

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：曾芸玲

電話：02-23566045

傳真：02-23976737

電子信箱：moi1663@moi.gov.tw



受文者：地政司(地用科)

發文日期：中華民國112年4月28日

發文字號：台內地字第1120262811號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送112年4月21日本部實施平均地權基金管理會第3次會議紀錄，請查照。

說明：依據本部112年4月12日台內地字第1120262466號開會通知單續辦。

正本：花召集人敬群、黃副召集人駿逸、林委員秋綿、陳委員淑美、何委員憲棋、郭委員丞峰、蘇委員昱彰、吳委員婉玉、廖委員皇傑、周委員文玲、王委員成機、林委員家正

副本：本部會計處、地政司（區段徵收科、土地重劃科、地價科、地權科）(均含附件)

裝

訂

線

內政部實施平均地權基金管理會第3次會議紀錄

壹、開會時間：112年4月21日（星期五）上午9時30分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室

參、主持人：花召集人敬群

肆、出席人員：詳簽到簿

紀錄：曾芸玲

伍、發言摘要：詳附錄

陸、報告事項

第1案：新北市土城司法園區區段徵收計畫辦理情形。

決 定：洽悉。

第2案：實施平均地權基金代管高鐵車站土地資產執行情形。

決 定：洽悉。下次會議請報告整體經營構想。

第3案：111年度實施平均地權基金附屬單位決算。

決 定：洽悉。

第4案：112年度實施平均地權基金附屬單位預算執行情形。

決 定：洽悉。

第5案：112年地權資料管理系統功能增修維護案。

決 定：洽悉。

柒、討論事項：

第1案：113年度實施平均地權基金附屬單位預算編列情形。

決 議：原則同意113年度本基金預算編列內容，並請依行政院審查結果，辦理預算整編及送立法院審議等事宜。

第2案：臺中市烏日區新榮和段161及170地號2筆土地招

商計畫（草案）。

決 議：

- 一、保留再議。請業務單位先建立後續基金代管土地招商標準作業流程，必要時，可先邀集委員召開專案小組研議後再提會討論。至本案土地似可考量整合周邊土地進行開發，對於地區發展較能創造更大效益。
- 二、考量後續基金代管土地招商作業須再額外增加業務負擔，請地政司評估是否再增聘 2 名專案業務人員，抑或將招商作業委託專業顧問公司辦理。

玖、散會：上午 11 時 10 分

附錄：發言重點摘要（依發言順序）

報告事項第 1 案新北市土城司法園區區段徵收計畫辦理情形

蘇委員昱彰：1.依過去經驗，提出與業務單位不同觀點，本案軍備局採領回土地較不利，採作價方式應較有利，因作價價格較低。另民眾採領地應較佳，因領取現金補償需先向銀行借貸將衍生利息費用越來越高，且後續政府取得之剩餘可建築用地得否順利出售亦為風險。

2.公告徵收期間應可知悉祭祀公業未成立法人，需發給補償費並存入專戶，何以未編列預算，於地籍資料清理時即應知悉並配合編列預算。

3.徵收公告期滿 15 日內應發給補償費，本案應於 111 年 12 月 29 日（非假日）前將現金補償費足額提供予新北市政府轉發，本案是否未於期限內將徵收補償款足額交給新北市政府。

4.長期舉債 111 年編列 31 億餘元，經申請動撥 17 億餘元，並經核定保留 14 億餘元轉入 112 年度繼續執行，據了解基金無保留，是否會計有新規定。

地政司：1.本案區段徵收範圍內因公有土地所占比例較高，如軍備局及國有財產署均採作價方式辦理，本部需另外編列 48.5 億元之作價款，對於本案整體財務計畫及利息

負擔會是很沉重之負擔。如軍備局及國有財產署以領回土地方式辦理，本部後續將依土地徵收條例第 43 條規定，將渠等領回土地優先指配於司法專用區土地上，並由軍備局等後續循撥用程序撥供司法院及法務部辦理。

2. 本案區段徵收範圍包含都市土地及非都市土地，其中非都市土地佔面積比例較大，平均徵收補償價格為每平方公尺 6 萬多元，目前本區周邊住宅區土地平均市價大約為每平方公尺 20 萬元，商業區約為每平方公尺 40 萬元，本區整體開發後因地區環境品質及公共設施服務水準提升，且鄰近土城捷運站，區位條件優越，後續本部取得之剩餘可處分土地應為住宅區土地，後續標售處分金額應可回收目前支應之現金補償地價無虞。
3. 本案徵收補償價款之撥付係與新北市政府研商確認後，依原財務計畫預 5% 領取現金補償之金額於徵收公告期間撥入該府，並經該府於 111 年 12 月 19 日完成發價完竣，其中區內未申領抵價地及未於發價期間領取現金補者，皆屬涉有產權糾紛及未辦繼承者，後續將由該府依法提存保管專戶，本部亦將配合市府預計提撥保管專戶之時程撥付相關價款。
4. 過去本部辦理高鐵區段徵收案、機場捷運 A7 站區區段徵收案，及新北市政府辦理相關區段徵收案遇到祭

祀公業土地時，其管理人均能順利完成抵價地之申請，本案範圍內之祭祀公業之管理人於徵收公告前均表達將申領抵價地，惟於徵收公告期滿前始告知新北市政府，該祭祀公業派下員尚未清理完竣，故無法如期申領抵價地，將改領現金補償。

花召集人敬群：本案請業務單位掌握時程，北土城交流道今年底動工，應依預計時程將土地交付新北市政府。

報告事項第 3 案 111 年度實施平均地權附屬單位決算

郭委員丞峰：汐止社福用地市地重劃計畫地質鑽探費用係由基金支付？

會計處：地質鑽探費用等先期規劃費用，原應由長期投資支付，因計畫已終止，爰該費用已全數轉列業務費用。

蘇委員昱彰：土城司法園區區段徵收案提及管線費用尚未施作是否重新編列預算。

會計處：將於預計執行年度編列預算。

花召集人敬群：基金財務需有長期展望規劃，包含土地經營管理、構想、融資調度計畫等，非僅呈現單年度資料。並請業務單位思考權責分工及基金戰略資源規劃。

討論案第 1 案 113 年度實施平均地權基金附屬單位預算編列情形

王委員成機：有關不動產智慧決策系統建置計畫，業務單位將視各項工作急迫性核實支應，其中估價法令檢討研究案因法令久未修正，亟需檢討。另經費大宗為辦理地價基準地查估作業，為大量估價系統建置計畫重

要一環，請委員支持。

花召集人敬群：大量估價目前已進行 5 年，今年邁入第 6 年，查估地價基準地所需經費原由住宅基金支應，因地價攸關稅制精進，屬重要基礎工作，轉由平權基金支應係較合理，請業務科於下次會議報告工作內容、目標、成果及後續作業。另基準地查估與大量估價如何整合，應提出執行策略，並向平權基金委員報告以支持預算編列。

何委員憲棋：有關不動產智慧決策系統建置計畫所編列經費，大多撥付縣市政府或委託研究單位協助辦理相關工作，實際由地政司內部支用數不多，考量基準地等業務如何增值，於目前基金收入 4,000 萬餘元，財務狀況樂觀，建議考量推動大量估價系統等政策需求，可再多編列預算，支應決策需求，落實政策執行。

陳委員淑美：1.基金預算部分，建議應有未來展望規劃，以地方政府實務作法為例，有 3 至 5 年的舉債控管、未來收入預估等。因相關業務期程可控（如土城司法園區之完工、配地、標售時程等），相關收支預估規劃將有益基金財務健全化。

2.曾聽取陳奉瑤老師就基準地研究案成果發表，基準地主要困境為用途不明。而大量估價方法相對成熟，臺南市現已應用於公告地價及公告現值查

估作業，運用大量估價模型輔助查估全市區段地價後，再交由地所檢討查估結果，且大量估價亦不影響估價師業務。而基準地之應用，依不動產估價師反映，應從制度面處理，先修訂不動產估價技術規則、土地徵收補償市價查估辦法、地價調查估計規則等規定。

- 3.補充了解汐止社福用地市地重劃計畫終止理由，因地方政府開發案遇到廢棄物問題，於市地重劃土地分配確定前均為地主責任，須由地主清理，惟如太嚴重則另當別論。

花召集人敬群：1.因汐止社福用地市地重劃區進行地質鑽探發現地下掩埋廢棄物之情形，範圍包含國有及私有土地，預估清理時間費時，且地主是否願意清理亦是問題。

- 2.至有關基準地、大量估價等地價政策推動，請業務單位另以座談會形式，邀集委員多加討論了解。

廖委員皇傑：1.本基金目標性、理想性未明，而其目標及理想係依中長期現金流動規劃後續支用情形。因目前各支用項目較零星，如有系統性規劃，可分為計畫管理或開發執行等，因本基金成立不久，建議俟代管土地陸續招商後，建立中長期計畫，並可尋求專家學者輔導完備相關機制。

2.就汐止社福用地市地重劃計畫案，軍備局所管理土地1事，提供國有土地案例參考，目前與環保署的土壤及地下水污染整治基金合作，採無償撥用由其處理汙染情形後再做開發。

蘇委員昱彰：贊同陳委員所提，目前地方政府均會用基準地和公告現值做比對，在經費部分，地方政府較難編列公務預算，除實施平均地權基金外尚有農地重劃基金可供支應，提供司長參考。

討論事項第2案臺中市烏日區新榮和段161及170地號2筆土地招商計畫（草案）

陳委員淑美：1.招商建議先設定目標客群，明確了解市場區隔，再執行說明會或廣告（以本案面積容積建蔽估計，約莫係60初坪店面，可能的客群為何）。

2.本案採標租或設定地上權可再討論。提供地方實務執行參考，標租將考慮建造、使照申請許可與否，因涉土地收回及建物耐用年限等，均影響標租客群意願；至於設定地上權通常年限50至70年，建物耐用年限是可行的，相對意願較高。標租建議應妥適評估，避免流標。

廖委員皇傑：國產署類此標租案例，均訂有標準規範，且有專家學者組成之委員會審查價格。本案後續程序為何，標租底價訂定依據為何（實價登錄標的與本案標的之比較）；且本案土地目前有占用情形，後續由誰排

除；本招商計畫之招標文件等是否有評選委員協助審視。以上均待釐清，建議建立相關配套措施後再執行。

何委員憲棋：本案區段條件不算佳（臨平面鐵道，且非臨省道中山路），位處捷運綠線延伸線 G18 站附近。設定地上權部分，如未整合周邊土地難度較高。短期內以標租方式較為合適，一方面排除佔用、一方面保留未來捷運開發彈性。租金部分，業務單位保守評估 1 坪 20 萬元，惟 1 個月租金高達 24 萬，後續亦可能依規定打折出租。另建議先行排除佔用，施作簡易圍籬，提高客群投標意願。

花召集人敬群：1.本基金之投資開發案之流程、制度尚未確定，於提本基金管理會前是否應經一定程序，請業務單位向有關單位擷取經驗，建立標準作業程序後再行提會。

2.考量本案土地整合周邊土地合作開發可行性，應就都市發展、周邊居民意願，就本基地使用可能性詳加討論。必要時並可召開專案小組，邀集相關單位（如營建署等）討論後，再行提會討論。

3 基金代管土地應全面檢視，以資產管理角度妥適、細緻逐案分析評估，非僅創造現金流，請業務單位就資產管理、處分程序、土地使用分

析及評估建立機制。由基金聘用專職人員協助
資產管理之專業業務，請委員提供意見。

陳委員淑美：認同主席提案，編制內同仁數量及工作量可能無法
負荷。有關招商業務，臺南市亦係向各直轄市及國
產署學習進而建立制度。初期如有效率需求，亦可
委外由顧問公司辦理。

蘇委員昱彰：基金財務如有困難，亦可由現正執行之土城司法園
區區段徵收案內聘用所需專業人力，提供參考。

花召集人敬群：感謝委員提供意見，請業務單位參考委員意見，
辦理後續事宜。