

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣竹東地政事務所 函

302
新竹縣竹北市新泰路32之1號

地址：310新竹縣竹東鎮長安路124巷8號
承辦人：高美齡
電話：03-5957789分機402
電子信箱：20013834@hchg.gov.tw

受文者：社團法人新竹縣地政士公會

發文日期：中華民國115年5月28日
發文字號：東地所行字第1152500213號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢陳本所115年地政士公會座談會會議紀錄1份，請鑒核。

說明：

- 一、依本所115年4月29日東地所行字第1152500167號函辦理。
- 二、檢陳旨揭附件及簽到表各1份。

正本：新竹縣政府、社團法人新竹縣地政士公會
副本：本所各課

主任游輝欽

新竹縣竹東地政事務所115年度地政士座談會會議紀錄

一、時間：115年5月20日(星期五)下午10時

二、地點：本所地下室會議室

三、主席：游主任輝欽 記錄：高美齡

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：有關地政事務所如何處理繼承案件系統表漏列或誤列繼承人一事，提請討論。

主席裁示：依繼承登記法令補充規定第 96 點規定，繼承人申請繼承登記時，應依照被繼承人與繼承人之戶籍謄本，製作繼承系統表。如戶籍登記事項有錯誤或脫漏時，應先向戶政機關申辦更正登記後，再依正確之戶籍謄本製作繼承系統表。

若單純為地政機關記載疏失，依土地登記規則第144條規定，可向所在地地政事務所提出書面聲請，報經上級核准後更正；若為當事人漏列或涉偽造文書等私權爭議，被漏列之繼承人需透過法院訴訟，判決塗銷原登記後，全體繼承人再重新辦理繼承登記。

提案二：預售屋買賣契約，內含裝潢費部分，若未於實價登錄揭露，是否涉及登載不實？

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，惟管理機關在有人舉報的情況下，方能依法提出裁罰。

提案三：有關測量點較多，測量人員測點太快，可否調整測量步調，並協助水泥地釘樁？

主席裁示：本所將提醒測量員調整測量步調，協助民眾確認界址；有關水泥地釘樁一事，為避免糾紛，建議先以噴漆確認界址，再自行釘樁。

提案四：有關是否持續「專業地政士志工法律諮詢服務計畫」，提請討論。

主席裁示：建請公會與地政士志工討論，若執行上有困難，可隨時終止計畫。

九、散會時間：12時05分

竹東地政事務所舉辦 115 年度地政士座談會提案單

| | | | |
|--------------|---|----|---|
| 提案單位 | 社團法人 新竹縣地政士公會 | 編號 | 1 |
| 案由 | 為防範無照人士違規執行地政業務並規避送件次數限制，以及降低不動產詐騙風險，凡由權利人或義務人單方申請送件時，送件方應切結，以確保他方當事人已充分知悉此事。 | | |
| 說明 | 社會上常有無照人士違規執行地政業務且為規避送件次數限制，時常有讓權利人或義務人單獨將案件送至地政事務所。為避免單獨送件時，一方並不知曉，行政機關應針對此種情況有相對應之措施，避免詐騙、危害相關當事人之權益。 | | |
| 提案單位意見 | 比照非地政士代理送件之切結，應增加，「其中一人(單方)送件時，應切結另一申請人確實知悉且同意由 單方送件，如有不實願負法律責任。」 | | |
| 業務單位 擬處意見 | 一般情況而言，權利人或義務人單獨送件多為家屬或其他熟識之人，貴單位所提一方不知他方送件之應對作法亦可為方法之一，惟如有該案情漏切結之情事，仍因其無法理可據，無法作為補正之事由。 | | |
| 決議 | 爰提案單位所提切結一事無相關法源，擬於下次登記聯繫會議提請討論。 | | |

竹東地政事務所舉辦 115 年度地政士座談會提案單

| | | | |
|--------------|--|----|---|
| 提案單位 | 社團法人 新竹縣地政士公會 | 編號 | 2 |
| 案由 | 有關農業用地興建農舍辦法第 12 條，是否有逾越農業發展條例母法授權範圍，建請貴所與主管機關研商相關對策，俾利業務執行。 | | |
| 說明 | <p>一、按農業發展條例第 16 條規定每宗耕地分割後每人所有面積達到 0.25 公頃者，得辦理分割；又同法第 18 條對於已興建農舍之農業用地分割時，並無須提出未經套繪管制或解除套繪管制證明始能分割之限制或相類似之規定，先予敘明。</p> <p>二、惟現行農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項規定，已興建農舍之農業用地，於未經解除套繪管制前，不論面積大小或者已符合同法第 16 條但書規定一律不得分割，似有逾越農業發展條例母法授權範圍。</p> <p>三、母法與行政命令的差異造成各地地政機關對於法規適用莫衷一是，使得地政士執行業務時難以依循；也箝制民眾權利之行使</p> | | |
| 提案單位意見 | 爰請貴所向農業及地政主管機關研商，統一農業用地分割相關規定，俾利業務執行順利。 | | |
| 業務單位 擬處意見 | <p>查《農業用地興建農舍辦法》第 12 條主要在規範農舍核發建照後的造冊列管與解除套繪管制的條件；《農業發展條例》第 18 條則規定農舍申請興建資格、農舍的配置與規範、產權移轉限制及實務申請管道與依據。</p> <p>按內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1026042363 號函規定，已興建農舍之耕地，經註記「未經解除套繪管制不得辦理分割者」，得依《農業發展條例》第 16 條辦理分割，但分割後，其解除套繪管制仍須依《農業用地興建農舍辦法》第 12 條規定辦理。</p> <p>故《農業用地興建農舍辦法》第 12 條與《農業發展條例》第 16 條規定的範疇不同，並無抵觸。</p> | | |

決 議

有關統一農業用地興建農舍套繪後之耕地分割是否逾越母法，因涉及不同單位，擬提請縣府向主管機關反應。

竹東地政事務所舉辦 115 年度地政士座談會提案單

| | | | |
|--------------|--|----|---|
| 提案單位 | 社團法人 新竹縣地政士公會 | 編號 | 3 |
| 案由 | 有關法院判決共有物分割登記，地政機關要求補正國籍證明之實務爭議，建請貴所協助反映並釐清相關作業準則。 | | |
| 說明 | <p>一、本轄地政士反映經法院判決共有物分割案件，須先行辦理繼承登記，然地政機關審查登記時，因其一繼承人已喪失國籍，進而要求申請人提供其國籍資料，先予敘明。</p> <p>二、此法院判決共有物分割案件多屬他共有人人數眾多、多代繼承、行蹤不明或不願配合之情況，導致共有人客觀上無法與他共有人達成協議、取得共有人相關身分證明文件辦理，爰訴請法院判決共有物分割以釐清產權，若地政機關堅持申請人須提供他共有人資料，並以此程序理由駁回登記案件，將導致法院判決之拘束力蕩然無存，產生行政審查與司法裁判見解不一之現象。</p> | | |
| 提案單位意見 | 為維護民眾財產權益、司法判決之安定性，建請貴所協調主管機關，針對經法院實質裁判之登記案件，應遵照判決結果辦理登記。若地政機關有查核之必要，應依職權向主管機關函詢，不應將舉證責任歸於民眾。 | | |
| 業務單位 擬處意見 | 未會同辦理之繼承人可提供最後設籍之戶籍謄本辦理繼承登記，實務上，本所目前尚無發生無法提供證明文件致案件無法辦理繼承登記之情事。 | | |
| 決議 | 鑒於平等互惠原則，仍請代理人確認申請人之國籍。 | | |

竹東地政事務所舉辦 115 年度地政士座談會提案單

| | | | |
|--------------|--|----|---|
| 提案單位 | 社團法人 新竹縣地政士公會 | 編號 | 4 |
| 案由 | 查詢地政相關案件進度 縣府地政處線上查詢系統，不順暢 | | |
| 說明 | 一、縣府地政處之線上查詢系統，不順暢 二、內政部之線上查詢系統，很順暢，應是網站問題 | | |
| 提案單位意見 | 網站維護 | | |
| 業務單位 擬處意見 | 本所官網為提供連結至縣府地政處線上查詢系統，如遇到系統查詢不順暢情形，擬請縣府地政處協助檢視系統資源及連線環境狀況。 | | |
| 決議 | 如遇到系統查詢不順情形，建議公會轉知地政士即時電洽地政處，以便檢視系統及連線環境。 | | |

竹東地政事務所舉辦 115 年度地政士座談會提案單

| | | | |
|--------------|--|----|---|
| 提案單位 | 社團法人 新竹縣地政士公會 | 編號 | 5 |
| 案由 | 有關共有物分割及保存登記案件，登記申請書的格式及份數貴所與他所不同，建請貴所與主管機關研商新竹縣所轄之三地所能統一作業方式。 | | |
| 說明 | <p>一、竹東共有物分割測量課已送二合一之申請書，至登記課時仍要增加一土地登記申請書(作標示分割用)，已有二合一之登記申請書，為何還要再一份登記申請書。</p> <p>二、現已知的新竹市、桃園市、竹南、竹北新湖等地所均不用再一份登記申請書，期許能統一作業。</p> <p>三、竹東保存登記經測量課的不能二合一之申請書，要單獨測量用的。(這也跟竹北新湖不同)</p> | | |
| 提案單位意見 | 建請貴所與主管機關研商新竹縣所轄之三地所能統一作業方式。 | | |
| 業務單位 擬處意見 | 本所二合一申請書僅適用可逕送登記課之分割、合併等案情較單純之案件，惟如涉後續須共有物分割移轉等案件時，因測量課之申請書(即二合一申請書)該課有存檔必要，故檢送登記課時則須另須檢附土地登記申請書，另經循竹北即新湖地政事務所，二所作法亦與本所相同，故倘土地若涉共有物分割移轉，本所尚難以二合一申請書受理。 | | |
| 決議 | 擬於下次登記聯繫會議與三所研商統一作法。 | | |

竹東地政事務所舉辦 115 年度地政士座談會提案單

| | | | |
|--------------|---|----|---|
| 提案單位 | 社團法人 新竹縣地政士公會 | 編號 | 6 |
| 案由 | 有關義務人親自核對身分(免附印鑑證明)，是否有規定初審本人才能辦理或是一定要在原轄區地所才能辦理？ | | |
| 說明 | 有會員反映因義務人住竹北(所以送竹北所)，未辦印鑑證明想親自核對身分，就送管轄地竹北所結果當天初審請假，職代堅持不願意核身分，大家白跑一趟…… | | |
| 提案單位意見 | 應該便民，義務人都到場了且有職代的作業模式，地所應可處理。 | | |
| 業務單位 擬處意見 | 本所核對身分作業無限制初審未在勤即無法核身分之情事，如遇初審不在勤則另由代理人或其他同仁協助核對身分。另任一屬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可跨所申請登記案件若有須親自核對身分情事，本縣三所皆可送件受理。 | | |
| 決議 | 有關承辦人不在勤未能處理義務人親核一事，建議與承辦地所登記課主管協商處理方式。 | | |

新竹縣竹東地政事務所

115年度5月份地政士業務交談座談會提案單

| 提案單位 | 登記課 | 編號 | 1 |
|--------|---|----|---|
| 案由 | 請公會加強向民眾宣導使用線上聲明及各項當事人免親自到場措施一案 | | |
| 說明 | <p>一、 邇來發生有心人士誤導所有權人申辦印鑑證明，詐騙移轉登記予第三人牟利，有鑑於申請土地登記原則應由登記義務人依土地登記規則第40條親自到場核對身分，倘未能到場，並得依同規則第41條規定採用線上聲明登錄等替代措施，以供民眾依自身需求選用，並兼顧便民服務與真意確認。</p> <p>二、 為加強簡政便民服務，並落實智慧政府政策，請加強向民眾宣導如登記義務人未能親自到場，可採用線上聲明及各項得免當事人親自到場措施，減少民眾先至戶政機關申請印鑑證明，再辦理地政業務之往返奔波情形。</p> | | |
| 提案單位意見 | | | |
| 決議 | 請公會協助向會員宣導。 | | |

| | | | |
|--------|---|----|---|
| 提案單位 | 登記課 | 編號 | 2 |
| 案由 | 115年逾期未辦繼承登記不動產公告自4/1開始公告3個月 | | |
| 說明 | <p>一、本縣地政事務所於3月底陸續通知繼承人，並自4/1起至6/30公告3個月，並舉行三場說明會，公告期滿仍未辦理繼承登記，將由縣府列冊管理15年後移請財政部國有財產署辦理公開標售。公告期間請地政士公會協助參加說明宣導速辦繼承登記，以保障民眾權益。</p> <p>說明會場次：</p> <p>(一)竹東場：</p> <p>1、時間：115年5月5日(二)上午10點</p> <p>2、地點：本所地下一樓會議室(地址：新竹縣竹東鎮長安路124巷8號)</p> <p>(二)尖石場：</p> <p>1、時間：115年05月12日(二)上午10點</p> <p>2、地點：新竹縣尖石鄉原住民文化館(地址：新竹縣尖石鄉嘉樂村2鄰36號)</p> | | |
| 提案單位意見 | | | |
| 決議 | 請公會協助向會員宣導。 | | |

| | | | |
|--------|---|----|---|
| 提案單位 | 登記課 | 編號 | 3 |
| 案由 | 內政部修正「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，自115年5月1日起，地政事務所將不予提供代收非金融機構抵押權設定登記及其連件案件服務。 | | |
| 說明 | 為降低不動產詐騙風險，強化民眾財產安全保障，內政部修正「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。 | | |
| 提案單位意見 | | | |
| 決議 | 請公會協助向會員宣導。 | | |

| | | | |
|--------|---|----|---|
| 提案單位 | 測量課 | 編號 | 4 |
| 案由 | 辦理區分所有建物第一次測量，應檢附專共用圖說，俾利審辦。 | | |
| 說明 | 依內政部105年1月22日台內地字第1051300822號令，審核區分所有建物共有部分之全部共有)及一部分共有時，應依據公寓大廈管理條例第56條第1項規定應檢附專共用圖說為之，如該圖說標示之共有部分未區分，則認定該共有部分為全部共有，應編列為1個建號 | | |
| 提案單位意見 | <p>1、公寓大廈管理條例第 56 條規定公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說(即專共用圖說)及規約草約。於設計變更時亦同。</p> <p>2、本所接獲案件時，常因僅附使用執照圖說，而遺漏檢附「專共用圖說」，其共有部分不宜由地政機關逕為認定。</p> | | |
| 決議 | 請公會協助向會員宣導。 | | |

| 提案單位 | 測量課 | 編號 | 5 |
|--------|---|----|---|
| 案由 | 辦理建物第一次測量時發現圖說疑義或建物越界，應通知申請人向建管機關提出申請更正備查或地政機關應通知建管機關。 | | |
| 說明 | <p>依據直轄市及縣（市）政府建物測量與建築管理聯繫作業要點(109年3月1日生效，內政部109.2.20台內地字第1090260588號函)第5點，建物第一次測量登記案件，發現下列情形時，應通知申請人補正：</p> <p>1、辦理轉繪、核對建物測量成果圖或查對建物標示圖，發現使用執照竣工平面圖上記載之尺寸、文字或計算有誤，記載設施項目用詞適用建築法規疑義或建物坐落位置不符者。</p> <p>2、專共圖說內容不符、錯誤或疑義者。</p> <p>前項如有變更、更正或備查之必要，地政機關應通知申請人向建管機關提出申請。</p> <p>地政機關經建物第一次測量結果，發現建物有越界情事，應於辦竣後通知建管機關。</p> | | |
| 提案單位意見 | <p>1、建物標示圖除了查對記載項目及面積計算式，仍有核對竣工平面圖之必要。</p> <p>2、發現建物坐落位置不符者，應通知申請人補正；地政機關經建物第一次測量結果，發現建物有越界情事，應於辦竣後通知建管機關。</p> | | |
| 決議 | 請公會協助向會員宣導。 | | |

新竹縣竹東地政事務所

115年度地政士公會座談會簽到簿

一、時間：115年5月22日(星期五)上午10時00分至12時30分

二、地點：本所地下室

| 出席機關(單位) | 職稱 | 姓名 | 簽名 |
|----------|------|-----|-----|
| 新竹縣地政士公會 | 理事長 | 陳又嘉 | 陳又嘉 |
| 新竹縣地政士公會 | 常務理事 | 陳英欽 | 陳英欽 |
| 新竹縣地政士公會 | 理事 | 邱展鴻 | 邱展鴻 |
| 新竹縣地政士公會 | 總幹事 | 徐永明 | 徐永明 |
| 新竹縣地政士公會 | 地政士 | 黃建洲 | 黃建洲 |
| 新竹縣地政士公會 | 地政士 | 張文濱 | 張文濱 |
| 新竹縣地政士公會 | 地政士 | 田蘭香 | 田蘭香 |
| 新竹縣地政士公會 | 地政士 | | |
| 新竹縣地政士公會 | | | |
| 新竹縣地政士公會 | | | |
| 新竹縣地政士公會 | | | |
| 新竹縣地政士公會 | | | |

新竹縣竹東地政事務所

115年度地政士公會座談會簽到簿

一、時間：115年5月22日(星期五)上午10時00分至12時30分

二、地點：本所地下室

| | 職稱 | 姓名 | 簽名 |
|----|------|-----|-----|
| 1 | 主任 | 游輝欽 | 游輝欽 |
| 2 | 行政課長 | 古謹銘 | 古謹銘 |
| 3 | 登記課長 | 林東葵 | 休假 |
| 4 | 地價課長 | 吳祥伶 | 吳祥伶 |
| 5 | 測量課長 | 古守豐 | 古守豐 |
| 6 | 資訊課長 | 于永緯 | 于永緯 |
| 7 | 登記課員 | 謝紹敏 | 謝紹敏 |
| 8 | 課員 | 簡方綱 | 簡方綱 |
| 9 | 課員 | 潘思如 | 潘思如 |
| 10 | 測量員 | 尤仕廷 | 尤仕廷 |
| 11 | 課員 | 高美蕓 | 高美蕓 |
| 12 | 課員 | 李佩如 | 李佩如 |