

正本

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府地政局 函

320

桃園市中壢區裕民街24號5樓之5

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓

承辦人：科員 黃行謙

電話：3322101#5353

電子信箱：10066214@mail.tycg.gov.tw

受文者：社團法人桃園市地政士公會

發文日期：中華民國114年7月9日

發文字號：桃地籍字第1140043083號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局114年6月30日召開「桃園市114年度地政士業務座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局114年5月14日桃地籍字第1140030075號開會通知單續辦。

正本：社團法人桃園市地政士公會、桃園市第一地政士公會、桃園市大桃園地政士公會、本市各地政事務所

副本：本局蔡局長金鐘、本局高副局長鈺焜、本局黃副局長建華、本局柯主任秘書俊宏、本局余專門委員郁芳、本局朱專門委員沅若、本局劉專門委員瑞德、本局測量科、本局地用科、本局地價科、本局地權科、本局重劃科、本局區段徵收科、本局航空城開發科、本局地政資訊科（均含附件）

局長蔡金鐘

## 桃園市 114 年度地政士業務座談會會議紀錄

一、時間：114 年 6 月 30 日(星期一)下午 2 時

二、地點：本府 16 樓 1601 會議室

三、主持人：蔡局長金鐘

紀錄：黃行謙

四、出(列)席人員：詳如後附簽到簿

五、主席致詞：

感謝各公會理事長及代表參加本次座談會，本次座談會除就與各位地政士執業相關之重大政策做介紹與交流，還邀請臺灣桃園地方檢察署主任檢察官馬鴻驊，就地政士與僱傭之登記助理員涉及詐騙案件之法律風險與刑責進行宣導，也要麻煩地政士朋友們於執行業務時，協助注意、宣導防詐相關事宜。藉由本次座談會，也聆聽地政士朋友們上半年對政府各項措施的建議，進一步交換意見，謝謝。

六、各公會代表介紹：(略)

七、業務報告與宣導：(如宣導簡報)

### (一) 地籍科業務

1. 地政士執業權益

2. 地政士業務檢查

3. 內政部推行政策

(1) 數位櫃臺(網路申請、線上聲明、地籍異動即時通、住址隱匿、指定送達處所)

(2) 電子產權憑證

(3) 不動產移轉一站式服務

(4) 抵押權線上申辦系統

(5) 私法人購屋許可制

(6) 洗錢防制

4. 本市便民措施

(1) 地政便民工作站

(二) 地用科業務：非都市土地編定管制業務宣導

(三) 地政資訊科業務

1. 地籍謄本櫃員機

2. 地政 e 管家

八、提案討論：

提案一至提案六，詳後附提案單。

九、散會：下午 5 時 10 分

## 桃園市 114 年度地政士業務座談會提案單

提案單位：社團法人桃園市地政士公會

提案一：有關騎縫章授權書，敬請 貴局統一制定參考格式。	
說 明	<p>一、網路搜尋高雄市、雲林縣、台中市、台東縣、南投縣、嘉義縣、台北市、新竹縣等縣市均經縣市地政主管機關公告參考格式；另苗栗縣稅務局亦有公告稅務申報之騎縫章參考格式。</p> <p>二、惟本市騎縫章授權書，前於 102 年 6 月 25 日地籍會報及 105 年度第 1 次地籍會報均有所共識，但未制定參考格式。</p> <p>三、現有內政部 114 年 4 月 28 日台內地字第 1140116343 號函，明確認同騎縫章授權書之方式，故建請 貴局統一制定參考格式，讓地政士有所依循。(附件一為台中市之格式，個人認為較為完整，供 貴局參酌)。</p>
業務單位 意見	<p>一、經查本局 105 年度第 1 次地籍會報及內政部 114 年 4 月 28 日台內地字第 1140116343 號函，為應登記實務需求，簡化有關土地登記申請書、契約書等申請書表之權利人、義務人因申請人或標的數量較多，致案附相關文件(如登記申請書、登記清冊、登記原因證明文件等)達 2 頁以上，為確保文件之連續性及內容完整性，在跨頁處加蓋騎縫章避免產生文件遭抽換之疑慮，就騎縫章樣式得由全體申請人共同約定之。</p> <p>二、為兼顧便民與提升作業效率，爰提供旨揭授權書參考範例供參(附件 1)，提請討論。</p>
決議	依業務單位意見辦理。

# 騎縫用印授權書【參考範例】

立書人\_\_\_\_\_等\_\_\_\_\_人為辦理下列標示不動產  
\_\_\_\_\_登記，茲為相關文書接合連續之目的，全體申請人同  
意特別授權\_\_\_\_\_（身分證字號：\_\_\_\_\_）以下列樣  
式(印文)之印章，作為本登記案件之登記申請書、登記原因證明文件  
及其他本人簽署之相關文書之騎縫章，以上授權事項確為真實，特立  
本授權書為證。

## 不動產標示

土地(區/段/小段/地號，權利範圍)：

(一)

(二)

建物(區/段/小段/建號，權利範圍)：

(一)

(二)

此致

騎縫章 印文樣式	
-------------	--

桃園市

地政事務所

立書人姓名	身分證號碼	印章(印文應與登記案件一致)

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 桃園市 114 年度地政士業務座談會提案單

提案單位：社團法人桃園市地政士公會

<b>提案二：政府機關應公告疑似詐騙態樣，供地政士接受委任案件之參酌，減少涉案成為犯罪嫌疑人之可能。</b>	
說明	<p>一、地政士僅受託代理土地登記業務，依地政士法完成核對本人及確認真意，即應依委任事項進行土地登記。</p> <p>二、惟委託人即民眾並非人人皆誠實或願意告知地政士申辦事實，因此若受詐騙而將責任歸責於地政士辦理抵押設定等認定成幫助犯罪，對於全國地政士將遭受污名化。</p> <p>三、故地政士主管機關即內政部應與司法偵查機關即法務部，應共同研議公告正面或反面表列疑似詐騙態樣，供地政士接受委任案件參酌，減少涉案成為犯罪嫌疑人之可能。</p>
業務單位意見	<p>針對常見不動產詐騙樣態，內政部已製作「房產防詐三不曲」懶人包，(網址 <a href="https://www.land.moi.gov.tw/">https://www.land.moi.gov.tw/</a> 視覺專區/地政懶人包)，常見詐騙樣態即「假投資、假檢警、假調解」，前經本局函送本市各地政士公會協助廣為宣導周知，另已將連結建置於本局網站「防範不動產詐騙專區」(網址 <a href="https://land.tycg.gov.tw/">https://land.tycg.gov.tw/</a> 業務專區/防範不動產詐騙專區)，供地政士參考。</p> <p>另一般詐騙類型案例亦可參考內政部警政署「165 打詐儀錶板」(網址 <a href="https://165dashboard.tw">https://165dashboard.tw</a>)，該網站提供最新詐騙案例，或至該網站「各縣市每日案例」項下關鍵字欄位輸入「不動產」查詢相關案例。</p>
決議	依業務單位意見辦理。

## 桃園市 114 年度地政士業務座談會提案單

提案單位：桃園市政府地政局

<b>提案三：本局與本市各地政士公會共同清查登記助理員是否與實際情形相符之具體作法，提請討論。</b>	
說明	<p>一、依內政部 114 年 2 月 8 日台內地字第 1140261109 號函請中華民國地政士公會全國聯合會協助轉知所屬會員公會宣導，地政士應落實事務所員工管理，並按地政士法第 29 條第 2 項規定於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣(市)主管機關及所在地之地政士公會申請備查，並應配合主管機關及公會針對登記助理員之清查作業，以避免事務所員工假借地政士名義招攬業務並藉機從事不法行為。</p> <p>二、本局擬借重業界實務經驗，與本市各地政士公會共同清查本市備查登記助理員是否與實際情形相符，前於 114 年 2 月 24 日以桃地籍字第 1140011242 號函請各公會研擬建議清查作法，以提升業界的形象與信任度。</p>
公會意見	<p><b>社團法人桃園市地政士公會：</b></p> <p>我會認同並支持清查登記助理員是否與實際情形相符的作法，並建議採取以下措施以提升執行效能：</p> <p>一、建立定期清查機制，確保登記助理員名冊的真實性與完整性。</p> <p>二、強化登記助理員資格審查，要求提交相關證明文件以避免掛名情形。</p> <p>三、推動電子化管理系統及方便的連結查詢，讓地政士能即時更新助理員資料，並與主管機關同步。</p> <p>四、此外，根據過往案例顯示，登記助理員掛名可能引發不法行為，對地政士產業形象造成負面影響。因此，我會將積極配合主管機關推動相關措施，提升產業信任度。</p>

	<p><b>桃園市第一地政士公會：</b>  一、對會員加強宣導。  二、配合地政局辦理。</p> <p><b>桃園市大桃園地政士公會：</b>  本會配合地政局，通知所屬會員清查登記助理員是否屬實，落實管理。</p>
業務單位 意見	<p>本局為配合內政部請各直轄市、縣(市)政府與地方地政士公會共同清查轄區備查登記助理員協助辦理業務情形，爰擬請各公會協助請所屬會員填寫僱用之登記助理員工作業務內容(詳如附件 2)，並於本(114)年 12 月 31 日前彙集回復本府，以落實不動產業者管理。</p>
決議	<p>依會議決議修正地政士僱用登記助理員清查表，並依業務單位意見辦理。爾後於地政士業務檢查作業時，將一併持續辦理清查作業。</p>

## 地政士僱用登記助理員清查表

- ◇ 本案為配合內政部請各直轄市、縣(市)政府與地方地政士公會共同清查轄區備查登記助理員協助辦理業務情形，以落實不動產業者管理，爰請地政士協助清查。

本人 \_\_\_\_\_ 地政士

僱用登記助理員 \_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_，

協助本人依地政士法第 29 條規定辦理土地登記之送件及領件工作，

且未以地政士名義執行業務。

地政士事務所名稱：\_\_\_\_\_

地 政 士：\_\_\_\_\_

身 分 證 字 號：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

## 桃園市 114 年度地政士業務座談會提案單

提案單位：桃園市政府地政局

<b>提案四：倘經通報疑涉詐騙案件之代理人為本市地政士，各公會協助處理之方式，提請討論。</b>	
說明	<p>一、內政部訂有各縣市地政機關發現疑涉不動產詐騙案件橫向聯繫通報機制，及依內政部 114 年 1 月 20 日「研商跨機關防制不動產詐騙事宜」會議決議，地政機關如發現地政士代理申請不動產登記案件涉有詐騙嫌疑，宜按刑事訴訟法第 241 條規定主動告發，備妥相關證據移送檢調單位偵辦，並進行相關通報作業。</p> <p>二、倘經通報疑涉詐騙案件之代理人為本市地政士，本局將對該地政士進行業務檢查作業，另是否移請公會協助審視該地政士代理之案件是否有可疑不合理之處，或違反地政士倫理規範之虞，請提供意見。</p>
公會意見	<p><b>社團法人桃園市地政士公會：</b> 針對倘經通報疑涉詐騙案件之代理人為地政士的情形，我會建議採取以下措施：</p> <p>一、建立通報與協助機制，與地政局設立聯繫窗口，快速處理通報案件。</p> <p>二、提供法律支援與教育訓練，為涉案地政士提供法律諮詢，並定期舉辦防制詐騙教育訓練，提升辨識詐騙能力。</p> <p>三、制定倫理規範與操作指引，協助地政士在高風險案件中遵循標準作業程序，避免捲入詐騙。</p> <p>四、我會認為，地政士在代理業務中應秉持專業與誠信，並與主管機關合作，積極參與防制詐騙的工作，以維護產業形象與民眾信任。</p> <p><b>桃園市第一地政士公會：</b> 一、對會員加強宣導。</p>

	<p>二、配合地政局辦理。</p> <p><b>桃園市大桃園地政士公會：</b></p> <p>一、應先請地政士提出說明，給地政士解釋的機會(地政士有可能是不知情的)，如認有不妥再移送檢調單位偵辦。</p> <p>二、另分享配合政府機關打詐、防詐、但還是被銀行當詐騙集團情形：</p> <p>幫客戶繳個增值稅單，銀行行員請主管出來，主管又請警察過來，造成大家非常不便利，重點這個是繳稅的稅單繳給國家的，繳個稅單把我們當作詐騙集團，多名地政士人員有遇到相同類似經驗，知道現在在防詐、打詐，但或多或少有點太過頭。</p> <p>打詐防詐第一線人員也應該先受一些專業的訓練，避免烏龍發生，在移送司法機關之前，應先給地政士說明的機會，可避免上述的烏龍情況。</p>
<p>業務單位 意見</p>	<p>倘經通報疑涉詐騙案件之代理人為本市地政士，本局將對該地政士進行業務檢查作業，並函請該地政士陳述意見，倘經查調有新聞媒體報導或有起訴書等涉詐之虞者，另移請所屬地政士公會協助檢視是否有違反地政士法或地政士倫理規範等相關規定；倘經查調涉有違反相關規定者，另行召開地政士懲戒委員會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>依業務單位意見辦理。</p>

## 桃園市 114 年度地政士業務座談會提案單

提案單位：桃園市政府地政局

提案五：研擬本市地政士「代理私人(非金融機構)抵押權設定案件—關懷提問表」及「防範不動產詐騙注意事項」宣導圖卡，提請討論。

說明

- 一、為強化地政士代理案件時對民眾的關懷機制，本局擬訂「代理私人(非金融機構)抵押權設定案件—關懷提問表」及「防範不動產詐騙注意事項」宣導圖卡，以提升民眾對高風險不動產登記法律效果之理解，並預防潛在風險。
- 二、為確保該提問表與宣導圖卡內容符合實務需求，請貴公會提供具體意見與建議，以利進一步優化，使其更貼近實務需求並提升保護民眾產權之效。
- 三、另檢附「桃園市各地政事務所高風險案件關懷提問表」供參。

公會意見

- 社團法人桃園市地政士公會：**  
針對代理私人(非金融機構)抵押權設定案件的關懷提問表與宣導圖卡，我會建議進一步優化內容，以提升其實務價值。例如：
- 一、在提問表中增加針對高風險情境的關鍵問題，如借貸利率、還款條件等。
  - 二、宣導圖卡應以簡單易懂的方式呈現，並結合實際案例說明潛在風險。
  - 三、推動數位化工具，讓地政士能快速完成風險評估並記錄相關內容。
  - 四、此外，地政士在此類案件中應發揮專業角色，確保當事人充分理解法律效果，避免因資訊不對等而受害。我會將積極配合主管機關推動相關措施，並提供具體建議以提升執行效能。

	<p><b>桃園市第一地政士公會：</b> 無意見，待正式版本確認後，對會員加強宣導</p> <p><b>桃園市大桃園地政士公會：</b> 本會無意見。</p>
業務單位 意見	<p>請各公會向貴會會員宣導使用「代理私人(非金融機構)抵押權設定案件－關懷提問表」(參考範例)(附件 3)及「防範不動產詐騙注意事項」宣導圖卡(附件 4)供參，各公會得視情況加以修改運用，以預防潛在風險。</p>
決議	<p>依會議決議修正宣導圖卡流抵約定內容，並依業務單位意見辦理。</p>

## ○○地政士公會

### 會員代理私人(非金融機構)抵押權設定案件－關懷提問表

(參考範例)

確認案件 類型	<b>抵押權設定(非金融機構)</b> <input type="checkbox"/> 抵押權設定登記與預告登記(或信託)連件申辦 <input type="checkbox"/> 提供擔保之不動產無任何抵押權設定 <input type="checkbox"/> 所有權人為高齡者(60歲以上) <input type="checkbox"/> 有流抵約定條款	
關懷詢問 內容	<b>(一)請問您辦理設定的目的？</b> 1. 是否為了網路投資(或加入 LINE 群組、下載理財 APP)來辦抵押借款? <b>還款利率、還款條件為何?</b> 2. 是否跟你說要繳保證金(或服務費)才能領取獲利? 3. 是否曾有警察、檢察官或法院打電話給你，並請你協助辦案或需提供不動產擔保要你來貸款? 4. 此次投資(或警察、檢調人員跟你說)是機密不可告訴其他人嗎?	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
	<b>(二)請問您是否認識登記案件相關人？</b> 是否認識 <input type="checkbox"/> 抵押權人(借款人) <input type="checkbox"/> 受託人 <input type="checkbox"/> 預告登記請求權人?是網友介紹的嗎?	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
	<b>(三)請問您是否知道登記後之效果？</b> 1. 是否知道抵押給對方，如果無法還錢，對方可聲請法院拍賣不動產。如果有流抵約定，不須經過拍賣，對方可以請求你移轉不動產。 2. 是否知道信託給他人，會過戶到對方名下。對方可依信託契約處分不動產。 3. 是否知道設定預告登記給他人，要經過對方同意才能賣掉不動產或抵押貸款。	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
	<b>(四)請問您家人知道您來貸款這件事情嗎？</b> ◎本題為提示作用，如受關懷人回答「不知道」或「不回答」，僅列入紀錄。	<input type="checkbox"/> 知道 <input type="checkbox"/> 不知道 <input type="checkbox"/> 不回答

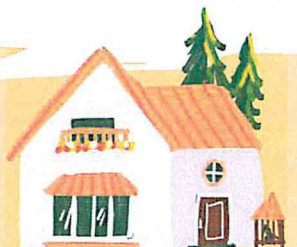
註 1: **請地政士判斷是否屬詐騙案件，倘有疑慮，建議拒絕辦理**；若遇有疑似詐騙案件，應報請檢調單位或配合地政機關查辦詐騙案件。

註 2: 凡地政士涉入詐騙、填寫不實資料、誘騙被害人抵押房產，將有行政、民事責任，並可能觸犯刑法。

# 我的不動產辦了這些登記 會發生什麼事情呢？



小美



小美的房子



對方

1. 抵押權設定登記
2. 預告登記
3. 信託登記

## 1. 抵押權設定登記

### ✓ 法律效果

- 小美把房子抵押給對方，若無法還錢，**對方可申請法院拍賣房子。**
- 若有流抵約定，則不須拍賣，**對方可以請求小美過戶房子。**

## 2. 預告登記

### ✓ 法律效果

- 小美把房子設定預告登記給對方，小美**要經過對方同意才能賣掉房子或抵押貸款。**

## 3. 信託登記

### ✓ 法律效果

- 小美把房子信託給對方，即**過戶到對方名下管理。**
- 對方可**依信託契約處分房子。**

## 但如果對方不幸是 **詐騙集團** 呢！？



- 詐騙集團讓你背債務，房子還可能被**法院拍賣！**
- 想自己賣掉房子還債或找銀行貸款，還要經過**詐騙集團同意！**
- 信託契約不看清楚，**詐騙集團可能會把房子賣掉！**
- 若有流抵約定，**詐騙集團可能會變成屋主！**



### 如何避免受騙？

- ✓ 保持警覺，並主動諮詢合法機構(政府機關、律師、地政士公會)



詐騙集團



## 桃園市 114 年度地政士業務座談會提案單

提案單位：桃園市政府地政局

提案六：有關本局編製「桃園市新進地政士執業實用包全攻略」，提請討論。	
說 明	為協助新進地政士從業人員，迅速了解地政士開業、執業、洗錢防制、本局及各地所之便民服務措施等相關業務，本局特編製桃園市新進地政士執業實用包全攻略，除協助地政士迅速了解相關作業流程，也提醒從業人員避免落入詐騙、洗錢共犯，前經本局於 114 年 2 月 24 日以桃地籍字第 1140011242 號函請各公會檢視內容。
公會意見	<p><b>桃園市第一地政士公會：</b></p> <p>有關自我檢核表(開業篇)、自我檢核表(執業篇)、(桃園市之地政士公會)，建議明確敘明桃園市有三個地政士公會，以利新進地政士充分了解，並自由選擇入會。</p> <p><b>修正前：</b></p> <p>自我檢核表(開業篇)、自我檢核表(執業篇)、(桃園市之地政士公會)</p> <p><b>修正後：</b></p> <p>自我檢核表(開業篇)、自我檢核表(執業篇)、(桃園市所屬之地政士公會—桃園市地政士公會、桃園市第一地政士公會、桃園市大桃園地政士公會)</p>
業務單位意見	擬依討論決議更新「桃園市新進地政士執業實用包全攻略」，並進行美編作業，俟完成後，檢送各地政士公會供新進地政士使用。
決議	依會議決議修正有關稅務、保險指南-所得稅部分，並依業務單位意見辦理。

# 桃園市新進地政士

## 執業實用包全攻略



桃園市政府地政局官網>業  
務資訊>不動產交易及住宅  
租賃專區>地政士專區



### 新進地政士執業實用包

- 附件1 自我檢核表
- 附件2 執業上手實用指引
- 附件3 便民政策補帖

桃園市政府地政局 編印

## 壹、自我檢核表(開業篇)

請備妥相關執業所需文件，並請檢視是否符合注意事項

檢查項目		檢核
一、	應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，且以一處為限，不得設立分事務所。(地政士法§12)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
二、	地政士事務所名稱應標明地政士之字樣。(地政士法§13)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
三、	申請開業登記後，應加入該管直轄市或縣(市)地政士公會(桃園市之地政士公會-社團法人桃園市地政士公會、桃園市第一地政士公會、桃園市大桃園地政士公會)後，始得執業。(地政士法§33)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
四、	應於事務所適當處所標明受託收取費用之標準。(地政士法§23)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
五、	收取委託人之委託費用應掣給收據。(地政士法§23)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
六、	接受委託人之有關文件應掣給收據。(地政士法§24)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
七、	應置業務紀錄簿記載受託案件辦理情形。(地政士法§25)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
八、	申請開業時，應訂定「地政士事務所個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法」(簡稱安維計畫)，一併報請所在地主管機關備查。(內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法§3、§4及§20)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

## 壹、自我檢核表(執業篇)

透過自我檢視下列執業應注意事項，確保執業權益

檢查項目		檢核
<b>執業相關注意事項</b>		
一、	事務所名稱或地址變更，應依規定申報備查。(地政士法§9)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
二、	於受託辦理業務時，應查明委託人確實為登記標之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。(地政士法§18)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
三、	應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。(地政士法§17)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
四、	受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。惟僱用之登記助理員以2人為限，並應於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣(市)主管機關及所在地之地政士公會(桃園市政府地政局及桃園市之地政士公會-社團法人桃園市地政士公會、桃園市第一地政士公會、桃園市大桃園地政士公會)申請備查。(地政士法§29)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
五、	不得為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告(如刊登借(貸)款業務之廣告「高額借貸」、「急用可當天先撥款」等)(地政士法§27、內政部100年11月24日內授中辦地字第1000050142號函)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
六、	應配合主管機關(桃園市政府地政局)的業務檢查，不得規避、妨礙或拒絕檢查。(地政士法§28)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<b>個資安全維護計畫檢查</b>		
一、	管理人員及配置人數應確實符合本計畫及處理方法備查資料(安維辦法§5)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
二、	使用個人電腦輸出或輸入個人資料時，應設置使用者代碼及識別密碼(安維辦法§8)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
三、	應明確告知當事人個人資料蒐集、處理及利用用途(安維辦法§9、10)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
四、	事務所應提供聯絡窗口及電話等資料，揭示於事務所營業處所或網頁，俾客戶請求閱覽、製給複製本等事項之申請(安維辦法§13)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
五、	倘事務所委託他人(或他公司)蒐集、處理或利用個人資料，應對受託者為適當之監督(安維辦法§21)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
六、	建置個人資料之設備應落實安全管理(例如：客戶個人資料檔案應定期下載備份)(安維辦法§14)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
七、	各類委託書、契約書件(含個人資料表)應存放於公文櫃內並上鎖(安維辦法§14)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
八、	事務所員工或所屬地政士應定期變更電腦識別密碼(安維辦法§15)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
九、	對於記載個人資料之紙本丟棄時，應先以碎紙設備進行處理(安維辦法§14)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
十、	事務所與員工或所屬地政士應簽訂相關保密條款或勞務契約(安維辦法§15)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
十一、	事務所應按備查之安維計畫所訂之頻率對於所屬人員施以基礎個人資料保護認知宣導及教育訓練(安維辦法§17)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
十二、	個人資料安全維護稽核機制，應指定適當人員每半年至少進行1次檢查(安維辦法§18)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

十三、	執行本計畫及處理方法所定各種個人資料保護機制、程序及措施，應留存軌跡資料或相關證據(安維辦法§19)(如業務檢查紀錄簿記載案件流程)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
十四、	本計畫內容有異動時，應於15日內將修正後計畫報請報請所在地直轄市、縣(市)主管機關(桃園市政府地政局)備查(安維辦法§20)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
十五、	事務所停業後之個人資料處理方法應規劃執行方式(安維辦法§22) (如銷毀或尚未結案移轉給其他地政士)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<b>執照到期換發須知</b>		
一、	開業執照有效期限為4年，期滿前6個月，得檢附其於4年內完成專業訓練30個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，辦理換發開業執照或於原開業執照加註延長。(地政士法§8、地政士法施行細則§7)	-
二、	屆期未換照者，應備具申請書，並檢附最近4年內完成專業訓練30個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，重行辦理開業登記。(地政士法§8)	-
三、	查詢專業訓練課程網站： 不動產專業人員訓練服務系統(網址： <a href="https://ptrain.land.moi.gov.tw/elearn/WebSite/default.html#/coursesearch">https://ptrain.land.moi.gov.tw/elearn/WebSite/default.html#/coursesearch</a> )查詢。	-

## 貳、執業上手實用指引

### 一、稅務、保險指南

- ◇ **地價稅、房屋稅、土地增值稅**：做地政士營業場所使用者，會影響申請自用稅率，可洽地方稅務局或各分局洽詢。
- ◇ **營業稅**：地政士執行地政士法規定之業務，係執行業務者提供其專業性勞務，不屬於營業稅範圍；倘執行地政士法規定範圍以外者，屬於營業稅範圍，則需課徵營業稅。
- ◇ **營業及所得稅**等問題請洽財政部北區國稅局各轄管機關。
- ◇ **健保**：地政士應依其執行業務情形，以第一類被保險人身分投保健康保險，倘有問題請洽健保署北區業務組桃園聯絡辦公室(電話：03-4339111)。
- ◇ **勞保**問題請洽勞動部勞工保險局桃園辦事處(電話：03-3350003)；**農保**問題請洽勞動部勞工保險局 農民保險組(電話：02-2396-1266)或就近向戶籍所在地農會洽詢。

# 貳、執業上手實用指引

## 二、洗錢防制

- ✓ 應親自進行客戶身分確認  
地政士受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的之登記名義人，並確實核對客戶身分，不得委由第三方執行之。
- ✓ 應對實質受益人進行確認  
客戶、其代理人或信託之受託人涉及高風險國家或地區者，應進行實質受益人確認。
- ✓ 強化客戶身分檢核機制  
應建立檢核機制，確認客戶、實質受益人或交易有關對象是否為制裁對象、恐怖分子或團體。
- ✓ 應辦理大額通貨交易申報  
不動產買賣交易涉及 50 萬元以上之現金交易，地政士應向調查局申報。
- ✓ 應申報疑似洗錢之事項  
使用大額現金、企圖規避申報、第三人資金或價金交付第三人等無合理說明者，應向調查局申報。
- ✓ 案例分享  
相關案例可至內政部地政司洗錢防制專區及內政部警政署「165 打詐儀錶板」參考。

## 貳、執業上手實用指引

### 三、 簽證人登記

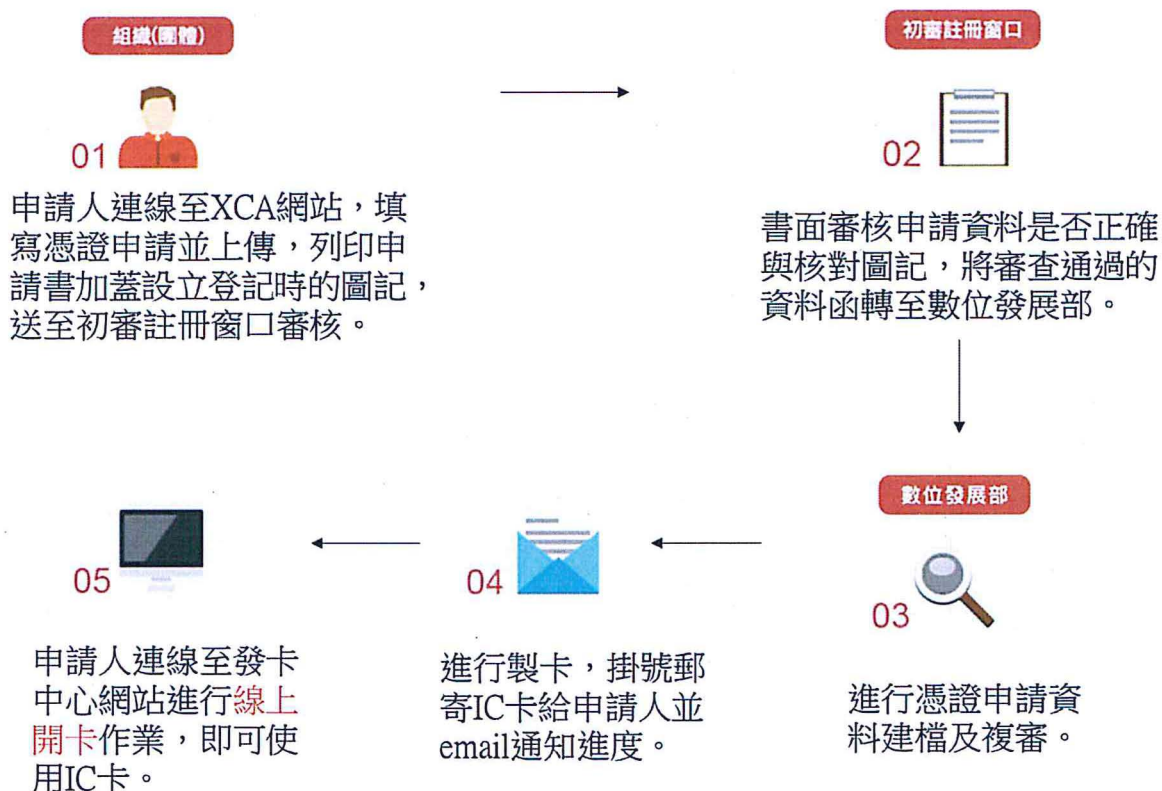
地政士簽證係指當事人請地政士代辦不動產交易移轉或設定負擔時，由具簽證人資格之地政士核對當事人身分的真實性後，在不動產契約或協議書上進行簽證，凡經簽證之土地登記案件，得免附簽訂人之印鑑證明，地政機關亦得免重複查核簽訂人身分。申請簽證人登記之應備文件如下，向直轄市、縣（市）主管機關(桃園市政府地政局)申請：

編號	應備文件
1	地政士申請簽證人登記申請書 1 份。
2	身分證影本 1 份。
3	中華民國地政士公會全國聯合會推薦書及其影本 1 份。
4	最近 5 年內，其中 2 年主管稽徵機關核定之地政士執行業務收入總額達 40 萬元以上之證明文件及其影本 1 份。
5	繳納簽證保證金之證明文件及其影本各 1 份。

## 貳、執業上手實用指引

### 四、 XCA 憑證申請

XCA 為組織及團體憑證，為數位發展部在推動電子化政府各項創新服務和線上申辦作業時，簽發給各級公私立學校、財團法人、社團法人、行政法人、自由職業事務所及其他組織或團體等 6 類憑證用戶所使用的憑證 IC 卡。地政士事務所得使用 XCA，進行各種省時、安全又便捷的網路申辦服務。XCA 申請流程如下，向直轄市、縣（市）主管機關(桃園市政府地政局)申請：



## 參、便民政策補帖

本局就各類登記案件申請書表、申辦須知及內政部與本市推行之各項便民措施，於地政局官網設置不動產登記一點通專區(網址：<https://www.land.tycg.gov.tw/chaspx/cadinfo.aspx>)，提供網路申辦等 11 類服務連結，歡迎多加利用。



提供多元線上申辦管道，申辦案件免出門、免臨櫃。



提供跨域申辦、地政便民工作站等資訊，減少奔波。



提供全天候送、領件服務相關資訊。



提供各地政事務所櫃臺等待人數即時資訊。



提供名下不動產查詢及便民服務措施申辦資訊，維護自身財產安全。

### ● 網路申辦

#### 一、數位櫃臺

內政部於數位櫃臺網站提供線上申辦登記、土地複丈、建物測量、申報地價、住址隱匿、地籍異動即時通、人工登記簿案件。網路申辦案件區分為全程網路申請與非全程網路申請：

##### (一) 全程網路申請：

申請人使用自然人憑證或工商憑證即可於數位櫃臺系統申請全程網路(簡易)案件，將申請書表以線上傳遞方式傳送至管轄地政事務所。

##### (二) 非全程網路申請：

專業代理人使用自然人憑證代理申請案件，申請人及代理人皆於系統簽章、繳納規費完畢後，代理人再將紙本書表附件(如契約書、權狀等)以郵寄、i 收件方式(限本市各地所)寄至管轄地政事務所，並可使用線上聲明代替印鑑證明。

#### 二、線上聲明

是一種無需登記義務人親自到場的便民措施。當事人應用自然人憑證進行網路身分驗證，於指定網站登錄相關聲明登記資訊，以向登記機關表

示義務人處分真意，並藉由專業人士(開業地政士或律師)核對當事人身分，產生確認當事人身分及真意效果，當事人無須親自到場，利用網路聲明搭配實體案件，代理人即可送件。

### 三、不動產移轉一站式服務

地政與稅務跨機關整合服務，提供線上查欠及免附紙本稅單等服務：

- (一) **線上查欠**：於網路申報系統完成申報並上傳完稅資料後，即可線上查欠。
- (二) **免附紙本稅單**：網路申報系統完成申報或經國稅局核發繳清、免稅及不計入總額證明書，於申請書載明土地增值稅、契稅收件編號或證明書案號，即可免檢附紙本稅單。

### 四、電子產權憑證

即電子形式之權狀，並未取代傳統紙本權狀，所有權人或他項權利人得持自然人或工商憑證登入「電子產權憑證系統入口網」線上產製，以便他人確認產權。

### 五、金融機構抵押權登記線上申請

適用抵押權人為金融機構之抵押權設定、變更及塗銷登記網路申請案件，且使用「抵押權線上申辦系統」(下稱本申辦系統)辦理者。使用本申辦系統申請抵押權設定及變更登記，應由地政士或律師代理網路申請；抵押權塗銷(限全部塗銷)登記，除代理申請外，亦得由權利人(不動產所有權人、債務人)或登記名義人(金融機構)單獨申請。

## ● 就近申辦

### 一、跨所申辦

以往民眾辦理土地登記案件須至土地轄區之地政事務所申請辦理，本市推動此項服務能使民眾能不受轄區限制達到便利洽公之目的，但不包含下列 5 項申請項目：

- (一) 涉及測量之登記
- (二) 土地或建物所有權第一次登記
- (三) 更正登記
- (四) 屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的
- (五) 囑託登記

## 二、跨縣市收辦

包含住址變更登記、更名登記、書狀換給登記、門牌整編登記、更正登記、預告登記、塗銷預告登記等 7 項登記項目，另內政部自 109 年 7 月 1 日至 114 年 12 月 31 日增加試辦下列 3 項登記項目：

- (一)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）。
- (二)抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。
- (三)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）。

## 三、跨縣市代收代寄

與全國各縣市地政事務所相互合作代收代寄服務，完成全國零距離之服務目標，推動此項服務不僅能使民眾能不受轄區限制達到便利洽公之目的，並能節省往返之時間及交通成本，減少民眾因洽辦案件兩地奔波勞累之苦。服務項目包含辦理土地登記、土地複丈及建物測量等 12 項。

## 四、地政便民工作站

本市設有 9 個地政便民工作站，主要提供民眾就近申請土地及建物相關證明文件，可申請的內容有：全國各縣市的地籍謄本、地籍圖、建物謄本、建物測量成果圖、異動索引、異動清冊、舊登記簿掃描謄本、共有物使用管理專簿影本、全國地籍總歸戶查詢、複印原登記案件。此外，每週三提供「免列狀簡易案件登記」、「各類申請案件收件」服務（註：復興地政便民工作站除外），服務項目如下：

- (一) 免列狀簡易案件登記即收即辦：服務項目為抵押權清償、住址變更及

出生年月日或住址等錯誤經戶政機關更正有案之案件、塗銷預告登記及金融機構地上權塗銷登記案件。

- (二) 各類申請案件收件：服務項目為土地登記案件、測量案件、跨縣市登記案件代收代寄。
- (三) 登記申請案件預約領件服務。
- (四) 地政法令諮詢服務。
- (五) 本市六和地政便民工作站提供列狀服務。

## ● 24 小時不打烊

### 一、地政 i 領件

提供各類地政案件 24 小時領件服務，民眾不受時間限制且無須臨櫃，即可透過簡訊密碼或「桃園市地政 e 管家」QRCode，至本市各地政事務所(平鎮地所除外)智慧服務櫃領取地政案件。

### 二、i 郵箱領件

本市各地政事務所與桃園市郵局合作，透過郵政既有 2,300 餘處的「i 郵箱」服務據點，提供 24 小時全天候取件服務。

### 三、桃園市地政 e 管家

本市地政 e 管家(服務網址 <https://www.land.tycg.gov.tw/rwd.html>)，提供櫃臺等候人數、地政案件、地價相關資訊查詢等非會員服務，倘加入會員，則另外提供地政 i 領件、案件統計量等客製化服務。

## ● 櫃臺等待人數

### 地政 i 取號

可透過地政 e 管家 App 或網站「地政 i 取號」服務線上取號，再至地所等待叫號後出示手機號碼牌，即可辦理各項地政業務，省去現場等待時間。

## ● 財產管理

### 一、 指定送達處所

土地或建物登記名義人為自然人者，得向登記機關申請以國內特定門牌地址為登記機關公文書之指定送達處所，辦理方式如下：

- (一) **臨櫃申請**：由土地或建物登記名義人本人攜帶身分證明文件，至本市各地所填寫申請書申請。
- (二) **網路申請**：由土地或建物登記名義人本人持自然人憑證於數位櫃臺申請。

### 二、 地籍異動即時通

為防止偽冒不動產抵押貸款或移轉的情形，內政部推出「地籍異動即時通服務」，若名下已登記的不動產被移轉(包含買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託、判決移轉、調解移轉、和解移轉)、查封或假扣押登記、設定抵押權或書狀補給時，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統會透過手機簡訊或電子郵件通知，民眾就能即時掌握不動產權利異動的資訊。辦理方式如下：

- (一) **臨櫃申請**：由土地或建物登記名義人本人或其法定代理人申請。
- (二) **網路申請**：由土地或建物登記名義人本人持自然人憑證於數位櫃臺申請。
- (三) **併土地登記案件申請**：由土地登記案件之義務人、權利人本人或其法定代理人申請。

### 三、 謄本住址隱匿

第二類謄本，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料，但為權利人之管理人及非自然人不適用，另本市提供主動通知申辦完成簡訊服務。

- (一) **臨櫃申請**：本市各地政事務所及便民工作站皆可受理，屬跨縣市標的者，由受理地政事務所查核後轉交其他縣市之地政事務所辦理。
- (二) **網路申請**：持自然人憑證於數位櫃臺申請。

(三) **併土地登記案件申請**：由土地登記案件之權利人於登記申請書備註欄切結及蓋章。

#### 四、 謄本櫃員機

本市於桃園地政事務所、平鎮地政事務所、龜山地政事務所及中壢六和地政便民工作站、市府工作站等 5 處建置地籍謄本櫃員機，得跨域申請臺北、新北、桃園、臺中、嘉義市等 5 市第一、二類土地/建物登記謄本、地籍圖、建物測量成果圖。



**桃園市政府地政局 編印**

# 桃園市 114 年度地政士業務座談會會議簽到簿

一、時間：114 年 6 月 30 日(一) 下午 2 時

二、地點：本府 1601 會議室

三、主席：蔡局長金鐘

紀錄：黃行謙

四、出席人員：

## (一)地政士公會

社團法人桃園市地政士公會		
職稱	姓名	簽名
理事長	林英茹	林英茹
副理事長	李中屏	李中屏
副理事長	吳英豪	吳英豪
常務監事	王國靜	王國靜
常務理事	吳聲緯	吳聲緯
常務理事	林一	林一
總幹事	蘇詠倫	蘇詠倫
理事	盧勁維	盧勁維
理事	周逸翎	周逸翎
理事	張譯云	張譯云
理事	熊瑞先	熊瑞先
監事	曹靜雯	曹靜雯

桃園市第一地政士公會		
職稱	姓名	簽名
理事長	潘俊傑	潘俊傑
理事	許英勝	許英勝
理事	陳月梅	陳月梅
理事	王孝文	王孝文
桃園市大桃園地政士公會		
職稱	姓名	簽名
理事長	呂理勇	呂理勇
榮譽理事	楊華龍	楊華龍
總幹事	黃明芳	黃明芳
理事	蔡瑞平	蔡瑞平
理事	蔡泰明	蔡泰明

(二)臺灣桃園地方檢察署

職稱	姓名	簽名
主任檢查官	馬鴻驊	馬鴻驊

(三)桃園市政府地政局

單位	職稱	姓名	簽名
局本部	副局長	黃建華	黃建華
	副局長	高鈺焜	高鈺焜

單位	職稱	姓名	簽名
	專門委員	劉瑞德	劉瑞德
地籍科	科長	彭佳雯	彭佳雯
測量科	科長	吳澍源	吳澍源
地用科	科長	邵俊宏	邵俊宏
地價科	科長	高曜堂	高曜堂
地權科	股長	張允	張允
重劃科	科長	邱蓁蓮	邱蓁蓮
區段徵收科	科長	黃朝英	黃朝英
航空城開發科	科長	吳宏霖	吳宏霖
地政資訊科	科長	馬玉珍	馬玉珍

### (三)桃園市各地政事務所

單位	職稱	姓名	簽名
桃園地政事務所	主任	陳振南	陳振南
中壢地政事務所	主任	林鼎鈞	林鼎鈞
大溪地政事務所	主任	陳銘隆	陳銘隆
楊梅地政事務所	秘書	黃文聖	黃文聖
蘆竹地政事務所	主任	游貞蓮	游貞蓮
八德地政事務所	主任	王蕙蕙	王蕙蕙
平鎮地政事務所	主任	陳志宗	陳志宗
龜山地政事務所	主任	何俊男	何俊男

五、工作人員

池宛頻	游燕琪	許志銘	呂紹瑋
黃家瑜	黃行謙	陳家陞	林宛蓁
陳勇伸	巫易旻	呂淑芬	劉桂珠
邱智君	鍾季純		

六、散會：下午5時10分

中 華 民 國 114 年 6 月 30 日