

112年度臺南市不動產 經紀業暨租賃住宅服務業座談會 會議資料



時間：112年5月11日上午9時30分
地點：永華市政中心3樓西側會議室

112年度臺南市不動產經紀業暨租賃住宅服務業
座談會議程表

5月11日(星期四)	
時 間	內 容
09:30-09:40	報到
09:40-09:50	主席/來賓致詞
09:50-10:10	業務宣導
10:10-11:00	提案討論
11:00-11:10	臨時動議

目錄

壹、業務宣導.....	4
一、地籍科	4
二、測量科	12
三、地用科	20
四、資訊地價科	23
貳、提案討論.....	26

壹、業務宣導

一、地籍科

(一) 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112年4月30日止，不動產經紀人任職總人數計841人、經紀營業員任職總人數計4,427人，不動產經紀業設立備查計586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111年7月起至112年4月底止檢查情形如下：不動產仲介經紀業業務檢查59件、不動產代銷經紀業業務檢查7件、不動產仲介經紀業廣告查核54件、不動產代銷經紀業廣告查核23件、不動產委託銷售定型化契約書應記載及不得記載事項查核41件、不動產說明書查核25件、成屋買賣定型化契約查核10件等。
3. 近期接獲檢舉不動產經紀業違規案件日漸攀升，自110年起至112年4月

30日本市不動產經紀業違規態樣裁處統計表如下：

違規態樣	違反不動產經紀業管理條例	裁罰依據	110年件數	111年件數	112年截至4/30件數
廣告未註明經紀業名稱	第21條第2項	第29條第1項第1款	1	8	20
★112年起至4月30日廣告未註明經紀業名稱已裁罰20件（刊登多為臉書廣告、網路平台591、樂屋網等）					
銷售廣告不實	第21條第2項	第29條第1項第1款	3	2	0
租賃案件實價登錄逾期	第24-1條第1項	第29條第1項第5款	3	2	0
未與委託人簽訂委託契約書	第21條第1項	第29條第1項第1款	2	0	1

即廣告銷售					
非經紀業經營 仲介或代銷業 務者	第32條	第32條	1	1	0
經紀業僱用未 具備經紀人員 執業	第17條	第29條第1 項第1款	0	3	0
營業處所未配 置經紀人	第11條	第29條第1 項第1款	0	1	0
未指派經紀人 簽章文件	第22條第1 項	第29條第1 項第1款	0	1	2
委託代銷契約 簽訂、變更、 終止逾期備查	第24-1條第 2項	第29條第1 項第3款	0	1	10
小計			10	19	33

4. 請經紀業務必協助教育訓練所屬職員，執行業務時應確實遵守不動產經紀業管理條例及相關業管規定，茲就上述違規態樣及本局常見受理違規事件，補充說明相關規範如下：

- (1) 廣告應註明經紀業名稱，倘為加盟經營，應另標明加盟店字樣，且不得以加盟店名稱替代所屬經紀業名稱。(內政部98年10月26日內授中辦地字第0980725218號函釋)
- (2) 廣告刊登應以本人姓名，勿以化名為之（尤其是臉書廣告），並留有本人聯絡方式，以使消費者知悉該提供服務之營業人員身分，且勿代他人刊登廣告，否則可能涉嫌違反非經紀業經營仲介或代銷業務、未與委託人簽訂委託契約書即刊登廣告銷售之情事。(不動產經紀業管理條例第21條第1項、第32條規定)

- (3) 銷售廣告應注意所刊登委託銷售價格、面積、樓層、有無停車位、及交通距離、空間位置等廣告文字敘述是否與事實相符。(不動產經紀業廣告處理原則)
- (4) 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，倘委託期間已屆滿，應確實下架各平台相關廣告，而近期查獲未確實下架廣告多來自樂屋網。(不動產經紀業管理條例第21條第1項規定)
- (5) 個人縱具有經紀人或營業員資格，仍不得以個人名義經營仲介或代銷業務，方符合不動產經紀業管理條例「人必歸業、業必歸會」之立法精神，否則即違反非經紀業經營仲介或代銷業務之規定。(不動產經紀業管理條例第32條規定)
- (6) 經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內，將委託代銷契約相關書件報請備查。(不動產經紀業管理條例第24-1條規定)
- (7) 經紀人員在執行業務過程中，應以業經委託人簽章之不動產說明書向交易相對人解說，雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，應將不動產說明書交付交易相對人，並視為租賃或買賣契約書之一部分。應注意不得僅以現況說明書替代不動產說明書。(不動產經紀業管理條例第23條及第24條規定)
- (8) 經紀業應向本局備查所僱用之經紀人員，其人員有異動變更時，應於變更之日起30日內申請備查。(不動產經紀業管理條例施行細則第8條及第9條規定)

(二) 預售屋相關規定

預售屋新制自110年7月起施行至112年3月31日止，本局已予以備查之建案共397件，111年度共計查核45件預售建案，仍有部份業者有違反新制之相關規定，共計裁罰3,120,000，該相關規定如下，

1. 預售屋銷售前備查：

- (1) 銷售預售屋者應於銷售前，將預售屋建案名稱等資訊報請備查；代銷業應於委託代銷契約簽訂、變更或終止後30日內報請備查。
- (2) 未報請備查處罰3萬-15萬元，未改正者按次處罰。(依平均地權條例第81條之2第3項、不動產經紀業管理條例第24條之1規定)

2. 預售屋交易後申報：

- (1) 銷售預售屋或代銷業者，應於簽訂買賣契約書日起30日內申報。(依不動產經紀業管理條例第24條之1、平均地權條例第47條之3規定)
- (2) 未依限申報、申報價格或交易面積不實，按戶(棟)處罰3萬-15萬元，處罰2次仍未改正，按次處罰 30萬-100萬元。(依不動產經紀業管理條例第29條、平均地權條例第47條之3及第81條之2規定)
- (3) 申報登錄價格及交易面積以外資訊不實經限期改正仍未改正者，按次處罰6千-3萬元。(依不動產經紀業管理條例第29條、平均地權條例第47條之3及第81條之2規定)

3. 紅單交易納管：

- (1) 銷售預售屋者收受定金時，應訂定書面契據，確立買賣標的物及價金等事項，且不得約定保留出售、保留簽約權利或不利於買受人事項，違者按戶(棟)處罰15萬-100萬元。
- (2) 買受人不得轉售予第三人，違者按戶(棟)處罰15萬-100萬元(依平均地權條例第81條之2第6項規定)

4. 預售屋買賣定型化契約備查：

(1) 銷售預售屋者應於銷售前，將預售屋買賣定型化契約報請備查。

(2) 使用之契約書，不符合定型化契約應記載及不得記載事項之契約，按戶(棟)處罰6萬-30萬元。(依平均地權條例第81條之2第5項規定)

(三)平均地權條例新制 (平均地權條例 112.02.08修正第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。)

1. 預售屋解約應申報實價登錄：

銷售預售屋者，應於買賣契約解約日起30日內申報，違者處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶(棟)處罰。(平均地權條例第47條之3規定)

2. 新建成屋購屋預約單納管：

(1) 定義新建成屋:領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋。

(2) 銷售預售屋、新建成屋者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，違者按戶(棟)處罰15萬-100萬元。

(3) 買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人

(平均地權條例第47條之3規定)

3. 限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售：

(1) 原則: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，違者處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰；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) 例外：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。
- (3) 買受人依規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限。
- (4) 銷售預售屋或新建成屋者，除但書規定外，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。

（平均地權條例第47條之4規定）

4. 重罰不動產炒作行為（111.2.28已施行）：

(1) 任何人不得有下列各款之行為：

- 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。

違者處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，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。

- (2) 所稱不動產，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。

（平均地權條例第47條之5規定）

5. 私法人購屋限制：

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。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。

私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、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。（平均地權條例第79條之1規定）

6. 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。

直轄市、縣（市）主管機關對於前項檢舉，經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。

（平均地權條例第81條之4規定）

（四）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112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. 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。
3. 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。
4. 有關房東不得禁止房客申請租金補貼，違者最重可處50萬元罰鍰並得按次處罰，請公會加強宣導並轉知所屬會員知悉。
5. 租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項及第18條第1項規定之租稅優惠，延長修定自112年6月27日起至117年6月26日止。

6. 112年2月8日公布租賃住宅市場發展及管理條例增訂第38-1及第38-2條文；並修正第5、10、11、34、46條條文。重點摘要如下：

- (1) 住宅租賃契約全面適用消保法的定型化契約規範、違規罰則及爭議處理等規定。(第5、38-1條)
- (2) 現行規定包租及代管業應按季提供受託管理、承租或轉租租賃住宅相關資訊予地方政府部分，修正期程縮短為訂約後30日內提供。(第34條，施行日期由行政院定之)
- (3) 包租業之租賃住宅轉租案件，應於簽訂轉租契約之日起30日內申報實價登錄，其租金等資訊並將對外提供查詢。(第34條，施行日期由行政院定之)

二、測量科

(一) 法令宣導

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）

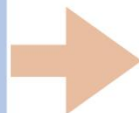
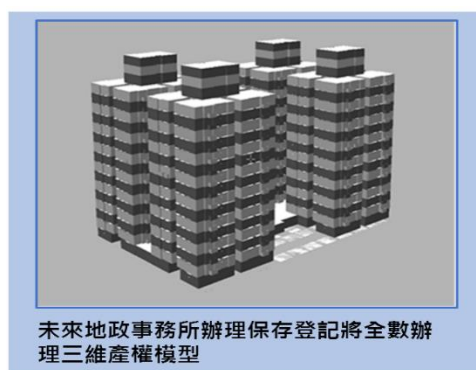
2. 建物測量

(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日施行。(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，內政部更新「土地複丈規費服務網」(<https://easymap.land.moi.gov.tw/BSWeb/>)，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。

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。**

(二) 土地複丈費及建築改良物測量費收費標準



「土地複丈規費服務網」(<https://easymap.land.moi.gov.tw/BSWeb/>)



1. 土地複丈 收費基準表如下。

項次	項 目	費 額 (新臺幣元/單位)					備註
		基本費				施測費	
		未滿二百 平方公尺	二百以上， 未滿一千平 方公尺	一千以上， 未滿一萬平 方公尺	一萬平方 公尺以上		
一	土地鑑界複丈費	二千五百	三千	三千五百	四千	一千	一、基本費以每筆地號面積為單位。 二、施測費以每五個指定鑑定界址點或測量標的點為單位，不足五個點，以五個點計。
二	土地位置或他項權利位置勘查費	五百					以每筆地號為單位。
三	土地合併複丈費	免納複丈費。					
四	土地分割複丈費	一千五百	二千	二千五百	三千	五百	一、基本費以分割前每筆地號面積為單位。 二、施測費以線段為單位。
五	土地界址曲折調整或調整地形複丈費						一、基本費以調整地號面積總和為單位。 二、施測費以線段為單位。
六	未登記土地複丈費						一、基本費以複丈後每筆地號面積為單位。 二、施測費以線段為單位。
七	土地自然增加或浮覆複丈費						
八	土地坍沒複丈費						
九	土地他項權利位置複丈費					一、基本費以每筆地號面積為單位。 二、施測費以線段為單位。	

- (1). 土地複丈鑑界案件的收費修正前是以土地筆數來計費，修正後會依土地面積的大小及實地鑑定的點數來做計費。
- (2). 鑑界案件，依土地面積大小分成四個級距計收基本費，民眾可視需求決定鑑定點數，點數以5個點/單位(不足5點亦以5點計)，收取施測費1000元/單位。
- (3). 分割案件的收費，修正前僅以分割後的土地筆數為單位計費；修正後依面積大小分成四個級距計收基本費，並依分割線段數量計收施測費500元/線段；另如申請確定界址加收200元/點。

2. 建物第一次測量 收費基準表如下。

項次	項 目		費 額 (新臺幣元/單位)	備註
一	依地籍測量實施規則第二百八十二條辦理	建物位置圖測量費	四千	以整棟建物為單位。
		建物平面圖測量費	一千	一、以每建號每層每五十平方公尺為單位，不足五十平方公尺者，以五十平方公尺計。 二、如係樓房，應分層計算，如係區分所有者，應依其區分，分別計算。
二	依地籍測量實施規則第二百八十二條之一辦理	建物位置圖轉繪費	二百	以每建號為單位。
		建物平面圖轉繪費	八百	以每建號為單位。
三	依地籍測量實施規則第二百八十二條之二辦理	建物測量成果圖核對費	二百	以每建號為單位。
		建物平面圖及位置圖數值化作業費	六百	一、未能檢附電子檔者，應加繳本項。 二、以每建號為單位。

- (1). 建物平面圖測量費實測費用修正前800元/單位，修正後1000元/單位。
- (2). 建物測量轉繪費用修正前400元/建號，修正後1000元/建號。
- (3). 依據地籍測量實施規則第二百八十二條之一或第二百八十二條之二辦理，若未能檢附建物地籍測繪資料者，應加繳建物位置圖測量費4000元/棟，由登記機關現場測量建物位置。
- (4). 依土地登記規則第七十八條後段檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人未能依地籍測量實施規則第二百八十二條之三檢附電子檔者，參照項次三之建物平面圖及位置圖數值化作業費加徵600元/建號。

3. 建物複丈 收費基準表如下

項次	項 目		費 額 (新臺幣元/單位)	備註
一	建物合併	複丈費	四百	以合併前每建號之面積計算其單位。
		轉繪費	四百	以合併前每建號為單位。
二	建物分割	複丈費	一千	以分割後每建號之面積計算其單位。
		轉繪費	八百	以分割後每建號為單位。
三	建物部分減失	測量費	一千	一、以減失後存餘建物之面積計算其單位。 二、多樓層之建號僅個別樓層部分減失者， 以該樓層減失後存餘部分之面積計收複丈費。
		轉繪費	八百	以每建號為單位。
四	建物基地號或建物門牌號勘查費		五百	以每建號為單位。
五	建物或特別建物各棟次之全部減失勘查費		五百	以每建號為單位。

- (1). 建物合併與修正前相同，按合併前之建號數，收取400元/建號。
- (2). 建物分割之複丈費按分割後建號之面積計費，複丈費修正前800元/單位，修正後1000元/單位；轉繪費由分割後建號數計費，修正前400元/建號，修正後800元/建號。
- (3). 建物部分減失之測量費以未減失之面積計費，修正前800元/建號，修正後1000元/建號；轉繪費以每建為單位，修正前400元/建號，修正後800元/建號。
- (4). 建物基地號、門牌號及全部減失之勘查費，修正前400元/建號，修正後500元/建號。

(三) 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。

三、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):' (Applicant Name/Name), '應受補償人統一編號:' (Applicant ID), and '縣區碼:' (County/District Code). Below the form is a table with columns: '序號' (Serial Number), '區段編號' (District Number), '權利關係' (Right Relationship), '應受補償人' (Applicant), '統一編號' (ID), '登記地址' (Registered Address), '預計發還日期' (Estimated Return Date), '發還項目' (Return Item), '金額(元)' (Amount), and '備註' (Remarks). The table contains one row of data. At the bottom, there is a note about the system's history and a disclaimer.



The screenshot shows the '臺南市政府 一站式整合服務' (Tainan City Government One-stop Service Center) interface. It features a search bar for '申辦服務查詢' (Service Inquiry) and a section for '申辦服務分類' (Service Classification) with buttons for '單位機關' (Unit/Agency), '服務性質' (Service 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). Below the classification section is a link to '書證提本MyData - 快速便利一站達' (Book/Document 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。

四、資訊地價科

(一) 買賣或租賃案件包含未辦保存建物，如何辦理實價登錄

1. 買賣案件

- (1). 僅買賣移轉未保存登記建物：因無須辦理所有權移轉登記，故非屬辦理實價登錄作業之範疇。
- (2). 買賣土地及其地上未保存登記建物（建物未辦理所有權第一次登記，無建號可申報登錄）：申報登錄時請選擇「土地」為申報樣態，並請於備註欄註記交易含未登記建物，並應就契約總價予以申報。
- (3). 買賣案件包含未辦保存建物（僅部分建物未辦理所有權第一次登記，該部分無建號可申報登錄）
 - A. 於申報登錄時就已辦保存登記建物或土地應有部分填報相關資訊，其中未辦保存登記建物之相關資訊應於申報書「備註欄」註記實際使用情形（如含增建或頂樓加蓋及其面積等資訊）。
 - B. 此外，關於總樓層數之填載，應按登記簿內容填載，例如標的物於登記簿之登記內容為4層，但該標的物因頂樓增建為5層，則仍應填載總樓層數為4層，並於備註欄備註含增建或未辦保存登記建物。

2. 租賃案件

- (1). 僅租賃未保存登記建物：租賃案件僅為未保存登記之建物且無土地應有部分，由於建物標示並無建號可資填報，現階段尚非屬應申報登錄之範疇。
- (2). 租賃土地及其地上未保存登記建物（建物未辦理所有權第一次登記，無建號可申報登錄）：申報登錄時請選擇「土地」為申報樣態，並請於備註欄註記租賃標的含未登記建物，並應就契約總價予以申報。
- (3). 租賃案件包含未辦保存建物（僅部分建物未辦理所有權第一次登記，該部分無建號可申報登錄）：

- A. 於申報登錄時就已辦保存登記建物或土地應有部分填報相關資訊，其中未辦保存登記建物之相關資訊應於申報書「備註欄」註記實際租賃使用情形（如含增建或頂樓加蓋及其面積等資訊）。
- B. 此外，關於總樓層數之填載，應按登記簿內容填載，例如標的物於登記簿之登記內容為4層，但該標的物因頂樓增建為5層，則仍應填載總樓層數為4層，並於備註欄備註含增建或未辦保存登記建物。

（二）購買預售屋後更換戶別（戶型）：

簽訂預售屋買賣契約後，因買方需求或其他因素，向建築業者或代銷業者申請更換同一建案其他樓層或戶型，應如何辦理實價登錄？

1. 預售屋買賣契約之處理：解除原簽訂預售屋買賣契約，重新訂定買賣契約。
2. 預售屋買賣實價登錄之處理：
 - (1). 原已申報之預售屋實價登錄不須辦理撤銷。待銷售預售屋建案者或受其委託銷售預售屋之不動產代銷經紀業者將該戶別重新售出後，再依規定於簽訂契約之日起30日內，辦理預售屋買賣實價登錄申報作業，並勾選備註欄第4項「解約後再次出售之交易」及填載原申報書序號。（目前備註欄第4項在查詢端不會顯示，建議業者可於備註欄加註說明，以避免消費者提出一屋二賣疑慮）
 - (2). 重新訂定之預售屋買賣契約，應於簽約之日起30日內，由銷售預售屋者或不動產經紀業者重新辦理預售屋申報。

（三）租賃案件是否應辦理實價登錄：

實務上可執行租賃案件業者有三種，包含不動產仲介經紀業、租賃住宅代管業者以及租賃住宅包租業者，其所執行租賃業務是否需依規定辦理實價登錄。

1. **不動產仲介經紀業**：可執行業務包含不動產仲介租賃案件，受不動產經紀業管理條例規範，應辦理實價登錄。
2. **租賃住宅包租業者**：受租賃市場發展及管理條例規範，尚無明文規定應辦理

實價登錄。於新法施行前，包租業之租賃住宅轉租案件，未受不動產經紀業管理條例規範。

3. **租賃住宅代管業者**：可執行業務為住宅代管，受租賃市場發展及管理條例規範，非屬應申報登錄之範疇。
4. **租賃住宅代管業者及住宅包租業者同時取得取得不動產仲介業經紀業許可**，則回歸不動產經紀業管理條例規範，可執行業務包含住宅代管、住宅包租及不動產仲介租賃案件（住宅代租）

租賃住宅代管或包租業者倘為承攬營建署社會住宅代租代管勞務委託案，應依營建署訂頒「租屋服務事業認定及獎勵辦法」規定取得「租屋服務事業」資格，而所稱「租屋服務事業」，係依同法第2條規定：「…認定之租屋服務事業，應符合下列資格：一、領有租賃住宅服務業登記證，且營業項目登記含租賃住宅包租業、租賃住宅代管業。二、領有不動產仲介業設立備查文件。」。而其依「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第48點於執行租賃委託案件時，應辦理實價登錄。（同時受不動產經紀業管理條例、社會住宅包租代管第三期計畫執行要點以及租賃市場發展及管理條例之規範。）

貳、提案討論

臺南市政府112年度不動產經紀業暨租賃住宅服務業

座談會提案表

提案單位	本局地籍科	提案編號	1
案由	有關經紀業曾變更名稱、負責人或地址等基本資料，於解散(歇業)後請求退還原繳存之營業保證金時，因基本資料與全國聯合會留存資料不符，造成請求退還原繳存之營業保證金程序延宕，討論改善方式。		
說明	一、公司(商業)申請組織解散(歇業)者，依不動產經紀業管理條例第9條第2項規定：「…因申請解散者，得自核准註銷營業之日滿一年後二年內，請求退還原繳存之營業保證金。…」，故相關變更及組織解散公文需保存一年以上。另經紀業者設置分設營業處所者，於裁撤營業處所後，依不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第8條第1項規定：「…裁撤營業處所，…經直轄市或縣(市)主管機關准予備查之日起滿二年後二年內，且無受害人請求代為賠償案件者，得檢具申請書請求退還溢繳之營業保證金。…」，故分設營業處所裁撤備查公文需保存二年以上，先予敘明。 二、經紀業者變更名稱、負責人、地址或組織解散…等等程序上需先至經濟發展局及國稅局申請變更登記再向本局申請變更備查，然經常有業者於變更名稱、負責人或地址等基本資料之程序未完整執行，例如僅申請國稅局變更並未向本局申請備查，導致日後組織解散或營業處所裁撤並向本局辦理備查解散或裁撤程序後，因變更名稱或負責人等基本資料與全聯會所備查資料不符，致申請退還營保金時尚須提供其他相關證明文件，無法順利當次返還營保金程序。		

業務單位 處理意見	一、 依不動產經紀業管理條例施行細則第 6 條規定：「經紀業經許可後，下列事項內容有變更者…一、經紀業名稱、所在地、組織型態…二、公司負責人…直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會…。」。另依不動產經紀業管理條例施行細則第 10 條規定略以：「經紀業分設之營業處所裁撤時，應於裁撤後三十日內，以書面向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查。直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會…。」。 二、 請各公會協助宣導不動產經紀業者有相關變更、組織解散或裁撤等應依前開規定向本局辦理備查。 三、 本局准予備查並建檔後係正式以函文回覆經紀業者並副知不動產仲介或代銷經紀商業同業公會，請各公會提醒業者完成變更相關程序注意事項並協助確實轉知全國聯合會，再由全聯會轉知營保金承辦單位注意並予以留存相關公文，以利後續業者辦理營保金退還事宜。
決 議	

臺南市政府112年度不動產經紀業暨租賃住宅服務業 座談會提案表

提案單位	臺南市租賃住宅服務商業同業公會	提案編號	2
案 由	分設營業處所是否加入當地公會		
說 明	外地公司來執業，原公司有加入營業地址所在地的當地公會，分設營業處所應也加入當地公會。 經會員公司提供外縣市經紀業，到台南設分設營業處所，事前本地公會一無所知，因地方無法可管，影響地方業者。能否要求在本市設分設營業處所的以外之縣市合法租賃住宅服務業者，加入本會納入管理。		
業務單位處理意見	1. 依內政部91年6月20日台內中地字第0910084387號令，內政部82年4月22日台（82）內社字第8277325號函釋「按『同一區域內，依公司法或商業登記法取得登記證照之公營或民營商業之公司、行號，均應於開業後1個月內，加入該地區商業同業公會為會員……。』商業團體法第12條定有明文。依上開規定，公司、行號入會資格之審定，應以經濟部所發執照或縣市政府所發營利事業登記證為依據。據此，不動產經紀業設立之分公司既屬受本公司管轄之分支機構，且非為全新之獨立法人，自得免申請許可，依上開內政部函釋單獨領有登記證照，並實際經營業務，以該分公司名義另行加入所在地直轄市或縣（市）同業公會外，其非單獨領有登記證照者，得免另行加入所在地直轄市或縣（市）同業公會，先予敘明。 2. 依上開內政部解釋函令，若為分公司則應加入所在地直轄市或縣（市）同業公會(以下簡稱同業公會)；若為分設營業處所，因非單獨領有登記證者，得免加入同業公會，因此，無法要求須加入所在地同業公會。 3. 另依租賃住宅市場法展及管理條例第21條第2項規定略以：「租賃住宅服務業或其分設營業處所營業後，原登記事項變更者，除所置租賃住宅管理人員之異動，依第三項規定辦理外，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請變更登記。。」；次按上開條例施行細則第10條規定略以：「租賃住宅服務業分設營處所者，應檢附下列文件，依本條例第十九條第三項規		

	定，向分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處…」，據此，設置分設營業所應依照規定於期限內向所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查，故分設營業處所仍受租賃住宅服務業管理相關法令所規範。
決 議	