

112 年度臺南市地政士座談會 會議資料



時間：112 年 4 月 19 日下午 2 時 00 分

地點：永華市政中心 3 樓南側會議室

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

112 年度臺南市地政士座談會議程表

4 月 19 日(星期三)

時 間	內 容
14:00-14:30	報到 宣導防災避難
14:30-14:40	主席/來賓致詞
14:40-15:10	業務宣導
15:10-16:10	提案討論
16:10-17:00	臨時動議
17:00	賦 歸

目錄

壹、業務宣導.....	1
一、地籍科.....	1
二、資訊地價科.....	8
三、測量科.....	12
四、地用科.....	21
貳、提案討論.....	26

壹、業務宣導

一、地籍科

(一) 地政士業務

1. 本市截至 111 年 12 月 31 日登記開業之地政士共 877 人。
2. 111 年度核准開業人數：877 人，註銷開業人數：68 人，補(換)發開業執照 121 人。
3. 為避免詐騙及減少不動產糾紛，買賣雙方都宜自行指定合法地政士，辦理不動產事務。
4. 洗錢防治已將地政士、不動產經紀業納管，執業時需進行客戶審查、申報可疑交易及保存交易紀錄。
5. 依據內政部 111 年 1 月 22 日台內地字第 1110260596 號函有關「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」(下稱本辦法) 第 3 條、第 4 條及第 23 條規定意旨，地政士事務所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(下稱計畫及處理方法)，並應於申請開業時，一併報請備查。

另按個人資料保護法第 27 條及第 48 條規定略以：「... 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。」。

(二) 地籍清理業務

1. 申請發還土地為原則，例外發給價金(落實還地於民)

自 112 年 2 月 8 日總統公布後，登記為國有之土地，權利人自登記完畢之日起十年內，得檢附證明文件向主管機關申請發還原登記名義人全部權利範圍之土地；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，囑託登記為權利人所有。

應發還之土地已為公用財產、處分或有其他無法發還之情事者，主管

機關應依該土地最後一次標售底價扣除應納稅賦後之餘額，並加計自登記國有之日起儲存於保管款專戶之應收利息發給權利人土地價金。但該土地因不可抗力滅失致無法發還者，不發給價金。

臺南市政府地籍清理 111 年度第 2 批（第 1 次）標售土地保管款價金業於 112 年 2 月存入。土地權利人應於 10 年內依地籍清理條例相關規定，填具申請書並檢附相關證明文件向本局申請發給土地價金。

2. 臺南市政府 112 年度代為標售地籍清理土地即將開跑

臺南市政府 112 年度代為標售地籍清理未能釐清權屬土地將於 3 月 27 日辦理公告作業，相關資訊可至「本局網站/地籍清理專區/代為標售資訊」項下查詢，歡迎符合資格而有意投標者把握良機，踴躍投標。

（三）外國人及大陸人民地權業務

1. 外國人地權

在平等互惠原則下，外國人得在中華民國取得或設定土地權利。惟林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人。互惠國家一覽表及相關規定詳內政部網站(網址：

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/downlist/77>)。

2. 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權

內政部於 106 年 6 月 9 日修正發布「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」，作為大陸地區人民及陸資法人來臺取得不動產審核之依據。其取得之不動產所有權或地上權，限建物已登記並供住宅用，且每人限單獨取得一戶，不得出租或供非住宅之用。取得前項供住宅用不動產所有權或地上權，於登記完畢後三年內不得移轉或辦理不動產所有權或地上權移轉之預告登記。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決者，不在此限。

（四）法令宣導

1. 「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」業於 107 年 11 月 9 日修正為「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」，同時廢止「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」。

2. 地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第5條有關標售土地辦理第二次標售，酌減數額由不得逾第一次標售底價百分之十修正為百分之二十。
3. 「土地登記規則」部分條文，業經內政部於110年7月13日修正發布，修正重點如下：
 - (1) 規範網路申請土地登記作業包括全程網路申請及非全程網路申請，並明定可提出網路申請土地登記之對象、應附文件、繳費方式、後續登記處理程序及登記案件電子檔案保存之規定。（修正條文第35條至第37條、第47條、第53條、第54條、第65條、第67條、第70條之1至第70條之7）
 - (2) 為推廣土地登記線上聲明等措施，修正申請登記之當事人、申請預告登記之登記名義人及申請塗銷預告登記之原預告登記請求權人得免親自到場之規定。（修正條文第41條、第137條及第146條）
 - (3) 配合民法第1177條規定，修正繼承人有無不明時之產權登記程序規定。（修正條文第123條及第126條）
4. 申請繼承登記，繼承人如有拋棄繼承而未檢附法院准予備查函，若提出司法院網站「家事事件公告專區」查詢結果作為法院准予備查之證明文件，亦得受理。（內政部111年2月7日台內地字第1110260691號函）
5. 繼承不分性別，人人均有繼承權。財產贈與無差別，不分性別均平權。以落實性別平權。
6. 「跨直轄市縣市收辦土地登記案件服務」為方便民眾就近申辦不動產登記，以下10項登記案件得向任一地政事務所臨櫃申請：
 - (1) 住址變更登記。
 - (2) 更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）。
 - (3) 書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）。
 - (4) 門牌整編登記。
 - (5) 更正登記（以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）。
 - (6) 預告登記。
 - (7) 塗銷預告登記。

- (8)拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。
- (9)抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。
- (10)抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。
7. 土地登記線上申辦服務，可分為「全程網路申請」及「非全程網路申請」，其中住址變更、更名、門牌整編、住址更正、姓名更正、出生日期更正及統一編號更正等7項登記案件，可全程線上申辦，完全不受空間、時間之限制，在家即可完成土地登記。
8. 專業代理人代理網路申請「非全程網路申請」登記案件，而申請人無法併同電子簽章，得採行電子及紙本登記申請書混合檢附，紙本登記申請書得採下列形式擇一檢附：
- (1)列印申辦系統所產製該案件經代理人（複代理人）電子簽章且線上送出之網路申辦用登記申請書，申請人逕於適當欄（如簽章欄、應簽註切結處等）蓋印。
- (2)另附完整填載之臨櫃申辦用登記申請書，且申請人及代理人（複代理人）已於適當欄（如簽章欄、應簽註切結處等）蓋印，並於備註欄註明「網路申辦流水號」。
- (3)另附完整填載之臨櫃申辦用登記申請書，且申請人及代理人（複代理人）已於適當欄（如簽章欄、應簽註切結處等）蓋印，一併列印網路申辦用登記申請書附案。
9. 土地登記「線上聲明」的措施，民眾只需線上登錄資訊，再由地政士或律師核對身份，即可取代過往登記義務人臨櫃核對身分的不便，也不必再先向戶政事務所申請印鑑證明。
10. 為遏制預售屋炒作亂象，內政部於112年2月8日修正公布平均地權條例第4、47-3、81-2、87條條文，增訂第47-4、47-5、79-1、81-3、81-4條條文；除第4、47-3、47-4、79-1、81-2、第81-3條第1項、81-4條條文施行日期由行政院定之外，其餘修正條文自公布日施行。本次修法5大重點如下：
- (1)限制預售屋或新成屋換約轉售：

- A. 預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限。
 - B. 銷售預售屋或新建成屋者，除但書情形外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。
 - C. 違反者由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣50萬元以上300萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰。
- (2) 管制私法人購屋：私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。私法人取得上開房屋，於登記完畢後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。
- (3) 重罰炒作行為：任何人不得有下列各款之行為，違反者由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣100萬元以上5,000萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。
- A. 以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。
 - B. 與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。
 - C. 自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。
- (4) 建立檢舉獎金制度：民眾對不動產銷售、買賣或申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向直轄市、縣（市）主管機關檢舉。

(5)解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約，銷售預售屋者須於30日內申報登錄。

11. 地政士協助仲介業者成交案件簽訂不動產買賣契約，請協助消費者確認仲介業者應為合法經紀業、仲介人員確有具備經紀人員資格，方符合不動產經紀業管理條例第17條及第32條之規定：「經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」、「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新台幣10萬元以上30萬元以下罰鍰。」，以保障消費者權益，健全不動產交易市場。

12. 地籍異動即時通申請方式

申請資格：

- (1)臨櫃申請：土地或建物登記名義人本人或其法定代理人。
- (2)網路申請：土地或建物登記名義人本人。
- (3)併土地登記案件申請：土地登記案件之權利人本人或其法定代理人。

申請方式：

- (1)臨櫃申請：由任一登記機關受理申請。申請之土地或建物權利分屬不同直轄市、縣(市)之登記機關管轄者，申請書以同一直轄市、縣(市)為單位分別填寫。
- (2)網路申請：分別向土地或建物所在地之登記機關提出申請。【地政線上申辦系統網址：<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>】
- (3)併土地登記案件申請：申請書所蓋用印章(或簽名)，與申辦土地登記之印章(或簽名)相同者，免再核對申請人身份。申請服務之範圍限為該登記案件內不動產所在之登記機關轄區。

13. 「土地法」部分條文，業經內政部於111年5月31日修正111年6月22日發布，修正第七十三條之一重點如下：

- (1)規範第一項及第二項分別增列地政機關應「書面通知繼承人」聲請繼承登記及已逾列冊管理期間十五年，仍未聲請繼承登記者。
- (2)第三項，依第二項規定於標售土地或建築改良物前應公告期間修正為三個月，及優先購買權人於決標後表示優先購買之期限修正為三十

日。

- (3)第二項及第五項中機關名稱「國有財產局」等文字，均修正為現行名稱「財政部國有財產署」。

二、資訊地價科

(一) 實價登錄業務

1. 平均地權修法：

- (1)立法院於今(112)年1月10日三讀通過「平均地權條例」部分條文修正草案，並經總統於2月8日公布施行，其中「重罰炒作行為」部分，公布後立即施行，其餘規定將俟內政部完成子法擬定後，報請行政院核定施行日期。
- (2)提醒不動產銷售買賣或申報實價登錄請確實，民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具事證向地方政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。
- (3)預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報實價登錄；違規者將按戶（棟）數處罰3萬至15萬元。

拳打炒房 腳踢投機！

修正《平均地權條例》，炒房投機客請看招！

修法5重點

- 1 限制換約轉售**
預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系或二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售
- 2 管制私法人購屋**
私法人購買住宅用房屋採許可制，取得5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記
- 3 重罰炒作行為**
炒作哄抬行為可按交易戶（棟、筆）數處罰最高5,000萬元，並限期改善，違者連續處罰
- 4 建立檢舉獎金制度**
民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金
- 5 解約申報登錄**
預售屋買賣契約若有解約，建商須於30日內申報登錄

行政院
Executive Yuan

政策廣告 歡迎轉貼

資料來源：內政部

2. 實價登錄買賣案件申報系統網址更改及檔案格式修正

(1)實價登錄買賣案件申報已於112年2月14日移至「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」(網址：<https://vlir.land.moi.gov.tw/>)

(2)修正檔案格式為 json 檔，檔案範例請至下方下載使用。

The screenshot shows the official website of the Department of Land Administration, Ministry of the Interior, Republic of China. The header includes the department's logo and name in both Chinese and English, along with navigation links for home, site map, activity registration, land administration personnel, feedback, glossary, and e-news. A search bar and social media icons (Facebook, YouTube, RSS) are also present.

The main navigation menu includes: 關於我們 (About Us), 線上服務 (Online Services), 資訊查詢 (Information Query), 地政法規 (Land Administration Laws and Regulations), 統計專區 (Statistics Special Zone), 地政學堂 (Land Administration Academy), 活動專區 (Activities Special Zone), and 相關連結 (Related Links).

The "最新消息" (Latest News) section features a news item dated 112-02-14 titled "【行政公告】實價登錄申報系統買賣案件檔案格式更修正" (Administrative Announcement: Real Estate Registration Declaration System Transaction Case File Format Revision). The announcement states that the real estate registration declaration system has moved to the "Real Estate Transaction Information and Pre-sale House Information Declaration Network" (https://vlir.land.moi.gov.tw/) as of February 14, 2023, and that the file format has been revised to JSON. Users are directed to download the example files.

The "相關檔案" (Related Files) section provides two download links:

- 實登錄買賣案件檔案格式 (Real Estate Registration Transaction Case File Format) - 4.12kb
- 實登錄買賣案件申報書格式 (Real Estate Registration Transaction Case Declaration Form Format) - 65.94kb

A "BACK" button is located at the bottom of the page.

（二）不動產電子產權憑證服務上線，數位查驗超方便

自今年起民眾向全國各地政事務所辦理不動產登記後，除取得地政事務所核發的土地、建物所有權狀、他項權利證明書之外，另可使用自然人憑證、工商憑證或行動自然人憑證 APP 等驗證登入「電子產權憑證系統」，選擇今年 1 月 1 日後取得權狀之不動產標的，即可預覽、產製或下載電子產權憑證（效期 3 天，逾期可重新產製），再提供予有查驗需求者直接掃描 QR code 或以系統查驗專區輸入驗證碼，即可隨時查詢產權情形。



(三) 本市智慧地政謄本販賣機，功能大躍進!服務據點再升級!

1. 為讓民眾能就近享有申領地政謄本及補發稅單的更優質服務，市長黃偉哲指示將現有謄本販賣機據點擴大服務。
2. 自 111 年 11 月 14 日起，與柳營、後壁、西港、七股區之區公所以及財政稅務局新化分局 5 處跨機關合作，拓展「智慧地政-謄本販賣機」設置據點。
3. 新增健保卡驗證方式，民眾只要持每個人都有的**健保卡(新增功能)**，即可 DIY 申領地籍謄本、或補發稅單，突破以往須到地政事務所及以自然人憑證認證之限制，讓您輕鬆申請免排隊。
4. 全面修改為與地政事務所臨櫃相同有防偽樣式印刷紙列印，提升民眾、銀行及相關單位等接受度。

臺南市政府
Tainan City Government

智慧地政

臺南 智慧地政謄本販賣機
功能大躍進！服務據點再升級！

—— 謄本販賣機延伸智慧稅務 ——

DIY 申請謄本 免等待

臺南市各地政事務所即日起創新提供地政謄本販賣機服務，使用自然人憑證或**健保卡申請**，運用行動支付（台灣PAY、信用卡、一卡通、悠遊卡）即可輕鬆列印謄本。

服務項目

- ◆ 第一、二類登記謄本
- ◆ 地價謄本
- ◆ 地籍圖謄本
- ◆ 建物測量成果圖謄本
- ◆ 地方稅補發繳款書(牌照稅、房屋稅及地價稅)

服務地點

本市各地政事務所

NEW

- ◆ 柳營區公所
- ◆ 後壁區公所
- ◆ 西港區公所
- ◆ 七股區公所
- ◆ 財政稅務局新化分局

臺南市政府地政局 廣告

三、測量科法令宣導

- (一) 修正「地籍測量實施規則」部分條文，業經內政部 112 年 1 月 13 日修正發布，並自 112 年 5 月 1 日施行；修正「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」，業經內政部 112 年 1 月 13 日修正發布，並自 112 年 5 月 1 日施行。修正重點如下。

1. 土地複丈

- (1) 申請「鑑界」應指定需鑑定之界址點：申請人應於申請書載明需鑑定之界址點，俾憑計算複丈規費及通知有關鄰地關係人。實地測量時倘申請人增加需鑑定之界址點數量，或需鑑定界址點與原申請內容不符者，登記機關應依規定通知補正。(修正條文第 211 條、212 條)
- (2) 納入訴訟外糾紛解決機制：私權爭執解決途徑，除司法訴訟外，尚有依仲裁法提付仲裁或依鄉鎮市調解條例聲請調解等訴訟外紛爭解決機制，相關權利人得自行選擇。(修正條文第 205 條、221 條)
- (3) 申請「界址調整」應檢附協議書，並以調整後減少地界線段者為限：界址曲折調整係就相鄰土地間界址分布符合曲折之情形時，方得適用，如界址調整後反形成地界曲折或不利使用，自非法所許。爰規定應以調整後減少地界線段者為限。(修正條文第 225 條)
- (4) 申請人免再自備界標：申請土地複丈所繳納之複丈費(施測費)已計入制式界標成本，登記機關應提供制式界標予申請人自行埋設使用，申請人免再自備制式界標。(修正條文第 210 條)
- (5) 土地複丈新增「位置勘查」申請項目：新增位置勘查申請服務，會同申請人辦理勘查作業，以協助申請人瞭解土地概略位置。(修正條文第 204 條、221-1 條)
- (6) 土地複丈規費新制以量計費：
複丈規費，依土地面積及申請內容，分別計收基本費及施測費。基本費依土地面積分 4 級徵收；施測費以每 5 個界址點(測

量標的點)，或施測之線段量為計費單位。(修正條文第 210 條)

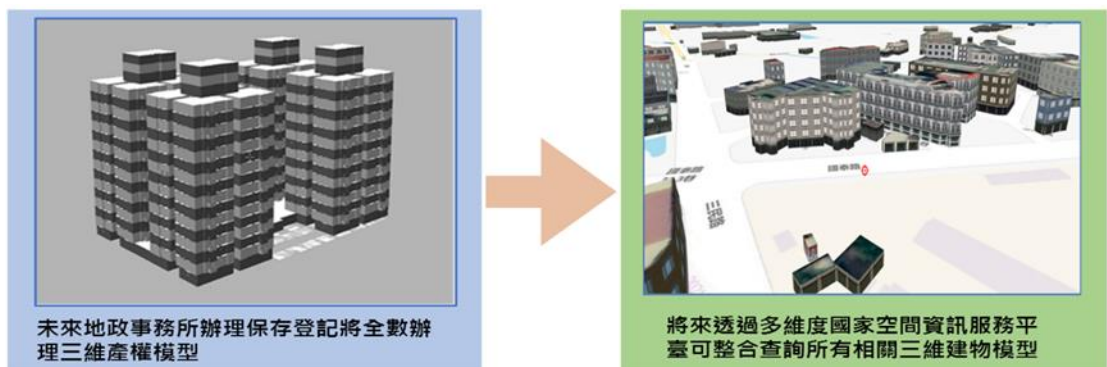
2.建物測量

(1)申辦建物第一次測量/ 複丈應檢附規定格式電子檔：申辦建物第一次測量，應繳交符合規定共通格式電子檔。建物複丈之成果圖應以電腦繪圖方式辦理。

委外轉繪建物測量成果圖或繪製簽證之建物標示圖，請以內政部建物測量繪圖軟體(SBpublic)製作。

倘僅附紙本成果而未附規定電子檔者，申請人應另繳納每建號 600 元數值化作業費，並由登記機關製作電子檔。(修正條文第 282-1 條、282-2 條、282-3 條、296 條)

為配合建置新成屋三維地籍產權空間圖資，於辦理民眾申請建物第一次測量案件時一併建置三維建物資料，為加速地政事務所辦理速率，依照地籍測量實施規則 282-2、282-3 條申請之建物第一次測量、登記案件，請運用內政部建物測量軟體(SBpublic)繪製並檢附繪製成果向量檔(中央主管機關所定共通格式電子檔*.ZJB)。



(2)申請「轉繪建物位置圖」應檢附經簽證之「建物地籍測繪資料」：
建物位置圖申請以轉繪方式辦理者，應檢附經實地測繪且由開業之建築師或測量技師簽證之建物地籍測繪資料。

未檢附上開建物地籍測繪資料者，登記機關應請申請人補正檢附之，或請申請人修正申請書並補繳規費（每棟新臺幣 4,000 元）後，由登記機關排定日期辦理實地測量建物位置，據以製作建物測量成果圖。(修正條文第 282-1 條)

(3)附屬建物「陽臺」之測繪，以依建築技術規則檢討設置者為限：
附屬建物「陽臺」之認定，除使用執照竣工圖說應標註「陽臺」外，並應審認是否屬依據建築技術規則建築設計施工編第 3 款及第 162 條第 1 項第 1 款規定尺寸及面積檢討設置之「陽臺」。(修正條文第 273 條)

(4)建物測量規費部分項目調整：

新增轉繪簽章成果圖（依地測§282-2 申辦）核對費額，每建號 200 元。

新增建物分割、合併、部分滅失轉繪費額。

調整平面圖測量、平面圖轉繪；分割複丈；全部滅失；基地號/門牌號勘查項目之費額。(規費附表 2、3)

3. 原則性規定

(1)申請退費期限改為 10 年：配合行政程序法第 131 條規定，申請退費期限由 5 年改為 10 年。(修正條文第 214 條、266 條)

(2)新增規費減徵規定、請求退費時已支出費用計算方式及其他案件參照計費原則：為因應原有計費方式合理性及與實際作業勞務支出相當等問題及便利實務執行作業，新增規費減徵、已支出費用計算方式，及依其他法規辦理之測量案件，得視實際情形參照本標準性質相近之收費基準因應辦理規費計收等規定。(規費 6、8、9)

(3)地測規則及收費標準修正規定，自 112 年 5 月 1 施行。(地測

300 條、規費 10)

4. 軟體及規費試算服務之配套措施

(1) **建物測量繪圖軟體(SBpublic)**：為推廣建物第一次測量作業簡化，已提供免費建物測量繪圖軟體(Windows 環境)供各界使用，提供完整建物測量成果圖繪製功能，可匯入 DXF 向量格式及上傳成果資料。相關資訊可參考「簡化建物第一次測量」(easymap.land.moi.gov.tw/K01/)。

(2) **土地試分割軟體(SApublic)**：為方便民眾進行土地分割試算作業，已提供免費試分割軟體(Windows 環境)，土地所有權人可透過自然人憑證申請地籍圖作業檔，載入試分割系統執行土地分割試算，並可輸出試分割作業成果報表及參考圖。相關資訊可參考「土地試分割服務網」(easymap.land.moi.gov.tw/L01B/)。

(3) **土地鑑界、分割規費試算服務**：因應土地複丈規費新制實施，內政部正委託廠商建置「土地複丈規費服務網」，提供線上規費估算服務。透過查詢地籍圖與國家底圖套疊圖，進行土地鑑界基本費及施測費估算、土地分割基本費估算及估算成果匯出，相關試算結果提供下載，日後可自行列印與申請書一併檢附送件。俟內政部確認功能完善後可開發使用。

(二) 鑑定後所為之複丈成果圖本身並未對外直接發生法律效果，僅係事實之說明，並非行政處分。【最高行政法院 97 年 11 月 20 日 97 年度裁字第 5102 號裁定】

是地政機關就人民相互間因土地界址發生糾紛所為之測量性質上為一鑑定行為，其於完成鑑定後發給複丈成果圖，無非鑑定人員表示土地界址所在之專業上意見，供為參據而已，必經採為裁判或行政處分之依據，始生依鑑定內容變動之法律上效果，是鑑定後所為之複丈成果圖本身並未對外直接發生法律效果，僅係事實之說明，並非行政處分。

(三)「非都市計畫地區圖解數化地籍圖整合建置」及「圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊工作」(以下合稱圖解數化整合建置作業)業務事項。

早期的地籍圖是以平版儀測繪於圖紙，由於使用數十甚至百年導致圖紙伸縮或破損，為保存地籍圖資避免惡化，本市自 86 年起開始辦理圖解數值圖數值化作業(下稱圖解數化)並於 94 年完成所有作業，為保障民眾權益改善圖籍精度，本市配合內政部辦理圖解數化整合建置作業，其目的在於將圖解數化地籍圖透過實測及套繪方式將圖籍轉換至 TWD97 坐標系統，並完成整段圖籍整合，提升圖籍精度，以期複丈結果一致性，提高政府公信力。

由於測量人員實地測量時，因無涉及土地複丈作業，並無通知土地所有權人到場，惟測量人員認為有必要施測不易施測的地點(如屋後防火巷、屋內牆壁...等)，在測量人員出示證件及說明之後，請民眾配合測量人員實施測量作業，辦理區域如下。

1. 非都市計畫地區圖解數化地籍圖整合建置計畫：112 年度辦理大內區、東山區、楠西區、龍崎區，合計筆數 7,598 筆、面積 2629.12 公頃。
2. 圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊計畫：112 年度辦理關廟區香洋段，筆數 1,417 筆、面積 15.5 公頃。

非都市計畫地區圖解數化地籍圖整合建置



內政部國土測繪中心 編印

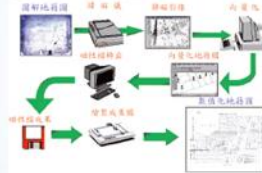
廣告

什麼是圖解地籍圖數值化？

早期的地籍圖是以平板儀測繪於圖紙，並不適合電腦操作運用，且已使用數十年甚至百年，因圖紙伸縮、破損等因素，使得地籍圖的精確度隨使用時間增加，逐漸降低。

利用現今電腦繪圖及數位技術，將地籍圖的各界址點與經緯線轉換成電腦能處理的數位資料型態，即是「圖解地籍圖數值化」作業。地籍圖經過數化後，至少可以保存地籍圖現況，使其不再惡化，也有助於運用電腦技術提高服務效率及提供地理資訊等應用。

◎圖解地籍圖數值化建構流程



為什麼要將圖解數化地籍圖整合？

圖解數化資料僅保存數化當時地籍圖之原貌，並未解決圖紙破損及伸縮造成的累積誤差及圖幅無法銜接等問題。

圖解數化地籍圖整合作業係以完成數化之地籍圖為基礎，藉由測設TWD97控制點、參考地籍調查表、實地檢測，在圖解地籍圖容許誤差範圍內，修正地籍圖經緯線，可以解決圖幅銜接，改善圖地不符問題，達成整段圖幅整合及管理之目標，作為全面推動以數值方式辦理土地複丈作業之基礎。

為什麼要辦理非都市計畫地區圖解數化地籍圖整合建置？

郊區、偏遠地區日增時期地籍圖目未能納入地籍圖測繪計畫辦理區域土地，透過實測方式，全面檢核、分析完成圖解地籍圖整合成果，改善圖地不符情形，建置TWD97坐標系統地籍圖；可採實測作業方式辦理土地複丈，提升成果精確度一致性，確保建立成果品質，減少土地糾紛，進而提升政府公信力。

會有什麼樣的效益？

- 一、提升土地複丈之品質、效率及政府公信力。
- 二、改進圖地不符處理作業，避免圖地案件發生。
- 三、空間圖資有效整合，提高圖資資訊應用效能。

民眾配合事項？

測量人員至實地測量時，因無涉及界址測量，並無需通知土地所有權人到場，惟測量人員認為有必要測量較不易測測之地點(如屋後防火巷、屋內牆壁等)時，在測量人員出示識別證及說明後，請民眾應予配合測量人員實地測量作業。

詳細資訊

如果想要瞭解非都市計畫地區圖解數化地籍圖整合建置之緣由、計畫內容、作業流程、執行情形及效益，可至內政部國土測繪中心全球資訊網(<https://www.nlsc.gov.tw>)「業務介紹/圖解數化」或「業務介紹/非都市計畫地區圖解數化地籍圖整合建置」下查詢。

內政部國土測繪中心網址QR CODE：



圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊計畫

臺灣地區地籍測量辦理情形示意圖



資料來源：內政部國土測繪中心全國土地地籍資料

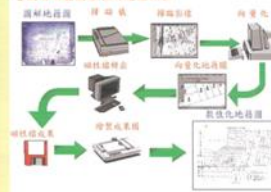
內政部國土測繪中心 編印

什麼是圖解地籍圖數值化？

早期的地籍圖是以平板儀測繪於圖紙，並不適合電腦操作運用，且已使用數十年甚至百年，因圖紙伸縮、破損等因素，使得地籍圖的精確度隨使用時間增加，逐漸降低。

利用現今電腦繪圖及數位技術，將地籍圖的各界址點與經緯線轉換成電腦能處理的數位資料型態，即是「圖解地籍圖數值化」作業。地籍圖經過數化後，至少可以保存地籍圖現況，使其不再惡化，也有助於運用電腦技術提高服務效率及提供地理資訊等應用。

◎圖解地籍圖數值化建構流程



為什麼要將圖解數化地籍圖整合？

圖解數化資料僅保存數化當時地籍圖之原貌，並未解決圖紙破損及伸縮造成的累積誤差及圖幅無法銜接等問題。

圖解數化地籍圖整合作業係以完成數化之地籍圖為基礎，藉由測設TWD97控制點、參考地籍調查表、實地檢測，在圖解地籍圖容許誤差範圍內，修正地籍圖經緯線，可以解決圖幅銜接，改善圖地不符問題，達成整段圖幅整合及管理之目標，作為全面推動以數值作業方式辦理土地複丈作業之基礎。

為什麼要整合套疊地籍圖、椅位圖與地形圖？

地籍圖、1/1000地形圖與都市計畫椅位圖均是圖資系統很重要的圖資，執行套疊作業，可將三種圖幅整合到相同坐標系統，建立便捷且精確之無縫整合空間資料，提供各級政府辦理各項工程建設所需之基礎資訊，並可據以核發土地分區使用證明，有利都市計畫之推動與管制及其他多目標使用。

會有什麼樣的效益？

- 一、實地測量改善圖地不符，推動以數值方式辦理土地複丈，提升成果精確度一致性。
- 二、解決地籍圖幅銜接問題，達成整段圖幅整合及管理之目標。
- 三、提高核發圖本圖之品質，提升地政管理之公信力。
- 四、整合套疊多種圖幅資料，提供各界多目標整合使用。

民眾配合事項？

測量人員至實地測量時，因無涉及界址測量，並無需通知土地所有權人到場，惟測量人員認為有必要測量較不易測測之地點(如屋後防火巷、屋內牆壁等)時，在測量人員出示識別證及說明後，請民眾應予配合測量人員實地測量作業。

詳細資訊

如果想要瞭解圖解數化及圖解數化地籍圖整合套疊之緣由、計畫內容、作業流程、執行情形及效益，可至內政部國土測繪中心全球資訊網(<http://www.nlsc.gov.tw>)「業務介紹/圖解數化」或「業務介紹/圖解數化成果整合套疊」項下查詢。

內政部國土測繪中心網址QR CODE：



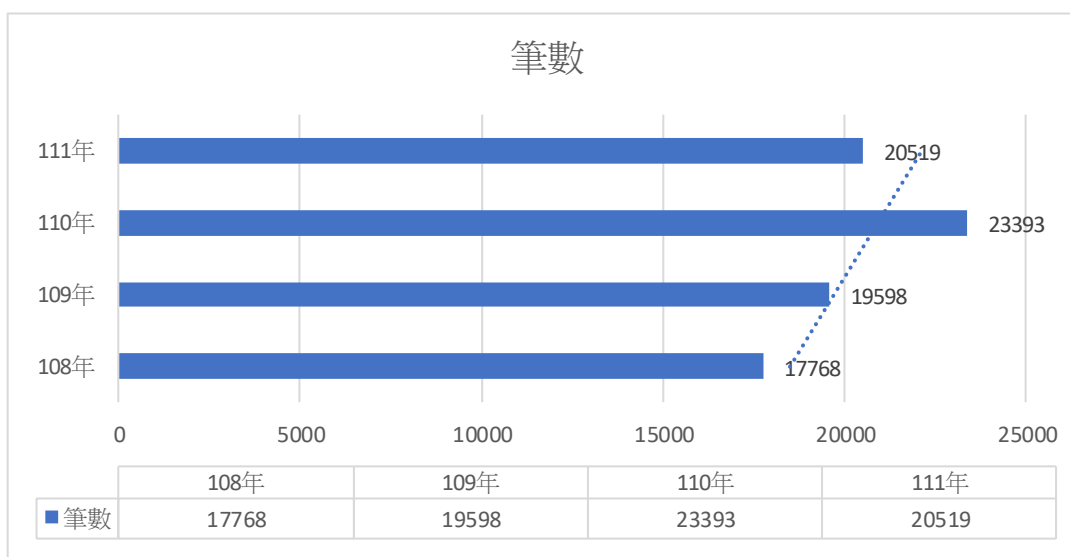
(四) 土地複丈業務

1.108 年~111 地所土地鑑界案件大量遽增原因及統計數據說明

- (1)108 年度土地複丈案件共 2 萬 4,620 件、土地筆數 6 萬 0,520 筆；建物測量案件累計 1 萬 0,487 件、1 萬 3,726 筆；其中鑑界案件共 1 萬 1,970 件、1 萬 7,768 筆。
- (2)109 年度土地複丈案件共 2 萬 6,126 件、土地筆數 6 萬 2,434 筆；建物測量案件累計 1 萬 2,643 件、1 萬 7,721 筆；其中鑑界案件共 1 萬 3,286 件、1 萬 9,598 筆。
- (3)110 年度土地複丈案件共 2 萬 8,570 件、土地筆數 6 萬 5,944 筆；建物測量案件累計 1 萬 5,794 件、1 萬 7,902 筆；其中鑑界案件共 1 萬 5,814 件、2 萬 3,393 筆。
- (4)111 年度土地複丈案件共 2 萬 4,530 件、土地筆數 5 萬 6,946 筆。建物測量案件累計 1 萬 3,444 件、1 萬 5,541 筆。其中鑑界案 1 萬 3,666 件、2 萬 0,519 筆。

本市隨著各項重大開發、科技工業區擴充、不動產交易活絡、申請容積移轉土地點交及建商大量推案，致使土地買賣點交、起造基地界址鑑界、公設用地範圍測量、透天厝建案基地分割、容積率移轉及地上物分割等各項土地鑑界及分割申請案件遽增，其中以土地鑑界案件遽增情形最為顯著。

經統計 108 年至 110 年本市土地鑑界申辦筆數，每年約以 2,000 筆的增加量，尤其 110 年度土地鑑界筆數相較 109 年之成長約 3800 筆案件量，111 年比 110 年鑑界筆數雖有稍降，惟本局及所屬各地政事務所編制測量人力並無增加，又因測量員退休、調職遴補、新進測量員需實習培訓、年底連假等因素，致使部份地所仍辦理天數過高。



2. 本局積極作為

(1)礙於預算規模及市府人力運用規劃，無法增加本市測量人員編制數，本局研擬「臺南市地籍測量案件亟增人力補充因應計畫(111至113年度)」向市府爭取預算並於110年6月10日奉核准增僱6組約用測量人員(計6名主辦、6名協辦)，擴充增補測量人力，自本(111)年開始投入協助地政事務所辦理土地複丈、圖根測量及現況測量等相關工作，俾縮短複丈測量辦理天數以維護民眾權益及各項開發建設如期推動。

(2)111年採購14部電子測距經緯儀，10部衛星定位儀；112年預計採購11部電子測距經緯儀，9部衛星定位儀。

(3)111年度計擴充增加19部公務汽車。

(五) 地籍圖重測業務

112年地所地籍圖重測統計數據說明

(1)中央補助11個行政區辦理地籍圖重測(自辦--新營區、白河區、大內區、六甲區、官田區、佳里區、新化區、歸仁區；委外--六甲區、麻豆區、學甲區、北門區)，重測土地21,358筆，面積2,109公頃(其中含中央經費委外辦理7,645筆)。

(2)自籌經費辦理6個行政區已辦理圖解法地籍整理之土地(自辦--永康區、北區、安南區、東區；委外--新營區、柳營區)，重測土地10,189筆，面積379公頃(其中含自籌經費委外辦理3,108

筆)。

(3)自辦預訂 112 年 9 月 27 日起公告重測結果。

(4)委外依契約 112 年 11 月 1 日起公告重測結果。

四、地用科

(一) 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，申請人透過健保卡、晶片金融卡、硬體金融憑證、軟體金融憑證、自然人憑證或行動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。



The screenshot shows the '臺南市政府地政局 徵收補償費保管款查詢系統' (Tainan City Government Land Compensation Fee Deposit Query System). It features a search form with fields for '應受補償人姓名(名稱)' (Name of Beneficiary), '應受補償人統一編號' (Unified Number), and '地址' (Address). There are buttons for '查詢' (Search) and '清除' (Clear). Below the form is a table with columns: '序號' (Serial Number), '查詢號碼' (Query Number), '權利類別' (Right Type), '應受補償人' (Beneficiary), '統一編號' (Unified Number), '登記地址' (Registered Address), '預計補償標準日期' (Estimated Compensation Standard Date), '實際補償日期' (Actual Compensation Date), '申請費金額(元)' (Application Fee Amount), and '備註' (Remarks). The table shows one entry with a '查詢' button next to it. At the bottom, there is a note about the system's availability from 100 to 110 years after the compensation fee is deposited.



The screenshot shows the '臺南市政府 一站式整合服務' (Tainan City Government One-stop Service) portal. It includes a header with the city logo and navigation links for '會員中心' (Member Center), '申辦服務' (Application Service), '場地租借' (Venue Rental), and '進度查詢 (收費)' (Progress Query (Fee)). The main content area is titled '申辦服務查詢' (Application Service Query) and includes a search bar for '請輸入申辦項目關鍵字' (Please enter the keyword for the application item). Below this is a section for '申辦服務分類' (Application Service Classification) with buttons for '單位機關' (Unit/Agency), '業務性質' (Business Nature), '身份角色' (Identity Role), '生命地圖' (Life Map), and '區公所共通業務' (District Office Common Business). At the bottom, there is a link to '查詢我的MyData - 快速便利一站達' (Query my MyData - Fast and convenient one-stop service).

（二）非都市土地使用管制

依非都市土地使用管制規則第 6 條規定，非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別之土地，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用，如農牧用地僅可供農作使用、農舍、農作產銷設施(工業區、河川區除外)等 22 項使用，另依相關規定，特定使用項目應先向各區公所合法申請，如農業資材室、水泥地鋪面…等常見設施，通過方可使用。又各類用地欲作該用地非屬容許使用項目時，應依規定辦理變更編定，若無辦理，其使用違反非都市土地使用管制，違反非都市土地使用者，依區域計畫法第 21 條規定：

1. 處新臺幣 6 萬元至 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。
2. 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。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，以往由每個月 1 期調整為每週動態通報各直轄市、縣市政府查處，疑似違規比例從 109 年度平均 39.58%逐年成長至 111 年度平均 46.52%，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。

（三）臺南市國土計畫

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」，目前由本局依「臺南市國土計畫」辦理第三階段擬定國土功能分區圖，第三階段預計 114 年 4 月 30 前公告實施。本局已完成第三階段本市國土功能分區圖（草案），並自 111 年 12 月 15 日起至 112 年 2 月 13 日止已辦理公開展覽，且於公開展覽期間辦理 31 場次公聽會。如需參考第三階段公告之臺南市國土功能分區圖（草案），可上內政部營建署直轄市、縣（市）國土功能分區圖草案公開展覽資訊查詢系統查詢(<https://up.tcd.gov.tw/ex3s/ExWeb.aspx?qqq=202212221530423819>)。

國土功能分區及其分類將於 114 年 4 月 30 日前公告施行，施行後區域計畫

法將不再適用，如依區域計畫法申辦變更編定等案件，未能於該日期前辦理完成，將無法繼續辦理，請有申辦需求民眾，應注意時間限制。

臺南市第九屆優良不動產經紀人員、第六屆優良地政士 頒獎典禮花絮



市長致詞



地政局陳局長淑美致詞



市長、地政局陳局長淑美
優良地政士合照



市長、地政局陳局長淑美
與得獎人大合照



第六屆優良地政士林詩蘋



第六屆優良地政士黃麗雅



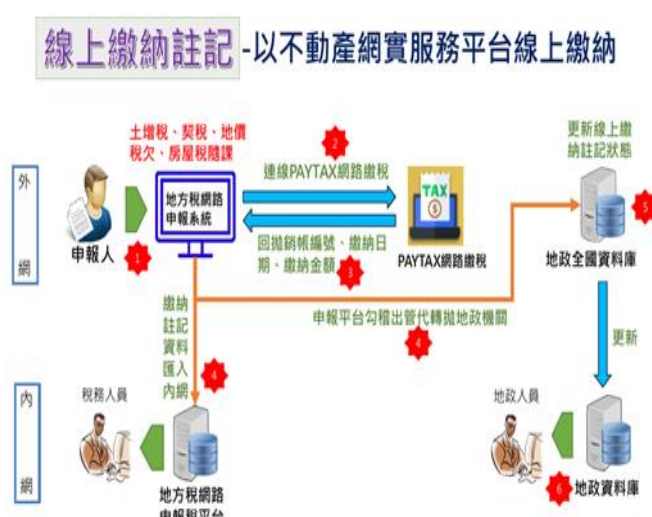
第六屆優良地政士蔡坤霖



第六屆優良地政士簡英宗

貳、提案討論

臺南市政府 112 年度地政士座談會提案表

提案單位	地政局	提案編號	1
案由	稅單於網路繳款後至確認入帳有時間落差，未能即時上傳資訊，至地所端無法查詢完稅資訊，爰請公會轉知所屬會員並加強宣導。。		
說明	有關稅單繳款後至確認入帳有時間落差問題，因網路繳稅後須由財政部地方稅網路申報作業系統將繳納資料匯入財政部內網，再拋轉至地政全國資料庫再更新至地政事務所端的地政資料庫，地政整合系統並非能即時接收稅務機關拋轉資料。 		
業務單位處理意見	一、自 107 年開始試辦不動產網實服務起，各縣市政府陸續向內政部及財政部反映，網路繳稅至確認入帳之時間落差問題，財政部亦多方嘗試不同拋轉方式並縮短拋轉資料時間點，目前線上繳納情形已修正為每 30 分鐘拋轉一次，如為地價稅查欠資訊欠缺，各地所皆會主動向稅務單位聯繫查對，個案情形多能即刻處理，相關繳款後未能即時上傳情事將請各地所記錄問題、發生頻率及解決方式，以利後續向財政部提出改善建議。不動產移轉一站式服務推行多年來，因稅捐單位拋轉網路及臨櫃申報案件資料供地政機關使用之時間差問題，各方皆不斷向中央機關建議改善雙方系統程式、網路頻寬與傳送頻率等問題，然財政部財政資訊中心與內政部地政司也積極就各面向進行調整改善。 二、為提升民眾申辦不動產移轉之便利性，內政部與財政部合作，逐步推動不動產移轉免附應納稅目之紙本證明文件，並於 111 年 7 月完成申辦不動產移轉登記得免附土地增值稅及契稅紙本稅單之服務。 三、另外關於國稅(贈與稅及遺產稅)應納稅目之紙本證明文件也自 112 年 4 月 1 日至 9 月 30 日試辦，民眾申辦土地及建物所有權移轉登記得免附紙本遺產稅及贈與稅相關證明書之措施。		

	四、請公會轉知所屬會員並加強宣導。
決 議	

臺南市政府 112 年度地政士座談會提案表

提案單位	地政局	提案編號	2
案 由	受託辦理大批土地登記申請案件，請遵守地政士第18條規定。		
說 明	一、地政士法第 18 條：「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。」，以及同法地政士法第 44 條規定略以：「地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：…二、違反第十二條第二項、第十八條、第二十七條第三款、第四款、第二十八條規定、違背地政士倫理規範或違反地政士公會章程情節重大者，應予申誡或停止執行業務。」。 二、應近年來房地產蓬勃發展，建設公司或經不動產代銷經紀業與承買人簽訂契約後，辦理過戶時委由地政士辦理大批申請代理土地登記相關案件，因部分地政士認為建商已核對其身分，未親自核對承買人之身分，違反地政士法相關規定而被付懲戒。		
業務單位處理意見	請公會轉知所屬會員並加強宣導。		
決 議			