

地政便民 服務手冊

110年

e指通



新竹市政府
Hsinchu City Government

前言

每年都有許多年輕人
來到新竹市成家立業
為協助大家解決不動產的各類疑問

「地政便民e指通服務手冊」

提供最簡便實用的房地資訊
不必出門便能知新竹地政事
讓幸福、宜居、便利新竹是易事

第一篇 新竹市幸福宜居網

一、e 指查房地區位-----	01
二、e 指查房地價格-----	03
三、e 指查預售屋資訊-----	05
四、e 指查不動產合法業者-----	06
五、e 指查三七五租約-----	07
六、e 指查未辦繼承不動產-----	08

第二篇 e指通地政便民服務

一、地籍存摺 My Data-----	09
二、地籍異動即時通-----	11
三、住址隱匿護個資-----	13
四、網路申請不動產登記-----	15
五、線上聲明表真意-----	17



六、不動產移轉一站式-----	19
七、授權 My Data 查驗-----	20
八、徵收資訊e指通-----	21

第三篇 房地買賣注意事項

一、委託仲介買屋注意事項-----	23
二、委託仲介賣屋注意事項-----	25
三、如何釐清產權界線-----	27
四、如何辦理產權登記-----	29
五、實價登錄如何申報-----	31
六、消費糾紛如何處理-----	32

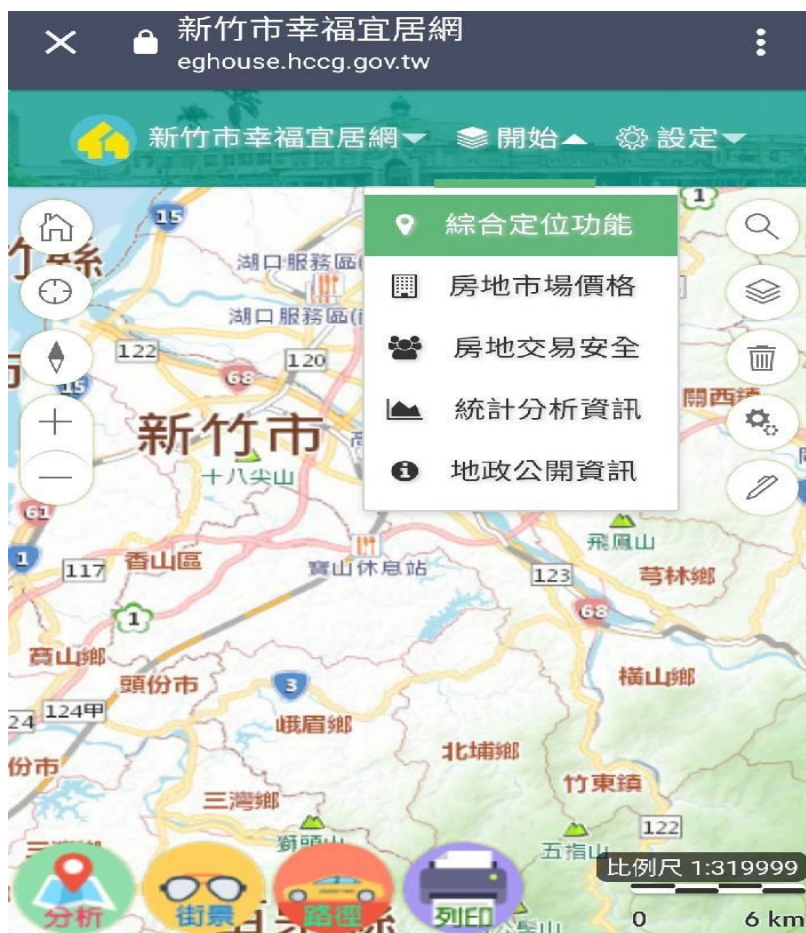


e指查 房地區位

房子該買在哪裡呢？

「新竹市幸福宜居網」告訴您

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



e指查 房地區位

綜合定位

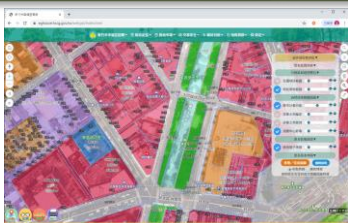
提供門牌、地建號、
行政區里、坐標、地
標、GPS定位、電桿
定位後，可查詢土地
周邊資訊及空間分析。

圖上分析→反查地號

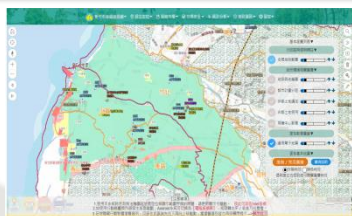


空間分析

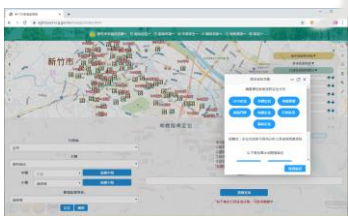
圖資套疊->航照、都計、地籍圖



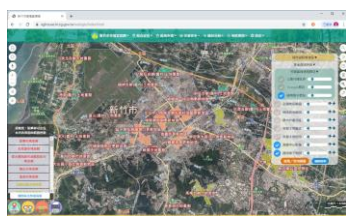
敏感環境->地質敏感區無所遁形



公設、商業種類->分布報你知



土地開發->掌握市政發展方向



e指查 房地價格

房子買多少錢才算合理呢？

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~



區位



類型



時間



價位



★ 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~

e指查 房地價格

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。

e指查 預售屋資訊

購買預售屋有哪些注意事項呢？

預售屋建案進行任何「銷售」行為前，「銷售預售屋者」應申請備查。利用新竹市幸福宜居網可以查到下列資訊喔～

- 得知預售屋建案基本資訊
- 預售屋買賣契約書
- 也可透過內政部不動產交易實價查詢服務網

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

內政部不動產交易實價查詢服務網

首頁 資料下載及申請 舊版網站 相關連結 支援服務 線上客服

買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建案查詢

新竹市 新竹市 建案名稱 建案名稱 街道 地段

建造執照： 執照號碼 申報期間： 110 年 7 月 110 年 10 月 止 搜尋

建案名稱	坐落位置	起造人	樓層戶數	使用分區	主要用途	主要建材	銷售期間	坐落基地
紅光	金雅路	鴻和建設股份有限公司	45	鄉村區乙種建築用地	G3日用品零售及服務設施、H2集合住宅	鋼筋混凝土構造	期間至戶數銷售完畢	金雅路56地號
望平	石坊街	凱實建設有限公司	13	第二種商業區	店舖、集合住宅	鋼筋混凝土	1100711-1110711	西門路二小段38地號
綠島HOUSE	港灣街港灣二街口	恒盛開發有限公司	10	第一之一種住宅區	住家用、停車空間	鋼筋混凝土	1100716-1110118	東溪路166地號
天線MX	東區溪洲路110號旁	天線建設有限公司	29	特定商業區甲種建築用地	H2集合住宅、停車空間	鋼筋混凝土	1100801-賣完為止	水源路969地號
品益文華	蕭漢路13號旁	品益建設有限公司	6	第一種住宅區	停車空間、集合住宅	鋼筋混凝土	1100706-1110630	南華路601地號
悅佳欣來	公權五路四段與金雅東街交叉口	悅佳建設股份有限公司	56	鄉村區乙種建築用地	G3、店舖、H2、集合住宅	鋼筋混凝土	110年02月26日至銷售完畢止	金雅路111地號
森VILLA(D區)	中華路六段647巷136弄	新富開發股份有限公司	29	山坡地房屋區丙種建築用地	集合住宅	鋼筋混凝土	108/2/26-110/1/27	森VILLA11地號
品益中央	中光路26號旁	品益建設有限公司	10	第一種住宅區	店舖集合住宅、停車空間	鋼筋混凝土		

顯示 1 至 8 筆 (共計 8 筆)

預售屋資訊哪裡查？



進入不動產交易實價查詢服務網，查詢預售屋備查資訊So Easy!



e指查 不動產合法業者

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。

e指查 三七五租約

如何知道土地上有無訂定三七五租約呢？

新竹市幸福宜居網提供您查詢單筆土地有無訂定三七五租約，另建置新竹市訂有三七五租約土地分布一覽圖，從現在起～進入**新竹市幸福宜居網**→點選**資訊公開**→點選**三七五租約**，您無須再另行申請土地登記謄本，上網就能得知土地有無訂定三七五租約的資訊喔～



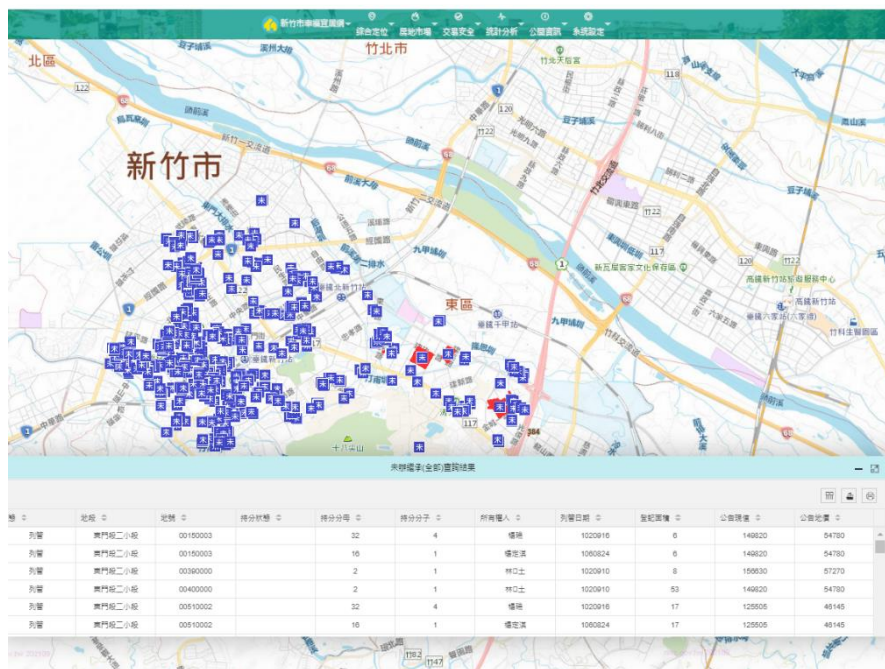
e指查 未辦繼承不動產

如何知道有無未辦繼承的不動產被列管呢？

透過新竹市幸福宜居網，您僅須
點選綜合定位→輸入欲查詢土地
之地段地號(建物輸入建號)→再
點選分析，即可得知該筆土地或
建物是否為未辦繼承列冊管理之
不動產，方便省時又免費喔～



★ 貼心提醒：男女繼承不動產的權利是平等的喔～



地籍存摺 My Data

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>



地籍存摺 My Data

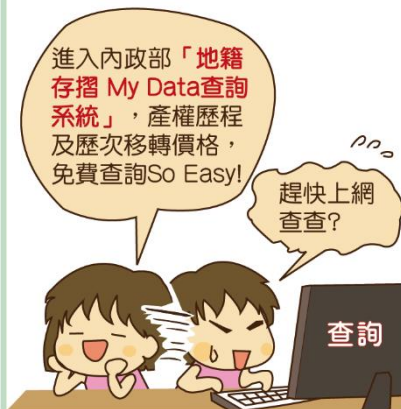
1. 怎麼知道名下不動產的資料呢？



2. 「地籍存摺 My Data」告訴您~



3. 透過「自然人憑證」免費上網申請



4. 輕鬆下載，隨時掌握產權大小事



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/>



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。

地籍異動即時通

1. 到底要如何守護不動產呢？

新聞報導房子會被偷賣？
該怎麼預防呢??



2. 「地籍異動即時通」替你守護~

對了!! 有了!!
地籍異動即時通!!



3. 透過線上申辦系統趕快申請

趕快上內政部
線上系統申請



4. 名下產權異動，立馬收到訊息



住址隱匿 護個資

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 X 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)	X	△ (A123****9)	✓	X
	非自然人 ✓	(無資料)	✓		
第3類謄本 登記名義人利害關係人	✓	X	X	✓	✓

住址隱匿 護個資

1. 收到不認識的人寄的信?



某天回家，
收到不認識
的人寄的信



2. 納悶別人為何會知道呢?

百解疑惑ing ???
為什麼會知道我的地址呢?

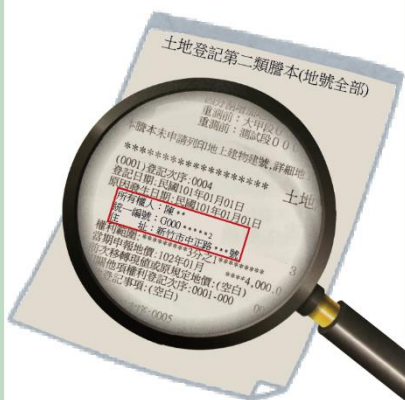


3. 申請住址隱匿，隱匿住址部分資料

趕快上內政部
線上系統申請



4. 第二類謄本僅顯示至段(路、街)



網路申請不動產登記



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。
- 為降低網路申請土地登記的風險，確保交易安全及民眾財產權益，除簡易案件以外，辦理買賣、抵押權設定、分割繼承等登記就要委託專業代理人代理網路申請。



網址：<https://dc.land.moi.gov.tw>

開放項目：

買賣、贈與、繼承、設定等146種不動產登記(囑託、逕為登記等除外)。

網路申請不動產登記

1. 代理人登入數位櫃檯



以憑證登入系統，
輸入相關申請資料
並電子簽章

2. 申請人登入數位櫃檯



以憑證登入系統，
確認相關申請資料
並電子簽章

3. 代理人再次登入送出案件並線上繳納規費



再登入系統，線上
送出案件申請書

+ 線上支付規費

4. 代理人郵寄紙本附件至管轄地政事務所



郵寄紙本附件至
管轄地政事務所

線上聲明 表真意

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

線上聲明 表真意

1. 賣房子還要請假親自到場核對身分或是申請印鑑證明?



2. 「線上聲明」便民措施告訴您



3. 「地政數位櫃台」送出聲明序號通知專業代理人完成聲明驗證



4. 地所人員檢視申請資料是否相符



不動產移轉一站式

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 回首頁 網站導覽 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 下載專區 影音專區



報稅代理人

憑證 / 健保卡
登入



一般申報人 (法人、自然人)

憑證 / 健保卡
登入



娛樂印花申報業者

帳號 / 憑證 / 健保卡
登入

授權 My Data 查驗

當事人可**授權**代理人於數位櫃臺查詢戶政My Data，供不動產登記案件代理人(地政士或律師) **查驗當事人身分**參考。



使用者須使用自然人憑證辦理。

網址:<https://dc.land.moi.gov.tw>

安心授權 限時查驗



Step 1

登入 **數位櫃臺** 【查驗當事人身分(MyData)】



代理人

輸入當事人資料

姓名

身分證字號

產生查驗碼



請提供查驗碼
給當事人

Step 2



個人化資料自主運用(MyData) 【線上服務 - 地政數位櫃臺服務申請
(查驗當事人身分)】



當事人

輸入當事人資料&查驗碼

身分證字號

生日

查驗碼



連結 **數位櫃臺**

【當事人授權查驗(MyData)】

Step 3

登入 **數位櫃臺** 【查驗當事人身分(MyData)】



代理人

查詢當事人MyData



當事人授權後
16小時內可查

e 指通地政便民服務 21

<https://lems.moi.gov.tw/LandOBT/ASPX/pubQuery.aspx>

21

徵收資訊 e指通

1. 如何知道徵收相關的資訊，徵收保管款領了沒？

老婆~記得今天要去詢問徵收的事情喔!



好，我知道啦~

2. 親自去問承辦，還是打電話去？



天黑了，人都下班了~要去哪問啊？

怎麼辦？



3. 土地徵收專區24小時線上查詢

趕快上地政處官網
土地徵收專區查詢



4. 徵收資訊公開透明

- ☑作業流程
 - ☑應備文件
 - ☑案件進度
 - ☑徵收書圖
 - ☑徵收保管款
- 全部都查的到喔~



委託仲介買屋注意事項？

請選擇合法地政士簽訂不動產買屋契約喔～
買屋時請注意下列事項：

STEP1：確認房屋狀況



1

一定要實地看屋，
多方查訪確認現況，
這很重要喔



2

詳細閱讀說明書，
確認產權現況



3

確認有無輻射、海
砂、漏水或佔用等
情事

委託仲介買屋注意事項?

STEP2：簽訂要約/斡旋契約



1

選擇使用要約書或
交付斡旋金



2

成交後斡旋金轉為
訂金，後悔不買訂
金沒收

★ 貼心提醒您~

- 出價前應先衡量自備款、貸款成數及每月房貸金額。



委託仲介賣屋注意事項？

請選擇合法地政士簽訂不動產賣屋契約喔～
賣屋時請注意下列事項：

STEP1：簽訂委託銷售契約



1

區分為一般約及專任約，後者限簽約業者獨賣



2

簽約前主張契約審閱期並詳閱契約條款



3

確認服務報酬及解約約定

委託仲介賣屋注意事項?

STEP2：確認說明書內容



1

現況說明書確實填寫，避免日後負法律責任



2

確認不動產說明書內容並簽名

★ 貼心提醒您~

- 內政部不動產資訊平台可下載不動產契約範本。



如何釐清產權界線？

知道自己的土地界線在哪裡嗎？若不清楚的話，可向轄區地政事務所申請土地鑑界，另為避免爭議，購買土地前，也應先申請土地鑑界喔～

STEP1：申請鑑界

鑑界規費每筆(1公頃以下)為計收單位，每單位以新臺幣4,000元計收。



1 申請

土地所有權人填具土地複丈申請書至地政事務所提出申請。



2 確認身分

檢附身分證影本供承辦人員確認身分。



3 安排鑑界日期

至地政事務所申辦土地複丈，隨即排定鑑界日期。

如何釐清產權界線？

STEP2：埋設界標

實地鑑界當天地政事務所會一併通知鄰地關係人到現場喔～

塑膠界標 適用於鬆軟泥土地 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	

1 購買界標

申請人自備符合規定的界標或向地政事務所購買。



2 實地鑑界

實地鑑界、確認界址點並埋設界標。



3 核發成果圖

土地複丈成果圖測量完竣**當場核發**。

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 簽約

買賣雙方簽訂內政部訂定之土地登記申請書及買賣移轉契約書。



土地
申報土地增值稅



建物
申報契稅

2 完稅

至稅務局報稅
也可以選擇『不動產移轉一站式』(參閱第19頁)線上申辦喔～



3 請領印鑑證明

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』(參閱第17、18頁)的方式。

如何辦理產權登記？



應備文件確認

- 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
- 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

4 應備文件準備

應備文件準備，包含申請書、契約書、完稅證明、權狀、買賣雙方身分證證明文件、出賣人之印鑑證明及其他依法令規定應檢附之證明文件。



5 地政事務所送件

持身分證正本及應備文件，可以自己辦理也可以委託地政士辦理

★ 貼心提醒您～

- **免附印鑑證明替代措施**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。
- 買賣登記也可以**網路申請**，請參閱第15、16頁。



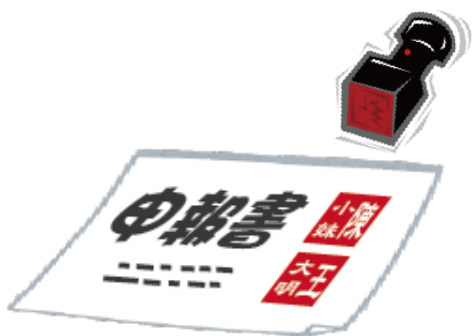
實價登錄如何申報？

土地或建物買賣時，權利人及義務人(買賣雙方)應於不動產買賣移轉登記時，一併申報登錄買賣實價喔～



1 填寫申報書

也可以利用地政線上申報系統，填單後列印紙本申報書。



2 買賣雙方簽章

若委託他人代理申報，應於申報書委任關係欄填明，或附委託書。



地政事務所

3 地所送件

買賣雙方至地政事務所，登記案件連同申報書一併送件。

若無法親自送件，可委託代理人送件喔～

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～

我要
申訴



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。

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～

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

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



