



# 中華民國地政士公會全國聯合會

## 不動產登記法草案研討會議紀錄

時間：105年4月11日(星期一)上午10時起至下午2時止。

地點：台北市中山區松江路152號13樓

(感謝現代地政聯盟免費提供會議場地)

出(列)席者：秦副理事長立山(主持人)、

高理事長欽明、陳監事會召集人安正、

蘇名譽理事長榮淇

黃常務理事水南、林常務理事延臺、毛常務理事文寶

毛常務監事惠玲、吳常務監事明治

地政研究委員會 葉主任委員裕州

財稅研究委員會 阮主任委員森圳

會務企劃委員會 李主任委員連生

台北市地政士公會 李理事秋金、賈監事睿、宋監事正才

高雄市地政士公會 陳常務理事健泰

宜蘭縣地政士公會 林理事國文、莊理事志仁

基隆市地政士公會 陳常務理事俊德、周監事惠珠

新北市地政士公會 李常務理事逸華、呂常務理事德旺

桃園市地政士公會 葉理事長呂華、林理事士盟

新竹縣地政士公會 黃理事長俊維

新竹市地政士公會 彭理事長忠義

苗栗縣地政士公會 林理事長東靜、林名譽理事長輝恭、

鍾主任委員金松

臺中市大臺中地政士公會 陳榮譽理事長金村

台中市地政士公會 周理事長永康

南投縣地政士公會 洪理事崇豪

彰化縣地政士公會 黃理事長敏烝、莊理事谷中  
雲林縣地政士公會 林常務理事秉毅、林理事士博  
嘉義市地政士公會 何名譽理事長俊寬  
台東縣地政士公會 賴榮譽理事長秋霖  
桃園市第一地政士公會 葉常務理事松能、傅理事國祥  
全聯會 黃顧問朝輝、李顧問孟奎、廖顧問振洲  
全聯會 吳執行長秋津  
          翁副執行長秀慈、江副執行長宜溱、  
          黃副執行長永斐  
全聯會 陳秘書長文旺  
          陳副秘書長文得、廖副秘書長月瑛  
          蘇副秘書長麗環

主持人：本會秦副理事長立山

記錄：蘇麗環

會議結論：業經各出(列)席者充份討論後，獲致建議修正內政部不動產登記法草案條文意見分別如下：

**一、建議不動產登記法草案總說明中，其要點增訂第十點文字如下：**

十、施行細則、施行日期之規定事宜。

(草案第七十八條至第七十九條)

建議修正理由：

基於本法全文計 79 條條文說明之完整性，增訂第十點文字。

**二、建議修正第四條第一款條文如下：**

第四條 本法用辭定義如下：

一、不動產：指土地(水地、陸地)及建物。

建議修正理由：

105 年 1 月 6 日公布的國土計畫法第三條第七款，國土功能分區中定有【海洋資源地區】，建請斟酌未來登記之可能性及必要性。

三、建議補充說明針對第四條第二款條文所定義建物之立法說明如下：

第四條 本法用辭定義如下：

二、建物：指定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或其他工作物。

補充立法說明：

1. 本條明定本法用辭之定義。
2. 本法所稱之建物，係指合法建物。

四、建議補充明定第四條第七款條文中，對於「登記工本費」之定義，以資明確其計算標準，理由如下：

(一)第四條 本法用辭定義如下：

七、登記規費：指依本法所規定之登記費、工本費及閱覽費。工本費包含登記工本費、書狀工本費及謄本工本費。

(二)查上開條文中，對於「書狀」、「謄本」之工本費均有中央主管機關訂定之收費依據標準，惟就「登記」工本費乙項，則查無法源依據，且於本法中亦無明確之定義。故該項收費標準如係授權地方主管機關各自評估考量其不同人事管銷費用成本而訂定，則難免因其標準有異致生差別費率而引起民怨，是以建議對於「登記工本費」應有明確之定義，以資統一。

五、建議補充說明第八條之立法說明部份文字如下：

第一項明定可提供查詢地籍資料之項目，又登記資料包含信託專簿、使用管理專簿及土地使用約定限定專簿等，並於第二項明定……之規定。

六、建議修正第十六條條文如下：

全聯會建議修正條文	內政部不動產登記法(草案)條文
<p>第十六條 不動產登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除本法另有規定外，同一宗<u>不動產</u>之權利登記，其收件號數在後者，不得提前登記。</p> <p>登記收件後，除申請人撤回或法律另有規定外，不得停止登記之進行。</p>	<p>第十六條 不動產登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除本法另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後者，不得提前登記。</p> <p>登記收件後，除申請人撤回或法律另有規定外，不得停止登記之進行。</p>
全聯會建議修正理由	
<p>將「土地」修正為「不動產」之文字，以擴大涵蓋範圍且較能符合本法主要規範意旨。</p>	

七、建議修正第二十條條文並加強立法理由說明如下：

全聯會建議修正條文	內政部不動產登記法(草案)條文
<p>第二十條 不動產登記之申請，得出具委託書，委託<u>地政士</u>代理為之。</p> <p><u>未依地政士法取得執業資格者，其代理申請不動產登記案件，除法律另有規定外，登記機關應不予受理。</u></p>	<p>第二十條 不動產登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。</p>
<p>全聯會建議修正理由</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本法係以健全地籍管理、保障人民財產權及維護交易安全為立法目的。準此，不動產登記法之立法仍應遵循現存之專業代理人證照制度相關法律規定，否則將悖離上開立法目的以致形同具文而喪失其功能。</li> <li>2. 次查土地法於民國 78 年 12 月 29 日增訂第三十七條之一第二項之立法目的，乃係「考量土地登記涉及人民財產權益，非有專業知識，難以勝任」，爰明定地政士(舊名稱：土地登記專業代理人)應經地政士考試及格。是以，不動產登記之專業代理人證照制度依法應予落實，切勿另以行政命令刻意取巧迴避規範而造成法律漏洞，致與不動產登記法主要立法目的背道而馳。</li> <li>3. 不動產登記牽涉之相關法令甚多，需具備一定之專業知識與實務經驗，始能勝任。司法院釋字第 352 號大法官解釋，即已明確指出地政士係屬專門職業人員，應依法考選始能執業。適逢不動產登記法草擬之際，建請恪遵上開大法官解釋意旨，俾符立法目的。</li> </ol>	

<p>全聯會建議修正條文(備案版本)</p> <p>第二十條 不動產登記之申請得出具委託書，委託<u>地政士</u>代理為之。</p> <p><u>不具地政士執業資格而為前項代理者，以符合主管機關所訂定審查準則資格者為限。</u></p>	<p>內政部不動產登記法(草案)條文</p> <p>第二十條 不動產登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。</p>
<p style="text-align: center;">全聯會建議修正理由</p>	
<p>1. 本法係以健全地籍管理、保障人民財產權及維護交易安全為立法目的。準此，不動產登記法之立法仍應遵循現存之專業代理人證照制度相關法律規定，否則將悖離上開立法目的並形同具文而喪失其功能。</p> <p>2. 惟查民事訴訟法第 68 條條文如下：  訴訟代理人應委任律師為之。但經審判長許可者，亦得委任非律師為訴訟代理人。  前項之許可，審判長得隨時以裁定撤銷之，並應送達於為訴訟委任之人。非律師為訴訟代理人之許可準則，由司法院定之。</p> <p>3. 基於參照前揭之民事訴訟法第 68 條條文立法例，對於不具專業證照代理資格者仍有例外許可之規定，故建議增訂第二項規定以授權主管機關訂定針對不具地政士執業資格而代理者之審查準則。</p>	

**八、就第二十六條條文(草案)規定之登記費計算標準依據，研提不同意見如下：**

- (一)不動產之登記因係採強制登記主義，故其登記費計算標準應採低標，且不應解讀為依該登記享受利益而採高標。
- (二)按最高行政法院 88 年判字第 69 號判例(詳如後附件)地政機關應以申報地價計徵登記費及罰鍰。故本(第二十六條)法條文(草案)改以「公告土地現值」作為計算登記費基礎，顯與上開判例及土地法第 76 條等法律規定有所抵觸。

九、建議修正第三十一條條文如下：

全聯會建議修正條文	內政部不動產登記法(草案)條文
<p>第三十一條 私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道，於回復原狀時，<u>應由主管機關囑託登記機關回復所有權登記。</u></p> <p><u>前項回復原狀，主管機關怠於囑託回復登記時，得由原所有權人或其繼承人申請之。</u></p>	<p>第三十一條 私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道，於回復原狀時，經原所有權人或其繼承人證明為其原有者，得向該管登記機關申請回復所有權登記。</p> <p>前項登記，準用土地所有權第一次測量及登記之程序。</p> <p>第一項回復所有權之請求權，以河川區域線公告後起算，因十五年間不行使而消滅。</p>
全聯會建議修正理由	
<p>1. 私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運水道，應解讀為【暫時停止行使權利負擔義務】而已，其土地由陸地變成水地，土地並未消滅。且國土計畫法將國土功能分區，定有海洋資源用地，其為水地。政府為掌握土地資源，亦應妥予登記。</p> <p>2. 又私有土地變成湖澤或水道者，應由水利相關主管機關以公權力主動囑託登記機關回復所有權登記為宜。蓋由原所有權人申請時，除需隨時注意且知悉其土地是否已遭受變遷等異動情況外，尚需設法辛苦舉證始能失而復得，似已違反憲法第 15 條對於人民財產權，應予保障之意旨。</p>	

十、建議刪除第五十條條文，其理由如下：

第五十條條文主要係就「共有土地或建物之讓與」作相關規定，惟查與土地法第三十四條之一修法草案內容重複規範，且本條文內容係屬實體法之範疇，不宜列入程序法中規範，故建議刪除。

地政機關應以申報地價計徵登記費及罰鍰(最高行政法院 88 年判字第 69 號判例)

【判例字號】

88\_判\_69

【裁判日期】

88/01/15

【案由】

繼承登記

土地法第七十三條、第七十六條所定計徵登記費與罰鍰標準之申報地價，與平均地權條例第四十六條所定之公告土地現值並非相同，被告於計徵本件土地登記之登記費及罰鍰時，應依土地法第七十三條第二項、第七十六條規定，以平均地權條例第十六條第一項所定之申報地價為計徵之標準，非可以公告土地現值為準，內政部八十六年五月二十九日台（八六）內地字第八六七五七六九號函發布修正之土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定之行政命令，以公告土地現值為計徵登記費及罰鍰之標準，顯與法律規定有所抵觸。

【判例全文】行 政 法 院 判 決

八十八年度判字第 69 號

右當事人間因繼承登記事件，原告不服臺灣省政府中華民國八十七年六月三日八七府訴二字第一五四一三四號再訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如左：

主 文

再訴願決定、訴願決定及原處分均撤銷。

事 實

緣原告委託黃茂峰檢具證明文件向被告申辦原官文所有坐落嘉義縣太保市梅花段第一七一號土地之所有權繼承登記，原告所繳納之土地登記規費及罰鍰數額不足，被告乃通知原告補繳，原告補繳不足之數額並辦理登記完竣後，對被告所核定之土地登記規費及罰鍰數額聲明不服，循序提起訴願、再訴願，遞遭決定駁回，爰提起本件行政訴訟，茲摘□兩造訴辯意旨於次：

原告起訴意旨略謂：一、坐落嘉義縣太保市梅花段第一七一號土地之原所有人即被繼承人官文於民國十三年十月三日死亡，其繼承人官傍繼承後，於二十五年三月三十一日死亡，由原告及訴外人官含笑繼承，嗣官含笑又於八十二年十二月三十一日死亡，由訴外人劉茂吉、劉碧姿、劉玉惠、劉玉娟、劉盛訓繼承。原告於八十六年七月十九日向被告申辦前開土地之繼承登記。被告對原告開徵登記規費及罰鍰，原告於八十六年七月二十四日繳足登記規費及罰鍰，並於同月二十八日辦理登記完竣。本件被告對原告開徵之登記規費及罰鍰，係依據內政部八十六年五月二十九日以（八六）內地字第八六七五七六九號函修正之「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點第三款，以申請登記當期之公告土地現值為準，惟本件登記規費及罰鍰原應依遺產及贈與稅法第十條第一項、第三項規定估定遺產價值後計徵之，被告之



原處分顯為違法且損害原告權利。二、內政部於八十六年九月十一日又修正前開「土地登記規費及其罰鍰補充規定」第三點第三款規定，登記規費及罰鍰之計徵改按被繼承人死亡當期土地公告現值為準，乃其時原告已提起之訴願案件，尚未終結，訴願及再訴願機關均未查明計徵之標準，顯有違誤。三、基上所述，原處分及一再訴願決定均有不合，請予撤銷等語。

被告答辯意旨略以：原告委託黃茂峰檢具證明文件向被告申辦坐落嘉義縣太保市梅花段第一七一號土地之所有權繼承登記，因原告所繳納之土地登記規費及罰鍰數額不足，被告乃以八十六年七月二十三日上地登補字第一六一七號補正通知書通知原告補繳，若原告不服被告之處分，自應依訴願法第九條及第一條之規定，於三十日內提起訴願，但原告卻補繳不足之數額並辦理登記完竣而告確定。詎事後原告又對被告所核定之土地登記規費及罰鍰數額聲明不服，循序提起訴願、再訴願及行政訴訟。查本件土地面積為十三公畝八一平方公尺七六平方公寸，被繼承人官文之權利範圍為三十分之九，依原告所附繼承系統表所示，官文於十三年十月三日死亡，其遺產由官傍繼承，官傍於二十五年三月三十一日死亡，其遺產由原告及官含笑繼承，上述被繼承人死亡時，其繼承人並未辦理繼承登記，原告於八十六年七月十九日檢附有關文件向被告申辦登記。依八十五年六月臺灣省政府地政處編印之「土地登記審查手冊修正版」第五章第二點應備文件第十一項次所載，繼承開始在民國三十八年六月十四日以前者，免附遺產稅繳納證明書或其他有關證明文件，亦即如當事人所言依法可免申報遺產稅，因此被告於受理後，依內政部八十六年五月二十九日以（八六）內地字第八六七五七六九號函訂頒之「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點第三款規定，以申請當期（八十六年）公告土地現值每平方公尺新臺幣（下同）一八〇〇元核計土地登記規費及裁處登記費二十倍之罰鍰，揆諸首揭規定並無違誤。原告主張依遺產及贈與稅法第十條第一項被繼承人死亡當期公告土地現值為準，為計徵登記費及罰鍰依據，顯有誤會。又原告於八十六年七月二十四日補繳登記規費及罰鍰，被告於八十六年七月二十八日辦理分割繼承登記完竣，前開補充規定第三點第三款雖經內政部以八十六年九月十一日台（八六）內地字第八六〇八六九一號函修正，改依土地權利變更之日最近一期之公告土地現值計算應納之登記費及罰鍰，惟原告早已於八十六年七月二十八日辦竣繼承登記而告確定，其依內政部新修正之規定，縱較有利於原告，為維護法律秩序之安定，自難允許以行為後修正之規定溯及適用於依行為時有效之舊法規辦理完竣之案件，原告主張重新採計登記費及罰鍰，尚無可採。綜上所述，本件原告之訴為無理由，請求判決駁回原告之訴等語。

#### 理 由

按土地權利變更登記之聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但不得超過二十倍，土地法第七十三條第二項定有明文。而前開登記費額，依同法第七十六條第一項規定，應按申報地價或權利價值千分之一繳納。至「申報地價」，依土地法第一百五十六條規定，乃土地所有權人於聲請登記所有

權時，同時申報之地價，其數額僅得為依同法第一百五十二條市縣政府所公布之標準地價百分之二十以內之增減。又平均地權條例（原名實施都市平均地權條例）於四十三年八月二十六日經總統公布施行，就申報地價部分，有不同特別規定。其第十六條第一項規定：「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價；土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。」至公告土地現值，依平均地權條例第四十六條規定，乃直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定據以編製土地現值表，於每年七月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考，並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

二、本件坐落嘉義縣太保市梅花段第一七一號土地之原所有人官文於民國十三年十月三日死亡，其繼承人官傍繼承後，於二十五年三月三十一日死亡，旋由原告及訴外人官含笑繼承，嗣官含笑又於八十二年十二月三十一日死亡，由訴外人劉茂吉、劉碧姿、劉玉惠、劉玉娟、劉盛訓繼承。上述被繼承人死亡時，其繼承人並未即辦理繼承登記，至八十六年七月十九日，本件原告始委託黃茂峰檢具證明文件向被告申辦前開土地之所有權繼承登記。經被告審查結果，被告認原告於該日所繳納之土地登記規費及罰鍰數額不足，乃以八十六年七月二十三日上地登補字第一六一七號補正通知書通知原告補繳，原告即於同月二十四日補繳被告通知補繳之數額；而前開繼承登記於同月二十八日辦理完竣等各情，有登記申請書及其附件附於原處分卷可稽，自屬實情。依訴願內原告所提訴願書所載收文日期戳所示，原告前提出訴願之日期為八十六年八月十二日，其距被告為計徵其登記規費及罰鍰之日，未逾訴願法第九條所定訴願之期間三十日，程序上自無不合。

三、依被告所述，其對原告計徵之登記規費及罰鍰，係依據內政部八十六年五月二十九日以（八六）內地字第八六七五七六九號函修正之「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點第三款，即：土地權利變更登記之登記費核計標準，除法令另有規定外，依左列規定辦理：一、．．．三（三）無核定價值者，以土地權利變更之日當期公告土地現值或房屋現值為準；無當期公告土地現值者，以土地權利變更之日最近一期之公告土地現值為準。其免申報者，以申請登記當期公告土地現值或房屋現值為準。但因駁回重新申請登記者，以前次申請登記時計徵登記費之價值為準之規定，而以原告申請登記當期（八十六年）之公告土地現值每平方公尺一八〇〇元核計土地登記費及裁處登記費二十倍之罰鍰。惟查土地法第七十三條、第七十六條所定計徵登記費與罰鍰標準之申報地價，與平均地權條例第四十六條所定之公告土地現值並非相同，有如前述，則被告於計徵本件土地登記之登記費及罰鍰時，應依土地法第七十三條第二項、第七十六條規定，以平均地權條例第十六條第一項所定之申報地價為計徵之標準，非可以公告土地現值為準，上開內政部土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定之行政命令，顯與法律規定有所牴觸，自不得作為計徵登記費及罰鍰之依據。被告依該行政命令以公告土地現值作

為計徵登記費及罰鍰之標準，命原告補繳不足差額，其處分自屬違法，而訴願及再訴願決定均未予糾正，亦有未合。原告起訴意旨雖非以前開理由指摘原處分及一再訴願決定，惟原處分及一再訴願決定既有未合，應認原告之起訴為有理由，由本院將再訴願、訴願及原處分併予撤銷，另由被告為適法之處分。

據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依行政訴訟法第二十六條前段，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 八 年 一 月 十 五 日