「實價申報登錄制度執行缺失檢討」公聽會紀錄

壹、時間：中華民國101年12月21日(星期五)下午2：00～4：50。

貳、地點：立法院群賢樓9樓大禮堂。

參、主持人：盧立法委員秀燕、
中華民國地政士公會全國聯合會王理事長國雄、
中國土地改革協會王理事長進祥
紀　錄：凃世忠、蘇麗環　　司儀：蘇麗環

肆、主辦單位：盧秀燕立法委員國會辦公室
中華民國地政士公會全國聯合會
中國土地改革協會

伍、協辦單位：賴士葆立法委員國會辦公室、
台中市地政士公會、臺中市大臺中地政士公會
台北市地政士公會、台中市不動產估價師公會

陸、出(列)席機關及代表人員：
立法院 賴立法委員士葆、廖立法委員正井、
潘孟安立法委員國會辦公室 黃特別助理國榮
內政部地政司 蕭司長輔導
內政部地政司 游科長適銘
內政部地政司 陳科長啟明
劉科員希財、林科員漢哲、廖連絡人英媚
金融監督管理委員會銀行局 張副局長國銘
行政院消費者保護會服務業競爭處 陳科員世欽
行政院公平交易委員會 廖科長賢洲、洪科長秀幸
臺北市政府 洪于佩
基隆市政府 梁美秀

財團法人中華民國消費者文教基金會　房屋委員會 林召集人旺根
中華民國地政士公會全國聯合會 王理事長國雄
中國土地改革協會　王理事長進祥
中國土地改革協會　高秘書長欽明
台北市地政士公會　張理事長義權
台中市地政士公會　姚理事長銘宜
中華民國不動產估價師公會全國聯合會 陳理事長諶
淡江大學產業經濟系 莊副教授孟翰
德霖技術學院不動產經營系 黃副教授志偉
永然聯合法律事務所 李律師永然
中華民國地政士公會全國聯合會 黃監事會召集人朝輝
中華民國地政士公會全國聯合會 陳副理事長安正
中華民國地政士公會全國聯合會 徐副理事長智孟
中華民國地政士公會全國聯合會 蘇秘書長榮淇
各直轄市、縣(市)地政士公會理事長暨代表(合計:78人,名單:略)

柒、討論題綱暨各與談人發言要點:

一、引言:

(一)引言人

盧立法委員秀燕、王理事長國雄、王理事長進祥

(二)引言摘要:

各位出(列)席代表朋友們:大家好!實價登錄制度已實施4個多月了!這個制度關係著國家地政業務制度的重大變革,同時涉及國家公權力執行與人民權益,且有待所有地政業界好朋友的共同配合。如果「產、官、學」三方面都能順利做好這項工作,將能有助於國家的進步。因為任何新制度的上路都是國家的創舉勢必也會隨之帶來很多的問題,希望每個制度愈做愈好,所以各項問題必須靠大家共同解決後,制度始能獲得改進,而地

政三法也才能有效實施。因此，今天邀集業界等代表們將在這段剛實施的期間中所遇到的困難疑惑，當然也包括一般市民百姓們產生的問題，都請併予提出討論，所以特別舉辦今天的公聽會。

二、討論題綱暨各與談人發言要點：

(一)現行的實價登錄地政三法，確能有效實現居住正義而打擊長期專營炒作土地的投機者嗎？

1.淡江大學產業經濟系 莊副教授孟翰發言要點：

(1)如何實現居住正義，應先由房地產的價格、供需量及稅制等方面予以探討。而實價登錄制度則是由交易面中，將其價格資訊透明化的實現居住正義手段之一。

(2)對於台北市土地價格屢創新高的飆漲七大主要原因中，如就分析政府實施實價登錄政策的走向，致使社會大眾有預期將來可能會實價課稅而提高交易成本的心理因素，則實價登錄與房地產價位、超額利潤應會連帶影響而維持一定的變化關係。而在供給缺乏彈性下，投資與投機性需求對房價也會有一定的影響。

(3)房價是否泡沫瀕臨警戒線？需視房貸餘額占 GPD 比重與房價泡沫之關係；同時還有房地產業貸款占存、放款比重與利率。利率：3%—心理關卡？5%—購屋門檻？※投報率：3%-5%：警戒區，3%以下：風險區。

(4)由各國房地產交易與持有稅率一覽表中，可瞭解各國的資本利得及持有成本的百分比。而德國係採壓抑房地產投機政策，當房價超過合理價格 20%時，賣方將面臨最高 5 萬歐元罰款，而如超過合理價格 50%時，除巨額罰款外，賣方將面臨 3 年有期徒刑，罪名為涉嫌炒作、擾亂經濟。另在新加坡國家係採住者有其屋計畫，期望實現 100%自有率之目標，政策計畫約略如下：子女孝順者優先購買、買房不住，罰款坐牢、工作五年就能買得

起、一戶 100 平方米組屋，售價約新台幣 700 萬元，每坪約新台幣 23.14 萬元(約為市價一半)、老年人及低收入階層優先享受廉價房、中央公積金制度(CPF)解決購屋資金、99 年使用權等。

(5)對於政府整體住宅政策的十大建議事項中，有關涉及實價登錄的部份，則是稅制的改革事項，可由提高持有成本、交易成本，進而達到抑制投機炒作的目標，其措施如下：

—財產總歸戶：提高第二戶之稅負。

—提高持有成本～地價稅、房屋稅：

提高稅基；例如 10 層樓 RC 結構造價每坪 10.8 萬元，與現行課稅評定現值相差 7.1 倍。

—買賣交易：依實際交易價課稅。

—雙軌制：對外來投資課徵資本利得稅。

(6)最後分析美國不動產仲介制度的主要特徵計有資訊透明化、物件流通中心、付款中間人制度、產權保險、證明制度、買方經紀人 VS 賣方經紀人等六大特徵。特別要提及的是其州或地方設有專門的 tax assessor，根據公平市場價格進行定期價值評估。其房地產稅收，取之於民、用之於民。對於售屋資料的查詢制度，早已行之有年。故有助於促進房產交易資訊透明化的實價登錄地政三法，對於實現居住正義應有一定成效存在。

2. 財團法人中華民國消費者文教基金會 林召集人旺根發言要點：

剛剛從莊教授的與談資料可知，從實際成交資訊揭露之後，房地產之價格普遍下修的狀況而言，實價登錄措施，值得肯定，此從媒體報導，實價登錄的滿意度過半(54%)得到印證！

不過，今天是要談登錄制度執行缺失檢討，待第(五)項討論題綱時，將再就法制面提供深入意見供大家參考，期使對於目前立法上產生的盲點，例如權利人必須申報，但義務人却可隱藏於背後等諸多立法設計缺失，均可透過本次的檢討或日後修法而獲得改善。

3. **中華民國不動產估價師公會全國聯合會 陳理事長諶發言要點：**

(1)居住正義是長期以來大家就希望能達到的最終目標，但光靠實價登錄制度不足以作為抑制少數專營炒作投機者的手段，而是需要有理性的買賣交易雙方、合理的價格供需制以及其它配合的稅務抑制、金融調整等行政措施才能建構良好的市場，公開的交易市場資訊僅是促使回歸正常面市場的必要手段之一。

(2)但實價登錄制度實施的權責部份，由於立法時間過於倉促，却將責任都歸究於原屬委任關係的地政士，理應歸責於買賣雙方當事人較為合理。

(3)實價揭露的時間通常會比成交時間晚兩個月，而按台灣目前交易行情驟變的速度不見得可以馬上滿足市場需求，所以實價登錄制度仍需有相當時間才能彰顯成效。

4. **中國土地改革協會 王理事長進祥發言要點：**

(1)為實現居住正義的目標，透過實價的登錄及揭露，事實上已於無形中自然進入實價課稅的領域內，而此法源依據為所得稅法第 4、14 條以及所得稅法施行細則第 17 條之 2，尤以繼承或贈與取得不動產者影響為甚。

(2)另外尚有間接實價課稅的影響，例如公告地價、公告現值隨之調整後的地價稅、土地增值稅、遺產稅、贈與稅以及交易相關的契稅、房屋交易所得稅、房屋稅等均將有所大幅調漲變動，因此亦呼籲財政機關單位須重視此一問題。

(3)同時於實價登錄制度實施後，坊間的不動產交易市場已出現了利用所謂「折讓」名目的買賣招術以企圖隱瞞實際成交價格的技巧脫法行為，這是各地政士業者應有所提防警戒的。

(二)地政士執行實價登錄之申報業務，如未受權利人依法委任代理，是否應屬無效？

1. **德霖技術學院不動產經營系 黃副教授志偉發言要**

點：

前言：內政部「不動產實價交易查詢網」，因揭露大眾所關心的房地產買賣實際交易價格，廣受各界注目，現已成為政府機關對外揭露，具公信力、透明之重要不動產交易資料，自 10 月 18 日系統上線後至 12 月 17 日，短短約 2 個月，網站訪客人數已超過 500 萬人次。地政士對實價登錄交易行情透明化有一定的功勞，今天與會的諸位及全國百姓皆予肯定，但相對的立法新修正地政士法、平均地權條例以法律強行規定申報義務人第一順位為地政士之不公平、不合理之諸多缺失，有待諸位集思廣益建議修法方向，使實價登錄更完善、更完美、更公正、更正義。

(1)土地法第 37 條之 1 第 1 項土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之，民法第 528 條稱委任當事人約定一方委託他人處理事務，他方允為處理之契約。地政士法應修正增列，「不動產買賣案件委託者，地政士申辦登記者，同時應委託地政士申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊」。

(2)地政士法第 16 條，地政士執行代理土地登記及測量等八大法定業務，全部皆係代理人身分，非行為人，故實價登錄依地政士法第 16 條法定業務增列代理買賣移轉之申報實價登錄及民法第 528 條買賣雙方委任授權之代理，方符法制。

(3)土地法第 73 條、土地登記規則第 26 條規定，土地權利變更登記應由買賣之行為人為權利人義務人共同申請之，權利人係指因登記而受有利益人，義務人因土地登記而不利之人，地政士代辦買賣移轉登記係買賣雙方之代理人，非行為人，故申報義務人為買賣雙方，法有明文規定不容混淆，且民法第 170 條規定買賣雙方未委託地政士申報，地政士為無權代理行為，非經權利人本人之承認，對權利人不生效力。

(4)地政士僅為代理買賣雙方行為人登記之代理人非行政罰法處罰之行為人，處非行為人罰鍰不公

平、不合理：

地政士為地政士法第 16 條代理申請土地登記事項之代理人，非土地法第 73 條土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同申請之權利義務行為人，行政罰法第 1、3 條違反行為法之義務者，行為人因而遭受罰，如遺產稅、贈與稅、房屋稅、地價稅、土地增值稅、奢侈稅行為人如未申報，未繳納應罰行為之人，如繼承人、贈與人、所有權人出售房地之人應予受罰，非代辦地政士之代理人，如行為人因地政士逾期申報而受罰款損害自得請求地政士損害賠償權，非由法律規定處以地政士 3 萬至 15 萬元罰鍰且連續處罰之規定極不合理應速予修正。何況 101 年 8 月 1 日不動產實價登錄實施後至 10 月 16 日止二個半月地政士買賣申報登錄已達 94183 件之多，累計 8、9、10 月可供查詢成交案件資料已有七萬六千件，功不可沒，但地政士卻受到有罰無獎之不公平待遇。外國如英、美、法、韓、日、香港、中國皆由買、賣方或仲介業申報，世界上無一國家以立法強行規定代理人申報義務並予以罰鍰之規定，此有立即將平均地權條例第 47 條申報義務人修正為買、賣方。

(5)申報不實罰則規定不合理：

依平均地權條例第 81 條之 2、地政士法第 51 條之 1、不動產經紀業管理條例第 29 條實價登錄申報不實處新台幣 3 萬元以上至 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰，依此規定地籍資料之地政面積、門牌誤寫錯誤皆為申報不實即予罰鍰，應速予修正，如此政府執法，百姓守法才有依據。

2. 永然聯合法律事務所 李律師永然發言要點：

(1)對於現行實價登錄制度將未經透過委任關係的前提下，逕將地政士規定為申報義務人的立法設計是極為荒謬且法理不通的制度。

(2)不動產交易當事人為買賣雙方，才是真正的申報義務人，而地政士、不動產經紀人等專業人士應係於經由受委任後，始有善盡〝提醒〞或〝代理〞申報的義務。且地政士對於當事人買賣交易全盤過程不一定可完全深入掌握，故對於沒有可歸責地政士故意或過失的理由，而處罰地政士是極為不合理的，另外政府在沒有補貼業者的情況下却要求其義務提供無償勞務亦屬有所不公。

(3)另外呼籲對於居住正義的定義並非「人人住者有其屋」，而應是「人人有屋住」。因為對於經濟弱勢者乃是透過理想的社會住宅方式來協助其居住權的實現，絕不是把土地房屋價格刻意打壓抑制並下跌於正常行情之下，導致產業外移等不利總體經濟因素的負面影響。因此亦希望居住正義不致成為一個民粹式的空泛口號。

3.中國土地改革協會　高秘書長欽明發言要點：

一、前言：

為防止房價炒作房價飆升，政府指示經建會研訂「健全房屋市場方案」其中為建立不動產交易資訊透明化，而修正了平均地權條例第 47 條、地政士法第 26 條之 1，不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 即通稱實價登錄地政三法。

二、地政三法的重點

(一)申報登錄時機：權利人或地政士或不動產經紀業者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。

(二)相關處罰規定：違反申報登錄土地及建物成交案件實際資訊義務，將處以 3-15 萬元罰鍰。

(三)施行日期：考量修法後施行日期之銜接，爰增訂修正條文之施行日期，由行政院定之規定。(已為八月一日實施)。

三、反彈

政府實施實價登錄本是應自行訪查市價，自行建立檔案。但仲介業嘴巴說支持，但行動並不一定完全配合，只有全台灣最「老實」的地政士願意替政府來扛起這一份艱難的工作，但我們也提出要有完整的配套措施，無非是相替政府建立一套完整而透明的實際買賣成交價格，而促進居住正義理想而努力。

但政府部門對地政士的善意並無相等的善意對待，原本在立法草案尚有委託「私人辦理」讓民間機構可以左手拿政府委託費用，右手掌握全國財產交易資料，民眾查詢資料，還要繳費才可，但在修法時把本條例刪除，唯交付民間機構並無改變，只是技巧性的把地政士給納入，卻以申報登記是一法定義務而將原規劃的「不動產成交實際資訊權利人申報及登錄辦法及查詢收費辦法」「不動產成交實際資訊地政士申報登錄及查詢收費辦法」，都給技術性擱置了，而成功的不花一毛錢就取得全國交易第一手成交資訊。這些成果坦白說全國每一位地政士佔有重大的貢獻（而且資料不會生假）這樣重大的貢獻及付出，卻得到以下的處罰。

四、處罰

違反申報登錄地政士罰 3-15 萬元，且立即開罰毫無緩衝期，直到改正為止，且可對地政士業務檢查(我想這就是地政士心中一直憤憤不平的地方)

五、私法 VS 公法

公法與私法之界定，至今雖仍有很多的不同的見解，但通說公法是規範國家組織間的關係和國家與人民的法律，一如憲法、刑法、行政法，私法是規範私人間交易關係間的契約及法律層次，如民商法，故地政士執行實價登錄之申報業務如未受權利人依法委任代理，是否即屬無效。本人認為，不會無效。因為依目前地政三法來看，登錄是義務，是基於法律規定，不須當事人另外委託，

縱當事人不委託，只要承辦該案件依法就有登錄義務，沒有違反不違反代理的問題，但該地政三法立法是有否過當，是否違反公平正義、甚至違憲，仍是我們可以探討的，因時間關係我只從地政士業務的角度來看，依地政士法第 16 條觀之，地政士的業務均為代理人而非申報人，而依土地法第 73 條規定辦登記，也是由權利人及義務人會同申請（與原平均地權條例 47 條同）地政士從來就不是行為人，而所謂的行為人，指的是違反行政法上義務行為的人，又怎能將不是行為人的地政士列入法定義務而接受行政罰法的約束。

地政士法第 26 條之 1 要求地政士申報登錄土地及建物成交實際資訊，違反者依第 51 條之 1 可處 3 萬元至 15 萬元罰鍰，固然為法律所允許，但依行政罰法第 7 條第 1 項規定「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰」，即採「有責主義」。按主管機關要求申報登錄土地及建物成交實際資訊，有許多項目並非地政士所能知悉，勢必詢問當事人，若當事人又故意隱瞞，縱然地政士已盡善良管理人注意義務，亦無法申報正確交易資訊，在此情況下，若對地政士處以罰鍰，恐違背上開行政罰法第 7 條之規定。

再者，地政士申報義務雖屬於法定義務，在不違反公平交易法，例如壟斷或聯合行為，向當事人另外收取費用並不違法，主管機關無權也不宜在公開場合說實價登錄是法定義務既然是法定義務就不能對當事人索取費用。

六、建議修法

1. 平均地權條例第 47 條第二項（一）：

   買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。

   修正為：買賣案件委託地政士申請登記者，得委任由地政士申報登錄。

2. 地政士法第 26 條之 1：

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。

修正為：地政士得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。並得向權利人收取一定費用，收費辦法由行政院定之。

3. 地政士法第 51 條之 1

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。

修正為：地政士違反第二十六條之一第一項規定者，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。

(三) 地政士僅收取微薄的登記代辦費收入，竟需承擔遠超過其實質收入的罰款風險，是否不符合比例原則而有失其公平性？

1. 中華民國地政士公會全國聯合會 蘇秘書長榮淇發言要點：

地政士受託辦理買賣案件，每件的收費自一萬餘元至二萬餘元間而已。但是地政士法第 51-1 條卻規定，地政士違反實價登錄規定，逾期或申報不實者，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

(1)如此僅收一萬元餘的酬勞，卻可能會被罰 3~15 萬元是不符比例原則的。

(2)也許，有人會說承買權利人或不動產經紀業的罰鍰都一樣。但是承買權利人是出資購買”當事人”，乃是當然的申報義務人，而且平均地權條例第 81-2 條規定，「先限期改正」，如未改正者，才處 3～15 萬元罰鍰。

再說不動產經紀業所收的報酬是按實際成交價金

收取一定%數，一般均是十萬元至數十萬元以上。因此，承買權利人、不動產經紀業、地政士三者實價登錄的義務比較起來前二者約相當，相對的地政士應負擔較輕的義務，但立法結果卻獨厚承買權利人給予限期改正的機會。卻把收入微薄的地政士課以和不動產經紀業相同的罰鍰，明顯不符比例原則，並對地政士不公平。

以上所講是以”當事人”的角度或收入的多少而論。

(3)另外一項最大的不公平是平均地權條例第47條第三項規定是申報登錄責任的順序，即買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄：

a. 買賣案件委託地政士申報登記者，應由地政士申報登錄。

b. 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，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。

如此規定，造成 80%的案件均由地政士承擔申報登錄的責任，也讓地政士成為最容易受裁罰的對象。因此，地政士才會沈重的呼籲減輕裁罰的金額，並且應該給予等同權利人一樣「限期改正」的機會。

(4)預售屋權利轉讓案件 甲建設公司->乙 1000 萬元->丙 1200 萬元(丙和甲換約 1000 萬元)，地政士申報登錄 1000 萬元。丙陳情內政部希望地政士登錄 1200 萬，但是買賣案件是甲建設公司委託地政士且提供換約後契約書，地政士僅能依契約登錄 1000 萬元。如此登錄程序無法遏止炒作，應予修正相關法令，以謀補救。

(5)台中市大里地政事務所黃慶昇地政士實際登錄逾期案，應是不可歸責於地政士之案例。呼籲主管機關應重視地政士權益並加以保障，切莫忽視。

2. 台中市地政士公會 姚理事長銘宜發言要點：

(1)對於現行已嚴重侵犯地政士執業權益的不公、不

義實價申報登錄制度，首先必須表達地政士業者強烈不滿的心聲與抗議。

(2)尤其是政府於實施過程中的執法手段及態度更是影響地政士是否將淪為本制度下無辜受害者的關鍵角色，因此特別呼籲各相關業務主管單位能夠於兼顧情、理、法的原則下，秉持愛心執政態度，共同配合推動本制度的施行

(3)目前新修正後的地政三法確實存有許多不公平且矛盾衝突等缺失問題，例如：地政士或經紀業因遇有特殊狀況或不可歸責因素致未如期申報登錄時，却不能比照權利人先給予通知限期改正的機會，而直接即予開罰，這種差別待遇也是業者完全無法接受的。

(4)總而言之，仍期待政府能夠多體恤本制度中首當其衝的地政士業者立場，而同意開啟地政三法的研修工作，才能於祥和的氛圍下順利推動一個真正符合國家社會需要且「產、官、學」三方面均共同樂見的實價登錄制度。

(四)地政士得收取實價申報登錄費，是否應明訂法源，以免產生收費爭訟糾紛？

1.中國土地改革協會 王理事長進祥發言要點：

(1)地政士於實價登錄業務的收費法源，原擬訂定於「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」中，但却因故而未能明定，致造成本制度實施以來，坊間常因業者與當事人間未獲相當的收費共識而紛爭不斷。

(2)據官方意見認為收費應回歸到市場機制，而非不能收費。但新聞媒體或未能深入瞭解本制度的其他社會人士極易誤解並扭曲為實價申報登錄業務是單純簡易的勞務工作，當事人可拒付此項報酬。因此這也是引起地政士業者強烈感受到委屈而心生不滿的主要因素之一。

(3)因此建議政府應有賦予地政士申報登錄收費法源的需要，以杜絕日後仍可能持續產生的收費糾

紛。例如可參照不動產經紀業管理條例第 19 條規定，對於收費範圍加以限制規範，而非聯合壟斷明定可收多少金額。同時地政士業者也將依法扛起與其收入相當的應盡責任，如此才是符合公平正義原則且業者與當事人均能接受的市場機制。

2. 中華民國地政士公會全國聯合會 蘇秘書長榮淇發言要點：

(1)目前內政部對於實價登錄是否可收取費用的正式答覆是：應回歸「市場機制」，如有勞務支出或申請相關資訊費用，應由地政士與當事人約定處理，不宜訂定一致性之收費標準，以遵守公平交易法規定。

但另一方面，地政司主管卻又在媒體訪問時，卻又表示簡單的申報登錄要收費「不甚合理」。101.12.21 蘋果日報 A26 版張律師主張消費者可拒付費用造成地政士僅有責任及風險，卻面臨無法收費的窘境，

(2)從內政部正式答覆看來，實際登錄是可以收費的；然而內政部在依地政三法訂定實價登錄辦法時，原本實際登錄辦法第 2 條最後一項參考地政士法第 23 條內容，將文字訂為「地政士應將收取申報登錄費用之標準於事務所適當處所標明；其收取之費用，應掣給收據」如此中性文字，卻在送內政部法規會時，被逕為刪掉。

據參與會議官員的轉述，法規會解讀地政士法第 26-1 條，認為地政士是申報義務人，所以不能收費。

如果法規會的解讀有理，那麼就是地政士法的不合理，因為沒有好的法律，會規定要專技人員光提供服務，不能收費的，所以要修法明定可以收費法源才是好的法律。

另一方面來說，如果法規會的解讀有誤，那麼請允許地政士法第 23 條文字訂於實際登錄辦法中，如此不會面臨主管機關各主管一人一把號，

僅為避免民怨，就訴諸輿論讓地政士光盡義務，不能收費，糟踏了地政士的尊嚴。

3. 中華民國地政士公會全國聯合會 陳副理事長安正發言要點：

(1)全國各縣市的地政士公會對於面臨會員業者無法順利收取合理的申報登錄費用並紛紛反映不滿的心聲，以及另方面必須徵得其深入瞭解公會務求合法收費機制實施的行政院公平交易委員會之督促等雙重壓力下，在此必須鄭重聲明實價申報登錄並非無償勞務，而各地政士公會也絕不會違反公平交易法而貿然予以明定統一收費標準。

(2)一般新聞媒體及社會大眾人士均誤認實價申報登錄工作僅是一個成交價格數據的單純申報作業而已，其實申報登錄尚包括了不動產成交案件中所有相關資訊的登錄以及申報人需扛起的其他責任風險承擔等，豈能認定為無償勞務工作。而目前各縣市地政士公會暨全體會員業者訴求的僅是需要一個收費法源依據，而非外界誤認有聯合壟斷調漲的統一收費。

4. 中華民國地政士公會全國聯合會 黃監事會召集人朝輝發言要點：

實價申報登錄後，將實際成交資訊提供查詢，可以讓不動產交易資訊充分流通、改善資訊不對稱現象、降低不動產交易成本，對健全不動產交易市場、增進公共利益，功不可沒。

個人贊同「地政士實價申報登錄是地政士的法定職責」的論點。因為地政士是經國家考試的專技人員，應秉持專精的法令素養及豐富的實務經驗、獨立判斷的專業能力，依法誠信執行業務。如將實價申報登錄改為地政士的代理業務，則地政士必須依照委託人之意思，進行申報登錄，則所申報登錄的資訊，可能受當事人所左右、欠缺獨立性、客觀性和權威性，容易讓人懷疑資訊不確實、有造假之嫌。若實價申報登錄後所揭露的資訊，令人質疑，無法獲得民眾的信任，

則實價申報登錄制度就會被瓦解，沒有存在的價值。既然實價申報登錄是地政士的法定責任，針對這個主題，那地政士進行實價申報登錄這項工作是否可收費，個人認為應該收費，其理由：

(1)地政士進行實價申報登錄，還是需要花費專業、人力、時間等建置成本，以及損害賠償、罰款等風險成本，理應獲取一定的補償報酬。

舉一項個人親身的經歷，個人最近申報新北市及台北市二批整批案件中，因為地政機關(台北市及新北市)在法令宣導時曾提到，車位有單獨計價者要填申報書第 12 欄，但第 19 欄非必填欄位。結果實價申報登錄後所揭露的價格資訊，竟然未將單獨計價的車位價格單獨呈現，而是將車位價格加總在房地總價內，再除以房屋加車位之總面積，所揭露的買賣單價當然不正確。可見電腦不如人腦，第 19 欄車位類別及面積，還是需要地政士，加以專業的判斷分析整理後予以填載，才能將正確的資訊呈現，而這些判斷分析整理都需要成本的。

(2)實價申報登錄制度施行後，將實際成交資訊提供查詢，買方透過查詢取得資訊，而購得合理價格的不動產，無形中得到降低不動產交易成本的利益，基於「前人種樹、後人乘涼」的理念，以及「使用者付費」的原則，向該使用實價申報登錄機制的買方，收取申報登錄的建置成本與查詢費用，來補貼申報登錄之地政士的負擔，也屬合理。

(3)若將實際成交資訊提供查詢這項制度，視為是增進公共利益的一環，那更應考量針對申報登錄的地政士，於執行業務所得上，准予扣除買賣登記案件一定金額的成本費用，以降低地政士的稅賦負擔，也是一種可行的獎勵或補償方式。

至於是否要明訂法源，個人認為有需要但不迫切。因為在執行面上，目前即可依照地政士法第二十三條規定，由地政士同業將收取費用之標準

於事務所適當處所標明，即可執行。至於前面所建議於執行業務所得上，扣除「買賣登記案件」一定金額之成本費用的方案，只要獲得財政部同意將該成本費用列為「執行業務所得查核辦法」第三十四條之其他費用，並於每年二月訂定「上一年度執行業務者費用標準」時，適度調高費用標準即可解決。

地政士既負有維護不動產交易安全，保障人民財產權益的天職，地政士從業人員就應依地政士法第二條規定：「應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。」企盼地政士同業們，能以宏觀的視野、前瞻的思維，謀求專業智能的提升與創新，扮好維護不動產交易安全的重要角色，讓政府肯定我們，讓民眾信賴我們、需要我們，充分展現專業地政士在社會服務方面，有其存在的必要與價值。

以上淺見，敬請盧立法委員、各位長官，以及各位與會代表參考，惠請批評指教。

(五)「申報」與「登錄」應分屬公、私法上不同性質之行為，是否不宜將兩者混為一體並將責任完全轉嫁歸究予申報義務人？

1.財團法人中華民國消費者文教基金會 林召集人旺根發言要點：

申報、登錄之法律架構問題

按、「申報登錄」係一般行政機關為管理某項事務，而要求義務人於一定期間內負申報義務，行政機關透過登錄（或登記）方式達到管理之目的。

(1)實價登錄三法均規定，申報義務人，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(均 47Ⅱ、地政士 26-1Ⅰ、經 24-1Ⅰ)，並規定「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」(均 47Ⅳ、地政士 26-1Ⅱ、經 24-1

Ⅲ)。足見，申報與登錄，不是同一件事。

(2)其他立法之例證

a. 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）

b. 記帳士於執行業務前，應向主管機關申請登錄（記帳士法 7）

c. 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

d. 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：iKiK2. 污染物減量差額申報登錄及資訊公開作業方式……」

綜上可證，申報是人民的義務，登錄則是公部門的行政管理事務。

(3)申報登錄是行政程序

a. 行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第 39 條(基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意見)規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定(行政程序 102)。

b. 申報登錄如有不實或逾期，申報人應受處罰，故屬限制性規定，應有上述規定之適用。

(4)地政士之所以負有申報義務，乃植基於「買賣案件委託地政士申請登記」，因而依法律規定有此申報義務，性質上屬於委任關係所衍生之應辦事務，故基於契約自由，經與當事人約定支付報酬中含有此項工作之報酬，應非法之所禁。

(5)現有實價登錄之相關規定，已有衍生不合理之處，主管機關應速研修，以資補救。

a. 先進國家大都以買、賣雙方或經紀業負有申報義務。尤以，義務人對於交易資訊較為清楚，且依契約法之規定，義務人應負物之瑕疵擔保責任，權利人對於標的物相對的不甚清楚，故只要求權利人申報，亦不合理。故應應檢討權利人申報登錄之適宜性。

b. 依現行規定，義務人不須申報，代銷業者又僅限於「委託代銷契約屆滿或終止後三十日內」始有申報義務，因主管機關無法切實掌握代銷契約「屆滿」或何時「終止」，乃致目前狀況而言，代銷經紀業申報量極低，所顯示得訊息，應予重視。

c. 地政士既因受委任而辦理申報登錄，於法應有選擇不受任之權利，故目前規定以地政士為第一順序，並不合理，將來修法應明示，地政士得經委任辦理申報登錄，始臻合理。

d. 此外，主管機關應檢討現行罰則的衡平性(逾期申報與申報不實，可責難之程度有別，其罰則不應相同)，對於刻意高報或低報者並應嚴予處罰。

2. 台北市地政士公會 張理事長義權發言要點：

(1)「申報」與「登錄」應分屬人民與政府各自不同的職能，而政府頂多僅能對人民課以「申報」的義務，否則許多不懂操作電腦的老百姓又將如何履行其權利義務呢？

(2)據瞭解平均地權條例第47條第1項原僅規定權利人「申報」的義務，但於本次修法後竟刻意加進「登錄」二字，而使原應歸屬政府職能的工作，透過修法後則自然加諸於人民的責任義務。

(3)因此建議日後於研修本法時，應將現行條文中的「應由地政士(或不動產經紀業)申報登錄」修正為「得委託地政士(或不動產經紀業)申報」。

3. 內政部地政司 游科長適銘發言要點：

(1)實價登錄制度的實施推動，首推辛苦的地政士業者，可說是居功厥偉。本制度的實施係為遏止房價的炒作，而希望能建立公開成交案件資訊的機制，來達成此一目標。而基於考量當事人因不願將實際交易資訊曝光，而可能就慢慢的不敢委託地政士申辦移轉登記，導致地政士的業務量將大幅萎縮，就如同現在的租賃市場一般，不動產經紀業已大量流失了該項業務，所以才有所謂不動產交易實價登錄地政三法的立法源起，而開放由權利人、地政士、不動產經紀業均可全面登錄，且對於申報不實的責任歸屬也透過法務部的研究機制，期使轉嫁回歸於真正提供不實資訊的權利當事人。

(2)其實申報登錄的一體作法係出於便民的想法，且申報登錄就沒有補正駁回的問題。但另方面又為顧及不懂電腦操作者所遇的困擾，因此內政部亦請各基層單位應協助其登錄作業，但申報人務必同時在場不可先行離去。

(六)實價登錄地政三法是否應由中央地政主管機關會同相關業者團體，儘速著手全盤重新檢討修訂條文，以結合政府與民間業者共同集思廣益研修改善的智慧結晶，始能順利繼續推動實價登錄制度？

1.內政部地政司 蕭司長輔導：

(1)為遏止房價炒作民國99年期間行政院召集相關部會討論，指示經建會研訂「健全房屋市場方案」，該方案經行政院核定，其中為建立不動產交易資訊透明化，要求內政部於6個月內完成「不動產經紀業管理條例」修法，以建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制。

(2)為全面登錄，內政部於100年5月16日邀集會議，分別於6月13日及14日將平均地權條例、地政士法實價登錄修正條文草案報送行政院審議，行政院100年9月15日送立法院，而於100年12

月 13 日三讀通過該三法，總統於 12 月 30 日公布。

(3)內政部於實價登錄地政三法公布後，隨即研議訂定不動產成交實際資訊申報登錄及查詢收費辦法等相關子法，而內政部地政司對於中華民國地政士公會全國聯合會日常隨時關切並提供就本案執行推動相關的各種建議意見，都盡心盡力於兼顧「情、理、法」原則下採納建言，但遺憾的是原擬訂定的收費法源規定條文却遭刪除，所以基於主管機關立場再次強調表示，有勞務支出就應有勞務收入，所以申報登錄業務是否可以收費？要收多少？應回歸市場機制自由決定。

(4)實價登錄是馬政府最近施政方案中唯一較能讓人民有感的政策措施，這都要感謝在座各位地政士的配合實施。據瞭解自 101 年 8 月 1 日起至同年 12 月 20 日止，目前已上網查詢不動產成交實際資訊者計有 350 萬人次；而買賣登記案件計有 157,535 件中，已申報登錄的案件計 142,370 件、預售案件計 50,080 件、租賃案件計 9,430 件。至於裁罰案件共有 37 件，裁罰原因全部為逾期，其中只有 1 件為不動產經紀人受罰，其餘 36 人均為地政士。

(5)實價登錄地政三法是否應予全盤重新檢討修訂條文，內政部同表全力支持配合之態度，並願邀集地政士等相關公會共同集思廣義研修改善現行的制度。

(6)最後再次重申實際登錄不等於實價課稅，且對於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。因政府不希望本制度的實施而造成連帶性的物價波動，因此土地稅法第 15 條的地價稅計徵仍以公告地價為依據，使人民權利受到保障。

2. 行政院公平交易委員會 廖科長賢洲發言要點：

關於實價申報登錄的收費爭議處理，本委員會已實地拜訪許多縣市地政士公會，以瞭解真正情況。基於公

平會的立場，並非質疑地政士個人的收費狀況，而反對的是地政士透過公會共同決定要不要收費以及訂定統一收費標準的聯合行為。因此地政士的申報登錄收費如係透過市場機制決定者，公平會並無反對意見。

3. 行政院消費者保護處 陳科員世欽發言要點：

對於地政士申報登錄業務是否得收費的疑義，消保會一貫立場係以是否為依民法第758條規定中所指的委任關係，或係依實價登錄三法中的平權地權條例第47條、地政士法第26條之1規定中所衍生的義務關係而作為判斷認定。因本會認為公法與私法行為係分屬兩件事情，不可混為一談，所以雖然在本次公聽會中已體認地政士業者對於實價登錄政策的重要貢獻，故除特此表達對其之敬意外，仍請遵循公法行為的相關規定為宜。

捌、結論：

(一)不動產交易實價登錄三法雖有諸多爭議且需研修之處，仍籲請本制度執行主要仰賴的地政士業者務必確實配合遵守，惟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。

(二)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全聯會版本之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，而於此進行遊說溝通過程中，亦是讓各立法委員深入瞭解並認同地政士於本法中應有所改善其申報登錄權責歸屬制度設計主張的最好管道。

(三)請中華民國地政士公會全國聯合會與其主管機關即內政部地政司，應續維持並加強長久以來良好的業務合

作且相輔相成夥伴關係，以共同締造地政之光。

(四)不動產交易實價登錄三法最大爭議計分罰則與收費兩大問題，故分別建議如下：

1. 罰則部份～

建議應將申報登錄不實的處罰對象，予以回歸正常法律面，亦即應先探究誰才是真正的「實質行為發生人」？而絕非是無辜代為申報登錄的任何人。

2. 收費部份～

以尊重市場自由收費機制為原則，而非絕對性的無償勞務行為。

(五)建議內政部函請各直轄市、縣市政府因應事項如下：

1. 請各直轄市、縣市政府務必落實以簡訊或電話等任何方式提醒地政士申報登錄的屆期日，以免受罰。

(PS. 請各轄市、縣市地政士公會日常亦應不斷加強宣導地政士不要逾時申報登錄。)

2. 請各直轄市、縣市政府落實行政程序法，對於有不可歸責於地政士的申報逾期或錯誤者，應給予其釐清權責原因的陳述機會，不要即刻毫無留情的予以開罰。

3. 請內政部彙整歸納自實施以來所遇的網路申報作業過程中各項盲點迷思問題後，公布於各地方政府以作為預防因應參考。

4. 實價登錄制度施行迄今，地政士業者確實居功厥偉而勇於扛起本項重大的社會責任，請各直轄市、縣市政府應就表現傑出者，予以獎勵表揚有功地政士。

5. 請各直轄市、縣市政府不要以處罰為目的，而希望以探究申報登錄業務問題產生主因何在為重心，並將歸納發生問題原因函知照會所屬公會(副知全聯會)，以利加強宣導改善。

(六) 地政士業者應於實價登錄制度中發揮所長，充份善用其全方位產權處理的專業功能，以彰顯其於不動產交易市場中廣受社會大眾仰賴且不可取代的重要形象地位。