

107年臺北市地政士 座談會

107年9月21日



臺北市府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government



臺北市府財政局

Department of Finance, Taipei City Government



主席致詞

貴賓致詞

106年度會議 結論執行情形

106年度會議結論執行情形

提案1

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。

會議結論

- 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。
- 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。

辦理情形

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年度會議結論執行情形

● 提案2

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。

會議結論

- 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。
- 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。

辦理情形

感謝地政士公會來函邀請，本局現皆正式函覆出席。

106年度會議結論執行情形

提案3

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。

會議結論

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。

辦理情形

本市各地所皆依規定於查驗後正本發還。

106年度會議結論執行情形

提案4

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。

會議結論

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。

辦理情形

依會議結論辦理。

106年度會議結論執行情形

提案5

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。

會議結論

- 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。
- 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。

辦理情形

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.....」。

106年度會議結論執行情形

提案6

土地登記申請書首頁請加註：

※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。

申請人請確認並簽章：

會議結論

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。

辦理情形

依會議結論辦理。

106年度會議結論執行情形

提案7

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。

會議結論

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。

辦理情形

依會議結論辦理。

提案8

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。

會議結論

- 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：.....（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。.....」。
- 二. 申領畸零地所有權人第三類謄本，為認定確有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。

辦理情形

依會議結論辦理。

106年度會議結論執行情形

提案9

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。

會議結論

- 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。
- 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。

辦理情形

依會議結論辦理。

106年度會議結論執行情形

● 臨時提案1

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。

會議結論

由本局函詢本市稅捐稽徵處意見。

辦理情形

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年度會議結論執行情形

● 臨時提案2

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。

會議結論

同臨時提案1。

辦理情形

同臨時提案1。

106年度會議結論執行情形

● 臨時提案3

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。

會議結論

由本局函詢本市稅捐稽徵處意見。

辦理情形

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年度會議結論執行情形

● 臨時提案4

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。

會議結論

- 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。
- 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。

辦理情形

依會議結論辦理

106年度會議結論執行情形

● 臨時提案5

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。

會議結論

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。

辦理情形

- 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……」。
- 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。

106年度會議結論執行情形

● 臨時提案6

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。

會議結論

- 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。
- 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。

辦理情形

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。

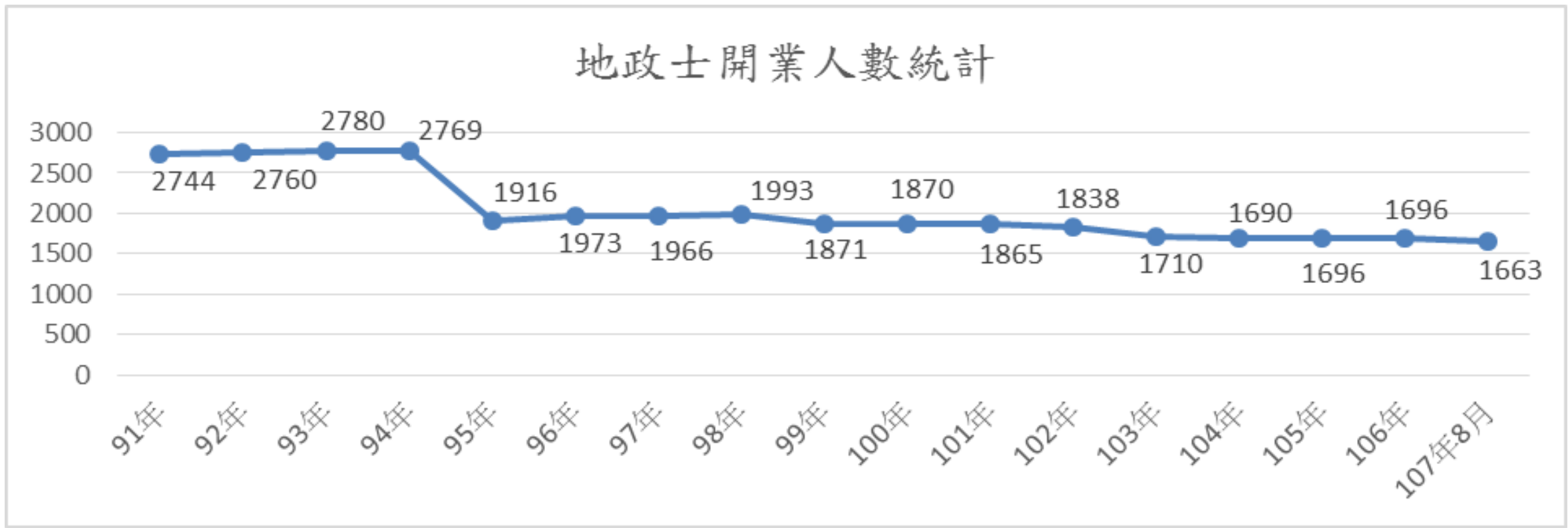
地政士業務報告

● 簡報大綱

- 地政士開業及簽證人登記情形
- 地政士業務檢查
- 地政士實價登錄實地查核
- 地政士裁罰
- 實價登錄裁罰態樣
- 地政士懲戒
- 未來對地政士管理執行重點

● 開業及簽證人登記情形

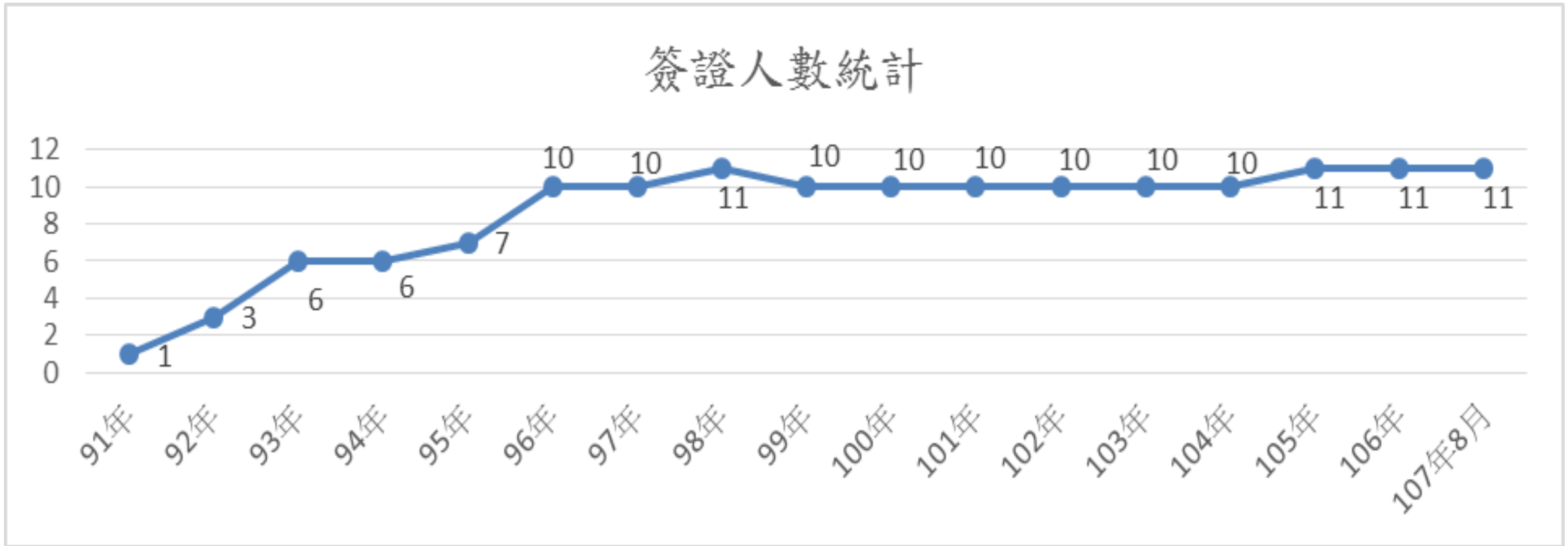
開業人數計1,663人



● 開業及簽證人登記情形

簽證人登記11名

簽證人數統計



業務檢查

- 107年預計依本市開業地政士總數10%，查核168人。
- 107年1月至8月查核情形

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件已完成複檢，1件開業執照註銷，1件安排9月查核
總計	117	

實價登錄實地查核

- 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($7\% \times 20\% = 1.4\%$)
- 107年度實地抽查情形

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	

● 地政士裁罰

- 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

- 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

實價登錄裁罰態樣

項次	錯誤態樣	正確申報方式
1	正確總價為：新臺幣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	誤把尾款新臺幣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。

● 地政士懲戒

- 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

- 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。

● 未來對地政士管理及服務之工作重點

- 督促辦理實價登錄作業
- 與公會聯合舉辦教育訓練
- 與公會共同推動並宣導智慧地所服務系統
- 加強檢查及輔導地政士應置業務紀錄簿

業務宣導

財政部國有財產署



國有出租基地換約作業方式 及最新執行出租國有土地 租金優惠措施

宣導機關：財政部國有財產署北區分署

國有出租基地換約作業方式

- 基地出租租期屆滿承租人辦理換約手續，依據租賃契約的約定，應於租期屆滿前2年內提出續租申請，如逾期未申請換約續租者，租賃關係即告消滅。承租人可就下列方式，選擇自己方便的方式辦理：
 1. 櫃台換約：親自至本分署辦理換約者，採取隨到隨辦，當場發給新租約。
 2. 通訊換約：原承租人只要將換約文件寄送本分署及所屬辦事處，即可立即辦理，並於辦妥後寄發新租約。
 3. 在地換約：為服務偏遠地區的民眾，免除其長途跋涉、舟車勞頓之累，本分署及所屬辦事處將持續採取派員駐點的換約方式，當場收件及發約，節省民眾寶貴的金錢和時間。

國有出租基地換約作業方式

- 民眾與本分署所訂國有基地租賃契約，租期至民國108年12月31日止，考量申請換約人潮眾多，為避免耽誤民眾寶貴時間，可就承租基地之行政區域，參照右列規劃時程，至本分署洽辦（如未及於規劃時程內申請者，均可於108年12月31日前至本分署申請換約）。

申請日	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

最新執行出租國有土地租金優惠措施

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

本市稅捐稽徵處





房屋稅制再精進

自 住 房 屋 輕 稅

財 政 局

稅捐稽徵處

Sep. 21, 2018

現行自住房屋稅率優惠規定

房屋稅條例第5條

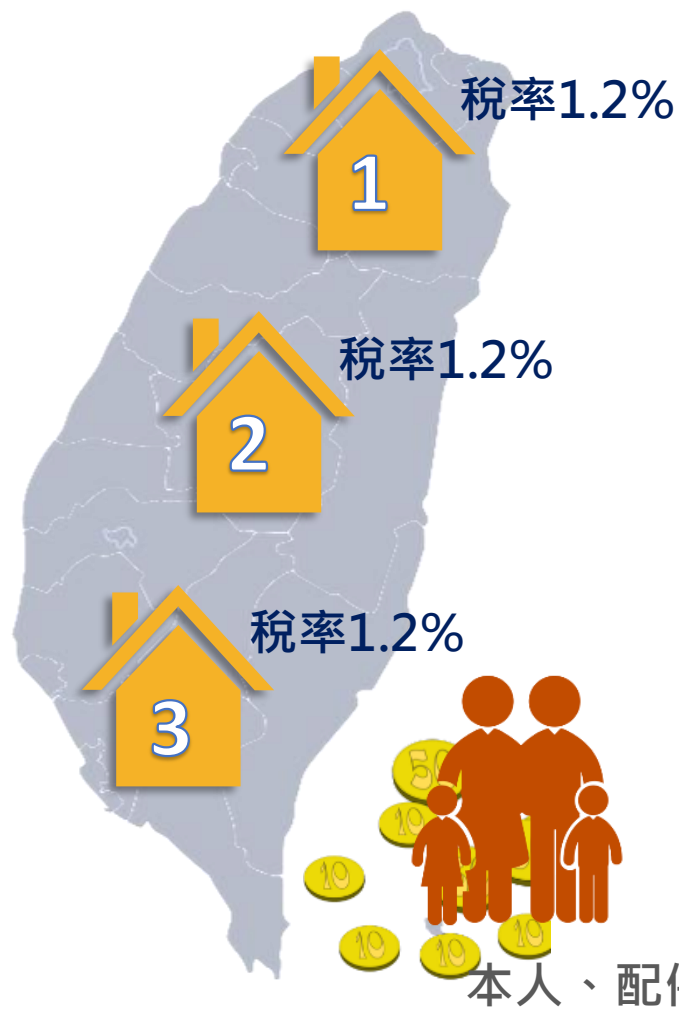
住家用房屋供**自住**使用者，房屋稅稅率為**1.2%**
並授權財政部訂定自住使用之認定標準

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第2條

供本人、配偶或直系
親屬**實際居住**
使用

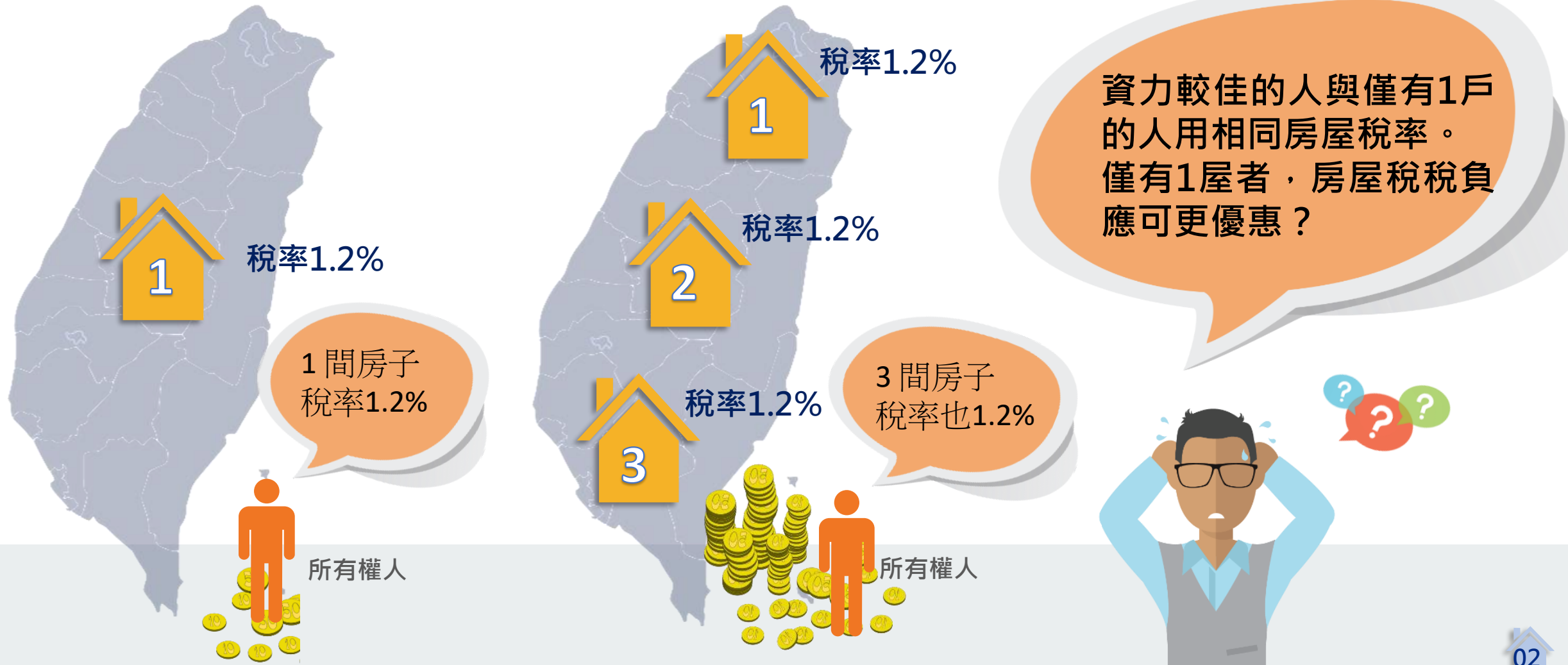
本人、配偶及未成年子女
全國合計**3戶以內**

房屋無出租使用



現行單一自住房屋稅率

自住用房屋在全國3戶以內可享有1.2%的房屋稅率



本市全國單一且自住房屋稅優惠

單一戶



符合本市都市計畫規定
可作住宅使用房屋

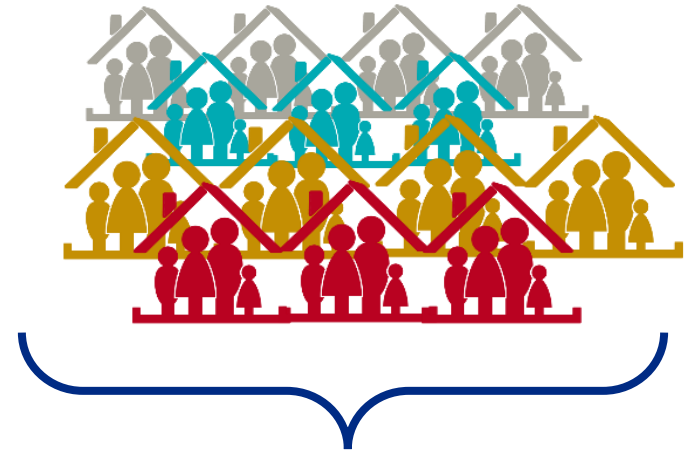
折減額度最高以**250萬元**為限，即**減稅額度最多為3萬元**。

稅率**1.2%**

+ 折減稅基16%

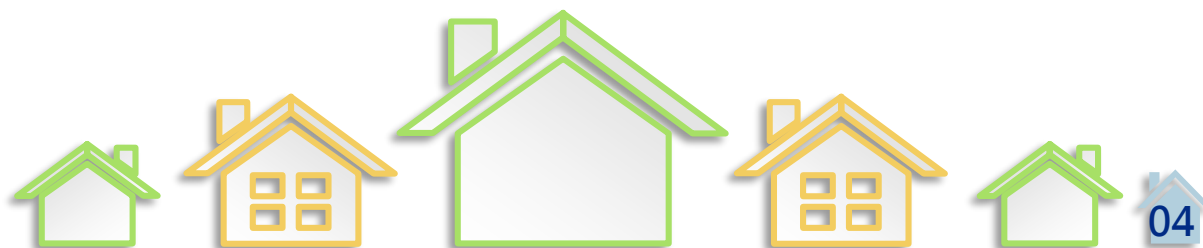
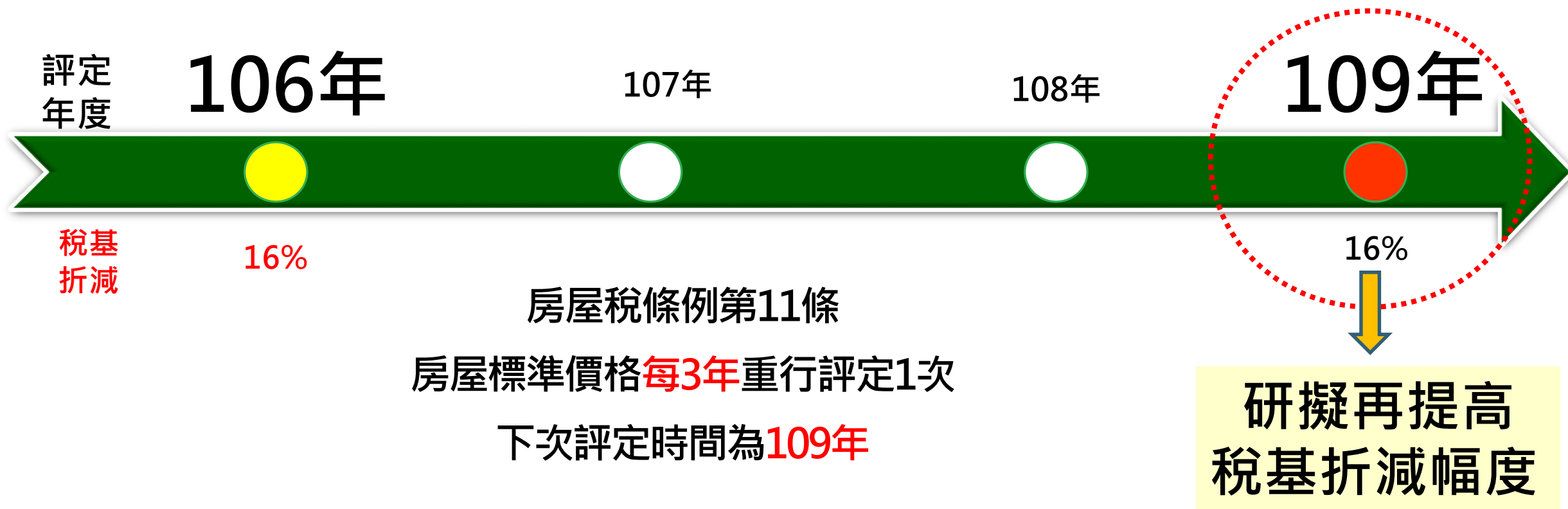


本人、配偶及未成年子女（家戶）
在本市辦竣戶籍登記



受惠戶數為**20.3萬戶**

單一自住房屋稅未來規劃





網路申報作業簡介

財 政 局
稅捐稽徵處
Sep. 21, 2018



報稅代理人帳號申請

地方稅網路
申報作業
填寫申請書

本處寄送
認證電子信件

確認信件資料
檢附相關證明
寄送本處

本處寄送
核准電子信件

線上申報項目

不動產移轉

土地增值稅、契稅、印花稅

地價稅申辦

減免用地申辦

房屋稅申辦

稅籍相關證明申請、使用情形變更



一般申報人 (法人、自然人)

憑證 / 健保卡
登入

印花稅彙總繳納

印花稅大額憑證總繳

娛樂稅自動報繳

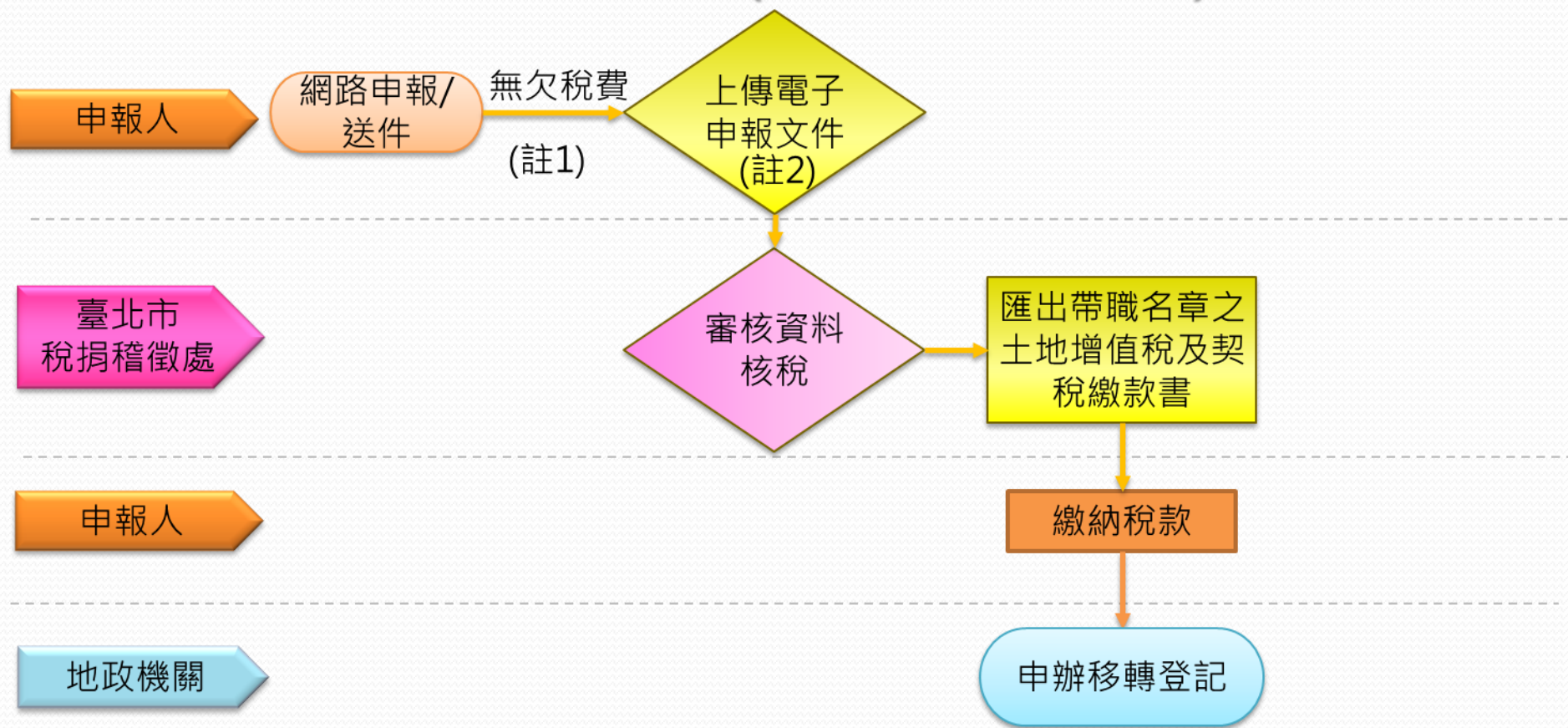
娛樂稅臨時公演



娛樂印花申報業者

帳號 / 憑證 / 健保卡
登入

不動產移轉線上申報（含查欠完稅）作業流程



註1：欠稅費，指尚未繳納之地價稅、房屋稅及工程受益費（不含即予開徵或正期開徵之房屋稅、地價稅）。

註2：申報文件，指蓋妥義務人及權利人印章之土地現值申報書、契稅申報書（如有代理人應加蓋其印章）、契約書正本、繳納完竣之印花稅大額憑證應納稅額繳款書及其他相關證明文件。

土地登記科



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。

- 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。
- 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！

聰明選擇

智慧送件



王代書軟體已完成資料產製匯入本系統功能，歡迎使用。

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



貼心

客製通知 多元支付



臺北智慧地所

登入

☒ 自然人憑證 ☐ 帳密登入

輸入身分證字號



憑證PIN碼



請選擇送件人身份...



[下載讀自然人憑證元件](#)

[元件安裝說明](#)

登入

智慧地所4.0 - 五大創新



臺北地政通全國

地政一家親，服務不分家
臺北市代收其他縣市
案件數已超過**25,027**
件，節省申請人時間
161,390小時、交通費
22,287千元！



主動服務可預約

不動產標的位於本市轄區＋
年滿65歲以上並具有意思表
示能力＋實際住所或醫療院
所位於本市者，只要提出申
請即派專人「**到府到院**」提
供核對身分與收件服務族洽
公的負擔。



印鑑證明可免附

(省時)減少民眾往返戶
所申請紙本印鑑證明時
間

(精準)系統具有三層自
動比對功能準確率高

(省錢)節省民眾請假扣
薪、交通、規費成本支出

(共享)透過政府資源共
享，落實免證、減紙、
減章政策



社區諮詢服務網

透過由里辦公處提供服
務據點、本市開業地政
士提供熱心專業，為民
眾提供在地**免費**地政業
務諮詢服務目前共有**26**
個提供地政登記業務、
稅務規劃、測量業務等
相關問題諮詢



智慧地所優先辦

過去	現在
106年3件	目前已破 5千 件
14項	共計 60 項
僅權利人 可申請	開放 地政士 申請
無資料 匯入功能	介接 5大 代書軟體

善用地籍異動即時通 保障自身財產安全

服務 內容

- 土地或建物之所有權利被申請買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託及抵押權設定登記案件，於辦理**收件**、**異動完成**時，系統分別自動通知義務人。
- 土地或建物之所有權利被申請書狀補給登記案件，於辦理**收件**、**異動完成**時，系統分別自動通知權利人。

通知 方式

- 手機簡訊
- 電子郵件

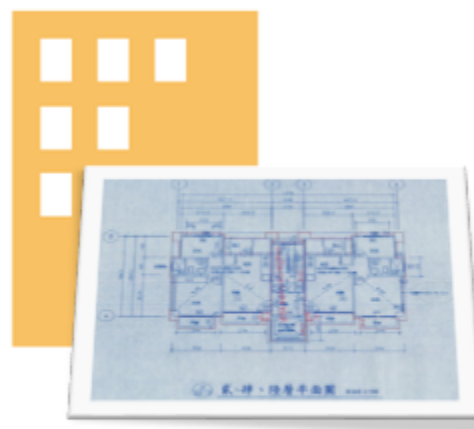
申請 方式

- 臨櫃申請：1.由任一登記機關受理申請。2.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。
- 網路申請

測繪科



轉繪專技人員



節省繪製建物測量
成果圖時間。

1. 增列依法得免發使用執照之建物適用。
2. 建物位置圖轉繪，不需實地勘測。

開業之建築師、測量
技士、地政士或其他
與測量相關專門職業
及技術人員。



地政事務所將優先
辦理審核，以推動
向量化製圖。

採內政部建物測量繪圖軟體
繪製且一併繳付電腦圖檔。

申請建物第一次登記 **免再申請建物第一次測量**

102年10月1日以後領有使用執照的建物，
不必再申請建物第一次測量囉！
申請人只要持「建物標示圖」
即可向地政事務所申請建物第一次登記，
省時又省錢，歡迎多加利用~



「建物標示圖」

由開業之建築師、測量技師或其他
依法規得為測量相關簽證之專門職業
及技術人員辦理繪製及簽證之成果圖



法令依據

土地登記規則第78條、第78條之1
及地籍測量實施規則第282條之3



臺北市政府地政局 服務您

廣告

地用科



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

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。

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。

臺北市政府地政局  

徵收補償費保管款速查Go

應受補償人：姓名/名稱

統一編號

驗證碼： 

重新產生

查詢

清除

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。
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。
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。
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。

資訊室



105年
系統開發建置

106年

106.4系統上線服務

107.1新增功能

107年

107.4新增功能

地政雲1.0

地政雲2.0

地政雲3.0

整合服務

一雲
雙核-資料庫&圖台
三軸-行為、空間、時間
三端-民眾、會員、公務

行動服務

RWD技術
配合手機
螢幕自動調
整畫面大小

互動服務

使用者可於
平台分享想法
或提供資訊，
落實民眾參與

臺北地政雲使用人次



截至107.6 月平均：38,972 人次



臺北地政雲1.0

全國首創
公有土地查詢
大社區交易履歷查詢
雲端不動產說明書



臺北地政雲2.0

隨你查詢
行動(定位)服務



臺北地政雲3.0

持續推陳出新
公地活化提案平台
社區案例交易通知
預售屋管理平台
智慧生態社區虛實互動

政風室





法務部廉政署



獎勵保護檢舉貪污整理包

廣告





多元檢舉管道一：現場檢舉

➡ 廉政署受理檢舉地點：

📍 臺北市中正區博愛路166號(北部)

📍 南投市光明路11號(中部)

📍 高雄市三民區博愛一路300號14樓(南部)

您好，請問您要
檢舉什麼事項？



廣告





多元檢舉管道

電話檢舉



廣告





多元檢舉管道二：電話檢舉

► 檢舉專線為「**0800-286-586**」

☎ **0800-你爆料-我爆料**



廣告





檢舉獎勵措施

凡檢舉貪污瀆職案件，經法院依**獎勵保護檢舉貪污瀆職辦法第二條**規定**所列之罪判決有罪者**，經法務部**審核決議**，依法院判決情形發給檢舉獎金，最高可達新臺幣**一千萬元**。





檢舉獎勵措施

► 檢舉獎金發給標準如下：

法院判決情形	給獎金額
15年以上有期徒刑、無期徒刑、死刑	新臺幣670萬元以上至1000萬元
10年以上未滿15年有期徒刑	新臺幣400萬元以上至670萬元未滿
7年以上未滿10年有期徒刑	新臺幣280萬元以上至400萬元未滿
5年以上未滿7年有期徒刑	新臺幣200萬元以上至280萬元未滿
3年以上未滿5年有期徒刑	新臺幣140萬元以上至200萬元未滿
1年以上未滿3年有期徒刑	新臺幣80萬元以上至140萬元未滿
未滿1年有期徒刑、拘役、罰金	新臺幣30萬元以上至80萬元未滿





檢舉獎勵措施

獎勵保護檢舉貪污瀆職辦法

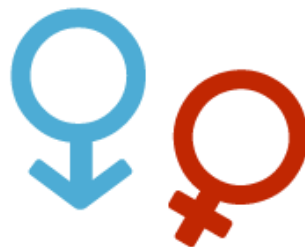
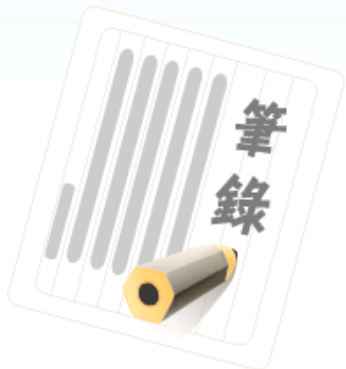
檢舉貪污瀆職案件，經法院依本辦法第二條所列之罪**判決有罪者**，給與**獎金三分之一**，經法院有罪判決確定後，給與其餘獎金。





檢舉保護措施

► 受理檢舉之機關對於檢舉人之資料，應予
保密。





揪出肥鼠，非你莫屬！



貪污
受賄

廣告

更多訊息請上法務部廉政署網站查詢：

<http://www.aac.moj.gov.tw>





提案討論

提案1

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。

說明

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。

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。

● 提案1

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。

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。

● 提案2

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?

說明

- 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。
- 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。
- 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。

提案2

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?

擬處理意見

- 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。」。
- 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。

提案3

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

臨時動議

活動預告

本局訂於107.11.6~107.11.8於市府1樓大廳舉辦地政週活動，規劃攤位及名人開講，歡迎地政士朋友共襄盛舉！

會議結束
感謝您的參與

A thick, horizontal yellow brushstroke underline that spans the width of the text above it, with a slightly textured, hand-painted appearance.