

# 臺南市玉井地政事務所

YuJing Land Office of Tainan City



## 新住民

## 地政關懷座談



108年12月5日6:30 pm 玉井地政2樓會議室

## 假冒身分

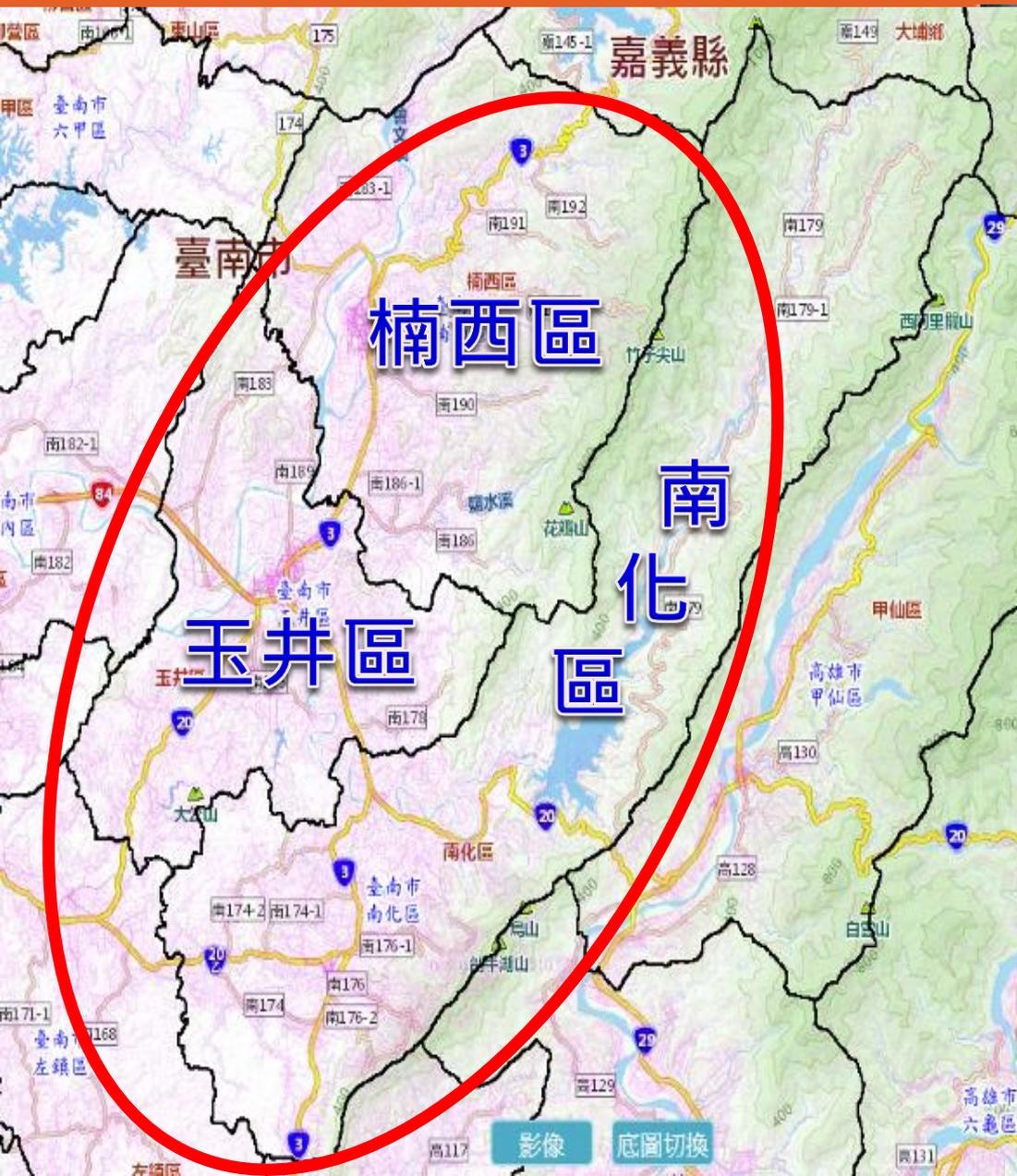
## 2億土地險遭移轉



# 本所轄區簡介



# 玉井地政事務所 – 本所轄區簡介



## 本所轄區概況

本所轄區為玉井區、楠西區及南化區，多為丘陵崎嶇地形，菓園及雜林遍佈，外業困難度較之市區甚高。



# 本所業務簡介



# 玉井地政事務所 – 本所各課室業務簡介

## 登記課

- 土地及建物登記案件之審核、登錄、校對及列印權狀。
- 謄本申請核發。

## 測量課

- 土地建物之複丈、測量及勘查。
- 地籍圖冊資料庫管理。
- 測量儀器之校驗及維護。

## 地價課

- 地價資料釐正及公告土地現值及公告地價。
- 文書收發、研考、印信、庶務、出納暨財產管理。

## 人事 管理員

- 人事任免遷調、考核獎懲等管理業務。
- 辦理訓練進修、福利待遇及退休業務。

## 會計員

- 辦理歲計、會計及統計業務。

# 土地登記業務



依民法765條規定：所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。

由本條規定可知，**所有權**乃是全面的**支配性**，**所有權**人能使用的包括：

✓  
使  
用

✓  
收  
益

✓  
處  
分

## 何謂所有權

# 如何取得 所有權

買賣

贈與

繼承

其他



## 何謂繼承

- 人之權利能力，始於出生，終於死亡（民法§6）
- 繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。（民法§1148）



# 玉井地政事務所 – 土地登記



繼承  
發生時間

被繼承人 (父母 / 丈夫 / 妻子...) 死亡

遺產繼承人，除了配偶之外，  
依下列順序：

直系血親卑親屬

1.

父母

2.

兄弟姊妹

3.

祖父母

4.

## 繼承者順序



配偶為當然繼承人。



## 如何界定國籍：

1. 本國人：已經取得中華民國身分證。
2. 外國人：外國籍，尚未取得中華民國身分證。 居留證 (X)



## 平等互惠原則：

1. 外國人在中華民國取得不動產權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。
2. 外國人繼承，必須符合平等互惠原則，始可取得中華民國不動產。

繼承人  
是  
外國人

## 平等互惠國家及地區

平等互惠	無平等互惠
南韓、日本、澳大利亞、英國、巴西、紐西蘭、比利時、德國、西班牙、泰國、菲律賓、馬來西亞、香港...等。	印度尼西亞、柬埔寨、越南、緬甸、汶萊、北韓、寮國...等。
可以取得中華民國不動產。	不可以取得中華民國不動產。
	

平等互惠國家

# 玉井地政事務所 – 土地登記



**無平等互惠**關係之外國籍繼承人，**不得**取得遺產中之不動產權利。



**不得**申辦不動產權利繼承登記。



本國籍繼承人申辦繼承登記時，應於繼承系統表**切結保證**無平等互惠關係之外國籍繼承人**主張繼承權利**時，登記之繼承人願就其**應得價額**（**金錢**）予以返還。

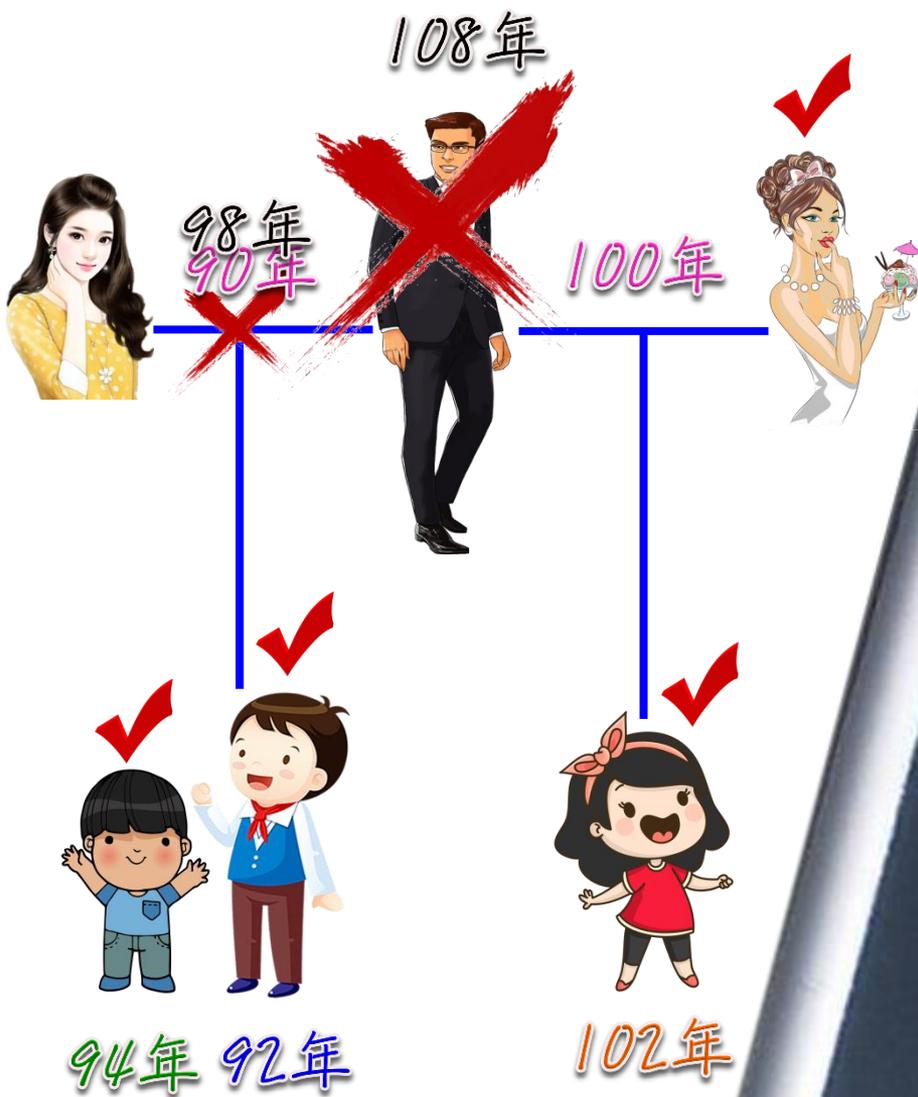
若**無**平等互惠

## 大陸籍家屬繼承不動產

大陸籍配偶	大陸籍子女
<b>可以</b> 超過新臺幣 200 萬元。	<b>不得</b> 超過新臺幣 200 萬元。
但不動產是臺灣地區繼承人 <b>賴以居住者</b> ， <b>不得</b> 繼承。  由臺灣地區繼承人與大陸籍配偶已就該不動產非屬臺灣地區繼承人「賴以居住之不動產」之認定達成 <b>協議</b> ，或 <b>法院判決</b> 。	

繼承人  
為  
大陸人

# 玉井地政事務所 – 土地登記



Q : 誰可以  
繼承志明的財產 ?



土地或建物權利人

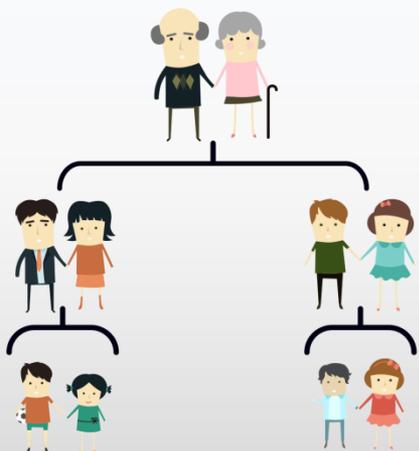
死亡，繼承人應自被繼

承人死亡之日起 **6 個**

**月內**向地政事務所申

請**繼承登記**。

**繼承登記期限**



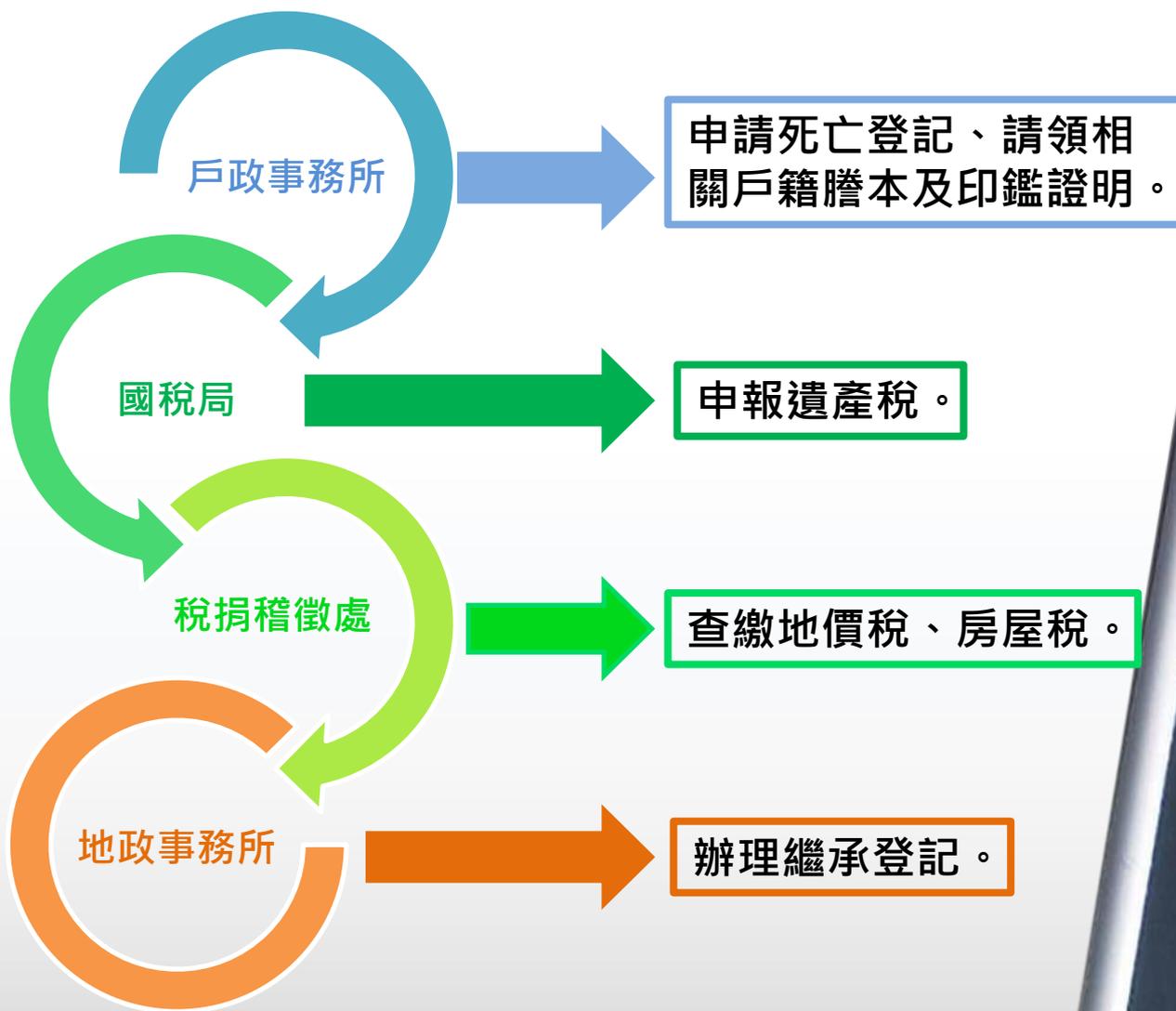
💡 繼承人得拋棄其繼承權。

💡 應於知道繼承之時起 3 個月內，以書面向法院為之。

💡 繼承人不希望繼承不動產時，在知道被繼承人死亡起 3 個月內，到戶籍地管轄法院（一定要到法院），寫申請書主張拋棄繼承權。

拋棄繼承

# 玉井地政事務所 – 土地登記



辦理  
繼承登記  
流程

# 玉井地政事務所 – 土地登記

## 土地權狀

臺南市玉井地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國108年05月01日  
發狀日期：中華民國108年05月01日  
權狀字號：108玉地字第002057號

所有權人：陳○○  
統一編號：R\*\*\*\*\*

土地標示：  
坐落：楠西區東勢段  
地號：0504-0000  
面積：\*\*\*\*117.34平方公尺  
權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。  
本地籍資料管轄機關為臺南市玉井地政事務所。

主任 陳世平

臺南市玉井地政事務所

建物所有權狀

登記日期：中華民國108年05月01日  
發狀日期：中華民國108年05月01日  
權狀字號：108玉地建字第000123號

所有權人：陳○○  
統一編號：R\*\*\*\*\*

建物標示：  
坐落：楠西區東勢段  
建號：00091-000  
門牌號：東勢路126巷5號  
建築完成日期：民國081年06月28日  
主要建材：RC造  
主要用途：住家用  
建物層數：002層  
層次：一層  
面積：\*\*\*59.58平方公尺  
總面積：\*\*\*119.16平方公尺  
附屬建物：陽台  
面積：\*\*\*6.21平方公尺

權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

建物坐落地號：東勢段 0504-0000

以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。  
本地籍資料管轄機關為臺南市玉井地政事務所。

主任 陳世平

## 建物權狀

# 測量工作



# 玉井地政事務所 – 測量



· 實價登錄 ·  
實實在在的好幫手  
給您第一手的成交價

實價登錄怎麼查？



# 玉井地政事務所 – 實價登錄怎麼查？

全國性

內政部不動產成交實價登錄查詢服務網

## 查詢網站

臺南市

臺南市不動產成交實價登錄查詢服務網

★什麼是實價登錄??

實價登錄網站登載內容：

1. 買賣案件交易價格
2. 租賃價格
3. 預售屋交易價格

# 玉井地政事務所 – 實價登錄怎麼查？

## 臺南市

臺南市政府地政局  
實價登錄查詢服務網

不動產買賣查詢

系統訊息

- 1020819 本系統自102年8月16日起正式提供查詢服務。如有意見請來電(06)6322231#6806或以電子郵件逕寄bvman@mail.tainan.gov.tw, 謝謝!!
- 1020813 請點選[不動產買賣查詢],以進入查詢服務系統,謝謝!!
- 1020722 本系統自即日起開放測試。如有意見請來電06-6322231#6240,謝謝!!

歡迎隨時實價登錄查詢服務網

網站訪客人數: 0000112018  
現在線上人數: 00000002

## 歷次交易查詢

實價資料清單

區段位置或區段門牌	交易年月	交易單價(元)	交易總價(萬)	交易種類
臺南市安南區中和路	105年04月	-	490萬元	房地(土地+建物)
臺南市安南區長治路	105年04月	-	307萬元	房地(土地+建物)
臺南市安南區長治路	105年04月	-	1216萬元	房地(土地+建物)
臺南市安南區公園路	105年04月	-	480萬元	房地(土地+建物)
臺南市安南區公園路	105年04月	-	485萬元	房地(土地+建物)
臺南市安南區怡安路	105年04月	-	450萬元	房地(土地+建物)
臺南市安南區安中路	105年04月	-	1000萬元	房地(土地+建物)
臺南市安南區大安路	105年04月	-	980萬元	房地(土地+建物)
臺南市安南區公園路	105年04月	-	1000萬元	房地(土地+建物)
臺南市安南區福康路	105年04月	-	803萬元	房地(土地+建物)
臺南市安南區守昌路	105年04月	-	650萬元	房地(土地+建物)

第 1 頁 / 共 3 頁      筆數: 1 - 200 of 1,700

建物區段門牌: 臺南市安南區安東路147巷10弄1-3號      交易年月: 100年06月  
 交易種類: 房地(土地+建物)      交易單價: 107619元/坪  
 交易總價: 486萬元      單價(元/坪): 土地 13,399元      建物 45,189元  
 型態: 3層(連)樓房      主要建材: 鋼筋混凝土造  
 年齡: 10年      建物型態: 單層(1層含以下有電梯)  
 單位: 無      資料詳見: 無

本次交易明細      歷次或關係交易明細

歷次移轉明細

交易年月	總價(萬)	單價(元/坪)	交易筆數	現況格別/備/電	區段位置或區段門牌	持分情況	單位總價	土地總價	建物總價	屋齡	詳細資料
10506	486	107620	1土1建	3/2/2	臺南市安南區安東路167巷7弄1-30號	全部移轉				0	詳細資料

關係交易明細

交易年月	總價(萬)	單價(元/坪)	交易筆數	現況格別/備/電	區段位置或區段門牌	持分情況	單位總價	土地總價	建物總價	屋齡	詳細資料
10307	8286	129997	6土		安中街571-600	全部移轉		8286			詳細資料

關閉視窗

## 內政部

不動產交易實價查詢服務網

線上人數: 000000

不動產買賣    不動產租賃    預售屋買賣

NEWS

系統訊息    系統維護訊息

- 11月21日提供登記日期自10月1日至10月10日之買賣案件,及申報日期自10月1日至10月10日之租賃、預售屋交易案件查詢及下載, 108.11.21
- 即日起提供線上查服務,使用方式請參考 [操作說明](#), 106.03.06
- 105年3月15日起opendata及付費提供批次資料原提供「交易年月」增提供「交易日誌」, 105.03.15
- 本局實推「不動產實價登錄」新制,推動全地政便民服務措施,及財政部實推「網路稅收」, 104.12.02

重要公告

租賃住宅市場發展及管理條例於6月27日施行,訂定租賃契約應遵循內政部定頒之應記載約定及不得約定記載事項,俾保障租賃雙方權益,相關規定請至內政部地政司租賃條例專區查詢。 [連結](#)

租賃條例專區

# 玉井地政事務所 – 土地登記

## 不動產實價登錄掃描 GO

臺南市政府地政局 – 實價登錄專區



實價登錄線上申報



內政部不動產交易實價查詢服務網



玉井地政現場協助申報



實價登錄

# ～業務宣導～

- ・ 不動產交易安全
- ・ 土地合法使用





## 家庭主婦返職場 遭盜賣 5 千萬土地

## 請認明不動產業者合格證件及標章

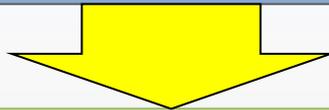
地政士



仲介經紀業



代銷經紀業



保障個人財產權益及交易安全，並維護不動產市場秩序。



## 土地合法使用・維護國土資源

非都市土地應依容許使用項目使用，如農牧用地應做農作、農作產銷設施等使用。

為保障您的權益及維護寶貴的土地資源，非都市土地於使用前，請先洽詢目的事業主管機關（當地區公所或農業局等主管機關），切勿違規使用。

違反規定，依區域計畫法第21條規定裁處罰鍰**新台幣6至30萬元**，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。



謝謝聆聽

