

# 臺南市地政士執業貼心小叮嚀便利包

## 目錄

一、合法地政士辦理交易事項	1
二、地政士執業貼心小叮嚀	2
三、地政士開業及變更登記申請書	3
四、地政士登記助理員備查申請書	4
五、地政士助理員服務在職證明書	5
六、切結書	6
七、臺南市不動產交易實價登錄申報常見錯誤樣態表	7

# 為保障您的財產交易安全，買賣不動產請委託 合法地政士辦理交易事項



## 108 年度合法地政士識別標誌

### 合法地政士應具備哪些條件

合法地政士應兼具以下條件，始得執行地政士業務：

1. 領有考試院核發地政士（土地登記專業代理人）考試及格證書。
2. 領有內政部核發之地政士（土地登記專業代理人）考試證書。
3. 領有直轄市或縣(市)政府核發之開業執照。
4. 加入該管直轄市或縣(市)地政士公會之會員。

### 地政士能為民眾辦理哪些業務

地政士得執行之業務如下：

- 一、代理申請土地登記事項。
- 二、代理申請土地測量事項。
- 三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。
- 四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。
- 五、代理申請土地法規規定之提存事項。
- 六、代理撰擬不動產契約或協議事項。
- 七、不動產契約或協議之簽證。
- 八、代理其他與地政業務有關事項。

慎選合法地政士保障自身權益

臺南市政府地政局關心您~

## ☺地政士執業前貼心小叮嚀☺

- 一、執業前應依規定加入本市地政士公會。
- 二、事務所招牌名稱應標明「**地政士**」字樣。
- 三、受託時，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**。
- 四、事務所應於適當處所標明受託**收取費用標準**。
- 五、應置**業務紀錄簿**，記載受託案件辦理情形。
- 六、接受委託人之有關文件及收取委託費用，應分別掣給收取**文件收據**及**費用收據**。
- 七、事務所地址變更者，應於**30**日內申報備查。
- 八、開業執照期滿前，應檢附**4**年內完成專業訓練**30**個小時以上證明文件申辦換發；屆期未換照者，則須重行申領開業執照。
- 九、設立事務所執行業務，應以**一處**為限。
- 十、**買賣**案件登記完畢後**30**日內辦理**實價登錄**。

敬祝您身體安康，事業興隆！

臺南市政府地政局關心您~

收文	日期	年	月	日
	字號	第	號	

## 地政士開業及變更登記申請書

(1) 受理機關： 市、縣（市）政府

(2) 申記 請事 登由	<input type="checkbox"/> 開業登記	<input type="checkbox"/> 加註延長有效期限	原  因
	<input type="checkbox"/> 事務所自 _____ 市、縣(市)遷入	<input type="checkbox"/> 事務所名稱變更	
	<input type="checkbox"/> 開業執照換發	<input type="checkbox"/> 事務所地址變更	
	<input type="checkbox"/> 開業執照補發	<input type="checkbox"/> 共同執業人異動	
	<input type="checkbox"/> 開業執照註銷	<input type="checkbox"/> 其他	

(3) 附繳文件

1. 身分證明文件影本 \_\_\_\_\_ 份
2. 地政士或土地登記專業代理人證書及其影本 \_\_\_\_\_ 份
3. 最近1年內2吋半身照片1式2張
4. 內容變更證明文件 \_\_\_\_\_ 份
5. 原地政士(土地登記專業代理人)開業執照1份
6. 執照費新臺幣 \_\_\_\_\_ 元現金或郵政匯票1張
7. 最近4年內完成專業訓練30小時以上或與專業訓練相當之證明文件 \_\_\_\_\_ 份

(4) 開事 務 業所	名稱	地政士事務所	地址	
	電話		行動電話	
	傳真		電子郵件信箱	

(5) 申 請 人	證書字號	( )台內地登字第 _____ 號	學歷	
	中文姓名	(範例：李大華)	經歷	
	英文姓名	(範例：LI, TA-HUA)	戶籍地址	
	國民身分證 統一編號		通訊地址	
	性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	出生日期	年 月 日

(6) 共 同 執 業 人	證書字號	( )台內地登字第 _____ 號	學歷	
	中文姓名		經歷	
	英文姓名		戶籍地址	
	國民身分證 統一編號		通訊地址	
	性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	出生日期	年 月 日

(7) 聲明事項

1. 申請人（及共同執業人）確無地政士法第11條第1項各款情事。
2. 申請人所填資料及附繳文件均為真實，如有不實，願負法律責任。

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 申請人： \_\_\_\_\_ 簽章

擬辦		批示	
----	--	----	--

開業執照字號	南市地登字第 _____ 號	核發日期		印製編號	
--------	----------------	------	--	------	--

裝 訂 線

收文	日期	年	月	日
	字號	字	第	號

**地政士登記助理員備查申請書**

受理機關(公會):                      市、縣(市)政府、                      地政士公會

申(地政士)請人	姓名	國民身分證統一編號												
	開業執照字號	電話												
	通訊地址													

地政士登記助理員	姓名	出生日期	年	月	日	性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	
	國民身分證統一編號	地政士證書字號	( )台內地登字					號
	學歷							
	經歷							
	住址							
	申請事由 <input type="checkbox"/> 僱傭 <input type="checkbox"/> 終止僱傭 <input type="checkbox"/> 姓名變更 <input type="checkbox"/> 出生日期變更 <input type="checkbox"/> 國民身分證統一編號變更 <input type="checkbox"/> 其他：							
	姓名	出生日期	年	月	日	性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	
	國民身分證統一編號	地政士證書字號	( )台內地登字					號
	學歷							
	經歷							
	住址							
	申請事由 <input type="checkbox"/> 僱傭 <input type="checkbox"/> 終止僱傭 <input type="checkbox"/> 姓名變更 <input type="checkbox"/> 出生日期變更 <input type="checkbox"/> 國民身分證統一編號變更 <input type="checkbox"/> 其他：							

附繳文件	1. <input type="checkbox"/> 身分證明文件影本_____份(申請終止僱傭者,免附繳) 2. <input type="checkbox"/> 地政士證書或土地登記專業代理人證書影本_____份 3. <input type="checkbox"/> 專科以上學校地政相關系科畢業證書影本_____份 4. <input type="checkbox"/> 高中或高職以上學校畢業證書影本_____份 5. <input type="checkbox"/> 地政士事務所服務二年以上證明文件_____份 6. <input type="checkbox"/> 其他:_____
------	---

聲明事項	申請人所填資料及附繳文件均為真實,如有不實願負法律責任。  中華民國      年      月      日      申請人                      簽章
------	--

審核結果	擬辦	批示
------	----	----

# 地政士助理人員服務在職證明書

茲證明\_\_\_\_\_君，身分證字號：\_\_\_\_\_

出生年月日為民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日生，確實任職於  
\_\_\_\_\_地政士事務所，期間自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日  
至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，共計\_\_\_\_年\_\_\_\_月屬實無  
誤，特此證明。

地政士事務所名稱：

地政士事務所地址：

立切結書地政士：

身分證字號：

戶籍地址：

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 切結書

立切結書人                      原聘請                      為地政士  
登記助理員，現因                      離職，無法繼續擔任  
本事務所地政士登記助理員，懇請惠予辦理終止  
僱傭。

此致

臺南市政府地政局

立切結書人：

身分證字號：

住址：

中華民國                      年                      月                      日

臺南市不動產交易實價登錄申報常見錯誤樣態表

107年12月12日製

項次	錯誤態樣	正確申報方式說明	備註
1	申報代理人漏填。	案件屬「表單登錄，紙本送件」，申報人欲委託申報代理人至地政事務所送件，應注意申報書必須填寫申報代理人之相關資料，以避免因申報書填載不完整，需撤銷原案再重新登錄申報。	
2	<p>交易總價填載錯誤。</p> <p>(1) 誤將簽約金或單一期付款金額誤載為成交金額。</p> <p>(2) 誤將貸款金額誤填為契約買賣價金。</p> <p>(3) 同1案有多份契約，只申報部分契約價金，漏未合併申報其他契約價金。</p> <p>(4) 買賣價金多填或少填1個零。</p>	<p>房地交易總價應為土地交易總價、建物交易總價、車位交易總價之總和。</p> <p>(1) 房地交易總價應申報契約成交之總價金。</p> <p>(2) 同一申報案有多份契約者(如土地及建物分開立約)房地交易總價應與各契約之總價相符。</p> <p>(3) 申報巨額價金時,應確實檢視，注意填入數字零之個數。</p> <p>(4) <u>預售屋購買二屋打通為一屋，登記為一屋，買賣申報應申報二屋加總後之價格</u></p>	
3	建物面積未併同計入附屬建物面積。	專有部分建物面積=主建物總面積+附屬建物面積	
4	備註欄填寫資料涉及個人資料或洩漏交易地點。	備註涉及個人資料或洩漏交易地點，將造成該案例備註欄無法揭露，備註內容應無填載個資如姓名或某某地號、建號、門牌或容易辨識之特定標的。	



5	<p>共有之標的申報移轉權利範圍有誤</p> <p>(1) 權利人有數人，以其中 1 人代表申報時，僅申報該代表人之權利持分。</p> <p>(2) 權利人逕以系統匯入之連前持分申報，未將其修改為當次移轉實際權利範圍(因系統自動抓取移轉後加計連前後之總持分)。</p>	<p>(1) 權利人有數人時，交易標的清冊該標的地(建)號之權利範圍，應為所有承買人之權利持分累計。</p> <p>(2) 共有標的分次取得，權利人有連前持分者，因系統提供自動抓取移轉後加計連前後之總持分，造成權利範圍及移轉面積計算錯誤，應依規定確實手動維護，修正為當次移轉之實際權利範圍(例如：權利人原持有 1/2，本次交易僅取得 1/2，則正確申報之移轉權利範圍應為 1/2，而非勾選匯入 1/1)。</p>	
6	<p>都市土地使用分區填寫錯誤</p>	<p>非都市土地無須填載本欄，又如使用分區為河川區，現況為農業使用，則仍應以河川區申報，非以現況判斷，另有關都市計畫分區可參考台南市都市發展資訊系統</p> <p><a href="http://bud.tainan.gov.tw/doc/bud_index.html">http://bud.tainan.gov.tw/doc/bud_index.html</a></p>	
7	<p>建物門牌錯誤</p>	<p>行政區(登錄申報系統後，應選擇移轉標的所在之行政區)或路名是否誤填。</p>	
8	<p>區分所有建物申報時，僅申報主建物(專有部分)，漏列共有部分(公設)</p>	<p>區分所有建物應確實檢查，核實申報標的包含專有部分與共有部分(公設)</p> <p>例如：00 段 1000 建號，另包含有 2000 及 3000 建號(公設)之持分，則申報時應分列 1000、2000、3000 建號及其權利範圍</p>	

9	建物申報時，公設之權利範圍錯誤	<p>專有部分移轉之權利範圍「非全部」時，公設之權利範圍應再乘以專有部分之權利範圍，且申報完成時，應再次檢視移轉面積是否正確。</p> <p>例如：00 段 1000 建號移轉權利範圍為 1/2，該專有部分另持有 2000 公設建號之持分為 1/45，則 2000 公設建號之移轉權利範圍應為 <math>1/2 * 1/45 = 1/90</math></p> <p>*該類案例在大樓或社區型透天厝，將共有公設部分主要持分登記於管理室或警衛室時，經常發生申報權利範圍未加乘之錯誤，導致移轉面積異常過大</p>	
10	管理室或警衛室設有獨立門牌，於申報時未將其併入主要建物一併申報，採分列門牌而有 2 頁標的，且交易筆棟數申報建物 2 棟	<p>管理室或警衛室雖設有獨立門牌，但並非所謂交易之主建物，故應併入主建物該標的頁一併分列建號申報即可，並手動刪除「標的 2」該頁（因系統預設會抓取有獨立門牌者就會自動將其分為數個標的申報頁面），此類交易案例之交易筆棟數記篡應以主建物為主，故應申報建物 1 棟</p>	
11	交易總價為 0，又無備註事項。	<p>交易總價為 0 或異常低於市場行情者，均應於備註欄註明異常原因。</p>	
12	無交易價格或交易價格偏低，誤以公告土地現值申報交易總價。(如返還登記案件或親友間交易)	<p>應確實申報成交金額及交易情形，如屬特殊交易，無交易價格者或交易價格偏低，仍應核實填載並於備註欄備註說明。</p> <p>返還登記或親友間交易案件，無交易總價者，應申報總價為 0，並於備註欄記載返還登記或親友間交易。</p>	
13	預售屋買賣權利預約單(紅單)之交易，申報價格錯誤。	<p>例如：建商出售紅單予甲，價格為 500 萬，其後甲轉手賣給乙，價格為 700 萬，正式買賣登記簽約之雙方為建商及乙，建商主張出售價格為 500 萬，乙主張成買價格為 700 萬。</p> <p>*依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 2 條第 1 及 2 項規定：「不動產買賣案件應由權利人申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊」及「買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人</p>	

		應提供交易相關資料供地政士申報登錄」，故應以權利人提供資料為依據。	
14	<u>同一買賣契約之標的未合併申報</u>	同一契約之標的分案登記完竣後，應將契約總價暨全部買賣標的合併申報至一案(土地建物同時移轉，以主建物者優先，如全部移轉標的為土地，請擇一)，其他分案案件申報個別移轉標的暨價格為0	
15	建物型態代碼錯誤。 例如 11 層以上建物填寫 1. 公寓。	應依申報欄位填寫說明 依建物型態分為 1 公寓 (5 樓含以下無電梯)。2 透天厝。3 店面 (店舖)。4 辦公商業大樓。5 住宅大樓 (11 層含以上有電梯)。6 華廈 (10 層含以下有電梯)。7 套房 (1 房(1 廳)1 衛)。8 工廠。9 廠辦。10 農舍。11 倉庫。Z 其他等型態，填載對應之代碼例如建物為透天厝，則填寫代碼 2。	
16	車位數填載錯誤。	有填載車位資訊時，需與交易筆棟數之車位個數一致。	
17	交易日期誤填載登記完成日期。	應以私契「契約簽定日」或土地登記謄本所載「原因發生日期」，注意不是填載登記完成日期。	
18	其他注意事項。	因應年度辦理地籍圖重測，並於每年公告期滿後變更為重測後地段號，重測登記後有關重測區土地建物實價登錄申報時請注意，土地與主建物移轉登記完成時間在公告期滿日前請以重測前地、建號申報，登記完成時間在公告期滿日後請以重測後地、建號申報。	
19	交易資訊取得來源	依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 2 條第 2 項規定： 前項第一款買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄，經紀業未提供者，應由權利人提供；買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄。 故申報義務人應依上開規定向法定交易資訊提供者索取交易相關資訊。  (如由建商委託地政士業者辦理買賣登記，請於申報實價登錄前與買方確認移轉面積與價金，不可以僅以建商單方面資訊申報)	