

這邊很大呢！

黃議員麗招：

是60？

地政局陳局長淑美：

好像是37公頃，對，我沒記錯。

黃議員麗招：

37公頃！

地政局陳局長淑美：

對，37公頃

黃議員麗招：

預計今年會動工？

地政局陳局長淑美：

對、對、對。

黃議員麗招：

這樣子我清楚。再問一下，台中市地重劃的部分，台中預計什麼時候開發、開始動工？

地政局陳局長淑美：

台中這個部分，我們有辦過相關的座談會，它其實是都發局在106年做過通盤檢討之後，我們要發布、辦理的市地重劃案，這個部分詳細的進度，我是不是請科長說明？

主席：（盧議員崑福）

再給1分鐘。

地政局市政重劃科陳科長鴻緒：

謝謝議座，台中那邊，我們在上個月已經辦過土地所有權人座談會，因為這邊的負擔超過45，所以目前還在徵求同意。

黃議員麗招：

負擔超過45！

地政局市政重劃科陳科長鴻緒：

對，這邊負擔……

黃議員麗招：

有那麼多嗎？

地政局市政重劃科陳科長鴻緒：

對。

黃議員麗招：

它那個地方不是一個、一塊很平坦的土地嗎？

地政局市政重劃科陳科長鴻緒：

對，但因為它公共設施就已經畫了百分之33、然後費用14。

黃議員麗招：

38！

地政局市政重劃科陳科長鴻緒：

所以超過45……

地政局陳局長淑美：

33？還是38？

地政局市政重劃科陳科長鴻緒：

33！只要我們徵求同意之後，就會立刻報重劃計畫書到內政部。

黃議員麗招：

內政部那邊，預計要開發的期程，預計在什麼時候？

地政局市政重劃科陳科長鴻緒：

如果今年內政部可以過，大概今年下半年，可以來公告重劃計畫。

黃議員麗招：

還是要等內政部核准？

地政局市政重劃科陳科長鴻緒：

沒有，第一個要先徵求同意、有過半數，因為它這邊負擔超過百分之45，如果說有順利的話。

黃議員麗招：

你有算「準」嗎？怎麼有超過45？

地政局市政重劃科陳科長鴻緒：

有啦！這包含業務費用、工程費用，這都有再去算過。

黃議員麗招：

因為那塊土地，我看就很平坦，也沒有什麼有的、沒有的。

主席：（盧議員崑福）

來，請李啓維發言，謝謝。

李議員啓維：

好，感謝主席，局長。

地政局陳局長淑美：

議員好。

李議員啓維：

你好，像我們地政局會主辦或協辦一些市地重劃或區段徵收的公共工程業務，都是怎麼樣進行的？有沒有在通知，這些地政士的公會或是工會？因為他們也是可以做估價、協議價購的部分，主要要跟地政局局長建議、反應，因為有聽到一些聲音說，像我們主辦或協辦的市地重劃、區段徵收或協議價購等公共的工程，委託不動產業者，也就是地政士，務必函請、通知地政士公會或職業工會，共同來參與，因為他們現在會認為說，這個是會被特定的團體或人士專攬，他們希望這個應該是要公開、透明，他們工會也是有非常專業的估價，因為這個都會牽涉到這方面的專業問題，他們工會也都可以提供一些服務。

地政局陳局長淑美：

好。

李議員啓維：

局長，這樣你了解嗎？

地政局陳局長淑美：

我了解，我了解。

李議員啓維：

這個部分，以後我們地政局的公共工程，就是我剛講的，是不是可以函請地政士的公會或者是工會，讓他們來參與？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，就這方面資訊的提供，我們是可以提供給他們，而且相關開發區要開發的時候，其實在我們地政局的網站上都會有一個專區，比如市地重劃專區或區段徵收專區，我們都會公告它的進度，當然任何的廠商要來參與都是歡迎的。不過，我們是用招標的方式，所以比如說這個招標，我們是用公開招標，那可能就是說，在地政、如果是估價這一塊，他們可以參與的部分就是評估重劃前後的地價，在地政士這塊，他們可以參與的部分可能是比較後端了，為什麼呢？因為在地政這一塊，因為重劃是公辦的，所以將來重劃完成後辦理的重劃後登記，也是由地政局囑託地政事務所辦登記，這中間其實我們並沒有招標、委託什麼地政士來辦登記，所以說有什麼人專攬了這個工程，我想這可能是一個誤解。那……

李議員啓維：

沒關係，這我清楚，主要就是地政局這些公共工程的部分，就像剛剛局長有講到，就算如果他們的專業是比較後段的，也是可以、我們也可以，因為這個公會也就……臺南市也很像一個公會嘛？對、可以……

地政局陳局長淑美：

兩個！兩個！

李議員啓維：

兩個嘛！

地政局陳局長淑美：

一個南瀛地政士公會，跟一個臺南市地政士公會。

李議員啓維：

所以他們是希望，可以發函給他們，共同來關心、來參考。

地政局陳局長淑美：

可以，可以讓他們共同來關心，

李議員啓維：

好。

地政局陳局長淑美：

謝謝。

李議員啓維：

這個……局長，還有一個部分，就是有接到一些算代書方面的反應，就是地政局也會有一些業務的檢查，因為像代書，他們文書、件，有時候也都很龐大，有時候一個人、一段時間也做很多件，20、30件，我們當然要去做一些業務的檢查，也是可以配合嘛！因為我們這個檢查，主要是他們都是辦理完成了，去給他們做一些相關的檢查，這個文件也都很多，因為之前有代書反應過，有些地政事務所也是配合的不錯……就是可以先

告知說哪一件去檢查，不然他們有時候做4、50件，文件很多，會造成他們很大的一個……

主席：(盧議員崑福)

來，再1分鐘。

李議員啓維：

好像這方面，我們也是算去給他們督察一下，而已嘛！

地政局陳局長淑美：

對。

李議員啓維：

也不是算什麼樣的、其他方面的，是去給他們……

地政局陳局長淑美：

對。

李議員啓維：

做出了檢查、就是這方面……

地政局陳局長淑美：

對，跟議員報告，這個部分，每年定期在內政部的要求下，我們都必須做地政事業、還有不動產經紀業的業務檢查，內政部也會給我們一個所謂抽查案件數的目標值，所以我們做的不是普查，大概我們會做一些抽查的方式來做業務檢查，也跟議員報告……

李議員啓維：

就是抽查方面，有時候也會聽到一些聲音，有一定的困擾，看怎麼樣可以調整。

地政局陳局長淑美：

好，這個業務檢查，我們再調整一下，或者說我們可以跟他們做一些……比如說溝通，然後再去檢查，就先開個說明會，然後我們再去檢查。

李議員啓維：

因為這些業務都是非常的精確的。

地政局陳局長淑美：

對。

李議員啓維：

就不可能是有什麼……

主席：(盧議員崑福)

好，接下來請許又仁議員，謝謝。

許議員又仁：

局長，不知道你有沒有了解？

地政局陳局長淑美：

議員好。

許議員又仁：

我們臺南市政府有向台糖租土地，文化局向台糖租蕭壠文化園區、總爺文化園區，都有租金，但那邊是有人去的，對不對？漂亮的地方！我們環保局也有向台糖租土地，在歸仁垃圾掩埋場跟仁德垃圾掩埋場，它們的租金一年，一個350萬、一個580萬，而且是以公告地價乘80%為申報地價、再乘10%為租金，所以租金很多！而且它還有一個條

件，如果要把土地還給台糖、不續租了，裡面的垃圾要處理掉才能還給台糖，所以我們變成要永遠租，所以我們一年花了將近1千萬在這裡，你覺得合理嗎？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，這個可能是說，這是台糖它的土地租金，它們有一個土地出租的相關的辦法……

許議員又仁：

但那個以前是農牧用地，有變更為事業目的用地，當然比較能夠符合法令的使用，但實際上都是在很偏遠的地方，你如果說是農地、在很偏遠的地方，5、6甲或10幾甲，租給別人去耕種，租金也不用到350萬，那麼多！所以台糖租金這麼高，當然我們是用來當做垃圾掩埋場，現在這個地方有一些爭議，因為城西三期活化以後，要把腐植土運來我們的歸仁掩埋場，結果歸仁垃圾掩埋場還有計畫要做活化，但是我有跟他們說，如果腐植土搬來搬去，就浪費政府這些經費了！所以政府能不能思考，將歸仁垃圾掩埋場土地的所有權買下來，環保局它們有去估價，差不多1億多以上的經費、不到2億，不到2億！你剛才說要用徵收的，有辦法徵收嗎？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，這個可能是環保局的業務範圍，不過我了解議員關心的意思，第一個就是說徵收，徵收是需地機關它有公共使用的需求，那麼它就可以報送一個徵收計畫，我們會協助處理後續相關的流程。

許議員又仁：

我本來的意思是政府要創造三贏的策略，就是說這個土地的租金我們每年在付，又隨著公告地價在調升，每年都在調升，這樣對我們的財政負擔，當然是加重的。

地政局陳局長淑美：

是。

許議員又仁：

所以，我們能不能在財政的考量下，把它買起來？買起來以後，不用再運腐植土來傾倒，我們可以讓環保局傾倒比較好的建築廢棄物，對不對？比較沒有污染的，整平之後上面還可以做太陽能發電，建築廢棄物進來的時候，還可以收規費，對不對？這樣對我們政府是有幫助的啊！所以在這個過程中，跟我說要徵收，我說不一定呢！因為我們以前的陳美伶秘書長有說，台糖的土地不見得在組織不賣了啊！它可以做協議價購，不知道地政局局長你這邊有了解嗎？

地政局陳局長淑美：

協議價購是台糖自己有一個出售跟出租的辦法，只要台糖同意，應該是沒有問題的。

許議員又仁：

因為台糖那塊土地，已經都埋垃圾進去了，它也沒辦法恢復，已經無法恢復作為所謂的農牧使用，所以我們地方政府來發動，跟中央的台糖溝通，創造我們臺南市政府的三贏，不要說用徵收，徵收會不會曠日費時？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，徵收的確需要比較長的一個行政程序，而且現在也不鼓勵徵收，現在在中央的話，內政部都是希望需地機關先行協議價購。

許議員又仁：

一般徵收的話，經費是編列在地政局，如果協議價購，經費是編在哪裡？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，一般徵收的經費也不是編列在地政局，都是需地機關要自己出錢協議價購。

許議員又仁：

是需地機關來做處理？

地政局陳局長淑美：

對，是需地機關要處理，所以我會建議環保局跟台糖做一些溝通，看這樣的土地，到底是要租、要協議價購還是要徵收等等。

許議員又仁：

我希望這件事情……因為腐植土清運到歸仁，已經先暫停中斷，在市政會議的時候能夠多探討，也能把相關、好的意見提供出來，好不好？OK。

地政局陳局長淑美：

好，我來轉達給環保局，感謝議員。

主席：（盧議員崑福）

接下來陳昆和議員，謝謝。

陳議員昆和：

感謝主席，局長。

地政局陳局長淑美：

議員好。

陳議員昆和：

剛才黃麗招在談的那一件，大概就是所謂的違規工廠就地合法性，我們的法規裡是對於我們農業聚集地不准變更，所以會覺得中央有就地合法的這樣一個規定，為什麼又再做限制？但是這一點我倒覺得法律上可以去研究，所以我才順便一提，就是說今天在農地裡違規蓋工廠，中央既然有這樣的一個政策，如果要限制，因為它如果做工業生產，是不是要考慮從嚴？但如果它是做農業的工廠，這時候解釋上，是不是要有一些空間？

地政局陳局長淑美：

議員所說的，農業方面的工廠，是不是指農業、農產加工？還是跟農業相關的？

陳議員昆和：

對，農產的加工，農產的集散、收集，這個一定要有冷凍的各方面設備。

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，這個部分的話，在農地裡面，它的確是經過容許使用，就是農地我們申請農業設施容許使用，它是可以做集散場或是它的產銷……

陳議員昆和：

對，所以我才會說，那原來就是沒有去申請，才會不是合法的工廠嘛！現在我們要把它就地合法，所以它原來農業這一方面的設施是不合法的嘛！現在既然它在農業的聚集地有這樣的設施，就儘量要讓它就地合法嘛！了解我的意思嗎？所以它現在排除，不管你是工業生產或者農業聚集的收產設備，它都不同意啦！所以剛才黃麗招議員關心的

是這樣，我覺得這個還有處理的空間，不要綁的那麼死！

地政局陳局長淑美：

這個可能就是再跟農業局再研究一下，就是因為在2016以前的農地工廠，它是有一個合法化的過程。

陳議員昆和：

這個是……這個是OK啦！

地政局陳局長淑美：

但是，它也有一些條件，並不是在那個時間點以前的工廠，一律可以合法化。

陳議員昆和：

當然。

地政局陳局長淑美：

所以它的確是有一些條件，這個可能再跟……

陳議員昆和：

剛才我就具體講嘛！既然已經做農業的，那為什麼、既然要工廠合法，它是做農業的加工、做農業的收集，當然要有那個設備，所以我覺得這個法規面，因為這法規是中央訂的，所以解釋權也在中央啦！所以我覺得提出來，給地政局這邊參考。

地政局陳局長淑美：

謝謝。

陳議員昆和：

因為它主要跟地政，還有跟農業局。

地政局陳局長淑美：

對，好。

陳議員昆和：

跟局長繼續討論的這個問題，局長你剛才私底下有講，因為我本來市政總質詢，就要請教農業局、請教地政局、請教都發局、所有的、交通局的，我說要在總質詢講。因為你們沒有書面回覆我，我今天簡單的跟局長談，我想，這樣的方向，我是覺得OK啦！表示我的文件……因為我們太多優良的地，拿來做工業區，因為它就近、交通便利，所以做工業區，然後把很多劣質的地作為特種農業區，但是這些地都已經很明顯、它鹽化的很厲害，不是很適合耕作，我們基於國土糧食的考量，這是OK，可是你要保護農地，你不是在保護嘛！我們政府到現在，都在管理而不是在保護，所以我覺得我們應該要思考一個精神，謝謝主席，再1分鐘。

主席：（盧議員崑福）

好，再1分鐘。

陳議員昆和：

思考就是我們農地要精緻、要保護。保護，你就要保證耕作可以獲得收益嘛！在政策上面，沒有必要把不適合耕作的，又把它特定農業區、特種農業區，結果都不給人家保護、只會管理，所以我覺得我們大北門，有10區、大概有幾百公頃，有的可以拿來種電，對不對？解編變成一般農業區，可以拿來種電，地很多，可以拿來當作我們溪北的……因為既然溪北訂為農業的發展區、觀光服務區，我們溪北還沒有一個農業專區、農產專

區地，所以才會邊緣化成這樣，局長，這點，請你跟都發局研究看看。

地政局陳局長淑美：

好。

主席：（盧議員崑福）

好，請楊中成第二輪發言，謝謝。

楊中成議員：

局長。

地政局陳局長淑美：

議員好。

楊中成議員：

這個說明會如果召開，我建議你，在大灣地區召開。

地政局陳局長淑美：

好。

楊中成議員：

因為那是我們的祖先、好像有2、3個姓氏一起買的，其中也有「摻」外人，那就是在民國70幾年的時候，我父親在擔任村長，那個私人的墓地沒有專人看管，結果久久去看一次，就發現有人偷埋，因為如果是公家的土地，要去公所申報、去公所繳錢，葬在我們私人土地的話，是不用繳錢的，所以我們都知道，有很多外來的人，葬在我們祖先的土地，所以我建議你，你不要想說那有外面的人、有哪裡的人，所以說明會要辦在公所或是其它地方，我建議你，在我們大灣地區召開，因為百分之80、90的人，絕對都是我們大灣的。

地政局陳局長淑美：

好。

楊中成議員：

好嗎？

地政局陳局長淑美：

好，我們來大灣地區找合適的地點、合適的場地。

楊中成議員：

我們有合適的活動中心，可以讓你們辦理。

地政局陳局長淑美：

好。

楊中成議員：

本席再來就教局長，局長或是我們這些科長，不知道哪位，有比較好的方法，來幫我們大灣廣護宮把菜市場的土地要回來，為什麼我會這樣說？因為我們在80幾年要漲地租、房租時，向廟方承租的人反對，所以互告，告了之後被國有財產局發現，大灣菜市場的土地已變成收歸國有，所以等我們發現的時候、去調閱日據時代的地政資料，在民國30幾年的時候，登記給國有財產局，我們的騰本查出來，最後面是一位我們大灣的保正、他就是廟裡的管理人，所以他過世以後，廟裡2年一任，再來改成4年一任，董事長一直更換，所以到後來，也沒人知道要去辦理這些事情，幾十年後變成……不知道有沒

有經過公告，以前資訊也沒有這麼公開，就收歸國有。

地政局陳局長淑美：

那個可能是未辦繼承。

楊中成議員：

對、對。

地政局陳局長淑美：

未辦繼承。

楊中成議員：

所以在90幾年的時候，廟方有去跟原保正的後代，請他們蓋章，讓廟方來辦理，他的後代說，那是他們的，但如果是他們的，怎麼會過世之後，沒有去辦理登記？很簡單的一個想法！所以他們也沒有登記，廟方拜託他們蓋章，讓我們登記的時候，他的後代說，那是他們的、他們要自己去辦，到現在，10幾年來也沒去辦理！這個菜市場從民國40、50年到現在，進去的环境，可以說非常的差！在91年到94年，我擔任董事長的時候，我要將菜市場改建，就發生很大的問題，隔了14年後，我再擔任這間廟的董事長的時候，有心要整理卻心有餘，而力不足！所以，是不是能透過公部門幫忙想辦法？有沒有比較好的方法，可以把這塊菜市場的土地要回來？我們也曾經說，是不是向國有財產局買回廟裡，國有財產局說那個編入菜市場用地、超過500坪不能買賣，所以廟方要再買回來，也有困難，所以在法令上，能不能幫我們尋求協助？

主席：(盧議員崑福)

好，再給1分鐘。

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，這個案子，聽起來比較像是，當年他未辦繼承。

楊中成議員：

對。

地政局陳局長淑美：

未辦繼承超過一定的年限，可能就是登記為國有，我們再請地籍科來協助、來釐清它的產權，因為如果就像議員說的，這個產權方面，現在已經是國有土地了，現在目前國有財產署大面積國有土地都不能出售，這也是一個困難，因為產權沒辦法釐清的關係，會造成後續菜市場改建或是想要做任何的建設，都會發生一些困難，這個部分我們再請地籍科來釐清，看有什麼樣的方法或是說看它的時效上，或是說有沒有什麼直接或間接的證據，可以提出一些有利的方式，來協助釐清看看。

楊中成議員：

我們如果不是因為互告，我們從小的時候就說，那個菜市場就是王宮廟的，所以租金都是王宮廟在收，被國有財產局發現後，還被追繳5年、繳了300多萬，現在每……

主席：(盧議員崑福)

來，請蔡育輝。

蔡議員育輝：

局長，其實你來擔任局長之後，我認為蠻專業、溝通能力也不錯，剛剛他們在說遠雄標這個，你覺得它為什麼會這樣標？以你專業的角度，它為什麼要故意廢標、把底價

訂那麼高？你看，你覺得呢？

地政局陳局長淑美：

議員，我實在是很不方便在公開場合，幫遠雄回答這個問題。

蔡議員育輝：

這專業的哋！我們不要講遠雄，就說它為什麼會這樣？以你專業的角度來看，它為什麼會這樣？我就不要標到，但我又故意價格比別人多了15%，會讓人覺得，這個地方地價很貴，以後買房子要賣貴一點，會這樣子嗎？或是陪標？我覺得，我這幾年當市議員聽一聽，遠雄的形象不好。

來，我要請教法制，我們明明知道它做「歹囡」、累犯，常常圍標、陪標，哄抬房屋價格、地價時，我們可以禁止他們下次來投標嗎？我們可以用行政裁量權說，有議員在建議，所以下次不要來標了、不要再來臺南市擾亂土地的價格，讓沒錢的人買房、買地，都買不起，很沒有道德、商業道德！遠雄，說實在的，以我這幾年當議員聽到的，形象都不太好，不知道為什麼有人要買它們的房子，臺北市的巨蛋也這樣。可以嗎？我問過，是可以的哦！行政裁量權，你如果要接受議會的建議……我不要讓你困擾，主任，你回去問法制看看，我剛才講的，我同學像昆和一樣當建築師、也當律師，他跟我說只要你們同意，行政裁量權可以就可以！我沒有說昆和同意，不要讓你困擾，我問臺北的，可以。

地政局陳局長淑美：

跟議員報告……

蔡議員育輝：

怎麼樣？

地政局陳局長淑美：

我們回去跟法制處研究一下，我們以後看看，招標文件的招標規則，看怎麼樣去……

蔡議員育輝：

你就訂這個規則，限制下去就好了嘛！對不對？

地政局陳局長淑美：

這個我們回去研議一下，好不好？

蔡議員育輝：

研議一下！

地政局陳局長淑美：

對，跟議員報告。

蔡議員育輝：

這樣講就比較彈性、「嬌氣」，不得罪也不失禮、讓我有階梯下，我問了很多，我還有問行政院。我同學有的是當律師、有的是在蓋房子的，昨晚我就一直問了，你不要以為我沒問，我要來議會講，我都會先問，我不敢亂來的，我怕沒講好，「漏氣」、沒面子！其實我們在議會質詢、我們寶貴的時間，別人以為我們沒有認真在蒐集資料，真的呢！

地政局陳局長淑美：

是。