

檔 號：

保存年限：

## 審計部臺中市審計處 函

地 址：40873臺中市南屯區黎明路二段  
608號

電 話：04-22588235 分機 47

傳 真：04-22543383

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國103年5月21日

發文字號：審中市四字第1030002117號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：本處抽查貴府所屬地政局102年度財務收支及決算辦理情形，據報有關地權調整及空地調查管制業務辦理情形，存有建請辦理適處事項如說明，請查照惠復。

說明：據內政部地政司發布之都市地區地價指數資料，97年9月至102年9月間臺中市都市地價總指數由86.41增加至110.00，增加23.59點（約27.30%），上漲幅度5都排名第3，102年3月至9月上漲幅度則高居5都之冠；次依主計總處國民所得統計資料，97至102年間平均每人國民所得由479,214元增加至546,501元，增加幅度為14.04%，惟仍低於全國都市地價總指數上漲幅度（29.80%），顯示都市地價上漲幅度遠高於平均每人國民所得增加幅度。另依行政院研究發展考核委員會99年網路調查結果，「都會地區房價過高」為十大民怨之首。因土地價格上漲帶動推升房價上漲，恐增加民眾購屋壓力與負擔，土地法第28條明定直轄市及縣（市）政府得限制個人或團體所有土地之最高額，以達到調整地權分配政策目的。又為避免私人壟斷土地，同時促進土地利用，平均地權條例及其施行細則亦明定直轄市及縣（市）政府應辦理私有空地調查與管制。本處派員抽查貴府所屬地政局102年度財務收支及決算，其中有關地權調整及空地調查管制業務辦理情形，

據報存有附件所列事項，建請盱衡地方情形適處，並供擬訂  
施政政策（方針）參考。

正本：臺中市政府

副本：

裝

訂

線

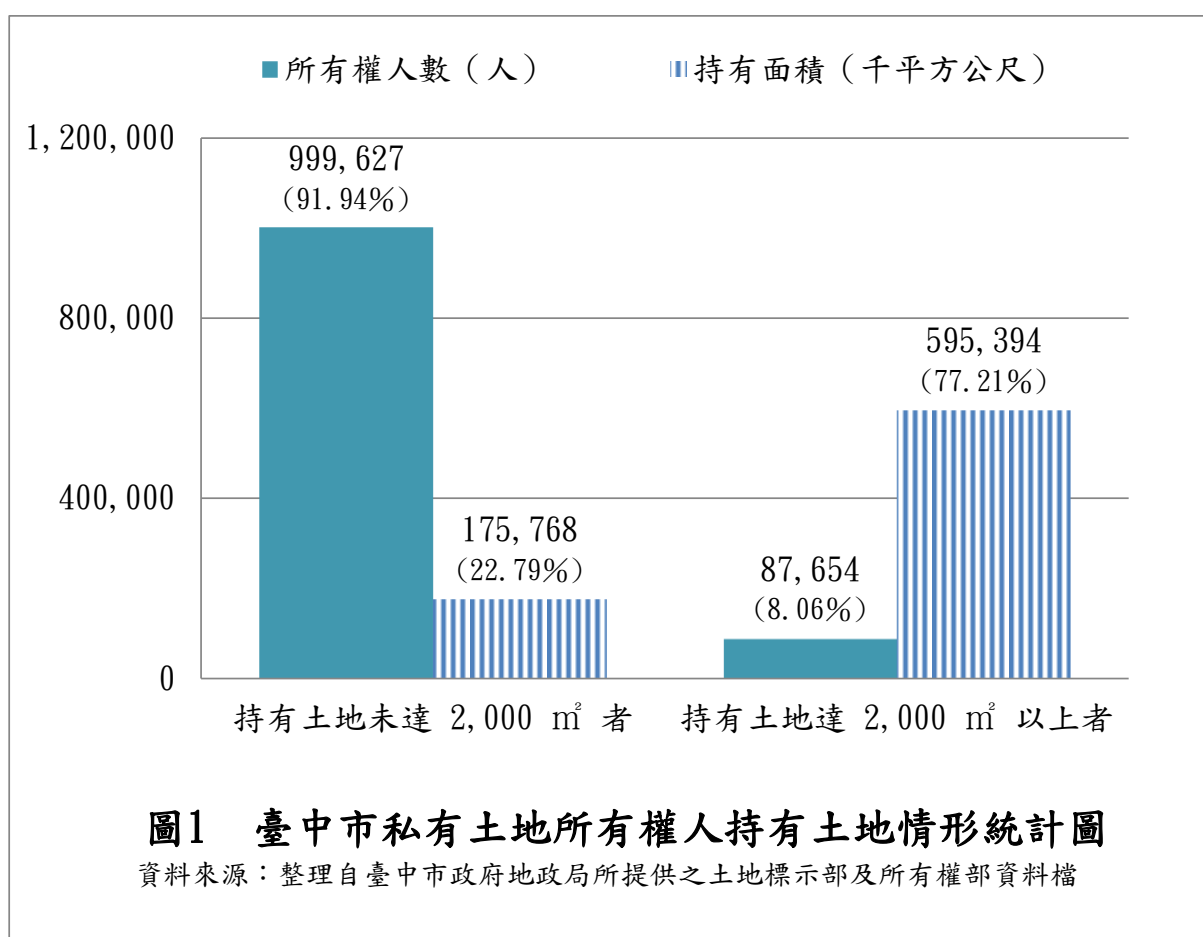
# 建請辦理適處事項

臺中市地權調整及空地調查管制業務辦理情形，建請盱衡地方情形辦理適處，並供擬訂施政政策（方針）參考：

## 一、地權調整業務辦理情形

### （一）建請適時調查瞭解私有土地地權分配狀況，以供擬訂施政政策（方針）參考，期以遏止土地為少數個人或團體把持。

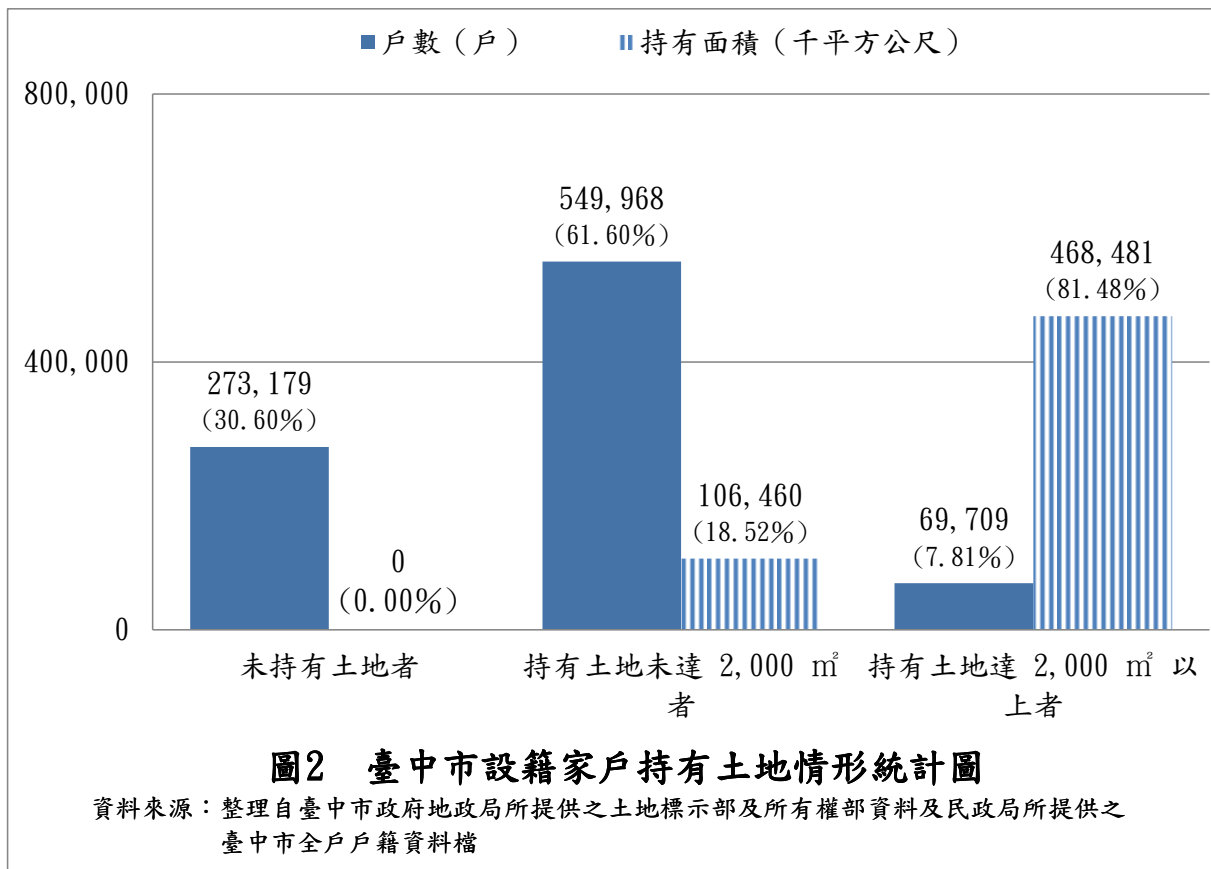
土地法第 28 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於私有土地，得斟酌地方情形，按土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。前項限制私有土地面積之最高額，應經中央地政機關之核定。」次據貴府地政局提供之土地標示部及所有權部等資料，截至 103 年 2 月 19 日止，臺中市私人持有土地 771,162,843 餘平方公尺，分屬 1,087,281 位土地所有權人持有。經按土地所有權人統一編號歸戶結果，其中持有土地面積未達 2,000 平方公尺之所有權人計 999,627 位，占有權人總數 91.94%，持有土地面積 175,768,472 餘平方公尺，占私有土地總面積 22.79%，平均每位所有權人持有土地面積 175 餘平方公尺；而持有土地面積達 2,000 平方公尺以上之所有權人計 87,654 位，占有權人總數 8.06%，持有土地面積 595,394,371 餘平方公尺，占私有土地總面積 77.21%，平均每位所有權人持有土地面積 6,792 餘平方公尺。上開資料顯示臺中市私人持有之 771,162,843 餘平方公尺土地中，約有 77.21% 土地係由 8.06% 之私有土地所有權人所有（圖 1）。



依據貴府民政局統計資料，截至 102 年底止臺中市設籍戶數 897,191 戶，其中共同生活戶 659,649 戶 (73.52%)、共同事業戶 28 戶 (00.00%)、單獨生活戶 237,514 戶 (26.47%)，共同事業戶<sup>1</sup>所占比率甚微。在假設 1 個戶號代表 1 個家庭之前提下，依據貴府地政局所提供之土地標示部及所有權部資料及民政局所提供之臺中市全戶戶籍資料檔，按戶號將各土地所有權人持有土地資料歸戶結果，截至 103 年 3 月 10 日止，臺中市設籍戶數 892,856 戶，持有土地面積 574,942,081 餘平方公尺，其中未持有土地家庭 273,179 戶 (30.60%)；持有土地面積未達 2,000 平

<sup>1</sup> 依戶籍法施行細則第 3 條第 1 項規定：「戶之區分如下：一、共同生活戶：在同一家或同一處所共同生活之普通住戶。二、共同事業戶：在同一處所同一主管人之下經營共同事業之工廠、商店、寺廟、機關、學校或其他公私場所。三、單獨生活戶：單獨居住一處所而獨立生活者。」

方公尺者 549,968 戶 (61.60%)，持有面積 106,460,184 餘平方公尺 (18.52%)；持有土地面積達 2,000 平方公尺以上者 69,709 戶 (7.81%)，持有面積 468,481,896 餘平方公尺 (81.48%)，顯示臺中市約 30.60% 戶設籍家庭未能擁有土地，而設籍家庭所持有之 574,942,081 餘平方公尺土地中，約 81.48% 土地係由 7.81% 家庭所有 (詳圖 2)。



綜上，臺中市約有 77.21% 私有土地係由 8.06% 之私有土地所有權人所有 (圖 1)，而臺中市設籍家戶所有之 81.48% 土地係由 7.81% 家庭所有，並有 30.60% 戶家庭未持有土地 (圖 2)。建請貴府適時調查瞭解地權分配狀況，以供擬訂施政政策 (方針) 參考，期以遏止土地為少數個人或團體把持。

(二)建請重視部分個人或團體可能超額持有可供興建住宅之建築用地情事，適時依法調查，以作為地政、稅務、都市發展及建築主管機關擬訂施政計畫之參考。

土地法第 2 條規定：「土地依其使用，分為左列各類。第一類 建築用地；如住宅、官署、機關、……」土地法施行法第 7 條規定：「依土地法第 28 條限制土地面積最高額之標準，應分別宅地、農地、興辦事業等用地。宅地以 10 畝<sup>2</sup>為限，農地以其純收益足供 1 家 10 口之生活為限，興辦事業用地視其事業規模之大小定其限制。」依貴府地政局提供之土地標示部及所有權部資料，與地方稅務局提供之稅地種類檔資料勾稽結果，臺中市私人持有 771,162,843 餘平方公尺土地中，按土地稅法第 16 條、第 17 條及第 19 條課徵地價稅（代表非作農業、事業使用），且為都市土地及非都市土地中甲、乙、丙等 3 種建築用地（代表可供興建住宅之建築用地）者面積合計 163,474,441 餘平方公尺，土地持有筆數 2,134,278 筆，分屬 963,440 位土地所有權人持有。再按土地所有權人統一編號歸戶結果，持有上開可供興建住宅之建築用地面積超過土地法施行法第 7 條所訂上限者計 1,219 位，持有面積 26,141,492 餘平方公尺，平均每人持有可供興建住宅之建築用地 21,445 餘平方公尺，有逾越土地法施行法第 7 條所訂上限之虞，估計平均每人超額持有可供興建住宅之建築用地 14,778 餘平方公尺。上開資料顯示臺中市部分個人或團體有大量超額持有可供興建住宅之建築用地之虞，

---

<sup>2</sup> 10 畝（10 市畝） = 2,016.67 坪 = 6,666.66 平方公尺

爰建請貴府重視部分個人或團體可能超額持有可供興建住宅之建築用地情事，適時依法調查，以作為地政、稅務、都市發展及建築主管機關擬訂施政計畫之參考。

## 二、空地調查及管制業務辦理情形

### (一)建請重視部分個人或團體可能超額持有尚未建築之私有建築用地情事，適時依法辦理調查，以作為地政、稅務、都市發展及建築主管機關擬訂施政計畫之參考。

依平均地權條例第 71 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。前項所有面積之最高額，以 10 公畝<sup>3</sup>為限。……」同條例施行細則第 93 條第 1 項規定：「依本條例第 71 條第 1 項規定，直轄市或縣（市）主管機關對於都市計畫區內尚未建築之私有建築用地，應先行辦理清查，以限制土地所有權人所有面積之最高額。」次據貴府地政局提供之土地標示部及所有權部等資料，截至 103 年 2 月 19 日止，臺中市私人持有 771,162,843 餘平方公尺土地中，計 316,956,132 餘平方公尺為都市土地。經與貴府地方稅務局提供之稅地種類檔及地政局提供之建物座落檔勾稽結果，依土地稅法第 16 條課徵地價稅（代表非作自用住宅、事業及農業使用）且無減免原因及建物登記之土地面積 82,492,815 餘平方公尺，持有筆數 889,977 筆，其中改制前臺中市等 8 個行政區<sup>4</sup>部分 20,636,300 餘平方公尺，持有筆數 207,826 筆。次運用「臺中市不動產資訊樂活網」

---

<sup>3</sup> 10 公畝 = 1,000 平方公尺

<sup>4</sup> 01 中區、02 東區、03 西區、04 南區、05 北區、06 西屯區、07 南屯區、08 北屯區

地籍圖、使用分區圖及航衛圖等圖資，分析判釋改制前臺中市各地段開發程度，排除大部分為農業區、風景區及公共設施尚未完竣等地段後<sup>5</sup>，餘下尚未建築之私有建築用地面積 9,244,419 餘平方公尺，持有筆數 157,677 筆，分屬 74,689 位土地所有權人所有。其中持有土地面積超過 10 公畝（1,000 平方公尺）且持有筆數達 5 筆以上之所有權人計 691 位，持有面積 2,605,849 餘平方公尺，持有筆數 9,157 筆。在 95% 的信心水準，抽樣誤差正負 10 個百分點情況下，以系統抽樣方式於前揭 691 位土地所有權人中抽取 87 位樣本，持有筆數 1,033 筆，面積 297,047 餘平方公尺，利用「臺中市不動產資訊樂活網」地籍圖、使用分區圖及航衛圖等圖資分析判釋結果，樣本中各該所有權人持有尚未建築用地超過 10 公畝者，計有 42 位，占母體比率約 48.28%<sup>6</sup>，據以推估母體中約 333 位<sup>7</sup>土地所有權人持有尚未建築之私有建築用地面積超過 10 公畝，而有超額持有尚未建築之可供建築用地之虞。

上開改制前臺中市 8 個行政區尚未建築之私有建築用地使用情形分析資料顯示，臺中市部分土地所有權人有超額持有尚未建築之可供建築用地之虞，爰建請貴府重視部分個人或團體可能超額持有尚未建築之私有建築用地情事，適時依法辦理調查，以作為地政、稅務、都市發展及建築主管機關擬訂施政計畫之參考。

## **(二)建請積極調查已辦竣市地重劃及區段徵收開發區內閒置或**

---

<sup>5</sup> 例如：北屯區大仁段土地大部分為風景區。

<sup>6</sup>  $42 / 87 * 100\% = 48.28\%$

<sup>7</sup>  $691 \times 48.28\% = 333.61$



低度利用之私有建築用地，適時劃定區域限期建築，以促進都市土地有效利用，提升周邊公共設施使用率。

依平均地權條例第 26 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵 2 倍至 5 倍之空地稅或照價收買。……」平均地權條例施行細則第 93 條第 1 項規定：「依本條例第 71 條第 1 項規定，直轄市或縣（市）主管機關對於都市計畫區內尚未建築之私有建築用地，應先行辦理清查，以限制土地所有權人所有面積之最高額。」依據內政部統計年報資料，臺中市截至 101 年底止區段徵收、公辦市地重劃及自辦市地重劃開發土地面積分別為 696 餘公頃、2,382 餘公頃及 352 餘公頃，合計 3,431 餘公頃；開發後可供建築用地面積分別為 311 餘公頃、1,462 餘公頃及 226 餘公頃，合計 2,000 餘公頃。次據臺中市不動產資訊樂活網資料，貴府自 62 年至 99 年間已辦理完成區段徵收案計有大里草湖地區等 3 案區段徵收，開發總面積計約 247 餘公頃，開發後可供建築用地面積約 96 餘公頃；已辦理完成公辦市地重劃計有北陽等 25 案市地重劃，開發總面積約 2,382 餘公頃，開發後可供建築用地面積約 1,470 餘公頃，上開區段徵收與市地重劃開發總面積合計約 2,630 餘公頃，開發後可供建築用地面積合計約 1,566 餘公頃。

經運用臺中市不動產資訊樂活網功能，定位各區段徵收及市地重劃案位置後，運用系統基本圖、航衛照、使用

分區圖及街景圖等圖資分析判釋開發範圍內土地後續使用情形，發現前述 28 案區段徵收及市地重劃案中，計有 27 案內住宅區及商業區部分土地未按其使用分區性質建築房屋使用，而有閒置或低度利用<sup>8</sup>情形（詳附圖 1 至 31）。惟查截至 103 年 3 月 28 日止，貴府未曾依平均地權條例施行細則第 93 條第 1 項規定清查都市計畫區內尚未建築之私有建築用地，亦未依平均地權條例第 26 條規定對市地重劃或區段徵收區內私有空地劃定區域限期建築，恐難促進私有空地之有效利用，及提升周邊公共設施使用率。

**（三）未依法令規定促請土地得標人限期建築使用土地，及積極調查已標脫可供建築用地之後續使用情形，致已開發完竣土地閒置或低度利用，及周邊公共設施未能充分發揮效能。**

依市地重劃實施辦法第 54 條規定：「主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售。……」土地徵收條例第 44 條規定：「區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第 43 條規定配回原管理機關及第 43 條之 1 規定配售外，其處理方式如下：……五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。……」平均地權條例第 71 條第 1 及第 2 項規定：「直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。前項所有面積之最高額，以 10 公畝<sup>9</sup>為限。……」第

---

<sup>8</sup> 例如：住宅區或商業區內土地做停車場使用

<sup>9</sup> 10 公畝 = 1,000 平方公尺

72 條規定：「前條超額土地，直轄市或縣（市）政府應通知土地所有權人於 2 年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。……」同條例施行細則第 93 條規定：「依本條例第 71 條第 1 項規定，直轄市或縣(市)主管機關對於都市計畫區內尚未建築之私有建築用地，應先行辦理清查，以限制土地所有權人所有面積之最高額。……」

依據貴府地政局提供之市地重劃抵費地及區段徵收配餘地資料，該局於 90 至 99 年間標出之抵費地及配餘地（以下簡稱已標脫可供建築用地）分別為 542 筆及 338 筆，合計 880 筆，面積 907,899 餘平方公尺，其中面積大於 1,000 平方公尺者 270 筆，面積 665,114 餘平方公尺。在 95% 的信心水準，抽樣誤差正負 10 個百分點情況下，以系統抽樣方式於前揭 270 筆已標脫可供建築用地中抽取 90 筆樣本，利用「臺中市不動產資訊樂活網」航衛圖及街景圖等圖資分析判釋各筆土地使用狀況結果，樣本中土地閒置者計有 42 筆，占母體比率約 46.67%<sup>10</sup>，推估母體中約 126 筆<sup>11</sup>已標脫可供建築用地有閒置未用情事。惟查貴府未曾依平均地權條例第 72 條及施行細則第 93 條第 1 項規定促請土地得標人限期建築使用土地，及積極調查已標脫可供建築用地之後續使用情形，致已開發完竣土地閒置或低度利用，及周邊公共設施未能充分發揮效能。

---

<sup>10</sup>  $42 / 90 * 100\% = 46.67\%$

<sup>11</sup>  $270 * 46.67\% = 126$