

地政便民

109年

服務手冊





每年都有許多年輕人
在新竹這塊土地成家立業
也有初來乍到新竹就業之外國人士
和許多有換屋需求的居民

「地政便民手冊」

就是提供最簡便實用的房地資訊
讓幸福、宜居、便利新竹是易事

第一篇 房地買賣----- 01

一、新竹市幸福宜居網告訴您

 1.房子該買在哪裡----- 01

 2.房子買多少錢才算合理----- 03

 3.房地買賣可以找誰辦理----- 05

二、委託仲介有哪些注意事項----- 06

三、消費糾紛如何處理----- 07

四、如何釐清產權界線----- 08

五、如何辦理產權登記----- 09

第二篇 外國人買賣----- 11

第三篇 房地貸款----- 13

第四篇 房地繼承----- 14

第五篇 財產管理好幫手----- 17

一、地籍存摺----- 17

二、地籍異動即時通----- 18

三、住址隱匿保護個資免煩惱----- 19

第六篇 便民服務----- 20

一、地政案件線上申辦也可以----- 20

二、線上聲明移轉真意說分明----- 21

三、不動產移轉一站式簡單辦----- 22

四、跨縣市代收代寄真方便----- 23

五、跨縣市收辦土地登記案件----- 24

六、登記案件遠途先行審查----- 25

七、徵收資訊簡單查----- 26



第一篇 房地買賣

一、「新竹市幸福宜居網」告訴您

<https://eghouse.hccg.gov.tw/hcland/>

1.房子該買在哪裡



綜合定位

提供門牌、地建號、行政區里、坐標、地標、GPS定位、電桿定位後，可查詢土地周邊資訊及空間分析。

圖上分析→反查地號



空間分析

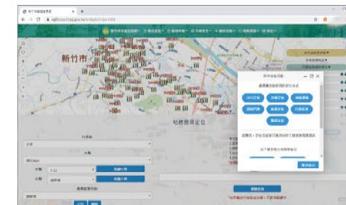
圖資套疊→航照、都計、地籍圖



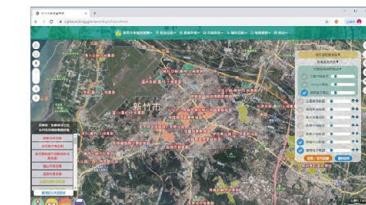
敏感環境→地質敏感區無所遁形



公設、商業種類→分布報你知



土地開發→掌握市政發展方向



2.房子買多少錢才算合理

找到心目中理想的區位後，新竹市幸福宜居網房地市場可查行情，您只要輸入簡單的條件...實價登錄馬上報您知~



★看圖小技巧提醒~

- 顏色就是價格帶，高-->低 = ● ● ● ●
- 建議您附近物件都點開來看，了解屋齡、格局、樓層與坪數等相關因素，才能客觀評估喔~

進階分析：實價登錄同社區分析



進入新竹市幸福宜居網實價登錄查詢服務，依圖面顯示點選操作，了解同一社區行情，各單位的房價履歷，一目了然。

3.房地買賣可以找誰辦理 請選擇合法的不動產業者



不動產仲介業



不動產代銷業



地政士

- 利用新竹市幸福宜居網
- 點擊分類快速查詢圖面業者分布
- 得知不動產業者基本資訊
- 資訊與內政部定期同步更新
- 識別不動產交易服務業標誌
- 也可透過內政部不動產資訊平台查詢
<https://pip.moi.gov.tw/v3/G/SCRG0401.aspx>



★ 貼心提醒您~

內政部不動產資訊平台可下載多種不動產契約範本與相關法規，如契約條文有違反定型化契約應記載及不得記載之約定事項條款，違反之部分無效。

二、委託仲介有哪些注意事項

請選擇合法地政士簽訂不動產買賣契約喔~

“買”屋時須注意事項：

1.確認房屋狀況

- 實地看屋、多方查訪。
- 詳閱不動產說明書並確認產權。
- 確認有無輻射、海砂、漏水或占用等。

2.簽訂要約 / 幹旋契約

- 得選擇使用要約書或交付幹旋金。
- 成交後幹旋金轉為訂金，若後悔不買，訂金將被沒收。

“賣”屋時須注意事項：

1.簽訂委託銷售契約

- 區分為「一般約」及「專任約」，後者限簽約業者獨賣。
- 簽約前主張契約審閱期並詳閱契約條款。
- 確認服務報酬及解約約定。

2.確認說明書內容

- 現況說明書應確實填寫，若有漏水等瑕疵應明確告知，以免日後負法律責任。
- 確認不動產說明書內容並簽名。

三、消費糾紛如何處理

發生消費糾紛時，消費者一定要勇於爭取自己的權利，可依下列方式循序辦理，千萬不要讓自身的權益睡著囉～



1.申訴

消費者可先向業者、公會、消保團體、地方政府消費者服務中心或消費者保護官申訴，謀求合理解決。



2.調解

對於申訴處理結果不滿意時，消費者可直接向直轄市或縣市政府消費爭議調解委員會等調解機關申請調解。



3.訴訟

消費者依法雖然可以隨時向法院提起消費訴訟，但因訴訟費時，且須繳付訴訟費用，建議為最後手段。

★ 貼心提醒您～

無論要約書或交付斡旋金(簽訂購買意願書)，買方皆不得任意取消出價喔～

四、如何釐清產權界線

STEP1



STEP2

申請鑑界

- 至地政事務所提出申請。
- 土地所有權人填具土地複丈申請書。
- 檢附身分證明文件影本。
- 約定時間實地鑑界。

埋設界標

- 申請人自備符合規定的界標或向地政事務所購買。
- 實地鑑界。
- 地所會一併通知鄰地關係人到場喔！
- 確認界址點並埋設界標。
- 複丈成果通知書送達。

★ 貼心提醒您～

1.「鑑界」規費一般計收方式：每筆(1公頃以下)為計收單位，每單位以新臺幣4,000元計收。

2.制式界標有下列2種選擇：



- 塑膠樁界標
適用於鬆軟泥土
大：60元/支
小：45元/支



- 鋼釘界標
適用於柏油路面
大：10元/支
小： 5元/支



五、如何辦理產權登記

買了房子，付了錢，一定要到地政事務所辦理買賣移轉登記，才會有一張屬於您名字的所有權狀喔～

1.辦理流程

STEP1



STEP2



STEP3



STEP4



STEP5

買賣雙方簽定內政部訂定之土地登
記申請書及買賣移轉契約書
書表下載<https://www.landhc.gov.tw/>

至稅務局

- 『土地』申報土地增值稅。
- 『建物』申報契稅。

也可以選擇『不動產移轉一站式』線上申
辦喔！(見第22頁)

至戶政事務所

- 請領印鑑證明。

也可以選擇其他免附印鑑證明替代措施或
『線上聲明』喔！(見第21頁)

應備文件準備

至地政事務所送件

- 可以自己辦理也可以委託地政士辦理。
- 請持身分證正本及應備文件。

也可到最近的地政事務所申請「代收代寄」
喔！(見第23頁)

2.應備文件

到地政事務所辦理買賣移轉登記需準備好下列
應備文件喔！

- ① 土地登記申請書。
- ② 買賣移轉契約書(正副本各1份)。
- ③ 各項完稅證明。
- ④ 土地、建物所有權狀正本。
- ⑤ 買賣雙方身分證明文件(能以電腦處理達成
查詢者免提出)。
- ⑥ 出賣人之印鑑證明1份或其他免附印鑑證明
措施。
- ⑦ 代理人身分證正本、印章。
- ⑧ 其他依法令規定應檢附之文件。

★ 貼心提醒您～

- 免附印鑑明替代措施指契約書經依法公
證、認證或地政士簽證或出賣人持身分
證正本親自至地政事務所核符身分並同
時於契約書簽證或於地政事務所設置土
地登記印鑑或線上聲明。
- 記得辦理實價登錄，逾期會有罰鍰喔～



第二篇 外國人買賣

1. 資格確認

要先看外國人所屬國家與我國有無平等互惠條件，如果沒有則無法辦理喔！

何為平等互惠條件	哪些是平等互惠國
外國人所屬國家對我國人民在其國家亦享有相等之權利，例如我國人民在法國可以取得其不動產，同樣的法國人民也可以在我國取得不動產。	內政部有提供『外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表』可以查明是否有平等互惠。



內政部地政司網址：
<https://www.land.moi.gov.tw/>

2. 不動產限制



土地法第17條規定有外國人不得移轉取得、設定負擔或租賃之土地如右所示：



3. 用途、目的限制

外國人取得我國不動產目的及用途應符合土地法第19條之規定。

目的：應為供自用、投資或公益之一。

用途：應為住宅、營業處所、辦公場所、商店、工廠...等或經中央目的事業主管機關核准之投資。

4. 應備文件

- ① 土地登記申請書。
- ② 買賣移轉契約書(正副本各1份)。
- ③ 各項完稅證明。
- ④ 土地、建物所有權狀正本。
- ⑤ 買賣雙方身分證明文件(外國人之身分證明文件如居留證、護照影本)。
- ⑥ 出賣人之印鑑證明1份。
- ⑦ 土地使用分區證明。
- ⑧ 代理人身分證正本、印章。
- ⑨ 其他依法令規定應檢附之文件。

★ 貼心提醒您~

如外國人國家為州立國家需再提供為何州之證明文件，例如：美國加州居民可提供如駕照影本為證明文件。



第三篇 房地貸款

如果您已經找到適合的銀行，也談好貸款額度，那麼需要辦理抵押權設定登記，地所登記完畢，銀行才會把錢匯到您的帳戶喔～

1.辦理流程



2.應備文件

- ① 土地登記申請書。
- ② 抵押權設定契約書(正副本各1份)。
- ③ 土地、建物所有權狀正本。
- ④ 申請人身分證明文件。
- ⑤ 義務人印鑑證明1份(如果您是向金融機構貸款，可以不用附)。
- ⑥ 代理人身分證正本、印章。
- ⑦ 其他依法令規定應檢附之文件。



第四篇 房地繼承

1.遺產如何處理

家人過世是一件令人難過的事，但悲傷之餘，還是要打起精神，處理遺產喔～

辦理繼承登記之前，要先確定遺產怎麼分配？法律並沒有強制的規定，可以由全部的繼承人均分，也可以由繼承人協議各筆遺產的繼承方式，只要全體繼承人同意就可以了。

另外，如果每個繼承人的意見都不同，無法達成協議，也可以先辦理公同共有的繼承登記，以免被罰錢喔！

★ 貼心提醒您～

- 繼承登記是有時間性的，一定要在被繼承人往生後的6個月內申辦，如果超過時間，是會被罰錢的。
- 男女繼承不動產權利是平等的喔～



2.辦理流程

STEP1

至戶政事務所

- 申報死亡登記。
- 申請戶籍謄本(包含除戶謄本)。

STEP2

至國稅局

- 申請『遺產清單』。
- 申報『遺產稅』並繳納遺產稅。
- 領取遺產稅繳清或免稅證明文件。

遺產稅簡易案件不受被繼承人戶籍地限制，可自行選擇全國任一國稅局臨櫃申報喔!

STEP3

至稅務局

- 遺產證明書辦理查欠稅。
- 如為分割繼承者一併購買印花稅。

STEP4

應備文件準備

STEP5

至地政事務所送件

- 可以自己辦理也可委託地政士辦理。
- 請持身分證正本及應備文件。

也可到最近的地政事務所申請代收代寄喔!
(見第23頁)



★貼心提醒您~

拋棄繼承，記得要在繼承人知悉繼承
3個月內，以書面向法院拋棄繼承。

3.應備文件

- ① 土地登記申請書。
- ② 登記清冊。
- ③ 繼承人現在的戶籍謄本及載有被繼承人死亡記事的戶籍謄本。
- ④ 繼承系統表。
- ⑤ 法院核准拋棄繼承備查文件。(有拋棄者附)
- ⑥ 遺產稅繳清或免稅或不計入遺產總額證明書正、影本。
- ⑦ 遺產分割協議書正、副本及立協議書人之印鑑證明(分割繼承者需檢附，另外也可參考免附印鑑證明替代措施)。
- ⑧ 土地、建物所有權狀或他項權利證明書正本，無法檢附者，請檢附切結書。
- ⑨ 代理人身分證正本、印章。
- ⑩ 其他依法令規定應檢附之文件。



★貼心提醒您~

遺產分割協議書應按分割**不動產金額千分之一**，貼
印花稅票。

第五篇 財產管理好幫手

一、地籍存摺

想了解自己全部的不動產產權資料嗎？「地籍存摺My Data查詢系統」，提供民眾、公司行號、組織團體及政府機關，透過自然人、工商、組織及機關憑證，免費上網申請個人地籍產權歷程及不動產實價歷次移轉價格等資料，並下載加值使用，讓您隨時能掌握產權大小事。

網址：<https://my.land.moi.gov.tw>



二、地籍異動即時通

不動產所有權人可隨時掌握名下不動產因買賣、拍賣、夫妻贈與、贈與、信託、抵押權設定、書狀補發、查封或假扣押等登記案件於「收件」、「異動完成」時，自動以手機簡訊或電子郵件通知，即時掌握財產異動的第一手資訊。



申請方法:

1. 網路申請:所有權人以自然人憑證或工商憑證，透過內政部地政司建置線上申辦系統申請。
[網址:https://clir.land.moi.gov.tw/cap/](https://clir.land.moi.gov.tw/cap/)
2. 臨櫃申請:所有權人出具身分證至地政事務所申請。
3. 併登記案件申請:登記案件權利人隨登記案件一併申請。



三、住址隱匿保護個資免煩惱

第二類登記謄本得依登記名義人之請求，隱匿部分住址，僅顯示至段（路、街、道）或前6個字，其後資料均隱匿。

申請方法：

1. 網路申請：所有權人以自然人憑證透過內政部地政司建置線上申辦系統申請。

網址：<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>

2. 臨櫃申請：所有權人出具身分證至地政事務所申請。

3. 併登記案件申請：登記案件權利人隨登記案件一併申請。

《各類謄本、申請資格及顯示的個人資料對應關係》

		✓ 全部顯示					△ 部分顯示		✗ 不顯示		
申請人		姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人					
第1類謄本	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓					
第2類謄本	任何人	自然人 (陳XX) ✓	✗ (無資料)	△ (A123****9)	✓	✓					
第3類謄本	登記名義人利害關係人	✓	✗	✗	✓	✓					

第六篇 便民服務

一、地政案件線上申辦也可以

申請方式：

所有權人以自然人憑證或工商憑證，透過內政部地政司建置線上申辦系統申請。

網址：<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>



開放項目：

登記業務：

統一編號、姓名、出生日期、住址更正（戶政更正有案者）或建物門牌、姓名、住址變更登記、地籍產權異動即時通、住址隱匿申請。

測量業務：

建物滅失勘查及登記、建物基地號勘測及登記、土地坍沒及複丈、土地鑑界。

地價業務：

申報地價、不動產實價登錄。

網路也能辦喔～

謄本業務：
第二類人工登記簿謄本



二、線上聲明移轉真意說分明

申請方式：

所有權人及受委託之「開業」地政士或律師，以自然人憑證，透過內政部地政司建置之地政數位櫃台申請，表示所有權人移轉真意。

網址:<https://dc.land.moi.gov.tw>

辦理流程：

STEP1
當事人



所有權人以自然人憑證登入

- 聲明事項：
 - ① 不動產標的(縣市別、地段別、地號、建號、權利範圍)。
 - ② 辦理事項(登記原因)。
 - ③ 取得權利人。
 - ④ 委託代理人姓名。
 - ⑤ 聲明期限：限定為3個月內。
- 聲明序號：電子簽章送出後，系統自動產生並請提供代理人。



STEP2
代理人



地政士或律師以自然人憑證登入

- 輸入當事人提供之聲明序號。
- 確認當事人身分、聲明事項是否相符，相符即完成聲明驗證。
- 送件時於申請書備註欄記明線上聲明序號或列印完成線上聲明文件附案。

STEP3
登記機關

地政事務所檢視申請資料是否相符

三、不動產移轉一站式簡單辦

地政機關提供全國地政資料庫，供民眾透過地方稅網路申報作業，以自然人憑證或健保卡線上申請土地增值稅及契稅，簡化不動產移轉流程。



網址：

<https://net.tax.nat.gov.tw/PLRX/Lrx200d01/index.html>

地方稅網路申報作業

108年4月1日星期一 首頁 濱崎首頁 全文檢索 請輸入關鍵字

常用服務 - 新手上路 | 專業人士 | 常見問題 | 卑詩專區 | 音影專區

常用服務

- 使用牌照稅線上查繳稅系統
- 地價稅線上查繳稅系統
- 房屋稅線上查繳稅系統
- 公所費
- 借貸代理人帳號申請
- 印花稅帳號申請
- 娛樂稅帳號申請
- 廉租自辦操作手冊
- 實地督導享有的自用住宅稅率
- 以臺北方式繳扶養義務、體制換領及證明服務

地方稅 網路申報作業



22

不動產移轉
土地增值稅、契稅、印花稅
地價稅申辦
減免用地申請
房屋稅申辦
稅籍相關證明申請-使用情形變更

一般申報人
(法人、自然人)
憑證 / 健保卡 登入

印花稅彙總繳納
印花稅大額憑證總繳
娛樂稅自動報繳
娛樂稅臨時公演

娛樂印花申報業者
帳戶 / 憑證 / 健保卡 登入

四、跨縣市代收代寄真方便

不論居住何處前往就近地政事務所，均可代收代寄案件至不動產所在地之縣市。

跨縣市代收代寄包含哪些案件項目？

- (一)土地登記。
- (二)土地複丈及建物測量。
- (三)土地登記規則第二十四條所定之複印登記申請書及其附件。
- (四)複印土地複丈及建物測量申請書原案。
- (五)依檔案法規定申請複印之公文。
- (六)英文不動產權利登記證明。
- (七)人工登記簿謄本。
- (八)利害關係人申請之異動索引、異動清冊。
- (九)複印信託專簿、共有物使用管理專簿及土地使用收益限制約定專簿。
- (十)代理人送件明細表。
- (十一)土地複丈成果圖補發。
- (十二)實價登錄「表單登錄、紙本送件」案件。



五、跨縣市收辦土地登記案件

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，可就近擇全國任一地政事務所全程申辦土地登記案件，便捷又省時。

跨縣市收辦土地登記包含哪些案件項目？

108年10月起全國試辦

住址變更登記

更名登記

以戶政機關有更名記者者為限

更正登記

以戶政機關更正有案之姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等更正登記

門牌整編登記

書狀換給登記

以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限

預告登記

塗銷預告登記



109年7月預計新增拍賣(不含外國人、大陸人士、法人等)、抵押權塗銷、設定、讓與或內容變更(限金融機構)等項目，實施日以內政部公布為準。

六、登記案件遠途先行審查

申請對象：

申請人或代理人居住於新竹市以外之區域，唯一全國範圍最廣。

申請方式：

送件繳費後主動提出並支付回郵。

1.簡易案件

2.買賣、贈與、交換(限筆棟數5筆、申請人5人、連件件數3件以下)

3.抵押權設定(限筆棟數10筆、申請人5人、連件件數3件以下)

受理作業程序：

地政事務所人員先行審查：

1.符合規定，依序登記。

2.如需補正且當場完成，依序登記。

3.無法當場補正，依土地登記規則第56條規定於十五日內補正。



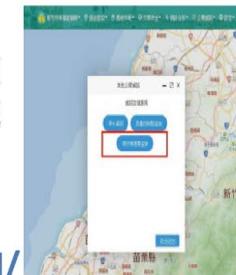
七、徵收資訊簡單查

新竹市徵收補償知現況

新竹市幸福宜居網新增徵收保管款查詢功能，民眾只需輸入申請人統編即可查詢未領補償費情形喔～

網址：

<https://eghouse.hccg.gov.tw/hcland/>



內政部地政司土地徵收管理系統

可查詢全國徵收案件之計畫書圖、核准徵收函、公告及土地使用情形等資訊。

網址：

<https://www.land.moi.gov.tw/>



相關服務資訊

新竹市政府地政處

地 址：30051新竹市中正路120號

網 址：<https://land.hccg.gov.tw/>

服務電話：(03)521-6121



聯絡傳真：(03)522-9880

服務時間：週一至週五

08:00-12:00 13:00-17:00

新竹市地政事務所

地 址：30050新竹市光華東街60號

網 址：<https://www.landhc.gov.tw/>

服務電話：(03)532-5121



聯絡傳真：(03)533-7942

服務時間：週一至週五

08:30-17:00



新竹市政府地政處109年3月印製

廣告