

## 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) 公告現值重新規定地價作業	
(二) 地價評議委員會女性委員比例大幅提高	
(三) 不動產成交案件實際資訊申報登錄作業	
(四) 不動產交易地價動態分析	
(五) 成立地價基準地選定及查估審議專案小組	
(六) 都市地價指數	
(七) 增加基準地，提升地價準確性	
四、例行性公文處理情形	(10)
參、地政業務精進及創新服務	(10)
一、東引鄉全境完成土地產權登記	
二、開辦跨機關橫向合作行動、加強各項便民為民服務	
三、穩健積極辦理不動產糾紛調處業務	
四、協助有志國考之本局同仁及地區學子輔導	
五、協助民眾地籍圖資及現況不符更正	
六、精進同仁專業能力，精確審查案件	
七、成立「個案研討小組」對補正駁回案件加強後續服務	
八、強化本局疑難案件審查會議功能	
九、積極與民溝通，建立雙向交流互動管道	
肆、112年下半年重點工作	(13)
伍、結語	(14)

議長、副議長、各位議員女士、先生早安：

欣逢 貴會第 8 屆第 2 次定期大會開議，連江縣地政局榮幸敬慎前來報告本局 112 年 4 月至 112 年 9 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。

不論在中央或地方，土地都是一切建設的基礎，我國地政事務由地方機關執行，但土地政策及法令制定主導在中央，全國所有地政單位在恪遵中央政策與法令下，肩負建構地區因地制宜之土地行政、研擬地區土地策略、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。連江縣地政局秉持此規範原則，針對土地申請案件之審查具有行政司法性質之特性，落實貫徹公正、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，影響地方經濟社會及環境的發展，也攸關正義，更與民眾生活息息相關，本局秉持縣長以民為尊、政府應為人民存在之行政公益取向性理念，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。

目前重點工作，除加速落實合法及正確完成土地總登記總體工作，東引鄉已經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，近期即將完成莒光鄉土地總登記階段性任務，並接續配合施政方向及整體縣政規劃，反映、溝通民間團體及鄉親訴求，對於本縣其他土地問題，已經展開密集有效研商，並開始就目前法規面得予處理之案件，展開處理工作，同時持續實踐簡政便民目標，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 112 年 4 月 1 日至 112 年 9 月 30 日止之重要工作執行情形及 112 年下半年重要工作計畫作報告，敬請指教。

## 壹、依土地總登記業務

### 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 100%。完成全區土地總登記。
2. 莒光鄉完成率 94%。收 188 件，尚有 12 件辦理中，預計今年第四季完成 100%，即完成全區土地總登記。
3. 北竿鄉完成率 85.6%。收 763 件，尚有 110 件刻正積極辦理中，其餘已結案。
4. 南竿鄉完成率 41.9%。收 1614 件，尚有 938 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 1518 件(駁回件數:227 件)，尚有 1048 件刻正辦理中(其中包含已補正中件數:103 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 12 件刻正訴訟中)，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。

#### (三) 不動產糾紛調處業務

本縣不動產糾紛調處案件，分由四鄉之區域性不動產糾紛調處委員會以委員合議制召開會議方式辦理調處。自 112 年 4 月起至 112 年 9 月底止，調處案件計 57 件，期間辦理 4 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 38 件，異議成立否登案件計 14 件，另需二次調處案件 5 件，委員會決議准登件數為否登件數 2.7 倍餘，調處後提起訴訟計 6 件。目前

全縣四鄉累積待調處案件逾 31 件，均按季辦理調處會議，持續清理累積案件。

#### (四) 行政救濟業務

##### 1. 訴願案件：

(1)自 112 年 4 月起至 112 年 9 月底止，本局受理訴願案件共計 22 件。

(2)今年本府訴委會共辦理 3 場訴願審議會議，審理案件計 27 件，訴願不受理計 6 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 14 件，其中高等行政法院審理中 10 件，最高行政法院審理中 4 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：259 件/458 筆。

1. 土地分割合併案件 67 件/140 筆。

2. 土地鑑界案 68 件/101 筆。

3. 建物第一次登記案件 8 件/15 筆。

4. 逕為分割案件 84 件/151 筆。

5. 使用面積測量案件 2 件/5 筆。

6. 其他案件 30 件/46 筆。

(二) 申請核發地籍圖及登記簿謄本資料統計：344 件/1150 筆，共計 1264 張。

(三) 測量一般案件處理現況

1. 112 年 4 月至 112 年 9 月土地複丈案件計收 259 件，其中已辦理完案件數為 241 件，尚有 18 件辦理中。

2. 112 年 4 月至 112 年 9 月建物複丈案件計收 8 件，其中已辦理完案件數為 6 件，尚有 2 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。

## 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 567 件 /2241 筆/22 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 72 件/142 筆。
2. 買賣案件量計 42 件/62 筆。
3. 繼承案件量計 53 件/277 筆。
4. 其他案件 400 件/1760 筆

(二) 本年度逾期未辦繼承登記列冊管理：6 件/32 筆。

(三) 本局主動通知申辦繼承登記

1. 自 112 年 4 月至 112 年 9 月底止，主動通知繼承人申辦繼承登記，計 39 件 187 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 66.3%：33.7%，繼承遺產比例男性雖稍高於女性，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) 籌備辦理 113 年公告土地現值與重新規定地價作業

1. 公告土地現值之產生，依據平均地權條例第 46 條及地價調查估計規則規定，是先由地政局地價人員及委託之不動產估價師調查本縣轄區內土地買賣或收益實例及影響地價之因素，製作買賣實例或收益實例調查表，繪製地價分布圖，並實地勘查檢討劃分地價區段，據以估計區段地價，於每年 12 月上旬送由本縣地價評議委員會(下稱地評會)評定後，於每年 1 月 1 日公告。至於公告地價則依平均地權條例第 14 條、第 15 條重新規定地價時所公告之地價，稱為公告地價；作為土地所有權人申報地價之參考。為順利於 113 年 1 月 1 日公告本縣「兩價」(公告土地現值與公告地價)，並依據遵守地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範等中央法令，顧及民眾知的權益，本局於 10 月中下旬至四鄉五島辦理地價說明會，會中除說明兩價之調整情形外，並講解規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公、土地使用等與民眾權利相關法令。及安排宣導相關地政政策或地價法令，例如預售屋資訊備查及換約限制、新制住宅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。

2. 依據上述中央法規，地政局根據平均地權條例第 15 條、第 46 條規定提送地評會評議區段地價之議案，應先行舉辦公開說明會，說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並受理當地民眾意見予以彙整處理作成報告，提送地評會作為評議之參考，是以於 10 月間上述地價說明會後即展開明(113)年度兩價估價作業，並預定於本年 12 月 5 日提報本縣地價評議委員會審議 113 年公告土地現值與公告地價，會中並就各鄉區段地價之漲幅是否合理予以檢討調整，地評會對於地價、土地改良物價額、標準地價或土地徵收補償市價之評議，應切合該地當時土地或土地改良物之實值。委員對於議案所載本局調查估計結果，如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，於經出席委員二人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正。各議案決議修正之地價與毗鄰性質相同或相近區段之地價，應維持均衡、合理原則。

(二) 地價評議委員會女性委員比例大幅提高：

因應平均地權條例新制上路及體現本縣性別平等實質作法，本次重新聘請本縣地價及標準地價評議委員共計 13 名，包括主任委員前經縣長裁示由陳副縣長冠人擔任。且為回應新

法性別比之要求，及本局更為體現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之當前世界各民主先進國家普世精神，新組成女性委員比例為53.8%；除機關代表委員財稅局長係女性外，茲就新法特別要求之性別比例、兩性平權政策，特遴聘6位具專家學者與民間相關團體代表身分等之女性新任委員。

### (三) 不動產成交案件實際資訊申報登錄作業

112年4月至112年9月受理之買賣登記案件計37件，均已依法完成申報，並無逾期裁處案件，相關資訊內政部已上傳提供外界查詢，促進不動產交易資訊公開化、即時化，減少不動產交易糾紛，避免不動產價格人為哄抬，健全房地產市場發展、實現居住正義。

### (四) 不動產交易地價動態分析

本季(112年第二季4~6月)對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計27件，較上季(14件)增加92.8%。分別為南竿鄉23件(含建物4件以介壽、清水居多)、北竿鄉1件(午沙)、莒光鄉2件(青帆、田沃)、東引鄉1件(東引西)。

### (五) 持續辦理地價基準地選定及查估審議專案小組

歷年基準地選定及審議會會議，多由地價評議委員會評議，然因本縣地理位置特殊，外聘委員多為在台之專家學者，受限往返兩地交通不便，地政局依中央法令-地價基準地選定及查估要點第9點成立「地價基準地選定及查估審議專案小



組」，俾能加速地價整體作業，精進本局估價正確性及提升本局地價專業性；本年度專案小組，特邀請去年曾辦理本縣基準地作業之不動產估價師擔任審議委員，以利經驗傳承及雙向交流。

#### （六）都市地價指數

本局落實中央法規都市地區地價指數查編要點規定，於都市計畫範圍內劃定為住宅、商業使用分區之土地，本期地價總指數較上期上漲 2.34%。住宅區及商業區地價較上期分別上漲 2.76%、1.62%。住宅區及商業區部分，因本縣積極推動觀光行銷，加上持續推動各項重大公共設施建設，例如：縣民樂活多功能體育館暨社福中心、馬祖腰山遊憩園區及棒壘球場，以及已成功爭取第二家航空公司進駐，除了推廣馬祖傳統的民俗文化，更運用現代化科技發展觀光資源，使生活環境呈現多元化發展，提升觀光軟實力。另外，中央政府購置之「新臺馬輪」已加入營運，除滿足居民的車輛運送、生鮮蔬果載運，以及郵件託運等需求之外，更為往返臺灣本島之間增加一運輸資源，本期不動產正常價格推估略微提高，地價有上揚情形。

#### （七）增加基準地，提升地價準確性

依據內政部規範，為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，地政機關得視地價變動情形，於一定範圍之地區內選定及查估基準地。為使各鄉區段地價能確實反映市場漲跌行情，本局歷年在有限經費下，仍逐漸增加地價基準地數量，

從最初 95 年 3 點(南竿 2、北竿 1)至 111 年已在各鄉選定 14 點(南竿 6、北竿 3、莒光 3、東引 2)，今年更在內政部經費補助下，在福沃、橋仔再各新增 1 點，合計 16 點。藉著地價基準地選定數量增加，使各鄉地價之均衡性趨於一致，不但可當作每年土地現值及公告地價調整之參考，也讓民眾清楚自身土地之地價變動幅度。

#### 四、例行性公文處理情形

本局受理 1937 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、東引鄉全境完成土地產權登記

連江縣四鄉土地在過去 50 年持續處於在辦理產權認定的土地總登記程序，無任何一鄉全境土地皆登記產權完竣。惟隨著相關業務的持續推動，連江縣地政局同仁克服困難、不斷努力，東引鄉最後一筆地號土地已在今年 7 月間公告期滿，因無人異議，隨即落簿確定產權為東引鄉樂華村鄉親所有確定，東引鄉率先完成土地總登記里程碑，即目前該鄉全境已全部完成土地產權登記，東引鄉再也沒有「無主土地」，這是馬祖土總登記歷史上的一個里程碑，地政局現已成立莒光鄉土地清理小組密集討論審查申請案件，戮力接續完成莒光鄉全境土地登記，及持續克服困難、積極努力完成難度複雜性更高的北竿鄉及南竿鄉的無主土地產權確認審查作業。

#### 二、開辦跨機關橫向合作行動、加強各項便民為民服務

(一)與國產署合作：連江縣地政局本年度創辦與財政部國有財產署北區分署金馬辦事處合作跨機關橫向業務推定及相助行動計畫，包括在四鄉舉辦聯合駐點為民服務工作，親近鄉親、減輕鄉親洽公之舟車勞頓。也持續在四鄉舉辦在地服務、地價說明會、法令宣導。

- (二) 與鄉公所合作：結合鄉公所場地資源，辦理下鄉駐點服務、調處業務、地價說明會、地政宣導，未來更將進一步提供法律等服務，使民眾獲得更多資源與協助。
- (三) 與台灣地政機關交流、互動，於經費許可下，提供旅台鄉親地政駐點服務。

### 三、 穩健積極辦理不動產糾紛調處業務

按中央法令規定，由各法定資格人士組成的不動產糾紛調處委員會，由地政局支援所有準備及處理等相關業務，法律程序複雜、工作責任繁重，本年度地政局持續穩定成熟辦理調處事務，開辦不動產糾紛調處業務研習，隨時檢討精進調處業務。

### 四、 協助有志國考之本局同仁及地區學子輔導

為協助本局約用雇同仁，並嘉惠本縣有志國家考試之青年學子，特由地政局有國家考試實戰經驗的同仁擔任講師，開辦112年度地方特考輔導班，幫助有志青年順利通過國家考試。

### 五、 受理協助民眾地籍圖資及現況不符更正

(一) 目前受理完成5件地籍圖資與現況不符（地籍線位移）問題之個案及專案協助更正處理作業，期能為民眾解決經界糾紛困擾。

(二) 經今年度多次與內政部地政司、國土測繪中心及專家學者會議，地籍線位移問題未來規劃採通案及個案並行模式進行作業。通案部分將就一定範圍內土地進行地籍問題檢測，再進行重測等方式釐正地籍線事宜。個案方式在現行法規規範允許下，以符合更正作業之方式進行判讀處理。

### 六、 精進同仁專業能力，精確審查案件

連江縣地政局與全國所有地政機關一樣，業務具備冷門及

專業性，其中案件之審查，更涉及種類、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。

七、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親自參與地政局會議，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。

八、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慮，均可提出會議討論，以維護案件執行正確性，提升效率，透過集體討論分散減輕承辦人員孤軍奮戰壓力，使同仁安心，活絡團隊精神，從而建立地政業務之合法性、穩定性與一致性。又本制度已明顯紓解馬祖地區土地總登記推動小組的案源，減輕該小組議案壓力。

九、積極與民溝通，建立雙向交流互動管道

縣府本年度成立「土地法令適用研討會」，由地政局負責執行，第一次會議已於 112 年 9 月 28 日舉行。本項研討會將持續辦理，俾加強積極民間團體與鄉親間之溝通，建立雙向交流互動管道。

#### 肆、 112 年下半年(至 12 月底)重點工作

- 一、先期目標完成莒光鄉土地總登記：成立「莒光鄉土地清理小組」，列管、追蹤、密集討論尚未完成之無主土地申請案件，全力加速繼東引鄉之後，完成莒光鄉全境土地之產權登記。
- 二、終極目標完成連江縣全境土地總登記之歷史責任：持續克服困難、積極努力完成難度複雜性更高的北竿鄉及南竿鄉的無主土地產權確認審查作業，全面完成馬祖地區全境土地總登記之終極里程碑。
- 三、處理地籍圖況不符問題：對於「地籍線位移」，也就是地籍與現況不符之問題，目前除已開辦、受理個案申請，並已完成有案可稽者之後續釐正作業外，113 年度內政部國土測繪中心將規劃地籍檢測計畫，地政局則接續檢測結果規劃 114-115 年進行圖籍整合計畫，目前已將撰寫完成之計畫書向上呈報，以期爭取離島建設經費補助。
- 四、積極籌備連江縣 113 年度公告地價及公告土地現值之兩價於 113 年 1 月 1 日法定公告作業。
- 五、配合中央辦理預售屋資訊及買賣定型化契約稽查、保障租屋族權利、透明房市交易市場。
- 六、持續創辦、加強跨機關橫向合作機制，加強為民服務：除持續精進現與國有財產署之合作計畫外，與開展與內政部地政司、國土測繪中心、其他地政機關間之行政協助與合作，為服務地區鄉親、完善地區地政業務進行全方位進展。
- 七、因應離島特考預計於明年舉行，開辦離島特考(國家考試)輔導課程，嘉惠地區有志國考人士。
- 八、舉辦不動產糾紛調處業務及其他地政法令研習營，提升同仁及調處委員專業素養、加強為民服務。
- 九、籌備辦理第 2 次土地法令研討會，努力增進與民間團體及鄉親間之良好溝通，建立雙向交流互動管道，研究提出正確有效之改善土地問題方案。

## 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，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。

連江縣地政局全體同仁欣逢連江縣議會第8屆第2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品質的服務。並敬祝各位議員女士、先生身體健康，大會圓滿成功，謝謝！