

正本



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：歐家佑

電話：03-5518101分機3371

電子信箱：10015804@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣地政士公會

發文日期：中華民國114年9月23日

發文字號：府地籍字第1144213461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：檢送本府114年度地政士座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府114年7月11日府地籍字第1144212504號開會通知單賡續辦理。

正本：新竹縣地政士公會、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：財政部北區國稅局竹北分局(含附件)、新竹縣政府稅務局(含附件)、新竹縣政府文化局(含附件)、本府地政處地價科(含附件)、本府地政處

縣長楊文科出國

副縣長陳見賢代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新竹縣政府 114 年度地政士座談會會議紀錄

一、 時間：114 年 9 月 16 日（星期二）下午 2 時

二、 地點：本府前棟二樓簡報室

三、 主席：陳副處長杰煙代理

記錄：歐家佑

四、 出席單位及人員：如後附簽到表

五、 主席致詞：(略)

六、 業務單位法規宣導：詳後附提案單

七、 討論提案：詳後附提案單

八、 臨時動議：

提案一：預售屋買賣契約，內含裝潢費部分，是否應於實價登錄揭露？

主席裁示：現行仍依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」相關規定辦理，如有實際案例再行報送本府個案審認。

九、 散會時間：17 時 30 分

114 年地政士座談會會議簽到簿

時 間：114 年 9 月 16 日（星期二）下午 02 時 00 分

地 點：本府前棟二樓簡報室

主 席：古處長 瓊漢

記 錄：歐家佑

出席機關單位及人員

機關名稱	職 稱	簽 到 處
新竹縣地政士公會	理事長	陳英欽
新竹縣地政士公會	榮譽理事長	
新竹縣地政士公會	常務監事	古其豪
新竹縣地政士公會	常務理事	陳英欽
新竹縣地政士公會	常務理事	羅文正
新竹縣地政士公會	理事	范新菱
新竹縣地政士公會	理事	王明君
新竹縣地政士公會	理事	戴永耀
新竹縣地政士公會	理事	陳水文
新竹縣地政士公會	理事	王銀峰
新竹縣地政士公會	理事	王正仁
新竹縣地政士公會	理事	
新竹縣地政士公會	監事	曾麗娟

114 年地政士座談會會議簽到簿

時間：114 年 9 月 16 日（星期二）下午 02 時 00 分

地點：本府前棟二樓簡報室

主 席：古 處 長 瓊 漢

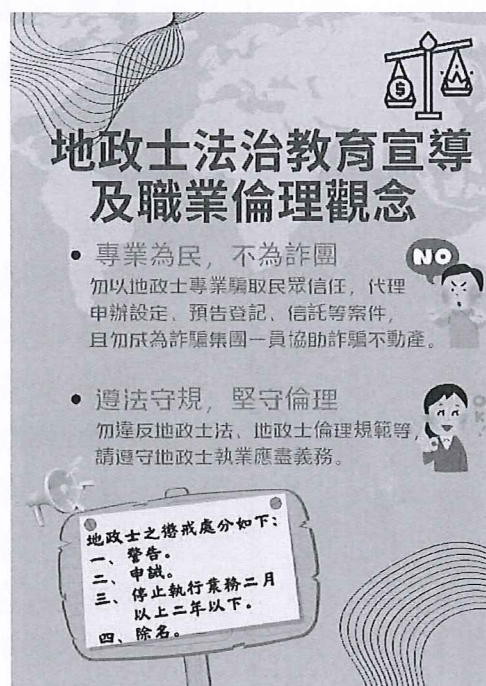
記 錄：歐家佑

出席機關單位及人員

[illegible]

新竹縣政府舉辦114年度地政士座談會政令宣導事項

宣 導 單 位	地政處地籍科	編 號	1
事 由	推動法治教育宣導，加強職業倫理觀念。		
說 明	一、依內政部函轉行政院秘書長重申各機關對執行「新世代打擊詐欺策略行動綱領2.0」有功人員應即時辦理獎勵並公開表揚，以彰顯政府打擊詐欺犯罪之決心與成效。 二、行動綱領2.0識詐面向之行動方案1.針對目標族群規劃宣導作為，內政部（地政司）負責之具體措施「4.針對開業地政士，透過相關座談會或專業訓練課程，推動法治教育宣導，加強職業倫理觀念」1節，請登記機關積極配合辦理，並於115年1月7日前以電子郵件方式報送114年度辦理場次及地政士參與人次等數據，以供本府彙整報部。		
宣導單位意見	請各地政事務所舉辦座談會或教育訓練時放置文宣，並請地政士配合協助向會員宣導，若有阻詐成功案件（未送件前）之有功人員，辦理獎勵並公開表揚。		



宣 導 單 位	地政處測量科	編 號	2
事 由	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。		
說 明	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。 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。		
宣 導 單 位 意 見	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。		

宣 導 單 位	地政處測量科	編 號	3
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	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。 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： 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	地政處測量科	編 號	4
事 由	本縣地政事務所即日起受理申請「當年度」、「一萬元以下」地政規費申請退還案件，得以現金方式領取，請各界多加利用並協助宣導。		
說 明	本府為簡化退還地政規費作業流程以提升行政效率，統一所屬各地政事務所退還地政規費作業方式，於114年5月12日修正「新竹縣政府所屬各地政事務所受理申請退還地政規費作業注意事項」。 本縣地政事務所即日起受理申請「當年度」、「一萬元以下」地政規費申請退還案件，得以現金方式領取。		
宣導單位意見	請各界多加利用並協助宣導。		

宣 導 單 位	財政部北區國稅局 竹北分局	編 號	5
事 由	113年度起適用試算服務案件之遺產總額上限金額提高為新臺幣3,500萬元。		
說 明	一、為擴大遺產稅申報稅額試算服務的適用範圍，自113年1月1日起，對遺產總額在新臺幣3,500萬元以下且遺產種類單純之案件符合「遺產稅申報稅額試算服務」提供試算通知書及確認申報書，經民眾確認試算內容無誤，線上登錄或簽章寄回國稅局，即完成遺產稅申報。 二、試算服務除了臨櫃辦理，也可以上網辦理，透過財政部電子申報繳稅服務網（https://tax.nat.gov.tw）遺產稅稅額試算專區，依序完成下列3個步驟，就可以完成申報： （一）線上申請：點選「線上申辦查詢被繼承人財產、金融遺產、死亡前二年內贈與、所得資料及申請適用稅額試算服務」，登入後輸入申辦資訊。 （二）下載稅額試算通知書：申請後30日起90日內，至試算專區下載稅額試算通知書。 （三）確認回復：核對稅額試算通知書中被繼承人、繼承人（納稅義務人）稅額試算、遺產總額、扣除額等資料無誤後，至試算專區線上登錄確認回復，即完成遺產稅申報，國稅局核定後即會將核定通知書、繳款書或免稅證明書郵寄給納稅義務人。 三、如欲進一步瞭解試算服務之相關法規、書表及申請連結等，可於財政部北區國稅局網站（https://www.ntbna.gov.tw），點選「首頁/主題專區/稅務專區/遺產及贈與稅/單一窗口查詢金融遺產暨遺產稅申報稅額試算服務專區」查詢。 		
宣導單位意見	請協助宣導。		

宣 導 單 位	財政部北區國稅局 竹北分局	編 號	6
事 由	房地合一課徵個人所得稅2.0，自110年7月1日上路，不論盈虧，請注意應於規定期限內辦理申報。並多利用「個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統」辦理房地合一新制申報。		
說 明	個人自110年7月1日起交易105年1月1日以後取得之房屋、土地、設定地上權方式之房屋使用權交易、預售屋及其坐落基地、持股(或出資額)過半數營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國境內房地構成，皆適用房地合一稅2.0新制。 個人有上開應申報房地合一稅2.0新制課稅範圍之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日、房屋使用權交易日、股份或出資額交易日之次日起算30日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。 個人辦理房屋土地交易所得稅申報，除可填寫「個人房屋土地交易所得稅申報書」，於規定期限內併同契約書影本、其他有關文件及自繳稅款證明(有應納稅額者)，臨櫃辦理申報外，亦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繳稅系統」，於規定申報期限內透過網路辦理申報，節省來往奔波及臨櫃等待的時間。如有任何問題，可至本局網站(https://www.ntbna.gov.tw)／房地合一專區，提供相關資訊供各界查詢。 		
宣導單位意見	請協助宣導。		

宣 導 單 位	竹北地政事務所測量課	編 號	7
事 由	鑑界有據，防爭議；界址留影，保權益。		
說 明	鑑界執行過程中，鄰地關係人常因故無法到場，或申請人由代理人代為協助釘樁。此情況下，未到場的申請人及鄰地關係人，往往無法親自確認界址位置；即便事後到現場查看，也難以確定界樁是否曾被移動，與鑑界當日位置是否一致，為防止爭議且便利後續查證，本所提供「鑑界有影，權益有憑」服務，由承辦人於鑑界當日拍攝界址點位照片存檔，供案件相關人事後申請調閱，保障各方權益。		
宣 導 單 位 意 見	申請方式為申請人至地所櫃檯填寫申請書，需提供： 1、 欲調閱案件之案號 2、 姓名 3、 身分證號 4、 電子郵件信箱 經本所人員審核後，將寄送該案界址點位照片供參。		

新竹縣政府舉辦114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	非法代書廣告，匡騙為專業人士，地政士法管不到，如何應對？ 合法地政士，嚴格稽核，突顯優秀地政士。		
說明	1. 非法代書(沒證照)，實際稽查是否從事地政士業務如是，可開罰，讓非法執業的無所遁形。 2. 合法地政士，嚴謹查核，招牌不符地政士法第十三條所規定”應標明地政士之字樣”，限期修正逾期開罰。		
提案單位意見	1. 市場上到處充斥著非法代書廣告，面對這詐騙高漲年代，打著代書名號，從事放款作業已顯不合法，公權力應強硬打擊惡勢力，導正社會風氣。 2. 面對現今房地稅務是千變萬化的，即使是合法地政士也應時時提高警覺，勿輕忽而陷入泥沼中，不僅傷及自身名譽也使委託人背負突如其來之稅務，每位地政士要愛惜羽毛，戒慎恐懼的面對每位委託人。		
業務單位擬處意見	本府每年訂定地政士業務查核實施計畫，每月皆會向本縣所轄地政士抽查至少3家進行業務檢查，若貴公會有發現本縣有非法之地政士為業之情形，請提供相關證明文件供本府查辦。		
決議	依業務單位意見辦理。		

提 案 單 位	新竹縣地政士公會	編 號	2
案 由	免用土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書範圍。		
說 明	1. 依112年12月15日台內地字第1120267939函示。 2. 區分所有建物，建築基地以私設通路連接建築線申請建築，該通路為建築基地外之私設通路，雖非屬建築基地一部分，但實務上與建築基地間仍具一體使用性質。 3. 公寓大廈內之設施，使用機能或效用上係經常性、繼續性，附隨或幫助區分所有建物之效用而存在，應屬區分所有建物之從物，毋庸通知他共有人。		
提案單位意見	目前免用土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書範圍，各地所規定不一，請統一。 附件：台南市地政局業務聯繫會議記錄~供參		
業務單位 擬處意見	內政部112年12月15日台內地字第1120267939函釋示之標的係區分所有建物，然「非」區分所有建物能否、應如何準用或類推適用此函，內政部迄今尚無明確之解釋函令供循。 有關貴公會所提免用土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書範圍疑義以下列2類情形分述之： 一、區分所有建物 （一）、原則檢附切結書辦理。 （二）、屬於區分所有建物內約定共用之專有部分與私設通路（需檢附證明文件供審認）與其專有部分一併移轉，得援引內政部112年12月15日台內地字第1120267939函示辦理。 二、非區分所有建物 （一）、同一使用執照之集居型、社區型房屋，其建物與建築基地併同移轉（私設通路亦仍需審認）及其餘樣態之非區分所有建物，仍應由申請人檢附足資證明文件供地所審查是否符合公寓大廈管理條例第53條及其施行細則第12條之規定，或提出與出賣建物及基地使用機能上具體不可分性之證明文件，惟是否得援引內政部112年12月15日台內地字第1120267939函示茲有疑義，建請貴公會有實際案例得送地政事務所，請地政事務所報本府函請內政部釋示。		

決 議	一、 本案會後簽會本府工務處就封閉型社區私設通路部分表示意見，是否為社區公共設施性質或使用上不可分性，以作為審認標準。 二、 其他建築形態或較為複雜之情形，另請地所有具體個案時，再行報本府轉陳內政部釋示。
--------	--

提 案 單 位	新竹縣地政士公會	編 號	3
案 由	請指派專業人員分享實務經驗，解說以下相關文件的介紹與應用 以提昇地政士專業，能更精準快速完成客戶委託案 以達政府與人民之間良性互動		
說 明	1. 各時期相關登記簿(土地台帳、日據時期登記簿、繳驗憑證申報書、光復初期舊簿、共有人連名簿...等) 2. 土地登記簿之解讀及判讀異動索引 土地登記簿謄本上所有權人地址與戶政資料不符時，怎釐清戶籍資料以加速辦理繼承案		
提案單位意見	政府近年極力推動辦理未辦繼承案，但年代久遠戶籍資料相對複雜，有專業且可承作的地政士有限，懇請縣府安排相關專業人員分享實務經驗，以利地政士可多協助客戶完成順利辦理繼承案。		
業務單位 擬處意見	貴公會所提課程開課方向，將列入未來舉辦教育訓練時講師及講授內容之參考。		
決 議	一、建議貴會可自行洽尋合適之講師，並得與本府共同聯合舉辦，以利交流實務經驗，增進承辦效能。 二、另本府亦將相關建議事項一併納入未來教育訓練之規劃與參考，俾利持續精進專業知能，提升協助民眾辦理繼承案件之效益。		

提 案 單 位	新竹縣地政士公會	編 號	4
案 由	請定期舉辦「新竹縣優良地政士」評選活動		
說 明	為表揚本縣合法執業及對地政業務貢獻顯著之開業地政士，樹立優良執業典範，鼓勵地政士自我提升服務品質與專業形象，以維護不動產交易安全。		
提案單位意見	為獎勵本縣執行業務及協助推動地政相關業務成績優良之地政士，定期舉辦「新竹縣優良地政士」評選活動有其必要，可鼓勵對業界貢獻顯著之合法地政士。		
業務單位 擬處意見	「新竹縣優良地政士」評選活動需新訂相關規定及經費預算考量，擬列入列管事項，逐步推行評選作業。		
決 議	會後蒐集鄰近直轄市、縣(市)就優良地政士評選之相關規定，以訂定本縣優良地政士評選及獎勵要點，並爭取經辦理後續評選作業。		

提 案 單 位	新竹縣地政士公會	編 號	5
案 由	文資法第32條優先購買通知，登記申請切結方式及主管機關逾期不表示意見之效力。		
說 明	依文化資產保存法第32條規定「古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。」此優先購買權係屬債權性質，目前實務操作上有要求於登記申請書上切結、亦有要求必須提供主管機關表示意見之公文，能否統一切結方式？，俾利實務操作順利。 另依目前土地法相關規定，共有人逾期不表示，優先購買權視為放棄，如主管機關逾期不表示優先購買，是否依上開規定，視為放棄？抑或是仍須拿到主管機關之函文？		
提案單位意見	目前有關文資法第32條涉優先購買權之相關規定，未臻明確，易造成實務操作困難，請統一。		
業務單位 擬處意見	有關貴公會所提優先購買權涉《文化資產保存法》第32條案，業經本府於114年9月8日以函徵詢本府文化局意見在案，俟文化局復函後，本府將另行發函通知貴公會。		
決 議	一、文化資產定著土地所有權人應負保存及管理維護之責，為兼顧民眾交易權益及主管機關即時掌握產權變動，建議私有土地於移轉前，仍應先行通知主管機關，並檢具其回覆意見後續辦。 二、依《文化資產保存法》第32條辦理土地移轉案件，實務上多屬產權持分之移轉，主管機關通常得於十五日內回覆使優先購買權與否；惟遇具特殊性質案件，需評估保存及管理效益時，將另函請出賣人展延回覆期限。爰建議移轉案件仍應以取得主管機關回文為必要。 三、另請於登記案件送地政事務所時一併檢附確有通知主管機關之證明文件；登記機關於收受是類案件時亦請發文詢問主管機關是否收受優先購買通知。		

提 案 單 位	新竹縣地政士公會	編 號	6
案 由	與主管機關聯名推廣雙地政士制度及防詐宣導		
說 明	不動產交易金額龐大，且交易過程中涉及許多專業法令與知識，再加上交易程序複雜繁瑣，然而目前多僅由一方指定一名地政士代理，其交易流程中是否有疏忽，甚或遭遇他方結合不肖地政士進行詐騙，他方難以監督與稽查，爰推廣雙地政士之優點： 1、藉由雙地政士共同參與契約制訂及買賣流程的溝通，除保障不動產買賣雙方當事人權益，相互監督箝制，同時也能避免過程中的錯誤，以及增進不動產交易效率。 2、相互監督的機制，亦能有效防止不當操作、預防各類不動產糾紛及防堵詐騙行為發生，減少私權爭議。		
提案單位意見	參考各縣市地政局處及地政士公會作法，建請本縣主管機關能與本會一起聯名推廣雙地政士制度及防詐宣導，亦或提供場域供本會宣傳此制度(如張貼廣告、放置文宣等)		
業務單位 擬處意見	將於適當場合或活動邀請公會與本府聯合宣導。		
決 議	會後請業務單位與提案單位研議宣導、廣告內容，並得結合警察局等相關局處聯合辦理宣導活動。		

提 案 單 位	新竹縣地政士公會	編 號	7
案 由	提供有關本縣地政士消費爭議或投訴案件		
說 明	現行民眾至縣府投訴、申訴本縣地政士，本會並不知曉事情發生經過，如主管機關能於受理民眾投訴、申訴本縣地政士時，能一併將案件副知本會，本會能更即時了解事情全貌，有利從旁協助，日後也能向本會會員宣導相關案例，避免會員重蹈覆轍。		
提案單位意見	請主管機關於受理有關本會地政士執行業務消費爭議或投訴時，能將案件副知本會，俾利爭議能妥善處理。		
業務單位 擬處意見	本府認同貴公會所提建議，未來於受理相關案件時，將依權責副知貴公會，以利雙方協力妥適處理爭議，並促進案例經驗分享，避免類案重演。		
決 議	於執行地籍及地價業務收受消保官來函有關消費糾紛涉及地政士違反相關規定時，再行通知貴公會。		

提 案 單 位	新竹縣地政士公會	編 號	8
案 由	建請加強本縣地政事務所複雜案件聯繫及移案程序。		
說 明	本會會員申請產權複雜案件登記時，特別是有跨所申辦時，常常會遇到，跨所受理機關認為本件產權複雜難以釐清，要求地政士向產權原管轄機關申辦，但因為撤件需要加蓋權利人及義務人之印鑑，一來一往下易造成案件延遲，客戶不諒解。		
提案單位意見	本縣地政事務所受理產權複雜需釐清或者其他案件，需要本縣原管轄機關協助時，是否能統一使用內部聯繫或者移案辦理，避免案件延宕，也能達到簡政便民，使民眾受惠。		
業務單位 擬處意見	本案所稱「產權複雜案件」，因案件樣態多元，除依新竹縣各地政事務所辦理跨所土地登記作業要點第三點規定得跨所申請辦理者外，其餘案件仍應由原管轄機關受理。 又此類案件涉及產權關係釐清，須由原管轄機關協助之情形，應依前開作業要點相關規定辦理，仍應以個案審認為原則。		
決 議	一、會後請業務單位與本府法制科研議是否就「新竹縣各地政事務所辦理跨所土地登記作業要點」有修正必要。 二、現行受理產權複雜需釐清或者其他案件需要本縣原管轄機關協助時，仍應以個案審認是否內部聯繫或者移案辦理。		