

臺中市議會第3屆第2次定期會

市政府處分市有地、抵費
地、配餘地現況及
標準作業程序
專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府財政局、地政局

報告人：財政局長 羅仙法

地政局長 吳存金

中華民國 108 年 10 月 17 日

市政府處分市有地、抵費地、配餘地

現況及標準作業程序

專案報告

目 錄(一)

市政府處分市有地、現況及標準作業程序
財政局報告

壹、前言.....	1
貳、市政府處分市有地現況.....	1
參、市有非公用土地處分及出售標準作業程序..	2
肆、結語.....	6

目 錄(二)

市政府處分抵費地、配餘地現況及標準作業程序
地政局報告

壹、區段徵收配餘地現況說明及標準作業程序..	7
貳、重劃科抵費地現況說明及標準作業程序...	9

壹、前言

公有土地處分一般是指公有土地出售、交換及放領等所有權移轉之行為。土地法第 25 條規定「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分」。

貳、市政府處分市有地現況

一、 民眾有使用市有地需求時，應填具承購申請書，於完成處分前置作業後，依土地法第 25 條及本市市有財產管理自治條例等相關法規辦理市有非公用土地處分作業；市府各機關評估經營之市有地無保留公用之必要時，亦然。

有關處分前置作業如下：

- (一) 審視申購市有地處分類型為讓售或公開標售。
- (二) 查調擬處分市有地相關資料以確定土地取得權源非屬徵收。
- (三) 得視擬處分市有地現狀辦理分割：因每筆擬處分市有非公用土地包括面積大小、臨路狀況及與毗鄰土地關係等條件不一，且以畸零地讓售、承租讓售及公開標售等處分類型不同，部分市有地須先按現狀辦理分割。

二、 盧市長上任迄今財政局處分市有非公用土地情形

統計市政府 108 年間已出售土地數據，除 5 筆合計面積為 695.85 m²(約 210 坪)土地，係因市、私共有經私人依土地法第 34 條之 1 規定辦理外，以畸零地讓售 4 筆合計面積 138 m²(約 42 坪)、承租讓售 30 筆合計面積 3,567.96 m²(約 1,079 坪)及公開標售 62 筆合計面積 7,822.35 m²(約 2,366 坪)，如下表。

市政府 108 年出售市有非公用土地情形表

出售方式	筆數	面積(m ²)	核定底價 (元)A	實際出售 (元)B	(B-A)
畸零地讓售	4	138.00	7,386,000	7,386,000	-
承租讓售	30	3,567.96	119,493,845	119,493,845	-
公開標售	62	7,822.35	322,522,577	382,115,330	59,592,753
其他	5	695.85	-	23,310,229	-
合計	101	12,224.16		532,305,404	

備註：

1. 市有非公用土地依土地法第 25 條規定完成處分程序後，應依處分型態辦理出售。
2. 以已出售土地平均面積分析，畸零地讓售每筆約 10 坪、承租讓售每筆約 36 坪、公開標售每筆約 38 坪。

參、市有非公用土地處分及出售標準作業程序

一、處分

囿於市府辦理公有土地處分應依土地法第 25 條規定先提民意機關同意並經行政院核准後始得出售，時程往往超過 1 年。近年來為提升為民服務品質及行政效能，本府財政局配合市政會議及市議會開議時間，以每 2 個月定期彙整處分清冊等相關資料，提送本府市政會議審議通過，本市議會同意處分，再報請行政院核准。此外，自今年伊始，年初即擬訂「年度辦理市有非公用房地處分及出售作業期程表」管控，期盼大幅縮減相關作業時間，以求簡政便民。

二、 出售

本市市有土地處分案報經行政院核准後，續依本市市有房地出售作業要點規定辦理如下事項：

(一) 估價作業

1. 由本府財政局、地政局、地方稅務局、農業局、都發局等機關組成查估小組實地調查鄰近市場價格等，並召開小組會議逐案討論後擬訂查估價格。有關土地之估價，一律比照國有財產計價方式之規定，參照市價辦理。
2. 送請由財政局局長及副局長、地政局、法制局、建設局、都發局、農業局、主計處、地方稅務局及地政事務所（本府指定之四所地政事務所各派 1 人）共 13 人組成之本縣市有財產審議委員會逐案審議。
3. 簽奉市長核定出售價格。

(二) 市長核定價格，視讓售或公開標售類型辦理後續作業。

1. 畸零地讓售及承租讓售：簽奉核准讓售價格後 10 日內通知承購人，承購人接到繳款通知之次日起 45 日內繳清價款。如果承購人未在規定期限內完成繳款手續，該讓售案即予註銷。
2. 公開標售：一律照現狀辦理標售，本府不負責點交，相關重點事項說明如下—
 - (1) 郵遞投標。
 - (2) 得視標的物金額高低，於開標前 10 至 30 日公告。
 - (3) 投標人應繳納標售底價 10% 計算之保證金。
 - (4) 因本府標售之不動產一律採現狀標售且不負責點

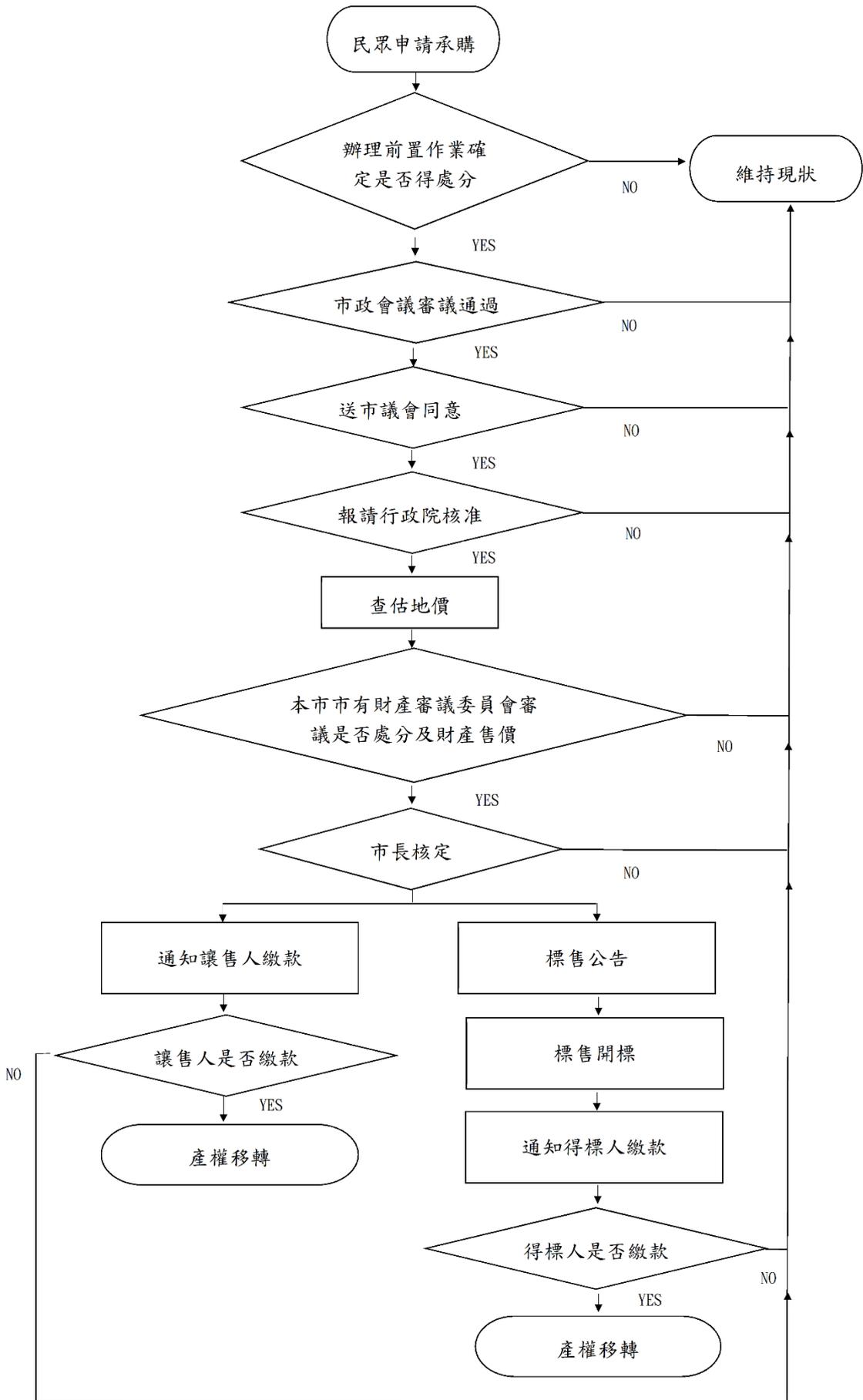
交，為避免爭議，於標售公告內文敘明，應於公告期間內逕赴現場勘查清楚，其界址以地政機關地籍圖為主，不以現場圍籬、地形、地貌為界。土地上下如有既成道路、農作物、溝渠、管線、電桿、貨櫃、占建物、受保護樹木等，或其他占用情形者，標售後概由得標人自行負責處理，並於文字下方加底線，以提醒投標民眾注意（另公告刊登於報紙部分，更以紅色字呈現）。

- (5) 開標作業公開、透明。
- (6) 決標後，得標人應於接到繳款通知之次日起 45 日內繳清價款。未在規定期限內完成繳款手續者，視為放棄承購權。財政局通知次一優先次序之承購人按最高標價繳款，辦理承購手續。

3. 後續作業

- (1) 市有土地承購人繳清價款或自備款之日起 5 日內，得檢附繳款收據影本申請同意鑑界，所需費用由承購人負擔。
- (2) 承購人辦理產權移轉登記後，面積如有增減、一概不退補價款。

(三) 市有非公用土地處分及出售標準作業流程圖



肆、結語

本市市有非公用土地多屬面積狹小、地形欠佳、夾雜於私有土地間或為裡地等。目前為因應民眾使用需求，有關處分程序皆依土地法第 25 條及本市市有財產管理自治條例等相關規定確實辦理，並經行政院核准後始可辦理出售，作業流程嚴謹。

此外，將各機關已無公用需求或閒置之住宅區、商業區等市有非公用土地出售給民眾，可滿足地權與地用一致性的原則。將原本畸零狹小，區位條件未臻理想之可供建築用地，藉由民間整合利用、活化土地資源、帶動地方發展、改善市容景觀，提升在地居民生活品質。

以上簡要報告，請指正。

最後敬祝

各位議員女士、先生身體健康、萬事如意。

壹、區段徵收配餘地現況說明及標準作業程序

一、配餘地現況說明

本市臺中糖廠區段徵收於、捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收及水湳機場原址北側、南側區段徵收等區段徵收區，於完成抵價地分配作業後，本府取得之剩餘可建築土地（下稱「配餘地」），將自本（108）年起陸續辦理標售作業，後續將配合市場需求，適時滾動修正。

108年10月7日公告標售配餘地，計26筆土地，面積約7.11公頃，訂於108年10月30日辦理開標作業。

二、配餘地處分依據

本市區段徵收取得配餘地之處分，依平均地權條例第7條規定：「政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第25條之限制。」及土地徵收條例第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：…其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。…依第1項第3款至第5款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展條件等條件之優劣估定之。…第1項第5款之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。」故本府標售配餘地除不受土地法第25條限制外，並依上開條例第44條第6項規定訂定「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」，以資遵循。

三、 標準作業程序

配餘地標售作業，依土地徵收條例第 44 條第 3 項規定應考量各宗土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展條件等條件之優劣估定標售底價。標售底價目前係委由不動產估價師查估，並依「臺中市區段徵收委員會設置要點」第 2 點規定提請本市區段徵收委員會審議，審議通過後依「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」公開招標。

四、 配餘地處分收入及開發成本抵付

依土地徵收條例施行細則第 56 條規定：「區段徵收土地之處分收入，優先抵付開發總費用，如有盈餘，除其他法令另有規定外，全部撥充實施平均地權基金；如有不足，由實施平均地權基金貼補之。」按區段徵收為具自償性之整體開發方式，所需開發費用主要係向地方建設基金、臺中市實施平均地權基金或金融機構貸款，俟完成土地分配作業程序後，市府取得之配餘地，即得依土地徵收條例第 44 條規定及臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法處分，處分收入應優先抵付開發總費用。如有盈餘，則全部撥充實施平均地權基金。

臺中糖廠區段徵收開發總費用約 17.3 億元、捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收開發總費用約 49.3 億元、水湳機場原址北側、南側區段徵收開發總費用及重大建設經費約 509 億元，各開發區將於處分收入（標售、標租或設定地上權）抵付開發總費用後辦理財務結算，並餘存權益結轉至臺中市實施平均地權基金。

五、 配餘地標售效益

區段徵收開發除可促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，節省政府龐大公共設施用地徵收及公共工程建設經費支出，並可使得土地所有權人享有地價增漲，公共設施完善及居家環境品質提昇等多項效益，可謂公私互蒙其利，政府與民眾雙贏之措施。

貳、 重劃科抵費地現況說明及標準作業程序

一、 抵費地現況說明

本市市地重劃區抵費地僅餘豐原區福陽段 35 地號等 1 筆抵費地，預計今(108)年底辦理公開標售。

二、 標售依據

依據市地重劃實施辦法第 54 條及第 56 條規定，市地重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地、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，並得於重劃負擔總費用已清償之原則下，辦理公開標租或招標設定地上權。標售所得價款應優先抵付重劃總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用。

三、 標準作業流程

各宗土地標售底價之訂定，依據市地重劃實施辦法第 54 條規定，不得低於各宗土地之評定重劃後地價，另參考土地當期之公告現值及土地所在地所屬地政事務所提供之實價登錄價格據以擬定，並提報本市市地重劃委員會審議通過後辦理。標售價款

繳納方式為 3 個月免息分期付款，於價款繳訖後發給產權移轉證明書，並由得標人於 1 個月內至地政事務所辦理產權移轉登記。

四、 預計標售及效益

本局預計 108 年底辦理豐原區南陽市地重劃區豐原區福陽段 35 地號等 1 筆抵費地公開標售，面積 514.28 平方公尺。另本市第 14 期市地重劃區目前正辦理土地分配作業中，預計 108 年底辦理土地分配公告，109 年 6 月至 12 月辦理抵費地公開標售，抵費地總面積估計約為 36.88 公頃。第 13 期市地重劃區目前正積極辦理工程施工中，預計 109 年底辦理土地分配公告，110 年 6 月至 110 年 12 月辦理抵費地公開標售，抵費地總面積估計約為 23.98 公頃。

市地重劃開發除可促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，節省政府龐大公共設施用地徵收及公共工程建設經費支出，抵費地標售所得價款抵付開發費用之盈餘，半數將撥充本市實施平均地權基金，半數將挹注該重劃區基金，作為後續公共設施建設、管理、維護之費用，可謂政府與民眾雙贏之措施。