115.4.10 全字收文第 17871 號

檔　　號:
保存年限:

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知
中華民國115年4月14日 全地公(11)字11511454號

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：董婉蓉
聯絡電話：(02)23565239
傳真：(02)23566315
電子信箱：moi2070@moi.gov.tw

受文者：社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年4月9日
發文字號：台內地字第1150261774號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (301000000A115026177400-1.pdf)

主旨：檢送本部115年3月13日召開「研商土地法第37條之1第3項及地政士法第49條、第50條規定所稱『為業』認定標準」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部115年2月24日台內地字第1150260788號開會通知單續辦。

正本：社團法人中華民國地政士公會全國聯合會、各直轄市政府、縣(市)政府、本部法制處、資訊服務司、地政司(地政資訊小組、地籍科)
副本：電子公文交換章 2026/04/10 09:08:19

研商土地法第37條之1第3項及地政士法第49條、第50條規定所稱「為業」認定標準會議紀錄

壹、 開會時間：115年3月13日（星期五）上午9時30分

貳、 開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室

參、 主持人：林司長家正　　紀錄：董婉蓉

肆、 出席單位及人員：如後附簽到表。

伍、 會議結論：

一、 土地法第 37 條之 1 第 3 項規定：「非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理。」嗣地政士法於 91 年施行，原「土地登記專業代理人」名稱已修正為「地政士」。為兼顧法律規定及便利登記機關執行，本部前以 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號令釋，針對非地政士代理之登記案件，如同 1 年內於「同一登記機關」所轄不動產申請超過 2 件或曾於「同一登記機關」所轄不動產申請超過 5 件者，應不予受理；惟鑑於近年來，實務執行上遇有非地政士之代理人以向不同登記機關分散送件方式申請土地登記，形成制度漏洞，亦增加非法代辦及詐騙風險，爰召開會議研商。經本次會議討論精進方向如下：

(一) 檢討修正前揭令第一點(一)規定，原則將限縮非地政士代理之申請土地登記件數為同 1 年內於「全國」所轄不動產申請超過 2 件，或曾於「全國」所轄不動產申請超過 5 件。

(二) 前開申請土地案件如屬「連件」案件併同送件，致超過前揭申請件數(例如曾於全國已申請 4 件土地登記案件，嗣後又連件申請買賣及抵押權設定登記)，考量連件案件具有其關聯性與連續性，為維持實務執行彈性，

登記機關仍得受理該土地登記申請案件，但收件人員於收件時仍應於系統如實登載件數。

（三）配合實務申請土地登記需要，就本部103年10月15日內授中辦地字第1031301441號令示有關不受申請件數限制規定，新增下列情形：

1. **代理配偶或三親等內親屬申辦土地登記案件，並提出證明文件者**：考量民眾代理配偶及三親等內之親屬申請土地測量或登記案件，多為親屬間互助行為，並無相對報酬關係，爰予增訂。

2. **一般公司或法人基於資產管理業務之需要，委由員工代為申請所屬土地或建物之鑑界等不涉及相對人或第三人之測量、登記案件（即其權利人皆為同一主體），並提出證明文件者**：參依前開本部103年10月15日令予以增訂，其代理人應提出員工識別證、在職證明或勞保投保證明等證明文件佐證，以利登記機關審認。

3. **配合政府政策業務需要（例如因地籍重測、土地重劃、逕為分割、門牌整編或行政區域調整等）而辦理之書狀換給登記**：考量類此情形係配合政策執行且性質單純，爰予增列。

（四）凡非地政士代理申請土地案件，均應依本部102年12月27日內授中辦地字第10266525643號函規定，由委託人切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」，代理人切結：「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，並由委託人及代理人分別簽章，以資周延。

（五）另就社團法人中華民國地政士公會全國聯合會所提建議，經討論意見如下：

1. 建議整併現行非地政士代理申請土地登記相關令(函)釋規定，使制度架構更加明確，並利登記機關及

民眾遵循1節，將納入後續法令修正辦理。

2. 針對上開本部103年10月15日令釋非地政士代理件數限制之例外規定「權利人及義務人雙方無法會同申請時，得由當事人之一方附具委託書，委託他方代理申辦土地登記案件時，以其為申請當事人，毋須簽註切結。」恐成防詐漏洞，易遭操作「假買賣真過戶」或「假債權設定抵押權」並建議刪除1節，經討論認為該建議立意甚佳，但考量由權利人或義務人代理申請之登記申請案件，其屬案件之當事人，相較於第三人，對案件真實性與登記結果應有一定程度認知，若逕予限制其代理申請登記件數尚有不妥，且該建議因涉及限制人民權利事項，亦不宜逕以函釋方式處理。現階段將由登記機關以落實高風險登記案件關懷提問、臨櫃申請身分核對及推廣申辦「地籍異動即時通」方式以資防杜，同時將持續觀察當事人之一代理他方申請土地登記涉詐情形，審慎評估，如有必要再列入下一階段法規檢討。

二、 以上建議事項，因涉及非地政士送件制度之變革，將由業務單位循法制程序簽辦決定；另有關配套所需申請件數統計及查詢等功能，因涉及「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範(WEB版)」資料表欄位增修，以及同步異動資料上傳「全國土地基本資料庫」與「數位櫃臺」(公務端)執行統計、即時查詢等系統增修功能，將由本部地政司另洽資訊服務司於需求訪談確定執行細節，以利後續開發測試。

陸、 散會（上午11時）

研商土地法第37條之1第3項及地政士法第49條、第50條規定所稱「為業」認定標準會議

時間：115年3月13日(星期五)上午9時30分	
地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室	
主席：林司長家正 林家正	紀錄：董婉蓉
出席機關/單位	簽到
社團法人中華民國 地政士公會全國聯合會	蘇子貴 曾桂枝
臺北市政府	吳思震
新北市政府	徐詩涵 尤筱珂
桃園市政府	許志銘 黃行謙
臺中市政府	葉貴宏 林秀玫
臺南市政府	謝思廷
高雄市政府	陳梅芳
新竹縣政府	邱家佑
苗栗縣政府	徐瑋翎
彰化縣政府	張聖彬
南投縣政府	曾文瑱

出席機關/單位	簽到
雲林縣政府	林君宜
嘉義縣政府	李珈晟
屏東縣政府	林宗明
宜蘭縣政府	蕭嘉顯、簡宏哲
花蓮縣政府	林睿彬
台東縣政府	陳[illegible]璇
澎湖縣政府	陳冠佑
基隆市政府	吳品華
新竹市政府	詹綠蓉 謝瑞雄
嘉義市政府	張曉芸
金門縣政府	林[illegible]
連江縣政府	(請假)
內政部法制處	(請假)
內政部資訊服務司	盧姵均 陳琮菁
內政部地政司	張翠恩
內政部地政司地政資訊小組	鄭素真
內政部地政司地籍科	周于晴 董婉萱 吳慶芳

張永穎 范[illegible]