

花蓮縣 115 年 地政士座談會



主辦單位：花蓮縣政府

中華民國 115 年 4 月 27 日

目 錄

- 一、座談會議程表.....1
- 二、專題演講：「擁抱超高齡化社會—
地政士的社會責任與挑戰」.....3
- 三、主辦單位工作報告.....32
 - 便民措施.....35
 - 業務宣導.....43
- 四、提案討論.....74



115年地政士座談會議程表

中華民國115年4月27日(星期一)

時間	內 容
13:40 14:00	報到
14:00 14:05	主席致詞
14:05 14:10	邀請嘉賓致詞
14:10 16:10	專題演講：「擁抱超高齡化社會—地政士的 社會責任與挑戰」 講 師：中華民國不動產教育訓練發展協會 陳尚妤講師
16:10 16:20	中場休息
16:20 16:40	主辦單位工作報告
16:40 17:10	提案討論及臨時動議
17:10	散會

專題

擁抱

超高齡化社會—

地政士的

社會責任與挑戰

擁抱超高齡化社會

-- 守護銀髮資產的任務與挑戰

講師 陳尚妤

現職

- 合兆瑩地政士事務所 所長
- 台北市不動產經營管理協會顧問
- 中華民國不動產教育訓練發展協會講師
- 新北市都更推動師課程講師
- 台北市危老推動師課程講師
- 內湖、士林、三重社區大學講師

證照

- 地政士
- 不動產經紀人
- 台北市危老推動師
- 家族信託規劃顧問師

學歷

- 台灣大學外文系 學士
- 政治大學地政系 碩士

內容大綱

- 一、邁入超高齡社會的台灣
- 二、銀髮族的資產守門員
- 三、地政士出任務
 - 1.防範詐騙手段
 - 2.因應失智風險
 - 3.意定分配資產
- 四、結論
 - 1.系統防禦
 - 2.市場防禦
 - 3.個人防禦

本講義部分內容經AI協作完成

3

一、邁入超高齡社會的台灣

WHO 老年人口比率與社會高齡化階段



老年人口比率 (%)	社會階段
7	高齡化社會
14	高齡社會
20 (或以上)	超高齡社會

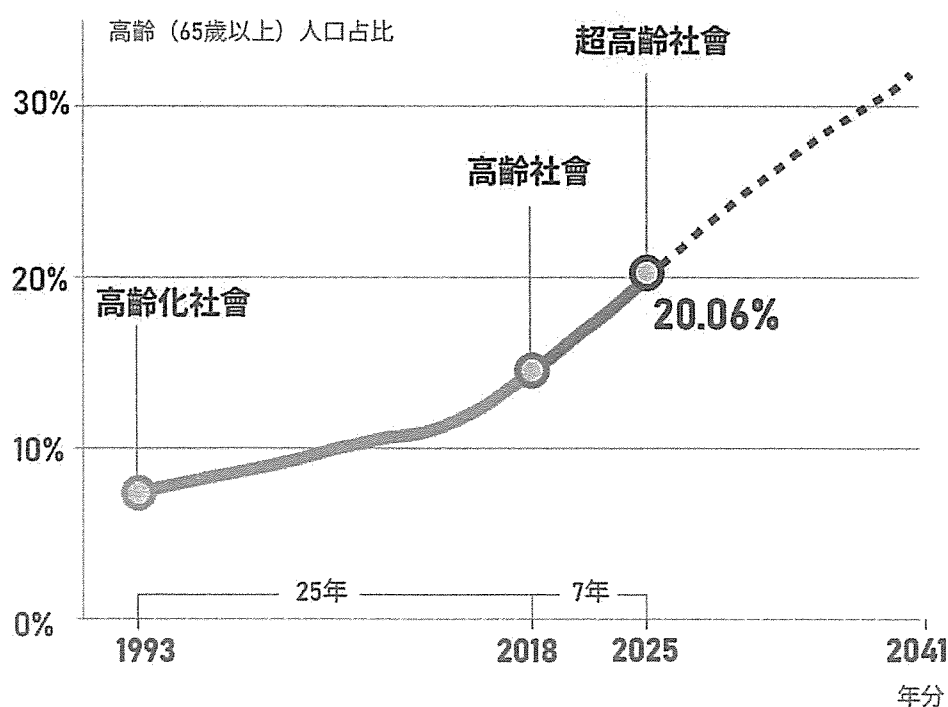
4

台灣2025年正式邁入超高齡社會



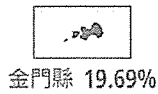
年齡組	人口數(人)	占總人口比率(%)
0歲-14歲	2,681,890	11.51%
15歲-64歲	15,944,087	68.43%
65歲以上	4,673,155	20.06%

台灣人口老化重要時點

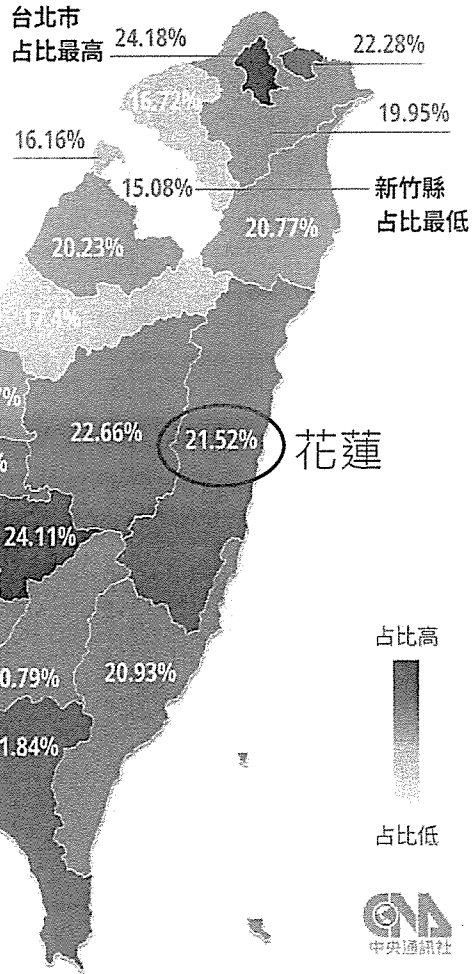


各縣市老年人口占比

台灣2025年65歲以上人口達467萬3155人，占整體20.06%，達20%
符合WHO超高齡社會定義

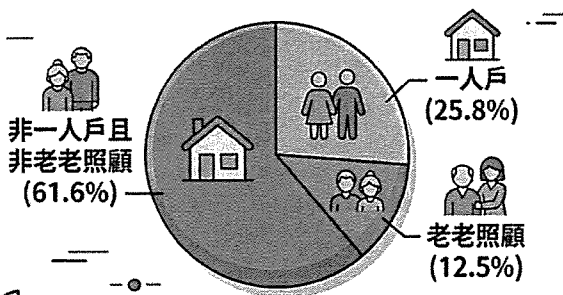


資料來源：內政部



台灣高齡者居住型態統計分析 (114年6月底)

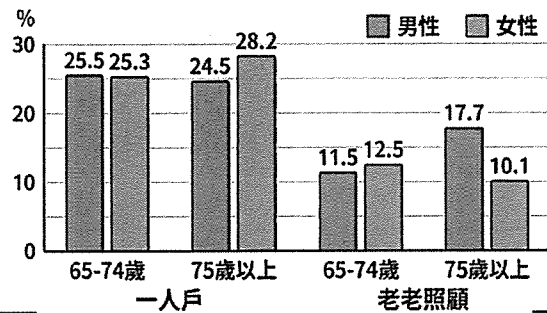
114年6月底 65歲以上長者居住型態 (總體)



表格 1：65歲以上長者居住型態概況

居住型態	比率
一人戶	25.8%
老老照顧	12.5%
非一人戶且非老老照顧	61.6%

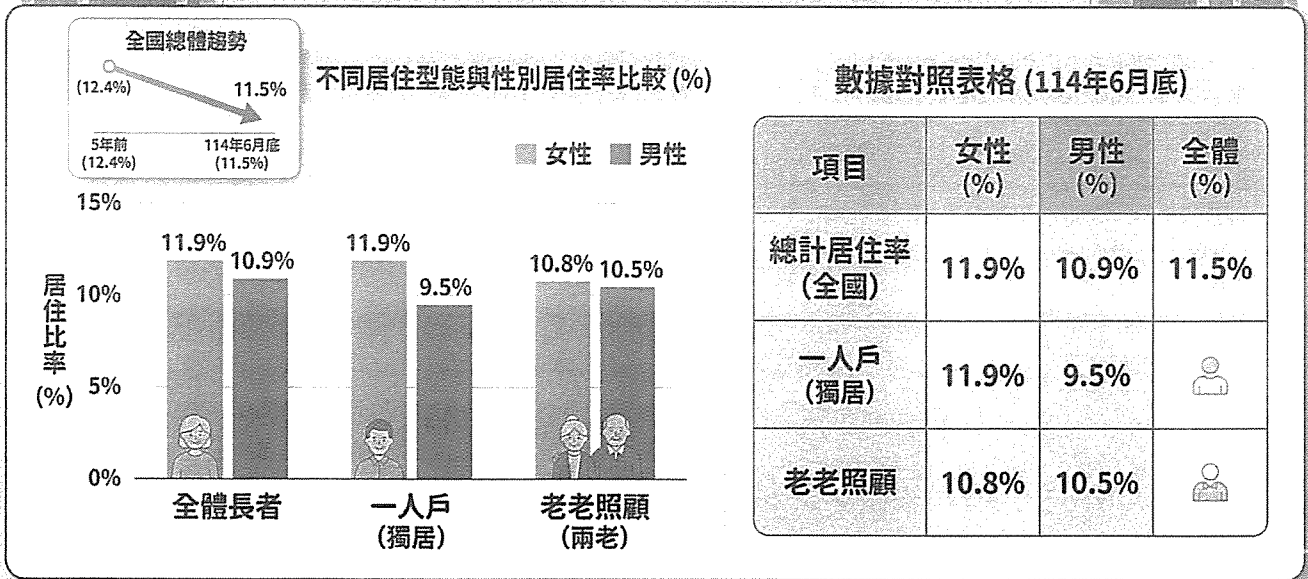
不同年齡與性別高齡者居住型態比較



表格 2：細分居住型態 (按年齡與性別)

居住型態	年齡組	男性 (%)	女性 (%)
一人戶	65-74歲	25.5%	25.3%
	75歲以上	24.5%	28.2%
老老照顧	65-74歲	11.5%	12.5%
	75歲以上	17.7%	10.1%

114年6月底 台灣高齡者居住無電梯公寓數據分析



以屋換屋、老宅延壽

9

最大規模財富交接啟動

中國信託發佈的《2025台灣高資產客群財富報告》指出，台灣將進入大規模的財富交接，未來15年內預期約有10兆新台幣會交接到較年輕世代的手上。

參考來源：中國信託《2025台灣高資產客群財富報告》

10

最大規模財富交接啟動

根據財政部統計2024年稅收中，遺贈稅、房地合一稅紛紛創下歷史新高：

- ★遺產稅 417億
- ★贈與稅 314億
- ★房地合一稅 975.7億

11

台灣大繼承潮來襲

- ★台灣2024年遺產總額達1.32兆元，超過冰島一年GDP。
- ★台灣2024年每3間換手的房屋中，有1間是繼承而來。
- ★台灣平均每天遺產申報案件，從2009年到2024年幾乎翻倍至505件。

參考來源：《商業週刊》第2004期

12

嬰兒潮們的心聲

「我們是奉養父母的最後一代，被子女棄養第一代！」

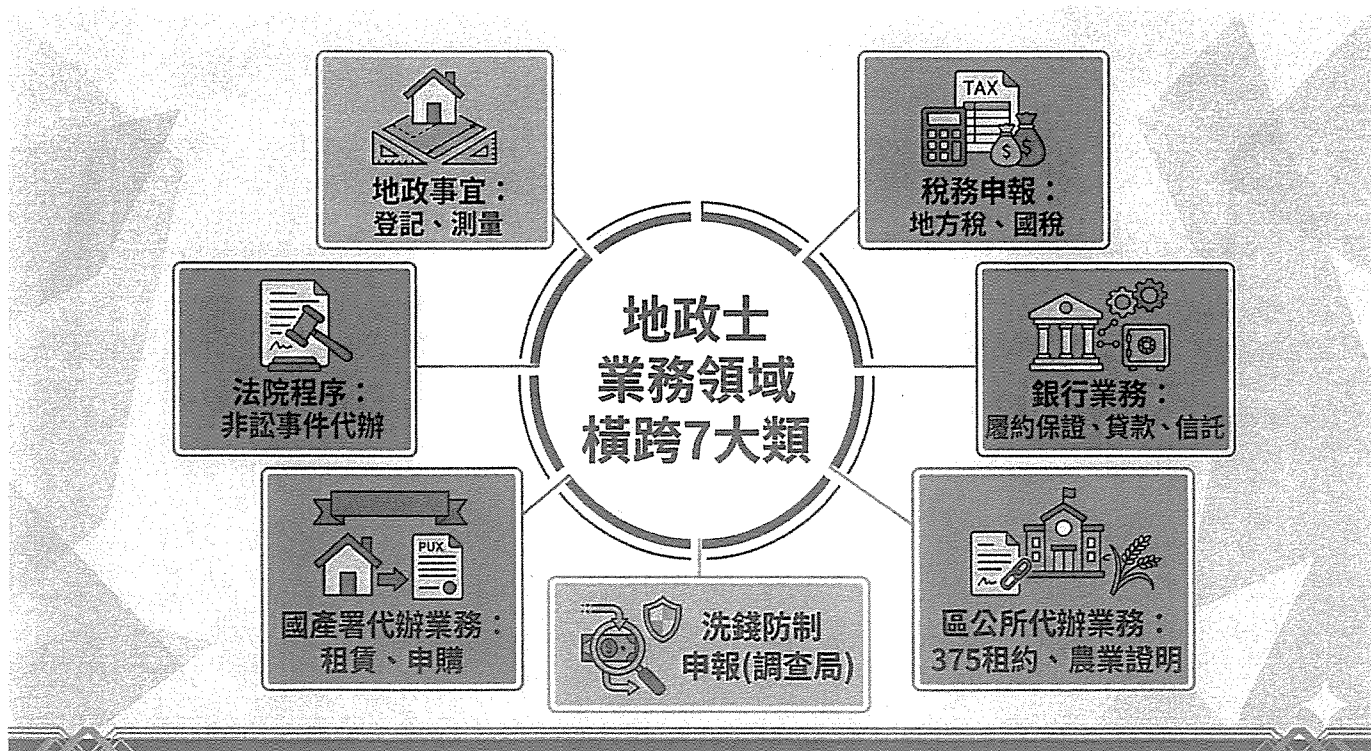
現在6、70歲的父母，財務規畫得先保全自己的銀髮未來，因為：

健保制度，讓我們更健康，「一百歲跑不掉」；

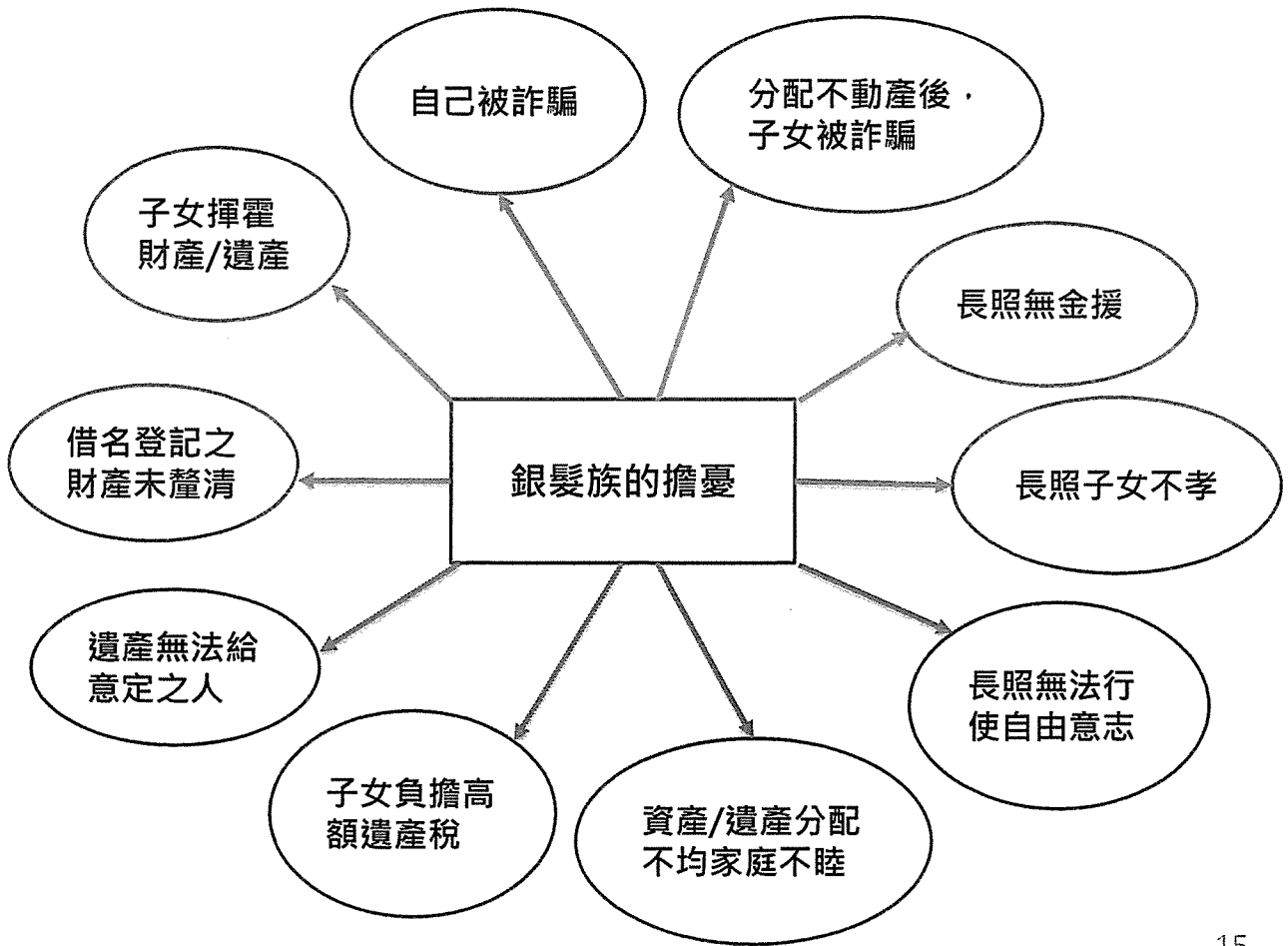
年金改革，讓我們危機感加深，深怕變成「下流老人」。

13

二、銀髮族的資產守門員



14



15

千萬信託「沒他名字」！

三重孝子崩潰刺死姊姊 懊悔：不是故意的

一名60歲陳姓男子長年照顧老母親，卻遭61歲姊姊排除在家產「千萬信託」受益人之外，雙方為此爆發口角，他一氣之下持刀砍死姊姊，55歲妹妹也身受重傷，連上前勸架的梅姓妻子也遭波及。警方到場後，發現陳男癱坐在地，當場將人逮捕，他犯案後表示當時太生氣「不是故意要殺她」。



她「領光存款300多萬」遭姑伯提告 被判5個月，沒收139萬元

妻子陸續在先生過世後提領其銀行帳戶內300多萬，支付喪葬費後全匯入個人帳戶，遭大姑、四伯提告，一審認妻子無罪，上訴二審認改判她犯行使偽造私文書罪應執行5個月，扣除喪葬費及其繼承所得，沒收139萬多元。

第一順位直系血親卑親屬從缺，
第二順位父母親，已經往生，
第三順位兄弟姐妹，大姊、四哥

妻子提領的金額扣除喪葬費用後剩餘279萬5442元，其中二分之一即139萬7721元應為妻子所得繼承，因此，扣除喪葬費用及其繼承所得，即139萬7721元為犯罪所得沒收。

參考來源：<https://udn.com/news/story/7321/9126482>

17

便宜行事的遺產分割協議

黃爸爸突然離世時，留下黃媽媽和2個女兒、1個兒子。黃媽媽要求孩子們去處理遺產相關事宜，她收集了所有人的印鑑證明和身份證，並承諾會請代書協助辦理遺產稅和繼承登記。

然而，黃媽媽偏袒唯一的兒子，遺產登記的結果是，唯一的兒子獨得遺產。

姊妹告兄弟偽造文書，遺產分割協議書內容並沒有經過她們的同意。

法院最終判決「不起訴」，因為此案並沒有偽造文件的問題。

分割協議書上出具了2個女兒的印鑑證明和證件，遺產分割協議書有效，無法塗銷。最終，兩個女兒無法獲得他們應有的份額。

參考來源：<https://www.ctee.com.tw/news/20240409701151-430103>

18

82歲嬭找律師立遺囑，死後「無效」成廢紙！

新北市一名82歲的阿嬭不識字，花了2萬5千元立代筆遺囑，要將千萬老宅給孫子繼承，當天除了代筆律師外，還有2名實習律師擔任見證人，整份不具法律效力。

阿嬭辭世之前請律師代筆遺囑，要把3千萬的祖產留給自己的孫子，當下有兩位通過高考的實習律師擔任見證人，但最後卻因為代筆律師，沒有讓婦人親筆簽名或是蓋手印，而是用蓋印章的方式，導致家屬辦理遺產時，被國稅局告知遺囑無效，氣得對當時協助代筆遺囑的律師求償。

資料來源：<https://www.setn.com/News.aspx?NewsID=1353473>

19

護身符：附有負擔的贈與

《未履行與母同住到終老承諾 / 兒有奉養 仍判吐還708萬》

陳姓婦人20多年前向兩名兒子提議：「兩人中若是有人願意與我同住到終老，願意將房產贈與該人；受贈者須以不動產向銀行貸款250萬元，給不願意和我同住的人。」陳婦長子同意。

長子15年後竟把房產賣了，將價金用以在板橋購新屋自住，雖短暫讓她入住，卻要次子不能進屋、只能約在外面見面，她因不願受限，住了2天就搬離、投靠其他親人。

法官依證人的證詞及相關證據判定，雙方確實存在「附有負擔之贈與契約」，雖陳婦長子稱兩人同住25年，但他在2019年安排陳婦入住長照中心後，即未同住，加上他自承沒給弟弟250萬元，新北地院法官判定陳婦的長子確有未履行「附有負擔之贈與」情形，判賠708萬元(當年贈與房屋價值)。

資料來源：<https://news.ltn.com.tw/news/society/paper/1644344>

20

三、地政士出任務

1. 防範詐騙手段
2. 因應失智風險
3. 意定分配資產

21

1. 防範詐騙手段

(1) 詐騙樣態分類

詐騙樣態	運作機制與手法特徵	利用之法制或實務漏洞	典型受害對象
A偽造代筆遺囑	勾結律師與公證人，偽造死者遺囑將產權移轉人頭後迅速變現。	繼承登記之長期空窗期、地政機關對專業人士認證之絕對形式審查依賴。	獨居長者、繼承人長年旅居海外之家族、產權久未異動者。
B假本票真過戶	假檢警恐嚇簽署巨額本票，利用法院支付命令或鄉鎮調解抵債。	票據法無因性原則、法院支付命令與鄉鎮調解委員會之形式審查過於寬鬆。	法律意識薄弱之中高齡民眾、易受權威恐嚇之獨居長者。
C假買賣真詐財	支付微薄頭期款騙取權狀，單一假代書火速過戶並向錢莊設定抵押。	缺乏強制履約保證機制、買方單方面指定專屬代書缺乏第三方制衡機制。	缺乏房屋交易經驗之自售屋主、為省手續費未委託大型仲介者。
D二度剝皮榨取	鎖定已被騙盡現金之被害人，誘使抵押最後房產借取極端高利貸。	被害人急需資金翻本之恐慌與病急亂投醫心理、民間借貸規範未臻完善。	已遭其他詐騙手法侵害且求助無門之既有被害人。

22

A 偽造代筆遺囑

案件概要

施男因長年居住於美國發展，母親過世後剛好遇上新冠疫情，未能在法定期間內辦理遺產繼承登記。詐騙集團敏銳地捕捉到了這個跨國地理與時間差的漏洞，立刻偽造了一份由律師蔡鴻○親自認證的假代筆遺囑，將施母名下市值逾千萬元精華地段的房產直接移轉並設定高額抵押貸款。地政機關在收件與審核的過程中，完全未能察覺文件背後的偽造事實，也沒有啟動任何實質的家屬確認機制，最終導致該房產因未繳納抵押貸款而遭到法院拍賣，合法繼承人施男的權益瞬間化為烏有。

23

詐騙步驟分析

步驟一：連結基層公部門人員

詐騙集團透過基層涉案人員，如熟知地方動態的里長、戶政辦事員或是能夠調閱警政系統的員警，精準篩選出已故且無人繼承，或是繼承人明顯未及時辦理繼承登記的優質不動產標的。

步驟二：連結民間公證人

在確認目標後，集團主嫌蔡○岳便會勾結具備「民間公證人」資格的執業律師蔡○燦，聯手偽造死者的「代筆遺囑」。

步驟三：辦理不動產產權移轉登記

一旦該份偽造的遺囑經過具備公權力外觀的律師或公證人認證，地政機關在受理繼承登記時，常會基於對國家核可之專業人士的信賴，以及行政法上「形式審查」之原則，而直接予以受理登記。

步驟四：辦理高額抵押權設定

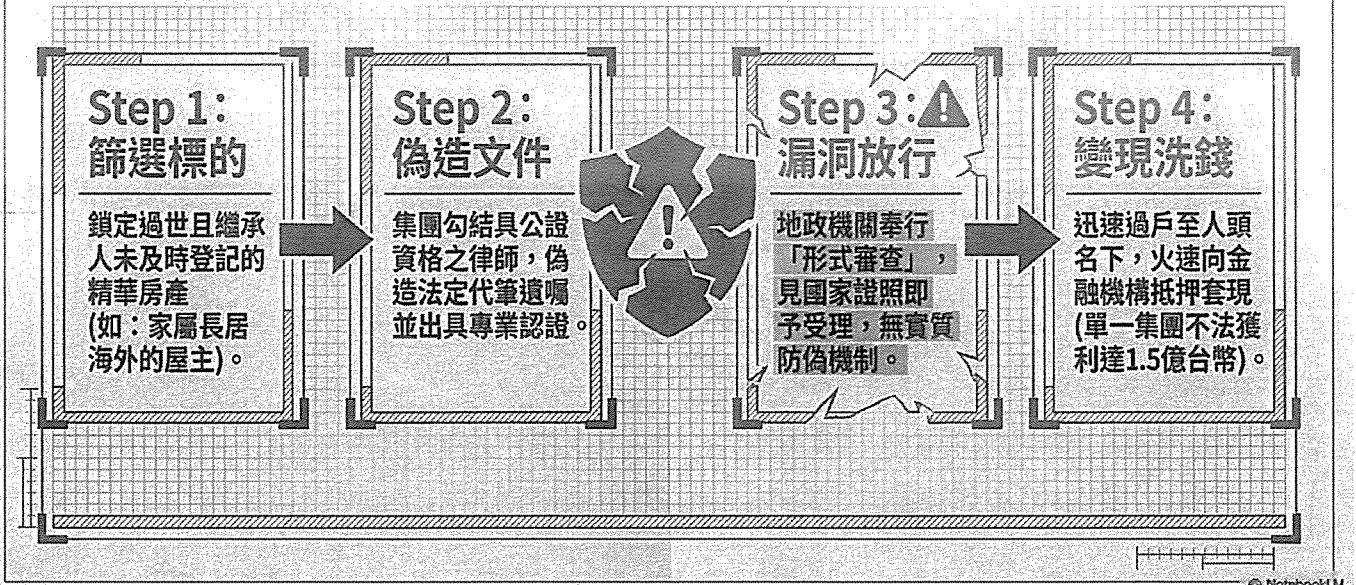
順利騙過地政機關的審查，將高價不動產所有權合法移轉至集團安排的人頭名下後，集團便會以最快速度向不知情的金融機構或民間金主進行抵押貸款。

步驟五：拍賣出售

直接聲請拍賣或是交付信託後聲請拍賣，藉此迅速套取鉅額現金後洗錢隱匿。

24

攻擊向量一： 偽造代筆遺囑的「借殼上市」



25

司法反擊：重磅制裁與歷史性國家賠償

對個人的零容忍制裁

涉案律師遭重判 **25年** (重於主嫌)，褫奪公權**10年**並立即停權。

全面剝奪不法所得：檢方聲請沒收詐騙集團逾 **1.4億台幣** 資產，**摧毀經濟基礎**。



對體制的歷史究責

指標國賠案：法院依《**土地法**》**68條**判決台北市政府須賠償 **1.612萬台幣**。

判決意義：徹底打破地政機關「**形式審查=免責金牌**」的官僚慣例，**宣告行政機關必須為怠惰與防護漏洞付出代價**。

B 假本票真過戶

案件概要

新北市一名獨居的沈姓老翁，在假檢警集團長期的精神折磨與連番誑騙下，不僅先後損失了高達新台幣一千九百四十萬元的現金，還糊里糊塗地簽下了巨額本票，並配合詐騙集團的指示，將價值上千萬元的住家房產設定抵押，直到畢生積蓄與遮風避雨的房產皆被榨乾，才在親友提醒下驚覺受騙而報案，然為時已晚。

27

詐騙步驟分析

步驟一：扮演假檢警

安排多名成員分別扮演警察、檢察官或法官，透過電話或假造的傳票，向受害人誑稱其個人資料遭人冒用，已涉入嚴重的跨國洗錢或重大刑事案件，必須配合國家調查並「監管帳戶」，造成受害人心生畏懼、六神無主。詐騙集團趁機騙取受害人轉帳或面交現金存款，更會進一步以「擔保調查期間不會逃亡」或「證明財產合法性」為由，誘使脅迫受害人簽立面額龐大的「商業本票」與虛假借據。

步驟二：啟動法律戰爭

在取得受害人親筆簽發的本票或偽造的債權證明後，集團會聘請熟悉票據法規的同夥或不良律師，直接向法院聲請核發「支付命令」。由於受害人多為獨居長者、失智症患者或極度不諳法律之民眾，在收到法院寄來的支付命令後，往往因為看不懂法律文書的嚴重性，或是出於對法院的恐懼而選擇忽視，未能在法定期間內向法院提出異議。一旦錯過異議期，該支付命令即告確定，成為無可推翻的「執行名義」。

步驟三之一：查封拍賣不動產

取得執行名義後，詐騙集團便聲請法院強制查封並拍賣受害人的房產。

步驟三之二：冒充受害者之合法代理人出席調解會議

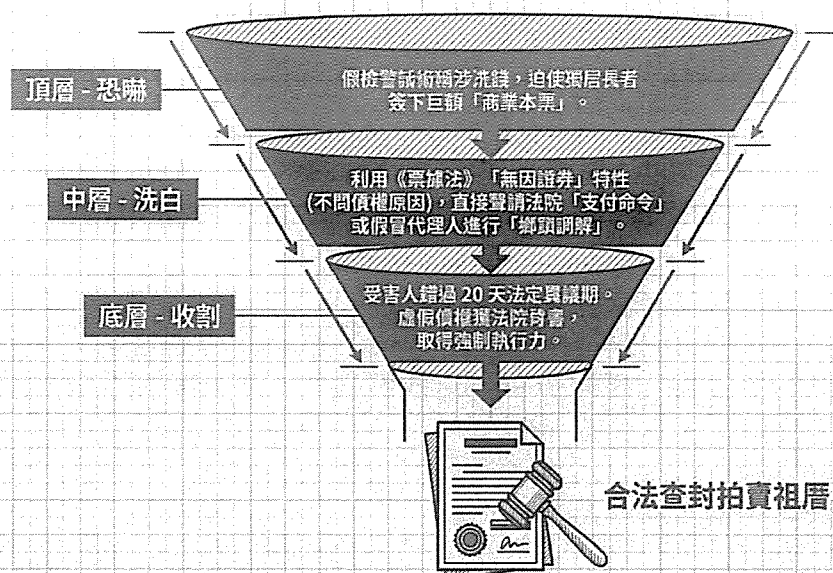
為了加速奪產流程並規避法拍可能帶來的折價損失，詐騙集團會透過安排同夥冒充受害人的合法代理人，出席鄉鎮市區公所的調解委員會，在調解委員的見證下，達成以房產「代物清償」的調解協議，取得調解筆錄。

步驟四：辦理不動產產權移轉登記

詐騙集團便以此合法外衣，將不動產拍賣或直接過戶抵償不存在的虛假債務。

28

攻擊向量二：假本票與司法機關的「武器化」



© NotebookLM

29

C 假買賣真詐財

案件概要

台北市大同區受害人曾姓女屋主係首次售屋，缺乏市場實務經驗與警覺心。一對急需購屋成家的誠意夫妻，主動聯繫屋主表達強烈的購買意願。經過一番看似正常的議價與討價還價後，雙方最終協議以新台幣一千五百萬元成交，並迅速匯了十萬元訂金與一百四十萬元頭期款。

在準備簽訂正式買賣契約前，買方以「我們有長期配合、收費較便宜且辦理貸款效率極高的專屬代書」為由，堅持使用其指定的代書。在簽約當日，該名假代書便會以「需提前辦理銀行房屋貸款手續、審查聯徵紀錄」等理由，順理成章地要求屋主配合交出房屋所有權狀正本、印鑑證明以及身分證件影本，並收走保管。

屋主等到尾款遲遲未入帳，地下融資公司派出黑衣人登門勘查房產準備討債時，才驚覺自己一生辛勤累積的心血已在不知不覺中遭人合法過戶並背負巨額抵押債務，欲哭無淚。

30

詐騙步驟分析

步驟一：假買方真匯款

詐騙集團成員精心包裝成一對急需購屋成家的誠意夫妻，為了博取屋主的絕對信任並展現經濟實力，買方依照正常買賣程序，迅速匯入小額的訂金與頭期款，成功卸下了屋主的防備。

步驟二：扮演假代書收取所有過戶應備文件

陷阱就隱藏在簽約程序的細節中。在準備簽訂正式買賣契約時，詐騙集團以節約費用的理由，指定集團同夥代書，同夥代書以貸款為由，收取賣方所有應備文件。這時由於屋主已收到頭期款，通常不會對買方指定代書產生疑慮。

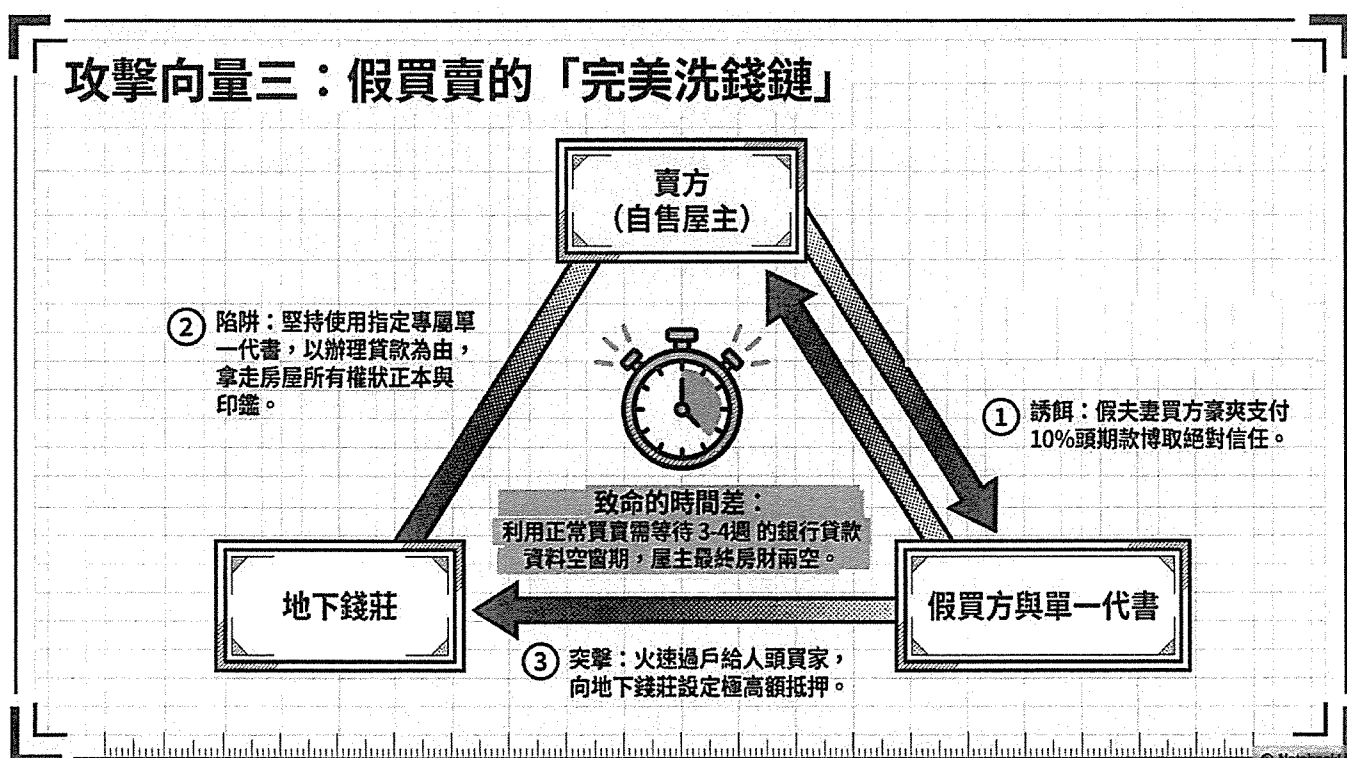
步驟三：迅速辦理不動產移轉至另一人頭買方

取得關鍵產權文件後，詐騙集團利用一般不動產買賣過戶通常需要等待三至四週貸款核撥與尾款交付的「資料空窗期」，極短的時間內，直接將房屋火速過戶至另一名集團早已準備好的「人頭買家」名下。

步驟四：將登記完成之不動產向民間抵押借款

集團隨即持該房產的新權狀，以該房產成功向地下錢莊抵押借款，當詐騙集團順利套現洗錢後，所有涉案人員便瞬間人間蒸發。

31



32

(D)二度剝皮榨取

案件概要

一名鄧姓民間貸款業者，敏銳地看準了那些已經被傳統詐騙集團（如假投資、假交友）掏空所有現金與存款的被害人，遂主動勾結不良房仲業者與原詐騙集團的首腦，精準鎖定這些已被標記的被害人進行二次收割行動。鄧男等人憑藉三寸不爛之舌慫恿並誘騙被害人，將名下最後且唯一的不動產設定高額抵押，向其所經營的民間貸款公司借取條件極度苛刻的高利貸。

這些資金在名義上固然是借給了被害人，但實際上卻是透過各種巧立名目的高額手續費、代辦費、不合理的違約金、預扣高額利息，或是再次誘導被害人將借來的資金投入另一個虛構的保證獲利投資盤等方式，繼續將這些從房產榨出的資金迅速回流至詐騙集團的口袋中。被害人進而背負了沉重的民間高利貸債務，最終導致其名下房產遭到強制拍賣。

在該案件中，遭到如此二度剝皮的受害人數高達十四人，鄧男所屬之詐騙與重利集團不法獲利超過新台幣一億元。該案經司法機關深入追查後，鄧男等十名被告最終遭臺灣士林地方檢察署依違反《組織犯罪防制條例》、加重詐欺、重利以及《洗錢防制法》等多項重罪提起公訴，面臨嚴厲的司法制裁。

33

詐騙步驟分析

步驟一：鎖定被掏空之詐騙受害者

看準了那些已經被傳統詐騙集團（如假投資、假交友）掏空所有現金與存款的被害人，正處於極度恐慌、絕望且急需大筆資金試圖「翻本」或填補資金缺口的脆弱心理狀態。

步驟二：向民間借款設定抵押權

主謀洗腦被害人將名下最後且唯一的不動產設定高額抵押，向其所經營的民間貸款公司借取高利貸。

步驟三：收取不合理的費用

這些資金在名義上固然是借給了被害人，但實際上卻是透過各種巧立名目的高額手續費、代辦費、不合理的違約金、預扣高額利息，。

步驟四：為翻身心態設立投資陷阱

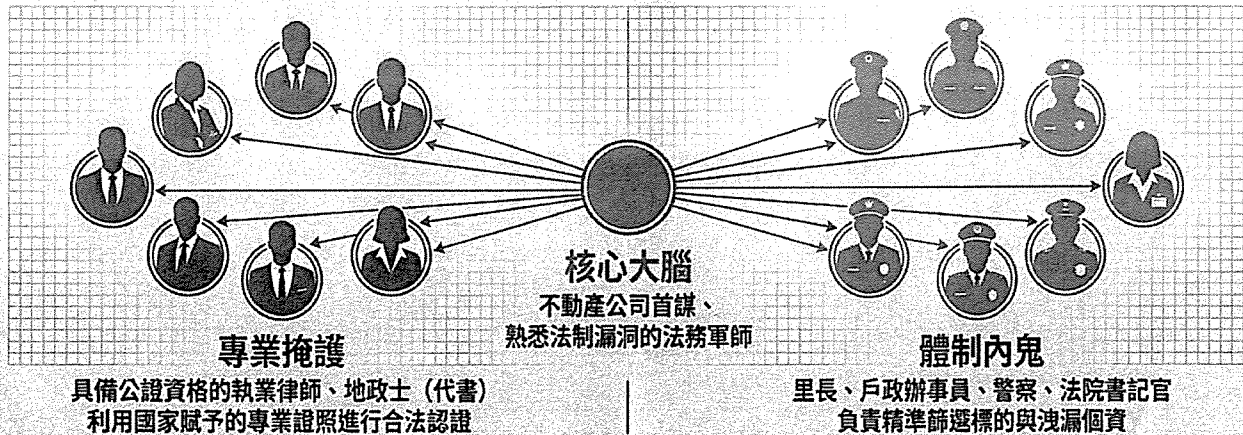
再次誘導被害人將借來的資金投入另一個虛構的保證獲利投資盤等方式，繼續將這些從房產榨出的資金迅速回流至詐騙集團的口袋中。

步驟五：查封拍賣不動產

投資失利血本無歸，無法償還借款，設定之不動產被查封拍賣。

34

誰是台版「地面師」？ 高智商、白領化與體制內外的深度勾結



核心洞察：他們不依賴單純的欺騙，而是將「國家公信力」轉化為奪產的終極武器。

NotebookLM

35

系統駭客攻擊： 不動產詐騙的四大核心樣態

Vector 1：偽造代筆遺囑

目標：	獨居長者、海外家屬（無主/未繼承房產）
漏洞：	地政機關「形式審查」與權利空窗期

Vector 2：假本票真過戶

目標：	法律意識薄弱、易受權威恐嚇之中高齡者
漏洞：	票據法無因性、法院支付命令與調解機制濫用

Vector 3：假買賣真詐財

目標：	無經驗之自售屋主（為省仲介費者）
漏洞：	單一代書黑箱作業、3-4週貸款資料空窗期

Vector 4：二度剝皮榨取

目標：	已被騙光現金、急需翻本的既有被害人
漏洞：	恐慌心理、民間高利貸借貸規範不完善

NotebookLM

36

台版地面師橫行漏洞檢視

法律爭議與現行制度	制度設計初衷與預期效益	遭詐騙集團濫用之困境與影響
地政登記形式審查原則	加速土地登記流程、降低行政機關審查成本與人力負擔。	無法辨識精密偽造之遺囑、契約或代理文件，導致虛偽登記發生，引發國賠爭議。
土地法與民法善意受讓保護	保障動態交易安全、維護國家地政登記之絕對公信力。	受害屋主無法向善意買受人追回房產，終生積蓄化為烏有，僅能取得無效之金錢求償權。
票據法本票無因證券特性	促進商業票據流通、保障持票人權益與社會結算效率。	假本票極易取得法院支付命令，成為詐騙集團合法查封、拍賣被害人財產的終極執行名義。
代物清償與鄉鎮調解機制	疏減法院訟源、鼓勵當事人和平且迅速地解決債務糾紛。	詐騙同夥假冒被害人代理人進行假調解，以合法公權力程序完美掩護非法的房產過戶。

37

二、因應失智風險

台灣失智症人口現狀統計 (2025-2026年)

- 總人口數：目前台灣失智症患者已超過 35 萬人。
- 盛行率：65 歲以上長者的失智症盛行率約為 7.99%，相當於每 13 位長輩中就有 1 人失智。
- 性別差異：女性盛行率普遍高於男性。
- 疾病類型：以阿茲海默症最為常見，約占 60%；其次為血管性失智症。

38

遭親屬擅自變賣財產與侵占

患有嚴重失智症的邱媽媽，其名下財產遭親生兒子擅自侵占。直到邱小姐（另一名女兒）提出多間醫院的失智症診斷證明，向法院聲請監護宣告並成為監護人後，才對親兄弟提起返還不當得利訴訟。經過多年纏訟，最終雙方和解並替母親追回了高達5400萬元的財產，以保障母親後半生的照顧費用。

39

聲請監護宣告空窗期遭親屬盜賣不動產

一名長者患有老年癡呆症及嚴重精神錯亂，在其親屬向法院聲請「監護宣告」之前的空窗期，其養子女便擅自代理長者，將其名下財產出售給第三人，並將所得買賣價金分次轉匯入自己的帳戶，後續更衍生出複雜的贈與稅與所得稅等稅務爭議。

保全財產預防之道

配套方案	內容
簽訂「意定監護」契約	先與自己信任的親友或伴侶簽訂「意定監護契約」並經過公證程序。未來若發生失智或失能，受任人便可向法院聲請，依照事前約定的方式來管理財產與安排醫療照護。
設定不動產「預告登記」、辦理「自益信託」。	若名下有不動產，可與信任的子女或親屬商量，至地政機關辦理「預告登記」。一旦完成設定，未來未經預告登記請求權人（例如指定的子女）同意，該不動產將無法進行過戶、買賣或抵押設定。或者辦理「自益信託」，將不動產委託給信任的子女、親屬或專業機構。兩者皆可提供多一道法律防火牆。
申請「金融註記」	主動向聯徵中心申請，在個人信用資料中加入「停止再申請貸款、信用卡」等限制聲明，以防範遭詐騙或自身信用過度擴張，此註記適用於失智、怕定力不足者。

41

三、意定分配資產

協助書立遺囑：法宣、代筆、見證人。

種類	區隔	簽名	見證人	公證人
自書遺囑	本人親自書寫	本人親自簽名	非必要	非必要
公證遺囑	需經公證	1. 本人簽名或按指印 2. 見證人、公證人全體簽名	必要，2人以上	必要
密封遺囑	密封後，經公證人、見證人簽名	1. 本人於遺囑及密封處簽名 2. 見證人、公證人全體於封面簽名	必要，2人以上	必要
代筆遺囑	由見證人之一代筆 電腦打字(註)	1. 本人簽名或按指印 2. 見證人全體簽名	必要，3人以上	非必要
口述遺囑 (緊急)	見證人代筆	見證人全體簽名	必要，2人以上	非必要
	本人口述錄音	錄音帶密封，見證人全體於密封處簽名	必要，2人以上	非必要

註：法務部法律字第 10803501680 號

42

應繼分與特留分比例對照表

關係	應繼分比例	特留分比例
配偶與直系血親卑親屬均分		應繼分的1/2
配偶 與 父母	1/2 : 1/2	應繼分的1/2
配偶 與 兄弟姊妹	1/2 : 1/2	應繼分的1/3
配偶 與 祖父母	2/3 : 1/3	應繼分的1/3

43

最高法院 102 年度台上字第 900 號民事裁定

<確認遺囑效力> 遺囑無效

本件系爭遺囑（民國九十五年所立）內容全部以電腦繕打文字方式製作列印，非上訴人之兄黃○夫親筆書寫遺囑全文，且上訴人並未舉證證明系爭遺囑確係黃○夫本人親自繕打遺囑全文，難認符合民法第一千一百九十條所定之要件而有效。從而，上訴人請求確認系爭自書遺囑有效，於法無據等情，指摘為不當。

44

臺灣高等法院 105 年度家上字第 378 號民事判決

< 確認遺囑真正 > 遺囑無效

代筆遺囑之見證人之一楊○峰非被繼承人蔡○樺指定，且其簽完名後隨即離開，未全程在場見證。

另一名見證人白○姿無法證述在場見證情節，難認其有在場，縱令在場，亦無法見證其他人之簽名用印。

系爭代筆遺囑因立遺囑人指定之見證人，及全程在場之見證人不足三人，不符民法第1194條規定之法定方式，依上說明，應屬無效。

45

臺灣高等法院臺南分院106 年度家上易字第15號民事判決

< 履行遺囑 > 遺囑有效

地政士莊○龍擔任遺囑代筆人兼見證人，僅在立遺囑當天見過被繼承人。受遺贈人事先聯繫地政士，地政士事先根據不動產標的調出土地、建物謄本，並向受遺贈人法宣特留分規定。

執行代筆遺囑流程：

1. 先確認立遺囑人及其他兩位見證人身分。
2. 按照謄本載明不動產標的，敘明不動產遺贈，存款繼承。
3. 書寫完畢後宣讀，並由立遺囑人過目後簽名。
4. 三位見證人全程在場。

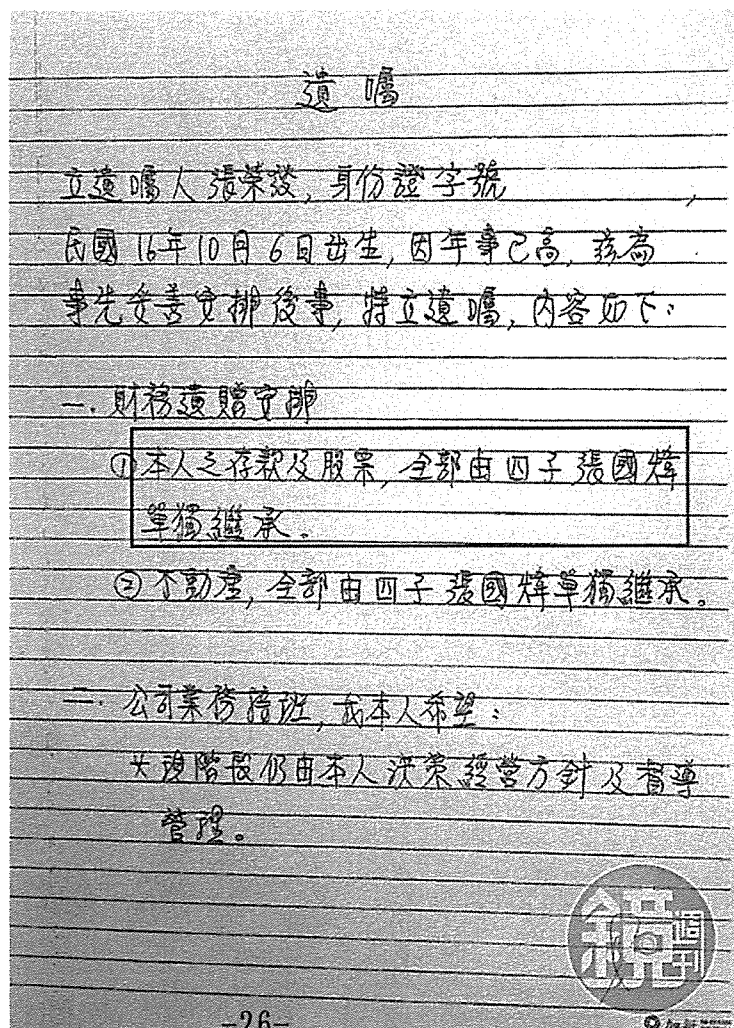
最高法院112年度台上字第1764號民事判決

<請求確認遺囑無效> 遺囑有效

原審本於採證認事之職權行使，合法認定張榮發於作成系爭密封遺囑時，具有遺囑能力，且在場之柯麗卿等3人為張榮發所指定之見證人，並經楊昭國於系爭密封遺囑過程中予以確認，而張榮發在公證人楊昭國面前取出其簽署之遺囑正副本，並與公證人確認後始密封，已表明為自己遺囑之意，符合民法第1192條第1項所定要件。

47

遺囑 ≠ 遺詔



大柯麗卿次席副總裁、謝志堅次席副總裁
及林榮華副總裁，曾多多指導回子強國粹。

九百年之後的未來接班人為：

大四子強國粹接任集團總裁。

大柯麗卿仍續任次席副總裁，協助強珍及集團事務。

大謝志堅仍續任次席副總裁，協助強珍及集團事務。

大林榮華仍續任副總裁，協助強珍及集團事務。

大所有副總裁們要一起共同協助，讓回子強國粹
能順利接任集團總裁，也多多指導孫輩們的
經營管理能及，公司業務要正常運作，所有員工
不因本人辭世而有所懈怠，所有團隊要
齊心協力，更加努力地為長榮集團永續
經營打拼。

資料來源：鏡周刊

49

上醫治未病

中醫治欲病

下醫治已病

魏文王問扁鵲曰：“子昆弟三人其孰最善為醫？”

扁鵲曰：“長兄最善，中兄次之，扁鵲最為下。”

魏文王曰：“可得聞邪？”

扁鵲曰：“長兄於病視神，未有形而除之，故名不出於家。中兄治病，其在毫毛，故名不出於閭。若扁鵲者，鑿血脈，投毒藥，副肌膚，閉而名出聞于諸侯。”

源自：《鶡冠子》〈世賢〉

50

結論一、系統防禦

一、稅籍異動即時通

為讓民眾掌握不動產異動資訊、預防詐騙冒用或不當移轉情形，財政部推出**免費的稅籍異動即時通**服務。當不動產所有人名下的房屋或土地發生契稅或土地增值稅申報時，稅籍異動即時通會在案件「收件」時即時發送手機簡訊、電子郵件或LINE推播通知（需綁定進階會員），協助民眾第一時間察覺異常異動，守護財產安全。

稅籍異動即時通提供2種申請方式：線上申請、臨櫃申請

51

結論一、系統防禦

二、地籍異動即時通

地籍異動即時通是內政部地政司為保障不動產安全所推出的**免費防詐通知服務**，當名下土地或建物產生地籍異動（例如買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託、抵押權設定、書狀補給、查封、假扣押、判決移轉、調解移轉、和解移轉、預告登記案件），於辦理情形為「收件」及「異動完成」時，地籍異動即時通將透過簡訊、電子郵件或兩者併行即時發送通知給已申請服務之登記名義人及指定一位受通知人，協助所有權人第一時間掌握資產狀況。

地籍異動即時通3種申請方式：線上申請、臨櫃申請、併土地登記案件申請。

52

結論一、系統防禦

三、導入AI辨識系統

為了防範、打擊手法不斷推陳出新的詐騙手段，宜蘭縣政府地政處自113年5月1日起，於地政事務所導入最新的AI人臉辨識技術及印鑑數位化比對系統，藉由所拍攝之當事人照片與證件照片各自人臉特徵進行比對，以較具公信力的人工智慧計算，大幅降低人工主觀及視差所造成辨識失真之疑慮，而印鑑數位化比對系統則是大大節省登記審查人員審查非本人親自到場而檢附印鑑證明之登記案件時間，替代了逐一採人工核對登記案件所蓋之每一個印鑑章方式，AI人臉辨識技術及印鑑數位化比對系統，讓審查作業流程能更精確、客觀又快速，不僅僅是打詐、防詐好幫手，更也是幫忙民眾及審查人員減省了申辦、審查登記案的寶貴時間。

53

結論二、市場防禦

重塑交易信任的雙重保險

1. 推動雙地政士制度

買賣雙方各聘專屬地政士，雙重相互溝通與制衡，嚴格把關產權與金流。

例如：宜蘭縣政府地政處攜手與宜蘭縣地政士公會、宜蘭縣地政業務從業人員職業工會共同研擬制定「宜蘭縣各地政事務所受理委由雙地政士代理之土地登記相關申請案作業注意事項」，以提供各地政事務所及地政士於辦理雙地政士代理申辦登記案件得以遵循。

2. 落實不動產履約價金信託

由第三方(銀行或建經公司)以信託專戶管理買賣價金，避免買方付頭期款即要求過戶、賣方收取價金後人間蒸發。

54

結論三、個人防禦

超前部屬

1. 意定監護
2. 預立遺囑
3. 善用預告登記
4. 善用金融註記
5. 善用信託功能

- (1)防詐騙：不動產在自己名下(辦理自益信託登記)；
生前移轉不動產給二代或三代後(辦理自益信託登記)。
- (2)防揮霍：保險金信託。
- (3)安心養老：安養金信託。

工作報告

主辦單位工作報告

地政士業務

- 一、本縣執業地政士至 115 年 3 月 31 日止計 130 人，計半年內有 12 位地政士需辦理開業執照換發或加註延長有效期限。依地政士法施行細則第 7 條規定，原開業執照有效期限屆滿前 6 個月內即可申請換發，請開業執照即將到期之地政士，儘早備妥 4 年內完成專業訓練 30 個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，以利屆期申請換發作業。本處並將陸續以電話提醒相關地政士，以減少執照逾期失效遭註銷，損害執業權益之情形。
- 二、依據地政士法規定，本處將不定期辦理本縣各地政士業務檢查，業務檢查項目包括（一）事務所名稱及設置地點（二）有無辦理簽證（三）收費標準及掣據（四）業務登記記錄簿是否保存 15 年（五）受檢對象於檢查程序中配合情形（六）是否依規定僱用助理員（七）是否加入公會（八）地政士證書、開業執照及公會會員證書是否懸掛於營業處所明顯之處，請各地政士依規配合辦理。
- 三、本縣玉里及鳳林地政事務所於 114 年度召開轄區地政士座談會議，會中提案建議處理情形摘要如下：
 - （一）關於申請「無套繪管制」證明相關問題，彙整如下：
 1. 申請後等候核發證明期限過長問題，經洽本府建設處表示，目前已大致縮短等候期限約 2 週以內。
 2. 有地政士建議縣府能建置線上繳費系統，並於查核完畢後，再將相關文件資料以郵寄方式寄回申請人或代理人，以達簡政便民之效果。經洽本府建設處回應，目前建設處相關科室人力短缺嚴重，暫無規劃辦理是項服務計畫。
 - （二）關於義務人親自到場送登記案件，建議是否要由分案審查人

員臨櫃當面確認當事人身分，較顯慎重。畢竟由審查人員嚴格把關，也可落實防詐機制。案經本府與轄區三個地政事務所同仁溝通後，目前各所核對身分作業模式，除玉里所係由分案審查人員臨櫃當面確認當事人身分外，其餘2所均係由收件櫃台人員確認當事人身分，多年來業務執行順暢，尚無窒礙之處，故本府決定尊重各所目前各自作法，暫不強制各所統一作法。

便民措施

便民措施：

一、網路申請土地登記

內政部自110年8月1日起，實施「全程網路申請」及「非全程網路申請」登記，透過內政部數位櫃臺，提供民眾「網路申辦案件」，茲說明如下：

(一)全程網路申請：依內政部113年10月24日台內地字第11302654782號公告修正全程網路登記項目(詳參附表)，登記案件權利人以自然人憑證或工商憑證登入數位櫃臺後，線上填寫申辦資料，經電子簽章後送出申請。

(二)非全程網路申請：依內政部110年7月26日台內地字第11002638735號公告之非全程網路申請項目(現行申請各種登記原因均可適用)。登記案件代理人以自然人憑證登入數位櫃臺後，線上填寫申辦資料→經登記案件權利人及義務人電子簽章，線上送出申請→紙本附件另行郵寄地政事務所。

相關全程網路及非全程網路申請登記項目，請詳參附表：

全程網路申請及非全程網路申請登記項目表

二、電子產權憑證

內政部「電子產權憑證系統」入口網於112年1月1日起試營運後，營運狀況良好，不動產權利人取得電子產權憑證後，提供查驗者輸入驗證碼或掃描QR code，即可線上免費、快速、安全查驗不動產產權，權利人備妥自然人憑證，登入電子產權憑證系統，即可選擇標的點選產製，並下載電子產權憑證及驗證碼，提供予需用者查驗。本系統自113年7月1日起正式上線，便捷提供電子產權憑證產製及線上查驗機制，輔助確認不動產產權，歡迎多加利用。

三、跨直轄市、縣(市)收辦登記案件

內政部為加強便民服務，辦理跨直轄市、縣（市）土地登記，以提升地政業務之便利與效能，自109年7月起正式實施項目有：

1. 住址變更登記。
2. 更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）。
3. 書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）。
4. 門牌整編登記。
5. 更正登記（以姓名、出生日期、國民身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）。
6. 預告登記。
7. 塗銷預告登記。

同時自109年7月1日至114年12月31日止試辦以下項目：

1. 拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。
2. 抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。
3. 抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。

歡迎多加利用。

四、線上聲明措施服務

內政部自109年3月2日起新增土地登記線上聲明措施，為當事人免親自到場核對身分之多元管道，當事人(義務人)持憑自然人憑證進行網路身分驗證聲明登記資訊，表示處分真義，再由專業人士(即地政士或律師)核對確認後，當事人毋需親自到場，代理人即可至地政事務所送件申請登記案件。除民眾使用自然人憑證外，為提供更便捷的服務，公司法人申請土地登記且為登記義務人時，自110年4月1日起亦得以工商憑證辦理土地登記線上聲明，擴大適用範圍，歡迎多加利用。

五、印鑑證明替代措施

為加強簡政便民服務，民眾至地政事務所申辦業務，可以下列方式替代印鑑證明供民眾選擇利用：

1. 登記義務人親自到地政事務所，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明

文件內簽名，並由登記機關指定人員核對後同時簽證。2. 依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。3. 地政士簽證。4. 法院或民間公證人公證或認證。亦可利用前項「線上聲明」方式替代，請地政士協助宣導並善加利用。

六、提供多元管道繳納地政規費

為提升為民服務品質，提供民眾多元及便利的繳納規費管道，減少攜帶現金的不便及遺失風險，使民眾至地政事務所繳納地政規費更為便捷，本縣各地政事務所提供民眾選擇更多繳納方式，其繳納方式計有：(1)現金(2)郵局匯票(3)匯款(4)信用卡臨櫃繳納(5)悠遊卡臨櫃繳納(6)一卡通電子錢包臨櫃繳納(7)線上繳費(8)臺灣PAY(9)全國繳費網等，歡迎多加利用。

七、不動產移轉一站式服務

內政部為推動不動產移轉一站式服務並提升為民服務效能，自111年7月1日起，民眾完成網路申報地方稅作業後，申請土地或建物所有權移轉登記案件，得免附土地增值稅、契稅等完稅資料之紙本文件。並自112年10月1日起，民眾申報遺產稅或贈與稅並經國稅局核發相關證明書後，申請土地或建物所有權移轉登記時，受理登記機關得依民眾提供之證明書案號，可透過系統查驗，民眾得免附遺產稅或贈與稅單等相關紙本文件，請協助宣導並善加利用。

八、土地建物參考資訊110年2月1日起免費線上查詢

為達到土地、建物資訊單一窗口服務之功能，內政部從96年起推動「土地參考資訊檔」服務，以利各級政府機關建置非屬土

地法規定應登記事項之土地或建物相關資訊，提供相關機關及社會大眾參考使用。因此，為提供民眾更便捷取得上開土地建物參考資訊，增進各政府機關使用本服務公示之效果，內政部於110年2月1日起提供土地建物參考資訊檔查詢網站

(網址:<https://moiref.land.moi.gov.tw/pubref/>)，民眾得以電腦、平板以及手機，輸入縣市、行政區及地段地號/建號免費查詢土地建物參考資訊，請多加利用。

九、全國地政案件辦理情形查詢

內政部地政司新增「地政案件辦理情形查詢」功能，自即日起提供各類土地登記、複丈或測量案件辦理情形查詢，網址：<https://dc.land.moi.gov.tw/CaseStatus/Query>，免用憑證登入，輸入收件年字號即可查得全國各地政機關已收件之土地登記(含跨縣市收辦案件)、複丈或測量案件相關辦理情形。

十、地籍異動即時通服務(不動產防詐利器)

為防止偽冒不動產抵押貸款或移轉的情形，內政部自105年10月31日起，推出「地籍異動即時通服務」，民眾可上網或就近至任一地政事務所免費申請後，只要名下已登記的不動產有辦理買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託及抵押權設定、書狀補給、查封、假扣押、判決移轉、和解移轉、調解移轉等登記案件時，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統分別自動通知義務人或權利人，民眾就能即時掌握不動產權利異動的資訊，以保障自身不動產之安全，本服務及接收通知，都無需收費，請協助宣導民眾多加利用。

另為增加接獲訊息機會，申請人可填寫指定通知對象(如家人、朋友)的手機號碼或電子郵件信箱(最多2組)。

十一、花蓮縣內跨所申辦登記案件便民服務

花蓮縣政府與本縣各地政事務所為提昇為民服務效益，自 104 年 6 月 22 日起即陸續實施縣內跨所申辦登記案件服務，目前可縣內跨所申辦之案件種類如下：

- (一)簡易登記案件：1. 抵押權塗銷登記(清償、拋棄、混同)。2. 住所變更登記。3. 門牌整編登記。4. 更名登記(限戶籍資料記載姓名變更或公司主管機關核發更名文件者)。5. 更正登記(限戶政機關更正有案者)。6. 書狀換給登記(限以登記名義人於地籍資料上有統一編號，或申請人檢附載有原登記住所之身分證明文件)。
- (二)一般登記案件：1. 金融機構暨私人抵押權設定登記。2. 抵押權內容變更登記。3. 預告登記及塗銷預告登記。4. 拍賣登記及抵押權移轉登記。5. 各類繼承登記(被繼承人所遺不動產分屬不同地政事務所管轄者，在符合「地籍資料載有登記名義人完整統號及住所」及「非屬地籍清理公告範圍」的前提下，得就繼承標的中任一地所申辦)。6. 信託相關登記(信託登記、受託人變更登記、塗銷信託登記、信託歸屬登記、信託內容變更登記)。7. 因繼承衍生之剩餘財產差額分配登記、抵繳稅款登記、遺產管理人登記或遺囑執行人登記，及已辦竣各類繼承登記後，再經稅捐稽徵機關核准自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額，連件辦理撤銷及剩餘財產差額分配登記者。(至少需一筆標的為受理機關所轄，且登記有身分證字號或完整住所)。8. 贈與登記(包含夫妻贈與、遺贈登記)。9. 交換登記(依土地法第 34 條之 1 辦理者除外)。10. 買賣登記〈除下列情形外，其餘買賣登記均納入跨所申辦服務範圍：(1)登記名義人無統一編號或統一編號為流水編者，但申請人檢附載有原登記住所之身分證明文件者得跨所辦理。(2)依土地法第 34 條之 1 辦理之買賣案件。(3)超

過 10 件之大宗買賣移轉案《包括與之連件辦理之設定案件等》。

以上案件種類，可直接向本縣花蓮、鳳林或玉里地政事務所任一地政事務所送件，並直接由該地政事務所完成登記流程，藉由縣內跨所審查，有效提昇便民服務效益，歡迎各地政士多加利用。另外，上開種類以外土地登記案件仍得向本縣任一地政事務所送件，若非屬該地政事務所轄區案件，則由代收案件之地政事務所協助核對送件人之身分及檢查應附文件等事宜，嗣後再將案件寄送至土地所在地之地政事務所申辦。案件辦理完畢後，如係尚有文件需由民眾領回，可由民眾預付郵資將文件郵寄到府或是選擇親自領取。

十二、各地政事務所受理跨縣市代收代寄地政類申請案件

104 年起全國均已實施同一直轄市、縣（市）跨所收辦土地登記案件，頗獲好評。考量民眾因工作、求學或其他原因，致居住地點與持有不動產所在的縣市不同，而有就近申辦土地登記之需求，爰推動跨直轄市、縣（市）收辦土地登記案件便民服務，使民眾可就近選擇於任一地政事務所申辦土地登記案件，並全程辦理完畢，強化申辦便利性、節省時間及交通成本。

十三、住址隱匿申請服務

因土地建物登記謄本為開放之資料，任何人均可申請第二類謄本，登記名義人為避免他人輕易取得住址資料，得依土地登記規則第 24 條之 1 第 2 項規定，向土地所在地之地政事務所（同一縣市內各地政事務所皆可受理）申請隱匿部分住址資料，申請後，任何人申請該登記名義人土地建物類謄本時，將隱匿登記名義人之部分住址，僅顯示至段（路、街、道），或前 6 個中文字，其後資

料均隱匿(例如：花蓮縣吉安鄉中正路一段****。)

十四、地籍圖資便民服務

為提供民眾便捷的空間資訊服務，於97年開發「地籍圖資網路便民服務系統」，以內政部建置完成之全國土地基本資料庫，提供以地號、建物門牌、村里等方式查詢土地位置，再與NLSC、正射影像(航照圖)及OSM結合應用。目前，月平均查詢量高達100萬次以上，有效取代民眾前往地政單位閱覽地籍圖及部分謄本之申辦。

(網址：<http://easymap.land.moi.gov.tw/R02/Index>)。

十五、「地籍存摺」服務

最新代之「地籍存摺」不動產產權資料[資料截止點：110年1月31日]，於3月2日上午8時開放申請。歡迎民眾、公司行號、組織團體及政府機關隨時隨地拿著自然人、工商、組織及機關憑證，輕輕鬆鬆下載地籍存摺My Data資料加值應用。

十六、地政士證照電子化政策

配合智慧政府政策推動，內政部自114年11月1日起，地政士、不動產估價師證書及其開業執照或證書，全面開辦線上申請、繳費及請領電子證照作業，未來申請人無需臨櫃或郵寄紙本，即可在線上申辦並領取電子證照。同時，為鼓勵地政士請領電子證照，自114年11月1日起至115年12月31日推廣期間內，首次申請電子證照者，將減半收取證照費。

業務宣導

業務宣導

一、私法人買受住宅許可制

內政部配合平均地權條例第 79 條之 1 第 5 項之規定，於 112 年 6 月 13 日訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」，自 112 年 7 月 1 日起私法人買受供住宅使用之房屋，除符合免經許可之情形外，均需依規定檢具申請計畫，向內政部申請許可。

平均地權條例第 79 條之 1

私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。前項許可之文件有效期限為一年。

私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法

第一條

本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第七十九條之一 第五項規定訂定之。

第二條

私法人買受供住宅使用之房屋，除經中央主管機關公告免 經許可之情形外，應檢具使用計畫，向中央主管機關申請許可。

前項供住宅使用之房屋，指成屋之建物登記謄本、新建成屋之使用執照或預售屋之建造執照記載建物用途為住或住宅字樣。

成屋有下列情形之一者，不適用本辦法之規定：

- 一、記載建物用途為住商用、住工用或住宅混合使用。
- 二、無記載建物用途或用途為空白。
- 三、為實施建築管理前之建物，且辦竣建物所有權第一次登記，該建物用途為住或住宅，私法人提供當年度該建物房屋稅屬非住家用文件。
- 四、為實施建築管理後之建物，私法人提供房屋用途非作住或住宅使用之證明文件。

第三條

私法人買受供住宅使用之房屋，其申請用途應以下列各款之一為限：

- 一、宿舍。
- 二、供居住使用之出租經營。
- 三、合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建。
- 四、建築物使用類組及變更使用辦法第二條附表二 H-1 及 H-2 類組之衛生福利機構場所。
- 五、合作社為設置住宅公用設備。
- 六、其他經中央主管機關公告者。

前項第四款所定衛生福利機構場所，包含老人福利機構、護理機構、精神復健機構、身心障礙福利機構及長期照顧服務機構等場所。

第四條

私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已買受戶數合計不得超過經常僱用員工數。

前項所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。

第一項所定經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理該私法人之最近十二個月平均月投保人數為準。私法人設立未滿十二個月者，以其設立後平均月投保人數為準。

第五條

私法人申請買受房屋之用途為供居住使用之出租經營者，其營業項目應包含不動產租賃業。

前項房屋以成屋為限，且私法人申請買受戶數及已取得戶數在同一使用執照內應達五戶以上。同一使用執照內未達五戶者，申請買受戶數及已取得戶數為該使用執照全部戶數。

第六條

私法人申請買受房屋之用途為合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建者，以成屋為限，並應符合下列各款情形之一

- 一、屋齡三十年以上。
- 二、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。
- 三、經結構安全性能評估結果未達最低等級或建築物耐震能力未達一定標準。
- 四、依都市更新條例經公開展覽之都市更新事業計畫範圍內。
- 五、依都市危險及老舊建築物加速重建條例經核准之重建計畫範圍內。

私法人申請買受之房屋符合前項第一款至第三款情形之一者，得以單一街廓為範圍提出申請。

第七條

私法人申請買受供住宅使用之房屋，應檢具下列文件，向中央主管機關申請許可：

- 一、申請書及使用計畫書。
- 二、法人資格證明文件及其代表人身分證明文件。
- 三、符合第三條第一項用途之文件。
- 四、其他經中央主管機關指定應提出之文件。

第八條

前條第一款規定之申請書及使用計畫書，應載明下列事項：

一、申請書：申請日期、法人名稱、代表人或負責人、統一編號、設籍地、設立地址等項目。

二、使用計畫：

(一) 申請買受用途、買受標的、房屋類型、預計買受戶數等項目。

(二) 依第三條第一項第一款用途申請許可者，另載明買受房屋作宿舍使用戶數及經常僱用員工數。

(三) 依第三條第一項第二款用途申請許可者，另載明同一使用執照內已取得戶數。

(四) 依第三條第一項第三款用途，並以單一街廓為範圍申請許可者，應檢具彩色圖說，並敘明街廓四周道路名稱及範圍內地號。

第九條

申請人檢附之文件，有不符規定或不全而得補正者，中央主管機關應通知申請人於二個月內補正；屆期不補正或補正不完全者，駁回其申請。

第十條

中央主管機關為審核申請許可案件，必要時得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

前項遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表組成審議小組，小組置委員七人至十一人，其中專家學者及民間團體代表，合計不得少於委員總數二分之一。

審議小組任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第十一條

中央主管機關許可文件之有效期限，規定如下：

一、成屋為許可日之次日起算一年。

二、預售屋、新建成屋為辦竣建物所有權第一次登記之日起算一年。

第十二條

私法人有下列情事之一者，應不予許可：

- 一、以不實文件申請或申請文件有偽造或變造情事。
- 二、冒用或借用他人名義或證件申請。
- 三、所提出之使用計畫違反相關法令規定。

第十三條

私法人買受供住宅使用之房屋，符合本條例第七十九條之一第一項但書後段經中央主管機關公告免經許可之情形者，向不動產所在地之登記機關辦理登記時，應檢附其符合公告免經許可項目情形之相關證明文件。

第十四條

私法人買受供住宅使用之房屋經許可者，應檢附許可文件並於許可有效期限內，向不動產所在地之登記機關辦理房屋所有權移轉登記。

前項登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄註明本條例第七十九條之一第三項本文之限制事項。

未取得許可者，不得辦理登記；逾許可之有效期限者，亦同。

第十五條

私法人取得經中央主管機關許可供住宅使用之房屋，且房屋坐落都市更新事業計畫或都市危險及老舊建築物重建計畫範圍內，於都市更新事業計畫經公開展覽或都市危險及老舊建築物重建計畫經核准時，不受五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制。

前項情形，登記機關應將登記簿所有權部其他登記事項欄原登記本條例第七十九條之一第三項之限制事項之註記塗銷。

第十六條

本辦法自本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第七十九條之一施行之日施行。

二、不動產糾紛調處：

(一)本縣不動產糾紛調處委員會依「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第2條規定，辦理調處下列各類型不動產糾紛案件：

1、土地法及土地法施行法規定之共有物分割爭議、房屋租用爭議、建築基地租用爭議、耕地租用爭議、永佃權土地租用爭議、住宅租賃爭議。

2、地籍清理條例規定之土地權利價金發給爭議、發還土地爭議、神明會申報涉及土地權利爭議、更正神明會現會員、信徒名冊或土地清冊涉及土地權利爭議、寺廟或宗教團體申報發給更名證明爭議、寺廟或宗教性質之法人申購土地權利爭議。

(二)本縣北、中、南各區域性不動產糾紛調處委員會依「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第12條第1項規定，調處下列各類型不動產糾紛案件：

1、土地法及土地法施行法規定之地籍圖重測界址爭議、土地權利爭議。

2、地籍清理條例規定之以日據時期會社或組合名義更正登記爭議、土地權利塗銷登記爭議、抵押權塗銷登記爭議、地上權塗銷登記爭議、查封、假扣押、假處分塗銷登記爭議、共有土地各共有人之權利範圍合計不等於一之更正登記爭議、所有權權利範圍空白之更正登記及所有權權利範圍空白之逕為更正登記之爭議、登記名義人姓名、名稱、或住址記載不全或不符更正登記之爭議、非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義更正登記爭議。

3、土地登記規則規定之土地總登記爭議、建物所有權第一次登記爭議、時效取得地上權、不動產役權或農育權登記爭議。

三、外國人地權：

「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」：

表一、完全平等互惠之國家

編號	國家	備註	編號	國家	備註
1	韓國	Korea	2	日本	Japan
3	紐西蘭	New Zealand	4	澳大利亞	Australia
5	史瓦濟蘭	Swaziland	6	比利時	Belgium
7	英國	United Kingdom	8	德國	Germany
9	盧森堡	Luxembourg	10	西班牙	Spain
11	愛爾蘭	Ireland	12	希臘	Greece
13	宏都拉斯	Honduras	14	薩爾瓦多	El Salvador
15	巴拿馬	Panama	16	多明尼加	Dominican Republic
17	聖露西亞	Saint Lucia	18	巴拉圭	Paraguay
19	厄瓜多	Ecuador	20	巴西	Brazil
21	秘魯	Peru	22	阿根廷	Argentina
23	烏拉圭	Uruguay	24	智利	Chile
25	01 俄亥俄州(美國)	Ohio	25	02 內布拉斯加州(美國)	Nebraska
25	03 田納西州(美國)	Tennessee	25	04 佛羅里達州(美國)	Florida
25	05 麻塞諸塞州(美國)	Massachusetts	25	06 新澤西州(美國)	New Jersey
25	07 康乃狄克州(美國)	Connecticut	25	08 密蘇里州(美國)	Missouri
25	09 德拉瓦州(美國)	Delaware	25	10 加利福尼亞州(美國)	California
25	11 夏威夷州(美國)	Hawaii	25	12 德克薩斯州(美國)	Texas
25	13 密西根州(美國)	Michigan	25	14 紐約州(美國)	New York
25	15 喬治亞州(美國)	Georgia	25	16 賓夕法尼亞州(美國)	Pennsylvania
25	17 威斯康辛州(美國)	Wisconsin	25	18 伊利諾州(美國)	Illinois
25	19 俄勒岡州(美國)	Oregon	25	20 華盛頓特區(美國)	Washington D.C
25	21 印第安那州(美國)	Indiana	25	22 維吉尼亞州(美國)	Virginia
25	23 阿拉斯加州(美國)	Alaska	25	24 阿拉巴馬州(美國)	Alabama
25	25 阿肯色州(美國)	Arkansas	25	26 愛達荷州(美國)	Idaho
25	27 肯德基州(美國)	Kentucky	25	28 緬因州(美國)	Maine
25	29 蒙大拿州(美國)	Montana	25	30 內華達州(美國)	Nevada
25	31 新罕布夏州(美國)	New Hampshire	25	32 新墨西哥州(美國)	New Mexico
25	33 北卡羅萊納州(美國)	North Carolina	25	34 羅德島州(美國)	Rhode Island

編號		國家	備註	編號		國家	備註
25	35	猶他州(美國)	Utah	25	36	佛蒙特州(美國)	Vermont
25	37	華盛頓州(美國)	Washington	25	38	懷俄明州(美國)	Wyoming
25	39	堪薩斯州(美國)	Kansas	25	40	科羅拉多州(美國)	Colorado
25	41	亞利桑那州(美國)	Arizona	25	42	路易斯安那州(美國)	Louisiana
26		南非	South Africa	27		法國	France
28		荷蘭	Netherlands	29		瑞士	Switzerland
30		馬來西亞	Malaysia	31		加拿大(各省)	Canada
32		英屬蓋曼群島	British Cayman Islands	33		英屬維京群島	British Virgin Islands
34	01	維也納邦(奧地利)	Vienna	34	02	布根蘭邦(奧地利)	Burgenland
34	03	肯特邦(奧地利)	Carinthia	34	04	上奧地利邦(奧地利)	Upper Austria
34	05	下奧地利邦(奧地利)	Lower Austria	34	06	薩爾斯堡邦(奧地利)	Salzburg
34	07	史泰爾馬克邦(奧地)	Styria	34	08	提洛邦(奧地利)	Tyrol
34	09	福拉爾貝格邦(奧地)	Vorarlberg	35		葡萄牙	Portugal
36		貝里斯	Belize	37		英屬根西島	British Guernsey Islands
38		芬蘭	Finland	39		模里西斯	Mauritius
40		義大利	Italy	41		牙買加	Jamaica
42		迦納	Ghana	43		印度	India
44		挪威	Norway	45		安道爾	Andorra
46		玻利維亞	Bolivia	47		布吉納法索	Burkina Faso
48		蓋亞那	Guyana	49		以色列	Israel
50		馬爾他	Malta	51		摩納哥	Monaco
52		委內瑞拉	Venezuela	53		瓜地馬拉	Guatemala
54		馬其頓	Macedonia	55		賽普勒斯	Cyprus
56		奈及利亞	Nigeria	57		沙烏地阿拉伯	Saudi Arabia
58		斯洛伐克	Slovakia	59		聖克里斯多福及尼維斯聯	Saint Christopher and Nevis
60		波蘭	Poland	61		哥倫比亞	Colombia
62		墨西哥	Mexico	63		巴哈馬	Bahamas
64		格瑞那達	Grenada	65		聖文森	St. Vincent and the Grenadines
66		蘇利南	Suriname	67		千里達	Trinidad and Tobago
68		巴貝多	Barbados	69		多明尼克	Commonwealth of Dominica
70		維德角	Cape Verde	71		海地	Haiti
72		剛果共和國	Republic of the Congo	73		盧安達	Rwanda
74		波札那	Botswana	75		加彭	Gabon

編號	國家	備註	編號	國家	備註
76	約旦	Jordan	77	尼加拉瓜	Nicaragua
78	瑞典	Sweden			

表二、附條件平等互惠之國家

編號	國家	備註
1	新加坡 (Singapore)	<p>1、准許新加坡人民及公司(包括新加坡銀行)在我國取得不動產抵押權。(內政部87年2月24日台內地字第8702939號函)</p> <p>2、新加坡人得在我國申請租賃工業區之土地或廠房。(內政部89年5月2日台內地字第8906217號函)</p> <p>3、有關新加坡人民在我國取得土地及建築物權利案，綜合現行土地法規、行政院及外交部上開函內容歸納如下：</p> <p>(一)基於土地法第18條平等互惠之立法精神，考量兩國國情不同，及我國公寓大廈管理條例第4條第2項之規定，准許新加坡人取得我國區分所有建物之任何一層作為住宅或商業使用，並得依公寓大廈管理條例第4條第2項之規定准其取得基地所有權或地上權之應有部分。</p> <p>(二)關於新加坡人繼承我國土地，倘該土地屬土地法第17條第1項所列各款，依同條第2項、第3項規定辦理；另如為土地法第17條第1項各款所列以外之土地，新加坡人得因繼承或遺贈取得土地，並自辦理繼承或遺贈登記完畢之日起5年內移轉與本國人，其案件列管及標售程序，類推適用土地法第17條第2項後段及土地法第17條第2項執行要點規定。(內政部104年6月15日台內地字第1040415546號令)</p>
2	香港地區 (Hong Kong Region)	<p>1、86年7月1日以前，香港居民、法人及團體機構得在我國取得或設定土地權利；86年7月1日以後，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定未改變前仍得繼續適用。(內政部86年7月26日台內地字第8607355號函)</p> <p>2、香港居民，必須持有香港永久居民身分證，且除了可持有英國國民(海外)護照或香港護照外，不得持有其他地區或國家之旅行證照。(內政部86年12月15日台內地字第8612195號函)</p> <p>3、依香港澳門關係條例施行細則第3條規定：「本條例第4條第1項所稱香港護照，係指由香港政府或其他有權機構核發，供香港居民國際旅行使用，具護照功能之旅行證照。」，故香港特別行政區政府簽發之中華人民共和國香港特別行政區護照，即為所稱之香港護照。至關於『香港居民』身分之認定，依香港澳門關係條例第4條第1項規定意旨，當事人須持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照，尚不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民。(內政部87年6月10日台內地字第8706372號函)</p> <p>4、香港地區華僑身分證證明書之效期認定及使用事宜：</p> <p>(一)香港地區居民於『97』年(86年7月1日)前所取得之華僑身分證證明書不受效期影響，可繼續使用。</p> <p>(二)自86年7月1日起行政院僑務委員會依法不得受理香港居民申請華僑身分證證明書。(內政部87年8月5日台內地字第</p>

		8708266 號函)
3	菲律賓 (Philippines)	<p>1、准許菲律賓自然人或其公司在我國取得區分所有建物全部專有部分40%以下(包含40%)建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分。(內政部86年10月22日台內地字第8683016號函)</p> <p>2、菲國人民或公司得在我國取得不動產抵押權，其抵押物不以內政部86年10月22日台內地字第8683016號函所定之區分所有建物為限。但其因行使抵押權擬取得不動產權利者，仍應符合上開函之規定，僅得取得區分所有建物全部專有部分40%以下(包括40%)之建物所有權及其基地所有權、地上權之應有部分；如該不動產非屬區分所有建物，則不得取得。(內政部86年12月13日台內地字第8690004號函)</p> <p>3、菲律賓人民在我國繼承取得土地及建物，不受上開本部86年10月22日台內地字第8683016號函釋之限制。(內政部87年2月20日台內地字第8702904號函)</p>
4	泰國 (Thailand)	<p>1、泰國之人民或法人因居住或投資目的者，得在我國取得土地權利。(內政部92年8月8日台內地字第0920011585號函)</p> <p>2、泰國人得因繼承而取得我國土地權利，至於有關其土地面積，因取得當時並無限制，辦理繼承時，應亦無須另予限制。(內政部92年12月15日台內地字第0920016705號函)</p>
5	斐濟 (Fiji)	斐濟有關土地買賣法規對我國人民並無歧視規定，我國國民可比照其他國家人民，即使未在斐濟居留亦可在斐濟境內購買一公畝以下可自由買賣之土地，一公畝以上則須事先申請核准。國有土地僅可承租，租期至多為99年，另土著原始持有之土地，則由憲法規定不得買賣並為個人所有。(內政部82年4月8日台內地字第8204467號函)
6	百慕達 (Bermuda)	外國公司在百慕達不得購買或擁有土地，惟可租用土地，最高期限為21年，國人可依百慕達1981年公司法第144條規定設定抵押權。(內政部85年9月11日台內地字第8508689號函)
7	丹麥 (Denmark)	<p>1.准許丹麥人民在我國取得抵押權，並得免附互惠證明文件。惟丹麥人因行使抵押權而取得該不動產者，仍應依外國人在我國取得土地權利作業要點第1點規定，請當事人檢附由其本國適當機關出具載明該國對我國人民取得或設定同樣權利之證明文件。(內政部87年6月15日台內地字第8706334號函)</p> <p>2.准許丹麥人得因繼承在我國取得土地權利。(內政部108年6月25日台內地字第1080263286號令)</p>
8	烏克蘭 (Ukraine)	除農地禁止以外，烏克蘭人得在我國取得或設定土地權利。(內政部97年4月14日台內地字第0970059761號令)
9	捷克 (Czech Republic)	准許捷克人因繼承或以法人身分在我國取得或設定土地權利。(內政部98年9月7日台內地字第0980161108號令)
10	斯洛維尼亞 (Slovenia)	准許斯洛維尼亞人以法人身分在我國取得或設定土地權利。(內政部98年9月7日台內地字第0980161108號令)
11	阿曼 (Oman)	阿曼人僅得依土地法第19條第1項第8款暨外國人投資國內重大建設整

		體經濟或農牧經營取得土地辦法第2條第1項第2款第1目『觀光旅館、觀光遊樂設施之開發』之規定取得我國土地。(內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令)
12	利比亞 (Libya)	利比亞人僅得因投資之目的在我國取得或設定土地權利。(內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令)
13	保加利亞 (Bulgaria)	保加利亞人僅得以法人身分在我國取得或設定土地權利。(內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令)
14	俄羅斯 (Russia)	俄羅斯人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。(內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令)
15	匈牙利 (Hungary)	匈牙利人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。(內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令)
16	埃及 (Egypt)	埃及人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。(內政部98年12月18日台內地字第0980216223號令)
17	愛沙尼亞 (Estonia)	愛沙尼亞人得在我國取得或設定土地權利，惟農業用地面積不得超過10公頃。(內政部100年2月24日台內地字第1000035369號令)
18	拉脫維亞 (Latvia)	拉脫維亞人得在我國取得或設定非農地之土地權利。(內政部100年2月24日台內地字第1000035369號令)
19	哈薩克 (Kazakhstan)	哈薩克人得在我國取得或設定工商業用地、住宅用地、大樓及其附屬相關用地，不得取得農業用地。(內政部101年7月18日台內地字第1010244285號令)
20	黎巴嫩 (Lebanon)	黎巴嫩人得在我國取得或設定土地權利，惟所購土地不得多於3000平方公尺。(內政部101年7月18日台內地字第1010244285號令)
21	摩洛哥 (Morocco)	摩洛哥人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。(內政部101年7月18日台內地字第1010244285號令)
22	塞席爾共和國 (Republic of Seychelles)	塞席爾共和國人得在我國取得或設定公有土地以外之土地權利。(內政部105年12月30日台內地字第1050448537號令)
23	南卡羅萊納州，美國 (The State of South Carolina, U.S.A.)	准許美國南卡羅萊納州人取得或設定面積50萬英畝(約202,345公頃)以下之土地權利。(內政部93年11月18日台內地字第0930015751號函)
24	明尼蘇達州、愛荷華州、馬里蘭州、西維吉尼亞州，美國 (The State of Minnesota, Iowa, Maryland, West Virginia, U.S.A.)	准許美國明尼蘇達州、愛荷華州、馬里蘭州、西維吉尼亞州人取得或設定農業用地以外之土地權利。(內政部93年8月19日台內地字第0930012056號函)
25	北達科他州、南達科他州，美國 (The State of	准許美國北達科他州、南達科他州人取得或設定農業用地以外之土地權利。(內政部93年11月18日台內地字第0930015751號函)

	North Dakota, South Dakota, U.S.A.)	
26	密西西比州， 美國 (The State of Mississippi, U.S.A.)	美國密西西比州人得在我國取得或設定土地權利，惟就公有土地部分，僅有獲得居留權之密州人方得擁有，未具居留權因債務而取得土地者，其擁有年限不得超過20年；公司或其他社團法人之成員如含有未具居留權之密州人不得直接或間接取得。另工業用地部分，未具居留權之密州人之取得和擁有不得超過230英畝。(內政部97年4月15日台內地字第0970057557號令)

表三、非平等互惠之國家

編號	國家	備註	編號	國家	備註
1	印度尼西亞	Indonesia	2	柬埔寨	Cambodia
3	越南	Vietnam	4	緬甸	Myanmar
5	汶萊	Brunei	6	奧克拉荷馬州(美國)	Oklahoma
7	澳門	Macau	8	伊朗	Iran
9	肯亞	Kenya	10	吉里巴斯	Kiribati
11	馬紹爾群島共和國	Marshall Islands	12	蒙古	Mongolia
13	莫三比克	Mozambique	14	諾魯	Nauru
15	帛琉	Palau	16	土耳其	Turkey
17	烏干達	Uganda	18	阿爾巴尼亞	Albania
19	吐瓦魯	Tuvalu	20	克羅埃西亞	Croatia
21	聖多美普林西比	Sao Tome and Principe	22	賴索托	Lesotho
23	索羅門群島	Solomon Islands	24	聖馬利諾共和國	San Marino
25	科威特	Kuwait	26	東帝汶	East Timor
27	密克羅尼西亞聯邦	Micronesia	28	立陶宛	Lithuania
29	亞塞拜然	Azerbaijan	30	白俄羅斯	Belarus
31	亞美尼亞	Armenia	32	吉爾吉斯	Kyrgyzstan
33	寮國	Laos	34	塔吉克	Tajikistan
35	土庫曼	Turkmenistan	36	烏茲別克	Uzbekistan

四、大陸人地權

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

修正日期：民國 106 年 06 月 09 日

第 1 條

本辦法依臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下簡稱本條例）第六十九條第二項規定訂定之。

第 2 條

大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司（以下簡稱陸資公司）申請在臺灣地區取得、設定不動產物權之標的為下列不動產時，應不予許可：

- 一、土地法第十四條第一項各款或第十七條第一項各款所定之土地。
- 二、依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之土地。
- 三、依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。
- 四、各港口地帶，由港口主管機關會同國防部及所在地地方政府所劃定一定範圍之土地。
- 五、其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。

第 3 條

大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，應不予許可：

- 一、影響國家重大建設。
- 二、涉及土地壟斷投機或炒作。

三、影響國土整體發展。

四、其他經中央目的事業主管機關認為足以危害國家安全或社會安定之虞。

第 4 條

符合下列情形之一者，得為不動產登記之權利主體：

一、大陸地區人民。但現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。

二、經依本條例許可之大陸地區法人、團體或其他機構。

三、經依公司法認許之陸資公司。

第 5 條

依本辦法所檢附大陸地區製作之文書，應先經由行政院設立或指定之機構或委託之民間團體予以驗證。

第 6 條

大陸地區人民申請取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：

一、申請人大陸地區常住人口登記卡。

二、依前條規定經驗證之證明文件。

三、取得、設定或移轉契約書影本。

四、其他經內政部規定應提出之文件。

第 7 條

大陸地區人民取得之不動產所有權或地上權，限已登記並供住宅用，且每人限單獨取得一戶，並不得出租或供非住宅之用。

取得前項供住宅用不動產所有權或地上權，於登記完畢後三年內不得移轉或辦理不動產所有權或地上權移轉之預告登記。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決或依第十七條規定而移轉者，不在此限。

第 8 條

大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供下列需要，得申請取得、設定或移轉已登記之不動產物權：

- 一、業務人員居住之住宅。
- 二、從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所。
- 三、大陸地區在臺金融機構辦理授信業務。

依前項規定申請取得、設定或移轉不動產物權者，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：

- 一、第四條第二款或第三款規定之資格證明文件。
- 二、依第五條規定經驗證之證明文件。
- 三、取得、設定或移轉契約書影本。
- 四、其他經內政部規定應提出之文件。

第 9 條

大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，從事有助於臺灣地區整體經濟或農牧經營之投資，經中央目的事業主管機關同意後，得申請取得、設定或移轉不動產物權。

依前項規定申請取得、設定或移轉不動產物權者，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：

- 一、第四條第二款或第三款規定之資格證明文件。
- 二、依第五條規定經驗證之證明文件。
- 三、中央目的事業主管機關同意之文件。
- 四、取得、設定或移轉契約書影本。
- 五、其他經內政部規定應提出之文件。

第一項所稱整體經濟之投資，指下列各款開發或經營：

- 一、觀光旅館、觀光遊樂設施及體育場館。
- 二、住宅及大樓。
- 三、工業廠房。

四、工業區及工商綜合區。

五、其他經中央目的事業主管機關公告投資項目。

第一項所稱農牧經營之投資，指符合行政院農業委員會公告之農業技術密集或資本密集類目標準之經營或利用。

第 10 條

大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人，從事該辦法之投資行為，應依該辦法之規定，經經濟部許可後，始得申請取得、設定或移轉不動產物權。

第 11 條

依第九條第一項規定申請中央目的事業主管機關同意時，其投資計畫涉及二以上中央目的事業主管機關者，申請人應依其投資事業之主要計畫案，向該管中央目的事業主管機關申請；該管中央目的事業主管機關無法判定者，由行政院指定之。

第 12 條

中央目的事業主管機關得視發展現況及產業需求，訂定各類用地總量管制基準，作為准駁之依據，並於核准後列冊管理。

第 13 條

中央目的事業主管機關同意第九條第一項規定之申請案後，應函復申請人，並函知土地所在地之直轄市或縣（市）政府；未經核准者，應敘明理由函復申請人。

前項同意函之內容，應敘明下列事項：

- 一、申請案件經同意後，應依第九條第二項規定之程序辦理。
- 二、申請取得之土地，其使用涉及環境影響評估、水土保持、土地使用分區與用地變更及土地開發者，仍應依相關法令規定及程序辦理。

第 14 條

申請人依第六條、第八條第二項或第九條第二項規定檢附之文件，

有不符規定或不全而得補正者，直轄市或縣（市）政府應通知申請人於二個月內補正；屆期不補正或補正不全者，不予受理其申請。直轄市或縣（市）政府依第六條、第八條第二項或第九條第二項規定審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產物權案件簡報表，報請內政部許可。

前項許可之文件有效期限為一年。

經許可取得或設定之不動產物權，因法院、行政執行署所屬行政執行分署或依金融機構合併法授權認可之公正第三人之拍賣，由臺灣地區人民拍定，申請移轉該不動產物權者，得逕向不動產所在地之登記機關辦理登記，不適用第六條、第八條第二項或第九條第二項規定。

經許可取得、設定或移轉之不動產物權，內政部及直轄市或縣（市）政府，應列冊管理。

經許可取得或設定不動產物權，直轄市或縣（市）政府應定期稽查其取得、設定後之使用情形，並報內政部。

第 15 條

內政部為第六條、第八條或第九條規定之許可，必要時得邀集有關機關審查之。

內政部為第六條或第八條規定之許可，得訂定一定金額、一定面積及總量管制，作為准駁之依據。

第 16 條

經許可取得、設定或移轉不動產物權，應由申請人檢附許可文件及土地登記規則第三十四條規定之文件，向不動產所在地之登記機關辦理登記。

登記機關依前項及第十四條第四項規定辦理登記後，應將登記結果，通知內政部及不動產所在地直轄市或縣（市）政府；第九條所定案件登記結果，並應副知中央目的事業主管機關。

依第一項規定辦竣登記後，所有權人或他項權利人經許可進入臺灣地區定居，設有戶籍並辦竣統一編號更正登記，準用前項規定。

第 17 條

大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司依第六條或第八條規定申請取得或設定不動產物權經許可後，有下列情形之一者，內政部應撤銷或廢止其許可，並通知不動產所在地之直轄市、縣

(市)政府限期令其於一年內移轉：

- 一、依第六條規定申請取得不動產物權之權利人，擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關(構)、團體之職務或為其成員。
- 二、權利人為不符第七條第一項或第八條第一項所定申請目的之使用。
- 三、經劃定屬第二條各款所定之土地。
- 四、經查有第三條各款所定情形。
- 五、違反其他法令規定。

前項所定各款情形，為權利人明知或故意為之者，或其不動產物權之取得、設定對國家安全、公共利益、社會秩序有立即影響者，內政部應撤銷或廢止其許可，並通知不動產所在地之直轄市、縣(市)政府，依第十九條規定逕為標售。

內政部依前二項規定撤銷或廢止許可時，應副知有關機關。

第 18 條

大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司依第九條規定取得或設定不動產物權，應依核定之投資計畫期限及用途使用；其因故未能依核定期限使用者，應敘明原因，向中央目的事業主管機關申請同意展期。

中央目的事業主管機關，應定期稽查其取得、設定不動產物權後之使用情形，並依下列方式處理：

- 一、未依核定期限使用者，應通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於二年內移轉。
- 二、有與核准計畫用途使用情形不符之情事者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於一年內移轉。
- 三、有違反土地使用分區管制相關法令規定之使用者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於六個月內移轉。

內政部依前項各款規定廢止許可時，應副知有關機關。

第 19 條

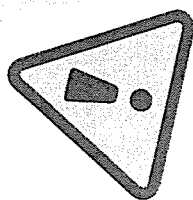
屆期未依第十七條第一項或前條第二項規定移轉之不動產物權，由土地所在地之直轄市或縣（市）政府逕為標售，所得價款於扣除應納稅賦及百分之八行政處理費後，發還原權利人；其土地上有改良物者，得併同標售。

前項標售之處理程序、價款計算、異議處理及其他應遵行事項，準用依土地法第二十條第四項所定之標售辦法辦理。

第 20 條

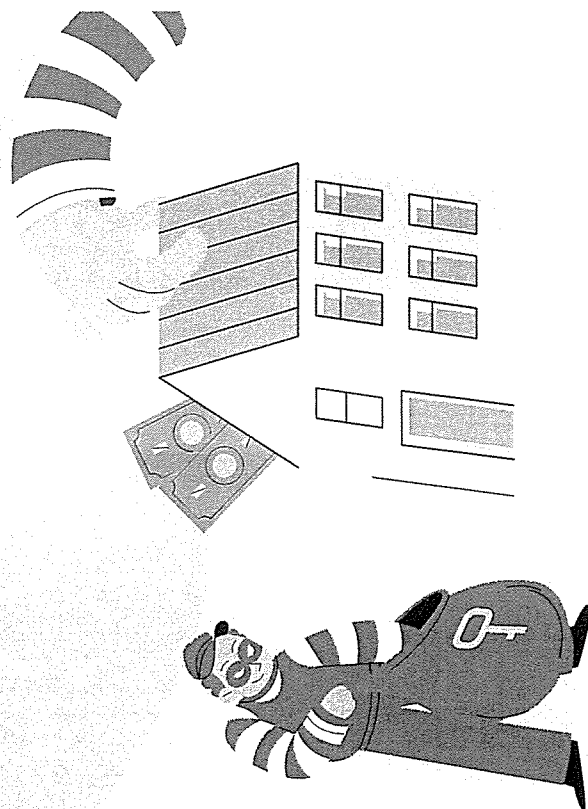
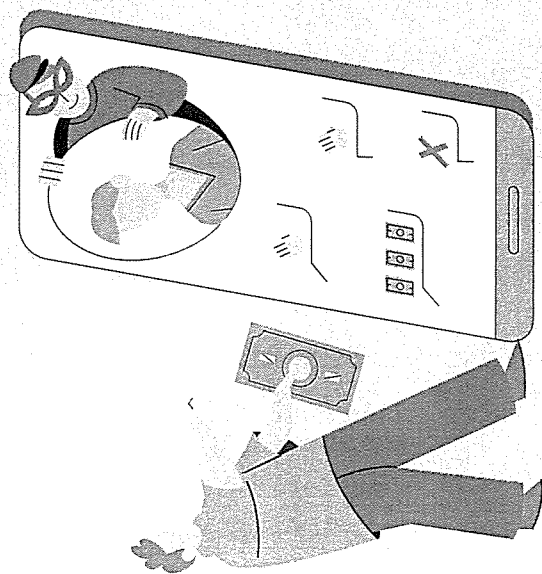
本辦法所定申請書、表格式，由內政部定之。

第 21 條 本辦法自發布日施行。

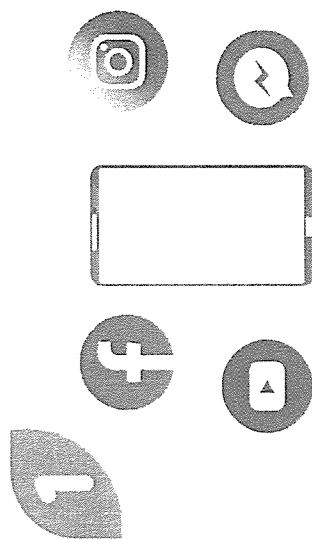


房產防詐「三不」曲

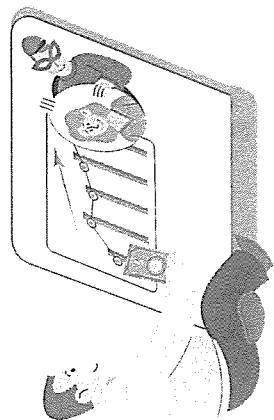
地籍異動即時通 房產詐騙行不通



⚠ 假投資，真詐騙

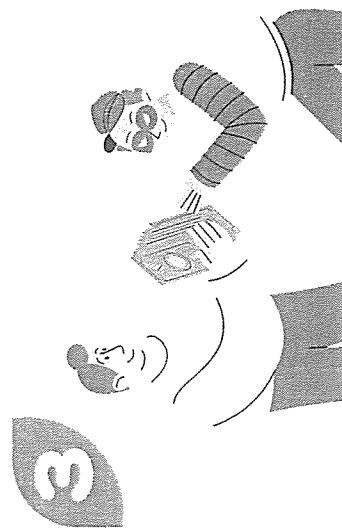


1



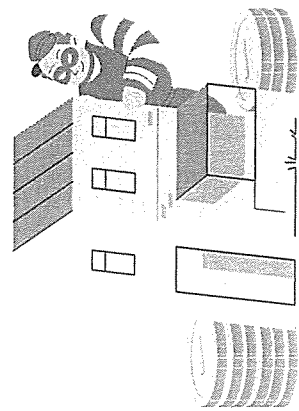
通訊軟體發送投資訊息，吸引加入LINE群組

假客服提供投資網站，宣稱投資達到高獲利



3

先繳鉅額保證金或服務費，才能領取獲利



4

抵押房產借貸，貸款交出後，失去連絡

🔍 識詐關鍵字

👤 保證獲利，穩賺不賠

👤 量化分析高獲利

👤 資金面交或轉帳

👤 群組成員炫富

👤 領出獲利要先付錢

👤 設定抵押房產借錢

⚠ 假檢警，真詐騙

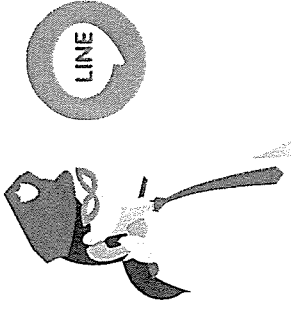
🔍 識詐關鍵字

1



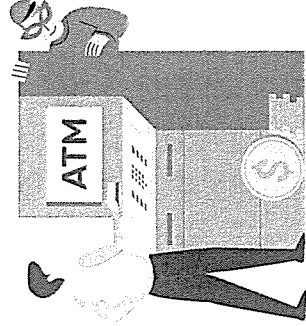
假冒官員來電，佯稱民眾身分或帳戶被盜用

2



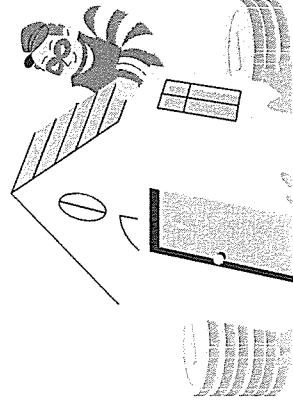
轉接假警察，以電話製作筆錄，誘騙加LINE

3



轉接假檢察官，要求監管帳戶，面交現金或轉帳

4



抵押房產借貸，以自證清白，資金交出後，失去連絡

身分被冒用

帳戶涉及洗錢

監管帳戶

資金面交或轉帳

催繳健保費

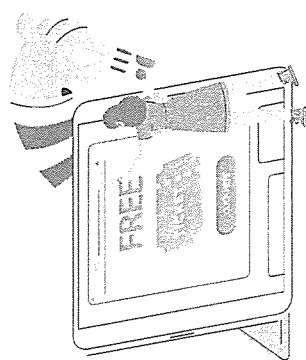
偵查不公開

自證清白

抵押房產借貸

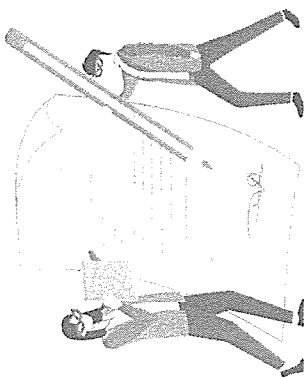
⚠ 假調解，真詐騙

1



佯稱免費換餐券，騙取身分證影本等個資

2



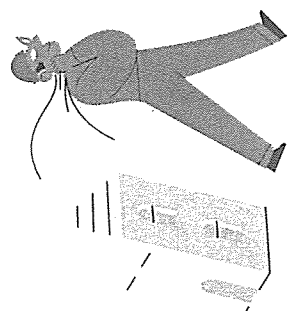
冒用屋主身分，佯裝債權人，偽造借據本票、委任書等

3



利用法院或公所調解機制，取得政府機關調解文書

4



假債權人持調解文書取得房產

🔍 識詐關鍵字

👤 免費換餐券或票券

👤 冒用屋主身分

👤 偽造代理關係

👤 持調解文書過戶

👤 佯裝協助處理糾紛

👤 偽造債務契約

👤 利用調解機制

三不要

×不要

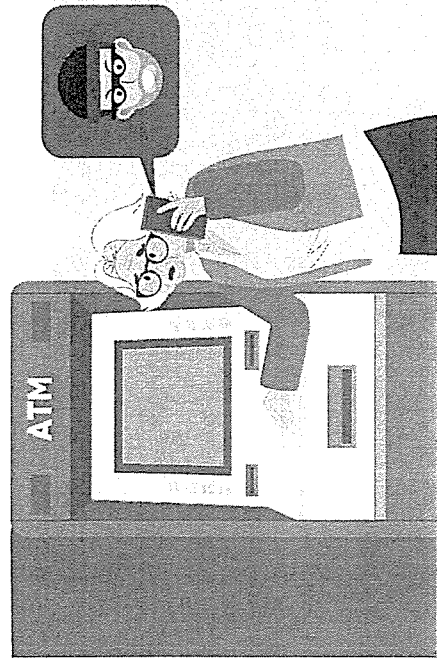
加入LINE群組

×不要

提供身分證、金融帳戶等個資

×不要

聽指示操作ATM、面交現金、
辦理自然人憑證或印鑑證明



房產騙不到

○要辦理

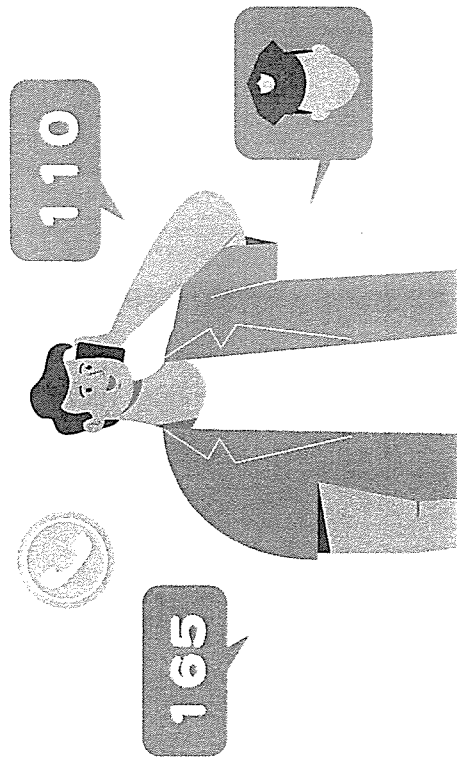
「地籍異動即時通」

○要查證

撥打165反詐騙專線諮詢

○要報警

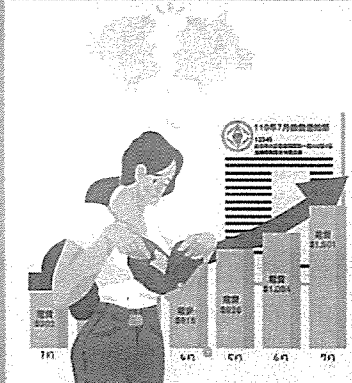
撥打110報案不可等



極端氣候，將造成...



易對人體造成熱傷害



氣溫炎熱用電量高



強陣雨造成淹水



乾旱使農作物無法生長

50年期間，台灣夏季已增長近一個月
且年均溫較平均值高出1.0度



經濟部

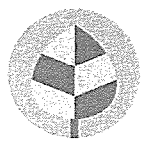
為響應全球淨零排放趨勢，我國...

- ✓ 持續發展綠能
- ✓ 推動修法，將淨零排放納入2050年努力願景
- ✓ 展開政府與民間對話，規劃減碳路徑

其中，商業(服務業)佔全國排放量10%，為達淨零排放目標，將透過政策工具、資源投入等協助業者低碳轉型，提升國際競爭力。



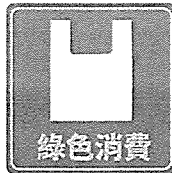
經濟部



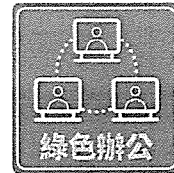
綠色生活怎麼過？



支持綠色餐廳
減塑減廢飲食
使用重複清洗餐具
選用在地食材



自備購物袋
選購綠色產品
包裝減量
使用循環袋(箱)



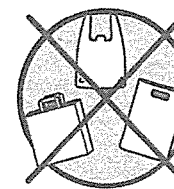
做好節省能資源
視訊會議
空調控溫
減廢及分類
綠色採購、綠美化



選擇綠色景點
搭乘大眾運輸
挑選環保旅店
自備水瓶及盥洗用具



資源回收再利用
做好環境清潔
選擇環保、節能省水
有碳足跡的產品



愛地球，我們過綠色生活！

從食、衣、住、行、育、樂、購等生活小細節做起



綠色飲食
選用在地當季食材
減塑減廢飲食、使用環保餐具



綠色消費
購物少一點、包裝減一些
延長物品壽命



綠色旅遊
搭乘大眾運輸、自備水瓶與
盥洗用具、選擇綠色景點



綠色居家
簡單家具裝潢、做好環境清潔
節約用電



綠色辦公
空調控溫、節省能(資)源
綠美化辦公室

「全民綠生活」
一起這樣做

Let's go!



性別平等 從你我做起

性別平等好觀念 家事分擔一起來！

行政院
Executive Yuan

更多資訊請上行政院性別平等會 <http://www.gec.ey.gov.tw>

廣告

行政院
Executive Yuan

廣告

每一個領域 都有你的位置

| 消除對婦女一切形式歧視 |

消除性別歧視是國際社會潮流。

我國透過立法保障婦女在各領域的基本權益，

讓婦女在社會上能夠平等參與、共治共決，

獲得平等發展的機會，擁有屬於自己的位置。

CEDAW上路，需要你我共同協力來成就性別平等的友善社會。



簡稱
CEDAW

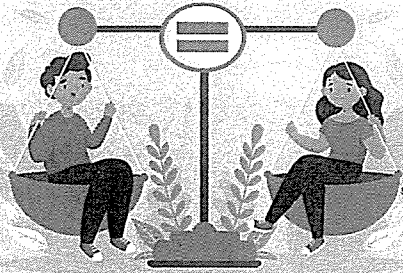
政府正推動《消除對婦女一切形式歧視公約》

更多資訊請上行政院性別平等會 <http://www.gec.ey.gov.tw>

我國已於101年1月1日實施「消除對婦女一切形式歧視公約施行法」，致力於各項法規及行政措施之檢討與改進，在政治、社會、經濟、就業、文化、教育、健康、法律、家庭、人身安全等各個領域，保障婦女獲得平等的發展機會，建立性別平權的幸福國度。

我改名囉！

性別平等工作法 修法重點



受僱者／求職者遇到職場性騷擾要申訴！
保護自身權益



工作場所有性騷擾發生雇主要積極處理
若有疑問可以向地方政府請求協助



共同維護職場安全
打造友善、平等職場環境



中華民國 112 年印製

建立公權力介入的 外部申訴管道

1



最高負責人
是性騷擾行為人



最高負責人
經認定有性騷擾
處罰鍰 1-100 萬元

直接向外部申訴
由地方主管機關進行調查

2



● 雇主沒有處理
● 不服雇主調查/
懲戒結果



地方主管機關得
令雇主採取必要處置

強化雇主防治意識及責任

受僱者／求職者要知道！

雇主要注意！

不論是否有申訴人
都要進行處理



被害人提出申訴

- 採行避免申訴人受性騷擾情形再度發生之措施
- 對申訴人提供或轉介諮詢、醫療或心理諮商、社會福利資源及其他必要之服務
- 對性騷擾事件進行調查
- 對行為人為適當之懲戒或處理



雇主知悉 (如：傳聞、聽說)

- 就相關事實進行必要之釐清
- 依被害人意願，協助其提起申訴
- 適度調整工作內容或工作場所
- 依被害人意願，提供或轉介諮詢、醫療或心理諮商處理、社會福利資源及其他必要之服務

申訴時效

類型	申訴時效
行為人 非具弱勢地位	知悉起 2 年內 行為終了 5 年內
行為人 具弱勢地位	知悉起 3 年內 行為終了 7 年內
行為人 為最高負責人	離職後 1 年內
未成年發生	成年後 3 年內

例外



政府提供被害人法律諮詢及扶助



政府與雇主協力提供或轉介諮詢、醫療或心理諮商處理、社會福利資源

保護扶助

配合調查義務

相關人員或單位
應配合調查、提供資料

行為人不配合調查
處罰鍰 1-5 萬元



加重懲罰性民事賠償

加害人	懲罰性賠償
最高負責人	損害額 3-5 倍
利用弱勢者	損害額 1-3 倍

加重賠償

通報義務

- 1 雇主接獲申訴
- 2 調查成立的處理結果



應通知地方政府

申訴管道

10-29 人公司應訂定
性騷擾申訴管道
並公開揭示



申訴處理



一定規模公司應組成申訴處理單位
成員應有具備性別意識之專業人士

違反處罰

項目	處罰鍰
未盡防治義務	2 萬-100 萬元
未於期限內採取必要處置	
30 人以上公司未訂防治規範	2 萬-30 萬元
10-29 人公司未訂申訴管道、限期未改善	1 萬-10 萬元
申訴最高負責人期間 拒絕其調整職務或工作型態	1 萬-5 萬元

一分鐘看懂不動產買賣 防制洗錢新規定

110年6月21日公布修正地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法部分條文即將施行，地政士及不動產經紀業從事不動產買賣有關行為時，應遵守下列規定：

應親自進行客戶身分確認

地政士及不動產經紀業應自行辦理確認客戶身分作業，不得委由第三方執行之。

修正實質受益人確認工作

客戶、其代理人或信託之受託人涉及高風險國家或地區者，不得免除實質受益人確認。

強化客戶之身分檢核機制

應建立檢核機制，確認客戶、實質受益人或交易有關對象是否為制裁對象、恐怖分子或團體。

應辦理大額通貨交易申報

不動產買賣交易涉及50萬元以上之現金交易，地政士及不動產經紀業應向調查局申報。

修正應申報疑似洗錢事項

增修使用大額現金、企圖規避申報、第三人資金或價金交付第三人等無合理說明者，應向調查局申報。



中華民國 **內政部**
Ministry of the Interior, R.O.C. (Taiwan)

廣告

詳情請至地政司網站防制洗錢專區查詢或撥打1996專線

勿落入洗錢幫兇的陷阱!

洗錢是什麼?
以非法手段(例如毒品、人口買賣等)所獲得的金錢、財物、利益,為買賣合法金融運作轉化為乾淨、不受監管的錢,歹徒才敢拿來使用。

洗錢防制 123

- 1 不輕易給陌生人個資
- 2 不輕易給他人自己的帳戶
- 3 不做打工車手,幫忙領錢

行政院洗錢防制辦公室
Anti-Money Laundering Office, Executive Yuan
地址: 10548台北市中正區忠孝西路一段121號
電話: (02) 2322-2616 傳真: (02) 2322-2666 網址: www.amlo.taipei.gov.tw

線上博弈儲值代幣 小心成為幫兇

犯罪集團可透過博弈網站,將不法所得與網站代幣合流,以製造追查斷點,玩家恐淪為洗錢幫兇。

行政院洗錢防制辦公室
Anti-Money Laundering Office, Executive Yuan
地址: 10548台北市中正區忠孝西路一段121號
電話: (02) 2322-2616 傳真: (02) 2322-2666 網址: www.amlo.taipei.gov.tw

謹慎使用支付平台 杜絕洗錢不濫用

第三方支付工具有匿名性、快速性、金流追蹤之困難性及非面對面交易等特性,應小心使用,杜絕洗錢。

行政院洗錢防制辦公室
Anti-Money Laundering Office, Executive Yuan
地址: 10548台北市中正區忠孝西路一段121號
電話: (02) 2322-2616 傳真: (02) 2322-2666 網址: www.amlo.taipei.gov.tw

因應洗錢防制 民眾應配合客戶審查

重要政治性職務人士及其親友,應配合加強客戶審查

金流透明 \$ 世界好群
Transparency, Money is Good

行政院洗錢防制辦公室
Anti-Money Laundering Office, Executive Yuan
地址: 10548台北市中正區忠孝西路一段121號
電話: (02) 2322-2616 傳真: (02) 2322-2616 網址: www.amlo.taipei.gov.tw

提案討論

花蓮縣 115 年地政士座談會提案表			
提案編號		提案單位	江宜溱
案由	為土地分割，需檢附「有無受套繪列管」證明疑義。		
說明	<p>1. 為土地分割案件，地政機關要求須檢附「有無受套繪列管」證明才收件，或在排定施測日 15 日前補具，否則即開立補正單。 此事務本應由地政查核之事，怎會變成申請人應自行檢附?請問依據為何?</p> <p>2. 建請土地分割應查核是否有受套繪管制情事，回歸地政機關自行處理。</p>		
主辦單位 擬辦意見	<p>有關建請土地分割應查核是否有受套繪管制情事，回歸地政機關自行處理一案，經查本府為反映行政作業所需成本，並基於使用者付費原則，爰依據規費法第 10 條第 1 項規定，於 114 年 8 月 6 日府建管字第 1140151928A 號令訂定發布「花蓮縣建築基地法定空地套繪查詢收費標準」，並經本府 114 年 8 月 6 日府建管字第 1140151928B 號函示即日起停止受理本縣花蓮地政事務所、鳳林地政事務所、玉里地政事務所函轉民眾查詢套繪公文及查詢建築管理或地籍圖資資料聯繫單，請申請人洽詢本府建設處建築管理科臨櫃申辦或函文查詢申請。</p>		
決議			

