

新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

宣導單位	地政處測量科	編 號	1
案 由	<p>本府「新竹縣智慧圖資雲」圖台已擴充多項功能項目並與新竹市政府「新竹市幸福宜居網」民眾端查詢串接，歡迎各界多加利用並協助宣導。</p>		
說 明	<p>一、本府「新竹縣智慧圖資雲」圖台（網址：https://imap.hchg.gov.tw/webgis/index.html）為本縣首度自行建置之地理資訊圖台系統，透過 GIS 技術及資源整合方式建置而成，內容以通用電子地圖及地籍圖為基礎，並嫁接內政部相關歷史航拍圖資、使用分區查詢、房市交易之實價登錄、房市安全之相關地政士及經紀業者之查詢、農地重劃、都市計畫及區段徵收範圍等地理資訊，以地段號、門牌號、坐標等多元定位方式，供使用者查詢所需之空間資訊。</p> <p>二、本圖台已於 109 年辦理功能擴充，包含土地公私有權屬查詢、新竹縣建築物地籍套繪圖資查詢、三維建物模型展示、未辦繼承查詢、三七五租約查詢定位、地籍清理、變更編定案件查詢、本縣土地開發區位查詢、民航局禁限航區域圖查詢等多項功能，並與新竹市政府「新竹市幸福宜居網」圖台民眾端查詢串接，歡迎各界多加利用並協助宣導。</p>		

新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

宣導單位	地政處測量科	編 號	2
案 由	<p>依地籍測量實施規則第 282 條之 2 及之 3 規定向地政事務所申請建物第一次測量登記案件者，除檢附依法轉繪之建物標示圖紙本資料，亦請協助配合檢附中央主管機關所訂共通格式電子檔。</p>		
說 明	<p>一、內政部「邁向 3D 智慧國土-國家底圖空間資料基礎建設計畫(110-114)」業經行政院核定在案。計畫中「三維地籍建物整合建置」需全國直轄市、縣(市)政府於 110-114 年建置新成屋三維地籍產權空間圖資、全國既有成屋建號等資料，俾利後續三維國家底圖接合作業。其中新成屋三維地籍產權空間圖資項目，需於地政事務所辦理建物第一次測量登記時，於地政整合系統中編輯以產製三維地籍建物模型資料。</p> <p>二、依地籍測量實施規則第 282 條之 2 及之 3 規定向地政事務所申請建物第一次測量登記案件者，除檢附依法轉繪之建物標示圖紙本資料，亦請協助配合檢附中央主管機關所訂共通格式電子檔(可多加運用內政部建物測量軟體(SBpublic)產製建物向量檔)，以利地政事務所建置三維地籍建物模型資料作業順利進行，配合推動內政部三維地籍建物整合建置作業。</p>		

新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

宣導單位	地政處測量科	編 號	3
案 由	<p>新竹縣 110 年度重測計畫相關事項宣導</p> <p>一、本縣 110 年度辦理地籍圖重測區域為何？</p> <p>二、為何重測前後面積不一致？如面積減少，是否有補償措施？</p> <p>三、因重測致交易面積增減，應如何解決？</p> <p>四、各地政事務所受理民眾跨所申辦本年度重測區內土地所有權移轉登記案件時，應注意事項。</p>		
說 明	<p>一、 新竹縣 110 年度辦理地籍圖重測區域為：寶山鄉寶斗仁段寶斗仁小段、寶斗仁段深井小段，筆數共計 4,484 筆，面積共計 786 公頃，預計 110 年 10 月辦理重測公告。</p> <p>二、 (一)由於測量技術及儀器較日據時期精密優良，且數十年來土地因人為、天然地形變遷或地籍原圖伸縮，使得界址與原地籍圖不符，加上複丈時公差之配賦，致使重測前後土地面積難免發生增減之情勢。</p> <p>(二)地籍圖重測，其面積實為界址範圍決定之事實結果，就所有權人而言，實地業管之範圍並無變動。另參考德、日等重測有成效國家，其政府與人民對土地面積，均以尊重事實為由，向無追補地價之先例，故目前政府對於地籍圖重測後面積增減之土地，並無補償之規定。惟如其重測後面積減少得依稅捐稽徵法第 28 條規定，申請退還溢繳之稅額。</p> <p>三、 如出售土地，倘因重測致交易面積增減，滋生物之瑕疵擔保責任或不當得利疑義時，因涉及私權爭執，本於私法自治，應由買賣雙方依民法及契約有關規定，審酌個案具體事證，自行協議解決之，倘仍有爭執，尚得訴請法院處理。</p> <p>四、 為踐行重測相關程序，請於受理此類案件時立即通知該土地轄屬地政事務所，並主動提供重測相關同意書予土地所有權人填寫，各類同意書使用時機分述如下：</p> <p>(一)倘於公告前受理申辦上開登記案件，地政事務所應提供「同意原土地所有權人指界結果同意書」1 式 2 份交予申請人填寫，並於填寫完竣後 1 份轉交土地轄屬地政事務所重測人員憑辦。</p> <p>(二)倘於重測公告期間受理申辦此類登記案件，則提供「重測成果公告期間申請土地分割、合併、移轉同意書」1 式 2 份交予申請人填寫，填寫完畢後 1 份轉交土地轄屬地政事務所重測人員憑辦。</p>		

新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

宣導單位	地政處測量科	編 號	4
案 由	請協助宣導辦理土地複丈案件時，應埋設土地制式界標，以維護個人財產權益。		
說 明	<p>一、辦理土地複丈時，應埋設土地制式界標標示土地範圍，以維護個人財產權益，倘使用自備鐵條、鐵釘、噴漆等非制式界標，容易被誤認為私設界址，造成日後界址爭議，且日後測量人員現場複丈時容易混淆判斷。</p> <p>二、埋設土地制式界標有以下優點：</p> <p style="margin-left: 20px;">(一)明確標示土地範圍</p> <p style="margin-left: 20px;">(二)避免與相鄰土地產生界址糾紛</p> <p style="margin-left: 20px;">(三)避免因未埋設界標而不予施測或未核發成果</p> <p style="margin-left: 20px;">(四)維護得當，可節省日後申請鑑界所需花費之時間與金錢</p> <p>三、本縣宣導影片網址如下： https://www.youtube.com/watch?v=PP0gtCj4HoE</p>		

新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

宣導單位	地政處地籍科	編 號	5													
案 由	本府將於五月開始至各地政士事務所執行業務檢查，確切時間將提前請公會秘書協助通知。															
說 明	<p>一、 檢查項目如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">1. 地政士是否規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. 地政士是否設立事務所執行業務，或由地政士 2 人以上組織聯合事務所，共同執行業務</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3. 地政士事務所名稱是否標明地政士之字樣</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">4. 地政士事務所名稱或地址變更，是否依規定申報備查</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">5. 地政士於受託辦理業務時，是否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，始接受委託</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">6. 地政士是否將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">7. 地政士收取委託人之委託費用是否掣給收據</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">8. 地政士接受委託人之有關文件是否掣給收據</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">9. 地政士是否置業務紀錄簿記載受託案件辦理情形</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">10. 地政士領有開業執照，未加入新竹縣地政士公會者，是否擅自以地政士為業（已加入新竹縣地政士公會者，免檢查本項目）</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">11. 地政士領有開業執照，有效期限屆滿未依地政士法規定辦理換發者，是否擅自以地政士為業（已換發開業執照者，免檢查本項目）</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">12. 地政士開業執照經撤銷或廢止者，是否擅自以地政士為業（開業執照未經撤銷或廢止者，免檢查本項目）</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">13. 地政士受停止執行業務處分者，是否擅自以地政士為業（未受停止執行業務處分者，免檢查本項目）</td> </tr> </table> <p>二、 是時不需地政士本人在場，本府業務檢查倘有缺失，將輔導改善之。</p>			1. 地政士是否規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務	2. 地政士是否設立事務所執行業務，或由地政士 2 人以上組織聯合事務所，共同執行業務	3. 地政士事務所名稱是否標明地政士之字樣	4. 地政士事務所名稱或地址變更，是否依規定申報備查	5. 地政士於受託辦理業務時，是否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，始接受委託	6. 地政士是否將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明	7. 地政士收取委託人之委託費用是否掣給收據	8. 地政士接受委託人之有關文件是否掣給收據	9. 地政士是否置業務紀錄簿記載受託案件辦理情形	10. 地政士領有開業執照，未加入新竹縣地政士公會者，是否擅自以地政士為業（已加入新竹縣地政士公會者，免檢查本項目）	11. 地政士領有開業執照，有效期限屆滿未依地政士法規定辦理換發者，是否擅自以地政士為業（已換發開業執照者，免檢查本項目）	12. 地政士開業執照經撤銷或廢止者，是否擅自以地政士為業（開業執照未經撤銷或廢止者，免檢查本項目）	13. 地政士受停止執行業務處分者，是否擅自以地政士為業（未受停止執行業務處分者，免檢查本項目）
1. 地政士是否規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務																
2. 地政士是否設立事務所執行業務，或由地政士 2 人以上組織聯合事務所，共同執行業務																
3. 地政士事務所名稱是否標明地政士之字樣																
4. 地政士事務所名稱或地址變更，是否依規定申報備查																
5. 地政士於受託辦理業務時，是否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，始接受委託																
6. 地政士是否將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明																
7. 地政士收取委託人之委託費用是否掣給收據																
8. 地政士接受委託人之有關文件是否掣給收據																
9. 地政士是否置業務紀錄簿記載受託案件辦理情形																
10. 地政士領有開業執照，未加入新竹縣地政士公會者，是否擅自以地政士為業（已加入新竹縣地政士公會者，免檢查本項目）																
11. 地政士領有開業執照，有效期限屆滿未依地政士法規定辦理換發者，是否擅自以地政士為業（已換發開業執照者，免檢查本項目）																
12. 地政士開業執照經撤銷或廢止者，是否擅自以地政士為業（開業執照未經撤銷或廢止者，免檢查本項目）																
13. 地政士受停止執行業務處分者，是否擅自以地政士為業（未受停止執行業務處分者，免檢查本項目）																

新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

宣導單位	地政處地籍科	編 號	6
案 由	108~109 年地政士懲戒案件說明。		
說 明	<p>1. 109 年：李君未依法取得開業執照，即代理送件，依據「本縣政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」處以三萬元罰鍰；同案李君以衛地政士名義送件，衛地政士涉違反地政士法第 18 條規定未確實核對申請人身分，經本縣懲戒委員會決定應予申誡 1 次處分。</p> <p>2. 108 年：衛君未依法取得開業執照，即代理送件，依據「本縣政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」處以五萬元罰鍰。</p> <p>綜上，未取得開業執照者，勿以身試法；合法執業地政士切勿同意他人以貴地政士名義送件之。</p>		

新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

宣導單位	地政處地權科	編號	7
案由	逾期未辦繼承登記土地及建物業務宣導		
說明	<p> 本年度新增逾期未辦繼承登記土地及建物案件已於 4 月 1 日起公告將至 6 月 30 日止，俟公告期滿仍未辦竣繼承登記者將由本府列冊管理。倘有地政士受託辦理繼承登記案件者，其公告資料可至本府地政處網站之「線上公告／未辦繼承登記列冊管理公告」項下查詢。(網址：https://land.hsinchu.gov.tw/news/?parent_id=10005&type_id=10672) </p> <p> 有關歷年已列冊管理之案件，可至本府地政處網站「線上查詢／未辦繼承列冊查詢」項下搜尋(網址：https://query.land.hsinchu.gov.tw/query/notinherit.jsp?)；亦可利用本府開發之【新竹縣智慧圖資雲】公開資訊區查詢。 </p> <p> 請多加宣導本項資訊，有助繼承登記案件之推行。 </p>		



新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

宣導單位	地政處地價科	編 號	8
案 由	實價登錄申報錯誤態樣及新法修正重點宣導		
說 明	<p>一、依平均地權條例第 47 條第 2 項規定：權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。又同條例第 81 條之 2 規定：違反第 47 條第 2 項規定，申報登錄價格資訊不實者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p> <p>二、經查實價登錄申報錯誤態樣多為申報交易總價誤植與契約書不符申請辦理更正，故請申報人於申報時應詳加核對，以免錯誤發生而受罰。</p> <p>三、另立法院 109 年 12 月 30 日針對實價登錄三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」等三法修正草案，這次修法除了將門牌、地號完整揭露、預售屋全面納管且即時申報、增訂主管機關查核權及加重罰責外，也納入預售屋紅單交易管理及定型化契約備查規定。施行後將可促進不動產交易資訊更透明、即時、正確，並喝止預售屋交易炒作，健全市場發展。</p>		

新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

宣導單位	地政處徵收科	編 號	9
案 由	<p>土地徵收條例第 26 條規定，因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，應存入國庫專戶保管，並自通知送達發生效力之日起，逾 15 年未領取之補償費將歸屬國庫，請協助宣導。</p>		
說 明	<p>一、土地徵收條例公布施行前，未受領之徵收補償費係提存法院保管，逾 10 年仍未受領及解繳國庫。自 89 年土地徵收條例公布施行，本縣未受領徵收補償費依規存入保管專戶，至 105 年陸續屆滿 15 年，即生歸屬國庫之法律效力。</p> <p>二、依內政部規定，於每年六月及十二月底清理專戶保管款，並將依法應歸屬國庫之款項，繕造清冊送國庫經辦行辦理繳庫作業。經統計，自 105 年 12 月起迄 109 年 12 月止，陸續清理解繳國庫之保管款金額計有 3 億 2278 萬餘元</p> <p>三、目前已就 110 年度將屆滿 15 年之徵收補償保管款清理造冊，置於地政處網站；後續各年度保管期限即將屆滿之徵收補償費保管款也將陸續清查造冊置於網站；請協助宣導民眾至縣府地政處網站查詢相關資訊(「新竹縣政府地政處/業務專區/徵收科/未受領補償費保管清冊」)，如有未領取之徵收補償款，儘速向縣府申請領取，以免自身權益受損。</p>		

新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

宣導單位	地政處地用科	編 號	10
案 由	本縣 108、109 年度違反區域計畫法案件統計表(如附表)		
說 明	<p>一、依據區域計畫法第 15 條第 1 項規定略以：區域計畫法公告實施後，不屬第 11 條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。</p> <p>二、違反前揭規定者，處新台幣 6-30 萬罰鍰並限期改善，倘不遵從者，得按次處罰並停止供水、供電、封閉、強制拆除...。甚至除依行政執行法辦理外並得處 6 個月以下有期徒刑或拘役。</p> <p>三、依本府違反區域計畫法案件罰鍰裁量基準，依違規面積大小裁罰。</p>		

新竹縣政府 110 年度地政士座談會宣導說明單

<p>宣導單位</p>	<p>地政處地籍科</p>	<p>編號</p>	<p>11</p>																
<p>案由</p>	<p>跨縣（市）收辦土地登記案件開辦。</p>																		
<p>說明</p>	<p>為提供民眾更省時省力的服務，內政部辦理跨域服務等相關便民措施，自 109 年 7 月 1 日起，正式實施跨縣（市）收辦土地登記案件服務；實施後本縣各地政事務所均可受理全國 22 縣（市）之不動產簡易登記案件（可受理項目如下圖），只要就近到本縣任一地政事務所臨櫃申辦，均可為您辦理完成。</p> <table border="1" data-bbox="523 792 1385 1413"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="523 792 1385 853"> <p>跨直轄市縣市登記案件項目</p> </th> </tr> <tr> <th data-bbox="523 853 954 913"> <p>正式實施項目</p> </th> <th data-bbox="954 853 1385 913"> <p>試辦項目 (試辦期間 109.7.1~110.6.30)</p> </th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="523 913 954 965"> <p>住址變更登記</p> </td> <td data-bbox="954 913 1385 1061" rowspan="2"> <p>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）</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 965 954 1061"> <p>更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 1061 954 1137"> <p>書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）</p> </td> <td data-bbox="954 1061 1385 1178" rowspan="2"> <p>抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 1137 954 1178"> <p>門牌整編登記</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 1178 954 1326"> <p>更正登記（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）</p> </td> <td data-bbox="954 1178 1385 1413" rowspan="3"> <p>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）</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 1326 954 1368"> <p>預告登記</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 1368 954 1413"> <p>塗銷預告登記</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>跨直轄市、縣（市）土地登記案件，如有下列情形，無法提供跨縣市收辦服務，部分情形可改以代收方式處理，也歡迎多加利用喔！</p> <table border="1" data-bbox="544 1630 1321 2051"> <thead> <tr> <th data-bbox="544 1630 1321 1688"> <p>不受理情形</p> </th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="544 1688 1321 2051"> <p>✓ 不予受理但可改以跨縣市代收地政類申請案件方式處理：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 檢附資料為重測、重劃、逕為分割前之原權利書狀 ◆ 登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編 ◆ 屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的 ◆ 土地或建物所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形 ◆ 金融機構之委託書及印鑑證明文件未送受理所存查 ◆ 屬信託財產之標的 </td> </tr> </tbody> </table>			<p>跨直轄市縣市登記案件項目</p>		<p>正式實施項目</p>	<p>試辦項目 (試辦期間 109.7.1~110.6.30)</p>	<p>住址變更登記</p>	<p>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）</p>	<p>更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）</p>	<p>書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）</p>	<p>抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）</p>	<p>門牌整編登記</p>	<p>更正登記（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）</p>	<p>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）</p>	<p>預告登記</p>	<p>塗銷預告登記</p>	<p>不受理情形</p>	<p>✓ 不予受理但可改以跨縣市代收地政類申請案件方式處理：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 檢附資料為重測、重劃、逕為分割前之原權利書狀 ◆ 登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編 ◆ 屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的 ◆ 土地或建物所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形 ◆ 金融機構之委託書及印鑑證明文件未送受理所存查 ◆ 屬信託財產之標的
<p>跨直轄市縣市登記案件項目</p>																			
<p>正式實施項目</p>	<p>試辦項目 (試辦期間 109.7.1~110.6.30)</p>																		
<p>住址變更登記</p>	<p>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）</p>																		
<p>更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）</p>																			
<p>書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）</p>	<p>抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）</p>																		
<p>門牌整編登記</p>																			
<p>更正登記（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）</p>	<p>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）</p>																		
<p>預告登記</p>																			
<p>塗銷預告登記</p>																			
<p>不受理情形</p>																			
<p>✓ 不予受理但可改以跨縣市代收地政類申請案件方式處理：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 檢附資料為重測、重劃、逕為分割前之原權利書狀 ◆ 登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編 ◆ 屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的 ◆ 土地或建物所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形 ◆ 金融機構之委託書及印鑑證明文件未送受理所存查 ◆ 屬信託財產之標的 																			