

壹、案由：據報載，新北市中和區一處 320 坪農地，82 年間地政人員誤劃為住宅區，使公告現值自原先 800 萬元持續飆漲成 5,500 萬元；惟於 97 年更正後，公告現值暴跌至 1,400 萬元，新北市政府僅允諾退還地主溢繳之 40 餘萬稅金。究主管機關辦理變更土地使用分區之機制為何？有無查核配套措施？認有深入瞭解之必要乙案

貳、調查意見：

關於報載，新北市中和區一處 320 坪農地，82 年間地政人員誤劃為住宅區，使公告現值自原先 800 萬元持續飆漲成 5,500 萬元；惟於 97 年更正後，公告現值暴跌至 1,400 萬元，新北市政府僅允諾退還地主溢繳之 40 餘萬稅金。究主管機關辦理變更土地使用分區之機制為何？有無查核配套措施？認有深入瞭解之必要乙案，案經新北市政府地政局(下稱地政局)、新北市政府城鄉發展局(下稱城鄉局)、內政部地政司、內政部營建署相關機關函復說明；並約詢上開機關相關業務主管及承辦人員，經調查竣事。茲將調查意見列述如下：

一、本案土地因新北市中和地政事務所辦理地價作業之漏誤，肇使歷年公告現值總額呈現鉅幅漲跌，除直接影響民眾稅賦負擔，亦間接造成民眾對政府威信負面觀感，核其作為，確有疏失

(一)按平均地權條例施行細則第 63 條規定：「直轄市或縣(市)主管機關依本條例第 46 條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依左列規定辦理……。」地價調查估計規則第 18 條第 1 項及第 4 項前段分別規定：「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」「公共設施保留地應單獨劃分地價區段。」而內政部為防範、更正地價區段劃分錯誤，所導致損害民眾權益，亦訂有「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事

項」規定，由地方政府據以辦理更正。

- (二)本案土地標示為新北市中和區錦和段 576、576-1、579、579-1 地號等 4 筆土地，其中 576-1、579-1 地號係於 97 年 11 月 2 日自 576、579 地號逕為分割新增。土地面積 576 地號為 41.66 m²、576-1 地號為 289.46 m²、579 地號為 53.2 m²、579-1 地號為 679.98 m²。其中 576-1、579 地號 2 筆土地目前係屬中和都市計畫之「體育場用地」，為尚未徵收開闢之公共設施保留地；而 576、579-1 地號 2 筆土地使用分區目前係「農業區」。
- (三)新北市政府表示本案土地公告現值發生錯誤原委，係因該等土地於 88 年 1 月 20 日變更都市計畫回復為部分農業區、部分體育場用地後，回復當時未辦理地籍分割，土地使用分區界限範圍不清，而當時中和市公所核發之土地使用分區證明為體育場用地，復因毗鄰社區運動公園已完成徵收，致新北市中和地政事務所(下稱中和地政所)辦理地價作業時，將其誤認為已徵收開闢完成之體育場用地，而併入毗鄰住宅區地價區段(本案部分土地屬未徵收公共設施保留地，應另劃設公共設施保留地地價區段)，致其 88 年至 96 年間之公告現值在每平方公尺 48000 至 52700 元之間。97 年間辦理公告土地現值作業期間(95 年 9 月 2 日至 96 年 9 月 1 日止)，雖經地價區段檢討發現 576、579 地號土地，於當時之土地使用分區為部分農業區、部分體育場用地，且未辦理地籍分割範圍不明，卻逕將本案土地調整為農業區地價區段，致公告現值跌至每平方公尺 18,100 元。
- (四)嗣 97 年 11 月完成地籍圖重測並按都市計畫樁位逕為分割出 576-1、579-1 地號土地後，雖已確認 576

、579-1 地號土地為農業區；576-1、579 地號土地為體育場用地，但因已未及於 98 年公告地價(公告土地現值)公告前完成增劃體育場保留地區段程序，然於該年度地價公告後，卻亦未依「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項」規定公告更正。而 99 年公告土地現值暨公告地價作業時，中和地政所又漏未檢視 97 年重測逕為分割之樁位成果，故遲至 100 年公告土地現值作業期間(98 年 9 月 2 日至 99 年 9 月 1 日止)始確認 576-1、579 地號土地尚未完成徵收程序，屬公共設施保留地，應依規定單獨劃設地價區段，經新增之公共設施保留地地價區段公告現值每平方公尺為 42,542 元。茲將歷年公告現值總額變動情形整理如下表所示。

本案土地歷年公告現值總額變動情形表

| 土地 標示 年度 | 576 地號① | 576-1 地號② | 579 地號③ | 579-1 地號④ | 公告現值 總額 ①+②+③+④ |
|----------------|--|--|--|--|-----------------------|
| 87 年 | 331.12 m ² × 15,000 元/ m ² | | 733.18 m ² × 15,000 元/ m ² | | 15,964,500 |
| 88 年 | 331.12 m ² × 48,000 元/ m ² | | 733.18 m ² × 48,000 元/ m ² | | 51,086,400 |
| 96 年 | 331.12 m ² × 52,700 元/ m ² | | 733.18 m ² × 52,700 元/ m ² | | 56,088,610 |
| 97 年 | 41.66 m ² × 18,100 元/ m ² | 289.46 m ² × 18,100 元/ m ² | 53.2 m ² × 18,100 元/ m ² | 679.98 m ² × 18,100 元/ m ² | 19,263,830 |
| 100 年 | 41.66 m ² × 13,000 元/ m ² | 289.46 m ² × 42,542 元/ m ² | 53.2 m ² × 42,542 元/ m ² | 679.98 m ² × 13,000 元/ m ² | 23,958,761 |

(新台幣：元)

(五)綜上所述，本案土地歷年公告現值總額呈現鉅幅漲跌現象之原因，主要係地政機關在地籍尚未分割，

土地使用分區界限範圍不清情況下，未盡審慎查證確認，即將地價區段調配為毗鄰住宅區或農業區之地價區段，造成該等土地公告現值呈現鉅幅漲跌；而未徵收取得之公共設施保留地，應新增公共設施保留地地價區段卻未新增，地政機關顯欠缺執行公務應有之敏感度，肇使歷年公告現值總額呈現鉅幅漲跌，除直接影響民眾稅賦負擔，亦間接造成民眾對政府威信負面觀感，核其作為，確有疏失。

二、為避免地價區段劃設錯誤之情事再度發生，新北市政府既責成地政機關落實依使用分區劃設地價區段，並要求地籍有疑義之處清查列管，俾適時釐正地籍資料，該府應持續監督列入管考，並儘速確認及協調相關機關返還民眾溢繳之地價稅款，以保障民眾權益

(一)地價調查估計規則第 18 條規定，在劃分地價區段時需考量當地土地使用管制，故都市計畫範圍內使用分區劃定或變更，在地價作業調查影響地價之區域因素時，即應列入重要記錄、檢討項目。且因都市計畫樁尚未釘交或地籍測量分割登記尚未完成前，地價實務作業係就蒐集可得之圖籍資料進行套繪，於都市計畫使用分區交界處易生套繪誤差，而台灣現行公告土地現值、公告地價係大量估價制度，仰賴人工比對圖籍、資料之比例繁重，如有錯誤或遺漏等情事發生，確易影響民眾權益。

(二)新北市政府表示，該府自民國 90 年起，即積極推動各項地價區段劃分作業品質改善工作，惟因目前該市地籍圖與都市計畫圖尚未進行套疊，且部分都市計畫樁位尚未點交或使用分區仍有疑義，致該市地價區段仍有未依使用分區劃設情形，亦因未全面電腦化作業，相關作業仍需以人工判讀，作業上仍可能產生疏漏或錯誤。然為避免地價區段劃設錯誤之

情事再度發生，該府除責由各地政事務所將轄區內未依使用分區劃設之地價區段列管追蹤，每月更新處理進度外，並函請該府城鄉發展局釐清使用分區疑義，經清查列管疑義案件(100年3月份)總計350案，其中確認土地使用分區或列入補建樁位計畫解除列管者有70案，尚有280案待解決，該府將持續追蹤辦理；另已將各地政事務所是否依使用分區劃設作為年度業務考核重點查核項目，期使該市地價區段劃分作業品質更臻完善。

- (三)88-99年間之公告土地現值及公告地價錯誤部分，該府表示本案土地因屬都市計畫範圍內農業區及體育場用地，依規定農業區限作農業使用者課徵田賦（目前停徵中），並得申請不課徵土地增值稅；公共設施保留地則不課徵地價稅及土地增值稅，然因本案土地現為停車場使用，非作農業使用，乃需課徵地價稅；其因違規使用而需課徵地價稅部分，待提交該市地價及標準地價評議委員會辦理歷年地價更正公告確定後，即可據以計算溢繳之地價稅稅額，辦理退稅。
- (四)揆諸上述，為避免地價區段劃設錯誤之情事再度發生，新北市政府既責成地政機關落實依使用分區劃設地價區段，並要求地籍有疑義之處清查列管，俾適時釐正地籍資料，該府應持續監督列入管考，並儘速確認及協調相關機關返還民眾溢繳之地價稅款，以保障民眾權益。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一、二，函請新北市政府協助及督飭新北市中和地政事務所檢討改進見復
- 二、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會處理。