

110年度臺北市政府（地政組）市政顧問座談會議紀錄

壹、開會時間：110年5月5日（星期三）下午4時

貳、開會地點：臺北彭園會館（臺北市信義區忠孝東路五段297號5樓）

參、主席：張局長治祥

紀錄：簡正杰

肆、出席(列席)單位及人員：(略)

伍、討論議題：

議題一：雲端測繪大數據應用於行動測繪服務

一、顧問發言摘要：

(一)王啟鋒市政顧問：

1. 地政整合系統中，複丈子系統一般僅就複丈完成之最新界址點進行登載後展繪，雖複丈案管制系統有詳細記錄複丈外業案件資訊，但仍缺乏歷次複丈外業之現況測量資訊。如能將複丈外業案件資料、圖根點、中心樁、現況點、現況點連線、補點、鑑界界址點、鑑界地籍圖及調製圖等資訊整合進雲端測繪大數據，將可達到應用於行動測繪服務之目的。惟據了解地政整合系統為封閉性系統，如何將資料建構於雲端供應用，貴局可再進一步評估。
2. 前項複丈外業相關資訊如經雲端測繪大數據整合，可透過行動裝置（手機、平板電腦等）瀏覽所在位置相關宗地鑑界界址點資訊，也可以了解前一次測量員於現場使用之現況點，除可以接續現場既有測繪成果外，也可以查閱前次測量資訊。
3. 可評估開發手機版APP或行動版網頁，方便相關業者現場查詢及可手機導航至控制點。
4. 控制點（如臺北市3D控制點）可雲端提供相關屬性資料（如點位說明、遠近照、坐標系統、高程系統）供即時查詢，並可免費公開成果資料或線上申請服務。

(二)韓仁毓市政顧問：

1. 依簡報內容，將傳統測量3個步驟整合為1個步驟，已經有完整架構，重點是趕快做。
2. 資料上雲端，在同一個平台上，現場蒐集的資料，也可以即時回傳至雲端，除了資料即時處理以外，另一個重點是資料如何

檢核。可透過市府現有之系統或工具，如地政局建置的Taipei CORS可提供坐標基準，可以馬上在現場檢核蒐集的資料合不合理。

3. 行動測繪服務除供市府機關或公部門使用外，應開放測繪業使用，由業界的角度觀察，利用外部力量幫助發現問題，以發現哪邊還有需要改進的地方。

(三) 廖泫銘市政顧問：

地政局管有之地籍相關資料，是臺北市圖籍資料重要的基礎，市政規劃、政策推動，都和地籍資料息息相關。地政局規劃的服務，不應單單只想服務測繪業或機關同仁，在未來智慧城市領域，地籍資料做為基礎設施的重要性很強，臺北市相較其他縣市而言，測繪成果非常完整，應更積極的跨出地政局以外應用。特別是在智慧城市方面，應積極地和其他局處例如資訊局、都發局合作跨域創新，而且臺北市在智慧城市應要和其他國際城市互相競爭比較，這個是一個很重要的議題，地政局的測繪成果應提醒同仁多多向外推廣。

(四) 徐百輝市政顧問：

1. 即時提供資料以資訊的角度來看就是提供服務，服務的對象、內容、項目非常多，應先釐清、盤點現有資料，才能知道能提供哪些服務，再進行規劃，如此架構才會出來。另外在資料格式方面，應使用適當的資料格式，不然未來使用上還要經過轉換會很麻煩，建議在資料提供前應仔細考量。
2. 雲端資料提供予一般民眾或是測繪業等不同使用者使用，在現場蒐集的資料後續倘上傳雲端計算或檢核，還是有一些細節需要考量。因為蒐集的資料要進到雲端，必須要有查核的過程，哪些項目應納入？另外是否開放民眾協作？如果開放，協作的資料沒有查核或查核不完整就供應，會產生更多的問題，這些細節可能沒辦法一次完成，建議業務科應分年規劃，持續完成。

二、主席裁示：有關市政顧問相關建議，請測繪科後續規劃推動時納入考量。

議題二之一：申請人檢附信託契約書申請信託登記，「信託目的」及「信託財產之管理或處分方法」僅敘明管理信託財產，登記機關如何審查是否為消極信託

議題二之二：不動產辦理信託登記後，再由受託人將信託財產設定抵押權予自己，或於信託關係存續中，受託人兼具抵押權人地位，將信託前已設定之抵押權辦理擔保債權金額增加，登記機關如何審查符合信託法第35條第1項第1款規定

議題二之三：土地、建物所有權人死亡後，其遺產管理人得否以被繼承人為委託人，檢附信託契約書申辦信託登記

一、顧問發言摘要：

(一)溫豐文市政顧問：

1. 消極信託可聯想到借名登記，實務上法院承認借名登記。信託法第1條規定信託目的包含管理或處分，民法上的管理包含保存、改良、利用等3種行為，處分即為買賣、設定等行為，「信託目的」雖僅敘明管理信託財產，倘已將管理內容(如：出租)臚列明確，並無不可。
2. 不動產信託登記後再辦理抵押權設定登記，由受託人作為抵押權人，屬於自己與自己訂定契約，法律上稱為自己契約，除法律另有規定(例如民法第859條之4)外，原則應予禁止。
3. 被繼承人已死亡，即非得為法律上的權利主體，故無法擔任委託人。被繼承人應於生前訂定遺囑成立遺囑信託。
4. 以上3個問題，目前各界(包含法院、內政部)見解尚未定案，未來有機會可以召開研討會深入探討。

(二)王進祥市政顧問：

1. 「積極或消極」與「處分與管理」是兩件事，應分別討論。信託法第1條已規定執行範圍應依信託本旨及信託目的辦理，是否屬於積極信託部分，建議由當事人雙方切結，不論違法與否，均由申請人自行負責。
2. 信託法第35條係規範關於誠信義務，不論是先抵押再信託，或是先信託再抵押，均為人民的權利，尚無法令明文禁止。但是受託人辦理信託登記後再於信託財產取得抵押權，依信託法第

35條第1項第1款規定應依市價取得，至於是否為「市價」，建議由當事人雙方切結，不論違法與否，均由申請人自行負責。

3. 遺產管理人是否得以被繼承人為委託人，檢附信託契約書申辦信託登記部分，建議交由司法機關認定。

(三) 黃志偉市政顧問：

1. 信託法第1條已明文規定管理或處分信託財產均可，在不抵觸法律情形下，均應受理，惟於信託目的僅有「管理」信託財產時，登記機關則不應受理信託財產「處分」案件。
2. 實務上先設定再信託或先信託再設定均屬常見之登記類型，僅須經受益人同意並由當事人切結，即得受理登記。
3. 遺產管理人得否申辦信託登記一案，建議交由司法機關認定，只要法院同意遺產管理人申辦信託登記，地政事務所即應受理。

(四) 辛年豐市政顧問：

1. 同意前幾位市政顧問先進的意見，但考量登記機關須負擔審查義務，但是調查證據能力有限，建議尊重當事人契約自由，由申請人切結、說明或舉證，若有違法行為應由申請人自行負責。
2. 實務上法院採不告不理原則，若要求法院提前審酌遺產管理人得否申辦信託登記，可能違反法理，尚需考量司法院意見。

(五) 吳萬順市政顧問：

1. 信託屬於私權，地政機關登記僅係將私權關係公示，若要一一審查私權關係確有困難，關於第一題及第二題，同意業務科所擬處理方式。
2. 第三題部分，若法院不同意審查遺產管理人申辦信託登記，建議考量採切結方式辦理。

(六) 林旺根市政顧問：

1. 第一題同業務科意見。
2. 第二題若受益人同意，是否為「市價」建議由申請人具結。
3. 依民法第1179條遺產管理人之職務並無處分，第三題同意溫老師及業務科建議。

(七) 林美倫市政顧問：

1. 第一題及第二題同其他顧問意見。

2. 第三題同意溫老師意見，較審慎的做法，建議不可由遺產管理人切結，應由法院認定。

(八) 姜志俊市政顧問：國家法律強制規定與是否違反公序良俗均應一體考量，建議不得任意以切結方式辦理。

(九) 紀聰吉市政顧問：土地登記法令應全國一致，建議相關疑義應報請內政部統一解釋後全國統一適用為宜。

(十) 韋彰武市政顧問：

1. 關於消極信託與積極信託，不應由地政機關定義，而應回歸信託法第1條之規定，若有疑義應修法較妥適。

2. 信託法第35條為特別規定應優先適用，「市價」之審認方式，同意業務科意見。

3. 遺產管理人申辦之信託登記必為他益信託，除以被繼承人為委託人不適格外，若屬繼承人有無不明之情形更有利益衝突之虞，本案建議不得由遺產管理人以被繼承人為委託人檢附信託契約書申辦信託登記。

二、主席裁示：感謝各位市政顧問給予寶貴意見，本局會綜合各位顧問意見報請內政部核示，以利地政事務所審查人員及相關地政士、民眾有所遵循。

議題三：研訂預售屋成交案件實際資訊交易價格查核機制

一、顧問發言摘要：

(一) 遲維新市政顧問：

1. 台北市不動產估價師公會與地政局合作檢核實價登錄價格資訊已逾一年，對於北市成屋及租金價格資訊的維護應有相當助益。現地政局為因應預售屋交易資訊全面申報新制，提出價格資訊查核精進方案，公會亦將全力支持。

2. 惟預售屋個案條件異質性高，估價師查估預售屋價格經驗相對較少。為建立客觀、一致的標準，公會內部將邀集相關專家學者開會討論，就預售屋市場資訊的蒐集及價格評估原則凝聚共識，以提升價格諮詢意見的信賴度。

(二) 卓輝華市政顧問：

1. 北市地政局各項地政業務，包含實價資訊品質向來優於全國。

今年針對預售屋交易資訊全面登錄新制，又再提出資訊查核精進方案，本人深表肯定。

2. 考量預售屋除個案異質性高，亦具有銷售時間長及大批交易等特性，價格掌握較成屋更為不易，故預售價格不只應累積3件以上的案例，戶數較多的建案更應擴大到一定比例，評估基礎會更為客觀。另外也認同北市不動產估價師公會預為召開會議凝聚共識，建立客觀、一致的價格評估標準，共同為預售屋價格資訊把關的心意與作法。

(三)陳奉瑤市政顧問：

1. 為避免預售屋交易資訊全面登錄後，不良業者藉實價登錄平台哄抬炒作房價，非常肯定且支持地政局提出預售屋價格資訊查核的精進策略。
2. 惟每個預售建案的戶數規模不同，就價格顯著偏離區域同質性建案行情的預售案，究竟是以累積一定件數或一定比例件數，作為評估揭露該案價格資訊的基礎，較能確保預售價格資訊的合理性，建議納入後續擬訂執行方案的考量。

(四)林秋綿市政顧問：

1. 贊同地政局就價格顯著偏離區域同質性建案行情的預售案，累積一定交易件數據以評估價格合理性再揭露的想法。
2. 但欲累積一定交易件數，等待時間較長，可能影響資訊揭露的即時性，建議地政局將前開交易件數累積時間、數量或比例等議題納入後續研議方向，讓政策執行更為周延妥適。

(五)彭建文市政顧問：

1. 預售屋價格受建材、建築設計影響甚大，價格高低合理性判斷不易，把關重點可著重在有沒有作價或虛價。贊同地政局加強預售屋契約稽核，及就價格顯著偏離區域同質性建案行情的預售案，累積一定交易件數據以評估價格合理性再揭露的作法。
2. 惟考量實價登錄制度的施行，主要是為提升交易資訊揭露的即時性，就上開累積交易件數及等待時間的合理性，亦建議納入後續研議重點。

二、主席裁示：持續精進民眾關注的實價登錄資訊品質與正確性，一直是

地政局努力的目標。感謝市政顧問的肯定，也謝謝北市不動產估價師公會的大力支持，相關建議地政局都將納入後續擬訂細部執行作法的參考。

陸、散會：下午6時30分