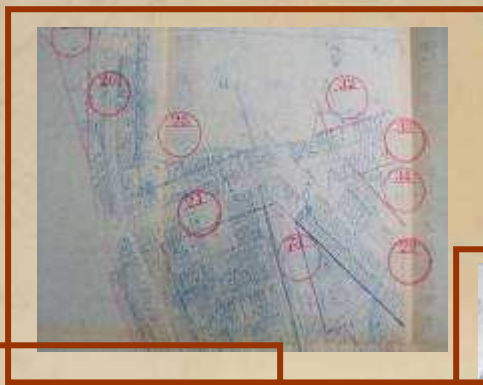




彰化風華 地政傳承



地政文物檔案展專刊 地價篇



彰化縣彰化地政事務所

前 言

地價業務是地政工作相當重要的一環，不但做為課稅的核算標準，也是土地徵收補償之依據。政府機關有關地價的出版品，多為針對地價制度與政策之探討與研究，不易貼近普羅大眾。有鑑於此，彰化地政事務所此次跳脫嚴肅話題，改採輕鬆而溫馨方式，運用事務所內現存地價之圖冊、書表，以不同的風貌來呈現地價作業之演進，盼能引起共鳴，讓更多人了解地價工作。

為此，訪談兩位曾任職彰化地政事務所地價課之已退休先進—民國 60 年至 72 年擔任秀水鄉及彰化市都市計畫區地價主辦的林巧蘋課長，民國 66 年至民國 96 年擔任彰化市主辦、地價總主辦及課長的林燈煌課長。藉由前輩的親身經歷，引導我們走入時光隧道。前輩們緩緩道出當時地價工作的經歷，往年的情景歷歷在目，我們這些後輩也跟著跨越時空，走入歷史，由此也體會到地價工作真是了不起，需要認真用心的經營。地價先進口述歷史，穿插在作業變遷的不同階段，增添故事性與生活化的內容，希望讀者會喜歡。





目 錄

壹、第一階段--臺灣光復至民國 52 年	1
貳、第二階段—民國 53 年至民國 65 年	10
參、第三階段—民國 66 年至民國 87 年	17
肆、第四階段—民國 88 年至民國 101 年	35
伍、結語	43
地價大事紀	45
編後語	46





地價作業演變之回顧

平均地權是我國土地政策最高指導原則，規定地價、照價徵稅、照價收買及漲價歸公四大辦法，都是以地價為基礎，地價之重要，可見一斑。以下，由臺灣光復後到現在分為四個階段，藉由本所保存之簿冊圖資，回顧地價作業改變歷程。

壹、第一階段--臺灣光復後至民國 52 年

一、地價作業變化

臺灣光復後，當時的最高行政機關【臺灣省行政長官公署】，於民國 35 年 4 月，由所屬民政處函令發送查定標準地價應用表格，給各縣土地整理處，調查地價等級、土地買賣價格及純收益、土地使用情況等各類地價相關資料。35 年 10 月地政署公布「地價調查估計規則」，規定抽查選定具代表性的標準宗地，再以標準宗地為準，將地段相連、地價相近之土地，劃為同一地價等級；同年 12 月行政長官公署亦於公報刊載「地價調查估計規則」，臺灣地區規定地價之查估做法，於焉有了基本雛形。

民國 43 年 8 月 26 日公布「實施都市平均地權條例」，都市計畫實施範圍內之全部土地，未定地價者要辦理規定地價，已定地價者須重新規定地價。地方政府組織「都市地價評議委員會」評議，評議通過並辦理公告之地價，稱為「公告地價」，再由土地所有權人在公告地價增減 20% 範圍內申報地價，做為課徵土地稅之計算標準。是年，「地價調查估計規則」亦配合修正。



圖 1：民國 35 年行政長官公署函送地價調查表格公文
資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
典藏號：315700003007(17)



臺灣省地政廳 調查區大屯觀光區

調查區名稱：大屯觀光區

調查日期：民國卅五年

調查員：[Handwritten Name]

土地管理處長：[Handwritten Name]

地政課長：[Handwritten Name]

調查員：[Handwritten Name]

日期：[Handwritten Date]

圖 2：民國 35 年地價調查表格 1

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
 典藏號：315700003007(17)

臺灣省地政廳 調查區大屯觀光區

調查區名稱：大屯觀光區

調查日期：民國卅五年

調查員：[Handwritten Name]

土地管理處長：[Handwritten Name]

地政課長：[Handwritten Name]

調查員：[Handwritten Name]

日期：[Handwritten Date]

圖 3：民國 35 年地價調查表格 2

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
 典藏號：315700003007(17)



圖 4：民國 35 年地價調查表格 3

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
 典藏號：315700003007(17)

圖 5：民國 35 年地價調查表格 4

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
 典藏號：315700003007(17)



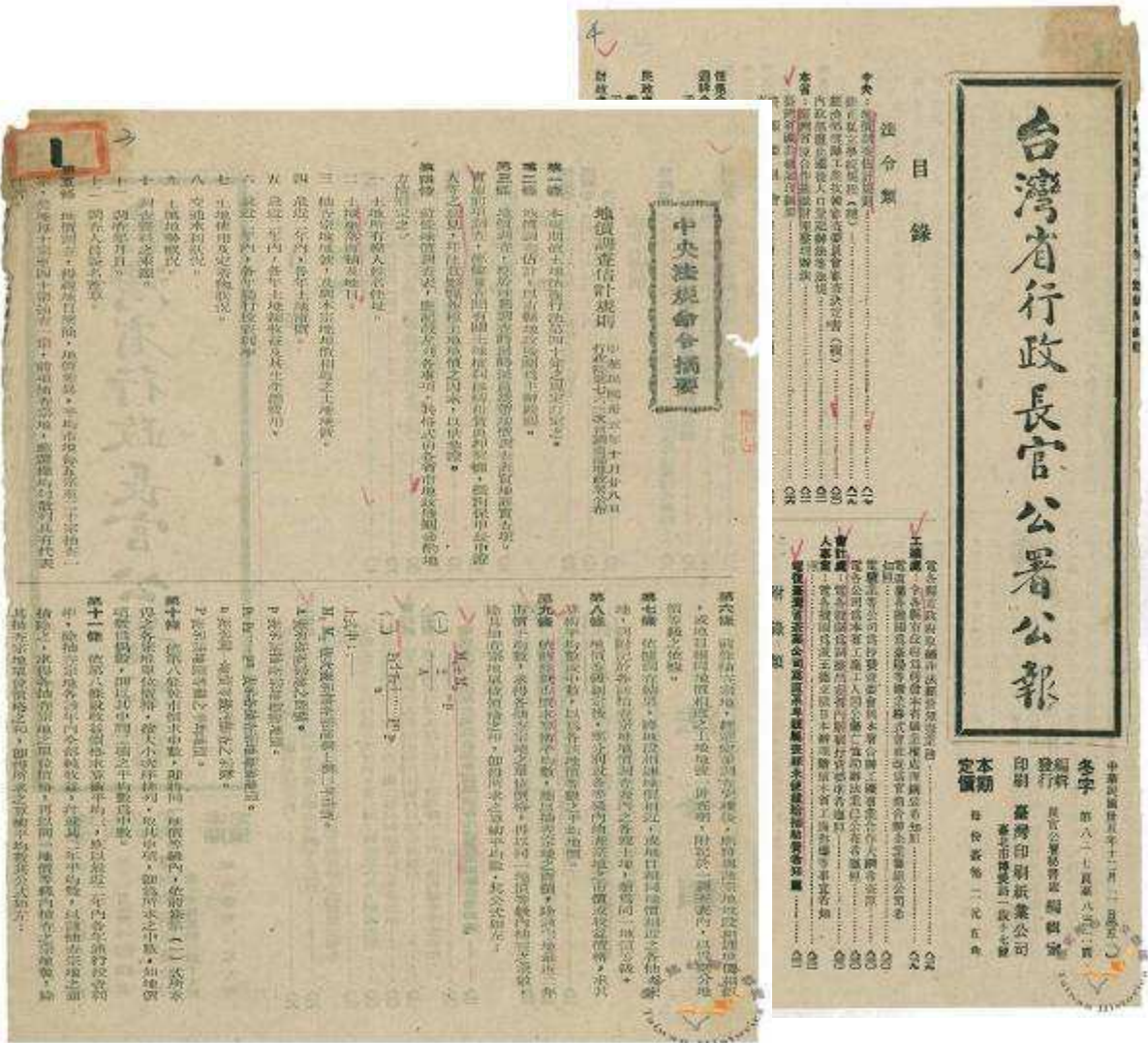


圖 6：民國 35 年公布之「地價調查估計規則」
 資料來源：國史館臺灣文獻館
 行政長官公署檔案
 典藏號：31570003001 (3)





二、彰化市地價辦理情形

從民國 35 年 4 月間臺灣省彰化市政府函送行政長官公署民政處地政局之地價等級調查表及等級地價分佈略圖得知，當時彰化市分按彰西、彰南、彰北及大竹四區調查地價，該地價等級調查表記載的最高地價每坪台幣 500 元，位在彰化市的民族路與中華路交叉口附近的中央里，與現在的最高地價區段民族路兩側，位置相近。

其次，當時最高地價區位之土地使用性質是商業區，次低地價為商業住宅區，再低地價則有住宅區、政治住宅區，最低地價則為農業區、工業住宅區、田畑或山林區之住宅地；而當時最高地價區位的土地使用性質，與現在最高地價區段之都市計畫土地使用分區均為商業區。

再者，當時所繪的地圖中，不論里名或路名，有些仍沿用至今，例如彰化市繁榮發展的民族路、成功路、民生路及中山路，圖上所繪的地理位置與現在完全相同。

此外，彰化市的規定地價工作，是否自民國 35 年起便延續不斷，尚無資料可稽。



圖 7：民國 35 年彰化市政府檢送彰化市地價等級調查圖表之公函

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
典藏號：315700002036(9)



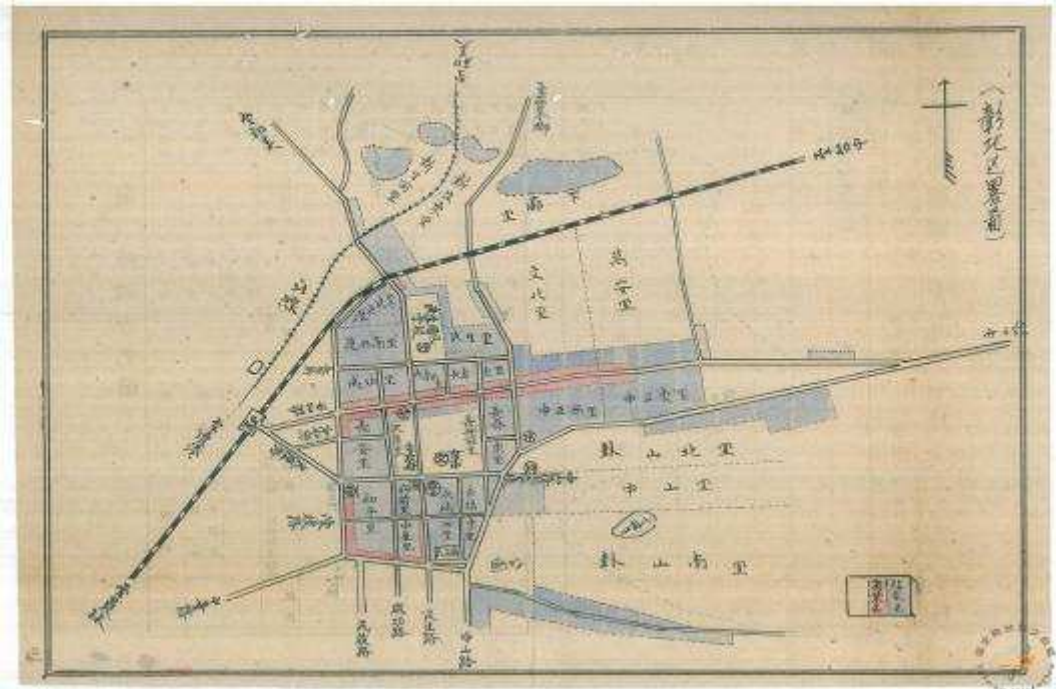


圖 8：民國 35 年地價等級調查彰北區略圖

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700002036(9)

彰化市彰北區公所市街地價等級調查表

(1) 市街地名	(2) 市街地號	(3) 用途	(4) 地價等級					(5) 備註
			第一級	第二級	第三級	第四級	第五級	
新華路	101	商業區	上	上	上	上	上	全路地價相同
光復路	102	商業區	上	上	上	上	上	全路地價相同
中山路	103	商業區	上	中	上	上	上	全路地價相同
民生路	104	商業區	上	上	上	上	上	全路地價相同
和平路	105	商業區	上	上	上	上	上	全路地價相同
中山路	106	商業區	中	中	上	下	下	全路地價相同
民生路	107	住宅區	中	中	中	下	下	全路地價相同
長春路	108	住宅區	中	中	中	下	下	全路地價相同
長興路	109	住宅區	中	中	中	下	下	全路地價相同
新華路	110	住宅區	下	下	中	下	下	住宅區 20% 以下
下厝路	111	住宅區	下	下	下	下	下	住宅區 20% 以下
卦山南路	112	住宅區	中	中	上	下	下	住宅區 20% 以下
卦山北路	113	住宅區	中	中	上	下	下	住宅區 20% 以下
中山路	114	住宅區	中	中	上	下	下	住宅區 20% 以下

圖 9：民國 35 年彰北區市街地價等級調查表

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700002036(9)





彰化市西區市街地價等級調查表

市街名稱	地價等級	用途	地價	用途	地價	用途	地價	用途	地價	用途	地價
高樓路	(17)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
和字路	(18)	住宅區	中	下	上	中	下	上	中	下	上
中街	(19)	住宅區	中	下	上	中	下	上	中	下	上
高樓路	(20)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(21)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(22)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(23)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(24)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(25)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(26)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(27)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(28)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(29)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(30)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(31)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(32)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(33)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(34)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(35)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(36)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(37)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(38)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(39)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(40)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(41)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(42)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(43)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(44)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(45)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(46)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(47)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(48)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(49)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三
高樓路	(50)	商業區	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三

最高地價

圖 10：民國 35 年彰西區市街地價等級調查表
資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
典藏號：315700002036(9)

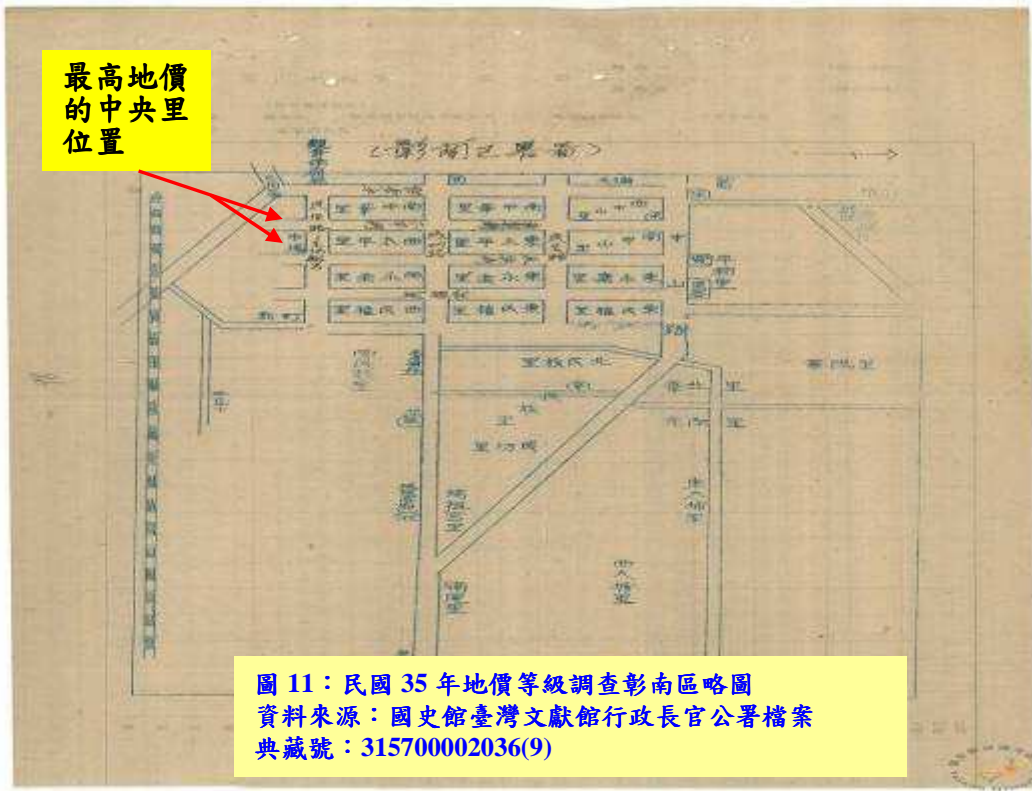


圖 11：民國 35 年地價等級調查彰南區略圖
資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
典藏號：315700002036(9)



彰化市南區市街地價等級調查表

地段別	地段號	面積	地價等級	備註
第一區	(1)	...	...	...
第二區	(2)	...	...	...
第三區	(3)	...	...	...
第四區	(4)	...	...	...
第五區	(5)	...	...	...
第六區	(6)	...	...	...
第七區	(7)	...	...	...
第八區	(8)	...	...	...
第九區	(9)	...	...	...
第十區	(10)	...	...	...
第十一區	(11)	...	...	...
第十二區	(12)	...	...	...
第十三區	(13)	...	...	...
第十四區	(14)	...	...	...
第十五區	(15)	...	...	...
第十六區	(16)	...	...	...
第十七區	(17)	...	...	...
第十八區	(18)	...	...	...
第十九區	(19)	...	...	...
第二十區	(20)	...	...	...

彰化市大竹區地價等級調查表

地段別	地段號	面積	地價等級	備註
第一區	(1)	...	...	...
第二區	(2)	...	...	...
第三區	(3)	...	...	...
第四區	(4)	...	...	...
第五區	(5)	...	...	...
第六區	(6)	...	...	...
第七區	(7)	...	...	...
第八區	(8)	...	...	...
第九區	(9)	...	...	...
第十區	(10)	...	...	...
第十一區	(11)	...	...	...
第十二區	(12)	...	...	...
第十三區	(13)	...	...	...
第十四區	(14)	...	...	...
第十五區	(15)	...	...	...
第十六區	(16)	...	...	...
第十七區	(17)	...	...	...
第十八區	(18)	...	...	...
第十九區	(19)	...	...	...
第二十區	(20)	...	...	...

圖 12：民國 35 年彰化市大竹區地價等級調查表
 資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
 典藏號：315700002036(9)

圖 13：民國 35 年彰南區市街
 地價等級調查表
 資料來源：國史館臺灣文獻館
 行政長官公署檔案
 典藏號：315700002036(9)

民國 35 年時所繪製的彰化市大竹區里略圖，該位置現在稱為彰化市東區，這些地方目前大都屬都市計畫外土地，當時的里名與現在的地段名稱密切相關。

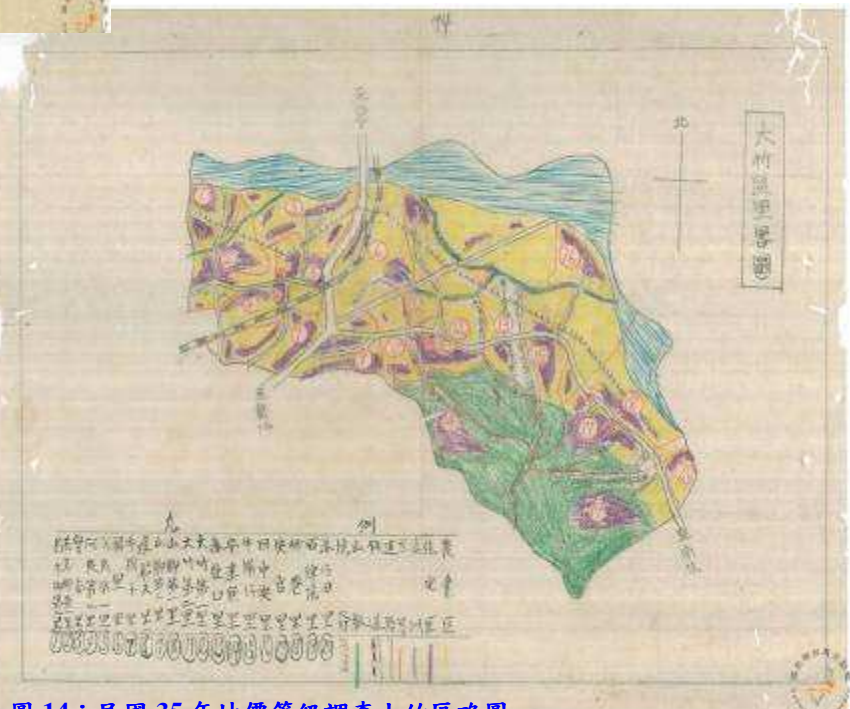


圖 14：民國 35 年地價等級調查大竹區略圖
 資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
 典藏號：315700002036(9)





到了民國 45 年，省政府指定 59 處都市土地，依照「實施都市平均地權條例」之規定，辦理規定地價。彰化市都市計畫內土地亦於該年度正式規定地價，只是辦公廳舍歷經多次遷移，加上年期已久，該查估資料已不復見。幸好，彰化地政事務所的早期地價冊（76 年以前），尚有謄抄 45 年地價的資料，以見證歷史；當時，彰化市民族路口最高地價區段之地價，每坪新台幣 996 元。

臺灣省彰化縣都市土地地價冊

冊號：1086
彰化市 第 11 冊

頁次：0330 次之 03353

土地標號	規定地價或原行規定地價	土地坐落	使用人	使用人住址	用途	公告	備註
45	996.00						
47	640.00	6122.00	16267010				
37	1407.00	11511.20	25513030				
50	663.00	31223.20	115246320				
52	620.00	5353.20	19192150				
57	1438.00	1177.00	42081390				
53	620.00	5203.20	133802000				
57	1438.00	1177.00	42073080				
52	620.00	36283.20	130612060				
119	672.00	22396.00	1967670				

（圖紙標準：290×285mm）

圖 15：彰化市最高地價區段內土地之早期地價冊





貳、第二階段--民國 53 年至民國 65 年

一、地價作業變化

民國 53 年修正公布「實施都市平均地權條例」全文 60 條，規定地價之實施範圍仍限於都市土地；且以前按區段、地目、調查土地市價或收益價格，劃分等級之做法，亦仍延續；但重新規定地價之年期間隔，從民國 43 年起每兩年規定地價一次，民國 53 年修法仍維持，到民國 57 年修正為每三年規定地價一次。

二、彰化市地價辦理情形

(一) 規定地價時間

根據早期地價冊（76 年以前）顯示，彰化市都市計畫內規定地價自 45 年起即開始辦理，但民國 45 年至 53 年期間，並無紀錄留存。彰化市都市計畫外土地，則遲至民國 59 年才開始規定地價。

Figure 16 shows a page from an early land price register for彰化市 (Changhua City). The document is titled "臺灣省彰化縣都市土地地價冊" and "彰化市地價冊". It features a grid with columns for land parcels, including area, price, and other details. A red circle highlights a specific entry in the 50th row of the grid.

圖 16：彰化市都市計畫外土地之早期地價冊

地價先進林燈煌課長是這麼說：「彰化市的地價冊應該有 45 年規定地價的那些資料，只是法令規定以 53 年的地價為第一次規定地價，53



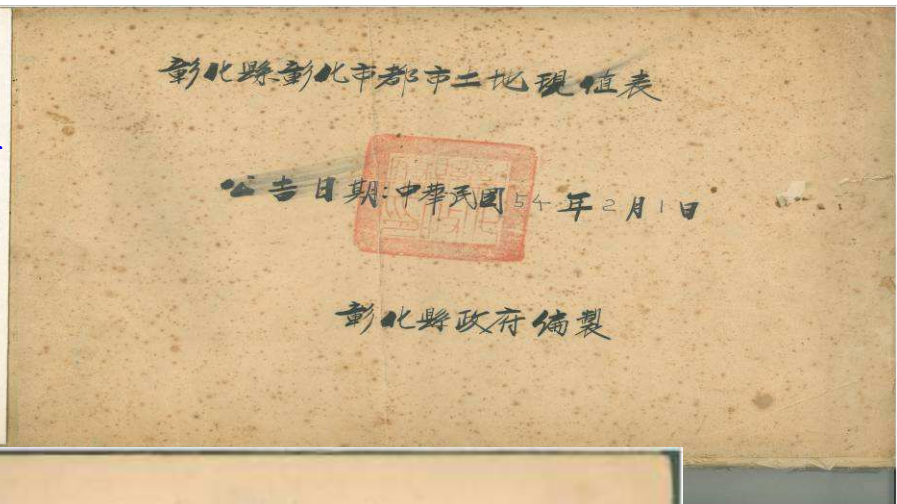
年只有彰化市都市計畫內的地價，59 年快官、大竹、番社口、石牌這些都市計畫外的也都規定地價。66 年以前地價是用坪做單位．．」。

前面指稱法令所訂第一次規定地價年度事項，為「平均地權條例」第 38 條之規定，有關土地所有權移轉時核課土地增值稅，所使用之原規定地價，係指民國 53 年規定之地價，但在民國 53 年以前已依土地法規定地價及在民國 53 年以後規定地價之土地，則以其第一次規定之地價為原規定地價。

(二) 公告現值表

林燈煌課長說：「最早現值表，一次要寫 20 份，不能寫錯也不能蓋校對章，一個字不對就得撕起來，那時沒有原子筆都用鋼筆，用手寫到起泡泡，十分辛苦，當時，地政事務所、稅捐處、財政、縣政府都要存檔。」，地價先進林巧蘋課長也說：「以前還用鋼板寫再刷油墨，寫到回家筷子都拿不起來。」。

圖 17：民國 54 年彰化市公告土地現值表封面



彰化市早期的彰化段西門小段，現今還存在，位置就在彰化火車站一帶。

圖 18：民國 54 年彰化市彰化段西門小段土地現值表



彰化市早期的彰化段東門小段，經過重測，已經改為孔門段、民權段，是彰化市區的商業區，接近最高地價的中央里。

圖 19：民國 54 年彰化市彰化段東門小段土地現值表

林燈煌課長還說：「66年以前道、水、溝、堤、線5種地目沒定地價，只有用到才辦，譬如繼承時要補辦地價，而且是一般區段打六折，76年以前一直這麼做。」。

圖 20：民國 61 年道路用地補辦規定地價公文

本圖是檢送彰化段北門小段 120、120-3 地號補辦規定地價相關表冊的函稿，見證前地價課長所述，道地目於須使用時，才補規定地價。其次，早期的北門小段重測後是成功段、中華段、民生段，大部分也是彰化市商業區。





(三) 劃分地價等級

按民國 53 年及 57 年公布修正之「實施都市平均地權條例」之相關條文規定，在此時期，公告申報地價前，須先分別區段、地目、調查土地市價或收益價格，再以「劃分等級」概念，將地價相近與地段相連之土地，劃為同一等級並定同一地價，即後來「地價區段」之前身。

從本所存放的彰化市 63 年地價等級劃分圖得知，當時在實務上以地價區段圖稱之。下圖內第 56 號區段，為當時彰化市最高地價所在，位置在民族路口至太平街間的民族路兩側，當時的地王是民族路口第一間店面，地價每坪新台幣 7 萬元左右。有關圖的保存，林巧蘋課長說：「．．區段圖破了，不能用膠帶黏，會捲區縮小，所以要用宣紙從後面小心貼。」。

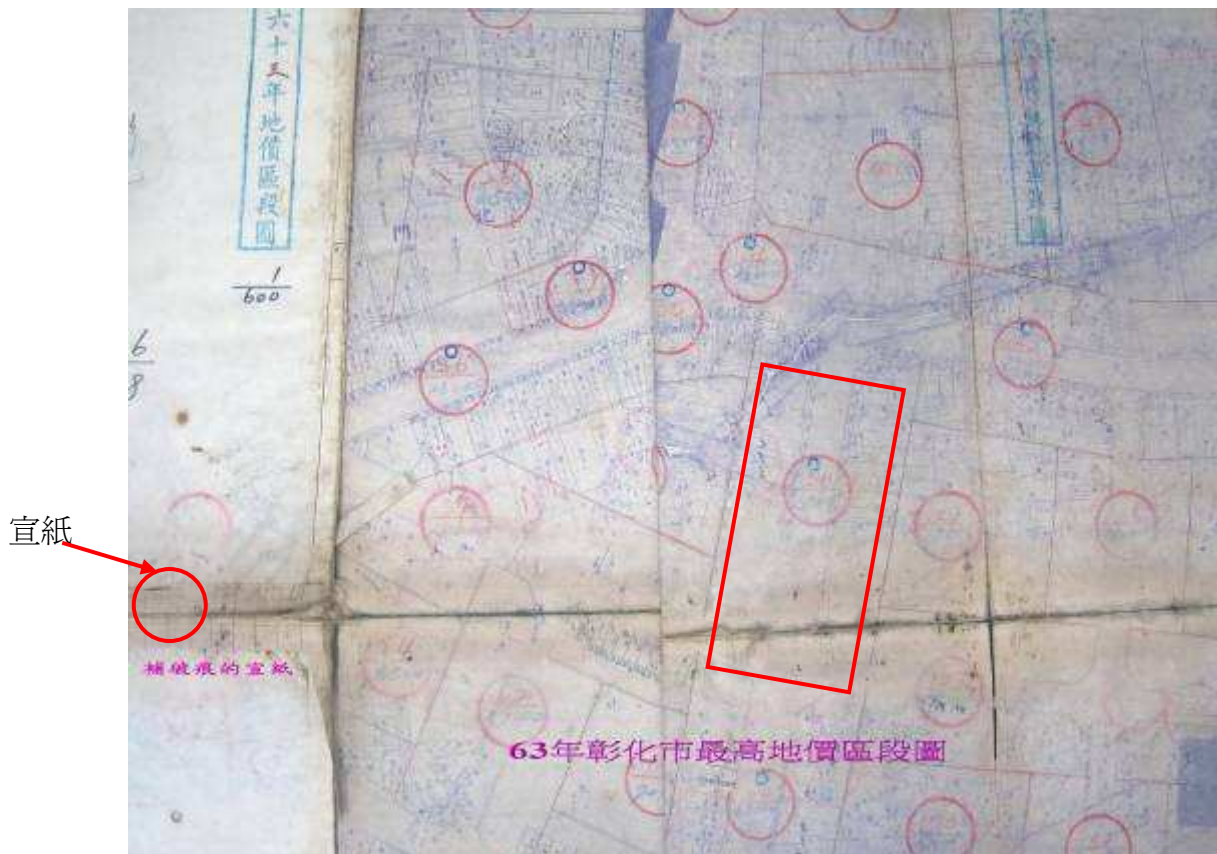


圖 21：民國 63 年彰化市地價區段圖

圖中紅色矩形框為第 56 號區段位置





劃分地價等級(即地價區段)的實際做法,據林燈煌課長說:「以前的區段圖是用人工所劃設,區段劃分係依據地段相連、地目等級相同的,劃為同一區段,特殊的地目土地就歸為插花地。區段圖裡區段與區段之間,要用不同的顏色顯示,· · ·以前劃區段圖都是一步一腳印踏出來的,到了山上,沒有一點技巧是找不到地點,· · ·」。

林巧蘋課長也說:「以前騎腳踏車速度慢,會去感覺這條路的營業型態怎樣,它對地價有什麼影響,影響到什麼程度,如單向車、雙向車的營業狀況,還有晚上是不是還可以營業,都會影響這塊地的地價,二十四小時都可以做生意的地價就很高,如果做的行業到晚上就暗麻麻,像彰女那條路晚上暗麻麻都是機關,地價就漲不起來,像永福街前面後面地價差很多,同一條街地價為什麼要分兩個區段,因為它就是有受影響,街頭較近陳稜路的地方較能做生意。· · ·」

公園路白雲寺那裏,有一個很高的落差,承辦人把高與低的土地劃在同一區段,桃源里的里長來跟我講這樣做不合理。以前山上的公園路很小,一直到民國六十幾年的時候才開,兩邊沒那麼多房子,成功營區也是兵營,感覺深不可入,很多樹,我不敢一個人去,就請同事一起,那時候我們站在現在自來水公司旁邊那間房子的位置,當時覺得怪怪的,後來才知道後面有個靈骨塔。我就按轉折的地方,差不多一個界線剖過去做兩區段,地勢高的區段地價就降很多,因為原先給人家用平地的價格。那是六十幾年的事了,當時有人就說地價這樣降下來會被記過,我就說事實就是這樣,沒關係,地價評議會開會時我就上去講理由,結果就通過,我講這些,意思是說做事的時候只要實際,縱使以前不對也要改過來,如果沒改過,那一天會發生什麼事情,都不知道。」。

(四) 計算宗地地價

在此時期宗地地價的計算,據林巧蘋課長說:「· · ·以前地價也沒分裡地、臨街地、袋地,前次移轉地價都一樣,臨路地因此繳很多增值稅,後來在一次會議場合,我提出這個問題,省府人員帶回研究也召開會議,就訂出辦法來,地價有加到 1.3 成或打 0.75 成,並分臨街地、裡地、袋地。」。

林巧蘋課長回憶起一件路角地地價的往事:「· · ·這個地價訂下去,要考慮到人民的一些權益,還有跟事實有沒有相符,一筆劃下去好像在定



生死，就是要繳多少稅，責任也很重也感覺有這個權力，．．。我被告兩次，當事人吵架就說地價怎樣怎樣，我到法院就向法官說明，法官覺得我講的有理有站在百姓的立場想，因為它是一個角地，我通常會花比較多的時間想怎麼訂地價，角地兩邊臨路都有地價，第一，我會看這間店是向那邊營業，如向這邊我會算這邊再加旁街，如向那邊就以那邊當主街再加1.3，那個價錢是不一樣的，第二，我會算向這邊算袋地比較有利，還是向那邊較有利，但我還是會去看店的面向，像角地比較可疑的，我都會去現場看。」。

其次，據林燈煌課長所說：「．．66年法令才比較完備，也才規定繁榮街道地價怎麼算，那個形才出來。」，宗地地價原則上，是以區段地價做為宗地地價，當宗地跨越二個以上地價區段，則按各個區段的宗地面積乘以該區段地價之積之和，再除以宗地面積，做為宗地地價。至於臨街地地價計算有關之宗地臨街深度指數、路角地加計旁街地價成數、袋地深度指數等參數，根據先前說法推測，在民國66年以前可能有些規定做法，但到了民國66年修正「地價調查估計規則」時，才有完整的規範。

（五）人工歸戶

以前辦理重新規定地價之前，土地所有權人擁有的土地產權，必須先行歸戶，其為一項繁重的工作。林巧蘋課長述說：「．．也要做登記卡也要做地價冊，登記卡是藍色的，登記卡做什麼用，以前沒有電腦歸戶，每三年要重新規定地價的時候，拿來做歸戶用的，登記卡並不是平常有異動時就做，而是在重新規定地價前才做，要歸戶之前，要拿登記卡與地價冊或土地登記簿對，改正確的，才歸戶，如果異動很頻繁的，平常沒有改登記卡，就容易錯，所以不敢說百分之百做到對，但最後登記卡必須要拿去對登記簿，也就是平常如果有異動，就要改登記卡也要改地價冊，如果做得好的話，登記卡對地價冊就可以了也較容易看，因為對登記簿，以前登記簿一格一格很難看。地價冊的資料一定會改正確的。」。



（六）地價評議

地政機關查估土地現值後，提交地價評議委員會審議，自民國 43 年公布之「實施都市平均地權條例」得知，已是必經程序。在此時期的地價評議，林巧蘋課長這麼講述，．．．

「六十幾年的時候，以前規定地價都還要送到省府審議，直到廢省才沒有。我們在縣政府先區段調整，縣政府會告訴我們那時候會公告，公告前有一定的作業，最重要的就是開評議委員會，我們跟縣政府會接觸到就是開地價評議委員會，評議時我們就秀出彰化市那一段會調整，總共調整幾區段，調整金額幅度是多少，委員會問調整那裏？為什麼調整？我們就答覆，那就是社區成立、或開闢、或區段地價太低、或是要徵收，顯然跟地價有一大段距離等等，反正我們一定會有理由，或者是今年物價上漲多少，我們就調整多少，又問為什麼這邊沒有調整，我們就回答，以前訂的比較高或現在沒怎麼發展，還要考慮整個均衡調整。開完以後，再拿到省府，他們會看圖，那時候在黎明。」。

林巧蘋課長還說，除了地價評議與省府人員有接觸外，平常時間也有抽查地價工作上的連繫．．．

「早期六十幾年，一直到 66 年以後，省府會派人來抽查地價，我們每年都會做地價調整表，他們會抽幾個案例，然後到實地查訪，像吳 00、陳 00 都常常來，所以跟他們很熟，記得台灣銀行旁邊，以前都是矮房子，在中華路與成功路口的中華路上，一信的旁邊，有一間做西裝的店，省府的人抽這個案例查訪，因為它離最高區段最近，以前最高區段在三角公園，現在最高區段是在中華路與民族路口，以前是在中華路與和平路口，訪查時還假裝是親人，那一次陳 00 爲了跟店老板拉關係，還花錢訂一件西裝褲。以前建大批房屋，他們也會叫我們帶去看屋，當場訪價，以前廣告不像現在貼的到處都是，以前如果有那個建商在蓋，代書會告訴我們，我們就去看。」。





參、第三階段--民國 66 年至民國 87 年

一、地價作業變化

民國 66 年 2 月原有「實施都市平均地權條例」修正並更名為「平均地權條例」，實施範圍從都市土地擴大到非都市土地，亦即全面實施平均地權。重新規定地價年期間隔，仍維持每三年一次的做法，「地價區段」名稱則正式於法條中出現。同年，「地價調查估計規則」亦配合修正。其次，民國 80 年實施公告地價與公告現值兩價分離制度。

二、彰化地政事務所轄區地價辦理情形

(一) 民國 66 年起新增規定地價地區

彰化地政事務所轄區包括彰化市、秀水鄉、花壇鄉、芬園鄉，彰化市最早辦理規定地價，秀水鄉、花壇鄉、芬園鄉等區域之土地，至民國 66 年才第一次辦理規定地價。另外，民國 66 年以前的地價以「坪」為單位，66 年以後改以「平方公尺」為單位。對地價工作而言，民國 66 年是相當重要的一年。

圖 22：秀水鄉早期地價冊
地價冊內記載的最早年期是民國 66 年



(二) 新舊地價冊

民國 66 年第一次規定地價時，秀水鄉最高地價區段坐落在埔姜崙市場的彰水路兩側，當時地價每平方公尺新台幣 2,248 元左右；其次，花壇鄉最高地價區段位在中山路與花壇火車站之間的中正路兩側，當時地價每平方公尺新台幣 4,363 元左右；再者，芬園鄉最高地價區段則位於芬園菜市場的彰南路兩側，當時地價每平方公尺新台幣 2,920 元左右。顯示民國 66 年當時，最高地價區段之發展程度，花壇鄉優於芬園鄉、秀水鄉發展最緩慢。

臺灣省彰化縣全屬實施平均地價土地地價冊

地號	坐落	面積	地價	備註
04244	彰水路	...	2,248	...

圖 23：秀水鄉最高地價區段內土地的早期地價冊（只載民國 66 年地價）

臺灣省彰化縣全屬實施平均地價土地地價冊

地號	坐落	面積	地價	備註
0624	彰南路	...	2,920	...

圖 24：芬園鄉最高地價區段內土地的早期地價冊（只載民國 66 年地價）

臺灣省彰化縣全屬實施平均地價土地地價冊

地號	坐落	面積	地價	備註
0624	中正路	...	4,363	...

圖 25：花壇鄉最高地價區段內土地的早期地價冊（只載民國 66 年地價）



有關秀水、花壇、芬園最高地價區段內土地的早期地價冊，只記載民國 66 年的地價，根據林燈煌課長的說法：「66 年第一次規定地價後一直不敢再做，直到 76 年才再做，隔了 10 年。那是跟景氣有關係，其實那時候做的地價大概是市價的四成、六成，這種觀念不是承辦人自己要這樣做，是去訓練的時候就這樣教，到底對不對也沒人知道。」。

民國 76 年以前，「公告地價」與「公告土地現值」兩價合一，地政機關每年查估公告土地現值並公告周知，遇到與公告地價重疊當年，就以公告土地現值做為公告地價，所以秀水、花壇、芬園鄉早期地價冊雖然只記載民國 66 年的公告地價，並不表示該三個鄉土地的地現值，亦只在民國 66 年全面規定地價做一次就停頓。

到了民國 76 年地價冊更換新簿，地價的公告日期也由以前不固定方式改為每年 7 月 1 日；其次，道路用地的地價冊，彰化市從民國 67 年開始記載，秀水鄉、花壇鄉及芬園鄉則自民國 76 年開始記載。三個鄉道路用地辦理規定地價時間，與地價前輩所說「道」地目在 76 年以前未規定地價，待用到時才補辦的情形是相符的。



圖 26：彰化市 76 年以後地價冊
記載之公告月分皆為 7 月



02343

臺灣省彰化縣全面買地平均地價土地地價冊

土地坐落	地目	地號	地權人	地價	備註
彰化縣 鹿港鎮 鹿港路	道路	100010	彰化縣政府	16,200	

(內政部訂190×280mm) 中興150P電腦紙

圖 27：彰化市 76 年以前地價冊
本筆道路用地記載有地價的最早年度是民國 67 年

02766

彰化縣土地地價冊

土地坐落	地目	地號	地權人	地價	備註
彰化縣 秀水鄉 秀水路	道路	5109	彰化縣政府	350	

190×280mm

圖 28：秀水鄉 76 年以後地價冊
本筆道路用地記載有地價的最早年度是民國 76 年



為顧慮地價稅負擔與公告現值偏離市價之異常現象，民國 80 年起開始實施公告地價與公告現值兩價分離制度，公告地價與公告現值正式脫鉤，兩價各自發揮其政策任務。每三年重新規定地價一次，另外，每年辦理公告土地現值；即使同年公告，公告地價與公告土地現值也不一定一致，這和以往大大不同。

彰化縣土地地價冊 00738

地目	地號	公告地價	公告現值	公告地價	公告現值	公告地價	公告現值	公告地價	公告現值	公告地價	公告現值
建	76-1-1	3144	3144	3144	3144	3144	3144	3144	3144	3144	3144

圖 29 顯示了彰化縣土地地價冊的一頁，標題為「彰化縣土地地價冊 00738」。表格中列出了土地的地目、地號、公告地價和公告現值。其中，地號 76-1-1 的公告地價和公告現值均為 3144 元/m²，該數據在表格中被紅圈標出。

圖 29：秀水鄉 76 年以後地價冊
本筆土地為秀水鄉公所所在地，民國 80 年公告地價 3144 元/m²。

彰化縣 秀水 鄉市 鎮區 80 年土地現值表

地號	公告現值	公告地價	公告現值	公告地價	公告現值	公告地價	公告現值	公告地價	公告現值	公告地價	公告現值
176-3	26400	2027	57	2027	57	2027	57	2027	57	2027	57
176-4	26400	2028	57	2028	57	2028	57	2028	57	2028	57
176-5	26400	2027	57	2027	57	2027	57	2027	57	2027	57
176-6	26400	2027	57	2027	57	2027	57	2027	57	2027	57
176-7	26400	2027	57	2027	57	2027	57	2027	57	2027	57
177	22000	2025	57	2025	57	2025	57	2025	57	2025	57
178	22000	2025	57	2025	57	2025	57	2025	57	2025	57
178-1	10923	2062	57	2062	57	2062	57	2062	57	2062	57
178-2	16217	2062	57	2062	57	2062	57	2062	57	2062	57
177	9218	2061	57	2061	57	2061	57	2061	57	2061	57
177-1	16215	2062	57	2062	57	2062	57	2062	57	2062	57
177-2	16215	2063	57	2063	57	2063	57	2063	57	2063	57
200	57	2064	57	2064	57	2064	57	2064	57	2064	57
201	57	2065	57	2065	57	2065	57	2065	57	2065	57
202	57	2066	57	2066	57	2066	57	2066	57	2066	57
202-1	57	2067	57	2067	57	2067	57	2067	57	2067	57
202-2	12152	207	57	207	57	207	57	207	57	207	57
202-3	12357	2071	57	2071	57	2071	57	2071	57	2071	57
202-4	12357	2072	57	2072	57	2072	57	2072	57	2072	57
202-5	12357	2073	57	2073	57	2073	57	2073	57	2073	57
202-6	12357	2074	57	2074	57	2074	57	2074	57	2074	57

圖 30 顯示了彰化縣秀水鄉市鎮區 80 年土地現值表的一頁。表格中列出了土地的地號、公告現值和公告地價。其中，地號 177 的公告現值為 22000 元/m²，公告地價為 2025 元/m²，該數據在表格中被紅圈標出。

圖 30：秀水鄉 76 年以後地價冊
本筆土地為秀水鄉公所所在地，民國 80 年公告土地現 9,400 元/m²。

(三) 劃分地價區段及區段圖

林巧蘋課長回憶民國 66 年全面規定地價，於秀水鄉踏勘地價區段的情景，是這樣的：「像 66 年做秀水的地價，也是看發展的程度，以自然界線，拿地籍圖到現場，這條溝是在地籍圖上的那個位置，那邊有一棵樹也記起來，以後自己要找較有目標，也會看這片田與那片田的種植是否相同，把它劃不同區段，如相同，綠油油都種田，一望無際，那就做一區。早期秀水的最高區段是在彰水路埔姜崙市場，再過來好像是秀水高工，那裏又一區段，以前比較熱鬧。現在換成中山路鄉公所那裏比較熱鬧，但是鄉公所那邊的市場並不是整天，只有早上，彰水路那邊可以整天做生意，生活機能不相同，公所那邊的商店不能做生意做很久，它的生活機能不見得能取代埔姜崙，要做地王可能還不夠，埔姜崙有市場、超市、銀行，而且可以通到溪湖、埔塩，腹地比較大，較有前瞻性。」。

早期沒有影印機的年代，區段圖要如何變更比例尺，林燈煌課長說：「以前縮圖是沒有影印機可以縮小，老資格的人用竹片綁一綁，跟著原圖劃一劃就劃出縮小比例尺的圖，不然 1200 比例尺如何縮小成 4800 的，在 80 年代還看得到這種竹片。」。

民國 66 年全面規定地價之後地價區段圖的長像，就分別以民國 76 年彰化市、秀水鄉、花壇鄉與民國 66 年芬園鄉之最高地價區段圖幅呈現如下。



圖 31：彰化市 76 年最高地價區段圖幅

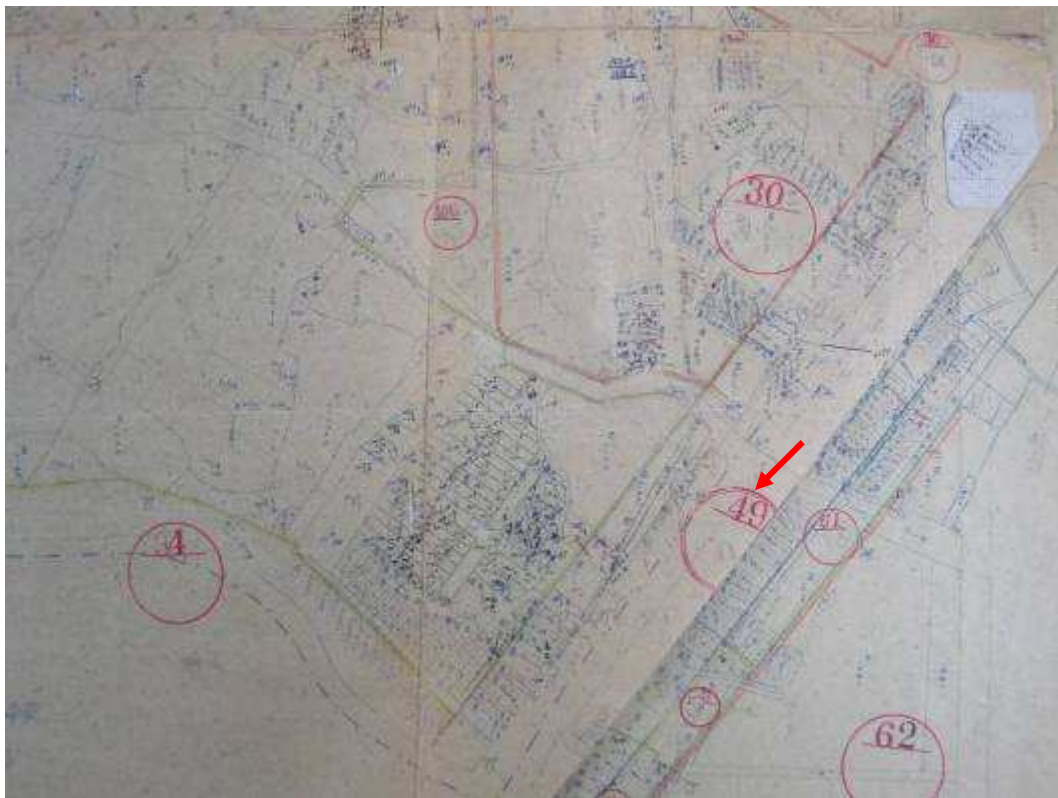


圖 32：秀水鄉 76 年最高地價區段圖幅
圖上第 49 號最高地價區段位在彰水路兩側，毗鄰埔姜崙市場，沿彰水路房屋林立，為秀水鄉重要民生用品採購地帶。

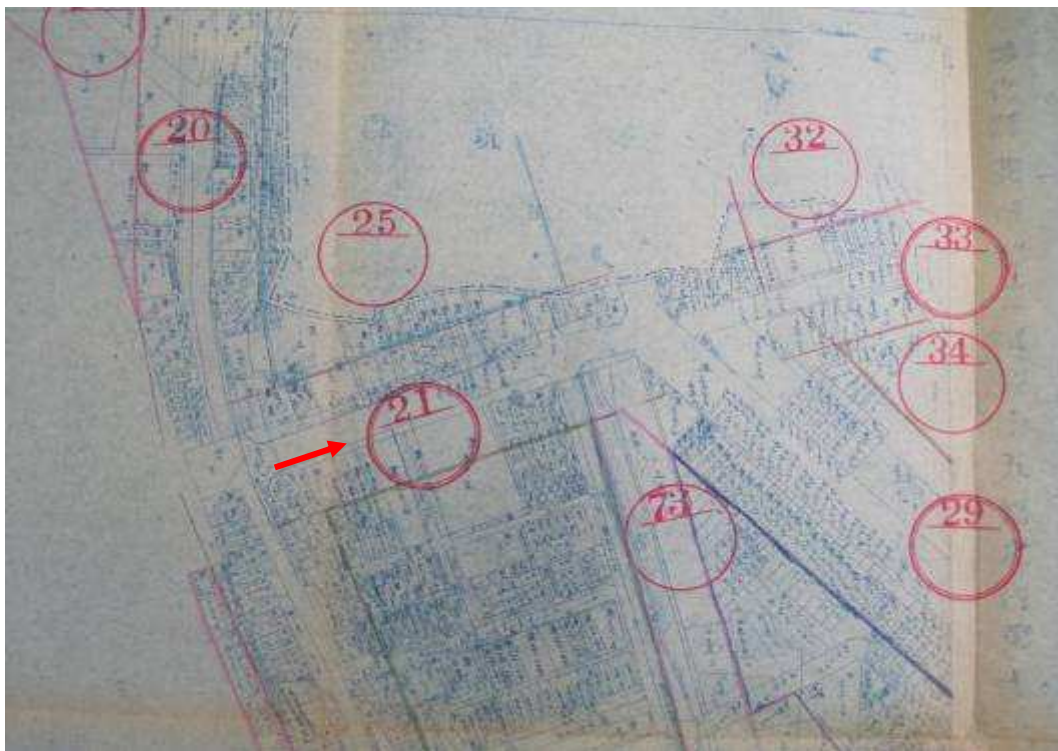


圖 33：花壇鄉 76 年最高地價區段圖幅
圖上第 21 號最高地價區段，為花壇火車站至台一線中山路之間的商業活動繁榮地帶，花壇菜市場就在火車站隔壁。



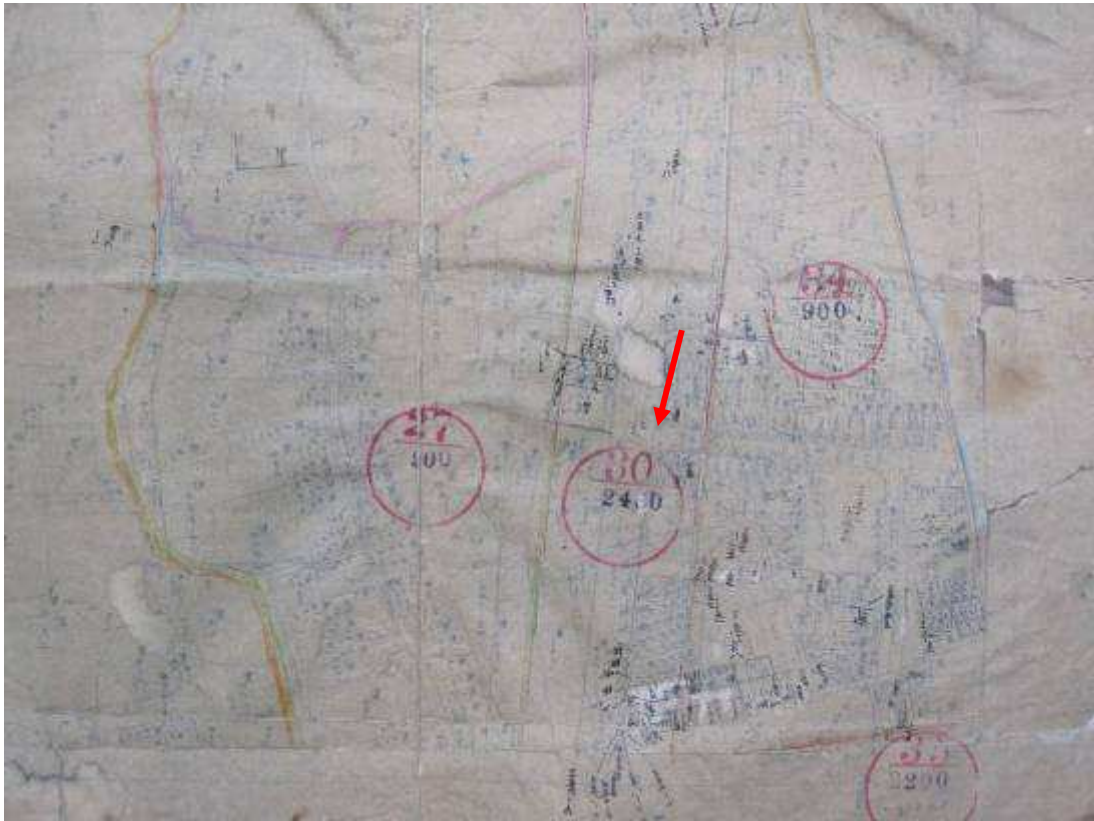


圖 34：芬園鄉 66 年最高地價區段圖幅

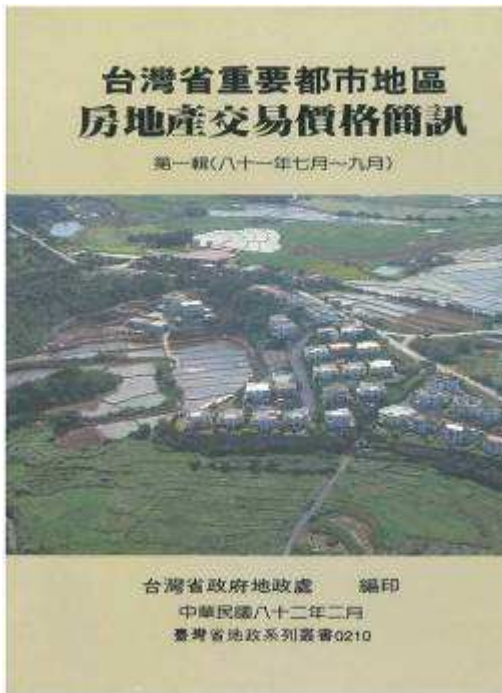
圖上第 30 號最高地價區段，為芬園菜市場所在地，亦鄰近芬園鄉公所；30 號區段所臨彰南路，為芬園鄉通往彰化市、南投市主要道路。

地價區段劃分是地價工作中很重要的一環，由於同一地價區段的土地，公告現值都相同，所以如何將宗地、道路、接近、環境與行政等各項條件考慮清楚，劃出合理的地價區段線，以呈現合理的宗地地價，是地價人員必修的學分。



(四) 提供房地產交易價格

為推動不動產交易資訊透明化，民國 80 年內政部地政司開始建置房地產交易價格資料。目前本所存放有臺灣省政府地政處編印的第一輯「房地產交易價格簡訊」，記載著民國 81 年 7 月至 9 月土地與房地交易價格。



縣市別	地類	筆數	面積(公頃)	總價(萬元)	平均單價(元/坪)
臺南市	住宅	1,234	15.5	1,234,567	79,456
臺南市	商業	567	8.2	567,890	68,765
臺南市	工業	345	12.1	345,678	28,901
臺南市	其他	123	3.4	123,456	36,234
臺南市	合計	2,269	39.2	2,269,591	59,385
臺北市	住宅	987	12.3	987,654	80,234
臺北市	商業	456	6.7	456,789	67,890
臺北市	工業	234	9.8	234,567	23,456
臺北市	其他	89	2.1	89,012	42,123
臺北市	合計	1,766	31.9	1,767,022	60,923

圖 36：第一輯房地產交易價格簡訊內房地筆數統計表

圖 35：第一輯房地產交易價格簡訊封面

縣市別	地類	筆數	面積(公頃)	總價(萬元)	平均單價(元/坪)
臺南市	住宅	1,234	15.5	1,234,567	79,456
臺南市	商業	567	8.2	567,890	68,765
臺南市	工業	345	12.1	345,678	28,901
臺南市	其他	123	3.4	123,456	36,234
臺南市	合計	2,269	39.2	2,269,591	59,385

縣市別	地類	筆數	面積(公頃)	總價(萬元)	平均單價(元/坪)
臺北市	住宅	987	12.3	987,654	80,234
臺北市	商業	456	6.7	456,789	67,890
臺北市	工業	234	9.8	234,567	23,456
臺北市	其他	89	2.1	89,012	42,123
臺北市	合計	1,766	31.9	1,767,022	60,923

圖 37：第一輯房地產交易價格簡訊內土地交易價格表

縣市別	地類	筆數	面積(公頃)	總價(萬元)	平均單價(元/坪)
臺南市	住宅	1,234	15.5	1,234,567	79,456
臺南市	商業	567	8.2	567,890	68,765
臺南市	工業	345	12.1	345,678	28,901
臺南市	其他	123	3.4	123,456	36,234
臺南市	合計	2,269	39.2	2,269,591	59,385

縣市別	地類	筆數	面積(公頃)	總價(萬元)	平均單價(元/坪)
臺北市	住宅	987	12.3	987,654	80,234
臺北市	商業	456	6.7	456,789	67,890
臺北市	工業	234	9.8	234,567	23,456
臺北市	其他	89	2.1	89,012	42,123
臺北市	合計	1,766	31.9	1,767,022	60,923

圖 38：第一輯房地產交易價格簡訊內房地交易價格表



(五) 繁榮街道宗地地價計算

市區地價一般而言，臨路宗地可做店面使用，地價通常高於其他宗地，所以臨路宗地劃有路線價區段，63 年地價區段圖已有出現，但路線價區段內的宗地地價計算方式，根據林燈煌課長述說：「66 年以後才有使用繁榮路線價的深度指數，當時彰化市只有我一人在做，很辛苦，一年做六百多張。深度指數的計算，是從地價區段圖量深度，那時在大張表格寫地號、深度幾公尺、指數多少，先計算出來再寫到現值表，那張表格就是繁榮街道計算卡，66、67 年就有繁榮街道；一年一年改變，繁榮街道愈改愈精細。」。亦即民國 66 年全面規定地價時，有關臨街地深度指數及袋地深度指數等標準、不同宗地形狀之臨街深度標準、路角地加計旁街地價及特殊地形宗地地價等計算原則，始有周延規範。

彰化地政事務所保存的繁榮街道宗地地價計算卡，記載民國 72 年至 85 年間臨路宗地之路線地價及臨街深度指數的歷史資料。



圖 39:民國 76 年彰化縣政府函轉臺灣省政府地政處函釋，有關繁榮街道路線價區段路角地為道路保留地，需否加計旁街地價之事宜。



彰化縣彰化市繁榮街道宗地單位地價計算卡 1

宗地 編號	土地地價		宗地地價		宗地地價		宗地地價 單位地價 (公告現值)	計算人員簽章 計算日期
	面積	地價	面積	地價	面積	地價		
217	108	10800	70	7000	108	10800		
218	108	10800	70	7000	108	10800		
219	108	10800	70	7000	108	10800		
220	108	10800	70	7000	108	10800		
221	108	10800	70	7000	108	10800		
222	108	10800	70	7000	108	10800		
223	108	10800	70	7000	108	10800		
224	108	10800	70	7000	108	10800		
225	108	10800	70	7000	108	10800		
226	108	10800	70	7000	108	10800		
227	108	10800	70	7000	108	10800		

圖 40：彰化市繁榮街道宗地單位地價計算卡 1

本筆為跨越最高地價區段與毗鄰路線價區段之一塊宗地，計算卡內計算式列有最高地價區段地價、加計旁街地價成數、跨區面積比例、袋地指數、毗鄰路線價區段地價。

彰化縣彰化市繁榮街道宗地單位地價計算卡 2

宗地 編號	土地地價		宗地地價		宗地地價		宗地地價 單位地價 (公告現值)	計算人員簽章 計算日期
	面積	地價	面積	地價	面積	地價		
217	108	10800	70	7000	108	10800		
218	108	10800	70	7000	108	10800		
219	108	10800	70	7000	108	10800		
220	108	10800	70	7000	108	10800		
221	108	10800	70	7000	108	10800		
222	108	10800	70	7000	108	10800		
223	108	10800	70	7000	108	10800		
224	108	10800	70	7000	108	10800		
225	108	10800	70	7000	108	10800		
226	108	10800	70	7000	108	10800		
227	108	10800	70	7000	108	10800		

圖 41：彰化市繁榮街道宗地單位地價計算卡 2

彰化縣彰化市繁榮街道宗地單位地價計算卡 3

宗地 編號	土地地價		宗地地價		宗地地價		宗地地價 單位地價 (公告現值)	計算人員簽章 計算日期
	面積	地價	面積	地價	面積	地價		
217	108	10800	70	7000	108	10800		
218	108	10800	70	7000	108	10800		
219	108	10800	70	7000	108	10800		
220	108	10800	70	7000	108	10800		
221	108	10800	70	7000	108	10800		
222	108	10800	70	7000	108	10800		
223	108	10800	70	7000	108	10800		
224	108	10800	70	7000	108	10800		
225	108	10800	70	7000	108	10800		
226	108	10800	70	7000	108	10800		
227	108	10800	70	7000	108	10800		

圖 42：彰化市繁榮街道宗地單位地價計算卡 3



彰化市最高地價區段內之土地，因加計旁街地價或臨街深度指數，成就出地王。民國 70 年之前，彰化市地王有時是中華路與民族路交叉口角間店面、有時則是臨中華路第一間店面；民國 70 年起，地王位置移換至民族路口第二間店面，迄今未曾改變。民國 76 年彰化市區多數地價區段及區段號調整，當年地王地價每坪 32 萬元左右。

區段	土地編號	面積 (m ²)	地價	計算式	單位地價
孔門段	1079	26.5	420000	$20000 \times 15 \times 1.3 + 20000 \times 1.5$	15849.06

圖 43：彰化市地王之地價計算卡 1

孔門段 1079 地號土地的臨街深度未超過 4 公尺，依規定乘以深度指數 130%，又加計旁街地價，於民國 70 年起，成為最高地價的地王。

區段	土地編號	面積 (m ²)	地價	計算式	單位地價
孔門段	77	459	472000	$20000 \times 17 \times 1.3 + 20000 \times 1.5$	10283.22

圖 44：彰化市地王之地價計算卡 2

區段	土地編號	面積 (m ²)	地價	計算式	單位地價
孔門段	84	459	472000	$20000 \times 17 \times 1.3 + 20000 \times 1.5$	10283.22

圖 45：彰化市地王之地價計算卡 3



彰化縣 秀水 市 繁榮街道宗地單位地價計算卡

彰化縣 秀水 市 繁榮街道宗地單位地價計算卡										宗地 地號		地目 用途		
宗地 地號	坐落 地段	面積 (㎡)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)
76	48	1300	1300	1300										
77	49	1300	1300	1300										
78	49	3000	3000	3000										
79	49	9000	9000	9000										
80	49	8000	8000	8000										

圖 46：秀水鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地單位地價計算卡 1

宗地 地號	坐落 地段	面積 (㎡)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)	宗地 地價 (元)
80	49	2000	2000	2000									
81	49	3000	3000	3000									
82	49	3000	3000	3000									
83	49	12000	12000	12000									
84	49	42000	42000	42000									
85	49	42000	42000	42000									

圖 47：秀水鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地單位地價計算卡 2



彰化縣 花壇鄉 繁榮街道宗地單位地價計算卡										區別	中正	80%	
宗地 編號	宗地坐落			宗地坐落				宗地坐落		宗地 面積	宗地 用途	宗地 用途	宗地 用途
	段	小段	地號	宗地 坐落	宗地 坐落	宗地 坐落	宗地 坐落	宗地 坐落					
76	花壇	中正	420	18	100				22	22			
77	花壇	中正	840	18	100				22	22			
78	花壇	中正	1680	18	100				22	22			
79	花壇	中正	1680	18	100				22	22			
80	花壇	中正	1680	18	100				22	22			

圖 48：花壇鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地地價計算卡 1

宗地 編號	宗地坐落	宗地坐落	宗地坐落	宗地坐落	宗地坐落	宗地坐落	宗地坐落	宗地坐落	宗地坐落	宗地坐落	宗地坐落	宗地坐落
80	花壇	中正	4000	26	26000							
81	花壇	中正	5500	23	27200							
82	花壇	中正	6500	23	32500							
83	花壇	中正	15000	23	8100							
83	花壇	中正	6500	23	32500							
84	花壇	中正	68000	23	33750							
85	花壇	中正	68000	23	34500							

圖 49：花壇鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地地價計算卡 2

彰化縣 芬園鄉 市 繁榮街道宗地單位地價計算卡										宗地 名稱	宗地 面積	地籍 圖號	圖 號
宗地 地號	土地種類			宗地 面積 (m ²)	宗地 坐落 位置			宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置
	地號	種類	用途										
72	30	7000		7000	1.30								
73	30	7000		7000	1.30								
74	30	7000		7000	1.30								
75	30	7000		7000	1.30								
76	30	7000		7000	1.30								

圖 50：芬園鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地地價計算卡 1

宗地 地號	宗地 面積 (m ²)	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置	宗地 坐落 位置
77	25	7000		7000	1.30				
78	25	8000		8000	1.30				
79	25	5000		5000	1.30				
80	25	8000		8000	1.30				
81	25	20000		20000	1.30				
82	25	20000		20000	1.30				
83	25	3000		3000	1.30				
84	25	20000		20000	1.30				
84	25	32000		32000	1.30				

圖 51：芬園鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地地價計算卡 2



(六) 提供編製都市地價指數資料

民國 82 年起內政部地政司開始編製都市地價指數，地政事務所以市（鄉）為單位撰寫不動產市場地價動態，並提供使用分區面積及平均區段地價、中價位區段地價、買賣實例查估地價等資料，陳報縣政府轉送內政部地政司。

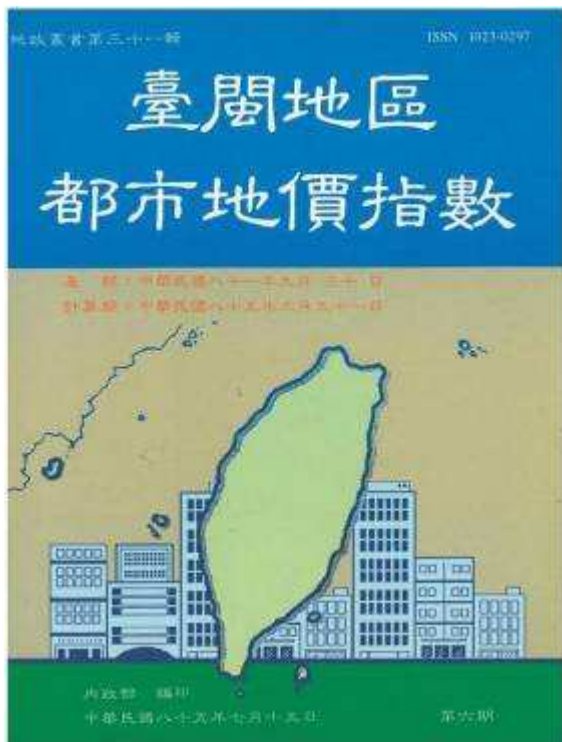


圖 52：民國 85 年 7 月出版之都市地價指數封面

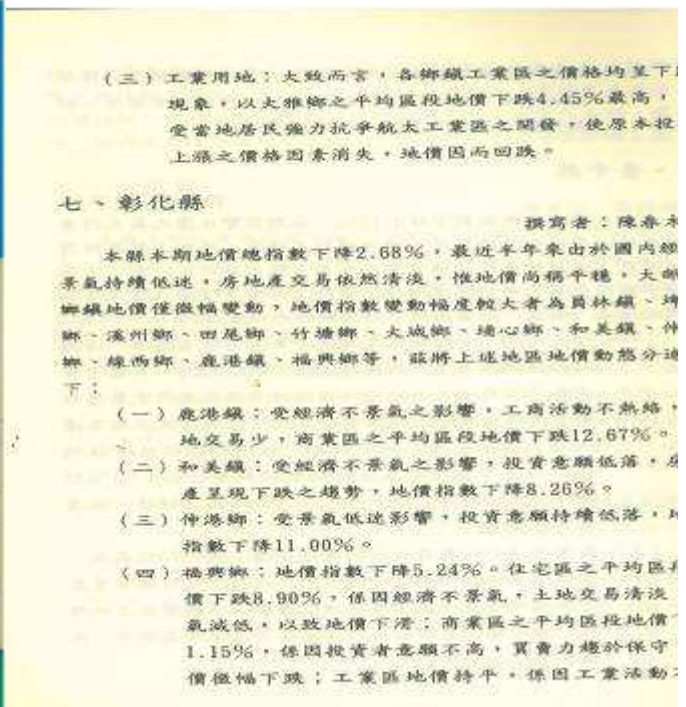


圖 53：民國 85 年 7 月刊內內地價動態分析

表一 臺閩地區各縣市地價指數動態分析表(一)

縣市別	地價指數	分區別	地價指數	二重價
基隆市	118.79	118.28	118.27	118.28
台北市	118.16	118.25	118.25	118.25
新北市	118.18	118.28	118.28	118.28
桃園縣	118.18	118.28	118.28	118.28
新竹縣	118.18	118.28	118.28	118.28
苗栗縣	118.18	118.28	118.28	118.28
台中市	118.18	118.28	118.28	118.28
彰化縣	118.18	118.28	118.28	118.28
南投縣	118.18	118.28	118.28	118.28
雲林縣	118.18	118.28	118.28	118.28
嘉義縣	118.18	118.28	118.28	118.28
台南縣	118.18	118.28	118.28	118.28
高雄縣	118.18	118.28	118.28	118.28
屏東縣	118.18	118.28	118.28	118.28
花蓮縣	118.18	118.28	118.28	118.28
台東縣	118.18	118.28	118.28	118.28
澎湖縣	118.18	118.28	118.28	118.28
金門縣	118.18	118.28	118.28	118.28

表二 臺閩地區各縣市地價指數動態分析表(二)

縣市別	地價指數	分區別	地價指數	二重價
基隆市	118.79	118.28	118.27	118.28
台北市	118.16	118.25	118.25	118.25
新北市	118.18	118.28	118.28	118.28
桃園縣	118.18	118.28	118.28	118.28
新竹縣	118.18	118.28	118.28	118.28
苗栗縣	118.18	118.28	118.28	118.28
台中市	118.18	118.28	118.28	118.28
彰化縣	118.18	118.28	118.28	118.28
南投縣	118.18	118.28	118.28	118.28
雲林縣	118.18	118.28	118.28	118.28
嘉義縣	118.18	118.28	118.28	118.28
台南縣	118.18	118.28	118.28	118.28
高雄縣	118.18	118.28	118.28	118.28
屏東縣	118.18	118.28	118.28	118.28
花蓮縣	118.18	118.28	118.28	118.28
台東縣	118.18	118.28	118.28	118.28
澎湖縣	118.18	118.28	118.28	118.28
金門縣	118.18	118.28	118.28	118.28

圖 54：民國 85 年 7 月刊內不同使用分區地價指數

表三 臺閩地區各縣市地價指數動態分析表(三)

縣市別	地價指數	分區別	地價指數	二重價
基隆市	118.79	118.28	118.27	118.28
台北市	118.16	118.25	118.25	118.25
新北市	118.18	118.28	118.28	118.28
桃園縣	118.18	118.28	118.28	118.28
新竹縣	118.18	118.28	118.28	118.28
苗栗縣	118.18	118.28	118.28	118.28
台中市	118.18	118.28	118.28	118.28
彰化縣	118.18	118.28	118.28	118.28
南投縣	118.18	118.28	118.28	118.28
雲林縣	118.18	118.28	118.28	118.28
嘉義縣	118.18	118.28	118.28	118.28
台南縣	118.18	118.28	118.28	118.28
高雄縣	118.18	118.28	118.28	118.28
屏東縣	118.18	118.28	118.28	118.28
花蓮縣	118.18	118.28	118.28	118.28
台東縣	118.18	118.28	118.28	118.28
澎湖縣	118.18	118.28	118.28	118.28
金門縣	118.18	118.28	118.28	118.28

圖 55：民國 85 年 7 月刊內不同鄉鎮市區地價指數



(七) 地價查估報表

地價人員調查地價區段之土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良情形、公共建設情形、特殊設施及發展趨勢等等影響地價之因素；以及調查買賣實例價格後，依照「地價調查估計規則」規定計算素地單價；還有，無買賣實例之區段，以性質相近區段之地價推估單價，所需使用之地價查估報表，民國 84 年期開始改用內容較為完整之格式，稱為三合一報表，並延用至今。

圖 56：民國 83 年期買賣實例調查估價表

民國 83 年期以前的地價查估報表，為人工手寫舊格式表格。

圖 57：民國 83 年期有買賣實例的區段地價估價報告表

圖 58：民國 83 年期無買賣實例的區段地價估價報告表





肆、第四階段—民國 88 年至民國 101 年

一、地價作業變化

在此時期，平均地權條例之「規定地價」乙章少有變動；其次，「地價調查估計規則」配合臺灣省政府虛級化，將地價調查估計作業規定、繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則、建築改良物標準單價表、建築改良物耐用年數及每年折舊率、建築改良物裝潢設備庭園設施費用、土地每單位種植農作改良物面積標準單價、土地收益資本化率及建築改良物收益資本化率、影響地價區域因素評價基準明細表等事項，由直轄市或縣（市）地政機關訂定。再者，民國 88 年開始，地價查估全面改以「區段地價估價作業系統」電子化處理；此外，民國 92 年公告土地現值及公告地價配合曆年制，由每年 7 月 1 日公告改於每年 1 月 1 日公告。

二、彰化地政事務所轄區地價辦理情形

（一）地價查估報表

地價查估所使用之買賣實例調查估價表、區段地價估價報告表、地價區段勘查表等三合一報表，自民國 88 年開始電子化作業，雖報表格式與民國 84 年改變後無甚差異，但報表已非手寫，而是直接以電腦登打建檔後列印產製。

圖 63：民國 101 年買賣實例調查估價表

圖 64：民國 101 年地價區段勘查表



(二) 地價區段圖

地價查估作業電子化後，於圖形編修子系統選取擬編修的地價區段，利用各種編修功能，直接於電子化地籍圖上劃設修改地價區段線。

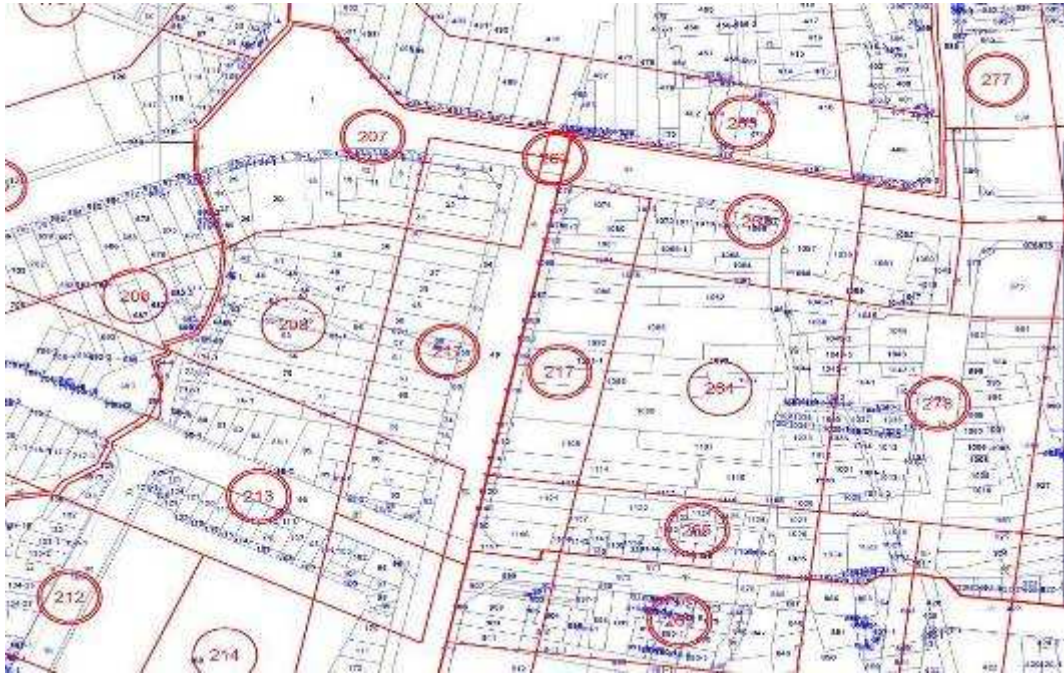


圖 65：彰化市市區之地價區段圖 1
本圖為彰化市中華路、民族路、太平街附近商業區之地價區段圖，紅色為地價區段線及區段號，藍色底圖為地籍圖。



圖 66：彰化市市區之地價區段圖 1-1
本圖為圖 65 局部放大，圖上臨路皆為深度 18 公尺之繁榮街道路線價區段，其中 1079 地號為彰化市最高地價宗地。



(三) 圖層工具多樣性

影響地價之地理位置、土地使用管制、臨路情形、鄰接公共設施情形等因素，皆可以電腦估價作業系統所建置之都市計畫圖、非都市土地使用分區及用地圖、路名圖、道路街廓圖、河流圖等等多種圖層與地籍圖、地價區段圖套疊，了解地價區段劃分之合理性，以及查估宗地之條件。

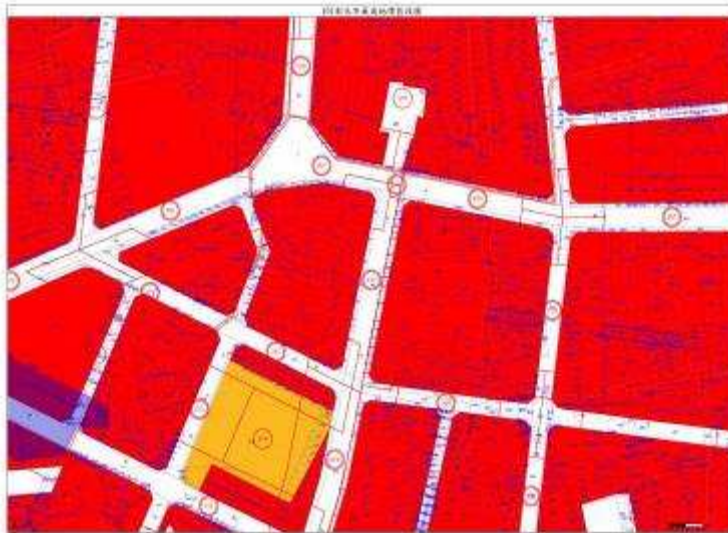


圖 67：彰化市地價區段圖套疊地籍圖與都市計畫圖

本圖為彰化市商業區範圍內最熱鬧的中華路、民族路、和平路、太平街、菜市街、南門市場附近區域。

圖 68：彰化市郊區地籍圖套疊航照圖

本圖為彰化市郊區非都市土地，地籍圖層套疊航照圖層，查估之農地地理條件與接近道路、集居村落、重要公共設施情形，一目瞭然。



圖 69：彰化市郊區地價區段圖套疊地籍圖、非都市土地分區圖

藉由地籍圖層套疊非都市土地分區圖層，可從土地用地類別，判斷地價區段劃分之合理性。



(四) 電子化地價作業

遇有土地分割、合併、共有物分割案件，於地價子系統的地價改算作業功能，複製原有計算組後修改，系統即自動分算各宗土地分割、合併、共有物分割後的當期公告現值、原地價及最近一次申報地價。其次，使用地價查詢子系統，亦可查詢歷年地價及申報地價、區段歷年地價等等。

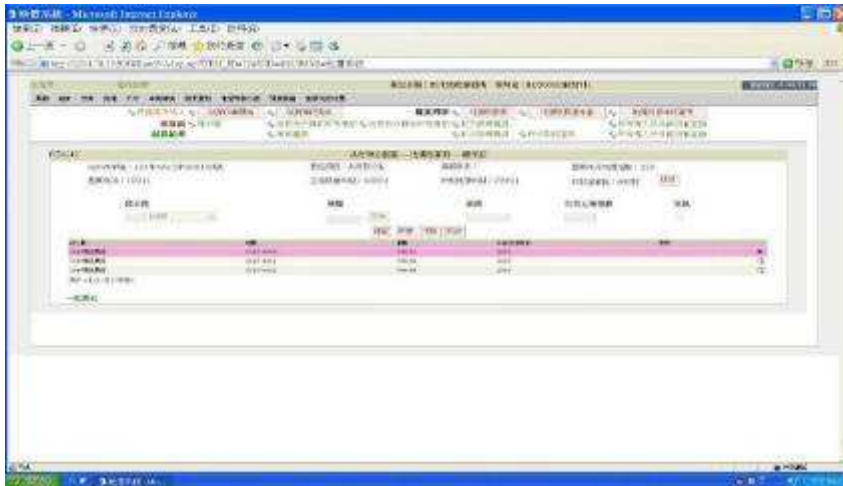


圖 70：地價改算作業
電腦畫面

圖 71：歷年地價查詢
電腦畫面頁 1

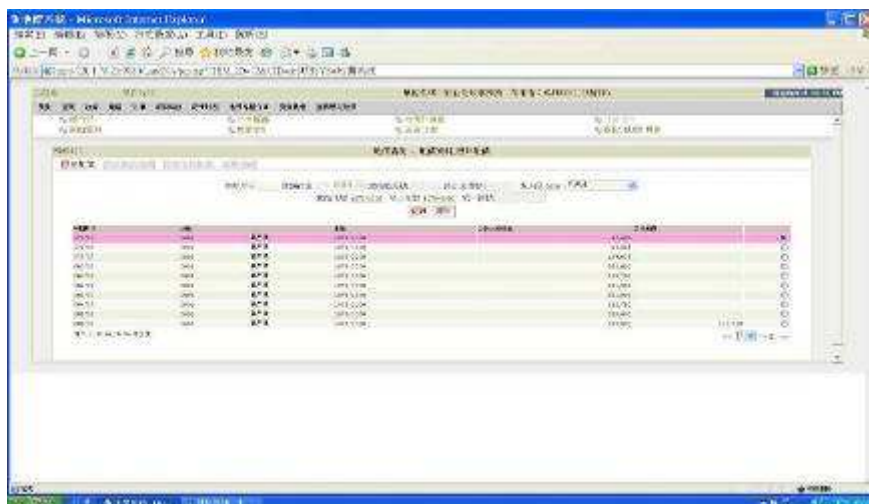
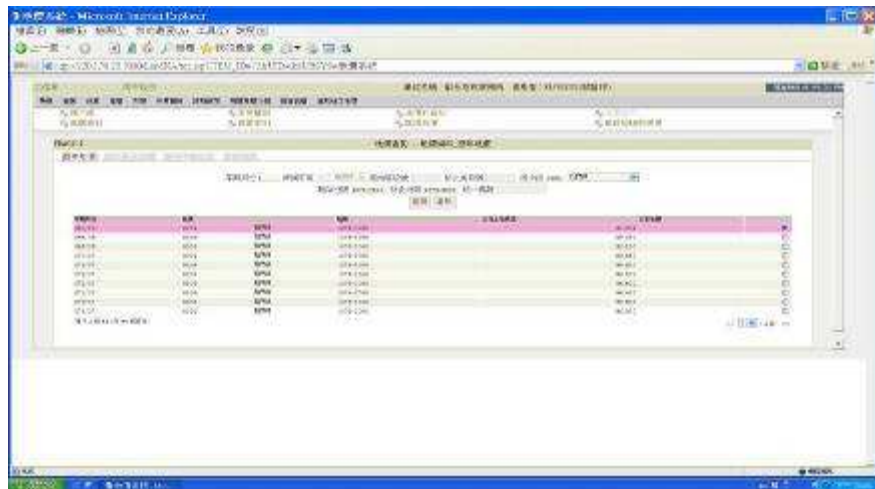


圖 72：歷年地價查詢
電腦畫面頁 2



使用電子化地價作業系統估計地價，只要在買賣實例調查估價表，登打登記收件號碼，地籍基本資料即由資料庫自動找尋相應欄位，土地面積亦已出現，使用者登打交易總價後，系統自動算出土地單價。有買賣實例的區段估算地價，亦由系統自動從資料庫抓取數個實例單價之中位數並以整數呈現；其次，無買賣實例的區段估算地價，只要登打勘估區段號與比較區段號，作業系統即自資料庫抓取區段勘查表各項條件資料及優劣等級調整率，且自動算出各比較區段調整後價格，以利使用者選出推估地價。這些方便的電子化估價工具，使地價查估更加標準化。



圖 73：買賣實例估價調查表電腦畫面





圖 74：地價區段調查表電腦畫面 表內登錄有各項影響地價條件與優劣等級

影響地價區域因素評價基準明細表
彰化縣彰化市101年商業用地高級商業用地

序號	主要條件	條件	調整	影響地價 百分比(%)	說明
001	土地開發程度	開發程度(內、外)	+	10.00	增加
002	土地開發程度	開發程度(城內)	+	10.00	增加
003	土地開發程度	開發程度	+	20.00	增加
004	土地開發程度	開發程度	+	25.00	增加或減少
005	土地開發程度	開發程度	+	10.00	增加
006	土地開發程度	開發程度(商業區、商業區、商業區、...)	+	25.00	增加
007	交通運輸	交通運輸	+	25.00	增加或減少或增加或減少
008	交通運輸	交通運輸(城內)	+	20.00	增加或減少或增加
009	交通運輸	交通運輸(城內)	+	10.00	增加或減少或增加
010	交通運輸	交通運輸(城內)	+	15.00	增加
011	交通運輸	交通運輸(城內)	+	5.00	增加或減少或增加
012	交通運輸	交通運輸(城內)	+	5.00	增加或減少或增加
013	交通運輸	交通運輸(城內)	+	5.00	增加或減少或增加
014	交通運輸	交通運輸	+	5.00	增加或減少
015	交通運輸	交通運輸(城內)	+	5.00	增加或減少或增加
016	交通運輸	交通運輸(城內)	+	5.00	增加或減少
017	交通運輸	交通運輸(城內)	+	5.00	增加或減少
018	交通運輸	交通運輸(城內)	+	10.00	增加或減少或增加
019	交通運輸	交通運輸(城內)	+	10.00	增加或減少或增加
020	交通運輸	交通運輸(城內)	+	5.00	增加或減少

圖 75：影響地價區域因素評價基準明細表 表內建置有不同等級之調整率





圖 80：公告土地現值查詢電腦畫面

目前提供線上查詢公告土地現值的服務，限於當期現值；查詢方式，可自彰化地政事務所網站亦可自彰化縣政府地政處網站點選「線上查詢」／「公告土地現值查詢」，再按畫面欄位點選地段及登打地號。



伍、結 語

民國 98 年間立委於立法院質詢大台北地區房價過高問題與連六星級的央行彭總裁也買不起房的新聞報導，凸顯近年來房價高漲問題的嚴重性，並成為十大民怨之首；在此之後，民國 99 年期間又陸續發生苗栗大埔及彰化縣二林相思寮等土地徵收抗爭事件。為解決一連串問題，政府陸續研議土地正義、居住正義及租稅改革等議題，採取新的措施。民國 100 年期間首先開徵奢侈稅，打擊短期房地產投機；其次，民國 101 年修正「土地徵收條例」，以市價徵收土地，給予被徵收土地所有權人合理補償；接續，推出不動產交易實價登錄。

開徵奢侈稅起因於短期投機炒作不動產之房屋契稅與土地增值稅負擔甚低，無法有效課取炒作獲利；尤其，若同年買進賣出，政府根本課取不到土地增值稅。長期以來，學界多有批評每年公告之土地現值無法真正反映市場價格水準，是導致土地增值稅制無法實現漲價歸公功能的重要原因；對此，地價人員最能體會查估地價之難處，除了一年只公告一次土地現值，市價變化快時無法及時反映的問題外，公告土地現值係採區段土地估價方式，通常會考慮漲幅程度，因此無法充分反映時價；而且，公告土地現值係以交易後不動產價格做為估價根據，投機炒作者抬高之售價，反映於次年調高之公告現值，增加了買受者將來的增值稅負，而該投機者早已獲利退場。除此之外，土地增值稅為地方稅收來源，地方稅務機關通常寄望每年公告土地現值能多反映市場交易價格上漲之事實，以增加稅收。亦即，政府機關查估地價實際上承擔了稅賦責任。其實，土地增值稅是否改由財稅部門以機動稅率調節稅賦，地政部門則單純查定時價之意見，曾被提出但未受重視，將來是可以討論的。

其次，土地徵收改以市價查估與補償，對於地價人員估價能力是另一項考驗。以往政府部門查估地價，係以區段土地方式辦理，劃屬同一區段之每宗土地，單價皆相同。現在改依每宗土地不同之影響地價條件，查估市價。土地徵收市價之查估，不但是查價邏輯觀念必須調整，房地總價拆分之建物重建成本計算方式也有不同，徵收估價使用表格亦與慣行格式不同，尤其是，如何比較不同宗地之間各種影響地價因素及給予不同的地價調整率？更挑戰地價人員的判斷力。



民國 101 年 7 月至 9 月間，可能實施之不動產交易實價登錄新制，係為公開透明不動產交易資訊，遏止不當哄抬炒作。有學者認為，政府強制實價登錄，可做為下一步推動不動產實價課稅之基礎。姑不論其稅改功能，實價登錄後交易價格公諸於世，日後地價人員如何就一些高額交易價格案例，權衡反映市場價格水準與穩定公告現值之區段地價上漲幅度兩種面向，亦增加地價人員估價能力的考驗。

時至今日，在土地所有權人權益意識抬頭與政府內部政策推動之氛圍下，不論是土地課徵地價稅、土地增值稅的稅賦負擔，或者是土地徵收之地價補償價格，皆成為利害關係人關注焦點，做為基礎的地價，是否合理？相較以前年代更顯重要，地價人員應該不斷修習估價專業知識，以因應未來推陳出新的政策工作。本次，藉由回顧臺灣光復以來彰化地政事務所地價的演變過程，讓地價人員產生歷史使命感，以形塑用心與認真的態度來面對未來的挑戰。



早期彰化地政事務所同仁於彰化市光復路辦公廳舍門口留影



早期地政事務所辦公室內討論工作事務場景





地 價 大 事 紀		
時間階段	地價年期	紀 事
台灣光復至 民國 52 年	民國 45 年	※彰化市實施都市平均地權規定地價
民國 53 年 至民國 65 年	民國 53 年	※民國 53 年 7 月 10 日公告彰化市地價
	民國 59 年	※民國 59 年 7 月 5 日公告彰化市地價
民國 66 年 至民國 87 年	民國 66 年	※全面實施平均地權規定地價
	民國 76 年	※民國 76 年起 7 月 1 日公告地價，公告 一個月內受理申報地價
	民國 80 年	※民國 80 年 7 月 1 日實施公告地價與公 告現值兩價分離制度 ※建置房地產交易價格資料
	民國 82 年	※編製都市地價指數
	民國 84 年	※更換買賣實例調查估價表、區段地價估 價報告表、地價區段勘查表三合一報表
民國 88 年 至民國 101 年	民國 88 年	※實施電腦化「區段地價估價作業系統」 ※地價冊截止記載
	民國 92 年	※公告土地現值及公告地價由每年 7 月 1 日公告改於每年 1 月 1 日公告





編 後 語

本地價作業演變之回顧專刊得以成刊，首先地價課全體同仁真誠地感謝林巧蘋課長、林燈煌課長，撥冗受訪經驗傳承，充實刊物內容。其次，本刊之撰寫集合了地價課全體同仁的努力，由白娟華課長與張維文課員編撰，施晴曜課員攝影及找尋臺灣文獻館公文檔案，歐哲祥課員、黃金庫課員掃描舊圖冊與製作電子圖檔，林茴香課員、陳稚儒課員找尋舊圖冊，陳素真課員、黃美蓮課員、李玉慧課員找尋舊公文；地價課長在此對全體同仁表達謝意，亦勉勵持續這種團隊合作精神，日後再共創研究與創新。





地政文物檔案展專刊 地價篇

出版機關 彰化縣彰化地政事務所

指導機關 彰化縣政府地政處

編輯單位 彰化縣彰化地政事務所

發行人：蔡和昌

總編輯：楊昌和

執行編輯：白娟華、張維文、歐哲祥、黃金庫、施晴耀、
林茴香、陳稚儒、陳素真、黃美蓮、李玉慧、
林素瓊

地址：500 彰化市中興路 100 號

電話：04-7222612

網址：<http://www.ch-land.gov.tw>

中華民國 100 年 12 月初版

【著作財產權人保留本書依法所享有之著作權利。欲重製、改作、編輯或公開口述本出版品全部或部分內容者，須先徵得著作財產權管理機關之同意或授權。】

