

正本

新竹縣地政士公會
檔號：112.5.08
中華民國112年5月8日
收文號 112103

新竹縣政府 函

302
新竹縣竹北市福興路809-1號

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：高安勤
電話：03-5518101分機3371
傳真：03-5530401
電子信箱：10009719@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣地政士公會

發文日期：中華民國112年5月1日
發文字號：府地籍字第1124211478號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

112.5.8.2. 高安勤

主旨：檢送「本府112年地政士座談會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年3月21日府地籍字第1124210962號開會通知賡續辦理。
- 二、請各與會單位參照各提案之決議辦理。

正本：新竹縣地政士公會、新竹縣各地政事務所群組
副本：本府地政處測量科、本府地政處重劃科、本府地政處地價科、本府地政處地用科、本府地政處徵收科、本府地政處地權科、本府地政處(均含附件)

縣長楊文科 出國
副縣長陳見賢 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新竹縣政府 112 年度地政士座談會會議紀錄

一、 時間：112 年 4 月 20 日（星期四）下午 2 時

二、 地點：本處二樓會議室

三、 主席：古處長瓊漢

紀錄：高安勤

四、 出席單位及人員：如後附簽到表

五、 主席致詞：(略)

六、 專題報告：(略)

七、 業務單位法規宣導：詳後附提案單

八、 討論提案：詳後附提案單

九、 臨時動議：

(一) 明年度座談會建議比照今年，搭配專題報告，可折算專業訓練時數，也可提高會員出席意願，提升效能。

主席裁示：明年度座談會將參照理事長建議研議辦理。

(二) 各所辦理教育訓練，建請增加名額予公會會員。

主席裁示：以場地條件為主，倘若能容納將視情況開放。

(三) 測量後須送登記之案件（如：分割、第一次測量／登記），建議使用統一格式之二合一申請書，無須在送登記課時多填寫一份。

主席裁示：請地籍科洽三所了解現行做法。

(四) 送件時志工通常會請申請人先至服務台，確認案件無誤後方得送件，然部分為地政士送件，應無須經此程序，以節省時間；且服務台提供過多服務，過於便民，建議如有疑慮仍應請民眾找專業代理人代理送件。

主席裁示：請三所配合辦理。

十、 散會時間：16 時

新竹縣政府舉辦112年度地政士座談會提案單

提案單位	地政處測量科	編號	宣導1
案由	<p>宣導「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」及「地籍測量實施規則」部分條文修正，新制規定於自112年5月1日施行。</p>		
說明	<p>一、查旨揭規則及收費標準，業經內政部於112年1月13日修正發布，並定自112年5月1日施行，修正內容包含土地複丈、建物測量等相關作業規範及申辦案件規費之計徵規定。</p> <p>二、新制規定詳細內容及相關宣導資料，可至本縣各地政事務所網頁及本府地政處網頁一線上公告—法規新訊—「地籍測量實施規則」及「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」修正內容資料彙整專區瀏覽。</p>		
提案單位意見	<p>為利112年5月1日起新制規定施行，請各地政事務所協助辦理宣導，並於施行日前辦理相關教育訓練與操作演練，並於5月1日施行後規劃人員協助及因應各項施行後臨時狀況。</p>		
決議	<p>業於4月14日邀請地政司技士擔任講師辦竣教育訓練，其餘仍依提案單位意見。</p>		

新竹縣政府舉辦112年度地政士座談會提案單

提案單位	地政處地籍科	編號	宣導2
案由	訂定「新竹縣各地政事務所土地登記申請案簡化補正作業要點」，並自112年4月12日生效。		
說明	<p>為達簡政便民，提升機關行政效率，於不影響當事人及第三人權益下，簡化補正作業，特訂定本要點，俾利統一所屬各地政事務所作業方式，全文共八點，其訂定要點說明如下：</p> <p>一、本要點訂定目的。(規定第一點)</p> <p>二、按依土地登記規則第56條辦理外，已有明文上位規範，自應優先適用明列注意，避免作業疏漏。(規定第二點)</p> <p>三、明定得免予辦理補正之項目。(規定第三點)</p> <p>四、明定登記申請書審查人員得逕為改正範圍內容。(規定第四點)</p> <p>五、明定案附登記清冊時得由審查人員以紅筆逕為訂正之項目。(規定第五點)</p> <p>六、明定契約書得由審查人員以紅筆逕為訂正之項目。(規定第六點)</p> <p>七、明定簡化補正作業處理時效，如超過期限回歸依照土地登記規則第56條辦理。(規定第七點)</p> <p>八、對於補正事項未完成補正，但不影響登記程序進行時由審查人員裁量於領件時補正。(規定第八點)</p>		
提案單位意見	歡迎多加利用。		
決議	後續視執行情形檢討，如有必要辦理檢討修正。		

新竹縣政府舉辦 112 年度地政士座談會提案單

提案單位	新竹縣地政士公會	編號	1
案由	買方土地建物登記謄本上所示的地址不一定為最新戶籍地(各地政事務所作法不盡相同)。		
說明	有些地政會逕自更正為最新地址(戶籍地)，現買方自認所附身分證為最新戶籍地址，則案件過戶後謄本上的地址應為最新的地址；我們轄區地政不會直接更正，代書因此被質疑專業度，我們無法得知買方是否在該地政已辦有產權登記，是否留有舊資料，地政回覆是有留過資料都採用原有資料(也就是舊的)。		
提案單位意見	買方登記謄本上地址直接逕自更正為最新戶籍地		
業務單位擬處意見	<p>依據土地登記規則第 28 條略以：「下列各款應由登記機關逕為登記：…四、依第 153 條規定之住址變更登記。…登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理，…，不在此限。」其中 153 條規定：「登記名義人住址變更，未申請登記者，登記機關得查明其現在住址，逕為住址變更登記。」</p> <p>是以，目前三所皆依上開規定辦理，受理登記案件無論權利人或義務人皆依最新戶籍地址登記，倘遇登記名義人住址變更，未申請登記者，將查明其現在住址，辦理逕為住址變更登記。</p> <p>建議民眾可多加利用十合一跨機關合作，至戶政事務所辦畢遷徙登記時，一併填妥申請書，由戶政事務所通報相關機關一併更正為新址。</p>		
決議	請主任向同仁宣達，依規辦理並統一做法。		

新竹縣政府舉辦 112 年度地政士座談會提案單

提案單位	新竹縣地政士公會	編號	2
案由	當同一區分所有建物中所有權人有二戶以上建物，且有二個以上獨立設定時，在土地有殘持分的狀況下，會有抵押權由誰承受的問題。		
說明	在上述狀況中，倘地政士沒註明其抵押權由誰承受時，是否應提醒地政士要由誰承受，目前我們轄區地所少數審查會提醒要註明，而其他審查大都直接由雙方承受，事後都是造成困擾進而無法塗銷，處理方式就是要地政士出名作更正(雖是地政士也有大意疏忽，但可否在沒註明的情況下，請審查確認由誰承受後再行作業)。		
提案單位意見	每遇土地有殘持分有抵押權承受的問題時，一致都要註明由誰承受，如無註明抵押權由誰承受，應要求地政士確實註明由誰承受後才依此辦理。		
業務單位擬處意見	目前現行做法係依據內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函略以：「(一) 申請所有權移轉登記時，申請人應於所有權移轉契約書載明抵押權負擔承受關係；倘未載明，登記機關應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正，…。但有左列情形，得由登記機關依序逕行認定抵押權負擔承受人，辦理登記。1. 區分所有建物與基地持分共同擔保設定抵押權後，其所有權同時移轉，該抵押權負擔視為隨同基地持分一併移轉，由新所有權人承受之。2. 土地(建物)經設定抵押權，所有權移轉後原設定人剩餘之持分尚足以負擔該抵押權者，則該抵押權仍由原設定人負擔。」綜上，登記機關辦理所有權移轉登記非屬前項原則可逕行認定抵押權負擔承受人時，方依據土地登記規則第 56 條規定通知補正。		
決議	請主任提醒審查同仁，遇有疑義者先向代理人確認。		

新竹縣政府舉辦 112 年度地政士座談會提案單

提案單位	新竹縣地政士公會	編號	3
案由	<p>登記原因為「贈與」與登記原因為「夫妻贈與」在房合一稅上認定不同，目前有發現當事人自己辦理夫妻贈與卻因專業不足且登記申請書無夫妻贈與一欄可勾選，而直接勾選贈與，造成稅務上無法認定為夫妻贈與。</p>		
說明	<p>上述狀況於辦理登記文件上明確看到是夫妻贈與且不課徵土地增值稅，但在地政登記原因為贈與時，是否該提醒當事人確定是要辦一般贈與嗎？ 可避開不必要的困擾及損失，稅制認定不同，一差就是幾百萬的問題。</p>		
提案單位意見	<p>地政審查一定知道本案是要辦夫妻贈與，但凡只要再與當事人多確認，即可避開民眾的損失。 或是應是夫妻贈與要辦成一般贈與時是否在登記申請書上請當事人切結本人確實辦理一般贈與。 稅捐處有一狀況類似本人要選較不利於當事人時，是要額外用印切結。(前次較高仍要用公告現值核稅)</p>		
業務單位擬處意見	<p>配偶贈與案件之土地增值稅、契稅及贈與稅等相關證明書會顯示「配偶贈與」字樣，地政機關依申請人所申報稅種判斷登記原因，現行作法，遇此類案件會先確認稅單與申請書登記原因是否相符，倘有疑義，再請申請人釐清；在審查案件本會留意登記原因是否正確，本案應屬個案情形。 至於是否要求在申請書切結確實辦理一般贈與，尚非屬現行法令規定範圍。 註：登記原因夫妻贈與已改為「配偶贈與」。</p>		
決議	<p>請主任提醒登記課，於課務會議進行宣導。</p>		

新竹縣政府舉辦 112 年度地政士座談會提案單

提案單位	新竹縣地政士公會	編號	4
案由	<p>案件申請人雙方倘有身分證換發(大部分都是地址變更)，他所都直接請我們補上新址即可不用檢附新的身分證明文件。</p>		
說明	<p>審查手冊本有規定「申請人為自然人時能以電腦處理達成查詢者得免提出身分證明文件」，為何需要地政士提供身分證明文件?(審查人員說法是有提供會加快審查速度，為了彼此方便我們也就配合)提供身分證部分可以理解，但有換證就要向當事人重新索取新的身分證就有點本末倒置了。</p>		
提案單位意見	<p>申請人雙方倘有身分證換發(地址變更)，地所都查詢得到最新資料時則直接請我們補上新址即可，不用重新附新的身分證明文件。</p>		
業務單位擬處意見	<p>依據土地登記規則第 34 條略以：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：…四、申請人身分證明。…前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」是以代理人於登記申請書及其附件填寫申請人最新戶籍資料，經登記機關以電腦處理達成查詢並核符，得免檢附申請人之身分證明，先予敘明。惟案件中若檢附已掛失或無效之身分證明，且登記申請書及其附件之申請人資料與電腦處理查詢結果不符，自無從適用該項規定，而登記機關亦無從任意將電腦查詢資料(申請人戶役政)提供予代理人做為案件補正之參考(無法確認當事人身分，恐涉偽變造之虞)。</p>		
決議	<p>請主任提醒審查同仁，得依簡化補正作業要點辦理，遇有疑義者再請申請人(或代理人)補正。</p>		

新竹縣政府舉辦 112 年度地政士座談會提案單

提案單位	新竹縣地政士公會	編號	5
案由	土地複丈(鑑界)的時間遺漏通知問題		
說明	現行我們轄區地政都是送件後才另行通知正確鑑界時間(非送件時案件收據上預定複丈日期時間)，有以電話通知、有以寄信通知(平信通知)，偶有沒收到通知信的問題，以致鑑界時間到，相關人員並未到場才發現沒通知到所有權人或地政士。		
提案單位意見	土地複丈(鑑界)的時間通知倘有地政士為代理人時，建議一律採電話通知以確保資訊確實傳達。		
業務單位擬處意見	依據地籍測量實施規則第 211 條規定略以：「登記機關受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書，交付申請人並通知關係人。原定複丈日期，因風雨或其他事故，至不能實施複丈時，登記機關應分別通知申請人及關係人改期複丈…」，爰鑑界相關通知事宜依規應採寄發土地複丈定期通知書之方式為之。		
決議	考量目前各所人力不足，先研議收件時即時排件，後續倘有異動，再依規另行通知。		

新竹縣政府舉辦 112 年度地政士座談會提案單

提案單位	新竹縣地政士公會	編號	6
案由	台內地字第 1120260117 號令修正土地複丈費及建築改良物測量費收費標準，並即將在 112 年 5 月 1 日開始實施。請討論土地鑑界複丈費之施測費用相關事宜。		
說明	土地複丈費及建築改良物測量費收費標準，將採以土地面積大小及以量計費，依民眾申請測量土地面積大小計收基本費及測量多少個界址點或分割線段數量計算。土地鑑界複丈施測費以每五個指定界址點或測量標的點為單位，不足五個點，以五個點計。若鑑界複丈時現場需增加測量界址點時，如何收費？或於到場時發現部分施測界址點無法測量時可否退費？		
提案單位意見	<p>作法一：申請土地鑑界複丈時施測費以民眾需求繳交。若鑑界複丈時現場需增加測量界址點時，可以於鑑界完成時補收施測費用。於鑑界複丈時發現部分施測界址點無法測量時如超過五個指定界址點可申請退施測費用。</p> <p>作法二：申請土地鑑界複丈時施測費繳基本 5 個界址點位費用不足五個點，以五個點計。若鑑界複丈時現場需增加測量界址點時，可以於鑑界完成時補收費用。（無申請退施測費用問題）</p>		
業務單位擬處意見	<p>一、若無法施測需退費，請依規定至地所申辦退費。</p> <p>二、若複丈時需現場增加測量界址點時，依地籍測量實施規則第 212 條第 2 項規定，與原申請內容不符情況者，登記機關應依前項規定通知補正，故需增加點數者應繳費後另行通知辦理。</p>		
決議	依業務單位擬處意見辦理。		

112 年地政士座談會會議簽到簿

時 間：112 年 4 月 20 日（星期四）下午 02 時 00 分

地 點：本府地政處二樓會議室

主 席：古處長 瓊漢

記 錄：高安勤

出席機關單位及人員

機關名稱	職 稱	簽 到 處
新竹縣政府地政處	處長	古瓊漢
新竹縣政府地政處	副處長	陳志燧
新竹縣政府地政處	技正	李永錫
新竹縣政府地政處	科長	古永良
新竹縣政府地政處	科長	鍾振強
新竹縣政府地政處	科長	鄧怡明
新竹縣政府地政處	科長	宋煥欽
新竹縣政府地政處	科長	廖錦堂
新竹縣政府地政處	科長	高明勳
竹北地政事務所	主任	洪富峰
竹東地政事務所	主任	王日楠
新湖地政事務所	主任	李美娟

112 年地政士座談會會議簽到簿

時 間：112 年 4 月 20 日（星期四）下午 02 時 00 分

地 點：本府地政處二樓會議室

出席機關單位及人員

機關名稱	職 稱	簽 到 處
新竹縣地政士公會	理事長	黃小娟
新竹縣地政士公會	名譽理事長	林美英
新竹縣地政士公會	榮譽理事長	
新竹縣地政士公會	常務監事	戴玉萍
新竹縣地政士公會	常務理事	陳英欽
新竹縣地政士公會	常務理事	陳淑嘉
新竹縣地政士公會	常務理事	
新竹縣地政士公會	理事	黃建洲
新竹縣地政士公會	榮譽理事長	黃建洲
新竹縣地政士公會		
新竹縣地政士公會		
新竹縣地政士公會		