

第 3 屆 第 6 次定期會工務部門業務報告及質詢 110 年 10 月 1 日(第 7 次會議)
(地政局、都市發展局)

記錄：李佳蓉

主席：(陳議員怡珍)

出席人數還未達法定開會人數，休息 10 分鐘。

主席：(盧議員崑福)

目前已達法定開會人數，現在開始開會。本會各位同仁、市府地政局陳局長、都市發展局莊局長、各科室主管及新聞媒體好朋友大家早，今天是 10 月 1 日星期五議程為工務部門地政局、都市發展局業務報告及質詢，開會時間為上午 9 點 30 到 12 點 30 分，下午從 1 點 30 分到 5 點 30 分，相關書面資料已放置各位議員桌上，請參閱。請議事人員宣讀本會議員質詢辦法規定。

議事人員：質詢辦法規定(略)。

主席：(盧議員崑福)

先跟各位議員報告，我們預計 11 點，中場休息 10 分鐘，上午議程到 12 點 30 分結束，以上若無意見，請地政局及都市發展局進行業務報告，報告前請先介紹各科室主管，首先請地政局局長。

地政局陳局長淑美：

業務報告(略)。

主席：(盧議員崑福)

接下來，我們請都市發展局莊局長。

都市發展局莊局長德樑：

業務報告(略)。

主席：(盧議員崑福)

好，謝謝莊局長，現在可以登記發言。接下來，王家貞議員，時間 5 分鐘，謝謝。

王議員家貞：

地政局局長，我想跟您請教一下，因為對臺南來講，最近有個詞彙在建築業傳得沸沸揚揚，臺南這幾年房價的攀升是超乎意外的，前年的房價跟今年的房價，尤其過去我們認為可能不會這麼熱的區，這兩年的熱度實在是讓大家望塵莫及。我現在要請教一下，局長，我們習慣是有土斯有財，現在有一個所謂的地上權，台南的地上權問題，好像東區平實營區有一塊是已經用地上權的販售方式了，能不能跟我們解釋一下，以您的專業來講，地上權是抑制了房價？還是又繼續助長房價？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，地上權根據民法的規定是法定物權之一，但是它跟所有權不太一樣，所有權是有完整的管理、使用、處分、收益的權利，有一個完整的權能，但是地上權它只有使用、收益的權利，所以地主仍然保有土地，地

上權標售出去之後，地上權人只可以使用、收益這塊土地，而且有年限的限制，所以這個部分一般來講，地上權的價格會比所有權還低。

王議員家貞：

是，聽起來好像是讓民眾可以有自己的財產，但是重點就在於並不是所有權的觀念，對不對？法律上來講，年限到了以後，你還要繼續跟土地所有權人去商談，是不是繼續住下去？繼續住下去的話，又要拿一筆錢出來，否則就不叫賣地上權了嘛。那這樣對房價，是幫助提高？還是幫助市民鄉親，比較可以擁有自己的房產？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，我大概了解議員所關心的問題，經過我剛剛的說明之後，大概就可以了解，地上權是一個有限的權能，而且一般的地上權設定的期限大概是50年，或者50加20，可以再續20年的狀態，這個就要看契約內容詳細是怎麼約定的，年限如果是50年，大概就會跟一般房屋的耐用年限差不多。換句話說，有人說地上權的住宅，應該是要比較便宜，這就可以協助民眾，用比較低的成本來取得住宅。但是……

王議員家貞：

局長，我的講法是說，我們看到資本的無所不在，有錢人越有錢、資本家越有富可敵國的機會，在這種情形之下，帳面上看起來，一般鄉親、東區、平實營區，炒成50萬元一坪了，地上權現在號稱30萬元左右，聽起來少了20萬元，對不對？可是，我們沒有所有權，土地權仍然在資本手裡，在這種情形之下，我們比較擔心的是，您知道嗎，對岸共產制度是沒有所有權的，對不對？我們一天到晚，那麼看不起對岸的共產制度，我們現在的地上權觀念，不是跟對岸一樣了嗎？到底是抑制房價還是提高房價？這是我們看到整個市場面如此火熱比擔心的。臺南市所謂的稅，最近財稅局又要跟我們增加稅收了，對不對？

地政局陳局長淑美：

囤房稅。

王議員家貞：

如果在這種情形之下，真正得利的永遠不是鄉親市民，永遠是資本家、永遠是那些已經富可敵國的商人，所以地上權這個觀念，目前在臺南市已經不只一處了。局長，我要你回答我，以你的專業，地上權是炒高房價還是抑制房價？

地政局陳局長淑美：

地上權的話，應該是降低土地的取得成本，因此它應該要把降低的成本回饋在房價上面。

王議員家貞：

您剛講的那句話，哪裡有降低土地成本呢？不好意思，土地成本一天比一天高，他們現在是保有土地，永遠永遠、世代代的所有權，資本家都保

有在手上，我們的鄉親市民，永遠只是一個暫時的過客而已，變成是這樣的事實呈現，局長。

地政局陳局長淑美：

沒錯，就是說地上……

主席：（盧議員崑福）

接下來，由許又仁議員。

許議員又仁：

局長，我這邊拿的這一份，是高鐵站區抵價地抽籤分配的原件，另外這邊也有一本分配的資料，這個分配的資料裡面你看一下，早期有一個特殊的規定，為了都市軸線的風貌，高鐵站區的風貌，包括這個地區的自明性，所以有一些限制、特殊的規定，對不對？這個特殊規定裡，像這裡畫起來、圈起來的，建築物的高度，不得高於 20 公尺，有的建築物本來不能超過 20 公尺，有的可以高於 20 公尺，但是隨著時間遞延到現在，現在不能超過 20 公尺，為什麼後面這棟就可以超過 20 公尺？原因是什麼？

地政局陳局長淑美：

好，跟議員報告一下，剛剛議員講的，建築物不得超過 20 公尺的限制，應該可能是都市計畫裡土管的規定，都市計畫土管規定，在當年可能是那個樣子，那現在有沒有再改變或者是說這個地方要……

許議員又仁：

那不就要請都發局說明一下？

地政局陳局長淑美：

對，這個要請都發局說明一下。

許議員又仁：

為什麼從不能超過 20 公尺，變成可以超過 20 公尺？

都市發展局莊局長德樑：

跟許議座報告，這個案在臺南縣政府時代，在民國 92 年發布都市計畫之後，有關高度的部分，從來沒有變更過，一開始大概就是這個樣子。當初為什麼會有些部分不得高於，有些卻要高於，純粹是一個都市未來建築物群，在高鐵站區裡建物配置的關係，有些路比較寬，大概就允許高度可以蓋高一點。

許議員又仁：

但是他們覺得不公平吧！這個當初有單價的問題，對不對？像剛剛說的，限建在 20 公尺以內的，它的單價是比較低的，一平方公尺用 1 萬 4,000 多元來計算；如果高鐵大道旁邊、你說的那邊，一平方公尺是用 1 萬 9,000 多元來計算，價格不同啊。價格會不同，是因為有一個特殊的規定，那為何後面特殊規定會突然不見？

都市發展局莊局長德樑：

這個可能當初區段徵收完的地價，可能有參考相關的都市計畫規定。

許議員又仁：

我覺得你這樣的解釋，可能當地人沒辦法接納，因為本來如果我們可以選擇土地，你們如果說未來沒有這種區段徵收、高度的限制，他們搞不好本來會選擇那邊，坪數本來 600 多坪，如果選那邊可以到 1,000 多坪，所以他們現在看就會覺得很奇怪，這樣不是政府騙人嗎？

都市發展局莊局長德樑：

應該不是這個問題。跟許議座報告……

許議員又仁：

不然，你們的理由是什麼？我給你時間，你說清楚。

都市發展局莊局長德樑：

我剛才才有說明，這個案的都市計畫，有關高度管制的部分，從發布之後從來沒有更改過。所以那時候……

許議員又仁：

為什麼沒有更改過，卻有興建超過 20 公尺？

都市發展局莊局長德樑：

對，有些地區大概在都市計畫的規定裡面，是允許超過 20 公尺的，有些可能是不行的。

許議員又仁：

這個案件，是沒有允許的呀。當初這塊土地，是不允許超過 20 公尺的。

都市發展局莊局長德樑：

應該是一樣的東西。當初配地，每一宗基地的估價部分，應該符合都市計畫規定。

許議員又仁：

是因為它有容積移轉嗎？或者是獎勵的部分嗎？還是它超過的時候，就是違反了規定？有沒有誰可以再明確說明？

都市發展局都市設計科梅科長國慶：

議座好，我是都設科的梅科長，跟您報告一下，這一區當時確實是有高度管制限制，像高鐵園道的軸帶和高鐵的前後站，高度規定是要超越 20 公尺，在北側有一部分是規定，高度要低於 20 公尺，但是它在都市設計有一個特別規定，案件如有特殊情況，經過都市設計審議委員會審議通過的，就可以依決議辦理。

許議員又仁：

我要了解這個案件，我們容許它超過 20 公尺以上的特殊規定、特殊的原因，是什麼？把資料提供給我。

都市發展局都市設計科梅科長國慶：

因為從圖片，我不知道這是哪一個……

許議員又仁：

這個建案的名稱，我等一下私底下再給你。

主席：（盧議員崑福）

好，接下來，請陳怡珍議員。

陳議員怡珍：

謝謝主席，我想請問一下地政局局長，我們有看到現在整個臺南市交易是很活絡的，可以再轉換到很多地政事務所，其實業務真的都很繁重，剛才透過地政局提供給我們的資料，有發現108年，第一名是東南地政、第二名是臺南地政、第三名是永康地政、第四名是佳里地政；到了109年，第一名是臺南地政、第二名是東南地政、第三名是永康地政、第四名是新化地政；到了今年截至8月為止，第一名是臺南地政、第二名是東南地政、第三名是永康地政、第四名安南地政。那可以看得出來，其實前三名都差不多，都是臺南地政、東南地政跟永康地政這三個在交替，但是第四名可能隨成整個交易的活絡度就會產生變化，可以看得出來目前安南區的交易是非常活絡的，造成今年的案件量到8月為止已經竄升到第四名，所以我覺得這個部分可以反映出整個市場的狀況，當然像安南區因為九份子很多大樓等等，那我們可以知道其實一個大樓的案子下來，它的案件量光是要辦過戶等等，案件量一次就幾百件，對地政事務所的人力，真的是很大的負擔，有時候這些業者也有時間的壓力，就會來催促地政事務所，那地政這邊為了要便民、服務民眾，其實是常常加班在做。所以反推回來，其實就是人力的問題，我想局長這邊應該也明白，因為很多地政事務所一直被民眾拜託儘快幫他們完成，他們有時間的壓力，造成他們是長期的加班，有時候連放假都沒辦法休息，這個人的問題，局長可以做怎麼樣的處理？

地政局陳局長淑美：

謝謝議員對地政事務所的體恤和關心，的確剛剛議員的資料可能在講的就是登記的業務方面，尤其在市區轄區所，或者是剛剛議員所提到的安南所，因為安南區是新興的開發區，人口的成長速度還有建案成長的速度非常快，所以常常都會有一些大案。剛剛議員所提到的，可能會有建商來趕件等等，那個通常指的就是說，譬如拿到建物使用執照之後，要辦理建物所有權的第一次測量、第一次登記，如果是一個大社區的話，案量可能是幾百戶，甚至是上千戶的情況，的確我們地所的人力負擔都很重，謝謝議員的關心。剛剛議員問到對於人力，我們是不是有什麼樣的對策和做法，這的確是很重要的，因為每個轄區的地所，它有不同的特性，針對這麼部分，我們把它分為登記和測量，定時都有在做人力跟案件數比例的檢討，也就是說假設這個所的業務量突然成長很多，可是人力沒有這麼多，我們曾經有研議過一個調撥、互相支援的機制。

陳議員怡珍：

因為時間有限，所以我是提醒一下局長，這個人的部分，因為有些是新興的區域，它的案件量突然變很多，但是人力一樣維持原來的狀態，那當然對他們來講，就是一個很大的負擔，所以我想這個部分請局長要去注意。

另外一個，在報告裡面已經看不到賢豐重劃了，那賢豐重劃目前進度是怎麼樣？

地政局陳局長淑美：

好，跟議員報告，這個也有很多人在關心，承如上次會議議員的垂詢，賢豐重劃上一次有報告到，賢北自辦重劃的部分，他們有成立重劃會，那個是按照法院說，要給它一定的時間來成立重劃會，成立了重劃會之後，它必須要依照獎勵所有權人辦理市地重劃辦法的規定，要提送重劃計畫書的草案及辦理公開的聽證進來，送本府來審核，所以它現在還沒有送進來，因此我們公辦的賢豐部分，為了避免兩個主體的重複性，所以這個部分現在是暫時停止的，因為人民已經在辦理，也是按照法院判決，應該要給他們的時間。

陳議員怡珍：

其實就是時間點，感覺反而好像停滯下來了，會看不到一個進度。所以我想這個部分，地政……

主席：（盧議員崑福）

好，接下來，由林易瑩議員發言，謝謝。

林議員易瑩：

謝謝主席。請教地政局陳局長，臺南市因為發展快速，不動產的交易其實也非常熱絡，預售屋的交易更是如此，最近臺南的預售屋新聞，其實還蠻常見的，都是一個很大的話題。今年7月，平均地權條例三法新制正式上路，在預售屋方面，預售屋業者現在開始銷售前，應該將建案資訊跟定型化契約要報請市府備查。我知道其實地政局在新制上路前，就已經有啟動這個預售屋買賣定型化契約查核的機制，我覺得這是一個很棒的做法，這邊給予肯定，但是也要請教局長一個重點，在這個新制上路以後，地政局對預售屋的契約查核變成備查，這樣的改變有沒有讓民眾的權益保障效果，是減半的呢？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，其實我們的制度上並沒有改變，而且是更加精進。最主要修法重點是說，在7月1日以後，所有的預售屋建案，銷售資訊都要事先報進來備查，定型化契約也要事先報進來，讓我們審核通過才可以做銷售，所以以前的備查或是契約的審核，現在還是有。

林議員易瑩：

只是名稱改變，你們的查察力道是一樣的，是這個意思？

地政局陳局長淑美：

查察力道會更強，因為我們現在有訂一個詳細的查核計畫，等一下如果有時間的話，可以請科長跟您做一下報告，重點就是預售屋的定型化契約先經過審核，是要保障民眾的權益，因為預售屋太蓬勃，所以我們要定期的去現場做一些稽核。

林議員易瑩：

了解，謝謝。因為時間關係，謝謝局長的說明，之後也請科長再給我相關的資料。其實主要是要說，原本的查核機制地政局會審閱以上這些項目，就是簡報檔上這一些供民眾參考，剛才我們會這樣問，就是因為備查效果聽起來沒有原本的這麼強，但是局長如果這樣講的話，我們等一下再來詳細討論。

那目前還要跟局長這邊反映的是，臺南在不動產交易安全上，我們的這個網頁沒有按照新制去更新，其實就是了了的幾句話，這個是舊制的表格，可是我們如果參照臺北市，臺北市這邊舊制查核的項目，除了以地圖呈現，它是很一目瞭然、資訊也非常完善，包含它有輔導的情形、建築執照履保情形、建築進度、其他嫁接內政部的資訊，也是很完整的呈現，這個確實是臺北在資訊公開上面，做得比我們好非常多、進步非常多的地方。甚至在新制上路以後，臺北市除了嫁接內政部的網頁，它也另外製作專屬臺北市自己的備查表格供民眾參考。其實我們辦公室這邊，收到很多關於預售屋買賣糾紛的陳情，民眾買預售屋其實很多都是年輕人，他可能第一次購屋，覺得預售屋比較符合他的需求，所以就選擇這邊去購買，可是後續糾紛不管是法律諮詢等等，真的是處理非常多的案子，所以才會特別說，如果我們看到臺北這樣子資訊公開上，確實比臺南進步不少，局長這邊有沒有一些，我們看可以跟進的方向？

地政局陳局長淑美：

其實我的看法跟議員一樣，這個部份我也跟同仁提過很多次，預售屋如果揭露越充分的資訊給民眾，讓民眾有知的權利，對於民眾是更有保障，其實這些查核工作我們有在做，所以我也希望同仁把網站做改版，那網站改版就是限於經費和時間，所以我們其實是有在規劃，也有在做。

林議員易瑩：

所以你們原本就有在做相關的規劃？

地政局陳局長淑美：

對，我們希望改版之後、可以更精進、也揭露更多的資訊。

林議員易瑩：

像我們如果直接看臺北的網頁，它就很明顯，包含輔導的情形和執照，甚至用 google 地圖的方式，真的是一目瞭然，對比臺南的，確實是簡陋不少。局長，既然我們局內已經有在做這個進度，當然您剛才說的、我也理解，考量到時間、人力技術的問題，臺南有沒有一個大概的改善期程？

地政局陳局長淑美：

這個就是我們要編列經費來做的事情。

林議員易瑩：

已經起步了嗎？還是僅止於還在想的階段？

地政局陳局長淑美：

其實我們的資料整理都在建置當中，重點就是要編列一個預算，我們要請廠商來設計。

林議員易瑩：

今年放進來嗎，預算的部分？

地政局陳局長淑美：

今年來不及了。

林議員易瑩：

今年也來不及，所以至少要明年才可能有起步？

地政局陳局長淑美：

對，可能要明年。

林議員易瑩：

說真的，主要這樣問，還是希望有一個進度和期程。不要說，月好像我們很想做，其實到了明年……

主席：(Ingay Tali 穎艾達利議員)

請陳局長私下再跟林議員溝通。接下來，請第一輪的盧崑福盧議員。

盧議員崑福：

感謝主席，都發局局長，你今天工作報告裡面有說到二期國宅，現在營建署的部分是撥了 956 萬，臺南市政府撥了 400 萬，我們目前被中國建經已經領了 1300 多萬，是不是？好，來，你今天報告這些，我就有義務跟你討論，二期國宅是政府蓋的海砂屋，不是你們蓋的，可是是你們前朝蓋的、也是中央蓋的，這我都知道，這是李登輝在職總統的時候蓋的，可是你們身為臺南市的官員，我們就是有責任。今天二期國宅 95% 的住戶經濟都不好，當初我要求地方做鑑定以後，確定是海砂屋，中央撥了 3 億 7,500 萬，我們就覺得太少了！我說實在的，我是外行的，住戶也是外行的，你們叫中國建經來，說要幫我們規劃，你們知道光給我們規劃就要領走 1 億多了，3 億 7,500 萬他們就要領走 1 億多了，而且他們都是沒有風險的，他們今天不管是規劃的好不好，他們都沒有金錢的風險，還是從 3 億 7,500 萬領走，當初我都不知道，現在一拖就拖 4 年，現在原物料都漲價，如果現在一坪多 1 萬元，住戶最少都要增加 50 萬的支出，拖了 4 年，我當初都不知道，中國建經進場的時候我也很高興，因為大家都認為二期國宅看到希望了，大家要來住新房子了，結果一直拖，你們的效率呢？4 年了，什麼時候要開工都不知道，現在已經領了 1,000 多萬，未來還有好幾千萬、1 億要領，他們都沒有風險。

好，現在說要拆屋、建屋，要動工了，我們都很高興，什麼時候我不知道，你們也沒跟我們說什麼時候，結果 5,000 元的房屋補助，是從中央 3 億 7,500 萬裡拿出來的，臺南市政府都不用負責任？完全都不用負責任？5,000 元，一家人是要去哪裡租房子？現在外面市價一家人要租房子，你們官員有辦法 5,000 元去租房子嗎？你們有辦法 5,000 元去租房子嗎？隨便一間房子要一家人住，最少也要 1 萬 5,000 元，我們也沒有要求很多，我們只

要求再多 5,000 元變 1 萬元，我現在跟都發局長講，我也要跟黃偉哲市長講，你還有一年多就要拚連任了，你如果沒有再多 5,000 元，我就叫二期國宅這邊的鄉親、住戶，不要支持黃偉哲，你們現在當官的，真的非常惡劣，你們知道嗎？沒有一點點苦民所苦、沒有一點點站在民眾的角度。楊科長，你有看到、你內行的，你都知道，你說。

都市發展局莊局長德樑：

是，大概幾件事情回應一下，謝謝盧議員一直對安平二期國宅都市更新這個案子的關心與支持。第一個，原則上要拆除重建，一定要有一些技術人員進入，像建築師就是必要的，經費也一定要花的。

主席：(Ingay Tali 穎艾達利議員)

這樣下午會比較麻煩。好，你是主席，再給盧議員 1 分鐘。

盧議員崑福：

我跟你說，今天中國建經進來，變成大家負擔都很大，都沒有辦法跟他溝通，今天你們說要自辦都市更新，用公辦的都市更新，讓住戶更安心不是更好嗎？你們為了要減少你們的業務，我不要說了。

都市發展局莊局長德樑：

是，謝謝盧議員關心。這個案子明天、後天，他們會辦 4 場住戶說明會。

盧議員崑福：

你們今天如果有苦民所苦，你們就用公辦的了，你們知道二期國宅的住戶，大家都是辛苦的人嗎？海砂屋是你們政府蓋給我們的。

都市發展局莊局長德樑：

這個我們了解，所以市政府一直在輔導，也在協助這個案子趕快把它完成，謝謝盧議座的關心。

盧議員崑福：

拜託一下，用心一點，現在雖然是自辦的，你們也要介入去關心，不是站在那邊看。

都市發展局莊局長德樑：

一直在關心，謝謝盧議座。

主席：(Ingay Tali 穎艾達利議員)

謝謝盧議員，接下來許又仁議員和陳怡珍議員共用時間，先請陳怡珍議員，總共 8 分鐘，謝謝。

陳議員怡珍：

好，謝謝主席。局長，剛才賢豐的案子，我們把它做一個收尾。可以知道本來是市辦重劃，後來自辦很快就把我們推翻了，推翻的速度很快，發現要自辦的時候，推翻的速度很快，可是我們擔心又變成自辦之後，後續程序又走得很慢，因為之前就聽說要重劃，所以地方大家都一直在問，因為這個地方也真的放在這邊很久了。所以我想這個部份，後續就請地政局這邊進度

上真的要盯緊他們，不要一閒置可能又是 10 年、20 年過去了，地方上就會沒辦法接受，這部分再麻煩局長。

地政局陳局長淑美：

對，我們還是會督促他們，按照獎勵所有權人自辦市地重劃辦法 27 條要進行相關的後續程序，報請本府正式核准它實施市地重劃。

陳議員怡珍：

好，這部分再請局長緊盯，謝謝局長。另外，請教都發局局長，之前大家很關心的社會住宅，好不容易已經動工了，7 月 1 日動工到現在已經 3 個月了，其實大家都很關心，何時可以完成？目前進度，應都是 OK 的吧？

都市發展局莊局長德樑：

目前進度 OK，小東路這個社宅按照施工的期程，大概 1,100 多天了，大概將近 3 年的時間，所以我們預計大概 113 年可以完工。

陳議員怡珍：

113 年的年底、年終還是年初？

都市發展局莊局長德樑：

現在按照工程期程，大概 10 月份。

陳議員怡珍：

113 年 10 月要完工，因為大家很關心資格的問題，所以資格大概是何時會出來？

都市發展局莊局長德樑：

跟陳議座報告，我們已經有訂一個社會住宅出租辦法，這個辦法裡大概會明定針對資格條件還有租金的部分，真正要出租的時候，會開一個相關的小組會議，因為涉及租金，租金一定要參考當期、時間比較接近的時候，當地周邊的一些租金條件，所以現在太早開，沒辦法得到實際上的租金行情。

陳議員怡珍：

我知道，那大概期程上，你們會抓在什麼時間？

都市發展局莊局長德樑：

我們會在完工前一年，召開小組會議，把相關的承租資格條件還有租金的部分，稍微討論完之後公告。

陳議員怡珍：

所以大概 112 年年中，會召開這個會議，把相關的資格條件、租金多少訂定出來，當然租金上真的也請都發局要多加注意，不要說像之前聽到臺北，有時候訂出一些感覺很天價的租金，那其實就失去了社會住宅的意義，當然要參考行情，當然要相對比行情，讓市民朋友比較可以接受的情況之下，來減輕他們的條件負擔，我想這樣社會住宅才有意義，所以這個部分再麻煩局長多加留意。

都市發展局莊局長德樑：

我們會照這樣來處理。