

## 桃園市桃園地政事務所

### 111 年重新規定地價暨公告土地現值調整作業說明會會議紀錄

一、時間：110 年 9 月 13 日下午 2 時

二、地點：桃園地政事務所 2 樓 202 會議室

三、主持人：游主任貞蓮

紀錄：賀碩成

四、出席人員：如簽到簿

五、主席致詞：

歡迎各位嘉賓蒞臨本所舉辦的桃園區 111 年度重新規定地價暨公告土地現值調整作業說明會，藉由本次會議說明公告地價及公告土地現值調整的相關法令規定、作業方式、以及桃園區最近地價波動的情形等，更希望能廣納與會來賓的意見，歡迎大家集思廣益提出建議或意見，作為提供本市地價評議委員會評定時之參考。另考量目前 COVID-19 疫情警戒措施，本所亦於臉書粉絲專頁同步直播本次調整作業說明會，線上收看說明會直播的民眾如有地價相關意見，亦可向本所反映，本所將於會後逐一回復，再次歡迎各位嘉賓蒞臨。

六、桃園市政府地政局張股長明照致詞：

主任、各位與會貴賓、各位先進大家好，感謝各位與會貴賓於疫情期間仍親自到場參與桃園所舉辦 111 年度重新規定地價暨公告土地現值調整作業說明會。由於本期受到 COVID-19 疫情對本市各行政區、各使用分區土地造成程度不一之影響，本市及轄區各地政事務所會考量不同分區及性質土地間之衝擊程度，同時將民眾各界意見向地價評議委員會反映，作為評議 111 年公告地價及公告土地現值之參考。

七、111 年度重新規定地價暨公告土地現值調整作業簡報：

業務單位(地價課)簡報並播放宣導短片：略。

## 八、與會代表意見及處理情形：

### （一）陳美梅議員：

首先請教桃園區地價調整方向以及本區各重大開發區之地價調整幅度為何？另外，由於公告土地現值作為老農津貼、老人年金、中低收入戶等不動產價值計算標準，如調幅過高將影響有關土地所有權人相關請領資格及權利，以上情形是否會一併於地價調整時納入考量。

### 課長回應：

針對議座所提意見進行說明。桃園區各重大開發區，包含中路區段徵收地區、經國市地重劃區還有小檜溪市地重劃區，及本區主要生活圈於 111 年公告地價及公告土地現值之調整會以當期所收集之實價登錄資料為依據，並將有關地價動態核實反映。

### 張股長回應：

本市轄區各地政事務所地價人員於辦理 111 年公告地價及公告土地現值調整時，應核實反映當期地價動態，也會考慮 COVID-19 疫情對本市各行政區或各使用分區別土地所造成之影響。然本市重大開發地區多處於生活圈形成階段，商業行為雖不明顯，惟交易價格仍節節上升。針對以上情形，地價人員亦將依規定核實反映不同地區、不同性質土地之地價動態，並將 COVID-19 疫情對民生產業衝擊之情形反映至地價評議委員會知悉，地價評議委員會委員除以上情形外，同時會參酌公共建設支出及市庫稅收等因素，做出最後評定結果。

有關議座所提是否會考量中低收入戶、老年津貼等請領人權利部分，由於地價調整將會以全區土地之動態綜合考量，前開各項補助請領人口分散於本市各處，於地價進行針對性個別調整較不適宜。建議仍應由社會福利主管機關另行考慮對應措施較為妥適。

**主席回應：**

本市地價評議委員會於評定公告地價及公告土地現值，會考量相關地價動態、社會經濟狀況、地方財政需要、民眾地價稅負擔能力等，及參考各界意見，綜合考量，實價登錄資料亦為重要參考依據。

各重大開發區之地價則視其開發情形、公共設施完善程度作漸進式調整。然公告地價為每 2 年調整 1 次，本期公告地價之調整除合理反映 109 ~ 110 年間地價變動外，也會核實反映本期因 COVID-19 疫情對民生衝擊情形。感謝議座提供寶貴意見。

**(二) 蘇家明議員代表牛阡源秘書：**

實價登錄資料應如何確保其真實性、正確性？重大開發區之地價調整係以實價登錄資料為依據調整地價，政府應該組成稽查小組於開發區內對該等資訊進行稽查，比較政府實價登錄揭露資料與其他來源之價格、以及實際交易價格是否有較大落差，透過稽查等手段使價格趨於平穩，使公告地價及公告土地現值調整有更確實之基準。

**張股長回應：**

感謝代表提供重要意見，目前本市地政局與各轄區地政事務所均會針對已申報之實價登錄資料進行查核，惟桃園市每月新增實價登錄申報資料件數相當龐大，內政部要求各縣市對於實價登錄資料應抽查相當比率(書面抽查、實地查核)，而本市實質查核比率已超過內政部之要求。同時透過開發檢核程式擴大檢核，針對價格差異極大或明顯申報不實之情形，將會加強檢視並安排實地查核。

實價登錄制度於 109 年 7 月新法施行後，申報義務已回歸至交易雙方，在此呼籲交易雙方應誠實申報，因為實價登錄總價如有申報不實，於交易雙方各自應負擔之稅負均會造成影響。例如買方會避免賣方刻意低報交易總價，以免再轉售時自身稅負有加重之情形，經由買賣雙方互相確認，確保實價登錄申報價格之真實性。政

府亦會透過各種方式確保實價登錄揭露資料之真實性，並使實價登錄制度逐漸完善。

**主席回應：**

109 年 7 月起施行之實價登錄制度為買賣雙方均須負登錄義務，若申報資料不實經稽查屬實，另有每案 3 萬元以上之罰則。本所目前於實價登錄資料收件處理後，會與同區域價格行情比對，針對與周圍行情有明顯差異(偏高或偏低)，或有特殊交易情形(親友間買賣等)之案件，會先行過濾，實價登錄資料不予揭露。

此外，預售屋實價登錄申報部分，本市地政局與中央主管機關及相關單位亦會組成聯合稽查小組，就轄區內預售屋建案進行聯合稽查。以確保預售屋實價登錄申報內容之正確性。

**(三) 桃園市政府地方稅務局：**

公告地價之調整最主要與地價稅課徵相關，民眾多會向稅務局就地價調整情形向地方稅務局反映相關意見，稅務局所收集相關意見將於整理後函送地政局作為調整地價之參考。

**主席回應：**

最近本所也有接獲民眾反映，因應疫情影響，公告地價漲幅不宜過高，或不宜調漲，以免加重地價稅負擔，相關意見本所亦將反映至地價評議委員會，提供委員作綜合性之參考。

**(四) 陳美梅議員：**

民眾反映河川區域內土地，因政府施作河川整治工程欲徵收土地，使河川區域內土地普遍價格偏低，相關地價是否能適度調整。

**張股長回應：**

河川區域範圍內土地之價格評定依據，主要以其合理收益性質衡量，於河川管制範圍與河川治理線公告前，河川區域附近土地包

含河川區內、外兩種土地性質，經平均計算後，河川區域範圍內土地之公告現值感覺會略高，當河川管制範圍與河川治理線公告後，並將該等土地之河川範圍內、外土地界線辦理分割，使河川區域範圍外土地價格回歸其應有收益價格，然河川區域範圍內土地之公告現值自然會下降，並非地價人員刻意調低地價，本局將通知轄區地政事務所適當反映河川區域範圍內土地之合理收益價格。

**主席回應：**

本所亦曾接獲民眾反映河川範圍內土地疑有辦理徵收前刻意調低價格之情形，影響民眾領取徵收補償費之權利。本市河川區域範圍土地價格之調整，於水務主管機關公告河川治理範圍時，即依公告事項進行相關地價區段範圍調整，與該等土地是否辦理徵收並無關聯。

此外，101 年土地徵收條例修法後，已改採市價作為徵收土地之補償標準，河川區徵收補償市價評定係收集周圍市場成交案例進行查估，並非逕以公告土地現值作為計算之基準。

**(五) 蘇家明議員代表牛阡源秘書：**

都市計畫範圍內之排水溝且水務單位目前並未納入河川治理範圍者，日後若經水務單位劃設河川管制範圍，對於土地所有權人是否有補償。

**張股長回應：**

該等土地如經過水務局河川治理計畫劃定為河川治理範圍並辦理分割，屬私有土地者，仍應由需地機關(本市水務局)辦理徵收取得，惟是否辦理徵收則應回歸需用土地機關決定。

至於補償價額之查估，於 101 年土地徵收條例修正後，即改採市價補償，目前本市河川區私有土地取得，依據水務局所提「河川區容積移轉實施計畫」，將以容積代金方式作為補償，其價格係由水務局規劃擬取得河川範圍土地毗鄰地區之公告土地現值加權平均計

算，計算結果為求公平，擬取得河川範圍全部土地均適用同一價格，亦非以公告土地現值作為計算之基準。

#### 九、主席總結：

今天會議中各位來賓所提的寶貴建議與指教，本所將於彙整後陳報地政局供地價評議委員會作為評議 111 年公告地價與公告土地現值之參考，再次感謝各位與會代表及嘉賓蒞臨本次說明會。 .

#### 十、散會：下午 2 時 50 分