透明晶質獎

參獎申請書

參獎類別：機關整體廉能作為

臺北市政府地政局

中華民國112年5月

基本資料表(線上填寫)

機關(構)名稱	臺北市政府地政局	首長	陳信良	職稱	局長
機關(構)地址	臺北市信義區市府路1號3樓				
機關(構)網址	https://land.gov.taipei/				
機關(構)員額	共計：196人（含約聘僱、臨時人員及工友）				
總　預　算	歲入 3,934,636 / 歲出 1,240,272 千元				

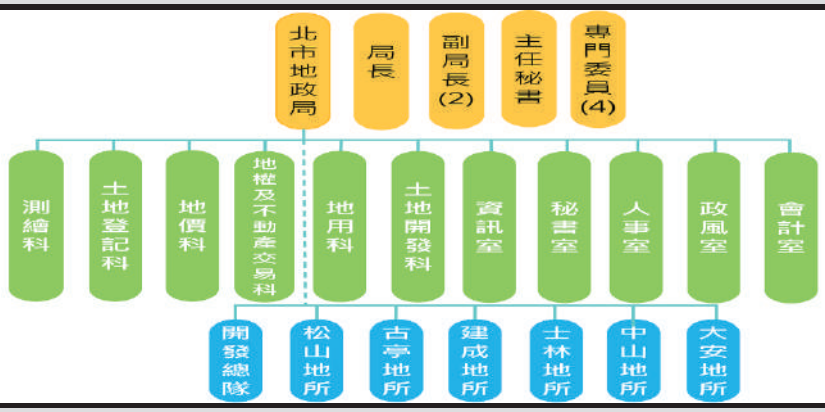
	第一年	第二年	第三年
政風人員數	8	9	8
機關(構)投入政風經費(千元)	88	87	86

定義：

1. 政風人員數：為機關(構)該年底政風機構實際投入廉政工作之在職總人數，借調至其他機關(構)或單位之人員不列入計算（亦即常駐在政風機構之正式及非正式人員）。含廉政職系人員及機關(構)支援政風機構從事政風業務之其他職系或類型人員(如機關兼辦政風人員)，包括約聘雇人員、職代及臨時人員，不含派遣人員及替代役及部分工時人員。
2. 機關(構)投入政風經費：包含政風單位單獨編列之預算，以及編列於其他項目已支用之經費（例如：差旅費、加班費、設備費等，或其他項目之業務費），但不含人事費。

聯 絡 人	林義芳	職稱	主任	電話	(02)27287336
電子郵件	oa-1220@gov.taipei			傳真	(02)27230726

機關(構)組織架構圖(上傳圖片限 jpg.、gif.或 png.檔)



機關(構)首長整體廉能推動主軸



廉政亮點簡介	
首長決心與持續作為(15%)	一、 臺北市政府地政局（以下簡稱地政局）是權管不動產大小事的專責機關，在全國房價最高、不動產交易最活絡的臺北市，局長親自帶領臺北地政以「成為守護不動產秩序的領航者」為施政願景，「提供專業便捷智慧化的服務，確保市民不動產權益」為使命，「智慧地政 創新服務」、「資訊透明 租買有序」、「整體開發 基金健全」為三大策略目標，致力於塑造機關內部正直誠信文化，推動施政透明、民間參與、便捷創新、簡政 E 化等作為，以守護民眾不動產產權，維護不動產交易安全及衡平開發在地居住權。 二、 局長高度重視員工清廉意識的養成，風險辨識防制、課責到策進的全生命週期，均親自參與督導，展現廉能治理的決心與毅力。 (一)推動施政透明 落實民間參與。 (二)塑造正直誠信 型塑清廉文化。 (三)致力維護內部員工作業品質與風紀及外部企業誠信。 (四)致力維護不動產交易安全。
資訊與行政透明(20%)	地政局推動資訊公開與行政透明四大面向如下： 一、 公開事項範圍：包含依法令應主動公開事項及主動公開與人民權益攸關之審查標準、流程等，另為建構健全的不動產市場環境，主動公開實價登錄資訊，及業者違規裁罰懲戒名單等重要交易資訊，以及不動產市場及學界最為關注的案件統計資訊等。 二、 完整與可及度：創建「臺北地政雲」逾2,400萬人次使用；120項地政申辦業務在「臺北市政府-市民服務大平臺」100%全收納，同時於「臺北市資料大平臺」開放下載88項地政資料等。並以使用者導向設計調整使用介面確保易讀友善，同時定期檢核確保資料正確即時。 三、 外部監督程度：主動公開各項與民眾權益攸關之資訊供各界監督市政，包含180筆標準作業流程；涉人民權益9個合議制委員會邀專家學者及地方人士參與；產權更正案件主動通知地主或召開說明會；業界交流公私協力有助監督政府及業務精進等，落實公民參與及開放政府。 四、 機關透明作為：「維護不動產交易秩序」提供全面、即時、正確的實價資訊，及完善交易前後管理資訊；編印「土地登記審查手冊」及社子島開發住宅配售 E 鍵算，公開內部審查方式；設置土地標售專區，基金補助規範及成果 E 化，透明標售及補助資訊；人力進用資訊透明公開等。

風險防制與課責(20%)	一、 風險辨識及防制：藉由「機關廉政風險評估」等辨識地政局及所屬機關業務風險區塊有以下6+1類：「地籍資料安全」、「地所作業標準」、「實價登錄異常」、「不動產交易爭議」、「區徵查估與安置」、「測量鑑界風紀」及因應風險業務所衍生之「職務遷調支援」風險。並依據各項風險業務特性，分別以各種資訊或業務稽核、大數據查核、公開重要交易資訊、公私協力輔導、公開聽證、外業風紀查核及統籌調配人力等多元方式預防風險事件發生。 二、 廉政危機處理與課責：涉及法規面者研擬修法或建議；制度面則透過各項業務會報檢討、檢視修訂 SOP 等；執行面則有督導考核、會議追蹤列管、通報機制等進行風險防制。 （一）提升非現金支付績效事件：落實地所規費 SOP，提升內控功能，有效防堵類似風險發生。 （二）授權人變造授權書辦理登記案件：透過專案稽核防患變造，減少弊失風險。 （三）實價登錄主動通知系統異常事件：責成廠商賠償機關額外支出，並修訂增加各項檢核及預防措施，有效防制風險。 三、 持續宣導與落實廉政倫理事件登錄，並積極舉薦優秀員工參選市府廉能楷模。
廉政成效的展現(20%)	一、 資訊與行政透明成效 （一）地政透明度考核109至111年連續3年全國第一。 （二）「社區交易履歷4.0」榮獲「2020傑出資訊創新獎」；「臺北地政雲」獲「2021傑出資訊應用獎」第1名。 （三）109至111年連續3年囊括市府精實管理團隊第1、2名。 （四）資訊可及易讀受民眾及業者愛用：「臺北地政雲」提供民眾查詢全方位地政資訊，使用人次超過2,400萬；「智慧地所」網路申請案件逾2萬件。 （五）有效健全不動產交易市場：社區交易履歷獲媒體正面報導34則、實價登錄揭露7天縮短為1天、提升執業合格率超過50%、降低檢舉風險爭議案件60%，預售消費爭議減少65%、消費爭議和解率提升至50%。 （六）充分溝通，消弭質疑，說明會及採購無異議及申訴。 二、 廉政風險防制成效 （一）針對「地籍資料安全」、「地所作業標準」、「區徵查估與安置」及「測量鑑界風紀」部分，採取降低及控制風險策略，近3年0資安事故、無外業風紀案件、地所查核缺失減少以及區段徵收減少個案異議等；在「實價登錄異常」、「不動產交易爭議」、「職務遷調支援」、「數位系統輔助成效」部分，則採取提高管控以

	及增加質與量的策略，成果提升實價信賴度、輔導預售契約100%合格、遷調充實人力199人次，以及為民節省時間超過8,500小時。 三、 外部民意評價及輿論回饋： （一）「臺北地政找房+」獲15則媒體正面報導，使用人次超過3萬，以及91.8%滿意度；「大數據扣車位算房價2.0」獲理財周刊報導推廣。 （二）健全預售市場交易秩序6大行動：聯合稽查預售契約合格率提升至111年100%；預售紅單、實價登錄資訊違規改正率100%等。 （三）近3年內推出之實價登錄加值服務、地政雲新功能、謄本櫃員機、交易安全相關措施等，共計突破百則新聞披露。 （四）地政局與各地所109至111年整體服務滿意度連3年均達9成以上；開發總隊109至111年廉政滿意度連3年均達9成以上。
廉能創新與擴散(25%)	一、 廉能政策創新，列舉重點如下： （一）智慧地政 創新服務：整合性資訊平台「臺北地政雲」;「地籍謄本櫃員機」推動地政規費多元支付；「臺北智慧地所」創建線上申辦。「臺北市衛星定位基準網（Taipei CORS)」、「臺北市控制及應用測量成果系統」加值運用測量技術；「修訂土地登記審查手冊」公開並齊一審查標準等。 （二）資訊透明 租買有序：實價資訊即時多元—「實價資訊每日揭露」、「臺北地政找房+」、「大數據扣車位算房價」;「預售建案源頭管理」、「AI 智能審查預售屋契約」、「租賃風險聯稽行銷」等。 （三）整體開發 基金健全：建立「社子島建築改良物查估審查SOP」、「市地重劃可行性評估SOP」、「偕同社工師聽見弱勢心聲」、「安置住宅試算」、公私協力「北士科產業服務中心」、建置「基金E化管理系統」透明基金補助流程等。 二、 廉能政策擴散 （一）全國擴散：「預售屋全面納管」、「實價登錄揭露從縮小門牌區間到全揭露」、「重劃抵費地多元處分方案」等經中央主管機關肯定入法；此外，「臺北智慧地所」、「建置新成屋三維地籍建物產權模型標準作業流程與規範」等創新作法獲中央內政部認可，並以智慧地所為雛型建置全國版「數位櫃臺」，同時將三維地籍建物整合建置作業推行至全國。 （二）外縣市擴散：「地籍謄本櫃員機」引領新北、桃園、臺中等市認同跟進及攜手合作核發跨縣市謄本；「實

	價登錄聯手國稅機關追查逃漏稅」、「AI 審查預售屋契約」等受內政部肯定建議其他五都跟進；109至111年締結姊妹所、簽訂 MOU、跨縣市交互稽核計36次。 （三）他機關擴散：「跨稅捐機關攜手一站式」、「跨戶政稅捐機關聯手跨域聯繫」、「建築線與地籍線疑義」精實管理、「跨國稅機關聯手追查逃漏稅」等跨稅捐、戶政、都計、中央等異業整合公部門能量，提升行政效能。 （四）私部門擴散：與中研院攜手「百年地籍數位典藏」、地政士公會座談即時傳達地政法令異動、與台北市不動產估價師公會合作把關實價登錄價格合理性；「非宅警示」、「房仲廣告認證機制」協力591房屋交易平台減少租賃廣告不實；合作網紅擴大行銷「包租代管及減稅優惠」、私部門主動索取地政寶典（土地登記審查手冊）、攜手私部門建立「北士科發展合作平台」等。 臺北地政致力以點、線、面的方式，持續精進各項資訊行政透明、廉政風險防制與廉能政策創新，並外溢擴散形成全國制度與地方地政機關及私部門，以落實「成為守護不動產秩序的領航者」願景。
本機關(構)參獎申請書所提報之成果數據均與事實相符，如有不符，願負一切責任。(線上勾選同意) 日期：中華民國　　年　　月　　日(系統自動帶入)	

目錄

壹、臺北地政業務簡介 …… 1

一、施政願景、目標與策略 …… 1

二、業務項目及概況 …… 1

三、推動透明廉潔工作主軸 …… 2

貳、機關透明廉能作為 …… 3

一、首長決心與持續作為 …… 3

（一）首長決心展現 …… 3

（二）廉潔持續作為 …… 7

二、資訊與行政透明 …… 10

（一）公開事項範圍 …… 10

（二）完整與可及度 …… 13

（三）外部監督程度 …… 16

（四）機關透明作為 …… 19

三、風險防制與課責 …… 23

（一）風險辨識及防制 …… 23

（二）廉政危機處理與課責 …… 30

（三）落實廉政倫理規範 …… 33

四、廉政成效的展現 …… 34

（一）資訊與行政透明成效 …… 34

（二）廉政風險防制成效 …… 38

（三）外部民意評價及輿論回饋 …… 45

五、廉能創新與擴散 …… 47

（一）廉能政策創新 …… 47

（二）廉能政策擴散 …… 54

參、未來努力方向 …… 60

肆、附件 …… 61

壹

臺北地政業務簡介

一、施政願景、目標與策略

二、業務項目及概況

三、推動透明廉潔工作主軸



一、施政願景、目標與策略

臺北市政府地政局（以下簡稱地政局）是權管不動產大小事的專責機關，在全國房價最高、不動產交易最活絡的臺北市，局長親自帶領臺北地政以「成為守護不動產秩序領航者」為施政願景，「提供專業便捷智慧化的服務，確保市民不動產權益」為使命，「智慧地政 創新服務」、「資訊透明 租買有序」、「整體開發 基金健全」為三大策略目標，致力於塑造機關內部正直誠信文化，推動施政透明、民間參與、便捷創新、簡政E化等作為，以守護民眾不動產產權，維護不動產交易安全及衡平開發在地居住權。



圖 1：施政願景、目標與策略

二、業務項目及概況

（一）地政局設有測繪科、土地登記科、地價科、地權及不動產交易科、地用科、土地開發科6業務科，及資訊、秘書、人事、政風與會計5幕僚室，所屬有土地開發總隊及6個地政事務所。職司臺北市國土測繪、土地建物測量與登記、地價查估與實價登錄、不動產交易與業者管理、土地徵收與撥用、區段徵收與市地重劃整體開發等業務（圖2）。

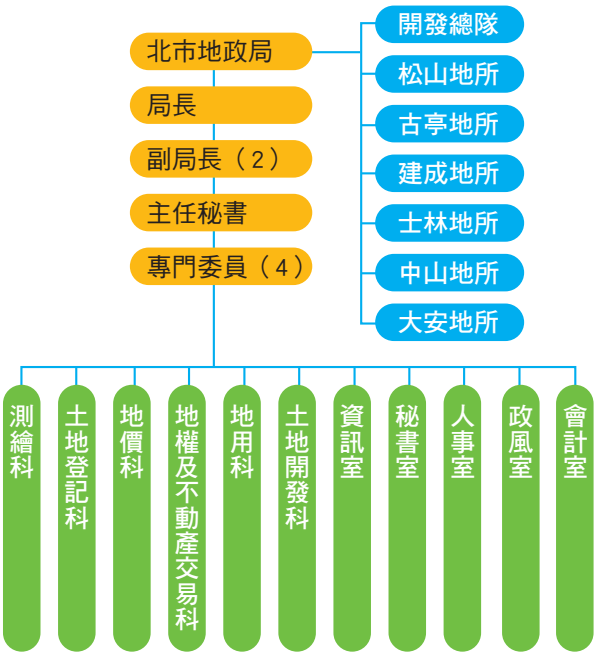


圖 2：組織編制架構圖

（二）地政局109至111年歲出預算約新臺幣3.5至3.9億；在廉政客觀投入部分，地政局預算員額196人，政風預算員額9人，占機關員額比例4.6%，除年度預算外，機關亦提供相關經費支持廉政活動。

三、推動透明廉潔工作主軸

（一）臺北市不動產管理之服務對象具備交易活絡房價高、市民要求素質高、智慧科技接受高、市政監督機會高、議會質詢程度高「5 高」特色。因此，透明房市資訊、維護交易秩序、揭露審查標準、強化業者職能、多元線上服務、精簡申辦流程、外部資源交流、落實公民參與、資訊公開透明及廉能智慧創新是推動透明廉潔工作主軸，亦是機關廉能工作發展重點（表 1）。

表 1：轄區特色與廉能發展重點

轄區服務對象特色	機關廉能發展重點
交易活絡房價高	透明房市資訊　維護交易秩序
市民要求素質高	揭露審查標準　強化業者職能
智慧科技接受高	多元線上服務　精簡申辦流程
市政監督機會高	外部資源交流　落實公民參與
議會質詢程度高	資訊公開透明　廉能智慧創新

（二）地政局向以「正直誠信、團隊合作、創新卓越、開放共享」為機關核心價值，局長以身作則，展現對廉政工作的高度重視與支持，不僅對內激勵員工廉潔自持，群策群力，成為機關同仁執行業務的基本行為準則與組織文化；另透過上述機關廉能工作發展重點，公開行政資訊，增加外部監督，開發數位治理，防制廉政風險，除降低民眾疑慮，提高政府公信力，更不斷領航創新並將新服務外溢擴散其他縣市及私部門或形成全國性制度，達到開放政府與廉能治理之目的，以回應並落實「聯合國反貪腐公約」提高政府行政部門透明度、保障人民知的權利、積極提升政府效能與有效遏止貪腐行為等目標。

貳

機關透明廉能作為

一、 首長決心與持續作為

二、 資訊與行政透明

三、 風險防制與課責

四、 廉政成效的展現

五、 廉能創新與擴散



一、首長決心與持續作為

（一）首長決心展現

地政局及所屬權管攸關民眾重要產權的高價不動產，與不動產業者及公會團體接觸頻繁，為兼顧專業與便民，局長高度重視員工清廉意識的養成，風險辨識防制、課責到策進的全生命週期，均親自參與督導，展現廉能治理的決心與毅力。

1 推動施政透明 落實民間參與

（1）重視公開透明與客製推播

Ⓐ **局網：**局長重視官網的易讀友善性，推動以分類好查找的原則設置【公告、業務、線上查詢、網路申辦、業者】等專區，主動公開涉及民眾權益之資訊，落實施政透明、開放政府等廉政治理目標，促進地政資訊公開透明，減少外界對於地政業務之認知落差（附件 1）。



圖 3：局網分類示意

Ⓑ **臺北地政雲：**為使地政服務公開透明並貼近民眾生活，局長支持編列預算以「臺北地政雲」系統將不同機關來源的資訊整合加值運用，結合不動產相關「屬性資訊」與「空間位置」，以使用者為導向，設計出「找房地」、「比價格」、「尋交易」、「辦登記」，並針對手機、平板及個人電腦等載具客製專屬介面的一條龍線上查詢服務。



圖 4：臺北地政雲

Ⓒ **客製推播多元行銷管道：**利用簡訊、官網、fb、Line@、Podcast 等方式，結合社區大學、里鄰工作會報及各項節慶活動推動在地且客製化的政策宣導，讓民眾更了解地政業務，並由局長親自上線帶頭做起。


圖 5：局長錄製 Podcast

（2）E 化簡化標準化 流程改革創新化

地政服務 E 化、簡化、標準化，不但能簡政便民，更能藉由作業流程全程公開促進行政透明、流程革新與施政廉潔。



圖 6：臺北智慧地所

Ⓐ 全力支持推展 E 化

局長支持推動地政服務全程式線上申辦。從建置臺北智慧地所及串聯中央與地方系統，提供土地登記、測量、地政士開業變更等線上申辦服務；並透過將戶政、金融機構印鑑證明數位化及與稅捐合作，達到戶籍、印鑑、稅單等免書證目標；更積極推動多元支付及徵收補償線上 PAY，民眾繳納規費或地政局核發徵收補償費，均可線上完成。另導入 AI 智能協審預售屋契約、開發系統自動檢索全市預售廣告以主動查處有無違規銷售情形，讓智慧地政不斷領航前進。

Ⓑ 鼓勵流程創新簡化

局長鼓勵同仁勇於突破框架自行研究、積極創新並給予獎勵。另導入精實管理理念，讓建築線與地籍線疑義、徵收保管款核發、地籍清理及實價登錄等，在跨機關（單位）流程整合、審查標準齊一、機關資訊通報下進一步簡化流程，以簡政廉能革新，提升行政效能（附件 2）。

Ⓒ 要求齊一標準化

訂有各類 SOP 齊一作業標準，並公開於機關網站，實現行政作業透明化。另局長對於涉及複雜法令函釋之土地登記業務，指示成立專案小組編修土地登記審查手冊，齊一審查標準，避免見解歧異或法令適用錯誤等爭議情事，並公開於機關網站供各界瀏覽參考（附件 3），嗣後亦透過各項業務檢核，確保作業皆符合規定。

（3）落實公民參與 廣納各界建議

為落實公民參與，地政局權管 9 項委員會成員均含府外專家、學者。推動為民服務時主動邀請相關民間單位參與討論，如智慧地所系統及地籍謄本櫃員機廣納使用者（地政士、房仲與代辦業者及民眾）建議優化功能，有效提升使用率。局長親至社子島向居民說明安置計畫，親自協調老舊華江整宅增設電梯位置、指示分析公開地政統計，落實公民參與及開放政府之決心（附件 3、4）。

2 塑造正直誠信 型塑清廉文化

（1）重視內外部廉能教育

Ⓐ 建立新進人員廉能價值觀

地政局每年辦理新進人員教育訓練 2 次，課程均納入廉政法令宣導，111 年至 112 年 3 月辦理 3 場次，參與 93 人次。

Ⓑ 內部員工廉能教育訓練覆蓋率 100%

廉政課程納入員工必修學習時數，111 年度達成率 100%。111 年辦理「廉政法令教育訓練」，參與 112 人次（附件 5）。

Ⓒ 攜手民間夥伴齊推動社會及企業誠信

地政志工在地所第一線參與為民服務，為確保志工服務專業合法，各地所經常性舉辦輔導教育訓練，精進志工法令業務知能與身心健康，111 年共辦理 64 場次，369 人次參與（附件 6）。另每年舉辦之不動產業者座談會，除業務交流，亦進行廉政法令宣導，以公私協力持續推升社會及企業誠信，111 年度舉辦權管不動產業者座談會計 3 場次，參與人數共計 178 人次，（圖 7、附件 7）。



圖 7：111 年透過業者座談會傳達廉能誠信

（2）提升地所兼辦政風量能

臺北市 6 地所組織規程無政風機構之設置，政風業務原由各所地籍資料課課長兼辦。為強化推動各地所廉政業務，自 109 年起，由各地所協助提供專屬辦公空間與公務設備，地政局額外指派政風室同仁，常態進駐各地所參加會議、會同業務查核及辦理廉政宣導等政風業務，提升地所兼辦政風量能。

3 親自主持會議 裁示具體可行

（1）廉政會報

為塑造機關廉能風氣，並促進內部橫向溝通，地政局每年定期召開廉政

會報，由局長擔任召集人並親自主持。在局長支持下，常態性由業務單位及所屬機關輪流提案報告，敦促自我檢視權管廉政議題，分享廉政案例，落實廉能組織文化，109 至 111 年業務單位及所屬機關提案討論及專案報告共計 14 案。對各事項具體裁示並列管追蹤，109 至 111 年廉政會報主席裁示 21 項（附件 8），均追蹤執行完成。

（2）局級會議

在局級會議中，局長對於風險防制及廉政事項均具體裁示，並注重資訊傳達及意見回饋，展現對廉政及公開透明議題之重視。對外推動資訊公開透明、社會溝通、解決民怨、公民參與，對內促進流程改造、提升行政效能，並落實追蹤列管執行（圖 8 及附件 9）。



圖 8：111 年局級會議裁示廉能事項類型及執行情形

（3）支持參加廉能評比

Ⓐ **臺北市政府「廉能透明獎」**：111 年由松山地所提案參獎，局長親自於主管會報會同各主管審視參獎資料，給予具體建議全力支持（附件 10）。



圖 9：局長親自參與透明晶質獎參獎籌備

Ⓑ **第 1 屆「透明晶質獎」**

局長指示積極準備參獎事宜，並於 112 年 2 月 21 日舉辦及參加「機關如何推動廉能治理，建立廉潔形象—以法務部透明晶質獎為例」講習，邀請講座引領機關提升廉政效能，指導與闡述參獎對機關推動廉政治理的重要影響，並藉此檢視機關各項評核指標（圖 9）。

（二）廉潔持續作為

1 持續致力維護內部員工作業品質與風紀及外部企業誠信

局長極為重視機關內部員工之作業品質與風紀，對內設有 6 項風紀評核、風險檢視及控管制度，並由內而外擴展至外部志工及不動產相關業者，透過輔導及查核等 3 項措施，確保志工及業者提供專業、合法及誠信之服務，提升企業誠信法遵。以新進業者輔導及業者業務檢查為例，近期於 111 年 10 月修訂不動產經紀業租借牌抽查作業流程，擇設立備查 1 年內之新開業者為優先業檢輔導對象，以因應新人執業風險，即時傳達最新地政法令資訊，強化業者職能與執業誠信（圖 10）（附件 11）。

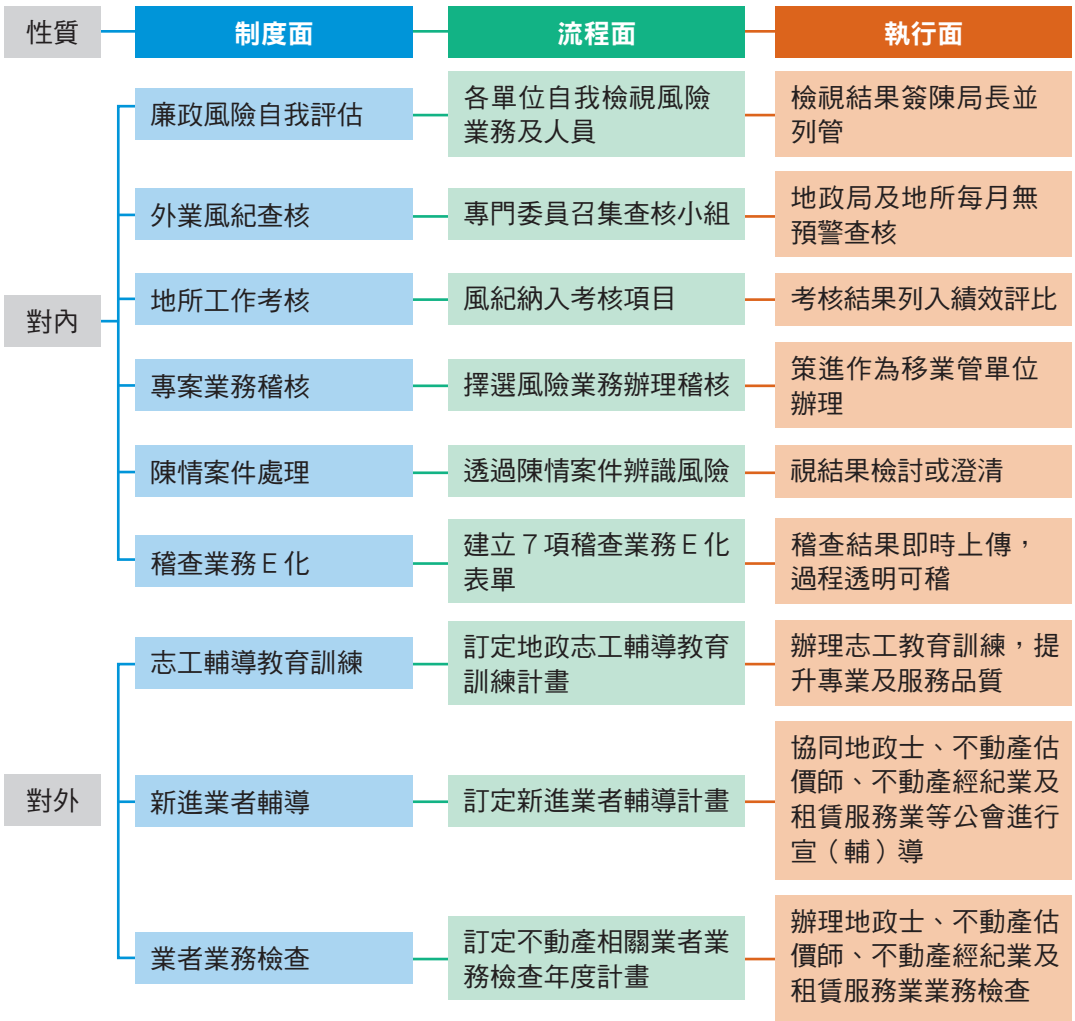


圖 10：維護風紀及提升企業誠信之制度、流程及執行面

2 持續致力維護不動產交易安全

（1）制度面：確保業務所需資源，擴充查核量能

Ⓐ 跨域協調，財源入法

因應平均地權條例新增五大管制變革，為維持處理不動產交易安全風險所需之充足人力及經費，避免因制度變動導致業務風險增加，在局長全力支持下，發文促請中央將新增業務所需相關人力及作業經費得由罰鍰提撥納入修法，獲內政部及立法委員支持，完成修法程序。

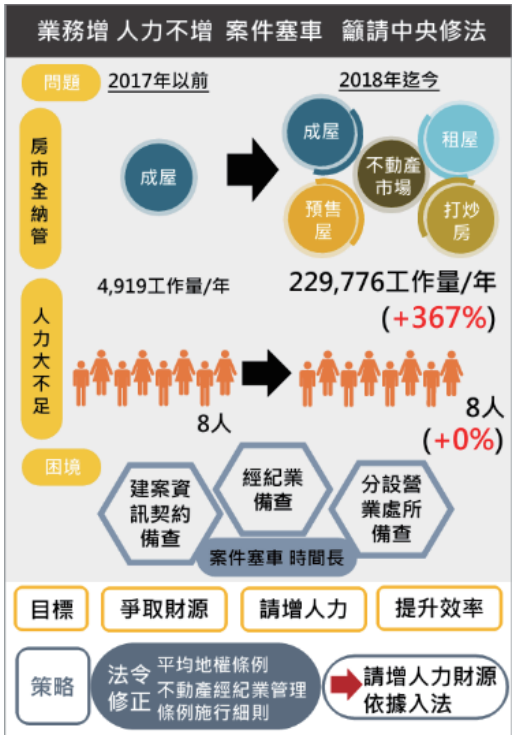


圖 11：平均地權條例促請修法

Ⓑ 爭取預算，超前部署

平均地權條例已於 112 年 2 月 8 日修正公布，預計於同年上半年施行，為擴大新制作業查核量能，強化教育訓練宣導，地政局依法提出 112 年追加預算獲市府認可，積極爭取議會支持。

Ⓒ 人力到位，落實執行

落實政策執行成效，回應外界關注及市民對臺北市落實健全房市的期待，已依計畫請增聘用人員 10 名，並依實際業務執行採分階段進用。

（2）流程面：公正審查杜絕爭議

配合新制研擬「臺北市政府地政局受理平均地權條例第四十七條之五不動產交易炒作事件檢舉及調查處理流程」，持續視內政部各項子法及配套措施研訂情形，滾動調整並賡續訂定違規態樣應檢附文件及審認原則，制定裁罰基準。

（3）執行面：公開評核資訊，實踐誠信價值

積極協力公會辦理教育訓練，輔導教育優先，提升業者專業，並透過定期稽查督促業者依法執業，違規即予裁罰並輔導至缺失改善 100% 完成。另為提供消費者交易風險評估資訊，主動於地政局官網及臺北地政雲公開業者獎懲、缺失改善及糾紛處理資訊，促進業者自律誠信，期藉企業責任形象之形塑，提升交易安全，展現機關廉能。

3 廉政建議落實執行

局長高度尊重及支持廉政工作，重視執行結果研擬之相關廉政策進作為或防貪精進建議，設有多重追蹤機制，注重落實執行。以專案稽核為例：

（1）**非現金支付地政規費專案稽核**

政風室於局務會議發現 6 地所執行非現金支付 KPI（關鍵績效指標）之績效落差大，主動將之列為風險防制事項辦理專案稽核並提出研訂合理 KPI 值，以真實反映非現金支付成長情形之建議。經局長批示「稽核結果反映政策目標與實務執行之落差，非常值得參考，請登記科邀集地所確實檢討改進」；嗣局長復於廉政會報裁示「有關非現金支付登記規費 KPI，請登記科務實檢討，並請秘書室協助滾動式修正 111 年施政計畫」。相關單位已檢討覈實修訂合理 KPI，具體落實稽核建議，有效防制業務風險（附件 12）。

（2）**防範偽造土地登記證明文件專案稽核**

110-111 年臺北市發生數起所有權人不諳法令自行修改變造授權書辦理買賣。為確保地所落實防偽冒審查，政風室進行稽核發現，各地所對於《加強防範偽造土地登記證明文件注意事項》中關於辦竣繼承登記，註銷原權利書狀時「通知」繼承人之作業方式不一，為落實防偽冒以維護真正權利人財產權，爰建議 6 地所應齊一作業方式，並經簽奉局長核定。該建議嗣後由地政局於登記會報邀集各地所討論齊一作法；復於年度廉政會報中，就稽核建議之處理情形提出專案報告，經與會委員協助檢視後，局長裁示齊一作法之通案處理方式，並要求另函發執行單位俾憑依循，後續執行情形由政風室追蹤並解除列管（附件 13）。

4 廉能員工激勵作為

（1）**薦舉廉能楷模，樹立標竿學習：**鼓勵同仁參與市府廉能楷模選拔。111、112 年分別推薦 2 名拒受餽贈第一線為民服務同仁計 4 位，均當選廉能楷模，接受市長公開表揚，藉此激勵廉潔自持，正面示範與民眾或業者往來之適當分際（附件 14）。



圖 12：廉能楷模公開表揚

（2）對辦理重大業務有助提升公開透明，或控制降低各項業務廉政風險之有功同仁，核予敘獎鼓勵，111 年相關受獎人數共計 130 人次（附件 15）。

二、資訊與行政透明

（一）公開事項範圍

1 依法令應主動公開事項

依《政府資訊公開法》與《行政院及所屬機關（構）推動行政作業流程透明原則》，主動公開資訊於地政局官網，以專人專責方式定期、即時更新維護，確保資訊正確性及即時性，保障民眾知的權利：

（1）**政府資訊公開**：公布相關法規命令與函釋、組織職掌、行政指導文書、施政計畫、統計資料與研究報告、預算書與會計月報，以及請願處理結果及訴願決定等資訊（圖 13）。



圖 13：局網政府資訊公開頁面

（2）**宣導及出版品**：設置「宣導及出版品」專區，包含「文宣及出版品」24 件、「電子書櫃」31 本（附件 16）、「臺北地政電子報」67 期，資料皆公開供民眾閱覽、下載，有助了解機關的施政目標、成果及業務內容（圖 14）。



圖 14：局網地政電子報頁面

2 主動公開與人民權益攸關的法令、審查標（基）準、審核流程、進度與範例

為使機關能落實依法行政，積極檢討修訂自治條例（6 筆）、自治規則（10 筆）及行政規則（127 筆），作為行政遵循標準。又行政作業程序透明化與人民申請案件權益息息相關，另訂定標準化作業程序（SOP）180 筆（表 2）及審查（工作）手冊等作為行政執行運用。各項法令規定及 SOP 均可在市府法務局網站公開查詢（附件 17），審查手冊公開於地政局官網供各界查詢運用。

表 2：施政目標訂定 180 筆標準化作業情形

施政目標	占比	分類	筆數
智慧地政創新服務	79%	登記類	74
		測量類	35
		地權類	18
		糾紛調處類	1
		行管類	15
資訊透明租買有序	11%	地價類	5
		交易類	14
整體開發基金健全	10%	徵收類	6
		重劃類	12
合計			180

3 主動公開各類不動產交易重要資訊

為建構健全的不動產市場環境，主動於機關網站公開各類不動產交易重要資訊供各界運用，透過房市資訊的公開，減少交易糾紛及價格哄抬情形，維護不動產交易安全及民眾財產權益。

（1）實價資訊

為促進房市資訊透明，從使用者需求出發，透過「官網 - 不動產價格資訊專區」、「臺北地政雲」及「臺北地政找房＋」平台，提供直覺、友善的實價資訊查詢服務，並自 110 年 1 月起「每日」揭露通過系統檢核之買賣交易實價，相較於中央及其他縣市每 10 天揭露，資訊更新速度全國第一。另整合海量的



圖 15：不動產價格專區



圖 16：臺北地政找房＋平台

實價登錄資料，發布多元、專業的房市加值應用資訊，協助民眾讀懂房價及掌握房市變動趨勢，實價查詢及房市加值應用資訊查詢使用累計超過 103 萬人次。

不動產交易金額龐大，涉及民眾財產權益甚鉅，透明房市資訊是打造交易安全環境及消弭買賣糾紛的第一步，資訊透明程度愈高，風險與不確定性愈低，民眾對政府公開資訊的信任度愈高。透過資訊公開透明的落實，讓交易雙方在資訊對稱的基礎上，做出合理的判斷，提高房市交易公平與安全。

（2）交易資訊

為增進消費者對爭議案件資訊的掌握，減少消費糾紛，同時兼顧不動產業者商譽，降低資訊公開阻力，主動邀集不動產仲介公會及爭議案件占比較高之品牌業者，共商爭議資訊公開內容，推出「消費爭議整合查詢 2.0」。累計提供 1,500 餘家業者、1,000 餘件消費爭議案件和解情形及爭議原因，讓民眾完整掌握交易風險訊息，降低交易風險，同時促進業者自律，重視誠信價值及社會責任（圖 17）。



圖 17：消費爭議業者地圖

（3）案件統計

地政局網站「線上查詢」公布多項「統計資訊」，並預告統計資料發布時間，提供統計資料查詢系統，俾利各界掌握及檢視地政資訊。另每月公布不動產市場及學界最為關注的全市及各行政區「買賣」等 5 項登記案件數及筆棟數，且提供勾選條件方式加值判讀運用。

登記統計

圖 18：不動產登記統計網頁 QRcode

（二）完整與可及度

1 120 項地政業務 100% 公開申請方式，多元線上申請進度查詢管道

（1）**地政申辦業務於「臺北市政府市民服務大平臺」100% 全收納**

地政局及所屬機關 120 項地政業務均可透過「臺北市政府市民服務大平臺」全程或非全程方式線上申辦，各項業務申辦流程、應備文件、處理時限及書表範例資訊均公開透明；另可由「臺北市資料大平臺」開放下載 88 項地政資料，累計查詢已達 6 萬 5,123 次（附件 18）。另有官網「線上查詢」搭配「臺北地政雲」行動載具推播主動通知，多元管道查詢案件進度及不動產交易資訊（附件 19）。

圖 19：臺北市政府市民服務大平臺 QRcode

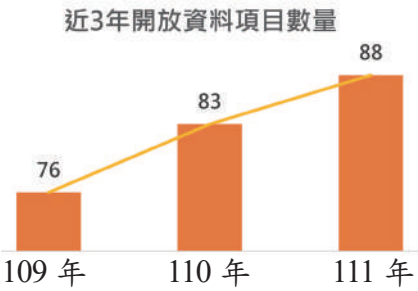


圖 20：近 3 年開放資料項目數量

（2）官網設「網路申辦」專區，收納全國地政業務網路申辦入口，節省民眾查找時間（附件 20）。

（3）持續開發便民服務系統，依使用者導向客製提供多元申辦地政業務管道及無接觸服務，降低廉政風險（附件 21）。

2 創建「臺北地政雲」單一窗口品牌服務

臺北地政雲為臺北市整合性地政查詢平台，結合 15 個跨機關合作、75 項屬性資料及 24 項空間資料，提供公務機關、民眾及業者從「找房地」、「比價格」、「尋交易」到「辦登記」的便捷一條龍線上查詢服務。查詢使用人次自 106 年月平均使用人次 23 萬成長到 111 年每月 49 萬人次以上，累計使用人次逾 2,400 萬（圖 21）。



圖 21：臺北地政雲使用人次及查詢服務

3 以使用者導向設計調整使用介面確保易讀友善

（1）**服務系統邀目標客群參與設計回饋獲好評**

Ⓐ **開發「臺北智慧地所」系統：**引領全國地政走向線上申辦，邀集使用者（地政士、仲介業、公協會代表、代書系統廠商）及各地所討論系統功能與介面，持續改善、精進、優化。

Ⓑ **地政士開業執照變更免書證及線上申辦服務：**率先全國推動，並經地政士反饋功能實用性高，不用來回奔波更便利。

Ⓒ **開發地籍謄本櫃員機：**提供申請人自助式操作機臺，節省申領謄本臨櫃等候時間；並依使用者回饋新增以持有率高的健保卡及身分證驗證功能，方便又省時。

Ⓓ **臺北地政找房＋：**透過圖查文、文查圖的互動式圖台，民眾只要像滑地圖一樣，即可快速知道社區實價、歷史價格、比較周邊建案房價，單月查詢人次破萬，獲各界好評肯定。

（2）依業者及業務類別整合網頁專區好找好查（附件 22）

Ⓐ **業者專區：**依業別分置地政士、估價師、不動產經紀業、租賃住宅服務業等，方便業者獲得法令及執業資訊。

Ⓑ **不動產價格資訊專區：**整合公告現值、公告地價、交易實價及價格指數與動態資料，快速掌握臺北市不動產價格趨勢。



圖 22：局網線上查詢

Ⓒ **不動產交易安全專區：**提供預售屋、成屋、租屋、交易資訊、業者及消費爭議處理資訊，輕鬆查找交易資訊。

Ⓓ **外籍及大陸地區人士取得或移轉土地權利專區：**整合外籍及大陸地區人民、法人取得或移轉不動產土地權利相關法規、作業流程及相關網站，提供一站式查詢服務。

Ⓔ **基金補助專區：**以流程圖直覺式提供地政局權管兩基金相關規定、區域範圍資訊、各階段應附文件，方便各機關申請補助使用。

4 多元管道推播重要即時資訊或民眾關切議題，提升機關主動便民形象

透過多樣性管道，以生動易讀之內容搭配影音圖像，主動對外介紹便民資訊與業務成果，使民眾更易於接收訊息，了解並監督市府各項施政。推動政策及創新服務時，即時發布新聞，公布相關資訊並詳實說明，蒐集外部回饋意見修正並精進政策方向，以提升服務效能。





圖 23：地政資訊多元管道推播

5 定時或即時檢核更新確保資訊正確及有效性 100%

（1）落實網頁資訊檢核

Ⓐ **高風險網頁「每日」檢查，網站資訊「每月」全面檢核**

識別高風險網頁清單，每日由專責人員進行檢查並紀錄。機關中英文官網、專案網站與 WEB2.0 專頁每月專人檢核，確保資訊之正確性、時效性及完整性，正確率皆達 100%。



圖 24：網頁資訊檢核

Ⓑ **定期更新資料列管追蹤**

對於應定期於網站發布之資訊建立「資料更新檢核表」，每月追蹤檢查，確保網站提供最新且正確資訊，覆核正確率 100%。

（2）主動開放機關業務資料並定期檢核

Ⓐ 為提升施政透明及強化民眾監督力量，主動提供地政開放資料，供外界加值運用及檢驗。該開放資料項目至今 100% 維持「金標章」認證，並由專人「每週」檢查開放資料品質，「每季」檢視資料更新情形重視開放項目數量及資料品質，包括正確性、完整性、時效性、確認成功傳至政府資料開放平臺（data.gov.tw）及取得「政府資料開放優質標章暨深化應用獎勵措施」規定之品質標章。



圖 25：資料開放金質獎頒獎

Ⓑ 臺北市政府參與行政院 111 年度「資料開放金質獎」榮獲地方政府第一組第 1 名，地政開放資料參與其中。

（3）地籍同步異動資料監控機制

公開查詢系統部分資料來自各地所，為確保資料即時、正確且完整，訂有《臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所辦理地籍資料同步異動作業注意事項》，設監控系統，由專責人員每日至少檢視 2 次，如有異常立即通報處理（圖 26）。

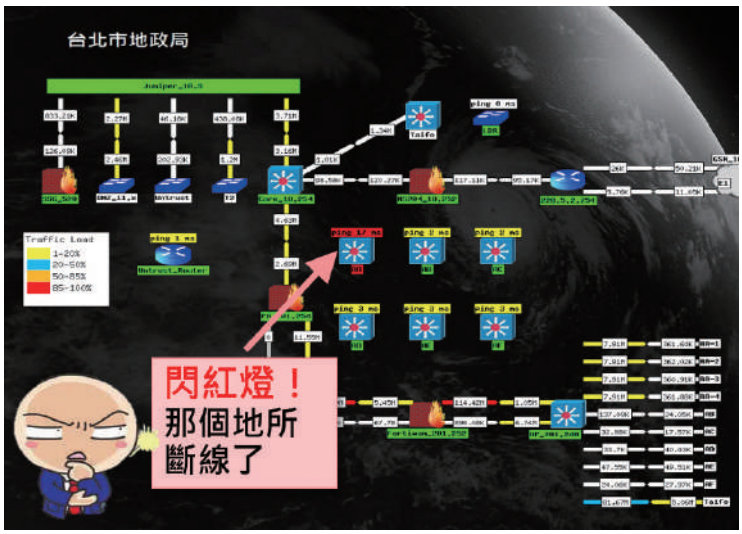


圖 26：地籍同步異動資料監控機制

（4）依《臺北市政府申請案件處理作業要點》定期檢視並維護臺北市市民服務大平臺資訊正確性。

（三）外部監督程度

1 主動公開資訊供各界監督市政

各項攸關民眾權益訊息，均公開於地政局官網主題專區，內容不僅涵蓋業務資訊、施政計畫、預（決）算書及行政指導文書等，更主動公開 3 項府級任務編組委員會名單及會議紀錄、6 項局級任務編組委員會紀錄，並對外公告 180 筆行政標準作業流程 SOP，配合行政法令檢討改進，充分落實廉能治理、外部監督行政效能。

圖 27：局網政府資訊公開 QRcode

2 落實公民參與開放政府

（1）涉人民權益合議制組織邀專家學者地方人士參與，審議公平公正

地政局成立 9 個合議制委員會，審議地籍、地價、地權、地用等涉及人民重大權益案件，均邀請不同領域專家學者及地方人士擔任委員，透過各界推薦及市府遴選機制選出公正委員公平審議，並請利害關係人到場陳述意見，會議紀錄除涉及個資依法遮罩外，全文公開至官網供閱覽，完備外部監督及資訊公開制度（附件 23）。

（2）涉人民權益之地籍產權更正前後主動通知地主或召開說明會

Ⓐ **地籍線疑義更正前：**辦理地籍線疑義案件如涉及民眾權益減損之更正案時，更正前為求慎重，使民眾充分了解辦理更正之緣由及結果，主動邀集權利關係人辦理現場會勘詳細說明案情，並寄發會勘紀錄予到場及未到場之權利人，再於辦理更正前依行政程序法第 102 條規定通知相關權利人陳述意見並詳細回復。

Ⓑ **地籍線疑義更正後：**藉由更正結果與更正前說明一致，並於地所辦理更正登記完竣後，主動通知受影響之權利人，取得民眾信賴，兼顧民眾權益保障。



圖 28：辦理現場會勘

（3）業界交流公私協力有助監督政府及業務精進

Ⓐ 跨界交流座談會 雙向溝通促廉能

定期舉辦地政士、不動產估價師、不動產經紀業暨租賃住宅服務業及地政志工座談會等，提供不動產業者交流及施政改善建議平台（圖29、附件7）。如代銷公會建議建造執照核發前進行預售屋契約預檢，以提升建照核發後契約備查效率，經地政局邀法務局、消保官及相關公會評估，此預檢除得提升備查行政效能，更可加速揭露正確的預售屋銷售資訊及符合法令規定的定型化契約，有助保障消費者權益，於112年2月試辦、3月召開記者會發布（附件24），以採納外部建言及公私協力精進預售銷售資訊公開廉能。



圖29：舉辦不動產業者座談會廣納建言提供優質服務

Ⓑ 跨域合作更透明 廣告詳實免誤導

為避免業者刊登廣告資訊不完整、不正確影響交易安全，本局跨域協力全臺最大流量之591房屋交易網，運用資訊介接，建立「房仲廣告認證」，並首創「非宅警示」，強制透明刊登廣告之經紀業資訊，且就本市不得作住宅使用之租售廣告強制註明非宅警語，源頭管理減少廣告錯誤及誤導，防弊興利，保障民眾權益，減少不實廣告檢舉，健全交易秩序。

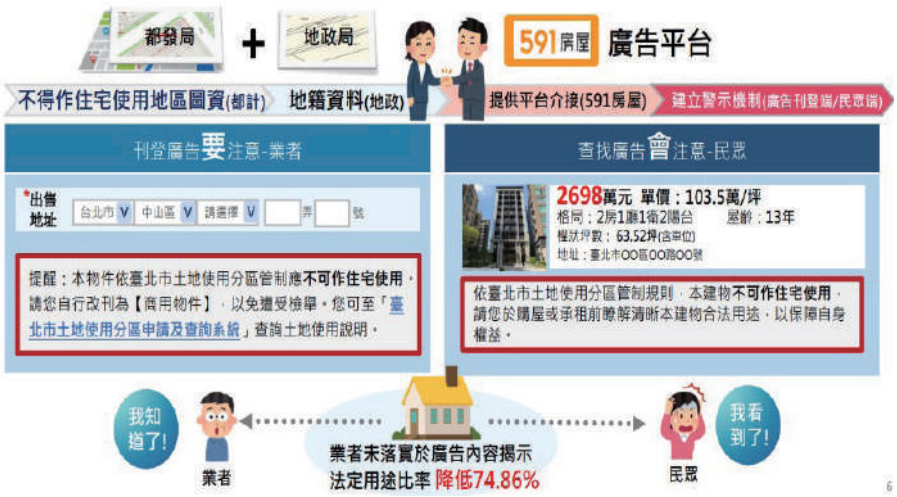


圖30：591房屋交易網管理機制

Ⓒ 公私協力訂標準 補償查估具公信

土地徵收補償價格涉及民眾財產權益，臺北市政府均委託不動產估價師查估。惟為避免查估過程流於主觀判斷及標準不一，地政局全國首創且唯一與不動產估價師公會合作研究，公私協力修訂「土地徵收影響地價因素評價基準」、「農作改良物補償費及遷移費查估基準」，並上網公開資訊供各界檢閱，俾提高徵收補償查估結果公信力，保障民眾財產權益。

3 社子島開發資訊全揭露，避免黑箱質疑，提升行政正當性

（1）線上—開發資訊全網公開



圖 31：明日社子島專網

Ⓐ「明日社子島」專網：整合揭露開發訊息、重要關鍵審議文件及涉民眾重大權益之拆遷補償及安置事項，並結合 GIS 圖像呈現開發區內都市計畫、拆遷範圍、文化資產、受保護樹木等資訊，提供居民及各界最正確、詳實、即時的資訊（圖 31）。

Ⓑ 官方 Line 帳號及 FB 專頁：即時推播傳遞開發新訊，並強化行政資訊即時性與透明度，供外界掌握行政決策基礎，提升外部監督效能（圖 32）。



圖 32：明日社子島官方 Line 帳號及 FB 專頁

（2）線下—在地耕耘充分對話

Ⓐ 社子島工作坊雙向對話：為傾聽在地聲音，地政局偕同臺北市政府公民參與委員會與府內機關組成專案團隊辦理 4 場次「明日社子島工作坊」，透過專業學者與在地公民對話的視角充分進行雙向對話溝通，誠意面對與檢討各方聲音，凝聚地方發展共識。

Ⓑ 駐點工作站多元諮詢管道：社子島內設立駐點工作站，同步提供線上遠端視訊諮詢，輔導協助民眾住居、工廠、寺廟等安置需求，並提供外部監督反映市政渠道。111 年間舉辦 15 場「鄰里諮詢服務」，且針對預期受到整體開發衝擊影響較大的弱勢住民，偕同社工師團隊逐戶拜訪社子島內列冊弱勢住戶，聽取心聲了解需求，維護民眾參與整體開發權益，例如照顧高齡弱勢長者至終老（圖 33、附件 25）。



圖 33：社子島工作坊及工作站

（四）機關透明作為

1 維護不動產交易秩序透明作為

（1）提供全面、即時、正確的實價資訊

不動產是多數人一生當中金額最高、最重要的交易，因而房市、房價的「資訊透明」對民眾而言更顯重要。為此，地政局推出多項透明作為，以「全面」、「即時」、「正確」出發，讓民眾能獲得好的資訊品質，協助民眾讀懂房價及掌握房市變動趨勢，讓交易雙方在資訊對稱基礎上，保障消費者權益，維護不動產交易安全。



圖 34：不動產價格專區

Ⓐ **全面多元：**藉由推出「社區交易履歷」、「臺北地政找房＋」、「捷運房價租金地圖」等各項實價資訊服務，提升民眾找房查價效率，並提供住宅價格指數、辦公室租金指數、房市指標溫度計、熱門路段房價＆租金索驥、不動產動態月報、年報等房市加值應用資訊，讓市場量、價的真實面貌更全面、透明（圖 34）。

Ⓑ **即時公開：**實價登錄資訊的揭露頻率，中央明定為每 10 天更新一次，考量民眾對資訊即時性的需求日益殷切，地政局開發大數據智慧檢核，自 110 年 1 月起通過系統檢核的實價資訊改為「按日」揭露，讓民眾第一時間獲得即時公開的實價資訊。

Ⓒ **正確可信：**實價登錄現已為民眾買房賣屋的重要參考資訊，地政局透過 E 化檢核、公私協力、跨域合作把關實價資訊品質，推出「大數據扣車位算房價」服務，提供民眾正確、可信任的房價資訊（圖 35）。



圖 35：實價資訊透明即時正確

（2）完善交易前後管理資訊

正確的不動產資訊是保障民眾財產權益的重要基石。地政局透過公私協力推動廣告源頭管理，促進廣告資訊充分且詳實正確，並建置「消費爭議整合查詢 2.0」系統，完整公開不動產交易爭議相關資訊。

Ⓐ 交易前廣告資訊透明優化

全國首創與全國最大廣告流量 591 房屋交易網合作，建立：

【房仲廣告認證】將臺北市房仲刊登之廣告，全面註記不動產經紀業者名稱，供民眾辨識合法業者。

【非宅警示】強制不得做住宅使用建物（例如工業宅）之租售廣告，增加「本建物不得做住宅使用」警語。並陸續精進增加「產權認證」及「屋主直租」等認證，公私協力優化廣告資訊更透明（圖 36）。



圖 36：廣告資訊認證演進

Ⓑ 交易後消爭資訊整合公開

建置「消費爭議整合查詢 2.0」系統供查詢業者曾發生消費爭議的原因與和解率（妥適處理比率），及 107 年起全市完整消費爭議案件的糾紛來源、糾紛原因等資訊，讓消費者了解不動產交易市場發生糾紛的「眉角」。倘遇到不動產消費爭議，可透過此系統直接連結至消費爭議申訴管道頁面，了解消費者應有的權益及申訴方法。此外，還提供消費爭議案例解析，彙整近 10 年來各類型消費爭議案件，專業律師的建議及剖析，提供各界作為爭議處理的借鏡，完整資訊公開透明一站搞定（圖 37）。

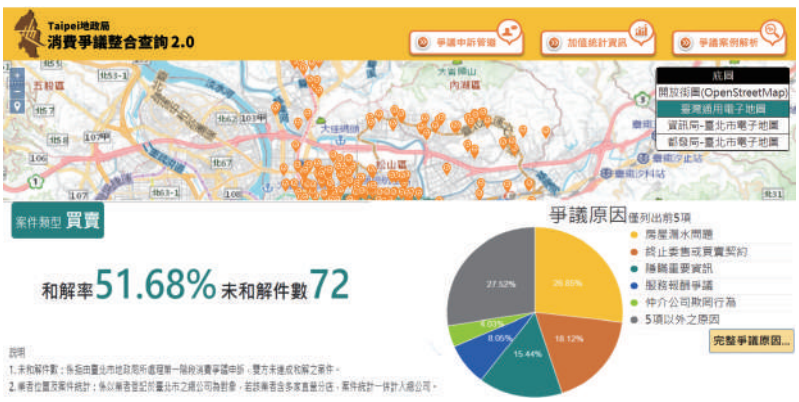
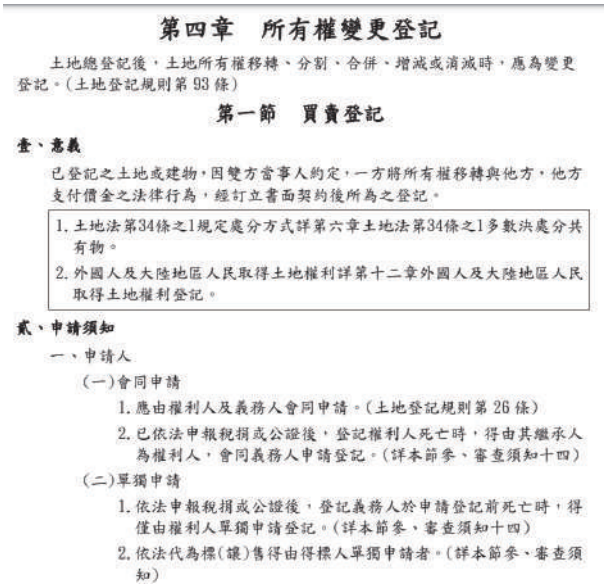


圖 37：消費爭議整合查詢 2.0

2 公開內部審查方式 開放外部監督

（1）編印「土地登記審查手冊」置網站歡迎分享自印

地政局以好查、易讀的專章方式匯集相關法令編印土地登記審查手冊。對內供同仁有明確齊一審查標準，並置於網站供專業人士執業及民眾自行申辦時可快速查得規定，減少案件補正機率及對依法行政之質疑（圖 38）。



第四章　所有權變更登記

土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。（土地登記規則第 93 條）

第一節　買賣登記

壹、意義

已登記之土地或建物，因雙方當事人約定，一方將所有權移轉與他方，他方支付價金之法律行為，經訂立書面契約後所為之登記。

1. 土地法第34條之1規定處分方式詳第六章土地法第34條之1多數決處分共有物。
2. 外國人及大陸地區人民取得土地權利詳第十二章外國人及大陸地區人民取得土地權利登記。

貳、申請須知

一、申請人

（一）會同申請

1. 應由權利人及義務人會同申請。（土地登記規則第 26 條）
2. 已依法申報稅捐或公證後，登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，會同義務人申請登記。（詳本節參、審查須知十四）

（二）單獨申請

1. 依法申報稅捐或公證後，登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人單獨申請登記。（詳本節參、審查須知十四）
2. 依法代為標（讓）售得由得標人單獨申請者。（詳本節參、審查須知）

圖 38：土地登記審查手冊

（2）社子島開發住宅配售 e 鍵算

針對社子島居民最關注的專案住宅配售（租）資格，推出使用者導向線上試算程式，只要輸入戶籍數、拆遷面積等個案條件，即可得知安置結果。透過公開系統消弭資訊落差與錯誤資訊傳播，有利民眾了解政府專案住宅安置、配售情形，適時主張自身權益（圖 39）。

3 土地標售及補助資訊透明作為

（1）設置土地標售專區，兼顧公平透明與行政效率

地政局辦理區段徵收、市地重劃及地籍清理土地標售，皆於官網標售專區對外公告（附件 26），並視需要於「廉政平台資訊公開專區」發布訊息，確保過程公平透明。另結合臺北地政雲圖資平台線上看地、地籍清理代為標售開放參觀標售作業，防疫期間以臉書直播等，落實全民監督，減少弊端（圖 40）。



圖 39：社子島地區區段徵收專案住宅配售試算



代為標售
相關資訊

- 代為標售公告
- 暫緩標售公告
- 我要投標

圖 40：局網標售專區

（2）基金補助規範及成果 E 化透明

公開平均地權及抵費地基金補助公共設施建設維管相關法規、程序及支用數額，並透過臺北地政雲呈現執行成果。另建置「基金 e 點通系統」提供市府機關學校查詢運用、線上申請及執行考核，E 化透明。

4 人力資源全公開

（1）人事進用資訊透明，職缺遴補均公開徵才

Ⓐ 簡任職缺（副局長、主任秘書及專門委員等職缺）依市府所屬機關簡任人員遴選作業原則遴選進用，111 年度共辦理 5 人次。

Ⓑ 公務人員外補職缺資訊公告於行政院人事行政總處徵才系統，經由地政局甄審委員面試擇優任用，111 年共辦理 13 人次甄選。

Ⓒ 約聘僱、職工及臨時人員亦落實資訊透明，採公開甄選方式進用，資訊公告行政院人事行政總處事求人徵才系統及市府機關學校求職徵才網，確保甄選資訊及程序之公平、公正及公開。



圖 41：實施平均地權基金

（2）業務職掌資訊 100% 公開，即時更新定期檢核

落實市府資訊公開透明政策，地政局組織架構、各業務科職掌及員工個別業務職掌、聯絡資訊均公告於官網，以利市民了解。網頁資料內容，遇有異動即時更新並定期檢核以確保資訊之正確性與時效性。111 年度辦理 34 人次網頁資料更新，經市府抽檢資料 100% 正確無誤（圖 42）。

測繪科	土地建物測量	(02)2728-7446 (02)2720-8889轉2363 (02)2728-7404 (02)2728-7400 或1999轉7446、2363、7404、7400
	國土測繪	(02)2728-7393 或1999轉7393
	不動產糾紛調處及土地登記損害賠償（測量部分）	(02)2728-7446 (02)2728-7393 (02)2720-8889轉2363 (02)2728-7404 (02)2728-7400

職稱	預算員額數	工作項目	聯絡電話
科長 劉○煒	1	1. 綜理本局所屬各地政事務所與土地開發總隊測量相關業務檢查、督導及考核。 2. 統籌協調全市測繪業務。 3. 審理不動產糾紛調處及土地登記損害賠償案件。 4. 審擬測繪法規及業務計畫。 5. 督導地政士及地政志工之管理事項。 6. 其他臨時交辦事項。	27287500或1999轉7500

圖 42：局網業務職掌資訊公開

三、風險防制與課責

（一）風險辨識及防制

1 風險辨識

審視內外在環境，透過輿情蒐集與過去案例研析等辨識風險的方法，藉由「機關廉政風險評估」、「內部控制」、「專案業務稽核」、「民眾陳情檢舉」與「他機關曾經發生之弊端」等方式與管道，辨識地政局及所屬機關業務風險區塊分為 6+1 類：「地籍資料安全」、「地所作業標準」、「實價登錄異常」、「不動產交易爭議」、「區徵查估與安置」、「測量鑑界風紀」等 6 大業務風險，及因應風險業務所衍生之「職務遷調支援」風險（圖 43）。

地籍資料安全	涉及人民財產權益，資安風險日益增加，應加強防制
地所作業標準	作業應有一致性標準，並防範不法申辦，以免衍生弊端
實價登錄異常	為不動產交易重要資訊，如有不實恐影響實價登錄資訊公信力
不動產交易爭議	確保不動產交易資訊透明、維護交易安全並保障消費者權益
區徵查估與安置	保障民眾居住及財產權，降低區段徵收整體開發阻力及風險
測量鑑界風紀	防範測量外業人員於民眾私領域接觸時之風紀問題
職務遷調支援	避免久任一職產生之風險，及充足應對風險業務之能量

圖 43：地政局 6+1 業務風險說明



2 風險防制

（1）地籍資料安全

地籍資料的「合理利用」與「個資保護」位於天秤的兩端，地政局以資料維護管理為基礎，透過各項專案稽核建立完整安全網，守護全市地籍資料及其加值應用之安全，以防制風險（圖 44）。

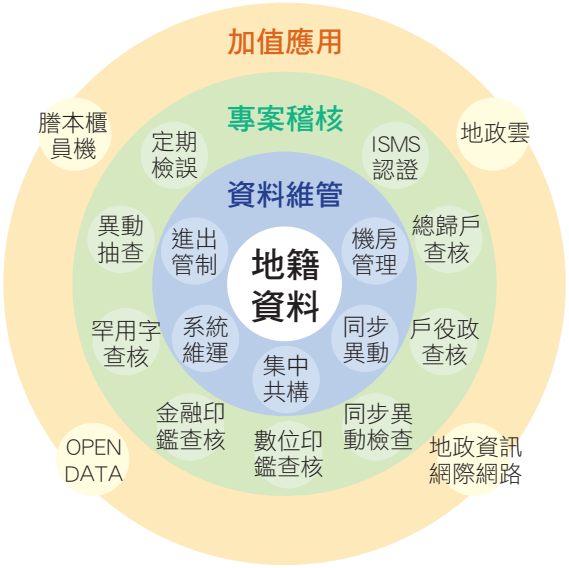


圖 44：地籍資料安全

A 資料維管

地政局啟動「地籍資料庫集中共構」，具備「雙活資通設備」與「雙 ISP 線路」備援機制，提供不中斷的服務，配合地籍資料庫進出管制、機房管理、系統定期維運等機制，有效保護地政機敏資料。

B 專案稽核

為避免資料不當使用及洩漏，地政局訂定各項作業管理規範，進行專案稽核，包含登記資料定期邏輯檢誤、異動抽查、總歸戶查核等共 8 項專案稽核，並每年通過 ISO270001（ISMS）資訊安全國際認證。

C 加值應用

在前述兩道關卡保護下，地政局得以致力登記資料加值應用，提供便民有效率的服務，如臺北地政雲、地政資訊網際網路服務、OpenData 及地籍謄本櫃員機等（圖 45）。



圖 45：地籍謄本櫃員機

（2）**地所作業標準**

臺北市有12個行政區，設有6個分轄區而作業性質相同的地所。為避免地所作業標準不一，衍生行政疏失或遭民眾質疑的風險，地政局持續透過下列機制，齊一地所作業標準。

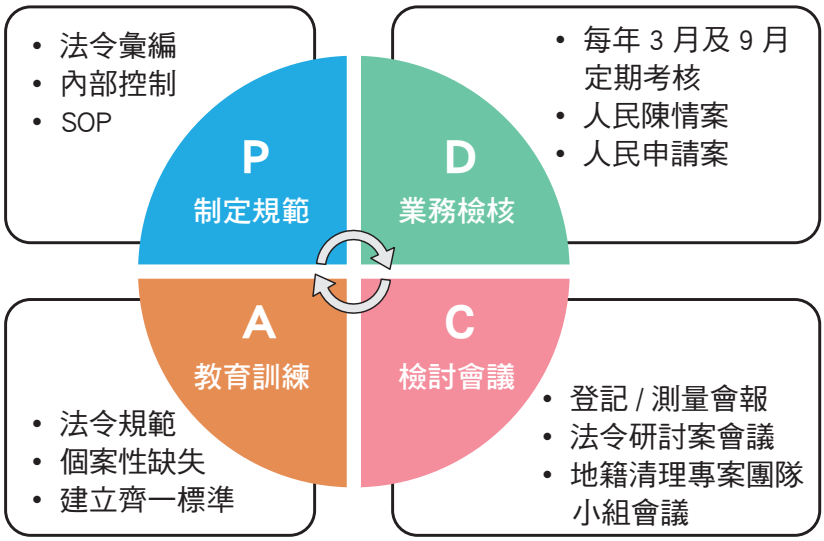


圖46：地所作業標準齊一機制示意圖

Ⓐ **制定規範**

制定法令彙編、內部控制作業及SOP等規範，每年持續檢討修正與時俱進，使同仁受理登記測量案件時，有明確齊一標準可依循。

Ⓑ **業務檢核**

為確認同仁作業皆符合制定的規範，於接獲人民陳情或每年3月及9月赴地所進行定期考核時，發現地所有違反作業規範之缺失、作業規範未明定或受理案件涉法令疑義者，即將缺失樣態提報局務會議檢討，並進行作業規範的檢討及實施教育訓練，避免缺失再發生（附件27）。

Ⓒ **檢討會議**（111年召開會議15場、齊一標準66案）

【查核缺失】納入每季登記/測量會報討論，明確缺失原由及提出改進作為。

【涉法令疑義】提法令研討會議，由內、外部人員（地政士公會代表）共同討論，齊一法令見解。

【涉地籍清理】提地籍清理專案團隊小組會議，運用精實思維檢視重新清查作業品質，訂定重新清查作業標準，使43%土地因找到真地主，免於被標售，保障民眾財產權。

Ⓓ **舉辦教育訓練**

針對通案性法令規範、查核缺失案例及齊一標準，訂定年度教育訓練計畫，由資深人員擔任課程講師，分就新進及資深人員舉辦教育訓練，使登記測量人員熟悉作業規範，避免發生作業缺失風險。

（3）實價登錄異常

影響不動產價格因素眾多，若未能及時檢核篩除價格偏離市場行情之案例而將之揭露，對市場價格可能產生一定程度之影響，甚至投機炒作。為提供民眾正確、可信任的實價資訊，地政局推動「查價三箭」，維護實價資訊品質及廉能施政公信力（圖 47）。

Ⓐ 第一箭：大數據智慧輔助檢核

建立智慧檢核系統，整合實價登錄資料與地籍資料，E 化檢核確保「標的資訊正確性」，並統計同社區（棟）或同地號歷史價格、周邊地區均價，及運用電腦大量估價系統輔助比對「價格資訊合理性」，透過大數據、科學化方式協助查核人員快速篩除異常價格（附件 28）。

Ⓑ 第二箭：公私協力增進信賴

與台北市不動產估價師公會合作，就交易價格偏高偏低或無歷史價格資料可供判讀之實價登錄案件，尋求第三方專業意見檢核價格合理性，減少承辦人員主觀判斷疑慮，為臺北市實價資訊檢核建立公正、客觀、一致標準，增進各界對於實價資訊信賴。

Ⓒ 第三箭：跨域合作防杜虛價

與國稅機關建立聯繫通報機制，提供實價登錄資料予國稅機關作為核課房地合一稅參考，如報稅資料與實價登錄價格不一者即通報地政局查處。地政局查核發現有故意或虛偽不實之虞者，移請檢察機關調查，防杜實價登錄虛偽申報，打擊投機炒作行為。

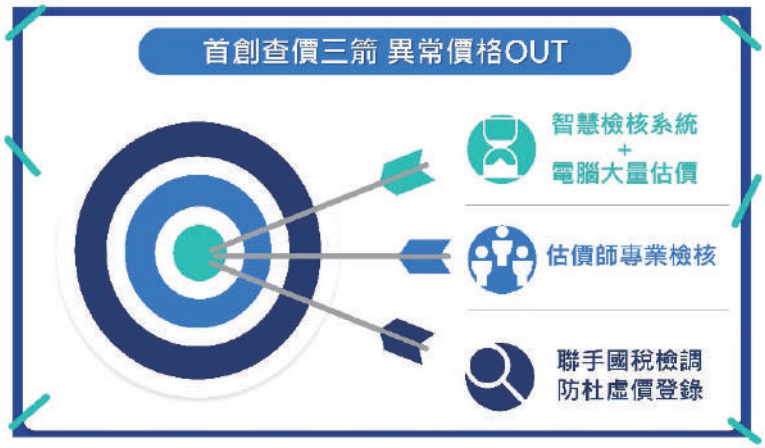


圖 47：查價三箭

（4）降低不動產交易爭議增進知情

預售屋是臺北市建案銷售主流模式，地政局為把關全市預售屋依規定銷售，以健全預售市場交易秩序6大行動，來降低預售屋交易風險，減少消費爭議，保障消費者權益。

Ⓐ 行動一：公私協力提升業者知能

協力臺北市代銷公會、開發公會合作辦理教育訓練及進行業務宣導，提醒業者常見稽查缺失及契約錯誤態樣，積極輔導業者依法執業。

Ⓑ 行動二：攜手建管全面提醒備查

率先全國與建管單位合作，建照加註警語，另建管單位每雙週提供核發建照清單，由地政局以源頭管理提醒預售屋銷售者備查義務及契約規範，避免違規銷售。

Ⓒ 行動三：要求購屋預約單併備查

於預售屋業者申報預售屋資訊及契約備查時，要求一併提供購屋預約單（市場俗稱紅單）受檢，確保契約符合規定及購屋預約單無不利消費者條款，並公開供民眾查詢比對，降低交易風險。

Ⓓ 行動四：系統檢索預售廣告防偷跑

全國首創以系統自動檢索全市預售廣告，同步比對申報備查資料，即時掌握建案銷售、備查情形，發現建照未核發或契約書未申報備查違規銷售即裁罰，維護交易秩序。

Ⓔ 行動五：不定期抽查並定期辦理聯合稽查

不定期安排預售屋建案查核，及每半年定期會同市府建管處與消保官、國稅單位安排2場聯合稽查，將被檢舉業者列為優先受檢對象，以行動促進建案銷售行為符合規範（圖48）。



圖48：聯合稽查照片

Ⓕ 行動六：全面公開預售建案資訊

建立預售屋交易專區、定期發布預售建案動態季報、公開預售建案已完成備查契約與紅單、查核結果及錯誤態樣等，主動提供消費資訊及交易陷阱警示，冀由透明預售市場資訊，進一步引導房市健全發展。

（5）區徵查估與安置

區段徵收整體開發過程中，民眾最關切的是與自身權益息息相關的拆遷補償與安置。而開發區內合法建物及違章建築交錯複雜，查估困難，且拆遷戶對於補償及安置條件訴求多樣，衍生各種執行風險。地政局辦理整體開發除力求即時傳達予地主及居民正確完整資訊，開放公眾監督，並於適法可行基礎下，完備安置計畫及地上物查估審查標準，藉由確立一致性作業準則，兼顧人民權益保障與行政執行效度。

A 訂定查估作業準則，建立專案稽核機制

為保障民眾財產權益，且因應建物使用情形複雜，於地上物查估作業階段即確立各項作業原則，建立一致性審查基準。同時，為確保查估作業品質，建立專案稽核作成通案性審查基準，避免未來協議價購異議，針對風險提出預警作為，防範風險事件發生。

B 公開聽證與弱勢訪視，蒐集居民安置需求

為保障拆遷戶的居住權益，地政局透過辦理拆遷安置計畫（草案）聽證程序，讓民眾充分表達訴求，釐清爭點、凝聚共識。與市府社會局社工師組成聯合訪視團隊，透過逐戶訪視蒐集弱勢個案狀況與需求，提出合宜的安置照顧措施。另設計安置試算程式公開於官網，供居民查詢安置資格及自行試算安置結果，以完整掌握正確的安置計畫內容，同時避免錯誤訊息傳播的風險，維護施政公信力。

（6）測量鑑界風紀

鑑於過去他縣市曾發生民眾指控地政機關地籍重測案件涉嫌圖利等情，且測量外業人員與民眾接觸場合多為私領域，缺乏公部門場域之監督，為防範外業人員風紀問題，地政局暨所屬機關設有外業風紀查核機制，透過「外業風紀查核」維護外業測量人員之風紀（圖 49）。

A 查核依據及成員：依據《測量外業風紀查核作業流程》，地政局由專門委員擔任召集人，測繪科、人事室及政風室組成查核小組；各地所及總隊則由人事、政風（或兼辦政風）、秘書或主任組成。



圖 49：測量鑑界照片

Ⓑ **查核方式：**由政風室及人事室取得「測量案件排件查詢及維護作業系統」權限，掌握測量案件排件資訊，定期辦理無預警查核，各地所及開發總隊每月至少 1 次；地政局每月至少查核 2 件所屬案件。

Ⓒ **查核內容：**外業人員是否依規執行測量鑑界作業，及有無與民眾不當接觸等風紀違常情事（附件 29）。

（7）**統籌人力遷調，防範廉政風險：**職期適時遷調，防範廉政風險；統籌調配局所人力，強化處理風險戰力。

Ⓐ **落實職務輪調制度：**每年定期依《臺北市政府及所屬各機關學校公務人員遷調實施要點》辦理各類職務人員輪調，擴展同仁工作經驗和專長，避免產生久任弊端，防範職務廉政風險。

Ⓑ **衡平地所人力與工作量：**定期檢視 6 地所測量、登記業務人均工作量，以短期支援及長期統籌調整預算員額方式，衡平各地所人力，以因應及避免各項風險業務（附件 30）。

Ⓒ 因應近年不動產交易業務量激增，除針對業務進行簡化及流程改善，並透過系統管理及智能輔助審查預售契約等方式精進作業程序外，並由局長親自裁示由他科室及所屬適時調配人員支援。另同時主動向中央爭取修法獲取預算資源、向市府請增人力，以強化維護不動產交易安全及秩序所需人力能量，控制廉政業務風險。

3 表揚防制風險有功人員

對於致力提升不動產交易秩序、業務 E 化節省時間成本與公帑等有助機關業務風險防制，以及促進地政業務行政透明有卓越貢獻者，積極薦舉參選內政部「地政貢獻獎」及市府「模範公務人員」選拔。地政局並透過優秀員工選拔，對內弘揚智慧廉能風氣，對外提升機關便捷效率形象。111 年迄今獲獎表揚人員如下（事蹟摘要附件 31）：

（1）**中華民國第 27 屆地政貢獻獎：主任秘書潘○茹。**

（2）**臺北市政府 111 年模範公務人員：土地開發科科長許○芝。**

（3）**臺北市政府 112 年模範公務人員：地價科股長許○樺。**

（4）**地政局 111 年優秀員工 10 位。**



圖 50：優秀員工表揚

（二）廉政危機處理與課責

1、落實地所規費 SOP 提升內控功能—達成非現金支付績效行為偏差事件

案情概述

（1）地政規費作業程序涉及公款且影響民眾權益甚鉅，為機關潛存之廉政風險。

（2）為配合市府推動非現金支付普及政策，地政局將非現金支付繳納地政規費執行率列入年度 KPI，所屬各地所為達成目標曾存在目標錯置之潛在問題。

風險分析

地政局為因應政策推動及了解地所實際執行情形，特辦理專案稽核，從法規面、制度面與執行面深入稽核分析：

（1）法規面及制度面：依相關法令檢視地所開立規費單實務作業流程。

A. 部分地所開單人員開立規費單後，未依作業流程將規費單隨同案件移送規費人員檢視，並加蓋非現金支付繳納方式字樣。

B. 不同案件有使用相同卡號悠遊卡繳納地政規費之情事。

（2）執行面

部分地所為提升非現金支付執行績效，經案件代理人同意後，以單位公用或個人之悠遊卡代刷方式收取地政規費，爰有多筆交易紀錄為不同案件代理人，卻使用相同卡號悠遊卡繳納地政規費之異常情事。

檢討策進

（1）專案稽核

A. 法規面：嚴格要求同仁依土地法規及收入憑證相關規定辦理，如有違反將依規定辦理懲處。

B. 制度面：覈實評估非現金支付執行成長情形，務實修正 KPI 值。

C. 執行面：加強規費作業程序權限及責任教育訓練，提升同仁廉能觀念及正確作業執行程序，以維民眾權益及機關形象。

（2）業務納檢

A. 地所落實每月定期稽核檢查，強化內部控制機制，增進會計管理功能，並加強出納及收入憑證管理作業流程之內控查核，俾利即時發現異常作業情事。

B. 納入地政局查核地所登記業務項目，落實上級機關督導，及異常事件風險預警、防制之效。

（3）無相同事件發生

透過專案稽核進行風險評估改善後，各地所均依規定執行並落實定期查核及檢討，執行迄今無相同事件再發生。

擴散預警

藉由本案例之示警，日後推動各項政策或服務，例如主動通知不動產登記名義人地籍異動情形之「地籍異動即時通服務」時，即參考前年度各地所受理案件數，訂定每年合理的成長率及 KPI 值，避免類似風險事件再度發生。

2、專稽防患變造　減少弊失風險—所有權人自行修改違法變造授權書事件

案情概述

海外僑民（即不動產所有權人）以駐外館處驗證之授權書授權在臺第三人代辦買賣登記完竣，嗣經地所查獲授權書與駐外館處驗證內容不符，調閱原案重新檢視，發現案附授權書內容確有與駐外館處驗證內容不符情事，嗣經授權人親自出具未變造之授權書及說明書，表示其確有授權申辦之真意據以補正。

風險分析

（1）法規面：現行作業規定未針對海外授權書訂定細部作業流程。

（2）制度面與執行面

A. 授權書經我駐外館處驗證後，授權人因便宜行事或不諳法令逕自增補文字，涉及公文書變造之行為。

B. 地所審查人員縱依規定查對文件真偽，惟變造技術日益精進，仍有疏漏風險之虞。

檢討策進

（1）法規面：地政局修正《臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所防止偽冒事件處理作業規定》，使防範海外授權書偽冒作業流程更臻明確，降低不動產登記風險，加強保障民眾不動產交易安全。

（2）制度面：111 年辦理「防範偽造土地登記證明文件」專案稽核，抽查申請案件之證明文件及查證資料，以實地及書面雙向抽檢勾稽方式稽核，以有效機先發覺防弊。

（3）執行面

A. 公會協力宣導：協同地政士公會辦理海外授權書防偽教育訓練，向地政士宣導於代理申辦案件時，應善盡專業義務，妥為提醒當事人增刪補充授權書之法定程序，以免觸法。

B. 定期教育訓練：辦理防範偽冒教育訓練，增進基層人員執行業務法制及實務審查知能，以提升風險防制之效。

人員課責與擴散預防

110 年間曾有疑似偽變造駐外館處認證之授權書案件，惟地所未及時察覺，嗣經專案稽核及教育訓練，111 年再發現 1 件疑似偽變造授權書，即依規定查處並移送司法調查機關偵辦。



3、地籍資料安全　廠商依約當責—實價登錄主動通知系統異常事件

案情概述

臺北市各地所 111 年 4 月 15 日下班後進行土地登記複丈地價地用電腦作業系統版本更新作業，其中包含「實價登錄申報簡訊自動通知（登記過戶次日通知買賣雙方登錄金額，避免申報錯誤）」程式。地政局於次日上午接獲民眾反映收到多年前交易之實價登錄簡訊通知，民眾接到通知後，誤以為個資遭洩漏或擔心產權是否受損。經地政局立即查明係誤發送實價登錄舊制（109 年 7 月 1 日前）買賣案之實價登錄通知訊息，肇因於更版後功能邏輯未判別需發送簡訊案件之日期。

危機處理

（1）制度面：通報地政局資安長（副局長）、局長及主任秘書。

（2）執行面

A. 立即暫停使用異常功能。

B. 於地政局官網發布新聞稿，公告屬系統異常，已緊急處理並完成修正，請收到簡訊之民眾無須理會該通知。

C. 蒐集發送清單，於異常發生當日發出更正通知簡訊 11 萬 7,670 則。

風險分析

（1）系統功能測試及更版作業流程有需改進之處。

（2）本異常事件誤發之對象為案件相關人，無地籍資料及個資外洩疑慮，惟仍有損地政機關廉能及資安形象，及增加後續緊急處理之額外支出成本。

檢討策進

檢討及修訂「臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理各項資訊系統測試作業計畫書」，增加各項檢核及預防措施，嗣無相同事件再發生。

人員課責

本案係因系統程式設計錯誤，可歸責系統開發維護廠商，誤發與更正簡訊及同仁處理本案加班費共計 21 萬 1,895 元，業由廠商依契約支付因程式錯誤致機關額外支出之費用。

新聞稿

:::

因系統更新造成異常發送實價登錄簡訊通知

發布機關：臺北市政府地政局
聯絡人：鄭益昌科長
聯絡資訊：27287319

有關今日民眾反應收到實價登錄申報完成之簡訊通知，係因地政整合系統程式更新，對於以前年度實價登錄案件發送簡訊通知，屬系統異常，地政局已緊急處理修正，請收到簡訊之民眾無須理會該通知，對此造成疑慮及困擾，敬請見諒。

（三）落實廉政倫理規範

1 多元管道推動廉政倫理規範，建構廉能辦公場域

透過機關重要會議、教育訓練、KM 知識管理平台及電子郵件等內部管道宣導廉政倫理規範，並運用【臺北地政】臉書粉絲團及地政局官網專區，向民眾及不動產業者進行宣導，期深化法令素養，提高廉潔意識，達成全民共同打造廉能政府之目標，111 年共計辦理 36 場次（附件 32），經由多元宣導，地所第一線為民服務同仁遇餽贈情形，更能在第一時間拒收或退還，並主動洽詢政風妥處登錄事宜。地所同仁 110 及 111 年因拒受餽贈事蹟優良當選本府廉能楷模計 4 位，形成良善循環。

2 落實廉政倫理事件登錄情形

（1）**111 年辦理廉政倫理事件登錄共計 29 件**（表 3）。

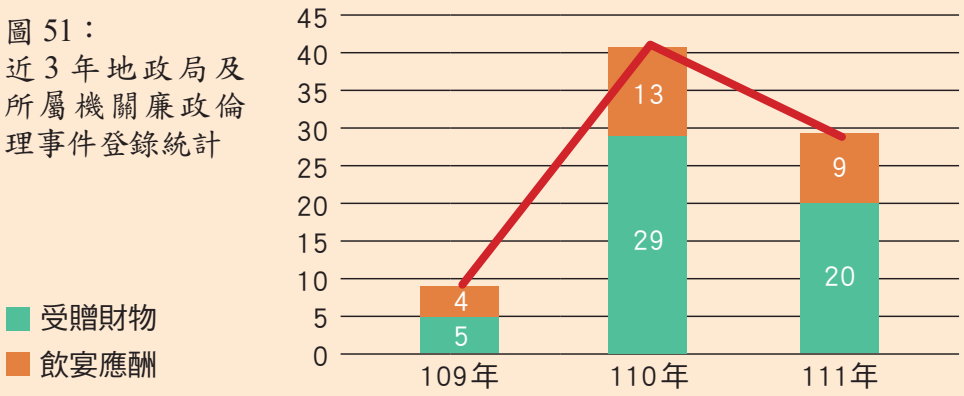
表 3：111 年地政局及所屬機關受理廉政倫理事件登錄統計表

類別	受贈財物	飲宴應酬	請託關說	其他事件	小計
地政局	4	9	0	0	13
6 地所	6	0	0	0	6
開發總隊	10	0	0	0	10
總計	20	9	0	0	29

（2）**飲宴及受贈事件減少**

統計近 3 年廉政倫理事件登錄，均為受贈財物與飲宴應酬事件，同仁均依程序簽核報備。111 年登錄件數與前（110）年度相比，受贈財物減少 9 件、飲宴應酬減少 4 件，均有下降趨勢，研析應為地政局透過多元管道宣導不贈禮、不收禮，以及同仁落實拒收（受）精神，逐漸展現改變社會送禮文化之結果（圖 51）。

圖 51：近 3 年地政局及所屬機關廉政倫理事件登錄統計





四、廉政成效的展現

（一）資訊與行政透明成效

1 屢屢獲獎受肯定

（1）**地政透明程度考核連續 3 年全國第一**

109 年至 111 年連續 3 年榮獲內政部地政業務督導考評全國第一績優獎，考評項目包含研究創新、服務流程便捷性及透明程度、服務行為親和及專業程度、民眾有感行銷策略、整體施政滿意度、民眾陳情及糾紛案件處理情形等。



圖 52：臺北市榮獲 111 年地政考評第一

（2）**資訊透明獲獎肯定 資訊安全樹立標竿**

Ⓐ 社區交易履歷 4.0 榮獲市府「2020 傑出資訊創新獎」。

Ⓑ 臺北地政雲

a.109 年入圍市府「2020 傑出資訊創新獎」。

b.110 年獲得市府「2021 傑出資訊應用獎」第 1 名，以具備「資源共享、系統整併、資料介接、使用者設計、分眾服務、平臺式營運、需求導向、公私協力」等 8 項特點獲肯定。

Ⓒ 111 年獲選市府資通安全稽核標竿機關，且每年通過 ISO 27001 資訊安全國際認證，建立層層安全網，守護全市地籍資料安全。

（3）**跨域整合精實再造**

針對民眾需求，找出痛點並消除浪費及簡化流程，跨域整合提升效能，109 年至 111 年連續 3 年囊括市府精實管理團隊第 1、2 名。

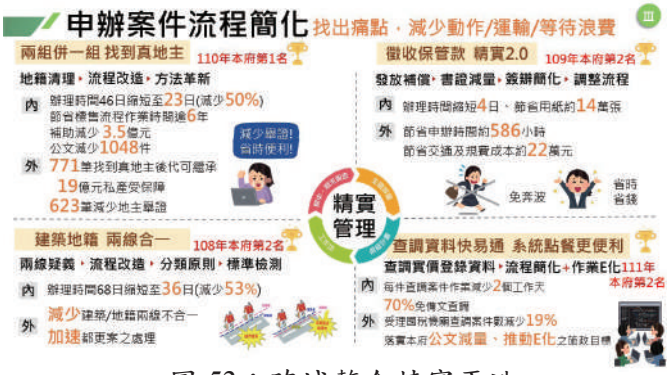


圖 53：跨域整合精實再造

2 資訊可及易讀受民眾及業者愛用

（1）價格資訊全揭露—臺北地政雲提供民眾查詢全方位地政資訊，上線累計迄 111 年止逾 2,400 萬使用人次，其中不動產價格資



圖 54：109 至 111 年臺北地政雲使用人次

訊以每月平均使用人次近 10 萬人次奪冠，顯見其為民眾關切之重要資訊（附件 33）。

（2）臺北智慧地所—提供 7 項登記及 9 項測量案件全程網路申辦，介面友善操作便利，上線迄今受理逾 2 萬件為網路申辦全國之最，111 年使用成長率較 110 年增長 1.17 倍。

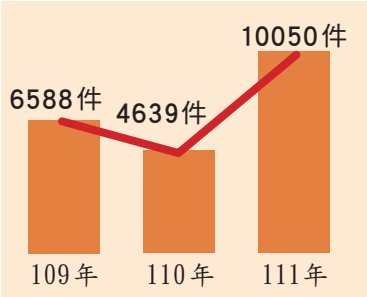


圖 55：109 至 111 年智慧地所線上申辦案件數

（3）消費爭議透明查詢—以視覺親民的地圖式查詢，公開不動產業者位置、消費爭議案發生及處理情形、爭議原因統計等訊息，並自動即時更新資料，協助民眾選擇業者，維護交易安全，111 年改版上線迄今累計逾 23 萬人次點閱。

3 有效健全不動產交易市場

（1）**建立社區交易履歷，區域行情公開**

為解決民眾查詢費時與解讀困難之問題，地政局率公部門之先，陸續推出「社區交易履歷」、「臺北地政找房+」、「捷運房價租金地圖」，將零散的實價案例整合成清楚易讀的區域成交資訊，透過操作便捷的查詢平台，協助民眾迅速掌握完整透明的區域行情，獲媒體及相關業者共 34 則正面報導（附件 34）。



圖 56：社區交易履歷新聞報導

（2）**實價登錄每日揭露**

地政局透過大數據智慧檢核，將查核時間由每週 2 天縮短為每天 20 分鐘內，臺北地政雲買賣實價揭露頻率由 7 天縮短為 1 天，今天登明天揭，相較於其他縣市每 10 天更新一次，臺北市資訊即時性領先全國，提升房市透明。市長臉書貼文達 9,400 個按讚數、近 500 則留言及近 200 次分享，獲媒體及相關業者共 14 則正面報導（附件 35）。



圖 57：實價登錄市長臉書貼文

（3）提升執業合格率，降低檢舉風險爭議危機率，提升廉政成效

Ⓐ 房仲業者執業合格率進步超過 50%

地政局主動公開權管之合法不動產經紀業者、業者違規裁罰懲戒名單，協助民眾掌握資訊，選擇合法之房仲業者進行交易，共同課責房仲業者執業合格，促使執業合格率於 109、110、111 年，由 48%、56%、73% 逐步提升，2 年進步超過 50%（附件 36）。

Ⓑ 房仲廣告不實檢舉有效降低 60%

協力 591 廣告平台推動房仲認證、非宅警示、產權認證及屋主直租等優化廣告刊登資訊後，有效降低房仲業者刊登廣告未註明經紀業名稱情形。促進廣告內容揭示法定用途比率達 74.86%，另不實廣告檢舉自 109、110、111 年，由 720 件、593 件、226 件逐年減少，2 年降幅達 68.6%（附件 37）。

Ⓒ 預售屋消費爭議減少超過 65%

地政局自 106 年率先全國納管檢查並公開全市預售建案買賣定型化契約，發布契約、紅單常見錯誤態樣及聯合稽查業者違規態樣及業者公司以來，消費爭議案件從 106 年 86 件減少至 111 年 30 件，減幅超過 65%（附件 38）。

Ⓓ 消費爭議和解率有效提升至 50%

隨著「消費爭議整合查詢 2.0」上線，持續以大數據管理方式公開各項消費爭議資訊後，109 至 111 年平均消費爭議和解率自 36% 提升至近 50%，成長近 4 成（圖 58）。

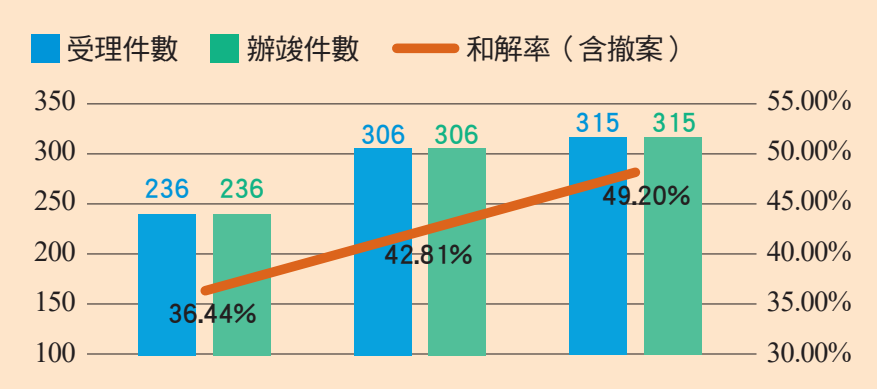


圖 58：109 至 111 年消費爭議案件辦理情形統計圖

4 說明會及採購無異議及申訴

（1）充分溝通，消弭質疑—○○山莊地區三圖合一計畫

Ⓐ 為解決臺北市信義區○○山莊地區內使用現況、地籍線及都市計畫使用分區不一致情形，地政局 109 年間簽准，由開發總隊實施「臺北市信義區 111 年度圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊實施計畫—○○山莊範圍」，預期可提升土地複丈品質、效率，避免有合法建物越界、經界糾紛等疑義造成開發阻礙，維護民眾對市府施政信任感。

Ⓑ 為使○○山莊土地所有權人知曉本地區所面臨問題困境、計畫目的、作業流程及應配合事項，開發總隊執行期間分別以計畫說明會、現場會勘及初步成果說明會形式向居民揭示（附件 39），並逐一回應民眾提出意見及統整回復，嗣以公文通知所有權人或公布官網等方式公開。



圖 59：○○山莊計畫說明會

Ⓒ 本案透過說明會、會勘等方式與民眾直接溝通，並將模擬更正結果告知民眾，提高本計畫實施期間民眾配合度，更避免因當地居民誤解而產生之陳情、抗議事件。計畫執行共整合本地區內 417 筆土地，通知全區土地所有權人 759 人，完成 191 筆土地面積更正，更正結果均符合說明會處理原則，迄今無人表示異議，採取之行政透明措施確有顯著成效。

（2）地政局暨所屬機關採購案件均依政府採購法相關規定辦理

109 至 111 年公告金額十分之一以上採購案件計 199 件，採購招標及履約過程進行順利，未曾發生採購異議申訴情形（表 4）。

表 4：地政局暨所屬機關公告金額十分之一以上採購案件統計　（單位：件）

公告金額十分之一以上採購案件	地政局	地所	開發總隊	合計
109 年	26	14	17	57
110 年	26	21	17	64
111 年	26	33	19	78
合計	78	68	53	199

註：採購案件數不含後續擴充及契約變更等案件。

（二）廉政風險防制成效

1 已辨識風險業務之防制成效及數位系統輔助成效

（1）地籍資料安全—資料全守護 資安0事故

Ⓐ 無發生違反個資事件，完全守護

地政局從組織人員、第三方管理、系統開發維運、實體環境安全、存取控制、網路安全、通訊操作、資料備份、資安事件處理、營運持續，均依照ISO27001國際標準及相關之控制目標、控制措施運作。自109年迄今，無發生違反個資法與資安事件，並於111年獲選市府資通安全稽核標竿機關。

Ⓑ 各項機制因應，服務不中斷

建立「異機、異地、即時、批次」等四大機制維護管理地籍資料，111年6月16日曾因地政局主站伺服器設備異常，所幸在「雙活資通設備」條件下，立即啟用備站WEB伺服器及資料庫因應，確保臺北市地政服務不中斷。

Ⓒ 資安確保之下，開發多項加值應用服務，安心利用廣受好評

a. 地政大數據皆在臺北地政雲，於107年獲得行政院標竿學習優選，持續優化的服務年年獲得市府肯定。

b. 地政資訊網際網路服務提供市府25個機關應用及查詢地籍資料。

c. 地政OpenData以使用者角度考量，整合提供88項開放資料，並全部取得金標章，提供外界檢驗及創意運用。

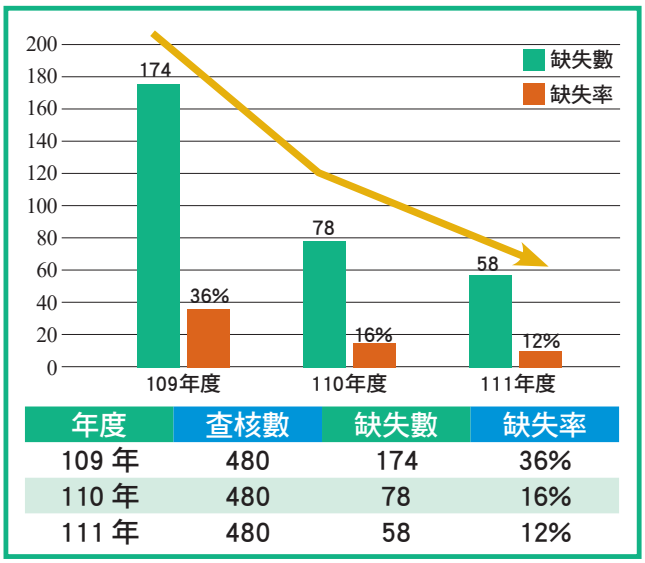
d. 地籍謄本櫃員機，運用多元身分驗證技術，確保機臺遵循法令規定核發謄本，自110年3月29日起，每月使用人次達同類型案件臨櫃服務人次之1.32倍。



圖60：地籍謄本櫃員機設置效益

（2）地所作業標準一齊一作業標準 減少查核缺失

藉由訂定作業規範、落實業務檢核、召開檢討會議及加強教育訓練等風險防範機制的實施，使地所作業標準化，具體成效展現如下：



年度	查核數	缺失數	缺失率
109 年	480	174	36%
110 年	480	78	16%
111 年	480	58	12%

圖 61：109 至 111 年查核缺失下降趨勢

Ⓐ 查核缺失均已改善，且無重複缺失發生，查核缺失逐年下降（圖 61）。

Ⓑ 「兩組併一組找到真地主」榮獲 110 年市府精實管理團隊第 1 名

109 年 11 月 6 日齊一地所（上游初審）與地政局（下游複審）對地籍清理審查之共同標準，訂定「地籍清理未能釐清權屬土地（重新）清查作業」標準作業流程 SOP、自主檢核表統一清查格式及處理方式，加速地籍清理重新清查績效。除為土地找到真地主，逾 19 億元私有土地免於被標售的風險外，亦節省行政成本時間逾 6 年（圖 62、附件 40）。



圖 62：「兩組併一組找到真地主」

Ⓒ 編印工具書置網站分享受業界愛用

地政局編印「土地登記審查手冊」、「地籍清理條例相關法規暨解釋函令彙編」、「土地建物登記解釋函彙編」及「測量工作手冊」等多本工具書置網站供各界下載運用，對不動產業者，除可減少辦理案件補正率及對地所依法行政之質疑，並可增進其專業知能，廣受愛用（圖 63）。



圖 63：編印地政工具書

（3）實價登錄異常—提升實價信賴 移送虛價炒作

為確保實價登錄資訊正確性，避免不實資訊影響不動產市場，內政部就買賣、租賃及預售屋等 3 項，規範全國各直轄市、縣（市）政府辦理實價登錄查核應達一定比例。全國 22 縣市中，臺北市為 3 項查核項目連續 2 期皆達內政部訂定標準者 5 縣市之一，相關主動作為成效如下：

Ⓐ 專業把關，提升實價客觀合理

為提供民眾正確可信的實價登錄資訊，地政局將全部案件 100% 藉由智慧檢核系統查核比對，輔以電腦大量估價系統，科學化、標準化篩除異常價格，減少人為主觀判斷（附件 28）。針對疑慮案件，除向當事人調閱契約核對，並與台北市不動產估價師公會合作協力把關價格資訊，提升實價資訊之客觀性及合理性，108 年至 111 年不動產估價師協助檢核實價登錄案件累計逾 5,000 件（圖 64）。

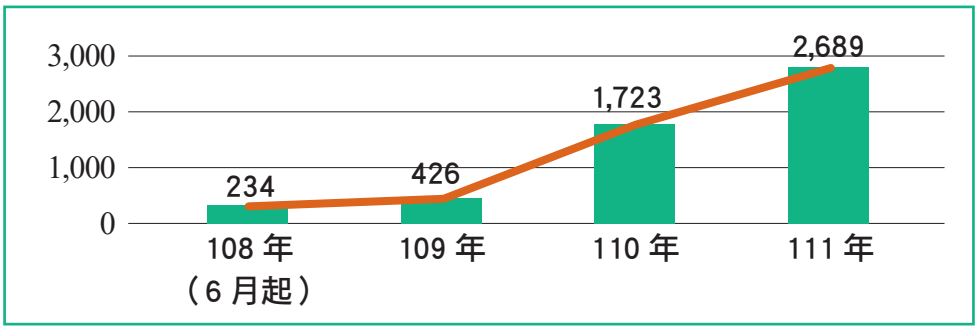


圖 64：估價師協助檢核實價登錄件數

Ⓑ 主動移送，防杜虛價投機炒作

為防杜有心人士藉由申報不實之實價登錄資訊，哄抬房價或進行詐貸等違法行為，地政局就查核發現有故意或虛偽申報不實成交資訊，涉有觸犯刑法相關規定之虞者，主動移送檢察機關調查，以遏止不動產投機炒作，109 年至 111 年移送檢察機關案件累計共 4 件（圖 65）。

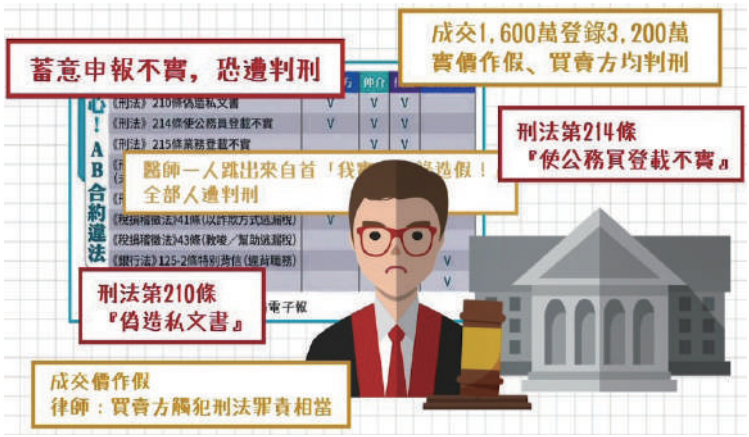


圖 65：故意或虛偽申報不實刑事責任

（4）不動產交易爭議—廣告違規即時查 輔導預售契約合格百分百

為有效防範預售屋交易想像越大、落差越大的風險，造成民眾財產權益損失，

地政局以公私協力強化輔導、攜手建管全面提醒備查、系統檢索預售廣告、主動稽查等風險防制措施，落實全面納管預售建案，課責不動產業者執業合規，以健全不動產交易秩序。成效如下：

Ⓐ 預售案銷售前 100% 提醒申報自 110 年 8 月 26 日實施至今，預售建照全面加註提醒，提醒比率 100%。


臺北市政府都市發展局建造執照附表
注意事項：
41.預售建案契約須送臺北市政府地政局備查

圖 66：預售建案契約備查

Ⓑ **預售廣告即時檢索違規 100% 即時查處**

為優化管理違規銷售情形，110 年 8 月全國首創系統自動檢索全市預售廣告，由人工比對檢索優化為系統檢索，精進過往無法即時掌握廣告上線時間及耗時耗力情形，系統建置後每 2 週定期檢核，迄今查獲 2 家開發業者未依規定申請預售建案資訊及契約備查即銷售，均予以裁罰。

Ⓒ **聯合稽查預售契約合格率有效提升至 100%**

為保障消費者購買預售屋權益，地政局定期辦理預售屋聯合稽查，109、110 年稽查合格率為 16.66%、41.66%。為持續提升合格率，地政局以宣導及公開契約常見錯誤態樣，積極輔導業者 100% 完成契約改正，同時深化業者專業知能，111 年查核結果合格率提升至 100%。

（5）測量鑑界風紀—查核併宣導 外業風紀好

地政局於 109 至 111 年辦理無預警外業風紀查核案件 65 件、所屬各地所辦理 297 件、開發總隊辦理 54 件，均無違反風紀案件。查核過程發現部分案件測量人員或地點與系統登錄有不符情形，經立即向業管單位確認，係因測量地點誤植或突發事件更換人員而未即時於系統修改名單或地點，經加強宣導應即時更新系統資料後已獲改善。

（6）區徵查估與安置—減少個案異議 減輕居民負擔

Ⓐ **建立作業準則及專案稽核機制，減少個案異議風險**

土地改良物查估係保障建物所有權人於拆遷時，財產權合理補償的重要環節。開發總隊為此對內建立查估作業準則與政風專案稽核機制，對外設立土地改良物查估專區揭露各項補償標準及規範（附件 41），透過制度建立與外部監督機制落實廉能防弊，保障民眾權益，趨避個案異議風險，減少後續爭議訴訟的可能。

Ⓑ 滾動修正安置計畫，有效減輕居民負擔

透過安置聽證、地方說明、弱勢訪視等方式持續滾動修正社子島安置計畫草案，落實執行社子島拆遷戶「戶戶安置」的政策目標（表 5）。其中針對弱勢訪視結果，數據化統合確認現行規劃安置原則符合弱勢戶需求（包含多元彈性安置原則、專案住宅坪型與房型、65 歲以上弱勢長者承租優惠至終老等），有效減輕開發造成弱勢居民之生活負擔。另經統計預估符合承租專宅優惠至終老資格之弱勢戶長者，近四成於開發後可以受到終身的居住照顧。

表 5：社子島安置計畫滾動修正過程公開透明

第 1 次調整（108.7）	第 2 次調整（109.6）	第 3 次調整（110.11）	第 4 次調整（111.3）
放寬配售配租專宅條件 取消專宅移轉限制 提高津貼及弱勢照顧水準	放寬配售配租專宅條件	放寬配售配租專宅條件 提高弱勢照顧水準	提高弱勢照顧水準
・83 年底前違建可配售專宅 ・合院及透天厝廚廁共用 ・專宅主配取消設籍限制 ・專宅取消 6 年內移轉限制 ・配租專宅取消社宅資格限制 ・提高 1 期施工範圍房租津貼 ・提高弱勢照顧水準	・放寬 1 戶多人之戶數計算方式 ・放寬島內遷徙及分戶計算方式 ・放寬採認在地子女於島外就學之設籍資料 ・放寬增配設籍限制（共有人＋主配三等血親 / 二等姻親內）	・107.6.26 後全戶島內遷徙者（不得創、分戶及產生空戶）仍予採計設籍資格 ・取消住宅單位限制 ・加強弱勢照顧（低收 12 年免租金及中低收租金補貼）	・專宅交屋日屆滿 65 歲之列冊弱勢長者，延長承租優惠至終老

（7）職務遷調支援—落實職期遷調防弊，充實人力降低疏失風險

Ⓐ 職期遷調適時調整工作，降低廉政風險：109、110、111 年辦理職務遷調，調整地政局暨所屬 48、76、75（共 199）人次工作，使同仁能擴展工作經驗和專長，同時避免久任產生工作弊端，降低職務廉政風險。

Ⓑ 統籌調配地所人力，衡平地所人力與業務（附件 30）

【測量業務】111 年完成預算員額調整，松山及士林所減列測量外業 1 組員額（1 員 2 工）分別移撥至建成及古亭所。

【登記業務】109 至 111 年辦理 6 次人力支援檢討作業，短期支援人力分別為 11 人、8 人及 10 人。

Ⓒ 不動產交易業務激增，短期支援長期請增降低人力不足作業風險

因應不動產交易業務量激增，局長明確裁示 110 年下半年起由地政局各單位及所屬輪流調派人力支援。復因中央打炒房修正平均地權條例，除需大幅增加對

外業務稽查量能，尚需擴大輔導宣導，避免業者、民眾觸法受罰，爰向市府請增聘用人員 10 名，以適足的人力維護不動產交易安全及秩序，進行風險防制（附件 42）。

（8）**善用 E 化增進廉能治理措施**

為達減少民怨、增進行政效率、為民興利等目標，地政局致力於開發及增修各項數位系統功能。近 3 年總計為民眾節省查詢申辦及交通往返時間超過 8,500 小時，節省交通及書表費用超過 4 萬元（圖 67，統計表詳附件 43）：

Ⓐ **實價揭露 7 天變 1 天：**民眾等待資訊更新時間減少 6 天（8,640 分鐘）；機關查核由每週 2 天縮短為 20 分鐘 / 天。

Ⓑ **消費爭議整合查詢：**民眾搜尋消費爭議資訊以評估業者服務品質時間從 8 小時縮短至一鍵完成；爭議申訴一站式辦理亦可節省提出爭議時間約 60 分鐘。

Ⓒ **AI 智能審約系統：**機關審查 1 份預售建案契約時間從約 60 日曆天縮短為 30 日曆天。

Ⓓ **謄本櫃員機：**臨櫃申請約需 18 分鐘，縮短為 2 分鐘完成。

Ⓔ **徵收補償線上 PAY：**民眾節省臨櫃交通及填寫書表時間約 60 分鐘，交通費約 30 元；機關減少核對驗證時間約 5 分鐘。

Ⓕ **地政士開業變更登記線上辦：**民眾減少臨櫃交通及等待時間約 60 分鐘，交通費及節省用紙約 34 元。

Ⓖ **陸資申請自動檢核及土地法第 14 條不得私有土地便利查：**民眾節省查找資料時間各約 20 分鐘。



圖 67：近 3 年新增廉能治理 E 化措施成效

2 已發生廉政風險事件之檢討策進



圖 68：非現金支付地政規費

（1）地所作業標準風險處理與防制—提升非現金支付績效事件

地政局藉由專案稽核，事先發揮廉政風險預警功能，運用風險評估流程，發掘非現金支付地政規費作業流程之潛在問題，勇於面對問題，從法規面、制度面及執行面，全方位改善，並納入常態性業務查核項目，持續風險監控（附件 44）。

自 110 年 10 月起，每月落實抽檢受理悠遊卡繳費案件一定比例（1%）之件數，查核結果均依規定辦理，無相同事件再發生。有效降低業務變革所可能衍生之風險，對地政局暨所屬地所整體形象深具正面興利成效，同時提供民眾多元支付的管道，及提升市府推動 E 化及非現金支付政策績效。

（2）變造文書風險處理與防制—所有權人自行修改違法變造授權書事件

曾有當事人持海外授權書辦理買賣登記，地所未及時察覺內容與駐外單位驗證不符，地政局透過專案稽核及定期教育訓練，進一步明確規範審查文件標準，並至地政士教育訓練場合宣導授權書法制觀念。111 年間再查獲 1 案變造授權書事件屬實，成功防杜變造文書不法申辦登記情事，迄今無相同事件再發生，有效保障民眾不動產交易及登記安全。

（3）地籍資料安全危機處理與防制—實價登錄主動通知系統異常事件

地政局自檢討並修訂系統測試及更版作業規範後，未再有異常發送簡訊之情形，亦未有因程式更新後影響地政業務正常運作之事件發生，落實維護資訊安全及機關信任形象。

3 貪瀆防制作為成功有效：109 至 111 年無貪瀆案件發生

（1）地政局對於內外部不法檢舉，及行政興革之建議、行政違失之舉發等，均依照《臺北市政府及所屬各機關處理人民陳情案件注意事項》及《臺北市政府揭弊者保護作業原則》等法令規定辦理，嚴守檢舉人或陳情人身分保密。

（2）地政局 109 至 111 年無因貪瀆案件發生而遭檢廉調查機關約談搜索或因行政肅貪責任檢討之案件，顯示各業務風險辨識及其風險防制作為，對於提升機關員工廉能意識以及防杜弊端發生，已見成效。

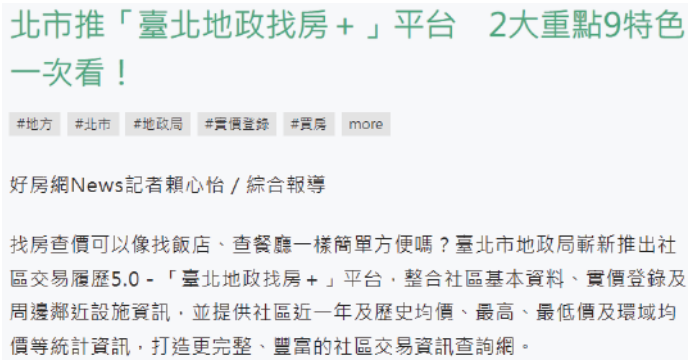
（三）外部民意評價及輿論回饋

1 資訊行政公開透明及便民措施受社會關注與媒體正面報導情形

（1）服務系統可及友善

Ⓐ 臺北地政找房＋

全國首創公部門版地圖式索引查詢系統，甫推出即獲得網路媒體15則正面報導，臉書貼文21次分享，上線80天使用超過3萬人次，民眾滿意度高達91.8%。住展雜誌何世昌研發長表示：「『臺北地政找房＋』是令人驚豔的系統，功能性毫不遜於民間網站」。



北市推「臺北地政找房＋」平台　2大重點9特色一次看！

#地方 #北市 #地政局 #實價登錄 #買房 more

好房網News記者賴心怡／綜合報導

找房查價可以像找飯店、查餐廳一樣簡單方便嗎？臺北市地政局嶄新推出社區交易履歷5.0－「臺北地政找房＋」平台，整合社區基本資料、實價登錄及周邊鄰近設施資訊，並提供社區近一年及歷史均價、最高、最低價及環域均價等統計資訊，打造更完整、豐富的社區交易資訊查詢網。

圖69：臺北地政找房＋新聞報導

Ⓑ 大數據扣車位算房價2.0

運用大數據拆解房車混算陷阱，一鍵計算並顯示實質房價查詢結果，更貼近使用者需求。除台北市不動產估價師公會鐘少佑理事長：「大數據扣車位算房價2.0資料完整度及正確性更受民眾信賴」表示肯定外，亦受到理財周刊第1137期專欄報導刊出推廣（圖70）。



破解車位迷思 小心落入房屋

買房要小心，若直接將總價除以總坪數，未拆解車位價格，單

買房子還只在看每坪「單價」嗎？小心，即使是「實價登錄」資訊，都暗藏「房價」陷阱，問題就出在「車位」上，有沒有含車位，價格可差很大！

常說「數字會說話」，但有不少數字是被隱藏的，很多建商賣房，為了製造每坪單價比周邊案「便宜」，就會大玩「數字遊戲」。

臺北地政需幫民眾拆解車位陷阱

臺北市地政局在民國一〇九年推出「大數據扣車位算房價」1.0，接著在今二一年五月再推出「大數據扣車位算房價」2.0，就是要破解單價迷思，讓消費者買房不吃虧！

地政局長張治祥表示，當初推出「大數據扣車位算房價」1.0是有感於「實價登錄」已成為民眾進行不動產交易之重要參考資訊，但也發現，房屋附車位之買賣交易案例，如申報人未申報「車位價格」或「車位面

圖70：大數據扣車位算房價2.0專欄報導

（2）不動產交易秩序

透過【公私協力提升業者知能】、【攜手建管從發建照源頭管理全面提醒建案資訊備查】、【要求業者將預售屋契約及紅單併送備查】、【開發系統上網搜尋預售廣告防偷跑】、【主動稽查】、【全面公開預售建案資訊】6大行動，聯合稽查預售契約合格率自109、110年之16.66%、41.66%提升至111年100%；主動稽查預售紅單、契約及實價登錄資訊，110年7月至112年3月15日查核1,908案，違規108件，100%完成改正。110年7月起發布3篇預售建案動態季報，獲10則新聞轉發，廣獲媒體及民眾好評。

（3）**動態報導媒體披露**

透過不斷精進與創新以實踐透明廉能政府，地政局近年推出之各項行政透明措施、便民服務皆獲各界青睞，近 3 年內推出之實價登錄加值服務、地政雲新功能、謄本櫃員機、交易安全相關措施等，屢獲地產天下、經濟日報等報章媒體關注，給予正面肯定，如：「讓民眾可以輕鬆快速掌握不動產成交行情」、「提供各界更即時、透明、精確的交易資訊，健全不動產市場發展」等，共計突破百則新聞披露。

2 外部顧客服務滿意度及回應情形

（1）**廉政民意調查：**開發總隊每年針對洽公民眾調查是否親身見聞或聽聞機關內有違反廉政之情形，以及整體清廉度感受，連 3 年清廉程度均受 9 成以上受訪者肯定。

（2）**廠商：**地政局暨所屬 109 至 111 年各項招標採購案，均無異議申訴情形。

（3）**專案民眾滿意度：**各項服務措施滿意度整體逐年成長，111 年除新推行之地籍謄本櫃員機滿意度為 88.8% 外，其餘均達 9 成以上。

（4）**機關民眾滿意度：**地政局、各地所與開發總隊 109-111 年機關整體服務滿意度連 3 年達 9 成以上。



圖 71：外部顧客服務滿意度



五、廉能創新與擴散

（一）廉能政策創新

「成為守護不動產秩序的領航者」為地政局的施政願景。以「智慧地政 創新服務」、「資訊透明 租買有序」及「整體開發 基金健全」三大策略目標，針對便民服務、不動產交易安全、產權保障及開發權益等業務，推出多項跨平台創新，為市民把關不動產相關權益，消除民眾對地政業務之資訊落差，增加市民信賴感及滿意度。

1 智慧地政 創新服務

（1）整合資訊平台之透明課責

為增進民眾使用及參與，提高政府施政透明度與課責能力，推出「臺北地政雲」資訊平台，整合中央及市府圖資屬性資料，結合地政業務與地理資訊，提供一次到位的地政資訊服務套餐。服務項目含不動產基本資訊、價格資訊、不動產交易、登記測量線上申辦、公地查詢、整體開發及不動產統計 7 大主題。

「臺北地政雲」持續優化系統及擴大服務，109 至 111 年新增「預售建案契約管理」、「大數據扣車位算房價 2.0」、「實價資料按日揭露」、「不得私有土地資訊」等 22 項服務，109 至 111 年民眾端月均使用人次達 42 萬、47 萬、49 萬人次以上，累計使用人次逾 2,400 萬，獲得各界好評及肯定。

（2）零接觸現金服務降低風險

地政局積極推廣「地政規費多元支付」，提倡使用悠遊卡、網路 ATM、信用卡等非現金方式繳納規費，減少機關人力直接接觸現金機會，降低弊端發生風險（表 6）。

110 年 4 月在中山地所及市府地政工作站啟用「地籍謄本櫃員機」，提供民眾使用自然人憑證自助式申領謄本服務，111 年 5 月為提升機臺使用便利性，新增健保卡、身分證驗證功能，免除個資洩漏疑慮，進而提升整體廉政防護。

表 6：零接觸服務推廣成效

非現金支付占地政規費比率	109 年 66.4%	110 年 74.3%	111 年 81.5%
櫃員機占可服務項目總件數比例	110.4-111.4 占 1.33%	111.5-111.12 占 13.5%	

（3）更新線上服務確保廉潔

開發「臺北智慧地所」，創建各式線上服務，讓民眾可隨時隨地不受限暢行申辦，每年新增功能及服務項目，增加服務廣度。另採用線上問卷蒐集、分析使用者回饋和需求，增進為民服務品質，藉此精進提供民眾更便利的服務體驗，更改善內部效率及提升自身課責能力（表 7）。

表 7：109 至 111 年創建線上服務措施

線上服務	服務內容
地政士開業變更免書證及線上申辦	落實「後疫情時代之數位轉型」與「零接觸服務」 以開業變更免書證服務為基礎，提供臺北市地政士「全線上」開業異動申辦服務。
徵收補償線上 PAY	提供 24 小時不間斷服務，開發「徵收補償線上申辦」系統 讓民眾免出門，徵收補償費在家輕鬆領。
行動稽查線上登業者查核全 E 化	不動產業者業務定期查核全 E 化，開始查核即線上立案，後續追蹤、結案程序，皆於系統進行，實現行動稽查、落實數位透明治理。
智慧 E 收據	電子憑證收據，民眾可掃描 QRcode 下載電子收據，免擔心紙本收據遺失；機關節省用紙及經費，人員免逐案印收據及加蓋收訖章省時。

（4）測量技術加值運用

Ⓐ **臺北市衛星定位基準網（Taipei CORS）：**地政為經建發展之基石，健全的空間資訊框架有助於各項市政決策及建設開發。地政局首創開發本系統，提供外界高精度的空間定位資訊，作為各項建設之統一參考框架，有效解決基準不一致問題。

Ⓑ **臺北市控制及應用測量成果系統：**地政局建置本系統，提供快速便捷的測繪資訊整合查詢平台，線上查找各式測繪圖資，並做多主題圖層套疊分析，大幅提升市政資料開放效能，使測繪圖資更為公開透明。

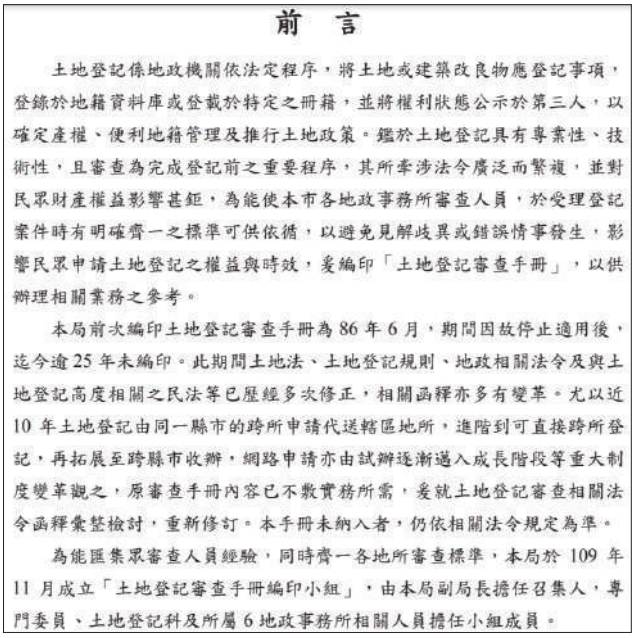
Ⓒ **建造三維地籍建物模型：**除推展二維圖籍資料，地政局進一步將平面測量成果，建造為三維模型，以立體方式模擬真實空間資訊，便於民眾瀏覽及判讀圖資（圖 72）。



圖 72：三維地籍建物模型

（5）修訂「土地登記審查手冊」公開並齊一審查標準

編修土地登記審查手冊，對於各項申請條件的明確規範，提供地政業務相關工作人員運用，齊一審查標準，確保審查過程的透明公正，消除審查過程中的不確定、不透明因素，確保全市 6 個地所收辦的每件登記申請案都在一致性的審查基礎上，完成行政處分。同時，審查手冊也公開於地政局官網供社會大眾及地政士等相關業者參考，以便了解審查過程的具體流程和要求。土地登記審查手冊的公開，是地政局對廉能透明的具體實現，也是對公正審查的重要承諾。



前　言

土地登記係地政機關依法定程序，將土地或建築改良物應登記事項，登錄於地籍資料庫或登載於特定之冊籍，並將權利狀態公示於第三人，以確定產權、便利地籍管理及推行土地政策。鑑於土地登記具有專業性、技術性，且審查為完成登記前之重要程序，其所牽涉法令廣泛而繁複，並對民眾財產權益影響甚鉅，為能使本市各地政事務所審查人員，於受理登記案件時有明確齊一之標準可供依循，以避免見解歧異或錯誤情事發生，影響民眾申請土地登記之權益與時效，爰編印「土地登記審查手冊」，以供辦理相關業務之參考。

本局前次編印土地登記審查手冊為 86 年 6 月，期間因故停止適用後，迄今逾 25 年未編印。此期間土地法、土地登記規則、地政相關法令及與土地登記高度相關之民法等已歷經多次修正，相關函釋亦多有變革。尤以近 10 年土地登記由同一縣市的跨所申請代送轄區地所，進階到可直接跨所登記，再拓展至跨縣市收辦，網路申請亦由試辦逐漸邁入成長階段等重大制度變革觀之，原審查手冊內容已不敷實務所需，爰就土地登記審查相關法令函釋彙整檢討，重新修訂。本手冊未納入者，仍依相關法令規定為準。

為能匯集眾審查人員經驗，同時齊一各地所審查標準，本局於 109 年 11 月成立「土地登記審查手冊編印小組」，由本局副局長擔任召集人，專門委員、土地登記科及所屬 6 地政事務所相關人員擔任小組成員。

圖 73：土地登記審查手冊

2 資訊透明 租買有序

（1）實價資訊即時多元

為協助各界掌握房地產市場資訊，地政局運用大數據管理，提供更透明、精確的實價資訊，及更快速便捷的服務品質，滿足大眾對實價資訊即時性、正確性之需求。

A 實價資訊每日揭露

透過大數據、科學化加速查核效率，臺北地政雲自 110 年 1 月 14 日起，領先全國將通過系統檢核的買賣成交資訊更新頻率由「每週」更新改為「每日」揭露，提供最即時的實價資訊。採用智慧系統每年自動檢核 2.5 萬件買賣實價資訊，今天登記、明天揭露，資訊更新速度全國第一，杜絕不動產交易資訊隱蔽，健全房市發展。



圖 74：實價資訊每日揭露

B 臺北地政找房＋ 滿足知的需求

111 年 4 月 13 日地政局全國首創公部門地圖式社區實價查詢平台，整合成屋社區及預售建案相關資訊（圖 75）。透過視覺化圖台及友善性操作，涵蓋 5,600 多個成屋社區及預售建案，民眾可輕鬆解讀房價行情，增進不動產資訊公開透明與維護交易安全。



圖 75：臺北地政找房＋網頁示意

C 大數據「扣車位算房價」透明無死角

透過系統蒐集各社區車位交易資訊，建立大數據資料庫，就實價登錄申報人未申報「車位價格」或「車位面積」之案件，提供同類型車位價格及面積參數，並創新利用大數據以公設比資料推算車位面積，使推算基礎更為精確。

迄今透過系統擴建車位參考資訊計算扣車位後建坪單價之件數已逾 2.6 萬件，解決房屋車位混算單價計算失真問題，大幅提升實價資訊的參考性。且透過系統自動化扣車位算房價，扣除車位前後之房屋建坪單價一目了然，提高房價資訊透明度及系統實用度，房價資訊更受民眾信賴、更具公信力（圖 76）。



圖 76：大數據扣車位算房價演進示意圖

（2）預售建案源頭管理，資訊公開對稱即時

為保障消費者購買預售屋權益，地政局致力於納管全市預售建案，辦理預售屋契約全面備查，並於 110 年 10 月研發「AI 智能審查預售屋契約」增進建案備查效率，27 分鐘即可完成判讀契約，使資訊公開更為即時。另透過 6 大行動方案優化管理機制，以預防勝於治療的方式，解決民眾與業者間資訊不對等問題，維護預售屋交易安全（附件 45、圖 77）。



圖 77：AI 智能審查預售屋契約效益

（3）攜手消保聯稽租約，交易安心租市健全

地政局致力於健全租屋市場發展，率先全國與消保官跨域合作，聯手稽核轄內包租業者定型化契約，發布結果廣獲關注，獲 15 則以上新聞露出，落實居住正義，增進民眾信賴度。此外，透過多元行銷方式，加強宣導大眾了解住宅租賃權利義務關係，強化業者執業守法，增進房東、房客租賃常識（表 8）。



圖 78：攜手消保聯合稽查

表 8：租賃資訊行銷策略

行銷策略	行銷內容
實體通路	於業務檢查、校園講習、座談會及活動設攤等場合，廣宣租賃權益、定型化契約及賃居安全守則，同時加強輔導業者執業守法。
數位通路	透過地政局網站首頁輪播及電子報進行推播，並集結法令條例、申請書及懶人包資訊，建立「不動產交易安全專區」，開放提供民眾查詢運用，瀏覽人次逾 4 萬人。
社群媒體	發布新聞稿獲 15 家以上媒體報導，並佐以臺北流行廣播電臺、捷運燈箱及臺北地政 FB 等宣傳管道，大幅提升政令知曉度。 另 111 年 4 月與北市租賃住宅服務業公會合作，邀請知名網紅「志祺七七」製拍包租代管宣導影片，逾 20 萬人次瀏覽。

3 整體開發 基金健全

（1）創新建立 SOP

土地整體開發是民眾與政府共創友善城市的過程，但影響民眾權益甚大，社會往往會放大檢視政府的廉能作為。為避免審查裁量標準分歧，地政局建立建築改良物查估審查 SOP 及市地重劃可行性評估 SOP 等創新內容，以齊一作業流程與審查標準，降低異議因子，俾開發順利進行。

Ⓐ **社子島建築改良物查估審查 SOP：**為確保土地改良物補償價格的正確性，對於委辦廠商交付之建築改良物查估調查表歸類 8 大審查重點，製作「查估檢核表」對應審查項目，彙整法規、查估知識及疑義處理，齊一審查標準，避免因標準分歧致民眾得知查估成果時產生疑慮，進而提升對政府施政的信任感。

Ⓑ **市地重劃可行性評估 SOP：**避免都市計畫規範以市地重劃方式開發後，實務卻不易執行之困境，爰創建可行性評估作業程序及書表格式範本。確立評估重點及執行步驟，並提出檢核重點，使同仁得配合都市計畫單位於規劃前期評估後續辦理開發之可行性。

Ⓒ **跨域偕同社工師聽見社子島弱勢心聲：**關注整體開發對弱勢群體的衝擊，開發總隊偕同社會局組成聯合訪視團隊，完成訪視 224 戶弱勢族群訪視作業，傾聽個案需求並調查其家庭收入、生活情形等實際狀況，提供更安心、直接的拆遷安置照顧服務，以減輕開發衝擊。於行前掌握家戶背景，透過專責窗口服務及回饋，消弭民眾不安及疑慮，提升民眾之信賴感，並將訪視結果作為持續檢討拆遷安置計畫之參考（圖 79）。

Ⓓ **安置住宅試算：**開發社子島專案住宅配售試算程式置於網站供民眾使用。另於鄰里說明會及弱勢逐戶訪視作業時，適時運用試算小程式，有效回應在地民眾需求，消弭資訊落差所造成的不信任感及錯誤資訊傳播。

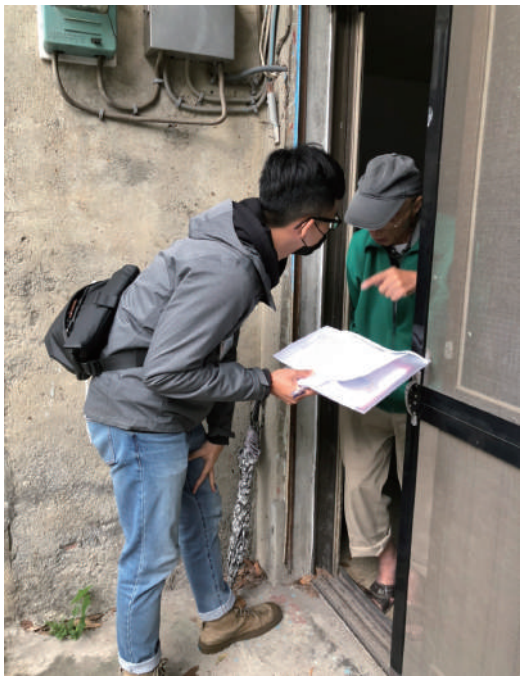


圖 79：訪視傾聽弱勢心聲

（2）「北士科產業服務中心」公私協力一站式服務

Ⓐ 結合「產業服務、興建開發、智慧實證」三大領域團隊，設置專案駐點辦公室，一站式快速有效回應廠商需求及興革意見（圖 80）。



圖 80：北士科產業服務中心

Ⓑ 倡議私部門組成「園區發展合作促進會」，交流產業資訊及整合興革意見，達到資訊公開透明及提高外部監督效果，有利提升廉潔程度（圖 81）。



圖 81：園區發展合作促進會籌備過程

（3）建置「基金 E 化管理系統」透明基金補助流程

Ⓐ 原以紙本受理各機關提案，為提升基金業務運作效能，而建置基金 E 化系統，掃描建立歷史數位資料庫，方便即時查閱下載。

Ⓑ 提供市府各機關學校線上申請及全程電腦化作業，受理機關內部審核案件、進度管理及統計運用，並將資訊公開於官網、臺北地政雲，開放查詢基金運用情形，利於外部監督與落實課責。

（二）廉能政策擴散—解決民眾的痛，化民怨為民力

1 全國擴散—資訊公開透明少爭議，廉能創新成效獲中央肯定推行全國

（1）預售屋全面納管—促全國逾 3,800 建案 25 萬戶定型化契約內容符合法令

全國首創要求全市預售建案均應辦理定型化契約備查，且由地政局實質審查確認內容符合內政部公告之應記載及不得記載事項。110 年 7 月中央將本措施入法全國實施，並即時公布供民眾查詢，實質提升預售屋交易安全服務，由臺北市守護 665 案消費者權益，擴大到全國 3,823 建案、25 萬 4,556 戶（附件 46）。

（2）實價登錄揭露從半透明到全透明—防制人為操作風險，提升民眾信任度

101 年全國施行不動產實價登錄，為避免侵害個人隱私，於法明定揭露資訊應區段化（如以「忠孝東路四段 1-50 號」揭露），民眾為了解個案交易行情仍須耗時比對案例，甚有不肖業者利用此模糊空間將同一區段高房價物件，充當交易標的社區之交易價格，誤導買方消費者。臺北市為促進交易資訊實質透明化，循序漸進推動將實價登錄門牌顯示區間值縮小，讓民眾可以快速精確掌握房價，並避免上述的人為操作及資訊誤判。嗣經中央肯定入法，自 110 年 7 月 1 日起，實價登錄門牌及地號完整揭露，成交行情一目了然，不動產交易公平有保障，並提升民眾對政府公開資訊之信任度。

（3）重劃抵費地多元處分—避免外界誤解政府帶頭炒地皮

地方政府辦理市地重劃取得抵費地，依法應先標售回收開發成本後，剩餘土地始得以標租或設定地上權處分。為提升市有土地長期運用效益及處分彈性，地政局向中央建議 3 種處分方式得併行，獲參採於 111 年修法，減少外界對政府標售公有土地，引發帶動地價上漲的質疑（附件 47）。

（4）地政服務線上申辦查詢一指搞定—全國省時 1 萬 1,300 小時，省錢逾 100 萬

內政部因應數位服務發展趨勢，109 年參採臺北智慧地所系統架構與經驗，建置全國版數位櫃臺系統，將線上申請由臺北市拓展至全國，109 至 111 年線上申辦臺北智慧地所系統 2 萬 1,277 件、全國數位櫃臺 1,319 件，節省民眾等待時間及交通費用。另臺北市以民眾使用角度設計方便查詢不動產資訊、圖資及量價變化之單一窗口平台「臺北地政雲」，106 年上線迄今累計使用人次逾 2,400 萬，符合及滿足民眾需求。

（5）建置新成屋三維地籍建物產權模型—全國新成屋產權三維化從 1 萬到 20 萬

臺北市全國首創建立三維產權模型，並協助內政部完成建置標準作業流程與規範，110 年起全國地所均應辦理新成屋三維產權模型建置。110 至 111 年臺北市完成 1 萬 2,482 戶、全國完成 20 餘萬戶，使地籍管理從專業平面邁入易解的立體空間時代，讓民眾更能清楚了解所擁有的房屋真實的產權範圍。

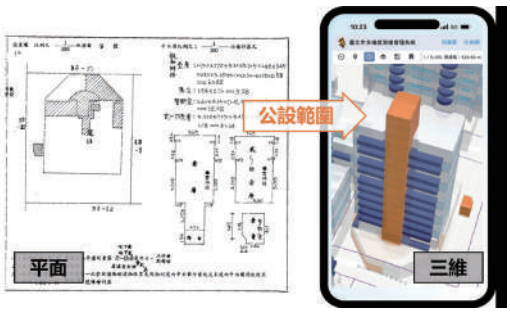


圖 82：新成屋產權三維化

2 外縣市擴散—以 E 化及民眾需求推動廉能防弊落實課責，五都跟進合作

（1）「地籍謄本櫃員機」引領跟進—北北桃中攜手推展零接觸廉能服務

地政局 110 年 4 月全國首創結合無人櫃檯自助服務及電子支付資訊化潮流，開發可以申領和臨櫃核發一模一樣地籍謄本的自動櫃員機，推動零接觸便民廉能服務。本服務開辦後，除新北市隨即跟進，桃園市 111 年派員觀摩後編列 112 年預算購置櫃員機，並就系統功能精進持續互動交流；嗣地政局再邀約臺中市加入並整併 4 市系統，攜手北北桃中於 112 年聯發跨縣市謄本，擴大服務客群（附件 48）。

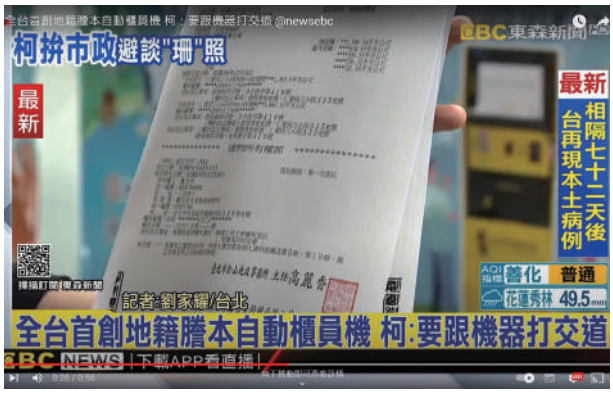


圖 83：地籍謄本櫃員機新聞報導

（2）AI 審查預售屋契約

地政局全國首創納管全市預售建案均應辦理契約備查，因預售屋買賣定型化契約條文內容眾多且繁雜，使人員判讀困難費時。在現有人力難以增加前提下，開發 AI 審約系統，啟用後統一審約標準、提升為民服務效率，即時維護消費者預售屋買賣交易安全。

110 年 7 月預售屋契約納管全國施行後，此措施並受內政部及地政業務考評委員肯定，如：「臺北市之創新作法具有系統性作法如運用 SIPOC 方法及走在科技前沿之 AI 預審預售屋契約的作法，令人印象深刻，實為全國之表率」，並建議其他五都跟進，如：「建議未來可以引進 AI 或大數據協審，為同仁做初步的把關，減輕同仁們審查的負擔」。

（3）地所締結姊妹所、簽訂 MOU、跨縣市交互稽核

109 年 7 月起正式實施跨縣市收辦案件服務，且案件量有增加趨勢，預期未來跨域受理情形將更為頻繁。為與他縣（市）達一致的案件處理原則，臺北市地所 109 至 111 年透過締結姊妹所及簽署 MOU 方式，進行跨縣市合作、交互稽查 36 次，藉由雙方橫向交流，針對登記、測量業務進行研析查核，以達經驗共享、擴大地政服務效能目的（圖 84）。



圖 84：跨縣市合作及交互稽查

（4）聯手國稅機關追查逃漏稅及實價不實申報

與國稅機關建立雙向聯繫通報機制，由地政局提供實價登錄資料供國稅機關查稅使用，並由國稅機關將報稅資料與實價登錄資料不符者通報地政局查處，共同防杜實價登錄不實申報。機制推行獲得媒體熱烈迴響，且有臺南市等他縣市洽詢臺北市經驗，並經中央參考研議與財政部合作開發系統功能共享實價登錄資訊（圖 85）。


房市新訊 有・房子 居家話題 房產熱話 買屋新知

udn / 房地產 / 房市新訊 / 政策一把抓 相關新聞

炒房皮繃緊！北市出辣招和國稅局聯手全面追殺

分享 分享 留言 列印 A- A+

2022-03-08 11:28:35 經濟日報 記者游智文／即時報導 讚 38 分享

預售屋利用不實登錄拉高房價，時有所聞。台北市地政局為防杜不實申報，炒作房價，祭出辣招，近日和國稅局開會，決定建立雙邊合作通報機制，查到不實申報，地政局將依法裁罰或移送檢調偵辦，國稅局則依據資料追查逃漏稅。

地政局表示，雙邊合作方式是，目前預售屋交易都需申報登錄，地政局將全面清查資料，只要發現未來完工移轉，房屋所有人和預售時登錄申報人不同，就會主動通報國稅局，讓國稅局聚焦查報，了解其中是否有作假、逃漏情事。

圖 85：聯手國稅機關追查新聞報導

3 他機關擴散—跨機關合作為民興利，提升政府整體廉能形象

（1）地政、戶政、稅務跨域串連—省時逾 6 萬 7,000 小時、省錢逾 1,200 萬

因應網路申辦發展趨勢，地政局與稅捐處攜手推動「不動產移轉一站式服務」，111 年 7 月 1 日起民眾利用網路申報土地增值稅及契稅並完稅後，辦理移轉登記時由地所逕查繳稅情形，免附稅單，至 111 年底服務 594 件。另地政局與戶政、稅捐處及國稅局建立橫向聯繫機制，主動辦理門牌、地址及繼承通知或查證，109 至 111 年服務 3 萬 3,362 件，節省民眾於機關間奔波的交通時間及成本。

（2）「建築線與地籍線疑義」精實管理—加速 19 件都更案 911 天處理效能

為及早發現臺北市都市更新案件是否有地籍線與建築線不一致情形並提早處理，地政局與都更處、都發局、建管處攜手合作建立預檢制度，實施者於事業計畫公展後，得向地所申請地籍線與建築線預檢，倘有疑義立即通報相關單位處理，有助減少都更計畫核定後始發現兩線疑義之查處時間每案約 60 至 280 日，109 至 111 年處理 10 件共節省 724 日，並減少都更分配爭議（圖 86）。

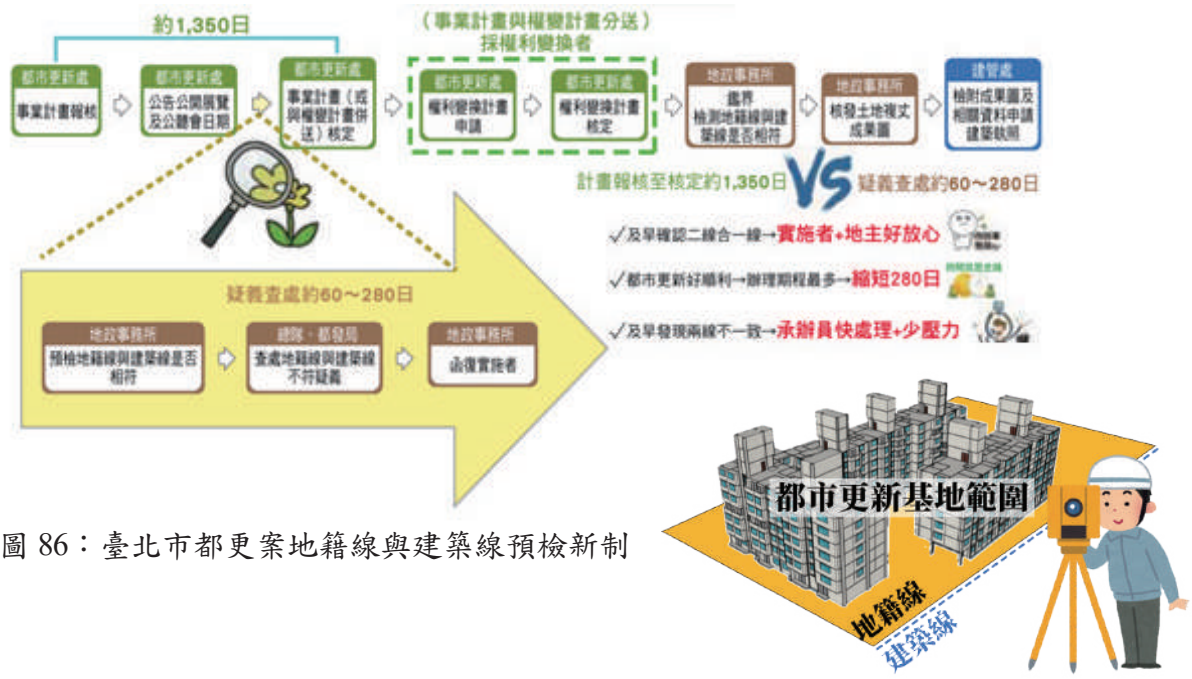


圖 86：臺北市都更案地籍線與建築線預檢新制

（3）跨機關合作聯手打擊價不實稅逃漏

與國稅機關建立雙邊合作通報機制，由地政局就不實申報者依法裁罰或移送檢調偵辦，國稅機關則依據資料追查逃漏稅，跨機關合作共同打擊虛價申報及投機逃稅。

4 私部門擴散—以守護不動產秩序領航者之角度，確保市民不動產權益，公私協力創造雙贏

（1）地政士公會座談即時傳達地政法令異動、私部門主動索取審查手冊

地政法令繁細且時有異動，為加強與臺北市開業地政士之公私協力，提升為民服務品質與效率，每年地政局及各地所舉辦地政士座談會時，均邀請中央及地方財稅機關參與。藉由面對面互動溝通，即時傳達法令新訊、重要政策及為民服務措施，創造民眾、地政士與政府機關互信多贏局面。又為避免見解歧異或法令適用錯誤，編印土地登記審查手冊齊一作業標準，便於同仁查找及經驗傳承，擴散至私部門主動索取地政寶典，並公開上網供各界查詢使用，維護民眾申辦土地登記案件權益。

（2）與估價師公會合作把關實價登錄價格合理性—估價師專業協檢具公信力

為建立客觀一致的實價登錄資訊檢核標準，108 年與台北市不動產估價師公會簽署合作備忘錄，針對無歷史房價資料可供判讀價格資訊者，諮請提供意見。108-111 年由估價師協助檢核實價登錄資訊逾 5,000 件，公私協力共同維護實價資訊品質，提升各界對政府公開資訊之信任度。

（3）非宅警示—房屋用途廣告不實大幅降低有效警示除弊

彙整全市都市計畫土地使用分區之圖資資料（都發局跨機關合作），並盤點臺北市土地登記資料（地政局上下整合），介接至全國不動產廣告流量最大之 591 房屋交易平台（公私協力），建立「不得作住宅使用廣告平台警示機制」。由該平台就網站中的不動產廣告物件，依都市計畫土地使用分區管制不得作住宅使用規定予以強制標記，並提供查詢網址便於民眾進一步查證確認。109 年 9 月實施後，房屋合法用途廣告不實之檢舉案由 65 件降低到 29 件，111 年降至全年僅 3 件（附件 37-1），減少廣告不實引起的消費糾紛。

（4）房仲廣告認證機制—冒名刊登租屋廣告檢舉明顯降低提升租屋安全

為減少租賃廣告不實詐騙，提供消費者物件來源更清楚的優質物件選擇，110 年 9 月與 591 房屋交易平台合作推出「產權認證」及「屋主直租」等優質物件標示。實施後，冒名屋主刊登廣告之檢舉案由 110 年 44 件降低到 111 年 26 件（附件 37-2），保障租賃雙方交易安全。

（5）與網紅合作擴大行銷「包租代管及減稅優惠」

率先全國制定「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」，於 110 年 11 月 10 日施行，鼓勵租賃住宅專業服務。為擴大行銷包租代管及減稅優惠，與台北市租賃住宅服務商業同業公會合作製拍宣導短片，和網紅合作製播廣告，點閱逾 20 萬人次，公私攜手行銷，健全住宅租屋市場（圖 87）。



圖 87：包租代管網紅行銷

（6）與中研院攜手「百年地籍數位典藏」

地政局與中央研究院人文社會科學研究中心合作，並由中央研究院提供專業技術及設備資源，將地政局典藏 978 幅臺北市日據時期地籍圖，予以數位化後永久保存，並放置於臺北地政雲提供查詢運用，除達到歷史圖資典藏目的外，更以公開透明方式揭露地籍圖資演變的脈絡。

（7）攜手私部門建立「北士科發展合作平台」

超前部署北投士林科技園區之產業引導，初期開發階段率先整合公部門資源，於 111 年 2 月成立「北士科產業服務中心」，提供進駐業者用地媒合、產業對接、智慧實證等全方位諮詢服務，以促進地區產業發展；並倡議私部門組成「園區發展合作促進會」，交流產業資訊及整合興革意見。以公私協力合作及外部監督，強化地政及產業廉能政策，共好啟動北士科區段徵收後之產業發展量能（圖 88）。



圖 88：北士科發展合作平台全方位服務



參

未來努力方向

地政局藉由此次參獎機會，重新檢視相關措施之流程與推行成效，希望在積極開展廉能防弊的工作前提下，藉由創新與精進，更加保障公眾權益和維護社會秩序。未來策進分述如下：

一、精進智慧地政服務，深化行政資訊透明

（一）**強化信息披露公開**：持續以民眾易懂的方式發佈法令新訊、不動產交易資訊，各類 SOP 作業流程、審查作業標準及業者稽查結果等，例如捷運房價租金地圖、消費爭議整合查詢 2.0、Line 乎哩哉 - 社子島開發案資訊推播等，促進市民對市政的了解、消除認知落差，提升民眾對市府行政廉能的信任度。

（二）**技術升級除弊興利**：加速推展大數據分析及運用，例如以系統自動化比對科技執法方式稽查預售屋轉售行為、報稅資料與實價登錄價格不一情形等，共同防杜有心人士違規轉售炒作房價、規避納稅義務，打擊實價登錄虛偽申報，確保對外公開不動產資訊的正確性。

二、落實廉政風險防制管理，讓誠信正直成為日常

（一）**深化廉潔意識**：賡續透過實例解析讓同仁理解法紀界線，並有利廉政知能傳承；適時結合業界辦理企業誠信座談會、持續倡議檢舉貪污不法等，讓反貪倡廉結合同仁之業務執行與認知。

（二）**預防勝於治療**：持續透過人民陳情、民怨及有效的評估機制，發掘機關的潛在風險與弱點；及時調整廉能策略，預防廉政風險事件發生；滾動式檢討 SOP、系統使用管理權限，以職期輪調制度與廉政風險自主評量。讓廉政風險管理工作深入機關的每一單位，人人皆為機關廉政把關，同時防範內部人員違法失職不當行為。

三、賡續推動公民參與，展現廉能治理決心

（一）**公私協力**：賡續推動公民參與機制，結合不動產業者、民間團體、專家學者等資源，辦理廉政座談會，發掘民意脈動，廣徵興革建言，強化外部監督與課責，打造透明晶質政府。

（二）**積極回應**：舉辦公民參與座談會，正視外部回饋意見，積極檢討施政作為並及時改進，以健全公開、透明及公正的公務行政體系，促進施政效能，防範貪瀆弊端或行政違失，向市民展現廉能治理決心。



肆

附件

附件 1：局長指示調整網站架構及調整會議備忘錄

臺北市政府地政局第 101 次局務會議紀錄（節錄）

時間：110 年 2 月 24 日（星期三）9 時 30 分
地點：市政大樓 2 樓 N214 會議室
主席：張局長治祥　　紀錄：陳○君
主席裁示：（四）機關網站呈現內容應以使用者角度檢視，提供民眾使用網站搜尋施政資訊的便利性，請各科室檢討網站資料排序架構的適宜性。

臺北市政府地政局

中文網站架構調整會議備忘錄

壹、會議時間：110年3月18日上午10時0分
貳、會議地點：臺北市政府地政局記者招待室
參、主席：林主任秘書健智　　紀錄：陳○榕
肆、出席人員：(略)
伍、決議事項：

一、本局網站選單列表僅可顯示2層選單，對使用者體驗影響甚大，應與資訊局協調本局版型可顯示第3層選單之可行性。

二、本局第1層選單暫訂為公告資訊、機關介紹、業務專區、線上查詢、網路申辦、業者專區及綜合資訊共7項。

三、第2層選單規劃如附件1，補充或修正項目如下：

(一)共通性原則：

1. 除必要外，選單項目總數量以不超過10項為原則。
2. 名稱應以較親民、一般民眾能理解的名稱來命名。
3. 若可顯示第3層選單，可將沒有第3層選單之項目置於前面位置，以避免選單過多，影響使用者瀏覽網站。

(二)公告資訊：除現有內容外，請業務科檢視並將屬公告類型之內容新增於公告資訊。

(三)機關介紹：

1. 機關得獎事蹟應取代或整併入榮譽榜專頁，並修正名稱。
2. 大事紀層次過多應縮減為點擊後直接進入最新年度大事紀。

(四)業務專區：

1. 請業務科考量以業務主題做分類，若有跨科室之業務主題亦評估如何整併。
2. 地政問答因首頁右上角已有，若業務主題過多，此處刪除地政問答。

(五)線上查詢：

1. 檢視現有內容，將非查詢之部份依合適主題調整。
2. 「行動服務」內容應考量整併、拆分或刪除。
3. 「統計資訊」內容應考量整併、拆分或調整。

(六)網路申辦：

1. 檢視現有內容，將非申辦之部份依合適主題調整。
2. 「下載專區」內容應考量整併、拆分或調整。

(七)綜合資訊：

1. 新增一項目「成果報告」將所有活動成果報告放在一起。
2. 檔案應用請秘書室研議放在何項目之下

陸、散會時間：上午11點55分

附件 2：109 至 111 年地政局獎勵創新及流程改造精實管理成果

精實管理措施	成果
查調資料快易通 系統點餐真便利	111 年市府精實管理團隊第 2 名
兩組併一組 找到真地主	110 年市府精實管理團隊第 1 名
徵收保管款核發作業流程優化	109 年市府精實管理團隊第 2 名



局長頒發創意提案獎勵

附件 3：局長指示齊一審查標準及新增公開統計業務數據

臺北市政府地政局第 209 次主管會報宣達（辦理）事項表 109 年 9 月 15 日		
案次	宣達（辦理）事項	當責人員及執行單位
4	王專委瑞雲提示： 建議登記科規劃編印土地登記審查手冊，並將近年主題式教育訓練教材內容納入及出版電子書，以提供符合登記審查人員作業需求之工具書。 局長指示： 請登記科組成團隊開始進行登記審查手冊編印與時程規劃，並請潘副局長督導。	【當責】 登記科洪科長 【執行】 登記科

便簽 於土地登記科　　109年2月18日

一、依本局109年2月11日第189次主管會報指示內容辦理。

二、有關第189次主管會報宣達（辦理）事項案次（六）：「請登記科評估現行房地交易筆棟數統計，得否再進一步細分，提供民眾較精確的資訊...」一節（附件1），本局為就「建物第一次買賣移轉」統計資料，規劃程式功能需求，以具體反映交易市場變化，擬由潘副局長玉女擔任主持人，於109年2月24日（一）下午3時30分假本府市政大樓北區2樓N209會議室召開研商本局網站新增「建物第一次買賣移轉統計資料」程式功能需求相關事宜會議（附件二）。

研商本局網站新增「建物第一次買賣移轉統計資料」程式功能需求相關事宜會議紀錄

壹、時間：109年2月24日（星期一）下午3時30分

貳、地點：本府市政大樓2樓北區N209會議室

參、主席：潘副局長玉女　　紀錄：謝〇璇

肆、出席單位及人員：

伍、會議結論：

一、本局網站於地政加值統計中新增「建物所有權第一次買賣完畢後30日內買賣移轉登記」統計資料（案件數、建物棟數及面積）。

二、地政加值統計中「不動產登記統計」及「不動產登記統計比較查詢」之查詢條件新增「登記原因」選項，並加入本案「建物第一次登記後30日內買賣移轉統計資料」選項（詳附表一、二），請本局資訊室於109年5月底前完成程式設計，並於6月份一併上傳1~5月份資料。

附件 4：局長親至社子島及華江整宅傾聽民意，落實公民參與及開放政府



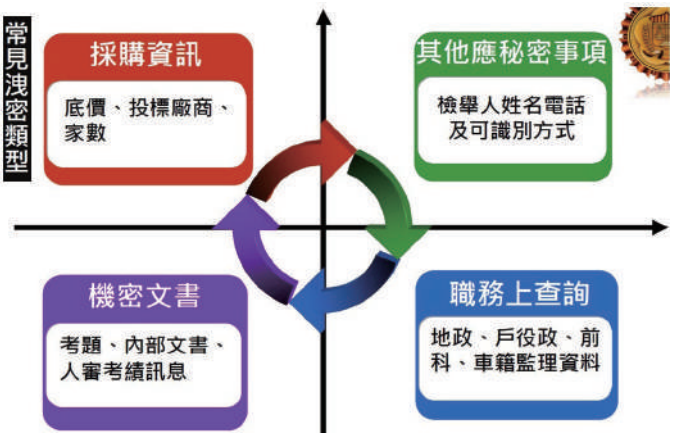


附件 5：111 年機密文書及廉政法令教育線上講習辦理情形









附件 6：111 年志工輔導教育課程彙整表（64 場、369 人次參與）

類別	課程名稱	辦理單位	辦理日期	時數	人數
地政專業等	地政實務及法規、稅務宣導、原民工藝導覽	士林所	111/04/19	2	17
	1. 新抽叫號系統使用簡介 2.CPR+AED 簡易版課程	士林所	111/07/08	2.5	4
	土地鑑界及販售界標簡介、國稅知識宣導	士林所	111/11/24	2	9
	法令新知、解釋函及各項服務措施研討宣導	大安所	每月 20 日前辦理共 6 場	6	6
	資訊訓練 -LearnMode 學習吧 - 教育部提供	大安所	111/01/14	2	1
	聯合法令研討會	大安所	111/08/11	2	8
	地政業務宣導	大安所	111/12/02	1	8
	登記實務	中山所	111/01/21	2	6
	土地分割合併、健康保健課程 -「如何避免癌症來敲門」、「如何檢視身體十項危險訊號」	中山所	111/02/16	2	6
	地政便民服務	中山所	111/03/04	2	6
	樂齡安養信託、不動產自益信託相關案例及信託業實務經驗交流	中山所	111/03/24	1	18
	統一編號更正登記書表填寫說明	中山所	111/04/13	1	5
	建物分割合併、姓名變更登記書表填寫說明	中山所	111/08/25	2	5
	信託登記、繼承登記	中山所	111/09/22	2	5
	建物第一次測量、陽台補登及都更預審便民措施簡介、實價登錄實務	中山所	111/10/11	2	11
	松山所聯合教育訓練	中山所	111/10/27	1	2
	地籍謄本櫃員機介紹	中山所	111/11/04	1	5
	預告登記及塗銷預告登記書表填寫說明	中山所	111/12/02	1	3
	遺囑相關登記注意事項、地籍謄本櫃員機介紹	中山所	111/12/16	2	8
	業務簡介與實務	古亭所	111/12/22	3	1
	內政部數位櫃臺功能解析、系統操作	古亭所	111/03/22	2	8
	志願服務聯繫會報法令宣導	古亭所	111/10/21	2	8
	地政業務分享及案例研析	古亭所	111/12/22	1	11
	各所志工聯合教育訓練及地政講堂系列講座	古亭所	111/01/12	13	6
	加強防偽教育訓練	松山所	111/02/23	2	6
	申請地籍相關資料	松山所	111/08/23	2	5
	最新地政法令及服務	松山所	111/10/14	1	17
	測量法令新訊及地籍業務措施	松山所	111/10/27	2	6
	建物測量繪圖軟體操作與實務	松山所	111/11/30	2	2
	智慧地所新增申請項目暨便民措施宣導	建成所	111/03/30	2	11
	都市更新相關登記簡介	建成所	111/07/07	2	8
	建物測量實務分享	建成所	111/08/25	2	7
	遺產及贈與稅	建成所	111/10/05	1	18
	地籍資料與地籍代號沿革概述	建成所	111/11/03	2	7
	大陸地區人民及陸資法人取得不動產簡介	建成所	111/12/05	2	22
稅務	稅務相關法令研討及宣導	大安所	111/08/24	1	17
	宣導地政稅法等	大安所	111/08/24	2	17

類別	課程名稱	辦理單位	辦理日期	時數	人數
志工團隊	志工督導訓練系列 - 問題分析與處理	士林所	111/04/15	1	2
	志工督導訓練系列 - 有效團隊領導與激勵	士林所	111/04/25	1	4
	志工督導訓練系列 - 督導關係和倫理議題	士林所	111/04/25	1	2
	志工督導方法與技巧	士林所	111/06/22	1	2
	志工督導訓練系列 - 督導角色功能實施方法	士林所	111/11/21	1	3
	志工督導方法與技巧	大安所	111/01/13	2	1
	志工督導訓練系列 - 問題分析與處理	大安所	111/01/13 111/01/14	2	2
	新進志工特殊訓練	中山所	新進志工加入時辦理	21	7
	志工督導方法與技巧	中山所	111/10/07	1	2
	志工督導訓練系列 - 問題分析與處理	古亭所	111/10/11	2	1
	志工督導訓練 - 問題分析與處理	松山所	111/01/26	2	1
	志工督導訓練 - 督導關係和倫理議題	松山所	111/01/26	2	1
	新進志工特殊訓練	建成所	111/01/12	3	4
	志工督導訓練	建成所	111/01/12	2	3
健康	寒、暑期學生志工勤前教育	士林所	111/01/25 111/06/24	2	3
	國際志工日 - 康寧醫院健康生活課程	大安所	111/12/02	1	8
	輕鬆擺脫代謝症候群、秋冬隱形殺手 - 遠離心血管疾病	中山所	111/04/13	2	5
	防災訓練	大安所	111/06/20	1	1
	防災訓練	大安所	111/12/02	1	1
	臺北市地區免費 CPR+AED 簡易版急救課程	古亭所	111/09/16	2	1

附件 7：111 年不動產相關業者座談會情形（主持人：局長）

座談會名稱	辦理日期	參與人數	提案（數）情形	參採情形
不動產估價師座談會	111/09/29	58 人	1. 特殊不動產估價服務案之遴選條件或服務費用訂定建議 2. 府內委託或經辦之不動產估價報告書以電子報告出具之可行性 3. 會議邀請台北市不動產估價師公會列席時同步通知公會秘書處 4. 不動產估價報告書之審議採線上與實體雙軌併行 5. 地政局官網業者專區新增 QA 內容	5 案全數參採
臺北市不動產經紀業暨租賃住宅服務業座談會	111/10/05	55 人	1. 建議於建照核發前進行預售屋契約預審 2. 建議與代銷公會共同辦理預售屋資訊申報及買賣定型化契約教育宣導 3. 協力仲介公會辦理新業輔導 4. 建議與租服公會合作宣導包租代管 5. 推動業者一律使用公版預售屋買賣契約書範本 6. 建議規範仲介業及代銷業相關法令應分開訂定 7. 建議加強查核非法租賃服務業者 8. 建請消防局加強宣導強制排氣熱水器安裝事宜	8 案全數參採或納入修法研議
臺北市地政士座談會	111/10/19	65 人	1. 信託登記權狀加註委託人 2. 訂定地所服務台服務準則 3. 修正夫妻贈與為配偶贈與 4. 公同共有繼承人申辦受監護宣告共有人戶籍謄本記載事項 5. 繼承人以死亡證明申請登記謄本 6. 住址隱匿申請方式 7. 建物第一次測量簡化繪製紅線作業措施	第 1 案經評估依現行管理制度已可滿足實務所需，經座談討論地政局說明及與會地政士交流，提案人可接受。 第 2-7 案參採

附件 8：111 年廉政會報暨機關安全維護會報報告及主席裁（指）示事項

分類	提案 / 報告名稱 (單位)	主席裁 (指) 示事項 (摘要)
資訊與機關安全	109 年不動產數位資料庫系統資訊使用管理稽核建議事項執行情形 (109 資訊室)	1. 針對稽核發現缺失態樣請行文各使用機關注意及改善。 2. 請系統管理人員於該系統下線前確依系統作業規範強化管理作業。
	加強門禁及電源管理作業 (109 秘書室)	3. 請各科、室加強宣導門禁及電源管理，並請輪值同仁下班時詳細檢查。另請秘書室檢視各科、室加強宣導成果。
	網路釣魚安全防護宣導 (111 資訊室)	4. 請政風室將資訊室網路釣魚安全防護宣導簡報資料轉知同仁宣導。
公開透明	社子島地區開發資訊透明化專案報告 (109 開發科)	5. 請開發科及開發總隊針對報告如何落實於整體開發案，研提精進作為，並於下次會議填報執行情形。
	臺北市控制及應用測量成果系統開放資料介紹 (110 開發總隊)	6. 開發總隊「臺北市控制及應用測量成果系統」與測繪科建置的「多維度測繪管理系統」，請開發總隊與測繪科討論系統整合的可能性，另請資訊室協助系統建置。
	區段徵收土地招標文件事先公開閱覽及徵詢意見 (110 開發科)	7. 區段徵收土地為引進民間投資或參與公共建設，設定地上權案件，招標文件應事先公開閱覽及徵詢意見。配合法規修正，請開發總隊檢視及修正內部控制制度流程，供相關作業依循。
	徵收補償費線上申領小幫手 -e 起陪您領費 (111 地用科)	8. 請開發總隊、開發科及地用科於明年系統增修時，研議將區段徵收案件納入線上申領補償費之適用範圍。
社會溝通解決民怨	社子島查估小跟班－安置說明到你家 (109 開發總隊)	9. 建議「社子島查估小跟班－安置說明到你家」服務以影音等多媒體方式紀錄及宣傳，以達行政行銷之效，另執行成效可研提專案報告供其他單位參考。
	非現金支付執行專案報告 (111 士林所)	10. 謝謝同仁用心地鼓勵民眾使用非現金交易，請持續努力並保持熱情，建立民眾使用非現金支付之習慣。
	民眾申請退還地政規費，退費結果不再公文回復 (110 建成所)	11. 有關民眾申請退還地政規費，若退費結果業經簡訊通知者，不再公文回復退費結果。此類簡化民眾申請退費案件作業流程，請各地所填報執行情形。
節省公帑	前次會議裁示事項及政風業務報告 (111)	12. 未來開發新系統時，請考慮未來發展性，以免造成嗣後系統增修或整併之困難，以及資源重複投入之情形。 13. 請測繪科評估「多維度測繪管理系統」與「臺北市控制及應用測量成果系統」整併需求，如需整併請及早規劃。

分類	提案 / 報告名稱 (單位)	主席裁 (指) 示事項 (摘要)
廉政風險管理	前次會議裁示事項及政風業務報告 (109)	14. 有關 108 年廉政暨安全維護會報主席裁 (指) 示事項第 3 案，考量現有查核人力及不動產經紀業者數量比例，於 5 年內完成一輪不動產經紀業查核如有窒礙難行處，請地權科另案簽核後移請政風室辦理。
	統一地所辦理建物面積更正標準作業流程 (109 測繪科)	15. 請依與會人員意見修正「統一本局所屬地政事務所辦理建物面積更正標準作業流程」後簽報核定實施。
	加強本市各地政事務所辦理非現金支付登記規費作業管控 (110 登記科)	16. 修正各地所登記業務考核評分紀錄表，將「（八）其他項目」考核重點第 2 項修正為「地政規費收取是否定期抽檢有無異常？電腦給號有無缺漏，憑證缺號是否查明原因？」 17. 請各地所加強自主稽核，並加強宣導非現金支付。請登記科務實檢討非現金支付登記規費的 KPI，並請秘書室協助滾動式修正 111 年施政計畫。
	111 年政風工作執行情形 (111 大安所)	18. 新進人員如在實習期間表現不佳，分發實習單位應據實考核，為機關公務員素質把關。 19. 物品領用應以實際使用人及需求量申領，以求名實相符。 20. 業務上之內部分析意見，原則上不提供予外部人員。尤其是在民眾陳情或申請案件，應避免提供予當事人。
	齊一繼承登記案常見應辦畢通知情形之作業方式 (111 登記科)	21. 請土地登記科檢視登記會報有關「齊一繼承登記案常見應辦畢通知情形之作業方式」決議之文字，如係採強制性用語，請另函周知各地所齊一作法。

附件 9：111 年局級會議局長裁示事項摘要

類別	項次	會議日期 . 名稱	裁示事項摘要	列管日期 解列日期
公開透明	1	111.1.21 110 年終業務檢討會	建置「多維度測繪管理系統」是地政局開發協助推動市府智慧城市及創新 E 化業務之重要項目項目，請測繪科思考系統開發應用面未來如何與消防、警政、建管及稅捐等跨域結合加值運用，請先與資訊局及相關局處交流與蒐集需求意見。	111.01.21 111.02.15
	2	111.4.27 局務會議 #114	地政士開業及變更登記線上申辦方便性佳，請測繪科持續宣傳。	111.04.27 111.05.03
	3		謄本櫃員機新增功能於地政局及地所官網、臉書等管道加強推播，並洽公會協助宣導請地政士等多加利用。	
	4	111.5.3 主管會報 #259	修正後之都市更新建物測量預檢作業對實施者更為友善簡便，請測繪科加強宣導。	111.05.31 111.05.31
	5	111.10.26 局務會議 #120	地籍異動即時通能讓民眾即時掌握不動產權利異的資訊，請研議主動宣導方式，精準行銷並擴大觸及群眾數量。	111.10.26 111.11.01
	6	111.10.26 局務會議 #120	各單位提供機關資料或數據予外部單位或學術機構使用時，應符合授權規定，並注意內容範圍、個資遮罩，請主秘邀集各單位研議資料提供之統一規範，以作為日後遵循的依歸。	111.10.26 111.12.13
	7	111.11.8 主管會報 #277	「臺北地政榮耀領航」以精敘的文字及吸睛的排版設計呈現地政局 8 年以來的施政成果。	—
社會溝通解決民怨	1	111.1.4 主管會報 #251	同仁處理公務應適時換位思考，並掌握使用者真正需求。	—
	2	111.2.15 主管會報 #253	請洽秘書安排局長參加拜訪社子島弱勢戶場次。	—
	3	111.2.15 主管會報 #253	勉勵同仁以真誠、熱情與專業態度為民服務，提升民眾滿意度。	—
	4	111.3.30 局務會議 #113	有關社子島地區社會溝通計畫案，請開發總隊掌握並了解實際情形及原因，以利後續回應外界關注事項。	—
	5	111.5.31 主管會報 #262	社子島專案政策宣傳影片拍製目的是期望爭取民眾認同與支持，請開發總隊再思考修正。	—
	6	111.7.19 局務會議 #267	請開發總隊加速辦理社子島弱勢戶訪查作業，並洽社會局協助聯繫及轉達資訊，以利居民了解本開發案能提供的照顧措施。	—
	7	111.7.27 局務會議 #117	同仁應同時換位思考同理民眾處境，於法規機制內，尋求回應民眾訴求的可能，以創造多贏機會。	—

類別	項次	會議日期．名稱	裁示事項摘要	列管日期 解列日期
社會溝通解決民怨	8	111.8.23 主管會報 #271	因應未來社子島開發案辦理安置作業需要，請開發總隊研擬設置陪伴人員可行性，期能順利圓滿。	—
	9	111.9.29 局務會議 #119	針對社子島開發剔除區段徵收問題，請研議處理方案及對外回應對策，展現現任市府的態度。	—
	10	111.11.15 主管會報 #278	請積極電話聯繫陳情不納入社子島區段徵收之民眾，說明有關市府檢討結果及諮詢訊息。	—
	11	111.11.22 主管會報 #279	有關向不納入社子島區段徵收之民眾聯繫說明市府檢討結果及諮詢訊息一案，請持續聯繫拒收、未接電話之陳情人並紀錄聯繫情形。	—
	12	111.11.30 局務會議 #120	同仁處理公務應依法行政且秉持與人為善理念，有助於爭議案件處理更臻圓滿。	—
	13	112.1.12 擴大局務會議	社子島開發剔除區段徵收經內政部函復市府應妥與民眾溝通，公開說明會於 3 月 4 日 (六) 舉辦。	—
	14	112.3.1 主管會報 #285	社子島開發依現行方案持續推動，針對弱勢安置措施得滾動檢討修正，以達弱勢照顧之目的。	—
公民參與	1	111.2.23 局務會議 #112	辦理為民服務滿意度調查作業時， 可就民眾時常接觸的地方設置問卷 QRcode 以便民眾填答回饋，作為業務品質改善之參考。	111.02.23 111.03.08
	2	111.5.10 主管會報 #260	提升謄本櫃員機使用率應加強設備穩定性及便利性，請同仁隨時記錄操作問題、民眾使用意見等，並討論解決方案。	111.05.10 111.05.17
	3	111.5.25 局務會議 #115	辦理為民服務滿意度調查時，問卷內容應就受訪對象予以區隔以利後續檢討精進相關業務措施。	111.05.25 111.05.31
	4	111.7.27 局務會議 #117	蒐集謄本櫃員機第一線服務同仁回饋意見後，應隨時檢視意見內容，以保持服務品質及提升民眾使用體驗。	111.07.27 111.08.01
	5	111.8.31 局務會議 #118	研議內政部數位櫃台與地政局智慧地所功能之差異，及從使用者角度思考智慧地所之未來服務轉型方向。	111.08.31 111.12.30
	6	112.1.12 擴大局務會議	建議古亭所規劃設置 LINE 官方帳號提供預約、客服等服務。	112.01.12 112.01.18
	7	112.2.22 局務會議 #121	多維度測繪管理系統宜更清楚定位出受眾及系統功能主題，以讓民眾及相關機關能更容易了解本系統並加以使用。	112.02.22 112.03.01
廉政｜支持參與廉政活動	1	111.2.23 局務會議 #112	政風處舉辦「虎虎生風＿廉潔燈謎王」線上猜謎活動，請各單位鼓勵同仁踴躍參加。	—
	2	111.5.3 主管會報 #259	有關「第九屆廉能透明獎」提報「地籍謄本申請客製化表單」一案，請松山所修正下列事項： (1) 加強論述問題癥點與突顯本方案達到「廉能透明」之效果。 (2) 簡報版面簡潔，並請修正簡報第 7 頁之流程圖。	111.05.03 111.05.10
	3	112.1.31 主管會報 #282	有關法務部第 1 屆「透明晶質獎」參獎事宜，請各單位積極準備，並請王副局長督導。	112.01.31 112.02.07

類別	項次	會議日期．名稱	裁示事項摘要	列管日期 解列日期
廉政｜法令宣導	1	111.3.30 局務會議 #113	餽贈財物及邀宴應酬應簽報長官及知會政風，請各單位配合。	111.04.27 111.05.03
	2	111.5.10 主管會報 #260	辦理人民陳情檢舉案件，如需洽詢業者釐清相關事項，應審慎應對，避免洩漏檢舉人個人資訊。	—
	3	111.5.25 局務會議 #115	落實請託關說事件之登錄事宜，請各單位轉知同仁依照規定辦理。	—
	4	111.6.15 主管會報 #264	辦理採購作業時，請確實遵守公職人員利益衝突迴避法第 14 條之身分事前揭露及事後公開義務。	—
	5	111.9.6 主管會報 #272	重申使用「臺北地政雲系統」公務端時，務必遵守公務使用原則，且落實執行內部稽核工作。	—
	6	111.11.30 局務會議 #120	請各單位於處理人民陳情案件時，檢舉內容倘涉及個資，務請受理單位一律以「密件」函轉權管機關辦理。	— —
	7	111.12.28 局務會議 #121	111 年度公職人員定期財產申報作業期限，請各單位配合。	—
廉政｜案例分享	1	111.4.12 主管會報 #257	請加強宣導以通訊軟體處理公務時，勿將內容隨意截圖或外流，以避免公務資訊外洩。	—
	2	111.7.27 局務會議 #117	請轉知同仁於請領小額款項時，勿有貪念詐領及侵占之情形，並請主管隨時關心及留意同仁工作狀況，防微杜漸。	—
	3	111.10.26 局務會議 #119	反賄選、嚴禁不實申領小額款項及含有個人資料或機敏性之廢棄文稿資料應以碎紙機銷毀等相關規定，請轉知同仁遵照辦理。	—
	4	111.11.30 局務會議 #120	111 年度公職人員定期財產申報作業及嚴禁不實申領小額款項等規定，請轉知同仁遵照辦理。	
	5	112.1.18 主管會報 #281	各單位同仁於處理公務時，請確實遵守相關資安規範，以維護民眾隱私及相關權益。	—
廉政｜風紀維護	1	111.6.15 主管會報 #264	對於不適任或行為不妥當之同仁，主管應適時勸導同仁，必要時進行職務輪調，避免對機關產生不良風紀問題。	—
	2		同仁處理業務如發現問題時，應適時向上反映提醒主管人員，有助主管人員進行必要修正及調整。	—

附件 10：局長支持松山地所參加 111 年市府廉能透明獎



臺北市政府地政局第260次主管會報議程

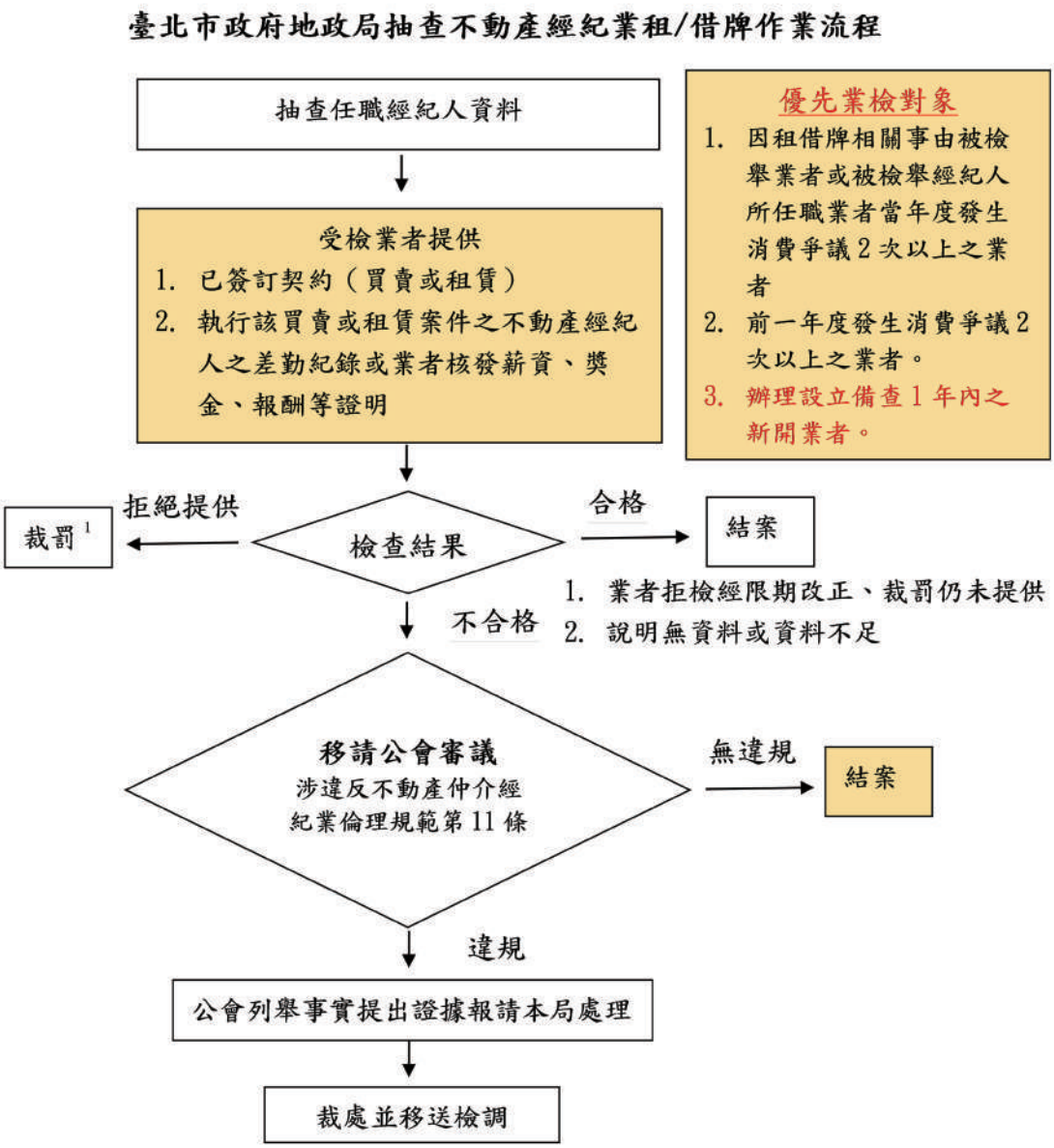
111年5月10日 14時

壹、報告事項 一、歷次會議列管事項報告

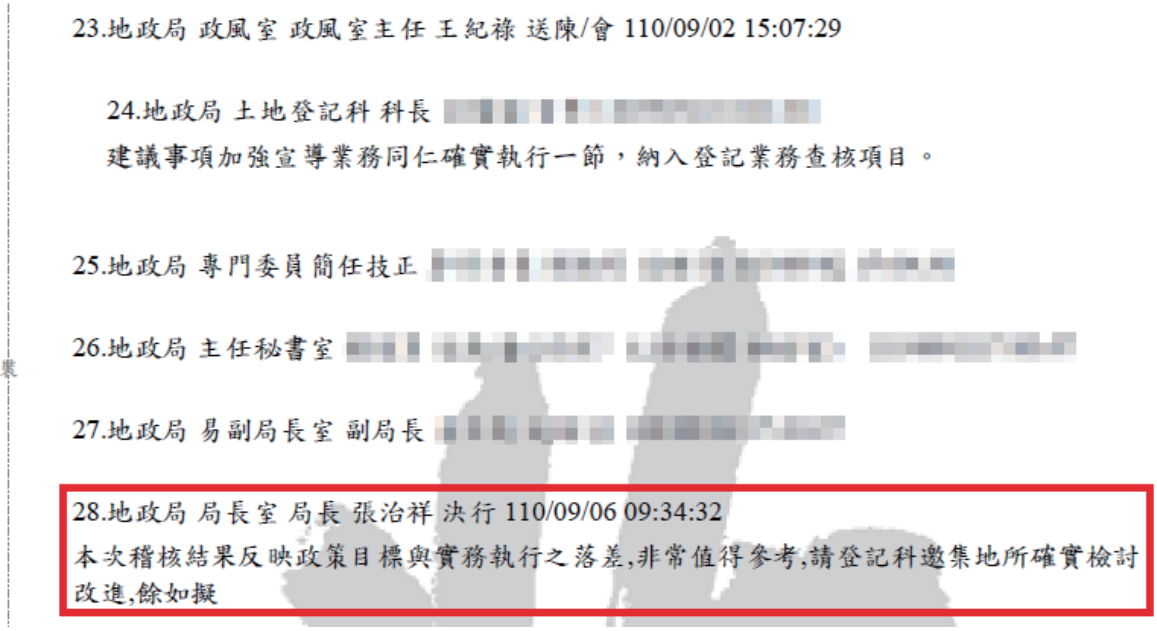
(二)局務會議暨主管會報列管案件(本周新增3案，總列管案件8案) 資料日期：111.05.06

8	111/05/03_第259次主管會報 有關「第九屆廉能透明獎」提報「地籍謄本申請客製化表單」一案，請松山所修正下列事項： (1) 加強論述問題癥點與突顯本方案達到「廉能透明」之效果。 (2) 簡報版面建議簡潔不花俏，並請修正簡報第7頁之流程圖。	當責： 松山所吳主任 執行： 松山所	業依建議事項修訂申請表，並於5月5日提送政風室彙辦。 (建議解除列管)		建請解除列管

附件 11：新進業者優先輔導



附件 12：非現金支付地政規費專案稽核結果局長批示肯定及廉政會報裁示



23.地政局 政風室 政風室主任 王紀祿 送陳/會 110/09/02 15:07:29

24.地政局 土地登記科 科長 [redacted]
建議事項加強宣導業務同仁確實執行一節，納入登記業務查核項目。

25.地政局 專門委員 簡任技正 [redacted]

26.地政局 主任秘書室 [redacted]

27.地政局 易副局長室 副局長 [redacted]

28.地政局 局長室 局長 張治祥 決行 110/09/06 09:34:32
本次稽核結果反映政策目標與實務執行之落差,非常值得參考,請登記科邀集地所確實檢討改進,餘如擬

臺北市政府地政局 110 年廉政會報暨機關安全維護會報 主席裁(指)示事項一覽表		
提案/報告名稱	報告單位	裁(指)示事項
加強臺北市各地政事務所辦理非現金支付登記規費作業管控	土地登記科	請各地所加強自主稽核，並加強宣導非現金支付。請登記科務實檢討非現金支付登記規費的KPI，並請秘書室協助滾動式修正 111 年施政計畫。

附件 13：防範偽造土地登記證明文件專案稽核局長追蹤列管裁示

臺北市政府地政局 111 年廉政會報暨機關安全維護會報主席裁（指）示事項一覽表				
序號	主席裁（指）示事項	主辦單位	執行情形	備註
5	請土地登記科檢視 111 年第 4 次登記會報有關「齊一繼承登記案常見應辦畢通知情形之作業方式」決議之文字，如係採強制性用語（例如「應」），請另函周知各地所齊一作法。	土地登記科	業另以 111 年 11 月 21 日北市地登字第 1116029144 號函請各所自發文日起依 111 年第 4 次登記會報會議決議之齊一作業方式辦理。	執行完畢

附件 14：地政局所屬同仁 111 至 112 年度當選市府廉能楷模事蹟摘要

年度	獲獎人	事蹟摘要	適用條款
111	士林地政 侯○羽課員	民眾因感念侯員熱心協助，贈與金飾 1 件市價約新臺幣 7 萬餘元，經拒絕後退還民眾。 	對於主管或監督之事務拒收賄賂、不當餽贈或其他不正利益，堪為廉潔典範。
111	中山地政 蘇○絹技工	蘇員協助民眾處理謄本申請業務，民眾分別餽贈現金新臺幣 1,000 元及 1 萬 2,000 元，經蘇員多次婉拒退還未果，遂將財物以該民眾名義轉贈喜憨兒社會福利基金會。 	
112	中山地政 課員趙○松	趙員協助民眾處理謄本申請業務，民眾餽贈現金新臺幣 1 萬 6,000 元，經趙員多次婉拒退還未果，民眾並將現金留置於櫃檯逕自離去，該所遂函發其領回並完成登錄報備。	
112	中山地政 技工李○珠	李員協助民眾處理謄本申請業務，民眾餽贈現金新臺幣 10 萬 3,000 元，經李員多次婉拒退還未果，民眾將現金新臺幣 10 萬 3,000 元留置於櫃檯逕自離去，該所遂函發其領回並完成登錄報備。	

附件 15：對辦理重大業務有助提升「資料開放」、「資料安全」、「不動產交易秩序」、「整體開發作業」有功同仁敘獎鼓勵情形

類別	獎勵案由摘要	敘獎總額
資料開放	市府榮獲「110 年度政府資料開放獎勵活動」之「資料開放金質獎」第一組地方政府第 2 名，資訊室陳○榕前設計師等 4 人	嘉獎 5 次
	辦理內政部 110 年度「三維地籍建物整合建置作業」之「既有成屋建號資料與三維國家底圖接合圖資」案，測繪科黎○聚技士等 2 人	嘉獎 2 次
	協助執行市府地理資訊圖資流通及推廣，獲內政部 109 年度 TGOS 加值應用及加盟單位績效評獎活動之「TGOS 流通服務獎」案，資訊室陳○蓉分析師	嘉獎 2 次
	編印地政局 111 年 6 月版土地登記手冊圓滿完成編印作業案，潘○女前副局長等 18 人	記功 4 次 嘉獎 22 次
資料安全	辦理「不動產估價師事務所個人檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法」備查作業案，地價科張○銘股長等 3 人	嘉獎 3 次
	擔任市府 111 年資通安全稽核作業作業員案，資訊室陳○章分析師	嘉獎 1 次
	辦理本市開業地政士事務所個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理備查作業案，測繪科劉○燁科長等 6 人	嘉獎 7 次
	辦理「不動產經紀業及租賃住宅業個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法」備查作業案，地權及不動產交易科洪○佩科長等 6 人	嘉獎 6 次
不動產交易秩序	執行 110 年度預售屋銷售建案聯合稽查方案及 110 年度預售屋買賣定型化契約查核案，地權及不動產交易科賀○慧股長等 5 人	嘉獎 7 次
	「北市實價揭露進化 2.0」榮獲市府 111 年創意提案競賽「精進獎」佳作，地價科張○銘股長等 4 人	嘉獎 6 次
	辦理 111 年 1 至 7 月份買賣、租賃及預售屋不動產成交案件實際資訊查核作業案，地價科鄭○昌科長等 26 人	嘉獎 29 次
	辦理 111 年 1 至 7 月份不動產成交案件實際資訊查核作業案，地權及不動產交易科洪○佩科長等 6 人	嘉獎 7 次
	111 年地價基準地及電腦大量估價作業案，地價科鄭○昌科長等 20 人	嘉獎 21 次
整體開發作業	辦理社子島土地徵收補償市價查估作業案，地價科鄭○昌科長等 6 人	記功 1 次 嘉獎 7 次
	士林區社子島地區開發計畫環境影響評估獲審議通過，以及開發總隊建議黃○總隊長統籌環評送審及跨局處協調擔任機關回應代表案，開發科李○芸科長等 8 人	記功 5 次 嘉獎 6 次
	執行「區段徵收保管款專戶清理工作計畫」專案第 3 期圓滿完成案，開發科許○芝專員等 7 人	嘉獎 7 次
	辦理臺北市實施平均地權基金及土地重劃抵費地出售盈餘款基金獲市府非營業基金 110 年度績效評核優等案，開發科李○芸科長等 5 人	嘉獎 7 次
	開發總隊黃○總隊長綜理士林官邸北側地區及奇岩新社區設定地上權案公開招標作業案	嘉獎 1 次
	督辦社子島地區區段徵收土地市價查估相關作業及綜理「臺北市信義區 111 年度圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊計畫—○○山莊範圍」前置作業等案，開發總隊黃○總隊長	嘉獎 2 次

附件 16：文宣、出版品及電子書列表

編號	文宣、出版品標題
1	臺北地政榮耀領航
2	112 年幸福台北房地通
3	臺北市政府地政局 111 年版土地登記審查手冊
4	臺北市政府地政局土地建物登記解釋函彙編（11011）
5	111 年幸福台北房地通
6	土地登記規則歷年修正條文
7	臺北市政府地政局土地建物測量解釋函彙編（10911）
8	110 年幸福台北房地通
編號	電子書標題
1	臺北地政榮耀領航
2	112 年幸福台北房地通便民手冊
3	居住正義之路台北市 2015~2022+
4	臺北市 111 年居住正義 2.4 行動方案
5	土地登記審查手冊（全）
6	111 年版地籍清理條例相關法規暨解釋函令彙編（公開）
7	111 年幸福台北房地通便民手冊
8	臺北市 110 年居住正義 2.3 行動方案
9	110 年幸福台北房地通便民手冊
10	臺北市南港區第三期市地重劃報告書
11	臺北市 109 年居住正義 2.2 行動方案（修訂版）
12	臺北整體開發智慧生態行動綱領
13	臺北市 109 年幸福台北房地通
14	居住正義 2.0 計畫
15	Now and in the future- 臺北智慧生態社區
16	臺北地政維新 4.0



文宣及出版品

標題： 內容：

送出查詢 清除內容

編號	標題	發布日期
1	臺北地政榮耀領航	111-11-11
2	112年幸福台北房地通	111-10-11
3	臺北市政府地政局111年版土地登記審查手冊	111-07-08
4	臺北市政府地政局土地建物登記解釋函彙編(11011)	110-12-29
5	111年幸福台北房地通	110-11-02



附件 17：權管標準化作業程序（SOP）共 180 筆



附件 18：「臺北市資料大平臺」開放下載 88 項地政資料



附件 19：官網與「台北通」線上查詢及臺北地政雲主動推播通知服務

官網線上查詢：



臺北地政雲線上查詢案件：



臺北地政雲主動推播服務：



三、**主動遞送服務**：本網站會員如有填寫身分證字號，系統將自動傳送本市登記及測量案件辦理情形、不動產業者證照到期通知。

台北通線上查詢櫃檯等待人數：



附件 20：官網「網路申辦」專區申辦項目

網路服務	申辦項目
 智慧地所	包含全部登記測量及地政士開業異動等申請項目。
 市民服務大平臺	提供地政類 120 項及綜合類 2 項（檔案應用、閱覽卷宗）申請項目之申辦資訊、申請管道及案件進度查詢。
 北北桃地政資訊網路 e 點通	提供臺北市與新北市及桃園市之地政資料查詢及地政電子謄本申請服務。
 全國地政電子謄本申領服務	內政部開發系統，提供申領全國 22 縣市之地籍謄本資料。
 地籍異動即時通服務	本服務可透過手機簡訊或電子郵件方式，主動通知民眾地籍異動情形，推辦以來民眾詢問度相當高，官網直接連結內政部申辦系統，便利民眾查找。
 網路預約申辦、諮詢及到府服務	於網站建置網路預約專區，提供都更預審謄本預約等 12 項申辦業務、全類型登記測量疑義諮詢及為體恤年滿 65 歲之長者或行動不便之民眾，由專人到府或醫療院所核對身分、收取申領徵收補償費保管款案件及收取簡易登記案件服務。民眾得透過各地所網路信箱提前預約再至地所辦理。
 內政部網路申辦服務	匯集各內政部網路申辦服務系統，包含地政電子資料流通服務網、地政線上申辦系統、數位櫃臺、不動產服務業資訊系統。

附件 21：持續開發便民服務系統項目

效益	服務系統	說明
多元申請管道	謄本櫃員機	提供民眾自助操作申領地籍謄本服務，驗證及繳費一處完成。
	地政士開業變更線上辦	提供網路申請服務，地政士登入後上傳文件及繳費，經審核完成，系統匯出異動資料至內政部系統，減少人工建置時間，證書正本採郵寄方式送達，落實全程式線上申辦服務（登入智慧地所申辦）。
	徵收補償線上 PAY	提供網路申請服務，民眾登入後，線上填寫申請書，免出門，補償費在家輕鬆領（登入智慧地所申辦）。
公開查詢資訊	建物所有權第一次買賣統計快查通	局網「地政加值統計查詢區」新增「建物第一次登記後 30 日內買賣移轉」，以具體統計數字反映交易市場變化。
	「地籍清理土地及建物整合查詢」新上線	局網「地籍清理專區」，以圖像式呈現原有「地籍清理土地及建物清理狀態查詢」、「年度 - 批次」、「價金」、「價金申請是否屆期」、「是否提領」、「地圖定位」等查詢功能。
	捷運房價租金地圖	將實價登錄資料結合捷運路網，提供可查看該站體周邊 500 公尺新成屋、中古屋房價、租金均價及周邊公共設施資訊。
	實價登錄資訊門牌區間再縮小	將實價資訊揭露之地號或門牌區間從 30 號縮小為 10 號，協助民眾更快速、精確的掌握房價資訊。
	社區交易履歷 5.0 — 臺北地政找房 +	提供成屋及預售屋建案基本資料、實價登錄、周邊公共設施資訊、相關房價統計、建案備查及定型化契約等資訊。
	消費爭議整合查詢	以地圖式查詢不動產業者位置、消費爭議案發生及處理情形、爭議原因統計等訊息，協助民眾選擇業者，避開交易陷阱，維護交易安全。
	「自辦市地重劃案件審查收費」試算服務	提供線上簡易試算系統，表列各項收費項目，由民眾自行勾選，並於對應欄位輸入條件進行試算後，依試算結果了解個人應負擔費用，供未來繳納規費時參考。
	安置條件看攏無電腦試算免煩惱	提供程式，試算社子島專案住宅配售（租）條件。
	土地法第 14 條不得私有土地便利查	透過圖層查詢土地位置及是否屬土地法規定之不得私有之土地。
標準化	AI 智能審約系統	為因應預售屋管理新制實施，使系統學習契約判斷能力，提供增建案統計、檢索等多項功能，運用人機協作，提升審約正確性。 

附件 22：官網依業者及業務類別整合網頁專區

業者專區		業者專區
不動產價格資訊專區		不動產價格資訊專區
不動產交易安全專區		不動產交易安全專區
外籍及大陸地區人士專區		外籍及大陸人士專區
基金補助專區		基金補助專區

附件 23：地政局合議制委員會成立目的及組織成員一覽表

序號	委員會	成立目的	組織成員
1	臺北市地價及標準地價評議委員會	評議全市地價、標準地價等事項	◆內部委員 6 人、外部委員 10 人。 ◆含議員代表、地方公正人士、地政專家學者、不動產估價師及法律、工程、都市計畫專家學者等。
2	臺北市不動產估價師懲戒委員會	審議不動產估價師懲戒事項	◆內部委員 3 人、外部委員 6 人。 ◆含地方公正人士、法律專家學者、不動產估價師學者暨公會代表等。
3	臺北市區段徵收及市地重劃委員會	審議區段徵收及市地重劃重要事項，並調處相關爭議	◆內部委員 6 人、外部委員 9 人。 ◆含熟諳地方事務人士、都市計畫、地政、工程、法律領域等專業學者。
4	臺北市不動產糾紛調處委員會	調解及調處不動產糾紛	◆內部委員 6 人、外部委員 7 人。 ◆含具有地政、營建或法律等專門學識經驗之人士等。
5	臺北市政府地政局土地登記損害賠償事件處理委員會	審議因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害之賠償事件	◆內部委員 5 人、外部委員 8 人。 ◆含地政士公會、具有地政或法律等專門學識經驗之人士等。
6	臺北市不動產經紀人員獎懲委員會	審議不動產經紀人員違規懲戒及評選優良人員	◆內部委員 5 人、外部委員 6 人。 ◆含不動產仲介公會、代銷公會、律師公會、消費者保護官及專家學者等。
7	臺北市地政士懲戒委員會	審議地政士懲戒事宜	◆內部委員 5 人、外部委員 4 人。 ◆含地政士公會代表、人民團體業務主管、社會公正人士、法律專家學者等。
8	臺北市政府耕地租佃委員會	調解及調處租佃爭議或議定災歉減免事項	◆內部委員 3 人、外部委員 10 人。 ◆含農會、佃農、自耕農、地主代表、農會理事長及專家學者等。
9	臺北市平均地權及重劃抵費地出售盈餘款基金管理委員會	審議基金補助計畫預算及執行考核事項	◆內部委員 8 人、外部委員 3 人。 ◆含都市計畫、地政、工程專家學者等。

附件 24：邀集公會研商提供預售屋買賣定型化契約預檢服務

研商精進預售屋買賣定型化契約備查機制會議會議紀錄 (節本)

開會時間：111 年 12 月 1 日（星期四）下午 2 時 0 分
主席：王瑞雲副局長　　紀錄：顏◯亨
議題一：建立預售屋買賣定型化契約備查預審機制，以提升備查效能。
結論：(二) 鑒於預售屋買賣定型化契約備查審核耗時之癥點多為契約涉及應記載或不得記載事項相關之條文，與建造執照內容有關者為少數，實施本預檢機制應可提升備查效能。相關配套措施如下：(略)

【臺北市政府地政局採訪通知】2023 預售屋創新服務記者會



發布機關：臺北市政府地政局
聯絡人：洪于佩科長
聯絡資訊： 02-27287465
一、主題：2023 預售屋創新服務記者會
二、日期：112 年 3 月 22 日（星期三）
三、時間：上午 10:00~10:30
四、地點：市政大樓 11 樓中央區吳三連
五、致詞人：蔣萬安市長
六、出席貴賓：台北市不動產代銷經紀商業同業公會王俊傑理事長、台北市不動產開發商業同業公會于俊明秘書長、不動產市場觀察家徐佳馨執行總監
七、出席單位：地政局、建築管理工程處

首頁 › 網路申辦 › 網路預約服務專區 › 預售屋買賣定型化契約預檢

預售屋買賣定型化契約預檢

一、適用對象

(一)預售屋為自建自售者，為預售屋買賣契約出賣人。

(二)預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，為預售屋建物買賣契約出賣人。

二、申請方式及時間

網路預約，申請建造執照後即可申請，以一次為限。

三、應備文件

附件 25：社子島開發資訊全揭露，納入居民意見滾動式檢討

1. 開發資訊全公開

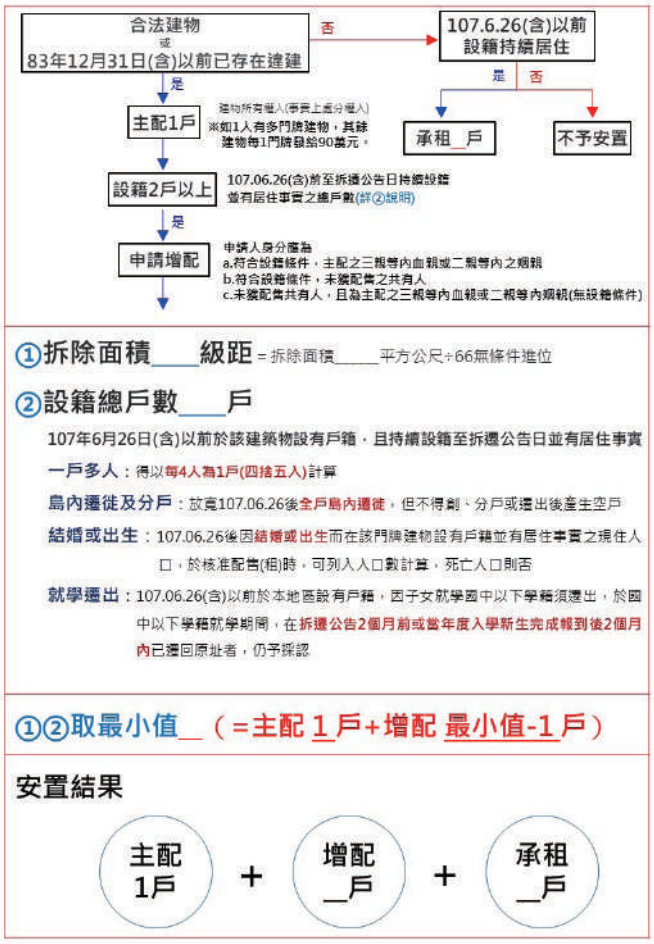
▶安置住宅試算程式 公開透明

依社子島專案住宅配售條件：

（1）主配：供居住使用之門牌建物（合法建物或 83 年底以前已存在違建）可配售 1 戶。

（2）增配：倘符合「設籍」、「身分」、「總量管制 - 拆除面積及設籍總戶數取小值」等條件，可申請增加配售。

為消弭資訊落差與錯誤資訊傳播，地政局依上開安置計畫設計試算小程式，於網路上公開讓所有居民均可輸入自身之家庭個案條件，即可計算出安置結果，資訊公開透明，簡單又快速！



2. 在地耕耘充份對話

▶弱勢住戶訪視 高齡弱勢長者照顧終老

社子島弱勢住戶的心聲，我們都聽到了！

我們曾遇到一位低收入戶老人，獨自長期居住在簡陋的臨時棚架內，老先生表示自己無力負擔房租，也不願增加家人負擔，僅能如此生活。眼前所見老人所有身家都在棚架四周，環境雖然簡陋，卻井然有序，感覺到老人樂觀面對生活的態度，真心感動。

我們也曾遇到一對低收入戶老夫妻，因在社子島居住了大半輩子，非常捨不得搬離社子島，且兩人所領政府補助款，扣除就醫及生活費用後，根本不夠負擔其他地區的高房租，因此非常希望市府協助解決開發後的居住問題……

市府同理居民的擔憂與不安，經審慎評估後，特別針對 65 歲以上列冊弱勢戶長者，延長其承租專案住宅優惠至終老，使其無須擔心開發後之居住問題，於開發後仍可住在當地頤養天年。





局長親自訪視社子島高齡長者

附件 26：官網建置地籍清理專區，標售資訊全面揭露，交易公開透明，落實全民監督





歷次代為標售資訊

100年度 | 101年度 | 102年度 | 103年度 | 104年度 | 105年度 | 106年度

107年度 | 108年度 | 109年度 | 110年度 | 111年度

111年度代為標售土地

批次	公告資訊	開標日期	暫緩標售	撤銷公告	變更公告
1	標售公告及土地清冊 開標結果	111/07/14			
2	標售公告及土地清冊 開標結果	112/02/09	V		

標售資訊公開方式—地籍清理專區提供清查、代為標售、價金存入、囑託國有等資訊，其中「代為標售資訊」揭露公告中代為標售標的標示及標售狀態資訊。另開標現場開放參觀與臉書直播，且開標結果當天公告，並發送簡訊予投標人，落實公開透明。

附件 27：測量及登記業務查核及後續處理結果提報局務會議

111年第3季地政事務所測量業務查核報告

缺失態樣 / 地所	1.依據有誤	2. 表單錯誤	3.時限逾期	4.書圖漏誤	5.補正駁回缺失	6.其他缺失	建議事項
建成所	0	0	0	3	1	1	0
古亭所	0	0	0	3	1	1	1
士林所	0	0	0	2	1	2	3
大安所	0	0	0	4	1	0	2
中山所	0	0	0	2	0	0	0
松山所	0	0	0	2	2	0	1
合　計	0	0	0	16	6	4	7

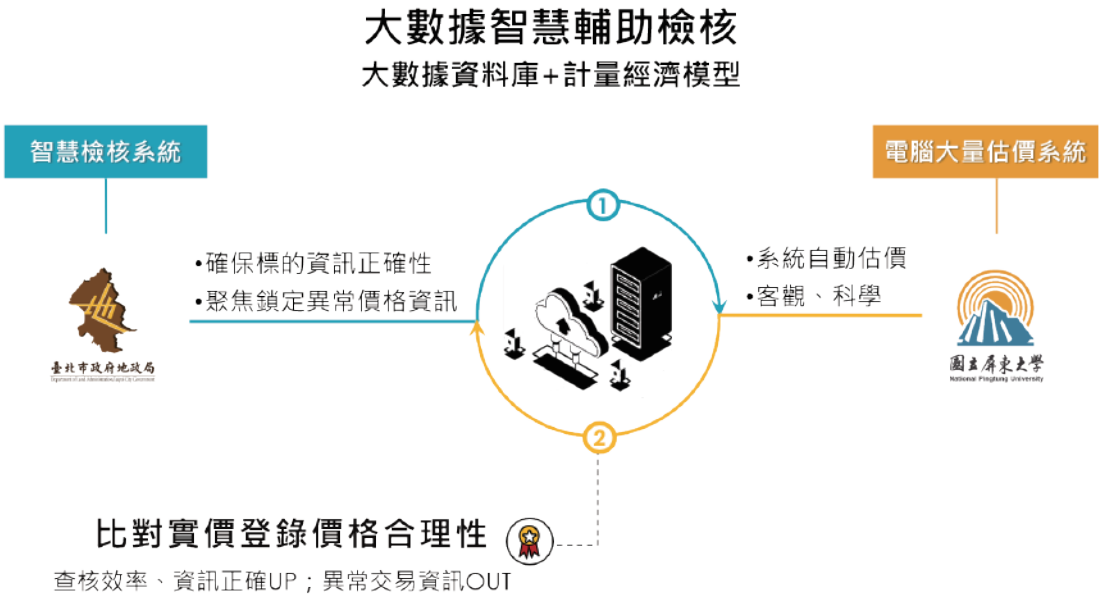
查核日期：8/29~9/16

10/4　劉　　君因申請發給地籍清理價金為確認繼承權存在事件提起110年度家繼簡字第　號家事訴訟，本局敗訴，並於10月4日簽准不上訴。

10/18　111年9月登記及地籍業務查核結果各所檢討情形：

1. 士林所111年　字第　號信託登記案(尚未改善)，並請士林所持續追蹤辦理情形外，其餘各所缺失情形皆辦理改善完竣，另於10月14日之登記會報由各所就其缺失事項進行檢討及各所於課務會議上宣導。
2. 分析查核地所登記及地籍業務之缺失項數，111年第1季地所缺失數計18項，第3季缺失數則為26項，缺失項數增加8項，主要增加之錯誤態樣為「補正駁回內容、法令錯誤或不明確」。

附件 28：大數據智慧輔助檢核



附件 29：外業風紀查核表、測量案件排件查詢及維護作業系統

臺北市政府地政局風紀查核小組查核報告表

查核時間	111 年 9 月 23 日 下午 2 時 30 分	測量人員	技士:高○玲 測量助理:薛○聲
查核地點	臺北市萬華區艋舺大道 巷 弄 號	案件種類	建物法院囑託

查核事項	查核情形	
一、測量人員是否按規定時間抵達現場。	■是 □否	本案於室內進行測量，無須於道路上架設儀器，故無影響車輛、行人通行之疑慮，測量人員於 14 時 25 分抵達現場，並開始相關作業，尚無發現有違規或其他不當情事。
二、測量人員是否私下交換案件。	□是 ■否	
三、測量人員是否按規定佩戴識別證。	■是 □否	
四、測量人員是否服裝儀容整齊、服務態度良好。	■是 □否	
五、測量人員是否搭乘當事人之交通工具。	□是 ■否	
六、測量人員是否攜帶相關測量儀器。	■是 □否□不適用	
七、測量人員於測量地點是否穿著反光警示背心及配掛口哨。	□是 □否■不適用	
八、測量人員架設測量儀器是否安全及有無影響車輛、行人之通行。	□是 □否■不適用	
九、警示三角錐放置於測量現場是否適當及有無影響車輛、行人通行。	□是 □否■不適用	
十、測量人員是否有其他不當情事（例如對不諳地政法令及作業之民眾藉故刁難或接受民眾陋規情事等）。	□是 ■否	

測量案件排件查詢及維護作業

* 所　　別　古亭地政事務所

段 小 段　全部

測 量 員　全部

申請事由　全部

* 複丈日期　2022/05/02　至　2022/05/31　查詢　清除　每頁顯示筆數: 10

複丈時間	收件日期	收件字號	行政區	段小段/地號	申請事由	會同地點	應預繳規費
111年05月03日 14:00	111年04月19日	文山建字第00 0號	文山區	草湳段三小段 04 - 0 地號	建物第一次測量	指南路	0元

附件 30：定期檢討測量、登記工作量及人力紀錄
（登記人力半年檢討 1 次，提供 109 年 2 月及 111 年 8 月兩次會議紀錄如下）

簽　於人事室　　110年2月23日

主旨：為辦理本局及所屬機關111年度預算員額相關表件報府事宜，簽請核示。

說明：

一、依本府110年1月12日府授人管字第1103000233號函辦理。

二、本府交下111年度預算員額審查原則，並囑於3月2日前填報相關表件。案經於同年1月14日函請各所隊及E-mail本局各科室填報前開表件，經彙整各表說明如下（111年度預算員額報送情形如參考附件1）：

(一)111年度預算員額編列表（1機關1表，詳如附表1各表）：

1、本局及所屬機關均依市府111年度預算員額零成長核編原則，覈實編列111年度預算員額及其他人力。

2、又為達各地所測量人力與工作量均衡，經檢討調整部分地所測量員及測量助理人力，其中各地所測量助理人力設置標準表（參考附件1-1）業經本府110年2月23日府授人管字第1103001289號函核定，在各地所總預算員額不變情形下，及考量測量助理僱傭契約履行情形，分2年調整如下：（附陳-調整111及113年預算員額緣由說明詳如附表1-1）

(1)111年：

甲、松山地所減列1名測量員及1名測量助理(調整至建成地所)。

乙、士林地所減列1名測量員及2名測量助理（調整至古亭地所，其中測量助理1名將配合屆齡退休生效於111年1月16日減列）。

丙、建成地所增列1名測量員及1名測量助理。

丁、古亭地所增列1名測量員及2名測量助理（其中測量助理1名將配合屆齡退休生效於111年1月16日增列）。

(2)113年：

甲、松山地所減列1名測量助理（調整至建成地所，配合屆齡退休生效於113年1月16日減列）。

乙、建成地所增列1名測量助理(配合屆齡退休生效於113年1月16日減列)。

研商本市各地政事務所間人力相互支援事宜會議紀錄

壹、時間：109年2月10日（星期一）下午2時0分

貳、地點：本府市政大樓3樓西北區記者招待室

參、主席：潘副局長玉女　　紀錄：蔡○妤

肆、出席單位及人員：詳簽到表

伍、會議結論：

一、本市各地政事務所109年上半年人力相互支援方式如下，支援期間自109年3月至109年8月：

(一)各所登記課人力相互支援部分，松山所支援建成所1人。

(二)各所地籍資料課人力相互支援部分，松山所支援中山所2人、支援建成所1人。

二、109年下半年起松山所基本配置員額調減為4人，並請土地登記科嗣後會議提供本市各地政事務所辦理地籍清理重新清查筆數及申請發給地籍清理價金協審案件數供參。

陸、散會：下午2時30分。

研商本市各地政事務所間人力相互支援事宜會議紀錄

壹、時間：111年8月8日（星期一）下午2時0分

貳、地點：本府市政大樓3樓西北區民眾、記者招待室

參、主席：王瑞雲副局長　　紀錄：蔡○妤

肆、出席單位及人員：詳簽到表

伍、會議結論：

一、本市各地政事務所（下簡稱各所）討論提案及結論如附表。

二、各所111年下半年人力相互支援方式如下，支援期間自111年9月至112年2月：

(一)登記課部分，大安所支援古亭所1人、中山所支援松山所1人。

(二)地籍資料課部分，大安所支援古亭所2人、松山所支援古亭所1人。

三、嗣每半年之人力分析及召開人力相互支援會議基準，調整如下：

(一)各所每期提報之登記案件筆棟數〔含轄區登記案件(不含遷辦案件)、轄區信託案件、地籍清理案件、使用管理登記案件〕，由本局土地登記科洽資訊室提供。

(二)因各所於110年已完成調整預算員額，爰人力相互支援原則無需再以中山所每半年登記案件數為基準，該基準停止適用。

陸、散會：下午3時10分。

附件 31：表揚防制風險有功人員及事蹟摘要

獎項名稱	獲獎人	與風險防制相關事蹟摘要
中華民國 第 27 屆 地政貢獻獎	潘○茹	1. 建立地價查估 SOP 並透明估價程序，提升可信賴性。 2. 創新建置大數據估價輔助系統，兼顧價稅合理與財政紀律。 3. 首推智慧系統查核實價，資訊更新速度全國第一。 4. 推出房市指標溫度計、社區交易履歷、大數據扣車位算房價等全國創新作為，提升實價透明度。
臺北市政府 111 年 模範公務人員	許○芝	1. 致力區段徵收及市地重劃業務及修法，促進土地多元活化利用，並擔任相關專案小組成員，增進市產效益，有效協調計畫推動。 2. 另主管平均地權及抵費地兩大基金，健全基金運用及推動E化管理，有效控管債務，提升業務執行效能。
臺北市政府 112 年 模範公務人員	許○樺	1. 策劃執行實價登錄加值應用，全國首創實價登錄「今日登記明日揭露」，簡化跨機關查調實價登錄資料作業程序，有效減少跨機關索資公文往返，節省行政成本。 2. 提供社區、預售屋交易資訊及臺北市各捷運站周邊房價及租金整合資訊，讓民眾快速掌握不動產區域行情。
地政局 111 年 優秀員工	方○菱 王○于 柯○峻 陳○翰 陳○南 黃○源 楊○宇 葉○廷 廖○君 蕭○瑄	1.「推行作業流程簡化、業務 E 化、網站精進」面項包含基金補助業務創新智慧化管理、全面優化局網預售屋專區使用者介面等。 2.「落實公民參與、降低民怨」面項積極熱忱與民眾溝通協調化解紛爭難題、協助民眾處理法令疑義問題、滾動式檢討精進社子島地區區段徵收拆遷安置計畫，加強公民參與、地方溝通及公開資訊等。 3.「強化對外資訊透明、多元管道可及性」面項包含籌辦 110 年臺北市居住正義論壇、製作宣導影片腳本及錄製 podcast 訪綱，有效協助民眾了解新制內容及資訊查詢運用等。

附件 32：111 年辦理廉政倫理規範宣導及運用管道統計表

項目 管道	宣導次數	說明
會議或口頭宣達	21	3、5、12 月局務會議、所務會議 - 共 21 次
機關網頁	7	局官網 - 廉政倫理規範專區；各所 - 廉政園地（連接局網）
講座、課程	3	111 年新進人員訓練 2 場、8 月 25 日公務機密與廉政倫理講習 1 場
機關臉書粉絲團	2	臺北地政粉絲團對外宣導廉政倫理規範
文件傳閱 KM 知識管理平台	2	5 月 10 日公務文件管理平台文件傳閱 廉政倫理規範專區
電子郵件	1	5 月 10 日電子郵件傳閱
總計	36	

附件 33：近 3 年臺北地政雲前三高使用項目

名次	109 年	110 年	111 年
1	不動產價格資訊 125 萬 1,294 人次	不動產價格資訊 113 萬 0,334 人次	不動產價格資訊 112 萬 2,925 人次
2	不動產基本資訊 66 萬 5,609 人次	公有土地 67 萬 6,286 人次	不動產基本資訊 74 萬 4,059 人次
3	公有土地 61 萬 3,278 人次	不動產基本資訊 67 萬 0,874 人次	公有土地 74 萬 2,691 人次
總計	264 萬 2,516 人次	312 萬 2,633 人次	334 萬 7,379 人次

附件 34：「社區交易履歷」〔含「臺北地政找房＋」、「捷運房價租金地圖」媒體報導一覽表（媒體互相轉載報導者不計）〕

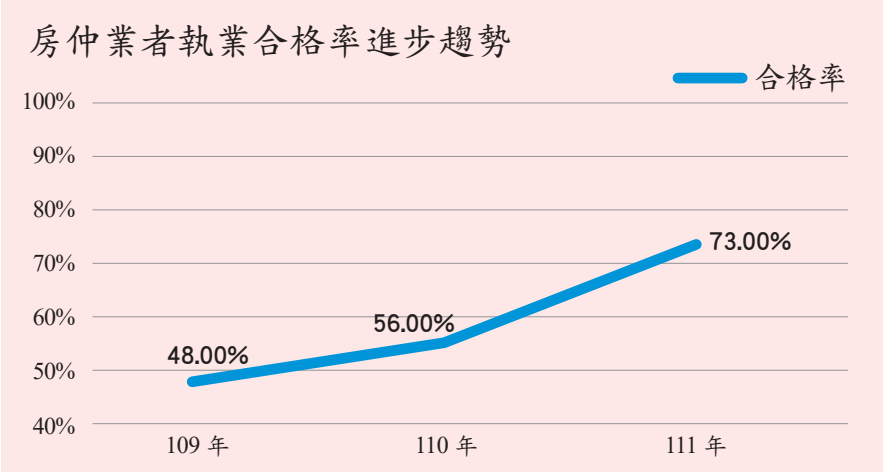
報導主題	日期及報導媒體 / 網站
1. 北市地政雲上線　首創大社區實價履歷查詢	2017/4/20 蘋果新聞網
2. 台北地政雲上線 首推實價登錄社區履歷	2017/4/20 中央通訊社
3.「台北地政雲」上線　首創實價登錄社區履歷	2017/4/20 台灣好新聞
4. 查大型社區交易履歷 可上台北地政雲	2017/4/20 中央社
5. 大社區實價登錄 地政雲查得到	2017/4/25 中國時報
6.「大社區」交易功能進化 範圍再擴大	2017/5/16 自由時報
7. 台北地政雲社區交易履歷再進化 棟棟房屋均可查	2019/7/26 聯合報
8. 社區交易履歷 4.0 版 今天正式上線	2019/7/26 中國時報
9. 實價登錄 2.0 卡關 北市推出這個「棟棟都可查」	2019/7/26 經濟日報
10. 棟棟都可查！「社區交易履歷 4.0」今上線	2019/7/26 蘋果新聞網
11. 不等 2.0 ！天龍國率先實價登錄 4.0　社區交易棟棟全都露	2019/7/26 ETtoday
12. 北市官方數據揭露！小宅單價比大樓還高	2019/7/26 自由時報
13. 實價登錄 2.0 修法卡關 北市以「社區交易履歷 4.0」求突破	2019/7/26 鉅亨網
14. 房價資訊更透明！北市”社區交易履歷 4.0” 正式上線	2019/7/26 非凡新聞
15. 北市獨創 社區交易履歷 4.0 上線	2019/7/26 工商時報
16. 北市推「臺北地政找房＋」平台　2 大重點 9 特色一次看！	2021/12/8 好房網
17. 北市實登平台升級 預售屋價量全揭露	2021/12/8 591 房屋交易網
18. 買房不被唬！北市推地政平台　銷售成數、備查契約、均價全都秀出來	2021/12/8 蘋果新聞網
19.「臺北地政找房＋」九特色 社區交易履歷 5.0 全新體驗	2021/12/8 玉山電子報
20. 北市推進化版找房平台 成屋預售一次網羅	2021/12/9 自由時報

報導主題	日期及報導媒體 / 網站
21. 北市找房利器「台北地政找房＋」登場	2021/12/9 住展房屋網
22. 預售屋實價登錄再進化！「臺北地政找房＋」新上線	2021/12/14 果仁家
23. 租屋看過來！北市推捷運租金地圖、秒查各站行情	2022/12/14 經濟日報
24. 最新捷運房價租金地圖出爐 最貴站 10 坪月租 1.8 萬	2022/12/14 ETtoday
25. 房市透明化！北市推「捷運房價租金地圖」 逐捷運而居秒查各站行情	2022/12/14 華視全球資訊網
26. 台北地政局推「捷運房價租金地圖」 軌道週邊不動產行情快速掌握	2022/12/14 富比士地產王
27. 捷運宅買房、租房 「臺北地政找房＋」一點全都露！	2022/12/14 工商時報
28. 捷運租金圖「昆陽最貴」 忠孝復興較低「舊大樓多」	2022/12/14 TVBS 新聞網
29. 房市透明化！北市推「捷運房價租金地圖」 逐捷運而居秒查各站行情	2022/12/14 Yahoo 新聞
30. 租屋族注意 北市推「捷運房價租金地圖」	2022/12/14 591 房屋交易網
31. 秒查各站行情！ 北市推「捷運房價租金地圖」	2022/12/15 鏡新聞
32. 捷運租金地圖上線秒查行情！北市 10 大最貴、最便宜捷運站一次看	2022/12/15 城市學
33. 租屋、買房都好用！ 台北捷運房價租金地圖上線	2022/12/15 住展房屋網
34. 租屋族找房利器！北市推捷運房租地圖 專家：房市更透明化	2022/12/15 東森新聞

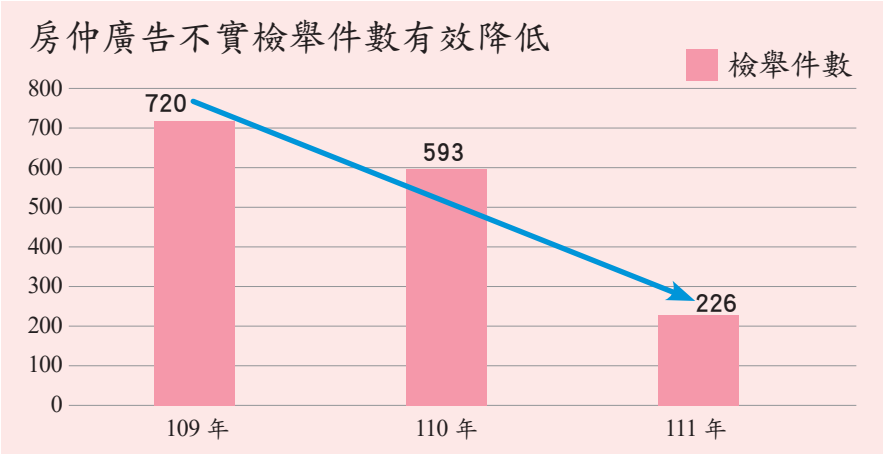
附件 35：「實價登錄每日揭露」媒體報導一覽表（媒體互相轉載報導者不計）

報導主題	日期及報導媒體 / 網站
1. 北市搶先！實價登錄再進化 改「每日」公布	2021/1/14 民視新聞網
2. 炒房客皮繃緊了！北市宣布用這招抓實登造假	2021/1/14 經濟日報
3. 北市地政局聯手屏東大學 實價揭露頻率由 7 天縮短為 1 天	2021/1/14 好房網 News
4. 實價每日揭露！北市實價揭露進化 2.0 今上路	2021/1/14 聯合新聞網
5. 北市推實價揭露進化版 每天更新不動產交易資訊	2021/1/14 聯合新聞網
6. 揭露頻率 7 天變 1 天 北市大數據抓實登造假	2021/1/14 非凡新聞
7. 北市府攜手屏大推實價揭露 2.0 不動產實價每日揭露	2021/1/14 自由時報
8. 實價登錄更進化！北市實價網即起每日更新	2021/1/14 蘋果新聞網
9. 用這招打炒房 台北市實價登錄改制「天天更新」	2021/1/14 地產天下
10. 周更變日更！台北市實價登錄資訊再升級	2021/1/14 中時新聞網
11. 北市實價揭露進化 2.0 將揭露頻率由 7 天縮短為 1 天	2021/1/14 買購房地產新聞
12. 北市房屋實價揭露再進化 7 天縮為 1 天	2021/1/14 翻爆
13. 北市推實價揭露進化版 每天更新不動產交易資訊	2021/1/15 中央通訊社
14. 實登改制第一槍 北市祭新招查登錄不實	2021/1/15 591 房屋交易網

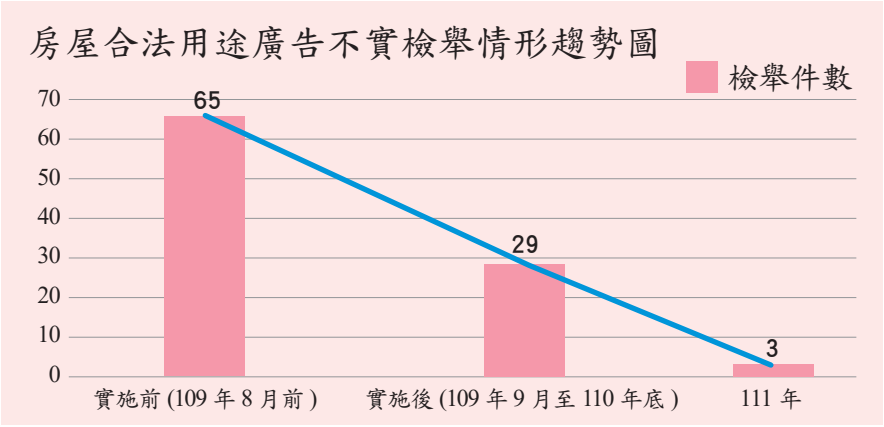
附件 36：近 3 年房仲業者執業合格情形趨勢圖



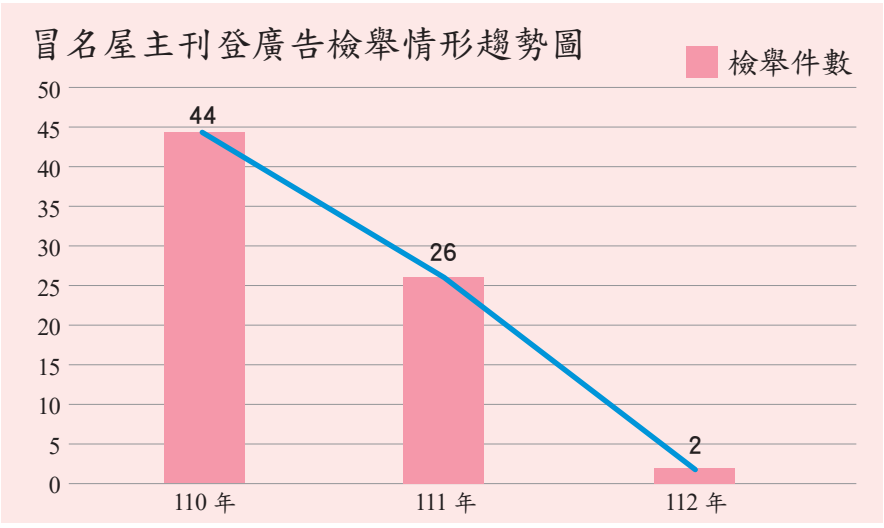
附件 37：近 3 年房仲廣告不實檢舉情形趨勢圖



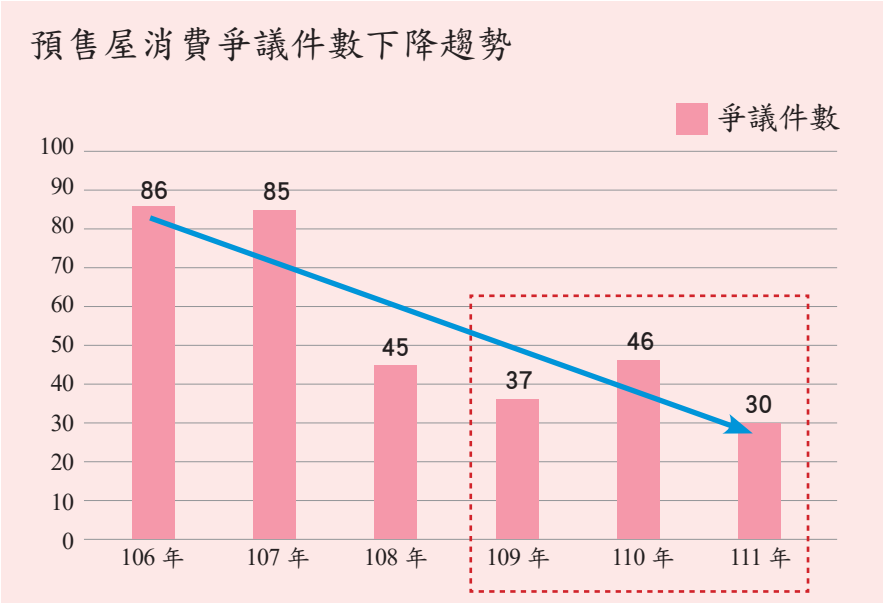
附件 37-1：房屋合法用途廣告不實檢舉趨勢圖



附件 37-2：冒名屋主刊登廣告檢舉趨勢圖



附件 38：106 至 111 年預售屋消費爭議趨勢圖



附件 39：挹翠山莊三圖合一說明會辦理情形

辦理方式	計畫說明會	現場會勘	初步成果說明會
辦理日期	4 場 （111 年 2 月、3 月）	3 場 （111 年 9 月、10 月）	2 場 （111 年 9 月）
參加人數	138 人次	17 人次	45 人次
民眾意見	統整民眾現場詢問摘要 7 則並綜合回復於會議紀錄。	會勘說明獲致結論，且到場民眾皆同意三圖合一調整成果。	1. 詳實記錄到場民眾個人反映意見 15 則，後續逐一妥善回復。 2. 統整民眾現場詢問摘要 5 則並綜合回復於會議紀錄。

附件 40：110 年精實管理第 1 名地籍清理「兩組併一組 找到真地主」

一、重新清查精實管理方法：訂定「地籍清理未能釐清權屬土地（重新）清查作業」，建立審查標準 SOP 及清查自我檢核表，將找真地主之審查標準一致化。

二、流程方法大改造、人力進度再控管、增加進度預警機制、確保依進度執行、減少重複查閱，節省行政成本，榮獲 110 年本府精實管理團隊第 1 名佳績。

三、成效：

（一）109 至 111 年共計標脫 16 筆土地，決標金額逾 2.7 億元，資訊透明無糾紛。

（二）維護民眾財產權：771 筆土地找到真地主，合計逾 19 億元。

（三）節省行政成本：找到真地主土地免除標售程序，減少不必要的標售作業時間，合計節省逾 6 年。



附件 41：設置土地改良物查估專區公開作業流程及補助規範





附件 42：向市府請增人力以因應不動產交易業務激增致人力不足風險

臺北市政府地政局　函

110204
臺北市信義區市府路1號
受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國112年2月16日
發文字號：北市地權字第1126003145號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

地址：110204臺北市信義區市府路1號3樓北區
承辦人：廖◯君
電話：02-27208889/1999轉7444
傳真：27232568
電子信箱：oa-1178@gov.taipei

主旨：本局為因應平均地權條例新制施行，積極落實居住正義及健全住宅市場重大政策，擬自112年5月1日起增列10名聘用人員，並分階段進用一案，請鑒核。

附件 43：近 3 年 7 項為民節省時間及金錢 E 化措施

項次	E 化措施	案數	節省時間 (分)	節省金錢 (元)
1	實價揭露 7 天變 1 天	2 萬 5,689	8,640	—
2	消費爭議整合查詢	295	540	—
3	謄本櫃員機	6,238	16	—
4	徵收補償線上 PAY	591	60	30
5	地政士登記線上辦	793	60	34
6	陸資申請自動檢核	3,424	20	—
7	不得私有土地便利查	5,151	20	—
小計		4 萬 2,181	9,356	64
總計 (乘以案件數)			51 萬 3,648 分 =8,560.8 小時	4 萬 4,692 元

附件 44：非現金支付地政規費納入常態性業務查核項目，持續風險監控

臺北市政府地政局查核地政事務所土地登記業務紀錄表						
受查機關		臺北市建成地政事務所	受查日期	111 年 3 月 10 日	主管課長	登記課施○仔課長 地籍資料課江○燕課長
查核內容	(八)其它	1. 是否落實以電話或傳真方式通知補正之便民措施。	查核結果	本次查核期間無案件。		
		2. 法院囑託限制登記網路作業案件，是否隨到隨辦。		抽查 2 件，符合規定。		
		3. 民眾投訴地籍事項是否妥為研復。		■是 □否		
		4. 登記資料有無定期檢誤，並辦理清查。		■是 □否		
		5. 地政規費收入憑證是否定期抽檢有無缺號？電腦給號有無缺漏，缺號是否查明原因。		1. 非現金支付抽查 6 筆，符合規定。 2. 查核項目符合規定。		

附件 45：健全預售市場交易秩序 6 大行動

行動方案	方案內容
行動一： 公私協力提升業者知能	與臺北市不動產代銷及開發商公會合作，舉辦 2 場教育訓練，宣導稽查、資訊及契約備查重點及契約應記載及不得記載事項，業者參與踴躍超過 600 人次。
行動二： 攜手建管全面提醒備查	【建照加警語源頭提醒備查】 主動出擊與建管單位合作，於建造執照加註「預售建案契約須送臺北市政府地政局備查」，提醒業者備查義務。 【建管地政聯手促備查即時正確】 建管單位每雙週提供核發建照清單，由地政局主動發文提醒預售屋銷售者資訊備查義務及規範，並宣導契約應記載及不得記載事項，促進備查更即時、契約更正確。
行動三： 要求購屋預約單併備查	預售屋業者申報預售屋資訊及契約備查時，要求一併提供購屋預約單（市場俗稱紅單）受檢，確保契約符合規定及購屋預約單無不利消費者條款，並公開供民眾查詢比對，降低交易風險。
行動四： 系統檢索預售廣告防偷跑	系統自動檢索全市預售廣告，同步比對申報備查資料，5 分鐘即時掌握建案銷售、備查狀況，主動查處違規情形，獲取民眾信任。
行動五： 不定期抽查並定期辦理聯合稽查	每半年定期會同臺北市建管處、消保官、國稅單位安排 2 場聯合稽查，督促建案銷售符合規範，同時提升內部揭弊之廉潔意識。市府聯合稽查新聞，獲聯合報、經濟日報等 10 餘家媒體推播，增進稽查成果之曝光度。
行動六： 全面公開預售建案資訊	【預售資訊 ALL IN ONE】 優化官網「預售屋交易專區」，依使用者身分區分為民眾端及業者端，提供不同資訊，媒合其實際需求，查詢人次達 1,645 人。 民眾端：提供買賣流程、找資訊、看契約、尋業者、避陷阱及爭議申訴六攻略，一手掌握重要資訊。 業者端：以線上申報（備查）、相關法令及申辦教學三步驟，一次上手申報備查程序。 【備查建案契約 實價一鍵查詢】 定期公布契約審閱合格建案，並建立臺北地政找房＋連結，一鍵掌握預售個案之建案資訊、備查契約及完整實價行情。 【推案動態 交易警示 定期發布】 發行預售建案動態季報，透明預售推案動態，揭露契約、紅單檢查結果及違規態樣，提供充分消費資訊及交易陷阱警示，點閱人次達 3,497 人。

附件 46：全國預售屋建案備查納管情形

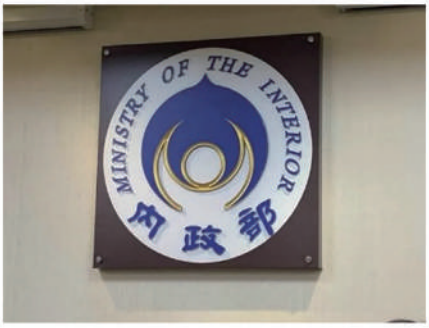
縣市	建案數	戶數	縣市	建案數	戶數
臺中市	548	4 萬 6,156	新竹市	97	3,753
桃園市	473	4 萬 5,645	嘉義縣	87	2,508
臺南市	406	2 萬 3,892	花蓮縣	86	1,976
新北市	340	4 萬 2,258	屏東縣	78	2,975
臺北市	260	1 萬 6,374	南投縣	67	1,974
高雄市	255	2 萬 7,788	嘉義市	62	1,238
彰化縣	249	7,442	臺東縣	53	665
新竹縣	199	1 萬 1,720	基隆市	14	2,912
宜蘭縣	192	4,731	金門縣	10	146
苗栗縣	185	6,088	澎湖縣	8	259
雲林縣	154	4,056	連江縣	0	0
建案數合計	3,823 案		戶數合計	25 萬 4,556 戶	
統計期間：110 年 7 月 1 日至 112 年 4 月 25 日 資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網 / 預售屋建案查詢					

附件 47：內政部修法放寬抵費地處分媒體報導

中時

內政部修法放寬抵費地處分 開放標租或招標設定地上權

林縉明 2022 年 7 月 2 日



內政部近日預告修法，擬放寬抵費地處分，開放標租或招標設定地上權。（本報資料照）

為使縣市政府能更加靈活運用市地重畫後取得的抵費地，內政部 6 月 27 日起預告「平均地權條例施行細則」第 84 條及「市地重劃實施辦法」第 54 條修正草案，規畫修正放寬抵費地處分方式，除原有的公開標售外，亦得不待清償重畫負擔總費用，即以標租或招標設定地上權方式辦理，不僅可讓縣市政府穩定回收開發成本，同時可減少政府標售土地，而引發帶動地價上漲的質疑。

附件 48：臺中市加入北北桃地籍謄本櫃員機跨縣市聯發行列

地籍謄本櫃員機跨縣市合作案第 2 次工作會議紀錄（節錄）

會議時間：112 年 3 月 6 日（星期一）下午 02 時 30 分

會議地點：臺北市政府市政大樓 3 樓民眾、記者招待室

主席：黃俊偉主任　　紀錄：張○維助理設計師

壹、綜合會議結論

一、　臺中市經確認可參與本案 11 月 (預定) 之市長們聯合記者會。

二、　KIOSK 機臺服務之對外名稱統一案，已彙整各市意見，續由臺北市向內政部請益後定案。



臺北市政府地政局