

新湖地政 115 年地政士座談會宣導事項表

編號	1	宣 導 單 位	新竹縣新湖地政事務所 登記課
類別	便民服務		
宣 導 事 項	推廣「地籍異動即時通」服務可用已註冊健保卡網路申請、亦可跨縣市申請		
說明	為強化不動產防詐機制並提升民眾申辦便利性，內政部推動之「地籍異動即時通」服務，自115年8月1日起正式升級，提供更為便捷的線上申辦管道，歡迎民眾與地政士多加利用。 本次服務升級重點如下： 一、新增健保卡網路驗證方式：民眾除原有的「自然人憑證」外，現可使用已完成「健保卡網路服務註冊」之健保卡於內政部地政司數位櫃檯網站以「健保卡＋註冊密碼登入」申辦地籍異動即時通服務，在家即可輕鬆申辦，免去親臨櫃檯或還須申請自然人憑證的不便。 二、簡化跨區申辦程序：為便利擁有多筆跨縣市不動產之民眾，調整後僅需填寫一張申請書，即可向全國任一地政事務所跨區提出申請，大幅提升申辦效率。 注意事項：使用健保卡進行線上申辦前，請先確認您的健保卡已完成衛生福利部中央健康保險署—健保卡網路服務註冊。		

新湖地政 115 年地政士座談會宣導事項表

編號	2	宣導單位	新竹縣新湖地政事務所 登記課
類別	未辦繼承		
宣導事項	協助推動「祖產釐正」與疑難案件輔導		
說明	一、主動提醒與諮詢： 請地政士於辦理一般土地買賣、贈與或信託案件時，若發現委託人名下尚有同家族「逾期未辦繼承」之土地，主動提醒繼承人儘速辦理，避免列冊管理屆滿遭國有財產署公開標售。 二、協助複雜繼承案之協議輔導： 未辦繼承案件多因「繼承人人數眾多、分散各地或意向不一」而停滯。懇請地政士發揮專業協調能力，協助家族進行分割協議（或建議辦理公同共有繼承登記），減緩繼承產權細碎化問題。		

新湖地政 115 年地政士座談會宣導事項表

編號	3	宣 導 單 位	新竹縣新湖地政事務所	
類別	登記法規		登記課	
宣 導 事 項	有關涉及「外國人」或「大陸地區人民」繼承（取得）臺灣地區 <u>不動產</u> 相關法規及實務探討。			
說 明		外國人	大陸地區人民	
	適用法規	土地法§17、18		兩岸條例§66、67、67-1及其施行細則
	平等互惠	✓		✕
	配偶子嗣能否繼承 <u>不動產</u>	✓		●折算為價額 ●臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承 ●陸配長期居留得繼承
	有無繼承時效（除斥期間）	土地法§73 II		原則3年內書面向法院表示→逾期視為拋棄
	土地法§17	✓（登記完畢3年內出售與本國人）		
	身分認定時點（資格）	民法§1147	被繼承人死亡時 （1140701台內地字第1140126708號函）	
	可否拋棄繼承	✓（民法§1174）		
	親屬關係證明	經濟文化辦事處驗證、外文應中譯經駐外館處驗證或國內公證人認證 （繼補§95、申補§32）	大陸公證處→海基會驗證（兩岸條例§7、土地登記規則§40）	
	統一編號	統一證號基資表或西元出生年月日加英文姓氏前二字母 （申補§14）	長期居留證統一證號	
	無法繼承登記	遺產管理人登記		

新湖地政 115 年地政士座談會宣導事項表

編號	4	宣 導 單 位	新竹縣新湖地政事務所 測量課
類別	便民服務		
宣 導 事 項	鑑界埋設制式界標，結合界址影像建檔，釐清產權保障權益。		
說明	一、《地籍測量實施規則》自112年修正以來，申請鑑界已免自備制式界標。測量人員會攜帶界標至現場並視實地情形提供埋設，請各界協助多加宣導，避免使用鋼筋、鐵條或噴漆等非制式界標，以確保界址明確，保障權益。 二、埋設制式界標具備以下實質效益： 1. 明確產權：清晰標示土地範圍，避免相鄰土地界址糾紛。 2. 節省成本：規費已內含界標費用，妥善維護可省去日後重複鑑界之花費。 3. 保障權益：避免因未埋設界標，導致不予施測或未核發成果。 三、另配合地政處便民政策推動，本所也致力將鑑界的界標相片上傳至官方網站。不僅可作為申請人日後之界址提醒，對於不便到場之鄰地關係人亦可事後上網查閱，大幅提升資訊透明度。 影像查詢路徑：【本所官網】 → 【測量專區】 → 【鑑界有據、界址留影】 → 搜尋地段/地號 → 進入專案文章→下載 ZIP 檔。		

新湖地政 115 年地政士座談會宣導事項表

編號	5	宣導單位	新竹縣新湖地政事務所 測量課
類別	測量法規		
宣導事項	建請地政士先進於受託辦理透天型區分所有建物案件時，協助向起造人（建商）及建築師宣導：對於牆壁歸屬易生爭議之建物，請於竣工圖上按其設計及產權分配原意，明確註記相鄰交錯或裸露之外牆屬「獨立壁」、「共同壁」或「分戶牆（具共同壁性質）」等字樣，以利地政機關據以辦理建物測量轉繪及登記作業，加速案件辦理時效並杜絕後續產權糾紛		
說明	一、現行透天型區分所有建物因建築設計趨於多元（如不同坐向或前後交錯退縮等），常導致相鄰建物之部分外牆呈現裸露狀態。惟實務上，此類案件之使用執照竣工平面圖多僅以「壁心」劃分戶界，其土地亦以該界線分割產權。倘地政機關將裸露外牆逕行認定為「獨立壁」，恐衍生基地坐落跨越兩地號致產權界線不清之疑義；若認定為「共同壁」，則易產生外牆產權歸屬、使用權受限等爭議。 二、查《地籍測量實施規則》第273條係屬建物型態「測量繪製邊界」之技術規範，而非定義「實質產權範圍」之法源。針對同一起造人之區分建物，其戶與戶之產權分配、牆壁歸屬及共用性質如有爭議，依法理實應回歸起造人與建築設計者之原意，並由建管單位核備。 三、地政機關辦理轉繪作業，僅得依據明確之產權範圍與圖說辦理。現行竣工圖依建築法規多僅以壁心間尺寸計算各戶面積，惟倘其外牆性質及權屬未明，實非地政機關得逕予審認之職權範圍。故為釐清產權標示責任，相關牆壁歸屬易生爭議之建物，應由起造人與建築師負前端舉證與合法標示之責。		

新湖地政 115 年地政士座談會宣導事項表

編號	6	宣導單位	新竹縣新湖地政事務所 測量課
類別	測量法規		
宣導事項	建請地政士先進於受託辦理「早期領有使用執照惟竣工圖說遺失，且現場有增改建情形」之建物第一次測量案件時，於送件前先行評估現場狀況。若建物已大幅改建致無法辨識原合法結構與原貌，請先協助當事人向主管建築機關（建管單位）申請釐清並認定合法範圍(位置及形狀尺寸)，取得相關證明後再行送件。避免因測量員實地無法確認合法範圍，致案件依法遭補正或駁回，徒增當事人與代理人之勞費。		
說明	一、按《地籍測量實施規則》規定，建物第一次測量得檢附建築物使用執照竣工平面圖說辦理轉繪；若早期建物雖領有使用執照但圖說遺失，依法則須由地政機關派員至現場實測。惟實務上常遇建物私自擴大範圍或改變結構，導致現場實測現況與使用執照所載面積差異過大，產生無法對應之困難。 二、倘現場增改建部分與原合法建物有明顯接合處，基於當事人協力及舉證責任，若能明確指出原合法範圍，且經測量員實地檢測該結構邏輯合理、計算面積與原使照相近，即視為完成調查，地政機關得僅就該「原始合法部分」進行測繪。 三、惟若現場已大幅改建，致無法從結構判別合法範圍，或經比對歷史航照圖發現建物幾何外觀已生重大變異，致無法佐證合法範圍者，依循法理原則，實非地政機關得逕予代為認定之職權範圍。 四、復查《土地登記規則》第 79 條所規定之「實地勘查專案小組」，係專為「實施建築管理前」無主管機關之建物所設，用以認定合法面積。然此類案件屬「實施建築管理後」之建物，本即有明確之主管建築機關。若竣工圖說遺失且現場因增改建致無從認定，該建物之合法性及合法範圍(位置及形狀尺寸)，應由申請人逕向「主管建築機關」申請認定並取得證明，而非由測量員於現場主觀臆測。地政機關依法不具建築物合法性之實質審查權，亦不鼓勵違章增建行為，特此宣導，以提升行政效率並維護民眾權益。		

新湖地政 115 年地政士座談會宣導事項表

編號	7	宣導單位	新竹縣新湖地政事務所 測量課
類別	政策宣導		
宣導事項	宣導簡化建物第一次測量、建物標示圖預審服務，並配合繳交三維建物電子檔。		
說明	一、簡化作業一（依第282條之2辦理）：於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專技人員為轉繪人，依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖。 實務提醒：依前揭規則第 282 條之 1 或第 282 條之 2 辦理時，若未能檢附建物地籍測繪資料（實測位置圖說）者，應加繳建物位置圖測量費，並由本所派員現場測量建物位置。如有趕辦進度需求，請事先規劃委外測繪建物地籍測繪資料，以免排測外業影響案件期程。 二、簡化作業二（依第282條之3辦理）：於102年10月1日以後領有使用執照之建物，得檢附經開業之建築師或測量技師繪製簽證之「建物標示圖」正本，逕向本所申請建物所有權第一次登記，無須再申請建物第一次測量。 免費預審服務：為避免檢附之建物標示圖因繪製或面積計算疑義，致登記階段遭退件補正，本所提供「建物標示圖免費預審服務」。建議可於申請使照後至核發使照前之等待期，先將建物標示圖及相關圖說文件送至測量課預審，可及早釐正錯誤，以加速後續正式送登流程，減少補正往返時間。 三、另為配合內政部推動「三維地籍建物整合建置作業」，請依第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，協助檢附中央主管機關所定之共通格式電子檔（*.zjb，可利用內政部SBpublic軟體產製）。按《土地複丈費及建築改良物測量費收費標準》規定，配合繳交者可免加繳數值化作業費（每建號600元），請多加配合利用。		

新湖地政 115 年地政士座談會宣導事項表

編號	8	宣導單位	新竹縣新湖地政事務所 地價課
類別	法規新訊		
宣導事項	公告修正「成屋買賣定型化契約應記載事項」及「不動產說明書應記載事項」		
說明	本新制於115年4月1日正式施行。不動產業者於辦理成屋交易時，應詳實揭露建物之太陽光電發電設備及建築能效標示等關鍵資訊，相關修正重點如下： 一、成屋買賣定型化契約（修正附件「建物現況確認書」） 1. 太陽光電發電設備：新增揭露建物是否設置太陽光電發電設備，包含設置依據、具體位置及後續管理維護方式。 2. 氯離子含量標準：配合「建築物混凝土結構設計規範」修正，增列「硬固混凝土中最大水溶性氯離子含量」之檢測標準與容許值說明。 3. 用戶加壓受水設備：新增揭露社區是否設有「用戶加壓受水設備」，並明確規範其管理與維護責任，以釐清權責並避免日後爭議。 二、不動產說明書 新增揭露建物是否取得「建築能效標示」及是否設置「太陽光電發電設備」等資訊，經紀業者於交易過程中均須向買方詳實說明。 三、業者配合注意事項 新制上路後，企業經營者簽訂契約時應採用新版「成屋買賣定型化契約」；不動產經紀業者受託銷售時，亦須依規定製作新版「不動產說明書」並充分向買方說明。 四、相關查詢資源 1. 建築能效標示：請至財團法人台灣建築中心 建築能效標示案件查詢網站 查詢。 2. 不動產交易規定：請至內政部地政司 不動產交易專區 查詢。		

「成屋買賣定型化契約」新制已上路

新增揭露

建物有無設置
太陽光電發電設備

新增揭露

有無設置自來水
加壓受水設備

增列

硬固混凝土
氯離子含量標準

資訊更透明・交易更安心・居住更安全



新竹縣新湖地政事務所
XINHU LAND OFFICE, HSINCHU COUNTY

「不動產說明書」新制已上路

強化資訊透明，保障交易權益



有無取得
建築能效標示



有無設置太陽
光電發電設備



交屋時有無檢附
氯離子檢測報告



詳情請上內政部地政司網站查詢



新竹縣新湖地政事務所
XINHU LAND OFFICE, HSINCHU COUNTY

新湖地政 115 年地政士座談會宣導事項表

編號	9	宣導單位	新竹縣新湖地政事務所 地價課
類別	法規新訊		
宣導事項	修正「登記機關受理跨縣市代收地政類申請案件作業原則」第 2 點、第 5 點、第 6 點及第 4 點附件一(自 115 年 5 月 1 日生效)		
說明	內政部於 115 年 3 月 10 日發布旨揭修正原則，自 115 年 5 月 1 日起生效。關於「不動產成交案件實際資訊」代收作業之修正重點說明如下： 一、適用範圍與項目修正 1. 買賣案件申報書：因應買賣案件申報自 109 年 7 月 1 日起隨所有權移轉登記併同辦理，申請人於辦理跨縣市代收買賣登記案件時，得一併檢附或單獨申請代收。 2. 「線上登錄、紙本送件」案件：涵蓋預售屋、租賃及預售屋解約等申報類型。 3. 更正申報內容申請書：考量目前實務上更正申報多採紙本辦理，故新增此代收項目以符合實際需求。 二、收件日期認定原則 特殊認定標準：一般代收案件處理時限自管轄機關收件日起算；惟不動產成交案件實際資訊「線上登錄、紙本送件」案件，其收件日期以代收機關受理時間為準。 三、相關書表格式調整 跨縣市代收地政案件申請單（附件一）與收據（附件二）已同步修正，載明具體申報項目（買賣、預售屋、租賃、解約、更正等）及申報書序號欄位，以利申請人勾選與機關審查作業。		

附件一 跨縣市代收地政案件申請單（範例）

一、申請項目：

- ☐土地登記申請案(不包含非金融機構抵押權設定登記及與其連件辦理之土地登記案件)☐土地複丈及建物測量申請案
- ☐複印☐1. 土地登記申請書及其附件☐2. 複印土地複丈及建物測量申請書原案☐3. 公文☐4. 信託專簿☐5. 共有物使用管理專簿☐6. 土地使用收益限制約定專簿
- ☐英文不動產權利登記證明☐人工登記簿謄本
- ☐利害關係人申請之異動索引、異動清冊
- ☐代理人送件明細表 ☐土地複丈成果圖補發
- ☐不動產成交案件實際資訊☐1. 買賣案件申報書☐2. 預售屋「線上登錄、紙本送件」申報書☐3. 租賃「線上登錄、紙本送件」申報書☐4. 預售屋解約「線上登錄、紙本送件」申報書☐5. 更正申報內容申請書

二、申請標的【詳後附申請(報)書】

三、請貴所(局)代收後移送管轄登記機關（_____市、縣_____地政事務所或地政局）辦理，本人已知悉本案處理期限自管轄登記機關收件後起算，收件後如有計徵規費、罰鍰、補正、駁回、領件、申請退費及閱覽、複印或攝影申請(報)書及其附件等事項，均由管轄機關辦理。

四、本申請案件辦理完畢後發還或發給之文件，請就下列方式擇一辦理：

- ☐至管轄機關領取。
- ☐郵寄領取(☐掛號☐雙掛號☐快捷☐i 郵箱)：
- 1、檢附郵資_____元。
- 2、選擇以掛號／雙掛號／快捷寄送者，同意由管轄機關將辦理完畢應發還或發給之文件寄給申請案件之☐權利人☐義務人☐代理人。
(郵寄地址：_____)
- 3、選擇以 i 郵箱寄送者，同意由管轄機關將辦理完畢應發還或發給之文件寄給申請案件之☐權利人☐義務人☐代理人。

(i 郵箱名稱：_____)

(領件密碼傳送手機號碼：_____)

☐領件密碼應妥善保管，倘因保管不慎致文件遭他人取走，自負相關責任；文件送達 i 郵箱3日後仍未領取，將退至附近郵局招領，屆期未至郵局領取者將退回管轄機關，原已繳納郵資不予退還；案件如有應補正或駁回之情事，則由管轄機關以雙掛號等一般非 i 郵箱郵遞方式辦理。

※申請以郵寄方式（含掛號、雙掛號、快捷、i 郵箱）領件者，如因逾期招領退回管轄機關，需由申請人另外繳納郵資，方得申請重新寄送。

☐本申請案件無發還或發給文件。

五、切結事項：☐本人確實知悉內政部102年12月27日內授中辦地字第1026652564號令規定，非地政士送件受同一登記機關同一年內申請不得超過2件或曾於同一登記機關申請不得超過5件之限制；本次代為收件申請確實未違反規定，並已核對附繳證件及數量無誤。

此 致

☐ _____ 市、縣 _____ 地政事務所

☐金門縣地政局

☐連江縣地政局

申請人（或代理人）

簽章

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件二 申請代收地政案件收據（範例）

代收機關：_____市、縣_____地政事務所/金門縣、連江縣地政局

代收編號	號至 _____ 號共 _____ 件(1件1號)		
申請項目		申請代收日期	年 _____ 月 _____ 日
預付郵資	元 _____	代收人員分機	
申請標的/案號/公文號	☐ 申請標的：_____市(縣) _____區(市、鄉、鎮) _____段 小段 _____ 地號共 _____ 筆、 _____ 建號共 _____ 棟 ☐ 申請案號：_____年 _____ 字 _____ 號 ☐ 申請公文號：_____年 _____ 月 _____ 日 _____ 字第 _____ 號 ☐ 申報書序號：_____		
申請人			
代理人		複代理人	
注意事項： 一、土地登記、土地複丈及建物測量案件送達管轄機關後，依土地登記規則第53條及地籍測量實施規則第211條、第264條規定辦理收件、計收規費、審查、複丈、登校及發件等作業。 二、代收案件處理時限均自管轄機關收件後起算。如有計徵規費、罰鍰、補正、駁回、領件、申請退費及閱覽、複印或攝影申請(報)案件等事項，均請向管轄機關辦理。不動產成交案件實際資訊「線上登錄、紙本送件」案件之收件日期，以代收機關受理時間為準。 三、應納規費金額，經管轄機關通知後，依其通知方式繳納。 四、代收機關僅核對土地登記案件送件人身分，不依土地登記規則及其他法令規定核對當事人或第三人之身分。 五、代收機關查詢電話：○○○ 六、管轄機關：○○市、縣○○地政事務所/金門縣地政局、連江縣地政局。 查詢電話：○○○○○、機關地址： 金融帳號： 七、管轄機關簽收情形及收件年字號查詢網頁網址：○○○○○			

新湖地政 115 年地政士座談會宣導事項表

編號	10	宣 導 單 位	新竹縣新湖地政事務所 地價課																								
類別	活動訊息																										
宣 導 事 項	116 年度公告土地現值調整作業說明會																										
說 明	本所將於 115年9月9日(星期三)下午2時,假新湖地政事務所舉辦「116年公告土地現值調整作業說明會」;另於 115年9月10日(星期四)下午2時,假新豐鄉公所辦理同一場說明會。																										
	誠摯邀請理事長及地政士公會各位先進蒞臨參與,並惠予指導,共同交流地價調整相關議題,俾利公告土地現值調整作業順利推動。																										
	敬請撥冗蒞臨,謝謝!																										
																											
	新竹縣辦理116年公告土地現值作業公開說明會時間地點一覽表																										
	<table><tr><th>序 號</th><th>地所名 稱</th><th>轄區</th><th>日期</th><th>星期</th><th colspan="2">時間</th><th>地點</th></tr><tr><td>1</td><td rowspan="2">新湖地 政事務 所</td><td>湖口 鄉</td><td>115 年 9 月 9 日</td><td>三</td><td>下 午</td><td>02:00</td><td>新湖地政事務所</td></tr><tr><td>2</td><td>新豐 鄉</td><td>115 年 9 月 10 日</td><td>四</td><td>下 午</td><td>02:00</td><td>新豐鄉公所</td></tr></table>				序 號	地所名 稱	轄區	日期	星期	時間		地點	1	新湖地 政事務 所	湖口 鄉	115 年 9 月 9 日	三	下 午	02:00	新湖地政事務所	2	新豐 鄉	115 年 9 月 10 日	四	下 午	02:00	新豐鄉公所
序 號	地所名 稱	轄區	日期	星期	時間		地點																				
1	新湖地 政事務 所	湖口 鄉	115 年 9 月 9 日	三	下 午	02:00	新湖地政事務所																				
2		新豐 鄉	115 年 9 月 10 日	四	下 午	02:00	新豐鄉公所																				