

第三章 地政士之發展概況

林旺根¹

壹、引言

2019年，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》，在租賃住宅服務元年之後，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。

然而，民進黨政府卻又在地方選舉中嚴重挫敗，緊接著面對2020年的總統及國會大選，在避免多做多錯的保守心態下，「實價登錄制度2.0」改革的倡議因而縮水。所幸本業在各級公會共同努力下，《平均地權條例》單獨修法，讓實價登錄之申報義務回歸權利義務之雙方，從而，背負在地政士身上之過重責任，得以卸下，尚屬差堪告慰。

此外，《律師法》修正原本是司法改革重要的一環，但該修正草案第127條卻將「辦理訴訟事件、非訟事件、訴願事件、訴願先行程序等對行政機關聲明不服事件」及「以經營法律諮詢或撰寫法律文件為業」列為律師專屬之業務並且對無照業者提高刑責，引發本業及其他專門職業之疑慮，進而在立法院協商中互有攻防。最後，為使該法順利修正，且為消除各界疑慮，第127條之修法嘎然而止，各級地政士公會之努力遊說值得肯定。

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，整體朝向專業發展，目前公會的發展概況分述如下：

¹ 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

一、地政士公會之發展概況

地政士目前執業人數，截至2019年12月底，申請開業執照者達10,755人，較前期（2018年12月），總計減少74人（表3-3-1），又以開業人數為準，地政士仍然絕大部分在都會化地區執業，其中六都（直轄市）計有7,870人，占全國人數的73.18%。

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 (2018.12.31)			開業人 (2019.12.30)			增減	分布比例
			小計	男	女	小計	男	女		
	全聯會	李嘉贏								
1	台北市	張樂平	1,539	923	616	1,546	917	629	7	14.37%
2	新北市	潘惠燦	1,543	952	591	1,543	953	590	0	14.35%
3	桃園市第一	陳榮杰	1,104	617	487	1,110	607	503	6	10.32%
		林育存								
4	台中市大台中	藍翠霞	1,537	793	744	1,567	813	754	30	14.57%
		林靜妮								
5	台南市南瀛	李雅玲	890	459	431	896	461	435	6	8.33%
		鄭瑞祥								
6	高雄市大高雄	黃水南	1,197	658	539	1,208	656	552	11	11.23%
		王曉雯								
7	基隆市	陳俊德	129	67	62	134	68	66	5	1.25%
8	新竹市	牛太華	214	124	90	213	123	90	-1	1.98%
9	嘉義市	蘇名雄	189	90	99	190	89	101	1	1.77%
10	宜蘭縣	黃向榮	200	130	70	199	129	70	-1	1.85%
11	新竹縣	徐英豪	223	122	101	218	119	99	-5	2.03%
12	苗栗縣	張淑玲	196	111	85	199	113	86	-3	1.85%
13	彰化縣	邱銀堆	531	302	229	529	303	226	-2	4.92%
14	南投縣	曾順雍	229	137	92	227	134	93	-2	2.11%
15	雲林縣	林士博	250	162	88	257	165	92	7	2.39%
16	嘉義縣	葉建志	140	86	54	140	86	54	0	1.30%
17	屏東縣	陳怡君	302	190	112	305	191	114	3	2.84%
18	台東縣	丁美雲	110	66	44	111	67	44	1	1.03%
19	花蓮縣	江宜濠	129	72	57	134	74	60	5	1.25%
20	澎湖縣	蔡惠美	14	5	9	14	5	9	0	0.13%
21	福建省金門縣		15	8	7	15	8	7	0	0.14%
總計			10,681	6,074	4,607	10,755	6,081	4,674	74	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2019年共舉辦19次²，因考題趨嚴，共錄取3,769人，錄取率低，除2017年的錄取率11.32%為歷年最高外，2018年又降為5.25%，平均錄取率降為僅7.47%（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%
2019	5,134	2,797	54.48%	224	8.01%
小計	96,036	50,460	52.54%	3,769	7.47%

資料來源：考選部，作者整理

三、地政士證照及執業情形

從近十年請領地政士證書、開業、簽證及助理人數之比較表（表3-3-3）可知，截至2019年12月底止，申請地政士證書有28,490人，領有地政士開業執照有10,755人（較前一年增加74人），占有證書總人數37.75%，其中具有簽證人資格者僅180人較前一年相同，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，至2019年又增至6,619人為近十年之第二高，占開業人數的61.54%。

² 為避免偏幅過大，2002年至2012年的統計資料，詳請參閱2016台灣地區房地產年鑑，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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2,019
證書	26,187	26,401	26,620	26,881	27,081	27,329	27,631	27,805	28,114	28,293	28,490
執照	11,803	11,806	11,352	11,457	11,337	10,933	11,018	11,046	11,108	10,681	10,755
助理員	5,799	5,843	6,104	6,241	6,390	6,363	6,410	6,520	6,634	6,360	6,619
簽證人	175	174	174	177	175	169	167	165	172	180	180
累計件	18,018	19,127	20,516	23,859	26,327	28,566	28,956	30,618	31,698	33,198	35,348

資料來源：內政部地政司之不動產服務業相關統計，作者整理

四、地政士之年齡與性別分析

由於內政部之關於年齡與性別統計資料出現錯誤至本文截稿前尚未修復，故本文仍以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數計有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至29歲部分，僅

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
未滿20歲	-	-	-	-	-
20歲至29歲	163	90	73	1.47%	0.06%
30歲至39歲	717	396	321	6.46%	0.02%
40歲至49歲	2,342	1,192	1,150	21.09%	-2.41%
50歲至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
未滿20歲	-	-	-	-	-
20歲至29歲	159	92	67	1.49%	0.02%
30歲至39歲	694	388	306	6.50%	0.04%
40歲至49歲	2,033	1,032	1,001	19.04%	-2.05%
50歲至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

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。

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				占該年度之比率	
	合計	男	女			
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歲至49歲之職業人數變化圖

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2019年之間：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%，除2017年站穩

57.01%外，2019年又回跌至56.54%，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，2019年各縣市公會理事長已歷經多屆的改選，其中各縣市公會理事長已有十位（較2018年增加二名），加以，2019年1月全聯會理事長改選已經選出首位女性理事長，足見女性在本業之角色扮演日漸重要。

表3-3-6 地政士之年齡層與性別統計表之二

年別及年齡別	總計	男性	男性比率	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%
2019年底	10,755	6,081	56.54%	4,674	43.46%

資料來源：內政部地政司，作者整理

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，因為不動產估價師士高考層級，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，而且逐年成長（表3-3-7）³，至2020年2月底，已有2,598名地政士兼以經紀人名義受雇於經紀業（比前一年增加90人），占經紀人總數之29.74%（占領有開業執照人數之24.16%）。至於，兼任營業員之人數，僅占受僱營業員總數1.08%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		2020.02	
開業地政士	11,803		11,038		11,406		11,108		10,681		10,755	
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	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	8,737	2,598
受僱營業員	40,313	448	37,894	443	35,751	426	36,501	437	37,879	422	39,927	432

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計，作者整理

六、2019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數量加以觀察（表3-3-8）⁴。

由於2006年至2007年房地產價格狂飆，是以建物第一次登記數量也創高峰（2006年173,608棟及2007年172,440棟）。至2010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（參附表3-3-8及圖3-3-2）。2016年至2019年則呈現穩定小幅成長之勢，

以2019年建物第一次登記之棟數，較前一年增加2,870棟，但面積卻減少1,129,938 m^2 ，減少幅度達3.60%。另從建物買賣登記的數據分析，從2019年買賣件數與前一年比較，增加22,308棟，買賣面積也增加1,855,607 m^2 ，增加比率達6.10%。考其原因，近三年之景氣已從谷底緩步回升。

³ 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，故不再分析併此敘明。

⁴ 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年至2019年建物第一次登記與建物買賣登記數量表

年期	建物第一次登記				買賣			
	棟數	面積m ²	增減面積	比率	棟數	面積m ²	增減面積	比率
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%
2019	119,459	30,213,940	-1,129,938	-3.60%	300,275	32,271,236	1,855,607	6.10%

資料來源：內政部，作者整理



圖3-3-2 近十年建物第一次登記及買賣趨勢圖

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），2019年六都的建物登記棟數86,171棟，較2018年的83,280棟（增加2,891棟），占全國登記總計119,459棟的72.13%；而六都分別與前一年比較，以

桃園市增加3,086棟、面積增加524,914㎡最多，新北市增加1,753棟為次多（但面積僅增基20,371㎡）；而台北市減少達1,553棟，面積減少408,775㎡最多，其次是台中市面積減少300,216㎡（但棟數則略為增加516棟）；而台南市、高雄市棟數雖微幅增加，面積卻相對減少。足徵建築開發商保守經營，產品採小坪數更為普遍。

表3-3-9 六都建物所有權第一次登記案件比較表

年度	2,010	2,011	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019
區域	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數
新北	24,810	16,756	18,125	21,417	19,733	17,020	21,283	23,103	24,840	26,593
台北	10,800	8,854	9,537	7,012	8,407	9,605	6,617	6,049	7,846	6,293
桃園	8,674	10,826	12,605	15,706	17,436	20,050	22,489	14,987	13,365	16,451
台中	12,910	11,427	12,606	15,173	17,209	18,255	15,473	15,564	15,411	15,927
台南	5,459	7,701	6,925	8,156	7,931	10,715	8,194	10,204	10,191	9,878
高雄	7,374	10,578	12,376	11,292	13,130	13,430	11,750	8,641	11,627	11,029
年度	2,010	2,011	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019
區域	面積(㎡)	面積(㎡)	面積(㎡)	面積(㎡)	面積(㎡)	面積(㎡)	面積(㎡)	面積(㎡)	面積(㎡)	面積(㎡)
新北	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	4,442,219
台北	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	1,845,883
桃園	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	4,170,702
台中	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	3,776,382
台南	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	3,069,017
高雄	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	2,922,200

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，2019年全國交易棟數較前一年增加22,308棟，增幅達8.03%，雖只有最高點2010年交易量的73.83%而已，但自2016年至2019年間整體市場已呈回穩，且已接近2014年之交易數量，可見交易市場趨於穩定。

表3-3-10 2009年至2019年建物買賣棟數變化比較表

建物買賣棟數							
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
2019年	300,275	60,035	27,743	40,384	43,438	23,182	37,250
與前期比較	22,308	3,382	911	5,804	3,634	2,166	3,975
比例	8.03%	5.97%	3.40%	16.78%	9.13%	10.31%	11.95%

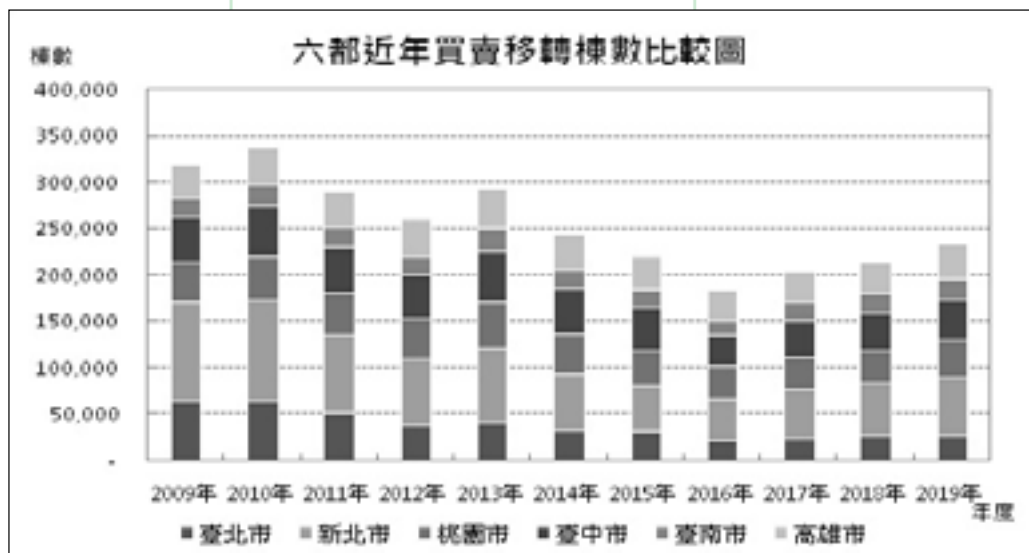


圖3-3-3 六都近年買賣交易棟數比較圖

參、2019年之重大事件紀要⁵

一、實價登錄修法～平均地權條例獨走，地政士之責任獲得緩解

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⁶之後，內政部終於察納雅言，同意改採申請登記同時申請實價申報登錄，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。修法於2018年5月3日經行政院院會通過函送立法院審議。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「預售屋即時登錄」及「門牌全都露」等規定，卻引發房地產業者高度疑懼與反彈⁷，加以，民進黨在2019年地方選舉嚴重挫敗，在保守心態下，僅由立法委員張宏陸等18人擬具修正平均地權條例第47條、第81條之2及第87條，該修正案⁸於2019年5月23日完成審查，於同年6月28日版裡黨團協商⁹並於同年7月1日完成三讀之立法（總統已於同年7月31日公布，但因需修正相關申報登錄辦法，故於第87條規定其施行日期，由行政院定之）¹⁰。其修正重點如下：

（一）關於第47條之修正

修正前第三項規定，申報義務人為權利人，應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。但買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄（第三項第一款）。地政士成為當然法定申報義務人，造成立法不當。本次修正第二項¹¹將不動產買

⁵ 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。

⁶ 詳參2019年，台灣房地產年鑑，429頁。

⁷ 2019-02-18實價登錄修法「門牌全都露」喊卡，自由電子報，記者徐義平報導。

⁸ 立法院第9屆第7會期第13次會議議案關係文書(院總第285號、委員提案第23343號)。

⁹ 時代力量黃國昌委員及徐永明委員等力主按行政院版條文並有激烈之攻防，詳參立法院第9屆第7會期黨團協商會議紀錄。載於立法院，第9屆第7會期 黨團協商紀實，691-700頁。

¹⁰ 本次修正，各縣市公會暨全聯會歷經第七、八、九等三屆理監事鏗而不捨的努力遊說居功闕偉，不過，實價登錄2.0版未順利完成，仍然是一種遺憾。

¹¹ 並將第三項刪除，其他各項均未修正。

賣交易資訊之申報登錄，回歸由買賣雙方為申報義務人「應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊」讓實價登錄資訊更為即時及正確。並於末段明定「地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。」以免有適法性困擾。

至於，詳細門牌揭露及預售屋即時申報等部分，因仍有財產安全及交易糾紛之疑慮，將積極與各界溝通取得共識，逐步落實相關修法。

（二）第81條之2之修正

本條原規定，權利人有逾期申報者。經主管機關限期改正而未改正者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。考量本次修正申報登錄義務回歸到買賣雙方，可透過相互勾稽確認，提升資訊的正確性；另將申報登錄時間提前至移轉登記時一併辦理，可簡化行政流程，提高資訊揭露的時效；此外，依申報不實之輕重予以不同之裁罰規定，更能符合比例原則。

1. 未共同申報登錄資訊者，市縣主管機關應命其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰（第81條之2第一項）。
2. 申報登錄價格資訊不實者，由市縣主管機關處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰（第81條之2第二項）。
3. 申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期改正；屆期未改正者，處新台幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰（第81條之2第三項）。

在修法之後，內政部於2019年10月15日召開研商「平均地權條例第47條、第81條之2及第87條修正條文施行配套措施」會議結論¹²：

1. 依據研商結果修正買賣案件申報登錄作業流程及申報書格式如附件1、2，

¹² 內政部108年10月23日台內地字第1080265848號函附紀錄參照。

請業務科廣續辦理子法及相關系統修正等配套事宜。另與會人員所詢作業流程中增加實價登錄櫃台之必要性及其影響部分，請納入後續QA修正內容。

2. 考量目前買賣案件約九成係由地政士代理申請登記，且經過七年餘實務經驗累積，地政士乃最瞭解申報登錄實務之專業人士，爰請中華民國地政士公會全國聯合會（下稱全聯會）惠予協助宣導全國地政士，於本次修正條文施行後代理申請買賣移轉登記時，協助於第一線引導買賣雙方如期如實完成申報事宜，以利制度穩定接軌。

此外，內政部業已於2020年1月15日預告「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」修正草案，刻正送內政部法規會審查，之後將循程序發布實施。

二、律師法修正草案擴權，相關團體抗議後嘎然而止

律師法修正，原本是司法改革重要的一環，律師身為在野法曹，與司法整體形象及人民對司法的信賴息息相關，律師司法功能之有效發揮，更是國家人權保障的具體表現，也是檢視國家民主法治進程的重要指標。但律師法修正前第48條規定「未取得律師資格，意圖營利而辦理訴訟事件者，除依法令執行業務者外，處一年以下有期徒刑，得併科新台幣三萬元以上十五萬元以下罰金。」之「辦理訴訟事件」擴張適用範圍包括：「辦理訴訟事件，非訟事件，訴願事件，訴願先行程序等對行政機關聲明不服事件」及「以經營法律諮詢或撰寫法律文件為業」（修正草案草案第127條第一項第一、二款），且提高裁罰額度為「處三年以下有期徒刑，拘役或科或併科新台幣四十萬元以上二百萬元以下罰金」。此外，修正草案第129條（修正前第50條）亦同步修正，無律師證書，意圖營利而僱用律師，與律師合夥或非依法令執行業務而共同辦理與修正草案第127條第一項所列各款之法律事務者，亦提高刑責「處三年以下有期徒刑，拘役或科或併科新台幣四十萬元以上二百萬元以下罰金」。

本次修正理由¹³謂：「現行就未取得律師資格而意圖營利辦理律師執業事項之範疇僅處罰辦理訴訟事件部分並未及於其他法律事務範疇顯有未足而有擴

¹³ 參2019年4月26日行政院院會通過函送立法院審議之律師法修正草案條文對照表立法說明，90、91頁。

大之必要。蓋律師之所以得辦理其他訴訟以外之法律事務乃係因律師具有比其他職業人員更專業之法律知識及能力得為委任人預防紛爭之發生或擴大且律師執業亦須遵守本法及律師倫理規範未遵守者將受懲戒而能保護委任人之權益。尤其在多元之現代社會律師已不僅係於法庭上維護當事人之訴訟利益於日常生活中律師更常以建言者或代辦人身分參與仲裁談判或形成政策甚至扮演紛爭預防者之角色協助委任人在交易時避免法律上風險。是以為保障委任人權利及維護律師執業權益除辦理訴訟事件外無律師證書者就非訟事件訴願事件訴願先行程序等對行政機關聲明不服事件亦不得辦理另其等亦不得以經營法律諮詢或撰寫法律文件為業如有違反者自應以刑罰處罰之。然如無律師證書者依其他法令得執行上開法律事務者自非本項規定處罰之對象併予敘明。」且為有效遏止無律師證書意圖營利執行律師職務之犯行致嚴重影響人民權益爰參酌會計師法第69條及第71條規定與醫師法第28條規定提高法定刑至三年以下有期徒刑罰金刑亦併予提高。

惟查地政士法第16條規定地政士之執業範圍，雖未明列地政士得擔任訴願、行政訴訟或非訟事件代理人及法律諮詢等業務項目，惟揆諸地政士法第16條立法意旨為「地政士其主要業務與地政相關業務息息相關，舉凡代理申請土地登記有關之稅務事項、行政救濟（包括訴願、再訴願及行政訴訟）、公證或非訟事項、代理申請土地測量事項、申請土地法規規定之提存事項、代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證等，皆為地政士之業務範圍。」是以，地政士未來如擔任訴願、行政訴訟或非訟事件代理人或法律諮詢、撰寫法律文件等，是否有律師法第127條之條文適用，抑或得逕予認屬為該條所定「除依法令執行業務外」之除外規定情形而得以排除相關處罰規定均尚待釐清；更嚴重的是，地政士辦理夫妻財產制契約登記（名下僅有存款、股票無不動產）、法人設立登記、票據事件等，或辦理分割繼承登記，向法院申請指定特別代理人等，是否為「與地政業務有關事項」均有適法上之疑義¹⁴。

上述修正，引起相關專門執業者之恐慌，經過全聯會及各縣市公會奔走向立法委員陳情，甚至在媒體引發論戰¹⁵。最後，上述二條文，除將現行「未取

¹⁴ 內政部108年7月11日台內地字第1080045984號函參照；法務部108年10月3日法檢字第 10800125090號函復表示本案已在立法且交付黨團協商，法務部尊重立法院之決定。

¹⁵ 羅婉婷律師、劉子碩律師2019年11月24日自由開講「律師法修法，剛好而已」；黃信雄，2019年11月29日自由開講，傲慢的律師法草案修法並不剛好！；林仲豪，2019年11月23日自由廣場，過度解讀律師法修正；陳冠甫，2019年12月2日與社會對話的律師法－回應黃信雄地政士之疑慮。

得律師資格」修正為「無律師證書」，以符修正意旨，其餘修正內容均未通過修正，仍維持現行條文。

三、全聯會擬成立智庫

地政士公會全聯會李嘉贏理事長就任後，為因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。面對接踵而來變革，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，2019年地政士全聯會已開始籌設智庫¹⁶，初擬分為五組（包括物權登記、家族法、不動產稅法、土地利用及規劃及地政士發展）專題研究，並2019年8月間函請所屬各會員公會推薦對不動產相關法規有深入研究之專業人才，提報理事會同意聘任為研究員，結合跨領域與資源共享以及較具宏觀視野之論述，藉供全聯會作為建構地政士長遠發展之藍圖。

四、內政部賡續委託～不動產交易應用區塊鏈技術及精進地政士職能委託規劃服務案

隨著區塊鏈技術益趨普及，各國政府對區塊鏈潛在應用價值及風險認知不斷提高，紛紛從國家戰略層面，推動區塊鏈發展。由於區塊鏈應用領域不但多為新興領域，且涉及跨領域及跨部會協商合作，國發會將引領政府各部門密切關注區塊鏈在公共服務領域應用的發展，完備國內相關法制規定，避免產生監管法規制定與詮釋落後情形。同時，國發會將整合資源，協助各部會發展區塊鏈應用，提升公共服務的透明度、便利性及安全性¹⁷。同時由政府發起產業交流平台而成立台灣區塊鏈大聯盟¹⁸。

¹⁶ 2019年6月21日第9屆第2次理監事聯席會議決議訂定通過之智庫組織簡則。

¹⁷ 2018年2月9日國家發展委員會新聞稿。

¹⁸ 會員來自金融界、資通訊業者、學研界、公協會等各領域，包括證交所、華南銀行、渣打銀行、中華電信、IBM、MaicoIn、之初創投、台灣金融科技、仁寶、工研院、資策會、台北市電腦公會等，共85個單位。2019-09-18 23:57 經濟日報/記者林于蘅／台北報導。

又在國發會政策主導下，內政部繼2018年委託逢甲大學之「建立我國土地登記線上申辦機制委託專業服務案」研究案之後，2019年繼續委託逢甲大學進行「不動產交易應用區塊鏈技術及精進地政士職能」規劃服務案，該案分成兩部分，其一是如何應用區塊鏈技術於土地登記；其二是如何精進地政士職能，以因應新的科技下地政士仍可扮演一定之功能。

本案於2019年6月28日完成期中報告審查¹⁹，並同年11月6日完成期末報告審查²⁰。而且本研究案重點係引用先進技術對不動產交易安全性予以提升，地政士職能精進為附帶研析議題。因科技進步改變原有型態，可能對地政士產生影響或衝擊，後續如何化解疑慮並提供適當協助，亦屬重要課題。故而，分別於2019年5月31日及同年9月23日於逢甲大學舉辦兩次精進地政士職能座談會，會中除全聯會理事長李嘉贏外，尚有各縣市公會多名代表參加。茲摘錄該研究案之期末報告針對此部分之建議²¹如下：

地政士在面對科技與數位浪潮的來臨，需要透過持續不斷的教育進修與各種專業訓練，以精進其個人的職能。因此，有關於教育訓練部分，除透過分類認證方式可以提供多元管道予地政士做定位的選擇與學習外，地政士換證訓練也是不可忽視的一部份，在數位科技的時代下，換證培訓其專業能力也應與時俱進，但現行換證認證時數僅有三十小時，容易會有許多訓練被遺漏，故建議應提升地政士的換證時數與增加有關電腦資訊方面的訓練課程，以因應數位科技浪潮的來臨。

地政士的培養不易，市場競爭激烈淘汰比率高，執業門檻看似容易，欲立足長久生存者須多年實務經驗累積方得勝任。經本次調查探詢市場上能自立門戶執業者的年資，幾乎都二、三十年以上，地政士業界未來發展儼然已產生執業斷崖。對後續地政士業將產生重大影響。

地政士的執業範圍多元、複雜且廣泛。為因應智慧不動產登記趨勢所需，現行地政士法規範之執業項目有待修正，以符時勢。按地政士法第16條已有明定地政士執行業務，有關土地登記，測量、稅務、公證、認證、提存及撰擬

19 由陳專門委員杰宗主持，審查委員有林委員慶達、王委員宏仁、陳委員恭及筆者等。

20 會議由王靚琇司長主持，出席委員有陳委員恭、杜委員宏毅、黃委員東益、林委員慶達、陳專門委員杰宗及筆者等。

21 不動產交易應用區塊鏈技術及精進地政士職能委託規劃服務案審定版期末報告書，268、269頁。

不動產契約或協議之代理及簽證，最後賦予一概括性的其他與地政業務有關事項。然在實務執行上，例如地政士承辦繼承案件遇有繼承人欲寄發存證信函或向法院辦理拋棄繼承或未成年人欲指定特別代理人等，是否超出其執業範圍？其他如非訟事件法、強制執行法、戶籍法、信託法、都市更新條例等各類有關人民財產保障或權益保護之案件，地政士受託辦理時均須涉及。倘若只拘泥於涉及不動產方屬地政士執業範圍，是否過度僵化地政士執行業務之疑慮，應適時檢討法令以符時勢。

五、參與學術與重要議題之會議

2019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) 監察院調查實價登錄等制度之座談會

2019年3月25日全聯會代表彭主任委員忠義參加監察院為辦理「健全不動產交易『實價登錄制度』之檢討」通案性案件調查研究需要而舉行之座談會，會中全聯會代表再度陳述希望儘速應朝回歸委任代理之方向修法²²。之後監察院又分別對於實價登錄、估價及稅制影響等三方面召開三次專家學者諮詢座談會，之後，2020年1月21日監察院並完成審議通過由仇桂美委員、林盛豐委員、林雅鋒委員、高鳳仙委員、趙永清委員、陳小紅委員、陳慶財委員、楊芳玲委員、劉德勳委員、田秋堃委員、楊芳婉委員提具之「108年度通案性案件調查研究「健全不動產交易『實價登錄』制度之檢討」案之報告（109內調0012），茲將其有關實價登錄部分之結論（建議）摘錄如下²³：

1. 行政院2018年5月7日提出「實價登錄地政三法」修正草案，將實價登錄升級為2.0版，惟立法院僅通過立法委員張宏陸等十八人另擬具「平均地權條例」修正條文，其內容與行政院版修正方向雖屬一致，但行政院版其他修正重點部分，並未併案審查，目前仍待立法院審議。該院對於修法工作，允應

²² 監察院108年度通案性案件調查(「健全不動產交易『實價登錄』制度之檢討」)研究報告，202-209頁。

²³ 參前揭研究報告，134-147頁。

- 積極持續推動，俾使實價登錄制度更趨完善，以提供更為「即時」、「透明」、「正確」的不動產交易資訊，使市場發展更為健全。
2. 現行法令規定對於不動產出租之案件，僅要求經仲介業者居間承租者須辦理租金申報登錄，屋主自行租賃案件仍未納入申報範圍，尚無法完整呈現租賃市場成交之實際樣貌。政府允應思考如何使租屋市場（包含商業與非商業）出租之租金全部納入實價登錄，使市場行情能夠透明化，同時藉此建立「房屋租金指數」，以提供出租及承租者參考，提升租屋市場的公平與效率。
 3. 現行法令規定經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之預售屋案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。實務上依規定申報登錄成交案件比例有偏低之現象，行政院版「實價登錄地政三法」，雖已提出自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後三十日內，應將預售屋銷售資訊報備查；並於簽訂預售屋買賣契約書之日起三十日內申報之修正草案，惟在尚未修法通過時，仍應督促地方主管機關加強對業者營業處所進行查核，主動掌握與建立預售屋「預售」與「申報」資訊。
 4. 立法院2019年7月1日通過平均地權條例部分條文修正案，將買賣案件改以買賣雙方為申報義務人及提前於申請所有權移轉登記時併同辦理，免除地政士或不動產經紀業之申報義務。惟部分地方政府反映，因買賣雙方多非不動產專業人士，對於相關法規及申報作業流程未若地政士熟悉，各項交易資訊之正確性，如未能如實進行申報，恐產生裁罰之疑慮，且一旦未同時申報或申報發生錯誤，地政機關須通知限期辦理或更正，徒增行政作業及經費負擔以及執行困擾，故宜比照買賣登記案件，促使雙方可委託地政士代為申報登錄，並修改實價登錄申報系統與地政系統進行勾稽，透過地政資料庫逕行匯入相關資料，僅保留交易總價一欄由申報人進行登載，降低錯誤率，有助於提升實價登錄申報效率。
 5. 現行實價登錄資料正式揭露日期與交易日期有一定之時間落差，無法即時反映市場行情。雖自2013年7月1日起，內政部修改實價登錄案件之揭露頻率，由原規定之每月揭露二次縮短為每月揭露三次，惟基於交易資訊揭露即時性之考量，允宜參採國外每日更新之作法，研議如何將案件揭露期程能再縮短，更能及時反映市場的價格變化；針對「顯著異於市場正常交易價格」之案例，有關交易態樣不一加上揭露標準仍受外界質疑是否過於主觀認定，

建議除特殊情事顯而判斷不應揭露者外，應回歸市場機制全部予以揭露，將更有助於讓不動產資訊更透明化，以健全不動產市場。

(二) 全聯會北中南舉辦三場

地政士公會全聯會為落實專業紮根，2019年舉辦北中南三場之地政士業務發展研討座談會，邀集各區域產官學相關代表參與討論，各縣市地政士均熱烈參與，成果頗為豐碩。

其中第一場6月17日在台南市新營民智中心南營堂舉辦，並邀請台南市地政局陳淑美局長專題演講「地政士～不動產專業顧問之願景」，接著由陳淑美局長主持，第一場研討主題是地政士執業現況與展望²⁴；第二場研討主題是建置地政士專業保險制度²⁵。

第二場7月24日在台中市台中市立大墩文化中心一B1演講廳舉辦，邀請逢甲大學總務長陳建元教授「地政士對不動產網路科技化之因應」專題演講，接著邀請東海大學法律系客座教授溫豐文教授擔任研討會主持人，第一場研討主題是地政士執業現況與展望²⁶；第二場由陳建元教授主持，主題是地政士如何因應不動產登記網路科技化—以線上聲明為例²⁷。

北部場則於7月31日假內政部南棟十八樓會議室舉辦，會中邀請地政司王琇司長專題演講，講題「地政士之未來發展方向」，並由王司長琇主持第一場研討，主題「地政士執業現況與展望」²⁸；第二場研討由楊松齡院長主持，研討主題「地政士簽證制度再深化」²⁹。

(三) 參與法務部委託民法第166之1條相關問題座談會

國立台北大學舉行民法第166之1條相關問題研究與政策建議研究案（國立台北大學計畫主持人游進發教授）之第二次座談會，全聯會由高名譽理事長

²⁴ 由黃信雄地政士提出報告；丁美雲理事長、葉宛如教授、林旺根副教授與談。

²⁵ 由昆山大學助理教授黃立宇報告；陳怡君、張欣和兩位理事長及高欽銘副教授與談。

²⁶ 由全聯會莊常務理事谷中提出報告；蘇榮淇榮譽理事長及吳存金局長與談。

²⁷ 由全聯會阮執行長森圳報告；何彥陞副教授級莊谷中常務理事與談。

²⁸ 由全聯會彭忠義主委提出報告；潘惠燦理事長、楊松齡院長、黃志偉副教授與談。

²⁹ 由謝秉錡律師報告；黃朝輝顧問、張元旭前司長及林旺根副教授與談。

欽明代表出席參加，其發言摘要如下：

1999年4月21民法修正公佈第166條之1，一直到現在二十年都沒有實施，可能有他的原因值得探究。另者，2017年的一個統計，民間公證人（不包含法院）人只有175位，要應付我們幾十萬件不動產全部的移轉設定買賣的公證，恐怕是力不從心；而目前不動產經紀業管理條例第22條已規定，相關契約與重要文件應由經紀人簽章，地政士法亦已創設簽證制度，這些交易秩序可讓這些專業人士在把關，並沒有讓我們交易秩序產生失衡的狀況發生，故現階段第166條之1之實施，宜再審慎思考³⁰。

法務部「民法第166條之1施行相關問題研究與政策建議」委託研究案，其結論與建議是，關於強制公證預防紛爭發生之功能效果（以法院裁判為基礎的分析），公證人數不足與配置不均，現行相關法規適用（尤其例如關於不動產交易的定型化契約應記載與不得記載事項）的背景底下，民法第166條之1規定本身有無適用之必要，將在廢除建議與修正建議相關處為之³¹。倘若法務部同意本委託研究案之結論與建議，將民法第166條之1予以廢除，對於不動產交易從業人員而言，自當樂觀其成。

六、重大法令動態摘要

（一）地籍清理條例第20條修正

地籍清理條例第20條第一項關於神明會依前條規定所為之申報，原規定「直轄市或縣（市）主管機關於審查無誤後，應於土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所、村里辦公處公告及陳列會員或信徒名冊、系統表及土地清冊，期間為三個月，並將公告文副本及現會員或信徒名冊、系統表、不動產清冊交由申報人於公告之日起刊登『當地通行之一種新聞紙』連續三日，並於直轄市、縣（市）主管機關及公所電腦網站刊登公告文三十日。」為配合網路媒體發展趨勢，登載除新聞紙外，於2019年5月1日總統公布修正增列新聞電子報之選

³⁰ 詳細發言，請參法務部「民法第166條之1施行相關問題研究與政策建議」委託研究案成果報告，191-193頁。

³¹ 法務部「民法第166條之1施行相關問題研究與政策建議」委託研究案成果報告，66頁以下。

項，並酌作文字修正為「新聞紙或新聞電子報」。

(二) 土地登記規則第20次修正重點

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法律修正、地目等則制度廢除等，陸續有十九次之修正。內政部鑒於依祭祀公業條例或地籍清理條例相關規定以法人形式存續之祭祀公業與神明會，其土地建物業經主管機關踐行申報與法人登記等相關程序，並公告徵詢異議後，始得因成立法人而就其不動產申請更名登記為該法人所有，是其土地權屬應無疑義。惟現行實務卻有部分祭祀公業或神明會因故未能檢附權利書狀，致無法完成更名登記為法人所有，不利是類團體土地之後續管理利用，亦與前開條例維護並延續是類團體其固有傳統特性之政策目的有違。茲考量上開條例之立法意旨，為利祭祀公業與神明會土地之清理，以解民困並達臻土地利用及管理之目的，及因應簡政便民措施推動與法規鬆綁，爰於2019年12月9日發布第20次修正條文，其修正重點如下：

1. 為利祭祀公業與神明會土地之清理，增列依祭祀公業條例第50條或地籍清理條例第24條規定申請更名登記得免附權利書狀之規定（增訂第35條第十三款）；一併配合修正未提出權利書狀登記完畢後應公告註銷之情形（修正第67條）。
2. 現行第35條第十三款移列為第十四款。另為因應簡政便民措施推動與法規鬆綁，申請登記時得免提出權利書狀之情形亦將增加，為避免多次修正法規之行政資源浪費，爰修正本款，增列由中央地政機關公告免予提出權利書狀之規定，以利實務執行。
3. 配合修正條文第35條增訂第十三款規定及款次遞移，調整第65條第六款文字。及登記實務需要增列但書規定「但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。」
4. 緣文化資產保存法於2016年7月27日修正公布，該法將原第28條關於之優先購買權人之規定移列為第32條，本規則第97條第一項爰配合修正。

(三) 土地徵收條例施行細則部分條文修正

土地徵收條例施行細則自2002年4月17日訂定發布實施後，曾歷經三次修正。本次為配合實務作業需要，爰修正部分條文（2019年12月16日發布實

施)，其修正要點如下：

1.修正申請收回土地之申請人資格（修正第9條）

- (1) 現行條文第一項但書移列為第二項規定並依法制體例酌作文字修正。
- (2) 為充分保障民眾權益，乃於第二項第一款但書規定任一繼承人得為其全體繼承人之利益請求之³²。
- (3) 現行條文第二項遞移為第三項並酌作文字修正。

2.配合土地徵收條例及實務作業酌修文字（修正第10、13及16條）

- (1) 第16條第一項有關徵收計畫書及相關資料之報送份數，係屬執行面規定，且於現行申請土地徵收注意事項已有規範，爰刪除第一項有關報送份數之規定
- (2) 配合實務作業，修正第二項文字並整併為一項。

3.明定依徵收計畫開始使用及完成使用之定義：關於土地徵收條例第49條規定，所稱之依徵收計畫開始使用及完成使用，予以明確定義，以免爭議（增訂第56條之1）

- (1) 開始使用定義，參照本條例第9條第四項規定，指興辦事業之主體工程動工而言。
- (2) 完成使用定義，參照政府採購法第71條第一項規定：「機關辦理工程、財物採購，應限期辦理驗收，並得辦理部分驗收。」因興辦事業可能分多項工程進行，為能遂行徵收目的，宜俟興辦事業整體工程全部驗收始認屬依徵收計畫完成使用，爰於本條定義完成使用為整體工程完成驗收，以茲明確。
- (3) 有關但書「依其事業性質無需興建工程者」，係指如已完工案件補辦用地取得，或因個案興辦事業性質無需興建工程者，因其事業性質本就屬已完工或無需興建工程狀態³³，即無本條所定開始使用及完成使用規定之適用。

4.明定請求撤銷或廢止徵收之申請人資格（增訂第57條之1）

³² 參照民法第828條第二項準用第821條規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」意旨。

³³ 如依野生動物保育法第11條、文化資產保存法第28條規定等。

按撤銷徵收之土地，原所有權人死亡，除有上開情形，應俟其繼承人繳清全部應繳回之徵收價額後，回復為原登記名義人所有，並併案辦理繼承登記³⁴；本次爰於細則中定明。又為充分保障民眾權益，於但書規定任一繼承人得為其全體繼承人之利益請求之。又申請撤銷或廢止徵收土地原為分別共有者，各共有人得就其應有部分申請之，無須徵得共有人全體之同意（第二項）。

5. 明定人民請求需用土地人徵收所有權案件之資格、辦理程序及撤銷或廢止徵收情形（修正第61條之1～第61條之4）

- （1）增訂第61條之1：按需用土地人因興辦事業需穿越私有土地之上空或地下，致土地不能為相當之使用者，賦予原土地所有權人或其繼承人申請徵收土地所有權之權利，以保障其因徵收受損之權益（司法院大法官會議釋字第747號），考量土徵條例第57條第二項之請求權係為保障原被徵收土地所有權人之權益，有關徵收地上權後移轉取得土地所有權之人，其於取得該土地時，已瞭解該土地之實際情形，應認其能為相當之使用，始予承受，故該等所有權人不得申請徵收土地所有權。至如土地所有權人死亡，於尚未就申請徵收土地辦竣繼承登記者，申請徵收土地所有權，應由其全體繼承人為之（民法第828條）。惟申請徵收土地所有權之土地為分別共有者，各共有人得就其應有部分（民法第819條）申請之，無須徵得共有人全體之同意。
- （2）增訂第61條之2：請求徵收土地所有權案件，由需用土地人會同申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄（申請人有不同意見者，應於勘查紀錄記明），經報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。但申請人未符合第61條之1第一項規定，或其申請已逾法定期間者，免實地勘查，逕由需用土地人報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。
- （3）增訂第61條之3：依本條例第57條第二項徵收土地與土地改良物所有權人相同者，如僅徵收土地，則土地與其土地改良物一為公有，一為私有，將使法律關係複雜化，爰規定應一併徵收。

³⁴ 內政部92年9月19日台內地字第0920013183號函及109年1月3日台內地字第1080266951號函參照。

- (4) 增訂第61條之4：原核准徵收地上權之土地因本條例第49條規定情形而應辦理撤銷或廢止徵收時，前依本條例第57條第二項核准徵收所有權之土地及土地改良物，因原請求徵收所有權事由已失所附麗，故應同時辦理撤銷或廢止徵收。
6. 明定請求需用土地人徵收所有權案件之報送程序（增訂第62條之1）
- 土地或土地改良物所有權人依本條例第58條第二項規定請求需用土地人徵收土地或土地改良物所有權案件，與國家因公益需要，興辦本條例第3條規定之各款事業，而申請徵收私有土地不同，爰不適用本條例第二章徵收程序，由需用土地人依本條規定報中央主管機關核定。需用土地人申請徵收時應檢附文件另訂於申請土地徵收注意事項。
7. 定明土地徵收相關事件之損害賠償負擔原則（增訂第65條之1）

七、住宅租賃專法中之代管契約規範完成公告

「租賃住宅市場發展及管理條例」於2018年6月27日施行後。依條例第5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，內政部必須研訂以下四種類型之契約。包括已分別發布之一般約、轉租約及包租約³⁵外，尚有代管約（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），內政部雖於2018年7月1日預告，並認為具有消費關係，而報請行政院消保處審查；但消保處專案小組對此類契約是否具有消費關係，似尚有疑義，幾經研酌（共召開五次小組會議）後確認，非屬企業經營者之出租人支付報酬委託代管業管理租賃住宅，係為接受代管業提供租賃住宅管理服務之消費者，出租人與代管業間，具有消費關係，故有消費者保護法之適用。迄至2019年8月方才完成審查，內政部爰於2019年9月5日公告並自同年12月1日生效實施。

³⁵ 詳參2019年，台灣房地產年鑑，417頁。



八、預售屋之爐渣檢測衍生執行爭議，延自2020年5月1日生效

為杜絕「爐渣屋」危害消費者居住安全，保障消費者購買預售屋權益，原經2019年5月2日內政部台內地字第1080262183號公告修正（包括履約擔保甚至之修正³⁶）（2019年11月1日生效）修正《預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項》之部分規定。因其中關於電弧爐煉鋼爐渣（石）部分，因業界對於爐渣之檢測方法及標準尚有疑義，內政部特再公告延自2020年5月1日生效，茲再將延緩生效之相關規定摘錄如次（其餘仍自（2019年11月1日生效）：

1. 增訂禁止爐渣再利用於預售屋之規定

- （1）賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物（第11點第2款）。
- （2）前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣（石）之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責（第11點第3款）。

2. 本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第11點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方（第19點）。

本契約修正公告後，部分業界反映現行混凝土品質雖有國家標準CNS1240規範，但無針對爐渣檢測的國家標準及方法，倘要求混凝土業者出具保證混凝土不含有損建築結構安全的爐渣證明，恐有困難。為此，內政部雖先後召開多次會議研商，並委託社團法人台灣混凝土學會協助訂定一套務實可行的檢測方法及標準，但因相關法制基礎及執行方式尚未完整，基於未有統一檢測標準，確難以檢核及認定，並易造成糾紛。為避免影響市場運作及業者的權益，爰予延緩六個月施行。

³⁶ 詳參2019年，台灣房地產年鑑，419頁。

在此期間，內政部將持續邀集相關業者公會進一步溝通討論釐清，以使相關制度更為周全，並儘速研訂「混凝土用細粒料含煉鋼爐碴檢測實施要點」供業者遵循，並確保民眾權益。

九、不動產說明書應記載及不得記載事項應記載事項第二點修正

不動產說明書應記載及不得記載事項，係依不動產經紀業管理條例第22條第三項規定，於2000年5月19日發布施行，其後已歷經五次修正（最近一次係於2015年11月25日）。本次修正發布於2019年10月31日並於2020年5月1日生效。

不動產說明書解說之目的，在使不動產承買人，經由重要交易事項之說明，得就交易不動產之現況、權利關係、契約條件等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供充分之交易標的資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序。近期各界對於成屋應記載事項之其他重要事項認有增列揭露相關資訊之必要，以保障消費者權益，

由於建物設有中繼幫浦機械室、水箱或樓頂平台設置行動電話基地台設施可能影響消費者交易決定之重大因素，且成屋定型化契約應記載及不得記載事項業已增訂；為確保消費者充分知悉交易標的現況等重要資訊，以作成正確合理之交易決定，其依消防、建築管理、公寓大廈管理及電信業等相關法令規定設置之設施資訊宜予揭露，爰增訂下列之應調查說明項目

- 1.本棟建物有無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱，若有，應敘明其所在樓層（應記載事項第2點第四款第六目）。
- 2.本棟建物樓頂平台有無依法設置之行動電話基地台設施，若有，應敘明（應記載事項第2點第四款第七目）。

十、不動產登記法草案，完成機關團體協商後停擺

在2009年監察院通過「虛坪」糾正案後，內政部不動產交易法草案，經成立專案小組40次會議研議，且為求慎重又自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，終在2018年5月11日把保



留條文討論完竣³⁷，之後，固然應循法制作業程序交法規會審查。不過，2019年初，民進黨地方選舉大挫敗，又面臨2020國會與總統大選，在政府高層避免重大爭議法案的影響，本草案整年停擺，令人遺憾。

肆、結語

2019年，民進黨政府雖然在地方選舉嚴重挫敗，但在2020年1月總統及立法委員大選前，仍努力做多，讓不動產市場得以平穩中略有成長。而且，2020年1月16日蔡英文總統贏得壓倒性勝利連任成功，國會也獲得絕對過半的席次，2020年不動產市場的更趨於穩定成長，原本可以期待。

然而，萬萬沒想到，武漢肺炎疫情一發不可收拾，竟然席捲全世界，在本文截稿前全球累計1,231,490例確診，68,630人死亡，分布於182個國家/地區³⁸。雖然我國防疫做得非常成功，但國際經紀以出口為導向，在世界各國普遍鎖國之情況，景氣嚴重蕭條自可預見。

文末，只有祈求天佑台灣、天佑是藉，讓疫情早日結束，讓市場儘快回復。此外，也期待地政士在閒暇之餘，仍要精進執業智能，做好為不動產全方位顧問而準備。

信義房屋

³⁷ 不動產開發商業同業公會全聯會對於建物登記面積的變革，希望維持現有測量登記方式，仍有保留意見。

³⁸ 資料來源：衛生福利部疾病管理署，查詢日期2020年4月6日。