

第七章 地政士之發展概況

林旺根¹

第一節 地政士簡史²

代書制度，起源甚早³，光復初期，政府公布「台灣土地代書人管理規則」，台灣特有的土地代書制度於焉形成；土地法於1975年修正後，又將民間俗稱「土地代書」易名為「土地登記專業代理人」，惟「土地法第37-1條第四項雖規定「土地登記專業代理人管理辦法，由中央地政機關定之」，惟關於「業必歸會」、「專業訓練」及「懲戒」事項等，均涉及人民權利義務事項，依中央法規標準法第四條規定，應以法律定之（釋字394、402解釋參照），且為提昇土地登記案件之水準，健全專業證照制度，落實行政管理，土地登記專業代理人亟待以專法定之，故全國土地行政會議亦達成「土地登記專業代理人另以法律定之」之結論；另因「土地登記專業代理人」名稱過於冗長，稱呼不易，故宜修正為「土地登記士」；爰擬具「土地登記士法」草案⁴，案經立法院審議，將法案名稱修正為「地政士法」⁵。嗣經總統於2001年10月24日公布，並於2002年4月24日施行。此後，即正名為「地政士」。

第二節 地政士與其自律組織

一、證照制度之沿革

自以台灣光復迄今，具有資格取得證照執行地政士業務者之人數，分為以下三類：

¹ 中華民國地政士公會全國聯合會第四屆理事長

² 地政士之沿革，請參閱拙文「地政士」載於2006年年鑑。

³ 宋袁燮繫齋集：「場屋代筆之罰，先朝之所甚嚴」、清律條例：「內外問刑衙門務擇里民中之誠實識字者考取代書，凡有呈狀皆令照本人情詞據實謄寫」，從文獻記載，本業遠可溯宋、明、清，近則傳承自日據時期之「司法書士」、「行政書士」

⁴ 參照行政院土地登記士法總說明。

⁵ 參閱立法院公報第90卷第46期第492頁。



1. 至1960年台灣省議會建議停止考試止，領有「土地代書人登記合格證明書」（俗稱合格代書）者，共計1,027人，此類代書，已屆高齡，大都退出職場。
2. 土地登記專業代理人管理辦法公佈後，依該辦法第28條規定，代書人應於1982年2月28日以前向縣市地政機關辦理繼續執業登記，經登記完畢發給「專業人員登記卡」，截止登記後，經統計持有登記卡者，台灣省8,830人，台北市4,987人，高雄市1,614人，合計15,431人。
3. 依土地法第37條之1，參與考選部舉辦「土地登記專業代理人特種考試」考試及格人數計14,094人（詳參表2-7-1）
4. 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2008年共舉辦七次，因考題趨嚴，共錄取1,084人，錄取率降低，平均只有7.38%而已⁶。

表2-7-1 歷年考試及格人數及錄取率分析表

| 名稱 | 年次 | 報名人數 | 到考人數 | 到考率 | 及格人數 | 及格率 |
|-------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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% | |
| 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% |
| | 小計 | 30,562 | 14,685 | 48.0% | 1,084 | 7.38% |

資料來源：考選部，作者自行整理

⁶ 2002~2007年平均錄取率只有7.79%，相較於1991~2001年平均錄取率15.97%，尚未達到半數；其中以2002年錄取率4.17%為最低，而1996年的錄取率30.54%最高。

此外，依律師法第20條第2項規定，律師得辦理「商標、專利、工商登記、土地登記及其他依法得代理」之事務。故律師亦得從事與地政士業務相同之事務。惟因律師得直接以律師名義申辦登記，故人數部分無法統計；其他尚有部分地政職系之公職人員以檢覈方式轉任，因考試機關無統計資料無法納入分析。

依表2-7-2顯示，符合地政士資格者，雖有31,636人，截至2008年12月底止，考試(或檢覈)及格者15,178人，與具專業人員登記卡15,431人，兩者相差僅253人，相信未久，考試(或檢覈)及格者即會超越原有從業人員，此一現象，對地政士之執業素質，應有一定程度之正面影響。

表2-7-2 地政士資格背景分析

| 項 目 | 人 數 | 比 例 |
|------------|--------|--------|
| 合格代書證明 | 1,027 | 3.25% |
| 具專業人員登記卡 | 15,431 | 48.78% |
| 考試(或檢覈)及格者 | 15,178 | 47.78% |
| 合 計 | 31,636 | (100%) |

資料來源：作者自行整理

二、請領地政士證書與開業執照之比較

從表2-7-2發現，符合地政士資格者，雖有31,636人，但截至2008年12月底止，申請地政士證書者，僅有25,799人，已有5,837人喪失地政士之資格⁷。請領地政士開業執照者，只有11,706人，佔請領地政士證書總人數，僅達45.35%（詳參2-7-3）。其中原因大致如下：

地政士法於2002年4月24日施行，依該法第54條規定：「本法施行前，領有直轄市、縣（市）政府核發土地代書人登記合格證明或領有代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡，而未申領土地登記專業代理人證書者，應於本法施行後一年內申請地政士證書，逾期不得請領。」，部分因

⁷ 依地政士法第54條規定，本法施行前領有登記合格證明或申辦土地登記案件專業人員登記卡，而未申領土地登記專業代理人證書者，應於本法施行後一年內申請地政士證書，逾期不得請領。故有一部分證書遭到註銷。



死亡、轉業或歇業而未申請，實際至2008年12月底前持有有效之地政士證書者，計有25,799人，較諸前一年增加1,874人。

1981至1989年間，一家事務所有多人領有「專業人員登記卡」，非常普遍，受地政士法第33條「業必歸會」之限制，地政士登記後，必須加入公會，而入會後每年應依規定繳納常年會費，對於會員而言，是一種負擔，故僅以其中一人申領開業執照。

另者，依同法第29條規定，地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。部分具有地政士資格未自行開業者，乃充任登記助理員。以2008年1月底內政部統計，現有登記之助理員，計有5,537人，與總開業地政士人數相較已達47.30%(參表2-7-4)⁸。

表2-7-3 最近三年請領地政士證書與開業執照對照表

| 項目 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 前期比較 |
|------|----------|----------|----------|--------|
| 證書 | 22,572 | 23,925 | 25,799 | +1,874 |
| 開業執照 | 11,341 | 11,588 | 11,706 | +118 |
| 簽證人 | 162 | 171 | 176 | +5 |

表2-7-4 地政士僱用助理員與經紀業僱用營業員比較表

| 職務 | 人數 | 比例 | 職務 | 人數 | 比例 |
|-------|--------|--------|-------|--------|---------|
| 開業地政士 | 11,706 | | 聘僱經紀人 | 4,867 | |
| 聘僱助理員 | 5,537 | 47.30% | 聘僱營業員 | 19,153 | 393.53% |

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

三、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，故普遍的社會映像，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。

⁸ 據瞭解地政士有聘顧助理員之需要者，大部分集中在都會地區，因人數有二人之限制，相較於經紀業之聘僱經紀營業員人數19153人，超過經紀人4867人之比例，已近四倍(參表4)情形尚不嚴重。

以齡層與性別統計資料（表2-7-5）對照發現，20歲到49歲間之人數，2008年較諸前一年計減少362人；50歲以上之人數，較諸前一年，則增加431人，足見本業人口有加速老化之傾向。

再以性別統計資料（表2-7-6）加以分析發現，具有開業執照的現有業者⁹，40歲以上的執業者有10,057，占總開業人數之85.89%，反之，20至39歲的人數，只有有1,652人，占總開業人數之14.11%，其中20~29歲部分，僅有79人，占0.67%。

此一現象，除顯示地政士須有一定信譽與資望外，與自2002年至2008年底，地政士普考合計只有1,084人及格，錄取率偏低（7.38%），更有密切之關連¹⁰。

表2-7-5 地政士之年齡層與性別統計表之一

| 統計範圍 | 2007年1月1日至12月31日 | | | | 2008年1月1日至12月31日 | | | | 增減 |
|---------|------------------|------|------|--------|------------------|------|------|--------|--------|
| | 總計 | 男 | 女 | 比例 | 總計 | 男 | 女 | 比例 | |
| 20歲以下 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 20歲-29歲 | 122 | 47 | 75 | 1.05% | 79 | 27 | 52 | 0.67% | -0.37% |
| 30歲-39歲 | 1864 | 903 | 961 | 16.01% | 1573 | 745 | 828 | 13.43% | -2.58% |
| 40歲-49歲 | 4008 | 2115 | 1893 | 34.43% | 3980 | 2154 | 1826 | 33.99% | -0.44% |
| 50歲-59歲 | 3959 | 2239 | 1720 | 34.01% | 4159 | 2262 | 1897 | 35.52% | 1.51% |
| 60歲以上 | 1687 | 1344 | 343 | 14.49% | 1918 | 1506 | 412 | 16.38% | 1.89% |
| 總計 | 11640 | 6648 | 4992 | 100% | 11709 | 6694 | 5015 | 100% | 0.00% |

資料來源：內政部地政司

另以表2-7-6開業人數之性別與年齡層加以分析：

2007年，40歲以上計有9,654人，男性有5,698人，占總開業人數之59.02%，女性有3,956人，占總開業人數之40.98%；2008年，40歲以上計有10,057人，男性有5,922人，占總開業人數之58.88%，女性有4,135人，占總開業人數之41.12%，女性比例有微幅增加之現象

2007年，20~39歲部分（計1,986人），男性只有950人，占總開業人數

⁹ 以有效地政士證書加以分析（參表5）亦有相同情形，40歲以上計有20,790人，占總地政士證書人數之80.29%，反之，39歲以下的人數，只有有5,105人，占總開業人數之19.71%，其中29歲以下部分，僅有229人，占0.88%。

¹⁰ 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。

之47.83%，女性有1,036人，占總開業人數之52.17%（29歲以下更達六成左右）：2008年，20~39歲部分（計1,652人），男性只有772人，占總開業人數之46.73%，女性有880人，占總開業人數之53.27%。

上述現象證明，39歲以下年輕人取得地政士資格之途徑，絕大多數均來自參與考試取得，顯示女性在考場上的表現要比男性優異。

表2-7-6 地政士之年齡層與性別統計表之二

| 以性別加以分析 | | | | |
|---------|-------|--------|--------|--------|
| 年度 | | 合計 | 男 | 女 |
| 2007 | 40歲以上 | 9,654 | 5,698 | 3,956 |
| | 比例 | 82.94% | 59.02% | 40.98% |
| | 39歲以下 | 1,986 | 950 | 1,036 |
| | 比例 | 17.06% | 9.84% | 10.73% |
| 2008 | 40歲以上 | 10,057 | 5,922 | 4,135 |
| | 比例 | 85.89% | 58.88% | 41.12% |
| | 39歲以下 | 1,652 | 772 | 880 |
| | 比例 | 14.11% | 46.73% | 53.27% |

資料來源：內政部地政司

四、地政士公會之發展概況

(一) 土地登記專業代理人公會時期

自1989年起，依土地登記專業代理人管理辦法規定，允許成立土地登記專業代理人公會以來，各縣市均已成立公會，惟因地政士法施行前，法律並未強制「業必歸會」，故全國加入公會總人數僅三千多人而已。且亦無限制在「同一區域內，同級地政士公會，以一個為限。」乃有部分縣市有二個以上的專業代理人公會¹¹。

¹¹ 地政士法公布前，尚有高雄市、台北市、花蓮縣、新竹市等四縣市，分別依內政部1997年5月13日台內社字第8677820號函，於1997年8月至2001年5月30日，籌組成立所謂之「第二公會」，如台北市府城土地登記專業代理人公會（以下同）、台北市首都……、高雄市港都……、高雄市中興……、高雄市亞太……、花蓮縣正誠……、新竹市九九……等公會。前揭公會因不符地政士法第55條規定，在地政士法施行後，透過主管機關協調與各該公會負責人之整合，於民國2002年4月24日施行前，已有高雄市、台北市、花蓮縣等三縣市完成整合，至於新竹市，因兩個公會無法協調，且提出行政訴訟，嗣經主管機關撤銷更名，直至2006年12月25日始完成籌組。

(二) 地政士公會時期

自地政士法施行後，該法第30條第1項明定，地政士公會之組織區域依現有行政區域劃分，分為直轄市公會、縣（市）公會，並得設地政士公會全國聯合會。又第2項規定，在「同一區域內，同級地政士公會，以一個為限。」。

(三) 開業人數與加入公會人數分布狀況

由於地政士法施行後，地政士必須加入公會始的執業，故自2002年4月24日起，但因主管機關對於土地登記專業代理人是否等同地政士尚存疑義，嗣經開會研商，經法務部確認兩者相同後，必須限期加入公會始得執業後¹²，各縣市公會之入會人數遽增，截至2008年6月底，申請開業人數達11,665人，惟據全聯會2008年底統計各公會之人數僅達10,937人（表2-7-7），兩者相差720人，究竟原因為何有待探究¹³。

信義房屋

¹² 詳參拙著「地政士who are you兼談地政士法執行疑義之我見（一）（二）（三）」載於現代地政雜誌（91年）第252~254期。內政部於91.9.2發布函示，於地政士法施行後，尚未加入該管直轄市或縣（市）地政士公會者，應於91年10月31日前加入公會，逾期未加入公會，而擅自以地政士為業者，依地政士法第五十條第二款規定辦理。

¹³ 其中有兩可能，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，值得全聯會深入瞭解並謀改進。



表2-7-7 地政士公會一覽表

(製表日期：2009年2月02日)

| NO | 縣市別 | 理事長 | 開業人數(2007.6.30) | | | 開業人數(2008.6.30) | | | 增減 | 分布比例 | 公會人數 |
|----|--------|-----|-----------------|--------|-------|-----------------|-------|-------|-----|--------|--------|
| | | | 計 | 男 | 女 | 計 | 男 | 女 | | | |
| | 全聯會 | 王進祥 | 計 | 男 | 女 | 計 | 男 | 女 | | | |
| 1 | 台北市 | 高欽明 | 1,973 | 1,149 | 824 | 1,959 | 1,147 | 812 | -14 | 16.79% | 1,735 |
| 2 | 高雄市 | 黃明聰 | 1,034 | 566 | 468 | 1,037 | 567 | 470 | 3 | 8.89% | 950 |
| 3 | 基隆市 | 黃惠卿 | 144 | 79 | 65 | 144 | 77 | 67 | - | 1.23% | 136 |
| 4 | 新竹市 | 曾煥超 | 176 | 105 | 71 | 179 | 107 | 72 | 3 | 1.53% | 171 |
| 5 | 台中市 | 張裕榮 | 1,031 | 508 | 523 | 1,052 | 522 | 530 | 21 | 9.02% | 1,012 |
| 6 | 嘉義市 | 葉文生 | 216 | 113 | 103 | 218 | 115 | 103 | 2 | 1.87% | 211 |
| 7 | 台南市 | 秦立山 | 613 | 307 | 306 | 617 | 310 | 307 | 4 | 5.29% | 592 |
| 8 | 台北縣 | 呂政源 | 1,507 | 915 | 592 | 1,541 | 933 | 608 | 34 | 13.21% | 1,403 |
| 9 | 宜蘭縣 | 劉金章 | 215 | 149 | 66 | 218 | 148 | 70 | 3 | 1.87% | 201 |
| 10 | 桃園縣 | 徐智孟 | 1,013 | 556 | 457 | 1,016 | 560 | 456 | 3 | 8.71% | 980 |
| 11 | 新竹縣 | 曾玉麟 | 209 | 119 | 90 | 210 | 120 | 90 | 1 | 1.80% | 202 |
| 12 | 苗栗縣 | 徐定禎 | 192 | 109 | 83 | 192 | 109 | 83 | - | 1.65% | 187 |
| 13 | 台中縣 | 陳金村 | 613 | 350 | 263 | 618 | 357 | 261 | 5 | 5.30% | 594 |
| 14 | 彰化縣 | 洪泰璋 | 566 | 319 | 247 | 571 | 324 | 247 | 5 | 4.89% | 558 |
| 15 | 南投縣 | 王又興 | 236 | 136 | 100 | 238 | 138 | 100 | 2 | 2.04% | 232 |
| 16 | 雲林縣 | 周陳成 | 296 | 206 | 90 | 295 | 205 | 90 | -1 | 2.53% | 288 |
| 17 | 嘉義縣 | 林嘉榮 | 171 | 109 | 62 | 172 | 109 | 63 | 1 | 1.47% | 162 |
| 18 | 台南縣 | 吳文俊 | 365 | 213 | 152 | 368 | 215 | 153 | 3 | 3.15% | 356 |
| 19 | 高雄縣 | 陳星政 | 383 | 227 | 156 | 381 | 223 | 158 | -2 | 3.27% | 367 |
| 20 | 屏東縣 | 梁瀟如 | 354 | 227 | 127 | 355 | 229 | 126 | 1 | 3.04% | 346 |
| 21 | 台東縣 | 李瑞炤 | 107 | 62 | 45 | 107 | 62 | 45 | - | 0.92% | 98 |
| 22 | 花蓮縣 | 吳國權 | 150 | 80 | 70 | 147 | 79 | 68 | -3 | 1.26% | 140 |
| 23 | 澎湖縣 | 呂桂雀 | 17 | 5 | 12 | 17 | 5 | 12 | - | 0.15% | 16 |
| 24 | 福建省金門縣 | | 13 | 6,609 | 4,972 | 13 | 7 | 6 | - | 0.11% | 無公會 |
| 總計 | | | 11,594 | 13,218 | 9,944 | 11,665 | 6,668 | 4,997 | 71 | 1.0000 | 10,937 |

資料來源：內政部及地政士公會全聯會

由上表2-7-7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，如在各直轄市及省轄市部分，計有5,206人，再加上都會發展程度較高之北縣、桃園、中縣及彰化等縣，計有3,746人，合計8,952人，達總會員數76.74%。足見，地政士市場大都在，人口聚集得都會地區，與當地經濟榮枯有絕對密切之關連。

(四) 從建物第一次登記、移轉登記案件分析，地政士業務經營艱難

受到國際金融風暴之研重影響，根據經建會發布之臺灣景氣指標¹⁴顯示景氣對策信號分數降為9分，燈號連續數月呈現藍燈，「領先指標方面」起連續14個月下滑¹⁵；同時指標方面，自97年3月起連續10個月下滑¹⁶（參圖2-7-1 近年領先與同時指標走勢圖）；房地產市場走勢當然亦隨之急凍。

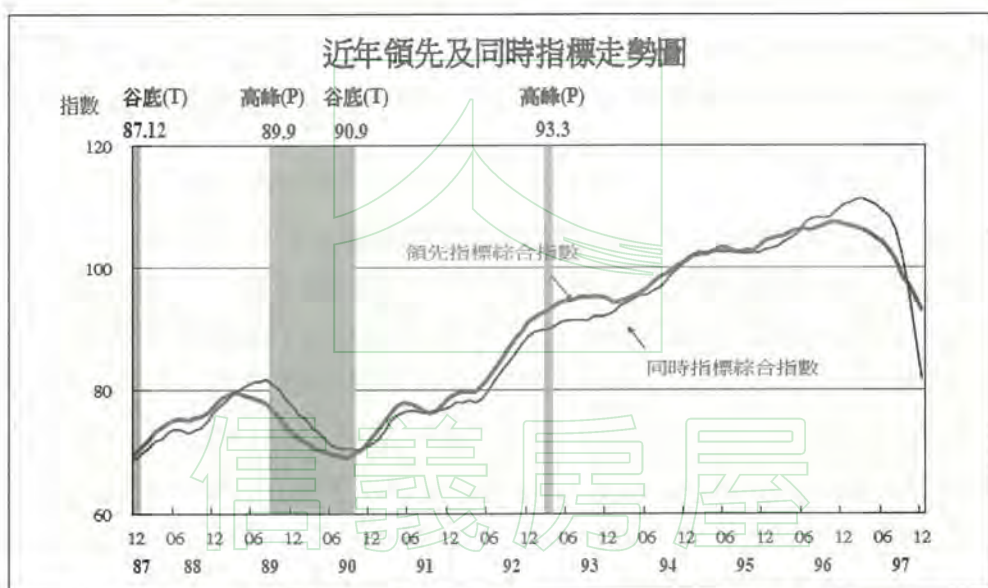


圖2-7-1 近年領先與同時指標走勢圖

¹⁴ 參閱經濟研究處2009年2月3日發布發布之「97年12月份景氣概況新聞稿」。

¹⁵ 97年12月綜合指數為93，較上月下跌2.3%；6個月平滑化年變動率17.2%，較上月15.2%減少2.0個百分點，係自96年11月起連續14個月下滑。本月指數下滑，主要受外銷訂單指數、工業及服務業加班工時、核發建照面積、SEMI半導體接單出貨比等構成項目去除趨勢後，仍持續走跌所致。

¹⁶ 97年12月綜合指數為81.6，較上月下降8.2%；不含趨勢之同時指標為75.4，較上月82.4下降8.4%，係自97年3月起連續10個月下滑。本月指數持續下滑，主要係受工業生產指數、電力(企業)總用電量、實質製造業銷售值、實質海關出口值等構成項目去除趨勢後，仍較上月明顯走跌所致。

再以登記數量加以分析，從表2-7-8「最近6年建物第一次登記與移轉登記數量表」與表2-7-9「最近6年建物買賣與法拍登記數量表」可知，無論是建物第一次登記、建物移轉¹⁷或一般買賣¹⁸移轉數量均自2007年以後開始下滑；反之，法拍屋的數量將逆勢上揚¹⁹；再以營建署委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心2008年12月發布之2008年第3季「住宅資訊統計季報」所示，「本季全國建物所有權第一次登記件數為35,669件，較上季減少6.08%，較去年同季減少22.32%。而建物所有權移轉登記部份，本季全國買賣移轉有89,028件、拍賣移轉有6,310件，皆較上季及去年同季減少，整體來看呈現下滑趨勢。」²⁰足見，2009年房地產景氣將更趨蕭條，對地政士之基本業務之經營，將更加艱困。

表2-7-8 最近6年建物第一次登記與移轉登記數量表

| 年月 | 建物第一次登記數 | | 建登數比較 | | 移轉案件合計 | | 移轉數比較 | |
|-------|----------|------------|--------|---------|---------|------------|---------|--------|
| | 棟數 | 面積 | 與前年比 | 比率 | 棟數 | 面積 | 與前年比 | 比率 |
| 2003年 | 114,011 | 30,174,265 | | | 487,474 | 74,154,087 | | |
| 2004年 | 131,025 | 35,542,701 | 17014 | 14.92% | 549,799 | 69,003,394 | 62,325 | 12.79% |
| 2005年 | 149,591 | 39,293,677 | 18566 | 14.17% | 544,191 | 65,231,028 | -5,608 | -1.02% |
| 2006年 | 173,608 | 41,887,128 | 24017 | 16.06% | 554,291 | 67,564,960 | 10,100 | 1.86% |
| 2007年 | 172,440 | 42,110,568 | -1168 | -0.67% | 524,584 | 62,597,403 | -29,707 | -5.36% |
| 2008年 | 154,242 | 39,240,794 | -18198 | -10.55% | 495,776 | 56,975,271 | -28,808 | -5.49% |

¹⁷ 建物移轉包括買賣（含法拍）、贈與、交換、分割或繼承在內。

¹⁸ 依內政部統計資料，係自2003年始將法拍分別統計。

¹⁹ 據中央社台北2009年2月12日報導「美國法拍屋資訊公司RealtyTrac Inc.今天報告指出，因房價直直落，房屋價值甚至低於房貸，美國1月房屋贖回權喪失件數連續10個月超過25萬件」。美國2008年有230萬屋主面臨法拍困境，比2007年增加81%。有分析師估計未來數年內，看經濟衰退的嚴重程度，法拍屋數量可能升高到1000萬戶。

據經濟日報2009.02.06報導，我國學者莊孟翰教授亦指出「去年（2008）底止，台灣房貸餘額約新台幣5兆元，房貸戶約158萬餘戶，若以5%繳不出房貸的失業家庭計算，約有8萬戶自有住宅將淪為法拍屋。」故我國亦將有類似情形（目前較不嚴重但可能惡化），從表10登記數量以觀，2008年雖較2007年減少644件，惟登記數量係屬落後指標。實則據法拍業者表示，近2年來，每月的法拍件數大約5,000件至6,000件，但是，2008年11月份開始，突然飆升至10,014件，12月份更續增至13,012件，相較於上半年，法院在12月份強制執行的法拍案件，等於是爆增近3倍。

²⁰ 參閱2008年第3季「住宅資訊統計季報」第18頁。

表2-7-9 最近6年建物買賣與法拍登記數量表

| 年月 | 買賣 Transaction | | 買賣數比較 | | 拍賣 Auction | | 拍賣數比較 | |
|-------|----------------|------------|--------|--------|------------|-----------|---------|---------|
| | 棟數 | 面積 | 與前年比 | 比率 | 棟數 | 面積 | 與前年比 | 比率 |
| 2003年 | 349,706 | 53,898,390 | | | 57,899 | 7,986,912 | | |
| 2004年 | 418,187 | 50,350,125 | 68481 | 19.58% | 54,717 | 7,576,439 | - 3,182 | -5.50% |
| 2005年 | 434,888 | 49,805,656 | 16701 | 3.99% | 33,295 | 5,187,249 | -21,422 | -39.15% |
| 2006年 | 450,167 | 52,403,259 | 15279 | 3.51% | 25,467 | 4,342,050 | -7,828 | -23.51% |
| 2007年 | 414,594 | 47,035,559 | -35573 | -7.90% | 25,593 | 3,454,079 | 126 | 0.49% |
| 2008年 | 379,290 | 41,794,555 | -35304 | -8.52% | 24,949 | 3,480,467 | -644 | -2.52% |

資料來源：內政部，作者整理

(五) 地政士法修正之進展

地政士法自民國2002年4月24日施行以來，已近七年，部分條文執行上未盡合理（如執業範圍、簽證機制、助理制度等），因之，內政部邀集相關單位及地政士公會共同研商十四次會議，經法規會審議後並於2006年11月22日經法規會審竣，2007年2月24日送行政院審查。惟行政院於同年4月26日將全案退回，函囑相關單位再加研議，嗣經法務部提出部分條文修正意見²¹後，內政部於2007年11月5日及12月20日召再開二次會議研商後，將再循法制程序呈報²²。嗣經2008年4月2日行政院第3086次院會通過並於同年4月8日函送立法院；之後，地政士公會全聯會偕同各縣市公會積極向立法委員請託遊說²³，敦請儘速完成立法，立法院院會於同年4月22日交付審查，旋即於5月28日經內政委員會順利完成審查，其中除少部採納全聯會版

²¹ 法務部的意見，大致是針對第6、第11、18等條文文字修正，並無實質內容之修正；倒是筆者提出第16條第3款修正意見，因記帳士法93年6月2日公布施行，依該法第13條所列之業務範圍，亦包括「受委任辦理各項稅捐稽徵案件之申報及申請事項。」（第二款）故本條第三款僅規定「與土地登記有關之稅務事項」，易滋誤解為不包括未登記之房屋契稅申報，或非屬土地之其他財產（如現金、存款）贈與或遺產稅申報。為確認本業得執行之稅務事項，爰建議修正為「代理申請遺產稅、贈與稅及不動產有關之稅務事項」嗣經財政部於會中確認無上述疑義，而作罷。

²² 除上述修正外，其他修正重點，詳參2007年不動產年鑑第218~220頁。

²³ 全聯會由王理事長進祥率同部分理監事於2008.5.26安排拜會內政委員會召集委員——吳育昇立法委員，以提出全聯會研擬之建議修正條文意見並進行重點式之說明溝通。

部分之建議外，大部分以行政院版條文通過：

1. 採納全聯會版建議部分：

(1)增訂第13條第2項「非地政士不得使用地政士或易使人誤認為地政士之名稱。」

(2)增訂第29條第4項：「登記助理員之登錄有效期限為四年，期滿前應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練二十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向所在地之地政士公會重新辦理登錄並送請直轄市或縣（市）主管機關備查²⁴。」

本法案原可順利於2008年6月12日院會完成二、三讀之立法程序，惟部分公會對於助理員登錄及專業訓練有疑慮，且全聯會認為現行第49、50條對於無照業者「以地政士為業」受罰之標準太過寬鬆²⁵，建議「嚴加控管，俾達確實保障人民財產交易」，故經委員連署交黨團協商²⁶。

嗣於2008年10月29日經吳敦義、丁守中等委員就第11條、49條提出修正案²⁷，尚待下一會期再行協商審議。

信義房屋

²⁴ 參閱蔡錦隆委員之發言與建議：「不能當了一次登記助理員之後，就變成一輩子都可以當登記助理員，這樣是不合理的……」；丁守中委員發言：「當事人可以說自己不是地政士，那法就管不到他了，結果只管到合法的，卻管不到非法的」（參閱立法院公報第97卷第39期35期委員會紀錄第277、283、301頁）

²⁵ 所謂「為業」者，依法務部1994.3.19法83律決05573號函釋「似係指以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以固定之件數為認定標準」；準此，有關是否以地政士為業，應以上開法務部函釋意旨，以事實認定為原則。為內政部仍以「於同一登記機關同一年內申請超過二件者或曾於同一登記機關申請超過五件者。但其權利人及義務人與前案相同者，不在此限。」（2003.3.24內授中辦地字第0920081579號函參照）

²⁶ 本案原經審查會決議：「不須交黨團協商」，惟因部分公會向委員反應助理制度之疑義，故由林委員滄敏等17人提出異議（參閱立法院公報第97卷第39期院會紀錄第142頁）。

²⁷ 吳委員敦義版第49條係採納全聯會建議，將「擅自以地政士為業」修正為「擅自執行地政士業務」（其餘內容與審查會通過之條文同），參閱立法院第7屆第2會期第7次關係文書院總第285號，委員提案第8465號。

第三節 2008年之重大紀事

一、推動不動產交易安全

內政部為加強不動產交易安全宣導，除配合各縣市政府大力宣導外，於2007年間分別從不同介面著手進行規劃研究，其相關措施亦於2008年間次第研訂；地政士公會全聯會均有派員參與研議，舉其大者有下列之委託研究專案：

1. 參與內政部召開研商行政院有關單位對「不動產經紀業管理條例修正草案」所提意見之研商會議計五次（2008.6.5、7.9、8.19、9.19、10.29）
2. 參與行政院消費者保護委員會召開「預售屋買賣定型化契約範本」暨「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正草案第8~10次審查會（2008.4.14、5.27、11.18）
3. 參與內政部召開研商修訂成屋買賣契約書範本(含簽約注意事項)等相關事宜會議計五次（2008.4.30、5.28、7.16、12.4）
4. 參與內政部召開推動「97年提升不動產交易服務品質專案執行計畫」專責小組會議四次（2008.2.1、4.22、5.15、6.13）
5. 參與內政部召開研商「97年度優良不動產仲介經紀業評選事宜」會議（2008.4.22、5.15）
6. 2007年內政部為加強不動產交易安全宣導實施方案辦理情形尚有下列數端：
 - (1)依「加強不動產交易安全宣導實施方案」，內政部地司與各縣市政府自2008年5月起至9月底辦理不動產交易安全講習，普遍獲得民眾肯定，執行績效卓著²⁸。
 - (2)參加中華民國住宅學會舉辦「房市亂象、泡沫浮現、學者憂心——新政府的責任」記者會：2008年5月間，在美國次級房貸風暴引爆前，所有人都對房市充滿樂觀的預期，沒有人察覺到背後泡沫的形成，終

²⁸ 內政部與各縣市政府自2008年5月22日起至9月30日止，計辦理22場次不動產交易安全講習活動，由現任王進祥理事長受邀擔任講師，總報名人數1,782人，但實際參與人數達，2,044人，可見民眾重視之程度。

究導致嚴重的全球性災難。但許多學者對當前房地產市場深感憂心，並認為國內房地產市場已初步具備泡沫化的條件與環境，只要稍加點燃就會一發不可收拾，希望新政府能察覺到問題的嚴重性，並積極擬定具體的因應對策²⁹（2008.5.17）。

- (3)參加內政部營建署（2008.8.4）召開「住宅法」（草案）產學界座談會：為照顧無殼蝸牛，行政院在2007年曾推動「整合住宅補貼資源實施方案」，營建署並提出《住宅法草案》，對於經濟或社會弱勢者需緊急安置卻無適當「社會住宅」可以居住時，由主管機關提供補助。惟草案中草案中擬訂「反住宅歧視」專章，除明定任何人不得對住宅之承租人、承買人或貸款人歧視待遇外，並列舉歧視待遇之情事。如有房東提高租金、賣屋者抬高房價等阻止弱勢者承租或承購住宅之歧視行為，即得依相關規定予以處罰。如此規定是否得以落實值得關注。
- (4)鑒於偽造權利書狀進行買賣之詐騙事件層出不窮³⁰，導致相關當事人蒙受重大損失，地政士長期以來咸以「維護不動產交易安全、保障人民財產權益」為職志，為增進「權利書狀真偽之辨識專業技巧」，全聯會乃藉2008年1月25日召開會員大會時，邀請中央印製廠喻副廠長家聲擔任講師，講解「權利書狀辨識技巧之解析」，以期共同打擊犯罪，防杜不法，並維護交易安全³¹之後，各縣市公會亦紛紛以此議題舉辦專題演講方式擴大宣導。

建議金管會與銀行公會督促各金容機構落實使用「撥款委託書」範本：有關中華民國銀行商業同業公會全國聯合會2006年8月31日研訂之「撥款委託書」範本，具有一定程度保護交易安全之功能，故訂頒之後深獲

²⁹ 本次記者會之前，因政大張金額教授提出呼籲，衍生部分業者反彈且遭恐嚇，而引起媒體關注。學界乃發起呼應之連署活動，該連署於五月一日開始至五月十日截止，透過電子郵件的方式進行，總共得到159位連署人的參與，包含74位來自學術界，45位來自產業界及專業人士，40來自社會團體及青年人士，連署活動相當成功。

³⁰ 參閱聯合報2008.2.12「假屋主售屋糊塗代書沒把關」為標題之報導。

認同與肯定，惟目前其使用並未普遍，甚有消費者向全聯會反應遭致拒絕，故全聯會函請金管會與銀行公會修正部分內容並請督促落實，且列入業務考核項目（2008.6.9）³²。

全聯會2008年參與或建議相關部會之法令研修較為重要的專案會議如下：

（一）關於區分所有建物共用部分及基地持分之修正建議

查法務部研修之民法物權編部分條文修正草案（通則章及所有權章），2008.8.22業經行政院與司法院會銜通過送請立法院審議。其中草案第799條第4項增訂：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。」其理由雖謂：「關於區分所有建築物之共有部分及基地，各區分所有人應有部分比例究為若干，應有『原則性之規範』，俾供遵循，惟法文中並無「除外」規定，易滋生是否具有『強制性』規定之疑慮³³。因之，全聯會2008.11.7以下列理由建議立法院增訂但書設除外規定，俾符實際需要。

³¹ 經台北縣市、桃園縣等地政機關彙整月前發生數起抵押權設定冒貸案，多起有國民身分證偽造情形，因僅透過影本無法有效辨識真偽，為防堵金融機關抵押權設定案件以偽造身分證文件辦理登記矇騙承辦人員，加強以條碼掃瞄器核驗案附國民身分證影本真偽，祈降低偽造案所造成的損失。另內政部於2008年7月2日以台內地字第09701062933號函宣導全國各地政事務所利用條碼機掃瞄器，以查證案附國民身分證資料真偽。按地政士法第18條規定：「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，使得接受委託」，以是請配合檢附清晰的義務人身分證影本，透過條碼掃瞄身分證影本保障民眾權益，提高金融機構抵押設定之安全性。

³² 中華民國銀行商業同業公會全國聯合會2008.7.16函復說明略謂如下：

1. 上揭「撥款委託書」係中華民國銀行商業同業公會全國聯合會歷經多次邀請本會、主管機關、會員銀行及中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會共同研商，並經提報該會95年8月31日第8屆第19次理監事聯席會議核議通過後，以95.9.18全授字第2930號函報行政院金融監督管理委員會銀行局在案，故本會研提之修正建議，該會暫不予採納。
2. 至若該會會員銀行確有迴避使用上揭「撥款委託書」之情形，請敘明具體事證並提供。

³³ 此觀諸民法物權編施行法本次修正增訂第8-5條第1項，為「符合修正之民法第七百九十九條第四項規定之比例而為移轉者，不受修正之民法同條第五項規定之限制。」且對於已生分離之建物或基地再移轉，依同條第2、4項分別賦予優先購權等觀之，似有極強烈之意味。

1. 強制性規定與現行實務不符：

- (1) 按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。」，故共用部分一定是共有關係，至於由何人共有，原則上應為「全體」區分所有權人所共有。但基於建築物區分所有「利用權決定所有權」的特性，學說上亦承認「部分共用部分」之存在，揆諸國外立法例亦有相同之規定³⁴。準此，民間交易習慣上有「大公」及「小公」之區分，自有其實際需要；因之，土地登記規則第81條第1款竟規定「同一建物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。」民間交易實務，大多依此準則辦理³⁵。
- (2) 再者，在停車位的交易習慣上，除法定停車位應以「大公」或「小公」³⁶方式登記外，增設或獎勵停車位，依法登記為專有部分（土登82），得為獨立交易之客體，亦即停車位交易應包括建物（持分）及其應持有之基地持分，而停車位應持有「基地持分」之計算方式與一般區分所有建物並不相同（實務上會保留一定持分供停車位分擔，其餘歸地面層住戶分擔）³⁷。

³⁴ 日本「建物の区分所有等に関する法律」第11條第一項亦規定：「共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。」，亦即共用部分歸屬全體區分所有人共有。但一部共用部分，歸屬該部分區分所有人共有。

³⁵ 區分所有建物之共用部分之應有部分如何計算乙節，參照預售屋定型化契約應記載事項第二條第三款之（二）及第四款之（二）對於共用部分及土地之權利範圍（持分），均設「係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。」之規定，申言之，即允許當事人如有「其他明確之計算方式」亦得為之。

³⁶ 內政部1991年9月18日台內營字第8071337號函參照。

³⁷ 預售屋停車位定型化契約應記載事項第三點第三款「基地持分」規定：「……，持分計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之非停車位之專有部分面積○○○平方公尺（○○坪）及停車位(格)面積（機械車位則以其垂直投影面積為準）之總和為分母，個別車位(格)面積為分子計算應分攤之基地持分比例（註：或以其他明確計算方式列明）。

(3)綜上交易與登記實務可知，共用部分有「大公」及「小公」之區分，實屬交易常態，實無立法採唯一標準『強制性』規定之必要。

2. 法律雖有規範之必要，惟宜明示其為『原則性』規定

按區分所有建築物之共用部分，因建築物結構、形式或功用之不同，未必皆為全部區分所有權人所必需共用者，亦有僅部分區分所有權人需共用者而已。因而並非全部區分所有權人必需共用之部分，是否有必要仍由全部區分所有權人所共有，其得否僅由需使用該共用部分之部分區分所有權人共有，乃相當實際之問題，但也涉及區分所有建築物共用部分之所有權共有分配原則之基本問題。就此，民法第799條對區分所有建築物及其附屬物之共同部分（即共用部分），係規定「推定為各所有人之共有」，民法第817條第2項規定「各共有人之應有部分不明者，推定其為均等」，而公寓大廈管理條例第3條第2款則規定「就其共用部分，按其應有部分有所有權」，對於共用部分得否區分為全部區分所有權人共有之共用部分及部分區分所有權人共有之共用部分，並無明確規定。

由於土地法就此亦根本未有明文，實務上就「共用部分」之分配，係依前揭土地登記規則第81條第1款規定，揭示共用部分得區分為全部區分所有權人之共有及部分區分所有權人之共有之分配原則。而行政函釋亦謂「關於區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。是以共用部分，應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請，分別合併另編建號，不宜由地政機關逕為認定建物共同使用部分之項目及合併方式。」³⁸

學者對此即持不同見解：「……此項規定限制區分所有權人對區分所有建築物之共同使用部分之分配，涉及人民財產權之限制，應屬限制人民財產權之重要事項，依憲法第23條應由法律本身加以規定，不能僅以法規命令之位階定之。上開土地登記規則之規定，縱符合實際需要，惟其不僅

³⁸ 內政部83年12月21日台內地字第8315101號函參照。

欠缺法律授權之依據，並且亦違反限制人民自由權利之重要事項應由國會保留之法律保留原則。」³⁹

因之，此次民法第799條增訂第4項為『原則規定』之明文，固屬必要。惟法條中並未揭示得予「例外」之但書規定，一旦完成立法程序，可能引發執行疑義。

(二) 增訂「但書」規定，俾符實際需要

草案第799條第4項『原則性』之規範，雖與日本區分所有法第14條第1項規定「共用部分之比例，按其所有權專有部分樓地板面積之比例之規定」⁴⁰固無不同；惟日本區分所有法第14條第2項又有「一部共用部分」持分計算之規定：「前項情形，於一部共用部分之樓地板面積⁴¹，以其相關共用之區分所有專有部分面積之比例配分之」⁴²計算，且第4項又規定「無妨

³⁹ 參閱釋字600號解釋廖義男大法官不同意見書。該號解釋雖將上述規範以合憲解釋，但亦強烈呼籲登記機關：「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，土地法雖於第五條就建築改良物設定義規定，繼於第三十七條第一項，指明該法之土地登記，係謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記，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（土地法第38條第2項、第48條至第71條參照，此部分建築物則未及之），或完全委諸法規命令（土地登記規則第78條至第84條參照），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。」

⁴⁰ 日本「建物の区分所有等に関する法律」第14條第1項規定：「各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。」

⁴¹ 日本計算「床面積」，僅以「壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による」（即牆壁或其他區劃之內緣線圍繞之水平投影面積）（第14條第3項）。

⁴² 日本「建物の区分所有等に関する法律」第14條第2項規定：「前項の場合において、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。」

同條第四項又規定「前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。」

以規約另訂之」，足見日本之立法較為完備。

我國交易習慣與登記實務均有「大公」及「小公」之區分，不啻為交易常態，且與前揭日本之立法規定相符，故建議本條草案第4項除維持『原則性』規定外，並參考土地登記規則第81條及國外立法例，增設但書規定「但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。」之例外規定，以維持彈性，並符實際需要。嗣經立法院內政委員會於2008年12月10日，並於2009年1月12日完成修正（修正內容重點詳後述）增訂但書規定「但另有約定者，從其約定。」⁴³

立法院修正第799條地4項增訂但書規定「但另有約定者，從其約定。」惟如此修正，不僅無法導正現有共用部分持分計算之紊亂現象，且將衍生諸多疑義，諸如：所稱「約定」應指契約行為，以目前多數建物，均以建築業為起造人，起造人又通長為一人將與誰約定⁴⁴？再從文義觀之，依但書另為「約定」之範圍，應僅指「建築物共有部分及基地之應有部分」而言；質言之，可透過「約定」調整「建築物共有部分及基地之應有部分」而已。準此（如全面回歸新修正之799規定），則長久以來「大公」、「小公」區分之慣例，豈不將被打破而必須併為「一公」？如此交易上，似將衍生更多紛擾，殊值重視。

⁴³ 參閱立法院公報第98卷第1期委員會紀錄第77頁。本項增訂但書「另有約定」者，即得「從其約定」。較諸筆者建議，須以部分區分所有權人客觀上有「不需使用該共用部分者」，始得予以除外，顯然更具彈性，惟如此修正似無法導正現有共用部分持分計算之紊亂現象。

⁴⁴ 修正後第799-2條規定：「同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用799條規定。」主管機關似宜准許建築業者，透過預售契約與規約草約之「約定」並由業者具結據以辦理。

(三) 配偶離婚，其剩餘財產差額分配請求權亦應得申請不課徵土地增值稅

有關對於夫妻離婚，其中一方依民法第1030條之1規定，行使剩餘財產差額分配請求權時，全聯會於2008.5.16建請財政部斟酌准予依土地稅法第28條之2規定，亦得申請不課徵土地增值稅⁴⁵，俾符合理原則，有關說明略謂如下：

1. 按「法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續中所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但左列財產不在此限：一、因繼承或其他無償取得之財產。二、慰撫金。」乃係為民法第1030條之1第1項所明定。此之「法定財產制關係消滅」揆諸本條立法意旨，係指夫或妻一方死亡、離婚，改用其他法定財產制及婚姻撤銷等情形而言。易言之，差額分配請求權之性質，並不因夫或妻一方死亡、離婚，改用其他法定財產制及婚姻撤銷等情形而有不同，合先說明。
2. 次按「剩餘財產差額分配請求權，乃立法者就夫或妻對家務、教養子女及婚姻共同生活貢獻所為之法律上評價。因此夫妻於婚姻關係存續中共同協力所形成之聯合財產中，除因繼承或其他無償取得者外，於配偶一方死亡而聯合財產關係消滅時，其尚存之原有財產，即不能認全係死亡一方之遺產，而皆屬遺產稅課徵之範圍」為大法官會議釋字第620號解釋所明文，準此，剩餘財產差額分配請求權所獲配之財產，於配偶之一方死時既非「全係遺產」，同理，其於離婚時所為之請求，亦非「全係配偶之他方財產」，從而，差額分配請求權行使之結果，如因配偶之一方死亡或離婚，而有不同之課稅方式，似有「無正當理由，給予差別待遇」，顯有斟酌餘地。

⁴⁵ 按「夫妻一方死亡，生存配偶依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權，於申報土地移轉現值時，…，准予依土地稅法第28條之2規定，申請不課徵土地增值稅。」為財政部2007年12月26日台財稅字第09604560470號函令所規定，對於離婚部分，理應等同適用，故而提出本建議。

3. 再查，關於配偶之一方死亡時，差額分配請求權辦理移轉時，其前次移轉現值之認定，鈞部已配合前揭大法官會議解釋，以2007年12月26日台財稅字第09604560470號令變更見解：「夫妻一方死亡，生存配偶依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權，於申報土地移轉現值時，應檢附其與全體繼承人協議給付文件或法院確定判決書，並准依土地稅法第28條之2規定，申請不課徵土地增值稅。」同理，因離婚而發生之剩餘財產差額分配之請求權，亦應准予適用土地稅法第28條之2規定申請不課徵土地增值稅，始臻合理。
4. 綜上，差額分配請求權並不因夫或妻一方死亡、離婚，改用其他法定財產制及婚姻撤銷等情形而有異其性質，不宜有差別待遇，因之，本會建請准予比照適用土地稅法第28條之2規定申請不課徵土地增值稅。

上述建議，雖未直接或得正面回應⁴⁶，但財政部2009年1月17日以臺財稅字第09704115110號函示「……經法院判決離婚，亦屬上開民法規定法定財產制關係消滅之原因，尹君依該規定行使剩餘財產差額分配請求權，於申報土地移轉現值時，准比照上開令釋申請不課徵土地增值稅」則持肯定見解。

(四) 參與都市更新條例相關子法、手冊範本與執行疑議之研商（詳後述）

(五) 其他尚有許多專案會議，較為重要者如下：

1. 內政部召開研商「農業發展條例第18條第4項規定農舍與其坐落用地併同移轉相關實務執行事宜」會議（2008.7.3）。

⁴⁶ 惟此項建議經財政部賦稅署轉請苗栗縣稅捐稽徵處查明實情妥處逕復。嗣於2008.6.11該處函復略以：「財政部上開修正規定，對於請求權因應給付差額之配偶死亡而發生時，其申報土地增值稅時，得申請配偶贈與不課徵土地增值稅。至因離婚而發生之剩餘財產差額分配請求權，財政部於上開函釋中並未同時修正亦准依土地稅法第28條之2規定不課徵土地增值稅，應依財政部89年6月20日台財稅字第0890450123號函釋中有關請求權因離婚而發生之相關規定辦理。」

- 內政部召開研商如何掌握不動產市場交易價格，俾供地價人員查價會議⁴⁷（2008.7.16）。

三、國際交流

- 中國文化大學土地資源學系2008.8.30假中國文化大學大新館4樓數位演講廳舉行「2008海峽兩岸土地學術研討會－土地利用與生態環境」會議，全聯會王理事長進祥等數位理監事應邀出席。
- 2008年10月31日適逢日本司法書士會連合會創立80週年慶典⁴⁸，全聯會獲邀後，即組團於2008.10.26赴日參訪祝賀暨觀摩考察活動，慶賀團由王理事長進祥任團長、蘇秘書長榮淇(副團長)等計十九名共同前往參加。
- 因兩岸互動益形密切，部分縣市會員業者接獲有關所謂「大陸國家職業資格證照代辦培訓單位」廣為發送之「不用赴大陸，在台推甄培訓即可取得國家證照！」說明會宣傳海報，全聯會特函大陸國土資源部外事司台灣辦事處，經該處於2008年5月19日函復「是否有免試取得證照之情事乙節，據該部之瞭解表示：僅限於2002年第一次考試前認定了120

⁴⁷ 依本次會議結論，內政部修正土地登記申請書，新增經辦經紀人、權利人及義務人之連絡電話欄位。並請地政事務所收件人員主動提供填寫交易價格之表格，由地政士填寫後隨案裝訂於後，以供地價人員參辦。此舉，因執行方式不一（有的半強制），嗣經權聯會反映後，內政部2008.11.4澄清該會議結論辦理之措施「乃為增加政府取得買賣案例實際成交價之管道，屬鼓勵性質，依法尚無強制效力，是申請人如有不願填寫上揭聯絡電話等項資料者，亦不列入登記案件審查及補正範圍。」

⁴⁸ 日本司法書士制度之發展，與我國地政士制度之沿革，有及密切之關係，其發展可供我地政士之借鏡。日本司法書士的歷史，可追溯到日本明治5年最初的法院構成法製定的「司法職務定製」、當時被定名為代書人(司法書士的前身)、代言人(律師的前身)，此二種代理人，在當時審判權的順利進行，具有不可缺少的職能。

之後，司法書士作為時常向市民的權利的保護，做出許多貢獻，到2008年（以日司聯前身的「日本司法代書聯合會」的開始(昭和2年11月)迄今，已整整80年。在記念80週年慶典同時，該連合會亦召開學術討論會，在這學術討論會的主題是「被市民期待的法律家」，連合會並將繼續致力於專業素質的提升，和市民的信賴關係的構築。

人，但自此後全部人員均必須通過考試⁴⁹，始可獲得證照。」

第四節 地政士業務發展狀況

除地政士之本業外，隨著經濟社會的繁榮，交易型態的改變，特別是不動產市場的多樣式，地政士執業範圍將已不局限在傳統的登記案件方面，就一般所見，並觀察社會需求，地政士有多角化經營之趨勢。諸如，單純受託之法院拍賣業務⁵⁰、農地開發業務、土地分區與用地變更業務、土地重劃業務、公寓大廈業務、理財、節稅規劃等業務已甚普遍；其中又以兼營不動產經紀業（或兼任經紀人執行仲介或代銷業務）最多；此外，都市更新已是土地開發之熱門話題，地政士當然不可置身事外。

一、兼營不動產經紀業

不動產經紀業是一種高收入、也是高挑戰的行業，依現行地政士法及不動產經紀業管理條例規定，尚無「專業經營」之限制。且考視科目有許多相同，故自1999年2月3日該條例公布施行後，考選部歷年舉辦之「不動產經紀人」之特種考試⁵¹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2-7-10）所示，1999年至2009年共計有10,458人考試及格，但依法請領不動產經紀人證書僅6,024人（表2-7-10），顯示尚有超過四成以上，或因就學或任其他行業，而未投入經紀業⁵²，加以三年緩衝期過後（即2002年起），普通考式採申論題，故錄取率極低⁵³，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。

⁴⁹ 有關大陸人事部公布之2006年度土地登記代理人職業資格考試合格標準(含4個考試科目均需達60分，試卷滿分均為100分)以及「土地登記代理人職業資格制度暫行規定」和「土地登記代理人職業資格考試實施辦法」

⁵⁰ 參閱拙著「代標法拍屋不宜被仲介業攔斷」載於現代地政第271期。

⁵¹ 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」。

⁵² 地政界擁有雙照者非常普遍。

⁵³ 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（2009,2），已有2,408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21.23%；占受僱不動產經紀人總數更高達39.97%⁵⁴。

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425人，占受僱不動產營業員總數僅有2.22%（參表2-7-11）。

表2-7-10 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 | 到考數 | 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% |
| | 合計 | 77,995 | 42,536 | 54.54% | 10,458 | 24.57% |

⁵⁴ 從表8之資料顯示，地政士兼營經紀業且參與不動產經紀人之考試者達1947人；2008年1月，達2213人；至2008年1月，達2408人。顯見，地政士兼經紀人之人數增加，反而是兼營業員之比例漸少，表示地政士在經紀業中具有相當程度之正面影響。

表2-7-11 地政士兼營經紀業之分析

| 項目 | 2006年 8月 | 地政士 人數 | 比例 | 2008年 1月 | 地政士 人數 | 比例 | 2009年 1月 | 地政士 人數 | 比例 |
|-------|-------------|-----------|--------|-------------|-----------|--------|-------------|-----------|--------|
| 開業地政士 | 11,040 | | 17.64% | 11,638 | | 19.02% | 11,341 | | 21.23% |
| 經紀人證書 | 5,363 | 1,947 | 36.30% | 5,620 | 2,213 | 39.38% | 6,024 | 2,408 | 39.97% |
| 受僱經紀人 | 4,100 | 1,207 | 29.44% | 4,682 | 1,416 | 30.24% | 4,867 | 1,452 | 29.83% |
| 經紀營業員 | 72,570 | 1,853 | 2.55% | 105,235 | 2,390 | 2.27% | 137,061 | 2,580 | 1.88% |
| 受僱營業員 | 15,065 | 331 | 2.20% | 18,670 | 412 | 2.21% | 19,153 | 425 | 2.22% |

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計

二、參與都市更新之推動

都市更新業務：都市發展由向郊區發展的方向回歸向都心發展，惟舊都市因建物老舊、經濟衰敗，必須仰賴都市更新才能再度繁榮，因之，都市更新成為台灣都市發展的重要手段。

都市更新條例自1998年11月公布已9年，迄今成效有限，為更積極落實行政院加速推動都市更新，建構更適宜民間投資辦理都市更新的環境，內政部廣徵各界意見後提出草案內容，經立法院於2007年12月21日三讀通過「都市更新條例」部分條文修正案，並於2008年1月16日公布施行。修法之後，為落實行政院加速推動都市更新政策，內政部並已檢討都市更新相關法規，簡化民衆自行劃定更新單元程序、中央統一訂定都市更新審議SOP作業、明確訂定都市更新建築容積獎勵，俾簡化作業程序、縮減審議時程及擴大獎勵誘因等措施。故2008年地政士公會全聯會參與營建署之會議甚多，大致分為以下數項：

1. 都市更新建築容積獎勵辦法修正會議計七次（2007年4次，2008年2.4、2.15及9.8計三次）
2. 修正都市更新條例施行細則部分條文草案會議（2008.2.19）
3. 研商訂定「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」草案（2008.3.4）。
4. 研商都市更新審議及處理爭議人員組成及運作規範（2008.3.6）
5. 訂定「都市設計審議作業注意事項(草案)」研商會議（2008.6.9）。
6. 「都市更新標準化作業流程」暨「都市更新作業手冊」修訂案計九次（2008.2.22~7.2）

7. 地政司召開研商「地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記作業注意事項」⁵⁵修正草案會議計五次（2008.2.15、5.22、7.1、7.8、8.7）
8. 研商都市更新實務執行疑義會議有六次：
 - (1) 研商直轄市、縣(市)政府受理實施者依都市更新條例第25條之1實施都市更新事業時，對於不願參與者採權利變換方式實施時，得否適用同條例第46條規定減免稅捐疑義（2008.1.31）
 - (2) 續商都市計畫結合都市更新推動建設法規相關執行疑義（2008.3.12）。
 - (3) 研商「都市更新權利變換申報土地移轉現值原規定地價或前次移轉現值之審認標準」會議（2008.5.29）。
 - (4) 研商辦理都市更新權利變換登記原因發生日期疑義事宜（2008.10.16）。
 - (5) 研商「都市更新事業計畫審議期間，因都市計畫變更或法令修正而調整原申請事業計畫內容之法令適用疑義」會議（2008.8.15）。
 - (6) 研商○○公司陳情南投市三塊厝段都市更新案原祭祀公業所有土地登記疑義事宜會議（2008.8.19）。
9. 參加內政部營建署舉辦「加速推動都市更新—當前都市更新政策及最新都市更新法令講習會」（2008.2.15）
10. 參加內政部營建署「全國都計管會議」第2場次預備會（2008.3.3）。

此外，內政部營建署98年推動都市更新，依據行政院審查通過之「都市更新推動計畫」與「振興經濟新方案-擴大公共建設投資—都市更新關聯性工程4年計畫」辦理，其重要推動措施包括：廣續檢討修正都市更新相關法規、加速政府為主都市更新招商投資及協助輔導民間都市更新案儘速實施等重要措施：

⁵⁵ 因注意事項未及地籍測量，故修正後正名為「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」業經內政部於2008年9月24日以内授中辦地字第0970724141號令修正發布

1. 檢討修正都市更新相關法規：

賡續針對簡化作業程序、增加獎勵誘因、國有土地參與更新機制、強制更新及其他排除投資障礙等，檢討修正都市更新條例及相關子法，以利都市更新推動。

2. 加速政府為主都市更新案招商投資：

- (1) 針對已選定20處政府為主優先推動都市更新案⁵⁶，成立專案推動小組，推動招商作業。
- (2) 98年成立中央都市更新基金，支應政府為主都市更新案招商作業所需經費，並且已由公務預算撥充基金4億元，未來視實際需要逐年編列。
- (3) 委託專業整合機構⁵⁷，進入社區整合公私部門更新意願。
- (4) 持續勘選各地更新示範地區補助規劃設計、關聯性公共工程費用，加速推動都市更新。

3. 協助輔導民間都市更新案儘速實施：

- (1) 由內政部營建署及各地方政府提供單一服務窗口，主動聯繫關心，協助民間解決相關疑難，單一窗口無法解決的問題，由內政部邀集相關單位協調處理⁵⁸。
- (2) 參酌921震災重建經驗，建立住戶自力更新推動機制，協助老舊公寓大廈住戶自力更新，以回應民衆對都市更新的殷切期待。

⁵⁶ 根據營建署2009.1.19新聞指出，2008年已勘選95處都市更新示範地區，其中68處都市更新示範地區已完成先期規劃，26處並已完成前置作業，19案已進入招商投資階段。同時，針對政府優先招商投資辦理之20處更新案，並已成立「專案推動小組」，由各該縣(市)政府副首長擔任召集人，成員包括中央與地方政府及相關事業機構等組成，作為都市更新在地的協調溝通整合平台。

⁵⁷ 關該專案服務案截至2009.2.12營建署已進行五次工作會議，將依法定程序上網公告公開招標。

⁵⁸ 更新案件如因地方政府怠於或遲未處理時，得請求內政部依都市更新條例第61-1條召開都市更新審議會逕行審議。預計98年輔導25件民間都市更新事業計畫核定實施。

(3)培訓自力更新推動種子，補助及鼓勵其進入社區協助組織、整合及更新作業。

上述措施，顯示主管機關積極廣續推動都市更新，因之，地政士如能用心鑽研都市更新法令，尤其是權利變換計劃、權利分配，屬於地政士之專長，地政士憑恃不動產知識及豐沛的人脈，整合老舊社區之更新事業，其商機無限。

三、祭祀公業與地籍清理廣續辦理

地籍清理條例與祭祀公業條例2008年7月1日起施行後，目前相關子法已完成發布，包括：「地籍清理清查辦法」、「地籍清理條例施行細則」、「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」、「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」、「地籍清理土地權利價金保管款管理辦法」、「地籍清理獎金分配及核發辦法」。

祭祀公業條例公布日期雖較為落後，但其相關子法與地籍清理條例類似，如「祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法」、「祭祀公業土地權利價金保管款管理辦法」及「祭祀公業土地清理獎金分配及核發辦法」，亦已完成發布。

直轄市或縣（市）主管機關辦理地籍清查，應依中央主管機關所定之地籍清理實施計畫分類、分年為之（清理辦法3）。辦理地籍清查，原則應自本辦法施行之日起四年內完成；必要時，得報請中央主管機關核准後延長之（清理辦法3）。故而此後數年間，將使地政士擴展業務有所助益。

第五節 地政相關法制之變革

2008間，與地政士權益攸關之重大法制變革，大致有以下數端：

一、關於民法物權通則與所有權章部分修正

物權為直接支配特定物，而享受其利益之權利。其在國家法律體系中所居之地位，極為重要。民法物權編自1929年11月30日公布，1930年5月5日施行以來，迄今已近八十年。其間社會結構、經濟型態及人民生活觀

念，均有重大變遷。原本立基於農業生活型態之民法物權編規定，已難因應今日多變之生活態樣，允宜全面檢討，詳予修正。

「民法物權編」部分條文修正草案及「民法物權編施行法」修正草案，前經行政院會銜司法院於1999年二次函送立法院審議，惟均未完成審議。茲因各界迭有修正建議，為廣續推動建構完整民事法律體系，兼顧最新學說與實務見解，衡酌我國國情，自2003年7月起重新邀集學者、專家組成專案小組定期開會研商，且為符合各界期盼及實務需求，爰將上開修正草案依擔保物權、通則及所有權、用益物權及占有等順序，分別逐條檢討擬具修正草案送立法院審議⁵⁹，有關通則章及所有權章部分，業經反覆推敲，審慎研究，並函詢各機關、團體意見及舉辦學術研討會，以廣徵各方意見，爰擬具「民法物權編」部分條文修正草案，立法院亦於2009年1月12日完成院三讀之立法程序（2009年1月23日公布，於同年7月23日施行），本次修正較為重要者如下：

（一）增訂習慣法物權：

為避免物權法定主義過度僵化，妨害社會之發展，將習慣列入物權法定主義規範之列（757）。使客觀上具備慣行之事實及主觀上具有法之確信的習慣，即屬具有法律效力之習慣法，得作為物權取得之權源。例如民間常見之讓與擔保，未來將可能因習慣列入物權法定主義而具有物權法律效力。此一修正，造成我國物權法之重大變動，特別是關於習慣亦可作為物權法定主義範疇之修正部份，將來如何確認及辦理登記，值得吾人密切注意。

（二）相鄰關係的糾紛得透過法院形成之訴解決：

有關相鄰關係之紛爭，依現行法規定只能提起確認之訴，而法院須受當事人聲明之拘束。然修正草案增訂得以形成之訴加以解決，使審理法院

⁵⁹ 其中有關擔保物權（抵押權章、質權章及留置權章）部分，經立法院審議通過，已於2007年3月28日公布，同年9月28日施行。

不受當事人聲明之拘束，更能妥適裁判解決糾紛。

(三) 關於越界建築之修正 (796~796-2)

1. 越界建築之要件及其效果：修正須以「非因故意或重大過失逾越地界」者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，始得受保護而「不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。」(796 I)。申言之，建築房屋之前，如未申請鑑界，而致越界者，即有「故意或重大過失」而可能，鄰地所有人有權請求移去或變更。並增訂「請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。」(796-1)。
2. 越界建築法院之裁量權：增訂796條第2項：「……鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。」亦即，不啻被占用部分，尚包括因土地所有人越界建築而「成為畸零地」，亦得請求土地所有人購買該畸零地；價額不能協議時，並得請求法院以判決定之，以示平允。
3. 具有與房屋價值相當之其他建築物準用：鄰地所有人之土地購買請求權及具有與房屋價值相當之其他建築物準用越界建築之相關規定(796-2)

(四) 關於區分所有建築物

1. 明定區分所有建築物、專有部分、共有部分之定義、應有部分比例及其與基地不可分離之關係；增訂區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔之分擔方法、所有人間依法令、規約或約定所生之權利義務，對於繼受人之效力，專有部分、共有部分及基地之不可分離性(799、799-1)。
2. 增訂同一建築物屬同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第799條之規定(799-2)。
3. 增訂土地、建築物或其他工作物所有人與利用人間或利用人相互間，準用土地相鄰關係及建築物區分所有之規定(800-1)。

(五) 關於第四節「共有」部分之修正

1. 共有物之管理方法增加法院介入的制衡功能：共有物之管理，為避免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益，增訂多數決所定之管理方法顯失公平或因情事變更難以繼續時，均得聲請法院裁定變更之（820）。
2. 明定共有物訂有禁止分割期限之例外規定（823）。
3. 關於共有物分割之修正：
 - (1) 使共有物分割訴訟之起訴原因、分割方法多樣化：現行法第824條第2項規定，共有物分割訴訟，僅在共有人對於分割方法不能協議決定之情形下始能提起，修正草案增訂共有人訂立協議分割契約之履行期倘已罹於消滅時效，共有人並拒絕給付時，共有人亦得請求法院判決分割之規定。另在裁判分割之方法，除原有之原物分配、全部變價分配外，增訂亦得將原物分配予部分共有人，或原物之一部分分配予各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，增加法院分配之彈性（824及824-1）。
 - (2) 共有物分割後之擔保物權鬆綁規定：割共有物之效力，現行法第825條規定之下採移轉主義，故應有部分原有抵押權或質權者，於分割後，其他共有人分得之不動產仍需負擔先前應有部分之抵押權或質權，形成不公平結果。草案特增訂第824-1規定，有擔保權利人同意分割方法、擔保權利人已參加共有物分割訴訟、擔保權利人經共有人告知訴訟而未參加等情形之一時，其抵押權或質權僅移存於抵押人或出質人所分得之部分。
 - (3) 增設法定抵押權：對於以不動產之原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之（824Ⅲ）；依增訂第824-1條第4項規定，「應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。」而該抵押權應於辦理「共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。」（824-1Ⅴ）。
3. 增訂共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依法所為之決定或法

- 院所爲之裁定，對於應有部分受讓人或取得物權者之效力規定（826-1）
4. 修正公同共有成立之依據及準用規定（827、828及830）。

(六) 其他修正重點：

1. 通則章

- (1) 闡明不動產物權行爲之書面契約性質（758）。
- (2) 擴大不動產物權宣示登記之原因（759）。
- (3) 增訂不動產物權依法登記之效力及對因信賴登記而爲物權變動之善意第三人之保障規定（759-1）。
- (4) 修正拋棄物權之要件及其方式（764）。

2. 所有權章

(1) 關於第一節「通則」部分

- ① 增訂所有權以外之物權，準用所有權物上請求權之規定（767）。
- ② 修正動產、不動產所有權取得時效之要件（768、768-1、769、770）。
- ③ 修正取得時效中斷之事由（771）。
- ④ 增訂所有權以外財產權之取得時效，不以他人未登記之不動產爲限（772）。

(2) 關於第二節「不動產所有權」部分

- ① 修正「高地」、「低地」之用語爲「鄰地」（755、778~780）。
- ② 修正相鄰關係中之形成之訴，使有通過權之人等得請求法院爲形成判決（779、786、787）。
- ③ 增訂用水權人請求回復原狀之範圍及請求損害賠償亦得適用過失相抵之原則（782）。
- ④ 增訂周圍地所有人得請求鄰地有通行權人購買其土地之規定（788）。
- ⑤ 增訂數宗土地屬於一人所有，而讓與其一或同時分讓數人，致有不通公路土地之通行規定（789）。
- ⑥ 擴大土地營造或修繕使用、氣響侵入禁止之範圍及於建築物或其他工作物（792~794）。

(3)關於第三節「動產所有權」部分

- ①修正遺失物拾得人之揭示報告義務、遺失物經揭示後之處理方法、認領期限之起算點及請求報酬之相關規定，增訂喪失報酬請求權事由及財產價值輕微遺失物之簡易招領程序等（803--807）
- ②增訂其他因自然力而脫離他人占有之物，準用關於拾得遺失物之規定（810）。
- ③修正添附效果之「償金」為「償還價額」（816）。

二、配合通則章及所有權章，民法物權編施行法部分條文修正

為配合本次修正民法物權編（通則章及所有權章）部分條文之適用及施行，爰擬具「民法物權編施行法」修正草案，其修正要點如下：

- (一) 民法物權編修正施行前，依民法物權編修正後規定之法定消滅時效業已完成，或其時效期間尚有殘餘不足一年者，得於修正施行之日起，一年內行使請求權。但自其時效完成後，至民法物權編修正施行時，已逾民法物權編修正施行後所定時效期間二分之一者，不在此限（施4）。
- (二) 民法物權編部分修正規定，較修正前之規定更足以保護交易安全或增進社會福祉者，宜例外使其具有溯及效力，而於物權編修正施行前、後一體適用。此類具有溯及效力之規定，自以明定於民法物權編施行法中者為限。配合修正民法物權編（通則章及所有權章）規定，於本施行法中明定溯及效力之規定如下：
 1. 修正民法第782條（施8-1）。
 2. 修正民法第788條第二項（施8-2）。
 3. 修正民法第796條及第796-1條（施8-3）。
 4. 修正民法第796-2條（施8-4）。
 5. 修正民法第823條第2項（施13）。
- (三) 明定區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，為符合民法第799條第4項規定之比例、民法物權編修正施行

前，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，仍得分離而為移轉或設定其他負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制；及區分所有建築物之基地或專有部分之所有人出賣基地或專有部分時，其專有部分或基地之所有人有優先承買之權，俾使共有人應有部分間之比例與各人專有部分間之比例相符，以求區分所有建築物共有關係之平衡（施8-5）。

三、遺產及贈與稅法之修正

政府為因應經濟自由化、國際化及金融商品多樣化之潮流，世界各國紛紛進行租稅改革，其中遺產及贈與稅稅制之改革，即被列為重要一環，且繼香港、新加坡取消遺產稅後，韓國亦於日前宣布調降遺產稅及贈與稅之改革計畫。現行遺產及贈與稅法歷經十餘年之適用⁶⁰，部分規定已無法切合現今社經環境需求，間或逐漸衍生問題，亟有修正之必要，以期能配合我國整體稅制改革輕稅簡政之目標，並與國際接軌。

遺產及贈與稅是所得稅的補充稅，其課徵之目的在防止社會財富過度集中及代際間移轉造成之分配不均問題，對於促進財富分配之公平具正面意義。惟我國最高級距稅率為50%，易滋規避誘因，納稅義務人為規避稅負，未必能將資產作最適配置，不利資本累積，使本項稅制因強調租稅公平，無法兼顧效率。基此，本次修正，乃藉由效率面之改進，降低租稅規避誘因，提升資本運用效率及納稅依從度，以落實租稅公平。惟本法於賦改會研議時即引起爭議⁶¹，且立法院委員亦紛紛提出不同

⁶⁰ 法自1995年1月13日修正後，除2000年農地免稅規定、2001年信託課稅規定，曾作較重大修正外，尚無其他重大修正。

⁶¹ 本次修正案為賦改會討論之重點，但賦改會成立未久卻於2008.6.30爆出，就有委員火大要「出走」，導火線就在行政院、總統府先後對稅改走向表態，導致衍生改革主控權之爭，不堪政府一再下指導棋的作法，學者與民意代表認為，賦改會早就成為形式化組織，政府既然連賦改會的結論都等不及，賦改委員週週開會的意義又何在？引起媒體關注（參閱稅務旬刊第2053期報導及參閱第2059期洪東煒著「稅改輕公義將付出代價—遺產及贈與稅法修正草案之我見」），曾巨威教授甚至說「有關遺贈稅調降案，政府是錯誤的人以錯誤的理由做出錯誤的決策」（參閱高志朋委員發言紀錄，載於立法院公報第97卷第72期委員會紀錄第172~173頁。）

版本⁶²，終因執政黨高層決策已定，爰於2009年1月12日完成立法，並於同年1月21日公布施行。

茲將本次「遺產及贈與稅法」部分條文修正要點，分述如下：

(一) 配合調整稅率結構：

鑑於租稅之課徵，應同時兼顧經濟發展、社會公義、國際競爭力及永續環境，為配合我國整體稅制改革輕稅簡政之目標，爰將最高邊際稅率調降為10%，並簡化為單一稅率，期能降低租稅規避誘因，提升納稅依從度及資本運用效率，同時配合免稅額之提高，使中小額遺產繼承及財產贈與案件，免除或減輕稅負（遺贈13、19）。

(二) 提高免稅額：

我國遺產稅、贈與稅免稅額自1995年調整迄今已十餘年，其間雖曾於2006年起按物價指數漲幅11.32%調整，惟因經濟成長、國民所得提高，各方迭有反映現行免稅額度過低，使多數因薪資所得累積財富之中產階級亦須負擔遺產稅。為落實遺產稅平均社會財富之目的，並使一般中小額財富者免於遺產稅負擔，爰將遺產稅免稅額提高為1,200萬元。另贈與稅免稅額亦配合調整為220萬元，以增加財產運用效率，減輕贈與稅課徵對財富移轉時點之干擾（遺贈18、22）。

(三) 改進繳納制度：

1. 放寬分期繳納規定：分期繳納之期間，由現行十二期延長為十八期，使納稅義務人有較充裕時間籌措現金繳稅，疏解納稅義務人繳納壓力，並疏減實物抵繳案源（遺贈30）。
2. 實物抵繳從嚴限制：適度規範不易變價或時價下跌財產得抵繳之稅額：課徵標的物中不易變價或時價已下跌之財產，得抵繳之稅額，規定以該課徵標的物之應納稅額為限，以避免此類財產難以變價或發生變價損

⁶² 2009年12月3日財政委員會審議時連同行政版計有十案（有主張廢止遺贈稅、亦有主張仍採累進稅率但大幅調降稅率等），參閱立法院立法院公報第97卷第72期委員會紀錄第230~236頁。

失，而侵蝕其他財產應納之稅額：

- (1)遺產稅或贈與稅應納稅額在30萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，向該管稽徵機關申請，分十八期以內繳納，每期間隔以不超過二個月為限（遺贈30II）。
- (2)經申請分期繳納者，應自繳納期限屆滿之次日起，至納稅義務人繳納之日止，依郵政儲金一年期定期儲金固定利率，分別加計利息；利率有變動時，依變動後利率計算（遺贈30III）。
- (3)遺產稅或贈與稅應納稅額在30萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，就現金不足繳納部分申請以在中華民國境內之課徵標的物⁶³或納稅義務人所有易於變價及保管之實物一次抵繳。中華民國境內之課徵標的物屬不易變價或保管，或申請抵繳日之時價較死亡或贈與日之時價為低者，其得抵繳之稅額，以該項財產價值占全部課徵標的物價值比例計算之應納稅額為限（遺贈30IV）⁶⁴。此項抵繳財產價值之估定，由財政部定之（遺贈30VI）。
- (4)本法中華民國九十八年一月十二日修正之條文施行前所發生未結之案件，適用修正後之前三項規定。但依修正前之規定有利於納稅義務人者，適用修正前之規定（遺贈30V）。

⁶³ 所稱課徵標的物，依遺贈稅法施行細則第43條之1規定，係指依本法規定計入本次遺產總額或贈與總額並經課徵遺產稅之遺產或課徵贈與稅之受贈財產。

⁶⁴ 實物抵繳之目的，原在期待其可變為現金，使之與現金繳納相同，惟依現行規定，不易變價之課徵標的物或中華民國境外之課徵標的物，得抵繳全部財產之應納稅款，造成稅課收入無從經由抵稅實物之變現轉為現金供各級政府實際運用，已逾越實物抵繳之本旨。為求公平合理，爰此修正。

(四) 配合相關規定之修正：

1. 因應司法院釋字第622號解釋⁶⁵，增訂贈與人死亡時尚未核課之贈與稅，以受贈人為納稅義務人（遺贈7）。
2. 參照司法院釋字第536號解釋之意旨⁶⁶，課稅財產價值之認定、抵繳財產價值之計算，涉及人民之租稅負擔，應由法律規定或依法律授權於施行細則訂定，爰增訂授權由財政部另定之規定（遺贈10、30）。
3. 配合民法第1030-1條配偶剩餘財產差額分配請求權之規定，增訂於課徵遺產稅時，納稅義務人得申報扣除及應為給付之期限，又未於「稽徵機關核發稅款繳清證明書或免稅證明書之日起一年內，給付該請求權金額之財產予被繼承人之配偶者」，稽徵機關應於「前述期間屆滿之翌日起五年內」就未給付部分追繳應納稅賦（遺贈17-1）。

(五) 處罰合理化：

未依限申報或短漏報案件，依現行規定裁處之罰鍰為應納稅額一倍至二倍，無從落實行政罰法第十八條第一項規定「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及所得利益……。」意旨，爰將處罰倍數修正為二倍以下，俾稽徵機關裁處罰鍰時得審酌相關因素，以求處罰允當（遺贈44、45）。

⁶⁵ 該號解釋要旨：「……遺產及贈與稅法第十五條第一項規定，被繼承人死亡前三年內贈與具有該項規定身分者之財產，應視為被繼承人之遺產而併入其遺產總額課徵遺產稅，並未規定以繼承人為納稅義務人，對其課徵贈與稅。最高行政法院九十二年九月十八日庭長法官聯席會議決議關於被繼承人死亡前所為贈與，如至繼承發生日止，稽徵機關尚未發單課徵贈與稅者，應以繼承人為納稅義務人，發單課徵贈與稅部分，逾越上開遺產及贈與稅法第十五條之規定，增加繼承人法律上所未規定之租稅義務，與憲法第十九條及第十五條規定之意旨不符，自本解釋公布之日起，應不予援用。」

⁶⁶ 所稱課徵標的物，依遺贈稅法施行細則第43條之1規定，係指依本法規定計入本次遺產總額或贈與總額並經課徵遺產稅之遺產或課徵贈與稅之受贈財產。

(六) 彌補地方財源：

本次修法調降稅率及提高遺產稅免稅額等造成直轄市、市及鄉（鎮、市）稅收減少，爰規定於修正現行財政收支劃分法擴大中央統籌分配稅款規模之規定施行前，由中央政府補足，以避免影響地方政府財政收入（遺贈58-1）。

四、稅捐稽徵法部分條文修正

2009年1月21日總統公布修正稅捐稽徵法第28條增訂第2項⁶⁷：「納稅義務人自行適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，得自繳納之日起五年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請。

納稅義務人因稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應自知有錯誤原因之日起二年內查明退還，其退還之稅款不以五年內溢繳者為限。」申言之，納稅義務人因稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應「主動」自知有錯誤原因之日起二年內查明退還，其退還之稅款不以五年內溢繳者為限。此項修正有別以往受第一項限制「自繳納之日起五年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請」對於納稅義務人而言，應是一項福音。

⁶⁷ 本條之修正，外界戲稱是陳長文條款，陳長文律師因為政府課稅時計算錯誤而溢繳了很多稅，希望政府能退還，但本條原以「請求權時效」之規定應於5年內請求，政府亦只能退回5年溢繳稅款；換句話說，不管政府犯錯幾年，都只能退還5年，陳律師很不服氣，引起媒體和輿論的重視，雖然這只是個案，但經過媒體報導以後，有非常多的民眾陸續向本院（尤其是財委會委員）陳情，他們也曾碰到這種狀況，我們勿以事小而不為，因此委員紛紛提案計有七案加以修正，以保護人民的權益（參閱立法院公報第98卷第3期委員會紀錄第288~294頁）。

第六節 結語

回顧過去一年，台灣在國際金融風暴與國內原物料價格高漲與的雙重打擊下，景氣步伐愈走愈艱困，顯示當前景氣十分低迷。地政士基本業務將因房地產市場之急凍而大受影響。

再者，近年來地政士相關之法制變動，迅速而龐雜，許多地政士為因應法制新變革而戰戰兢兢，顯示地政士面臨挑戰更趨嚴峻。此際，只有一方面在專業上不斷精耕鑽研，提生服務品質，另一方面，必須擴大視野與專業範圍，在不動產服務市場上，始能擴大其周邊業務。



信義房屋