

# 南投縣實施地價調查估計作業規定

1. 中華民國九十五年九月二十五日南投縣政府府地價字第09501821860號函訂定發布全文
2. 中華民國104年6月8日府地價字第1040107588號函頒修正
3. 中華民國114年1月21日南投縣政府府地價字第1140022107號函修正全文27點，並自中華民國一百十四年一月十六日生效

一、本規則依據地價調查估計規則第二十四條第一項第一款規定訂定之。

二、南投縣政府（以下簡稱本府）地政處（以下簡稱地政處）及各地政事務所（以下簡稱地政事務所）依平均地權條例規定辦理地價調查估計作業，除依地價調查估計規則之規定外，應依本規定辦理。

三、地價調查估計之蒐集、製作或修正有關基本圖籍及資料程序如下：

（一）不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、正射影像圖、河川管制範圍圖及限制發展區圖（圖檔）等。

（二）地籍圖（圖檔）。

（三）上期地價分布圖及地價區段略圖（圖檔）。

（四）其他有關圖籍（圖檔）及資料。

地籍圖與土地登記資料二者應保持正確一致，如有不符，應即查明訂正，並按作業需要分別以電腦產製前項第一款圖籍供用。

四、地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。

前項收益實例，係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。

五、地政事務所應指派地價人員依照下列方法經常調查買賣、交換、標售、讓售、拍賣、典押、租賃、公證等資料：

- (一) 不動產成交案件申報登錄之實際資訊。
- (二) 當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士或有關機構（關）提供之價格資訊。
- (三) 公有土地管理機關調查公有土地標售、讓售等價格資訊。
- (四) 當地司法機關或公證機構調查房地買賣、租賃之公證登記價格及不動產之拍賣價格資訊。
- (五) 金融機構調查有關不動產抵押之估價資訊。
- (六) 當事人、四鄰、不動產經紀人員調查房地租賃實際租額、押租或保證金等資訊。

(七) 稅捐機關調查公司或法人團體之土地或房地交易價格資訊。

六、地政事務所地價課長或主辦人員，應經常注意媒體刊載之房地出售、出租、頂讓及預售房屋之廣告，並視需要派員調查其實際價格及鄰近土地之一般地價動態。

七、調查所得之買賣或收益實例應先查明是否有地價調查估計規則第七條情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，並應就地價調查估計規則第八條規定事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣或收益實例調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

八、買賣（收益）實例調查所得之地價資料，其編造、審核及整理程序如下：

(一) 調查所得之地價資料，應隨時填載於買賣（收益）實例調查估價表，並註明調查日期及加蓋職章。

(二) 買賣實例調查估價表格式及填寫說明詳內政部訂頒地價調查估計規則相關附件填表說明。

(三) 買賣或收益實例調查估價表地政事務所應每月彙整一次，依分層負責表規定審核，並加蓋職章。

(四) 審核人員在審核時，應注意買賣或收益實例調查估價表內應行填載之各欄有無遺漏，並應就其資料之正確性詳予審核；如對其資料有疑問時，應即另行派員複查，經複查後認為原調查正確，則複查人員應於承辦員欄位加蓋職章並註明複查日期，反之應重製調查估價表連同原調查估價表一併送核。

(五) 審核確定之買賣或收益實例調查估價表，應以鄉（鎮、市）為單位，按調查先後順序，將買賣實例、收益實例分開，分別自第一號起逐年編流水號；暫時裝訂成冊，以供估計區段地價之用。

九、地政事務所應經常調查影響區段地價之土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素等資料，調查所得之影響區段地價資料，應填載於地價區段勘查表。

十、買賣或收益實例地價分布圖以鄉（鎮、市）為單位，利用地價區段略圖產製地價分布圖，圖上並應標明地段別、主要街道及重要公共設施位置與名稱。

實例之土地正常單價得參照行政院主計總處所發布之各年

月為基期之臺灣地區消費者物價總指數調整至估價基準日（每年之九月一日）之地價，由作業單位視分布圖及地價區段範圍大小，將實例之編號及單價填載於分布圖上對應區段號表格欄位內。

#### 十一、劃分地價區段方法如下：

- （一）由承辦員攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境汙染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。
- （二）非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。
- （三）非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地

價區段另編區段號。

十二、地價區段按其所處位置、繁榮程度及地價高低情形，分別依下列規定劃分：

(一) 繁榮街道路線價區段：指已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形劃設之地價區段，其劃分原則如下：

1. 地價區段界線以距離臨街線十八公尺之裡地線為準。
2. 繁榮街道路線價區段，原則上以每交叉道路口中心線為起訖，但繁榮程度有顯著不同時，可劃分為兩個以上之區段。
3. 繁榮街道路線價區段，由各鄉（鎮、市）主辦人員、課長及主任視實際情況擬訂，經地政處複勘後決定。
4. 繁榮街道路線價區段，如其中一部分繁榮程度有明顯變動者，應衡酌實際情況，調整原劃分之區段。

- (二) 一般路線價區段：指繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，於適當範圍劃設之地價區段；其適當範圍應參考各該地區土地使用分區類別及一般之宗地深度予以斟酌劃設，以臨接道路第一筆土地為準。但該筆土地深度過深或過淺時，可將該筆土地劃屬兩個區段，或增加後面一筆。
- (三) 一般區段：除繁榮街道路線價區段及一般路線價區段以外之一般地區，依劃分地價區段原則所劃設之地價區段。
- (四) 公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。
- (五) 帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段，帶狀保留地頂端或底端外之中間地價區段分段計算時，應以其毗鄰兩側非保留地之區段地價平均計算。平均計算指按毗鄰各非保留地

之區段線比例加權平均計算，其計算方式依內政部訂頒之公共設施保留地地價加權平均計算方式須知規定辦理。

- (六) 地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道路線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。

### 十三、區段劃分應注意事項：

- (一) 都市土地之使用分區及非都市土地編定使用地類別，為影響地價之主要因素，在劃分區段前，應先確定是項資料有無變動，以合理劃分區段界線。
- (二) 區段劃分時，承辦人員務必親自至實地勘查其實際情況。
- (三) 劃分區段應以土地利用價值及明顯地形、地物為主，土地界址為輔；面積較大之土地，若內部不同區位間利用價值有顯著差異者，宜劃為不同地價區段，不宜完全遷就土地界址。

(四) 同一地價區段內如有特殊之土地，應以紅筆加以圈劃，作為檢討時應否併為同一區段之參考，如情況無特別差異，儘量避免單獨將一、二筆土地另行劃分一區段。但其與毗鄰土地顯著不相當，且地價有顯著差異時，應另行劃分區段。

(五) 河川行水區、流失地等其使用價值及地價顯然與鄰近一般土地差距甚大者，宜勘查後另劃地價區段。

(六) 都市計畫公共設施保留地，應依照平均地權條例施行細則第六十三條及地價調查估計規則第十八條規定劃分地價區段。

十四、實地勘查地價區段後，應依內政部訂頒地價調查估計規則相關附件填表說明填具地價區段勘查表。

課長以上人員於審核地價區段時，對於地價區段範圍調整之地區，應偕同承辦員前往實地複查，並填具地價區段變動調整勘查表，詳載變動及勘查情形，並註明勘查日期加蓋職章，其格式如附件一。

十五、地價區段劃分完竣且地價區段勘查表經核定後，地政事務所應依下列規定繪製地價區段圖及地價區段略圖，供

地價評議說明用：

- (一) 每年公告土地現值作業依實際地價區段異動情形，由地政事務所選定適當比例尺以電腦產製地價區段圖。如地價區段範圍未變動，得予沿用，但不得超過三年；另重新規定地價時則繪製地價區段圖二份。
- (二) 地價區段略圖用圖比例尺由地政事務所自行斟酌繪製，每鄉（鎮、市）繪製一圖，但都市土地及非都市土地應分別繪製。

十六、地價區段圖及地價區段略圖繪製方法如下：

- (一) 地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製。
- (二) 地價區段界線，應以紅線標示地價區段界線。
- (三) 區段號以鄉（鎮、市）為單位，自左上角往右下角由上而下編列，區段號碼應置於各區段之適當位置；繁榮街道路線價區段以紅色雙圈「◎」表示，其他區段以紅色單圈「○」表示。
- (四) 區段地價於評議通過後，地價區段略圖應將每一區段之上期公告現值（地價）、當期所擬定之公告現值（地價）及經評議修正之公告現值（地價）

），依序分上、中、下排列，以阿拉伯數字表示，顯示於區段號下方。

(五) 地價區段圖應註明區段號、區段地價、主要街道及重要公共設施位置與名稱。

(六) 地價區段圖或地價區段略圖繪製完竣，應於校對無誤後，由地政事務所承辦員、課長及主任核章並註明公告年期，送由地政處主辦人員，主辦科長及處長核章，並加蓋本府印信。

(七) 區段圖以A4摺妥，正面加貼圖籤，其格式詳如附件二。

十七、估計區段地價方法如下：

(一) 地政事務所應依據內政部訂頒之影響地價區域因素評價基準製作轄內各鄉（鎮、市）影響地價區域因素評價基準明細表。

(二) 有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價，並填具區段地價估價報告表。

(三) 無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區

選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

(四) 估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。

第一項第二款所稱之中位數，指土地正常單價調整至估價基準日之單價，由高而低依序排列。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間二項價格之平均數為中位數；實例為一個時，以該實例之土地正常單價為中位數。

十八、估計都市計畫公共設施保留地區段地價，應切實依據平均地權條例施行細則第六十三條規定辦理。

十九、區段地價應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依地價調查估計規則第二十二條規定辦理。

二十、估計各區段之區段地價時，應注意毗鄰地區間地價之均衡，其作業及協調方式如下：

(一) 同一鄉（鎮、市）內各區段間或各地段間之均衡，由課長或承辦員負責協調處理。

(二) 同一地政事務所轄區內鄉（鎮、市）間之均衡，應由課長協調處理。

(三) 不同地政事務所轄區或毗鄰縣市間之平衡，由地政處負責協調處理或授權地政事務所逕與毗鄰地政事務所協調處理。地政事務所應將協調結果作成書面紀錄送本府備查。

二十一、召開公告土地現值調整作業公開說明會，應依下列規定辦理：

(一) 公開說明會召開時間應在地政處訂頒之工作進度表規定期限召開完竣。

(二) 地政事務所應先行舉辦公開說明會。

(三) 公開說明會召開時間、地點應通知有關機關團體，並上網周知宣導土地所有權人及權利關係人參加。

(四) 辦理單位應於說明會上說明地價調查、區段劃

分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，供民眾了解，並受理當地民眾意見。

(五) 民眾或團體對於地價所提供意見，請其以書面載明姓名、住址，敘明具體理由。

(六) 民眾或有關機關團體所提供之意見，應作成書面報告並研提處理方法，併同說明會紀錄，函送地政處提報地價及標準地價評議委員會，作為簡報及地價評議時之參考。

二十二、地政事務所於辦竣說明會後，應彙整下列資料，供地政處於地價開始評議前，向地價及標準地價評議委員會簡報：

(一) 地價調查、區段劃分、地價估計等作業情形及其他相關統計圖、表。

(二) 最近一期地價動態情形及影響地價主要因素分析。

(三) 公共建設及其鄰近土地地價調整情形。

(四) 說明會民眾反應意見及研處情形。

(五) 相鄰鄉（鎮、市）間及縣（市）間地價情形。

二十三、劃分地價區段並估計區段地價完竣後，地政事務所應

按估價結果編造土地地價（現值）評議表，並詳加校對後，以鄉（鎮、市）為單位裝訂成冊，經課長、主任審核後，送地政處主辦人員、地價科長、處長等核章。土地地價（現值）評議表格式詳如附件三。

二十四、地政事務所辦理估計區段地價完竣後，應依平均地權條例第十五條或第四十六條規定送由地政處提交本縣地價及標準地價評議委員會評議。

地價評議委員會評議時，地政處應準備之資料如下：

- （一）會議提案資料。
- （二）土地地價（現值）評議表。
- （三）地價區段略圖。
- （四）每一地價區段（都市計畫公共設施保留地單獨劃分地價區段者除外）並應檢齊下列資料：
  1. 地價區段勘查表。
  2. 區段地價估價報告表。
  3. 買賣實例調查估價報告表或收益實例調查估價表。

地政處於地價評議結束後應作成紀錄，並於土地地

價（現值）評議表及地價區段略圖封面加蓋印信，並敘明「地價及標準地價評議委員會第○次會議評定」字樣。

評議結果經確定後，地政處應將核定之地價區段略圖及土地地價（現值）評議表各一份函送所轄地政事務所，一份存檔。

二十五、評議結果應由地政事務所依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範之規定，將區段地價輸入電腦，並列印區段地價資料。經校對無誤並逐級核章後，據以計算宗地單位地價，列印宗地地價計算清冊或以電子檔方式儲存備查。

宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入，其計算方法如下：

- （一）繁榮街道路線價區段之土地，應依「南投縣繁榮街道路線價區段宗地地價計算原則」之規定計算。
- （二）其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。

(三) 跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。

二十六、地政事務所計算宗地單位地價後，應依內政部訂頒土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定之格式列印土地現值表，經承辦員詳細校對無誤後，依所需份數印製或製成媒體檔，並按鄉（鎮、市）分別裝訂成冊或製成媒體檔，送地政處加蓋印信，作為公告閱覽及分送有關機關之用。

二十七、依本作業規定編造之各種圖、表，應由地政事務所妥慎保管，如由承辦人員保管者，於離職時應列入移交

。