

法規名稱：臺北市實施地價調查估計作業規定

修正日期：民國 105 年 08 月 16 日

當次沿革：中華民國 105 年 8 月 16 日臺北市政府（105）府地價字第 10531998300 號函修正發布第 2～5、7 點條文；並自即日起施行

二、準備作業：

辦理地價調查估計，應先依地價調查估計規則第三條第一款及第五條等規定，蒐集、修正並繪製有關基本圖籍及資料，並得以電子化作業產製，其作業步驟如下：

（一）訂正地籍圖：

1. 土地分割、合併、新登記及界線之變更等，於地政事務所辦竣登記後，土地開發總隊應即依據地政事務所測量結果訂正地籍原圖，地政事務所亦應即訂正地籍正圖。
2. 地籍原圖、地籍正圖與土地登記簿三者應保持一致，如有不符，應即查明更正。
3. 地籍複製圖如有漏載、地號重複、地號錯誤等情形，應即通報土地開發總隊或指派專人與土地開發總隊聯繫，由土地開發總隊負責查明更正（地政事務所應協助辦理），並通知有關地政事務所訂正相關圖籍。

（二）產製地籍複製圖：

依實地辦理劃分地價區段及宗地單位地價作業等不同之用途，分別產製不同比例尺之地籍複製圖，以供使用。

（三）繪製地價區段圖

1. 以土地所屬行政區為單位，繪製地價區段底圖，底圖以適當比例為原則，既成街道以實線、預定道路以虛線、地價區段界線原則以細實線繪製，並註記街路名稱、主要公共設施及明顯之建築物（如百貨公司、戲院、大飯店、大廈等），如有新闢建道路或公共設施及地價區段變動時，應即訂正底圖。
2. 地價區段圖先行產製二套，其中一套作為地價分布圖之用，一套作為修正次年地價區段之用，俟修正完竣後再產製三套，分別查註地價（上次公告地價用黑色，前期公告土地現值用藍色，本次公告地價或公告土地現值用紅色），作為評議地價及公告、內部作業、歸檔及供民眾申請查閱地價區段圖之用。
3. 地價區段圖經地價評議委員會評定後，應粘貼「臺北市XX區地價區段圖」及「評議地價日期」字條，分別由主辦人員及各級主管加蓋職名章，連同該次評議會議紀錄專案陳核並加蓋本府印信，妥為保管。

三、地價調查：

（一）法令依據：

1. 平均地權條例第十五條第一款及第四十六條。
2. 地價調查估計規則。

（二）蒐集地價資料之種類：

1. 買賣實例資料（主要資料）。
2. 收益實例資料（輔助資料）。
3. 待售或待租價格資料（參考資料）。

（三）地價相關資料蒐集及研析：

1. 一般買賣價格：

- (1) 彙整權利人或不動產經紀業或地政士申報登錄不動產成交案件實際資訊之買賣移轉價格。
 - (2) 根據各稅捐分處所送現值申報書副本，所載土地標示，向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士等調查研析。
2. 公有土地標售、讓售價格：向標、讓售機關，如財政部國有財產署（北區分署）、本府財政局、本局土地開發總隊等蒐集。
 3. 拍賣價格：向臺灣臺北地方法院及臺灣士林地方法院民事執行處或金融機構等蒐集。
 4. 金融機構標售、抵押價格：向銀行或信用合作社等金融機構蒐集。
 5. 蒐集報紙、書刊或電子媒體等刊登有關房地產之售價，以及各建築公司印製之建物構造說明及房地價格表等廣告資料，加以分析比較，以瞭解地價動態。
 6. 蒐集不動產經紀業申報登錄不動產成交案件實際資訊之租賃價格。
 7. 蒐集各區公共設施闢建情形、不動產供需及交易分布情形，俾作掌握地價動態之參考。

（四）調查所得之買賣（收益）實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣（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：

1. 急買急賣或急出租急承租。
2. 期待因素影響之交易。
3. 受債權債務關係影響之交易。
4. 親友關係人間之交易。

5. 畸零地或有合併使用之交易。
6. 地上物處理有糾紛之交易。
7. 拍賣。
8. 公有土地標售、讓售。
9. 受迷信影響之交易。
10. 包含公共設施用地之交易。
11. 人為哄抬之交易。
12. 與法定用途不符之交易。
13. 其他特殊交易。

(五) 買賣(收益)實例除依前項規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣(收益)實例調查估價表：

1. 交易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式。
2. 有無特殊付款方式。
3. 實例狀況。

(六) 地價估計須採取前一年九月二日至當年九月一日期間內之不動產成交案件。房地連同買賣者，應估計建物現值後予以扣除。

(七) 地價調查方法：

1. 外勤工作：

(1) 買賣實例調查：

- A. 調查用具：不同比例尺之地籍複製圖、比例尺、記錄簿、計算機等。
- B. 調查成交價額形成日期及買賣交易之狀況。
- C. 土地移轉所在地之影響地價之個別因素：
 - a. 土地狀況：甲·面臨道路寬度。乙·交通、地形、地勢、方向及位置之優劣。丙·排水或灌溉之良窳。丁·使用情形。戊·建蔽率、容積率及有無禁建限建等。己·鄰近有無嫌惡設施或特殊設施。
 - b. 公共設施概況：含捷運站、公共汽車站、學校、市場、公園等。
 - c. 鄰近土地供需情形。
 - d. 待售或待租價格得向不動產經紀人員、地政士、建設公司等調查或蒐集廣告出售等資料。

(2) 收益實例之調查：

以收益實例估計土地正常單價之方法依不動產估價技術規則第三章第二節規定辦理。

2. 內勤作業：

(1) 蒐集參考資料：

- A. 都市計畫使用分區：向本府都市發展局查詢。
- B. 禁建、限建。
- C. 高度限制。
- D. 建蔽率。
- E. 容積率。
- F. 躉售物價指數、消費者物價總指數。
- G. 其他影響地價之資料。

(2) 資料之整理：

- A. 填寫買賣（收益）實例調查表，其編造、審核及整理詳如後之（八）買賣（收益）實例調查估價表之編造、審核、整理。填寫方法依內政部「地價調查估計規則相關附表填表說明」訂定之「買賣實例調查估價表填寫說明」或「收益實例調查估價表填寫說明」辦理。
- B. 計算地價：
 - a. 空地買賣：單價＝買賣移轉總價÷移轉面積。
 - b. 房地連同買賣：單價＝（房地移轉總價－建物現值－建物之裝潢、設備及庭園設施等費用－建物買賣正常利潤）÷移轉面積。
 - c. 土地農作物連同買賣：單價＝（移轉總價－農作物價格）÷移轉面積。
 - d. 收益價格：地價＝（土地年總收益－土地年總費用）÷土地收益資本化率。

（八）買賣（收益）實例調查估價表之編造、審核、整理：

1. 編造：

- (1) 調查所得地價資料，應隨時填載於買賣（收益）實例調查估價表，表內毋庸記載者，以斜線劃去或空白，並註明調查日期及加蓋職章或調查章。
- (2) 買賣實例調查估價表填寫方法及格式詳內政部「地價調查估計規則相關附表填表說明」訂定之「買賣實例調查估價表填寫說明」及附錄；收益實例調查估價表填寫方法及格式詳內政部「收益實例調查估價表填寫說明」及附錄。

2. 審核：

- (1) 買賣（收益）實例調查估價表原則每週彙整一次，送由股長及複查人員審核，並加蓋職章（或地價調查章）註明審核日期（或複查章）。
- (2) 審核人員在審核時，除應注意買賣（收益）實例調查估價表內應行填載之各欄有無遺漏外，並應就其資料之正確性及推估數值詳予審核；如對其資料有懷疑時，應由複查人員再行複查無誤後送核或核定。

3. 整理：

審核確實之買賣（收益）實例調查估價表，應以區為單位，按調查先後順序，將買賣實例、收益實例分開，分別逐年編流水號；暫時裝訂成冊，以供估計區段地價之用。

4. 地價資料之管理：已核定之買賣（收益）實例調查估價表、地價區段圖、地價實例分布圖均應集中，並派專人管理。

（九）繪製地價分布圖

1. 以行政區為單位，利用前一年之地價區段圖繪製地價分布圖，圖上並應標明地段別、主要道路、明顯之建築物或設施。

2. 買賣（收益）實例地價之註記方法如左：

（1）買賣實例之土地正常買賣單價應先調整至估價基準日（辦理公告土地現值作業當年之九月一日）之地價。

（2）製作地價實例分布圖：將已查得並調整至估價基準日之地價實例資料，用紅色查註於地價區段圖各該地價區段內，以資明瞭地價實例分布狀況，有無均勻及是否公允合理。

四、劃分地價區段

（一）法令依據：

1. 平均地權條例第十五條第一款及第四十六條。

2. 地價調查估計規則。

（二）調查影響區段地價因素資料：

1. 調查之資料：

指土地使用管制、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項。

2. 調查方法：

（1）由地價調查人員實地調查或勘查前目資料，都市計畫如有擬定或變更，應即依據本府都市發展局提供都市計畫公告書圖之地籍範圍，釐正都市計畫套繪圖，或以電子化作業釐正土地使用分區資料。

（2）調查所得之影響區段地價資料，應填載於地價區段勘查表。

3. 劃分地價區段之標準

（1）概況觀察：

- A. 市區土地之位置、交通、地形、地勢、水利等一般狀況。
- B. 工商業繁榮程度或盛衰情形。
- C. 已否完成都市計畫及建設各項公共設施情形。
- D. 土地使用型態、利用現況及改良情形。
- E. 都市計畫土地使用分區管制情形。
- F. 地價差異情形及其他影響地價因素。

(2) 斟酌地價差異，將地段相連、情況相同或相似之土地劃為同一地價區段。

4. 填具地價區段勘查表：

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、工商活動、環境污染、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素，並實地勘查後，填具地價區段勘查表，其填寫說明及格式詳「地價區段勘查表填寫說明」及附件。

5. 區段劃分方法：

(1) 可建築用地：

- A. 攜帶已註明有地價實例之地籍複製圖，實地勘查，原則以地籍圖上之「段」或「小段」為單位，將前項所列各種情形相似者，劃為同一區段。
- B. 以道路、溝渠或其他易於辨認之自然界線為準，以紅色實線劃分，若無明顯之自然界線可劃分時，得以使用分區、使用管制、使用情形或地價有差異之宗地界址為區段界線；無法以宗地界址為區段界線者，得以紅色虛線劃設適宜之界線為區段界線。至公共設施保留地尚未辦理逕為分割者，因無法確定其宗地界址時，得以紅色虛線套繪其都市計畫範圍界線為區段界線。

(2) 都市計畫變更附有以市地重劃或區段徵收為開發條件之地區，應視土地使用分區及實際使用情形，另行劃分區段，並配合開發時程，按不動產交易市場發展及地價調查情形，合理反映其地價動態。

(3) 都市計畫農業區、保護區、河川區（或行水區）低度或限制發展地區土地：

- A. 就使用情況相同與地號相連之土地先行試劃。
- B. 依據地形、地勢、水利、土質之優劣、生產量之差異與交通之狀況，加以修正劃分。
- C. 以道路、溝渠或其他易於辨認之自然界線為準，以紅色實線劃分，若無明顯之自然界線可劃分時，得以使用分區、使用管制、使用情形等之不同或地價有差異之宗地界址為區段界線；無法以宗地界址為區段界線者，得以紅色虛線劃設適宜之界線為區段界線。至公共設施保留地尚未辦理逕為分

割者，因無法確定其宗地界址時，得以紅色虛線套繪其都市計畫範圍界線為區段界線。

- (4) 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。保護區、農業區之零星建築用地，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。
- (5) 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。
- (6) 地價區段按其所處位置、繁榮程度及地價高低情形，分別依下列規定辦理：
 - A. 繁榮街道線價區段：指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：
 - a. 地價區段界線原則以既成道路邊界線為臨街線，並以距離臨街線適當深度範圍之裡地線為準。
 - b. 繁榮街道線價區段，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，可劃分兩個以上之區段。
 - c. 繁榮街道線價區段，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。
 - B. 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，得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，原則上仍以距離臨街線或既成道路之邊界線適當深度範圍之裡地線為準，但宗地情況特殊者，則以臨道路第一宗土地為準，如其土地過深或過淺時，可將該筆土地劃屬兩個地價區段，或再增加同一使用性質之土地為區段線。
 - C. 一般區段（即裡地區段）：除繁榮街道線價區段及一般路線價區段以外之一般地區所劃設之地價區段。
- (7) 地價區段以行政區為單位，分別依繁榮街道線價區段、一般路線價區段及一般區段順序編訂連接號碼。
- (8) 繪製地價區段圖：以行政區為單位，原則上將區段界線以紅實線繪製於地籍複製圖及地價圖（區段界線情況特殊者，以紅虛線繪製），並註明區段號碼及標明街道名稱與顯著之建築物，至都市計畫使用分區得以不同顏色標明（商業區為紅色，住宅區為黃色，工業區為棕色，農業區為草綠色，保護區為

綠色)。

(9)複查地價區段：由督導以上人員攜帶地籍複製圖前往實地複查。

(10)區段劃分應注意事項：

- A. 土地使用分區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，以合理劃定區段界線。
- B. 區段劃分時，作業人員應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，掌握各項影響地價因素，並依其實際情況劃分。
- C. 劃分地價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；面積較大之宗地若利用價值有顯著差異時，宜劃為不同地價區段，不宜完全遷就土地界址。
- D. 為檢視地價區段劃分合理性，得洽請本府財政局、都市發展局、都市更新處、捷運工程局等機關提供本市規劃中或進行之公有土地開發清冊、都市計畫（含土地使用分區數值檔）、都市更新、容積移轉、聯合開發或其他重大建設等相關資料及其開發期程，作為檢討時應否併為同一區段或另行劃分區段之參考。如同一區段內有上開情況者，其開發條件、使用強度等與毗鄰土地顯不相當，且地價有顯著差異者，應另行劃分區段。
- E. 流失地暫已失去使用價值，其地價與一般土地（甚至河川區或行水區土地）相較必然相差甚鉅，宜實地勘查後另劃分地價區段。
- F. 繁榮街道路線價區段之裡地應單獨劃分地價區段。

五、估計區段地價並填具區段地價估價報告表

(一) 有買賣（收益）實例區段之區段地價：

有買賣（收益）實例之區段，以地價分布圖上已調整至估價基準日之土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價，並按區段填具區段地價估價報告表。

(二) 調整至估價基準日地價用之比率：

以臺閩地區都市地價指數中臺北市一年間（如去年十月一日至今年九月三十日）之總指數按月平均計算其月指數，做為調整買賣或收益實例至估價基準日（每年九月一日）之用。

(三) 第一款所稱之中位數，係指土地正常買賣（收益）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，取中間兩項價格之平均數為中位數，買賣（收益）實例為一個時，以該買賣（收益）實例之土地正常買賣（收益）單價為中位數。同一區段若同時製作買賣

實例及收益實例者，該區段之區段地價估計仍以各買賣實例調整至估價基準日之實例土地正常單價之中位數為主。

(四) 無買賣實例及收益實例區段之區段地價：

無買賣實例及收益實例之區段，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，按臺北市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，並按區段填具區段估價報告表。

(五) 估計都市計畫公共設施保留地區段地價，其單獨劃分地價區段者，應切實依據平均地權條例施行細則第六十三條等法令規定辦理。如符合平均地權條例施行細則第六十三條第四項規定，得依「臺北市特殊都市計畫公共設施保留地地價查估基準」辦理。

(六) 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。但中央法令有特別規定者，依其規定。

(七) 估計各區段之區段地價應注意毗鄰地區之平衡，其作業及協調方式如下：

1. 區段與區段間（包括鄰接其他行政區之區段）所估計之區段地價是否均衡、合理。
2. 與新北市鄰接之區段地價，應與新北市所轄之區段地價比較，其地價差異程度有無過於懸殊或不合理。
3. 對於舉辦土地重劃、區段徵收或重大市政建設規劃地區之區段地價，應先與主管單位協調，於舉辦地價簡報時提出報告。
4. 都市計畫之使用分區為影響地價之主要參考因素，注意不同使用分區間各區段（包括鄰接其他行政區之區段）所估計之區段地價是否均衡、合理。
5. 全市各區段地價，如有地價差異程度懸殊者，應予查明原因分析，如有不合理者，應採用調查地價實例予以補充。

(八) 標示區段地價：

於地價區段圖內以紅色查註估計所得之區段地價。

(九) 區段地價估價報告表填寫說明及格式詳「區段地價估價報告表」表一至表四及其附件一至附件四。

七、計算宗地單位地價：

依評議結果並按內政部訂頒「土地登記複丈地價地用電腦作業地價處理」之規定，將區

段地價輸入電腦，承辦人員須確實校對無誤後，據以計算宗地單位地價並列印宗地地價計算清冊。宗地地價以每平方公尺新臺幣元表示，其計算方法如下：

- (一) 繁榮街道路線價區段之土地，依「臺北市繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」規定計算。
- (二) 一般路線價區段及一般區段各宗土地，均以該區段之區段地價為其宗地單位地價。但一般區段之區段地價趨近於一般路線價區段之區段地價者，並應檢討一般區段與一般路線價區段地價的均衡性。
- (三) 跨越兩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。
- (四) 與騎樓用地或無遮簷人道作同一建築使用之各宗土地，全部或部分在路線價區段適當範圍以內者，該各宗土地視為同一宗土地，其宗地單位地價相等。
- (五) 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。