

# 連江縣地政局工作報告 目錄

項次	頁碼
前言	(2)
壹、土地總登記業務	
一、測量專案業務	(3)
(一)公地返還業務	
(二)無主土地業務	
二、登記專案業務	(3)
(一)無主土地業務	
(二)公地返還業務	
(三)不動產糾紛調處業務	
(四)行政救濟業務	
貳、一般性業務	
一、測量業務處理情形	(4)
(一)一般測量案件統計	
(二)申請核發地籍圖及登記簿謄本資料統計	
(三)測量一般案件處理現況	
二、地籍業務處理情形	(5)
(一)一般登記案件統計	
(二)逾期未辦繼承登記列冊管理	
(三)主動通知申辦繼承登記	
三、地價業務處理情形	(6)
(一)完成今年度公告土地現值作業	
(二)不動產成交案件實際資訊申報登錄作業	
(三)輔導地區預售屋銷售備查新制	
(四)持續辦理地價基準地選定及查估審議專案小組	
(五)地價說明會及地政政策或地價法令宣導	
四、例行性公文處理情形	(8)
參、地政業務精進及創新服務	(8)
一、強化機關橫向聯繫，協助鄉親解決國有土地問題	
二、多元彈性辦理下鄉在地服務	
三、跨縣市代收代辦服務及增加數位櫃臺網站	
四、簡化土地分割合併便民創新措施	
五、加強測量業務宣導與服務	
六、加強地籍登記業務憑據直接領件有感服務	
七、創新措施電子產權憑證	
八、增加基準地數量，提升地價準確性	
九、精進同仁專業能力，精確審查案件	
十、成立「個案研討小組」加強補正駁回案件為民服務	
十一、強化本局疑難案件審查會議功能	
肆、112年上半年重點工作	(11)
伍、結語	(12)

議長、副議長、各位議員女士、先生早安：

欣逢 貴會第 8 屆第 1 次定期大會開議，連江縣地政局榮幸敬慎前來報告本局 111 年 10 月至 112 年 3 月期間重要工作執行情形及未來工作規劃與目標，感謝聆聽並請惠賜指正，並蒙貴會給予本局的支持與策勵，全體地政同仁在此表達由衷致謝。

土地不僅為庶務之母、建設之基，更為人類生存不可或缺之基本要素，連江縣地政局積極創新辦理地方自治之地政工作，除須恪遵中央政策與法令，亦肩負建構地區因地制宜之地方土地法規、研擬地區土地政策、執行地區地籍、測量、地價、地用、地權等業務，目的在解決土地問題、完善地區整體地政工作。針對地政申請案件之審查具有行政司法性質(註)之特性，一貫堅守公正、客觀、專業、精準認事用法，以確保地政業務行政權之合法行使，保障公私合法權益，實踐土地正義為使命。地政工作之良窳，攸關地方經濟社會及環境的發展，更與民眾生活息息相關，本局秉持縣長以民為尊、政府應為人民而存在的行政公益取向特性施政理念，奮進積極持續結合多元資源，進行地政業務之服務與管理，積極推展各項業務，並因應各種疑難問題層出，提出有效解決方案，期能成就優質的地政建設與服務。

目前精進重點工作，除正確努力加速落實合法及正確完成土地總登記總體工作，東引鄉即將完成劃時代全面總登記里程碑、全鄉土地再也無未登記土地外，並全力啟動配合施政方向及整體縣政規劃，對於地區產生的地籍線位移問題，已經展開密集有效研商並有初步成果，已開始就目前法規面得予處理之案件，展開處理更正地籍線工作，同時持續主動新創實踐簡政便民目標，積極推展各項服務措施，期能成就高品質地政有感服務與成果。

以下謹就本局自 111 年 10 月 1 日至 112 年 3 月 31 日止之重要工作執行情形及 112 年上半年重要工作計畫作報告，敬請指教。

(註：我國土地法權威李鴻毅教授所著「土地法論」民國 90 年第 25 版第 250 頁謂：「依法所為之土地登記申請，地政機關應即派員依法審查其是否具有法律之預定條件，此項審查，乃基於公權力之行政行為，具有『行政司法』性質。」)

## 壹、土地總登記業務

### 一、測量專案業務

- (一) 公地返還業務：測量案辦竣 969 件，完成率 100%。
- (二) 無主土地業務：四鄉五島合計 2,572 件已全數辦竣，完成率 100%。

### 二、登記專案業務

#### (一) 無主土地業務

1. 東引鄉完成率 99%。收 73 件，尚有 1 件公告中，預計今年上半年完成 100%，即完成全區土地總登記。
2. 莒光鄉完成率 94%。收 188 件，尚有 11 件辦理中，預計今年第三季完成 100%，即完成全區土地總登記。
3. 北竿鄉完成率 80.6%。收 745 件，尚有 144 件刻正積極辦理中，其餘已結案。
4. 南竿鄉完成率 34.6%。收 1560 件，尚有 1020 件刻正積極辦理中，其餘已結案。
5. 綜上，無主登記案件累計收件 2566 件，已結案完成件數為 1390 件(駁回件數:226 件)，尚有 1176 件刻正辦理中(其中含已補正中件數:134 件)。

#### (二) 公地返還業務

完成率達 98.45%，公地返還登記案件計收 969 件，已結案完成 954 件(其中 13 件訴訟中)，尚有 15 件因案件複雜性高，尚待申請人補正，刻正積極辦理審查中，預計今年第四季完成 100%。

#### (三) 不動產糾紛調處業務

不動產糾紛調處案件由不動產糾紛調處委員會辦理調處。自 111 年 9 月起至 112 年 3 月底止，調處案件計 84 件，期間辦理 6 場次糾紛調處會議，不動產糾紛調處委員會調處結果：異議不成立准登案件計 63 件，異議成立否登案件計 9 件，另需二次調處案件 12 件，准登件數為否登件數 7 倍

餘，目前全縣四鄉累積待調處案件逾 50 件，均按季辦理調處會議，持續積極清理累積案件。

#### (四) 行政救濟業務

##### 1. 訴願案件：

(1) 自 111 年 10 月起至 112 年 3 月底止，本局受理訴願案件共計 23 件。

(2) 今年本府訴委會共辦理 2 場訴願審議會議，審理案件計 21 件，其中訴願決定另為適法處分計 3 件、訴願決定駁回案件計 16 件，訴願不受理計 2 件。

##### 2. 行政訴訟案件：

期間內訴願人不服，以地政局為被告提起之行政訴訟共計 18 件，其中高等行政法院審理中 14 件，最高行政法院審理中 4 件。

##### 3. 民事訴訟案件：

期間內民眾不服處分，依據民事訴訟法以地政局(連江縣政府)為被告提起之民事訴訟共計 2 件。

## 貳、一般性業務

### 一、測量業務處理情形

(一) 一般測量案件統計：294 件/529 筆。

1. 土地分割合併案件 57 件/116 筆。

2. 土地鑑界案件 59 件/91 筆。

3. 建物第一次登記案件 19 件/43 筆。

4. 逕為分割案件 112 件/199 筆。

5. 使用面積測量案件 2 件/3 筆。

6. 其他案件 45 件/77 筆。

(二) 申請核發地籍圖及登記簿謄本資料統計：323 件/1419 筆/18 棟，共計 1554 張。

(三) 測量一般案件處理現況

1. 111年10月至112年3月土地複丈案件計收272件，其中已辦理完案件數為254件，尚有18件辦理中。
2. 111年10月至112年3月建物複丈案件計收22件，其中已辦理完案件數為18件，尚有4件辦理中。
3. 無主土地測量已結束，一般測量案件已恢復正常排件狀態，從收件至測量約15天左右。

(四)地籍線位移更正作業啟動：

對於因鑑界後發現有地籍線與地上物現況不符案件，今年度已受理並核准更正地籍線3件。本業務項目首要在有原始原案證明文件可稽。

## 二、地籍業務處理情形

(一) 一般登記案件統計：期間內本局受理登記案件計531件/2345筆/18棟。其中不動產產權移轉(含買賣、贈與及(分割)繼承)案件涉及人民財產權異動分析如下：

1. 贈與案件量計70件/180筆。
2. 買賣案件量計29件/48筆。
3. 繼承案件量計37件/232筆，均以分割繼承方式辦理。
4. 其他案件395件/1885筆

(二) 本年度逾期未辦繼承登記列冊管理：8件/41筆。

(三) 本局主動通知申辦繼承登記

1. 自111年10月至112年3月底止，主動通知繼承人申辦繼承登記，計32件182筆。
2. 目前台灣地區土地代書(地政士)收費行情，繼承登記一件為新台幣2萬元，本局為加強便民服務，並針對馬祖地區無執業代書之現況，於民眾申辦繼承登記時，由地籍科同仁一對一協助指導，並宣導繼承登記自繼承開始之日起6個月內為之，以免逾期未辦被課予罰鍰。或逾1年仍未申辦，經書面通知繼承人，逾期仍未申請者，造成土地(建物)被列冊管理、標售等情況發生。

3. 性別平等是世界人權宣言的目標之一，聯合國兒童基金會曾宣示女性和男性有相同的權利、資源、機會和保護。為促進性別平等的法律和社會環境，提升兩性應享有平等的公民權利，在政治、經濟、社會和家庭中應受到平等對待，就本次期間內申辦繼承登記案件進行分析，男、女繼承不動產比例為 59.29%：40.71%，繼承遺產比例男性雖略高於女性，但此與案件家族男性子嗣較多有關。本局將持續加強提倡與宣導性別平等觀念，特別於網站建置性別平等專區，宣導消除對婦女一切歧視，依法同一順序繼承人有數人時，不分男女皆按人數平均繼承，去除女子不繼承之偏頗觀念，使財產權之分配更能趨向兩性平權化，促進性別地位之實質平等，消除性別歧視，維護人格尊嚴，厚植並建立地區性別平等之生活觀念與環境。

### 三、地價業務處理情形

#### (一) 完成今年度公告土地現值作業：

111 年底本局地價科依法辦理 112 年公告土地現值作業，12 月間經提報地價評議委員會審議，會中並就各鄉區段地價之漲幅是否合理予以調整。嗣於 112 年 1 月 1 日為土地現值之公告，民眾可於「地政局網站-資料查詢」欄位，查閱本縣歷年各地段號之公告現值及公告地價。

#### (二) 不動產成交案件實際資訊申報登錄作業：

111 年 10 月至 112 年 3 月受理之買賣登記案件計 29 件，均已依法完成實價登錄申報，並無逾期裁處案件，相關交易價格資訊已由內政部上傳提供外界查詢，俾能為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，保障消費者權益，減少不動產交易糾紛，避免人為炒作哄抬不動產價格，健全房地產市場發展、實現居住正義。本季(112 年第一季 1~3 月)對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 15 件，較上季(14 件)

增加 7.1%。分別為南竿鄉 10 件(復興、福沃、四維居多)、北竿鄉 3 件(芹壁、坂里)、莒光鄉 2 件(田沃)。

(三) 輔導地區預售屋銷售備查新制：

依據新修正平均地權條例針對預售屋銷售行為規定應由銷售預售屋者，於銷售前依法申報備查，並應在簽訂買賣契約日起 30 日內，申報成交價格等資訊。本局持續加強宣導新制銷售預售屋資訊備查途徑為上網不動產成交資訊及預售屋資訊申報網(<https://vlir.land.moi.gov.tw/>)，其申報方式有兩種：(一)憑證登錄、線上申報；(二)線上登錄、紙本送件。

(四) 持續辦理地價基準地選定及查估審議專案小組：

內政部制定之基準地，係指經地政機關選定，並估計其價格日期之正常價格，由地政機關定期公布之土地。其目的在建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，由地政機關視地價變動情形，於一定範圍之地區內選定及查估基準地。本局依據中央制定之地價基準地選定及查估要點第 9 點，召集地價專家學者，並特聘執業不動產估價師組成專案小組，就馬祖地區土地地價具有代表性、顯著性、恆久性、均勻性、完整性等進行基準地之選定及價格審議。歷年來基準地數量已依上開選定原則適時適度增加或調整，依據今年 3 月召開之基準地專案小組會議決議，今年基準地再由 14 點增為 16 點，並將依上開規定第 11 點「基準地選定後，應推估其土地正常價格，其價格日期以每年三月三十一日為準。」委請不動產估價師進行基準地地價查估。

(五) 地價說明會及地政政策或地價法令宣導：

1. 公告地價及公告土地現值分別為課徵地價稅與土地增值稅的參考依據，由連江縣地政局依據市場買賣案例或收益實例價格查估，經每年第 4 季召開地價說明會及 12 月地價評議委員會評議後，於 1 月 1 日公告。屆時民眾可於地政局網站

或內政部地政司網站查詢。地價稅與土地增值稅是地方政府重要的財政來源，公告地價及公告土地現值調整，著重促進稅賦公平合理，妥適正確反映土地價格。

2. 本局地價說明會並同時結合宣導相關地政政策或地價法令，例如預售屋買賣定型化契約、新制房屋租賃契約對房東或房客之權利義務，使參加民眾在買賣預售屋，或出(承)租房屋時更加有保障。目前，平均地權條例已於本(112)年 2 月 8 日公布實行，內政部刻正積極修正其 4 項子法有預售屋、成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、預售屋解約申報及地價評議委員會組織等規範，待中央法令完成修正，本局將再對地區鄉親進行宣導與解說。

#### 四、 例行性公文處理情形

本局受理 1963 件公文，均依法定程序及時效辦理。

### 參、 地政業務精進與創新服務

#### 一、 強化機關橫向聯繫，協助鄉親解決國有土地問題

本局為加強服務鄉親，今年度特別與財政部國有財產署北區分署金馬辦事處合作，其中關於國產業務諮詢與辦理，於每月 7 日至 11 日期間，由該處派駐專人於本局駐點服務，受理並解答鄉親有關國有土地業務。

#### 二、 多元彈性辦理下鄉在地服務

- (一) 為提升各離島鄉在地服務品質與效率，並深刻了解土地問題及協助民眾辦理補正與諮詢等事項，本局利用辦理不動產糾紛調處會議(6 場次)期間，協助鄉親辦理測量與登記之補正事項，或地籍資料查詢；另若個案需要，即刻派員下鄉與民眾面對面溝通與協調，減少民眾往返本局，縮短辦案時間。並定期結合上述國產署專人駐點計畫，於實施期間，偕同該處派員至離島鄉定點服務鄉親，深化在地服務。

- (二) 若本局未來也將視旅台鄉親需要，在經費預算許可下，派員



至桃園八德等地區，向旅台馬祖鄉親提供全方位地政服務。

### 三、 跨縣市代收代辦服務及增加數位櫃臺網站

(一) 旅台鄉親需要申請土地測量、登記，得於全國任一地政事務所送件後，再由該所寄送至本局辦理案件，自 111 年 10 月至 112 年 3 月止，共計 70 件(較前期 42 件增加約 67%)；而本局亦辦理跨縣市案件計 10 件(較前期 7 件增加約 43%)。

(二) 另增加數位櫃臺網站，申請人得利用網路申辦簡易登記案件，例如住址變更、更名、門牌整編、住址更正、姓名更正、出生日期更正、統一編號更正(以上需經戶政機關變更或更正有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢)等登記項目，鄉親可使用自然人憑證於數位櫃臺網站網路申請，經電子簽章線上送件至管轄登記機關，免臨櫃申請，以鼓勵鄉親多用網路，少用馬路，節能減碳。

### 四、 簡化土地分割合併便民創新措施

自 109 年實施土地分割合併便民措施以來，民眾申請分割合併已無需再洽工務處申請證明，大大提升行政部門工作效率，111 年 10 月至 112 年 3 月共計 57 件 116 筆分割合併案件，全數都是透過此便民措施辦理。

### 五、 加強測量業務宣導與服務

測量結果攸關鄉親土地位置範圍正確性，本年度配合地籍線位移改善計畫，特別加強測量業務及法令之宣導及為民服務工作。針對近期內政部修正複丈測量收費標準，本局官網已建置複丈規費試算網頁供民眾查詢。

### 六、 加強地籍登記業務憑據直接領件有感服務

辦竣登記案件領取權狀時，領件人可憑原案件之收據直接領取，免再出具當事人委託書及印鑑證明等文件。另如提出原登記申請案之代理人同一印章，亦可比照辦理，本項措施民眾有口皆碑，自 111 年起迄今共計 183 件(前期 135 件，本

期增加 48 件)。

#### 七、創新措施「電子產權憑證」

連江縣地政局依據中央法令及政策，自今年 1 月 1 日起，對於買賣等不動產登記後，除核發紙本權狀外，也可取得電子產權憑證，其服務功能為在線上免費查驗不動產產權，有效降低攜帶紙本權狀遺失的風險，安全、快速又方便。

電子產權憑證應用區塊鏈技術，資料不會輕易被竄改。今年起辦理不動產登記的鄉親，可用自然人憑證、工商憑證或行動自然人憑證 APP 驗證登入「電子產權憑證系統」入口網 (<https://right.land.moi.gov.tw>)，選擇系統上線後取得權狀的不動產，再選擇是否揭露姓名及統一編號等個資後，即可產製電子產權憑證，每次產製效期 3 天，逾期可重新產製。所有權人只要提供具有 QRcode 的電子產權憑證圖檔或驗證碼，讓有查驗需求的承租人、銀行或地政士等，直接掃描 QRcode 或至「電子產權憑證系統」查驗專區輸入驗證碼，即可免費快速驗證電子產權憑證的有效性。

#### 八、增加基準地數量，提升地價準確性

為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，本局地價基準地專案小組今年初再就馬祖地區土地地價具有代表性、顯著性、恆久性、均勻性、完整性等進行基準地之選定原則，將基準地再由 14 點增為 16 點，將可使各鄉區段地價能確實反映當地正常市場行情，並可使年度土地現值及公告地價調整更具正確性，使民眾清楚自身土地地價變動幅度。

#### 九、精進同仁專業能力，精確審查案件

地政業務具備冷門及極高度專業性，以案件審查為例，其種類、問題繁瑣，紛爭性大。連江縣地政局為加強同仁執行職務安全上之保護，使同仁安心工作，增加專業能力，積極採取系統性培育地人才措施，除固定於每周三局內審查會議加強專業之能宣導外，亦舉辦多場員工在職教育訓練，講師除

本局各級主管外，也規劃邀請台灣相關公私部門專家學者來局講課，期使同仁均能達到各項地政業務專業水平，並能正確合法執行工作。

十、成立「個案研討小組」對補正駁回案件加強後續服務

連江縣地政局為加強服務因不合法令等原因依法駁回申請之案件，特別成立「個案研討會議(小組)」，鄉親遇有問題直接向本局陳情即可，本小組功能在使陳情人瞭解案件被補正或駁回之原因，並提供協助解說如何後續補正，或尋求救濟之方法，使申請民眾能知悉法令相關規定，也體會地政局之積極任事與職責所在，從而改變地政局在鄉親心中的品牌形象及觀感。

十一、強化本局疑難案件審查會議功能：

為加強保護同仁工作執行法律上安全，本研討會固定於每周三召開，同仁承辦個案遇有疑難，均可提出會議討論，以維護案件執行正確性，提升效率，使同仁安心，從而建立地政業務之合法性、穩定性與一致性。

肆、112年上半年(至6月底)重點工作

- 一、地籍：加速無主土地登記審查案件，完成東引鄉全面土地產權登記。強化疑難案件研討及個案研討會功能。
- 二、地籍：四鄉召開1次以上調處案件，南竿及北竿召開2次。
- 三、測量：展開地籍線位移之工作，除與內政部、國土測繪中心及專家學者組成「地籍線位移專案小組」，討論各項通案及個案問題外，目前也開始對因鑑界發現地籍線偏移案件，接受地主申請地籍線更正作業。
- 四、地價：完成112年度地價基準地查估作業及檢討地價區段，執行公告地價及公告現值作業準備；依據新修正法令改組地價評議委員會委員成員。
- 五、加強宣導各項地政業務：包括補正駁回案件之加強解說，調

處、訴願、訴訟事務之解說；宣導新修正之測量費收費標準及地籍線位移個案之處理；預售屋報備制度宣導、租賃房屋消費法律問題宣導。

六、開展與國有財產署合作計畫：包括合作國產署專人駐點計畫，勘測業務合作等。

#### 伍、結語

本局本期重要工作執行較之上期更為繁重，但全體同仁更積極任事，要肩負起地政局應有的職責，除落實還地於民政策外，本局已開展解決地籍線位移問題相關作業，同時推出多項創新為民服務工作、增進與國產單位橫向聯繫，即針對馬祖地區土地問題特性，提出全方位地政服務工作及問解決方案。未來，地政局將積極主動展現更為強大與專業的各項地政問題處理能力，在法律客觀意旨下，注重具體個案正義，並宏觀推動各項便民服務，持續秉持創新進步、便捷服務、轉型正義、永續發展的核心價值，回應鄉親高度期待，優化土地登記、測量、地價、地用等相關服務事項，提高地區土地經濟效益，並走向正常化發展，讓民眾土地權利獲得法律保護，克服挑戰、鞏固縣政運作，承擔馬祖地區各項地政事務，也讓同仁在地政局工作具有使命感、榮譽感及安全感。

連江縣地政局全體同仁欣逢連江縣議會第8屆第1次定期大會，敬請各位議員女士、先生繼續督促、指導與支持，期使本局業務更臻完善，提供縣民大眾更優質的服務。並敬祝各位議員女士、先生身體健康，大會圓滿成功，謝謝！