

臺中市政府地政局 109 年度施政計畫

壹、前言

地政業務是市政建設重要基礎，更與民眾權益息息相關，本局掌理本市不動產管理、用地取得及土地開發等業務，遵循市長「富市臺中·新好生活」之施政理念，以「智慧地政·地利共生」為願景，提出「陽光透明(Transparent)」、「城鄉共好(City)」、「幸福樂活(Lohas)」、「專業準確(Accurate)」、「優化創新(New)」、「數位治理(Digital)」等 6 大核心價值推動業務，回應民眾需求，革新地政業務，共好土地開發，重視土地管理及永續發展利用，朝地盡其利，地利共享的目標邁進。

本局配合中程市政計畫及核定預算額度，並針對經社情勢變化及本市未來發展需要，編訂 109 年度施政計畫。

貳、年度施政目標及策略

一、重劃開發新願景，打造樂活臺中

- (一)持續推動第 13 期市地重劃，辦理公告禁止土地移轉、分割或設定負擔、土地分配設計及計算負擔、分配草案說明會及分配結果公告及異議處理等事項。
- (二)持續推動第 14 期市地重劃，辦理分配結果公告及異議處理、地籍整理及權利變更登記及土地交接等事項。
- (三)持續推動第 15 期市地重劃，辦理工程施工、土地分配設計及計算負擔等事項。

二、推動區段徵收，實踐美好樂活富強城市

- (一)賡續辦理烏日新竹地區區段徵收安置計畫作業、基礎工程開工等作業，烏日九德地區區段徵收協議價購價格查定，並辦理協議價購作業，藉由區段徵收整體開發，提供優質住商用地，打造烏日為樂活新城市。
- (二)賡續辦理豐富專案區段徵收土建基礎工程，預計於 109 年 6 月完工。
- (三)執行區段徵收配餘地處分作業，辦理水湳機場原址、捷運文心北屯線機廠及車站及臺中糖廠等區段徵收案配餘地標標售、標租或設定地上權作業，以充裕市庫收入，挹注市政建設。

三、核實調整公告土地現值，落實不動產成交資訊透明化

(一)核實調整公告土地現值及公告地價

公告土地現值係作為課徵土地增值稅之依據，本局將核實蒐集實價登錄資訊，掌握地價變動情形，合理調整公告土地現值，落實漲價歸公目標。公告地價部分，為每 2 年辦理 1 次，109 年 1 月 1 日重新規定地價，供作為課徵地價稅的依據，參考「當年公告土地現值」、「前次公告地價」、「地方財政需要」、「社會經濟狀況」及「民眾地價稅負擔能力」等原則，合理調整公告地價，落實盧市長「輕稅簡政」之政策目標並兼顧地方施政需要與人民稅賦

負擔。

(二)提升不動產成交資訊揭露率

實價登錄交易資訊揭露率，攸關不動產交易市場之透明度，除賡續篩選異常值並剔除不正常交易資訊，並透過實地查核、教育訓練及業務宣導等方式提升揭露不動產成交資訊之揭露率，提供民眾更具可信度之價格資訊，使民眾於購置不動產時能有更具體之參考數據。

(三)落實實價登錄查核

透過實價登錄查核機制，杜絕申報不實之虞，提升申報資料正確性。

四、健全不動產交易安全機制

(一)不動產相關業者資料建置

不動產交易往往牽涉龐大金額且交易期程冗長，且雙方又常處於資訊不對稱狀態，常透過不動產相關業者協助。為健全不動產交易市場，需加強地政士、不動產經紀業、估價師及租賃住宅服務業者的資訊管理與維護機制，擴展全市不動產業者資訊查詢網路，以保障不動產交易安全。

(二)加強不動產相關業者查核作業

輔導合法不動產業者如地政士、不動產經紀業、估價師及租賃住宅服務業等業者配合法令規範，打擊非法業者，以求健全體制。

(三)健全公會發展，以利業務聯繫與政策配合。

參與諸如地政士、不動產經紀業、估價師及租賃住宅服務等不動等相關產業公會之會員大會，增加與公會意見交流機會。並舉辦業者座談會，讓公會成員能表達意見，廣納建言，以健全公會組織，促進公會正常發展，加強合作默契，以利業務聯繫及政策推行。

(四)積極宣導租賃住宅市場發展及管理條例，促進產業良性發展

租賃住宅市場發展及管理條例已於 107 年 6 月 27 日施行，租屋市場面臨 5 大變革及新制度，包括：租賃契約全面加強規範雙方權利義務、建立包租代管專業服務制度、房東將房屋交由專業經營可享租稅優惠、增加免費爭議調處管道及成立房客(房東)協會提供諮詢服務等。為使民眾及業者瞭解租賃住宅服務業制度等相關內容及因應租賃住宅服務業管理與輔導業務需要，積極辦理各項宣導、教育訓練等活動。

五、落實非都市土地使用編定及管制

(一)為利未來轉劃為各國土功能分區及其分類，本局依規積極辦理由本市各地政事務所清理轄區內尚未辦理使用分區劃定及用地編定之非都市土地補辦編定作業，並不定期召開本府非都市土地分區檢討變更及劃定專案審議小組辦理審議，以有效落實非都市土地編定及管制精神。

(二)為管理土地使用秩序，透過多元化管道來源，如 1999 市民專線通報、聯合取締小組稽查或目的事業主管機關查報，積極取締非都市土地違規使用行

為，本局就本市非都市土地經查違規使用屬實，均依區域計畫法第 21 條規定，處以新臺幣 6~30 萬元罰鍰，並限期改善，逾期不改善者，並得採取按次處罰及停止供水、供電、封閉或強制拆除措施，以落實土地使用正義。

六、先期規劃本市國土功能分區圖說劃設工作

- (一)依循全國國計畫及本市國土計畫(草案)指導原則，規劃本市國土功能分區圖說劃設作業，委託專業服務廠商提供技術協助。
- (二)召開跨機關協商會議及必要時辦理現地會勘，充分掌握各劃設議題，有效完善劃設成果內容，以引導土地合理使用。

七、健全地籍管理，確保土地權利

- (一)積極辦理地籍清理作業，釐清土地權利內容及權屬，提升地籍清理績效，健全地籍管理。
- (二)辦理未能釐清權屬土地代為標售及囑託登記國有作業，提高脫標率，釐正土地產權，促進土地利用。
- (三)賡續清查土地登記資料登記名義人統一編號為流水編者，通知辦理統一編號更正登記。登記名義人死亡，續查繼承人資料後通知申辦繼承登記。
- (四)透過各類場合加強宣導地籍清理政策，並視個案情形輔導協助民眾申辦登記，提升民眾申辦意願，維護民眾權益。

八、持續推動地籍圖重測三箭齊發

- (一)爭取中央補助地籍圖重測計畫並完成執行。
- (二)爭取自籌經費辦理臺中港特定區計畫(第三次通盤檢討)都市計畫樁位重製作業之地籍圖重測計畫。
- (三)爭取自籌經費辦理大臺中地區委外地籍圖重測計畫。

九、經管市有耕地清查，活化土地利用

- (一)為瞭解本市經管土地使用情況，每月不定期勘查並製作市有耕地勘查紀錄表。
- (二)電腦公地管理系統辦理異動登載。
- (三)建立本市可放租土地資料清冊並於網站揭露資訊公開，便利民眾依臺中市市有耕地及養殖用地放租辦法辦理申租事宜。

十、放領土地使用現況檢查，積極輔導承領人移轉登記

- (一)不定期派員逐筆查對已放領土地並如實填載「專案辦理臺中縣示範林場等三處放領土地使用現況檢查表」。
- (二)輔導已繳清地價之民眾，盡速辦理所有權移轉登記。透過查對放領土地使用現況與承領人聯繫，提供空白表格給符合申請移轉登記條件之承領人，協助申請辦理移轉登記事宜。

十一、強化整體資訊安全，確保服務不中斷

- (一)建置地政雙資料中心，逐步分批辦理各地政事務所資料集中化，建立地政服

務雲，使各地政事務所能透過網路存取地政雙中心地政系統及資料，提升整體系統可用性，使地政服務不中斷。

- (二) 檢討本局及所屬地政事務所資安設備及相關安全機制，維護資訊安全管理系統(ISMS)，並辦理資訊安全認證並通過資安檢測，以確保地政資料之機密性、完整性及可用性。

十二、E化跨域合作，優質便捷服務

- (一) 實施跨縣市土地登記作業，地政資訊電子化作業將從以往單一地所轄區服務至同一縣市跨所服務，進而延伸至跨縣市之跨域服務。

- (二) 持續推動跨縣市相互代收土地登記案件，加強便民服務，提升政府服務效能。

- (三) 地政局網站徵收撥用專區設置「申請案(一併、收回、撤銷、廢止)進度查詢」系統，提供市民不限時間、地點隨時查詢各類申請案件進度，達到資訊透明公開化。

- (四) 持續推動土地徵收補償費在地化，選擇徵收土地之區公所、地政事務所、金融機構或里民辦公處辦理發放，免於市民長途奔波之苦並節省時間、金錢；針對銀髮族或行動不便的市民，提供依指定的時間、地點到宅服務；對於外地工作之市民，提供跨縣市申領補償費之服務。

- (五) 持續營運158空間資訊網，因應民眾需求整合公部門相關資訊，提供多元查詢、圖資整合、運用分析等查詢服務，促進土地資訊透明化、房地價格合理化。

參、年度重要計畫

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
重劃業務	第 13 期市地重劃案	一、辦理公告禁止土地移轉、分割或設定負擔。 二、土地分配設計及計算負擔。 三、分配草案說明會。 四、分配結果公告及異議處理等事項。
	第 14 期市地重劃案	一、辦理分配結果公告及異議處理。 二、地籍整理及權利變更登記。 三、土地交接事項。
	第 15 期市地重劃案	一、辦理工程施工。 二、土地分配設計及計算負擔。
區段徵收業務	前竹區段徵收	一、完成烏日前竹地區區段徵收安置計畫。 二、區段徵收工程開工。
	九德區段徵收	一、查定協議價購市價。 二、辦理協議價購作業。
	豐富專案區段徵收	辦理土建基礎工程，預計於 109 年 6 月完工。
	配餘地處分	一、辦理水湳機場原址區段徵收配餘地標售、標租或設定地上權。 二、辦理捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收配餘地標售、標租或設定地上權。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
		三、辦理臺中糖廠區段徵收配餘地標售、標租或設定地上權。
地價業務	辦理調整公告土地現值作業	一、經常調查其地價動態。 二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價。 三、分區向民眾召開公開說明會。 四、提交地價評議委員會評議。 五、計算宗地單位地價，並據以編制土地現值表、公告地價表。
	推動不動產成交資訊透明化計畫	一、篩選異常值並剔除不正常交易資訊。 二、不動產實價登錄資料庫維護。 三、將成交資訊之態樣分類。 四、經常性辦理不動產成交資訊抽查及核對等作業。 五、透過實地查核、教育訓練及業務宣導等方式提升揭露不動產成交資訊之揭露率。 六、由各地政事務所每季定期進行不動產成交資訊分析，加值應用不動產實價登錄資料。 七、將分析結果置放於各地政事務所網站供民眾查詢，以達成促進不動產成交資訊透明化之目標。 八、不定期檢視已揭露資訊，達到二次檢核促使揭露資訊更正確。
	不動產相關業者資料建置	一、擴展全市不動產業者(包含地政士、不動產經紀業、估價師及租賃住宅服務業)資訊查詢網路，配合本局查核及督導作業。 二、管理轄內地政士及人員、經紀業者及人員、估價師及租賃住宅服務業及人員異動情形。
	加強不動產相關業者查核作業	一、輔導合法不動產業者(包含地政士、不動產經紀業、估價師及租賃住宅服務業)配合法令規範。 二、糾正非法業者及人員。 三、針對不動產經紀業者定期輔導，宣導法令新制及措施，讓業者能配合政府政策推行。
	健全公會發展	一、宣導不動產相關產業「業必歸會」規定。 二、積極提供政府資源，與相關產業公會合辦各項業務。 三、向公會宣導最新法令規範，輔導公會健全發展。 四、適時參與公會會員大會，增加意見交流機會。 五、舉辦座談會，讓公會成員適時表達意見，廣納建言。
	宣導租賃住宅市場發展及管理條例	一、藉由大專院校辦理之租賃學生座談會、房東座談會及租屋博覽會，積極宣導租賃住宅市場發展及管理條例及租賃定型化契約。 二、利用不動產高峰論壇及教育訓練等活動，向不動產業者及民眾宣導租賃新制。
	土地編定業務	本市非都市土地補辦編定作業
本市非都市土		一、通知本市區公所查報違規使用情形及地點。

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
	地違規使用取締作業	<p>二、請目的事業主管機關、使用地主管機關及建築主管機關審查使用內容是否違反規定。</p> <p>三、請違規行為人陳述意見。</p> <p>四、依區域計畫法裁處違規行為人新臺幣 6~30 元罰鍰或採取停止供水、供電、封閉或強制拆除措施。</p>
	「臺中市國土功能分區分類及使用地劃設作業」委託服務案	<p>一、蒐集整理地籍圖、臺灣通用電子地圖、環境敏感地區、現行區域計畫法下非都市土地使用分區及使用地編定等劃設國土功能分區分類及使用地所需相關圖資。</p> <p>二、召開劃設作業協商會議。</p> <p>三、委託專業廠商提供技術服務。</p>
地籍業務	各類型地籍清理土地清理作業	<p>一、釐清土地及建物權利內容及權屬，精實地籍資料管理。</p> <p>二、辦理代為標售與囑託登記國有作業。</p> <p>三、積極宣導地籍清理業務及協助民眾辦理相關登記。</p>
測量業務	地籍圖重測三箭	<p>一、辦理(1)地籍圖重測後續計畫：109 年度辦理外埔區內水尾段、大里所涼傘樹段、烏日區阿密哩段、太平區車籠埔段黃竹坑小段、沙鹿區沙鹿段斗抵小段、潭子區新興段、后里區四塊厝段、大肚區王田段，合計 8 區、8 個地段，計 9,689 筆土地。(2)配合臺中港特定區計畫(第三次通盤檢討)都市計畫樁位重製作業之地籍圖重測計畫：109 年度辦理清水區清水段西勢小段、田寮段橋頭子小段、社口段社口小段等，共計 6,856 筆土地。(3)大臺中地區委外地籍圖重測計畫 109 年度辦理后里區月眉段、月眉段月眉小段、后里段、后里段后里小段，共計 6,850 筆土地。</p> <p>二、舉辦政令宣導說明會。</p> <p>三、實地施測，並通知所有權人到場地籍調查及協助指界。</p> <p>四、逐宗地釐正經界。</p> <p>五、針對指界不一致之宗地舉開不動產糾紛調處會議。</p> <p>六、整理成果並公告。</p>
	圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊	<p>一、辦理 109 年度辦理南區樹子腳段、北屯區仁美段、同榮段、南屯區埔興段、大甲區孔門段、平安段、霧峰區峰北段，共計 12,039 筆土地。</p> <p>二、測區範圍(含外圍)各級控制點之佈設及測量。</p> <p>三、現況測量。</p> <p>四、套圖分析。</p> <p>五、逐宗地釐正經界。</p> <p>六、針對與都市計畫樁位不一致地區進行都市計畫樁位偏差研討。</p> <p>七、整理成果並將成果匯入地政整合資料庫流通運用。</p>
	複丈委外	<p>一、盤點各地所人民申請複丈案件辦理日期。</p> <p>二、爭取預算補助辦理複丈委外計畫。</p> <p>三、辦理招標及評選委外廠商。</p> <p>四、擇定圖籍良好無疑義區之地段案件交廠商處理。</p> <p>五、定期督辦廠商辦理情形。</p> <p>六、驗收結算。</p>
地權業務	經管市有耕地	<p>一、本科每月至少不定期勘查 50 筆土地，並製作市有耕地勘查紀</p>

工作計畫名稱	重要計畫項目	實施內容
	清查計畫	<p>錄表。</p> <p>二、詳實紀載土地使用現況(包含勘查照片、土地標示、土地使用情形、使用人、勘查日期、勘查結果)並簽註處理意見，且經勘查人員及主管均核章。</p> <p>三、查對結果於電腦公地管理系統辦理異動登載，如有後續待清理者並應另作成紀錄同時完成逐級核章。</p>
	放領土地使用現況檢查	<p>一、每年不定期派員逐筆查對至少 80 筆放領土地，並如實填載「專案辦理臺中縣示範林場等三處放領土地使用現況檢查表」作成紀錄同時完成逐級核章。</p> <p>二、輔導已繳清地價之民眾，盡速辦理所有權移轉登記，提供空白申請書表及解說申請流程。</p>
資訊業務	地政雙資料中心建置	建立中山、中興資料中心，辦理地政事務所資料庫集中化。
	資訊安全認證與資安檢測	<p>一、檢討本局及所屬地政事務所資安設備，因應駭客入侵日新月異的攻擊手法，強化防火牆、機房環境監控、消防監控等安全機制及建置資訊安全監控中心。</p> <p>二、辦理資訊安全認證(ISMS)及複評。</p>
	158 空間資訊網建置與營運	<p>一、地理資訊圖資及屬性更新。</p> <p>二、整合資訊建置新一代公務查詢系統。</p>
便民業務	跨縣市收辦土地登記案件作業	<p>一、增加跨縣市收辦土地登記案件項目。</p> <p>二、積極宣導跨縣市收辦土地登記，精進跨域便民服務。</p> <p>三、滾動檢討跨縣市收辦土地登記作業，啟動登記機關人力相互支援機制。</p>
	在地、到宅發放徵收補償費	<p>一、依徵收土地所在地附近擇定適當場所辦理徵收補償費發放。</p> <p>二、視受補償人需要針對行動不便或年長者提供到府服務發放徵收補償費。</p>
	徵收補償費自動轉帳發給	<p>一、依申請將徵收補償費以金融機構轉帳匯入受補償人個人帳戶。</p> <p>二、轉帳完後及時通知，減少民眾長途交通往返，以達省時便利效能。</p>
	提供線上查詢申請收回等案件辦理進度	<p>一、針對一併徵收、撤銷徵收、廢止徵收、收回等申請案件，建立人民申請案件查詢系統。</p> <p>二、進度隨時更新，提供最新進度，方便市民掌握及時完整資訊。</p>

