

第四章 地政士之發展概況

林旺根¹

壹、引言

實價登錄三法於2012年8月1日上路後，九成皆由地政士申報登錄，惟一旦有逾期申報或申報不實，地政士即可能被罰，引起業者普遍不滿，乃游說立法委員提案修法，並順利完成修正程序賦予地政士的補正期間；卻引起江宜樺院長動怒，進而提起覆議，雖然公會動員抗爭，仍無力挽回，致使修法功敗垂成。

此外，特銷稅施行屆滿二年的修正內容，廣受關注，而且，不動產登記法專案小組研議修正草案已接近完成，大埔區段徵收案因台中高等行政法院撤銷原處分而使得此議題繼續延燒。又文林苑都更爭議事件，引發都更不正義的批判，繼之，大法官會議作成釋字第709號解釋，宣告都市更新條例部分條文違憲，導致都更條例修正更加複雜，尤其是建立爭議之聽證制度，其效應更可能波及徵收與市地重劃之進行，將對我國土地法制有極重要之影響，其後續發展亦值得觀察。

貳、地政士與其自律組織

自地政士法施行迄今，因實施業必歸會、定期專業訓練及換照制度後，整體的朝向專業發展，2013年的概況，分述如下：

¹ 德霖學院不動產經營系專技副教授、中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長。



一、地政士公會之發展概況

(一)地政士公會之運作

自2002年4月24日地政士法施行後，地政士必須加入公會始得執業（地政士法30 I），因之，各縣市地政士公會，在一縣市一個公會之下，會務運作，日趨健全穩定。惟考量同級公會及全國聯合會以1個為限，有過度限制人民結社自由之虞，與「公民與政治權利國際公約」第22條自由結社權利之規定不符，且為因應五都升格後，部分直轄市存有二個公會（原臺中縣、臺南縣及高雄縣）之困擾。2011年6月15日地政士法第30條修正後，即可不受一個公會之限制。是以，自該條於同年12月15日施行後，目前已有部分縣市之業者另行籌組公會²。如此發展，固然會有助於會員結社之自由，也激發相關公會加強服務、相互競爭之效，但以現行規定，只須15名即可成立公會，各縣市公會之個數，勢將難以控制³，將不利於健全組織運作，因此全聯會及各縣市公會咸表憂心，其後續發展如何，值得觀察。

(二)地政士之分布狀況

地政士目前執業人數，截至2013年12月底，申請開業執照者達11,447人，較2012年12月底之人數減少110人，而加入公會人數計有10,794人，又較開業人數相差543人，已有逐年接近之趨勢（表3-4-1）。究其原因，其一是依現行規定，申請開業執照時無須檢附入會證明，因而有漏網之魚，主管機關宜速檢討修正相關機制；其二，部分公會為減少上繳常年會費而有短報情事。此部分須賴地政士法修正加以遏止，但修法進度迄今尚無進展。此外，也可能因仲介經紀業之壟斷及業務競爭日趨激烈，形成開業經營更加艱困而逐年減少。

² 至2012年底，包括原台中縣改名台中市大台中地政士公會、台南縣改名台南市南瀛地政士公會及高雄縣改名高雄市大高雄地政士公會，另有臺中市直轄市地政士公會、台北市第二地政士公會、桃園縣第一地政士公會等獲准成立。其中桃園縣第一地政士公會亦已申請加入全聯會。

³ 且地政士法第30條第1項末段僅規定「並得設地政士公會全國聯合會」，致衍生新增之公會是否應加入其上級之全聯會，法無明文，有待釐清。

⁴ 2012年底加入公會數較開業人數相差954人，顯示主管機關在落實業必歸會，有一定成果。

表3-4-1 各縣市地政士公會一覽表

	縣市別	理事長	開業人數(2013.2.28)			開業人數(2013.12.31)			增減	分布比例	公會人數
			小計	男	女	小計	男	女			
	全聯會	蘇榮淇									
1	台北市	張義權	1,856	1,085	771	1,838	1,081	757	-18	16.21%	1,735
2	新北市	呂政源	1,594	967	627	1,610	980	630	16	14.20%	1,500
3	台中市	李嘉贏	1,593	823	770	1,600	828	772	7	14.11%	965
	大台中	林延臺									565
4	台南市	張新和	925	494	431	939	502	437	14	8.28%	633
	南瀛	黃俊榮									230
5	高雄市	陳安正	1,368	771	597	1,288	719	569	-80	11.36%	950
	大高雄	林漢武									335
6	基隆市	張金定	136	72	64	139	73	66	3	1.23%	132
7	新竹市	潘慧娥	204	118	86	204	118	86	-	1.80%	197
8	嘉義市	何俊寬	210	109	101	210	110	100	-	1.85%	201
9	宜蘭縣	鄭東榮	213	143	70	209	139	70	-4	1.84%	197
10	桃園縣	陳文旺	1,039	570	469	1,066	586	480	27	9.40%	872
	第一	許連景									114
11	新竹縣	鍾紹賢	216	123	93	222	126	96	6	1.96%	210
12	苗栗縣	林輝恭	195	114	81	196	114	82	1	1.73%	189
13	彰化縣	阮森圳	576	327	249	551	312	239	-25	4.86%	526
14	南投縣	王漢智	251	148	103	240	137	103	-11	2.12%	225
15	雲林縣	顏秀鶴	285	189	96	287	192	95	2	2.53%	268
16	嘉義縣	陳清文	152	93	59	151	93	58	-1	1.33%	150
17	屏東縣	梁如	350	224	126	305	196	109	-45	2.69%	344
18	台東縣	廖月瑛	112	65	47	110	65	45	-2	0.97%	108
19	花蓮縣	劉義豐	140	80	60	140	80	60	-	1.23%	132
20	澎湖縣	呂正華	18	6	12	17	5	12	-1	0.15%	16
21	福建省金門縣		14	8	6	15	9	6	1	0.13%	無公會
總計			11,447	6,529	4,918	11,337	6,465	4,872	-110	100%	10,794

資料來源:內政部及地政士公會全聯會。



由上表⁵進一步分析，以開業人數為準，現有地政士絕大部分在都會化地區執業，其中六都（直轄市）計有8,341人，再加上省轄市部分，計有8,894人，占總會員數78.45%。足見，地政士之業務市場一直都在人口聚集的都會地區，與當地經濟榮枯有絕對密切之關連。

二、證照制度之沿革

自2002年起，配合地政士法施行，考選部改辦「地政士普通考試」，由於報考人數減少，至2013年共舉辦12次，因考題趨嚴，共錄取2,227人，錄取率低，平均只有7.16%而已（表3-4-2及圖3-4-1）。

表3-4-2 歷年考試及格人數及錄取率分析表

名稱	年次	報名人數	到考人數	到考率	及格人數	及格率
地政士普通考試	2002	3,580	1,798	50.22%	75	4.17%
	2003	4,298	1,723	40.09%	212	12.30%
	2004	4,128	2,097	50.80%	219	10.44%
	2005	4,630	2,174	46.95%	113	5.20%
	2006	5,026	2,281	45.38%	135	5.92%
	2007	4,537	2,284	50.34%	209	9.15%
	2008	4,363	2,328	53.36%	121	5.20%
	2009	4,975	2,741	55.10%	176	6.42%
	2010	6,401	3,356	52.43%	231	6.88%
	2011	6,498	3,420	52.63%	221	6.46%
	2012	6,101	3,258	53.40%	320	9.82%
	2013	6,607	3,627	54.90%	195	5.38%
	小計	61,144	31,087	50.84%	2,227	7.16%

⁵ 桃園業經行政院已核定即將升格為直轄市。

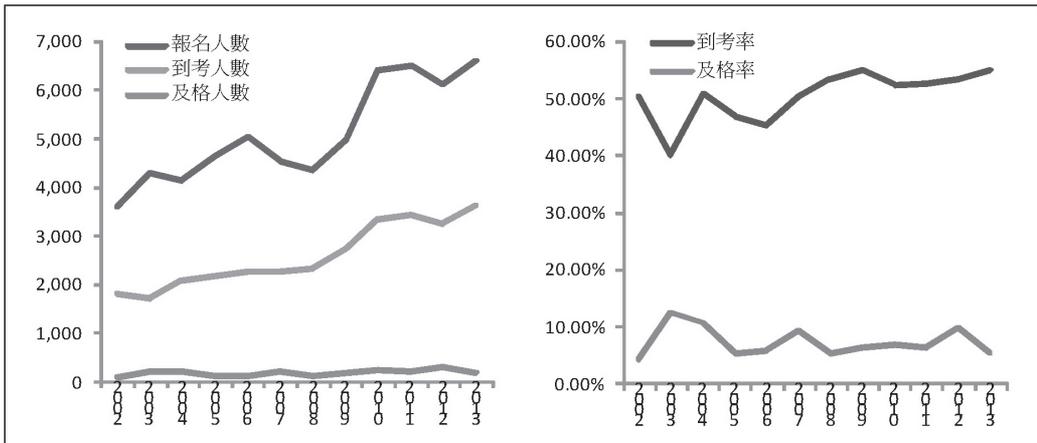


圖3-4-1 歷年考試及格人數及錄取率分析圖

資料來源：考選部，作者自行整理。

三、具地政士資格，與其執業情形之比較

從最近三年請領地政士證書與開業執照對照表（表3-4-3及圖3-4-2）可知，截至2013年12月底止，申請地政士證書有27,081人，領有地政士開業執照有11,332人，占有證書總人數41.85%，其中具有簽證人資格者僅175人，僅占開業執照者1.54%，不過，簽證案件數仍逐年增多；至於，地政士之登記助理員人數則增加不多，至2013年底計有6,390人，顯示地政士業務無法拓展之局限性。

表3-4-3 最近五年請領地政士證書與開業執照對照表

項目	2008年12月	2009年12月	2010年12月	2011年12月	2012年12月	2013年12月
證書	25,799	26,187	26,401	26,620	26,881	27,081
開業執照	11,706	11,803	11,806	11,352	11,457	11,337
助理員	5,537	5,799	5,843	6,104	6,241	6,390
簽證人	176	175	174	174	177	175
簽證件數	14,723	18,018	19,127	20,516	23,859	26,327

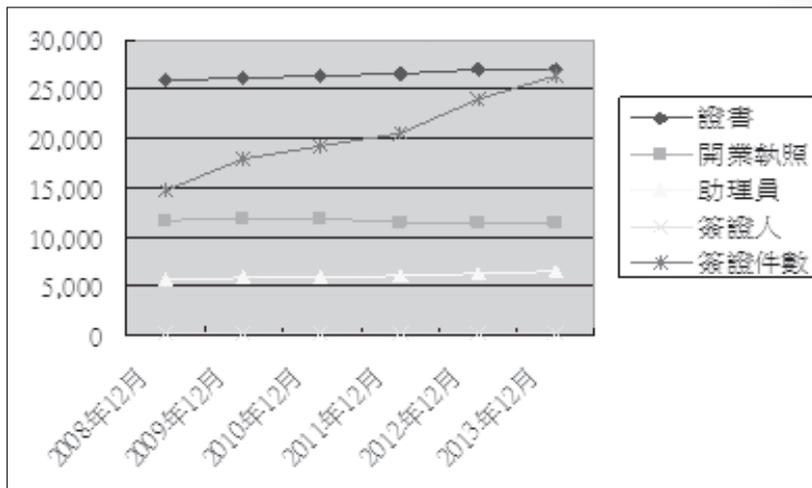


圖3-4-2 最近五年請領地政士證書與開業執變動圖

資料來源：內政部地政司之不動產服務業相關統計，作者自行整理。

四、目前地政士之年齡與性別分析

地政士的職業天職，在維護交易安全，不僅須具備一定專業知識，始克順利完成任務，更須具有長期累積的信譽與資望，始能受當事人信賴，故普遍的社會印象，地政士大都超過40歲以上的中年人，根據內政部地政司的統計資料顯示，大致亦為如此。

不過，以2013年12月31日之統計資料（表3-4-4）發現，具有開業執照的現有業者，40歲以上的執業者有10,322人，占總開業人數之91.05%（較前一年減少176人），反之，20至39歲的人數，只有1015人，占總開業人數之8.95%（較前一年增加82人），其中20~29歲部分，僅有134人，占1.18%（較前一年增加36人）。顯示年輕之地政士略有成長。

⁵ 桃園業經行政院已核定即將升格為直轄市。

表3-4-4 地政士之年齡層與性別統計表之一

統計範圍	2013年2月28日				
	總計	男	女	比例	與前一年比
20歲以下	-	-	-		-
20歲-29歲	98	56	42	0.86%	-0.30%
30歲-39歲	835	397	438	7.30%	-2.60%
40歲-49歲	3,408	1,847	1,561	29.81%	-2.50%
50歲-59歲	4,195	2,168	2,027	36.70%	-0.40%
60歲以上	2,895	2,054	841	25.33%	5.70%
總計	11,431	6,522	4,909	100.00%	
統計範圍	2013年12月31日				
	總計	男	女	比例	與前一年比
未滿20歲	-	-	-		-
20歲-29歲	134	72	62	1.18%	0.32%
30歲-39歲	881	431	450	7.77%	0.47%
40歲-49歲	3,420	1,860	1,560	30.17%	0.36%
50歲-59歲	4,153	2,158	1,995	36.63%	-0.07%
60歲以上	2,749	1,944	805	24.25%	-1.08%
總計	11,337	6,465	4,872	100.00%	

資料來源：內政部地政司。

另以「地政士之年齡層與性別統計表之二」（表3-4-5）之開業人數之性別加以分析：2001年至2013年之間：平均男性占57.9%，女性占42.1%，最近七年間，大概亦在此比例範圍內游移，並無太大變動。

表3-4-5 地政士之年齡層與性別統計表之二

年別及年齡別	總計	男性	男性比例(%)	女性	女性比例(%)
2001年底	16,159	9,513	58.9%	6,646	41.1%
2002年底	16,433	9,647	58.7%	6,786	41.3%
2003年底	16,397	9,644	58.8%	6,753	41.2%
2004年底	16,372	9,619	58.8%	6,753	41.2%
2005年底	16,415	9,647	58.8%	6,768	41.2%
2006年底	11,341	6,467	57.0%	4,874	43.0%
2003年底	11,596	6,617	57.1%	4,979	42.9%
2008年底	11,679	6,674	57.1%	5,005	42.9%
2009年底	11,806	6,742	57.1%	5,064	42.9%
2010年底	11,207	6,384	57.0%	4,823	43.0%
2011年底	11,352	6,482	57.1%	4,870	42.9%
2012年底	11,477	6,543	57.0%	4,934	43.0%
2013年底	11,337	6,465	57.0%	4,872	43.0%

資料來源：內政部地政司。



五、兼營不動產經紀業之概況

自不動產經紀業管理條例1999年2月3日公布施行後，考選部歷年舉辦之「不動產經紀人」之特種考試⁶或普通考試，均有許多地政士參與考試。

以考選部統計之資料（表3-4-6及圖3-4-3）所示，1999年至2014年2月共計有14,751人考試及格，請領不動產經紀人證書僅10,127人（表3-4-7），尚有4,624人（占考試及格人數31.35%），或因就學或任其他行業，而未投入經紀業⁷，加以三年緩衝期過後（即2002年起），普通考式採申論題，故錄取率極低⁸，導致該就業市場，人力欠缺，不動產經紀業公會全聯會即因而向考選部陳情施壓，考選部乃於2006年起改為混合命題，藉以提高錄取率，至2009年錄取率已高達29.95%，2012年的錄取率又高達25.35%，平均錄取率達22.48%；足見，不動產經紀人之考試較地政士容易。

表3-4-6 不動產經紀人考試及格人數統計表

年度	報考人數	到考人數	到考率	及格人數	及格率
1999	17212	10824	62.89%	5152	47.60%
2000	10533	6474	61.46%	1812	27.99%
2001	4,991	3,298	66.08%	1,069	32.41%
2002	4,799	2,069	43.11%	110	5.32%
2003	3,815	1,582	41.47%	78	4.93%
2004	3,881	1,620	41.74%	110	6.79%
2005	4,624	1,922	41.57%	35	1.82%
2006	11,361	5,854	51.53%	676	11.55%
2007	9,985	5,168	51.76%	980	18.96%
2008	6,794	3,725	54.83%	436	11.70%
2009	7,604	3,769	49.57%	1,129	29.95%
2010	10,180	4,944	48.57%	497	10.05%
2011	10,707	5,344	49.91%	502	9.39%
2012	9,821	4,817	49.05%	1,221	25.35%
2013	10,798	5,803	53.74%	944	16.27%
合計	127,105	67,213	52.88%	14,751	21.95%

⁶ 於1999年至2001年間，依不動產經紀業管理條例第37條規定，針對條例施行前已從事仲介或代銷業務之人員，舉辦「封閉性特考」計四次。

⁷ 地政界擁有雙照或三照者非常普遍。

⁸ 其中以2005年度錄取率1.82%最低

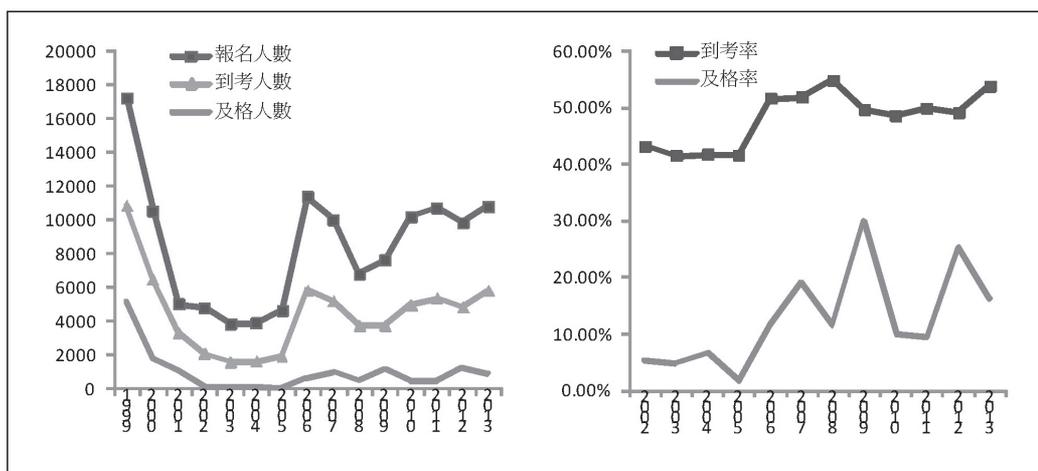


圖3-4-3 歷年不動產經紀人考試及格人數統計圖

再者，以地政士之專業，實際兼營經紀業或兼任經紀人員非常普遍，且逐年成長（表3-4-7），至2014年2月底，已有3,221名地政士，於不動產經紀人考試及格後，請領經紀人證書，占領有開業執照人數之28.14%；占受僱不動產經紀人總數更高達30.51%。

表3-4-7 地政士兼營經紀業之分析

年期	地政士跨行擔任經紀人員之情形			
	2011年2月		2012年2月	
開業地政士	11,207		11,352	
經紀人證書	8,251	2,600	8,843	2,812
受僱經紀人	6,263	1,839	6,879	2,081
經紀營業員	98,333	1,546	110,116	1,436
受僱營業員	26,299	438	29,541	431
年期	2013年2月		2014年2月	
開業地政士	11,447		11,447	
經紀人證書	9,422	3,021	10,127	3,221
受僱經紀人	7,342	2,225	8,112	2,475
經紀營業員	131,002	1,459	152,967	1,581
受僱營業員	33,156	444	38,298	451

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計。



六、2013年之房屋交易與登記之分析

以建物所有權第一次登記及買賣數量，與房地產景氣之關係加以觀察（表3-4-8）⁹，一般建物買賣移轉面積自2003年以來，除2006年微幅上升外，其餘大部分呈現下滑，惟2010年的移轉量較2009年增加11.77%，顯示房地產在北台灣有過熱現象，但2011年，因受特種貨物及勞務稅（特銷稅）之開徵，及在居住正義之呼聲下，房價登錄三法完成立法等影響，建物登記面積以及交易量均呈下修趨勢。

不過，以2013年建物登記棟數與2012年加以比較，增加8,583棟，面積增加2,809,729^m²，顯示政府在檢討容積政策下，建築技術規則有關虛坪部分從嚴限縮（如獎勵停車空間、開放空間等），故在法令修正前，有大量搶照現象，建物建一次登記數量因而成長，2013年買賣件數與2012年比較，增加42,151件，買賣面積亦相對增加4,306,764^m²。而且，因政府推動不動產交易透明化及奢侈稅2年持有期限已屆，建物買賣登記棟數漸轉趨活絡而增加。

表3-4-8 2003年~2013年建物第一次登記與房屋買賣登記數量表

年期	建物總登		建登面積比較		買賣		買賣面積比較	
	棟數	面積M ²	與前一年比	比率	棟數	面積M ²	與前一年比	比率
2003	114,011	30,174,265			349,706	53,898,390		
2004	131,025	35,542,701	5,368,436	17.79%	418,187	50,350,125	-3,548,265	-6.58%
2005	149,591	39,293,677	3,750,976	10.55%	434,888	49,805,656	-544,469	-1.08%
2006	173,608	41,887,128	2,593,451	6.60%	450,167	52,403,259	2,597,603	5.22%
2007	172,440	42,110,568	223,440	0.53%	414,594	47,035,559	-5,367,700	-10.24%
2008	154,254	39,243,064	-2,867,504	-6.81%	379,326	41,798,194	-5,237,365	-11.13%
2009	108,469	29,153,907	-10,089,157	-25.71%	388,298	40,482,955	-1,315,239	-3.15%
2010	90,945	25,940,529	-3,213,378	-11.02%	406,689	45,248,134	4,765,179	11.77%
2011	93,632	25,814,302	-126,227	-0.49%	361,704	40,927,781	-4,320,353	-9.55%
2012	102,510	30,371,960	4,557,658	17.66%	329,741	38,247,433	-2,680,348	-6.55%
2013	111,093	31,816,889	2,809,729	9.25%	371,892	42,554,197	4,306,764	11.26%

資料來源：內政部，作者整理。

⁹ 房地產是否景氣與建物較具關聯，故本文僅以建物登記之資料作為比較分析之數據。

整體上，2013年買賣件數與2012年比較，增加42,151件，買賣面積亦增加4,306,764m²；但以五都的建物所有權第一次登記案件加以比較（表3-4-9），2013年五都的建物登記案件合計63,050件，占全國登記案件56.75%；較2012年合計59569件，增加3,481件，平均增加比例5.84%；2013年五都建物登記面積合計17,082,260m²，較2012年的17,247,817m²，反而減少165,557m²，平均減少比例0.96%；主要原因是台北市減少最多達556,699m²，高雄市減少238,922m²次之；其他三都則微幅增加。似乎透露出大面積的豪宅市場有其極限性，因而戶數單位增加，戶數面積反而減少。

表3-4-9 五都建物所有權第一次登記案件比較表

年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度
區域	棟數				
新北市	34,209	24,810	16,756	18,125	21,417
臺北市	16,393	10,800	8,854	9,537	7,012
臺中市	54,139	12,910	11,427	12,606	15,173
臺南市	21,729	5,459	7,701	6,925	8,156
高雄市	39,873	7,374	10,578	12,376	11,292
區域	面積(m ²)				
新北市	6,097,933	4,921,997	3,535,833	4,132,783	4,398,760
臺北市	3,083,402	1,641,047	1,470,250	2,828,478	2,271,779
臺中市	7,014,073	4,195,196	3,743,884	4,208,228	4,510,440
臺南市	2,821,921	2,001,838	2,567,047	2,578,368	2,640,243
高雄市	5,009,156	3,158,858	3,406,081	3,499,960	3,261,038

資料來源：內政部，作者整理。

參、2013年之重大事件紀要

一、地政士法修正與覆議

關於「地政士法」的修正，除了部分條文，配合房價登錄及人權公約而修正外，其他行政院原送立院的整體修正，並無具體成果。惟因實價登錄相關規定，如地政機關曲解「申報登錄」均為地政士之法定義務，故逾期申報、申報錯誤等，未設限期改正，即予處罰，對地政士而言，顯然過苛¹⁰。因

¹⁰ 參閱「2013年台灣地區房地產年鑑」第363-365頁。



而，各地地政士公會暨全聯會聯名請願，籲請重新檢討修法。

(一)地政士法修正

部分立法委員協助提案，並於2013年12月4日經立法院內政委員會完成審查通過並於2013年1月3日完成二、三讀之立法程序，修正內容如下¹¹：

行政院提案第十一條修正為，有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：一、經撤銷或廢止地政士證書。二、罹患精神疾病或身心狀況違常，經直轄市或縣（市）主管機關委請二位以上相關專科醫師諮詢，並經直轄市或縣（市）主管機關認定不能執行業務。三、受監護或輔助宣告尚未撤銷。四、受破產宣告尚未復權。

直轄市或縣（市）主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知他縣（市）主管機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。

依第一項第二款至第四款規定不發、撤銷或廢止開業執照者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業執照。

有關黃委員文玲、林委員滄敏、陳委員其邁等所提第五十一條之一修正為：「地政士違反第二十六條之一第一項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。」

第五十九條第四項修正為：「本法中華民國一百零三年一月三日修正之第十一條自公布日施行；第五十一條之一自公布日三個月後施行。」

(二)地政士法覆議

上述第五十一條之一修正，賦予地政士有逾期補正的機會，未來地政士登錄房價有誤，只要在期限內修正就不會受罰，造成實價登錄制度門戶洞開而引起多位學者疑慮，紛紛發表文章¹²表達憂慮。內政部於2014年1月16日表

¹¹ 參閱立法院公報第102卷第83期委員會紀錄，100頁。及立法院公報第103卷第5期院會紀錄，299頁。

¹² 包括花敬群「實價登錄制修法恐變『虛』價登錄」；林左裕「實價登錄，將淪為假案平台」（2014.1.17聯合報）；林建甫「地政士法修法不要壞了實價登錄」（2014.1.9工商時報）及「地政士法修正案將帶來假資訊」（2014.01.24聯合報）等數篇文章，引起媒體大幅報導。

示，考量業者專業性優於權利人及資料正確性之重要，故規定如有違反實價申報登錄規定之情事，即應逕予處罰，僅對於權利人給予限期改正之機會。本次條文修正後，未來對於申報登錄不實部分，恐須耗費大量人力及行政資源進行實地查核。為因應後續效應內政部已於昨(15)日邀集公平交易委員會、行政院消費者保護處、法務部及各直轄市、縣(市)政府進行相關配套措施之研議，以避免延宕揭露時程，並減輕法案修正之衝擊¹³。

不過，行政院認為該修正條文對實價登錄制度顯有不利影響，基於社會各界期待及政府維持一貫政策之考量，爰依上開憲法增修條文規定呈奉總統核可，於1月21日移請立法院覆議¹⁴，雖引起各縣市地政士公會普遍不滿與抗議，該案仍於2014年1月28日表決通過覆議案¹⁵，使上述修正案又回到原點（不過，內政部承諾實價登錄三法將全盤修正，並列為下一會期的重大法案）。

二、推動交易安全法制

地政士於2013年間，參與言商關於推動不動產交易安全及消費者保護之議題之甚多，茲分述如下：

(一)不動產相關定行化契約書範本暨應記載事項修正：

1. 行政院消費者保護處召開「成屋買賣契約書範本(修正草案)」暨「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」歷經四年13次審查會(97.4.30~101.2.17)。嗣經消保會通過，內政部於2012年10月29日函公告，自2013年5月1日生效。
2. 不動產委託承購契約書範本暨其應記載及不得記載事項（以下簡稱委購範本暨其記載事項）（草案）歷經（101.4~102.4）行政院消保處專案小組10次會議審查通過，惟於2013年11月20日召開協調會時，考量「鑒於本案與『要約書』具有相關聯性請內政部併行研修後，併同本案提報行政院消

¹³ 參因應地政士法第51條之1增列限期改正免罰規定 內政部將積極制定相關配套措施，2014-01-16內政部新聞稿，http://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?type_code=02&sn=8056。

¹⁴ 立法院公報第103卷第12期委員會紀錄，311頁。

¹⁵ 立法院公報第103卷第12期院會紀錄，7頁。



費者保護會討論」，爰請內政部參照會議結論就「不動產委託銷售契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項」研修作一致性調整。致使本案無法單獨提報消保委員會審議。

3. 研修預售屋(停車位公設比)：因現行預售屋買賣，消費者購買停車位，其應持有之產權面積(停車位公設比)並無明確規範，導致許多分配不公之現象，嗣經國策顧問向馬總統當面提出建言，要求內政部訂定停車位之公設比。惟內政部考量區分所有建物共有部分項目態樣繁多，個別建案所設計規劃共有部分之內容、位置及範圍均不盡相同，並考量行政機關介入當事人私權約定內容，恐違反私法自治及契約自由原則等法律規定，故而統一訂定公設比，有其困難。內政部爰於2013年7月11日研商修正「預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項」(停車空間比例記載事宜)，以期積極處理區分所有建物地下停車空間之登記面積及公共設施比例持分事宜，為提供消費者更公開及透明之資訊。本案隨即函請行政院消保處於同年12月20日審查通過，修正後建商出售之停車位，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，「應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例」(註：或以其他明確之計算方式列明)，並就個別車位面積占停車空間面積之比例明確記載其計算公式。

(二)修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」：

內政部為因應監察院對仲介相關規定之糾正案，爰於2012年年10月29日起邀集專家學者及相關單位研商修正，至2013年12月24日止已召會十一次。但因與會學者專家的意見與不動產經紀業之歧見，尚無法整合，至今仍無法定案。

(三)不動產登記法之研商會議

因2009年9月3日監察院通過糾正「虛坪」之影響，內政部於2010年間即著手委託專案研究¹⁶，該研究案對於登記法制有重大之影響¹⁷，該研究案期

¹⁶ 研究案計畫主持人係建業法律事務所李育錚律師、並由溫豐文授擔任協同主持人。

¹⁷ 建業版草案內容重點，詳參「2012年台灣地區房地產年鑑」365-367頁。

初、期中及於2011年7月22日完成期末報告研討會，該案將於2012年由內政部，邀集各縣市地政機關及學者專家，組專案小組¹⁸密集進行研商。至2014年3月12日止，已召開33次專案會議，針對受託單位所提「不動產登記法（草案）」之初稿討論已近尾聲，惟其中較受矚目的建物所有權第一次登記之改革方向，雖經台北大學於2013年10月2日召開建物登記法制研討會作學術性研討，迄今尚無共識。

不過，受監察院的督促，該法立法時程部分，預計於民國2014年底提出「不動產登記法（草案）」，預計於2015年2月間陳報行政院審議通過後呈送立法院排入法案審查，俟該法完成立法程序後，當能達到健全地籍管理，保障人民財產權及維護交易安全之立法目標。

三、學術研討會

2013年間，關於地政士參與相關學術研討會部分，主要有：

1. 2013年4月11日由中國土地改革協會舉辦、地政士公會暨相關團體，假台北市天成大飯店，舉辦「不動產實價登錄之影響與展望研討會」，研討之議題如下：一、實價登錄對地政士與產權登記之影響與展望，由蘇理事長榮淇(地政士公會)報告，游科長適銘與談；2.實價登錄揭露後對不動產交易市場及稅制之影響與展望，由筆者報告，彭教授建文與談；3.實價登錄對不動產經紀業之影響與展望，由李理事長同榮(仲介公會)報告，陳立夫系主任與談；4.實價登錄對不動產估價之影響與展望，由陳理事長謙(估價師公會)，張前副處長杏端與談。會中主要係從各相關行業及消費者的角度，檢視現行實價登錄機制之缺失及建議修正方向。
2. 2013年12月12日由中國土地改革協會舉辦「區段徵收之現況與問題研討會」，會議由王進祥理事長主持，會中除張前副處長杏端引言區段徵收制度之沿革外，由徐世榮教授報告現行區段徵收之缺失，內政部地司報告目

¹⁸ 小組由司長蕭輔導（因蕭司長退休改為王銘正司長）、溫豐文教授共同擔任召集委員，專家委員有陳立夫教授、陳明燦教授、戴秀雄助理教授、謝哲勝教授、吳萬順董事長、紀聰吉副教授及筆者，單位代表有法務部林珮菁檢察官（嗣因林奉派出國進修102年8月起改由郭專門委員全慶）、楊哲維科長、康斐斌股長、林泳玲科長、王名玲股長、古美和秘書。



- 前改進作法，並由德霖技術學院副校長楊松齡主持綜合座談。
3. 參與都市更新問題研討會：由於文林苑事件，引發都市更新不正義¹⁹之反彈聲浪，迄今未息，故國內重要法學雜誌，亦分別舉辦學術研討會，筆者亦獲邀參加與談²⁰。
 4. 近年地上權案越來越熱，預料2014年將是地上權住宅的啟動年，政大商學院信義不動產研究發展中心2013年12月20日舉辦「地上權住宅如何成為減輕負擔的新選擇」研討會，從估價、開發商、銀行的角度來解析地上權產品。包括不動產開發公會全聯會秘書長于俊明、估價師公會全聯會名譽理事長卓輝華、土地銀行副總經理高明賢及筆者共同與談。分別就地上權住宅之優劣比較、估價與收回制度之建議、貸款問題提供解方以及借鏡日本定期借地權住宅制度(筆者另以專文解析)，建議我國法制上之參考。

肆、地政法制之重要變革

2013年間，除地政士法修正之問題外，其他與地政士有關之重大法制的變革，大致有以下數端：

一、與地政有關之法令變革

(一)土地登記規則修正，配合建物測繪簡化措施

目前建物於竣工取得使用執照後，建物所有權人如欲申辦建物產權登記，必須先向地政事務所申請建物第一次測量，取得建物測量成果圖後，始可申請建物所有權第一次登記，其作業程序縱然已有轉繪之規定，其時程仍較為繁複冗長，難以符合申請人希望儘速完成產權登記，順利取得所有權狀之期待。

¹⁹ 內政部長李鴻源昨赴立法院專案報告時直接道歉，並認為強勢警力拆除過程是「居住不正義的表象」並表示半年內修法，2012.03.30〔自由時報記者黃維助、林美芬、劉榮〕及【聯合報／記者李順德、林思慧、鄭宏斌】等各報報導。

²⁰ 詳參月旦法學206期之專題「都市更新面面觀」，載於該期雜誌89-149頁，及行政法學會2012年5月5日舉辦「都市更新與居住正義－從文林苑案談起」（以下稱「都更與居住正義」座談），載於該期雜誌269-297頁；及2012年6月17日環境與土地法學雜誌，舉辦「都更條例的法制修法與機制探討座談會」（以下稱「都更修法」座談），發言紀錄（No32012.9），21-64頁。

內政部爰擬再加以簡化，繼2012年召開第1次會議後，2013年3月8日、7月4日並續開2次會議研討在保留現行作業方式下，再新增整合測繪登記二階段流程之簡化作業方式，以供民間業者利用。

因應此項新的便民措施，土地登記規則及地籍測量實施規則亦須同步配套修正，本案於2013年7月30日經內政部部務會報通過「土地登記規則」及「地籍測量實施規則」部分條文修正草案，新增建物產權測繪登記流程簡化規定，明定2013年10月1日實施²¹。

修正後領有使用執照之建物，得以經開業之建築師等專門職業及技術人員繪製及簽證之「建物標示圖」，直接申請建物所有權第一次登記，無須再申請建物第一次測量及檢附建物測量成果圖，有效減省民眾申辦程序，落實簡政便民政策。惟登記機關如何審查、權責如何分際，仍須一段時間的觀察，才能看出其效果。

(二)土地登記規則修正，暨謄本再分類

近年來，本部及部分縣市政府仍屢獲民眾類此陳情，民怨日增，故內政部於2010年7月召開會議，與會代表除表示因舉證困難，以致尚無處罰案例外，另經研商獲致決議略以：「目前對不特定人揭示土地權利人住址資料，是否符合電腦處理個人資料保護法第8條『公務機關對個人資料之利用，應於法令職掌必要範圍內為之，並與蒐集之特定目的相符』之規定，應再就不動產交易實務面審慎分析評估；又倘增加利害關係人申請之謄本種類，…，宜有完整配套措施，方能施行。」

內政部於2012年2月17日再度邀集學者專家²²及相關單位研商「土地登記及地價資料謄本分類制度」第2次會議，其結論仍維持現制。

惟因部分不肖業者利用登記謄本所獲得之個人資料，進行不當騷擾，時有所聞。監察委員乃認為，土地登記第二類謄本內容包含所有權人之戶籍地址，且任何人均得申請，恐洩漏民眾隱私，嚴重損及權益等情乙案（2012/11/08調查報告）。內政部經過召開多次會議檢討結果，認為原規定

²¹ 本次修正，另考量不動產登記名義人申請住址變更登記時，以國民身分證影本或戶口名簿影本作為身分證明較為便利，故本次同時刪除「戶籍謄本」為申請住址變更登記時所需檢附之文件，以加強便民服務。



有違個人資料保護法規定，並且依民調結果，亦有77%受訪民眾表示不贊同地政機關主動將所有權人完整住址資料公開，所以決定修正規定。爰於2013年1月29日繼續召開第3次會議研商，會中雖擬甲、乙案請相關業界表達意見（多數贊成乙案維持現制），惟內政部受監察院與輿論壓力，102.6.13再研商修正「土地登記規則」第24條之1等條文，並於2014年2月27日發布，修正後的第二類土地登記謄本，將不公開所有權人的完整住址資料，以落實個人資料保護。

修正後，地政機關核發第二類謄本將改以去識別化方式，只公開所有權人的部分住址資料與部分統一編號資料，但如果經過所有權人同意公開，或者是法律規定的利害關係人，則仍可以申請取得完整住址資料，以兼顧交易安全與個人資料保護。

惟考量本次修正第二類謄本核發方式，將影響民眾及不動產業者申請或使用謄本的習慣，所以於法規修正發布後6個月，即9月15日起施行，在此期間，內政部將對民眾及不動產業者進行宣導，以順利推動新制。

(三)印鑑證明制度存廢問題

關於印鑑證明制度存廢問題，戶政司一向是想除之而後快。由於內政部戶政司有意重提廢止印鑑證明之議，地政司爰於2012年2月9日函請相關公會「就實務執行面提供戶政機關如停止核發印鑑證明，其對於申辦土地登記業務所產生之影響及如何因應」表示意見，嗣於同年8月28日邀集學者專家與相關公會與地方政府召開「印鑑證明制度存廢公聽會」²³。繼之，戶政司委託「印鑑制度改進之研究」²⁴，該研究於2013年7月24日作成期中報告後，嗣於同年9月16日、10月11日分兩批邀請學者專家進行「焦點座談會議」（至年底已完成期末審查），該研究客觀深入比較日、韓與我國相關改進措施，分析存、廢之影響，並提出短、中、常期可行措施之建議，行政機關是否參採，值得關注。

²³ 本次公聽會由王理事長國雄、黃榮譽理事長志偉、王理事又興及張名譽理事義權代表出席參加。

²⁴ 受託單位：元貞聯合法律事務所，研究主持人藍瀛芳律師及逢甲大學王珍玲教授。

(四)農業用地興建農舍辦法修正

農業發展條例修正（2000.1.26）公布施行迄今，行政院農業委員會及內政部對農業用地興建農舍政策之執行，未能落實不影響農業生產環境及農村發展；又農舍興建與農業經營不可分離之審查機制闕如；且未能持續監督農舍後續使用情形，造成田間遍布附有田園造景或休閒設施農舍之景象；復對於農業用地被扭曲為商品化，及未能落實違規使用農業用地之稽查與取締，與未依規定將農業用地興建農舍之地號確實註記於土地登記簿；亦乏農業用地興建農舍之相關統計資料，致未能掌握興建農舍（甚至有一坪農舍之奇特現象）所衍生之問題等，均造成悖離農業發展條例立法意旨情事，核有違失而遭監察院糾正。

因此，內政部營建署會同行政院農委會等單位研商修正「農業用地興建農舍辦法」，於2012年起歷經14次會議（101.2.29.~3.21）完成草案，於同年12月12日預告，並於2013年7月1日發布實施。其修正重點如下：

1.興建資格：

- (1) 興建集村農舍除建築物坐落之農業用地，不受土地取得應滿2年之限制外，其餘有關申請人之戶籍所在地及其農業用地，仍須比照個別農舍規定在同一縣（市）內，且其土地取得及戶籍登記均應滿2年者。
- (2) 申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限。

2.舊農地被徵收後保障其興建農舍規定：

- (1) 增訂89年1月28日本條例修正施行前取得之農業用地（舊農地）被徵收後之農舍興建相關規定，原僅限一般徵收案件，放寬為區段徵收未領抵價地者，亦得適用。
- (2) 原規定1年內須購置農地並提出申請興建農舍，放寬為（自完成徵收所有權登記後30日起或完成讓售移轉登記之日起）3年內取得者，包括原有、重新購置、繼承、受贈與、買賣……均得適用。
- (3) 依現行規定已於公告徵收或完成讓售移轉登記之日起1年內，於同一縣（市）內重新購置農業用地者，得自本次修正施行後2年內申請興建農舍。



3.不得申請興建農舍之土地使用類別：

- (1) 增訂非都市土地林業用地及森林區養殖用地，不得申請興建農舍。
- (2) 特定農業區、森林區農牧用地、都市計畫保護區等農業用地，不得申請興建集村農舍。

4.避免農舍非供自用：

部分申請人申請興建農舍後隨即移轉他人，並再次申請農舍，與本條例第18條農業用地上興建農舍應供自用之立法意旨有違，爰增訂5年內曾取得農舍建造執照者，地方政府除因原執照撤銷或失效與因自然災害致全倒、或自行拆除、或滅失等因素外，應不予許可興建農舍。

5.增訂書圖文件部分：

- (1) 申請興建農舍之農業用地配置圖，應包括農舍用地面積檢討、農業經營用地面積檢討、排水方式等說明。
- (2) 放流水相關同意文件及如興建小於45平方公尺面積之農舍，須縣市政府認定基於經營農業需要的同意文件。

6.最小興建面積規定：

為杜絕「一坪農舍」之問題一再發生，規定同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍，採分期興建方式辦理者，申請人除原申請人外，均須符合第二條第一項資格，且農舍建築面積應超過45平方公尺。但經縣（市）農業單位或其他主管機關同意者，不在此限。

7.集村農舍部分：

修正興建集村農舍用地面積上限應小於1公頃，以分幢分棟方式興建10棟以上未滿50棟，並規定各起造人持有之農業用地應位於同一或毗鄰鄉（鎮、市、區），且除特定農業區之農業用地得於一般農業區興建外應位於同一使用分區、集村基地內應設人行道、應退縮建築及設置公共設施，及應組成審查小組辦理審查。

8.提前註記管制

- (1) 建築機關於核發建造執照後，即造冊送地政機關列管，同時副知農業單

位建檔列管，做為申請興建農舍資格條件審查時准駁之依據。

- (2) 農舍與農業用地面積比例須符合1：9，且農舍坐落該筆農業用地面積應大於0.25公頃，其餘超出部分之農業用地面積始得解除套繪管制。

9. 增訂定期檢查與處理機制：

加強管理農舍，經檢查農業用地與農舍未依規定使用者，由原核定機關通知主管建築機關及區域計畫、都市計畫或國家公園主管機關依相關規定處理，並通知其限期改正，屆期不改正者，得廢止其許可。

10. 補救措施：

因本次新增部分管制規定，為兼顧前已提出之民眾權益，規定101年12月14日前取得農舍興建資格案件，於向縣（市）主管建築機關申請建造執照時，得適用本辦法修正施行前規定辦理。

總之，本次修正歷經近3年，在各界關切下終告完成，修正後，能引導興建農舍回歸常軌，杜絕投機房產投資炒作，並配合農地政策及國土規劃，讓臺灣農地永續經營。

(五) 其他重要兩令之修正：

1. 關於一人所有建物登記之公設持分問題

由於公設分配不均，常衍生交易糾紛，民法物權編修正時，於第799條第4項爰設有「原則性規定」惟仍可以但書之「另有約定」予以排除，導致「大公」、「小公」之爭議，仍然不斷。近兩年，由於法務部參考學者見解，認為民法第799條之2（一人起造時）……準用民法第799條第4項但書規定「但有約定者，從其約定。」，自應係區分所有建築物之各專有部分讓與他人或有不同之利用權人，而形成多數之共有人時，始能由嗣後受讓之全體共有人另為約定共有部分，而非由區分建築物之同一所有人之意思即可另為共有部分之約定並拘束受讓各專有部分之全體共有人²⁵。故同一建築物屬於同一人所有，本即應準用民法第799條4項本文規定，例外有同項但書情形即形成多數共有人

²⁵ 2012年2月1日法律字第10000307650號函意旨參照。



時，始得適用但書規定處理，換言之，同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，僅得準用民法第799條第4項本文規定之原則規定辦理，亦即應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分²⁶。

又使得一人所有建物辦理第一次登記的困擾浮現，內政部慎重其事，於2013年5月21日再召開研商「有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分分配規定之後續執行事宜」第二次會議紀錄乙份，請依會議結論辦理如下：

- (1) 為結合建築管理、消費者保護及實務登記之執行，請內政部營建署提供申請建造執照至核發使用執照之流程及應備文件，俾建立共識以兼顧全面。
- (2) 請業界(建築商業公會及地政士公會)提供不同配置態樣之建物案例圖說及示意圖，並請與會單位代表於星期五下班前提供意見或案例，俾業務單位彙整後提供法務部進一步研議，以適切檢討民法未來修法方向。
- (3) 請業務單位參酌與會代表意見，就登記實務研析意見陳報後，再次函洽法務部釐清後辦理。

經內政部再函法務部，法務部嗣於2013年12月25日邀集學者專家²⁷，召開研商會議並獲致結論性意見，摘錄如下：

- (1) 對於主建物及附屬建物之概念，建議主管機關內政部就「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」配合民法、公寓大廈管理條例之相關用語研議一致化。
- (2) 公寓大廈管理條例第56條第1項規定應檢附共用部分標示部分之詳細圖說，建請主管機關再區分為「全部共用部分」及「一部共用部分」。
- (3) 民法第799條之2規定之建築物既為同一人所有，則其共有部分或基地之應有部分如何分配，與他人無任何關連，本於私法自治，應得自由為之，但於有民法第799條第5項規定事由時，自有同條第4項之適用。

²⁶ 內政部2012年4月2日內授中辦地字第1016650578號函。

²⁷ 會議由陳政務次長明堂、謝教授在全為共同主席，出席人員有：本文作者、邱司長美育、黃律師虹霞、謝教授哲勝、司法院代表、內政部地政司施專門委員明賜、張科長燕燕、內政部營建署楊科長維哲、中華民國建築開發商業同業公會于俊明秘書長。

(4) 民法第799條第4項但書約定之比例應公平合理，並具有客觀明確之計算方式。

(5) 建請主管機關於公寓大廈管理條例或相關法律明定違反第四點決議且顯失公平者無效，並追究提出該約定方式者之民事責任。

2. 民事訴訟繫屬註記登記之疑義

由於民事訴訟法第254條規定：「訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟(第1項)。…。第一項為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記…(第5項)。」登記機關執行該條規定之註記(只要有起訴證明就可申請)，包括申請註記登記時，訴訟標的已移轉第三人，亦可受理，導致該註記登記變成是製造糾紛的工具，顯已危及交易安全。

部分立法委員，針對上開已移轉於第三人情形，且該第三人並非自訴訟法律關係繫屬雙方當事人之任一方受讓該訴訟標的權利者，認為其情形倘依2010年9月27日上開函釋辦理註記登記，將與本條第5項規定保障受讓人權益，防止紛爭擴大之立法目的未合。

內政部爰於2013年12月3日召開研商會議，並作成結論，地政機關配合辦理訴訟繫屬註記登記之處理事宜如下：

- (1) 基於土地登記公示、維護實體法上(如民法759-1、土地法43)之不動產交易安全，並參照司法院秘書長2013年11月8日函釋本條第五項規定將訴訟繫屬事實予以登記之立法理由，旨在保護欲受讓該權利之善意第三人；是就訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉(含於訴訟繫屬前移轉)登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形(如繼承移轉取得)外，地政機關將不予辦理訴訟繫屬註記登記。另訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院判決，或另循民事訴訟保全程序為之。
- (2) 原業經地政機關依2010年9月27日函規定辦竣訴訟繫屬註記登記者，得由該不動產登記名義人申請塗銷訴訟繫屬註記登記，並由地政機關於辦竣塗銷登記完畢後通知訴訟當事人及申請人；惟登記名義人係於辦竣訴



訟繫屬註記登記後取得訴訟標的不動產者，因其非屬善意第三人，將不予受理其申請。

3. 建物測量登記是否及於外柱？

由於房屋「虛坪」過多，一直被輿論所詬病，消費者保護協會乃向立法委員陳情要求，購屋者用不到的「外柱」不能登記，事實上，現行地籍測量實施規則第273條及公寓大廈管理條例第56條第3項規定，建物測繪登記的範圍僅及於「牆外緣」，但有為數不少的縣市卻准許外柱亦測算在內，嚴重影響消費者權益。

嗣經內政部於2013年12月26日召開研商「有關建物牆壁外圍之樑柱、得否辦理建物產權測繪登記」會議後，要求地政司徵詢各縣市意見，並評析其法令依據後再行研議。是以，在「虛坪」的改革聲浪下，外柱不可列入登記，可能會在2014年中再被討論。

二、廢區段徵收之呼聲，甚囂塵上

土地徵收條例雖於2011年12月13日完成三讀之立法程序並於2012年1月4日公布施行，徵收的爭議並未稍減。而且大埔徵收事件持續發展，自2012年11月18日最高行政法院判決指出「土地徵收，乃國家對受憲法保障之人民財產權所為具目的性之強制侵害，係國家為實現所欲興辦公共事業之公益的最後不得已措施，故其徵收，除應確實遵守相關法律規定之徵收要件及程序外，並應符合憲法第23條及行政程序法第7條規定之必要性與比例原則，俾所欲實現之公益暨現存續中之公益與私益維護得以兼顧。」²⁸「該委員會審議土地徵收案件，自應針就各該徵收案件之具體情形，核實審議需用土地人於申請徵收前已否確實踐行協議價購之程序？該土地徵收案件之徵收範圍是否為其事業所必需？是否就損失最少之地方為之？興辦事業所造成之損害與欲達成目的之利益有無顯失均衡？倘未落實審查上開所舉各項而徒具審議形式，其審議程序，即難謂適法。」

到2013年8月18日的「拆政府」運動²⁸，已重挫政府之誠信，警察逮捕教

²⁸ 台灣農村陣線在大埔強拆事件一個月後（2013.8.18），申請在凱道的「把國家還給人民」集會行動，事前發出的聲明，將戰線拉抬至「法紀紊亂」、「政府失靈」等層次而有佔令內政部「拆政府」失序現象。

授、學生是否執法過當，社會自有公評。但教授、學生為何持續不斷上街抗議，絕非無端惹是生非，問題癥結在於不當的徵收法令與制度，以及執行制度者傲慢的心態。如果有問題的法令制度不改正，政客便有機會藉以牟利，卻冷酷無情地摧毀家園、撕裂社會情感、製造對立。因此，擔任土地徵收審議委員的四位學者在2013年08月20日發表公開信²⁹，呼籲土地徵收固為興辦公共利益事業之需，但也影響著被徵收土地權利人受《憲法》保障之財產權、生存權及工作權。

但學者及「台灣農村陣線」等團體提出廢除區段徵收之訴求，並提及要求研修土地徵收條例，包括廢除土地徵收條例第4條及第4章、將該條例第10條納入聽證程序以及修改土地徵收條例第15條成立土地徵收審議小組，政府官員全部退出，由學者專家、法學界人士、地政界人士組成等。仍為內政部所能接受，究竟區段徵收何去何從，將是今後爭議之焦點。

而且，抵價地式區段徵收為使區段徵收土地所有權人之權益與市地重劃儘量接近，將抵價地總面積定為以徵收總面積之50%為原則，但不得低於40%。惟實務運作幾乎均採法定下限，致使與市地重劃得分回之比例仍有15%之差距，以現今整體開發所能創造之高效益，區段徵收地主的損失可以想見³⁰。在大法官709號解釋及人權兩公約³¹之下，都市計畫內的整體開發區之規畫建設，必然面對更多的挑戰。

三、仲介報酬之修正進度緩慢

自從監察院2011年9月8日針對內政部所訂之仲介報酬、資訊公開、不動產說明書、營業員資格及斡旋金等，認為均未積極查明並適時檢討，洵有怠失，提案糾正(100內正31)後。內政部即分別進行檢討（關於不動產說明書部

²⁹ 范姜真嫻（東海學法律系副教授）、陳明燦（台北大學城鄉及環境學系教授）、賴宗裕（政治大學地政系教授）、顏愛靜（政治大學地政系教授）等四位教授公開信，載於蘋果日報，www.appledaily.com.tw/appledaily/article/headline/.../35234172/。

³⁰ 林旺根，現行都市土地整體開發法制之檢討，全國律師2013.12，86頁

³¹ 人權兩公約係指「公民與政治權利國際公約」及「經濟社會文化權利國際公約」，我國的兩公約施行法2009年4月22日公布，總統府人權諮詢委員會：民國2010年12月10日成立。有關地政或都市計畫相關業務，尤其是整體開發案進行時，均應考量兩公約施行法規規定事項。



分詳前述)，針對仲介報酬合理化部分，亦邀集專家學者、相關單位及公會召開3次研商會議及3次協調會³²後，在業者與立委強大壓力下，研提甲、乙案函報監察院，惟經該院2013年6月11日函復略以，本案僅以甲案計算較為簡單，且對於業者合理利潤之影響衝較少，未來推行較能獲得業界支持為由，而擬採甲案，未充分考量乙案乃召開第3次研商會議多數意見所形成之結果，容有未盡妥洽之處。內政部爰於同年11月5日、8日再兩度邀集相關業者公會、相關機關及各市縣政府召開座談會，擬以「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」之初步改進措施，擬由仲介全聯會從提升房仲業服務品質，建立標準作業流程（含應提供之服務項目）及推動房仲業評鑑制度等三大面向進行業者自我改善與精進，以為搪塞。

監察院於2014年1月9日專案報告會議後提出審核意見，要求內政部應於3月底前依糾正意旨，就甲、乙兩案儘速確定，避免延宕，造成民眾權益長期受損；並於2014年1月13日函內政部強調，未依糾正案文意旨檢討改善，竟以上開座談會獲致之改進措施為說詞，徒使不合理現況持續存在，嚴重損及消費者權益。

四、都市更新法制之變動：

2012年的都市更新，雖遭受文林苑更新爭議事件的影響，內政部在輿論與監察院調查與糾正之壓力下，建置完備都市更新法令、加速政府為主都市更新案推動、輔導民間都市更新案儘速實施及運用中央都市更新基金實施更新事業等4大主軸，固有一定之成果³³。

(一)更新法制之研修概況

為強化政府主導辦理都市更新機制，維護更新過程各方權益之衡平及解決實務執行爭議，內政部完成都市更新條例修正案，2012年11月29日經行政院院會通過後函送立法院審議。因此案引起社會廣泛的關注，立法委員亦提出諸多版本（截至2013年12月30日止，計有21個版本），以期完善修法。

³² 詳請參閱「2013年台灣地區房地產年鑑」第374-375頁。

³³ 詳請參閱「2013年台灣地區房地產年鑑」第368-370頁。

加以，2013年4月26日司法院大法官會議作成釋字第709號解釋，宣告都更條例第10條第1、2項，第19條第3項前段，均違憲，應一年內檢討修正，逾期失效³⁴。此號解釋，固然對於本條例修正發揮一定的推動力；但卻也變成行政機關與開發商的藉口，於2013年11月11日提出就709號釋示相關都市更新條例部分條文（以下簡稱2013年版）要求先行修正，故本條例是否得以全盤檢討修正，仍在未定之天。

(二)相關法令修訂會議

1. 召開研商都市更新建築容積獎勵辦法部分條文修正草案會議兩次（102.12.25）。本次修正主要是配合容積上限的調整，業於2014年1月10日發布實施，計修正第十三條、第十四條、第十六條條文
2. 召開研商都市更新建築容積獎勵辦法部分條文修正草案會議兩次（102.12.25）。本次修正主要是因新修條例草案及因應智慧形建築、住宅性能評估及防災型都市更新的獎勵措施，惟尚無共識。
3. 召開研商修正都市更新權利變換實施辦法部分條文會議（102.4.10.及102.7.4）。按本次修正業於2014年1月16日發布實施，計修正第十三條及增訂第七條之四條。

(三)相關法令修訂或疑義會議

1. 召開研商都市更新條例及其施行細則相關規定執行疑義會議（102.3.11）。
2. 研商更新單元範圍內公有道路用地依都市更新條例第30條規定抵充執行疑義（102.3.8）。

³⁴ 解釋理由：（一）都更條例第10條第1項有關主管機關核准都更事業概要（下稱都更概要）之程序規定，未設置適當組織以進行審議，未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會；（二）同條第2項有關申請核准都更概要時，僅以相關權利人及面積超過1/10之比率即可提出申請，此同意比率太低；（三）第19條第3項前段關於都更計畫擬定或變更後送審議前，未要求主管機關應將相關資訊對更新單元內其他土地及合法建物所有權人分別送達，並公開舉辦聽證，斟酌全部聽證意見，說明採納與否之理由後作成核定並送達。凡此均與憲法正當行政程序不符。



3. 召開研商「都市更新條例第39條合法建築物所有權之分配權益及第3條更新後領取權利金之登記作業執行疑義」會議（102.6.14）。
4. 召開「都市計畫容積獎勵上限規定實施日期座談會」（102.7.4）。按為回應監察院有關容積政策之檢討，內政部於2013年5月2日部務會議討論通過營建署所提「都市計畫法臺灣省施行細則」條文修正草案，增訂都市計畫容積獎勵上限規定，於實施都市更新地區之獎勵上限為50%，其他地區之獎勵上限為20%，原訂於2014年1月1日起實施（預告時訂於2013年7月1日施行）。但因業者極力遊說，於發布時改自105年7月1日實施。

五、與地政有關之稅法變革：特種貨物及勞務稅條例之修正

特種貨物及勞務稅條例(以下簡稱本條例)自2011年5月4日制定公布、同年6月1日施行以來，社會大眾對本條例之成效多所肯定，惟仍有部分提出質疑，財政部為公正客觀評估本條例施行成效，以供檢討修正參考，委託學者就「特種貨物及勞務稅條例實施成效及對所得重分配效果」議題進行研究，並邀集相關政府機關、專家、學者、業界及社會團體代表充分討論。

據上開研究報告，本條例確實發揮抑制短期投機交易及穩定房市效果，考量國內外經濟發展情勢，為兼顧健全房屋市場、落實居住正義及經濟長期穩定成長等政策目標，仍有繼續實施之必要。惟本條例施行二年多以來，在課稅範圍及免稅範圍部分仍有未臻合理之處，爰擬具本條例第二條、第五條、第二十六條修正草案，其修正要點如下：

1. 將依法得核發建造執照之「非都市土地之工業區土地」納入本條例規定之特種貨物項目(修正第二條)。但被詬病的預售屋買賣，卻仍未被納入，顯然無法健全房屋市場，令人遺憾！
2. 修正自住（增列須「有自住事實」之條件，從嚴認定自住房地）換屋免徵特種貨物及勞務稅之要件(修正條文第五條第一款，第二款亦同受限制)。
3. 增訂其他經財政部核定者之概括規定(修正第五條第十二款)。鑒於現行實務尚有其他非屬短期投機交易情形，因個案情節不一而難以逐一類型化規範，例如所有權人與其配偶婚前各擁有一戶原符合第一項第一款規定之房地，婚後出售其中一戶房地時，已不符合該款僅持有一戶房地之規定等，為避免產生不合理課稅情形，傷及無辜，爰增訂本款之概括規定，以資周全。且為使修正施行前已發生而尚未核課或尚未核課確定之案件，亦可適

用俾以保障納稅義務人權益，爰增訂第二項規定「本條例修正施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用前項第十二款規定」，以資明確。

4.增訂本條例本次修正條文之施行日期。(修正條文第二十六條)

伍、結語

在地政士法修法到覆議的過程中，各縣市公會強力動員抗爭，並整理說帖訴諸輿論，雖然修法功敗垂成。不過，在正反兩面意見的交織下，增加地政士在媒體的曝光度，似也「失之東隅、收之桑榆」。當然，行政院承諾通盤修法為下一會期的重大法案，亦可告慰全體地政士。但2014年如何修正實價登錄三法才是關鍵。

此外，實價登錄建制後，雖然明文不得作為課稅依據，但實際上，財稅機關依據稅法規定，仍得採實質課稅原則加以認定，且在特銷稅修正「不退場」的趨勢下，相關稅法之變動及房價之漲跌，亦值得吾人關注。

而且，在「818拆政府」運動後，大埔區段徵收案又被高等行政法院撤銷原處分（內政部迫於輿論壓力而捨棄上訴），而使得「區段徵收」究應退場或少出場的議題，將繼續延燒。

繼大法官會議作成釋字第709號解釋，宣告都市更新條例部分條文違憲，且立法委員版本眾多而紛歧，使得都更條例修正之整合更加困難，能否在2014年4月26日前完成立法，更將是社會矚目的焦點。