

正本

新竹縣地政士公會
檔號：113.4.10
中華民國113年4月10日
保存年限
收文號 113054

新竹縣政府 函

302
新竹縣竹北市新泰路32之1號

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：游佳蓉
電話：03-5518101分機3375
電子信箱：mily1118@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣地政士公會

發文日期：中華民國113年4月3日
發文字號：府地籍字第1134211199號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

理事長陳又嘉

主旨：檢送本府113年度地政士座談會會議紀錄1份，請查照。
說明：依據本府113年2月29日府地籍字第1134210641號開會通知單續辦。

正本：新竹縣地政士公會、本府地政處測量科、本府地政處重劃科、本府地政處地價科、本府地政處地用科、本府地政處地籍科、本府地政處徵收科、本府地政處地權科、新竹縣竹北地政事務所、新竹縣竹東地政事務所、新竹縣新湖地政事務所
副本：本府地政處

縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新竹縣政府 113 年度地政士座談會會議紀錄

一、 時間：113 年 3 月 27 日（星期三）下午 2 時

二、 地點：本府前棟三樓簡報室

三、 主席：古處長瓊漢

記錄：游佳蓉

四、 出席單位及人員：如後附簽到表

五、 主席致詞：(略)

六、 專題報告：(略)

七、 業務單位法規宣導：詳後附提案單

八、 討論提案：詳後附提案單

九、 臨時動議：

提案一：本會擬邀請貴處於本年度地政節聯合舉辦「113 年度熱血地政 捐血獻愛活動」，透過公私協力合作辦理宣導活動，除鼓勵民眾響應自主捐血，並提升政策推廣成效。

主席裁示：已請業務單位協助辦理場地租借事宜，俟完成場地租借後，再請地政士公會負責辦理後續捐血車聯繫及場地佈置等相關事宜。

十、 散會時間：17 時 30 分

新竹縣政府舉辦113年度地政士座談會政令宣導事項

宣 導 單 位	交通旅遊處觀光企劃科	編 號	1
事 由	宣 導 露 營 場 申 辦 相 關 業 務 ， 所 需 報 告 時 間 約 10-15 分 鐘 以 內 。		
說 明	<p>自交通部111年7月20日以交授觀技字第11140013511號令訂定發布「露營場管理要點」並於同月22日生效以來。</p> <p>本府即受理露營場相關申辦業務，為使各位地政士了解法規內容，簡要介紹露營場申辦業務涉及之法規與申請表單。</p>		
宣 導 單 位 意 見	請地政士配合依規辦理露營場申辦事宜。		

宣 導 單 位	竹北測量課	編 號	2
事 由	圖簿面積不符之土地買賣移轉宣導		
說 明	<p>有關圖簿面積不符之土地：情形一，於買賣移轉時提前簽約，爾後鑑界簽切結書才發覺面積與登記簿不相符；情形二，若有註記圖簿不符之土地，可能在未送面積更正前，以詢問之面積較差進行簽約。前開情境若後續辦理更正結果未符合買賣某方之期望，易造成爭議與糾紛。</p>		
宣 導 單 位 意 見	<p>對於有註記圖簿面積不符之土地，建請先辦理面積更正後再行買賣移轉。另鑑於部分土地圖簿面積不符並未註記，則建請在簽定合約前先行辦理鑑界，或在簽定合約時，內容寫明點交鑑界時土地面積若有增減，買賣雙方再行價金找補，以避免造成後續買賣糾紛。</p>		

宣 導 單 位	地政處測量科	編 號	3
事 由	有關新竹縣政府建置之「新竹縣智慧圖資雲」圖台，請各界多加利用並協助宣導。		
說 明	<p>一、新竹縣政府建置之「新竹縣智慧圖資雲」圖台（網址：https://imap.hchg.gov.tw/webgis/index.html），為透過 GIS 技術及資源整合方式建置而成，內容以通用電子地圖及地籍圖為基礎，使用者得以地段號、門牌號、坐標等多元定位方式查詢定位，並提供如使用分區、房市交易實價登錄、農地重劃、都市計畫、區段徵收範圍、未辦繼承、三七五租約、地籍清理、變更編定等多項查詢功能及空間資訊。</p> <p>二、今(113)年度本圖台新增土地綜合資訊（標示部）及預售屋建案備查資訊跨域合作，將本縣之「新竹縣智慧圖資雲」與「新竹市幸福宜居網」平台資料內容進行資源共享，打造大新竹之資料庫，使有不動產交易需求之民眾，不論使用新竹縣或新竹市圖資平台，均能查詢到跨域性之全面資料，使用更便利，歡迎各界多加利用並協助宣導。</p>		
宣 導 單 位 意 見	請各界多加利用並協助宣導新竹縣政府建置之「新竹縣智慧圖資雲」圖台。		

宣 導 單 位	地政處測量科	編 號	4
事 由	<p>宣導依地籍測量實施規則第282條之2及之3規定向地政事務所申請建物第一次測量登記案件，可簡化案件辦理程序及期程，並請配合檢附中央主管機關所訂共通格式電子檔。</p>		
說 明	<p>一、申辦建物第一次測量暨登記案件時，除了可依地籍測量實施規則第282條之1規定，檢附使用執照及竣工平面圖等資料由地政事務所辦理轉繪外，亦可依同規則第282條之2及第282條之3規定，由建築師、測量技師、地政士或其他測量相關專門職業及技術人員轉繪或簽證方式，大幅簡化案件辦理程序及期程。</p> <p>二、另為配合內政部「邁向3D 智慧國土-國家底圖空間資料基礎建設計畫」推動，地政事務所辦理建物第一次測量登記時，需於地政整合系統中編輯產製三維地籍建物模型資料，爰請依地籍測量實施規則第282條之2及之3規定向地政事務所申請建物第一次測量登記案件者，除檢附依法轉繪之建物標示圖紙本資料，亦請協助配合檢附中央主管機關所訂共通格式電子檔（可多加運用內政部建物測量軟體（SBpublic）產製建物向量檔），以利地政事務所建置三維地籍建物模型資料作業順利進行。</p>		
宣 導 單 位 意 見	<p>請各界多加協助宣導依地籍測量實施規則第282條之2及之3規定申請建物第一次測量登記，可大幅簡化案件辦理程序及期程，亦請配合檢附中央主管機關所訂共通格式電子檔，以利建置三維地籍建物模型資料。</p>		

宣 導 單 位	地政處測量科	編 號	5
事 由	請協助宣導辦理土地複丈案件時埋設土地制式界標，以維護個人財產權益。		
說 明	<p>一、辦理土地複丈時，應埋設土地制式界標以明確標示土地範圍，進而維護個人財產權益，避免土地界址糾紛，倘使用自備鐵條、鐵釘、噴漆等非制式界標，容易被誤認為私設界址，造成日後界址爭議，且日後測量人員現場複丈時容易混淆判斷。</p> <p>二、「土地複丈費及建物改良物測量費收費標準」新制已於112年5月1日實施，其中土地複丈規費已包含界標費用，並免費提供界標，埋設土地制式界標有以下優點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 明確標示土地範圍。 2. 避免與相鄰土地產生界址糾紛。 3. 避免因未埋設界標而不予施測或未核發成果。 4. 維護得當，可節省日後重複申請鑑界所需花費之時間與金錢。 		
宣 導 單 位 意 見	請各界多加協助宣導辦理土地複丈案件時埋設土地制式界標。		

宣 導 單 位	地政處地權科	編 號	6
事 由	逾期未辦繼承登記土地及建物業務宣導		
說 明	<p>一、本年度逾期未辦繼承登記土地及建物案件將於4月1日起公告至6月30日止，俟公告期滿仍未辦竣繼承登記將由本府列冊管理。</p> <p>二、地政士受託辦理繼承登記案件者，有關未辦繼承公告資料可至本府地政處網站之「線上公告／未辦繼承登記列冊管理公告」項下查詢；歷年已列冊管理之案件，可至本府地政處網站「線上查詢／未辦繼承列冊查詢」項下搜尋。亦可利用本府開發之【新竹縣智慧圖資雲】公開資訊區查詢。</p> <p>三、本縣竹北、竹東及新湖地所將於4月中至5月辦理未辦繼承登記列冊管理說明宣導會：</p> <p>4/19(五)新埔鎮公所(竹北地政辦理)</p> <p>4/25(四)五峰鄉公所(竹東地政辦理)</p> <p>4/26(五)關西鎮公所(竹北地政辦理)</p> <p>4/29(一)新湖地政事務所(新湖地政辦理)</p> <p>4/30(二)竹北地政事務所(竹北地政辦理)</p> <p>5/01(三)竹東地政事務所(竹東地政辦理)</p>		
宣 導 單 位 意 見	請地政士先進多加利用上開查詢方式，也歡迎參加宣導會。		

宣 導 單 位	地政處地價科	編 號	7
事 由	關於建築業者合作地政士協助處理預售屋買賣契約事宜，請多多利用本府雲端聯合服務中心預售屋銷售買賣定型化契約預檢服務。		
說 明	本縣建築業者多有配合之地政士協助處理預售屋買賣契約擬定事宜，本處為協助及減少預售屋定型化契約備查之修正情事及加速備查申請流程，已於本府雲端聯合服務中心架設預售屋銷售買賣定型化契約預檢服務。本項線上服務與本縣智慧城市之推動相關並能節省等待審核時間，請貴會多加宣導使用。		
宣 導 單 位 意 見	擬請地政士公會協助向會員代為宣導。		

宣 導 單 位	地政處地用科	編 號	8
事 由	都市計畫農業區劃設為國土功能分區農業發展地區第5類（農5）或城鄉發展地區第1類（城1），土地使用管制內容相同無差異。		
說 明	<p>一、國土計畫設有通盤檢討機制，依國土計畫法第15條規定，直轄市、縣（市）國土計畫每五年通盤檢討一次，目前國土功能分區圖訂於114年4月30日公告實施，預計119年辦理通盤檢討，故國土功能分區劃設並非公告定案後不再調整，後續仍持續配合通盤檢討，及土地資源特性就各功能分區進行調整，故現階段劃設為農5之區域未來仍可透過通盤檢討調整為城1。</p> <p>二、又轉軌至國土計畫後，屬實施都市計畫者，仍依都市計畫法及其相關法規實施管制，相關使用分區變更仍應經都市計畫通盤檢討程序辦理，以都市計畫農業區為例，就算國土功能分區劃設為城1，在完成都市計畫變更前，仍以農業區進行管制，不得為住、工、商使用，土地使用與農5農業區相同。</p> <p>三、又國土計畫土地使用管制制度之建立，以保障民眾既有合法權利為基本原則，降低制度轉換衝擊，合法建築物、設施不受影響，可以繼續使用，惟屬違反土地使用管制規則部分，轉軌至國土計畫制度後仍為違法使用，並國土計畫法相關規定處罰，無違規使用得據以合法化之依據。</p>		
宣 導 單 位 意 見	請地政士協助宣導國土計畫相關制度。		

宣 導 單 位	地政處地籍科	編 號	9
事 由	推廣不動產登記線上聲明措施		
說 明	<p>一、 由於不動產商品交易金額龐大，為確認當事人的身分及真意，申辦不動產登記時，除了契約書等登記原因證明文件已依法公證、認證或地政士簽證，或已檢附當事人印鑑證明等特別條件外，登記義務人均需親自前往地政事務所，提出國民身分證正本核對身分。</p> <p>二、 配合智慧政府優質地政服務推動，109年3月起內政部已新增土地登記「線上聲明」的措施，申辦不動產登記當事人只要透過自然人憑證上網登錄資訊，由地政士或律師核對身分後驗證，可取代過往登記義務人臨櫃核對身分的不便，也不必再先向戶政事務所申請印鑑證明。</p> <p>三、 另因應經濟部實施無印章的公司登記文件政策，公司法人自110年4月起也可辦理線上聲明，持續推廣應用。</p>		
宣 導 單 位 意 見	<p>希望藉由地政士公會宣導推行線上聲明措施，節省民眾時間與金錢，可據以確認當事人真意，對產權的交易能更有保障。</p>		

宣 導 單 位	地政處地籍科	編 號	10
事 由	為推廣網路申請登記及地籍異動即時通便民服務，內政部自113年起將定期公開表揚配合推動政策績效優良之地政士		
說 明	<p>一、為推動智慧政府優質地政服務，提供多元申辦管道，內政部自110年8月起將網路申請土地登記方式分為「全程」（線上申請、線上送件）及「非全程」（線上申請、紙本送件）網路申請，目前「全程」及「非全程」網路申請各適用25項及146項民眾申請登記項目。土地登記採用網路申請得免臨櫃辦理，可節省往返時間成本，符合現今線上申辦趨勢。</p> <p>二、為持續精進相關流程，現已配合實務需求增修地政司「數位櫃臺」網站（https://dc.land.moi.gov.tw）功能，並針對「非全程」網路申請推出下列2項精進措施，以提升服務效能：</p> <p>（一）代理申請非全程網路案件，可檢附紙本登記申請書（即代理人電子簽章，申請人另於紙本申請書用印）。</p> <p>（二）非全程網路申請登記簡化線上聲明流程（即申辦流程可併同辦理線上聲明）。</p> <p>三、為強化防偽預防詐騙，地籍異動即時通服務自112年11月起加碼提供1組通知方式（電子郵件、手機簡訊），該服務可由不動產登記名義人臨櫃申請，持自然人或工商憑證於「數位櫃臺」網路申請，或併土地登記案件檢附蓋用相同印章之「地籍異動即時通」服務申請書一併提出申請。如需懶人包，可至本部地政司全球資訊網（https://www.land.moi.gov.tw）/地政學堂/視覺專區/地政懶人包下載參考。</p>		
宣 導 單 位 意 見	請地政士協助推廣網路申請登記及地籍異動即時通便民服務。		

新竹縣政府舉辦113年度地政士座談會提案單

提案單位	新竹縣地政士公會	編號	1
案由	請地政處與地政事務所多加宣導各項地政業務可洽詢在地地政士提供專業服務		
說明	地政士具地政業務專業性，由地政士受理民眾委託申辦各項地政業務，將可確保民眾自身財產安全及降低地政事務所第一線人員壓力。		
提案單位意見	請多加宣導各項地政業務可洽詢在地地政士，透過地政士提供專業服務，提升行政作業效率並保障不動產權交易安全。		
業務單位擬處意見	如提案單位意見。		
決議	依提案單位意見辦理，並請地政士公會踴躍參與本縣各地政事務所志工服務或宣導活動，以提供民眾專業服務。		

提案單位	新竹縣地政士公會	編號	2
案由	依土地法第34條之1的第一項至第三項處分者，對於不會同的他共有人主張優先承購權，在辦理產權移轉手續時還需檢附買受人的受領證明，不符買賣真實程序。		
說明	對於不會同的他共有人來主張優先承購權，已是與出賣人作面對面的接觸承受買賣契約為買受人，彼此已在履行買賣程序，買受人有無付款不是地所要審查的項目，又不會同的他共有人現已是買受人又是出賣人，實際上自己的那一持分產權是沒有移轉的，似無要審查自己付錢給自己的道理。		
提案單位意見	依土地法第34條之1的第一項至第三項處分者，倘有不會同的他共有人來主張優先承購權，而為買受人時，在辦理產權移轉手續時，買受人不需要檢附受領證明。		
業務單位擬處意見	<p>一、依照最高法院103年度臺上字第2333號民事判決要旨：共有人為承受人時，其人數及應有部分不得計入同意處分之共有人數及應有部分。另依106年9月7日研商「土地法第三十四條之一執行要點」修正草案會議紀錄第10點(修正後為第12點)修正說明：「最高法院78年度第12次民事庭會議(一)決議，部分共有人依本法條第一項，將共有土地之全部出賣予第三人，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，不過對於他共有人之應有部分，有權代為處分。」。</p> <p>二、共有人替他共有人代為處分共有物全部時，依執行要點第9點規定，申請登記時，涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或</p>		

	<p>已依法提存之證明文件，以保障其權益。</p> <p>三、今承買人亦為他共有人之一，未於契約書出賣人欄位用印，以符合最高法院103年度臺上字第2333號民事判決要旨，承買人既已主張優先購買共有物全部，即表示同意出賣自己之應有部分，似可不用提出已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件。</p> <p>四、故本案請地所有具體個案時，函報本府轉陳內政部釋示。</p>
<p>決 議</p>	<p>請地籍科於土地登記聯繫會議錄案研議，並請地所有具體個案時，再行函報本府轉陳內政部釋示</p>