

## 基隆市政府 110 年度地政士座談會會議紀錄

壹、開會時間：110 年 9 月 27 日（星期一）上午 09 時 30 分

貳、開會地點：本府四樓簡報室

參、主席：蘇處長昱彰

紀錄：鄭名堯

肆、出席單位及人員：詳如簽到單

伍、林市長右昌出席表揚本市 109 年度服務績優地政士

陸、林市長右昌致詞

地政士公會陳理事長、地政業務從業人員職業工會劉理事長、地政處蘇處長、各位地政先進、各位同仁大家好。

經過 6 年多來的努力，本市除從負債全國第 3 高 124 億元，到現在降為 68 億元外，各項相關重大建設即將於這 1~2 個月內完成，而地政單位則為完成這些重大建設之無名英雄，以往執政者不瞭解地政單位的作用，故給予的資源較少，導致很多事項無法完成，本人上任後，即支持地政處推動中斷 10 幾年之地籍圖重測作業，配合市港再生計畫，於港區完成 73 公頃、2,139 筆土地重測，並制訂 10 年 2.6 億元地籍圖重測計畫，也支持編列 2,400 萬預算，由地政處建置全方位地理資訊系統，整合各單位圖籍，建立 3D 圖層、地下管線模組、建物塑模等功能，做為決策或救災之依據；而隨著疫情趨緩本市已經連續 47 天「嘉玲」，原訂 10 月舉辦之城市博覽會，將於明年 4 月舉行，屆時歡迎各位地政士蒞臨參觀。

同時恭喜徐敏舫、彭琇瑜及葉承翰等三位地政士獲得 109 年度服務績優地政士之殊榮。

柒、主席致詞

109 年開始，即要求同仁辦理相關法令研討，將實務執行過程與相關法規納入學習的一部份，才能真正瞭解不動產業者實務及反映事項之癥結，而每年都會定期舉辦此座談會，除提供業務法令新訊及說明各項為民服務措施外，亦希望藉由邀集國稅與稅務機關派員與會，提供與地政士面對面交流意見之機會，俾利共同提升不動產交易安全。

## 捌、109 年提案列管執行情形

### 一、 提案一

- (一) 案由：為協助民眾防範不法詐騙案件並能及早因應，「地籍異動即時通」擴增 3 項服務範圍，請地政士公會協助宣導。
- (二) 決議：公會已向所屬會員進行宣導，同意依業務單位建議，解除列管。

### 二、 提案二

- (一) 案由：地政士於受任土地登記代理業務後，倘涉及變更代理業務範圍，請以書面告知委託人，以減少爭端。
- (二) 決議：公會已向所屬會員進行宣導，同意依業務單位建議，解除列管。

### 三、 提案三

- (一) 案由：調查近期不動產消費爭議案件，疑似有仲介業者未聘請合法地政士代為簽訂買賣契約之情事，以及合法地政士未與買賣雙方解說交易契約內容致生爭議。
- (二) 與會者發言
  1. 劉理事長世瑄：建議市府針對送件地政士非本市地政士公會會員者，加強查核；另亦可委任本市地政士公會會員，協助查核非法地政士。
  2. 葉承翰地政士：律師皆有配戴識別證，以茲辨別，故建議市府參考辦理以利民眾識別。
- (三) 決議：
  1. 本案原則依業務單位說明，同意解除列管。
  2. 請業務單位一個月內召集府內法制單位開會，研商委任與核發識別證之適法性，並邀請地政士公會派員參加。

#### 四、臨時提案一

- (一) 案由：請公會協助向所屬會員宣導，倘地政士受託辦理移轉登記案件後，提醒民眾勿忘申報房地合一稅。
- (二) 決議：公會已向所屬會員進行宣導，同意依業務單位建議，解除列管。

#### 五、臨時提案二

- (一) 案由：本市不動產移轉一站式服務，已於109年9月1日啟動，請公會轉知所屬會員，多加利用。
- (二) 決議：公會已向所屬會員進行宣導，同意依業務單位建議，解除列管。

#### 六、臨時提案三

- (一) 案由：有關本會會員反映，於地政事務所審理案件時程過長，是否請本市地政事務所提出改善措施。
- (二) 決議：因地政事務所受理案件時限逾期情形仍未改善，本案持續列管，並請依下列事項辦理。
  1. 請地政事務所斟酌各項查詢系統及戶政、稅捐聯繫單之使用時機。
  2. 請加強審查人員教育訓練或由地政處召集辦理。
  3. 審理案件應回歸法理，並勿僅依循過去作法而未改進，亦不可因系統無法查詢為由延宕案件。
  4. 由地政處組成專案小組至地政事務所查明案件延宕之原因。

#### 七、臨時提案四

- (一) 案由：建議是否於本府 1 樓服務台設置謄本櫃台，以利民眾申辦登記謄本。
- (二) 決議：地政處已編列 100 萬預算設置地政電子謄本無人化自助櫃員機，惟因相關預算尚待議會審議，故繼續列管。

#### 捌、110 年提案討論：

提案一	提案單位：地政處地權登記科
案由	有關內政部地政司數位櫃臺網站提供相關網路申辦及查詢服務，請地政士公會協助宣導。
說明	為推動智慧政府優質地政服務，內政部持續精進推動各項地政業務，自 109 年 3 月起地政司數位櫃臺網站上線後，已陸續提供及優化多項網路申辦服務與資訊查詢功能，期能促進服務轉型並符合民眾需求。
辦法	數位櫃臺目前提供之服務如下： 1、線上聲明登錄 2、網路申辦登記案件 3、地政案件辦理情形查詢 4、MyData 查驗當事人身分 有關數位櫃臺詳細操作手冊可於該網站下載參閱： (網址： <a href="https://dc.land.moi.gov.tw">https://dc.land.moi.gov.tw</a> )
業務單位說明	請本市地政士公會協助向所屬會員宣導，多加利用內政部數位櫃台服務。
決議	依業務單位說明，請本市地政士公會協助宣導。

提案二	提案單位：地政處地權登記科
案由	請本市地政士夥伴注意開業執照期限，避免因開業執照逾期未換照而作廢，致其權益受損。
說明	經查本市地政士開業執照於民國 111 年到期者，共計 103 位，其中於民國 111 年 4 月 23 日到期者，共 66 位。請本市地政士夥伴提前準備相關換發(延長)文件，避免權益受損。
辦法	1、有關地政士換證規定及相關表單可自本府地政處網站/業務專區/地政士專區中下載。 2、請各位地政士夥伴提前準備相關文件，於執照到期前 6 個月內提早向本府申請換發(延長)開業執照。
業務單位說明	請本市地政士公會協助向所屬會員宣導，請提早備妥相關書件向本府提出申請換發開業執照。
決議	1、依業務單位說明，請本市地政士公會協助宣導。 2、請業務單位排定換發開業執照之時程，避免同時集中申請，以利作業順遂。

提案三	提案單位：地政處土地開發科
案由	為辦理本市地政士業務查處作業，請地政士夥伴們備齊費用標準表、業務紀錄簿、收據等文件備查，且事務所懸掛之各式招牌、印製之名片或產製之各類文件，不應再有「代書」等字樣。
說明	<p>近來常有民眾詳細詢問地政士執行業務應盡義務與收費方式，故為減少消費爭議避免爭端，本府於辦理例行性業務訪查時，會加強應備文件與事務所名稱等進行確認，相關辦理依據如下：</p> <p>地政士法第 9 條略以：「直轄市或縣（市）主管機關應備置地政士名簿，載明下列事項：姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號、住址…四、事務所或聯合事務所名稱及地址。五、登記助理員之姓名、學歷、經歷…。」</p> <p>前項第一款至第五款事項變更時，地政士應於三十日內，向直轄市或縣（市）主管機關申報備查。」</p> <p>地政士法第 13 條：「地政士事務所名稱，應標明地政士之字樣。」</p> <p>地政士法第 23 條：「地政士應將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明；其收取之委託費用，應掣給收據。」</p> <p>地政士法第 25 條：「地政士應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形。前項紀錄簿，應至少保存十五年。」</p> <p>地政士法第 28 條：「地政士執行業務所為之登記案件，主管機關或轄區登記機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規</p>

	<p>避、妨礙或拒絕。」</p> <p>地政士法施行細則第 17 條：「地政士依本法第二十五條第一項規定設置之業務紀錄簿，其應載明之事項如下：</p> <p>一、受託案件之類別及內容。</p> <p>二、委託人姓名或名稱及地址。</p> <p>三、受託日期。</p> <p>四、申請日期。</p> <p>五、受託案件辦理情形。</p> <p>地政士辦理簽證案件者，應將前條所定基本資料事項，列入前項業務紀錄簿應載明之事項。</p>
辦法	<p>本府仍將持續排定行程，以抽查方式辦理業務訪查，請本市地政士夥伴配合查核提供相關資料，共同推動本市不動產交易安全。</p>
業務單位說明	<p>請本市地政士公會協助轉知所屬會員，於事務所應揭露收費標準及相關證照，供消費者辨識，並填妥相關簿冊，以利本府查驗。</p>
決議	<p>1、依業務單位意見，請公會向所屬會員進行宣導。</p> <p>2、請各機關代表向所屬同仁宣達以「地政士」稱呼土地登記專業代理人，勿再以「代書」稱呼。</p>

提案四	提案單位：基隆市地政事務所
案由	有關旅外國人授權國內親友代為處理土地登記事宜。
說明	因近期疫情嚴峻，致使許多旅外國人無法回臺辦理土地登記因而採取授權國內親友代為處理，故地所最近受理了許多附有授權書之案件，也接聽多通詢問授權書如何填寫的電話，為避免因授權書內容有誤或填載未詳盡，造成必須重新授權的情況，本所提供海外國人辦理授權書之範例，降低錯誤之發生。
辦法	已於本所網頁提供正確外國授權書範例及常見錯誤態樣，供民眾及本市地政士夥伴參閱。
業務單位說明	請本市地政士公會向所屬會員宣導，於受理此類案件時，先詳閱地所提供之錯誤態樣，避免因授權書缺漏而需重新授權。
決議	依業務單位意見，請公會向所屬會員進行宣導。



提案五	提案單位：基隆市地政士公會
案由	請地所審查人員能恪守公務人員服務法規定，依照分層負責之原則，於個人行政權責之範圍內，勇敢擔當、負責盡職，勿藉故拖延案件致造成民怨。
說明	<p>一、怕負責任駝鳥心態，接到案件後不敢審查，將案件放置櫃內遲遲不敢進行。</p> <p>二、過度的請示行為，拖延審查時間，很多案件是否有請示之必要實有可議之處。</p>
與會者 發言	<p>一、陳理事長俊德：地政事務所對於已公證文件仍須查驗真偽，似無必要，且查驗時案件狀態均顯示為「請示」亦與實際辦理狀態不符？</p> <p>二、劉理事長世塩：地政事務所對於義務人申請印鑑證明後，遷出戶籍並重新申請印鑑者，即要求檢附最新印鑑證明，似不合理。</p>
業務單位 說明	<p>1、查本所 110 年 1 至 6 月登記案件總件數為 2 萬 1,123 件，僅有 1 件中華貿易股份有限公司申請土地分割案，於審理期間與登記有關之利害關係人申請異議，因涉法令適用疑義，爰報請鈞府核示，並無藉故拖延案件之情事。</p> <p>2、本所相關登記案件皆依分層負責明細表-登記類規定辦理，請示案件皆依相關法令規定辦理，且持續列管並積極追蹤，如仍有疏漏建請提案單位(人員)提供相關案件詳細資料以利檢討改善。</p>
業務單位 補充	1、限於地政系統 Web 版下拉選單項目之限制，故僅能以「請示」狀態顯示案件處理狀況。

說明	
決議	<p>1、有關印鑑證明之有效性，併 109 年臨時提案三之決議，請專案小組按規定與法律行為發生時點一併研議。</p> <p>2、請本市地政事務所登記課課長，就每日待歸檔之案件，逐一檢視，並提出精進作為。</p>

玖、臨時動議：

臨時提案一	提案單位：地政處測繪處理科、基隆市地政事務所
案由	敬邀基隆市地政士公會與本處聯合舉辦110年度「建物測量繪圖軟體」操作教育訓練
說明	本處為推廣宣導建築師、測量技師、地政士及其他與測量相關專門職業及技術人員得依地籍測量實施規則第282條之2規定辦理建物測量成果圖轉繪，又因內政部自本(110)年度起推動全國各直轄市及縣(市)政府進行「三維地籍建物整合建置作業」，即申請人可利用內政部「建物測量繪圖軟體」繪製建物測量成果圖、建物標示圖，並於申請建物測量或登記時一併提供向量圖檔，除可簡化建物測量作業，加速辦理時程，地政事務所將圖檔轉入地政系統後，可作為三維地籍建物圖資之加值運用，如此讓民眾可以透過立體空間圖資的呈現，更了解建物相關資訊。
業務單位說明	如蒙公會同意辦理，教育訓練場地及聘請講師將由本處及地政事務所協助安排，屆時請公會惠予協助轉知會員課程訊息並受理報名。另課程擬規劃一天，惟分為上午及下午各一梯次，每一梯次為3小時，全程參與者由本處發給專業訓練時數上課證明。
決議	1、公會同意聯合辦理教育訓練。 2、請提案單位將教育訓練時間及地點通知地政士公會。

## 拾、政令宣導

### 一、宣導資料詳會議資料。

### 二、各機關補充說明：

#### (一)財政部北區國稅局基隆分局

為利民眾辦理遺產稅申報，各地區國稅局及所屬分局、稽徵所、服務處及直轄市地方稅稽徵機關，均已提供跨機關查詢金融遺產便民服務，為使服務更精進。自 110 年 9 月 1 日起民眾申請查詢被繼承人金融遺產資料，將統一由國稅局提供，民眾可選擇由國稅局掛號寄送，或者自行至財政部電子申報繳稅服務網站下載「遺產稅電子申辦軟體」，於申請後 30 個工作日起使用自然人憑證、已申辦健保卡網路服務註冊之全民健康保險保險憑證或其他經財政部審核通過之電子憑證等下載被繼承人包含金融遺產之財產，相關宣導資料詳後附資料。

#### (二)基隆市稅務局

非都市土地尚未被徵收前之移轉符合以下三要件即可免徵土地增值稅。

- 1、供公共設施使用：經需用土地人認定具有供公共使用性質者。
- 2、依法完成使用地編定：經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用之土地，且已依法編定為公共設施相關之適當使用地。
- 3、經需用土地人證明：檢附需用土地人核發之非都市土地供公共設施使用證明書。

相關宣導資料詳後附資料。

拾壹、會議結束：下午 12 時 20 分