TAIPEI 臺北

找房地

行動測繪

比價格

地政雲網

臺北地政FB

地價查估

尋交易

房市資訊

交易安全

辦登記

智慧地所

臺北市109年

幸福台北
房地通

臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government

基金健全

查資訊

整體開發

公地活化

興開發

臺北市政府地政局

「幸福台北房地通」這本小冊子，
是要方便協助市民解決在台北居住、生活、工作
與投資等有關不動產的各類疑問。

因此，本手冊主要分爲六大篇，第壹至肆篇
介紹「找房地」、「比價格」、「尋交易」及
「辦登記」等內容，除讓各界了解地籍查詢、土地鑑界、
買房、租屋、登記、贈與及繼承等實用知識，
更掌握相關服務內容及注意事項；
第伍篇「興開發」提供土地徵收、公地活化、區段徵收
及市地重劃等資訊；第陸篇「查資訊」則呈現
本局官方網站、臺北地政雲及臺北地政 e 博館等網站
使用指南，並詳列本局暨所屬所隊（含工作站）之服務地點。

此外，我們也將各項創新服務的重要資訊，
依照類別置於各篇之後，除提醒市民多加利用外，
也加上記事本及農民曆，希冀提供民衆豐富多樣性的
地政面面觀，亦方便居家參考。

「幸福台北房地通」，祝福大家身體健康，闔家幸福！

臺北市政府地政局 局長 張名祥

第壹篇｜找房地 ----------04

一、您知道自家房子的家世背景嗎？ ----------04

二、如何釐清土地範圍？ ----------09

三、買房、租房防詐守則 ----------11

第貳篇｜比價格 ----------22

一、擔心房子買貴嗎？ ----------22

二、買賣房屋需要負擔什麼費用？ ----------26

第參篇｜尋交易 ----------36

一、如何讓您買房租屋過程更圓滿？ ----------36

二、買房租屋時常會遇到哪些陷阱？ ----------46

三、如果買房租屋發生爭議怎麼辦？ ----------52

第肆篇｜辦登記 ----------56

一、如何辦理產權登記？ ----------56

二、房地貸款如何辦理登記？ ----------60

三、如何辦理贈與及繼承？ ----------61

第伍篇｜興開發 ----------66

一、您家土地被徵收該怎麼辦？ ----------66

二、您有沒有天上掉下來的禮物呢？ ----------68

三、公有土地在哪裡？如何查？ ----------70

四、碰到區段徵收該怎麼辦？ ----------72

五、碰到市地重劃該怎麼辦？ ----------74

第陸篇｜查資訊 ----------78

一、臺北市政府地政局網 ----------78

二、地政雲 ----------80

三、臺北地政 e 博館 ----------81

四、服務處：含地政局暨所屬所隊、工作站 -------82

記事本 ----------93

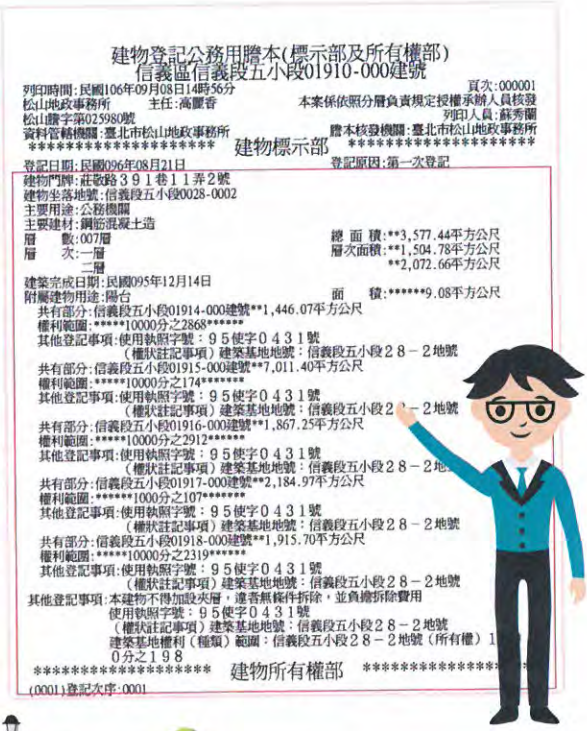
看日子 ----------136

第壹篇｜找房地

一、您知道自家房子的家世背景嗎？

（一）查詢基本資料

想知道某一個門牌的房屋面積有多大？陽台有沒有登記？車位呢？有哪些項目是公設？面積、比例又是多少？那就需要申請土地（或建物）登記謄本來參考囉！您可透過中華電信申請地籍資料，如果您的不動產是在臺北市、新北市或桃園市內，除了中華電信，也可以透過關貿網路申請，或到本市各地政事務所、各便民工作站臨櫃申請喔！


建物登記公務用謄本(標示部及所有權部)
信義區信義段五小段01910-000建號

列印時間:民國106年09月08日14時56分　　頁次:000001
松山地政事務所　主任:高麗香　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
松山謄字第025980號　列印人員:蘇秀蘭
資料管轉機關:臺北市松山地政事務所　謄本核發機關:臺北市松山地政事務所
********** 建物標示部 **********
登記日期:民國096年08月21日　登記原因:第一次登記
建物門牌:莊敬路３９１巷１１弄２號
建物坐落地號:信義段五小段0028-0002
主要用途:公務機關
主要建材:鋼筋混凝土造
層　數:007層　總 面 積:**3,577.44平方公尺
層　次:一層　層次面積:**1,504.78平方公尺
二層　**2,072.66平方公尺
建築完成日期:民國095年12月14日
附屬建物用途:陽台　面　積:******9.08平方公尺
共有部分:信義段五小段01914-000建號**1,446.07平方公尺
權利範圍:*****10000分之2868******
其他登記事項:使用執照字號：９５使字０４３１號
（權狀註記事項）建築基地地號：信義段五小段２８－２地號
共有部分:信義段五小段01915-000建號**7,011.40平方公尺
權利範圍:*****10000分之174*******
其他登記事項:使用執照字號：９５使字０４３１號
（權狀註記事項）建築基地地號：信義段五小段２８－２地號
共有部分:信義段五小段01916-000建號**1,867.25平方公尺
權利範圍:*****10000分之2912******
其他登記事項:使用執照字號：９５使字０４３１號
（權狀註記事項）建築基地地號：信義段五小段２８－２地
共有部分:信義段五小段01917-000建號**2,184.97平方公尺
權利範圍:******1000分之107*******
其他登記事項:使用執照字號：９５使字０４３１號
（權狀註記事項）建築基地地號：信義段五小段２８－２地號
共有部分:信義段五小段01918-000建號**1,915.70平方公尺
權利範圍:*****10000分之2319******
其他登記事項:使用執照字號：９５使字０４３１號
（權狀註記事項）建築基地地號：信義段五小段２８－２地號
其他登記事項:本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用
使用執照字號：９５使字０４３１號
（權狀註記事項）建築基地地號：信義段五小段２８－２地號
建築基地權利（種類）範圍：信義段五小段２８－２地號（所有權）１
０分之１９８
********** 建物所有權部 **********
(0001)登記次序:0001

中華電信地政資訊網路 E 點通

關貿網路地政資訊網路 E 點通

建物門牌、主要用途、主要建材及面積等資訊 → 建物謄本的「標示部」中查詢

建物所有權人等資訊 → 建物謄本的「所有權部」中查詢

抵押權人及設定範圍等資訊 → 「他項權利部」中查詢

房屋坐落基地或某一筆土地形狀如何？左鄰右舍的土地地號又是哪些？地籍圖謄本可以告訴您！申請地籍圖謄本跟申請土地／建物登記謄本的方法一樣喲！

（二）地籍資料查詢參考資訊

您知道房屋有使用用途的限制嗎？您買來作住家使用的房子，有可能是不可作住宅使用的商業住宅或工業住宅嗎？這些資料要去那裏查詢？要如何申請？

申請參考資訊檔，將告訴您更多房地的相關資訊！包括：容積移轉、土地開發建築或使用限制及違章建築等。建議您買屋前申請建物謄本時可一併查閱參考資訊檔。

如果想申請列印參考資訊檔，可至本市各地政事務所或便民工作站，只要提供本人證件及想要查詢參考資料之地段地號即可查詢土地參考資訊唷！

提醒您 列印參考資訊檔工本費每張新台幣２０元

(本謄本列印完畢)

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。

二、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區、土地開發、建築或使用限制，請查閱土地參考資訊。

三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

在謄本上看到這個記得查閱參考資訊檔喔

土地參考資訊

本資料係由資料主管機關提供，非屬土地法規定應登記之事項，僅供參考，如與各該主管機關管有之資料不同時，仍以該主管機關之資料爲準。

土地標示：臺北市　中山區
金泰段　　-　　地號

頁次：共 1 頁

第 1 頁

列印時間：民國107年03月09日16時02分
參考事項類別：土地開發、建築或使用限制
參考事項內容：本案建築基地位於都市計畫規定不得作爲住宅使用地區，應依都市計畫規定用途不得擅自變更住宅使用
原因發生日期：<空白>
資料提供機關：臺北市政府都市發展局
查詢電話：(02)27208889#6748　　電子信箱：udnx0@udd.taipei.gov.tw

參考事項類別：土地使用分區
參考事項內容：娛樂區(供娛樂健身使用不得作住宅使用)。
原因發生日期：<空白>
資料提供機關：臺北市政府都市發展局
查詢電話：02-27208889轉8294　　電子信箱：AC2706@udd.taipei.gov.tw

(列印完畢)

還想知道其他資訊嗎？歡迎到臺北地政雲看看！您可以搜尋到房屋坐落的土地使用分區是哪一種，也可以知道附近有沒有捷運站、醫院、學校、市場、郵局、公園等設施。

臺北地政雲

不動產基本資訊
不動產價格資訊
不動產交易
不動產登記及測量
公有土地
整體開發
不動產統計
現在的位置：首頁 > 不動產基本資訊 > 整合資訊查詢
整合資訊查詢
相關連結
輸入欲查詢
土地地段地號
地號
建號
門牌
行政區：請選擇
段小段：請先選擇行政區
地 號：
查詢
輸入範例：53-1 或 00530001 或 53或00530000
地號
使用分區
公告地價（元／平方公尺）
公告現值（元／平方公尺）
面積
土地權屬情形
地上建物
門牌
使用執照
建築執照
環境資訊
其他資訊
查詢說明
地圖資訊
線上服務
列印
地圖縮放
基隆市
新北市
淡水區
三芝區
金山區
萬里區
八里區
七堵區
林口區
五股區
泰山區
蘆洲區
五分山
沙止區
大尖山
汐止區
新莊區
三峽區
樹林區
鶯歌區
中和區
深坑區
三角山
天上山
烏來區
新店區
烏來山
6km

臺北地政雲
問卷調查 | 網站評分 | 網站導覽 | 意見信箱 | 線上上課 | 會員登入
不動產基本資訊
不動產價格資訊
不動產交易
不動產登記及測量
公有土地
整體開發
不動產統計
現在的位置：首頁 > 不動產基本資訊 > 整合資訊查詢
整合資訊查詢
相關連結
地號
建號
門牌
行政區：信義區
段小段：信義段五小段
地 號：00280002
查詢
輸入範例：53-1 或 00530001 或 53或00530000
地號
使用分區
信義段五小段0028-0002
都市計畫資料請申請閱覽
商業用地(公共設施用地)(臺北市政府所發佈商業使用，94/4/28 [信義段五小段0028-0002]
共1筆資料
公告地價（元／平方公尺）
112,000元 (信義段五小段0028-0002)
歷年地價查詢
共1筆資料
公告現值（元／平方公尺）
407,000元 (信義段五小段0028-0002)
歷年地價查詢
共1筆資料
面積
6,936.00平方公尺
土地權屬情形
臺北市有
地上建物
門牌
查詢說明
地圖資訊
線上服務
列印
地圖縮放
土地基本資料
（含使用分區）
在這裡

（三）是海砂屋或是輻射屋？

房屋是不是海砂屋或是輻射屋？別擔心，您可以到臺北市建築管理工程處網站的「海砂屋」（https://dba.gov.taipei/Content_List.aspx?n=A8254B0FC8FBC0A6），點選頁面之「列管清冊及相關法令專區」，再點選「臺北市高氯離子混凝土建築物列管清冊」就可查到列管案件地址。如果想查詢輻射屋資料，則可以在行政院原子能委員會（http://www.aec.gov.tw 首頁／輻射防護／查詢服務／輻射屋查詢）查到喔！

臺北市建管處

行政院原能會

（四）租屋資訊何處查？

租屋的管道非常多元，但不管透過哪種方式，都要注意以下重點：地點、坪數、樓層、設備以及建物坐落地點的使用分區。要如何取得這些資訊呢？除了上述事項之外，您還可以從下列網站獲得租屋的資訊喔！

內政部租賃條例專區

崔媽媽基金會

二、如何釐清土地範圍？

（一）申請鑑界

您知道自己的土地界線在哪裡嗎？ 若不清楚的話，可以向地政事務所申請土地鑑界喔！另外爲了避免產生爭議，不動產辦理移轉登記前，應先向地政事務所申請土地鑑界以確認土地四至範圍，申請土地鑑界應備證件如下：

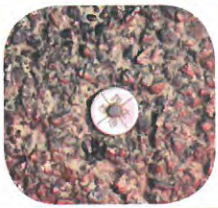
1. 土地複丈申請書（或土地複丈及標示變更登記申請書）。
2. 自然人憑證（適用市民服務大平臺及臺北智慧地所線上申辦）。
3. 申請人身分證明文件（申請人為自然人者，應檢附身分證影本或戶口名簿影本；申請人為法人者，應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明，其為公司法人者，應檢附法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本）。
4. 委託書（如係代理人申請，亦須備代理人身分證明文件）。

提醒您 要如何讓他人清楚知道自己的土地界線呢？在進行鑑界程序前，記得購買制式界標，以利測量時埋設於界址點上，這樣土地界線就更清楚了！

（二）埋設界標

實地辦理鑑界時，申請人應自備符合規定的界標，方便測量時埋設於界址點上，來保障自身權益，購買界標請向地政事務所洽詢。

制式界標共有以下三種：

塑膠界樁	鋼釘界樁	鋼釘界樁
		
適用泥土、砂石、礫石地面	適用柏油地面	適用水泥地面
約 50 公分	約 6 公分	約 3 公分

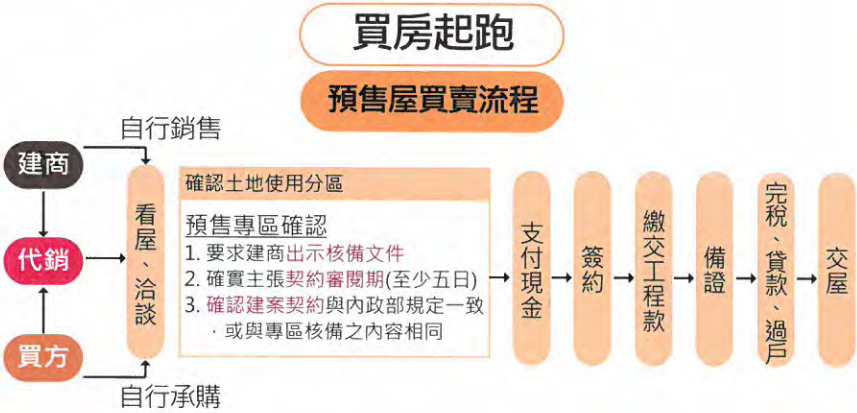
購買土地界標除可親自到地政事務所購買外，亦有下列服務措施：

1. 預約申請服務：以網路、傳真或電話方式至地政事務所，即可預約時間繳費及領取。
2. 代送土地界標服務：土地所有權人申請土地鑑界，可於填寫土地複丈申請書時，一併申請界標代送服務，地政事務所同仁即於測量當日攜帶界標至現場，免除攜帶界標往返不便。
3. 現場購買土地界標服務：倘申請界標支數不足於現場埋設，亦能向現場地政事務所測量人員購買。

※ 如需更進一步資訊請逕向地政事務所洽詢

三、買房、租屋防詐守則

（一）預售屋

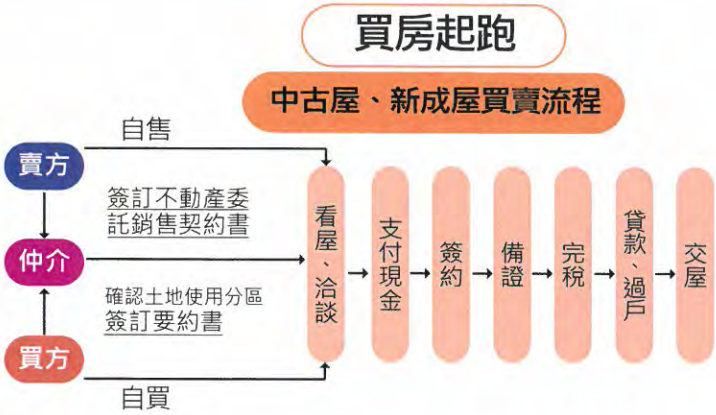


購買預售屋，常見的詐騙情形及破解預防方法如下，提醒買方務必於付款前注意以下事項，以免受騙，維護自身權益：

編號	常見發生詐騙情形	破解預防之道
1	「員工戶」優惠價格銷售話術	通常未必每個建案都有員工戶，且員工戶通常僅為對建設公司內部員工保留之少數戶，代銷業者幹部或跑單幫員工並沒有購買員工戶之權利，故多為其銷售話術，仍須向建設公司確認。

編號	常見發生詐騙情形	破解預防之道
2	「保留戶」低價屋之銷售話術、簽約時不在銷售中心簽約	為避免銷售人員的話術而誤購「紅單轉讓屋」，簽約時務必於銷售或簽約中心簽約，並確認簽約對象應為建設公司，且契約皆應蓋有建設公司的大小章及騎縫章。
3	購屋款匯入對象非公司帳戶及未取得收據	匯款帳號及收據之對象應為建設公司，切勿將任何款項匯入私人帳戶，開立票據應以賣方為受款人並且禁止背書轉讓。且每期款項匯款後必須主動確認款項收受情形，而不是僅和當初接洽的業務員確認。
4	建商「一屋多賣」或交屋前捲款惡性倒閉	於簽約前，務必多方打聽詢問建商的信用與公司形象，並確認建案是否有採用履約保證，保證的方式，購屋價金是否存放於第三公正機構(銀行或建經公司)，同時也得確認建商與第三公正機構簽訂之價金信託專戶契約內容是否有對購屋者不利之處。

（二）中古屋、新成屋



買賣已登記之新成屋、中古屋，常見之詐騙情形及破解預防方法如下，提醒買賣雙方應注意以下幾點，以維護自身權益：

編號	常見發生詐騙手法	破解預防之道
1	賣方為省仲介費用，未委託仲介售屋，而自行於不動產交易網站張貼售屋訊息	《賣方應注意》不動產交易法令規定及手續繁雜，一般民眾難以完全了解，詐騙集團多針對自行售屋且不動產標的無抵押貸款設定之「乾淨」不動產為目標，建議還是委託較具知名度的仲介品牌業者銷售，避免遭詐騙集團盯上，以確保產權。

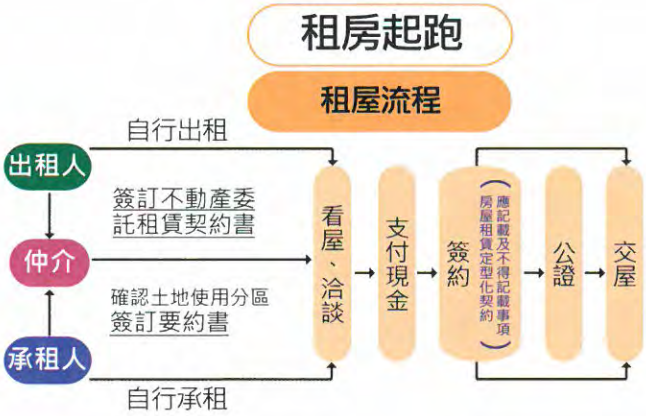
編號	常見發生詐騙手法	破解預防之道
2	買方未議價，直接同意以開價金額購屋簽約	《賣方應注意》不動產交易龐大，通常開價金額並非最終雙方合意之金額，仍須透過雙方針對不動產之屋況、條件等討論確認並進行議價，俗話說「嫌貨才是買貨人」，不在意屋況條件及不議價的買方，應多注意其是否有購屋之真意。
3	買賣契約內容並未約定須另行簽訂履約保證	《賣方應注意》詐騙集團會以「履約保證只是保障買方的權益，對賣家沒有影響，開立履約保障專戶之費用還要雙方共同分擔，沒有訂定之必要」之話術勸賣方無須簽訂履保，事實上，履約保證不僅只是保障買方，也是保障整個不動產交易可以順利完成的機制，為確保不動產交易安全，避免給予有心人士可乘之機，買賣雙方仍應於簽訂買賣契約時，一併簽訂履約保證（價金信託）契約。

編號	常見發生詐騙手法	破解預防之道
4	買賣契約約定由買方或買方指定的地政士辦理過戶手續	《賣方應注意》不動產交易最後一個流程就是向轄區地政事務所辦理登記過戶手續，簽訂契約時，通常買方須依照契約於三日內繳納一定金額訂金（通常為10%），而於簽約時賣方亦應將所有權狀、身分證影本及印鑑證明交予地政士辦理後續完稅及過戶事宜，惟為確保賣方權益，於簽約時仍應審視契約內容，應由賣方及買方共同委託地政士辦理，或由買賣雙方各指定一位地政士方式辦理，以避免遭詐騙集團快速辦理過戶及抵押貸款設定後卻未給付尾款之情形發生。

編號	常見發生詐騙手法	破解預防之道
5	賣方代理人告知多組買方看屋，物件搶手，於看屋時要求先付部分訂金，明日再簽約，於給付訂金後即下落不明	《買方應注意》實務案例曾發生仲介結束委託後未歸還鑰匙而仍持續於網站刊登售屋資訊及帶看房屋，並告知物件熱門搶手，先付部分訂金可以先代為保留之話術，類此情形亦曾發生於租屋之房客假冒屋主之代理人售屋及帶看，騙取看屋民眾付訂之情事發生；建議買方應於付訂金時確認屋主之身分及所有權狀，且勿僅以口頭約定相關購屋條件，應於付訂金同時確認購屋之金額、屋況、過戶及點交等相關事宜並當場簽訂契約。

編號	常見發生詐騙手法	破解預防之道
6	歹徒利用屋主出租房屋卻沒有遷走戶籍的疏漏，偽造屋主簽發的本票向法院聲請本票裁定、取得債權憑證，法院依戶籍地址通知屋主時，通知書卻遭租屋者攔截，房屋因此遭法院拍賣，租屋者不見人影後，被害屋主求償無門	《屋主應注意》政府機關正式公文通知文書通常皆以戶籍地址為通知地址，建議房東應將戶籍設在可收到通知之處，戶籍不要留設在沒有可信任之收件人的住址或為出租的現址，以避免遭不肖分子有機可乘。

（三）租屋



租賃房屋常見之詐騙情形及破解預防方法如下，提醒房東與房屋承租人應注意以下幾點，以維護自身權益：

編號	常見發生詐騙手法	破解預防之道
1	不肖分子趁屋主出國，或屋主未居住的空屋，闖入後換鎖，並偽造屋主的授權書冒充屋主的代理人，將房屋出租，騙取押金及租金	《房客應注意》目前民眾不動產租賃多未委託專業業者，故租屋情形較不完善且較無保障。民眾應於付訂金及押金前，向周邊鄰居打聽該物件之相關訊息，並請屋主出示身分證明及所有權狀以為確認。

編號	常見發生詐騙手法	破解預防之道
2	不肖分子利用不法手段取得並複製物件之鑰匙，並在報章及網站上發布訊息，以假出租房屋真詐財之方式甚至一屋多租，騙取民眾財物	《房客應注意》目前民眾不動產租賃多未委託專業業者，故租屋情形較不完善且較無保障。民眾應於付訂金及押金前，向周邊鄰居打聽該物件之相關訊息，並請屋主出示身分證明及所有權狀以為確認。
3	房客看屋滿意欲承租，於簽約時，房東於契約將帶看之A屋換成屋況較差之B屋	《房客應注意》看屋時，應確認物件之門牌，並務必於簽約時請房東提示所有權狀，並於簽約同時請房東交付鑰匙及點交承租房屋。
4	租屋契約未蓋騎縫章，房東藉故不給房客影本，事後再偷偷抽換、更改契約內容	《房客應注意》簽訂租賃契約時，尚應注意契約隔頁應蓋雙方騎縫章，契約並應由租賃雙方各持1份，以避免部分契約內容遭抽換，確保房客權益。

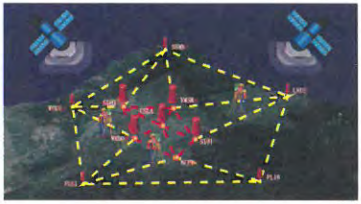
編號	常見發生詐騙手法	破解預防之道
5	房客退租時，房東藉故不點交，事後再誣指房客沒還鑰匙或損毀家具設備	《房客應注意》退租時，應與房東當場辦理點交，交付鑰匙及相關單據，房東並應當場退還押金，為確保雙方權益，點交時應填寫點交書，以確保雙方權益，避免日後對簿公堂。
6	房客利用話術藉故索取房東身分證明、所有權狀後彩色影印或偽造，向金融機構或地下錢莊貸款設定抵押	《房東應注意》身分證明文件及所有權狀僅需於簽約時提示與承租人查看即可，切勿離開自己的視線或交由他人影印，以避免遭人調包。

臺北市測繪資訊平台

單一入口　單一簽證　單一網系

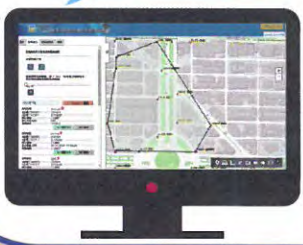
衛星定位基準網

藉由全天候不間斷接收衛星訊號獲得高精度定位成果，
提供使用者靜態觀測資料下載與動態定位服務。



管理系統 控制測量成果

在網頁圖臺上選購
圖根點資料



圖根點線上申購免臨櫃
多元付費真方便

管理系統 應用測量成果

強化資訊分享與空間資訊應用

- 自訂圖層套疊
- 匯出圖檔
- 列印出圖
- 土地坵塊屬性查詢
- 線上繪圖及量測
- 空間定位
- 測量成果(計畫)提報及審查
- 行動版網頁

廣告