



## 第三章 地政士之發展概況

林旺根<sup>1</sup>

### 壹、引言

2018年，不動產法制方面，繼租賃專法立法之後，相關的契約規範也相繼完成草案預告，因此行政部門將本年作為啟動「租賃元年」<sup>2</sup>，此外，都市更新條例在歷經文林院爭議事件、大法官709號解釋之後，經過六年冗長的修法程序終於完成第九次修正程序，修法後對不動產界帶來如何之影響？此外，地政士一向關心的實價登錄三法的修正也已經行政院通過函請立法院審議，雖然，政府首長信誓旦旦，但可否順利完成修正，仍值得觀察，另者，印鑑證明的存廢、線上登記是否推廣等一直是地政士密切注意的課題；年中發生一件集團詐騙案，某位地政士牽涉其中引起側目，卻也因而讓雙地政士制度，開始被政府機關重視。

### 貳、地政士與其自律組織

自地政士法施行迄今，因實施業必歸會、定期專業訓練及換照制度後，整體的朝向專業發展，目前公會的發展概況分述如下：

#### 一、地政士公會之發展概況

地政士目前執業人數，截至2019年2月底，申請開業執照者達10,681

<sup>1</sup> 行政院政務顧問、中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長、宏國德霖科技大學不動產經營系兼任副教授

<sup>2</sup> 2018年11月11日內政部為租賃專法正式上路，進行「租賃元年」揭示儀式；此外，為面對我國總人口減少、人口過度集中大都市，以及城鄉發展失衡等問題，行政院已成立「地方創生會報」訂定2019年為台灣地方創生元年，並由國發會負責統籌及協調整合部會地方創生相關資源，落實推動地方創生工作。

人，較2017年12月底之11,104人，總計減少423人（表3-3-1），進一步分析，以開業人數為準，2019年2月底的地政士雖仍然絕大部分在都會化地區執業，其中六都（直轄市）計有7,810人，占全國人數的73.12%；但值得注意的是，六都職業人數卻較2017年底的8,154人，減少344人，減少幅度達4.22%，為歷年之最，值得觀察。

表3-3-1 各縣市地政士公會一覽表

NO	縣市別	理事長	開業人數(2017.12.31)			開業人數(2019.2.28)			增減	分布 比例
			小計	男	女	小計	男	女		
	全聯會	李嘉羸								
1	台北市	張樂平	1,663	995	668	1539	923	616	-124	14.41%
2	新北市	潘惠燦	1,590	978	612	1543	952	591	-47	14.45%
3	桃園市	葉呂華	1,128	638	490	1,104	617	489	-24	10.34%
	第一	林育存								
4	台中市	周永康	1,604	826	778	1,537	793	744	-67	14.39%
	大台中	周文輝								
5	台南市	張新和	905	471	434	890	459	431	-15	8.33%
	南瀛	黃俊榮								
6	高雄市	黃水南	1,264	694	570	1,197	658	539	-67	11.21%
	大高雄	王曉雯								
7	基隆市	陳俊德	136	73	63	129	67	62	-7	1.21%
8	新竹市	牛太華	211	121	90	214	124	90	3	2.00%
9	嘉義市	劉鈴美	199	99	100	189	90	99	-10	1.77%
10	宜蘭縣	黃向榮	210	138	72	200	130	70	-10	1.87%
11	新竹縣	徐英豪	225	126	99	223	122	101	-2	2.09%
12	苗栗縣	張淑玲	201	116	85	196	111	85	-5	1.84%
13	彰化縣	邱銀堆	537	305	232	531	302	229	-6	4.97%
14	南投縣	曾順雍	229	134	95	229	137	92	0	2.14%
15	雲林縣	張耀文	265	174	91	250	162	88	-15	2.34%
16	嘉義縣	陳清文	146	86	60	140	86	54	-6	1.31%
17	屏東縣	陳怡君	305	194	111	302	190	112	-3	2.83%
18	台東縣	羅銀鳳	114	70	44	110	66	44	-4	1.03%
19	花蓮縣	江宜溱	137	75	62	129	72	57	-8	1.21%
20	澎湖縣	蔡惠美	17	6	11	14	5	9	-3	0.13%
21	福建省金門縣		18	11	7	15	8	7	-3	0.14%
總計			11,104	6,330	4,774	10,681	6,074	4,609	-423	100.00%

資料來源：內政部



## 二、證照制度之沿革

自2002年起，配合地政士法施行，考選部改辦「地政士普通考試」，由於報考人數減少，至2018年共舉辦18次<sup>3</sup>，因考題趨嚴，共錄取3,545人，錄取率低，2017年的錄取率11.32%為歷年最高，但2018年又降為5.25%，平均錄取率只有7.44%而已（表3-3-2）。

表3-3-2 歷年考試及格人數及錄取率分析表

歷年地政士普通考試統計					
年次	報名人數	到考人數	到考率	及格人數	及格率
2002~2011	48,436	24,202	49.97%	1,712	7.07%
2012	6,101	3,258	53.40%	320	9.82%
2013	6,607	3,627	54.90%	195	5.38%
2014	7,183	3,768	52.46%	273	7.25%
2015	6,568	3,708	56.46%	373	10.55%
2016	5,661	3,144	55.54%	161	5.12%
2017	5,478	3,268	59.66%	370	11.32%
2018	4,868	2,688	55.22%	141	5.25%
小計	90,902	47,663	52.43%	3,545	7.44%

資料來源：考選部，作者自行整理

## 三、地政士證照及執業情形

從近年請領地政士證書、開業、簽證及助理人數之比較表（表3-3-3）可知，截至2018年12月底止，申請地政士證書有28,293人，領有地政士開業執照有10,681人(較前一年減少427人)，占有證書總人數37.75%，其中具有簽證人資格者僅180人，較前一年略增8人，僅占開業執照者1.67%，或許是登記機關已研議採線上登記有關；至於，地政士之登記助理員人數則從2008年開始逐年增加，到2017年已達6,634人高峰，2018年隨著開業人數減少，助理人也相對減少274人，但仍占開業人數的59.55%。

<sup>3</sup> 為避免偏幅過大，2002~2011年的統計資料，詳請參閱2016臺灣地區房地產年鑑，354頁。

表3-3-3 近年請領地政士證書、開業、簽證及助理人數比較表

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
證書	25,799	26,187	26,401	26,620	26,881	27,081	27,329	27,631	27,805	28,114	28,293
執照	11,706	11,803	11,806	11,352	11,457	11,337	10,933	11,018	11,046	11,108	10,681
助理員	5,537	5,799	5,843	6,104	6,241	6,390	6,363	6,410	6,520	6,634	6,360
簽證人	176	175	174	174	177	175	169	167	165	172	180
累計件	14,723	18,018	19,127	20,516	23,859	26,327	28,566	28,956	30,618	31,698	33,198

資料來源：內政部地政司之不動產服務業相關統計，作者自行整理

#### 四、地政士之年齡與性別分析

以2018年12月31日之統計資料（表3-3-4）顯示總人數較2017年減少424人，40歲以上的執業者還是最多，計有9,827人，占總開業人數之92.01%（但較前一年增加43人），反之，20至39歲的人數，只有853人（也較前一年減少27人），占總開業人數之7.99%，不過其中20~29歲部分，僅有159人，占1.49%（較前一年減少4人），60歲以上有3,959人占37.07%（較前一年增加61人），執業人數老化程度仍甚嚴重。

表3-3-4 地政士之年齡層與性別統計表之一

統計範圍	2017/12/31				
年齡層	總計	男	女	比例	與前一年比
20~29歲	163	90	73	1.47%	0.06%
30~39歲	717	396	321	6.46%	0.02%
40~49歲	2,342	1,192	1,150	21.09%	-2.41%
50~59歲	3,984	2,175	1,809	35.88%	-0.11%
60歲以上	3,898	2,477	1,421	35.10%	2.44%
總計	11,104	6,330	4,774	100.00%	
統計範圍	2018/12/31				
年齡層	總計	男	女	比例	與前一年比
20~29歲	159	92	67	1.49%	0.02%
30~39歲	694	388	306	6.50%	0.04%
40~49歲	2,033	1,032	1,001	19.04%	-2.05%
50~59歲	3,835	2,111	1,724	35.91%	0.03%
60歲以上	3,959	2,451	1,508	37.07%	1.97%
總計	10,680	6,074	4,606	100.00%	

資料來源：內政部地政司

更令人擔心的是，以地政士40歲至49歲之執業人數加以比較(表3-3-5及圖3-3-1)，赫然發現近五年因房地產不景氣，年輕的地政士也不看好地政士業務的發展性，從2014年底的3,420人到2018年底的2,033，竟然遽減1,387人，幅度達到40.56%，其中男性減少828人，女性減少559人，這對地政士業的整體發展實在是一項警訊。

表3-3-5 40~49歲之執業人數比較表

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

資料來源：內政部地政司

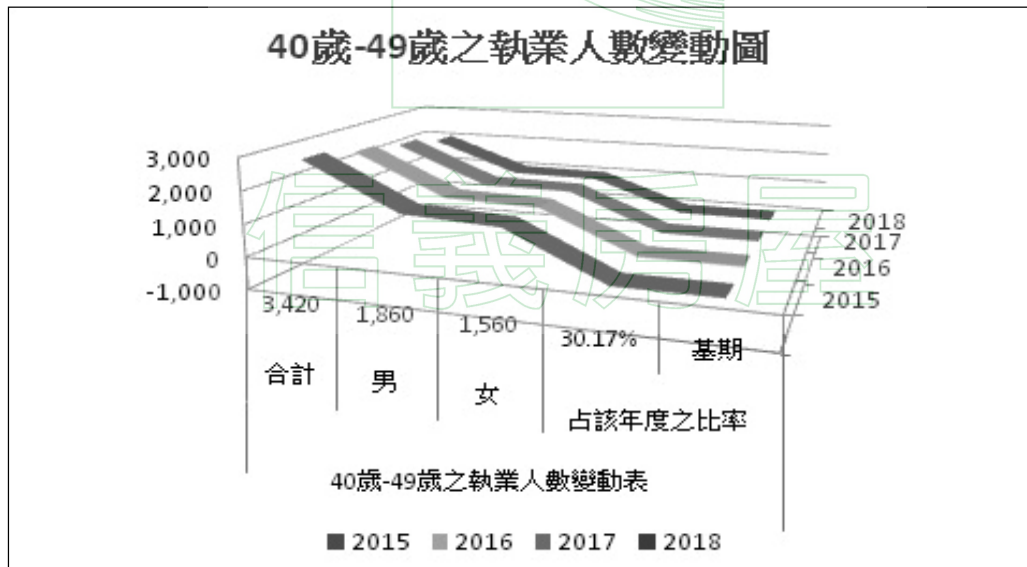


圖3-3-1 40~49歲之職業人數變化圖

資料來源：內政部，作者整理

另以「地政士之年齡層與性別統計表之二」（表3-3-6）之開業人數之性別加以分析：2008年至2017年近十年間：執業的男女地政士比率，變化不大，男性比率自2001年的58.87%逐年下滑至2016年為56.88%，但2017

年又站穩57.01%，女性比率則自2001年的41.13%逐年增加到2018年的43.13%(十年來最高)，但整體而言男女比率已趨穩定。此外，各縣市公會理事長已歷經多屆的改選，其中公會理事長計有八位(較2017年增加二名)，更值得一提的事，2019年1月全聯會理事長改選已經選出李嘉贏為李事長，足見女性地政士已嶄露頭角。

表3-3-6 地政士之年齡層與性別統計表之二

年別及性別	總計	男性	男性比率	女性	女性比率
2008年底	11,679	6,674	57.15%	5,005	42.85%
2009年底	11,806	6,742	57.11%	5,064	42.89%
2010年底	11,207	6,384	56.96%	4,823	43.04%
2011年底	11,352	6,482	57.10%	4,870	42.90%
2012年底	11,477	6,543	57.01%	4,934	42.99%
2013年底	11,337	6,465	57.03%	4,872	42.97%
2014年底	10,935	6,229	56.96%	4,706	43.04%
2015年底	11,017	6,277	56.98%	4,740	43.02%
2016年底	11,049	6,285	56.88%	4,764	43.12%
2017年底	11,104	6,330	57.01%	4,774	42.99%
2018年底	10,680	6,074	56.87%	4,606	43.13%

資料來源：內政部地政司

## 五、兼營不動產經紀業之概況

自不動產經紀業管理條例1999年2月3日公布施行後，考選部歷年舉辦之「不動產經紀人」之特種考試或普通考試，無論是不動產科系的學生或在職青年，想要取得證照投入不動產市場，因為不動產估價師屬高考層級，較難錄取，所以大都以不動產經紀人與地政士為努力之目標。

而且，目前地政士法與不動產經紀業管理條例並未以專任經營為限。故而地政士兼營經紀業或兼任經紀人員的情形非常普遍，且逐年成長（表3-3-7）<sup>4</sup>，至2019年2月底，已有2,508名地政士兼以經紀人名義受雇於經紀業

<sup>4</sup> 根據內政部過去的統計尚包括經紀人證書及兼營地政士(證書)相關人數統計，惟今已無該項統計數據，且該數據與地政士實際兼營情形無涉，故本年度即不再分析上述訊息，併此敘明。

(比前一年增加82人)，占領有開業執照人數之23.48%。至於，兼任營業員之人數，僅占受僱營業員總數1.11%而已。

表3-3-7 地政士兼營經紀業之分析

年度	2015.2		2016.2		2017.2		2018.2		2019.2	
開業地政士	11,803		11,038		11,406		11,108		10,681	
經紀人員	總數	地政士	總數	地政士	總數	地政士	總數	地政士	總數	地政士
受僱經紀人	8,595	2,636	8,343	2,570	8,053	2,455	8,217	2,436	8,373	2,508
受僱營業員	40,313	448	37,894	443	35,751	426	36,501	437	37,879	422

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計

## 六、2018年房屋交易與登記之分析

地政士最主要的業務在於代理人民申請土地或建物之相關登記，而建物所有權第一次登記與建物買賣登記之數量變化，可以管窺地政士執業環境之優劣，因此，本文從建物所有權第一次登記及建物所有權買賣移轉登記數量加以觀察（表3-3-8）<sup>5</sup>。

由於2006至2007年房地產價格狂飆，是以建物第一次登記數量也創高峰。至2011年之後，受特種貨物及勞務稅（特銷稅）開徵，及居住正義之呼聲下，房價登錄三法、房地合一所得稅等相繼完成立法之影響，不動產交易量呈現翻轉下修的趨勢。

以2018年建物第一次登記之棟數，較前一年增加6,170棟，面積也增加1,053,392m<sup>2</sup>，增幅達3.48%。另從建物買賣登記的數據分析，從2018年買賣移轉棟數與前一年比較，增加11,881棟，買賣面積也增加1,313,565m<sup>2</sup>，增加比率達4.51%。由此可見景氣已從谷底緩步回升。

<sup>5</sup> 房地產是否景氣與建物較具關聯，故本文僅以建物登記之資料作為比較分析之數據。



表3-3-8 2006~2018年建物第一次登記與房屋買賣登記數量表

年期	建物第一次登記				買賣			
	棟數	面積m <sup>2</sup>	增減面積	比率	棟數	面積m <sup>2</sup>	增減面積	比率
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%	388,298	40,482,955	-1,315,239	-3.15%
2010	90,945	25,940,529	-3,213,378	11.02%	406,689	45,248,134	4,765,179	11.77%
2011	93,632	25,814,302	-126,227	-0.49%	361,704	40,927,781	-4,320,353	-9.55%
2012	102,510	30,371,960	4,557,658	17.66%	329,741	38,247,433	-2,680,348	-6.55%
2013	111,093	31,816,889	2,809,729	9.25%	371,892	42,554,197	4,306,764	11.26%
2014	115,865	33,530,363	1,713,474	5.39%	320,598	37,385,942	5,168,237	-12.14%
2015	127,222	35,559,000	2,028,637	6.05%	294,250	35,639,000	-1,746,942	-4.67%
2016	122,307	32,642,592	2,916,408	-8.20%	245,396	27,709,046	-7,929,954	-22.25%
2017	110,419	30,290,486	-2,352,106	-7.21%	266,086	29,102,064	1,393,018	5.03%
2018	116,589	31,343,878	1,053,392	3.48%	277,967	30,415,629	1,313,565	4.51%

資料來源：內政部，作者整理

其次，以六都的建物所有權第一次登記案件加以比較（表3-3-9、圖3-3-2），2018年六都的建物登記棟數83,280棟，較2017年的78,548棟(增加4,732棟)，占全國登記總計116,589棟的71.43%；與前一年比較，高雄市增加2,986棟最多，台北市增加1,797棟次之、新北市增加1,737棟為第三；而桃園市繼續下減達1,622棟，至於，台中、台南市則微幅減少。至於面積部分，唯一增加的是台北市691,753m<sup>2</sup>，其餘五都均呈現微幅增加減少之趨勢，足徵建築開發商保守經營產品仍採小坪數為主。





表3-3-9 六都建物所有權第一次登記案件比較表

棟數										
年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
新北市	34,209	24,810	16,756	18,125	21,417	19,733	17,020	21,283	23,103	24,840
台北市	16,393	10,800	8,854	9,537	7,012	8,407	9,605	6,617	6,049	7,846
桃園市	9,869	8,674	10,826	12,605	15,706	17,436	20,050	22,489	14,987	13,365
台中市	54,139	12,910	11,427	12,606	15,173	17,209	18,255	15,473	15,564	15,411
台南市	21,729	5,459	7,701	6,925	8,156	7,931	10,715	8,194	10,204	10,191
高雄市	39,873	7,374	10,578	12,376	11,292	13,130	13,430	11,750	8,641	11,627
面積(m <sup>2</sup> )										
年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
新北市	6,097,933	4,921,997	3,535,833	4,132,783	4,398,760	5,028,660	3,841,000	4,318,260	4,486,696	4,421,848
台北市	3,083,402	1,641,047	1,470,250	2,828,478	2,271,779	2,622,512	3,724,000	1,501,812	1,562,905	2,254,658
桃園市	3,032,846	2,881,670	3,217,046	3,816,080	3,978,186	4,256,480	4,946,000	5,668,493	3,900,306	3,645,788
台中市	7,014,073	4,195,196	3,743,884	4,208,228	4,510,440	4,788,306	5,127,000	4,282,779	4,533,966	4,076,598
台南市	2,821,921	2,001,838	2,567,047	2,578,368	2,640,243	2,827,110	3,417,000	2,817,384	3,204,930	2,927,918
高雄市	5,009,156	3,158,858	3,406,081	3,499,960	3,261,038	3,648,305	3,504,000	3,112,659	2,278,640	2,749,064

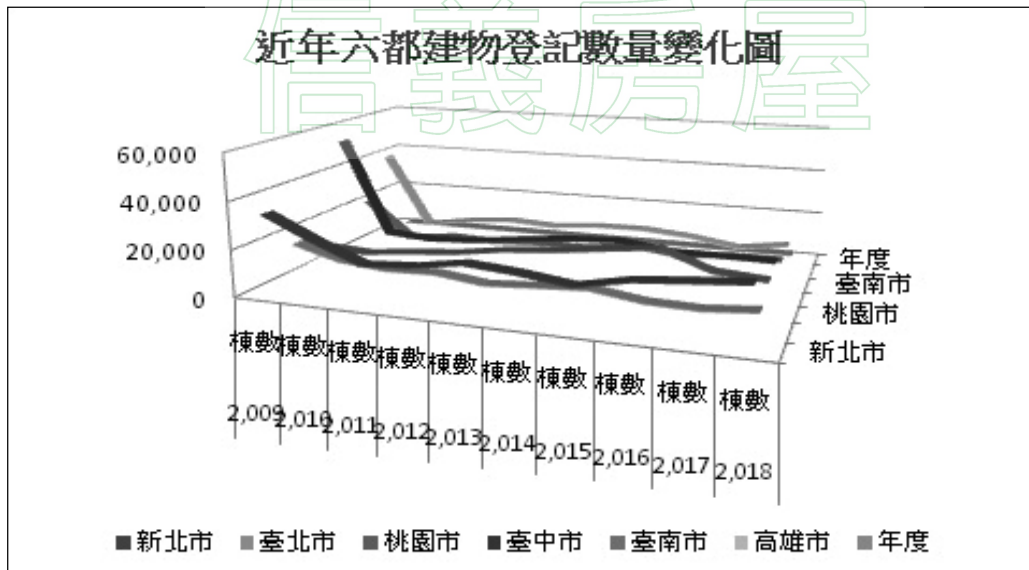


圖3-3-2 六都近年建物登記棟數比較圖

資料來源：內政部，作者整理

另以，近十年建物買賣案件數加以比較(表3-3-10及圖3-3-3)，可以發現，2018年全國交易棟數較前一年增加11,881棟，增幅達4.47%，雖只有最高點2010年交易量的71.57%而已，但自2016年至2018年間整體市場已呈回穩。

表3-3-10 2009~2018年建物買賣棟數變化比較表

棟數							
年期	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
2009年	388,298	106,656	63,611	42,534	47,633	21,364	35,847
2010年	406,689	108,242	63,344	47,971	54,139	21,729	39,873
2011年	361,704	84,018	49,918	45,578	49,790	21,384	37,469
2012年	328,874	69,187	38,571	45,019	45,906	20,924	39,625
2013年	371,892	80,601	39,496	50,870	53,695	23,378	43,755
2014年	320,598	60,416	32,023	43,662	47,887	20,552	38,815
2015年	294,250	51,434	29,904	38,836	44,247	21,095	34,845
2016年	245,396	42,769	21,500	37,430	32,753	16,556	31,279
2017年	266,086	51,994	23,447	35,610	39,332	19,495	33,975
2018年	277,967	56,653	26,832	34,580	39,804	21,016	33,275
與前一年差額	11,881	4,659	3,385	-1,030	472	1,521	-700
比例	4.47%	8.96%	14.44%	-2.89%	1.20%	7.80%	-2.06%

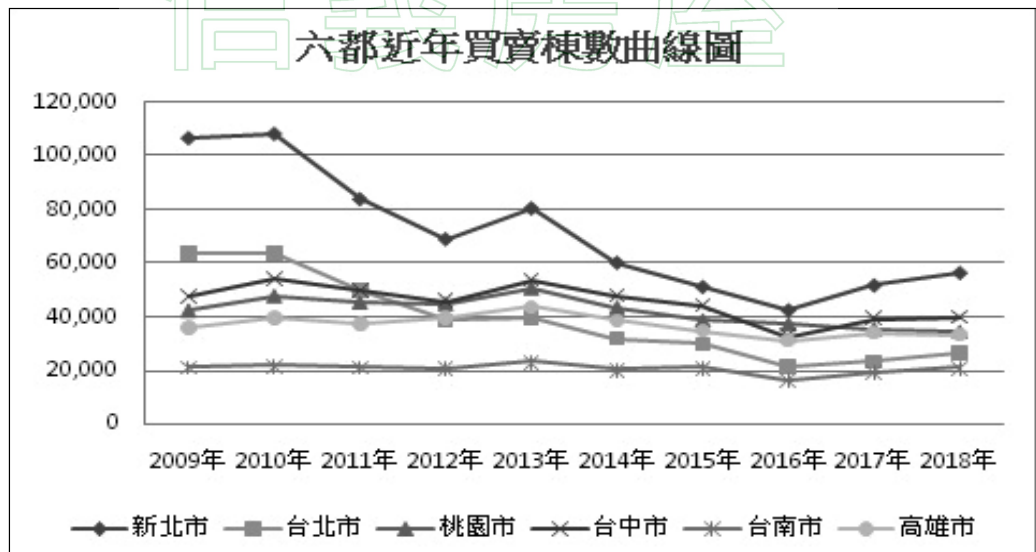


圖3-3-3 六都近年買賣交易棟數比較曲線圖

資料來源：內政部，作者整理

## 參、2018年之重大事件紀要<sup>6</sup>

### 一、25年來全聯會第一位女性理事長

地政士公會全聯會2019年1月18日屆期改選，由李嘉羸榮任第九屆理事長、鄭子賢榮任第九屆監事會召集人。本次選舉雖有原任秘書長的陳文旺參與角逐，李嘉瑩獲得多數代表數的縣市(如雙北、台中、高雄等縣市)支持而獲勝。這是全聯會創會25年來，首度由女性任理事長。

就任後的李理事長表示，為順應全球網路資訊世代，政府積極推動不動產科技化，加上不動產相關稅法頻修等變化，未來不動產移轉將更依賴地政士的專業。地政士全聯會因應接踵而來變革，積極鼓勵會員加強舉辦地政專業法規之教育訓練，如都更、危老、土地開發、農地問題等，提昇地政士專業職能；並主動與不動產相關學系、學術單位互動，邀請聯合舉辦論壇、學術研討會等，有助未來修法共識之凝聚。未來三年任期是關鍵時刻，地政士應群起應變，以創新百年老店加入新元素的概念來延續產業生命。因此，未來三年，地政士全聯會將籌設智庫，還將盛大舉辦「地政士百周年大慶」、籌編「台灣地政士誌」等等。地政士是保障不動產交易安全的守護者，不過，地政、稅務等行政機關近年來推動便民措施，鼓勵民眾自行送件，如繼承或買賣不動產上，行政機關僅著重在稅收稽徵、不動產登記，卻嚴重忽略當事人之間的稅務負擔、身分權屬的糾葛等問題，導致許多爭議新聞事件層出不窮，而地政士的專業技能也未被重視<sup>7</sup>。

### 二、參與詐騙集團，地政士被除名

2018年4、5月間，媒體報導民眾因房屋買賣糾紛鬧上版面<sup>8</sup>，事後越來越多屋主因案情相似，才發現是詐騙集團陳○帥涉嫌以中華地政士事務所(負責人沈○凡)名義架設網站「525免頭款配屋網」，以快速支付二成頭期款的方式，取得屋主信任，再要求屋主「過戶」，藉此墊高房價向銀行詐貸，或找民間貸款業

<sup>6</sup> 有關都市更新法令變動部分，年鑑因另有專題分析，此部分予以從略。

<sup>7</sup> 2019-02-23，聯合報記者趙容萱／即時報導，

<sup>8</sup> 2018/05/15 13:28:00 三立新聞台報導~又是沈代書！騙屋蟑螂敲詐跳票，受害者謹慎仍中招

者、地下錢莊抵押房屋，牟取大量現金。部分屋主拿到頭期款不疑有他，直接辦理過戶，事後想再拿尾款，陳○帥及沈○凡等人便消失不見，受害人高達20、30人，事後經檢警調查，同年9月5日拘提相關人員並查扣證物<sup>9</sup>，陳疑似以此手法詐得17間房，約2億5千萬元，並將他名下有19處豪宅查扣。如此有系統的詐騙集團，竟然以地政士之名，但卻任由當事人約定自行辦理登記，無形中成為詐騙得逞的最大關鍵。

一位不走正途年輕的地政士，受雇於詐騙集團(他承認每月除固定薪資外，完成後尚有工作獎金每案6,000~8,000元)精心規劃坑殺賣方，其以地政士名義執行業務代為撰擬契約，卻回避不辦相關過戶事宜，更以已向交易當事人告知契約內容(事實上只是快速念過並未特意向當事人說明其法律效果)，企圖假藉契約自由規避責任；卻又以地政士名義代收所有權移轉相關文件書類及保管本票等，誤導受害人以為會全程協辦，更使得詐騙集團有機會據以辦理私人貸款設定；而且受害個案幾乎是複製同模式一再詐害受害人，竟稱並未違法，毫無悔意。如此持續違反相關法令，情節實屬重大。而且，受懲戒人於過戶(詐得貸款)完成時收受規定外之酬金，亦屬違法。嗣經台北市地政士懲戒委員會進行懲戒程序，與會人員認為違反地政士法暨地政士倫理規範等規定屬實，應予除名<sup>10</sup>。

除名，是對該員永遠剝奪地政士的資格，形同判決身分上的死刑，不可謂不重，尤其是年紀輕輕，考試取得資格不易，卻因對於法律錯誤解讀，忘卻地政士對於保護交易安全的責任，殊為可惜、可嘆。

### 三、住宅租賃專法施行，相關契約規範逐步完成

在各界的引頸期待制定租賃專法<sup>11</sup>的渴望下，終於在2017年11月28日三讀通過「租賃住宅市場發展及管理條例」並於同年12月27日經總統公布，於2018年6月27日施行。本條例最主要目的是要讓租賃關係有保障，就現行租賃住宅市場爭議較多的糾紛情形，包括押金上限與返還、出租人修繕義務、

<sup>9</sup> 2018-09-05 17:45聯合報 記者蕭雅娟／即時報導。

<sup>10</sup> 2018年12月15日，林旺根臉書

<sup>11</sup> 民間團體(如2014年10月04日，巢運夜宿仁愛路，提出五大訴求之一，及中華民國消費者文教基金會，2014.11.04發布新聞稿「從日本『借家』法制 為無殼蝸牛推動『不動產租賃專法』」、前立法委員陳節如 與學者(如張金鶚、花敬群等)紛紛提出制定住宅租賃專法的呼籲(2015年3月21日陳節如立法委員連和崔媽媽基金會共同記者會，提出呼籲，要解決租屋亂象 應速制定租賃專法。(中央社記者溫貴香)2015年3月21日報導)。

轉租關係、遺留物處理及出(承)租人提前終止租約等，都有明確規範。另也針對包租契約關係、轉租契約關係、代管契約關係及一般出租契約關係，訂定契約書範本及其應記載(約定)不應記載(約定)事項，將租賃住宅市場相關契約關係全部納入規範，擴大權利義務之保障範圍。此外，在租賃資訊正確方面，也要求刊登廣告之媒體經營者應負查證責任(如廣告面積、屋齡、樓層別及法定主要用途等)，以確保房客獲得正確的租賃住宅資訊。

依本例第五條規定：「租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。」因此，除2017年1月1日已公告之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」尚有以下四種契約必須研商，地政士公會業受邀參與。

#### 1. 一般約

正式名稱「住宅租賃契約應約定及不得約定事項暨住宅租賃契約書」範本草案，因不具消費關係，內政部經過兩次2018年2月13日、4月18日的會議研商獲致結論後，於2018年6月28日正式發布實施。

#### 2. 轉租約

正式名稱「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」暨其契約書範本草案，內政部經過2018年4月18日的會議研商獲致結論後因具有消費關係，報請行政院消保處審查(行政院消保處於同年7月16日起至同年11月16日召開六次審查會議)，於2019年2月23日內政部公告訂定發布並自2019年6月1日生效。

#### 3. 包租約

正式名稱「住宅包租契約應約定及不得約定事項」草案，內政部經過2018年4月18日的會議研商獲致結論後，因不具消費關係，內政部配合轉租約於2019年2月23日公告施行。

#### 4. 代管約

正式名稱「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」暨其契約書範本草案，內政部經過2018年5月4日的會議研商獲致結論後，因具有消費關係，報請行政院消保處審查(於同年7月2日開始審查)。

## 四、預售屋契約局部修正

### (一) 履約保證機制補充規定第二點修正

預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1第1選項，內政部同意之履約



保證方式機制中的「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分，實行迄今產生一些亂象，如配偶中的先生擔任一家建設公司負責人，妻又擔任營造廠負責人，這樣兩家公司互保的現象至為普遍，2018年03月12日內政部修正(同年9月1日生效)提供擔保之同業公司應符合下列資格條件：

1. 提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。
2. 提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。
3. 被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣(市)不動產開發商業同業公會會員。
4. 提供擔保者，最近三年內不得有退票及欠稅紀錄。
5. 提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。
6. 被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
7. 被擔保者推出之個案總樓地板面積逾二萬平方公尺，未達二十萬平方公尺時，由乙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
8. 被擔保者推出之個案總樓地板面積為二十萬平方公尺以上時，由甲級不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

## (二)預售屋契約部分規定研議修正

除上述補充規定修正外，為配合「地籍測量實施規則」修正，讓附屬建物面積登記法制化(此部分2017年鑑已有分述，從略)，並杜絕「爐碴屋」危害消費者居住安全，保障消費者購買預售屋權益，行政院消保處2018年6月15日及10月24日兩次召開審查會業將內政部提報之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(部分規定修正草案)審查完竣，並經提報行政院消費者保護會審議通過，俟內政部公告施行後，即可上路<sup>12</sup>。本次修正重點如次：

### 1. 修正履約擔保機制

- (1)將「履約保證機制」名稱修正為「履約擔保機制」，以符合消費者保護法第17條第2項第3款之規定。
- (2)將現行「內政部同意之履約保證方式」及「其他替代性履約保證方式」

<sup>12</sup> 參考2019-03-26，行政院消費者保護處新聞稿

之分類方式，修正為同時併列「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」及「公會辦理連帶保證協定」等五項履約擔保機制。

(3)將「公會連帶保證」名稱修正為「公會辦理連帶保證協定」。

## 2. 增訂禁止爐碴再利用於預售屋之規定

(1)賣方應保證建造本預售屋不含有損結構安全或人體安全健康之爐碴。

(2)預售屋若有使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之爐碴，買方得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

## 3. 增訂接通「自來水」、「電力」與「天然瓦斯」費用之負擔方式

(1)內管或外管之定義係以「預售屋基地範圍」做區分。

(2)「自來水」及「電力」部分：不論內管或外管費用，均由「賣方」負擔。

「天然瓦斯」部分：內管費用，由「賣方」負擔；外管費用，由「買賣雙方議定」，但未議定者，由「賣方」負擔。

4. 增訂結構保固項目，增列基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂等為預售屋結構保固項目，並由賣方保固15年。

## 五、不動產登記法草案，機關團體協商結束，仍待啟動法制程序

為不動產界所關注的不動產交易法草案，在內政部專案小組40次會議研議後，為求慎重，又自2015年2月13日開始進行機關團體代表協商會議，歷經冗長的十次會商討論辯正，終於在2018年5月11日第十次會議中把保留條文討論完竣，雖然不動產開發商業同意公會全聯會仍有保留意見(主要對於建物登面積的變革，希望維持現有測量登記方式)，之後，固然應循法制作業程序交法規會審查。不過，即將面臨國會與總統大選，在政府高層避免重大爭議法案的影響，本草案恐難有所進展。

## 六、增訂土地登記「線上聲明」措施

雖然戶政機關想要廢止印鑑登記制度之問題，目前稍有緩解，不過，國發會仍然要求地政機關「檢討修正使用印鑑證明之相關規定，並自行研議實



施替代當事人親自辦理之可行方案」，因此內政部委託逢甲大學之登記線上申辦可行方式研究仍在進行(詳後述)；而且地政司2018年7月27日召開研商土地登記「線上聲明」替代當事人親自到場措施會議，之後，並研訂相關系統，於2019年3月中旬各縣市開始進行宣導，希望民眾多加利用。

### (一)性質：

屬土地登記規則第41條得免當事人親自到場之情形

### (二)措施特性：

1. 當事人(即委託人)應用自然人憑證進行網路身分驗證，於指定網站登錄相關聲明資訊，俾向登記機關表示義務人處分真意。
2. 藉由專業人士(地政士或律師)核對當事人身分，以產生已確認當事人身分及真意之效果。
3. 續由登記機關依規定審查登記申請案件，結合網路聲明與實體案件，避免登記義務人親自到場核對身分之往返奔波。

## 七、學術與重要議題研討會

2018年間，關於地政士參與相關學術及當前重要議題之研討會部分，主要有：

### (一)土地登記線上申辦可行方式研究案之相關座談

內政部委託逢甲大學之「建立我國土地登記線上申辦機制委託專業服務案」研究案，2018年5月16日舉辦「土地登記線上申辦可行方式」座談會，邀集產官學界代表(本業各級公會代表幾乎都受邀)，就我國推動土地登記線上申辦涉及層面與需面對之課題、土地登記線上申辦當事人身分識別及真意確認之方法等議題，以簡報、與談與綜合討論方式，彙整分析相關建議與對策。與會人員會上所提相關意見，該校將納入研究規劃參考，以期最終研究成果具備技術、法制與政策可行性，並兼顧不動產交易安全及實務執行。

接著，該研究團隊並趁暑期赴日本考察，實地了解法務省轄下的地方民事局對於線上申請登記作業如何運作，之後又於同年10月1日舉辦「土地登記



線上申辦可行方式」第2次座談會，會場聚集產、官、學界代表，分就國外土地登記線上申辦作業模式之介紹、運用區塊鏈或其他適當技術推動之線上申辦可行性等議題，以簡報、與談及綜合討論方式，徵詢相關意見，激盪出不同火花，給予研究團隊實質建議與可行作法，進而作為政府部門政策規劃之參考，期於確保不動產交易安全的前提下，達成法制、技術與行政可行性。

最後，於2018年11月22日辦理期末報告，經專家學者組成的審查會審查<sup>13</sup>，本次會議固然同意逢甲大學所提的報告，但多數委員也建議考量我國國情、制度之差異，採漸進式且建構完整配套之下逐步實施。

## (二)回歸徵收法理-區段徵收三十年的人權反省研討會

近年苗栗大埔、桃園航空城等區段徵收案接二連三爆發爭議，原地主及利害相關人之財產權、生存權、工作權、居住權等基本人權遭受剝奪，構成「經濟社會文化權利國際公約」禁止之「強迫驅逐」，社會對區段徵收的關注不斷提高，區段徵收正當性及必要性引發各界質疑。區段徵收制度及個案之眾多爭議未解，去年底賴揆更指示內政部將區段徵收審查作業程序由三階段整併為二階段，精簡相關審議程序，以加快徵收開發進度，更引起社會對於後續制度發展走向的關心與擔憂。

是故，2018年9月15日台灣反迫遷連線、環境法律人協會等團體假台大法學院霖澤館多媒體教室舉辦，這場研討會有尤美女立法委員蒞臨，研討主題是從法治以及人權角度出發，對區段徵收進行三十年的階段性檢討，釐清「三階變二階」政策可能帶來的影響，並展望徵收制度之改革。

第一場次，由徐世榮（政治大學地政學系教授）擔任主持人，報告人戴秀雄（政治大學地政學系助理教授）就「區段徵收三階變二階？」提出分析，與談人洪天賜科長（內政部地政司區段徵收科）就「改進區段徵收審議機制」加以說明目前區段徵收案件的審議機制之改進措施。

第二場次，仍由徐世榮（政治大學地政學系教授）擔任主持人，主題是：區段徵收之法理分析與國際比較，其中與談人林旺根（宏國德霖科技大學不動產經營系兼任副教授）以日本與我國法制加以比較，提出「區段徵收之沿革與未來~以區段徵收法制檢討為中心~」；林春元（中原大學財經法律

<sup>13</sup> 審查委員計有吳萬順前司長、紀聰吉前局長、臺北市地政局王慧媛科長、林旺根榮譽理事長、高雄市政府地政局資訊室王宏仁主任等人。

學系副教授)則以「消失的公益性—談區段徵收的制度問題與可能解方」加以申論；辛年豐(逢甲大學土地管理學系副教授)則以「區段徵收的司法救濟」分述目前的區段徵收可能無法被合憲性檢視。

研討會的內容從審議實務精進、司法合憲性檢視以及國際法比較等方向之檢討，至為精彩，足供主管機關修法或執法的參考<sup>14</sup>。

### (三)地政節三場學術研討會

2018年11月9日地政節慶祝大會假公務人力發展學院福華國際文教會館卓越堂(地址：台北市大安區新生南路3段30號)盛大舉行，內政部並於同日下午舉辦三場精彩的專題研討會，內容至為精彩。

專題一：實價登錄資料透明與個人資料保護，由政務次長花敬群主持人，由台灣經濟研究院院長林建甫(台大)教授提出專文報告，與談人王進祥榮譽理事長、北市財政局游適銘副局長、高雄大學張鈺光專任助理教授等分別從實務、立法過程以及各國立法等加以比較，其共同見解是，實價登錄資訊，與個人資料保護並無衝突。

專題二：不動產登記的效力與登記機關之賠償責任，司法院前副院長謝在全教授主持，由台北大學劉維真專任助理教授與顏嘉伶碩士共同具名，發表「以最高法院判決案例為中心探討土地登記損害賠償之無過失責任」專文，由東海大學溫豐文教授、北市地政局潘玉女副局長及林旺根榮譽理事長等參加與談。

專題三：市地重劃地價上漲率與重劃效益之探討，地政司王靚琇主持，邀請由屏東大學不動產經營學系系主任黃名義教授提出專文報告，並邀請王璽仲估價師、逢甲大學何彥陞副教授、高雄地政局莊仲甫副局長三位從估價實務、重劃實務以及德國實務作法等方向參加與談。

## 八、重大法令動態摘要

### (一)土地登記規則重大修正

土地登記規則自1946年10月2日發布實施以來，曾為配合民法等相關

<sup>14</sup> 會議實錄，請參閱公視議題中心，<https://pnn.pts.org.tw/app/type/detail/1824/1>

法律修正、地目等則制度廢除等，陸續有十八次之修正，本次為加強便民服務，提升土地登記之便利性，配合跨縣市土地登記，因應網路申請作業，循序達成數位政府的政策目標，以及配合其他法律修正、建立多元爭議解決管道等，於2018年11月16日發布第十九次修正條文，其修正重點如下

### 1. 全國跨所登記有法源

- (1)現行跨域登記服務，僅限同一直轄市、縣（市）已實施跨登記機關登記者，為使民眾可就近選擇於全國任一登記機關申辦土地登記案件，不受不動產所在轄區限制，爰推動實施跨縣市土地登記，提升地政機關為民服務品質，故於第3條增列第4項規定「經中央地政機關公告實施跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目，得由全國任一登記機關辦理之。」
- (2)第35條並配合增訂第12款「以具有電子簽章之電子文件網路申請之登記，其登記項目應經中央地政機關公告。」亦即，全程網路申請之登記項目，應全國一致，並由中央主管機關公告實施；目前僅限上述簡易登記案件，未來俟技術成熟無疑義後，再逐步審慎推動。
- (3)因應土地登記網路申請作業，明定登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理，爰於第36條增訂第3項規定「以網路申請登記者，登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。」而且，因應網路化服務時代來臨，運用自然人憑證及電子簽章驗證資料，可辨識及確認文件簽署人身分，又地政士對於交易安全負有責任，其管理業有地政士法可資依循，藉由內政部地政士開業資料亦可勾稽地政士開業情形，爰於第37條增列第3項規定「地政士代理以網路申請登記，並經電子憑證確認身分者，得免依前項規定辦理(即無須親自到場<sup>15</sup>，並由登記機關核對其身分)。」至非地政士代理申請土地登記案件，仍應親自到場，由登記機關核對其身分，俾確保當事人權益。
- (4)考量以具有電子簽章之電子文件全程網路申請登記者，登記機關無法立即發給權利書狀，需待登記名義人檢附原權利書狀後再行發給，爰修

<sup>15</sup> 按代理人應親自到場，並由登記機關核對身分，係源自1979年內政部訂頒改進地政風紀要點，對土地代書（即地政士）加強管理之相關規定，並於1980年修正本條時增列相關規定，以示代理人之負責及服務熱忱。嗣內政部為提升土地登記代理人專業素質、健全行政管理，分於1981年訂定發布土地登記專業代理人管理辦法、2001年制定地政士法，建立地政士之專業證照制度，並建立獎懲制度，設置地政士獎懲委員會，以獎優懲劣。地政士應精通專業法令及實務，依法誠信執行業務，俾保障不動產交易安全。

正第一項但書增列漏段文字「……符合第35條第1項第12款情形者，於換領前得免繕發。」以利實務執行。

## 2. 國宅之法定抵押，改為住宅法之法定抵押

(1)按國民住宅條例及其施行細則業已廢止<sup>16</sup>，爰配合刪除第29條第9款「依國民住宅條例施行細則第23條第3項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。」之規定。

(2)又依住宅法第59條第1項規定，該法施行前政府尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理至完成配售為止，故上開情形其直轄市、縣（市）主管機關仍得囑託登記機關辦理法定抵押權之設定及塗銷登記，自可適用修正條文第11款（即現行條文第12款）規定，併予說明。

## 3. 創設訴外仲裁解決爭議

為使民眾了解涉及私權爭執之解決途徑，除司法訴訟外，尚有依仲裁法提付仲裁或依鄉鎮市調解條例聲請調解等訴訟外紛爭解決機制，爰修正第五十七條第三項「依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。」文字，以推廣多元化爭議解決管道，疏減訟源。

## 4. 多數決處分限於有償

(1)為符合憲法保障財產權之意旨，土地法第34條之1適用範圍應限縮於可兼顧不同意少數共有人利益之情形，並對之有合理性補償。準此，無償性之處分與無償性設定地上權、農育權、不動產役權或典權，對於不同意共有人之所有權造成過大侵害，故不在適用之列，應無未有對價或補償之情形，爰刪除第一項但書「其無對價或補償者，免予提出。」之規定。

(2)鑑於土地法第34條之1第2項規定對於他共有人之通知或公告，乃係部分共有人得依多數決處分之法定先行程序，部分共有人是否履行其應盡之通知義務，對他共有人之權益影響甚鉅，是登記機關宜確認部分共有人已踐行該義務，因「土地法第34條之1執行要點」第8點已修正<sup>17</sup>，申請人應提出已為通知或公告之文件，故配合修正第95條第1項規定「……並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。」。

<sup>16</sup> 國民住宅條例於2015年1月7日廢止，施行細則於同年3月31日廢止。





## 5. 刪除遺產清理人申請登記之規定

因應非訟事件法於2013年5月8日修正，已刪除遺產清理人相關規定，遺產清理人登記已失所附麗，爰刪除第122條之1、第123條第2項、第126條第2項等關於遺產清理人申請計酬或遺囑信託登記等相關規定。

## (二)山坡地保育條例第三十七條修正

修正前「山坡地保育利用條例」第37條規定「山坡地範圍內山地保留地，輔導原住民開發並取得耕作權、地上權或承租權。其耕作權、地上權繼續經營滿五年者，取得所有權。……」對原住民取得所有權所加之限制並不合理，為落實原住民保留地政策及配合原住民保留地行政實務之需求，另使授權事項符合法律授權明確性原則，行政院農委會擬具修正草案，立法院於2018年12月27日進行朝野黨團協商同意以行政院草案條文送交院會審議，於12月28日完成三讀立法程序，2019年1月9日經總統公布施行。本次修正重點：

### 1. 刪除原保地取得須5年經營期間限制

草案刪除繼續經營滿5年限制，將原住民保留地所有權直接回復予原住民，並輔導原住民辦理所有權移轉登記(第一項)。

### 2. 維持原保地移轉以原住民為限，增訂政府承受私有原保地之例外情形

原住民保留地移轉對象本次修法仍維持以原住民為限。為因應原住民事務行政所需，並解決現有條文對政府例外承受規定不明確情形，爰增訂第三、四項規定，於政府「興辦土地徵收條例第三條、第四條第一項規定之各款事業及所有權人依該條例第八條規定申請一併徵收」、或為解決備災用地不足，且有部落遷建用地需求，經中央原住民族主管機關「審認符合災害之預防、災害發生時之應變及災後之復原重建用地需求」、「稅捐稽徵機關受理以原住民保留地抵繳遺產稅或贈與稅」、以及「因公法上金錢給付義務之執行事件未能拍定原住民保留地」等情形，例外可由政府承受。不過，承受後除政府機關依法撥用外，其移轉之受讓人以原住民為限。

### 3. 國有原保地租金運用明文化，排除國有財產法第7條之適用。

### 4. 國有原住民保留地出租衍生之收益，得作為原住民保留地管理、原住民族地區經濟發展及基礎設施建設、原住民族自治費用，不受國有財產法第七

<sup>17</sup> 內政部一百零六年十二月一日台內地字第一〇六一三〇七〇五六號令修正

條規定之限制(第6項)。

明確規定授權辦法事項，包括原住民保留地之所有權取得資格條件與程序、開發利用與出租、出租衍生收益之管理運用及其他輔導管理相關事項之辦法，並改由中央原住民族主管機關（即原民會）訂定(第6項)。

### (三)稅捐稽徵法部分條文之修正

「稅捐稽徵法」，2018年有部分條文於11月6日(同年11月21日公布施行)及11月20日三讀通過兩次修正，並已分別經總統公布施行，茲將修正重點分述如下：

#### 1. 第一次修正點(同年11月21日公布施行)

為加速電子支付發展<sup>18</sup>，爰於第二項明定「財政部應配合國家政策積極獎勵或輔導納稅義務人使用電子支付，以維護政府稅基、增加稅收，並達租稅公平」。

另外的重點是，刪除第11條之3～第11條之7條條文及「第一章之一」章名，主要係因應2016年12月增訂「納稅者權利保護法」，其內容已較完整涵蓋該章內容，包括納稅義務人權利之保護、納稅人法定之納稅權益、明定租稅優惠年限、稅捐調查之權益保護、課稅及處罰之調查程序保障及設置陳情或解答之場所等規定，爰刪除重複之條文。

#### 2. 第二次修正點(同年12月5日公布施行)

第二次修法於2018年12月5日公布第2、20、24、27、40、45、48條(共7條)，係配合政府單位名稱調整(如第24條之移民署正名)、相關政策改變，如公法關係上之強制執行，應為法務部行政執行署而非法院，故刪除法院等字(20、27、40)或其他法規修法而隨之調整(如第45條，據2012年8月3日修正後稅捐稽徵機關管理營利事業會計帳簿憑證辦法業已刪除第10條及第15條帳簿憑證驗印之相關規定，因此，營利事業帳簿於使用前後已無須經稽徵機關驗印)，以避免法規相互矛盾之處。

此外，關於第48條原條文針對享租稅優惠之納稅義務人若有嚴重逃漏稅情事，應停止並追回其優惠待遇，卻未明訂是否應將其姓名與相關資料進行公

<sup>18</sup> 發展電子支付為國際趨勢，我國目前電子支付占個人消費支出之比率為28%，觀察鄰近國家如韓國為77%、香港為64%、中國為56%、新加坡為53%，均遠低於鄰近國家，政府機關應將推動電子支付為重要工作要點。有關推動電子支付之最大效益為驅動地下經濟檯面化，預估一年得增加1,080億元營業稅，可作為長照或社會福利之主要財源。





告。惟依據產業創新條例第70條規定「依稅捐稽徵法第48條第2項規定停止並追回本條例之租稅優惠者，財政部應於該停止並追回處分確定年度之次年公布其名稱」，對照本條第一項僅公告姓名，而無其他事實經過，故仍有不足。

又本法雖於第33條第1項要求稅捐稽徵人員應對納稅義務人相關資料保守秘密，然為有效防止大戶逃漏稅捐，復於第34條規定得公布逃漏稅捐人之姓名與事實經過。為減少條文模糊空間，修補法律漏洞，並有效遏止大戶欠稅，爰增訂第3項「依前二項規定停止並追回其違章行為所屬年度享受租稅優惠之待遇者，財政部應於該停止並追回處分確定年度之次年，公告納稅義務人姓名或名稱，不受第33條第1項限制。」訂符合本條第1、2項條件者，應於該停止並追回處分確定年度之次年，公告逃漏稅捐人之姓名與事實經過，且不受第33條規定之限制。

#### (四)都更條例全面翻修

經過七年的冗長立法程序，2018年12月28日立法院三讀通過「都市更新條例修正草案」2019年1月30日總統公布施行。這次修法從「健全重要機制」、「解決實務困境」、「強化程序正義」等3大面向，務實提出都更具體可行的解決方案，期盼在各方權益衡平下，讓都更重新出發，有其積極的意義。

##### 1. 銜接危老條例，加速危險建築物重建

鑒於經評估屬危險建築物者，無法整合至全體同意致無法透過危老條例程序重建，故為保障民眾居住安全，本次修法規定主管機關可以將危險建築物迅行劃定為更新地區，所有權人即可透過都市更新條例的機制進行重建。修法後，內政部在訂定容積獎勵項目時，也會將危險建築物納入考量，以增加重建的可行性，並減輕其負擔，增加民眾參與更新的意願。

##### 2. 增強公辦都更量能，強化執行工具

這次修法也增列「政府主導都市更新」專章，公辦都更實施可以有3種方式，包括由政府自行實施、同意其他機關、專責法人(或機構)實施或公開評選民間都市更新事業機構實施，以利多元合作推展都更業務。

##### 3. 容積獎勵明確化，增加民眾參與都更之信任

這次修法最重要的是讓民眾信任都市更新機制，第一個步驟是將「容積獎勵明確化」，統一訂定建築容積獎勵項目、額度、計算方式及申請條件，讓實施者與地主開始談權益分配時，就明確知道獎勵後總容積，增加其互信基礎，同時也可以解決過去因容積獎勵造成審議的不確定性，並進

一步提高審議效率。

#### 4. 擴大賦稅減免範圍修正

去年通過的危老條例已延長重建後房屋稅之優惠期限，最長可達12年，這次都更條例修法也一併比照；另外，增加協議合建土地移轉予實施者部分之土地增值稅優惠，鼓勵百分百同意的協議合建，來降低實施爭議及增加推動效率。

#### 5. 代拆議題備受關切

政府代拆是這次修法最受矚目的議題，修法後強化不同意戶權益的四道防線處理，包括更新地區劃定及自劃單元劃定基準均應由都市計畫委員會審議、案件如有爭議應一律聽證、嚴謹務實的審議制度及拆除前應落實兩公約有關真誠磋商精神進行協調溝通後，始得為之，有助於減少執行爭議。都市更新為公共事務，公權力在適當時機應該要合理的介入，以保障多數人更新的權益，對於不當的反制行為，政府也應當有所作為，不應放任。

#### 6. 增設弱勢保障機制

至於更新後不應造成弱勢住戶流離失所的議題，內政部也針對屬住宅法規定之社會經濟弱勢或更新後未達最小分配面積單元致無屋可住者，未來將由縣市政府專案提供社會住宅或租金補貼之協助。

由於社會住宅與都市更新均為當前政府重大政策，內政部也呼籲縣市政府積極推動社會住宅，透過都更來鼓勵設置社會住宅，以社會住宅來協助更新單元內居民安置，達到相輔相成的效果。

蔡總統說，本條例修正案過了後，今年可說是都更2.0元年<sup>19</sup>，因此，在政府積極排除都更的路障下，希望都更及為老重建案有所成長。

### (五)實價登錄2.0修法，詭譎難料

關於實價登錄三法修正，內政部2017年11月14日為落實實價資訊之及時申報，研議要併入不動產買賣移轉登記案件(當作登記的要件)一併辦理，引發不當連結的疑慮之後，內政部終於察納雅言，同意改採申請登記同時申請時價申報登錄，但實價登錄義務之違反回歸行政罰，與登記要件無涉，應屬較進步的立法。修法案於2018年5月3日經行政院院會通過函送立法院審議。本次草案重點：

1. 現行預售屋則由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止後30日內將代銷建案

<sup>19</sup> 2019-02-24經濟日報記者陳美玲／臺北報導。

整批申報，為了促進資訊更為即時，這次修法將買賣案件提前至申請買賣移轉登記時併同辦理，揭露時間將可縮短30日；預售屋則提前到簽訂預售屋買賣契約書後30日內逐案申報，可大幅縮短揭露時間。

2. 資訊透明方面，目前實價登錄個案資訊是以30號為區間的區段化門牌或地號提供查詢，這次修法在保護姓名、出生年月日、身分證號碼等個人資料前提下，比照英、美等資訊透明度高的國家，將成交個案的門牌或地號完整顯示，使得交易資訊更加完整透明。

這次修法將買賣案件實價登錄調整由買賣雙方共同辦理，藉由買賣雙方相互勾稽，提升資訊正確性；另增訂自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後，應將預售屋銷售相關資訊報請主管機關備查，以利主管機關掌握及查核預售屋銷售行為。

此外，這次修法調整罰則區分輕重，對於當事人屢不改正刻意利用資訊缺乏炒作哄抬的行為，將加重罰鍰額度，而對於價格及交易面積以外資訊不實，則有一次限期改正的機會，並降低罰鍰金額，符合比例原則；另透過這次修法將主管機關查核權提升到法律位階，未來主管機關可進一步向金融機構查核資金流向及付款證明等文件，將更能確保交易資訊真實正確。

本次修法草案對於地政士而言，改採任意代理制，可以一勞永逸的解決問題，但對於預售屋也要及時申報，及成屋資訊全都露等規定，無疑的也必然引發不動產開發商業及經紀業的高度疑懼，使得修法的期待難以樂觀。

## 肆、結語

2018年終，行業不幸發生沈姓地政士參與詐騙集團的違法事件，該地政士因此遭受最嚴厲的除名處分，足以讓全體地政士引以為戒；也引起各級政府在重視交易安全的前提下，呼籲交易當事人利用雙地政士制度，不無塞翁失馬之憾。繼之，全聯會2019年1月理事長改選後，首任女性理事長李嘉贏更強調本業必須承擔「不動產交易安全守護者」的角色，希望將來能有一番更精進的作為。

不動產市場低檔盤旋已久，新政府持續推動危老重建、以及全面修正都市更新條例，在租賃元年之後，又提出都更2.0元年的口號，可以嗅出政府在大選前努力作多的訊息，地政士除了精進執業智能外，自應順勢擴張服務領域到危老或都更整合。