

111年度 臺南市不動產經紀業暨租賃 住宅服務業座談會



地籍科業務宣導

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

大綱

02

預售屋相關規定

01

不動產經紀業業務

03

租賃住宅服務業務

1

不動產經紀業業務

- 1) 依據內政部不動產服務業管理系統統計，本市截至111年3月31日止，不動產經紀人任職總人數計724人、經紀營業員任職總人數計3,893人，不動產經紀業設立備查計544件。
- 2) 為加強不動產經紀業之管理，本局實施業務查核，有不符規定者，要求限期改善，並加強複檢。自110年7月起至111年3月底止檢查情形如下：仲介經紀業66件、代銷經紀業7件、仲介經紀業廣告59件、代銷經紀業廣告7件、委託銷售定型化契約書59件、不動產說明書25件、成屋買賣定型化契約6件及預售屋買賣定型化契約20件等。

1

不動產經紀業業務

- 3) 內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法，不動產經紀業修正個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法事宜（簡稱安維計畫及處理方法），不動產業者應該111年6月1日前修正安維計畫及處理方法。

依個人資料保護法第27條及第48條規定，「...中央目的事業主管機關得指定非公務機關訂定個人資料檔案安全維護計畫或業務終止後個人資料處理方法。..」、「非公務機關有下列情事之一者，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府限期改正，屆期未改正者，按次處新臺幣二萬元以上二十萬元以下罰鍰，...四、違反第二十七條...未依第二項訂定個人資料檔案安全維護計畫或業務終止後個人資料處理方法。」

不動產經紀業違規態樣統計

(統計期間：110年1月1日至111年5月10日)

違規態樣	違反不動產經紀業管理條例	件數	累計裁罰金額(萬元)
廣告未註明經紀業名稱	第21條第2項	6	36
銷售廣告不實	第21條第2項	5	30
租賃案件實價登錄逾期	第24-1條	5	9.5
未與委託人簽訂委託契約書即廣告銷售	第21條第1項	2	12
非經紀業經營仲介或代銷業務	第32條	1	10
小計		19	97.5

註明經紀業名稱執行方式應依內政部
98.10.26內授中辦地字第0980725218
號函示辦理

虎尾寮14年屋三角窗鑫店住
總價：2350萬
建物坪數：坪
土地坪數：32坪
建物樓層：共4T5樓
格局：5房2廳4衛
屋齡：14

以上內容如有記載錯誤，依實際權狀登記資料為準

1.虎尾寮住商用三角窗店住合一，各約臨路12米

2.屋齡14年，邊間採光通風佳，門口可停車

未載明是那一間公司物
件
Line ID: [REDACTED]

售價：888萬 開價不等於成交價

建坪：52.27坪 地坪：26.52坪

格局：5房2廳4衛 共4樓 200年

僅註明加盟店名稱，
未註明經紀業名稱

市場

歡迎委託買賣~給你最親切的服務~成交速度最快

Google | [REDACTED] 不動產 [REDACTED]

賞屋熱線：[REDACTED] (LINE: [REDACTED])

2

預售屋相關規定

預售屋新制上路 - 銷售前要備查

1 備查項目

銷售預售屋前應備查預售屋資訊及買賣定型化契約。

2 誰要備查

預售屋出賣人。

3 如何備查

- 1.憑證登錄，線上申報。
- 2.線上登錄，紙本送件。

4 銷售行為

刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約。

5 裁罰金額

未備查即銷售，處3萬-15萬元罰鍰，使用不符合規定之契約書，按戶(棟)處6-30萬元罰鍰。



2

預售屋相關規定

預售屋新制上路 - 紅單管制

請務必遵守規定!

1

銷售預售屋者，收受訂金應以書面契據確立買賣標的物及價金。

2

購屋預約單不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。

3

購屋預約單不得轉售第三人。

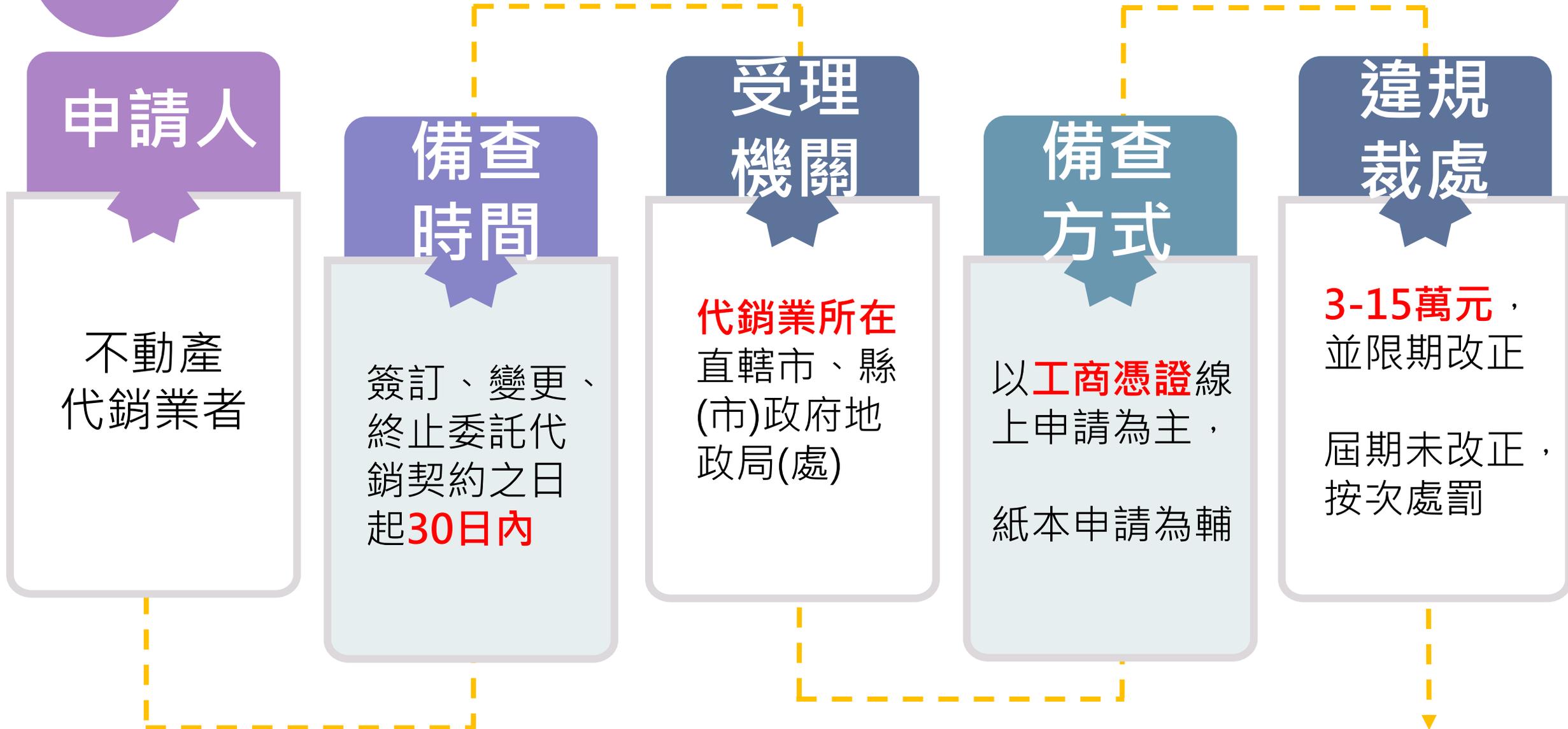
4

違反規定按戶(棟)處15-100萬元罰鍰。



2

預售屋相關規定-委託代銷契約備查作業



2

預售屋相關規定

線上
備查

- 不動產經紀業線上申請網址 (點選不動產經紀業紛設營業處所設立/委託代銷契約備查)

https://resim.land.moi.gov.tw/Pri_Online/index

- 本線上申請作業使用「工商登記憑證」登入認證；如第一次使用申辦作業或有登入上之問題，請參考：「IE瀏覽器環境設定說明」文件。
- 操作問題，請撥 04-2337-5217 客服專線

<p>不動產經紀業許可申請</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ 經紀業營業許可申請書 ❑ 不動產經紀業許可-負責人名冊 ❑ 不動產經紀業許可應附繳文件一覽表 ❑ 經紀業營業許可申請書填寫說明 ❑ 經紀業許可、備查作業流程图 ❑ 經紀業許可申請書填寫範例 <p>需備負責人自然人憑證。</p>	<p>不動產經紀業變更許可申請</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ 經紀業營業許可申請書 ❑ 不動產經紀業許可-負責人名冊 ❑ 不動產經紀業許可應附繳文件一覽表 ❑ 經紀業營業許可申請書填寫說明 ❑ 經紀業許可、備查作業流程图 ❑ 經紀業許可申請書填寫範例 <p>需備負責人自然人憑證。</p>	<p>不動產經紀業設立備查申請</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ 不動產經紀業備查申請書及應附文件一覽表 ❑ 不動產經紀人員名冊 ❑ 經紀業許可、備查作業流程图 ❑ 填寫範例：經紀業設立備查 ❑ 填寫範例：經紀人員變更備查 <p>需備工商登記憑證。 申請許可請如尚未辦理工商登記者，請以紙本申辦。</p>
<p>不動產經紀業變更備查申請</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ 不動產經紀業備查申請書及應附文件一覽表 ❑ 不動產經紀人員名冊 ❑ 經紀業許可、備查作業流程图 ❑ 填寫範例：經紀業設立備查 ❑ 填寫範例：經紀人員變更備查 <p>需備工商登記憑證。 本申請作業尚未開放(遷入作業)申請,遷入請至縣市及府業務窗口辦理</p>	<p>不動產經紀業分設營業處所設立 / 委託代銷契約備查</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ 不動產經紀業備查申請書及應附文件一覽表 ❑ 不動產經紀人員名冊 ❑ 經紀業分設營業處所設立備查作業流程图 ❑ 非常態營業處所設立及委託代銷契約備查填寫範例 ❑ 於公司備置委託銷契約填寫範例 ❑ 非常態營業處所設立及變更委託代銷營業處所填寫範例 <ol style="list-style-type: none"> 1.需備工商登記憑證。 2.僅提供常態及非常態營業處所備查、委託代銷契約備查及變更委託代銷營業處所。 3.僅供與經紀業同一縣市案件之線上申請，跨縣市案件請用紙本申請。 	<p>不動產經紀業分設營業處所 / 委託契約變更備查</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ 不動產經紀業備查申請書及應附文件一覽表 ❑ 不動產經紀人員名冊 ❑ 經紀業分設營業處所設立備查作業流程图 ❑ 非常態營業處所設立及委託代銷契約備查填寫範例 ❑ 於公司備置委託銷契約填寫範例 ❑ 非常態營業處所設立及變更委託代銷營業處所填寫範例 <p>不開放線上申請</p>

不動產經紀業線上申請



3

租賃住宅服務業務

- 1) 依據內政部不動產服務業管理系統統計，本市截至111年4月12日止，租賃住宅管理人員任職總人數計118人，完成設立登記家數75家。
- 2) 為加強租賃住宅服務業之管理，本局實施業務查核，若不符規定者限期改正，並加強複檢。自109年起至110年3月底止檢查情形如下：已完成登記之租賃住宅服務業及其營業處所36家。
- 3) 109年9月1日實施新版住宅租賃契約，新版租約對於電費計收方式及租賃雙方修繕責任等事項都有明確的規範，請公會加強宣導並轉知所屬會員知悉。
- 4) 有關租賃住宅服務業受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，應依規定確實提供報送，請公會加強宣導並轉知所屬會員知悉。



3

租賃住宅服務業務

- 5) 租服業應訂定個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法，並應於申請登記時，一併報請備查，另本辦法發布施行前，未訂定計畫及處理方法之租服業，應依本辦法規定訂定，並於本辦法發布施行日起6個月內（111年6月1日前）向所在地直轄縣市、縣（市）政府報請備查。



6) 租賃住宅服務業每季申報內容修正(草案)

原由

為整合運用現有租賃住宅資訊，改善租賃相關資料庫介接不易，規劃精進租賃住宅資料統計分析及提供未來編製住宅租金價格相關資訊。為利後續租賃實價登錄及包租代管租賃資料進一步整合分析需要及簡化申報作業程序，相關必要欄位內容及填報標準需有一致性規範之必要。

不動產成交案件實際資訊申報書(租賃)

第一聯：申報聯 申報人持向地政機關申報(憑證申報者免繳交第一聯)。
第二聯：收執聯 申報人於申報時併同申報聯交由地政機關核章後作為申報憑證。(憑證申報者第二聯請自行留存)

申報書序號：(申報人免填)

01. 申報人 (不動產經紀業)	名稱	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	統一編號	簽章處
	通訊地址	聯絡電話 電子信箱										
02. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	統一編號	簽章處
	通訊地址	聯絡電話 電子信箱										
03. 承租人	姓名/名稱	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	統一編號	
	通訊地址	聯絡電話 電子信箱										
04. 建物門牌	縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室											
05. 租賃用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 商業(含店面) <input type="checkbox"/> 工業(廠辦、倉庫) <input type="checkbox"/> 農林漁牧 <input type="checkbox"/> 其他_____			06. 出租型態			<input type="checkbox"/> 整戶出租 <input type="checkbox"/> 分層出租 <input type="checkbox"/> 獨立套房 <input type="checkbox"/> 分租套房 <input type="checkbox"/> 分租雅房					
07. 租賃筆棟數	<input type="checkbox"/> 房地_____棟(戶) <input type="checkbox"/> 土地_____筆 <input type="checkbox"/> 建物_____棟(戶) <input type="checkbox"/> 房間_____間											
08. 總樓層數	09. 租賃層次											
10. 租賃建物現況格局	房 廳 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間			11. 建物型態								
12. 重要附屬設備	<input type="checkbox"/> 冷氣_____台 <input type="checkbox"/> 熱水器 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> 電視機 <input type="checkbox"/> 冰箱 <input type="checkbox"/> 瓦斯或天然氣 <input type="checkbox"/> 有線電視 <input type="checkbox"/> 網路 <input type="checkbox"/> 傢俱(床、衣櫃、桌、椅、沙發3項以上) <input type="checkbox"/> 無											
13. 租賃期間	年 月 日至 年 月 日			14. 租賃簽約日期			年 月 日					

15. 房地租金總額 (含單位租金總額)	元/月	16. 單位租金總額	元/月
17. 車位資訊	車位_____個 <input type="checkbox"/> 單位未單獨計入租金，且已含入租金總額 <input type="checkbox"/> 無車位租賃	18. 有無管理員	
19. 有無電梯	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	20. 租賃住宅服務	
21. 備註欄	<input type="checkbox"/> 一般包租 <input type="checkbox"/> 一般轉租 <input type="checkbox"/> 一般代管 <input type="checkbox"/> 社會住宅包租轉租 <input type="checkbox"/> 社會住宅代管 <input type="checkbox"/> 無		
租賃標的清冊			
22. 土地			
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號
		租賃面積 (m ²)	
都市土地使用分區			
<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他			
<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他			
<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他			
<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他			
23. 建物			
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號
		租賃面積 (m ²)	
24. 車位			
序號	車位類別	車位租金 (元/月)	車位編號
		租賃面積 (m ²)	車位所在樓層

租賃住宅代管業應提供之租賃住宅相關資訊類別及內容如下：

修正前

修正後

受託管理標的資訊：

建物門牌、

基地地號、

建物型態、

代管範圍及代管面積。

受託管理標的租約資訊：

承租人、建物門牌、座落地號、建物型態、出租型態、

租賃建號及面積、租賃建物現況格局、租賃層次及總

樓層數、租賃契約簽約日期、租賃期間、租金總額、

押金、車位資訊、有無電梯、有無管理員、重要附屬

設備、是否為社會住宅。



租賃住宅包租業應提供之租賃住宅相關資訊類別及內容如下：

修正前

- 一、包租標的資訊：建物門牌、基地地號、建物型態、包租範圍及包租面積。
- 二、包租契約資訊：契約簽訂日期、包租期間、租金、押金及車位租金。
- 三、轉租契約資訊：轉租範圍、轉租面積、契約簽訂日期、轉租期間、租金、押金及車位租金。

修正後

- 一、包租標的資訊：建物門牌、**座落地號**、建物型態、**有無電梯**、**有無管理員**。
- 二、包租契約資訊：**出租人**、契約簽訂日期、包租期間、租金、押金及車位租金。
- 三、轉租契約資訊：**次承租人**、**轉租標的**、**出租型態**、**租賃建號及面積**、**租賃建物現況格局**、**租賃層次及總樓層數**、**轉租契約簽訂日期**、**轉租期間**、**租金總額**、**押金**、**車位資訊**、**重要附屬設備**、**是否為社會住宅**。

勞工健康服務中心 與企業一起守護勞工的健康



中小企業免費臨場健康服務
與個人健康諮詢



北區

● 五股勞工活動中心
☎ 02-22990501
📍 新北市五股區五工六路9號3樓

中區

● 台中工業區
☎ 04-23501501
📍 台中市西屯區工業區一路98-130號3樓之6

南區

● 南門勞工育樂中心
☎ 06-2135101
📍 台南市南區南門路261號2樓



免付費專線 0800-068580

(您要幫，我幫您)



愛地球，我們過綠色生活！

從食、衣、住、行、育、樂、購等生活小細節做起



綠色飲食

選用在地當季食材
減塑減廢飲食、使用環保餐具



綠色消費

購物少一點、包裝減一些
延長物品壽命



綠色旅遊

搭乘大眾運輸、自備水瓶與
盥洗用具、選擇綠色景點



綠色居家

簡單家具裝潢、做好環境清潔
節約用電



綠色辦公

空調控溫、節省能（資）源
綠美化辦公室

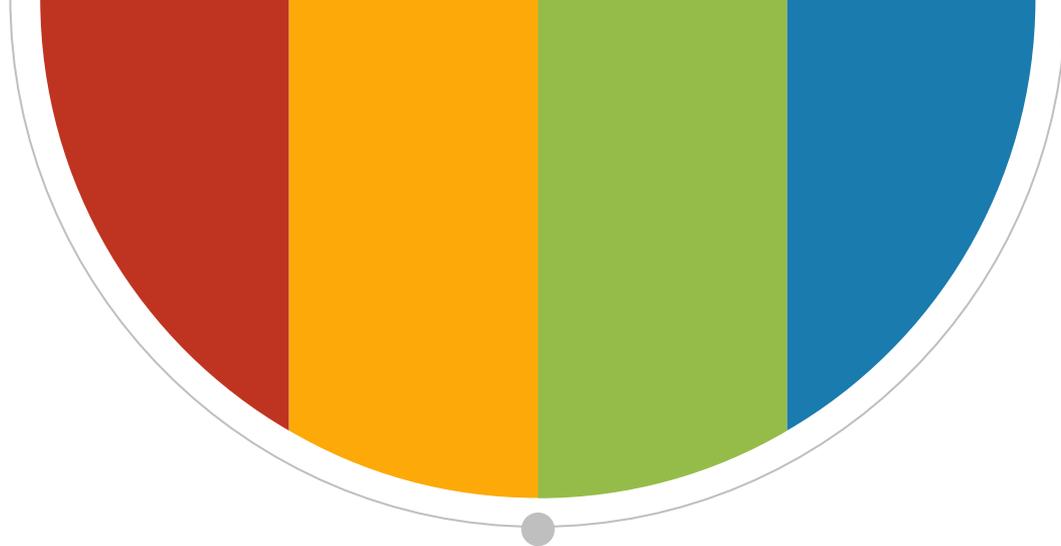
「全民綠生活」
一起這樣做

Let's go!





謝謝大家
THANK YOU



111年不動產經紀業
暨租賃住宅服務業座談會
測量科宣導
報告人:林旺慶科長

「01」 鑑界、分割流程及應備文件

「02」 複丈案件收據變更說明

「03」 建物保存登記補充說明

「04」 地所辦理公保地複丈說明

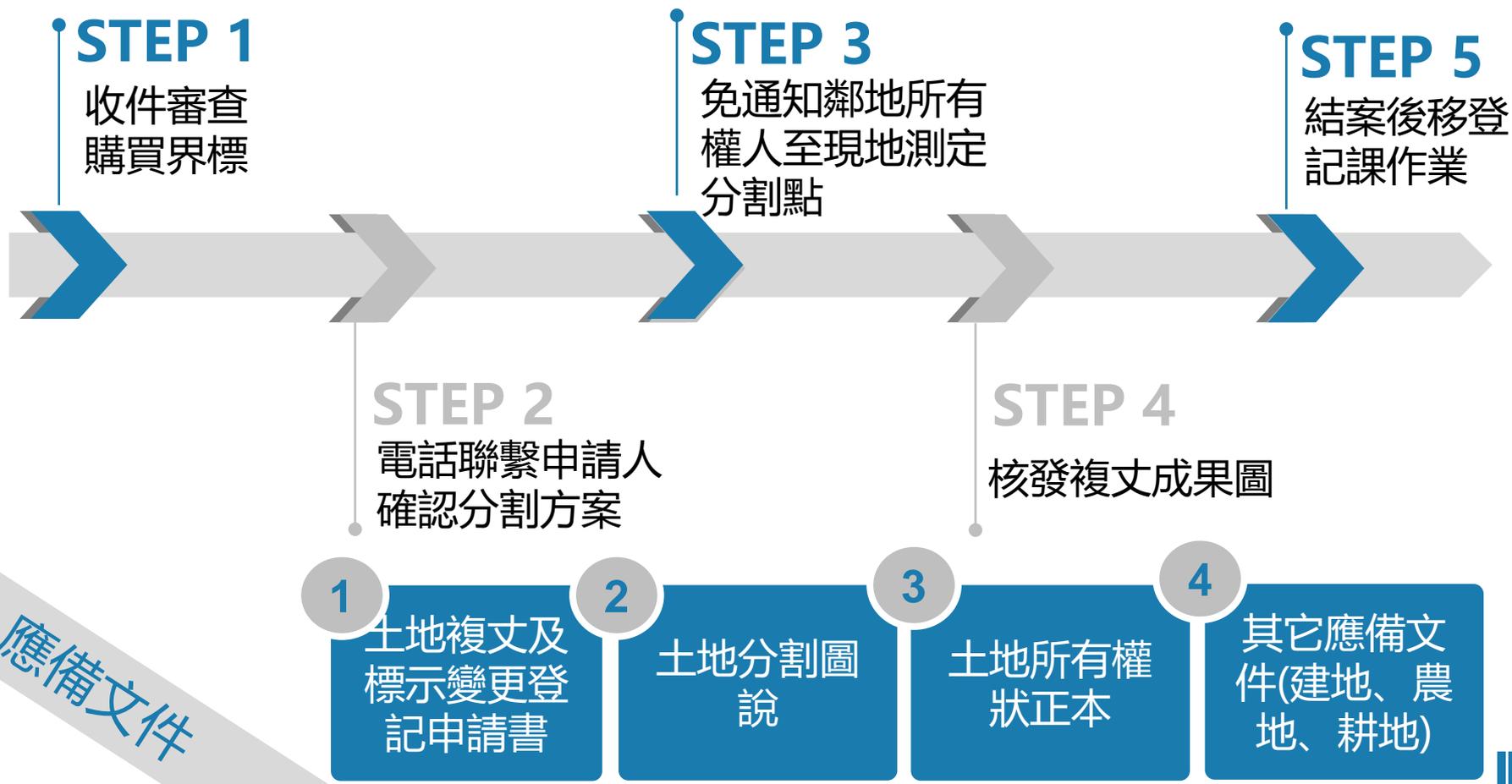
宣導內容

鑑界、分割流程及應備文件

鑑界流程及應備文件



分割流程及應備文件



土地複丈埋設制式界標釐清界址位置

新增界標種類

1. 鋼釘界標
2. 小塑膠樁

指示界標優點

1. 可運用於界標不容易埋設處
2. 運用於兩種不同類型的土地分界

埋設土地界標 確保自身權益

實地埋設界標好處多

- 便利土地權利之行使
- 減少日後界址之爭議
- 做為複丈管理之依據
- 新增指示界址界標，箭頭指明界址位置

	鋼釘界標 適用於柏油路面 60mm(L)	10元/支
	鋼釘界標 適用於柏油路面 鋼釘 200mm(CD) 鋼釘 25mm(L)	10元/支
	小塑膠樁 適用於鬆軟泥土地 35mm(L)X35mm(W)X350mm(H)	35元/支
	大塑膠樁 適用於鬆軟泥土地 50mm(L)X50mm(W)X500mm(H)	45元/支
	水泥界標 適用於挖孔後一般土地	60元/支



2

複丈案件收據變更說明

複丈案件收據變更說明

臺南市 歸仁地政事務所 人民申請書	
收件字號	土地數值(D111)字第003700號 共1件
語音查詢號碼	測量案件：2 收件年：111 收件字：51 收件號：003700
登記原因	土地合併
地/建號	歸仁區 八甲西段 0103-0000地號 共1筆 共0棟
申請人	林國輝
代理人	王素珍 複代理人
登記助理員	
辦理期限	您的案件預計於111年01月26日09時31分10秒前辦理完成。(但併案公告、案情複雜或經補正、駁回者，不在此限)
案件經理人	本所為提升服務品質，全面推動案件經理人制度。 您本案的案件經理人為：<空白>，連絡電話：(06)3308377 分機：<空白> 如您對本案件有任何問題，請逕向本案件經理人洽詢！謝謝！
QR Code 快速連結	地所網頁 24小時查詢辦理情形
測量收據備註事項	1. 申請人領證時請攜帶本收據及身分證、印章(委託代辦者，代理人身分證證明及印章)至 權 號櫃檯領取。 2. 通知補正或駁回者，請持第一點規定文件向 權 號櫃檯領取。 3. 本收據請妥慎保管，如有遺失，申請人領證時請攜帶身分證、印章(委託代理人身分證證明及印章)，於申請書(通知領狀)欄切結收據遺失事由，經核對後發給。 4. 本所電話：06-5719655 5. 本所上班時間：星期一至星期五：08:00 — 12:00 13:30-17:30
在本案中，本所對您的服務，您滿意嗎？	滿意 不滿意



臺南市 麻豆地政事務所 人民申請書	
收件字號	土地圖解(DFF2)字第045800號 共1件
語音查詢號碼	測量案件：2 收件年：111 收件字：51 收件號：045800
登記原因	繼承
地/建號	麻豆區 樟腳段 0426-0000地號 共1筆 共0棟
申請人	張安建財有限公司
代理人	陳耀純 複代理人 林家君
登記助理員	
辦理情形	您的案件實地複丈日期依本所發給之定期通知書所載日期為準，您可以掃描下方QR Code查詢案件最新辦理情形。
QR Code 快速連結	地所網頁 24小時查詢辦理情形
測量收據備註事項	1. 申請人領證時請攜帶本收據及身分證、印章(委託代辦者，代理人身分證證明及印章)至 權 號櫃檯領取。 2. 通知補正或駁回者，請持第一點規定文件向 權 號櫃檯領取。 3. 本收據請妥慎保管，如有遺失，申請人領證時請攜帶身分證、印章(委託代理人身分證證明及印章)，於申請書(通知領狀)欄切結收據遺失事由，經核對後發給。 4. 本所電話：06-5719655 5. 本所上班時間：星期一至星期五：08:00 — 12:00 13:30-17:30
在本案中，本所對您的服務，您滿意嗎？	滿意 不滿意

1

「辦理期限」欄位修正為「辦理情形」。

2

欄位內容文字修正為「複丈日期依定期通知書日期為準；掃描下方QR Code可以查詢您的案件最新辦理情形」。

3

移除案件經理人欄位。

3 建物保存登記補充説明

附屬建物及停車空間繪製規定



附屬建物繪製規定

依據:地籍測量實施規則第273條

目前僅有陽台及107年1月1日前核發建造執照之雨遮可辦理，其餘如花台、露台、屋簷...等不予辦理。



停車空間繪製規定

依據:地籍測量實施規則第273條

建物外牆之外緣以內可辦理停車空間繪製保存登記，位於建物外牆外緣之法定空地上之停車空間不予辦理。

建物最大投影外牆外緣

法定空地

計算面積
並編號

以虛線表示
不計算面積

示意圖說

4

地所辦理公保地複丈說明

地所辦理公保地複丈說明

緣由

本市自合併升格後，因各項土地開發及都發局修正臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點，造成公保地申請鑑界案件大量增加。

於測定界址完成後發現部分公保地有佔用情形發生，因此再向地所申請分割導致辦理期程延宕。

問題

對策

申請人向地所申請鑑界時一併申請分割，至現地測定界址時若發現佔用情形可一併施測續辦分割。

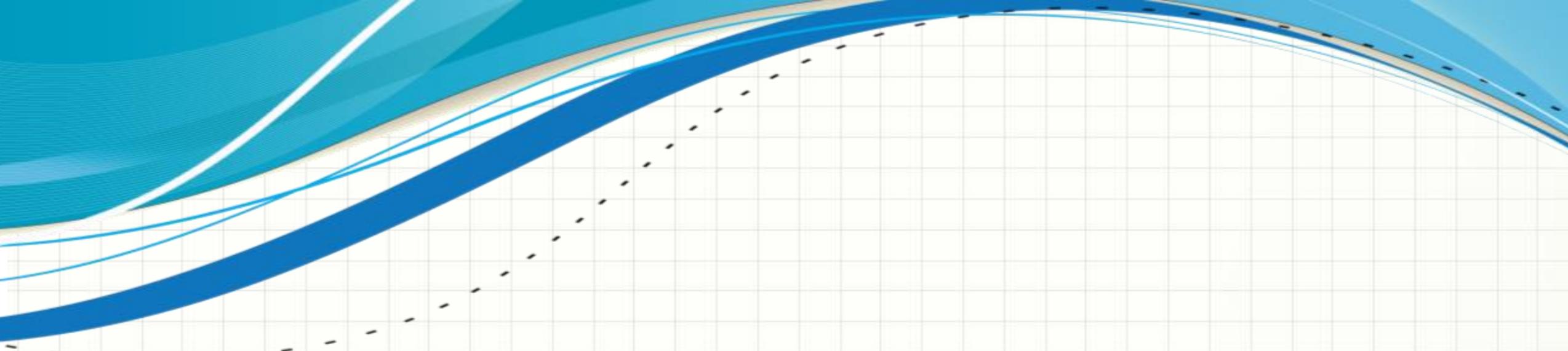


於測定界址當日施測佔用物後因尚未辦理土地圖面分割作業，因此無法一併測定分割點位置。

補充說明

感謝聆聽





地用業務宣導

徵收補償費保管款查詢及申領

為擴大便民服務，民眾透過本局徵收補償費保管款查詢系統(<https://land-compensation.tainan.gov.tw/>)輸入基本資料(姓名、身分證字號)即可快速查詢有無補償費保管款尚未領取，倘查詢後尚有保管款於專戶保管，即可至臺南市一站式整合服務平台(<https://onestop.tainan.gov.tw/>)，線上申請土地徵收補償費保管款，申請人僅需以自然人憑證登入系統進行身分驗證，並填妥相關資料及上傳應備文件，即輕鬆完成申請程序，節省民眾申請成本，享受更便利的數位化服務。

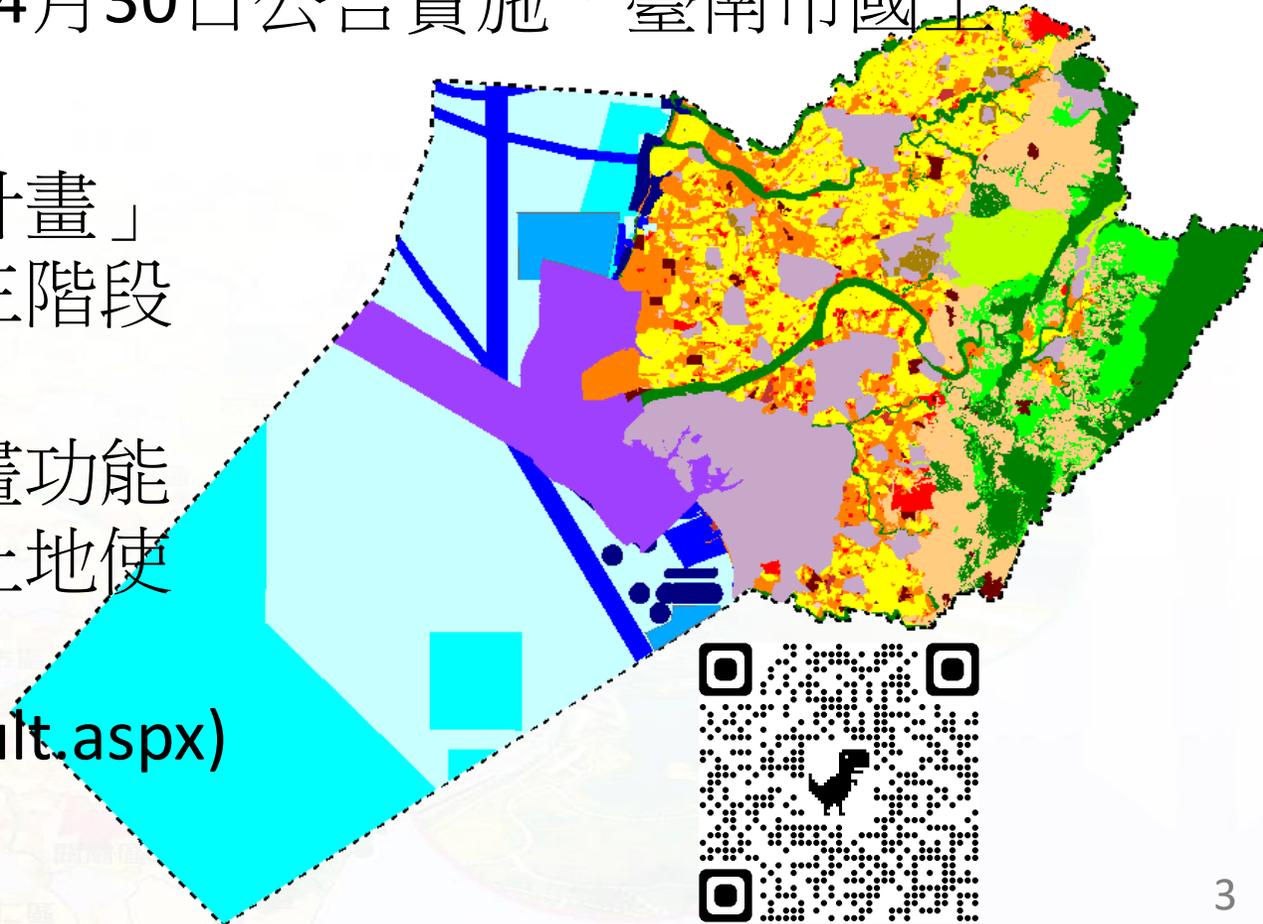


年度	保管號碼	權利類別	應受補償人	統一編號	登記地址	預計發還國庫日期	發還國庫日期	未領取金額(元)	備註
			葉*天						



臺南市國土計劃

- 配合國土計畫法施行，依法分為三階段執行，第一階段由內政部於**107年4月30日**公告公告實施「全國國土計畫」，
- 第二階段由臺南市政府於**110年4月30日**公告實施「臺南市國土計畫」。
- 第三階段本局依「臺南市國土計畫」辦理擬定國土功能分區圖，第三階段預計**114年4月30日**前公告實施，
- 第二階段公告之臺南市國土計畫功能分區，可上內政部營建署全國土地使用分區資料查詢系統查詢。
(<https://luz.tcd.gov.tw/web/default.aspx>)



臺南市國土計劃

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度高)	第1-1類 (具排他性使用-保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (非國保4、農5之 都市計畫土地)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (具排他性使用-申請許 可之特定海域範圍)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (既有工業區、鄉村區、 特定專用區)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (重大建設計畫)	第3類 (坡地農業)	第2-2類 (開發許可地區、獎投 報編工業區)
第4類 (符合第1類劃設條件之 都計保護區、保育區或 公共設施用地)	第2類 (具相容性使用)	第4類 (農村聚落、原民族土 地內之鄉村區或經原民 主管機關核定之部落)	第2-3類 (重大建設計畫)
	第3類 (其他)	第5類 (都計農業區優良農地)	第3類 (原住民族土地鄉村區)

功能分區轉換範例

國3

國家公園

國4

城1

農5

都市計畫區

城2-1

城3

農4

鄉村區

城2-2

開發許可、獎投

城2-3

未來發展、重大建設

農1

農2

一般農、特農

農3

山坡地範圍

非都市土地使用管制

➤ 違反非都市土地使用管制(區域計畫法21、22條)

1. 近年國立中央大學太空及遙測研究中心國土利用監測計畫團隊更是積極執行受內政部（營建署）所託之國土利用監測計畫之變異點通報作業，以往由兩個月1期改為每個月1期通報各直轄市、縣市政府查處，**農業用地如欲填土及施設固定基礎設施等使用時，請洽公所或農業局申請容許使用，申請通過後方可施設，以免遭受處罰。**
2. 違反土地使用管制者，**處新臺幣6至30萬元之罰鍰**，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀。
3. 拒不遵從者，得按次處罰，**並停止供水、供電**、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。
4. 違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處**六個月以下有期徒刑或拘役**。

非都市土地使用管制

➤ 未登記工廠查處(工廠管理輔導法28-1條)

1. 105年5月20日以後新增之未登記工廠（以下簡稱新增未登記工廠），應即依法停止供電、供水及拆除
2. 對於105年5月19日以前既有之未登記工廠（以下簡稱既有未登記工廠），非屬低污染之既有未登記工廠，應訂定輔導期限，輔導業者轉型、遷廠或關廠。其拒不配合者，應依法停止供電、供水、拆除。
3. 屬低污染之既有未登記工廠，未依第二十八條之五第一項規定申請納管或提出工廠改善計畫者，**應依法停止供電、供水、拆除**。
4. 未登記工廠申請納管期限已於今年3月19日截止，經統計本市共計2,741家未登記工廠提出納管申請。
5. 統計至4月14日截止，已核准通過納管家數計942家，其中已提出改善計畫者計有346家，而臨時工廠申請轉特定工廠的部分，共計773家，已核准752家，已申請納管未登記工廠最遲應於**112年3月19日前提出包含消防、環保、水保及廢(污)水處理及排放等改善措施**。

非都市土地使用管制

➤ 近期重點查處專案

1. 內政部110年3月10日台內地字第1100261411號函專案，將潛在易轉作工廠之大型違章建築案件(特殊案件)，於第2次裁罰時併同執行停止供水、供電。
2. 農地違規超商案件清查及裁罰。
3. 內政部111年4月18日台內地字第1110261641號函專案，清查違規砂石場或土資場回報列管。
4. 成立臺南市政府廢棄物、土頃倒聯合稽查小組，農業局為單一窗口，聯合地政、都發、環保等同步稽查廢棄物、土案件。



資訊地價科業務宣導

日期：111年5月11日



租賃案件實價登錄申報常見錯誤樣態

1. 逾期申報

- 由不動產仲介經紀業簽訂租賃契約書之案件，應於**簽訂租賃契約書之日起30日內(簽約日為第1日)(非契約生效日)**，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊，以避免因逾期申報而受罰。

2. 租賃筆棟數錯誤

- 如租賃案件為**全棟(戶)建物**，則**填載建物棟(戶)數**即可，無須填載房間間數。
- 如租賃案件為**建物內之雅房或套房分租**，則**填載房間件數**，無須填載建物棟(戶)數。
- 如租賃之建物含專有部分及共有部分，則**共有部分不納入租賃筆棟數**計算。

3. 土地面積申報錯誤

- 若租賃標的僅為建物，土地租賃標的清冊仍應填載，但免填土地租賃面積(非填0)

租賃案件實價登錄申報常見錯誤樣態

4.建物面積申報錯誤

- 建物面積**未併同計入附屬建物面積**：專有部分建物面積=主建物總面積+附屬建物面積(如陽台、雨遮等)。
- 誤將共有部分面積加入建物面積申報：共有部分有獨立建號，不應納入專有部分面積計算，**應分列兩建號及其租賃面積**。
- 區分所有建物申報時，僅申報主建物(專有部分)，漏列共有部分(公設)：區分所有建物應確實檢查，核實**申報標的包含專有部分與共有部分(公設)**，如契約因租賃習慣未特別記載共有部分分算面積者，得免計入實際租賃面積，但**應於備註欄註明「本租賃標的未計入共有部分之分算面積」**。

5.都市土地使用分區填寫錯誤

- 非都市土地無須填載本欄，**都市土地應依都發局公布之使用分區填寫**，非以現況判斷，另有關都市計畫分區可參考台南市都市發展局「都市計畫分區(書圖)查詢系統」
https://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/Areas/Upbm/mapDefault

租賃案件實價登錄申報常見錯誤樣態

6. 備註欄填寫資料涉及個人資料

- 避免於本欄填載個人資料，如姓名或身份證字號等

7. 租賃範圍全屬未保存登記建物卻申報

- 租賃範圍若**全部屬於「未保存登記建物」**，**不須申報**租賃成交資訊；租賃範圍**部分屬於「未保存登記建物」**，則僅就有保存登記部分申報租賃成交資訊，並於**備註欄註明「本租賃標的含未保存登記建物」**。

台南市「囤房稅」將於7月1日正式上路

- ◆ 110年12月21日修正公布臺南市房屋稅徵收率自治條例
實施日期：配合房屋稅課徵所屬期間(即前一年7月1日起至當年6月30日止)，
自111年7月1日起施行，於112年房屋稅開徵時適用。

臺南市非自住稅率修正對照表

使用情形	持有戶數	原稅率	修訂稅率
非自住房屋	臺南市1戶	1.5%	1.5%
	臺南市2-3戶		1.8%
	臺南市4-5戶		2.4%
	臺南市6戶以上		3.6%

囤房稅排除適用七大類

稅率維持**1.5%**

1

公有房屋
供住家使用

2

勞工宿舍

3

地上無償供
員工使用
停車場

7

符合「租賃住宅
市場發展及管理
條例」第17條規
定之租賃住宅

4

公立學校之
學生宿舍
BOT案

5

共同共有及因繼
承取得應有部分
者,或單獨繼承2
戶以內

6

起造人持有待
銷售住家用房
屋於起課3年
內未出售

註:

個人住宅所有權人
將住宅委託代管業
或出租予包租業轉
租,契約約定供居
住使用一年以上者

避免稅負增加有配套

- ◆ 申請符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項規定之租賃住宅，檢附租賃期間達1年以上之相關之證明文件(如為委託租賃住宅代管業管理時，為委託管理租賃住宅契約書及租賃契約書或其他相關文件；如出租予租賃住宅包租業轉租者，為租賃契約書或其他相關文件)，向房屋所在地之財稅局所屬分局提出申請。

■ 配合「租賃住宅市場發展及管理條例」第17條提供稅負減免

包租代管

■ 委託經核定之包租代管業者管理，其租賃期間適用單一稅率**1.5%**課徵房屋稅

申報書格式修改

- ◆ 為改善租賃資料庫介接不易，並精進租賃住宅資料統計分析及提供未來編制住宅租金價格，通盤檢討租賃成交案件實際資訊申報書，並預計與平均地權條例修正同步上路。

不動產成交案件實際資訊申報書(租賃)

第一聯：申報聯 申報人持向地政機關申報(憑證申報者免繳交第一聯)。
 第二聯：收執聯 申報人於申報時併同申報聯交由地政機關核章後作為申報憑證。(憑證申報者第二聯請自行留存)

尚在研議階段，非最終版本

申報書序號：(申報人免填)

01. 申報人 (不動產經紀業)	名稱						統一編號		簽章處
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	聯絡電話	
		號	樓	室				電子信箱	
02. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名						統一編號		簽章處
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	聯絡電話	
		號	樓	室				電子信箱	
03. 承租人	姓名/名稱						統一編號		
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	聯絡電話	
		號	樓	室				電子	
04. 建物門牌	縣市		區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	樓	室
05. 租賃用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 商業(含店面) <input type="checkbox"/> 工業(廠辦、倉庫) <input type="checkbox"/> 農林漁牧 <input type="checkbox"/> 其他_____					06. 出租型態	<input type="checkbox"/> 整戶出租 <input type="checkbox"/> 分層出租 <input type="checkbox"/> 獨立套房 <input type="checkbox"/> 分租套房 <input type="checkbox"/> 分租雅房		
07. 租賃筆棟數	<input type="checkbox"/> 房地_____棟(戶) <input type="checkbox"/> 土地_____筆 <input type="checkbox"/> 建物_____棟(戶) <input type="checkbox"/> 房間_____間								
08. 總樓層數	新增重要附屬設備					09. 租賃層次	配合出租型態調整租賃筆棟數類型		
10. 租賃建物現況格局						11. 建物型態			
12. 重要附屬設備	<input type="checkbox"/> 冷氣____台 <input type="checkbox"/> 熱水器 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> 電視機 <input type="checkbox"/> 冰箱 <input type="checkbox"/> 瓦斯或天然氣 <input type="checkbox"/> 有線電視 <input type="checkbox"/> 網路 <input type="checkbox"/> 傢俱(床、衣櫃、桌、椅、沙發3項以上) <input type="checkbox"/> 無								
13. 租賃期間	年 月 日至 年 月 日			14. 租賃簽約日期	年 月 日				

新增租賃用途、出租型態

調整租賃期間填寫方式

將「租賃日期」名稱改為「租賃簽約日期」

申報書格式修改

將「有無管理組織」名稱改為「有無管理員」

15. 房地租金總額 (含車位租金總額)	元/月	16. 車位租金總額	元/月
17. 車位資訊	車位____個 <input type="checkbox"/> 車位未單獨計入租金，且已含入租金總額 <input type="checkbox"/> 無車位租賃	18. 有無管理員	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>
19. 有無電梯	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	20. 租賃住宅服務	<input type="checkbox"/> 一般包租 <input type="checkbox"/> 一般轉租 <input type="checkbox"/> 一般代管 <input type="checkbox"/> 社會住宅包租轉租 <input type="checkbox"/> 社會住宅代管 <input type="checkbox"/> 無
21. 備註欄	新增有無電梯、租賃住宅服務		

租賃標的清冊

22. 土地

縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	租賃面積 (m ²)	都市土地使用分區
					<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他_____
					<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他_____
					<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他_____
					<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他_____

23. 建物

縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	租賃面積 (m ²)

將「租金總額」名稱改為「車位租金」

新增車位編號

24. 車位

序號	車位類別	車位租金 (元/月)	車位編號	租賃面積 (m ²)	車位所在樓層

尚在研議階段，非最終版本

感謝 聆聽簡報

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government