筆，重測結果於105年10月28日公告期滿。</p>
(三)圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊計畫	<p>本市105年度圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊計畫辦理地區有白河區長安段計辦理2,267筆、面積約168.8公頃。</p>
四、農地重劃業務 (及農地重劃工程)	
(一)維護農地重劃成果	<p>市預算1.5億元農水路維護更新工程：</p> <p>1. 105年彙整人民陳情辦理案件計224件，委由各區公所執行，已全數完工。維護改善農路長度計約83.88公里，擋土牆長度約2.03公里，U型排水溝長度約1.52公里。有效改善農地利用，提高農地生產力。</p> <p>2. 依據105年度「臺南市農地重劃區農路水路管理維護考核計畫」，陸續對21個區公所於105年11月28日至12月14日間實地考核等督導業務，落實維護更新工程品質，達成更新改善目的。</p> <p>3. 105年度補助官田瓦窯及七股十分塢等2區農村社區綠美化共20萬元。</p>
(二)配合行政院農業委員會中長程公共建設農業建設計畫「加強農田水利	<p>1. 施工情形：</p> <p>(1)104年度施工區有後壁(十一)141公頃、白沙屯(七)169公頃、鹽水(十一)154公頃及東山(四)54公頃，合計4區總面積約518公頃，總工程費為1億2,883萬元，已於104年9月完成發包施工，已於105年7月底前全數完工。</p> <p>(2)105年度施工區有六甲區六甲(十)73公頃、後壁區白沙屯(八)99公頃、後壁區後壁(十二)182公頃、新營及鹽水區後壁(十三)188</p>

重要施政項目	執行成果與效益
<p>建設」，廣 續辦理早期 農地重劃區 農水路更新 改善</p>	<p>公頃，總計面積 542 公頃，已於 105 年 7 月完成發包施工，預計於 106 年 8 月底前全數完工。另於規劃期間因故剔除約 54 公頃原核定面積部份，將視情況延至其他年度辦理。</p> <p>2. 105 年度先期規劃工程設計於 106 度預定施工地區： 包括後壁區安溪寮(二)37 公頃、後壁區白沙屯(九)120 公頃、後壁區後壁(十四)197 公頃、鹽水區鹽水(十二)158 公頃，總計面積 512 公頃，已完成設計成果報告，俟行政院農業委員會核定補助後，預計於 106 年第 2 季底發包施工。</p>
<p>五、地用業務 (一)土地徵收及 撥用業務</p>	<p>1. 徵收作業： (1)配合本市施政計畫，辦理各項公共建設用地取得。 (2)105 年度公告徵收 17 案，筆數 179 筆，面積約 9.35 公頃。因需地機關應優先以協議價購或其他方式取得，於未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得申請徵收，故地政局將持續積極協助用地取得業務。</p> <p>2. 土地撥用： (1)配合公共建設興建計畫，辦理公地撥用，使地盡其利，以符管用合一。 (2)105 年度業已完成公地撥用案件計有 94 案，筆數 334 筆，面積約 21.99 公頃。</p>
<p>(二)土地使用編 定管制</p>	<p>1. 依據「臺南市政府非都市土地劃定或變更使用分區專案小組設置要點」，召開 4 次專案小組，辦理第 1 次劃定資源型使用分區及設施型使用分區範圍內之零星土地第 1 次補辦編定案件為 325 筆。</p> <p>2. 辦理非都市土地變更編定、更正編定、山坡地補註用地及註銷編定：105 年度辦竣依林務單位完成國有林班地作業之山坡地範圍土地計 1,715 筆；原非都市土地因納入都市計畫或特定區計畫辦理註銷編定案件計 7 筆；對於符合編定前管制使用及編定錯誤案件經人民申請及主動清查更正編定案件計 82 筆。</p> <p>3. 加強編定管制業務之督導考核： 依據內政部訂頒「地政業務執行績效督導獎勵要點」以加強編定管制業務之督導考核。地政局分別於 105 年 3 月 11 日及 105 年 9 月 22 日，對區公所進行辦理非都市土地違反使用編定管制業務督導。</p> <p>4. 繼續受理審議非都市土地山坡地變更編定作業： 依據「臺南市非都市山坡地變更編定案件專案審查小組設置要點」，召開 1 次專案審查小組，審查非都市山坡地變更編定案件。</p> <p>5. 加強非都市土地使用管制之宣導： 有關涉及非都市土地使用管制規則相關法規(電子書)及非都市土地變更編定執行要點修正及相關申請書件，已刊登於地政局網站供民眾閱覽參考下載。</p> <p>6. 協助目的事業主管機關專案輔導土地違規使用者合法化： 105 年度協助目的事業主管機關專案輔導土地違規使用合法化及辦理非都市土地變更編定案件計 701 筆。</p>

重要施政項目	執行成果與效益
<p>六、市地重劃業務</p> <p>(一)持續辦理安南區九份子市地重劃區開發業務</p> <p>(二)辦理東區平實營區市地重劃開發業務</p> <p>(三)持續辦理新營區客運轉運中心市地重劃業務</p>	<p>7. 持續辦理違反非都市土地使用管制規定之查處工作： 為維護土地使用秩序並確保國土永續發展，持續針對違反非都市土地使用管制規定者進行查處工作，105 年度共計裁罰 311 件，裁罰金額 2,113 萬 6,500 元。</p> <p>1. 二期(景觀)工程及低碳生態家園工程陸續於 105 年 4 月 20 日及 105 年 3 月 15 日驗收完成。</p> <p>2. 105 年 5 月 25 日完成第一次抵費地標售作業，經開標後共計有 5 筆土地順利脫標，總面積為 8,027.19 平方公尺，標脫總價金為 5 億 1,859 萬 60 元。</p> <p>3. 105 年 10 月 27 日完成第二次抵費地標售作業，經開標後共計 6 筆土地標脫，總面積 4,953.25 平方公尺，標脫總價金 3 億 4,094 萬 5,146 元。</p> <p>1. 工程施工： (1)重劃區內中央公園(公E3)工程已於 105 年 11 月 14 日申報完工。 (2)其餘總工區工程，截至 105 年 12 月底，工程進度為 60.33%。因施工期間受第一次變更設計及汛期天候因素影響導致較預定進度落後，目前已採分區分段施作追趕工進。</p> <p>2. 土地改良物拆遷補償： (1)105 年 3 月 1 日~105 年 3 月 30 日辦理第四次拆遷補償公告。 (2)105 年 6 月 17 日~105 年 7 月 18 日辦理第五次拆遷補償公告。 (3)105 年 5 月期間執行 2 幢眷舍土地改良物代為拆除作業。 (4)105 年 1 月至 105 年 9 月期間處理眾多土地改良物拆遷補償異議案。 (5)105 年 10 月 4 日止，重劃區內土地改良物應拆遷補償案件始告完成。</p> <p>3. 土地分配： (1)105 年 1 月 19 日調查重劃區內土地所有權人合併分配意願。 (2)105 年 6 月 30 日召開土地分配草案成果說明會。 (3)105 年 8 月調查重劃區內土地所有權人分配土地或領取補償費意願。 (4)105 年 10 月 28 日至 105 年 11 月 28 日土地分配成果公告 30 日。 (5)105 年 12 月 15 日通知土地所有權人領取現金補償。</p> <p>4. 地籍整理： (1)105 年 2 月 25 日召開段界命名會議，並將該重劃區土地重劃後命名為平實段。 (2)105 年 5 月 13 日內政部核定本重劃區地籍測量實施計畫書。 (3)將配合工程進度辦理土地登記及點交作業。</p> <p>1. 105 年 10 月 21 日辦理配地成果公告及通知，公告期間自 105 年 10 月 24 日至 11 月 23 日止。</p> <p>2. 本案工程進度截至 105 年 12 月底達 80.24%，因臺電未遷移高壓電桿以致部分道路等工項無法施作，致使較預定進度落後，已加強現場督工並協調加速整體施工障礙排除作業後，即將完工。</p> <p>3. 將配合於工程完工後接續辦理地籍整理作業。</p>

重要施政項目	執 行 成 果 與 效 益
(四)持續辦理新營區長勝營區市地重劃業務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 105年10月12日市地重劃計畫書公告。 2. 105年11月21日至12月2日辦理地上物查估。 3. 105年10月19日基本設計通過，105年12月2日排水計畫通過。 4. 105年12月8日都市設計審議通過。
(五)辦理永康區物流及轉運專區市地重劃開發業務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程採購標案於105年12月15日因未達法定投標數以致流標，已加緊於105年12月19日已再度上網招標。 2. 105年8、9月辦理地上物補償第一階段公告(影響公共設施用地及工程施工)，105年10月起發放地上物補償費約3,200萬餘元，嗣於105年12月起辦理地上物補償第一階段複估公告(影響公共設施用地及工程施工部分)。後續將配合工程進度，辦理重劃前後地價評議作業。
(六)辦理佳里區佳里國小市地重劃開發業務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地政局委託本市佳里區公所辦理工程，於105年9月23日工程開工，工程進度截至105年12月底達42.53%。期間因施工要徑辦理變更設計，致使較預定進度落後，刻加速辦理變更設計程序，並督促承商加速工進。 2. 重劃前後地價經本市地價及標準地價評議委員會105年12月20日審議通過。 3. 105年11月24日至同年12月23日止辦理土地改良物拆遷補償公告(影響土地分配部分)。後續將配合工程進度，辦理土地登記及點交作業。
(七)辦理麻豆區麻豆工業區市地重劃開發業務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合都市計畫辦理市地重劃範圍勘選作業，已提前於104年底完成。 2. 105年7月11日、14日辦理3場公有土地抵充用地勘查作業。 3. 105年10月5日、6日辦理兩場土地所有權人座談會，聽取土地所有權人意見調整重劃計畫書內容。 4. 105年12月15日市地重劃計畫書函報內政部審議。 5. 105年12月21日召開重劃區範圍與埤頭大排範圍研商會議。
七、區段徵收業務	
(一)持續辦理南臺南站副都心區段徵收業務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 南工區已於105年4月18日申報完工。 2. 北工區截至105年12月30日申報完工，並將接續趕辦工程驗收、囑託登記及辦理土地點交作業。
(二)持續辦理永康砲校遷建暨創意設計園區開發區段徵收	<ol style="list-style-type: none"> 1. 排水計畫於105年3月11日水利局同意備查，基本設計於105年5月31日核定。 2. 都市設計審議核定於105年4月29日都發局同意備查 3. 第一期工程已於105年12月23日辦理決標，即將開工。 4. 將配合第一期工程施工進度，辦理第一期範圍土地分配說明會。
(三)持續辦理永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案區段徵收範圍及抵價地比例報經內政部土地徵收審議小組經多次開會審議後，於105年11月2日通過本案區段徵收範圍及抵價地比例，曾經農地重劃者抵價地比例46.93%；非曾經農地重劃者抵價地比例41.93%。 2. 目前接續趕辦委託工程專案管理採購作業。

重要施政項目	執 行 成 果 與 效 益
<p>(四)辦理中西區中國城運河星鑽區段徵收業務</p> <p>(五)辦理新市區南科開發區塊FG區段徵收作業</p>	<p>1. 中國城大樓已於105年2月16日點交本府都發局接辦拆除作業。</p> <p>2. 區段徵收工程設計暨監造服務採購案已於105年5月11日辦理決標。</p> <p>3. 105年10月13日都市設計審議委員會會議審查都市設計審議報告，原則性通過。</p> <p>1. 目前都市計畫變更作業正於內政部審查區段徵收公益性及必要性中。</p> <p>2. 地政局將俟協助完成前項審查後，接續辦理區段徵收準備作業。</p>