正本

檔　　號：
保存年限：

115.11.12. 基字收文第>98號

基隆市政府　函

地址：202基隆市中正區義一路1號
承辦人：蔡嘉玲
電話：02-24201122 分機2410
電子信箱：chialing00328@mail.klcg.gov.tw

203
基隆市中山區成功二路61號

受文者：基隆市地政士公會(請以雙掛號寄送)

發文日期：中華民國115年11月11日

發文字號：基府地權貳字第1150256857號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

裝

主旨：檢送本府115年10月27日召開本市「115年度不動產交易秩序維護座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：

訂

一、依據本府115年10月13日基府地權貳字第1150252112號開會通知單續辦。

二、請各公會轉知所屬會員依決議事項辦理。

線

正本：基隆市不動產仲介經紀商業同業公會(請以雙掛號寄送)、基隆市地政士公會(請以雙掛號寄送)、基隆市租賃住宅服務商業同業公會(請以雙掛號寄送)、財政部北區國稅局基隆分局、財政部國有財產署北區分署基隆辦事處、基隆市稅務局、基隆市地政事務所、本府消保官、本府產業發展處(工商管理科)、本府都市發展處(建築管理科)、本府都市發展處(使用管理科)、本府都市發展處(住宅及都更科)、本府都市發展處(都市計畫科)、本府都市發展處 (國土計畫科)、本府民政處(戶政科)

副本：本府地政處(測繪處理科)、本府地政處(用地及地價科)、本府地政處(土地開發科)、本府地政處(捷運開發科)、本府地政處(地權登記科)(均含附件)

市長 謝國樑 請假

副市長 方定安 代行

基隆市115年度不動產交易秩序維護座談會
會議紀錄

壹、開會時間：115年10月27日（星期二）上午11時0分

貳、開會地點：彭園會館基隆館5樓華貴AB廳

參、主席：謝處長旻成　　紀錄：蔡嘉玲

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、114年度績優地政士表揚

陸、主席致詞

地政士公會徐理事長、仲介經紀公會方理事長、租賃公會蔡副理事長與各位不動產公會、各機關與會代表，大家好。

首先感謝大家百忙之中撥冗來參加本次不動產交易秩序維護座談會，本次座談會除了希望促進本市地政業務推動及維護不動產交易市場安全外，更希望藉由聯合座談會的方式增進不動產業界與機關間之聯繫配合，減少本市不動產交易糾紛，保障民眾權益。

最後恭喜本次獲得114年績優地政士獎的4位優秀地政士，也再次感謝各位地政夥伴的參與。

柒、業務單位報告：詳如會議資料

捌、114年提案列管執行情形

一、提案一(提案單位：基隆市地政事務所)

(一)案由：為使便民服務再升級，本所於財政部北區國稅局信義稽徵所1樓設立地政便民工作站，建請本市不動產經紀業、地政士及租賃住宅服務業公會向所屬會員協助宣導。

(二)基隆市地政士公會徐理事長：建議後續可以參考新北市政府在部分區公所與行政中心設立的「地政小而能工作站」。

(三)決議：本案感謝各公會協助宣導所屬會員知悉，也請本市地政事務所參考地政士公會徐理事長提出之建議；本案同意依業務單位建議，予以解除列管。

二、提案二(提案單位：地政處)

(一)案由：宣導「多元繳納地政規費」服務，以提升使用率並降低現金繳款比例。

(二)決議：本府地政處於已製作「多元繳納地政規費」圖卡請本市地政士公會協助宣導並轉知所屬會員，本案同意依業務單位建議，予以解除列管。

三、提案三(提案單位：地政處)

(一)案由：配合內政部推動電子化證照政策，建請地政士公會協助宣導地政士證書及開業執照電子化及線上申辦事宜。

(二)決議：請公會持續協助推廣電子證照優惠措施，本案同意依業務單位建議，予以解除列管。

玖、115年提案討論：

案號	一	提案單位	基隆市地政士公會
案由	提請本市轄內民政處及戶政事務所，能否於民眾本人申請「印鑑登記、印鑑證明或其他戶政相關業務」時，能夠比照地政事務所宣導「地籍異動即時通」，請民眾申請防詐簡訊，以利未來若有授權委任他人代辦之情事時，民眾能第一時間收到簡訊，確認該「委任申請印鑑證明」是否為本人之意思表示或是被詐騙集團偽造盜領。		
說明	民眾依「戶政事務所辦理印鑑登記作業規定」第六條及第八條之規定，或其他戶政相關業務(例如：申請戶籍謄本、結婚登記、戶籍遷徙登記……等)申請送件時，戶政人員宣導「戶籍異動即時通」，請民眾申請防詐簡訊。		
辦法	比照地政事務所請民眾申請防詐簡訊之作業方式。		
民政處暨各戶政事務所意見	本處經調查並彙整本市各戶政事務所意見，各所評估旨揭提案均為「不可行」，相關理由彙整如下： 一、戶籍登記與地籍登記之業務性質及申辦程序不同。地籍登記涉及財產權利異動，戶籍登記則以身分登記及遷徙登記為主。以出生、死亡及法院判決等案件為例，戶政機關得依相關通報資料辦理後續作業，當事人如未於法定期限內申請登記，戶政機關尚須依戶籍法規定辦理催告；另結婚登記、兩願離婚登記及國民身分證補領等業務，依法原則上須由當事人親自申請，與地政機關辦理財產權利異動之作業方式及風險態樣有所不同。 二、戶籍異動多於臨櫃申辦時即生效，縱以簡訊通知，亦難發揮事前預警或攔阻效果；且簡訊通知可能因通訊盲點、訊息阻擋或高齡者不熟悉操作等因素，影響通知效益，亦可能衍生不法人士假借戶政業務異動		

民政處暨各戶政事務所意見	通知名義進行詐騙之風險。另「地籍異動即時通」係全國地政機關一致性服務措施，目前戶政機關尚未建置「戶籍異動即時通」系統，倘另行建置相關簡訊通知機制，尚涉及全國性戶政資訊系統開發、資料介接及後續維運等事項，應審慎評估其實際防詐效益及建置必要性。 三、印鑑證明係戶政機關就當事人登記留存之印鑑核發之證明文件，其證明範圍在於登記印鑑之確認，並不能取代當事人就特定法律行為之意思表示，亦不當然代表當事人已同意相關財產處分或授權行為。考量印鑑證明可能涉及財產權益及遭冒用之風險，現行地政機關已有「地政士簽證」、「土地登記線上聲明」、「土地登記印鑑」、「法院或民間公證人公證或認證」及「當事人親自申辦」等5項替代措施可供民眾依個案情形運用；另土地登記規則第41條亦訂有得免親自到場或免提出印鑑證明之相關規範，爰宜優先加強宣導及落實現行替代措施，以降低印鑑證明之使用需求及相關詐騙風險。 四、綜上所述，考量戶政與地政業務性質、申辦程序及風險態樣不同，現行戶政機關對於印鑑登記及印鑑證明申請，已依相關作業規定建立申請人身分查核、印鑑比對及委任文件審查等防弊機制；且印鑑證明僅具證明登記印鑑之功能，不能取代當事人之意思表示，縱增設簡訊通知機制，亦無法據以確認當事人就特定法律行為之真意。另戶政業務具有全國一致性，相關資訊系統之設計、開發、資料介接及後續維運，宜由中央主管機關統籌規劃，並審慎評估建置成本與實際防詐效益。復考量印鑑證明制度已朝減少使用及推動替代措施之政策方向發展，倘僅為印鑑證明申請業務另行建置簡訊通知系統，恐有建置及維運成本與實際效益不相當之虞。爰評估現階段尚無另行建置「戶籍異動即時通」系統之必要，建請地政處洽詢內政部，就相關制度及系統建置之可行性、必要性與成本效益統一研議。現階段建議賡續透過臨櫃服務、機關網站及多元宣導管道，加強民眾防詐意識，並鼓勵運用現行印鑑證明替代措施，以維護民眾財產安全。
業務單位意見	依民政處暨各戶政事務所所提意見，因戶政業務具有全國一致性，相關資訊系統之設計、開發、資料介接及後續維運，宜由中央主管機關統籌規劃，並審慎評估建置成本與實際防詐效益，現階段尚無另行建置「戶籍異動即時通」系統之規劃，惟請相關單位協助於適當場合向中央提出本案意見。

基隆市地政士公會補充意見	本次所提之提案，並不僅限於印鑑證明核發時的即時通知，也包括其他戶政相關的業務，希望透過這樣的通知機制，能更有效的阻止詐騙發生。
決議	請公會及相關單位協助於適當場合向中央提出本案意見。

案號	二	提案單位	基隆市地政士公會
案由	提請本市轄內稅捐處，主理不動產移轉稅(土地增值稅及契稅)相關之單位，能夠比照地政事務所，准予有地政士資格(或其不動產登記申請書上之複代理人)之報稅代理人，送件申報稅單時，能夠幫民眾以本人名義「併案」申請「稅籍異動即時通」，如地政事務所「地籍異動即時通」之申請書如附件。		
說明	不動產登記案件之地政士，目前之作業方式，能夠以代理人的資格「併案」幫民眾申請「地籍異動即時通」。而「稅籍異動即時通」目前只能本人辦理。若承辦之地政士也能以報稅代理人的資格「併案」幫民眾申請「稅籍異動即時通」，那更能有效讓民眾第一時間知道稅籍被異動了，對於打擊不動產詐騙，更能超前佈署。		
辦法	比照地政事務所請民眾申請防詐簡訊之作業方式。比如說，地政士需提供未來地政過戶已用印買方印章及賣方印鑑章之土地及建築改良物公定契約書、印鑑證明影本，供稅務機關核對。核對相符，即可由該承辦之地政士以報稅代理人的資格「併案」幫民眾申請「稅籍異動即時通」。作業辦法建議詳如，地籍異動即時通便民服務作業第二條第(三)項原則如下： 二、申請方式及資格： (三)併土地登記案件申請：土地登記案件之權利人或義務人本人、其法定代理人或被授權人。		
基隆市稅務局意見	依財政部稅務入口網「全功能服務櫃臺」所載「稅籍異動即時通」服務規範，尚無提供委託申辦，且明確載明：「本服務未提供授權委任代為申辦」，須本人臨櫃申請，或透過網路以自然人憑證申請。此項服務作業方式全國一致，宜維持目前作業方式，現階段尚不宜由本局逕行開放授權委任辦理，並請地政士協助宣導，請民眾臨櫃申請，或透過網路以自然人憑證申請。		

業務單位意見	依本市稅務局所提意見，因「稅籍異動即時通」作業方式係全國一致，宜維持目前作業方式，惟請本市稅務局協助於適當場合向中央提出本案意見。
決議	請公會及本市稅務局協助於適當場合向中央提出本案意見。

提案二附件

收件　年　字第　號 登記申請案辦理(由地政事務所填寫)

附件一

「地籍異動即時通」服務申請書

受理機關	市、縣　　地政事務所/地政局				
申請日期	年　月　日		受理編號		
申請類別	□新申請　□資料變更　□終止服務				
申請人資料	姓名或名稱		統一編號		(簽章)
	法定代理人/被授權人		統一編號		(簽章)
不動產所在之登記機關或鄉鎮市區	(請自行填寫)				
通知方式 (請勾選，可複選)	□手機簡訊，國內手機號碼1：＿＿＿＿、手機號碼2：＿＿＿＿ □電子郵件，電子郵件信箱1：＿＿＿＿＿＿＿＿、 電子郵件信箱2：＿＿＿＿＿＿＿＿				
本服務同意條款	□申請人已審閱明白並同意遵守本服務各項規定(詳見下方服務說明及免責聲明)。　請簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿				

服務說明：

一、本服務限已辦理土地或建物所有權登記之登記名義人，於登記機關轄區範圍內，以登記名義人之統一編號得予以歸戶之土地及建物所有權利，有申請買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託、書狀補給、抵押權設定、預告登記、查封、假扣押、判決移轉、調解移轉及和解移轉登記案件，系統自動依申請選擇方式通知(包含「收件」、「異動完成」時通知；義務人或權利人有二人以上，登記案件收件時如僅登錄其中一位為代表，則收件時僅通知該登錄之人)。

二、所填寫統一編號僅供本項服務作業使用。臨櫃申請時，申請人應填寫本申請書並檢附身分證明文件正本，驗畢後發還。由法定代理人或被授權人申請者，應另檢附法定代理證明、經相關單位驗證、依法公證或認證之授權證明文件，影本應附案存檔；網路申請者，申請人應以自然人憑證、已完成網路服務註冊之健保卡或工商憑證驗證身分，線上填寫申請書。

三、申請人可臨櫃向任一地政事務所提出申請，如登記名義人所有之土地或建物分屬不同直轄市、縣(市)之地政事務所管轄時，可填寫於同一申請書，並由該地政事務所處理完成。

四、受理申請之地政事務所處理完成後，含以申請人選擇通知方式通知本服務已生效。

五、所填手機號碼或電子郵件信箱如非申請人持有，申請人須自行取得受通知對象之同意，並告知本服務內容與性質，及受通知對象應負特知訊息予登記名義人之責任。

六、申請人於申請本項服務後，若通知方式、資料內容有變更，應再申請資料變更，以利本服務之通知。嗣後申請人如已死亡，地政事務所得逕行終止本服務。

免責聲明：

一、本服務純屬便民措施，運用自動化系統發送登記案件訊息，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，如有登記案件之相關疑義，請逕洽管轄之地政事務所諮詢。

二、本服務之作業程序及項目如有異動，將公布於內政部(地政司)或各直轄市、縣(市)政府地政局(處)網頁，不另行通知。

三、本服務如因網路中斷或系統故障等現象，造成申請人使用上的不便、資料丟失、錯誤或其他損失等情形，對於申請人因使用(或無法使用)本服務而造成損害，不負任何賠償責任。

案號	三	提案單位	地政處
案由	為避免偽冒申請土地建物第一類登記謄本，請地政士於受託代理申請時，確實確認委任事實，以維護民眾個人資料及不動產權益。		
說明	一、 按現行申請土地建物第一類登記謄本，申請人須於申請書載明不動產標示、登記名義人姓名、身分證統一編號及謄本種類，經登記機關核對符合規定後核發。 二、 委託他人申請土地建物登記謄本時，因委任關係涉及當事人間代理權授予之真意與事實，登記機關僅得依申請書及所附文件書面審查有無符合各類謄本核發要件；現行作業基於簡政便民及因應網路申請需要，係由代理人自行具結確有委任關係。 三、 代理人如未受當事人委任，即以其名義申請第一類登記謄本，恐涉及違反個人資料保護法、刑法等相關規定。爰請地政士於受託辦理謄本申請案件時，務必確實確認委任事實，避免因未經授權申請而衍生相關法律責任。		
辦法	請本市地政士於代理申請土地建物第一類登記謄本前，確實確認已取得當事人委任或授權，並妥善留存相關委任資料，以保障當事人權益及避免觸法。		
業務單位意見	請本市地政士公會轉知所屬會員，於受託代理申請第一類登記謄本時，確實確認委任事實，以維護民眾個人資料及不動產權益。		
決議	依業務單位意見辦理。		

拾、政令宣導：宣導資料詳會議資料。

拾壹、臨時動議：

案號	一	提案單位	基隆市地政士公會公會 徐理事長吉麟
案由	有關「指定送達處所」服務建議增加「併案申請」之管道。		
說明	地政防詐三寶，目前「二類謄本住址隱匿」、「地籍異動即時通」皆有併登記案件申請之管道，建議「指定送達處所」服務亦增加「併案申請」之管道。		
決議	請業務單位於適當場合向中央提出本案意見。		

拾貳、會議結束：下午 12 時 0 分

基隆市115年度不動產交易秩序維護座談會
簽到表

一、時間：115 年 10 月 27 日（星期二）上午 11 時 0 分

二、地點：彭園會館基隆館 5 樓華貴 AB 廳

三、主持人：謝處長旻成　　紀錄：蔡嘉玲

四、出席人員：

機關(單位)	姓名	簽到處
基隆市 地政士公會	徐吉麟	徐吉麟
	柯姿岑	柯姿岑
	黃惠卿	黃惠卿
	余淑芬	余淑芬
	陳碧蓮	陳碧蓮
	劉虹逸	劉虹逸
	徐敏舫	徐敏舫
	汪明珠	汪明珠
	周惠珠	周惠珠
	薛宗明	薛宗明
	余崇榮	余崇榮

機關(單位)	姓名	簽到處
基隆市不動產仲介經紀商業同業公會	方明發	
	滕懷中	
	陳秀雯	
	林文傑	
	蘇財福	
	楊廸富	
	羅國錚	
	趙凡鋼	
	詹鈞傑	
	金福瑞	
	賴士傑	
	呂雨娟	

機關(單位)	姓名	簽到處
基隆市不動產仲介經紀商業同業公會		
基隆市租賃住宅服務商業同業公會	蔡易城	

基隆市地政士公會 曾伊娘

機關(單位)	職稱	姓名	簽到處
財政部北區國稅局基隆分局	約僱人員	李莉妮	李莉妮
財政部國有財產署北區分署基隆辦事處			請假
基隆市政府消保官	消費者保護官	莊惠媛	莊惠媛
基隆市政府消保官辦公室	約聘人員	周姵吟	周姵吟
基隆市政府產業發展處(工商管理科)	約僱人員	黃淑茹	黃淑茹
基隆市政府都市發展處(使用管理科)	科長	吳建興	吳建興
基隆市政府都市發展處(建築管理科)			請假
基隆市政府都市發展處(住宅及都更科)			請假
基隆市政府都市發展處(都市計畫科)			請假
基隆市政府都市發展處(國土計畫科)	約用人員	蔡曉薇	蔡曉薇
基隆市政府民政處(戶政科)	科長	林湘芬	林湘芬
基隆市七堵戶政事務所	股長	游慧光	游慧光
基隆市安樂戶政事務所	戶籍員	劉珈灝	請假
基隆市稅務局	科長	簡素鑾	簡素鑾

機關(單位)	職稱	姓名	簽到處
基隆市 稅務局	視察	曾瀞儀	曾瀞儀
基隆市 稅務局	稅務員	朱家渝	朱家渝
基隆市 地政事務所	秘書	廖昭順	廖昭順
	課長	吳品樺	吳品樺
	課長	李雅茹	李雅茹
	課長	曾台鑫	曾台鑫
	課長	鄭名堯	鄭名堯
	課員	黃韋綺	黃韋綺
基隆市政府 地政處	副處長	張欣怡	張欣怡
	科長	吳英佳	吳英佳
	科長	翁逸民	翁逸民
	科長	陳佩婷	陳佩婷 ~~陳佩婷~~
	專員	林承翰	林承翰
	專員	沈紘毅	沈紘毅

機關(單位)	職稱	姓名	簽到處
基隆市政府地政處	專員	林御姿	林御姿
	科員	高勤程	高勤程
	科員	陳期禎	陳期禎
	科員	羅茜庭	羅茜庭
	辦事員	蘇子芳	蘇子芳
	技佐	林哲楷	林哲楷
	約用人員	林欣慧	林欣慧
	約用人員	黃秀梅	黃秀梅