

## 第三章 地政士之發展概況

林旺根<sup>1</sup>

### 引言

2022年，新冠肺炎（COVID-19）疫情稍緩，由於熱錢過多，通膨疑慮，加上建築業者飢餓行銷策略，使得不動產（預售屋）價格普遍上漲，引發社會普遍不滿。政府雖再度提出實價登錄2.0及房地合一所得稅2.0等修法防杜，但效果並未彰顯，內政部雖然進一步提出禁止預售屋轉讓、防止炒作、私法人購宅改採許可制，且提高罰則並設檢舉獎金等措施，可惜，執政黨立法進度裹足不前，引起年輕人普遍不滿，肇致地方大選潰敗，在痛定思痛之餘，迅速完成上述修法。

至於地政士業，全聯會不動產學院已順利運作，並推出首發課程，在北中南三區逐步開訓，滿座學員參與，帶動同業精進專業智能已見初步效果，此外已舉辦雙地政士之學術論壇，以期鞏固自身職業權益，並拓展周邊業務。

### 壹、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2022年12月底，申請開業執照者達10,482

<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

人，各縣市普遍較前期（2021年12月）簡少，總計減少415人（表3-3-1），其中台北市減少最多有121人、新北市次多有84人，可見，地政士市場已達飽和；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7,667人，占全國人數的73.14%。

表3-3-1 各縣市地政士公會一覽表

NO	縣市別	開業人數 (2022.12.31)			開業人數 (2021.12.30)			增減	分布 比例
		小計	男	女	小計	男	女		
	全聯會								
1	台北市	1,407	835	572	1,528	920	608	-121	13.42%
2	新北市	1,510	932	578	1,594	991	603	-84	14.41%
3	桃園市	1119	601	518	1132	615	517	-13	10.68%
	第一 大桃園								
4	台中市	1562	808	754	1615	835	780	-53	14.90%
	台中大墩 大台中								
5	台南市 南瀛	877	453	424	903	466	437	-26	8.37%
6	高雄市 大高雄	1192	638	554	1214	655	559	-22	11.37%
7	基隆市	122	63	59	132	67	65	-10	1.16%
8	新竹市	218	120	98	217	121	96	1	2.08%
9	嘉義市	184	89	95	186	89	97	-2	1.76%
10	宜蘭縣	192	119	73	197	122	75	-5	1.83%
11	新竹縣	214	119	95	222	123	99	-8	2.04%
12	苗栗縣	202	109	93	211	116	95	-9	1.93%
13	彰化縣	528	296	232	532	302	230	-4	5.04%
14	南投縣	205	119	86	225	132	93	-20	1.96%
15	雲林縣	249	163	86	261	169	92	-12	2.38%
16	嘉義縣	138	81	57	142	85	57	-4	1.32%
17	屏東縣	307	189	118	316	194	122	-9	2.93%
18	台東縣	99	56	43	106	61	45	-7	0.94%
19	花蓮縣	128	70	58	135	75	60	-7	1.22%
20	澎湖縣	15	6	9	15	6	9	0	0.14%
21	福建金門縣	14	7	7	14	7	7	0	0.13%
	總計	10,482	5,873	4,609	10,897	6,151	4,746	-415	100%

資料來源：內政部

至於全聯會所轄之各縣市公會，2022年7月6日有新成立之「桃園市大桃園地政士公會」及「台中市大墩地政士公會」申請加入，全聯會為慎重起見，向內政部請示後因其名稱冠有『桃園市』『台中市』，且與該市其他地政士公會名稱不相同，故與地政士法尚無不符而准予入會。

## 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2022年共舉辦21次<sup>2</sup>，因考題趨嚴，共錄取4,589人，錄取率低，除2017年的錄取率11.32%為歷年最高外，但2018年又降為5.25%，2022年錄取率略提升為11.14%，是近年錄取率次高，平均錄取率又降為7.75%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%
2019	5,134	2,797	54.48%	224	8.01%
2020	5,392	2,728	50.59%	264	9.68%
2021	6,325	2,943	46.53%	209	7.10%
2022	6,641	3,116	46.92%	347	11.14%
小計	114,394	59,247	51.79%	4,589	7.75%

資料來源：考選部，作者自行整理

<sup>2</sup> 為避免偏幅過大，2002~20112年的統計資料，詳請參閱2016台灣地區房地產年鑑，354頁。

從近10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、圖3-3-1）可知，截至2022年12月底止，申請地政士證書有29,322人，領有地政士開業執照有10,482人，占有證書總人數35.75%，其中具有簽證人資格者僅190人較與2021年相同，僅占開業執照者1.75%，至於，地政士之登記助理員人數則從2008年開始逐年增加到2021年已達7,066人高峰，2022年因景氣下滑稍微減少為6,852人，占開業人數的65.34%，整體而言並無太大變化。

表3-3-3 近十年請領地政士證書、開業、簽證及助理人數比較表

年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
證書	27,081	27,329	27,631	27,805	28,114	28,293	28,490	28,740	28,945	29,322
執照	11,337	10,933	11,018	11,046	11,108	10,681	10,755	10,832	10,833	10,482
助理	6,390	6,363	6,410	6,520	6,634	6,360	6,619	6,913	7,066	6,852
簽證人	175	169	167	165	172	180	180	179	190	190

資料來源：內政部地政司，作者自行整理

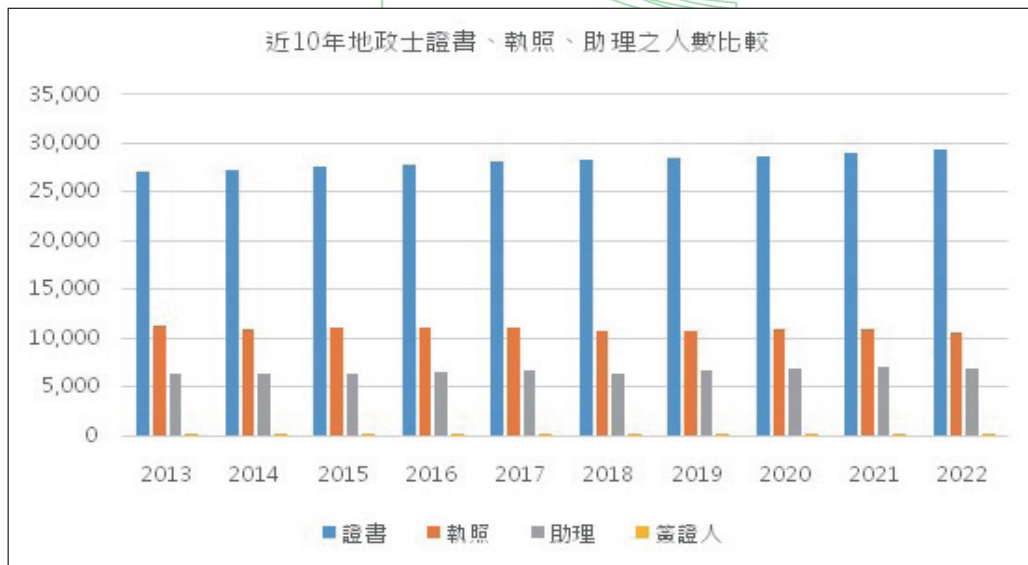


圖3-3-1 開業地政士及助理人數比較圖

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

根據內政部之關於開業地政士年齡與性別統計資料<sup>3</sup>，以2022年12月31日之統計資料（表3-3-4）顯示，40歲以上的執業者還是最多數計有9,575

<sup>3</sup> 因其中有13人未知其年齡別，故在統計上予以忽略，併予敘明。

人，占總開業人數之91.35%，反之，未滿四十歲之開業人數，只有907人，占總開業人數之8.65%，較2021年的826人，增加81人，誠為可喜現象。

表3-3-4 2022年地政士之年齡層與性別統計表之一

年齡別	統計	男性	男性	女性	女性
			比例(%)		比例(%)
2022年底	10,482	5873	56%	4,609	44%
20歲以下	22	14	64%	8	36%
20歲-29歲	218	122	56%	96	44%
30歲-39歲	667	376	56%	291	44%
40歲-49歲	1,287	665	52%	622	48%
50歲-59歲	3,537	1,939	55%	1,598	45%
60歲-69歲	3,437	1,829	53%	1,608	47%
70歲以上	1,314	928	71%	386	29%

資料來源：內政部地政司

更令人擔心的是，以地政士40歲-49歲之執業人數加以比較<sup>4</sup>可知，一則是現有地政士年歲漸增，另則是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2022年底的1,287，遽減2,133人，對地政士業整體發展實在是一項警訊。

表3-3-5 40歲-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%
2019	1,783	884	899	16.58%	-2.46%
2021	1,395	702	693	12.86%	-3.71%
2022	1287	668	622	12.28%	-0.58%

資料來源：內政部地政司

<sup>3</sup> 2019年以前，請參閱2020年年鑑。

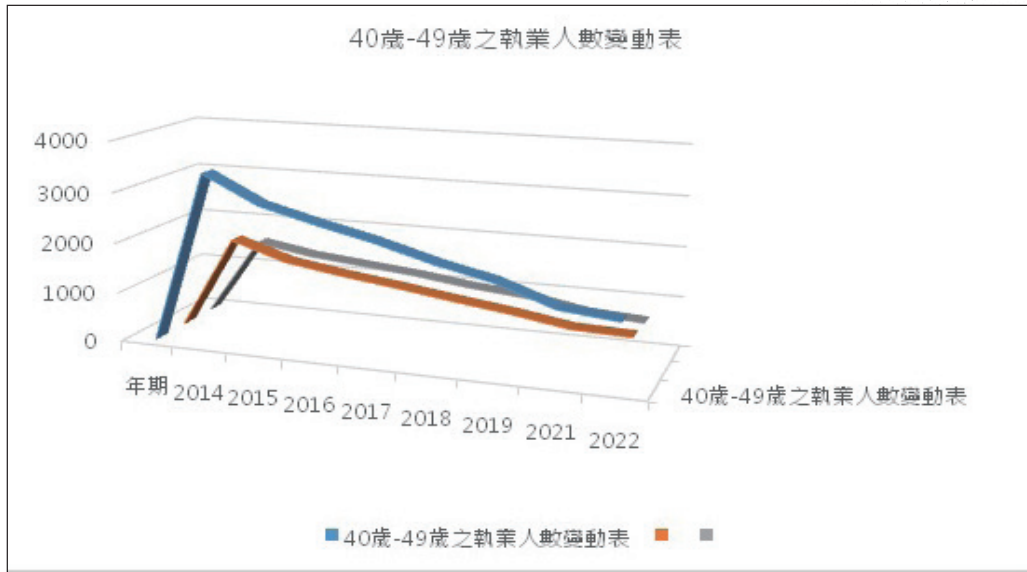


圖3-3-2 40歲-49歲之職業人數變化圖

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：2010年至2021年之間：執業的男女地政士比率，固然變化不大，男性比率自2010年的56.96%逐年下滑至2012年為56.03%，女性比率

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
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%
2020年底	10,832	6,123	56.53%	4,709	43.47%
2021年底	10,897	6,151	56.45%	4,746	43.55%
2022年底	10,482	5,873	56.03%	4,609	43.97%

資料來源：內政部地政司，作者整理

則逐年增加到2022年的43.97%（十年來最高），但整體而言，男女比率已趨穩定。此外，2021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11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。

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，因為不動產估價師是高考層級，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）<sup>5</sup>，至2022年2月底，有3,077名地政士兼以經紀人名義受雇於經紀業（較前一年增加441人），占經紀人總數之30.45%（占領有開業執照人數之28.24%）。至於，兼任營業員之人數，僅占受僱營業員總數0.91%而已。

表3-3-7 地政士兼營經紀業之分析

年度	2017.2		2018.2		2019.2	
開業地政士	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
受僱經紀人	8,053	2,455	8,217	2,436	8,373	2,508
受僱營業員	35,751	426	36,501	437	37,879	422
年度	2020.02		2021.02		2022.02	
開業地政士	10,755		10,832		10,897	
經紀人員	總數	地政士	總數	地政士	總數	地政士
受僱經紀人	8,737	2,598	9,341	2,792	10,106	3,077
受僱營業員	39,927	432	44,340	464	48,454	441

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計，作者整理

<sup>5</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，故不再分析併此敘明。

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）<sup>6</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（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，及居住正義呼聲下，實價登錄三法、房地合一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3-3-3）。2016年至2022年則呈現穩定成長之勢，惟實價登錄2.0將預售屋納入，禁止紅單轉讓後，又提五大炒房禁令，2022年買賣移轉棟數318,101棟，較2021年減少30,093棟（買賣面積也減少4,562,506㎡），足見打炒房措施逐漸發揮效應。

表3-3-8 2011~2022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㎡	增減面積	比率	棟數	面積㎡	增減面積	比率
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%
2020	117,363	29,360,072	-853,868	-2.83%	326,589	34,848,406	2,577,170	7.99%
2021	125,779	31,341,434	1,981,362	6.32%	348,194	37,613,519	2,765,113	7.35%
2022	130,922	31,276,820	-64,614	-0.21%	318,101	33,051,013	-4,562,506	-12.13%

資料來源：內政部地政司，作者整理

<sup>6</sup> 房地產是否景氣與建物較具關聯，故本文僅以建物第一次登記及買賣登記之資料作為比較分析之數據。

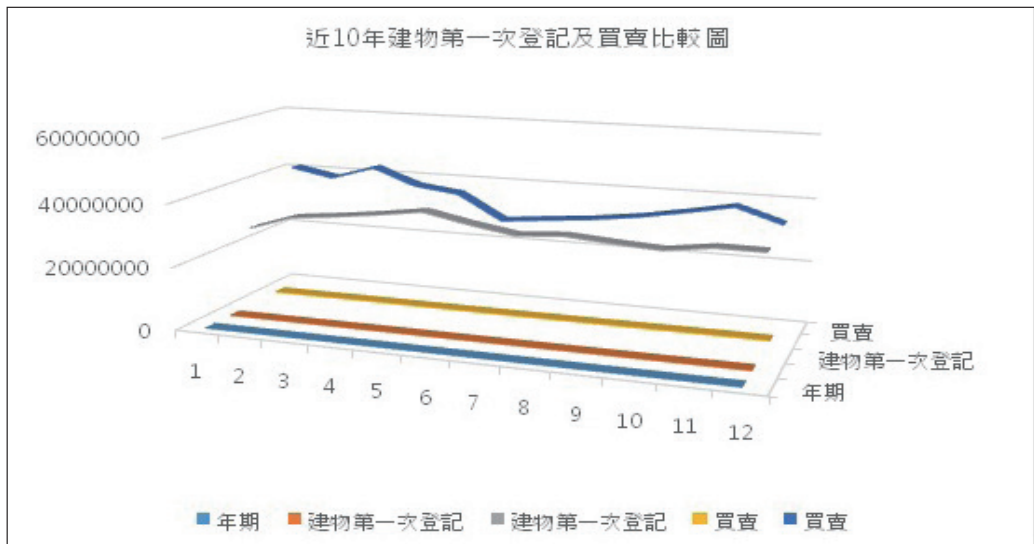


圖3-3-3 近十年間建物第一次登記與買賣登記數量圖

資料來源：內政部，作者整理

此外，以六都買賣件數加以比較，2022年計243,633棟，較2021年的267,666棟，減少24,033棟，減幅8.98%，六都交易量均有減少，其中，以高雄市減少17.33%最高，其次台南市減少13.68%、新北市減少11.88%，顯示民眾對於購屋需求轉趨保守。

雖然2019年新冠肺炎（COVID-19）疫情發展至今帶給全球震撼，經濟發展受到嚴重影響。但我國防疫有成，經濟動能絲毫不受影響，加上在超低利率、資金寬鬆情況下，全球大開熱錢派對，造成股匯雙漲成為新常態；除此而外，不動產市場也驚呼連連，甚至亂象百出。在海外資金回流、資金寬鬆與低利環境3大條件，以及台灣疫情控制得宜，民眾恐慌情緒不再、購屋意願轉升，房地產市場迎來熱絡買氣，甚至出現半夜排隊、開賣秒殺、搶客紅單交易頻繁等情況，引發政府出手降溫，打擊炒房歪風。

因而，實價登錄2.0及房地合一稅2.0，已經納入預售屋並在2021年7月1日起實施，而且選擇性金融管制，亦在2021年逐漸緊縮，以遏止投機炒作。

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3-3-4），六都的建物登記棟數2022年96,106棟，占全國登記總計130,922棟的73.40%；與2021年89,082棟比較增加7,024棟。而六都分別與前一年比較，以台中市增加最多達6,221棟、面積增加848,511m<sup>2</sup>最多；而台南市（2021年

表3-3-9 2009年~2020年六都建物買賣棟數變化比較表

年期	棟數						
	六都合計	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
2009年	317,645	106,656	63,611	42,534	47,633	21,364	35,847
2010年	335,298	108,242	63,344	47,971	54,139	21,729	39,873
2011年	288,157	84,018	49,918	45,578	49,790	21,384	37,469
2012年	259,232	69,187	38,571	45,019	45,906	20,924	39,625
2013年	291,795	80,601	39,496	50,870	53,695	23,378	43,755
2014年	243,355	60,416	32,023	43,662	47,887	20,552	38,815
2015年	220,361	51,434	29,904	38,836	44,247	21,095	34,845
2016年	182,287	42,769	21,500	37,430	32,753	16,556	31,279
2017年	203,853	51,994	23,447	35,610	39,332	19,495	33,975
2018年	212,160	56,653	26,832	34,580	39,804	21,016	33,275
2019年	232,032	60,035	27,743	40,384	43,438	23,182	37,250
2020年	250,175	63,346	31,180	45,712	48,623	23,044	38,270
2021年	267,666	68,295	30,901	46,831	49,990	26,752	44,897
2022年	243,633	60,184	28,611	43,935	50,695	23,091	37,117
與前期比較	-24,033	-8,111	-2,290	-2,896	705	-3,661	-7,780
比例	-8.98%	-11.88%	-7.41%	-6.18%	1.41%	-13.68%	-17.33%

資料來源：內政部，作者整理

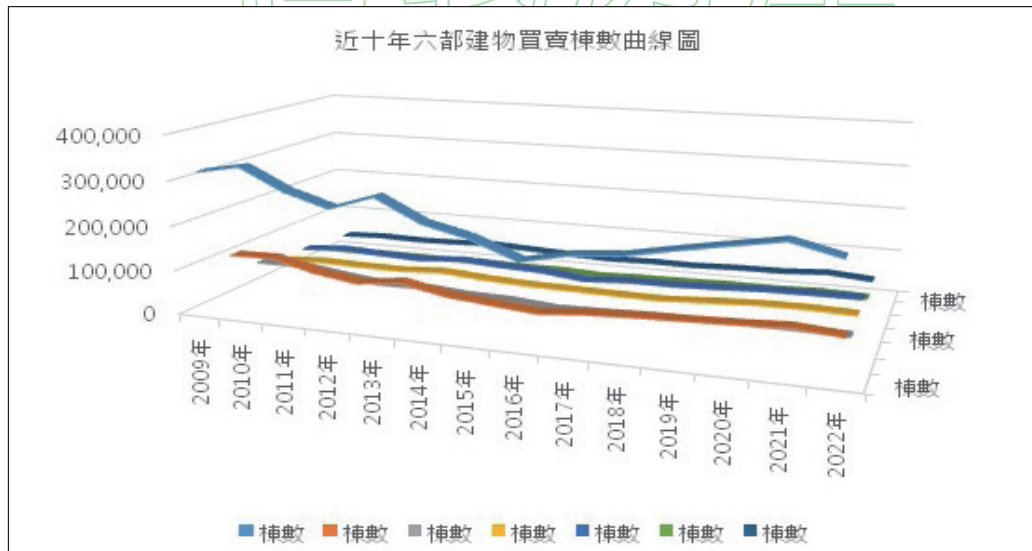


圖3-3-4 六都近年買賣交易棟數比較曲線圖

資料來源：內政部，作者整理

增加最多)，則減少1,673棟，面積減少576,535m<sup>2</sup>。顯示市場之震盪，部分業者轉趨保守。

表3-3-10 六都建物所有權第一次登記案件比較表

年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
區域	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數	棟數
新北	21,417	19,733	17,020	21,283	23,103	24,840	26,593	17,849	19,522	19,228
台北	7,012	8,407	9,605	6,617	6,049	7,846	6,293	6,520	4,979	6,411
桃園	15,706	17,436	20,050	22,489	14,987	13,365	16,451	15,242	18,437	18,799
台中	15,173	17,209	18,255	15,473	15,564	15,411	15,927	20,197	18,170	24,391
台南	8,156	7,931	10,715	8,194	10,204	10,191	9,878	9,050	12,992	11,319
高雄	11,292	13,130	13,430	11,750	8,641	11,627	11,029	15,062	14,982	15,958
年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
區域	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )
新北	4,398,760	5,028,660	3,841,000	4,318,260	4,486,696	4,421,848	4,442,219	3,452,302	3,509,606	3,550,299
台北	2,271,779	2,622,512	3,724,000	1,501,812	1,562,905	2,254,658	1,845,883	1,756,381	1,567,980	1,400,159
桃園	3,978,186	4,256,480	4,946,000	5,668,493	3,900,306	3,645,788	4,170,702	3,802,869	4,269,766	4,539,866
台中	4,510,440	4,788,306	5,127,000	4,282,779	4,533,966	4,076,598	3,776,382	4,356,583	4,327,169	5,175,680
台南	2,640,243	2,827,110	3,417,000	2,817,384	3,204,930	2,927,918	3,069,017	2,710,527	3,496,340	2,919,805
高雄	3,261,038	3,648,305	3,504,000	3,112,659	2,278,640	2,749,064	2,922,200	3,366,149	3,399,091	3,414,308

資料來源：內政部，作者整理

## 貳、2022年之重大事件紀要

### 一、不動產學院首發精耕課程滿座

經過兩年醞釀與準備，不動產學院於2022年8月20、21、27、28、29日（計5日）推出第一期「財產（遺產）規劃系列」學程，本課程由台大教授黃詩淳委員負責規劃，並幫忙協調邀集親屬法學者擔任教席，假板橋區農會大樓13樓大會議室順利完成。

財產（遺產）規劃總論、信託（黃詩淳教授，課程計6小時）內容包括：  
1.財產規劃與意思能力之問題；2.信託總論：信託契約與遺囑信託之差異；  
3.安養信託；4.遺囑信託；5.信託監察人之職務。

監護與輔助宣告、醫療決定內容包括：1.監護與輔助宣告之要件、效果；2.監護與輔助宣告之流程；3.監護人與輔助人之職務（前三堂由中央警察大學法律學系鄧學仁教授講授，課程6小時）；4.意定監護契約之成立與生效；5.意定監護人與醫療決定（後兩堂由國立政治大學法律學系戴瑀如教授講授，課程6小時）。

繼承與遺囑內容包括：1.法定繼承人與應繼分；2.遺囑之種類與要式；  
3.遺囑能力的確保；（東吳大學法律學系陳重陽副教授講授，課程6小時）；  
4.遺囑事項與特留分；5.遺囑執行人之職務（輔仁大學法律學系陳明楷助理教授講授，課程6小時）。

### 二、雙地政士論壇

2022年11月8日，由中華民國地政士公會全國聯合會、台北市地政士公會、新北市地政士公會與國立政治大學社會科學學院不動產研究中心共同舉辦「交易安全與雙地政士制度論壇」，本次論壇筆者受邀擔任報告人，邀請豐文教授等多位產官學專家學者針對雙地政士制度之相關議題共同研討。且有內政部政務次長花敬群及三公會理事長陳安正、李忠憲、潘惠燦蒞臨指導<sup>7</sup>。

<sup>7</sup> 此部分相關發言資料，參考政治大學秘書處2022-11-21新聞稿，資料來源：不動產中心舉辦論壇「談交易安全與雙地政士制度」-國立政治大學（nccu.edu.tw）

不動產交易金額龐大，且交易過程中涉及許多專業法令與知識，再加上交易程序複雜繁瑣，從契約、稅務、貸款、登記等，風險相當高。然而目前多僅由一方或仲介、建商指定一名地政士代理，其交易流程中是否有疏忽、不合理，甚或遭遇他方結合不肖地政士進行詐騙，他方難以監督與稽查，等到登記完畢後才發現，實已為時甚晚。

為確保不動產交易安全，由交易當事人各自委託合法地政士，即「雙地政士」，可藉此各自確認、監督、稽核不動產的交易流程是否合理，於事前發揮相互制衡的功效，及早避免交易完成的糾紛，使交易雙方權益皆可獲得最佳保障。爰此，為探討雙地政士推動的必要性與相關配套，

陳安正致詞時表示，今天活動最重要目的是喚醒社會大眾對不動產交易重要性的認知。尤其，不肖分子之詐騙手段日益翻新，在不動產交易繁瑣細節中，稍有不慎，都會讓交易雙方受到損害，造成交易糾紛，公會深知其重要性，故推動雙地政士制度刻不容緩。

花敬群致詞時表示，不動產交易金額龐大，在交易過程中，目前相關法制如地政士法、公平交易法等已可保障大多數的交易安全，但社會越趨多元，偽造、變造技術越來越專精，交易越加頻繁，如發生詐騙將對財產形成極大損害，甚而造成人民恐慌，並打擊產業聲譽，而應積極防範。因此，除法制外，在交易過程中，如有更多的專業介入協助，確實是可以防止問題，也可讓雙方更安心、更放心。只要對交易安全有幫助，內政部都願意配合與支持。

李忠憲說交易安全是不動產交易的前提，而雙地政士制度推動的好處，第一是藉由買方與賣方地政士相互磋商契約內容，應可一定程度減少資訊不對稱或隱瞞問題；第二可降低地政士被告的機率與風險。希望透過此次論壇，促使雙地政士能有更好的運作空間。

潘惠燦表示新北市地政士公會推動雙地政士制度已十多年，惟效果不彰，在現今詐騙手法層出不窮，且金額相當高，故不動產交易安全的保障，除政府及業界推動外，消費者也應要有覺醒，改變以往的交易習慣。雙地政士制度就是要防止不動產交易詐騙與糾紛，希望此次論壇的建言，能提供主管機關參考。

筆者從日本的不動產詐騙事件談起，到國內房地盜賣、地政士聯手買方詐騙案件頻傳，探究該原因，從履約保證、價金信託、地政士專業等皆有其問題。林旺根說為落實維護不動產交易安全之使命，地政士執行業務，肩

負重大的職業義務與法律責任。然而，地政士業務範圍，涉及雙方代理禁止之風險，故為避免於議價、簽約、稅務、登記過程中的利益衝突，有必要應用雙地政士。因此，林旺根建議內政部統一訂定作業規範，通令全國一致遵循，並積極宣導雙地政士之機制，俾以確保交易安全。另外，對於交易之履約擔保機制，亦應有較嚴謹、透明之規範。

溫豐文教授認為雙地政士適用於雙務契約，在具有請求登記機關作成行政處分，且由雙方履行物權變動的物權行為之案件中，於交易雙方訂定債權契約（私契）的時間點即應介入，以適當維護當事人的財產動態與靜態之安全。

內政部地政司科長廖慶安表示推廣雙地政士有其挑戰，包含造成交易過程延緩、成本增加，尤其詐騙手法日新月異，雙地政士是否真能發揮功能，以及如何建立相關專業形象與信任度。至於推動上，則建議區分宜採雙地政士服務之案件類型，以及明訂主、協辦地政士之收費標準，同時衡平雙地政士權責及明確分工流程。

全聯會名譽理事長李嘉贏認為建立雙地政士制度目的，在於維護不動產交易安全與保障人民財產權益。從近來不動產交易新增規範，如防制洗錢義務、房地合一稅、實價登錄等，皆需要有專業及誠信的雙地政士協助，因而建議未來由公會領銜推動，配合政府輔導與修訂相關法規予以落實。

行政院消費者保護處簡任秘書陳星宏強調消費者保護的核心價值在於消費安全與公平，而建立雙地政士制度之政策目的即在於不動產交易更加安全、消費者權益更加確保，其法規範體系已建立於定型化契約應記載及不得記載事項，並訂有查核及相關罰則。惟在定型化契約條款寫明由賣方指定之地政士辦理，買方應否有權指定地政士，又雙方地政士意見不一致時之處理方式為何，則是建立該制度應思考的。

新北市地政士公會理事長潘惠燦從幾個實際由地政士破解詐騙案例，證實雙地政士的必要性。強調不動產的交易重在事前糾紛之防免，由雙方地政士於契約簽定前，就交易雙方權益衝突之問題互相磋商，既可免於事後之糾紛。為落實交易安全，潘惠燦進一步建議：1.雙地政士制度應立法、2.修地政士法要求地政士取得證書前應經職前訓練、3.修戶籍法讓地政士可查詢委託人身分證資訊以確實核對身分、4.全國各地政士公會應積極推行雙地政士制度。

文化大學土地資源系兼任教授王進祥從地政士的社會地位、收費、經營方式、年齡層及專業度來分析，指出地政士仍有提升空間，而雙地政士的意

義在於雙信託，而非僅簽約負責而已。至於雙地政士的推動方向，包含網路簽約、認證、信託及登記，並搭配區塊鏈技術更加精進，並對交易效率與安全更有保障。

最後，政大不動產研究中心主任賴宗裕說，台灣自民國97年以來，平均每年有近2000件的交易糾紛，事實上糾紛發生的預防及化解，地政士可扮演一定的功能。因此，交易過程中委託雙地政士，雖多花點小錢但卻可能因而避掉大錢損失，藉此於事前將發生糾紛或詐騙的可能性降到最低，實可有效維護不動產交易安全與保障人民財產權益。

此次雙地政士論壇活動參與相當踴躍，與會者咸認，避免買賣雙方的利益衝突，雙地政士制度有其必要，值得主管機關後續推動之參考。

### 三、人民團體法修正三讀，開放視訊方式召開會議

立法院在日前已三讀通過「人民團體法」部分條文修正案，並於2023年1月26日公布施行），本次修法重點如下：

#### 1. 視訊會議法制化

在疫情期間即已公告人民團體因應會務所需，得以視訊方式辦理理事、監事會議或會員大會。本次修法考量現今國內科技進步、網路基礎建設完整，透過視訊會議方式開會已可達到相互討論共聞、共識、共決的會議效果，與民眾親自出席參與無異，因此，增訂第25條第3、4項（及第29條第3、4項）規定「除法規另有規定外，人民團體章程得訂明召開會員（會員代表）大會（理事會、監事會）時，以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之（3項）。因天災、事變或其他不可抗力情事，中央主管機關得公告人民團體於一定期間內，得不經章程訂明，以視訊會議或其公告之方式開會（4項）。」亦即，除選舉、罷免理、監事法規規定應以集會方式辦理<sup>8</sup>外，其餘會議開放可在章程規定採視訊方式辦理。

<sup>8</sup> 本次修正理由謂「未來人民團體選舉罷免事項是否續以集會方式為之，仍得視團體需求及社會共識持續檢討。」

不過，人民團體在採用新的會議形式時，仍須注意出席簽到、表決紀錄的確認與留存，以佐證會議及決議的效力。

## 2.增訂第7條但書

規定人民團體的名稱不得「1.與已許可團體之名稱相同、2.易使人誤認其與政府機關（構）、政府捐助之財團法人、營利團體有關；3.有歧視性或仇恨性之文字。」以避免造成民眾混淆或誤信；同時也明定由主管機關訂定人民團體會務輔導辦法的法律授權依據。

## 四、試辦產權線上免費查驗

為因應智慧政府數位轉型趨勢，推動網路申請土地登記作業，需統一規範網路申請土地登記之應附文件、繳費方式及後續登記處理程序等，期透過跨機關資料介接逐步簡化申請登記時應提出相關文件情形，並推廣採用土地登記線上聲明措施得免當事人親自到場，以優化申辦服務並提升地政業務便利性，土地登記規則部分條文修正，自2021年8月1日施行。

為逐步讓民眾與本業熟悉電子化登記程序，內政部2023年1月1日起開始試辦不動產產權線上免費查驗<sup>9</sup>。此次試辦，民眾向地政事務所申辦買賣等不動產登記後，除核發紙本權狀外，亦可取得電子產權憑證，安全、快速又方便在線上免費查驗不動產產權，降低攜帶紙本權狀遺失之風險。

「電子產權憑證」係應用區塊鏈技術，資料不會輕易被竄改。參與試辦者可利用自然人憑證、工商憑證或行動自然人憑證APP驗證登入「電子產權憑證系統」入口網（<https://right.land.moi.gov.tw>），選擇系統上線後取得權狀的不動產，再選擇是否揭露姓名及統一編號等個資後，即可產製電子產權憑證，每次產製效期3天，逾期應再重新產製。

另不動產產權線上查驗部分，所有權人只要提供具有QRcode功能之電子產權憑證圖檔或驗證碼，讓有查驗需求之承租人、金融機構或承辦地政士等人直接掃描，或至「電子產權憑證系統」查驗專區輸入驗證碼進行驗證。

<sup>9</sup> 111-12-27內政部新聞稿

本次試辦，旨在使交易當事人逐漸熟悉電子化登記程序，進而減少攜帶權利書狀出門，有效降低攜帶紙本權狀遺失或遭冒用之風險，不受地政事務所服務時間限制，可隨身出示產權資料數位證明，作為確認產權之另一種選擇，應有助於交易安全。不過，本次試辦電子產權憑證查驗，並非取代紙本權狀，登記完成後地政事務所還是會核發紙本權狀，至於將來若全面實施網路登記，紙本的權狀似無繼續存在之必要。

## 參、2022年之重大法令措施

### 一、修正土地法第73條之1，確保繼承人合法權益

現行土地法第73條之1規定，土地或建築改良物自繼承開始日起超過1年未辦理繼承登記者，經地政機關查明後，應公告繼承人於3個月內聲請登記，若繼承人逾期未聲請，則由地政機關予以列冊管理；倘經15年仍未聲請登記者，地政機關得移請財政部國有財產署公開標售<sup>10</sup>。

為保障人民財產權，於2022年5月31日完成三讀，同年6月22日公布修正該條第一項規定「……自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記，『並以書面通知繼承人』……」，亦即依前開規定為地政機關除依現行規定公告外，並應「以書面通知繼承人」以確保繼承人之合法權益。

此外，地政機關在移請國有財產署標售<sup>11</sup>時，同條第3項修正為「依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。」換言之，本次修正將標售前的公告期間，由現行30天延長為3個月；行使優先購買權之期間亦（原為十

<sup>10</sup> 依內政部統計資料，截至2021年底，列冊管理期滿移請國產署標售土地合計約12萬筆，面積約4,414公頃（約170座大安森林公園），地政機關列管中土地約72萬筆，面積約1.7萬公頃（約655座大安森林公園）。

<sup>11</sup> 國產署各分署委託台灣金融資產服務股份有限公司，依本法條規定標售逾期未辦繼承登記土地或建築改良物，截至2022年7月底已列標24,344宗，標脫6,025宗，標脫率約25%，標脫金額新台幣54億5,497萬餘元，存放於國庫專戶供繼承人依規定申請領回。

日)延長為三十日。俾使繼承人獲知充分資訊俾及時行使權利，以落實憲法保障人民財產權及正當法律程序之本旨。

## 二、共有土地處分，被監察院糾正，土地法第34條之1執行要點研議修正

土地法第34條之1之規定，係以限制少數共有人所有權之方式，促進共有物之利用，俾增進公共利益，其適用必須於兼顧共有人之權益範圍內，始符合憲法保障財產權之規定<sup>12</sup>，故內政部訂定之土地法第34條之1執行要點作為地政機關審查之依據，然有關他共有人的權利保障如事先通知、對價給付、優先承買權之主張等，登記機關無須實質審查申請人通知(公告)及對價補償內容，對可能爭議視而不見，不啻為求登記機關之方便及迅行登記而將問題與爭訟成本轉嫁他共有人承受，逾越本法條保障他共有人之意旨及逸脫登記機關之職權調查權限及義務，更嚴重影響他共有人之財產權及訴訟權益。本要點於2017年修正時，為使不同意之少數共有人獲得程序之保障，惟現行土地法第34條之1執行要點第8點第1款及第2款規定，「涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；……對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」相較於土地登記之絕對效力，以及對不同意處分之他共有人的權益影響與法律效果，均顯不相當。因此，監察院2022年9月29日通過糾正案(111內正17)謂：「內政部規定地政機關辦理土地法第34條之1登記案件，無須進行實質審查，不僅逾越母法保障他共有人之意旨及逸脫行政程序法本賦予登記機關之職權調查權限及義務，更導致大吃小、強凌弱、眾暴寡等爭議不斷，已嚴重影響他共有人的財產權及訴訟權益；另台中市太平地政事務所審查本案所有權移轉登記申請案件時，未善盡職權調查與通知義務，不僅損及民眾權益，更斲傷政府公信力，均有缺失，爰依法提案糾正內政部、台中市太平地政事務所。」

為此，內政部未回應監察院對於登記機關審查密度等質疑，為減少爭議

<sup>12</sup> 司法院釋字第562號解釋；謝在全，民法物權論上，2020年7版，376、377頁參照。

並持續落實保障少數共有人財產權之目的，爰再徵求地方政府之意見，研擬「土地法第三十四條之一執行要點」修正條文，2022年10月27日召開研商會議，但因全聯會代表對於涉及優先購買權之行使及對價或補償仍有疑慮，致未能凝聚共識，暫予保留<sup>13</sup>，迄今尚未完成法定程序。不過，監察院仍鏗而不捨繼續為「地政士受託辦理共有土地持買賣移轉登記案件之法令解說義務及實務上如何確認他共有人是否放棄優先購買權等情案」（2023年1月7日）進行調查，料將對於多數決處分之正當法律程序之建構，有所助益。

### 三、落實還地於民，地籍清理條例修正

地籍清理條例公布施行後，地政機關推動地籍清理工作，已協助民眾完成12萬餘筆土地清理，總值約774億元。惟目前仍有許多未提出申請清理登記之土地，為配合實務作業需要，修正土地權利人得申請發還已登記為國有的土地，並放寬神明會、寺廟土地的申報清理，以加速土地清理，保障民眾權益。內政部提出部分條文修正草案，於2023年1月12日立法院三讀通過（同年2月8日公布施行）。修正重點如下：

#### （一）落實還地於民，保障人民權益

針對現行規定，神明會等權屬不明土地，如逾期無人申請重新登記，將由縣市政府代為標售，未能標出者，將囑託登記為國有（第15條第1項未修正）。對於已囑託登記國有的土地，權利人依現行規定僅能申請按標售底價領取價金（修正前第15條第2、3項），但實務執行時，多有民眾反映希望能發還其先人原有土地。為保障權利人既有土地權益，本次修正改以申請發還土地為原則，如果有不能發還土地的情形，將以發給價金替代，以落實還地於民。其第15條第2項至第5項修正如下：「前項登記為國有之土地，權利人自登記完畢之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發還原登記名義人全部權利範圍之土地；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，囑託登記為權利人所有（第2項）。前項應發還土地之權利人

<sup>13</sup> 研商「土地法第三十四條之一執行要點」修正草案會議紀錄參照。

已死亡者，除第十九條及第二十六條規定之土地外，得由部分繼承人申請發還，登記為全體繼承人所有（第3項）。依前二項規定發還土地，國有財產管理機關得請求權利人返還其為管理土地所支出之必要費用（第4項）。第二項所稱權利人，指第十七條第二項所定之原權利人、第二十四條第一項第一款所定之法人或第二款所定之現會員或信徒、第三十二條所規範之登記名義人或其法定繼承人（第5項）。」

## （二）簡化神明會會員繼承變動手續

此外，本次修法也放寬申報清理的規定，包括神明會會員因繼承變動，而向地方民政機關申報更正會員清冊時，增訂第23條第1項但書規定「但因繼承而變動者，免檢具會員或信徒過半數同意書。」

## （三）寺廟或宗教團體更名，不以使用現狀為限

寺廟<sup>14</sup>或宗教性質法人原有土地申報更名時，修正前第條第1項規定以「現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用」為前提，並不合理，固本次修正刪除該限制該土地需為其使用中等文字，以簡化民眾申報清理作業。

369

## 四、宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例

宗教團體財產主要來源為社會大眾捐資，具有公眾財產性質，惟有宗教團體於購置或受贈不動產時，因尚未登記立案、法律規定該類不動產不得由宗教團體承受或無力負擔相關移轉稅賦等因素，僅得將購置或受贈之不動產以自然人名義登記。類此情形，常見登記名義人死亡後，其繼承人與宗教團體間就不動產所有權歸屬發生私權糾紛。為處理該類紛爭，常須耗費大量司法及社會成本，甚至使具公眾財產性質之不動產淪為私人所有，違反社會大眾捐資本意。

<sup>14</sup> 該條例所稱寺廟（或募集寺廟），為適用監督寺廟條例之寺廟。本次一併文字修正。

為處理既存之宗教團體（含未辦理寺廟登記之寺廟）不動產借名登記問題，避免因年代久遠，無相關資料可稽，致宗教團體與登記名義人之繼承人間之糾紛日增或惡化，使符合一定條件之宗教團體得申請權利歸屬審認；已登記立案之宗教團體，其不動產在購買、受贈後已辦妥移轉登記，且非屬依法不得登記為宗教團體所有者，經過行政機關審認符合規定後，得辦理不動產更名登記；其不動產為耕地，或不動產在購買、受贈後尚未辦理移轉登記，或為未辦理寺廟登記之寺廟，得辦理限制登記，使登記名義人不得任意處分該不動產，給予宗教團體不動產相對性保障。

為減少宗教團體購置或受贈不動產借自然人名義辦理所有權登記情形，衍生私權糾紛，耗費大量行政、司法及社會成本，內政部於2020年7月至9月間分別與司法院、財政部、法務部、行政院農業委員會等中央部會、內政部宗教事務諮詢委員及地方政府召開數場研商會議，以維持農地農用、不就地合法、不侵蝕稅基及不以行政權介入宗教團體與民眾私權爭議等原則<sup>15</sup>，內政部爰擬具「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」草案，於2022年5月20日完成三讀，同年6月8日公布施行，自公布後施行期間十年（第16條），得依規定申請更名，其要點如下：

1. 適用本條例之宗教團體：宗教團體，指（1）宗教財團法人、宗教社團法人或已完成寺廟登記之寺廟。（2）未辦理寺廟登記之寺廟。」（第3條）；其資格要件及不動產範圍包括：（1）宗教團體以自有資金購買。（2）宗教團體受贈。（3）依契約或其他證明文件，足認為宗教團體等所有之不動產而以自然人名義登記者（第4條）。
2. 不動產權利歸屬審認申請期限及應備文件：宗教團體得就前條第1項不動產，於本條例施行之日起2年內，依第6條規定之應檢附文件或資料，向主管機關申請權利歸屬審認，逾期不予受理（第5條）。
3. 申請案補正期限及公告之期間、內容、揭示方式、通知對象（第7、8條）。
4. 異議人之資格、提出異議之期間與方式、主管機關受理異議後之處理程序及應停止辦理事由（第9、10條）。

<sup>15</sup> 立法院第10屆第5會期第13次會議議案關係文書，401頁。

- 5.主管機關應駁回申請案及應列冊囑託不動產登記機關辦理更名登記或限制登記之情形。(第11、12條)
- 6.主管機關囑託不動產登記機關辦理更名登記或限制登記之方式及要件；限制登記事項之效期及失效後應塗銷限制登記；宗教團體得就限制登記之不動產，向不動產登記機關辦理更名或移轉不動產之情形(第13條)。
- 7.經限制登記不動產之限制權利行使事項及例外情形(第14條)
- 8.主管機關應囑託不動產登記機關塗銷登記之情形(第15條)

## 五、推動三維建物測繪，地籍測量實施規則修正

地籍測量實施規則(以下簡稱本規則)依據土地法第47條規定授權訂定，為持續精進建物第一次測量簡化作業，推動三維地籍建物測繪，檢討辦理地籍調查相關規定與配合土地複丈費及建築改良物測量費收費標準檢討修正(2022年5月3日預告)，並使地籍測量相關規定與時俱進，符合實務執行需求，爰訂於2023年1月13日公布，並訂於同年5月1日施行，修正重點如下：

### (一) 關於文件與費用等修正

- 1.檢討土地複丈與建物測量申請規定及應檢附文件，並新增利用網路以電子簽章方式申請案件規定(第205、207、225、229條、第260至261-1條及第279條)
- 2.配合土地複丈費及建築改良物測量費收費標準檢討修正相關規定(第209、210條及第268條)
- 3.修正退還土地複丈費及建築改良物測量費之請求權時效規定。(第214、266條)

### (二) 關於土地部分之修正

- 1.修正地籍圖重測地籍調查、成果錯誤及更正通知等相關規定。(第79、83、169、199及201-3條)
- 2.新增位置勘查之申請土地複丈項目及其作業規定。(第204、221-1條)

- 修正申請土地複丈案件應指定鑑界界址、再鑑界後仍有異議之處理機制，及登記機關辦理案件處理期限、通知補正、受囑託案件成果、更正及地號分號管理等規定（第211、212、216、220至第222、231條至234、237-1條及第289條）。

### (三) 關於建物部分之修正

#### 1. 明確界定建物範圍：

- 第273條第3款規定修正為「兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工『圖說』區分範圍為界。」
- 為避免陽台項目之認定疑義，第273條第3款規定修正「使用執照竣工圖說載有『依建築技術規則檢討設置之』陽台者，其突出部分以外緣為界，並以附屬建物辦理測量。」申言之，2023年5月1日修正生效後，陽台除已計入該層樓地板面積外，舉凡不符合建築技術規則設計施工編第1條第3款（未實施容積率地區，每層陽台面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建築八平方公尺）及第162條第1項第1款（實施容積率地區，每層陽台面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積）檢討設計之陽台，除此而外，過去，地方政府為鼓勵綠化、構築地方特色建築等，在建築技術規則設計施工編所容許設置之陽台外，另行創設「景觀陽台」<sup>16</sup>，且地方政府無視於中央主管機關之質疑<sup>17</sup>，准將該景

<sup>16</sup> 如高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法第四條規定，建築物設置景觀陽台者，應符合下列各款規定：一、設置於建築物在冬至日照達一小時以上之範圍內。二、設置之建築物為五層樓以下者，應面臨道路、基地內通路、私設通路或現有巷道。三、設置所在之居室面積不得小於十平方公尺，且深度不得小於三公尺。四、景觀陽台外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作，並得設計高度十公分以下之止水墩。五、景觀陽台應採用懸臂系統或斜撐系統施作；其採斜撐系統施作者，應經建築技術諮詢小組或建造執照預審小組審議通過。六、景觀陽台應以覆土植栽方式設置綠化設施，並符合下列規定：(一)面積達三分之一以上。(二)採降板設計，其覆土面不得高於樓板線。(三)應有灌木之栽種。(四)覆土深度應符合建築基地綠化設計技術規範。七、景觀陽台深度逾三公尺部分不得計入景觀陽台面積。八、每層景觀陽台面積之和，不得逾該層樓地板面積八分之一。但面積之和未達十平方公尺者，得建築至十平方公尺。

<sup>17</sup> 高雄厝景觀陽台遭疑圖利業者高市槓上中央，自由時報2018/07/16林耀文報導。資料來源：<https://estate.ltn.com.tw/article/5695>，上網日期：2021年3月20日

觀陽台一併納入以附屬建物辦理登記<sup>18</sup>，隨後台中市亦跟進<sup>19</sup>創設「垂直綠化設施」（指供休憩、綠化、景觀之陽台設施），即不應准予測量登記。

（3）同條第4款修正為「地下層依建物使用執照竣工『圖說』所載樓層面積之範圍為界。」

## 2. 為推動三維地籍建物，轉繪作業除以電腦繪圖外，應以中央主管機關所定共通格式辦理

關於建物第一次測量簡化作業部分，建物平面圖之轉繪，應依據使用執照竣工圖說上註明之建物地籍測繪資料辦理（地測282-1 I）；位置圖之轉繪應依經實地測繪且由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員簽證之建物地籍測繪資料轉繪之（地測282-1 II）；此外，完成之建物平面圖、位置圖及其中央主管機關所定共通格式電子檔，應送登記機關依前條第二項規定予以核對後發給建物測量成果圖（如未檢附電子檔者，應加繳規費，由登記機關製作）（地測282-2 III IV、282-3）。

## 3. 檢討建物複丈相關作業規定，並定明應以電腦繪圖方式辦理（第292至294條及第296條）

以上修正除完善相關程序外，其為推動三維地籍建物測繪而修正之規定，其影響尤其深遠，值得注意後續之發展。

## 六、禁止炒房五大措施之平權條例完成立法

按住宅是用來居住，不該作為投資和炒作商品。儘管實價登錄2.0修法將預售屋納入，並明文限制紅單轉讓，且要求定型化契約備查等措施，且自2020年起，內政部發動4次預售屋聯合稽查、但仍有投資客揪團炒房、趁勢藉由預售屋換約或營造熱銷搶購等手法，炒作哄抬，並將高房價成本轉由全民負擔。因此，行政院再出招，於2022年4月7日通過修正「平均地權條例」修正草案，全面限制預售屋及新建成屋換約轉售，並建立檢舉獎金機制，防

<sup>18</sup> 高雄市政府地政局104年4月17日高市地政測字第10431074900號函檢送知會議紀錄所示之結論辦理。

<sup>19</sup> 台中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法於2019年3月6日發布（2021年8月5日修正）

杜住宅淪為炒作工具等措施<sup>20</sup>，維護市場交易秩序。可惜，執政黨對修法猶疑不決，延宕立法，遲至地方選舉潰敗之後，才驚覺年輕人消極抵制而助成敗因，另者，內政部積極遊說，立法院終在2023年1月10日完成三讀（2023年2月8日公布），本次修正重點如下：

### (一) 限制換約轉售

增訂第47條之4規定預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約予第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售或符合內政部公告的特殊情形（例如簽約後因非自願失業等重大事故），經地方政府核准者，不在此限。

銷售預售屋或新建成屋者，除前項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。

違反第47條之4各項規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新台幣50萬元以上300萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。

### (二) 禁止投機炒作

增訂第47條之5規定，禁止炒作行為，若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，將按交易戶（棟、筆）數處罰100萬至5,000萬元。

### (三) 換約、解約仍須申報

預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報實價登錄；違規者將按戶（棟）數處罰3萬至15萬元。

### (四) 鼓勵檢舉，建立獎金制度

<sup>20</sup> 2021/12/9中央社記者陳俊華報導，資料來源：<https://www.cna.com.tw/news/firstnews/202112090284.aspx>

民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具事證向地方政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金

鼓勵檢舉，建立不動產炒作銷售、買賣或成交資訊申報違規的檢舉及獎金制度，經查證屬實者，可以實收罰鍰總金額一定比例作為檢舉獎金，並授權主管機關另訂辦法，以利執行。

### (五) 建立私法人購買住宅許可制

私法人購買住宅將依其取得之必要性及正當性，分為「免經許可」及「需經內政部許可」2類；其中「需經內政部許可」，於取得後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制，以防杜藉其後續變相轉作短期炒作。

### (六) 健全地價評議制度

此外，這次修法也由立法委員提案，配合修正地方政府地價評議委員會組成成員，除刪除地方民意代表及其他公正人士外，並明定專家學者與民間團體代表的委員比例不得少於1/2，以強化該委員會的專業功能。

綜上，「實價登錄2.0」之後，預售屋銷售已改採申報備查制，建築業者必須保存各戶交易紀錄，可供查核。為抑止炙熱炒風，本次修正再下重手，可否平穩房價，尚待觀察。

## 七、租賃專法修正

立法院2023年1月12日三讀通過「租賃住宅市場發展及管理條例」部分條文修正草案，本次修法係由各黨立法委員提案經協商通過。修正重點如下：

### (一) 住宅租賃契約全面適用消保法：

本次修法將住宅租賃契約之出租人及承租人皆視為具消費關係，讓房客能全面獲得《消保法》及消保體系之保障。未來房東違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」時，將適用《消保法》之相關申訴機制與罰則，房客權益受損時不再求助無門，讓房客能全面獲得《消保法》及消保體

系之保障。主要考量係房客難以區分判斷其租約是否屬消保法規定的消費關係，為協助民眾處理租約糾紛，周延租屋保障，所以修正住宅租賃契約全面適用消保法的定型化契約規範、違規罰則及爭議處理等規定，看起來是一次進步的立法，但把一次性或僅單一戶或部分房間出租的小房東，修法應一律要受消保法規範；將使小房東負擔其不堪負荷之無過失擔保責任及重罰，似有過當。將來如何執行，允宜特別注意。

## (二) 包租業之轉租契約，應逐案申報實價登錄：

現行租賃專法第34條規定，租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。前項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

過去住宅租賃服務業之案件相關資訊，僅需提供主管機關存查，無法提供查詢。本次修法要求包租業之住宅租賃轉租契約需申報登錄並提供公開查詢，以強化租屋市場透明度。同時，對於現行規定包租及代管業應按季提供租賃住宅相關資訊予地方政府部分，也修正期程縮短為訂約後30日內提供，以利政府更能即時掌握分析租賃資訊，逐步推動租屋資訊透明化。

## 八、老舊大樓強制成立管委會，即將實施

為避免高雄市「城中城大樓」大火再次發生，建築法、公寓大廈管理條例等配套法案於2022年年4月26日經立法院完成三讀，並於同年5月11日公布，茲將重點摘述如建築法下

### (一) 修正建築法第77條之1<sup>21</sup>

為維護公共安全，供公眾使用或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用之原有合法建築物，其構造（本次修增）、防火避難設施及消防設備

<sup>21</sup> 因應2018年2月6日花蓮地震災害，為加強原有合法建築物之構造安全，針對供公眾使用或經中央主管建築機關認為有必要之建築物，其構造安全不符現行規定，應令其改善或改變其他用途，已修正本條，本次修正再將「其構造不符現行規定者」一併納入。

不符現行規定者，應視其實際情形，令其改善或改變其他用途；其申請改善程序、項目、內容及方式等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

## (二) 增訂公寓大廈管理條例第29條之1

- (1) 本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人（簡稱管理組織）之公寓大廈，經市縣主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於主管機關通知後一定期限內成立管理組織，並向市縣主管機關報備。因故未能於一定期限內成立並辦理報備者，市縣主管機關得視實際情況展延一次，並不得超過一年（第1項）。
- (2) 公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理組織並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；市縣主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理組織並辦理報備之期限（第2項）。
- (3) 市縣主管機關應輔導或委託專業機構輔導被公告之公寓大廈成立管理組織並辦理報備（第3項）。
- (4) 公寓大廈區分所有權人經依第49條之1處罰（由市縣主管機關按每一專有部分處區分所有權人新台幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰）之後，仍未依規定成立並辦理報備者，必要時由市縣主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止（第4項）。

上述法律修正後，內政部已於2023年2月3日預告「公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理組織並辦理報備之期限」草案，希望此依強制措施上路後，對於老舊公寓大廈之管理品質有所提升，進而得以確保公共安全。

## 九、財政部修正發布「稅捐稽徵法施行細則」

配合「稅捐稽徵法」部分條文（2021年12月17日修正公布），財政部於2022年5月23日修正發布「稅捐稽徵法施行細則」。本次細則檢討，係為保障納稅義務人權利，將現行相關解釋函令納入本細則規範，並刪除部分不合時宜條文或酌作文字修正，修正重點如下：

1. 稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表變更，如不利於納稅義務人者，對於發布時尚未核課確定之案件，不適用之（修正第3條）。

2. 本法第48條第1項有關納稅義務人逃漏稅捐情節重大，財政部應停止並追回其違章行為所屬年度享受租稅優惠之待遇規定，所稱「租稅優惠之待遇」指稅法以外其他法律規定與逃漏稅捐屬同一稅目之租稅優惠待遇；同條第2項有關納稅義務人違反環境保護、勞工、食品安全衛生相關法律且情節重大，財政部應停止並追回其違章行為所屬年度享受租稅優惠之待遇規定，所稱「租稅優惠之待遇」指稅法以外其他法律規定之租稅優惠待遇（修正第15條）。
3. 本法第49條之1第2項第2款有關執行稅賦查核人員之配偶或三親等以內親屬，不適用核發獎金之規定，所稱「執行稅賦查核人員」指現為或曾為該檢舉案件之承辦人員、核稿人員及決行人員，以及於同一受理檢舉案件之稅捐稽徵機關內，辦理與檢舉案件相同稅目之查審業務承辦人員、核稿人員及決行人員；同條項第3款有關公務員依法執行職務發現而為舉發，不適用核發獎金之規定，所稱「公務員」指依法令服務於國家、地方自治團體所屬機關而具有法定職務權限，以及其他依法令從事於公共事務，而具有法定職務權限者；或受國家、地方自治團體所屬機關依法委託，從事與委託機關權限有關之公共事務者。又上開「執行稅賦查核人員」、「執行稅賦查核人員之配偶或三親等以內親屬」及「公務員」之認定，以舉發日為基準（修正第16條）。

## 十、配合公益信託，行政院通過所得稅法、遺贈稅法等修正草案

行政院2022年4月14日通過所得稅法部分條文修正草案及遺產及贈與稅法（下稱遺贈稅法）部分條文修正草案，強化公益信託適用租稅優惠之要件，建立公益信託申報制度及對未符合信託法規定之公益信託建立課稅機制。

因公益信託類型日趨多元，現行所得稅法第4條之3及遺贈稅法第16條之1規定得享租稅優惠之受託人資格僅限信託業法所稱之信託業，外界時有放寬建議；又為達成公益目的，防杜藉公益信託之名而獲取不當租稅利益，應以符合信託法及稅法規定者，始得適用公益信託相關租稅優惠。行政院2021年4月22日函請立法院審議之信託法部分條文修正草案（下稱信託法修正草案）已強化公益信託之監督及管理機制，在該草案規範架構下，擬具兩稅法修正草案，修正重點如下：

## (一) 強化公益信託適用租稅優惠之要件（下稱適用租稅優惠要件）（所得稅4-3、遺贈稅16-1及20-1條）

1. 受託人由現行以信託業者為限，增訂行政法人或符合一定條件之公益法人亦得為公益信託之受託人。
2. 增訂公益信託經中央目的事業主管機關依信託法修正草案第77條第1款以外各款規定予以糾正或依同草案第82條規定對受託人裁處罰鍰之次數，合計不得達2次之規定。
3. 信託行為明定信託關係解除、終止或消滅時，信託財產移轉於其他公益法人或公益信託者，應以受同一中央目的事業主管機關監督者為限。

## (二) 建立公益信託申報制度

1. 贈與稅：個人提供財產成立或捐贈公益信託，不論該公益信託是否符合適用租稅優惠要件，贈與人在同1年內贈與他人之財產總值超過贈與稅免稅額時（現行為新台幣244萬元），應於超過免稅額之贈與行為發生後30日內，向主管稽徵機關辦理贈與稅申報。（遺贈稅24-2條）
2. 所得稅：公益信託受託人應於所得稅法第71條規定期限（每年5月）內，填具結算申報書，向該管稽徵機關申報其上一年度之所得額。（所得稅3-5條）

## (三) 建立公益信託稅捐徵免機制

1. 公益信託存續期間：（所得稅法修正條文第3條之5）
  - (1) 符合適用租稅優惠要件且所得發生年度符合信託法修正草案相關規定（例如信託財產管理或運用、依信託本旨辦理信託事務之年度支出比率、辦理獎助或捐贈等）之公益信託，其信託財產發生之收入，依所得稅法規定減除用於信託本旨之成本、必要費用及損耗後之所得額，免納所得稅。
  - (2) 符合適用租稅優惠要件之公益信託，惟於所得發生年度不符合信託法修正草案相關規定者，應以受託人為納稅義務人，就當年度所得額按規定之扣繳率申報納稅。

## 2. 財產返還捐贈人或委託人

公益信託之受託人依信託法修正草案第71條之2第3項規定將財產返還捐贈人，或依同草案第79條第4項規定將財產返還委託人，該等返還財產情形，均屬回復原狀，為期明確，以利遵循，爰增訂以下規範：

- (1) 所得稅：返還財產中屬於捐贈或成立公益信託時已適用所得稅法第17條或第36條列報捐贈列舉扣除額或捐贈費用部分，應由捐贈人或委託人（即受返還人）補繳稅款；又返還財產中屬該財產經運用發生之各類所得部分，應由捐贈人或委託人併入返還當年度之所得額，依所得稅法規定課稅（所得稅6-1條）。
- (2) 遺產稅：捐贈財產依遺贈稅法第16條之1規定不計入遺產總額，及依第20條之1規定不計入贈與總額且返還時捐贈人或委託人已死亡者，遺產稅納稅義務人應自受返還之翌日起6個月內，就所返還之財產依被繼承人死亡時之時價，辦理遺產稅申報（遺贈稅23-1條）。

### (四) 施行日期

本次修正公益信託徵免稅規定，應配合信託法修正草案定其施行日期，爰增訂本次修正條文施行日期由行政院定之（所得稅126條、遺贈稅法59條）。

## 肆、結語

2022年至2023年初，有許多攸關民眾權益的法案（如土地法第73-1條、地籍清理條例）修正或制定（宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例），地政士應熟稔該法規定之內容，始得掌握先機，以確保當事人權益，並增進之自身之服務效能。

因應政府推動網路申請土地登記作業之趨勢，土地登記規則於2021年8月1日修正，賦予法源，2023年起再試辦產權線上免費查驗，俾使民眾逐漸熟悉網路環境，地政士應加充分利用。而地籍測量實施規則修正建構三維建物測量，地政士更須進一步了解相關配套措施。此外，土地法第34條之1之執行，一直存有爭議，監察院啟動調查與糾正，內政部尚未完成執行要點之修正，亦值得關注。