

地政士執業現況與展望

—地政研究發展的團結力—

中華民國地政士公會全國聯合會
第九屆理事兼地政研究委員會主任委員

新竹市地政士公會第四屆理事長

國立政治大學法學院碩士

彭忠義

2019.07.31



**Land Administration Agent Guild
of Hsinchu City**





中華民國地政士公會全國聯合會

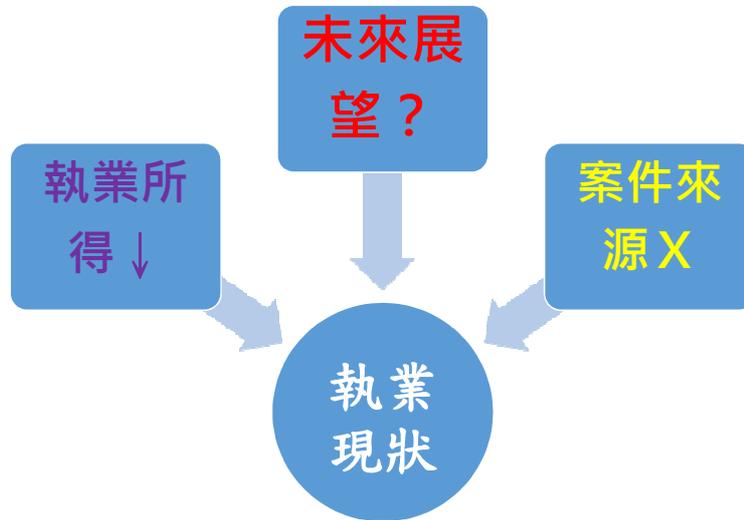
The Land Administration Agent Association of R.O.C.



地政研究發展的必要性及 政策衝突時的對應策略



地政士面臨 科技環境&風險控管 競爭的角力戰

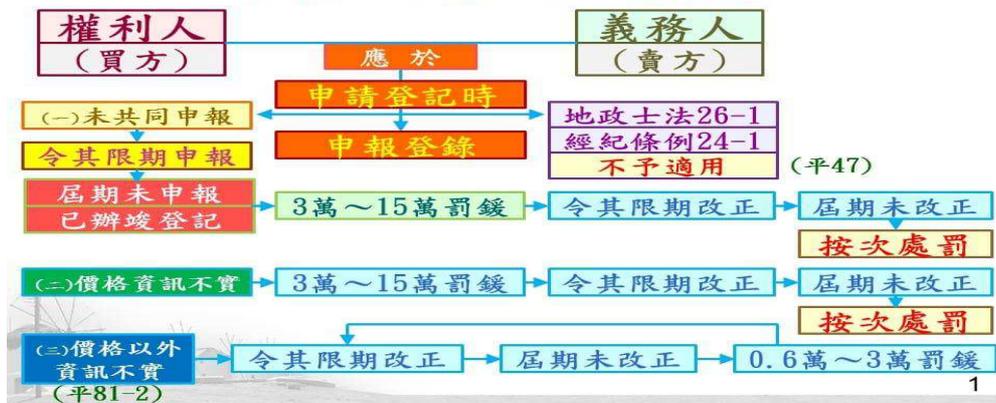


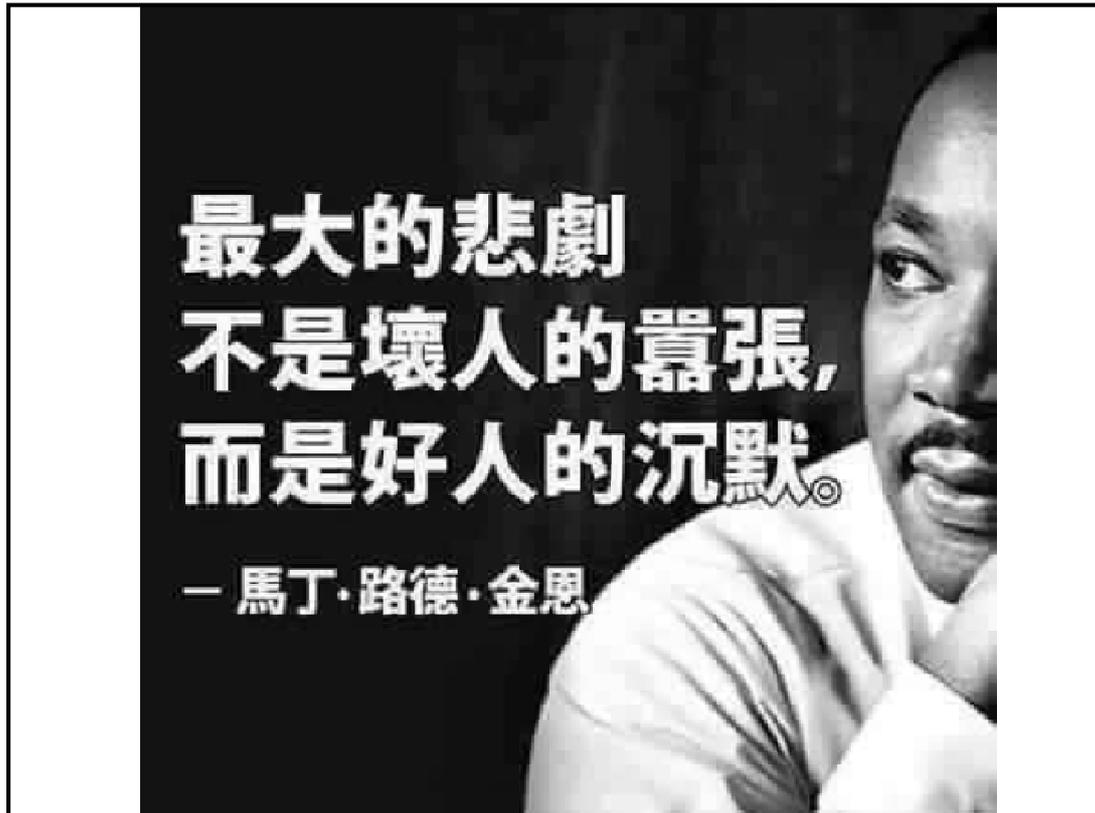
實價登錄責任歸屬修法

立法院第9屆第7會期第1次臨時會第3次會議第一案【本院委員張宏陸等18人擬具「平均地權條例第四十七條、第八十一條之二及第八十七條條文修正草案」請審議】已於民國108年7月1日下午16:43三讀通過

現代地政 地政士 經紀人 聯盟

平均地權條例【實價登錄】2.0 (新修正47條、81-2條條文)







【她，为尊严较真！】
向她致敬，较真，不光争取你自个的权利！
也是为平民百姓争取权利！

👉 女大学生陈绘衣车票丢了，出不了站，要她补全程票，她状告昆明铁路局，霸王条款，现在是互联网实名制购票，出站口可以网上查询，在哪上的车。最后迫于舆论压力，铁道部修改了霸王条款，……

📺 以后你的票丢了，出站口一查，你只需二元补票手续费就可以了，——她不光为自己维权争尊严，也在给全体国人争来了这份尊严！

专家教你分辨真正低调的成功人士

- 1、从不发名片
- 2、自己不开车
- 3、衣服没logo
- 4、住的是远离市区的独栋建筑
- 5、每天早睡早起，有时间午睡
- 6、能经常与各种动物相处
- 7、包里现金很少
- 8、可以生两个以上的孩子
- 9、至少养有一只猫或狗等宠物
- 10、对物质的需求极致简约
- 11、无须参与纷杂的人际应酬
- 12、有时间经常锻炼身体，经常在郊野户外活动

一位大爷听后：“这种人，我们村全是！”

地政士考試規則修訂一 改變沒有考試卻取得考試及格證書的陋規

考試院以中華民國一百零八年四月二十二日考臺組壹一字第1080000601號令修正發布全文15條，並自發布日施行
近萬人免試拿專技證照 考選部擬新制

2017-12-08

至少兩科免試 最快明年上路

【記者林豐弘／台北報導】一向要求應考者通過國家考試及格才能取得，不過從明年起將有逾九萬人免試取得。考選部擬修訂專技人員免試辦法，將免試科目及科目數，由至少兩科增至至少兩科，最快明年上路。

90至106年專技人員 全部科目免試及格人數表

| 類別 | 人數統計 |
|--------|-------|
| 律師 | 450人 |
| 建築師 | 290人 |
| 技師 | 2312人 |
| 醫事人員 | 187人 |
| 獸醫師 | 37人 |
| 地政士 | 420人 |
| 專利師 | 378人 |
| 船舶電信人員 | 2152人 |
| 漁船船員 | 3390人 |
| 總計 | 9614人 |

83類別專技證照 46類科設有免試
考選部擬修訂專技人員免試辦法，目前專技人員免試科目數為八至十二種科別。其中律師、建築師、技師及獸醫師等，多達四十六種科別設有全部科目免試制度，符合資格者免試取得，具有得證簡便的優點。

90至106年專技人員全部科目免試及格人數表

| 類別 | 人數統計 |
|--------|-------|
| 律師 | 450人 |
| 建築師 | 290人 |
| 技師 | 2312人 |
| 醫事人員 | 187人 |
| 獸醫師 | 37人 |
| 地政士 | 420人 |
| 專利師 | 378人 |
| 船舶電信人員 | 2152人 |
| 漁船船員 | 3390人 |
| 總計 | 9614人 |

此外，以律師為例，如責任律師、檢察官或曾任公設辯護人六年以上，即可免試取得專技證書。建築師也是，只要具備專業學位教育，經公證人員專業二級，建築工程科及分科在任職建築師工作三年以上，即可取得建築師證書。

90至106年專技人員全部科目免試及格人數表

考選部自免試制度實施以來，其公平性及得證簡便優點備受肯定。考選部也多次與各機關團體會商，於今年考試院會中，提出完整檢討報告。

考選部專技考試司長黃美惠表示，考選部對於免試制度的檢討，並非要取消免試，但地政士、專利師及船舶人員等，才具在得證簡便，評估應停止免試免試制度。

90至106年專技人員全部科目免試及格人數表

| 類別 | 人數統計 |
|--------|-------|
| 律師 | 450人 |
| 建築師 | 290人 |
| 技師 | 2312人 |
| 醫事人員 | 187人 |
| 獸醫師 | 37人 |
| 地政士 | 420人 |
| 專利師 | 378人 |
| 船舶電信人員 | 2152人 |
| 漁船船員 | 3390人 |
| 總計 | 9614人 |

90至106年專技人員全部科目免試及格人數表 (記者林豐弘製表)

网易新闻曾经登录过蓝翔校长荣兰祥的一段话：“咱们蓝翔技校就是实打实的学本领，咱们不玩虚的，你学挖掘机就把地挖好，你学厨师就把菜做好，你学裁缝就把衣服做好。咱们蓝翔如果不踏踏实实学本事，那跟清华北大还有什么区别呢？”



蓝翔技巧校长荣兰祥



世上沒有天生的強者，強者是磨練出來的。

佛教生命協會
Buddhist Life Mission

關於玩的民族哲學：

日本人喜歡下「圍棋」
考慮問題都是從全局出發、
為了全局、不惜犧牲局部、
犧牲的局部也感到光榮！

美國人喜歡打「橋牌」
和自己的夥伴配合默契、
講究團隊精神、目的是
打敗對手

中國人喜歡打「麻將」
防著對家、盯著上家、
卡死下家、自己胡不了
別人也休想胡。



今日最佳微博：

不想解決人民提出的問題，
老想解決提出問題的**人民**。

每天关机十次以上，让监控你的土匪活活累死！因为你的
每次开机，它们都要重新忙活半小时！



行政院版「律師法修正草案」第127條第1 項第1款、第2款與地政士法第16條執業範 圍競合之虞

- 一、非訟事件
- 二、訴願事件
- 三、訴願先行程序等對行政機關聲明不服事件
- 四、經營法律諮詢
- 五、撰寫法律文件

何謂司法書士

- 1 房地產登記的代理人
- 2 商業登記的代理人
- 3 成年監護人業務
- 4 法院的訴訟業務等
- 5 申請歸化（入籍）業務
- 6 其它業務



漫画・映画・音楽が息づく文化特別市
만화와 영화 그리고 음악이 숨이 쉰다는 문화특별시



富川市
부천시

新旧が交錯する産業都市
新舊交錯의 産業都市



新竹市
新竹市

アメリカ先住民に守られている肥沃な大地
Fertile mother earth land protected by Native American



**ウマティラインディアン
居留区部族連合**

Confederated Tribes of the Umatilla Indian Reservation

心ときめく笑顔あふれる常夏の楽園GUAM
Heart Leaping, Full of Smile, Tropical Paradise GUAM



グアム準州
GUAM

新竹市

(台湾)

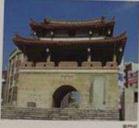
【平成15年(2003年)4月21日締結】



○位置 新竹市は、台北市の南西約80キロメートルに位置し、台中市とのほぼ中間の位置(桃園国際空港から高速道路を利用して約1時間)にある。

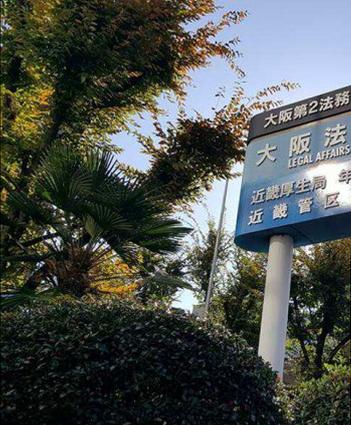
○人口 約43万人

○面積 約104平方キロメートル




【新竹市の概要】
最新開発地で、産業集積が著しく伸びる新竹はその発展で全国的に知られており、別称「鳳城」と呼ばれている。新竹の旧名は竹塹(たけざん)と書かれ、漢語で新竹と読み取られた。1733年に淡水府の知事陳夢林が竹を導き、竹の城が築かれた。その城を守る門楼が現在残る(漢門・西門・南門・北門)など4つの門楼は、竹塹の歴史を物語っている。発展も利用して作られたハイテクパーク、ハイウェイなどがある。また、1980年には設置されたハイテクパークには、最先端の学術研究機関が立派に、300社を超えるハイテク企業の進出するなど、現在世界のシリコンバレーとして世界のIT産業の最先端を走っている。

【交流のあゆみ】
2000年(平成12年)に岡山県日友友好都市議員連盟(当時)が結成され、新竹市との交流がスタートした。数回に及ぶ議員の相互訪問と今年で、2003年(平成15年)4月に岡山県日友友好都市議員連盟により「新竹市友好及び新竹市議員連盟との友好交流に関する覚書」が締結された。その後、中学生や小学生の両方の交流、訪問団の相互派遣などで交流を深め、2003年(平成15年)4月に友好交流協定が締結された。両市の交流は、岡山県議会の「岡山県新竹市友好都市議員連盟」の発祥や市民の関心で活発に行われ、高校、大学の交流協定締結や、市民団体の友好交流、議員の相互派遣、芸術、子どものホームステイや海外派遣、さらには両市の両市長を目的とした経済交流など幅広い分野にわたって行われている。2013年(平成25年)に協定締結10周年を迎え、新竹市の依頼により「おかげやま国際音楽祭」への参加や、スポーツ交流など、民間を軸にした交流の裾野が広がっている。



大阪第2法務合同庁舎
大阪法務局
LEGAL AFFAIRS BUREAU
近畿厚生局 年金審査課
近畿管区警察局




感謝状

彭忠義先生
感謝状 運次承蒙閣照。
新年快樂 / 萬事如意 / 祝大政幸福。
林誠一 上

大阪司法書士会史 第一卷

第一卷

専任書記官
 ※本会にて専任書記官任用の旨を
 司書長に提出し、大阪府司法書士
 会に提出し、認可を受けること
 可なり
 ※本会にて専任書記官任用の旨を
 司書長に提出し、大阪府司法書士
 会に提出し、認可を受けること
 可なり
 ※本会にて専任書記官任用の旨を
 司書長に提出し、大阪府司法書士
 会に提出し、認可を受けること
 可なり

参考文献
 大阪府司法書士会史(第一巻)第一編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第二編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第三編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第四編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第五編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第六編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第七編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第八編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第九編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第十編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第十一編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第十二編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第十三編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第十四編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第十五編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第十六編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第十七編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第十八編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第十九編
 大阪府司法書士会史(第一巻)第二十編

目次

口絵
 発刊のこぼし
 編纂のこぼし
 参考文献

第一章 司法職務定額の制定……………二
 第二章 雑木の事務所たち……………二二
 第三章 訴訟文の栄光と悲慘……………二八
 第四章 代書人方定後……………四二
 第五章 地租改と地券……………五一
 第六章 代書人上代書人……………五五
 第七章 登記代書人の統合 登記所の移行……………五九
 第八章 登記代書人の統合 登記所の定額……………五九

大阪司法書士会史 第一卷

第一卷

第九章 登記と代書人の統合(公証人の不在)……………七三
 第十章 代書人取替期間の下で……………七八
 第十一章 司法代書人法制定の請願……………九四
 第十二章 司法代書人法制定の請願の採択……………一〇六
 第十三章 司法代書人法案の改訂……………一一九
 第十四章 司法代書人法の成立……………一二四
 第十五章 司法代書人法の施行……………一八一
 第十六章 司法書士会の設立……………一九八
 第十七章 司法代書人法の定額……………二〇四
 第十八章 熾烈なる職域の争闘……………二二八
 第十九章 弁護士職域の覇権主義……………二四七
 第二十章 司法代書人認可の実態……………二五八
 第二十一章 司法代書人法改正への始動……………二八八
 第二十二章 大阪府控訴院内司法代書人連合大会……………二九八

目次

第十四章 非訟事件申請承認と司法書士法改正運動……………二七四
 第十五章 代書人税徴収運動……………二八五
 第十六章 全国連合結成への機運……………二九六
 第十七章 大阪会の改正案……………四〇四
 第十八章 関西連合会から国連合会へ……………四二二
 第十九章 日本司法代書人連合会の成立……………四二七

附録
 大阪司法書士会代目明合及び会数一覧……………四九
 明治・正・昭和戦前年表……………四九五

口絵
 編纂のこぼし
 第三十章 法改正運動と連合会(第五九五会)……………一一
 第三十一章 一議会の改選(五九五会)……………二一
 第三十二章 法改正運動の終結……………二八
 第三十三章 自然の名称止議……………三三
 第三十四章 四ツ橋議……………三八
 第三十五章 第六十四議での修案……………四〇
 第三十六章 協定する弁護士会……………四〇
 第三十七章 練馬同業と運動の変化……………四七
 第三十八章 名称改正の改正案……………六八
 第三十九章 名称改正法の成立……………二六



記載方法等の移り変わり

時代とともに変化してきた、登記簿への記載方法や登記事項証明書（登記簿謄本）の取扱いについて、時代に沿って紹介します。

(1) 毛筆を使用した記載

登記簿への記載は、毛筆を使用して登記官が直接簿により記載を行っていました。

この頃は、登記簿謄本は、職員が手書きで登記事項を複写し作成していました。

(2) ガラスペン・印刷等を使用した記載へ

昭和による記載から、登記事項で不動な文字（たとえば所有権移転など）について、転写の誤りを一定の範囲にのみ、これを登記用紙に押し、空白部分に印刷文字を手書きしていました。

ガラスペンを使用した記載は昭和40年代当初まで行われていました。

(3) 原紙・ローラー等を使用した記載へ

高度経済成長に伴い、複数の物件について、所有権移転登記や借地権設定登記が申請されたことから、同一の登記事項を複数の登記簿への記載方法として、鉄線による原紙を作成し、ローラーだけを使用して登記簿へ記載していました。

(4) タイプライターを使用した記載へ

その後、登記専用タイプライターが開発され、より「正しく」「速く」「きれいに」記載できるようになりました。

また、同一の登記事項を複数の登記簿へ記載する方法として、原紙を作成し、複写する方法も可能でした。

現在と同様のコピー機を使用した登記簿謄本が作成されました。（白焼き謄本といわれています。）

(5) 記入用7フォーマットを使用した記載へ

登記簿への記入を行うために開発された、記入用7フォーマットを使用し、「より正しく」「より速く」「より正確に」記載することが可能になりました。

この記入用7フォーマットは、一般のタブレットと異なりキーボードではなく、線面をタブレットキーでタッチするものでした。

(6) コンピュータへ登記事項を登録

登記事務がコンピュータ化されたことにより、登記官へ登記事項をコンピュータへ登録する方式へ変更となりました。

現在は、一般のパソコンと同じ機器を使用して記録を行っています。

コンピュータ化された当初の登記事項証明書（登記簿謄本）はB5版横書きで用紙に印刷されていましたが、改ざん防止などの観点から、現在はA4版の地紋紙を使用した登記事項証明書に変更されています。

現在の登記事項証明書用紙と主な改ざん防止措置

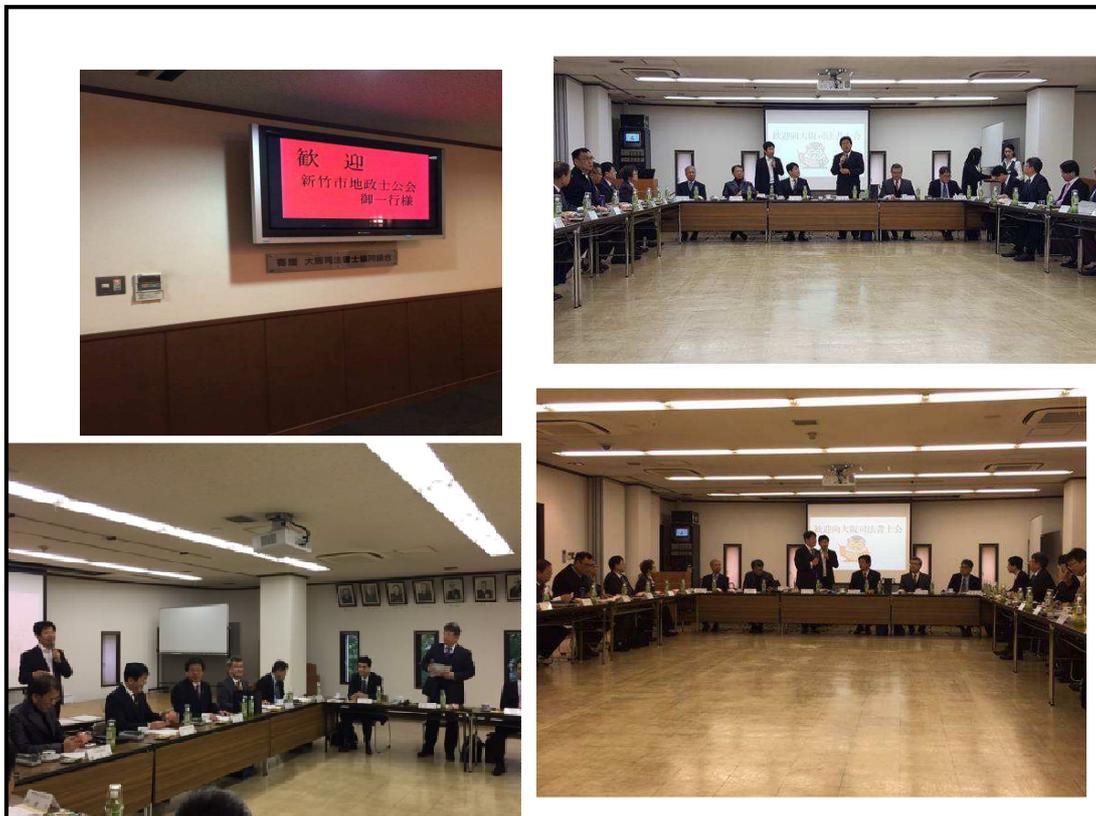
三 大阪府中央区大塚地1-2-30-1

登記簿謄本 (主簿)

| 区画番号 | 用途 | 用途区分 | 用途種別 | 用途区分 |
|----------------------|----|------|------|------|
| 00000000000000000000 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |

| 権利部 (甲区) | 所有権 (三) | 借地権 (三) | 借家権 (三) |
|----------|---------|---------|---------|
| 1 | 所有権 | 借地権 | 借家権 |
| 2 | 所有権 | 借地権 | 借家権 |
| 3 | 所有権 | 借地権 | 借家権 |

この登記簿謄本に記載されている事項の全部を証明した書状である。
 平成26年1月15日
 大阪府登記部 登記官 伊藤 太郎





登記簿 (登記簿の簿籍情報)

| 登記簿 | 登記簿の簿籍情報 | 登記簿の簿籍情報 | 登記簿の簿籍情報 |
|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1 | 大阪府中央区大塚町2丁目1番17号 | 大阪府中央区大塚町2丁目1番17号 | 大阪府中央区大塚町2丁目1番17号 |

これは登記簿に記載されている事項の名称を記載した書面です。

登記完了証 (書面申請)

この登記申請に基づき登記が完了したことを通知します。

| 申請人 | 住所 | 申請内容 |
|------|-------------------|------|
| 株式会社 | 大阪府中央区大塚町2丁目1番17号 | 株式登記 |

平成28年11月9日
登記官 法務 太郎 〇〇〇

登記識別情報通知

この登記の識別情報について、下記のとおり通知します。

【不動産】
大阪府中央区大塚町2丁目1番17号の土地

【登記簿】
大阪府中央区大塚町2丁目1番17号

【登記簿番号】
12345678901234

【受付年月日・受付番号(又は期位番号)】
平成28年11月9日受付 第28080009号

【登記の目的】
所有権移転
【登記の権利】
大阪府中央区大塚町2丁目1番17号
大塚 花子 (以下略)

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。
平成28年11月9日
大阪府庁
登記官

登記識別情報通知

この登記の識別情報について、下記のとおり通知します。

【不動産】
大阪府中央区大塚町2丁目1番17号の土地

【登記簿】
大阪府中央区大塚町2丁目1番17号

【登記簿番号】
12345678901234

【受付年月日・受付番号(又は期位番号)】
平成28年11月9日受付 第28080009号

【登記の目的】
所有権移転
【登記の権利】
大阪府中央区大塚町2丁目1番17号
大塚 花子 (以下略)

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。
平成28年11月9日
大阪府庁
登記官

日本の商業・法人登記制度の概要

1 発端
商業登記制度は、株式会社等営利を目的とするいわゆる「商人」に関する登記制度をいいます。法人登記制度とは、宗教法人、学校法人等営利を目的とする法人に関する登記制度をいいます。

法人登記については、商業登記に関する規定を準用し、基本的に商業登記に関する手続と大きな差はないため、以後、商業登記について説明します。

商業登記は、一定の登記事項を、磁気ディスクで記録された商業登記簿という国家が備えた帳簿に記録(このことを「登記」といいます。)し、登記された事項を広く一般に公示することによって取引の安全を再帰に確保するとともに、併せて企業自身の信用保持に役立てることを目的とする制度です。

登記すべき事項は会社法に定められ、登記の申請の際に添付すべき書類については、商業登記法(法律)、商業登記規則(法務省令)及び通達等によって定められています。

2 法務局
商業登記事務は、法務省に属する法務局が担当しています。法務局には商業登記事務を担当する地域が定められていますが、これを管轄といいます。管轄以外に本部のある会社の登記事務を取り扱うことはできません。

商業登記事務を取り扱う法務局を「商業登記所」と呼び替わっていますが、平成28年5月16日現在、商業登記所は全国で84登記所あります。

3 登記官
登記官とは法務局において商業登記事務を取り扱う国家公務員です。登記官は法務局に勤務する法務事務官の中から法務局長により指名されます。登記官は、独立した一任の行政であり、商業登記の申請を受領するかどうかの権限を持っています。登記官以外の法務事務官は、登記の取り扱う事務を補助する職員です。

具体的な登記手続

商業登記の一例として、株式会社の設立登記の申請の手続を詳しく説明します。

1 準備事項
会社を設立しようとする者は、定款を作成し、法務大臣から任命された「登記官」という実質的な公務員の認証を受けなければなりません。

その際、株式会社は、出資金を払い込む手続を行います。これらの手続がすべて完了したら、商業登記法で定められている書類を作成して法務局に提出します。

なお、株式会社設立に係る登録免許税は、一般的な会社の場合15万円です。

2 法務局での作業

(1) 受付
申請人から提出のあった登記申請書を受け付け、受付番号を、登記申請のあった会社を登記簿システムに登録します。

なお、登記の手続の進捗は、官憲部による申請とオンラインによる申請とがあり、①の申請による申請については、平成16年の不動産登記法の改正に伴い、当事者出頭主義が廃止され、郵送による申請が認められています。

②のオンライン申請については、大阪法務局法人登記部門の9月の利用率は46%です。

(2) 調査(審査)
受付後登記申請書の審査を行います。このことは、オンライン申請においても同様です。

審査においては、会社法で定められた設立手続が正しく行われているかを申請書及び添付書類から判断します。書類に不備があれば、申請人に書類の訂正を指示(補正といえます。)し、訂正が不可能な申請は却下します。

なお、登記官は、申請人に直接尋ね、申請のあった内容の真偽を確認するなどの実質的審査権はありません。

また、設立登記にかかわらず、審査においては、登記事項を「調査票」という書類に出力して行っており、ペーパーレスとはなっていません。

(3) 記入

審査の結果問題がなければ、会社法に定められた登記事項を登記簿システムに入力します。

入力方法は、端末からの入力、オンラインで送信されたデータの利用等、複数の方法があります。

記入後は、確認票という書類を出力し、登記事項が正しく入力されたかを記入担当官自らチェックします。

このことも、書面による確認を行っており、ペーパーレスとはなっていません。

(4) 検査
登記官は、申請された書類を再度審査するとともに、記入処理で出力した確認票を用い、入力された登記事項を、改めて一斉一荷チェックします。

そして登記を受理できる状態になった場合は、最終的に登記事項を登記簿システムに正式に記録(登記)します。登記する権利は登記官のみが有しています。

(5) 証明書の発行
法務局では登記事項証明書を発行しており、誰でも所定の手数料を支払えば、会社の証明書が取得できます。

また、登記簿システムに記録された会社代表者の印鑑について印鑑証明書の発行を行っています。

これらの証明書は、オンラインで請求が可能です。

なお、証明書発行事務は、現在、全ての商業登記所において民間委託されています。

登記事項全部証明書

大阪府中央区西町二丁目1番17号
株式会社〇〇〇〇〇〇〇〇

| 会社法人番号 | 12345678901234 |
|--------------------|--|
| 名称 | 株式会社〇〇〇〇〇〇〇〇 |
| 本店 | 大阪府中央区西町二丁目1番17号 |
| 代表取締役 | 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 |
| 役員 | 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 |
| 設立年月日 | 平成28年11月9日 |
| 目的 | 1. 商業簿記の調査及び関係 2. 調査、印刷関係の調査及び関係 3. 商業簿記の調査 4. 関係に関する調査 |
| 発行可能株式総数 | 1000株 |
| 発行済み株式総数 | 発行済株式が0株 |
| 発行済み株式総数に達しない種類及び数 | 100株 |
| 資本の額 | 金 100万円 |
| 株式の種類 | 株式の種類を調査により取得するに、各株式の取得は得られない。 |
| 役員に関する事項 | 取締役 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 取締役 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 取締役 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 取締役 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 |

大阪府中央区西町二丁目1番17号
代表取締役 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

大阪府中央民営第二丁目1番17号
株式会社おんらいおん企画

登記記録に関する事項 設立
平成28年11月9日登記

これは登記簿に記載されている記載されていない事項の交付であることを表明する
平成28年11月9日
大阪府 法務 太郎

郵便番号 〒100-0000

見本
印鑑証明書
会社法人等番号 1200-01-000100

商号 株式会社おんらいおん企画
本店 大阪府中央民営第二丁目1番17号
代表取締役 岩瀬 晋 嗣
平成28年11月1日生

これは提出されている印鑑の写しに相違ないことを表明する。
平成28年11月9日
大阪府 法務 太郎

整理番号 000000

台湾新竹市地政士公会、大阪司法書士会
11月9日(水)意見交換会 座談表

【参加者】

【大阪司法書士会】

【台湾新竹市地政士公会】

平成28年11月9日(水) 新竹市地政士公会一行様ご来館
大阪司法書士会 出席者名簿

| No. | 役職 | 氏名 | よみがな |
|-----|-------------|--------|------------|
| 1 | 役員 | 中野 晋 嗣 | なかに としひ |
| 2 | 副会長 | 香山 恭彦 | かやま やすのり |
| 3 | 副会長 | 佐田 康典 | さだ やすのり |
| 4 | 副会長 | 伊藤 博英 | いとう ひろひで |
| 5 | 常任理事 総務部長 | 須村 智文 | かむらむら ともみち |
| 6 | 常任理事 財務部長 | 浦井 裕樹 | うらい ひろき |
| 7 | 常任理事 企画情報部長 | 玉田 五志 | たまだ いっし |
| 8 | 常任理事 研修部長 | 細川 雅雄 | ほそかわ まさお |
| 9 | 常任理事 会員事務部長 | 中小路 明子 | なかこうじ あきこ |
| 10 | 常任理事 広報渉外部長 | 岡田 賢一 | おかだ けんいち |
| 11 | 常任理事 社会事業部長 | 佐野 幸雄 | さの ゆきお |
| 12 | 役員 | 林 誠一 | はやし せいいち |

大阪土地家屋調査士会 出席者名簿

| No. | 役職 | 氏名 | よみがな |
|-----|------------|--------|-----------|
| 1 | 常任理事 財務部長 | 中野 晋 嗣 | なかに かつひこ |
| 2 | 業務特別委員会委員長 | 温本 泰明 | たきもと やすあき |

日本の登記制度の変遷と表示に関する登記
土地家屋調査士 2016/1/9 (水)

第1 日本での登記制度の変遷

(1) 土地所有権の登記
(2) 土地所有権の移転
(3) 土地所有権の消滅
(4) 土地所有権の取得
(5) 土地所有権の喪失
(6) 土地所有権の制限
(7) 土地所有権の保護
(8) 土地所有権の公示

(イ) 官有と民有の区分
(ロ) 官有と民有の区分
(ハ) 官有と民有の区分
(ニ) 官有と民有の区分
(ホ) 官有と民有の区分
(ヘ) 官有と民有の区分
(ト) 官有と民有の区分
(チ) 官有と民有の区分
(リ) 官有と民有の区分
(ニ) 官有と民有の区分
(ホ) 官有と民有の区分
(ヘ) 官有と民有の区分
(ト) 官有と民有の区分
(チ) 官有と民有の区分
(リ) 官有と民有の区分

長辺線数は1340(明)であり、原則として差は認めない
(イ) 土地所有権とは
(ロ) 土地所有権とは
(ハ) 土地所有権とは
(ニ) 土地所有権とは
(ホ) 土地所有権とは
(ヘ) 土地所有権とは
(ト) 土地所有権とは
(チ) 土地所有権とは
(リ) 土地所有権とは

イ 一元化の意義
(ア) 一元化の意義
(イ) 一元化の意義
(ロ) 一元化の意義
(ハ) 一元化の意義
(ニ) 一元化の意義
(ホ) 一元化の意義
(ヘ) 一元化の意義
(ト) 一元化の意義
(チ) 一元化の意義
(リ) 一元化の意義

2. 公図（地図）- 測量図の整理

(1) 測量資料の整理の概要

土地用途移行による地籍地図

(ア) 作成期間
昭和5年7月～昭和7年

(イ) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要

(ハ) 基本



① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(イ) 測量図の整理
昭和5年7月～昭和7年

(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ハ) 基本

① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(イ) 測量図の整理
昭和5年7月～昭和7年

(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ハ) 基本




2. 土地用途移行地籍図

(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(イ) 測量図の整理
昭和5年7月～昭和7年

(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ハ) 基本



(2) 測量図の整理
昭和5年7月～昭和7年

(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ハ) 基本

① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(イ) 測量図の整理
昭和5年7月～昭和7年

(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ハ) 基本



(イ) 測量図の整理
昭和5年7月～昭和7年

(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ハ) 基本

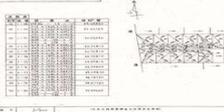
による測量図による整理、測量プログラムでの修正による整理等が導入される。

(イ) 測量図の整理
昭和5年7月～昭和7年

(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ハ) 基本



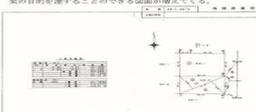
る。また、測量図の整理等について、相互の連携による整理、測量機材の導入による整理等が導入される。

(イ) 測量図の整理
昭和5年7月～昭和7年

(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ハ) 基本



(イ) 測量図の整理
昭和5年7月～昭和7年

(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ハ) 基本



(イ) 測量図の整理
昭和5年7月～昭和7年

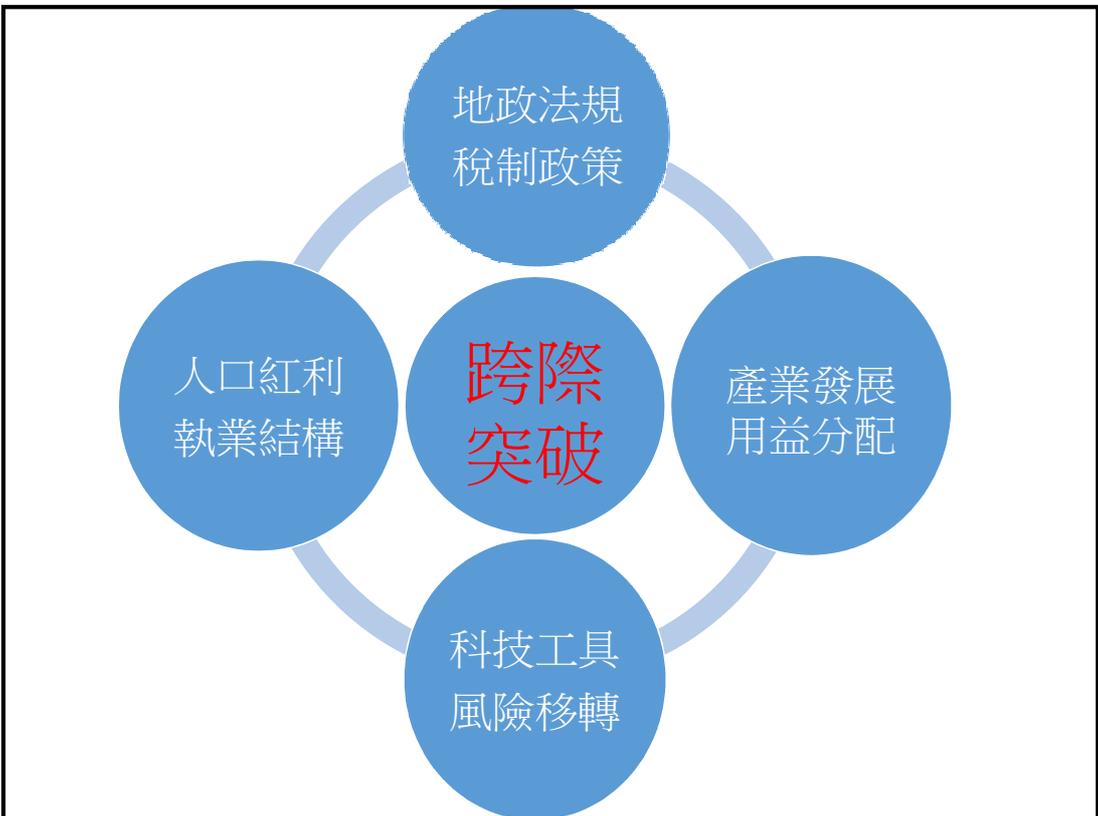
(ア) 測量方法
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ロ) 概要
① 測量機材
② 測量方法
③ 特色

(ハ) 基本







[非訟事件]

- 1.支付命令、本票裁定、強制執行、聲明異議、抗告等
- 2.遺囑執行人、遺產管理人、失蹤人財產管理人、清算人
- 3.限定繼承、拋棄繼承
- 4.調解委員、不動產糾紛調處委員
- 5.代理申請與土地登記有關之公證、認證事項
- 6.死亡宣告
- 7.所有權確認（沒身分證字號，住址誤登，沒四鄰保證人）
- 8.申請判決分割
- 9.申請判決塗銷
- 10.聲請裁判確定證明書
- 11.聲請不動產糾紛調處
- 12.申請土地法規規定之提存事項
- 13.選定未成年人之特別代理人
- 14.成年人之監護宣告及輔助監護宣告
- 15.監護人處分受監護人之財產，向法院聲請許可
- 16.法拍代標(動產、不動產)
- 17.聲請閱卷

[訴願事件]

- 1.複查
- 2.稅務復查駁回後提起訴願
- 3.土地增值稅、地價稅或契稅、房屋稅申請減免之程序駁回後提起訴願
- 4.測量或複丈、土地登記之申請駁回後提起訴願

[訴願先行程序等對行政機關聲明不服事件]

- 1.取得稅務復查之行政處分
- 2.取得土地增值稅、地價稅或契稅、房屋稅申請減免程序之行政處分
- 3.取得測量或複丈、土地登記申請之行政處分

[經營法律諮詢]

- 1.不動產法律諮詢
- 2.勞資爭議法令諮詢
- 3.地政及稅務機關輪值服務諮詢
- 4.其他與地政業務有關法律事項諮詢

[撰寫法律文件]

- 1. 存證信函
- 2. 代理撰擬不動產契約或協議事項
- 3. 不動產契約或協議之簽證
- 4. 共有物處分或租約租金給付之清償提存

價格Price?還是價值Value?

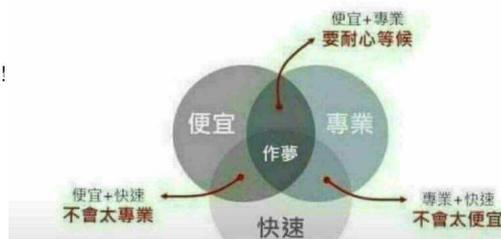
常有客戶會質疑說：
 “這個成本才多少錢，卻要價這麼貴！”
 拜託！！
 給你一支扳手！自己去修車啊！
 給你一把手術刀，自己割雙眼皮啊！
 給你一根針，自己去針灸啊！
 給你一顆籃球，妳去打NBA啊！
 給你一把剪刀，自己剪頭髮啊！
 給你一支筆，自己畫圖設計啊！
 給你一塊磚，妳自己去砌牆啊！

人甚麼時候才能學會尊重別人的技術？
 大家都是靠多年的時間、金錢、經驗換來的精湛技術和寶貴經驗！
 每個人都不希望自己的專業被質疑與踐踏，請將心比心！
 我們花費了那麼多時間和精力，只為了提供更好的服務！

請彼此尊重各行各業的專業技術~~~

客人：大哥~高空彈跳多少錢？
 老闆：一次「3800」！
 客人：太貴了~能不能便宜點？
 老闆：可以！
 客人：多少錢？
 老闆：繩子越細越便宜，1000塊的也有！不要繩子的話~免費！要不要？！
 客人：那給我來個5000的吧！

所以當你在追求品質的時候，一定要尊重價格。



如果…
不想上班、不愛學習、
不能堅持、不主動積極，
消極怠工，
動不動就放棄、
還有很多牢騷、
還想很賺錢，怎麼辦？
建議：
買個碗，您就是老闆！

蔡培元



22 條超好笑的順口溜

人在辦公室，沒在辦公事。
事後諸葛亮，事前豬一樣。
天下無難事，只怕有錢人。
一山不容二虎，除非一公一母。
女為悅己者容，男為悅己者窮。
樹多必有枯枝，人多必有白癡。
帥！有什麼用？還不是被卒吃掉。
如果有錢是個錯，我寧願一錯再錯。
就算你己名花有主，我也要移花接木。
暴力不能解決問題，但是可以解決你。
所有人都有頭，但不是所有人都有腦。
有小鳥的不一定是男生，有可能是畜生。
樹不要皮必死無疑，人不要臉天下無敵。
不怕狼一樣的對手，就怕豬一樣的隊友。
我不是個隨便的人，但我隨便起來不是人。
你可以污辱我的人格，但請不要砍我的價格。
原諒是上帝的事，我能做的是讓他去見上帝。
最近有什麼不開心的事？說出來讓大家開心一下。
我可以為兄弟兩肋插刀，但是我會為女人插兄弟兩刀。
我們倆一起出門，你去買蘋果第六代，我去買六袋蘋果。
學生時代：寧可沒人格，不可不及格，今天不作弊，明年當學弟。
愛就要大聲說出來，你永遠都不知道，明天和意外，那個會先來。

產業發展用益分配

低價競爭：餓死同行、累死自己、坑死客戶！

華為掌門人任正非曾說：“再不可以忽視中國消費者了。
什麼“物美價廉”，什麼“讓消費者享受低價”等等。
這些東西都是靠不住的。
提升產品品質，需要巨大的投入和決心，需要幾十年厚積薄發。
你一味低價，就沒有好產品。
而消費者最上的需求是好產品，是高品質的產品。
企業滿足不了他們的需求，就把他們逼出中國，到日本等國去狂購”。
近年來，各行業企業“餓死”、“關停”、“破產”、“拖欠工資”、“業
績下滑”、“虧損”等消息動搖人心。
由於國內產能過剩嚴重，很多企業要麼沒生意，要麼靠低利潤走量維持生
存。
除了外部環境，內在的惡性競爭也在吞噬製造業的好光景。
為了維繫客戶、保證有生意可做，一些企業不惜以“保本”姿態賣貨，加重
了更多中小型廠倒閉風險。



“價格多低的生意都有人做！”
現在看來，比“倒閉潮”更可怕的是“低價競爭”。
在買買市場裡，買東西，當然要挑便宜的買，可關鍵的問題是，
在客戶無法對產品質量進行鑒別的情況下，賣家無原諒的經營，最終攪亂了
市場，出現了餓死同行，累死自己，坑死企業的錯誤現象。

1、餓死同行

比如在同一個地區，有50家同類型的生產廠家，而同一個地區裡有50家需
要的經銷商，如果有一家工廠用低價搞定了10家經銷商，那剩下的40家就
只有40個機會了，接不到訂單的就直接餓死。長此以往，市場就被攪亂。



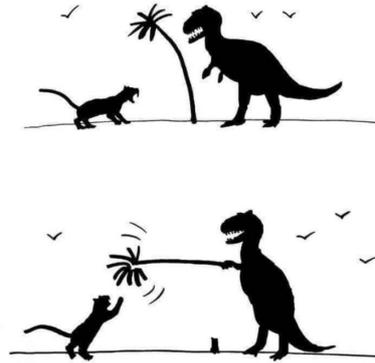
2、累死自己

廠家毛利率控制在20%左右屬於正常範圍，可實際上的廠家為了有生意做，
毛利率5%也在接，有的2%，甚至更低。
接到單了，當然高興，小作坊熱火朝天日夜不停地趕著工期，營銷部天天忙
著發單，安排發貨。
在這看似繁榮的背後，廠家的日子真的好過嗎？
到年底一算帳，除去工人工資，房租費，水電費，市場推廣費，物流費，衛
生費，網絡費，電話費，各類罰款，唉，辛辛苦苦幹一年，

科技化並不會讓行業消失，而是如何找到運用科技解決問題的工作模式。

—台南市政府地政局 陳淑美局長

摄像大哥，能不能长点心……瞄准世界
 一流，打造反恐精兵……

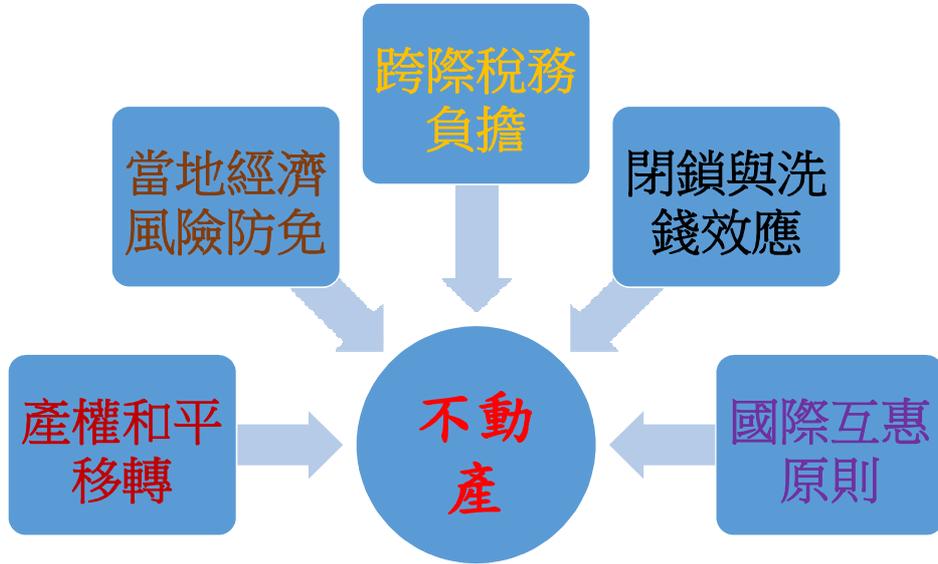


Tanlu
 @tango2010

教育的演變

| | |
|---|---|
| <p>1970</p>  <p>計算此圖形的面積。</p> |  <p>這孩子鑽完轎後，決定改信基督了</p> |
| <p>1985</p>  <p>計算此長方形的面積。</p> |  |
| <p>2000</p>  <p>計算此長方形的面積。 公式:長方形面積=長×寬</p> | |
| <p>2010</p>  <p>選擇題: 請問下列選項何者為此長方形之面積? (A)4000 (B)600 (C)8000000</p> | |
| <p>2015</p>  <p>選擇題: 請問下列選項何者為此長方形之面積? (A)麥可·傑克森 (B)600 (C)午餐 (D)加拿大</p> | |
| <p>2018</p>  <p>填上你喜歡的顏色!</p> | |
| <p>2019</p>  <p>選擇題: 請問這是長方形嗎? (A)是 (B)不是 (C)你憑甚麼決定，讓他自己決定他自己是什麼</p> | |

不動產交易安全的衡平處置



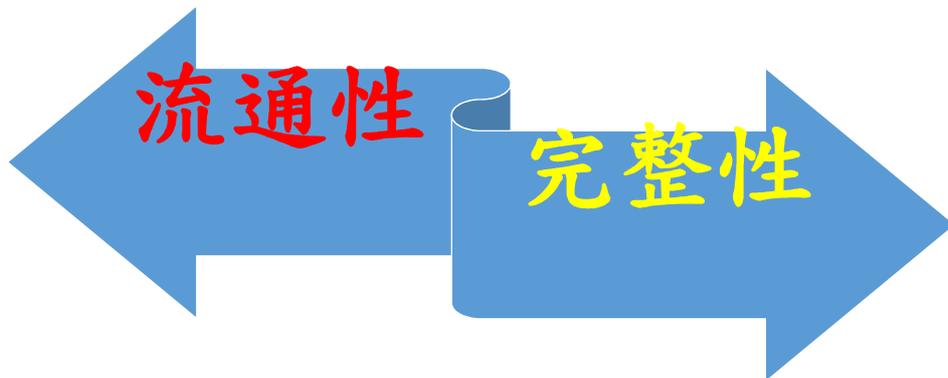
地政研究發展

同胞愛團結

團結咖有力

流通性

完整性



07:06

【转发】 🙄🙄🙄

把公共财富比作一张饼，怎么分才公平呢？

人类几千年的时间都耗费在找一个世代代公平无私的家族，却从未如愿过，永远是越切越偏。

后来发现，只要制定一套规则：选三个人，一个人划线，一个人切，一个人先拿。只要严格的执行这套规则，谁来分都分的不错！这套规则就叫“民主”，主要组成部分就是“选举”、“行政”和“司法”三权分立。

有人问为什么不能是两个人，一个人切，一个人先拿呢？因为切的那个人手里有刀，太容易绑架另一个人。要制衡他，至少得两个人。如果一张饼，划线、切饼都由一个人操作，完了还要他自己先拿。这样的规则，想不腐败都难。

“三权分立”硬被说成西方那一套。谁说的呢？这就是那个既划线又切饼，还要自己先拿的人说的。

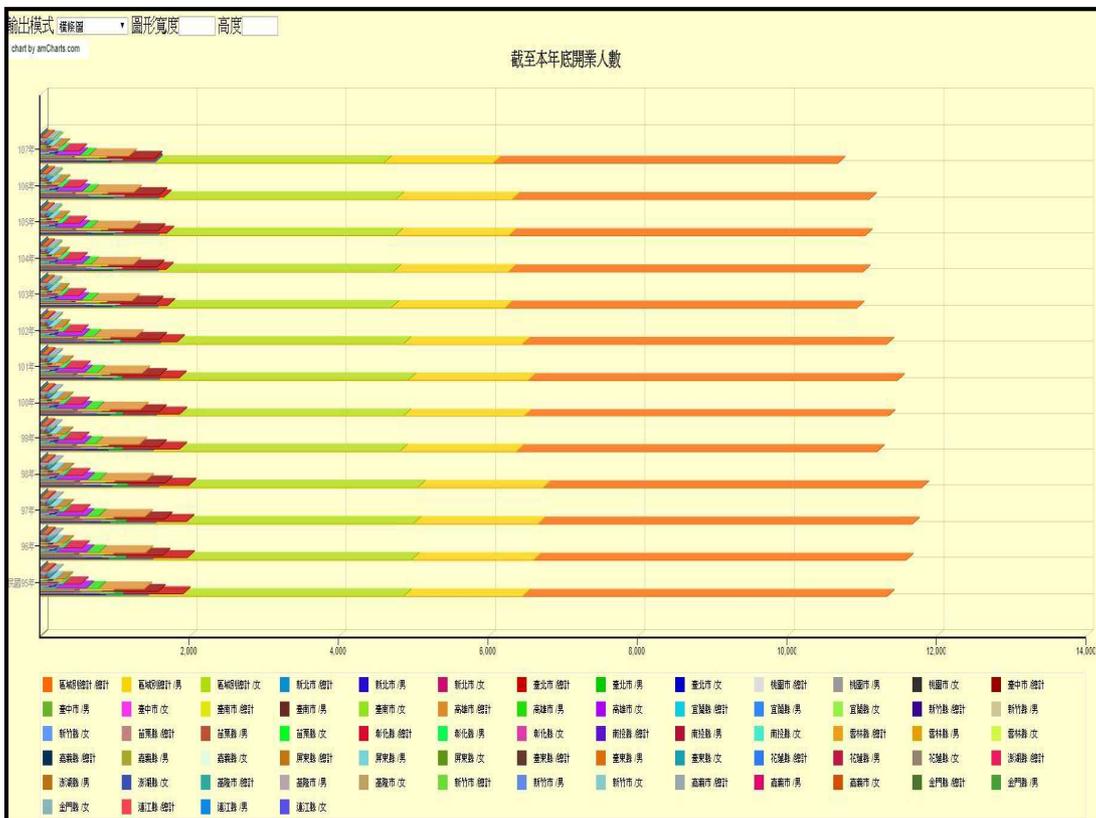
11:55

孩子问父亲什么是黑社会，父亲答：
一身干净的唐装，手里佛珠，身上挂着文玩，平时闻个香，品个茶，还能人五人6说一大套励志警句，温文尔雅，举止得体的人就叫黑社会。
孩子又问：那光膀子纹身，戴手指粗金链子，张口操你妈，闭嘴你奶奶，夹个小包，烟不离手的那些是什么人？
父亲：那是傻逼！

收起







單位：人

| | 總計 | 男 | 女 |
|------|--------|-------|-------|
| | 區域別總計 | 區域別總計 | 區域別總計 |
| 95年 | 11,341 | 6,466 | 4,875 |
| 96年 | 11,594 | 6,616 | 4,978 |
| 97年 | 11,679 | 6,675 | 5,004 |
| 98年 | 11,803 | 6,741 | 5,062 |
| 99年 | 11,208 | 6,385 | 4,823 |
| 100年 | 11,353 | 6,483 | 4,870 |
| 101年 | 11,478 | 6,543 | 4,935 |
| 102年 | 11,337 | 6,465 | 4,872 |
| 103年 | 10,937 | 6,231 | 4,706 |
| 104年 | 11,017 | 6,278 | 4,739 |
| 105年 | 11,048 | 6,285 | 4,763 |
| 106年 | 11,102 | 6,329 | 4,773 |
| 107年 | 10,682 | 6,074 | 4,608 |

特點:107年 截至本年底開業人數[91~]: 歷年新低、連續3期上升後反轉下降

| | 地政士 | | 不動產經紀業 | | 開業估價師 | 108.07.16 小計 |
|-----|------|------------------|--------|-------|-------|-----------------|
| | 開業 | 登記助理 | 經紀人 | 營業員 | | |
| 台北市 | 1535 | 6490 (107.10) | 1541 | 4647 | 130 | 7853 |
| 新北市 | 1533 | | 1627 | 7523 | 56 | 10739 |
| 桃園市 | 1110 | | 928 | 4544 | 37 | 6619 |
| 台中市 | 1548 | | 1188 | 3461 | 80 | 6277 |
| 台南市 | 886 | | 521 | 2820 | 43 | 4270 |
| 高雄市 | 1198 | | 862 | 4205 | 50 | 6315 |
| 小計 | 7810 | | 6667 | 27200 | 396 | 42073 |

資料來源：內政部統計月報、現代地政聯盟整理



中華民國地政士公會
全國聯合會

地政士

不動產專業顧問

不動產買賣

賣方指定地政士



+



買方指定地政士

雙地政士保障雙方權益



提供全方位地政、稅務專業服務

1. 不動產交易安全的守護者
2. 不動產稅賦的規劃者
3. 不動產配置的最佳顧問

4. 推動都市更新、危老重建
5. 協助土地行政革新
6. 政府推動重大公共政策的溝通橋樑

新北市政府地政局
社團法人新北市地政士公會 提醒您

不動產買賣

防止詐騙及糾紛





各自指定地政士

提醒您

**專業的事
交給專業人士
不動產交易安全
及登記「業務」
請交給地政士**



新北市政府地政局 社團法人新北市地政士公會

建議雙方各自指定地政士

**不動產買賣
雙地政士**

買家指定地政士



賣家指定地政士

防止詐騙並保障雙方權益

提醒您

不動產買賣

防止詐騙及糾紛



各自指定地政士

臺中市政府地政局 社團法人台中市地政士公會 提醒您

民國107年度地政士公會會員人數及經費收入

全國合計24地方公會，本表格因資料蒐集之故，尚未置入澎湖縣公會會員及經費資料

| 公會名稱 | 常年會費 | 人數 | 106常年會費 | 人事費 |
|---------------------|------------|--------|---------|------------|
| 基隆市 | 652,800 | 134 | 4,872 | 266,000 |
| 新北市 | 5,760,000 | 1,600 | 3,600 | 1,770,800 |
| 臺北市 | 6,087,000 | 1,690 | 3,602 | 1,733,000 |
| 桃園市 | 3,290,000 | 822 | 4,002 | 1,260,700 |
| 桃園市第一 | 480,000 | 200 | 2,400 | 349,000 |
| 新竹縣 | 1,512,000 | 210 | 7,200 | 387,000 |
| 新竹市 | 621,000 | 207 | 3,000 | 130,000 |
| 苗栗縣 | 1,552,000 | 194 | 8,000 | 456,600 |
| 臺中市大臺中 | 1,994,000 | 514 | 3,879 | 840,000 |
| 臺中市 | 4,116,000 | 980 | 4,200 | 1,336,932 |
| 彰化縣 | 2,535,300 | 422 | 6,008 | 764,000 |
| 南投縣 | 1,352,400 | 225 | 6,011 | 344,000 |
| 雲林縣 | 1,308,000 | 258 | 5,070 | 434,000 |
| 嘉義縣 | 735,000 | 147 | 5,000 | 288,888 |
| 嘉義市 | 936,000 | 195 | 4,800 | 320,000 |
| 臺南市南區 | 832,000 | 208 | 4,000 | 325,000 |
| 臺南市 | 2,426,400 | 674 | 3,600 | 715,324 |
| 高雄市大高雄 | 1,460,000 | 289 | 5,052 | 347,950 |
| 高雄市 | 4,700,000 | 940 | 5,000 | 1,366,575 |
| 屏東縣 | 945,000 | 320 | 2,953 | 305,800 |
| 台東縣 | 639,000 | 105 | 6,086 | 185,000 |
| 花蓮縣 | 504,000 | 140 | 3,600 | 0 |
| 宜蘭縣 | 1,150,000 | 205 | 5,610 | 169,000 |
| 合計 | 45,587,900 | 10,679 | 107,544 | 14,095,569 |
| 公會數平均 | 1,982,083 | 464 | 4,676 | 612,851 |
| 人事費/常年會費 會員數加權平均 | | | 4,269 | 31% |

Everything Will Be Fine...

明天會更好

閩南話哲理

問路靠嘴水，行路靠脚腿
 兩人無相嫌，糙米煮飯也會粘
 眾人一樣心，黃土變成金
 三人四樣心，賺錢無夠買燈心
 做田要有好田邊，住厝要有好厝邊
 吃稱飯也著看天時
 有錢人驚死，無錢人驚無米
 細空不補，大空才叫苦
 嫁著臭頭翁，有肉又有蔥
 嫁著跋繳翁，規厝內空空
 錢來趁到手，毋通大蝦配燒酒
 著算了呷，毋通呷了算

圓規為什麼可以畫圓
 因為心不走心不變
 人為什麼不能圓夢
 因為什麼不定腳不動
 做你沒做過的事情叫成長
 做你不敢做的事情叫突破
 做你不願意做的事情叫突破

一塊金子與一塊泥巴相遇。
 金子對泥巴說：你看你，灰不溜秋的，
 你有我閃亮的光芒嗎？你有我高貴嗎？
 泥巴搖頭說，我能生出花，生出果，
 生出草，生出樹木，生出庄稼，
 生出萬物，你能嗎？金子沉默了。
 生命的意義，不在於自己值多少錢，
 而是自身創造了多少價值。

因為你的存在，幫助了很多人，
 這才是價值！



- Thank you for your listening :”)

**感謝聆聽
並請惠予指正**



中華民國地政士公會全國聯合會
The Land Administration Agent Association of R.O.C.

<http://www.rocrea.org.tw>

地政研究委員會
主任委員

彭 忠 義



義傑資產管理地政士事務所

Add. 30043新竹市民生路62號
Tel. 03-5324008 = 5324181
<http://www.yijack.com.tw>

統編: 98282159

Mbl. 0932175628 / 13062815448
Fax. 03-5324180
E-mail yijack@ms11.hinet.net

富鎧開發建設股份有限公司

Tel. 03-5322730 統編: 42584250

東驛有限公司

Tel. 03-5336573 統編: 53806716

經歷

新竹市地政士公會 / 第四屆 理事長
中華民國地政士公會全國聯合會 / 第九屆 理事

證照

土地登記專業代理人：(80)特士代字第421號
財產保險經紀人：(85)特保險字第205號
私立就業服務機構專業人員：私業專字第02228號

人身保險經紀人：(87)特保險字第166號
不動產經紀人：(88)專普字第7267號
律師高考檢定及格：(89)高檢法字第013號

