

110年臺北市地政士座談會 會議實錄



中華民國110年11月5日

目錄

110 年臺北市地政士座談會概況·····	3
一、主席致詞暨貴賓介紹·····	5
二、貴賓致詞·····	6
三、109 年提案結論辦理情形·····	8
四、地政士管理業務報告·····	24
五、業務宣導·····	28
六、提案討論·····	54
七、臨時動議·····	61
八、活動集錦·····	69

110 年臺北市地政士座談會概況

【時間】 110年11月5日（星期五）上午10-12時

【地點】 臺北市地政講堂

【主持人】 張局長治祥

【紀錄】 陳峙霖

【出席單位及人員】

（一）臺北市開業地政士及公協會代表

李忠憲	黃永斐	黃仁成	陳麗玲
林宏濤	呂佩樺	張幸松	謝昭霖
李宥德	蘇麗環	賴克明	蔡星汶
李宗芳	黎秀美	葉榮美	林月英

（二）臺北市政府財政局

沈副局長榮銘

（三）臺北市稅捐稽徵處

馮股長凱莉	李股長佩玲	盧股長毅誠	徐審核員嘉玲
-------	-------	-------	--------

（四）臺北市政府地政局

張局長治祥	潘副局長玉女	林主秘健智	劉專委俊男
-------	--------	-------	-------

王專委秀玲	王專委瑞雲	洪科長慧媛	劉科長金燁
洪科長于佩	林科長芳儀	李科長奕芸	蔣主任門鑑
徐視察子偉	陳技正光熙	陳股長政南	王技士勇升

(五) 臺北市松山地政事務所

吳主任智維	翁課長啟良、劉專員曉雲
-------	-------------

(六) 臺北市大安地政事務所

施主任乃仁	方課長嫻菱
-------	-------

(七) 臺北市中山地政事務所

曾主任錫雄	黃課長致青
-------	-------

(八) 臺北市古亭地政事務所

潘主任依茹	黃課長俊源
-------	-------

(九) 臺北市建成地政事務所

沈主任瑞芬	施課長亭仔
-------	-------

(十) 臺北市士林地政事務所

楊主任明玉	陳課長平軒
-------	-------

(十一) 臺北市政府地政局土地開發總隊

黃總隊長群	李科長偉菘
-------	-------

一、主席致詞暨貴賓介紹



主席 張治祥局長致詞

二、 貴賓致詞



社團法人台北市地政士公會 李忠憲理事長 致詞



社團法人臺北市第二地政士公會 賴克明理事長 致詞



台北市地政士志願服務協會 黎秀美理事長 致詞



臺北市政府財政局 沈榮銘副局長 致詞

三、109年座談會提案結論辦理情形

109年臺北市地政士座談會提案單

提案編號	1	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	廖健柱地政士
案由	<p>請鈞局函請民政局加強其轄屬部分戶政事務所承辦人之專業能力，庶免因其等曲解法令，行政裁量逾越法令規範，增加法律所無之限制，而損及人民權益。</p>		
說明	<p>一、查「本人或利害關係人得向戶政事務所申請閱覽戶籍資料或交付戶籍謄本」，戶籍法第65條第1項前段規定甚明，另依「內政部申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則」：</p> <p>(一) 利害關係人，指與當事人具有下列各款情形之一者：</p> <p>1、契約未履行或債務未清償。</p> <p>6、其他確有法律上權利義務得喪變更之關係。</p> <p>二、本人曾受託辦理出租人終止租約案件，其承租人積欠四個月租金，出租人雖以存證信函五度催告，承租人皆置之不理，避不見面！在租賃關係存續中，本人為將出租人終止租約之意思表示有效送達承租人，乃依公證法施行細則第79條第3項暨民事訴訟法第138條第1項之規定，催告信函經公證人認證後，採寄存送達之方式辦理，乃需附承租人之戶籍謄本。</p> <p>三、本人以往曾有申請承租人之戶籍謄本，備齊租約等相關文件提出申請，卻遭萬華區戶政事務所郭姓承辦人否准之前</p>		

例， 本次先行去電表明備有租約、五封存證信函及承租人未匯租金之存摺等證據，因辦終止租約信函催告，需申請承租人之戶籍謄本，惟郭承辦人仍拒絕受理，表示需向法院起訴後方可辦理，本人乃改向其他戶政事務所申請，而順利辦妥。

結
論

一、 本案前以109年10月27日北市地測字第1096028119號函請本府民政局擬具處理意見，回復如下：

(一) 按申辦戶籍謄本業務態樣繁多，尤其申請人所提利害關係證明文件，並無一定之形式，要能確切證明其有利害關係存在實屬不易，因本案於電話中難以審認其利害關係之存在，考量個人資料保護法訂定及親屬關係戶籍謄本核發之規範由旁系血親修正為直系血親，對於申請人適格亦採較為限縮之解釋，爰基於無法行使攻擊防禦方法之被申請人個人資料之保護，本所對於戶籍謄本之核發趨於嚴謹，並無逾越行政裁量及增加法律所無之限制等情事。

(二) 依常理，民事訴訟原告遞狀起訴後，法院基於當事人進行主義，會發文要求原告至戶政事務所調閱被告之戶籍謄本給法院。戶政事務所方面只要是法院公文有敘明需提出對造之戶籍謄本，並不會拒絕受理。爰此建議先向法院起訴後再持公文至戶政事務所申請對造之戶籍謄本較無爭議。

二、 本案因與會地政士皆反映曾有過提案人說明之情形，故再建請本府民政局就本案研議，以齊本市各戶政事務所統一作法。

後續
執行
情形

本案經本府民政局110年1月13日北市民戶字第1106008665號函說明：「……二、有關旨揭提案因事涉戶所職權認定標準及裁量權，為使各戶所有一致標準，爰於109年11月25日邀集戶所研商決議略以，民眾如以電話詢問，因戶所無法書面審核利害關係證明文件，不於電話中回復是否可以辦理，宜請申請人檢具相關文件至戶所現場審核辦理，避免電話詢問與實際文件有落差而產生誤解。三、至所提個案是否符合『申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則』規定之利害關係人，由於該個案係私人契約，因私人契約的認定及未履行之事證認定不易，爰應以經公證之契約或政府機關核發之文件辦理為宜，俾利戶所審認。」，並業函轉予提案地政士知悉。

109年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	2	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	黃景翊地政士
案由	<p>同一棟區分所有權建物內所有權人公設持分之停車位買賣，買受人原持有房地已有辦理抵押權設定貸款，於辦理新取得停車位公設持分調整及土地持分時，是否需併同辦理抵押權權利內容變更，將新取得之公設持分及土地持分併入原設定抵押權擔保？</p>		
說明	<p>案例說明一：A 房屋及 A 車位所有權人，因 A 房屋出售時，買方不買受其 A 車位產權，故賣方將其 A 車位調整至同棟大樓內另 B 房屋，賣方所有 A、B 房屋及車位原有分別向不同銀行辦理抵押權設定，於辦理車位調整時亦已經 A 房屋之銀行開具移轉同意書，同意辦理 A 車位調整至 B 房屋。</p> <p>案例說明二：A 房屋及車位區分所有權人甲，將其車位出售於同棟區分所有權人乙，甲已取得銀行同意移轉車位之移轉同意書，區分所有權人乙持有的房屋 B 原已有向銀行辦理抵押權，新取得之車位以現金給付方式買賣，並未向原貸款銀行申請增貸給付車位買賣。</p> <p>近日經同業詢問，於辦理案由說明情形之停車位買賣過戶時，經地所開立補正事項：</p> <p>新取得車位房地持分之所有權人，於上開案例一、二辦理車位調整及車位買賣登記案時，經受理機關開立補正事由，因本案移轉有違公寓大廈管理條例第4條第2項之規定「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」之規定，應連件併同辦理新取得車位之抵押權設定及權利內容變更登記，將新取得之持分併同原抵押權設定持分內；但該新取得之車位非屬當時向銀行申請貸款擔保標的，新買受取得之車位亦無需向銀行申請增貸，為何需要</p>		

	<p>辦理抵押權權利內容變更將新買受之車位增加擔保併入原抵押權標的內容？</p> <p>於新取得車位附帶土地持分之調整或買賣移轉登記，若需依公寓大廈管理條例第4條第2項之規定，其衍生後續問題如下：</p> <p>一、民眾如需購買新法定或增設車位產權時，反而要先向原有銀行告知欲再多買車位，需要併入原抵押權擔保範圍，經銀行同意辦理再進行對保、送件登記，徒增貸款程序，但民眾係以現金買賣時，又不增加貸款金額，卻還要經過銀行同意才行買賣。</p> <p>二、日後如若僅再出售車位予其他所有權人時，該新取得之車位是否需再部分清償貸款，該新車位之取得係以現金支付買賣，本就非在原申請貸款之擔保範圍，原貸款銀行若因新車位之出售，清償金額談不攏而不願開具移轉同意書時，影響買賣交易安全。</p> <p>三、無貸款事實之買賣交易，卻被地政事務所要求設定進原抵押權中，難不成設定後地政事務所可以強迫銀行進行放貸？若無法要求銀行放貸，只要求增加擔保，等同地政事務所侵害買受人之權利，是以地政登記作業強行改變民眾交易實質。</p> <p>綜上所述，應謹慎審視。</p>
<p>結論</p>	<p>本案涉及登記法令疑義，俟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。</p>
<p>後續執行情形</p>	<p>一、案經本局與各地政事務所於109年11月6日召開會議研議獲致結論為：「一、經查本案為90年9月14日土地登記規則第83條規定修正前辦竣所有權第一次登記建物，建物標示部無註記基地權利範圍，且該抵押權係於公寓大廈管理條例施行後設定，又案附抵押權人同意書亦載明土地設定權利範圍調整，地所通知併案辦理抵押權權利範圍變更並無違誤。二、本案請古亭所依前開結論回復提案地政士。」。</p> <p>二、本局以109年11月9日北市地登字第10960298172號函將上開結論轉知地政士公(協)會，另古亭所亦將結論回復本案提案地政士。</p>

109年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	3	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	羅水灶地政士
案由	請問預告登記請求人完成預告登記後，該請求人可否依土地登記規則第27條第8款單獨(登記名義人)申請塗銷預告登記。		
說明	土地登記規則第27條條文為「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之」，請求人要塗銷已登記之預告登記，除出具塗銷同意書交付不動產所有權人單獨申辦塗銷登記外，是否得以請求登記名義人身分單獨申請塗銷預告登記。		
結論	本案涉及登記法令疑義，俟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。		
後續 執行 情形	<p>一、案經本局與各地政事務所於109年11月6日召開會議研議獲致結論為：「一、查土地登記規則第27條第8款明定預告登記及其塗銷登記，由權利人或登記名義人單獨申請之。所稱權利人，係指登記結果受有利益或免除義務之人，於申請預告登記時，為請求權人；於申請塗銷所有權之預告登記時，為所有權人；於申請塗銷他項權利之預告登記時，為他項權利人(如：抵押權人、地上權人等)。至所稱登記名義人，係指登記簿所有權部或他項權利部所登載之權利人、管理人、管理機關或其他經登載之人；該「其他經登載之人」，如：預告登記之請求權人、查封登記之債權人等是。故預告登記請求權人自得依土地登記規則第27條規定單獨申請塗銷預告登記。二、另提案人所敘，據地政事務所人員表示地政局業務檢查缺失事項，預告登記請求權人不得申請塗銷預告登記一</p>		

節，查本局檢查各地政事務所登記業務缺失事項，與預告登記、塗銷預告登記相關事項，僅有1.所有權人單獨申請預告登記，惟請求權人未有申請之意思表示；2.所有權人單獨申請塗銷預告登記，土地登記申請書未填明相對人姓名(無須簽章)，並無要求不得由請求權人單獨申請塗銷預告登記事項。提案人於座談會上補充事項，顯係誤會，請士林所依前開結論回復提案地政士。」。

二、本局以109年11月9日北市地登字第10960298172號函將上開結論轉知地政士公(協)會，另士林所於109年11月13日依前開結論函復提案地政士。

109年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	4	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	廖健柱地政士
案由	受監護宣告人之監護人與其他法定繼承人，會同申辦平均繼承登記時，是否需檢附法院許可文件，請研議。		
說明	<p>一、民法第1101條第1項規定：「監護人對於受監護人之財產，非為受監護人之利益，不得使用、代為或同意處分。」</p> <p>二、監護人與其他繼承人申辦「平均繼承」登記，係按應繼分登記，現金遺產部分亦依應繼分分配，全部依受監護人之利益辦理，和監護人與其他繼承人辦理「協議分割繼承」之情形不同。</p>		
結論	本案涉及登記法令疑義，俟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。		
後續 執行 情形	<p>一、案經本局與各地政事務所於109年11月6日召開會議研議獲致結論為：「一、查土地登記規則第141條102年修正說明略以：『……另依民法第1148條及第1151條規定，繼承人自繼承開始時，除該法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，且嗣後欲終止遺產之共同共有關係，無論係終止遺產之共同共有關係改為分別共有或分割為個別所有，均屬處分行為……。』，依前開說明繼承人依應繼分申辦繼承登記仍屬處分行為。二、監護人代理受監護之繼承人按應繼分申辦繼承登記為分別共有，是否影響該受監護繼承人之利益非地政機關所得審認。依民法第1101條第2項規定：『監護人為下列行為，非經法院許可，不生效力：1、代理受監護人購置或處分不動產。』，本案仍應檢附法院許可</p>		

文件辦理。

二、本局以109年11月9日北市地登字第10960298172號函將上開
結論轉知地政士公(協)會。

109年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	5	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	黃仁成地政士
案由	建議機關得否就金融機構行庫等印鑑卡資料能統一建置，讓地政士能夠配合內政部推動跨所送登記案件，使時效較緊迫的登記案件能夠如期辦竣。		
說明	因應內政部推動跨所送登記案件，地所受理設定登記案時，需審查登記申請書上各金融機構行庫等印鑑卡與各地政事務所內之備查資料有無相符，但因全國各所金融印鑑比對系統內容情形不一，建議地政局向內政部反映請將該資料統一建置並供全國各地政事務所參考。		
結論	金融機構印鑑備查在配合跨縣市送件措施中，在臺北市部分已有建置金融印鑑比對系統，本市各地政事務所皆可共用該系統資料。本案因涉及外縣市建置情形不一及全國各地政事務所之統一做法，將建請內政部與金融機構主管機關針研議因應作為。另此類涉及核對金融機構印鑑卡之跨縣市登記案件目前尚屬試辦期間，期間為1年，俟試辦結束後，如內政部維持現階段作法，將再建請內政部洽請金融機構主管機關同意全國各地政事務所皆可取得該等資料並於公務上使用。		
後續 執行 情形	<p>一、案經本局與各地政事務所於109年11月6日召開會議研議獲致結論為：「跨直轄市縣（市）收辦抵押權相關登記案件作業現仍處於試辦階段，嗣後內政部如有正式推辦規劃，請土地登記科於出席相關討論會議時，提案由內政部建議金管會轉知各金融機構應同時向全國各登記機關辦理備查，另併建議內政部統一建置金融印鑑比對系統，以利推動跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業。」。</p> <p>二、嗣本局報奉內政部110年7月19日台內地字第11001257592函</p>		

核復略以，因相關規劃執行牽涉層面複雜，投入成本與所獲效益恐不符比例，爰不予建置相關系統。惟為增進跨域登記便民服務效能，內政部業以110年7月19日台內地字第11001257591函請金融監督管理委員會及中華民國銀行商業同業公會全國聯合會轉知所管金融機構（所屬會員公會），確實將金融機構委託書暨印鑑卡等資料函送可能受理業務之地政事務所備查在案。

三、本局以110年7月26日北市地登字第1106017625號函將內政部核復事項轉知提案人及地政士公會。

四、行政院農業委員會農業金融局以110年8月13日農金二字第1105043928號函轉知設有信用部之農漁會，將圖記證明函送可能受理業務之地政事務所備查。

109年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	6	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	盧俊男地政士
案由	<p>緣申請人及繼承人等為同時依:1. 遺產及贈與稅法第41條第1項規定(願供擔保請主管稽徵機關核准同意先行辦理移轉登記)及2. 民法第1030-1條規定將前開先行同意移轉標的不動產申辦夫妻剩餘財產差額分配移轉登記，還有窒礙難行疑義，懇請釋疑，避免影響申請人合法之權益。</p>		
說明	<p>一、按內政部96年12月10日內授中辦地字第0960727915號函，申請依民法第1030條之1規定配偶剩餘財產差額分配之登記時應檢附主管稽徵機關核算依民法第1030-1之價值證明文件，謹先陳明。</p> <p>二、緣本案被繼承人生前將其所有土地與案外第三人有簽訂合建分售契約並約定地主應負責辦理出售其土地應有部分予本合建案之各戶房地買受人，現因被繼承人不幸亡故，而該合建案刻正辦理買賣移轉予各戶買受人中，申請人即繼承人等經建商告知應盡速先行辦理繼承移轉後，再接續辦理買賣移轉登記予各戶買受人，否則恐有違約之可能。為此申請人等緣向臺北國稅局申請依遺贈稅法第41條第1項後段所訂:願提出確切納稅保證，申請就該筆土地核准先行核發同意移轉證明書以配合該合建分售案之土地買賣移轉手續；又本案遺產稅之申報，生存配偶有依民法第1030-1條之規定主張其剩餘財產差額分配請求權，而前開申請先行同意移轉之土地，業經繼承人等全體協議一致後同意以該筆土地做為給付予生存配偶剩餘財產差額分配財產之一部，為此，申請人等為符前開內政部96年函釋，懇請臺北國稅局垂察矜恤，除准許該筆土地同意先行移轉外，同時出具或列明該土地為本案生存配偶依法主張剩餘財產之核算或其他證明文件，惟案經該局審理</p>		

	<p>後認因本案遺產稅尚未核定，而在全案仍未核定前欠難提供相關稅務核算或其他價值證明文件，次予陳明。</p> <p>三、綜上，本案申請人等為依法主張其法定權益，卻遇有上開法令解釋上之困境，而產生窒礙難行之處，請鈞局垂察矜恤，惠予釋明，並賜予依法准予所請。</p> <p>四、補充說明，本案擬請先行同意移轉之土地，將於核准移轉後旋即移轉登記予案外買受之第三人，易言之，倘該土地之移轉非以民法第1030-1條之規定原由辦理移轉登記時，將來或將無可能辦理撤銷移轉登記及相關更正登記，並予敘明。</p>
<p>結論</p>	<p>一、剩餘財產差額分配請求權部分，因該國稅局核定之文件係內政部規定審查應備文件，該文件內容之核定價額，與申請人請求之價額是否尚符，應係登記機關審查範疇。</p> <p>二、本案涉及登記法令疑義，俟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。</p>
<p>後續執行情形</p>	<p>一、案經本局與各地政事務所於109年11月6日召開會議研議獲致結論為：「查內政部96年12月10日內授中辦地字第0960727915號函規定：『有關民法第1030條之1規定配偶剩餘財產差額分配之登記申請事宜……（四）申請剩餘財產差額分配登記，應提出土地登記規則第34條第1款、第3款、第4款之文件及下列文件：1、法定財產制關係消滅之證明文件。2、法定財產制關係消滅原因為離婚者，應提出剩餘財產差額分配之協議書或法院確定判決書。3、配偶一方死亡者，生存配偶應提出主管稽徵機關核算差額分配價值證明文件及與全體繼承人協議給付文件或法院確定判決書。但生存配偶申辦之剩餘財產差額分配登記與其遺產繼承登記連件申請登記，且該遺產繼承登記案件係由全體繼承人按法定應繼分會同申辦或分割繼承登記案件檢附之遺產分割協議書已併就該財產差額分配協議給付者，得免再提出生存配偶與全體繼承人協議給付之文件。……』，依前開規定申辦夫妻剩餘財產差額分配應檢附主管稽徵機關核算差額分配價值證明文件，本案於內政部未變更解釋前仍應依前開規定辦理。」，</p>

本局業以109年11月9日北市地登字第10960298172號函知地政士公(協)會。

二、嗣本局以109年12月28日北市地登字第1096033855號函報奉

內政部110年4月12日台內地字第1100112250號函核復略以：

「……因涉遺產及贈與稅法第17條之1及第42條規定，案經函准財政部上開函復略以：『貴部96年函說明一、(四)之3前段，本部建議修正為：「配偶一方死亡者，生存配偶應提出主管稽徵機關核發載有『本案為核准扣除配偶剩餘財產差額分配請求權價值之案件』字樣之遺產稅繳清證明書或免稅證明書及與全體繼承人協議給付文件或法院確定判決書」。』是本案同意貴局建議，並請依財政部意見辦理。」。

三、本局業以110年4月15日北市地登字第1100113458號函將內政

部核復事項轉知地政士公(協)會及提案人。

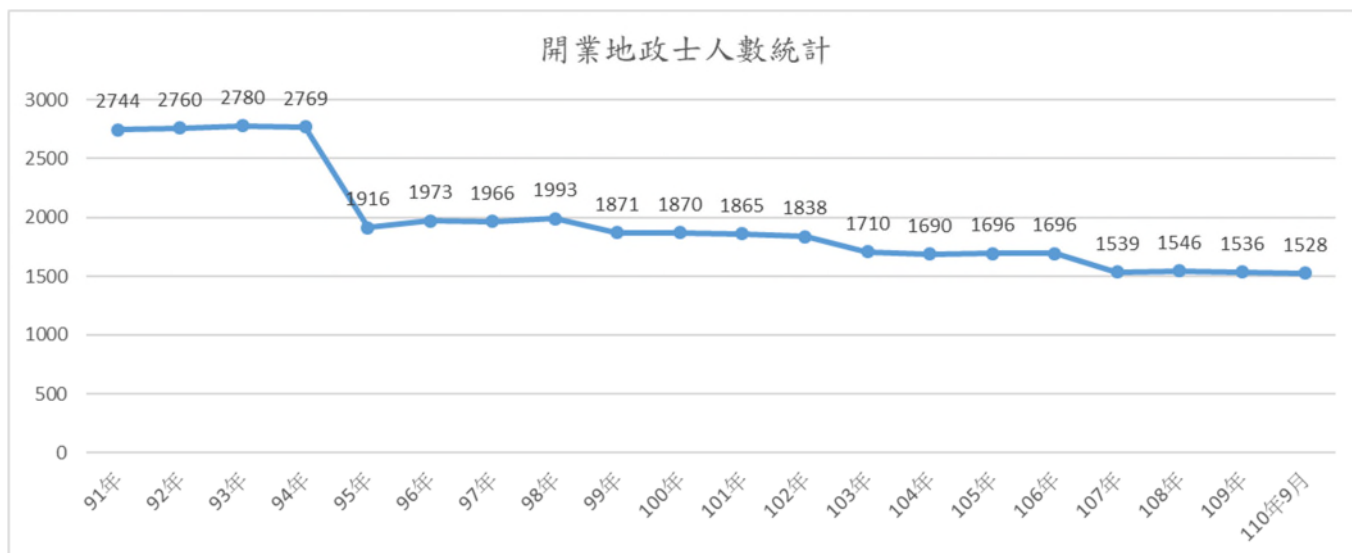
109年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	7	提案機關(單位)	台北市地政士公會
		提案人	莊添源地政士
案由	針對稅捐稽徵處推動採用網路申報大額總繳印花稅措施。		
說明	因目前制度係需各自至各縣市稅捐稽徵處申請，目前地方稅(包含土地增值稅、印花稅及契稅)部分，建請該措施請機關推行一次申請，全國適用。		
結論	<p>本市稅捐稽徵處110年1月18日回復如下：</p> <p>大額總繳印花稅措施可否一次申請、全國適用部分，因目前地方稅網路申報系統，財政部規劃為各縣市政府都以各自帳號來管理，故本案將再向中央主管機關反映。</p>		
後續 執行 情形	<p>本市稅捐稽徵處110年9月14日回復如下：</p> <p>莊地政士建議印花稅網路申報帳號可一次申請全國適用一節，經提報110年度地方稅網路申報介接系統新增修撰會議建議修正，因有帳號管理機制等問題，經財政部財政資訊中心審查決議保留。另本處研議精進印花稅網路申報系統之申報方式，以簡化網路申報作業，業已陳報財政部賦稅署。</p>		

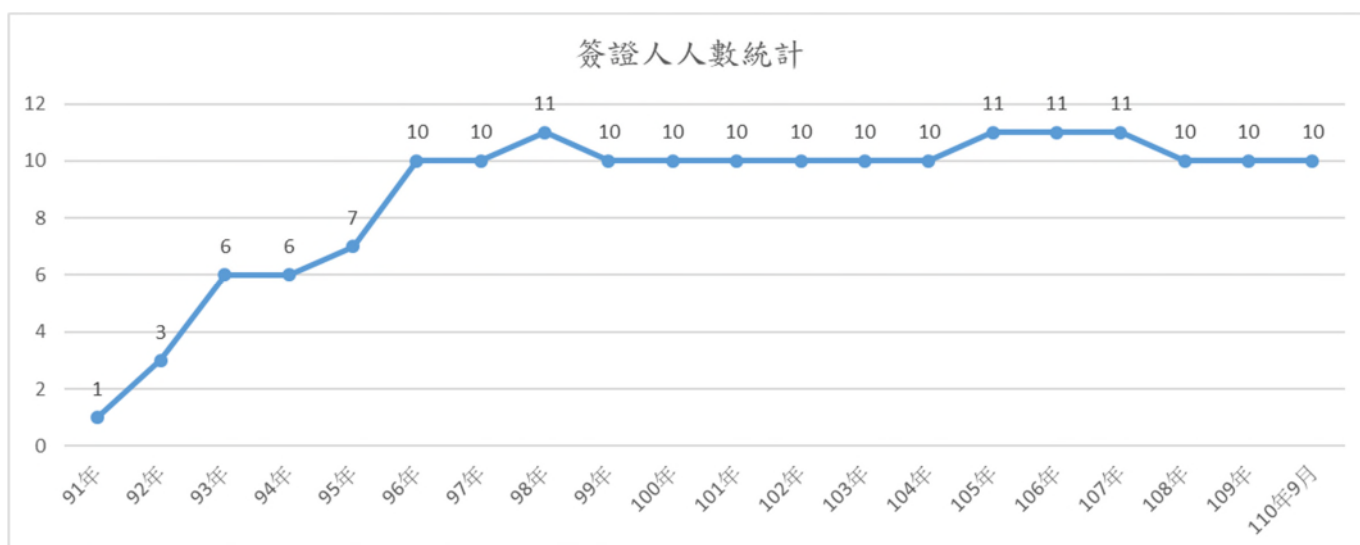
四、地政士管理業務報告

一、臺北市地政士開業及簽證人登記情形

(一) 開業地政士人數計1,528人。



(二) 簽證人登記10名。



二、地政士業務檢查

(一) 110年預計依本市開業地政士總數10%，查核155人。

(二) 110年1月至9月查核情形如下：

查核情形	人次	備註
符合規定	122	5、6月間採書面查核
不符	0	-

三、地政士裁罰

違反地政士法第49條規定:本年至9月止，尚未有擅以地政士為業情形。

四、地政士懲戒

110年8月4日召開第38次地政士懲戒委員會，共懲戒2人：

編號	違法行為	懲戒結果
1	地政士未自己處理受託事務，並允諾未具地政士資格之他人假藉其名義執行業務，涉違反地政士法第17條、第18條、第26條第1項及第27條第2款規定	停止執行業務2個月
2	地政士刊載地政士業務範圍以外之宣傳性廣告（土地一胎二胎貸款），涉違反地政士法第27條第4項規定	申誡1次

五、未來對地政士管理及服務之工作重點

- (一) 為加強教育訓練，本局將持續與本市地政士公會聯合舉辦教育訓練。
- (二) 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。
- (三) 本局試辦地政士開業及異動線上申辦系統供本市地政士使用。

五、業務宣導

※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）

110年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	4	宣導機關（單位）	臺北市政府地政局 土地登記科
宣導事項	本市全新推出「地籍謄本自動櫃員機」於110年4月23日正式啟用，歡迎多加利用。		
說明	<p>本市全新推出「地籍謄本自動櫃員機」（設置於中山所及市府1樓地政便民工作站共2臺），並於110年4月23日正式啟用，歡迎多加利用。</p>  <p>本自動櫃員機裝設地點為臺北市中山地政事務所及臺北市政府1樓東區地政便民工作站</p>		

110年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	5	宣導機關（單位）	臺北市政府地政局 土地登記科
宣導事項	跨直轄市、縣(市)申請土地登記延長試辦囉!		
說明	<p>下列跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目原自109年7月1日至110年6月30日試辦，經內政部110年6月8日台內地字第1100263097號公告延長試辦至111年6月30日：</p> <p>(一)拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。</p> <p>(二)抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。</p> <p>(三)抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）</p> <div data-bbox="261 987 1262 1290" style="text-align: center;">  <p>跨縣市 收辦土地登記 跨所服務好處多 省時省力免奔波</p> </div>		

110年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	6	宣導機關(單位)	臺北市政府地政局 土地登記科
宣導事項	內政部即日起，提供「土地建物參考資訊檔」線上免費查詢服務，另110年6月起，臺北地政雲亦提供土地建物參考資訊檔資料，可搭配地圖及街景一起查詢歡迎多加利用。		
說明	<p>內政部即日起，提供「土地建物參考資訊檔」線上免費查詢服務，民眾只需上網輸入地號或建號，即可查詢相關機關註記的土地污染、容積移轉或土地開發使用限制等重要參考資訊，以維護自身不動產交易安全。</p> <p>內政部表示，民眾在買賣不動產或開發利用時，一般都會向地政機關申請登記謄本，以查詢土地建物登記的面積、所有權或抵押權等內容。而為了提供更多土地參考資訊，內政部也另外建置了土地建物參考資訊檔系統，供各政府機關註記土地使用分區、土地污染、容積移轉或土地開發使用限制等參考資訊，目前該系統已有60個政府機關，登載21類、69萬筆土地建物參考資訊。過去民眾如果想要查詢土地建物參考資訊，都必須先向地政機關付費申請。但為了讓民眾能更便捷地查詢到參考資訊，在開放政府政策目標下，內政部即日起提供網站免費查詢的服務。內政部提醒，民眾在不動產交易時，若想知道政府機關對於個別土地建物有無相關管制等資訊，都可至土地建物參考資訊檔查詢網站查詢，以確保自身權益，減少可能的不動產交易糾紛。</p>		



內政部本部網站



臺北地政局



土地建物參考資訊檔查詢網站

本網站資料聲明

- 一、隱私權政策說明：本系統提供查詢服務，查詢結果僅供查詢者參考，查詢結果不作為任何法律行為之依據。查詢結果如有錯誤，請逕向地政機關申請更正。
- 二、隱私權政策說明：本系統提供查詢服務，查詢結果僅供查詢者參考，查詢結果不作為任何法律行為之依據。查詢結果如有錯誤，請逕向地政機關申請更正。
- 三、隱私權政策說明：本系統提供查詢服務，查詢結果僅供查詢者參考，查詢結果不作為任何法律行為之依據。查詢結果如有錯誤，請逕向地政機關申請更正。
- 四、隱私權政策說明：本系統提供查詢服務，查詢結果僅供查詢者參考，查詢結果不作為任何法律行為之依據。查詢結果如有錯誤，請逕向地政機關申請更正。
- 五、隱私權政策說明：本系統提供查詢服務，查詢結果僅供查詢者參考，查詢結果不作為任何法律行為之依據。查詢結果如有錯誤，請逕向地政機關申請更正。

查詢 查詢結果

臺北地政局 土地登記科

110年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	7	宣導機關（單位）	臺北市政府地政局 測繪科
宣導事項	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及非現地（專案）查核業務宣導		
說明	<p>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。</p> <p>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，並提供下列佐證資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 風險評估表：查核對象填寫及自行評估風險，並由高階主管或其授權人員核定。 2. 留存之客戶身分資料與交易紀錄。 		

3. 疑似洗錢交易申報之案件數量。
4. 依資恐防制法第7條第3項所列應通報之案件數量。
5. 負責協調及監督執行之專責人員資料。
6. 內控內稽措施：風險低或小規模者，可參考內政部製作之範本。
7. 內部稽核：110年度起，查核對象須自行填報並提供內部稽核表。
8. 其他主辦機關通知應準備之防制洗錢及打擊資恐相關文件。

三、按內政部110年10月12日台內地字第11002655141號函內容，受查地政士於收到內政部查核通知函時應配合該業務查核，不得有拒絕、規避或妨礙行為，以免受罰。

(本局地政士及不動產經紀業防制洗錢資訊專區：<https://land.gov.taipei/cp.aspx?n=7BB560E49077557C>)

110年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	8	宣導機關（單位）	臺北市政府地政局 測繪科
宣導事項	本市開業地政士執照大批屆期（111年4月23日）換發事宜		
說明	<p>一、按地政士法第8條及同法施行細則第7條規定，地政士開業執照期滿前，申請執照換發或於原開業執照加註有效期限，應於原執照有效期限屆滿前6個月內為之。</p> <p>二、為因應旨揭事宜，本局規劃於換發期間（110年10月24日至111年4月23日止），受理方式有本局服務台、各地所代收及自行郵寄外，並增加社團法人台北市地政士公會協助代為收件及本市地政士開業及異動線上辦系統(配合該試辦計畫期程，預計於110年底正式上線)管道等增值服務。</p> <p>三、請欲申請執照加註延長期限或到期換發地政士，於原執照期限屆滿前6個月內即早向本局提出申請。</p>		

110年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	9	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 稅務視訊服務雲平台 2. 線上申辦 e 指通 3. 智能客服 4. 單一窗口查詢金融遺產 5. 跨縣市繼承查欠結合預約申請 6. 雲端發票 		
說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 稅務視訊服務雲平台包含視訊 e 櫃檯、視訊 e 諮詢、視訊 e 納保、視訊 e 現勘等功能，提供民眾線上申辦、諮詢及現勘，民眾不用親至稅捐處，即可以視訊方式一鍵取號、跨區申辦，如親臨櫃檯洽辦業務，享有溫馨友善服務品質，且疫情期間，服務到府可避免接觸感染，人在國外也能使用，不受地域限制，一次身分認證就可使用本處各項為民服務，即時又便捷。 2. 線上申辦 e 指通：民眾可以透過 A. 財政部稅務入口網、B. 電子稅務文件入口網、C. 臺北市政府市民服務大平台、D. 地方稅網路申報作業網站，進行地方稅線上申辦、查調、稅務試算等，多用網路少用馬路，免出門免排隊，宅家安心防疫，也能輕鬆搞定稅務大小事。 3. 智能客服：本處網站「TAX 小聰明」及臺北市政府 LINE 群組「地方稅節稅小幫手」，運用 AI 人工智慧，提供 24 小時全年無休地方稅務諮詢，導入多輪式對話情境、真人線上客服等功能，可與民眾隨時對話，即時提供民眾所需稅務訊息。 4. 單一窗口查詢金融遺產：六都地方稅稽徵機關及各地區國稅局同步受理查詢被繼承人金融遺產服務，一站式查詢金融遺產省時省力免奔波，自「110年9月1日」起由國稅稽徵機關統一回復，除了臨櫃申辦，亦可透過網路申請，且申請人或代理人可選擇由被繼承人戶籍地國稅稽徵機關以掛號方式郵寄，還可以網路下載 		

(申請後30個工作日起90日內至「財政部電子申報繳稅服務網-金融遺產電子資料申報專區」或自申請後30個工作日起至被繼承人死亡之日起9個月內透過「遺產稅電子申辦軟體」下載。)可查詢內容包含銀行存款、投資理財帳戶(如信託基金)、上市(櫃)股票、保單、儲值卡、電子支付帳戶及銀行債務等。

5. 跨縣市繼承查欠結合預約申請：可以電話、傳真或網路預約申請繼承案件查欠業務(含跨縣市繼承查欠)，預約時先行傳真遺產稅(繳)免納證明書，再於約定時間持遺產稅(繳)免納證明書正本至預約分處即可完成免等待專人查欠服務。
6. 雲端發票：雲端發票除一般獎項外，還能享有「雲端發票專屬獎」的對獎資格，每期包含百萬元獎30組、二千元獎1萬6千組、八百元獎10萬組及五百元獎100萬組，總獎金高達6.42億元，中獎機會多1次。輕鬆完成雲端發票樂透四部曲，立即享有自動對獎、中獎主動通知、獎金直接匯入、避免發票遺失或忘記領獎等多項好處。(1)下載統一發票兌獎 APP、(2)申請/綁定手機條碼、(3)設定領獎帳戶、(4)設定載具歸戶消費發票存載具，讓你享有額外專屬樂透感，同時也讓你生活更便利。

雲端發票專屬獎

高達 **6.42** 億元

110年 7-8月起 每期加開

發票存載具，中獎機會多1次！

100萬元獎	- 30組
2,000元獎	- 1萬6千組
800元獎	- 10萬組
500元獎	- 100萬組

統一發票兌獎App

申請手機條碼 Android iOS

財政部財政資訊中心 廣告

110年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	10	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣導事項	E化繳稅及受疫情影響延稅紓困措施等事項。		
說明	<p>1. 遠疫情 e 繳稅最安全。</p> <p>(1) 地價稅開徵期間請多加利用地方稅網路申報作業系統（網址：https://net.tax.nat.gov.tw/），進行線上查繳稅，可以信用卡、活期儲蓄存款及晶片金融卡，完成線上繳稅，省時便利。</p> <p>(2) 更多 e 化繳稅方式，如行動支付工具、行動裝置掃描 QR-code 或下載台北通 App 及支援 pay. taipei 繳稅業者 App 掃描繳款書上三段式條碼繳納稅捐，減少臨櫃繳稅人群接觸，降低疫情風險。</p> <p>2. 財政部規劃將開放電子支付業者 App 掃描繳款書上 QR-code，即可繳納房屋稅、地價稅、使用牌照稅、土地增值稅、契稅及各稅違章罰鍰，讓繳稅更便捷。</p> <p>3. 因疫情影響納稅義務人無法如期繳清稅捐（房屋稅、地價稅、使用牌照稅、印花稅、娛樂稅），如經中央目的事業主管機關提供紓困、補貼、補償及振興相關措施者、營利事業因疫情影響短期營業收入驟減15%、出租自有不動產之房東減租15%達3個月者，可向本處申請延期或分期繳稅。已核准延稅之案件，如果因受三級警戒或強制管制措施影響無法如期繳納稅捐者，仍可就尚未繳納的稅額，再次申請延期或分期繳納，不受3年限制。</p>		

台北通 繳稅真輕鬆

登入台北通
 點選帳單
 選地方稅

掃描繳款書上三段式條碼

選擇支付業者繳稅

點選紀錄查看繳稅情形

30

臺北市稅捐稽徵處 遠疫情 繳稅最安全

E化繳稅專區

- 1 行動支付工具繳稅**
 行動支付工具繳稅：包含 Taiwan pay、街口支付、歐付寶、ATM、電話語音、長期約定轉帳等。
- 2 手機掃QR CODE**
 手機掃QR CODE：進入「財政局PAY TAX 網路繳稅系統」，可繳納各項稅捐。
- 3 線上查繳稅**
 線上查繳稅：上地方稅網路申報作業網站，進入「查詢及繳稅」功能，可查詢及繳納各項稅捐。
- 4 電話繳稅**
 電話繳稅：412-6666 412-1111轉100#











支付方式









- 信用卡支付
- 晶片金融卡網路支付 (僅限繳稅)
- 汎用(儲蓄)存款帳戶

29

- ✓ 行動支付繳稅
 Taiwan pay (掃描QR-code)
 pay.taipei (掃描三段式條碼)
- ✓ 網路繳稅
 手機掃描繳款書QR-Code
 至paytax網站
- ✓ 線上查繳稅
 自然人/工商、金融等憑證
 已註冊健保卡登入地方稅
 網路申報系統
- ✓ ATM、電話語音
- ✓ 長期約定轉帳

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。 	

不合法之註銷 (處 5 至 10 倍罰鍰)	合法之註銷
(6) 上面 4 枚稅票未與下面稅票連綴處銷印，亦未與憑證紙面騎縫處銷印。 	
(7) 中間 4 枚稅票未與相鄰稅票連綴處銷印，亦未與憑證紙面騎縫處銷印。 	
(8) 右下角稅票 1 枚漏未銷印；左上角 4 枚稅票，未與相鄰稅票連綴處銷印，又未與憑證紙面騎縫處銷印。 	
(9) 中間 8 枚稅票未與相鄰稅票連綴處銷印，亦未與憑證紙面騎縫處銷印。 	

110年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	14	宣導機關（單位）	臺北市稅捐稽徵處
宣 導 事 項	臺北市娛樂稅徵收率減半課徵再延長1年至111年6月底止。		
說 明	<p>本市因應肺炎疫情對國內經濟、社會之衝擊，為促進娛樂產業發展，前於109年增訂臺北市娛樂稅徵收自治條例第5條之1，自109年12月1日起至110年6月30日全面調降娛樂稅徵收率。考量110年5月防疫警戒提升為三級，本市休閒娛樂場所及觀展觀賽場所等暫停營業，為賡續促進娛樂產業發展，並配合中央訂定之「嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例」施行期間延長至111年6月30日，本市亦修正延長娛樂稅徵收率減半適用期間至111年6月30日。</p>		

110年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	15	宣導機關（單位）	財政部臺北國稅局
宣 導 事 項	<p>一、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。</p> <p>二、房地合一稅2.0自110年7月1日起交易之案件適用。</p>		
說 明	<p>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。</p> <p>二、系統全年開放，以申報資料首次上傳成功日為申報日。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、法定申報期限屆滿後10日內透過電子申報軟體上傳契約書等相關交易文件者得免檢附，惟仍應將委任書正本寄送或遞送納稅義務人所轄國稅局所屬分局、稽徵所。</p> <p>六、房地合一稅2.0自110年7月1日起交易之案件適用，新增預售屋及符合一定條件股份或出資額等課稅標的，並延長短期交易適用高稅率之持有期間。相關訊息可參閱本局網站及所附個人房地合一稅自我檢核表。</p>		

財政部臺北國稅局
個人房地合一課徵所得稅自我檢核表
(110年7月1日以後交易使用)

110.07

為協助您正確申報房地合一所得稅2.0(新制)，自 **110年7月1日**起，您如果有交易(出售或交換)房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地(以下合稱房地)，請逐題閱讀後勾選，以瞭解您所交易之房地是否屬新制課稅範圍。

一、交易的房地是否因**繼承、受遺贈或配偶贈與**而取得？

- 是繼承或受遺贈取得，請至題二。 是配偶贈與取得，請至題三。
否，請至題四。

二、交易因繼承或受遺贈取得的房地，**被繼承人或遺贈人**是否於105年1月1日以後取得？

- 是，適用新制，請至題五。
否，適用舊制，請於交易年度次年5月將房屋交易所得併入交易年度綜合所得總額辦理結算申報(土地交易所得部分免納所得稅)。

三、交易因配偶贈與取得的房地，配偶間第1次相互贈與前之取得日是否於105年1月1日以後？

- 是，適用新制，請至題五。
否，適用舊制，請於交易年度次年5月將房屋交易所得併入交易年度綜合所得總額辦理結算申報(土地交易所得部分免納所得稅)。

註：如您在105年1月1日以後繼承或受遺贈取得房地，且符合自住房地租稅優惠規定得選擇依新制規定辦理申報。

四、交易的房地是否在105年1月1日以後取得：

- 是，適用新制，請至題五。
否，適用舊制，請於交易年度次年5月將房屋交易所得併入交易年度綜合所得總額辦理結算申報(土地交易所得部分免納所得稅)。

五、交易的房地是否符合下列情形之一：

- (一) 交易的土地符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅。
(二) 交易的房地為被徵收或被徵收前先行協議價購的土地及其土地改良物。
(三) 交易的土地為尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定的公共設施保留地。
是，您交易的房地免納所得稅，毋須依新制規定辦理申報。
否，應辦理房地合一所得稅申報。

★提醒您，您交易的房地依前項檢核結果，若屬應辦理新制申報者，不論有無應納稅額，均應於交易日^註的次日起算30天內向戶籍(居留地)所在地國稅局申報(無戶籍或居留地者應向房地所在地國稅局申報)，如有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。
註：房屋、土地交易日為完成所有權移轉登記日；房屋使用權交易日為權利移轉之日；預售屋及其坐落基地交易日為訂定買賣契約之日。

★新制的課稅方式詳見背面說明。

★**以上僅供初步自我檢核參考用【交易符合一定條件之股份或出資額視同房地交易案件不適用】。**

房地合一所得稅制課稅方式(110年7月1日以後交易)

項目	說明
課稅範圍	房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地在105年1月1日以後取得 ^{附表(1)} 者
課稅所得	房屋土地交易時的成交價額－成本－費用－依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算的土地漲價總數額＝課稅所得
稅率	境內居住者 <ol style="list-style-type: none"> 依持有期間^{附表(2)}認定： <ol style="list-style-type: none"> (1)持有期間≤2年：45% (2)2年<持有期間≤5年：35% (3)5年<持有期間≤10年：20% (4)持有期間>10年：15% 符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在5年以下的房地：20% 以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算5年內完成並銷售該房屋、土地：20% 提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第1次移轉且其持有期間在5年以下：20%。 符合自住房地優惠適用條件^{註1}，課稅所得超過400萬元部分：10%。
	非境內居住者 <ol style="list-style-type: none"> 持有期間≤2年：45% 持有期間>2年：35%
盈虧互抵	虧損得後抵3年
重購自用住宅退稅	<ol style="list-style-type: none"> 換大屋：全額退稅；換小屋：比例退稅 先售後購、先購後售者皆適用 重購後5年內改做其他用途或再行移轉時，將追繳原扣抵或退還的稅額
申報方式	分離課稅，自完成所有權移轉登記日的次日起算 30日 內申報納稅

註1：自住房地優惠適用條件為：(1)個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住於該房屋連續滿6年。(2)交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用。(3)個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用自住房地優惠規定。

附表(1)取得日認定參考表

取得原因	取得日	取得原因	取得日
買賣、受贈(配偶贈與除外)取得	完成所有權移轉登記日	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權	領得權利移轉證書日
配偶贈與取得	配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得日	個人以資金參與自辦土地重劃取得抵繳出資金額之折價抵付之土地	重劃計畫書核定之日
繼承取得	繼承開始日		
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約日	買入房屋使用權	權利移轉日
買入無法辦理建物所有權登記的房屋(如違章建築)	訂定買賣契約日	分割共有物取得(與原權利範圍相當)	原取得共有物日
以土地參與都更或危老建築重取分配取得(土地)	原取得參與都更或重建前土地之日	提供土地與營利事業合建分屋而分得的房屋	交換後完成所有權移轉登記日
區段徵收或徵收前先協議價購領回抵價地	原取得被徵收或協議價購土地之日	土地重劃重行分配的土地	原取得重劃前土地日
配偶一方行使剩餘財產差額分配請求權取得	配偶他方原取得日	自行興建房屋	核發使用執照日
		其他原因取得	完成所有權移轉登記日

附表(2)持有期間計算參考表

取得原因	持有期間
繼承、受遺贈取得	個人持有期間+被繼承人或遺贈人持有期間
配偶贈與取得	個人持有期間+配偶持有期間
自地自建或自有土地與營利事業合建分屋、依都更條例參與都更或依危老條例參與重建而分得的房屋	房屋持有期間以土地持有期間為準

如欲瞭解更多資訊，歡迎利用免費服務電話0800-000-321洽詢，本局將竭誠為您服務，或至本局網站房地合一專區 (<https://www.ntbt.gov.tw>) 查詢更多資訊。

110年臺北市地政士座談會宣導資料單

編號	16	宣導機關（單位）	財政部國有財產署北區分署
宣 導 事 項	本分署辦理出售國有非公用不動產，係由本分署委託承購人申報不動產成交案件申報實際資訊（實價登錄）。		
說 明	相關程序及注意事項請詳後附「不動產成交案件申報實際資訊（實價登錄）宣導單及申報書範例」，如有疑問請逕洽本分署聯絡窗口：處分科石先生（02）27814750分機1305。		

不動產成交案件申報實際資訊（實價登錄）

委託承購人申報宣導單

申報人	本分署授權由承購人（買方）申報（依財政部國有財產署 109 年 6 月 30 日台財產署管字第 10940005891 號函示）
時機	所有權移轉登記時同時申報
申報方式	1. 網際網路申報 2. 表單申報、紙本送件 3. 紙本送件
逾期未申報	1. 未申報 ：未逾訂定契約 30 日內申報、買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處 3~15 萬元罰鍰，逾期未改正，按次處罰。 2. 價格申報不實 ：處 3~15 萬元罰鍰，並限期改正，逾期未改正，按次處罰。 3. 價格以外資訊申報不實 ：逾期未改正者，處 6000 元~3 萬元罰鍰，並限期改正，逾期未改正，按次處罰。

填載不動產成交案件實際資訊申報書（下稱申報書）應注意事項： （如有填載不實資訊由承購人負全部法律責任）

- 申報書 3. 義務人（賣方）欄，姓名/名稱請填「中華民國（管理機關：財政部國有財產署 代理人：財政部國有財產署北區分署 分署長：郭曉蓉）」，財政部國有財產署統一編號：0000000158、財政部國有財產署北區分署統一編號：03732401。
- 申報書 3. 代理人欄，請勾選「本買賣案件之申報登錄委託_____代理（另附委託書）」。
- 申報書 11. 備註欄，請勾選（7）「與政府機關有關之交易：政府機關標讓售」。
- 另出售國有非公用不動產倘係依法律規定標準計價者（如：國有財產法第 52 條之 2 規定按第一次公告土地現值，或住宅法第 29 條第 3 項規定按讓售當期公告土地現值等規定），得併於上開申報書 11. 備註欄(13)其他之欄位敘明出售及計價法據。
- 倘有申報實際資訊相關費用（如：地政士費用…等）由承購人自行負擔。

不動產成交案件實際資訊申報書(買賣) (請詳閱填寫說明,買賣雙方應以同一份申報書共同申報)

申報書序號: (申報人免填)

1. 交易日期 年 月 日

2. 權利人 (買方)	姓名/名稱	統一編號	簽章處
	通訊地址 縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話	
3. 義務人 (賣方)	姓名/名稱 中華民國(管理機關:財政部國有財產署 代理人:財政部國有財產署北區分署 分署長:郭曉華)	統一編號 0000000158 03732401	簽章處
	通訊地址 臺北市大安區忠孝東路四段290號3樓	聯絡電話 02-27814850	
		電子信箱	
4. 代理人	委任關係 <input type="checkbox"/> ①本買賣案件委託 _____ 代理申報登錄資訊,及自登記收件日起3個月內之更正申報作業 <input checked="" type="checkbox"/> ②本買賣案件之申報登錄委託 _____ 代理(另附委託書)	統一編號	簽章處
	通訊地址 縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話	
		電子信箱	

不動產標示、建物門牌、交易筆數 (申報人免填)

5. 建物現況格局: 房 廳 衛 無隔間 6. 有無管理組織: 有 無 7. 有無電梯: 有 無

8. 交易總價 (含車位價格) 億 萬 元 9. 車位資訊 ①無車位 ②車位 個 單獨計價,車位總價 萬 元 未單獨計價,且已含入交易總價

10. 車位清冊(無車位交易者本欄免填;車位價格、面積無法拆分計算者,該欄位免填)

序號	車位類別	車位價格(元/個)	車位面積	車位所在樓層
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他:	萬 元	m ²	
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他:	萬 元	m ²	
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他:	萬 元	m ²	
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械	萬 元	m ²	

⑤塔式車位 ⑥一樓平面 ⑦其他:

11. 備註欄(無下列情事者免填)

① 交易總價包含下列非屬不動產價格之費用: (交易總價未包含者免填;包含但無法拆分者,勾選後免填價額)
裝潢費: 萬 元
傢俱設備費: 萬 元
土地增值稅或其他稅費: 萬 元
仲介費: 萬 元
地政士服務費: 萬 元
其他: 費,金額: 萬 元

② 關係人間交易:
親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易
建商與地主合建案

③ 建築物含有:
陽台外推 頂樓加蓋 夾層 其他增建
未登記建物

④ 土地上有:
未登記建物 農作物 機電設備 農業設施

⑤ 特殊交易情況、條件:
急買急賣 受民情風俗因素影響
瑕疵物件 含租約 毛胚屋
具重建或重劃、都更等效益 借名登記返還
時零地或有合併使用效益 受債權債務關係影響或債務抵償
雙方合意(法院判決)解除契約
土地交易案件之價格含未來興建房屋成本

⑥ 特殊交易標的類型:
塔位/墓園 地上權房屋 市場攤位
 (包含)公共設施保留地(用地)

⑦ 與政府機關有關之交易:
政府機關標讓售 地清或未辦繼承標售
水利地承購 協議價購

⑧ 僅車位交易

⑨ 預售屋、或土地及建物分件登記案件

⑩ 交易含多筆土地或個別土地持分間,有個別交易價格,本申報書申報之地號及權利範圍為:
 地號1: 權利範圍: /
 地號2: 權利範圍: /
 地號3: 權利範圍: /

⑪ 交易含多棟(戶)建物,有個別交易價格,本申報書申報之主建號為: 建號

⑫ 如有備註⑨土地及建物分件登記或備註⑪多棟(戶)建物坐落相同基地者,其主建號建物對應之基地權利範圍為:
 地號1: 權利範圍: /
 地號2: 權利範圍: /
 地號3: 權利範圍: /

⑬ 其他(請敘明):

附表 權利人或義務人為2人以上者,第2位以後請填寫於下列附表(欄位不足時請自行擴充,並於騎縫處蓋章):

權利人		義務人	
簽章處	簽章處	簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號
簽章處	簽章處	簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號

六、提案討論

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	1	提案機關(單位)	台北市地政士志願服務協會 黎秀美理事長
案 由	地政士執照換發，是否網路申請匯款繳費，舊照不用寄回。		
說 明	換發執照可線上申請，線上繳費後舊執照應不用再寄回地政局，由地政局直接寄發新執照較便民。		
擬 處 理 意 見	<p>按「地政士開業執照遺失、滅失或污損，得備具下列書件，向原直轄市或縣（市）主管機關申請補發或換發：……二、執照污損者，原執照。……」及「地政士依本法第9條第2項所定申報變更事項備查時，應檢附申請書及變更事項證明文件，向事務所所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請。其因本法第9條第1項第1款或第4款所定事項變更時，並得準用第5條及第6條規定，申請換發地政士證書或開業執照。」分為地政士法施行細則第6條及第9條規定略以，爰地政士欲申請換發開業執照，應依上開規定檢附應備書件申辦，另本局為推動地政士開業及變更登記採全程式線上申辦服務，業經本年8月31日函請內政部同意本局試辦上開服務，並得免檢附原執照等書件，惟為避免地政士開業執照偽冒風險，內政部10月22日請本局研議倘原開業執照正本未檢附繳回本局作廢，對外是否應有相應之作廢機制，本局將研擬作廢機制回復，並函請內政部同意試辦，以資便民。</p>		

	<p>有關線上繳費一節，目前證照費得以網路銀行或自動提款機（ATM）轉帳方式繳納，另本市地政士開業及異動線上申辦系統預計於110年底正式上線，請各地政士多加利用。</p>
結 論	<p>依擬處理意見辦理。</p>

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	2	提案機關(單位)	台北市地政士志願服務協會 葉榮美監事
案 由	有關辦理繼承登記案件就同一被繼承人遺有本市不同轄區之不動產辦理繼承登記時得否併件辦理。		
說 明	<p>本人辦理客戶之繼承登記不動產其遺有新北市及臺北市等地區之不動產，本人先向新北市之地政事務所辦理中和區、新店區不動產之繼承登記，其作法係將該案件併件並將繼承案件配同一承辦員審查，其後本人又向臺北市之地政事務所辦理大安區、文山區不動產之繼承登記，無法以新北市地政事務所之方式受理，仍將同一被繼承人大安區、文山區之不動產分別配給2名不同之承辦人員。</p> <p>既然是同一被繼承人何以不配給同一承辦人員審查，如此承辦人員無須對同一事項重覆審查，得縮短案件辦理時間，達成市政府簡政便民之施政使命。</p>		
擬 處 理 意 見	<p>一、為簡化本市轄區跨所申請抵押權設定登記、共有物分割登記、交換登記及繼承登記之應附書表文件，本局前以109年6月16日北市地登字第1096016095號函簡化申請人檢附文件方式： 「……(一)申請人：以同一登記原因同時向同一登記機關申請本市轄區土地、建物……繼承登記（以登記原因為「繼承」為限，不含「分割繼承」、「遺囑繼承」、「判決繼承」、「和解繼承」、「調解繼承」）案件，得以1份登記申請書（依實</p>		

填明各資料管轄機關)、登記原因證明文件及其他應附文件申請。……」,申請人僅需檢附1份土地登記申請書及其他應附文件,地政事務所將按轄區分別收件後自行按轄區數影印土地登記申請書續辦,並以其中1個收件號為主號案件,其餘收件號為併案案件,並分配由同一審查人員辦理。

二、倘申請人就同一被繼承人之跨轄區繼承登記案件未連件申請或合於上開簡化措施之案件以分件方式申辦時,考量本市各地政事務所之人力配置、作業方式及習慣等不同,各所登記案件之審查輪配方式未有統一準則,可能由不同審查人員辦理。申請人如分別填寫土地登記申請書分件提出申請,如欲併案辦理時,得口頭告知收件人員併案處理或於土地登記申請書註明併案。

結
論

依擬處理意見辦理。

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	3	提案機關(單位)	萬甲代書地政士事務所 黃福生地政士
案 由	<p>共同共有繼承案件:未會同繼承人後續領狀將換狀方式更改為與原辦方式檢具完整繼承相關資料受理。</p> <p>預計達成效果，讓怠惰消極不辦理的繼承人積極會同辦理。</p> <p>杜絕怠惰因公部門開方便門，選擇故意怠惰不會同。</p>		
說 明	<p>一、目前後續辦理之繼承人換狀方式領狀太過簡易，隱含缺失後辦理人就系統表完全脫離切結責任，且是否認同系統表所列繼承關係並未作任何表示。對積極辦理原申請人須集結核對繁雜戶籍資料不公平。</p> <p>二、無形中鼓勵後辦理之人，消極不配合，承辦地所行政通知換狀讓消極不配合者坐等撿便宜，且增加多次行政資源浪費。</p> <p>三、取消換狀辦理方式，對該不配合者規定仍須檢具相同文件辦理，或有機會，讓後辦者提出系統表就繼承關係表示意見，可能有異於原辦，則讓繼承關係作更明確比較，讓繼承法律關係更趨正確，可減少訟源。</p>		
擬 處 理 意 見	<p>一、土地登記規則第55條第2項規定：「申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。……」、第120條規定：「繼承人為2人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中1人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。……」；又內政部99年</p>		

2月6日內授中辦地字第0990723791號函釋略以：「按土地法第62條及第75條規定，辦妥土地權利登記及土地權利變更登記時，應即發給權利人土地所有權狀或他項權利證明書，此係明定發給權利書狀為地政機關對民眾之義務，亦為民眾之權利。……」。故已辦竣公同共有繼承登記，原未會同申請之繼承人申請發給權利書狀並繳清欠繳之登記規費及遺產稅時，登記機關無由拒絕發給；至繼承人申請換狀時應檢附之文件為何，按公同共有繼承登記既經登記機關審查無誤並辦竣登記，繼承人申請換狀時，所提出之身分證明文件已足資審認申請人與登記名義人為同一人即得予以受理。

二、次查未會同之繼承人於申請換狀時，登記機關如逐件要求提出土地登記規則第119條規定之文件，反造成多次重複審查及增加人力、物力及時間成本，且欠缺法令依據。倘繼承人間對公同共有繼承登記有爭議時，仍應依相關規定辦理更正登記或循司法途徑處理。

結
論

依擬處理意見辦理。

七、臨時動議

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	1	提案機關(單位)	台北市地政士志願服務協會
		提案會員	黃福生地政士
案由	減撤本市各地政事務所服務台，企盼服務台改為愛心爸爸媽媽即可		
說明	<p>目前就各地所服務台服務到家，登記案件形成習慣盡量利用服務台即可，省去地政士的代辦費，造成各地所無力負荷，志工台即可感同身受，各所服務台幾乎是每天忙翻天，結果案件刪改處麻花花，七零八落，審查人員更是人仰馬翻，兄弟姐妹間騙取印鑑章印鑑證明，以為到所辦理即可保護繼承權為分別共有，結果竟然是分割到單獨繼承，如果是地政士辦理絕不會不經解釋完整再辦理，然後生態環境，地政士業務凋零，逼得只好改行，或是走旁門才能苟且生存，地政士勢必形成斷層，公部門無法解決交易案件就鋌而走險，交易安全形同作夢。</p> <p>到地政士目前困難處境。不動產交易或異動，從實價登錄即可看出金額趨近千萬者比比皆是，地政士在交易過程中維護交易安全更是絞盡腦汁，把守最困難關卡，主管機關卻認為簡易案件讓地所服務即可，不需勞煩地政士，孰不知那些簡易案件才是支持地政士平常費用或隨時充電精進的基礎費用。</p> <p>改善意見:減撤服務台，企盼服務台改為愛心爸爸，跟愛心媽媽即可，服務台也建請設號碼牌並限制有限時間(市府似乎已設立)，能比照辦理。</p>		

結
論

- 一、為提升為為民服務品質，本市各地政事務所設置服務臺，提供諮詢服務，並運用地政志願服務人員（下稱志工）協助諮詢及引導服務；又為積極推動志願服務工作，本局訂定「臺北市政府地政局及所屬地政事務所運用志願服務推動要點」並統一規範志工服務項目。又使一般櫃臺之審查人員不受民眾諮詢之干擾，並維持便民服務品質，設置服務臺確有必要。
- 二、另服務臺設置號碼牌並限制服務時間一節，由各地所視洽公民眾多寡自行參考辦理。

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	2	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	張幸松地政士
案 由	有關於土地稅法第35條土地增值稅重購退稅一案，本人申請要件均符合，稅捐機關卻以無法適用此條文規定不予退稅。		
說 明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人於民國110年6月25日向文山稅捐處提出申請書，台北市稅捐稽徵處文山分處之發文字號：北市稽文山丙字第1105103658號，發文日期：中華民國110年7月19日。 2. 當事人於民國109年3月4日購買文山區木柵段四小段462地號土地，其後於110年5月19日自其配偶顏雲華君受贈取得文山區木柵段四小段424、424-1地號土地，並於同日訂立契約再出售，稅捐機關卻以因購買時未持有自用住宅使用之土地為由，駁回其土地增值稅重購退稅之申請。 3. 然依所得稅法第14條之8規定，不論先購後售或先售後購，若以配偶之一方出售自住房地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。 4. 土地稅法第35條卻限制土地所有權人與出賣人須為同一人，兩者之立法意旨均是鼓勵民眾換屋，給予民眾稅賦優惠，但在實施上卻兩樣情，造成民眾的混亂，顯有背於立法旨意，故建議本條法律應當將土地所有權人修正適用為夫或妻。 		

結
論

本市稅捐稽徵處回復：

- 一、先買後賣重購退稅，係以土地所有權人買的當時必須持有可供出售的自用住宅用地為適用範圍。如出售地為新購地取得後，始自配偶受贈取得，即與土地稅法第35條重購退稅規定不符。
- 二、另查房地合一課徵所得稅申報作業要點第20點明定，所得稅法第14條之8有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。是以，土地稅法第35條重購退稅規定土地所有權人須以同一人為要件，與所得稅法適用要件不同。

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	3	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	李忠憲理事長
案 由	<p>因建築行為申請鑑界併同檢測建築線與地籍線是否相符之土地複丈案件，地所受理後通知申請人及鄰地關係人測量日期至現場，惟測量當日始發現無中心樁供檢測，以致當日無法進行鑑界作業。</p>		
說 明	<p>曾發生鑑界案件經地所通知申請人及鄰地關係人等至現場會同辦理，因地政士未能指認道路中心樁位置或現場無中心樁，以致無法檢測，故建請地所測量員先行確認欲檢測中心樁位置後，再通知申請人等辦理鑑界會同作業。</p>		
結 論	<p>一、請地所同仁多加宣導，為簡政便民及提升為民服務績效，凡受理鑑界且需檢測建築線與地籍線是否相符之複丈案時，測量員至現場查無都市計畫樁位，得協助申請人現場填寫「都市計畫樁補設申請書」及「都市計畫樁補設申請跨機關申請單」並代送至本府都市發展局，俾利申請人辦理復樁作業。</p> <p>二、另有關確認欲檢測都市計畫樁位之實務執行一節，將由本局擇期召開會議邀集相關單位研議。</p>		

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	4	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	陳麗玲常務理事
案 由	單一窗口查詢被繼承人金融遺產業務建議		
說 明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理單一窗口查詢被繼承人金融遺產業務，用意良善，目的簡化民眾為了收集被繼承人金融遺產資料，來回金融機構之間奔波。 2. 實際上金融機構回函資料五花八門，多數還是得要再回去銀行查詢申請相關資料，才能釐清遺產稅申報時，應申報範圍及內容。 3. 回函格式及揭露資訊建議統一格式。 4. 申報遺產稅時，民眾需要了解，俾利據以申報遺產稅的資訊：金融機構及分行名稱、存款人姓名(完整版)、帳號(完整版)死亡前三年交易紀錄(含死亡日餘額)、定期存款、幣別(含死亡日匯率) 		
結 論	本案建請財政部臺北國稅局就前開措施研議。		

110年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	5	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	黃仁成常務理事
案 由	建請財政局簡化臺北市房屋稅課稅稅率及計算方式		
說 明	<p>目前臺北市房屋稅率從1.2、1.5、2、2.4、3、3.6%等等不同情況房屋就適用不同稅率，又臺北市獨有的高級住宅稅、囤房稅的特別計算方式，分年度回復七、八、九折，建商空置待銷突從3年降至1年半稅率也同時提高，亦近年路段率調高頻率增加，因此形成房屋稅年年增加的獨特現象發生。</p> <p>臺北市房屋稅與其他縣市多有不一樣，另再有優惠措施(例如都更地區)等因素參入，計算方式也變的更為繁複。故建請財政局參照他縣市並簡化臺北市房屋稅課稅稅率及計算方式</p>		
結 論	<p>本市稅捐稽徵處回復：</p> <p>本市房屋稅自住稅率1.2%，全國有3戶限制，非自住稅率2戶以上每戶2.4%，3戶以上每戶3.6%。臺北市稅捐稽徵處網站已製作房屋稅稅率表並提供稅額試算供參考。另為避免民眾租稅負擔過高，本市103年房屋稅基調整採漸近式給予6年緩漲，有關路段率等房屋稅評價項目之調整，依稅法相關規定，每3年重新評定一次，並經本市不動產評價委員會審議通過後實施。</p>		

八、活動集錦



本局測繪科報告



本局土地登記科業務宣導



本局測繪科業務宣導



臺北市稅捐稽徵處業務宣導



提案討論 葉榮美地政士發言



提案討論 張幸松地政士發言



提案討論 林月英地政士發言



提案討論 李忠憲理事長發言



提案討論 陳麗玲地政士發言



提案討論 黃仁成地政士發言



提案討論 臺北市稅捐稽徵處發言



圓滿成功!