

臺北市政府所推行的 重要地政工作

主講人：臺北市政府地政局
局長陳錫禎

台北市地政士公會

「地政士應認知但易疏忽的法令實務解析」講習 101.10.30

內容大綱

壹 市府所推行的重要地政工作

貳 地政士應具備之法令素養



臺北市政府地政局 組織架構圖

局長

副局長

主任秘書

專門委員

- 本局前身在臺北市政府未改制前（臺灣省轄市時期）為隸屬市政府之地政科。
- 56年7月1日本市升格為院轄市後，地政科擴編為民政局地政處。
- 60年5月5日升格為臺北市政府地政處。
- 100年12月20日配合組織自治條例修正，「臺北市政府地政處」之名稱，正式更名為「臺北市政府地政局」。

地籍及測量科

地價科

地權及不動產交易科

地用科

土地開發科

秘書室

資訊室

人事室

會計室

政風室

六個地政事務所

土地開發總隊

壹、市府所推行的**重要地政工作**



➔ **一、地政服務與管理**

➔ **二、不動產服務業者之管理與輔導**

➔ **三、土地利用與開發**

(一) 加強地籍管理
增進服務效能

(二) 估計合理地價
實施平均地權

一、地政服務 與管理

(三) 健全地權管理
活絡土地利用

(四) 推動地政e化
展現數位升級



(一) 加強地籍管理，增進服務效能

1. 全面實施跨所登記

本市96年12月31日起全面擴大實施跨所登記，為全國受理跨所登記項目最多之縣市。

不適於跨所登記之項目

囑託登記、逕為登記、土地總登記、建物所有權第一次登記、涉及測量之標示變更登記、消滅登記、時效取得登記、更正登記依土地法第12條規定申辦之回復登記、私有土地所有權拋棄登記、依地籍清理條例及祭祀公業條例清理之不動產登記、書狀補給登記、依土地法第34條之1規定辦理之登記及信託登記與信託財產相關登記、共有物使用管理登記與其相關登記及使用收益限制約定登記與其相關登記案件。

(一) 加強地籍管理，增進服務效能

2. 設置便民工作站

服務項目

核發地籍謄本

提供申請書表

鑑界指界收件

提供地政諮詢



位置分布圖

(一) 加強地籍管理，增進服務效能

3. 未辦繼承登記宣導與管理

土地法第73條之1規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於3個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。

列冊管理期間為15年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售，所得價款如繼承人未於10年內申請提領者，將歸屬國庫。

本市轄區未辦繼承登記土地及
建築改良物列冊管理作業問答



(一) 加強地籍管理，增進服務效能

4. 執行地籍清理條例清理工作

健全地籍管理

確保土地權利

促進土地利用

依內政部訂頒之地籍清理計畫所訂各類土地及建物分年清理時程

地籍清理條例第3條：

「主管機關為清查權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，應重新辦理登記；其未能釐清權利內容及權屬者，應予標售或處理；…」

辦理各類土地及建物之清理公告。

(一) 加強地籍管理，增進服務效能

5. 地政事務所實施全功能櫃檯服務

測量收件
計費

簡易登記
案審查

一處收件
全程服務

登記收件
計費

全功能
櫃檯



(二) 估計合理地價，實施平均地權

1. 辦理公告地價

公告地價是規定地價或重新規定地價時
土地所有權人申報地價之參考

規定地價或重新規定地價時，土地所有權人得參考
公告地價增減20%以內申報地價。(平均地權條例第16條)

未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。

申報地價超過公告地價120%，以公告地價120%為申報地價。

申報地價未滿公告地價80%，政府得照價收買或以公告地價80%為申報地價。

申報地價

課徵地價稅的依據

公有土地出租時
計算租金的依據

(二) 估計合理地價，實施平均地權

2. 辦理公告土地現值

公告土地現值

每年1月1日公告

土地移轉及設定典權時，
申報土地移轉現值的參考。

主管機關審核土地移轉現值的
依據。



臺北市最高路線價區段
－忠孝西路南側
(館前路－忠孝西路1段4號)



臺北市最高宗地地價－新光摩天大樓

本市近3年公告土地現值調整情形



(二) 估計合理地價，實施平均地權

3. 實價登錄

促使不動產交易資訊透明化，降低不動產資訊不對稱

權利人、地政士、經紀業

買賣完成移轉登記

簽訂租賃契約書後

委託代銷契約
屆滿或終止

30日內向主管機關申報登錄不動產成交案件實際資訊



實價
登錄

101.8.1
啟動

(二) 估計合理地價，實施平均地權

3. 實價登錄

本市實價登錄申報狀況

統計時間：101年10月28日

	應申報件數	完成申報件數	完成比例
買賣案件	7,353	6,353	86%
租賃案件	-	1,689	-
預售屋案件	-	2	-

逾期申報

目前有1件申報義務人為地政士之逾期買賣申報案件，因係屬新北市開業之地政士，故移請新北市政府依地政士法第51條之1規定辦理。

(二) 估計合理地價，實施平均地權

3. 實價登錄

申報登錄逾期或不實處理

申報登錄義務人為地政士時，逾期未申報登錄或申報登錄不實，依地政士法第51條之1條規定，處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰至完成改正為止。

(二) 估計合理地價，實施平均地權

4. 土地徵收補償市價查估

101年1月4日修正後之土地徵收條例第30條規定：「**被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價**。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。...」



土地徵收補償標準經行政院核定自101年9月1日施行後，即由現行以公告土地現值加成補償（本市為加2成補償）修正為以徵收當期依內政部訂頒之土地徵收補償市價查估辦法查估之市價補償其地價。

(二) 估計合理地價，實施平均地權

5. 登記法令關係

➤ 法律位階

- 1、憲法、法律、命令（法規命令、行政規則如職權命令或函釋）
（行政程序法 § 150條以下）
- 2、法律不得牴觸憲法，命令不得牴觸憲法或法律，下級機關訂定之命令不得牴觸上級機關之命令。（中央法規標準法 § 11）
- 3、不同位階如相牴觸，其效力：「法律與憲法牴觸者無效。法律與憲法有無牴觸發生疑義時，由司法院解釋之。」（憲法171）
、「命令與憲法或法律牴觸者無效。」（憲法 § 172）

➤ 大法官會議解釋 無效之類型



- 1、自始無效
- 2、立即失效
- 3、限期失效
- 4、檢討改善

(二) 估計合理地價，實施平均地權

6. 公共通行地役關係

私有土地供作既成道路使用而成立公用地役關係，須具備以下三要件：

- (一) 須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時。
 - (二) 於通行之初土地所有權人並無阻止之情事。
 - (三) 須經歷年代久遠而未曾中斷。
- 具備3要件，自應認為已因時效完成而有公用地役關係，此際該私人雖仍保有所有權，但其權利之行使仍應受限制。

(二) 估計合理地價，實施平均地權

7. 空地稅、照價收買及奢侈稅

空地稅與照價收買

法令依據：平均地權條例及其施行細則
→ 土地稅法及其施行細則。

空地

空地指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。（平均地權條例 § 3）

直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買。（平均地權條例 § 26）

(二) 估計合理地價，實施平均地權

7. 空地稅、照價收買及奢侈稅

奢侈稅

- 自100年6月1日至101年9月30日，奢侈稅收總計53億2,698萬元（原預估151億元）。
- 來自不動產交易（原預估129億元）約35億8,551萬元，占比例約67.7%。
- 奢侈稅實施前每月平均移轉建物棟數4,760(棟)。
實施奢侈稅後每月平均移轉建物棟數3,507(棟)。
平均每月減少移轉棟數1,253(棟)，減少比例達26.32%。

一、地政服務與管理

(三) 健全地權管理，活絡土地利用



1. 公地、市有農地管理業務

2. 私有耕地租約登記

3. 外國人取得及出售土地建物權利

4. 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權

(四) 推動地政e化，展現優質服務

1. 推動北北桃地政資訊 e 網通服務

臺北市

北北桃地政資訊e點通

桃園縣

新北市

跨縣市整合之單一入口網站

提供線上查詢地籍資料、下載地籍電子謄本

民眾可運用智慧型手機申請及下載地籍電子謄本

(四) 推動地政e化，展現優質服務

2. 不動產數位資料庫

TRED 臺北市不動產數位資料庫
 Taipei Real Estate Database
 特別感謝 ● 會員專區 ● 新手上路 ● 收費標準 ● 儲值點數 ● 登入
 您好! 若要使用完整服務, 請先登錄為會員

不動產查詢 市場行情 買賣物件 推案參考土地 統計資訊
 ◆成交量續縮 自住買盤觀望氣氛濃 北市...

地政資料 成屋/地政局交易價格 建商推案 (免費) 推案參考土地 不動產統計 (免費)
 請輸入門牌 請輸入門牌 行政區: 請選擇 行政區: 請選擇 各項統計資料
 查詢 查詢 查詢 查詢 查詢

民間業者交易價格
 搜尋
 (*行政區及門牌擇一必選) (免費)
 *行政區: 請選擇
 *門牌: 查詢
 建物類型: 不拘
 坪數: 0 至 以上 坪
 總價: 300 至 以上 萬
 搜尋

地圖搜尋
 北投區 士林區 內湖區
 中山區 大安区 松山區 南港區 信義區
 萬華區 中正區 大安區 文山區

房市專欄 最新消息
 ▶ 回歸都更本質 安全至上 2012/03/14
 ▶ 此房不買等何時 捷運宅熱過頭 開始進... 2012/03/03
 ▶ 台北市房市終止連四月增長 6月量縮6... 2012/07/02
 ▶ 現值調升節稅打折 買要快 2012/06/30
 ▶ 自住客照過來 北市千萬有找房 薪北市... 2012/06/29
 ▶ 實價登錄8月上路 房市健全化跨大步 2012/06/28
 ▶ 成交量續縮 自住買盤觀望氣氛濃 北市... 2012/06/28
 ▶ 8/1實價登錄上路與國際接轨 房市交... 2012/06/28
 ▶ 豪雨、颶風、歐債、政策干擾 6月房市... 2012/06/28

下載讀圖軟體 本系統採用MapGuide軟體開發, 若您無法看見左邊圖形, 請安裝讀圖軟體。
 DOWNLOAD

提供功能

地政資料

整合查詢

不動產說明書

成屋交易價格

法拍屋交易價格

土地標售交易價格

建商推案

推案參考土地

不動產統計

(四) 推動地政e化，展現優質服務

3. 臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網

臺北市 Taipei 不動產資訊與居住服務整合入口網

瀏覽人數：22058

房市專欄 載顯著*** 現值調升節稅打折 要買要快*** 自住客照過來 北市千

不動產資訊

- 不動產業者資訊查詢
- 不動產說明書網路服務
- 不動產交易安全資訊服務
- 房地產交易價格查詢(new)
- 早期徵收清理結果查詢
- 土地徵收/補償情形案件辦理進度查詢

住宅資訊

- 住宅交易
- 居家改善服務
- 居住環境資訊
- 住宅補貼
- 住宅社區經營
- 住宅統計

臺北市不動產數位資料庫

「臺北市不動產數位資料庫」整合地政資料、民政資料、都市計畫資料、建築管理資料、稅捐資料等，公私部門多項不動產相關資料庫，成為一個即時互動的地理資訊系統網站，提供五大項功能及其子功能項目，包含不動產查詢(地政資料、整合查詢、建物門牌綜合資訊)、市場行情(成屋/民間業者交易價格、成屋/地政局交易價格、交易價格/法拍屋、交易價格/土地標售、成交行情連結、房價資訊、成屋/地政局交易價格簡訊)、買賣物件(建商推案、待售物件)、推案參考土地、統計資訊等功能。

最新消息與公告

臺北市府地政局

- 2012/10/29 歡迎報名參加本局於10...
- 2012/10/29 本市102年公告土地現...
- 2012/10/26 內政部國為該部96年1...
- 2012/10/24 「住宅法施行細則」業經...
- 2012/10/22 本局陳局

臺北市不動產數位資料庫

- 2012-07-13 地政資料
- 2012-07-01 不動產查詢
- 2012-06-29 本網站將於...
- 2011-06-01 「水岸臺北2011端午...
- 2011-06-01 新增『臺灣房屋』不動產...

臺北市都市發展局

- 2012-10-29 「建立臺北市生態廊道 (...
- 2012-10-26 「地下社會」少一個逃生...
- 2012-10-26 2012年「聰明成長與...
- 2012-10-25 北市安檢百貨公司 遠東...
- 2012-10-25 臺北市都市再生前進基地...



街景服務



地圖資訊

整合入口網頁

房地產交易價格查詢

區段	區段別	交易日期	交易價格	交易面積	交易單價	交易地點
中正區	中正區	2012/10/29	1000000	100	10000	中正區
中正區	中正區	2012/10/29	2000000	200	10000	中正區
中正區	中正區	2012/10/29	3000000	300	10000	中正區
中正區	中正區	2012/10/29	4000000	400	10000	中正區
中正區	中正區	2012/10/29	5000000	500	10000	中正區

透過本網站即可同時獲得地價、土地所在位置、附近道路、門牌、重要地標、使用分區、航照圖等地理環境資訊及成屋交易價格、法拍屋交易價格、土地標售交易價格等查詢功能。

二、不動產服務業者之管理與輔導

(一)地政士、不動產經紀業、不動產估價師管理

1. 開業及變更登記
2. 裁罰及懲戒
3. 舉辦優良地政士選拔



1. 不動產經紀業管理
2. 裁罰及懲戒
3. 不動產消費爭議處理
4. 執行「健全臺北市不動產交易市場方案」



1. 不動產估價師之開業登記
2. 不動產估價師違規之裁罰及懲戒

二、不動產服務業者之管理與輔導

(二) 不動產消費爭議處理



主動召開不動產
消費爭議協商會



促成申訴人及
業者達成和解

二、不動產服務業者之管理與輔導

(三)健全臺北市不動產交易市場方案

具體措施

TAIPEI 地政局

1. 加強教育與宣導提高民眾消費知識

2. 提高不動產交易市場資訊透明度

3. 強化不動產消費糾紛調處機制

4. 加強業者管理與建立輔導機制

5. 結合民間資源促進不動產交易市場良性發展

三、土地利用與開發

(一) 區段徵收



區段徵收

辦理中地區

擬辦地區

奇岩新社區

社子島地區

北投士林科技園區



三、土地利用與開發

(二) 市地重劃

市地重劃

辦理中地區

南港區第三期



三、土地利用與開發

(三) 抵費地處分

除公開標售外，另由本局或讓售本府財政局，以公開招標設定地上權方式交由民間開發利用之土地。

計畫名稱	使用分區	民間投資金額 (含權利金)	得標人	存續期間	現況
臺北101	業務設施區	約585億元	臺北金融大樓公司	70年	A22、A23街廓
信義計畫區 A9	一般商業區	約45億元	新光三越百貨公司	50年	新光三越百貨A9館
信義計畫區 A12	特定業務區	約76億元	新光人壽保險公司	50年	寒舍艾美五星級酒店
信義計畫區 A13	特定業務區	約64億元	遠東百貨公司	50年	規劃中
信義計畫區 B5	特定業務區	約28億元	金永基投資公司 (克緹國際)	50年	
經貿園區 C10、C11	商業區	約80億元 (13億9688萬8888元)	世正開發股份有限公司	50年	南軟三期
信義計畫區 A15、A18、A20	娛樂設施區 一般商業區 特定業務區	520~620億元 (268億8,800萬元)	南山人壽保險股份有限公司	50年	101.10.12簽約 世貿二館
士林官邸 附近地區573	特定商業區	約38億 (23.88億元)	皇翔建設股份有限公司	50年	

貳、地政士應具備之法令素養

一、地政士角色的重要性

二、地政士應具備法令素養－
執業範圍與責任

三、地政士的執業規範

四、本年度地政士違失態樣提醒

五、地政士承辦業務注意事項

貳、地政士應具備之法令素養

一、地政士角色的重要性

地政士位居私經濟與公部門間之重要角色

扮演促進經濟活動之推手

協助政府保障民眾財產權

地政士法第1條：

「為維護不動產交易安全，保障人民財產權益……」。

貳、地政士應具備之法令素養

二、地政士應具備法令素養－執業範圍與責任

(一)外在一處「事」之法令素養

1、執業之範圍

地政士法第16條規定，地政士得執行下列業務：

- (1)代理申請土地登記事項。
- (2)代理申請土地測量事項。
- (3)代理申請與土地登記有關之稅務事項。
- (4)代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。
- (5)代理申請土地法規規定之提存事項。
- (6)代理撰擬不動產契約或協議事項。
- (7)不動產契約或協議之簽證。
- (8)代理其他與地政業務有關事項。

貳、地政士應具備之法令素養

二、地政士應具備法令素養－執業範圍與責任

(一) 外在一處「事」之法令素養

2、執業之禁止行為

地政士法第27條規定，地政士不得有下列行為：

- (1) 違反法令執行業務。
- (2) 允諾他人假藉其名義執行業務。
- (3) 以不正當方法招攬業務。
- (4) 為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。
- (5) 要求、期約或收受規定外之任何酬金。
- (6) 明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。

貳、地政士應具備之法令素養

二、地政士應具備法令素養－執業範圍與責任

(一) 外在一處「事」之法令素養

3、終身學習

依地政士法第8條規定，地政士開業執照有效期限4年，辦理換照時必須檢附完成專業訓練之證明文件，此舉係為使地政士專業知識隨時與社會接軌，而專業訓練課程應包括民法、土地法規、不動產使用限制及與不動產相關之課程。

貳、地政士應具備之法令素養

二、地政士應具備法令素養－執業範圍與責任

(二)內涵－為「人」之法令素養

1、誠信原則

- 地政士法第2條明文揭示地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。
- 地政士在辦理業務前，須以誠實善良之心態為基石，秉持此原則替社會大眾服務。

2、倫理規範

- 地政士倫理規範第4條：「地政士應精研專業法令及實務，充實專業知識，秉持誠信精神執行業務，注重服務品質。」。
- 地政士第5條：「地政士應謹言慎行，端正社會風氣，作為社會之表率，並體認職務公益，兼顧當事人合法權益及社會利益。」。

貳、地政士應具備之法令素養

三、地政士的執業規範

(一)資格

- 地政士證書(地政士法第4、49條)
- 直轄市、縣市政府核發之開業執照(地政士法第7條)
- 業必歸會(地政士法第33條)

(二)行為

- 地政士業務查核(臺北市政府地政士業務檢查作業要點)
- 違反地政士法懲戒(地政士法第44條)

貳、地政士應具備之法令素養

四、地政士違失樣態

(一) 未確實核對權利人及義務人雙方之身分

違反法條：

地政士法第18條，地政士受託辦理業務時，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。

案情：

地政士僅憑熟識共有人之一，而相信全權委託之詞，未依法取得出賣人同意移轉授權書、確認當事人真意並核對其身分，即接受委託辦理買賣移轉登記，影響所有權人權益。

貳、地政士應具備之法令素養

四、地政士違失樣態

(二) 未於事務所標明受託收取費用標準，
且未掣給收取文件及費用收據

違反法條：

地政士法第23條，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。第24條第1項，地政士接受委託人之有關文件，應掣給收據。

案情：

經派員至地政士營業處所進行業務檢查，發現現場未標明收費標準，且地政士無法提出收取文件之收據，並坦承通常視客戶要求始開立費用及文件收據。

貳、地政士應具備之法令素養

四、地政士違失樣態

(三) 刊登業務範圍以外之宣傳性廣告

違反法條：

地政士法第27第4項，地政士不得為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告（例如：借款廣告）。

案情：

地政士刊登借(貸)款廣告，依內政部函釋係屬地政士法定業務範圍以外之宣傳性廣告，即違反地政士法規定。

貳、地政士應具備之法令素養

四、地政士違失樣態

(四) 違反義務上應盡之義務

違反法條：

地政士法第26第1項，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。

案情：

- 1、地政士明知當事人買賣契約訂有賣方應清償並塗銷抵押權之條款，但未盡善良管理人之責，即交屋後抵押權一直未塗銷，影響買方權益。
- 2、地政士受託辦理買賣移轉登記完竣後，應將權狀交付委託人（登記名義人），但卻在未經委託人授權下，將權狀逕交付第三人。

貳、地政士應具備之法令素養

五、地政士承辦業務注意事項

- 1、執業前應依規定加入本市地政士公會。
- 2、事務所招牌名稱應標明「地政士」字樣。
- 3、事務所應於適當處所標明受託收取費用標準。
- 4、應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形。
- 5、接受委託人之有關文件及收取委託費用，應分別掣給收取文件收據及費用收據。
- 6、事務所地址變更者，應於30日內申報備查。
- 7、開業執照期滿前，應檢附4年內完成專業訓練30個小時以上證明文件申辦換發；屆期未換照者，則須重行申領開業執照。
- 8、設立事務所執行業務，應以一處為限。
- 9、買賣案件登記完畢後30日內辦理實價登錄。

簡報結束

謝謝聆聽