第四章 地政士之發展概況

林旺根 [1]

壹、引言

2016 年，在政治上因總統及國會選舉發生政黨輪替，由於新政府較關注土地及居住正義等議題，所以，在 520 新政府執政之後，啟動諸多法制的修正或制定，例如住宅法修正、住宅租賃市場發展條例草案…另外，法務部為加強洗錢防制，快速完成洗錢防制法的修正，諸多法令的變革，使得交易市場更趨慎重與緩慢，然而，在租賃市場方面，創設包租代管機制，讓從業人員有了新的選擇。

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，目前公會的發展概況分述如下：

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（地政士法第 30 條 1 項），因之，各縣市地政市公會，在一縣市一個公會之下，會務運作，趨於健全穩定。惟政府考量同級公會及全國聯合會以一個為限，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，因此也解決了部分縣市合併升格後導致同一直轄市內有二個公會（如原臺中縣、臺南

1 行政院政務顧問、中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長、德霖技術學院不動產經營系兼任副教授

縣及高雄縣）存在之困擾[2]。乃於 2011 年 6 月 15 日將地政士法第 30 條修正，此後，各縣市即可不受一個公會之限制。因此，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[3]。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[4]，將不利於健全組織運作。

不過，現行人民團體法的內涵，係以高度管制的方式來管理人民團體相關事務，其中最明顯的就是「申請許可」制度，違背當前民主法治及人權保障的思潮，內政部長在 2016 年 8 月 15 日在「部長與團體有約 - 人民團體法修法說明會」表示，正在進行全面檢討翻修[5]，將打破過去威權管制思維，改以「低度規範管理」、「尊重團體自治」、「強化公共監督量能」、「落實團體財務透明機制」及「建立團體退場機制」等 5 大原則，重新檢視「人民團體法」。像是未來人民團體的設立，將從現行的「強制申請、許可籌組」改由人民「自由結社、登記設立」，以保障人民結社自由。內政部有決心，透過這次修法，廣納各界意見，全面翻修，以符合時代潮流。一旦完成修法，可以想像，將來會有更多人自行成立公會，現有的公會組織架構可能面臨重整，各縣市公會似宜及早因應。

（二）地政士開業之分布狀況

地政士目前執業人數，截至 2016 年 12 月底，申請開業執照者達 11,049 人，較 2015 年 12 月底之 11,935 人，總計增加 114 人，但各縣市則互有增減；而加入公會人數計有 10, 497 人，較前一年減少 38 人（表 3-4-1），顯示本業人數已趨飽和，執業環境亦趨艱難。

2 原台中縣改至後更名台中市大台中地政士公會、台南縣更名台南市南瀛地政士公會及高雄縣更名高雄市大高雄地政士公會繼續運作。

3 另有新成立的組織如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。

4 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。

5 參考內政部 2016-08-15 新聞稿「人民團體法」鬆綁　改造工程第一步，資料來源 :http://www.moi.gov.tw/

表 3-4-1 各縣市地政士公會一覽表

NO	縣市別	理事長	開業人數 (2015.12.31)			開業人數 (2016.12.31)			增減	分布比例	公會人數
全聯會		高欽明	小計	男	女	小計	男	女			2016 年底
1	台北市	李孟奎	1,710	1,001	709	1,696	1,008	688	-14	15.35%	1,604
2	新北市	鄭子賢	1,570	962	608	1,589	977	612	19	14.38%	1,500
3	桃園市	葉呂華	1,071	600	471	1,113	620	493	42	10.07%	845
	第一	陳遠發									137
4	台中市	周永康	1,552	807	745	1,581	815	766	29	14.31%	968
	大台中	周文輝									520
5	台南市	張新和	894	474	420	906	475	431	12	8.20%	679
	南瀛	黃俊榮									207
6	高雄市	黃水南	1,240	685	555	1,248	682	566	8	11.30%	900
	大高雄	王曉雯									289
7	基隆市	余淑芬	140	74	66	138	74	64	-2	1.25%	132
8	新竹市	彭忠義	202	116	86	203	116	87	1	1.84%	203
9	嘉義市	劉鈴美	194	96	98	193	97	96	1	1.75%	192
10	宜蘭縣	簡滄瀴	204	133	71	209	136	73	5	1.89%	202
11	新竹縣	黃俊維	218	123	95	217	121	96	1	1.96%	205
12	苗栗縣	張淑玲	193	112	81	201	119	82	8	1.82%	193
13	彰化縣	黃敏烝	524	298	226	532	301	231	8	4.81%	532
14	南投縣	王漢智	222	128	94	224	130	94	2	2.03%	230
15	雲林縣	張耀文	273	181	92	267	176	91	-6	2.42%	252
16	嘉義縣	陳清文	152	92	60	146	86	60	-6	1.32%	147
17	屏東縣	陳怡君	296	188	108	301	189	112	5	2.72%	300
18	台東縣	羅銀鳳	108	63	45	113	69	44	5	1.02%	113
19	花蓮縣	江宜溱	136	79	57	136	76	60	-	1.23%	132
20	澎湖縣	辛秋水	18	6	12	17	6	11	-1	0.15%	15
21	福建省金門縣		18	11	7	19	12	7	1	0.17%	無公會
總計			10,935	6,229	4,706	11,049	6,285	4,764	114	100%	10,497

資料來源：內政部及地政士公會全聯會

由上表進一步分析，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 8,133 人佔總人數 73.61%，

與 2015 年相差不多，但受景氣影響，台北市公會入會人數執業人數則較 2015 年減少 131 人。

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 2016 年共舉辦 16 次，因考題趨嚴，共錄取 3,034 人，錄取率低，平均只有 7.27% 而已（表 3-4-2）。

表 3-4-2 歷年考試及格人數及錄取率分析表

歷年地政士普通考試統計					
年次	報名人數	到考人數	到考率	及格人數	及格率
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%
2014	7,183	3,768	52.46%	273	7.25%
2015	6,568	3,708	56.46%	373	10.55%
2016	5,661	3,144	55.54%	161	5.12%
小計	80,556	41,707	51.77%	3,034	7.27%

資料來源：考選部，作者自行整理

三、地政士執業情形之比較

從近年請領地政士證書與開業執照對照表（表 3-4-3）可知，截至 2016 年 12 月底止，申請地政士證書有 27,805 人，領有地政士開業執照有 11,046 人，占有證書總人數 39.72％，其中具有簽證人資格者僅 165 人且逐年遞減，僅占開業執照者 1.49％，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 2016 年底計有 6520 人，顯示地政士業務量萎縮後，部分地政士轉而降格充當助理。

表 3-4-3 近年請領地政士證書與開業執照對照表

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
證書	25,799	26,187	26,401	26,620	26,881	27,081	27,329	27,631	27,805
執照	11,706	11,803	11,806	11,352	11,457	11,337	10,933	11,018	11,046
助理員	5,537	5,799	5,843	6,104	6,241	6,390	6,363	6,410	6,520
簽證人	176	175	174	174	177	175	169	167	165
簽證數	14,723	18,018	19,127	20,516	23,859	26,327	28,566	28,956	30,618

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

圖 3-4-1 近年簽證人人數之變動圖

圖 3-4-2 近年簽證人簽證案件數之變動圖

四、地政士之年齡與性別分析

地政士的主要業務在維護交易安全，不僅須具備一定專業知識，

始克順利完成任務，更須長期累積經驗，才能素孚眾望，受當事人信賴。因此，執業的年齡層，普遍偏高。

以 2016 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 10,181 人，占總開業人數之 92.15%（較前一年增加 72 人），反之，20 至 39 歲的人數，只有 868 人，占總開業人數之 7.86%（較前一年減少 40 人），不過其中 20~29 歲部分，僅有 156 人，占 1.41%（較前一年增加 12 人），60 歲以上有 3609 人占 32.66%（較前一年增加 403 人，增加幅度達 3.56%）。顯示地政士執業人數老化程度日趨嚴重。

表 3-4-4 地政士之年齡層與性別統計表 之一

統計範圍	2015/12/31				
年齡層	總計	男	女	比例	與前一年比
未滿 20 歲	-	-	-		-
20 歲 -29 歲	144	78	66	1.31%	0.13%
30 歲 -39 歲	764	398	366	6.93%	-0.84%
40 歲 -49 歲	2,877	1,508	1,369	26.11%	-4.06%
50 歲 -59 歲	4,026	2,134	1,892	36.54%	-0.09%
60 歲以上	3,206	2,159	1,047	29.10%	4.85%
總計	11,017	6,277	4,740	100.00%	
統計範圍	2016/12/31				
年齡層	總計	男	女	比例	與前一年比
未滿 20 歲	-	-	-		-
20 歲 ~29 歲	156	82	74	1.41%	0.10%
30 歲 ~39 歲	712	385	327	6.44%	-0.49%
40 歲 ~49 歲	2,596	1,336	1,260	23.50%	-2.61%
50 歲 ~59 歲	3,976	2,142	1,834	35.99%	-0.55%
60 歲以上	3,609	2,340	1,269	32.66%	3.56%
總計	11,049	6,285	4,764	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 及圖 3-4-2）之開業人數之性別加以分析：2001 年至 2016 年之間：平均男性比例自

58.87% 逐年下降為 56.88%，女性則自 41.13% 逐年提升至 43.12%，而且，在各縣市公會理事長部分，女性理事長也有七位，足見女性地政士執業與團體貢獻，普受肯定。

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	女性	男性比率	女性比率
2001 年底	16,159	9,513	6,646	58.87%	41.13%
2002 年底	16,433	9,647	6,786	58.71%	41.29%
2003 年底	16,397	9,644	6,753	58.82%	41.18%
2004 年底	16,372	9,619	6,753	58.75%	41.25%
2005 年底	16,415	9,647	6,768	58.77%	41.23%
2006 年底	11,341	6,467	4,874	57.02%	42.98%
2003 年底	11,596	6,617	4,979	57.06%	42.94%
2008 年底	11,679	6,674	5,005	57.15%	42.85%
2009 年底	11,806	6,742	5,064	57.11%	42.89%
2010 年底	11,207	6,384	4,823	56.96%	43.04%
2011 年底	11,352	6,482	4,870	57.10%	42.90%
2012 年底	11,477	6,543	4,934	57.01%	42.99%
2013 年底	11,337	6,465	4,872	57.03%	42.97%
2014 年底	10,935	6,229	4,706	56.96%	43.04%
2015 年底	11,017	6,277	4,740	56.98%	43.02%
2016 年底	11,049	6,285	4,764	56.88%	43.12%

資料來源：內政部地政司，作者整理

圖 3-4-3 全國地政士開業性別比率趨勢圖

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」之特種考試或普通考試，無論是不動產科系的學生或在職青年，想要取得證照投入不動產市場，因為不動產估價師士高考層級，較難錄取；所以大都以不動產經紀人與地政士為努力之目標。

而且，目前地政士法與不動產經紀業管理條例並未以「專營」為限。故而地政士兼營經紀業或兼任經紀人員的情形非常普遍，而且逐年成長（表 3-4-6），至 2017 年 2 月底，已有 3,641 名地政士，占領有開業執照人數之 31.92%；占受僱不動產經紀人總數也高達 31.54%。至於兼任營業員之人數，則僅占受僱營業員總數 1.17%而已。

表 3-4-6 地政士兼營經紀業之分析

年度	2015.2		2016.2		2017.2	
開業地政士	11,803		11,038		11,406	
經記人員	總數	地政士	總數	地政士	總數	地政士
經紀人證書	10,803	3,415	11,262	3,593	11,537	3,641
受僱經紀人	8,595	2,636	8,343	2,570	8,053	2,455
營業員	154,680	1,497	149,728	1,507	135,633	1,361
受僱營業員	40,313	448	37,894	443	35,751	426

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計，作者整理

此外，從表 3-4-7 實際受雇執行業務的經紀人中，地政士兼營 (受雇) 的比例，卻與不動產市場景氣關係至有關聯，例如 2015 年實際受雇經紀人達 8,595 人為最高，同樣該年度兼營經紀人業務的地政士，也是高達 2,636 人，最近兩年景氣趨於平淡，2017 年 2 月兼營經紀人業務的地政士人數較 2015 年同期即減少了 181 人。

表 3-4-7 地政士兼任經紀人人數變動表

年度	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017
經紀人	6,263	6,879	7,342	8,595	8,343	8,053
地政士兼任	2,081	2,225	2,475	2,636	2,570	2,455

圖 3-4-4 受雇經紀人及地政士兼營 (受雇) 之人數變動圖

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計，作者整理

六、2016 年房屋交易與登記之分析

近 10 年間，北台灣房價高昂帶動全台灣的房地產飆漲，連帶促使建築業者大興土木，因此從建物所有權第一次登記數量加以觀察（表 3-4-8）[6]，2006 至 2007 年是建物第一次登記數量的高峰。惟至 2011 年之後，受特種貨物及勞務稅（特銷稅）開徵，及居住正義之呼聲下，房價登錄三法完成立法等影響，不動產交易量呈現翻轉下修的趨勢。

以 2016 年建物第一次登記之棟數，雖較前一年減少 4,915 棟，面積減少 2,916,408 ㎡，減少比率達 8.20%，顯示建築開發商對於景氣看淡。另從建物買賣登記的數據分析，從 2016 年買賣件數與 2015 年比較，減少 48,854 棟，減少比率高達 16.60%；又以買賣面積比較，2016 年相對減少 7,929,954 ㎡ (減幅高達 -22.25%)。足見，2016 年景氣更趨低迷，不啻買賣數量大幅減少，而且更多的購屋者選擇較小坪數的物件。

表 3-4-8　2003~2016 年建物第一次登記與房屋買賣登記數量表

年期	建物第一次登記		建登面積比較		買賣		買賣面積比較	
	棟數	面積㎡	與前一年比	比率	棟數	面積㎡	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	41798194	-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%
2014	115,865	33,530,363	1,713,474	5.39%	320,598	37,385,942	5,168,237	-12.14%
2015	127,222	35,559,000	2,028,637	6.05%	294,250	35,639,000	-1,746,942	-4.67%

6　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。

2016	122,307	32,642,592	2,916,408	-8.20%	245,396	27,709,046	-7,929,954	-22.25%

資料來源：內政部，作者整理

其次，以六都的建物所有權第一次登記案件加以比較（表 3-4-9、圖 3-4-5），2016 年六都的建物登記棟數合計 85,806 棟 (較 2015 年減少 3,269 棟)，占全國登記案件 122,307 棟的 70.16%；與 2015 年相較，只有新北市棟數增加 4,263 棟，其餘五都仍略為減少；至於面積部分，除新北市及桃園市增加外，其餘四都均呈現減少之趨勢，其中以台北市減少最多 2,222,188 ㎡，其次是台中市減少 844,221 ㎡，印證建築業趨於保守，產品也改採小坪數為主。

表 3-4-9　六都建物所有權第一次登記案件比較表

年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
區域	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數
新北市	34,209	24,810	16,756	18,125	21,417	19,733	17,020	21,283
臺北市	16,393	10,800	8,854	9,537	7,012	8,407	9,605	6,617
桃園市	9,869	8,674	10,826	12,605	15,706	17,436	20,050	22,489
臺中市	54,139	12,910	11,427	12,606	15,173	17,209	18,255	15,473
臺南市	21,729	5,459	7,701	6,925	8,156	7,931	10,715	8,194
高雄市	39,873	7,374	10,578	12,376	11,292	13,130	13,430	11,750
年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
區域	面積 (㎡)	面積 (㎡)	面積 (㎡)	面積 (㎡)	面積 (㎡)	面積 (㎡)	面積 (㎡)	面積 (㎡)
新北市	6,097,933	4,921,997	3,535,833	4,132,783	4,398,760	5,028,660	3,841,000	4,318,260
臺北市	3,083,402	1,641,047	1,470,250	2,828,478	2,271,779	2,622,512	3,724,000	1,501,812
桃園市	3,032,846	2,881,670	3,217,046	3,816,080	3,978,186	4,256,480	4,946,000	5,668,493
臺中市	7,014,073	4,195,196	3,743,884	4,208,228	4,510,440	4,788,306	5,127,000	4,282,779
臺南市	2,821,921	2,001,838	2,567,047	2,578,368	2,640,243	2,827,110	3,417,000	2,817,384
高雄市	5,009,156	3,158,858	3,406,081	3,499,960	3,261,038	3,648,305	3,504,000	3,112,659

圖 3-4-5 六都近年建物登記棟數比較圖資料來源：內政部，作者整理

另以，建物買賣案件數加以比較 (表 3-4-10 及圖 3-4-6)，可以發現，2016 年全國交易棟數較 2015 年減少 48,854 棟，減幅達 16.60%，更是 2010 年交易量的六成而已。六都也全面下滑，與前一年比較，減少幅度最大的是台北市，減幅達 28.10%(減少 8,404 棟)，其次是台中市，減幅達 25.98%，但減少 11,494 棟則屬六都之最；再次是台南市減幅達 21.52%(減少 4,539 棟)，足見全國景氣持續低迷，六都更是春江水暖鴨先知。

表 3-4-10 2009 年 ~2016 年建物買賣棟數變化比較表

棟數 (棟)							
年期	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
2009 年	388,298	106,656	63,611	42,534	47,633	21,364	35,847
2010 年	406,689	108,242	63,344	47,971	54,139	21,729	39,873
2011 年	361,704	84,018	49,918	45,578	49,790	21,384	37,469
2012 年	328,874	69,187	38,571	45,019	45,906	20,924	39,625
2013 年	371,892	80,601	39,496	50,870	53,695	23,378	43,755
2014 年	320,598	60,416	32,023	43,662	47,887	20,552	38,815
2015 年	294,250	51,434	29,904	38,836	44,247	21,095	34,845
2016 年	245,396	42,769	21,500	37,430	32,753	16,556	31,279

增減	-48,854	-8,665	-8,404	-1,406	-11,494	-4,539	-3,566
比例	-16.60%	-16.85%	-28.10%	-3.62%	-25.98%	-21.52%	-10.23%

圖 3-4-6 六都近年買賣交易棟數比較圖

參、2015 年之重大事件紀要[7]

一、學術與重要議題研討會

2016 年間，關於地政士參與相關學術及當前重要議題之研討會部分，主要有：

（一）戶政機關推動廢止印鑑證明事宜

印鑑證明制度的存廢，一直是地政士至為擔心的課題。內政部戶政司 2016 年 10 月 7 日又擬召開研商「推動廢止印鑑證明事宜」會議「檢討修正使用印鑑證明之相關規定，並自行研議實施替代當事人親自辦理之可行方案」

由於，行政機關相關業務長期大量仰賴印鑑證明替代當事人親自辦理，已滋生未踐行確認當事人人別及真意之首要基本權責漏洞，屢發生民眾權益遭侵害，並衍生對於戶政機關的莫大民怨。又如 2015 年

7 有關都市更新法令變動部分，年鑑因另有專題分析，此部分予以從略。

11 月間監察院調查臺北市大安區地政事務所 92 年間辦理王〇〇所有土地繼承登記，遭不知名之「第三人」 持用戶所核發之印鑑證明，向地政事務所辦理繼承及土地移轉登記，導致土地遭到盜賣，請求新臺幣 4 億餘元鉅額國家賠償。

考量印鑑證明機制長期實施已衍生行政機關疏怠克盡查證當事人身分及確認真意之流弊，且現今科技偽刻印鑑及偽製印鑑證明技術日益精進，戶所縱添購印鑑印模比對設備，亦無法杜絕不法情事發生，造成侵害人民財產權益及公務員執法風險。

因此，戶政司委託「印鑑制度改進之研究」案的結論及建議指出，印鑑證明無法證明當事人真意，應採當事人親自到場、加強宣導印鑑證明替代方案、加強地政士簽證功能、研議電子簽章制度等方式替代印鑑證明之使用。

另外，地政司委託「應用電子簽章機制申辦土地登記之研究案」研究案的結論及建議也認為，印鑑證明的防偽機制不足而為人詬病，應強化電子簽章相關憑證資安機制、研議確認當事人真意之機制、明確損害責任歸屬，並採線上 (網路) 申辦土地登記及具簽證人資格試辦，以逐步替代印鑑證明 [8]。

固然，在會議上，地政士公會代表力陳印鑑制度只要加強防衛措施，民眾仍有使用需求，不宜輕言廢止。不過，戶政機關不會就此善罷甘休。此外，地政機關研議「推動跨縣市收辦土地登記案件作業」，或線上 (網路) 申辦土地登記，亦將逐步推展，因此，地政士將面臨更嚴峻的挑戰，值得公會審慎研酌因應。

（二）參與內政部舉辦促進都市更新與資金融通座談會

考量都市更新程序複雜、都市更新事業實施期間所需投入的人力、財力、資源相當龐大，民眾對於都市更新基本認知、自主更新執行機制及融資管道普遍觀念不足，致影響民眾參與都市更新意願及推動成效，基於都市更新資訊不對等及財務負擔問題屢成為都市更新成敗之

8 此外，立法委員鍾佳濱 105 年 3 月 17 日也提案建議「請研議以自然人憑證替代印鑑證明之可行性」

關鍵，因此，建立專業都更推動平台、鏈結都市更新關聯產業，協助有都市更新需求的社區進行資金媒合及技術支援，將可有效處理都市更新啟動至更新完成期間所進行的土地整合、規劃設計、爭議協商處理、信託管理與融資規劃等衍生問題，故 2016 年 11 月 7 日內政部營建署與財團法人台灣金融研訓院共同舉辦「促進都市更新與資金融通座談會」會中有土地銀行凌忠嫄董事長「金融機構協力都更機制及法令鬆綁建議」及東亞建築經理股份有限公司 唐惠群執行副總經理「創新都更金融開啟自主都更里程碑」等兩場專題演講外，並邀集產官學等專家學者與談[9]。並有中央相關部會、直轄市、縣（市）主管機關、都市更新相關產業公會團體及銀行業等，針對相關議題意見進行交流，會中營建署署長許文龍表示，政府將採三軌並進加速推動都更，包括公辦、自力更新及建商協力，同時研議邀集金融業者，設立都更融資平台，降低民間興辦都更難度。

（三）海峽兩岸土地學術研討會[10]

在 2008 年全球金融風暴之後，美國、歐洲、日本等各主要經濟體，以量化寬鬆的金融機制調節市場，以刺激經濟成長。2016 年是這一波經濟景氣變動的關鍵年，本次研討會[11]特別針對「經濟轉換期之土地問題」著眼，從土地政策、住房保障、土地稅制、農地保育、土地總體

9 除主講人外尚有：中華民國不動產估價師公會全國聯合會陳玉霖理事長、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長中華民國地政士公會全國聯合會林旺根榮譽理事長、淡江大學產業經濟學系莊孟翰副教授、合作金庫黃伯川副總經理、台灣金融研訓院黃崇哲顧問、百略學習教育基金會副董事長暨實踐大學創意產業博士班導師李智仁。

10 此項研討會是經兩岸官方認許，每年輪流在大陸與台灣舉辦。自 1992 年開辦至今 (2016) 年已歷 25 年，兩岸專家學者從剛開始最基礎的「兩岸土地管理」、「兩岸土地政策」、「兩岸土地法制」、「地價與地稅」等基本議題的認識展開，逐漸深入談到「市場經濟與土地規劃」、「城市發展與農地保護」、「土地資源永續利用與土地利用管制」、「城鄉風貌塑造與生活環境品質」。2000 年後，從「21 世紀土地利用策略」、「土地管理信息化」、「土地開發利用與經濟增長」、「土地利用與生態環境」、「氣候變遷與土地利用調整」、「土地集約利用與環境保護」、「農村發展與農地集約利用」、「土地制度改革與城鎮化健康發展」等具有時代意義與趨勢的課題逐一探討。其中地「兩岸地籍管理」、「土地整理與土地重劃」等議題，也促成大陸在 2015 年統一不動產登記制度。

11 本次輪由台灣主辦，單位包括：中國土地改革協會、中國文化大學土地資源學系、中國地政研究所、政治大學地政學系、逢甲大學土地管理學系、臺北大學不動產與城鄉環境學系

利用、土地徵收與補償等綜合性面向，探討未來將面臨的挑戰與機會。會議時間：2016 年 11 月 2 日、3 日兩天，假台北市國泰金融中心會議廳召開。

大陸方面參與研討者由中國土地學會與中國土地勘測規劃院鄧紅蒂秘書長率 18 位土地行政管理與學術界學者。台灣方面除內政部花敬群政務次長在會中發表「探尋土地政策的均衡點」專題演講，會中研討議題包括地價與地稅、農地保育與經濟環境之變遷、土地利用總體計畫、土地徵收與補償等方面，由兩岸學者專家發表論文數十篇[12]。

二、重大法令動態摘要

（一）建物測量登記大變革 ~ 屋簷、雨遮將 2018 年走入歷史

自監察院糾正虛坪之後，雨遮、屋簷的測量登記，一直被各界所詬病。理由是不符建物登記的要件，也非屬主體結構之構造物，應該不可作為登記的客體。本次藉修正地籍測量實施規則部分條文[13]之便，將兩者刪除不予登記[14]，是一項重大進步。

不符建物登記要件：學說認為建物如屬區分所有建物者，其係由「專有部分」及「共有部分」所構成。其中，專有部分指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。因此，專有部分之成立要件，必須符合：（一）須具構造上之獨立性、（二）須具使用上之獨立性、（三）須得為單獨所有權標的、（四）須以所有權客體之型態表現於外部[15]。雨遮、屋簷顯然不符上述之要件。

雨遮屋簷非屬主體結構：又依營建署認為，建築技術規則有關免計容積項目之出入口雨遮、遮陽板、露臺、花臺與本條規定得以附屬建物辦理測量之屋簷、雨遮、陽臺，其功能與空間性質相似，同時皆

12 本次研討會地政士公會全聯會也是協辦單位，秘書長也代表提出有關洗錢防止與地政士關連的論文報告。
13 2016 年 9 月辦理預告，並於 2017 年 01 月 09 日公布。
14 為避免衝擊過大，同時涉有緩衝規定，即 2018 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。
15 謝在全，民法物權論 (上)，修訂六版，204 頁以下參照。

非屬主體結構之構造物[16]，於產權測繪登記宜有一致性的規定，俾確保消費者權益。

綜上，屋簷及雨遮，因未具構造上獨立性，僅為建物之成分，非可供人員生活實質滯留可能之空間，不符合建物測繪登記之要件，爰將「屋簷或雨遮等」之文字刪除 (地籍測量實施規則第 273 條第 3 款)。至於，陽臺與其相連建物係作一體使用，為可實質生活之空間，因此依建築技術規則建築設計施工編第一條第三款及第一百六十二條第一款規範設置之「陽臺」，已合理限縮其尺寸及面積，該部分做為建物登記之標的較無爭議，仍予保留。

（二）建物測量登記大變革 ~ 地下層的牆壁厚度問題

關於地下層的牆壁厚度，也是實務執行上常衍生的困擾。本次修正考量目前新建建物之地下層連續壁其性質特殊，為具基礎及牆壁特性之結構物，惟實際厚度依基礎工程工法不同而有多達數十公分[17]之差異，且因地下室連續壁外範圍無法進行實量，現行作法係依據使用執照竣工平面圖以轉繪方式辦理。為杜絕登記範圍及面積認定疑義，維護消費者權益，現行地下室測繪規定有調整必要，爰修正地下層之測繪，應依建物使用執照及其竣工平面圖所載樓層面積之範圍（即以牆壁之中心線）為界 (地籍測量實施規則第 273 條第 4 款)。

（三）地目等則制度自 2017 年 1 月 1 日正式廢除

地目等則制度係從日據時期沿襲下來，是依土地使用現況而銓定。但現行土地使用管制，則係以都市計畫及其相關法令規定辦理；非都市土地則以使用地類別管制，都不是以地目作為利用及管制之依據。導致土地登記簿之記載與現況已不相符。因此，1999 年 3 月 3 日就開始逐步廢除地目等則制度 (不過還保留建、道等四種地目)，至今，相關機關研商獲致可全面廢除該制度之共識，因此，內政部報奉行政院核復同意，自 2017 年 1 月 1 日起正式廢除地目等則制度，並停止辦理

16 2015 年 10 月召開之「建築技術規則有關免計入容積總樓地板面積之項目及額度檢討專案小組第二次會議」決議參照

17 混凝土結構設計規範第七章牆之經驗設計法中訂有：「地下室外牆與基礎牆之厚度不得小於 20cm」之規定。

目變更登記。

地目等則制度廢除後，內政部增修相關系統功能，故自 2017 年 1 月 1 日起，土地登記及地價資料謄本及權利書狀，將不再有地目等則之欄位。倘民眾或行政機關有以原有或歷史地目等則資料作為參考之需者，仍得依下列方式查詢：

1. 民眾得向地政事務所申請地政整合系統產製之地籍整理清冊或人工登記簿謄本。

2. 行政機關得透過地政資訊網際網路查詢系統查詢登記資料庫最後記載之地目，或向地政事務所申請人工登記簿謄本。

（四）自辦重劃辦法修正草案之重點

繼釋字第 709 號解釋宣告都市更新部分條文違憲之後，大法官會議於 2016 年 7 月 29 日作成釋字第 739 號解釋，宣告「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第八條第一項發起人申請核定成立籌備會之要件，未就發起人於擬辦重劃範圍內所有土地面積之總和應占擬辦重劃範圍內土地總面積比率為規定；於以土地所有權人七人以上為發起人時，復未就該人數與所有擬辦重劃範圍內土地所有權人總數之比率為規定，與憲法要求之正當行政程序不符。同辦法……規定由籌備會申請核定擬辦重劃範圍，以及……由籌備會為重劃計畫書之申請核定及公告，並通知土地所有權人等，均屬重劃會之職權，卻交由籌備會為之，與平均地權條例第五十八條第一項規定意旨不符，且超出同條第二項規定之授權目的與範圍，違反法律保留原則。同辦法關於主管機關核定擬辦重劃範圍之程序，未要求主管機關應設置適當組織為審議、於核定前予利害關係人陳述意見之機會，以及分別送達核定處分於重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人；同辦法關於主管機關核准實施重劃計畫之程序，未要求主管機關應設置適當組織為審議、將重劃計畫相關資訊分別送達重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人，及以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核准之市地重劃計畫，分別送達重劃範圍內各土地所有權人及

他項權利人等，均不符憲法要求之正當行政程序」，應於解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。

為使自辦市地重劃作業符合憲法精神，以維土地所有權人及利害關係人之權益，並考量實務執行需要，擬具本辦法部分條文修正草案[18]，其修正要點如下：

1. 修正自辦市地重劃主要作業程序，土地所有權人應於核准成立重劃會後，方得辦理申請重劃範圍及重劃計畫書核定事項。(修正條文第六條)
2. 配合自辦市地重劃區籌備會任務及主要程序之調整，增訂籌備會應召開重劃會成立大會，其通知方式應比照會員大會辦理及各項通知應於十五日前寄發，俾使土地所有權人及相關權利人等知悉，以確保其權益。（修正條文第七條）
3. 修正籌備會發起之人數比率及增訂其持有土地面積比率，均應超過擬辦重劃範圍內十分之三規定，以符合正當行政程序，並明定不予核准成立籌備會之情形。（修正條文第八條）
4. 修正籌備會之任務，調整為僅限籌組重劃會之過渡任務，以符合法律保留原則。（修正條文第九條）
5. 為使土地所有權人了解重劃範圍及概略重劃負擔，俾利籌備會籌組成立重劃會，增訂籌備會應於召開重劃會成立大會前，舉辦座談會說明重劃意旨，並規定會議通知應載明之事項。（增訂條文第九條之一）
6. 規定籌備會申請成立重劃會之要件，另為免籌備會拖延重劃作業，影響土地所有權人權益，仍應限期辦理，以為管制，並增訂不可歸責於籌備會之事由而遲誤之期間，應予扣除及籌備會得敘明理

18 未修正前，為利進行中之自辦市地重劃案繼續推展，於獎勵辦法修正施行前之實務執行，除應依現行獎勵辦法規定辦理外，也發布自辦市地重劃各階段作業應採取相關因應措施 (內政部 105 年 12 月 7 日內授中辦地字第 1051309606 號令參照)

由申請展期，以利實務執行。（修正條文第十一條）

7. 規定擬辦重劃範圍及重劃計畫書內容，應經會員大會決議，始得申請核定。並規定本辦法規定應提會員大會審議之事項及擬辦重劃範圍、重劃計畫書草案之審議及重劃分配結果之認可，不得授權理事會辦理。修正會員大會計入同意比率之規定，俾使重劃期間標準一致，並提高計入同意比率之門檻，以遏止虛灌人頭。（修正條文第十三條）

8. 配合會員大會權責調整，增訂理事會應研擬重劃範圍、市地重劃計畫書草案及土地分配作業等，俾利召開會員大會審議及執行決議。（修正條文第十四條）

9. 增訂主管機關於核定擬辦重劃範圍前，應給予土地所有權人與已知之利害關係人陳述意見之機會及以合議制方式審議，並於核定後通知土地所有權人及已知之利害關係人，以維護其權益及符合正當行政程序。（修正條文第二十條）

10. 為提高重劃區之公共設施水準，申請擬辦重劃範圍內應共同負擔之公共設施用地比率下限，酌予提高至百分之二十。（修正條文第二十三條）

11. 為確保土地所有權人與已知之利害關係人知悉市地重劃計畫書資訊及陳述意見，增訂主管機關核准實施市地重劃前，應以公開方式舉辦聽證，並以合議制方式審議，核定之處分並應送達土地所有權人及已知之利害關係人，以維護其權益符合正當行政程序。（修正條文第二十七條）

12. 重劃前後地價係作為計算重劃負擔、土地交換分配及變通補償之基準，基於公共設施工程開工前，有關工程費及拆遷補償費均已確定，爰規定應於重劃地區之公共設施工程開工後，始得提請評

信義房屋

定重劃前後地價。（修正條文第三十條）

13. 增訂主管機關應以合議制方式辦理應行拆遷土地改良物或墳墓拆遷補償異議之調處，以保障土地改良物所有權人或墓主權益。另土地改良物所有權人或墳墓之拆遷及補償事宜，涉及自辦市地重劃會與地主間私權爭議，應經司法機關裁判確定後，再行辦理拆遷作業，爰刪除主管機關代為拆遷之但書規定。（修正條文第三十一條）

14. 為確保自辦重劃區公共設施工程品質，維護公眾安全，規定應辦理工程查核之時點，並增訂主管機關得主動辦理查核之規定。（修正條文第三十二條）

15. 增訂重劃前後地價應於土地分配結果公告時一併公告，以加強資訊公開及透明。（修正條文第三十四條）

16. 增訂主管機關為辦理審議擬辦重劃範圍、市地重劃計畫書、公共設施工程設計書圖及工程預算、評定重劃前後地價或公共設施工程查核，得向重劃會收取規費。（增訂條文第五十七條之一）

（五）洗錢防制法大翻修，地政士納入規範

洗錢防制法在 1996 年間制定，惟二十年來，犯罪集團洗錢態樣不斷推陳出新，洗錢管道不再囿於金融機構，甚至利用不動產、保險、訴訟管道等，加上近來金融、經濟、詐欺及吸金等犯罪大幅增加，嚴重戕害我國金流秩序，影響金融市場及民生經濟，尤其被告如係擁有龐大資金之犯罪集團，影響更鉅[19]，只有自阻斷金流著手，才能澈底杜絕犯罪。為防制洗錢，打擊犯罪，健全防制洗錢體系，穩定金融秩序，促進金流之透明，強化國際合作。修正案在 2016 年 8 月 25 日 經行政院院會通過後函請立法院審議，立法院於同年 12 月 9 日經立法院三讀

19 例如，兆豐銀行紐約分行遭美國政府裁罰案件，即係因未遵循當地國有關洗錢防制法令所致，此亦凸顯我國洗錢防制體質亟需調整，而 2016 年 9 月間歐洲在台商會拜會行政院林院長時亦表示商業往來亟需良好優質的洗錢防制配套，希我國政府展現決心。

通過並經總統於同年 12 月 28 日公布且自公布日起六個月 (即 2017 年 6 月 28 日) 施行，為我國洗錢防制展開歷史新頁。

本次修正幅度相當大，主要重點是：洗錢犯罪無存、金流軌跡透明、洗防制度建置、國際合作提升；俾以全面遏止吸金與詐欺集團

（一）洗錢犯罪要件與國際規範接軌，本次修正主要目的在重建金流秩序，特別是要求公、私部門落實防制洗錢之相關作為，以強化我國防制洗錢體質，並與國際規範接軌。修法後以人頭帳戶或以人頭名義人進行人頭公司或不動產洗錢，均屬洗錢犯罪。

（二）擴大特定犯罪範圍加重刑責 : 將現行重大犯罪的門檻，由最輕本刑五年以上有期徒刑之罪，修正為最輕本刑 6 月以上有期徒刑之罪；另放寬洗錢犯罪之重大犯罪範圍，刪除犯罪所得門檻之規定，且明定洗錢行為之處罰包括處置、分層化及整合等三階段，也因應部分立法委員提案[20]，經立法院審查通過增列擴大沒收新制規定，針對嚴重影響民眾生活之吸金與詐欺集團，均列為未來執法優先重點。

（三）落實金流軌跡透明化，全面要求客戶審查義務、交易紀錄保存義務及通報義務，其中客戶審查義務更細緻化規定應以風險為本，且進行高知名度政治人物之審查、實質受益人之審查等，除金融機構、銀樓、並納入融資性租賃、非金融機構之事業及人員，包括律師、會計師、地政士與不動產經紀業、公證人、信託及公司服務業等，要求應有內稽內控機制、常態化教育訓練、專責人員，同時賦予主管機關查核權限，強化公、私部門之查核與執行機制，增訂中央可授權地方或其他相關機關執行之依據。

（四）在邊境金流管制部分，納入新台幣、黃金及其他可被利用為洗錢之虞的物品，且增訂貨運、快遞等方式進出邊境之通報義務，強化金流軌跡保存與監控。

20　江委員永昌及黃委員國昌提案

洗錢防制已是國際的要求與趨勢，我國身為亞太防制洗錢組織（Asia/Pacific Group on Money Laundering，APG) 的會員國，除在法規面需符合國際規範外，政府與民間在觀念及作法也要能跟上國際間共同遵循的趨勢與標準，並化為具體作為。因此，本次修正更使我國在國際洗錢防制合作上達到法制接軌，可在具體個案中完成洗錢犯罪所得分享及贓款返還，實係相當符合國際標準之修法成果。

未來法務部將強化宣導，增進全民對於洗錢防制之認識，全力提升我國洗錢防制體質，同時，相關主管機關、業界公會等業會研訂（修）配套子法確實遵循，俾利 2018 年第三輪相互評鑑能順利通過，以增進我國、民眾、商業發展之金融活動信譽評等。

（六）地政士實價登錄，將回歸委任代理關係

地政士法第 51 條之 1 修正，經行政院破天荒的提出並經立法院通過覆議之後，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[21]。於 2014 年 2 月 14 日召開研商不動產成交案件實際資訊申報登錄制度通盤檢討會議，惟因相關與會代表意見分歧，行政機關主張地政士之申報登錄係屬法定義務，全聯會則主張回歸委任代理關係，雖然，同月 20 日再亦仍未獲致共識；同年 3 月 11 日內政部再提甲、乙兩方案，亦未獲得地政士公會全聯會之贊同[22]。因此，在 2015 年間，仍是不斷向立法委員遊說，央請幫忙提案修法。

由於內政部重新研議瞻前顧後有諸多考量，而地政士公會堅持回歸委任代理關係，也深具道理，但因此而產生緊張對立，則並非好事。

此僵局在民進黨執政之後得到轉圜，內政部 2016 年 9 月 12 日有花敬群政務次長主持的「研商精進地政士業務相關會議」中或至結論「……有關申報登錄責任之修法方向，朝以權利人或買賣雙方為申報義務人，並將實價登錄列為申請所有權移轉登記之要件，以利即時揭露資訊……」，不過，內政部的修法版本迄未正式提出，也令公會幹部忐忑不安。

21　參閱 2014 年台灣地區房地產年鑑，321-322 頁。
22　相關爭議分析詳見 2015 年台灣地區房地產年鑑， 414-416 頁。

（七）不動產登記法草案之研商進度

關於「不動產登記法（草案）」[23]」，內政部在專家學者專案會議之後，為慎重其事，2015 年 2 月 12 日開始再邀集各縣市公會代表組成專案小組繼續討論，2016 年度有較積極的討論，計召開五次會議[24]的研商，除內政部較堅持的登記虛偽之定義及損害賠償責任[25]之外，其餘比較重要的變動，摘錄如下：

關於建物登記部分：為解決現行法令對建物登記範圍不明確所衍生之爭議，並考量該範圍應與建築管理面積採同一計算標準，避免測量登記面積大於建築管理面積之矛盾情形，本草案明定建物登記範圍以牆中心為界。至於，共有部分仍維持現行的登記方式。

不具地政士資格而以代理申請不動產登記為業者，其代理申請不動產登記之件，除法律另有規定外，登記機關應不予受理[26]。

降低登記費罰鍰額度：逾期申請者，每逾一個月處應納登記費額一倍之罰鍰，最高不得超過十倍。但各申請人應納之罰鍰不足新臺幣三百元者，免罰。

（八）住宅法創設「包租代管」，為扶植租賃產業鋪路

為落實蔡英文總統「居住政策」、「房市治理政策」與「房市產業政策」三大方向，強調在 8 年內規劃與辦理 20 萬戶社會住宅，並以興建、空餘屋、容積獎勵方式取得；將採取符合公平正義的做法，防止社會住宅功能被扭曲，解開現有的結構困境，逐步引導整體住宅的健全發展。因此，新政府執政後緊鑼密鼓、協商各部會意見，於 2016

23 內政部 104.2.9 台內地字第 1041301298 號函檢附會議紀錄參照。
24 包括 2016 年 4 月 22 日第 4 次會議、105 年 7 月 27 日第 5 次會議、2016 年 11 月 18 日第 6 次會議、2016 年 12 月 1 日第 7 次會議及 2016 年 12 月 22 日第 8 次會議。
25 前 3 次會議研商或制結論重點，請詳參 2016 年台灣地區房地產年鑑，370-373 頁。
26 不過，很可惜。全聯會認為，取得地政士資格者，不等同取得地政士執業資格，尚需依地政士法第 7 條規定領得地政士開業執照，始得執業並代理申請不動產登記案件，爰建議對於不具地政士資格或具地政士資格但無開業執照者，不能代理申請土地登記。爰建議修正為：「未依地政士法取得執業資格者，其代理申請不動產登記之件，除法律另有規定外，登記機關應不予受理。」但內政部認為過當，於第 8 次會議又決議：「有關不動產登記之申請得委託代理人為之之規定，應於土地法及地政士法規定，爰決議刪除。」

年 7 月 14 日經內政部部務會報通過住宅法修正草案；旋即函請行政院審議，行政院亦快馬加鞭在緊湊的時間內完成審議，於同年 9 月 1 日經院會通過，並列為優先法案，立法院於同年 12 月 23 日迅速完成三讀立法程序，並於 2017 年 1 月 11 日經總統公布施行。

本次修正範圍甚廣，可歸納有四個重點。包括：

1. 在社會住宅土地取得方面，地方政府需要的社會住宅用地如屬於應有償撥用的公有非公用土地，得辦理長期租用，以減輕地方政府取得土地的成本。

2. 在經費方面，增訂中央及地方住宅基金來源，並將成立社會住宅融資服務平臺，提供地方政府興建社會住宅的長期低利資金，協助地方政府解決財源問題。

3. 在人力組織方面，明定主管機關得設立、指定或委託專責法人或機構辦理社會住宅，以因應社會住宅興建營運的專業性及人力需求。

4. 在租賃環境方面，為鼓勵空閒餘屋提供出租，創設包租代管[27]機制。

5. 在稅賦減免方面，社會住宅興辦期間的地價稅及房屋稅得予適當減免，並免徵營業稅，以減輕地方政府或民間興辦社會住宅的稅賦負擔；為鼓勵屋主將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，新增綜合所得稅及地價稅租稅優惠規定。

（九）住宅租賃發展條例草案之擬定

我國現行住宅租賃問題，經檢視包括租賃權利義務關係不對等、住宅租賃廣告資訊未真實透明、未有便捷糾紛處理機制等，加上承租人經濟條件或租屋知識之弱勢，遇到租屋糾紛事件時有所聞，導致租賃需求成長有限。而且，租賃住宅多以個人出租為主，經營規模較小，缺乏專業化經營管理，對於租賃住宅事務之管理，包括催收租金、修繕維護及糾紛處理等繁雜事務，常因處理能力不足或處理成本過高，

27 所謂包租，即為承租並轉租之謂；代管，即為受託代為培核承租且經營管理之謂。換言之，租屋服務事業可以承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。

無意願將閒置住宅投入租賃市場[28]。相對的，導致弱勢者為降低租金支出，常常棲身危樓、違建等處所，不啻令人擔心其安危，更影響市民對於租屋方式滿足居住需求之觀感，有礙租屋市場的發展[29]。因此，民間團體[30]、立法委員[31]與學者 (如張金鶚、花敬群等) 紛紛提出制定住宅租賃專法的呼籲[32]。

加以，住宅法修正草案已如前述提出以包租代管取得社會住宅，為健全租賃市場、發展租賃產業，以安定國人居住權益，仍須建立完善的租賃制度 (尤其是轉租部分)，故對於住宅租賃管理仍有透過公法手段加以規範之必要。

為此，內政部於 2016 年 7 月初委託研究[33]並擬具條文草案，並於 8 月 10 日起邀集學者專家[34]與相關部分召開 4 次會議，並彙整擬具「住宅租賃管理條例」草案於同年 9 月 6 日送交由內政部法規會進行審查。嗣因部分委員對於調整租賃權利義務關係的規定，過於唐突。終以為健全租賃住宅關係，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業為立法主軸，於 2017 年 2 月改為「住宅租賃發展條例」草案，及將要函請行政院審查。本草案有以下兩大主軸 :

1. 調和租賃供需 : 解決租賃供給及需求面發生的問題，需從健全住宅租賃關係著手，除規範廣告資訊真實透明與訂定住宅租賃契約應約定及不得約定事項，逐步引導租賃關係合理化，保障承租人居住權益。此外，並輔導成立協助出租人及承租人之非營利團體提供專業諮詢，協助出租人提升自行經營管理租賃住宅之能力。而在租賃當

28 根據過去的經驗，靠持有期間的增值就足以抵過空置的損失，故屋者有恃無恐。
29 臺北市出租住宅行動綱領，台北市政府 2014 年 9 月編印，第 2 頁。
30 2014 年 10 月 04 日，巢運夜宿仁愛路，提出五大訴求之一，即為「擴大租屋市場，制訂租賃專法」；中華民國消費者文教基金會，2014.11.04 發布新聞稿「從日本『借家』法制 為無殼蝸牛推動『不動產租賃專法』」資料來源 http://www.consumers.org.tw/unit412.aspx?id=1859，上網日期 2015 年 04 月 30 日。
31 2015 年 3 月 21 日陳節如立法委員連和崔媽媽基金會共同記者會，提出呼籲，要解決租屋亂象　應速制定租賃專法。(中央社記者溫貴香) 2015 年 3 月 21 日報導，資料來源：http://www.cna.com.tw/news/aipl/201503210174-1.aspx；上網日期 2015 年 04 月 30 日。
32 詳參拙著，論制定住宅租賃專法之必要性，月旦法學雜誌（No.245）2015.10，168-186 頁。
33 由崔媽媽基金會負責，筆者擔任該計畫之協同主持人。
34 包括王千維教授、吳瑾瑜教授級向明恩教授等三位參與討論。

事人發生租賃糾紛時，政府仍提供法律諮詢及租賃糾紛免費調處管道，保障租賃當事人權益。

2. 扶植租賃產業：為協助出租人經營管理租賃住宅，並使我國住宅租賃市場導向專業化經營管理，希冀藉由引入租賃住宅之「代管」及「包租」專業服務制度，建立從業人員專業證照制度，落實企業經營者業務責任，以協助處理龐雜之租賃住宅相關管理事務，提升租賃服務當事人之信賴度，有效協助租賃當事人釐清權利義務關係，確保租賃權益及長期穩定的租賃關係。

（十）遺產及贈與稅法修正

近年來，國際間對於財富分配的議題日益重視，實施遺贈稅制國家大多數採行累進稅率，但我國現行採單一稅率[35]10%，外界時有稅率偏低可能造成世代不公的議論。

為發揮遺贈稅課徵對社會公平的正面意義，並配合「長期照顧服務法」部分條文修正草案指定以調增遺產稅及贈與稅稅率所增加的稅課收入作為長期照顧服務支應財源，及配合身心障礙者權利公約修正涉及歧視性文字，爰於 2016 年 10 月 20 日經行政院會通過擬具「遺產及贈與稅法」部分條文修正草案函請立法院審議，而「長照服務法部分條文修正案」已於 2017 年 1 月 12 日經立法院 (臨時會) 完成三讀立法程序，故遺贈稅法應會在下一會期完成立法程序。茲將其修正重點如下：

1. 配合身心障礙者權益保障法之用語，將「殘障」文字修正為「身心障礙」。(修正條文第 12 條之 1)

2. 為符合社會公平及避免產生稅負遞增情形，並配合長期照顧服務之財源籌措，將現行遺產稅及贈與稅稅率結構由單一稅率 10%，調整為三級累進稅率（10%、15% 及 20%），並增設各稅率之課稅級距金額。(修正條文第 13 條及第 19 條)

3. 為期適用明確，增訂依第 13 條及第 19 條調增稅率所增加之稅課收

35 2009 年 1 月 21 日修正前，仍屬累進稅率。

入，撥入依長期照顧服務法設置之特種基金，用於長期照顧服務支出，不適用財政收支劃分法之規定。(修正條文第 58 條之 2)

肆、結語

雖然，地政士公會一直在奔走遊說，實價登錄的修法應朝向委代理的方向修正，以獲得內政部的正面肯定。

然 2016 年整體不動產市場面臨政治上的改朝換代，難免更多的觀望，從上述買賣案件數統計指有 2010 年交易量的六成而已。可知市場交易清淡，地政士執行業務環境更加險峻。

不過，新政府對於租賃市場的重視，創設包租代管等專業經營的法制，更有租稅減免的誘因。地政士在此政策誘導下，或許也可以及早思考，拓展此方面的業務。

信義房屋