

107 年臺北市地政士座談會

會議資料



臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government



臺北市政府財政局
Department of Finance, Taipei City Government



中華民國 107 年 9 月 21 日

目錄

程序表·····	1
106 年提案結論辦理情形·····	2
地政士管理業務報告·····	18
業務宣導·····	23
提案討論·····	41

107 年臺北市地政士座談會

程序表

日期	時間	議程
107 年 9 月 21 日 (星 期 五)	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	前（106年）次座談會 提案結論辦理情形
	10：30~10：40	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

106 年座談會提案
結論辦理情形



106 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
		提案人	傅裕隆地政士
案由	建議地政局每年舉辦 6 小時之志工專業訓練時，也讓地政士參加，以利地政士每 4 年更換開業執照使用。		
結論	<p>一、依志願服務法第 9 條規定：「為提昇志願服務工作品質，保障受服務者之權益，志願服務運用單位應對志工辦理下列教育訓練：一、基礎訓練二、特殊訓練，前項第一款訓練課程，由中央主管機關定之。第二款訓練課程，由各目的事業主管機關或各志願服務運用單位依其個別需求自行訂定……。」，本市各地政事務所為志工運用單位，本案所提時數，本局將與各地政事務所規劃 107 年度聯合辦理專業訓練機制，並由本局核發認證時數。</p> <p>二、目前地政士專業訓練課程，可至內政不動產專業人員訓練服務網 (http://etrain.land.moi.gov.tw/A0/A02/A0204/A0204A.aspx) 或本局地政講堂系列 (http://land.gov.taipei/ct.asp?xItem=98696362&CtNode=84807&mp=111001) 查詢，皆提供相當多的專業訓練課程供選擇。</p>		
執行情形	本局 106 及 107 年度已於地政講堂辦理 33 場專業訓練並核發認證時數，107 年底前將再舉辦 3 場，歡迎多加利用。		

106 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)	社團法人台北市地政士公會
		提案人	傅裕隆地政士
案由	考量地政局人力吃緊，希望由各所主任或長官參加地政士公會之會議。		
結論	<p>一、因業務科業務繁忙，人力吃緊，無法參與每一場會議，惟 106 年底公會年度大會，業務科依循往例，均會轉達長官會議訊息。</p> <p>二、業務科未來關於公會來函請本局出席會議，必正式函覆公會本局出席情形。</p>		
執行情形	感謝地政士公會來函邀請，本局現皆正式函覆出席。		

106 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)	社團法人台北市地政士公會
		提案人	葉榮美地政士
案由	請臺北市各地政事務所就申請第一類土地、建物謄本，以繼承人為申請人時，所檢附之戶籍謄本得以影本代替。		
結論	內政部訂頒「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第 9 點規定「所有權人及他項權利人之繼承人得向任一登記機關臨櫃申請各類謄本，並檢附登記名義人之戶籍資料及證明為民法第 1138 條規定之法定繼承人之一或其他足資證明為繼承人之證明文件正本。登記機關應查驗後正本發還並影印或掃描附案。」，故地政事務所不得收取戶籍謄本正本歸檔。		
執行 情形	本市各地所皆依規定於查驗後正本發還。		

106 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)	社團法人台北市地政士公會
		提案人	林月雲地政士
案由	<p>都市更新協議合建案基地在同一建照中有數筆土地且橫跨不同土地使用分區(ex：商業及住宅區或住三之二及住三)，若因前後棟各地主僅持有一種使用分區土地，房屋興建完成土地合併後前後棟各地主亦僅取得一種使用分區土地，依土地登記原則，各地主需各取得另一筆土地使用分區持分。為符合地政登記勢必辦理買賣或交換始能取得另一種使用分區土地，產生登記、增值稅負擔增加及申報房地合一稅之困擾。</p>		
結論	<p>依地籍測量實施規則第 224 條規定：「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。……」，故貴地政士所提不同使用分區土地合併之，於法未合。</p>		
執行情形	<p>依會議結論辦理。</p>		

106 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	林珮欣地政士
案由	<p>自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，因信託目的完成，辦理塗銷信託時，須委託人之全體繼承人與受託人會同才能塗銷信託登記，因部分繼承人不會同或繼承人行蹤不明造成信託財產無法返還。</p>		
結論	<p>一、按塗銷信託登記，依土地登記規則第 128 條規定，應由信託法第 65 條規定之權利人會同受託人申請之；又依法務部 100 年 11 月 22 日法律字第 1000026003 號函釋略以：「……郭君又於同年月 31 日訂立信託契約，將該等不動產信託移轉與受託人，則郭君死亡時，該等不動產係屬信託財產，權利應歸屬受益人，而非屬遺產……」，爰信託財產不宜比照繼承登記方式辦理。</p> <p>二、信託法第 15 條：「信託財產之管理方法，得經委託人、受託人及受益人之同意變更。」、第 16 條：「信託財產之管理方法因情事變更致不符合受益人之利益時，委託人、受益人或受託人得聲請法院變更之。…」、第 65 條：「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。」，爰依上開規定，倘委託人之全體繼承人無法會同受託人共同申請塗銷信託登記，則可依信託法第 16 條規定，聲請法院變更之。</p>		
執行情形	<p>內政部 107 年 5 月 28 日台內地字第 1071303617 號函釋略以：「二、按自益信託之委託人死亡，如信託關係並未終止，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定申辦信託內容變更登記，為本部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函釋有案。惟查信託關係之委託人於信託關係存續中死亡，其基於信託關係所生之權利，由其繼承人概括承受。是倘繼承人為辦理信託關係之受益人變更登記，乃係維持現有權利關係，其性質為保存行為，故依民法第 831 條規定準用第 828 條第 2 項規定，並準用同法第 820 條第 5 項規定，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人公同共有……」</p>		

106 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)	社團法人台北市地政士公會
		提案人	吳天水地政士
案由	<p>土地登記申請書首頁請加註：</p> <p>※本土地登記申請書有關之附件影本均與正本相符，如有不符實願負法律責任。</p> <p style="text-align: right;">申請人請確認並簽章：</p>		
結論	<p>依申請土地登記應附文件法令補充第 41 點規定：「…三、下列文件得以影本代替，由申請人或代理人（複代理人）於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：1. 國民身分證。2. 戶口名簿。3. 法人代表人資格證明。4. 建物使用執照。5. 建物拆除執照。6. 工廠登記證。7. 公有財產產權移轉證明書。8. 門牌整（增）編證明。9. 所在地址證明書。10. 駐外館處驗證之授權書。11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。12. 護照…。」，上開文件涉登記之重要審查事項，故依規定皆須切結，且部分文件切結用語並不盡相同，尚難統一於申請書首頁完成切結。</p>		
執行情形	依會議結論辦理。		

106 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	007	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案人	吳天水地政士
案由	<p>人民或繼承人申請地籍歸戶資料，於櫃台申請全國總歸戶資料時，建議按發給張數核計規費。</p>		
結論	<p>依地籍總歸戶施實施辦法第 12 條規定：「申請地籍總歸戶資料，每次應繳納使用費新臺幣 400 元…。」、內政部 95 年 9 月 22 日台內地字第 0950153402 號函：「…查地籍總歸戶系統，係各地政事務所於當日將異動地籍資料送由直轄市或縣（市）主管機關之資料庫彙整後，傳輸至內政部，以更新全國土地基本資料庫，使用該系統於全國土地基本資料庫查詢全國或單一縣市總歸戶資料…。」及規費法第 10 條「…業務主管機關應依下列原則，訂定或調整收費基準…一、行政規費：依直接材（物）料、人工及其他成本，並審酌間接費用定之。…」，爰此行政規費乃必要之行政處理費，尚無法按核發張數予以計費。</p>		
執行情形	<p>依會議結論辦理。</p>		

106 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	008	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案人	盧俊男地政士
案由	有關依建築法第 44 條、第 45 條第 1 項及臺北市畸零地使用規則第 8 條規定以申請畸零地私下調處為由，申領鄰地（畸零地）之第三類謄本疑義。		
結論	<p>一、 有關第三類土地登記及地價資料謄本(以下簡稱第三類謄本)之申請資格，依土地登記規則第 24 條之 1 第 3 項規定為登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人，次依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第 4 點規定：「本法條第 3 項之利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件如下：……</p> <p style="padding-left: 2em;">(九)、其他經目的事業主管機關或登記機關認定具有法律上通知義務或權利義務得喪變更之關係者：得申請相對人之謄本，並檢附相關證明文件正本。前項利害關係人得向任一登記機關臨櫃提出申請，並於申請書載明所繫利害關係或法律依據。……」。</p> <p>二、 申領畸零地所有權人第三類謄本，為認定確有法律法律上之利害關係存在，應依土地登記規則第 24 條之 1 及核發土地登記及地價資料謄本注意事項第 4 點及作業手冊辦理，檢附主管機關核發之證明文件辦理，惟考量申請畸零地調處前，應先通知鄰地所有權人自行協議，於申請調處時亦須提出登記謄本，土地所有權人有依臺北市畸零地使用規則第 8 條規定有協調或調處需要，需向登記機關申請毗鄰土地或畸零地之第三類謄本時，得比照核發土地登記及地價資料謄本注意事項第 4 點第 2 項規定，於利害關係切結事項欄切結利害關係或法律依據後申請之。</p>		
執行 情形	依會議結論辦理。		

106 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	009	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案人	盧俊男地政士
案由	有關地籍清理條例第 31-1 條第 1 項、第 2 項及同法施行細則第 25-1 條、第 25-2 條第 2 項規定中所稱過半數之權利人於部分共有人發生繼承事實時，其權利人之人數計算疑義。		
結論	<p>一、地籍清理條例施行細則第 25 條之 1 規定，地籍清理條例第 31 條之 1 所稱之權利人，係指該權利範圍空白之登記名義人，或「其」全體繼承人。故依同細則第 25 條之 2 第 2 項規定，其權利人過半數之計算，應依各個權利人之繼承人過半數計算。</p> <p>二、又本府清查公告屬地籍清理條例第 31 條之 1 規定「所有權權利範圍空白」之土地已逾「申請登記期間」，並由地政事務所依該法條第 3 項規定辦竣逕為更正登記在案，無須再由繼承人申請更正登記。</p>		
執行情形	依會議結論辦理。		

106 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	臨時提案 001	提案機關(單位) 提案人	社團法人台北市地政士公會 郭麗瑛地政士
案由	電話查詢房屋稅評定現值、稅籍編號，應不需傳真建物權狀及身分證影本；因其他縣市只要電話查詢即可。		
結論	由本局函詢本市稅捐稽徵處意見。		
執行情形	依臺北市稅捐稽徵處 106 年 12 月 14 日北市稽財丙字第 10634507100 號函復：「依財政部函釋規定，房屋現值屬課稅資料，又依稅法規定，稅捐稽徵人員對課稅資料應予保密，是本處對房屋稅籍資料之查詢除稅籍編號外，仍應檢附納稅義務人之國民身分證後始可提供。」本案結論業經本局 106 年 12 月 20 日北市地登字第 10633463700 號函復提案人。		

106 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	臨時提案 002	提案機關(單位) 提案人	社團法人台北市地政士公會 賴錦銖地政士
案由	就地政士查詢房屋現值時，稅務機關應就該案，直接口頭核對資料即可，勿再要求地政士（限地政士），又另外要求傳真該義務人之資料後，又再去電，才答覆，請改善。		
結論	同臨時提案 1。		
執行情形	同臨時提案 1。		

106 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案	臨時提案	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
編號	003	提案人	黃仁成地政士
案由	申請登記案件之案附稅單，銀行章不明、職章缺漏等，建議由駐點之稅務人員直接查欠已完納稅捐，稅捐確定完納後，地所承辦直接續辦。		
結論	由本局函詢本市稅捐稽徵處意見。		
執行情形	依臺北市稅捐稽徵處 106 年 12 月 14 日北市稽財丙字第 10634507100 號函復：「本市土地增值稅、契稅及印花稅等已繳納銷號案件，如有銀行章不明或職章缺漏情事，同意由本處派駐地政事務所網路申報收件完稅櫃檯辦理查欠。」本案結論業經本局 106 年 12 月 20 日北市地登字第 10633463700 號函復提案人。		

106 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	臨時提案 004	提案機關(單位) 提案人	社團法人台北市地政士公會 傅裕隆地政士
案由	建議：地政士代理土地登記案件，所附影本資料由地政士切結，可免逐一附件影本再切結。		
結論	<p>一、土地登記案件目前地政士、民眾均可送件，為避免行政行為差別待遇，目前尚不可行。</p> <p>二、本局目前規劃之智慧地所服務系統即朝向登記、測量申請案由地政士代理，如法規修正土地登記、測量案件只能由地政士代理，日後再行研議簡化處理措施。</p>		
執行情形	依會議結論辦理。		

106 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	臨時提案 005	提案機關(單位) 提案人	社團法人臺北市第二地政士公會 黃忠義理事長
案由	請地政局提示地政士業務登記簿應紀錄事項，供地政士參考、記錄。		
結論	因地政士法及其施行細則並未規定內政部或主管機關應訂定紀錄簿格式，惟本局可研議提供建議範本供公會參考。		
執行情形	<p style="color: red;">一、業經本局以 107 年 3 月 28 日北市地登字第 10730909300 號函復提案人略以：「三、業務紀錄簿應載明之事項及填寫內容說明例舉如次：（一）受託案件之類別及內容：1、案件類型。2、標的內容。（二）委託人姓名或名稱及地址：1、受委託人姓名或名稱。2、委託人之被授權人、地址。3、核對身分日期、時間、地點及核對方式。（三）受託日期。（四）申請日期：受理委託辦理各項業務申請日期。（五）受託案件辦理情形：1、交易過程中核對受託人身分時點（如簽約、用印、完稅及過戶）。2、收受有關文件清單明細、時點。3、交付或簽收人姓名。4、通知申請人日期。（六）其他：地政士辦理簽證案件者，應將前條所定基本資料事項，列入前項業務紀錄簿應載明之事項……」</p> <p style="color: red;">二、該函併副知公會關於地政士是否置業務紀錄簿記載受託案件辦理情形一節，將列為本局 107 年重點業務檢查及加強輔導項目，並請公會轉知所屬會員依規定辦理。</p>		

106 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

提案 編號	臨時提案 006	提案機關(單位) 提案人	社團法人臺北市第二地政士公會 黃忠義理事長
案由	建議鈞局於民國 107 年 1 月截至 4 月止密集舉辦，可以發給地政士專業訓練時數證明的課程，以利地政士於民國 107 年 4 月換證時證明 4 年 30 小時的訓練課程。		
結論	<p>一、按內政部 93 年 2 月 13 日內授中辦地字第 0930000796 號函及 93 年 3 月 8 日內授中辦地字第 0930724124 號令規定，主管機關才可核發時數證明，本市各地政事務所原則上是不可核發專業時數證明，若地政事務所辦理教育訓練課程與本局合辦，則可考量核發時數證明，請本局研議辦理方式。</p> <p>二、另外，本局每月都有辦理地政講堂，年度亦有與地政士公會舉辦聯合教育訓練，將儘量安排於明(107)年 4 月份以前，以利地政士換照需求。</p>		
執行情形	<p>本局於 106 年 12 月 22 日召開「研商本局及所屬所隊核發地政士專業時數證明統一作業方式」會議，因本局非中央主管機關認可之相關專業訓練機關(構)學校、團體，無從發給專業訓練時數證明，僅能發給上課證明文件；各科室及所隊辦理對外教育訓練於課程公告時(線上報名、局網、公文等)將註明是否核發上課證明及得否折算專業時數應由主管機關認定，本作業方法業請本市地政士公會周知所屬會員。</p>		

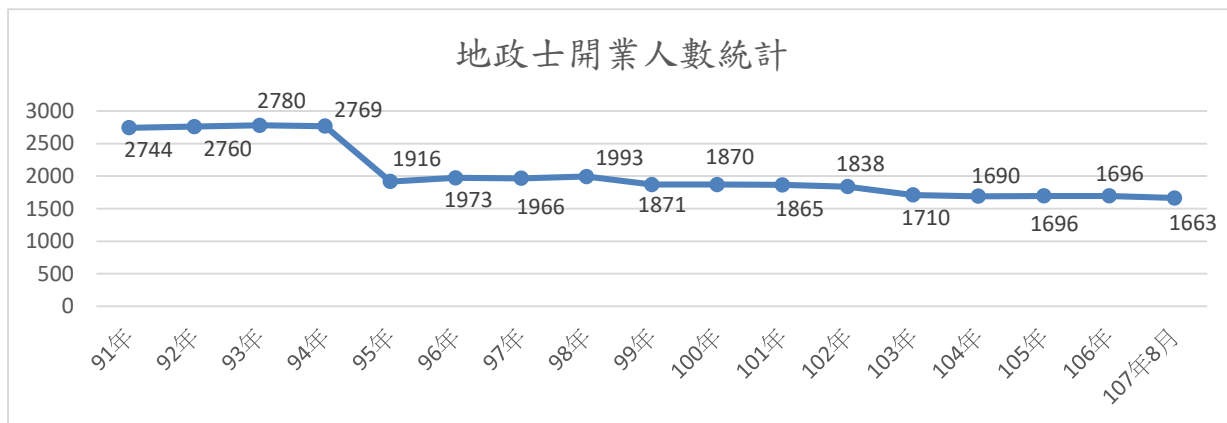


地政士
管理業務報告

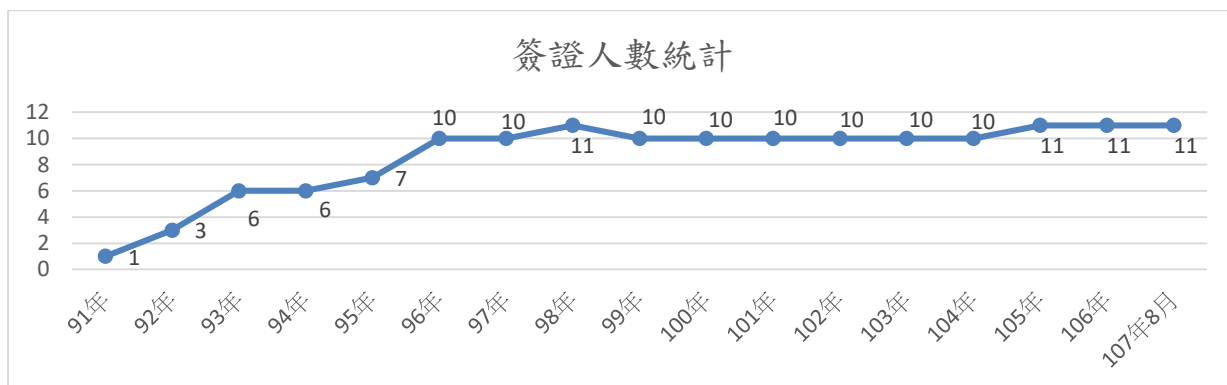
報告單位：土地登記科

一、臺北市地政士開業及簽證人登記情形

(一)開業人數計 1,663 人。



(二)簽證人登記 11 名。



二、地政士業務檢查

(一)107 年預計依本市開業地政士總數 10%，查核 168 人。

(二)107 年 1 月至 8 月查核情形如下：

查核情形	人次	備註
符合規定	114	-
不符	3	【不符情形說明】 事務所地址變更未依規定申報備查

		【後續處理情形】 1 件複檢完成。 1 件開業執照註銷。 1 件安排 9 月複檢。
總計	117	

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」，107 年應抽查核對實價申報登錄件數之 7%，其中 20%採實地查核(7%×20%=1.4%)。

(二) 107 年度實地抽查情形如下：

查核情形	件數	備註
相符	279	-
不符	20	1. 價格及交易日期、筆棟數不符計 8 件： 已輔導改正並重新申報。 2. 價格及交易日期不符計 12 件： 屬新北市開業地政士，已移請新北市裁處。
總計	299	

四、地政士裁罰

(一) 違反地政士法第 50 條規定

違規情形	人次	金額(萬元)
未加入公會代理案件	2	6

(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	28
實價登錄逾期	9	45

五、實價登錄裁罰態樣

(一)107年登錄不實裁罰態樣如下：

項次	錯誤態樣	正確申報方式
1	正確總價為：682萬，因誤植為貸款金額473萬。	房地交易總價應申報契約總價金，而非貸款金額。
2	因賣方口頭告知不動產成交總價為3080萬元正，但於日前發現買賣雙方曾經重新議價。	依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第2條第2項規定：「買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄」，故地政士應以權利人提供資料為依據申報實價登錄，而非僅依口頭告知價金申報。
3	共有5份契約書，每份買賣價金均為20萬2千元，共101萬元，惟誤以1份契約書為代表登錄即可，故登錄價金20萬2千元。	房地交易總價應申報契約總價金，而非其中1份契約價金。
4	誤把尾款550萬元登錄為總價款。	房地交易總價應申報契約總價金，而非申報尾款。

六、地政士懲戒

(一)107 年度已召開 1 次地政士懲戒委員會並懲戒 1 人

編號	違法行為	懲戒結果
1	地政士辦理買賣登記案件未確實核對身分，涉違反地政士法第 18 條規定	警告 1 次

(二)預計於 107.10.19 召開第 2 次地政士懲戒委員會，審議沈咨凡地政士違反地政士法案件。

七、未來對地政士管理及服務之工作重點

(一) 督促辦理實價登錄作業：

107 年因實價登錄逾期遭裁處共計 9 件，本局每週二例行性報表，12 天內到期之未登錄案，均以電話通知，請依相關規定於期限內辦理，避免受罰。

(二) 為加強教育訓練，本局將與社團法人台北市地政士公會聯合舉辦教育訓練。

(三) 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。

(四) 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。



業務宣導

1. 財政部臺北國稅局
2. 財政部國有財產署
3. 臺北市稅捐稽徵處
4. 本局土地登記科
5. 本局測繪科
6. 本局地用科
7. 本局資訊室
8. 本局政風室

107年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	001	宣導機關（單位）	財政部臺北國稅局
----	-----	----------	----------

被繼承人財產 可上網下載囉!

遺產稅網路申辦

自107年1月1日起

網路報稅 省時又便利

提供以憑證或查詢碼下載被繼承人財產參考清單，開放查詢期間自戶政辦竣死亡登記7日起至被繼承人死亡之日起9個月內。

憑證

01 下載及安裝遺產稅網路申辦軟體
財政部電子申辦繳稅服務網站
<http://tax.nat.gov.tw>

02 進入遺產稅申辦軟體選擇
「以被繼承人配偶、子女之自然人憑證
健保卡或金融憑證下載被繼承人財產
參考資料」(3選1)，進行身分檢核

列印及匯入
被繼承人財產參考資料

檢視匯入資料並完成相關資料
建檔，試算確認申報資料及應
納稅額

申辦上傳及列印申報書

查詢碼

01 至各地區國稅局
臨櫃申請核發
「被繼承人財產參考資料查詢碼」

02 下載及安裝遺產稅網路申辦軟體
財政部電子申辦繳稅服務網站
<http://tax.nat.gov.tw>

03 進入遺產稅申辦軟體選擇
「以查詢碼下載被繼承人財產資料」
以申請人或代理人之憑證(自然人憑證
健保卡+密碼或金融憑證)進行身分檢核

寄送附件(自107年7月1日起提供附件上傳)
申報書及附件請於上傳後10日內寄送至本
局各分局、稽徵所

財政部臺北國稅局關心您
<http://www.ntbt.gov.tw>

廣告

107年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	002	宣導機關（單位）	財政部臺北國稅局
----	-----	----------	----------

個人房屋土地交易所得稅 網路申報



申報期限

個人交易105年1月1日以後取得之房屋、土地，應依規定計算房屋、土地交易所得或損失，並於交易之房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內，由納稅義務人或申報代理人完成申報。

申報軟體下載

納稅義務人或申報代理人可至財政部電子申報繳稅服務網站或財政部各地區國稅局網站下載個人房屋土地交易所得稅電子申報軟體。
財政部電子申報繳稅服務網站網址：<http://tax.nat.gov.tw>

申報通行碼

納稅義務人本人自行申報之通行碼 ▶▶▶

- 1、內政部核發之自然人憑證。(限本國國民)
- 2、已申辦「健保卡網路服務註冊」之健保卡。
- 3、納稅義務人之「身分證統一編號」加「戶口名簿戶號」。
- 4、財政部審核通過之金融單位所核發金融憑證。
- 5、已配發統一證號之外籍人士、香港及澳門人士，通行碼為「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」。

申報代理人代理申報之通行碼 ▶▶▶

- 1、內政部核發之自然人憑證。
- 2、已申辦「健保卡網路服務註冊」之健保卡。
- 3、財政部審核通過之金融單位所核發金融憑證。

◎ 納稅義務人或申報代理人以網路完成申報後，應於法定申報期限屆滿後10日內，將應檢附文件及自繳稅款證明寄送或遞送該管稽徵機關。

**網路申報
最便利**



免費服務電話：0800-000-321
財政部臺北國稅局 關心您
<http://www.ntbt.gov.tw>

**輕鬆e按
真容易**



廣告



申請日期	承租基地之行政區
1月1日起至3月31日	大同區、淡水區、三重區
	內湖區、中和區
	士林區、坪林區、鶯歌區
4月1日起至4月30日	松山區、三峽區、汐止區
5月1日起至5月31日	大安區、土城區、貢寮區
6月1日起至6月30日	南港區、板橋區、林口區
7月1日起至7月31日	中山區、新莊區、烏來區
8月1日起至8月31日	中正區、樹林區、蘆洲區
9月1日起至9月30日	文山區、新店區、雙溪區
10月1日起至10月31日	北投區、平溪區、深坑區、八里區
11月1日起至11月30日	萬華區、永和區、泰山區、三芝區
12月1日起至12月31日	信義區、石碇區、石門區、五股區

(倘未能於上述期間申請者，請於108年12月31日前擇期至本分署辦理換約續租事宜)

二、最新執行出租國有土地租金優惠措施

- (一) 承租人以自有自用住宅租用國有基地面積在 300 平方公尺以內 (包含承租面積超過 300 平方公尺，其在 300 平方公尺以內之範圍) 者，其租金可申請打 5 折優惠。
- (二) 承租人係以國軍退除役官兵承租國有空地建築住宅，承租土


地面積在 30 坪以內，或現役軍人及其家屬身分租用國有基地建築房屋自住者，其租金可申請打 7 折優惠。

(三) 承租的國有土地，作騎樓使用部分，或為古蹟者，或經地方政府建築主管機關規定退縮建築留供公共通行使用部分，租金可申請打 5 折優惠。

(四) 非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用，身心障礙者或其配偶作自用住宅使用者、獎勵民間投資興辦公共設施使用者租用國有基地，其租金可申請打 6 折優惠。

(五) 農民租用與農業經營不可分離之土地，其租金可申請打 6 折優惠。

107年臺北市地政士座談會宣導資料單

<p>編號</p>	<p>005</p>	<p>宣導機關（單位）</p>	<p>土地登記科</p>
<p>宣導事項</p>	<p>臺北智慧地所系統已與5大代書軟體介接匯入檔案，未來系統將更新連件送件功能及離線版申請書表製作系統，讓網路申辦土地登記及測量案件方便又省時。</p>		
<p>說明</p>	<p>一、站在使用者的角度，本局不斷優化臺北智慧地所系統，107年5月起提供標準匯入檔案格式供代書軟體修改使用，地政士可利用該功能避免重複登打，目前已有王代書軟體、大贏家代書作業系統、點象專業代書管理系統、顧代書軟體、好代書軟體等5家代書軟體公司完成資料產製匯入本系統且陸續擴充中，可有效簡化網路申辦土地登記、測量案件流程。</p> <p>二、為提供更多的服務，臺北智慧地所系統規劃將陸續推出新增功能，例如：連續收件及離線版書表製作功能等，地政士朋友如有相關功能增修意見，歡迎隨時提出建議！</p>  <p>The screenshot shows the Taipei Smart Land Office website. At the top, there is a navigation bar with '臺北智慧地所' and links for '線上教學', '最新消息', '相關連結', and '下載專區'. The main banner features the slogan '聰明選擇 智慧送件'. Below the banner, a notification states: '王代書軟體已完成資料產製匯入本系統功能，歡迎使用。'. On the left, there are four feature highlights: '安全 電子簽章 驗證比對', '方便 全面上線 資料匯入', '快速 網路申辦 自動分案', and '貼心 客製通知 多元支付'. On the right, there is a login section titled '臺北智慧地所 登入' with options for '自然人憑證' (selected) and '帳號登入'. The login form includes fields for '輸入身分證字號', '密碼PIN碼', and '請選擇收件人身份...', along with a '登入' button and links for downloading natural person digital certificate components and user manuals.</p>		

另為積極照顧年滿 65 歲以上有意思表示能力，且實際居住或醫療院所之長者，如有需要申辦本市不動產登記案件收件或核對身分服務，得向本市各地所提出服務需求，地所將派專人「到府、到院」辦理！

三、印鑑證明可免附-方便、安全

為了簡化申請案件流程，讓設籍在臺北市民眾申辦登記案件不必再親自到場，也不必再到戶政事務所申請紙本印鑑證明，本局透過介接使用數位印鑑比對系統，查詢取得民眾在戶政事務所辦理印鑑登記的印鑑卡資料，利用高科技儀器自動輔助肉眼比對，更為準確，省時省力、安全可靠！適用範圍涵蓋臺北市全區，只要已在臺北市戶政事務所辦竣印鑑登記並於土地登記申請書註明「使用○○戶政事務所登記之印鑑，並同意地政機關利用電腦處理查詢」之不動產登記案件，皆可利用本措施，增加申辦便利性，106 年 7 月 1 日開辦起至今年 4 月底，臺北市各地所已受理合計共 683 件。

四、社區諮詢服務網-貼心

臺北市各地所為延伸服務據點，已設有 9 個便民工作站，現更秉持「公私協力」、「在地服務」的理念實踐，與本市地政士、里辦公處、地政士相關公會及志願服務協會等共同協力，將不動產諮詢服務與里鄰中心結合，全國首創在地免費的「臺北市社區不動產諮詢服務」，落實「地政在里」、「定時定點」服務。於 106 年 11 月 9 日推動本服務，主要詢問項目為登記及稅務相關疑問，迄今本市已達 26 個服務據點，仍在持續擴點中！

五、智慧地所優先辦-安全、方便、快速、貼心

「臺北智慧地所」於 107 年 3 月 29 日全面上線，全國首創全新的線上申辦方式，開放所有登記、測量案件（60 項），均可透過線上

申辦完成申請，對於需要排定現場測量的申請案件，申請人可以直接在線上指定測量日期。目前內政部線上申辦系統僅提供 14 項申辦項目，1 年受理不到 3 件登記案件，臺北智慧地所系統自 107 年 3 月 29 日上線截至 107 年 9 月已受理件數逾 5,000 件，實已突破現有內政部線上申辦系統之瓶頸。另為方便地政士使用且無需改變原有之使用習慣，本系統自 5 月起提供標準匯入檔案格式供代書軟體修改使用，地政士可利用該功能避免重複登打。目前已有 5 家代書軟體公司完成資料產製匯入本系統功能且陸續擴充中。

為使民眾輕鬆繳納地政規費，本系統直接連接至全國繳費網，使用晶片金融卡於網路進行電子支付；未來亦將介接本府智慧支付平台，民眾臨櫃繳納地政規費時，只要開啟智慧型手機綁定信用卡帳號的行動支付功能，無需攜帶現金及卡片。



臺北地政通
全國介紹



預約諮詢專
案協助服務



數位印鑑比
對系統介紹



社區不動產
諮詢服務




臺北智慧
地所網站

申請之土地或建物權利分屬不同直轄市、縣(市)之登記機關管轄者，申請書以同一直轄市、縣(市)為單位分別填寫。

二、網路申請：地政線上申辦系統網址：<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>

現在詐騙或冒名登記的技術不斷改變，往往讓人措手不及，容易造成民眾不動產的巨大損失。倘若登記名義人能夠在其不動產權利遇有買賣、贈與、書狀補給、抵押權設定或夫妻贈與等登記，經地政事務所完成收件時接獲通知，就能即時聯繫地政事務所終止非經授意申辦之登記程序，以大幅提升不動產之安全，保障民眾財產權利，該項便民服務全民皆可免費申辦，有效提高自身權利保障！

107 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	010	宣導單位	地用科
宣導事項	<p>13 億徵收補償費保管款無人領，地政局呼籲民眾儘速辦理領款手續。</p>		
說明	<p>一、依土地徵收條例等相關規定，未受領徵收補償費應存入國庫專戶保管，經通知應受補償人送達發生效力之日起，逾 15 年未領取之補償費即歸屬國庫，經統計本府保管之徵收補償費，累計達 13 億元仍待民眾領取。</p> <p>二、為提醒民眾儘速辦理領款手續，已於本局網站「徵收保管款查詢專區」新增「保管款速查 GO」查詢服務，民眾可至本局網站查詢，如有未領之保管款請儘速辦理領款手續，以保障自身權益。</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin-top: 10px;">  <p>1. 本系統提供查詢自 89 年度徵收補償費存入保管專戶之案件資訊，各筆保管款實際未領金額以地政局檔存資料為準。</p> <p>2. 查詢結果未領金額如為 0 元，即已完成領款手續。如尚有未領金額，請應受補償人或其繼承人，檢具相關證明文件，洽地政局查明後辦理領款手續。</p> <p>3. 為因應個資防護，查詢結果將隱匿部分資料，如有需要完整資訊，可檢附相關證明文件以書面向地政局查詢。</p> <p>4. 如對系統操作尚有疑問，歡迎您電洽地政局地用科服務專線：(02)2728-7499。</p> </div>		

提案討論

107 年臺北市地政士座談會提案單

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	會籍編號	067
案由	<p>基於市場自由原則，政府實不應過於介入實價登錄是否刊登。</p>				
說明	<p>本人至內政部不動產交易實價服務網查詢一筆民國101年11月(土地標的：臺北市信義區★段一小段★地號)之交易價格後發現，這筆實價登錄之資料竟無登載，於是打電話去臺北市政府地政局(02)2728-7414#7420信義區之承辦人楊先生反應此一情況，經承辦查詢後表示，該筆交易資料有實價登錄上去，但是依內政部之函釋規定，且該承辦員亦認為該價格過低恐有影響市價之虞，故不予登錄。</p> <p>依財團法人國家政策研究基金會之資料，所謂實價登錄制度是指不動產交易雙方必需要填寫交易相關資料的制度，而其相關資訊則包含房屋地址、建物格局、房地交易總價、土地與建物交易總價、車位交易總價、車位資訊…等；買賣雙方可以根據政府所訂之填表範例，來逐一瞭解房地產交易中所含蓋的內容；政府取得資訊後，將會把資訊公開，並且該資訊有政府法律強制力所提供的真實性，申報者不易任意作假。由此可知，實價登錄之目的就是要以政府之公權力使買、賣雙</p>				

方真實之交易價格揭露在陽光之下，供全國人民檢視，然而內政部竟然授權或要求地政機關可以選擇性揭露實價；此作法實在讓人不解！實價登錄是買、賣雙方按實際之交易價格登錄，政府僅係認定該價格之真偽即可，而非主觀的認定其價格是否過低或過高而給予登錄或不登錄，此做法實失實價登錄之精神，換言之，政府既然認為金額低於市場價格而不予登錄，是否金額低於市場價格之交易均無須登錄(反正政府也不會登)?政府既然要做就要確實；而非帶頭不揭露又不斷的要求地政士或仲介業要確實登錄，如此作為如何讓人民信服?政府理應將所有實際之交易價格均予以登錄，至於是否會有影響市場價格之虞；基於市場自由原則，政府不應過於介入甚至杞人憂天。

擬
處
理
意
見

- 一、查平均地權條例第47條第5項規定：「…登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢」，及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第12條規定：「直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢。……」。
- 二、次查內政部102年6月18日台內地字第10202238281號函釋意旨，實價登錄資訊的發布與提供查詢，旨在促進不動產交易資訊透明化，減少不動產價格哄抬現象，使房地產市場更為健全發展；同

時考量顯著異於市場正常交易價格之資訊恐有干擾市場之虞，爰請各直轄市及縣市政府依相關規定加強實價登錄資料篩選及查核。另內政部實價登錄作業手冊申報登錄資訊篩選原則「該登錄成交價格雖無法認定屬不實，但因偏高或偏低對市場正常交易有誤導之虞，或供外界查詢恐引起外界質疑該資訊之真實性者。」及內政部實價登錄 QA 申報登錄資訊不揭露原則「總價或單價過高或過低之案件，如不具市場參考價值者，不予揭露。」亦有相關規定，本局為實價申報登錄執行機關，自應依上開規定辦理。本案提案內容涉及中央實價登錄制度及通案處理原則，將另函中央主管機關參辦。

結
論

107 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	002	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會		
		提案會員	江秀敏	會籍編號	1046
案由	<p>公寓大廈管理條例尚未實施前完工之使用執照, 地上興建有數棟建築物, 於完工當時, 僅部分建物辦理建物第一次登記, 當初未辦理第一次登記之建物, 於公寓大廈管理條例公布實施後再申請建物第一次登記時, 其建築基地權利(種類)範圍如何登載疑義?</p>				
說明	<p>一、 本案係民國63年完工之使用執照, 建築基地座落在大安區通化段六小段674. 675. 676地號上, 民國94年逕為分割增加674-1. 675-1地號, 地上興建有四棟建築物, 各棟建物坐落在不同地號土地上, 其中坐落在676地號上之建物, 於完工當時已辦理建物第一次登記(544~547建號), 再對照其土地持分, 當初已依照其建物坐落地號分配土地持分。</p> <p>二、 然於近年才陸續辦理建物第一次登記之坐落在675. 674-1. 675-1地號上之建物(3080. 3139建號)謄本之其他登記事項欄登載: 建築基地權利(種類)範圍: 通化段六小段674. 674-1. 675. 675-1. 676地號(所有權)各16分之1。</p>				

	<p>三、查本建築基地上興建之四棟建築物，各棟建物坐落在不同地號土地上且其建物面積均不相同，若依前項謄本記載，不僅有疑義之外，恐造成各地號土地及建物所有權人間之糾紛。</p>
<p>擬處 理意 見</p>	<p>一、按內政部89年8月28日台內中地字第8979863號函釋略以：「……又有關公寓大廈管理條例第4條第22頁所稱之『基地』……即為建築法第11條第1項所稱之建築基地，是包括該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」；又內政部91年12月18日台內中地字第0910019285號函釋略以：「……土地登記規則第83條規定區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，應依同規則第79條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍之意旨，係配合公寓大廈管理條例第4條第2項規定避免辦理所有權移轉登記時滋生疑所增訂。本件倘經貴轄登記機關於受理建物所有權第一次登記時，已依規定審查當事人所附之證明文件與登記簿所載之登記名義人之權利範圍均相符者，其移轉自應依上開規定辦理。」。</p> <p>二、本案大安區通化段六小段3080、3139建號建物標示部登載建築基地權利(種類)範圍：通化段六小段674、674-1、675、675-1、676地號(所有權)各1/16，必須地政事務所受理建物所有權第一</p>

	<p>次登記時，申請人依土地登記規則第83條規定記明基地權利種類為674、674-1、675、675-1、676地號：所有權，範圍各1/16，並經地政事務所查對674、674-1、675、675-1、676地號之所有權人及應有部分與登記申請書記明之內容相符，始得辦理登記。</p>
結 論	

107 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	003	提案機關(單位)	土地登記科
案由	為保障人民財產權益，請公會與地政局合作研議或檢討「買賣契約書範本」、「地政士代理簽約、報稅及登記標準作業流程」、「地政士受託業務之委任定型化契約範本」、「地政士收取費用表格及收據」提供會員及民眾使用。		
說明	邇來媒體報導，沈咨凡地政士代理簽訂不公平買賣契約，隨即收取所有權移轉登記相關文件交買方辦理報稅及登記作業，嗣買方辦竣登記並設定抵押權後，即人間蒸發，造成賣方損失，爰為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，請公會與地政局合作研議或檢討上開文件提供會員及民眾使用。		
擬處理意見	建議依本局 107 年 9 月 17 日北市地登字第 1076015021 號函送研商「人頭購屋詐騙案報告」可改進之作為後續辦理事宜會議備忘錄辦理：		
	文件名稱	主辦公會	協辦單位
	買賣契約書範本	中華民國地政士全聯會	建成所
	地政士代理簽約、報稅及登記標準作業流程	台北市地政士公會	松山所
	地政士受託業務之委任定型化契約範本	台北市地政士公會	古亭所
	地政士收取費用表格及收據	台北市地政士公會	大安所
結論			

107 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號		提案機關(單位)	
		提案人	
案由			
說明			
擬處理意見			
結論			