

# 第五章 地政士之發展概況

林旺根<sup>1</sup>

## 引言

受到整體景氣變動、房地產有「北熱南冷」之現象，而法制面又有民法物權編、繼承編等相繼修正，遺產及贈與稅法、土地稅法亦有結構性之修正；加以監察院通過對於「虛坪」的糾正案，致地政、營建等機關，必須檢討相關法規，均對地政士<sup>2</sup> 2009年的發展，有其一定程度之影響。再者，地政士公會與仲介公會對於主管機關推動成屋契約簽訂時宜有「雙地政士」協助審定契約內容，以消彌交易糾紛等節亦存有歧見，除主管機關審慎將事外，亦有待仲介業與地政士業相互溝通尋求共識。

## 第一節 地政士與其自律組織

自地政士法施行以來已經兩次定期專業訓練及換照，其執業人數相較於未強制入會前已較穩定，故關於2001年地政士法施行前之人數分析予以從略<sup>3</sup>。

<sup>1</sup> 中華民國地政士公會全國聯合會第四屆理事長

<sup>2</sup> 地政士之沿革，請參閱拙文「地政士」載於2006年之年鑑。

<sup>3</sup> 請參閱2009年房地產產業年鑑第 152頁。

<sup>4</sup> 地政士法第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。」

<sup>5</sup> 有兩種可能，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。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。

## 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能執業<sup>4</sup>，因之各縣市地政士公會之會務運作，日趨健全穩定，惟因地政士研究發展經費，並未依規定提撥，致使相關專業問題之研究，尚待加強。

表 4-5-1 地政士公會一覽表

NO	縣市別	理事長	開業人數(2009.12.31)			開業人數(2008.12.31)			增減	分布比例	公會人數
			計	男	女	計	男	女			
	全聯會	王國雄									
1	台北市	高欽明	1,966	1,152	814	1,959	1,147	812	7	16.83%	1,735
2	高雄市	陳安正	1,032	566	466	1,037	567	470	-5	8.84%	900
3	基隆市	黃惠卿	144	78	66	144	77	67	0	1.23%	135
4	新竹市	曾明清	185	109	76	179	107	72	6	1.58%	181
5	台中市	姚明宜	1,058	523	535	1,052	522	530	6	9.06%	1,020
6	嘉義市	鄭玄豐	220	116	104	218	115	103	2	1.88%	211
7	台南市	秦立山	618	311	307	617	310	307	1	5.29%	580
8	台北縣	呂政源	1,546	936	610	1,541	933	608	5	13.24%	1,403
9	宜蘭縣	陳憲政	215	145	70	218	148	70	-3	1.84%	202
10	桃園縣	邱辰勇	1,014	558	456	1,016	560	456	-2	8.68%	972
11	新竹縣	曾玉麟	210	121	89	210	120	90	0	1.80%	202
12	苗栗縣	葉錫欽	192	110	82	192	109	83	0	1.64%	183
13	台中縣	吳秋津	616	356	260	618	357	261	-2	5.27%	585
14	彰化縣	施弘謀	575	325	250	571	324	247	4	4.92%	550
15	南投縣	王又興	241	141	100	238	138	100	3	2.06%	232
16	雲林縣	周陳成	296	205	91	295	205	90	1	2.53%	282
17	嘉義縣	林嘉榮	171	109	62	172	109	63	-1	1.46%	162
18	台南縣	吳文俊	366	215	151	368	215	153	-2	3.13%	356
19	高雄縣	陳星政	379	221	158	381	223	158	-2	3.25%	358
20	屏東縣	梁如	356	229	127	355	229	126	1	3.05%	349
21	台東縣	李瑞炤	106	61	45	107	62	45	-1	0.91%	97
22	花蓮縣	吳國權	144	76	68	147	79	68	-3	1.23%	140
23	澎湖縣	謝美香	17	5	12	17	5	12	0	0.15%	17
24	福建省金門縣		13	7	6	13	7	6	0	0.11%	無公會
總計			11,680	6,675	5,005	11,665	6,668	4,997	15	100.00%	10,852

資料來源：內政部及地政士公會全聯會

## (二) 地政士之分布狀況

地政士目前執業人數，截至2009年12月底，申請開業執照者達11,680人，惟據全聯會2009年底統計各公會之人數僅達10,825人（表4-5-1），兩者相差855人，究竟原因為何有待探究<sup>5</sup>。

由上表4-5-1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，以即將升格的五都（直轄市）及省轄市部分，計有8,130人（不

表4-5-2 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%
	2009	4,975	2,741	55.10%	176	6.42%
	小計	35,537	17,426	49.04%	1,260	7.23%

資料來源：考選部，作者自行整理

包括桃園、彰化縣），佔總會員數69.61%<sup>6</sup>。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。

## 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2009年共舉辦八次，因考題趨嚴，共錄取1,260人，錄取率低，平均只有7.23%而已<sup>7</sup>（參表4-5-2）。

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。

## 三、領有地政士證書與開業執照之比較

截至2009年12月底止，申請地政士證書者，僅有26,187人，領有地政士開業執照者，只有11,803人，佔請領地政士證書總人數，僅達45.07%（參表4-5-3）。其中原因大致如下：

1. 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。」，部分因死亡、轉業或歇業而未申請。
2. 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。

<sup>6</sup> 如包括桃園、彰化縣，則占總人數之82.21%。

<sup>7</sup> 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。

3. 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。

表4-5-3 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	前期比較
證書	25,799	26,187	+388
開業執照	11,706	11,803	+97
簽證人	176	175	-1

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。

以2008年與2009年之統計資料（表4-5-4）對照發現，20歲到49歲間之人數，2009年較諸前一年計減少255人；50歲以上之人數，較諸前一年，則增加435人，足見本業人口有加速老化之傾向。

再以2009年底之統計資料（表4-5-5）發現，具有開業執照的現有業者，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<sup>8</sup>。

<sup>8</sup> 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4-5-4 地政士之年齡層與性別統計表之一

具地政士有效執照者									
統計範圍	2008年1月1日至12月31日				至2010年4月22日				
年齡層	總計	男	女	比例	總計	男	女	比例	增減
20歲以下	0	0	0	0	1	1	0	0.01%	0.01%
20歲-29歲	79	27	52	0.67%	81	33	48	0.68%	0.01%
30歲-39歲	1573	745	828	13.43%	1316	604	712	11.12%	-2.31%
40歲-49歲	3980	2154	1826	33.99%	3921	2152	1769	33.14%	-0.85%
50歲-59歲	4159	2262	1897	35.52%	4341	2301	2040	36.69%	1.17%
60歲以上	1918	1506	412	16.38%	2171	1668	503	18.35%	1.97%
總計	11709	6694	5015	100%	11831	6759	5072	100.00%	0.00%

另以表4-5-5開業人數之性別與年齡層加以分析：

1. 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%；2009年，40歲以上計有10,433人，占總開業人數之88.18%，男性有6,121人，占總開業人數之58.88%，女性有4,312人，占總開業人數之41.33%，女性比例有微幅增加之現象。

表4-5-5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
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%
2009	40歲以上	10,433	6,121	4,312
	比例	88.18%	58.67%	41.33%
	39歲以下	1,398	638	760
	比例	11.82%	45.64%	54.36%

資料來源：內政部地政司



2.2008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%；2009年，20~39歲部分（計1,398人），男性只有638人，占總開業人數之45.64%，女性有760人，占總開業人數之54.36%。可見，年輕女性之比例逐年上升。

## 五、地政士本業經營艱難

自2008年受到國際金融風暴之嚴重影響，根據經建會發布之臺灣景氣指標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」自2007年11月起連續14個月下滑；同時指標方面，自2008年3月起連續10個月下滑；房地產市場走勢當然亦隨之急凍。

惟自2009年一月起，因金融面指標漸趨熱絡、消費面指標也出現回溫跡象，加上生產面、貿易面等指標跌幅緩和，不含趨勢之同時指標較上月上升2.2%，已連續11個月上升；景氣對策信號分數維持37分，燈號續呈黃紅燈，顯示當前國內景氣已逐漸走出低迷<sup>9</sup>。

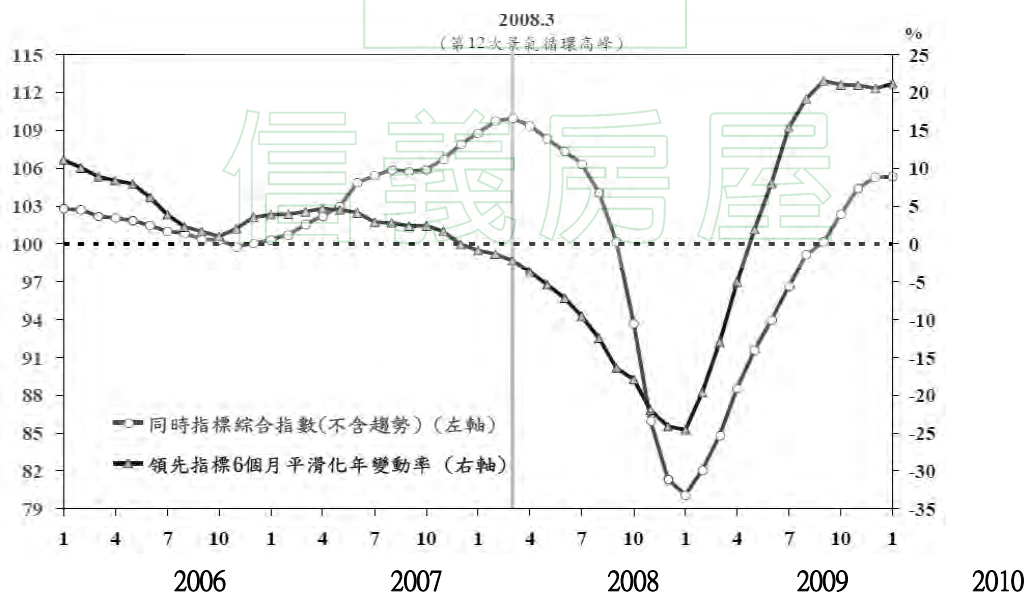


圖4-5-1 近年領先與同時指標走勢圖

<sup>9</sup> 參閱經濟研究處2009年1月27日發布發布之「2009年12月份景氣概況新聞稿」。

但就房地產而言，2009年七月份起核發建照面積<sup>10</sup>似有趨緩<sup>11</sup>。另以登記數量加以分析，從表4-5-6「2003~2008年建物第一次登記與買賣登記數量表」與「2008年與2009年各季建物登記、買賣與法拍數量比較表」（表4-5-7）可知，一般買賣<sup>12</sup>移轉面積自2003年以後，除2006年微幅上升外，其餘均持續下滑，足證，房地產並未全面復甦。

再以2008年與2009年各季建物登記、買賣與法拍數量比較表（表4-5-7）所示，2009年前二季大都較少於2008年前二季，直至2009年下半年，買賣及法拍數量均較2008年下半年為多，以第四季買賣為例，2008年買賣面積8,504,242m<sup>2</sup>，2009年第四季則達11,374,301m<sup>2</sup>，增加幅度達33.75%。此一趨勢，另從表4-5-8「2008年與2009年台北縣、市之建物登記、買賣與法拍數量比較表」顯示，全國交易數量逐年遞減，北縣市卻逆勢上揚（買賣件數占全國總數43.85%，買賣面積占35.71%）得證，房地產之景氣狀況，只有北部都會區「一頭熱」，其他縣市仍是低迷。

表 4-5-6 2003~2009年建物第一次登記與買賣登記數量表

年期	建物總登		建登面積比較		買賣		買賣面積比較	
	棟數	面積	與前年比	比率	棟數	面積	與前年比	比率
2003年	114,011	30,174,265			349,706	53,898,390		
2004年	131,025	35,542,701	5,368,436	17.79%	418,187	50,350,125	-3,548,265	-6.58%
2005年	149,591	39,293,677	3,750,976	10.55%	434,888	49,805,656	-544,469	-1.08%
2006年	173,608	41,887,128	2,593,451	6.60%	450,167	52,403,259	2,597,603	5.22%
2007年	172,440	42,110,568	223,440	0.53%	414,594	47,035,559	-5,367,700	-10.24%
2008年	154,254	39,243,064	-2,867,504	-6.81%	379,326	41,798,194	-5,237,365	-11.13%
2009年	108,469	29,153,907	-10,089,157	-25.71%	288,298	40,482,955	-1,315,239	-3.15%

資料來源：內政部，作者整理

<sup>10</sup> 僅包含住宿類(住宅)、商業類、辦公服務類、工業倉儲類4項建造執照統計資料。

<sup>11</sup> 自七月至十二月份，依序分別是：1,249千M<sup>2</sup>、1,486千M<sup>2</sup>、1,410千M<sup>2</sup>、1,829千M<sup>2</sup>、1,414千M<sup>2</sup>、1,757千M<sup>2</sup>，其中以十月份1,829千M<sup>2</sup>最高，至2010年1月又縮減為1,478千M<sup>2</sup>。

<sup>12</sup> 依內政部統計資料，係自2003年始將法拍分別統計。



表 4-5-7 2008年與2009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	
	件數	面積(M2 )	件數	面積(M2 )	件數	面積(M2 )
97Q1	42,534	10,670,278	90,189	10,186,557	5,438	717,684
98Q1	32,314	8,107,813	68,557	7,102,916	4,476	623,291
增減	-10,220	-2,562,465	-21,632	-3,083,641	-962	-94,393
97Q2	37,990	10,269,389	120,858	13,366,083	7,633	1,174,484
98Q2	24,624	6,936,786	100,789	10,504,991	8,474	974,669
增減	-13,366	-3,332,603	-20,069	-2,861,092	841	-199,815
97Q3	35,669	8,839,508	89,028	9,741,313	6,310	868,778
98Q3	28,089	7,617,594	111,946	11,500,748	8,239	1,181,842
增減	-7,580	-1,221,914	22,918	1,759,435	1,929	313,064
97Q4	38,061	9,463,889	79,251	8,504,242	5,573	716,835
98Q4	23,442	6,491,714	107,006	11,374,301	7,524	1,129,304
增減	-14,619	-2,972,175	27,755	2,870,059	1,951	412,469

資料來源：內政部，作者整理

表 4-5-8 2008年與2009年台北縣、市之建物登記與買賣數量比較表

時間	地區	所有權第一次登記		買賣移轉	
		件數	面積(M2 )	件數	面積(M2 )
2008	臺北縣市	61,030	10,418,431	160,519	14,069,249
	全國總計	154,254	39,243,064	379,326	41,798,194
	比例	39.56%	26.55%	32.39%	24.70%
2009	臺北縣市	50,602	9,181,335	170,267	14,455,760
	全國總計	108,469	29,153,907	388,298	40,482,955
	比例	46.65%	31.49%	43.85%	35.71%
增減		7.09%	4.94%	11.46%	11.01%

資料來源：內政部，作者整理

## 六、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。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；立法院院會於同年4月22日交付審查，旋即於5月28日經內政委員會完成審查，並可望順利完成立法。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，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。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<sup>13</sup>，迄今尚未完成立法程序。

### 第二節 2008年之重大紀事

#### 一、推動不動產交易安全

地政士於2009年間，參與研商關於不動產交易安全及消費者保護之議題之甚多，茲分述如下：

- 430 (一)參與不動產經紀業管理條例修正草案研討：本案於2008年6月至10月間針對行政院等單位所提意見再召開5次研商會議，為審慎周延，於2009年10月14召開第6次會議研商，且於2010年1月8日再召該公聽會聽取各界意見。

<sup>13</sup> 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，詳參2009年房地產產業年鑑第161、162頁。

- (二)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」修正草案經數年多次研商<sup>14</sup>，終於在2009年9月24日經消保會之委員會通過，並經內政部10月30日公告並將於2010年5月1日施行，修正後對於預售屋的買賣有許多新的規定，值得業界關注（詳後述）。
- (三)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及2009.1.7），刻已函送行政院消費者保護委員會審議（至2009年11月27日計召開二次）。在研修期間，因範本第14條條文後「立契約人等欄位內容」就其中「地政士」選任之記載方式（即地政士公會主張「雙地政士」<sup>15</sup>），建商、仲介與地政士等公會有許多不同意見與爭辯，預料將是消保會審議時之焦點議題（詳後述）。
- (四)參與內政部召開研商「殯葬管理條例施行前之既存合法殯葬設施適用『殯葬服務業申請許可(備查)事項及應備文件』相關規定疑義」會議（2009.3.31）。
- (五)參與監察院調查房屋「虛坪」問題及後續因應之相關會議
1. 監察院調查房屋「虛坪」問題之座談會（7.29）
  2. 內政部召開研商「監察院糾正內政部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議（9.14）
  3. 內政部召開研商「建物所有權第一次登記法令補充規定部分條文修正草案」會議（12.22）
  4. 內政部召開研商「區分所有建物共有部分登記之必要性及其項目、分配、所有權劃分標準」會議（2010.1.14）

<sup>14</sup> 吳自2007年3月28日起至2009年8月31日計召開19次會議，此外，尚針對個別議題（例如主建物、附屬建物及共用部分分別計價及虛坪過大等議題）召開多次專案會議。

<sup>15</sup> 地政士全聯會第五屆理事長王進祥於2007年接任時，主張「由買賣雙方各自委託代書，促成雙地政士制即可保障交易安全」參經濟日報2007-07-03/經濟日報/D1版/企業情報之報導。

(六)關於交易安全方面的議題，尚有（2009.5.13）：

- 1.內政部營建署召開「公部門取得不動產交易價格之研究及價格平台建置」期中報告審查會議。
- 2.內政部營建署召開「住宅及不動產數位資料庫建置」委託資訊服務案期中審查會議。

## 二、參與國內學術研討

物權法修正後，為使學理與實務結合，經輔大法學院陳院長榮隆之邀請下，於2009年5月9日（全日）假文化大學大新館4F數位演講廳（台北市延平南路127號）由台灣法學雜誌、輔仁大學法律學院與地政士公會全聯會共同舉辦「物權法修正後—土地所有權與擔保物權之變動與檢討」研討會暨「物權法修正後土地登記規則之修正」講習。

### (一)研討會於上午舉辦<sup>16</sup>

- 1.第一場題目：物權法修正後共有關係與土地法的變動，主持人：陳榮隆<sup>17</sup>，與談人包括：溫豐文<sup>18</sup>、筆者及施明賜<sup>19</sup>等三人。
- 2.第二場題目：土地所有權及擔保物權於物權法修正後之變動與分析；主持人：吳萬順<sup>20</sup>，與談人包括：陳明燦<sup>21</sup>、王進祥<sup>22</sup>、黃志偉<sup>23</sup>等三人。

<sup>16</sup> 有關研討會之發言，詳參本土法學第145期（2010.2）【專題研討】「土地所有權與擔保物權變動」紀錄。

<sup>17</sup> 輔仁大學法學院院長。法務部物權法修正專案小組委員。

<sup>18</sup> 東海大學社會科學院院長。

<sup>19</sup> 原內政部地政司地籍科科長，現任地政司專門委員。

<sup>20</sup> 合作金庫資產管理股份有限公司董事長、前內政部地政司司長。

<sup>21</sup> 國立台北大學公共事務學院不動產與城鄉環境學系教授。

<sup>22</sup> 中華民國地政士公會全聯會第五屆理事長，現任土地改革協會理事長。

<sup>23</sup> 台北大學不動產與城鄉環境學系兼任講師。

<sup>24</sup> 國立台北大學公共事務學院不動產與城鄉環境學系講師。

## (二) 講習會於下午舉辦

1. 第一場題目：物權法對於共有與分割修法之因應對策（黃志偉主講）  
課程內容：1. 關於第799-2條區分為數專有部分登記所有權之討論2. 關於第824-1條第5項不動產分割辦理共有物分割登記之討論3. 關於第826-1條第1項共有人間關於共有物登記之討論。
2. 第二場題目：物權法修正對於立法趨勢與土地登記之分析，陳明燦主講，課程內容：1. 說明物權法修正內容，2. 物權法定主義緩和對於土地登記制度之相關變動內容，3. 針對立法趨勢、債權物權化與現行土地登記制度之說明。
3. 第三場題目：物權法對於登記制度重要原則修法之因應對策。由劉惟真<sup>24</sup>主講，課程內容：1. 關於第759條因其他非因法律行為登記處分其物權之討論，2. 關於第759-1條不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利之討論，3. 關於第772條因時效而取得所有權登記之討論，4. 針對現行土地登記制度如何銜接物權法修正規定進行初略之說明。

## 三、國際交流

2009年11月20日日本NPO法人涉外司法書士協會<sup>25</sup>由有野久雄<sup>26</sup>團長，率其團員包括：副團長山北英仁（長）、副團長宮本敏行（副長）、副團長大川保夫（副長）及團員計16名參訪地政士公會全聯會，該日下午由全聯會王進詳主持研討會會中由筆者以簡介「台灣不動產登記制度」及王進詳理事長介紹「地政士制度」，會後並邀全體與會人員共同參加晚宴。

433

## 第三節 地政士業務發展狀況

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

<sup>25</sup> 該會於1989年（平成元年）6月7日成立、原名「外司法書士協」，司法書士除依法必須加入司法書士會外，尚有專研不同專業領域而成立之協會，如各縣市大都成立公共託登記司法書士協並成立全國性之協議，日本司法書士政治連盟等。

<sup>26</sup> 日本司法書士連合。總合研究所主任研究員。

會需求，地政士有多角化經營之趨勢。

## 一、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<sup>27</sup>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4-5-9）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<sup>28</sup>（表4-5-10），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<sup>29</sup>，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<sup>30</sup>，導致該就

表4-5-9 不動產經紀人考試及格人數統計表

	年度	報考人數	到考人數)	到考率	及格人數	及格率
不動產經紀人 考試	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	7 604	3 769	49.57%	1 129	29.95%
	合計	85,899	46,305	53.90%	11,587	25.02%

<sup>27</sup> 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」。

<sup>28</sup> 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。

<sup>29</sup> 地政界擁有雙照者非常普遍。

<sup>30</sup> 其中以2005年度錄取率1.82%最低



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%。

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（2010,2），已有2,395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20.27%；占受僱不動產經紀人總數更高達31.86%<sup>31</sup>。

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1.98%（參表4-5-10）。

表4-5-10 地政士兼營經紀業之分析

項目	2008年 1月	地政士 人數	比例	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	11,638		19.02%	11,341		21.23%	11814		20.27%
經紀人證書	5,620	2,213	39.38%	6,024	2,408	39.97%	7,518	2,395	31.86%
受僱經紀人	4,682	1,416	30.24%	4,867	1,452	29.83%	5,353	1,566	29.25%
經紀營業員	105,235	2,390	2.27%	137,061	2,580	1.88%	91,683	1,528	1.67%
受僱營業員	18,670	412	2.21%	19,153	425	2.22%	21,664	428	1.98%

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計

## 二、雙地政士，引起兩業關係緊張

2008年內政部委託逢甲大學土地管理學系助理教授朱南玉主持「不動產交易糾紛產生原因及其處理機制之研究」，該研究針對現行不動產交易（簽約）過程，提出以下列分析<sup>32</sup>：

<sup>31</sup> 地政士兼營經紀業且參與不動產經紀人之考試者，從2008年之2213人；至2009年之2408人為最高，但至2010年人數略降為2395人。顯見，地政士兼經紀人之業務，受到年齡與衝勁等限制而轉趨保守。

<sup>32</sup> 參閱該研究報告第六章第245頁。

- (一) **問題**：不動產買賣簽約全程由仲介公司包辦，從買房子、簽約、點交到履約保證，而台灣所謂履約保證，只是一個委託關係，真正履約保證應由政府交由銀行處理；簽約為何會發生糾紛，因地政士就是仲介公司的地政士。
- (二) **對策**：若規定買方找地政士，地政士可就房屋進行調查報告，糾紛就會減少很多；地政士在處理如合約簽訂、過戶、點交、公寓大廈管理條例等問題具備專長，只要立場不偏頗，基本上應該沒問題，假如由公正客觀者處理，糾紛會大量減少，所以購屋不能由仲介公司裁判兼球員，恐影響買方的權益，政府亦應強化履約保證機制，以減少糾紛。
- (三) **建議**：推行「雙地政士」<sup>33</sup>的方式，以解決這些立場上的問題。

此外，行政院消費者保護委員會亦有意推動「雙地政士」之不動產交易機制，因之，內政部於研修中之「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，地政士公會贊成「消費者有自由選擇地政士的基本權，透過市場之自由運作，將自然而然形成均衡發展」，以呼應前述研究所稱「避免經紀業擅自指定其特約地政士」，「俾利確保消費者委任地政士之消費自由選擇權」<sup>34</sup>，但也因而引起經紀業者<sup>35</sup>及建築業者之反對，仲介公會全聯會並於2009年5月21日與東吳大學法律系共同主辦「不動產經紀業從事交易之法律問題」研討會中，亦邀請輔仁大學法律學系講師黃淳鈺發表「雙地政士之法律問題」論文探討<sup>36</sup>。

- <sup>33</sup> 參閱「不動產交易糾紛產生原因及其處理機制之研究」第267頁「第七章結論與建議」
- <sup>34</sup> 詳參該會2009.6.2建請內政部及消保會研辦之函文，並參照許連景「不允許消費者選擇地政士不法性之探討」載於現代地政第333期。
- <sup>35</sup> 為保障5000餘家會員公司，以及為數10萬之多的房仲從業人員的生存與經營權，2009年1月15日仲介全聯會召開記者會，嚴正抗議政府主管及相關單位恣意推動「雙地政士」制度以及「農地銀行」政策，造成一國兩制，嚴重傷害業者權益（資料來源：中廣新聞網）。
- <sup>36</sup> 結論雖原則贊同雙地政士「各自為雙方審定契約，在法律上為其委託人把關，有減少將來訟源之效能」，但亦為仲介業者提出下列疑慮：1..雙地政士並非法律強制規定；2.單採雙地政士制度，尚無法完全達到交易安全之要求；3.應建立明確的配套措施；4.雙地政士恐造成商業交易活動之延緩（參閱該論文第13~16頁）

筆者認為此一問題，宜先就「雙地政士」定義、其目的及應配套提出的相關地政業務措施為何等予以釐清：

### 三、雙地政士之意義與目的

- (一) 意義：所謂雙地政士，係指交易當事人為確保不動產交易安全，維護己身之權益，雙方各自委託合法地政士（形成一筆不動產交易，買方與賣方各自委託地政士處理）之謂。
- (二) 目的：基於交易當事人基於己身之需要，各自委託專業者代為處理，如同訴訟之兩造（原告或被告）或仲介實務上之買方經紀人或賣方經紀人，均得委請專業人員代為主張或維護權益，於法並無不可，且有助於健全整體交易秩序，且能維護個案之交易安全。故主管機關允宜推動此一機制。

### 四、雙地政士之法律問題分析

按不動產買賣之一般流程，係經議價、簽約後，再踐行契約所定之「備證、完稅、登記到交屋」程序，其間是否需要雙方個別委託單一代理人為之，謹提以下意見供參：

(一) 雙地政士並非法定用語，目前亦非法律強制規定，而係基於實際需要而產生之機制。

(二) 議價、簽約時，有「禁止雙方代理」原則之適用

1. 查民法第106條規定：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」此即所謂「禁止雙方代理」原則；惟「專履行債務」者，但書設有例外准許之規定，合先說明。
2. 不動產買賣，其「議價、簽約」等，攸關雙方之權利義務之重大事項，依法不許雙方代理，自不待言。惟雙方為考量自己不動產相關專業或資訊不足，基於信賴關係個別委任專業之律師、地政士或經紀人

參與協商，並非法所不許。例如，契約條文由一方代理人擬定，由他方代理人協助審閱，並確認內容是否符合當事人真意，當有助於確保雙方當事人權益，達臻預防交易糾紛發生之功能。

### (三) 辦理報稅、登記之手續，有「雙方代理」例外之適用

1. 土地登記之申請（包括申報稅務），原則上應由權利人及義務人會同申請之（土地登記規則第26條、土地稅法49條參照）；惟依土地法第37-1條規定，「得出具委託書，委託代理人為之。」故辦理所有權移轉等相關事宜，除由雙方會同辦理外，亦得委託代理人為之。至如，委託代理人時，基於落實證照制度，宜委任具有地政士或律師資格者為之。
2. 不動產買賣經議價、簽約後，雙方之權利義務已經確定，其須踐行契約所定之「備證、完稅、登記到交屋」程序，其中之「備證、完稅、登記」，性質上純為「履行債務」，故依民法第106條但書規定得以「雙方代理」之例外，由單一代理人為之，亦屬合理。惟當事人已個別委任代理人時，除前述簽約之相互協力外，亦可借助於雙方所委任代理人之相互協調、檢核報稅、登記之相關文件書類，亦能減少疏漏，俾使相關手續迅速順利完成。
3. 至如，雙方個別委任代理人，將增加服務費用支出，且究由買方或賣方之地政士至地政機關送件，買賣雙方亦應先行協議，以免產生糾紛。

## 五、主管機關應配合之措施

不動產交易為民眾一生中最重要的交易，政府有必要建立機制以避免交易風險，雖者，主管機關已在相關法制上建立相關機制，諸如：建立交易輔助人繳納營業保證金制度（不動產經紀人繳納營業保證金、地政士繳納簽證保證金）；研議交易者投保產權保險，或委由金融機構辦理履約保險，以及交易輔助人投保責任保險以分擔風險等。惟無論已施行或尚待研議者，概屬偏重於事後之救濟與風險分擔，對於糾紛之事前防免，除建立相關證照制度，科以違法失職者一定責任外，尚無積極之機制以資應用，故主管機關對於雙地政士之機制，允宜加強宣導，以供民眾採擇。

## 六、小結與建議

地政士與仲介兩業之間，對於「雙地政士」之問題，因見解互異而衍生對立，究其原因乃在於對「雙地政士」定義不明，仲介業者深怕實施「雙地政士」後，會造常交易遲緩，影響生機，而生疑慮。筆者認為，兩業間存有許多共創雙贏的機會，實在犯不著為此議題針鋒相對。

反而，更應針對此一議題深入研酌商討「標準作業流程」，以落實事先溝通簽約歧見（千萬不要以雞蛋裡挑骨頭，反而加深雙方之猜忌），共同商議解決之對策<sup>37</sup>，各自向當事人說明契約之法律關係，藉「雙地政士」制度，保護雙方當事人權益，並有效促成交易契約之簽訂，何懼之有？但望兩業共同體認尋求共識，以共創雙贏。

## 七、參與都市更新之推動：

### (一) 更新法制之研修概況

繼2008年陸續修正發布「都市更新建築容積獎勵辦法」、「都市更新權利變換實施辦法」、「都市更新條例施行細則」、「都市更新團體設立管理及解散辦法」等部分條文外，為簡化都市更新作業程序，協助解決執行爭議，內政部營建署擬具都市更新條例部分條文修正草案，業經內政部部務會報於2009年10月8日通過提送行政院後，業經行政院於12月17日院會通過函請立法院審議<sup>38</sup>。草案行正內容重點如下：

#### 1. 簡化都市更新作業程序：（第19條、第19條之1及第29條之1）

- (1) 取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意，辦理公開展覽時間縮短為15日。

<sup>37</sup> 據悉，仲介公會全聯會已於2009年10月21日假北海漁村(台北市杭州南路1段8號)，邀集地政士公會全聯會王理事長進祥、林名譽理事長旺根、黃監事會召集人朝輝、胡常務監事剛毅、蘇秘書長榮淇、蘇副秘書長麗環以及台北市公會高理事長欽明、韓常務監事啟成應邀出席參加舉行聯誼座談餐會進行溝通，初步已建立溝通管道，並瞭解相互之立場，各縣市之仲介與地政士公會亦宜舉辦類似之溝通會議。

<sup>38</sup> 立法院已於2010年4月20日完成三讀之立法程序。



- (2) 都市更新事業計畫所載實施方式變更，如經全體所有權人同意者，或權利變換計畫變更實施者，且經雙方辦理公證者，得免依第19條規定審議及舉辦公開展覽、公聽會。
- (3) 權利變換計畫中有關第21條第7款至第10款所定之變更，經各級主管機關認定不影響原核定計畫者，得免依第19條規定舉辦公開展覽、公聽會。

#### 2. 協助解決執行爭議：（第30條及第33條）

- (1) 都市計畫變更回饋金、容積移轉及容積獎勵等相關費用納入權利變換共同負擔項目。
- (2) 權利變換計畫書核定後之公告禁止期限，如因情形特殊有正當理由者，得延長一年。

#### 3. 補充權利變換相關規定：增列規範權利變換計畫變更程序，使法規架構更趨完整（第29條）。

### (二) 主管機關之推展概況：

「都市更新」為總統愛台12項建設項目，行政院於2009年2月9日核定「都市更新推動計畫（98~101年）」，將「都市更新」列為國家重大施政計畫項目之一。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兩大主軸：

#### 1. 加速政府為主都市更新案推動：

- (1) 2006年至2009年已完成勘選109處交通場站、捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區，作為都市更新示範地區，進行先期規劃作業及招商計畫前置作業；自2009年5月共計完成22處先期規劃作業、6處前置作業及19案進入招商作業程序中。
- (2) 設立中央都市更新基金，積極推動政府為主都市更新業務。
- (3) 完成制定縣(市)「都市更新地區專案推動小組設置要點」範例，

<sup>39</sup> 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。



建置完備政府為主都市更新案之推動機制，以加速招商投資與整合<sup>39</sup>實施都市更新事業。

## 2. 輔導民間都市更新案儘速實施：

自2008年5月20日起至2009年5月底止，共計輔導24處民間為主都市更新事業計畫核定發布實施。

### (三) 地政士之參與概況：

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. 研商都市更新實務執行疑義會議有六次：

- (1) 研商都市更新事業範圍內已核定國有土地辦理變更處理方式之疑義 (2009.2.24)
- (2) 研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式 (2009.4.22)
- (3) 「研商都市更新案申請綠建築設計容積獎勵程序暨權利變換計畫核定後土地所有權人移轉時，有關土地增值稅課徵疑義案」會議 (2009.5.5)
- (4) 研商都市更新條例第56條規定監管、代管與接管處理方式 (2009.5.6)
- (5) 「研商都市更新事業計畫完成之日認定疑義」會議 (2009.5.6)
- (6) 「研商都市更新事業計畫完成之日認定疑義」會議 (2009.8.27)
- (7) 研商「建物存記證明」可否視為都市更新條例施行細則第15條第1款所稱「合法建築物之權利證明文件」會議 (2009.5.6)
- (8) 「研商都市更新事業計畫完成之日認定疑義」會議 (2009.5.6)

#### 2. 召開都市計畫法第83條之1修正草案公聽會 (2009.2.25)

#### 3. 召開研商委外辦理「都市更新專業整合機構」工作計畫第4會議 (2009.1.15、2.11)。

#### 4. 研商都市更新條例第9條公開評選作業要點(草案)會議 (2009.9.3) 及研商政府為主都市更新案公開評選實施者招商作業工作會議 (2009.9.25)

5. 召開都市更新條例施行細則第5條之1、第15條修正草案會議（2009.9.28）。
6. 召開「研商修正都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及都市更新建築容積獎勵辦法部分條文相關事宜」會議（2009.10.23）。
7. 內政部營建署召開「研商都市更新自力重建及整建維護補助計畫(初稿)第一次會議」（2009.11.24）。

#### 第四節 地政相關法制之變革

2009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、關於民法物權編用益物權之修正

依據2009年8月6日行政院與法務部發布之新聞稿所示，法務部擬具之民法物權編「用益物權」及「占有」部分及其施行法修正草案，已於同日由行政院院會議決通過，將函請司法院銜送立法院審議<sup>40</sup>。本次修正之重點如下：

**(一) 發揮用益物權之特有性質與社會機能，以達物盡其用；藉由物權法定與公示效力，穩定不動產之利用關係與確保交易安全**

1. 地上權：為發揮地上權之目的（土地之使用）、調和地上權之社會作用（促進土地利用，調和土地與地上物間之使用關係）、因應土地使用立體化之結果（土地之利用已不再限於地面上）以及區分地上權性質及效力之特殊性，為求體系完整，分設二節規範普通地上權（832~840）及區分地上權（840-1~840-6）。觀糞法務部新聞稿所舉之例，透過「地上權住宅」方式興建之一〇一大樓（消費者以低於市場行情之價格購買入住，地上權期限屆至時，土地所有權人得依契約取回土地及擁有房屋、或雙方透過續約之方式繼續使用）、設定一定空間之區分地上權所興建之貓空纜車，均係地上權活用之良好示範。
2. 刪除永佃權、新增農育權：永佃權之設定，將造成土地所有人與使用

<sup>40</sup> 立法院於2010年1月5日三讀通過，並於2010年2月3日經總統公布在案。

人之永久分離，影響農地之合理利用。且目前實務上受理永佃權設定登記案件甚少，甚至部分案件係基於為保障抵押權或保障農地所有權移轉之權利而設定，已扭曲永佃權之本旨，足見其權已無存在之價值，故刪除之，另配合我國農業政策，增訂「農育權」一章，建立以農業使用收益為內容之用益物權體系，以符實際需要。

3. 不動產役權：隨社會之進步，不動產役權之內容變化多端，具有多樣性，現行規定僅限於土地之利用關係已難滿足實際需要，故將現行「地役權」修正為「不動產役權」。不動產役權係以他人之不動產承受一定負擔以提高自己不動產利用價值之物權，具有以有限成本實現提升不動產資源利用效率之重要社會功能。因此，新法明文例示不動產役權之便宜類型，以利社會之運用，並便於地政機關為便宜具體內容之登記。故稱不動產役權者，係以他人不動產供自己不動產通行、引水（積極類型）、採光、眺望（消極類型）、電信（可能是積極、消極或兼具）或其他以特定便宜之用為目的之權（851）。
4. 典權：本次修正增修14條，使典權制度更加完善。而投資者為籌措資金，可將閒置不用之不動產出典第三人使用收益，期限最長為30年。

## (二) 占有制度之實用化，以確保物權秩序之穩定及保障交易安全

本次修法將以往爭議問題，選取學說與實務之見解明文化，加強占有制度之保護功能。

## 二、關於土地登記規則之修正

443

為配合物權通則及所有權章之修正<sup>41</sup>，辦理相關登記作業，及應實務作業需求，爰修正土地登記規則部分條文，以應時宜。內政部地政司自2月12日起至4月13日召開五次會議，獲致共識後送法規會審議，嗣於2009年7月6日修正發布，其中除第39條同年11月23日施行外，自7月23日施行。此次共計修

<sup>41</sup> 民法物權編暨其施行法部分條文（通則章及所有權章）於2009年1月23日修正公布，並自公布後六個月施行，且同法總則及親屬編亦多有修正。詳參2009年房地產產業年鑑第178~184頁。

正十九條、新增五條、刪除一條，其修正要點如下：

#### (一) 配合物權通則之修正：

1. 增訂依習慣形成之物權應辦理登記（4）
2. 修正停止受理申請登記案件之除外規定（70）
3. 申請拋棄土地權利登記之處理方式（143 II）

#### (二) 配合區分所有建物之修正<sup>42</sup>

1. 修正申請第一次登記應附文件之規定（79）。
2. 修正單獨申請登記之規定（80）
3. 修正共有部分登記方式之規定（81）
4. 爰刪除現行條文第82條。
5. 增訂逕為辦理建物基地號變更登記之規定（89）
6. 增訂分離出賣，涉及優先購買權之規定（97）

#### (三) 共有物分割登記之修正

1. 增訂法院裁判共有物分割，所生法定抵押權之登記（100-1）
2. 原應有部分設定抵押權之處理規定（107）

#### (四) 增訂共有物使用管理專節

1. 辦理登記方式及通知義務等（155-1）
2. 專簿閱覽、複印及其收費（155-2）
3. 內容變更登記時，登記簿及專簿之處理（155-3）

#### (五) 其他之修正

1. 增訂申請提供土地登記及地價資料之分類、內容及資格等規定（24-1）

<sup>42</sup> 民法799條修正，不僅土地登記規則要配合修正，連動影響到地及測量實施規則，且因監察院糾正虛坪問題，影響層面至為深遠。

2. 修正登記機關逕為辦理住址變更登記後，無須將登記結果通知登記名義人之規定（28）
3. 修正父母或監護人為未成年人、受監護宣告之人購買或處分不動產之規定（39）
4. 增列登記義務人親自到場申請登記應提出身分證明文件種類之規定（40）

### 三、監察院糾正「虛坪」問題及其後續之因應

由於房地產交易實務上，長期以來存在許多不公平之現象，包括虛坪過大、公設分配不均等問題，引起監察院重視並介入調查，且於2009年9月3日通過糾正內政部之糾正案文指出：「國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，而內政部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔；且對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、建物公共設施之計算標準、房屋買賣發生誤差之相互找補尚乏合理妥適之規範等事宜，放任不管；又公寓大廈管理條例第4條、第7條與第56條第3項於建物產權登記互為矛盾，建物登記面積多於建管執照面積，給予建商『灌虛坪』機會，該部卻怠惰修法，放任民眾權益受損，均有疏失，爰依法提案糾正。」（2009年9月8日（98）院台內字第0981900719號函）<sup>43</sup>

內政部乃火速於9月14日召開研商「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」並獲致會議結論，摘錄如下（內政部98.9.28內授中辦地字第0980725569號）：

- （一）關於「建築法規不斷放寬不計入容積項目應否檢討限縮」之決議：**  
請營建署於爾後檢討免計容積之條件與規模上限時，有關容積計算的規

<sup>43</sup> 參閱監察院公報第2671期第1~7頁。並請參閱拙著「房屋買賣的虛坪問題與解決之道」載於住展雜誌(第340期) (2009/11/25出版)



定，請深入探討目前鼓勵建築設計的措施，以目前免計容積的方式來處理或是改採國外的方式較為適當。

- (二) 關於「區分所有建物之附屬建物及共用部分有無辦理登記之必要？抑或僅以計入容積部分者方予辦理測量登記」之決議：有關建物登記面積究採僅計入容積部分辦理登記，或採不計入容積部分亦可登記，請地政司研處。另有關登記之項目，目前討論概分為1、維持現行的作法；2、參考國外案例，採以室內淨面積為主；3、採折衷方式，於現行的架構下進行調整，並針對附屬建物登記項目再行研討是否辦理登記，亦請地政司併案研議。
- (三) 關於「土地法需否增訂建物登記之規定，抑或須另訂不動產登記法律規範」之決議：建物登記宜以法律為之，惟究採修正或增訂土地法的相關規定，抑或另立新法，請地政司再行研議。惟法務部所提目前民法區分所有建築物之規定及土地法有關不動產糾紛調處之機制已足夠之意見，亦予尊重。
- (四) 關於「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定一定範圍之誤差不找補，及以房屋總坪數計價應否檢討改進？又附屬建物、共用部分單價與主建物單價相同是否公允？得否僅以主建物（即實坪）計價？」之決議：為杜交易糾紛，內政部已研提預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項修正草案，將主建物、附屬建物、共同使用分別列明面積及價格，並增列主建物面積占本房屋登記總面積之比例，及刪除「誤差在1%以內買賣雙方互不找補」規定。爾後房屋銷售時，消費者可得知建物面積計算之內容及其詳細項目，利於房屋交易資訊透明度之建立（詳後述）。
- (五) 關於「建管機關應否規範區分所有建物共用部分興建之上限比例及其比例之計算標準為何？須否統一規範公設比(分子、分母)之計算標準」之決議：公設比宜有一明確定義，究竟是誰與誰比(即分子、分母需定義出來)。為避免不動產業以不當廣告行為誤導交易相對人，不動產廣告中需否規範公設比之計算方式，請公平會研處。



(六) 關於「公寓大廈管理條例第4條、第7條與第56條第3項於建物產權登記是否矛盾」之決議：本案屬公寓大廈管理條例法律條文內容矛盾問題，請營建署未來朝向廢除公寓大廈管理條例第56條第3項規定的方式處理。

(七) 關於「建物登記面積與建管執照面積之計算應否採一致之計算標準」之決議：請地政司研議得否改以建管機關依法計算之面積辦理登記，即以建管機關核發使用執照及其竣工平面圖所載項目及面積辦理登記，地政機關不再辦理建物第一次測量。

#### 四、地籍測量實施規則修正進度

自國土測繪法2007年3月21日公布施行後，業已明定「基本測量」（第二章）專章，並授權（同年11月15日）訂定基本測量實施規則，依國土測繪法第17條規定，地籍測量係屬應用測量，應依基本控制測量及加密控制測量成果辦理。故地籍測量法規，應僅就地籍測量部分加以規範，至於，控制測量部分則應回歸國土測繪法及基本測量實施規則之規定，加以，國內房屋交易長久存在之「虛坪」問題，損害購屋人權益，為積極解決「虛坪」問題，內政部自2009年7月28日起，即開始研商地籍測量實施規則之修正。

此間，除第1次會議修正通過第259條及第263條，並於第2次至第6次會議，先行討論本修正草案前3編，偏屬測量專業技術性之相關條文，惟關於「虛坪」問題，則於監察院通過糾正後，內政部有下列會議之研商：

- (一) 10月13日邀集相關機關召開研商「建物面積統一及附屬建物測繪登記」會議，並獲共識如下：「建物登記面積與建管執照面積採一致之計算標準，不僅可減少行政資源重複浪費，更可減少購屋糾紛，並確保消費者之權益，是與會機關代表一致同意採甲案，即以牆壁中心（壁心說）為計算範圍辦理建物之測繪登記。」及「屋簷或雨遮者，因其效用甚微，且未具構造上及使用上可獨立之要件，不再辦理測繪登記。至於陽台可供生活空間使用，且符合前開要件，得予以測繪登記。」
- (二) 12月29日召開第7次會議，內政部對涉及建物面積計算標準及陽臺、屋簷或雨遮等附屬建物之測繪等相關事宜，研擬修正草案第273條第三款

將「三、前二款之建物……，其竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者」中之「、屋簷或雨遮」修正刪除，以期解決虛坪問題，惟因建商公會強力反對及部分民意代表施壓，以致議事進行並不順利<sup>44</sup>。

## 五、預售屋定型化契約應記載及不得記載事項暨其範本修正

「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售屋買賣契約書範本」及「預售屋買賣契約書範本簽約注意事項」修正草案（自2006年4月起）歷經數年，二十多次的研商會議，終於在2009年10月30日公告（2010年5月1日施行），茲將其修正重點摘錄如下：

- （一）配合民法物權編第799條及土地登記規則規定，將條文中「共同使用部分」及「產權登記」文字修正為「共有部分」及「所有權移轉登記」。
- （二）依據消保法第11-1條之一規定及參照預售停車位買賣定型化契約應記載事項第一點規定，增訂契約審閱期（不得少於五日）條文。（應記載1點）
- （三）為強化預售屋交易資訊透明，增訂：
  1. 揭示主建物面積比：「主建物面積占本房屋登記總面積之比例\_\_\_%」（應記載4點第2款第4目、範本第3條第2款第4目）。
  2. 分別計價：（二）除房屋價款應標示外，尚須將主建物（室內建坪）、附屬建物（陽臺、雨遮等）、共有部分（門廳、走道等）三部分之面積及價格應分別計列，主要係為促進預售屋交易價格公開化、透明化（應記載7點第2款、範本第6條第2款），並作為消費者選購預售屋時之參考比較<sup>45</sup>。
- （四）廢除容許誤差：應記載事項第六點第二款及範本第五條第二款關於房屋面積誤差及其價款找補條款，將原「房屋面積誤差1%以內互不找補」之規定，修正為「有誤差就找補」；即面積若有誤差，買賣雙方均應互相找補。其中主建物或本房屋登記面積如有誤差，其不足部分

- 超過3%時，買方亦得選擇解除契約。
- (五) 配合中央銀行利率調整，將買方遲延利息「萬分之五單利計算」文字修正為「萬分之二單利計算」（應記載九點及第14點、範本第八條及第14條）。
- (六) 配合公寓大廈管理條例第18條第2項規定，修正應記載事項第16點及範本第16條部分文字。
- (七) 新增應記載事項第20點條文「（一）買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。  
（二）前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。」。
- (八) 配合民法第513條規定，重行研修應記載事項第23點及範本第23條有關賣方之瑕疵擔保責任。
- (九) 參照不動產經紀業管理條例第22條規定，增定範本頁末經紀業及經紀人員簽章，以示負責。
- (十) 參照「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」的修訂，對於賣方有違反公平交易法第24條規定之虞的銷售預售屋行為

<sup>44</sup> 甚至於2010年2月8日擬召開第8次會議研商，亦因某位立委關切而臨時喊停。

<sup>45</sup> 主建物、附屬建物及共有部分各有不同的功能，其各部分面積所占比例，因消費族群及個別建案而有不同。至於如何計價，主管機關無從訂定統一標準，蓋「預售屋之買賣價格，除受市場供給面及需求面影響外，並因個案所處區位、功能及建築物造價成本不同，售價亦有不同，故預售屋買賣價格宜回歸市場機制，視個案情形而定，不宜亦無法由政府明訂定價之統一規則」（行政院2009年12月2日院臺專字第0980076618 號函）。而建築業者，如採「均一價」又將涉及公平交易法第14條之聯合行為，故此一變革將在2010年造成業界一定騷動，值得關注。

態樣，重行修定預售屋買賣契約書範本簽約注意事項第2點（契約審閱）、第6點（共有部分項目、面積及面積分配比例計算）及第10點（房地產權移轉登記期限）部分文字。

（十一）依據公寓大廈管理條例第56條、第57條及第60條規定，重行修定範本簽約注意事項第11點（住戶規約草約）部分文字。

（十二）依據不動產經紀業管理條例第22條、第23條規定增訂範本簽約注意事項第18點（經紀業及經紀人員之責任）。

## 六、遺產及贈與稅法暨其施行細則之修正

遺產及贈與稅法於2009年1月12日完成立法，並於同年1月21日公布施行後，除稅率結構作重大調整（提高免稅額、稅率調降為10%）外，並針對實務抵繳部分，增訂作項限制<sup>46</sup>。之後，財政部對於施行細則提出研修，惟第44條原擬對公共設施保留地之抵繳配合母法第30條第4項而修正<sup>47</sup>，惟並未如願通過法規審議，財政部再接再厲，故有二階段之修正：

### （一）第一階段：

於同年9月17日修正，本次計修正16條、刪除1條及增訂2條，其修正要點如下：

1. 配合消費者債務清理條例之施行，增訂依該條例更生、清算而免除之債務，非屬本法第5條第1款之贈與；以及依該條例更生、清算致

<sup>46</sup> 詳參2009年房地產產業年鑑第184~186頁。

<sup>47</sup> 按鑑於現行公共設施保留地之抵繳價值係按公告現值計算，而該等土地之市價與公告土地現值差距甚大，為杜有心人士藉買進此類土地抵繳稅款之投機現象，並避免侵蝕稅收，同時兼顧已取得公共設施保留地者之權益，爰參酌本法第三十條第四項抵繳實物規範意旨，故財政部於2009.4.29預告施行細則第四十四條修正草案明定僅得在「依第三項計算之限額」內以該項財產申請抵繳遺產稅款。所稱第限額之計算公式如下：公共設施保留地得抵繳遺產稅或贈與稅之限額＝依本法計算之遺產稅或贈與稅 ×（申請抵繳之公共設施保留地財產價值 ÷ 全部遺產總額或受贈財產總額）

- 債權全部或一部不能取償，經取具和解契約或法院裁定書者，為本法第16條第13款所稱債權及其他請求權不能收取或行使之情形（第2條及第9-1條）。
2. 捐贈不動產經核准不計入遺產總額者，納稅義務人辦理產權移轉登記之期限，由現行之2年修正為1年（第7條）。
  3. 配合本法第17條第1項第4款規定，將「殘障特別扣除額」修正為「身心障礙特別扣除額」，並配合身心障礙者權益保障法及精神衛生法之修正，修正申報該項扣除額所應檢附之證明文件。（第10-2條）。
  4. 有關農業用地，係依農業發展條例規定認定，而該條例第3條第10款就農業用地之內涵已定有明文，爰刪除第11條有關農業用地之定義規定。
  5. 增訂依本法第17條之1第1項規定經核准自遺產總額中扣除生存配偶剩餘財產差額分配請求權，而未依同條第2項所定期限給付該請求權金額之財產予被繼承人之配偶者，應依法補徵遺產稅及加計利息，以及已依期限給付該請求權金額之財產予被繼承人之配偶者，其財產價值之估算方式（第11條之1及第40條之1）。
  6. 配合民法總則將「禁治產宣告」修正為「監護宣告」，爰將「禁治產人」修正為「受監護宣告之人」（第22條）。
  7. 增訂在證券商營業處所買賣興櫃股票之估價方式；另增訂未上市、未上櫃且非興櫃之股份有限公司股票，依規定應按繼承開始日或贈與日該公司資產淨值估定時，其應調整估價之情形。（第28條及第29條）。
  8. 遺產或贈與財產價值之估定，本法及本細則無規定者，定明應依市場價值估定之（第41條）。
  9. 為符稽徵實務，修正納稅義務人辦理實物抵繳應檢送之文件（第49條）。
  10. 抵繳遺產稅或贈與稅之實物為公共設施保留地者，現行按財政收支劃分法規定之分給成數分別移轉登記為國、直轄市、市、鄉（鎮、市）有之規定，修正為以該公共設施保留地係坐落於收入歸屬之直轄市、市、鄉（鎮、市）轄區內者為限。另增訂管理機關辦理抵繳實物變價作業所須墊繳之規費、管理及處分費用，亦



得自抵繳實物之收益及變賣或放領後之價款抵償（第51條）。

## （二）第二階段：

嗣後，針對第44條部分，財政部再接再勵提出修正版本，終於2010年1月13日完成修正，依修正後之規定，自98年01月23日起發生繼承或贈與案件，申請以公共設施保留地抵繳時，分為兩類：

1. 得全額抵繳：須符下列條件者，得以全數抵繳

- （1）於劃設前已為被繼承人或贈與人所有，或於劃設後因繼承移轉予被繼承人或贈與人所有。
- （2）且於劃設後至該次移轉前未曾以繼承以外原因移轉者。

2. 依比例抵繳：以依下列公式計算之金額為限：

公共設施保留地得抵繳遺產稅或贈與稅之限額 = 依本法計算之  
應納遺產稅額或贈與稅額 × (申請抵繳之公共設施保留地財產價值  
÷ 全部遺產總額或受贈財產總額)

## 七、土地稅法之修正

土地稅法部分條文修正於2009年12月11日立法院三讀通過98年12月30日公布，其修正重點內容如下：

- （一）關於區段徵收抵價地前次移轉現值之修正：按繼承前領回之區段徵收抵價地，其發回價格係政府所定，且價格通常高於公告現值，然而繼承後再行移轉時，因現行土地稅法第31條第2項規定：「前項第一款所稱之原規定地價，依平均地權條例之規定；所稱前次移轉時核計土地增值稅之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告現值。」故財政部相關函釋均認為已非重劃後之第一次移轉，除不適用土地稅法第39條減徵土地增值稅之規定外，其土地增值稅計算仍以繼承時公告現值為準，造成民眾雙重不利益，不符原立法精神。爰經立委張慶忠等人提案修正該條第二項，增列但書規定：「但繼承前依第三十條之一第三款規定領回區段徵收抵價地之地價，高於繼承開始時該土地之公告現值者，應從高認定」。
- （二）增訂自用住宅用地「一生一屋」的適用要件：本次修正土地稅法第34條



增訂第5項規定後，如符合下列各款規定者，即不受前項「一生一次」的限制，亦即，土地所有權人縱已適用優惠稅率之後，仍保有「一生一屋」適用優惠稅率的機會：

1. 出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過三·五公畝部分。
2. 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
3. 出售前持有該土地六年以上。
4. 居住的限制：土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。
5. 其他使用的限制：出售前五年內，無供營業使用或出租。

## 八、稅捐稽徵法部分條文修正

稅捐稽徵法在2009年間數次之修正，攸關納稅人之權利義務至為深鉅，茲將修正重點分述如下：

### (一) 關於更正退稅之修正

2009年1月21日公布修正第28條增訂第2項<sup>48</sup>：「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；屆期末申請者，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

<sup>48</sup> 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）。

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；屆期末申請者，不得再行申請」對於納稅義務人而言，應是一項福音。

## （二）實質課稅原則入法

2009年5月13日公布增訂第12條之1條文；並修正第24條、第33條及第48條之1條文，其內容如下：

1. 為避免納稅義務人質疑稅捐稽徵機關濫用實質課稅原則，造成徵納雙方之爭議，於稅捐稽徵法第12條之1明定實質課稅原則：「涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據。前項課徵租稅構成要件事實之認定，稅捐稽徵機關就其事實有舉證之責任。納稅義務人依本法及稅法規定所負之協力義務，不因前項規定而免除。」。
2. 第24條增訂第4項規定：「財政部函請內政部入出國及移民署限制出境時，應同時以書面敘明理由並附記救濟程序通知當事人，依法送達。」
3. 為避免納稅義務人無法預期其納稅資料被相關機關與人員處理及運用之情形，修正稅捐稽徵法第33條第3項規定：「經財政部核定獲得租稅資訊之政府機關或人員不可就其所獲取之租稅資訊，另作其他目的之使用，且……，如有洩漏情事，準用同項對稽徵人員洩漏秘密之規定。」，以加強納稅義務人課稅資料之保護。
4. 另稅捐稽徵法第48條之1部分，僅作文字修正<sup>49</sup>，不影響現行法條所規範之實質內容。

財政部表示，本次稅捐稽徵法增訂第12條之1並修正部分條文，其中實質課稅原則之明文化，可減少徵納雙方爭議並疏減訟源；至明

定財政部函請內政部入出國及移民署限制出境時，應同時以書面敘明理由並附記救濟程序通知當事人，依法送達，及獲得租稅資訊之政府機關或人員不可就其所獲取之資訊，另作其他目的使用，則可落實納稅義務人權利之保護。

### （三）租稅刑責回歸刑法之修正

鑑於現行第47條規定係由負責人代罰，惟目前公司多採公司治理及專業經理人制度，由名義負責人代罰，而非實際行為人負責，難謂公允，況現今實務上公司登記之負責人為法人者甚多，則代罰之人為登記為負責人之公司？抑或該公司之董事長？將產生疑義，是以現行規定實有修正之必要，回歸適用刑法總則有關正犯、共犯、教唆、幫助、未遂犯等規定辦理，亦即由實際負責（行為）人負稅捐稽徵法第41條之罰責<sup>49</sup>。爰經立法委員提案於2009年5月27日修正第47條增列第二項「前項規定之人與實際負責業務之人不同時，以實際負責業務之人為準。」

### （四）關於納稅義務人權利保護之修正

為適切保護納稅義務人，確保依法公平納稅及實現法治國家之課稅程序，以期增進徵納雙方之互信及和諧，並與國際接軌，財政部參據行政院賦稅改革委員會「納稅人權利保護之研究」及「營業稅簡化稅政之研究」兩項議題建議，併同檢討其他應修正條文，所擬具之「稅捐稽徵法部分條文修正草案」業經<sup>51</sup>立法院2009年12月15日三讀通過（2010年1月6日公布），增訂『納稅義務人權利之保護』專章及

<sup>49</sup> 按、立委盧秀燕971231等原提案修正刪除「未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查之案件」等字，惟審議時未獲通過，仍維持原條文。參第7屆第3會期財政委員會2009年4月15日第11次全體委員會議事錄及立法院公報第98卷第23期委員會紀錄第89頁。

<sup>50</sup> 本條係由民進黨團提案逕付二讀，參法院公報第98卷第22期院會紀錄第4頁及第98卷第26期院會紀錄第179頁。

營利事業違反憑證義務之處罰金額上限等，其修正重點如下：

1. 納稅義務人權利之保護：增訂第1章之1「納稅義務人權利之保護」，其意旨為：

- (1) 貫徹租稅法律主義：憲法第十九條規定，人民有依法律納稅之義務，係指人民有依據法律所定之納稅主體、稅目、稅率、納稅方法及納稅期間等，負納稅義務之意<sup>51</sup>。是財政部依本法或稅法所發布之法規命令及行政規則如逾越法律本旨，將影響人民法定納稅義務，與租稅法律主義有悖，爰增訂第11-3規定，「法規命令及行政規則，不得增加或減免納稅義務人法定之納稅義務」。
- (2) 租稅優惠應明定實施年限並符合比例原則：國家資源有限，租稅優惠必須兼顧課稅公平及社會正義，以免浮濫，爰於第11-4條第1項定明稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，俾符比例原則，並保障全體納稅義務人。
- (3) 落實稅捐調查正當程序：為保障納稅義務人並提升稅捐調查效率，於11-5條第1項定明稅捐稽徵機關或財政部賦稅署指定之調查人員於進行調查前，以及被調查者委任代理人時，雙方應踐行之程序。惟考量部分稅捐調查案件，需至營業處所調查實況（例如稽查統一發票開立情形），為達稽徵及調查目的，性質上不宜以書面先行通知被調查者，爰予除外規定，以資周延。第2項又明定，被調查者或其代理人經稅捐稽徵機關或財政部賦稅署之許可，得偕同輔佐人到場接受調查或備詢。
- (4) 故意以不正當方法取得之自白不具證據力：課稅及處罰之調查，應遵守正當法律程序，違法調查之事實，不得據以課稅或處罰，爰於第11-6條明定，故意以不正當方法取得之自白且與事實不相符者，不得作為課稅或處罰之證據。
- (5) 暢通徵納雙方溝通管道：為加強便民服務，有效處理陳情案件

<sup>51</sup> 行政院於2009年10月15日第3166次院會決議通過

<sup>52</sup> 參照司法院釋字第三六七號、第三八五號、第四一三號、第四一五號及第五六六號等解釋意旨。

及保障納稅義務人，於第11-7條明定，稅捐稽徵機關應設置適當場所，聆聽陳情或解答納稅義務人問題，以暢通溝通管道。

2. 增訂第25-1條規定「依本法或稅法規定應補、應退或應移送強制執行之稅捐在一定金額以下者，財政部得視實際需要，報請行政院核定免徵、免退或免予移送強制執行」。
3. 增訂第44條第2項規定，營利事業違反憑證義務之處罰金額上限新臺幣（下同）100萬元，俾責罰相當。

## 九、結語

回顧2009年，地政士相關之法制變動，仍舊迅速而龐雜，令人目不暇給，尤以，監察院對於建物之測量登記所通過糾正案，相對的地政與營建機關必須檢討相關法制，包括「雨遮、屋簷與陽台」可否以「附屬建物」辦理登記，以及「專有部分與共有部分之界限為何」會牽動專有部分之測繪標準，對於土地登記制度之變革，至為重要，值得繼續關注。

文末，關於「雙地政士」之問題，希望地政士與仲介兩業之間能本於合者兩利，深入研酌商討「標準作業流程」，以保護雙方當事人權益，並有效促成交易契約之簽訂，共創雙贏。

信義房屋

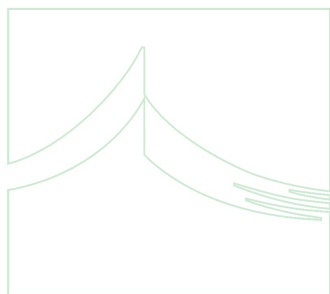


2010

Taiwan Real Estate Almanac

台灣地區房地產年鑑

Taiwan Real Estate Almanac



信義房屋