

四、書面答復

高雄市議會第 3 屆第 7 次定期大會工務部門業務質詢議員質詢事項答復表 （111.4.20 高市府地秘字第 11131540100 號函復）	
質詢日期	111.3.25
議員姓名	黃議員捷
質詢事項	預售屋建案違規比例偏高，消保處查核 4 成 4 不合格。
主辦機關 (協辦機關)	地政局
辦理情形	<p>一、本府地政局辦理預售建案稽查情形：</p> <p>(一)為落實預售屋查核機制並促進不動產交易安全，本府辦理預售屋查核，除地政局實地查核外，亦採取聯合稽查方式，分為市府內部聯合稽查以及配合行政院消費者保護處、內政部等中央單位聯合稽查方式，針對業者違失情形均按規定進行查處或移送權管機關查辦，統計 110 年全年實地稽查 38 件，111 年實地稽查 5 件。於 110 年 7 月 1 日預售屋新制施行後已裁罰建商 4 件及代銷業者 5 件，共計 9 件，另移送台北市政府辦理裁處 2 件，本府地政局裁罰金額合計新台幣 60 萬。</p> <p>(二)另依據 110 年 7 月 1 日公布施行之平均地權條例第 47 條之 3 第 1 項規定，銷售預售屋者應於銷售前將銷售資訊及預售屋買賣定型化契約書報請備查，統計 110 年 7 月 1 日至 3 月 25 日止，預售屋銷售資訊及買賣定型化契約申報備查案件共計 101 件，經本府書面審視後，已辦竣備查者共計 62 件。</p> <p>二、降低預售屋建案違規情形相關作為：</p> <p>(一)為導正業者違規行為，本府地政局積極舉辦教育訓練與查核作業說明會，近期即於 111 年 3 月 11 日及 14 日辦理「不動產代銷經紀業法令及實務宣導說明會」，共計 100 餘人與會，讓業者了解預售屋新制以及新制下執行業務應注意事項並落實執行，避免違規造成消費者權益受損。</p> <p>(二)為使民眾知悉預售屋業者違規情形及警惕業者違規態樣，本府地政局就 110 年 7 月 1 日預售屋新制施行後之預售屋建案實地稽查案件，於裁處後公布建案名稱、違規業者名稱、違失情形及裁處情形等公布於網站，並定期辦理更新。</p>

(三)另就申報預售屋備查案件亦於完成後，將相關銷售資訊及契約上傳至內政部不動產交易實價查詢服務網，民眾可於該網站預售屋建案備查項下查詢本市預售屋建案之坐落基地、建照執照、起造人、層棟戶數、使用分區、主要用途、主要建材等資訊及已備查契約，並可使用地圖顯示建案位置，便利民眾掌握預售屋銷售資訊及核對已備查契約是否與已簽契約相符，避免建商使用違規契約書。

工務部門業務質詢及答復（陳美雅）

高雄市議會第 3 屆第 7 次定期大會工務部門業務質詢議員質詢事項答復表 （111.4.20 高市府地秘字第 11131540100 號函復）	
質詢日期	111.3.28
議員姓名	陳議員美雅
質詢事項	平均地權基金繳庫後有何規劃用途？基金是否足以支應重劃區內建設？盈餘用途？進行中開發區有哪些？
主辦機關 (協辦機關)	地政局
辦理情形	<p>一、平均地權基金繳庫後為本府總預算歲入來源之一。平均地權基金屬自償性業務基金，有良好的收支管控機制，其來源係為公辦市地重劃抵費地之處分盈餘款半數收入，及區段徵收可標售土地之處分盈餘款，主要運用係依據平均地權條例施行細則第 84 條之 1 及「高雄市實施平均地權基金收支管理及運用自治條例」之規定，用於辦竣公辦市地重劃或區段徵收地區增加建設、管理及維護。</p> <p>二、本府地政局目前辦理中公辦重劃區 22 處，面積約 274 公頃及 4 處區段徵收區（含 1 處代辦）面積約 508 公頃（如后附表）。</p>

高雄市議會第 3 屆第 7 次定期大會工務部門業務質詢議員質詢事項答復表 （111.4.20 高市府地秘字第 11131540100 號函復）	
質詢日期	111.3.28
議員姓名	高議員閔琳
質詢事項	非都市土地第一次劃定案件應加速辦理。
主辦機關 (協辦機關)	地政局
辦理情形	<p>一、依據「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第 14~18 點規定，非都市土地分區劃定及用地編定程序，係於確認分區及用地編定原則後，繪製非都市土地使用分區圖及用地編定圖，辦理公開展覽 30 天及舉行說明會，將編定成果併同人民陳情意見提報市府專案小組審議通過，報經內政部核備或核定後，辦理公告通知及後續異動登記作業。另依非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更案件委辦直轄市縣（市）政府核定作業要點規定，市府核定部分將於專案小組審議通過後辦理公告通知及後續異動登記作業。</p> <p>二、本年度非都市土地第一次劃定作業現已依上開規定請各轄區地政事務所清查並檢送圖冊資料，本府地政局將俟彙整完畢後儘速辦理後續相關事宜。</p>

高雄市議會第 3 屆第 7 次定期大會工務部門業務質詢議員質詢事項答復表 （111.4.20 高市府地秘字第 11131540100 號函復）	
質詢日期	111.3.28
議員姓名	高議員閔琳
質詢事項	橋頭科學園區辦理情形及進度？
主辦機關 (協辦機關)	地政局
辦理情形	<p>本案區段徵收需用土地人為內政部營建署，營建署洽請本府地政局辦理區段徵收業務。本案辦理情形及預計進度如下：</p> <p>一、辦理情形</p> <p>(一) 110 年 9 月 15 日召開內政部土地徵收審議小組第 228 次會議審查區段徵收計畫書。</p> <p>(二) 110 年 9 月 24 日內政部函復准予區段徵收。</p> <p>(三) 區徵計畫自 110 年 10 月 4 日起至 110 年 11 月 3 日公告 30 日。</p> <p>(四) 111 年 1 月 3 日完成全數抵價地申請案審查核定。</p> <p>(五) 111 年 1 月 10 日未受領地價補償費存入保管專戶。</p> <p>(六) 111 年 1 月 11 日辦理私有土地囑託移轉登記予內政部營建署。</p> <p>二、預計進度</p> <p>(一) 111 年 4 月召開安置土地說明會、5 月辦理安置土地抽籤分配作業。</p> <p>(二) 111 年 6 月召開抵價地分配說明會、7 月辦理產業專用區抽籤配地，111 年 9 月辦理其餘土地分配。</p>

高雄市議會第 3 屆第 7 次定期大會工務部門業務質詢議員質詢事項答復表 （111.4.20 高市府地秘字第 11131540100 號函復）	
質詢日期	111.3.28
議員姓名	高議員閔琳
質詢事項	燕巢大學城區段徵收開發案目前辦理情形為何？
主辦機關 (協辦機關)	地政局
辦理情形	<p>燕巢大學城特定區計畫尚在新訂都市計畫作業階段，該計畫區以區段徵收方式開發之範圍內部分土地係屬特定農業區農牧用地，按土地徵收條例規定，需經行政院核定之重大建設所需者，始能辦理區段徵收。本案辦理情形及預計進度如下：</p> <p>一、本案建設計畫草案已提報教育部會商相關主管機關審認燕巢大學城特定區建設計畫案為重大建設，經與會各單位討論，因本案計畫已推展多年，其時間、空間環境均已大幅改變，故教育部請本府再行檢視本特定區未來發展定位及開發方向。</p> <p>二、本案後續由本府都市發展局啟動重新檢討燕巢大學城特定區計畫發展定位，以續行新訂都市計畫程序，本府地政局再行配合辦理相關作業。</p>

工務部門業務質詢及答復（高閔琳）

高雄市議會第 3 屆第 7 次定期大會工務部門業務質詢議員質詢事項答復表 (111.4.20 高市府地秘字第 11131540100 號函復)	
質詢日期	111.3.28
議員姓名	高議員閔琳
質詢事項	岡山區第 102 期重劃區開發進度為何？
主辦機關 (協辦機關)	地政局
辦理情形	第 102 期市地重劃區工程現正辦理設計中，預計 111 年 7 月辦理招標作業，111 年 9 月開工。

高雄市議會第 3 屆第 7 次定期大會工務部門業務質詢議員質詢事項答復表 （111.4.20 高市府地秘字第 11131540100 號函復）	
質詢日期	111.3.29
議員姓名	范議員織欽
質詢事項	國土計畫有關地政局的工作為何？
主辦機關 （協辦機關）	地政局
辦理情形	<p>「高雄市國土計畫」業經市府（都市發展局）110 年 4 月 30 日公告實施，本府地政局依據上開計畫內容（包含本市國土功能分區分類劃設成果示意圖）製作本市國土功能分區圖及編定適當使用地，相關工作分類如下：</p> <p>一、製作本市國土功能分區圖</p> <p>（一）研訂各國土功能分區分類邊界決定方式</p> <p>本府地政局在不違背國土功能分區分類劃設條件、界線調整相關規定，以及盡可能避免地籍分割對人民權益擾動等前提下，研訂本市國土功能分區分類界線調整方式如下列四種：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 方式一：依國土功能分區分類底圖分割地籍（如農業發展地區第四類等）。 2. 方式二：依平均高潮線分割地籍（如海洋資源地區）。 3. 方式三：一宗土地涉及二種以上國土功能分區分類者，整筆劃設為占 50% 以上分區分類；意即調整分區界線，不予分割地籍（如國土保育地區第一類等）。 4. 方式四：依國家公園或都市計畫範圍分割地籍（如城鄉發展地區第一類等）。 <p>（二）國土功能分區邊界決定方式徵詢有關機關意見</p> <p>依據上開界線調整方式調整邊界後：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國土保育地區、海洋資源地區及城鄉發展地區應徵詢各劃設參考圖資之目的事業主管機關意見。 2. 農業發展地區應徵詢農業主管機關意見。 <p>（三）鄉村區單元（城 2-1、城 3、農 4）調整</p> <p>因鄉村區係採「現況編定」，導致鄉村區邊界範圍有凹入凸出等情形，營建署擬訂「非屬原依區域計畫法編定之鄉村區，</p>

得劃設入鄉村區單元」之原則。本府地政局依據營建署擬訂之七項原則，檢視調整本市鄉村區單元（城 2-1、城 3、農 4）之劃設成果。

二、使用地編定

本府地政局應依據國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法（草案）第 14、15 條規定，進行使用地編定作業：

- (一) 農牧用地等使用地類別依規定，轉載為適當用地別。
- (二) 原區域計畫法既有甲種、乙種、丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地，且取得宗教主管機關依法核發之寺廟登記證者，得編定為宗教用地。
- (三) 特定目的事業用地：應依規定分別轉載為宗教用地、公共設施用地、遊憩用地、農業設施用地、農業生產用地、產業用地、特定用地及特定產業用地。
- (四) 應經相關研商或認定程序，認定不妨礙國土保育保安或農業生產環境，始得編定為可建築用地，例如國土保育地區第一、二類；農業發展地區內原依區域計畫法編定之建築用地。

三、建置國土功能分區分類證明核發系統

未來國土功能分區分類不登載於土地登記簿，意即未來土地登記簿謄本沒有國土功能分區分類等資訊，因此需建置證明核發系統供民眾查詢或申請分區分類證明之用。

四、國土功能分區分類劃設及使用地編定之法定程序

- (一) 辦理公開展覽及公聽會。
- (二) 國土功能分區劃設與使用地編定結果及人民或團體意見提市府國土計畫審議會審議。
- (三) 市府國土計畫審議會審議通過後，報請中央主管機關（內政部）核定。

高雄市議會第 3 屆第 7 次定期大會工務部門業務質詢議員質詢事項答復表 （111.4.20 高市府地秘字第 11131540100 號函復）	
質詢日期	111.3.29
議員姓名	陳議員善慧
質詢事項	楠梓路 269 巷與惠誠街設置人行、自行車橋之建議，能否使用平均地權基金搭配公務預算興建？
主辦機關 (協辦機關)	地政局
辦理情形	查楠梓區惠誠街係位於本市辦竣第 82 期市地重劃區內，該重劃區已辦竣財務結算，本案可由需用機關評估必要需求及詳列計畫內容經費，函請本府地政局確認符合資金狀況及動支條件後，再依相關程序將提案及相關文件送本府地政局提「高雄市政府市地重劃及區段徵收會」審議，俟審議通過後，簽准市府依預算程序辦理。

工務部門業務質詢及答復（邱于軒）

高雄市議會第 3 屆第 7 次定期大會工務部門業務質詢議員質詢事項答復表 （111.4.20 高市府地秘字第 11131540100 號函復）	
質詢日期	111.3.29
議員姓名	邱議員于軒
質詢事項	地政局標售土地底價如何訂定？請參考其他直轄市作業方式，委請估價師估價作為底價訂定參考。
主辦機關 (協辦機關)	地政局
辦理情形	一、本府地政局標售土地底價訂定，係依「高雄市土地重劃抵費地暨區段徵收標售地管理及標售要點」辦理，以回收開發成本為目標，並參考實價登錄、公私部門標售價格、該土地自身條件、週邊環境影響因素、未來發展潛力等，審慎訂定標售土地合理底價，並經由公開市場競標機制決定脫標價格。 二、有關開發區土地標售委請不動產估價師辦理查估乙節，本府地政局將參考其他直轄市作法，納入不動產估價師查估機制。

<p>高雄市議會第 3 屆第 7 次定期大會工務部門業務質詢議員質詢事項答復表 （111.4.20 高市府地秘字第 11131540100 號函復）</p>	
質詢日期	111.3.29
議員姓名	李議員順進
質詢事項	民眾申請農地解除套繪管制業務時，請協助加速辦理。
主辦機關 (協辦機關)	地政局
辦理情形	<p>一、查農業用地興建農舍辦法第 12 條第 1 項規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應造冊列管，同時將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，並副知該府農業單位建檔列管。」；另第 5 項規定：「第三項農業用地經解除套繪管制，或原領得之農舍建造執照已逾期失其效力經申請解除套繪管制者，直轄市、縣（市）主管建築機關應將農舍坐落之地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號清冊，囑託地政機關塗銷第一項之註記登記。」，本府地政局將配合本府工務局辦理農地套繪管制註記及解除套繪管制作業，以避免產生土地糾紛並加速民眾辦理期程。</p> <p>二、另查同條文第 2 項規定：「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」，地政機關受理申請農地分割，可由申請人檢附本府工務局核發無套繪管制相關文件，或由本府地政局函洽本府工務局釐清有無套繪管制後辦理。</p>