

# 花蓮地政事務所政府資訊公開目錄一覽

## (研究報告)

研究名稱	報告內容摘要	建議事項	研究人員
<p>後山日先照—如何縮短東西服務品質之城鄉差距暨提升服務力與競爭力</p>	<p>「後山日先照」--花、東地區雖然廣稱為「後山」，但陽光卻總是先照到這片美麗的土地上。</p> <p>花、東地區因城鄉發展不均、環境變遷、交通不便、經濟失衡及人口大量外移等因素影響，各項資源均較為缺乏，專業人才流失情形十分嚴重，公務機關的服務品質自然難與西部各縣市相提並論。</p> <p>為縮短此服務品質之城鄉差距避免區域失衡，除妥善運用社會資源與社區團體，宣導政府法令規範而成為最佳溝通橋樑外，更加強提升各項服務品質之訓練及創新，並研發多項便民服務措施且鼓勵同仁積極、主動為民服務，利用培訓專業人才提升競爭力，來平衡東、西人才差異；以提高「在地人才」整體專業水準，而使專業人力回流，進而帶動經濟平衡、減少人口外移並鼓勵在地發展，年輕人不必離鄉背景跑到西部找工作。</p> <p>一路推動過程頗為艱辛，但一分耕耘，就有一分收穫，民眾的滿意度及機關形象獲得相當正面的回應，更證明縮短東、西服務品質之城鄉差距的目標已獲得大幅度改善。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、聯合橫向發展，結合社會資源以傳達政府正面訊息，成為政府與民眾間最佳溝通橋樑。</li> <li>二、經驗開放，培育在地人力並留住專業人才。</li> <li>三、善用社會資源，節省公帑以解決人力不足現象。</li> <li>四、土地合併暨界址調整→減少管理成本、土地利用效益倍增並可提高土地使用價值。</li> <li>五、土地買賣先鑑界再過戶→減少糾紛</li> <li>六、積極推動地籍謄本隨處可發→強化跨機關合作，落實政府一體。</li> <li>七、午休不打烊→擴大提供全方位服務</li> <li>八、全功能服務專區→服務流程改造創新增值服務。</li> <li>九、階段性職務輪調→從工作輪調的過程中，累積不同經驗和熟悉彼此業務；發揮適才任用之機制，不因人員請假而使業務停擺。</li> <li>十、調解委員→善用專業能力，協助解決問題減少訟累，使國家和民眾利益免受或減少損失，安定社會和諧。</li> </ol>	<p style="text-align: center;">黃一釗 田美月</p>

<p>實價登錄全都 露-大花蓮鄰近 地區房屋市場 價量及透明度 變化兼論實價 登錄系統使用</p>	<p>花蓮縣長期以發展觀光為主軸，因地方政府全力招商及行銷觀光，加上蘇花改工程順利施工，在市場普遍樂觀預期下，花蓮房地產交易熱絡，房價在整體大環境不景氣中，縣內人口外流衝擊下，卻反而逆勢上漲。不動產交易實價登錄制度於 101 年 8 月上路，10 月中開放查詢，為讓所有消費者有足夠資訊參考，避免房價被惡意哄抬炒作，導致購屋決策錯判，減少資訊先天不良、又買後失調的遺憾。本研究以花蓮地政事務所所在大花蓮鄰近地區的花蓮市、吉安鄉、壽豐鄉、新城鄉及秀林鄉等 5 鄉（市）作為研究之對象，採用敘述統計法及文獻回顧法、專家意見分析法，彙集民間房仲公司及內政部地政司、花蓮地政事務所提供之每月成交量及銷售價統計表，以實價登錄制度實施日期「101 年 8 月」作為基期，分別將花蓮市等 5 個鄉（市）實價登錄制實施前後 101 年 1 月到 102 年 6 月間各類買賣、租賃案件銷售價量的漲跌變動與實價登錄制度實施透明度變化關聯性加以分析，另外兼論實價登錄系統使用便利性提供政策實施前與消費者選擇購屋的參考方向。</p>	<p>一、短期建議：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 增加統計資訊，利於解讀</li> <li>(二) 圖形標的、區分地價等級</li> <li>(三) 解除查詢筆數限制，提升使用便利性</li> <li>(四) 縮短發佈日期，提升揭露頻率</li> <li>(五) 提供歷次交易資料查詢，一窺交易全貌</li> <li>(六) 與地政資料勾稽，提升查核效率</li> <li>(七) 建立估價模組，落實價格合理性</li> </ul> <p>二、中長期性建議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 兩契合一、善用公證</li> <li>(二) 實價課稅，促進賦稅公平</li> <li>(三) 全面揭露，落實資訊透明</li> <li>(四) 自租案件，納入申報範疇</li> <li>(五) 縮小資訊區段識別區間，提升資訊使用效率</li> <li>(六) 縮短申報日期，即時反映價格</li> </ul>	<p>洪淑麗 謝美卉</p>
---	---	--	--------------------

<p>登記案件性質與案件補正率暨補正事項之關係研究－以花蓮地政事務所為例</p>	<p>由於登記案件進入補正程序將使民眾為補正奔波往返，耗費時間，對登記機關而言，亦影響審查作業效率。因此「如何有效降低登記案件補正率」將會是一個重要的探討議題。為能有效降低登記案件補正率，本研究藉由探討登記案件性質對案件補正率及補正事項的影響，分別建立：(1)登記案件補正率預測模型，針對經預測後補正率偏高的案件另行妥適之處理、(2)根據不同代理人類型，建立常見補正事項供民眾或專業代理人自主參考，於送件前再次檢查有無常見補正缺漏事項。</p>	<p>立即可行性建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.提高免檢附登記清冊之比例。</li> <li>2.提升免檢附身分證明文件之比例。</li> <li>3.將查欠服務施行對象延伸至遠道代書。</li> <li>4.登記案件填寫範本內放置民眾版補正小叮嚀。</li> <li>5.編製代書版常見補正事項函文地政士公會協助宣導</li> </ol> <p>長期性建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.定期分析登記原因補正事項，並加強宣導。</li> <li>2.建立補正案件查詢補正事項網頁，縮短補正時間。</li> <li>3.重新檢討本所「登記案件不納入補正項目」作業規範。</li> </ol>	<p>謝惠婷 吳貫璋</p>
<p>買賣先鑑界之實質效益</p>	<p>民眾對於土地的界址往往都有認知上的錯誤，我們從研究案例中可以發現：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、界址不一定是明顯固定物。</li> <li>二、施工有可能造成樁位的偏移。</li> <li>三、賣方所講的界址未必屬實。</li> </ol> <p>而買賣先鑑界可以解決以上三種情況所造成的問題。</p>	<p>我們應該再多加宣導「買賣先鑑界」，以減少土地糾紛，避免告上法院花費的時間與金錢上的損失。</p>	<p>張志宇 張智翔</p>

<p>地方政府行銷作為之研究——以花蓮地政事務所為例</p>	<p>行銷績效展現，是內部文化、組織運作流程、教育訓練、績效獎懲所塑造人員服務作為，結合表現於外在所提供產品品牌、價格、通路、促銷、流程、環境條件，達成滿足民眾期望、欲望、需求，運用可使用管道及方法使顧客知道、瞭解、使用、留住的整合行為，是外部服務、流程、環境與內部資源成本、滿意平衡考量作為。</p> <p>每一種行銷組合價值判定，對員工教育要有不同於績效管理的政策思維，這是需經長時間的磨合檢討過程，更需要培養出合宜推動行銷的組織及文化。</p> <p>推動行銷工作、建立行銷組織制度及行銷文化氛圍，有賴個案首長智慧、決心及魄力，全體員工投入，點滴檢討建置，方可能達到希望結果。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、用行銷觀點、思維，來確立改進推動業務方向，運用績效管理作法，落實業務改革。</li> <li>二、檢討建立行銷推動編制成立，負責顧客資料蒐集、行銷策略、計畫、組合等行銷作為。</li> <li>三、由個案首長主導，訂出符合個案願景目標及各項行銷策略。</li> <li>四、檢討為民服務措施，先分析顧客需求、區隔市場、找出行銷定位，從程序上、過程、互動關係、雙向互動、策略、作法檢核個案行銷組合，能否實現個案利益、達到希望效果。</li> <li>五、建立聯結顧客的溝通管道，加強對重點顧客的差異化措施，瞭解顧客需要，使各項行銷組合計畫落實執行。</li> <li>六、運用網路、新科技模式的取代現有作業模式，用多元化的服務地點與方式、延長服務的時間、減少顧客等待服務的時間、改善服務場所的氛圍。</li> <li>七、依資源情形，分次投入改善環境佈置、動線，為顧客提供優質洽公環境。</li> <li>八、行銷計畫明訂檢討績效考核時間及指標達成度，掌握計畫執行改進成效。</li> <li>九、思考使用新科技創新、結合到案件办理流程，使工具更好操作、通路點更多更方便、顧客等待時間更短、作業時間更快、統合可用資源使付款方式多樣化、改變服務模式使其更合宜人性。</li> <li>十、協調與業務有關機關、地政士公會、不動產公會同意網頁聯結，提供個案地政政令宣導管道。</li> </ol>	<p>汪慶隆</p>
--------------------------------	---	---	------------

		<p>十一、協調業務相關機關，跨機關結合需要相關資訊於申請流程中，提供顧客最經濟、最省時、最便利案件申請處理流程。</p> <p>十二、加強對重要顧客、上級、民意代表公關行銷作為，為個案爭取外部資源。</p> <p>十三、訂定各項申請案件服務流程標準，定期辦理專業、服務禮儀訓練，使溶入每個案件處理流程中。</p> <p>十四、善用民間志工分擔人力投入與作為顧客間潤滑劑。</p> <p>十五、建立跨機關聯合服務。</p> <p>十六、與地政士公會、不動產業者，建立問題聯繫溝通互動窗口，縮短溝通時間，傳達地政政策資訊。</p> <p>十七、依能力建立顧客關係管理系統，建立顧客資料庫，提供個案研擬行銷計畫依據資料。</p>	
<p>都市土地地目等則存廢之探討</p>	<p>現行地目等則之分類係沿用日據時期之舊制，惟沿襲至今，由於社會經濟重大變革，以及各相關法令多次修改，使地目等則逐漸失去其功能，加上原有地目等則歷經多年未重新調查及調整，致與實際土地使用現況多不相符，都市土地非以地目等則作為管制手段，惟因土地登記簿尚保留有「田」、「旱」、「建」、「道」四種地目，常造成民眾、商業團體及其他機關仍然引用此種性質混淆及不正確之土地資料作為土地使用用途之依據，本文謹就地目等則是否仍有存在之必要提出討論。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市土地係以都市計畫法及其他相關法規作為管制依據，應將涉有地目之法令予以修正，納入都市土地使用管制規章中。</li> <li>2. 應將地目等則制度全面廢除，都市土地使用管制回歸都市計畫使用分區，非都市土地按其使用編定作為利用及管制之依據，就涉及地目之法令予以彙整，納入都市土地使用管制規章中。</li> <li>3. 地政機關應向民眾、金融機構及其他機關宣導土地使用管制之相關法令，並請其勿再引用地目等則作為土地使用及價值之判斷依據，對於民眾申請地目變更案件應訂定落日條款。</li> </ol>	<p>徐信誠 葉明娟</p>