

臺南市政府 函

地址：708201臺南市新營區民治路36號
承辦人：王怡文
電話：(06)6322231#6848
傳真：(06)6377387
電子信箱：DAVV0007@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市議會

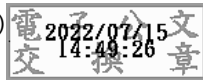
發文日期：中華民國111年7月15日
發文字號：府地價字第1110902256號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：書面答覆1份 (0902256A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本府對貴會第3屆第7次定期會決議案（財經第32號案）「請調整都市計劃外(區域計劃)農業區或農業用地地價公告現值，遠超過市價不合理問題」之書面答覆乙份，請查照。

說明：依據貴會111年7月8日南議財經字第1110006585號函辦理。

正本：臺南市議會

副本：尤議員榮智(含附件)、盧議員崑福(含附件)、謝議員龍介(含附件)、王議員家貞(含附件)、李議員文俊(含附件)、曾議員培雅(含附件)、李議員鎮國(含附件)、許議員至椿(含附件)、張議員世賢(含附件)、方議員一峰(含附件)、臺南市政府秘書長室(含附件)、臺南市政府研究發展考核委員會(含附件)、臺南市政府地政局(資訊地價科)(含附件)



本府就「請調整都市計畫外（區域計畫）農業區或農業用地地價公告現值，遠超過市價不合理問題」案，敬答覆如下：

- 一、本市 111 年公告土地現值平均調幅為 3.01%，其中非開發區公告現值調整 2.07%，開發區專案調整公告現值 34.66%，公告土地現值漲幅較大的地區分別為永康區、歸仁、善化區及新市區等。而調幅較高的區段主要係為市地重劃或區段徵收等整體開發地區或南科與歸仁高鐵特區，因對於交易熱絡、市價上漲較多則給予較大漲幅，以實現交易之賦稅公平。
- 二、按徵收補償市價係依據查估辦法規定辦理，而協議價購則屬需用土地人與被徵收土地所有權人間買賣行為，為徵收之先行程序，如協議不成再由需用土地人辦理徵收程序取得用地，其協議價購價格乃需用土地人委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」評估之市價；二者價格日期、查價目的、查估方式及選取買賣實例皆不同，並非用市價平均值辦理，容有誤解。
- 三、依土地稅法第 22 條規定，非都市土地依法編定之農業用地或都市計畫編為農業區土地做農業使用者，不課徵地價稅；次按同法第 39-1 條規定，作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
- 四、有關農業用地公告土地現值高於市價，經查無此情事。為了兼顧地價調整的衡平性及查核實價登錄申報資訊的正確性，本府地政局刻正辦理實價登錄大數據分析的委託研究案，期藉由大數據的客觀分析，並善加應用實價登錄制度上路後累積之大數據資料，運用科學化的方法，檢視各區域間的地價差異及檢核出異常的實價登錄申報資訊，以作為日後地價調整的參考及查核標的。如有實際異常案例，建請提供明確的行政區、段別及地號，以利查明相關事宜。