

109年8月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- (一) 基本法規 (缺)
- (二) 地權法規 (缺)
- (三) 地籍法規 (缺)
- (四) 地用法規 (缺)
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規 (缺)
- (七) 徵收法規 (缺)
- (八) 資訊法規 (缺)
- (九) 其他有關法規 (缺)

二、地政分類法令

- (一) 地政機關法令 (缺)
- (二) 地權法令 (缺)
- (三) 地籍法令
 - 內政部函釋有關共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記，無土地法第34條之1第1項規定適用一案(109HBCB01).....1
 - 關於大陸地區人民申請在臺灣地區取得不動產案件一案(109HBCB02).....1
 - 本局106年彙整之「現行各項登記案件登記申請書備註欄或檢附相關文件應簽註事項」，名稱修正為「各項登記案件申請人應簽註事項」(109HBCZ03).....2
- (四) 地用法令 (缺)
- (五) 重劃法令 (缺)
- (六) 地價及土地稅法令
 - 「臺北市府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，業經本府以109年7月30日府地價字第1096019698號令修正發布，並自109年8月6日生效(109HBFZ04).....23
- (七) 徵收法令
 - 修正「臺北市府辦理徵收土地之撤銷或廢止徵收標準作業流程」(109HBGA05).....32
- (八) 地政資訊相關法令 (缺)

三、臺灣省地政法令 (缺)

四、高雄市地政法令 (缺)

五、其他法令

- (一) 一般法規
 - 檢送內政部訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫」1份，並自109年度起實施(109HEAZ06).....43
- (二) 一般行政
 - 函轉內政部釋示109年7月1日不動產買賣成交資訊申報登錄新制施行後，市地重劃、農地重劃及農村社區土地重劃之抵費地或零星集中地出售(標售)案件申報登錄疑義一案(109HEBZ07).....81

六、判決要旨 (缺)

七、其他參考資料 (缺)

八、廉政專欄

(一) 法律常識 (缺)

(二) 財產申報 (缺)

(三) 廉政法制 (缺)

(四) 反貪作為 (缺)

(五) 獎勵表揚廉能 (缺)

(六) 機關安全維護及公務機密維護 (缺)

內政部函釋有關共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記，無土地法第34條之1第1項規定適用一案

臺北市政府函 臺北市各地政事務所

109. 8. 10府地登字第1090133302號

說明：

- 一、依內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函辦理。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會及台北市地政士志願服務協會（以上均含附件）。

附件

內政部函 苗栗縣政府

109. 8. 6台內地字第1090129832號

主旨：有關共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記有無土地法第34條之1第1項規定之適用疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部109年7月29日法律字第10903511590號函辦理，兼復貴府109年3月20日府地籍字第1090053289號函。
- 二、按土地法第34條之1（以下簡稱本法條）第1項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第3項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。又該項規定強制剝奪不同意處分共有人之應有部分，或使其應有部分受重大限制，自應兼顧不同意共有人之利益，並對之有合理之補償，方能符合憲法財產權保障之要求（司法院釋字第562號解釋及謝在全，民法物權論【上】103年9月修訂6版，第367頁及第368頁參照）。
- 三、次按交換所有權移轉登記，係指當事人約定以土地或建物所有權相互交換，訂立契約所為之土地或建物權利移轉登記，依據法務部78年3月6日（78）法律字第4170號函示，交換土地或建物而移轉所有權，性質上屬處分行為（物權行為）。惟倘由多數共有人代理少數共有人約定以土地或建物所有權相互交換，其交換位置及條件等決定難謂合理，且本法條於交換未設有優先購買權之衡平機制（本部70年1月26日台內地字第4796號函參照），勢必侵害少數共有人權益，未能符合財產權保障之要求。又於交換所有權移轉登記後，該共有關係仍維持於相互移轉後所取得之共有不動產標的上，亦與本法條為解決共有不動產糾紛之目的未合。故共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記自無本法條第1項規定之適用，依民法第819條第2項及第828條第3項規定，應經共有人全體同意。

關於大陸地區人民申請在臺灣地區取得不動產案件，請依說明二

辦理

內政部函 各直轄市、縣(市)政府

109. 8. 28台內地字第10902645052號

說明：

- 一、依本部109年8月20日召開「109年陸資申請取得設定或移轉不動產物權第5次審查會議」附帶決議辦理。
- 二、關於大陸地區人民申請取得不動產案件，除應依現行大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法等相關規定辦理並檢附應備文件外，申請人並應說明其欲取得不動產之理由、為何確有取得不動產供自住之需要、最近一次來臺之入出境日期及該次入境之申請事由，並檢附相關證明文件，以供審酌其申請取得不動產之合理性及必要性之參考。

本局106年彙整之「現行各項登記案件登記申請書備註欄或檢附相關文件應簽註事項」，名稱修正為「各項登記案件申請人應簽註事項」，內容修正如附件

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

109. 8. 21北市地登字第1096021802號

說明：

- 一、有關各項登記案件，申請人依法令規定應於登記申請書適當欄或所應備文件簽註事項，前經本局以106年3月24日北市地登字第10630794800號函修正在案，因相關法令迭有變更，重新整理如附件。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會及台北市地政士志願服務協會（以上均含附件）。

各項登記案件申請人應簽註事項

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
1. 建物所有權第一次登記					
1.1	檢附開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理建物所有權第一次登記時。	土地登記規則第78條之1第2項	「本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任」，並記明「開業證照字號」。	起造人 及 繪製人	建物標示圖
1.2	依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時。	土地登記規則第78條之1第3項	同意依建物標示圖繪製成果辦理登記。	權利人	登記申請書適當欄
1.3	區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時。	1.土地登記規則第83條 2.建物所有權第一次登記法令補充規定第20點	(建物門牌)基地權利種類為○○○，權利範圍△△△分之△△。	權利人	登記申請書適當欄
1.4	受託人依信託法第9條規定，因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得土地權利，檢附信託關係證明文件申請第一次登記。	1.土地登記規則第127條 2.內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函	本案取得財產為信託財產，委託人○○○。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
1.5	檢附建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本(或影本)或測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告申請建物所有權第一次登記時。	申請土地登記應附文件法令補充規定第 42 點	1. 委由開業之建築師繪製簽證時： 開業證書影本由建築師簽註：「所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任。」；印鑑資料影本由建築師簽註：「本影本與案附正本(主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本)相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任。」。 2. 委由開業之測量技師繪製簽證時： 測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本由測量技師簽註：「本影本與正本相符，所登記之資料仍為有效，如有不實願負法律責任。」。	建築師 或 測量技師	1. 開業證書影本、印鑑資料影本 2. 測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本
1.6	依停車場法第 16 條停車場建築物及設施於申請建物所有權第一次登記時	內政部 82 年 1 月 21 日台內地字第 8278228 號函	係依停車場法第 16 條第 1 項第 2 款(或第 3 款)規定投資興建之停車場建築物及設施。	權利人	登記申請書適當欄
1.7	申請人非起造人，無法檢	內政部 87 年 7 月	申請人因_____，無	權利人	登記申請書適

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
	附移轉契約書，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時。	21 日台內地字第 8707380 號函	法檢附移轉契約書，如有虛假不實，願負法律責任。		當欄
1.8	農舍辦理建物所有權第一次登記，所檢附之權利證明文件為移轉契約書時。	內政部 96 年 9 月 28 日內授中辦地字第 0960051711 號函	本案申請人確僅有一戶農舍。	權利人	登記申請書適當欄
2. 所有權變更登記					
2.1	外國人取得不動產物權時。	1. 土地法第 19 條 2. 內政部 91 年 6 月 14 日台內地字第 0910068640 號函	本案土地用途為土地法第 19 條第 1 項第○款○○使用，使用目的為○○。	權利人	登記申請書適當欄
2.2	無出租之基地或耕地出賣時。	1. 土地法第 104 條及第 107 條 2. 臺北市政府地政處 77 年 1 月 21 日北市地一字第 00460 號函	本案土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。	義務人	登記申請書適當欄
2.3	非屬區分所有之建物單獨移轉，其與基地所有權人無租賃關係時。	1. 土地法第 104 條 2. 民法第 426 條之 2	本案建物與土地確無租賃關係。	義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
2.4	父母處分未成年子女所有不動產時。	土地登記規則第39條	確為本案未成年子女之利益而處分。	義務人 之父母	登記申請書適當欄
2.5	限制行為能力之未成年子女受贈法定代理人不動產，以自己之名義為受贈之意思表示時。	內政部92年4月9日內授中辦地字第0920004814號函	本案贈與係無負擔，未成年子女（受贈人）乃純獲法律上之利益。	義務人	登記申請書適當欄
2.6	無行為能力之未成年子女受贈父或母不動產，父或母之一方不能行使代理權時。	內政部98年7月14日內授中辦地字第0980046530號函	本案贈與係無負擔，無行為能力子女純獲法律上利益。	義務人	登記申請書適當欄
2.7	申請登記之義務人為法人或寺廟時。	1. 土地登記規則第42條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第19點 3. 內政部89年4月28日台(89)內中地字第8906926號函 4. 內政部101年9月25日內授中辦地字第1016039187號函	確依有關法令規定完成處分程序。	義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
2.8	依民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項、土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條第2款、第3款或文化資產保存法第32條規定申請土地移轉登記，優先購買權人已放棄優先購買權，未附具出賣人之切結書時。	土地登記規則第97條第1項	優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任。	義務人	登記申請書適當欄
2.9	依民法第426條之2、第919條、土地法第104條、第107條、耕地三七五減租條例第15條或農地重劃條例第5條第1款規定，優先購買權人視為放棄其優先購買權者，經出賣人檢附已通知優先購買權人承買逾期不表示意見之證明文件時。	土地登記規則第97條第2項	優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，出賣人願負法律責任。	義務人	登記申請書適當欄
2.10	土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡，僅由權利人提出土地登記規則第34條規定之文件，單獨申請登記時。	土地登記規則第102條第1項	義務人確於申請登記前死亡，依土地登記規則第102條規定辦理。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
2.11	土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，登記權利人死亡，由其繼承人為權利人，提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記時。	土地登記規則第102條第2項	本案因登記權利人於申請登記前死亡，由繼承人會同義務人申請登記。	權利人	登記申請書適當欄
2.12	有流抵約定登記之抵押權，抵押權人依該約定申請抵押物所有權移轉登記時。	土地登記規則第117條之1第3項	確依民法第873條之1第2項規定辦理。	權利人	登記申請書適當欄
2.13	預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時。	土地登記規則第146條第3項	本案併同辦理塗銷預告登記。	權利人	登記申請書適當欄
2.14	重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，申請所有權移轉或他項權利設定登記時。	地籍測量實施規則第201條之1	同意於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，由地政機關逕為更正。	權利人	登記申請書適當欄
2.15	華僑申請所有權移轉登記為義務人時。	1. 內政部71年4月26日台內地字第80009號函 2. 內政部65年9月21日台內地字第700911號函	本案義務人確與原登記名義人為同一人，如有不實，義務人(或申請人)願負法律責任。	義務人(或繼承人)	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
		3. 臺北市政府地政處 65 年 4 月 7 日北市地一字第 5940 號函			
2.16	建物部分徵收而尚未執行該徵收部分拆除者，其未徵收部分建物於申辦移轉設定登記時。	內政部 82 年 1 月 19 日台內地字第 8116661 號函	本建物部分已被徵收，同意被徵收部分日後配合拆除，且不再要求徵收補償費，並以拆除後面積辦理標示變更。	權利人	登記申請書適當欄
2.17	遺囑執行人為執行遺囑之必要，於遺囑所為限制範圍內變賣遺產，申請被繼承人所遺不動產買賣移轉登記時。	內政部 87 年 3 月 12 日台內第 8703245 號函	確為執行遺囑之必要，於遺囑所為限制範圍內變賣遺產。	義務人	登記申請書適當欄
2.18	遺產管理人為保存遺產必要，變賣遺產，申請被繼承人所遺不動產買賣移轉登記時。	1. 繼承登記法令補充規定第 60 點 2. 內政部 90 年 4 月 16 日台內中地字第 9081070 號函	本案確為保存遺產必要之處置行為，並已盡善良管理人注意。	義務人	登記申請書適當欄
2.19	辦理農舍移轉時。	行政院農業委員會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函	本案承受人確無自用農舍。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
2.20	同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記後，嗣後其各該專有部分與共有部分及基地權利應有部分併同移轉登記時。	內政部 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令	讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。	義務人	契約書
(依土地法第 34 條之 1 規定辦理)					
2.21	部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定就共有土地全部為處分、變更或設定地上權、農育權、不動產役權或典權時。	1. 土地登記規則第 95 條 2. 土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 1 款	本案確依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。	義務人	登記申請書適當欄
2.22	依土地法第 34 條之 1 規定申請土地移轉登記，涉及對價或補償者，提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件時。	土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 2 款	受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。	義務人	登記申請書適當欄
2.23	祭祀公業依土地法第 34 條之 1 規定處分土地申	內政部 73 年 10 月 30 日台內地	祭祀公業土地處分所得價款，因_____不	義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
	辦登記,其所得價款不分配派下員,免予提出受領證明或提存證明時。	字第 269043 號函	分配予派下員,如有不實,共有人願負法律責任。		
3. 繼承登記(包含酌給遺產)					
3.1	未成年子女,其法定代理人於代理其未成年子女申辦遺產分割繼承登記。	1. 土地登記規則第 39 條 2. 內政部 88 年 7 月 1 日台內地字第 8806855 號函	確為未成年子女之利益而處分。	權利人之父母	登記申請書適當欄
3.2	提出依民法有關規定自行訂定之繼承系統表時。	土地登記規則第 119 條第 4 項	繼承系統表如有遺漏或錯誤致他人受損害者,申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
3.3	除戶於本家而入他家之子女,其本家之戶籍均記載「養子緣組除戶」,經戶政機關查復確實無法查明其究係被他家收養為養女或媳婦仔時	繼承登記法令補充規定第 42 點	繼承系統表列○○○係被他家收養為(養女)/(媳婦仔),如有不實,申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
3.4	繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前,部分繼承人拋棄繼承權,於登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記,補辦繼承登記時,倘原繼承登記申請書件已逾保存期限經依規定銷毀者。	繼承登記法令補充規定第 58 點	本案因○○○,故繼承人以土地登記簿所載者為準,如有不實,願負損害賠償之法律責任。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
3.5	無人承認繼承之遺產依民法第 1185 條規定應歸國庫，財政部國有財產署申請國有登記時。	繼承登記法令補充規定第 59 點	確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利。	權利人	登記申請書適當欄
3.6	被繼承人（或繼承人之一）於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，無生前戶籍資料且繼承人以書面申請戶政機關查復無被繼承人（或繼承人之一）日據時期及光復後之戶籍資料時。	繼承登記法令補充規定第 91 點	繼承系統表列被繼承人死亡日期如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
3.7	戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查證無法辦理戶籍更正，而其戶籍謄本均能銜接，仍查無該缺漏者何人時。	繼承登記法令補充規定第 92 點	未能列明戶籍謄本缺漏者之事由為_____，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
3.8	外國人申請繼承土地法第 17 條第 1 項各款土地之登記。	土地法第十七條第二項執行要點第 2 點	本人於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內移轉與中華民國國民或法人，逾期未移轉者，由地政機關移請國有財產署辦理公開標售。	權利人	登記申請書適當欄
3.9	申辦繼承登記之不動產為依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 4 項規定屬臺灣地區繼承人賴以居住時。	內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函	申請繼承之不動產確屬臺灣地區繼承人賴以居住，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人(繼承人)	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
3.10	大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定，視為拋棄繼承時。	內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函	繼承系統表列大陸地區人民，因未於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄。	權利人	繼承系統表
3.11	繼承登記案中部分繼承人為大陸地區人士，無須俟大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條為繼承與否之表示時。	內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函	繼承系統表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。	權利人(繼承人)	繼承系統表
3.12	繼承登記案中部分繼承人為與我國無平等互惠關係之外國籍，僅由我國繼承人及具平等互惠關係之外籍繼承人申辦繼承登記時。	內政部 98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號令	繼承系統表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。	權利人(繼承人)	繼承系統表
3.13	無人承認繼承之遺產酌給者，申請酌給遺產之移轉登記時。	內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令	1. 確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清償被繼承人之債務。 2. 確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承及無債權人主張權利。	義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
3.14	遺產管理人將亡故之現役軍人或退除役官兵所遺不動產捐助財團法人榮民榮眷基金會之登記時。	內政部 102 年 7 月 3 日內授中辦地 字 第 10266512933 號函	確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清償被繼承人之債務及交付遺贈物（或無債權人、受遺贈人主張權利），依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 4 項規定辦理捐助。	義務人	登記申請書適當欄
3.15	申請遺囑繼承登記之遺囑種類為在公證人前所為之公證遺囑，或須向公證人提出之密封遺囑時。	內政部 103 年 12 月 27 日內授中辦地 字 第 1030616161 號函	遺囑見證人非為民法第 1198 條第 5 款規定之人。	權利人	登記申請書適當欄
4. 他項權利登記					
4.1	土地所有權人依地籍清理條例第 29 條規定申請地上權塗銷登記時。	1. 地籍清理條例第 29 條 2. 地籍清理條例施行細則第 24 條 3. 內政部 99 年 5 月 19 日台內地 字 第 0990082140 號令	本案地上權人(或其繼承人)確為住所不詳或行蹤不明，如有不實願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
4.2	申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者及申請地上權、永佃權、不動產役	土地登記規則第 49 條第 1 項、第 2 項	權利價值新臺幣○○○元整。	1. 權利人 及義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
	權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者。			2. 權利人	
4.3	同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記時。	土地登記規則第116條第2項	本案確已通知債務人、抵押人及共同抵押人。	義務人	登記申請書適當欄
4.4	質權人依民法第906條之1第1項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時。	土地登記規則第117條之2第2項	本案確已通知出質人。	權利人	登記申請書適當欄
4.5	抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉與受讓人，申請抵押權移轉時。	內政部75年2月27日台內地字第389573號函	本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。	義務人	登記申請書適當欄
4.6	法人合併，合併後存續之公司單獨申辦抵押權移轉登記時。	內政部85年7月8日台內地字第8506747號函	本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
4.7	依促進民間參與公共建設法第52條第3項規定，經主辦機關同意其他機構繼續興建、營運之案件，由接手機構單獨辦理地上權人變更登記時。	內政部95年10月3日內授中辦地字第0950725301號函	依促進民間參與公共建設法第52條規定辦理，如有相關法律責任，由主辦機關負責。	主辦機關	登記申請書適當欄
4.8	以數宗土地共同擔保設定抵押權，其中一宗或數宗土地之所有權人依地籍清理條例第28條規定單獨申請抵押權部分塗	內政部97年10月1日台內地字第0970156452號函	如抵押權人及其他共同抵押人因抵押權部分塗銷致受有損害，願負損害賠償責任。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
	銷及抵押權內容變更登記時。				
4.9	一宗或數宗分別共有之土地，共有人之一就其應有部分依地籍清理條例第 28 條規定單獨申請抵押權內容變更登記時。	內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號令	如抵押權人及其他(共同)抵押人因抵押權部分權利範圍塗銷致受有損害，願負損害賠償責任。	權利人	登記申請書適當欄
4.10	以數宗土地、建物權利共同擔保設定抵押權，其抵押人間不具有連帶債務或連帶保證關係，因清償部分，抵押權人同意減少擔保之所有權權利範圍或減少擔保物，且不涉及債權金額之增加時。	內政部 105 年 1 月 5 日台內地字第 1041311232 號函	共同抵押人間不具連帶債務或連帶保證關係。	義務人	登記申請書適當欄
5. 信託登記					
5.1	受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，申請登記時。	土地登記規則第 127 條	本案取得財產為信託財產，委託人○○○。	權利人	登記申請書適當欄
5.2	塗銷信託或信託歸屬登記，受託人未能會同申請，由權利人提出足資證明信託關係消滅文件單獨申請，而未能提出權利書狀時。	土地登記規則第 128 條第 2 項	因_____，未能提出權利書狀，如有不實申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
5.3	塗銷信託登記，以申請人自行於申請書填寫信託權利價值。	土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 7	本件信託權利價值總金額新臺幣○○○元正。	1. 權利人 及義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
		款		2. 權利人	
5.4	申請登記,受託人為非以經營信託為業之法人時。	內政部 90 年 3 月 5 日台內中地字第 9002764 號函	受託人○○○非屬營業信託且無信託業法第 33 條規定「經營不特定多數人之信託」。	權利人	登記申請書適當欄
5.5	金融機構依金融資產證券化條例規定申辦抵押權信託登記時。	內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函	本案已依金融資產證券化條例等相關規定辦理公告或通知債務人,如有不實,申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
5.6	申請信託登記之受託人係同一不動產標的之抵押權人時。	內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940053723 號函	本案所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突,如有不實申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄

6. 其他

6.1	寺廟或宗教團體名義登記依地籍清理條例第 34 條規定申請更名登記,原登記名義人為行蹤不明或住址資料記載不全之自然人;或為未依第十七條規定申請更正之會社或組合,且無股東或組合員名冊者。	地籍清理條例第 34 條第 4 項	真正權利人主張權利時,願負返還及法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
-----	---	-------------------	-----------------------	-----	----------

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
6.2	日據時期會社或組合名義登記之土地依規定協議時，協議不成者，得由其中一人或數人，就不明部分之土地應有部分，申請登記為不明部分之原權利人均等時。	地籍清理條例施行細則第16條	協議不成之事由為_____。	權利人	登記申請書適當欄
6.3	合於地籍清理條例施行細則第27條第1項第4款至第6款或第2項情形，而未能檢附權利書狀者，檢附村(里)長、土地共有人(含繼承人)、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書時。	地籍清理條例施行細則第28條	本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
6.4	建物所有權第一次登記、共有物分割登記於標示變更登記完畢者及公有土地權利登記經申請人申請免繕發書狀時。	土地登記規則第65條第2項	本案免繕發權利書狀。	權利人	登記申請書適當欄
6.5	同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，申請分別繕發書狀時。	土地登記規則第66條第3項	申請分別繕發權利書狀。	權利人	登記申請書適當欄
6.6	香港居民申請登記。	1. 香港澳門關係條例第4條	本案香港居民持有香港永久身分證具有香港永久居留資格，且確未持有英國國民(海	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
		2. 香港澳門關係條例施行細則第5條 3. 內政部87年6月10日台內地字第8706372號函	外)護照或香港護照以外之旅行證照。		
6.7	共有人依民法第820條第1項規定所為管理之決定或法院之裁定申請登記時，或於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時。	土地登記規則第155條之1第2項	本案確已通知他共有人。	權利人	登記申請書適當欄
6.8	共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人依民法第817條第2項規定申請共有土地持分之更正登記時。	更正登記法令補充規定第9點	已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
6.9	申請人已在土地所在之登記機關設置印鑑者，委託他人申辦土地登記案件使用該設置之印鑑時。	土地登記印鑑設置及使用作業要點第4點	使用已設置之印鑑。	權利人 或 義務人	登記申請書適當欄
6.10	公司法人檢附之法人設立或變更登記表、其影本或公司登記主管機關核發之抄錄本或影本時。	1. 申請土地登記應附文件法令補充規定第41點第5款	1. (法人為權利人時)本案影本與正本(或公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不	權利人 (1)；義務人(2、3)	1. 複印本 2. 公司登記主管機關核發之抄錄本或

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
		2. 內政部 87 年 6 月 5 日臺內地字第 8782347 號函 3. 內政部 89 年 7 月 24 日台內中地字第 8914296 號函 4. 內政部 90 年 5 月 24 日台內中地字第 9082613 號函	實，申請人願負法律責任。 2. (法人為義務人，檢附抄錄本或影本時)本案抄錄本或影本所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。 3. (法人為義務人，檢附抄錄本或影本之複印本)本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。		影本 3. 複印本
6.11	當事人持憑調處紀錄申請登記，若調處結果涉及對價或補償時。	直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條	受領之對價或補償數額如有錯誤，由申請人自負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
6.12	占有人申請時效取得地上權，確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本時。	時效取得地上權登記審查要點第 7 點	本案占有人因_____，不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本。	權利人	登記申請書適當欄
6.13	土地權利人聲請土地權利移轉或消滅等變更登記，不能提出原權利書狀	內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第	○○○為原權利人，因_____權利書狀滅失，	義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
	時。	792259 號函	如有不實願負法律責任。		
6.14	未建立共有部分附表之任何區分所有建物，於檢附共有部分權利書狀申請登記時。	1. 臺北市政府地政處 72 年 8 月 31 日北市地一字第 34698 號函 2. 臺北市政府地政處 72 年 9 月 27 日北市地一字第 37738 號	本案專有部分○○○建號分擔共有部分◎◎◎建號持分△△△。	權利人	登記申請書適當欄
6.15	區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，經相關區分所有權人及他項權利人同意，申請權利範圍移轉變更登記時	內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函	本案之移轉確不影響善意第三人權益，如有不實願負法律責任。	權利人及義務人	登記申請書適當欄
6.16	同一所有權人所有各相關區分所有建物之共有部分權利範圍調整。	內政部 82 年 6 月 10 日台內地字第 8207254 號函	本共有部分權利範圍調整確未影響善意第三人權益，如有不實願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
6.17	登記義務人於申請登記前死亡，權利人未能檢附原權利書狀時。	內政部 89 年 4 月 20 日台內中地字第 8978856 號函	○○○為義務人之繼承人，因_____，未能檢附權利書狀，如有不實願負法律責任。	義務人之繼承人	登記申請書適當欄
6.18	金融機構合併之登記案件，因消滅機構拒不交付所有權狀，衍生無法申辦所有權移轉登記。	內政部 91 年 8 月 6 日台內中地字第 0910011963 號函	因○○○(理由請敘明)未能檢附所有權狀，如有不實願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
6.19	依地政士法登記助理員	內政部 91 年 9 月	於土地登記申請書備註欄載	助理員	登記申請書適

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或權利人)	簽註文件
	於送(領)件時。	30日台內中地 0910014272號函	明助理員姓名及身分證統一 編號。		當欄
6.20	非地政士代理他人申請 土地登記時。	1. 內政部 102 年 12 月 27 日內 授中辦地字第 10266525643 號函 2. 內政部 103 年 1 月 2 日內授 中辦地字第 1036650001 號 函	1. 「本人未給付報酬予代理 人,如有虛偽不實,願負 法律責任。」 2. 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。」	權利人及 義務人 (1);代理 人(2)	登記申請書適 當欄
6.21	申辦書狀補給登記,如公 告函件遭郵局退回,經電 話通知登記名義人持身 分證明文件親自領回公 告時。	臺北市政府地政 處 93 年 5 月 13 日北市地一字第 09331320300 號 函	登記名義人親自到所領取公 告函件。	權利人	登記申請書適 當欄
6.22	申請人已於本市各戶政 事務所辦理印鑑登記,並 同意地政機關利用電腦 處理查詢印鑑登記資料	臺北市政府地政 局 106 年 6 月 1 日北市地登字第 10631434200 號 函	申請人註明「使用○○戶政 事務所登記之印鑑,並同意 地政機關利用電腦處理查 詢」。	權利人 或 義務人	登記申請書適 當欄
<p>1. 若法令已有明文規定簽註文字者,其文字應依該法令規定簽註。若法令未明文規定簽註文字者,則申請人簽註之文字與法令規定意旨相符時,均應予受理。</p> <p>2. 現行法令規定必需檢附之證明文件,不得由申請人於申請書適當欄簽註。但必需於申請書適當欄簽註事項,得由申請人於其他證明文件上簽註或另行檢附證明文件憑辦。</p> <p>3. 臺北市政府地政處業於 100 年 12 月 20 日組織編修為臺北市政府地政局。</p>					

「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，業經本府以109年7月30日府地價字第1096019698號令修正發布，並自109年8月6日生效

臺北市政府函 社團法人台北市不動產估價師公會

109. 8. 7府地價字第1096020604號

說明：

- 一、依本市法規標準自治條例第42條及本府所屬各機關法制作業應注意事項第9點規定辦理。
- 二、檢送修正後「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」、發布令及本府公報各1份。
- 三、副本抄送臺北市議會、本府法務局（本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1091700J0014，請協助刊登臺北市法規查詢系統）。

附件

臺北市政府令

109. 7. 30府地價字第1096019698號

修正「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」，並自一〇九年八月六日生效。

附「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」。

臺北市府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準

中華民國 92 年 8 月 28 日臺北市府府地二字第 09215705700 號令訂定

中華民國 95 年 6 月 2 日臺北市府府地二字第 09531608100 號令修正第三點

中華民國 109 年 7 月 30 日臺北市府府地價字第 1096019698 號令修正發布並自 109 年 8 月 6 日生效

一、臺北市府（以下簡稱本府）為處理違反不動產估價師法（以下簡稱本法）第三十二條及第三十三條裁罰事件，依法為妥適而有效之裁處，建立執法之公平性，以期減少爭議及行政訴訟之行政成本，提升公信力，特訂定本裁罰基準。

二、行政罰法規定有關不罰、免罰與裁處之審酌加減及擴張參考表：

項次	審酌事項	內 容	條 文	備 註
1	不予處罰部分	1 違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。	第七條第一項	
2		2 未滿十四歲人之行為，不予處罰。	第九條第一項	
3		3 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。	第九條第三項	
4		4 依法令之行為，不予處罰。	第十一條第一項	
5		5 依所屬上級公務員職務命令之行為，不予處罰。	第十一條第二項 本文	明知職務命令違法，而未依法定程序向該上級公務員陳述意見者，不在此限。
6		6 對於現在不法之侵害，而出於防衛自己或他人權利之行為，不予處罰。	第十二條本文	
7		7 因避免自己或他人生命、身體、自由、名譽或財產之緊急危難而出於不得已之行為，不予處罰。	第十三條本文	
8	得免部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得免除其處罰。	第八條	
9		2 防衛行為過當者，得免除其處罰。	第十二條但書	
10		3 避難行為過當者，得免除其處罰。	第十三條但書	
11	得減輕部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得減輕其處罰。	第八條	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。
12		2 防衛行為過當者，得減輕其處罰。	第十二條但書	
13		3 避難行為過當者，得減輕其處罰。	第十三條但書	
14		4 十四歲以上未滿十八歲人之行為，得減輕處罰。	第九條第二項	

項次	審酌事項	內 容	條 文	備 註	
15		5	行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。	第九條第四項	罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一。
16	得加重部分	1	因違反行政法上義務所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制。	第十八條第二項	
17	得併罰部分	1	私法人之董事或其他有代表權之人，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人如有故意或重大過失時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾新臺幣一百萬元。但其所得之利益逾新臺幣一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第一項、第三項	
18		2	私法人之職員、受僱人或從業人員，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，私法人之董事或其他有代表權之人，如對該行政法上義務之違反，因故意或重大過失，未盡其防止義務時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾新臺幣一百萬元。但其所得之利益逾新臺幣一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第二項、第三項	
19		3	設有代表人或管理人之非法人團體，或法人以外之其他私法組織，違反行政法上義務者，準用行政罰法第十五條規定。	第十六條	
20	得追繳部分	1	為他人利益而實施行為，致使他人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人因其行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第一項	
21		2	行為人違反行政法上義務應受處罰，他人因該行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第二項	
22	審酌部	1	裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力，	第十八條第一項	

項次	審酌事項	內 容	條 文	備 註
	分	於法定額度內處罰。		

三、本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如下表：

類別	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他處罰	統一裁罰基準(新臺幣：元)
甲	一、未取得不動產估價師資格者，受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物或其權利之估價業務者。 二、建築師辦理建築師法規定建築物估價以外之估價業務者。	第三十二條	處五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。	第一次處五萬元罰鍰。 第二次處十萬元罰鍰。 第三次處十五萬元罰鍰。 第四次處二十萬元罰鍰。 第五次以上處二十五萬元罰鍰。
乙	不動產估價師已領有開業證書未加入不動產估價師公會而執行業務者。	第三十三條第一項 第三十三條第三項	一、處二萬元以上十萬元以下罰鍰。 二、受前點處分合計三次，而仍繼續執行業務者，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。	第一次處二萬元罰鍰。 第二次處五萬元罰鍰。 第三次處十萬元罰鍰。 第四次廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。
丙	不動產估價師未領有開業證書、開業證書屆期未換證、已註銷開業證書或受停止執行業務處分而仍執行業務者。	第三十三條第二項 第三十三條第三項	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、受前點處分合計三次，而仍繼續執行業務者，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。	第一次處三萬元罰鍰。 第二次處九萬元罰鍰。 第三次處十五萬元罰鍰。 第四次廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。
丁	受乙類或丙類處分合計三次者。	第三十三條第三項	受乙類或丙類處分合計三次，而仍繼續執行業務者，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。	廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。

四、前點所列統一裁罰基準如因情節特殊而有加重或減輕處罰之必要者，本府得於裁處書內敘明理由，於法定罰鍰額度內處罰，不受前開統一裁罰基準之限制。

臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理違反不動產估價師法（以下簡稱本法）第三十二條及第三十三條裁罰事件，<u>依法為妥適而有效之裁處，建立執法之公平性，以期減少爭議及行政訴訟之行政成本，提升公信力，特訂定本裁罰基準。</u></p>	<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理違反不動產估價師法（以下簡稱本法）第三十二條及第三十三條事件，特訂定本基準。</p>	<p>本點酌作文字修正。</p>
<p>二、行政罰法規定有關不罰、免罰與裁處之審酌加減及擴張參考表：</p>		<p><u>本點新增。</u></p>
<p>三、本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如下表：</p>	<p>二、本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如下表：</p>	<p><u>點次遞改。</u></p>
<p>四、<u>前點所列統一裁罰基準如因情節特殊而有加重或減輕處罰之必要者，本府得於裁處書內敘明理由，於法定罰鍰額度內處罰，不受前開統一裁罰基準之限制。</u></p>	<p>三、前點個別具體案件之情況，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力，如有特別輕微或嚴重之情形者，得按裁罰基準酌量減輕或加重處罰。但應敘明其減輕或加重之理由。</p>	<p>點次遞改並依本府現行法規體例用語酌作文字修正。</p>
	<p>四、本府處理違反本法之程序如下： (一)發現有本法第三十二條及第三十三條之事件，由本府作成處分，並將該處分書依行政程序法規定送達受處分人，俾受處分人繳納罰鍰或履行一定行為義務。 (二)受處罰人逾期不繳納罰</p>	<p>一、<u>本點刪除。</u> 二、經查本點核屬當然之理且與本裁罰基準訂定規範目的無涉，爰予以刪除。</p>

修正規定	現行規定	說明
	緩者，由本府進行催繳作業，若經催繳仍不繳納罰鍰者，依行政執行法規定辦理。	

行政罰法規定有關不罰、免罰與裁處之審酌加減及擴張參考表：

項次	審酌事項	內 容	條 文	備 註
1	不予處罰部分	1 違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。	第七條第一項	
2		2 未滿十四歲人之行為，不予處罰。	第九條第一項	
3		3 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。	第九條第三項	
4		4 依法令之行為，不予處罰。	第十一條第一項	
5		5 依所屬上級公務員職務命令之行為，不予處罰。	第十一條第二項 本文	明知職務命令違法，而未依法定程序向該上級公務員陳述意見者，不在此限。
6		6 對於現在不法之侵害，而出於防衛自己或他人權利之行為，不予處罰。	第十二條本文	
7		7 因避免自己或他人生命、身體、自由、名譽或財產之緊急危難而出於不得已之行為，不予處罰。	第十三條本文	
8	得免部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得免除其處罰。	第八條	
9		2 防衛行為過當者，得免除其處罰。	第十二條但書	
10		3 避難行為過當者，得免除其處罰。	第十三條但書	
11	得減輕部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得減輕其處罰。	第八條	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。
12		2 防衛行為過當者，得減輕其處罰。	第十二條但書	
13		3 避難行為過當者，得減輕其處罰。	第十三條但書	
14		4 十四歲以上未滿十八歲人之行為，得減輕處罰。	第九條第二項	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一。
15		5 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。	第九條第四項	
16	得加重	1 因違反行政法上義務所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制。	第十八條第二項	

項次	審酌事項	內 容	條 文	備 註
	部 分			
17		1 私法人之董事或其他有代表權之人，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人如有故意或重大過失時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾新臺幣一百萬元。但其所得之利益逾新臺幣一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第一項、第三項	
18	得 併 罰 部 分	2 私法人之職員、受僱人或從業人員，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，私法人之董事或其他有代表權之人，如對該行政法上義務之違反，因故意或重大過失，未盡其防止義務時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾新臺幣一百萬元。但其所得之利益逾新臺幣一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第二項、第三項	
19		3 設有代表人或管理人之非法人團體，或法人以外之其他私法組織，違反行政法上義務者，準用行政罰法第十五條規定。	第十六條	
20	得 追 繳 部 分	1 為他人利益而實施行為，致使他人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人因其行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第一項	
21		2 行為人違反行政法上義務應受處罰，他人因該行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第二項	
22	審 酌 部 分	1 裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力，於法定額度內處罰。	第十八條第一項	

本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如下表：

類別	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他處罰	統一裁罰基準(新臺幣：元)
甲	<p>三、未取得不動產估價師資格者，受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物或其權利之估價業務。</p> <p>四、建築師辦理建築師法規定建築物估價以外之估價業務者。</p>	第三十二條	處五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。	<p>第一次處五萬元罰鍰。</p> <p>第二次處十萬元罰鍰。</p> <p>第三次處十五萬元罰鍰。</p> <p>第四次處二十萬元罰鍰。</p> <p>第五次以上處二十五萬元罰鍰。</p>
乙	不動產估價師已領有開業證書未加入不動產估價師公會而執行業務者。	第三十三條第一項 第三十三條第三項	<p>三、處二萬元以上十萬元以下罰鍰。</p> <p>四、受前點處分合計三次，而仍繼續執行業務者，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。</p>	<p>第一次處二萬元罰鍰。</p> <p>第二次處五萬元罰鍰。</p> <p>第三次處十萬元罰鍰。</p> <p>第四次廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。</p>
丙	不動產估價師未領有開業證書、開業證書屆期未換證、已註銷開業證書或受停止執行業務處分而仍執行業務者。	第三十三條第二項 第三十三條第三項	<p>三、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>四、受前點處分合計三次，而仍繼續執行業務者，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。</p>	<p>第一次處三萬元罰鍰。</p> <p>第二次處九萬元罰鍰。</p> <p>第三次處十五萬元罰鍰。</p> <p>第四次廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。</p>
丁	受乙類或丙類處分合計三次者。	第三十三條第三項	受乙類或丙類處分合計三次，而仍繼續執行業務者，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。	廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。

修正「臺北市府辦理徵收土地之撤銷或廢止徵收標準作業流程」，請配合辦理

臺北市府地政局函 臺北市府法務局等

109.8.18北市地用字第1096021588號

臺北市府辦理徵收土地之撤銷或廢止徵收標準作業流程

壹、作業目的：

為使本府所屬各用地機關辦理徵收土地撤銷或廢止徵收案件有所依循，特訂定本作業流程。

貳、法令依據：

- 一、土地徵收條例第 49 條至 55 條。
- 二、土地徵收條例施行細則第 57 條至 61 條。
- 三、本府 89 年 4 月 12 日府地四字第 8902885500 號函。
- 四、內政部 95 年 9 月 8 日台內地字第 0950143287 號函。
- 五、內政部 99 年 11 月 3 日台內地字第 0990214655 號函。
- 六、內政部 103 年 2 月 21 日台內地字第 1030072564 號令。
- 七、內政部 109 年 7 月 17 日台內地字第 1090263718 號函。

參、應辦理撤銷或廢止徵收原因：

一、撤銷徵收：(土地徵收條例第 49 條第 1 項)

- (一)因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- (二)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

二、廢止徵收：(土地徵收條例第 49 條第 2 項)

- (一)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- (二)依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
- (三)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

三、其他：(土地徵收條例第 52 條之 1、重複徵收依行政程序法第 117 條規定辦理撤銷徵收)。

肆、辦理撤銷或廢止徵收作業程序：(主辦單位：各用地機關；協辦單位：地政局)

一、申請：

(一)用地機關主動申請

- 1、已公告徵收之土地，在未依徵收計畫完成使用前，用地機關應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級主管機關列管。
- 2、用地機關發現報准徵收之土地有土地徵收條例第 49 條第 1、2 項各款規定情形之一者，應辦理撤銷或廢止徵收。
- 3、如有需要，得先函請地政局協助提供公告徵收函等相關資料，或先協助審查報送內

政部之相關書表文件。

4、用地機關應將撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件等，函送地政局以本府名義向內政部申請。

(二)原土地所有權人向本府申請

原土地所有權人認有應撤銷或廢止徵收之情形，而用地機關未申請者，原土地所有權人得向本府請求，由用地機關（現管理機關）受理申請及審查處理。

二、審查：用地機關受理原土地所有權人申請後應即審查是否符合相關規定，必要時得邀集相關單位實地勘查。

(一)申請資格：原土地所有權人或其全體繼承人得請求之。

(二)申請時間：申請撤銷或廢止徵收，應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，以書面提出申請。

(三)申請期限：

1、行政程序法施行前已發生之撤銷或廢止徵收請求權，自90年1月1日（含該日）行政程序法施行日起算5年。

2、得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在90年1月1日（含該日）行政程序法施行日以後至102年5月23日（含該日）行政程序法第131條修正生效前者：

(1)需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算5年。

(2)原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算5年，其時效於102年5月23日（含該日）以前尚未完成者，自102年5月24日（含該日）起適用新法，其已進行之時效期間不受影響，接續計算其時效期間合計為10年。

3、得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在102年5月24日（含該日）以後者：

(1)需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算5年。

(2)原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算10年。

4、有徵收處分違法，或該處分合法但有行政程序法第123條各款所定情形之一時，原處分機關仍得依行政程序法第117條或第123條規定本於職權裁量是否撤銷或廢止原處分。另用地機關得於內政部知有撤銷徵收原因時2年內辦理撤銷徵收。

(四)就原土地所有權人主張應撤銷或廢止徵收之原因事由，查調下述相關檔卷及證明文件予以審查：

1、徵收計畫書及其相關附件、土地登記簿謄本、地籍圖。

2、使用之證明文件，如施工計畫書、施工預算書、發包文件、承包商合約書、開工或竣工報核表、建築執照、使用執照、雜項執照、工程結算驗收證明書、驗收紀錄、施工前後及完工照片等。

(五)實地勘查：

1、通知會勘：用地機關通知申請人、地政局及其他有關機關實地勘查。

2、作成勘查紀錄：

(1)實地勘查徵收土地使用現況。

(2)用地機關於勘查現場說明徵收範圍土地使用情形，並依第(四)項規定檢附徵收土地使用之證明文件。

(3)將勘查過程做成勘查紀錄並拍照存證。

(4)申請人如有陳述意見者，應於勘查紀錄記明。

(六)審查結果處理：

1、符合規定者：

- (1)得先函請地政局協助提供公告徵收函等相關資料，或先協助審查報送內政部之相關書表文件。
- (2)用地機關應將撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件等，函送地政局以本府名義向內政部申請，同時並檢附申請人相關戶籍資料予地政局備用。
- (3)應檢附之圖籍及文件如下：
 - ①撤銷或廢止徵收土地清冊。
 - ②原核准徵收函影本。
 - ③原徵收公告影本。
 - ④撤銷或廢止徵收土地原核准徵收土地及土地改良物清冊影本。
 - ⑤撤銷或廢止徵收土地撤銷或廢止前、後地籍圖(應分別加註圖例，標明撤銷或廢止徵收前、後之工程範圍及申請撤銷或廢止徵收土地位置)。

2、未符合規定者：

用地機關應將處理結果以本府名義函復申請人及副知相關機關，並應於府函中敘明，如不服該處理結果，應於送達之日起 30 日內依土地徵收條例第 50 條第 4 項規定向內政部請求之。

三、報內政部審查：

- (一)經內政部審議核准：地政局於收到內政部核准通知，應轉知用地機關並依規定辦理公告。
- (二)經內政部審議不核准：由內政部將處理結果函復地政局或申請人，地政局應轉知用地機關。

四、公告並通知繳價：

- (一)地政局收到內政部核准函，應於 1 個月內辦理公告，特殊案件經簽准核可延長者，一次以 3 個月為限。
- (二)公告期間 30 日，並通知原土地所有權人(或其全體繼承人)於一定期間內(不得少於 6 個月)向用地機關繳清應繳納之價額，同時副知用地機關。
- (三)應繳納之價額，指徵收補償地價、地價加成補償、遷移費，及原他項權利人或耕地承租人原應受領之價金；撤銷徵收之土地，應繳納之價額則不包括已扣繳之土地增值稅。
- (四)撤銷徵收之土地，被徵收時如有自補償價額中代為扣繳土地增值稅者，應請用地機關聯繫稅捐機關辦理退還事宜，並副知稅捐機關配合辦理。
- (五)地政局應於公告後 3 個月內，將通知送達情形(含繳回期限)列冊函送用地機關。

五、受理原土地所有權人繳回價額：

- (一)依限繳回者：用地機關收到原土地所有權人繳回價額後，應將收據影本等證明文件函送地政局辦理發還土地事宜。
- (二)未依限繳回者：於繳回期限屆滿後，用地機關應將未繳回價額之原土地所有權人列冊，函送地政局辦理「維持原登記」註記事宜。
- (三)重複徵收者：原土地所有權人如未依限繳回價額，用地機關應循司法途徑提起訴訟追討原領之補償費。

六、發還土地：

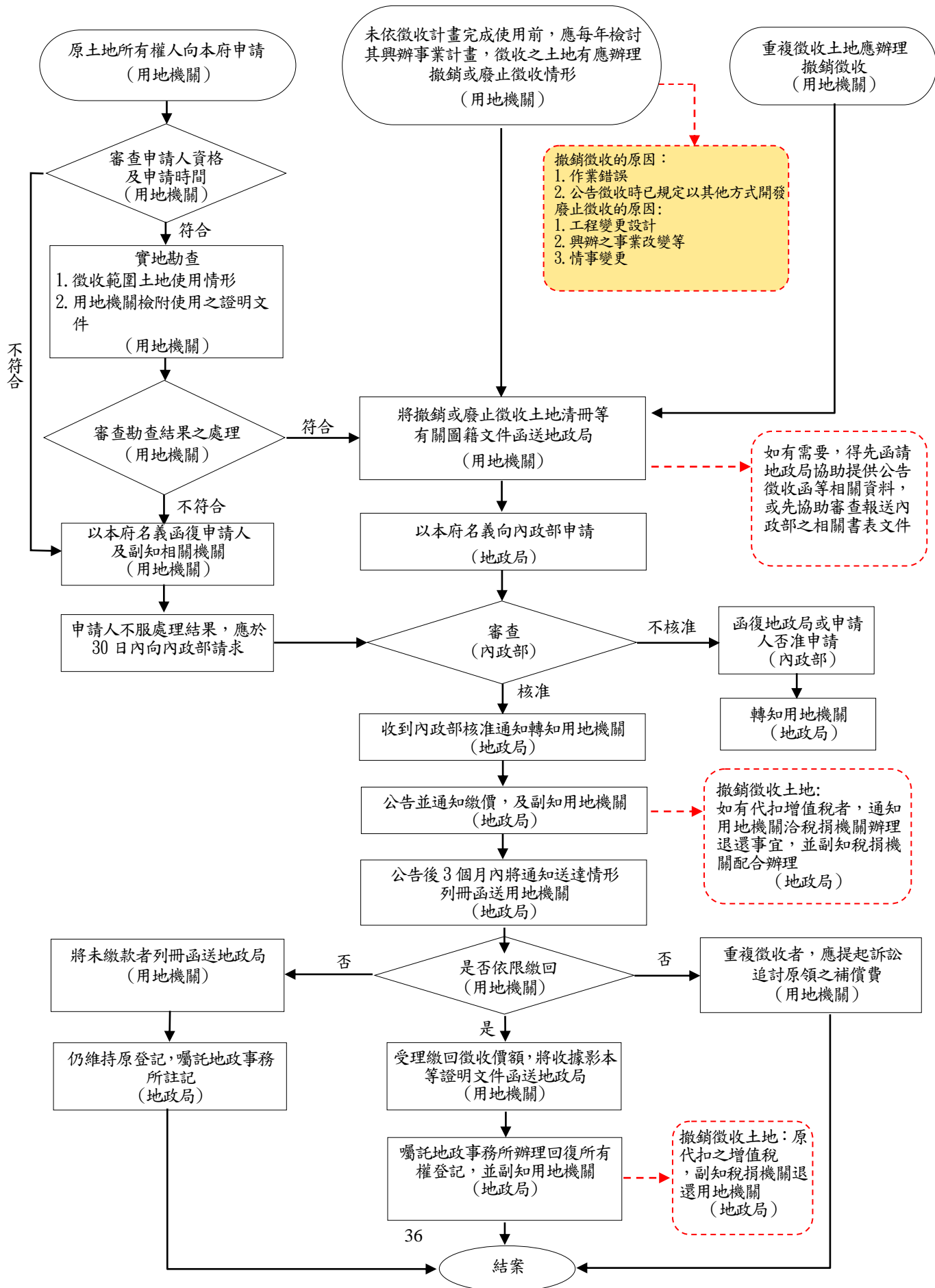
(一)原土地所有權人於一定期間內繳清應繳納之價額者：

1、由地政局囑託轄區地政事務所辦理回復原所有權之登記事宜。

2、撤銷徵收之土地，被徵收時自補償價額中代為扣繳之土地增值稅，副知稅捐機關退還用地機關。

(二)原土地所有權人未於一定期間內繳清應繳納之價額者，由地政局囑託轄區地政事務所辦理「維持原登記」之註記。

撤銷或廢止徵收作業流程圖



「臺北市政府辦理徵收土地之撤銷或廢止徵收標準作業流程」修正對照表

修正作業流程	現行作業流程	說明
<p>壹、作業目的： 為使本府所屬各用地機關辦理徵收土地撤銷或廢止徵收案件有所依循，特訂定本作業流程。</p>	<p>壹、作業目的： 為使本府所屬各用地機關辦理徵收土地撤銷或廢止徵收案件有所依循，特訂定本作業流程。</p>	<p>無修正。</p>
<p>貳、法令依據： 一、土地徵收條例第 49 條至 55 條。 二、土地徵收條例施行細則第 57 條至 61 條。 三、本府 89 年 4 月 12 日府地四字第 8902885500 號函。 四、內政部 95 年 9 月 8 日台內地字第 0950143287 號函。 五、內政部 99 年 11 月 3 日台內地字第 0990214655 號函。 六、內政部 103 年 2 月 21 日台內地字第 1030072564 號令。 七、<u>內政部 109 年 7 月 17 日台內地字第 1090263718 號函。</u></p>	<p>貳、法令依據： 一、土地徵收條例第 49 條至 55 條。 二、土地徵收條例施行細則第 57 條至 61 條。 三、本府 89 年 4 月 12 日府地四字第 8902885500 號函。 四、內政部 95 年 9 月 8 日台內地字第 0950143287 號函。 五、內政部 99 年 11 月 3 日台內地字第 0990214655 號函。 六、內政部 103 年 2 月 21 日台內地字第 1030072564 號令。</p>	<p>一、依照本府 89 年 4 月 12 日府地四字第 8902885500 號函附「研商『土地徵收條例施行後，本府各相關局處之權責劃分與業務分工原則』事宜」會議結論，有關土地徵收條例第 50 條撤銷徵收（101 年 1 月 4 日土地徵收條例修正，依行政程序法之規定區分為撤銷徵收及廢止徵收）之申請或受理係由本府各用地機關主政，並應以府銜向內政部申請。</p> <p>二、茲因內政部 109 年 7 月 17 日台內地字第 1090263718 號函附「109 年全國地政機關精進業務座談會」編號 5 提案，建議各直轄市、縣（市）政府地政機關協助督促需地機關辦理徵收相關業務，故經決議「……請各直轄市、縣（市）政府未來報送土地徵收相關案件……均由地政局、處……以府函地字號發文始予受理。……」，爰配合修正。</p>
<p>參、應辦理撤銷或廢止徵收原因： 一、撤銷徵收：（土地徵收條例第 49 條第 1 項） （一）因作業錯誤，致原徵收之土</p>	<p>參、應辦理撤銷或廢止徵收原因： 一、撤銷徵收：（土地徵收條例第 49 條第 1 項） （一）因作業錯誤，致原徵收之土</p>	<p>無修正。</p>

修正作業流程	現行作業流程	說明
<p>地不在工程用地範圍內。</p> <p>(二)公告徵收時,都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地,土地所有權人不願參與聯合開發者,不在此限。</p> <p>二、廢止徵收:(土地徵收條例第 49 條第 2 項)</p> <p>(一)因工程變更設計,致原徵收之土地不在工程用地範圍內。</p> <p>(二)依徵收計畫開始使用前,興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。</p> <p>(三)已依徵收計畫開始使用,尚未依徵收計畫完成使用之土地,因情事變更,致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。</p> <p>三、其他:(土地徵收條例第 52 條之 1、重複徵收依行政程序法第 117 條規定辦理撤銷徵收)。</p>	<p>地不在工程用地範圍內。</p> <p>(二)公告徵收時,都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地,土地所有權人不願參與聯合開發者,不在此限。</p> <p>二、廢止徵收:(土地徵收條例第 49 條第 2 項)</p> <p>(一)因工程變更設計,致原徵收之土地不在工程用地範圍內。</p> <p>(二)依徵收計畫開始使用前,興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。</p> <p>(三)已依徵收計畫開始使用,尚未依徵收計畫完成使用之土地,因情事變更,致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。</p> <p>三、其他:(土地徵收條例第 52 條之 1、重複徵收依行政程序法第 117 條規定辦理撤銷徵收)。</p>	
<p>肆、辦理撤銷或廢止徵收作業程序:(主辦單位:各用地機關;協辦單位:地政局)</p> <p>一、申請:</p> <p>(一)用地機關主動申請</p> <p>1、已公告徵收之土地,在未依徵收計畫完成使用前,用地機關應每年檢討其興辦事業計畫,並由其上級主管機關列管。</p> <p>2、用地機關發現報准徵收之土地有土地徵收條例第 49 條第 1、2 項各款規定情形之一者,應辦理撤銷或廢止徵收。</p> <p>3、如有需要,得先函請地政局</p>	<p>肆、辦理撤銷或廢止徵收作業程序:(主辦單位:各用地機關;協辦單位:地政局)</p> <p>一、申請:</p> <p>(一)用地機關主動申請</p> <p>1、已公告徵收之土地,在未依徵收計畫完成使用前,用地機關應每年檢討其興辦事業計畫,並由其上級主管機關列管。</p> <p>2、用地機關發現報准徵收之土地有土地徵收條例第 49 條第 1、2 項各款規定情形之一者,應辦理撤銷或廢止徵收。</p> <p>3、如有需要,得先函請地政局</p>	<p>依內政部 109 年 7 月 17 日台內地字第 1090263718 號函附「109 年全國地政機關精進業務座談會」編號 5 提案決議「……請各直轄市、縣(市)政府未來報送土地徵收相關案件……均由地政局、處……以府函地字號發文始予受理。……」,配合修正第 4 點改由用地機關將撤銷或廢止徵收土地清冊等有關圖籍文件,函送地政局以本府名義向內政部申請之。</p>

修正作業流程	現行作業流程	說明
<p>協助提供公告徵收函等相關資料，或先協助審查報送內政部之相關書表文件。</p> <p>4、用地機關應將撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件等，<u>函送地政局以本府名義</u>向內政部申請。</p> <p>(二)原土地所有權人向本府申請 原土地所有權人認有應撤銷或廢止徵收之情形，而用地機關未申請者，原土地所有權人得向本府請求，由用地機關(現管理機關)受理申請及審查處理。</p>	<p>協助提供公告徵收函等相關資料，或先協助審查報送內政部之相關書表文件。</p> <p>4、用地機關應<u>以本府名義檢附</u>撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件等，<u>依程序</u>向內政部申請，<u>同時副知地政局</u>。</p> <p>(二)原土地所有權人向本府申請 原土地所有權人認有應撤銷或廢止徵收之情形，而用地機關未申請者，原土地所有權人得向本府請求，由用地機關(現管理機關)受理申請及審查處理。</p>	
<p>二、審查： 用地機關受理原土地所有權人申請後應即審查是否符合相關規定，必要時得邀集相關單位實地勘查。</p> <p>(一)申請資格：原土地所有權人或其全體繼承人得請求之。</p> <p>(二)申請時間：申請撤銷或廢止徵收，應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，以書面提出申請。</p>	<p>二、審查： 用地機關受理原土地所有權人申請後應即審查是否符合相關規定，必要時得邀集相關單位實地勘查。</p> <p>(一)申請資格：原土地所有權人或其全體繼承人得請求之。</p> <p>(二)申請時間：申請撤銷或廢止徵收，應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，以書面提出申請。</p>	無修正。
<p>(三)申請期限： 1、行政程序法施行前已發生之撤銷或廢止徵收請求權，自90年1月1日(含該日)行政程序法施行日起算5年。</p> <p>2、得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在90年1月1日(含該日)行政程序法施行日以後至102年5月23日(含該日)行政程序法第131條修正生效前者：</p> <p>(1)需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算5年。</p>	<p>(三)申請期限： 1、行政程序法施行前已發生之撤銷或廢止徵收請求權，自90年1月1日(含該日)行政程序法施行日起算5年。</p> <p>2、得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在90年1月1日(含該日)行政程序法施行日以後至102年5月23日(含該日)行政程序法第131條修正生效前者：</p> <p>(1)需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算5年。</p>	無修正。

修正作業流程	現行作業流程	說明
<p>(2)原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算5年，其時效於102年5月23日(含該日)以前尚未完成者，自102年5月24日(含該日)起適用新法，其已進行之時效期間不受影響，接續計算其時效期間合計為10年。</p> <p>3、得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在102年5月24日(含該日)以後者：</p> <p>(1)需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算5年。</p> <p>(2)原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算10年。</p> <p>4. 有徵收處分違法，或該處分合法但有行政程序法第123條各款所定情形之一時，原處分機關仍得依行政程序法第117條或第123條規定本於職權裁量是否撤銷或廢止原處分。另用地機關得於內政部知有撤銷徵收原因時2年內辦理撤銷徵收。</p>	<p>(2)原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算5年，其時效於102年5月23日(含該日)以前尚未完成者，自102年5月24日(含該日)起適用新法，其已進行之時效期間不受影響，接續計算其時效期間合計為10年。</p> <p>3、得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在102年5月24日(含該日)以後者：</p> <p>(1)需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算5年。</p> <p>(2)原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算10年。</p> <p>4. 有徵收處分違法，或該處分合法但有行政程序法第123條各款所定情形之一時，原處分機關仍得依行政程序法第117條或第123條規定本於職權裁量是否撤銷或廢止原處分。另用地機關得於內政部知有撤銷徵收原因時2年內辦理撤銷徵收。</p>	
<p>(四)就原土地所有權人主張應撤銷或廢止徵收之原因事由，查調下述相關檔卷及證明文件予以審查：</p> <p>1、徵收計畫書及其相關附件、土地登記簿謄本、地籍圖。</p> <p>2、使用之證明文件，如施工計畫書、施工預算書、發包文件、承包商合約書、開工或竣工報核表、建築執照、使用執照、雜項執照、工程結算驗收證明書、驗收紀錄、施工前後及完工照片等。</p>	<p>(四)就原土地所有權人主張應撤銷或廢止徵收之原因事由，查調下述相關檔卷及證明文件予以審查：</p> <p>1、徵收計畫書及其相關附件、土地登記簿謄本、地籍圖。</p> <p>2、使用之證明文件，如施工計畫書、施工預算書、發包文件、承包商合約書、開工或竣工報核表、建築執照、使用執照、雜項執照、工程結算驗收證明書、驗收紀錄、施工前後及完工照片等。</p>	無修正。
<p>(五)實地勘查：</p>	<p>(五)實地勘查：</p>	無修正。

修正作業流程	現行作業流程	說明
<p>1、通知會勘：用地機關通知申請人、地政局及其他有關機關實地勘查。</p> <p>2、作成勘查紀錄：</p> <p>(1)實地勘查徵收土地使用現況。</p> <p>(2)用地機關於勘查現場說明徵收範圍土地使用情形，並依第(四)項規定檢附徵收土地使用之證明文件。</p> <p>(3)將勘查過程做成勘查紀錄並拍照存證。</p> <p>(4)申請人如有陳述意見者，應於勘查紀錄記明。</p>	<p>1、通知會勘：用地機關通知申請人、地政局及其他有關機關實地勘查。</p> <p>2、作成勘查紀錄：</p> <p>(1)實地勘查徵收土地使用現況。</p> <p>(2)用地機關於勘查現場說明徵收範圍土地使用情形，並依第(四)項規定檢附徵收土地使用之證明文件。</p> <p>(3)將勘查過程做成勘查紀錄並拍照存證。</p> <p>(4)申請人如有陳述意見者，應於勘查紀錄記明。</p>	
<p>(六)審查結果處理：</p> <p>1、符合規定者：</p> <p>(1)得先函請地政局協助提供公告徵收函等相關資料，或先協助審查報送內政部之相關書表文件。</p> <p>(2)用地機關應將撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件等，<u>函送地政局以本府名義</u>向內政部申請，同時並檢附申請人相關戶籍資料予地政局備用。</p> <p>(3)應檢附之圖籍及文件如下：</p> <p>①撤銷或廢止徵收土地清冊。</p> <p>②原核准徵收函影本。</p> <p>③原徵收公告影本。</p> <p>④撤銷或廢止徵收土地原核准徵收土地及土地改良物清冊影本。</p> <p>⑤撤銷或廢止徵收土地撤銷或廢止前、後地籍圖(應分別加註圖例，標明撤銷或廢止徵收前、後之工程範圍及申請撤銷或廢止徵收土地位置)。</p> <p>2、未符合規定者： 用地機關應將處理結果以本</p>	<p>(六)審查結果處理：</p> <p>1、符合規定者：</p> <p>(1)得先函請地政局協助提供公告徵收函等相關資料，或先協助審查報送內政部之相關書表文件。</p> <p>(2)用地機關應以本府名義檢附撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件等，<u>依程序</u>向內政部申請，同時副知地政局並檢附申請人相關戶籍資料。</p> <p>(3)應檢附之圖籍及文件如下：</p> <p>①撤銷或廢止徵收土地清冊。</p> <p>②原核准徵收函影本。</p> <p>③原徵收公告影本。</p> <p>④撤銷或廢止徵收土地原核准徵收土地及土地改良物清冊影本。</p> <p>⑤撤銷或廢止徵收土地撤銷或廢止前、後地籍圖(應分別加註圖例，標明撤銷或廢止徵收前、後之工程範圍及申請撤銷或廢止徵收土地位置)。</p> <p>2、未符合規定者： 用地機關應將處理結果以本</p>	<p>依內政部 109 年 7 月 17 日台內地字第 1090263718 號函附「109 年全國地政機關精進業務座談會」編號 5 提案決議「……請各直轄市、縣(市)政府未來報送土地徵收相關案件……均由地政局、處……以府函地字號發文始予受理。……」，配合修正第(2)點改由用地機關將撤銷或廢止徵收土地清冊等有關圖籍文件，函送地政局以本府名義向內政部申請之，並酌作內容修正。</p>

修正作業流程	現行作業流程	說明
<p>府名義函復申請人及副知相關機關，並應於府函中敘明，如不服該處理結果，應於送達之日起 30 日內依土地徵收條例第 50 條第 4 項規定向內政部請求之。</p>	<p>府名義函復申請人，並應於府函中敘明，如不服該處理結果，應於送達之日起 30 日內依土地徵收條例第 50 條第 4 項規定向內政部請求之。</p>	
<p>三、報內政部審查： (一)經內政部審議核准：<u>地政局</u>於收到內政部核准通知，應轉知<u>用地機關</u>並依規定辦理公告。 (二)經內政部審議不核准：由內政部將處理結果函復<u>地政局</u>或申請人，<u>地政局</u>應轉知<u>用地機關</u>。</p>	<p>三、報內政部審查： (一)經內政部審議核准：<u>用地機關</u>於收到內政部核准通知，應即函知<u>地政局</u>依規定辦理公告。 (二)經內政部審議不核准：由內政部將處理結果函復<u>用地機關</u>或申請人。</p>	<p>配合上開修正程序，改由地政局收受內政部通知函，並轉知用地機關。</p>
<p>四、公告並通知繳價： (一)地政局收到內政部核准函，應於 1 個月內辦理公告，特殊案件經簽准核可延長者，一次以 3 個月為限。 (二)公告期間 30 日，並通知原土地所有權人(或其全體繼承人)於一定期間內(不得少於 6 個月)向用地機關繳清應繳納之價額，同時副知用地機關。 (三)應繳納之價額，指徵收補償地價、地價加成補償、遷移費，及原他項權利人或耕地承租人原應受領之價金；撤銷徵收之土地，應繳納之價額則不包括已扣繳之土地增值稅。 (四)撤銷徵收之土地，被徵收時如有自補償價額中代為扣繳土地增值稅者，應請用地機關聯繫稅捐機關辦理退還事宜，並副知稅捐機關配合辦理。 (五)地政局應於公告後 3 個月內，將通知送達情形(含繳</p>	<p>四、公告並通知繳價： (一)地政局收到<u>用地機關</u>函轉內政部核准函，應於 1 個月內辦理公告，特殊案件經簽准核可延長者，一次以 3 個月為限。 (二)公告期間 30 日，並通知原土地所有權人(或其全體繼承人)於一定期間內(不得少於 6 個月)向用地機關繳清應繳納之價額，同時副知用地機關。 (三)應繳納之價額，指徵收補償地價、地價加成補償、遷移費，及原他項權利人或耕地承租人原應受領之價金；撤銷徵收之土地，應繳納之價額則不包括已扣繳之土地增值稅。 (四)撤銷徵收之土地，被徵收時如有自補償價額中代為扣繳土地增值稅者，應請用地機關聯繫稅捐機關辦理退還事宜，並副知稅捐機關配合辦理。 (五)地政局應於公告後 3 個月</p>	<p>內政部核准函改由地政局收受，故修正刪除部分文字。</p>

修正作業流程	現行作業流程	說明
回期限) 列冊函送用地機關。	內, 將通知送達情形(含繳回期限) 列冊函送用地機關。	
<p>五、受理原土地所有權人繳回價額：</p> <p>(一)依限繳回者：用地機關收到原土地所有權人繳回價額後，應將收據影本等證明文件函送地政局辦理發還土地事宜。</p> <p>(二)未依限繳回者：於繳回期限屆滿後，用地機關應將未繳回價額之原土地所權人列冊，函送地政局辦理「維持原登記」註記事宜。</p> <p>(三)重複徵收者：原土地所有權人如未依限繳回價額，用地機關應循司法途徑提起訴訟追討原領之補償費。</p>	<p>五、受理原土地所有權人繳回價額：</p> <p>(一)依限繳回者：用地機關收到原土地所有權人繳回價額後，應將收據影本等證明文件函送地政局辦理發還土地事宜。</p> <p>(二)未依限繳回者：於繳回期限屆滿後，用地機關應將未繳回價額之原土地所權人列冊，函送地政局辦理「維持原登記」註記事宜。</p> <p>(三)重複徵收者：原土地所有權人如未依限繳回價額，用地機關應循司法途徑提起訴訟追討原領之補償費。</p>	無修正。
<p>六、發還土地：</p> <p>(一)原土地所有權人於一定期間內繳清應繳納之價額者；</p> <p>1、由地政局囑託轄區地政事務所辦理回復原所有權之登記事宜。</p> <p>2、撤銷徵收之土地，被徵收時自補償價額中代為扣繳之土地增值稅，副知稅捐機關退還用地機關。</p> <p>(二)原土地所有權人未於一定期間內繳清應繳納之價額者，由地政局囑託轄區地政事務所辦理「維持原登記」之註記。</p>	<p>六、發還土地：</p> <p>(一)原土地所有權人於一定期間內繳清應繳納之價額者；</p> <p>1、由地政局囑託轄區地政事務所辦理回復原所有權之登記事宜。</p> <p>2、撤銷徵收之土地，被徵收時自補償價額中代為扣繳之土地增值稅，副知稅捐機關退還用地機關。</p> <p>(二)原土地所有權人未於一定期間內繳清應繳納之價額者，由地政局囑託轄區地政事務所辦理「維持原登記」之註記。</p>	無修正。

檢送內政部訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫」1份，並自109年度起實施

臺北市府地政局函 社團法人台北市地政士公會等

109. 8. 18北市地測字第1090133915號

說明：

一、奉交下內政部109年8月11日台內地字第1090263984號函，並檢送該函及其附件各1份。

二、副本抄送本市各地政事務所（含附件）。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會等

109.8.11台內地字第1090263984號

主旨：訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫」1種，並自109年度起實施，請查照並轉知各地方公會配合辦理。

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫

壹、訂定目的

內政部為落實洗錢防制法第6條及地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第5條規定，定期查核地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢與打擊資恐內部控制措施與稽核制度之執行情形，以強化防制洗錢及打擊資恐工作，特訂定本計畫。

貳、法令依據

一、洗錢防制法第6條。

二、地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第5條。

參、辦理機關

一、主辦機關：內政部（地政司）

二、協辦機關：內政部土地重劃工程處

肆、計畫期程

依地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第5條規定，由主辦機關每年定期辦理。

伍、查核對象

一、非現地（書面）查核

（一）地政士：由主辦機關函請各直轄市、縣（市）轄內提供當年度地政士送件數量排序名冊，並視上年度查核結果或業務情形，決定當年度抽查之範圍及對象，每年至少抽查25名。

（二）不動產經紀業：由主辦機關透過「不動產服務業管理作業系統」查詢經紀業之營業處所數排名（即其規模），或函請不動產經紀業商業同業公會全國聯合會提供建議名單，並視上年度查核結果或業務情形，決定當年度查核之範圍及對象，每年至少抽查15家。

二、現地（實地）查核

（一）主辦機關依當年度非現地查核對象中風險較高、缺失較顯著者，列入現地查核對象辦理。

（二）當年度主辦機關及協辦機關因業務調度、疫情防控或其他因素影響，得免辦理現地查核。

三、其他

主辦機關得依前年度查核結果或民眾檢舉等情形，將個案列入當年度非現地或現地查核對象。

陸、查核程序

一、非現地（書面）查核

（一）通知查核

1. 由主辦機關通知查核對象配合辦理查核作業，通知內容包含查核目的、法令依據、應填寫與檢送文件、回復期限及未回復之裁罰。
2. 應填寫與檢送文件：
 - （1）非現地查核表（問卷）：於通知時檢附，由查核對象填寫（如附件1、2）。
 - （2）風險評估表：查核對象填寫及自行評估風險，並由高階主管或其授權人員核定（如附件3）。
 - （3）內控內稽措施：風險低或小規模者，可參考內政部製作之範本（如附件4）。
 - （4）內部稽核：110 年度起，查核對象須自行填報並提供內部稽核表（如附件5）。
 - （5）其他主辦機關通知應準備之防制洗錢及打擊資恐相關文件。

（二）書面查核

由主辦機關會同協辦機關依查核對象所提供之書面資料，評估其風險高低，及其內部控制措施與稽核制度等是否完善，並填寫非現地（書面）審查評量表。

（三）資料不全或逾期未提供之處理

1. 查核對象檢附之資料不全或逾期未提供資料者，經查核人員以電話催辦而仍未回復者，由主辦機關公文通知查核對象於7日內提供資料或補正。
2. 經主辦機關通知查核對象提供資料或補正，而逾期仍未提供或補正者，主辦機關得視情況改為現地查核，或依洗錢防制法第6條第5項規定，處新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰。

二、現地（實地）查核

（一）組成訪查小組：由主辦機關及協辦機關組成訪查小組進行實地訪查，並請管轄之直轄市、縣（市）政府會同協助辦理。

（二）通知訪查：訪查前，由主辦機關以公文檢附現地查核表（如附件6），通知受訪之地政士及不動產經紀業，預留時間及準備相關佐證資料。

（三）實地訪查：訪查小組進行現地訪查時，應配戴足以識別之證件，而受查核之地政士與不動產經紀業應請專責人員陪同接受訪查，並提供下列佐證資料：

1. 風險評估表：查核對象填寫及自行評估風險，並由高階主管或其授權人員核定（同附件3）。
2. 留存之客戶身分資料與交易紀錄。
3. 疑似洗錢交易申報之案件數量。
4. 依資恐防制法第7條第3項所列應通報之案件數量。
5. 負責協調及監督執行之專責人員資料。
6. 內控內稽措施：風險低或小規模者，可參考內政部製作之範本（同附件4）。
7. 內部稽核：110 年度起，查核對象須自行填報並提供內部稽核表（同附件5）。
8. 其他主辦機關通知應準備之防制洗錢及打擊資恐相關文件。

(四)訪查小組於現地查核表，填寫查核結果及建議事項，並請查核對象之代表簽名確認。

三、拒絕訪查之處理

地政士及不動產經紀業規避、拒絕或妨礙現地或非現地查核者，由主辦機關依洗錢防制法第6條第5項規定，處新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰。

柒、檢查結果之處理

- 一、主辦機關彙整全部輔導訪查結果，得公布於內政部地政司網站之防制洗錢專區，並函請地政士及不動產經紀業同業公會全國聯合會協助向所屬會員宣導及納入教育訓練主題。
- 二、查核對象如未依洗錢防制法第6條第1項規定建立制度，或其實施內容、作業程序、執行措施，未符合地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法規定，而有應改善事項者，由主辦機關個別通知業者限期改正；經限期改正逾期仍未改正者，得由主辦機關視個案狀況，依洗錢防制法第6條第4項規定，處新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰；如其缺失情形嚴重者，並得列入次年度優先查核對象。

地政士洗錢防制 / 打擊資恐義務之非現地查核表

查核年度：_____

一、一般資訊	
(一)事務所名稱	
(二)事務所地址	
(三)詳細聯絡方式	
1.專責人員(地政士)姓名	
2.電話	
3.電子信箱	
4.傳真	
(四)事務所型態(請打✓)	<input type="checkbox"/> 單獨開業 <input type="checkbox"/> 共同執業
(五)開業日期	_____年 _____月 _____日
(六)主要的業務活動範圍	<input type="checkbox"/> 僅開業縣市 <input type="checkbox"/> 包含鄰近縣市 <input type="checkbox"/> 全國
(七)員工人數	_____人
二、固有風險因子(本項次內容,請以查核年度之情形填寫)	
(一)客戶:交易件數(以買方計算)	
1.不動產買賣件數	當年度合計_____件
2. 客戶種類及比例	
(1)有無個人之客戶	<input type="checkbox"/> 有, 約占總件數之比例: _____% <input type="checkbox"/> 無
(2)有無公司之客戶	<input type="checkbox"/> 有, 約占總件數之比例: _____% <input type="checkbox"/> 無
(3)有無合夥或合資之客戶	<input type="checkbox"/> 有, 約占總件數之比例: _____% <input type="checkbox"/> 無
(4)有無信託之客戶	<input type="checkbox"/> 有, 約占總件數之比例: _____% <input type="checkbox"/> 無
(5)有無非營利組織之客戶	<input type="checkbox"/> 有, 約占總件數之比例: _____% <input type="checkbox"/> 無
3.客戶居住地或設立地點	<input type="checkbox"/> 台灣 <input type="checkbox"/> 其他國家或地區, 約占總件數之比例: _____%(可複選)
4.是否涉及重要政治性職務人士案件 (買方或賣方)	<input type="checkbox"/> 是, 約占總件數之比例: _____% <input type="checkbox"/> 否

5.客戶係由律師、會計師、其他不動產經紀業代理案件數	_____件
(二)產品及服務：交易筆數	
1.不動產買賣合計總數	同二、(一)1.
(1)有無屬於住宅不動產	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____ % <input type="checkbox"/> 無
(2)有無屬於商用不動產	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____ % <input type="checkbox"/> 無
(3)有無屬於素地(含併同未登記建物出售)	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____ % <input type="checkbox"/> 無
(4)有無屬於其他類型不動產(如工業用地、廠房等)	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____ % <input type="checkbox"/> 無
2.成交土地/房屋價格最高之金額(新臺幣)	_____元
(三)支付方式	
1. 使用 50 萬元以上現金比例	約占總件數之比例：_____ %
2.未申請貸款比例	約占總件數之比例：_____ %
3.未採用價金信託(或履約擔保)比例	約占總件數之比例：_____ %
(四)活動地區	
是否涉及客戶或資金來自國外(若是，請填寫合計件數，並依序列出所有國家及其件數)	<input type="checkbox"/> 是，合計：_____件 1. _____ (國家或地區)：_____件 2. _____ (國家或地區)：_____件 3. _____ (國家或地區)：_____件 4. _____ (國家或地區)：_____件 5. _____ (國家或地區)：_____件 <input type="checkbox"/> 否
(五)交易方式	
1.是否涉及客戶透過代理人進行交易	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.是否涉及客戶有指定登記予第三人情形	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
三. 洗錢防制(AML)/打擊資恐(CFT)義務履行情形	
(一)是否已指定遵循 AML/CFT 專責人員?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(二)是否已制定 AML/CFT 內控內稽制度?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(三)是否可以在業務活動上辨識出洗錢/資恐風險，並進行風險控管措施?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(四)是否落實客戶及實質受益人審查措施？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(五)是否提供受僱人員應備 AML/CFT 相關風險辨識及履行義務之訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(六)對於高風險情形（如客戶或資金來自高風險國家或地區，或涉及重要性職務人士）是否採行加強客戶審查措施？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(七)是否保留交易紀錄、客戶往來資料及可疑交易報告？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(八)是否曾向調查局洗錢防制處申報可疑交易報告？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(九) 是否已使用台灣集中保管結算所建置 AML/CFT 查詢系統？ (https://aml.tdcc.com.tw/AMLAMF/login.html)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(十) 是否已使用台灣集中保管結算所建置公司負責人及主管股東查詢平台？ (https://ctp.tdcc.com.tw/inq/auth/main)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
四、其他資訊或意見	
其他提供機關參考之補充說明或意見	
五、聲明	
就本人之經驗及認知，此份查核表之陳述及相關資訊屬實且正確，特此聲明。	
聲明人	(簽名)
職稱	
日期	

註：本表可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度主辦機關查核通知函為準。

不動產經紀業洗錢防制 / 打擊資恐義務之非現地查核表

查核年度：

一、一般資訊	
(一)公司 / 商號名稱	
(二)主要辦公室地址	
(三)詳細聯絡方式	
1.專責人員姓名	
2.電話	
3.電子信箱	
4.傳真	
5.公司網站 (網址)	
(四)組織型態 (請打✓)	商號： <input type="checkbox"/> 獨資； <input type="checkbox"/> 合夥 公司： <input type="checkbox"/> 股份有限； <input type="checkbox"/> 有限； <input type="checkbox"/> 二合 <input type="checkbox"/> 其他 (請敘明)：_____
(五)是否為加盟店？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否；若是 加盟品牌為：_____
(六)公司實質受益人 ¹	
1.請詳列實質受益人姓名	
2.實質受益人國籍比例	本國人之比例：____ (%) 外國人之比例：____ (%)
(七)備查不動產仲介或代銷之營業事項日期 (年/月/日)	____年____月____日
(八)不動產經紀業營業處所合計數量	_____家
(九)受控制之其他子公司數量	_____家
(十)經紀業之員工總人數 (含分處所)	_____人
(十一)當年度房地交易總額 (新臺幣)	_____元

¹ 指最終擁有或控制公司之自然人。

(十二)請說明管理階層、組織架構，包含相關圖表（必要時請以附件檢附）	
二、固有風險因子（本項次內容，請以查核當年度情形填寫）	
(一)客戶：交易件數（以買方計算）	
1.不動產買賣件數	當年度合計_____件
2.客戶種類及比例	
(1)有無個人之客戶	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____％ <input type="checkbox"/> 無
(2)有無公司之客戶	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____％ <input type="checkbox"/> 無
(3)有無合夥或合資之客戶	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____％ <input type="checkbox"/> 無
(4)有無信託之客戶	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____％ <input type="checkbox"/> 無
(5)有無非營利組織之客戶	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____％ <input type="checkbox"/> 無
3.客戶居住地或設立地點	<input type="checkbox"/> 台灣 <input type="checkbox"/> 其他國家或地區，約占總件數之比例：____％ (可複選)
4.是否涉及重要政治性職務人士案件 (買方或賣方)	<input type="checkbox"/> 是，約占總件數之比例：_____％ <input type="checkbox"/> 否
5.客戶係由律師、會計師、其他不動產經紀業代理案件數	_____件
(二)產品及服務：交易筆數	
1.買賣不動產合計總數	同二、(一)1.
(1)有無出售住宅不動產	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____％ <input type="checkbox"/> 無
(2)有無出售商用不動產	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____％ <input type="checkbox"/> 無
(3)有無出售素地（含併同未登記建物出售）	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____％ <input type="checkbox"/> 無
(4)有無出售其他類型不動產（如工業用地、廠房等）	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____％ <input type="checkbox"/> 無

2.成交土地/房屋價格最高之金額(新臺幣)	_____元
(三)支付方式	
1. 使用 50 萬元以上現金比例	約占總件數之比例：_____%
2.未申請貸款比例	約占總件數之比例：_____%
3.未採用價金信託 (或履約擔保) 比例	約占總件數之比例：_____%
(四)活動地區	
是否涉及客戶或資金來自國外 (若是，請填寫合計件數，並依序列出所有國家及其件數)	<input type="checkbox"/> 是，合計：_____件 1. _____ (國家或地區)：___件 2. _____ (國家或地區)：___件 3. _____ (國家或地區)：___件 4. _____ (國家或地區)：___件 5. _____ (國家或地區)：___件 <input type="checkbox"/> 否
(五)交易方式	
1.是否涉及客戶透過代理人進行交易	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.是否涉及客戶有指定登記予第三人情形	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
三. 洗錢防制(AML)/打擊資恐(CFT)義務履行情形	
(一)是否已指定遵循 AML/CFT 專責人員？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(二)是否已制定 AML/CFT 內控內稽制度？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(三)是否可以在業務活動上辨識出洗錢/資恐風險，並進行風險控管措施？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(四)是否落實客戶及實質受益人審查措施？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(五)是否提供受僱人員應備 AML/CFT 相關風險辨識及履行義務之訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(六)對於高風險情形 (如客戶或資金來自高風險國家或地區，或涉及重要性職務人士) 是否採行加強客戶審查措施？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(七)是否保留交易紀錄、客戶往來資料及可疑交易報告？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(八)是否曾向調查局洗錢防制處申報可疑交易報告？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(九) 是否已使用台灣集中保管結算所建置 AML/CFT 查詢系統？ (https://aml.tdcc.com.tw/AMLAMF/login.html)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(十) 是否已使用台灣集中保管結算所建置公司負責人及主管股東查詢平台？ (https://ctp.tdcc.com.tw/inq/auth/main)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

四、其他資訊或意見	
其他提供機關參考之補充說明或意見	
五、聲明	
就本人之經驗及認知，此份查核表之陳述及相關資訊屬實且正確，特此聲明。	
聲明人	(簽名)
職稱	
日期	

註：本表可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度主辦機關查核通知函為準。

風險評估表

事務所 / 經紀業名稱： _____

說明：

地政士及不動產經紀業依地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法規定，對於潛在之洗錢及資恐風險，需以風險為基礎之方法評估風險，並採取相應之降低和控制措施。本表目的主要為協助您達成相關要求，僅為建議表格，可以其他方式進行風險評估，尤其大規模經紀業者。

以下問題如您回答為“是”，此類情形或客戶即為較高風險，應採取降低風險之控制措施。對於每項較高風險客戶或情形，已為您提供建議之控制措施。您可以依據業務所需調整控制措施。請以最近2年之營運活動作為判斷基礎。

風險評估之結果，應提供所有地政士、經紀人員及其他與客戶有進行接觸之員工作為參考。相關教育訓練應包括檢視較高風險及其相對應之控制措施。

請逐項勾選是或否，如答案為是，請勾選您所採取降低風險的控制措施

較高風險客戶及情況	是 較高 風險	否 低風險	所採取降低風險的控制措施
A.客戶			
A1.是否有外國客戶?	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 對客戶身分及風險有疑慮時，將要求額外資訊辨識身分。 <input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。 <input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。 <input type="checkbox"/> 客戶如為個人，確認其是否為重要政

			<p>治性職務人士 (PEPs) 。</p> <p><input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他，請敘明：</p>
A2.是否有重要政治性職務人士之客戶?	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<p><input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。</p> <p><input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。</p> <p><input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。</p> <p><input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他，請敘明：</p>
A3.是否有客戶為公司、合夥或合資、信託、財團法人或其他型態之組織?	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<p><input type="checkbox"/> 對於代理他人或法人客戶，要求提供授權文件或得處分之證明文件。</p> <p><input type="checkbox"/> 對於法人或團體，取得實質控制公司、信託或法律協議之人員姓名 (實質受益人BO) 。</p> <p><input type="checkbox"/> 藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況。</p> <p><input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他，請敘明：</p>
A4.是否有客戶委由律師、會計師及其他不動產經紀業擔任代理人進行交易?	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<p><input type="checkbox"/> 客戶如為個人，確認其是否為重要政治性職務人士 (PEPs) 。</p> <p><input type="checkbox"/> 對於代理他人或法人客戶，要求提供授權文件或得處分之證明文件。</p> <p><input type="checkbox"/> 對於法人或團體，取得實質控制公司、信託或法律協議之人員姓名 (實質受益人BO) 。</p>

			<input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
A5.是否有客戶具洗錢有關之犯罪背景？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。 <input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
A6.是否有客戶購買與職業或收入顯不相當之不動產？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告 (STR)。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
A7.是否有客戶符合辦法規定之應申報可疑交易報告情形？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告 (STR)。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
B.產品、服務及交易			
B1.是否接受客戶使用新臺幣 50 萬以上現金？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 對特定情況之現金交易額度設限。 <input type="checkbox"/> 要求使用銀行匯票 (匯款)，取代大額現金。

			<input type="checkbox"/> 要求使用價金信託 (或履約擔保) 方式支付價款。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
B2.是否曾進行大額交易 (新臺幣 8 千萬元以上) ?	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 對特定情況之現金交易額度設限。 <input type="checkbox"/> 要求使用銀行匯票 (匯款) ，取代大額現金。 <input type="checkbox"/> 要求使用價金信託 (或履約擔保) 方式支付價款。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
C.地理風險			
C1.是否有客戶或資金來源屬於臺灣或國際組織如聯合國公告制裁、禁運或其他類似措施之對象？ 參見調查局洗錢防制處： https://www.mjib.gov.tw/mlpc	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 停止交易並依資恐防制法第 7 條第 2 項規定通報 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
C2.客戶或資金來源是否有來自高風險之國家或地區？ 參見調查局洗錢防制處： https://www.mjib.gov.tw/mlpc	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。 <input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告 (STR) 。

			<input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
<p>C3.是否曾辨識出客戶或資金來源，係提供資金給恐怖分子或與支持恐怖活動有關？</p> <p>參見調查局洗錢防制處： https://www.mjib.gov.tw/mlpc</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告（STR）。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
<p>C4.是否曾辨識出客戶或資金來源與高層貪污或其他犯罪活動有關？</p> <p>參見2018 清廉指數(分數越高越清廉)： https://www.transparency.org/cpi2018</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。 <input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告（STR）。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
D.交付管道及商業慣例			
<p>D1.是否會在沒有面對面之情況下（即僅透過網路或電話，未實際見到客戶），接受客戶委託？</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 限本人親自進行交易。 <input type="checkbox"/> 直接對客戶進行客戶審查。 <input type="checkbox"/> 對客戶身分及風險有疑慮時，將要求額外資訊辨識身分。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
<p>D2.是否有來自其他業者或中人等第三方轉介之客戶？</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 直接對客戶進行客戶審查。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。

			<input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
D3.是否僱用短期或兼職之經紀人員或助理員？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 加強員工教育訓練。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：

備註：

1.本表可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度主辦機關查核通知函為準。2.以上

風險項目，查核對象可視業務所面臨狀況自行增加或細分。

評估者：_____ (簽名)

核定者：_____ (簽名)

日期：_____

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐 內控內稽措施 (僅供參考)

參照版本：109.3

訂定日期： 年 月 日

□地政士事務所名稱：_____

□不動產經紀業名稱：_____

法遵 (專責) 人員：_____ 職稱或部門：_____

員工數量：_____人

壹、風險評估

詳如後附風險評估表。

貳、採取降低風險之措施 (請打✓；至少依風險評估表之評估結果勾選，或採取較嚴謹措施。)

採取降低風險措施 (請勾選)		對應風險評估表之項目
	1.進行交易前，應取得高階人員之同意。	A1、A2、A5、C2、C4
	2.會採取合理措施瞭解客戶資金來源。	A1、A2、A5、A6、B1、B2、C2、C4
	3.將持續監督進行之交易。	A1、A2、A5、C2、C4
	4.限本人親自進行交易。	D1
	5.直接對客戶進行客戶審查。	D1、D2
	6.客戶如為個人，確認其是否為重要政治性職務人士	A1、A4

	(PEPs)。	
	7.對客戶身分及風險有疑慮時，將要求額外資訊辨識身分。	A1、D1
	8.對於代理他人或法人客戶，要求提供授權文件或得處分之證明文件。	A3、A4
	9.對於法人或團體，取得實質控制公司、信託或法律協議之人員姓名 (實質受益人 BO)。	A3、A4
	10.藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況。	A3
	11.對特定情況之現金交易額度設限。	B1、B2
	12.要求使用銀行匯票 (匯款)，取代大額現金。	B1、B2
	13.要求使用價金信託 (或履約擔保) 方式支付價款。	B1、B2
	14.注意不尋常交易洗錢/資恐指標。	所有案件(C1 除外)
	15.發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告 (STR)。	A6、A7、C2、C3、C4
	16.加強員工教育訓練。	D3
	17.停止交易並依資恐防制法第 7 條第 2 項規定通報	C1
	18.其他：	

參、教育訓練

- 一、訓練範圍：全體員工 部分員工 (例外：)
新進員工
- 二、訓練方式：參加內政部、地方政府或公會舉辦說明或研習會
自辦教育訓練 (請說明)：
詳訓練計畫 詳訓練成果
其他：_____

三、最近或預計訓練日期： 年 月 日 (參訓人數：)

四、參訓或自訓頻率：_____ (每 2 年至少 1 次)。

肆、員工品德控制

一、員工於到職時 (前)，須提出**警察刑事紀錄證明 (俗稱良民證)**。

二、確保員工符合下列規範：

地政士或助理員：無地政士法第 6 條第 1 項規定不得充任情形。

經紀業相關人員：無不動產經紀業管理條例第 14 條第 3 項規定不得充任情形。

伍、高風險國家或地區

一、取得清單方式：

每週定期至調查局洗錢防制處網站或地政司網站防制洗錢專區查詢。

接獲公會轉知時，立即更新。

二、目前高風險國家或地區清單 (109.2.17 更新)：

(一)防制洗錢與打擊資恐嚴重缺失之名單：北韓、伊朗 (非平等互惠國)。

(二)其他未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區：阿爾巴尼亞 (新增；非平等互惠國)、巴哈馬 (平等互惠國)、巴貝多 (新增；平等互惠國)、波札那 (平等互惠國)、柬埔寨 (非平等互惠國)、迦納 (平等互惠國)、冰島 (新增)、牙買加 (新增；平等互惠國)、模里西斯 (新增；平等互惠國)、蒙古 (新增；非平等互惠國)、緬甸 (新增；非平等互惠國)、尼加拉瓜 (新增；平等互惠國)、巴基斯坦、巴拿馬 (平等互惠國)、敘利亞、烏干達 (新增)、葉門及辛巴威 (新增)。

陸、制裁名單

一、取得清單方式：

每週定期至調查局洗錢防制處網站或地政司網站防制洗錢專區查詢。

接獲公會轉知時，立即更新。

至調查局洗錢防制處網站訂閱更新通知，一有通知即自行下載。

二、法務部公告制裁名單

張永源：法務部 107.3.31 法檢字第 10700057550 號公告，臺北市人。

三、安理會更新制裁名單

- 儲存於電腦特定位置 (如桌面)，供員工查詢。
- 列印紙本，供員工查詢。
- 使用台灣集中保管結算所建置 AML/CFT 查詢系統

柒、確認客戶身分

一、時機：

- (一)進行不動產買賣交易。
- (二)建立業務關係。
- (三)發現疑似洗錢或資恐交易。
- (四)對於過去取得客戶身分資料之真實性有所懷疑。

二、作業方式：依內政部訂頒「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」規定辦理；至於作業流程，詳「**作業流程圖**」。

三、注意事項：

不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易，且與客戶建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質。另應注意下列事項：

- (一)自然人：應注意以身分證明文件正本辨識其身分，並應特別記錄其職業。
- (二)法人：應注意留存或記錄法人之資料，新增章程及董事與監察人 (或理事與監事) 名冊。另公司實質受益人辨識，可至經濟部依公司法第 22 條之 1 規定請台灣集中保管結算所建置之「公司負責人及主要股東資訊申報平臺」查詢。
- (三)代理人：應注意其代理權之真實性。
- (四)指定登記予第三人：需辨識其實質受益人。
- (五)信託關係：需辨識其實質受益人。
- (六)PEPs：可使用台灣集中保管結算所建置之 AML/CFT 查詢系統；或查詢監察院財產申報查詢系統，並用 google 查詢。我國政府機關、公營事業機構、公私立學校及外國政府機關之實質受益人為 PEPs 時，不適用應採取強化確認客戶身分措施之規定。
- (七)高風險國家或地區：應注意其清單更新情形，尤其是客戶或其資金是否

來自該國家或地區。

(八)制裁名單檢視：本國人應注意目標性金融制裁名單；外國人應注意安理會制裁名單檢視。

(九)外國自然人及法人：除應依自然人及法人確認客戶身分方式辦理外，應特別注意 PEPs、高風險國家或地區及制裁名單之辨識。

四、持續監控

對建立業務關係之客戶，應依下列原則持續實施審查：

(一)對客戶之交易進行詳細審視，確保該交易與客戶之業務特性與洗錢及資恐風險相符，必要時並應瞭解其資金來源。

(二)定期檢視客戶及實質受益人身分資料是否足夠。

(三)依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存客戶進行身分審查；得知客戶身分與背景資訊有重大變動時，亦同。

(四)對客戶資訊之真實性有所懷疑、發現客戶涉及疑似洗錢或資恐交易或客戶之交易方式出現異常重大變動時，應依辦法第八條規定再次確認客戶身分。

五、強化確認客戶身分

對於客戶或其交易涉及國家或地區，屬高洗錢或資恐風險者（包含 PEPs），應採取下列強化確認客戶身分措施：

(一)在進行交易前，應取得高階管理人員同意。

(二)採取合理措施以瞭解客戶資金來源。

(三)持續監督進行之交易。

六、婉拒交易情形

於確認客戶身分時，有下列情形之一者，應即婉拒進行交易：

(一)疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體名義進行交易。

(二)拒絕提供確認身分所需相關文件。

(三)持用偽、變造身分證明文件。

(四)客戶為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。

(五)有下列情形之一，合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資恐行為：

1.出示之身分證明文件均為影本。

2.提供文件資料可疑、模糊不清，無法進行查證，或不願提供其他佐證資料。

3.無故拖延應提供或補充之身分證明文件。

4.其他異常情形，無法提出合理說明。

七、輔助文件：「**聲明書**」。

捌、留存交易紀錄

一、應留存交易紀錄如下，但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：

□地政士：

(一)不動產買賣契約書。

(二)定金及價款收支證明文件。

(三)交易帳戶號碼。

(四)簽證文件。

(五)受託事項往來文件。

□不動產經紀業：

(一)不動產委託銷售契約書。

(二)不動產買賣契約書。

(三)要約書。

(四)斡旋金、定金及價款收支證明文件

(五)交易帳戶號碼。

(六)受託事項往來文件。

二、留存方式及年限：上開交易紀錄以 專卷檔案 電子檔案 方式留存，自交易完成時起保存____年(至少5年)。

三、提供原則：包含身分資料及交易紀錄，於法務部調查局(以下簡稱調查局)或司法機關依法要求時，應迅速提供，以重建個別交易。

玖、申報疑似洗錢及資恐交易

一、申報情形：

(一)客戶有前述應婉拒交易情形之一。

- (二)交易金額源自高風險國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。
- (三)交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。
- (四)客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。
- (五)不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。
- (六)其他疑似洗錢交易或資恐情事。

二、申報方式：

- (一)應於發現前條各款情事之一之日起 10 個工作日內，填具調查局所訂申報書表，並由 地政士簽章 不動產經紀業蓋用戳章，併同相關證明文件以紙本掛號郵寄向調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦應申報。
- (二)屬重大或緊急之疑似洗錢或資恐交易案件，應立即依前項方式填具申報書表，以傳真或其他方式申報。

三、保存年限：應自申報日起，保存_____年（至少 5 年）。

四、申報書表：「**疑似洗錢或資恐交易報告申報表**」。

拾、通報目標性金融制裁有關資產

一、應停止交易情形：

- (一)客戶為依資恐防制法第 4 條第 1 項或第 5 條第 1 項公告制裁名單指定之個人、法人或團體者，不得為其從事不動產買賣交易有關行為；已從事者，應即停止。
- (二)第三人受指定制裁之個人、法人或團體委任、委託、信託或因其他原因而為其持有或管理財物或財產上利益，適用前項規定。

二、通報調查局：因執行業務知悉持有或管理經指定制裁之個人、法人或團體之財物、財產上利益或其所在地者，應向調查局通報。

三、保存年限：通報方式及通報紀錄之保存年限，準用「玖、申報疑似洗錢及資恐交易」之二、三規範。

四、申報書表：「**資恐防制法第七條第二項通報書**」。

拾壹、內部稽核

- 一、稽核人員：_____ (姓名、職稱)
- 二、稽核頻率：每_____年稽核一次(至少2年一次)，預計_____年____月辦理。
- 三、稽核文件：「**內部稽核表**」。

拾貳、其他事項

- 一、對所發現疑似洗錢或資恐交易情形及向調查局申報之相關資訊，應保守秘密，不得任意洩露。
- 二、對於內政部或其他委任、委託、委辦之機關(構)、團體進行現地或非現地查核時，不得規避、拒絕或妨礙查核。

A 內部控制及稽核制度

1. 是否建置內部控制及稽核制度	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 內部控制及稽核制度是否包含以下主要元素	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
法遵/專責人員	<input type="checkbox"/> 包含部分
內部控制策略或作業程序（包含員工品德控制）	
內部稽核	
風險評估	
教育訓練計畫	

防制洗錢及打擊資恐工作內部稽核表

A.1 法遵/專責人員

1. 是否指派法遵/專責人員？ 姓名：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 法遵/專責人員是否曾接受訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 法遵/專責人員沒有犯罪紀錄或未確定之刑事訴訟？	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
4. 法遵/專責人員可以合理取得相關資訊用以判斷是否申報可疑交易？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5. 可疑活動是否向法遵/專責人員報告？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

A.2 內部控制策略或作業程序

1. 是否有內部控制策略或作業程序文件？ 是 否
2. 是否將該策略或作業程序通報員工知悉？ 是 否
3. 是否包含所有應遵循事項（申報、記錄保存、內部控制、客戶身分驗證及監控洗錢/資恐名單）？ 是 否
包含部分
4. 內部控制是否注意員工有無犯罪記錄？ 是 否
5. 相關策略及程序對應所辨識之風險？即是否就高風險情形採對應措施 是 否

A.3 內部稽核

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. 是否至少每2年對公司策略及程序之有效性進行檢視？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否做成書面稽核紀錄？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 稽核/審查是否全面？(例如檢視所有項目) | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 4. 上次實施稽核/審查人員： | |
| | |

A.4 風險評估及降低風險

1. 防制洗錢/打擊資恐風險評估是否以書面作成記錄？ 是 否
2. 風險評估項目是否包含:1)客戶；2)商品、服務及交易；3)地理區域；4)交付管道？ 是 否
3. 是否有對新產品、新服務及新科技進行風險評估？ 是 否
4. 是否對高風險情況或客戶進行降低風險及控制措施？即有無相關對應措施。 是 否

5. 風險評估及控制措施是否通報員工知悉？

是 否

A.5 持續之法令遵循教育訓練

1. 教育訓練是否為全面性？（是全部員工？還是部分？）	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否至少每2年提供1次教育訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 新進員工於開始接觸客戶前，是否進行防制洗錢/打擊資恐策略及程序之教育訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.1 客戶審查之時機

1. 客戶身分確認是否於建立關係及進行交易時完成？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 下列情況是否有實施客戶審查	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(1) 進行不動產買賣交易時	
(2) 建立業務關係時	
(3) 有洗錢/資恐風險時	
(4) 對過去客戶身分資料之真實有懷疑時	

B.2 客戶審查

1. 是否運用可靠及獨立之來源進行身分確認（例如政府發行之身分證、駕照、護照等文件）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 對自然人進行身分確認方式是否正確（詳抽核清單）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 對法人及信託進行身分確認方式是否正確（詳抽核清單）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4. 辨識法人及法律協議之實質受益人方式是否正確（詳抽核清單）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5. 是否辨識及確認被授權人之身分？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
6. 如無法進行客戶審查，是否應終止交易及業務關係？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.3 加強客戶審查

1. 有較高之洗錢/資恐風險時，是否加強客戶審查：1)進行非面對面客戶之身分辨識；2)當新科技允許匿名客戶；3)涉及較高風險地域；4)有較高之洗錢/資恐風險情形？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 應進行加強客戶審查之情形，是否有運用任何降低風險措施（例如辨識資金來源、高階管理階層批准等）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.4 重要政治性職務人士

1. 是否依規定辨識重要政治性職務人士保存相關紀錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否由高階管理階層批准重要政治性職務人士之業務關係或交易？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

3. 當客戶或實質受益人是重要政治性職務人士時，是否就資金來源進行辨識？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4. 是否就業務關係進行加強持續監控？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.5 紀錄保存

1. 紀錄保存是否依規定辦理（至少保存5年）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 申報單位是否建立及保存所有交易紀錄（詳交易紀錄抽核清單）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.6 持續監控

1. 是否對業務關係進行監控？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否有建立監控指標？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.7 向調查局洗錢防制處申報

1. 是否已申報可疑交易（於10個工作日內）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 可疑交易報告是否附上案件相關之文件？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 申報單位有相關程序確保可疑交易申報資訊不會洩漏？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.8 洗錢/資恐/武擴監控

1. 是否就資恐、洗錢及武擴名單進行監控？（對於法務部之制裁名單是否了解？是否知悉調查局洗錢防制處在網站公布名單）	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否凍結資恐或武擴有關之資金或資產並向調查局洗錢防制處通報？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 無此類客戶

註：本表可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度主辦機關查核通知函為準。

稽核結果或建議事項：

稽核人員：

稽核日期： 年 月 日

客戶審查及交易紀錄抽核清單

對自然人、實質受益人及自然人及法人之代理人相關客戶審查					
記錄項目	1	2	3	4	5
客戶姓名 / 名稱					
主要居住地					
出生日期					
國籍 (就外國人)					
職業					
身分證明文件編號					
重要政治性職務人士					
法人或團體全名					
註冊地					
主要營業地點地址					
公司統一編號					
法人或團體型式、本質及目的					
法人或團體對外代表人姓名					
實質受益人或高階管理人					
業務關係目的					
擔任法人或信託之代理人					
信託受益人					
交易/活動紀錄					
記錄項目	1	2	3	4	5
交易日期					
交易金額					
幣別 (如果使用外幣)					
付款方式(現金、支票、電匯、信用卡、現金卡)					
交易號碼及金融機構(如有)					

註：本表可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度主辦機關查核通知函為準。

防制洗錢及打擊資恐工作現地查核表

受訪地政士 / 不動產經紀業名稱：

A 內部控制及稽核制度

1. 是否建置內部控制及稽核制度	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 內部控制及稽核制度是否包含以下主要元素 法遵/專責人員 內部控制策略或作業程序 (包含員工品德控制) 內部稽核 風險評估 教育訓練計畫	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 包含部分

A.1 法遵/專責人員

1. 是否指派法遵/專責人員？ 姓名：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 法遵/專責人員是否曾接受訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 法遵/專責人員沒有犯罪紀錄或未確定之刑事訴訟？	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
4. 法遵/專責人員可以合理取得相關資訊用以判斷是否申報可疑交易？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5. 可疑活動是否向法遵/專責人員報告？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

A.2 內部控制策略或作業程序

- | | |
|--|--|
| 1. 是否有內部控制策略或作業程序文件？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否將該策略或作業程序通報員工知悉？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 是否包含所有應遵循事項（申報、記錄保存、內部控制、客戶身分驗證及監控洗錢/資恐名單）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 包含部分 |
| 4. 內部控制是否注意員工有無犯罪記錄？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 5. 相關策略及程序對應所辨識之風險？即是否就高風險情形採對應措施 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

A.3 內部稽核

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. 是否至少每 2 年對公司策略及程序之有效性進行檢視？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否做成書面稽核紀錄？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 稽核/審查是否全面？(例如檢視所有項目) | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 4. 上次實施稽核/審查人員： | |

A.4 風險評估及降低風險

- | | |
|--|---|
| 1. 防制洗錢/打擊資恐風險評估是否以書面作成記錄？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 風險評估項目是否包含:1)客戶;2)商品、服務及交易;3)地理區域;4)交付管道？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 是否有對新產品、新服務及新科技進行風險評估？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 4. 是否對高風險情況或客戶進行降低風險及控制措施？即有無相關對應措施。 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 5. 風險評估及控制措施是否通報員工知悉？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

A.5 持續之法令遵循教育訓練

1.教育訓練是否為全面性？(是全部員工？還是部分？)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.是否至少每 2 年提供 1 次教育訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3.新進員工於開始接觸客戶前，是否進行防制洗錢/打擊資恐策略及程序之教育訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.1 客戶審查之時機

1.客戶身分確認是否於建立關係及進行交易時完成？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.下列情況是否有實施客戶審查	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(1) 進行不動產買賣交易時	
(2) 建立業務關係時	
(3) 有洗錢/資恐風險時	
(4) 對過去客戶身分資料之真實有懷疑時	

B.2 客戶審查

1. 是否運用可靠及獨立之來源進行身分確認 (例如政府發行之身分證、駕照、護照等文件) ? 是 否

2. 對自然人進行身分確認方式是否正確 (詳抽核清單) ? 是 否

3. 對法人及信託進行身分確認方式是否正確 (詳抽核清單) ? 是 否

4. 辨識法人及法律協議之實質受益人方式是否正確 (詳抽核清單) ? 是 否

5. 是否辨識及確認被授權人之身分 ? 是 否

6. 如無法進行客戶審查，是否應終止交易及業務關係 ? 是 否

B.3 加強客戶審查

1. 有較高之洗錢/資恐風險時，是否加強客戶審查：1) 進行非面對面客戶之身分辨識；2) 當新科技允許匿名客戶；3) 涉及較高風險地域；4) 有較高之洗錢/資恐風險情形 ? 是 否

2. 應進行加強客戶審查之情形，是否有運用任何降低風險措施 (例如辨識資金來源、高階管理階層批准等) ? 是 否

B.4 重要政治性職務人士

1. 是否依規定辨識重要政治性職務人士保存相關紀錄 ? 是 否

2. 是否由高階管理階層批准重要政治性職務人士之業務關係或交易 ? 是 否

3. 當客戶或實質受益人是重要政治性職務人士時，是否就資金來源進行辨識 ? 是 否

4. 是否就業務關係進行加強持續監控 ? 是 否

B.5 紀錄保存

1.紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.申報單位是否建立及保存所有交易紀錄(詳交易紀錄抽核清單)?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.6 持續監控

1.是否對業務關係進行監控?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.是否有建立監控指標?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.7 向調查局洗錢防制處申報

1.是否已申報可疑交易(於10個工作日內)?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.可疑交易報告是否附上案件相關之文件?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3.申報單位有相關程序確保可疑交易申報資訊不會洩漏?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.8 洗錢/資恐/武擴監控

1.是否就資恐、洗錢及武擴名單進行監控?(對於法務部公告之制裁名單是否了解?是否知悉調查局洗錢防制處在網站公布名單)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.是否凍結資恐或武擴有關之資金或資產並向調查局洗錢防制處通報?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 無此類客戶

註：本表可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度主辦機關查核通知函為準。

查核結果或建議事項：

受訪代表：

查核人員：

日期： 年 月 日

客戶審查及交易紀錄抽核清單

對自然人、實質受益人及自然人及法人之代理人相關客戶審查					
記錄項目	1	2	3	4	5
客戶姓名 / 名稱					
主要居住地					
出生日期					
國籍 (就外國人)					
職業					
身分證明文件編號					
重要政治性職務人士					
法人或團體全名					
註冊地					
主要營業地點地址					
公司統一編號					
法人或團體型式、本質及目的					
法人或團體對外代表人姓名					
實質受益人或高階管理人					
業務關係目的					
擔任法人或信託之代理人					
信託受益人					
交易/活動紀錄					
記錄項目	1	2	3	4	5
交易日期					
交易金額					
幣別 (如果使用外幣)					
付款方式(現金、支票、電匯、信用卡、現金卡)					
交易號碼及金融機構(如有)					

註：本表可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度主辦機關查核通知函為準。

**函轉內政部釋示109年7月1日不動產買賣成交資訊申報登錄新制
施行後，市地重劃、農地重劃及農村社區土地重劃之抵費地或零
星集中地出售（標售）案件申報登錄疑義一案**

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

109. 8. 12北市地價字第1090133680號

說明：奉交下內政部109年8月10日台內地字第1090130240號函辦理，並檢送該函1份。

附件

內政部函 臺南市政府

109. 8. 10台內地字第1090130240號

主旨：有關貴府函詢109年7月1日不動產買賣成交資訊申報登錄新制施行後，市地重劃、農地重劃及農村社區土地重劃之抵費地或零星集中地出售（標售）案件申報登錄疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府109年8月3日府地價字第1090881989號函。
- 二、依平均地權條例第47條第2項規定略以：「權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊.....」其中「義務人」係指該不動產之登記名義人；另依本部109年6月17日台內地字第1090262783號令訂定之「不動產成交案件實際資訊申報書格式及填寫說明」，買賣案件依規定得由買方單獨申請買賣移轉登記者，賣方得免簽章，合先敘明。
- 三、次依本部92年10月24日內授中辦地字第0920016936號函，自辦市地重劃區抵費地出售，直轄市或縣（市）主管機關於當事人（承受人）申辦移轉登記時，既非屬抵費地原登記名義人，應無於申請書用印之需要，另依土地登記規則第27第19款規定（修正後為第24款）得由權利人單獨申請登記。
- 四、依上開規定及函釋意旨，旨揭案件如原土地登記簿所有權人欄登載「空白」屬無登記名義人之情況，得由權利人單獨申報登錄，其申報書義務人（賣方）欄位填寫「空白」，並得於備註欄註記該等案件性質。

中華民國 109 年 8 月地政法令月報

發行人：局長張治祥

發行機關：臺北市政府地政局

編者：臺北市政府地政局秘書室

地址：臺北市市府路 1 號 3 樓

網址：<http://www.land.taipei.gov.tw/>

電話：(02)2728-7513

定價：80 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 109 年 9 月

GPN：2006100016