

地籍科業務宣導

報告人：謝炅廷科長



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

目錄

01

地政士執業應遵守之事項

02

地政業務宣導

03

不動產買賣防制洗錢新規定

地盡其利、地利共享
永續共好、宜居臺南

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government



地政士執業應遵守之事項

地盡其利、地利共享
永續共好、宜居臺南

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

近3年臺南市地政士懲戒統計表

序次	事由	違反規定	罰則
1	地政士未自己處理受託事務，允諾助理員假藉其名義執行業務。	地政士法第17、27條第2款	停止執行業務3個月
2	地政士未親自核對委託人之身分。 地政士書面陳述自承僅詢問開發公司是否有核對承買人身分，未親自核對委託人之身分。	地政士法第17、18條	申誡1次
3	為地政士登記助理員，擅以地政士為業。	地政士法第49條	裁罰5萬元
4	○○地政士事務所經檢舉於其他縣市開設事務所分店及為業務範圍外之宣導性廣告。	地政士法第27條第4款	申誡1次

統計期間：111年至迄今



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

地政士執業應遵守之事項(1/3)

序次	誠信執業
一	地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務(地§2)。
	設立事務所
二	地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務前項事務所，以 一處 為限，不得設立分事務所(地§12)。 地政士事務所名稱，應 標明地政士之字樣 (地§13)。
	遷移事務所之重新登記
三	地政士事務所遷移於 原登記 之直轄市或縣(市)主管機關所 管轄以外 之區域時，應重新申請登記(地§14)。
	親自處理業務
四	地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理(地§17)。



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

地政士執業應遵守之事項(2/3)

	查明並確實核對委託人身分
五	地政士於受託辦理業務時，應 查明 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人並確實核對其身分後，始得接受委託(地§18)。
	標明收費標準及收費給據
六	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 (地§23)。
	收件給據及終止委託之限制
七	地政士接受委託人之有關文件，應掣給收據。地政士受委託後，非有正當事由， 不得終止其契約 。如須終止契約，應於十日前通知委託人，在未得委託人同意前不得終止進行(地§24)。
	應置業務紀錄簿
八	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 (地§25)。 地政士法第二十五條第二項所定保存年限，自地政士將受託案件向相關機關 申請之日起算 (地細§18)

地盡其利、地利共享
永續共好、宜居臺南

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

地政士執業應遵守之事項(3/3)

	執業之義務及責任
九	地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任(地§26)。
	配合行政檢查
十	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 不得規避、妨礙或拒絕 (地§28)。
	業必歸會
十一	地政士登記後，非加入該管直轄市或縣(市)地政士公會，不得執業。地政士公會不得拒絕地政士之加入。地政士申請加入所在地公會遭拒絕時，其會員資格經人民團體主管機關認定後，視同業已入會(地§33)。



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

地政士執業應遵守之事項

地政士可否刊登借（貸）款廣告？



相關廣告如經查明確屬○○○地政士所刊載，且其執行借（貸）款業務係以地政士名義為之，或具相當之關聯性者，因借（貸）款業務非地政士法第16條所定地政士得執行之業務，自應依規定予以懲戒。
地政士刊登借（貸）款業務之廣告（「高額借貸」、「急用可當天先撥款」等），**係屬地政士法定業務範圍以外之宣傳性廣告**，至其是否確有執行該廣告內容之借（貸）款業務，尚非審認之必要事項。
（內政部100年11月24日內授中辦地字第1000050142號函）



地盡其利、地利共享
永續共好、宜居臺南

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government



地政業務宣導

地盡其利、地利共享
永續共好、宜居臺南

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

地籍異動即時通

通知案由

買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託、抵押權設定、查封、假扣押、判決移轉、調解移轉、和解移轉及書狀補給登記案件等12種情形

通知時機

「收件」或「異動完成」時，以手機簡訊或電子郵件通知，可登記**2組**電話號碼



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

地籍異動即時通

申請方式及資格

- 一. **臨櫃申請**：土地或建物登記名義人本人、其法定代理人或被授權人。
- 二. **網路申請**：土地或建物登記名義人本人。
- 三. **併土地登記案件申請**：土地登記案件之權利人、義務人、其法定代理人或被授權人，所蓋用印章(或簽名)，與申請土地登記之印章(或簽名)相同。



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

數位櫃臺 --- 8 大功能

網路申辦案件

- 申辦作業
- 查詢作業
- 取消送件
- 連件維護作業

線上聲明登錄

- 登錄作業
- 查詢作業
- 取消聲明

線上支付規費

- 支付作業
- 查詢作業

MyData查驗

- 查驗當事人身分 (MyData)
- 當事人授權查驗 (MyData)

申請住址隱匿

- 申請作業
- 申請進度查詢
- 已申請地建號查詢

地籍異動即時通

- 申請作業
- 申請進度查詢
- 服務生效狀態查詢

人工登記簿謄本

- 申請作業
- 申請進度查詢
- 取消申請

案件辦理情形

- 查詢作業

永續共好、宜居臺南

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

數位櫃臺 --- 網路申辦案件(一)

依申請方式可分為：

◎ **全程案件**：

1. 全程於數位櫃台完成。
2. 本人、代理人皆可起案。

◎ **非全程案件**：

1. 線上申請+紙本遞送。
2. 代理人起案 (部分簡易案件可由本人起案)



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

數位櫃臺 --- 非全程 -- 精進措施 1

精進措施1

代理申請非全程網路案件 可檢附紙本登記申請書



網路申請時輸入
無法電子簽章原因



送件時再檢附
紙本申請書

紙本申請書，可3選1：

代理人線上輸入
案件資料

「義務人/權利人
資料」頁面，
選不電子簽章

產製網路申辦
申請書

代理人電子
簽章送出

- 1 網路用 列印系統產製網路申辦用登記申請書並用印
- 2 臨櫃用 附臨櫃申辦用登記申請書並用印，備註欄註明網路申辦流水號 (供勾稽使用)
- 3 臨櫃用 附臨櫃申辦用登記申請書並用印，列印網路申辦用申請書附案 (供勾稽使用)

*是否電子簽章： 是 否，請輸入原因 已於紙本書表核章

永續共好、宜居臺南

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

數位櫃臺 --- 非全程 -- 精進措施 2

精進措施2



非全程網路申請登記 簡化線上聲明流程



- 1 代理人代理網路申請登記時，勾選「併同辦理線上聲明」，就可以辦理此義務人的線上聲明登錄，不需再分別辦理
- 2 義務人登入系統，檢視網路申請登記案件時，也會顯示線上聲明登錄表，申請書及聲明登錄表可以一起電子簽章！

併同辦理線上聲明

全選

義務人姓名

李大同

上一步 重填 儲存檔案 下一步

申請書類別

申請書類別 報章收件 銀行案件 網上件

土地登記申請書 不動產成交契約 抵押案件清單 線上聲明登錄表

土地登記「線上聲明」

線上聲明登錄表			
線上聲明序號	KD762747DF22D4D		
聲明人姓名	測試自然人1	統一編號	A123456798
電子郵件信箱			
登記義務人姓名	測試自然人1	統一編號	A123456798
不動產標的	縣市：桃園市 鄉鎮市區：八德區 段小段：力行段 地號：0208-0000 面積：10.69 權利範圍：123/10000 縣市：桃園市 鄉鎮市區：八德區 段小段：八塊段 地號：00665-000 面積：86.70 權利範圍：全部 1/1 縣市：桃園市 鄉鎮市區：八德區 段小段：大發段 地號：00012-000 面積：126.85 權利範圍：全部 1/1		
聲明人確為辦理下列申請業務： 買賣登記			

▶▶ 流程整併，省時間、更方便！

地政司獎勵措施

於113年度地政節慶祝大會-公開表揚

推廣「網路申請登記」及「地籍異動即時通」便民服務

113年起將定期公開表揚配合推動政策績效優良之地政士



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government



不動產買賣防制洗錢新規定

不動產買賣防制洗錢新規定

110年6月21日公布修正地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法部分條文即將施行，地政士及不動產經紀業從事不動產買賣有關行為時，應遵守下列規定：

應親自進行客戶身分確認

地政士及不動產經紀業應自行辦理確認客戶身分作業，不得委由第三方執行之。

修正實質受益人確認工作

客戶、其代理人或信託之受託人涉及高風險國家或地區者，不得免除實質受益人確認。

強化客戶之身分檢核機制

應建立檢核機制，確認客戶、實質受益人或交易有關對象是否為制裁對象、恐怖分子或團體。

應辦理大額通貨交易申報

不動產買賣交易涉及50萬元以上之現金交易，地政士及不動產經紀業應向調查局申報。

修正應申報疑似洗錢事項

增修使用大額現金、企圖規避申報、第三人資金或價金交付第三人等無合理說明者，應向調查局申報。

地盡其利、地利共享
永續共好、宜居臺南

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government



祝業績長紅 宏圖大展

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government