

正確・時效・專業・服務

地政稅務法令彙刊



中華民國 103 年 3 月 20 日出版

第 153 期

- ◎修正「地政士法」
- ◎修正「土地登記規則」
- ◎辦理寺廟登記須知及申請土地登記應附文件法令補充規定修正後，適用監督寺廟條例之寺廟處分不動產仍應依章程規定為之，並須經寺廟主管機關核發寺廟印鑑證明書，始得向地政機關申辦登記
- ◎繼承人之一將其繼受耕地持分移轉予他繼承人，應無農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定適用
- ◎出售因合併或分割取得不動產持有期間之計算
- ◎內政部召開「不動產成交案件實價資訊申報登錄制度通盤檢討」會議發言紀要

中華民國地政士公會全國聯合會 印行
各直轄市、縣（市）地政士公會 贊助

目 錄

一、中央法規

103/02/05 修正「製定非都市土地使用分區圖及編 定各種使用地作業須知」	1
103/02/05 修正「地政士法」	6
103/02/26 訂定「租金補貼撥付及溢領款追繳作業 要點」	7
103/02/27 修正「土地登記規則」	10

二、地政法令

103/02/12 辦理寺廟登記須知及申請土地登記應附 文件法令補充規定修正後，適用監督寺 廟條例之寺廟處分不動產仍應依章程規 定為之，並須經寺廟主管機關核發寺廟	
--	--

印鑑證明書，始得向地政機關申辦登記……15

103/02/21 需用土地人或原土地所有權人依土地徵 收條例第五十條規定申請或請求撤銷、 廢止徵收之請求權消滅時效期間之適用	16
103/02/27 繼承人之一將其繼受耕地持分移轉予他 繼承人，應無農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定適用	17

三、稅務法令

103/02/05 營利事業或個人購入不良債權向法院聲 明承受抵押物之時價認定規定	19
103/02/26 出售因合併或分割取得不動產持有期間 之計算	20

四、其他法令

103/02/05 關於函詢 102 年度租金補貼申請案，得	
--------------------------------	--

否依受理截止日認定「三代同堂設籍滿一年」乙案·····	21
103/02/11 未領得使用執照之合法非供公眾使用建築物，變更用途之適用法令疑義·····	21
103/02/12 農作產銷設施廢止容許使用後，得否申請變更使用執照改為農舍使用·····	22
103/02/14 核釋有關農業用地興建農舍辦法第二條及第三條之農業用地為共有時，其申請興建農舍處理原則·····	23
103/02/14 內政部召開「不動產成交案件實價資訊申報登錄制度通盤檢討」會議發言紀要·····	24
103/02/20 有關「農業用地興建農舍辦法」102 年 7 月 1 日修正施行前被徵收之農業用地，尚未按修正前規定於公告徵收日起一	

年內重新購置農地，符合第 4 條第 1 項規定者，適用同條第 2 項規定辦理·····	34
103/02/25 關於都市更新條例第 40 條第 2 項規定執行疑義·····	34

五、會務動態

本會 103 年 2 月份重要會務動態·····	35
--------------------------	----

六、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（103. 02. ）·····	67
------------------------------	----

中央法規

※修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」

內政部民國 103 年 2 月 5 日內授中辦地字第 1036650089 號令

製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第一點、第七點修正規定

一、概說：

區域計畫的主要功能之一，在促進土地及天然資源之保育利用，充分兼顧農業與工業發展所需用地，以及防止自然災害。此項功能，有賴土地使用計畫及土地使用管制事項之貫徹實施，始能充分發揮。惟區域計畫之土地分區使用計畫及土地使用管制事項，頗為扼要，祇就區域內之土地使用作原則性之指導說明，其表現之計畫圖所用比例尺甚小，殊難據以認定每宗土地適當之使用，尚須進一步按鄉鎮縣轄市區製定非都市土地使用分區圖，編定各種使用地，並將結果公告及通知土地所有權人，作為實施土地使用管制之依據。特依區域計畫法施行細則第十四條第一項規定訂定本須知。

七、非都市土地使用分區之檢討原則：

- (一) 區域計畫依區域計畫法第十三條規定通盤檢討變更後，直轄市、縣（市）政府地政單位應會同農業、建設、水利等相關單位就特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區及非以開發設施導向之特定專用區、風景區等資源型使用分區，依區域計畫土地分區使用計畫之劃定原則與標準，辦理劃定或檢討變更使用分區；未劃定或檢討變更為特定農業區、一

般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區者，維持原使用分區，擬新劃定或檢討變更為工業區、鄉村區、風景區、特定專用區等設施型使用分區者，應依區域計畫規定之原則、標準，經區域計畫擬定機關許可劃定或變更之範圍辦理。各種使用分區之劃定或檢討變更原則如下，劃定或檢討變更標準如附錄。

1、劃定或檢討變更為特定農業區－

- (1) 曾經投資建設重大農業改良設施之地區，如辦理農地重劃、灌溉、排水等工程地區。
- (2) 經農田水利會認定供水能力可達。
- (3) 面積完整達二十五公頃以上。
- (4) 其他使用分區之變更符合特定農業區之劃定標準地區。

2、劃定或檢討變更為一般農業區－

- (1) 特定農業區以外，供農業使用之土地。
- (2) 鄰近都市計畫或重大公共建設之農業生產地區。
- (3) 特定農業區符合下列標準之一者：
 - A、生產力較低、都市邊緣、已被建築用地（合法建築用地三面以上）包圍之零星農地及不適農作生產之地區。
 - B、經政府核定為養殖漁業生產區之土地。
 - C、遭受風災、水災等重大天然災害致不適劃設特定農業區。
- (4) 前目地區最小檢討變更面積應在十公頃以上。但屬被建築用地包圍且變更後無影響特定農業區生產環境或條件之零星農地者，其檢討變更面積得小於十公頃。

- (5) 檢討變更為一般農業區者，不得破壞周遭地區原有農田水路之灌溉功能及農業生產環境。
- (6) 依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告之特定地區，未達工業區變更規模，經農業主管機關依行政院核定之輔導未登記工廠合法經營方案同意變更。

3、劃定或檢討變更為工業區－

工業區須經工業主管機關會同有關單位共同劃定，其劃定應依區域計畫法、產業創新條例、科學工業園區設置管理條例、環保科技園區推動計畫、農業科技園區設置管理條例及加工出口區管理條例等規定辦理，並應避免使用下列地區：

- (1) 重要水庫集水區、水質水量保護區。
- (2) 經辦竣農地重劃地區。
- (3) 森林區。
- (4) 珍貴稀有之動植物保護地區，主要動物棲息地，林相良好之主要林帶、文化資產保護地區等環境敏感地。
- (5) 國際級及國家級溼地等地區。

4、劃定或檢討變更為鄉村區－

- (1) 現有聚落人口達一定規模或配合興辦住宅社區需要專案申請而劃定。
- (2) 新訂或擴大鄉村區應擬具完整計畫，並循區域計畫使用分區變更程序及土地開發指導原則辦理。

5、劃定或檢討變更為森林區－

- (1) 依森林法等相關法令劃定者。

- (2) 現有山坡地保育區或一般農業區，經依森林法公告之保安林且面積在五公頃以上。
- (3) 山坡地保育區之林業用地集中且其中夾雜其他使用地未達百分之二十。
- (4) 前目變更地區土地面積不得小於二十五公頃。
- (5) 毗鄰森林區之營林土地。
- (6) 依文化資產保存法指定為自然保留區之林地、野生動物保育法劃定為野生動物保護區及野生動物重要棲息環境之林地與森林法劃設之國有林地及保安林地等區域。

6、劃定或檢討變更為山坡地保育區－

- (1) 現有崩塌、土壤沖蝕嚴重地區。
- (2) 潛在地質災害地區。
- (3) 為進行水土保持及國土保安之地區。

7、劃定或檢討變更為風景區－

- (1) 具有良好自然、文化景觀地區，可提供一般民眾休閒遊憩使用，並具備完整之經營管理計畫。
- (2) 申請劃定非都市土地風景區之開發，應由經營單位擬具開發計畫及經營管理計畫，循區域計畫使用分區變更程序辦理。
- (3) 區域計畫第一次通盤檢討公告前已劃定之風景區：
 - A、經依法核准之開發建設及經營管理計畫者，仍得維持為風景區。
 - B、既有風景區應於區域計畫公告實施後，由區域計畫主管機關協調中央觀光主管

機關及直轄市、縣（市）政府研提經營管理計畫報內政部備查。如經協調後認為既有風景區已無經營管理之必要者，由直轄市、縣（市）政府循資源型使用分區變更程序變更為適當使用分區。

C、依發展觀光條例劃定之國家風景區或依風景特定區管理規則報請行政院核定之風景特定區，且未在限制發展地區，尚未依區域計畫法劃定為風景區者，其申請程序及經營管理計畫得比照前項規定辦理。

8、劃定或檢討變更為國家公園區－
依據國家公園法劃定者。

9、劃定或檢討變更為河川區－

下列之土地得會同水利主管機關等劃定為河川區：

（1）經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或堤防預定（用地範圍）線內之土地，並以其較寬者為界劃定。

（2）尚未公告河川區域及水道治理計畫線或堤防預定（用地範圍）線者，由河川管理機關依河川實際水路所及、土地編定使用與權屬或其他相關資料認定應行管制之範圍。

10、劃定或檢討變更為特定專用區－

依個別目的事業機關核定計畫及範圍劃定，並註明其用途。

（二）區域計畫通盤檢討前，已依非都市土地使用管制規則相關規定辦理用地變更編定，其開發類別及規模符合

下列規定者，俟通盤檢討公告實施後，得由該管直轄市或縣（市）政府會同目的事業主管機關辦理逕予變更使用分區，報請區域計畫主管機關核備。

1、申請開發遊樂設施之土地面積達五公頃以上者，得變更為特定專用區。

2、申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，得變更為特定專用區。

3、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上者，得變更為特定專用區。

4、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上，得變更為特定專用區。

5、申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為其他使用分區之土地面積達二公頃以上者，得變更為特定專用區。

（三）申請開發案件涉及使用分區變更為工業區、鄉村區、風景區或特定專用區者，應依區域計畫法第十五條之一第一項第二款規定，經區域計畫擬定機關許可後，依核定計畫辦理使用分區變更。

（四）區域計畫通盤檢討後新登記之土地，應依第一款規定辦理使用分區劃定。

（五）經區域計畫土地分區使用計畫指定應檢討為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區及河川區等土地使用分區者，直轄市、縣（市）政府應依區域計畫法第十五條或第十五條之一第一項第一款規定，配合檢討變更或劃定符合計畫規定之使用分區。

※修正「地政士法」

民國 103 年 2 月 5 日華總一義字第 10300016651 號總統令

茲修正地政士法第十一條及第五十九條條文，公布之。

地政士法修正第十一條及第五十九條條文

第 十 一 條 有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：

- 一、經撤銷或廢止地政士證書。
- 二、罹患精神疾病或身心狀況違常，經直轄市或縣（市）主管機關委請二位以上相關專科醫師諮詢，並經直轄市或縣（市）主管機關認定不能執行業務。
- 三、受監護或輔助宣告尚未撤銷。
- 四、受破產宣告尚未復權。

直轄市或縣（市）主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知他直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。

依第一項第二款至第四款規定不發、撤銷或廢止開業執照者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業執照。

第五十九條 本法自公布後六個月施行。

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。

本法中華民國一百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。

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；第五十一條之一，自公布後三個月施行。

※訂定「租金補貼撥付及溢領款追繳作業要點」

內政部民國 103 年 2 月 26 日台內營字第 1030800756 號令

一、內政部（以下簡稱本部）為協助直轄市、縣（市）政府依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法辦理（以下簡稱本辦法）之租金補貼經費撥付事宜、整合住宅補貼資源實施方案及青年安心成家方案租金補貼溢領款之追繳或得免予追繳事宜，特訂定本作業要點。

二、本要點所稱租金補貼，指依本辦法、住宅補貼作業規定及青年安心成家作業規定辦理之租金補貼。

三、依本辦法辦理之租金補貼經費，由本部分二期預撥予直轄市、縣（市）政府，並以代收代付之方式辦理：

（一）第一期：依計畫辦理戶數於直轄市、縣（市）政府受理申請截止後，先行預撥上半年（六個月）之經費；直轄市、縣（市）政府應於租金補貼後，按月將直轄市、縣（市）首長與會計或主計人員核章之核銷一覽表（附件一）函送本部營建署核銷。

（二）第二期：依核定戶數，預撥下半年（六個月）之經費；直轄市、縣（市）政府應於租金補貼後，按月將經直轄市、縣（市）首長與會計或主計人員核章之核銷一覽表（附件一）函送本部營建署核銷。

前項按月撥付租金補貼予核定戶之經費，相關轉帳證明或匯款單等原始支出憑證由本部報審計部同意後，由直轄市、縣（市）政府保存。

第一項預撥經費如因租金補貼戶有本辦法規定停止租金補貼之情形或有結餘，直轄市、縣（市）政府應將剩餘款項（含孳息）於核撥完畢後二個月內繳回本部營建署。但孳息無法併同剩餘款項繳回者，得於核撥完畢當年度七月十五日或次年一月十五日前繳回本部營建署。

四、整合住宅補貼資源實施方案及青年安心成家方案之租金補貼

溢領款，其追繳程序如下：

- (一) 接受租金補貼者死亡，原申請書表所列之配偶或直系親屬未於受補貼者死亡後三個月內辦理受補貼者變更，致有溢領租金補貼之情事，直轄市、縣（市）政府應依民法、強制執行法及相關法令規定向其法定繼承人追繳溢領款。
- (二) 前款之法定繼承人均拋棄繼承或無法定繼承人，直轄市、縣（市）政府應依民法、強制執行法及相關法令規定追繳溢領款。
- (三) 收回以前年度之租金補貼溢領款應於每年七月十五日及次年一月十五日前繳回本部營建署。

五、整合住宅補貼資源實施方案及青年安心成家方案之租金補貼溢領款追繳所需之聲請費用、遺產管理人酬勞及其他相關經費由住宅基金支應，直轄市、縣（市）政府應於每年六月二十日及十二月二十日前檢據相關原始憑證函送本部營建署核銷。但所需金額較大之直轄市、縣（市）政府，得預估所需額度函請本部營建署由住宅基金先行預付，於辦理完竣後再行檢據核銷。

六、整合住宅補貼資源實施方案及青年安心成家方案之租金補貼溢領款，有下列情形之一，並經本部營建署核准者，免予追繳：

- (一) 受補貼者死亡無繼承人，或繼承人全部拋棄繼承或限定繼承經取得合法證明文件，而其無其他財產可供執行經取得債權憑證。
- (二) 受補貼者之遺產管理人已將溢領款解繳國庫。
- (三) 向法院提出聲請費用及遺產管理人請求之報酬合計多於溢領款，致無執行實益或執行困難。
- (四) 其他特殊情形，經本部專案核准。

前項免予追繳之情形由各直轄市、縣（市）政府於每年六月三十日及十二月三十一日前，列冊（附件二）由本部營建署審核；本部應於年度終了二個月內報審計機關備查。

※修正「土地登記規則」

內政部民國 103 年 2 月 27 日台內地字第 1030099079 號令

土地登記規則第二十四條之一、第一百三十二條、第一百五十五條之三修正條文

第二十四條之一 申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：

- 一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。
- 二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分統一編號、部分住址及其他依法令規定需隱匿之資料。但經登記名義人同意揭示完整住址資料者，不在此限。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請前項第一款資料；任何人得申請前項第二款資料。

登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第二款資料並附完整住址。

土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。

第一百三十二條 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。

信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日

起保存十五年。

第一百五十五條之三 登記機關依前二條規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。

土地登記規則第 24 條之 1、第 132 條、第 155 條之 3 修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第二十四條之一 申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下： 一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。 二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分統一編號、部分住址及其他依法令規定需隱匿之資料。但	第二十四條之一 申請提供土地登記及地價資料，其資料分類、內容及申請人資格如下： 一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料；應由登記名義人、代理人或其他依法令得申請者提出申請。 二、第二類：隱匿登記名義人之統	一、現行有關申請人資格之規定，移列至第二項。 二、基於不動產物權公示原則，登記機關依本條規定提供民眾申請第一類及第二類土地登記及地價資料謄本(以下簡稱謄本)，惟依現行第二款規定任何人都得申請含登記名義人完整住址資料之第二類謄本，將逾越登記機關蒐集個人資料之特定目的及執行法定職務之必要範圍，且有違反比例原則之虞，爰修正除

經登記名義人同意揭示完整住址資料者，不在此限。 登記名義人或其他依法令得申請者，得申請前項第一款資料；任何人得申請前項第二款資料。 登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係人得申請第一項第二款資料並附完整住址。 土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。	一編號、出生日期及其他依法令規定需隱匿之資料；任何人都得申請。	經登記名義人同意揭示完整住址資料外，第二類謄本僅揭示其姓名、部分統一編號(隱匿統一編號後五碼)及部分住址(隱匿「路」或「段」以下資料)以達到維護交易安全之目的，並兼顧個人資料隱私權之保護。又考量不動產服務業者或民眾，於實務上進行不動產交易時，或有即時確認權利人身分需要，惟無法向權利人取得同意申請第一類謄本之情形，故予修正第二類謄本將提供登記名義人部分統一編號資料，以供核對，並俾維護交易安全。 三、考量共有人就共有不動產出賣、變更或設定負擔時，依土地法第三十四條之一規定，應書面通知他共
--	---------------------------------	---

		有人，或實施都市更新之所有權人依都市更新條例規定，舉辦公聽會及取得其他所有權人之同意等情形，因該等人需取得權利人之完整住址資料，依法辦理通知，或如債權人或訴訟當事人等，亦需取得相對人之完整住址資料，以依法主張維護其權利，爰增訂第三項，明定具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請附有登記名義人完整住址資料之第二類謄本。 四、按第三十七條第一項已明定委託代理人申請土地登記案件時之處理方式，故增訂第四項，明定申請第一類及第二類謄本時，準用之，並刪除現行第一款之代
--	--	---

		理人。
第一百三十二條 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，<u>其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。</u> 信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。	第一百三十二條 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，<u>並準用土地法規定計收閱覽費或複印工本費。</u> 信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。	按信託專簿係就信託契約或遺囑複印裝訂成專簿，並提供任何人閱覽或申請複印，因其與謄本性質相同，爰於第一項明定提供申請人資格及提供資料內容，準用第二十四條之一規定；又有關計收閱覽費或複印工本費之規定，配合第一百五十五條之三體例修正。
第一百五十五條之三 登記機關依前二條規定辦理登記後，應就其約定、決定	第一百五十五條之三 登記機關依前二條規定辦理登記後，應就其約定、決定	按共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，係就共有人、區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利

或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印， <u>其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。</u>	或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印， <u>並準用土地法第七十九條之二規定計收閱覽費或複印工本費。</u>	之人間約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成專簿，並提供任何人閱覽或申請複印，因其與謄本性質相同，爰明定提供申請人資格及提供資料內容，準用第二十四條之一規定，並酌作文字修正。
--	---	--

地政法令

※辦理寺廟登記須知及申請土地登記應附文件法令補充規定修正後，適用監督寺廟條例之寺廟處分不動產仍應依章程規定為之，並須經寺廟主管機關核發寺廟印鑑證明書，始得向地政機關申辦登記

內政部民國 103 年 2 月 12 日內授中辦地字第 1036000888 號函
主旨：辦理寺廟登記須知及申請土地登記應附文件法令補充規定修正後，適用監督寺廟條例之寺廟處分不動產仍應依章程

規定為之，並須經寺廟主管機關核發寺廟印鑑證明書，始得向地政機關申辦登記，詳如說明，請查照

說明：辦理寺廟登記須知及申請土地登記應附文件法令補充規定修正後，適用監督寺廟條例之寺廟處分不動產仍應依章程規定為之，並須經寺廟主管機關核發寺廟印鑑證明書，始得向地政機關申辦登記。檢附內政部 103 年 2 月 11 日台內民字第 1030082928 號函釋影本 1 份（詳附件）。

※需用土地人或原土地所有權人依土地徵收條例第五十條規定申請或請求撤銷、廢止徵收之請求權消滅時效期間之適用

內政部民國 103 年 2 月 21 日台內地字第 1030072564 號令

一、需用土地人或原土地所有權人依土地徵收條例第五十條規定申請或請求撤銷、廢止徵收之請求權消滅時效期間，應依原因事由發生日分別論斷：

- （一）參照法務部一百零一年二月四日法令字第一〇一〇〇五〇一八四〇號令釋意旨，行政程序法施行前已發生之撤銷或廢止徵收請求權，得類推適用民法第一百二十五條規定因十五年間不行使而消滅，而其殘餘期間因較行政程序法第一百三十一條第一項所定五年時效期間為長者，應縮短為五年。故消滅時效期間適用修正前行政程序法第一百三十一條第一項規定，自九十年一月一日（含該日）行政程序法施行日起算五年。
- （二）得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在九十年一月一日（含該日）行政程序法施行日以後至一百零二年五月二十三日（含該日）行政程序法第一百三十一條修正生效前者：

1、需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自

原因事由發生日起算五年。

- 2、原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算五年，其時效於一百零二年五月二十三日（含該日）以前尚未完成者，自一百零二年五月二十四日（含該日）起適用新法，其已進行之時效期間不受影響，接續計算其時效期間合計為十年。

（三）得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在一百零二年五月二十四日（含該日）以後者：

- 1、需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算五年。
- 2、原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算十年。

二、需用土地人或原土地所有權人申請或請求撤銷、廢止徵收之請求權已因時效完成而消滅，而有徵收處分違法，或該處分合法但有行政程序法第一百二十三條各款所定情形之一時，原處分機關仍得依行政程序法第一百一十七條或第一百二十三條規定本於職權裁量是否撤銷或廢止原處分。

三、至土地徵收條例第五十條第五項規定，需用土地人未申請撤銷或廢止徵收時，由該管直轄市或縣（市）政府會同需用土地人及其他有關機關審查後向中央主管機關申請撤銷或廢止徵收，直轄市或縣（市）政府對中央主管機關無公法上之請求權。

※繼承人之一將其繼受耕地持分移轉予他繼承人，應無農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定適用

內政部民國 103 年 2 月 27 日台內地字第 1030087119 號函

主旨：為農業發展條例修正後所繼承之耕地，繼承人之一將其繼受持分移轉予他繼承人者，已非屬原繼承之情形，應無該條例第 16 條第 1 項第 3 款規定適用 1 案，復請 查照。

說明：

一、依據行政院農業委員會 103 年 1 月 29 日農企字第 1030201394 號函、103 年 2 月 10 日農企字第 1030203909 號移文單移來苗栗縣政府 103 年 2 月 6 日府地籍字第 1030023284 號函辦理，併復雲林縣政府 103 年 1 月 2 日府地籍字第 1020182937 號函。

二、按行政院農業委員會 103 年 1 月 29 日前揭函示略以：「…查農業發展條例（以下稱本條例）第 16 條耕地限制分割之規定，其立法目的係為避免土地過度細分，致影響合理經營利用；但為解決長久以來共有耕地或其他因變更、三七五租約土地等特殊情形可能導致之產權糾紛問題，爰有 7 款但書規定。復查各款皆有其立法目的及適用情形，依該條第 1 項但書第 3 款規定：『本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。』係以促進產權單純化，故立法說明略以：『立法院之審議修正係基於行政院版本第一項有關『耕地不得移轉為共有，但因繼承者除外』之規定，因繼承得為共有，經一段時間後，勢必又有『共有』之產權糾紛問題；繼承係法律事實，不能以人為因素掌控……最後決定『繼承之耕地，得分割為單獨所有』。』爰該款規定既為解決耕地再因繼承而致產權過度複雜之問題，則非因繼承行為如贈與、買賣等介入所成立之共有關係，自無該款規定之適用。……」先予敘明。

三、次查「繼承，因被繼承人死亡而開始。」「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切

權利、義務。……」 「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」分為民法第 1147 條、第 1148 條及第 1151 條所明定；又本部為簡化繼承登記，於 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函明釋，繼承人得免先辦理公同共有之繼承登記，逕辦分割繼承登記。故繼承人申辦繼承登記（或分割繼承登記），自登記完畢後，嗣後繼承人間再因買賣或贈與等所為之所有權移轉，應屬另一登記行為。

四、又農業發展條例修正後所繼承之耕地，繼承人未主張分割為單獨所有，部分共有人將其繼受持分移轉予他人，依本部 101 年 2 月 9 日台內地字第 1010092343 號、91 年 8 月 15 日台內地字第 0910010422 號函釋，認其關係屬該條例修正施行後新成立之共有關係，故無該條例第 16 條第 1 項第 3 款規定適用；而繼承人之一將其持分移轉予他繼承人者，雖其持分未移轉予繼承人以外之第三人，因該共有關係非為源自於繼承所產生，且買賣、贈與或交換等行為是屬所有權變更之情形，故依行政院農業委員會 103 年 1 月 29 日前揭函示見解，非因繼承行為如贈與、買賣等介入所成立之共有關係，自無該款規定之適用。

稅務法令

※營利事業或個人購入不良債權向法院聲明承受抵押物之時價認定規定

財政部民國 103 年 2 月 5 日台財稅字第 10304501460 號令

一、營利事業或個人向金融機構或資產管理公司購入不良債權，嗣向法院聲請強制執行，其因法院拍賣之不動產抵押物無人應買，由該營利事業或個人按該次拍賣所定之最低價額聲明

承受，並以所持有債權抵繳法院拍賣價款者，於取得抵押物時，應以抵押物時價減除購入債權成本及相關費用之餘額，認列處分債權損益。其抵押物時價之認定，不以該次法院拍賣價格為限，營利事業或個人如能提示下列足供認定抵押物時價資料及證明文件，經稽徵機關查明屬實者，得予核實認定：

- （一）報章雜誌所載市場價格。
- （二）各直轄市、縣（市）同業間帳載房地之加權平均售價。
- （三）不動產估價師之估價資料。
- （四）銀行貸款評定之房屋及土地款價格。
- （五）大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- （六）法院拍賣或國有財產署等出售公有房地之價格。
- （七）其他公允客觀之不動產時價資料。
- （八）時價資料同時有數種者，得以其平均數為時價。

二、營利事業或個人與國內外其他個人或營利事業、教育、文化、公益、慈善機關或團體相互間，如有藉債權之移轉或其他虛偽之安排，規避或減少我國納稅義務之情事者，稽徵機關應依法查核並據實核課。

※出售因合併或分割取得不動產持有期間之計算

財政部民國 103 年 2 月 26 日台財稅字第 10204055940 號令

依企業併購法或金融機構合併法規定合併或分割而存續（既存）或新設之公司，出售其自消滅或被分割公司承受並完成移轉登記之不動產，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項規定計算持有期間時，准將消滅或被分割公司原取得該不動產之持有期間合併計算。

其他法令

※關於函詢 102 年度租金補貼申請案，得否依受理截止日認定「三代同堂設籍滿一年」乙案

內政部營建署民國 103 年 2 月 5 日營署宅字第 1030005699 號函

- 一、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（以下簡稱本辦法）之租金補貼評點基準表：「三代同堂（指申請人申請住宅補貼時與直系親屬三代，設籍在同一戶滿一年者）：權重加五分」，係為鼓勵三代同堂，便於盡孝道及扶養尊親屬；另為此美意得以落實，故明定至少需設籍滿一年。
- 二、本案租金補貼申請人於 101 年 8 月 22 日起三代設籍同一戶，其於 102 年 8 月 6 日提出申請；依本辦法第 24 條第 1 項：「申請自建、自購住宅貸款利息補貼或租金補貼者資格審查及申請人年齡之計算，以提出申請日所具備之條件為審查依據及計算基準。」；惟因 102 年度租金補貼受理期間至 102 年 8 月 30 日止，基於鼓勵三代同堂之政策意旨，若其於受理截止日前設籍滿一年，因尚符政策意旨，則得於該項目予以加分。

※未領得使用執照之合法非供公眾使用建築物，變更用途之適用法令疑義

內政部民國 103 年 2 月 11 日內授營建管字第 1030081212 號函

主旨：關於領有建物所有權登記證明文件但未領得使用執照之合法非供公眾使用建築物，嗣後變更為他種非供公眾用途使用時有無建築法相關規定之適用 1 案。

說明：

- 一、按建築法（下稱本法）第 73 條第 2 項及第 96 條第 1 項規

定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、「本法施行前，供公眾使用之建築物而未領有使用執照者，其所有權人應申請核發使用執照。但都市計畫範圍內非供公眾使用者，其所有權人得申請核發使用執照。」又實施建築管理前已建造完成而未領有使用執照之合法建築物，如有本法第 73 條第 2 項所指事項之變更者，應依同法第 96 條及當地直轄市、縣（市）建築管理自治條例相關規定申請核發使用執照，為本部 93 年 10 月 14 日台內營字第 0930086992 號函（副本諒達）釋有案。

- 二、是以，本案所詢依「加強建築物公共安全檢查及取締執行要點」第 4 點第 2 項附表 2（加強執行檢查建築物使用類組使用項目表）執行檢查發現領有建物登記，但尚未領得使用執照之非供公眾使用建築物，如涉有本法第 73 條第 2 項所定變更使用情節，應依上開規定予以查處。
- 三、至前揭合法建築物未取得使用執照前，其實際現況用途如經貴局認定已達「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第 3 條附表 1 所示申報規模條件者，應依本法第 77 條第 3 項及上開辦法規定通知該建築物所有權人、使用人定期辦理防火避難設施及設備安全檢查申報事宜。另公共安全檢查之各檢查項目，應依本部發布「建築物防火避難設施及設備安全檢查報告書表」所訂之現行建築技術規則有關規定辦理，併予指明。

※農作產銷設施廢止容許使用後，得否申請變更

使用執照改為農舍使用

內政部營建署民國 103 年 2 月 12 日營署建管字第 1030005034 號函

主旨：關於領有使用執照之農作產銷設施（農產品加工室）經廢止容許使用，後經取得興建農舍資格審查許可，得否循環變更使用執照程序申請變更為農舍使用 1 案。

說明：案據行政院農業委員會 102 年 7 月 31 日農授水保字第 1020222094 號函及前揭號函示，略以：「農舍與農業設施之性質不同，所依據之法令規範及管制規定亦不同，不宜逕行互為變更使用。爰農業設施擬變更為農舍，仍應依農業用地興建農舍辦法重新申請辦理，並廢止原農業設施容許使用同意書。」是以，本案所詢旨揭情節不得以變更使用執照程序為之。

※核釋有關農業用地興建農舍辦法第二條及第三條之農業用地為共有時，其申請興建農舍處理原則

行政院農業委員會民國 103 年 2 月 14 日農水保字第 1031865030 號令

核釋有關農業用地興建農舍辦法第二條及第三條之農業用地為共有時，其申請興建農舍處理原則如下：

- 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法興建農舍資格條件。
- 二、應取得全部共有人之同意，並訂有分管契約。但共有人全部提出申請者，不在此限。
- 三、其可興建面積以申請人應有部分之面積計算，須興建於所分管土地範圍內。
- 四、申請之該筆農業用地係農業發展條例八十九年一月二十八日修正施行後取得者，其面積應超過零點二五公頃，惟申請人

應有部分之面積雖未達零點二五公頃者，仍得依本原則辦理。

五、與前開意旨未符之相關函釋，自即日停止適用。

※內政部召開「不動產成交案件實價資訊申報登錄制度通盤檢討」會議發言紀要

民國 102 年 2 月 14 日內政部召開「不動產成交案件實價資訊申報登錄制度通盤檢討」會議發言紀要

一、中華民國地政士公會全聯會蘇理事長榮淇：

- （一）地政士公會及估價師公會均支持實價登錄政策，但現行制度設計需由地政士申報登錄並非基於委任代理關係，而係法定義務之不當移轉，參考其他國家申報實價義務人之作法：例如美國為買方、英國為買賣雙方、法國為公證人、香港為買方、大陸為賣方，惟地政三法規定卻由地政士負責申報登錄。
- （二）內政部以避免公契填載私契價使民眾印花稅增加、課稅疑慮、登記申請書與實價登錄申報書欄位不同、地政事務所審查人員權責等理由，將實價登錄與買賣登記案件脫勾處理，造成地政士受託辦理買賣案件時將實價申報登錄法定義務不當移轉予地政士，使其承擔受裁罰之責任，實屬強地政士所難；同時亦剝奪權利人申報登錄之權利。
- （三）實務上很多地政士沒有參與簽約過程而無從掌握實際成交資訊，僅能經由當事人告知買賣價格，如對價格有疑慮亦無法定調查權，造成地政士於申報登錄後須承受價格真實與否之風險。依法務部 102 年 5 月 3 日函釋有關申報登錄裁罰強調目前法律規範不具期待可能性（即當權利人拒不提供交易資料，係屬不可歸責

於地政士之事由，其申報義務應回歸買賣雙方當事人）。倘規劃將權利人拒不交付或交付不實交易資訊予地政士申報登錄者，屬不可歸責於地政士之事由，必須舉證而回歸由權利人自行申報，如此將造成地政士與客戶間之信任關係崩潰。

（四）地政士法第 51 條之 1 覆議案通過後，買賣雙方知悉現行實價申報登錄法定義務已移轉予地政士，買賣雙方未提供實際資訊或提供不實資訊予地政士無須負擔罰則，由地政士成為受罰之代罪羔羊，造成有心人士可能鑽此漏洞。

（五）現行裁罰申報登錄不實之部分案件，係因調查不到買賣雙方，轉而調查地政士私契與申報登錄內容不符而裁罰，其中新北市停車位買賣登錄錯誤係因過失，惟主管機關主觀認定係故意申報不實而裁罰，本會認為真正故意行為應屬申報登錄哄抬之價格，有關申報登錄及查詢收費辦法第 11 條地方主管機關之調查權規定，欠缺法律位階，建議參考稅捐稽徵法第 30 條規定，將實價登錄調查權列入平權地權條例第 47 條規範。目前實價登錄之盲點是申報義務人為地政士而非買賣雙方，縱使調查權改列平均地權條例第 47 條規定，如果制度面不將地政士改回委任代理性質，地政士仍為代罪羔羊之角色。因此本會建議實價申報登錄應改為委任代理制度為宜。

二、中華民國不動產仲介經紀商業公會全聯會法規會蔣主委美龍：

實價登錄制度造成不動產租賃案件不願委託仲介業出租，內政部 102 年 10 月 30 日會議決議，目前囿於地方政府人力有限及法令適用問題，尚不宜推動屋主自行租賃案件納入實價

登錄申報。如現階段尚無適當法源要求出租人及承租人申報登錄實際交易資訊或因稽核困難等因素，建議先刪除不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 有關租賃案件經由仲介業居間成交應申報登錄之規定，俟未來相關法制完備及稽核技術成熟後，再行推動租賃案件納入實價登錄範疇。

三、中華民國不動產仲介經紀商業公會全聯會唐顧問飛雄：

實價登錄制度讓不動產租賃案件轉為地下化或轉到租屋網站，對不動產仲介業造成衝擊，也因缺乏政府管制造成不少租屋糾紛，且常誤解為仲介業之消費糾紛，對公部門並無幫助。目前房地價格種類多樣化，如要求地政士負調查義務不可行，應由雙方當事人為第 1 順位申報登錄義務人。地政士為受委任人，不能與權利人對立且無調查權。另證交法第 32 條係因有簽證問題而有附註規定，地政士不宜比照證交法之保留意見附註規定由交易輔助人負責申報登錄。

四、中華民國地政士公會全聯會李律師永然：

（一）高度肯定實價登錄資訊透明化意義，惟制度之設計應讓消費者、業者及相關服務業者接受才能運轉得宜，且應合情合理立法才能被接受。實價登錄制度源自於平均地權條例第 47 條第 2 項規定，權利人為交易當事人，基於損益同歸原則，由具有期待可能性之權利人據實申報最為洽當。民眾因知識程度不一，不會申報就須仰賴相關業者之服務，例如訴訟開庭委託律師、房屋買賣委託仲介業、土地登記委託地政士，實價登錄申報亦是如此，權利人應據實申報，如有違反誠信義務理應受罰，如不會申報可委託地政士或律師代為申報登錄。

（二）地政士為憲法保障之工作權，屬自由執業性質，基於當事人契約自由行為，受委託辦理不動產所有權移轉

登記即收取所有權移轉登記之報酬，受委託申報實價內容即收取申報之報酬，民眾可選擇委託辦理不動產移轉登記而自行申報實價，亦可兩者皆委託辦理，故平均地權條例第 47 條第 3 項為多餘之規定，應回歸同條第 2 項規定由交易當事人負申報登錄義務。地政士接受委託申報登錄如有不實情事，應回歸地政士法或地政士倫理規範處理，委託經紀業申報登錄者亦同。

（三）本問題癥結在於法定申報登錄義務係透過法令規定轉移至地政士，由未具被期待可能性之地政士承受裁罰及名譽受損之困擾，從服務業立場而言，期待實價登錄制度能回歸為委任事務，權利義務由買賣交易當事人自己承擔。

五、中華民國地政士公會全聯會李念明會員代表（臺北市地政士公會理事）：

貴部以避免重複登錄並借重地政士之專業為由，規範買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄之觀點，因地政士非買賣當事人，恐有申報登錄義務人身份不適格之問題，建議應參照法務部 102 年 5 月 3 日函釋，並加強與業界溝通。

六、政治大學林教授左裕：

（一）本項制度涉及立法、修法周延性及執法彈性問題，有關地政士提出舉證困難部分，解決方案須先確認登錄錯誤是否為地政士之故意行為，如非屬故意行為宜彈性處理，而不宜直接裁罰，惟堅持價格資訊不能修改，以免影響實價登錄制度存續性。又就立法周延性而言，於立法時應規範買賣雙方須提供書面交易資料或契約始得辦理移轉登記，並依據提供之交易資料申報登錄，如要求地政士承擔實價申報登錄業務，建議宜

提高地政士收費額度。

（二）倘要求買賣移轉登記案件僅收取 2 萬元以下報酬額之地政士負擔審慎查核（due diligence）價格能力，似有其困難度，宜參依會計師、估價師規定提供之資料如無法達到審慎查核時，採取有條件式保留意見之立法。又因地政士法第 16 條規定執行之業務為代理行為，建議責任回歸買賣雙方當事人始符公平正義原則。

（三）同意刪除實價登錄三法有關配套措施完全建立並完成立法後始得為課稅依據之規定；又實價登錄制度應是有交易即應申報登錄，現行預售屋申報登錄雖有漏洞，但其成交價格仍具有參考價值，不應以交易價格為商業機密而為排除實價登錄之理由；另同意提升行政部門對於實價登錄調查權限至法律位階。

七、中華民國消費者文教基金會謝榮譽董事長天仁：

實務上地政士多有參與買賣契約之擬定，僅有少數案件因地政士未參與而無法掌握實際成交資訊，關於此部分之責任歸屬，地政士如認為太重則可再檢討。但如地政士參與買賣契約之擬定即掌握實際成交資訊而仍故意申報不實，則應負法律上責任。凡有參與訂約者而有申報不實之情形時皆應處罰，若地政士參與契約擬定過程又申報不實，消費者恐無法接受責任歸屬於權利人受罰。又消費者對於實務申報登錄流程並不瞭解，法制上宜有合理之規範機制。

八、中華民國消費者文教基金會代表林旺根先生：

（一）平均地權條例第 47 條第 2 項規定委由地政士辦理登記應由地政士申報登錄係具備委任代理關係及法定義務關係，乃具行政法上法定義務及基於契約之委任契約關係，和各專門職業立法一致。地政士乃專門職業，倘接受當事人依民法第 535 條委任指示申報登錄不

實資訊，涉及違反地政士法第 27 條第 1 款違反法令執行業務。過去判例認為所任勞務輕重決定報酬多寡，是否一定要限縮消費者選擇權，消費者亦可選擇自己申報，此部分之關係應再釐清。地政士處罰可參考證券交易法第 32 條免除責任之規定，另會計師在無隱匿實情之情況下亦有減免責任之規定。

(二) 同意刪除實價登錄三法有關配套措施完全建立並完成立法後始得為課稅依據之規定，並建議政府應正視實價課稅議題。現行預售屋成交資訊未全面申報登錄，又代銷業申報時機係於代銷契約屆滿後，導致目前預售屋實價資訊受到扭曲。

(三) 贊成不動產買賣移轉登記時宜一併申報登錄：依財政部 92 年 9 月 8 日函釋不動產買賣移轉登記時依法要依契約所載實際金額貼用印花稅票。且成屋買賣定型化契約亦刪除公契可選擇填寫公告現值之規定，故會議資料所敘以公告土地現值填寫公契價格據以核課印花稅似有不妥。

(四) 整體實價登錄制度應回歸由權利人及義務人雙方會同申請，可同時解決預售屋申報登錄及地政士委任代理之問題。

九、桃園縣地政士公會陳理事長文旺：

實價登錄最終目的是實價課稅，申報義務應回歸雙方或買方。現行平均地權條例之規定有違地政士法代理之性質，且實價申報登錄義務與買賣登記聯結是否妥適，應考量地政士身分究屬法定義務人，抑或附隨義務；如移轉為法定義務，地政士特別犧牲，政府應否考量編列預算補償或研究收費問題。

十、主席（本部林常務次長慈玲）：

實價登錄之目的係為促進交易資訊公開透明，本部一貫立場主張地政士申報登錄實際成交資訊並無不得合理收費之情事，惟倘要求本部訂定實價登錄收費標準，因有違反公平交易法聯合行為之疑慮，實屬不妥。

十一、本部地政司王副司長靚琇：

有關地政士辦理實價登錄收費事宜應回歸市場機制，由地政士與當事人自行約定。

十二、臺灣大學經濟系林教授建甫：

(一) 房價高漲之癥結在於房地產稅制出現問題，現行土地有市價、公告現值、公告地價一地三價情形，造成民眾無所適從，此為制度面之問題。政府對於外界炒房並無有效防制措施，依個人研究將持有成本拉高以減少囤屋及空屋現象，並對第二套房以外之不動產課徵累進稅，讓民眾瞭解未來可能實價課稅。

(二) 實價登錄申報義務應先回歸買賣雙方當事人，如有委託地政士就應由地政士申報，如屬權利人提供不實資訊則比照保留意見處理，以釐清地政士之責任；如蓄意申報不實價格應嚴格處罰，實價查核應多方管道，檢舉不實亦是選項，惟重點仍應從稅制著手。

十三、中華民國不動產代銷經紀商業公會全聯會黃理事長炯輝：

(一) 基於公平正義原則，本會贊成實價登錄制度，惟預售屋買賣簽約後至交屋前常有折價之情形，因此代銷業者無法掌握真實交屋價格，應由買賣雙方負申報義務，又預售屬債權行為，簽約後價格如有異動反而影響資訊真實性。

(二) 代銷業者不反對預售屋買賣簽約後 30 日申報登錄

，但若建商自售之預售屋無需實價登錄，則代銷業者將變成建設公司之業務部門，實不利於代銷業發展。因此建議預售屋實價申報義務人應為建商（義務人）、代銷業及權利人三方。

（三）有關配套措施完全建立並完成立法後始得為課稅依據之規定，建議不宜刪除，以避免財政部隨時得以實價課稅，引起廣大民眾之疑慮。

十四、臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會李秘書長謀定：
預售屋因於交屋前有可能折讓交易價格，故建議於交屋時有結帳單再據以申報登錄實價資訊。又如須買賣雙方會同申報可能因交易糾紛致其中一方拒絕會同而無法完成申報程序。

十五、中華民國地政士公會全聯會國會聯絡人涂世忠先生：
建議實價申報登錄義務人應回歸買賣雙方當事人，改由地政士接受委任代理方屬長治久安之策。

十六、中華民國不動產仲介經紀商業公會全聯會李理事長同榮：
（一）實價登錄立法當時，即建議申報責任應歸屬買賣雙方當事人，始能由買賣雙方共同確認真實價格達到互相牽制之目的，在未修法前建議放寬執法裁量空間，不實部分以價格為主。
（二）目前中古屋實價資訊揭露量已足夠，建議代銷業無需再申報登錄預售屋交易資訊，否則反而助長炒作空間，並應解決屋主自行租賃之申報登錄問題，避免縱容非法業者營業。
（三）由於實價登錄與打房無關，應從推動住宅政策和稅制改革著手。有關配套措施完全建立並完成立法後始得為課稅依據之規定，建議不宜刪除，否則財政部將針對特定對象實施實價課稅。

十七、德明財經科技大學花教授敬群：

（一）現行制度因地政士具備專業即負有申報登錄義務，對地政士確有不公平之處，建議申報登錄義務人應回歸買賣雙方當事人，且登記申請與實價申報登錄應結合一併委任辦理，同時廢除公契並刪除權利人得限期改正之規定。
（二）建商自建自售之預售屋實價登錄（非經由代銷業部分）可考量列入平均地權條例規範，且買賣雙方為申報登錄義務人較為單純，縱使未來可能折價，仍應以簽約當時價格申報，至於建商是否另定專法規範，係屬另一問題。
（三）租賃資訊透明化與仲介業者權益受影響兩者應予權衡，至於租賃案件之管理可考量由住宅法或從住宅市場面研究規範或另訂專法規範。並建議刪除實價課稅依據文字，即便有此規定，財政部仍可實價課稅。

十八、政治大學江教授穎慧：

應將登記申請與實價申報登錄結合，委任關係就會更明確，過去僅有登記，現在只是加上申報實價，建議廢除公契，印花稅問題可以跳脫現有架構思考，實價申報登錄之價格，於隨案申請移轉登記時，機關無須審查，未來實價課稅可以考慮調整稅率問題。

十九、中華民國地政士公會全聯會王前理事長國雄：

實價登錄應回歸地政士為受委任代理關係處理。成交資訊除了價格外尚有 19 項內容應申報，地政士不見得前往現場瞭解房屋格局等現況，要求地政士申報實有困難。另贊成登記申請與實價申報登錄結合，一次到位，以解決申報登錄錯誤的問題。

二十、中華民國不動產開發商業同業公會全聯會于秘書長俊明：

- (一) 建議實價課稅應先有配套後才可刪除實價課稅依據條文，以避免有立即實價課稅疑慮。參照最高行政法院 99 年度第 494 號判決意旨，遺贈稅法第 10 條第 3 項以公告現值作為實價之規定，係針對一般常態土地計算課稅之參考，惟若土地客觀上掌握到實價還是用實價課稅；意即法律上規定以公告土地現值課稅，若客觀上能掌握實際價格，財政部仍然會以實價來課稅。財政單位若以實價登錄資料對應至實價課稅恐引發民怨，故應有配套後再實價課稅。
- (二) 行政罰法第 7 條規定故意或過失舉證責任在公部門，而非由地政士自行舉證有無故意或過失，成屋實價登錄在有登記過戶控管機制下都存有問題，況建商自售預售屋與房東自行出租房屋等情形皆為債權契約且無平台控管機制，政府應先規劃預售屋及租賃實價登錄控管作法。
- (三) 調查權依行政程序法第 39 條及第 40 條規定已賦予行政機關此權利，無須於地政三法贅述，以免疊床架屋。

二十一、財政部代表：

財政部不便表示實價課稅與否之意見，所得稅法第 14 條為實價課稅原則，惟非僅以實價登錄資訊作為課稅依據，贊同刪除實價課稅依據文字。

二十二、新北市地政士公會鄭理事長子賢：

實價登錄制度應改為委任代理，並隨登記案檢附私契申報實價，其與印花稅無關。

二十三、主席（本部林常務次長慈玲）：

本次會議多數發言贊同地政士以委任方式辦理實價登錄

，然委任制度設計過去本部曾召開會議討論，似仍存有疑慮，今日尚有部分單位及地方政府未表達意見，為集思廣益，訂於 103 年 2 月 20 日上午再次召開會議續商相關議題。

※有關「農業用地興建農舍辦法」102 年 7 月 1 日修正施行前被徵收之農業用地，尚未按修正前規定於公告徵收日起一年內重新購置農地，符合第 4 條第 1 項規定者，適用同條第 2 項規定辦理

內政部民國 103 年 2 月 20 日台內營字第 1030800653 號令

有關農業用地興建農舍辦法一百零二年七月一日修正施行前被徵收之農業用地，尚未按修正前規定於公告徵收日起一年內重新購置農地，符合第四條第一項規定者，適用同條第二項規定辦理。

※關於都市更新條例第 40 條第 2 項規定執行疑義

內政部民國 103 年 2 月 25 日台內營字第 1030801112 號函

按「土地及建築物依第三十一條第三項及第三十六條第二項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。」係都市更新條例（以下稱本條例）第 40 條第 2 項所明定，其目的係為避免權利變換範圍內之土地及建築物，因設有抵押權、典權或限制登記事項，致影響都市更新事業之實施，爰明定由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終

止。倘原土地或建築物所有權人應得補償之數額係超過抵押權擔保債權總金額者，實施者自應於代為清償後，就原土地或建築物所有權人應得補償之數額與抵押權擔保債權總金額之差額，依本條例第 31 條第 3 項及第 36 條第 2 項規定辦理補償。

二月份重要會務動態

103/02/05 內政部函知本會，為研處所關切之地政士申報登記買賣案件實際成交資訊之義務責任等相關問題，請惠予提供地政士法等相關規定條文具體修正建議，並於文到 10 內回復，俾憑辦理後續作業，相關說明略謂如下：

行政院依憲法增修條文規定提出之「地政士法第 51 條之 1」覆議案，業經立法院於本（103）年 1 月 28 日通過，後續內政部將儘速研議相關配套措施，包括研修地政士法、平均地權條例及不動產經紀業管理條例等涉及實價登錄之相關條文，以呼應本會對實價登錄制度改革及社會各界對不動產交易資訊公開透明化之期待，爰請配合依上揭事項辦理。

103/02/06 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（103 年 1 月份）會刊。

103/02/12 內政部函復本會 103 年度經費收支預算表、工作計畫及 102 年度經費收支決算表、基金收支表、資產負債表、財產目錄、會務工作人員待遇表案，予以備查。

103/02/13 本會為召開本會實價登錄地政三法專責研究小組第 2 次會議，有關會議詳情說明如後：

主 持 人：蘇理事長榮淇代理主持

出席人員如下：

全聯會：榮譽理事長王進祥、監事會召集人李孟奎、副

秘書長蘇麗環、副秘書長朱素秋。

台北市：理事長張義權、組員涂世忠、李忠憲、葉文生
宜蘭縣：理事長鄭東榮。

基隆市：理事長張金定、組員黃惠卿。

新北市：理事長鄭子賢、組員蔡明輝、吳金典。

桃園縣：理事長陳文旺、組員田得亮、陳秋恭。

新竹縣：理事長鍾少賢。

苗栗縣：理事長林輝恭、組員鍾金松。

臺中市大臺中：理事長林延臺。

台中市：組員曾文二。

南投縣：理事長王漢智。

彰化縣：理事長阮森圳。

雲林縣：理事長林志星

台南市：理事長秦立山、組員周國珍、黃立宇

屏東縣：理事長梁潯如、組員黃鑫雪。

花蓮縣：理事長劉義豐、組員劉艾琦

結論：實價申報登錄應回歸到法律基本面之委任代理制度，本會將以此目標作為日後爭取之修法方向。

103/02/14 內政部召開研商不動產成交案件實際資訊申報登錄制度通盤檢討會議，本會由蘇理事長榮淇、王名譽理事長國雄、李監事會召集人孟奎、李律師永然、陳主任委員文旺、鄭名譽理事子賢、涂國會總連絡人世忠、李會員代表念明、宋主任委員正才、蘇副秘書長麗環、朱副秘書長素秋代表出席參加。

發言紀要：

一、中華民國地政士公會全聯會蘇理事長榮淇：

（一）地政士公會及估價師公會均支持實價登錄政策，但現行制度設計需由地政士申報登錄並

非基於委任代理關係，而係法定義務之不當移轉，參考其他國家申報實價義務人之作法：例如美國為買方、英國為買賣雙方、法國為公證人、香港為買方、大陸為賣方，惟地政三法規定卻由地政士負責申報登錄。

- (二) 內政部以避免公契填載私契價使民眾印花稅增加、課稅疑慮、登記申請書與實價登錄申報書欄位不同、地政事務所審查人員權責等理由，將實價登錄與買賣登記案件脫勾處理，造成地政士受託辦理買賣案件時將實價申報登錄法定義務不當移轉予地政士，使其承擔受裁罰之責任，實屬強地政士所難；同時亦剝奪權利人申報登錄之權利。
- (三) 實務上很多地政士沒有參與簽約過程而無從掌握實際成交資訊，僅能經由當事人告知買賣價格，如對價格有疑慮亦無法定調查權，造成地政士於申報登錄後須承受價格真實與否之風險。依法務部 102 年 5 月 3 日函釋有關申報登錄裁罰強調目前法律規範不具期待可能性（即當權利人拒不提供交易資料，係屬不可歸責於地政士之事由，其申報義務應回歸買賣雙方當事人）。倘規劃將權利人拒交付或交付不實交易資訊予地政士申報登錄者，屬不可歸責於地政士之事由，必須舉證而回歸由權利人自行申報，如此將造成地政士與客戶間之信任關係崩潰。
- (四) 地政士法第 51 條之 1 覆議案通過後，買賣雙方知悉現行實價申報登錄法定義務已移轉予

地政士，買賣雙方未提供實際資訊或提供不實資訊予地政士無須負擔罰則，由地政士成為受罰之代罪羔羊，造成有心人士可能鑽此漏洞。

- (五) 現行裁罰申報登錄不實之部分案件，係因調查不到買賣雙方，轉而調查地政士私契與申報登錄內容不符而裁罰，其中新北市停車位買賣登錄錯誤係因過失，惟主管機關主觀認定係故意申報不實而裁罰，本會認為真正故意行為應屬申報登錄哄抬之價格，有關申報登錄及查詢收費辦法第 11 條地方主管機關之調查權規定，欠缺法律位階，建議參考稅捐稽徵法第 30 條規定，將實價登錄調查權列入平權地權條例第 47 條規範。目前實價登錄之盲點是申報義務人為地政士而非買賣雙方，縱使調查權改列平均地權條例第 47 條規定，如果制度面不將地政士改回委任代理性質，地政士仍為代罪羔羊之角色。因此本會建議實價申報登錄應改為委任代理制度為宜。

二、中華民國不動產仲介經紀商業公會全聯會法規會蔣主委美龍：

實價登錄制度造成不動產租賃案件不願委託仲介業出租，內政部 102 年 10 月 30 日會議決議，目前囿於地方政府人力有限及法令適用問題，尚不宜推動屋主自行租賃案件納入實價登錄申報。如現階段尚無適當法源要求出租人及承租人申報登錄實際交易資訊或因稽核困難等因素，建議先刪除不動產經紀

業管理條例第 24 條之 1 有關租賃案件經由仲介業居間成交應申報登錄之規定，俟未來相關法制完備及稽核技術成熟後，再行推動租賃案件納入實價登錄範疇。

三、中華民國不動產仲介經紀商業公會全聯會唐顧問飛雄：

實價登錄制度讓不動產租賃案件轉為地下化或轉到租屋網站，對不動產仲介業造成衝擊，也因缺乏政府管制造成不少租屋糾紛，且常誤解為仲介業之消費糾紛，對公部門並無幫助。目前房地價格種類多樣化，如要求地政士負調查義務不可行，應由雙方當事人為第 1 順位申報登錄義務人。地政士為受委任人，不能與權利人對立且無調查權。另證交法第 32 條係因有簽證問題而有附註規定，地政士不宜比照證交法之保留意見附註規定由交易輔助人負責申報登錄。

四、中華民國地政士公會全聯會李律師永然：

（一）高度肯定實價登錄資訊透明化意義，惟制度之設計應讓消費者、業者及相關服務業者接受才能運轉得宜，且應合情合理立法才能被接受。實價登錄制度源自於平均地權條例第 47 條第 2 項規定，權利人為交易當事人，基於損益同歸原則，由具有期待可能性之權利人據實申報最為洽當。民眾因知識程度不一，不會申報就須仰賴相關業者之服務，例如訴訟開庭委託律師、房屋買賣委託仲介業、土地登記委託地政士，實價登錄申報亦是如此，權利人應據實申報，如有違反誠信義務

理應受罰，如不會申報可委託地政士或律師代為申報登錄。

（二）地政士為憲法保障之工作權，屬自由執業性質，基於當事人契約自由行為，受委託辦理不動產所有權移轉登記即收取所有權移轉登記之報酬，受委託申報實價內容即收取申報之報酬，民眾可選擇委託辦理不動產移轉登記而自行申報實價，亦可兩者皆委託辦理，故平均地權條例第 47 條第 3 項為多餘之規定，應回歸同條第 2 項規定由交易當事人負申報登錄義務。地政士接受委託申報登錄如有不實情事，應回歸地政士法或地政士倫理規範處理，委託經紀業申報登錄者亦同。

（三）本問題癥結在於法定申報登錄義務係透過法令規定轉移至地政士，由未具被期待可能性之地政士承受裁罰及名譽受損之困擾，從服務業立場而言，期待實價登錄制度能回歸為委任事務，權利義務由買賣交易當事人自己承擔。

五、中華民國地政士公會全聯會李念明會員代表（臺北市地政士公會理事）：

貴部以避免重複登錄並借重地政士之專業為由，規範買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄之觀點，因地政士非買賣當事人，恐有申報登錄義務人身分不適格之問題，建議應參照法務部 102 年 5 月 3 日函釋，並加強與業界溝通。

六、政治大學林教授左裕：

（一）本項制度涉及立法、修法周延性及執法彈性

問題，有關地政士提出舉證困難部分，解決方案須先確認登錄錯誤是否為地政士之故意行為，如非屬故意行為宜彈性處理，而不宜直接裁罰，惟堅持價格資訊不能修改，以免影響實價登錄制度存續性。又就立法周延性而言，於立法時應規範買賣雙方須提供書面交易資料或契約始得辦理移轉登記，並依據提供之交易資料申報登錄，如要求地政士承擔實價申報登錄業務，建議宜提高地政士收費額度。

- (二) 倘要求買賣移轉登記案件僅收取 2 萬元以下報酬額之地政士負擔審慎查核 (due diligence) 價格能力，似有其困難度，宜參依會計師、估價師規定提供之資料如無法達到審慎查核時，採取有條件式保留意見之立法。又因地政士法第 16 條規定執行之業務為代理行為，建議責任回歸買賣雙方當事人始符公平正義原則。
- (三) 同意刪除實價登錄三法有關配套措施完全建立並完成立法後始得為課稅依據之規定；又實價登錄制度應是有交易即應申報登錄，現行預售屋申報登錄雖有漏洞，但其成交价格仍具有參考價值，不應以交易價格為商業機密而為排除實價登錄之理由；另同意提升行政部門對於實價登錄調查權限至法律位階。

七、中華民國消費者文教基金會謝榮譽董事長天仁：

實務上地政士多有參與買賣契約之擬定，僅有少數案件因地政士未參與而無法掌握實際成交資訊，關

於此部分之責任歸屬，地政士如認為太重則可再檢討。但如地政士參與買賣契約之擬定即掌握實際成交資訊而仍故意申報不實，則應負法律上責任。凡有參與訂約者而有申報不實之情形時皆應處罰，若地政士參與契約擬定過程又申報不實，消費者恐無法接受責任歸屬於權利人受罰。又消費者對於實務申報登錄流程並不瞭解，法制上宜有合理之規範機制。

八、中華民國消費者文教基金會代表林旺根先生：

- (一) 平均地權條例第 47 條第 2 項規定委由地政士辦理登記應由地政士申報登錄係具備委任代理關係及法定義務關係，乃具行政法上法定義務及基於契約之委任契約關係，和各專門職業立法一致。地政士乃專門職業，倘接受當事人依民法第 535 條委任指示申報登錄不實資訊，涉及違反地政士法第 27 條第 1 款違反法令執行業務。過去判例認為所任勞務輕重決定報酬多寡，是否一定要限縮消費者選擇權，消費者亦可選擇自己申報，此部分之關係應再釐清。地政士處罰可參考證券交易法第 32 條免除責任之規定，另會計師在無隱匿實情之情況下亦有減免責任之規定。
- (二) 同意刪除實價登錄三法有關配套措施完全建立並完成立法後始得為課稅依據之規定，並建議政府應正視實價課稅議題。現行預售屋成交資訊未全面申報登錄，又代銷業申報時機係於代銷契約屆滿後，導致目前預售屋實價資訊受到扭曲。

(三) 贊成不動產買賣移轉登記時宜一併申報登錄：依財政部 92 年 9 月 8 日函釋不動產買賣移轉登記時依法要依契約所載實際金額貼用印花稅票。且成屋買賣定型化契約亦刪除公契可選擇填寫公告現值之規定，故會議資料所敘以公告土地現值填寫公契價格據以核課印花稅似有不妥。

(四) 整體實價登錄制度應回歸由權利人及義務人雙方會同申請，可同時解決預售屋申報登錄及地政士委任代理之問題。

九、桃園縣地政士公會陳理事長文旺：

實價登錄最終目的是實價課稅，申報義務應回歸雙方或買方。現行平均地權條例之規定有違地政士法代理之性質，且實價申報登錄義務與買賣登記聯結是否妥適，應考量地政士身分究屬法定義務人，抑或附隨義務；如移轉為法定義務，地政士特別犧牲，政府應否考量編列預算補償或研究收費問題。

十、主席（本部林常務次長慈玲）：

實價登錄之目的係為促進交易資訊公開透明，本部一貫立場主張地政士申報登錄實際成交資訊並無不得合理收費之情事，惟倘要求本部訂定實價登錄收費標準，因有違反公平交易法聯合行為之疑慮，實屬不妥。

十一、本部地政司王副司長靚琇：

有關地政士辦理實價登錄收費事宜應回歸市場機制，由地政士與當事人自行約定。

十二、臺灣大學經濟系林教授建甫：

(一) 房價高漲之癥結在於房地產稅制出現問題

，現行土地有市價、公告現值、公告地價一地三價情形，造成民眾無所適從，此為制度面之問題。政府對於外界炒房並無有效防制措施，依個人研究將持有成本拉高以減少囤屋及空屋現象，並對第二套房以外之不動產課徵累進稅，讓民眾瞭解未來可能實價課稅。

(二) 實價登錄申報義務應先回歸買賣雙方當事人，如有委託地政士就應由地政士申報，如屬權利人提供不實資訊則比照保留意見處理，以釐清地政士之責任；如蓄意申報不實價格應嚴格處罰，實價查核應多方管道，檢舉不實亦是選項，惟重點仍應從稅制著手。

十三、中華民國不動產代銷經紀商業公會全聯會黃理事長炯輝：

基於公平正義原則，本會贊成實價登錄制度，惟預售屋買賣簽約後至交屋前常有折價之情形，因此代銷業者無法掌握真實交屋價格，應由買賣雙方負申報義務，又預售屬債權行為，簽約後價格如有異動反而影響資訊真實性。

(一) 代銷業者不反對預售屋買賣簽約後 30 日申報登錄，但若建商自售之預售屋無需實價登錄，則代銷業者將變成建設公司之業務部門，實不利於代銷業發展。因此建議預售屋實價申報義務人應為建商（義務人）、代銷業及權利人三方。

(二) 有關配套措施完全建立並完成立法後始得

為課稅依據之規定，建議不宜刪除，以避免財政部隨時得以實價課稅，引起廣大民眾之疑慮。

十四、臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會李秘書長謀定：

預售屋因於交屋前有可能折讓交易價格，故建議於交屋時有結帳單再據以申報登錄實價資訊。又如須買賣雙方會同申報可能因交易糾紛致其中一方拒絕會同而無法完成申報程序。

十五、中華民國地政士公會全聯會國會聯絡人涂世忠先生：

建議實價申報登錄義務人應回歸買賣雙方當事人，改由地政士接受委任代理方屬長治久安之策。

十六、中華民國不動產仲介經紀商業公會全聯會李理事長同榮：

（一）實價登錄立法當時，即建議申報責任應歸屬買賣雙方當事人，始能由買賣雙方共同確認真實價格達到互相牽制之目的，在未修法前建議放寬執法裁量空間，不實部分以價格為主。

（二）目前中古屋實價資訊揭露量已足夠，建議代銷業無需再申報登錄預售屋交易資訊，否則反而助長炒作空間，並應解決屋主自行租賃之申報登錄問題，避免縱容非法業者營業。

（三）由於實價登錄與打房無關，應從推動住宅政策和稅制改革著手。有關配套措施完全建立並完成立法後始得為課稅依據之規定

，建議不宜刪除，否則財政部將針對特定對象實施實價課稅。

十七、德明財經科技大學花教授敬群：

（一）現行制度因地政士具備專業即負有申報登錄義務，對地政士確有不公平之處，建議申報登錄義務人應回歸買賣雙方當事人，且登記申請與實價申報登錄應結合一併委任辦理，同時廢除公契並刪除權利人得限期改正之規定。

（二）建商自建自售之預售屋實價登錄（非經由代銷業部分）可考量列入平均地權條例規範，且買賣雙方為申報登錄義務人較為單純，縱使未來可能折價，仍應以簽約當時價格申報，至於建商是否另定專法規範，係屬另一問題。

（三）租賃資訊透明化與仲介業者權益受影響兩者應予權衡，至於租賃案件之管理可考量由住宅法或從住宅市場面研究規範或另訂專法規範。並建議刪除實價課稅依據文字，即便有此規定，財政部仍可實價課稅。

十八、政治大學江教授穎慧：

應將登記申請與實價申報登錄結合，委任關係就會更明確，過去僅有登記，現在只是加上申報實價，建議廢除公契，印花稅問題可以跳脫現有架構思考，實價申報登錄之價格，於隨案申請移轉登記時，機關無須審查，未來實價課稅可以考慮調整稅率問題。

十九、中華民國地政士公會全聯會王前理事長國雄：

實價登錄應回歸地政士為受委任代理關係處理。成交資訊除了價格外尚有 19 項內容應申報，地政士不見得前往現場瞭解房屋格局等現況，要求地政士申報實有困難。另贊成登記申請與實價申報登錄結合，一次到位，以解決申報登錄錯誤的問題。

二十、中華民國不動產開發商業同業公會全聯會于秘書長俊明：

（一）建議實價課稅應先有配套後才可刪除實價課稅依據條文，以避免有立即實價課稅疑慮。參照最高行政法院 99 年度第 494 號判決意旨，遺贈稅法第 10 條第 3 項以公告現值作為實價之規定，係針對一般常態土地計算課稅之參考，惟若土地客觀上掌握到實價還是用實價課稅；意即法律上規定以公告土地現值課稅，若客觀上能掌握實際價格，財政部仍然會以實價來課稅。財政單位若以實價登錄資料對應至實價課稅恐引發民怨，故應有配套後再實價課稅。

（二）行政罰法第 7 條規定故意或過失舉證責任在公部門，而非由地政士自行舉證有無故意或過失，成屋實價登錄在有登記過戶控管機制下都存有問題，況建商自售預售屋與房東自行出租房屋等情形皆為債權契約且無平台控管機制，政府應先規劃預售屋及租賃實價登錄控管作法。

（三）調查權依行政程序法第 39 條及第 40 條規定已賦予行政機關此權利，無須於地政三

法贅述，以免疊床架屋。

二十一、財政部代表：

財政部不便表示實價課稅與否之意見，所得稅法第 14 條為實價課稅原則，惟非僅以實價登錄資訊作為課稅依據，贊同刪除實價課稅依據文字。

二十二、新北市地政士公會鄭理事長子賢：

實價登錄制度應改為委任代理，並隨登記案檢附私契申報實價，其與印花稅無關。

二十三、主席（本部林常務次長慈玲）：

本次會議多數發言贊同地政士以委任方式辦理實價登錄，然委任制度設計過去本部曾召開會議討論，似仍存有疑慮，今日尚有部分單位及地方政府未表達意見，為集思廣益，訂於 103 年 2 月 20 日上午再次召開會議續商相關議題。

103/02/20 內政部召開續商「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度通盤檢討」會議，本會由蘇理事長榮淇、陳副理事長安正、李監事會召集人孟奎、陳主任委員文旺、蘇副秘書長麗環、朱副秘書長素秋、台北市公會宋理事正才、劉主任委員春金、基隆市公會張理事長金定、新北市公會鄭理事長子賢、新竹縣公會鍾理事長少賢、苗栗縣公會葉名譽理事長錫卿、台中市公會李理事長嘉羣、南投縣公會王理事長漢智、彰化縣公會阮理事長森圳、鐘常務理事銀苑、台南市公會秦名譽理事長立山、花蓮縣公會劉理事長義豐代表出席參加。

會議紀錄：

一、制度面涉及有關地政士是否委任代理、權利人拒不

提供資訊或不實資訊供地政士申報登錄之責任歸屬、買賣雙方是否需確認、實價課稅相關條文是否刪除等議題，業經學者、業者及行政單位進行充分討論，惟尚有部分疑義，本部將就與會代表相關意見予以紀錄，並釐清相關法律關係，會後將儘速擬具相關法律條文修正草案以利討論。

二、預售屋及租賃申報登錄面有關申報登錄即時性、建商自行銷售預售屋及屋主自行租賃申報登錄等相關議題，經充分討論後，預售屋於簽訂買賣契約後 30 日申報登錄議多數共識較為一致，將以此進行修法事宜。惟上開資訊應加強查核，避免人為哄抬炒作。另建商自行銷售預售屋及屋主自行租賃申報登錄部分，尚未獲致共識，相關意見留供本部於進行修法時予以考量。

三、實務面有關併同移轉登記一併申報、申報登錄欄位檢討及增加調查權之議題，經充分討論後，增加調查權議題已獲致共識，將以此進行修法事宜。申報登錄欄位未涉及實價登錄三法，納入後續辦法檢討研議。至於併同移轉登記一併申報尚無具體共識，本部將再就與會意見進一步研析。

四、本部將整理相關意見，儘速擬具相關法律條文修正草案，屆時再邀請相關業者及行政單位進行討論。

五、隨文檢附發言紀要。

發言紀要：

第一部分：制度面

一、臺北市府代表：

不反對將實價登錄改為由地政士接受委任代理，但應有完整之配套措施。若將制度改為委任代理，權

利人有 1 次限期改正之機會，會有回到覆議前地政士法第 51 條之 1 狀況之疑慮；又制度變革後應如何確保申報資訊品質宜先因應，且若申報不實或逾期之責任歸屬（裁罰對象）應先釐清。

二、新北市府代表：

新北市申報量為全國最多，不反對將實價登錄改為由地政士接受委任代理，但宜考量後續執行面是否會有更大的影響。又申報不實究竟是買賣雙方或地政士責任宜釐清？如後續有配套措施，則委任代理為較好之方式。

三、臺中市府代表：

贊同在有配套措施情形下將地政士改為委任代理，對申報不實之責任歸屬應有共識，以利執行。

四、臺南市府代表：

地政士非交易當事人，不必然參與整個交易過程，其責任歸屬於地政士值得商榷，而應由雙方當事人為申報義務人，故贊同改為委任代理，回歸民法委任規定，由地政士負損害賠償責任。

五、高雄市政府代表：

贊同地政士改為委任代理，但對申報不實之責任歸屬應再釐清。

六、宜蘭縣政府代表：

不反對改為委任代理，修法後之相關裁罰配套措施宜完備，以利執行。

七、桃園縣政府代表：

實價登錄制度應確保資訊之正確性，為有效掌握資訊來源，應要課予權利人及義務人提供真實資料，如有不實，責任歸屬於權利人及義務人，且不反對

將地政士改為委任代理。

八、雲林縣政府代表：

不反對地政士改為委任代理，希望對申報不實之責任歸屬及配套措施宜完備，以利遵循。

九、嘉義縣政府代表：

配合中央政策辦理，但請編列經費補助，以利執行。

十一、屏東縣政府代表：

不反對地政士改為委任代理，地政士如係依據雙方當事人提供之資料申報，但因不實被裁罰，其裁罰對象應回歸權利人及義務人。

十二、花蓮縣政府代表：

同意地政士由申報登錄之法定義務改為委任代理。

十三、基隆市政府代表：

地政士由申報登錄之法定義務應改為委任代理，建議明定委託地政士申報登錄時，應提供私契予地政士，以利釐清責任歸屬。

十四、新竹市政府代表：

基於損益同歸及期待可能性，如委任地政士辦理買賣登記案件，則應強制委任代理申報登錄。

十五、嘉義市政府代表：

贊成委任代理制度，改由權利人及義務人共同申報登錄，但應有配套措施及釐清申報不實之責任歸屬，以利遵循。

十六、公平交易委員會：

無意見。

十七、行政院消費者保護處：

消費資訊公開一向為本處之主張，故不論地政士之申報登錄是否變革為委任代理，現行已建立之實價登錄制度一定要維持。

十八、法務部：

(一) 按依平均地權條例第 47 條第 2 項、第 3 項規定，有關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，原則上係權利人之行政法上義務；至於依第 3 項第 1 款規定，買賣案件委託地政士申請登記者，由地政士申報登錄，權利人免申報登錄成交案件實際資訊，依行政院 100 年 9 月 15 日函請立法院審議本條例部分條文修正草案第 47 條說明第 3 點以觀，申報登錄義務人本為權利人，惟為避免重複登錄，故於同條第 3 項規定委託地政士申請登記者，應由地政士申報，並同時免除權利人之申報義務。另按行政程序法第 24 條第 1 項、第 3 項規定，意定代理制度之目的在使代理行為之法律效果歸屬於本人，以擴大本人之活動範疇。但自本條例第 47 條立法意旨觀之，如買賣案件委託地政士申請登記，係將原由權利人所負申報登錄土地及建物成交案件實際資訊之行政法義務，由地政士負責，似非屬於代理行為。至如擬修正為地政士接受委任代理，則行為義務人為權利人，地政士僅係權利人申報登錄成交資訊之代理人，本部尊重之。

(二) 又依不動產成交案件實際資訊申報登錄及

查詢收費辦法第 2 條第 2 項規定，地政士申報登錄所需不動產說明書相關資料，應由權利人或不動產經紀業提供。是以，若權利人委託地政士申請登記，卻未提供資料予地政士，地政士無法登錄成交資訊，權利人如何依本條例第 47 條第 3 項規定免除申報義務？故解釋上仍應由權利人自行負申報登錄義務（本部 102 年 5 月 3 日法律字第 10100132220 號函、同年 9 月 12 日法律字第 10203510110 號函參照）。至地政士倘未經手實價成交契約，且權利人提供不實成交資訊予地政士，地政士亦無法登錄正確之成交資訊，權利人似亦無法依本條例第 47 條第 3 項免除申報義務。至於實務執行問題，行政機關得依行政程序法第 36 條、第 40 條規定依職權調查證據。

十九、財政部代表：

委任代理部分無意見。另贊同刪除實價登錄三法課稅文字，實價課稅非僅以實價登錄資訊作為課稅依據，故實價課稅不一定要與實價登錄聯結，是分開的兩件事。

二十、桃園縣地政士公會陳理事長文旺：

地政士如係委任代理，除非有故意或過失責任，否則其責任回歸民法規定，裁罰對象為行為人。另實價登錄之核心價值為價格，建議登錄錯誤不能補正，其他如現況格局、使用分區等如登錄筆誤可以補正。另實務查核困難部分，本人建議行政機關應教育民眾不要將實價登錄之價格視為黃

金牌價，其僅為交易時之參考，以免有錯誤之引導。又如回到委任代理，地政士如故意申報不實，其裁罰對象為權利人，但地政士仍會被依地政士法第 27 條規定處罰。

二十一、中華民國消費者文教基金會謝榮譽董事長天仁：

依行政罰法 14 條規定，故意共同實施違反行政法上義務之行為者，依其行為情節之輕重，分別處罰之，倘地政士沒有參與訂約，而係權利人故意提供虛偽資料供地政士申報不實，即便改為委任代理，權利人仍應依上開規定處罰，但如地政士明知不實資訊仍據以申報登錄，亦應處罰。故立法技術上應以誰為源頭來做處，以合理分擔責任。反之，如仲介業、代銷業及地政士有參與訂約但卻申報不實，則不應該只處罰消費者，故立法上應以例外處理以達到最有效之行政管理。

二十二、中華民國消費者文教基金會代表林旺根先生：

委任代理和法定義務是一體的兩面，行政機關過去太強調法定義務，權利人為價格形成之決定關係人，自有義務將其價格提供給經紀業或地政士，行政機關應宣導權利人有提供實價供申報登錄之義務。另價格之形成來自買賣雙方，同意刪除實價課稅文字，現行法當虛價申報時，地政士沒有拒絕權利，專業人士應負擔較重之責任，地政士不是不罰，而是應朝向特別狀況作特別處理之立法設計。另申報資訊已相當簡要，是否再刪減，應俟資料庫豐富後再做

考量。

二十三、中華民國地政士公會全聯會蘇理事長榮淇：

查行政罰法第 14 條規定故意共同申報不實處罰之規定，應先確定行為人，如地政士故意配合權利人做不實之申報登錄，當依上開規定以共同行為人受罰，但如係權利人提供不實資料時，則不要因管理方便而先要求地政士。目前實價登錄制度地政士是法定義務、委任代理或兩者兼具，宜先釐清，以避免造成制度設計之偏差。

二十四、中華民國不動產仲介經紀商業公會全聯會李理事長同榮：

早期經紀業反對實價登錄之理由，是認為價格之源頭就是買賣雙方，如不針對源頭裁罰將使本制度功虧於潰。行政機關並無能力查核判斷價格真實與否，故價格資訊之公開不應去頭去尾，以免妨礙資訊透明。又行政機關不應負有追查資金來源之責任，其為財政部權責，價格造假之原因可能係為哄抬房價或增加貸款成數，行政機關不應過度保護消費者或苛責地政士，故應賦予買賣雙方責任並加以宣導實價登錄之價格僅供參考。

二十五、苗栗縣地政士公會葉理事長錫卿：

（一）買賣雙方最清楚消費資訊（如價格、格局等），次為仲介業者，因案件附有不動產說明書並為檢查項目，最後才是地政士，故價格之源頭是買賣雙方。至於外界擔心之申報品質問題，因涉及爾後

實價課稅，故應由買賣雙方共同申報登錄，彼此簽字認章，來共同分擔責任及費用才是最好的結果。

（二）立法上不應剝奪權利人自行申報登錄之權利，故應回歸市場機制，如不自行申報登錄才委託地政士，如地政士申報不實應依民法規定向地政士求償。實價登錄三法因當時之立法倉促，後續應有補救措施，如買賣案件隨案登錄時應附不動產交易確認書，由買賣雙方簽字確認後以為依據；而經仲介業成交而委地政士者應另附不動產說明書。但如民眾願意自行申辦登記者，可不要求隨案登錄，但應給予 15 天之申報登錄期限，惟不可給予限改，因為只要有補正機會就會有不實之情形發生。

（三）實價課稅依據條文係立法院朝野協商文字，在修法過程中建議不要刪除，以免徒增困擾。

二十六、臺中市地政士公會李理事長嘉贏：

主張地政士改為委任代理，將申報義務回歸買賣雙方當事人，乃因地政士委任代理申辦案件，如有疏失或故意與買賣雙方做不實之申報登錄或違反法令執行業務等，依民法、行政罰法 14 條及地政士法 27 規定皆有應負之罰則。當消費者如無申報登錄能力時，當可委託地政士處理，不致影響消費者權益。至地政士限期改正之問題，請內政部就逾期或申報不實部分研

議相關配套。

二十七、中華民國不動產代銷經紀商業公會全聯會黃理事長炯輝：

代銷業對成交 30 天申報登錄期間表示 100%贊成，希望即時申報應即時揭露，價格不該去頭去尾，業者和政府都不該操弄價格。預售屋為債權買賣行為，買了隨時可以退，但上網登錄即為實價，有否高報，主管機關應研議規劃防堵配套措施，如要求權利人、義務人及經紀業 3 方同時登記，如有 1 方不實即應處罰。

二十八、中華民國不動產代銷經紀商業公會全聯會劉常務理事天仁：

執行單位對價格去頭去尾，係考量做均價統計時不要乖離過大，但前提係對同一產品而言（如公寓對公寓）且不寫售屋動機，但大家卻誤為故意隱瞞，因均價才有參考價值，請不要積非成是，另不要刪除實價課稅依據條文。至於查詢資訊區段化、去識別化，係考量治安問題。

二十九、中華民國不動產開發商業同業公會全聯會于秘書長俊明：

建議實價課稅應先有配套後才可刪除實價課稅依據條文，以避免有立即實價課稅疑慮（參照最高行政法院 99 年度第 494 號判決意旨參照）。另雙方當事人會同申報登錄之配套，如當事人之一方不會同申報應如何處理？另價格本有異質性，申報不實價格究應如何認定仍宜釐清。

三十、臺北市地政士公會宋理事正才：

地政士為專門職業，為落實專門職業管理及其工作權，正本清源應修正土地法第 37 條之 1。

三十一、臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會李秘書長謀定：

地政士於受理買賣案件簽約時，不論有否透過仲介，皆應製作 3 份契約並認章，買賣雙方及地政士各執 1 份，依該契約作為申報確認書，透過仲介之案件另影附印不動產說明書留存，以為依據。

三十二、主席（本部林常務次長慈玲）：

地政士申報義務性質是法定義務或委任代理，請地政司集思廣義釐清相關法律關係，儘速擬具相關條文修正草案邀請相關業者及行政單位進行討論，以確保相關權利人之權益及地政士不受委曲。

第二部分：預售屋及租賃案件

一、中華民國不動產仲介經紀商業公會全聯會法規會蔣主委美龍：

由於無法全面掌握不動產租賃資訊，僅規定經仲介業出租不動產需實價登錄，造成消費者選擇不委託仲介業出租房屋，或配合消費者隱匿租賃案件之實價登錄，若主管機關考量租賃資訊掌握困難，稽核成本過高，建議刪除不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 有關委託租賃案件之實價登錄規定。

二、中華民國消費者文教基金會謝榮譽董事長天仁：

資訊公開在法律上應一體適用，租賃及預售屋應全面實價申報登錄。又資訊揭露與債權、物權無關，

紅單內容如其交易標的及價格明確應具契約性質，理應申報，惟問題在於應於何法令規範較適宜。

三、中華民國消費者文教基金會代表林旺根先生：

- (一) 屋主自行租賃部分以稽核困難為由而未規範應實價登錄似有不妥，應作宣示性申報登錄之規定。現行住宅法規應建構住宅資訊，故法律上課以租賃應實價申報之義務，始能導正租賃市場健全發展，政府應要求租賃全面實價登錄。至於稽查是實務執行技術問題，無需苛責行政機關應全面查核，仍有檢舉管道能達到管理效果。
- (二) 司法院大法官釋字第 218 號解釋，房屋交易依各地評定之現值課稅，實價登錄後部分豪宅已實價課稅，租賃所得低報或匿報情形應加強宣導改善。
- (三) 預售屋申報起點係指簽定預售屋買賣契約後，民間紅單非預售屋定型化契約範疇，如簽約後 30 天內解約應不需申報。另預售屋實價登錄係以私契申報，與公契無涉，且為債權債務關係，非權利之轉讓，與財政部認定預售屋買賣係權利轉讓意見不同。且不動產經紀業管理條例規定預售屋即為不動產，係以將來能完成之標的物為給付之契約，即民法規定之本約。

四、中華民國不動產開發商業同業公會全聯會于秘書長俊明：

- (一) 我國增值稅、房屋稅制等皆因有租賃行為而不適用自用住宅優惠稅率，導致國內租稅環

境不友善，屋主漏報租賃所得情形應再宣導。

(二) 預售屋執行上有下列問題應思考：

- 1、預售屋是債權行為，定性為登記請求權，與成屋物權交易屬性不同，較實體物租賃層次低，預售屋未完成前無實體，因屬性不同而影響執行。
- 2、預售屋買賣契約是登記請求權轉讓，與和紅單僅預約性質不同。
- 3、預售屋的價格為數年後預期價格，如何避免預期心理跟進。
- 4、法律不宜僅宣示性規定，無法執行有行政怠惰疑慮。

- (三) 若將實價登錄責任歸於權利人及義務人，如以一年之買賣移轉案件 40 萬筆以上計算，政策變動將影響 80 萬戶以上，宜審慎考量。又國有地標售實價遭輿論批評哄抬價格，政府執行上應考量如何因應如預售屋價格炒作哄抬疑慮及地政人員如何認定預約或本約問題。另參照營建署規範，若為自有部分拆除重建可進行銷售，且非屬建商自售部分，應考量如何規範。

五、臺南市政府代表：

贊成代銷預售屋實價登錄申報時程縮短為預售屋簽定買賣契約後 30 日內，及簽訂代銷契約備查條款，執行或查核細節可再討論。建議參考花敬群教授提出之不動產租賃條例構想，制定不動產交易條例規範全部型態之實價登錄。

六、財政部代表：

本部 103 年度將房東自租部分列為查稅重點；因紅單具有廣告效果，為避免預售屋資訊炒作房價。應加強異常查核。另稅捐稽徵法第 33 條規定，稅捐稽徵人員對於納稅義務人之財產、所得、營業及納稅等資訊應保密前提下，屋主自租房屋之實價登錄資訊既有揭露之必要，尚不宜規範於所得稅法，故建議納入住宅法第 39 條規範。

七、新北市政府代表：

贊成代銷預售屋改為簽訂買賣契約後 30 日申報。可透過廣告查核預售屋及租賃實價登錄並輔導經紀業分設營業處所備查，因業務人力有限，建議不動產經紀業管理條例增設代銷契約備查期限罰則規定。建商預售屋實價登錄部分建議可於公寓大廈管理條例規範，並釐清申報義務人究為建商抑或起造人，以及查核相關細節規範。租賃部分如何全面申報，建議應從長計議。

八、臺北市府代表：

贊成代銷預售屋改為簽訂買賣契約後 30 日內申報。建商自售預售屋部分尚有申請建照之源頭資訊，但租賃無管道可以掌握資訊，在實務無法執行情況下作宣示性立法是存有行政怠惰之疑慮，建議應從長計議其配套機制。

九、桃園縣政府代表：

贊成代銷預售屋改為簽訂買賣契約後 30 日內申報，建議不動產經紀業管理條例增設代銷契約備查期限罰則規定，另建議與財政部資訊聯結打擊炒作。

十、新北市地政士公會鄭理事長子賢：

建議租屋資訊來源從公證契約取得，及降低稅率。

十一、高雄市政府代表：

贊成代銷預售屋改為簽訂買賣契約後 30 日內申報，建商自售部分建請於建築開發主管機關於主管法規納入規範，至於屋主自行租屋部分因無法源可列管，不贊成納入實價登錄管理。

十二、臺南市政府代表：

建議依民法第 166 條之 1 規定，將屋主自租案件納入公證契約管理較易於執行。

十三、主席（本部林常務次長慈玲）：

本次會議就代銷經紀業實價登錄申報期間縮短為簽訂買賣契約後 30 日內申報大致多數共識較為一致，至於資訊揭露責任、炒作問題可再討論。另建商或地主自建之預售屋實價登錄部分究於現行法令或新訂法令規範，容本部再研究。房東自行租屋部分雖各界有期待實價資訊，惟因查核及執行上確有困難，業界期待在房東自租部分如無法納入實價登錄管理範疇之前提下，建議刪除仲介業租賃案件實價登錄規定等相關意見將納入後續研究之參考。

第三部分：實務面

一、中華民國地政士公會全聯會蘇理事長榮淇：

（一）在實務面可找到平衡點，但制度面請求有明確裁示方向。會提出登記與登錄一併申報方案，係因地政士法提出覆議案時，質疑給予地政士限期改正期間將影響實價資訊揭露時效，遂提出一併申報辦理方案，即登記與登錄連件辦理只須 1 天，即可完成實價登錄作

業；惟若政策改為委任代理，則無須規範登記與登錄應連件辦理之必要。

- (二) 調查權提升為法律位階有法律保留原則之適用，目前地政士法第 28 條即規範地政士應配合調查，惟若實價登錄改為委任代理制度始有必要將調查權提升為法律位階，明文規範對於權利人及義務人之調查權。

二、中華民國消費者文教基金會代表林旺根先生：

- (一) 贊成調查權提升為法律位階，始足以調查價格形成當時的權利人及義務人。又申報不實部分，價格不能有彈性，但其他不影響價格之欄位，可再檢討。
- (二) 登記與登錄一併申報登錄為行政上作法，並無必要修改現行規定，另一併申報登錄，行政機關無須擔憂增加印花稅負擔問題。
- (三) 我國登記受日本影響，日本公契有填寫交易價格，我國應逐步導引將實價登記於登記簿。另預售屋價款之退找補可能因涉及瑕疵或面積不足所致，其與價格形成無關。

三、主席（本部林常務次長慈玲）：

實價登錄目的為促進交易資訊公開透明，政策形成之初社會各界對於實價登錄及實價課稅很擔憂，故立法設計於買賣登記完竣後始申報實價，而不採取一併申報方式。另設計有課稅依據文字，係為消除民眾對實價課稅疑慮。

四、中華民國不動產開發商業同業公會全聯會于秘書長俊明：

實價登錄和買賣登記案件連結處理應考量影響登記

時效及不動產交易安全問題。又行政程序法第 39 條、第 40 條已有調查權之規定，如要再立法植入調查權應說明立法理由。另建議實價登錄地政士法修法部分可優先處理，但預售屋及租賃部分可列在下個階段。

五、臺北市府代表：

贊成行政部門有調查權且提升為法律位階；又建議刪除申報欄位之現況格局及有無管理等 3 項。查不動產成交案件際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 3 條說明提到「現行地政整合系統地籍資料已有之資訊無須申報」用語與實務執行尚有疑義，期望將來能真正落實權利人無須申報，而非資料匯入轉出後由權利人核對確認，故建議刪除或調整上開文字。另使用分區之申報欄位，建請內政部協調跨機關聯繫，提供相關資訊，無須申報。至一併申報登錄執行方式，可考量由地政事務所單一窗口收件，審查登記案件無須審查實價，故不致影響登記之時效，且地價人員願意幫忙登打實價登錄申報資訊，惟責任仍應回歸至申報義務人。

六、新北市政府代表：

實務上目前對於登錄資訊須逐筆查對，於發現登打錯誤時無法逕行修改，仍須通知義務人撤案重新申報；另對於即將逾期案件尚須逐件通知申報，故須投入大量之人力成本。或許在刪減部分申報項目前提下，由地政人員登打實價登錄資訊為可行之道，亦可節省上開情形所耗之人力及心力。至調查權之立法，建請參考稅捐稽徵法第 46 條規定，拒絕調查人員調查或拒不提供有關資料之罰鍰規定。

七、高雄市政府代表：

贊成登記與登錄一併申報，可免除民眾對於變相加稅之疑慮；至於實價登錄資訊登打部分，建議可於地價釐正時一併釐正實價登錄資料。另為減少申報負擔並兼顧民眾資訊需求，建議對於建物現況格局等對價格影響不大之項目刪除。至於停車位欄位資訊建議簡化為平面或機械選項已足，且同意調查權提升為法律位階。

八、臺南市政府代表：

同意登記與登錄一併申報方案，其做法可於登記異動主檔完成後再做實價登錄。至於登打實價登錄資訊人員意見同臺北市及新北市政府代表看法，但欄位宜再簡化。另有關調查權部分可依行政程序法辦理，至於是否將其提升為法律位階，尊重內政部決定。

九、臺中市政府代表：

支持調查權法制化，申報項目欄位宜再簡化，但備註欄不可少。另建議系統印製之實價登錄申報標的資訊，應鎖定於收件當時之標的資訊。至於實價登錄資訊登打人員尚涉及機關內部分工協調問題，若申報欄位項目可簡化到一定程度，或許資訊登打所花費人力，會較現行稽核人力少。

十、臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會李秘書長謀定：

贊同買賣登記案件隨案登錄，但登記完畢交屋後之價格退找補部分，宜請考量有機制可做修正。

十一、主席（本部林常務次長慈玲）：

實價登錄資料登打項目可再做討論，但現行制度

已提供民眾參考之資訊，尚不宜因地政機關為避免增加登打資訊為由，而簡化實價登錄揭露資訊，況消費者文教基金會代表林旺根先生亦表示現行提供給社會各界參考之交易資訊尚嫌不足。另有關土地使用分區項目涉及地方政府保有之資訊尚須透過營建署協調提供。

103/02/19 新北市政府地政局函知本會，為擴大跨所服務，該市自今（103）年3月3日起，將贈與登記（包括遺贈、夫妻贈與）、交換登記及書狀補給登記納入跨所服務範圍。

103/02/21 澎湖縣地政士公會假六六八餐廳（馬公市信義路9巷36號）舉行第7屆第3次會員大會。

103/02/25 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（103年2月份）會刊。

103/02/27 臺中市大臺中地政士公會假豐原儷宴會館（豐原區豐陽路115號）舉辦第8屆第2次會員大會，本會蘇理事長榮淇、李監事會召集人孟奎暨高秘書長欽明共同應邀出席參加以示祝賀之意。

103/02/27 內政部函送本會，有關續商「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度通盤檢討」會議紀錄乙份。

103/02/27 內政部函知本會，「土地登記規則」第24條之1、第132條、第155條之3條文，業經內政部於103年2月27日以台內地字第1030099079號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載。

103 年 2 月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：103 年 3 月 7 日

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 53 年	664.4	663.5	665.7	670	667.4	673.1	678	670.9	661.4	651.4	652.6	661.4
民國 54 年	670	672.2	674.4	672.2	668.3	665.3	664.4	660.6	657.2	662.7	661.4	657.2
民國 55 年	658.9	668.3	669.2	664.8	663.5	648.1	647.3	650.5	637.2	632.9	641.6	646.4
民國 56 年	641.6	629.8	640.8	642	639.6	634.5	626.4	627.5	621.5	624.5	625.2	619.2
民國 57 年	616.2	621.1	618.8	593.8	590.4	580.1	570.8	556.2	564.8	561.1	572	584
民國 58 年	579.1	571.7	573.6	571.1	577.5	572.3	560.8	549.7	550	504.4	527.2	552.1
民國 59 年	558.4	549.1	545.9	543	545.9	550	541.3	525.8	512.7	520.5	526.9	532.1
民國 60 年	522.6	524.7	527.2	528.5	527.7	527.7	527.4	518.7	518.9	515.3	516.8	518.1
民國 61 年	525.8	514.8	515.8	515.3	513	507.7	503.2	486.1	487.4	507.1	513.7	504.9
民國 62 年	518.4	510.9	512.7	505.2	498.8	493.5	479.9	469.6	450.5	417.6	409.4	407
民國 63 年	370.8	321.9	317.5	319.7	322.3	323.4	319.2	315.7	305.8	306.4	302.1	303.8
民國 64 年	306.6	306.3	308.9	306.8	306.6	299.9	299.9	298.8	299.2	295.4	297.8	303.1
民國 65 年	298	296.9	294.6	293.9	295.4	296.6	295.3	293.2	293.4	295	295.7	292.5
民國 66 年	288.7	284.1	285.2	283.1	281.9	273.2	273	261.4	265.1	268	272.7	274
民國 67 年	269.4	267.4	267.1	262.2	262.4	262.6	263.4	258.6	254.7	252.6	253.4	254.6
民國 68 年	253.7	252.5	249.2	244.3	242.2	239.7	237.6	231.6	224.3	224.9	228.1	226.2
民國 69 年	217.4	213.2	212	210.9	207	201.6	200.3	195.8	188.5	185.2	184.9	185.1
民國 70 年	177.2	174.2	173.4	172.7	173.4	171.8	171.1	169.5	167.5	168.4	169.5	169.7
民國 71 年	168.7	169.2	168.8	168.3	167.3	167	167.1	162.2	163.7	165	166.3	165.7
民國 72 年	165.7	164	163.4	162.6	163.8	162.6	164.4	164.5	164	164	165.4	167.7
民國 73 年	167.6	165.9	165.5	165.2	163.2	163.3	163.7	163.2	162.6	163.3	164.2	165
民國 74 年	164.9	163.6	163.5	164.3	164.9	165.1	165	165.7	163	163.1	165.5	167.2
民國 75 年	165.6	165.2	165.2	164.8	164.6	164.1	164.6	163.6	159.6	159.9	162.2	162.9
民國 76 年	163.4	163.7	165	164.4	164.4	164.2	162.4	161.1	160.5	161.9	161.5	159.8
民國 77 年	162.5	163.1	164	163.8	162	161	161	158.8	158.3	157.1	157.9	158.1

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 78 年	158.1	156.7	156.3	154.9	153.8	154.2	154.9	153.7	149.7	148.3	152.2	153.3
民國 79 年	152.2	152.4	151.3	149.8	148.3	148.8	147.9	145.4	140.6	143.7	146.5	146.6
民國 80 年	145	144.1	144.8	143.9	143.4	143.1	142.1	141.8	141.6	140.2	139.8	141.1
民國 81 年	139.7	138.5	138.3	136.1	135.7	136	137	137.6	133.3	133.4	135.6	136.5
民國 82 年	134.8	134.4	134	132.5	132.9	130.4	132.7	133.2	132.4	131.8	131.5	130.4
民國 83 年	131	129.3	129.7	128.5	127.3	127.6	127.4	124.4	124.1	125.4	126.6	127.1
民國 84 年	124.5	125	124.8	123	123.3	121.9	122.7	122.4	121.6	121.9	121.4	121.5
民國 85 年	121.7	120.5	121.2	119.7	119.8	119.1	120.9	116.5	117.1	117.6	117.7	118.5
民國 86 年	119.3	118.1	119.9	119.1	118.9	117	117	117.2	116.4	118	118.3	118.2
民國 87 年	117	117.7	117	116.6	117	115.3	116.1	116.6	115.9	115	113.8	115.7
民國 88 年	116.5	115.3	117.5	116.7	116.4	116.3	117	115.3	115.3	114.5	114.9	115.6
民國 89 年	115.9	114.3	116.2	115.3	114.6	114.7	115.4	115	113.4	113.4	112.3	113.7
民國 90 年	113.3	115.4	115.7	114.8	114.8	114.9	115.2	114.5	114	112.3	113.6	115.7
民國 91 年	115.2	113.8	115.7	114.6	115.1	114.8	114.8	114.8	114.9	114.2	114.3	114.8
民國 92 年	114	115.6	115.9	114.7	114.7	115.4	115.9	115.5	115.1	114.3	114.8	114.8
民國 93 年	113.9	114.8	114.9	113.6	113.7	113.4	112.2	112.6	112	111.6	113.1	113
民國 94 年	113.4	112.7	112.3	111.8	111.2	110.8	109.5	108.7	108.6	108.7	110.3	110.6
民國 95 年	110.4	111.6	111.9	110.4	109.4	108.9	108.7	109.3	109.9	110	110.1	109.8
民國 96 年	110.1	109.6	110.9	109.7	109.4	108.8	109	107.6	106.6	104.4	105	106.3
民國 97 年	106.9	105.6	106.7	105.6	105.5	103.6	103	102.8	103.4	102	103	105
民國 98 年	105.4	107	106.9	106.1	105.6	105.7	105.5	103.6	104.3	103.9	104.7	105.2
民國 99 年	105.1	104.5	105.5	104.7	104.8	104.5	104.1	104.1	104	103.3	103.1	103.9
民國 100 年	103.9	103.2	104.1	103.3	103.1	102.5	102.8	102.7	102.6	102.1	102.1	101.9
民國 101 年	101.6	102.9	102.8	101.8	101.3	100.7	100.3	99.3	99.7	99.7	100.5	100.3
民國 102 年	100.4	100	101.4	100.8	100.6	100.1	100.3	100.1	98.8	99.1	99.8	99.9
民國 103 年	99.6	100										

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 153 期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊

中華民國 103 年 3 月 20 日出版

發 行 所 / 中華民國地政士公會全國聯合會

理 事 長 / 蘇榮洪 名譽理事長 / 王國雄

榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林 雄 林旺根 王進祥

副理事長 / 王又興 陳安正 呂政源

常務理事 / 施景鉉 陳金村 張義權 王文讀 周國珍 姚明宜
魏東甫

理 事 / 葉裕州 黃惠卿 黃水南 曾明清 丁美雲 范之虹
李嘉贏 劉義豐 葉錫卿 吳金典 曾玉麟 李忠憲
吳憲政 歐陽玉光 劉春金 潘惠燦 辛秋水 陳樹泉
蔡明輝 陳俊宏 鄭茂青 張美利 邱辰勇 張榮堂

監事會召集人 / 李孟奎 常務監事 / 賴美雲 陳明泉
監 事 / 吳秋津 黃立宇 蔡金川 陳美單 鄭安邦 黃鑫雪
黃俊榮 吳國慶

秘 書 長 / 高欽明

副秘書長 / 蘇麗環 (北區)朱素秋 (中區)阮森圳 (南區)梁靜如

幹 事 / 杜麗珊 林香君

地政研究委員會主任委員 / 陳文旺

財稅研究委員會主任委員 / 賴秋霖

編輯出版委員會主任委員 / 施景鉉

各會員公會理事長 /

台北市公會 / 張義權 高雄市公會 / 陳安正 台東縣公會 / 廖月瑛

彰化縣公會 / 阮森圳 新北市公會 / 鄭子賢 嘉義縣公會 / 陳清文

台中市公會 / 李嘉贏 基隆市公會 / 張金定 嘉義市公會 / 何俊寬

新竹縣公會 / 鍾少賢 台南市公會 / 張新和 屏東縣公會 / 梁靜如

雲林縣公會 / 顏秀鶴 桃園縣公會 / 陳文旺 宜蘭縣公會 / 鄭東榮

南投縣公會 / 王漢智 新竹市公會 / 潘慧娥 苗栗縣公會 / 林輝恭

花蓮縣公會 / 劉義豐 澎湖縣公會 / 呂正華

台中市大台中公會 / 林延臺 高雄市大高雄公會 / 林漢武

台南市南瀛公會 / 黃俊榮 桃園縣第一公會 / 許連景

會 址 / 103 台北市大同區長安西路 29 號 4 樓

電 話 / (02)2550-3434 代表號 傳 真 / (02)2550-3271

E-mail / society@ms34.hinet.net rocrea@xuite.net

印刷所 / 永揚印刷有限公司 電 話 / (02)2259-5056

E-mail / ever6277@ms39.hinet.net