

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣新湖地政事務所 函

302

新竹縣竹北市新泰路32之1號

地址：303新竹縣湖口鄉成功路105號

承辦人：李育林

電話：03-5903588分機302

傳真：03-5904780

電子信箱：9856903@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣地政士公會

發文日期：中華民國114年8月20日

發文字號：新湖地行字第1142800279號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送114年8月12日地政士座談會會議紀錄及相關資料各1份，請查照。

說明：依據本所114年6月19日新湖地行字第1142800199號開會通知書及同年6月23日新湖地行字第1142800208號函辦理。

正本：新竹縣地政士公會、財政部北區國稅局竹北分局、新竹縣政府稅務局

副本：本所行政課

主任 呂明勳

新竹縣新湖地政事務所 114 年度地政士座談會紀錄

一、時間：114 年 8 月 12 日(星期二)上午 09 時 30 分

二、地點：本所會議室

三、主席：呂主任明勳

紀錄：李育林

四、出席單位及人員：如後附簽到表

五、主席致詞：(略)

六、業務單位宣導：詳後附宣導事項表

七、提案討論：詳後附提案表

八、臨時動議：

提案一：公會已製作雙地政士宣導布條及標語，惟並無合適宣導之場地，請地政事務所協助懸掛與張貼。

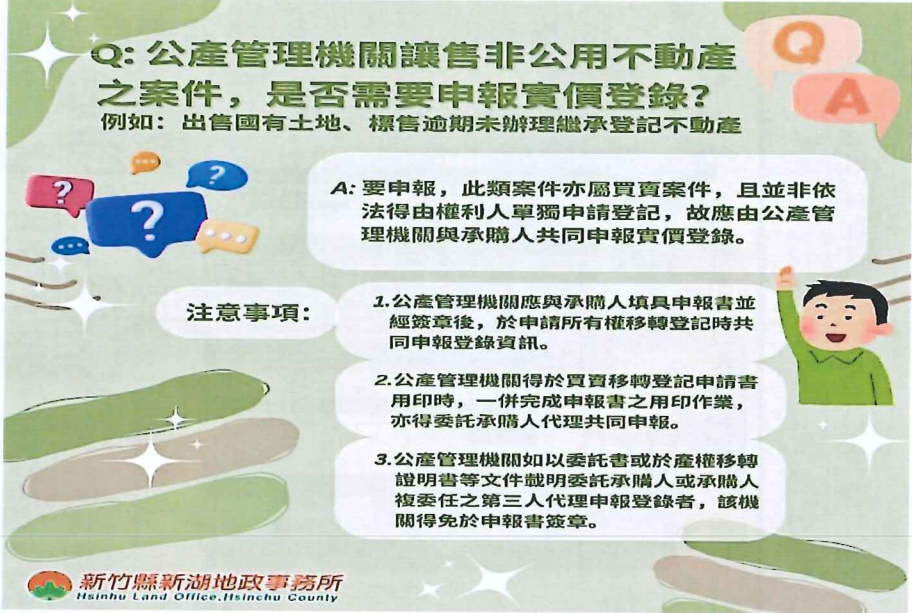
主席裁示：請登記課協助辦理宣導事宜。

九、散會時間：上午 12：30 分

新湖地政 114 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 地價課
類別	實價登錄宣導		
宣導事項	租賃實價登錄申報常見錯誤		
說明	租賃實價登錄申報，最常發生錯誤的部分：租賃筆棟數之土地筆數、土地標的清冊。 租賃筆棟數之土地筆數依據租賃契約書之「租賃範圍」有無載明土地租賃標的來決定是否填寫。 若有載明：依土地登記謄本填載，非租賃全筆土地則依實際租賃面積填載。 若無載明：土地筆數為空白，土地標的清冊無須填寫。 特別提醒 ~ 僅於契約書載明建物門牌「基地坐落地號」者，土地筆數亦無需填寫。		

新湖地政 114 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 地價課
類別	實價登錄宣導		
宣導事項	公產管理機關讓售非公用不動產之案件，是否需要申報實價登錄？		
說明	Q：公產管理機關讓售非公用不動產之案件，是否需要申報實價登錄？例如：出售國有土地、標售逾期未辦理繼承登記不動產。 A：要申報，此類案件亦屬買賣案件，且並非依法得由權利人單獨申請登記，故應由公產管理機關與承購人共同申報實價登錄。 注意事項： 1. 公產管理機關應與承購人填具申報書並經簽章後，於申請所有權移轉登記時共同申報登錄資訊。 2. 公產管理機關得於買賣移轉登記申請書用印時，一併完成申報書之用印作業，亦得委託承購人代理共同申報。 3. 公產管理機關如以委託書或於產權移轉證明書等文件載明委託承購人或承購人複委任之第三人代理申報登錄者，該機關得免於申報書簽章。 		

Q: 公產管理機關讓售非公用不動產之案件，是否需要申報實價登錄？
例如：出售國有土地、標售逾期未辦理繼承登記不動產

A: 要申報，此類案件亦屬買賣案件，且並非依法得由權利人單獨申請登記，故應由公產管理機關與承購人共同申報實價登錄。

注意事項：

1. 公產管理機關應與承購人填具申報書並經簽章後，於申請所有權移轉登記時共同申報登錄資訊。
2. 公產管理機關得於買賣移轉登記申請書用印時，一併完成申報書之用印作業，亦得委託承購人代理共同申報。
3. 公產管理機關如以委託書或於產權移轉證明書等文件載明委託承購人或承購人複委任之第三人代理申報登錄者，該機關得免於申報書簽章。

新竹縣新湖地政事務所
Hsinchu Land Office, Hsinchu County

新湖地政 114 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 測量課
類別	測量		
宣導事項	宣導簡化建物第一次測量措施		
說明	建物第一次測量得依地籍測量實施規則第 282 條之 2、第 282 條之 3 規定，以下列簡化方式辦理： 1. 由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師為轉繪人，依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。 2. 於 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，檢附經開業之建築師或測量技師繪製簽證之「建物標示圖」，直接向地政事務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及檢附建物測量成果圖。 為配合內政部推動辦理「三維地籍建物整合建置作業」，以委外辦理轉繪簽章或繪製簽證之測量成果時，應一併繳交中央主管機關所定共通格式電子檔(*.zjb 檔)，如未繳附共通格式電子檔應加繳 600 元(每建號)數值化作業費。 內政部已委外開發並釋出免費單機版軟體(SBpublic)，提供各界完整繪製成果圖功能，建物測量繪圖軟體(SBpublic)下載、安裝及操作說明，可至內政部「簡化建物第一次測量服務網」查詢使用。		

新湖地政 114 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 登記課
類別	便民服務		
宣導事項	推廣併土地登記案件申請地籍異動即時通服務		
說明	除臨櫃、網路申請，還能 併土地登記案件 申請：		
	項 目	併案申請規定內容	
	申請資格	• 土地登記案件之 權利人本人、法定代理人、或被授權人 • 自 113 年 4 月 2 日起(內政部台內地字第 1130261787 號函) 該案之 義務人 (及登記名義人)應得一同適用	
	授權文件要求	被授權人須附 • 依規定公證或驗證之授權文件 • 在國外作成者，須經我國駐外館處驗證 • 在大陸、香港、澳門作成者，須經行政院指定或委託之機構/團體驗證	
	免驗身分情形	申請書上之印章（或簽名）與該土地登記案件相同時，免再核對申請人、法定代理人或被授權人身分	
	服務範圍限制	僅限該土地登記案件內土地及建物所在 登記機關轄區	
	應附文件	仍需檢附 申請書 （附件一）	
	建檔時限	登記案件完成後 3 個工作天內 於地政整合系統完成建檔，並通知申請人服務生效	
	民眾委託地政士辦理登記案件時，只要隨案檢附申請書，即可一併申請地籍異動即時通服務，不用等到登記完畢後再另外申請，請協助推廣民眾多加利用。		

新湖地政 114 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 登記課															
類別	便民服務																	
宣導事項	推廣金融機構抵押權線上申辦系統																	
說明	內政部地政司已推出「抵押權線上申辦系統」，自 113 年 11 月 1 日起試辦金融機構抵押權線上申請，提供線上設定、變更及塗銷登記的服務。金融機構可以透過此系統，由地政士或律師代理線上申請抵押權設定及變更登記，而塗銷登記則除了代理申請外，也可以由不動產所有權人（債務人）或金融機構單獨申請。 <table><tr><th>案件類型 申請資格</th><th>抵押權 設定、變更</th><th>抵押權塗銷 (限全部塗銷)</th></tr><tr><td>地政士</td><td>✓</td><td>✓</td></tr><tr><td>律師</td><td>✓</td><td>✓</td></tr><tr><td>權利人</td><td></td><td>✓</td></tr><tr><td>登記名義人 (金融機構)</td><td></td><td>✓</td></tr></table> 註：權利人包括不動產所有權人、債務人			案件類型 申請資格	抵押權 設定、變更	抵押權塗銷 (限全部塗銷)	地政士	✓	✓	律師	✓	✓	權利人		✓	登記名義人 (金融機構)		✓
案件類型 申請資格	抵押權 設定、變更	抵押權塗銷 (限全部塗銷)																
地政士	✓	✓																
律師	✓	✓																
權利人		✓																
登記名義人 (金融機構)		✓																

新湖地政 114 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 登記課
類別	便民服務		
宣導事項	推廣雙地政士制度		
說明	新竹縣已訂定「新竹縣各地政事務所受理委由雙地政士代理之土地登記相關申請案執行作業規範」，內容如下：		
	項目	雙方已協議主協辦地政士	雙方未協議主協辦地政士
	送件 / 收件作業	- 主辦地政士親自或委託登記助理員送件 - 申請書備註載明雙方地政士及主協辦關係並簽章	- 雙方地政士各自親自或委託登記助理員送件 - 雙方均應於申請書簽章、填載聯絡方式
	規費收據處理	- 由主辦地政士領取 - 規費拆算需於備註欄說明並認章	- 切結由 000 地政士領取 - 規費拆算需於備註欄說明並認章
	補正作業	- 通知主辦地政士 - 原則補正需親自到場，特殊情形除外	- 分別通知雙方地政士 - 原則需雙方親自到場，可視情況由單方補正
	駁回作業	- 通知主辦地政士 - 原案發還主辦地政士	- 同時通知雙方地 - 需雙方會同親自領回，除非申請書載明由一方領回
	撤回作業	由申請人及主辦地政士共同填具撤案書	申請人與雙地政士共同填具撤案書

		• 主辦地政士領回原案	• 雙方地政士會同領回	
	領件作業	• 結案簡訊通知主辦地政士 • 現場 / 郵寄 / i 郵箱皆可，i 郵箱由主辦地政士申請並接收密碼簡訊	• 系統僅能通知其中一方代理人 • 原則雙方地政士會同辦理（除憑據具備者） • i 郵箱目前僅能發送一組密碼，需協議由一人領件	
	退還溢繳規費 / 調閱原案	• 通知主辦地政士退費 • 雙方任一地政士得申請閱覽抄寫等	• 通知雙地政士會同退費 • 雙方任一地政士得申請閱覽抄寫等	

S0700000200-1

收件	日期	年月日時分	收件	連件序別 (非連件者免填)	共件	第件	登記費	元	合計	元
	字號						書狀費	元	收據	字號
							罰鍰	元	核算者	

土地登記申請書									
(1)受理機關	新竹縣 市	地政事務所 □跨所申請	資料管轄機關	新竹縣 市	(2)原因發生日期	中華民國	年	月	日
(3)申請登記事由(選擇打√一項)		(4)登記原因(選擇打√一項)							
☐ 所有權第一次登記		☐ 第一次登記							
☒ 所有權移轉登記		☒ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 繼承 ☐ 分割繼承 ☐ 拍賣 ☐ 共有物分割							
☐ 抵押權登記		☐ 設定 ☐ 法定 ☐							
☐ 抵押權塗銷登記		☐ 清償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷 ☐							
☐ 抵押權內容變更登記		☐ 權利價值變更 ☐ 權利內容等變更 ☐							
☐ 標示變更登記		☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 地目變更 ☐							
☐		☐							
(5)標示及申請權利內容		詳如 ☐ 契約書 ☐ 登記清冊 ☐ 複丈結果通知書 ☐ 建物測量成果圖 ☐							
(6)附繳證件	1.買賣契約書正副本各	1份	4.土地所有權狀	1份	7.契稅收據繳(免)納證明	1份			
	2.身分證影本	2份	5.建物所有權狀	1份	8.	份			
	3.印鑑證明	1份	6.土地增值稅收據繳(免)納證明	1份	9.	份			
(7)委任關係		本土地登記案之申請委託張○○○代理。複代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。				(8)聯絡方式			
		張○○○印				權利人電話 義務人電話 代理人聯絡電話 傳真電話 電子郵件信箱 不動產經紀業名稱及統一編號 不動產經紀業電話			
(9)備註		本案權利人、義務人分別委任張○○○及吳○○○地政士為代理人，並協議由張○○○地政士為主辦地政士」							

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人	(12) 姓名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住所							(16) 簽章									
					縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄		號	樓							
請人	權利人	林○○		F220*****	新竹縣	○○	○○		○○	○	○		○		○	印					
	上代理人	吳○○		O120*****	新竹縣	○○	○○		○○	○	○		○		○	印					
	義務人	李○○		J110*****	新竹市	○○	○○		○○	○	○		○		○	印					
	上代理人	張○○		H213*****	新竹市	○○	○○		○○	○	○		○		○	印					
案理過情形 本處經情(以下各欄請請填寫)					初審	複審	核定	登簿	校簿	書列印	校狀	書用印			歸檔						
																	地價異動	通知狀	異動通知	交發狀	
																					張○○印

○○市、縣(市)○○○地政事務所 人民申請登記案件收據			
			初審：○○○
收件字號	○○(XXXX)字第 XXXXXX 號 共 X 件	收件日期	XXX 年 XX 月 XX 日
登記原因	○○○○	收件人員	○○○
地/建號	○○○○○段 XXXX-XXXX 共 X 筆 XXXXX-XXX 共 X 棟		
申請人	○○○		
代理人	張○○	複代理人	○○○
登記助理員	○○○		
第二代理人	吳○○	複第二代理人	○○○
第二登記助理員			
不動產經紀業者			
1. 申請人領證時請攜帶本收據及身分證明、印章(委託代辦者，代理人身分證明及印章)至 X 號櫃台領取。 2. 通知補正或駁回者，請持第一點規定文件向 X 號櫃台領取。 3. 本收據請妥善保管，如有遺失，申請人領證時請攜帶身分證明、印章(委託代理人身分證明及印章)，於申請書(通知領狀)欄切結收據遺失事由，經核符後發給。 4. 查詢電話：(XX)XXXXXXX 轉 XXX 5. 本所上班時間：星期一至星期五：XX：XX-XX：XX XX：XX-XX：XX			

S0700000200-1

收件	日期	年月日時分	收件者章	連件序列 (非連件者免填)	共件	第件	登記費	元	合計	元
	字號						字號	元	元	
	字號	字第號	罰鍰				元	核對者	元	

土地登記申請書									
(1)受理機關	新竹縣 市	地政事務所 □跨所申請	資料管轄機關	新竹縣 地政事務所	(2)原因發生日期	中華民國 年 月 日			
(3)申請登記事由(選擇打V一項)			(4)登記原因(選擇打V一項)						
☐ 所有權第一次登記			☐ 第一次登記						
☒ 所有權移轉登記			☒ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 繼承 ☐ 分割繼承 ☐ 拍賣 ☐ 共有物分割 ☐						
☐ 抵押權登記			☐ 設定 ☐ 法定 ☐						
☐ 抵押權塗銷登記			☐ 清償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷 ☐						
☐ 抵押權內容變更登記			☐ 權利價值變更 ☐ 權利內容等變更 ☐						
☐ 標示變更登記			☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 地目變更 ☐						
☐			☐						
(5)標示及申請權利內容			詳如 ☒ 契約書 ☐ 登記清冊 ☐ 複丈結果通知書 ☐ 建物測量成果圖 ☐						
(6)附繳證件	1.買賣器樂書正副本各	1份	4.土地所有權狀	1份	7.契稅收據繳(免)納證明	1份			
	2.身分證影本	2份	5.建物所有權狀	1份	8.	份			
	3.印鑑證明	1份	6.土地增值稅收據繳(免)納證明	1份	9.	份			
(7)委任關係		本土地登記案之申請委託 ☒ 張○○、吳○○ 代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。張○○印 吳○○印							
(9)備註		(8)聯絡方式 權利人電話 義務人電話 代理人聯絡電話 傳真電話 電子郵件信箱 不動產經紀業名稱及統一編號							

S0700000200-1

[illegible]

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	1	提案單位	新竹縣地政士公會
類別	稅務		
案由	1. 增值稅代繳的作業方式(方便之後有問題退稅)? 2. 印花稅怎樣的狀況會直接將稅單寄給買方處, 沒通知代理人領或繳納?		
業務單位 擬處意見	1.土地增值稅部分 (1)土地稅法第 5 條之 1 規定，土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權人代為繳納。 (2)已納之土地增值稅，倘發生退還情事，原則上應以土地增值稅繳款書上所載的納稅義務人為退還對象，惟如該應退稅款，權利人已依規向本局申請代繳有案，或是能提出相關繳納證明，經查明屬實並由代繳人辦理切結手續後，准予退還予代繳人。另經查明土地增值稅係由權利人自應給付原土地所有權人之買賣土地價款中扣除時，權利人形式上雖為代繳人，但實質上仍由出售人負擔，該應退稅款則不退還予代繳人。 2.印花稅部分 (1)有關不動產移轉案件之印花稅稅單領取事宜，因代理人(地政士)透過地方稅網路申報作業系統申報並自行於系統下載稅單繳納，本局不會直接將稅單寄給買方。 (2)經電洽新竹縣地政士公會是否實務上曾面臨提案案由 2 之困擾，其表示為新竹市案件。本局代為聯繫新竹市稅務局，該局表示如多次電洽，代理人仍遲未處理印花稅逾期未繳事宜，將會在告知代理人的情形下，把稅單寄給當事人並副知代理人，以免延誤。		
決議	依業務單位意見辦理，惟如案情複雜另以個案方式向稅務局洽詢。		

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	2	提案單位	新竹縣地政士公會
類別	稅務		
案由	對未保存登記之建物，通知其優先承購權，其所有權人的查詢方式是否有地所行文(補正單)即可至稅捐處查詢或調閱稅籍證明文件。 現關於多筆土地被套繪，或農地農舍併同移轉之案件，查詢其地上建物所有權(未保存登記)有其困難度，有地所行文(補正單)即可至稅捐處查詢或調閱稅籍證明文件，以利通知到真正的建物所有權人。		
業務單位 擬處意見	未保存登記之建物移轉為通知優先承購權，向稅務局查詢所有權人稅籍證明資料乙節，非稅捐稽徵法第 33 條規定可提供事項，稅捐稽徵人員應絕對保守秘密，如有洩漏將依稅捐稽徵法第 43 條第 3 項規定處罰。		
決議	案涉個資保密，請依業務單位意見辦理，或請公會向全國聯合會循程序向中央反映。		

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	3	提案單位	新竹縣地政士公會
類別	稅務		
案由	依土地法 34-1 農地申請農用不課土增，由會同的人提出申請，那對於未會同的人沒一起申請，是不是屬單方申請？ 適用土地稅法 39-2，39-3?可受通知後 30 日內提出申請，類法拍？ 又如不適用，則怎克服未會同人的土增稅申請不課？		
業務單位 擬處意見	部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定，與權利人共同向本局辦理土地移轉現值申報，如經核會同申報共有人部分符合土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定，對會同共有人核發土地增值稅不課徵證明書，至於未會同申報之共有人，因無法或未檢附農用證明書，依法應按一般稅率核定土地增值稅額，本局將依法核發否准函並提醒如符合土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定，於土地增值稅繳納期間屆滿前，檢附農業用地作農業使用證明書向本局申請不課徵土地增值稅。		
決議	請依業務單位意見辦理。		

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	4	提案單位	新竹縣地政士公會
類別	稅務		
案由	有關未保存建物前次取得時間及取得價值，如何查調？		
業務單位 擬處意見	契稅由買受人負擔，買受人如欲查詢未保存建物前次取得價值，請備齊納稅義務人身分證及印章，向稅務局全功能櫃台申請核發「核定契價證明書」。		
決議	請依業務單位意見辦理。		

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	5	提案單位	新竹縣地政士公會
類別	稅務		
案由	增值稅一般稅率稅單超過 7 天核下，自用稅率也超過 14 天才核下，拖慢後續案件進度。 外縣市都 2-3 天		
業務單位 擬處意見	1. 土地稅法第 49 條規定，主管稽徵機關應於申報土地移轉現值收件之日起 7 日內，核定應納土地增值稅額，但申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，其期間得延長為 20 日。 2. 新竹縣近年來在科學園區、高鐵、AI 智慧園區等重大建設帶動下，再加上縣府為營造良好的生活環境，持續推動公共建設，創造許多高薪就業機會，帶動整體房地產交易熱絡，以 114 年 1 月至 6 月移轉申報案件人力分析，服務區每人平均件數為 1,922 件，不但比新竹市(1,031 件)、苗栗縣(1,182 件)多，更是桃園市(863 件)業務量的 2 倍多。 3. 本局受理土地增值稅申報案件，除案情複雜或有應補正事項外，仍依規於限期內核定應納土地增值稅額，惟為提高行政效率與服務品質，本局廣續加強承辦同仁專業素養並致力研議簡化工作流程。		
決議	稅單超過規定期限才核定應係屬個案，惟本府稅務局仍會提醒同仁儘速處理。		

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	6	提案單位	新竹縣地政士公會		
類別	稅務(國稅局)				
案由	遺產稅、贈與稅 稅單為何不採網路自行列印, 地方稅(土地增值稅、契稅)都有了。				
業務單位 擬處意見	地方稅(土地增值稅、契稅)如採網路申報, 可由申請人於規定期限內至報稅系統領取繳款書, 逾期不得列印, 逕行註銷。惟遺產贈與稅於核定課徵應納稅額後, 繼承人或贈與人應於繳款書開徵期間內依限繳納, 且依稅捐稽徵法第23條第1項前段規定, 稅捐之徵收期間為五年, 自繳納期間屆滿之翌日起算。是繳款書需依法送達。				
	請依業務單位意見辦理。				
決議					

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	7	提案單位	新竹縣地政士公會
類別	稅務(國稅局)		
案由	請問二親間買賣尾款核定問題，銀行已核貸，國稅局卻仍認定贈與財，可否了解國稅局認定標準依據為何？		
業務單位 擬處意見	1、遺產及贈與稅法第5條規定，財產之移動，具有左列各款情形之一者，以贈與論，依本法規定，課徵贈與稅：「……。 六、二親等以內親屬間財產之買賣。但能提出已支付價款之確實證明，且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得者，不在此限。」 2、依前揭規定，於申報二親等買賣案件時，所支付買賣價金仍須視買方資力是否足以支付買賣價金憑以認定，如採銀行貸款支付尾款，仍請協助提供相關資力證明文件，俾憑核實審認。		
決議	依業務單位意見辦理。		

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	8	提案單位	新竹縣地政士公會
類別	稅務(國稅局)		
案由	土增稅由買方負擔？要怎麼表達才可以做買方的成本，可以由買方匯入稅金入履保專戶由地政士申請去代繳？		
業務單位 擬處意見	依「房地合一課徵所得稅申報要點」第10點規定，所得稅法第14條之4第1項規定之成本，如為買賣取得者，以成交價額為準；次依土地稅法第5條規定，土地有償移轉者，其土增稅應由原所有權人負擔，依此，如經查明買受人實際負擔原所有權人應繳納之土增稅，確屬買賣對價之一部分，應計入原土地所有權人之出售價格，亦為買受人之取得成本。		
	依業務單位意見辦理。		
決議			

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	9	提案單位	新竹縣地政士公會
類別	地價		
案由	買賣過戶完成之後在點交的時候有部分的瑕疵，此時處理不好到最後折價處理的時候，請問這個部分要作實價登錄的更正嗎？		
說明	過戶前就知道因為什麼事情而折讓，那是怎登 (總價 2000 萬-折 100 萬=直接登錄 1900 萬?) (或登 2000 萬備註寫因什麼折讓 100 萬) 又過戶後結案前賣方補貼維修費 20 萬且之後不負瑕疵擔保責任，這又要如何登錄。 如果地政士沒參與，地政士不知道就不用處理？		
業務單位 擬處意見	1、買賣過戶完成後，點交時發現有部分瑕疵，最終協議折價處理，是否需辦理實價登錄更正？ 答：是否需更正，視交易過程中是否已明確約定折讓及其時間點而定： 若於過戶前，雙方已知有折讓情形（例如買賣契約即載明總價 2000萬元、折讓100萬元、實收1900萬元）： 登錄時應以實際成交价格1900萬元為主，並於備註欄說明折讓原因，例如：「因屋況瑕疵折讓100萬元」。 若於過戶後（登記完成後），才因點交問題協議折讓或賣方補貼維修費： 原則上屬於買賣後續履約糾紛處理，非交易價格之調整，不須辦理實價登錄更正，但可由當事人自行保留相關書面紀錄以資佐證。 2、賣方於過戶後補貼維修費20萬元，並聲明不再負瑕疵擔保責任，如何登錄？ 答： 該筆20萬元補貼費屬於買賣契約履行後的事後協議，不影響交易成交價金，因此：無須調整原實價登錄總價。 若此協議內容已納入原契約中或於過戶前已約定，可於登錄備註說明；否則視為交易後自行協調事項，不須登錄處理。 3、若地政士未參與事後折讓協議或不知情，是否就無需處理？ 答：		

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

	地政士負責依據當事人提供之買賣契約與委託文件辦理登錄，若後續折讓為過戶後所發生的履約補償，且未在契約或其他登錄資料中揭露，地政士無法也無義務主動更正或補登。 然而，若當事人提出請求、並提供書面證明符合更正條件（例如過戶前已協議折讓但登錄錯誤），則仍可依法向地政事務所申請更正。
決議	請依業務單位意見辦理。

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	10	提案單位	新竹縣地政士公會
類別	登記		
案由	逾期未辦繼承的地政罰鍰繳款單開立時間希望能跟繼承案件結案時間同步。讓領取繼承案件的時候，也能一併收到地政罰鍰繳款單。		
說明	逾期未辦繼承的案件會有地政罰鍰需繳納，但收到繼承案件的結案簡訊通知，到地政事務所領件時，有遇到地政罰鍰繳費單尚未開好的狀況。導致要在現場等候開單或是因承辦人員不在或是長官出差，使得繳款單開不出來，只好改天再去領單繳費的狀況。		
業務單位 擬處意見	已簡化本所土地登記罰鍰開立流程，於登記案件移複審或課長決行時即一併開立罰鍰裁處書，現申請人或代理人於領件時即可一併領取裁處書並於全功能櫃檯繳納罰鍰。		
決議	依業務單位意見辦理。		

新湖地政 114 年地政士座談會研討事項提案表

編號	11	提案單位	新竹縣地政士公會
類別	稅務		
案由	國稅局~房地合一稅 1、同一樓層中, 部分面積出租或營業用(不得少於 1/6), 可否依房屋稅單上的自用及非自用的面積劃分按比例計算自用部分? 2、農舍適用重購退稅? 3、為何沒核定後函覆核定通知書		
說明	1、現個人事務所及小型辦公室等都在同一樓層中, 房屋稅都可用比例認定, 那房地合一應同適用。 2、農舍可認定住家嗎? 3、沒收到文件怎知已申報正確且完成申報?		
業務單位 擬處意見	1、個人交易房地，房屋同一樓層部分面積出租、供營業或執行業務使用時，因不符合自住規定，故不適用所得稅法第4條之5自住房地優惠。 2、依農業發展條例申請興建之農舍，按所得稅法第4條之4規定非屬房地合一課稅範圍，故購買農舍不適用房地合一稅重購退稅的規定。 3、現行個人房地合一僅補稅案件會寄發核定通知書，至於「 無應補稅款或應退稅款 」、「 應補稅款符合免徵規定 」之核定通知書係採公告方式，不寄發核定通知書，納稅人如須查詢核定資料，可利用自然人憑證、健保卡或行動自然人憑證至財政部稅務入口網線上申辦，或洽國稅局臨櫃辦理。		
	請依業務單位意見辦理。		
決議			

114 年度 地政士座談會 簽到表

新竹縣新湖地政事務所

時間:114 年 8 月 12 日上午 9:30 至下午 12 時 30 分

地點:本所地下會議室

地政士公會

林益全			
陳瑞			
林成德			
翁文華			
曹慶明			
陳永明			
董煒承			
范彩菱			
吳云			
戴志強			
徐列華			
蕭俊德			

114 年度 地政士座談會 簽到表

新竹縣新湖地政事務所

時間:114 年 8 月 12 日上午 9:30 至下午 12 時 30 分

地點:本所地下會議室

新竹縣政府稅務局

王政雄

龍其秀

國稅局竹北分局

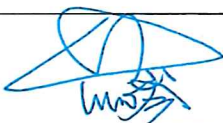
陳少萍

新竹縣新湖地政事務所

114 年地政士座談會簽到簿

時間：114 年 8 月 12 日（星期二）上午 9 時 30 分至下午 12 時 30 分

地點：本所地下一樓會議室

本所同仁		
呂明勳		
陳福昇		
彭素娥	何慶豐	
李吳軒	葉北軒	
古金蓮		
楊桂美		
李育林		
徐佩霞		