

112年度臺北市政府（地政組）市政顧問座談會議紀錄

時間：112年9月18日（星期一）下午4時0分

地點：本市市政大樓N206會議室

主席：陳信良局長

紀錄：陳政宇

出席(列席)單位及人員：

市政顧問：卓輝華、王進祥、黃志偉、郭子立、姜志俊、林子欽、
遲維新、蕭麗敏、陳奉瑤、王啟鋒、韓仁毓、林秋綿、
韋彰武

地政局：易立民、潘依茹、王秀玲、劉俊男、吳智維、劉金燁、傅小芝、
鄭益昌、洪于佩、陳淑珍、許雅芝、黃俊偉、黃雅惠、李芳怡

土地開發總隊：黃群

地政事務所：楊明玉、曾錫雄、沈瑞芬、李奕芸、蔣門鑑、林芳儀

壹、地政業務創新介紹

一、市政顧問發言摘要：

(一) 卓輝華：有關消費爭議申訴管道提及的商務仲裁，因商務仲裁條例業修正為仲裁法，建議將申訴管道修正為「不動產仲裁」。

(二) 王進祥

1. 實價登錄對於評估都市更新權值很重要，過去異於市場行情未揭露之實價登錄案例，是否可以全部揭露或附條件揭露，抑或以公文等其他方式提供交易價格，俾利消弭市場交易爭議，更有助於估價業務或都市更新權利變換事業之推動。
2. 都市更新權利變換案件應建立登記預審制度，配合提前地政士參與時間點，將有助於縮短釐正權利變換計畫之時程，避免重複釐正，節省國家行政資源。
3. 為因應公寓大廈管理委員會異動與改選之需求，得否提供特定期間內各區分所有權人異動情形予已備查之公寓大廈管理委員會，免再由其逐一申請地籍謄本，減少申請謄本費用。
4. 商務仲裁條例已修正為仲裁法，爾後相關用語建議調整為「不動產仲裁」。

- (三) 黃志偉：代理人申領第一類謄本時需於申請書切結確實受委任，惟因僅需登記名義人統一編號即得申領，近年實務上偶有代理人遭所有權人指稱切結不實或經檢舉致受懲戒之案例，建議檢討現行切結制度之合適性，修改相關申領規定。
- (四) 郭子立：為協助妥適處理消費者與業者間之不動產消費糾紛，仲介公會所設安全交易委員會已參考不動產仲裁調解模式，協助民眾與業者就爭議案件進行協調，建議可向民眾宣導推廣。
- (五) 姜志俊
1. 仲裁與法院之確定判決有同一效力，且從時間、成本及專業性等考量皆略優於法院訴訟，惟前提需契約訂有仲裁條款、指定仲裁協會，建議協力公會向業者、民眾教育推廣。
 2. 不動產經紀業管理條例、租賃住宅市場發展及管理條例均有代償機制規定，民眾可向公會全國聯合會請求代為賠償，經基金管理委員會調處決議支付後，得於該業者繳存之營業保證金額度內獲償；建議以多元管道教育民眾，提升消費權益保障。
- (六) 遲維新：現行預售屋實價登錄無詳細門牌，係以戶別編號登錄，爾後轉成屋後則以詳細門牌登錄，兩者資料不一致，未來預售屋及買賣實價登錄是否有可能做對應。
- (七) 陳奉瑤：內政部刻正執行精進地價查估計畫，建議臺北市可以提供相關經驗，以積極協助內政部順利推行。
- (八) 韓仁毓：都更地政資訊平台建議可增加都更流程、條件、規範等資訊，讓民眾了解各流程及所需花費的時間。
- (九) 林秋綿：學校是公務部門人才培育搖籃，但目前畢業生就業動態，願意當公務員之比例逐年降低，未來應該特別注意人力短缺之問題，及早規劃應對。
- (十) 韋彰武
1. 建議提供公務機關於地圖上框選即可達到計算面積、人數、產製補償清冊等功能。
 2. 有關區段徵收、市地重劃及都更囑託登記案件之截止記載，請評估可否直接於線上作業、線上審查及轉檔。

貳、討論議題

議題一：規劃三維地籍建物產權模型運用未來藍圖

一、市政顧問發言摘要：

(一) 卓輝華：模型平台可整合建管、使用執照、地價、交通流量、空氣品質、四季風向、噪音、建物景觀視野、建物履歷、土地使用分區及結合GIS資訊，整合為臺北智慧城市的一環，讓產業、文化、環境等發展所需的資訊皆可透過平台取得。

(二) 王進祥：建議評估加入如樓層高度等建物細節資訊。

(三) 姜志俊：建議整合地震帶圖資，可讓民眾在房地產交易能獲得更充分、透明的資訊。

(四) 遲維新

1. 估價師為系統使用者，本模型系統可解決現行估價面臨問題，並協助精確確認個別條件，建議可結合所有能取得的空間資訊，節省仲介、民眾的查詢時間、提高效率。

2. 如納入土壤液化潛勢、斷層及凶宅等資訊，可能對民眾財產價值有負面影響，建議將所有權人感受納入評估。

3. 日本及新加坡仲介網站之標的基礎資訊較臺灣詳細，建議可參考納入距離車站、學校等重要設施距離等資訊。

(五) 蕭麗敏

1. 對於本模型發展樂觀其成，但資料如涉及個人隱私安全性，是否宜提供公開查詢；資料如涉及個人財產是否涉及個資法，所有權人是否能申請部分資料不揭露等相關問題，建議研議。

2. 現行地政司實價登錄系統有提供公共設施距離資訊，惟因建物位置定位不夠精確而使距離計算結果不準確，建議未來推動時將建號精確定位作為精進方向。

(六) 陳奉瑤：建議可結合如減碳、綠建築等永續相關資訊，及納入建管單位、實價登錄之相關空間資訊。

(七) 林子欽：本模型資料是否能提供給學術單位，透過學術研究挖掘資料運用的可能性，或由地政局提供研究主題與方向供學術研究發展參考。

- (八) 王啟鋒：從基礎資料的建置蒐集角度來說，資料的套疊、交叉運用分析，需要考量資料的標準、交換格式及更新頻率；另外可透過詮釋BIM、都發局地形圖，取出可結合運用的資料。
- (九) 韓仁毓：先將資料數位化，才能談資料使用智慧化，本模型所建構的平台可以定位為介接市府各局處資料的平台，建立數位孿生城市。
- (十) 林秋綿：系統建置方向應兼顧實務執行之可行性，並從使用者角度思考資訊提供。
- (十一) 韋彰武：與不同底圖圖資結合時，建議結合指標性建物供辨識、定位。

議題二：推動智慧地政下一步

一、市政顧問發言摘要：

(一) 卓輝華

1. 建議以智慧地政的成果為表率，引進AI技術於系統服務，並結合市府其他局處資源及便民服務，帶動其他局處提升市政服務，邁向臺北智慧城市。
2. 建議開發手機APP相關服務，授權使用專屬服務，應可增加系統使用率。

(二) 王進祥

1. 智慧地政服務建議可考量與區塊鏈技術結合，運用其不可竄改及第三方驗證的特性推動（可參考內政部運用在金融機構線上抵押權設定之測試成果）。
2. 建議開發APP系統，並結合台北通增加便利性；只要結合生活需求，一定能有效推廣，達到資訊流通、公開透明。
3. 地政士線上換照服務，建議短期採紙本與線上併行，長期採電子證書到期失效方式。服務介面建議得以個人專屬介面方式呈現，更能提升使用者接受度。

(三) 蕭麗敏

1. 有關智慧地政方面，認同地政局推動個人專屬服務的方向；另在推廣的管道上可在地政機關申辦案件時或結合稅捐單位寄發稅單時宣導市民利用。

2. 地政士換證線上申辦，可參考所得稅申報流程，舊的證照資料先寄回發照機關，再領新證照之方式處理，另可參考新北市在證書上加蓋有效期限的作法。
- (四) 陳奉瑤：智慧地政結合簽證、電子簽章等機制可推動更便利的服務。以美國為例，不動產交易運用電子簽證相當盛行，本人可以不用親自到場，建議在無資安疑慮下，朝此方向思考。
- (五) 林子欽：智慧地所服務的推動，影響業務作業流程及辦理方式之變動，智慧化自動化服務並將影響人力配置之調整，建議應考量對機關人力衝擊之因應措施。
- (六) 王啟鋒
1. 智慧地政推動個人產權服務方面，建議可給合GIS圖面定位、AR等功能。
 2. 地政士數位證照，可參考數位發展部MyData的多元認證方式。
- (七) 韓仁毓：未來可以精進平台功能，加入便民的相關服務，但同時應考量公職的新進人員越來越少，相應系統開發、維護等負擔將越來越大，建議可預為規劃將重複性的、人力耗損大的工作以自動化的方式處理。
- (八) 林秋綿：地政士證照部分建議公部門可以考量電子化、具電子憑證功能，到期後即失效，如此造假難度也會提高，有助於防止證照被變造、偽造。
- (九) 韋彰武：智慧地政未來方向，除從外部使用者需求發想，亦得考量內部使用者需求，如登記案件收件資料如何自動轉存等功能，讓登校作業無須重複登打，以減少錯誤及降低同仁負擔。

參、臨時動議：無

肆、主席裁示：感謝市政顧問給予地政局各項創新服務之肯定與未來方向建議，相關意見將作為本局後續規劃及推動業務的重要參考依據，持續精進各項地政服務。

散會（下午6時0分）