正　本

115.11.2 全字收文第 18207 號

檔　　號：
保存年限：

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會　轉 知
中華民國115年11月4日 全地公(11)字11511715號

臺北市政府地政局　函

地址：110204臺北市信義區市府路1號3樓低北區
承辦人：鄭呈安
電話：02-27208889/1999轉7324
傳真：02-27202107
電子信箱：tv4339@gov.taipei

104096
臺北市中山區建國北路一段156號9樓
受文者：社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年10月29日
發文字號：北市地秘字第11560271311號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：便民手冊發送明細1份、便民手冊5本

主旨：檢送本局編印「116年幸福台北房地通」便民手冊（冊數詳發送明細），請貴公、協會轉知所屬會員多加利用。

說明：為利市民及地政從業人員查詢不動產市場交易相關資訊，旨揭手冊亦發行電子書，請至本局網站（https://land.gov.taipei/）首頁／綜合資訊／宣導及出版品／電子書櫃項下查閱或下載。

正本：台北市測量技師公會、社團法人中華民國地政士公會全國聯合會、社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會、社團法人台北市不動產估價師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、台北市不動產仲介經紀商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商業同業公會、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會、台北市地政士志願服務協會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、台北市租賃住宅服務商業同業公會

副本：

局長王瑞雲

臺北市116年

幸福台北

房地通



臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government



序

為協助市民解決在臺北居住、生活、工作與投資等有關不動產的各類疑問，本局推出實用「幸福台北房地通」便民手冊，以簡易圖文呈現地政服務資訊。

本手冊主要分為六大篇，第壹至陸篇分別為「找房地」、「比價格」、「尋交易」、「辦登記」、「興開發」及「查資訊」等內容，除讓各界了解地籍查詢、土地鑑界、買房、租屋、登記、贈與、繼承、保護產權、土地徵收、區段徵收及市地重劃等實用知識，更完整收錄本市地政服務措施、網站使用指南、服務地點及農民曆等資訊。

一直以來，我們秉持著提供專業、便捷、智慧化服務的使命推展業務，110 年推出全國第一臺地籍謄本櫃員機後，隨即吸引各縣市跟進，且在 112 至 113 年間陸續與新北市、桃園市、臺中市、嘉義市等地政夥伴合作跨縣市聯發圖籍謄本服務，並推出「臺北地政總管 +」；114 年多項智能服務推陳出新，包含「臺北地政雲」改版、「臺北地政找房 +」的「大專院校租金地圖」功能、「預售屋契約智能問答 -Hi Landy」、「都更 / 地政資訊平台」的「周邊房地行情查詢」及 5 大租屋「友善屋源」標示；而 115 年以 AI、自動化為主軸，推出「智能送件櫃員機」，翻轉作業模式，邁向未來地所；延伸 AI 知識庫開發「預售契約初判系統」，強化交易安全；新上線的「臺北地政官方 LINE」，打造全國最佳地政 LINE 智慧客服體驗。

116 年「幸福台北房地通」提供豐富實用的地政知識，亦有農民曆方便居家參考，祝福大家身體健康，闔家幸福！

臺北市政府地政局　局長 王瑞雲

目錄

第壹篇 找房地 4

一、您知道自家房子的家世背景嗎？……4

二、如何釐清土地範圍？……12

三、買房、租屋防詐守則……14

第貳篇 比價格 20

一、擔心房子買貴嗎？……20

二、買賣房屋需要負擔什麼費用？……24

第參篇 尋交易 28

一、如何讓您買房租屋過程更圓滿？……28

二、買房租屋時常會遇到哪些陷阱？……39

三、如果買房租屋發生爭議怎麼辦？……44

四、租賃新制如何保障租賃權利義務？……45

第肆篇 辦登記 52

一、如何辦理產權登記？……52

二、房地貸款如何辦理登記？……60

三、如何辦理贈與登記？……61

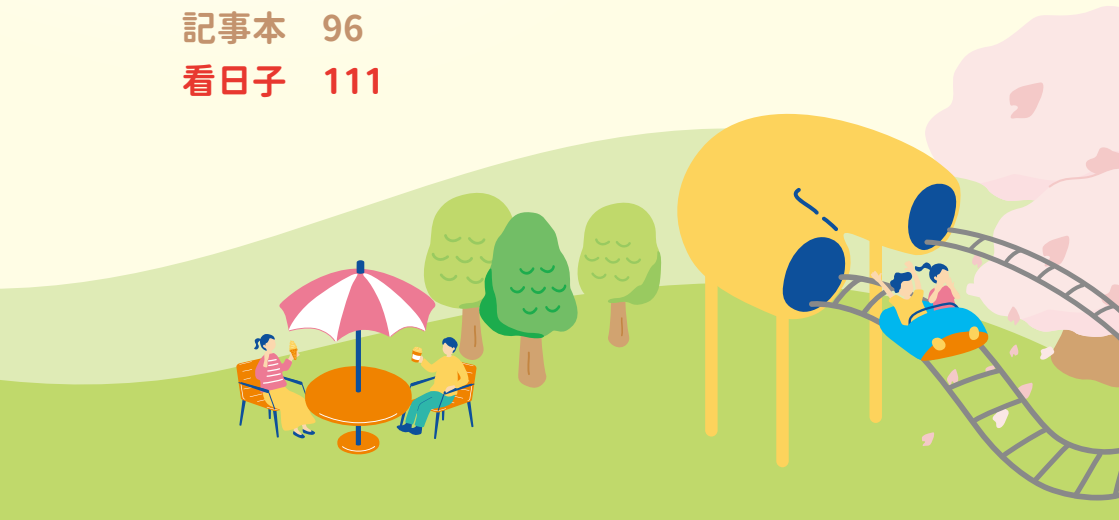


四、如何辦理繼承登記？……63
五、如何辦理陽臺補登？……66

第伍篇 懂開發 70
一、您家土地被徵收該怎麼辦？……70
二、您有沒有天上掉下來的禮物呢？……72
三、碰到區段徵收該怎麼辦？……73
四、碰到市地重劃該怎麼辦？……75

第陸篇 查資訊 80
一、怎麼找到我們的網站？……80
二、非上班時間想詢問該怎麼辦呢？……83
三、各類不動產資訊哪裡查？……84
四、公有土地在哪裡？如何查？……85
五、我家可以都更嗎？……87
六、服務處……89

記事本 96
看日子 111



第壹篇｜找房地

一、您知道自家房子的家世背景嗎？

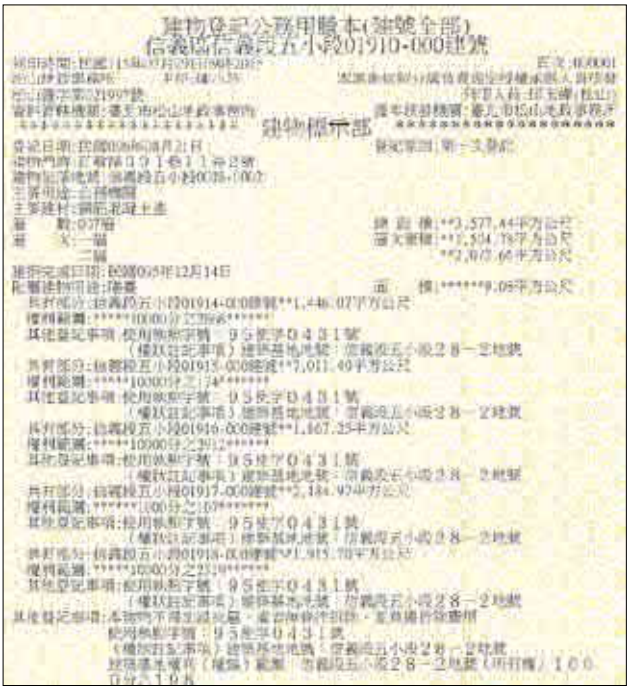
（一）查詢基本資料

想知道某一個門牌的房屋座落基地或某一筆土地形狀如何？左鄰右舍的土地地號又是哪些？歡迎先到臺北地政雲線上查詢，輸入房屋門牌或建號、地號，簡單幾個步驟為您解開上述疑惑，免費又迅速。

臺北地政雲



如果想進一步查詢房屋面積有多大？陽臺有沒有登記？車位呢？有哪些項目是公設？面積、比例又是多少？那就需要申請土地（或建物）登記謄本來參考囉！您可透過中華電信申請地籍資料，如果您的不動產是在臺北市、新北市或桃園市內，除了中華電信，也可以透過關貿網路申請，或到本市各地政事務所或便民工作站臨櫃申請喔！


建物登記公務用謄本(建號全部)
信義區信義段五小段01910-000建號
建物標示部

中華電信地政資訊
網路E點通

關貿網路地政資訊
網路E點通

建物門牌、主要用途、主要建材及面積等資訊

建物謄本的「標示部」中查詢

抵押權人及設定範圍等資訊

土地、建物謄本的「他項權利部」中查詢

建物所有權人等資訊

建物謄本的「所有權部」中查詢

另外，想要知道登記房屋的平面形狀或尺寸嗎？也可以透過上面管道申請建物測量成果圖了解喔！申請地籍圖謄本的方法也一樣喲！

（二）地籍謄本櫃員機

想調閱地籍謄本不一定要臨櫃申請喔！

臺北市結合無人櫃檯自助服務及電子支付資訊化潮流，推出地籍謄本櫃員機提供多元化申領地籍謄本的便民服務，節省您臨櫃排隊等候時間。身分證、健保卡、自然人憑證都可申領，所需規費以悠遊卡或信用卡支付，方便又快速。

112 年以一所一機之概念，持續新增櫃員機至 8 臺，本市每個地政事務所、內湖地政便民工作站及市府聯合服務中心均有設置，並推出跨縣市功能，無論是臺北、新北、桃園、臺中的謄本都可以申領，114 年底開放申領嘉義市謄本，跨域服務量能再提高！

（三）產權新證明—電子產權憑證

出租房子或辦理貸款，需要向承租人或銀行人員證明自己是所有權人，偏偏權狀不在手邊，怎麼辦？

自 112 年起，地政事務所登記完畢後，除了核發紙本權狀外，所有權人可以在電子產權憑證系統（https://rightland.moi.gov.tw）下載電子產權憑證，再提供予有查驗需求者。查驗者直接掃描 QR Code 或至系統查驗專區輸入驗證碼，即能查驗電子產權憑證的正確性。不必再出示紙本權狀，降低權狀遭掉包或遺失風險，並避免遭不肖人士利用。





（四）地籍資料查詢土地參考資訊

您知道房屋有使用用途的限制嗎？您買來作住家使用的房子，有可能是不能作住宅使用的嗎？

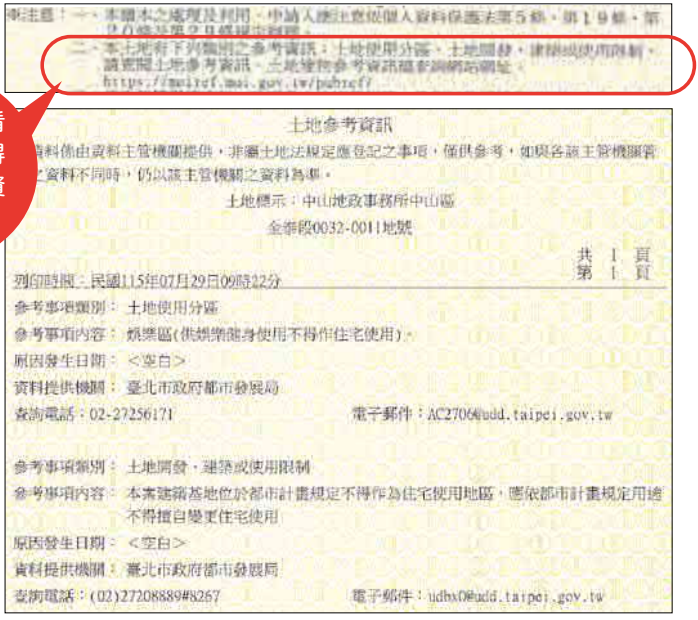
這些資料要去哪裡查詢？要如何申請？

申請土地參考資訊檔，將告訴您更多房地的相關資訊！包括：容積移轉、土地開發建築或使用限制及違章建築等。建議您買屋前，先申請建物謄本，並可利用內政部網站或臺北地政雲免費查閱參考資訊檔。

如果想申請列印參考資訊檔，可至本市各地政事務所或便民工作站，只要提供本人證件及想要查詢參考資料之地段地號即可查詢土地參考資訊唷！

內政部土地建物參考資訊檔查詢網站

提醒您 列印土地參考資訊檔工本費每張新臺幣20元



還想知道其他資訊嗎？歡迎到臺北地政雲看看！您可以搜尋到房屋坐落的土地使用分區是哪一種，也可以知道附近有沒有捷運站、醫院、學校、市場、郵局、公園等設施。

臺北地政雲





（五）不得私有土地查詢

您知道有些土地依土地法第 14 條規定是不能由私人取得的嗎？可能您想取得的土地其實是不能買賣的喔！

該怎麼知道這塊土地是否不能由私人取得的呢？ 歡迎到臺北地政雲查詢您想購買的土地，於其他資訊欄查看有沒有註記為『不得私有』，或至臺北市政府地政局官網「公告資訊」查詢「本市劃定土地法第 14 條第 1 項不得私有土地清冊」



（六）是海砂屋或是輻射屋？

房屋是不是海砂屋或是輻射屋？別擔心，您可以到臺北市建築管理工程處網站的「列管建築物」專區。如果想查詢輻射屋資料，則可以在核能安全委員會查詢喔！

臺北市建管處

核能安全委員會

（七）租屋資訊何處查？

租屋的管道非常多元，但不管透過哪種方式，都要注意以下重點：地點、坪數、樓層、設備以及建物坐落土地的使用分區。要如何取得這些資訊呢？除了上述事項之外，您還可以從下列網站獲得租屋的資訊喔！

內政部
租賃條例專區

地政局網站
租屋專區

崔媽媽基金會

（八）三維地籍建物產權模型查詢

想瞭解建物產權登記範圍，除了調閱建物測量成果圖查詢外，您現在還可以至「臺北市多維度測繪管理系統」，利用三維產權查詢功能，透過產權模型瞭解喔！而且以三維檢視的方式，更具有空間感、更直觀！



臺北市多維度測繪管理系統

提醒您 目前產權模型僅完成各行政區部分建號，其餘建號仍持續建置中。

臺北市政府地政局

廣告

產權模型 x 防空避難處所

避難路線 Follow Me





進入選單→防空避難查詢
自動定位您目前所在位置



自訂搜尋範圍
(設定範圍：50~500公尺)



點選開始查詢
氣球浮標標示具防空避難處所之產權模型



點選氣球浮標查詢標的屬性
選擇Google導航獲得避難路線

掃描QRCode
進入系統操作相關應用

系統網址：https://3d.land.gov.taipei/cadaster/Home

二、如何釐清土地範圍？

（一）申請土地鑑界／位置勘查

您知道自己的土地界線在哪裡嗎？ 若不清楚的話，可向轄區地政事務所申請土地鑑界喔！如果僅需瞭解土地大略位置，也可以向轄區地政事務所申請土地位置勘查，由地政事務所人員指報土地位置。另為避免爭議，建議買賣土地前，應先向轄區地政事務所申請土地鑑界以確認土地四至範圍。

❶土地複丈申請書（或土地複丈及標示變更登記申請書）。

❷自然人憑證（適用台北服務通/內政部數位櫃臺線上申辦）。

❸申請人身分證明文件（申請人為自然人者，應檢附身分證影本或戶口名簿影本；申請人為法人者，應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明，其為公司法人者，應檢附法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本）。



（二）埋設界標

實地辦理鑑界時，申請人應於測量時將地政事務所提供之界標埋設於界址點上，來保障自身權益。制式界標共有以下三種：



塑膠界樁

適用泥土、砂石、礫石地面

約50公分



鋼釘界樁

適用柏油地面

約6公分



鋼釘界樁

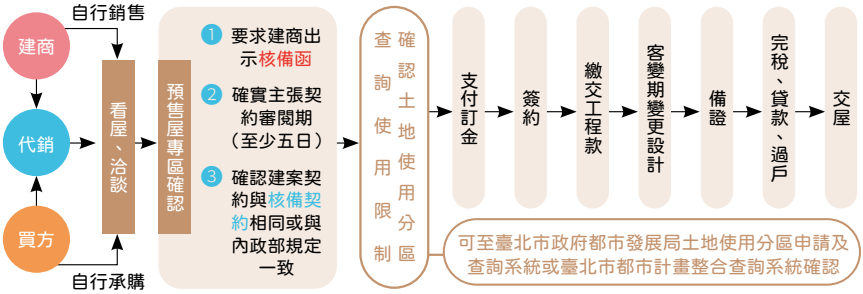
適用水泥地面

約3公分



三、買房、租屋防詐守則

（一）預售屋

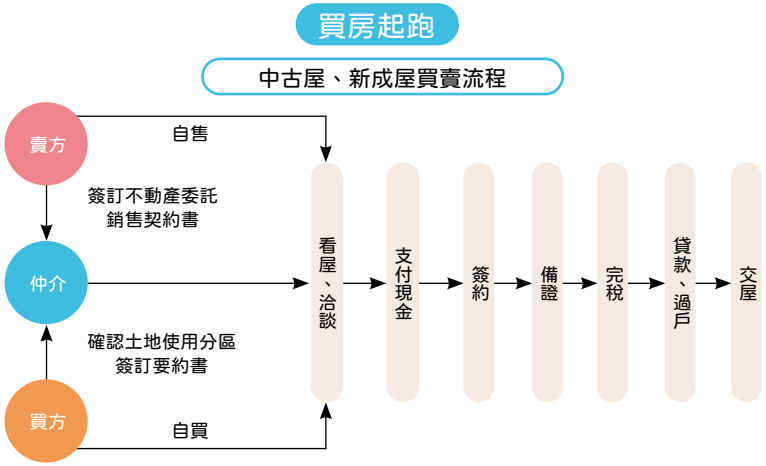


購買預售屋，常見的詐騙情形及破解預防方法如下，提醒買方務必於付款前注意以下事項，以免受騙，維護自身權益：

預售屋契約智能問答-Hi Landy

編號	常見詐騙情形	破解預防之道
1	「員工戶」優惠價格銷售話術	通常未必每個建案都有員工戶，且員工戶通常僅為對建設公司內部員工保留之少數戶，代銷業者幹部或跑單幫員工並沒有購買員工戶之權利，故多為其銷售話術，仍須向建設公司確認。
2	「保留戶」低價屋之銷售話術、簽約時不在銷售中心簽約	為避免銷售人員的話術而誤購「紅單轉讓屋」，簽約時務必於銷售或簽約中心簽約，並確認簽約對象應為建設公司，且契約皆應蓋有建設公司的大小章及騎縫章。
3	購屋款匯入對象非公司帳戶及未取得收據	匯款帳號及收據之對象應為建設公司，切勿將任何款項匯入私人帳戶，開立票據應以賣方為受款人並且禁止背書轉讓。且每期款項匯款後必須主動確認款項收受情形，而不是僅和當初接洽的業務員確認。
4	建商「一屋多賣」或交屋前捲款惡性倒閉	於簽約前，務必多方打聽詢問建商的信用與公司形象，並確認建案是否有採用履約擔保，擔保的方式，購屋價金是否存放於第三公正機構（銀行或建經公司），同時也得確認建商與第三公正機構簽訂之價金信託專戶契約內容是否有對購屋者不利之處。

（二）中古屋、新成屋



買賣已登記之新成屋、中古屋，常見之詐騙情形及破解預防方法如下，提醒買賣雙方應注意以下幾點，以維護自身權益：

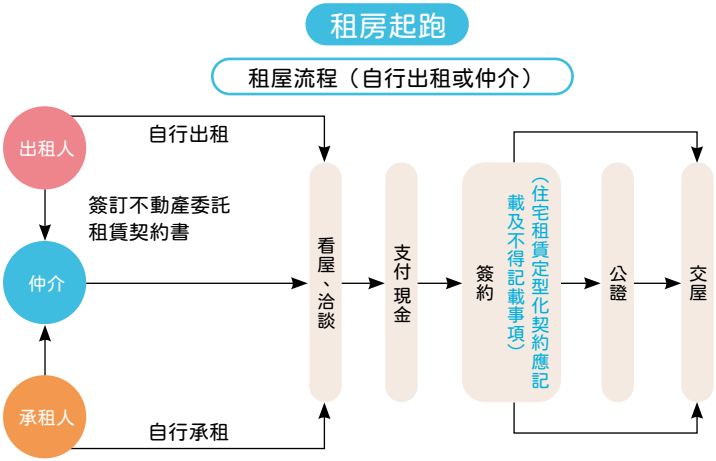
編號	常見詐騙情形	破解預防之道
1	賣方為省仲介費用，未委託仲介售屋，而自行於不動產交易網站張貼售屋訊息	《賣方應注意》不動產交易法令規定及手續繁雜，一般民眾難以完全了解，詐騙集團多針對自行售屋且不動產標的無抵押貸款設定之「乾淨」不動產為目標，建議還是委託較具知名度的仲介品牌業者銷售，避免遭詐騙集團盯上，以確保產權。
2	買賣契約內容並未約定須另行簽訂履約保證	《賣方應注意》詐騙集團會以「履約保證只是保障買方的權益，對賣家沒有影響，開立履約保證專戶之費用還要雙方共同分擔，沒有訂定之必要」之話術勸賣方無須簽訂履保，事實上，履約保證不僅只是保障買方，也是保障整個不動產交易可以順利完成的機制，為確保不動產交易安全，避免給予有心人士可乘之機，買賣雙方仍應於簽訂買賣契約時，一併簽訂履約保證（價金信託）契約。

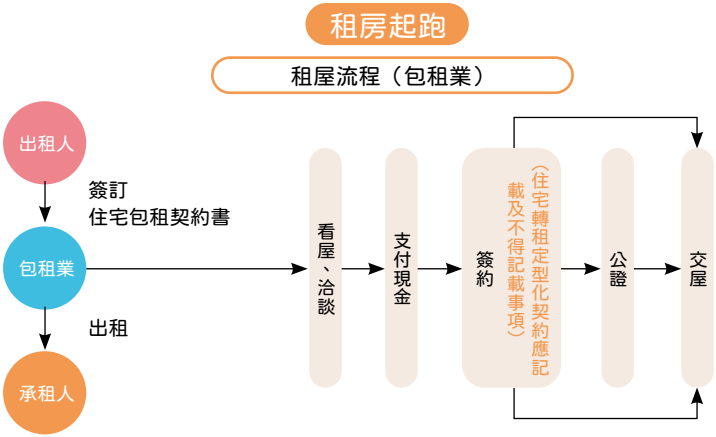
編號	常見詐騙情形	破解預防之道
3	買賣契約約定由買方或買方指定的地政士辦理過戶手續	《賣方應注意》不動產交易最後一個流程就是向地政事務所辦理登記過戶手續，簽訂契約時，通常買方須依照契約於三日內繳納一定金額定金（通常為10%），而於簽約時賣方亦應將所有權狀、身分證影本及印鑑證明交予地政士辦理後續完稅及過戶事宜，惟為確保賣方權益，於簽約時仍應審視契約內容，應由賣方及買方共同委託地政士辦理，或由買賣雙方各指定一位地政士方式辦理，以避免遭詐騙集團快速辦理過戶及抵押貸款設定後卻未給付尾款之情形發生。
4	賣方代理人告知多組買方看屋，物件搶手，於看屋時要求先付部分定金，明日再簽約，於給付定金後即下落不明	《買方應注意》實務案例曾發生仲介結束委託後未歸還鑰匙而仍持續於網站刊登售屋資訊及帶看房屋，並告知物件熱門搶手，先付部分定金可以先代為保留之話術，類此情形亦曾發生於租屋之房客假冒屋主之代理人售屋及帶看，騙取看屋民眾付定之情事發生；建議買方應於付定金時確認屋主之身分及所有權狀，且勿僅以口頭約定相關購屋條件，應於付定金同時確認購屋之金額、屋況、過戶及點交等相關事宜並當場簽訂契約。





（三）租屋


租房起跑
租屋流程（自行出租或仲介）
出租人
自行出租
簽訂不動產委託
租賃契約書
仲介
承租人
自行承租
看屋、洽談
支付現金
簽約
（住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項）
公證
交屋


租房起跑
租屋流程（包租業）
出租人
簽訂
住宅包租契約書
包租業
出租
承租人
看屋、洽談
支付現金
簽約
（住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項）
公證
交屋

租賃房屋常見之詐騙情形及破解預防方法如下，提醒房東與房屋承租人應注意以下幾點，以維護自身權益：

編號	常見詐騙情形	破解預防之道
1	不肖分子趁屋主出國，或屋主未居住的空屋，闖入後換鎖，並偽造屋主的授權書冒充屋主的代理人，將房屋出租，騙取押金及租金	《房客應注意》目前台灣不動產租賃多未委託專業仲介業者，故租屋制度較不完善且較無保障，應於付訂金及押金前，向周邊鄰居打聽該物件之相關訊息，並請屋主出示身分證明及所有權狀。
2	不肖分子利用不法手段取得並複製物件之鑰匙，並在報章及網站上發布訊息，以假出租房屋眞詐財之方式甚至一屋多租，騙取民眾財物	
3	房客看屋滿意欲承租，於簽約時，房東於契約將帶看之A屋換成屋況較差之B屋	《房客應注意》看屋時，應確認物件之門牌，並務必於簽約時請房東提示所有權狀，並於簽約同時請房東交付鑰匙及點交承租房屋。
4	租屋契約未蓋騎縫章，房東藉故不給房客影本，事後再偷偷抽換、更改契約內容	《房客應注意》簽訂租賃契約時，尚應注意契約隔頁應蓋雙方騎縫章，契約並應由租賃雙方各持1份，以避免部分契約內容遭抽換，確保房客權益。
5	房客退租時，房東藉故不點交，事後再誣指房客沒還鑰匙或損毀家具設備	《房客應注意》退租時，應與房東當場辦理點交，交付鑰匙及相關單據，房東並應當場退還押金，為確保雙方權益，點交時應填寫點交書，以確保雙方權益，避免日後對簿公堂。
6	房客利用話術藉故索取房東身分證明、所有權狀後彩色影印或偽造，向金融機構或地下錢莊貸款設定抵押	《房東應注意》身分證明文件及所有權狀僅需於簽約時提示與承租人查看即可，切勿離開自己的視線或交由他人影印，以避免遭人調包。

租屋防詐影片

地籍異動即時通

115年8月1日起修正實施

強化防詐機制，守護您的不動產安全！

① 網路申辦更方便

修正前

自然人憑證驗證身分



修正後

增加已完成網路服務註冊之健保卡認證



② 跨縣市申請免奔波

修正前

不動產分屬不同直轄市、縣（市）申請書按縣市分別填寫



修正後

不動產分屬不同直轄市、縣（市）可填寫一份申請書一次辦理



重要提醒

本服務為便民措施，由系統自動發送登記案件訊息，內容僅供參考，若因系統異常無法順利通知，敬請見諒。本服務不影響登記之法律效力，如有疑義，請洽管轄地政事務所。



臺北市政府地政局 關心您

第貳篇｜比價格

一、擔心房子買貴嗎？

（一）臺北地政找房+

您知道查房價、看租金也可以像找美食餐廳一樣簡單嗎？「臺北地政找房＋」平台採用互動式圖台查詢方式，打破傳統文字表格查價限制，提供民眾一站式的不動產成交資訊查詢新體驗。想瀏覽特定社區的成交行情，或想比較不同社區、建案間的差異，就用臺北地政找房 + ！

「臺北地政找房＋」整合臺北市超過 5 萬棟建物買賣實價履歷及 2 萬棟建物租金履歷，大小社區或獨棟的四、五層公寓，買租實價棟棟可查，一站打包建物基本資料、房價 / 租金統計、實價登錄案例、周邊公共設施四大資訊，並結合「地圖瀏覽」、「智慧定位」及「環域分析」等功能，無論是文查圖、圖查文，從查詢個案實價到掌握區域行情一次完成，操作直覺、零學習門檻，無論是查房價、看租金、找建案、比社區，都跟使用 Google 地圖一樣好用！

此外，平台也推出主題式地圖服務，包含結合捷運路網的「捷運房價租金地圖」及以大專校園為核心分析租金行情的「大專院校租金地圖」，從不同生活情境協助您輕鬆找屋不迷航。「臺北地政找房＋」讓找房更快、更準、更安心！







臺北地政找房+

（二）不動產交易實價登錄查詢

您要買（賣）房屋嗎？您想知道周邊的房價行情嗎？房屋買（賣）多少錢才不吃虧？那您可不能錯過臺北地政雲的實價登錄查詢專區。想查詢完整的實價登錄資訊，無論是房地、土地或車位交易，都歡迎使用臺北地政雲！

另外，如果您還想了解更多全市不動產市場交易資訊，歡迎到不動產動態報導專區看看！讓您有效掌握房市脈動，立馬變身臺北市房價通。







臺北地政雲
實價查詢專區

不動產動態
報導專區

（三）大數據扣車位算房價

您知道房屋附車位之買賣交易案例，總價含有車位時，要如何拆算正確之房屋單價嗎？臺北地政雲實價資訊貼心提供「大數據扣車位算房價」功能，幫助您試算扣除車位後的房屋單價，解決房屋車位混算單價計算失真問題。

臺北地政雲「大數據扣車位算房價」功能之操作步驟如下：

1. 先辨識查詢結果列表「單價」有沒有「扣車位」，如「單價」欄後方有註明「含車位」，代表價格為含車位計算結果，點選詳細資訊「More」，即會顯示系統自動拆算不含車位之房屋單價。
2. 亦可自行修改試算用的車位價格與面積參數，再重新計算拆分車位後的房屋單價。



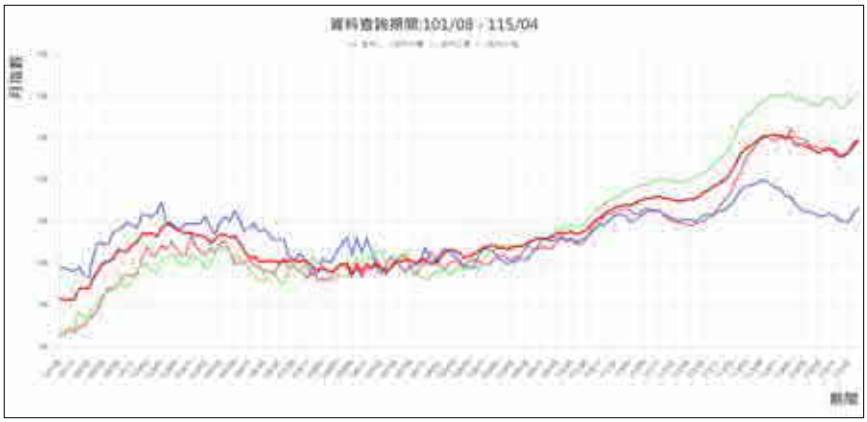
臺北地政雲實價查詢專區

（四）臺北市不動產價格指數

您想知道臺北市房價的漲跌幅度嗎？公寓、大樓和小宅的房價變動情形是否相同？住宅租金走勢如何？臺北市不動產價格指數是您房市趨勢問題的解答！

臺北市住宅價格指數及租金指數，以實價登錄資料為基礎，運用國際通用的指數編製方式，發布符合學理且具代表性及公信力的指數資訊，協助民眾解讀房市、掌握房價及租金脈動。另外順應民眾需求，住宅價格還有提供大樓、公寓、小宅月指數及 12 行政區季指數，歡迎至不動產價格資訊專區即時關注最新房價及租金趨勢。

住宅價格指數



不動產價格資訊專區

二、買賣房屋需要負擔什麼費用？

在不動產正式過戶之前，買賣雙方因辦理移轉登記，會有多項稅賦與行政規費需要繳納喔！

提醒您 **如您在登記前沒有如期繳納各項費用，那可能會影響不動產過戶以及產權移轉的進度喔！以下根據「買方」與「賣方」須負擔部分擇要列舉如下表，只要搞懂，就能讓您「歲稅平安」，安心取得或移轉不動產。**

買方負擔		賣方負擔	
種類	計算基礎	種類	計算基礎
契稅	房屋現值×稅率，現行買賣稅率為6%。	土地增值稅	土地漲價總數額×稅率-累進差額〈土地漲價總數額=申報土地移轉現值-原規定地價或前次移轉現值×臺灣地區消費者物價總指數/100-（改良土地費用+工程受益費+土地重劃負擔總費用+因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地之公告現值總額）。〉 自用住宅用地：土地漲價總數額×稅率（10%）。 一般土地：按漲價倍數分3級稅率累進課徵（現行稅率分為20%、30%、40%三級）。 ※符合自住及相關條件者，可申請重購退稅優惠。

買方負擔		賣方負擔	
種類	計算基礎	種類	計算基礎
印花稅	不動產契約價款總金額×1/1000。	房地合一稅（105年1月1日以後取得者適用，105年1月1日以前適用舊制課徵財產交易所得稅）	（成交價額-取得成本-相關費用-土地漲價總數額）×稅率（境內居住者：持有2年以內：45%、持有超過2年未逾5年：35%、持有超過5年未逾10年：20%、持有超過10年：15%；境外居住者：持有2年以內：45%、持有超過2年：35%）。 ※符合自住相關條件者，可申請減免優惠。
房屋稅（交屋日後的）	房屋現值×稅率 *稅率依各直轄市及縣(市)政府所訂房屋稅徵收率	房屋稅（交屋日前的）	房屋現值×稅率 *稅率依各直轄市及縣(市)政府所訂房屋稅徵收率
地價稅（交屋日後的）	課稅地價×適用稅率-累進差額。私有一般土地10‰（超過累進起點地價者，級距為15‰~55‰）、自用住宅2‰。	地價稅（交屋日前的）	課稅地價×適用稅率-累進差額。私有一般土地10‰（超過累進起點地價者，級距為15‰~55‰）、自用住宅2‰。
登記規費	辦理移轉登記，所須繳納之費用。書狀費：每張80元、登記規費：申報價值或權利價值×1/1000。	水、電、瓦斯、管理費等（交屋日前的）	依賣方交屋日前所須費用核實認列。

買方負擔		賣方負擔	
種類	計算基礎	種類	計算基礎
地政士執行業務費	若透過地政士辦理過戶登記者，包含簽訂買賣契約之簽約費、登記代辦費用、貸款服務費和抵押權登記代辦費用…等（視個別契約約定）。	地政士執行業務費	若透過地政士辦理過戶登記者，包含簽訂買賣契約之簽約費、原抵押權塗銷代辦費用等（視個別契約約定）。
仲介費	透過房仲成交者，依買賣契約所載成交金額，支付1~2%仲介費用（視個別契約約定條件不一）。	仲介費	透過房仲成交者，依買賣契約所載成交金額，支付4%仲介費用（視個別契約約定條件不一）。
火險及地震險保費	有貸款者依貸款銀行所提供火險及地震險保額保險。		

想知道自家房地買賣過戶應負擔稅額是多少？您可以到財政部稅務入口網，在「稅務資訊」中點選「個人房地移轉稅務試算專區」內之「買賣」，再點選「線上試算稅額」內之「房地交易案件」就可進行買賣應負擔稅額之簡易試算。

財政部
稅務入口網

若您已知道自家房屋坐落地號等資訊，而想體驗土地增值稅額之簡易試算服務，可以使用臺北地政雲系統，透過地價查詢功能，輸入地號及所有權人統一編號，就可以查詢個人地價資料及試算個人全部、部分持分移轉土地增值稅額。如有土地重劃負擔費用、改良土地費用及工程受益費等，可再自行輸入減除費用，自動進行試算。

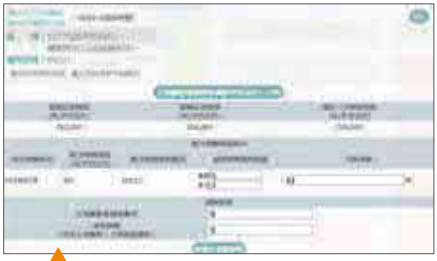
臺北地政雲
地價查詢

我們還提供平方公尺及坪之單位換算服務喔！這麼棒的功能還等什麼？歡迎至臺北地政雲地價查詢頁面親自操作體驗。

臺北地政雲地價查詢畫面



查詢個人地價及試算土增稅



可再輸入試算移轉持分及減除費用



自動試算自用及一般土增稅額

第參篇｜尋交易

一、如何讓您買房租屋過程更圓滿？



您是否常聽到仲介（或屋主）跟您說…

「這個地區房子賣得很好而且很搶手，每天都有好幾組客人來看屋而且都很喜歡，先付斡旋金讓我比較好跟屋主談價錢，如何？」

「這房子都比同地段的其他間便宜許多，因為屋主急需周轉；屋主很忙，只有晚上在家，而且這是裝潢好的房子，買到賺到，心動不如馬上行動！」

「這房子已經有 2、3 個人等著要租，很多人搶租，我已經先把機會讓給你，先付定金，如何？」

心動嗎？且慢！！當您決定下定簽約買（租）房子前，請先停下來想一想，問一下自己下面問題：

（一）實際屋況都仔細確認瞭解了嗎？

哇！照片看起來這間房子裝潢得好漂亮，這一定是我心目中理想的房子！但是…實際上真的是這樣子嗎？

提醒您 **不要簡單輕信廣告照片，一定要親自前往實地察看，最好多看幾次，以免疏忽屋況問題，必要時也可以向鄰居或大樓管理員多方打聽，以確認眞實情況。**

一般而言，看屋時應該注意以下幾點：

□確認房地位置及面積

坐落地點、面積、使用分區及權利範圍須與謄本標示部內容一致

□房地之相關產權資料

出賣方或出租方是否為屋主、占用他人土地或遭他人占用等

□使用現況及周遭環境

現況是否與法定用途一致，房屋是否有改建、增建、違建、夾層，周遭環境是否有擾人之噪音、嫌惡設施等情況

□基本設施是否正常

水、電、瓦斯供應狀況，是否設置消防、逃生、照明等設備

□內部陳設情形

附贈設施有哪些及可否使用，有無滲漏水，地板、磁磚、壁磚有無破裂等，又或是傾斜、鋼筋外露等情況

□停車位的產權資料

有無停車位、停車位種類、產權是否清楚、有無獨立權狀，是否有分管協議、口頭約定等產權資料及使用現況

□其他

是否有住戶規約、於賣方或出租方產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺之情事

委託業者交易之前，可以先上「消費爭議整合查詢 2.0」查詢：

買房、租房或代管想委託不動產經紀業或租賃住宅服務業，尋找合適標的，協助交易手續，但業者上千家，常陷入選擇困難。透過「消費爭議整合查詢 2.0」，可以使用手機定位功能，輕鬆就所在位置「以圖找業」，一站掌握周邊業者位置、是否曾發生消費爭議、爭議和解率及爭議原因，讓選擇業者不再卡關，避開交易陷阱。



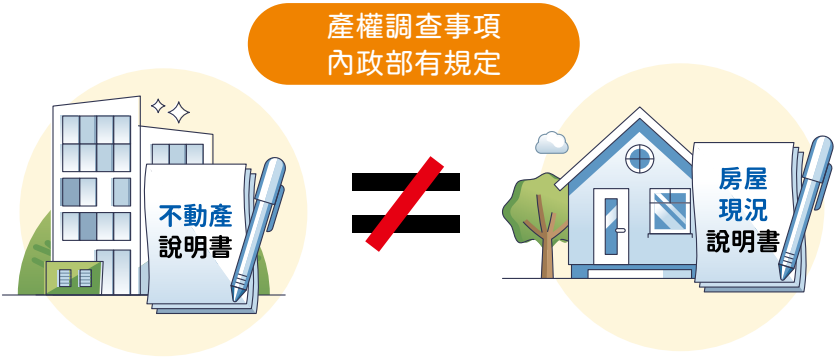
消費爭議整合
查詢2.0

如您是委託仲介業者進行買賣交易，還要額外注意下列幾點：

☐仲介人員是否持不動產說明書向您解說屋況

☐不動產說明書應調查項目是否符合內政部規定

☐逐一比對不動產說明書內容與屋況是否一致



若想了解不動產說明書有哪些應調查項目，可前往內政部網頁查詢相關規定喔！

內政部法規查詢系統 - 不動產說明書應記載及不得記載事項

（二）在簽約時應該注意什麼？

這個房子我決定買了！請仲介斡旋或下定和準備簽約需要注意什麼呢？

提醒您 **簽約前，可以預先主張契約審閱權，記得雙方口頭約定事項必須記載於契約內，以免日後口說無憑，也應在當場向賣方確認相關費用負擔、違規賠償及各項特別約定內容，避免發生買賣租賃糾紛難以舉證。**

一般買（租）房子時應注意以下幾點：

簽約前

- ☐主張契約審閱權
- ☐收受定金者是所有權人
- ☐確認斡旋的房屋售(租)價
- ☐要約書要有仲介的店章
- ☐明定有效期限確保權益
- ☐要約不成之處理方式
- ☐反悔不買不租之處理方式

簽約時

- ☐產權要確認清楚
- ☐跟你簽約的是誰
- ☐契約內容標示清楚
- ☐買賣租賃價格要定清楚
- ☐各項稅費及其他費用負擔
- ☐付款方式寫明白
- ☐交屋時間及方式應明確
- ☐契約雙方當事人親自簽名

契約內容密密麻麻，真的不知道從何看起…

為保護您買賣交易的權益，內政部訂有下列 4 種定型化契約應記載及不得記載事項，並要求業者遵循，若契約內容違反公告的定型化契約應記載及不得記載事項，消費者可以透過訴訟程序，主張該條款無效；並另提供 4 種契約書範本作為業者及消費者參考使用：

定型化契約書範本

* 預售屋買賣契約
* 預售停車位買賣契約
* 成屋買賣契約
* 不動產委託銷售契約（含要約書）

不得記載事項

* 預售屋買賣定型化契約
* 預售停車位買賣定型化契約
* 成屋買賣定型化契約
* 不動產委託銷售定型化契約（含要約書）

想了解各類契約的應記載及不得記載事項可至內政部「不動產資訊平台」查閱喔！

NEW 需要注意「成屋買賣定型化契約應記載事項」及「不動產說明書應記載事項」已經在 115 年 4 月 1 日修正，讓建築物是否設置太陽光電發電設備、混凝土氯離子含量、自來水加壓受水設備等資訊更透明。

內政部不動產資訊平台

臺北市預售建案已經全部納入管理，想了解臺北市各預售屋建案買賣契約核備情形及建案資訊嗎？

新制預售建案完整資訊都在「不動產交易 / 預售屋 / 民眾端 / 看契約」！點選想查詢的建案，一鍵連結資訊最完整、查詢最便捷的「臺北地政找房 +」，一次掌握預售建案備查資料、實價資訊、即時銷售情形及買賣定型化契約及建案履約擔保機制，簽約前看清楚，才不會吃虧上當喔！



想確認契約條文是否都符合規定嗎？除了統合最新版預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、常見錯誤態樣等完整法令資訊的「預售屋契約智能問答 –Hi Landy」可以幫助您檢核契約以外，針對業者端，也推出「預售屋契約智慧檢核系統」，提供送件效率。

預售屋契約智能
問答 -Hi Landy





預售屋專區

臺北地政找房+

內政部不動產交易實價查詢服務網

平均地權條例新制專區

另外要特別留意平均地權條例修法已於 112 年 7 月 1 日上路，本次修法五大重點，包含「限制預售屋、新建成屋換約轉售」、「預售屋解約申報登錄」、「管制私法人購屋」、「建立檢舉獎金制度」及「重罰不動產炒作行為」。其中「限制預售屋、新建成屋換約轉售」除配偶、直系血親、二親等內旁系血親或經內政部公告得讓與或轉售並經主管機關核准之特殊情況外，皆不得讓與或轉售。違規轉售契約、紅單或刊登廣告，無論買方、賣方都會被罰！

新制各項規定在「平均地權條例新制專區」有懶人包、教學影片及法令規定，可瀏覽、點閱。

（三）不動產交易常見問題

不動產交易時，常會遇到什麼問題呢？交易前停看聽，多一份注意，多一份保障唷！

❶建物及用途合不合法？

為了避免買到違規使用之房子，以下類型應謹慎考慮：

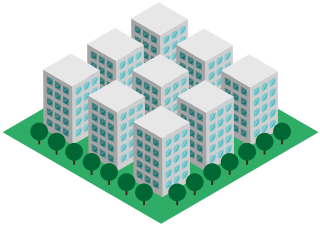
◎建物用途合法嗎？

是否符合土地使用分區規定？

工業宅？商業宅？娛樂宅？

◎建物本身合法嗎？

夾層屋？建物二次施工？違章建築？



臺北市都發局
土地使用分區

臺北市建管處
違建處理專區

❷房屋會漏水？

當發生漏水情形時，此屬於賣方應負擔的瑕疵擔保範圍，應由賣方負責修繕。但別擔心，在交屋之後，買方仍可主張減少價金或解除契約，如果造成損壞，亦可以要求賠償，以確保自身權益不受侵害！若是租到漏水屋，承租人得定相當期限，催告出租人出面負責修繕，如出租人於期限內不作修繕的話，別擔心！您得終止契約或是自行修繕之後向出租人請求償還其費用或於租金中扣除喔！

❸是不是海砂屋、輻射屋？

如果擔心買到海砂屋，在買預售屋或新成屋，可以請建商出具書面證明，保證結構體部分的鋼筋混凝土氯離子含量；若是中古屋，可請屋主事先委託專業機構進行氯離子含量檢測，而且抽樣件數至少不只一件，或者與賣方溝通，自行委託專業機構檢測。

別忘了！對於海砂屋及輻射屋都應以不動產說明書內容與現場情形逐項核對無誤再簽約，不論海砂屋、輻射屋或是其他已發現之瑕疵或不確定事項，都應列為議定價格、減價內容及由誰修護之磋商條件，並切記，一定要在買賣契約中明定，以保障雙方權益。

提醒您 **若租到海砂屋、輻射屋等會危及安全或健康的房屋，縱使您於簽訂契約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約喔！**

臺北市海砂屋
列管清冊

臺北市建管處
施工進度案件查詢

❹建築結構安全嗎？

如果購買的是預售屋，應於工程進行時注意施工的進度。

如果是成屋或是中古屋，應注意有無補強修繕的痕跡，若曾經補強過，須查明補強修繕內容；如有地質或基礎設計方面的疑慮，也可以向專業機構或各類技師進行詳細結構安全評估。

❺室內裝修有什麼限制？

有關室內裝修限制，臺北市建築管理處「建築物室內裝修專區」以下常見的重要內容：

分間牆變更

- 若分間牆為承重牆，自不得加以破壞或妨礙。
- 結構安全須由專業人員簽署負責。

陽臺外推

⭕ 合法：依法申請建造執照，以「陽臺外推」方式將原有陽臺併入室內的一部分，涉及增加該建築物的容積樓地板面積。

❌ 不合法：未經合法申請許可，擅自以二次施工方式將陽臺部分外推，以增加室內空間的作法，即屬違章建築。

加裝鐵窗

須注意以下規定：

- 視公寓大廈規約或區分所有權人會議之決議有否特別禁止或限制條件。
- 不得妨礙消防逃生及救災機能。
- 外牆附設物之尺度應符合主管機關規定。
- 95.1.1 後新領得建造執照之建築物陽臺不得設置鐵鋁窗。
- 防範兒童墜落得依公寓大廈管理條例設置防墜設施。

二、買房租屋時常會遇到哪些陷阱？

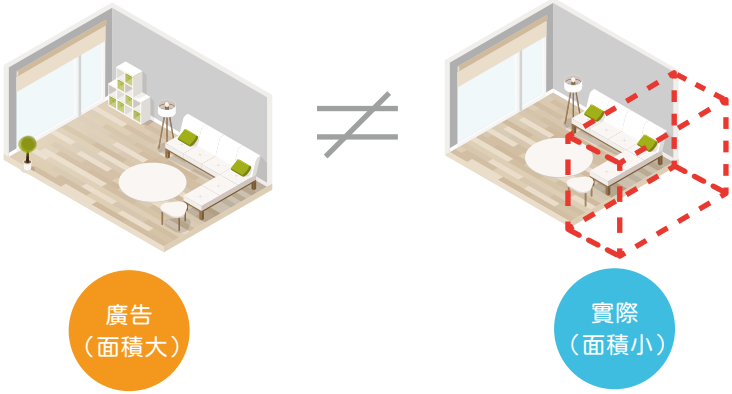
（一）常見不實廣告有哪些？

統計臺北市裁罰的經紀業違規廣告，常見違規類型有面積、樓層、坐落地址、交通說明、用途等，如何避免掉入廣告陷阱呢？以下將提供常見的不實廣告類型，讓您在購買房子之前能夠預先保護自己的權益！

❶不動產面積是否誇大不實？

廣告不動產面積時常使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等不符合規定之名詞，且廣告所標示的建築物或土地總面積若與所有權狀登記之面積不符，即可視為廣告不實。

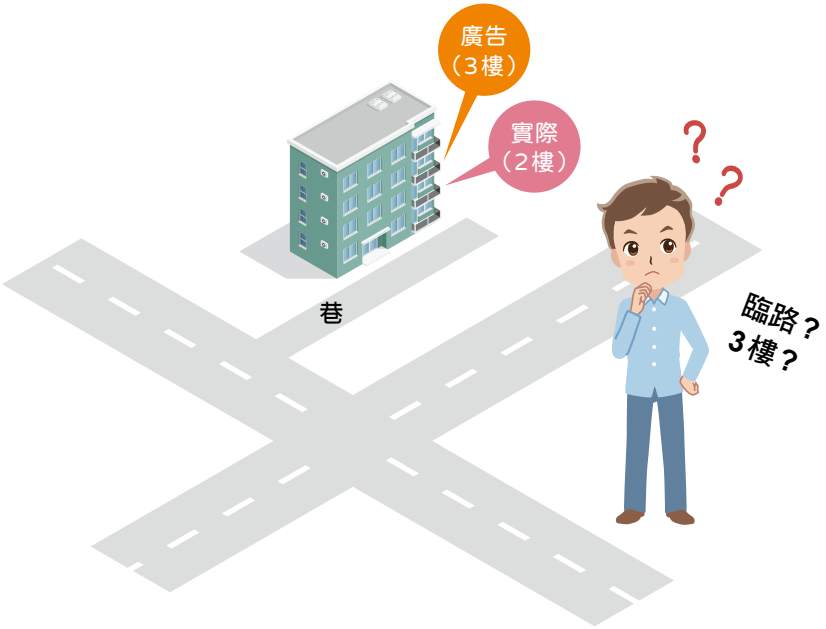
提醒您 **在查看不動產廣告面積時，一定要記得先核對廣告面積與謄本資料是否一致喔！**



❷廣告標示錯誤地址、坐落地址？

實務上常見房仲因為擔心委託之樓層不易銷售而有故意錯植的不實廣告情形，或是為了避免其他同業打擾而自行刊登與事實不符的樓層或地點。

提醒您 **建物樓層別及坐落地號地址係為明確標的資訊，且有相關文件例如謄本等足以證明該廣告樓層與坐落地址是否與事實相符喔！**



❸廣告對交通狀況、時間或空間距離說明相符？

廣告常用「距離交流道、火車站、高鐵站只要五分鐘」、「當地景觀超好、公共設施完善、未來會有？條捷運經過」等銷售用語。提醒您，要問清楚所謂五分鐘指的是騎機車或開車？是在交通尖峰時刻或半夜交通順暢測出的時間？最好的辦法是自己親自在上下班時測試一次，同時去查看附近有什麼公共設施、交通設施，順道了解建案周邊是否有空地，未來是否可能會影響建案景觀。

提醒您 **一定要親臨現場以便更加了解廣告是否眞實喔！**

❹廣告用途應與建築執照、使用執照之法定用途相符？

位於工業區或不得作住宅使用之商業區、娛樂區，廣告可能會運用以「豪宅」、「住戶單純」等訴求文字刊登，誤導消費者認為該案得作住宅使用。

提醒您 **在購屋之前事先在建管處或都發局等了解該建物之法定用途，最重要的是，廣告的法定用途要與謄本資料上所示之法定用途相符喔！**



（二）租屋常見的陷阱有哪些？

租屋管道各式各樣，但不論透過哪種方式，怕遇到惡房東、爛房子等情況，除租屋前一定要確認出租人是否為屋主外，以下我們將內政部公布 9 大惡房東詐騙坑殺房客手法，提供給將要租屋或遇到租屋糾紛的您作參考。

❶網站刊登照片與實際裝潢家具落差大，藉此收取較高租金：

簽約前除了詳細審閱租約內容、多做功課外，應親自看屋。

❷與房客商談 A 屋已出租，迫使房客只能改租價格較高的 B 屋：

招租廣告應留存（如紙本 DM、網頁截圖），看屋時應確認租屋標的、拍下相關照片（如門牌或房間編號）以利佐證，且契約上應載明租賃標的與範圍。

❸簽約時沒說清楚租金並不含電磁卡、鑰匙等押金或費用，簽約後再巧立名目要收費：

建議您，使用新版住宅租賃定型化契約，契約中應詳列所有房屋附屬設備，註明可用物品數額及雙方分擔費用方式，避免日後產生爭議。

❹簽約時口頭同意讓房客分期支付租押金，簽約後違反承諾，反指房客分期付款是違約，要求支付違約金：

所有承諾事項應詳載於書面契約中，由雙方確認後簽章，契約一式二份，雙方各自留存一份契約正本。

❺簽約時隱匿寫有提前解約須付超額違約金或額外加收新裝設備賠償金等不平等契約，如房客簽約後想解約，再拿出不平等契約條款要求賠償：

建議您，使用新版住宅租賃定型化契約，簽約時應確認租賃期間能否提前終止租約及違約金賠償額度，保障自身權益。

❻故意不在契約上蓋騎縫章、不給影本，或只給部分契約內容，事後抽換、更改內容，甚至在和房客打官司時，增加契約內容變造證據：

契約應一式二份，雙方於契約書每 1 頁及接縫處簽名或蓋章，以免房東隨意抽換、更改內容，若之後有增加或刪除條文，雙方應於修改處簽章，房東如涉及偽造文書或詐欺，可用刑事訴訟解決。

❼簽約時要房客在「連帶保證人」欄位填寫親友資料，謊稱作為緊急聯絡人，等房客簽約不入住，或入住不續租時，要求房客賠償，若房客拒絕，就恐嚇以刑事控告房客偽造文書、房客親友共犯詐欺，或向親友以連帶保證人身分求償：

簽約時應詳細確認契約內容、簽署欄位，連帶保證人應讓本人知悉並親自簽章，以免涉及偽造文書罪名。

❽房客入住後發現有問題，或簽約後不入住想解約，房東故意不接電話，或利用各種手段逼走房客，藉此收取高額違約金：

簽約前應確認房東身分，寫明戶籍、通訊住址、統一編號等，留下有效聯絡方式，並分存契約，必要時以存證信函通知房東，以免權益受損。

❾房客退租時房東故意不點交，事後誣陷房客沒還鑰匙或損毀家具，要求高額賠償金，否則提告侵占毀損：

寄存證信函給房東要求一定期限催告點交，屆期仍不會同可視為完成點交，並要求返還押金，隨信詳列屋況、附屬設備清單或拍照存證相片。

三、如果買房租屋發生爭議怎麼辦？

我發現實地勘查跟簽契約的時候房子明明都沒有漏水，契約書當中也沒有註明有漏水情況，可是現在卻發生了，我該怎麼辦？

買賣或租賃的過程中，如果您是委託業者如地政士、仲介業作交易，嗣後發現房子有問題或是和當初契約中註明的情形不符，是因為業者的原因而產生的爭議，即視為消費爭議的範疇。

該如何處理消費爭議？除了雙方私下協商解決之外，依照消費者保護法的規定，可以直接向法院提起訴訟，也可選擇向下列機關團體提出申訴：

1. 企業經營者。
2. 消費者保護團體，例如：消費者文教基金會。
3. 企業經營者之營業所所在地、消費關係發生地（包括消費契約之訂定地、履行地）之直轄市、縣（市）政府消費者服務中心。

提醒您 **如果案件非屬於消費爭議，就無法依消費者保護法規定提起申訴，但是別擔心，您還是可以向轄區鄉、鎮、市、區公所調解委員會申請調解，保障您自身的權益喔！**

NEW 內政部與財團法人法律扶助基金會合作推出「免費租屋法律訴訟扶助服務」，凡有內政部國土管理署或直轄市、縣（市）政府主辦機關 2 年內核發之租金補貼核定函影本的租客，皆可免費預約諮詢服務。

內政部免費租屋法律訴訟扶助服務

四、租賃新制如何保障租賃權利義務？

為健全租賃住宅市場發展，內政部於 107 年公布實施租賃住宅市場發展及管理條例，推動租賃新制，包括租賃契約全面加強規範雙方權利義務、建立包租代管專業服務制度、房東將房屋交由專業經營可享租稅優惠、增加免費爭議調處管道及成立房客（房東）協會提供諮詢服務等措施，讓房東出租放心，房客承租安心，產業經營用心，以保障租賃雙方權益。

（一）租賃契約全面加強規範雙方權利義務

❶內政部為強化租賃雙方權利義務，共訂定 4 種租賃關係契約之應記載不得記載事項或應約定不得約定事項，如下表：

類別	法規名稱（簡稱）	適用
契約	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項	房東為企業經營
	住宅包租契約應約定及不得約定事項（包租契約）	包租業與房東間
	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項（轉租契約）	包租業與房客間
	租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項（代管契約）	代管業與房東間

提醒您 倘遇契約內容不合規定，應請房東或業者改正或拒絕簽約。

❷有關租賃契約中，租賃雙方共同之權利義務整理分述如下表：

項目	規定
押金額度	最高不得超過2個月租金，契約消滅後應返還押金或抵充債務後賸餘押金。
水電費負擔方式 租屋電費新制懶人包 租屋電費新制常見問題QA	以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；且公共設施電費如未向台電申辦分攤併入租賃標的電費內者，房東或包租業不得額外收取。 非以用電度數計費者，房東或包租業所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。
修繕責任	屋況損壞除可歸責於房客事由外，應由房東或包租業者負責修繕。經房客催告仍不修繕，房客可提前終止租約，亦可自行修繕後請求費用或於租金中扣除。
房東（包租業）之義務及責任	應提供合於約定居住使用之住宅，讓房客安心居住，及於簽約時，應說明由房東或包租業負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式等。約定電費由承租人負擔者，房東或包租業應提供房客租賃標的之電費資訊。房客亦得逕向台電申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。
提前終止租約之違約金	如約定可以提前終止租約，但沒有提前通知，最高賠償金額不得超過1個月。
點交手續	租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經催告仍不會同者，視為完成點交。
房東（包租業）得提前終止租約之情形	例如房客毀損住宅不賠償、遲繳2個月租金經催告仍拒繳、或房客未經同意轉租住宅等，房東（包租業）須在30天前通知房客。房東（包租業）為重新建築而必要收回時，則須在3個月前通知房客。
房客得提前終止租約之情形	如因疾病、意外而有長期療養的需要，經醫療機構出具6個月以上診斷證明等，房客須在30天前檢附證明通知房東（包租業）。
遺留物處理	經房東（包租業）定相當期限催告，逾期仍不取回時，視為拋棄所有權及得由押金扣除處理費用。

為友善本市租屋環境，降低外國人來臺北市租屋之隔閡，於「外國人租賃專區（Special area for lease to foreigners）」，提供英譯版住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，以保障外國人租賃權益。

為讓租屋者加快找到符合自己需求的房屋，並鼓勵歡迎「長者」、「學生」、「青年」、「租補」、「設籍」之房東，透過本市不動產租賃服務業、仲介業、租屋廣告等示範業者於廣告建置前開標示。

Special area for lease to foreigners

友善屋源標示專區



（二）建立包租代管專業服務制度

❶租賃條例所稱租賃住宅服務業，係指「租賃住宅代管業（簡稱代管業）」及「租賃住宅包租業（簡稱包租業）」。

（1）代管業：受房東之委託，經營租賃住宅管理業務之公司（經營代管業務之公司）。

（2）包租業：承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司（經營包租業務之公司）。

❷租賃住宅服務業所執行之租賃住宅管理業務包含：租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。







（三）房東將房屋交由專業經營可享租稅優惠

房東將房屋交由租賃住宅服務業管理，每一門牌或房屋稅籍所載範圍可享所得稅優惠，每月租金收入 6,000 元以下免稅，6,000 元至 2 萬元部分，可扣除必要損耗及費用 53%。另外，臺北市實施「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」，給予減稅優惠，希望藉由租賃住宅服務業的推動，協助個人住宅所有權人處理繁雜的租屋管理事務，並保障租賃雙方權利義務，同時享有地價稅及房屋稅減徵優惠。

租賃減稅專區

公益出租人及包租代管租稅優惠專區

（四）增加免費爭議調處管道

租賃條例明訂租賃雙方可向地方政府不動產糾紛調處委員會申請免費的調處。此外，租賃雙方全面具消費關係，可向消保官申訴及聲請調解；另可運用其他處理管道，如向鄉、鎮、市、區公所調解委員會聲請調解或向仲裁機構聲請仲裁。

（五）成立房客（房東）協會提供諮詢服務

內政部為推動租賃新制，訂有「住宅租賃事務輔導及獎勵辦法」及「租賃住宅團體獎勵辦法」，積極輔導成立以出租人或承租人為成員之非營利團體，並由該團體提供租賃事務處理之專業諮詢（貸款、保險、法律）或教育訓練給房東及房客，以提高房東及房客處理租賃事務能力，並可協助房東及房客進行專業協商服務，在發生糾紛時即時給予協助，加速糾紛處理時效。



第肆篇｜辦登記

一、如何辦理產權登記？

付了錢、買了房子，還是要辦理買賣過戶登記，才會有一張您名義的所有權狀。

（一）要怎麼申請？

❶想自己處理

如果您想要自己辦理房屋買賣過戶登記，請準備所需文件及身分證正本，到房屋所在的轄區地政事務所辦理。

告訴您喔！在本市，各地政事務所都可以受理喔！！

如果您想辦理其他縣市買賣過戶、抵押設定、繼承、信託或鑑界等數 10 種登記、測量案件，不必千里迢迢送件，只要持身分證並備妥相關文件即可到最近的地所申請代收代寄，地所將於 1 天內寄出，以簡訊通知案件辦理進度，最後再依您選擇郵寄到家服務幫您把辦妥資料寄到家。

❷想請別人幫忙

如果您有登記、測量等相關問題想詢問，皆提供免費預約諮詢服務，您可以透過電話、傳真及官網線上預約專案協助，辦理案件更放心。

若您符合居住或醫療院所位於臺北市，年滿 65 歲且不動產位於臺北市，可透過代理人或經相關機關（如社會局、民政局、衛生局或其他機關）轉介提出到府到院之服務申請，地所將派專人進行登記收件及核對身分等服務。

如果您不方便自己辦理，想要委託他人代辦，記得要找合格開業的地政士喲！不知道哪裡有合格開業的地政士？可以到內政部地

政司網站查詢，或打電話到地政士公會問一下（社團法人台北市地政士公會電話：（02）2507-3305；社團法人臺北市第二地政士公會電話：（02）2255-8889）。

如果您不方便親自到場或申請印鑑證明，可利用自然人憑證於內政部數位櫃臺登錄並聲明真意，再由地政士或律師核對身分後驗證聲明並送件，就可不用親自到場辦理喔

預約諮詢
專案協助服務

到府到院服務

內政部地政司
地政士資訊系統

內政部數位櫃臺

❸想在家裡辦理

若您不想出門，可透過內政部「數位櫃臺」系統，申辦非全程「網路申辦案件功能」、「線上支付規費作業」服務，讓大家不必出門，在家也能輕鬆申辦測量及登記案件。透過網路申辦、紙本送件，大幅降低過去排隊等候送件時間及減少交通成本。



直覺操作介面　地政系統全整合

全新上線！智能送件櫃員機

送件 快、狠、準｜自助免排隊，省時又便利

身分驗證 » 資料匯入 » 案件投遞



（二）辦理買賣過戶登記，要附哪些文件？

1. 土地登記申請書
2. 買賣所有權移轉契約書正、副本 (正本應按買賣權利價值千分之一貼印花稅票)
3. 出賣人及買受人身分證明文件
4. 義務人（出賣人）印鑑證明（您也可以選用得免附印鑑證明措施喔 ! ）
5. 土地、建物所有權狀
6. 增值稅及契稅繳（免）納或其他證明文件
7. 其他依法令規定應檢附之文件經申請案件受理機關載明要求加以補齊者

台北服務通 / 買賣

得免附印鑑證明專區

（三）地政稅捐一站式免附稅單措施

111 年 7 月 1 日起利用線上申報土地增值稅、契稅並完成繳稅後，就可於線上查詢完稅狀況，向地政事務所申辦不動產買賣過戶時，也可提供繳款書上之財稅收件編號，替代紙本稅單。



（四）如何不讓別人知道住址？

擔心住址被有心人士蒐集利用，干擾日常生活嗎？您可臨櫃、網路或於申請土地登記時併案申請住址隱匿服務，如完成申辦住址隱匿後，第二類謄本住址僅會顯示到段 / 路 / 街 / 道，或前 6 個中文字，後面的住址資訊將以＊號取代。5 人以上團體申請也有預約到府服務唷！



此外，您希望地政事務所通知文件寄送到通訊住址嗎？現在已經可以臨櫃、網路申請指定送達處所服務，完成申辦後，地政事務所相關公文書將優先寄送指定的地址。

（五）如何得知不動產的產權異動資訊？

想要加強保障自身財產安全嗎？您可臨櫃、網路或於申請土地登記時併案申請地籍異動即時通服務，臺北市還推出「5 人以上團體預約」及「高齡、行動不便者」等到府收件及服務，方便又快速。完成申辦後，即可透過政府專屬的「111」短碼簡訊或電子郵件，得知您名下不動產的產權異動資訊唷！

申請方式及資格



臨櫃申請

1. 土地、建物所有權人本人或其法定代理人
2. 檢具國民身分證、駕照或健保卡正本
3. 任一地政事務所皆可受理申請

網路申請

1. 土地、建物所有權人本人（已有自然人憑證或工商憑證）
2. 透過內政部地政司建置的數位櫃臺系統申請

併登記案件申請

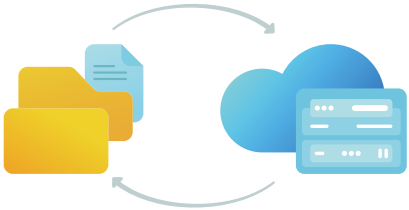
1. 土地登記案件權利人本人或其法定代理人
2. 檢具申請書

本局推動**「團體申辦、預約到府收件服務」**
揪滿 5 人，於收件日 3 日前預約，
本市各地政事務所將專人到府收件及
核對身分。



（六）電子收據查詢

為優化地政規費繳納流程並達成節能減紙的目標，臺北市各地政事務所自 112 年 8 月 21 日起全面開立電子收據，並建置電子收據專屬查驗平臺，您只要輸入條件或 QR Code 掃描，即可查得收據影像檔、明細等資訊，隨時確認、驗證收據狀態喔！



電子收據
查詢平臺

（七）買賣房屋後如何申報實價登錄？

您知道房屋買賣時，如何辦理實價登錄嗎？自 109 年 7 月 1 日起，不動產買賣案件實價登錄申報義務人已改為買賣雙方，且應於申請買賣移轉登記時一併申報登錄。而預售屋成交案件，自 110 年 7 月 1 日起，無論是自售或委託經紀業代銷，都要申報實價登錄，且應於簽訂買賣契約日起 30 天內申報登錄。

歡迎到「實價登錄專區」查看實價登錄規定重點、申報教學影片等相關訊息，讓您掌握實價登錄申報要領。

如果您無法親自辦理，亦可委託他人代理申報，記得一定要在期限內申報，以免受罰喔！

實價登錄專區





（八）私法人購買住宅許可制

為避免住宅淪為短期炒作標的，私法人買受住宅自 112 年 7 月 1 日起採許可制，並限制取得後 5 年內不得移轉、讓與或預告登記。但是經中央公告免經許可的 9 種情形，可以直接向地政事務所申辦登記，而且沒有 5 年內不得移轉之限制。

相關私法人購買住宅常見問題請至本局網站（首頁 / 業務專區 / 地政問答 / 土地登記類 / 私法人購買住宅許可制）瀏覽。

私法人購買住宅
許可制專區

（九）水電瓦斯代收代送服務

現在您辦理房屋過戶後，無須再四處奔走到自來水、電力、瓦斯、郵局等單位辦理用戶變更及改投。臺北市為便利民眾辦理過戶，跨域整合水、電、瓦斯、郵局等四大領域，讓您於本市任一地政事務所辦理房屋過戶時，可一併申請「用戶變更及郵件改投」服務。

（十）取得房屋產權後，應如何自主掌握產權動態？

「臺北地政總管＋」以儀表板方式，免費提供您瞭解在臺北市擁有的不動產現況，以及辦理案件進度。又為因應近年層出不窮之詐騙案件，讓您隨時隨地透過各式電子載具，即時掌握不動產是否有異動或被轉移之動態消息，阻卻不法偽冒事件發生；另提供地政防詐三寶自我檢查：檢查是否申請「地籍異動即時通」、「第二類謄本住址隱匿」、與「指定送達住所」。又為保障個人產權資訊之安全，採用多元化登入驗證，登入者為本人才可提供相關查詢。

臺北地政總管+



二、房地貸款如何辦理登記？

如果您已經找到合意的銀行，也談好了貸款的額度，那麼您就要辦理抵押權設定登記，辦好登記，銀行才會把錢滙到您的帳戶喔！

（一）要怎麼申請？

和辦理買賣過戶一樣，可以自己辦理，也可以委託他人辦理。

（二）辦抵押權登記，要附什麼文件？

1. 土地登記申請書
2. 抵押權設定契約書正、副本
3. 義務人、權利人身分證明文件
4. 義務人印鑑證明（如果您是向金融機構貸款，可免附印鑑證明。另外，您也可以選用得免附印鑑證明措施喔！）
5. 土地、建物所有權狀
6. 其他依法令規定應檢附之文件或經申請案件受理機關載明要求加以補齊者

台北服務通/
抵押權設定

三、如何辦理贈與登記？

為了避免將來子女因財產分配鬧得不愉快，事前規劃是聰明選擇！

提醒您 **贈與財產價值就算沒有超過贈與稅免稅額，還是要繳納土地增值稅、契稅喔！**

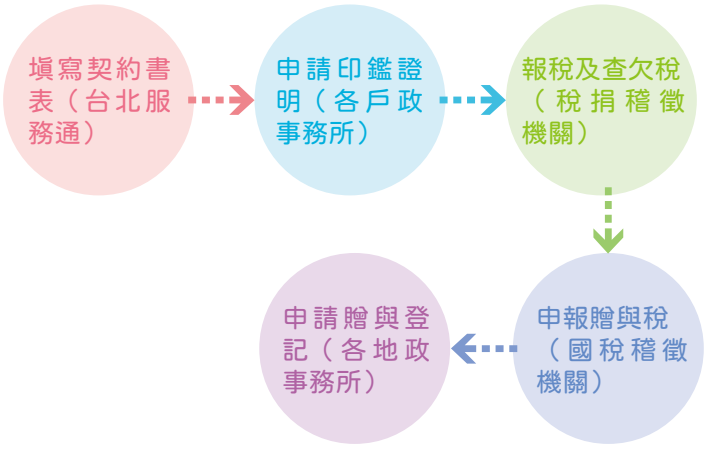
（一）要怎麼申請？

辦理贈與登記之前，要先去不動產所在地稅捐處申報土地增值稅、契稅，繳納完畢後再到贈與人戶籍地國稅局申報贈與稅，拿到完稅證明後就可到最近的地政事務所申請登記或代收代寄。

台北服務通／贈與

申請流程

您可以自己辦理也可以委託合法地政士喔！



（二）辦理贈與過戶登記，要附哪些文件？

1. 土地登記申請書
2. 贈與所有權移轉契約書正、副本（正本應按贈與價值千分之一貼印花稅票）
3. 贈與人及受贈人身分證明文件
4. 各項完稅證明 （土地增值稅單、建物契稅單、贈與稅正、影本）
5. 贈與人印鑑證明（您也可以選用得免附印鑑證明措施喔！）
6. 土地、建物所有權狀正本
7. 其他依法令規定應檢附之文件或經申請案件受理機關載明要求加以補齊者



四、如何辦理繼承登記？

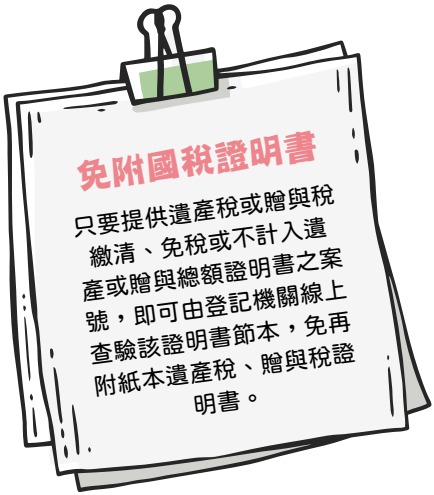
向家人告別不是一件容易的事，但還是要辦理繼承登記，好好傳承祂們最後一份心意！

提醒您 **土地、房屋的繼承登記是有時間性的，要在被繼承人往生後6個月內申辦，如果超過時間，是會被罰錢的！**

（一）要怎麼申請？

辦理繼承登記之前，要先去國稅局申報遺產稅，拿到完稅或免稅的證明文件後，就可以準備以下資料向土地房屋所在的地政事務所申請繼承登記。

遺產要怎麼分配，法律並沒有強制規定，可以由全部繼承人平均繼承，也可由繼承人協議各筆遺產的繼承方式，不論是哪一種方式，只要全體繼承人同意就可以了。但是，如果繼承人的意見都不一樣，也可以先辦理公同共有繼承登記，等到大家達成協議，再辦理分割繼承登記，以免被罰錢。



想瞭解法律上的繼承者們是誰嗎？不動產繼承登記有哪些事情該注意呢？歡迎掃描 QR Code 收聽「不動產繼承的大小事」喔！

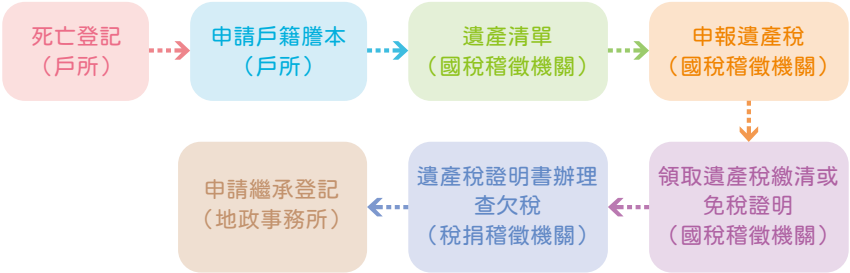




提醒您 如要拋棄繼承，記得要在繼承人知悉得繼承時起3個月內，以書面向法院提出申請。

申請流程

辦理繼承登記，和辦理買賣過戶一樣，可以自己辦理，也可以委託地政士辦理唷！



（二）辦理繼承登記，要準備哪些文件？

1. 登記申請書
2. 登記清冊
3. 繼承人現在戶籍謄本及載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本
4. 繼承系統表
5. 法院核准拋棄繼承備查文件
6. 遺產稅繳清或免稅證明書或不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書
7. 遺產分割協議書正、副本及立協議書人之印鑑證明 (您也可以選用得免附印鑑證明措施喔 !)
8. 土地、建物所有權狀或他項權利證明書
9. 其他依法令規定應檢附之文件或經申請案件受理機關載明要求加以補齊者

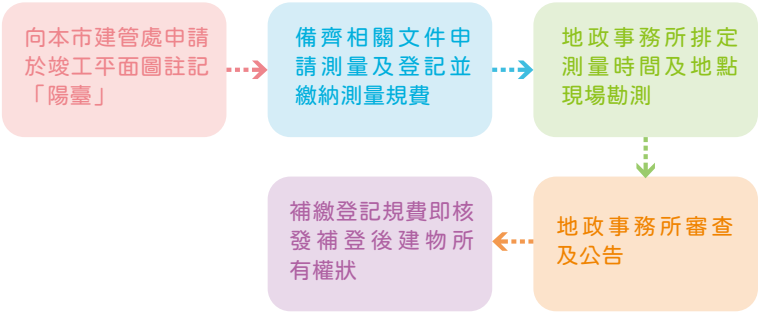
提醒您 **遺產分割協議書應按分割不動產金額千分之一繳納印花稅，或貼印花稅票。**

台北服務通 / 繼承

五、如何辦理陽臺補登？

（一）要怎麼申請？

申請流程



（二）辦理陽臺補登，要附哪些文件？

1. 土地登記申請書及建物測量申請書
2. 登記清冊
3. 臺北市建築管理工程處核備函、建物使用執照及竣工平面圖
4. 建物所有權人之身分證明文件
5. 建物所有權狀

（三）申請陽臺補登注意事項

1. 如委託代理人辦理時，代理人需攜帶身分證明文件及印章。
2. 竣工圖已加註「陽臺」者，免附臺北市建築管理工程處核備函。
3. 申辦補測「陽臺」規費為建物位置圖轉繪費新臺幣 200 元及建物平面圖測量費每 50 平方公尺新臺幣 1,000 元計收。

（四）陽臺補登主動通知

❶本市各地政事務所受理陽臺補登之測量案件，於案件辦竣後會主動發文通知同棟其他樓層尚未補登陽臺之所有權人，是一項保障建物所有權人的貼心服務。

❷各地所辦理陽臺補登完竣主動通知時，經確認同棟不同樓層之建物所有權人已申辦陽臺補登完竣，竣工平面圖上亦記載本次申請門牌建物，且已註記陽臺，即可援用前案之圖說，無需向本市建築管理工程處申請竣工平面圖及使用執照資料，大幅節省您往返建管單位申請時間。

❸接獲陽臺補登主動通知函之建物所有權人，只要持通知函、身分證明文件和建物所有權狀，到鄰近地政事務所填寫申請書並繳費申辦即可。

陽台補登專區

一指輕鬆搞定
電子產權憑證

【系統入口網】

【MyData】

代替出示紙本權狀

免費下載加值服務

快速查驗確認產權

2大平臺
皆可下載



臺北市政府地政局

全台第一本
整體開發繪本



翻開繪本、走進臺北，
掃描 QR Code
立即閱讀《Once in Taipei》！

第伍篇｜懂開發

一、您家土地被徵收該怎麼辦？

（一）什麼是徵收？

政府為興辦公益事業需要，基於國家對土地最高主權，依法定程序，對被徵收之私有土地給予相當補償，強制取得的一種處分行為。

（二）徵收程序？

分為興辦事業計畫擬定、用地取得協議階段及土地徵收作業階段，詳細資訊請至本局網站（首頁 / 業務專區 / 徵收及撥用 / 一般徵收資料查詢專區 / 簡介）瀏覽。

徵收流程查詢

（三）徵收公告哪裡查？

想查詢臺北市一般徵收案件嗎？您可到本府網站（首頁 / 市政公告 / 一般徵收查詢專區），即可瀏覽各工程計畫目的、計畫範圍、計畫進度、核准徵收、公告徵收及後續工程進度（含照片）等相關資料，歡迎多加利用。

一般徵收查詢專區



（四）如何領取徵收補償費或保管款？

接到通知領取徵收補償費或保管款時，可透過下列方式提出申請：

❶親自申請

❷委託他人代辦

❸線上申請

- 臺北地政總管 +（限被徵收土地所有權人為自然人，且被徵收土地未設有他項權利或限制登記）
- 台北服務通

❹通信申請

❺到府或醫療院所服務（5 人以上、年滿 65 歲或行動不便之民眾）

❻跨縣市合作代收代寄

臺北地政總管 +

台北服務通 - 申請領取徵收補償費保管款 (一般案件)

台北服務通 - 申請領取徵收補償費保管款 (特殊案件)

（五）要準備哪些文件？

依自然人、繼承人、法人、祭祀公業、神明會及寺廟管理人等不同身分，應準備文件詳細資訊請至本局網站（首頁 / 業務專區 / 徵收及撥用 / 徵收補償費保管款專區 / 申請領取徵收補償費保管款應備文件）瀏覽。

申請領取徵收補償費保管款應備文件查詢

二、您有沒有天上掉下來的禮物呢？

（一）禮物是什麼？

先人的土地被徵收，留下還沒領取的徵收補償費，該筆補償費是在沒有期待下所多出來的禮物。

（二）該怎麼查？

❶書面查詢

您可以書面敘明土地所有權人姓名、土地坐落地段號向我們提出查詢，我們隨即查明回復。

❷網路查詢

針對徵收補償費存入保管專戶尚未領款之保管款案件，本局已建置「徵收補償費保管款速查 Go」專區，只要輸入被徵收土地所有權人姓名或統一編號，即可查到未領金額及預計歸屬國庫日期喔！

徵收保管款

（三）該怎麼領？

參考前頁「（四）如何領取徵收補償費或保管款」說明，可選擇親自申辦或委由他人代理方式申請領取。

（四）該準備哪些文件？

由繼承人檢附繼承系統表及載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及全體繼承人之現在戶籍謄本等相關證明文件，俾憑核算應繼分，如部分繼承人已檢附戶籍謄本，其他繼承人申請時可申請援用已附之戶籍資料。

提醒您 可至本局官網查詢應備文件資訊，歡迎多加利用喔！

三、碰到區段徵收該怎麼辦？

（一）區段徵收的目的與好處是什麼？

區段徵收係政府基於新都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發新地區的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃分宗整理。開發完成後，由政府直接支配使用公共設施用地，其他之可供建築使用土地，部分供作土地所有權人領回抵價地之用，部分作為開發目的或撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地所得收入償還開發總費用之一種整體性之綜合土地開發事業方式，以促進地區之建設發展，達成土地整體開發利用為目的，也是公私互蒙其利，政府與民眾雙贏之措施。

（二）什麼是抵價地？什麼又是抵價地總面積？

❶抵價地

區段徵收範圍內的土地所有權人，不領地價補償費，改向政府申請領回可供建築土地，領回的土地就是抵價地。

❷抵價地總面積

由需用土地人考量各種因素後，經審議通過決定，以徵收私有土地總面積 50% 為原則，最低不得少於 40%。

（三）區段徵收之補償有哪些？

土地徵收補償費（不領現金申請發給抵價地；或選擇部分領現金，部分領抵價地），建築改良物、農作改良物徵收補償費、遷移費、營業或設備補助費、遷葬補償費等。

（四）我的土地很小也可以申請領回土地嗎？

無論土地大小，土地所有權人均可申請領回抵價地，但土地所有權人應在規定期間內，自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或申請主管機關協調合併分配；未在期限內提出申請者，按原徵收補償地價發給現金補償。

合併後應領抵價地權利價值已達當次最小分配面積所需之權利價值，但按抽籤順序選擇分配街廓時，已無適合之最小分配面積可供分配，或合併後應領抵價地權利價值未達當次最小分配面積所需之權利價值，得於下次配地時再申請重新合併分配或由主管機關按原徵收補償地價發給現金補償。

（五）區段徵收後我的土地位置在哪裡？

抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，詳細作業內容依各區段徵收地區訂定之抵價地分配作業要點辦理。

（六）區段徵收稅賦減免規定有哪些？

❶領回抵價地後第一次移轉時可享土地增值稅減徵40%（以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額）。

❷領取現金補償或抵價地時，免徵土地增值稅。

❸區段徵收地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理完成後，自完成之日起，其地價稅或田賦減半徵收 2 年。

還有其他區段徵收之疑難雜症嗎？您可上本局網站或掃描 QR Code 獲得更多答案！

區段徵收
Q & A

輕鬆了解
區段徵收

四、碰到市地重劃該怎麼辦？

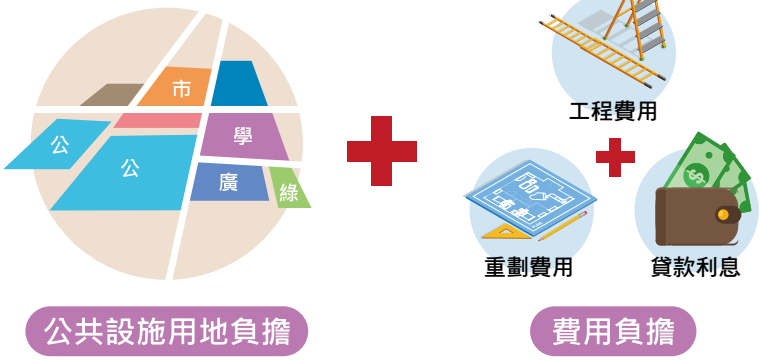
（一）市地重劃是在劃什麼？我要怎麼知道我該做些什麼？

市地重劃是一種能讓您的土地變得方整、臨路、好利用且公共設施完善的整體開發方式。概念上是依都市計畫內容，規劃整理都市一定範圍內土地，建設各項公共設施，並扣除應由土地所有權人負擔的公共設施用地及抵繳費用所需土地（抵費地）後，再依原先土地相關位次配還給土地所有權人的一種開發方式。

提醒您 **市府辦理區段徵收及市地重劃時，一定會舉辦座談會及說明會讓您知悉程序及各項細節，且各階段作業均會以書面通知土地所有權人，因此，請務必保持您地籍資料上住址的正確性，才能即時掌握相關消息喔！**

（二）什麼是重劃負擔？

重劃負擔包含公共設施用地負擔及費用負擔兩部分，總負擔比例以不超過重劃區總面積 45% 為原則。



（三）重劃要拆我的房子，有沒有什麼補償？

就市地重劃而言，只有妨礙到重劃土地分配或重劃工程施工的土地改良物或墳墓才需要拆遷。拆遷的補償包含建築或農作改良物補償費、遷移費、營業或設備補助費、遷葬補償費等。

（四）我的土地很小可以配到地嗎？或有沒有什麼補償？

❶重劃區內每個街廓會規定最小分配面積標準，如果重劃後應分配土地面積達到最小分配面積標準，即可配得土地。

❷如果重劃後應分配的土地面積未達最小分配面積標準者，可以與重劃區內其他土地所有權人申請合併分配。

❸如果重劃後應分配的土地面積與其他土地所有權人合併後仍未達最小分配面積標準的 2 分之 1 時，將發給現金補償。

（五）重劃後我的土地會在哪裡？

原則上以重劃前原有土地相關位次為準。重劃前土地如果位於公共設施用地，則視實際情形調整分配。

（六）市地重劃能夠享有哪些稅賦優惠？

❶土地增值稅

土地所有權人於重劃後第一次移轉時，增值稅可減徵40%。另外，土地所有權人如果因為未達最小分配面積標準而改領現金補償的話，可免徵土地增值稅。

❷地價稅

從市地重劃完成之日起，土地所有權人即可享有地價稅減半徵收 2 年。另於重劃辦理期間不能為原來之使用而無收益之土地，地價稅全免。

（七）誰可以辦理市地重劃？

市地重劃依照主辦單位的不同，可以分為公辦及自辦，公辦市地重劃是由政府主動辦理或由土地所有權人申請由政府優先辦理；自辦市地重劃則是由土地所有權人自行組織重劃會辦理。但不論是公辦或自辦，對於都市整體開發及公共設施建設效果並無差異。

（八）我想要自辦市地重劃，要怎麼做呢？

首先，必須取得預計辦理市地重劃範圍內，土地所有權人人數及土地面積 3/10 以上之同意後，向政府申請成立籌備會，以籌劃相關前置作業並舉辦座談會向全體土地所有權人說明重劃意旨；接下來須取得土地所有權人人數及土地面積 1/2 以上之同意，向政府申請成立重劃會，並由重劃會辦理重劃實質作業。辦理重劃之過程中，須視個案土地所有權人人數之多寡，依規定繳納審查規費。

詳細程序歡迎至本局土地開發總隊網站（首頁 / 業務資訊 / 市地重劃 / 市地重劃作業流程）瀏覽。

自辦市地重劃作業流程

區段徵收與市地重劃之差異一覽表

種類	區段徵收	市地重劃
實施主體	政府機關辦理	❶政府機關主動辦理 ❷土地所有權人申請，政府機關優先辦理 ❸土地所有權人自組重劃會辦理
實施範圍	可以適用於都市土地及非都市土地	只適用於都市土地
領 / 配回土地比例	土地所有權人可以領取地價補償費，或可申請領回土地（抵價地），領回之土地面積最低不得少於徵收私有土地總面積 40%	土地所有權人配回土地以重劃區總面積不低於 55% 為原則（公共設施用地負擔及費用負擔比例合計以不超過重劃區總面積 45% 為原則）
土地分配方式	由土地所有權人公開抽籤選擇分配街廓（非原位次分配）	以重劃前原有土地位次分配於原街廓

區段徵收諮詢服務



一對一
個案說明



土地改良物
查估補償



區段徵收
相關法令



預約專人
說明

木柵路四段、五段附近地區

預約制服務

週一至週五
09:00-12:00、14:00-17:00

博嘉里里辦公室
文山區木柵路四段157-1號

預約電話
(02) 8780-7056分機118-121

拆遷安置計畫、補償費試算諮詢

木柵路四段、五段附近地區區段徵收相關資訊專頁

社子島

工作站駐點（固定假日除外）
週一至週五 14:00-17:00

社子島專案工作站
士林區延平北路8段51號

預約電話　(02) 8780-7056分機112

預約郵件　at0565@gov.taipei

- 地上物查估｜0905-387-101（福安里、永倫里）
  0906-995-635（富洲里）
- 居民安置｜(02) 8780-7056 分機 112、115、116
- 都市計畫｜1999 轉 8269
- 產業｜1999 轉 6583（農業）
  0800-668-208（工商）
- 寺廟｜1999 轉 6240

明日社子島官網

臺北地政官方LINE

請認明藍盾標章

最新消息・活動資訊・便民服務
一鍵掌握・不漏接

僅此一家，別無分號

昔日好商家講求信用，今日好服務講求即時，
加入臺北地政官方LINE，
最新消息、活動資訊、便民服務
主動送達，貼心又便利！



官方認證
品質保證
童叟無欺

哈燒服務　活動報名　幫你試算　網路預約

重要資訊不漏接
地政服務更貼心

用心服務・誠信為本・專業效率・值得信賴

第陸篇｜查資訊

一、怎麼找到我們的網站？

不論您是從事土地相關業者或是一般民眾，都可以從地政局網找到您要的土地相關資訊。

★主題輪播

最新、最重要的制度 / 活動 / 服務，讓您路過不錯過！





★地政服務

E 化的地政服務通通上架於此，地政與您零距離！



★地政訊息

接收第一手北市地政訊息，加入臺北地政 FB 一起互動！





★地政數據

掌握數據、掌握未來，地政數據讓您掌握先機！

臺北市政府
地政局網

臺北地政官方
LINE

臺北地政 FB

臺北地政
Instagram

臺北地政影音

臺北地政
電子報



二、非上班時間想詢問該怎麼辦呢？ NEW

地政局 115 年 6 月正式對外推出「臺北地政 LINE 官方帳號」，將專業服務串接全國普及率最高的 LINE 平台，成功引領地政服務從「臨櫃被動受理」走向「隨身主動服務」。透過 24 小時不打烊的 AI 科技，民眾拿起手機就能隨時隨地搞定地政大小事。

★萊牧呼叫神燈 24H 關鍵字自動回復

24 小時關鍵字應答：為了隨時隨地回應民眾需求，我們特別打造了「不動產守護者」邊境牧羊犬—萊牧 AI 智慧小幫手！只要輸入關鍵字，就可以近似真人的自然語氣互動，且萊牧的知識全數來自政府權威資料庫，聰明對答不裝懂。

★ 4 大熱門快捷鍵：常用業務免搜尋

針對民眾平日詢問度最高、最常臨櫃辦理的業務，特別整理出四大快捷專區—「哈燒服務」、「活動報名」、「幫你試算」、「網路預約」，不管是想掌握最新不動產資訊、預估相關規費，還是出門臨櫃前先預約以省去排隊抽號碼牌及等候時間，一指就能快速搞定。



三、各類不動產資訊哪裡查？

您知道地政雲是什麼嗎？它有什麼功用呢？它可以告訴您什麼資訊呢？

臺北地政雲是整合房市不動產基本資訊、不動產價格、不動產交易及公有土地、整體開發等多項房地實用功能平台，並且搭配全版面地圖、兼容 3D 視角，歡迎到臺北地政雲體驗看看！





臺北地政雲

四、公有土地在哪裡？如何查？

（一）公有土地在哪裡？

臺北市有一半的面積是公有土地，我們推出「臺北地政雲公地查詢」功能，提供各界查詢臺北市轄區內 16 萬筆、面積 1 萬 3 千公頃的各類公有土地即時資訊。除了原有的土地權屬情形、管理機關、登記原因等資訊外，再增加公地權屬比例顯示功能，歡迎多加利用。



臺北地政雲
公地查詢

（二）公有土地怎麼查？

「臺北地政雲公地查詢」提供使用者依自身需求查找，例如行政區、地段、地號、土地權屬、管理機關、使用分區、登記原因，或是輸入土地面積範圍等條件選取公有土地資料，並可套疊多種圖層，使資訊一目瞭然。



五、我家可以都更嗎？

為加速推動臺北市都市更新，臺北市結合地政與都更資訊，推出「都更／地政資訊平台」，服務內容如下：

（一）都更同意門檻估算

在地圖上選定土地或框選範圍後，即可智慧估算應同意之私有人數與面積門檻。

（二）都更預審預約服務

提供「三類謄本預約」、「地籍線與建築線預檢」、「建物第一次測量預審」、「權利變換登記預審」、及「權利變換地價改算預審」5 項服務，提升民眾辦理都更案之處理效率。

（三）看老屋地圖推動都更

平台上提供屋齡地圖，呈現各屋齡級距建物分布、建築結構、總樓層等統計分析，並可套疊地籍、公有土地、都更劃定範圍、都市計畫圖等圖層，提供直覺且高互動性之操作。

（四）周邊房價行情分析

定位更新之基地範圍後，即可瞭解周邊中古屋與新成屋之價格資訊，比較都更前後的行情，參與開發更安心。

以上多項便捷服務，歡迎多加運用！


臺北市政府
都更/地政資訊平台
Urban Renewal Land Information
進入都更分析 | START
三類樣本 線上預約
地籍線測量 預登
建物第一次測量 預審
權利變換登記 預審
權利變換 地價查詢 預審
1 點範圍
2 算門檻
75%
土地私有所有權 需50人同意
土地私有 同意面積需達
1,746.00
平方公尺
建物私有所有權 需50人同意
建物私有 同意面積需達
13,500.28
平方公尺
3 視覺化統計分析
114
16,806.17
33
6~55
都更定位一鍵啟動，
速查周邊房價，參與開發更安心！
即刻下載
多元圖表下載

都更/地政資訊平台

六、服務處

（一）臺北市政府地政局暨所屬所隊服務地點

❶ 臺北市政府地政局

地址 臺北市信義區市府路1號3樓
（地政服務臺位於1樓北區聯合服務中心）
電話 02-2720-8889（臺北市可撥1999轉7522）
傳真 02-2720-2107

地政局網站　交通指南



❷ 臺北市政府地政局土地開發總隊

地址 臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號3樓
（臺北市災害應變中心大樓3、4樓）
電話 02-8780-7056
傳真 02-8780-6129

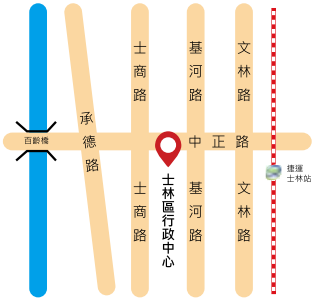
開發總隊網站　交通指南



❸ 臺北市士林地政事務所

地址 臺北市士林區中正路439號5~7樓
（士林區行政中心）
電話 02-2881-2483
傳真 02-2881-4239、02-2882-6351

士林所網站　交通指南



④ 臺北市中山地政事務所

地址 臺北市中山區松江路357巷1號
電話 02-2502-2881
傳真 02-2502-2982、02-2505-2771

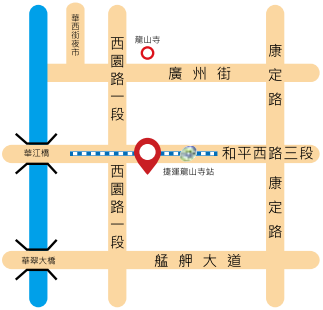
中山所網站　交通指南



⑤ 臺北市建成地政事務所

地址 臺北市萬華區和平西路3段120號7~9樓
（萬華區行政中心）
電話 02-2306-2122
傳真 02-2306-2455、02-2306-2865

建成所網站　交通指南



⑥ 臺北市大安地政事務所

地址 臺北市大安區信義路4段335巷6號
電話 02-2754-8900
傳真 02-2702-4410、02-2703-7075

大安所網站　交通指南



⑦ 臺北市松山地政事務所

地址 臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號
（臺北市災害應變中心大樓1、2樓）
電話 02-2723-0711
傳真 02-2723-0439

松山所網站　交通指南



⑧ 臺北市古亭地政事務所

地址 臺北市文山區萬隆街47之12號2~4樓
電話 02-2935-5369
傳真 02-2932-8922、02-2935-5372

古亭所網站　交通指南



（二）臺北市地政便民工作站

❶服務項目：

（1）核發土地、建物登記、地價、地籍圖、建物測量成果圖謄本。

（2）提供核發本市信託專簿（市府地政便民工作站除外）。

（3）提供各類申請書表。

（4）提供轄區內鑑界案件及位置勘查案件收件服務（市府地政便民工作站除外）。

（5）提供地政謄本諮詢服務。

（6）提供地籍異動即時通及第二類地籍謄本住址隱匿案件收件服務。

❷服務時間：

便民工作站	服務時間：週一至週五 （週六、日及例假日停止服務）
市府	上午08：30～下午5：30
北投、內湖、南港、大安、大同	上午08：30～下午4：30
文山	上午09：00～下午5：00

❸各地政便民工作站之地理位置

❶ 市府地政便民工作站

(北區聯合服務中心)
地址 臺北市信義區市府路1號1樓北區
電話 02-2720-8889
（臺北市可撥1999轉1025）



❷ 北投地政便民工作站

(中華賓士大樓11樓)
地址 臺北市北投區立功街9號11樓
電話 02-2892-0873



❸ 內湖地政便民工作站

(內湖區行政中心1樓)
地址 臺北市內湖區民權東路6段99號1樓
電話 02-8792-5739



❹ 南港地政便民工作站

(南港區行政中心2樓)
地址 臺北市南港區南港路1段360號2樓
電話 02-2653-9361



⑤ 大安地政便民工作站

(大安區行政中心3樓)
地址 臺北市大安區新生南路2段
86號3樓
電話 02-2358-4251



⑥ 大同地政便民工作站

(大同區行政中心4樓)
地址 臺北市大同區昌吉街57號4樓
電話 02-25921372



⑦ 文山地政便民工作站

(文山區行政中心4樓)
地址 臺北市文山區木柵路3段
220號4樓
電話 02-2939-7860





發　行　人	王瑞雲
出 版 機 關	臺北市政府地政局及所屬機關
地　　址	臺北市信義區市府路1號3樓
電　　話	1999（外縣市02-27208889）轉7522
編輯小組成員	蔣門鑑、李奕芸、吳丹鈴、陳鳳慧、鄭呈安、林亭均、林詩容、江欣倫、李　昀、謝曉筠、張秋蘋、洪薇妮、王怡婷、連語潔、彭蘭香、周映彤、陳迺莅、莊詠晴、莊享翰
出 版 年 月	115年10月