

一〇、近年部分縣市標售區段徵收或市地重劃地區之公有土地金額龐鉅，且溢價率不低，恐衍生助漲地價之訾議，雖依規定可採標租等方式處分，惟尚待持續追蹤相關執行成效

近年因國際寬鬆貨幣政策使熱錢於全球流竄，加以臺灣經濟表現亮眼，以及低利率與資金回流、臺商回臺投資等因素，帶動房地產市場升溫，產生不當炒作或不合理價量現象，爰行政院於109年12月3日通過健全房地產市場方案，強化交易行為管理，並擴大社會住宅及租金補貼，以達到防止炒作房市並落實居住正義之目標。惟近年部分縣市標售公有土地迭有助漲地價之訾議¹，顯示似有未盡周延處，經查：

(一)近年各縣市取得大面積之可處分公有土地，主要係經區段徵收或市政重劃，屬自償性之整體開發方式

1. 依土地徵收條例及平均地權條例相關規定²，各縣市經區段徵收取得可建築土地，除得讓售需地機關做為安置住宅、社會住宅所需用地外，得予標售、標租及設定地上權等方式處分。
2. 現行都市計畫整體開發係以區段徵收與市地重劃等開發方式為主，整體開發後區內除公共設施開闢完善外，其可建築土地一部分由原土地所有權人領回，另一部分則由各縣市辦理

¹ 2022年5月5日商業周刊1799期封面報導
https://www.businessweekly.com.tw/magazine/Article_page.aspx?id=6007172 及
2021年11月15日天下雜誌736期封面報導
<https://www.cw.com.tw/article/5118911> 等。

² 土地徵收條例第44條第1項：「區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第43條規定配回原管理機關及第43條之1規定配售外，其處理方式如下：一、…。二、…。三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。」、平均地權條例第55條之2第1項：「區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：一、…。二、…。三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地讓售需地機關。五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。」

公開標售，以回收開發成本，屬自償性收入。又區段徵收或市地重劃開發完成後，因區內公共設施完善，土地具發展潛力，爰各縣市經區段徵收或市政重劃取得可建築土地之標售價格易漲難跌。

(二)近年各縣市標售區段徵收或市地重劃地區之公有土地面積與金額概呈大幅增加，且溢價率不低

1. 綜觀近年全國各縣市區段徵收及市地重劃區標售土地概況(詳表 1)，標售總面積自 106 年之 5 萬 7,079 坪增為 110 年之 10 萬 856.9 坪，增加 4 萬 3,777.9 坪(增幅 76.70%)，標售總金額自 106 年之 214.7 億元增為 110 年之 538.1 億元，增加 323.4 億元(增幅 150.63%)，概呈大幅增加；其中年度標售土地金額超過百億元者，包括新北市(107 年)、臺中市(108 年及 110 年)、臺南市(108 年及 109 年)及桃園市(110 年)。
2. 洽據內政部提供 109 年及 110 年各縣市標售土地金額達 10 億元以上之重大標售案(詳表 2)，全台總計 15 件，原標列底價介於 6.78 億元至 41.31 億元間，得標金額介於 10.63 億元至 72 億元間，溢價率介於 7.0%至 101.8%間；其中溢價率超過 20%者 12 筆(比重占 8 成)，包括溢價率超過 50%者 8 筆(比重逾 5 成)。復 109 年 6 件重大標售案中臺南市即占 5 件，110 年 9 件重大標售案則以臺中市 4 件及桃園市 3 件為主，顯示近 2 年我國土地重大標售案有集中部分縣市情事。

表 1 106 年至 110 年各縣市區段徵收及市地重劃區標售土地統計表

單位：坪；新臺幣億元

年度 縣市	106		107		108		109		110	
	面積	金額	面積	金額	面積	金額	面積	金額	面積	金額
臺北市	0	0	0	0	0	0	0	0	993.5	46.5
新北市	6,351.8	86.3	9,890.2	139.1	8,521.9	98.6	11,493.9	42.5	3,464.8	39.5
桃園市	8,415.5	50.8	9,258.8	60.8	11,969.9	63.6	8,254.2	31.1	31,396.2	161.4
臺中市	0	0	0	0	14,819.9	121.9	6,066.4	51.1	16,523.2	205.9
臺南市	5,631.8	10.3	11,270.6	35.2	23,202.3	109.2	16,114.8	102.6	2,079	6.1

年度 縣市	106		107		108		109		110	
	面積	金額	面積	金額	面積	金額	面積	金額	面積	金額
高雄市	5,336.4	26.1	4,090.7	16.7	1,704.0	5.2	4,418.2	17.6	6,421.4	33.2
宜蘭縣	0	0	1,627.0	5.6	0	0	1,009.2	5.2	0	0
新竹縣	4,852.0	9.9	19,554.9	14.4	3,351.7	6.9	472.8	0.7	381.3	0.9
苗栗縣	0	0	0	0	0	0	8,237.4	13.8	1,079.3	1.9
彰化縣	13,807.3	14.1	5,292.7	4.7	5,503.9	5.5	27,518.5	27.0	10,966.0	10.5
南投縣	0	0	0	0	339.8	0.8	0	0	15,782.2	17.3
雲林縣	6,108.3	10.3	2,036.4	1.3	0	0	141,707.0	14.4	9,891.5	12.6
嘉義市	5,932.7	6.1	2,810.3	3.1	12,893.4	12.5	36,821.9	32.5	1,523.2	1.8
屏東縣	253.1	0.3	72.8	0.1	482.2	1.0	170.6	0.1	0	0
花蓮縣	53.7	0.1	0	0	0	0	0	0	145.2	0.1
臺東縣	336.4	0.4	0	0	0	0	831.5	0.4	54.0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	1,211.7	2.7	156.0	0.4
合計	57,079.0	214.7	65,904.6	281.0	82,789.0	425.2	136,791.1	341.8	100,856.9	538.1

說明：洽據內政部表示，未列上表之縣市係無相關交易。

資料來源：內政部地政司。

表 2 109 年及 110 年各縣市標售土地金額達 10 億元以上之重大標售概況表

單位：平方公尺；新臺幣億元；%

編號	縣市別	開發區名	位置	地號	開標日期	土地使用 分區	面積	原標列 底價	得標金額	溢價率
1	臺北市	南港區第三期市地重劃區	南港區	玉成段二小段 728 地號	110/9/23	特定商業區(一)	2,892.48	25.00	44.88	79.5
2	新北市	二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區	三重區	三重段 174 地號	110/04/13	住宅區	6,554.70	19.81	33.95	71.4
3	桃園市	機場捷運 A20 站地區區段徵收區	中壢區	豐興段 156、157 地號	110/09/14	商業區	7,988.07	20.29	25.36	25.0
4	桃園市	機場捷運 A20 站地區區段徵收區	中壢區	豐興段 137、139 地號	110/09/14	商業區	6,932.49	16.78	21.60	28.8
5	桃園市	第 34 期桃園經國市地重劃區	桃園區	水汙頭段 32 地號	110/02/23	商業區	3,326.90	9.28	10.57	13.9
6	臺中市	水湳機場原址區段徵收(南側)區段徵收區	西屯區	文商段 79 地號	110/04/07	第二種文化商業區	8,500.02	41.31	72.00	74.3
7	臺中市	高鐵台中車站區段徵收區	烏日區	新高鐵段 28 地號	110/04/07	商業區	15,154.39	26.52	44.20	66.7
8	臺中市	高鐵台中車站區段徵收區	烏日區	新高鐵段 31 地號	110/04/07	商業區	14,070.49	25.03	38.96	55.6
9	臺中市	水湳機場原址區段徵收(南側)區段徵收區	西屯區	文商段 80 地號	110/04/07	第三種文化商業區	7,113.82	26.27	36.67	39.6
10	臺中市	捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收區	北屯區	碧柳段 253、262、265 地號	109/08/04	第二種商業區	10,432.68	28.06	30.02	7.0
11	臺南市	中國城暨運河星鑽地區區段徵收區	中西區	星鑽段 2428 地號	109/07/28	第二觀光休閒特專區	6,166.47	15.87	20.15	27.0

編號	縣市別	開發區名	位置	地號	開標日期	土地使用分區	面積	原標列底價	得標金額	溢價率
12	臺南市	安南區和順寮農場區段徵收區	安南區	和館段100地號	109/10/21	商44	10,000.00	7.99	16.12	101.8
13	臺南市	南台南站副都心第一期區段徵收區	東區	新都心段52-1地號	109/07/28	住五	7,015.79	7.44	12.77	71.7
14	臺南市	南台南站副都心第一期區段徵收區	東區	新都心段55-1地號	109/07/28	住五	6,514.72	6.78	12.51	84.6
15	臺南市	中國城暨運河星鑽地區區段徵收區	中西區	星鑽段2413、2415、2416地號	109/04/28	第二觀光休閒特專區	3,857.03	9.63	10.63	10.5

資料來源：內政部地政司。

(三)內政部已函請各縣市辦理區段徵收或市政重劃地區所取得可建築用地，研議採取標租等方式處分，並修正放寬市地重劃相關規定

1. 鑑於政府標地有帶動房地產起漲之爭議，前於 101 年 1 月 4 日公布修正國有財產法第 53 條條文，明定非公用財產類之空屋、空地，並無預定用途，面積在 1,650 平方公尺以上者，不得標售。爰此，前揭修正條文僅規範國有財產，未包括地方所有財產³，然中央或地方政府標售大面積土地且溢價率不低，極可能對近鄰地區房地產價格產生指標性之領頭作用。
2. 洽據內政部表示，為穩定不動產市場並兼顧社會住宅之推動，針對地方政府經區段徵收及市地重劃取得土地，前經該部以 110 年 11 月 8 日台內地字第 1100266370 號函請各地方政府於研擬辦理區段徵收或市地重劃地區，在財務計畫評估可行前提下，優先提供部分或一定比例之抵費地或可處分之建築土地，供興建社會住宅，以利多元取得社會住宅用地；

³ 內政部表示，考量地方政府就其所有公有土地之處分，須經議會同意，已有開發難度，且直轄市轄內之地方公有土地面積在 1,650 平方公尺以上者，業參酌國有土地不出售之原則辦理。另考量各地方具其特殊性，倘地方政府無能力開發大面積之地方公有土地，而民間有意願投入資金，為均衡區域發展，或有出售土地之必要性，爰不宜規範按國有財產法第 53 條規定，面積在 1,650 平方公尺以上者，不得標售。

另考量近年來民眾參與投標市地重劃地區之抵費地、區段徵收地區之可處分之建築土地情形踴躍，為避免區域不動產價格波動劇烈，亦建議各地方政府於標售上開土地前應審視地區不動產價格狀況，並研議儘量採取標租、設定地上權方式處分。

3. 又內政部表示，已分別於 111 年 8 月 16 日、9 月 1 日放寬修正平均地權條例施行細則第 84 條、市地重劃實施辦法第 54 條規定，讓市政重劃取得之抵費地除以公開標售處分外，主管機關亦得於重劃區財務計畫可行原則下，直接辦理公開標租或招標設定地上權⁴。準此，內政部雖以 110 年函令及 111 年修正放寬規定各縣市於處分區段徵收或市地重劃地區所取得可建築用地，儘量採取標租、設定地上權方式處分，惟各縣市後續執行情形允宜持續追蹤。

綜上，近年各縣市標售區段徵收或市地重劃地區之公有土地面積與金額概呈大幅增加，且溢價率不低，恐衍生助漲地價之訾議；內政部雖以 110 年函令及修正相關規定，爰各縣市處分區段徵收或市地重劃地區所取得可建築用地，得採標租等方式處分，惟尚待內政部持續追蹤督導相關執行成效，俾穩定不動產市場。

（分機：1932 陳如慧）

⁴ 區段徵收取得之可建築用地，得予標售、標租或設定地上權，已明定於土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款。