

陳議員怡珍：

好，謝謝局長，謝謝。請許又仁議員。

許議員又仁：

地政局長，你如果看臺南市的地價和房屋價格上漲，你會高興嗎？

地政局陳局長淑美：

這沒有什麼好高興的，因為這是市場機制造成的，我們要用比較中立的角度來看這件事情。

許議員又仁：

市場機制如果在生意人的炒作之下，房價快速上揚，昨天剛有一個報導，台積電神助攻平實重劃區，一坪變成 40.3 萬，這個新聞，你有看到嗎？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，最近的確臺南和高雄兩都，台積電的相關新聞都在講這個。

許議員又仁：

所以在你做所謂的區段徵收，或者是都市重劃的過程當中，我們把這些取得的市有土地標售出去，最後、最大的獲利者是臺南市政府嗎？還是建商？

地政局陳局長淑美：

應該這樣講，不管是市地重劃或是區段徵收，最後的獲利者應該都要是臺南市的市民，房價高漲的確是最近熱門的議題。

許議員又仁：

但是感覺起來，土地取得政府會有一些收入，對不對？然後建商取得我們的土地，價格賣得這麼高，結果我們的市民買不起，這樣有讓我們市民獲得都市發展的好處嗎？認真打拼一輩子，在台積電工作的薪水好像比較高，結果現在房價也比較高，這樣我們到底為了什麼在努力、在辛苦？所以你有沒有思考過這樣的問題，你怎麼解決？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，這個問題要分兩個層面，第一個層面就是剛剛議員所關心的，年輕人怎麼買得起房子，房價一直高漲，政府到底有什麼對策？第二個問題，就是所謂開發區的問題，到底是誰獲益？我想議員關心的，是這兩個問題。

許議員又仁：

謝金河訪談我們市長，在過程中談到如果夫婦都在台積電，房價 1,000 多萬還承擔的起、簡簡單單，但是你有沒有考慮到，我們臺南市平均薪資有這麼高嗎？一般的市民，平均哪有這麼好？

地政局陳局長淑美：

不是每個人都在台積電上班，所以就是說以台積電員工的所得來衡量，或許是可以負擔。但是，不是每個人都在那一家公司上班。

許議員又仁：

好啦，那這只是一個比喻，高所得的年輕人並不多，但是土地的房價漲幅這麼快速，你看這是最近平均整體房價 0 到 5 年的漲幅，你看這 5 年的漲幅裡面，臺南市是 18.85%，是所有全國包括新北市、臺北市、桃園市、臺中市、高雄市來比較，臺南市最近是全國第一名，很開心吧？

地政局陳局長淑美：

沒有錯，這個就是說……

許議員又仁：

你現在說沒有錯，是你很開心嗎？

地政局陳局長淑美：

不是，你說錯了，我沒有很高興。我剛剛一開始就說了，這要用中立的角度來看，這個沒有什麼好高興的。昨天立委也問央行總裁同樣的問題，第一，要每個人都可以買得起房子這可能有難度，但是我講快一點就是說，要解決高房價的問題，它其實是一個社會工程，也就是要中央到地方、各個部會，包含央行、財政部用稅制的角度，還有我們地方用社會住宅，連住都中心都要來臺南蓋社會住宅，這些部分要一起來解決。

許議員又仁：

這是累積的，你看這個圖裡面很清楚，新竹縣和臺南市，某個角度臺南市現在是全國第二名、六都是第一名。所以你的策略裡，仍然回復到很傳統的蓋社會住宅、青年住宅，對不對？或者是做所謂租屋補貼的做法，我想，這樣的策略有辦法嗎？還有沒有更好的策略？給你時間。

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，其實中央到地方跟各部會都在思考，怎麼解決這個問題，那我講的比較具體一點，像央行最近有在做限制貸成數，不要讓炒作的資金太過……

主席：（盧議員崑福）

來，曾培雅議員，謝謝。

曾議員培雅：

謝謝主席。來，都發局長，我長期關心青年住宅，剛才陳怡珍議員有談到，我們本來預定 2,000 戶嘛，那小東這個住宅，你說再 2 年就完成了？

都市發展局莊局長德樑：

到 113 年。

曾議員培雅：

到 113 年，那一樣的問題，既然青年住宅是要照顧臺南市民，你說在完成建築之後，再公布可以申請的資格對象，是嗎？

都市發展局莊局長德樑：

對，大概在完工前一年，會開一個資格條件、還有租金的小組會議來決定。

曾議員培雅：

那要考慮到大家的心情、為什麼租屋、無房要租屋的人的困境，以這樣的角度多考量一下。都發局長，我看到你的業務報告裡，有很多大樓整維案，後面的辦理情況成果報告備查、完成請款結案，這是都結案了嗎？

都市發展局莊局長德樑：

有關自主更新的部分，現在已經受理大概 25 件，其中有 8 案已經改造完成。

曾議員培雅：

我看你這個書面報告寫這樣子，就是全部都結案了，都更案都完成了，大樓這些？

都市發展局莊局長德樑：

其中有 8 案，是已經全部完成，有些案還在規劃中、有些還在跟中央……

曾議員培雅：

就是你書面報告中，完成結案請款的，就是表示全部完成，是不是？

都市發展局莊局長德樑：

對，大概有 8 案，目前已經完成。

曾議員培雅：

好，局長我再請問你，像這種都是都更大樓，那請問一下，以前有很多蓋到 7、8 樓的公寓，有辦法都更嗎？

都市發展局莊局長德樑：

也可以，實際上我們這個自主更新，目前做比較多的部分，都是外皮、建物的外皮重新進行整理。

曾議員培雅：

都是外皮整理嘛，內部我們是不管的？

都市發展局莊局長德樑：

內部的部分，原則上大概有些耐震係數、結構要調查之後，結構部分另外可能有一些管道來爭取相關經費補助。

曾議員培雅：

喔，是這樣子。所以除了大樓，其實一般 7、8 樓、舊式的一般公寓，也可以申請的，是嗎？

都市發展局莊局長德樑：

是可以、是可以。

曾議員培雅：

我是想要了解一下這個情況，謝謝。

都市發展局莊局長德樑：

謝謝。

主席：（盧議員崑福）

好，接下來請林易瑩議員，謝謝。

林議員易瑩：

謝謝主席，地政局剛才才提到關於契約查核的部分，能不能請科長補充一下？

地政局陳局長淑美：

好，我們請地籍科林佳樺科長補充。

地政局地籍科林科長佳樺：

謝謝議員關心，我首先先說明一下，針對舊制的部分，其實我們是用消保法的規定，來查核預售屋的定型化契約，消保法規定是先限期改善後才開罰。新制不一樣，新制平均地權條例只要是不符合規定的定型化契約，我們可以直接依戶棟數來罰 6 到 30 萬元，所以新制的部分，其實比舊制規範的更嚴格，它沒有限改的期間，直接開罰。針對預售屋查核，我們其實在今年就已經訂 3 個查核企劃，第一是買賣定型化契約的查核，第二是預售屋的銷售聯合稽查，第三是針對代銷業檢的部分，我們也會進行稽查。買賣定型化契約的部分，就如同我剛剛所說的，除了定型化契約不符合規定的話，就是要罰 6 到 30 萬，如果預售屋在還沒有備查之前，就開始進行銷售，是可以罰 3 到 15 萬，這個就是新制、在 7 月 1 日開始施行前新的規定。

林議員易瑩：

感謝科長的補充，這樣聽下來，其實罰款的金額對於建商來說，都勢必是一個非常低的金額！今天質詢內容會特別提這一塊，其實也是知道新制上路之後有一些更動，我們當然是會很擔心購屋的市民朋友們，如果因為新制上路保障反而變小，這樣就非常不好。就是希望地政這邊，可以的話一定要從嚴來做這件事情，因為畢竟你就算真的從嚴去查，承如科長剛剛所說，即使查到了，裁罰金額真的對建商來說，都是非常小的一筆錢。

地政局陳局長淑美：

報告議員，它也可以按戶來算裁罰。

林議員易瑩：

可是即便按戶，我們都知道市民友好不容易決定要購屋的心情，如果遇到這樣的糾紛，去裁罰建商，即便按戶罰到 15 萬元好了，這對建商來說都還是小錢，我坦白講，所以希望地政局這邊，一定要從嚴來做這件事情，謝謝。

地政局陳局長淑美：

是，謝謝議員關心。

主席：（盧議員崑福）

來，接下來，請李啟維議員，謝謝。

李議員啟維：

謝謝主席。地政局陳局長，我看你們有講到喜樹灣裡地區這個地方。

地政局陳局長淑美：

喜樹灣裡的市地重劃。

李議員啟維：

對，九月內政部已經審議通過，接下來就是由市政府辦理都市更新。

地政局陳局長淑美：

我們會辦理市地重劃，我們先辦市地重劃，更新是以後的，以後營建署要辦的。

李議員啟維：

會先重劃嘛，這樣子的進度，是年底就會開始展開了嗎？

地政局陳局長淑美：

對，我們現在就是在計畫書審議通過之後，工程設計其實都有同步在進行，出流管制這些也都在進行，而這個案子比較特別的是，因為喜樹灣裡地區長期以來它的地勢跟海平面，其實有一個落差，這個地方的重劃案、工程經費負擔特別的地方，就是要負擔一個很大的治水防洪經費，所以這個地方我們在外面也有做滯洪池，也跟營建署多爭取 2 億 2,000 萬的補助。

李議員啟維：

局長，你剛剛講的這部分，是都一併規劃在這次的重劃，要做處理？

地政局陳局長淑美：

是。

李議員啟維：

現在這樣的進度，中央都已經到地政局這邊了，像我們在地方走動，鄉親都還蠻關心的，南區的發展也好、還是整個喜樹灣裡地區，長期總是沒有一個好的發展，所以希望藉由這次重劃，一些公設也好、還是整體的規劃，可以再去提升。但是，局長，也要提醒你一下，因為像灣裡喜樹地區，算是長年部落型，有它一定的歷史，在重劃的過程中如何盡量保留他們的風味、特色，因為那邊也是鯤喜灣觀光休閒的區域，要善加利用特色、融合融入，好，局長，先這樣。

來，都發局長，像安平二期國宅都更，因為大家都很關心，都發局在過程中，了解之後也都還蠻積極的，盡量幫他們的程序加快、加趕，現在聽說是建商中國建經還沒處理好，沒關係，希望局長再多加關心。我要關心的是，像我們也有討論到，未來他們租金的部分，未來都更勢必要搬遷，局裡大家都很想幫忙，局長我給你一個建議，他們也有講到在小東路那邊，有一個社會住宅的動工，這個社會住宅是只租不賣嘛，因為未來也是要提供給經濟上比較需要幫忙的市民，是不是可以保留一些戶數？因為到時候勢必也是要安置他們，搬遷或租金我們一定也是要給他們協助。社會住宅，未來什麼時候會完成？

都市發展局莊局長德樑：

小東路那批，是 113 年。

李議員啟維：

113 年喔？那就是說，如果……

主席：（盧議員崑福）

還要再 1 分鐘嗎？好，再給 1 分鐘。

李議員啟維：

如果時間上可以完成的話，是不是可以配合提供一些戶數給他們使用。就是說，他們到時候要搬遷，我們也是努力提供一些租金的補助，或是搬遷上給他們協助。

都市發展局莊局長德樑：

謝謝，謝謝李議座，這個建議非常好，因為後續興建期可能大概 3 年多，如果這 3 年內，譬如說那時候他已經要往外租房子了，社宅也已經蓋完了，我們看看有沒有什麼辦法，讓他去社宅住，這可能也是一個辦法。另外，如果他的條件符合我們租金補貼、包租代管的部分，原則上市政府這邊都會協助。

李議員啟維：

好。

主席：（盧議員崑福）

接下來，許又仁議員，謝謝。

許議員又仁：

最近仁德有一個科技園區的開發案，在家樂福後面那一帶，是由京城建設跟三地開發，大概有 3 萬 3,800 坪，它分成四區來處理，這個建案跟都市重劃有關係嗎？是不是總工程司……

都市發展局莊局長德樑：

許議座問的問題，好像是在仁德交流道旁邊？

許議員又仁：

是的。

都市發展局莊局長德樑：

那個是都市計畫裡面的工業區，它也沒有透過重劃，好像工業區就可以來申請了。

許議員又仁：

那它在都市計畫區裡的工業區，如果在開發的過程中，公共的工程有需要做嗎？

都市發展局莊局長德樑：

公共工程，譬如什麼？

許議員又仁：

例如都市計畫區內污水的排放，污水的排放是不是願意接管還是直接排放河川？或是事業廢棄物的處理，有沒有特殊的，在這邊你有了解嗎？

都市發展局莊局長德樑：

這個我不是很清楚，因為它以後要請照的時候，可能要包括工務局和水利局……

許議員又仁：

我記得我們以前說在都市計畫區內工業區裡面的工廠，它的污水基本上都直接排放河川嘛，我們的污水處理廠都不願意接管，現在這個新的開發區，我們要要求他們嗎？

都市發展局莊局長德樑：

像水利局在污水的部份，好像已經有一些機制了，開發規模達到什麼狀況之下，可能會要求它的排水檢審查。

許議員又仁：

基本上，它是一個大規模的開發案，原來的工業區，以前沒有開發，現在開發了，我覺得都發局也要關心一下，好不好？相關的規定，也要注意一下。好，請坐。

都市發展局莊局長德樑：

好，我們跟水利局了解一下。

許議員又仁：

地政局長，有關以前討論的一個問題，我們跟人家徵收土地，土地的使用單位，沒有在年限內做相對應的使用，或者使用效力不彰，被徵收的土地所有權人，是不是有所謂的要求返還的一個做法？在審計報告裡面也有提到，我們也有這樣的狀況，我們有沒有什麼作為？如果，譬如說關廟國小附幼的那塊土地，使用的功能性還不夠，那功能性是不是能夠再強化一點？還有仁德、一甲那邊也有一個用地，大概也都沒有做任何使用，現在是市民當作公園一樣、有種樹木，早上都有人在那邊做運動，可是事實上裡面有一些籃球場，沒有任何其他建築體，在徵收的目的使用上也沒有符合。局長，對這些事情，我們要不要主動？像都發局一樣，以前歸仁公兒用地，一塊、兩塊、三塊、九塊，公兒用地都全部解編，那如果不符合所謂徵收的功能目的，是不是主動返還人民？還是要等人民來訴訟？

地政局陳局長淑美：

這個是這樣子，就是說分兩個，一是剛剛講到解編的問題，解編的話現在都發局正在做全市公共設施保留地的通盤檢討，他們都會問，像剛剛議員關心的，都是關於教育方面所需要的土地，等一下也可以請都發局回答一下，所以都發局他們應該也會問教育的主管機關，他們到底有沒有使用的計畫，如果他們認為以後不再需要使用的話，可能就把它納入公保地的解編；第二，就是您剛剛所關心，人民權益的問題，就是說如果需地機關它不再有使用的計畫，或者是已經徵收進來的，就不是解編的問題了，已經徵收進來的話，民眾也領過補償費了，但是如果需地機關沒有去做開闢，那可能內政部跟地政局都會要求需地機關定期去填報計畫，如果說不再需要使用，可能會牽涉到廢止徵收的問題。但是，如果要使用的話……

許議員又仁：

可是我們都還是填了需要使用啊！但是，一年、兩年、三年通過，都沒有在使用。

地政局陳局長淑美：

所以這就是主管機關的問題，就要請主管機關出來，如果它有必要使用要趕快編列經費，趕快完成開闢。

許議員又仁：

站在人民的權益，你也應該督促一下，需地機關如果沒有符合使用的標的，那你應該要跟它檢討一下。

地政局陳局長淑美：

我們會來催促。

主席：（盧議員崑福）

好，休息 10 分鐘。

主席：（盧議員崑福）

繼續開會。接下來，由林志聰議員，謝謝。

林議員志聰：

好，謝謝，感謝主席。在這邊請教都發局莊局長，在 78 頁競爭型的計畫，有一個新化風情小鎮人文水利廊道的計畫，有得到營建署補助 7,500 萬，我這幾天……昨天還是前天，也有跟水利局講，可以爭取到很好，但是水的部分，我不知道你們有沒有跟水利局協調，要怎麼做這個工程，順便解決新化水圳旁邊的水患，不知道你們有沒有這個計畫？

都市發展局莊局長德樑：

謝謝林議座一直很關心新化這個 7,500 萬的工程案，其實這案對新化後續的改造，也有一些非常重要的地位，這案我們現在在進行規劃設計的招標，招標完成之後，大概我們會跟水利局，針對設計案的內容來進行探討，如果屬於景觀工程的部分，當然由都發局來處理，如果水利局該配合周邊水利的部分，它如果有一些資源，是不是也可以一起來施做，互相進行相關的配合，所以都發跟水利，以後一定會在相關的會議裡，尤其在規劃設計階段，一定會進行一些相關的整合。

林議員志聰：

局長，你要把可以解決水患的問題，納入這次的案。工程上，沒有錯，你是做綠化工作，水的問題是水利局來解決，水利局也有說他們要想辦法來處理，但你們是案主，所以你要主動和水利局來處理。

都市發展局莊局長德樑：

會，這個案後續在規劃設計的時候，一定會找水利局來充分溝通。

林議員志聰：

我再跟你說，後續好像還有補助案，中央的營建署好像還有，我有聽到風聲，希望你們可以繼續提案第二期，一樣在新化那邊，用得再更漂亮，可不可以？

都市發展局莊局長德樑：

我們可能這一期，稍微進行規劃設計，看看有沒有其他空間，這個錢沒辦法容納的部分，後續……

林議員志聰：

我知道，營建署還要再補助，有人跟我說，金額都差不多。如果可以，37區中新化區算是臺南市的後花園，這條也很漂亮，如果可以的話繼續提案，你跟我們說一下，我也會幫忙處理，像這案的話，我就去拜託那些立委，去營建署關心也好、關說也好，對不對？當民意代表本來就是這樣，知道一些東西的時候，你跟我們說，我們也會幫忙爭取、處理一下，我是有聽到風聲，後續還有的話，你如果還有比較好的計畫，也可以找本席討論一下，看要怎麼處理，中央要怎麼爭取，我也可以幫忙啊。

都市發展局莊局長德樑：

是，謝謝林議座，有好的東西，大家當然要共同來促成。謝謝林議座的提點。

林議員志聰：

我是提醒你，好，請坐。地政局陳局長，你知道我們臺南市最近這二、三年，房地產很火熱！你們標土地都標很高、怎麼樣，我不予置評，因為那是市場機能，但是本席要給你建議，針對一些建商到臺南市蓋房子，他們一定都會賣預售屋，多多少少應該都有這樣的情形吧？賣預售屋。

地政局陳局長淑美：

預售屋？對，預售屋也是一種方式，成屋再銷售也是一種方式。

林議員志聰：

我知道，你覺得是預售屋比較多、還是成屋銷售比較多？

地政局陳局長淑美：

報告議員，過去預售屋比較多，但今年有點改變，因為今年缺工很嚴重，再來一個是說，房價上漲太厲害，建商可能價格都抓不準，還有交屋的工期也抓不準，所以他們現在有些都改成先建後售，所以市場是在變化當中。

林議員志聰：

所以預售屋佔的比例，會比較低就對了，應該是這樣吧？

地政局陳局長淑美：

從今年以後，現在慢慢減少。

林議員志聰：

我是針對不實的預售廣告，如果有，你們要好好取締。好，感謝主席，謝謝。

地政局陳局長淑美：

是，好，謝謝。

主席：（盧議員崑福）

好，接下來，由李宗翰議員，謝謝。

李議員宗翰：

好，謝謝主席。我想先請教一下地政局，局長，關於目前工務局要在關仔嶺地方進行拓寬，就有民眾在反應，因為他之前的地目，被人家改成農業用地，因為後來沒有建築線的問題等等，像最後整個徵收的過程，他也找到工務局說它已經是建地目，像這樣子他擔心到時候徵收的部分，請問要找誰來反映？

地政局陳局長淑美：

這個可能要分兩個階段，第一，就是說需地機關是工務局，在徵收之前必須要先用協議價購的程序來辦理，所以如果是在協議價購的程序中，那就要找需地機關來澄清這個地目，看協議價購的價格，是要如何跟他協議；第二，如果協議價購不成，就會進入徵收程序，徵收程序就會到地政局這邊，我們地評會會加以審核，所以如果有更詳細的資料，再麻煩議員會後提供，我們來幫他查詢一下，現在到哪一個階段。

李議員宗翰：

了解，所以換句話說，就是在一開始的時候，先找工務局，跟他們表明、證明他之前是建地目，如果真的不行的話，到時候再來找你們，是這樣的意思嗎？

地政局陳局長淑美：

對，看是不是在協議價購階段，如果是就先找他們。

李議員宗翰：

OK，沒問題，謝謝。另外，我想請教的是，目前我們在新營轉運站的部分，臺南市政府打算怎麼處理，關於接下來，你們要去做招商的部分？

地政局陳局長淑美：

新營轉運站市地重劃，其實我們很早就完成了，在去年交通局轉運站也開始啟用，其他民間的土地都已經分配回去給民眾，在地政局的部分，現在抵費地，本來預計是今年公開標售，因為還有少量的抵費地在那邊，但是因為我們有一個訊息，就是說都市計畫的土管有再做一些改變，我們就會等它定案、條件也確定之後，將來如果有增加使用項目的時候，我們再來進行標售，這個比較不會造成比如說在標售後，對民眾有一些資訊上的落差。

李議員宗翰：

是，本席做一點提醒，因為在新營轉運站前面有一座鎮南宮，其實那一座鎮南宮在參與整個重劃過程的溝通，不一定協調的非常順暢，所以他們現在變成新營轉運站前面一個非常醒目的地標，但是他們那個醒目的地標，一部分給工務局公園管理科來管理，可是旁邊雜草叢生，如果未來規劃的時候，希望地政局也好、都發局也好，可以把那個地方再詳加思考，不要說現在新