

111年臺北市地政士座談會 會議資料



臺北市府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government



中華民國111年10月19日

目錄

程序表.....	3
一、110年提案結論辦理情形	4
二、地政士管理業務報告.....	19
三、業務宣導.....	23
四、提案討論.....	45

111年臺北市地政士座談會程序表

日期	時間	議程
111 年 10 月 19 日 星 期 三	09:30 ~ 10:00	報到
	10:00 ~ 10:10	主席致詞暨貴賓介紹
	10:10 ~ 10:20	貴賓致詞
	10:20 ~ 10:30	優良地政士頒獎
	10:30 ~ 10:35	前次座談會提案 結論辦理情形
	10:35 ~ 10:40	地政士管理業務報告
	10:40 ~ 11:00	業務宣導
	11:00 ~ 11:30	提案討論
	11:30 ~ 12:00	臨時動議

一、110年座談會提案結論辦理情形

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	1	提案機關(單位)	台北市地政士志願服務協會
		提 案 人	黎秀美理事長
案 由	地政士執照換發，是否網路申請匯款繳費，舊照不用寄回。		
說 明	換發執照可線上申請，線上繳費後舊執照應不用再寄回地政局，由地政局直接寄發新執照較便民。		
結 論	按「地政士開業執照遺失、滅失或污損，得備具下列書件，向原直轄市或縣（市）主管機關申請補發或換發：……二、執照污損者，原執照。……」及「地政士依本法第9條第2項所定申報變更事項備查時，應檢附申請書及變更事項證明文件，向事務所所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請。其因本法第9條第1項第1款或第4款所定事項變更時，並得準用第5條及第6條規定，申請換發地政士證書或開業執照。」分為地政士法施行細則第6條及第9條規定略以，爰地政士欲申請換發開業執照，應依上開規定檢附應備書件申辦，另本局為推動地政士開業及變更登記採全程式線上申辦服務，業經本年8月31日函請內政部同意本局試辦上開服務，並得免檢附原執照等書件，惟為避免地政士開業執照偽冒風險，內政部10月22日請本局研議倘原開業執照正本未檢附繳回本局作廢，對外是否應有相應之作廢機制，本局將研擬作廢機制回復，並函請內政部同意試辦，以資便民。有關線上繳費一節，目前證		

	照費得以網路銀行或自動提款機（ATM）轉帳方式繳納，另本市地政士開業及異動線上申辦系統預計於111年3月正式上線，請各地政士多加利用。
後續 執行 情形	地政士開業異動線上申辦業於111年3月1日起試辦，倘採線上申請開業異動，原地政士開業執照得以上傳電子檔方式提供，無須繳回本局。

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	2	提案機關(單位)	台北市地政士志願服務協會
		提 案 人	葉榮美榮譽理事長
案 由	有關辦理繼承登記案件就同一被繼承人遺有本市不同轄區之不動產辦理繼承登記時得否併件辦理。		
說 明	本人辦理客戶之繼承登記不動產其遺有新北市及臺北市等地區之不動產，本人先向新北市之地政事務所辦理中和區、新店區不動產之繼承登記，其作法係將該案件併件並將繼承案件配同一承辦員審查，其後本人又向臺北市之地政事務所辦理大安區、文山區不動產之繼承登記，無法以新北市地政事務所之方式受理，仍將同一被繼承人大安區、文山區之不動產分別配給2名不同之承辦人員。既然是同一被繼承人何以不配給同一承辦人員審查，如此承辦人員無須對同一事項重覆審查，得縮短案件辦理時間，達成市政府簡政便民之施政使命。		
結 論	一、為簡化本市轄區跨所申請抵押權設定登記、共有物分割登記、交換登記及繼承登記之應附書表文件，本局前以109年6月16日北市地登字第1096016095號函簡化申請人檢附文件方式：「……(一)申請人：以同一登記原因同時向同一登記機關申請本市轄區土地、建物……繼承登記（以登記原因為「繼承」為限，不含「分割繼承」、「遺囑繼承」、「判決繼承」、「和解繼承」、「調解繼承」）案件，得以1份登記申請書（依實填明各資料管轄機關）、登記原因證明文件及其他應附文件申請。……」，申請人僅需檢附1份土地登記申請書及		

	其他應附文件，地政事務所將按轄區分別收件後自行按轄區數影印土地登記申請書續辦，並以其中1個收件號為主號案件，其餘收件號為併案案件，並分配由同一審查人員辦理。 二、倘申請人就同一被繼承人之跨轄區繼承登記案件未連件申請或合於上開簡化措施之案件以分件方式申辦時，考量本市各地政事務所之人力配置、作業方式及習慣等不同，各所登記案件之審查輪配方式未有統一準則，可能由不同審查人員辦理。申請人如分別填寫土地登記申請書分件提出申請，如欲併案辦理時，得口頭告知收件人員併案處理或於土地登記申請書註明併案。
後續 執行 情形	無後續執行情形。

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	3	提案機關(單位)	台北市地政士志願服務協會
		提案人	黃福生地政士
案由	公司共有繼承案件:未會同繼承人後續領狀將換狀方式更改為與原辦方式檢具完整繼承相關資料受理。預計達成效果，讓怠惰消極不辦理的繼承人積極會同辦理。杜絕怠惰因公部門開方便門，選擇故意怠惰不會同。		
說明	一、目前後續辦理之繼承人換狀方式領狀太過簡易，隱含缺失後辦理人就系統表完全脫離切結責任，且是否認同系統表所列繼承關係並未作任何表示。對積極辦理原申請人須集結核對繁雜戶籍資料不公平。 二、無形中鼓勵後辦理之人，消極不配合，承辦地所行政通知換狀讓消極不配合者坐等撿便宜，且增加多次行政資源浪費。 三、取消換狀辦理方式，對該不配合者規定仍須檢具相同文件辦理，或有機會，讓後辦者提出系統表就繼承關係表示意見，可能有異於原辦，則讓繼承關係作更明確比較，讓繼承法律關係更趨正確，可減少訟源。		
結論	一、土地登記規則第55條第2項規定：「申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。……」、第120條規定：「繼承人為2人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中1人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公司共有之登記。……」；又內政部99年2月6日內授中辦地字第0990723791號函釋略以：「按土地法第62條及第75條規定，辦妥土地權利登記及土地權利		

	變更登記時，應即發給權利人土地所有權狀或他項權利證明書，此係明定發給權利書狀為地政機關對民眾之義務，亦為民眾之權利。……」。故已辦竣公同共有繼承登記，原未會同申請之繼承人申請發給權利書狀並繳清欠繳之登記規費及遺產稅時，登記機關無由拒絕發給；至繼承人申請換狀時應檢附之文件為何，按公同共有繼承登記既經登記機關審查無誤並辦竣登記，繼承人申請換狀時，所提出之身分證明文件已足資審認申請人與登記名義人為同一人即得予以受理。 二、次查未會同之繼承人於申請換狀時，登記機關如逐件要求提出土地登記規則第119條規定之文件，反造成多次重複審查及增加人力、物力及時間成本，且欠缺法令依據。倘繼承人間對公同共有繼承登記有爭議時，仍應依相關規定辦理更正登記或循司法途徑處理。
後續 執行 情形	無後續執行情形。

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	4	提案機關(單位)	台北市地政士志願服務協會
		提 案 人	黃福生地政士
案 由	減撤本市各地政事務所服務台，企盼服務台改為愛心爸爸媽媽即可		
說 明	目前就各地所服務台服務到家，登記案件形成習慣盡量利用服務台即可，省去地政士的代辦費，造成各地所無力負荷，志工台即可感同身受，各所服務台幾乎是每天忙翻天，結果案件刪改處麻花花，七零八落，審查人員更是人仰馬翻，兄弟姐妹間騙取印鑑章印鑑證明，以為到所辦理即可保護繼承權為分別共有，結果竟然是分割到單獨繼承，如果是地政士辦理絕不會不經解釋完整再辦理，然後生態環境，地政士業務凋零，逼得只好改行，或是走旁門才能苟且生存，地政士勢必形成斷層，公部門無法解決交易案件就鋌而走險，交易安全形同作夢。 到地政士目前困難處境。不動產交易或異動，從實價登錄即可看出金額趨近千萬者比比皆是，地政士在交易過程中維護交易安全更是絞盡腦汁，把守最困難關卡，主管機關卻認為簡易案件讓地所服務即可，不需勞煩地政士，孰不知那些簡易案件才是支持地政士平常費用或隨時充電精進的基礎費用。 改善意見:減撤服務台，企盼服務台改為愛心爸爸，跟愛心媽媽即可，服務台也建請設號碼牌並限制有限時間(市府似乎已設立)，能比照辦理。		

結 論	一、為提升為為民服務品質，本市各地政事務所設置服務臺，提供諮詢服務，並運用地政志願服務人員（下稱志工）協助諮詢及引導服務；又為積極推動志願服務工作，本局訂定「臺北市政府地政局及所屬地政事務所運用志願服務推動要點」並統一規範志工服務項目。又使一般櫃臺之審查人員不受民眾諮詢之干擾，並維持便民服務品質，設置服務臺確有必要。 二、另服務臺設置號碼牌並限制服務時間一節，由各地所視洽公民眾多寡自行參考辦理。
後續 執行 情形	無後續執行情形。

110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	張幸松地政士
案 由	有關於土地稅法第35條土地增值稅重購退稅一案，本人申請要件均符合，稅捐機關卻以無法適用此條文規定不予退稅。		
說 明	一、本人於民國110年6月25日向文山稅捐處提出申請書，台北市稅捐稽徵處文山分處之發文字號：北市稽文山丙字第1105103658號，發文日期：中華民國110年7月19日。 二、當事人於民國109年3月4日購買文山區木柵段四小段462地號土地，其後於110年5月19日自其配偶顏雲華君受贈取得文山區木柵段四小段424、424-1地號土地，並於同日訂立契約再出售，稅捐機關卻以因購買時未持有自用住宅使用之土地為由，駁回其土地增值稅重購退稅之申請。 三、然依所得稅法第14條之8規定，不論先購後售或先售後購，若以配偶之一方出售自住房地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。 四、土地稅法第35條卻限制土地所有權人與出賣人須為同一人，兩者之立法意旨均是鼓勵民眾換屋，給予民眾稅賦優惠，但在實施上卻兩樣情，造成民眾的混亂，顯有背於立法旨意，故建議本條法律應當將土地所有權人修正適用為夫或妻。		
結 論	本市稅捐稽徵處回復： 一、先買後賣重購退稅，係以土地所有權人買的當時必須持有可供出售的自用住宅用地為適用範圍。如出售地為新購地取得		

	後，始自配偶受贈取得，即與土地稅法第35條重購退稅規定不符。 二、另查房地合一課徵所得稅申報作業要點第20點明定，所得稅法第14條之8有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。是以，土地稅法第35條重購退稅規定土地所有權人須以同一人為要件，與所得稅法適用要件不同。
後續 執行 情形	無後續執行情形。

110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	李忠憲理事長
案 由	因建築行為申請鑑界併同檢測建築線與地籍線是否相符之土地複丈案件，地所受理後通知申請人及鄰地關係人測量日期至現場，惟測量當日始發現無中心樁供檢測，以致當日無法進行鑑界作業。		
說 明	曾發生鑑界案件經地所通知申請人及鄰地關係人等至現場會同辦理，因地政士未能指認道路中心樁位置或現場無中心樁，以致無法檢測，故建請地所測量員先行確認欲檢測中心樁位置後，再通知申請人等辦理鑑界會同作業。		
結 論	一、請地所同仁多加宣導，為簡政便民及提升為民服務績效，凡受理鑑界且需檢測建築線與地籍線是否相符之複丈案時，測量員至現場查無都市計畫樁位，得協助申請人現場填寫「都市計畫樁補設申請書」及「都市計畫樁補設申請跨機關申請單」並代送至本府都市發展局，俾利申請人辦理復樁作業。 二、另有關確認欲檢測都市計畫樁位之實務執行一節，將由本局擇期召開會議邀集相關單位研議。		
後續 執行 情形	業於110年12月23日召開會議研商並獲致結論：「有關各地政事務所受理因建築行為申請鑑界併同檢測建築線與地籍線是否相符之土地複丈案件，請依申請人檢附之建築線指示圖先行確認現場存在都市計畫樁位可供檢測，再行寄發土地複丈定期通知書通知申請人及鄰地關係人到場，避免發生辦理鄰地通知卻因樁位滅失致		

無法實施複丈之情事；另倘於到場後發現現場樁位已滅失，除樁位檢測部分須俟申請人申請復樁後再行辦理外，其餘複丈檢測作業應先行辦理。」，並函請各地政事務所依結論配合辦理。
--

110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	陳麗玲理事
案 由	單一窗口查詢被繼承人金融遺產業務建議		
說 明	辦理單一窗口查詢被繼承人金融遺產業務，用意良善，目的簡化民眾為了收集被繼承人金融遺產資料，來回金融機構之間奔波。實際上金融機構回函資料五花八門，多數還是得要再回去銀行查詢申請相關資料，才能釐清遺產稅申報時，應申報範圍及內容。回函格式及揭露資訊建議統一格式。 申報遺產稅時，民眾需要了解，俾利據以申報遺產稅的資訊：金融機構及分行名稱、存款人姓名(完整版)、帳號(完整版)死亡前三年交易紀錄(含死亡日餘額)、定期存款、幣別(含死亡日匯率)		
結 論	本案建請財政部臺北國稅局就前開措施研議。		
後續 執行 情形	財政部臺北國稅局111年1月11日函復： 為協助納稅義務人申報遺產稅，單一窗口查詢金融遺產之服務，自110年9月1日起，查得之資料已彙整製作金融遺產參考清單，內容包含金融機構名稱、帳號、死亡日餘額、定期存款及幣別等，並由國稅局單一窗口統一回復。		

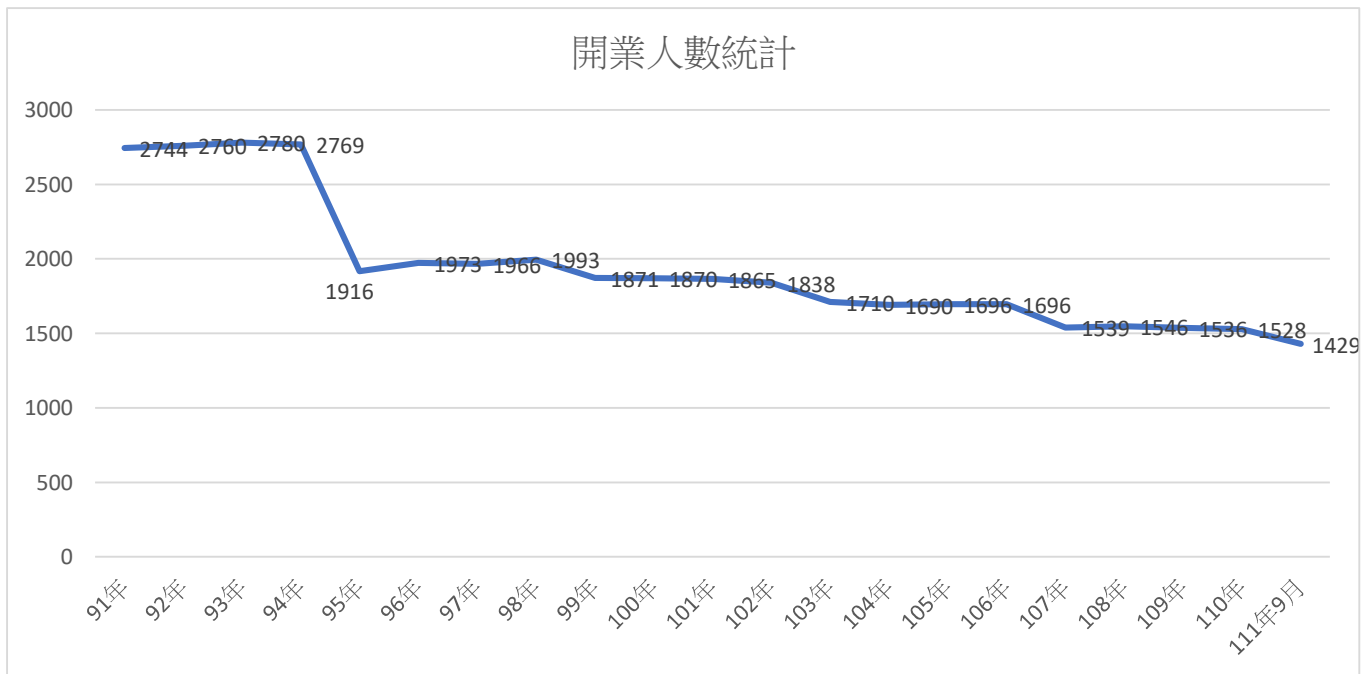
110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	8	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提 案 人	黃仁成理事
案 由	建請財政局簡化臺北市房屋稅課稅稅率及計算方式		
說 明	目前臺北市房屋稅率從1.2、1.5、2、2.4、3、3.6%等等不同情況房屋就適用不同稅率，又臺北市獨有的高級住宅稅、囤房稅的特別計算方式，分年度回復七、八、九折，建商空置待銷突從3年降至1年半稅率也同時提高，亦近年路段率調高頻率增加，因此形成房屋稅年年增加的獨特現象發生。 臺北市房屋稅與其他縣市多有不一樣，另再有優惠措施(例如都更地區)等因素參入，計算方式也變的更為繁複。故建請財政局參照他縣市並簡化臺北市房屋稅課稅稅率及計算方式。		
結 論	本市稅捐稽徵處回復： 本市房屋稅自住稅率1.2%，全國有3戶限制，非自住稅率2戶以上每戶2.4%，3戶以上每戶3.6%。臺北市稅捐稽徵處網站已製作房屋稅稅率表並提供稅額試算供參考。另為避免民眾租稅負擔過高，本市103年房屋稅基調整採漸近式給予6年緩漲，有關路段率等房屋稅評價項目之調整，依稅法相關規定，每3年重新評定一次，並經本市不動產評價委員會審議通過後實施。		
後續 執行 情形	無後續執行情形。		

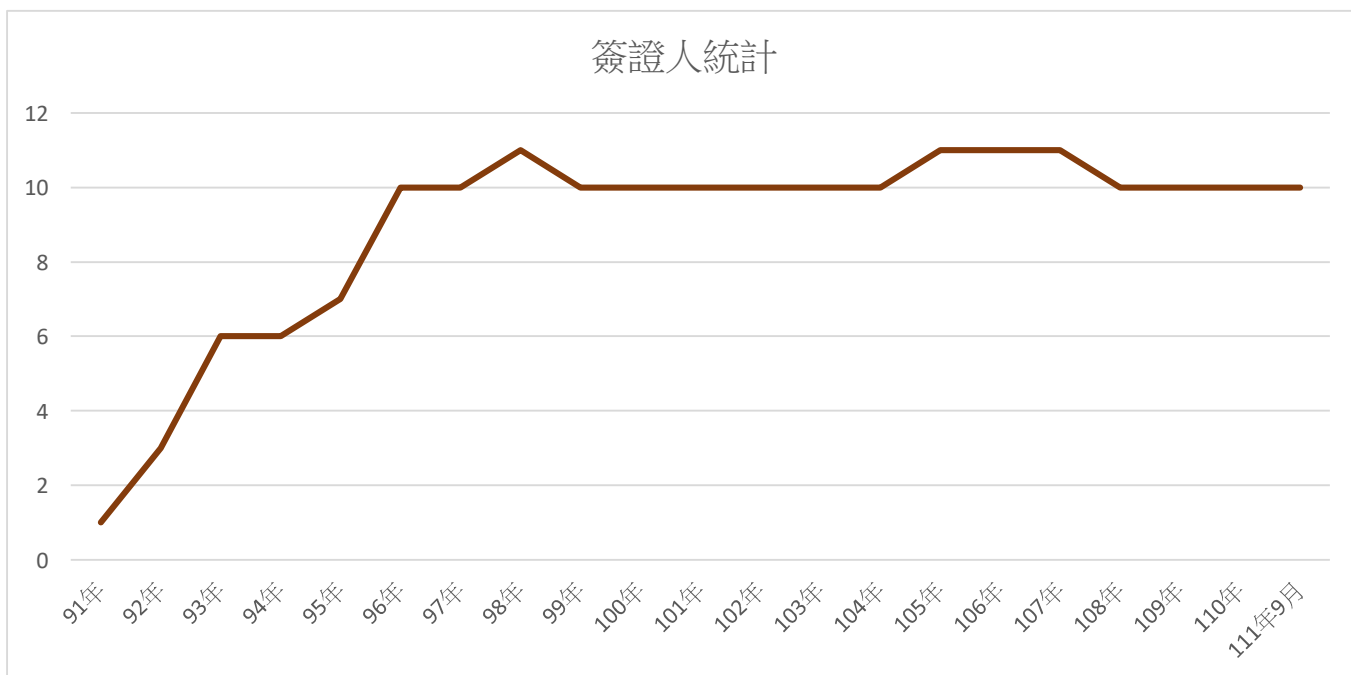
二、地政士管理業務報告

一、臺北市地政士開業及簽證人登記情形

(一) 開業地政士人數計1,429人。(統計至111年9月底)



(二) 簽證人登記統計10人。(統計至111年9月底)



二、地政士業務檢查及裁罰

(一) 111年預計依本市開業地政士總數10%，查核155人。

(二) 111年1月至9月查核情形如下：

查核情形	人次	備註
符合規定	119	5、6月間採書面查核
不符	1	當日未備業務紀錄簿

(三) 地政士裁罰

至本年9月止，本市未查獲有擅以地政士為業情形(地政士法第49條規定)。

三、本局與台北市地政士公會聯合舉辦專業訓練

場次	主講人	大綱
111年3月30日 「登記課課長與地政士有約」	松山所登記課翁啟良課長 古亭所登記課黃俊源課長 建成所登記課施亭仔課長	申請所有權移轉登記、繼承登記及他項權利登記案常見疏失與補正事項。
111年7月29日 「登記課課長與地政士有約」	士林所登記課陳平軒課長 中山所登記課黃致青課長 大安所登記課方嫻菱課長	申請登記案規費、建物第一次登記常見疏失與補正事項、期望地政士配套之作業需求。
111年9月27日 「測量課課長與地政士有約」	松山所測量課高傳楷課長 古亭所測量課葉 炘課長 建成所測量課黎元聚課長	申請土地複丈、建物測量案常見疏失與補正事項、期望地政士配套之作業需求。
111年10月21日(預定) 「測量課課長與地政士有約」	士林所測量課鄭雅文課長 中山所測量課謝文展課長 大安所測量課周建宏課長	申請土地複丈、建物測量案常見疏失與補正事項、期望

		地政士配套之作業需求。
--	--	-------------

四、未來對地政士管理及服務之工作重點

- (一) 為加強地政士專業教育訓練，將持續與本市地政士公會聯合舉辦業務講習活動。
- (二) 邀請本市地政士公會共同推動數位櫃臺、智慧地所等線上申辦服務系統。

三、業務宣導

1. 本局政風室
2. 本局土地登記科
3. 本局測繪科
4. 臺北市稅捐稽徵處
5. 財政部臺北國稅局文山稽徵所

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	1	宣導機關（單位）	臺北市政府地政局 政風室
宣導事項	「反賄選，愛臺灣系列--青年篇」		
說明	因應111年地方公職人員選舉反賄選宣導，高檢署與 KOL(網紅)-HOWHOW 合作，製播宣導影片： 		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	2	宣導機關（單位）	臺北市政府地政局 土地登記科																
宣導事項	「地籍謄本自動櫃員機」提供多元身分申領服務於111年5月1日正式上線，歡迎多加利用。																		
說明	本市「地籍謄本自動櫃員機」（設置於中山所及市府1樓地政便民工作站共2臺），於111年5月1日起正式提供以「健保卡」及「身分證」申領地籍謄本（身分證僅能申請二類謄本）、地籍圖及建物測量成果圖，歡迎多加利用。  <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>健保卡</th> <th>身分證</th> <th>中彰投信</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>登記謄本（一、二類）</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>僅開放申領第二類謄本</td> </tr> <tr> <td>地籍圖謄本</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>建物測量成果圖</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> 111年5月1日多元身分申領功能正式上線! 本自動櫃員機設置地點為臺北市中山地政事務所及臺北市政府1樓東區地政便民工作站				健保卡	身分證	中彰投信	登記謄本（一、二類）	✓	✓	僅開放申領第二類謄本	地籍圖謄本	✓	✓	✓	建物測量成果圖	✓	✓	✓
	健保卡	身分證	中彰投信																
登記謄本（一、二類）	✓	✓	僅開放申領第二類謄本																
地籍圖謄本	✓	✓	✓																
建物測量成果圖	✓	✓	✓																

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	3	宣導機關（單位）	臺北市政府地政局 土地登記科
宣導事項	自111年7月1日起，完成網路申報地方稅作業後，申請土地或建物所有權移轉登記案件，得免附土地增值稅、契稅等完稅資料之紙本文件，歡迎多加利用。		
說明	內政部提供不動產移轉一站式服務跨機關介接功能（於地方稅網路申報作業網站申報土地增值稅、契稅，後續申請土地或建物移轉登記時，如登記機關透過該財稅收件編號所介接資料確認已完稅者，得免檢附紙本稅單），歡迎多加利用！  • 歡迎多加利用網路報稅，申請登記免附紙本稅單服務，可向地政或稅捐機關洽詢。		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	4	宣導機關（單位）	臺北市政府地政局 土地登記科
宣導事項	即日起，內政部提供「土地建物參考資訊檔」線上免費查詢服務；使用臺北地政雲查詢土地建物參考資訊檔資料，可看見地圖及街景，歡迎多加利用。		
說明	內政部即日起，提供「土地建物參考資訊檔」線上免費查詢服務（https://moiref.land.moi.gov.tw/pubref/），民眾只需上網輸入地號或建號，即可查詢相關機關註記的土地污染、容積移轉或土地開發使用限制等重要參考資訊，以維護自身不動產交易安全。   內政部查詢網站   臺北地政雲		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	5	宣導機關（單位）	臺北市政府地政局 土地登記科														
宣導事項	「臺北市金融機構最新備查年度查詢」於111年8月10日正式上線，歡迎多加利用。																
說明	配合內政部推辦「跨縣市收辦土地登記案件」，臺北市政府地政局提供地政士及民眾於送件前，得先線上查詢已向地所備查之金融機構資料，避免發生無法跨縣市申辦抵押權登記案件，讓您隨時查閱，省時又省力!!快到地政局網站體驗看看吧 (https://land.gov.taipei/News.aspx?n=69A9BA0EF8ACA51B&sms=980C75B355355B66) 本市金融機構最新備查年度查詢 資料日期：111.7.22 最新備查年度為金融機構最近一次函送本市地政事務所備查之年度，如欲查詢其他資訊，可電洽本市各地政事務所： 古亭地政事務所 (02)2935-5369 建成地政事務所 (02)2306-2122 中山地政事務所 (02)2502-2881 松山地政事務所 (02)2723-0711 士林地政事務所 (02)2881-2483 大安地政事務所 (02)2754-8900 ... 金融機構名稱： 送出查詢 清除內容  <table><tr><th>編號</th><th>金融機構</th></tr><tr><td>1</td><td>中央銀行</td></tr><tr><td>2</td><td>中央信託局股份有限公司</td></tr><tr><td>3</td><td>中央信託局</td></tr><tr><td>4</td><td>中國農民銀行</td></tr><tr><td>5</td><td>交通銀行</td></tr><tr><td>6</td><td>臺灣銀行</td></tr></table> 			編號	金融機構	1	中央銀行	2	中央信託局股份有限公司	3	中央信託局	4	中國農民銀行	5	交通銀行	6	臺灣銀行
編號	金融機構																
1	中央銀行																
2	中央信託局股份有限公司																
3	中央信託局																
4	中國農民銀行																
5	交通銀行																
6	臺灣銀行																

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	6	宣導機關（單位）	臺北市府地政局 測繪科
宣導事項	有關內政部辦理111年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐非現地（書面）查核，請業者及從業人員應配合業務查核		
說明	依洗錢防制法第6條規定，地政士及不動產經紀業應建立洗錢防制內部控制與稽核制度，並依「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」第5條第1項規定，內政部每年應查核該內部控制措施及稽核制度之執行情形，得採現地或非現地查核方式辦理。 敬請本市開業地政士配合上開業務查核，並於收到內政部查核通知函時，不得有拒絕、規避或妨礙行為，以免受罰。 更多【地政士及不動產經紀業防制洗錢資訊】最新消息，請至地政局官網(首頁> 業者專區> 地政士及不動產經紀業防制洗錢資訊)瀏覽。  臺北市政府地政局 Department of Land Administration, Taipei City Government 公告資訊 機關介紹 業務專區 線上查詢 請輸入關鍵字 地政士及不動產經紀業防制洗錢資訊 地政士及不動產經紀業防制洗錢資訊 首頁 > 業者專區 > 地政士及不動產經紀業防制洗錢資訊 地政士及不動產經紀業防制洗錢資訊 一、法令： 1. 「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」 		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	7	宣導機關（單位）	臺北市政府地政局 測繪科
宣導事項	臺北市地政士開業異動線上辦111年3月起於智慧地所上線服務		
說明	為推動本市地政士開業及變更登記免書證與線上申辦服務，自今年3月起地政士朋友們可透過臺北智慧地所服務系統直接以網路申請開業異動，和一般書面申請相比，又多了哪些專屬於線上申辦的便民服務措施呢？ 資料介接少填寫 匯款繳費輕鬆付 臺北智慧地所服務系統已完成與內政部不動產服務業管理作業系統之地政士資料介接，地政士採自然人憑證登入驗證身分後，原申請書應填之欄位資料如屬內政部系統已建置者（如地政士個人及開業事務所等資料），智慧地所將自動帶入至申請書相關欄位中，免再由申請人逐項填寫，並且可以透過專屬帳號匯款繳納執照費，輕鬆完成申請。 附繳文件線上傳 紙本免附快又好 另外原依規定應附之「最近1年內2吋半身照片」、「內容變更證明文件」、「4年內完成專業訓練30個小時以上或與專業訓練相當之證明文件」（以內政部認可地政士專業訓練機關（構）學校團體、社團法人台北市地政士公會及本局核發時數為限）及「原地政士開業執照」，均得以上傳電子檔方式提供，免再附紙本證明文件，減少準備資料之不便。 推動電子化政府 落實零接觸服務		

政府服務流程改造是提升其效能的主要推動力量。適逢後疫情時代，國內防疫長期作戰，本試辦計畫在中央主管機關內政部大力支持下，得以突破現行法令窠臼率先全國於臺北市試辦，發展後疫情時代產業數位轉型之零接觸服務，逐步推動地政士開業及變更登記線上申辦作業，展現推動智慧政府之決心。

地政士執照快要到期了，該如何線上申辦？

3月1日起地政士開業及變更登記可線上申辦囉~

更多詳情，請見懶人包

臺北智慧地所

- 資料介接少填寫 匯款繳費輕鬆付
- 附繳文件線上傳 紙本免附快又好
- 推動電子化政府 落實零接觸服務

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	8	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	臺北市出租房屋享租稅優惠		
說明	臺北市出租房屋享租稅優惠 公益出租人 ✓ 房屋稅 同自住住家用稅率1.2% (臺北市相當稅率0.6% 註:每月租金未超過35,100元) ✓ 地價稅 同自用住宅用地稅率2‰ 房東免申請 房客已申領 租金補貼 由都發局造冊送 稅捐處主動辦理 房東可申請 房客符合補貼 申請資格，但 未提出申請者 房東向都發局申請核發公 益出租人認定函，由該局 副知稅捐處主動辦理 ✓ 綜所稅 每屋每月租金收入免稅額最高15,000元 各項補貼 ● 住宅租金補貼 (300 億元中央擴大租金補貼專 案計畫，111年7月1日至10月 31日申請) ● 身心障礙者房屋租金補貼 (每年1月至12月申請) ● 低收入戶租金補貼 (每年1月至12月申請) ● 都市原住民家庭租屋補貼 (每年4月、8月申請)		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	9	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	自112年起民法成年年齡下修至18歲		
說明	自112年起民法成年年齡下修至18歲 房屋稅 自住用房屋稅率1.2%  本人、配偶及未成年子女 ↓ 以全國合計3戶為限 滿18歲成年後 個別計算自住用房屋戶數 地價稅 自用住宅用地稅率2‰ 本人+配偶+未成年之受扶養親屬以一處為限 第2處 ✓ 自用住宅必須有成年直系親屬設立戶籍 ✓ 滿18歲成年後，於第2處自用住宅設立戶籍，可申請適用2‰稅率 自用住宅用地2‰優惠稅率 比一般用地稅率節省4倍稅金 土地增值稅 一生一屋稅率10% 出售土地地上房屋，如： ✓ 僅有滿18歲以上直系親屬設立戶籍 ✓ 滿18歲以上直系親屬所有 無法適用一生一屋10%優惠稅率 課徵土地增值稅		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	10	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	因疫情出境逾2年戶籍遭遷出地價稅2‰可繼續適用		
說明	因辦竣戶籍登記為地價稅適用自住優惠稅率的法定要件之一，近2年因疫情影響，部分國人出境超過2年未入境，致戶籍經戶政機關逕為遷出，將使原已核准按2‰優惠稅率課徵之地價稅，自次年起改按一般用地稅率(10‰~55‰)課徵。 財政部考量是類109年及110年戶籍被逕為遷出，是因受疫情影響，放寬民眾只須檢附申請書及「設籍人出境逾2年無法返國係因受疫情影響之切結書」，在112年9月22日前向稽徵機關提出申請，經核准後，110年及111年地價稅可恢復按2‰稅率課徵，原已改按一般用地稅率課徵並完納者，差額稅款將不加計利息退還納稅義務人。		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	11	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	不動產移轉一站式服務		
說明	申報人可透過地方稅網路申報作業網站 https://net.tax.nat.gov.tw 進入不動產移轉申報，並以電子檔傳送申報書、契約書、印花稅繳納完竣證明及其他相關證明文件，經地方稅稽徵機關審核無誤且查無以前年度欠稅費後，即匯出帶有職名章之繳款書供申報人點選電子繳款介接至網路繳稅服務網 Paytax 進行線上繳稅，繳納稅款後即可直接至地政機關辦理移轉登記，全程免至地方稅稽徵機關辦理申報及查欠，省時省力又方便。 自111年7月1日起，民眾以上述方式辦理不動產移轉申報，於繳納稅款後，得免附土地增值稅、契稅等完稅資料之紙本文件，直接至地政機關申請土地或建物所有權移轉登記。		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	12	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	非都市土地供公共設施使用，「徵收前」移轉免徵土地增值稅		
說明	依土地稅法第39條規定，非都市土地供公共設施使用，比照都市公共設施保留地，在尚未被徵收前移轉，只要符合：(1)供公共設施使用(2)依法完成使用地編定(3)經需用土地人證明，即可免徵土地增值稅。 臺北市的土地皆為都市土地，只要是公共設施保留地，無論是被徵收或尚未被徵收前移轉，依土地稅法第39條規定，都可申請免徵土地增值稅。		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	13	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	一、使用牌照稅電動車延長免稅、使用牌照稅罰則及車輛長時間未使用可辦理停駛繳銷，免徵使用牌照稅。 二、印花稅彙總繳納、稅票註銷注意事項。 三、娛樂稅減半徵收延長至112年6月30日。		
說明	一、使用牌照稅 （一）為賡續扶植國內電動車產業、建構永續發展環境及鼓勵民眾購買低污染車輛，配合使用牌照稅法第5條修正，本市完全以電能為動力之車輛免徵使用牌照稅至114年12月31日。 （二）使用牌照稅是按日計徵，車輛如長時間不使用可持號牌兩面、行車執照及車主證件至監理機關辦理停駛，停駛期間可按日免徵使用牌照稅。 （三）車輛應定期檢驗，如未定期檢驗，會被註銷牌照；報停、繳銷或註銷牌照之車輛，如該車被查獲使用道路，將依使用牌照稅法第28條第2項規定，補稅及處應納稅額2倍以下罰鍰。 （四）使用牌照稅如逾期未完稅，於滯納期滿後被查獲使用公共道路者，依使用牌照稅法第28條第1項規定，除補繳稅款外，還要處以滯納稅額1倍以下之罰鍰，免再加徵滯納金。提醒車主要如期繳稅，以免欠稅使用道路受罰。 二、印花稅 （一）以總繳方式取代貼花 省時又便利。 1. 印花稅繳納方式包含貼用印花稅票、彙總繳納及大額總繳，實貼印花稅票需要逐一黏貼並於稅票及紙面騎縫處加註圖章註銷，才完成繳納手續，費時耗力。 2. 憑證較多者，例如補習班、醫療診所等，可申請採用彙總繳納方式，於每單月1日至17日透過網路申報系統申報繳		

納。單一憑證(契約或收據)金額多寡均可申請大額總繳，並透過網路申報系統開立繳款書，省時又便利。

(二)租賃契約印花稅

租賃契約不是印花稅課徵範圍，不用繳納印花稅，但是如果房東在租賃契約上註記收取租金或押金並簽章，則該契約書已具有銀錢收據性質，收取現金或匯款，應按收款金額4%繳納印花稅。

節稅方法：承租人如以票據（支票、本票及匯票）方式支付款項，房東在契約書上註明票據名稱及號碼，就可以免繳納印花稅囉！

◎案例

甲向乙承租房屋乙棟，租金每月2萬元，乙每月收取租金2萬元，如未另立收據，僅於租賃契約上逐月簽章註明收訖者，則該租賃契約即具備代替銀錢收據性質，應於每月收取現金或匯款單據時，依銀錢收據千分之四計貼印花稅票80元。

三、娛樂稅

(一) 受疫情影響停業之娛樂業者可向稅捐處申請停止課徵停業期間之娛樂稅；娛樂設施減少，可向稅捐處申請調整查定營業額。

(二) 111年中央提出經濟與防疫並存措施，娛樂業者於疫情期間持續營業，防疫成本增加，持續減半課徵，可鼓勵娛樂消費，為振興受疫情衝擊之娛樂業，減輕本市娛樂產業之負擔，提案修正本市娛樂稅徵收自治條例第5條之1，娛樂稅徵收率減半課徵期間再延長1年至112年6月30日。

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	14	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	一、申辦以電子方式傳送繳款書、繳納通知及證明 二、電子繳款 三、E化繳稅省時 便利超迅速 四、稅捐稽徵法修法重點		
說明	一、開徵稅單不漏接，繳納證明隨身帶 鼓勵申辦以電子方式傳送定期開徵之使用牌照稅、房屋稅及地價稅繳款書、繳納通知及證明至納稅人指定信箱。 二、請多加利用地方稅網路申報作業系統（網址： https://net.tax.nat.gov.tw/ ），申辦土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅、印花稅及娛樂稅，點選電子繳款並可連結網路繳稅服務 paytax 完成繳稅，及線上查欠作業，省時有效率。 一、多元 e 化繳稅自由選 （一）pay.taipei 繳稅，下載台北通（TAIPEI PASS）點選服務；支援 pay.taipei 繳稅業者 APP，點選繳稅費，掃描稅單上的三段式條碼，即可線上繳稅。 （二）電子支付帳戶/行動支付繳稅，下載開辦「行動支付工具」、「電子支付帳戶」繳稅業者 App；或直接以行動裝置掃描繳款書上 QR-Code 繳稅。 （三）網路繳稅服務網繳稅，進入 paytax 系統，自行輸入繳款類別、銷帳編號等繳稅資訊，可完成線上繳稅。 二、稅捐稽徵法修法重點 （一）逾期繳稅滯納金加徵方式由「每逾2日」修正為「每逾3日」按滯納數額加徵1%，總加徵率由15%降為10%。 （二）復查決定繳納應納稅額得暫緩移送執行之金額比例，由「半數」調降為「三分之一」。 （三）96年3月5日前已移送執行尚未終結重大欠稅案件之執行期間，延長10年至121年3月4日。 （四）增訂得申請加計利息分期繳納稅捐之情形。 （五）因納稅義務人錯誤致溢繳稅款申請退稅期間，由「5年」修正為「10年」；因政府機關錯誤者，由「無期限」修正為「15年」。		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	15	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	一、稅務視訊服務雲平台 二、線上申辦e指通 三、全功能自動化服務機 四、跨縣市繼承查欠結合預約申請		
說明	一、稅務視訊服務雲平台：包含視訊e櫃檯（共有49項申辦服務）、視訊e諮詢、視訊e納保、視訊e現勘等功能，提供民眾線上申辦、諮詢及現勘，民眾不用親至稅捐處，即可以視訊方式一鍵取號、跨區申辦，人在國外也可申辦，非辦公時間轉接智能客服及預約服務等功能。 二、線上申辦e指通：民眾可以透過財政部稅務入口網、臺北市政府市民服務大平台、地方稅網路申報作業網站，進行地方稅線上申辦、查調、稅務試算等，多用網路少用馬路，免出門免排隊，宅家安心防疫，也能輕鬆搞定稅務大小事。 三、全功能自動化服務機：本處所屬12個分處增設全功能自動化服務機，提供民眾使用自然人憑證、工商憑證及已註冊健保卡或驗證身分證（上班時間可以身分證驗證）方式，透過自動化服務機系統可快速自助補發本市地方稅繳款書、查調稅籍資料及財產所得清單等17項，亦可申辦地價稅自用住宅用地稅率等4項申辦案件、即時繳稅及查詢不動產相關資料。 四、跨縣市繼承查欠結合預約申請：可以電話、傳真或網路預約申請繼承案件查欠業務（含跨縣市繼承查欠），預約時先行傳真遺產稅(繳)免納證明書，再於約定時間持遺產稅(繳)免納證明書正本至預約分處，即可免等待專人查欠服務。		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	16	宣導機關（單位）	財政部臺北國稅局 文山稽徵所
宣導事項	房地合一2.0		
說明	房地合一2.0宣導影片  房地合一稅2.0自110年7月1日起開始實施 連結:https://www.youtube.com/watch?v=ONBJFeDrXu0		

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	17	宣導機關（單位）	財政部臺北國稅局 文山稽徵所
宣導事項	金融遺產單一窗口查詢、遺產稅稅額試算、遺贈稅免稅額調高		
說明	 110年3月15日起~ 擴大服務據點 攜手合作 更便民! 各地區國稅局+6都地方稅稽徵機關 查詢多種金融遺產 一處就OK! 掃一下 看更多 誰可以申請? 繼承人、遺囑執行人、遺產管理人 服務據點在哪裡? 各地區國稅局 所屬分局、稽徵所、服務處 或 6都地方稅稽徵機關 所屬分局(處) 6都：臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市 遺贈稅免稅額調高了 111年發生的繼承與贈與案件 即可適用! 遺產稅免稅額 舊 1200萬元 +133萬元 新 1333萬元 贈與稅免稅額 舊 220萬元 +24萬元 新 244萬元 財政部中區國稅局 廣告		

111.1.1起 遺產稅

稅額試算服務

開跑!

申請條件之一
遺產總額
3 千萬以下

申請期限
死亡日起
6 個月內

申請 & 查詢

臨櫃

線上

財政部臺北國稅局

廣告

111年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	18	宣導機關（單位）	財政部臺北國稅局 文山稽徵所								
宣導事項	雲端發票 APP 及專屬獎項										
說明	 雲端發票四部曲 每期加開專屬獎項，獎金拿不完！ 下載統一發票兌獎APP 24H兌領獎服務 申請／綁定手機條碼 中獎主動通知 設定領獎帳戶 獎金直接入帳 設定載具歸戶 發票集中管理 雲端發票專屬獎 高達 12.17 億元 111年7-8月起 每期加開 發票存載具，中獎機會多1次！ <table><tr><td>100萬元獎</td><td>— 30組</td></tr><tr><td>2,000元獎</td><td>— 1萬6千組</td></tr><tr><td>800元獎</td><td>— 10萬組</td></tr><tr><td>增加 500元獎</td><td>— 215萬組</td></tr></table> 財政部財政資訊中心 廣告			100萬元獎	— 30組	2,000元獎	— 1萬6千組	800元獎	— 10萬組	增加 500元獎	— 215萬組
100萬元獎	— 30組										
2,000元獎	— 1萬6千組										
800元獎	— 10萬組										
增加 500元獎	— 215萬組										

四、提案討論

111年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	1	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會		
		提案會員	張幸松	會籍編號	685
案由	建請於信託登記後之權狀中，加註信託委託人及其姓名，提請審議。				
說明	現今合建案、都更案及危老案等辦理興建程序中，土地所有權人需將所有權信託予銀行或建築經理公司，其信託所有權人人數多達數十名地主，於信託登記後如需辦理受益人變更登記、塗銷信託登記等變更事宜時，在與受託銀行或建築經理公司商借權狀時皆需逐一比對確認，爰建議是否可於信託登記後權狀加註信託委託人之姓名，俾便於確認所屬相關權利人（現僅加註信託財產、信託內容詳信託專簿），以方便日後的管理及辦理後續登記事宜。				
擬處理意見	按「信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。」、「信託登記完畢，發給土地或建物所有權狀或他項權利證明書時，應於書狀記明信託財產，信託內容詳信託專簿。」分為土地登記規則第130條第1項及第131條所明定，因權利書狀係為彰顯「現所有權人」之權利，而信託依信託法第1條規定，係委託人將財產權移轉，使受託人依信託本旨，為受益人之利益管理或處分信託財產之關係，故90年間新增上開規定時，明定於權利書狀記明信託財產，以利識別（土地登記規則第131條修正條文說明參照）。現行信託財產已於登記謄本公示委託人姓名及登記案收件字號，以利申請閱覽或複印信託專簿，依循信託內容管理處分，已可滿足管理之需。				
結論					

111年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	2	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會		
		提案會員	廖健柱	會籍編號	2661
案由	建請鈞局訂定「臺北市各地政事務所服務台服務準則」，以限縮服務對象及服務範圍，庶免違反國家專業人員證照制度及助長投機不良風氣，以保障地政士執業工作權，請審議。				
說明	一、提案人於中山、建成、大安地政事務所擔任志工，常見民眾詢問各項地政法令問題，服務台之工作絡繹不絕，應接不暇！尤以中山地政所最為忙碌。 二、邇來常見非本人、配偶或直系親屬之民眾代理送件，並先至服務台，請求協助檢視表格及文件，並詢問各項登記問題，各所皆有，以繼承案件最多！代理人並無地政士證照，不具代辦案件資格，卻公然代理申辦案件，並免繳納執行業務所得稅，服務台人員為其等服務，猶如助長投機不良風氣，制度不公，莫此為甚，已嚴重影響地政士執業工作權！亟需統一規範，予以落實執行，共同維護國家專業人員證照制度。				
擬處理意見	一、為積極推動志願服務工作，本局訂定「臺北市政府地政局及所屬地政事務所運用志願服務推動要點」並統一規範服務項目。惟地政法令包羅萬象，一般民眾對於地政事務所業務不免有所疑問，而向服務台尋求協助，服務台人員當無拒絕服務之理由，倘遇有民眾所需服務非屬上開要點訂定範圍，宜由服務台人員協助轉請各地政事務所人員處理；民眾如有需委託專業地政士代辦案件之需求，得適時建請民眾洽請本市地政士公會諮詢。 二、另有關非專業代理人並無取得地政士執照之代理情形，請各地政事務所視個案情形及依內政部102年12月27日內授中辦地字第1026652564號令等相關規定辦理，以保障地政士執業權益。				

結 論	
--------	--

111年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	3	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會		
		提案會員	廖健柱	會籍編號	2661
案由	建請鈞局函報內政部，儘速修訂登記原因標準用語中的「夫妻贈與」，應請修正為「配偶贈與」，以符實際，與時俱進，免生困擾，請審議。				
說明	一、大法官748號解釋之後，我國自民國108年5月起，已承認同性婚姻，稅捐單位亦將土地增值稅申報書及契稅申報書之案件類型，修正增列「配偶贈與」，已無「夫妻贈與」之選項。 二、而地政登記原因仍維持「夫妻贈與」，並未修正或增列「配偶贈與」為登記原因，顯然未符事實需要，如遇同性婚姻之配偶相互贈與不動產，必將造成困擾。				
擬 處 理 意 見	按登記原因標準用語之「夫妻贈與」之意義為「配偶間相互贈與土地或建物所為權利移轉登記。」，故實務上倘為同性婚姻之配偶相互贈與不動產，尚無登記原因無法適用之疑義。惟上開標準用語「夫妻贈與」之備註欄中所載：「配偶相互贈與之土地登記案件，於申報土地增值稅時主張『夫妻贈與，申請不課徵。』及土地增值稅繳款書或免稅證明書蓋有『夫妻贈與』者適用之」的內容，已與現行稅單所載文字不符，將適時向內政部建議配合修正，以符合實際情形。				
結 論					

111年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	4	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會		
		提案會員	廖健柱	會籍編號	2661
案由	公同共有繼承人申辦受監護宣告共有人之現戶戶籍謄本，戶政單位卻將記事欄省略，構成無效之文件，建請鈞局函請民政局督促轄屬單位改進，庶免損及人民權益，請審議。				
說明	一、本(111)年1月22日，提案人陪同公同共有繼承人至萬華戶政事務所，申辦其受監護宣告共有人等現戶戶籍謄本，規劃辦理協議分割繼承，以期解決多年懸案。 二、惟備齊新申請之土地及建物登記謄本等利害關係文件，申辦其全部公同共有之人之現戶戶籍謄本時，承辦人將全部共有之人之現戶謄本記事欄省略，其共有人之一受監護宣告，被留養在花蓮縣玉里鎮，其現戶謄本之記事欄亦被省略，無法得知其監護人為何人，構成無法向無行為能力人之法定代理人為意思表示，此現戶戶籍謄本形同無具功能效力之文件。 三、提案人向郭姓戶籍員說明多時未果，乃向其課長陳情，充分說明現戶謄本應載明受監護宣告人之監護人之必要性，惟仍未允所請！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，已損及人民權益。 四、提案人當日備齊上述利害關係文件，改向其他戶政事務所申辦，已順利取得有載明受監護宣告人之監護人之現戶戶籍謄本。				

擬處理意見	本市萬華區戶政事務所111年10月11日北市萬戶資字第1116008151號函復： 一、按內政部98年7月29日台內戶字第0980141721號函略以，戶籍謄本記事欄之登載內容攸關民眾個人隱私，核發戶籍謄本時，基於尊重及保護個人隱私考量，記事欄內資料須經當事人同意始得列印交付。次按內政部98年12月25日台內戶字第0980235082號函略以，若需用機關未載明「記事勿省略」，或申請人（委託人）出具之委託書未敘明戶籍謄本須含記事，或無法令規定須檢附含記事之戶籍謄本，僅核發省略記事之戶籍謄本。 二、另依內政部103年4月15日台內戶字第1030133683號函略以，有關建議統一規定民眾申請地政機關需用（含祭祀公業土地登記用）之戶籍謄本，個人記事應予省略。按內政部地政司103年4月1日內地司登字第1036033026號書函略以，地政機關已得透過戶役政資訊系統查詢登記申請人之戶籍資料，故審查人員除無法透過電腦查詢相關戶籍資料外，尚無要求申請人提具戶籍資料以供審查。 綜上，本所核發記事省略之戶籍謄本並無違誤。
結論	