

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣竹北地政事務所 函

302

新竹縣竹北市泰和里新泰路32之1號

地址：302新竹縣竹北市三民路200號

承辦人：蘇翊安

電話：03-5512203分機402

傳真：03-5543532

電子信箱：20063214@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣地政士公會

發文日期：中華民國115年8月24日

發文字號：北地所行字第1152500165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：檢送本所115年地政士座談會會議紀錄1份，請查照。

正本：新竹縣地政士公會、本所主任室、本所秘書室、本所登記課、本所測量課、本所地價課、本所行政課、本所資訊課

副本：

主任陳富源

115 年竹北地政事務所與地政士公會交流座談會會議紀錄

- 一、開會時間：115 年 8 月 13 日上午 10：00 至 12：30
- 二、開會地點：本所會議室
- 三、主 席：陳主任富源
- 四、出席人員：江秘書順民、林課長于盛、林課員秀蓮、李課員晴瑜、李課長豐辰、蔡測量員孟馨、鍾課長義芳、梁課員雪雅、高課長安勤、蘇課員翊安、陳課長元欣
- 五、來賓：地政士公會陳理事長又嘉、邱理事展鴻、曾監事麗娟、孫資訊委員麗雙、賴地政士俐君
- 六、提案討論：共 10 案，詳如後附提案單。
- 七、臨時動議：無。
- 八、散會。

竹北地政事務所

115 年度地政士座談會簽到簿

賴俐彤	李豐辰
曾麗娟	林子盛
孫麗雙	林齊運
邵展揚	陳元欣
陳文嘉	李圭元
陳嘉峰	高安勤
江順民	
梁子彤	
鍾義芳	
許孟馨	
許珩安	

新竹縣竹北地政事務所115年地政士座談會提案單

提案單位	新竹縣竹北地政事務所	編號	1
案由	請正確填寫「地籍異動即時通」、「住址隱匿」申請書。		
說明	近期貴公會成員積極協助民眾隨土地登記案件申辦地籍異動即時通、住址隱匿等服務，惟申請書時有填寫錯漏之情事，茲臚列以下二種情形請貴公會成員留意： 一、地籍異動即時通：常有地政士將自身填入「法定代理人／被授權人」欄位。 二、住址隱匿：曾有欲申請住址隱匿者為「法人」。		
提案單位意見	一、應釐清何謂「法定代理」及內政部規範之「授權」要件： 1. 有關「法定代理」之意義，係指「代理權依法律規定而發生者」，民法設有以下三種情形：(1)未成年子女父母之法定代理權。(2)監護人之法定代理權。(3)夫妻日常家務之代理權。(參閱王澤鑑，民法總則，頁538，109年修訂新版) 2. 依據「地籍異動即時通便民服務作業原則」第2點第2項規範：「前項第一款及第三款被授權人之授權證明文件在國內作成者，須依法公證或認證；在國外作成者，須經我國駐外館處驗證；其在大陸地區或香港、澳門作成者，須經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。」 3. 基於上述，請貴公會成員於填寫「法定代理人／被授權人」欄位時，先行檢視是否合於上開規定。 二、按土地登記規則第24條之1第2項規定：「前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。」準此，登記名義人為「法人」者，無法申辦住址隱匿服務。		
決議	依提案單位意見辦理		

新竹縣竹北地政事務所115年地政士座談會提案單

提案單位	新竹縣竹北地政事務所	編號	2
案由	實價登錄宣導1-預售屋轉成屋，買賣實價登錄價格申報注意事項		
說明	1. 交易總價填寫：不動產交易總價請填寫建商實拿金額(如有轉讓，填寫第一手與建商支原始交易價格) 2. 轉售資訊備註：備註欄「其他」敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約之成交價格 3. 車位異動處理(加購/退掉)：不動產交易總價依加購後/退掉後之價格申報，且在備註欄「其他」敘明異動日期與價格。 4. 填寫申報書序號：備註欄第9欄務必填寫預售屋申報書序號。 5. 文件留存：除預售屋契約外，如有加購車位協議書、權利讓渡協議書等文件，請務必留存供地政事務所抽查。		
提案單位意見	為統一總價填寫標準確保實價登錄正確性，並提醒留存讓渡與協議文件，以利後續抽查並保障權益。		
決議	依提案單位意見辦理。		

新竹縣竹北地政事務所115年地政士座談會提案單

提 案 單 位	新竹縣竹北地政事務所	編 號	3
案 由	買賣實價登錄宣導2-若有未登記建物請記得勾選		
說 明	請特別注意買賣登記案件，如交易標的上含有未登記建物，請於實價登錄申報時請記得勾選土地上有未登記建物。填載及注意事項如下： 1. 買賣登記案件，交易標的上如有未登記建物，實價登錄申報時請勾選9. 備註欄、(4)土地上有：☒有未登記建物。 2. 並請一併於實價登錄申報書5. 建物資料，請填寫未登記建物之建物格局。		
提案單位意見	若有未登記建物請記得勾選		
決 議	依提案單位意見辦理		

新竹縣竹北地政事務所115年地政士座談會提案單

提 案 單 位	新竹縣竹北地政事務所	編 號	4
案 由	請多加利用本所「建物所有權第一次登記預為登記服務」。		
說 明	申請「建物所有權第一次登記預為登記服務」，本所登簿人員得於案件公告期間，完成登簿作業，俟公告期滿後即可立即異動完成，不僅可大幅縮短案件辦理期程，亦可有效分散登簿、校對人員案件受理量，減輕登校人員被集中趕件的作業壓力，達到本所與案件申請人雙贏的效益。		
提案單位意見	多加利用本所「建物所有權第一次登記預為登記服務」。		
決 議	依提案單位意見辦理		

新竹縣竹北地政事務所115年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	依土地法第34條之1的第四項處分者~ 為明確產權持分出賣人之法定通知義務與法律責任， 提議「優先購買權切結書」，可增列 “本人（出賣人）業經承辦地政士詳細說明，已充分理解下列事項： 一、本人（出賣人）知悉出售共有不動產時，本人負有依法通知其他共有人之義務。 二、本人（出賣人）知悉若未確實通知，縱使過戶完成，其他共有人仍得向本人（出賣人）請求高額之市價價差賠償與利息。 本人（出賣人）確認，本文件內容業經承辦地政士向本人說明，本人已充分理解後，自願簽署。” 以落實法令宣導並降低交易糾紛案。		
說 明	一、按現行「優先購買權切結書」範本中已載有「亦經本案代理人或地政士確實解說共有人優先購買權之法令規定」等字樣，惟實務上常發生出賣人未確實履行對他共有人之法定通知義務，即逕行切結辦理移轉登記，致生後續民事損害賠償糾紛，甚至使承辦地政士陷於爭議之中。 二、為使出賣人更加清楚自身依法負有之通知義務及未確實通知可能面臨之損害賠償風險（如高額市價價差賠償與利息），實有必要於切結書內強化出賣人對旨揭事項之告知與確認說明，以提升切結之嚴謹度與法律效力。 二、為使出賣人更加清楚自身依法負有之通知義務及未確實通知可能面臨之損害賠償風險（如高額市價價差賠償與利息），實有必要於切結書內強化出賣人對旨揭事項之告知與確認說明，以提升切結之嚴謹度與法律效力。		

提案單位意見	切結書屬於出賣人單方切結之私文書，地政機關採形式審查。增列此段文字後，能更明確界定地政士已盡到「解說與告知義務」，若日後出賣人因未確實通知他共有人而遭起訴求償，該切結條款可作為承辦地政士已妥善為法律風險提示之重要憑據。
業務單位 擬處意見	1. 內政部提供之土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書係「範例」，並非法定要求格式，倘若地政士因擔心嗣後涉訟情事，建議自行製作切結書提供出賣人使用，並確實履行地政士應盡之義務。 2. 若貴公會就內政部提供之「範例」有任何建議，建請向內政部反映。
決 議	依業務單位擬處意見辦理。

新竹縣竹北地政事務所115年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	從《地政士法》規範、防範冒名與人頭交易、核實當事人親自簽章與真意之專業責任出發，提議可於公契（土地/建物買賣移轉契約書、設定契約書等）中的第(12)欄申請登記以外之約定事項，聲明相關資訊以加強地政士核對當事人身分、確認親自簽章與親核處分真意之警示及確認文字案。		
說明	一、依《地政士法》相關規定，地政士受託辦理土地登記案件，負有查核當事人身分、確認當事人意思表示及親自核實辦理之法定職責。目前地政士懲戒常見態樣中，亦多集中於「未親自核對身分」、「未確認當事人處分真意」或「委託人冒名/代理簽章未經合法授權」等情事。 二、實務上，部分當事人對公契簽章之法律效力認知不足，或由他人代簽、代蓋印鑑章，易肇致後續無權處分或偽造文書之紛爭。為協助地政士落實專業審查責任、保障權利人與義務人權益，實有必要於公契文件中強化承辦地政士業已完成親自核對當事人身分及處分真意之文字敘述。		
提案單位意見	公會欲建議所屬地政士會員於公契文件（如登記申請書、買賣/設定契約書之「申請人/代理人蓋章處」或「第(12)欄申請登記以外其他約定欄」），請當事人親自簽姓名以作處分真意之確認，或以附件之方式加蓋騎縫章作為文件的連綴，地政機關應不審查這部分請准予之。（類似銀行的設定書均有一張其他約定事項）		
業務單位 擬處意見	倘若貴公會就內政部訂頒的公契格式有任何建議，建議向內政部反映。		
決議	依業務單位擬處意見辦理。		

新竹縣竹北地政事務所115年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	7
案由	為防止他共有人以未繳納裁判費之起訴狀惡意阻礙共有物處分登記，提議他共有人依《土地法第34條之1執行要點》提出異議僅檢附法院起訴收件文書時，應一併檢附「裁判費繳納收據」；若未檢附，地政機關應開立補正單通知限期補正，逾期未補正者其異議應不予採納並繼續辦理登記案。		
說明	一、按《土地法第34條之1執行要點》第14點規定，他共有人就私權事項或權益損害提出異議時，須檢附已向法院提起訴訟之證明文件。 二、惟查實務上常有他共有人為阻礙登記，僅向法院遞狀取得蓋有「法院收件章」之起訴狀影本後，即據以向地政機關提出異議，實質上卻故意不繳納裁判費，待法院發裁定命補繳時亦不予理會，致該訴訟最終必遭法院裁定駁回。此種「假起訴、真拖延」之手段，常造成地政機關程序被拖延數月，嚴重損害出賣人及買受人之合法權益。 三、依民事訴訟法規定，未繳納裁判費屬於訴訟不合法要件。為確保異議人係屬「合法且實質進行中」之訴訟，地政機關於審查起訴證明時，實有必要要求異議人提出裁判費繳納收據，以維護不動產交易安全與程序公平。		

提案單位意見	建請地政機關於受理他共有人依《土地法第34條之1執行要點》第14點提出異議時，採行下列審查及補正標準： 一、起訴證明要件：異議人提出起訴證明時，除應檢附蓋有法院收件章之起訴狀影本外，應一併檢附「法院裁判費繳納收據」或「法院開立之繳費證明」。或檢附法院起訴證明書。 二、補正程序：若異議人僅提出法院收件證明而未檢附裁判費繳納收據者，地政機關應依《土地登記規則》通知異議人於15日內補正繳費證明。 三、駁回異議：異議人逾期未補正裁判費繳納收據者，視為未完成合法起訴證明，地政機關應裁定異議不予採納（或駁回異議），並恢復原案件之登記審查作業。
業務單位擬處意見	1. 地政事務所乃依法行政之行政機關，有關依據土地法第34條之1多數決處分之案件，本所依據內政部訂定之「土地法第三十四條之一執行要點」辦理，該要點第14點第4款僅規範「其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件」。 2. 倘若貴公會擬增加上開執行要點所無之限制，建請向內政部反映。
決 議	依業務單位擬處意見辦理。

新竹縣竹北地政事務所115年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	8
案由	提議明確規範，他共有人僅以「已提起分割共有物之訴」為由，不得作為《土地法第34條之1執行要點》第14點所稱之「私權爭執」，地政機關對此類異議應不予受理，不影響不動產處分登記之辦理。		
說明	一、依《土地法第34條之1執行要點》第14點規定，他共有人之異議須涉及「對價或補償數額、買賣條件、價金償付方式等私權事項」之爭執，始得駁回申請。 二、實務上常見他共有人為阻礙共有物處分，於多數決處分期間，逕向法院提起「分割共有物之訴」，並以此證明文件向地政機關異議，主張處分程序有誤，要求地政機關駁回移轉登記。 三、然「處分（買賣）」與「分割」係屬不同之法律關係。處分共有物係依土地法第34條之1賦予多數共有人之權利，並不因共有人提起分割訴訟而消滅或凍結。若僅因提起分割訴訟即准予駁回登記，顯與大法官釋字第562號解釋及土地法立法精神不符，亦造成地政機關不必要的審查負擔。		
提案單位意見	建請鈞所於審查土地法第34條之1處分案件時，針對他共有人提出之異議，採行下列審認原則： 一、異議內容區隔：凡他共有人之異議事由，僅限於「已提起分割共有物之訴」或「共有物應如何分割之爭執」，因該爭執與「買賣處分之合法性」無直接法律關聯，非屬執行要點第14點規定之私權爭執範疇。 二、不予受理：針對此類異議，地政機關應確認該爭執非關買賣條件或通知義務後，認定其異議無效，不予受理並繼續辦理移轉登記。 三、明確化告知：建議地政機關對異議人發函說明：分割之訴屬共有物管理與分配範疇，與依土地法第34條之1處分共有物之權利行使並不衝突，故不影響本次登記申請。		

業務單位 擬處意見	1. 內政部85年10月24日台內地字第8510170號函： 【要旨】依土地法第34條之1申辦土地所有權移轉登記涉及共有物分割之訴之異議處理 【內容】略以： 按土地登記規則第51條第1項規定（按：原土地登記規則第51條修正後為第57條），登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。其所稱「爭執」指對於申請登記之法律關係有爭執而言，本案遺產管理人以本案土地業已提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，與上開土地登記規則規定意旨不合，登記機關應不予受理。 2. 就個案異議內容是否屬「對於申請登記之法律關係有爭執」，本所依據內政部上開函、個案情形予以審認。
決 議	依業務單位擬處意見辦理。

新竹縣竹北地政事務所115年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	9
案 由	為避免都市更新及危老重建案之土地標示合併因面積變動影響建築執照申請與審查，提議所有土地合併案件，應落實當事人或承辦地政士親自簽章確認（或具結「面積變動即不予辦理合併」聲明），以確保建築基地範圍與法空計算之精確性案。		
說 明	一、查都市更新及危老重建案件於送審建築執照或事業計畫時，其土地面積、容積率、建蔽率及法定空地等均已極嚴格之精密計算與定稿圖說。案件進行中常因起造人或實施者需要而辦理「土地標示合併」。 二、現行地籍測量與土地登記實務上，部分土地標示合併案件因程序簡化，未強制要求全體所有權人於申請書或專用切結書上簽章確認「合併後面積異動之處理方式」。 三、然於都更危老實務中，合併後若地籍測量發現總面積有所增減（如測量誤差、重測修正等），哪怕僅有些微面積變動，皆會導致原核定之都更危老計畫或建照審查資料不符，土地辦理合併而造成建照遭勒令停審或退件重跑流程，嚴重影響起造人與實施者權益。		

提案單位意見	建請鈞所於受理土地標示合併案件時，採行下列作業機制： 一、增列面積確認與退案聲明條款：於土地標示合併申請書或切結書中，強制增列「當事人確認聲明」：「本案土地係屬都市更新/危老重建範圍，合併後土地總面積如與合併前各筆面積合計不符（或有任何面積增減變動），本申請案即自動失效（或撤回），不予辦理合併。」 二、落實當事人/起造人認章機制：所有土地合併案件，承辦地政士應確實檢附經全體土地所有權人蓋章確認之聲明書，地政機關始得准予辦理。 三、土地合併後土地總面積如與合併前各筆面積合計不符，但在公差範圍內，則以原總面積合計數登記。
業務單位擬處意見	有關本所辦理合併案件土地合併後面積有增減情形，多發生於早期重測區如民國七十幾年重測之竹北、台元、站前、站後、竹仁、竹義等段，多為平方公尺後兩位小數點計算進位問題，合併後面積如與原登記面積合計不相符，目前本所均依地籍測量實施規則第256條規定辦理。 考量土地合併案件屬簡易案件，如僅因少數都市更新案件或危老重建案件即要求一合併案件增加建附文件及相關程序，恐增民眾申辦負擔。另為避免土地合併後衍生面積差異等情形，建議於相關危老重建或都是更新程序完成後，再行申辦土地合併，以兼顧行政作業一致性及民眾申辦便利性。
決 議	依業務單位擬處意見辦理。

新竹縣竹北地政事務所115年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	10
案 由	為提升土地登記作業效率並符實務需求，提議出賣人已檢附蓋用印鑑章之「特別授權書」及印鑑證明授權代理人辦理買賣移轉登記，且授權事項已包含登記相關切結者，公契（買賣移轉契約書）及申請書上之相關切結事項，應得由代理人直接用印切結，免再開具補正單要求出賣人本人簽章案。		
說 明	一、按現行地政實務，不動產所有權人（出賣人）因故無法親自辦理移轉登記時，常出具載明具體授權範圍之「特別授權書」（授權書上加蓋出賣人印鑑章並附繳印鑑證明），授權代理人全權代為簽署公私契、申請登記及辦理各項具結事項。 二、依民法第103條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。實務上處理「海外授權書」（外交部駐外館處驗證之授權書）時，地政機關皆採認經授權之代理人得代為於公契備註欄或切結書上簽署與切結。 三、惟部分地政機關審查國內特別授權案件時，雖代理人已提示授權人印鑑章加蓋之特別授權書（內容明確載明授權代理人處理共有物處分切結、優先購買權通知切結等事項）及印鑑證明，審查人員仍以切結事項涉及實體責任為由，要求出賣人本人必須於公契備註欄另行蓋章切結，致生補正退件，不僅造成當事人困擾，亦與授權制度之設立意旨不符。		

提案單位意見	建請鈞所統一審查標準，比照海外授權書之處理模式，採行下列原則： 一、授權範圍審查：出賣人所出具之「特別授權書」已蓋用印鑑章並檢附印鑑證明，且授權條款中已明確包含「得代為辦理土地法第34條之1處分、優先購買權通知、各項地政切結聲明及公私契簽署」者，即具備完整之處分與切結代理權。 二、代理人切結效力：公契（土地/建物買賣移轉契約書）備註欄或相關切結書件之切結文字，得由該代理人直接用印（或簽名蓋章）代為切結，其法律效力直接歸屬於授權人（出賣人）。地政機關應予採認，無須再要求出賣人本人補蓋印鑑章或重複切結。
業務單位擬處意見	本議題涉及審查人員裁量權之行使，無法一概而論。倘本所於審查個案時認有疑義，亦不排除報請上級主管機關釋示。
決議	一、按內政部69年5月12日台內地字第15153號函釋示： 【要旨】申請書備註欄註記事項涉及委託人權利義務者，須由委託人簽章 【內容】按本部67年4月18日台內地字第785229號函示：「……授權出售不動產時，授權書應列明該不動產之座落及地號，始為特別授權。……」準此，土地登記由代理人申請者，若委託書已列明座落、地號及授權代辦該土地登記等事宜，自得認其已具特別授權之要件。而有土地登記規則第35條之適用（按：原土地登記規則第35條修正後為第38條）。但登記申請書「備註」欄內另有其他註記事項而涉及委託人之權利義務，顯不在其授權辦理事項之範圍內者，仍須由權利人義務人簽章，以免糾紛。 二、於上開函停止適用前，原則上應依其意旨辦理，倘若具體個案於審認時有疑義，本所不排除報請上級主管機關釋示。