中華民國七十二年十月

臺北市實施私有空地限期建築使用暨照價收買工作總報告

臺北市政府地政處編印

序

「平均地權」為我國基本國策，憲法第一百四十二條明定：「國民經濟以民生主義為基本原則，實施平均地權、節制資本，以謀國計民生之均足。」

平均地權四大綱領為：「規定地價」、「照價徵稅」、「照價收買」及「漲價歸公」，此四項主要措施相輔相成，其目的在根絕土地投機壟斷，合理調劑地權分配，促使地盡其利，實現地利共享，以締造安和樂利之民生主義均富社會；實施私有空地限期建築使用，正是達到此項政策有效辦法之一種，而照價收買又為完成此一目標之可行手段。

台北市近十數年來由於工商業突飛猛晉，人口逐年激增，需求土地日益迫切，導致地價不斷上漲，而公共設施完成地區卻有大量建築用地閒置荒蕪，形成奇貨可居之畸形現象，不但有礙都市發展，浪費可貴土地資源，尤且刺激地價不合理攀升。中央有鑒及此，斷然採取對策，責成本府實施私有空地限期建築使用，逾期不依法建築使用者執行照價收買。本處承乏其事，於民國六十七年著手籌劃，進行普查；六十九年二月就實施範圍內私有空地通知所有權人自同年七月一日起一年內建築使用，逾期未依法建築使用之空地分批執行照價收買，自七十年九月起至本年八月底止，告一段落，爰將辦理經過、實施得失綴輯成本報告，以紀其事。

徐金鐸　謹識

中華民國七十二年十月一日

目錄

壹、執行法令依據……一
貳、制訂單行法規章……四
叁、實施範圍之劃定……六
肆、辦理限期建築使用經過……八
伍、宣傳……一〇
陸、成立執行私有空地限期建築使用有關問題處理小組……一三
柒、畸零空地合併建築使用之處理……一九
捌、照價收買土地財務計畫……二六
玖、照價收買……三〇
拾、照價收買土地之處理……四〇
拾壹、實施成果及其管理……四五
拾貳、辦理期間一般反應……四八
拾叁、實施後之影響……五四
拾肆、檢討與建議……五七

壹、執行法令依據

一、法律

(一)憲法

1.第一百四十二條：

國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足。

2.第一百四十三條第一項：

中華民國領土內之土地屬於國民全體，人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。

(二)平均地權條例

1.第五條：

依本條例照價收買或區段徵收土地所需之資金，得由省（市）政府發行土地債券。土地債券之發行，另以法律定之。

2.第七條：

政府依本條例規定照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第二十五條之限制。

3.第九條：

本條例所稱空地，指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十

，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有建築用地。

4.第二十六條：

直轄市及縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二至五倍之空地稅或照價收買。

5.第二十七條：

左列私有土地，得照價收買：

五、空地經限期建築使用，逾期仍未建築使用者。

6.第二十八條：

照價收買土地之程序如左：

一、主管機關應將照價收買之土地先行公告，並以書面通知土地所有權人及土地移轉之權利人或他項權利人。

二、受通知人應於通知送達之翌日起三十日內繳交土地所有權狀、土地他項權利證明書及有關證件；逾期不繳交者，宣告其書狀、證件無效。

三、主管機關對繳交之書狀、證件審核無訛，或依前款規定宣告其書狀、證件無效後，應於三十日內給付地價及他項權利補償費；逾期不領取者，依法提存。

7.第三十一條：

照價收買土地之地價，依左列規定計算之：

三、依第二十七條第三至第五款規定收買者，以收買當期之公告土地現值為準。

㈢平均地權條例施行細則

1.第三十八條：

直轄市或縣（市）政府依本條例第二十六條規定，劃定私有空地限期建築或增建、改建、重建之地區範圍，應符合左列規定：

一、已發布都市計畫細部計畫，或經編為乙種建築用地屆滿三年。

二、無限建、禁建情事。

前項第一款規定，於主要計畫與細部計畫合併訂定之地區，以該計畫業已發布者為準。

2.第三十九條：

依本條例第二十六條規定，限期建築使用之地區範圍，由工務（建設）機關，會同地政、稅捐機關擬定，報請省（市）政府核定後，由地政機關通知土地所有權人限期建築或增建、改建、重建，並報請內政部備查。

前項限期建築使用之期限，在院轄市為一年，在省轄市為二年，在縣轄市或鄉鎮為三年。

3.第五十一條：

照價收買所需之現金及土地債券，均由省（市）政府統籌墊借或發行。

出售照傳收買土地之價款收入，除歸還墊款及債券之本息外，如有溢價，應悉數解繳實施平均地權基金。

二、行政命令

㈠內政部六十七年二月二十二日台內地字第七八〇一五四號函：修正公布後平均地權條例及施行細則對於私有空地之認定及通知建築使用之期限與規定均有不同，為期促進土地利用，兼顧當

事人權益，對前已依實施都市平均地權條例規定通知限期使用之空地，得由市、縣政府依地方發展需要，按修正後平均地權條例第九條、第二十六條及施行細則第三十八條、第三十九條規定，重新劃定範圍辦理清查，並依法通知限期建築使用，至限期屆滿後，仍未建築使用者，始予加徵空地稅或照價收買。

㈡行政院六十八年六月九日台六十八內字第五六〇三號函：對閒置多年未予合理利用之空地，應查明其原因，依法促其早日利用，如不能早日利用，可由政府收購，以免妨礙都市發展。

㈢行政院七十年七月二日台七十內字第九二〇三號函：台北市第一期限建築使用私有空地逾期未建築使用一律照價收買。

三、台北市單行規章

㈠台北市實施照價收買土地作業程序

㈡台北市政府辦理私有空地限期建築使用作業要點

㈢台北市出售照價收買土地作業要點

㈣台北市政府地政處標售照價收買土地投標須知

㈤台北市七十一年度平均地權土地債券發行辦法

㈥台北市七十二年度平均地權土地債券發行計畫

貳、制訂單行規章

本府為便於執行照價收買及私有空地限期建築使用，幷配合業務之需要，先後制定各種單行規章頒行，以補法律之不足。

一、台北市實施照價收買土地作業程序

依平均地權條例第二十七條規定，得予照價收買之私有土地計有：㈠申報地價低於公告地價百分之八十者；㈡申報土地移轉現值低於當期公告土地現值者；㈢超額建築用地，經法依限期使用，期滿尚未依法使用者；㈣編為建築用地之出租耕地，經終止租約收回滿一年尚未建築使用者；及㈤空地經限期建築使用，逾期仍未建築使用者等五類，其照價收買之計價標準、收買時間、收買程序及收買後之處理等，平均地權條例及其施行細則雖有原則性之規定，但執行上之細節仍有待補充，爰制定本作業程序，於報奉內政部67.12.29.台內地字第八一五一七七號函准予備查後，經本府68.1.8.府地二字第五三九五四號函頒布施行。

二、台北市政府辦理私有空地限期建築使用作業要點

本作業要點，主要包括實施私有空地限期建築使用範圍之劃定、作業過程、限期屆滿後之處理及異動處理等項，奉本府69.3.3.府地二字第〇八五五五號函核定施行。

三、台北市出售照價收買土地作業要點

照價收買之土地及其地上建築改良物之出售，有讓售與標售兩種方式，其出售程序及出售價格之計算，均各有不同，本作業要點係依據平均地權條例第七條、第十三條，同條例施行細則第四十九條、第五十條、第五十一條，及有關審計法令等規定所制定，於七十一年一月八日經本府第三一二次市政會議通過，並奉本府71.1.30.府地二字第〇三九六四號函頒布施行。

四、台北市政府地政處標售照價收買土地投標須知

依台北市出售照價收買土地作業要點第二項規定：「辦理土地照價收買及出售，以本府地政處為主辦業務機關。」同要點第十五項規定：「投標須知由主辦業務機關另定之。」由於照價收買土地公開標售，關涉廣大需要土地使用之民衆權益，對有意標購者，關於投標之各項手續及應行注意事項有詳為明定之必要，俾其有所依循，本處爰依上開作業要點規定，於七十一年二月十九日以北市地二字第〇五九〇〇號函訂定本投標須知，舉凡投標人資格、投標應用書類、繳交押標金、投標方式與手續、開標與決標、未得標者取回押標金、得標人辦理土地所有權移轉手續及自辦竣土地所有權移轉登記起一年內依法開工建築使用等均詳予列明。

五、台北市七十一年度平均地權土地債券發行辦法及台北市七十二年度平均地權土地債券發行計畫。

依平均地權條例第六條及台灣地區平均地權土地債券發行條例第一條規定，訂定本辦法（計畫），以為辦理照價收買發行土地債券之依據。

叁、實施範圍之劃定

一、民國五十七年至六十二年辦理私有空地限期建築使用經過

實施都市平均地權條例於四十三年八月二十六日公布施行，該條例規定對於私有空地經限期建築使用而逾期未建築使用者，應加徵空地稅，但別無照價收買之規定；空地稅之加徵採分期辦理：第一期先就編為建築用地未依法使用之空地加徵，第二期就土地建築改良物價值不及所佔基地申報地價百分之十之視為空地加徵，其應加徵之稅額不得少於該宗土地基本稅額之二倍至五倍。本市迨及該條例台北市施行細則於五十七年五月一日公布施行後，乃在同年就舊市區之松山等十個行政區內，經編為建築用地未依法使用之私有空地，計四、九三二筆，面積一三九・八五一

八公頃，列入限期建築使用範圍，由本府以57.12.1.府民地二字第五七二五六號公告，並通知空地所有權人，自十二月一日起限二年內建築使用，逾期未建築使用者加徵空地稅，惟其建築使用期限，嗣奉行政院令修正為一年。至私有土地建築改良物價值不及所佔基地申報地價百分之十之視為空地，計二、一二〇筆，面積三一・七二九四公頃，則分別於五十八年十二月一日及五十九年十二月一日由本府分兩批公告並通知土地所有權人於一年內改建、增建或重建，逾期未使用者，加徵空地稅。

關於空地稅之加徵，編為建築用地而未依法使用之空地，自六十年上期起，按各該宗土地基本稅額之二倍加徵空地稅；逾期未依法改建、增建或重建之視為空地，其空地稅應如何加徵，奉行政院核定俟實施都市平均地權條例修正定案後再行辦理。

上述逾期未依法建築、改建、增建或重建之土地，至六十二年層奉行政院62.9.1.台六十二財字第七四五六號函示，自發布限建令之日起一律暫緩加徵空地稅。至此，是項私有空地之限期建築使用遂告一段落。

二、實施範圍之劃定

本處基於國家政策，依據法令及中央指示，本諸職掌，於六十八年二、三月及七、八月間，先後兩次派員攜帶經套繪都市計畫之公共設施、使用分區及公共設施完竣範圍等資料之地籍藍圖及紀錄簿，就本市公共設施完竣地區內之私有土地作一全面性普查，俾了解土地供需實況及閒置不用之癥結，以作為策訂執行私有空地限期建築使用之依據。普查結果，發現經編為建築用地而未依法建築使用之私有空地共有八、一四二筆，面積三四一・五五六四公頃，經整理後，於同年九月邀集本府法規委員會、財政局、工務局、工務局都市計畫處、工務局建築管理處及本市稅捐稽徵

處等有關機關，對私有空地限期建築使用，就本市建設發展情形、地與人之供求趨勢、民間資金與建材供應概況，以及本市財務狀況等，詳加研究分析，會商決定採溫和漸進策略，以分期、分區方式，分為五期辦理，首先以六十年原已加徵空地稅之松山、中山、大安、古亭、雙園、城中、大同、延平、龍山及建成等十個行政區（大直、劍潭地段除外）內已完成公共設施之地域為實施範圍，並報奉本府核定。其列為本期限期建築使用之私有空地計有四、二一四筆，面積一四六・二三九九公頃。

以後四期辦理順序為：㈠以北投、士林、景美、木柵、內湖及南港等六個行政區（包括大直、劍潭地段）內已完成公共設施之地域為範圍，面積約一百公頃；㈡前兩期設施範圍外，公共設施新完竣地區及其他新發展地區為範圍，面積約五十公頃；㈢以松山等十個行政區內主要街道兩旁建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十之視為空地範圍，面積約三十公頃；㈣以北投等六個行政區內主要街道兩旁建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十之視為空地為範圍，面積約二十公頃。

肆、辦理限期建築使用經過

一、空地調查

㈠曬製地籍藍圖，並套繪都市計畫之公共設施、使用分區及公共設施完竣範圍等資料。

㈡携帶前項地籍藍圖、比例尺、皮尺及紀錄簿，前往實地查勘。

㈢查得之空地，在藍曬圖或紀錄簿上予以查註或紀錄。

二、編製空地調查表

㈠就核定之本期實施範圍內四、二一四筆空地，按宗填寫空地調查表。

㈡調查表內土地標示及所有權人欄，根據土地登記簿資料抄載，並抄載現土地所有權人取得產權原因及日期，以便於編造私有空地清册時，據以填入清册，依「土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點」第十一項規定，移送稅捐機關作為審核土地增值稅加減徵之依據。

㈢如為共有空地，所有權人資料，除首名共有人填載於正表，其餘各共有人另行分別填製副表，以便歸戶。

㈣調查表填寫完竣後，按地籍段、小段、地號順序排列，以區為單位編號。

三、編造私有空地清册

依據調查表，以「區」為單位，編造私有空地清册七份，一份報府核備、一份報請內政部備查、三份分送建管、稅捐機關及地政事務所、一份歸檔存查、一份由承辦人保管使用。

四、歸戶

調查表按土地所有權人住址分區、里、鄰排列，將同住所、同姓名者歸為同戶，並以「區」為單位編訂戶號；土地所有權人住址在台灣省或外國者，以縣、市或外國國名為單位，辦理歸戶，並分別編訂戶號。

五、編造歸戶清册

㈠根據歸戶結果，編造歸戶清册二份，一份歸檔存查、一份由承辦人保管使用。

㈡歸戶清册繕造完竣後，將調查表按地籍段、小段、地號順序還原，分區裝訂成册。

六、報備

㈠檢陳私有空地清册一份，報府核備。

㈡依平均地權條例施行細則第三十九條規定，檢附私有空地清册一份，報請內政部備查。

七、通知

㈠根據歸戶清册，將各土地所有權人所有限期建築使用之空地分別列册，於六十九年二月二十九日以本處北市地二字第七二〇〇號函檢送各土地所有權人，請其就册列空地，自六十九年七月一日起一年內依法建築使用，逾期未建築使用，依法加徵空地稅或照價收買；册列土地如有屬畸零地者，請其依「台北市畸零地使用規則」有關規定辦理；並於該通知函背頁摘印有關法令條文，供其參考。

㈡通知函以雙掛號郵寄，凡土地所有權人遷移而新住所不明或住址欠詳實而無法投遞經郵局退回者，均依程序辦理公示送達。

㈢各區私有空地清册，分送本府工務局建築管理處及本市稅捐稽徵處各一份，並請稅捐稽徵處將之分轉各有關分處；另依轄區將私有空地清册一份分送有關地政事務所，並請各所依册列土地於土地登記簿標示部備考欄內加註：「台北市政府地政處69.2.29.北市地二字第七二〇〇號函限自69.7.1.至70.6.30.依法建築使用之私有空地」。

伍、宣傳

一、傳播媒介之應用

私有空地限期建築使用，本市雖曾於民國五十七年至五十九年分次實施，然依當時實施都市

平均地權條例規定，逾期未依法使用者加徵空地稅，以為促使使用之手段，較缺乏積極性；而空地稅之加徵，僅為各宗土地基本稅額之二倍，對土地壟斷投機者而言，其擁有土地而坐享之暴利，遠較多負擔二倍空地稅為鉅，因之遏阻作用不大；且空地稅加徵未久，即因禁建令頒佈而中止，限期建築使用效果不彰，未引起普遍注意。

有關當局有鑒及此，遂於修正平均地權條例時，對經限期建築使用而逾期未依法建築使用之私有空地，除仍得加徵二至五倍之空地稅外，並增列或得照價收買之規定。經此改變，對防止土地壟斷投機、調節土地供需及促進土地利用，具有直接與有效功能；加之本市經濟繁榮程度、工商業之發達、都市建設之進步及人口增加之急遽，較之十餘年前，不可同日而語，因之對土地需求之殷切，遠甚往昔，此時實施私有空地限期建築使用，自為社會大衆所關注。

本市於平均地權條例修正後，率先辦理私有空地限期建築使用，其執行照價收買，事屬創舉，有關照價收買各項細節，較少為社會大衆了解。凡一新政之推行，尤以與民衆權利義務有密切關係之政策，其辦理之目的、各項措施之內涵，以及新觀念之建立等等，亟須不斷加以宣導推介，以冀與社會大衆充分溝通，由認識而接納，由了解而支持，達到順利推展之預期效果。至宣導推介之為用，則非報紙、廣播、電視各方配合莫為功，本處自辦理以來，多承各傳播事業機構支持，深為感荷。

自籌劃辦理限期建築使用以迄照價收買，歷時二年有餘，在作業進行中，每達一新階段，其目標、作法，尤以有關權利義務人應加注意之事項，均廣由傳播媒介報導介紹，收效殊宏。

二、編印私有空地限期建築使用一百問

由於私有空地限期建築使用及照價收買，與土地所有權人權利義務息息相關，為期土地所有

權人對各項措施有更進一步了解，並促使其注意如何履行應盡義務及維護合法權益，經編印「私有空地限期建築使用一百問」手冊一種，送請本府聯合服務中心及有關區公所，免費提供民衆索取參閱。

該手冊採問答方式，計一百問，分為五章，主要內容如下：

㈠第一章：一般問題。包括制定政策宗旨、立法依據、照價收買之目的、私有空地之種類及限期建築使用之期間等。

㈡第二章：本期辦理之範圍問題。包括本期實施範圍、限期建築使用起訖日期、逾期未建築使用之處理及執行照價收買而不加徵空地稅之意義等。

㈢第三章：照價收買土地各項補償費之計算和領取問題。包括補償地價計算標準、發給現金與搭發債券之比例、土地債券之發行方式、發行面額、利率、攤還年限、土地債券持有人應注意事項、須自補償地價內扣除之各項稅費、公告照價收買時間、土地所有權人、他項權利人、三七五出租耕地承租人領取補償地價或補償費應辦手續及逾期未領之補償地價、補償費之辦理提存等。

㈣第四章：逾期未建築使用土地之處理原則問題。包括因有各種不能歸責於土地所有權人原因，致未能如期建築使用之土地處理方式及畸零空地與毗鄰私有畸零空地合併建築使用之協議或調處等。此章與土地所有權人之權益關係最為密切。

㈤第五章：其他有關問題。包括限期建築使用不因土地移轉而影響其拘束力、開工建築使用標準及土地增值稅加減徵之規定等。

陸、成立執行私有空地限期建築使用有關問題處理小組

一、成立緣起

㈠台北市議會第三屆第六次大會質詢有關私有畸零空地與鄰地合併建築使用發生困難應如何處理案，李前市長曾書面答覆，將由本處邀集有關單位組成小組，連同其他特殊問題土地一併分析研究，商定是否加徵空地稅或照價收買。

㈡為加強便民利民服務，本處於七十年三月十三日，對當時尚未建築使用之空地，寄發五、三二二封函件，促請土地所有權人儘速於限期內建築使用，以免逾期遭受加徵空地稅或照價收買之處罰；如對土地使用有特殊困難情況需要協助解決者，可列舉事實並檢附有關證明文件送處。函件發出後兩個月內，共收到土地所有權人來函三一三件，亟待處理。

㈢由於有關畸零空地之合併使用、三七五出租耕地收回遭遇困難、土地因糾紛而涉訟，以及其他土地有特殊原因一時未能建築使用等問題，均須在七十年六月三十日建築使用限期屆滿前求得解決辦法；又逾期未建築使用土地究以加徵空地稅或照價收買為宜，併須審慎研討，凡此業務，涉及都市建設、建築管理、稅務及財政等多方面，須由各有關單位共同參與研商，本處爰研訂「台北市執行私有空地限期建築使用有關問題處理小組設置要點」一種，於簽奉市長核定後，經本府以70.4.29.府人一字第一八九六號函發布施行。

二、處理小組任務：

㈠照價收買土地之審議事項；

㈡照價收買土地發行土地債券之審議事項；

㈢照價收買土地所需現金之籌措事項；

㈣加徵空地稅倍數之核議事項；

㈤畸零地及其他特殊情形土地之協調事項；

㈥其他有關事項。

三、處理小組成員：

㈠置召集人一人，由秘書長兼任；委員八人，由副秘書長、財政局局長、工務局局長、建設局局長、主計處處長、地政處處長、法規委員會主任委員及研究發展考核委員會執行秘書兼任。

㈡置總幹事一人，由地政處派員兼任，承召集人之命，綜理組務；置幹事三人，由工務局、地政處及稅捐稽徵處各指派一人兼任，處理小組事務；並置業務聯繫人員九人，由財政局、工務局、建設局、主計處、地政處、法規委員會及稅捐稽徵處指派業務主辦人員兼任。

四、小組會議：

㈠會議之召開

依處理小組設置要點第四項規定，處理小組得視實際需要由召集人隨時召集各委員舉行會議，其決議事項，除應簽報市長核定者外，即分送各有關單位辦理。

處理小組第一次會議於七十年五月二十一日召開，迄至七十二年八月底止，共召開會議十九次，討論提案計一六四個，其中以有不能歸責於土地所有權人之原因，致土地無法於限期內建築使用之案件占多數，均予公平合理處理，在法令許可範圍內，分別情況，或予展延建築使用限期，或予暫緩執行照價收買。

㈡重要決議事項

1.建築使用限期延長八十天

本期私有空地，依照期限應在七十年六月三十日前建築使用；所謂「建築使用」，按內政部六十九年十二月十一日六九台內地字第五一四七五號函釋，應以依法向主管建築機關申報開工，並在現地實際開始工作，如挖土、整地、打樁、從事安全措施等，其僅搭建工寮或圍籬及呈送開工報告而無其他實際工作者，不得視為開工。準此，凡未於七十年六月三十日以前依法建築使用，達到上開開工標準者，均仍屬空地，即得依平均地權條例第二十七條第五款規定執行照價收買。

由於接近限期屆滿之時，申請建造執照案件特多，約有二百餘件，建管單位須依照程序逐案審核，如不能在六月三十日以前完成發照，即或完成，土地所有權人領到執照時已近期限不及籌劃開工，依前述規定仍屬空地而予照價收買，實有悖情理；又限期屆滿尚須實地複查，複查工作約需半個月完成，因筆數過多，複查時間前後不同，對已開工建築者，其開工日期，究在限期屆滿前或屆滿後，難予確認，易生爭端，且對複查日期在後者較為有利，對在先者而言則有欠公允；復以本市議會及社會輿論對此項照價收買工作均至為關切，咸認從寬處理為宜；而私有空地限期建築使用旨在促進土地利用、防止土地壟斷投機，並非以照價收買為目的，為顧及土地所有權人有充份規劃建築使用時間，期更多空地能順利建築使用，以達到政策上之要求，並符合行政院60.8.31.六十財字第八四三五號令：「土地雖經逾規定期限使用，但如在加徵空地稅之當期中，已予建築者，依法不應加徵空地稅。」之便民利民意旨，經處理小組第三次會議決議，基於上述原因及理由，報請中央核示，凡在限期內經所有權人提出建造執照之申請，並在七十年九月二十日照價收買公告期滿前開工建築使用之土地，免

予照價收買，其餘未經准予延期建築使用或暫緩照價收買之空地，其所有權人於限期屆滿後始行提出建造執照之申請，概不受理。案奉市長核定，由本府於七十年六月二十三日以70.府地二字第二八四三五號函准內政部同日七十台內地字第二三五三二號函同意照辦。

此次照價收買之公告時間，自七十年八月二十二日起至同年九月二十日止，亦即在限期內經所有權人提出建造執照之申請，並在公告期滿前開工建築使用之土地，獲得自限期屆滿之七月一日起，至九月二十日止，共兩個月又二十天之展延建築使用期限；為求公平並統一該項展延期限，嗣後凡經准予延期建築使用或暫緩照價收買之土地，於延期或暫緩之原因消失後，重新計算其申請建照及開工建築之期限時，一律加給兩個月又二十天；又為便於計算，將兩個月又二十天，改為八十天。

2.三七五出租耕地暫緩照價收買

平均地權條例第十一條規定：出租耕地依法徵收時，應由土地所有權人，以所得之補償地價扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人，由主管機關於發放補償費或依法提存時，代為扣交；公有出租耕地依法撥用時，應比照前項規定補償承租人，所需經費由原管理機關負擔，但為無償撥用者，補償費用由需地機關負擔。同條例第七十七條規定：耕地出租人依規定終止租約收回耕地時，其為自行建築者，應就終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值，減除預計土地增值稅後餘額三分之一補償耕地承租人，其為出售供他人建築者，給與該土地繳納土地增值稅後餘額三分之一之補償；公有出租耕地終止租約時，應依前項規定補償耕地承租人。此均所以保障耕地承租人權益，不虞失去耕地而生活無所憑藉。

經限期建築使用之私有空地為出租耕地者，如所有權人在建築使用限期內依規定終止租約收回耕地自行建築或出售供他人建築，自應依上開平均地權條例第七十七條之規定，給予耕地承租人三分之一之補償；但如所有權人逾期未建築使用亦未終止租約收回耕地而予以照價收買時，該項給予承租人之補償，主管機關可否比照土地徵收，在土地所有權人應領補償地價內代為扣交，則法無明文規定；復依同條例施行細則第四十九條第一項第三款規定：照價收買之土地為出租耕地時，得於一年內照收買原價出售耕地承租人，承租人不願承購或在限期內不表示意見時，應繼續放租。但此項耕地乃逾期未依法建築使用之空地，正因未建築使用而被照價收買，如收買後又仍繼續放租為耕地之使用，豈非與限期使用及促進土地利用之原意有所違背？再原土地所有權人又何能甘服？又倘依同細則第四十九條第一項第二款規定予以標售，則勢必由管理機關先行辦理終止租約收回耕地，終止租約收回耕地又勢必給予耕地承租人三分之一之補償，但管理機關並無是項預算，即使編列預算，亦將因缺乏法令依據難獲議會通過，則該項補償之費用從何而來？

由於出租耕地照價收買後在處理上有上述諸多困擾，經處理小組會議研商，認為在處理上之所以發生困擾，癥結在法令之適用，乃作成如下兩項決議，由本府報請內政部核備：(1)此項逾期未依法建築使用亦未終止租約之出租耕地，在平均地權條例修正前暫緩照價收買，俟該條例修正後再依其規定處理。(2)在平均地權條例修正前，如土地所有權人仍願終止租約收回耕地建築使用，准於終止租約後，自申請建造執照之日起八十天內開工建築使用，逾期未開工建築使用，予以照價收買。案奉內政部七十一年二月十九日七十一台內地字第六八八五六號函同意備查。

此項決定經本處分函各有關土地所有權人後，陸續有依法終止租約收回耕地建築使用者，但亦發現有所有權人於終止租約並收回耕地後懸而不為建造執照之申請，殊有失在暫緩照價收買期間准其建築使用之原意。為防止土地所有權人蓄意拖延建築使用，復經處理小組第十五次會議決議：此項出租耕地，所有權人應於終止租約之日起三個月內申請建造執照，並自申請建造執照之日起八十天內開工建築，逾期未申請建造執照或開工建築使用，予以照價收買。

3. 促使畸零空地建築使用

畸零地之存在，影響土地利用、都市發展及市容觀瞻等至為深遠，不啻為本市之贅瘤。經限期建築使用之畸零空地，如何促使其與鄰地合併使用，允為辦理本期私有空地限期建築使用工作中一大課題，其所形成之問題，在處理小組會議上出現次數最多。處理小組本於為民服務與促進土地利用之宗旨，特將此類土地責由本處於限期屆滿後專案處理。

4. 建國南北路沿線空地延期建築使用

建國南北路之規劃歷經數年方告定案，其大部分路段之道路工程恰在本期私有空地限期建築使用期間施工，對臨近土地之建築使用自有影響。處理小組為顧及實際困難，於第二次會議作成決議：凡位於該路沿線因道路工程施工而影響建築使用之私有空地，一律准予延至該項工程完工後一年內建築使用。

嗣建國南北路與私有空地有關之路段，道路工程相繼完工，最後一段完工為七十二年二月八日，本處為統一該等空地展延建築使用時間，並予從寬計算，經提報處理小組第十六次會議決議：一律自七十二年三月一日起一年內建築使用，逾期仍未建築使用者予以照價收買。

五、訂定私有空地照價收買處理原則

㈠訂定目的

處理小組依據空地所有權人申述之土地一時不能建築使用原因所研商之處理辦法，不但為執行上之重要依據，對所有有關土地所有權人，就其土地之使用，亦具參考價值，爰將之彙整編訂「台北市經限期建築使用而逾期未築建使用之私有空地照價收買處理原則」一種，於簽奉市長核定後，除報准內政部七十年七月十五日台內地字第三一五三九號函備查外，並在各大報全文刊載。

㈡處理原則內容

空地所有權人所申述之土地一時不能建築使用原因頗為繁複，於編訂處理原則時，將其歸納為三十二項，其中有關畸零空地者五項、因故涉訟者七項、涉及都市計畫與公共設施者十一項、所有權人有特殊事故者五項、其他原因四項。對各項土地，依處理小組處理辦法，或規定予以展延建築使用限期，或規定予以暫緩照價收買，或規定仍須在限期內依法建築使用。處理原則編訂後，仍有空地所有權人陸繼提出問題，要求協助解決，其問題適用於處理原則者，依該原則處理，其不適用於處理原則者，依該原則第三十三項「本原則如有未盡事宜，依本市執行私有空地限期建築使用有關問題處理小組決議辦理」之規定，個別提請處理小組會議研商處理。

柒、畸零空地合併建築使用之處理

一、畸零地形成之原因

畸零地之形成，或為人為因素，如權屬輾轉異動或繼承，分割頻繁，零星處理，缺乏整體規劃使用等；或為自然發展趨勢，如河流水圳改道，公共設施開闢，使用狀況變更等，原因錯綜複

雜。由於時間久遠，日積月累，漸次演遷，其形成之過程，多不可追溯，然部分亦尚有軌跡可尋。

以本市言，在日據時期，曾訂有都市計畫，光復後經過通盤檢討，預計以後都市發展，加以修訂，依據修訂計畫，部分新闢道路穿越原住宅地區，舊有房屋拆除，以舊有房屋為地籍線之各宗土地，其地形本來即非方整，部分成為道路用地，道路用地以外之部分，則多有畸零不整情況；再本市近二十年來發展迅速，市區不斷向外擴張，近郊及郊區之大片農地，相繼闢為通衢大道，變更為商業區及住宅區，原為農地者，其地籍線多依農路或水溝劃定，蜿蜒曲折，變更使用後，不少形成為畸零地，如權屬不同而又難於合併使用者，則任其閒置，無法利用，而原有之農路或水溝，亦經分段分割，形成畸零，現存之零星水利地即其一例。

二、促使畸零空地合併使用之意義

本市畸零空地，以本期實施限期建築使用範圍內之十個行政區查得結果，即有一、六三〇筆，面積三〇・三〇七五公頃，此僅為私有畸零空地，另有公有、產權未定以及未登記者尚不包括在內。此等畸零空地均係依都市計畫編定之築建用地，由於地形不整，面積狹小，無法單獨建築使用；尤有進者，部分與該等畸零空地毗鄰之土地，因有種種不能與之合併之原因，致無法使用或僅能作有限度之使用，不但為土地所有權人之損失，亦且為國家資源之浪費，對都市建設與發展，尤產生重大阻礙。

畸零空地雖本身不能單獨建築使用，但與毗鄰畸零空地合併，仍可建築使用者，或與毗鄰可單獨建築使用土地合併，更能提高利用價值與經濟效益者，為數甚多，而其長久以來未能合併使用，考其原因，大部分由於雙方土地所有權人或無法互相取得連繫，或合建意見難於溝通一致，或在交往上有所隔閡等所致，如有第三者以超然立場從中協調或仲裁，部份問題或可迎刃而解，

對促使雙方土地合併使用當有裨益，此正為處理小組將經限期建築使用之畸零空地，交付本處作專案處理之主要目的。

三、處理經過

㈠畸零空地可否與鄰地合併建築使用分類統計如下：

類別	筆數	面積（公頃）	備註
1.無適當鄰地可資合併使用	三八二	五・七三四五	
2.須與現有非都市計畫巷道合併使用	八七	三・〇三〇六	
3.可與公有或權屬未定土地合併使用	二八九	五・七八五一	
4.可與私有空地合併使用	八七二	一五・七五七三	
合計	一、六三〇	三〇・三〇七五	

表列第二項須與現有非都市計畫巷道合併使用者，因巷道廢除有一定程序，在巷道未廢除前，不能與之合併使用，連同第一項無適當鄰地可資合併使用者，共四六九筆，面積八・七六五一公頃，准予暫緩照價收買；第三項及第四項則屬有鄰地可資合併建築使用者，共一、一六一筆，面積二一・五四二四公頃，應進行合併使用之處理。

㈡可合併建築使用之畸零空地使用情形分類統計如下：

類別	筆數	面積（公頃）	備註
1.自行達成協議共同申請建造執照並已開工建築	二三九	二・二八一三	
2.自行達成協議已共同申請建造執照但尚未開工建築	二六六	六・一〇〇四	
3.尚未達成協議	六五六	一三・一六〇七	
合計	一、一六一	二一・五四二四	

表列第三項可合併建築使用而雙方土地所有權人尚未達成協議者，須予專案處理。

㈢專案處理

前項尚未達成協議之畸零空地六五六筆，面積一三・一六〇七公頃，其中有須與同為私有畸零空地合併者，有須與部分可單獨建築使用土地合併使用者，有須與公有土地合併使用者，而其合併使用，又有一筆畸零空地須與二筆以上毗鄰土地合併，亦有二筆以上畸零空地須與同一筆毗鄰土地合併者，情況不一，經將每筆畸零空地及須與之合併使用之毗鄰土地歸納為一案，整理結果，共得一七〇案，涉及土地所有權人二、二二〇人，經於七十年九月二十九日以北市地二字第四五〇二〇號函附土地清冊，詳列每案須合併使用之土地標示、所有權人姓名、住址，以及本處排定之調處日期，以雙掛號付郵，通知各土地所有權人自七十年十月一日起至十一

月三十日止兩個月內，就合併使用自行與有關土地所有權人聯絡並協議，協議成立者，須將協議書及雙方土地所有權人印鑑證明送交本處憑辦；無法自行協議或協議不成需本處調處者，可按排定調處之時間來處參加調處。由於事前無法須知某案需要調處，某案不需調處，經將每案均予排定調處日期，因一七〇個案須在兩個月內調處完畢，致星期例假亦照常進行，平均每天須調處三案，無論調處成立與否，均作成紀錄，由主持人及參加之當事人簽名認定。為節省土地所有權人往返時間，其所有土地在二筆以上，而又分別歸入不同調處案者，該等調處案儘可能排在同一天上午或下午進行。在進行調處之兩個月內，除自行達成協議者十二案外，其餘一五八案均如排定日期來處參加調處，其中調處成立者一〇八案，不成立者五〇案，分別統計如下：

類別	案數	百分比	筆數	百分比	面積（公頃）	百分比	備註
調處成立及達成協議	一二〇	七〇	四七四	七二	九・七九一一	七四	
調處未成立	五〇	三〇	一八二	二八	三・三六九六	二六	
合計	一七〇	一〇〇	六五六	一〇〇	一三・一六〇七	一〇〇	

表列顯示，長久以來無法合併使用而於兩個月內獲得圓滿解決之畸零空地達九公頃餘，對紓解土地所有權人困難及促進土地利用顯具效益，此輔有第三者出面邀集並以超然立場居間調停及土地所有權人真誠合作有以致之；而土地限期建築使用，逾期不建築使用將被照價收買，促使

當事人積極配合，亦為重要因素。

在每一案進行調處之初，本處會議主持人均先就可合併建築使用土地是否合併建築使用之利弊得失，依據有關法令規定詳予分析解說，使參與調處者充份了解，對會議順利進行頗有幫助；雙方所有權人就土地合併使用可充份表達意見，有關合建條件可相互反覆討論，在和諧氣氛下，原有歧見得漸趨一致而達成合作，不能不歸功於有此一面對面交談之機會；遇有雙方意見一時不能調和，或一方堅持己見，亦均能經過主持人不偏不倚調解與開導，或互作讓步，或捐棄成見而竟事功。據部分土地所有權人會後表示，並非無意合建，惟不願先向另一方表示合建意願，以免對方產生其有求於人之錯覺，藉機抬高合建條件而形成長期僵持局面；亦有表示曾主動與另一方洽商多次者，均因對方採不合作態度或所提合建條件過苛而不得要領；並有因對方共有人過多，散居各地，不易聚齊取得協調者，均以有此一調處會議之舉行，雙方在公平原則下，各抒己見，坦誠商討，將久懸不決之問題一舉化解，感莫大欣慰；而在排定調處之日期一方未出席，或雖出席但對合建條件不能在會上立刻作成決定者，亦應出席者要求，改期調處，多能成立。

在須合併建築使用之畸零空地中，部分屬台北市瑠公農田水利會管理之水利地，關於水利地出售作建築使用，考慮颱風季節豪雨來臨時將造成排水不良，影響市民居住不便，曾決定暫緩出售，因之連帶使部分須與廢棄之溝渠用地合併建築使用之畸零空地無法利用，經本府建設局依處理小組會議決議，簽奉市長核准，凡目前已無灌溉排水功能之廢圳溝渠用地，在不妨礙灌溉功能原則下，准予依規定出售或出租，問題獲得解決。

至調處不成立之五十案，其不能成立之原因，依實際情況分類，有如下各項：

1. 雙方土地所有權人均出席，但合建條件無法協調；
2. 一方土地所有權人住址不詳或行蹤不明，無法取得連繫；
3. 一方土地所有權人死亡，繼承人僑居國外，地址不明；
4. 祭祀公業部分派下員或管理人死亡，改選困難；
5. 土地為公司所有，公司倒閉，負責人死亡，財產權屬現狀無法得知，洽詢法院清算情形亦無結果；
6. 共有人過多，意見難以一致，不願出席；
7. 共有人過多，每人持分甚少，不予重視而不出席；
8. 其他未出席原因不明。

(四)協議及調處後之處理

可合併建築使用之畸零空地，經協議或調處後，除尚須申購毗鄰公有土地合併使用，或一方另有不能歸責於土地所有權人原因，一時無法建築使用者，准於延期建築使用外，凡協議及調處成立者，及調處雖未成立，但一方部分可單獨建築使用者，限自七十年十二月一日起，六個月內（含七十一年五月二日至三十一日公告照價收買三十天）申請建造執照並開工建築使用，逾期未建築使用，依法照價收買；調處不成立，且雙方均為不能單獨建築使用者，不論土地所有權人有未出席調處會議，為本公平原則，均於七十年十二月十六日公告照價收買。

關於一方為畸零地，一方部分可單獨建築使用者，倘可單獨建築使用部分如期建築使用，保留備供畸零地合併使用部分，連同畸零地逾期未建築使用，准予暫緩照價收買；但可單獨建築使用部分亦逾期未建築使用，則連同保留備供合併使用部分及毗鄰畸零空地均予照價收買，案奉

內政部准予備查。

捌、照價收買土地財務計畫

一、照價收買所需資金來源

㈠七十一年度

本期私有空地，於七十年六月三十日建築使用限期屆滿後，曾派員實地調查，當時尚未開工建築可能照價收買者，計有一、七九五筆，面積四一。三四三八公頃，依平均地權條例第三十一條第三款，照價收買私有空地之地價，以收買當期之公告土地現值為準之規定，其補償地價按七十年公告土地現值計算，共需新台幣一五、二四〇、八〇四、三一八元；再依同條例第六條規定補償地價可搭發土地債券之額度，按持分戶逐戶計算，其中所需現金為一、五一〇、六二〇、三一八元，土地債券為一三、七三〇、一八四、〇〇〇元。關於現金之籌措，經報奉行政院七十年七月二日台七十內字第九二〇三號函核准，由台北市銀行或由該行會同台灣銀行、土地銀行及其他銀行成立銀行團聯合融貸，利息照一般貸款利率計算；復經處理小組第五次會議決議，所需現金暫定為新台幣伍億元，悉由台北市銀行融貸，融貸之時間定為二年，必要時得視實際情形展期，亦得提前還款；利息之計算，以九個月為一期，如到期不能給付，滾入本金計算。

由於執行照價收買中央核定較遲，所需現金及土地債券之支付，不及編列預算，經本處會同本府財府局與主計處提報本府第三〇四次市政會議通過並以70.7.29.府地二字第三五四一七號函請台北市議會同意先按計畫執行，俟後再依程序編列預算處理；案承台北市議會第三屆第八次大

會民政小組於八月十三日審查決議；同意暫按一三〇億元先行執行，如確有不敷，再照原計畫所列一百五十二億四千零八十萬四千三百一十八元辦理，但須函市議會備查。

㈡七十二年度

七十一年度向台北市銀行融貸之現金本息，由出售照價收買土地所得價款償還，不另編列預算支付；至該年度發行之土地債券分五年攤還，本年度為第一年，其還本付息所需新台幣一億五千萬元，經編列預算獲台北市議會通過。

本年度預計可能照價收買之私有空地有八四筆，面積一・八一二四公頃，依七十一年公告土地現值計算，需補償地價新台幣六六七、四九八、五〇〇元，經編列追加預算，承台北市議會第四屆第三次大會第六次會議通過，其中土地債券為四六七、九八四、〇〇〇元，另現金一九九、五一四、五〇〇元繼續由台北市銀行融貸。

㈢七十三年度

七十一年度發行之土地債券分年攤還，本年度為第二年，其還本付息所需新台幣一億五千萬元，經編列預算獲台北市議會通過。七十二年度發行之土地債券亦分五年攤還，本年度為第一年，但其發行計畫在編製本年度預算時尚未定案；又本年度尚未建築使用之私有空地均為有特殊原因准予延期建築使用或暫緩照價收買者，其原因何時消失，原因消失後得予展延之限期長短各筆土地不一，其可能照價收買及所需補償地價若干，過早難作估計，因之此兩項支出，須將來另案辦理追加預算。

二、發行土地債券

㈠七十一年度

照價收買土地應行償付之地價，依平均地權條例第六條規定，每戶總額在新台幣三十萬元以下

者，全部發給現金，超過三十萬元者，其超過部分搭發土地債券。土地債券之搭發，超過三十萬元至六十萬元部分為六成；超過六十萬元至九十萬元部分為八成；超過九十萬元至一百二十萬元部分為九成；超過一百二十萬元部分，全部以土地債券償付。關於土地債券之發行事項，依同條例施行細則第二條第三款規定，在直轄市政府為財政局。

本期私有空地照價收買所需土地債券之發行，由本府財政局、法規委員會、主計處、工務局、本處及本市稅捐稽徵處等有關機關，依照上開條例第六條及台灣地區平均地權土地債券發行條例第一條規定，會商研訂「台北市平均地權照價收買土地債券發行辦法」一種，債券最高發行數額，依當時調查所得之尚未建築使用空地面積，按當期公告土地現值估算為新台幣三百二十五億元，此項發行數額，得視搭發成數之實際需要酌予增減，發行日期得視實際情況隨時變動。該發行辦法於送請台北市議會第三屆第二十三次臨時大會審議通過後，報奉行政院七十年八月二十二日台七十財字第一二〇六〇號函示：「該項土地債券之發行可依據平均地權條例及台灣區平均地權土地債券發行條例逕為執行，無須另訂辦法，以精簡法規。」因該土地債券發行辦法屬本市單行法規，與法律並無牴觸，其目的在便利執行照價收買，確有訂定之必要，而其時第一次照價收買業已公告，九月二十日公告期滿後同月二十六日即將發放補償地價，該發行辦法如不能及時核定，債券勢將無法在發放前印製妥當應用，時間至為緊迫，經依照處理小組第五次會議決議，一方面以市長名義發報行政院院長，一方面以府函邀請行政院、內政部、財政部指派高級人員來府舉行會議，以便取得協調而利於土地債券發行辦法早日核定，該次會議於八月二十四日舉行；並於同月二十五日由本府以府地二字第三九八三一號函向行政院申復，將債券發行數額按七十一年度照價收買估計所需之一三七億元修正。行政院對本案極為重視，隨即於八月二十七日提交院會討論通過，將該發行辦法定名為「台北市七十一年度平均地權土地

債券發行辦法」，並以七十年九月一日台七十財字第一二四五六號函復本府。該辦法規定債券依本息合計均等攤還法分五年償還；其利率為年息一分二厘。

㈡七十二年度

本年度照價收買私有空地所需補償地價估計為新台幣六億六千七百餘萬元，追加預算承台北市議會第四屆第三次大會第六次會議通過，其中須發行土地債券四六七、九八四、〇〇〇元，經據以擬訂「台北市政府七十二年度平均地權照價收買土地債券發行計畫」一種，送經台北市議會第四屆第七次臨時大會第五次會議審議通過後，報奉行政院七十二年四月二十六日台七十二財字第七四一七號函核定，並將名稱修正為「台北市七十二年度平均地權土地債券發行計畫」。本年度債券償還期限仍訂為五年；利率訂為年息一分一厘。

三、財務計畫執行結果

㈠七十一年度

本年度照價收買補償地價所需現金原暫定為新台幣五億元，實際支出一三〇、四四一、九三六元，悉由台北市銀行融貸；所需土地債券，發行額定為新台幣一三七億元，實際印製七、〇五四、〇〇〇、〇〇〇元，搭發數額為五三〇、三九六、〇〇〇元，未使用之債券六、五二三、六〇四、〇〇〇元，由原保管之台北市銀行報請本府財政局銷毀。

㈡七十二年度

本年度照價收買補償地價所需現金原預定為新台幣一九九、五一四、五〇〇元，實際支出三、五七一、九八〇元，係運用本市實施平均地權作業基金予以支應；所需土地債券，發行額訂為新台幣四六七、九八四、〇〇〇元，實際印製一三二、〇〇〇、〇〇〇元，搭發數額為一二七、六四六、〇〇〇元，未使用之債券四、三五四、〇〇〇元，另依規定銷毀。

玖、照價收買

一、私有空地執行照價收買之標準

依照平均地權條例第二十七條第五項之規定，經限期建築使用之私有空地，逾期未建築使用者，得予照價收買。所謂「建築使用」，據行政院六十年二月九日台六十財字第一一一七號令釋，以土地所有權人已請准建築執照，並開工建築為準；至「開工」建築之認定，據內政部六十九年十二月十一日六九台內地字第五一四七五號函釋，應以依法向主管建築機關申報開工，並在現地實際開始工作。如挖土、整地、打樁、從事安全措施等，其僅搭建工寮或圍籬及呈送開工報告而無其他實際工作者，不得視為開工。準此，本期已領有建造執照之私有空地，於限期屆滿後由本處會同有關機關派員實地勘查時，其有未建築使用，均按上開部函所定開工建築要件為認定標準。

二、第一批照價收買私有空地辦理經過

㈠實地調查

1.調查前之準備工作

(1)依平均地權條例施行細則第四十二條第一項第一款規定，辦理私有土地照價收買時，由地政機關檢具得予收買土地之地籍圖，會同工務、財政機關逐筆勘查。本期限期建築使用之私有空地四、二一四筆，除於限期屆滿前已領有建造執照並開工建築，經本處派員勘查屬實者計九七四筆，毋需再會勘外，其餘三、二四〇筆，不論有未申領建造執照，均須於限期屆滿後實地會勘，以作為是否辦理公告照價收買之依據。該三、二四〇筆土地，依其分

佈情形，分為十五個調查區，每個調查區由本處、工務局與財政局各派一人組成一個調查小組，以本處人員擔任召集人，負責携帶資料、協調集合地點及現地領勘等事宜。

(2)訂定「台北市私有空地建築使用限期屆滿實地調查須知」。

(3)印製調查紀錄表及調查報告表。

(4)加註地籍藍圖

①所有空地均着黃色框邊；

②已建築使用之空地畫紅色斜線；

③經准於暫緩照價收買及延期建築使用之空地分別加蓋識別戳記。

(5)備妥比例尺、皮尺、原子筆、鉛筆、塑膠背袋及墊板等應用物品。

(6)七月二日上午在地政處會議室舉行調查人員座談會，由地政處處長主持，會中除講解調查須知外，並與調查人員交換意見。

(7)排定各調查小組每天調查筆數及行走路線，以便掌握進度。

2.調查時辦理事項

(1)按照經行政院七十年七月二日台七十內字第九二〇三號函核定之「台北市照價收買逾期未依法建築使用私有空地工作進度表」第一項第二目所訂定，實地調查之工作日數為自七月三日起至七月十七日止共十五天，星期六下午及星期日照常工作。每天調查時間自上午八時至下午三時；下午四時各調查小組召集人在本處會議室舉行工作檢討會，由地政處處長主持，會中除提出當天工作報告外，並研討有關問題。在調查期間，除派有專人負責業務聯繫及抽查外，地政處處長並經常偕同主辦科長赴現地視察，激勵調查人員士氣；由於各

調查人員深切體認是項工作之重要，工作態度至為認真，實地調查爰提前兩天於七月十五日完成。

(2)空地逐筆調查時，除將其使用概況及鄰地使用情形填記於調查紀錄表並由各調查人員簽章外，遇有左列情形一併予以調查並紀錄之：

①四周或面臨之都市計畫巷道是否已施工或開闢完成；

②是否為現行巷道或排水溝使用；

③是否為違章建築占用；

④毗鄰有無私有空地可資合併使用；

⑤是否須與毗鄰公有空地合併方可使用；

⑥是否須與現有非都市計畫巷道合併方可使用；

⑦是否須與未登記或產權未定土地合併方可使用；

⑧是否不能單獨建築使用；

⑨收買後處分有無困難。

3.調查後之處理

(1)實地調查結束之日下午二時在本處會議室舉行總檢討會，全體調查人員均參加。調查後之各項作業，均由本處辦理。

(2)經實地調查之土地三、二四〇筆，面積九八・七一八八公頃，依據調查結果及工務局建築管理處所提供之申領建造執照資料加以清查，除須公告照價收買者有八一七筆，面積三八・四五六六公頃外，其餘土地依其情況作如下處理：

①已依法建築使用者屋正有關圖、表、簿、册，並函知有關地政事務所及稅捐分處加註簿册。

②確有特殊原因不能於限期內建築使用者准於暫緩照價收買或延期建築使用。

③可合併建築使用之畸零地另案辦理調處。

④凡有經研討仍無法解決之問題者提報處理小組研商。

(3)須公告照價收買之土地，依規定應每筆填製調查報告表，陳報市長核定。調查報告表之填製如下：

①土地標示、土地使用概況按調查紀錄表所記轉載；

②土地所有權人姓名、住所、特分額應核對土地登記簿，並查註他項權利設定情形及他項權利人姓名、住址；

③洽請有關區公所查註耕地三七五出租資料；

④按照當期公告土地現值計算補償地價；

⑤如有農作物，在使用概況欄內註明其種類，會同建設局派員實地勘估其價值；

⑥簽註處理意見。

(二)報府核定

須公告照價收買之土地調查報告表八一七份，經分別簽註「擬予照價收買」之處理意見，由原會同調查之工務局、財政局及本處各級人員蓋章後，簽報市長核定照價收買。

(三)公告

按照照價收買私有空地工作進度表排定，土地照價收買自八月二十二日至九月二十日公告

三十天，是項公告於八月二十日掛號發文，依規定分別張貼於本府門首、土地所在地及土地所在地區公所。為便於土地所在地之公告張貼，經製作公告牌八一七面，派員分成五組，自八月二十日起三天內分赴現地插牌完畢，並拍照存證。

(四)通知

編造照價收買私有空地清册及地價補償清册，分別通知下列有關機關及當事人：

1.區公所

檢附公告一份及空地清册二份，公告予以張貼，並將空地清册一份陳列以供閱覽；另空地清册一份於加註耕地三七五出租資料後檢還。

2.地政事務所

檢附公告副本一份及空地清册二份，於公告照價收買土地登記簿備註欄加註「×年×月×日（公告文號）照價收買」字樣；空地清册一份於核對登記簿後檢還。

3.稅捐稽徵分處

檢附空地清册十份，核算土地增值稅及開具稅單，並將空地清册六份於查註代扣土地增值稅及各項舊欠稅費後檢還。

4.土地所有權人

檢附地價補償清册及領取地價應備文件參考表各一份，該參考表詳列一般土地所有權人、法人、祭祀公業、神明會、寺廟管理人及所有權人死亡其繼承人領款應備文件；並通知下列事項：

(1)公告照價收買時間；

(2)於公告期間內繳交土地所有權狀及有關權利取得、變更或消滅之證件，逾期未繳交時宣告其無效；

(3)照價收買土地如在公告期滿前開工建築使用，經勘查屬實，即予註銷照價收買；

(4)設有他項權利者他項權利之清償；

(5)領取補償地價之時間及地點。

5.他項權利人

檢附地價補償清册一份，並通知下列事項：

(1)公告照價收買時間；

(2)於公告時間內繳交他項權利證明書，逾期未繳交時宣告其無效；

(3)代為扣交他項權利補償費；

(4)領取他項權利補償費之時間及地點。

6.土地承租人

通知土地如有投資改良情事，檢具出租人所發或主管機關驗證登記之證明文件，申請其改良價值在出租人應領補償地價內代為扣交。

(五)計算補償地價

就地價補償清册所列各土地所有權人應領補償地價，扣除土地增值稅、舊欠地價稅、舊欠田賦代金、滯納金、工程受益費、印花稅、承租人土地改良價值或他項權利價值後，再就其實領補償地價計算現金及搭發之土地債券數額，以為發放補償地價時之用。

(六)編造不予照價收買土地清册並通知

公告照價收買土地中，有左列土地不予收買：

1.三七五出租耕地，因涉及承租人補償費問題，經處理小組決議暫緩照價收買，計二一筆，面積一・八四二九公頃。該等土地嗣經內政部同意俟平均地權條例修正後再依其規定處理；

2.確有不能歸責於土地所有權人之原因，一時未能建築使用，依照價收買處理原則規定及處理小組決議，准予延期建築使用或暫緩照價收買者，計九一筆，面積三・一二四七公頃；

3.在建築使用限期內已申請建造執照，並在公告照價收買期滿前開工建築使用者，免予照價收買，案奉內政部同意照辦。照價收買之公告於九月二十日期滿，本處會同建築管理處於二十一、二十二兩日派員分成五組實地複勘結果，已開工建築使用者計六四七筆，面積三二・一九三七公頃。

上開土地共七五九筆，面積三七・一六一三公頃，經分別通知各土地所有權人及其有關之他項權利人、承租人，不予照價收買；並編造不予照價收買土地清冊分送有關地政事務所及稅捐稽徵分處，註銷照價收買。

(七)執行照價收買

公告照價收買之土地八一七筆，面積三八・四五六六公頃，扣除前項不予收買者七五九筆，面積三七・一六一三公頃，計有五八筆，面積一・二九五三公頃，於九月二十一、二十二日實地複勘時，仍未依法建築使用，應予照價收買，經再次通知各土地所有權人及其有關之他項權利人、承租人按時領取補償地價或補償費。

(八)發放補償地價及補償費

1.發放時間

七十年九月二十六日至十月二十五日辦公時間。

2.發放地點

由本處會同稅捐稽徵處派員在台北市銀行建成分行採聯合作業方式辦理發放，一次發價完畢，便捷迅速。

3.服務事項

(1)供給每一領款人資料袋一個，資料袋按歸戶冊分區編號，裝入列有應領補償地價、代扣各項稅款數額及實領補償地價之補償清冊三份、空白領款收據正本一份、副本二份及空白領款切結書一份，便利領款人領款時應用。

(2)在發放作業過程中，如有被照價收買土地所有權人死亡或其他特殊原因，原造具之補償清冊有更改必要或原核算之稅款有不符等情事時，本處或稅捐單位作業人員即依程序填具更正通知單及時辦理更正，並依訂正後資料發放補償地價。

4.發放及提存情形

本批照價收買土地補償地價共新台幣四七〇、八九六、二九六元（含現金七五、三一五、二九六元，土地債券三九五、五八一、〇〇〇元），在發放時間內共領取二四一、〇八四、五〇九元，逾時未領取之二二九、八一一、七八七元，經依法提存台北地方法院待領。

5.代為扣繳各項稅費情形

稅費之代為扣繳，為便於領款人有較多現金應用，依處理小組第三次會議決議，除印花稅以現金扣繳外，其他稅款均以土地債券扣繳為原則，因債券面額最低為一千元，故不足一千元之尾數以現金扣繳；如所搭發之債券不足扣繳時，不足部分以現金扣繳。

前項補償地價依法令規定代為扣繳之各項稅費計土地增值稅二四五、〇五二、七四一元、舊欠地價稅、滯納金及工程受益費五、五五二、八一二元、印花稅二〇八、〇五八元，共計二五〇、八一三、六一一元，內含現金一四、二一〇、六一一元，債券二三六、六〇三、〇〇〇元。

6. 土地所有權人未如期領取補償地價原因分析

補償地價逾期未領依法提存之土地所有權人有五八戶，其未領取之原因分析如下：

(1) 對照價收買不服，正提出訴願或再訴願者八戶；

(2) 向市議會請願者一戶；

(3) 所有權人死亡，繼承人不明者四戶；

(4) 所有權人死亡，繼承人之認定有困難者一戶；

(5) 所有權人死亡，繼承人間發生糾紛者一戶；

(6) 申請暫緩照價收買或延期建築使用未准，正繼續申復者七戶；

(7) 公營事業單位領款程序尚未奉主管機關核定者一戶；

(8) 財團法人負責人去向不明者一戶；

(9) 所有權人僑居國外，委託他人代領，證明文件不齊備者一戶；

(10) 因可領取之補償地價過少而不領取者一〇戶；

(11) 依土地登記簿所載地址，郵寄所有權人之領款通知無法送達者八戶；

(12) 其他原因不明者一五戶。

(九) 報部備查

本批私有空地之照價收買，經依平均地權條例施行細則第四十二條第一項第三款規定，報奉內政部七十一年一月四日台內地字第六二三一八號准予備查。

(十)囑託登記

執行照價收買之土地，經依規定填具申請書，檢附補償清册及當事人繳交之土地所有權狀、土地他項權利證明書及有關證件等囑託有關地政事務所登記為台北市有，管理機關本處；其土地所有權狀未繳交者宣告無效；設有他項權利者並塗銷之。

三、歷次照價收買私有空地辦理情形

本期逾期未依法建築使用之私有空地，除上述第一批執行照價收買外，嗣後又賡續照價收買六批，其中第二批為合併建築使用調處不成立之畸零地；第六批為合併建築使用調處雖成立，但逾期並未建築使用之畸零地；其他各批則為有特殊原因准予延期建築使用，但逾期仍未建築使用者，個別予以照價收買。關於各批（含第一批）收買情形列表如下：

批次	收買日期	筆數	面積（公頃）	補償地價		
				現金	債券	合計
一	七〇・九・二六	五九	一・二九五三	七五、三一五、二九六	三九五、五八一、〇〇〇	四七〇、八九六、二九六
二	七一・一・一五	二七	〇・二七六二	二〇、三七五、二〇〇	五五、九九七、〇〇〇	七六、三七二、二〇〇
三	七一・三・八	一	〇・一一〇五	四、六六九、〇〇〇	一三、二三二、〇〇〇	一七、九〇一、〇〇〇
四	七一・四・一二	一	〇・〇二四三	五一〇、〇〇〇	一〇、四二五、〇〇〇	一〇、九三五、〇〇〇
五	七一・五・三	二	〇・〇三〇二	六、五六三、〇〇〇	三、三六四、〇〇〇	九、九二七、〇〇〇
六	七一・六・七	二六	〇・二六二七	二三、〇〇九、四四〇	五一、七九七、〇〇〇	七四、八〇六、四四〇
七	七二・六・二五	五	〇・二三六八	三、五七一、九八〇	一二七、六四六、〇〇〇	一三一、二一七、九八〇
合計		一二一	二・二三六〇	一三四、〇一三、九一六	六五八、〇四二、〇〇〇	七九二、〇五五、九一六

附註：第一批照價收買空地原為五八筆，嗣因逕為分割增加一筆，共五九筆。

拾、照價收買土地之處理

私有空地照價收買後，依平均地權條例施行細則第四十九條規定，應隨時公開底價標售；如適宜興建國民住宅者，則優先讓售與國民住宅主管機關。又依同條例第七條規定，照價收買之土地公開出售，不受土地法第二十五條之限制；按土地法第二十五條規定為：省市縣政府對於其所管公有

土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。

本處管理之照價收買空地，依照上開規定分別處理如下：

一、讓售

照價收買土地中有二筆，面積〇・〇二六二公頃，據本府國民住宅處表示，可備供與毗鄰公有土地合建國民住宅，經本處同意於合建定案時，依程序辦理讓售；另有二四筆，面積〇・八〇〇六公頃，經本府工務局專案簽報市長核定撥充停車場、公園、加油站等公共設施使用，一俟都市計畫變更程序完成，即可據以辦理出售。

二、標售

㈠標售程序

1.標售土地及其底價陳報核定

編造標售照價收買土地清冊，查計標售底價，陳報市長核定。

2.函請審計處同意標售

以府函檢附標售照價收買土地清冊，送請審計部台北市審計處審核同意後辦理公告。

3.租用專用信箱

投標以郵遞方式為限，向台北郵局洽租專用信箱應用。

4.公告

標售土地依序編定標號，列明標售底價及押標金額，分別於本府門首、土地所在地區公所及土地所在地公告十五天；並連續刊登日報三天。

5.繪製示意圖

將各筆標售土地繪製示意圖，懸掛本處第二科辦公室，備供民衆閱覽。

6.供應投標書表

自公告之日起至開標前一日止，有意標購土地者，由本處免費供應投標單用紙、投標專用信封、投標須知及公告抄件，以備其參加投標之用。

7.開標

(1)公開開標

開標採公開方式，投標人得携帶本人國民身分證至開標場所參觀開標及聽取決標報告；如委託他人者，須檢附委託書。

(2)領取投標封

由承辦人員携帶專用印章及信箱鑰匙，會同有關人員往郵局領取投標封。

(3)監標

由審計部台北市審計處及本府秘書處派員當場監標。

(4)驗明投標封

投標封按標號整理後交監標人員驗明原封。

(5)宣佈開標

由主席宣佈開標。

(6)拆封

投標封驗明無誤後，由工作人員逐一拆封交審核員。

(7)初審及宣讀投標內容

由審核員就標號、土地標示、投標金額、投標人姓名、所附押標金收據聯正本及其他有關證件等審核無誤後，逐件宣讀標號、投標人姓名及投標金額。

(8)複審

各項投標文件經主席及監標人審查無誤後，分別於投標單上簽名。

(9)比價

將每一標號之投標人姓名及投標金額於會場當衆開列，公開比價。

(10)宣佈開標結果

由主席將每一標號之開標結果逐一宣佈。

(11)競標

同一標號如最高標價有二人以上相同者，由標價相同之投標人當場填寫比價單密封後再比價一次，以出價較高者為得標，但不得低於前次所標之最高標價。

(12)紀錄

將每一標號之投標人姓名及投標金額逐一紀錄並註明得標者，紀錄經監標人審查無誤後簽名。

8.核定

開標紀錄陳報市長核定。

9.未得標者之處理

由投標人於開標當日或翌日辦公時間內無息領回押標金收據聯。

10.得標者之處理

(1)繳款

由本處開具繳款單，交得標人於開標日之次日起十五天內一次繳清價款；押標金轉入本市實施平均地權基金帳戶抵繳部分價款。

(2)土地產權移轉登記

由本處填妥土地權利移轉證明書、土地移轉現值申報書及登記聲請書，連同土地所有權狀交得標人辦理產權移轉登記。

(二)標售情形

照價收買之土地，除前開提供興建國民住宅二筆及撥充公共設施使用二四筆外，另有八筆，面積〇・二七六三公頃，曾因原所有權人提起行政爭訟尚未終結，暫不辦理標售，以及一一筆，面積〇・〇七一四公頃，須與毗鄰公有畸零地合併使用，洽由該公有畸零地管理機關依規定一併辦理出售；其餘部分曾兩次辦理公開標售，標售情形如後，其尚未售出者，連同嗣後收買之土地，將於近期內辦理第三次公開標售：

1.第一次標售

公告標售土地三七筆，面積〇・六二八二公頃，於七十一年六月十五日在本處會議室當衆開標，計售出土地二筆，面積〇・〇三〇三公頃，標價新台幣一一、二三〇、〇〇〇元，超出底價四二八、〇〇〇元。

2.第二次標售

第一次標售而未售出之土地，連同嗣後收買之土地共五二筆，面積〇・八〇七三公頃第二次

公告標售，於七十一年九月十日在本處會議室當衆開標，計售出土地一八筆，面積〇・一五三三公頃，標價新台幣四六、二五四、一二六元，超出底價八九五、二四〇元。

以上兩次標售，共售出土地二〇筆，面積〇・一八三六公頃，標價新台幣五七、四八四、一二六元。

拾壹、實施成果及其管理

本期限期建築使用之私有空地，原為四、二一四筆，面積一四六・二三九九公頃，嗣因合併、分割，增加二八〇筆，合計四、四九四筆，面積不變，自六十九年七月一日限期建築使用伊始，迄七十二年六月底止，整整歷經三年，其實施成果如下表：

項目	筆數	面積（公頃）	占總面積百分比	備註
建築使用土地	三、一四七	一一七・八一九〇	八〇・五七	
照價收買土地	一二一	二・二三六〇	一・五二	
暫緩照價收買及延期建築使用土地	一、二二六	二六・一八四九	一七・九一	
合計	四、四九四	一四六・二三九九	一〇〇・〇〇	

關於上開各項成果之管理，概述如下：

一、建築使用土地

已建築使用之土地，除在實施初期，有極少數所有權人，於本可作為高樓建築使用之土地，申請二樓以下建造執照，以求符合開工建築使用之規定而圖免予被照價收買。由於平均地權條例第九條對「空地」之解釋，有「雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十者，不論超過多寡，均應認定已建築使用，準此，上項申請二樓以下建造執照之土地，其所蓋建之房屋價值超過該地申報地價百分之十時，即符規定，堆就土地利用言，不啻浪費可貴資源，且對私有空地限期建築使用政策之徹底執行，亦具不良影響，業經建請內政部在修訂平均地權條例時，將建築改良物價值所占基地申報地價之比率提高，以資防止外，絕大部分土地均能作充份利用，興建之高樓大廈遍佈松山等十個區，十二層以上之大樓比比皆是，如十二層之國際聯合大樓（松江路）、德豐大樓（承德路）、翠亨華廈（仁愛路、光復南路交叉口）、國泰怡和大廈（敦化南路）、雙星大廈（仁愛路、延吉街交叉口）等，十四層之台北金融中心、環亞世界（均在南京東路、敦化北路交叉口）、時春大樓（建國北路）、太平第一大樓（忠孝東路四段）、景綸通商大樓（信義路、基隆路交叉口）等，十六層之亞細亞通商大樓（長安東路、八德路與復興北路交叉口）、崇偉大樓（南京東路五段）等，均具規模；而最為衆所矚目之台北火車站對面、希爾頓飯店兩側之空地，大小車輛麕集，出入頻繁，不但影響都市建設，妨礙市容觀瞻，且經常造成附近街道交通阻塞，秩序混亂，久為各方所詬病，此種情況於限期建築使用後改觀，均經土地所有權人申領建造執照開工建築，建築工程正繼續進行中，其中公園段二小段一及二號空地，面積〇・三六〇一公頃，蓋

建壽德大樓，計地面二十層，地下四層，共二十四層；同小段一三八、一三八之一、一三九、一三九之一號空地，面積一。〇一〇七公頃，分蓋兩幢，一為崇偉大樓，計地面二十七層，地下四層，共三十一層，一為亞洲廣場大樓，計地面二十八層，地下四層，共三十二層。

在衆多土地所有權人為配合政府政策，促使土地利用，就其所有空地積極建築使用時，有少數投機者，在規定期限內領得建造執照並於空地達到開工建築標準後，竟中途停止施工，此項土地計有七七筆，面積五。七二四〇公頃。依照建築法第五十四條規定，起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於三個月內開工；關於建築工程之期限，台北市建築管理規則第六條規定，二樓以下者為六個月，三樓八個月，四樓十個月，五樓十二個月，六樓以上者每增加一樓增加三個月；因故未能如期完工者，依照建築法第五十三條規定，得申請展期，以二次為限，每次不得超過六個月，逾期執照作廢。按上開規定，因故展期最長可達十二個月，如建築物為五樓以上，其建築期限可長達兩年以上，即為二樓建築物亦有一年半之時間，且建造執照逾期作廢後，尚可申請復照，因之，如所有權人蓄意拖延，不再繼續施工，則實質上等於無期限可言，顯與平均地權條例限期建築使用之立法精神及照價收買之政策相違背。案由本府於七十一年八月七日及十一月十六日先後兩次建請內政部修訂建築法第五十三條，以利平均地權政策之推行，經內政部允將加強工程進行管制事項納入平均地權條例施行細則，以資因應配合。

二、照價收買土地

逾期未依法建築使用經執行照價收買之空地，前後有七批，原為一二一筆，面積二・二三六〇公頃，其中有四筆，面積〇・三一三九公頃因案撤銷收買，實際收買為一一七筆，面積一・九二二一公頃。此項土地業經依法處分者計有：售與中國石油公司一筆，面積〇・〇四四六公頃；

售與交通部電信總局二筆，面積〇・〇〇八一公頃；公開標售二〇筆，面積〇・一八三六公頃。

關於私有空地於通知土地所有權人限期建築使用後，經移轉所有權者，原通知事項對於承受人是否仍有拘束力，案經內政部六十九年七月二十五日六九台內地字第二四七六八號函釋：「直轄市或縣市政府為促進土地有效利用，發展都市建設，對於私有空地依照平均地權條例第二十六條及其施行細則第三十九條規定，通知土地所有權人限期建築使用，該通知乃係對該土地使用所附加之一種限制，此項附加之限制，隨土地而存在，自不因土地所有權主體之異動而受影響，準此，私有空地經通知限期建築使用後，縱經移轉所有權者，原通知事項對於土地承受人仍有拘束力。」據此，照價收買之土地經標售後，得標人自亦應受限期建築使用之拘束，爰台北市政府地政處標售照價收買土地投標須知第十三項規定：「得標人應自辦竣所有權移轉登記起一年內依法開工建築使用，逾期未建築使用者，得由本處依原得標價買回其土地。」依此規定，已標售之土地，均予列案追縱管理。

三、暫緩照價收買及延期建築使用土地

此項土地係因有不能歸責於所有權人之原因致無法於限期內建築使用，經准予暫緩照價收買或延期建築使用者，均經逐筆建立空地卡，列案管理，隨時追踪，一俟原因消失，即行核算其得予展延建築使用之期限，通知土地所有權人依限建築使用，逾期未建築使用，個別依法予以照價收買。

拾貳、辦理期間一般反應

一個重大政策之訂定，必需以國家整體及長程利益為依歸，並且尚需合於正義原則之崇高目標，方期為民衆所膺服，為達到此目的，亦必將對部分既得利益之少數人士課以義務造成不便或限制，因此，該政策付諸實施，社會大衆必有贊成與難以接受之兩面。如該政策為前所未有之創舉，由於社會大衆缺乏適應之經驗，且預期效果在實施初期階段難以彰顯，其結果須至完成始能呈現，則各人因立場、利害或觀念不同，致樂觀其成者有之，極力配合推動者有之，抱持觀望態度者有之，具抗拒心理者亦有之，毋乃正常現象。

一、辦理前期之反應

私有空地限期建築使用為平均地權政策中重要措施之一，本市雖在民國五十七年至五十九年擇區辦理，但對逾期未依法建築使用者，採加徵土地基本稅額二倍之空地稅，且加徵空地稅亦旋因限建令之發布而中止，效果未彰。本期限期建築使用，對逾期未依法建築使用之私有空地，平均地權條例第二十六條規定有兩種處理方式，一為按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二至五倍之空地稅，一為照價收買。在實施之初，將採何種方式尚未確定，故於通知土地所有權人限期建築使用時，乃就條例第二十六條之規定予以引述，亦即因為究係加徵空地稅抑或執行照價收買，有待中央決定，致部分土地所有權人懷有觀望態度。此種態度之產生，出於兩種心理：照價收買土地必需支付補償地價，面積較大或位置較佳之土地，地價動輒數千萬元，若普遍執行，此筆費用之龐大，當非政府財力所能負擔，可能迫使採取加徵空地稅之方式，具此種心理者多為擁有大面積土地者；照價收買不成，改為加徵空地稅，因地價稅之基本稅率為千分之十五，如空地稅為其二倍，不過最近一次申報地價之千分之三十，即使為其五倍，亦不過申報地價之千分之七十五，而兩年前之申報地價，與目前市價相較，又有一段差距，故擁有土地待價而沽者，其自然增值

遠超過空地稅稅負時，空地稅之加徵，較難發生嚇阻作用。然此種現象並非一概而論，在接獲限期建築使用通知後，書面或親來本處了解有關規定或要求協助解決問題，有意積極進行建築使用者，亦大有人在。

以上所了解者，係一般土地持有人之反應，若就社會大衆及輿論觀察，則對此一政策普遍支持，且期盼由此一政策之貫徹，而能有效打擊土地壟斷投機，抑止房地價格不合理上漲甚為殷切。六十九年二月二十八日，中國時報社論以「貫徹攸關北市發展的兩項土地利用計劃」為題加以申論，所舉兩項土地利用計畫之一即為私有空地限期建築使用，文中除對本市可利用土地之缺乏、地價上漲之迅速以及解決居住問題等有所列論外，其結論則在：「地價稅的基本稅率却只有千分之十五，而況地價稅是依公告地價計算，而市價則超過公告地價甚多，因此縱使加征二到五倍空地稅，地主還是可以按兵不動。唯有照公告價格收購，才可以發生遏阻作用。當然，『太歲頭上動土』，阻力可知。我們希望市政府拿出魄力來，貫徹到底。」三月十二日大華晚報社論「為改建眷村與空地限期建屋喝彩」，亦有同樣之呼籲與期望。本次限期建築使用通知寄發時，正值本市議會舉行第三屆第五次大會，在大會上引起熱烈討論，據三月二十八日中央日報及中國時報報導，大部分議員對此項政策均表支持，且部分言論充份反應中低收入民衆對此政策擁護之心聲，「今天台北市最嚴重的不是食的問題，也不是行的問題，而是『住』的問題。」足以代表，亦有部分議員提出大量興建房屋，可能引起建材缺乏；牽涉大財團、大地主之利益，可能遭到阻力；執行照價收買，資金如何籌措等問題，凡此，亦莫不為對此項政策之能否順利推行寄予關切。又早在六十八年十一月，監察院地方巡迴監察第二組蒞臨本處巡察，其時私有空地甫經普查完畢，正在整理作業階段，巡察委員對該項工作亦至為重視，了解「今天在台北市有不少土地投機者

，依賴土地，坐以待『幣』。」而以「應致力於都市平均地權工作與畸零地整理，以健全地方發展，遏止土地投機，達成地盡其利，實現地利公享目標。」相策勵。然對本期之限期建築使用亦不乏特不同意見者，其着眼點多對實施效果存有懷疑，迨六十九年末，世界性經濟不景氣來臨，則有投資意願落入低潮，時機不宜等看法，與十二月十六日青年戰士報「小市民的話」專欄一篇題為「解決房地『法寶』」之讀者投書，認為「開發山坡地和空地限期使用，是台北市解決房地問題的兩大法寶，也是政府達到『住者有其屋』的努力方向。」相對照，當可一窺一般正、反兩面之反應。

二、辦理後期之反應

本期限期建築使用通知於六十九年二月二十九日發文，一年之建築使用期限自七月一日開始，至年底採取行動，申請建造執照者不多，此固有心存僥倖，坐觀演變而遲疑不前者，但有意建築使用者，亦或因籌措資金、規劃設計及事前須預為安排之事務繁瑣，或共有人之間協調，或與鄰地合建正在磋商，非一蹴可幾，需要較長時日，故在實施之前半年，並無顯著進展跡象。至七十年開春以後，進行腳步漸次加速，土地所有權人態度轉趨積極，建築業頓形活絡，而社會、輿論亦愈益關注。本市議會第三屆第五次大會舉行時，議員在民政部門質詢中，剴切希望本處下定決心，確實辦好本期私有空地限期建築使用，貫徹平均地權政策，立信於民；議員指出：「辦好私有空地限期建築使用，不僅可促進市政建設，充分使用土地，並能刺激建材市場與資金的活潑與融通，進而滿足民衆住屋的需求。」在此期間，以土地所有權人申請建造執照一事與以往比較，當可看出情況之變化。在實施之前半年，請照案件不甚踴躍，至七十年三月起，主辦建照核發之建築管理處，有出現申請建照民衆大排長龍者；前來本處主辦單位第二科，接洽有關事務之民

衆亦絡繹不絕，辦公室經常人潮擁擠，電話鈴聲此起彼落，熱鬧有如證券市場者；迨接近限期屆滿時，愈演愈為熱烈，至六月下旬，大批申請建照案件湧向建築管理處，二十九及三十日共收到案件二百有餘，收件量約為以往之十倍。考此情況，由於下列數因素所促成：

(一)本處七十年三月十三日寄發函件五千餘封，促請土地所有權人儘速建築使用，有特殊困難者可在法令許可範圍內協助解決，帶動土地所有權人積極參與行動。有土地所有權人業已申請建照或已動工興建者，於接獲本處催辦函件時，深恐本處不明真象，急切加以澄清，經本處說明因限期建築空地衆多，無法隨時逐筆勘查，一一了解實際情形，俟以後全面清查時，如確已建築使用，自當於空地清册內加註，不致加徵空地稅或照價收買後而釋然，由此可見土地所有權人重視之一斑。

(二)有關問題處理小組成立，協助土地所有權人解決疑難問題，決定畸零空地合併建築使用調處辦法，訂定照價收買處理原則，顯示本府殫精竭慮，認真執行此項政策，使凡非畸零土地而又不具一時無法建築使用之特殊原因者，了解僥倖與投機之不可恃。

(三)希爾頓飯店兩側大宗空地之動向，自限期建築使用以來即為大衆注意焦點，其作為停車場使用，幾經本府表明必須變更並應如期建築使用，立場堅定，該停車場終於七十年五月一日關閉，土地所有權人且着手規劃，進行地質鑽探，申請建照，令其他仍抱持觀望態度之大財團產生警惕，對政府威信之確立，具有示範作用。

(四)七十一年度三百二十五億元平均地權土地債券發行辦法草案，七十年五月二十二日本府市政會議通過，復於六月九日經本市議會三讀通過，顯示政府執行照價收買之決心。

(五)輿論廣為支持，各大報刊時有社論、專論、特別報導予以宣揚，諸如七十年五月二十五日青年戰士報大幅報導：「貫徹空地『照價收買』決心，市府將發行土地債券。」同日聯合報對建築

業、營造業專訪：「征稅勢將轉嫁，難收嚇阻作用；但願令出必行，最好照價收買。」六月二十六日中國時報社論：「貫徹空地限建收買是施政上一大突破」等，發生鼓吹及「催生」之功效。

綜觀社會各界反應，因立場及觀念不同而互異，此一政策之執行，有切身利害之土地所有權人以及直接發生關係之建築業，與關心整體利益及長程目標之一般大衆，其感受自亦不同。關於土地所有權人及建築業之反應，就本府研究發展考核委員會委託淡江大學所作問卷調查結果，或可參考，其「主要發現與結論」如下（原文照敘）：

㈠空地限期建築使用政策實有督促土地開發利用的效果，而使空地所有權人急於拋售土地者反而少，有助於減少土地移轉投機的不良作用。

㈡限建後空地利用處理遭遇的問題，包括：1.畸零地協調不易。2.共同持有人意見難以調和。3.若欲開發則多半資金不足。

㈢據問卷調查所得，限建前空地想建築者得知限建後馬上建築者最多，而事前想賣地者，限建開始却無人想把土地出售。

㈣據調查所得，限建使用政策受空地所有權人接受與反對的程度兩者旗鼓相當。

㈤空地所有權人對限建實施時機意見依序：1.根本不應實施。2.延後實施 3.時機恰好。4.應提早實施。

㈥據調查所得，約有四分之一强的建設公司受空地限建土地所有權人的合建請託，而且條件也較以前優渥。

(七)建設公司多表示空地限建非造成房屋市場不景氣的主因，主要的成因是全球經濟不景氣，所造成購買力衰退的影響。

至社會一般大衆之反應與期望，當可由下列資料察得其消息：

(一)七十年九月三日中央日報報導：「私有空地限期建築實施以來成效顯著，房地價格已平穩且有下降趨勢，社會一般反應良好決繼續執行。」

(二)同年九月四日中央日報社論：「空地限期建築足以平抑地價」。

(三)同年九月五日青年戰士報社論：「支持政府辦理私有空地限期建築使用的措施」。

九月六日聯合報「大家談」專欄刊有讀者投書一封，其標題為：「為買不起房子人着想，空地限建措施不宜緩。」該讀者投書寄自美國克利夫蘭，亦可見實施此一政策所引起之激盪。

拾叁、實施後之影響

一、對經濟之影響

(一)本期實施限期建築使用之私有空地為一四六餘公頃，逾期未依法建築使用者予以照價收買，因之有人認為，如所有限期建築使用之空地全部逾期未建築使用而執行照價收買時，補償地價將多達新台幣數百億元，如此龐大資金遽然湧入市面，其對貨幣供應與金融市場所形成之衝擊，以及對各種物價之影響，殊堪憂慮。然此種現象不可能發生，因本期實施前，已由本府有關權責機關會商就資金來源、金融市場及建材房屋之供給等情形，及其影響因素詳予分析研究後，乃決

定採溫和漸進之手段，分期分區辦理私有空地限期建築使用；其次，經限期建築使用之空地為數四千餘筆，面積一百餘公頃，如謂全部置之不予建築使用而坐由政府照價收買，難有可能，此其一；凡有不能歸責於土地所有權人之原因致無法如期建築使用之空地及合併建築使用有待專案處理之畸零空地，均予展延建築使用期限或暫緩照價收買，其展延期限因案情不同而長短不等，須視實際需要而定，豈有一次全部照價收買之可能？此其二；依平均地權條例第六條規定，照價收買土地所償付之地價，每戶總額在新台幣三十萬元以下者，全部發給現金，超過三十萬元者，其超過部分視超過多寡按成搭發土地債券，按該條規定計算，一戶補償地價所發給之現金，最多為五十一萬元，亦即一戶補償地價總額在一百二十萬元以上者，即使多至數千萬元，其應領之現金亦為此數，其餘部分一概搭發債券，由此可知照價收買發出之現金有限，而債券本息又分五年攤還，因此絕無數百億元資金驟然湧現之可能，此其三。佐以事實印證，本期空地照價收買，七十一及七十二兩個年度內分七批執行，其補償地價發出之現金共新台幣一億三千四百餘萬元，以此之數分散投入金融市場，實微不足道，遑論對各種物價之影響。

(二)在本期私有空地限期建築使用之前，本市房地產價格不斷上漲，且漲幅驚人，利之所在，部分從事工商業者趨之若鶩，紛紛插足房地產市場，游資亦大量擁進，形成一片混亂；迨限期建築使用開始，私有空地必須於一年內建築使用，建築用地不再奇貨可居，供應量增加，價格自亦隨之趨於合理，由於房地產已無暴利可圖，資金轉向，有助於其他工商業平衡發展。

二、對房地產之影響

(一)大量可利用土地操縱於少數人之手，待價而沽，迫切需要者一地難求，致土地市場供需失調，價格混亂，解決之道，自應廣闢土地來源，增加供給，調劑需要。而其釜底抽薪之法，莫過於強制持有閒置土地者就其土地加以利用或出售他人使用，此即私有空地限期建築使用與照價收

買之精神。本市自本期實施以來，在一四六餘公頃空地中，已建築使用者已達百分之八十，且往後尚有陸續建築使用者，房屋大量增加，房地價格趨於平穩，以往房地產市場之興風作浪，地價不合理攀昇終獲抑制。

㈡由於空地必須在一年內建築使用，所有權人多主動與建築業合作興建房屋，其合建條件轉趨建築業有利；又畸零空地之合併建築使用，經過調處，大部分獲得解決，以往因求得鄰地合併使用，遭受鄰地所有權人乘機敲詐，忍痛接受苛刻條件之「以小吃大」、「以大吃小」現象消除，均可減低建築成本，此亦房地產價格下降原因之一。

三、對政策之影響

㈠經限期建築使用之私有空地，或建築使用，或照價收買後轉售需地之人使用，對防止土地壟斷投機，促進土地有效利用之政策，產生顯著效果。

㈡平均地權四大綱領為：規定地價、照價徵稅、照價收買與漲價歸公。本期照價收買空地補償地價，計課徵土地增值稅四一四、〇八三、四五三元，代扣舊欠地價稅、滯納金及工程受益費一三、六六〇、〇二九元，兩共四二七、七四三、四八二元，對照價徵稅、漲價歸公之地利共享政策，在執行上有所裨益。

㈢實施之初，對逾期未依法建築使用之空地加徵空地稅抑或照價收買尚未定案時，部分土地所有權人持觀望態度、心存僥倖，靜待政府採取徵收空地稅方式而能保有其空地待價而沽；甚且有人認為大量照價收買殊多困難，政府不至認真執行而蓄意加以拖延，詎料政府毅然執行照價收買，對政府貫徹既定政策之決心與威信，樹立新形象，影響深遠。

拾肆、檢討與建議

一、實施本期私有空地限期建築使用之時機

我國經濟受國際性不景氣影響，近兩年來陷於低潮困境，其形成跡象約起自六十九年底與七十年初之間，嗣後則愈趨滑落。當時，正值本期私有空地建築使用最後限期日愈迫近，土地所有權人紛紛申領建造執照趕工興建之際，迨七十年九月二十日第一批照價收買公告期滿後，已開工建築使用者有二、〇九八筆，面積九四・八一三〇公頃，占總面積一四六・二三九九公頃之百分之六四・八三，房屋量增加，但一般購買力已呈薄弱，形成空屋滯銷現象，乃有實施本期私有空地限期建築使用時機不當之說，認為強令蓋建房屋，不但不合供需原則，造成浪費，且屬擾民。

追溯經濟不景氣未形成之前，本市房地產價格如脫韁野馬，不斷上漲；民間基於「置產保值」心理，紛紛搶購，建築商每一推出建屋廣告，甚且多有現地尚無絲毫興工跡象，僅屬紙上作業階段者，即被訂購一空，有如風助火勢；而擁有土地者，則奇貨可居，恣意哄抬價格，愈益刺激房地產價格不合理攀昇，形成惡性循環。依據本處以往數年為辦理公告土地現值而作之土地買賣實例調查資料顯示，本市六十七年四月至六十八年三月平均市價較前一年上漲約百分之二十五、六十八年四月至六十九年三月平均市價較前一年上漲約百分之三十五、六十九年四月至七十年三月平均市價較前一年上漲高達百分之四十五，連續三年，每年節節上揚，殊足驚人，至一般節衣縮食，指望積蓄解決居住問題之中低收入者，祇能望屋興嘆，徒呼負負，此種現象，廣為社會、輿論所詬病，莫不交相指責，咸望政府拿出魄力，有效遏阻。如何抑制地價不合理上漲，釜底抽薪之道，當在消除土地投機壟斷，充裕土地市場供應，而私有空地限期建築使用，允為最直接最

有效之方法。

本期私有空地之限期建築使用，緣自內政部六十七年二月二十二日函囑：對前已依實施都市平均地權條例規定通知限期使用之空地，重新劃定範圍辦理清查，並依法通知限期建築使用。本處乃着手籌劃，選派作業人員，研習有關法令，曬製地籍藍圖，全面實施普查；六十八年六月九日行政院復有函示：對閑置多年未予合理利用之空地，應查明其原因，依法促其早日利用。遂於該年七、八月間經過全面複查後，隨即劃定實施範圍，於六十九年二月二十九日通知限期建築使用。其時，房地產價格上揚正方興未艾，有漲無已，至七十年三月底所查得之最近一年土地買賣市價平均較前一年上漲百分之四十五，創最高峰。而後建築使用限期屆滿，可即時建築使用之空地大部分已建築使用，至地價之變動，仍以調查所得土地買賣實例資料比較，七十年四月至七十一年三月市價除特殊地區仍具上漲趨勢外，大部分均較前一年下跌，下跌幅度普遍約百分之五、七十一年四月至七十二年三月市價則較為平穩，按全市四、九八〇個區段地價分析，地價未變動者三、二五一個，占百分之六五・二八、較前一年上漲者三九九個，占百分之八・〇一、下跌者一、三三〇個，占百分之二六・七一。

檢討本期私有空地限期建築使用之實施，六十七至六十八年籌備期間，其背景正係地價步步上昇之際，中央及時針對時弊，斷然採取對策，應為最佳時機；而實施結果，地價不但受到抑制，且普遍下跌，為本市三十年來所僅見，對打擊土地投機，促進土地利用，獲致預期效果。

二、現行有關法令有待充實

以辦理本期私有空地限期建築使用及照價收買經驗，深感有關法令及規章有欠週延，增加執行困難，延擱案件處理時間；幸有執行私有空地限期建築使用有關問題處理小組之設置，由各有

關部門首長組成，在秘書長領導之下，掌握政策方向，體認立法精神，參照其他法令意旨，堅守利民便民原則，本於職權，勇於負責，對各疑難案件，殫精竭慮，尋求解決，並將累積所得，訂定處理原則三十二項，報准內政部備查，致執行有所依循。然亦有案關中央政策或法律之執行，非處理小組所能決定者，如：

㈠經限期建築使用之三七五出租耕地，所有權人逾期未依規定終止租約收回建築使用而照價收買時，可否由收買機關以其所得補償地價扣除土地增值稅後餘額之三分之一代為扣交耕地承租人，平均地權條例即無規定（詳本報告第陸章），事雖報奉內政部同意此項出租耕地在平均地權條例修正前暫緩照價收買，俟該條例修正後再依其規定處理，但亦因此而延宕，久懸未決。

㈡部分空地所有權人於本可作為高樓建築使用之空地，申請二樓以下建造執照，逃避照價收買（詳本報告第拾壹章），由於現行有關建築法令規定，本市除部分經公告之美觀地區得限制其建築高度應在三層樓以上外，對於申請建築一、二層樓房之行為，並無明文限制，因之難以控制。本市雖僅在實施初期曾發生少數此種情形，但顯與促使土地充份有效利用之政策相違背，具有不良影響，案經建請中央於修訂有關法令時考慮增列制止辦法。

㈢另一與現行建築法令有關之現象，即空地於達到開工建築標準後，不再繼續施工，任由工程中途擱置（詳本報告第拾壹章），案經內政部允於修正平均地權條例施行細則時，將加強工程進行管制事項予以納入，以資配合。惟將來施行細則修訂，對工程進行加強管制後，土地超過一定期限並未完工經吊銷建造執照者，是否視為逾期未依法建築使用而予以照價收買？如屬肯定，其地上未完成之建築物，應如何處理？而該建物起造人如與土地所有權人非同一人時，其中涉及民間司法行為，又應如何解決？亦須有一明確規定，以免執行時又增困擾。

三、畸零空地限期建築使用應有所選擇

私有空地限期建築使用，依照平均地權條例第二十六條規定，「得視建設發展情形，分別劃定區域」辦理，亦即凡在劃定之區域內，符合同條例第九條規定已完成公共設施之私有空地，均應限期建築使用。準此，本市松山等十個行政區經劃定為本期實施範圍，在此範圍內公共設施完竣地域之私有空地，均予通知限期建築使用。在限期建築使用之私有空地中，有部分畸零空地，或因毗鄰無可供合併使用之土地，或必須與毗鄰一時無法廢止之道路或大排水溝用地合併使用，經准延期建築使用或暫緩照價收買，另有少數空地，雖其面積超過台北市畸零空地使用規則第三條所定畸零地標準，不屬建築法第四十五條所規定不得建築之基地，但其面積超過畸零地標準有限，所能蓋建之房屋空間過於狹小，不成格局，自用不宜，出租或出售亦有困難，應為實質上之畸零地，土地所有權人乃故意不予建築使用而坐待政府照價收買，收買後公開標售亦乏人問津，形成管理機關累贅。都市土地之建築使用，涉及都市計畫、使用管制及容積率等規定，並非面積超過畸零地標準者即可有效建築使用，故對實施範圍內私有空地之限期建築使用應有所選擇，實不宜一概強制建築使用；惟平均地權條例及其施行細則，對此並無規定，由於無一確定標準，執行機關無從掌握，在缺乏法律依據下，如對實施範圍內之私有空地不予一律限期建築使用而有所區別，必將引起部分空地所有權人之不平及誤解，因此，對選擇標準應有補充規定，俾執行機關有所遵循，減少辦理時困擾。

四、視為空地之增建、改建、重建期限宜予加長

平均地權條例第九條所稱空地有兩種：一為未依法建築使用之純為空地，一為雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十之視為空地；同條例施行細則第三十九條規

定，私有純為空地建築及視為空地增建、改建、重建之期限，在院轄市均為一年。關於純為空地建築使用之期限，依本期辦理經驗，因事先已慮及土地所有權人或需較充裕之時間籌劃，特提前通知，實際有一年四個月可供進行，尚未見所有權人提出時間不敷之反應，嗣後再辦理時如仍提前通知，一年之限期不至過短。但視為空地與純為空地有所不同，因其地上已有建築物，尚需一段處理該建築物之時間，其增建、改建、重建期限同為一年，是否切合實際，似值顧慮。地上建物有為土地所有權人者，有為土地承租人、借用人或地上權人者，而建物又有自用與出租或貸與他人使用兩種情形。如為重建，使用人必須有一段另行安排居處之時間；如為增建或改建而該建物又為承租人、借用人或地上權人所有者，依同細則第七十四條之規定，土地所有權人應於接到限期使用通知後，與承租人、借用人或地上權人協議，協議不成時，得終止租約、借貸或撤銷地上權。按通常情形，協議或終止租約、借貸、撤銷地上權，往往非短時間所能完成，故增建、改建及重建之一年限期，包括安頓居處或協議、終止租約等程序，將感緊迫；其中尤以重建之時間與純為空地之新建相同，殊欠公允，有予以加長以符合實際需要之必要。至終止租約、借貸或撤銷地上權尚有引起紛爭，訴諸司法之可能，其所費時間難定，甚或有纏訟經年者，可參照本期處理方式，將之列入處理原則，就所需時間自限期內扣除。

五、私有空地出售加徵土地增值稅時效之商榷

平均地權條例第四十三條規定，購置空地，未經建築使用而出售者，就其應納土地增值稅稅額加徵百分之十；私有空地，經建築使用而移轉所有權者，就其應納土地增值稅稅額減徵百分之二十。此所以對私有空地之圖以出售而規避建築使用者加以懲罰及如期建築使用者加以獎勵；惟現行土地增值稅之課徵，除對限期屆滿前尚未建築使用而出售者予以加徵外，對已達開工建築標

準，建築尚未完成，使用執照尚未領到而出售者，亦予加徵，則似有待商榷。查民間一般情況，土地所有權人與建築業合作蓋建房屋者所在多有，為促進銷售，獲得消費者信任，由購買者為房屋起造人，並在房屋建竣前即將基地過戶與購買者亦頗普遍，但因此却須加徵百分之十土地增值稅；按私有空地限期建築使用旨在促進土地利用，防止土地投機壟斷，所有權，已就此項土地如期達到開工建築標準且在繼續施工中，並將之出售與需要房地者，顯與政策頗相配合，加諸加徵土地增值稅之懲罰，是否允當，似有考慮餘地；雖其建物未至完成階段不應給予減徵土地增值稅之優惠，但如果亦不予加徵之懲罰，似不失公平之措施，至將來如中途停止施工，不予完成建築使用，內政部已允於修正平均地權條例施行細則時加以考慮，自有一合理處理辦法。

六、公有空地限期建築使用有關問題之探討

現行平均地權條例對空地限期建築使用之有關規定，悉以私有建築用地為對象，公有空地不與焉，對此，民間頗有微詞，中央為順應民意，並維護都市健全發展，及擴大適用範圍，於修正平均地權條例時，將公有空地納入，足見中央貫徹平均地權政策之決心。

據悉，平均地權條例修正草案，對公有空地經限期建築、增建、改建或重建而逾期未建築、增建、改建或重建者，加徵空地稅或撥供國民住宅及其他公共設施之用。此項修正，對公有空地之限期建築、增建、改建或重建，以及逾期未建者加徵空地稅，均與私有空地處理一致；所不同者，私有空地除得加徵空地稅外，並得照價收買，公有空地由於照價收買並無實質上之意義，乃規定得撥供興建國民住宅及公共設施之用，允稱恰當。然公有空地與私有空地性質不同，使用目的有異，經詳加研析，為求政策之效果益臻圓滿及將來執行順利，爰據辦理經驗，就慮及之處，提供補充意見如後。

以純為空地為例，私有者之限期建築使用，在打擊土地投機壟斷，迫其將土地蓋建房屋或出售他人蓋建房屋，無論為自用、出租或出售，目的在增加房屋量，抑制房地產價格，解決社會居住問題；公有者之建築使用自與之不同，當以興建其權屬有關機關公務所需之辦公廳舍、倉庫或其他活動房舍為限。惟辦公廳舍等之需要畢竟有一限度，且空地極可能分佈零散，並非每宗空地皆適合辦公廳舍等使用，其超過需要及不適合辦公廳舍等使用之空地，應如何處理？是否俟限期屆滿後，認為逾期未建築使用，予以加徵空地稅或撥供國宅及公共設施之用？依條例修正草案意見，加徵空地稅與撥供國宅及公共設施之用，係於限期屆滿後擇一而行，如為加徵空地稅，因空地逾期未建築使用乃由於不需要或不適合建築使用，其責不在管理機關，因此而加徵空地稅，是否公平？如謂目的在防止管理機關不將空地撥供國宅及公共設施之用，是否應給予管理機關辦理撥供所需時間，逾期未辦理者再予加徵空地稅？再該等空地如復不適合國宅及公共設施之用，又將如何處理？是否仍予加徵空地稅，抑或任其閒置？

查空地限期建築使用之主要目的在促進土地利用，加徵空地稅或照價收買乃達到此項目的之手段，因之，公有空地在此前題下，凡超過其權屬有關機關建築需要，以及不適合興建辦公廳舍、國宅、公共設施等者，應標售與需地之人建築使用。其辦法姑擬如下：

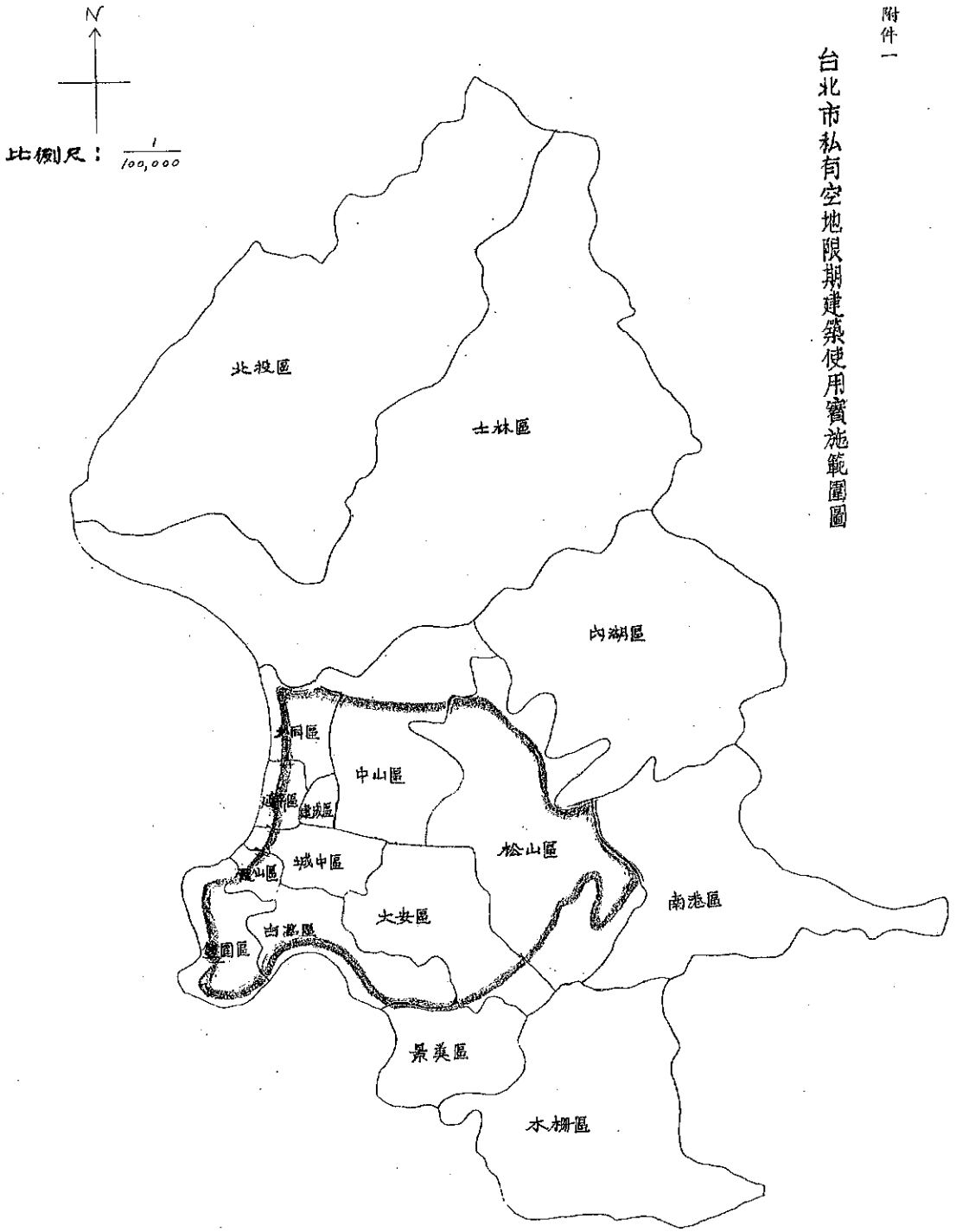
㈠公有空地於通知限期建築使用後，管理機關應即着手規劃，對有需要之空地進行建築使用，在此有必要一提者，政府經費採計畫年度預算，當年所需經費早在一年前即已決定，對空地建築使用之費用如未列入預算，勢必辦理追加，頗為費時，故公有空地之建築使用限期，恐須較一年為長。管理機關於規劃完成後，將不需用之空地列冊，以備辦理撥供國民及公共設施所需之用。

㈡公有土地因權屬不同，分有國有、省有、縣市有及鄉鎮有等多種，其不需用之空地列册後，如由各級管理機關分別洽供國宅及工務機關選擇，將使國宅及工務機關增加處理上之繁瑣，故該項空地清册，最好在一定時間內全部送交空地限期建築使用主管機關，由其連同照價收買之私有空地統一送請國宅及工務機關參考，如此，工務機關可就都市計畫一次加以檢討與變更。經國宅及工務機關選定之空地，由管理機關逕行與之辦理讓售或撥用；其不適合國宅及公共設施之用者，由空地主管機關連同照價收買之私有空地隨時代為辦理公開標售。

㈢公有空地售出後，產權移轉登記由原管理機關與得標人自行依規定辦理；得標人對標得之土地，應於取得產權後一年內建築使用，否則以原得標價買回。其標售所得價款，無論有無溢價，悉數由原管理機關收取，但空地主管機關得收取一定數額之代辦費用，該項費用解繳實施平均地權基金。

附件一

台北市私有空地限期建築使用實施範圍圖



臺北市平均地權土地債券

七十一年度券　臺北市政府發行

一、本債券依照臺北市七十一年度平均地權土地債券發行辦法發行之，其發行及還本付息事務委託台北市銀行辦理。

二、本債券面額分為新台幣伍拾萬元、壹拾萬元、伍萬元、壹萬元、伍仟元及壹仟元六種。

三、本債券由台北市庫保證，並以臺北市平均地權基金為還本付息之財源。

四、本債券採無記名方式，憑券兌付，其遺失、被盜或滅失者，不得掛失止付，並不適用民法第七百二十條第一項但書、第七百二十五條及第七百二十七條之規定。

五、本債券利率定為年息百分之十二。

六、本債券之償還，依本債券合計等攤還法，自發行之日起，每滿一年，攤還本息一次，分五年償清。

七、本債券得轉讓、買賣或充抵法上、稅務上與其他公務上之保證。

八、本債券當年本息券持有人，得十足用以承購當年政府出售之收買區段徵收之土地，並得抵繳承租上列土地當年之租金。

九、本債券免徵印花稅及所得稅。

十、本債券自最後一次還本付息開付日所屬會計年度終了後，屆滿五年仍未請領者，不再兌付。

市長　李登輝

財政局局長　葛培保

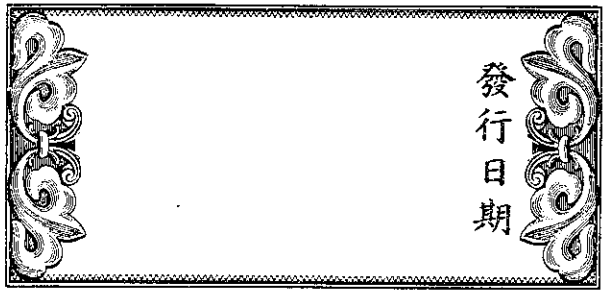
經理銀行　台北市銀行

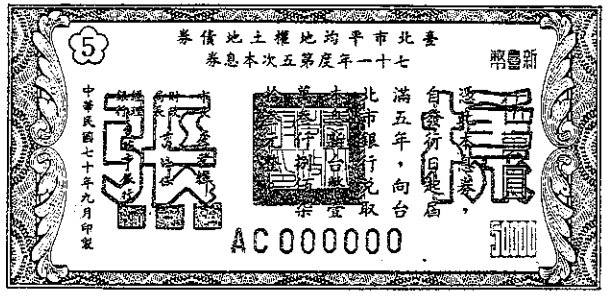
中華民國七十年九月印製

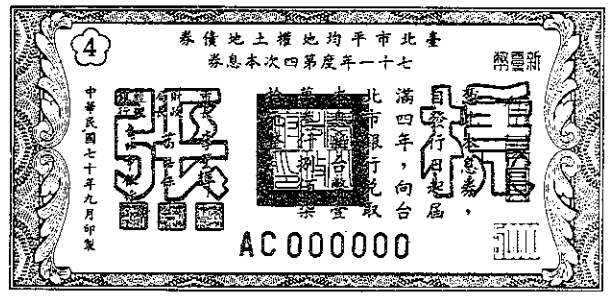
AC000000

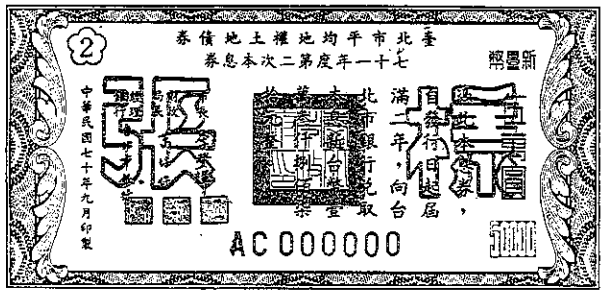
中央印製廠

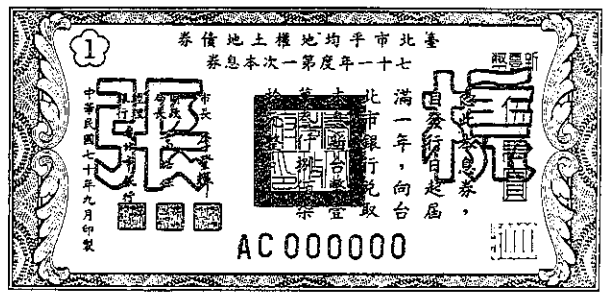
兌付最後一年本息券時憑本券及下附第五次本息券及左下端發行日期券上開債券不可剪開應一併連同繳銷









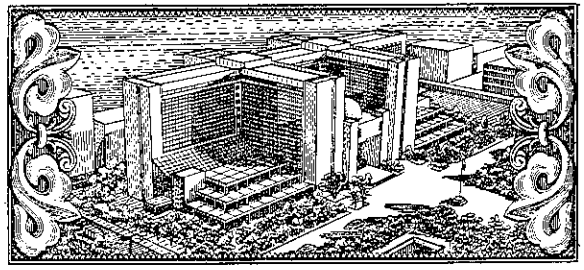


新台幣伍萬圓券本息攤還表

次數	未還本金	償還本金	償付利息	償付本息合計
1.	50,000	7,870	6,000	13,870
2.	42,130	8,815	5,055	13,870
3.	33,315	9,873	3,997	13,870
4.	23,442	11,057	2,813	13,870
5.	12,385	12,385	1,488	13,873
合計		50,000	19,353	69,353

註備	章簽人取兌	期日付兌

註備	章簽人取兌	期日付兌



註備	章簽人取兌	期日付兌

註備	章簽人取兌	期日付兌

註備	章簽人取兌	期日付兌