

南投縣政府106年度研究報告

當繁榮街道不再繁榮-以竹山鎮為例

研究人

服務單位：南投縣竹山地政事務所

承辦人員：廖顯慶

中華民國 106 年 04 月 14 日

南投縣政府106年度研究報告摘要表

研究報告名稱	當繁榮街道不再繁榮-以竹山鎮為例
研究單位及承辦員	南投縣竹山地政事務所 課員廖顯慶
研究緣起與目的	<p>自實價登錄、市價徵收制度於 101 年陸續施行以來，不動產買賣、租賃等交易行情皆可由民眾自行查詢得知。</p> <p>由於公告現值與公告地價攸關民眾權益與政府財政，而近年來民眾意識越趨高漲，在 105 年公告現值與公告地價大漲影響，公告現值與公告地價評估之方式備受土地所有權人質疑，尤以繁榮街道路線價區段影響最大，往往相鄰土地價格差異甚大。</p> <p>而竹山鎮自 921 地震後人口外移嚴重，商圈已不復以往熱鬧，許多繁榮街道路線價區段內鮮少有商業活動，希望透過本次研究提出些許建議，以符合使用現況並降低民眾稅賦壓力。</p>
結語	<p>地價調查估計規則於民國 35 年 10 月 28 日訂定，期間因時空環境變遷影響，雖陸續於 43 年起歷經多次修正，但對於繁榮街道路線價計算方式未見有重大更迭；然而隨著資訊取得越加容易，民眾意識越趨高漲，當繁榮街道已不再繁榮之時，應思考是否有替代方案。</p>
選擇獎勵方式	<input type="checkbox"/> 行政獎勵 <input checked="" type="checkbox"/> 獎勵金

目 錄

壹、前言	1
貳、現行繁榮街道路線價區段地價法令依據及計算方式	2
一、法令依據	2
二、現行繁榮街道路線價區段地價計價方式與缺失	2
參、繁榮街道計價方式在竹山鎮所遭遇之困境	5
一、人口外移嚴重、商業活動衰退	5
二、街道寬度狹小、停車不便，缺乏大型廠商進駐	6
三、路角地一定範圍為加成對象，徒增民眾困擾	7
四、繁榮程度認定不易，以 18 公尺為標準深度有違常理	9
肆、建言與結語	10
一、臨街標準深度之修訂	11
二、以繁榮街道路線價區段數作為考核依據，有待商榷	11
三、路角地加成計價方式之修正	11
伍、參考資料	13
陸、附表 1	南投縣竹山鎮歷年戶數、人口數列表

當繁榮街道不再繁榮-以竹山鎮為例

壹、前言

依平均地權條例第 46 條規定，各直轄市或縣（市）政府應於每年 1 月 1 日編制土地現值表，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。同條例第 14 條亦規定，規定地價後，每三年重新規定地價一次，用以課徵地價稅。

由於公告現值與公告地價攸關民眾權益與政府財政，在 105 年公告土地現值與公告地價雙雙大漲影響後，公告現值與公告地價評估之方式備受土地所有權人質疑，尤以繁榮街道路線價區段內之宗地影響更大，往往造成相鄰土地價格差異甚大。

然而地價調查估計規則自民國 35 年 10 月 28 日訂定後，期間因時空環境變遷影響，雖陸續於 43 年起歷經多次修正，但對於繁榮街道路線價計算方式未見有重大更迭，竹山鎮自民國 88 年 9 21 地震後人口外移嚴重，人口數已減少近 11% 共 6,825 人（如附表 1）。商圈已不復以往熱鬧，許多繁榮街道路線價區段內鮮少有商業活動，隨著資訊取得越加容易，民眾意識越趨高漲，當繁榮街道已不再繁榮之時，其計價方式應思考是否有替代及修改方案。

貳、現行繁榮街道路線價區段地價法令依據及計算方式

一、法令依據

- (一)依據平均地權條例第 46 條。
- (二)地價調查估計規則第 24 條第 1 項第 1 款規定。
- (三)88 年南投縣繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則。
- (四)104 年修正「南投縣實施地價調查估計作業規定」、「南投縣辦理重新規定地價作業要點」及「南投縣地價調查用建築改良物標準單價表」。

二、現行繁榮街道路線價區段地價計價方式與缺失

(一) 本縣現行繁榮街道路線價區段地價計價方式：

- 1、依據 104 年修正「南投縣實施地價調查估計作業規定」，繁榮街道路線價區段指已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形劃設之地價區段，其劃分原則如下：

(1)地價區段界線以距離臨街線 18 公尺之裡地線為準。

(2)繁榮街道路線價區段，原則上以每交叉道路口中心線為起訖，但繁榮程度有顯著不同時，可劃分為兩個以上之區段。

(3)繁榮街道路線價區段，由各鄉（鎮、市）主辦人員、股
長及主任視實際情況擬定，經地政處複勘後決定。

(4)繁榮街道路線價區段，如其中一部分繁榮程度有明顯變
動者，應衡酌實際情況，調整原劃分之區段。

(二) 現行繁榮街道路線價區段地價計價之缺失：

依南投縣繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則，
其宗地地價算法可區分為臨街地、路角地、袋地等，然不同
形狀(如矩形、平行四邊形、梯型、正三角型、逆三角型等)
又有其不同計算方式，易發生高估地價之不合理情事，難以
說服民眾；又依照地價理論，地價應隨深度呈現減速遞減現
象(林英彥，2000)，惟目前各縣市政府深度指數變動率不僅
未呈遞減，反而呈現急遽遞增之現象，且深度指數表均止於
18 公尺，限制宗地深度較深部分之適用。既不符合一般認
定常理，亦使宗地價格計算複雜，如下圖 1 之各種不同顏色
宗地需搭配表 2-4 之深度指數表計算，以致於宗地地價計算
繁複。

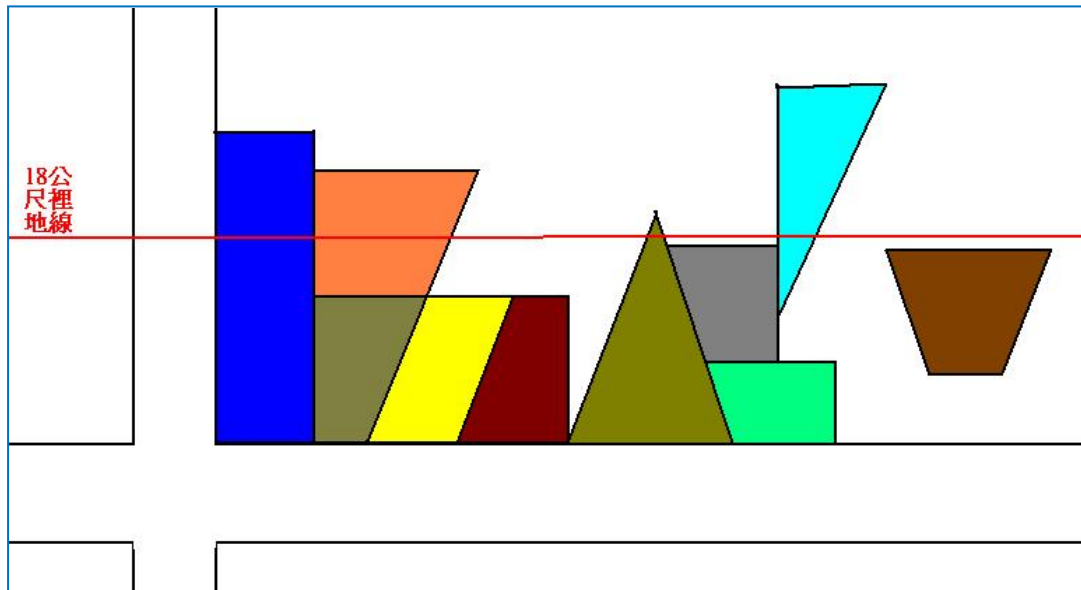


圖 1--繁榮街道路線價區段各類宗地

臨街深度	未滿 4 公尺	滿 4 公尺 未滿 8 公尺	滿 8 公尺 未滿 12 公尺	滿 12 公尺 未滿 16 公尺	滿 16 公尺 未滿 18 公尺
	臨街深度指數 (%)	130	125	120	110
臨街深度間距	4 公尺	4 公尺	4 公尺	4 公尺	2 公尺
指數差距	--	5%	5%	10%	10%

表 2--現行臨街地深度指數表

地區 \ 級距	級距一 4.5 公尺內	級距二 4.5~9 公尺	級距三 9~13.5 公尺	級距四 13.5~18 公尺
	縣轄市	3 成	2 成	1 成
鄉鎮地區	2 成	1 成		

表 3--現行路角地加成計價表

深度 起	未滿 4 公尺					
深度 迄	未滿 4 公尺	78	滿 4 公尺 未滿 8 公尺			
	滿 4 公尺 未滿 8 公尺	77	75	滿 8 公尺 未滿 12 公尺		
	滿 8 公尺 未滿 12 公尺	75	74	72	滿 12 公尺 未滿 16 公尺	
	滿 12 公尺 未滿 16 公尺	73	71	69	66	滿 16 公尺 至 18 公尺
	滿 16 公尺 至 18 公尺	70	68	66	63	60

表 4--現行袋地加成計價表

參、繁榮街道計價方式在竹山鎮所遭遇之困境

一、人口外移嚴重、商業活動衰退

依據地價調查估計規則第 18 條第 2 項規定：已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。然而竹山鎮自民國 88 年 921 地震後人口外移嚴重，人口數已減少近 11% 共 6,825 人，又缺乏便捷之大眾運輸系統，對外交通較為不便，商業活動也仍以傳統的零售、市場為主，致使商圈不復以往熱鬧，許多繁榮街道路線價區段內鮮少有商業活動，導致人潮銳減，不動產

交易情形亦隨之萎縮，以105年整年為例，繁榮街道路線價區段內買賣案件共19件，僅佔全竹山鎮買賣件數之2.38%(表5)，當繁榮街道已不再繁榮之時，其計價方式應有替代及修改方案。

105年繁榮街道路線價區段交易件數占全鎮交易數量比例		
竹山鎮總交易件數	797件	2.38%
繁榮街道路線價區段交易件數	19件	

表5--南投縣竹山鎮105年交易數量統計表

經統計105年竹山鎮全鎮不動產交易情形，全年共計交易797件，繁榮街道路線價區段交易件數為19件，僅佔全鎮交易量之2.38%。

二、街道寬度狹小、停車不便，缺乏大型廠商進駐：

竹山鎮繁榮街道路線價區段主要分布於大明路、集山路三段、菜園路與昭德街間商業區與住宅區之主要道路兩側(如下圖2)，其中除集山路三段路寬為12公尺外，其餘大多為8-10公尺，甚至包含多條單行道(如橫街、竹山路、雲林路等)，腹地狹小、停車不便，且主要消費型態仍著重於基本需求，如餐飲、傳統市場、零售業等，缺乏觀光休閒、娛樂等產業，遊客紛紛轉往鎮內觀光工廠、紫南宮、桃太郎村等地。無法吸引大型廠商進駐，致使商圈日趨沒落。



圖 2--竹山鎮繁榮街道路線價區段分布範圍

三、路角地一定範圍為加成對象，徒增民眾困擾

依據「南投縣繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」對於路角地相關規定：

(一)路角地之地價除依正街之臨街深度按臨街深度指數計算單

價後，並斟酌加計旁街地價。其加計之方法以縱橫臨街線之交叉點起每四點五公尺為一級距依序按下列成數予以加成。

(如下表 6)

1、縣轄市地區：依序加計旁街路線價之三成、二成、一成。

2、鄉鎮地區：依序加計旁街路線價之二成、一成。

地區 \ 級距	級距一 4.5 公尺內	級距二 4.5~9 公尺	級距三 9~13.5 公尺	級距四 13.5~18 公尺
縣轄市	3 成	2 成	1 成	
鄉鎮地區	2 成	1 成		

表 6--現行路角地加成計價表

(二)路角地如因陸橋或地下道出入口等因素而影響其利用價值

時，應依前述標準計算該路角地單價後再酌以減成補正之；

其減成補正成數以二成為限。

其中路角地加成主因為商業使用之櫥窗效果，其立意雖好，惟旁街之第二宗、第三宗等未雙面臨街地，以竹山鎮而言其增加效益有限(如下圖 4 中路角地僅作為加水站、自助餐店使用，對毗鄰土地效益增加有限)，故受旁街影響而增值之情形也有限，卻使路角地與非路角地之價差過大，致使相鄰或相對之宗地地價差別甚鉅，造成民眾誤解。以下圖 3 之 425、604、608 三筆宗地而言，其道路兩旁之路線價區段價格為每平方公尺 54,700 元，但加計繁榮街道路線價及路角地加成後其公告土地現值分別為平方公尺 60,170、69,242、65,640 元，差距甚大，易造成民眾誤解。

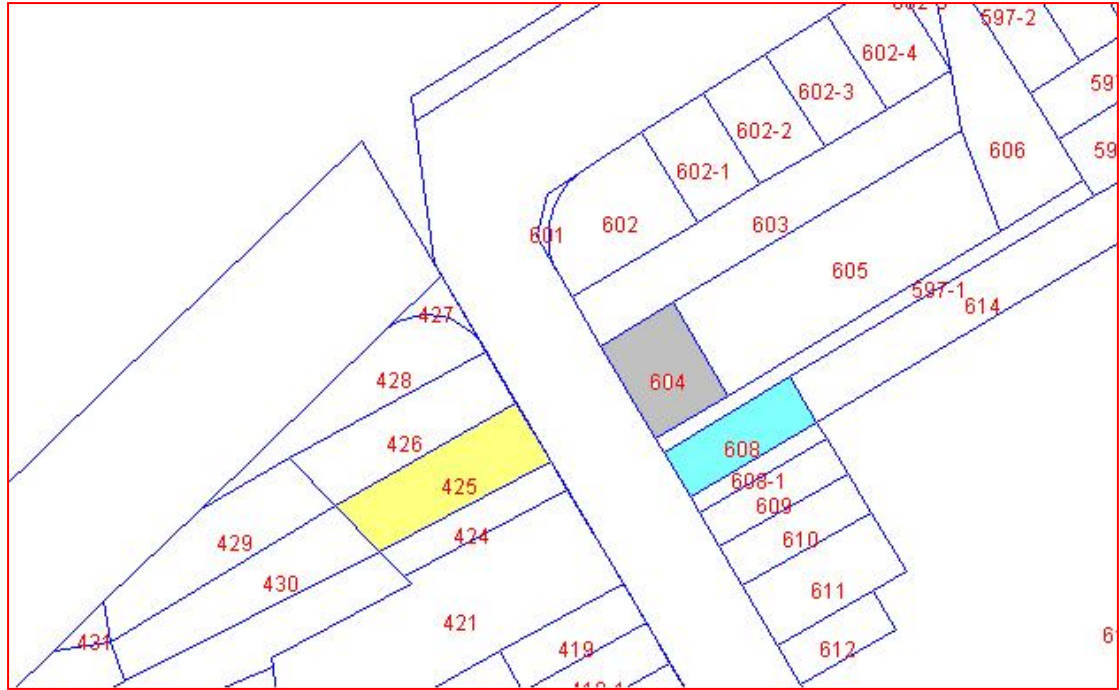


圖 3--以 425、604、608 三筆宗地而言，加計繁榮街道路線價及路角地加成後其公告土地現值分別為平方公尺 60,170、69,242、65,640 元。



圖 4--竹山鎮繁榮街道路角地現使用現況

四、繁榮程度認定不易，以 18 公尺為標準深度有違常理

路線價估價法一直以來都圍繞著繁榮街道「繁榮」一詞之界定，而繁榮街道之認定標準由最早的都市計畫商業區及顯著

商業活動，而後雖陸續取消商業區及都市計畫區之適用，擴大適用於非都市地區，以竹山鎮為例，繁榮街道區段僅頂橫街至下橫街與集山路三段至雲林路間尚屬熱鬧，不過也僅只於早市部分，一到晚上則大部分店家皆處於休息狀態，因此商業活動顯著的認定在未具體規範下容易因缺乏公平性及客觀性而傷害民眾權益，

目前我國深度標準以臨街 18 公尺為劃設標準，此為沿用原臺灣省政府之規定，主要因過去台灣地區之街道兩邊宗地深度，大體上是 6 丈深、即 60 台尺，以公尺換算則為 18 公尺，在當時具合理性(林英彥，2000)。然沿用至今，全國仍以 18 公尺作為標準深度，對於宗地較淺者有指數之適用；但對深度較深者則無指數之編制，限制了宗地深度較深部分之適用，其妥當性與合理性則有待考量。

肆、建言與結語

地價調查估計規則於民國 35 年 10 月 28 日訂定後雖歷經多次修正，但對於繁榮街道路線價計算方式未見有重大更迭；以現今都市發展然而隨著資訊取得越加容易，民眾意識越趨高漲，仍有以下建議。

一、臨街標準深度之修訂

目前我國深度標準以臨街 18 公尺為劃設標準，對於宗地較淺者有指數之適用，一旦土地深度超過 18 公尺，將分屬兩個地價區段，使得同筆宗地上地價因一線之隔產生很大之落差，除增加計算複雜度外，更造成所有權人之質疑；建議可逐步往廢除 18 公尺裡地線之規定邁進，改採一般路線價以適當範圍之劃設原則，亦即對於面臨特定街道而以該特定街道為直接通行道路之宗地劃設為該路線之區段，改以路線價計價方式。

二、以繁榮街道路線價區段數作為考核依據，有待商榷

街道繁榮與否常隨時空背景不同而有所差異，以繁榮街道路線價區段數作為考核依據有待商榷。以竹山鎮為例，在商圈逐漸沒落影響下，繁榮街道路線價區段數佔全鎮總區段數之比例亦逐年減少，如竹山鎮 101 年總區段數為 900 區段，106 年總區段數增至 975 區段，繁榮街道路線價區段數為 58，所佔比例由 6.50% 降至 5.95%。雖屬加分項目，但由於公告現值與公告地價影響民眾權益甚鉅，以此作為考核項目似有不妥之處。

三、路角地加成計價方式之修正

根據「南投縣繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」

對於路角地相關規定，路角地之地價除依正街之臨街深度按臨街深度指數計算單價後，並斟酌加計旁街地價。以竹山鎮而言為加計旁街路線價之二成、一成。在人口不斷外移，市區不再繁榮，櫥窗效應不明顯的情形之下，加計旁街地價對於土地所有權人已造成極大之負擔，建議於沒落商圈按一定比例減成補正。

財金文化董事長謝金河也曾在臉書上表示，台灣的城鄉差距愈拉愈大，加上少子化衝擊，這幾十年來，中南部很多中大城市都面臨人口大量減少，發展停滯的現象…在竹山街頭逛逛走走，可以感受到沒有人氣的冷清，在熱鬧市集，沒有看到太多人潮。印象中，四十幾年前的竹山，比現在更熱鬧一些！也因此，當繁榮街道不再繁榮、土地計價方式屢遭質疑之時，應思考是否仍有可改進之處，以維護民眾權益。

伍、參考資料

- 一、平均地權條例
- 二、地價調查估計規則
- 三、內政部地政司網站_改進地價查估作業
- 四、南投縣繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則
- 五、陳奉瑤、梁仁旭、陳雅君，2003，繁榮街道路線價標準之研究
- 六、吳桂米，2004，商業活動對繁榮街道路線價區段劃設之影響及
劃設基準之研究—以臺中市西屯區為例
- 七、林也月，2004，從內政部委託政大「繁榮街道路線價標準之研
究」探討本縣繁榮街道路線價區段宗地地價計算原則之修訂方
向
- 七、南投縣不動產交易資訊服務網
- 八、財金文化董事長謝金河臉書

附表 1、南投縣竹山鎮歷年戶數、人口數列表
 (摘錄自南投縣竹山鎮戶政事務所網站)

年度	戶數	人 口 數			增 減 百分比
		男	女	合計	
088	16,009	32,531	29,722	62,253	-0.520 %
089	16,558	31,960	29,249	61,209	-1.677 %
090	16,916	31,847	29,221	61,068	-0.230 %
091	17,123	31,688	29,094	60,782	-0.468 %
092	17,314	31,490	28,969	60,459	-0.531 %
093	17,488	31,261	28,761	60,022	-0.722 %
094	17,690	31,167	28,629	59,796	-0.376 %
095	17,778	30,868	28,547	59,415	-0.637 %
096	18,024	30,787	28,542	59,329	-0.144 %
097	18,434	30,534	28,469	59,003	-0.549 %
098	18,801	30,407	28,419	58,826	-0.299 %
099	19,042	30,094	28,244	58,338	-0.829 %
100	19,355	29,887	28,101	57,988	-0.599 %
101	19,783	29,626	27,934	57,560	-0.738 %
102	19,907	29,354	27,747	57,101	-0.797 %
103	19,955	29,120	27,542	56,662	-0.768 %
104	20,041	28,781	27,272	56,053	-1.074 %
105	20,048	28,509	26,984	55,493	-0.999 %
106	20,058	28,458	26,970	55,428	-0.117 %

竹山鎮自 921 地震後人口外移嚴重，戶數雖自 16,009 戶增加至 20,028 戶，增加 4,019 戶(25.1%)；人口數卻從 62,253 人減至 55,428 人，共減少 6,825 人(11%)。