

第三章 地政士之發展概況

林旺根¹

壹、引言

2021年，雖然世界各國都遭受冠狀病毒疾病（Covid-19）疫情肆虐，但我國防疫有成，由於熱錢過多，通膨疑慮，加上建築業者飢餓行銷策略，使得不動產（預售屋）價格普遍上漲，引發社會普遍不滿。

此期間，政府雖然進行幾波聯合稽查、業務檢查與取締行動、但房價仍然居高不下；迫使政府再度提出房地合一所得稅2.0的修法，且擬進一步禁止預售屋轉讓等措施，上述作為，有者尚待觀察後效；有者仍須完成立法。

至於地政士業，為與歷史連結，花兩年撰擬的台灣地政士百年史業已問世，不動產學院亦已順利揭牌運作，如何精進專業智能，鞏固自身職業權益，並拓展周邊業務，值得期待。

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

地政士目前執業人數，截至2021年12月底，申請開業執照者達10,897人，較前期（2020年12月），總計增加65人（表3-3-1），可知，近年雖

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。

有疫情影響，但我國疫情控制得宜且房地產交易熱絡，故地政士開業增加人數為近年之新高；又以開業人數為準，地政士仍然絕大部分在都會化地區執業，其中六都（直轄市）計有7,986人，占全國人數的73.29%。

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 (2020.12.31)			開業人數 (2021.12.30)			增減	分布
全聯會		陳安正	小計	男	女	小計	男	女		比例
1	台北市	李忠憲	1536	918	618	1,528	920	608	-8	14.02%
2	新北市	潘惠燦	1555	969	586	1,594	991	603	39	14.63%
3	桃園市	陳榮杰	1131	615	516	1132	615	517	1	10.39%
	第一	林育存								
4	台中市	藍翠霞	1591	823	768	1615	835	780	24	14.82%
	大台中	林靜妮								
5	台南市	黃立宇	910	469	441	903	466	437	-7	8.29%
	南瀛	鄭瑞祥								
6	高雄市	葉美麗	1208	652	556	1214	655	559	6	11.14%
	大高雄	華珍梅								
7	基隆市	陳俊德	135	67	68	132	67	65	-3	1.21%
8	新竹市	楊玉華	214	122	92	217	121	96	3	1.99%
9	嘉義市	蘇名雄	189	88	101	186	89	97	-3	1.71%
10	宜蘭縣	黃向榮	197	125	72	197	122	75	0	1.81%
11	新竹縣	黃小娟	220	120	100	222	123	99	2	2.04%
12	苗栗縣	陳祈	206	118	88	211	116	95	5	1.94%
13	彰化縣	陳仕昌	534	305	229	532	302	230	-2	4.88%
14	南投縣	陳秀珠	225	132	93	225	132	93	0	2.06%
15	雲林縣	林士博	259	167	92	261	169	92	2	2.40%
16	嘉義縣	葉建志	140	86	54	142	85	57	2	1.30%
17	屏東縣	江如英	310	194	116	316	194	122	6	2.90%
18	台東縣	葉振東	109	65	44	106	61	45	-3	0.97%
19	花蓮縣	江宜濤	134	75	59	135	75	60	1	1.24%
20	澎湖縣	李麗惠	15	6	9	15	6	9	0	0.14%
21	福建省金門縣		14	7	7	14	7	7	0	0.13%
總計			10832	6123	4709	10,897	6,151	4,746	65	100%

資料來源：內政部

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2021年共舉辦20次²，因考題趨嚴，共錄取4,242人，錄取率低，除2017年的錄取率11.32%為歷年最高外，但2018年又降為5.25%，2021年錄取率略提升為7.10%，平均錄取率又降為僅7.56%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%
2018	4,868	2,688	55.22%	141	5.25%
2019	5,134	2,797	54.48%	224	8.01%
2020	5,392	2,728	50.59%	264	9.68%
2021	6,325	2,943	46.53%	209	7.10%
小計	107,753	56,131	52.09%	4,242	7.56%

資料來源：考選部，作者自行整理

三、地政士證照及執業情形

從近10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、圖3-3-1）可知，截至2021年12月底止，申請地政士證書有28,945人，領有地政士開業執照有10,833人（較前一年增加1人），占有證書總人數37.43%，其中具有簽證人資格者僅190人較前一年增加11人，僅占開業執照者1.75%，或許是登記機關已採線上登記且已增訂網路申辦登記之法源有關；至於，地政士之登記助理員人數則從2008年開始逐年增加到2021年已達

² 為避免篇幅過大，2002~2011年的統計資料，詳請參閱2016台灣地區房地產年鑑，354頁。

7,066人高峰，占開業人數的65.23%，已接近每三人就有二位助理，創歷年新高。

助理制度固然解決地政士親自送件之困擾，但人數如此之眾，似有必要對於助理施以一定之專業訓練，俾以確保地政士執業品質。

表3-3-3 近十年請領地政士證書、開業、簽證及助理人數比較表

年度	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
證書	26,881	27,081	27,329	27,631	27,805	28,114	28,293	28,490	28,740	28,945
執照	11,457	11,337	10,933	11,018	11,046	11,108	10,681	10,755	10,832	10,833
助理	6,241	6,390	6,363	6,410	6,520	6,634	6,360	6,619	6,913	7,066
簽證人	177	175	169	167	165	172	180	180	179	190

資料來源：內政部地政司，作者自行整理

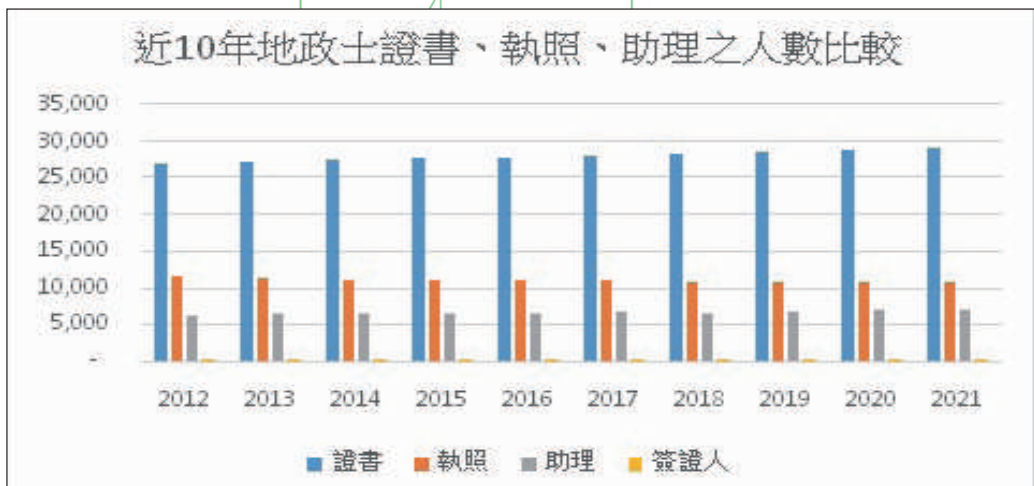


圖3-3-1 開業地政士及助理人數比較圖

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、地政士之年齡與性別分析

根據內政部之關於開業地政士年齡與性別統計資料³，以2021年12月31日之統計資料（表3-3-4及圖3-3-2）顯示，40歲以上的執業者還是最多數計有9,827人，占總開業人數之92.41%，反之，20至39歲的人數只有826人，占總開業人數之7.59%，其中20~29歲部分僅有146人，占1.34%，60歲以上有4,944人占45.42%，執業人數老化程度日益嚴重。

³ 因其中有13人未知其年齡別，故在統計上予以忽略，併予敘明。

表3-3-4 2021年地政士之年齡層與性別統計表之一

年齡別	統計	男性	男性	女性	女性
			比例(%)		比例(%)
2021年底	10897	6151	56%	4746	44%
20歲以下	0	0	0%	0	0%
20歲-29歲	146	85	58%	61	42%
30歲-39歲	680	385	57%	295	43%
40歲-49歲	1395	702	50%	693	50%
50歲-59歲	3719	2067	56%	1652	44%
60歲-69歲	3609	1941	54%	1668	46%
70歲以上	1335	967	72%	368	28%
其他	13	4	31%	9	69%

資料來源：內政部地政司

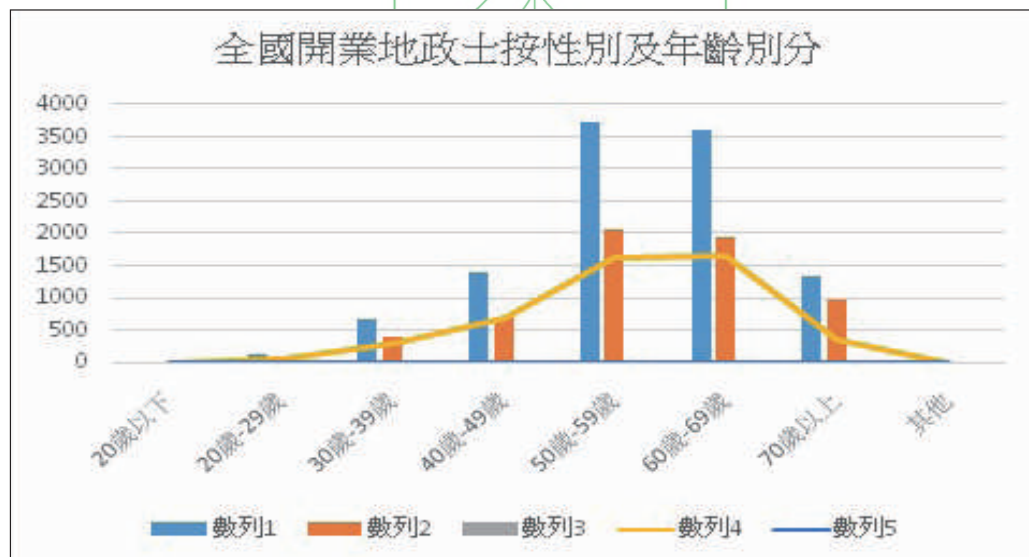


圖 3-3-2開業地政士按性別及年齡比較圖

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

更令人擔心的是，以地政士40歲-49歲之執業人數加以比較得知⁴，一則是現有地政士年歲漸增，另則是年輕的地政士也不看好地政士業務的發展性，從2014年底的3,420人到2021年底的1,395驟減為2,025人，幅度達到67.05%，這對地政士業整體發展實在是一項警訊（表3-3-5與圖3-3-3）。

⁴ 2019年以前，請參閱2020年年鑑399頁。

表3-3-5 40歲-49歲之執業人數比較表

年期	40歲-49歲之執業人數變動表				
	合計	男	女	占該年度之比率	
2014	3,420	1,860	1,560	30.17%	基期
2015	2,877	1,508	1,369	26.11%	-15.88%
2016	2,596	1,336	1,260	23.50%	-9.77%
2017	2,342	1,192	1,150	21.09%	-9.78%
2018	2,033	1,032	1,001	19.04%	-13.19%
2019	1,783	884	899	16.58%	-2.46%
2021	1,395	702	693	12.86%	-3.71%

資料來源：內政部地政司

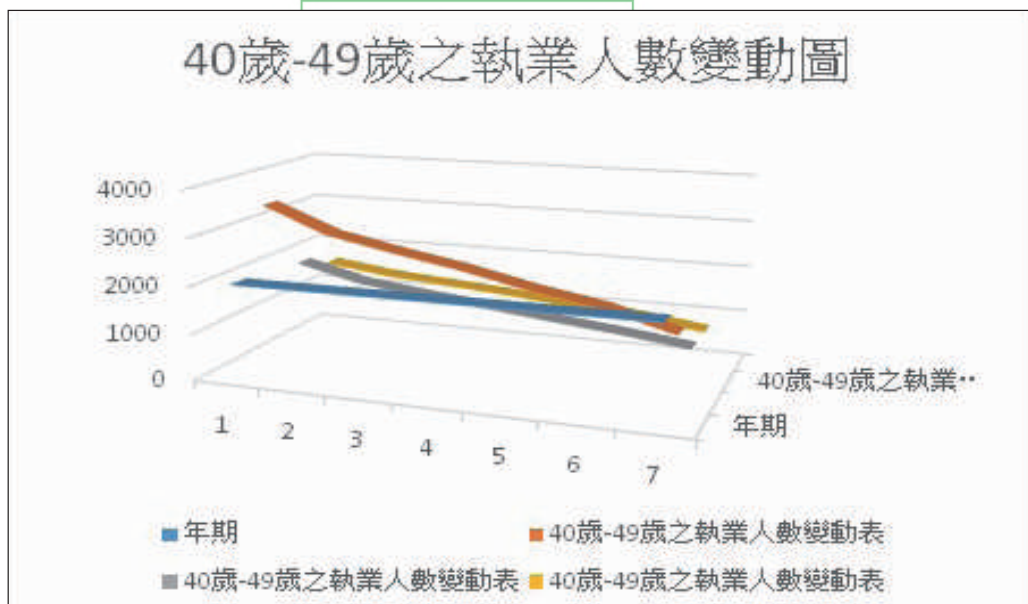


圖3-3-3 40歲-49歲之職業人數變化圖

資料來源：內政部地政司，作者自行整理

另以「地政士之年齡層與性別統計表之二」（表3-3-6）之開業人數之性別加以分析：2010年至2021年之間：執業的男女地政士比率固然變化不大，男性比率自2010年的56.96%逐年下滑至2021年為56.48%，女性比率則逐年增加到2021年的43.55%（十年來最高），但整體而言男女比率已趨穩定。此外，2021年各縣市公會理事長已歷經多屆的改選，其中各縣市公會理事長已有11位（較2018年增加二名），加以，2019年1月全聯會理事長改選已經選出首位女性理事長，足見女性在本業之角色扮演日漸重要。

表3-3-6 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
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%
2018年底	10,680	6,074	56.87%	4,606	43.13%
2019年底	10,755	6,081	56.54%	4,674	43.46%
2020年底	10,832	6,123	56.53%	4,709	43.47%
2021年底	10,897	6,151	56.45%	4,746	43.55%

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，但由於不動產估價師是高考層級故較難錄取；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

表3-3-7 地政士兼營經紀業之分析

年度	2017.2		2018.2		2019.2		2020.02		2021.02		2022.02	
開業地政士	11,406		11,108		10,681		10,755		10,832		10,897	
經紀人員	總數	地政士	總數	地政士	總數	地政士	總數	地政士	總數	地政士	總數	地政士
受僱經紀人	8,053	2,455	8,217	2,436	8,373	2,508	8,737	2,598	9,341	2,792	10,106	3,077
受僱營業員	35,751	426	36,501	437	37,879	422	39,927	432	44,340	464	48,454	441

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計，作者整理

3-3-7)⁵，至2022年2月底，有3,077名地政士兼以經紀人名義受雇於經紀業（較前一年增加441人），占經紀人總數之30.45%（占領有開業執照人數之28.24%）。至於，兼任營業員之人數，僅占受僱營業員總數0.91%而已。

六、2021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之相關登記，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3-3-8）⁶。

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（2006年173,608棟及2007年172,440棟）。至2010年之後，受特種貨物及勞務稅（特銷稅）開徵及居住正義呼聲下，實價登錄三法、房地合一所得

表3-3-8 2010~2020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
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%
2018	116,589	31,343,878	1,053,392	3.48%	277,967	30,415,629	1,313,565	4.51%
2019	119,459	30,213,940	-1,129,938	-3.60%	300,275	32,271,236	1,855,607	6.10%
2020	117,363	29,360,072	-853,868	-2.83%	326,589	34,848,406	2,577,170	7.99%
2021	125,779	31,341,434	1,981,362	6.32%	348,194	37,613,519	2,765,113	7.35%

資料來源：內政部地政司，作者整理

⁵ 根據內政部過去的統計尚包括經紀人證書及兼營地政士（證書）相關人數統計，惟今已無該項統計數據，且該數據與地政士實際兼營情形無涉，故不再分析，併此敘明。

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。

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（參附表3-3-8及圖3-3-4）。2016年至2021年則呈現穩定成長之勢，2021年買賣移轉棟數348,194棟，較2020年增加21,605棟（買賣面積也增加2,765,113m²），創2015年以來之新高；若與去年同期相比，年增率高達8.76%（面積比增加7.35%）。

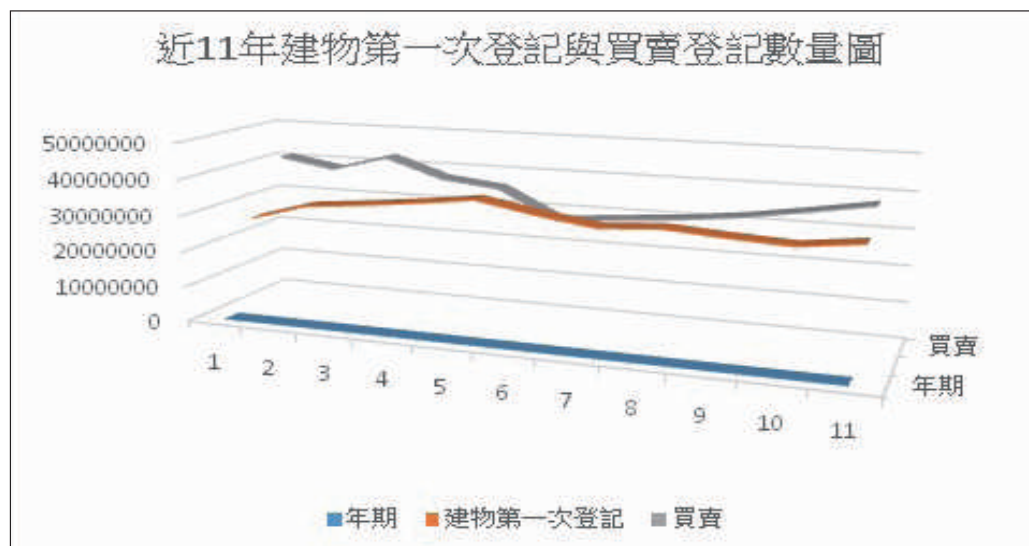


圖3-3-4 近十年間建物第一次登記與買賣登記數量圖

資料來源：內政部，作者整理

此外，以六都買賣件數加以比較，2021年的267,666棟，較2020年計250,175棟，增加17,491棟，平均增加率6.53%，為亦為2014年以來最高。其中，以新北市交易棟數最多68,295棟，增加比率最大者為高雄市達14.76%，其次是台南市增加幅度達13.86%，顯示南部房地產之熱度（表3-3-9）。

雖然2019年冠狀病毒疾病（Covid-19，武漢肺炎）疫情發展至今帶給全球震撼，經濟發展受到嚴重影響。但我國防疫有成，經濟動能絲毫不受影響，加上在超低利率與資金寬鬆情況下，全球大開熱錢派對，造成股匯雙漲成為新常態；除此而外，不動產市場不僅驚呼連連，甚至亂象百出。在海外資金回流、資金寬鬆與低利環境3大條件，加上台灣疫情控制得宜，民眾恐慌情緒不再、購屋意願轉升，房地產市場迎來熱絡買氣，甚至出現半夜排隊、開賣秒殺、掙客紅單交易頻繁等情況，引發政府出手降溫以打擊炒房歪風。

因而，實價登錄2.0及房地合一所得稅2.0，已經納入預售屋並在2021年7月1日起實施，而且選擇性金融管制，亦在2021逐漸緊縮以遏止投機炒作。

表3-3-9 2009年~2020年六都建物買賣棟數變化比較表

棟數							
年期	六都合計	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
2009年	317,645	106,656	63,611	42,534	47,633	21,364	35,847
2010年	335,298	108,242	63,344	47,971	54,139	21,729	39,873
2011年	288,157	84,018	49,918	45,578	49,790	21,384	37,469
2012年	259,232	69,187	38,571	45,019	45,906	20,924	39,625
2013年	291,795	80,601	39,496	50,870	53,695	23,378	43,755
2014年	243,355	60,416	32,023	43,662	47,887	20,552	38,815
2015年	220,361	51,434	29,904	38,836	44,247	21,095	34,845
2016年	182,287	42,769	21,500	37,430	32,753	16,556	31,279
2017年	203,853	51,994	23,447	35,610	39,332	19,495	33,975
2018年	212,160	56,653	26,832	34,580	39,804	21,016	33,275
2019年	232,032	60,035	27,743	40,384	43,438	23,182	37,250
2020年	250,175	63,346	31,180	45,712	48,623	23,044	38,270
2021年	267,666	68,295	30,901	46,831	49,990	26,752	44,897
與前期比較	17,491	4,949	-279	1,119	1,367	3,708	6,627
比例	6.53%	7.25%	-0.90%	2.39%	2.73%	13.86%	14.76%

資料來源：內政部，作者整理

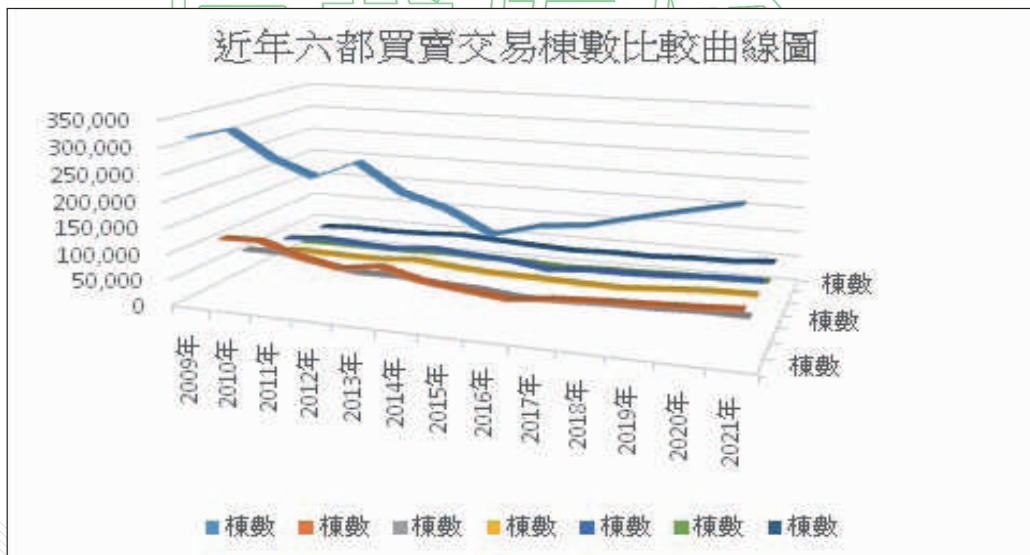


圖3-3-5 六都近年買賣交易棟數比較曲線圖

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3-3-10與圖3-3-5），六都的建物登記棟數2021年89,082棟，占全國登記總計125,779棟的70.82%；與2020年83,920棟比較增加5,162棟。而六都分別與前一年比較，以台南市增加最多達3,942棟、面積增加785,813 m^2 最多，其次是桃園市增加3,195棟為次多（面積增加466,897 m^2 ）；台北市則減少1,541棟，面積減少188,401 m^2 。似已顯示交易冷熱行情。

表3-3-10 六都建物所有權第一次登記案件比較表

年度	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
區域	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數
新北	18,125	21,417	19,733	17,020	21,283	23,103	24,840	26,593	17,849	19,522
台北	9,537	7,012	8,407	9,605	6,617	6,049	7,846	6,293	6,520	4,979
桃園	12,605	15,706	17,436	20,050	22,489	14,987	13,365	16,451	15,242	18,437
台中	12,606	15,173	17,209	18,255	15,473	15,564	15,411	15,927	20,197	18,170
台南	6,925	8,156	7,931	10,715	8,194	10,204	10,191	9,878	9,050	12,992
高雄	12,376	11,292	13,130	13,430	11,750	8,641	11,627	11,029	15,062	14,982
年度	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
區域	面積(m^2)	面積(m^2)	面積(m^2)	面積(m^2)	面積(m^2)	面積(m^2)	面積(m^2)	面積(m^2)	面積(m^2)	面積(m^2)
新北	4,132,783	4,398,760	5,028,660	3,841,000	4,318,260	4,486,696	4,421,848	4,442,219	3,452,302	3,509,606
台北	2,828,478	2,271,779	2,622,512	3,724,000	1,501,812	1,562,905	2,254,658	1,845,883	1,756,381	1,567,980
桃園	3,816,080	3,978,186	4,256,480	4,946,000	5,668,493	3,900,306	3,645,788	4,170,702	3,802,869	4,269,766
台中	4,208,228	4,510,440	4,788,306	5,127,000	4,282,779	4,533,966	4,076,598	3,776,382	4,356,583	4,327,169
台南	2,578,368	2,640,243	2,827,110	3,417,000	2,817,384	3,204,930	2,927,918	3,069,017	2,710,527	3,496,340
高雄	3,499,960	3,261,038	3,648,305	3,504,000	3,112,659	2,278,640	2,749,064	2,922,200	3,366,149	3,399,091

資料來源：內政部，作者整理

參、2021年之重大事件紀要

一、台灣地政士百年誌，開啟新頁

歷經百年轉折，從代書人、司法代書人、土地登記專業代理人到地政士，發生多少人與事，經全聯會也成立小組整理地政士百年史的編撰工作小組，逐一整理史料，終於在2021年11月4日於台灣大學國際會議中心盛大舉辦「台灣地政士百周年誌慶」活動中「台灣地政士百年誌⁷」正式問世。

百年誌係以地政士自身視角，檢視發生在台灣地區，既已百年以上歷史的土地代書制度之變遷，以及實務上衍生的各種現象與問題，進而勾勒出地政士產業未來發展的願景；內容敘述的時間軸線，貫穿清治時期、日治時期，以及台灣光復迄今。百年誌分為三編，其中第一編「地政士制度百年變遷」依序從清治時期、日治時期代書制度與樣貌、光復後代書制度的演變、專業養成、相關機制與職業團體以及自省惕勵與未來展望等分別論述；尤以光復後因政府怠忽代書業管理、迄1989年土地法第37條之1修正，代書業尚未重新納入管制前之混沌時期，官員與業者，交相勾結、舞弊、賄絡、詐欺、逃漏稅賦等等劣跡，時有所聞，但亦有諸多有識之士高聲呼籲並針砭建言，用以彰顯政府應積極管理之重要性。該些徵諸於既已合法公開的歷史過往事件內容，本屬可供社會大眾公評之事，百年誌以客觀態度加以引述，用以充實內容，突顯當年社會現象，適足以作為來者之警惕。第二編「地政士職業團體」分別紀錄全聯會與各縣市公會之沿革與發展歷程，以期往後各屆理監事團隊能夠尋踏歷史軌跡賡續精進；第三編「產官學名人錄」則記載對地政士業有貢獻產官學各界之精英碩彥，期供同業學習標竿，並期待學術界幫忙不動產學院的順利開展。

此次編撰百年誌，除李嘉贏理事長居中協調應予高度肯定外，各編輯委員都備極辛勞，其中尤以主編莊谷中投入整理資料撰擬相關篇章，更是居功闕偉。

⁷ 編輯委員會考量若以「地政士百年誌」為名稱，似乎不夠聚焦，又若以「中華民國地政士百年誌」為名稱，似乎無法涵蓋台灣在清治時期、日治時期既存土地代書制度之事實；「誌」者，乃記事文，本誌冠上「台灣」二字——純屬相關事實、事件發生地域之地理空間概念，並無任何政治意識形態之考量。

二、不動產學院揭牌營運

2020年11月27日地政士全聯會召開研商「會務發展準備基金管理委員會組織及運用辦法」及「地政學院設置辦法」草案之專案委員會聯席會議，並於2020年12月18日第9屆第8次理監事聯席會議通過籌設之地政學院將與大學院校合作，開設專業課程讓有志提升專業的地政士參與進修，以落實專業紮根。

2021年1月4日及同月19日分別召開不動產學院第一、二次籌備會議，通過不動產學院設置辦法，通過聘請黃詩淳教授、楊松齡教授、豐文教授及黃志偉、王進祥、林旺根、高欽明（以上為本會榮譽理事長）等人擔任委員，於同年5月6日召開第一次委員會會議。

2021年11月4日於台灣大學國際會議中心盛大舉辦「台灣地政士百周年誌慶」活動中同時也宣告「不動產學院」揭牌。會中內政部次長花敬群蒞臨致詞，期許地政士公會不僅有百年誌慶，更要再創千年風華，而地政司長王成機致詞時也指地政士猶如不動產的「家庭醫師」，推動「雙地政士」有其必要，兩人均肯定公會爭取地政士再升為「地政師」的訴求。

2022年1月3日及2月10日召開不動產學院委員會第2、3次會議並決議，有關不動產學院深耕系列課程之課綱內容，由各位委員就其專長分別擬訂：
1.財產（遺產）規劃系列-由黃詩淳委員安排課程名稱；2.非訟、行政救濟系列-由豐文委員安排課程；3.都更危老、土地開發深耕系列-由王進祥委員安排課程；4.土地法實務系列-由楊松齡委員負責安排；5.不動產登記法制系列課程及課綱由黃志偉委員負責；6.不動產交易及租賃法制系列-由林旺根委員安排。並決議第一梯次為財產（遺產）規劃系列（課程如表3-3-11），請黃詩淳委員協調邀集親屬法學者擔任教席，並請與台灣大學法學院商借場地，預計2022年5月開始。

表3-3-11 財產（遺產）規劃系列

課程大綱	課程項目	日期與時數	講師
財產（遺產） 規劃總論、信託	3.財產規劃與意思能力之問題 4.信託總論：信託契約與遺囑 信託之差異 5.安養信託 6.遺囑信託 7.信託監察人之職務	6 hrs	黃詩淳 （國立台灣大學法律學系教授）
監護與輔助宣告、 醫療決定	1.監護與輔助宣告之要件、效果 2.監護與輔助宣告之流程 3.監護人與輔助人之職務	6 hrs	鄧學仁 （中央警察大學法律學系教授）
	4.意定監護契約之成立與生效 5.意定監護人與醫療決定	6 hrs	戴瑀如 （國立政治大學法律學系教授）
繼承與遺囑	1.法定繼承人與應繼分 2.遺囑之種類與要式 3.遺囑能力的確保	6 hrs	陳重陽 （東吳大學法律學系副教授）
	4.遺囑事項與特留分 5.遺囑執行人之職務	6 hrs	陳明楷 （輔仁大學法律學系助理教授）

資料來源：作者整理

肆、2021年之重大法令措施

一、土地登記規則第21次修正，賦與網路登記之法源

土地登記規則自1946年10月2日發布施行後，迄今已陸續修正20次（最近一次修正於2019年12月9日）。茲為因應智慧政府數位轉型趨勢，推動網路申請土地登記作業，需統一規範網路申請土地登記之應附文件、繳費方式及後續登記處理程序等，期透過跨機關資料間接逐步簡化申請登記時應提出相關文件情形，並推廣採用土地登記線上聲明措施得免當事人親自到場，以優化申辦服務並提升地政業務便利性，另配合民法第1177條規定及實務作業需要，爰修正本規則部分條文。此次共計修正13條，新增7條，自2021年8月1日施行。其修正要點如下：

- （一）規範推動網路申請土地登記作業包括全程網路申請及非全程網路申請，本次修正增訂可提出網路申請土地登記之對象、應附文件、繳費方式、

後續登記處理程序及登記案件電子檔案保存之規定。除相關配合修正條文外，主要規定如下：

1. 網路申請方式，分為全程網路申請及非全程網路申請。網路申請登記項目由中央地政機關公告之（土登 § 70-1）。
 - (1) 全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者。
 - (2) 非全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者。
2. 涉及權利義務變動者強制代理：網路申請土地登記，除未涉權利義務變動者得由權利人或登記名義人單獨申請外，應由地政士或律師代理（土登 § 70-1 Ⅲ）。其立法目的為藉由專業代理人代理共同維護交易安全、降低網路申請登記之風險，及解決網路申請土地登記作業時，登記義務人無法親自到場核對身分之情形，爰明定除未涉權利義務變動者得由權利人或登記名義人單獨申請外，應由地政士或律師代理以網路申請登記，俾確保其權益。如此規定，應可確保地政士、律師在往後的網路登記時代，仍有其維護交易安全之職責。
3. 網路申請土地登記，其處理之系統規範，由中央地政機關定之（土登 § 70-2）。
4. 依規定申請登記應提出之文件（土登 § 34），於網路申請土地登記時，依下列規定辦理（土登 § 70-3）：
 - (1) 登記申請電子文件應以電子簽章方式辦理。
 - (2) 登記原因證明文件或其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，除能以政府資料庫達成查詢或提供者，得免提出外，應為電子文件並完成電子簽章。但非全程網路申請土地登記者，不在此限。
 - (3) 已登記者，除有第三十五條規定情形外，應提出所有權狀或他項權利證明書。
 - (4) 申請人身分證明文件，能以電腦處理達成查詢，得免提出。
5. 地政士或律師代理以網路申請土地登記，並經憑證確認身分者，得免親自到場（土登 § 37 Ⅱ）由登記機關核對其身分（土登 § 70-4）。
6. 登記機關接收全程網路申請案件時，應即收件；登記機關接收非全程網路申請案件時，應俟書面文件到所後再辦理收件。依前項規定收件之網路申請土地登記案件，其審查、補正、駁回等辦理程序，依第三章第四節規定

辦理（土登§70-5）。

7.網路申請土地登記之登記規費，得於登記機關收件前完成網路計費及繳費或於收件後繳納（土登§70-6）。

8.網路申請土地登記之登記申請書及其附件電子檔案之保存及銷毀，準用第十九條規定辦理（土登§70-7）。

(二)為推廣土地登記線上聲明等措施，修正申請登記之當事人、申請預告登記之登記名義人及申請塗銷預告登記之原預告登記請求權人得免親自到場之規定（土登§41、§137、§146）

(三)配合民法第1177條規定，修正繼承人有無不明時之產權登記程序規定。（土登§123、§126）

二、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法修正

不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法，配合2021年1月27日公布平均地權條例部分條文及不動產經紀業管理條例第24-1條、第29條、第40條條文，將成交資訊門牌、地號完整揭露、預售屋銷售前備查、全面納管且即時申報、增加主管機關查核權及調整罰責區分輕重等規定，以及因應實務作業需求，故內政部經三次研商會議討論竣事，於2021年3月19日預告並於同年5月4日完成修正發布並正名為「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」，其要點如下：

(一)增訂用詞定義（辦法§2）：所稱不動產成交案件，指不動產買賣案件、不動產租賃案件及預售屋買賣案件；所稱銷售預售屋者，指預售屋買賣案件中之預售屋契約之出賣人。

(二)修正預售屋案件申報登錄義務人：預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。（修正§修Ⅲ）。

(三)修正租賃及預售屋案件申報登錄成交實際資訊之內容（修正§5、6）。

(四)修正預售屋相關備查資訊之內容、方式及裁罰規定。

1.銷售預售屋者，應於銷售前以書面記明下列資訊，向預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關報請備查（得使用電子憑證以網際網路方式為之）（修正§7）：

(1)預售屋資訊：建案名稱、預售屋坐落基地、銷售地點、銷售期間、銷售

戶（棟）數等資訊。

(2)預售屋買賣定型化契約。

前揭預售屋資訊及買賣定型化契約已由建築業報請備查者，其他出賣人得免再辦理備查。但其他出賣人使用之買賣定型化契約與建築業不同者，應辦理買賣定型化契約備查。

2.經紀業經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內，檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關報請備查（修正§8）。

(五)修正買賣案件未申報登錄之裁罰規定（修正§9）。

(六)修正預售屋案件申報時機及未申報登錄之裁罰規定（修正§11）。

(七)修正主管機關查核規定及受查核者規避、妨礙或拒絕查核之裁罰規定（修正§12、13）。

(八)修正買賣、租賃及預售屋案件申報登錄不實之裁罰規定（修正§14-16）

(九)修正直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理之相關作業項目（修正§17）。

(十)修正買賣、租賃及預售屋案件實際資訊提供查詢之規定（修正§18-20）

(十一)修正預售屋銷售備查資訊提供查詢之類別、內容、方式及收費標準（修正§21-23）。

三、指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法發布

個人資料保護法第27條規定：「非公務機關保有個人資料檔案者，應採行適當之安全措施，防止個人資料被竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏。中央目的事業主管機關得指定非公務機關訂定個人資料檔案安全維護計畫或業務終止後個人資料處理方法。前項計畫及處理方法之標準等相關事項之辦法，由中央目的事業主管機關定之。」鑑於內政部業管地政類非公務機關，基於經營業務需要，經手管理相關個人資料，為防止個人資料被竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏，其對所保有之個人資料檔案應採行適當之安全措施，爰依上開規定授權，並參酌個資法施行細則第12條規定，訂定內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法計24條（於2021年11月30日發

布），其要點如下：

1. 非公務機關，包含(1)不動產經紀業。(2)租賃住宅服務業。(3)不動產估價師。(4)地政士事務所。(5)其他經中央主管機關公告指定者（第3條）。
2. 非公務機關應訂定個人資料檔案安全維護及業務終止後個人資料處理方法（簡稱本計畫及處理方法）（第4條）
 - (1) 本計畫及處理方法之目的：以落實個人資料檔案之安全維護及管理，防止個人資料被竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏。
 - (2) 訂定內容：視其業務規模、特性、保有個人資料之性質及數量等事項，參酌第5條至第22條規定，訂定適當安全維護管理措施；必要時，第2款各目事項得整併之（略）。
 - (3) 報備查期限：不動產經紀業應於申請開業備查時，租賃住宅服務業應於申請租賃住宅服務業登記時，其餘非公務機關應於申請開業時，一併報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；中央主管機關依前條第一項第五款公告指定前，已完成開業或營業項目登記者，應於公告指定之日起六個月內報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查。
3. 非公務機關應配置適當管理人員及提供相當資源，以執行本計畫及處理方法，及公告個人資料保護管理政策等事項（第5條）。
4. 個人資料範圍之界定及個人資料檔案現況之盤點、業務流程之風險分析與管控，及相關侵害事故之應變等事項（第6-8條）。
5. 非公務機關所屬人員為執行業務蒐集、處理及利用個人資料之規範、非公務機關應遵守告知義務等事項（第9、10條）。
6. 依不動產經紀業及租賃住宅服務業行業特性，除應尊重當事人拒絕接受行銷之權利，應有將拒絕情形通知總公司、加盟店及有參與聯賣服務者作統一處理之機制（第11條）。
7. 非公務機關國際傳輸個人資料時應遵循事項（第12條）。
8. 非公務機關對於當事人行使本法第三條規定之權利時採取之措施（第13條）。
9. 非公務機關對所保管之個人資料檔案應採取必要適當之防護措施，並應對所屬人員有適度之管理措施（第14、15條）。
10. 非公務機關使用資通訊系統蒐集、處理或利用個人資料時應採取之資訊安全措施（第16條）。
11. 非公務機關應定期或不定期對所屬人員進行教育宣導（第17條）。

- 12.本計畫及處理方法之稽核、使用紀錄留存、檢討改善等事項（第18~20條）
- 13.非公務機關委託他人蒐集、處理或利用個人資料時，應對受託者為適當之監督（第21條）。
- 14.非公務機關業務終止後所保有個人資料之處理方式（第22條）。
- 15.本辦法施行前之非公務機關，應訂定或修正本計畫及處理方法，並於一定期間內報備查（第23條）。

四、內政部檢討虛坪，尚無具體成果

內政部於2020年11月27日召開第一次會議就「建築技術規則建築設計施工編第162條有關管理委員會使用空間及機電設備空間得不計入容積總樓地板面積之妥適性檢討」、「區分所有建物測量登記與建築管理規定之項目應予一致」、「研議法定停車空間及增設停車空間登記作業一致性」等議題徵詢專家學者意見後，2021年5月10日繼續針對「公寓大廈產權測繪登記及停車空間問題」及「建築技術規則建築設計施工編第162條有關免計容積規定檢討」等議題，邀集專家學者第2次諮詢會議，會終結論「請本部業務單位先將專家學者相關意見進行整理，於兩週內進行內部討論」。

其後，停車空間問題，內政部啟動專案委託研究（詳後述），其餘部分，尚無具體進度。

五、內政部啟動停車空間登記之委託研究

為評估改進區分所有建築物之停車空間及各方建議之可行性，內政部專案委託都市改革組織（計畫主持人謝在全、協同主持人林旺根）進行專題研究，該研究彙整我國停車空間沿革及種類，以及交易上、使用管理上所衍生之問題，並蒐集國外包括德國、法國、美國、日本及中國大陸等有關停車空間之態樣與所有權歸屬（登記）之規定，針對共同議題提出重點觀察，並與我國現行停車空間制度及相關法令進行比較分析。

該研究分析，現行法定停車空間之權利登記方式異常紊亂；停車空間縱登記為共有部分，其應有部分比例之分配，常發生分配不當而導致灌虛坪之問題而常被詬病；且實務上放任以極小面積之專有部分作為依附（雖登記為

小公)公然外賣之脫法行為⁸，主管機關似難以施為。

而停車位經由編號註記登記，民間交易習慣已認為是獨立交易之客體，然而檢視本條例第58條第2項之規定，旨在防杜建築業者一物二賣獲取不當得利或濫用規劃權而設之禁止規定，停車空間之專用權僅為共用部分之使用權，自不宜另行分配基地權利範圍，基於同一邏輯，亦不應增配共用部分之應有部分。故而，區分所有權人之間停車位使用權相互移轉，如包括上述增配之基地權利，或共有部分之應有部分者，即與本條例第4條第2項關於專有部分、共用部分與基地權利處分一體化（民法第799條第5項）之規定有違，在法務部廢止79年函釋之後已欠缺法理依據，登記機關倘落實執行，勢必產生停車位供給之閉鎖效應，又恐引起民怨。

該研究於2021年04月13日召開第一次專家學者座談會會議⁹；並於2021年7月20日召開第二次專家學者座談會視訊會議¹⁰；該研究參酌各國立法例及學者專家意見後，認為依法應設置之停車空間，並非必為區分所有建築物之當然共用部分。因此，無論是車庫或室內之停車場，其符合專有部分要件者，理論上得以專有部分方式登記，並提出相關立法政策分析及修法建議，俾供有關主管機關參酌。

六、房屋稅條例部分條文修正草案送立法院審議

(一)房屋稅條例修正草案重點

房屋稅條例部分條文修正草案於2021年4月22日行政院第3748次會議討論通過，明定適用住家房屋現值在新台幣（下同）10萬元以下免徵房屋稅規

⁸ 所謂「脫法行為」係各種以間接迂迴之方法，迴避法律規定而達成法律禁止之相同效果之行為類型之總稱，不足以作為當事人間法律行為無效之認定基礎，須參酌該「脫法行為」違反之強行規定或公序良俗，始得依法宣告當事人之法律行為無效。參照陳聰富，脫法行為、消極信託及借名登記契約－最高法院九十四年度台上字第三六二號民事判決評釋，月旦法學雜誌，123期，2005年7月，220-231頁。

⁹ 會議由謝在全教授主持、協同主持人林旺根提出簡報，與會學者專家有辛年豐教授、陳榮隆教授、陳立夫教授、陳明燦教授、溫豐文教授、黃健彰教授、楊智守法官、各縣市地政局(處)代表及相關民間團體

¹⁰ 本次參加座談之學者專家有陳立夫教授、陳重見副教授、輔仁大學法律學院陳榮隆教授、游進發教授、黃柄縉法官、黃健彰教授、豐文教授、劉福來董事、蔡志揚監事、于俊明秘書長、徐則鈺律師、彭忠義主委、劉國隆理事長、張文瑞建築師、北市洪慧媛科長、新北黃雅萍科長、桃園彭佳雯科長、台中楊鳳蘭股長、內政部地政司陳杰宗專委、張翠恩科長、營建署楊哲維簡任技正、陳雅芳技正、法務部法律事務司陳忠光科長、林裕嘉科長、徐沛曠專員等人。

定之要件，以防杜規避稅負，維護租稅公平。

為避免房屋所有人假藉編釘或增編房屋門牌號碼，將房屋分割為小坪數出租獲利，適用低價房屋免稅規定，爰研擬修正第15條第1項第9款住家房屋現值在10萬元以下免徵房屋稅規定，修正排除非屬自然人（如：法人）持有者之適用，且自然人持有全國以3戶為限¹¹。

此外，配合政府功能業務與組織調整，修正第12條定明房屋稅徵收期間為每年5月1日至5月31日及課稅期間為上一年7月1日至當年6月30日，俾切合實務需要。

本案係配合行政院第3729次會議通過「健全房地產市場方案」所定之執行措施及推動期程辦理，經通盤考量審慎評估後提出之修正草案，以維護租稅公平，該部將積極與立法院朝野各黨團溝通，期能儘速完成修法。

（二）未修囤房稅，要求各縣市調高上限

為解決因房屋持有成本過低導致投機炒房引發房價高漲，朝野立委推動課徵囤房稅（計有10個版本）。2021年11月3日財政部長蘇建榮在立法院財政委員會允諾，在3個月內提出修法評估報告，評估調高房屋稅最高稅率和下修自用住宅最低稅率的可行性；至於針對1734個囤房大戶的租賃所得專案查核¹²。

因此財政部正針對囤房稅徵詢各地方政府意見，2021年11月23日財政部邀集六都及新竹縣市稅捐稽徵機關會商，建議適度採用現行房屋稅差別稅率¹³，除已實施的台北市外，其餘五都新北、台中、台南、高雄、桃園市及新竹縣市，陸續表態實施，最快2022年7月1日上路，因此財政部認為「囤房稅已踏出一大步」，乃決定暫不修法。

目前房屋稅非自住住家稅率是1.5%至3.6%，自住稅率為1.2%。財政部徵詢各縣市稽徵機關對修法之意見，除台北市建議調高非自住天花板3.6%稅率外，其餘縣市皆反對調高，希望維持現行稅率。財政部認為，台北市如認

¹¹ 原預訂自2021年7月1日施行；但因立法院部分委員主張課徵囤房稅，與行政院立場不同，故未如期審議完成立法程序。因此，正式實施日期尚屬未定。

¹² 2021年11月3日聯合報記者賴昭穎報導。

¹³ 房屋稅例規定，必須採差別稅率，詳參2017-07-07獨立評論，林旺根，房屋稅亂象，財政部還要繼續擺爛嗎？

為3.6%上限有必要調高，即可在既有3.6%之30%內予以調高上限稅率，最高可至4.68%。

至於，部分立委提案調降自住稅率1.2%樓地板，多數縣市亦表反對，主因房屋稅屬地方稅，據估算每降0.1個百分點，房屋稅將減少11億元，對地方財源衝擊大。

此外，部分立委提案房屋稅應全國歸戶，但財政部認為，房屋稅按月計徵，全國總歸戶將造成稽徵實務困難，也無法考量城鄉差距，且不易訂定全國一致標準。

綜上，行政機關與立法委員見解歧異甚大，房屋稅條例之修法可否順利完成，尚不明朗。

七、舊大樓火災過後，擬強制成立管委會

2021年10月15日凌晨高雄市昔日最繁華的鹽埕區「城中城大樓」驚傳火警，大火迅速延燒，十分鐘內一至四樓陷入火海，百餘住戶暗夜驚慌尖叫，多人逃生無門，火勢延燒近五小時，釀成至少46死41傷，成為1995年2月15日衛爾康餐廳大火之後，近26年最嚴重死傷火警意外。

這次不幸事件，問題至為複雜，由於複合式中高層老舊大樓，缺成立內部管理組織，難以有效管理運作，而戶數眾多且產權複雜，屋主、房客或佔用人又視法律如無物¹⁴。公共樓梯（1、2樓）竟然設有欄柵，以致消防人員無法進入實體檢查被堵塞，防火設備被拆卸（防火門都被拆去變賣）而且19年未申報公安，建物的建材、裝潢不符合消防標準，火勢竄燒形同火爐，走廊、樓梯間又堆滿雜物阻礙逃生，發生如此重大災害。

據內政部表示¹⁵，1995年公寓大廈管理條例施行前已取的建造執照之公寓大廈，無法強制成立管委會，經營建署輔導成立管委會，至今成立報備率約66%全國仍有8506棟未成立管理委員會，無法協助共用部分修繕、管理與維護、公共安全檢查、消防安全設備檢修等工作，爰於2021年10月21日經部

¹⁴ 此大樓1981年完工，屋齡40年，是1棟地上12樓、地下2樓商辦，原規劃1到4樓是商場、5到6樓是電影院、7到11樓是辦公室、12樓是餐廳，並未規劃為住宅使用；但六樓以下商場電影院、店鋪等早已的廢棄而遭人占用、七樓以上的辦公室等，卻被隔間作為出租套房。

¹⁵ 2021年10月21日中央社報導。

務會報通過公寓大廈管理條例修正草案¹⁶，要求此類老舊建物，限期強制成立管理組織並訂定罰則外，也規定直轄市、縣市主管機關，得委託專業機構協助公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並可補助成立費用。

2022年2月24日行政院院會通過該修正案之審查，將循程序函請立法院審議¹⁷，本次草案規範凡是經認定有危險的公寓大廈，一律限期成立管理委員會或推選管理負責人並完成報備，同時增訂地方政府應自行辦理或是委託專業機構輔導協助這類建物成立管理組織以強化共用部分修繕、維護與管理、公安檢查與消防設備檢修等管理工作。

為落實強制成立管理組織，草案要求限期應成立管理組織的公寓大廈，若未能於期限內成立並辦理報備者，直轄市、縣、市主管機關得視實際狀況展延1次，並不得超過1年。本次亦增訂經裁罰處分後仍未成立管理委員會或推選管理負責人，地方政府於必要時指定住戶1人為管理負責人，其任期至成立管理委員會或推選管理負責人或互推召集人為止。

上次修法內容，如僅在強制成立管理組織便是捨本逐末，抓錯藥方¹⁸。政府宜訂定成立管委會的鼓勵措施，更應加強都市更新之整建維護以及建築物之耐震補強等規定之補助，另一方面更要宣示，舉凡建築物所有權人、使用人均應依建築法第77條第1項規定，維護建築物的「合法使用與其構造及設備安全」，在「公共安全不可打折」原則下，主管機關（消防與建管）應實施不定期進行稽查，如有違反規定者，應予重罰。如此，「蘿蔔與棍子」應併為應用，或許是一種比較有效的做法。

八、房地合一稅法2.0修正重點

為防杜短期炒作不動產，維護居住正義，遏止租稅規避，維護租稅公平，並穩定產業經濟及金融，財政部擬具「所得稅法部分條文」修正草案（下稱房地合一稅2.0），在朝野立委高度共識下，2021年4月9日經立法院

¹⁶ 為協助公寓大廈設置充電系統的需求，草案新增在既有社區裡加裝電動車輛充電系統，應請台電進行事前專業評估，並降低召開臨時區分所有權人會議成案門檻，以利協助社區凝聚社區裝設共識。不過，行政院通過之草案並無此規定。

¹⁷ 2022年2月24日中央社報導。

¹⁸ 林旺根，從城中城火災，談如何健全老舊大樓的重建及整建法制，聯合報鳴人堂，<https://opinion.udn.com/opinion/story/12838/5832318>

第10屆第3會期第7次會議三讀通過，俟總統公布後，將自2021年7月1日起施行。此次修正（俗稱2.0）修正重點如下：

- (一)延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，居住者個人交易持有2年以內房地，稅率45%；持有房地超過2年，未逾5年，稅率35%（詳附表1），以抑制個人短期炒作不動產。應於完成所有權移轉登記日之次日、房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日、股份或出資額交易日之次日起30日內申報。
- (二)營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅，營利事業交易持有2年以內房地，稅率45%；持有房地超過2年，未逾5年，稅率35%；持有房地超過5年，稅率20%（詳附表2），以抑制營利事業短期炒作不動產，防杜個人藉由設立營利事業短期買賣房地，規避稅負。於年度營利事業所得稅結算申報時分開計算稅額，合併報繳。
- (三)修正土地漲價總數額減除規定，防杜利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅稅率間差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值方式規避所得稅負，明定得減除之土地漲價總數額，以交易當年度公告土地現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限，超過部分不得減除，但其屬超過部分土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅得以費用列支。
- (四)納入交易預售屋及其坐落基地符合一定條件之股份或出資額，視為房地交易，防杜藉由不同型態炒作房地產規避稅負。
- (五)推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為新台幣30萬元，使稽徵機關對於個人未提示證明文件之費用推計基礎更符實情；倘實際支付費用超過該金額者，納稅義務人仍得自行提出相關證明文件，核實認定。營利事業未提示有關房地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定成本或費用，倘無查得資料，比照個人房地交易推計成本、費用規定辦理。
- (六)獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，以反映獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別。
- (七)下列各項不受修法影響：
 - 1.維持20%稅率者

- (1)個人及營利事業非自願因素交易持有期間在5年以下之房地。
 - (2)個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地後，持有期間在5年內之交易。
 - (3)建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易。
 - (4)個人及營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內之交易。
- 2.個人及營利事業交易其持有超過5年之房地。
 - 3.自住房地持有並設籍滿6年之交易，維持稅率10%及免稅額度新台幣400萬元。

本次房地合一稅制改革有助遏止短期投機炒作同時健全不動產交易市場發展，該部將配合修法內容儘速訂定相關法規及申報書表，各地區國稅局亦將積極規劃後續稽徵作業，使房地合一稅2.0順利實施。

九、房地合一所得稅申報執行要點配合修正

配合前述房地合一稅2.0之修法，財政部於2021年6月30日修正發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，供徵納雙方遵循，並自今年7月1日生效。

2021年7月1日起，個人及營利事業交易符合所得稅法第4條之4規定之房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額（以下合稱房地）之所得，應按房地合一稅2.0申報納稅。為利徵納雙方計算及申報房地合一稅2.0，該部修正發布本要點計修正「總則」、「交易日、取得日、持有期間、符合一定條件股份或出資額交易」、「個人房屋、土地交易所得計算」、「營利事業房屋、土地交易所得計算」及「附則」等5大部分，共28點（詳附件）。修正重點如下：

- 1.個人及營利事業交易符合一定條件股份或出資額、105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權、預售屋及其坐落基地，視為房地交易。
- 2.房屋、土地取得日及交易日之認定，原則以完成所有權移轉登記日為準。預售屋及其坐落基地之取得日及交易日以買賣契約簽訂日為準。
- 3.符合一定條件之股份或出資額之取得日及交易日之認定，原則以買賣交割日為準。個人及營利事業出售之持股倘符合「交易日起算前一年內任一日（110年6月30日以前不予計入）直接或間接持有國內外營利事業之股份或出資額過半數」且「於股份（或出資額）交易時，該國內外被投資營利事

業股權（或出資額）價值50%以上係由我國境內之房地所構成」2項要件，不論出售部分或全部持股，均應依房地合一稅2.0課稅，不再適用所得稅法有關證券交易所得停止課徵所得稅或所得基本稅額條例應計入基本所得額課徵所得基本稅額之規定。

4. 個人交易股份或出資額之必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用；未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額3%者，稽徵機關得按成交價額3%計算其費用，並以新台幣30萬元為限。營利事業交易股份或出資額之成本費用計算，應依所得稅法及營利事業所得稅查核準則規定辦理。
5. 房屋、土地持有期間之計算，以自取得日起算至交易日止為原則。以自有土地與其他營利事業合建分屋、參與都市更新或都市危險及老舊建築物重建（下稱危老重建）所分配取得之房屋，房屋持有期間以該土地之持有期間為準，得依該持有期間按規定稅率課稅。
6. 個人以自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋參與都市更新或危老重建所取得之房屋，得將拆除之自住房屋自住期間合併計算，其交易持有並設籍滿6年之自住房地，適用自住房地優惠稅率10%及免稅額度新台幣400萬元。
7. 營利事業交易房屋、土地於辦理營利事業所得稅結算申報時，應依持有期間適用差別稅率分開計算稅額，合併報繳。但營利事業為起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地，該房地交易所得計入營利事業所得額按20%稅率課稅，不適用分開計稅之規定。
8. 獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，應由該房地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人依個人房地合一課稅規定辦理，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。

本次房地合一稅2.0對於多數自住、長期持有或該部公告之非自願性因素交易、參與合建、都市更新或危老重建等需於短期內交易房地之民眾而言，於2021年7月1日以後完成所有權移轉登記，仍維持自住適用10%、20%稅率，並無課重稅問題。本次房地合一稅制改革，有助遏止短期投機炒作，健全不動產交易市場發展。

十、稅捐稽徵法部分條文之修正

為適切保護納稅義務人權益，簡化稽徵程序，保障國家債權並切合實務需要，財政部擬具「稅捐稽徵法」部分條文修法案，在朝野共識下，2021年11月30日經立法院第10屆第4會期第11次會議三讀通過，除修正條文第20條施行日期由行政院定之，其餘修正條文於總統2021年12月17日公布後施行。

本次稅捐稽徵法修正，主要為進一步維護納稅義務人權益、適切保障政府租稅債權及符合實務需要，有助維護租稅公平及營造徵納雙方和諧：

(一)為維護納稅義務人權益部分

- 1.修正第20條，納稅義務人逾期繳納稅捐加徵滯納金之方式，由「每逾2日」修正為「每逾3日」按滯納數額加徵1%，總加徵率由15%降為10%，以確保稅收兼顧納稅義務人權益；本修正條文施行日期，依修正條文第51條規定，由行政院定之。
- 2.增訂第26條之1，放寬得申請加計利息分期繳納稅捐之條件。
- 3.修正第39條，為避免納稅義務人因強制執行發生不能恢復損害，調降繳納復查決定應納稅額得暫緩移送執行之金額比例，由「半數」修正為「1/3」，以維護納稅義務人權益兼顧確保稅收。

(二)為適切保障政府租稅債權部分

- 1.修正第21條，增訂第3項有關稅捐核課期間時效未完成之規定：
 - (1)現行核課期間之規定，造成受理訴願機關或行政法院認為納稅義務人主張有理由時，為避免核定稅捐處分一經訴願或行政訴訟撤銷確定即逾核課期間，影響稅捐稽徵機關依判決意旨重為審酌空間，於實務上多僅撤銷復查決定，而未包含核定稅捐處分，致遭外界質疑法制未臻完備及影響行政救濟有效性。
 - (2)核課期間宜定性為公法上請求權之消滅時效，並採時效未完成作為核課期間適用時效之配套措施，以兼顧納稅義務人權益及國家租稅債權，爰參考國內學者意見及德國租稅通則第171條規定，增訂2款未完成事由，其第1款定明納稅義務人對核定稅捐處分提起行政救濟尚未終結者，自核定稅捐處分經訴願或行政訴訟撤銷須另為處分確定之日起算1年內時

效未完成；第2款定明因天災、事變或不可抗力之事由致未能作成核定稅捐處分者，自妨礙事由消滅之日起算六個月內時效未完成。

- (3)經納稅義務人於核課期間屆滿後申請復查或於核課期間屆滿前一年內經訴願或行政訴訟撤銷須另為處分確定者，準用前項第1款規定(稅稽 § 21 III)
 - (4)核課期間，不適用行政程序法第131條第3項至第134條有關時效中斷之規定(稅稽 § 21 IV)；且本條文施行時，尚未核課確定之案件，亦適用前三項規定(稅稽 § 21 V)。
- 2.修正第23條，對於2007年3月5日前已移送執行尚未終結重大欠稅案件之執行期間，考量仍具執行實益及為符合社會期待，再延長執行期間10年至2032年3月4日。
 - 3.修正第24條，對於妨害稅捐執行之欠稅案件，稅捐稽徵機關之聲請假扣押時點，由「欠繳應納稅捐」修正（提前）為「法定繳納期間屆滿（自繳案件）或繳納通知文書送達後（核定開徵或補徵案件）」；並增訂準用民法第242條至第245條及信託法第6條至第7條代位權及撤銷權相關規定，以確保稅捐債權。

(三)遏止逃漏稅，提高裁罰額度

1.修正第41條：

- (1)對於納稅義務人一行為同時觸犯刑事法律及相關稅法規定，鑑於現行逃漏稅相關刑事處罰過低，致部分案件發生刑罰與行政罰輕重失衡情形，爰將刑事處罰由「處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣六萬元以下罰金」，修正為「處五年以下有期徒刑，併科新台幣一千萬元以下罰金」，以有效遏止逃漏稅，維護租稅公平。
- (2)增訂第2項：現行條文對於納稅義務人逃漏稅額情節重大者未有加重罰則¹⁹，為避免依第一項處罰仍有刑罰與行政罰輕重失衡情形，爰增訂第二項「犯前項之罪，個人逃漏稅額在新台幣一千萬元以上，營利事業逃

¹⁹ 本條依林楚茵委員等16人提案通過，另參考同法第34條第1項稅捐稽徵機關公告重大欠稅之金額標準，爰以個人查獲逃漏稅額在新台幣1000萬元以上，營利事業逃漏稅額在新台幣5000萬元以上作為逃漏稅額情節重大之認定標準。

漏稅額在新台幣五千萬元以上者，處一年以上七年以下有期徒刑，併科新台幣一千萬元以上一億元以下罰金。」

- 2.修正第43條，教唆或幫助以不正當方法逃漏稅捐之刑事罰金，由「6萬元以下」提高為「100萬元以下」。

(四)裁罰合理化

修正第44條，營利事業未依規定給與、取得或保存憑證之處罰，由按查明認定總額「處5%」修正為「處5%以下」，保留適用彈性，俾使稅捐稽徵機關就違反憑證義務案件得視違章情節輕重予以裁罰，避免過苛。

(五)合理稅制之調整部分

- 1.修正第19條，稅捐稽徵機關按申報資料核定案件之核定稅額通知書得採公告送達，免個別填具及送達，以節省徵納雙方成本。
- 2.修正第28條，基於法律關係安定性，並兼顧人民相較於政府機關處於訊息劣勢，為保障民眾權益，對於納稅義務人錯誤致溢繳稅款申請退稅期間，由「5年」修正為「10年」；因政府機關錯誤者，參照民法第125條規定，由「無期限」修正為「15年」，本條修正前因政府機關錯誤致溢繳稅款案件，申請退稅期間，自本法修正施行日起算15年；此外對於明知無納稅義務，違反稅法或其他法律規定而為繳納之款項，例如為向銀行詐貸虛增營業額所繳納之相關稅款，增訂不得請求返還。
- 3.修正第49條，「滯報金」及「怠報金」比照「罰鍰」，不適用稅捐優先與關於行政救濟及分期繳納加計利息之規定。
- 4.增訂第49條之1，新增檢舉獎金核發、標準及領取資格限制，以劃一檢舉逃漏稅核發檢舉獎金相關規定，避免爭議。

本次修法兼顧保障納稅義務人權益與國家租稅債權，維護租稅公平，配合本次稅捐稽徵法之修正，財政部已於本法公布當日，依同法第51條規定陳報行政院核定同法第20條滯納金加徵方式之施行日期；另配合本法第19條及第26條之1授權規定，於2021年12月20日已辦理「稅捐稽徵機關辦理核定稅額通知書公告送達辦法」草案及「納稅義務人申請加計利息分期繳納稅捐辦法」草案之預告作業，同日修正發布「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」本法第44條規定部分，調降營利事業違反憑證義務之處罰倍數。

十一、預售屋禁止轉售擬再修法

住宅是用來居住，不該作為投資和炒作商品。儘管實價登錄2.0修法將預售屋納入，並明文限制紅單轉讓且要求定型化契約備查等措施，且自2020年起內政部發動4次預售屋聯合稽查、但仍有投資客揪團炒房、利用換約轉售哄抬獲利、利用不實之實價登錄墊高交易價格等新型態炒作行為。觀察近期預售屋銷售情形，發現建案多採分批限量銷售，但因投資客利用揪團簽約後再行「換約轉售」的手法，形成建案搶購完銷假象，造成消費者恐慌，進而促使建案售價不斷調漲。

(一)再修法重點

因此，內政部擬再出招，於2021年12月9日通過修正「平均地權條例」及「不動產經紀業管理條例」草案，全面限制預售屋及新建成屋換約轉售，並建立檢舉獎金機制，防杜住宅淪為炒作工具等措施²⁰，維護市場交易秩序。本次修正重點如下

1.限制換約轉售

草案規定預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約予第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售，不在此限。

銷售預售屋或新建成屋者，除前項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。違反第47條之4各項規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新台幣50萬元以上300萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。

2.禁止投機炒作

草案中也禁止炒作行為，嚴懲任何人有意圖影響交易價格、製造熱銷假象及壟斷轉售牟利等不動產炒作行為，違者將處100萬元到500萬元；如果

²⁰ 2021/12/9中央社記者陳俊華報導，<https://www.cna.com.tw/news/firstnews/202112090284.aspx>，上網日期2021年12月20日

造成民眾恐慌及市場交易不安等而損及公眾或他人情形者，並可處3年以下徒刑或併科罰金100萬元到5000萬元。

3.換約、解約仍須申報

草案規定，預售屋買賣契約如有解約情形，應在30日內辦理登錄申報，違者將按戶棟處罰3萬元到15萬元以避免虛假交易哄抬房價。

4.鼓勵檢舉，建立獎金制度

草案增訂，私法人取得住宅用房屋許可制，並限制取得後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。而且也鼓勵檢舉，建立不動產炒作銷售、買賣或成交資訊申報違規的檢舉及獎金制度，經查證屬實者，可以實收罰鍰總金額一定比例作為檢舉獎金，並授權主管機關另訂辦法，以利執行。

這次修法草案限制預售屋換約，將能遏止假性買賣炒作，使市場回歸理性交易與合理交易價格。此二項修正草案已陳報行政院審查，目前尚在持續蒐集各界意見及研議相關配套措施，俟行政院院會通過後送請立法院審議，以維護不動產市場穩健發展。

其中關於限制換約及私法人轉售部分，有人批評恐有違反《憲法》第15條（保障財產權）及第22條（締結及轉讓契約的自由及權利）規範而有違憲之虞²¹。

然而對房地產炒作進行限制的也不僅我國，如日本《土地基本法》第4條規定「土地所有人或具有土地使用收益之權利人，有義務促進適當之使用、管理及順利合理之交易（第1項）；土地不得成為投機交易之標的（第2項）。」而且，同法第14條更規定「國家及地方各級政府應當採取必要措施，促進不動產市場之平穩發展（第1項）。為避免土地投機交易及其地價高騰，戕害國民生活之弊害，且為促進合理地價之形成，國家及地方各級政府應制定土地交易規則，採取適當調控措施或其他必要措施（第2項）。」

立法者既以對於預售屋改採申報備查制，其買受人禁止轉售，係為防止投機炒作，影響交易秩序，健全預售市場，而對轉售行為所為之合理限制，符合憲法第23條之規定，與憲法保障人民契約自由之本旨，並無牴觸²²。

法案函請行政院審查期間，內政部考量或有因突發性經濟變故或轉調職

²¹ 2021/12/9中央社記者陳俊華報導，<https://www.cna.com.tw/news/firstnews/202112090284.aspx>，上網日期2021年12月20日

²² 2021/12/9中央社記者陳俊華報導，<https://www.cna.com.tw/news/firstnews/202112090284.aspx>，上網日期2021年12月20日

等原因，無法繼續履行契約之不得以事由，宜增訂授權「經中央主管機關公告得讓與或轉售」之法原，以免株連無辜；又外界質疑刑事責任顯然過重乙節，擬本於先行政後司法之立法原則，同意刪除刑責規定，但將罰款上限提高至新台幣5000萬元，上述調整可以贊同。

綜上，繼「實價登錄2.0」之後，預售屋銷售已改採申報備查制，建築業者必須保存各戶交易紀錄以供查核。為抑止炙熱炒風，本次修正上開規定，提高裁罰額度自亦有其必要及正當性，應予以肯定。

伍、結語

2021年，地政士歷史跨越百年，地政士公會舉辦各項活動大肆慶祝之餘，不動產學院議順利完成掛牌營運，啟動相關精耕課程之研議，從第一梯次的踴躍報名來看，地政士業中仍有許多渴望精進專業擴張職能，值得肯定。

不過，除須主管機關與學界是否鼎力支持外，不動產學院之組織涉及組織之永續性，必須有專職之人員與穩定之經費支應，希望各及公會繼續支持，才能看到開花結果。

此外，為因應智慧政府數位轉型趨勢，推動網路申請土地登記作業，土地登記規則於2021年8月1日修正，統一規範網路申請土地登記之應附文件、繳費方式及後續登記處理程序等規範，其中涉權利義務變動者，明定應由地政士或律師代理以網路申請登記，俾確保其權益。如此規定，可確保地政士、律師在將來網路登記時代，仍有其維護交易安全之職責，深具意義，往後地政士對於不動產（網路）科技，更應深入了解以為因應。