



# NEW TAIPEI CITY

● 從地政看新北  
閃耀星生活  
研討會

# 「從地政看新北 - 閃耀星生活」 研討會

時間：107 年 6 月 11 日（一）～ 107 年 6 月 12 日（二）

地點：新北市政府 507 大型會議室

指導單位：新北市政府

主辦單位：新北市政府地政局

## 目錄

- 3 議程表
- 4 主講人及與談人簡介
- 16 演講大綱與相關資料
  - 16 議題一：市地重劃計畫與換地計畫之研究
  - 33 議題二：當前整體開發問題之研析—整合區段徵收及市地重劃之可行性
  - 46 議題三：政府機關辦理代為標售之挑戰與作為
  - 60 議題四：未辦地籍整理區測量作業之精進
  - 75 議題五：房地價值拆分的挑戰
- 96 備忘錄



## 議程表

107年6月11日(星期一)	
時間	議程
09:20~10:30	「從地政看新北-閃耀星生活」 地政主題展開幕 市府一樓展區開幕表演及觀展
10:30~10:50	移動至 507 會議室報到
11:00~12:00	研討會啟始式： 新北地政成果展示 新北市政府地政局 康局長秋桂
12:00~13:50	午餐時間
13:50~15:00	議題一：市地重劃計畫與換地計畫之研究 主持人：新北市政府地政局 黃副局長國峰 主講人：逢甲大學土地管理學系 何副教授彥陞 與談人：中國文化大學都市計畫與開發管理學系主任兼環境設計學院 楊院長松齡 新北市政府地政局 魏專門委員念銘
15:00~15:30	茶會
15:30~16:40	議題二：當前整體開發問題之研析-整合區段徵收及市地重劃之可行性 主持人：新北市政府地政局 黃副局長國峰 主講人：新北市政府地政局 徐主任秘書鳳儀 與談人：國立臺北大學不動產與城鄉環境學系 紀副教授聰吉 臺中市政府地政局 何專門委員憲棋

107年6月12日(星期二)	
時間	議程
08:30~09:00	報到
09:00~10:10	議題三：政府機關辦理代為標售之挑戰與作為 主持人：新北市政府地政局 楊專門委員悅君 主講人：新北市政府地政局地籍科 黃科長雅萍 與談人：逢甲大學土地管理學系 張副教授梅英 財政部國有財產署北區分署處分科 陳科長君華
10:10~10:30	茶會
10:30~11:40	議題四：未辦地籍整理區測量作業之精進 主持人：新北市政府地政局 李副局長素蘭 主講人：新北市政府地政局地籍測量科 陳科長俊達 與談人：內政部國土測繪中心 曾簡任技正耀賢 國立政治大學地政學系 邱副教授式鴻
12:00~13:50	午餐時間
13:50~15:30	議題五：房地價值拆分的挑戰 主持人：新北市政府地政局 王專門委員耀聰 主講人：巨秉不動產估價師聯合事務所 張所長能政 新北市新店地政事務所 黃主任美娟 與談人：中國文化大學土地資源學系 梁教授仁旭 新北市不動產估價師公會 江理事長晨仰 內政部地政司地價科 何科長圳達
賦歸	

## 研討會啟始式：新北地政成果展示



主持人  
**康秋桂**

### 現職

新北市政府地政局局長

### 學歷

元智大學管理研究所 碩士

國立中興大學地政學系

### 經歷

新北市政府參事

桃園縣政府處長

桃園縣政府局長

桃園縣政府秘書

桃園縣政府副局長

桃園縣政府專員

桃園縣桃園地政事務所秘書

桃園縣政府股長

桃園縣桃園地政事務所股長

## 議題一：市地重劃計畫與換地計畫之研究



主持人  
**黃國峰**

### 現職

新北市政府地政局副局長

### 學歷

國立臺灣大學政治學系 碩士

國立政治大學地政學系

### 經歷

新北市政府地政局主任秘書

新北市政府地政局專門委員

新北市中和地政事務所主任

臺北縣政府地政局專員

內政部地政司地權科科長

臺北縣政府地政局課長



主講人  
**何彥陞**

### 現職

逢甲大學土地管理學系副教授

### 學歷

臺北大學不動產與城鄉環境學 博士

臺北大學不動產與城鄉環境學系 碩士

輔仁大學財經法律系 學士

### 經歷

逢甲大學土地管理學系助理教授

逢甲大學土地管理學系兼任助理教授

元貞聯合法律事務所高級研究員

國土規劃及不動產資訊中心副研究員

## 議題二：當前整體開發問題之研析—整合區段徵收及市地重劃之可行性



與談人

### 楊松齡

現職

中國文化大學都市計劃與開發管理學系主任兼環境設計學院院長

#### 學歷

國立政治大學地政系研究所 博士

#### 經歷

德霖技術學院副校長

國立政治大學特聘教授

國立政治大學社會科學學院院長

國立政治大學地政學系系主任

國立政治大學民族學系系代理主任

國立政治大學國土政策研究中心主任

中華民國土地估價學會理事長、榮譽理事長

中國土地經濟學會理事長

行政院經濟建設委員會諮詢顧問

臺北縣政府顧問

社會科學論叢主編

臺灣土地研究主編

人與地雜誌主編



與談人

### 魏念銘

現職

新北市政府地政局專門委員

#### 學歷

國立政治大學地政研究所 碩士

#### 經歷

新北市板橋地政事務所主任

新北市淡水地政事務所主任

新北市三重地政事務所主任



主持人

### 黃國峰

現職

新北市政府地政局副局長

#### 學歷

國立臺灣大學政治學系 碩士

國立政治大學地政學系

#### 經歷

新北市政府地政局主任秘書

新北市政府地政局專門委員

新北市中和地政事務所主任

臺北縣政府地政局專員

內政部地政司地權科科長

臺北縣政府地政局課長



主講人

### 徐鳳儀

現職

新北市政府地政局主任秘書

#### 學歷

國立政治大學地政學系研究所 碩士

國立中興大學地政學系

#### 經歷

新北市政府地政局專門委員

新北市政府地政局區段徵收科科長

新北市政府地政局秘書室主任

新北市政府地政局地價科科長

臺北縣政府地政局地價課課長

### 議題三：政府機關辦理代為標售之挑戰與作為



與談人

## 紀聰吉

現職

國立臺北大學不動產與城鄉環境學系副教授

### 學歷

國立政治大學地政學系研究所 碩士

國立中興大學地政系

### 經歷

臺北市政府財政局局長

財政部國有財產局科長、專門委員、組長、主任秘書

臺北市政府地政處處長

臺北市政府地政處專員、科長

臺北市政府財政局副局長

臺灣電力公司財產管理師

內政部地政司副司長

國立中興大學地政系助教

臺灣省政府地政處副處長

財政部國有財產局臺灣北區辦事處處長



與談人

## 何憲棋

現職

臺中市政府地政局專門委員

### 學歷

國立政治大學地政學系研究所 碩士

國立政治大學地政學系

### 經歷

臺中市政府地政局區段徵收科科長

臺中縣政府地政處區段徵收課課長

內政部地政司區段徵收科視察

臺北縣政府地政局區段徵收課視導



主持人

## 楊悅君

現職

新北市政府地政局專門委員

### 學歷

國立中興大學地政學系

### 經歷

新北市新莊地政事務所主任

臺北縣政府地政局課長

新北市汐止地政事務所主任

臺北縣板橋地政事務所課長

新北市淡水地政事務所主任

臺北縣新店地政事務所課長

臺北縣政府地政局地籍科科長



主講人

## 黃雅萍

現職

新北市政府地政局地籍科科長

### 學歷

國立政治大學地政學系

### 經歷

新北市政府地政局地籍科股長

新北市汐止地政事務所登記課課長

議題四：未辦地籍整理區測量作業之精進



與談人

張梅英

現職

逢甲大學土地管理系副教授

學歷

國立政治大學地政研究所 博士  
國立政治大學地政研究所 碩士  
國立政治大學地政學系 學士

經歷

逢甲大學土地管理系主任  
逢甲大學領導知能發展中心主任



與談人

陳君華

現職

財政部國有財產署北區分署處分科科长

學歷

國立政治大學地政學系

經歷

新北市政府地政局



主持人

李素蘭

現職

新北市政府地政局副局長

學歷

國立臺灣大學政治學系 碩士  
國立中興大學地政學系

經歷

新北市政府地政局主任秘書	臺北縣政府專員
新北市政府地政局專門委員	臺北縣政府課長
臺北縣板橋地政事務所主任	臺北縣樹林地政事務所課長
臺北縣新店地政事務所主任	臺北縣樹林地政事務所股長



主講人

陳俊達

現職

新北市政府地政局地籍測量科科长

學歷

國立成功大學測量工程學系 學士

經歷

新北市政府地政局地籍測量科技正  
新北市政府地政局地籍測量科股長  
新北市樹林地政事務所測量課課長



與談人

曾耀賢

現職

內政部國土測繪中心簡任技正

### 學歷

國立成功大學航空測量研究所 碩士

74 年公務人員高等考試建設人員測量工程科及格

### 經歷

內政部國土測繪中心課長

臺灣省政府地政處土地測量局股長

內政部土地測量局課長

臺灣省政府地政處土地測量局測量員

內政部土地測量局督察員

中華工程公司土木工程師

內政部土地測量局股長



與談人

邱式鴻

現職

國立政治大學地政學系副教授

### 學歷

國立成功大學測量工程學系 博士

國立成功大學測量工程學系 碩士

國立成功大學測量工程學系 學士

### 經歷

國立政治大學地政學系助理教授

財團法人中華顧問工程司航空測量部工程師

## 議題五：房地價值拆分的挑戰



主持人

王耀聰

現職

新北市政府地政局專門委員

### 學歷

國立政治大學地政學系

### 經歷

新北市政府地政局區段徵收科科长

新北市政府地政局地價科股長

新北市政府地政局徵收科科长

臺北縣淡水地政事務所地價課課長



主講人

黃美娟

現職

新北市新店地政事務所主任

### 學歷

國立政治大學地政學系 碩士

國立中興大學地政學系

### 經歷

新北市政府地政局地價科科长

內政部地政司專員

內政部地政司技士



主講人

## 張能政

### 現職

中華民國不動產估價師公會全國聯合會  
理事長  
巨秉不動產估價師聯合事務所所長  
國立臺北大學不動產與環境城鄉學系兼  
任講師

### 經歷

臺北市不動產估價師公會 第四屆理事長  
臺北市政府、新北市政府、桃園市政府  
地價評議委員會委員  
臺北市政府都市更新評議委員會委員

### 學歷

國立臺北大學地政系碩士  
國立中興大學地政系



與談人

## 江晨仰

### 現職

新北市不動產估價師公會理事長  
新北市不動產聯盟協會理事長  
中信不動產估價師聯合事務所所長

### 經歷

新北市都市更新審議委員會委員  
中華民國不動產估價師公會全國聯合會  
常務理事

### 學歷

國立臺灣科技大學財務金融研究所



與談人

## 梁仁旭

### 現職

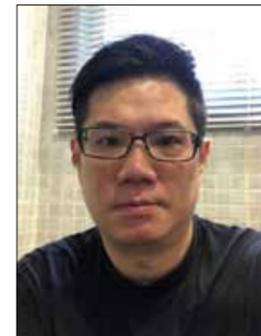
中國文化大學土地資源學系教授

### 學歷

國立政治大學地政學系 博士

### 經歷

地方政府之基準地選定及查估審議小組委員  
崑山科技大學不動產經營學系助理教授



與談人

## 何圳達

### 現職

內政部地政司地價科科長

### 學歷

中興法商學院(臺北大學)都市計畫研究所  
國立政治大學地政學系

### 經歷

內政部地政司地價科視察、技士、科員  
臺北市中山地政事務所科員



議題一

## 市地重劃計畫與換地計畫之研究

議題 **1** 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析



逢甲大學土地管理系  
何彥陞 副教授

從地政看新北  
閃耀星生活 | 研討會

議題 **1** 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析

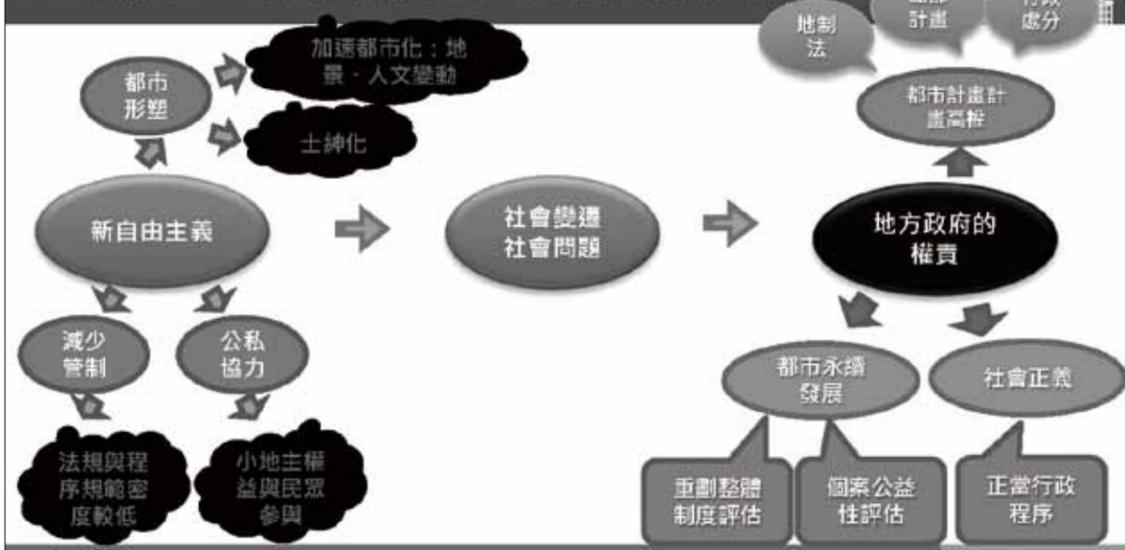
- 壹、緒論
- 貳、德國市地重劃計畫書之規範內容
- 參、日本市地重劃計畫書與換地計畫之法制
- 肆、台灣市地重劃對於財產權之影響
- 伍、對於市地重劃計畫與換地計畫分離之建議

# CONTENT

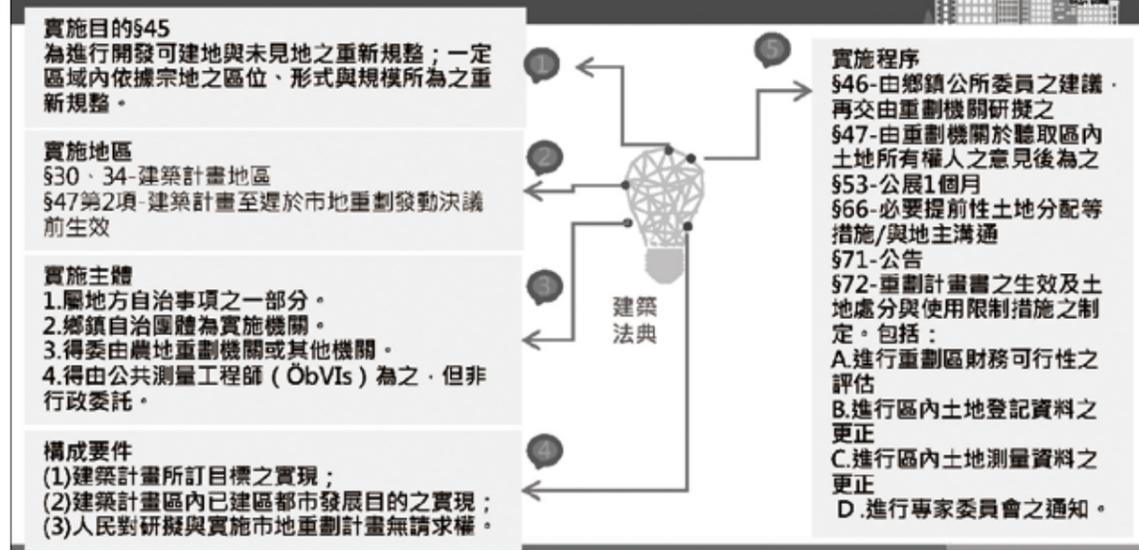
# 壹、緒論

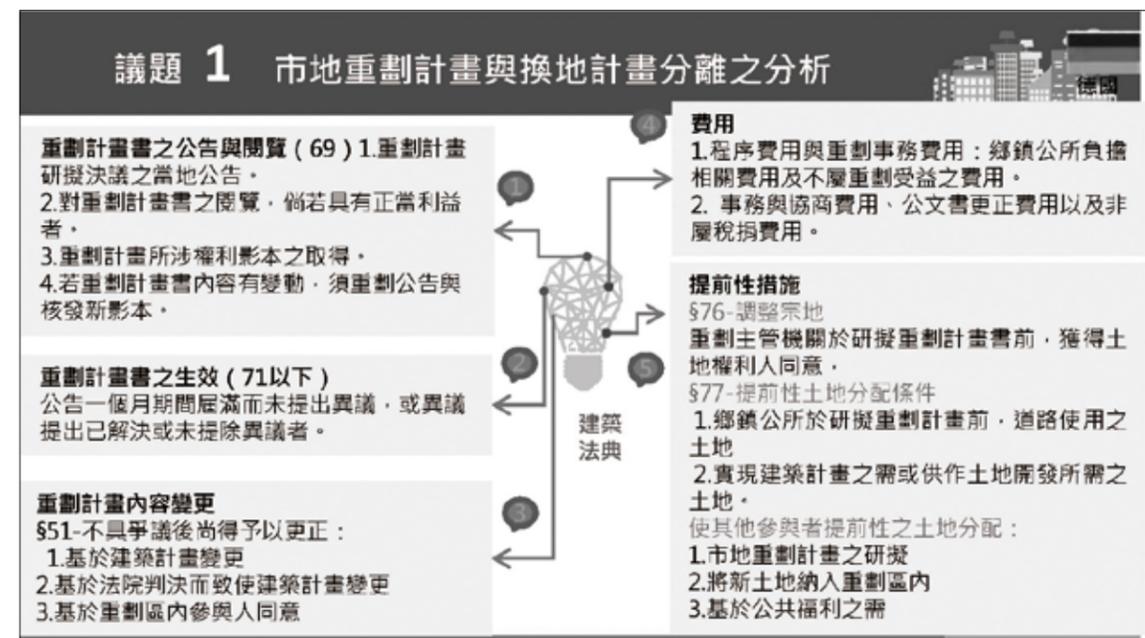
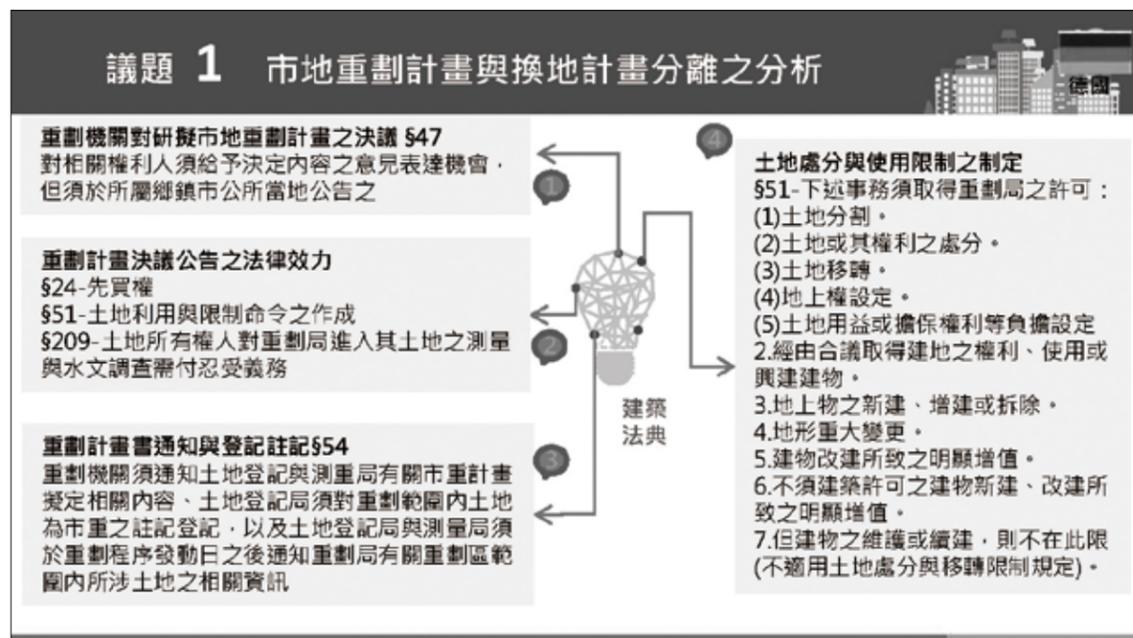
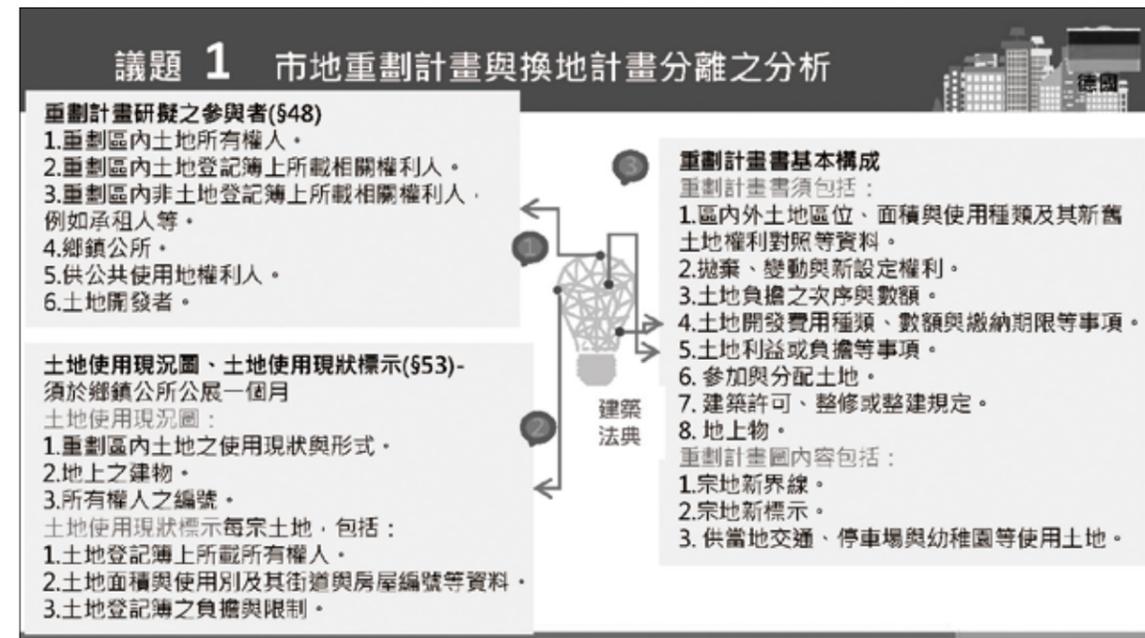
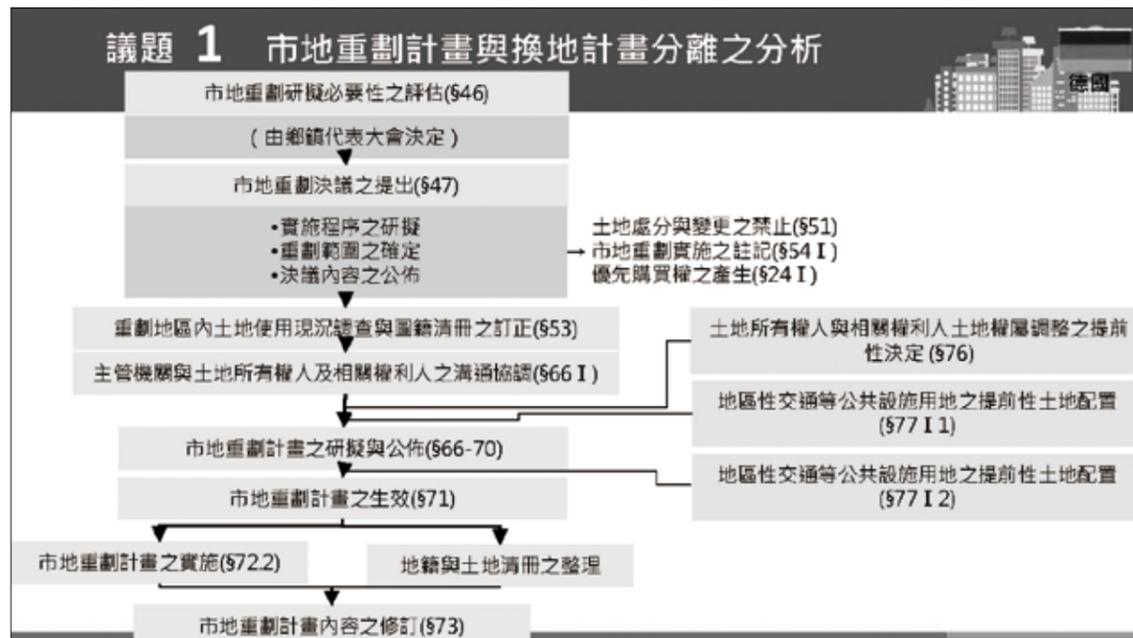
# 貳、德國市地重劃計畫書之規範內容

## 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析



## 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析





# 參、日本市地重劃計畫書 與換地計畫之法制

## 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析

### 土地區劃核心精神

#### 一、換地計畫

1. 遵照「對應原則」，對應土地區劃整理之前的宅地的位置、面積、土質、水利、利用狀況、環境條件等因素，決定土地區劃整理後的宅地
2. 按照對應的原則制定換地規劃設計，儘量使區劃整理前的「從前地」與區劃整理之後的「換地」之間不產生較大的差異
3. 若有差額，由徵收或支付「清算金」加以補償，以維持原有權利關係

#### 二、地塊重整

1. 將重整前的雜亂地塊置換成符合道路及其他設施的形狀，並在地塊減步計算的基礎上合理確定綠地、公共設施用地的規模與位置，確定各地塊的實際大小、形狀與區位關係，確定資金地的大小與佈局
2. 街道價值法
  - (1) 經臨項目建設用地塊的道路的性質（街道係數）。
  - (2) 從建設用地塊到便利設施的距離（便利係數）。
  - (3) 建設用地塊本身的性質（地塊係數）可用公式表示為：  
街道價值 = 街道係數 + 便利係數 + 地塊係數。

## 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析

### 讓地與財產權保障

無損失  
發生

日本司法實務及學說認為：「土地區劃整理之結果，縱使為了興建公共設施之用地需要，而造成整理後之宅地總面積較整理前減少，但因為區劃整理辦理之後，藉由公共設施之興建與土地區塊之重新劃分，會帶來都市機能提升並造成地價上漲。因此，總合來看，參與土地區劃整理者之財產價值並未減少，即無損失之發生，因此便無需給予補償。」

理論  
矛盾

此論述僅能解釋土地所有權人未產生損失，因而毋須補償，卻無法解釋為何得以區劃整理後土地之所增加之利益，填補土地權利人因參與區劃整理所受之損失。亦即，未解釋何以得要求參與區劃整理之土地權利人負擔公共設施用地的理由。

受益者  
負擔

學者提出「受益者負擔」解釋其與土地收用之差異，以支持無償減步之正當性。都市建設與維護費用負擔，應視都市建設受益對象為區分。都市整體發展而必要之區域性或全市性公共設施，興建費用應由全體民眾共同的負擔。社區性之設施或鄰里性設施之建設維護，由基於此設施之建設而特別受有利益之特定人自行負擔。

## 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析

### 日本土地區劃整理制度之實施程序

#### STEP 1 都市計畫之決定

都市計畫之規範	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃：現況分析、未來發展構想、居民安置、開發方式及重劃區域之選定等。</li> <li>• 應召開說明會</li> <li>• 實施者應進行測量及調查</li> </ul>
為測量及調查而進入土地等事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 得進入他人佔有之土地之人</li> <li>• 通知與公告</li> <li>• 應注意事項</li> <li>• 設置標幟</li> </ul>
進入土地等情形衍生損失之補償	
閱覽相關簿冊文件	
請求技術性援助	

STEP 2 施行章程與事業計畫之作成	
訂定施行章程與事業計畫	<ul style="list-style-type: none"> <li>訂定事業計畫，記載地區、設計概要、期間、資金計畫等事項</li> <li>訂定實施事業之基本方針，訂定施行章程，章程記載事業名稱、施行地區與事業範圍、費用分擔方式、會議及公告之方法，以及保留地之處分方式</li> </ul>
公展、審議	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計畫展覽二週，送都計審議會審議</li> <li>事業計畫與施行章程報請核准</li> <li>核准後，進行公告，執行事業計畫</li> </ul>
備置相關清冊	<ul style="list-style-type: none"> <li>利害關係人得請求閱覽或複印</li> </ul>
非所有權且未經登記之權利申報	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物用地之非所有權且未經登記之權利</li> <li>不受理信地權相關申報或報備之情形</li> <li>應申報且未申報之情形</li> </ul>
STEP 3 事業開始與建築限制	
事業之推動	<ul style="list-style-type: none"> <li>限制地形地貌變更、建物或其他工作物新建增建、改建、增建</li> </ul>
分割或合併程序	<ul style="list-style-type: none"> <li>有必要時，得代所有人進行土地分割或合併程序</li> </ul>
限制建築	
向登記所報備	

STEP 4 換地計畫之進行	
換地計畫、決定、認可與公眾意見、變更	<ul style="list-style-type: none"> <li>換地計畫之決定及認可</li> <li>換地計畫應記載事項</li> <li>換地計畫相關權利人同意、自由閱覽及意見書處理</li> <li>換地計畫變更</li> </ul>
換地原則	<ul style="list-style-type: none"> <li>換地基本原則</li> <li>劃入住宅先行建設區之換地：1.住宅先行建設區內設定換地之情形、2.申報方式、3.受理與不予受理之情形、4.住宅先行建設區住宅之建設</li> <li>劃入市地再開發事業區之換地：1.市地再開發事業區內設定換地之情形、2.申報、3.受理與不予受理之情形</li> <li>劃入高度利用推進區之換地：1.於高度利用推動區內設定換地之情形、2.申報、3.申報之處理、4.受理與不予受理之情形</li> <li>經所有人同意未設定換地</li> </ul>
換地下面積健全化之特殊措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物用地土地面積健全化</li> <li>信地土地面積健全化</li> <li>建物用地之立體化：1.立體化之一般情形（面積過小）、2.合理利用市地之土地並防止災害而有特別必要、3.不得立體分配之情形、3.應獲得同意之情形、4.建築物之要求</li> </ul>
清算金	將該金額定於換地計畫

STEP 5 假換地之指定、施工	
於區劃整理工程未實行完竣前，先行指定予參與區劃整理之所有權人或租地權人能暫時使用收益之土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方公共團體、行政廳須先聽取土地區劃整理審議會之意見</li> <li>假換地指定時，必須通知假換地之土地所有權人，有關假換地之面積、位置與指定效力發生之日</li> <li>指定假換地後，可進行施工，如道路、公園等用地及上下水道、瓦斯、電力等公共設備之建設</li> </ul>
STEP 6 建築物之遷移與拆除	
遷移及移除建築物等	<ul style="list-style-type: none"> <li>須通知建築物之所有權人，建築物之遷移與拆除之開始，要進行建物移轉計畫及相關說明會，並通知建築物移轉及拆除之期限</li> </ul>
遷移等衍生之損失補償	<ul style="list-style-type: none"> <li>損失補償</li> <li>無須補償上開建築物</li> <li>提存該補償金</li> </ul>
設置暫時收容之設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>實施人需設置暫時收容應遷移或移除之建築物內住戶所需之設施</li> <li>實施公共設施工程所需之材料放置場等設施及其他實施土地重劃所不可欠缺之設施，該實施人得依土地徵用法規定使用土地</li> </ul>

STEP 7 換地計畫之定案、換地處分、登記	
換地處分	<ul style="list-style-type: none"> <li>換地處分之通知與公告</li> <li>換地處分效果               <ol style="list-style-type: none"> <li>視同先前之建物用地</li> <li>所有權及地役權以外權利或處分之限制</li> <li>設定享有土地共有持分之建物用地所有人</li> <li>設定可享有建物一部及建物所在土地共有持分之情形</li> <li>清算金之確定</li> <li>於換地計畫內設定之換地</li> <li>設定應賦予參加人之建物用地</li> <li>保留地</li> </ol> </li> </ul>
供公共設施使用之土地歸屬	
因實施土地重劃而設置之公共設施之管理	
換地處分衍生登記等事項	
保留地處分	<ul style="list-style-type: none"> <li>實施人，依保留地設定目的，依實施規程所定方式處分該保留地</li> </ul>
減價補償金	<ul style="list-style-type: none"> <li>重劃後建地總額較實施前減少，依法規命令之基準，將相當於差價之金額當成減價補償金，交付權利人</li> </ul>

## 肆、台灣市地重劃對於財產權之影響

### 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析

#### 市地重劃

市地重劃具有行政處分法律性質。行政處分是否對於人民之財產權有過多之限制？依德國通說，土地重劃尚屬憲法上人民土地財產權「內容及其限制」(Inhalt und Schranken)範疇(亦即屬於社會義務或制約)，原則上不生損失補償問題

財產權  
社會義務？

德國通說

- 1.財產權所受限制情形：僅於一定期間對財產權之行使有所不便
- 2.重劃前後之產權不受影響：物權交換原則，重劃實施前後產權不會發生斷裂
- 3.金錢之找補與抵費地：分配找補以「金錢」為之，屬財產權保障之「替代保障」

準徵收  
效果

如「土地處分或使用」禁令時間過長，聯邦行政法院與聯邦普通法院之裁判均不認為重劃具有徵收之特徵，對於私人土地財產權之侵犯程度而言，市地重劃允屬較為溫和之手段，亦為實施都市計畫之主要工具

### 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析

#### 大法官主張

- 1 侵犯其受憲法保障的「存續狀態之保障」，儘管可再獲分配土地，但已經違背其意志，造成強制更易財產權之結果
- 2 等值土地來交換，倒置憲法財產權的「財產價值保障」，放棄了防衛力最強的第一道防線之首要的「財產權的存續保有之保障」
- 3 未分配到土地或未達最小分配面積者，以現金補償，所獲得的「補償金」，與徵收補償相同
- 4 重劃不僅在追求私人利益，已經偏向公益導向，超過了一般財產權人的社會義務之界限，另一方面其強制力也顯現在針對特殊個案（實現都市計畫具體指定重劃範圍之財產權人），和徵收個案效力類似
- 5 重劃是公權力運作的事項，相關法律無不對推動重劃事宜的組織、程序與要件，詳加規定，且是公法法規與公權力（行政處分）之屬性

### 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析

#### 重劃與徵收 之差別

- 1.重劃後，土地所有權人的因此獲得「好處」
- 2.重劃前後價值計算「對應原則」、原位次分配，權利差異無幾

#### 本研究見解

建議應就市地重劃法制有以下之明文，以減少市地重劃對於當事人財產權之影響：

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| (一) 利害關係人參與機會與權利保障 | (二) 正當行政程序   |
| (三) 弱勢群體之參與、權益保障   | (四) 多元分配模式   |
| (五) 透明、公平的配地計畫     | (六) 公共利益之界定  |
| (七) 基於私益自行辦理重劃之規範  | (八) 原位次與等價分配 |
| (九) 合理受益範圍之負擔      |              |

※若重劃制度部分規定對於利害關係者之權益有任何之損害超過其社會義務者，仍應界定為「特別犧牲」，而應建立相關之「補償」機制。例如：進入地區調查、勘測而造成損害之補償、拆除遷移之補償等

## 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析



都市開發	土地法§135 平均地權條例§56 都市計畫法§58 都市更新條例§25	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的是都市計畫之土地開發。新設都市地區與舊都市地區與都市發展之「公共性」連結較高</li> <li>都市土地開發新社區目的不盡然是「公益」需求，也可能是「私益」需要。此與「協議合作開發」相似，參與人高度共識之基礎</li> </ul>
使畸零狹小土地適合於建築使用之開發	土地法§135 「...土地面積畸零狹小，不適合於建築使用者...」 屬「私利」	純粹的私益，與協議合作開發相似，參與人高度共識之基礎

## 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析



市地重劃 本研究建議	都市開發之目的	必須經過都市計畫委員會之實質審查，並且明確指出以市地重劃落實都市計畫之「目的性」與「公益性」，應保留給主管機關來辦理
	使畸零狹小土地適合於建築使用之開發目的	以「私益」為主，例如「都市土地開發新社區」，應該建立在參與人高度共識之基礎上，如果允許人民以「私益」為主進行市地重劃，應該有高度的同意比例，甚至是全體同意，才可以避免「強迫參與」的疑慮
	特定範圍水利防災之需求目的	「純粹的私益」，而非公共利益。要達到該「私益」目的之市地重劃，此種情形同樣與民間「協議合作開發」之概念相似，故同樣要建立在參與人高度共識之基礎
	公共設施用地取得之目的	公益性較高，建議應保留給主管機關來辦理
	公共設施與鄰近地區之整體開發目的	

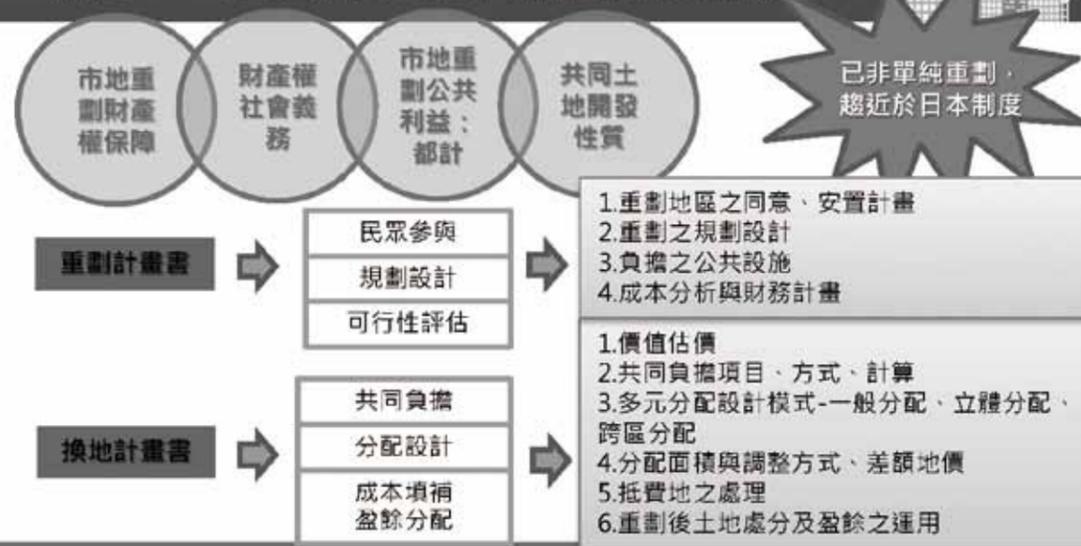
## 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析



特定範圍水利防災需求	水利法§ 83-1 (分割編定或變更編定為水利用地之私有土地) 流域綜合治理特別條例§8 (地層下陷地勢低窪之易淹水地區)	水利防災需求而為之特定範圍用地之取得，公益性較高
公設用地取得	都市計畫法§48	都市計畫指定之公共設施用地保留地的取得
整體開發(公設與鄰近地區)	大眾捷運法§7第3項	<ul style="list-style-type: none"> <li>「大眾捷運系統路線、場、站」之土地</li> <li>「其毗鄰地區」土地，具備公共性/公共利益</li> </ul>

## 伍、對於市地重劃計畫與換地計畫分離之建議

## 議題 1 市地重劃計畫與換地計畫分離之分析



## 2 換地計畫擬訂、變更、審議、公告實施

一、換地計畫書之擬訂
二、換地計畫書應記載事項
三、民眾參與與資訊公開
四、換地計畫書之審議
五、換地計畫書之核定
六、換地計畫書之公告實施、通知
七、換地計畫書之變更
八、簡化程序之情形
九、授權辦法

1. 價值估價
2. 共同負擔項目、方式、計算
3. 成本計算
4. 多元分配設計模式-一般分配、立體分配、跨區分配
5. 分配面積
6. 分配調整方式
7. 差額地價之處理
8. 抵費地之處理
9. 重劃後土地處分及盈餘之運用

## 1 重劃計畫書擬訂、變更、審議、公告實施

一、重劃計畫書之擬訂	1. 重劃地區及其範圍
二、實施市地重劃之同意比例	2. 法律依據
三、測量、調查及地價查估	3. 實施者
四、重劃計畫書應記載事項	4. 都市計畫之規定
五、民眾參與與資訊公開	5. 辦理重劃原因及預期效益
六、重劃計畫書之審議	6. 公私有土地面積及所有權人數
七、重劃計畫書之核定	7. 原道路溝渠河川未登記地面積
八、重劃計畫書之公告實施、通知	8. 土地總面積
九、重劃計畫書之變更	9. 預估公共設施用地負擔
十、簡化程序之情形	10. 預估費用負擔
十一、授權辦法	11. 土地所有權人平均重劃負擔比率概計
	12. 原有合法建物或既成社區負擔減輕原則
	13. 財務計畫：資金總額、貸款及償還計畫
	14. 先行建設區
	15. 安置計畫
	16. 預定重劃工作進度表
	17. 都市計畫地籍套繪圖、相關圖說

## 3 共同負擔與分配設計

共同負擔	分配設計
一、共同負擔與重劃成本之項目與計算	一、土地分配原則
二、共同負擔方式、差額地價	二、公共設施用地之分配
三、共同負擔比率之計算	三、公有土地指配方式
四、合法建物負擔減輕原則	四、跨區分配之規定
五、重劃前後地價估算原則	五、無法分配之處理：立體分配
六、租賃、他項權利之處理	六、抵費地與其處理方式
七、多元安置方式與其計畫內容	七、重劃後土地處分及盈餘之運用
八、安置計畫執行與監督管理機制	八、合法建物之保留
九、公有土地之處理	



## 議題二

# 當前整體開發問題之研析— 整合區段徵收及市地重劃之可行性

### 圖片來源

[money.chinatimes.com](http://money.chinatimes.com)  
[e-info.org.tw](http://e-info.org.tw)  
[www.lihpao.com](http://www.lihpao.com)  
[castnet.nctu.edu.tw](http://castnet.nctu.edu.tw)  
[www.epochtimes.com](http://www.epochtimes.com)  
[twur.cpami.gov.tw](http://twur.cpami.gov.tw)  
[www.urstaipei.net](http://www.urstaipei.net)  
<http://www.nipic.com/show/3/49/a5248176055eeab3.html>  
[old.zcool.com.cn](http://old.zcool.com.cn)  
[www.961200.net](http://www.961200.net)  
[rereva.pixnet.net](http://rereva.pixnet.net)  
<http://mei1980.pixnet.net/blog/post/30866418>  
<http://www.nipic.com/show/4717677.html>  
<http://www.mygonews.com/news/detail/news>

議題 **2** 當前整體開發問題之研析  
—整合區段徵收及市地重劃之可行性



從地政看新北  
閃耀星生活

研討會

當前整體開發問題之研析  
—整合區段徵收及市地重劃之可行性



壹

整體開發遭遇課題

議題 **2** 當前整體開發問題之研析  
—整合區段徵收及市地重劃之可行性



- 壹、整體開發方式遭遇課題
- 貳、新整體開發法建議
- 參、結語

當前整體開發問題之研析  
—整合區段徵收及市地重劃之可行性

區段徵收遭遇課題-區段徵收法源-

79年	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都計擴大、新訂</li> <li>• 農業區保護區變更建築用地</li> </ul>	採區段徵收方式辦理
91年	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 放寬79年函釋，8種情形得不採區段徵收辦理</li> <li>• 專案層報行政院</li> </ul>	

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

區段徵收遭遇課題-公益性、必要性之挑戰-

苗栗大埔、竹北璞玉、竹東二重埔、彰化相思寮、新北台北港、桃園航空城...等案區段徵收面臨重大挑戰

2012

內政部規定區段徵收案需新增公益性、必要性之審查、加強民眾參與並採市價徵收



## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

區段徵收遭遇課題-公益性、必要性之挑戰-

近兩年內政部審議通過台中市豐富專案、台南市永康區新設鹽行國中暨附近地區、機場捷運A10站地區、馬公市光榮(公五、公六)地區等4件區段徵收案件

103年唯一審議通過案，於103年間歷經4次提會後，7月正式核定



區段徵收案件審查趨嚴



地方建設進度受阻

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

區段徵收遭遇課題-抵價地比例訂定-

近期通過及預計辦理區徵案資訊

審地機關	案名	面積(公頃)	抵價地比例	
台中市政府	烏日新竹區徵案	109.19	50%	為增加地主參與意願，抵價地比例均為50%
	豐富專案區徵案	5.51		
	烏日九德區徵案	30		
金門縣政府	金門尚義區徵案	7.61	45%	
台南市政府	中國城暨運河星鑽區徵案	11.23	50%	公有地面積比例高
	永康鹽行國中區徵案	56.78	41%	

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

區段徵收遭遇課題-抵價地比例訂定-

近期通過及預計辦理區徵案資訊

審地機關	案名	面積(公頃)	抵價地比例	
南投縣政府	埔里福興農場旅館區徵案	55.68	40%	最大宗!
內政部	桃園機場捷運A7站區徵案(第一期)	184.43		
桃園市政府	桃園機場捷運A10站區徵案	32.86		
	桃園機場捷運A20站區徵案	47.55		
新北市政府	臺北港特定區區徵案	135.7		
	新莊北側知識產業園區區徵案	26.57		
	新店中央新村北側區徵案	39.8		

至106年底，核准區段徵收案計127件，抵價地比例為40%者，計76件，佔6成

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

整體開發遭遇問題-抵價地比例訂定-

臺北港區段徵收案之商業區為例						
領現	徵收土地面積(m <sup>2</sup> )	公告現值(萬元/m <sup>2</sup> )	總地價(萬元)	年利率	開發完成本利和(萬元)	受益程度
	1000	1.1	1,100	1.35%	1207.8	166%
領地	抵價地比例	發還抵價地面積(m <sup>2</sup> )		市價(萬元/m <sup>2</sup> )	抵價地總價(萬元)	
	40%	400		5.02	2007.1	

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

整體開發遭遇課題-存廢?修正?另訂新法?

104年-改進市地重劃制度及土地開發新制座談會

- 開發方式性質、定位檢討
- 階段性修法or一次性修法

105年-蔡培慧立委-土地徵收條例草案

- 刪除區段徵收
- 用地需求→一般徵收、市地重劃辦理

106年-都市計畫整體地區處理方案

- 附帶條件整開區尚未開辦者，再行評估可行性，倘開發意願低，建議檢討恢復原分區
- 內政部研訂新型土開方式

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

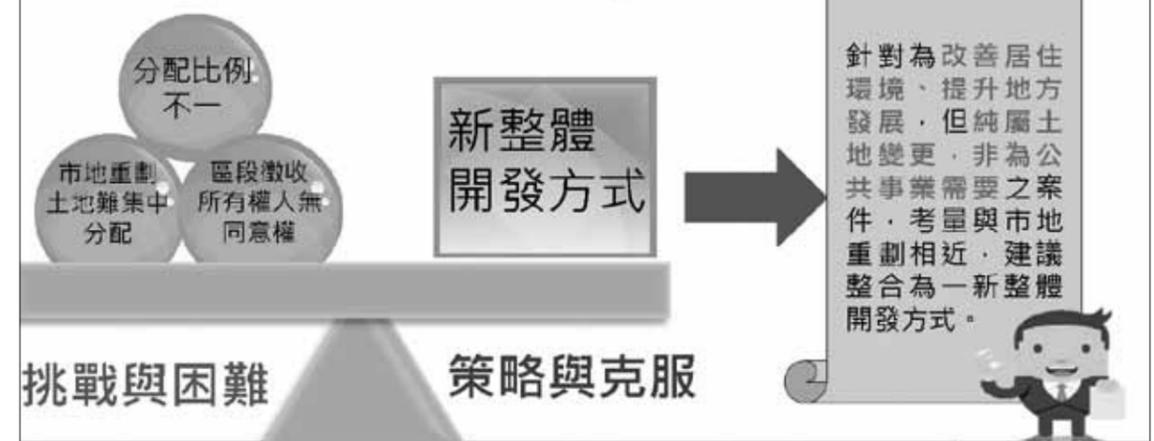
整體開發方式比較及面臨課題

	區段徵收	市地重劃	當前課題
性質	強制力及公共政策目的	偏向改善居住品質、帶動地區發展性質	區徵強行剝奪財產權，且所有權人無同意權
配地	公開抽籤並由地主自行選擇街廓	原位次分配	市地重劃易形成劃設不公及難集中分配
配回比例	40%~50%	至少55%	區徵分配比例較低
權利清理	除抵押權、典權可重新設定外，其他均需自行清理。	原有土地權利轉載至配回土地	
安置計畫	有	無	有屋無地者，無法安置

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

整體開發遭遇課題-訂定新制-



## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

# 貳

### 新整體開發法建議

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

### 新整體開發法建議



## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

### 新整體開發法建議

#### 1 重大公共建設目的 —區段徵收

若重大建設極具公益  
性及必要性時，政府  
應行使徵收手段。

#### 2 非重大公共建設目的 —多數決同意地方建設

參考都市更新制度，分別劃  
設優先及一般開發區，並設  
定地主同意門檻，建立多數  
決同意機制。

依取得目的  
給予不同之  
同意權機制

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

### 新整體開發法建議-整體開發區開發門檻示意圖-



## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

### 新整體開發法建議

二

#### 非重大公共建設目的得利用民間資源

針對非極具公益及必要性之整體開發案，可由所有權人主導或透過開發機構代為實施，將政府定位為監督審查角色



## 當前整體開發問題之研析

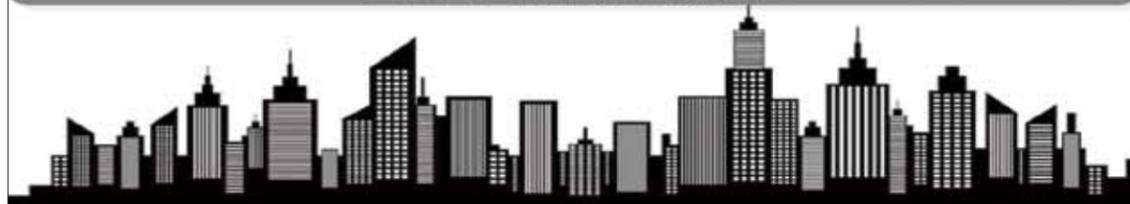
—整合區段徵收及市地重劃之可行性

### 新整體開發法建議

三

#### 土地分配以抽籤配地為原則

市地重劃以原位次分配，無法達到整合利用目的，且分配方式複雜易造成配地不公之問題，建議應統整土地分配方式，採抽籤配地為原則。



## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

### 新整體開發法建議

四

#### 依開發受益程度課予不同共同負擔比例

於都市計畫階段明定開發方式及受益比例，以避免區段徵收及市地重劃所訂領回比例存有差異。



## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

### 新整體開發法建議

五

#### 明訂公設項目增列無償取得公益服務設施

現行公益設施非屬共同負擔之公設項目，建議應納為共同負擔，無償撥供需地機關使用。

#### 短期目標達成

104.12.30修正都市計畫法，納入法定公共設施用地

#### 未來努力方向

修正相關規定，納入共同負擔無償公共設施



新店央北側區段徵收案

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

# 參

## 結語

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

# 2

### 公益性較低案件—採新整體開發方式辦理

公益性較低之土地

區段徵收及市地重劃領回比例不一，針對較不具公益性案件，應整合為一新整體開發方式

領回比例應於法律

中明定

以開發受益程度於法律中明定固定之土地領回比例及公共設施負擔比例

土地分配宜採抽籤

方式

現行重劃土地分配原位次方式仍有不公平性，新設整體開發土地分配宜採抽籤方式辦理

推動民眾參與機制

分別劃設優先及一般開發區，納入所有權人參與機制，將政府定位為輔助角色。

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

# 1

急迫性+強制性

公益性+必要性

藉修法明定抵償地比例

維持區段徵收開發

## 當前整體開發問題之研析

—整合區段徵收及市地重劃之可行性

# 謝謝聆聽



議題三

## 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

議題 **3** 政府機關辦理代為標售  
之挑戰與作為

主講者：新北市政府地政局  
地籍科黃科長雅萍



從地政看新北  
閃耀星生活

研討會

議題 **3** 政府機關辦理代為標售  
之挑戰與作為

• 簡報大綱

- 前言
- 面臨挑戰
- 本市作為
- 當前課題與未來展望



### 議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

日治時期未強制辦保存登記·申報資料不全·權屬不明

六十五公會  
權利主體不明

自然人住址空白  
姓名或住址記載不全或不符

是神?是人?是公業???

同名者眾·無法確認權屬

### 議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

光復前後法律制度變革·登記主體與現行法制不合

日治時期

光復光復初期

福德祠(神明會)

振成興產株式會社

需建由製作業會促

人民不諳法令

政府人員法制觀念不夠健全

應登記為法人或會員名下

應登記在股東名下

### 議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

標售作業流程

標售前置作業

篩選勸查標的

查對及準備資料

勘測及核對土地現況

制定底價

公告及開標作業

標售公告3個月現場豎立標示牌

開標作業

受理優先購買權人申請/發給產權移轉證明

標售後續作業

標脫

價金存入保管款專戶

二次流標

應託國有登記

公告/通知

受理申領價金

# 面臨挑戰



從地政看新北  
閃耀星生活 研討會

## 議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

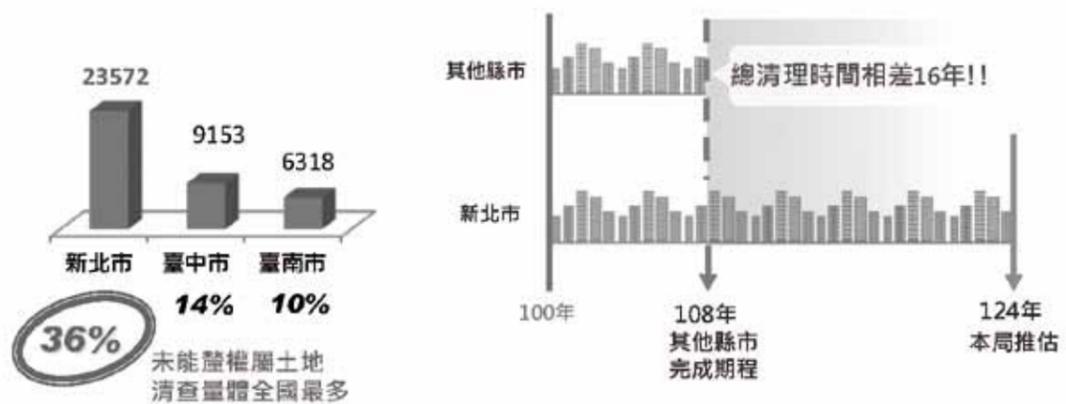
### 挑戰 代為標售資訊有限 標脫率偏低

- 法定公告資訊有限，不利民眾評估是否投標
- 以公告代替通知，未能再就優先購買權人或利害關係人進行通知



## 議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

### 挑戰 量體龐大，人力難荷



## 議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

### 挑戰 促進土地利用與保障人民財產權之衝突性

- 憲法第15條：人民財產權應予保障
- 代為標售為督促權利人申辦登記的手段，並達到促進土地利用的目的
  - 有無以剝奪人民財產權達到土地利用之效
  - 標售是否確為督促辦理登記、達成土地利用之必要行為

議題 3 政府機關辦理代為標售  
之挑戰與作為

**挑戰** 舉證不易 民眾權益如何確保

- 被動受理難畢其功
  - 須民眾申請，始有機會完成登記
  - 原權利人多已死亡，繼承人對祖先權利不清楚
- 標售或登記為國有後，仍無法領取價金
  - 時隔久遠文件散失
  - 無法覓得符合條件之保證人
- 標售完成或登記為國有後，恐面臨被得標人或國有財產署排除占用，或要向他人承租土地始取得土地使用權之窘。



10

本市作為



12

議題 3 政府機關辦理代為標售  
之挑戰與作為

**挑戰** 挑選標售標的、排定標售期程對民眾財產權之影響

- 標的選擇、標售先後之影響
  - 待標售量體龐大，期程冗長
  - 各土地間排定標售期程之時間差、標售標的之挑選易引發未盡公平之疑慮
- 標售次數之影響
  - 無路可到、利用度低之土地，增加標售次數，未必增加標脫機率
  - 多次減價，對相關權利人之財產權影響更鉅

11

議題 3 政府機關辦理代為標售  
之挑戰與作為

**作為** 勘查作業委外 減輕地所負荷



13

議題 3 政府機關辦理代為標售  
之挑戰與作為

作為 主動宣傳 見諸媒體



主動召開新聞  
媒體記者會



自由時報報導、  
廣播電台(警廣、飛碟)  
採訪



捷運站燈箱

14

議題 3 政府機關辦理代為標售  
之挑戰與作為

作為 深入當地 訊息直達

• 會晤訪談使用人  
投遞摺頁簡介



• 串連里長 加強  
通知



土地誰在用  
里長伯最知  
道!

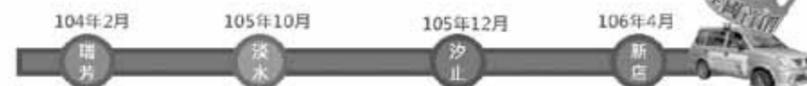
• 現況有墳墓者  
清明節前豎立告示  
提醒



15

議題 3 政府機關辦理代為標售  
之挑戰與作為

作為 地政專車行動服務



地政專車服務項目	
<b>地政</b>	1. 地籍清理業務諮詢、標售土地位置資訊查詢解說 2. 標售地籍標本 3. 地籍、地籍市代交代案件服務 4. 標售登記案件受理服務
<b>戶政</b>	1. 現戶與地戶籍轉本申請 2. 戶口名簿補領 3. 戶政法令諮詢
<b>國產署</b>	1. 國產承買或出賣相關業務中壘或法令疑義諮詢
<b>移居署</b>	1. 辦理外籍配偶居留申請、歸化後申請臺灣地區居留證及相關服務、停留法令諮詢 2. 大陸配偶居留留證、居留證延期及換發、停留法令諮詢
<b>稅捐</b>	1. 稅務諮詢 2. 稅額試算、查詢 3. 自用住宅用地優惠稅率申請 4. 贈與稅免稅申報
<b>國稅</b>	1. 稅務諮詢 2. 所得證明、財產證明申請
<b>工務局</b>	1. 建築執照申請(含費命) 2. 申請合法房屋證明 3. 老舊健檢 4. 土壤液化、建築建築相關法令疑義諮詢

截至107年4月共158車次  
服務2,140人次



16

議題 3 政府機關辦理代為標售  
之挑戰與作為

作為 線上看地 便利投標

「地籍清理標售土地查詢系統」

103年6月  
建置

建置前：

靜態提供標售資訊及決標情形

建置後：

輸入年度、批次或行政區、地段  
等條件，快速查得標售土地資訊



17

議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

作為 制定代為標售原則



- ✓ 辦竣登記機率較低者優先標售
  - 住址空白者優先標售
  - 無共有人者
  - 未曾有權利人申請登記者
  - 查無利害關係人者
- ✓ 土地使用單純者優先於土地使用複雜者
- ✓ 使用人有購買意願者優先排標

同仁可依詢  
民眾有保障  
提高標脫率

議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

作為 運用職權調查，協助解決民瘼

<p><b>主動查調</b></p> <p>主動向法院、國產局、戶政、台灣文獻館等機關查詢資料</p>	<p><b>查根究柢</b></p> <p>分析查對地籍、戶籍資料，為權利人找尋佐證資訊</p>	<p><b>實地訪查</b></p> <p>探究地籍關係，專訪當地耆老、保證人</p>	<p><b>經驗分享</b></p> <p>地籍清理更正案例交流會，分享處理地籍清理累積之經驗與案例</p>
---	--	---	--

議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

作為 建言中央 提案修法

- 建議內政部修法獲採，繼承人未全數會同仍可領取價款



會同全體繼承人  
申領價金有困難

- 建議國有登記後應有返還土地之機制

104年6月  
修法施行



部分繼承人可按  
應繼分先行領取

# 當前課題與 未來展望

從地政看新北  
閃耀星生活 研討會 21

### 議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

#### 課題

- 權屬審認與繼承權審理同時進行，民眾奔波準備備齊繼承文件後，權屬經審核仍未能釐清，白費功夫且要再辦理遺產稅退稅
- 地籍清理價金得由繼承人按應繼分申領後，申領案量大增，審核人力難以負荷，影響領價期程

#### 思考

- 比照地所受理更正登記及繼承登記，兩階段辦理
- 權限委託地所審查及受理補正

2018/5/8

22

### 議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

#### 清理績效

完成登記之土地	5,442筆(24%)
標脫土地	1,369筆(6%)
登記為國有土地	3,375筆(15%)

已清理45%  
累積活化價值  
達290億元

#### 案例一：完成登記



清理後產權清楚，「神明會聖王公」土地已開發興建加油站

#### 案例二：代為標售



新北市政府衛生局於103年3月得標，104年底動土興建土城醫院，落實在地醫療

持續清理權屬未明土地  
在保障民眾財產權前提下，讓地利重生

24

### 議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

#### 課題

- 因應地籍清理價金餘額可能不足支應，且已囑託登記國有土地90%以上未能活化利用，內政部擬修正地籍清理條例第15條，將已登記國有土地，以發還土地為原則，發給價金為例外。修法後可能產生的效應：
  - 部分繼承人偏好待土地標售後按應繼分申領價金，解決土地共同共有下無法利用之問題，修法後恐致民眾質疑排標期程與修法前後權益不同，顯不公平
  - 使國有土地權利長期處於不確定狀態，影響管理利用

#### 思考

- 是否應由權利人選擇發還土地或發給價金
- 已為公用財產、處分等無法發還土地之情形者，維持發還價金之方式處理

2018/5/8

23

### 議題 3 政府機關辦理代為標售之挑戰與作為

簡報完畢  
謝謝聆聽



25



議題四

## 未辦地籍整理區測量作業之精進



議題 **4** 未辦地籍整理區測量作業之精進

從地政看新北  
閃耀星生活 | 研討會

議題 **4** 未辦地籍整理區測量作業之精進-大綱

- 前言
- 精進作為
- 結論及建議
- 討論課題

## 議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-前言

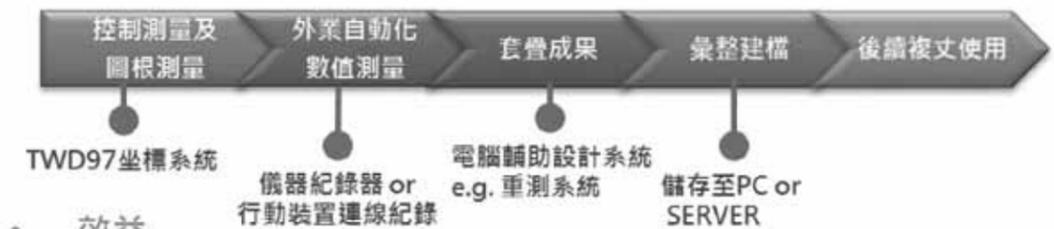
傳統未辦地籍整理地區複丈作業，因地籍圖比例尺過小、圖幅未接合、案件辦理為小範圍測量、複丈資料未有效彙整等諸多因素，易發生成果不佳或前後成果不一之情形，故應如何改善該等問題，俾利提升複丈精度及效率並確保測量成果品質，為我等地籍測量人員亟需努力之課題。

## 議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-精進作為

- 外業自動化數值方式測量
- 未辦地籍整理圖解區地籍圖整合建置試辦計畫(二圖套疊計畫)
- 無人飛行載具航拍正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

## 議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-外業自動化數值方式測量

- 傳統平板→經緯儀數值方式測量
- 作業流程



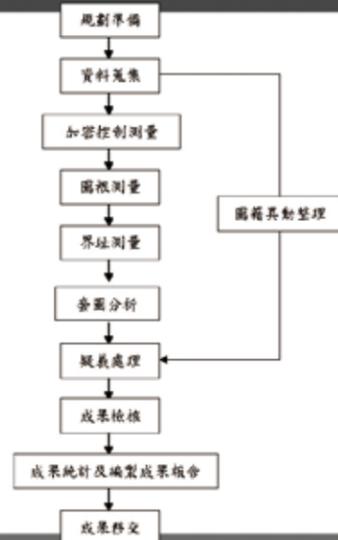
- 效益
  - 精度提升、複丈成果一致
- 缺點
  - 初期展辦案件現況測量較耗時

## 議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-二圖套疊

- 計畫緣起及目標
  - 未辦地籍整理區：未整合圖籍採分幅管理，跨圖幅之複丈案，未有一致基本圖資，成果易發生不一致情形。
  - 參酌三圖套疊概念，以段為單位將圖籍整合為TWD97坐標系統之數值化成果，複丈方式精進為數值法施測，有效提升效率及成果品質。

議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-二圖套疊

- 作業依據
  - 地籍測量實施規則第 165 條。
  - 數值法地籍圖重測作業手冊。



以三圖套疊概念  
規劃作業項目及  
流程

議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-二圖套疊

- 資料收集
  - 圖籍校對
    - 數化地籍圖核對地籍正圖及疑義處理
  - 歷史複丈資料
    - 歷年複丈成果圖、建物成果圖等
  - 區外已重測區資料
    - 地籍圖資
    - 圖根點資料
    - 地籍調查表
  - 異動整理
    - 計畫辦理期間，地籍圖如有異動，應隨時更新

議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-二圖套疊

- 計畫範圍  
鶯歌區大湖段大竹圍小段
- 範圍面積  
90公頃
- 土地筆數  
798筆
- 圖幅數  
6幅



議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-二圖套疊

- 加密控制測量：
  - 依據新北市加密控制點衛星測量作業手冊辦理
  - 清查已知點40點
  - 新設已知點7點
- 圖根測量：
  - 依據地籍測量實施規則第63、64條規定辦理
  - 幹導線7條
  - 支導線6條
  - 圖根點157點



議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-二圖套疊

套圖分析

歷史複丈成果查對  
建物測量成果  
現況可靠地形經界



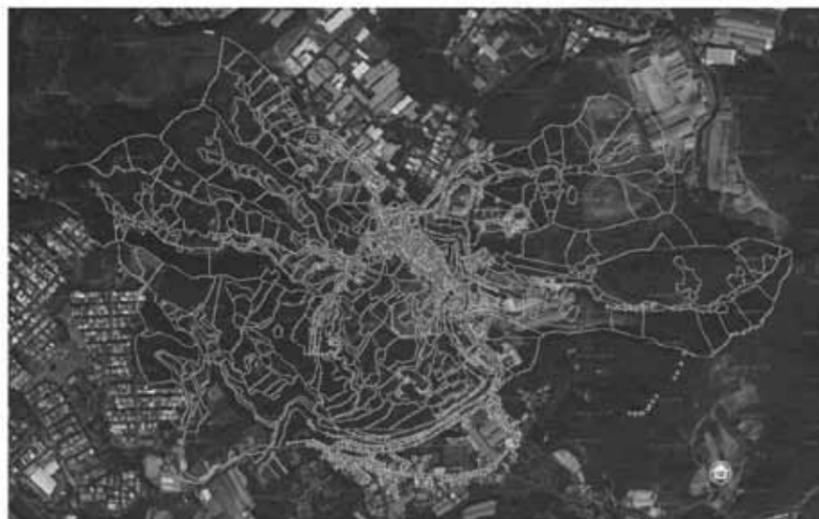
套圖分析



接圖處理



整合圖籍



議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-二圖套疊

整合成果



議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-二圖套疊

圖簿面積整合前後比較：

	整合前		整合後	
	筆數	比例	筆數	比例
公差內	444	55.64%	650	81.45%
1-3倍	311	38.97%	130	16.29%
3-5倍	33	4.14%	14	1.75%
5-7倍	8	1.00%	4	0.50%
7倍以上	2	0.25%	0	0.00%
總計	798		798	

議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-二圖套疊

計畫效益：

建置TWD97坐標系統之整合圖籍

- 避免以往單一案件人工套圖產生不一致情形
- 改以數值法測量方式，測量效率、品質皆提升

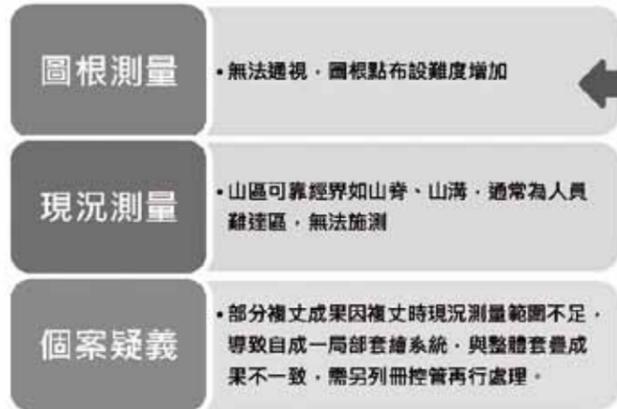
改善地籍圖圖簿面積

- 套圖成果個別差異過大案件列冊管理，避免損害賠償情事之發生

與地籍圖重測相比，計畫流程僅不辦地籍調查，  
只需地籍圖重測的1/2作業時間，成果具有簡易地籍整理之效！

議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-二圖套疊

• 遭遇困難：



套圖經界依據減少，成果可能發生偏差情形

議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

• 計畫流程：



議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

• 緣起

- 解決現況測量因地形限制人員無法到達施測之情形



- 特性
- 靈活機動
  - 快速高效
  - 低成本
  - 不受地形限制
  - 不易受雲層遮蔽

- 成果
- 高解析度
  - 具TWD97坐標
  - ↓
  - 現況參考圖資

可突破以往地籍測量作業方式

議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

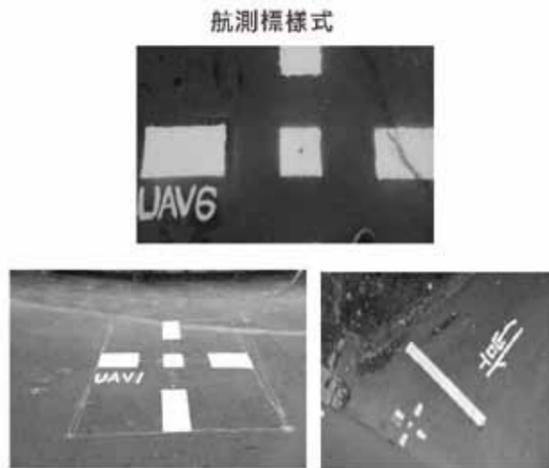
• 計畫範圍：

三峽橫溪地區  
包含已重測及未辦地籍整理地區



議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

航測標布設情形：



議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

控制點測量：

採e-GNSS及導線測量  
先行測設航測標及圖根點



議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

UAV設備規格一覽表

UAV	Falcon 8	AI-RIDER AI-1100-QC	eBee Plus
續航能力(分鐘)	20	20	45
抗風能力(m/sec)	12	12	12
搭配相機	SONY ILCE-7R	FHASEONE	SENSEFLY S.O.D.A
焦距(mm)	35	55	28
像素	3600萬	5000萬	2000萬

議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

航拍計畫規劃及執行情形

UAV	日期	照片重疊率	航高(M)	GSD(cm)	航拍時間(分鐘)	相片數(張)	面積(公頃)
Falcon 8	2017年9月26日	前後重疊率 80% 側重疊率 70%	154	4.89	56	464	36.6
AI-RIDER AI-1100-QC	2017年5月26日	前後重疊率 80% 側重疊率 70%	250	2.5	74	163	52.79
eBee Plus	2017年1月5日	前後重疊率 80% 側重疊率 70%	212	5	42	246	122.34

議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

• 資料處理

- 以PIX4D、Agisoft等影像軟體產製正射影像  
(含空三及相機鏡頭濾定計算處理)

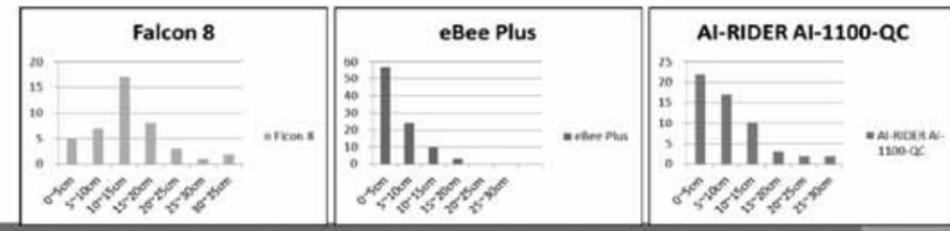


eBee Plus      Falcon 8      AI-RIDER AI-1100-QC  
正射影像成果

議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

• 檢核點正射影像與地測較差分析

差量值	Falcon 8	AI-RIDER AI-1100-QC	eBee Plus	合計
0~5cm	5	22	18	45
5~10cm	7	17	31	55
10~15cm	17	10	16	43
15~20cm	8	3	6	17
20~25cm	3	2	0	5
25~30cm	1	2	2	5
30~35cm	2	0	0	2



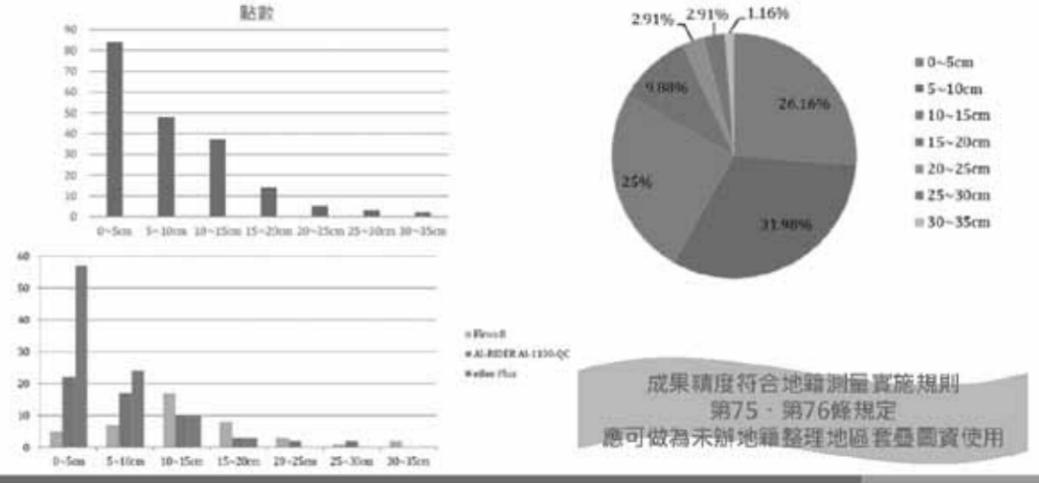
議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

• 檢核點與正射影像成果比對



議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-無人飛行載具航拍  
正射影像運用於未辦地籍整理區現況測量

• 誤差區間點數分佈圖



#### 議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-結論及建議

- 運用二圖套疊作業方式結合UAV正射影像資料輔助，可獲得成果更完善之具絕對坐標整合圖資，後續複丈採數值方式辦理，確實可為精進未辦地籍整理區測量作業方式。
- 欲帶入新作為測量方式，法令雖已有圖幅整合之作業依據，惟仍有不足之處。
- 建議事項
  - 訂定標準作業程序
  - 制訂成果檢查作業規定

#### 議題 4 未辦地籍整理區測量作業之精進-討論課題

- 未來尚未辦地籍整理地區多為低度開發之郊區或山區
  - 實地無明顯經界或地上物，所有權人無法指明土地界址位置
  - 易受地形限制，界址無法實地測定



↓  
成果多為參照舊地籍圖施測  
與二圖套疊成果幾無二致

可否以二圖套疊作業方式替代地籍圖重測？

#### 議題五

## 房地價值拆分的挑戰

議題

# 5 房地價值拆分的挑戰

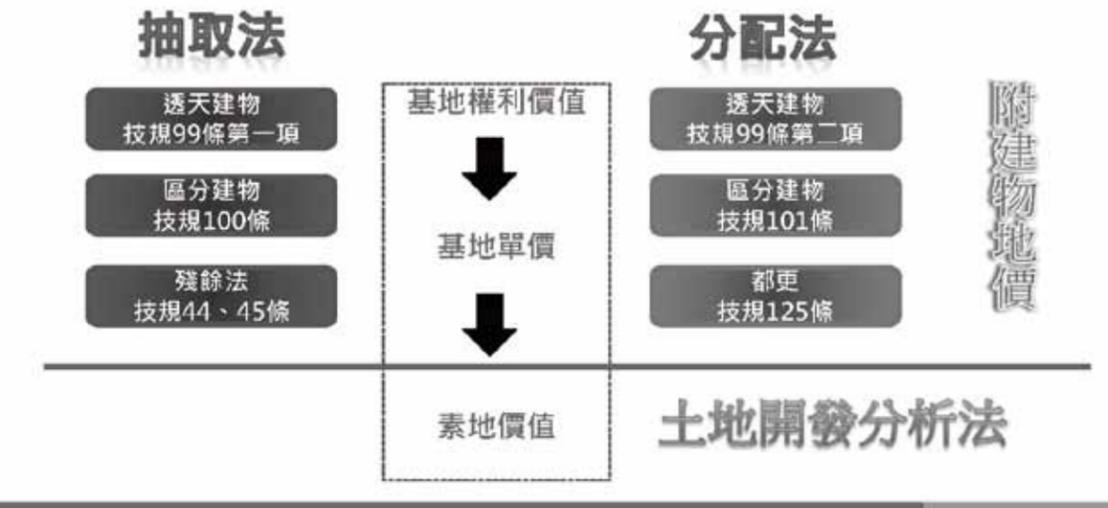


從地政看新北  
閃耀星生活 研討會

## 大綱 1 報告大綱

- 技術規則中房地拆分方式的規定
- 公私部門估價實務中房地價值拆分之用途
- 附建物地價與素地價的差異與案例分析
  - 理論上的價值差異
  - 市場上價值反應的差異
  - 案例分析
- 不動產估價師公會全聯會七號公報草案之課題
- 以房地拆分地價上應注意的估價技術
  - 案例的挑選
  - 估價方法的選定與應注意的重要調整因子
- 結論與建議

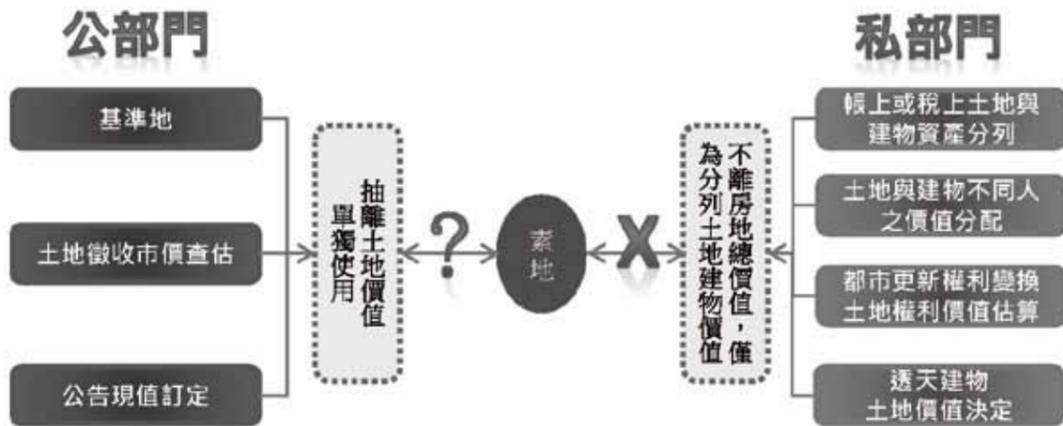
## 內容 1 技術規則中房地拆分方式的規定



## 內容 1 技術規則中房地拆分方式的規定\_課題

- 附建物地價與素地價的差異？
- 分配法中土地與建物價值比例如何決定？
- 殘餘法中土地資本化率如何求取？
- 區分建物之樓層別效用比如何決定？
- 屋齡對附建物地價之影響？
- 土地使用強度(現況容積)對附建物地價之影響？

內容 2 公私部門估價實務中房地價值拆分之用途



內容 3 附建物地價與素地價值之差異→理論上的價值差異

房價1500萬元新建透天厝，土地30坪，建物60坪，建物造價約每坪6.0萬元，利潤率15%、綜合資本利率2.0%，規劃設計費率3%；其他管銷及稅金費率合計10%，地價V為多少？

**抽取地價一項**

潤利	利息	本成撥開	直接成本	營造費	潤利	利息	本成撥開	開發或建築前土地價值
----	----	------	------	-----	----	----	------	------------

$$V = S + (1+R) + (1+D) - (C+M)$$

$$758 \approx 1500 \div (1+15\%) \div (1+2\%) - (60 \times 6 + 60 \times 6 \times 3\% + 1500 \times 10\%)$$

$$S = (V + C + M) \times (1+R) \times (1+D)$$

$$1500 \approx (758 + 60 \times 6 + 60 \times 6 \times 3\% + 1500 \times 10\%) \times (1+15\%) \times (1+2\%)$$

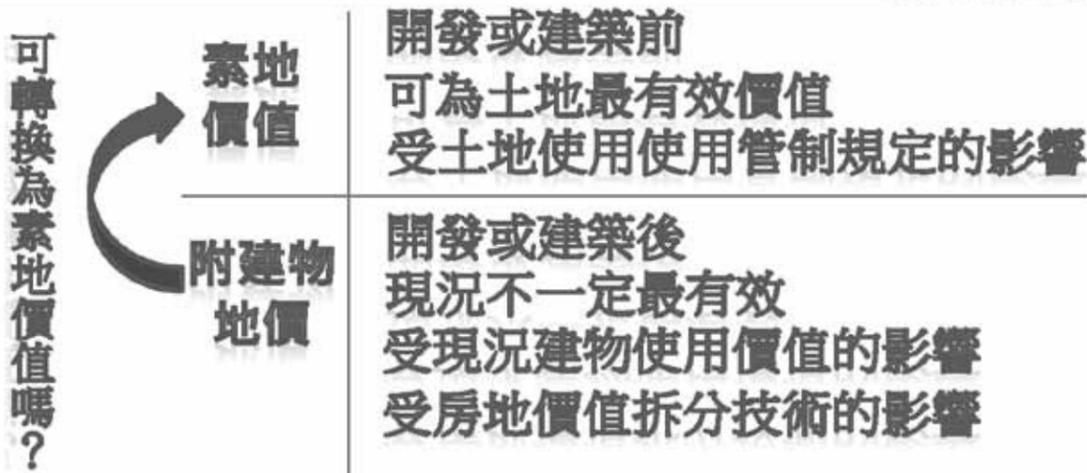
建物價值SB ≈ (60×6+60×6×3%+SB×10%) ×(1+15%)×(1+15%)

建物價值 ≈ 490萬元

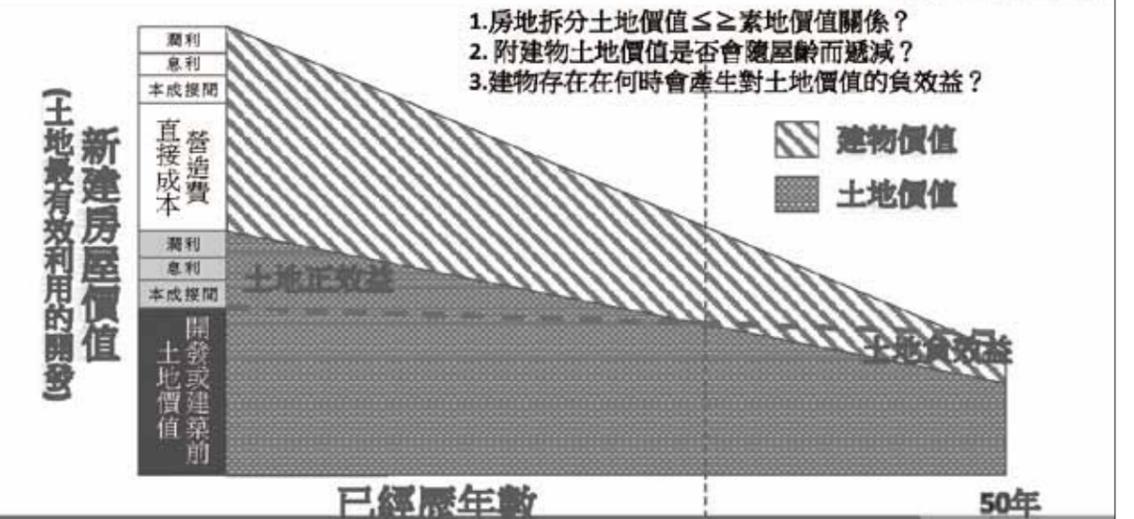
土地基地總價 = (1500 - 490) = 1010萬元/坪

大於素地價值 758萬元

內容 3 附建物地價與素地價值之差異



內容 3 附建物地價與素地價值之差異→理論上的價值差異



內容 3 附建物地價與素地價值之差異→實務上價值差異



- 2 0~3年新屋
- 6 16~37年中古屋
- 10 素地

以林口區的透天住宅及住宅用地模擬新舊屋齡之附建物地價與素地價差異。

內容 4 不動產估價師公會全聯會七號公報草案之課題

- 為合理評估透天或整棟建物房地成本價格及以房地價格推估土地素地價格，訂定本準則。
- 準則一：以成本法評估房地價格方式：
  - 成本價格之計算公式如下：房地價格=基地總成本—土地開發成本因時間經過造成之減損額+建物總成本—建物累積折舊額
  - 基地總成本=(V+M) ×(1+R)× (1+I)
  - 基地價格=基地總成本-土地開發成本因時間經過造成之減損額=(V+M)×(1+R)×(1+I) ×(1-X) + V×X
  - 建物總成本=(C+m)×(1+R)× (1+i)
  - 建物成本價格=建物總成本—建物累積折舊額。
  - 房地價格=基地價格+建物成本價格。

V：空地價格。  
M：開發之利得率。  
X：折舊率。  
R：開發或建造房屋之土地總分攤成本。  
I：開發或建造房屋之建物分攤成本。  
I：開發或建造房屋土地成本之資本利息利率。  
I：開發或建造房屋土地成本之資本利息利率。  
C：開發或建造房屋之直接成本

內容 3 附建物地價與素地價值之差異→實務上價值差異

編號	價格日期	坐落	興建樓層	屋齡(年)	土地面積(坪)	建物面積	總價(萬元)	土地單價(萬元/坪)	均價(萬元/坪)
1	105/11	興林一街86巷1-30號	3F/B1透	3	48.05	107.18	3200	38.4	39.2
2	105/05	興林一街86巷1-30號	3F/B1透	3	48.05	106.7	3300	40.6	
3	105/12	東明二街61-90號	3F/B1透	2	53.9	126.54	3680	38.6	
4	106/09	竹林路328巷1-30號	2F透	37	55.51	40.5	2200	34.7	
5	106/06	竹林路346巷1-30號	2F透	37	65.98	68.81	2300	27.9	29.7
6	105/07	竹林路358巷1-30號	2F透	36	56.02	60.49	1665	22.5	
7	106/06	竹林路328巷61-90號	3F/B1透	18	49.99	82.73	2300	33.8	
8	106/12	新林段361-390號	素地	-	262.65	0	7616	29.0	28.2
9	106/09	新林段391-420號	素地	-	129.83	0	3600	27.7	
10	105/19	新林段421-450號	素地	-	141.71	0	3968	28.0	

- 1.附建物地價≠素地價值
- 2.屋齡影響了附建物地價高低
- 3.可以將房地拆分的地價調整成素地價嗎？

內容 4 不動產估價師公會全聯會七號公報草案之課題

- 以案例1為例
- 成本價格之計算公式如下：房地價格=基地總成本—土地開發成本因時間經過造成之減損額+建物總成本—建物累積折舊額
- 基地總成本=(V+M) ×(1+R)× (1+I) = SL = (28×48.05+SL×10%) ×(1+20%) ×(1+2.7%)→SL=1891
- 基地價格=基地總成本-土地開發成本因時間經過造成之減損額=(V+M)×(1+R)×(1+I) ×(1-X) + V×X = 1891×(1-3/50) + 28×48.05×3/50=1858.2
- 建物總成本=(C+m)×(1+R)× (1+i) = SB = (107.18×9.0+107.18×9.0×2%+SB×10%) ×(1+20%) ×(1+0.9%) =1355.4
- 建物成本價格=建物總成本—建物累積折舊額=1355.4—1355.4×(1-5%)/50×3=1278.1。
- 房地價格=基地價格+建物成本價格 = 1858.2+1278.1 =3136.2。

內容 3 不動產估價師公會全聯會七號公報草案之課題

• 準則二：房地價格推估素地價格方式：

- 建物成本價格=建物總成本—建物累積折舊額

- 1278.1

- 基地價格=房地價格 - 建物成本價格

- 3200 - 1278.1=1921.9

- 素地價格=【基地價格-M×(1+R)×(1+I)×(1-X)】÷  
【(1+R)×(1+I)×(1-X)+X】=【1921.9-  
1921.9×10%×(1+20%)×(1+2.7%)×(1-3/50)】÷  
【(1+20%)×(1+1.8%)×(1-3/50)+3/50】=  
1737.6

- 素地單價=1737.6/48.05=36.10

R：適當之利潤率。  
X：減損率。  
I：開發或建築所需土地成本之資本利息利率。  
M：開發或建築所需之土地部分間接成本。

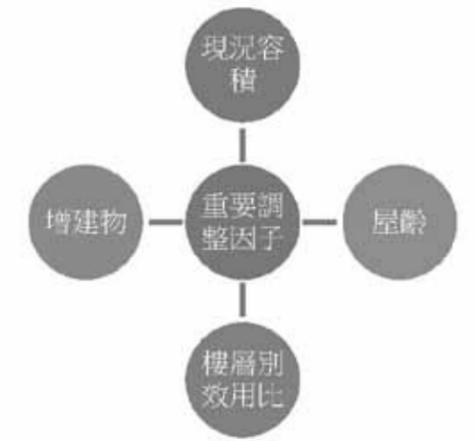
內容 3 不動產估價師公會全聯會七號公報草案之課題

- 有關技術規則第69條第二、三項：「前項土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。」與地政司見解不同。
- 土地價值產生負貢獻如何評估
- 準則一有關土地成本價格是否可以相同屋齡之土地拆分價值作為案例比較。
- 準則二之公式M如何計算而來？  
素地價格=【基地價格-M×(1+R)×(1+I)×(1-X)】÷【(1+R)×(1+I)×(1-X)+X】=
- 準則二應規定僅適用於基準地價評估，若一般估價以房地價直接推估素地價，將會使素地價值評估準確性降低。

內容 4 以房地拆分地價上應注意的估價技術\_案例挑選

- 屋齡影響附建物土地單價高低
  - 若基準地地位為素地價值，則挑選案例以30年以上舊建物為佳，但宜注意拆分後地價是否產生負貢獻。
  - 若基準地定位為附建物地價，則挑選案例以與勘估標的相近為佳。
- 區分建物或近似區分建物之透天厝，其土地現況使用容積影響拆分後地價，案例挑選以現況容積接近者為宜。
- 對於都市繁榮地區之區分建物案例，應以一樓商效接近者為佳。
- 增建等附帶價值多者，應盡量不要挑選，避免高估地價。

內容 4 以房地拆分地價上應注意的估價技術\_估價方法的選定與應注意的重要調整因子



## 內容 5 結論與建議

- 土地建物拆分方式於技術規則99、101條中，應補充土地與建物價值比計算方式，讓估價師有所遵循。
- 實務上拆分土地與建物價值方式過多，使得房地價值拆分穩定性降低。
- 第69條第二、三項主管機關地政司與估價師實務見解差異，應溝通調整讓該條文可以實際運作。
- 基準地價值格定位應明定為素地價值或附建物地價，以調整運用之估價方法。
- 從房地價值拆分地價，應探討屋齡及現況使用強度對拆分土地價值之影響，並列於調整表格中。
- 若未來規定可以以房地價格拆分地價，並進一步調整為素地地價時，應僅限於基準地中運用。

## 議題 5 房地價值拆分的挑戰



從地政看新北  
閃耀星生活 研討會

## 議題 5 房地價值拆分的挑戰

### 一、公部門房地價值拆分目的

- 課徵稅賦- 地價稅、土地增值稅
- 掌握地價- 都市地區地價指數
- 徵收補償- 土地徵收補償價額



## 一、公部門房地價值拆分規定

### ● 土地徵收補償市價查估辦法-土地徵收補償

第13條：

- ✓ 該買賣實例土地權利價格 = 該買賣實例房地價格 - 該買賣實例建物成本價格
- ✓ 土地正常買賣單價之估計，以土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。

★第15條：

買賣或收益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第三章第三節規定辦理。**依不動產估價技術規則辦理**



## 一、公部門房地價值拆分規定

### ● 地價調查估計規則-公告地價、公告土地現值、都市地區地價指數

➤ 第14條：

土地可出售總價格 = 全棟房地可出售總價格 - 全棟建物現值 - 全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用 - 全棟建物買賣正常利潤



## 二、地價調查估計規則之房地拆分探討-大綱

(一)房地拆分之重要因子

(二)案例分析

(三)課稅地價與房地拆分方式之探討



### (一)房地拆分之重要因子

- 全棟房地可出售總價格： $\Sigma [ ( \text{各樓層房地正常買賣平均單價} \times \text{各樓層可出售面積} ) + ( \text{車位平均價格} \times \text{車位數} ) ]$
- ✓ 各樓層可出售面積、車位數：依該基地建物登記簿所載
- ✓ 各樓層房地正常買賣平均單價：以實例所在樓層為正常買賣單價計算基準，考量不同樓層效用後估定
- ✓ 車位平均價格：以實例車位價格為基準，並考量該社區車位行情後估定



### (一)房地拆分之重要因子

- 全棟建物現值： $\text{建物單價} \times [1 - (\text{年折舊率} \times \text{經歷年數})] \times \text{建物面積}$
- ✓ 建物單價：依各縣市地價調查用建築改良物標準單價表
- ✓ 年折舊率：依各縣市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表
- ✓ 經歷年數：建物完成日期至移轉日期所經歷年數
- ✓ 建物面積：依該基地建物登記簿所載



### (一)房地拆分之重要因子

- 新北市地價調查用建築改良物標準單價表：依全聯會第四號公報「台北縣營造或施工費標準表」，並按行政院主計處公佈之台灣地區營造工程物價指數中的建築工程類調整後，以102年7月1日為基期訂之
- 新北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表：

建築構造	新北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表		全聯會第四號公報(住商用)	
	耐用年數/殘價率	每年折舊率	耐用年數/殘價率	換算每年等速折舊率
鋼骨鋼筋混凝土造	60年/0%	1.6%	50年/10%	1.8%
鋼筋混凝土造	60年/0%	1.6%	50年/5%	1.9%
加強磚造	53年/0%	1.8%	35年/0%	2.9%

★每年折舊率係以100%除以耐用年數計列，小數點第二位以下無條件捨去



### (一)房地拆分之重要因子

- 全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用：本市係依「新北市政府地價調查用全棟建築改良物裝潢設備及庭園設施等費用表」估算
- ✓ 專業判斷依據：地價人員主觀認定？
- ✓ 買賣成交價格：與市場交易習慣衝突？
- ✓ 與建物現值重複計列：第四號公報標準單價已包含設備及裝修費用？
- 全棟建物買賣正常利潤：全棟建物現值  $\times$  利潤率



### (一)房地拆分之重要因子

- 地價調查估計規則 VS 不動產估價技術規則
- ✓ 房地正常買賣總價格：全棟 VS 該實例
- ✓ 建物重置成本：

#### 地價調查估計規則

1. 建物現值-----折舊
2. 裝潢、設備及庭園設施等費用
3. 建物正常利潤

VS

#### 不動產估價技術規則

1. 建物現值-----折舊
2. 規劃設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息 -----折舊
3. 建物正常利潤-----折舊

## 議題 5 房地價值拆分的挑戰

### (二) 案例分析-個案分析

#### ➤ 個案基本資料

建案名稱	至真
基地號	副都心段一小段155地號
基地面積	2756.89㎡
使用分區	第二種住宅區
建蔽率	60%
容積率	350%
使用執照設計容積率	377.53%
地上/地下層數	15/3、移轉樓層為第10層
建築完成日期	104年11月16日
總戶數	89戶
車位數	128個



#### ➤ 房地拆分結果

105.9.2~106.9.1成交行情	40~50萬/坪
地價調查估計規則拆分結果	122萬/坪
素地價格(位於個案對街、交易日期為105.12.30)	138萬/坪

## 議題 5 房地價值拆分的挑戰

### (二) 案例分析-區段分析

#### ➤ 區段基本資料

區段號	新莊區56區段
區段範圍	中正路裡地以北、新北大道7段至十八份坑溪間之住宅區
使用分區(建蔽容積)	住宅區(50%、300%)
區段現況	公寓、住宅大樓

#### ➤ 區段內房地拆分結果(同一社區)

型態	用途	構造	地上/地下總樓層數	屋齡	交易日期	移轉樓層	建坪單價	土地單價
住宅大樓	住家用	鋼筋混凝土造	12/2	23	1051221	10	22.5萬/坪	46.7萬/坪
				23	1060104	7	23.6萬/坪	46.9萬/坪
				23	1060306	3	27.0萬/坪	47.8萬/坪

#### ➤ 區段內房地拆分結果(不同型態)

型態	平均建物現值	平均建坪單價	平均土地單價
公寓	1.1萬/坪	23.16萬/坪	40.63萬/坪
住宅大樓	4.3萬/坪	26.4萬/坪	45.95萬/坪



## 議題 5 房地價值拆分的挑戰

### (二) 案例分析

- 拆分地價低於素地價格-市場價格的認定?
- 同一基地房地價格越高、地價越高-價差是否合理?
- 土地利用型態、房地結合體價值越高、地價越高-獨立或部分估價?
- 同一區段內土地同質性高、條件相近-拆分地價結果應相近?
- 裝潢、設備及庭園設施等費用的影響-影響拆分結果的貢獻原則?

## 議題 5 房地價值拆分的挑戰

### (二) 案例分析

#### ➤ 拆分地價的貢獻原則

- ✓ 土地貢獻說-不動產價值中，扣除建築成本價格，所剩餘價值全數歸屬與土地。
- ✓ 建物貢獻說-不動產價值中，扣除正常地價，所剩餘價值全數歸屬於建物。
- ✓ 聯合貢獻說-不動產價值，係由土地與建物共同創造，其所產生利潤由土地及建物按照價值比例共同分享。
- ✓ 地價調查估計規則貢獻原則的理論與結果?



### (二) 案例分析

- 在建物重置成本相同情況下，同一基地房地價格越高，所拆分之地價會越高，但在同一區段土地地價應相近的前提下，地價人員會檢視拆分後價差是否過大。
- 在拆分地價為平面地價的前提下，致地價未能反應土地立體效用，為避免受土地持分影響，致市價總價較低之房地標的課稅總現值高於市價總價較高之情形，故會檢視房地結合體價值與拆分地價的層次關係。
- 因查估之地價為課稅用途，為避免區段內因土地個別條件不同，致低價土地高估，故地價人員在房地拆分地價時，較為保守。



### (三) 課稅地價與房地拆分方式探討

- 目前不動產稅制
  - ✓ 不動產持有稅目前為房地分離課稅，並以土地防止投機壟斷方式、以及鼓勵建築之促進土地利用的進行課徵。
  - ✓ 不動產移轉稅目前為土地增值稅及房地合一稅，為實價課稅，並針對土地部分非資本勞力投入之增值，進行課徵。
- 課稅地價屬性
  - ✓ 大量估價-在特定期間內對所有應稅土地進行估價
  - ✓ 公平性大於準確性-應稅土地間的估值公平性大於準確性



### (三) 課稅地價與房地拆分方式探討

- 房地拆分之地價探討
  - ✓ 查估素地價格或基地價格？
  - ✓ 土地貢獻、建物貢獻或聯合貢獻？
  - ✓ 查估立體地價或平面地價？
  - ✓ 查估現況容積地價或法定容積地價？
  - ✓ 不同用途之土地，適合的估價或拆分方式？



### 三、公部門房地價值拆分的挑戰與困境

- ✓ 拆分結果或與外界認知不符
- ✓ 裝潢、設備及庭園設施等費用的合理性
- ✓ 平面地價的公平性
- ✓ 素地價格或基地價格的爭議
- ✓ 大量估價的效率與準確性的均衡
- ✓ 科學化的查估機制



#### 四、結論與建議

##### ➤ 結論

目前地價調查估計規則房地拆分之地價，或與外界認知有不符的情形，但為兼顧課稅之公平性及區段價格之均衡性，及考量目前稅制造成的稅賦效果，故課稅地價之拆分，仍應以稅負公平性為主要考量。



#### 四、結論與建議

##### ➤ 建議

- ✓ 持有稅房地合併課稅-房地一體標的合併課稅，減少房地價值拆分的偏誤、素地標的則查估素地價格，回歸市場計價習慣
- ✓ 房地結合體不同標的-依課稅目的及效果決定適當之貢獻原則，並以科學化、明確化拆分方式，以合理拆分地價。
- ✓ 回歸不動產估價技術規則方式拆分-與民間拆分方式一致，避免決定因子不同，遭受質疑



感謝聆聽 敬請指教









廣告

| 指導單位 |



新北市政府  
New Taipei City Government

| 主辦單位 |



新北市政府地政局  
Land Administration Department  
New Taipei City Government