

行政院院長
地政士法第 51 條之 1 修正條文
覆議案報告

行政院院長 江宜樺

立法院第 8 屆第 4 會期
第 1 次臨時會第 1 次會議
中華民國 103 年 1 月 27 日

王院長、洪副院長、各位委員女士、先生：

今天宜樺應邀到貴院列席報告，是基於貴院在第 8 屆第 4 會期於本（103）年 1 月 3 日通過地政士法第 51 條之 1 修正條文，增列限期改正條文，放寬對地政士逾期申報登錄或不實申報登錄之處罰規定，有影響不動產實價登錄制度之處，經本院審慎研議結果，謹提請覆議。

依憲法增修條文第 3 條第 2 項第 2 款規定：「行政院對於立法院決議之法律案、預算案、條約案，如認為有窒礙難行時，得經總統之核可，於該決議案送達行政院十日內，移請立法院覆議。」，本次覆議案的提出，實因該修正條文對實價登錄制度有不利影響，基於社會各界期待及政府維持一貫政策之考量，爰依上開憲法增修條文規定呈奉總統核可，於 1 月 21 日移請貴院覆議，在此，謹請各位委員諒解並惠予支持。

宜樺謹就地政士法第 51 條之 1 修正條文覆議的相關內容及理由，說明如下：

壹、法規修正原委

民國 101 年 8 月 1 日開始實施之不動產實價申報登錄制度有助於促進不動產價格透明化，不僅可有效防止有心人士哄抬房地產價格，更可提供消費者充分即時之資訊，故該制度實施以來，已看到健全房地產

市場的效用，並廣受社會大眾所肯定。惟貴院 103 年 1 月 3 日修正通過之地政士法第 51 條之 1 增列限期改正條文，上開修正條文於 102 年 12 月 4 日貴院內政委員會審查時，雖經行政部門說明若再給予限期改正之機會，恐將影響實價申報登錄制度之推動，不符社會期待。惟出席委員認為地政士仍應比照權利人有申報登錄逾期及不實限期改正免罰機會，故仍決定通過修法，並於 103 年 1 月 3 日三讀通過。

此修正條文將使申報登錄不實資訊之地政士免受立即裁罰，而有一定期間之緩衝改正期間，如此一來少數不肖之房地產業者或地政士將可利用此一漏洞，申報登錄不實價格，哄抬都會地區房價，造成實價申報登錄制度之崩解，影響甚為深遠。

貳、修法影響評估

100 年 12 月 13 日修正通過之地政士法、不動產經紀業管理條例及平均地權條例三法，規定買賣案件應分別由地政士、經紀業及權利人申報登錄規定，為避免重複登錄並借重地政士之專業，故就買賣案件規範申報登錄順序，以地政士為應申報登錄之第一順位、經紀業為第二順位；同時考量業者應據實正確申報登錄之必要性，故規定如有違反實價申報登錄規定之情事，對業者即應逕予處罰，僅對於較不諳相關法令之權利人給予限期改正之機會。此一規定雖然對一

般民眾相對寬厚，但對於具備專業之地政士並不算嚴苛。

惟本次地政士法第 51 條之 1 增列限期改正免罰修正條文，鑑於目前百分之九十以上之買賣案件均由地政士申報登錄，如給予得逾期申報登錄及查獲不實尚得改正不罰的空間，恐會產生以下影響：

- 一、有心人士可能利用限期改正之機會先不實申報登錄，並俟地方政府稽核結果發現不實通知限期改正，始「配合」改正申報登錄實價，造成資訊不實之機會大增，使民眾對實價申報登錄制度的公信力產生質疑。且每年買賣案件約有 50 萬件，上開不實申報登錄案件限於政府人力有限，無法按筆稽核。
- 二、逾期申報登錄由立即裁罰改成限期改正，可以預見未來逾期申報登錄案件數量將會大量增加。而若有許多申報人延遲申報，將使得資訊發布期間延宕，影響實價資訊之即時性，不利於消費者於買賣前掌握正確、即時的資訊。
- 三、部分都會區房屋價格偏高且交易量大，以臺北市及新北市為例，一年即高達 10 萬餘買賣案件，假設有 2% 的不實申報，即高達 2 千餘件，恐造成有心人士利用限期改正機會，刻意哄抬行情，造成房地產價格受到操控及民眾對於資訊之誤解。

參、僅提第 51 條之 1 覆議理由

本次貴院修正通過的條文，計 3 條，除與實價登錄有關的第 51 條之 1，第 11 條係規範精神障礙執業問題，第 59 條第 4 項則同時涉及二條修正條文的施行日期。本院如一併將地政士法第 59 條移請覆議成功，原決議失效，雖解決實價登錄問題，但連帶影響精神障礙執業保障條文的施行日期規定。

依立法院職權行使法第 32 條規定，覆議可以全部覆議或一部覆議。如僅一部覆議，發生一部失效，法理見解可採「一部失效及於全部」的看法，解釋上應全部失效；但如除去該部分，仍有單獨施行價值者，則其他部分仍屬有效。換言之，第 59 條有關第 51 條之 1 修正條文施行日期部分，本來就失其適用餘地，解釋上應隨同失效。因此，經審慎考量後，本院決定單純就第 51 條之 1 提出覆議，這是經憲法與法律專家審慎研究的結果。

至於修正條文第 59 條第 4 項後段，有關第 51 條之 1 自公布日後 3 個月施行之規定，於修正條文第 51 條之 1 因覆議通過而失效後，已無適用之餘地，尚無窒礙難行之處。本院將於未來提案修正地政士法時，刪除修正條文第 59 條第 4 項後段規定。

肆、敬請支持覆議

自 101 年 8 月 1 日實施不動產實價申報登錄起，

截至 103 年 1 月 23 日止，總共有 72 萬 7 千餘件申報登錄件數，經統計迄 103 年 1 月 23 日止，受裁罰案件共計為 118 件，其中 102 件為逾期申報登錄裁罰案件，只有 16 件為不實申報登錄的裁罰案件。為協助地政士免於因疏忽而受罰，對於逾期案件部分，內政部已於 102 年 7 月 1 日起，針對即將逾期案件實施簡訊催辦通知，如此已具備避免逾期、實質限期改正之機制；至於不實申報登錄部分，若以不實案件 16 件計算，比例僅占十萬分之二，由此比例之低，可以看出絕大部分地政士都能奉公守法，配合實價申報登錄政策，僅有極少數業者違規受罰。因此以本制度實施之成效及受罰人數之低，可以看出原先地政士法的相關規定應尚屬合理。

至於相關業者近日表達之意見，本院經研議後，認為下述意見皆可有適當之因應：

- 一、業者反應「地政士與權利人之裁罰規定不平等」，按一般民眾對地政相關法規較不熟悉，故可給予限期改正之機會，然而地政士精通專業法令之實務，依法應誠信執行業務，若有不實申報登錄，其處罰規定自不可與一般民眾相提並論。
- 二、業者反應「直接裁罰、未予限期改正，規定過於嚴苛」，經進一步研析相關專門職業人員執業立法體例，有違法情事多直接進行裁罰，不經限期

改正，包括不動產估價師法、建築師法、社會工作師法、會計師法、記帳士法、不動產經紀業管理條例、律師法以及醫師法等。可見針對專門職業人員執業，直接裁罰本為立法一般原則，原制度設計並無不當。

三、關於「地政士遭受汙名化」之疑慮，查實施實價申報登錄1年多來，登錄案件已有72萬7千餘件，但受裁罰案件僅有118件，其中102件為逾期申報登錄裁罰案件，只有16件係因不實申報登錄而受罰。可見絕大多數地政士都能奉公守法，並未因刻意不實申報登錄而遭罰或被汙名化，反而本次修法後，容易讓社會大眾懷疑地政士有心造假，更容易產生汙名化疑慮。

四、此外，有關「地政士係為受權利人委託，不應由地政士負起申報登錄責任」疑慮，查實價登錄三法修正草案研議期間，考量當時有86%以上不動產買賣移轉登記案件均由地政士代理申請登記，且地政士為經國家考試合格之專門職業人員，且實務上對於不動產交易價金支付方式等契約規定均有參與，專業性優於權利人，同時考量業者應據實正確申報登錄之必要性，故規定如有違反實價申報登錄規定之情事，對業者即應逕予處罰，僅對於較不諳相關法令之權利人給予限期改正之機會。上開法案研商期間均有邀請地政士

公會全國聯合會代表參與。

五、有關買賣案件申報登錄之時機，實價登錄相關法規均規定於辦竣所有權移轉登記後 30 日內向主管機關申報登錄實際成交資訊。其立法之初，係考量現行不動產登記申請案件所檢附之土地或建物買賣移轉契約書具「公契」性質，依現行相關稅法規定及坊間習慣，多以公告土地現值或房屋評定現值填報交易價格，並以該價格核課相關稅額。為避免地政士於辦理登記案件前申報稅賦之困擾，阻礙實價登錄制度之推行，故規範於辦竣所有權移轉登記後 30 日內申報登錄成交資訊，而非於申請土地登記時一併申報登錄實際交易價格等相關資訊。

「不動產交易實價查詢服務網」自 101 年 10 月 16 日開放民眾查詢交易案件申報登錄資訊至今，可供查詢之成交案件資料累計已有 56 萬 4 千餘件，網站訪客迄 103 年 1 月 23 日亦超過 2,890 萬餘人次，顯見社會大眾對實價資訊之重視，亦是我國不動產交易透明化的里程碑。讓網站繼續提供正確資訊發揮功能並具公信力，是政府持續努力之目標。實價申報登錄制度建立不易，且廣受民眾所肯定，如開放不實申報登錄免罰之規定，因受限於政府人力無法一一稽核，即使只有少數有心人士不實申報登錄，將造成資訊透明、交易價格不受操控之原意崩解。

房價高漲向為民怨之首，政府不能為了少數有心人士之方便，而讓不動產實價申報登錄制度發生動搖。是以，有關地政士法第 51 條之 1 增列限期改正條文，本院依據憲法增修條文第 3 條第 2 項第 2 款規定提請覆議，敬請各位委員先進予以支持。