

108 年臺北市地政士座談會

會議實錄



中華民國 108 年 9 月 18 日

目 次

108 年臺北市地政士座談會概況.....	2
壹、主席致詞暨貴賓介紹.....	5
貳、貴賓致詞.....	6
參、前(107 年)次座談會提案結論辦理情形	9
肆、地政士管理業務報告	16
伍、業務宣導.....	22
陸、提案討論.....	44
柒、臨時動議.....	51
捌、活動集錦.....	60

108 年臺北市地政士座談會概況

【時 間】108 年 9 月 18 日（星期三）上午 10 時

【地 點】臺北市地政講堂

【主 持 人】張局長治祥 【紀 錄】林言欣

【出席單位及人員】

一、臺北市開業地政士及公會代表

張樂平	蘇麗環	李忠憲	林宏濤
黃仁成	宋正才	劉玉霞	張幸松
賴錦銖	莊添源	盧俊男	江仁結
王佳宇	莊琇紅	劉春金	高溫玉
廖國柱	廖健柱	葉美麗	陳怡帆
李廷鈞	張榮堂	李金桂	傅青英
謝昭霖	陳美珠	陳右昌	羅水灶
葉榮美	張翠玲	饒世樟	陳登財
彭秀梅	黎秀美	林月英	

二、臺北市政府財政局

張科長孟純

三、臺北市稅捐稽徵處

管主秘東海

四、財政部國有財產署

陳科長意婷	黃科員郁婷
-------	-------

五、地政局

林主秘健智	王專委秀玲	劉專委俊男
吳科長智維	劉股長金燁	潘科長依茹
沈科長瑞芬	吳科長盈奮	李科長弈芸
黃專員俊偉	紀專員雲峯	徐約僱人員元麒
劉主任家瑜	林主任芳儀	陳股長麗雪

六、臺北市中山地政事務所

張主任麗美	黃課長致青
-------	-------

七、臺北市松山地政事務所

高主任麗香	陳課長惠君
-------	-------

八、臺北市士林地政事務所

施主任乃仁	陳課長平軒
-------	-------

九、臺北市大安地政事務所

簡主任玉昆	彭課長竹君
-------	-------

十、臺北市建成地政事務所

曾主任錫雄	吳課長慶芳
-------	-------

十一、臺北市古亭地政事務所

楊主任明玉	黃課長俊源	廖課長一信
-------	-------	-------

十二、臺北市政府地政局土地開發總隊

黃總隊長群	李科長偉菴
-------	-------

(本出席人員係依當日簽到表登載，未含當日已出席漏未簽到人員)

壹、主席致詞暨貴賓介紹



主席 張局長治祥致詞暨介紹與會人員

貳、貴賓致詞



社團法人台北市地政士公會
張理事長樂平致詞



社團法人臺北市第二地政士公會
饒理事世樟致詞



台北市地政士志願服務協會
彭理事長秀梅致詞

臺北市稅捐稽徵處
管主秘東海致詞



臺北市政府財政局
張科長孟純致詞



參、前(107 年)次座談會 提案結論辦理情形

107 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	葉榮美地政士
案 由	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。		
結 論	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。
執 行 情 形	本局業以 107 年 12 月 27 日北市地價字第 1076023916 號函報請內政部參辦。

107 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	江秀敏地政士
案 由	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?		
結 論	請大安地政事務所查明本市大安區通化段六小段 3080、3139 建號建物所有權第一次登記案,有無依內政部 91 年 12 月 18 日台內中地字第 0910019285 號函釋規定辦理,並將辦理情形函復提案人及副知地政局。		
執行 情形	本市大安地政事務所業以 107 年 11 月 19 日北市大地登字第 1076010592 號函通知提案人辦竣塗銷註記登記。		

107 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)	土地登記科
		提案人	
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。		
結論	請地政局協請中央與公會合作研議訂定各類版本，據以頒行供會員及民眾使用，特殊案件並得以修改或註記方式辦理。		
執行情形	本局業於 107 年 12 月 10 日將各類範本置於本局網站供會員及民眾參考使用【網址： http://www.land.gov.taipei 業務資訊/不動產交易/不動產交易安全】。		

107 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	黃仁成地政士
案由	建請臺北市政府財政局惠予開放有關以信用卡方式繳納稅款時，僅得以納稅義務人名義的信用卡始可進行刷卡繳交之限制，以資便民。		
結論	稅捐繳納方式係由財政部統一規劃，請稅捐處再向財政部建議。		
執行情形	一、本局業以 107 年 10 月 1 日北市地登字第 10760153381 號函請臺北市稅捐稽徵處參辦，嗣經該處以 107 年 10 月 12 日北市稽管丙字第 10734288700 號函回復提案人略以：「依財政部賦稅署所訂『信用卡繳納查(核)定稅款作業要點』第 5 點規定，納稅義務人以信用卡繳納查(核)定稅款，限使用納稅義務人或營利事業負責人本人名義持有之信用卡進行繳稅；惟桃園市政府地方稅務局已於 107 年 8 月 21 日建請該署就『限使用納稅義務人或營利事業負責人本人名義持有之信用卡』之規定酌作修正。」。 二、財政部現正研議修正「信用卡繳納查(核)定稅款作業要點」，並於 108 年 5 月起逐步規畫分階段擴大開放以信用卡及行動支付繳納稅款適用範圍，其中「開放非本人名義持有之信用卡繳納稅款」項目預計於 109 年 8 月開放上線，將新增信用卡背面末三碼作為安全機制。		

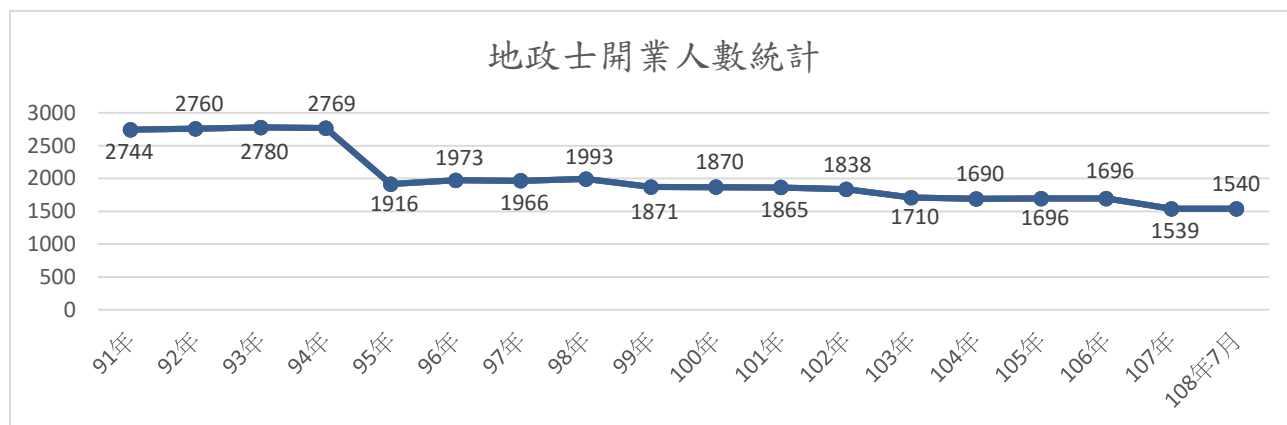
107 年地政士座談會暨教育訓練提案結論辦理情形

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	王文佐地政士
案由	希望台北市地政盃增加高爾夫球項目		
結論	地政盃增加高爾夫球項目請再與地政局商議辦理。		
執行 情形	業與台北市地政士公會溝通，本局主辦第 37 屆全國地政盃活動競賽不增辦高爾夫球項目。		

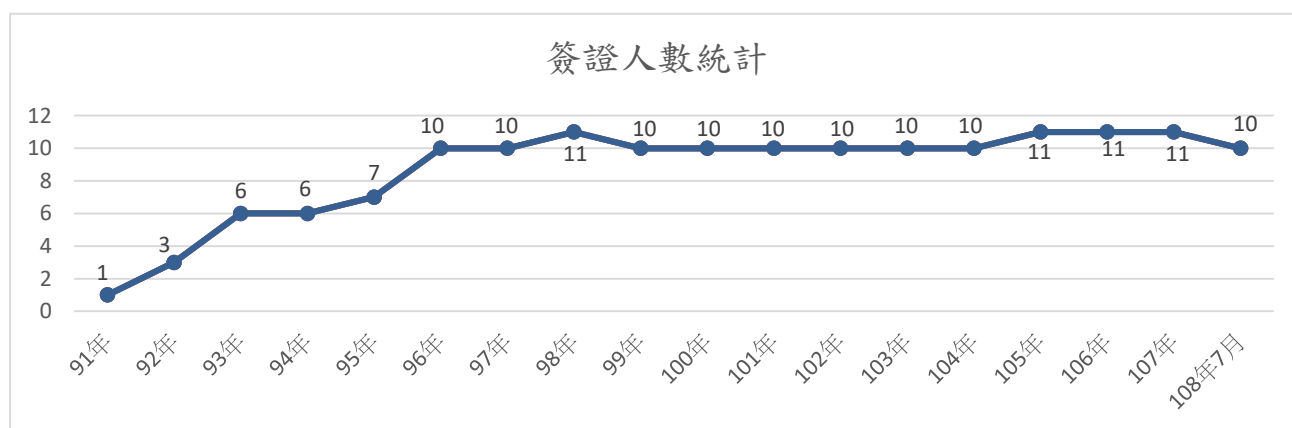
肆、地政士管理 業務報告

一、臺北市地政士開業及簽證人登記情形

(一)開業人數計 1,540 人。



(二)簽證人登記 10 名。



二、地政士業務檢查

(一) 108 年預計依本市開業地政士總數 10%，查核 154 人。

(二) 108 年 1 月至 7 月查核情形如下：

查核情形	人次	備註
符合規定	91	—

不符	2	【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】 皆於限期內完成事務所地址變更備查。
總計	93	

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」，108 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) 108 年 1 月至 7 月查核情形如下：

查核情形	件數	備註
相符	255	—
不符	15	1. 交易日期、車位類別、門牌、使用分區、建物之共有部分不符及未拆分土地/建物交易總價計 14 件： 皆已輔導改正並重新申報。 2. 價格不符計 1 件： 屬新北市開業地政士，已移請新北市裁處。
總計	270	

四、地政士裁罰

(一) 違反地政士法第 49 條規定

違規情形	人次	金額(萬元)
擅自以地政士為業	1	10

(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	10	30
實價登錄逾期	1	3

(統計期間:108 年 1 月至 7 月)

五、實價登錄裁罰態樣

108 年登錄不實裁罰態樣如下：

項次	錯誤態樣	正確申報方式
1	借名登記後返還之移轉誤登為買賣交易總價款。	借名登記後返還之移轉因無實質之對價給付，實價登錄交易金額應申報為 0 元。
2	誤把尾款登錄為總價款。	房地交易總價應申報契約總價金，而非申報尾款。
3	以公契金額作為交易價格申報	房地交易總價應申報私契價格而非公契價格。
4	誤將原賣方之銀行貸款價額自交易總價扣除。	房地交易總價應申報契約總價金，而非扣除貸款價額之交易總價。

六、地政士懲戒

107 年 9 月至 108 年 8 月召開 4 次地政士懲戒委員會，共懲戒 4 人：

編號	違法行為	懲戒結果
1	地政士受託辦理業務，未盡業務上應盡之義務及違反地政士倫理規範，涉違反地政士法第 2 條、第 26 條第 1 項、第 27 條第 5 款及地政士倫理規範第 1 條、第 4 條、第 5 條之規定	除名
2	地政士出租地政士牌照，涉違反地政士法第 27 條第 2 項規定	停止執行業務 2 個月
3	地政士受託辦理業務，部分未確實核對委託人身分、未自己處理受託事務並將受託事務交由未具地政士資格之登記助理員處理及允諾登記助理員以自己名義執行業務，涉違反地政士法第 17 條、第 18 條及第 27 條第 2 款規定	停止執行業務 4 個月
4	地政士受託辦理業務，未確實核對身分及未經委託代刻印章以為登記案件之用，涉違反地政士法第 18 條及第 26 條第 1 項規定	停止執行業務 3 個月

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：

108 年因實價登錄逾期遭裁處共計 1 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，本局將持續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。

伍、業務宣導

1. 財政部國有財產署北區分署
2. 臺北市稅捐稽徵處
3. 古亭地政事務所
4. 本局政風室
5. 本局測繪科
6. 本局地權及不動產交易科
7. 土地登記科

108年臺北市地政士座談會宣導資料單

[illegible]



國有基地續租換約 開始囉！

一、服務對象：國有基地承租戶（租期至108年12月31日者）。

二、服務期間：即日起至108年12月31日止。

三、應備文件：

1. 承租人身分證影本（倘有代理人，一併檢附代理人之身分證影本）。
2. 原租約章或承租人之印鑑章及附印鑑證明（倘承租人本人親自到場簽名及蓋章並檢附本人之身分證正本，經出租機關核對本人無誤認章並拍攝本人照片併案存檔者，得免蓋印鑑章及附印鑑證明）。
3. 原租約（倘原租約遺失，請補具租約遺失切結書）。

四、申請方式：

1. 現場申請：請攜帶上述應備文件至本分署現場辦理。
2. 通訊申請：請填寫國有非公用不動產續租換約申請書及切結書（相關書表可至本分署網站/為民服務/國有基地續租換約專區下載），並檢附上述應備文件郵寄至本分署，俾憑受理。

五、聯絡窗口：本分署租賃科

黃小姐電話：(02)2781-4750 分機1730



108年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	002	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣 導 事 項	請提醒新取得房地之所有權人申請「電子化稅單」。		
說 明	為落實節能減碳政策，請地政士提醒新取得房地之所有權人申請「電子化稅單」，於本處網站點選「電子化稅單 e 傳送」，以自然人憑證、工商憑證或健保卡申請，完成申請及啟用後，本處將於每年使用牌照稅、房屋稅及地價稅定期開徵前依申請人指定之電子信箱寄發電子化稅單，並取消紙本寄送。		

108年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	003	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導 事項	宣導納保官制度		
說明	一、依納稅者權利保護法第 20 條規定，納稅者權利保護官(納保官) 提供納稅者下列協助： (一)協助稅捐爭議之溝通與協調 (二)受理稅捐案件之申訴或陳情 (三)提供稅捐行救之諮詢與協助 二、納保案件申請方式： (一)親至本處或所屬各分處(視訊) (二)電話申請：(02)23949211 分機 591 或 450 (三)郵寄申請書至本市中正區北平東路 7-2 號，或傳真至 (02)23948519 (四)透過本處網址：https://tpctax.gov.taipei		

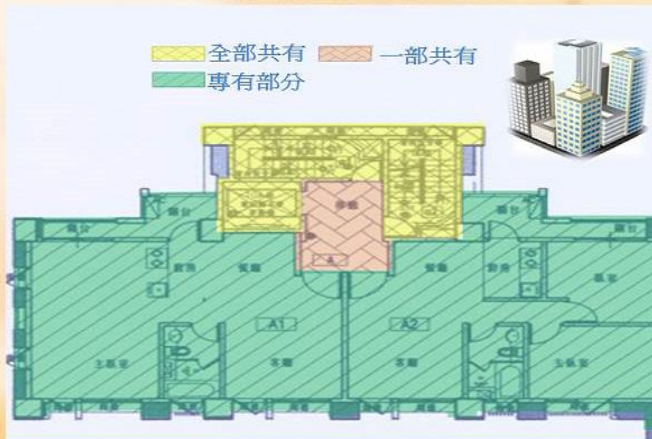
108 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	004	宣導機關（單位）	古亭地政事務所
宣導事項	申請建物第一次測量-得免附共有部分協議書		
說明	為簡政便民，臺北市各地政事務所受理建物第一次測量案件時，倘申請人依內政部 105 年 1 月 22 日台內地字第 1051300822 號規定所檢附之專共用圖說，已明確標示各全部共有或一部共有範圍並得據以辦理轉繪時，得免再檢附共有部分切結書或協議書。 圖說標示大小公 產權登記有保障 為保障民眾購屋權益及不動產交易安全，內政部於 103 年規定公寓大廈起造人於申請建造執照時，應檢附「全部共有（俗稱大公）」及「一部共有（俗稱小公）」範圍之專共用圖說，再於 105 年 1 月 22 日台內地字第 1051300822 號令補充規定，未區分「大小公」則認定該共有部分為「大公」。過去申請建物第一次測量需檢附共有部分切結書或協議書，地政機關再依切結書所示權利範圍，測繪登記建物共有部分為「大公」或「小公」。現因內政部新規定，地政登記機關可直接依據專共用圖說標示之公寓大廈公共設施使用範圍，辦理測繪登記，以確保公共設施產權清楚明確，避免日後交易、使用糾紛，民眾產權有保障。 免附協議書便民新措施 故本市為簡化申請建物第一次測量原需檢附之文件，凡 103 年 3 月 12 日後申請建築執照者，專共用圖說皆應已標明「全部區分所有權人共有」及「一部分區分所有權人共有」範圍，得免附部		

分切結書或協議書，而地政機關也將依法依申請人所附之專共有圖說進行測繪登記。

區分所有建物《公寓大廈》 「專共用圖說」標示**大小公** 產權登記有保障

專共用圖說示意圖



103年3月12日以後申請建造執照者，建物第一次測量登記所附之「專共用圖說」可再細分「全部共有」及「一部共有」以保障您的房屋產權。

內政部
105年1月22日令



108年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	005	宣導機關（單位）	古亭地政事務所
宣導事項	陽台補登主動通知2.0		
說明	一、陽台補登主動通知 1.0 臺北市在民國 62 年才規定陽臺得以附屬建物辦理登記，所以民國 62 年以前登記的建物，大部分不含陽臺，62 年以後使用執照竣工圖大多也未註記陽臺，故現在仍有部分建物登記面積未包含陽臺。以往陽臺補登業務地所是被動受理，由建物所有權人自行申請，自民國 107 年起，北市地所如有受理陽臺補登之測量案件，於案件辦竣後會主動發文通知同棟其他樓層尚未補登陽臺之所有權人，是一項保障建物所有權人的貼心服務。 二、同棟其他樓層得援用不同樓層已完成陽臺補登圖說 為簡便流程自 107 年 10 月起新增「陽台補登主動通知 2.0」措施，本市各地所辦理陽臺補登完竣主動通知時，經地所確認同棟不同樓層之建物所有權人已申辦陽臺補登完竣，其竣工平面圖亦記載本次申請門牌建物，且已註記陽臺，即可援用圖說，無需向建管處申請竣工平面圖及使用執照資料，大幅節省民眾往返建管單位申請時間。 三、地所主動通知陽台補登免附竣工圖 接獲陽臺補登主動通知 2.0 函（附件）之所有權人，只要持本函、身分證明文件和建物所有權狀，到鄰近地政事務所填寫申請書並繳費申辦即可。		

陽台補登主動通知1.0



陽台補登主動通知2.0

無須向建管單位申請竣工平面圖及使用執照資料



VS

檔 號：

保存年限：

附件

臺北市大安地政事務所 函

地址：10692臺北市大安區信義路4
段 335巷6號

承辦人：

電話：(02)27548900分機203

傳真：(02)27548902

電子信箱：af-@mail.taipei.gov.
tw

受文者：

發文日期：

發文字號：北市大地測字第1087011151號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：陽臺補登貼心小叮嚀

主旨：臺端所有本市00區00段0小段建號建物，得補辦陽台登記，請查照。

說明：

一、查旨揭建物領有 使字第 號使用執照，惟登記面積未包含陽臺，同棟00建號建物已辦竣陽台補登，臺端可攜本函、建物權狀正本及身分證明文件至本所申請補登記陽臺，或得委託合法開業地政士辦理。

二、隨文檢附陽臺補登貼心小叮嚀1份供參，本國建物係採任意登記制，倘臺端認無辦理陽臺補登之必要，則無需理會此文。

三、另旨揭建號建物得援用同棟同段同小段 建號建物已申請陽臺補登之圖說。

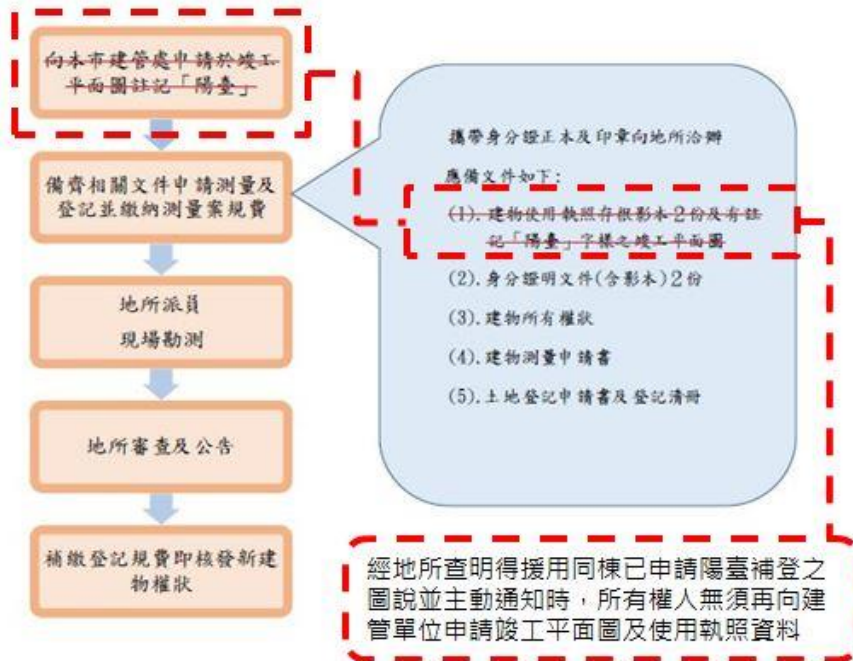
正本： 君

副本：

**得援用同棟已申請陽臺補登之圖說時
之通知函**

陽臺補登貼心小叮嚀

建物需領有使用執照且尚未登記陽臺面積才可申請喔！



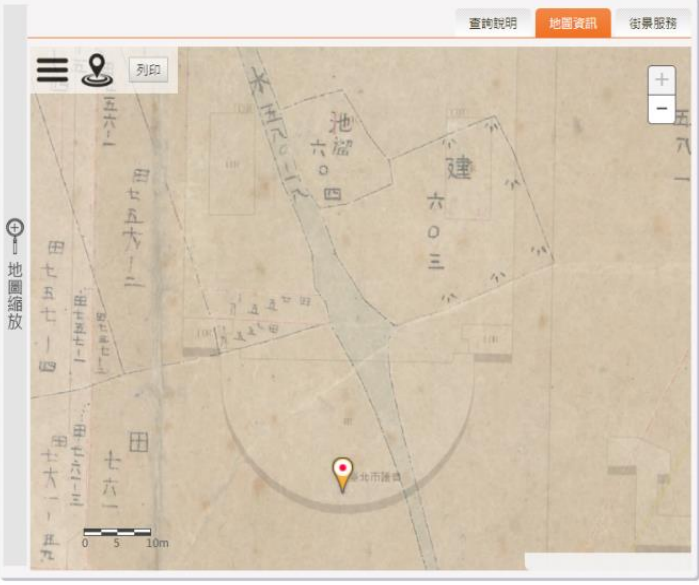
臺北市建築管理工程處申請資訊			
資訊室	2720-8889 轉 8461	建照科	2720-8889 轉 8372
申請複印使用執照及竣工圖		補註記陽臺	
			

如果您業務繁忙，不方便親自辦理，也可以洽本市開業之合法地政士代辦。

108 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	006	宣導機關（單位）	政風室
宣導事項	廉能政治，全民共識。請配合「不送禮、不邀宴、不關說」！		
說明	一、為建立民眾對政府公正執行職務的信賴，使公務員面對請託關說、餽贈、飲宴等行為，有明確標準及因應原則，行政院訂有「公務員廉政倫理規範」及「行政院及所屬機關機構請託關說登錄查察作業要點」，本府亦有「臺北市政府公務員廉政倫理規範」，以維公開透明施政原則。 二、上開規定要求公務員對於請託關說及與其職務有利害關係者之餽贈、邀宴應予拒絕，並即時陳報；與其職務無利害關係者之往來，如顯不適當、公正性有受質疑之虞，亦應避免。籲請配合「不送禮、不邀宴、不關說」，共同支持本府廉政措施。 三、檢舉貪瀆不法報您知 ※法務部廉政署檢舉專線：0800-286-586（你爆料 我爆料） ※臺北市政府廉政熱線：1999 轉 1743（一起肅貪） 檢舉貪瀆獎勵措施 民眾檢舉公務員貪瀆不法經判決有罪者，法務部最高發給檢舉獎金1,000萬元，臺北市政府最高發給獎金200萬元，可分別申請領取。 請勇於挺身對抗貪腐，檢舉人身分絕對保密!! 法務部 最高新臺幣 1000萬 臺北市政府 最高新臺幣 200萬 臺北市政府肅貪熱線： 1999 轉1743（一起肅貪） 法務部廉政署檢舉專線： 0800-286-586 （你爆料我爆料） 》可同時請領，檢舉人身分絕對保密		

108 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	007	宣導機關（單位）	測繪科
宣導事項	臺北市重測前地籍圖地政雲上線		
說明	一、日據時期戶籍資料中所登載的「住所番地」，不但是門牌地址，亦為土地的地籍地號，也就是將地籍地號直接作為門牌使用。透過日據時期「住所番地」即「土地番號」的特性，本局與中研院人文社會科學研究中心合作將本市各地政事務所管有共計 978 幅百年歷史地籍圖，重新掃描、拼接與定位，並於本市地政雲系統中上線提供套疊。 二、使用者以門牌定位方式查詢，系統將顯示出重測前地籍圖圖資，即得以直觀立即清楚查詢之位置，使空間資訊古今重逢。 整合資訊查詢 重測前地籍圖查詢 相關連結 門牌定位 行政區: 17 信義區 ▼ 仁愛路四段 ▼ 門 牌: 507號 輸入範例: 1巷1弄1號 查詢 清除 查詢須知： 使用本輸入本市門牌資料，即可於右方地圖資訊區查詢重測前地籍圖套疊於該門牌坐落位置之圖上相對位置，並可使用滾鼠滾輪縮放視窗、滑鼠拖曳平移視窗等功能查詢重測前相關資訊。 		

108 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	008	宣導機關（單位）	地權及不動產交易科
宣導事項	大陸地區法人、團體、其他機構或陸資公司，申請取得、設定或移轉已登記之不動產物權，請向直轄市或縣（市）政府申請審核		
說明	一、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條：「大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。…」。 二、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 8 條：「大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供下列需要，得申請取得、設定或移轉已登記之不動產物權…依前項規定申請取得、設定或移轉不動產物權者，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核…」、第 14 條：「…直轄市或縣（市）政府依…第 8 條第 2 項或…規定審核通過後，應…報請內政部許可。…」。 三、內政部 104 年 12 月 7 日台內地字第 1041310692 號令：「…二、大陸地區人民來臺投資許可辦法第 5 條『陸資投資事業』之臺灣地區公司，其公司登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本，標註有『陸資』者，應請該公司提供最新之股東名冊，以審核確認各陸資持股數(股份有限公司適用)或出資額(有限公司適用)占該公司已發行股份總數或資本總額之比率有無超過三分之一；並應檢附切結書聲明是否屬上開投資許可		

辦法之陸資投資事業之臺灣地區公司，如有不實願負法律責任。」。

四、綜上，大陸地區法人、團體、其他機構或陸資公司（陸資持股數或出資額占該公司已發行股份總數或資本總額之比率超過1/3者），申請取得不動產物權，應向不動產所在地直轄市或縣（市）政府提出申請，並俟直轄市或縣（市）政府審核通過報請內政部許可後，檢附許可文件及土地登記規則第34條規定文件，向不動產所在地之登記機關辦理登記。

108 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	009	宣導機關（單位）	土地登記科
宣導事項	臺北智慧地所系統增修功能上線囉！		
說明	一、本局於 107 年 3 月 29 日建置整合跨平台、跨機關線上申辦土地登記、測量案件的「臺北智慧地所系統」，全面提供所有登記、測量網路申辦，自 107 年 5 月起，已有 5 家地政士公會推薦之代書軟體公司完成資料產製匯入本系統功能，簡化地政士申請程序，且陸續擴充中。另為使民眾輕鬆繳納地政規費，本系統介接全國繳費網，提供晶片金融卡電子支付之繳費管道。為持續精進系統功能，本局再投入開發書表製作、連續送件、臨櫃申請案件網路繳費及併單線上繳費等功能，並於 108 年 6 月 10 日正式上線。本次上線功能，包含： （一）書表製作：提供使用者線上製作，及產製土地登記申請書、所有權買賣、贈與、抵押權移轉（變更）、抵押權設定、信託登記契約書，未來仍將持續擴增可產製書表類型。 （二）連件作業：為簡化並加速案件送件程序，提供網路申辦連續送件功能，連續送件之案件亦可合併電子收據及併單網路繳費。 （三）代理人送件明細表：提供地政士線上申請代理人送件明細表；提供臨櫃申請案件可利用本系統網路繳費，並可與其他案件併單線上繳費，節省繳費所需手續費。 二、未來本局將持續開發書表製作，提供使用者線上製作並產製所		

	有權交換及信託內容變更契約書；申請流程更智慧化，自動帶入非初次使用者資料，提供更友善智慧的使用環境；投入地政規費線上退費功能開發，無論是臨櫃及線上申辦案件都可以在系統完成申請程序，地所審核完成後直接依指定帳戶匯還退款，讓民眾免再奔波往返地所，大大提升便民服務績效。
--	---

108 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	010	宣導機關（單位）	土地登記科
宣導事項	六都試辦齊步走-跨直轄市收辦登記案件7月1日開跑囉！		
說明	一、為強化地政業務申辦便利性，打破行政轄區藩籬，因應民眾持有的不動產與居住、就業縣市不同，107 年 11 月間內政部修正「土地登記規則」，為跨直轄市、縣（市）收辦不動產登記預作準備，並於今年 5 月 10 日公告「跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫」。 二、本局自 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日間配合內政部試辦「跨直轄市收辦土地登記案件」，只要不動產標的位於新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市，即可就近到臺北市任一地政事務所申請住址變更登記、更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）、書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）、門牌整編登記、更正登記（以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）、預告登記及塗銷預告登記。 三、內政部地政司預計 10 月起擴及全國試辦，屆時本局亦將配合內政部辦理跨縣市收辦土地登記案件。		

六都試辦齊步走-跨直轄市收辦登記案件7月1日開跑囉！



◆ 為加強便民服務及提升地政業務之便利與效能，本市將配合內政部試辦跨直轄市土地登記，只要不動產標的位於6都（臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市），即可就近到6都任一地政事務所申請

◆ 試辦期間：108/7/1至108/9/30

受理項目	不受理項目
✓ 住址變更登記 ✓ 更名登記（以戶政機關有更名記事者為限） ✓ 書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給之情形為限） ✓ 門牌整編登記 ✓ 更正登記（以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限） ✓ 預告登記 ✓ 塗銷預告登記	✓ 因重測、重劃、逕為分割等所為之書狀換給登記。 ✓ 登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編。 ✓ 屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的。 ✓ 土地所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形。 ✓ 金融機構之委託書及印鑑證明文件未送受理所存查。 （可改以跨縣市代收地政類申請案件方式處理）

臺北市地政局
Department of Land Administration Taipei City Government



108 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	011	宣導機關（單位）	土地登記科
宣導事項	申辦不動產登記可多加利用親自到場替代措施，除地政士簽證、法院或民間公證人公證或認證、至地政事務所設置土地登記印鑑外，民眾及代理人可多加利用本局自106年起施行的得免附印鑑證明措施，直接以切結同意地政事務所審查人員連線查詢設置於戶政事務所的印鑑，真正達到單一窗口、簡政便民的目標。		
說明	善用親自到場替代措施 申辦不動產登記便利快速又安心 替代措施有哪些？ 1 地政士簽證 專業人士有保障 2 法院或民間公證人公證或認證 公證得具強制力 3 使用土地登記印鑑卡 不須收費簡政便民 印鑑用途單純化 4 切結使用數位印鑑比對系統得免附印鑑措施 連線查詢不須收費 防偽快速又安心 得免附印鑑措施怎麼使用？ 在本市戶政事務所已辦竣印鑑登記的民眾於申請本市不動產登記時，在土地登記申請書註明：「使用〇〇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」並加蓋印鑑章，就可使用本市得免附印鑑證明措施。 臺北市府地政局 Department of Land Administration, Taipei City Government		

108 年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	012	宣導機關（單位）	土地登記科
宣導事項	權利異動即刻通知 保障你的產權		
說明	為防止偽冒不動產抵押貸款或移轉的情形，內政部自 105 年 10 月 31 日起，推出全國皆可申請之「地籍異動即時通服務」，民眾可採臨櫃或網路免費申辦。 107 年 11 月 14 日內政部修正「地籍異動即時通便民服務作業原則」，自 107 年 12 月 1 日起，本項服務新增「查封」及「假扣押」登記案件，及開放土地登記案件權利人併土地登記案件申請地籍異動即時通。 完成申辦後，只要名下已登記的土地或建物所有權利被申請買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託、抵押權設定、書狀補給、查封及假扣押登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統將自動以手機簡訊及電子郵件等 2 種管道通知義務人，讓民眾能隨時掌握不動產權利異動資訊。 倘登記名義人能夠在其不動產權利遇有上述登記情形時，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！		

陸、提案討論

108 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	如何避免土地登記規則第 97 條第 1 項規定之情形，共有人未通知而私自將其應繼分處分之情況，致共有人無法行使同條第三項之異議權。				
說明	一、 茲因共有土地或共有建物之情形日益繁多，一家族中辦竣長輩之繼承登記後房地多有共有之情形，但家族中總會有不肖子嗣私自出售祖產破壞族中產業之同一性。有鑑於此，家中總會有長輩出面或委託晚輩出面避免此種情形之發生，大多數的民眾都會去土地轄區之地政事務所詢問得否先發異議通知書給地政事務所存查以避免不肖子嗣私自出售祖產破壞族中產業之同一性之情形，然則地政事務所多會回答登記案件未進入地政事務所無法聲明異議云云。 二、 臺北市各地政事務所自民國97年9月1日起除下列登記案件外，其餘登記案件皆全面開放跨所登記，其中不適用跨所申請登記之情形，即依土地法第34條之1規定辦理之登記案件。經查各地政事務所就土地法第34條之1規定之登記申請案件，未包括土地法第34條之1第4項之情形(即共有人出賣其應有				

	部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。），因此發生土地法第34條之1第4項之登記情形時，在各地政事務所之認定中，屬於一般買賣當然得跨所申請登記。 三、雖然臺北市僅有六處地政事務所，然則一般民眾大多需要就業以餬口，因此怎有可能每日於上班日時就跑遍六大地政事務所去查不肖子嗣之情形呢？再者，各地政事務所又基於個人資料保護法之關係，案件登記情形之螢幕上全是某○○，如此豈不又徒增民眾行使土地登記規則第97條第3項異議權之難度。 四、綜上所述，國家給予民眾行政便利時，應謹慎並全面檢視是否有違反法律或有違反法律之虞的可能，就跨所登記申請案件而言，即有妨害共有人行使優先購買權之可能。
主管機關擬處理	一、按內政部85年1月29日台內地登字第8575935號函釋略以，登記案件尚未送登記機關收件，登記名義人先以聲明書或存證信函等提出聲明或請求者，登記機關無從依土地登記規則第57條規定處理。又該聲明或請求因係請求登記機關為特定作為或不作為，非屬應登記事項，登記機關對其內容，尚無需加註於地籍資料中；惟對該聲明或請求之內容，仍應予適當之重視，並依相關法令規定妥為答復。登記機關於答復登記名義人之聲明書

意見	或存證信函之公函未發文前，應予列管，以免發生在該公函發文前已有相關登記案件收件卻未予配合處理之情形。 二、一般買賣案件雖可跨所受理，惟依臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第11點規定，本市任一地政事務所於收受土地登記異議書件時，無論是否為異議標的之管轄所，皆應即以登記案管系統查詢異議標的有無登記案件申辦中，並依規定程序處理異議書件。民眾無須跑遍六大地政事務所，得選擇親至本市任一地政事務所、以書面郵寄或逕由單一陳情窗口方式提出異議。
結論	一、依擬處理意見辦理。 二、本市各地政事務所接獲預為主張優先購買權異議書件時，為衡平並兼顧其他優先購買權人權益，由本局與本市各地政事務所研議並齊一作法後，再行函復提案人。

108 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	張翠玲	會籍編號	0788
案由	建物第一次測量				
說明	有關建物第一次測量辦理，台北市測量課要求使用執照圖上應畫上主建物及公設區分之紅線，因作業上取得使用執照即刻辦理建物測量，花費畫紅線時間，及測量人員辛苦核對，內政部函103年3月12日以後申請之建造執照共有專用分管圖規定不同公設應分別標示，查高雄市建物第一次測量案亦已不需畫紅線，建議台北市也能便民節省民眾作業取消使照執照圖畫設紅線之規定。				
主管 機關 擬處 理意 見	本案業經本局108年第2季測量會報提會討論，登記機關受理建物第一次測量案件時，倘申請人未以繪製紅線表示測繪登記範圍，爾後發生產權爭議時，恐難以釐清究為轉繪錯誤或申請人主張意思，為明確各區分所有建物之權屬範圍，經前開測量會報決議仍應依臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業要點第3點之規定方式辦理，杜絕日後建物所有權人間之產權糾紛，確保民眾權益。				
結論	依擬處理意見辦理。				

108 年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	003	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會		
		提案會員	廖世机	會籍編號	3251
案由	建議針對新開業之地政士辦理開業講習或指派專人輔導其開業準備及業務推展，以符合相關法令規定及提升服務品質。				
說明	一、 有鑑於新開業之地政士有的可能剛考證照上，並無實務經驗，有的則可能是取得證照後，未能立即開業，或退休後方準備開業，此等人多沒有機會先到已開業的地政士事務所學習，導致成其開業時，遭遇諸多困難，需要花費許多時間準備，甚至造成無法順利推展業務，或無意違反相關法令規定情形，皆極為可惜。 二、 為輔導新開業者能順利開業，促進就業及服務水準，以及基於政府及公會成立之宗旨，建議辦理如案由。 三、 至於輔導之內容，建議包括：事務所的設置、設備、招牌、賦稅、保費、收費、業務收據、帳務、業務紀錄、業務書狀格式、用印、簽證、用人…等各相關開業事務。				

主管 機關 擬處 理意 見	為輔導新開業的地政士，以提升其執業品質，本局已於104年起推動「臺北市新開業地政士輔導公私協力合作計畫」。本局按季提供首次新開業地政士名單給公會，由公會協助進行輔導作成紀錄並回饋輔導結果，期促使受輔導地政士依法執業，避免其誤觸法令而受罰，同時提升民眾交易安全。
結 論	一、除 104 年起推動之「臺北市新開業地政士輔導公私協力合作計畫」外，請公會加強宣導新入會之地政士得透過地政士公會每月舉辦之專業訓練講習、會員 Line 群組聊天室等管道，與其他地政士同業交流及分享執業資訊及寶貴經驗。 二、請地政局製作提供新開業地政士執業相關法規、書表及範本查詢管道懶人包，以期新開業地政士業務順利及避免觸法。

柒、臨時動議

108 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 人	羅水灶地政士
案 由	被繼承人所繳地價稅為未辦建物所有權登記之自用住宅用地，經繼承人辦妥土地所有權繼承登記，建物稅籍納稅義務人變更後，依法申請未辦建物所有權之自用地價稅，請台北市稅捐稽徵處免再要求申請人提示基地號勘查成果圖。		
說 明	被繼承人自用住宅用地，原已檢附基地號勘查成果圖，經承辦人審查無誤核准在案，不因所有權人死亡土地或建物不動產就會移動搬移，現承辦人不承認原核准自用住宅地價稅之公信力，除前述建物位移外，就是承辦人員之作為不值得信任，否則同一筆土地繼承前後怎會有建物門牌變更出現之機會發生。		
結 論	稅捐稽徵處研議結論如下： 申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，財政部就應備文件訂有統一規定。基於簡政便民，繼承案件如本處查得相關證明文件，會避免請納稅人提供；惟若查無者，仍須視具體個案情形辦理。		

108 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 人	黃仁成地政士
案 由	未來舉辦之地政士座談會請民政局及建管單位之長官列席。		
說 明	因地政士業務與戶政問題及件建築管理密切相關，故將來請相關單位長官列席地政士座談會。		
結 論	本局於每年舉辦地政士座談會前，皆有函請本府與地政士業務相關之各單位派員出席(含民政局及建築管理工程處)，未來將力邀上述單位派員出席，以利地政士與各單位交流意見。		

108 年臺北市地政士座談會提案單

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	可否恢復過去每週一次之法令研討會。		
說 明	過去每週一次之法令研討會之制度有邀請公、協會一起參與討論，可廣納各方意見且各所作法得以統一。		
結 論	本局法令研討會並未停辦，惟因市府會議室採控管制，無法一次預訂下一年度每周固定時段之會議室。現行改採即報即辦方式辦理，各地政事務所受理人民申請案件涉及法令疑義需請示案件者，得依「臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理要點」函報本局，經本局審視內容及資料完備者，於二周內召開研討會議，均有邀請公、協會一起參與討論。地政士公會、協會如有相關登記案件疑義時，亦得準用前開程序提報案例研議討論。		

108 年臺北市地政士座談會提案單

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	黎秀美地政士
案 由	第三類謄本得否不要完全隱匿身分證統一編號。		
說 明	以共有人身分申請第三類謄本時，因僅揭露姓名及住址，無法得知所有權人之部分身分證統一編號以確認身分，得否得比照第二類謄本揭露部分身分證統一編號以免去同時申請兩類謄本之不便。		
結 論	內政部規劃第三類謄本之目的係為依法有通知必要時，揭露所有權人姓名及住址供利害關係人送達之用。惟依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地建物時，同意處分之共有人除辦理通知送達程序外，後續辦理申報土地增值稅及申辦所有權移轉登記填寫申請書表等作業需要，致須再申請第二類謄本始能查得部分身分證統一編號資料一節，由本局報請內政部研議修正第三類謄本格式，以符合謄本減量政策。		

108 年臺北市地政士座談會提案單

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	李忠憲地政士
案 由	建物第一次測量時，臺北市得否比照新北市之作法，建物位置圖及平面圖皆得依竣工平面圖轉繪。		
說 明	建物第一次測量時，新北市的建物位置圖及平面圖揭得依竣工平面圖轉繪，然臺北市之作法為位置圖一定要實地測繪，行政規費明顯較高。		
結 論	依地籍測量實施規則第 282 之 1 條：「於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物位置涉及越界爭議，經查明應辦理建物位置測量者，不在此限。」，建物位置圖及平面圖確實皆得依竣工平面圖轉繪，惟但書「建物位置涉及越界爭議」裁量標準模糊，有無實際越界須實地測量方得確認。本局已因發生實地測量與轉繪結果不符案例，報請內政部研議修正本條但書，本市為避免後續爭議，現行仍要求實地測繪位置圖以求精確，仍有必要。		

108 年臺北市地政士座談會提案單

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	李忠憲地政士
案 由	含土地持分之停車位是否得明確註記		
說 明	臺北市對於含土地持分之停車位未明確註記，得否直接載明。		
結 論	本市各地政事務所現行皆依申請案所附土地持分分配書等相關文件辦理停車位內含土地持分註記事宜，以符合市民期待。		

108 年臺北市地政士座談會提案單

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	李忠憲地政士
案 由	請地政局積極向地政士宣導洗錢防制法。		
說 明	近來洗錢防制法備受重視，地政局是否應積極宣導避免地政士觸法。		
結 論	本局已針對洗錢防制法辦理多場教育訓練，未來亦將持續適時辦理，另內政部如有相關最新資訊將即時轉知公會。		

散會 12 時 10 分

捌、活動集錦



貴賓及地政士報到





仔細聆聽





臺北市稅捐稽徵處
管主秘東海宣導業務



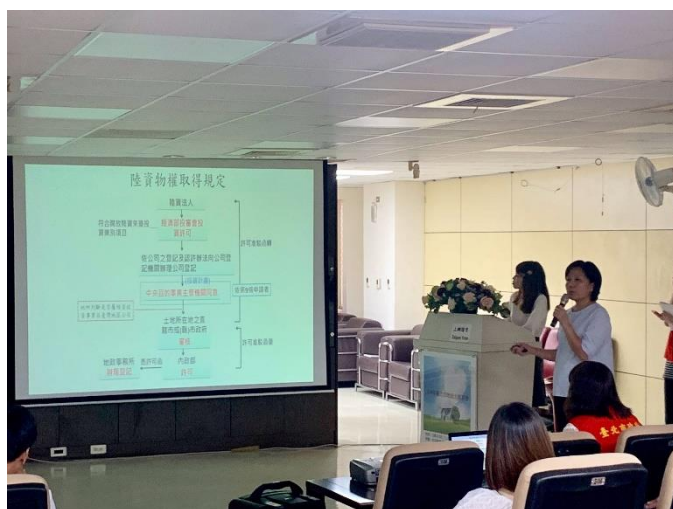
財政部國有財產屬
黃科員郁婷宣導業務



古亭地政事務所
廖課長一信宣導業務



本局測繪科
劉股長金燁宣導業務



本局地權及不動產交易科
沈科長瑞芬宣導業務



本局土地登記科
洪科長慧媛宣導業務



台北市地政士志願服務協會
黎副理事長秀美發言



社團法人台北市地政士公會
李副理事長忠憲發言



社團法人台北市地政士公會
羅會務諮詢水灶發言



社團法人台北市地政士公會
張會員翠玲發言



社團法人台北市地政士公會
黃常務理事仁成發言



本局王專委秀玲發言



社團法人台北市地政士公會
葉會員榮美發言



本局測繪科
吳科長智維發言



會後餐敘



圓滿成功，明年見！