

基隆市政府 函

地址：202基隆市中正區義一路1號

承辦人：蔡嘉玲

電話：02-24201122 分機2410

電子信箱：chialing00328@mail.klcg.gov.tw

202

基隆市中正區基隆市信一路177號31樓

受文者：基隆市不動產仲介經紀商業同業公會

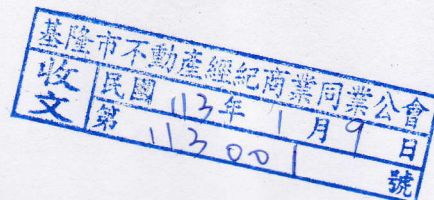
發文日期：中華民國113年1月4日

發文字號：基府地權貳字第1130200349號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨



主旨：檢送本府112年12月27日召開「112年度基隆市不動產業者聯合座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年12月8日基府地權貳字第1120261411號開會通知單續辦。
- 二、請各公會轉知所屬會員依決議事項辦理。

正本：基隆市不動產仲介經紀商業同業公會、基隆市地政士公會、基隆市租賃住宅服務商業同業公會、財政部北區國稅局基隆分局、財政部國有財產署北區分署基隆辦事處、基隆市稅務局、基隆市地政事務所、本府消保官、本府都市發展處(建築管理科)、本府都市發展處(使用管理科)、本府都市發展處(都市計畫科)、本府都市發展處(住宅及都更科)、本府產業發展處(工商管理科)、本府產業發展處(消費者服務中心)

副本：本府地政處(測繪處理科)、本府地政處(用地及地價科)、本府地政處(土地開發科)、本府地政處(地權登記科)(均含附件)

市長 謝國樑 喪假

副市長 邱佩琳 代行

112 年度基隆市不動產業者聯合座談會會議紀錄

壹、開會時間：112 年 12 月 27 日（星期三）上午 09 時 30 分

貳、開會地點：基隆市議會 B 棟 1 樓多媒體簡報室

參、主席：王處長英哲

紀錄：蔡嘉玲

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、111 年績優地政士表揚

陸、主席致詞

地政士公會柯理事長、仲介經紀公會方理事長與各位不動產公會、各機關與會代表，大家好。

首先感謝大家百忙之中撥冗來參加本次不動產業者聯合座談會，這是市府第一次以「聯合座談會」方式邀集本市地政士公會、不動產仲介經紀商業同業公會、租賃住宅服務商業同業公會等 3 大公會共同出席之座談會，除了希望促進本市地政業務推動及維護不動產交易市場安全外，更希望藉由聯合座談會的方式增進不動產業界與機關間之聯繫配合，減少本市不動產交易糾紛，保障民眾權益。

此外，也期望藉由此次座談會之提案討論，共同探討政策施行中所面臨的問題，以及思考如何迎接未來的挑戰，以創造更高的為民服務品質與績效。

最後恭喜本次獲得 111 年績優地政士獎的 4 位優秀地政士，也再次感謝各位地政夥伴的參與。

柒、業務單位報告：詳如會議資料

捌、111 年提案列管執行情形

一、提案一(提案單位：基隆市地政事務所)

(一)案由：本所提供有免附登記清冊之簡化措施，如登記原因證明文件已清楚載明申請標的者，得免再附登記清冊，以縮短案件處理時效。

(二)決議：業已辦理宣傳，同意解除列管。

二、提案二(提案單位：基隆市地政事務所)

(一)案由：請本市地政士公會協助派員擔任本所地政志工。

(二)決議：請本市地政士公會協助於召開理監事會、會員大會時，將志工參與及福利等議題納入討論，再提供建議，另本案同意依業務單位建議，先予解除列管。

三、提案三(提案單位：地政處)

(一)案由：消費者透過不動產經紀業購買房屋衍生消費糾紛，業者應就不動產交易專業業務，妥處紛爭。

(二)決議：業務單位業已請公會轉知所屬會員，同意解除列管。

四、提案四(提案單位：地政處)

(一)案由：不動產經紀業受起造人或建築業委託代銷預售屋時，所簽訂之代銷契約應於簽訂、變更、終止之日起 30 日內向本府申請備查，並於現場揭示許可函、公會會員證書及經紀人證書。

(二)決議：業務單位已辦理宣傳，並於辦理備查業務時加強注意，同意解除列管。

五、提案五(提案單位：地政處)

(一)案由：不動產經紀業請求退還營業保證金之時點，應以經地政單位核准註銷營業之日起算，故請業者於取得經濟部證明文件後即務必向本府申請備查。

(二)決議：本市 112 年度截至 11 月底之經紀業備查案件，案件皆依規定程序辦理，並以經濟部證明文件為辦理備查要件，本案同意解除列管。

玖、112 年提案討論：

案號	一	提案單位	產業發展處(消費者服務中心)
案由	<p>請確實遵守消費者保護法、公平交易法、商品標示法、成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項、住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項、不動產說明書應記載及不得記載事項、不動產經紀業管理條例、住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項等法律規定，避免損及消費者權利。</p>		
說明	<p>一、不動產屬重大交易，消費者屬資訊不對等之弱勢族群，應依上述法規加以保護。</p> <p>二、違反者，依消費者保護法第 33 條、36 條、37 條處置，嚴重者移送公平交易委員會調查。</p>		
業務單位意見	<p>一、旨揭法律系維繫不動產市場穩定之重要依據，本處將以此基礎，持續與相關業管單位合作，避免消費者因資訊落差造成權益受損，以促進不動產交易市場之安全穩定。</p> <p>二、倘遇業管範圍之情事，將依消費者保護法、平均地權條例、不動產經紀業管理條例等法律規定予以辦理。</p>		
決議	<p>依業務單位意見辦理。</p>		

案號	二	提案單位	基隆市地政事務所
案由	地政便民服務再升級，跨機關合作塗銷本市國民住宅註記。		
說明	<p>一、按未清償國民住宅貸款之國民住宅於出售、出典、贈與或交換辦理所有權移轉時，應先清償國民住宅貸款及塗銷相關國民住宅註記後辦理。</p> <p>二、經查本市約尚有 6 千多戶建物之主要用途為國民住宅，於受理民眾之移轉登記案件時，需函請主管機關確認是否得塗銷該國民住宅註記後再一併辦理移轉登記。</p>		
業務單位意見	<p>一、為提升登記效率並降低不動產交易成本，基隆市地政事務所將以跨機關合作方式，主動提供國宅清冊移請辦理清查後再塗託本所辦理建物主要用途變更登記。</p> <p>二、因本市國宅棟數眾多，基隆市地政事務所將採分批方式進行清查，爰建議地政士公會向所屬會員宣導，如為加速登記案件之審理，亦可先行向基隆市政府都市發展處使用管理科洽辦建物主要用途變更。</p>		
決議	依業務單位意見辦理。		

案號	三	提案單位	基隆市地政事務所
案由	<p>有非本市之地政士因備註欄中有關價格資訊欄位登錄不實而受罰之情形，為避免本市不動產相關從業人員因相同欄位登錄疏漏而受罰，如登錄申報時遇有填載疑問請電洽本所地價課詢問或檢附契約至本所先行檢視申報書後再行送件。</p>		
說明	<p>實價登錄申報書備註欄，涉及價格資訊之欄位應依契約內容如實登錄以免受罰。以買賣案件為例，若買賣契約總價包含非屬不動產交易價格之費用者(如裝潢費、家俱設備費、相關稅費及行政規費等)，應於備註欄中勾選相對應之選項：</p> <p>一、如各項費用不能分別計價，則依契約簽訂所含項目勾選即可。</p> <p>二、如各項費用能分別計價，則除勾選外應依契約簽訂價格申報。</p> <p>三、如有多項費用雖不能分別計價但有合計價格，則除勾選正確選項外，應於備註欄之其他事項中，填寫如「本案總價含裝潢費、家俱設備費合計 14 萬元整」。</p>		
業務單位意見	<p>請本市不動產相關從業人員如遇備註欄(價格資訊欄位)有登錄申報疑問時，請電洽基隆市地政事務所地價課詢問或檢附契約書與申報書至本所，由所內同仁先行檢視申報書登錄內容與契約是否一致後，再行送件或修正後再行送件，以免受罰。</p>		
決議	<p>依業務單位意見辦理。</p>		

案號	四	提案單位	基隆市不動產仲介經紀商業同業公會
案由	不動產仲介經紀業、經紀人及營業員複訓申請換發研習證明、文件認可辦法、規定認可之講習訓練內容。		
說明	<p>一、換發講習證明需三年內 20 小時訓練課程，集中三天連續上完，對學員時間安排上及學習內容皆諸多不便，且無法即時跟上政令宣導或新修法令規定。</p> <p>二、由官方舉辦有關不動產相關政令及新修法令宣導納入研習課程時數規定。</p> <p>三、是否須經內政部地政司同意？是否比照地政士由基隆市府核發政令宣導時數證明？</p>		
業務單位意見	<p>一、有關得辦理不動產經紀人、不動產經紀營業員專業訓練之機構、團體，依不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法第 2 條、不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法第 3 條規定，僅得為以下 3 者：「設有地政、不動產或法律相關系(所)、科之大專校院」、「不動產仲介經紀商業、代銷經紀商業同業公會全國聯合會或其各地同業公會」、「其他經登記或立案滿三年之不動產經紀相關之非營利機構或團體」。</p> <p>二、本府乃為地政士專業訓練機關(構)學校團體認可辦法第 2 條規定之可辦理地政士專業訓練之機關，而相關政令宣導係按內政部公告之「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」核發地政士專業訓練時數；有關不動產經紀人、不動產經紀營業員部分，礙於相關法令規定，歎難辦理相關事宜。</p>		
決議	<p>因本案涉及中央規定，後續請業務單位適時向內政部地政司反映本市不動產仲介經紀商業同業公會希冀將直轄市、縣(市)主管機關比照地政士專業訓練納入得辦理不動產經紀人、不動產經紀營業員專業訓練之機關，另請公會亦透過全國聯合會反映本案訴求。</p>		

拾、政令宣導：

一、宣導資料詳會議資料。

二、各機關補充說明：

(一)基隆市稅務局

在印花稅的部分，請各地政士盡量以網路申報開立大額憑證，減少印花稅票的貼用。

(二)產業發展處工商管理科(消費者服務中心)

請各位業者盡量採用內政部頒訂的契約書範本，契約書內需勾選的部分應明確，以避免糾紛；另避免特別約定條款訂有不擔保瑕疵責任之條文，以免產生契約無效的情形。

(三)財政部北區國稅局基隆分局

1、配合民法修正成年年齡下修為 18 歲，請注意對遺產稅、綜合所得稅、房地合一稅相關影響。

2、104 年 12 月 31 日以前取得房地之出售，屬舊制財產交易所得，其土地交易所得依規定免納所得稅，房屋交易所得應依所得稅法規定計算財產交易所得。

拾壹、臨時動議：

案號	一	提案單位	基隆市地政士公會公會 柯理事長姿岑
案由	有關實價登錄申報有誤寫情形，可否於改正後免予裁罰。		
說明	實價登錄於申報後，發現是很明顯的誤寫或失誤情形，並非故意，裁罰可否放寬，或就是類情形，於改正後免予裁罰。		
承辦單位 回應意見	內政部目前對於實價登錄申報不實並未訂有非故意申報不實的錯誤態樣，而免予裁罰，故實務上就申報不實，較難以有裁量空間。		
決議	請本市地政事務所研議本案明顯錯誤免予裁罰之可行性，如無裁量空間，則適時在中央地政相關會議提出建議，或主動發文提請解釋。		

拾貳、會議結束：上午 11 時 30 分