

# 109 年臺北市地政士座談會

## 會議實錄



中華民國 109 年 11 月 4 日

## 目錄

109 年臺北市地政士座談會概況.....	1
壹、主席致詞暨貴賓介紹.....	3
貳、貴賓致詞.....	4
參、108 年提案結論辦理情形.....	5
肆、地政士管理業務報告.....	16
伍、業務宣導.....	20
陸、提案討論.....	36
柒、臨時動議.....	39
捌、活動集錦.....	50

# 109 年臺北市地政士座談會概況

【時間】109年11月4日（星期三）上午10時

【地點】臺北市地政講堂

【主持人】張局長治祥

【紀錄】陳峙霖

【出席單位及人員】

## 一、臺北市開業地政士及公協會代表

張樂平	曾桂枝	蘇麗環	黃永斐	黃仁成
宋正才	劉玉霞	李宥德	賴錦銖	莊添源
盧俊男	江仁結	黃景翊	王佳宇	莊琇紅
郭麗瑛	劉春金	劉定芳	高溫玉	廖健柱
葉美麗	黃韻璇	陳怡帆	張榮堂	李金桂
蘇燕川	范揚傑	傅青英	謝昭霖	陳美珠
蘇重融	羅水灶	呂佩樺	許裕旻	傅祖健
李易霖	黃凱聖	林月英	黃秋香	王安憶

## 二、臺北市政府財政局

沈副局長榮銘

## 三、臺北市稅捐稽徵處

黃股長昇芳	徐股長嘉玲	楊股長文玲	張督導富敏
-------	-------	-------	-------

#### 四、臺北市政府地政局

張局長治祥	潘副局長玉女	林主秘健智	王專委瑞雲
王專委秀玲	劉專委俊男	洪科長慧媛	吳科長智維
沈科長瑞芬	林科長芳儀	吳主任盈奮	陳技正光熙
洪專員于佩	劉專員金輝	紀專員雲峯	蔡股長欣雨
王股長達樂	李股長汪穎	陳股長政南	

#### 五、臺北市松山地政事務所

高主任麗香	翁課長啟良
-------	-------

#### 六、臺北市大安地政事務所

簡主任玉昆	彭課長竹君
-------	-------

#### 七、臺北市中山地政事務所

張主任麗美	黃課長致青
-------	-------

#### 八、臺北市古亭地政事務所

楊主任明玉	黃課長俊源
-------	-------

#### 九、臺北市建成地政事務所

曾主任錫雄	吳課長慶芳
-------	-------

#### 十、臺北市士林地政事務所

施主任乃仁	陳課長平軒
-------	-------

#### 十一、臺北市政府地政局土地開發總隊

郭副總隊長丞峰	李科長偉菘
---------	-------

# 壹、主席致詞暨貴賓介紹



主席 張局長治祥致詞暨介紹與會人員

## 貳、貴賓致詞



社團法人台北市地政士公會 張理事長樂平 致詞



臺北市政府財政局 沈副局長榮銘 致詞

## 參、 108 年座談會提案結論辦理情形

## 108 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	001	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	葉榮美
案 由	<p>如何避免土地登記規則第 97 條第 1 項規定之情形，共有人未通知而私自將其應繼分處分之情況，致共有人無法行使同條第三項之異議權。</p>		
說 明	<p>一、 茲因共有土地或共有建物之情形日益繁多，一家族中辦竣長輩之繼承登記後房地多有共有之情形，但家族中總會有不肖子嗣私自出售祖產破壞族中產業之同一性。有鑑於此，家中總會有長輩出面或委託晚輩出面避免此種情形之發生，大多數的民眾都會去土地轄區之地政事務所詢問得否先發異議通知書給地政事務所存查以避免不肖子嗣私自出售祖產破壞族中產業之同一性之情形，然則地政事務所多會回答登記案件未進入地政事務所無法聲明異議云云。</p> <p>二、 臺北市各地政事務所自民國97年9月1日起除下列登記案件外，其餘登記案件皆全面開放跨所登記，其中不適用跨所申請登記之情形，即依土地法第34條之1規定辦理之登記案件。經查各地政事務所就土地法第34條之1規定之登記申請案件，</p>		

未包括土地法第34條之1第4項之情形(即共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。)，因此發生土地法第34條之1第4項之登記情形時，在各地政事務所之認定中，屬於一般買賣當然得跨所申請登記。

三、 雖然臺北市僅有六處地政事務所，然則一般民眾大多需要就業以餬口，因此怎有可能每日於上班日時就跑遍六大地政事務所去查不肖子嗣之情形呢？再者，各地政事務所又基於個人資料保護法之關係，案件登記情形之螢幕上全都是某○○，如此豈不又徒增民眾行使土地登記規則第97條第3項異議權之難度。

四、 綜上所述，國家給予民眾行政便利時，應謹慎並全面檢視是否有違反法律或有違反法律之虞的可能，就跨所登記申請案件而言，即有妨害共有人行使優先購買權之可能。

- 一、按內政部85年1月29日台內地登字第8575935號函釋略以，登記案件尚未送登記機關收件，登記名義人先以聲明書或存證信函等提出聲明或請求者，登記機關無從依土地登記規則第57條規定處理。又該聲明或請求因係請求登記機關為特定作為或不作為，非屬應登記事項，登記機關對其內容，尚無需加註於地籍資料中；惟對該聲明或請求之內容，仍應予適當之重視，並依相關法令規定妥為答復。登記機關於答復登記名義人之聲明書或存證信函之公函未發文前，應予列管，以免發生在該公函發文前已有相關登記案件收件卻未予配合處理之情形。
- 二、一般買賣案件雖可跨所受理，惟依臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第11點規定，本市任一地政事務所於收受土地登記異議書件時，無論是否為異議標的之管轄所，皆應即以登記案管系統查詢異議標的有無登記案件申辦中，並依規定程序處理異議書件。民眾無須跑遍六大地政事務所，得選擇親至本市任一地政事務所、以書面郵寄或逕由單一陳情窗口方式提出異議。
- 三、本市各地政事務所接獲預為主張優先購買權異議書件時，為衡平並兼顧其他優先購買權人權益，由本局與本市各地政事務所研議並齊一作法後，再行函復提案人。

執行情形	<p>經本局與本市各地政事務所於 108 年度第 4 季登記會報討論獲致結論如下：「各所接獲預為主張優先購買權異議書件，如需發文回復者，應於收到函復異議人之回執文件或送達證書後，予以解除列管；如不需發文回復者，則存查結案後解除列管。」依前開結論，即日起本市各地政事務所於收到預為主張優先購買權異議書件，除依內政部 85 年 1 月 29 日台內地登字第 8575935 號函釋函復異議人登記案件尚未送登記機關收件尚無從依土地登記規則第 57 條規定處理外，應俟收到函復異議人之回執或送達證書後，異議書件始解除列管，以衡平並兼顧其他優先購買權人權益。</p>
------	--

## 108 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	002	提案機關(單位) 提案會員	社團法人台北市地政士公會 張翠玲
案由	建物第一次測量		
說 明	有關建物第一次測量辦理，台北市測量課要求使用執照圖上應畫上主建物及公設區分之紅線，因作業上取得使用執照即刻辦理建物測量，花費畫紅線時間，及測量人員辛苦核對，內政部函103年3月12日以後申請之建造執照共有專用分管圖規定不同公設應分別標示，查高雄市建物第一次測量案亦已不需畫紅線，建議台北市也能便民節省民眾作業取消使照執照圖畫設紅線之規定。		
結 論	本案業經本局108年第2季測量會報提會討論，登記機關受理建物第一次測量案件時，倘申請人未以繪製紅線表示測繪登記範圍，爾後發生產權爭議時，恐難以釐清究為轉繪錯誤或申請人主張意思，為明確各區分所有建物之權屬範圍，經前開測量會報決議仍應依臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業要點第3點之規定方式辦理，杜絕日後建物所有權人間之產權糾紛，確保民眾權益。		
執行 情形	依上述結論辦理。		

## 108 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	003	提案機關(單位) 提案會員	社團法人台北市地政士公會 廖世机
案 由	建議針對新開業之地政士辦理開業講習或指派專人輔導其開業準備及業務推展，以符合相關法令規定及提升服務品質。		
說 明	<p>一、 有鑑於新開業之地政士有的可能剛考證照上，並無實務經驗，有的則可能是取得證照後，未能立即開業，或退休後方準備開業，此等人多沒有機會先到已開業的地政士事務所學習，導致成其開業時，遭遇諸多困難，需要花費許多時間準備，甚至造成無法順利推展業務，或無意違反相關法令規定情形，皆極為可惜。</p> <p>二、 為輔導新開業者能順利開業，促進就業及服務水準，以及基於政府及公會成立之宗旨，建議辦理如案由。</p> <p>三、 至於輔導之內容，建議包括：事務所的設置、設備、招牌、賦稅、保費、收費、業務收據、帳務、業務紀錄、業務書狀格式、用印、簽證、用人…等各相關開業事務。</p>		

結論	<p>一、為輔導新開業的地政士，以提升其執業品質，本局已於104年起推動「臺北市新開業地政士輔導公私協力合作計畫」。本局按季提供首次新開業地政士名單給公會，由公會協助進行輔導作成紀錄並回饋輔導結果，期促使受輔導地政士依法執業，避免其誤觸法令而受罰，同時提升民眾交易安全。除104年起推動之「臺北市新開業地政士輔導公私協力合作計畫」外，請公會加強宣導新入會之地政士得透過地政士公會每月舉辦之專業訓練講習、會員 Line 群組聊天室等管道，與其他地政士同業交流及分享執業資訊及寶貴經驗。</p> <p>二、請地政局製作提供新開業地政士執業相關法規、書表及範本查詢管道懶人包，以期新開業地政士業務順利及避免觸法。</p>
執行情形	<p>本局已於 108 年 11 月 22 日依提案製作地政士執業懶人包置於局網(地政士專區)供新開業地政士作為執業之參考。</p>

## 108 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	004	提案機關(單位) 提案人	社團法人台北市地政士公會 羅水灶地政士
案 由	被繼承人所繳地價稅為未辦建物所有權登記之自用住宅用地，經繼承人辦妥土地所有權繼承登記，建物稅籍納稅義務人變更後，依法申請未辦建物所有權之自用地價稅，請台北市稅捐稽徵處免再要求申請人提示基地號勘查成果圖。		
說 明	被繼承人自用住宅用地，原已檢附基地號勘查成果圖，經承辦人審查無誤核准在案，不因所有權人死亡土地或建物不動產就會移動搬移，現承辦人不承認原核准自用住宅地價稅之公信力，除前述建物位移外，就是承辦人員之作為不值得信任，否則同一筆土地繼承前後怎會有建物門牌變更出現之機會發生。		
結 論	稅捐稽徵處研議結論如下：  申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，財政部就應備文件訂有統一規定。基於簡政便民，繼承案件如本處查得相關證明文件，會避免請納稅人提供；惟若查無者，仍須視具體個案情形辦理。		
執行 情形	依上述結論辦理。		

## 108 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	005	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提 案 人	黃仁成地政士
案 由	未來舉辦之地政士座談會請民政局及建管單位之長官列席。		
說 明	因地政士業務與戶政問題及建築管理密切相關，故將來請相關單位長官列席地政士座談會。		
結 論	本局於每年舉辦地政士座談會前，皆有函請本府與地政士業務相關之各單位派員出席(含民政局及建築管理工程處)，未來將力邀上述單位派員出席，以利地政士與各單位交流意見。		
執行 情形	本局皆有邀請本府民政局及本市建築管理工程處與會。		

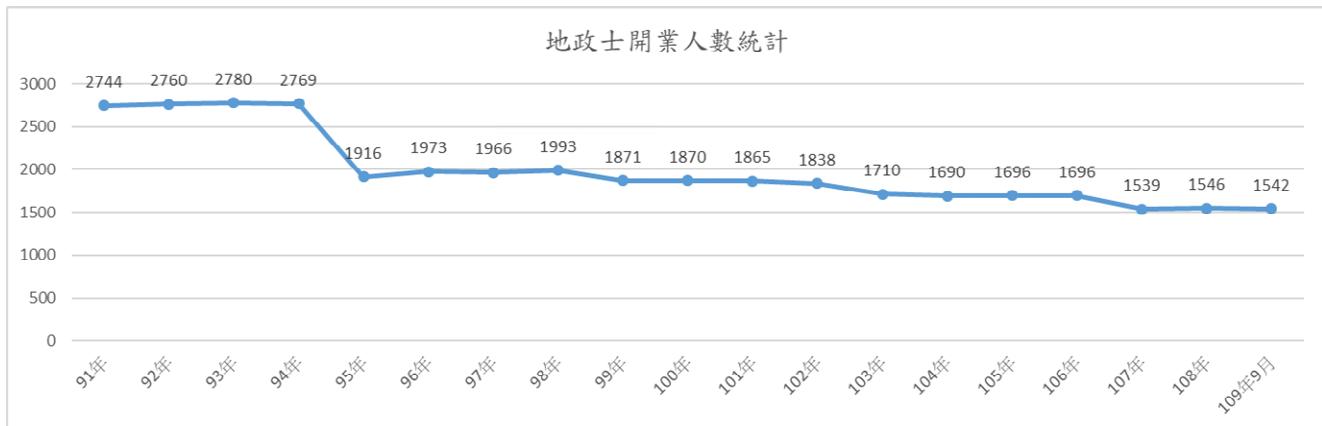
## 108 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	006	提案機關(單位) 提案人	社團法人台北市地政士公會 葉榮美地政士
案 由	可否恢復過去每週一次之法令研討會。		
說 明	過去每週一次之法令研討會之制度有邀請公、協會一起參與討論，可廣納各方意見且各所作法得以統一。		
結 論	本局法令研討會並未停辦，惟因市府會議室採控管制，無法一次預訂下一年度每周固定時段之會議室。現行改採即報即辦方式辦理，各地政事務所受理人民申請案件涉及法令疑義需請示案件者，得依「臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理要點」函報本局，經本局審視內容及資料完備者，於二周內召開研討會議，均有邀請公、協會一起參與討論。地政士公會、協會如有相關登記案件疑義時，亦得準用前開程序提報案例研議討論。		
執行 情形	依上述結論辦理。		

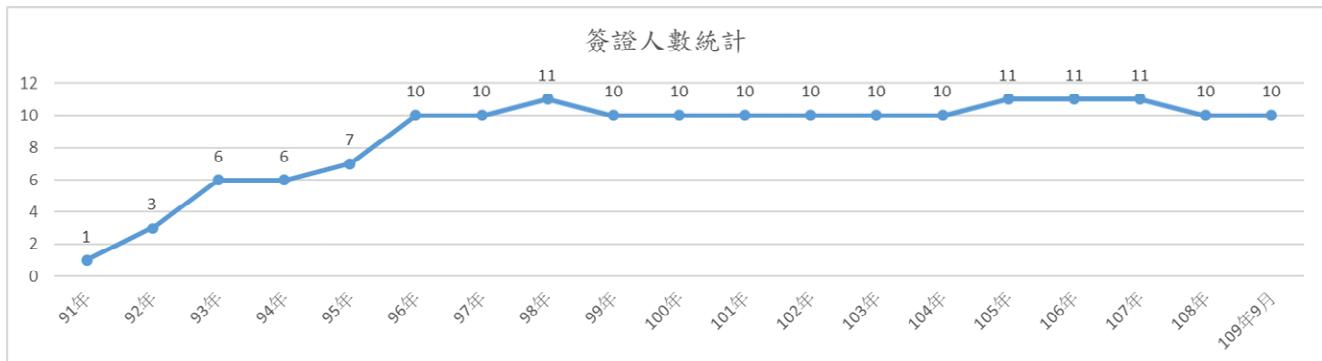
## 肆、地政士管理業務報告

## 一、臺北市地政士開業及簽證人登記情形

(一) 開業人數計 1,542 人。



(二) 簽證人登記 10 名。



## 二、地政士業務檢查

(一) 109 年預計依本市開業地政士總數 10%，查核 156 人。

(二) 109 年 1 月至 9 月查核情形如下：

查核情形	人次	備註
符合規定	115	—
不符	0	—

### 三、地政士實價登錄實地查核

(一) 依內政部「申報登錄不動產成交案件實際資訊查核實施計畫」，109年應抽

查核對實價申報登錄件數之9%，其中20%採實地查核( $9\% \times 20\% = 1.8\%$ )。

(二) 109年1月至6月實地查核情形如下：

查核情形	人次	備註
符合規定	226	—
不符	0	—

### 四、地政士裁罰

(一) 違反地政士法第49條規定之情形

違規情形	人次	金額(萬元)
擅以地政士為業	1	5

(二) 實價登錄逾期及不實

違規情形	人次	金額(萬元)
實價登錄不實	9	29
實價登錄逾期	1	3

(統計期間：109年1月至6月)

### 五、實價登錄裁罰態樣

109年登錄不實裁罰態樣如下：

項次	錯誤態樣	正確申報方式
----	------	--------

1	誤將原賣方之銀行貸款價額自交易總價扣除。	房地交易總價應申報契約總價金，而非扣除貸款價額之交易總價。
2	誤把尾款登錄為總價款。	房地交易總價應申報契約總價金，而非申報尾款。
3	以公契金額作為交易價格申報	房地交易總價應申報私契價格而非公契價格。

## 六、地政士懲戒

109 年 2 月召開地政士懲戒委員會，共懲戒 1 人：

編號	違法行為	懲戒結果
1	地政士允諾他人假借其名義執行業務，涉違反地政士法第 27 條第 2 款規定	停止執行業務 2 個月

## 七、未來對地政士管理及服務之工作重點

- (一) 為加強教育訓練，本局將持續與社團法人台北市地政士公會聯合舉辦教育訓練。
- (二) 在維護地政士執業權前提下，與本市地政士公會共同推動並宣導本局建置之智慧地所服務系統。
- (三) 地政士應置業務紀錄簿詳實記載受託案件(包括登記或簽約案件)，後續將列為本局業務檢查及加強輔導重點項目。

## 伍、業務宣導

1. 臺北市稅捐稽徵處
2. 本局政風室
3. 本局土地登記科
4. 本局地價科
5. 財政部臺北國稅局

## 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	1	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	<p>本處預約申請服務新增「跨縣市繼承案件地方稅聯合查欠」項目，請多加利用並向民眾廣為宣傳。</p>		
說明	<p>一、本市士林、中山、松山地政事務所 109 年聯合地政士座談會提案反映繼承案件跨縣市查欠，有時遇不動產所在地稽徵機關承辦人忙碌無法立即查復，需耗時等候，建議簡化外縣市遺產稅繳（免）納證明書查欠流程，以減少等待時間。</p> <p>二、為提升為民服務品質，本處已於預約申請服務項下新增「跨縣市繼承案件地方稅聯合查欠」項目，地政士或民眾可預約申請並先行傳真遺產稅繳（免）納證明書，再於約定時間至預約分處完成查欠，以節省其洽公時間。</p>		
明			

## 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	2	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	<p>為提升民眾繳稅便利性，財政部自 109 年 9 月 16 日起，除提高統一、全家、萊爾富及來來(OK)四大便利超商繳稅限額為每筆新臺幣 3 萬元，同時開放使用非現金支付工具繳納稅款外，並開放可用非本人信用卡繳納地方稅、擴大行動支付繳稅範圍。</p>		
說明	<p>一、統一、全家、萊爾富及來來(OK)等四大便利超商，因服務據點多且提供全年無休的服務，早已成為國人繳納稅捐之優先選擇，為持續提升便利的繳稅方式，自 109 年 9 月 16 日起提高代收稅款限額為每筆 3 萬元，並首度開放使用「實體信用卡」、「行動支付」及「電子票證」等非現金支付工具臨櫃繳稅。</p> <p>二、使用信用卡繳稅，原本僅限納稅義務人名義持有之信用卡，常造成民眾不便；因此財政部自 109 年 9 月 16 日起，開放可使用非納稅義務人名義之信用卡，同時行動支付繳稅範圍，除使用牌照稅、房屋稅及地價稅外，還新增土地增值稅、契稅及違章罰鍰等，均可採行動支付工具繳納。</p>		

## 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	3	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	<p>司法院釋字第 779 號解釋文，依現行土地稅法第 39 條第 2 項規定，非都市土地的交通用地移轉不能比照都市土地移轉免稅，違反憲法平等原則，並要求修改土地稅法，在修法前請加強宣導納稅義務人依法申請復查，以保障權益。</p>		
說明	<p>依現行土地稅法第 39 條第 2 項規定，依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。惟非都市土地經編定為交通用地且依法指定為公共設施用地者，卻無法比照免徵，業經司法院大法官解釋有違憲法平等原則，並要求修法，該修正草案已辦理預告(預告期間自 109 年 9 月 9 日至 11 月 9 日止)，在完成土地稅法修正的這段過渡期間，請納稅義務人依稅捐稽徵法第 35 條規定，於土地增值稅繳納期限屆滿的翌日起算 30 日內向土地所在地稽徵機關申請復查，由稽徵機關先列管，等法條通過後適用修法後的規定。另臺北市都是都市土地，如屬公共設施保留地在被徵收前的移轉，仍可申請免徵土地增值稅。</p>		

## 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	4	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	<p>行政院內政部與財政部合作推出「不動產移轉一站式服務」，今年 9 月 1 日起全台實施，民眾可透過線上系統查調地籍資料、線上辦理查欠作業，不僅節省往返稅捐處及地政事務所的時間，也節省申領地籍謄本費用，便民、省錢又環保。</p>		
說明	<p>民眾透過地方稅網路申報系統申報不動產移轉，可利用線上系統查調地籍資料，線上傳送蓋妥義務人、權利人及代理人印章之申報書、契約書、印花稅繳納完竣證明及其他相關證明文件，經稅捐處審核無誤且查無欠稅費後，即匯出帶有職名章之土地增值稅、契稅繳款書電子檔供申報人下載列印。繳納稅款後即可直接至地政機關辦理移轉登記，全程免至稅捐處辦理申報及查欠。</p>		

## 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	5	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導 事項	<p>請多加採用網路申報大額總繳印花稅。</p>		
說 明	<p>一、應納印花稅憑證採實貼印花稅票繳納者，除應貼足印花稅票外，並應依法銷花，始完成印花稅之繳納，若經查獲未貼或貼用不足，除須補稅外，另須按漏貼稅額處 5 至 15 倍罰鍰；註銷不完全者，按註銷不完全之印花稅票數額處 5 至 10 倍罰鍰。</p> <p>二、所謂依法銷花，指納稅人應於每枚稅票與憑證紙面騎縫處，加蓋圖章註銷之。稅票連綴無從貼近原件紙面騎縫者，得以稅票之連綴處為騎縫註銷之。如採加頁裝訂方式貼用者，該頁與原件紙面連綴處，加蓋騎縫章，始為合法銷花，詳附件印花稅票銷花註銷圖例。</p> <p>三、為避免貼花之繁瑣及因銷花不完整而受罰，建議採用網路申報大額總繳印花稅，請利用地方稅網路申報作業網站（網址：<a href="https://net.tax.nat.gov.tw">https://net.tax.nat.gov.tw</a>）辦理。</p>		

## 109年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	6	宣導機關（單位）	本局政風室
宣導 事項	廉能政治，全民共識。請配合「不送禮、不邀宴、不關說」！		
說 明	<p>一、為建立民眾對政府公正執行職務的信賴，使公務員面對請託關說、餽贈、飲宴等行為，有明確標準及因應原則，行政院訂有「公務員廉政倫理規範」及「行政院及所屬機關機構請託關說登錄查察作業要點」，本府亦有「臺北市政府公務員廉政倫理規範」，以維公開透明施政原則。</p> <p>二、上開規定要求公務員對於請託關說及與其職務有利害關係者之餽贈、邀宴應予拒絕，並即時陳報；與其職務無利害關係者之往來，如顯不適當、公正性有受質疑之虞，亦應避免。籲請配合「不送禮、不邀宴、不關說」，共同支持本府廉政措施。</p> <p>三、貼心小叮嚀-「不違背職務行賄罪」：</p> <p>(一)立法院於100年6月7日三讀通過增訂貪污治罪條例第11條第2項「不違背職務行賄罪」。條文明訂「對於公務員關於不違背職務之行為，行求、期約或交付賄賂或其他不正利益者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五十萬元以下罰金」，期能杜絕過去「收錢有罪，送錢沒事」之不良社會現象。</p> <p>(二)請民眾於洽辦公務時，依相關行政作業程序申請即可，「不必送」也「不能送」紅包或其他不正利益給公務員，以免反而誤觸法網。</p> <p>(三)如不慎違反「不違背職務行賄罪」之規定，只要勇於自首或在偵審中自白，均有免除或減輕其刑之自新機會。</p> <p>四、檢舉貪瀆不法報您知</p> <p>※法務部廉政署檢舉專線：0800-286-586（你爆料 我爆料）</p>		

※臺北市政府廉政熱線：1999轉 1743（一起肅貪）



### 檢舉貪瀆獎勵措施

民眾檢舉公務員貪瀆不法經判決有罪者，法務部最高發給檢舉獎金1,000萬元，臺北市政府最高發給獎金200萬元，可分別申請領取。

**請勇於挺身對抗貪腐，檢舉人身分絕對保密!!**



»可同時請領，檢舉人身分絕對保密

臺北市政府肅貪熱線：

1999  
轉1743 (一起肅貪)

法務部廉政署檢舉專線：

0800-286-586  
(你爆料我爆料)

# 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	7	宣導機關（單位）	本局土地登記科
宣導事項	<p>「地籍異動即時通」5 月起擴增服務範圍 本市推出團體到府申辦服務</p>		
說明	<p>為協助民眾防範不法詐騙案件並能及早因應，以維護其已登記之不動產權益，內政部再擴增地籍異動即時通服務範圍，包括「判決移轉」、「調解移轉」及「和解移轉」。另本市推出團體預約到府申辦服務，歡迎多加利用！</p> 		

## 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	8	宣導機關（單位）	本局土地登記科
宣導事項	跨直轄市、縣(市)申請土地登記自 109 年 7 月 1 日起新增試辦項目囉！		
說明	<p>一、跨直轄市、縣(市)申請土地登記之登記項目自 109 年 7 月 1 日至 110 年 6 月 30 日新增試辦項目如下：</p> <p>(一)拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。</p> <p>(二)抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。</p> <p>(三)抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。</p> <p>二、另原試辦以下登記項目，自 109 年 7 月 1 日起正式實施：</p> <p>(一)住址變更登記。</p> <p>(二)更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）。</p> <p>(三)書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）。</p> <p>(四)門牌整編登記。</p> <p>(五)更正登記（以姓名、出生日期、國民身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）。</p> <p>(六)預告登記。</p> <p>(七)塗銷預告登記。</p>		



# 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	9	宣導機關（單位）	本局土地登記科
宣導事項	土地登記線上聲明措施 109 年 3 月起正式開跑！		
說明	<p>一、為了簡政便民，內政部自 109 年 3 月起推出線上聲明措施，當事人只要透過自然人憑證上網登錄資訊，由地政士核對身分後驗證聲明，即可不必請當事人再親自到地政事務所核對身分或申請印鑑證明。</p> <p>二、土地登記線上聲明措施可分為 3 步驟：</p> <p>(一)當事人以自然人憑證於指定網站一數位櫃臺登錄不動產標的、辦理事項、取得權利人及委託之代理人姓名、聲明期限等相關聲明登記資訊，以表示義務人處分的真意。</p> <p>(二)由地政士核對當事人聲明事項後，以自然人憑證驗證並取得線上聲明序號。</p> <p>(三)地政士於登記申請書記明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登錄表，併同其他土地登記應附文件向登記機關送件。</p>		

**什麼是線上聲明？**

簡單來說，是一種無需登記義務人親自到場的便民措施

**憑證應用表真意**  
當事人應用自然人憑證進行網路身分驗證，於指定網站登錄相關聲明登記資訊，以向登記機關表示義務人處分真意

**代理人核對身分**  
藉由專業人士（開業地政士或律師）核對當事人身分，產生確認當事人身分及真意效果

**網實結合**  
當事人無需親自到場，利用網路聲明搭配實體案件，代理人即可送件

1. **Internet**

2. **face-to-face + Internet**

3. **application + examination**

**廣告**

# 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	10	宣導機關（單位）	本局地價科
宣導事項	<p>實價登錄新制上路~ 99.8%即時申報 0%裁罰，登錄採 A2 有保庇，申報效率更升級</p>		
說明	<p>➤ 新制上路滿3月，“99.8%”即時申報“0%”逾期裁罰 實價登錄新制施行滿 3 個月，感謝地政士朋友協助，統計至 109 年 10 月 5 日，全市買賣登記案件計有 8,391 件，即時申報比例達 99.8%，0% 逾期裁罰，申報情形良好。</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="flex: 1; text-align: center;"> <p>統計至109年10月5日 買賣登記共8,391件</p> </div> <div style="flex: 1; text-align: center;"> <p>實價登錄已申報 <b>8,374</b>件</p> <p>實價登錄未申報 <b>17</b>件</p> <p>逾期未申報 裁罰案件 <b>0</b>件</p> </div> </div> <p>➤ 登錄採 A2，系統檢核有保庇，申報效率再升級 買賣案件實價登錄強力推薦採 A2(線上申報、紙本送件)，有那些優點呢？</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 資訊免手寫更輕鬆</li> <li>★ 系統幫你自動檢核必填欄位是否漏填，避免申報失敗</li> <li>★ 針對重要的交易總價資訊，系統貼心提供以文字框再次顯示所輸入總價與單位供申報人2次確認服務，避免申報錯誤遭受裁罰</li> <li>★ 登錄完成後系統會產生申報書序號條碼，地政事務所收件時，直接掃描條碼就好，收件後免再手動登錄資訊，程序更簡便，效率再升級。</li> </ul> <p>A2 比例提升過半 再接再厲！！</p> <p>提升 A2 申報率 100% 提升資料正確性 Up!</p>		

## 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	11	宣導機關	財政部臺北國稅局
宣導事項	<p>為提供更多元申報管道，房地合一網路申報軟體得以「代理人代理申報」登入，即以代理人自己的憑證代理納稅義務人辦理房地合一網路申報。</p>		
說明	<p>一、申報代理人可至財政部電子申報繳稅服務網站 (<a href="https://tax.nat.gov.tw">https://tax.nat.gov.tw</a>) 下載個人房屋土地交易所得稅電子申報軟體。</p> <p>二、系統全年開放，以申報資料首次上傳成功日為申報日。</p> <p>三、申報代理人代理網路申報之通行碼：內政部核發之自然人憑證、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險憑證及其他經財政部審核通過之金融憑證。</p> <p>四、完成網路申報後，應於法定申報期限屆滿後10日內將應行檢附之委任書正本、契約書影本、其他相關文件及自繳稅款證明，寄送或遞送納稅義務人所轄國稅局所屬分局、稽徵所。</p>		

## 109 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	12	宣導機關	財政部臺北國稅局
宣導事項	<p>為提供遺產稅納稅義務人單一窗口查詢被繼承人金融遺產資料之便民服務，自109年7月1日起，全國同步實施單一窗口查詢金融遺產便民措施。</p>		
說明	<p>一、申報代理人可至各地區國稅局臨櫃申請「單一窗口查詢金融遺產」服務。</p> <p>二、申報代理人應持被繼承人死亡證明書或除戶資料、申請人國民身分證正本，如提示申請人身分證明文件為影本者，應切結與正本相符、代理人國民身分證正本及申請人之委任書或授權書正本臨櫃辦理申請。</p> <p>三、查詢金融遺產單位：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 中華民國銀行商業同業公會全國聯合會。</li><li>2. 中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會。</li><li>3. 中華民國人壽保險商業同業公會。</li><li>4. 臺灣期貨交易所股份有限公司。</li><li>5. 臺灣集中保管結算所股份有限公司。</li><li>6. 財團法人金融聯合徵信中心。</li><li>7. 中華民國證券商業同業公會。</li><li>8. 中華民國信用合作社聯合社。</li><li>9. 全國農業金庫股份有限公司。</li></ol> <p>四、查詢金融遺產種類：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 存款。</li></ol>		

2. 基金。
3. 上市(櫃)、興櫃有價證券。
4. 短期票券。
5. 人身保險。
6. 期貨。
7. 保管箱。
8. 金融機構貸款及信用卡債務。

五、國稅局受理後，將申請資料通報金融單位，遺有金融遺產者，將由該單位直接將查詢結果回復申請人，以利其辦理遺產稅申報。

# 單一窗口 查詢金融遺產

109年7月1日  
— 全國實施 —

便利  感心

就近到任一國稅局一趟，即  
可查詢被繼承人金融遺產資  
訊，讓您安心申報遺產稅



申請資格

繼承人、遺囑執行人、遺產管理人



何處申請

財政部各地區國稅局所屬分局、稽徵所、服務處



應攜帶文件

- 1.申請人(及代理人)身分證明文件(身分證及居留證等)
- 2.被繼承人死亡證明書或除戶資料正本
- 3.與被繼承人關係證明文件(如繼承系統表、遺囑正本或法院選任遺產管理人裁定書及確定證明書正本)
- 4.委託代理人申請須加附委任書或授權書正本

查詢被繼承人死亡日  
金融遺產種類



- 1.存款
- 2.基金
- 3.上市(櫃)、興櫃有價證券
- 4.短期票券
- 5.人身保險
- 6.期貨
- 7.保管箱
- 8.金融機構貸款及信用卡債務

單一窗口查詢  
金融遺產專區



財政部臺北國稅局

# 陸、提案討論

## 109 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	1	提案機關(單位)	本局測繪科
案 由	<p>為配合地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫， 本局於地政士業務檢查時將提供相關宣導資料。</p>		
說 明	<p>一、 按地政士法第25條規定：「地政士應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形。前項紀錄簿，應至少保存十五年。」及地政士法施行細則第17條規定略以：「地政士依本法第二十五條第一項規定設置之業務紀錄簿，其應載明之事項如下：一、受託案件之類別及內容。二、委託人姓名或名稱及地址。三、受託日期。四、申請日期。五、受託案件辦理情形。……」，另自106年6月28日起，地政士及不動產經紀業（包含不動產仲介業及代銷業）於辦理不動產買賣交易時，應依洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢之辦法及注意事項規定辦理洗錢防制工作。</p> <p>二、 依內政部109年8月11日台內地字第1090263984號函內容， 「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫」</p>		

係由內政部地政司每年至少抽查 25 名地政士進行非現地(書面)查核及依其中風險較高、缺失較顯著者列入現地查核對象，受查核之地政士應請專責人員陪同接受訪查，並提供下列佐證資料：

1. 風險評估表：查核對象填寫及自行評估風險，並由高階主管或其授權人員核定。
2. 留存之客戶身分資料與交易紀錄。
3. 疑似洗錢交易申報之案件數量。
4. 依資恐防制法第7條第3項所列應通報之案件數量。
5. 負責協調及監督執行之專責人員資料。
6. 內控內稽措施：風險低或小規模者，可參考內政部製作之範本。
7. 內部稽核：110年度起，查核對象須自行填報並提供內部稽核表。
8. 其他主辦機關通知應準備之防制洗錢及打擊資恐相關文件。

擬  
處  
理  
意  
見

- 一、請地政士配合內政部上開號函之「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫」辦理。
- 二、本局將於地政士業務檢查時，提供上述計畫相關宣導資料，以輔導地政士配合上開查核計畫。

## 柒、臨時動議

## 109 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	1	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	廖健柱地政士
案 由	請鈞局函請民政局加強其轄屬部分戶政事務所承辦人之專業能力，庶免因其等曲解法令，行政裁量逾越法令規範，增加法律所無之限制，而損及人民權益。		
說 明	<p>一、查「本人或利害關係人得向戶政事務所申請閱覽戶籍資料或交付戶籍謄本」，戶籍法第65條第1項前段規定甚明，另依「內政部申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則」：</p> <p>(一) 利害關係人，指與當事人具有下列各款情形之一者：</p> <p>1、契約未履行或債務未清償。</p> <p>6、其他確有法律上權利義務得喪變更之關係。</p> <p>二、本人曾受託辦理出租人終止租約案件，其承租人積欠四個月租金，出租人雖以存證信函五度催告，承租人皆置之不理，避不見面！在租賃關係存續中，本人為將出租人終止租約之意思表示有效送達承租人，乃依公證法施行細則第79條第3項暨民事訴訟法第138條第1項之規定，催告信函經公證人認證後，採寄存送達之方式辦理，乃需附承租人之戶籍謄本。</p> <p>三、本人以往曾有申請承租人之戶籍謄本，備齊租約等相關文件提出申請，卻遭萬華區戶政事務所郭姓承辦人否准之前</p>		

例，本次先行去電表明備有租約、五封存證信函及承租人未匯租金之存摺等證據，因辦終止租約信函催告，需申請承租人之戶籍謄本，惟郭承辦人仍拒絕受理，表示需向法院起訴後方可辦理，本人乃改向其他戶政事務所申請，而順利辦妥。

一、本案前以109年10月27日北市地測字第1096028119號函請本府民政局擬具處理意見，回復如下：

(一) 按申辦戶籍謄本業務態樣繁多，尤其申請人所提利害關係證明文件，並無一定之形式，要能確切證明其有利害關係存在實屬不易，因本案於電話中難以審認其利害關係之存在，考量個人資料保護法訂定及親屬關係戶籍謄本核發之規範由旁系血親修正為直系血親，對於申請人適格亦採較為限縮之解釋，爰基於無法行使攻擊防禦方法之被申請人個人資料之保護，本所對於戶籍謄本之核發趨於嚴謹，並無逾越行政裁量及增加法律所無之限制等情事。

(二) 依常理，民事訴訟原告遞狀起訴後，法院基於當事人進行主義，會發文要求原告至戶政事務所調閱被告之戶籍謄本給法院。戶政事務所方面只要是法院公文有敘明需提出對造之戶籍謄本，並不會拒絕受理。爰此建議先向法院起訴後再持公文至戶政事務所申請對造之戶籍謄本較無爭議。

二、本案因與會地政士皆反映曾有過提案人說明之情形，故再建議本府民政局就本案研議，以齊本市各戶政事務所統一作法。

## 109 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	2	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	黃景翊地政士
案 由	同一棟區分所有權建物內所有權人公設持分之停車位買賣，買受人原持有房地已有辦理抵押權設定貸款，於辦理新取得停車位公設持分調整及土地持分時，是否需併同辦理抵押權權利內容變更，將新取得之公設持分及土地持分併入原設定抵押權擔保？		
說 明	<p>案例說明一：A 房屋及 A 車位所有權人，因 A 房屋出售時，買方不買受其 A 車位產權，故賣方將其 A 車位調整至同棟大樓內另 B 房屋，賣方所有 A、B 房屋及車位原有分別向不同銀行辦理抵押權設定，於辦理車位調整時亦已經 A 房屋之銀行開具移轉同意書，同意辦理 A 車位調整至 B 房屋。</p> <p>案例說明二：A 房屋及車位區分所有權人甲，將其車位出售於同棟區分所有權人乙，甲已取得銀行同意移轉車位之移轉同意書，區分所有權人乙持有的房屋 B 原已有向銀行辦理抵押權，新取得之車位以現金給付方式買賣，並未向原貸款銀行申請增貸給付車位買賣。近日經同業詢問，於辦理案由說明情形之停車位買賣過戶時，經地所開立補正事項：</p> <p>新取得車位房地持分之所有權人，於上開案例一、二辦理車位調整及車位買賣登記案時，經受理機關開立補正事由，因本案移轉有違公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」之規定，應連件併同辦理新取得車位之抵押權設定及權利內容變更登記，將新取得之持分併同原抵押權設定持分內；但該新取得之車位非屬當時向銀行申請貸</p>		

款擔保標的，新買受取得之車位亦無需向銀行申請增貸，為何需要辦理抵押權權利內容變更將新買受之車位增加擔保併入原抵押權標的內容？

於新取得車位附帶土地持分之調整或買賣移轉登記，若需依公寓大廈管理條例第4條第2項之規定，其衍生後續問題如下：

一、民眾如需購買新法定或增設車位產權時，反而要先向原有銀行告知欲再多買車位，需要併入原抵押權擔保範圍，經銀行同意辦理再進行對保、送件登記，徒增貸款程序，但民眾係以現金買賣時，又不增加貸款金額，卻還要經過銀行同意才行買賣。

二、日後如若僅再出售車位予其他所有權人時，該新取得之車位是否需再部分清償貸款，該新車位之取得係以現金支付買賣，本就非在原申請貸款之擔保範圍，原貸款銀行若因新車位之出售，清償金額談不攏而不願開具移轉同意書時，影響買賣交易安全。

三、無貸款事實之買賣交易，卻被地政事務所要求設定進原抵押權中，難不成設定後地政事務所可以強迫銀行進行放貸？若無法要求銀行放貸，只要求增加擔保，等同地政事務所侵害買受人之權利，是以地政登記作業強行改變民眾交易實質。

綜上所述，應謹慎審視。

結論

本案涉及登記法令疑義，俟由本局與本市各地政事務所研議並齊一作法後再行函復提案人。

## 109 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	3	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	羅水灶地政士
案 由	<p>請問預告登記請求人完成預告登記後，該請求人可否依土地登記規則第 27 條第 8 款單獨(登記名義人)申請塗銷預告登記。</p>		
說 明	<p>土地登記規則第 27 條條文為「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之」，請求人要塗銷已登記之預告登記，除出具塗銷同意書交付不動產所有權人單獨申辦塗銷登記外，是否得以請求登記名義人身分單獨申請塗銷預告登記。</p>		
結 論	<p>本案涉及登記法令疑義，俟由本局與本市各地政事務所研議並齊一作法後再行函復提案人。</p>		

## 109 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	4	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	廖健柱地政士
案 由	<p>受監護宣告人之監護人與其他法定繼承人，會同申辦平均繼承登記時，是否需檢附法院許可文件，請研議。</p>		
說 明	<p>一、民法第1101條第1項規定：「監護人對於受監護人之財產，非為受監護人之利益，不得使用、代為或同意處分。」</p> <p>二、監護人與其他繼承人申辦「平均繼承」登記，係按應繼分登記，現金遺產部分亦依應繼分分配，全部依受監護人之利益辦理，和監護人與其他繼承人辦理「協議分割繼承」之情形不同。</p>		
結 論	<p>本案涉及登記法令疑義，俟由本局與本市各地政事務所研議並齊一作法後再行函復提案人。</p>		

## 109 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	5	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	黃仁成地政士
案 由	建議機關得否就金融機構行庫等印鑑卡資料能統一建置，讓地政士能夠配合內政部推動跨所送登記案件，使時效較緊迫的登記案件能夠如期辦竣。		
說 明	因應內政部推動跨所送登記案件，地所受理設定登記案時，需審查登記申請書上各金融機構行庫等印鑑卡與各地政事務所內之備查資料有無相符，但因全國各所金融印鑑比對系統內容情形不一，建議地政局向內政部反映請將該資料統一建置並供全國各地政事務所參考。		
結 論	金融機構印鑑備查在配合跨縣市送件措施中，在臺北市部分已有建置金融印鑑比對系統，本市各地政事務所皆可共用該系統資料。本案因涉及外縣市建置情形不一及全國各地政事務所之統一做法，將建請內政部與金融機構主管機關針研議因應作為。另此類涉及核對金融機構印鑑卡之跨縣市登記案件目前尚屬試辦期間，期間為 1 年，俟試辦結束後，如內政部維持現階段作法，將再建請內政部洽請金融機構主管機關同意全國各地政事務所皆可取得該等資料並於公務上使用。		

## 109 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	6	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	盧俊男地政士
案 由	緣申請人及繼承人等為同時依:1. 遺產及贈與稅法第 41 條第 1 項規定(願供擔保請主管稽徵機關核准同意先行辦理移轉登記)及 2. 民法第 1030-1 條規定將前開先行同意移轉標的不動產申辦夫妻剩餘財產差額分配移轉登記，還有窒礙難行疑義，懇請釋疑，避免影響申請人合法之權益。		
說 明	<p>一、按內政部96年12月10日內授中辦地字第0960727915號函，申請依民法第1030條之1規定配偶剩餘財產差額分配之登記時應檢附主管稽徵機關核算依民法第1030-1之價值證明文件，謹先陳明。</p> <p>二、緣本案被繼承人生前將其所有土地與案外第三人有簽訂合建分售契約並約定地主應負責辦理出售其土地應有部分予本合建案之各戶房地買受人，現因被繼承人不幸亡故，而該合建案刻正辦理買賣移轉予各戶買受人中，申請人即繼承人等經建商告知應盡速先行辦理繼承移轉後，再接續辦理買賣移轉登記予各戶買受人，否則恐有違約之可能。為此申請人等緣向臺北國稅局申請依遺贈稅法第41條第1項後段所訂:願提出確切納稅保證，申請就該筆土地核准先行核發同意移轉證明書以配合該合建分售案之土地買賣移轉手續；又本案遺產稅之申報，生存配偶有依民法第1030-1條之規定主張其剩餘財產差額分配請求權，而前開申請先行同意移轉之土地，業經繼承人等全體協議一致後同意以該筆土地做為給付予生存配偶剩餘財產差額分配財產之一部，為此，申請人等為符前開內政部96年函釋，懇請臺北國稅局垂察矜恤，除准許該筆土</p>		

	<p>地同意先行移轉外，同時出具或列明該土地為本案生存配偶依法主張剩餘財產之核算或其他證明文件，惟案經該局審理後認因本案遺產稅尚未核定，而在全案仍未核定前欠難提供相關稅務核算或其他價值證明文件，次予陳明。</p> <p>三、綜上，本案申請人等為依法主張其法定權益，卻遇有上開法令解釋上之困境，而產生窒礙難行之處，請鈞局垂察矜恤，惠予釋明，並賜予依法准予所請。</p> <p>四、補充說明，本案擬請先行同意移轉之土地，將於核准移轉後旋即移轉登記予案外買受之第三人，易言之，倘該土地之移轉非以民法第1030-1條之規定原由辦理移轉登記時，將來或將無可能辦理撤銷移轉登記及相關更正登記，並予敘明。</p>
結論	<p>一、剩餘財產差額分配請求權部分，因該國稅局核定之文件係內政部規定審查應備文件，該文件內容之核定價額，與申請人請求之價額是否尚符，應係登記機關審查範疇。</p> <p>二、本案涉及登記法令疑義，俟由本局與本市各地政事務所研議並齊一作法後再行函復提案人。</p>

## 109 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	7	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	莊添源地政士
案 由	針對稅捐稽徵處推動採用網路申報大額總繳印花稅措施。		
說 明	因目前制度係需各自至各縣市稅捐稽徵處申請，目前地方稅(包含土地增值稅、印花稅及契稅)部分，建請該措施請機關推行一次申請，全國適用。		
結 論	本市稅捐稽徵處回復如下：  大額總繳印花稅措施可否一次申請、全國適用部分，因目前地方稅網路申報系統，財政部規劃為各縣市政府都以各自帳號來管理，故本案將再向中央主管機關反映。		

散會 12 時 10 分

## 捌、活動集錦



貴賓及地政士報到



與會貴賓



本局測繪科報告



臺北市稅捐稽徵處業務宣導



本局政風室業務宣導



本局土地登記科業務宣導



本局地價科業務宣導



本局測繪科提案討論



廖健柱地政士發言



黃景翊地政士發言



羅水灶地政士發言



黃仁成地政士發言



盧俊男地政士發言



莊添源地政士發言



臺北市中山地政事務所發言



臺北市稅捐稽徵處發言



會後餐敘



圓滿成功