



第四章 2010年地政士之發展概況

林旺根¹

壹、引言

地政士²2010年受到法制面有民法物權編（用益物權及占有章）、土地登記規則之修正，及制度之改革（小至「雨遮」應否登記，大到登記法制化之問題），均屬地政士執業之根本問題；加以，行政機關推動不動產交易透明化，在不動產經紀業管理條例修正草案增訂規範，地政士在今後之執業過程，應如何配合或因應，亦值得關注；此外，監察院繼「虛坪」糾正案後，乘勝追擊，繼而通過對內政部關於「獎停」及「容積政策」之糾正案，對於土地登記規費（及登記儲金）亦進行調查，使地政、營建等機關必須檢討相關法規制度，均對本業有其一定程度之影響。而在經濟面，北臺灣房價居高不下，學者憂心是否面臨「泡沫化」，而且在弱勢團體組成「社會住宅推動聯盟」及輿論壓力下，政府已逐步提出「打房」之管制措施（如房貸成數、豪宅稅及奢侈稅等之研議），可否房地產健全發展，亦為本業無法置身事外之關切議題。

- ¹ 中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長
- ² 地政士之沿革，請參閱拙文「地政士」載於「2006年臺灣地區房地產年鑑」之年鑑。
- ³ 請參閱「2009年臺灣地區房地產年鑑」第 152 頁。
- ⁴ 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。」

貳、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³：

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的執業⁴，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。

(二)地政士之分布狀況

地政士目前執業人數，截至2010年12月底，申請開業執照者達11,806人，惟據全聯會2009年底統計(至截稿前2010年尚未統計)各公會之人數僅達10,825人(表4-4-1)，兩者相差954人，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。

表 4-4-1 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(2010.12.31)			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	1,993	1,172	821	27	16.88%	1,735
2	新北市	呂政源	1,546	936	610	1,586	964	622	40	13.43%	1,403
3	台中市	姚明宜	1,058	523	535	1,060	520	540	2	14.23%	1,020
	原台中縣	吳秋津	616	356	260	620	356	264	4		585
4	台南市	秦立山	618	311	307	626	316	310	8	8.42%	580
	原台南縣	吳文俊	366	215	151	368	215	153	2		356
5	高雄市	陳安正	1,032	566	466	1,049	575	474	17	12.10%	900
	原高雄縣	陳星政	379	221	158	379	219	160	0		358
6	基隆市	黃惠卿	144	78	66	144	78	66	0	1.22%	135

7	新竹市	曾明清	185	109	76	191	112	79	6	1.62%	181
8	嘉義市	鄭玄豐	220	116	104	215	110	105	-5	1.82%	211
9	宜蘭縣	陳憲政	215	145	70	219	143	76	4	1.85%	202
10	桃園縣	邱辰勇	1,014	558	456	1,030	568	462	16	8.72%	972
11	新竹縣	曾玉麟	210	121	89	212	122	90	2	1.80%	202
12	苗栗縣	葉錫欽	192	110	82	192	110	82	0	1.63%	183
13	彰化縣	施弘謀	575	325	250	573	324	249	-2	4.85%	550
14	南投縣	王又興	241	141	100	247	145	102	6	2.09%	232
15	雲林縣	林志星	296	205	91	295	203	92	-1	2.50%	282
16	嘉義縣	林嘉榮	171	109	62	167	105	62	-4	1.41%	162
17	屏東縣	梁如	356	229	127	358	231	127	2	3.03%	349
18	台東縣	李瑞炤	106	61	45	108	63	45	2	0.91%	97
19	花蓮縣	劉義豐	144	76	68	145	79	66	1	1.23%	140
20	澎湖縣	謝美香	17	5	12	16	5	11	-1	0.14%	17
21	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	11,806	6,742	5,064	126	100.00%	10,852

資料來源：內政部及地政士公會全聯會

由上表⁶進一步分析，以開業人數為準，現有地政士絕大部分在都會化地區執業，已升格五都（直轄市）及省轄市部分，計有8,231人（不包括桃園、彰化縣），佔總會員數69.72%⁵。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2010年共舉辦九次，因考題趨嚴，共錄取1,491人，錄取率低，平均只有7.17%而已⁶（參閱表4-4-2）。

⁵ 如包括桃園、彰化縣，合計9,834人，則占總人數之83.30%。

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。

表4-4-2 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%
	2010	6,401	3,356	52.43%	231	6.88%
	小計	41,938	20,782	49.03%	1,491	7.17%

資料來源：考選部，作者自行整理

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、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2010年12月底止，申請地政士證書者，僅有26,401人，領有地政士開業執照者，計有11,207人，占領地政士證書總人數42.45%，其中具有簽證人資格者僅174人，僅占開業執照者1.55%，不過，地政士之登記助理員卻逐年增加，至2010年底已有5,843人。其原因大致如下：

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、轉業或歇業未申請而失效。
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。
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4-4-3 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	前期比較
證書	25,799	26,187	26,401	214
開業執照	11,706	11,803	11,207	-596
助理員	5,537	5,799	5,843	44
簽證人	176	175	174	-1
簽證案件	14,723件	18,018件	19,127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「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歲間之人數2010年5,177人，比2009年的5,318人，減少141人；50歲以上2010年6,512人，較諸2009年的6,029人，則增加483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

具地政士有效執照者					
統計範圍	2009年12月31日				
年齡層	總計	男	女	比例	與前一年比
20歲以下	1	1	0	0.01%	0.01%
20歲-29歲	81	33	48	0.68%	0.01%
30歲-39歲	1316	604	712	11.12%	-2.31%
40歲-49歲	3921	2152	1769	33.14%	-0.85%
50歲-59歲	4341	2301	2040	36.69%	1.17%
60歲以上	2171	1668	503	18.35%	1.97%
總計	11831	6759	5072	100.00%	
統計範圍	2010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%	-0.01%
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%
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%	

資料來源：內政部地政司

⁷ 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。



再以2010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9,782人，占總開業人數之87.29%，反之，20至39歲的人數，只有有1,424人，占總開業人數之12.71%，其中20~29歲部分，僅有112人，占1.00%。

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2010年底，地政士普考合計只有1,491人及格，錄取率偏低（7.17%），更有密切之關連⁷。

另以「地政士之年齡層與性別統計表之二」（表4-4-5）之開業人數之性別與年齡層加以分析：

1.40歲以上之開業人數分析：

- （1）2008年有10,057人，男性有5,922人，占總開業人數之50.58%，女性有4,135人，占總開業人數之35.31%。
- （2）2009年有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51.74%，女性有4,312人，占總開業人數之36.45%，女性比例較2008年增加1.14%。
- （3）2010年有9,782人，占總開業人數之87.29%，男性有5,720人，占總開業人數之51.04%，女性有4,062人，占總開業人數之36.25%，女性比例較2009年減少0.25%；女性比例似已轉趨穩定。

2.20~39歲之開業人數分析：

- （1）2008年計1,652人，男性只有772人，占總開業人數之6.59%，女性有880人，占總開業人數之7.52%。
- （2）2009年計1,398人，男性只有638人，占總開業人數之5.39%，女性有760人，占總開業人數之6.42%，女性比例較2008年減少1.10%。
- （3）2010年計1,424人，男性只有663人，占總開業人數之5.92%，女性有760人，占總開業人數之6.79%，女性比例較2009年增加0.37%。

可見，年輕女性執業人數，較男性人數為多（三年加總，男行與女性人數比例為46.33%與53.67%之比，女性較多於男性2.44%）。

表4-4-5 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%	50.58%	35.31%
	39歲以下	1,652	772	880
	比例	14.11%	6.59%	7.52%
2009	40歲以上	10,433	6,121	4,312
	比例	88.18%	51.74%	36.45%
	39歲以下	1,398	638	760
	比例	11.82%	5.39%	6.42%
2010	40歲以上	9,782	5,720	4,062
	比例	87.29%	51.04%	36.25%
	39歲以下	1,424	663	761
	比例	12.71%	5.92%	6.79%

資料來源：內政部地政司

五、地政士執業面臨之政、經議題與房屋交易與登記之分析

(一)2010年與房地產有關之政、經議題

自2008年受到國際金融風暴之嚴重影響，房地產市場走勢當然亦隨之急凍。自2009年1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，遺產及贈與稅之稅率大幅下降後，國內資金充裕，造成都會區房地產價格急速上揚。根據學者所指「這是最好的時代，也是最壞的時代」，縱觀2010年，都會區住宅房價已經達到相對高點，故在2010年房地產的概況大致分述如下⁸：

⁸ 參閱張金鶚教授於「國家競爭力系列4：健全房地產市場」之「房價交易制度資訊透明化（資訊面）」專題簡報第28~29頁

1. 供給面：新推個案市場價格大漲、成交量持穩。
2. 需求面：北市房價所得比屢創新高(11倍)⁹，且民眾普遍認為房價不合理，造成民怨。
3. 景氣面：房地產市場受到經濟復甦、資金充沛、ECFA預期濃厚、五都選舉結果等因素影響，年底房地產景氣達到黃紅燈。
4. 政策面：在2010年政府雖採部分管制措施，但房價未見明顯鬆動：
 - (1) 央行實施針對性審慎措施：中央銀行為加強金融機構控管不動產授信風險，自2009年10月起即採行漸進措施，包括(1)道德說服、(2)加強統計資料蒐集分析、(3)進行專案金融檢查、(4)明文制訂一致性規範，控管土地抵押貸款及特定地區購屋貸款。至2010年12月31日起，將購屋貸款之特定地區(台北市及新北市10個行政區)增加三峽、林口及淡水三區，並將第二戶以上購屋貸款成數由七成降為六成¹⁰。
 - (2) 停止標售精華區土地：行政院長吳敦義2010年3月2日在立法院宣示，現在標售國有地等於「火上添油」，將暫停台北市精華區國有非公用土地標售。
 - (3) 社會住宅與合宜政策之推動：在民眾對高房價的痛苦指數逐年攀升下，弱勢族群更是被嚴重排擠，因此在2010年8月由弱勢團體主導¹¹成立「社會住宅推動聯盟」分別向政府及藍、綠兩黨市長候選人遊說後，且於同年10月13日拜會馬總統後，內政部進而於10月30日初步選定的十處社會住宅，並於31日向馬總統簡報，確定社會住宅政策¹²，採「只租不售」作法，讓弱勢民眾居有定所。此外，對於抑制房價部分，亦已選訂部分處所，以公辦都市更新方式興建合宜住宅，如機場捷運A7站及板橋浮洲地區等地，亦分別進行規劃。
 - (4) 豪宅稅及土地稅合理化之簡討：自從臺北市稅捐處2008年底放出課徵豪宅稅之風聲後，經建會亦於2010年4月15日研訂「健全房屋市場方

⁹ 房價所得比 (Price and Income Ratio, PIR值) 為購屋總價除以家庭年所得的比值，例如台北市中位數房價所得比14.1，代表平均每戶家庭要不吃不喝14.1年才買得起房子。依國際標準來看，PIR大於6屬負擔壓力嚴重，PIR大於10則是負擔極度嚴重。

¹⁰ 資料來源：中央銀行2011年3月10日「中央銀行業務報告」第19、20頁。

¹¹ 發起團體包括：少年權益聯盟、老人福利聯盟、伊甸基金會、社區居住聯盟、社會福利總盟、康復之友聯盟、都市改革組織、崔媽媽基金會、勞工陣線、智障者家長總會、殘障聯盟、勵馨基金會等若勢團體。

¹² 目前預定興建之位置，都在台北縣市，包括北市大安、萬華與松山等區，還有北縣的淡水、林口、中和與三重等鄉鎮市選址，可建總數約一千戶。

案」即納入檢討，並要求各縣市政府「對房地產短期異常波動地區機動檢討房屋現值。對於房價較高之住宅，透過房屋現值調整，合理課徵稅負¹³」。所謂豪宅稅，其實仍是房屋稅。按房屋稅是=房屋構造標準單價×面積×(1-折舊率×經歷年數)×地段率×稅率。地段率係依房屋稅條例第11條第3款規定，「按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」由於政府的相關建設支出，帶動商業繁榮，交通便捷，因此，商業愈繁榮、交通愈便捷的地區，地段率應調高使房屋稅增加¹⁴，以反映其繁榮程度及享有政府公共建設之利益。

- (5) 「土地增值稅公告現值應覈實反應市價」並請直轄市及縣(市)政府對「房地產短期異常波動地區機動檢討公告地價及公告現值」。內政部將研提修正平均地權條例，針對房價異常波動地區增訂得縮短公告土地現值之調整期間等規定。落實現行公告土地現值調整與市價一致政策，達到市價課徵土地增值稅目的¹⁵。

表4-4-6 2003~2010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M ²	與前一年比	比率	棟數	面積M ²	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%

資料來源：內政部，作者整理

¹³ 行政院2010年4月22日院臺經字第0990021410號函准予備查之「健全房屋市場方案」第14頁。

¹⁴ 房屋坐落「地段率」每三年應由不動產評價委員會重行評定一次，至於現行「房屋構造標準單價表」自1982年至今未再調整，目前實施所謂「豪宅稅」其實只是「更細緻訂定房屋標準單價及按地段率調整房屋現值」而已。

¹⁵ 參閱「財政部部長就「改善所得分配不公，縮短貧富差距」專題報告」載於立法院公報第99卷第87期委員會紀錄第134頁。

整體而言，2010年台灣房市受ECFA等利多因素之預期效應已達到高點，幾近達非理性繁榮階段，故上述政策面之管制措施，並未達到預期目標。不過，物極必反，學者對於2011年房市究竟是繼續榮景，或將帶來泡沫化之風暴？深表疑慮，吾輩在第一線執業，更無樂觀之權利。

(二)房屋交易與登記之關係

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4-4-6）¹⁶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，已略有帶動其他地區復甦知趨勢。

再以與「2009年與2010年各季建物登記、買賣與法拍數量比較表」（表4-4-7）所示，2010年前三季的建物登記面積都低於2009年前三季，總減少之件數達18,589件（面積減少3,671,336M²），占2009年前三季登記件數85,027件之21.86%，雖至2010年第四季則略為增加1,065件，惟整體而言仍是向下調整。

另從買賣及法拍數量比較，2010年前兩季得移轉面積均較2009前二季增加（買賣增加面積4,422,026M²、法拍增加面積703,297M²），因為登記案件數量為落後指標，看似繼續榮景，惟以第三季買賣、法拍均持減量（買賣增加面積642,690M²、法拍增加面積248,008M²），上述管制措施應有一定之影響。

¹⁶ 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。

表4-4-7 2009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	
	件數	面積(M ²)	件數	面積(M ²)	件數	面積(M ²)
2009Q1	32,314	8,107,813	68,557	7,102,916	4,476	623,291
2010Q1	23,648	6,506,010	95,340	10,578,679	6,061	887,690
增減	-8,666	-1,601,803	26,783	3,475,763	1,585	264,399
2009Q2	24,624	6,936,786	100,789	10,504,991	8,474	974,669
2010Q2	20,084	5,663,125	105,120	11,441,254	6,090	1,413,567
增減	-4,540	-1,273,661	4,331	936,263	-2,384	438,898
2009Q3	28,089	7,617,594	111,946	11,500,748	8,239	1,181,842
2010Q3	22,706	6,821,722	94,428	10,858,058	4,888	933,834
增減	-5,383	-795,872	-17,518	-642,690	-3,351	-248,008
2009Q4	23,442	6,491,714	107,006	11,374,301	7,524	1,129,304
2010Q4	24,507	6,949,671	111,801	12,370,143	5,139	741,495
增減	1,065	457,957	4,795	995,842	-2,385	-387,809

資料來源：內政部，作者整理

此外，再從「2009年與2010年台北縣、市之建物登記、買賣與法拍數量比較表」（表4-4-8）分析，2010年無論從建物第一次登記或買賣移轉之件數或面積數，均呈下滑，顯示，北二都的房市已有「價高量縮」高處不勝寒。

表4-4-8 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	
		棟數	面積(M ²)	棟數	面積(M ²)
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%
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%
增減		-7.49%	-6.19%	-1.66%	-0.60%

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2002年4月24日施行以來，已逾八年，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），業經行政院通過於2008年4月8日函送立法院審議；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¹⁷，惟迄今尚未續審。

為凝聚同業對修法之共識，2010年8月12日地政士公會全聯會邀集各公會，假立法院紅樓101會議室召開「地政士法修正草案」會議，並有林立法委員滄敏、翁立法委員金珠、謝立法委員國樑及立法委員黃昭順國會辦公室趙主任志勳、立法委員蔣乃辛國會辦公室蔣副主任邦文等蒞臨會場致意。會中針對上述較爭議之議題進行討論。之後並將會議結論重新整理作成「條文對照表」、「精簡說帖」版，於同年9月16日函送各市縣市地政士公會，並請積極請託轄區立法委員協助儘速完成立法。

此外，由於現行「地政士法」第30條規定，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，爰擬具修正草案¹⁸，將該條第2項文字「以1個為限」修正為「以1個為原則」。另為避免日後有2個以上同級公會同名之困擾，增訂但書規定，2個以上同級之公會，其名稱不得相同。案經行政院院會於2011年2月24日通過，將送請立法院審議。

¹⁷ 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年臺灣地區房地產年鑑」第161、162頁。

¹⁸ 不動產估價師法第24條有同樣之問題，故同時提案修正。

參、2010年之重大事件紀要

一、推動不動產交易安全

地政士於2010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)參與不動產經紀業管理條例修正之研商：

1. 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後（公聽會新增議題是資訊登錄），內政部經2010.4.23研商後，依法制程序報行政院審議，行政院院會於2010年9月16日通過，其內容除內政部所提修正草案24條之1資訊登錄外，尚增訂第24條之2規範雙方代理之規範。
2. 然而，行政院卻以「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」登錄的字眼，改為以「區段化、去除門牌、地號、建號、交易者識別化」登錄¹⁹；惟以此「模糊化」登錄之資訊，消費者無從與其擬購買標的之間，作合理之比較與修正，如此資訊，顯然毫無參考價值。更有甚者，上述立法之後，房仲業者者，可以先行將成交價格「模糊化」再行登錄，主管機關將如何辨識其真假？業者如虛偽登錄，雖有罰則，但因無法確認其偽冒，其罰則形同虛設；消費者仍無法看到實際交易資訊，只能霧裡看花，有何實益？！
3. 此外，行政院破天荒的於審查法案時，經行政院副院長陳建議，增訂草案第24條之2，對「同時受雙方委託經紀人」之原則規範；以建立不動產交易價格透明化機制，對於經營仲介業者，如同時要接受買賣或租賃雙方的委託，必須經當事人書面同意，並應遵守該條所定7款之規範，以公平原則告知雙方必要之資訊。

¹⁹ 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。



4.即使上述修正內容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，盼尋求有翻盤空間²⁰。故是否能順利完成立法，尚待觀察。

(二)參與不動產相關定行化契約書範本暨應記載事項修正之研商：

- 1.參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：自2009年10月30日內政部公告「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（2010.5.1實施），惟公布施行後，尚有部分條文產生執行爭議及部分議題未決（如是否強制履約保證），故經內政部研提修正案後，消保會組成專案小組經二次會議於2010年3月31日研商竣事，同年5月28日經消保會第176次委員會通過，內政部並於同年8月16日公告（2011.5.1實施），本次修正重點包括增訂強制履約保證制及雨遮不計價等規定（詳後述）。
- 2.參與行政院消費者保護委員會審議內政部所提「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」之會議計九次（2010.1.11至2011.1.5），審議之焦點議題（詳後述）。

(三)參與檢討「虛坪」（容積）及「獎停」之相關會議

- 1.一樓可否設置陽台之相關會議：由於國外並無一樓得設置陽台之案例，我國卻一直准於一樓設置陽台²¹，嗣經營建署於檢討「虛坪」會議後於2009年12月18日停止得設置陽台之適用後，建築師與建商公會對於得否於地面層外牆中心線或區劃中心線以外設置陽臺？如可設置陽臺應具有何等條件？產生疑義，故營建署分別於2010年4月14日、6月21日、8月日分別召開會議研商獲致在一定條件下，諸如自地面層外牆中心線或區劃中心線以

²⁰ 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】

²¹ 內政部於1994年9月22日函釋「基於規劃設計需要，依規定設置之陽台，於建築圖面上地面層外牆中心線或柱中心線或區劃中心線以外直上方有遮蓋物之投影範圍加註『陽台』，非法所不許。」

外挑（懸空）出一定高度，直上方有遮蓋物之平臺，始得設置陽台；陽臺如位於法定空地，依公寓大廈管理條例第58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²²。

2. 關於「獎停」²³問題之會議

- (1) 關於獎停法令依據之檢討：在檢討「虛坪」之際，2009年11月30日內政部亦針對「建築技術規則建築設計施工編第59條之2」進行檢討修正，該次會議初步認為並非停止增設停車空間之獎勵，僅因容積之獎勵涉及都市計畫容積管制，仍應回歸都市計畫控管，至為考量銜接問題，停止適用之過渡期間本署將參考與會人員意見彙整後，再行召會研商。
- (2) 監察院開始對「獎停」調查之後，內政部營建署更積極檢討，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畫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」）供各市縣政府修正現行增設停車空間鼓勵要點之參考。

(四) 參與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「公部門取得不動產交易價格之研究及價格平台建置」審查會議（2010.3.29、6.28、9.15）。
2. 內政部營建署召開「住宅及不動產數位資料庫建置」委託資訊服務案之審查會議（2010.4.1、7.13、9.9）。
3. 參加立法委員陳節如舉辦之「落實不動產交易價格資訊透明公聽會」（2010.5.28）

²² 2011年1月17日會議結論參照，並將以部函正式釋示並簽會本部法規委員會後發布

²³ 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。



4.參加行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處召開研商「不動產交易資訊透明化政策評估報告」一案相關事宜會議（2010.7.2）

二、參與國內學術研討

由於都會區房價高漲，成為民怨首位，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」由理事長王進祥主持，研討會主題包括「興建社會住宅及課徵空地稅能抑制房價嗎？」、「如何運用稅制改革手段抑制房價高漲？」、「如何建立健全之住宅政策？」，將由產官學研各界共同討論，對政府提出建言。

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，主要議題如下：

- 一、「興建社會住宅及課徵空地稅能抑制房價嗎？」－引言人：行政院秘書長林中森（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。
- 二、「如何運用稅制改革手段抑制房價高漲？」－引言人：台北大學不動產系教授李承嘉。與談人：台北市地政處處長陳錫禎、地政士全聯會理事長王國雄、估價師全聯會理事長卓輝華。
- 三、「如何建立健全之住宅政策？」－引言人：政治大學社科院院長楊松齡。與談人：內政部地政司副司長王靚琇、國土規劃中心董事長張元旭、消基會董事長蘇錦霞。

肆、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，特別是房地產市場的多樣式，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。

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²⁴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4-4-9）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²⁵（表4-4-10），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²⁶，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²⁷，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4-4-9 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	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%	

²⁴ 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」。

²⁵ 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。

²⁶ 地政界擁有雙照者非常普遍。

²⁷ 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（2011,2），已有2,600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23.20%；占受僱不動產經紀人總數更高達31.51%；與2009年比較人數雖增加205人，但比率卻減少0.35%。

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438人，占受僱不動產營業員總數僅有1.67%（表4-4-10）。

表4-4-10 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
開業地政士	11,638		19.02%	11,341		21.23%
經紀人證書	5,620	2,213	39.38%	6,024	2,408	39.97%
受僱經紀人	4,682	1,416	30.24%	4,867	1,452	29.83%
經紀營業員	105,235	2,390	2.27%	137,061	2,580	1.88%
受僱營業員	18,670	412	2.21%	19,153	425	2.22%
項目	2010年2月	地政士人數	比例	2011年2月	地政士人數	比例
開業地政士	11,814		20.27%	11,207		23.20%
經紀人證書	7,518	2,395	31.86%	8,251	2,600	31.51%
受僱經紀人	5,353	1,566	29.25%	6,263	1,839	29.36%
經紀營業員	91,683	1,528	1.67%	98,333	1,546	1.57%
受僱營業員	21,664	428	1.98%	26,299	438	1.67%

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」²⁸，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：」。

此一規範不具強制性，允由當事人自行選擇，但望地政士與仲介兩業之間，對於「雙地政士」之問題，因見解互易而衍生對立，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，兩業間應秉持相互輔成、共創雙贏的健康，尤其是，地政士同業間，避免形成對立，地政士公會應針對此一議題深入研酌商討「標準作業流程」²⁹，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，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。

三、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

²⁸ 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。

²⁹ 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」。

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：

- (1) 截至2010年10月已擇定145處（表4-4-11）優先都市更新單元進行都市更新事業，其中於北部地區有102處，占全部之70.35%；目前計有35處由政府實施或招商實施，目前已辦理9處公告招商作業，並有桃園市東門市場案進行議約中。

表4-4-11 政府主動辦理都市更新位置分布

地區	整合策劃	實施中		總計
		政府實施或招商實施	民間整合實施	
北部地區	58	22	22	102
中部地區	12	5	1	18
南部地區	10	5	1	16
東部及離島地區	5	3	1	9
總計	85	35	25	145

- (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，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³⁰實施都市更新事業。

³⁰ 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。

2. 輔導民間都市更新案儘速實施：

至2010年9月底止，共計700件民間為主都市更新案（表4-4-12），其中於北部地區有603處，占全部之86.14%；目前核定實施者有事業計畫核定發布實施計有257件。難怪有人批評，都市更新的推動，對於北台灣房地產過熱無疑是火上加油。

表4-4-12 民間辦理都市更新位置分布

地區	整合中 (概要已核准)	審核中	核定實施		總計	98年核定
			實施中	已完工		
北部地區	239	198	105	61	603	28
中部地區	1	2	18	72	93	0
南部地區	1	2	0	1	4	0
總計	241	202	123	134	700	28

(二)更新法制之研修概況

都市更新條例部分條文修正草案，行政院於2009年12月17日院會通過函請立法院審議，立法院已於2010年4月20日完成三讀，並於5月12日經總統公布施行。本次修正重點如下：

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。
- (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、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）。

（三）地政士之參與之會議：

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（2010.3.24、4.2、4.15、12.28）。
- 2.內政部（營建署）研商都市更新實務執行疑義會議有五次：
 - （1）「研商都市更新條例第46條第3款適用範圍疑義案」第二次會議（2010.1.29）
 - （2）研商「擬定臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新範圍內公有土地抵充作為公共設施用地執行疑義事宜（2010.8.6）
 - （3）研商都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具暨捐贈公益設施之土地成本估算疑義會議（2010.8.18及2010.8.27）
 - （4）研商都市更新條例第22條第3項撤銷同意書執行疑義會議（2010.10.21）
- 3.內政部（營建署）召開「研商100年度『政府為主都市更新案推動招商』委託專業服務案」會議（2010.10.19）
- 4.內政部（營建署）召開「都市更新財源籌措及公債發行推動機制」委託專業服務採購案諮詢會議（2010.09.15及12.15）
- 5.臺北市都市更新處召開「都市更新事業概要案委外審查機制（含檢核都市更新案是否符合受理標準）」及「臺北市政府審議都市更新案擬委託專業團體或機構作技術性諮商」座談會（2010.5.17及9.17）

伍、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、關於民法物權通用益之修正

民法物權編「用益物權」及「占有」部分及其施行法修正草案，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。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）。觀藥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、土地登記規則配合用益物權之修正

為配合物「用益物權」及「占有」部分之修正，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，於2010年2月3日修正公布（2010.8.3施行）共計修正22條、新增4條，其修正要點如下：

(一) 與物權修正有關部分

1. 配合民法規定修正應辦理登記之物權名稱（4、87、88、95、108及109條）。
2. 修正得由權利人或登記名義人單獨申請登記之規定（27條）。
3. 增訂典權人得代位申請登記之規定（30條）
4. 增訂建物滅失時，涉及法定地上權及不動產役權塗銷登記之規定（31條）。
5. 修正申請他項權利登記，其權利價值為實物、非現行通用貨幣或不明時，登記規費之計收方式（49條）。
6. 修正涉及優先購買權之規定（97條）。
7. 增訂登記機關辦理地上權、農育權、不動產役權或典權設定登記應登記事項之規定（108-1、109及109-1）。
8. 增訂申請不動產役權設定登記之資格、應附文件，及以用益物權或租賃關

係使用需役不動產而設定之不動產役權存續期間限制及塗銷等規定（108-2）。

- 9.修正申請時效取得地上權登記應附之文件及得因時效完成申請登記之權利種類等規定（118條）。
- 10.修正土地權利消滅應申請塗銷登記之原因及棄土地權利登記之處理方式等規定（143條）。
- 11.修正單獨申請他項權利塗銷登記之除外規定及申請登記時免附登記原因證明文件、他項權利證書之情形（145條）。
- 12.增訂需役土地滅失時，應同時辦理其不動產役權塗銷登記及登記機關登記完畢後通知之規定（148條）。
- 13.增訂登記機關辦理區分地上權人與各土地使用權人約定使用收益限制登記、內容變更或塗銷登記之方式等規定（155-2~155-4條）。

（二）與物權修正無關部分

- 1.修正登記機關逕為辦理登記及無須將登記結果通知登記名義人之規定（28條）。
- 2.刪除登記罰鍰未繳納應予補正及不得繕發所有權狀之規定（56及100條）（登際罰鍰適用行政罰法，詳後述）。

三、平均地權條例之修正（草案）

依「公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法」第8條規定，有不符該兩公約規定者，應於該法施行後2年內完成修正。為符合此兩公約的規定及配合民法物權編之修正，內政部擬具「平均地權條例」第6條、第56條、第64條修正草案。經行政院院會2010年12月23日通過，將送請立法院審議。該草案修正要點如次：

（一）刪除現行條文第6條有關照價收買與區段徵收應行償付之地價在一定金額以上之土地採取搭發土地債券之規定。

（二）對於反對重劃計畫之意見，於重劃計畫書公告期間內，土地所有權人不得再提異議之規定，予以刪除（第56條）



(三)配合民法物權編增訂「農育權」，爰增列「農育權」及修正「地役權」為「不動產役權」（第64條）

四、土地法暨其施行法之修正（草案）

同樣為符合此兩公約的規定及配合民法物權編之修正，該部遂擬具「土地法」部分條文修正草案及「土地法施行法」第44條、第45條修正草案。經行政院院會2010年11月18日通過，將送請立法院審議。該兩草案修正要點如下：

(一)土地法部分條文修正草案：

- 1.土地法第8條對土地所有權人特別定義規範不在地主，並於第34條規定得徵收其土地及第175條規定加徵地價稅，造成不合理的差別待遇，致有違反公民與政治權利國際公約第2條及第26條平等原則之意旨，故刪除現行條文第8條、第34條、第172條第2項、第175條。
- 2.配合民法物權編刪除永佃權章及修正地役權為不動產役權，修正共有土地或建築改良物得依多數決方式設定物權種類之規定（第34條之1）
- 3.登記之效力範圍，配合民法第759條之1對因信賴登記而為物權變動之善意第三人之保障規定，修正依民法規定辦理。（修正條文第43條）

(二)土地法施行法第44、45條修正草案：為配合土地法第8條、第34條、第172條第2項、第175條等不在地主相關條文之修正刪除，遂刪除現行條文第44條及第45條。

五、監察院「獎停」、「容積」糾正案及其後續之因應

監察院近年來對於地政、營建與都計方面，非常關注，除2009年9月3日通過糾正「虛坪」外，2010年6月3日通過「建築技術規則授權訂定停車空間鼓勵要點」糾正案、11月3日通過「都市容積缺乏容積總量管控機制」糾正案等一連串事件，對於房地產業之經營，將有相當程度之衝擊（當然對不動產交易及消費者保護有其正面之影響），茲將其糾正重點暨主管機關之因應，

簡述如下：

(一)糾正「獎停」與後續效應

1.監察院糾正文主要重點：

- (1)建築技術規則係建築法授權之行政命令，不得再以此行政命令授權地方政府，內政部竟以建築技術規則設計施工篇第59條之2授權各市縣主管建築機關訂定『建築物增設室內停車空間鼓勵要點』，係以「下位階法令再委任制訂相關行政規則，核與司法院釋字第367、443、524號解釋所揭示之合法性原則有違。」
- (2)未積極督導各市縣政府落實將「獎勵停車位」開放供不特定公眾使用，俾離增設停車空間之目的，核有違失。
- (3)交通部於停車場法1991年公布施行迄今，未積極督促市縣政府確實依停車場法第9條之規定辦理，放任市縣政府沿用無法源依據之「建築物增設室內停車空間鼓勵要點」，顯有疏失。且該部疏未依法訂定「建築物交通影響評估準則」（迄至96年始訂定），長期任由直轄市、縣市政府自行辦理，未設准駁機制，致審查流於形式，顯然未善盡權責，落實執法，核有怠失。

2.相關機關之回應：

- (1)為考量實務現狀及法律關係之安定性，及於都市計畫法規或依停車場法第九條增修訂增設停車空間規定所需法制及配套作業時間，爰於增訂第59-2條之條文適用至2012年12月31日止，且修正後之獎勵停車位，必須依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用之『營業使用』之停車空間（內政部2010.9.14台內營字第0990807305號預告參照）。
- (2)為因應監察院糾正案文所指「『容積』管制係規範於都市計畫法系……有關機關應儘速檢討容積總量管制情形，並落實各直轄市、縣市內之『行政地區』及『土地使用分區』（如住宅區、商業區等）之容積量與上限規定，並符法制」，都市計畫定期通盤檢討實施辦法爰於2011.1.6增訂第三十五條規定：「都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。」

(二)糾正「虛坪」、「容積」與後續效應

1.監察院糾正文主要重點（有關「虛坪」糾正案之重點詳參2010年不動產年鑑第377頁，於茲不贅）：

- (1)有關都市容積缺乏容積總量管控機制，各式獎勵容積之累加竟無上限規定，致都市計畫法基準容積率（法定容積率）制度名不符實未能發揮成效。
- (2)對於縣市政府基於各方意見提高容積率、增設各種獎勵容積等方式以滿足各方需求，中央主管機關控管工具顯然不足，難以有效管理。
- (3)又各縣市都市計畫之公園等五種用地面積，均不符規定，開闢率亦不足，各縣市政府均漠視此問題，仍持續採行各項獎勵容積政策或發展容積移轉，中央主管機關督導不周，實有怠失。

2.相關機關之回應：因應監察院九八內正三五「虛坪」糾正案及九九內調三四「容積」調查意見指出，建築法規不斷放寬免計入容積項目影響消費者權益，且免計入容積之項目常違反設置目的，建築物為爭取更多使用空間，常見百姓買到的客廳是停車空間、房間是機電空間等不合理設計，爰檢討修正建築技術規則第一百六十二條部分免計容積項目規定，茲依2010年9月14日預告之草案將修正重點簡述如下：

- (1)位於公寓大廈之專有部分或約定專用部分之機電空間，應計入總樓地板面積。
- (2)一棟一戶之連棟建築物於一樓室內設置之停車空間者，無論法定、獎勵或自行增設，應計入總樓地板面積。上述規定，引起各縣市建築投資商業公會群起反彈，嗣後再經協商，獲致共識以面臨十二米以上道路之一棟一戶之連棟建築物，始受限制。

六、對於監察院通過「登記規費」之調查意見之後續效應

監察院11月3日通過「土地登記費用（暨登記儲金）」調查報告指出，現行繳納登記費之產權價值認定標準，同一筆土地辦理抵押權設定登記與所有權移轉登記時，所核定之權利價值往往高於申報地價數倍，導致抵押權設定登記費高於土地移轉登記費之情形屢見不鮮。惟相對於抵押權設定登記，所有權移轉登記對於當事人之權利保障應屬更鉅，其登記收費理應較抵押權

設定更高，然實務恰為相反。詢據內政部表示，因申報地價約僅為公告土地現值之3成，致與他項權利變更登記計收基準差距拉大。另因聲請他項權利登記，如為抵押權其權利價值係以設定契約書所載擔保債權總金額計收千分之一為登記費，當事人為貸款融資需要，多會斟酌不動產實際價格估算，故與公告現值較為相近；至於用益物權之設定，雖通常多為定期之租金，或未定租金者，其權利價值不易確定，然基於契約自由原則，按當事人雙方合意訂定之權利價值千分之一計收登記費尚稱合理；若上開合意之權利價值明顯偏低，意圖規避登記費時，登記機關在實務上亦無法採取對應作為云云。顯見現行規定仍有許多矛盾、不合理之處³¹。

內政部於委託專案研究制定「不動產登記法」中，擬予檢討將登記費率及課徵基準，分別加以檢討。

七、逾期登記「罰鍰」適用行罰法之後續效應

為因應法務部2009年11月27日法律字第0980046887號函釋，係就行為人違反應於一定期限內為聲請之義務所為裁罰性不利處分，其本質應屬行政罰，依行政罰法第1條規定，登記罰鍰除優先適用土地法規定外，餘未規定者應適用行政罰法之規定。故內政部以2010年1月26日內授中辦地字第0990723661號令改變見解，並規範相關作業規定如下：

(一)登記罰鍰裁處之對象及程序：

依行政罰法第3條及第44條規定，登記機關為逾期申辦登記罰鍰之裁處時，應以違反登記義務之登記權利人為對象，並應另作成裁處書為送達，故登記申請案件若涉有登記罰鍰時，登記機關仍應依法審查登記，並另對登記權利人因怠於申辦登記而應處之罰鍰作成裁處書及為送達。

(二)登記罰鍰之減輕或免罰：

1. 依行政罰法第9條規定，行為人受行政處罰應依年齡或辨識能力而為不罰

³¹ 有關土地登記規費之法制與執行問題，拙著「規費問題知多少」一文中已詳為分析，載於1982年土地事務月刊第137期。

或減輕，因土地法規並無因受罰人之年齡或其精神狀態不同而為不罰或減輕，或就行為人之法定代理人之代理行為有違反行政法之義務仍須加以處罰另予規定，故登記罰鍰仍應適用上開行政罰法規定辦理。

2. 參照最高法院2001年12月份第2次庭長法官聯席會議決議，行政罰鍰係國家為確保行政秩序之維持，對於違規之行為人所為之財產上制裁，而違規行為之行政法上責任，性質上不得作為繼承之對象，故原繼承人對於遲延登記而應課處罰鍰之責任應因其死亡而歸於消滅，無由將該責任轉由其再轉繼承人負擔。是登記機關受理逾期申辦繼承登記案件，如涉有再轉繼承時，應由登記機關個別考量可歸責於繼承人及再轉繼承人之情形，分別計收罰鍰，至已死亡之原繼承人所應課處之登記罰鍰，不再予計收。

(三) 登記簿註記「罰鍰○○元」等文字之處理：

因罰鍰依法應另作裁處書及為送達，故毋需再予註記「罰鍰○○元」³²。登記機關應就原已於登記簿註記欠繳罰鍰之案件，儘速依行政罰法規定作成裁處書及為送達。

(四) 登記機關對逾期仍不繳納罰鍰之處理：

登記權利人逾期仍不繳納罰鍰時，登記機關應依行政執行法規定移送行政執行處執行。

上述見解改變之後，雖造成登記機關極大之困擾，不過，對於人民權益之保障，則應予肯定。

八、地籍測量實施規則修正進度

關於地籍測量實施規則之修正，內政部研擬修正草案第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，惟於2009年12月29日該案第七次會議時，與會建商公會代表強力反對，致仍無法獲得共識，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。

³² 依土地登記規則第100條及第120條規定，部分共有人或繼承人為全體共有人或繼承人申辦判決共有物分割之測量、登記或相關繼承登記時，登記機關應於未會同申請之共有人或繼承人之所有權部其他登記事項欄註記：「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費○○元、罰鍰○○元及代管費用○○元（無罰鍰或代管情事者免登載），繳清後發狀。」等文字。

內政部的改革7月16日經內政部法規會審議通過後，引發建商跳腳，建築投資開發公會全聯會除了在16日集體向行政院陳情之外，在21日進一步求見行政院長吳敦義³³，在晚間5點半召集內政部長江宜樺率領地政司、營建署赴行政院開會。會中內政部長江宜樺則表示，現行屋簷和雨遮免計入容積，卻可登記為所有權，造成建商在建物上蓋一圈雨遮，大灌虛坪，圖利建商。但吳敦義考量後裁示，雨遮必須要限縮，可免計入容積的面積，可以登記為所有權，亦即「有條件登記所有權」；屋簷未來則不能登記為所有權³⁴。

上述訊息見諸報導後，引起輿論及學者專家之撻伐，消基會亦由董事長謝天仁等於7月26日向行政院抗議。但行政院不為所動，仍以「一定比例、核實登記」為原則，請內政部在3個月內提出對策³⁵。

然而，雨遮既屬區分所有建物之成分，應非登記之客體（如花台、裝飾壁等不辦登記，已為社會所接受），如改採「一定比例5%為限」之雨遮可以測繪登記，其標準由誰認定？如實設雨遮超過5%，其超過部分不准登記之理由何在？如理由不足以說服業者，嗣後豈不又將被列入檢討改進之重點？

此一試探性作法，學者紛紛表示反對³⁶，且實務執行上有一定之困擾，最終並未形成法案進行討論。直至2010年底內政部與行政院商議採「雨遮不計價但仍辦理登記」之方向，朝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（容後述），地籍測量實施規則之修正，終年無成。

九、預售屋定型化契約應記載及不得記載事項暨其範本之再修正

「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

³³ 建築投資開發商同業公會向行政陳情項目不僅雨遮登記問題而已，尚包括：成屋契約與公契是否實價登記，公寓大廈管理條例之修正，及建築技術規則關於「虛坪」之檢討與修正內容。

³⁴ 參閱工商時報2010-07-23「雨遮不登記所有權 吳揆喊卡」【記者王信人／台北報導】

³⁵ 內政部在行政院壓力下，於9月中旬放試探消息，未來雨遮登記所有權的面積，不能超過樓地板總面積的5%，但原則是「愈低愈好」，官員表示，5%只是選項之一、並非最後版本，還需要獲得行政院的支持，預計將於月底前邀集學者、專家討論後定案（聯合報／記者何醒邦2010/09/17台北報導「雨遮登記面積 不能超過樓地板5%」）。

³⁶ 參閱拙著「論附屬建物之登記問題~兼論「雨遮一定比例核實登記」之可行性問題~」載於現代地政雜誌2010.11第336期第104-106頁。



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)³⁷。惟按、預付型交易糾紛不斷發生,主管機關已紛紛制定法律(如殯葬管理條例對生前契約之強制信託),或於定型化契約之應記載事項加以規範(如旅遊、禮券、健身卡……),強制要求業者進行履約保證(諸如銀行保證、企業聯保、信託、履約保證保險等);惟交易金額及風險更大、受害程度更深之「預售屋」,卻無任何交易安全機制,實令人匪夷所思。

消基會長期呼籲政府儘速建立「預售屋」履約保證機制(包括完工及物之瑕疵等保證),俾健全不動產交易安全制度並落實保護消費者之權益。內政部則考量目前「完工及工程施工瑕疵保證,風險較難評估」爰採循序漸進,並已研提修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項」增訂範本第六條之一,及「預售屋買賣定型化契約應記載事項」增訂第七條之一,此項修正內容於2010年5月28日經行政院消費者保護委員會第176次委員會議討論通過,預定於2011年5月1日實施,值得吾人共同關注;另者,屋簷雨遮是否登記乙節各界雖尚無定論,但行政機關擬先預售屋部分就定型化契約之應記載事項部分,先予修正明定不予計價,內政部於2011年1月12日函送行政院消保會審議,如果順利通過,亦預亦預定於2011年5月1日實施。茲將修正草案重點,摘錄如下:

(一)履約保證內容

為避免不肖建商捲款潛逃,落實消費者購買預售屋之權益保障,內政部及行政院消費者保護委員會依消費者保護法第17條之規定,將履約保證機制納入預售屋買賣定型化契約應記載事項。內政部自去年8月16日辦理公告,給予業者8個月的準備期間,訂於今年5月1日生效。

保證機制分為二大類選項,由買賣雙方擇一採行,一為內政部同意之履約保證方式³⁸,另一則為其他替代性履約保證方式。

³⁷ 修正重點,參閱拙註「地政士之發展概況」載於「2010臺灣地區房地產年鑑」第448~450頁。

³⁸ 按原草案僅列「價金返還之保證」及「價金信託」兩種方式為主,惟99年5月28日行政院消費者保護委員會第176次委員會議討論本案時,陳沖主委提議增列一項文字「預售屋的價金應依法辦理履約保證,保證機制由主管機關訂定」作為原則,「價金返還之保證」及「價金信託」次之,詳參該次會議紀錄。

內政部同意之履約保證方式，經該部多次邀集相關單位研商獲致結論³⁹：將「不動產開發信託」列為內政部同意之履約保證方式，該方式係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金並應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方於簽約時應提供信託之證明文件或影本予買方。

而其他替代性履約保證方式計有4種選項：

1. 價金返還之保證，係指消費者在購屋時，建商與金融機構簽訂保證契約，保證建商若未能如期交屋，將由金融機構如數返還消費者已繳納之價金。
2. 價金信託，係由賣方與受託機構簽訂信託契約，委由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管，可達到專款專用之目的。
3. 同業連帶擔保，係指兩個同等級之建商同業相互連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完成交屋時，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。「同業連帶擔保」既須「兩個同等級之建商同業相互連帶擔保」，其認定基準如下：

(1) 同業公司之認定：

以不動產投資業於經濟部之公司登記之營業項目列有「H701010住宅及大樓開發租售業」者，認定為同業公司。

(2) 分級依據：

同級公司：市占率以建築開發業之資本額及營業額為分級依據。
營業額以最近3年（整年度）「營業人銷售額與稅額申報書（401）」或會計師簽證財務報表銷售額為準，土地銷售金額不計入。

(3) 分級標準：

丙等：設立3年以下，資本額新臺幣2億元以下，營業總額新臺幣2億元以下。

乙等：設立3年以上，資本額新臺幣2—20億元（含20億），營業總額新臺幣2—20億元（含20億）。

甲等：設立6年以上，資本額新臺幣20億元以上，營業總額新臺幣20億元以上。

(4) 認定單位：

³⁹ 內政部分別於2010年7月9日、8月13日、9月24日三次召開會議研商。



同業同級連帶擔保及市占率，由建築開發業者所屬之直轄市、縣（市）建築開發商業同業公會認定之。

(5) 擔保方式：

被擔保及連帶擔保之建築開發業者，必須為該直轄市或縣（市）建築開發商業同業公會會員。

連帶擔保之建築開發業者，最近5年內不得有退票及欠稅紀錄。

同業同級間之連帶擔保僅得擔保1家，不得1家連帶擔保2家以上業者。各等級建築開發業當年度推案總樓地板面積於2萬平方公尺以下者，由丙等(含丙等)以上之建築開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

各等級建築開發業當年度推案總樓地板面積於2萬至20萬平方公尺者，由乙等(含乙等)以上之建築開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

各等級建築開發業當年度推案總樓地板面積逾20萬平方公尺以上者，由甲等建築開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

- 4.公會連帶保證，係指由公會主導，數家建商互相成立協定，若參加協定之建商，發生預售屋建案無法完成交屋之情況，其中之任何一家建商均應無條件完成本建案後交屋。

(二)「屋簷、雨遮」覈實登記，但不得計價

對於各界關切的「屋簷雨遮如何測繪登記，以及是否計入房屋買賣坪數」問題，內政部經過廣泛徵詢各界意見，並向行政院吳院長報告之後，已於2011年1月5日拍板定案，決定未來預售屋屋簷雨遮採取「登記但不計價」方式辦理。將屋簷雨遮納入建物測繪登記，是為了維持長久以來土地登記制度的穩定性與一致性；不列入房屋買賣坪數則是為了維護消費者權益，防止建商灌虛坪及哄抬房價。

過去內政部對於雨遮的測繪登記範圍沒有明確規定，時有發生建商興建許多沒有實際效益的雨遮，如環繞建物一圈的「土星環」，再將這些沒有用的虛坪計入買賣坪數，甚至與室內主建物的每坪價格一樣，使消費者多花不少冤枉錢，也常因此引起預售屋買賣糾紛。為了維護消費者權益，吳院長曾

表示「草繩跟螃蟹怎能一樣價錢」，「雨遮一坪也要五、六十萬，又不是土匪！」也使得屋簷、雨遮政策方向倍受各界矚目。

為了防杜建商任意設計沒有實益的雨遮，內政部此次統一規範屋簷及雨遮的定義。屋簷是從屋頂平台延伸，用來遮陽、遮雨的構造物；雨遮則是在窗戶或開口上方，距離窗戶或開口上緣不超過50公分的構造物，其範圍自窗戶或開口兩側外緣向外起算最多各50公分，超過50公分就不納入測繪登記，避免建商亂蓋土星環式的雨遮，並進而虛灌房屋坪數。

由於屋簷雨遮具有遮雨、遮陽、防止火災延燒、增進建築物立面景觀造型、綠建築以及節能等多重功能，相關團體認為確實有設置之必要性。但是為了避免屋簷雨遮被建商用來灌虛坪，損及消費者權益，因此內政部也同時決定屋簷、雨遮不得列入買賣定型化契約中，亦不得計價，但仍繼續辦理登記⁴⁰，並於2011年1月12日函送行政院消保會審議⁴¹，希望儘速完成修正及公告程序，規劃於2011年5月1日併同預售屋履約保證推動實施。

十、公寓大廈管理條例部分條文修正草案之進度

公寓大廈管理條例自1995年6月28日公布後，歷經3次修正，惟鑑於近年來實務執行上仍有諸多問題及疑義，內政部營建署前於2008年6月委託國立政治大學（黃立教授主持）辦理公寓大廈管理條例暨相關子法研修案，並於2009年10月提出研修成果，後經本部營建署彙整公寓大廈管理條例內容，擬具建議修正條文草案，期使法令規定更臻完善，以落實公寓大廈管理維護，達到提昇居住品質之目標。

本法案自經2010年5月31日起至2010年12月底止，歷經十二次邀集學者專家與相關公會團體代表參與研商會議，營建署彙整之後將依法制程序送法規會審議再呈報行政院，本次修正重點甚多⁴²，與不動產交易有關的部分大

⁴⁰ 屋簷雨遮是否登記所有權，學者與消費者團體一直認為應予刪除，但在業者反彈之下，做此決定，令人遺憾。

⁴¹ 內授中辦地字第1000723572號參照。

致包括：

- (一) 按共用部分定義，係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。故公寓大廈共用部分自非屬專有部分，故本條第一項規定「共用部分不得獨立使用供做專有部分」乃為贅語，爰予刪除⁴³。
- (二) 修正第18條第1項規定：「公寓大廈應設置公共基金，供共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之部分費用。」釐清管理費與公共基金之關係，避免起造人於未點交公設所為管理期間支付之費用，要求以公共基金支付。
- (三) 監察院通過糾正「虛坪」一案所提「測量登記事宜何以未規定於測量登記之法律，竟規定於公寓大廈管理之法律，是否妥適？」，並要求本部檢討本條例第4條、第7條及第57條第3項建物產權登記互為矛盾之規定。經檢視57條第3項係屬土地行政事項，應回歸地政相關法令規定之，且查該規定內容已另於地籍測量實施規則第373條中定有明文，爰予刪除。
- (四) 關於第57條公設點交，原規定要會同政府主管機關，實務認定僅具見證性質，且公務機關介入點交似有未妥；故修正「於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內交付管理委員會或管理負責人保管，並於三個月內會同公寓大廈管理委員會、管理負責人或其委任之公寓大廈管理維護公司針對共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備完成移交。」又移交事務，管理委員會或管理負責人自得委任公寓大廈管理維護公司代為執行其職務，故受委任之公寓大廈管理維護公司得為會同辦理移交事務。另外，移交前之檢測責任應由起造人負

⁴² 其他內容除公寓大廈一般使用、管理、維護事項及內部管理組織議事運作規定之修正外，尚有針對公寓大廈管理服務人擬修正為「物業管理業」（筆者認為本條例並非物業管理之專法，作此改變有涉及其他專門職業，如估價、仲介等，不宜草率立法，最後仍維持公寓大廈管理服務人），其修正重點包括：公寓大廈管理服務業分級管理、落實專業證照制度及責任、擴大非公寓大廈建築物準用等規定。至於，本條例第五章罰則應配合修正。

⁴³ 原於第二會議時之立法說明修正理由「為避免建築物之使用管理與建築物所有權登記混淆」，筆者認為不妥（隱含登記如何，與本條例無關，法制豈不更加紊亂），要求再修正，詳7月13日召開第4次會議決議。

責，惟檢測方式涉及不同公寓大廈之特性與需求等因素，故由雙方協議之，惟其費用自應由負有檢測責任之起造人負擔。

十一、契稅條例關於契價之修正

查契稅第十三條原規定「納稅義務人申報契價，未達申報時當地不動產評價委員會評定之標準價格者，得依評定標準價格計課契稅。但依第十一條取得不動產者，不在此限(Ⅰ)。不動產評價委員會組織規程，由財政部定之(Ⅱ)。」惟實務上，納稅義務人通常以房屋之評定標準價格申報契價核課契稅，為符合租稅公平，並達簡政便民，為避免納稅義務人有事後被以實價徵稅之疑慮，爰於2010年4月20日經立法院三讀通過2010年5月5日公布修正第4、5、13條，修正內容如下：

- 1.第一項前段明定：「第三條所稱契價，以當地不動產評價委員會評定之『標準價格』為準。但依第十一條取得不動產之移轉價格低於評定標準價格者，從其移轉價格。」
- 2.又依中央行政機關組織基準法第四條第一項及第五條第二項規定，規程為四級機關組織命令之名，因不動產評價委員會務編組之性質，其組織毋須以規程定之，爰將「規程」二字刪除。
- 3.配合本條例第十三條修正，刪除第四、五條原條文中之「按契約所載價額」等文字。

十二、土地稅法之修正

按土地稅法施行細則第15條規定「適用特別稅率之原因、事實消滅時，土地所有權人應於三十日內向主管稽徵機關申報，未於限期內申報者，依本法第五十四條第一項第一款之規定辦理。」惟現行土地稅法第54條第1項條文中之處罰規定，並未列明「特別稅率」部分，致稽徵機關依本法施行細則第十五條規定裁處後，迭有爭議。嗣經司法院大法官會議釋字第六一九號作成解釋，認現行土地稅法施行細則第15條規定，亦得依土地稅法第54條第1項第1款之規定，處以短匿稅額三倍之罰鍰，與法律保留原則之意旨不符。行政院爰參照該解釋意旨修正本條，以資因應。本條修正係於2010年11月05日立法院三讀通過2010年11月24日公布，其修正內容如下：

- (一) 本條主要修正在第一項序文增列「適用特別稅率」文字，並酌作文字修正：「納稅義務人藉變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，依下列規定辦理：一、逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍以下之罰鍰。二、規避繳納實物者，除追補應納部分外，處應繳田賦實物額一倍之罰鍰。」
- (二) 土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之二之罰鍰（未修正）。
- (三) 又因行政執行法已修正施行，第三項「移送法院強制執行」應修正為「移送強制執行」以利執行，爰酌作文字修正：「第一項應追補之稅額或賦額、隨賦徵購實物及罰鍰，納稅義務人應於通知繳納之日起一個月內繳納之；屆期不繳納者，移送強制執行。」

陸、結語

這幾年，不動產相關法制，變動迅速，尤以，監察院對於對於不動產相關議題的關注，「虛坪」、「容積」、「獎停」等糾正案，對於地政與營建機關帶來些許壓力，相對也提供改革的助力。不過，綜觀2010年，吾人看到的不只是不顧環保生態要「白海豚自己轉彎」，連最基本而不符社會正義的「雨遮」改革，內政部卻無法竟功，誠屬令人遺憾。

不過，「預售屋履約保證機制」與屋簷、雨遮不得納入房屋買賣的價格計算，除能避免不肖建商捲款潛逃外，亦能避免屋簷雨遮被建商用來灌虛坪，2011年5月1日上路後，主管機關將進行重點稽查，是否會被落實，屆期將見真章。此外「履約保證機制」方式有五種，消費者可能會一頭霧水，建商提供何種方式，消費者是否完全瞭解其內容，應為後續觀察重點。

「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」，事涉專有部分之測繪標準，內政部已委託專案研究制定不動產登記條例（於2010年12月24日已召開期初專家學者第一次座談會），此一議題相信會繼續被關注。此外，為抑制房價，不動產經紀業之交易資訊登錄，以及財政部提出奢侈稅之課徵，其立法結果與執行成效，亦將是房地產最受關切之議題，地政士不能置身事外。