

109年臺北市地政士 座談會

109年11月4日



主席致詞

貴賓致詞

108年會議 結論執行情形

提案1

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。

辦理情形

經本局與本市各地政事務所於108年度第4季登記會報討論獲致結論如下：「各所接獲預為主張優先購買權異議書件，如需發文回復者，應於收到函復異議人之回執文件或送達證書後，予以解除列管；如不需發文回復者，則存查結案後解除列管。」依前開結論，即日起本市各地政事務所於收到預為主張優先購買權異議書件，除依內政部85年1月29日台內地登字第8575935號函釋函復異議人登記案件尚未送登記機關收件尚無從依土地登記規則第57條規定處理外，應俟收到函復異議人之回執或送達證書後，異議書件始解除列管，以衡平並兼顧其他優先購買權人權益。

108年會議結論執行情形

提案2

提案人:張翠玲地政士

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。

會議結論

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。

辦理情形

依上述結論辦理。

108年會議結論執行情形

提案3

提案人:廖世机地政士

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。

會議結論

- 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。

辦理情形

本局已於108年11月22日依提案製作地政士執業懶人包置於局網(地政士專區)供新開業地政士作為執業之參考。

108年會議結論執行情形

提案4

提案人:羅水灶地政士

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。

會議結論

本市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。

辦理情形

依上述結論辦理。

108年會議結論執行情形

提案5

提案人:黃仁成地政士

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。

會議結論

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。

辦理情形

本局皆有邀請本府民政局及本市建築管理工程處與會。

108年會議結論執行情形

提案6

提案人:葉榮美地政士

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。

會議結論

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。

辦理情形

依上述結論辦理。

業務報告

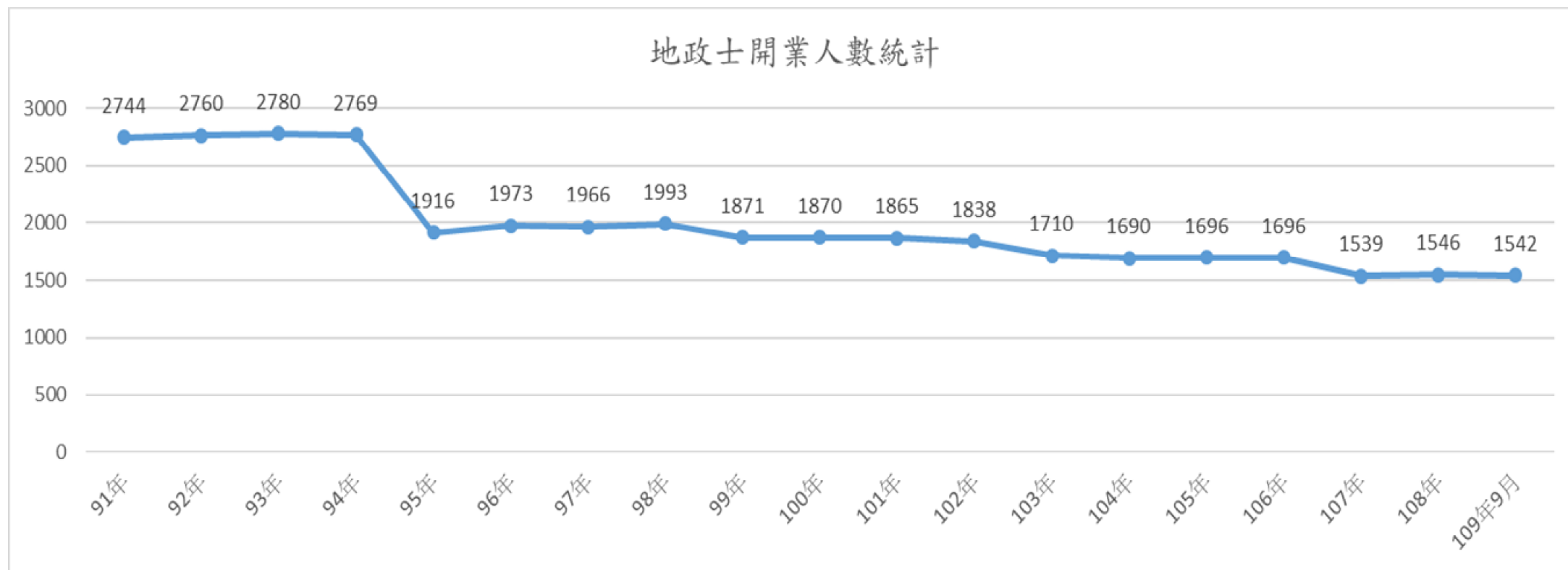
業務報告

● 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

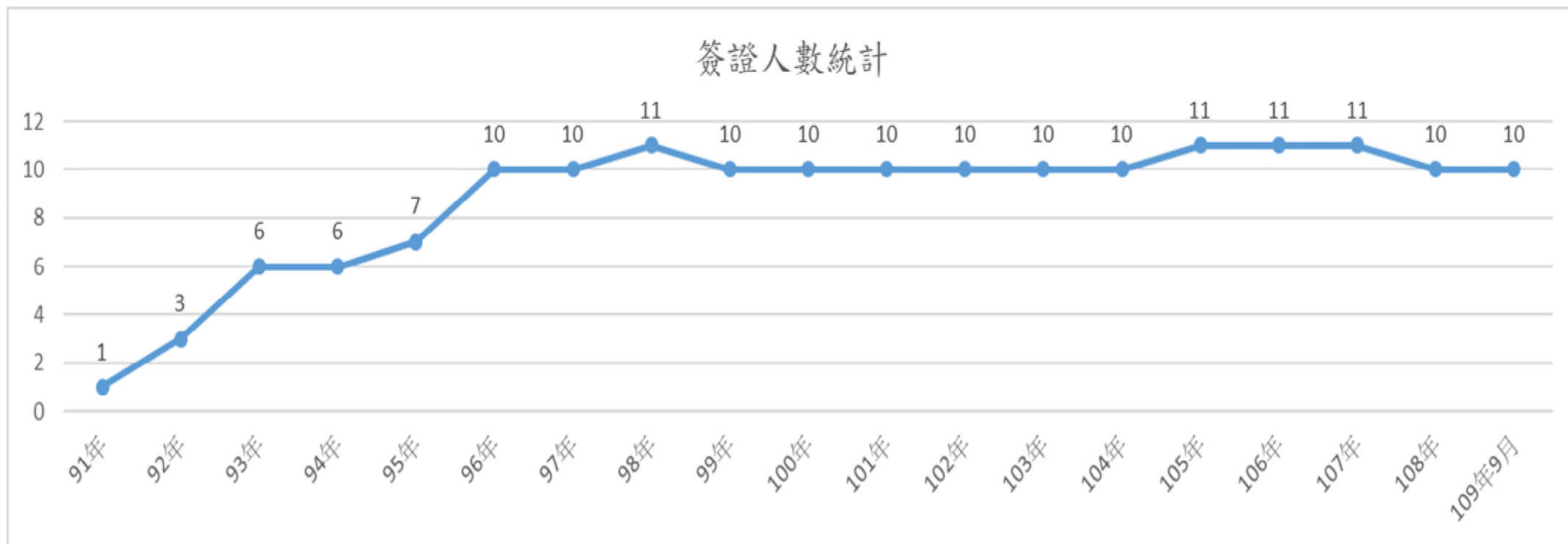
● 地政士開業登記情形

開業人數計**1,542**名



簽證人登記情形

簽證人計**10**名



業務報告

● 業務檢查

- 109年預計依本市開業地政士總數**10%**，查核**156人**。
- 109年1月至9月查核情形

查核情形	人次	備註
相符	115	-
不符	0	-

● 實價登錄實地查核

- 109年應抽查核對實價申報登錄件數之**9%**(其中20%採實地查核)
- 109年1月至6月實地查核情形:

查核情形	件數	備註
相符	226	-
不符	0	-

● 地政士裁罰

- 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	5

- 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	29
實價登錄逾期	1	3

統計期間:109年1月至6月

● 實價登錄裁罰態樣

項次	錯誤態樣	正確申報方式
1	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
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

業務報告

地政士懲戒

- 109年2月召開地政士懲戒委員會，並懲戒1人：

編號	違法行為	懲戒結果
1	地政士允諾他人假借其名義執行業務，涉違反地政士法第27條第2款規定	停止執行業務2個月

- 未來對地政士管理及服務之工作重點
 - 與公會持續聯合舉辦**教育訓練**。
 - 與公會共同推動並宣導本市**智慧地所**服務系統。
 - 地政士應置**業務紀錄簿**詳實記載受託案件，將列為本局業務檢查及加強輔導重點項目。

業務宣導

臺北市稅捐稽徵處





109年地政士座談 會宣導事項

臺北市稅捐稽徵處

一、

- 預約申請服務新增「跨縣市繼承案件地方稅聯合查欠」

- 為提升為民服務品質，本處已於預約申請服務項下新增「跨縣市繼承案件地方稅聯合查欠」項目，地政士或民眾可預約申請並先行傳真遺產稅繳(免)納證明書，再於約定時間至預約分處完成查欠，以節省其洽公時間。

二、

為提升民眾繳稅便利性，財政部自109年9月16日起，除提高統一、全家、萊爾富及來來(OK)四大便利超商繳稅限額為每筆新臺幣3萬元，同時開放使用非現金支付工具繳納稅款外，並開放可用非本人信用卡繳納地方稅、擴大行動支付繳稅範圍。

三、

司法院釋字第779號解釋文，依現行土地稅法第39條第2項規定，非都市土地的交通用地移轉不能比照都市土地移轉免稅，違反憲法平等原則，並要求修改土地稅法，在修法前請加強宣導納稅義務人依法申請復查，以保障權益。

四、

行政院內政部與財政部合作推出「不動產移轉一站式服務」，今年9月1日起全台實施，民眾可透過線上系統查調地籍資料、線上辦理查欠作業，不僅節省往返稅捐處及地籍謄本費用，便民、省錢又環保。

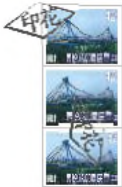
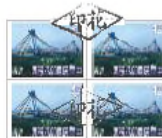
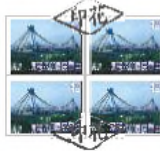
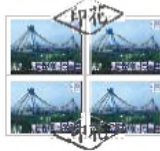


五、

請多加採用網路申報大額總繳印花稅

為避免貼花之繁瑣及因銷花不完整而受罰，
建議採用網路申報大額總繳印花稅，
請利用地方稅網路申報作業網站
(網址：<https://net.tax.nat.gov.tw>)辦理。

印花稅票銷花註銷圖例

不合法之註銷 (處 5 至 10 倍罰鍰)	合法之註銷
(1) 未銷及稅票花紋或未與憑證紙面騎縫處銷印。 	
(2) 未與憑證紙面騎縫處銷印。 	
(3) 下面 2 枚稅票未與上面稅票連綴處銷印，亦未與憑證紙面騎縫處銷印。 	
(4) 下面 2 枚稅票未與上面稅票連綴處銷印，亦未與憑證紙面騎縫處銷印。 	
(5) 全部未與憑證紙面騎縫處銷印。 	



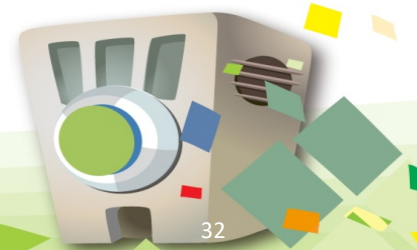
臺北市政府地政局 政風室





➡ 廉能政治，全民共識。請配合：
「不送禮、不邀宴、不關說」！

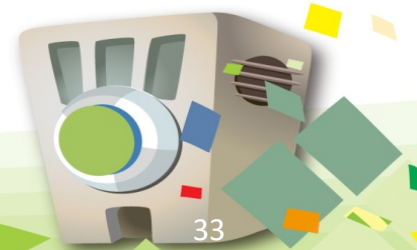
為建立民眾對政府公正執行職務的信賴，使公務員面對請託關說、餽贈、飲宴等行為，有明確標準及因應原則，行政院訂有「公務員廉政倫理規範」及「行政院及所屬機關機構請託關說登錄查察作業要點」，本府亦有「臺北市政府公務員廉政倫理規範」，以維公開透明施政原則。





▶ 廉能政治，全民共識。請配合：
「不送禮、不邀宴、不關說」！

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。





貼心小叮嚀-「不違背職務行賄罪」：

立法院於100年6月7日三讀通過增訂貪污治罪條例第11條第2項「不違背職務行賄罪」。條文明訂「對於公務員關於不違背職務之行為，行求、期約或交付賄賂或其他不正利益者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五十萬元以下罰金」，期能杜絕過去「收錢有罪，送錢沒事」之不良社會現象。



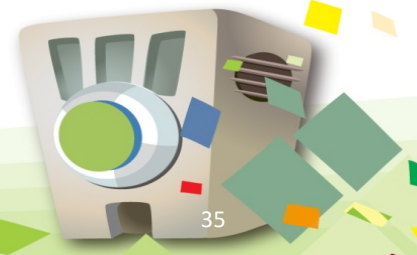


檢舉貪瀆不法報您知



電話檢舉

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!!**



》可同時請領，檢舉人身分絕對保密

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)

臺北市政府地政局 土地登記科





電子郵件通知

團體申辦

地籍異動即時通 預約到府收件



手機簡訊通知

哪些移轉
會通知

買賣 拍賣 贈與 夫妻贈與 信託 查封 假扣押
書狀補給 抵押權設定 判決移轉 調解移轉 和解移轉

要準備身分證
明文件正本喔!

如何申請

5人以上



專人到府收件、核對身分



3日前電話預約



請洽臺北市各地政事務所



善用地籍異動即時通

保障自身財產安全

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



廣告

跨縣市 收辦土地登記

跨所服務好處多 省時省力免奔波

109.7.1 起正式實施(原為試辦項目)

- 1.住址變更登記
- 2.更名登記（戶政更名）
- 3.書狀換給登記（權狀損壞）
- 4.門牌整編登記
- 5.更正登記（戶政更正姓名、出生日期、國民身分證統一編號、住址或門牌等）
- 6.預告登記
- 7.塗銷預告登記

109.7.1 起新增試辦項目

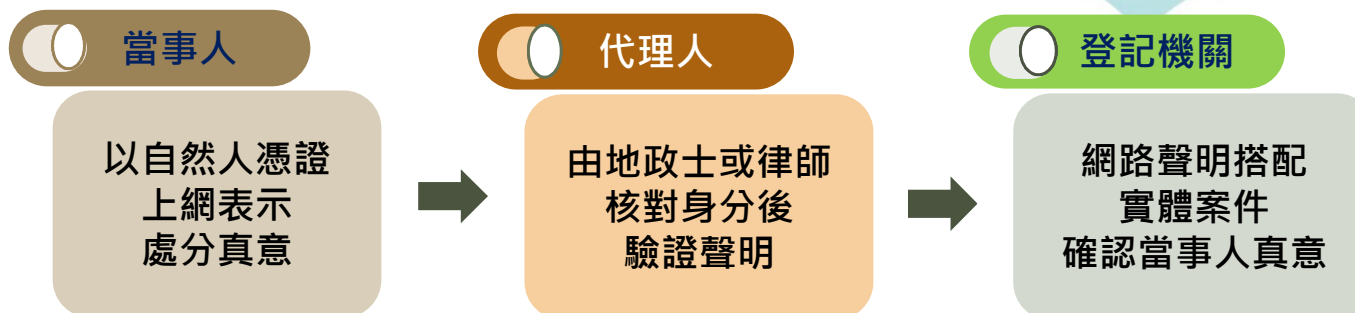
- 8.拍賣登記(不包含外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司)
- 9.抵押權塗銷登記（抵押權人為金融機構）
- 10.抵押權設定、內容變更及讓與登記（抵押權人為金融機構）

如有新增登記項目，內政部將再公告實施



土地登記線上聲明

簡單三步驟，當事人無須親自到場喔！



內政部「數位櫃檯」～歡迎來體驗

<https://dc.land.moi.gov.tw/>



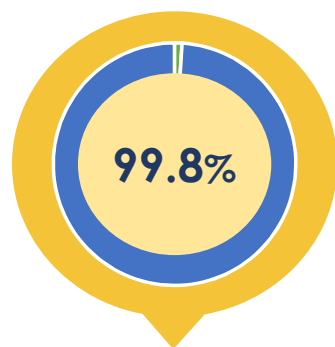
臺北市政府地政局 地價科



實價登錄新制

新制上路 **99.8%**即時申報 **0%**逾期裁罰

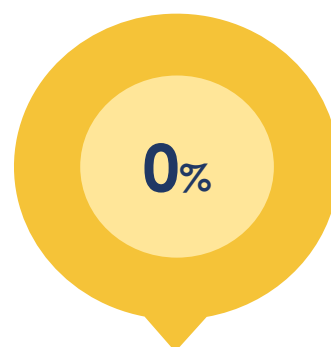
統計至109年10月5日買賣登記共**8,391**件



實價登錄已申報
8,374件



實價登錄未申報
17件



逾期末申報
裁罰案件
0件



申報情形良好
“0”逾期裁罰案件



登錄採A2，系統檢核有保底，申報效率再升級

- 資訊免手寫更輕鬆
- 系統幫你自動檢核必填欄位是否漏填，避免申報失敗
- 針對重要的交易總價資訊，系統貼心提供以文字框再次顯示所輸入總價與單位供申報人2次確認服務，避免申報錯誤遭受裁罰
- 登錄完成後系統會產生申報書序號條碼，地政事務所收件時，直接掃描條碼就好，收件後免再手動登錄資訊，程序更簡便，效率再升級



提升A2申報率 **100%**
提升資料正確性 **Up!**

財政部臺北國稅局



宣導事項	為提供更多元申報管道，房地合一網路申報軟體得以「代理人代理申報」登入，即以代理人自己的憑證代理納稅義務人辦理房地合一網路申報。
說明	一、 申報代理人可至財政部電子申報繳稅服務網站 (https://tax.nat.gov.tw) 下載個人房屋土地交易所得稅電子申報軟體。 二、 系統全年開放，以申報資料首次上傳成功日為申報日。 三、 申報代理人代理網路申報之通行碼：內政部核發之自然人憑證、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證及其他經財政部審核通過之金融憑證。 四、 完成網路申報後，應於法定申報期限屆滿後10日內將應行檢附之委任書正本、契約書影本、其他相關文件及自繳稅款證明，寄送或遞送納稅義務人所轄國稅局所屬分局、稽徵所。



宣導事項	為提供遺產稅納稅義務人單一窗口查詢被繼承人金融遺產資料之便民服務，自109年7月1日起，全國同步實施單一窗口查詢金融遺產便民措施。
說明	一、申報代理人可至各地區國稅局臨櫃申請「單一窗口查詢金融遺產」服務。 二、申報代理人應持被繼承人死亡證明書或除戶資料、申請人國民身分證正本，如提示申請人身分證明文件為影本者，應切結與正本相符、代理人國民身分證正本及申請人之委任書或授權書正本臨櫃辦理申請。 三、查詢金融遺產單位： 1.中華民國銀行商業同業公會全國聯合會。 2.中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會。 3.中華民國人壽保險商業同業公會。 4.臺灣期貨交易所股份有限公司。 5.臺灣集中保管結算所股份有限公司。 6.財團法人金融聯合徵信中心。 7.中華民國證券商業同業公會。 8.中華民國信用合作社聯合社。 9.全國農業金庫股份有限公司。 四、查詢金融遺產種類： 1.存款。 2.基金。 3.上市(櫃)、興櫃有價證券。 4.短期票券。 5.人身保險。 6.期貨。 7.保管箱。 8.金融機構貸款及信用卡債務。 五、國稅局受理後，將申請資料通報金融單位，遺有金融遺產者，將由該單位直接將查詢結果回復申請人，以利其辦理遺產稅申報。



單一窗口 查詢金融遺產

109年7月1日
— 全國實施 —

便利 感心

就近到任一國稅局一趟，即可查詢被繼承人金融遺產資訊，讓您安心申報遺產稅



申請資格

繼承人、遺囑執行人、遺產管理人



何處申請

財政部各地區國稅局所屬分局、稽徵所、服務處



應攜帶文件

1. 申請人(及代理人)身分證明文件(身分證及居留證等)
2. 被繼承人死亡證明書或除戶資料正本
3. 與被繼承人關係證明文件(如繼承系統表、遺囑正本或法院選任遺產管理人裁定書及確定證明書正本)
4. 委託代理人申請須加附委任書或授權書正本

查詢被繼承人死亡日
金融遺產種類



1. 存款
2. 基金
3. 上市(櫃)、興櫃有價證券
4. 短期票券
5. 人身保險
6. 期貨
7. 保管箱
8. 金融機構貸款及信用卡債務

單一窗口查詢
金融遺產專區



財政部臺北國稅局

提案討論

提案人:臺北市地政局測繪科

提案:

為配合地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫，本局於地政士業務檢查時將提供相關宣導資料。

說明

一、按地政士法第25條規定：「地政士應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形前項紀錄簿，應至少保存十五年。」及地政士法施行細則第17條規定略以：「地政士依本法第二十五條第一項規定設置之業務紀錄簿，其應載明之事項如下：一、受託案件之類別及內容。二、委託人姓名或名稱及地址。三、受託日期。四、申請日期。五、受託案件辦理情形。……」，另自106年6月28日起，地政士及不動產經紀業（包含不動產仲介業及代銷業）於辦理不動產買賣交易時，應依洗錢防制法地政士及不動產經紀業防制洗錢之辦法及注意事項規定辦理洗錢防制工作。

二、依內政部109年8月11日台內地字第1090263984號函內容，「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫」係由內政部地政司每年至少抽查25名地政士進行非現地(書面)查核及依其中風險較高、缺失較顯著者列入現地查核對象，受查核之地政士應請專責人員陪同接受訪查，並提供相關資料。

擬處理意見

一、請地政士配合內政部上開號函之「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫」辦理。

二、本局將於地政士業務檢查時提供上述計畫相關宣導資料，以輔導地政士配合上開查核計畫。

臨時動議

感謝您的參與
散會

