



## 第四章 地政士之發展概況

林旺根<sup>1</sup>

### 壹、引言

拜「土地正義」與「居住正義」的大旗下，2011年底房價登錄三法、住宅法及土地徵收條例等分別完成立法與公布施行。2012年間紛紛訂定相關子法，實價登錄於8月1日上路，造成地政士極大的反彈，其中原委值得探究；同年10月16日開始揭露<sup>2</sup>，但網路一開放，即被塞爆<sup>3</sup>，遭民眾奚落及媒體批評，相對的亦引起社會廣泛關注；同年9月16日開始以市價徵收，是土地徵收新制上路，開啟徵收補償合理的新頁，2012年12月30日住宅法施行，營建署亦緊鑼密鼓的研訂相關子法。這一年，是忙碌的一年。

不僅如此，2012年3月底，台北市發生文林苑都更爭議事件，成為媒體關注的焦點，引發都更不正義的批判，啟動都市更新條例全面研修，2012年11月29日行政院版修正草案，業經函送立法院審議，此項修正內容，將對我國都市更新法制有極重要之影響，其後續發展亦值得觀察。

### 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，2012年的概況，分述如下：

<sup>1</sup> 德霖學院不動產經營系專技副教授、中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長。

<sup>2</sup> 林旺根，「談房地產實價登錄」立法與執行問題，租售報導2011.11.5第362期，44頁起；劉維真，居住正義的課題：實價登錄與實價課稅，環境與土地No1，2012.04，9-19頁。

<sup>3</sup> 據媒體報導，2012/10/16內政部不動產交易實價查詢服務網凌晨零時正式上線，堪稱內政部有史以來最熱門的網站。開站不到5分鐘湧入近3000名訪客人次，截至晚間6時突破2萬4000人次，網站仍不時「塞車」，民眾和房仲業者反映無法登入網站(中央社記者蔡和穎台北16日電)。

## 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得執業（地政士法30 I），因之，各縣市地政士公會，在一縣市一個公會之下，會務運作，日趨健全穩定。惟考量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。2011年6月15日地政士法第30條修正後，即可不受一個公會之限制。是以，自該條於同年12月15日施行後，目前已有部分縣市之業者另行籌組公會<sup>4</sup>。如此發展，固然會有助於會員結社之自由，也激發相關公會加強服務、相互競爭之效，但以現行規定，只須15名即可成立公會，各縣市公會之個數，勢將難以控制<sup>5</sup>，將不利於健全組織運作，因此全聯會及各縣市公會咸表憂心，其後續發展如何，值得觀察。

### (二) 地政士之分布狀況

地政士目前執業人數，截至2013年2月底，申請開業執照者達11,447人，較2011年12月底之人數增加95人，而加入公會人數，又較開業人數相差673人，較2011年底減少281人<sup>6</sup>（表3-4-1）。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。此外，也可能因仲介經紀業之壟斷及業務競爭日趨激烈，形成開業經營更加艱困而逐年減少<sup>7</sup>。

<sup>4</sup> 至2012年底，包括原台中縣改名大台中地政士公會、台南縣及高雄縣公會維持原組織名稱外，另有臺中市直轄市公會、台北市第二地政士公會、桃園縣第一地政士公會等獲准成立。

<sup>5</sup> 且地政士法第30條第1項末段僅規定「並得設地政士公會全國聯合會」，致衍生新增之公會是否應加入其上級之全聯會，法無明文，有待釐清。

<sup>6</sup> 2012年底加入公會數較開業人數相差954人，顯示主管機關在落實業必歸會，有一定成果。

<sup>7</sup> 尤其是五都與省轄市執業人數2010年8,231人，2011年底只有7,843人，減少388人。



表3-4-1 地政士公會一覽表

| NO | 縣市別    | 理事長 | 開業人數<br>(2011.12.31) |       |       | 開業人數(2013.2.28) |       |       | 增減  | 分布<br>比例 | 公會<br>人數 |
|----|--------|-----|----------------------|-------|-------|-----------------|-------|-------|-----|----------|----------|
|    |        |     | 小計                   | 男     | 女     | 小計              | 男     | 女     |     |          |          |
|    | 全聯會    | 蘇榮洪 |                      |       |       |                 |       |       |     |          |          |
| 1  | 台北市    | 張義權 | 1,870                | 1,107 | 763   | 1,856           | 1,085 | 771   | -14 | 16.21%   | 1,735    |
| 2  | 新北市    | 呂政源 | 1,549                | 934   | 615   | 1,594           | 967   | 627   | 45  | 13.93%   | 1,403    |
| 3  | 台中市    | 林嘉贏 | 1,595                | 823   | 772   | 1,593           | 823   | 770   | -2  | 13.92%   | 1016     |
|    | 大台中    | 林延臺 |                      |       |       |                 |       |       |     |          | 573      |
| 4  | 台南市    | 秦立山 | 935                  | 500   | 435   | 925             | 494   | 431   | -10 | 8.08%    | 610      |
|    | 原台南縣   | 黃俊榮 |                      |       |       |                 |       |       |     |          | 289      |
| 5  | 高雄市    | 陳安正 | 1,354                | 759   | 595   | 1,368           | 771   | 597   | 14  | 11.95%   | 950      |
|    | 大高雄    | 林漢武 |                      |       |       |                 |       |       |     |          | 335      |
| 6  | 基隆市    | 張金定 | 135                  | 74    | 61    | 136             | 72    | 64    | 1   | 1.19%    | 132      |
| 7  | 新竹市    | 潘慧娥 | 195                  | 115   | 80    | 204             | 118   | 86    | 9   | 1.78%    | 185      |
| 8  | 嘉義市    | 鄭玄豐 | 210                  | 111   | 99    | 210             | 109   | 101   | 0   | 1.83%    | 206      |
| 9  | 宜蘭縣    | 鄭東榮 | 209                  | 139   | 70    | 213             | 143   | 70    | 4   | 1.86%    | 197      |
| 10 | 桃園縣    | 陳文旺 | 1,016                | 557   | 459   | 1,039           | 570   | 469   | 23  | 9.08%    | 970      |
| 11 | 新竹縣    | 鍾紹賢 | 217                  | 125   | 92    | 216             | 123   | 93    | -1  | 1.89%    | 210      |
| 12 | 苗栗縣    | 林輝恭 | 189                  | 110   | 79    | 195             | 114   | 81    | 6   | 1.70%    | 185      |
| 13 | 彰化縣    | 阮森圳 | 568                  | 322   | 246   | 576             | 327   | 249   | 8   | 5.03%    | 530      |
| 14 | 南投縣    | 王漢智 | 250                  | 148   | 102   | 251             | 148   | 103   | 1   | 2.19%    | 229      |
| 15 | 雲林縣    | 林志星 | 284                  | 192   | 92    | 285             | 189   | 96    | 1   | 2.49%    | 268      |
| 16 | 嘉義縣    | 林嘉榮 | 152                  | 93    | 59    | 152             | 93    | 59    | 0   | 1.33%    | 151      |
| 17 | 屏東縣    | 梁如  | 349                  | 223   | 126   | 350             | 224   | 126   | 1   | 3.06%    | 344      |
| 18 | 台東縣    | 廖月瑛 | 109                  | 62    | 47    | 112             | 65    | 47    | 3   | 0.98%    | 104      |
| 19 | 花蓮縣    | 劉義豐 | 139                  | 78    | 61    | 140             | 80    | 60    | 1   | 1.22%    | 137      |
| 20 | 澎湖縣    | 呂正華 | 15                   | 4     | 11    | 18              | 6     | 12    | 3   | 0.16%    | 15       |
| 21 | 福建省金門縣 |     | 12                   | 7     | 5     | 14              | 8     | 6     | 2   | 0.12%    | 無公會      |
| 總計 |        |     | 11,352               | 6,483 | 4,869 | 11,447          | 6,529 | 4,918 | 95  | 100.00%  | 10,774   |

資料來源：內政部及地政士公會全聯會

由表3-4-1進一步分析，以開業人數為準，現有地政士絕大部分在都會化地區執業，包括六都（直轄市）<sup>8</sup>及省轄市部分，計有8,925人，佔總會員數77.97%。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」<sup>9</sup>，由於報考人數減少，至2012年共舉辦11次，因考題趨嚴，共錄取2,032人，錄取率低，平均只有7.40%而已（表3-4-2）。

表3-4-2 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    |
|-------------|------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 地政士普通<br>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%  |
|             | 2011 | 6,498 | 3,420  | 52.63% | 221    | 6.46%  |
|             | 2012 | 6,101 | 3,258  | 53.40% | 320    | 9.82%  |
|             | 小計   |       | 54,537 | 27,460 | 50.35% | 2,032  |

資料來源：考選部，作者自行整理

<sup>8</sup> 桃園業經行政院已核定升格為直轄市。

<sup>9</sup> 1991年至2001年間，則辦理土地專業代理人特種考試，計11次，共計有14,094人考試及格，詳請參閱2012年「台灣地區房地產年鑑」，351頁。



### 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3-4-3）可知，截至2012年12月底止，申請地政士證書有26,881人，領有地政士開業執照有11,457人，占有證書總人數42.65%，其中具有簽證人資格者僅177人，僅占開業執照者1.53%，不過，地政士之登記助理員卻逐年增加，至2012年底已有6,241人。

表3-4-3 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 | 2011年12月 | 2012年12月 | 前期比較   |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 證書   | 25,799   | 26,187   | 26,401   | 26,620   | 26,881   | 261    |
| 開業執照 | 11,706   | 11,803   | 11,806   | 11,352   | 11,457   | 105    |
| 助理員  | 5,537    | 5,799    | 5,843    | 6,104    | 6,241    | 137    |
| 簽證人  | 176      | 175      | 174      | 174      | 177      | 3      |
| 簽證案件 | 14,723件  | 18,018件  | 19,127件  | 20,516件  | 23,859件  | 3,343件 |

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，故普遍的社會印象，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3-4-4）對照，20歲到49歲間之開業人數2010年5,177人，比2011年的4,915人，減少262人；又2011年與2012年的4341人，又減少574人，減少比率達11.68%；50歲以上的執業人數，2010年的6,512人，與2011年的6,437人比較，增加408人；又2011年與2012年的7,090人比較，增加653人，增加比率達10.14%。足見地政士的執業年齡老化傾向甚為明顯。

再以2013年2月28日之統計資料（表3-4-5）發現，具有開業執照的現有業者，40歲以上的執業者有10,498人，占總開業人數之91.84%，反之，20至39歲的人數，只有有933人，占總開業人數之8.16%，其中20~29歲部

分，僅有98人，占0.86%。如此，除顯示地政士須有一定信譽與資望，其與地政士考試錄取率偏低，及執業市場已趨飽和，考選方式與經紀人不同<sup>10</sup>，均有密切之關連。

表3-4-4 地政士之年齡層與性別統計表之一

| 統計範圍    | 2011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%   | 0.00%  |
| 20歲-29歲 | 127         | 58    | 69    | 1.12%   | 0.12%  |
| 30歲-39歲 | 1,119       | 530   | 589   | 9.86%   | -1.85% |
| 40歲-49歲 | 3,669       | 2,022 | 1,647 | 32.32%  | -1.17% |
| 50歲-59歲 | 4,212       | 2,205 | 2,007 | 37.10%  | 0.33%  |
| 60歲以上   | 2,225       | 1,667 | 558   | 19.60%  | 2.56%  |
| 總計      | 11,352      | 6,482 | 4,870 | 100.00% |        |
| 統計範圍    | 2013年2月28日  |       |       |         |        |
| 年齡層     | 總計          | 男     | 女     | 比例      | 與前一年比  |
| 未滿20歲   | -           | -     | -     | -       | -      |
| 20歲-29歲 | 98          | 56    | 42    | 0.86%   | -0.003 |
| 30歲-39歲 | 835         | 397   | 438   | 7.30%   | -0.026 |
| 40歲-49歲 | 3,408       | 1,847 | 1,561 | 29.81%  | -0.025 |
| 50歲-59歲 | 4,195       | 2,168 | 2,027 | 36.70%  | -0.004 |
| 60歲以上   | 2,895       | 2,054 | 841   | 25.33%  | 0.057  |
| 總計      | 11,431      | 6,522 | 4,909 | 100.00% |        |

資料來源：內政部地政司

另以「地政士之年齡層與性別統計表之二」（表3-4-5）之開業人數之性別加以分析：2001年至2012年之間：平均男性占57.01%，女性占42.99%，最近七年間，大概亦在此比例範圍內游移，並無太大變動。

<sup>10</sup> 目前地政士普考係採申論題，與不動產經紀人考試，採混合命題，顯較困難。



表3-4-5 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    | 男性比例(%) | 女性    | 女性比例(%) |
|--------|--------|-------|---------|-------|---------|
| 2001年底 | 16,159 | 9,513 | 58.87   | 6,646 | 41.13   |
| 2002年底 | 16,433 | 9,647 | 58.71   | 6,786 | 41.29   |
| 2003年底 | 16,397 | 9,644 | 58.82   | 6,753 | 41.18   |
| 2004年底 | 16,372 | 9,619 | 58.75   | 6,753 | 41.25   |
| 2005年底 | 16,415 | 9,647 | 58.77   | 6,768 | 41.23   |
| 2006年底 | 11,341 | 6,467 | 57.02   | 4,874 | 42.98   |
| 2003年底 | 11,596 | 6,617 | 57.06   | 4,979 | 42.94   |
| 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   |

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<sup>11</sup>或普通考試，均有許多地政士參與考試。

以考選部統計之資料(表3-4-6)所示，1999年至2012年共計有13,807人考試及格，但依法請領不動產經紀人證書僅7,518人(表3-4-7)，足見尚有超過35%以上，或因就學或任其他行業，而未投入經紀業<sup>12</sup>，加以三年緩衝期過後(即2002年起)，普通考式採申論題，故錄取率極低<sup>13</sup>，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%，2012年的錄取率又高達25.35%，平均錄取率達22.48%；足見，不動產經紀人之考試較地政士容易。

<sup>11</sup> 於1999年至2001年間，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，舉辦「封閉性特考」計四次。

<sup>12</sup> 地政界擁有雙照或三照者非常普遍。

<sup>13</sup> 其中以2005年度錄取率1.82%最低

表3-4-6 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    |
|------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 1999 | 17212   | 10824  | 62.89% | 5152   | 47.60% |
| 2000 | 10533   | 6474   | 61.46% | 1812   | 27.99% |
| 2001 | 4,991   | 3,298  | 66.08% | 1,069  | 32.41% |
| 2002 | 4,799   | 2,069  | 43.11% | 110    | 5.32%  |
| 2003 | 3,815   | 1,582  | 41.47% | 78     | 4.93%  |
| 2004 | 3,881   | 1,620  | 41.74% | 110    | 6.79%  |
| 2005 | 4,624   | 1,922  | 41.57% | 35     | 1.82%  |
| 2006 | 11,361  | 5,854  | 51.53% | 676    | 11.55% |
| 2007 | 9,985   | 5,168  | 51.76% | 980    | 18.96% |
| 2008 | 6,794   | 3,725  | 54.83% | 436    | 11.70% |
| 2009 | 7,604   | 3,769  | 49.57% | 1,129  | 29.95% |
| 2010 | 10,180  | 4,944  | 48.57% | 497    | 10.05% |
| 2011 | 10,707  | 5,344  | 49.91% | 502    | 9.39%  |
| 2012 | 9,821   | 4,817  | 49.05% | 1,221  | 25.35% |
| 合計   | 116,307 | 61,410 | 52.79% | 13,807 | 22.48% |

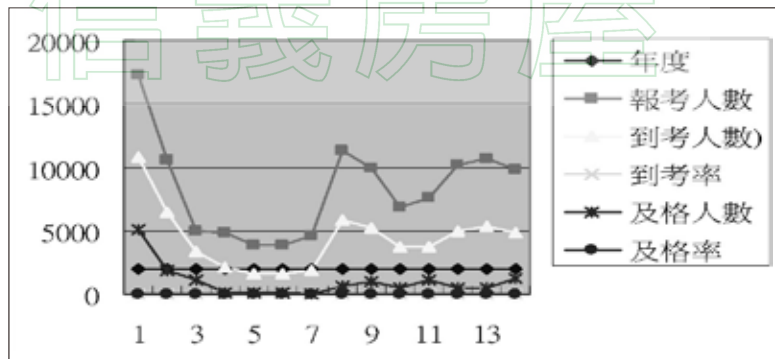


圖3-4-1 歷年不動產經紀人考試及格人數統計圖

再者，以地政士之專業，實際兼營經紀業或兼任經紀人員非常普遍，且逐年成長（表3-4-7），至2013年2月底，已有3,021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26.39%；占受僱不動產經紀人總數更高達32.06%。





表3-4-7 地政士兼營經紀業之分析

| 地政士跨行擔任經紀人員之情形 |         |       |        |         |       |        |
|----------------|---------|-------|--------|---------|-------|--------|
|                | 2010年2月 |       | 比例     | 2011年2月 |       | 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%  |
|                | 2012年2月 |       | 比例     | 2013年2月 |       | 比例     |
| 開業地政士          | 11,352  |       | 24.77% | 11,447  |       | 26.39% |
| 經紀人證書          | 8,843   | 2,812 | 31.80% | 9,422   | 3,021 | 32.06% |
| 受僱經紀人          | 6,879   | 2,081 | 30.25% | 7,342   | 2,225 | 30.31% |
| 經紀營業員          | 110,116 | 1,436 | 1.30%  | 131,002 | 1,459 | 1.11%  |
| 受僱營業員          | 29,541  | 431   | 1.46%  | 33,156  | 444   | 1.34%  |

資料來源：內政部地政司，不動產服務業相關統計

## 六、2012年之房屋交易與登記之分析

以建物所有權第一次登記及買賣數量，與房地產景氣之關係加以觀察（表3-4-8）<sup>14</sup>，一般建物買賣移轉面積自2003年以來，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，但2011年，因受特種貨物及勞務稅（奢侈稅）之開徵，及在居住正義之呼聲下，房價登錄三法完成立法等影響，建物登記面積以及交易量均呈下修趨勢。此外，以2011年建物登記棟數與2010年比較，增加2,686棟，但面積卻減少126,227M<sup>2</sup>，顯示除豪宅市場外，建商投資趨於保守，所以每棟房屋之單位面積，平均減少1.35M<sup>2</sup>；2012年建物登記棟數與2011年比較，增加8,873棟，面積增加4,557,658M<sup>2</sup>，但2012年買賣件數與2011年比較，減少31963件，買賣面積亦減少2,680,348M<sup>2</sup>，顯示2012年間，政府在檢討容積、獎停從嚴等政策下，建物建一次登記數量因而成長，但交易量卻仍持續下滑。

<sup>14</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3-4-8 2003年~2012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 <sup>2</sup> | 與前一年比       | 比率      | 棟數      | 面積M <sup>2</sup> | 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% | 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%  |

資料來源：內政部，作者整理

雖然總體上，2012年買賣件數與2011年比較，減少31963件，買賣面積亦減少2,680,348M<sup>2</sup>；但以五都的建物所有權第一次登記及買賣移轉案件加以比較（表3-4-9、表3-4-10），2012年與2011年比較，五都的建物買賣案件，合計增加4,253件，平均增加比例7.69%；建物買賣面積，合計增加2,524,722M<sup>2</sup>，五都平均增加比例17.15%；其中以台北市增加1,358,228M<sup>2</sup>最多，新北市增加596,950M<sup>2</sup>居次，整體而言，似未因實價登錄而減少交易量。

表3-4-9 五都建物所有權第一次登記案件比較表

| 年度  | 2009年度              | 2010年度              | 2011年度              | 2012年度              |
|-----|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 區域  | 棟數                  | 棟數                  | 棟數                  | 棟數                  |
| 新北市 | 34,209              | 24,810              | 16,756              | 18,125              |
| 臺北市 | 16,393              | 10,800              | 8,854               | 9,537               |
| 臺中市 | 54,139              | 12,910              | 11,427              | 12,606              |
| 臺南市 | 21,729              | 5,459               | 7,701               | 6,925               |
| 高雄市 | 39,873              | 7,374               | 10,578              | 12,376              |
| 年度  | 2009年度              | 2010年度              | 2011年度              | 2012年度              |
| 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> ) |
| 新北市 | 6,097,933           | 4,921,997           | 3,535,833           | 4,132,783           |
| 臺北市 | 3,083,402           | 1,641,047           | 1,470,250           | 2,828,478           |
| 臺中市 | 7,014,073           | 4,195,196           | 3,743,884           | 4,208,228           |
| 臺南市 | 2,821,921           | 2,001,838           | 2,567,047           | 2,578,368           |
| 高雄市 | 5,009,156           | 3,158,858           | 3,406,081           | 3,499,960           |

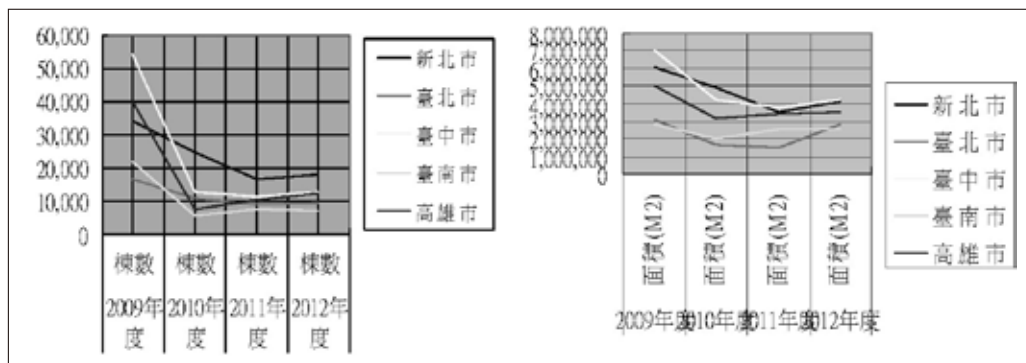


圖3-4-2 五都建物所有權第一次登記案件量比較圖

資料來源：內政部，作者整理

此外，再從內政部不動產資訊平台的房價綜合趨勢分析<sup>15</sup>顯示（表3-4-9），房價登錄、揭露之後，對於房價的抑制效果相當有限。

表3-4-10 近兩年房價綜合趨勢分數表

| 年度季別   | 全國     | 台北市    | 新北市   | 桃竹地區   | 台中市    | 台南市    | 高雄市    |
|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 2011Q1 | 107.35 | 101.5  | 104.7 | 111.05 | 113.95 | 109.75 | 113.3  |
| 2011Q2 | 113.7  | 115.45 | 113.1 | 108.75 | 114.8  | 113.2  | 115.05 |
| 2011Q3 | 121.45 | 120.8  | 118.5 | 127.7  | 120.45 | 120.15 | 122.65 |
| 2011Q4 | 106.9  | 103.55 | 97.65 | 113.7  | 109    | 122.55 | 111.45 |
| 2012Q1 | 118.7  | 117.8  | 115.7 | 121.6  | 114.2  | 122.9  | 128.6  |
| 2012Q2 | 126.5  | 120.1  | 122.2 | 129.9  | 117.7  | 130.9  | 145.8  |
| 2012Q3 | 127.3  | 115.9  | 124   | 130.4  | 132.2  | 124.8  | 144.2  |
| 2012Q4 | 120.1  | 109.9  | 114.7 | 127.7  | 123.4  | 129.2  | 127.7  |

<sup>15</sup> 參考中央大學台灣經濟法展研究中心之「台灣消費者信心分數」及美國經濟諮商局「消費者信心分數」的編製方式。以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重。分數介於0至200分之間。100分代表看漲與看跌者比例相同，分數高於100，代表看漲者比例多於看跌者，分數低於100，代表看跌者比例多於看漲者。

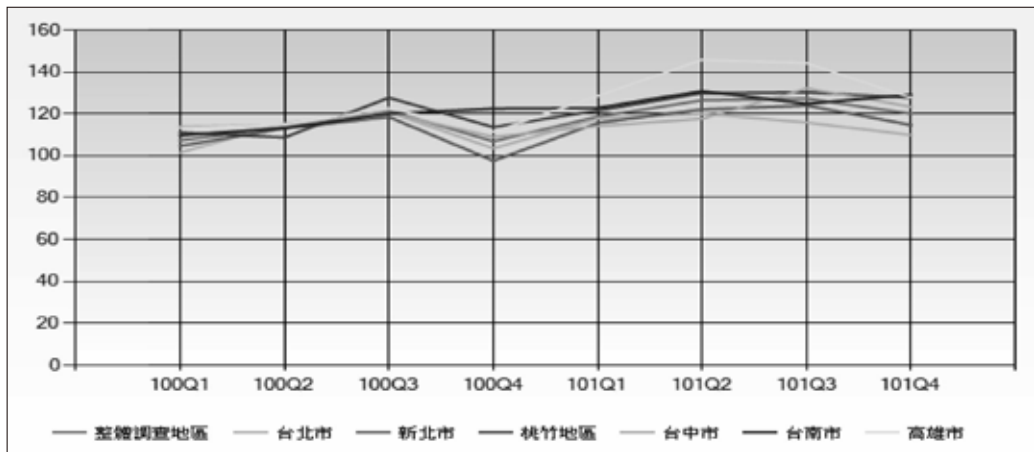


圖3-4- 2近兩年房價綜合趨勢圖

## 參、2012年之重大事件紀要

### 一、地政士法修正之進展

關於「地政士法」的修正，除了部分條文，配合房價登錄及人權公約而修正外，其他行政院原送立院的整體修正，並無具體成果<sup>16</sup>。惟因實價登錄相關規定，如地政機關曲解「申報登錄」<sup>17</sup>均為地政士之法定義務，故逾期申報、申報錯誤等，未設限期改正，即與處罰，對地政士而言，顯然過苛，因而，各地政士公會暨全聯會聯名請願，籲請重新檢討修法。

<sup>16</sup> 2010年8月12日全聯會邀集各公會召會研議，並於2011年間請各縣市公會積極遊說推動修法。終因公會要求修正之部分條文（如第16條之業務範圍擴張、或第49、50條之落實證照制度，與主管機關意見並不符），且未被列為重要法案、屆期不續審而功敗垂成。

<sup>17</sup> 事實上，「申報」與「登錄」應屬二事，前者為法律課以人民的義務，後者屬於行政機關之公法上權責。此可從其他其他立法例，可證申報是人民的義務，登錄則是公部門的行政管理事務。詳參林旺根，在2012年12月21日盧秀燕立法委員舉辦「實價申報登錄制度執行缺失檢討」公聽會之發言，參閱該紀錄，18頁。

1. 建造物所有人得向主管機關申請登錄歷史建築，主管機關受理該項申請，應依法定程序審查之（文化資產保存法15）
2. 記帳士於執行業務前，應向主管機關申請登錄（記帳士法7）
3. 大陸地區投資人來臺從事證券投資及期貨交易管理辦法第 15 條機構投資人投資臺灣地區證券，有下列情形之一者，視為投資本金之匯出，保管機構應登載於第21條規定之帳冊，並於五日內向外匯業務主管機關申報，同時將資料提供予證券交易所登錄
4. 空氣污染防制法施行細則第10條規定：「本法第十一條之空氣污染防制計畫，包括下列事項：……二、個別部分：之(二) 未符合空氣品質標準者：KK2.污染物減量差額申報登錄及資訊公開作業方式……」



此外，有鑑地政士法尚有諸多未周之處，立法委員2012年2月亦有另行提案修法之舉<sup>18</sup>，該提案之修正重點如下：

- (一)增訂第34條之1：為維護不動產交易安全，地政業務承辦之登記與測量案件，應由登記標的所在地之直轄市、縣市地政士公會審查代理人之積極及消極資格，以保障人民財產權益。前項地政士公會審查作業，得酌收地政研究發展費，其收費標準及經費管理運作辦法，由地政士公會全國聯合會訂定，並報中央主管機關備查。
- (二)於第37條公會章程中增訂第五款「地政士承辦案件之酬金標準」<sup>19</sup>，不僅免除收費爭端，更可避免降低酬金之惡性競爭，俾利會員以專業服務之良性競爭，提昇地政士之品質與形象，進而確保委託人之權益及公共利益之維護。
- (三)落實證照制度：將第49條、第50條「……擅自以地政士為業者」修正為「執行地政士業務者」

## 二、推動不動產交易安全

地政士於2012年間，參與研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)房價登錄、揭露開始上路，插曲不斷

房價登錄三法於2011年12月13日完成立法程序，並於同年12月30日經總統公布<sup>20</sup>；相關子法2012年初始預告，並於同年8月1日開始辦理申報登錄，同年10月16日開始揭露<sup>21</sup> 每月揭露相關成交資訊。

<sup>18</sup> 黃委員提案雖已（2012.3.6）交付審查（立法院第8屆第1會期第2次會議議案關係文書），惟其部分條文（如由當地公會審查代理人之積極及消極資格乙節）未經地政士公會全聯會討論或建議，是否周延，容待行政機關表示意見。

<sup>19</sup> 參考律師法第十六條、建築師法第三十七條、不動產經紀業管理條例第十九條等規定。

<sup>20</sup> 拙著「不動產交易實價登錄立法後的執行問題」載於現代地政雜誌第340期第136~147頁。

<sup>21</sup> 林旺根，「談房地產實價登錄」立法與執行問題，租售報導2011.11.5第362期，44頁起；劉維真，居住正義的課題：實價登錄與實價課稅，環境與土地No1，2012.04，9-19頁。

實價登錄三法研訂前，相關業者均持抗拒與疑慮的立場<sup>22</sup>，但實價登錄與揭露後，仲介業者說，實價登錄及揭露，將有助於大幅縮短議價至成交之時間；另一方面，主管機關不斷聲稱實價登錄不涉及實價課稅，建商則憂慮實價登錄將使稅賦增加，以及消費者可能因對於建商的表價心存疑慮，而觀望或延長成交時間……等不同意見紛至沓來。

尤其是站在實價登錄第一線的地政士，在2012年上半年，為釐清申報實際交易資訊之權責，及申報登錄辦法在權利人、經紀業與地政士間如何配合，以求取平衡等細節，與登記機關容有不同意見，故從2012年2月9日起即密集的參與地政司召開研商「不動產成交實際資訊不動產經紀業申報登錄及查詢收費辦法草案」及「不動產成交實際資訊地政士申報登錄及查詢收費辦法草案」會議（2012.3.8、3.13、5.14、5.23），以及商議實施日期<sup>23</sup>；此期間，由於內政部預告草案內容，要求申報登錄之內容包括「有無管理、管理費、交易日期、有無特殊交易情況等資訊」及「有無增建」，引起「實價登錄，被迫揭人隱私？」的疑慮，造成地政士的恐慌與不滿，2012年3月27日，由立法委員盧秀燕居間協調<sup>24</sup>。內政部爰同意將上述資訊刪除<sup>25</sup>，保留下列應申報之資訊：1.交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊；2.價格資訊：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、有無管理組織、交易日期等資訊。交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價；3.標的資訊：土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局等資訊。

此外，為使不動產成交案件實際資訊申報作業申報義務人，熟稔線上申報電腦操作，內政部自2012年6月18日起至正式上線日止提供體驗區網站供各地政相關業者上網提早體驗線上申報電腦操作。惟申報登錄並非以網路申

<sup>22</sup> 詳參林旺根，不動產交易實價登錄立法後的執行問題，現代地政2011.10，340期，136頁。

<sup>23</sup> 行政院依預定進度核定2012年7月1日為施行日期；惟因宣導不及，改自8月1日為施行日期。

<sup>24</sup> 當天由王理事長國雄、黃榮譽理事長志偉、黃監事會召集人朝輝、蘇秘書長榮淇、蘇副秘書長麗環、鍾理事金松及台中市地政士公會姚理事長銘宜、臺中市大臺中地政士公會吳理事長秋津、苗栗縣地政士公會林理事長輝恭等理監事代表出席參加。

<sup>25</sup> 刪除之後，對於揭露之交易資訊其實已不完整，造成消費者難以辨識。



報一途，嗣於同年6月22日經與地政司協調獲致共識，計有三種選擇方式如下：1. 以個人自然人憑證申報登錄；2. 電腦列印申報登錄，再送地政事務所備查；3. 以紙本申報登錄。惟實際上地政機關，卻不受理紙本申報，導致不懂電腦的老地政士大為不滿。

不動產實價申報、揭露新制上路以來，由於地政機關先做決定，鮮少事前與相關公會溝通，致浮現不少問題，包括揭露資訊偏低、車位價格與坪數未拆算、特殊物件刪除標準，以及代銷簽兩年以上的長約規避揭露等事件，期間甚至引發地政士公會抗議。為此，地政司召開座談會，找來各地方政府與不動產業者檢討。

地政士公會全聯會暨各縣市公會理事長紛紛發難，直接點出三大問題，一是不動產實價登錄上路至今，有24件被開罰，每筆罰三萬元，但是造成逾期結果，多半是因為網路系統申報出問題、對於登錄制度不熟悉導致，甚至親自到地政事務所辦理，僅要地政士到事務所準備的電腦登錄，事後如果登錄資訊不全，或是因其它問題，導致資料沒過，造成逾期登錄，不該全部歸責於地政士<sup>26</sup>。本次會議由常務次長林慈玲主持，充分讓公會代表傾瀉不滿，會中並達成短、中、長期的具體措施，以期健全申報登錄新制。

地政士公會累積的怨氣，除向內政部抗議外，並於2012年12月21日，藉由立法委員盧秀燕召開的「實價申報登錄制度執行缺失檢討」公聽會<sup>27</sup>中得以充分表達，該次會議盧委員所作結論摘錄如下：

1. 不動產交易實價登錄三法雖有諸多爭議且需研修之處，有關該法的研修工作，亦請政府與民間業者儘速於短期內共同著手展開。
2. 請中華民國地政士公會全國聯合會及中國土地改革協會共同提出不動產交易實價登錄三法修正條文，並請所屬各直轄市、縣市地政士公會善用組織團體力量積極尋求選區立法委員的連署支持。
3. 罰則與收費兩大問題，分別建議如下：

罰則部份：建議應將申報登錄不實的處罰對象，應先探究誰才是真正的「實質行為發生人」？

<sup>26</sup> 自由時報，實價揭露問題多 網路申報頻凸槌，2012-11-13財經焦點〔記者徐義平／台北報導〕

<sup>27</sup> 會中除全聯會王國雄理事長暨相關代表外，並有學者莊孟翰教授、李永然律師、土地改革協會王進祥理事長及筆者代表消基會參與。

收費部份：以尊重市場自由收費機制為原則。

上述結論，雖直接反映出地政士業界對實價登錄現制不滿的訴求，但學者專家所提的意見，亦顯示現有法制存有諸多不合理而亟待改進之處，值得主管機關重視並速檢討修正。

## (二)不動產相關定型化契約書範本暨應記載事項修正概要

1. 行政院消費者保護處召開「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(草案)」計13次審查會(101.2.17)。嗣經消保會通過，內政部於2012年10月29日函公告，自2013年5月1日生效。
2. 行政院消費者保護處召開「不動產委託標購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」第3次審查會(2012.8.17.)。
3. 行政院消費者保護處召開「不動產委託承購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」審查會，計五次(2012.4.18~2012.11.1)。

## (三)修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」

內政部為因應監察院對仲介相關規定之糾正案，爰於2012年年10月29日起邀集專家學者及相關單位研商修正，至2012年12月19日已召會三次。

## (四)不動產登記法之研商會議

因2009年9月3日監察院通過糾正「虛坪」之影響，內政部於2010年間即著手委託專案研究<sup>28</sup>，該研究案對於登記法制有重大之影響<sup>29</sup>，該研究案期初、期中及於2011年7月22日完成期末報告研討會，該案將於2012年由內政部，邀集各縣市地政機關及學者專家，組專案小組<sup>30</sup>密集進行研商。至2012年12月底已召開15次會議，但與會委員針對受託單位所提「不動產登記法(草案)」仍有諸多意見。至於該法立法時程部分，預計於2014年底提

<sup>28</sup> 研究案計畫主持人係建業法律事務所李育錚律師、並由溫豐文教授擔任協同主持人。

<sup>29</sup> 草案內容重點，詳參「2012年台灣地區房地產年鑑」365-367頁。

<sup>30</sup> 小組由司長蕭輔導、溫豐文教授共同擔任召集委員，專家委員有陳立夫教授、陳明燦教授、戴秀雄助理教授、謝哲勝教授、吳萬順董事長、紀聰吉副教授及筆者，單位代表有楊哲維科長、康斐斌股長、林泳玲科長、王名玲股長、古美和秘書。





出「不動產登記法（草案）」送內政部法規委員會審議後，預計於2015年2月間陳報行政院審議通過後呈送立法院排入法案審查，俟該法完成立法程序後，當能達到健全地籍管理，保障人民財產權及維護交易安全之立法目標。

### 三、學術研討會

2012年間，關於地政士參與相關學術研討會部分，主要有：

- (一) 2012年10月22日由中國土地改革協會舉辦、地政士公會、估價師公會暨仲介業同業公會之相關全聯會協辦的「實價登錄與健全不動產交易市場研討會」，會中有蕭司長輔導及張杏端（前北市地政處副處長）發表論文外，參加人員除改革協會王進祥理事長暨理監事外，尚有各縣市地政機關代表及相關公會理事長或代表參加。
- (二) 參與土地正義五法相關研討會：由於土地正義五法之完成立法引發諸多討論，民間團體、學者專家紛紛探討此次修法是否符合「土地正義」、「居住正義」的精神。故而，政府的法令與政策如何符合「土地正義」的真諦，如何達到「居住正義」的基本原則，實值得眾人探討，2012年2月18日「台灣環境與土地法學雜誌」在土地改革紀念館召開相關系列研討會<sup>31</sup>，房地產界有多人參加。第一個議題「實價登錄三法之探討」（主持人黃世鑫教授）專題發表人劉維真講師（臺北大學），論文題目：居住正義的課題－實價登錄或實價課稅（由張金鶚教授及游適銘科長與談）；議題二是土地徵收條例之探討（主持人陳立夫系主任），專題報告人：楊松齡副校長（德霖技術學院），論文題目：土地徵收與公共利益（王靚琇副司長、李承嘉教授、戴秀雄助理教授與談）；議題三：住宅法之探討（主持人林英彥所長），專題報告人：謝博明助理教授（長榮大學）論文題目：居住正義之實現？我國住宅政策與住宅法之探討（與談人：楊重信教授、陳彥仲教授及李永然律師）
- (三) 參與都市更新問題研討會：由於文林苑事件，引發都市更新不正義<sup>32</sup>

<sup>31</sup> 研討會論文及會議紀錄，詳刊「台灣環境與土地法學雜誌」創刊號及第2期。

<sup>32</sup> 內政部長李鴻源昨赴立法院專案報告時直接道歉，並認為強勢警力拆除過程是「居住不正義的表象」並表示半年內修法，2012.03.30〔自由時報記者黃維助、林美芬、劉榮〕及【聯合報／記者李順德、林思慧、鄭宏斌】等各報報導。

之反彈聲浪，迄今未息，故國內重要法學雜誌，亦分別舉辦學術研討會，筆者亦獲邀參加與談<sup>33</sup>。

## 肆、業務發展狀況

### 一、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」<sup>34</sup>，藉以保障不動產交易安全，故內政部於2012年10月29日公告修正（2013年5月1日實施）之「成屋買賣定型化契約範本」，爰於第15條條文後「立契約人等欄位內容」中之「地政士」加以規範：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：○○○或者是買賣雙方協議之地政士：○○○，地政士公會全聯會已於2011年5月5日訂定「雙地政士制度執行業務準則」<sup>35</sup>擬供會員參酌辦理，並向內政部報備，惟當時內政部於同年5月10日函復因上開契約書範本尚為修正草案，並未完成法制作業程序，尚不宜據以訂定。至今，該範本已完成修訂並公告，全聯會似宜重行辦理備查，並提供會員參酌，以利推動。

### 二、參與都市更新之推動

#### (一)主管機關之推展概況

2012年的都市更新，雖遭受文林苑更新爭議事件<sup>36</sup>的影響，內政部在輿論與監察院調查與糾正<sup>37</sup>之壓力下，建置完備都市更新法令、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及運用中央都市更新基金實施更新事業等4大主軸，仍有一定之成果。

<sup>33</sup> 詳參月旦法學206期之專題「都市更新面面觀」，載於該期雜誌89-149頁，及行政法學會2012年5月5日舉辦「都市更新與居住正義－從文林苑案談起」（以下稱「都更與居住正義」座談），載於該期雜誌269-297頁；及2012年6月17日環境與土地法學雜誌，舉辦「都更條例的法制修法與機制探討座談會」（以下稱「都更修法」座談），發言紀錄（No3 2012.9），21-64頁。

<sup>34</sup> 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。

<sup>35</sup> 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」。

<sup>36</sup> 文林苑都市更新爭議事件之重要內容，詳參維基百科。



## 1. 建置完備都市更新法令

為強化政府主導辦理都市更新機制，維護更新過程各方權益之衡平及解決實務執行爭議，內政部已完成都市更新條例修正案，11月29日經行政院第3325次院會通過，12月7日送立法院審議（詳後述）。

## 2. 加速政府為主都市更新案推動

(1) 內政部自94年起協同行政院經濟建設委員會及地方政府等相關單位陸續勘選位於水岸、港灣、鐵路、捷運場站及都市舊城區之都市更新示範地區，迄今已補助206處辦理先期規劃、都市計畫變更、擬訂都市更新計畫及招商計畫等工作。截至2012年底辦理情形如下：

- ① 辦理先期規劃作業：目前計有48處更新地區刻進行都市更新可行性評估。
- ② 辦理招商前置作業：已完成都市更新先期規劃，刻辦理都市計畫變更、都市更新計畫擬定、都市更新地區劃定、關聯性公共工程闢建、清理地上物及招商文件準備等招商前置作業之案件，計有76處。
- ③ 招商中：目前公告招商中之案件為新北市新莊派出所周邊公辦都更案；另包括基隆和平島都市更新案等13處招商流標，刻積極會同主辦機關等檢討招商條件後，再行招商。
- ④ 實施中：
  - a. 招商實施：

信義房屋

<sup>37</sup> 2012/04/05通過調查報告，洪委員德旋、程委員仁宏調查，據訴：依現行都市更新事業計畫書所列「都市更新事業實施總成本」估算項目，土地所有權人須將所有權信託予銀行做為履約保證；惟對建商卻未對等訂定有關規範，以列入實施者履約風險，嚴重損及土地所有權人權益乙案之調查報告。

2012/06/07通過調查報告，程委員仁宏、劉委員玉山自動調查，為臺北市政府辦理「臺北好好看」系列計畫，對於老舊閒置建物之地主，如主動辦理基地騰空、綠美化，得申請最高10%之容積獎勵，其投入資源與公共利益是否相當，有無涉嫌以公共財圖利地主及建商，均有深入瞭解之必要乙案。

2012/10/04通過調查報告及糾正案：李委員炳南、劉委員玉山、黃委員武次調查報告：我國都市更新推動過程中，業者、政府與地主間缺乏信任為目前最大問題，不僅使都市更新本質被扭曲，亦造成都市更新績效不彰；究相關主管機關有無怠惰建立良好協商之機制及值得信任之平台，確有深入瞭解之必要乙案。及「我國都市更新推動過程中，業者、政府及地主間缺乏信任為目前最大問題，不僅使都市更新本質被扭曲，亦造成都市更新績效不彰，內政部為都市更新條例之中央主管機關，卻未建立良好協商之機制及值得信任之平台，亦未就現行都市更新推動方式之缺失、劃定更新地區或更新單元之具體認定標準及應踐行之程序，以及以多數決機制強制參與都市更新之作法等，適時檢討修正，核有疏失，爰依法提案糾正乙案」

目前已成功招商實施中，包括新北市永和區大陳義胞地區、臺北市中正區南海段、信義區犁和段及內政部自行辦理之板橋浮洲合宜住宅興建計畫等4案。

b.自行實施：

包括臺北市舊士林市場（已完成）、嘉義市火車站附近都市更新地區及南港高鐵沿線更新地區範圍內之生醫管理中心、北部流行音樂中心及國家會展中心等8案由政府投資自行實施。

c.配合都市更新案之推動期程，內政部已陸續敦促相關機關（構）依個案性質成立專案推動小組，負責協調推動都市更新工作、議定推動策略及期程、協商招商投資有關文件等。目前已成立專案推動小組之縣市包括臺北市政府、新北市政府、高雄市政府、新竹市政府、嘉義市政府、臺南市政府、基隆市政府及宜蘭縣政府等8縣市。

（2）「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫案」已於2011年6月27日辦理完成招標，開發商於2012年8月9日辦理公開抽籤，自8月20日起辦理承購民眾選屋及簽約事宜<sup>38</sup>。

### 3.輔導民間都市更新案儘速實施

（1）自都市更新條例公布施行以來，民間申辦更新案件計1,106案，其中381案已核定公布實施。2011~2014年預計輔導100案民間辦理都市更新事業核定實施；至2012年底，已輔導75案都市更新事業計畫（含權利變換計畫）核定實施，其中有24案為維護整建計畫。

（2）2012年度自主更新補助計畫業受理臺北市、桃園縣、南投縣、宜蘭縣、臺南市及高雄市等6縣（市）提出14件申請案，計核定補助經費1,369萬元；另補助新北市、新竹縣、新竹市、雲林縣、臺南市等5縣（市）委外成立自主更新輔導團，計核定補助經費990萬元。

### 4.運用中央都市更新基金實施更新事業

（1）投資政府機關（構）：目前已同意投資新竹後火車站、臺中市豐原火車站、臺南市鐵路地下化拆遷安置及新竹市國際商場周邊地區都市更新

<sup>38</sup> 由日勝生活科技股份有限公司得標，計畫興建合宜住宅4,455戶（含10%出租住宅446戶）及店舖376戶，總計4,831戶，除須保留10%作為出租外，已全部售罄。預計2015年3月底完工交屋，開發經費總計約430億元



案等4案，同意投資金額共計5,270萬元。

- (2) 內政部自行實施:由內政部營建署擔任主辦機關，辦理臺北市中山女中南側地區、臺灣銀行捷運圓山站西側地區、台電公司中心倉庫、嘉興街學生宿舍、電力修護處、新北市中和區景新段基地及板橋浮洲合宜住宅等都市更新案，並視個案進度機動調整資金之運用，賡續推動都市更新事業。

## (二)更新法制之研修概況

都市更新條例自1998年11月11日公布施行後，雖歷經八次局部修正，惟自2012年3月29日發生文林苑都市更新爭議事件以來，各界對於本條例部分內容尚有諸多批評。嗣後，台北市聘請顧問小組研修都更條例<sup>39</sup>，內政部部長亦宣示在六個月內完成修法，並於4月26日開始邀請學者專家組專案小組，開始密集套討論，經召開3次座談會、研修小組5次會議及9次跨部會與法規會聯席審查會議，修正草案業於6月7日提部務會報通過，同月14日函報行政院審議，經召開6次會議於2012年11月7日完成審查，並於11月29日經行政院第3325次院會通過，且經行政院列為重大法案，並於同年12月7日函請立法院審議。

本條例現行條文計67條，本次計修正48條，新增17條，刪除1條，修正後條文共計83條。修正主軸除特別著重在社會所關注的議題，確保更新過程中各方權益的衡平，改革幅度之大，為歷年之最。修正重點包括以下十大面向<sup>40</sup>：

1. 強化強化資訊公開與民眾參與；
2. 建立多元實施類型，強化以政府主導更新之規範、增設實施者代理制度，及鼓勵成立更新促進會，以利推動更新；
3. 強化強化都市更新與公益性及都市計畫之連結；

<sup>39</sup> 臺北市都市更新顧問小組於101年4月19日完成建議修法內容，提出20點修法共識，具體建議都市更新條例及相關法令等四項修法草案共31條修法條文，報內政部參考。

<sup>40</sup> 2012年06月14日內政部研擬完成都市更新條例修正草案（以下簡稱內政部版），參考內政部新聞稿，並依行政院版內容及條例章節順序加以整理。

4. 改善多數決強制實施機制與積極強化程序正義；
5. 健全公有土地參與都更機制；
6. 完善權利變換機制與降低更新實施風險；
7. 全面補強參與都更與現住戶的權益保障措施；
8. 檢討強制拆遷，適度調整政府角色
9. 檢討容積獎勵與租稅減免措施
10. 解決實務執行的爭議與困難

本法案在內政部研修法案階段，台北市政府顧問小組提出修正版本，在行政院審查階段，立法院委員亦紛紛提出修正草案<sup>41</sup>，可見各界對本法案之重視。預料，除了是否維持政府強力介入執行拆遷，仍將是備受社會矚目的議題外，其他內容更攸關整體都市更新法制是否健全，增設相關機制，是否合理可行等，在立法院下一會期審議時，將是被輿論關切之重點。

### (三)相關法令之修訂

1. 為加速住戶自主更新推動機制運作，擴大住戶自主更新案整合、規劃設計及整建維護工程經費之補助範圍，配合檢討修訂中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法。
2. 檢討修訂中央及地方都市更新基金支用及管理辦法，增加經費運用彈性。

### (四)全聯會參與營建的會議舉要

地政士公會全聯會參與都市更新之推動部分的會議，摘錄如下：

<sup>41</sup> 截至2013年2月為止，立法院內政委員會在2012年5月2日邀請內政部部長李鴻源列席就「都市更新政策之執行與檢討」進行專題報告並備質詢外，尚有部分委員自行連署提案的版本計有八個，包括：陳潔如等18人對第十九條及第二十七條條文修正草案；李俊偲等23人對第十六條及第三十六條修正草案；尤美女等22人所提部分條文修正草案（下稱尤美女版）；李應元等36人所提部分條文修正草案（下稱李應元版）；許添財等18人所提部分條文修正草案（下稱許添財版）；陳其邁等24人所提部分條文修正草案（下稱陳其邁版）；林淑芬等22人所提部分條文修正草案（下稱林淑芬版）；丁守中等27人所提部分條文修正草案（下稱丁守中版）。此外，建築開發投資商業同業公會全聯會、台北市建築師公會、台北市及新北市都市更新學會等亦在密集討論，亦將提出修正條文，供立法院作為審查之參考。



1. 內政部營建署召開「中央都市更新基金財源籌措及都市更新債券發行推動機制」委託專業服務案期末報告審查會議（2012.3.29）。
2. 內政部營建署召開「研商籌組財團法人都市更新產業發展中心之必要性及可行性相關事宜工作」會議（2012. 4.3）。
3. 財團法人台灣建築中心召開「都市更新產業人才供需調查推估及培訓」委託專業服務案第三至六次工作會議（2012. 4.23、5.24、7.23、8.30）；期初報告審查會（2012.6.28）；期中報告審查會（2012.9.26）；第二次座談會（2012.10.24）。
4. 行政院經濟建設委員會召開研商內政部函院陳報「都市更新產業行動計畫」修正案相關事宜（2012.6.28）。
5. 內政部召開「都市更新修法方向座談會」會議（2012.4.20）。
6. 內政部召開都市更新條例修法座談會（2012. 9.4）。
7. 內政部召開訂定都市計畫容積獎勵上限會議（2012. 11.5）。

## 伍、地政法制之重要變革

2012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、訂定實價登錄之子法

平均地權條例（47Ⅶ）、地政士法（26-1Ⅴ）及不動產經紀業管理條例（24-1Ⅵ），均分別規定「……登錄資訊類別、內容與……提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」故內政部於2012年初，即分別針對權利人、地政士及不動產經紀業，個別擬定其申報登錄及查詢收費辦法草案<sup>42</sup>，惟其內容幾乎雷同，故經法規會審議時彙整為一個正名為「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」（2012年6

<sup>42</sup> 臺中不動產成交實際資訊權利人申報登錄及查詢收費辦法草案最早在2012年1月5日預告；不動產成交實際資訊不動產經紀業申報登錄及查詢收費辦法在2012年2月10日預告；不動產成交實際資訊地政士申報登錄及查詢收費辦法(草案) 在2012年2月14日預告。

月6日發布)。其重點如下：

- (一)申報義務人(第2條)
- (二)受理機關(第6條)。
- (三)申報登錄成交實際資訊之類別及內容(第3條)
- (四)租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容(第4條)
- (五)委託代銷(未辦竣建物所有權第一次登記)案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容(第5條)
- (六)代銷契約之掌握(第7條)
- (七)申報期限與逾期之處罰(第8~10條)
- (八)抽查、檢查與申報不實之認定(第11條)
- (九)資訊揭露(第12~14條)
- (十)查詢與利用

## 二、「仲介報酬」及「不動產說明書」之修正

監察院2011年9月8日再針對內政部所訂之仲介報酬、資訊公開、不動產說明書、營業員資格及斡旋金等，認為均未積極查明並適時檢討，洵有怠失，提案糾正(100內正31)。內政部爰加以研修相關規定，茲將其重點簡述如下：

- (一)不動產經紀業報酬計收標準部分：現行規定報酬總額不得超過實際成交價金6%，在市場上形塑為固定比率之錯絕，使上開計收標準原本欲使委託人與受託人得充分自由議價之意旨，受到嚴重扭曲；且未能本於「服務報償原則」，考量房仲業「所任勞務之價值」是否相當，以及不同地區房價差異與不同時期房價漲(跌)幅迥異因素，按成交金額採比例逐級累退計收，造成消費者因房價上漲而多付鉅額服務報酬，徒增交易成本之不合理現象。嗣經內政部提出修正方案於2012年2月21日邀集專家學者、相關單位及公會召會研商，學者專家與會人員通過下表3-4-11。





表3-4-11 仲介佣金草案簡表

| 金額        | 不得超過實際成交價金百分比 |
|-----------|---------------|
| 3百萬元以下    | 不得超過價金6%      |
| 逾3百萬~1千萬元 | 不得超過價金4%      |
| 逾1千萬~5千萬元 | 不得超過價金2%      |
| 逾5千萬元以上   | 不得超過價金1%      |

經與會學者專家及相關單位代表討論後，認為仲介服務基本工作項目大同小異，不致因房價差異而有不同，且為避免少數不肖仲介業者以單一6%為基準強制向消費者收取服務報酬，爰依監察院意旨研修現行服務報酬計算方式，改以累退方式計價（表3-4-12）。

表3-4-12 仲介佣金第二次修正草案簡表

|          |           |           |          |
|----------|-----------|-----------|----------|
| 3百萬元以下   |           |           |          |
| 不得超過價金6% | 逾3百萬~1千萬元 |           |          |
| 不得超過價金6% | 不得超過價金4%  | 逾1千萬~5千萬元 |          |
| 不得超過價金6% | 不得超過價金4%  | 不得超過價金2%  | 逾5千萬元以上  |
| 不得超過價金6% | 不得超過價金4%  | 不得超過價金2%  | 不得超過價金1% |

但令人訝異的是，內政部竟受到壓力，改採業者之建議內容於2012年5月8日預告，嗣經消基會發現上述修正，與監察院糾正之意旨不合，對消費者顯然不利，乃再函表抗議<sup>43</sup>並請內政部重行研酌。嗣經內政部再度調整級距金額（表3-4-13）。

表3-4-13 仲介佣金第三次修正草案(內政部調整後)簡表

|          |            |           |          |
|----------|------------|-----------|----------|
| 750萬元以下  |            |           |          |
| 不得超過價金6% | 逾750萬~2千萬元 |           |          |
| 不得超過價金6% | 不得超過價金5%   | 逾2千萬~6千萬元 |          |
| 不得超過價金6% | 不得超過價金5%   | 不得超過價金4%  | 逾6千萬元以上  |
| 不得超過價金6% | 不得超過價金5%   | 不得超過價金4%  | 不得超過價金3% |

<sup>43</sup> 消基會認為仲介報酬標準，應參考房價水準、交易成本，與仲介業者所提供之服務內容予以細分，例如，單純的指示居間（即以使者身分傳達報告訂約機會而已）應從低收佣，或與日本一樣明訂以媒介契約始得收取報酬，單純報告訂約機會不可收佣；至於，一般媒介、專任媒介、專屬專任媒介與代理（簽約），按其服務內容程度有別，應依序分別訂定報酬上限，以維消費者權益。參考林旺根，政府可以保障仲介報酬計收標準嗎？消費者報導7月號/2012 第375期，16~20期。

嗣經內政部於2012年6月14日第三度召開專案小組研商，仲介公會全聯會仍表反對，並遊說立法委員代為說項施壓<sup>44</sup>，乃致迄今仍無法獲致共識，足見行政機關受仲介業者強大壓力，遲遲不敢循法制程序辦理，令人遺憾。

- (二) 未落實交易資訊公開透明化問題：實價登錄三法於2012年8月1日起施行，分別規範權利人（買方）、地政士及不動產經紀業應於不動產買賣案件辦竣所有權移轉登記、簽訂租賃契約書後、或委託代銷契約屆滿或終止30日內向主管機關申報登錄成交案件實際資訊，並在符合法律規範及兼顧當事人隱私之前提下，以區段化、去識別化方式提供不動產交易價格等相關資訊於同年10月開放查詢供各界參考，減少房地產價格被投機客哄抬之可能性，並使購屋者能獲得充分的參考資訊，以合理條件取得所需不動產。
- (三) 「不動產說明書應記載事項」：由於「不動產說明書應記載事項及不得記載事項」內容涉及層面廣泛，內政部已完成蒐集相關資料，邀集專家學者、相關單位及公會會商，迄2012年底，計召開研修會議計三次。
- (四) 經紀營業員資格取得條件過於寬鬆且未落實訓練：經紀營業員資格取得過於寬鬆，且在訓練時數不足與部分訓練機構未落實訓練之情形下，實難以獲得充足之專業知識，遑論提供當事人正確之訊息。內政部爰研修「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」，於2012年5月9日邀集直轄市及縣(市)政府、仲介及代銷業全聯會、專業訓練單位及內政部法規會等代表開會研商獲致共識，並於同年11月15日修正發布：
  1. 「訓練合格」定義為參加（初次參加）第七條第一項課程之人員完成訓練時數並經測驗合格，或（換證者）參加第七條第二項課程之不動產經紀營業員完成訓練時數（員訓10 I）。
  2. 實施計畫書內容增加測驗方式及場地，建立計畫申請預審程序及授權另訂測驗方式。

<sup>44</sup> 2012年7月5日蕭司長輔導率相關同仁出席立法院吳育昇委員召開「中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全聯會理事長李同榮陳情房仲業報酬計收標準調整」協調會，仲介公會堅持反對而仍無結果。



3. 教學工作小組應辦理測驗事宜（員訓6）。
4. 測驗時間1小時，不包含於專業訓練（30）時數（員訓8Ⅲ）。
5. 應於每期開課或測驗二週前將訓練類別、開課日期、課程表、測驗日期及場地等資料登載於中央主管機關指定之網站並報請備查，於開課前登載參訓人員名冊，課程或測驗完成後一週內登載參訓人員訓練時數或測驗成績（員訓9）。
6. 完成訓練時數並經測驗合格始發給專業訓練證明書（員訓10Ⅰ）。
7. 辦理測驗單位為各認可之專業訓練單位，且應於每期課程完竣後一週內辦理測驗，測驗合格成績為60分（員訓10Ⅱ）。
8. 測驗結果虛偽不實、試題公開或舞弊等情事得廢止認可辦理專業訓練（員訓13）。
9. 初次參加之訓練課程不得僅以測驗題庫<sup>45</sup>為教材，其測驗試題不得於測驗前公開，並不得有測驗舞弊情事（員訓10Ⅲ）；違者，中央主管機關得廢止其認可（員訓13）。

（五）房仲業提供定型化契約之內容未盡詳實及合法乙節：

1. 研修不動產委託銷售定型化契約之服務報酬條款草案

依監察院糾正文，修正「不動產委託銷售契約書範本」第5條、「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項」第5點及增訂不得記載事項第6點。其中應記載及不得記載事項，業依行政程序法第151條第2項、第154條第1項規定，於2012年4月25日踐行預告程序，並於同年5月21日函送行政院消費者保護處審查在案。其修正主要內容如下：

- (1)應記載事項第5點「一、委託人與買方簽定買賣契約後，委託人得支付受託人服務報酬，其數額為實際成交價之百分之\_\_（由委託人與受託人自由議定，惟受託人向委託人及買方收取報酬之總額合計不得超過中央主管機關之規定）。二、前款服務報酬之支付，於委託人與買方簽定買賣契約時，支付服務報酬百

<sup>45</sup> 2012年5月9日邀集直轄市及縣(市)政府、仲介及代銷業全聯會，雖有由仲介業全聯會建立測驗題庫500題，並於每次測驗以電腦隨機方式挑選100題產製測驗試卷，再交由訓練單位辦理測驗。但該辦法並無明文，似宜有主管機關委託命題，始較具公信力。

分之\_\_（不得超過前款服務報酬二分之一）予受託人，餘百分之\_\_於交屋時繳清。受託人未完成上開其中一項服務，委託人得拒絕支付該項服務之報酬。」。

(2)不得記載事項第6點「服務報酬之收取比率不得預先於本契約記載」。

2. 至於不動產委託銷售定型化契約其他條款內容是否詳實及合法一節，內政部刻正蒐集資料研擬修正草案中，將適時邀集專家學者、相關單位及公會召開研修會議。

#### (六) 斡旋金問題：

1. 為導正不動產委託承購契約之內容，使其符合誠實信用及平等互惠原則，確保消費者權益，案經內政部地政司蒐集資料，研擬「不動產委託承購契約書範本（含簽約注意事項）」、「不動產委託承購定型化契約應記載及不得記載事項」各乙種，邀集專家學者及相關機關、團體等於2011年3月至7月間計召開6次研商會議獲致共識，並於2011年8月15日送請行政院消費者保護處審查<sup>46</sup>。
2. 至2012年底，行政院消保處業已召開六次專案審查會議，俟審查通過並公告實施後，企業經營者所提供消費者使用之不動產委託承購定型化契約條款，如有違反該應記載事項者無效；反之，業者擬定之不動產委託承購定型化契約如未記載應記載事項者，該公告之應記載事項仍構成契約內容。

## 三、與地政有關之法令變革

### (一) 土地登記及地價資料謄本是否再細分問題？

近年來，本部及部分縣市政府仍屢獲民眾類此陳情，民怨日增，故內政部於2010年7月召開會議，與會代表除表示因舉證困難，以致尚無處罰

<sup>46</sup> 依內政部的說明指出，本範本暨應記載事項，如經消保處審查通過，內政部依法制程序辦理公告後，將替代現行使用之內政部版要約書範本及坊間使用之斡旋契約；惟筆者於行政院消保處之專案小組討論時提出，委託承購契約書，與要約書之性質不同，可否進而取代原訂要約書範本，仍值得進一步斟酌，是以，行政院消保處審查時，決議於研修不動產委託銷售定型化契約時再議。



案例外，另經研商獲致決議略以：「目前對不特定人揭示土地權利人住址資料，是否符合電腦處理個人資料保護法第8條『公務機關對個人資料之利用，應於法令職掌必要範圍內為之，並與蒐集之特定目的相符』之規定，應再就不動產交易實務面審慎分析評估；又倘增加利害關係人申請之謄本種類，…，宜有完整配套措施，方能施行。」

內政部於2012年2月17日再度邀集學者專家<sup>47</sup>及相關單位研商「土地登記及地價資料謄本分類制度」第2次會議，其結論仍維持現制，理由是（101.2.23 台內地字第1010108949號函）：

1. 土地登記及地價資料謄本（以下簡稱謄本）涉及姓名、國民身分證統一編號、住址或債權債務財產情況等詳細自然人之個人資料，法務部認為，上開資料之蒐集利用，除依電腦處理個人資料保護法第7條、第8條規定須符合特定目的外，尤應注意不得逾越特定目的之必要範圍，並參考行政程序法第7條比例原則之規定。為避免公務機關有電腦處理個人資料保護法第27條、第30條規定國家賠償責任之虞，除姓名以外之個人資料是否有必要提供予任何人取得，宜於土地法或其他相關法律明確規範，以杜爭議。是以，本部未來將納入不動產登記法草案予以規範，以資明確。
2. 基於土地登記為不動產物權之公示方法，公示土地登記資料使當事人與第三人均得自外部認識其存在與內容，以保障交易安全，除權利人得申請第一類謄本以維買賣交易安全外，因不動產交易所衍生其他需確認產權資料之情況繁雜，例如租賃、辦理都市更新等，又當事人與第三人因未能順利取得權利人登記資料，所造成交易不確定性及付出較高之交易成本，並未符土地登記公示原則之精神，尚且目前謄本分二類提供，運作良好，如作重大變革，應審慎權衡利弊輕重，故目前仍維持謄本分二類之作法，惟因涉及交易實務面，請不動產相關公會於3月底前提出第二類謄本得由任何人申請之公益性或必需性之具體理由，供監察院及本部參考。
3. 至於因第二類謄本提供予任何人申請之規定，以致有仲介業者為行銷

<sup>47</sup> 與會學者專家有吳前司長萬順與筆者參加。

業務，利用該謄本之住址資料，侵擾所有權人，已影響其生活，雖「不動產經紀業管理條例」及「不動產仲介經紀業倫理規範」訂有相關處置程序及處罰規定，惟難有具體事證而遭處罰案例，請中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會儘速研擬改善方案，擬具上開條例及規範之具體修正條文，報送本部研議；另為符合個人資料保護法第9條及第19條有關蒐集或處理非由當事人提供之個人資料之規定，併請業務單位檢討是否有修正上開條例之必要。

4. 另為防杜有心人士批次申請第二類謄本之住址資料作不當利用，本部主管之「土地基本資料庫電子資料流通作業要點」第3點擬增訂有關該資料應限提供予公務機關或學術研究機構基於公共利益為統計或學術研究而有必要者之規定，本部另案研議。

地政機關受理土地登記及地價資料核發作業，目前雖仍維持謄本分二類之作法。不過，但監察委員馬委員以工調查認為，土地登記第二類謄本內容包含所有權人之戶籍地址，且任何人均得申請，恐洩漏民眾隱私，嚴重損及權益等情乙案（2012/11/08調查報告），故內政部擬維持目前二類謄本，監察院恐不會善罷干休。

## (二)印鑑證明制度存廢問題

關於印鑑證明制度存廢問題，戶政司蠢蠢欲動；由於內政部戶政司有意重提廢止印鑑證明之議，地政司爰於2012年2月9日函請相關公會「就實務執行面提供戶政機關如停止核發印鑑證明，其對於申辦土地登記業務所產生之影響及如何因應」表示意見，嗣於同年8月28日邀集學者專家與相關公會與地方政府召開「印鑑證明制度存廢公聽會」<sup>48</sup>。

## (三)改善共有不動產處分問題之進展

1. 多數決處分或設定時，第一項之共有人得為共有土地或建築改良物承受人或設定相對人之見解存有適法性問題，應建議檢討變更見解，內

<sup>48</sup> 本次公聽會由王理事長國雄、黃榮譽理事長志偉、王理事又興及張名譽理事義權代表出席參加。



政部經再函請法務表示意見2012年1月4日法律字第1000023833號函「……上開部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，於共有土地或建築改良物上為處分、變更及設定……時，是否為未同意出賣之共有人之代理人，因係同意處分之共有人代不同意之共有人處分其所有權，其性質自係代理權之性質，且係依法取得之代理權，並非基於不同意共有人之授權，故屬法定代理權性質，此觀之同法條第3項規定『應代他共有人申請登記』足資證明。又民法第106條關於禁止雙方代理之規定，於意定代理及法定代理均有其適用（最高法院65年台上字第840號判例參照）」後，已於2012年2月1日變更見解改採應受民法第106條之限制。

2. 內政部召開研商「研究共有土地處分問題工作計畫」及「共有土地處分研究議題」會議（2012.3.30）；此次會議決議，鑑於現行土地法第34條之1對於未同意處分共有人之優先權設計，及對用益物權之設定條件等影響權益之救濟程序等仍有疏漏及爭議，致實務上迭有學者、司法、行政見解不一致情形，該部乃研擬旨揭計畫及議題，並借重臺北市等6縣市政府透過專案研究之方式進行研究，啟動地方地政機關的學術研究風氣。
3. 內政部召開研商「土地法第34條之1執行要點修正規定草案」會議<sup>49</sup>（2012.4.17）。

#### **(四)研商具土地共有關係者，可否申請他共有人戶籍謄本？**

按「土地共有關係非當然發生權利義務得喪變更之事由，是土地共有人申請其他共有人戶籍謄本除提憑土地共有證明文件外，尚應提具權利義務得喪變更關係事由之文書或逕於戶籍謄本申請書內敘明申請事由，俾利戶政事務所審認。」為內政部97年8月25日台內戶字第0970130854號函所明文。惟戶政司認為「基於個人資料之保護，本部97年8月25日台內戶字第0970130854號函後段規定『或逕於戶籍謄本申請書內敘明申請事由』似有過寬之虞，停止適用。至申請人如提出土地共有人間合意作成之協議書、同意

<sup>49</sup> 該執行要點於同年10月3日修正發布。

書等書面資料，均屬利害關係證明文件範疇，應由戶政事務所視個案情形，依行政程序法第1章第6節規定本於職權核處。」內政部101年3月30日台內戶字第1010082837號函認為，土地共有人應踐行上開規定之程序，且以書面通知他共有人，如無法書面通知者，亦得以公告為之，不以申請戶籍謄本為必要。故限縮共有人除「提出土地共有人間合意作成之協議書、同意書等書面資料」外，不得再以具結方式申請他共有人之戶籍謄本。

此舉，造成地政士在執行共有土地處分案件上之極大困擾，其間雖經立法委員薛玲居間協調，仍無結果。直至，2012年8月20日由林次長主持的會商獲致結論：「土地共有人申請他共有人戶籍謄本應詳敘申請事由，戶政事務所並應依行政程序法第1章第6節規定本於職權審認。如申請人可提供利害關係證明文件，如協議書、同意書、契約書等，依現行規定辦理；如確無法提出利害關係證明文件者，得援引電腦處理個人資料保護法施行細則第32條規定類似契約之關係，由申請人檢具第1類（申請人）、第2類（他共有人）土地登記謄本，證明具土地共有關係，並詳述申請事由，由戶政事務所視個案情形受理申請閱覽戶籍資料或交付戶籍謄本。」（2012年08月27日台內戶字第10102886991號）。

#### (五)農業用地興建農舍辦法之研修：

農業發展條例修正（2000.1.26）公布施行迄今，行政院農業委員會及內政部對農業用地興建農舍政策之執行，未能落實不影響農業生產環境及農村發展；又農舍興建與農業經營不可分離之審查機制闕如；且未能持續監督農舍後續使用情形，造成田間遍布附有田園造景或休閒設施農舍之景象；復對於農業用地被扭曲為商品化，及未能落實違規使用農業用地之稽查與取締，與未依規定將農業用地興建農舍之地號確實註記於土地登記簿；亦乏農業用地興建農舍之相關統計資料，致未能掌握興建農舍（甚至有一坪農舍之奇特現象）所衍生之問題等，均造成悖離農業發展條例立法意旨情事，核有違失而遭監察院糾正。

因此，內政部營建署必須研商修正「農業用地興建農舍辦法」，該辦法於2012年間計召開工作小組第11~13次研商會議（101.2.29.~ 3.21），已將草案研議完成，並於同年12月12日預告。本次修正草案，計修正十一條，增訂三條，其修正重點如下：





1. 2000年1月26日農業發展條例修正前取得之農業用地除得依相關土地使用管制與建築法令外，應與本條例修正後取得之農業用地做一致性之規範（第二條）。
2. 配合「臺北市土地使用分區管制規則」修正為「臺北市都市計畫施行自治條例」及「臺北市土地使用分區管制自治條例」修正相關文字（第二條、第九條及第十條）。
3. 修正申請興建農舍資格相關規定（興建集村農舍除其建築物座落之農業用地外，應比照個別農舍受相關土地取得區位及戶籍登記滿兩年規定限制、已領有建造執照視為已有自用農舍、審查小組應審查事項）（修正條文第三條）。
4. 增訂八十九年一月二十八日農業發展條例修正生效前取得之農業用地被徵收後之農舍興建相關規定（第四條）。
5. 五年內曾取得農舍建造執照者，地方政府得不予許可興建農舍（第五條）。
6. 為減少環境敏感之農業用地過度開發，明定非都市土地特定農業區、森林區、都市計畫保護區等農業用地禁止興建個別或集村農舍之規定（第六條）。
7. 增加部分申請興建農舍建造執照應備具書圖文件規定，以利農民配合辦理，並加強農舍申請審查內容（第七條）。
8. 為落實農業用地農業經營，依本條例第十八條明定興建農舍起造人應為該農舍座落土地之所有權人，並修正有關污水處理、放流水排放、應指定建築線或臨接通道、平均坡度計算、農舍最小興建面積與分期興建等興建（避免一坪農舍亂象）農舍應注意事項（第八條）。
9. 修正興建集村農舍用地面積應小於一公頃上限規定，並規定各起造人持有之農業用地應位於同一或毗鄰鄉（鎮、市、區），且除特定農業區之農業用地得於一般農業區興建外應位於同一使用分區、集村基地內應設人行道、應退縮建築及設置公共設施，及應組成審查小組辦理審查（第十條）。
10. 增訂建造執照核發後應造冊列管、套繪與註記，以避免同一起造人同時申請多張建造執照及有關申請興建農舍後套繪塗銷規定（第十一條）。
11. 刪除農舍得免建築師監造與營造廠承造之規定，回歸建築法相關規定（第十三條）。

12. 為加強管理農舍，增訂定期檢查與處理機制（第十四條）。
13. 為兼顧已申請案件適用修正前規定之權益與信賴保護，訂定過渡條款以為適當之補救（第十五條）。

#### 四、土地徵收條例子法之訂定

土地徵收條例修正案，於2011年12月13日完成三讀之立法程序並於2012年1月4日公布，之後，內政部並訂定相關子法，包括：

##### (一)土地徵收條例施行細則部分條文修正

為配合土地徵收條例修正，修正訂定需用土地人舉行公聽會及給予民眾陳述意見之作業程序，加強民眾參與機制，針對特定興辦事業、開發面積三十公頃以上、新訂、擴大、變更都市計畫或事業計畫以區段徵收方式辦理徵收者，應向土地徵收審議小組報告公益性、必要性評估，強化憲法上比例原則與公益原則在土地徵收程序之重要性；並對市價補償訂定查估辦法，保障民眾財產權益，為彰顯保護農地之必要，對特定農業區農牧用地零星夾雜及行政院核定之重大建設加以定義；修正區段徵收舉行公聽會應備程序、作業事項及計畫書應記載事項。配合實務作業需要及行政程序法有關行政處分撤銷及廢止之規定，

土地徵收條例施行細則部分條文修正草案於2012年2月20日預告，並於同年6月27日發布實施，其修正要點如下：

1. 明定土地徵收條例第三條之一第四項所稱零星夾雜及行政院核定之重大建設定義（增訂第二條之一）。
2. 修正需用土地人召開公聽會之作業程序（第十條）。
3. 明定土地徵收條例第十條第三項所稱爭議之定義以及有關爭議認定、聽證會舉行之機關（增訂第十一條之一）。
4. 明定需用土地人於申請徵收前應給予土地所有權人陳述意見之作業程序（修正第十三條）。
5. 明定徵收當期市價之定義及徵收當期市價低於徵收公告之市價時，從高補償（修正第三十條）。
6. 明定都市計畫區內公共設施保留地市價定義及零星建地劃為公共設施保留



- 地之補償市價計算等事項（修正第三十一條）。
7. 明定需用土地人提供預定徵收範圍資料予地政機關之期限，及未及於期限內提供查估資料之處理方式（修正第三十一條之一）。
  8. 修正區段徵收計畫書應記載事項（修正第三十六條）。
  9. 明定區段徵收舉行公聽會應備程序及作業事項（修正第三十九條）。
  10. 明定產業專用區土地之定義及由區段徵收主管機關訂定配售辦法（修正第四十八條之一）。
  11. 配合土地徵收條例修正撤銷徵收為徵收之撤銷及廢止（修正第五十七條至第五十九條及第六十一條）。

## (二)土地徵收補償市價查估辦法

土地徵收條例第三十條第四項規定：「前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」爰依上開規定擬具辦法於2012年2月13日預告，2012年6月5日發布並定於同年九月一日實施，本辦法全文計三十二條，其要點如下：

1. 本辦法係依土地徵收條例第三十條第四項規定訂定（第一條）。
2. 明定直轄市、縣（市）政府依本辦法辦理土地徵收補償市價查估，亦得委託不動產估價師（第三條）。
3. 明定土地徵收補償市價查估之辦理程序（第四條）。
4. 明定土地徵收補償市價各程序辦理方式（第五條至第二十三條）。
5. 明定比準地<sup>50</sup>選取原則及比準地價格查估之作業依據（第十九條）。
6. 明定預定徵收土地宗地市價之估計方法應以比準地價格參酌宗地個別因素調整各宗地市價。並明定宗地個別因素項目、調整參考、宗地市價估計表及宗地個別因素之提供單位（第十八條至第二十一條）。
7. 明定都市計畫區內公共設施保留地市價查估、計算等事項（第二十二條至第二十五條）。
8. 明定市價變動幅度之作業步驟及計算單位（第二十六條）。

<sup>50</sup> 指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。

9. 明定需用土地人提供預定徵收範圍資料予地政機關之期限，及未及於期限內提供查估資料之處理方式（第二十七條）。
10. 明定市價評議期程、評議結果之適用期間及評議後宗地個別因素變動之處理方式（第二十八條）。
11. 明定市價變動幅度作業期程及適用期間（第二十九條）。
12. 明定本辦法自發布日施行（第三十一條）。

### (三)其他尚有：

1. 修正土地及土地改良物徵收營業損失補償基準（2012年1月11日）。
2. 修正地價及標準地價評議委員會組織規程修正（2012年6月8日）。
3. 增訂土地徵收損害賠償處理原則（2012年8月16日）。

## 五、住宅法子法之訂定

住宅法於2011年12月30日公布，並自公布後一年（2012年12月30日）施行，這一年間，營建署緊鑼密鼓的研訂相關子法。茲摘錄重要的子法如下：

1. 住宅法施行細則，依住宅法第五十三條規定訂定，全文14條（101.10.9）。
2. 住宅補貼對象一定所得及財產基準，依住宅法第八條第三項規定訂定（102.1.10）。
3. 自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法，依住宅法第十條第一項規定訂定，全文26條（101.12.17）。
4. 修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法，依住宅法第十條第二項規定訂定，全文18條（101.12.17）。
5. 民間興辦社會住宅申請審查辦法，全文11條，依住宅法第十五條第五項規定訂定，全文13條（101.9.10）。
6. 政府接管民間興辦社會住宅辦法，依住宅法第十五條第五項規定訂定，全文14條（101.8.31）。
7. 民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法，依住宅法第十七條第二項規定訂定，全文6條（101.12.27）。



8. 社會住宅設施及設備項目規定，依住宅法第二十六條第二項規定訂定（101.9.7）。
9. 基本居住水準，依住宅法第三十四條規定訂定（101.12.28）。
10. 住宅相關資訊蒐集管理及獎勵辦法，依住宅法第三十九條第五項及規費法第十條第一項規定訂定，全文13條（101.12.14）。
11. 輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法，依住宅法第四十四條第三項規定訂定，全文16條（101.12.17）。

## 六、與地政有關之稅法變革

2012年間不動產相關稅制並無修正，只有延續前一年的法制變動所為之子法修正，茲簡述如下：

### (一) 強化房屋現值之評訂

繼豪宅稅於2011年7月上路之後，台北市展開第二波房屋稅制改革，市府財政局表示，豪宅稅還不夠，房屋持有成本要再上調，年底將提方案，從調高房屋標準單價下手，帝寶房屋稅至少逾200萬元才合理<sup>51</sup>。故臺北市稅捐稽徵處透過委託專案研究<sup>52</sup>，該研究認為我國房屋稅之稅基，主要存在兩個基本問題：一為房屋與土地分離課稅，二為實際價格與課稅價格不一致。針對此類問題，長期改革方向應為房屋與土地合併以實價為評定基礎課徵房地產稅；就短期改革而言，由於房屋構造標準單價三十年未調整，與實價偏離甚大，應儘速改革，故而提出新的房屋構造標準單價表、房屋用途分類表，以及房屋殘值、折舊與使用年數表；且為避免衝擊過大，並提出透過「制度性打折」、「策略性打折」與「政策性打折」三種方式，並配合折舊與耐用年數的調整，來逐步提高房屋構造標準單價，進而改善目前房屋的評價制度、也增進房屋稅課稅的合理性<sup>53</sup>。

<sup>51</sup> 參閱2011.07.21經濟日報／記者陳乃綾／台北報導。

<sup>52</sup> 臺北市稅捐稽徵處已委託中國科技大學曾巨威教授主持「房屋稅課徵合理化」之研究，該研究案已於2011年11月24日期末審查通過，同年12月作成結案報告。

<sup>53</sup> 同前註，研究摘要報告，及研究報告，409頁。

根據上述研究建議，期能在現行稅制架構下，房屋稅的課徵有可行之調整方案，包括適當提高房屋構造標準單價、縮短折舊年限及降低房屋殘值等項目。

不動產評價委員會組織規程，係依據房屋稅條例第九條及契稅條例第十三條授權訂定，財政部亦因應社會環境變遷及相關法規異動，部分規定有配合修正之必要，經重新檢討組織成員應具備之行政經驗、專業知識，並配合地方政府所屬機關業務職掌及實務需求，爰於2012年7月12日預告（同年08月22日發布）修正本規程相關規定。其修正重點如下：

1. 配合地方政府所屬機關業務職掌及作業需要，修正不動產評價委員會委員之遴聘人選及人數（修正條文第三條）。
2. 配合房屋稅條例第十一條第二項房屋標準價格每三年重行評定一次之規定，修正常會開會時間為每三年一次（修正條文第四條）。

經上述修正，各地方稅捐稽徵機關，預料亦會比照辦理相關評訂現值之調整。

## (二) 稅捐稽徵法暨其細則之修正

稅捐稽徵法於2011至2012年間，因有部分條文被大法官會議解釋認定違憲而修正，於2011年11月23日配合修正第一條之一、第六條、第十九條、第二十三條、第三十八條及第四十七條<sup>54</sup>，2012年間該法施行細則亦有部分調整。

鑑於稅捐稽徵機關依稅捐稽徵法第二十九條規定，就納稅義務人應退之稅捐抵繳其積欠之順序，稅捐稽徵法施行細則第八條雖已明定，惟關於稅捐稽徵機關就與退稅同一稅目之欠稅、滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰抵繳後，尚有退稅餘額者，倘納稅義務人於同機關尚有其他稅目之積欠，或於同級政府數個其他稅捐稽徵機關及不同級政府之數個稅捐稽徵機關亦有積欠時，各該積欠抵繳順序如何，未盡明確，為免稅捐稽徵機關做法不一滋生爭議，爰予2012年10月3日預告修正（2013年01月07日發布），應依下列順序抵繳：

<sup>54</sup> 詳參2012年台灣地區房地產年鑑，381-385頁。



1. 同機關同一稅目之欠稅。
2. 同機關同一稅目欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。
3. 同機關其他稅目之欠稅。
4. 同機關其他稅目欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。
5. 同級政府各項稅目之欠稅。
6. 同級政府各項稅目欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。
7. 其他各項稅目之欠稅及欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。

納稅義務人之積欠抵繳順位相同者，應先抵繳徵收期間屆至日期在先者；其徵收期間屆至日期相同而分屬不同稅捐稽徵機關管轄者，應按各該積欠金額比例抵繳。

## 陸、結語

在住宅五法的完成立法程序之後，2012年間主管機關分別訂頒相關子法，在執行上亦發生諸多問題，尤其是實價登錄部分，讓起造人銷售預售屋得以逍遙法外，扭曲租賃市場及地政士的權責失衡等問題，亟待主管機關儘速修法解決。

至於，實價登錄與住宅資訊揭露方面尚有許多努力的空間，亟待內政部高層統合地政與住宅法主管機關，俾以將實價登錄系統與營建的住宅資訊系統整合為同一個資訊平台，不應各自為政，以求實效。此外，實價登錄後，勢必帶動公告土地現值及申報地價之調漲，為避免溫水煮青蛙，讓一般大眾負擔過重之稅負；主管機關應儘速遵照立法院決議，研修稅制配套法案，使得不動稅賦之負擔趨於公平合理。

另者，土地法第34條之1在執行上出現許多不符立法目的且不合理的現象，內政部已發現問題嚴重，要求六都負責認養部分議題進行研究，期待來年能獲得具體成果，交由內政部統籌進行修法程序，以健全法制。

再者，由個人資料被不當使用，許多民眾因被騷擾而報怨不已，引起被監察院不斷的關切，登記謄本是否再予分類，如何在保障人隱私，及保護交易安全兩大法益之間求其平衡，可能是來年登記機關討論的重點。