第三章 地政士之發展概況

林旺根[1]

壹、引言

2017年，不動產法制方面，關於實價登錄三法的修正，仍然有一些疑義；在洗錢防制法修正後，「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」等相關子法也相繼完成發布，使得地政士處理不動產交易必須更加謹慎因應；而在租賃法制方面，政府完成了租賃住宅市場發展及管理條例的立法，創設包租及代管兩個專門職業，讓相關從業人員有了新的選擇。此外，印鑑制度的存廢、民法第166條之1要不要啟動施行，也因法制要與國際接軌及司法改革的呼聲而甚囂塵上。地政士將如何因應，殊值關注。

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條第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，

[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、宏國德霖科技大學不動產經營系兼任副教授

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。

信義房屋

（二）地政士開業之分布狀況

地政士目前執業人數，截至2017年12月底，申請開業執照者達11,104人，較2016年12月底之11,049人，總計增加55人（表3-3-1），而各縣市則互有增減。

2 原臺中縣改至後更名臺中市大臺中地政士公會、臺南縣更名臺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、臺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年8月15日新聞稿「人民團體法」鬆綁　改造工程第一步，資料來源:http://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?type_code=02&sn=10920

表 3-3-1 各縣市地政士公會一覽表

NO	縣市別	理事長	開業人數(2017.12.31)			開業人數(2016.12.31)			增減	分布
全聯會		高欽明	小計	男	女	小計	男	女		比例
1	臺北市	張樂平	1,663	995	668	1,696	1,008	688	-33	14.98%
2	新北市	鄭子賢	1,590	978	612	1,589	977	612	1	14.32%
3	桃園市	葉呂華	1,128	638	490	1,113	620	493	15	10.16%
	第一	陳遠發								
4	臺中市	周永康	1,604	826	778	1,581	815	766	23	14.45%
	大臺中	周文輝								
5	臺南市	張新和	905	471	434	906	475	431	-1	8.15%
	南瀛	黃俊榮								
6	高雄市	黃水南	1,264	694	570	1,248	682	566	16	11.38%
	大高雄	王曉雯								
7	基隆市	陳俊德	136	73	63	138	74	64	-2	1.22%
8	新竹市	彭忠義	211	121	90	203	116	87	8	1.90%
9	嘉義市	劉鈴美	199	99	100	193	97	96	6	1.79%
10	宜蘭縣	簡滄瀴	210	138	72	209	136	73	1	1.89%
11	新竹縣	黃俊維	225	126	99	217	121	96	8	2.03%
12	苗栗縣	張淑玲	201	116	85	201	119	82	0	1.81%
13	彰化縣	黃敏烝	537	305	232	532	301	231	5	4.84%
14	南投縣	曾順雍	229	134	95	224	130	94	5	2.06%
15	雲林縣	張耀文	265	174	91	267	176	91	-2	2.39%
16	嘉義縣	陳清文	146	86	60	146	86	60	0	1.31%
17	屏東縣	陳怡君	305	194	111	301	189	112	4	2.75%
18	臺東縣	羅銀鳳	114	70	44	113	69	44	1	1.03%
19	花蓮縣	江宜溱	137	75	62	136	76	60	1	1.23%
20	澎湖縣	辛秋水	17	6	11	17	6	11	0	0.15%
21	福建省金門縣		18	11	7	19	12	7	-1	0.16%
總計			11,104	6,330	4,774	11,049	6,285	4,764	55	100%

資料來源：內政部

由上表[6]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8,154人(較2016年增加21人)佔總人數73.43%(比率則減少0.18%)，但受景氣影響，臺北市公會入會人數執業人數持續減少，較2016年減少33人，臺中市籍桃園市，則微幅增加。

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2017年共舉辦17次 ，因考題趨嚴，共錄取3,404人(數據未更新)，錄取率低，除2017年的錄取率11.32%為歷年最高外，平均只有7.57%而已（表3-3-2）。

表3-3-2 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
2002~2011	48,436	24,202	49.97%	1,712	7.07%
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%
2017	5,478	3,268	59.66%	370	11.32%
小計	86,034	44,975	52.28%	3,404	7.57%

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、開業、簽證及助理人數之比較表（表3-3-3及圖3-3-1）可知，截至2017年12月底止，申請地政士證書有28,114人，領有地政士開業執照有11,108人，占有證書總人數39.51%，其中具有簽證人資格

6 為避免偏幅過大，2002~2011年的統計資料，詳請參閱2016臺灣地區房地產年鑑，354頁。

者僅172人且逐年遞減，僅占開業執照者1.55%，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 從2008年開始逐年增加到2017年已達6,634人已占開業人數的59.72%，十年間成長率達二成，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3-3-3 近年請領地政士證書、開業、簽證及助理人數比較表

年度	2,008	2,009	2,010	2,011	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017
證書	25,799	26,187	26,401	26,620	26,881	27,081	27,329	27,631	27,805	28,114
執照	11,706	11,803	11,806	11,352	11,457	11,337	10,933	11,018	11,046	11,108
助理員	5,537	5,799	5,843	6,104	6,241	6,390	6,363	6,410	6,520	6,634
簽證人	176	175	174	174	177	175	169	167	165	172
簽證數	14,723	18,018	19,127	20,516	23,859	26,327	28,566	28,956	30,618	31,698

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

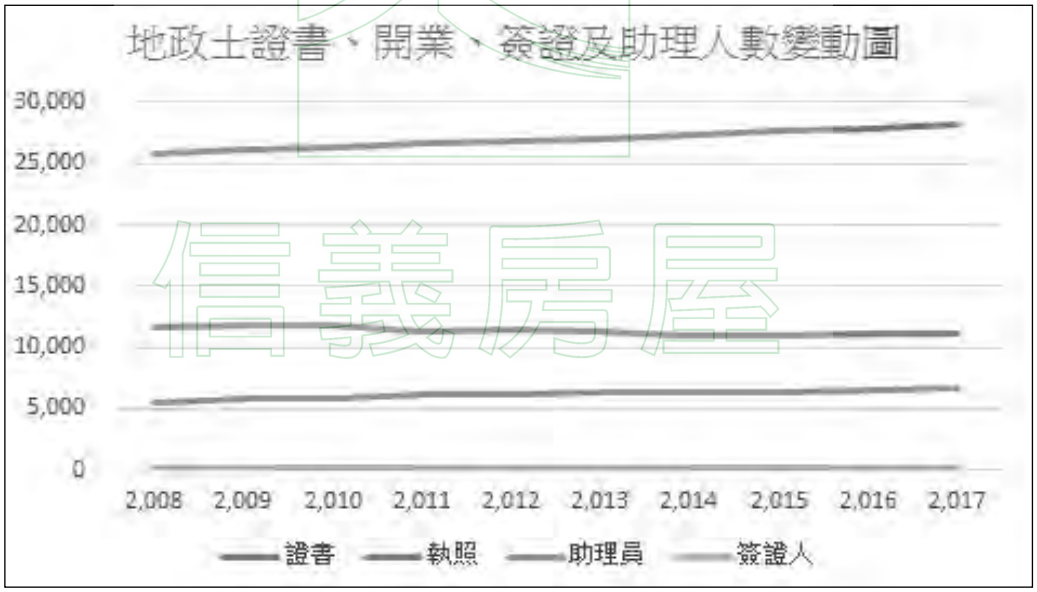

圖3-3-1 近年地政士證書、開業、簽證及助理人數變動圖

資料來源：作者自行整理

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2017年12月31日之統計資料（表3-3-4）發現，具有開業執照的現有業者，40歲以上的執業者有10,224人，占總開業人數之92.07%（較前一年增加43人），反之，20至39歲的人數，只有880人，占總開業人數之7.93%（較前一年增加12人），不過其中20~29歲部分，僅有163人，占1.47%（較前一年增加7人），60歲以上有3,609人占35.10%（較前一年增加289人，增加幅度達2.44%），雖較2016的3.56%略低，但執業人數老化程度仍甚嚴重。

另以「地政士之年齡層與性別統計表之二」（表3-3-5）之開業人數之性別加以分析：2008年至2017年近十間：執業的男女地政士比率，變化不大，男性比率自2001年的58.87%逐年下滑至2016年為56.88%但2017年又站穩57.01%，女性比率則自2001年的41.13%逐年增加到2016年的43.12%，但2017年跌回42.99%，可證男女比率已趨穩定。此外，各縣市公會理事長已歷經多屆的改選，其中女性理事長有六位(較2016年減少一位)，據悉已有一位女性前任理事長表達參選全聯(?)會下一屆理事長，足見女性地政士已嶄露頭角。

信義房屋

表3-3-4 地政士之年齡層與性別統計表之一

統計範圍	2017/12/31				
年齡層	總計	男	女	比例	與前一年比
未滿20歲	-	-	-		-
20歲-29歲	163	90	73	1.47%	0.06%
30歲-39歲	717	396	321	6.46%	0.02%
40歲-49歲	2,342	1,192	1,150	21.09%	-2.41%
50歲-59歲	3,984	2,175	1,809	35.88%	-0.11%
60歲以上	3,898	2,477	1,421	35.10%	2.44%
總計	11,104	6,330	4,774	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

表3-3-5 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	男性比率	女性	女性比率
2008年底	11,679	6,674	57.15%	5,005	42.85%
2009年底	11,806	6,742	57.11%	5,064	42.89%
2010年底	11,207	6,384	56.96%	4,823	43.04%
2011年底	11,352	6,482	57.10%	4,870	42.90%
2012年底	11,477	6,543	57.01%	4,934	42.99%
2013年底	11,337	6,465	57.03%	4,872	42.97%
2014年底	10,935	6,229	56.96%	4,706	43.04%
2015年底	11,017	6,277	56.98%	4,740	43.02%
2016年底	11,049	6,285	56.88%	4,764	43.12%
2017年底	11,104	6,330	57.01%	4,774	42.99%

資料來源：內政部地政司，作者整理

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，因為不動產估價師是高考層級，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任經營為限。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3-3-6），至2018年2月底，已有3,827名地政士(比前一年增加86人)，占領有開業執照人數之31.53%；占受僱不動產經紀人總數也高達2,436人，比率達29.65%。至於，兼任營業員之人數，僅占受僱營業員總數1.20%而已。

此外，從表3-3-6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，2018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200人。

表3-3- 6 地政士兼營經紀業之分析

年度	2015.2		2016.2		2017.2		2018.2	
開業地政士	11,803		11,038		11,406		11,108	
經記人員	總數	地政士	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	11,820	3,727
受僱經紀人	8,595	2,636	8,343	2,570	8,053	2,455	8,217	2,436
營業員	154,680	1,497	149,728	1,507	135,633	1,361	119,466	1,219
受僱營業員	40,313	448	37,894	443	35,751	426	36,501	437

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計

信義房屋

六、2017年房屋交易與登記之分析

地政士最主要的業務在於代理人民申請土地或建物登記，而建物所有權第一次登記與建物買賣登記之數量變化，可以管窺地政士執業環境之優劣，因此，本文從建物所有權第一次登記數量加以觀察（表3-3-7）[7]。

由於2006至2007年房地產價格狂飆，是以建物第一次登記數量也創高峰。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、房地合一所得稅等相繼完成立法之影響，不動產交易量呈現翻轉下修的趨勢。

以2017年建物第一次登記之棟數，雖較前一年減少11,888棟，面積減少2,352,106㎡，減少比率達7.21%，顯示建築開發商繼續轉趨保守。另從建物買賣登記的數據分析，從2017年買賣件數與2016年比較，增加20,690棟，買賣面積也增加1,393,018㎡，增加比率達5.03%。考其原因，除了景氣已從谷底緩步回升外，另外一個原因應該是2016年1月1日起實施房地合一所得稅新制，讓購屋者普遍觀望，2017年房價向下盤整期間即將告一段落，因此交易量略有回升。

其次，以六都的建物所有權第一次登記案件加以比較（表3-3-8、圖3-3-2），2017年六都的建物登記棟數78,548棟，較2016年的85,806棟(減少7,258棟)，占全國登記總計110,419棟的71.14%；與2016年比較，臺南市增加2,010棟最多，新北市增加1,820棟次之；而桃園市卻大幅減少7,502棟，其次是高雄市減少3,109棟，臺北市減少568棟。至於面積部分，以桃園市減少1,768,187㎡最多，高雄市減少834,019㎡次之；其餘四都均呈現微幅增加之趨勢，足徵建築開發商保守經營產品仍採小坪數為主。

另以，建物買賣案件數加以比較(表3-3-9及圖3-3-3)，可以發現，2017年全國交易棟數較2016年增加20,690棟，增幅達8.43%，雖然只有最高點2010年交易量的68.53%而已，但與2016年比較顯示整體市場已呈回穩；此外六都除桃園市下滑4.86%外，其餘五都交易量均有成長，其中以新北市增加幅度21.57%最大，高雄市增加8.62%最小。

[7] 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。

表3-3-7 2006~2017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				買賣			
	棟數	面積㎡	增減面積	比率	棟數	面積㎡	增減面積	比率
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%
2016	122,307	32,642,592	2,916,408	-8.20%	245,396	27,709,046	-7,929,954	-22.25%
2017	110,419	30,290,486	-2,352,106	-7.21%	266,086	29,102,064	1,393,018	5.03%

資料來源：內政部

表3-3-8 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	2017
區域	棟數	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	23,103
臺北市	16,393	10,800	8,854	9,537	7,012	8,407	9,605	6,617	6,049
桃園市	9,869	8,674	10,826	12,605	15,706	17,436	20,050	22,489	14,987
臺中市	54,139	12,910	11,427	12,606	15,173	17,209	18,255	15,473	15,564
臺南市	21,729	5,459	7,701	6,925	8,156	7,931	10,715	8,194	10,204
高雄市	39,873	7,374	10,578	12,376	11,292	13,130	13,430	11,750	8,641
年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
區域	面積(㎡)	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	4,486,696
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	1,562,905
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	3,900,306
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	4,533,966
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	3,204,930
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	2,278,640

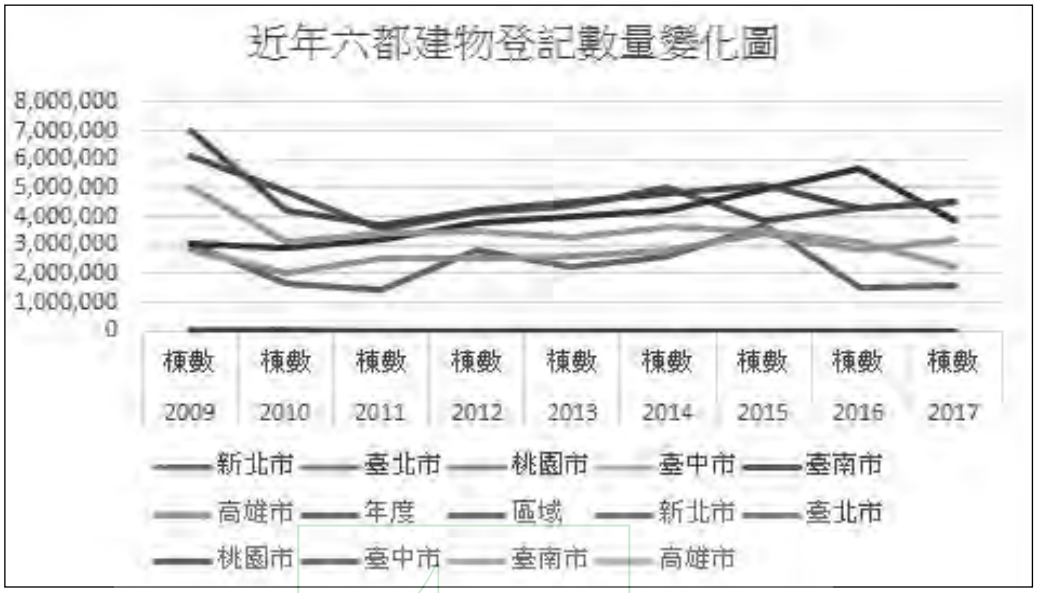

圖3-3-2 六都近年建物登記棟數比較圖

資料來源：內政部

表3-3-9 2009年~2017年建物買賣棟數變化比較表

棟數							
年期	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	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
2017年	266,086	51,994	23,447	35,610	39,332	19,495	33,975
與前一年之增減	20,690	9,225	1,947	-1,820	6,579	2,939	2,696
比例	8.43%	21.57%	9.06%	-4.86%	20.09%	17.75%	8.62%

圖3-3-3 六都近年買賣交易棟數比較曲線圖

資料來源：內政部

參、2017年之重大事件紀要[8]

一、學術與重要議題研討會

2017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）臺北市推動免附印鑑證明，讓地政士膽戰心驚

為加強防範檢附偽造印鑑證明申辦登記事件發生，並利用精密儀器輔助承辦人員比對印紋，增加辨識準確度，臺北市地政局積極向內政部爭取地政機關介接使用數位印鑑比對系統，嗣經內政部於2016年5月30日開會研商同意地政機關介接使用戶政機關建置之數位印鑑比對系統，並同意先行試辦檢附紙本印鑑證明併同介接使用數位印鑑比對系統線上查詢雙軌作業，臺北市各地政事務所於2016年12月31起開始介接本府民政局數位印鑑比對系統試辦雙軌作業。並於2017年7月1日全面實施，並聲稱自即日起臺北市辦理不動

8 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。

產登記可不再檢附印鑑證明，讓實施至今已長達65年的此一制度即將走入歷史，地政局積極規劃推動各項民眾申請案件所應檢附的證明文件，政府機關如可以透過資訊作業系統查詢取得者，簡化不要再要求民眾檢附[9]。

此一先進的措施，利用電子比對印鑑證明，固然比人工用紙張比對來的精確[10]，但筆者於該次市政顧問會議中也提醒，此舉屬於內部檢核交易當事人印鑑章之真偽，固然並無違法。但將會引起各縣市地政士的恐慌，因為不動產交易過程（簽約、備證、完稅、登記）前三階段都由民間的地政士處理，倘若直至登記時始發現印鑑不符而退件，但於交易安全上應整體考量之立場，交易每一過程之安全性，從民間、相關專業者至地政機關間，應相互分攤各自該有之責任。若地政士或律師於執行不動產交易相關業務，甚或經紀業於受託銷售、議約過程中，如無確信人地合一之相對工具，將衍生問題。無印鑑證明地政士無法核對，發生問題則為地政士責任，武器不對等，地政士不敢作，某種程度也會造成交易糾紛。

果然，上述措施施行後，臺北市部分戶政事務所，更進一步宣稱不再核發印鑑證明，引起各縣市公會譁然，全聯會爰於七月間即向臺北市地政局表達抗議，該局爰於2017年9月30日舉辦「臺北市實施不動產登記得免附印鑑證明措施座談會」當面澄清「……得免附印鑑證明措施，僅提供申請人申請登記時多一種選擇方式，並非強制不得使用印鑑證明。本局推動本項措施，機關內部有安全風險配套措施，至於外部配套措施，將持續蒐集分析本項措施實施後之實際數據及實例資料，作為日後措施宣導及改善之依據。[11]」

（二）行政院指示繼續研議推動廢止印鑑證明

有關戶政機關的印鑑登記制度之存廢問題，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」，足見，戶政機關始終堅持要朝廢止印鑑制度之路邁進；此項爭議迄至2017年仍然餘波盪漾，原因是賴清德院長上任後，倡議「加速

9 參閱洪慧媛，七一新制不動產登記免附印鑑證明!載於台北市地政局，好康快報第二十三期，資料來源https://epaper.land.gov.taipei/Item/Detail/
10 前地政司吳萬順司長，在2017年2月23日台北市政顧問會議中的發言
11 臺北市政府地政局2017年10月11日北市地登字第10632750900號函參照。

投資臺灣專案會議」應該推動財經法規鬆綁，戶政機關趁機提出廢止印鑑證明之議，令人驚訝的是國發會竟然同意納入鬆綁的方向(包括公司設立登記刪除公司印鑑規定以及身分認定不須以印鑑證明認定)。

行政院長賴清德2017年10月11日主持「加速投資臺灣專案會議」第2次會議，對於推動財經法規鬆綁，他當場裁示，請相關部會具體提出讓人民有感的法規鬆綁的措施，不過，印鑑相關規定何時廢除乙節因有地政機關等尚有不同意見，國發會副主委邱俊榮表示，內政部認為印鑑雖有不方便的一面，但也有一些好處，有了印鑑，人就不一定要需到場，因此本次會中並未針對廢除的時程進行討論[12]。然而當天賴院長也提到印鑑證明「只可以防君子無法防小人」，因此，國發會還是要求內政部儘速研訂配套措施。

因此，內政部於2017年10月16日即緊急召開「研商申辦土地登記案件改進當事人親自到場替代措施會議」[13]，該次會議，據主管柯陳秀美科長表示係因應未來印鑑證明制度可能廢止，按現行規定與實施情況，檢附印鑑證明與親自到場合計達99%，相對而言，如現階段立即實施，99%案件可能均需親自到場由地政事務所核對身分，此部分衝擊極大。因此希望能與相關團體及縣市政府共同研商，精進、改進現行替代措施、提高使用率，並能再增加其他免當事人親自當場之措施，保障交易安全及登記之真實性。倘有大家咸認可行之方式，業務單位亦將續予研議執行。

當天，除代表全聯會高欽明理事長提出嚴正的抗議外，筆者也提出以下建議[14]：

1.韓國2009年即宣告5年內要廢止印鑑證明，但到現在仍繼續使用也無任何措施。戶政司2014年曾委託元貞法律事務所及王珍玲教授針對改進印鑑制度作專案研究，研究結論為改進印鑑證明相關措施，之後，戶政司對於印鑑證明的改進，除了增加身分或使用用途等限制之外，要請教戶政司，其他還做了哪些努力？倘印鑑證明一定會造成很大危險而應去之而後快，但卻仍無其他機制做人別的確認，要討論後續議題也很難切入，應思考我們的印鑑證明與日本相同，倘再做一些精進與補強，是否仍應廢止？相對地，

12 參閱蘋果日報2017年10月11日 林修卉／台北報導。
13 全聯會由高理事長欽明、蘇名譽理事長榮淇、林榮譽理事長旺根及莊主任委員谷中等人共同代表出席參加。
14 詳參內政部2017年11月3日台內地字第1061307118號函檢附之會議紀錄。

院長說「防君子不防小人」，過去已談過的其他替代措施是否也是「防君子不防小人」?該等替代措施是否就可達成較佳的效果？從過去的使用率極低來看，本次會議大概也不會找到更高明的作法。

2.本次會議前，個人乍看會議資料，感覺欠缺背景說明，後來以其他方式了解，國發會所提是朝法規鬆綁中才突然出現廢止印鑑證明的倡議，但印鑑證明是我國國民在利用，外國人在我國從事不動產交易，也不需使用印鑑，因此並不會構成任何妨礙；所以我們要問，廢止印鑑證明與鬆綁法規與國際接軌何干？另從日本與韓國加以觀察，她們的印鑑登錄制度，也沒有產生國際接軌問題，我們卻躁進的在思考這個問題，是否有那麼大的急迫性？

3.日本2004(平成16)年6月11日制訂新不動登記法，2005年3月7日施行，此後逐步建立網路申辦登記系統，在十幾前來即採雙軌制，一方面網路登記，即無印鑑證明的問題，另一方面也未廢除印鑑證明。目前討論之其他替代措施是失敗的，因使用率不到1%，是否可以提出更能說服民眾去使用與接受之替代措施，地政司與戶政司都責無旁貸，倘無較佳且具說服性之措施，僅表示政策已朝此方向規劃，或許會如韓國大剌剌宣示最後無疾而終，應先思考關鍵問題再談未來如何因應，較有意義。

4.此外，地政士簽證的困境，除了會議資料臚列簽證之金額、人數、責任，或印鑑證明費用較便宜等外，依地政士法第22條規定地政士對於所簽證之案件為無過失責任也是該項制度難以推動的原因，本人認為該等責任之分擔應再更詳細思考。以日本經驗為例，其電子簽章用在網路申辦登記時，重視專業執業者之業務及其與政府部門之配合。日本於家屋調查士法或司法書士法施行規則第28條第2項規定，該等執業人員可檢核身分或查調地籍資料。惟目前我國同業，甚或包含公證人，在執行確認本人身分時，均受限於個人資料保護法之規定。

5.總之，廢止印鑑證明制度政策在未確定之前，全聯會會向相關單位反映。另請戶政司再思考，過去印鑑證明是否真有做到相關防偽措施？印鑑證明作為幫助交易安全的貢獻，雖無法律規定並不表示不能執行。日本在申請印鑑時即發給印鑑登錄證，該登錄證係唯一的僅由本人使用，也就是說，現行日本司法書士從未發生問題，係因其除防偽機制外，尚發給印鑑登錄證，但我們都沒有類似機制。無配套機制驟然廢除，讓民間的人無可依循，並非地政士、公證人或仲介業的問題，而是全民的問題，應予慎思。

（三）全聯會舉辦三場學術研討會

鑑於地政士目前面對諸多困境諸如實價登錄方向、印鑑證明存廢、土地法第三十四條之一的執行問題，以及執行業務如何兼顧洗錢防制等議題，均須有所前瞻與因應，因此，全聯會決議自2017年12月12日起分別在北中南三區舉辦2017年度「不動產交易安全守護者－地政士功能研討會」，茲簡述如下：

1. 首先在2017年12月12日 (臺北場，假立法院群賢樓9樓召開)，本次研討會，除高欽明理事長親自主持外，並邀請內政部花敬群政務次長蒞臨並針對「實價登錄修法方向」專題演講，之後進行研討會由文化大學設計學院院長楊松齡教授主持，研討議題包括第一場的「從確保不動產交易安全視角觀察－實價登錄」，論文發表人蘇榮淇榮譽理事長，並有臺北大學陳明燦教授、德明財經科技大學黃志偉副教授、宏國德霖科大林旺根副教授等參加與談。第二場議題為「從確保不動產交易安全視角觀察－地政士專業代理制度議題」，論文發表人為王春木(桃園市公會前理事)、陳文旺(全聯會秘書長)共同發表，並有地政司前司長張元旭、政治大學戴秀雄教授及黃志偉教授等參加與談。
2. 緊接著，2017年12月13日第二場(臺中場，假大墩文化中心舉辦)，除高欽明理事長親自主持外尚有吳春金副局長蒞臨指導，進行研討會由東海大學法律學黃啟禎教授主持，研討議題包括第一場的「從確保不動產交易安全視角觀察－民法第166-1條實施議題」，論文發表人李嘉贏副理事長，並有公證學會謝永誌祕書長、逢甲大學謝靜琪教授、宏國德霖科大林旺根副教授等參加與談。第二場議題為「從確保不動產交易安全視角觀察－土地法第34-1條問題」，由東海大學溫豐文教授主持，論文發表人為阮森圳(彰化縣公會前理事長)、並有逢甲大學何彥升教授及林旺根副教授等參加與談。
3. 最後，2017年12月19日第三場(高雄場，假高雄市地政局多功能會議中心舉辦)，除高欽明理事長親自主持外尚有黃進雄局長蒞臨指導，進行研討會由崑山科技大學陳淑美教授主持，研討議題包括第一場的「從確保不動產交易安全視角觀察－印鑑證明存廢議題」，論文發表人王又興(南投縣前理事長)，並有崑山科技大學鄭明安教授、鞏振寧副局長、王曉雯(高市大高雄理事長)共同與談。第二場議題為「從確保不動產交易安全視角觀察－洗錢防制與土地登記法議題」，論文發表人陳怡君(屏東縣理事長)、莊谷中主委

及李宏志(執業地政士)等三人共同發表，並有高雄空大李福隆教授、屏東大學呂宗盈教授、秦立山(臺南市前理事長)共同與談。

二、重大法令動態摘要

（一）自辦重劃新制上路，完整的重劃法制尚待建立

為因應上揭司法院釋字第739號解釋，宣告自辦市地重劃部分作業規定違憲，及為健全自辦市地重劃制度，內政部於2017年07 月 27 日修正發布「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」，參照解釋文精神調整自辦市地重劃作業程序，提高重劃業務透明度，並加強政府的監督責任，讓自辦市地重劃於更公開、更透明的程序下辦理，以強化對民眾權益的保障。

市地重劃是有效促進土地利用的土地整體開發方式，重劃後可提供民眾完整生活機能及舒適環境，是公私互蒙其利的措施，並可由地主自行組織重劃會辦理。惟修正前有關籌備會發起、申請重劃範圍及計畫書核定等程序，不符正當行政程序、違反法律保留原則；主管機關審核過程未讓利害關係人陳述意見，也不符憲法要求的正當行政程序，霑接司法院739號解釋宣告違憲。

本次修正主要參照司法院釋字第739號解釋精神，及考量實務作業需要，修正重點包含：提高自辦市地重劃籌備會發起門檻，應以土地所有權人數超過重劃區總人數3/10，及其所有土地面積超過重劃區總面積3/10的同意發起；限縮籌備會任務，僅得辦理籌組成立重劃會的業務；明定各地方政府於審核自辦市地重劃過程中，應給予土地所有權人及利害關係人陳述意見的機會及舉辦公開聽證，以符合正當行政程序，並保障土地所有權人及利害關係人權益等。

上述修正只是針對自辦重劃部分作一些應急式的增修，至於公辦市地重劃則完全未予觸及。可是目前的公辦重劃相關規範，仍植基在平均地權條例的粗略規定，仍然需面臨既有的窠臼有待改善。諸如無法全面、完整地規定市地重劃相關機制；而若欲透過研修兩辦法作為制度修改之方式，又面臨法律保留原則之適用問題；又市地重劃涉及土地所有權人之權利與義務甚鉅，僅以兩法規命令作為規範，其位階似有不足。尤其是在公民社會（civil society）蓬勃發展的今天，公民參與不僅是民主程序的核心概念而已，更是

正當行政程序之應然。是以，發動辦理公辦市地重劃不只是要面對公益性與正當性的檢驗外，亦需正視公辦市地重劃是否公平、公正與公開的課題。因此，為符合憲法要求之正當行政程序及法律保留原則，並因應實務作業推動之需要，宜訂定專法統一規範與相關子法。

（二）「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」與母法同步實施

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，洗錢防制法於2016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。

本次修正對於不動產業的最大影響是將地政士及不動產業一併納入納入洗錢防制體系，藉以展現我國防制洗錢的積極態度與打擊資恐的決心。因此內政部於該法通過修正之後即開始研訂「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」及「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」，並配合洗錢防制法之施行日期，於2017年6月28日同步施行。

上揭辦法明定地政士及不動產經紀業，應確認及留存客戶身分資料、加強客戶審查、留存交易紀錄、主動申報疑似洗錢交易事件等事項。固然，該辦法與該注意事項的發布不會改變既有的不動產買賣交易程序，但為有效防堵不法分子或恐怖組織藉由不動產買賣交易進行洗錢，必須對於交易當事人進行身分確認、並留存相關身分資料及交易紀錄，以備查考(例如契約書、斡旋金或價金之收支證明文件，以及受託事項往來文件等)。至如屬重要政治性職務人士，應加強其身分審查及瞭解資金來源。

地政士及不動產經紀業在執行業務過程中，若發現客戶身分或資金來源具高洗錢或資恐風險，或是客戶假冒、偽造他人身分、要求將不動產移轉給無關的第三人(過去常有人利用人頭借名登記，可能就有此疑慮)，又或者是客戶的資金來源不清、大量以現鈔支付價款等疑似洗錢情事時，應向法務部調查局申報，由檢調單位進行後續犯罪調查程序。

至於，全聯會反應，不應讓無照業者成為漏網之魚，不僅造成洗錢防制的大漏洞，更對於合法業者形成極大的不公平。因此，未透過合法地政士及不動產經紀業辦理不動產買賣交易者，法務部、內政部及相關執法機關也會加強非法為業及涉及洗錢交易的查處（緝）工作。

（三）實價登錄申報，與土地登記同時申請的疑義

關於實價登錄三法修正，內政部於2016年9月12日「研商精進地政士業務相關會議」中獲致結論「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，修法版本送到法規會卻踢到鐵板，因為部分法規委員認為有不當連結的違法之虞。導致，實價登錄三法的修正並不順利。

2017年11月14日乃邀集學者專家(學者專家有筆者、溫豐文教授、黃英霓委員等三人以及法規會及法務部等代表參加)召開研商「實價登錄得否併入不動產買賣移轉登記案件辦理案」會議，該次會議結論：「有關實價登錄併入不動產買賣移轉登記案件辦理是否存有不當聯結疑慮、是否增加民眾稅負等議題，請業務單位整理各與會人員意見後，歸納適當之修法方向，並調整相關修正草案內容，以賡續辦理後續法規修正事宜。」茲摘錄溫豐文教授及筆者的的發言摘要(法規會及法務部等也持相同見解)[15] 如下：

1.溫豐文：

(1)贊成實價登錄與不動產買賣移轉登記同時辦理，但買賣契約為債權行為，不動產買賣移轉登記為物權行為，基於物權之獨立性、無因性，如以債權契約內之約款（買賣價格）作為物權行為准駁之要件是否妥適？兩者之公益性孰重孰輕？未併同申報或申報資訊有瑕疵時如何處理？宜再評估考量。

(2)不動產物權登記之目的，在於維護交易秩序與安全，如僅因未辦理實價登錄即無法辦理登記，恐影響交易安全，造成交易糾紛。

2.林旺根：

(1)實價登錄為行政法上之義務，目的在於促進交易資訊即時、透明，其與物權變動之登記應分屬兩事，支持兩者同時辦理，但不宜將實價登錄列為物權登記應備文件進行管控，以免因實價登錄資訊瑕疵導致延遲辦理登記時效，造成交易糾紛，影響交易安全。

(2)建議兩者同時辦理時，對於實價登錄之瑕疵分別處理，以行政罰方式管控。

(3)土地登記之法源，係基於土地法第37條及第72條之規定，平均地權條例並非規範土地登記之法律，故是否宜於平均地權條例增訂實價登錄申報書為

15 內政部2017年11月26日台內地字第1061307654號函檢附該次會議紀錄參照。

辦理不動產買賣移轉登記應備文件，於法理上有待商榷。

因有上述適法性問題，內政部終於察納雅言，同意改採申請登記同時申請實價申報登錄，但實價登錄之為反則回歸行政罰，與登記要件無涉[16]，應屬較進步的立法。

（四）土地法第三十四條之一之相關條文修正案進度緩慢

土地法第三十四條之一的立法意旨在於兼顧共有人權益，促進共有土地或建物之有效利用，以增進公共利益。惟因社會經濟情勢變遷，且本條在執行上欠缺相關平衡機制、正當法律程序尚不夠嚴謹，對於弱勢的他共有權益保障不足，學者、司法與相關機關，對本條文實務執行上多有修正建議，為達成促進共有土地或建物有效利用並兼顧共有人權益之目的，茲就承受人之資格、優先購買權之強化、對價補償救濟機制等予以修正增定，爰組成專案小組，針對內部所提本修正草案進行研討，該小組自2014年12月19起至2015年8月28日止計召開四次會議。初步獲致共識，其重點包括1.限縮適用範圍以買賣之讓與為限；2.提高同意比例：3.通知及優先購買權行使程序嚴謹化；4.提升調處功能等。

不過，草案條文移請內政部法規委員會審查時，雖於2016年12月7日、同年12月20日及2017年1月11日分別召開審查會議，但仍無法獲得共識原決議「請地政司參酌與會委員及列席機關（單位）代表意見，研議現行條文第三十四條之一修正必要之處、修正方向與原則及修正條文次序編排等後，再續行審查」，地政司乃參酌法規委員會與會代表意見重新擬具之草案條文，於2017年4月20日再次召開會議續商。可見，立法進度緩慢，該條文繼續侵害少數共有人權益，令人無言。

（五）土地法第三十四條之一執行要點部分條文修正

土地法第三十四條之一的立法目的旨在解決共有土地處分之困難，以促進土地利用，該條文之執行，對於地政士之執行業務攸關重大。不過，本法條以限制少數共有人所有權之方式，對少數共有人權益之保障相對薄弱，

16 據了解，修正草案已於2018年3月底經內政部部務會報通過報行政院審查。

內政部雖有意提出修正案以資補救，無奈法律修正曠日廢時，為及時補偏救失，爰進行該法的執行要點的研修，並於2017年12月1日修正發布，本次修正變動幅度頗大，茲將修正重點分述如下：

1.無償性之處分與無償性設定用益物權，對於不同意共有人之所有權造成過大侵害，故不在適用之列。基於相同理由，變更亦以有償或不影響不同意共有人之利益為限，例如共有土地或建物標示之分割、合併。至於事實上之處分行為，恆使共有不動產歸於消滅，且以無償為常，對不同意之共有人無補償之道，亦不包含之[17]。又按無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更，影響不同意共有人之利益，且無補償之道，應作不包括之限制解釋[18]，爰修正執行要點第三點「以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限」。

2.本法條第二項所稱之書面通知，對於少數共有人權利義務有重大影響，爰參考行政程序法第六十八條第三項規定，將執行要點第七點第二款一般之通知書修正為以雙掛號通知(也可以郵局存證信函為之)。

3.應檢附已通知或公告之文件：本法條第二項規定對於他共有人之通知或公告，乃依多數決處分之法定先行程序，部分共有人是否履行其應盡之通知義務，對他共有人之權益影響甚鉅，但過去僅規定於登記申請書適當欄記明即可，乃至衍生弊端，侵害少數共有人權益。是以，登記機關宜確認部分共有人已踐行該義務，爰修正要點第八點第一款規定，申請人應檢附其通知或公告文件。

4.刪除先就其應有部分通知他共有人是否購買：原要點第十點(修正後第十一點)第一款規定，本法條第一項規定出賣全部共有土地之情形，「應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買」，始得出賣，參依最高行政法院九十一年度判字第二一四號判決要旨，增加本法條第一項所無之限制，且對於該項關於多數共有人處分全部共有物之權限規定，旨在保護多數共有人之利益及促進共有土地或建築改良物之有效利用之立法目的，與同法條第四項，各共有人處分其應有部分時，應優先保護共有人利益之立法目的，有所混淆，使本法條第一項之立法目的難於實現，爰參酌

17 司法院釋字第五六二號解釋及謝在全民法物權論【上】一百零三年九月修訂六版第三百六十七頁至第三百六十九頁參照。

18 法務部2010年9月23日法律決字第０九九九０二三七０九號函示參照。

最高行政法院前揭判決要旨，刪除現行規定第一款後段。

5.延長優先購買權行使期限：為維護少數共有人權益，本法條事前程序之保障應有更嚴謹之規定，爰參酌民法物權編施行法第八條之五第七項規定，將現行規定第二款規定他共有人應於接獲出賣通知後表示優先購買之一定期間由十日延長修正為十五日。

（六）實坪制的呼聲，行政機關不為所動

關於「不動產登記法（草案）」[19]」，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年度計有較積極的討論，已經召開八次會議[20]的研商，但對於最核心的建物測量登記的改革，卻既得利益者的阻擾而趑趄不前。

然而，是否改為實坪登記仍為社會關注的議題，立法委員林俊憲在2017年4月14日於立法院舉行記者會，引述PTT開放式民意調查表示，達9成民眾贊成公設不計入坪數，但其中竟有一半民眾預測，這個國家被建商把持，不可能落實「實坪制」，對政府沒信心。他向內政部調資料過程中受一些阻礙，內政部最後乾脆直接表明立場，「目前初步決定維持現有登記制度」，明示、暗示他不要碰實坪制議題[21]。

不過，在2017年7月仍許多網友連署，在公共政策網路參與平台發起《房價改實坪制計價，公設坪數可登記但不計價》的提案，在短時間內就跨過5千人連署成案的門檻，由於公共政策網路參與平台是現代公民參與的創新模式，行政院、各部會、以及各縣市政府都承諾具體回應的模式與時程，政務委員唐鳳在9月1日舉行公聽會（工作坊）、內政部也與提案人多次確認提案內容後，在9月29日做出了正式的回應，摘要如下[22]。

1.我國相關法規尚無實坪制之規定：經查依現行民法第799條規定，區分所有建物係包含專有部分(包括主建物與附屬建物)與共有部分(俗稱公設)。本案提議人阿賢君建議揭露「實坪價格」部分，經向該君釐清及行政院唐政務委員與張芳睿專案顧問2017年9月1日召開開放政府聯絡人第17次協作會議

---

19 內政部104年2月9日台內地字第1041301298號函檢附會議紀錄參照。

20 包括2016年4月22日第4次會議、2016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。

21 2017年04月14日聯合報系攝影中心 記者余承翰／即時報導參照。

22 資料來源:公共政策網路參與平台的機關回應，https://join.gov.tw/idea/detail/5b2e4171-6d80-4562-8213-0a72991060e4

討論，民眾建議之實坪價格之定義，係指房地產交易價格不包含共有部分及附屬建物（如陽臺）之價格，而僅依主建物面積計價。

2.內政部目前「不動產交易實價查詢服務網」（即實價登錄網站）已揭露各筆買賣交易資訊之總價、車位價格、土地移轉面積、建物移轉面積（含主建物面積及附屬建物面積）、車位面積及每坪單價等詳細資訊。該交易單價之計算係依目前市場上習慣作法，即是以建物總面積計算（含主建物+附屬建物+共有使用部分）：交易單價＝（房地交易總價-車位價格）/(建物移轉總面積-車位面積)

3.針對不動產廣告查處部分，依公平交易法規定，就事業所為廣告並無事前審查機制，故無從強制規範廣告標示事項加以管理，公平交易法僅針對違法行為加以禁止，亦即當廣告行為涉有不實、誤導致侵害、影響他人權益之情事時，始依法予以查處。

內政部上述回應竟然避重就輕，規避修法推動「實坪制」，而是從「實價登錄網站」以及「房屋銷售廣告」兩方面進行改善，令人遺憾。由此也可推知，推動「實坪制」登記，路途仍然遙不可及。

（七）住宅租賃專法，完成立法程序

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，無意願將閒置住宅投入租賃市場[23]。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[24]。因此，在各界的引頸期待制定租賃專法[25]的渴望下，內政部2017年2月通過擬定「住宅租賃發展條例」草案[26]函請行政院審查。

---

23 根據過去的經驗，靠持有期間的值就足以抵過空置的損失，故屋者有恃無恐。

24 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。

25 民間團體(如2014年10月4日，巢運夜宿仁愛路，提出五大訴求之一，及中華民國消費者文教基金會，2014年11月4日發布新聞稿「從日本『借家』法制　為無殼蝸牛推動『不動產租賃專法』」、前立法委員陳節如　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(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)。

其後，函送立法院審查時又有吳玉琴及江永昌委員等提案強化權利義務調和的內容，在朝野通力合作下，順利在2017年11月28日三讀通過「租賃住宅市場發展及管理條例」並於同年12月27日經總統公布，於2018年6月27日施行。

本條例以租賃住宅專業服務等5大面向的變革，來保障國人住宅租賃權益，是健全租賃住宅市場的重要里程碑，內政部會持續積極落實研訂相關配套子法及以下相關具體措施[27]。

1. 讓租賃關係有保障：就現行租賃住宅市場爭議較多的糾紛情形，包括押金上限與返還、出租人修繕義務、轉租關係、遺留物處理及出(承)租人提前終止租約等，都有明確規範。另也針對包租契約關係、轉租契約關係、代管契約關係及一般出租契約關係，訂定契約書範本及其應記載(約定)不應記載(約定)事項，將租賃住宅市場相關契約關係全部納入規範，擴大權利義務之保障範圍。此外，在租賃資訊正確方面，也要求刊登廣告之媒體經營者應負查證責任(如廣告面積、屋齡、樓層別及法定主要用途等)，以確保房客獲得正確的租賃住宅資訊。
2. 讓住宅租賃有幫手：由政府輔導出租人或承租人組成非營利團體，藉由團體的互助機制，增加專業經營知識、提升糾紛處理技巧，使團體成為租賃雙方處理租賃大小事的得力幫手；同時提供相關通譯服務，以協助新住民處理租賃事務。
3. 讓爭議處理有管道：租賃糾紛送由直轄市或縣（市）不動產糾紛調處委員會進行爭議調處時，免收調處費用，讓政府扮演公正專業第三人的角色，使糾紛處理更具效率。
4. 讓委託經營有利多：鼓勵個人房東將房屋交由專業經營者代管或出租，以促進租賃住宅市場專業化，並減少可能糾紛。另提供房東所得稅、地價稅及房屋稅之租稅優惠，活絡租賃住宅之供給。
5. 讓專業服務有制度：租賃住宅服務業為許可行業，並要求服務人員應取得專業證照，另也要求業者應繳交營業保證金，以強化租賃住宅服務業專業

26 草案係委託崔媽媽基金會負責草擬，筆者擔任該計畫之協同主持人。
27 內政部2017年12月28日發布之新聞稿~立法院三讀通過租賃專法 葉俊榮：5大變革改善租屋環境參照。

能力及服務品質。

肆、結語

全聯會鑒於地政士執業面臨了上述諸多的挑戰，必須從內部的逐項深入的反省檢視，進而結合學理得分析，才能提出務實的對策，本次能夠創新的分別在北中南三區舉辦2017年度「不動產交易安全守護者－地政士功能研討會」，應該是一次很好的體驗，希望能夠再接再厲，提出更多鏗鏘有力的呼籲，讓地政士能夠因應時代浪潮，繼續為社會作出貢獻。

雖然，不動產市場仍未走出低迷的陰霾，但新政府面對數百萬戶有待更新的既存建物，陸續推出都市危險及老舊建築物加速重建條例、國家住宅及都市更新中心設置條例以及全面修正都市更新條例，某種程度也是在做多市場，對於地政士的執業環境應該不無小補。

此外，租賃住宅市場發展及管理條例也順利完成立法，創設包租代管等專業經營的法制，更有租稅減免的誘因，可見政府對於租賃市場的重視。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