

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115年8月5日

發文字號：桃地籍字第1150045424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115年7月28日召開「桃園市115年度地政士業務座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局115年6月2日桃地籍字第1150031731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 115 年度地政士業務座談會會議紀錄

一、時間：115 年 7 月 28 日(星期二)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要地政政策進行介紹與交流外，特別邀請臺灣桃園地方檢察署主任檢察官吳秉林以「是詐？識詐—兼論地面師近期實務見解」為題進行專題宣導，協助地政士朋友了解最新詐騙態樣及實務案例，也請各位於執行業務時持續協助落實身分核對及防詐把關，共同守護民眾財產安全。

此外，桃園近年持續推動各項重大建設，包括可負擔住宅、航空城開發、捷運路網建設等重大政策，帶動不動產交易與土地利用需求持續成長，因此地政士在不動產交易安全、權益保障及法令遵循方面扮演更重要的角色。

藉由本次座談會，也希望聆聽各位地政士朋友對地政業務、法令制度及各項便民措施的寶貴建議，透過充分交流與意見交換，共同精進地政服務品質，攜手打造安全、透明、值得信賴的不動產交易環境。

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. 地政士執業規範

2. 地政士業務檢查

3. 公私協力打詐措施

(1) 地籍異動即時通

(2) 住址隱匿

(3) 指定送達處所

(4) 洗錢防制

4. 線上申辦措施

(1) 電子證照

(2) 線上聲明

(3) 網路申請

(4) 不動產移轉一站式服務

(5) 抵押權線上申辦系統

(6) 電子產權憑證

5. 近期重要政策宣導

(1) 桃園市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所土地登記作業要點修訂作業

(2) 非金融機構抵押權設定案件辦理期限調整

(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. 地政智慧服務機

3. 桃寶 AI 輕鬆查，不動產一站式新服務

八、提案討論：

提案一至提案四，詳後附提案單。

九、臨時動議：

臨時提案一：針對併土地登記案件協助申辦地籍異動即時通之地政士，建立獎勵機制，如公開表揚或頒發獎金。

決議：地籍異動即時通便民服務係為協助民眾降低不動產遭冒辦登記或詐騙之風險。為鼓勵地政士協助推廣本項便民服務，提升民眾申辦意願及申辦量，本局將研議定期表揚協助申辦地籍異動即時通件數績優之地政士；至於頒

發獎金部分，因涉及相關預算及獎勵機制規劃，將另案研議。

十、散會：下午 5 時 20 分

桃園市 115 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

議題一、建請桃園市政府地政局檢討各地政事務所審查人力配置，並適時增補審查人力，以提升案件審查效率，維護民眾權益，提請討論。

說 明	一、近年來不動產交易市場活絡，土地、建物移轉登記、抵押權設定、繼承登記、贈與登記及相關測量案件數量持續增加，地政事務所受理案件量明顯成長。 二、目前部分地政事務所因審查人力不足，致案件審查作業負荷沉重，部分案件須補正或進行實質審查時，審查時程較以往延長，影響案件辦理效率。 三、地政士受民眾委託辦理各項登記案件，案件辦理時效攸關不動產交易安全及民眾財產權益，若案件審查期間過長，易造成民眾、金融機構及相關當事人困擾。 四、桃園市近年人口持續成長，各項重大建設及都市發展計畫陸續推動，不動產相關案件預期仍將持續增加，現有審查人力恐難以因應未來需求。
業務單位 意見	一、近年配合政府積極推動不動產防詐政策，為確保登記案件之正確性及交易安全，各地政事務所於案件審查階段均強化身分確認及高風險案件檢視程序，審查作業較以往更為嚴謹，爰已適時檢討修正登記案件辦理期限，以保障民眾權益。又近年受公務人員退休潮及考試錄取人數不足等因素影響，地政機關普遍面臨人力補實不易情形。 二、桃園市受雙北開發外溢效應帶動各項開發蓬勃發展、土地交易熱絡，查本市近年登記案件數每年均達 30 萬件以上，為均衡各地政事務所案件量及人力負擔，本局除持續依案件受理情形、業務量及實際需求調整各所員額配置，亦訂有「桃園市政府地政局所屬各地政事務所登記人力相互支援作業要點」，實施人力相互支援機制，以提升整體審查效能。

	三、 另為提升登記案件處理效率，本局刻正修訂「桃園市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所土地登記作業要點」，藉由優化跨所登記作業機制，適度調節各所案件量，提升案件分流效益。 四、 本年度本局亦積極推動不動產登記案件智慧審查系統建置，規劃導入 AI 輔助審查系統，持續精進各項作業流程，以維護民眾申辦權益及不動產交易安全。
決議	依業務單位意見辦理。

桃園市 115 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

議題二、地籍異動即時通僅就義務人進行通知之困擾，提請討論。

說 明	背景事實： 民眾先前已申辦地籍異動即時通完成，嗣後為買方新購不動產，地政士依合約進行買賣及銀行抵押設定連件登記，惟民眾反應僅收到通知抵押權登記（買方為義務人）收件完成，並無買賣登記（買方為權利人）收件通知，衍伸民眾誤會房子沒買到還多了一個抵押貸款，而對地政士產生質疑，徒增困擾。 建議： 一、依地籍異動即時通便民服務作業原則第 1 點第 1 項「已辦理土地或建物所有權登記之登記名義人」，應解釋為完成登記在案之所有權人即發送地籍異動通知當時為謄本登記簿上之所有權人，即可避免此種買賣設定連件，僅就設定發送地籍異動通知。 二、買賣設定連件辦理，如僅就抵押權設定發送通知，應備註買賣連件辦理之字眼。 三、地籍異動即時通擴及權利人一併通知。
業務單位 意見	一、查內政部推動地籍異動即時通便民服務目的係為協助民眾防範偽冒、詐騙情事。爰地籍異動即時通便民服務作業原則第 1 點第 3 款規定，買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託、抵押權設定、預告登記、查封、假扣押、判決移轉、調解移轉及和解移轉登記等 12 種案件，於收件時、異動完成時，系統分別通知該案件原登記名義人即義務人，並於同點第 1 點第 4 款規定，於書狀補給登記時通知權利人（因無義務人）。以協助登記名義人即時掌握名下不動產異動情形，發揮預警及防範偽冒申辦之目的。 二、有關買賣及抵押權設定連件登記案件，因買方於買賣登記中係屬權利人，非屬現行規定通知對象；連

	件之抵押權設定登記因屬義務人，故接獲抵押權設定異動完成通知，係依現行機制辦理。 三、 本案所提通知內容增列連件辦理資訊或擴大通知對象等建議，涉及地籍異動即時通通知制度、經費之負擔及全國一致性作業規範，本局將彙整相關意見，並視研議結果評估適時向內政部反映，作為後續檢討制度及精進便民服務之參考。
決議	一、 依地籍異動即時通便民服務作業原則(下稱作業原則)第1點第1款、第2款規定：「地籍異動即時通便民服務適用範圍：(一)已辦理土地或建物所有權登記之登記名義人。(二)於同一登記機關轄區範圍內，以登記名義人之統一編號得予以歸戶之土地及建物所有權利。」。 二、 經查本案當事人因於同一登記機關轄區範圍內另有其他不動產，曾於109年3月申辦「地籍異動即時通」服務。嗣於115年6月間，當事人因於同一登記機關轄區範圍內新購不動產，申請買賣及設定登記連件申請案，地政事務所於收件受理後，因當事人於「設定」案件為義務人，系統即依作業原則第1點第2款規定，自動於收件階段發送通知簡訊。現行系統運作機制係以案件身分辨識通知對象，故即使屬新購不動產並連件辦理設定登記，仍會因其為設定案件之義務人而發送通知。

桃園市 115 年度地政士業務座談會提案單

提案單位：桃園市第一地政士公會

議題三、建請擴大跨機關線上查驗範疇，全面落實「免附紙本證明書」便民措施。

說 明	一、內政部自 112 年 10 月起推動遺產稅及贈與稅「免附紙本稅單證明書」便民措施，申請人僅需提供案件案號，地政事務所即可透過跨機關系統線上查驗相關資料，免再檢附紙本公文或證明文件。 二、惟各地方政府實際推動情形仍有差異，目前僅台北市已運用跨機關線上查驗機制辦理，其他縣市於實務上持續仰賴紙本公文或證明文件流轉，尚未充分發揮數位查驗之效益。 三、推動跨機關線上查驗，不僅可減少民眾往返機關申請紙本證明文件之不便，亦可縮短案件辦理時程，降低行政成本，並提升資料正確性與行政效率，符合政府推動數位治理及減紙化政策目標。 建請桃園市政府地政局積極與財政部國稅局深化跨機關資訊介接機制，擴大運用線上查驗功能，逐步落實「免附紙本證明書」措施，推動地政案件全面數位化作業，以提升便民服務品質及行政效能。
業務單位 意見	一、依內政部 111 年 5 月 2 日台內地字第 1110262091 號函，自 111 年 7 月 1 日起推動「不動產移轉一站式服務」，民眾完成地方稅網路申報作業後，申請土地或建物所有權移轉登記時，地政事務所得依申請人提供之財稅收件編號透過系統查驗土地增值稅、契稅等完稅資料，申請人免再檢附紙本完稅證明文件。 二、另依內政部 112 年 8 月 22 日台內地字第 1120265345 號函，自 112 年 10 月 1 日起擴大跨機關查驗服務範圍，地政事務所得依申請人提供之證明書案號，透過系統線上查驗贈與稅或遺產稅繳納狀態相關

	資料，免附紙本繳免納證明書。 三、目前本市各地政事務所受理登記案件，如登記申請書已載明財稅收件編號或證明書案號，均依前開規定辦理查驗作業，免再檢附紙本稅單。經查各地所實務受理情形，多數申請案件仍檢附紙本稅單辦理。 四、為持續提升便民服務品質及落實跨機關資料查驗機制，本局定期彙整一站式服務異常紀錄，提供地方稅務局進行系統改善，另將再次宣導各地政事務所確實依相關規定辦理，落實免附紙本證明文件措施，並持續配合內政部及財政部相關政策，滾動檢討及擴大跨機關資訊介接與線上查驗服務，以提升行政效率及便民效益。
決議	依業務單位意見辦理。

桃園市 115 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

議題四、研擬本市「地政士辦理案件核對身分之注意事項」宣導文宣，提請討論。	
說明	按地政士法第 18 條，地政士於受託辦理業務時，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。近年來面對不動產市場快速變遷及詐騙手法日益翻新，地政士身處第一線，為協助地政士從業人員於辦理案件時，能確實核對當事人身分，本局研擬編制「地政士辦理案件核對身分之注意事項」宣導文宣，以避免地政士不慎觸法，各公會得視情況加以修改運用，提請討論。
業務單位意見	擬依討論決議更新「地政士辦理案件核對身分之注意事項」，檢送各地政士公會供參。
決議	依業務單位意見辦理。



地政士辦理案件 核對身分之注意事項



桃園市政府地政局



1

三大 要点



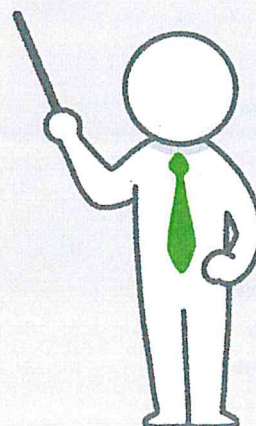
確認當事人身分



留存核對紀錄



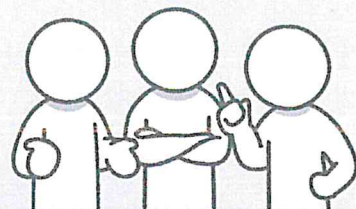
風險評估



2



確認當事人身分



法令規定:地政士法第18條

建議作法

1. 表明為案件之地政士身分。
2. 核對國民身分證、居留證或其他依法得證明身分之文件，確認本人與證件照片相符。
3. 內政部戶政司全球資訊網提供**國民身分證領補換資料查詢作業**介面，可查詢民眾手上的身分證是否為最新且有效的請領紀錄，或是身分證字號是否曾經變更過。(詳後**國民身分證領補換資料查詢作業**)
4. 倘以LINE 視訊通話確認身分，應確實核對當事人樣貌。(詳後iphone通話錄音、錄影留存)
5. 透過交談確認基本資料及案件內容。

3

國民身分證領補換資料查詢作業



- 1.核對身分證當事人人貌及基本資料是否相符。
- 2.運用**國民身分證快速辨識三招六項**及**國民身分證真偽辨識資料**如:紫外燈光、雷射控管號碼，查驗國民身分證是否具有各項防偽變造項目。
- 3.運用**國民身分證領補換資料查詢作業**，輸入①身分證號、②發證日期及③發證地點或領補換類別(如圖)，即可查詢是否為最新且有效的請領紀錄，或是身分證字號是否曾經變更過。

4

資料起始日期：94年12月21日

1. 選擇申請類別

① *國民身分證統一編號：
請輸入統一編號

② *發證日期：
民國 年 月 日

③ 發證地點：
請選擇

④ 領補換類別：
請選擇

國民身分證領補換資料查詢結果



國民身分證領補換資料查詢結果
115年07月09日 13時50分19秒

以下您所輸入之

統一編號：	已輸入
發證日期：	已輸入
發證地點：	已輸入
領補換類別：	已輸入

國民身分證資料與檔存資料相符。

[回上頁](#) [列印](#)

[查詢查詢](#)
查詢所檢是否曾經變更

1.核對身分證
相符。

2.運用國民
及國民身分
雷射控管號
有各項防偽

3.運用國民

①輸入身分證號、②發證日期及③發證地點或領補換類別(如圖)，即可查詢是否為最新且有效的請領紀錄，或是身分證字號是否曾經變更過。

5

資料起始日期：94年12月21日

1. 選擇申請類別

① *國民身分證統一編號：
請輸入統一編號

② *發證日期：
民國 年 月 日

③ 發證地點：
請選擇

④ 領補換類別：
請選擇



運用智慧型手機iphone通話錄音、錄影留存

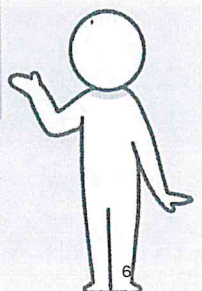
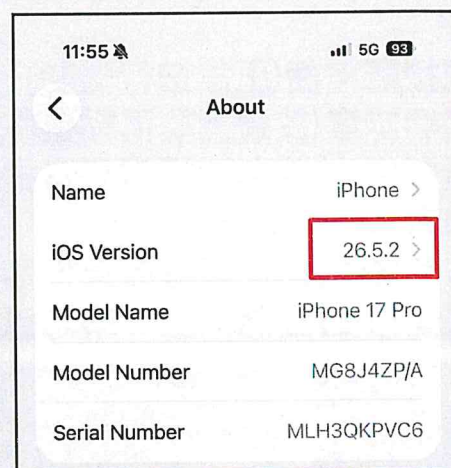
1.適用條件

- iPhone已更新至 iOS 18以上版本
(可至設定>一般>關於本機 查看)
支援「通話錄音」功能之機型
- 通話雙方皆會收到錄音通知

⚠ 法律提醒

☑ 自己是通話當事人之一時，通常可自行錄音作為存證用途。

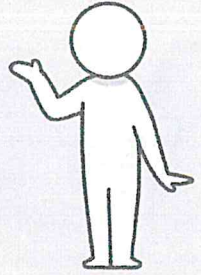
✗ 若非通話當事人，私自錄音可能涉及違法蒐證或侵害他人隱私。



6

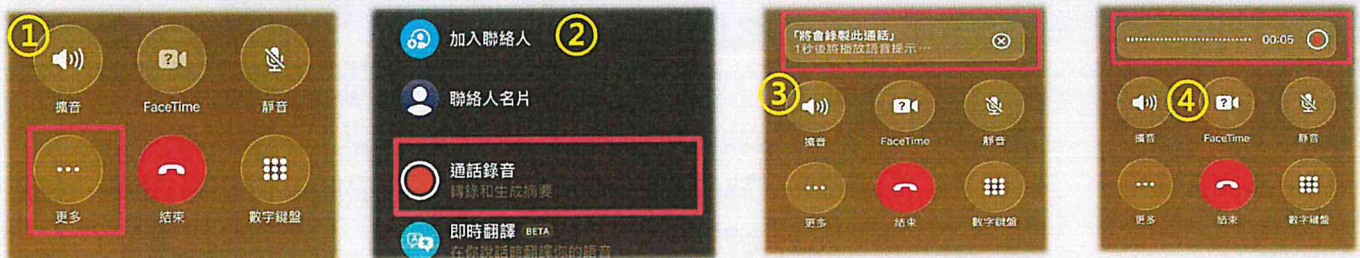


運用智慧型手機iphone通話錄音、錄影留存



2. 操作步驟

- (1)撥打或接聽電話(正常進行通話)
- (2)開啟通話錄音(於通話畫面點選左上角「錄音」圖示)
- (3)系統通知(系統將自動播放語音提示：「此通話將被錄音」)
- (4)開始錄音
- (5)結束錄音(點選停止錄音或直接結束通話)
- (6)查看錄音檔(自動儲存至：備忘錄 (Notes) → 通話錄音)



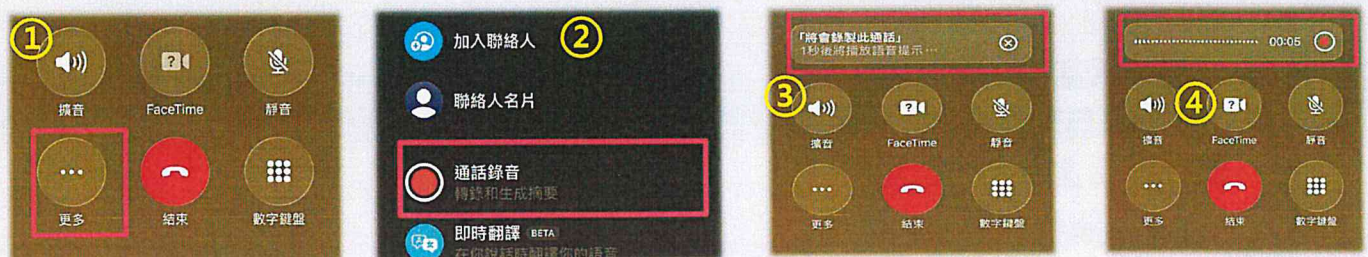
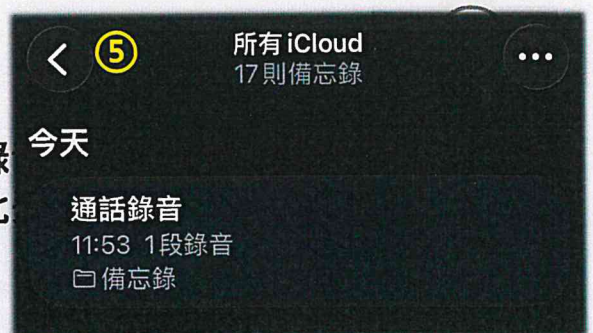
7



運用智慧型手機iphone通話錄音、錄影留存

2. 操作步驟

- (1)撥打或接聽電話(正常進行通話)
- (2)開啟通話錄音(於通話畫面點選左上角「錄音」圖示)
- (3)系統通知(系統將自動播放語音提示：「此
- (4)開始錄音
- (5)結束錄音(點選停止錄音或直接結束通話)
- (6)查看錄音檔(自動儲存至：備忘錄 (Notes) → 通話錄音)

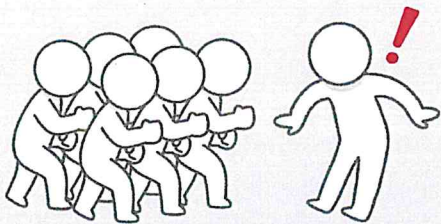


8

留存核對紀錄

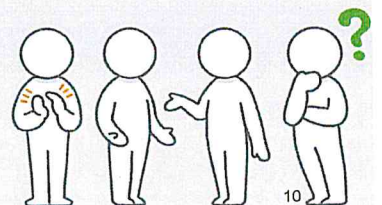
重要!

1. 保存身分證明文件影本或依法得留存之資料。
2. 記錄核對時間、方式及經過。
3. 妥善保管確認客戶身分程序所得資料，遵守相關個資保護規定，應自業務關係終止起至少保存5年(洗錢防制法第8條)。



風險評估

1. 於受理案件時，可加強關懷，提供本市編制「**代理私人(非金融機構)抵押權設定案件一關懷提問表**」參考。
2. 高風險案件類型，提供本市編制「**防範不動產詐騙注意事項**」宣導圖卡參考。



○○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	抵押權設定(非金融機構) ☐抵押權設定登記與預告登記(或信託)連件申辦 ☐提供擔保之不動產無任何抵押權設定 ☐所有權人為高齡者(60 歲以上) ☐有流抵約定條款	
關懷詢問 內容	(一)請問您辦理設定的目的？ 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?還款利率、還款條件為何? 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?	☐正常 ☐異常
	(二)請問您是否認識登記案件相關人？ 是否認識☐抵押權人(借款人)☐受託人☐預告登記請求權人?是網友介紹的嗎?	☐正常 ☐異常
	(三)請問您是否知道登記後之效果？ 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。	☐正常 ☐異常
	(四)請問您家人知道您來貸款這件事情嗎？ ◎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。	☐知道 ☐不知道 ☐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



1. 抵押權設定登記

2. 預告登記

3. 信託登記



對方

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



桃園市政府地政局

關心您

廣告

114年製

桃園市 115 年度地政士業務座談會會議簽到簿

一、時間：115 年 7 月 28 日(二) 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		
理事長	林英茹	林英茹
名譽理事長	王春木	王春木
副理事長	李中屏	李中屏
副理事長	吳英豪	吳英豪
常務理事	吳聲緯	吳聲緯
常務理事	林 一	林 一
理事	盧勁維	盧勁維
理事	鍾昇燁	鍾昇燁
理事	袁慧慈	袁慧慈
監事	吳俊廷	吳俊廷
監事	曹靜雯	曹靜雯

監事	孟佳瑩	孟佳瑩
桃園市第一地政士公會		
理事長	潘俊傑	潘俊傑
常務監事	馮 于	馮 于
副總幹事	許藝馨	許藝馨
理事	許英勝	許英勝
理事	陳月梅	陳月梅
理事	陳庭歲	陳庭歲
理事	陳梅蘭	陳梅蘭
理事	連文昭	連文昭
桃園市大桃園地政士公會		
理事長	呂理勇	呂理勇
常務監事	劉金昌	劉金昌
常務理事	李德明	李德明
常務理事	古佳玄	古佳玄
監事	范振榆	范振榆
理事	蔡泰明	蔡泰明

(二) 臺灣桃園地方檢察署

職稱	姓名	簽名
主任檢察官	吳秉林	吳秉林

(三) 桃園市政府地政局

單位	職稱	姓名	簽名
局本部	副局長	高鈺焜	高鈺焜
	專門委員	朱沅若	朱沅若
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	林燕秀	林燕秀
地價科	專員	黃勃舜	黃勃舜
地權科	股長	張 允	張 允
重劃科	科長	邱蓁蓮	邱蓁蓮
航空城開發科	科長	吳宏霖	吳宏霖
區段徵收科	專員	龔永香	龔永香
地政資訊科	科長	馬玉珍	馬玉珍

(四)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	邵俊宏	邵俊宏
楊梅地政事務所	主任	林坤龍	林坤龍
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、許志銘、劉玉玲、黃行謙

呂紹璋、林宛蓁、王蕙芸、李雅雯

黃笠珉、劉桂珠、呂淑芬

六、散會：下午 17 時 20 分

中 華 民 國 115 年 7 月 28 日