

中華民國地政士公會全國聯合會 函

會址：台北市大同區長安西路29號4樓
電話：(02) 2550-3434
傳真：(02) 2550-3271
電子信箱：angela.echo@msa.hinet.net
網址：www.rocrea.org.tw

受文者：如正本

發文日期：中華民國103年6月23日
發文字號：全地公(7)字第1037273號
速別：
密等及解密條件：
附件：

主旨：檢送有關行政院業於103年6月19日假其會議室，召開自售預售屋辦理實價登錄及「地政士法」第26條之1、第51條之1、第59條修正草案相關事宜協商會議之資料(明細詳如後說明)，供請參閱研究並徵詢意見，請 查收。

說明：

- 一、旨揭會議相關明細資料，分別如下：
 - (一)行政院103年6月19日開會通知單暨研商會議資料乙份(計14頁，附件一)
(內含官方版本之平均地權條例第47條、第47條之三、第81條之二、第81條之三、第87條修正草案條文對照表以及地政士法第26條之一、第51條之一、第59條修正草案總說明暨修正草案條文對照表)。
 - (二)內政部研擬之權利人依平均地權條例第47條第3項(草案)應檢附之聲明書格式乙份(計1頁，附件二)。
 - (三)本會蘇理事長榮淇於行政院103年6月19日協商會議時之發言單乙份(計5頁，附件三)。

二、以上檢送之會議資料，如於詳研後尚有其他寶貴卓見，歡迎於本(103)年7月5日前以書面方式傳真或電子郵件送交本會，俾供彙整意見後參酌辦理。

正 本：各直轄市、縣市地政士公會
本會全體理監事、各名(榮)譽理事長
本會實價登錄地政三法專責研究小組全體組員

理事長 **蘇榮淇**

103. 6. 16 全字收文第11686號

行政院 開會通知單

10351 台北市大同區長安西路29號4樓

受文者： 中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期： 中華民國103年6月12日

發文字號： 院臺建字第1030133528號

速別： 最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件： 檢附研商會議資料及附件各1份（請至附件下載區下載附件，附件下載網址：<http://opweb.ey.gov.tw/>【登入序號：C03050】）

開會事由： 自售預售屋辦理實價登錄及「地政士法」第26條之1、第51條之1、第59條修正草案相關事宜協商會議

開會時間： 103年6月19日(星期四)下午2時

開會地點： 本院2樓第2會議室

主持人： 簡政務委員太郎

聯絡人及電話： 黃文祥參議 02-33566779

出席者： 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、台北市地政士公會、台中市地政士公會、屏東縣地政士公會、花蓮縣地政士公會、中華民國消費者文教基金會、內政部、公平交易委員會、內政部營建署、內政部地政司、本院消費者保護處

列席者： 本院法規會、本院交通環境資源處

備註： 本院院區停車位有限及周邊停車不便，請與會人員儘量搭乘大眾運輸交通工具，共同響應節能減碳環保政策。



行政院

研商會議資料

會議說明：

立法院於本（103）年 1 月 3 日修正通過地政士法第 51 條之 1，增列限期改正（含逾期申報及不實申報）條款，放寬對地政士不實登錄之處罰規定，因該法修正內容恐將導致實價登錄制度崩解，違反落實土地正義之政策，本院依憲法增修條文規定提出覆議，經立法院於 1 月 28 日覆議通過後，本院責成內政部儘速研議相關配套修法。經內政部召開會議研商彙整各界意見，並與相關業界公會就相關法規疑義等爭點溝通協調後，已於 4 月 30 日將實價登錄地政三法（平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例）部分條文修正草案函報本院審查。

依目前修正草案內容，已就地政士與權利人之責任歸屬進一步規範釐清，並縮短預售屋申報期間，提升揭露資料之即時性，惟對於地主或建商自售預售屋部分尚未納入制度規範，對此各界仍有不同意見。為使後續修法作業順利進行，爰召開本次會議研商溝通。

提案討論

一、自售預售屋是否一併納入實價登錄制度規範，提請討論。

說明：

- （一）依現行不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定：「經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於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。」邇來社會各界迭有反應預售屋實際成交資訊因申報登錄期間過長，致該資訊揭露未具時效性而使購屋者未能獲得充分資訊，易造成有心人士炒作或哄抬房價，影響其

購屋權益，爰內政部本次修法已將現行「委託代銷契約屆滿或終止 30 日內」之申報期限，修改為「簽訂買賣契約後 30 日內」以符合社會各界之期待。

(二) 對於起造人或建築業者自行銷售之預售屋，因未委由代銷經紀業進行銷售事宜，無法適用不動產經紀業管理條例之預售屋實價登錄規定，需俟辦竣產權登記及買賣移轉登記後，由地政士或權利人依平均地權條例及地政士法之規定申報登錄。為回應社會各界對自售預售屋成交資訊申報登錄及揭露之期待，內政部前已召開會議研商對策，惟預售屋買賣係屬債權契約性質，無須經由地政機關辦理登記，尚難掌握其實際買賣資訊，實務稽查作業有所困難，仍需進一步研議實務執行之可行性。

(三) 因有專家學者表示若建商自售之預售屋無需實價登錄，將造成實價登錄制度之漏洞，為使預售屋實價登錄制度更臻周延，落實交易資訊透明化成效，避免起造人或建築業者以自售方式變相規避實價登錄，如何將起造人或建築業者自行銷售預售屋部分一併納入實價登錄制度規範？提請討論。

擬辦：預售屋申報登錄應就所有預售屋銷售行為採一致性規範，不宜因有無委託代銷業者而採不同之管理方式，以避免制度漏洞造成有心人士取巧規避，造成預售屋交易資訊透明化之目標大打折扣。請內政部於平均地權條例適當條文將預售屋實價登錄之一致性規範納入本次修法，以茲周延（如附件 1，平均地權條例部分條文修正草案增列第 47 條之 3 及第 81 條之 3 等條文）。

決議：

二、內政部函報「地政士法」第 26 條之 1、第 51 條之 1、第 59 條修正草案（如附件 2），有關地政士與權利人之責任規範部分，提請討論。

說明：

- （一）為解決實價登錄制度施行以來，因部分權利人未提供資料或提供不實資料供地政士申報登錄之責任歸屬疑義，本次內政部修正草案條文內容，已規定權利人應於委託地政士申請所有權移轉登記時，提供不動產成交實際資訊書面資料並簽章確認後交付地政士，權利人未提供資訊者以書面聲明自行申報登錄；另規定權利人提供不實資訊予地政士致地政士申報登錄不實者，處罰權利人，使地政士不因不可歸責因素而受罰。
- （二）另有關罰則部分，本次修正草案就價格資訊以外之申報登錄不實情況，改以「命其限期改正，並得處新臺幣 6 千元以上 3 萬元以下罰鍰」之減輕規定。
- （三）綜上，本次修正內容，是否已釐清相關執行疑義？提請討論。

擬辦：請內政部持續與地政士公會溝通，使地政士先進充分了解並支持本次修正草案，以期使後續法案審議過程順利進行。

決議：

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

EY24

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

EY24

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

平均地權條例部分條文修正草案條文對照表

| 修 正 條 文 | 現 行 條 文 | 說 明 |
|---|---|--|
| <p>第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>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。</p> <p>前項買賣案件，有下列情形之一者，<u>依其規定申報登錄成交案件實際資訊</u>：</p> <p>一、買賣案件委託地政士申請登記者，由地政士申報登錄。<u>但權利人於申請所有權移轉登記時，以書面聲明自行申報登錄者，不在此限。</u></p> <p>二、買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，<u>且未委託地政士申請登記者，由不動產經紀業申報登錄。</u></p> <p><u>前項第一款本文由地政士申報登錄者，權利人應於委託地政士申請所有權移轉登記時，提供不動產成交實</u></p> | <p>第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>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。</p> <p>前項買賣案件，有下列情形之一者，<u>權利人免申報登錄成交案件實際資訊</u>：</p> <p>(一)買賣案件委託地政士申請登記者，<u>應由地政士申報登錄。</u></p> <p>(二)買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，<u>除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。</u></p> <p><u>前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</u></p> <p><u>前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</u></p> <p>已登錄之不動產</p> | <p>一、第一項、第二項未修正。</p> <p>二、申報登錄人順位仍維持現行規定。委託地政士申請登記者，權利人得以書面聲明自行申報登錄，爰增訂第三項第一款但書規定。</p> <p>三、買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，且未委託地政士申請登記者，始有第三項第二款之適用，爰修正該款文字。</p> <p>四、地政士或不動產經紀業依第三項規定申報登錄成交案件實際資訊者，就其申報登錄部分是否收取費用及其金額等，係屬私法範疇，應由權利人與該地政士或不動產經紀業間自行約定。</p> <p>五、委託地政士申請登記者，權利人未提供成交案件實際資訊予地政士，地政士即無申報登錄之期待可能，爰增訂第四項，權利人於委託地政士申請所有權移轉登記時，提供不動產成交實際資訊書面資料並簽章確認後交付地政士，地政士始須依規定申報登錄，並藉以釐清申報登錄不實情況下，地政士與權利人之責任歸屬。權利人</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p><u>際資訊書面資料並簽章確認後交付地政士；權利人未提供資訊者，應由權利人以書面聲明自行申報登錄。</u></p> <p><u>權利人以書面聲明自行申報登錄者，應於委託地政士申請所有權移轉登記時，交付書面聲明予地政士。</u></p> <p>第二項、第三項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p><u>土地及建物成交案件實際資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</u></p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第七項提供之內容、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。</p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關為查核土地及建物成交案件實際資訊，得向相關機關（構）、團體、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求提示有關文件或提出說明；其不得規避、妨礙或拒絕。</u></p> | <p>交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、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。</p> | <p>未提供實際資訊者，應由權利人以書面聲明自行申報登錄，以利受理申報登錄機關掌握申報登錄人，進行後續管控作業。</p> <p>六、買賣案件委託地政士申請登記且權利人以書面聲明自行申報登錄者，應於委託地政士申請所有權移轉登記時，交付書面聲明予地政士，以利地政士於代理申請登記時，檢附聲明書確認申報登錄人，爰增訂第五項。</p> <p>七、政府對外提供查詢成交案件資訊，除申報義務人申報登錄之內容外，尚包括行政機關已建置之相關資料，爰修正第七項。</p> <p>八、為加強查核買賣、租賃或預售屋案件之土地及建物成交案件實際資訊真實性，賦予主管機關要求相關機關（構）、團體、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業提示有關文件或提出說明查核權，且被要求者不得規避、妨礙或拒絕。此項查核權應有明確法律依據，爰增訂第十項，將現行授權辦法之規定提升至法律位階。</p> |
| <p>第四十七條之三</p> <p>建築物起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、公寓大廈管理條例第五十八條第一項對於預售屋訂有非經領得</p> |

售。

前項建築物起造人或建築業者銷售領有建造執照尚未建造完成之建築物者，應於銷售前以書面報請所在地主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。

前項申報登錄成交案件實際資訊，準用第四十七條第六項至第八項、第九項所定辦法及第十項規定。

建造執照不得銷售之規定，惟其僅適用於公寓大廈，為使規範更為周延，爰增訂第一項建築物於領得建造執照前不得預售之規定。

二、目前預售屋委託不動產經紀業代銷者，依不動產經紀業管理條例之規定應辦理實價申報登錄，起造人或建築業者自售預售屋部分則尚未納入。為使預售屋申報登錄制度更臻周延，落實交易資訊透明化成效，爰增訂第二項將起造人或建築業者自行銷售預售屋部分一併納入實價登錄制度範圍，並增訂第三項準用第四十七條第六項至第八項有關申報登錄委任辦理及對外提供查詢、第九項所定辦法、第十項有關主管機關查核之規定。

三、為利起造人或建築業者所在地主管機關掌握其預售屋銷售行為，落實實價登錄制度之推動及查核，爰增訂第二項應於自行銷售前以書面報請備查之規定。

第八十一條之二 有下列情事之一者，處新臺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。經限期改正三次以上，屆期仍未改正者，得按

第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺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。

一、查地政士法及不動產經紀業管理條例對於違反實價申報登錄義務者，均無可限期改正之規定，為齊一申報義務人之裁罰標準，爰刪除第一項權

| | | |
|--|-------------------------|---|
| <p><u>次處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰：</u></p> <p><u>一、違反第四十七條第二項、第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄或申報登錄價格資訊不實。</u></p> <p><u>二、違反第四十七條第四項規定，提供不實價格資訊，致地政士申報登錄價格資訊不實。</u></p> <p><u>三、違反第四十七條第十項規定，規避、妨礙或拒絕直轄市、縣(市)主管機關之查核。</u></p> <p><u>四、違反第四十七條之三第二項規定，銷售前未報請主管機關備查。</u></p> <p><u>有下列情事之一者，應命其限期改正，並得處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，屆期未改正者，按次處罰：</u></p> <p><u>一、違反第四十七條第二項、第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。</u></p> <p><u>二、違反第四十七條第四項規定，提供不實之價格以外資訊，致地政士申報登錄價格以外資訊不實。</u></p> <p><u>有第一項第二款或前項第二款情形者，權利人應於限期改正期間內自行申報登錄。</u></p> | <p>EY24</p> <p>EY24</p> | <p>利人可限期改正之規定。</p> <p>二、考量未依限申報登錄或申報登錄價格不實，對於實價登錄制度有關價格資訊正確性及對外揭露即時性之核心精神衝擊較大，應處較重罰鍰；屢不改正者，並加重罰鍰額度；對於未涉及價格之資訊申報不實，應命其限期改正，視個案違法情節由主管機關決定是否處較輕罰鍰，爰修正分列二項規定，以資區別。</p> <p>三、權利人因提供不實資訊致地政士申報不實者，應比照上述情節輕重加以處罰，並由權利人於限期改正期間內自行申報登錄，爰增訂第一項第二款、第二項第二款及第三項。</p> <p>四、增訂第一項第三款有關規避、妨礙或拒絕主管機關查核之裁罰規定。</p> <p>五、增訂第一項第四款有關起造人或建築業者自行銷售預售屋前未報請主管機關備查之裁罰規定。另起造人或建築業者如未依規定報請主管機關備查，將使主管機關難以掌握其預售屋銷售行為，其對實價登錄制度之影響與代銷業簽訂委託代銷契約未報請備查之情況不同，故罰則有別。</p> |
| <p>第八十一條之三 違反第</p> | | <p>一、本條新增。</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>四十七條之三第一項規定者，處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得命其限期改正；屆期未改正者，得按次處罰。</p> | | <p>二、公寓大廈管理條例第四十九條第一項對於預售屋未領得建造執照即銷售之行為訂有罰則，惟其僅適用於公寓大廈，為對於其他未領得建造執照即銷售之行為進行有效管理，爰參照該條文裁罰額度，增訂本條裁罰規定。</p> |
| <p>第八十七條 本條例自公布日施行。</p> <p>本條例中華民國九十年五月二十九日修正之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本條例中華民國九十一年五月十四日修正之第四十六條之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第四十七條及第八十一條之二之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本條例中華民國一百零三年○○月○○日修正之第四十七條、第四十七條之三、第八十一條之二及第八十一條之三之施行日期，由行政院定之。</p> | <p>第八十七條 本條例自公布日施行。</p> <p>本條例中華民國九十年五月二十九日修正之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本條例中華民國九十一年五月十四日修正之第四十六條之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第四十七條及第八十一條之二之施行日期，由行政院定之。</p> | <p>一、第一項至第四項未修正。</p> <p>二、配合第四十七條及第八十一條之二之規定，尚須相關配套措施以為因應，並考量修法後施行日期之銜接，爰增訂第五項。</p> |

地政士法第二十六條之一、第五十一條之一、第五十九條修正草案總說明

地政士法（以下簡稱本法）自九十年十月二十四日公布後六個月施行，迄今歷經四次修正。立法院於一百零三年一月三日三讀通過之本法第五十一條之一修正條文，增列地政士違反實價登錄規定可限期改正條文，嗣經行政院提出本法覆議案並經立法院於同年月二十八日通過，回復為修正前條文。後續為解決部分權利人未提供資料或提供不實資料供地政士申報登錄之責任歸屬等問題，爰擬具本法第二十六條之一、第五十一條之一、第五十九條修正草案，其修正要點如下：

- 一、配合平均地權條例第四十七條之修正，買賣案件於委託地政士申請登記時，權利人可以書面聲明自行申報登錄。（修正條文第二十六條之一）
- 二、考量未依限申報登錄或申報登錄價格資訊不實，對於實價登錄制度有關價格正確性及對外揭露即時性衝擊較大，應處較重罰鍰；對於未涉及價格之資訊申報不實，應命其限期改正，並得處較輕罰鍰，以資區別。又實務上迭有權利人因故未提供或提供不實資訊供地政士申報登錄之情事，為釐清申報登錄責任之歸屬，爰增訂但書規定，以免除地政士之裁罰。（修正條文第五十一條之一）
- 三、刪除前因配合本法第五十一條之一修正而增訂之施行日期，及考量修法後相關子法、申報書表及作業系統尚須配合修正，以因應實務作業需要，爰增訂本次修正條文施行日期另定之規定。（修正條文第五十九條）

地政士法第二十六條之一、第五十一條之一、第五十九條修正草案條文對照表

| 修 正 條 文 | 現 行 條 文 | 說 明 |
|---|--|---|
| <p>第二十六條之一 地政士受託代理申請買賣登記案件，應於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。但權利人於申請所有權移轉登記時以書面聲明自行申報登錄者，不在此限。</p> <p>前項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p>土地及建物成交案件實際資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、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。</p> | <p>第二十六條之一 地政士應於買賣受託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。</p> <p>前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p>前二項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、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。</p> | <p>一、配合平均地權條例第四十七條規定之修正，買賣案件委託地政士申請登記者，權利人可以書面聲明自行申報登錄，爰修正第一項文字。</p> <p>二、配合平均地權條例及不動產經紀業管理條例法規體例修正第二項文字。</p> <p>三、配合平均地權條例第四十七條第七項之修正，酌作第三項文字修正。</p> |
| <p>第五十一條之一 地政士違反第二十六條之一第一項本文規定，未依限申報登錄或申報登錄價格資訊不實者，處新臺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。但權利人未提供資訊或提供不實資訊予地政士申報登錄者，地政士不罰。</p> | <p>第五十一條之一 地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺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。</p> | <p>一、按因實價登錄資訊之正確性及對外揭露之即時性，為實價登錄制度之主要核心，考量未依限申報登錄或申報登錄不實價格，對於制度衝擊甚鉅，如有違反者，應處以較重罰鍰；對於未涉及價格之資訊申報不實，其影響層面不若</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p><u>地政士申報登錄價格以外資訊不實者，應命其限期改正，並得處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，屆期未改正者，按次處罰。但權利人提供不實資訊予地政士申報登錄者，地政士不罰。</u></p> | <p>EY24</p> | <p>價格大，應命其限期改正，並得視個案違法情節由主管機關決定是否處以較輕罰鍰，爰修正分列二項規定，以資區別並利執行。</p> <p>二、又為解決地政士反映有部分權利人未提供或提供不實資訊供地政士申報登錄之問題，爰增訂權利人未提供或提供不實資訊予地政士申報登錄者不罰之規定，以避免地政士因不可歸責之事由而受裁罰。</p> |
| <p>第五十九條 本法自公布後六個月施行。</p> <p>本法中華民國九十八年五月十二日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。</p> <p>本法中華民國一百零三年十二月十三日修正之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本法中華民國一百零三年一月三日修正之第十一條，自公布日施行。</p> <p><u>本法中華民國一百零三年〇〇月〇〇日修正之第二十六條之一、第五十一條之一之施行日期，由行政院定之。</u></p> | <p>第五十九條 本法自公布後六個月施行。</p> <p>本法中華民國九十八年五月十二日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。</p> <p>本法中華民國一百零三年十二月十三日修正之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本法中華民國一百零三年一月三日修正之第十一條，自公布日施行；<u>第五十一條之一自公布後三個月施行。</u></p> | <p>為配合地政士法第五十一條之一之修正條文經立法院於一百零三年一月二十八日通過行政院所提覆議案，刪除前於一百零三年一月三日修正之地政士法第五十一條之一之施行日期，以符實際。另配合第二十六條之一及第五十一條之一規定之修正，尚須相關配套措施以為因應，並考量修法後施行日期之銜接，爰增訂第五項規定。</p> |

EY24

EY24

權利人依平均地權條例第 47 條第 3 項（草案）應檢附之聲明書格式

聲明書

茲聲明本人（本公司/單位）_____申請辦理本買賣所有權移轉登記案件，其成交案件實際資訊之申報義務人如下：

☐ 本買賣案件委託地政士申請登記，並已書面提供成交案件實際資訊予地政士，應由地政士申報登錄。

（交易總價：新臺幣 億 萬 元）

☐ 本買賣案件未符合上述情況，應由本人申報登錄。

此致

_____地政事務所

聲明人：_____（簽名蓋章）

出生年月日：

身分證（或營利事業）統一編號：

地址：

聯絡電話：

申報義務人：_____（簽名蓋章）

出生年月日：

身分證（或營利事業）統一編號：

地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

（註：聲明人為法人時，該負責人亦須簽名蓋章；申報登錄者如非聲明人，申報登錄者亦須簽名蓋章）

103 年 6 月 19 日行政院有關地政士法修正草案相關事宜協商會議發言單

中國民國地政士公會全國聯合會 理事長 蘇榮淇

一、

(一) 內政部於 103 年 2 月 14 日召開實價登錄通盤檢討會議彙整各界意見，會中政治大學林左裕教授、台灣大學林建甫教授、德明科大花敬群教授及政治大學江穎慧教授出席學者(都是經常於報章投稿支持實價登錄的教授)，全體一致都建議「申報義務應回歸買賣雙方當事人」。

(二) 內政部於 103 年 2 月 20 日召集各縣市地政機關代表，續商實價登錄通盤檢討會議，會中出席的 15 縣市地政機關代表，有 14 位「不反對或贊成將實價登錄改為由地政士接受委任代理」。

(三) 很遺憾的，內政部 103 年 3 月 11 日提出的甲、乙兩個版本都還是堅持將權利人的法定義務移轉給地政士。而產官學都建議申報義務應回歸買賣當事人的丙案，內政部則以「長官不喜歡」的理由根本不納入考慮，一舉推翻共識。以如此強勢的理由及姿態來通盤檢討實價登錄修法，令人難以理解及接受！

(四) 實價登錄的申報義務特性上是針對交易而產生，不管你今天有沒有經過仲介居間或地政士辦理土地登記，只要有交易產生價格的情況下，就產生申報登錄的義務。因此實價登錄本質上是針對交易，而

不是針對專業，所以它應該是任何只要做不動產交易當事人的「普遍性義務」，而非屬於地政士的「專業性義務」。

二、

(一)其次要談的是內政部修法草案版本仍然堅持只要地政士受託辦理「土地登記」，就把實價登錄的法定義務移轉給地政士，此一法律上的連結到底有沒有道理？既然，實價登錄的義務來自於買賣前端債權契約的訂定，因此，它就與買賣後端物權契約的土地登記，性質上是不相同的。

(二)內政部自己也在103年2月14日實價登錄通盤檢討會議上，反對將實價登錄申報時間點於土地登記送件時一併辦理。內政部在會議說明資料中清楚寫著

(1)土地買賣登記申請書及應檢附文件與實價登錄申報書，兩者所需填報的欄位及內容均不相同。

(2)土地登記案件檢附的契約書為「公契」性質與債權「私契」不同。

(3)為避免外界對於實價課稅之疑慮，影響實價登錄制度之推行，故將實價登錄與土地登記脫勾處理。

(三)民法上物權行為與債權行為也是不同的法律行為。物權無因性的意義在於物權行為與債權行為分離，物權行為本身不受債權行為的影響，所以不以債權原因之欠缺或不存，致物權行為受影響。

(四) 因此，地政士受託辦理土地登記，不必然參與債權契約簽定並掌握買賣雙方債權契約的實際資訊。所以內政部將地政士受託辦理土地登記就擬制地政士一定取得申報登錄的實際資訊，是法律上不當連結，而內政部更將申報義務藉此連結就逕為移轉給地政士，在法理上也說不過去。

三、

此次內政部向行政院提出的實價登錄修法草案版本中，其中有關地政士法修正部分，因為此法內容係與平均地權條例連動修正，因此實價登錄修法重點在平均地權條例第 47 條第 3、4、5 項的修正。而此三項的重要修正重點又在「聲明書」的設計，所以我現場帶來內政部所設計的聲明書格式供大家瞭解其內容：

(一) 「聲明書」除了填載實際價格之外，尚有權利人簽章確認且列為土地登記送件時必附文件(內政部修法草案版本中平均地權條例第 47 條第 5 項參照)。試問，此「聲明書」與實價登錄「申報書」有何差異？「聲明書」已經有了最重要的價格資訊，權利人又簽章確認且於土地登記送件時檢附，如此權利人不是直接完成實價登錄的申報程序了嗎？差別只在「聲明書」改稱「申報書」而已，何必一定要繞個圈子，非要地政士負申報義務不可？

(二) 「聲明書」的設計毫無意義，一般而言權利人欲「委任」地政士

代理實價登錄，通常程序是由權利人提供實際資訊予地政士，地政士接獲實際資訊同時開具「收據」給權利人收執即完成委任程序，如此合乎法理且無須主管機關介入。

然而，目前「聲明書」的設計，卻是由「權利人」單方聲明已書面提供實際資訊予地政士，並將此書面聲明書交付「主管機關」，開具聲明書及收受聲明書的對象均違反交付資料的正常法理，但責任又歸由地政士承擔！

更令人無法接受者係此一違反正常法理的「聲明書」，還是地政士辦理土地登記案件送件時的必備文件，如果地政士未得到權利人簽章的聲明書即不得送件辦理土地登記，白白斷送地政士傳統數十年來主要買賣登記的業務，內政部修法草案版本中如此設計將使地政士的執業基本權被嚴重侵害。

(三) 內政部修法草案版本中平均地權條例第 81-2 條第 1 項第 2 款及地政士法第 51-1 條但書規定，權利人未提供資訊或提供不實資訊予地政士申報登錄者，罰權利人而不罰地政士。此項設計亦是內政部修法草案版本中再三強調的重點，說已使地政士不因不可歸責因素而受罰。

然而在一般實務運作上，在地政士需要土地登記案源的情況下，很有可能地政士根本未取得權利人交付實際資訊，但基於土地登記案

件送件順利的考量，地政士除了必需要求權利人配合提供聲明書外，並被迫必需自行在聲明書的申報義務人欄位先行簽章確認，以取得「聲明書」俾能將土地登記案件送件，而「聲明書」隨土地登記案件交付主管機關的效果將是地政士自願擔任申報義務人，也同時承認「取得書面實際資訊」。日後，如果發生申報不實被處罰的情形，地政士根本連抗辯的機會都沒有，因為權利人及主管機關都可依「聲明書」內容(地政士已承認「取得書面實際資訊」)，要地政士承擔全部不實責任，主管機關即可據此直接裁罰地政士。所以如果照內政部修法草案版本通過實施，以後在地政士受託辦理土地登記的所有案件中，只要發生申報不實情形，除非是權利人挺身而出承擔不實責任(可能性不大)，否則如何不罰地政士？不但要罰，而且罰死地政士！

因此，內政部修法草案版本中平均地權條例第 81-2 條第 1 項第 2 款及地政士法第 51-1 條但書，權利人未提供資訊或提供不實資訊予地政士申報登錄者，罰權利人而不罰地政士的規定，將不會有任何適用餘地。

綜上，本會謹陳請行政院督促內政部於此次通盤檢討時，將實價登錄修正版本，回歸「委任代理」法律關係，勿繼續堅持援用法定義務移轉予地政士的錯誤法理，否則地政士一定反對到底。

