

臺中市雅潭地政事務所



臺中市 **豐原** 地政事務所

Fengyuan Land Office, Taichung City

豐原地政事務所與雅潭地政事務所
聯合召開

112年度 地政士座談會

簡報人

豐原所：葉課長秦寧

雅潭所：田課長嘉茵

日期：112年11月29日

簡報大綱



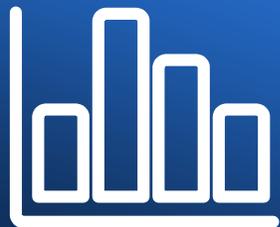
一、業務工作



二、法令政策宣導



三、便民服務



一、 業務工作



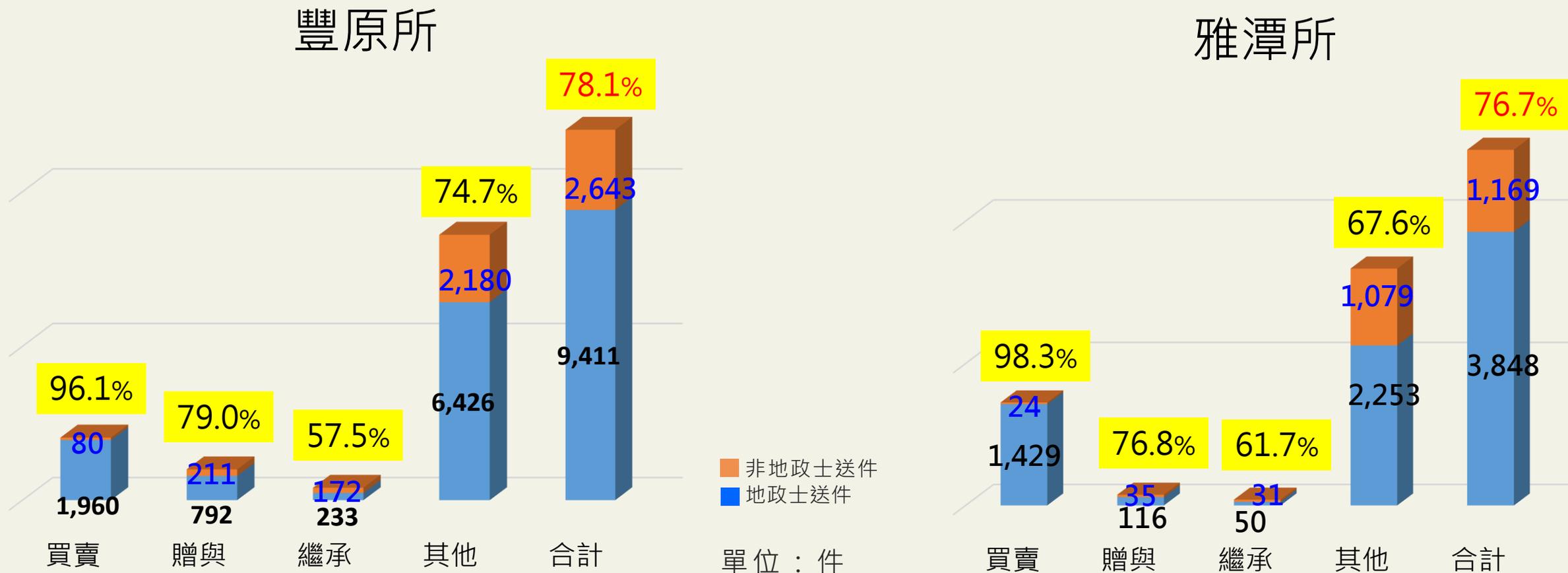
轄區內開業地政士人數

2所5轄區合計172人

與111年比較:減少7%



開業地政士及非地政士送件數統計圖



資料時間區間：112年1月至10月

01 地籍圖重測業務

112年度市辦地籍圖重測 >> 今年辦竣

- 辦理地區：臺中市豐原區車路墘段車路墘小段。(如附表圖說)
- 筆數、面積：辦理筆數約為3,231筆，面積約為32.99公頃。
- 112年11月6日辦理標示變更登記完竣。
重測後段別為議前段、三村段。
預計113年初辦理權狀換發。



圖說

112年度市辦地籍圖重測範圍



01 地籍圖重測業務

112年度自辦重劃區地籍整理數值法重測

今年開始展辦

- 辦理地區：臺中市神岡區社南段(部分)、建國段、大雅區自立段。
(如附表圖說)
- 筆數、面積：辦理筆數2,510筆，面積161公頃。
- 目前辦理確定測量及地籍調查中
神岡區預計113年中辦理成果公告，重測後為庄前段。
大雅區預計於113年4月中旬辦理成果公告，重測後為中和段。



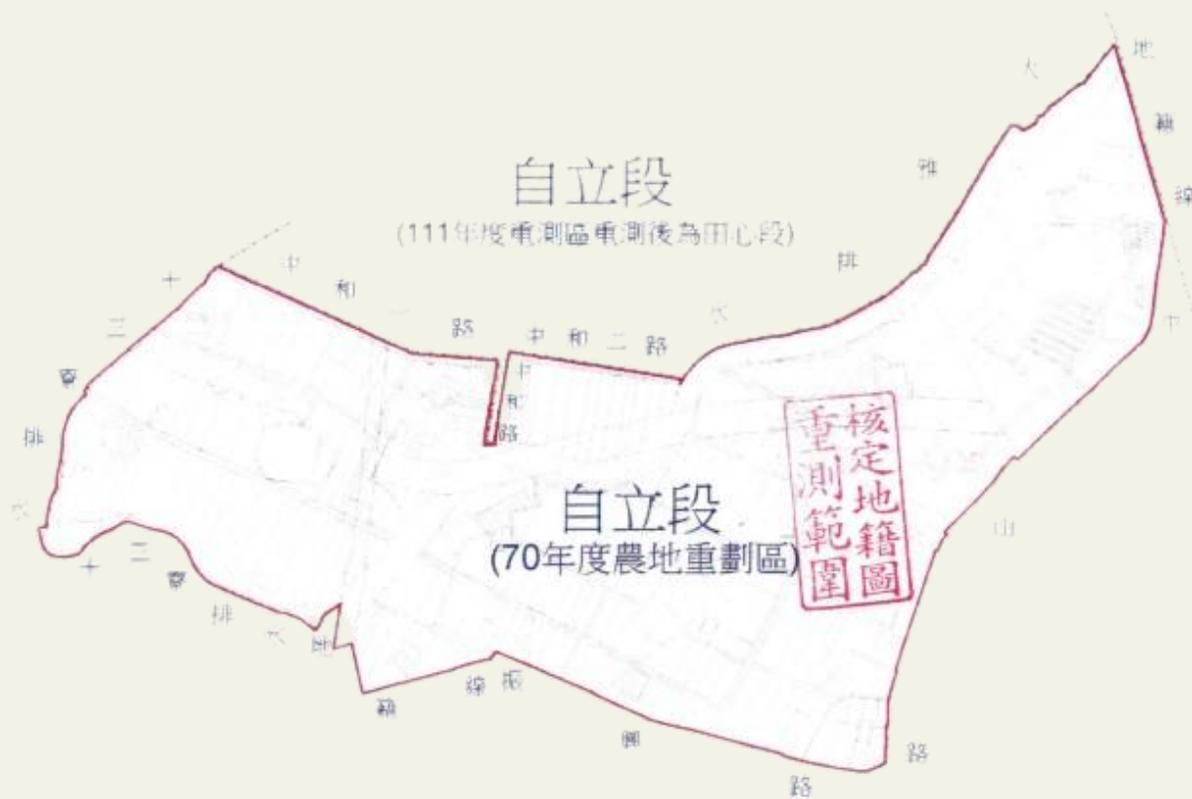
圖說

112年度自辦重劃區地籍整理數值法重測



圖說

112年度自辦重劃區地籍整理數值法重測



01 地籍圖重測業務

112年度委外重劃區地籍整理數值法重測

今年開始展辦

- 辦理地區：臺中市大雅區馬岡段。(如附表圖說)
- 筆數、面積：辦理筆數為3,340筆，面積為164公頃。
- 目前辦理控制測量及戶地測量中，預計於113年12月底竣工。



圖說

112年度委外重劃區地籍整理數值法重測



02 實價登錄收件統計

豐原所實價登錄收件統計表

| 類 型 | 件 數 |
|------------|--------------|
| 買 賣 | 2,368 |
| 租 賃 | 360 |
| 預售屋 | 777 |
| 合 計 | 3,505 |

雅潭所實價登錄收件統計表

| 類 型 | 件 數 |
|------------|--------------|
| 買 賣 | 1,823 |
| 租 賃 | 263 |
| 預售屋 | 290 |
| 合 計 | 2,376 |



二、 法令政策 宣導



112年7月1日上路

需經許可

擬定使用計畫(書表方式)
+
向內政部申請許可
+
許可文件有效期限1年
登記後5年不得移轉

申請用途：

1. 宿舍
2. 供居住使用之出租經營
3. 合建、實施或參與都市更新、都市危老重建
4. 衛生福利機構場所
5. 合作社為設置住宅公用設備
6. 其他經中央主管機關公告者

免經許可

依公告情形直接向
地政事務所申請登記
+
不受5年不得移轉限制

1. 公(國)事業或受政府捐助之財團法人
2. AMC / 台灣金聯
3. 經紀業買受瑕疵物件
4. 都市更新
5. 危老重建
6. 合建
7. 文化資產
8. 優先購買權
9. 法院拍賣

01 私法人購屋許可制

02 地籍測量實施規則及測量費收費標準修正重點

分割規費

112年5月1日起適用

基本費 + 施測費



基本費

| | | |
|---|-------------|---------|
| A | 未滿 200 | \$1,500 |
| | 200-999 | \$2,000 |
| | 1,000-9,999 | \$2,500 |
| | 10,000以上 | \$3,000 |

依面積級距
每筆分別計收
單位:平方公尺

施測費

- 每分割線段 \$500
- ⊕ 加釘界址每點 \$200

| 例1 | 例2 | 例3 | 例4 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 單筆最低 | 加釘界址 | 多筆方案 | 多筆方案 |
| 分割前 199M ² | 分割前 199M ² | 199M ² 199M ² | 199M ² 199M ² |
| | | | |
| A \$1,500 | A \$1,500 | A \$3,000 | A \$3,000 |
| — \$5,00 | — \$5,00 | — \$1,000 | — \$1,000 |
| | ⊕ \$4,00 | | ⊕ \$6,00 |
| \$2,000 | \$2,400 | \$4,000 | \$4,600 |

溫馨提醒

- 複丈規費試算服務
<https://easymap.land.moi.gov.tw/BSWeb/>
- 土地界標隨案提供，無須再加購

臺中市政府地政局



廣告

02 地籍測量實施規則及測量費收費標準修正重點

鑑界規費

112年5月1日起適用

基本費 + 施測費



| 基本費 | | |
|---------------------------------|-------------|---------|
| A 依面積級距 每筆分別計收 單位:平方公尺 | 未滿 200 | \$2,500 |
| | 200-999 | \$3,000 |
| | 1,000-9,999 | \$3,500 |
| | 10,000以上 | \$4,000 |

| 施測費 | |
|---------------------------|----------------|
| ⊕ 依施測點計收 每5點\$1,000 | 1-5點 \$1,000 |
| | 6-10點 \$2,000 |
| | 11-15點 \$3,000 |
| | 以此類推 |

例 1 單筆最低

A \$2,500

⊕ \$1,000

\$3,500

例 2 多筆基本

A \$5,000
多筆累計

⊕ \$1,000
多筆施測點可供計

\$6,000

例 3 大筆選釘

A \$4,000

⊕ \$1,000

\$5,000

溫馨提醒

1. 複丈規費試算服務
<https://easymap.land.moi.gov.tw/BSWeb/>
2. 土地界標隨案提供，無須再加購



02 地籍測量實施規則及測量費收費標準修正重點



「地籍測量實施規則」部分條文及「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」修正

自 112 年 5 月 1 日 施行

申請「鑑界」應指定需鑑定之界址

① 輸入地段地號、點選「鑑界複丈規費試算」

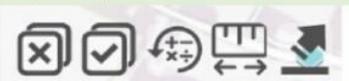


② 估算基本費、施測費，自行運用試算功能



清除所有界址點

全選所有界址點



重新計算

量取距離

匯出 PDF 檔

③ 試算結果匯出、自行列印後，於圖面加註「本案需鑑定之界址點詳如圖說，共計___點，經本人確認無誤。」並簽章，與申請書一併檢附申請鑑界。

(範例詳背面)

掃描 QR CODE 立即線上試算規費 →



因應法規修正，內政部更新「土地複丈規費試算服務網」(<https://easymap.land.moi.gov.tw/BSWeb/>)，提供線上規費估算服務，試算結果可下載，自行列印與申請書一併檢附送件。

02 地籍測量實施規則及測量費收費標準修正重點

申請「鑑界」應指定需鑑定之界址〔範例〕



臺中市南屯區建功段(管轄所：中興地政事務所)

| 地號 | 登記面積級距 | 界址點數 |
|----|--------|---|
| 54 | 第2級 | 計5個界址點 界址點列表 單位數：5點/5=1.0=>進位計1個單位 |

規費試算結果：複丈費=基本費+施測費

基本費：3000*1=3000

施測費：1000*1=1000

鑑界複丈費共計：4000元

備註：

1. 請於申請時確認擬申請測量點位及點數，以利計收規費。
2. 建議匯出及列印本畫面，附於申請書，俾利施測及計收規費。
3. 本圖係由電腦自動套疊相關圖資，引導使用者瞭解土地概略位置及周邊環境，示意位置未經實地測量，且相關圖資受限不同產製時間、方法、比例尺及坐標系統等因素，僅能提供參考，實際位置仍以現場土地複丈為準。

**本案需鑑定之界址點詳如圖說，
共計 5 點，經本人確認無誤。**

王○○ (申請人簽章)

03 申辦第一次建物地籍測繪資料

檢附「建物地籍測繪資料」

省時又便利!



- 申請建物第一次測量如檢附經簽證之「建物地籍測繪資料」，可節省登記機關赴實地測量及內業的作業時間喔!
- 建物地籍測繪資料包含：測繪基本資訊、測點圖例圖說、距離角度數據、簽證印鑑或執業圖記



○○市(縣)○○區(鄉鎮市)○○段100地號建物地籍測繪資料參考例

2 距離角度數據

| 序號 | 邊長(公尺) | 方位角(度) |
|-------------------------------|--------|--|
| B ₁ A ₁ | 40.867 | ∠B ₁ B ₂ T ₁ 99-52-49 |
| B ₂ A ₁ | 39.355 | ∠B ₁ B ₂ A ₁ 79-56-05 |
| B ₂ A ₂ | 28.335 | ∠B ₁ B ₂ C ₁ 71-56-54 |
| B ₂ C ₁ | 27.999 | ∠B ₁ B ₂ C ₁ 48-48-19 |
| B ₂ C ₂ | 20.995 | ∠B ₁ B ₂ C ₂ 28-44-01 |
| B ₂ C ₃ | 19.935 | ∠B ₁ B ₂ A ₃ 17-30-03 |
| B ₂ A ₃ | 16.101 | ∠B ₁ B ₂ C ₁ 43-55-37 |
| B ₁ C ₁ | 20.091 | ∠B ₁ B ₂ A ₁ 64-12-14 |
| B ₁ A ₂ | 14.802 | ∠B ₁ T ₁ C ₁ 31-22-55 |
| F ₁ C ₁ | 29.038 | ∠B ₁ T ₁ C ₁ 38-47-42 |
| F ₁ A ₁ | 17.410 | ∠B ₁ T ₁ A ₁ 35-01-27 |
| F ₁ A ₂ | 13.254 | ∠B ₁ T ₁ A ₂ 78-52-05 |
| F ₁ A ₃ | 26.039 | |
| F ₁ A ₄ | 30.328 | |

3 測點圖例圖說

比例尺：1/500

備註：C_i點示意位置請參考使用執照附圖(圖號：○○○/圖名：○○○)

| | | | | | | | |
|----------|-------|----------|----------|------------|------|-----|----------------|
| ○○測繪有限公司 | 工程名稱 | ○○○○工程 | 建築師/測量技師 | 王○○ | 測量人員 | 林○○ | 總測師印鑑/測量技師執業圖記 |
| 建築執照 | ○○○○○ | ○○字第○○○號 | 測量日期 | ○○○年○○月○○日 | | | |

本表資料僅供說明用途，不得作為其他用途。資料如有錯誤，請向原測繪機關查詢。資料內容不實者，應依相關規定辦理。資料負責責任。

1 測繪基本資訊

4 簽證印鑑或執業圖記

04 平均地權條例修正

112年7月1日施行

拳打炒房 腳踢投機！

修正《平均地權條例》，炒房投機客請看招！

修法5重點

1 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系或二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售

3 重罰炒作行為

炒作哄抬行為可按交易戶(棟、筆)數處罰最高5,000萬元，並限期改善，違者連續處罰



2 管制私法人購屋

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

4 建立檢舉獎金制度

民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金

5 解約申報登錄

預售屋買賣契約若有解約，建商須於30日內申報登錄



05 租賃條例修正

112年9月1日施行

租賃條例修正

租賃住宅服務業之轉租案件納入實價登錄



現行：
經紀業申報租賃案件

增訂：
租服業申報轉租案件

💰 民眾獲得更多租屋行情資訊！

申報
期限

訂定契約之日起30日內 (§34)

內容
方式

準用不動產成交案件實際資訊申報登錄
及預售屋銷售資訊備查辦法 (§34)

申報
不實

- 未申報或申報租金、面積資訊不實：處1萬~5萬元罰鍰
- 面積以外資訊不實：處6千~3萬元罰鍰 (§38-2)

規避
查核

- 處3萬~15萬元罰鍰+限期改正
- 屆期末改正，按次處罰 (§38-2)

📝 擴大租屋資訊揭露透明

06 預售屋解約要申報登錄

- **新增**：銷售預售屋者，應於買賣契約解約日起30日內申報。
- **違規罰責**：處3-15萬元及限期改正；經2次限改而未改正者，處30-100萬元；得按次處罰。

申報作業流程



申報規定

- 原則：解除預售屋買賣契約案件應申報
- 例外：預售屋已登記予買受人所有 (§ 3)



申報者

- 銷售預售屋者 (§ 3)



申報內容

- 原預售屋買賣案件之申報書序號、買受人名稱及統一編號、建案名稱、不動產標示之行政區域、交易標的編號、交易日期、解約日期及全部或部分解約情形 (§ 6)



申報時點

- 解除預售屋買賣契約之日起**30日**內
- **申報買賣前解約者，仍應分別辦理買賣+解約申報 (§ 11)**



受理機關

- 各縣市主管機關或委任所屬機關 (§ 11 、 § 17)

06 預售屋解約要申報登錄



中華民國
內政部 **地政司**
Dept of Land Administration, M. O. I.
不動產成交資訊及
預售屋資訊申報網

預售屋解約
申報登錄



預售屋資訊及買賣定型
化契約備查



預售屋成交資訊申報



買賣成交資訊申報



預售屋解約案件申報登
錄



諮詢專線

最新動態訊息

本系統上傳附件之功能，自即日起不再接受圖片檔案格式，請以PDF檔案格式上傳附件，敬請見諒。

2022

系統操作客服,請連絡客服E-MAIL: gm2151325@gmail.com

2022

教學影片-預售屋申報備查及成交申報

2022

new預售屋解約申報-申報端操作手冊下載點(v2版)

2022

實價登錄買賣案件申報已於112年2月14日開放辦理，且修正檔案格式為json檔，檔案範例請至網頁連結下方下載使...

2022

07 國土計畫

落實全國國土計畫 確立國土新秩序

國土規劃 6 變革 兼顧發展與永續



加強國土保育保安

加強農地維護管理



輔導農地違規工廠轉型

推動鄉村地區整體規劃



強化地方主導空間計畫

尊重原住民傳統文化



114年4月30日上路！

08

性別平等

社會和諧更美好

尊重多元性別差異

消除性別歧視

促進性別地位之實質平等

1 落實性別平等工作法



給予各項假別

生理假、產假、流產假、
產檢假、陪產／陪產檢假、
家庭照顧假…



調整工作時間

員工有未滿3歲子女，允許每天
減少1小時工時(不給薪)
或調整工作時間。



育兒空間設置

建立哺(集)乳室，並設立托兒
服務機構或提供托兒措施。

可申請政府
經費補助!





不動產移轉一站式服務再升級!!!

整合服務



辦理案件的好幫手!



地方稅111年7月1日起

完成網路申報地方稅作業後，申請土地或建物所有權移轉登記案件，得免附土地增值稅、契稅等完稅資料之紙本文件。

內政部111年5月2日台內地字第1110262091號函



國稅112年10月1日起

民眾申報遺產稅或贈與稅後，申請土地或建物所有權移轉登記案件，得免附遺產稅、贈與稅等完稅資料之紙本文件。

內政部112年8月22日台內地字第1120265345號函

歡迎多利用網路報稅，申請登記免附紙本稅單服務~~

登記任意門 送件免奔波

跨直轄市縣（市）
土地登記案件
收辦

延長試辦
至113.6.30



- 拍賣登記
- 抵押權塗銷、設定、變更、讓與
(以金融機構為限)

不予受理項目
+ 代收代寄



非屬可跨縣市辦理
項目，可利用代收
代寄服務。

不予受理
項目請掃



跨機關聯繫查欠



拍賣移轉登記查欠
工程受益費，跨機
關傳真聯繫免由申
請人奔波。

免出門 線上申請不打烊

數位櫃檯
網路申請登記



三、便民服務

地籍異動即時通
隨時掌握產權異動訊息

通知類型

- 買賣
- 配偶贈與
- 抵押權設定
- 判決移轉
- 贈與
- 信託
- 法院查封
- 調解移轉
- 拍賣
- 書狀補給
- 假扣押
- 和解移轉

通知時機

登記案件「收件」+「異動完成」

申請方式

臨櫃申請

1. 所有權人本人、法定代理人或被授權人。
2. 檢附具照片之身分證明文件。
3. 任一地政事務所填寫申請書。

網路申請

以自然人憑證或工商憑證登入，向土地或建物所在地之登記機關提出申請。



地政數位櫃臺網站
<https://dc.land.moi.gov.tw>

隨案申請

1. 填寫申請書。
2. 併土地登記申請書案，印章相同免核對身分。
3. 限該案件不動產所在之地政事務所轄區。

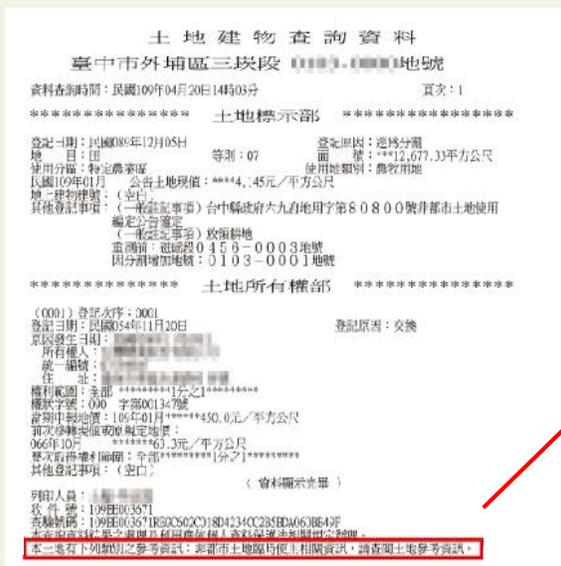
通知對象

112年11月起
再加碼提供1組通知對象(共2組)

簡訊、e-mail



土地參考資訊檔



本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地臨時使用相關資訊，請查閱土地參考資訊。

內政部土地建物
參考資訊檔查詢網站

地政局158空間資訊網



自110年2月1日起 **免費**
查詢土地建物參考資訊





前次決議事 項辦理情形

案由1

有關土地法第73條之1未辦繼承列管及移國產署標售，實務上有遇到被繼承人只有土地被列管，而有保存的建物未列入，在標售時因建物未併同移國產署，而造成房地權屬分離的情形。是否在列管清查時能有更完善的作法？（提案人：台中市地政學會理事長孫麗玉）

辦理情形：

未辦繼承清理列管標的係以身分證字號歸戶方式擷取，土地及建物原則會一併列管，若有遺漏列管應屬流水編產權，無法確定房地是否屬同一被繼承人所有。本市轄內如有遺漏列管建物個案，可進一步向建物所轄地政事務所確認。

案由2

都市大樓林立，其基地是由多筆土地合併而來，合併後基地也就有多個前次移轉現值，在大樓建造完成陸續過戶基地持分給住戶時，多個前次移轉現值可以自由選擇全載或部分勾選，是否有什麼法令依據可以整合或是完整分算？讓所有住戶的前次移轉現值能統一。另外請教目前各所遇此狀況，是否有一致的作法？（提案人：台中市地政士公會理事長劉芳珍）

► 辦理情形：

- 一、目前地所一致採用全部轉載前次移轉現值的作法。前次移轉現值涉及課稅，地所係按稅單更新前次移轉現值。倘有疑義得請稅務機關釐清行文地所辦理更正。(詳上次會議紀錄)
- 二、111.9.8雅地四字第1110007381號函陳報地政局參考適時向內政部反映。

案由3

請教地籍異動即時通是申請一次在全國通用或限定轄區，申請之後通知的對象是權利人或義務人？另外請教一站式服務的線上繳稅的管道是否有銀行或超商可以繳納？（提案人：臺中市直轄市地政士公會理事長張鐘元）



辦理情形：

- 一、地籍異動即時通通知對象為登記案件義務人，臺中市轄區不動產可以在臺中市任一地所申辦完成，尚無法1次申請全國通用，此提議已轉請地政局向內政部提出精進系統建議。
- 二、不動產移轉一站式服務的線上繳稅，是使用地方稅網路申報作業入口網連接Paytax網路繳稅方式，以金融卡、信用卡等線上方式繳納，亦可持稅單至銀行臨櫃或超商繳納。

案由 4

目前人口高齡化之下，老人財產規劃是個趨勢，但多數未及於規劃而給下一代繼承，繼承態樣複雜並涉及稅務處理，繼承人往往不理解之外又夾雜家族糾紛，地所服務人員實無法負荷民眾此類糾紛排解及諮詢的冗長，唯獨地政士，具備充分的專業及調停的技巧，能妥善處理、通盤規劃。在此建議地政機關，在繼承宣導時能加註「繼承專業規劃請找專業合格的地政士」，此舉可達業者、政府、民眾三贏的局面。（提案人：臺中市大臺中地政士公會名譽理事長林靜妮）

辦理情形：

雅潭所及豐原所已於繼承宣導時，在海報、跑馬燈等多元管道，配合宣導繼承專業規劃請找專業合格的地政士。

案由 5

不動產移轉一站式服務的線上申報繳稅，若是免稅情形是否適用？現在無紙化時代，地政局是否有規劃將來登記送件時也達成線上申辦。（提案人：臺中市大臺中地政士公會理事長莊家瑀）

辦理情形：

- 一、不動產移轉一站式服務包含土地增值稅、契稅、遺產稅、贈與稅等透過 Paytax 繳稅能達成線上完稅，免稅的部分會直接產製出證明文件，案號條碼也會介接地政機關，與地政機關介接資料無落差。
- 二、內政部持續推動線上申辦登記業務，非全程網路申請目前已受理全項目，但要檢附相關紙本文件；全程網路申請目前僅受理簡易類型案件，將逐步增加受理項目，114 年規劃增加銀行抵押權設定。

案由 6

全程及非全程網路申請，請教臺中市目前有多少案量使用這個系統？另外有關印鑑證明使用在登記案件，有戶政核發、地政士確認及地所審認，總共3個關卡在做把關，如果取消這項設置，那對於當事人真意表達，就需要相關配套，如果民眾相關素養不高，那在業界的地政業務執行也會造成影響。（台中市地政士公會理事石錫勳）

辦理情形：

- 一、全程及非全程網路申請在臺中市的案量並不顯著，主要案量在北部地區。
- 二、戶政核發的印鑑證明目前不會廢止，但近年來有減少趨勢，當事人真意確認的部分已有多元管道可以運用，包括在地所設置印鑑、當事人親自到場核符、使用數位櫃臺的線上聲明等。

案由 7

公部門的招標案，常統包在一個大案裡面，比如協議價購包在用地取得標案裡面，忽略了地政士的專技，是否能建議其他局處標案能讓地政士有參與的機會。（臺中市大臺中地政士公會理事長莊家瑀）

辦理情形：

- 一、協議價購是一整套標案裡面的部分階段，比較不會分包式執行，會造成流程上的延遲分散。
- 二、111.9.8雅地四字第1110007381號函陳報地政局參考。

簡報結束 感謝聆聽

臺中市  豐原地政事務所

Fengyuan Land Office, Taichung City



臺中市雅潭地政事務所