

南投縣政府地政處工作報告（民國 112 年 4 月至 112 年 8 月）

報告人：處長 唐仁棟

壹、地籍管理科

一、地政資訊業務

本府與中華電信數據通信分公司合作提供地政電傳資訊服務，民眾可利用電腦或手機隨時連上網路查詢地籍資料及請領電子謄本，期間內提供「地政電傳資訊」民眾線上查詢數共 10 萬 1,658 筆資料，規費收入 47 萬 7,026 元，「網路申領電子謄本」線上申領共 27 萬 9,016 筆，規費收入 399 萬 9,328 元，總計電子規費收入共 447 萬 3,354 元。

二、土地登記業務

- （一）辦理未辦繼承登記案件列管作業，112 年列管案件共 1,368 件。
- （二）本縣各地政事務所配合內政部推動「同一縣市跨所收辦登記案件」，期間內共受理 977 件；另「跨直轄市、縣(市)收辦登記案件」，期間內共受理 430 件，兩者合計共 1,407 件。
- （三）本縣依據內政部訂頒「登記機關受理跨縣市代收土地登記複丈及建物測量案件作業原則」第二點規定，全國 21 縣市所屬各地政事務所合作辦理跨縣市相互代收土地登記、複丈及建物測量案件等 12 個便民服務項目，其中跨縣市代收土地登記案件共受理 1,042 件。

貳、地價管理科

- 一、本縣轄區 112 年預定辦理「草屯鎮和平街道路瓶頸路段拓寬改善工程」用地取得及「草屯鎮投 14 線 1K+180~6K+482 道路拓寬改善工程」等 2 件急迫性公共工程用地徵收案徵收補償宗地市價，業依土地徵收條例第 30 條與土地徵收補償市價查估辦法第 29 條規定，於 112 年 8 月 23 日召開預審會議審議完竣，並定 112 年 9 月 8 日提請本縣地價及標準地價評議委員會 112 年第 1 次會議評議，俟評定通過提供需用土地人本縣草屯鎮公所及本府工務處作為 112 年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。
- 二、本縣辦理內政部委辦 112 年度電腦大量估價模型及基準地結合現行地價查估制度試辦作業，各鄉(鎮、市)一等點、二等點基準地選定及查估，業由各地政事務所依規於鄉(鎮、市、區)地價最高之住宅、商業、工業及農業區地價區段內各選取 1 點一等點，依政府採購相關規定，委託不動產估價師辦理估價，另由各地政事務所於各鄉(鎮、市)鄉村區乙種建築用地或特定農業區甲種建築用地地價最高之地價區段，及交易價格具指標性、交易案例較少之地區，選取 2 個二等點地價基準點，由本府撥付經費補助各所 2 點查估作業費，委請不動產估價師查估，其餘則由各所列入人工查估基準地點數，合計共 91 點地價基準點查估成果，業由各所依部頒作業進度表於 112 年 8 月 31 日彙送報府。

- 三、本縣辦理 113 年公告地價及公告土地現值作業，本府業依平均地權條例第 14 條、第 46 條規定及縣頒作業進度，督請轄區各地政事務所辦理地價區段勘查作業(112/5/1~112/9/5)，統計目前已完成辦理區勘 4,486 個地價區段，依作業進度於 112 年 9 月 5 日完成縣內轄區內區段勘查檢討，以為估計區段地價並填具區段地價估價報告表之基準。
- 四、為打擊炒房，健全房市交易秩序，引導市場回歸穩健發展，保障國人購屋權益與居住正義，總統公布「平均地權條例」部分修正條文，本次修法五大重點分別為：(一)限制換約轉售。(二)重罰炒作行為。(三)建立檢舉獎金制度。(四)建立私法人購買住宅許可制。(五)解約申報登錄。除重罰炒作行為規定，於總統公布後生效施行外，其餘規定於 112 年 7 月 1 日施行。為使新制能順利推動，維護縣民權益，本府於 6 月 1 日邀請行政院消費者保護處曾消費者保護官宜健在縣府綜合大樓親子教室舉辦「預售屋交易法制與實務」講習，讓不動產相關業界進一步瞭解最新規定與實務作法。
- 五、為落實預售屋及成屋買賣定型化契約制度，本府 112 年 4 月至 112 年 8 月共抽查 3 件預售屋建案，均符合規定，合格率達 100%；另外查核 2 件成屋買賣定型化契約書，經限期改正後已符合規定。
- 六、為輔導租賃住宅服務業執行包租代管業務符合法定業務責任規範，並引導現有經營包租代管業者或從業人員完成法制化經營程序，健全租賃住宅包租代管專業服務制度及提升專業服務品質，本府配合內政部推動租賃住宅服務業輔導及查核實施計畫，112 年 4 月至 112 年 7 月共計查核本縣 6 家租賃住宅服務業，5 家無營業情形，將擇期進行複查。另查核本縣 1 家包租業者 4 份使用之轉租契約書，均符合規定。
- 七、本府為提升本縣不動產經紀人員素質及服務品質，樹立優良之典範，訂於 112 年 6 月 17 日召開優良不動產經紀人員評選會議。另為表揚協助推動地政業務之地政士，作為從事地政工作人員之表率，訂於 112 年 6 月 20 日召開優良地政士評選會議。上開優良不動產經紀人員及地政士評選結果經簽請縣長核定，將利用公開場合表揚並頒發獎狀。

參、地權管理科

一、本縣公共工程用地徵收案辦理情形：

(一)「草屯鎮和平街道路瓶頸路段拓寬改善工程」：

1. 112 年 5 月 2 日辦理興辦事業計畫計畫第一場公聽會。
2. 112 年 6 月 1、2 日進行地上物查估。
3. 112 年 6 月 13 日辦理興辦事業計畫計畫第二場公聽會。
4. 112 年 8 月 7 日辦理用地取得協議價購會議。

(二)「草屯鎮投 14 線 1K+180~6K+482 道路拓寬改善工程」：

1. 112 年 5 月 11 日辦理興辦事業計畫計畫第一場公聽會。

2. 112 年 5 月 15、16、17、18、19、23、24 日進行地上物查估。
3. 112 年 7 月 19 日辦理興辦事業計畫計畫第 2 場公聽會。
4. 訂於 112 年 8 月 10 日辦理用地取得協議價購會議。
- (三)魚池鄉投 61 線 1K+500~3K+820 道路拓寬改善工程」及南投縣金天巷瓶頸路段改善工程」：
 1. 112 年 6 月 26、27、28、30 日、7 月 3、4 日進行地上物查估。
 2. 112 年 7 月 14 日辦理興辦事業計畫計畫第 1 場公聽會。
 3. 112 年 7 月 17、18 進行公有土地(約 1 公頃)地上物查估。
 4. 112 年 8 月 21 日辦理興辦事業計畫計畫第 2 場公聽會。
 5. 112 年 8 月 29、31 日，因路線調整，辦理地上物複估。

二、辦理公地撥用業務

- (一)集集鎮公所為候車亭用地需要，申請無償撥用該鎮柴橋頭段洞角小段 965-1 地號國有土地案，業報經行政院 112 年 4 月 24 日院授財產公字第 11235005570 號函核准。
- (二)集集鎮公所為辦公廳舍通道及花台用地需要，申請無償撥用集集鎮營子段 427-1 地號縣有土地 1 案，業報經行政院 112 年 5 月 18 日院授內地字第 1120022128 號函核准。
- (三)國姓鄉公所為辦理柑林社區活動中心用地需要，申請有償撥用國姓鄉國姓段 66-3 地號南投縣有部分土地 1 案，報經行政院 112 年 5 月 9 日院授內地字第 1120116354 號函核准。
- (四)埔里鎮公所申請廢止撥用該鎮鯉魚潭段 350 地號國有土地 (1,847.29 平方公尺)1 案，報奉行政院 112 年 6 月 5 日院授財產公字第 11235008660 號函核准。
- (五)本府警察局申請廢止撥用埔里鎮溪南段 922 地號等 2 筆國有土地 1 案，報奉行政院 112 年 6 月 6 日院授財產公字第 11200179660 號函核准。
- (六)配合家畜疾病防治所辦理「親善動物育樂園區」土地撥用案，於 112 年 5 月 31 日進行南投市三塊厝段 260-134 地號國有土地地上物查估。
- (七)交通部公路總局為台 14 線 56K+100-56K+300 段道路用地需要，申請無償撥用埔里鎮八德段 733 地號等 11 筆埔里鎮有土地案，經行政院 112 年 7 月 6 日院授內地字第 1120032439 號函核准。
- (八)埔里鎮公所為道路用地需要，申請無償撥用該鎮虎頭山段 18 地號等 3 筆國有土地案，報經行政院 112 年 7 月 18 日院授財產公字第 11235011210 號函核准。
- (九)交通部觀光局日月潭國家風景區管理處為興建埔里旅遊服務設施需要，申請無償撥用埔里鎮虎子山段 538 地號埔里鎮有土地案，業經行政院 112 年 7 月 20 日院授內地字第 1120034816 號函核准。
- (十)本府為「縣道 149 線道路」使用需要，申請無償撥用竹山鎮仁德段 146 地號國有土地案，報經行政院 112 年 7 月 20 日院授內地字第 1120037511 號函核准。

(十一)里鎮公所為辦理埔里鎮大湳農村社區土地重劃區活動中心用地需要，申請無償撥用該鎮中峰段湳興小段 13 地號土地及同段同小段 146 建號建物案，報經行政院 112 年 8 月 15 日院授內地字第 1120037511 號函核准。

(十二)耕地三七五租約管理業務：

1. 依臺灣省耕地租約登記辦法規定辦理耕地三七五租約變更、繼承等租約管理業務 14 件。
2. 耕地三七五租約管理業務：112 年 6 月對本縣各鄉(鎮、市)辦理 112 年上半年度耕地三七五減租業務督導考評，考評結果：草屯鎮公所(92 分)、南投市公所(92 分)、埔里鎮公所(90.5 分)、竹山鎮公所(89 分)成績優異，將於本府員工月會頒發獎狀鼓勵。
3. 112 年 7 月 18 日召開本府 112 年第 1 次耕地租佃委員會議，調處草屯鎮公所及國性鄉公所移送租佃爭議調解未成立案件 2 案，其中 1 案經調處後兩造達成協議結案，另案雙方尚有協調空間，決議保留再議。

(十三)「南投埔里福興農場區段徵收」開發案辦理情形：

1. 「南投埔里福興農場區段徵收」開發案，110 年 3 月驗收完工，抵價地於 110 年 10 月完成配地點交原土地所有權人接管，為安置廬山溫泉區業者，已專案讓售 34 家業者，讓售地價款 20 億 212 萬 3617 元，因業者陳情近三年來疫情影響層面廣大，非人力可抗拒，本府酌情展延專案讓售業者 1 年開發期程（即最遲應於 114 年 2 月至 114 年 10 月間取得建照，並於 117 年 2 月至 117 年 10 月間取得使用執照）。
2. 剩餘可公開標售土地，本府自 110 年 3 月以來，已進行 12 次標售，共標脫 29 筆土地，面積 5.678157 公頃，標售金額 17 億 6341 萬 2568 元。後續剩餘 5 筆土地(1.258572 公頃)，將擇期進行標售。

(十四)教育訓練及交流活動

1. 桃園市政府地政局為汲取本府辦理埔里福興農場區段徵收開發經驗及促進地政業務合作交流，局長及副局長一行 22 人於 112 年 4 月 20 日蒞府觀摩。
2. 為增進本府及本縣各鄉(鎮、市)公所承辦耕地三七五租佃業務人員及各級租佃委員專業知能，112 年 5 月 12 日於本府綜合大樓 1 樓親子放映室舉辦「耕地三七五租佃業務研習會」，邀請前彰化縣員林地政事務所登記課課長、現為綠田不動產專業管理顧問有限公司總經理鄭竹祐擔任講座。
3. 為增進本府及本縣各鄉(鎮、市)公所承辦土地徵收及公地撥用業務人員專業知能，112 年 5 月 29 日於本府綜合大樓 1 樓親子放映室舉辦「徵收法令及實務」、「國有不動產撥用法規與實務」教育訓練，聘請內政部許嘉紋視察、財政部國有財產署陳玟伶專員擔任講座，二位講師學養及實務經驗豐富，授課內容深入淺出，生動貼合實務，受課同仁皆感收護良多。

肆、地用管理科

一、公地管理業務：

- (一)本處列帳經管縣有公用土地 81 筆，非公用土地 625 筆，合計 706 筆，期間內辦理新承租案 5 件、租期屆滿續訂租約案 31 件，繼承承租案 3 件、名義人變更案 2 件。
- (二)111 年期縣有耕地佃租及占用使用補償金共計新台幣 1,360,540 元，已收 1,360,152 元，未收 388 元，未收繳部分仍持續積極催繳中。
- (三)依照年度公有耕地清查處理計畫，廣續辦理縣有耕地之現況勘查。

二、編定管制業務：

- (一)依「非都市土地變更編定執行要點」第 10 點規定辦理非都市土地（徵收、撥用及其他方式）公共設施用地之變更編定，期間內經需用土地人申請徵收或撥用土地計畫書內敘明請求一併准予變更編定為適當用地者計 9 件 251 筆。
- (二)辦理非都市土地用地變更編定
依「非都市土地使用管制規則」第 28 條規定，期間內檢附相關證明文件申請變更編定案件，經審查符合規定而准予變更編定為適當用地者計 18 件 35 筆。
- (三)辦理非都市土地更正編定
本縣非都市土地經編定使用者，經土地所有權人檢具確於公告編定前或公告編定期間已變更使用之合法證明文件，依照第九點第二款編定原則表及說明辦理更正編定案件，期間內經依「製訂非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第 23 點規定辦理更正編定為甲、丙種建築用地者計 19 件 20 筆。
- (四)違反非都市土地使用管制裁處
查處違反區域計畫法第 15 條第一項土地使用管制案件，而以同法第 21 條規定裁處者計 86 件共裁罰新台幣 547 萬元。

三、專案放領業務：

- (一)一大三社專案放領土地合計 11,449 筆(因分割新增 2 筆)，至 112 年 8 月 31 日辦竣所有權移轉 10949 筆，已繳清地價尚未辦理所有權移轉 260 筆，撤銷、註銷承領 240 筆。
- (二)本期間內繳清地價，並取得水土保持合格證明書及地上林木處理證明書，向本處申請所有權移轉 10 筆、繼承承領 2 筆。
- (三)經常性辦理放領土地現況檢查、超限利用及違規使用之處理。

四、國土功能分區圖劃設作業：

- (一)國土 3 階有關國土功能分區圖草案之人陳意見書，截至 112 年 8 月底止，共計收到 145 件。
- (二)目前暫定於今年 10 月中召開國土 3 階之南投縣國土計畫審議會第 1 次會議，向出席委員報告目前整體作業執行進度，並請大會決定組成專案小組，分組審查人陳案件處理情形。

五、竹山鎮鄉村地區整體規劃作業：

- (一)竹山鎮鄉村地區整體規劃作業委託技術服務案，業於 112 年 7 月 17 日第 2 次上網公告招標。
- (二)經於 112 年 8 月 2 日召開投標廠商評選會議，並於 112 年 8 月 23 日完成議約程序，目前刻正辦理決標公告與簽約作業。

伍、土地重劃科

一、土地重劃

(一)名間鄉吳厝段暘富自辦市地重劃區

1. 名間鄉吳厝段暘富自辦市地重劃區重劃會業經本府以 106 年 5 月 3 日府地劃字第 10600898302 號函核准成立，該重劃會分別於 106 年 10 月 23 日吳厝暘富自劃字第 1061023001 號函、108 年 12 月 25 日吳厝暘富自劃字第 1081225001 號函申請核定重劃區範圍及於 110 年 2 月 21 日召開第三次會員大會調整重劃區範圍。
2. 本案重劃會以 110 年 3 月 15 日吳厝暘富自劃字第 1100315001 號函申請備核會員大會紀錄及核定重劃範圍，本府分別以府地劃字第 1100091617、11000916171 公告並通知土地所有權人及利害關係人陳述意見，且於 110 年 8 月 20 日召開本縣市地重劃委員會 110 年第 1 次會議審議作成決議在案。
3. 該重劃會於 110 年 12 月 26 日舉開第 6 次理事會，持續與反對意見之土地所有權人溝通中。又本府以 111 年 7 月 21 日府地劃字第 1110171813 號及 112 年 3 月 21 日府地劃字第 1120069081 號函請該重劃會確實依上開會議決議事項辦理，並於 112 年 8 月 31 日經瞭解重劃會最新進度，目前正積極與土地所有權人溝通協調，期能於年底完成溝通事宜。

(二)草屯行政園區南側都市計畫農業區變更住宅區以區段徵收整體開發案

1. 本案擬定細部計畫草案，依本縣都市計畫委員會第 3 次專案小組會議審查意見，辦理徵詢相關單位意見及土地所有權人意願，已完成土地所有權人參與區段徵收欲繼續耕作之意願調查工作，並邀集各單位研討虎山溝河川治理線、交通轉運站設置、建蔽率及容積率等問題。
2. 上開議題因涉及主要計畫變更，已提送草屯鎮都委會審議確認完竣(草屯鎮公所 108 草鎮工字第 1080037415 號函)，經本府 109 年 7 月 1 日召開本縣都市計畫委員會第 289 次會議審議及本府 110 年 3 月 17 日召開第四次專案小組審查會議在案，規劃公司依委員意見請本府工務處協助評估所規劃之交通用地是否符合轉運站之需求量，案經本府工務處以 110 年 8 月 18 日府工交字第 1100182518 號函回復，所規劃之交通用地經委由中部區域運輸發展研究中心(逢甲大學團隊)評估後，確認尚符合轉運站之需求量。

3. 本案分別於 111 年 2 月 22 日、112 年 4 月 7 日及 112 年 8 月 15 日召開本縣都市計畫委員會第 5 次、第 6 次及第 7 次專案小組會議在案，後續將依審查小組審議意見辦理修正相關事宜。

(三)南投市嘉和市地重劃區

1. 本案於 107 年 12 月 21 日召開第一次都市計畫細部計畫公開展覽前座談會，土地所有權人主張文中 2 土地使用分區原為住宅區，後於 64 年 10 月 15 日核定之都市計畫公共設施保留地通盤檢討案變更為學校用地，本案應恢復變更為原使用分區，得免回饋。
2. 本案又於 108 年 3 月 18 日召開第二次都市計畫細部計畫公開展覽前座談會，該都市計畫細部計畫書、圖自 108 年 5 月 9 日起公開展覽，於 108 年 8 月 30 日召開都市計畫委員會專案小組會議決議：文中 2 部分所涉建議修正為免回饋部分，涉主要計畫變更，須依規送縣都委會層轉內政部都市計畫委員會辦理。
3. 案經本府 109 年 3 月 4 日召開本縣都市計畫委員會第 287 次會議審議決議略以：「同意文中 2 部分恢復為原使用分區(住宅區)，得免回饋，並取消附帶條件之限制，回歸市場機制由土地所有權人自行辦理。」，經內政部營建署 110 年 7 月 20 日字第 1103504964 號函復，本案需另案依都市計畫法定程序處理，目前本案已於 112 年 8 月 8 日召開內政部都市計畫委員會專案小組第 3 次會議審議在案。

(四)水里第二期市地重劃區

1. 為解決南光北埔細部計畫第二期重劃區執行窒礙的問題，水里鄉公所依都市計畫法第 26 條規定，辦理「變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，以進一步探討調整第二期重劃區市地重劃範圍或變更為其開發方式之可行性。
2. 本案經由公所重新檢討都市計畫並提送都市計畫案至本縣都市計畫委員會審議，本縣都市計畫委員會專案小組分別於 108 年 6 月 17 日、108 年 12 月 3 日、109 年 5 月 15 日及 110 年 3 月 18 日召開 4 次審查會議，建議本案仍應以市地重劃方式辦理開發作業，並於 110 年 8 月 19 日召開本縣都市計畫委員會第 296 次會議審議在案。
3. 本案涉及變更都市計畫主要及細部計畫，都市計畫變更期程較長，為加速都市開發，縮短重劃期程，本重劃區已完成重劃前置作業，並經縣議會同意開設市地重劃專戶，惟因都市計畫變更尚未完成，須俟都市計畫變更完成後再行辦理，目前本案已於 112 年 4 月 12 日召開內政部都市計畫委員會專案小組第 2 次會議審議在案。

二、各重劃區增加建設及重劃成果維護

- (一)111 年度府西市地重劃區公共設施改善工程，工程費 101.7 萬元，已完工。

- (二)111 年度南崗及隘寮市地重劃區公共設施改善工程，工程費 121.8 萬元，已完工。
- (三)112 年度虎山農村社區土地重劃區活動中心廚房興建工程，工程費 212.4 萬元，預計 113 年 3 月前完工。
- (四)112 年度北投埔重劃區北投埔段 2049、2050 地號等 3 件農路改善工程，工程費 402 萬元，預計 112 年 9 月前完工。
- (五)112 年度羅娜重劃區信義段 385 地號農水路改善工程，工程費 86.9 萬元，預計 112 年 10 月前完工。
- (六)112 年度清流重劃區清流段 1469、1499-1 地號等 3 件農水路改善工程，工程費 92 萬元，預計 112 年 10 月前完工。
- (七)112 年度草屯鎮水汴頭農村社區水汴頭段 61 地號道路排水改善工程，工程費 67.8 萬元，預計 112 年 9 月前完工。

陸、地籍測量科

一、執行地籍圖重測計畫：

- (一)112 年度辦理地籍圖重測地區為南投市草尾嶺段、東施厝坪段、西施厝坪段西施厝坪小段，筆數 2,556 筆、面積 393 公頃；竹山鎮豬頭棕段、後埔子段水車小段，筆數 1,276 筆、面積 498 公頃；魚池鄉司馬按段、水社段，筆數 1,409 筆、面積 300 公頃；埔里鎮水尾段，筆數 1,256 筆、面積 191 公頃。合計筆數 6,497 筆、面積 1,382 公頃，目前各重測區作業已完成地籍調查及協助指界，成果預計於 10 月 1 日辦理公告。
- (二)113 年度擬辦理地籍圖重測地區為南投市東施厝坪段、西施厝坪段西施厝坪小段，筆數 1,229 筆、面積 260 公頃；集集鎮柴橋頭段北勢坑小段，筆數 1,475 筆、面積 409 公頃；魚池鄉木屐欄段，筆數 1,046 筆、面積 157 公頃；埔里鎮水尾段，筆數 3,876 筆、面積 1,087 公頃。業經內政部國土測繪中心於 7 月 17 日勘選會議審定通過。

二、執行圖解數化地籍圖整合建置工作計畫：

- (一)112 年度辦理「非都市計畫地區圖解數化地籍圖整合建置工作」為竹山鎮大鞍段(部分)，筆數 1,514 筆、面積 370 公頃；國姓鄉墘溝段，筆數 2,362 筆、面積 1,344 公頃。合計筆數 3,876 筆、面積 1,714 公頃，目前各測區正辦理外業測量及套圖分析中，實際工作進度與預定進度相符。
- (二)112 年度辦理「圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊工作」為水里鄉鉅工、南光段及永豐段，筆數 3,816 筆、面積 103 公頃，目前正辦理外業測量中，實際工作進度與預定進度相符。

三、執行三維地籍建物整合建置作業：

112 年度賡續執行三維地籍建物整合建置作業，辦理全縣新成屋 1,500 筆，既有成

屋 17,795 筆的建物整合建置作業及掃瞄機 1 部採購事宜，目前實際工作進度與預定進度相符，另掃描機採購已完成驗收。

四、依地籍測量實施規則第 221 條第 1 項第 2 款規定辦理再鑑界案件：

自 112 年 4 月～112 年 8 月受理再鑑界之申請案件共計有 11 件，埔里地政事務所 5 件，南投地政事務所 3 件，竹山地政事務所 0 件，草屯地政事務所 0 件，水里地政事務所 3 件。已完成 7 件，辦理中 4 件。

五、縣長施政理念實施計畫執行情形：

為落實縣長施政理念，推動智慧南投-科技服務，本處刻正汰舊換新相關測量軟、硬體設備，期以先進科技設備為縣民提供更精確的成果及服務品質，目前 5 部平床式繪圖機、1 部公務車及 5 套測量資訊管理系統均已完成決標，待廠商交貨，另 14 台全測站經緯儀及 2 台衛星定位儀亦準備辦理招標作業中。

