

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府地政局 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：鍾愛莉

電話：06-2991111轉8396

電子信箱：aili\_8396@mail.tainan.gov.tw

70172

臺南市東區東門路3段253號10樓之2

受文者：社團法人台南市地政士公會

發文日期：中華民國115年6月25日

發文字號：南市地籍字第1150921031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：檢送本局於115年6月4日召開「115年臺南市地政士座談會暨教育訓練」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局115年5月20日南市地籍字第1150579338號函續辦。

正本：社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市政府所屬各地政事務所

副本：臺南市政府地政局（資訊地價科）、臺南市政府地政局（測量科）、臺南市政府地政局（地用科）、臺南市政府地政局（均含附件）

# 臺南市政府地政局

# 115 年臺南市地政士座談會暨教育訓練會議紀錄

壹、時間：115年6月4日（星期四）下午2時0分

貳、地點：永華市政中心1樓東哲廳

參、主持人：陳局長淑美

紀錄：鍾愛莉

肆、出席單位與人員：詳如後附簽到簿

伍、會議結論：

- 一、提案1：鑑於詐騙手法層出不窮，涉不動產交易金額甚高，為強化交易安全風險控管，保障人民財產權益，「雙地政士」制度推行有其必要性，請研擬提供「執行面相關指導原則或辦法」，供地政士實務執行參據，共同維護不動產交易秩序。

決議：

- （一）建請本市地政士公會強化不動產交易案件須實施「雙地政士」制度之理由，透過地政士公會全國聯合會循多方管道向內政部地政司建言，俾利中央研議修訂相關法規與完備作業書表格式，以供各地方政府依循。
- （二）本市「雙地政士」行政作業指引請本局地籍科邀集本市各地政事務所研商，並於下次地政士座談會前提出。

- 二、提案2：提升臺南市地籍圖資網路便民服務項目。

決議：依業務單位處理意見辦理，並請業務單位研議放寬府城南籍圈未辦繼承查詢系統之查詢條件（如增列以被繼承人統一編號查詢）。（詳如後附提案表）

- 三、提案3：落實地所收件人員確實核對代理人身分。

決議：

- （一）依業務單位處理意見辦理。（詳如後附提案表）
- （二）請本市各地政事務所確實依土地登記規則第37條等規定核對

登記申請案代理人身分，並於收件櫃台告示相關規定。

四、提案 4：農業用地依土地法 34 條之 1 出售土地，公所補正要求需提出未會同出售者之身分證影本。

決議：本案應屬個案狀況，請依業務單位意見處理。（詳如後附提案表）

五、提案 5：為臺南市政府地政局、國稅局、稅務局及其他機關，各地政事務所舉辦講習通知等公文函社團法人臺南市地政士公會（下稱公會）轉請會員知悉一節，礙於公會經費及人員不足，有未能轉知全體會員知悉之事實，建請人民團體法第 3 條後段規定之主管機關臺南市政府地政局，指導、監督公會改進，以合公會設立目的及確保會員權利事。

決議：依業務單位處理意見辦理。（詳如後附提案表）

六、臨時提案 1：土地登記案件送件後，經審查人員發現義務人已於送件前辦理戶籍地變更，基於土地登記規則第 34 條第 2 項規定，申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出；故應無須要求補正住址變更後之身分證明文件。（提案單位：社團法人台南市地政士公會）

決議：請各地政事務所確實依土地登記規則第 34 條等規定辦理，依法行政。

七、臨時提案 2：為避免地政士執行業務疏於注意義務而受有懲戒之虞，請提供懲戒案例以供參考。（提案單位：社團法人台南市地政士公會）

決議：

（一）地政士僱用登記助理員時，應確實查核其資格是否符合地政士法相關規定；另開立登記助理員服務年資證明或「於地政士事務所服務二年以上」等相關證明文件時，應以客觀事實為據，避免因內容不實而衍生法律責任。

（二）登記助理員至地政事務所辦理送件、領件、申請謄本或其他相關

業務時，應於地政士合法授權範圍內為之，以維護地政業務執行之合法性及民眾權益。

(三)登記助理員應恪守法令規範，不得對外自稱地政士（俗稱代書），亦不得印製足以使他人誤認其具有地政士資格之名片、文件或廣告，以免觸法受罰。

(四)地政士受託辦理業務時，應依地政士法相關規定確實核對委託人身分，並親自執行依法應由地政士辦理之受託事項，不得以登記助理員代為執行專屬地政士職責，以避免違反法令或衍生執業風險。

(五)內政部已於 115 年 3 月 24 日以台內地字第 1150261671 號函檢送各地方政府自 110 年起之去識別化地政士懲戒決定書及懲戒案例彙整表，供地政士公會全國聯合會作為案例分析、實務指引及防詐宣導參考，請業務單位會後提供該等資料予本市地政士公會。

陸、散會：下午 17 時 50 分。

## 臺南市政府 115 年地政士座談會提案表

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|
| 提案單位     | 社團法人台南市地政士公會                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 提案編號 | 1 |
| 案由       | 鑑於詐騙手法層出不窮，涉不動產交易金額甚高，為強化交易安全風險控管，保障人民財產權益，「雙地政士」制度推行有其必要性，請研擬提供「執行面相關指導原則或辦法」，供地政士實務執行參據，共同維護不動產交易秩序。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |   |
| 說明       | <p>一、近年來不動產交易詐騙案件層出不窮，常見態樣包括：偽冒當事人、冒用委託書、不實簽章、一方要求指定地政士，並不許他方找其他人及假買賣真借貸、假投資真詐財……等，嚴重侵害人民財產權益。實務上，亦偶見微數地政士疏忽未盡查證義務，疑涉詐騙成共犯結構。</p> <p>二、隨著民眾財產安全意識提升，委任雙地政士共同辦理登記業務之情形日益普遍。雙地政士制度具雙重驗證與交叉監督之功能，助於減少人為疏失與道德風險，提升資料審核精確度與可疑案件辨識能力，強化自律機制，對防範詐騙具積極效益，與地政機關後端之「關懷提問」更甚達預防阻詐效果。</p> <p>三、地政士法第1條規定：「為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度」，地政士職能具公益性及交易安全維護之責。現行實務上，如有雙地政士制度於實務執行有一致性與明確性指引，將增進雙地政士制度推動成效。</p> <p>四、為使「雙地政士制度」發揮最大化實質效益，強化人民財產權保障，爰建請主管機關研擬相關指導原則或作業辦法，供各地政士遵循，落實雙地政士制度功能，健全執業秩序，以確保交易安全，並保障民眾財產權益。</p> |      |   |
| 業務單位處理意見 | <p>雙地政士制度對於不動產交易安全具有分工審核及交叉驗證功能，對於降低人為疏失、提升異常交易辨識能力及強化專業自律機制，具有正面效益，應予肯認。次按行政程序法第 159 條規定，行政機關就執行事項所訂定之作業原則，屬行政規則性質；另依地政士法規定，地政士之執業範圍、業務責任已有明文規範，現行法制尚無強制採行雙地政士制度之依據，先予說明。</p> <p>茲為兼顧法制妥適性與實務需求，本局已著手研擬「臺南市各地政事務所受理雙地政士案件申請案件作業指引」(名稱暫定)，供本市各地政事務所辦理相關案件時運用，以提升作業一致性；該指引屬行政規則性質，不具對外拘束力，個案仍應依具體事實及相關法令規定審認。</p>                                                                                                                                                                                        |      |   |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>另就防制不動產詐騙部分，本局已配合中央政策推動多項防詐措施，包括落實不動產登記案件之關懷提問機制，針對高風險或異常交易加強查證與提醒，並透過與警政、金融機構等相關機關之跨機關合作，強化通報聯繫與風險預警機制。同時，為了從源頭提升不動產權利安全保障，建請地政士於受任案件時，主動協助民眾隨案申請「地籍異動即時通」服務，以及評估申請「住址隱匿」措施，以降低個資外洩及遭不法利用之風險，強化整體防詐防護機制。</p> <p>至於地政士執業端之實務運作，仍應回歸委任關係及專業判斷，由地政士依個案情形妥適分工辦理；本局並將持續與地政士公會保持溝通，蒐集實務意見，滾動檢討精進相關作業機制。</p> |
| 決 議 | <p>一、建請本市地政士公會強化不動產交易案件須實施「雙地政士」制度之理由，透過地政士公會全國聯合會循多方管道向內政部地政司建言，俾利中央研議修訂相關法規與完備作業書表格式，以供各地方政府依循。</p> <p>二、本市「雙地政士」行政作業指引請本局地籍科邀集本市各地政事務所研商，並於下次地政士座談會前提出。</p>                                                                                                                                            |

## 臺南市政府 115 年地政士座談會提案表

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |   |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|
| 提案單位         | 臺南市南瀛地政士公會                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 提案編號 | 2 |
| 案 由          | 提升臺南市地籍圖資網路便民服務項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |   |
| 說 明          | <p>高雄市未辦繼承查詢：</p> <p>(一) 公告資料查詢：以地所別查詢(每年4月1日~6月30日)</p> <p>顯示：發文字號、被繼承人姓名、住址、行政區、段小段</p> <p>(二) 列冊管理查詢：</p> <p>●被繼承人統編</p> <p>●被繼承人姓名+死亡日期</p> <p>一、本市府地政局雖有以上相關資料提供查詢，惟提供資料不完整，例如：查詢當年度公告逾期未辦繼承，以地所別查詢仍需輸入被繼承人姓名方得查詢。</p> <p>二、為精進本市地政士相關業務，首要任務需提升便民服務系統，建立政府資訊公開制度，地政士受客戶委託，專業辦理不動產相關的法規程序，協助客戶及公部門確保房地產交易的安全與合法。</p>                  |      |   |
| 業務單位<br>處理意見 | <p>一、為避免不法集團蒐集利用政府公告之無人繼承或未辦繼承登記不動產標示資料作為詐騙目標，內政部前於113年9月13日函請各直轄市、縣市政府通盤檢討機關網站提供查詢未辦繼承登記不動產資訊搜尋方式，爰本局經檢討後，「府城南籍圈」未辦繼承查詢系統係以被繼承人「姓名+死亡日期」作為查詢索引條件，以避免不法蒐集並兼顧繼承權益。</p> <p>二、又當年期未辦繼承列冊管理前之公告，除於上述「府城南籍圈」系統可供查詢外，為完整公告效果並避免被繼承人遺產經列冊管理後標售影響繼承人權益，於每年公告期間(4/1~6/30)，各地政事務所除於各所門首公佈欄張貼紙本公告文外，亦同時於各所網站未辦繼承專區提供當年之公告清冊供閱覽(公告期滿移除)，請各地政士多加利用。</p> |      |   |
| 決 議          | 依業務單位處理意見辦理，並請業務單位研議放寬府城南籍圈未辦繼承查詢系統之查詢條件(如增列以被繼承人統一編號查詢)。                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |   |

## 臺南市政府 115 年地政士座談會提案表

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |   |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|
| 提案單位     | 臺南市南瀛地政士公會                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 提案編號 | 3 |
| 案由       | 落實地所收件人員確實核對代理人身分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |   |
| 說明       | <p>為確保不動產交易安全，防範偽冒申辦案件，地所收件人員應嚴格查核代理人之身分確保不動產登記之安全性。</p> <p>一、建議地政事務所強化收件程序，於受理代理人辦理案件時，要求出示可驗證之身分證件，並與委託書資料交叉比對。</p> <p>二、必要時得請代理人簽具現場切結或拍照存證，以增加案件真實性之佐證資料。</p> <p>三、加強第一線收件人員相關教育訓練，提升辨識偽冒文件與可疑身分之能力。</p> <p>四、建議地政事務所定期檢討相關作業流程，並依實務情形滾動式修正，以提升整體審查安全性。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |   |
| 業務單位處理意見 | <p>按「土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書…。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律或本規則另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。」、「登記機關接收登記案件時，應確實核對送件人身分…登記機關於發現有偽造變造情事者，應迅即密報治安單位偵辦並通報上級地政機關…認案情重大者應迅即層報內政部及轉知其他直轄市、縣（市）地政機關預為防杜。」為土地登記規則第 37 條及加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 3 點名定，合先敘明。</p> <p>本市各地政事務所均依上開規定於登記收件程序，核對代理人（助理員）身分，且本局針對不動產詐騙可疑案件通報及管制已訂有明確作業規範，並與警察機關建立密切通報聯繫程序，所轄各地政事務所亦不定期舉辦內部人員教育訓練與案例分享，提升第一線收件人員識別能力，防範偽冒情事發生。</p> <p>另按地政士法第 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。」，爰地政士受託辦理業務之際，倘發現偽造或冒用情事，亦可向警察單位或檢調司法機關主動報案，以杜絕犯罪行為。</p> |      |   |
| 決議       | <p>一、依業務單位處理意見辦理。</p> <p>二、請本市各地政事務所確實依土地登記規則第 37 條等規定核對登記申請案代理人身分，並於收件櫃台告示相關規定。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |   |

# 臺南市政府 115 年地政士座談會提案表

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|
| 提案單位     | 臺南市南瀛地政士公會                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 提案編號 | 4 |
| 案由       | 農業用地依土地法34條之1出售土地，公所補正要求需提出未會同出售者之身分證影本。                                                                                                                                                                                                                                                            |      |   |
| 說明       | <p>依土地法34條之1辦理農業用地出售向當地公所申請核發農用證明書時，公所要求需檢附他共有人之身分證影本，若無法取得該他共有人之資料即無法核發農用證明申請農地不課徵土地增值稅。</p> <p>可否請地政局與相關單位就：農業使用認定及核發證明辦法；能函示統一作法：依土地法第34條之1出售時未會同出售之共有人身份證明文件能發文補正，由申請人持補正單至戶政單位申辦戶籍文件，續辦農業證明書。</p>                                                                                              |      |   |
| 業務單位處理意見 | <p>查內政部 113 年 3 月 15 日台內戶字第 1130241107 號函所示，土地共有人申請其他共有人戶籍謄本，除提憑土地共有證明文件外，尚應提具權利義務得喪變更關係事由之文書，另戶政事務所受理類此案件時，應考量土地法第三十四條之一執行要點第 8 點規定，予以核發或閱覽具有利害關係之戶籍謄本(如附件)，先予敘明。</p> <p>準此，內政部既已函釋戶政事務所須考量上開規定，予以核發(或閱覽)具有利害關係之戶籍資料，爰此，倘依土地法第三十四條之一規定出售農業用地並向區公所申請核發農用證明書，可提憑上開證明文件向戶政事務所主張上開規定申請未會同共有人之戶籍資料。</p> |      |   |
| 決議       | 本案應屬個案狀況，請依業務單位意見處理。                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |   |

## 臺南市政府 115 年地政士座談會提案表

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|
| 提案單位     | 林中禾 地政士                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 提案編號 | 5 |
| 案由       | 為臺南市政府地政局、國稅局、稅務局及其他機關，各地政事務所舉辦講習通知等公文函社團法人臺南市地政士公會（下稱公會）轉請會員知悉一節，礙於公會經費及人員不足，有未能轉知全體會員知悉之事實，建請人民團體法第3條後段規定之主管機關臺南市政府地政局，指導、監督公會改進，以合公會設立目的及確保會員權利事。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |   |
| 說明       | <p>一、按本法所稱主管機關：在中央及省為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。但其目的事業應受各該事業主管機關之指導、監督。此觀人民團體法第3條規定自明。</p> <p>二、次按「本會以維護不動產交易安全，保障人民財產及會員權益，增進共同利益，提高服務品質，造福社會，報效國家為宗旨。」、「本會之任務如下：一、會員權益之維護及增進。二、會員品德之砥礪與風紀之整飭事項。三、會員福利事項之舉辦。四、會員於執行業務時所發生之疑難、糾紛之協助或調處。五、專業教育事項之舉辦。六、有關地政法令之制定與修改之建議事項。七、地政相關法令研究及刊物出版事項。八、加強與國內相關團體之聯繫及互助合作。九、維護不動產交易安全，保障人民財產權益。十、符合本會宗旨及其他法令規定之事項。」、「會員享有權利如下：一、發言權及表決權。二、選舉權、被選舉權及罷免權。三、參與本會所舉辦各項活動之權益。四、享受本會出版刊物及各項福利權。五、對外得用本會會員名義權。六、其他依法應享之權利。」為社團法人臺南市地政士公會章程第3、5、12條規定。</p> <p>三、提高會員會費，社團法人臺南市地政士公會及南瀛地政士公會合併為一公會，以確保有足夠經費及人力運作會務及服務會員。</p> |      |   |
| 業務單位處理意見 | <p>有關公會對於各機關講習、宣導或業務通知事項，未能轉知全體會員，並建議提高會員會費以充實公會經費及人力一節，涉及公會會務運作、資源配置、會員權益及財務負擔等事項，屬人民團體自治範疇，宜由公會依章程及相關規定，循會員大會、理監事會等內部程序審慎研議辦理。</p> <p>至於建議社團法人台南市地政士公會與南瀛地政士公會整併，以集中資源及提升服務效能部分，因涉及人民團體組織運作、會員意願及團體自治事項，尚須由各該公會基於自主意願、章程規範及會員共識等因</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |   |

|     |                             |
|-----|-----------------------------|
|     | 素，進一步評估與討論；主管機關並尊重人民團體自治原則。 |
| 決 議 | 依業務單位處理意見辦理。                |