

實價登錄修正地政士法第 51-1 條 陳情書

實價登錄是馬總統居住正義政見中最成功的政策。但是，對背後主要負責申報登錄的地政士而言，卻絲毫沒有感受到任何的正義，地政士面臨的可謂是：「申報不正義、登錄不正義」。

就以**申報不正義**而言：買賣交易實價的申報，本來應是買賣雙方的義務，地政士最多僅是代理申報的角色，實價登錄制度怎麼會設計成地政士是申報義務人？造成地政士申報逾期或不實就直接被罰，這是對地政士非常不公平的設計。因為就如同地政士在替民眾代理申報遺產稅或贈與稅的時候，如果有漏報或虛報，罰的是繼承人或贈與人，代理申報的地政士要負的是業務過失責任，如果地政士有過失，那麼對繼承人或贈與人就應負損害賠償責任，而不是由主管機關直接罰代理的地政士，這才是正常委任代理制度運作的方式。因此，正本清源的方法，是實價申報的制度要回歸委任代理制度，才算有申報正義。

另外就**登錄不正義**而言：除了買賣價格要登錄之外，竟然政府機關電腦資料庫已有的面積、地址、土地使用分區等資料，都還要地政士自行上網登錄，如果地政士不慎在電腦登打錯誤或遺漏，主管機關就可以裁罰地政士。對於政府機關原本就建置好的地籍資料或土地使用分區資料，如果因各單位或部門彼此間勾稽的不方便或麻煩，就轉而要求地政士自行查詢並再去登打一遍供主管機關查核，於地政士不慎登錄錯誤時，又不允許有限期改正的機會，這對地政士也是非常不

公平。

地政士法第 51-1 條修正案僅是地政士要求在實價登錄時，**比照權利人有限期改正的機會**而已，這個很小的訴求竟然遭到內政部的反對。反對的理由一方面說地政士是專業人員，所以不給限期改正的機會；另一方面又說如果給予限期改正，地政士可能會亂報或故意延遲申報，竟把地政士當成偷機取巧的人來防，一點也沒把地政士視為專業人士來尊重。試想，權利人有限期改正的機會都不會亂報或故意延遲申報，內政部怎麼就不相信地政士？話說回來，如果沒有地政士的全力配合，實價登錄是不會有今天的成績，地政士愛惜羽毛的結果，竟換來如此不對等的待遇，真令地政士對內政部失望透頂。

所謂：「**人有失手，馬有亂蹄**」，專業人士也免不了偶生差錯。而土地法第 69 條亦給予專業的地政登記人員，於土地登記疏忽犯錯時逕行更正的機會，為什麼實價登錄就非得要求地政士絕對不能犯錯？

全國地政士對於地政士法第 51-1 條不允許地政士改正錯誤的規定，已經無法再容忍！我們為了維護地政士本業的尊嚴，有著無比強大的決心及毅力，我們會全力爭取立法委員的支持修正地政士法，不達目的絕不終止。

陳情人：中華民國地政士公會全國聯合會 理事長蘇榮淇

中華民國一〇二年十二月四日



中華民國地政士公會全國聯合會

暨各直轄市、縣市地政士公會

聯合陳情書

不動產實價登錄自去年 101 年 8 月 1 日開始施行，主管機關內政部發布新聞表示，目前已有累積超過 50 萬筆實價登錄的資料，可供民眾點閱參考，以落實不動產資訊透明化，減少不動產價格哄抬亂象。內政部感謝相關業者協助推動，也希望相關業者繼續配合，如實申報登錄，其中買賣交易申報登錄案件的主要業者就是地政士，地政士申報登錄的案件數量，已經超過百分之九十以上，可謂政府推動實價申報登錄的大功臣。

政府為實現居住正義政策，推動實價登錄制度，修訂「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」，地政士變成實價登錄第一順位的申報義務人，政府要求地政士送辦買賣登記案件完成後三十日內，要申報登錄交易實價，而且申報登錄的內容巨細靡遺，除必須填報交易實價即不動產所有標示之外，還須填報坐落都市土地使用分區、移轉面積分算、公設持分面積細算、有無管理組織、車位移轉面積細算等等，其中很多項目，原可由政府地政機關以電腦自行連結勾稽，卻全部要求地政士填報登錄，逾期申報要開罰 3-15 萬元，填報內容錯誤，也要開罰 3-15 萬元，而且是連續開罰！地政士承接買賣移轉登記案件，收費大約一件 1-2 萬元，卻因配合實價登錄政策，動不動就要被開罰 3-15 萬元，迄今開罰案件已經多到，讓多數地政士叫苦連天，滿肚子苦水，亦讓他們覺得工作尊嚴受損，自忖幫忙政府推動實價登錄政策，怎地變成「有功無賞、打破要賠」的低等小兵，理應由買賣案件的權利人自行申報交易實價，肇因申報內容複雜，轉向要求地政士配合申報登錄，詎料政府要求地政士配合的手段，竟是開罰關刀高高舉起又重重砍下的嚴厲懲罰！如此扭曲代理制度，更讓多數的地政士喟嘆，根本是

對這項職業的一大污辱，深慟協助政府推行實價登錄，卻自陷毫無尊嚴亦無榮耀之惡境！網路上竟有民眾訛傳，實價登錄最大的受惠者是地政士，可謂是天大的反諷和冤枉！

地政士其主要業務與土地登記相關業務息息相關，舉凡代理申請土地登記有關之稅務事項、公證、認證事項、代理申請土地登記、測量事項、申請土地法規規定之提存事項，代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證等，地政士業務之執行，必須經由權利或義務當事人之委任代理，始生效力，亦即地政士係為地政士法第 16 條規定條文中，所指代理申請土地登記事項之「代理人」，而非係土地法第 73 條規定條文中，所指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」，為了推行實價登錄，強行規定迫使地政士淪為義務行為人，連不動產經紀業居間或代理成交之買賣案件，亦規定由地政士承擔申報登錄責任，完全背離代理制度，且罰鍰亦不符比例原則，地政士被譏諷為「公親變事主」！如此制度，對地政士極為不友善，讓地政士陷入儼如「端燒餅送人吃，連掉芝麻都要被懲罰」的不堪窘境！

站在執行實價登錄作業第一線的地政士，為了貫徹政府實價登錄政策，雖然帶著委屈，徒呼負負，仍忍辱負重努力完成實價登錄，很多立委路見不平，深覺賞罰不盡公平，已經提案，要求修改地政士法，應給予地政士多一項限期改正的機會，不能動不動就開罰，因為地政士確實是實價登錄的大功臣！地政士法第 51 條之 1，於 12 月 4 日在 鈞院內政委員會，就給予地政士申報登錄限期改正修法案進行討論，希望立委諸公及主管機關秉持公平正義原則，給予努力完成實價登錄巨大工程，卻委屈求全、犧牲奉獻的地政士們，多一個限期改正的機會，即修正為「地政士違反第二十六條之一第一項規定，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。」。

地政士不是實價登錄的叛徒，反而是有功於實價登錄的專技從業人員，殷切期盼立委諸公，體察民瘼，衡情論理，扭正不平制度，給予地政士申報實價登錄時，有一次限期改正的機會！

陳情人代表～

中華民國地政士公會全國聯合會 理事長蘇榮淇

台北市地政士公會 理事長張義權

新北市地政士公會 理事長鄭子賢

台中市地政士公會 理事長姚銘宜

桃園縣地政士公會 理事長陳文旺

高雄市地政士公會 理事長陳安正

台南市地政士公會 理事長秦立山

臺中市大臺中地政士公會 理事長 林延臺

彰化縣地政士公會 理事長阮森圳

屏東縣地政士公會 理事長梁瀟如

高雄市大高雄地政士公會 理事長 林漢武

台南市南瀛地政士公會 理事長黃俊榮

雲林縣地政士公會 理事長林志星

南投縣地政士公會 理事長王漢智

新竹縣地政士公會 理事長鍾少賢

嘉義市地政士公會 理事長何俊寬

宜蘭縣地政士公會 理事長鄭東榮

苗栗縣地政士公會 理事長林輝恭

新竹市地政士公會 理事長潘慧娥

嘉義縣地政士公會 理事長陳清文

花蓮縣地政士公會 理事長劉義豐

基隆市地政士公會 理事長張金定

台東縣地政士公會 理事長廖月瑛

澎湖縣地政士公會 理事長呂正華

(以上各直轄市、縣市地政士公會陳情人數合計約11,075餘人)

中華民國一〇二年十二月四日

立法院議案關係文書

(中華民國41年9月起編號)
中華民國102年10月16日印發

院總第 285 號 委員提案第 15473 號

案由：本院委員黃文玲等 23 人，鑒於不動產成交案件實際資訊申報登錄作業對於地政士逾期申報之相關罰則不符立法平等原則，爰擬具「地政士法第五十一條之一條文修正草案」。是否有當，敬請公決。

說明：

- 一、不動產成交案件實際資訊申報登錄的發布與提供查詢，旨在促進不動產交易資訊透明化，減少不動產價格哄抬現象，使房地產市場更為健全發展，實現居住正義。
- 二、實價登錄制度自 101 年 8 月 1 日開始施行，「不動產交易實價查詢服務網」自 101 年 10 月 16 日起開放民眾查詢交易案件之登錄資訊，可供查詢之成交案件資料累計迄今已有 43 萬餘件，有賴權利人及義務人的資訊分享。實價登錄制度的資料庫愈完整，愈能提供民眾翔實的交易資訊。
- 三、「平均地權條例」第八十一條之二對於權利人未依規定於辦竣所有權移轉登記 30 日內向主管機關申報登錄成交案件資訊者，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。
- 四、惟「地政士法」之相關罰則對於地政士屆期未申報登錄，卻未比照「平均地權條例」先給予權利人逾期申報通知的限期改正機會，二者不應有行政差別待遇。爰提案修正地政士法第五十一條之一條文，以符立法平等原則。

提案人：黃文玲

連署人：陳其邁	許忠信	蘇震清	黃偉哲	吳宜臻
段宜康	蕭美琴	陳節如	姚文智	蔡其昌
許添財	蔡煌瑯	陳歐珀	邱志偉	薛凌
葉宜津	葉津鈴	林淑芬	陳唐山	尤美女
李桐豪	劉建國			

地政士法第五十一條之一條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<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，<u>經主管機關限期改正而未改正者</u>，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>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>實價登錄制度之立法意旨係促進不動產交易資訊透明化。然地政士屆期未申報登錄，卻未比照「平均地權條例」先給予權利人逾期申報通知的限期改正機會，二者不應有行政差別待遇。</p>

立法院議案關係文書

(中華民國 41 年 9 月起編號)
中華民國 102 年 10 月 23 日印發

院總第 285 號 委員提案第 15517 號

案由：本院委員林滄敏、盧秀燕、江啟臣、馬文君等 21 人，鑑於甫自民國 101 年 8 月 1 日起施行之不動產成交案件實際資訊申報登錄（實價登錄）制度中，有關申報人於申報登錄過程因錯誤、遺漏等情形在所難免，故於地政士為申報人時應比照權利人申報規定，同樣給予地政士限期改正機會。爰擬具「地政士法第五十一條之一條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：地政士法及平均地權條例皆訂有關於權利人（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及其處罰之規定。惟地政士法之罰則卻未比照平均地權條例第八十一條之二給予限期改正之機會，爰此特提案修正地政士法第五十一條之一條文，給予限期改正之規定，以符立法平等原則。

提案人：林滄敏	盧秀燕	江啟臣	馬文君	
連署人：葉津鈴	陳鎮湘	詹凱臣	蘇清泉	蔣乃辛
	江惠貞	簡東明	李貴敏	林鴻池
	劉建國	徐少萍	鄭汝芬	羅明才
	呂學樟	紀國棟		林明濤

地政士法第五十一條之一條文修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<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，<u>經主管機關限期改正而未改正者</u>，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>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>不動產成交案件實際資訊申報登錄制度中，有關申報人於申報登錄過程中因錯誤、遺漏等情形在所難免，故於地政士為申報人時應比照權利人申報規定（平均地權條例第八十一條之二），同樣給予地政士限期改正機會。</p>