

第四章 2011年地政士之發展概況

林旺根¹

壹、引言

由於房價飆漲、民眾望屋興嘆，且政府不斷浮濫透過徵收或整體開發（區段徵收）之強制手段侵蝕農地，徵收補償又不合理，導致民怨沸騰，在弱勢團體組成「社會住宅推動聯盟」及輿論壓力下，對於居住正義開始被重視，因之，2011年間，政府利用修法或立法謀求解決，如特種貨物及勞務稅條例（俗稱奢侈稅）、房價登錄三法、住宅法及土地徵收條例等分別完成立法。

此外，不動產服務產業，亦共同參與政府機關建國百年的系列活動，包括地權、地價、地用、登記及不動產交易等，且分別舉辦研討會²，針對目前面對之課題加以檢討，並於地政節（2011.11.11）當天下午舉辦總成果報告。

這些居住正義、土地正義等法律，在不動產法制上占有非常重要之地位；對於地政士之執業環境，更產生一定程度之影響，值得關注。

貳、地政士與其自律組織

自地政士法施行迄今已近十年，其實施定期專業訓練及換照制度後，整體發展概況，整理如下：

¹ 中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長、德霖學院不動產經營系專技助理教授

² 地政士公會全聯會負責土地登記（以土地法第34條之1之執行問題為討論重點）及地政士法部分。



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之會務運作，日趨健全穩定。惟因地政士法2011年6月修正後，各縣公會並不以一個為限，勢將影響公會健全運作（詳後述）。

(二) 地政士之分布狀況

地政士目前執業人數，截至2011年12月底，申請開業執照者達11,352人，較2010年12月底之人數短少454人，而加入公會人數，又較開業人數相差954人（表4-4-1）。

表4-4-1 地政士公會一覽表

NO	縣市別	理事長	開業人數 (2010.12.31)			開業人數 (2011.12.31)			增減	分布比例	公會人數
			小計	男	女	小計	男	女			
	全聯會	王國雄									
1	台北市	張義權	1,993	1,172	821	1,870	1,107	763	-123	-6.17%	1,735
2	新北市	呂政源	1,586	964	622	1,549	934	615	-37	-2.33%	1,403
3	台中市	姚明宜	1,060	520	540	1,595	823	772	-85	-5.06%	993
	原台中縣	吳秋津	620	356	264						582
4	台南市	秦立山	626	316	310	935	500	435	-59	-5.94%	577
	原台南縣	吳文俊	368	215	153						324
5	高雄市	陳安正	1,049	575	474	1,354	759	595	-74	-5.18%	944
	原高雄縣	陳星政	379	219	160						347
6	基隆市	張金定	144	78	66	135	74	61	-9	-6.25%	133
7	新竹市	曾明清	191	112	79	195	115	80	4	2.09%	184
8	嘉義市	鄭玄豐	215	110	105	210	111	99	-5	-2.33%	206
9	宜蘭縣	吳憲政	219	143	76	209	139	70	-10	-4.57%	197
10	桃園縣	邱辰勇	1,030	568	462	1,016	557	459	-14	-1.36%	962
11	新竹縣	曾玉麟	212	122	90	217	125	92	5	2.36%	205
12	苗栗縣	林輝恭	192	110	82	189	110	79	-3	-1.56%	181
13	彰化縣	施弘謀	573	324	249	568	322	246	-5	-0.87%	530
14	南投縣	王漢智	247	145	102	250	148	102	3	1.21%	230
15	雲林縣	林志星	295	203	92	284	192	92	-11	-3.73%	270

16	嘉義縣	林嘉榮	167	105	62	152	93	59	-15	-8.98%	152
17	屏東縣	梁如	358	231	127	349	223	126	-9	-2.51%	348
18	台東縣	李瑞炤	108	63	45	109	62	47	1	0.93%	99
19	花蓮縣	劉義豐	145	79	66	139	78	61	-6	-4.14%	140
20	澎湖縣	謝美香	16	5	11	15	4	11	-1	-6.25%	15
21	福建省金門縣		13	7	6	12	7	5	-1	-7.69%	無公會
總計			11,806	6,742	5,064	11,352	6,483	4,869	-454	100.00%	10,757

資料來源:內政部及地政士公會全聯會

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；其二是，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³。

由表4-4-1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，已升格五都（直轄市）及省轄市部分，計有7,843人（不包括桃園、彰化縣），佔總會員數69.09%⁴。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2011年共舉辦10次，因考題趨嚴，共錄取1,712人，錄取率低，平均只有7.07%而已（參閱表4-4-2）。

³ 尤其是五都與省轄市執業人數2010年8,231人，2011年底只有7,843人，減少388人

⁴ 如包括桃園、彰化縣，合計9,427人，則占總人數之83.04%。



表4-4-1 地政士公會一覽表

名稱	年次	報名人數	到考人數	到考率	及格人數	及格率
土地專業代理人特種考試	1991	18,187	12,805	70.41%	1,347	10.52%
	1993	13,483	9,149	67.86%	1,636	17.88%
	1994	15,059	10,464	69.49%	937	8.95%
	1995(1)	19,000	13,339	70.21%	1,317	9.87%
	1995(2)	16,353	8,667	53.00%	1,790	20.65%
	1996	13,021	8,051	61.83%	2,459	30.54%
	1997	11,977	7,709	64.37%	1,541	19.99%
	1998	10,035	6,493	64.70%	1,034	15.92%
	1999	8,200	4,976	60.68%	877	17.62%
	2000	6,586	3,929	59.66%	680	17.31%
	2001	4,757	2,681	56.36%	476	17.75%
	小計	136,658	88,263	64.59%	14,094	15.97%
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%
	小計	48,436	24,202	49.03%	1,712	7.07%

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4-4-3）可知，截至2011年12月底止，申請地政士證書有26,401人，領有地政士開業執照有11,352人，占有證書總人數42.65%，其中具有簽證人資格者僅174人，僅

占開業執照者1.53%，不過，地政士之登記助理員卻逐年增加，至2011年底已有6,104人⁵。

表4-4-3最近三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	前期比較
證書	25,799	26,187	26,401	26,620	219
開業執照	11,706	11,803	11,806	11,352	-454
助理員	5,537	5,799	5,843	6,104	261
簽證人	176	175	174	174	0
簽證案件	14,723件	18,018件	19,127件	20,516件	1109

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。

以「地政士之年齡層與性別統計表之一」（表4-4-4）對照發現，20歲到49歲間之開業人數2010年5,177人，比2011年的4,915人，減少262人；50歲以上，2010年計6,512人，較諸2011年的6,437人，增加408人，足見本業人口，逐年老化之傾向。

表4-4-4 地政士之年齡層與性別統計表之一

統計範圍	2010年12月31日				
	總計	男	女	比例	與前一年比
20歲以下	-	-	-	0.00%	-0.01%
20歲-29歲	112	48	64	1.00%	0.32%
30歲-39歲	1,312	615	697	11.71%	0.59%
40歲-49歲	3,753	2,065	1,688	33.49%	0.35%

⁵ 理由參閱「2011年臺灣地區房地產年鑑」第365頁。



50歲-59歲	4,120	2,188	1,932	36.77%	0.08%
60歲以上	1,909	1,467	442	17.04%	-1.31%
總計	11,206	6,383	4,823	100.00%	-
統計範圍	2011年12月31日				
年齡層	總計	男	女	比例	與前一年比
20歲以下	-	-	-	0.00%	0.00%
20歲-29歲	127	58	69	1.12%	0.12%
30歲-39歲	1,119	530	589	9.86%	-1.85%
40歲-49歲	3,669	2,022	1,647	32.32%	-1.17%
50歲-59歲	4,212	2,205	2,007	37.10%	0.33%
60歲以上	2,225	1,667	558	19.60%	2.56%
總計	11,352	6,482	4,870	100.00%	-

資料來源:內政部地政司

再以2011年底之統計資料(表-4-4-5)發現,具有開業執照的現有業者,40歲以上的執業者有10,106人,占總開業人數之89.02%,反之,20至39歲的人數,只有1,246人,占總開業人數之10.98%,其中20~29歲部分僅有127人,占1.97%。

如此,除顯示地政士須有一定信譽與資望外,與自2002年至2011年底,地政士普考合計只有1,712人及格,錄取率僅達7.07%,諒因地政士之執業人數已趨飽和,考選方式與經紀人不同,應有密切之關連。

另以「地政士之年齡層與性別統計表之二」(表4-4-5及圖4-4-1)之開業人數之性別加以分析:2001年至2011年之間:平均男性占57.85%,女性占42.15%,惟以最近六年間計算,平均男性占57.07%女性占42.93%,足見,近年來女性執業人數,較男性人數為多。

⁶ 目前地政士普考係採申論題,與不動產經紀人考試,採混合命題,顯較困難。

表4-4-5 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(%)
90年底	16,159	9,513	58.87	6,646	41.13
91年底	16,433	9,647	58.71	6,786	41.29
92年底	16,397	9,644	58.82	6,753	41.18
93年底	16,372	9,619	58.75	6,753	41.25
94年底	16,415	9,647	58.77	6,768	41.23
95年底	11,341	6,467	57.02	4,874	42.98
96年底	11,596	6,617	57.06	4,979	42.94
97年底	11,679	6,674	57.15	5,005	42.85
98年底	11,806	6,742	57.11	5,064	42.89
99年底	11,207	6,384	56.96	4,823	43.04
100年底	11,352	6,482	57.10	4,870	42.90

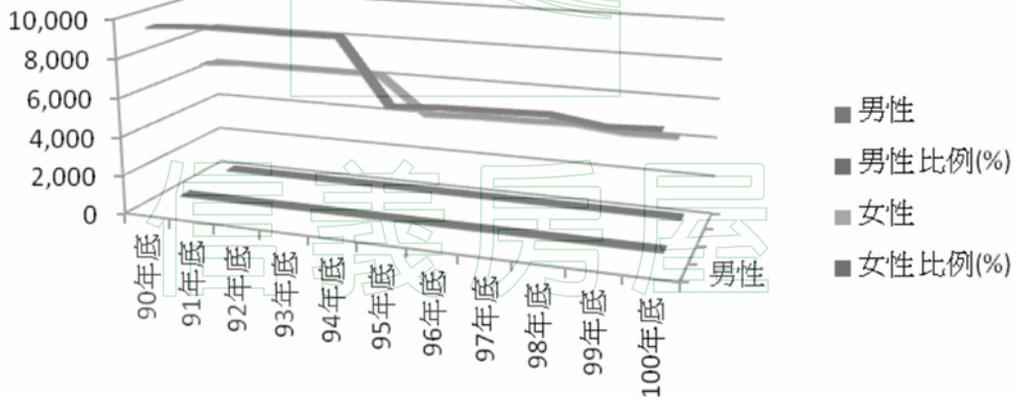


圖4-4-1 男女性執業人數差異變動圖

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⁷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4-4-6）所示，1999年至2009年共計有11,587人考試及格，但依法請領不動產經紀人證書僅7,518人⁸，足見尚有超過35%以上，或因就學或任其他行業，而未投入經紀業⁹，加以三年緩衝期過後（即2002年起），普通考試採申論題，故錄取率極低¹⁰，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%。

表4-4-6不動產經紀人考試及格人數統計表

不動產經紀人考試	年度	報考人數	到考人數)	到考率	及格人數	及格率
	1999普	9613	5049	52.52%	2354	46.62%
	1999特	7599	5775	76.00%	2798	48.45%
	2000普	6145	3438	55.95%	1103	32.08%
	2000特	4388	3036	69.19%	709	23.35%
	2001-1特	2,444	1,737	71.07%	540	31.09%
	2001-2特	2,547	1,561	61.29%	529	33.89%
	2002普	4,799	2,069	43.11%	110	5.32%
	2003普	3,815	1,582	41.47%	78	4.93%
	2004普	3,881	1,620	41.74%	110	6.79%
	2005普	4,624	1,922	41.57%	35	1.82%
	2006普	11,361	5,854	51.53%	676	11.55%
	2007普	9,985	5,168	51.76%	980	18.96%
	2008普	6,794	3,725	54.83%	436	11.70%
	2009普	7604	3769	49.57%	1129	29.95%
2010普	10,180	4,944	48.57%	497	10.05%	
合計	95,779	51,249	53.51%	12,084	25.02%	

⁷ 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所辦之「封閉性特考」。

⁸ 不過較去年同期6,024人增加1494人，顯示仲介業在房價飆漲時，有較多從業人員投入。

⁹ 地政界擁有雙照或三照者非常普遍。

¹⁰ 其中以2005年度錄取率1.82%最低

再者，以地政士之專業，實際兼營經紀業或兼任經紀人，已為常態，故至今（2012,1），已有2,812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24.77%；占受僱不動產經紀人總數更高達31.80%。

足見，地政士兼營經紀業至為普遍；至於不動產經紀營業員，因其資格較易取得，地政士兼任營業員之人數顯然較少，只有431人，占受僱不動產營業員總數僅有1.46%（表4-4-7）。

表4-4-6不動產經紀人考試及格人數統計表

項目	2009年1月	地政士人數	比例	2010年2月	地政士人數	比例
開業地政士	11,341		21.23%	11,814		20.27%
經紀人證書	6,024	2,408	39.97%	7,518	2,395	31.86%
受僱經紀人	4,867	1,452	29.83%	5,353	1,566	29.25%
經紀營業員	137,061	2,580	1.88%	91,683	1,528	1.67%
受僱營業員	19,153	425	2.22%	21,664	428	1.98%
項目	2011年2月	地政士人數	比例	2012年1月	地政士人數	比例
開業地政士	11,207		23.20%	11,352		24.77%
經紀人證書	8,251	2,600	31.51%	8,843	2,812	31.80%
受僱經紀人	6,263	1,839	29.36%	6,879	2,081	30.25%
經紀營業員	98,333	1,546	1.57%	110,116	1,436	1.30%
受僱營業員	26,299	438	1.67%	29,541	431	1.46%

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計

六、2011年之房屋交易與登記之分析

以地政士之執業（登記數量）與房地產景氣之關係加以觀察，從「2003~2010年建物第一次登記與建物買賣登記數量表」（表4-4-8）¹¹可知，一般建物買賣移轉面積自2003年以後，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過熱，但2011年，因受特種貨物及勞務稅（奢侈稅）之開徵，及

¹¹ 內政部統計資料尚有針對土地移轉等予以統計，為房地產是否景氣與建物較具關聯，故本文以建物登記之資料作為必較分析之數據。



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。此外，以2011年建物登記棟數與2010年比較，增加2,686棟，但面積卻減少126,227M²，顯示除豪宅市場外，建商投資趨於保守，所以每棟房屋之單位面積，平均減少1.35M²。

表4-4-8 2003~2011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M2	與前一年比	比率	棟數	面積M2	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%	288,298	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%

資料來源：內政部，作者整理

表4-4-9 2011年與2010年各季建物登記、買賣與法拍數量比較表

時間	所有權第一次登記		買賣移轉		拍賣移轉	
	棟數	面積(M ²)	棟數	面積(M ²)	棟數	面積(M ²)
99Q1	23,648	6,506,010	95,340	10,578,679	6,061	887,690
100Q1	24,709	6,595,200	104,529	11,643,976	4,628	764,150
增減	1,061	89,190	9,189	1,065,297	-1,433	-123,540
99Q2	20,084	5,663,125	105,120	11,441,254	6,090	1,413,567
100Q2	20,840	5,638,035	96,013	10,616,897	3,734	641,322
增減	756	-25,090	-9,107	-824,357	-2,356	-772,245
99Q3	22,706	6,821,722	94,428	10,858,058	4,888	933,834
100Q3	22,808	5,986,241	82,664	9,820,510	3,259	601,871
增減	102	-835,481	-11,764	-1,037,548	-1,629	-331,963
99Q4	24,507	6,949,671	111,801	12,370,143	5,139	741,495
100Q4	25,275	7,594,827	78,498	8,846,399	2,801	419,577
增減	768	645,156	-33,303	-3,523,744	-2,338	-321,918

資料來源：內政部，作者整理

再以與「2012年與2011年各季建物登記、買賣與法拍數量比較表」(表4-4-9)所示,2011年第一季,無論是建物登記棟數、面積及買賣登記之棟數及面積均高於2010年同季,但自第二季至第四季,因受特種貨物及勞務稅條例(奢侈稅)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,買賣及拍賣登記棟數及面積即呈下滑,合計三季之買賣棟數減少54,174棟(面積減少5,385,649M²),拍賣登記棟數減少6,323棟(面積減少1,426,126M²),顯示房地產過熱地區,已明顯降溫。

表4-4-9 2011年與2010年各季建物登記、買賣與法拍數量比較表

時間	所有權第一次登記		買賣移轉		拍賣移轉	
	棟數	面積(M ²)	棟數	面積(M ²)	棟數	面積(M ²)
99Q1	23,648	6,506,010	95,340	10,578,679	6,061	887,690
100Q1	24,709	6,595,200	104,529	11,643,976	4,628	764,150
增減	1,061	89,190	9,189	1,065,297	-1,433	-123,540
99Q2	20,084	5,663,125	105,120	11,441,254	6,090	1,413,567
100Q2	20,840	5,638,035	96,013	10,616,897	3,734	641,322
增減	756	-25,090	-9,107	-824,357	-2,356	-772,245
99Q3	22,706	6,821,722	94,428	10,858,058	4,888	933,834
100Q3	22,808	5,986,241	82,664	9,820,510	3,259	601,871
增減	102	-835,481	-11,764	-1,037,548	-1,629	-331,963
99Q4	24,507	6,949,671	111,801	12,370,143	5,139	741,495
100Q4	25,275	7,594,827	78,498	8,846,399	2,801	419,577
增減	768	645,156	-33,303	-3,523,744	-2,338	-321,918

資料來源：內政部，作者整理

此外，再從「2011年與2010年台北市、新北市之建物登記、買賣與法拍數量比較表」(表4-4-10)分析,2011年無論從建物第一次登記或買賣移轉之件數或面積數,均呈明顯下滑,足見奢侈稅及房價登錄三法確實發生一定的抑制房價之效果。



表4-4-10 2010年與2011年台北市、新北市之建物登記與買賣數量比較表

時間	時間	所有權第一次登記		買賣移轉	
		棟數	面積(M ²)	棟數	面積(M ²)
2010	北二都會	35,610	6,563,044	171,586	15,887,474
	全國總計	90,945	25,940,529	406,689	45,248,134
	比例	39.16%	25.30%	42.19%	35.11%
2011	北二都會	25,610	5,006,083	133,936	11,919,184
	全國總計	93,632	25,814,302	361,704	40,927,781
	比例	27.35%	19.39%	37.03%	29.12%
增減		-11.81%	-5.91%	-5.16%	-5.99%

資料來源：內政部，作者整理

參、2011年之重大事件紀要

一、地政士法修正之進展

關於「地政士法」的修正，除了部分條文，配合房價登錄（待後述）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¹²。

第30條之修正，原係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。惟該條立法院於5月27日完成立法程序，同年06月15日公布並訂六個月後即同年12月15日施行後，已有部分縣市之業者另行籌組公會（如臺中市已獲准成立，新北市、台北市已聽聞在籌備階段）。如此發展，固然會有激發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，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。

¹² 2010年8月12日全聯會邀集各公會召會研議，並於2011年間請各縣市公會積極遊說推動修法。終因公會要求修正之部分條文（如第16條之業務範圍擴張、或第49、50條之落實證照制度，與主管機關意見並不鄉符），且未被列為重要法案、屆期不續審而功敗垂成。

二、 推動不動產交易安全

地政士於2011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)房價登錄三法完成立法：

由於房屋市場資訊相當不完整，導致市場參與者很難獲得完整資訊，當供給者與需求者雙方擁有住宅資訊不對稱時，使市場機能無法充分發揮調節供需功能，內政部乃研修不動產經紀業管理條例，建立交易資訊申報登錄及提供制度。然而，行政院以「有民眾擔心實價登錄後，會被財政部拿去作課稅資料，或侵害隱私權」為由，將原條文「依實際交易資訊」登錄，改為以「區段化、去除門牌、地號、建號、交易者識別化」登錄。雖然行政院已考慮執行面之衝擊，仍引起仲介業者反彈，不動產仲介經紀商業同業公會理事長暨代表一行，於同年9月21日上午拜會吳揆，針對「不動產經紀業管理條例」草案政院版內容，表達反對意見，盼尋求翻盤空間¹³。

另一方面，行政院版規定，業者在申報登錄時可先予「模糊化」，也引起弱勢團體反彈。試問，既可先行將成交價格「模糊化」登錄¹⁴，主管機關將如何辨識其真假？而虛偽登錄，雖有罰則，但因無法確認其真假，其罰則將形同虛設。由於上述嚴重瑕疵，在立法院委員會審議時，立法委員即提出不同修正版本¹⁵，交由院會付委併付討論，因爭議過大而保留待朝野協商。直至，民進黨蔡主席於2011年8月初提出實價課稅等政策後，使得實價登錄的議題急速升溫，同年08月24日馬總統正式拍版決定「依實價登錄」，行政院旋於9月16日院會通過「平均地權條例」、「地政士法」部分條文修正案，明訂不動產交易將採「成交案件實際資訊」辦理登錄。

¹³ 參閱2011/01/21工商時報「房仲成交實價登記尋求翻案」【記者呂雪慧／台北報導】

¹⁴ 就是假設消費者購買忠孝東路一段50號的某建物，房仲業者就勾選忠孝東路一段1號到100號這個區段，填入不動產的性質（如住宅或辦公大樓）與價格等資訊。

¹⁵ 有陳節如、賴世葆等委員分別提出對案（尚包括地政士法及平均地權條例，以下稱三法案）。



上述三法案雖被行政院列為重大法案，在野黨亦已表態支持，但在立院黨團協商時，仍有部分黨籍立委表示反對，直至弱勢團體聯合三大公會舉辦記者會，驚動馬總統出面後，始在上會期最後一天（2011.12.13）完成立法程序，並於同年12月30日經總統公布（但因子法未訂）其施行日期由行政院另定之。

茲綜整三法之重要規定，概述如下¹⁶：

1. 應辦登錄之案件：

- (1) 土地及建物買賣案件，均應申報登錄。
- (2) 經由代銷業成交之預售屋或仲介成交之租賃案件：
 - <1>仲介公司對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後之限期內辦理登錄。
 - <2>代銷預售屋的經紀業，對於起造人或建築業委託代銷之案件，同樣「應於簽訂買賣契約書後……」辦理申報登錄。

2. 登錄義務人及期限：

- (1) 權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（均47Ⅱ）。但有下列情形之一者由地政士或經紀業辦理登錄者，權利人免申報登錄。
- (2) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄（均47Ⅲ）。
- (3) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄（均47Ⅲ②）。
- (4) 經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止後¹⁷三十日內，向中央主管機關申報登錄成交案件實際資訊（經24-1Ⅱ）。

3. 違反登錄義務之處罰：

¹⁶ 拙著「不動產交易實價登錄立法後的執行問題」載於現代地政雜誌第340期第136~147頁。

¹⁷ 立法院黨團協商前，行政院所提版本是「簽訂買賣契約書後三十日內」但嗣後通過立法時修正為「委託代銷契約屆滿或終止」之日起算

三法案對於違反資訊申報登錄之規定，均設有「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」

4.登錄後之揭露問題

三法案僅規定「主管機關對於登錄之資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢或利用」，究竟將來主管機關如何揭露資訊，攸關資訊提供制度，是否方便消費者獲取資訊、揭露資訊是否有助於健全交易市場等，值得關注。

除房價登錄三法外，同時完成立法的住宅法中亦有規定「為引導住宅市場健全發展，中央及市、縣主管機關應定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅與動產統計數據及指數等資訊」（住宅39 I），且為蒐集與整合住宅相關資訊及提供管道，爰明定「住宅資訊之蒐集，各級政府機關、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊」（住宅39 II）。並設鼓勵之規定「非營利組織、學術機構提供非營利性之住宅相關資訊服務，政府得予獎勵」（住宅39 IV）

惟房價登錄三法及住宅法分屬不同單位主政，房價三法歸地政司主管，住宅法由營建署主政；房價三法中規定以「區段化、去識別化方式提供」，如何與住宅法所揭「分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅與動產統計數據及指數等資訊」相互連結，主管機關訂定子法應予斟酌考量。固然兩者在層次上有所差異，但其基礎為成交價格資訊則無二致，建議地政與營建兩個單位應予整合統一資訊平台，以免將來執行時多頭馬車。

(二)不動產相關定行化契約書範本暨應記載事項修正概要：

1.內政部所提「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修正草案」，經行政院消費者保護委員會之專案曉組審議已達12次會議，2011年計有4次（第9~12次2011.1.5~11.24）業已完成審議，將提消保委員會審查，將於2012年發布。

2.內政部召開研商「不動產委託標購契約書範本暨其應記載及不得記載事項」草案會議（2011.1.3~2.23）及行政院消費者保護委員會召開第1、



2次審查會（2011..5.24及9.8）。

3.內政部召開研商「不動產委託購買契約書範本暨其應記載及不得記載事項草案」會議計六次（2011.3.1~7.4），及行政院消費者保護委員會1次審查會。

4.參加行政院消費者保護委員會召開「預售停車位買賣契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項修正草案」第4次審查會（2011.4.14）。

5.參加行政院消費者保護委員會召開「預售屋買賣契約書範本第3條及第5條」暨「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第4點及第6點」部分條文修正草案第3次審查會（2011.2.14）¹⁸。此外，內政部為釐清預售屋之安全機制之執行疑義而召開研商預售屋買賣定型化契約履約「不動產開發信託」及「價金信託」補充說明會議（2011.5.11）。

(三)不動產登記法制專案委託之研商會議

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¹⁹，該研究案對於登記法制有重大之影響（詳後述），該研究案期初、期中及於1011年7月22日完成期末報告研討會，本會均獲邀參與研議²⁰，該案將於2012年由內政部，邀集各縣市地政機關及學者專家，組專案小組密集進行研商。

(四)交易資訊透明化的議題之相關會議

關於交易資訊透明化的議題，尚有：

1.內政部營建署召開99年度「整合不動產價格e化網系統暨更新維護應用計畫」委託案期中及期末報告審查會議（2011.5.10及9.6）。

2.內政部營建署召開99年度「建置住宅及不動產資訊之地理資訊系統

¹⁸ 本次修正已於2011年3月24日內授中辦地字第1000723994號公告。

¹⁹ 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。

²⁰ 除筆者外，尚有王進祥理事長、黃志偉理事長、蘇榮淇秘書長

暨納入國家地理資訊系統計畫案」期中及期末報告審查會議（2011.5.27及8.18）。

3.參加內政部委託中華民國住宅學會辦理「健全都會區房價之研究」第一次專業學者座談會（2011.4.15）

三、學術研討會

（一）中國土地改革協會(2011.1.21)日下午在台北市國軍英雄館舉行「民國一百年如何抑制房價研討會」

為了抑制高漲房價，政府除了稅制改革及管制房貸之外，更推出興建社會住宅政策。為此，該會舉辦「如何抑制房價」研討會，主要議題包括：一、「興建社會住宅及課徵空地稅能抑制房價嗎？」²¹；二、「如何運用稅制改革手段抑制房價高漲？」²²；三、「如何建立健全之住宅政策？」²³。

（二）舉辦「土地登記制度之規劃及展望研討會」

適逢建國百年，內政部委託地政士公會全聯會共同舉辦「土地登記制度之規劃與展望研討會」主要係以「土地法第三十四條之一執行問」為研討重點，全聯會於民國100年7月27日先行假現代地政雜誌社召開預備會議，並於同年9月21日假台中市大墩文化中心舉辦研討會，本議題，除由本會林榮譽理事長旺根主持外，尚有溫豐文教授、陳立夫教授、陳明燦教授、吳萬順前司長、地政司張燕燕科長、土地改革協會王進祥理事長及本會黃志偉榮譽

²¹ 本議題之引言人：行政院秘書長林中森（當日由經建會副主委黃萬翔代表），與談人：台北市財政局局長邱大展、淡江大學教授莊孟翰、推動社會住宅聯盟執行長呂秉怡。

²² 本議題之引言人：台北大學不動產系教授李承嘉，與談人有：台北市地政處處長（改制後為局長）陳錫禎、地政士全聯會理事長王國雄、估價師全聯會理事長卓輝華。

²³ 本議題之引言人政治大學社科院院長楊松齡，與談人包括：內政部地政司副司長王靚琇、國土規劃中心董事長張元旭及消基會董事長蘇錦霞。



理事長等人參與討論。會中並獲致部分共識及建議事項摘錄如下

1.多數決處分或設定時，第一項之共有人得為共有土地或建築改良物承受人或設定相對人之見解存有適法性問題，應建議檢討變更見解²⁴。

2.多數決之買賣處分或設定用益物權時，建議增設他共有人購買或設定之優先權，以保障少數者之權益

3.現行執行要點第11點之（一）規定，「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」之規定，應檢討修正。

4.關於依本法條所為多數決處分案件審查應介入程度之問題，應再檢討。

5.建議內政部應儘速專案委託研究方式通盤進行檢討調整機制。

肆、業務發展狀況

一、雙地政士之後續發展

內政部與行政院消費者保護委員會有意推動「雙地政士」²⁵，藉以保障不動產交易安全，故於研修中之「成屋買賣定型化契約範本修正草案」，爰於第14條條文後「立契約人等欄位內容」中之「地政士」加以規範，關於此一議題，已於2010年6月23日消保會專案小組第七次會議中獲致結論，立契約書人部分，關於地政士文字修正為：「地政士：（由買賣雙方勾選下列方式之一）買賣雙方各自指定地政士，買方地政士：○○○賣方地政士：○○○買賣雙方協議之地政士：○○○」。地政士公會全聯會於2011年5月5日訂定「雙地政士制度執行業務準則」²⁶擬供會員參酌辦理，

²⁴ 內政部經再函請法務表示意見後，已於2012年2月1日變更見解改採應受民法第106條之限制。

²⁵ 關於「雙地政士」之論述，請參閱「2010年臺灣地區房地產年鑑」第435~438頁。

²⁶ 地政士公會全聯會於2010.12.23第6屆第4次理監事聯席會議有討論並決議責成委員會研訂「雙地政士制度執行業務準則」。

並向內政部報備，惟內政部於同年5月10日函復因上開契約書範本尚為修正草案，並未完成法制作業程序，尚不宜據以訂定。

二、參與都市更新之推動：

(一)主管機關之推展概況：

目前台灣地區30年以上老舊住宅約有302萬戶，有必要透過都市更新改善生活環境品質。都市更新是內需型的綜合產業，也是未來國家重大產業之一，房地產是火車頭產業，有創造社會就業機會、提升國力等效益，極富潛力。內政部提報（行政院2010.11.25通過）的「都市更新產業行動計畫」將透過修法、加速政府為主都市更新案之推動、輔導民間實施都市更新等方式全面推動都市更新，自2011年起4年內，政府將投資184億元經費進行都市更新推動計畫，預估4年可帶動民間投入約2,000億元產值，每年提升經濟成長率約0.12%。

主管機關除了迅速建置完備都市更新法制外，並以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為二大主軸：

1.政府為主都市更新案之推動：

政府主導都市更新計畫自97年至100年計有72處都市更新示範計畫地區完成都市更新前置作業，其中政府機關(構)或委託相關機關(構)刻正整合實施或招商投資者計有35處更新單元，其餘89處刻正辦理先期規劃、都市計畫變更、都市更新計畫擬訂等整合策劃作業。目前已有18處更新單元公告招商；並督導協助17處都市更新地區完成變更都市計畫審定或核定作業（圖4-4-2）。²⁷

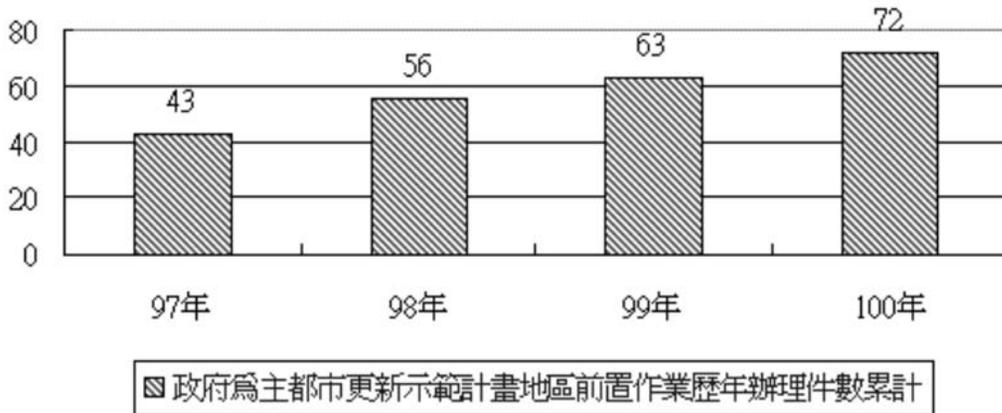


圖4-4-2 政府為主之公辦更案件累計圖

2. 輔導民間都市更新案儘速實施：

自2008年至2011年政府計輔導或協助153件民間都市更新事業計畫核定實施（圖4-4-3）。

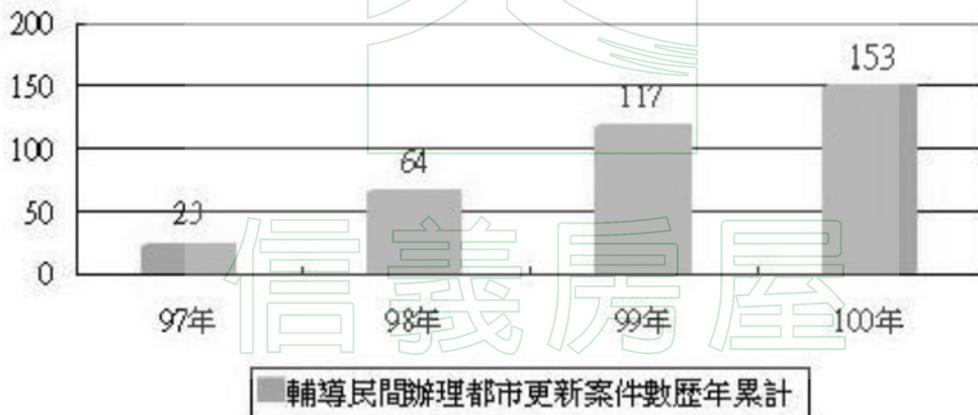


圖4-4-3 民間都市更新案件累計圖

此外，為配合振興經濟擴大公共建設投資計畫，補助20年以上老舊建築物辦理整建維護事業，98-99年共完成535件示範案例。

(二) 更新法制之研修概況：

都市更新條例雖經八次之修正，惟各界對於條例部分內容尚有許多批評與建議，內政部營建署遂於2010年3月24日起經分二階段檢討，陸續召開14次部會研商會議，一次公聽會（2011年6月20日），參酌各方意見修正後，第一階段修法，計新增修十五條（修正十三條，新增二條），業完成部

會協商及公聽會，並於2011年10月經內政部法規會審查完竣。

第二階段修法重點則以配合院長提示，防止私地以小吃大，並健全公辦都更機制；及檢討簡化都更程序，維護民眾權益，解決實務執行困難，計新增修十五條（修正五條，新增十條），亦完成部會協商，爰同年10月19日召開公聽會後並依序送法規會審議中。

1.健全公辦都更機制，防止私地以小吃大。

（1）為推動大面積公辦都市更新，增訂經主管機關同意實施更新之其他機關（構）亦得經公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業，以增加公辦都更之彈性（修正條文第九條）。

（2）為健全公辦都市更新機制，確保私部門參與公辦更新案之權益，明訂都市更新公開評選申請、審核及爭議申訴等制度（新增條文第九條之一、第九條之二、第九條之三、第九條之四、第九條之五、第九條之六、第九條之七、第九條之八及第九條之九）。

（3）為避免小面積私有土地將公有土地納入一併開發時，有以小吃大之疑慮，爰於第三項第一款明定公有土地達一定規模者，應由政府主導辦理（修正條文第二十七條）。

（4）配合大面積土地採分期分區開發時，考量各區實際開發情形及時程不同，應分別計算其共同負擔比例，爰明定當期興建建築物所需費用，由當期參與房地分配者自行負擔，俾能公平合理負擔（修正條文第三十條之一）。

2.簡化都市更新事業計畫辦理變更之程序

考量都市更新事業計畫涉關拆遷安置計畫、財務計畫及實施進度等之變更，與公共利益較無相關，如經所有權人全體同意者，應無舉辦公開展覽、公聽會及審議之實益，爰納入得採簡化程序之適用範圍，以縮短辦理時程（修正條文第十九條之一）。

3.解決實務執行困難

考量同一使用執照有數棟（或幢）建築物，部分棟（或幢）建築物辦理整建或維護時，取得其他棟（或幢）之所有權人之同意有其困難且無實益，爰增列得分別計算其同意比例之規定，以解決實務執行困難（修正條文第



二十二條之一)。

4. 維護民眾權益

考量權利變換計畫毋須徵求所有權人之同意即可擬訂報核，其與都市更新事業計畫分別報核時，所有權人無法透過撤銷都市更新事業計畫同意書之方式積極表達意見，實務上屢有爭議。為保障民眾權益，爰修正都市更新事業計畫與權利變換計畫以一併報核為原則，以減少爭議（修正條文第二十九條）。

(三) 全聯會參與之會議舉要：

地政士公會全聯會參與都市更新之推動部分，大致可分為法令研修會議之參與，以及實際更新案例之整合兩部分。

1. 為配合以政府為主之都市更新案招標、評選及多階段實施權利變換等法制問題，內政部召開研商修正都市更新條例及相關辦法部分條文之會議（100.3.9~100.7.12第5~14次會議）。

2. 內政部召開研商「都市更新權利變換實施辦法」暨「都市更新建築容積獎勵辦法」部分條文修正草案會議（2011.8.26及9.28）。

3. 內政部（營建署）召開「研商修正都市更新團體設立管理及解散辦法第3條條文」會議（2011.11.1）。

4. 內政部（營建署）研商都市更新實務執行疑義會議有三次：

(1) 研商都市更新條例第10條、第22條同意比例計算及第19條、第19條之1都市更新事業計畫變更執行疑義會議（211.3.4）。

(2) 研商都市更新條例第13條及第27條有關以信託方式實施都市更新執行疑義會議（2011.9.21）。

(3) 研商事業概要或都市更新事業計畫報核時，其範圍內之合法建築物已拆除尚未辦理滅失登記者，其同意比例認定執行疑義會議（2011.11.29）。

5. 內政部（營建署）召開「新北市板橋浮洲榮民公司地區合宜住宅招商投資興建計畫－第一期土地標售案」招商文件(草案)工作計畫（2011.5.9~6.1）

6. 內政部（營建署）召開「研商輔導民間都市更新產業成立整合平台會議

(2011.5.30)

7. 「中央都市更新基金財源籌措及都市更新債券發行推動機制」委託專業服務案期初及期中報告審查會議(2011.8.8及10.13)。

伍、地政法制之重要變革

2011年間，與地政士權益攸關之重大法制變革，大致有以下數端：

一、不動產登記法草案出爐

我國不動產登記制度，係兼採德國、澳洲托崙斯等登記制度，並融入我國特有交易習慣所形成的特殊登記制度。登記除係不動產權利變動或處分之生效要件外，亦會產生公信力之絕對效力，故對人民財產權益及市場交易秩序均影響甚鉅，惟迄今尚無不動產登記之專法，僅依民法物權編及土地法地籍編授權規定，訂定土地登記規則、地籍測量實施規則，即依職權所制定之行政規則作為主要執行依據，此在2009年監察院糾正「虛坪」之糾正文中參考司法院大法官會議釋字第600號²⁸解釋指出「應檢討改進，以法律明確規定」。

加以，土地登記規則及地籍測量實施規則部分規定卻又涉及人民之權利義務；另，屬人民重要財產權之一的建築物，其登記原則及程序於現行法制又多有欠缺，致生建築物虛坪被列為交易範圍等消費爭議迭有所聞。從而，我國現行不動產登記之立法方式，有違反上揭不動產登記法定原則之疑義，為解決此適法性乃至合憲性之疑慮，實有研訂不動產登記專法之必要。

²⁸ 司法院大法官釋字第600號解釋：「建築物（包含區分所有建築物）與土地同為法律上重要不動產之一種，然關於建築物所有權之登記程序及其相關測量程序，不僅缺乏原則規定之明文，且涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，亦未如土地總登記於土地法或其他相關法律設相當之規範，或完全委諸法規命令，本諸憲法保障人民財產權之意旨，均有未周，自應檢討改進，以法律明確規定為宜。」



此外，隨著環境之變遷，且為因應現行交易方式之需求，除信託法規定信託約款內容經登記後具對抗效力外，於99年2月民法物權編修正後，亦增訂諸多債權約定或事實關係經登記發生對抗效力之規定，實為我國登記制度之一大突破，故如何於現行登記制度將債權約定物權化之登記規定加以整合，亦有賴於不動產登記專法之制定。

承上，為貫徹不動產登記法定原則，及符合世界各國對不動產登記之立法趨勢，內政部乃專案委託研究，並擬具「不動產登記法」草案（已於2011年9月出爐）。該草案計分為第一章「通則」、第二章「登記之程序」、第三章「登記費用及登記儲金」、第四章「第一次登記」、第五章「標示變更登記」、第六章「權利變更登記」、第七章「信託登記」、第八章「更正登記」、第九章「限制登記」、第十章「塗銷及消滅登記」、第十一章「債權約定或事實之登記」、第十二章「其他登記」及第十三章「附則」，其中與目前規定有較大差異之重點如下：

- (一)第三章「登記費用及登記儲金」：規範依本法申請登記應繳納登記工本費、辦理所有權第一次登記、移轉登記及他項權利登記時須繳納登記費、登記費核算方式、登記儲金之用途及賠付之範圍、書狀費、書狀工本費、謄本工本費或閱覽費之收取等事項。（草案第三十七條及第三十一條）
- (二)第四章第三節「建築物第一次登記」，分別針對上開登記涉及人民權利義務之重要程序事項為規範，雖然民法第799條有原則之規範，但仍有許多登記課題，須由登記法律以為補充（如專有部分與共有部分之界限、共有部分之應有部分如何「另有約定」……等），現行法令對建築物登記之不足，故有必要於建築物第一次登記中加以補強，亦就建築物登記範圍、區分所有建築物專有部分及共有部分之登記範圍、區分所有建築物之共有部分應有部分比例及區分所有人就專有部分及所屬共有部分得單獨申請登記等重要事項加以規定。（草案第三十二條至第五十一條）

二、土地登記規則第15次修正

配合該法規定辦理相關登記作業及因應實務作業需求，土地登記規則於2011年12月12日作第15次修正，本次修正條文共計八條，其修正要點如下：

- (一)為配合地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定代為標售或讓售之土地，其得標人或申購人於繳清價款後，實務上將由直轄市或縣(市)主管機關發給產權移轉證明書，並由得標人或申購人檢附該證明書單獨向登記機關申請權利移轉登記；爰增訂得單獨申請登記之規定(土登27第11款)。
- (二)為配合地籍清理條例第十七條第二項但書規定，以日據時期會社或組合名義登記之土地，其股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人；第十八條第二項規定有第十七條第二項但書情形者，應依該日本人之股權或出資比例部分登記為國有土地。實務上該國有土地將由財政部國有財產局以囑託登記方式為之；又依行政執行法第二十六條規定，關於公法上金錢給付義務之執行，除該法另有規定外，準用強制執行法之規定。因此爰配合於第29條第6款、第7款中增列得以囑託登記之規定。
- (三)依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條及第67條規定，大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其向被繼承人住所地之法院為繼承之表示，並經許可長期居留者，得繼承非臺灣地區繼承人賴以居住之不動產，且不受不得逾新臺幣二百萬元規定之限制。另主管機關核發之長期居留證，其上有相片、國籍、統一證號、個人基本資料等，具有公信力，故為利大陸地區人民申辦土地登記，主管機關核發之長期居留證亦得為其身分證明文件(土登40)。
- (四)配合外交部及駐外館處文件證明條例規定，修正有關授權外交部駐外館處辦理文書驗證之規定(土登41)。
- (五)經濟部2010年10月21日修正發布公司登記規費收費準則第11條規定，該部配合前揭修正，自2011年3月份起，提供民眾登記文件影本時所加蓋之印章字樣，已配合由「抄錄專用章」變更為「影印專用章」，但仍保留抄錄公司登記表申請之規定，因此土地登記規則第42條第2項爰增列法人登記機關核發之設立、變更登記表影本亦得為公司法人證明文件。
- (六)現行土地登記規則第94條，有關共有部分不得分割，係指共有部分不得與其所屬建築物之專有部分及其基地之權利分離而單獨為共有物分割而言，為免誤解共有部分不得辦理標示分割，且民法第799條第5項已明定，專有部分與其所屬共有部分及其基地之權利不得分離，爰配合修正為「區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記」。



- (七)配合土地法第三十四條之一修正，增列共有土地亦得採多數決方式就共有土地全部申請設定「農育權」登記之規定（土登95）。
- (八)因地籍清理條例已明定以日據時期會社、組合名義登記之土地申請更正登記之規定，基於法律優位原則，刪除現行條文第一百三十五條。

三、土地徵收條例之修正

土地徵收條例修正案²⁹經立法院於2011年12月13日完成三讀之立法程序總統並於2012年1月4日公布，未來土地徵收除了要避免徵收優良農地外，還要符合公益性與必要性原則，更重要的是，被徵收的土地應按市價給予補償。這些重大變革具體落實了土地正義。本次土地徵收條例修正重點包括：

(一)土地徵收由「公告現值」改成以「市價」補償

「市價補償」比舊制的「公告土地現值加成補償」更為公平合理，專家學者、相關機關與民間反應，多主張採「市價補償」。改採「市價補償」後，被徵收土地所有權人將獲得更合理的補償，或得以在同一地段附近買回性質、面積相同的土地，不僅能更加保障原所有權人的財產權，也符合國際潮流。

市價的評定，是由民間專家學者、不動產估價師及地方政府組成的地價評議委員會來共同評定。未來，地價評議委員會也將增加不動產估價師的人數，使市價評定機制更有保障。

再立法過程中，學者專家及民間團體（包括估價師公會）大都認為徵收補償的市價，應由不動產估價師查估，較能維護地主權益。惟行政機關基於下列理由而採定期評定公告之方式為之。

- 1.目前估價師人數，尚不足以應付眾多徵收案件，如貿然採行，恐生更大之爭議。

²⁹ 因苗栗大埔區段徵收等案，民眾強力抗爭，引起學者對於土地徵收之必要性、徵收補償合理性之質疑，致使本條例修正，備受社會矚目。

2.且一律委託給民間的不動產估價師來查估，會有行政效力與訴願的問題。因為土地徵收的公告內容與補償價格，是公部門的行政處分，不宜委託給民間不動產估價師來查估。

3.為了讓徵收補償的市價更為準確，未來地價評議委員會將會增加不動產估價師的人數，藉由他們的專長，更加保障民眾的權益。

(二)保護特定農業區、避免徵收優良農地

政府不可以任意徵收農地。為了要保護我們的農地與糧食生產，修正後的土徵條例明文規定，需用土地人要優先使用公有土地，避免徵收耕地；如果因為為行政院核定的重大建設，而要徵收特定農業區農牧用地的話，遇到爭議時，還要依行政程序法舉行聽證程序，讓土地徵收程序更為嚴謹。

另外很重要的一點，如果原土地所有權人還想要繼續耕作的話，新制也增訂政府得視他們的需求，規劃農業專用區，在完成都市計畫變更程序後，讓他們繼續做農業耕作。

(三)明列公益性及必要性審查事項

修正後的土地徵收條例，對於土地徵收，訂有很明確的評估標準。需用土地人必須針對公益性與必要性，做詳盡的綜合評估分析，包含：社會因素、經濟因素、文化與生態因素、永續發展因素及其他項目。這些審查項目，在法條裡面都有相當細節性的規範。

(四)政策規劃應落實民眾參與

人民遇到土地徵收時，可以透過公聽會、聽證、協議價購及陳述意見等管道來表達自己的意見。同時，土地徵收條例也規定，在徵收計畫許可前，需用土地人必須聽取土地所有權人及利害關係人的意見，以保障民眾權益。

(五)明訂安置計畫以確保民眾財產權益

如果被徵收者是公告徵收一年前就住在那裡的低收入戶或中低收入戶，徵收計畫書內將會有安置計畫；如果地方政府的社工人員發現，有其他的被徵收者也是跟前面情境相同的社會經濟弱勢民眾，政府也會協助他們安置。



(六)保障原土地所有權人繼續耕作權益，得視其需求規劃農業專用區，讓農民能夠繼續耕作

土地徵收條例修法過程中，內政部多次請益學者專家，同時也廣納社會各界的意見。我們將本次修法的重要內容，用問答的方式，簡要說明如下，邀請您一同來關心這個重要的議題。

本次土地徵收條例修法，是我國土地徵收制度的重大變革，保護特定農業區、避免徵收優良農地及市價徵收補償等項目，具體落實土地正義。

四、住宅法完成立法

有鑑於國內住宅供需失調，價格起伏波動及住宅市場資訊匱乏等問題嚴重，民眾對於提升居住環境品質及各項居住需求，殷切期望。以往公部門住宅業務，分由不同部會辦理，針對不同身分條件之對象，分別以直接興建、利息補貼或輔助修繕等方式，給予不同程度之補助，使住宅資源無法適當整體規劃及作最有效率且公平之利用。此外，社會上曾發生多起住宅歧視事件，致有研擬反住宅歧視相關規定之要求。為結合政府及民間資源，在健全之住宅市場、合宜之居住品質、公平效率之住宅補貼等規劃下，使國民擁有適居且有尊嚴之居住環境，爰擬具「住宅法」，其要點如下：

- (一)本法之立法意旨、各級主管機關權責劃分與住宅計畫研擬及審議程序。
(草案第一條至第七條)
- (二)住宅補貼種類、申請條件、辦理方式及定期查核機制之規定。(草案第八條至第十三條)
- (三)社會住宅之辦理方式、核准程序、民間興辦者之獎勵及優惠、經營管理、收費接管及得終止租約之情形。(草案第十四條至第三十二條)
- (四)基本居住水準與住宅性能評估制度之訂定及補助或獎勵推動提升住宅環境品質事項之規定。(草案第三十三條至第三十八條)
- (五)住宅市場與其他相關資訊之蒐集、對於住宅供需失衡之地區得採取市場調節措施之規定及健全租賃市場、成立租屋服務平台。(草案第三十九條至第四十四條)
- (六)住宅歧視之情事、申訴處理機制及相關處罰規定。(草案第四十五條至第四十七條)

- (七)主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，排除相關公產管理法令之適用；及政府原辦理之各類住宅補貼之後續處理方式。（草案第四十八條至第五十四條）

五、監察院通過「仲介報酬」及「不動產說明書」等糾正

監察院繼糾正「虛坪」、「獎停」及「容積政策」之後，2011年9月8日再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，爰依法提案糾正。茲將糾正重點簡述如下：

- (一)不動產經紀業報酬計收標準部分：內政部雖規定報酬總額不得超過實際成交價金6%，惟施行逾10年，房仲服務報酬標準已於市場上形塑類似固定比率，使上開計收標準原本欲使委託人與受託人得充分自由議價之意旨，受到嚴重扭曲；且未能本於「服務報償原則」，考量房仲業「所任勞務之價值」是否相當，以及不同地區房價差異與不同時期房價漲（跌）幅迥異因素，按成交金額採比例逐級累退計收，造成消費者因房價上漲而多付鉅額服務報酬，徒增交易成本之不合理現象。
- (二)未落實交易資訊公開透明化，妥適規範房仲業廣告，致隱瞞重要資訊成為房地產消費糾紛之肇因：不動產交易的問題癥結，緣自於交易資訊不夠公開透明，「隱瞞重要資訊」居糾紛原因第5名，顯示業者於執行業務過程，時常發生「隱瞞重要資訊」之情形。房屋交易之重要資訊，並不僅止於交易價格，舉凡與房屋交易有關之重要資料，均應提供交易當事人知悉，以保障交易者權益。目前房屋買賣、租賃來源、客戶背景、房價資訊等，幾乎全被房仲業掌握，是否由於交易資訊（如物件、價格等）的不夠公開透明化，致消費者有買賣、租屋需求，除透過房仲業以外，甚乏其他多元管道可供選擇。又，依「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」規定，房仲業者於簽約前，應據實提供該公司近3個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考。惟實務上業者是否確實執行？提供之資訊是否屬實？因政府尚未建立周妥之實價登錄制度，消費者難以鉤稽查證。
- (三)「不動產說明書應記載事項」內容過於簡略：「不動產說明書應記載事項」應記載及不得記載事項之內容，與不動產交易上所需知悉之資訊仍有



相當差距，而實務上常見業者所提供之不動產說明書格式不一，由消基會調查顯示，許多案例中的不動產說明書，其實只有委託人（賣方）簽章的「房屋現況說明書」及地籍圖、登記謄本或都市計畫使用分區證明而已，內容過於簡略，許多重要項目付之闕如，而未解說不動產說明書之案例亦時有所聞，實難以讓交易相對人（買方）獲得充分之交易資訊。

- (四)經紀營業員資格取得條件過於寬鬆且未落實訓練³⁰：經紀營業員資格取得過於寬鬆，且在訓練時數不足與部分訓練機構未落實訓練之情形下，實難以獲得充足之專業知識，遑論提供當事人正確之訊息。
- (五)房仲業提供定型化契約之內容是否詳實及合法：許多房仲業之不動產委託銷售定型化契約書，係以定型化契約條款約定向賣方收取買賣成交總價4%之服務報酬，顯已違反上開應記載事項規定，故一般業者所使用之不動產委託銷售定型化契約書之內容是否詳實及合法？資訊揭露是否充分與正確？內政部未積極查明並適時檢討，以維消費者權益，實有怠失。
- (六)以斡旋金進行交易問題：房仲業為促使買賣雙方成交，常先向買方收取一定數量之金錢，俗稱「斡旋金」，再代理買方向賣方進行議價，此種交易型態乃業者自行要求者，缺乏明確法律規範。

此項糾正案通過後，針對糾正內容，內政部已組成專案研商小組於2012年2月21日開始研討改進，其結果將為下一個注目的焦點。

六、地籍測量實施規則修正

³⁰ 過去曾查獲並廢止認可計有「臺北市房地產經營者協會」、「臺北市仲介業職業工會」及「臺北不動產研究發展協會」等3家，註銷1,402人領取之營業員訓練專業證明書，並註銷1,300人領有之營業員證明，其違規內容計有「開課現場查核並無學員上課」、「參訓學員已於前期取得訓練證明書(查無簽到記錄)並登錄取得營業員證明，確有虛偽不實情事及偽造文書之實」、「課程時數不足」、「部分課程未開課仍發給訓練證明」、「課程講師與認可計畫不符」、「發給不動產經紀營業員專業訓練證明，數量異常，經調查係工作人員偽造」等多項缺施。100年3月22日至4月15日內政部派員抽查第1類(3家)、第2類(4家)及普查第3類(39家)營業員訓練單位計46家，查核結果除行政管理未落實等缺失外，發現有參訓人員未確實簽到退仍發給訓練證明書等情事。

關於地籍測量實施規則之修正，因第273條第三款涉及「陽臺、屋簷或雨遮等突出部分」之測繪與登記問題，異常複雜，且行政院已明示採「雨遮不計價但仍辦理登記」之方向，並先修正預售屋定型化契約應記載及不得記載事項暨其範本³¹，且建物測繪登記，事涉人民權利義務事項，應在不動產登記法中予以規範較符法制，所以地籍測量實施規則暫不予修正。至於，其他部分主要是配合國土測繪法、基本測量實施規則及土地登記規則（因應物權法修正而調整），已較無爭議，故於2011年4月15日修正發布實施。

七、與地政有關之建管法令變革

（一）鼓勵增設停車空間³²之變革

為因應監察院對「獎停」糾正之後，內政部於2010年3月8日召開「研商增設停車空間獎勵規定回歸都市計劃管制及提昇供公眾使用效益相關事宜」，該次會議結論：「有關提昇為自治條例之作業仍需儘速辦理，否則如經檢討宣告為違法，獎勵停車之制度即會出現空窗期，且給予容積獎勵的案件後續管理事項仍需於自治條例規定。」為使各縣市得以順利過渡，以符法制，嗣後營建署於2010年4月29日、5月7日、6月9日等分別邀集相關機關召會研擬「建築物增設停車空間鼓勵原則」（原稱「範本」後改為「原則」）已於2011年6月30日發函供各市縣政府修正現行增設停車空間鼓勵要點之參考。

此外，內政部1995年10月3日台內營字第八四八〇四五〇號函規定：「關於建築物鼓勵增設之停車位如何供公眾使用問題，應由所有權人、使用人依使用管理約定為之，所有權人亦不應排除於公眾之外，故停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用。」給予建築業者模糊之機會，造成獎勵停車空間大部分僅供內部住戶使用，使

³¹ 詳參「2011年臺灣地區房地產年鑑」第392~395頁。

³² 獎勵增設停車位之使用及產權登記，在不動產交易上亦常衍生糾紛，不僅在2009.9.8監察院糾正「虛坪」中已明文糾正，且於2010年6月3日通過針對交通部及營建署的糾正案，故而營建署對於後續之檢討更加積極，筆者係以消基會代表身分參與相關會議。



得提供公眾使用流於形式。內政部在檢討之際，乃於2011年6月30日建築技術規則建築設計施工編第59條之2，並同時廢止前揭函釋，以落實建築物獎勵增設之停車空間供公眾使用，並自2011年七月二日生效。但於生效日前已受理且處理程序尚未終結之建造執照申請案，及都市更新事業計畫於生效日前已報核，並依都市更新條例第61條之1規定，申請建造執照其法規之適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準之都市更新案，不在此限(2011年6月30日台內營字第1000805167號)。

(二)壹樓設置陽台之要件化

受監察院2009年9月3日糾正「虛坪」後，內政部於12月18日停止適用內政部1994年9月22日得於壹樓設置陽台之規定，引起業者反彈後，營建署又經數次會議研商後作成以下結論(2011年8月24日台內營字第1000806661號令)：

1. 按建築技術規則建築設計施工編第一條第二十款已定義「直上方有遮蓋物者稱為陽臺」，陽臺設置於地面層時，自建築物地面層外牆中心線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺具樓地板構造連接室內樓地板，並依建築技術規則建築設計施工編第三十八條規定設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下方地面(含人工地盤)達一點二公尺以上者，得標示為「陽臺」；如平臺版上緣距直下方地面(含人工地盤)未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為「陽臺(法定空地)」。
2. 前揭「陽臺(法定空地)」，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第五十八條規定應為共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以約定專用。

(三)公寓大廈規約範本修正

規約是公寓大廈內部最高的自治規範，內政部訂有「公寓大廈規約範本」以資參照，為因應公寓大廈管理問題，配合刻正修正之公寓大廈管理條例草案³³之精神，內政部有意將修正內容，先行以規約範本作為引導，並

³³ 修正內容詳參「2011年臺灣地區房地產年鑑」第396~398頁。

參依行政院2011年3月14日函同意之違章建築處理方案³⁴，將如有違建應納入規約中告知承購戶³⁵，以期能落實社區自治精神，加強公寓大廈之管理維護，達成提升居住品質之目標。爰經2011年7月22日及11月23日兩度修正，並自2012年1月1日施行。茲將修正重點摘錄如下：

(一) 2011年7月22日修正重點：

- 1.增訂規約範本注意事項（詳後述）。
- 2.依公寓大廈共同事務性質分類編章。
- 3.增訂共同事務管理或處理方式之參考選項³⁶。
- 4.將公寓大廈管理條例有關共同應遵守之規定列入規約範本。
- 5.增訂公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定。

(二) 2011年11月23日修正重點：

公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置

³⁴ 違章建築處理辦法修正案於2011年5月12日預告，業經內政部法規會審竣，2012-02-16經部務會報修正通過，將循法制作業程序發布實施，修正重點主要有：一、增列新違章建築之查報及拆除工作得委託辦理，以解決地方政府人力不足之問題；二、增訂第十一條之1既存違章建築之處理方式，影響公共安全者，當地主管建築機關訂定拆除計畫限期拆除，以杜絕違章建築影響公共安全；辦法發布後將要求各市、縣政府盡速依新規定辦理，訂定既存違章建築之劃分日期，落實新違章建築及既存違章建築影響公共安全之拆除，以遏止民眾擅自搭蓋違建之歪風。

³⁵ 如第二條第二款及第三條第六款規定，本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）1.依建築法相關規定辦理。2.該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

³⁶ 規約內容所牽涉事務非常繁雜，且因公寓大廈個案之差異，如建築物型態、用途、規模、設施等差異而常有不同之決策及管理方式，對於公寓大廈之共同事務，規約範本提供管理或處理方式之條文選項，作為規約訂定、修訂時選用之參考；反之，如無選項可資應用時，得依個別需求另行擬訂條文載明於規約中。



防墜設施之材質、顏色、形式得有選擇之彈性，例如「1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。」或「2.應依下列規定辦理：……」等約定。

(三) 增訂規約範本注意事項

規約草約是未來區分所有權人及住戶之共同遵守事項，內容所牽涉事務非常繁雜，非一般人所能普遍瞭解，且攸關個人及共用財產權益影響甚大。茲為保障不動產交易安全，確保消費者權益，特編訂本須知，提醒消費者於簽署規約草約時應注意下列事項：

1. 一般注意事項：

- (1) 消費者簽署之規約草約，應檢視是否與起造人申請建造執照(設計變更)時，檢附之規約草約內容完全相同。
- (2) 消費者對規約草約配合房屋買賣契約書享有一定期間的契約審閱期。
- (3) 消費者應詳實了解規約草約內容後簽署，規約草約經消費者簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

2. 共用部分之注意事項：

- (1) 消費者應審視規約草約是否有明列共用設施之設置(如健身房、游泳池、交誼廳等)，消費者應拒絕同意任何違章建築及違規使用之約定。
- (2) 消費者必須了解，依法設置之開放空間，並非為公寓大廈之專屬使用空間，未來應開放提供予公眾使用。
- (3) 消費者應審視公共基金、管理費、修繕費用之收繳基準、繳納方式等之相關約定。
- (4) 消費者應審視建築物之共用部分及其基地使用收益分配方式之約定。

3. 約定專用部分之注意事項：

- (1) 公寓大廈之起造人於申請建造執照(設計變更)時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說，消費者應審視其內容是否與銷售廣告、房屋買賣契約書及規約草約所載相同。
- (2) 規約草約應詳細載明約定專用部分之位址及範圍、約定專用之對

象及用途，約定專用部分是否有使用價金之約定。

(3)約定專用部分應直接載明於規約草約中，不得以間接記載方式為之。

4.管理組織之注意事項：

(1)區分所有權人會議開議及決議之額數，依公寓大廈管理條例規定為區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。但規約草約如另外定有出席及決議之人數與比例者，應依規約草約之規定，而非以公寓大廈管理條例所定之人數與比例為之。

(2)消費者應審視管理委員會之組織方式，管理委員之選任資格及選任辦法，管理委員會之職務內容與權限等約定。

5.管理組織成立前之注意事項：起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人，依公寓大廈管理條例、規約草約及房屋買賣契約書之約定執行管理維護工作，消費者必須審視該期間之管理費收支歸屬、管理方式、配合事項等相關約定。

6.其他約定之注意事項：

(1)是否可以設置廣告物、鐵鋁窗之規定。

(2)是否可以飼養寵物之規定。

(3)規約草約應明列由起造人依公寓大廈管理條例施行細則提列公共基金之總金額及其計算方式。

(4)公寓大廈如有為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間，應依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用，且規約草約應附有營業管理規定。

八、與地政有關之稅法變革

(一)特種貨物及勞務稅條例之立法

為促進租稅公平、健全房屋市場，及矯正高消費帶動物價上漲引發民眾的負面感受，期望營造優質租稅環境以符合社會期待，財政部邀集學者專



家研究，認為有對特種貨物及特種勞務加徵稅負之必要，爰參考美國、新加坡、南韓及香港之立法例，擬具「特種貨物及勞務稅條例」草案（以下從俗，簡稱「奢侈稅」），藉以遏止短期交易的投機行為。

本法案研議時，即受社會高度期待，行政院於2011年3月11日送請立法院審議時，雖有建商或仲介業者私下遊說立委，企圖以影響經濟發展而反對立法或建議以區域性實施、或一定價格為範圍，或訂定落日條款以限縮立法。惟無住屋組織、稅改聯盟及消基會等亦發起反制³⁷，引起馬總統親自上火線督陣，明示堅定立法決心，始得於4月6日快速完成審查，並迅於4月15日完成二、三讀之立法程序，並於5月4日經總統公布（施行細則於5月27日發布），並於同年6月1日施行。

奢侈稅的立法原則有：（一）不溯及既往原則、（二）無落日條款、及（三）不傷及無辜原則。亦即，對於合理、常態或非自願性移轉予以排除，以免立法過當。無住屋組織、稅改聯盟及消基會等要求將「農舍及預售屋轉讓」納入課稅並將持有其間延長為三年³⁸，雖然未完全被納入，但財政部亦允諾就「預售屋轉讓」（認定為權利轉讓）部分要加強查稅³⁹，亦將產生一定之導正作用。

奢侈稅條例分總則、稅率及稅基、稅額計算、稽徵、罰則及附則等6章，共26條條文，其中對房地產交易之主要規範如下：

（一）房地移轉納入課稅範圍：

1.除第五條所列舉者外，持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地，納入課稅範圍（奢2）。

2.所稱持有期間所稱持有期間，指自本條例施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至本條例施行後訂定銷售契約之日止之期間（奢3Ⅲ）至如因

³⁷ 詳見2011年4月5日各媒體報導。

³⁸ 詳見2011年3月28日消基會新聞稿<http://www.consumers.org.tw/unit412.aspx?id=1446>。

³⁹ 嗣後，國稅局即針對預售換約等進行查稅；較有名的「三黃一劉」投資客，其中一位黃勇義利用38名人頭炒房地產，涉嫌逃漏稅新台幣11.5億元，台北地檢署2011年12月7日兵分27路，展開搜索，約談黃勇義等42人到案說明，其中黃勇義夫妻遭羈押。

強制執行於登記前已取得不動產所有權者，其起算日以所有權人領得權利移轉證書之日為準；因區段徵收領回抵價地者，其起算日以所有權人原取得被徵收土地之日為準（奢細3）。

(二) 例外不列課稅之要件：

為避免殃及無辜，對於合理、常態及非自願性移轉之不動產，訂定排除項目。第五條規定，有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：

1. 所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍。
2. 登記且持有期間無供營業使用或出租者。符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。
 - (1) 非自願離職或其他非自願性因素出售新房地者，所有權人應檢附相關證明文件及說明，向主管稽徵機關申請認定（奢細10 I）。
 - (2) 非自願離職及其他非自願性因素，由財政部公告，並刊登政府公報（奢細10 II）。
3. 銷售與各級政府或各級政府銷售者。
4. 經核准不課徵土地增值稅者。所稱經核准不課徵土地增值稅者，指符合農業發展條例第三十七條第一項、第三十八條之一或其他依法得申請不課徵土地增值稅之規定，並經地方稅稽徵機關核准或認定者（奢細11）。
5. 依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。
6. 銷售因繼承或受遺贈取得者。
7. 營業人興建房屋完成後第一次移轉者。所稱營業人興建房屋完成後第一次移轉，指符合下列各款情形之一者：
 - (1) 營業人銷售以其自有土地興建之房屋及其坐落基地。
 - (2) 營業人銷售合建分屋所分得之房屋及其坐落基地。
 - (3) 營業人銷售與土地所有權人合作興建之房屋及併同該房屋銷售之坐落基地。



- (4)營業人銷售與其他營業人合建分屋經約定附買回條件而依約買回之房屋及其坐落基地。
- (5)營業人銷售銷貨退回之房屋及其坐落基地。
- 8.依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
- 9.依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。
- 10.所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。所定所有權人以其自住房地與營業人合建分屋銷售，包括所有權人移轉土地與營業人及所有權人銷售所分得之房屋及其坐落基地之情形。
- 11.銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。

「上有政策、下有對策」，房地產買賣可能有利用「更改簽約日」、「押租」、「信託」等方式規避課稅，惟稅捐主管機關本於實質課稅原則，如經查獲有符合課稅要件者，仍會被補稅送罰⁴⁰，不可不慎。

(二)房屋稅制改革

繼豪宅稅於2011年7月上路之後，台北市要再展開第二波房屋稅制改革，市府財政局表示，豪宅稅還不夠，房屋持有成本要再上調，年底將提方案，從調高房屋標準單價下手，帝寶房屋稅至少逾200萬元才合理⁴¹。

2011年初台北市政府不動產評價委員會調高1萬多戶豪宅房屋稅，惟目前據以課徵房屋稅的標準單價，31年未曾調整，實不合理，故臺北市已委託學者進行「房屋稅合理化」專案研究（8月已作期中報告），預料市府將會依據該研究，進行合理調高房屋標準單價、折舊率等，使房屋稅合理化。如果臺北市完成修正，相信各縣市應亦會比照辦理。

(三)稅捐稽徵法之修正

稅捐稽徵法繼2010年增訂『納稅義務人權利之保護』專章之後，2012

⁴⁰ 參閱拙著「奢侈稅有規避空間嗎？」載於住展雜誌356期-2011/05

⁴¹ 參閱2011.07.21經濟日報／記者陳乃綾／台北報導

年又因有部分條文被大法官會議解釋認定違憲而作四次重大修正，茲摘錄重點如下：

1. 2011年1月26日修正第38條：按納稅義務人經依復查、訴願或行政訴訟等程序獲致終結決定或判決時，往往已纏訟經年。而郵政儲金匯業局利率自1990年代起迄今已大幅下滑，相差甚至達數倍之多，如仍自納稅義務人繳納或原該繳納該項稅款之日起，依郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併退還或補繳，顯與納稅義務人實際應獲得或補繳之利息差距甚大，顯不公平。且早期以人工方式計算納稅義務人應獲得或應補繳之利息，為免利息計算作業過於繁複，故才以依繳納稅款之日或原應繳納稅款期間屆滿之日郵政儲金一年期定期儲金固定利率計，然現今作業皆以電腦程式輔助計算，已無作業過於繁複之顧慮，故應依各年度一月一日郵政儲金一年期定期儲金固定利率，依各年度利率按日加計利息，一併退還或補繳，以顯公平。

2. 2011年5月11日修正：為落實司法院釋字第663號解釋⁴²意旨，符合正當法律程序，使納稅義務人得知悉稅捐處分內容，保障其訴願及訴訟權等，並兼顧稅捐處分之安定性、避免行政成本不合比例，爰修正如下：部

(1) 納稅義務人為全體公司共有人者，繳款書得僅向其中一人送達；稅捐稽徵機關應另繕發核定稅額通知書並載明繳款書受送達者及繳納期間，於開始繳納稅捐日期前送達全體公司共有人。但公司共有人有無不明者，得以公告代之，並自黏貼公告欄之翌日起發生效力，俾使未受送達繳款書之公司共有人知悉稅捐處分，以保障其權益，並符正當法律

⁴² 司法院大法官會議釋字第663號解釋，認為現行第19條規定不符憲法正當法律程序，致侵害未受送達之公司共有人之訴願、訴訟權，與憲法第十六條規定意旨有違，惟須綜合考量人民之行政爭訟權利、稽徵成本、行政效率等因素，行政機關尚需相當時間妥為規劃，爰應自該解釋公布日起，至遲於屆滿二年時，失其效力。按為稽徵稅捐所發各種文書中之繳款書，涉及稅捐核課期間及徵收期間之計算、稅捐處分確定時點、滯納金之加徵及納稅義務人之訴訟權等，原應向個別納稅義務人送達，惟納稅義務人為全體公司共有人時，實務上公司共有關係常見於祭祀公業派下員間或繼承人間，人數眾多，甚或成員不明，倘須對全體公司共有人個別送達繳款書，同一案件之稽徵、訴訟程序於公司共有人間將分別各自進行，造成徵收期間計算及滯納金加徵之紊亂，且恐使稅捐處分無法確定，徒增徵納雙方爭議及困擾。



程序。(修正條文第十九條)

- (2)配合增訂共同共有人依第十九條第三項規定，受送達核定稅額通知書或以公告代之者，對於核定稅捐之處分不服，應於核定稅額通知書或公告所載應納稅額或應補徵稅額繳納期間屆滿之翌日起三十日內，申請復查，以保障共同共有人之訴願、訴訟權；另就納稅義務人為全體共同共有人者，稅捐稽徵機關應於共同共有人最後得申請復查之期間屆滿之翌日起二個月內，就分別申請之數宗復查合併決定，以減少歧異發生。(修正條文第三十五條)
- (3)為因應上述條文修正，稅捐稽徵機關尚需相當時間修改共同共有案件之稽徵作業程序及相關資訊系統，爰增訂本法本次修正條文之施行日期由行政院定之。(修正條文第五十一條)

3.2011年11月23日修正：

- (1)為確保納稅人權益，不受行政函令見解變更而影響，爰修正第一條之一：
 - <1>修正第二項財政部發布解釋函令，變更已發布解釋函令之法令見解，如不利於納稅義務人者，自發布日起或財政部指定之將來一定日期日起，發生效力；於發布日或財政部指定之將來一定日期前，應核課而未核課之稅捐及未確定案件，不適用該變更後之解釋函令。
 - <2>增訂第三項：本條修正施行前，財政部發布解釋函令，變更已發布解釋函令之法令見解且不利於納稅義務人，經稅捐稽徵機關依財政部變更法令見解後之解釋函令核課稅捐，於修正施行日尚未確定案件，適用前項規定。
 - <3>增訂第四項：財政部發布之稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表變更時，有利於納稅義務人者，對於尚未核課確定之案件適用之。
- (2)修正第六條：將地價稅、房屋稅之徵收及法院、行政執行處執行拍賣或變賣貨物應課徵之營業稅，納入優先於一切債權及抵押權之列。
- (3)修正第二十三條：稅捐之徵收期間為五年。依本條第五項規定，2007年3月5日修正前已移送執行尚未終結之案件，自修正之日起逾五年尚未執行終結者，不再執行。惟如此規定形同租稅大赦，對誠實納稅者極不公平⁴³。爰增訂但書延長規定，但有下列情形之一，自九十六年三

月五日起逾十年尚未執行終結者，不再執行：

<1>截至2012年3月4日，納稅義務人欠繳稅捐金額達新臺幣五十萬元以上者。

<2>2012年3月4日前經法務部行政執行署所屬行政執行處，依行政執行法第十七條規定聲請法院裁定拘提或管收義務人確定者。

<3>2012年3月4日前經法務部行政執行署所屬行政執行處，依行政執行法第十七條之一第一項規定對義務人核發禁止命令者。

4.2011年12月14日(三讀)修正第四十七條：按本法第四十一條與第四十二條關於納稅義務人、扣繳義務人及代徵人應處刑罰之規定，其法定刑種類包含有期徒刑、拘役及罰金，均屬刑罰中之主刑，為符合上開司法院釋字第687號解釋⁴⁴意旨，使第一項各款所定法人或非法人團體組織之負責人、

⁴³ 據法務部行政執行署提供最新統計數據，截至100年2月28日止，96年3月5日前已移送執行而尚未執行終結之國稅及地方稅欠稅案件80,756件、金額新臺幣1,263億4,894萬餘元，該等案件如至101年3月4日仍未執行徵起者，依上開規定不再執行致逾徵收期間應予註銷，將造成稅收損失。考量社會各界迭有反映上開條文規定形同對欠稅人之租稅大赦，相對於誠實納稅之納稅義務人而言，顯失公平，爰研擬修正將96年3月5日起逾5年尚未執行終結者不再執行之規定，延長為10年。惟部分委員認為似有違行政執行法第七條第一項與第三項及稅捐稽徵法第四十八條之三的精神，暨大法官釋字第471號，主張刑法「從新從輕」的原則，另不分情況一律延長為10年之作法亦有待斟酌。經與會委員審慎研酌，立法院協商後修正為現行條文，立法院公報 第100卷 第49期 第572頁院會紀錄。

⁴⁴ 司法院釋字第687號解釋，以本法第四十七條第一項第一款規定，係使公司負責人因自己之刑事違法且有責之行為，承擔刑事責任，與無責任即無處罰之罪責原則並無抵觸，又依該規定處罰公司負責人時，其具體構成要件行為及法定刑，均規定於本法第四十一條，該條處罰納稅義務人以詐術或其他不正當方法逃漏稅捐之行為，所設定之法定刑種類包括有期徒刑、拘役及罰金，本法第四十七條第一項第一款規定既根據同一逃漏稅捐之構成要件行為，處罰公司負責人，該項序文「應處徒刑之規定」部分，限定僅適用有期徒刑之規定，係對同一逃漏稅捐之構成要件行為，無正當理由為差別之不法評價，有違憲法第七條之平等原則，自該解釋公布日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。



代表人或管理人就同一犯罪構成要件行為，所科予之刑罰種類相同，爰將第一項序文所定本法關於納稅義務人、扣繳義務人及代徵人應處「徒刑」之規定，修正為應處「刑罰」。

陸、結語

2011年，住宅五法制定或修正，是不動產法制改革的里程碑。雖然無法使實價課稅一步到位。但畢竟是維護居住人權起步，固然應該給予正面肯定，惟如何落實辦理申報登錄，涉及權利人、不動產經紀業及地政士之間的配合問題（例如，不動產調查屬於經紀業權責，該個案有無違章、加建或其他影響價格之因素，應由經紀業者的提供補充），或其他相關細節問題，應由內政部統籌釋明，俾利於執行。

再者，在高房價民怨下，政府大立推動興建合宜住宅、現代住宅，只是讓部分特定人獲益，並無抑制房價之效，在本法完成立法之際，政府必須加速重建「居住正義」的目標，其政策照顧的對象應該是庶民百姓，而非少數既得利益團體。

此外，本法的住宅市場與地政機關得房價登錄與提供，亟應整合在統一的資訊平台，不應各自為政，以求實效。再者，登錄資訊之揭示，不啻在維持價格之透明化，讓消費者得以掌握正確資訊而已；根據立法院的附帶決議，行政機關必須在房價登錄制度立法施行後一年內，提出稅制的配套修正。因此，主管機關應儘速遵照立法院決議，研修稅制配套法案，使得不動稅賦之負擔趨於公平合理，例如研議將現行得契稅修正為不動產取得稅，土地增值稅及房屋交易所得等應檢討併入所得稅，並改以實價課稅，以合理稅率，及自用住宅用地及持有期間之久暫等因素，給予不同優惠或扣除額，同時將不動產交易排除於特種貨物及勞務稅（奢侈稅）之適用，俾利居住與租稅之正義得以併同實現。