

雙地政士制度立法芻議

與談人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

中華不動產仲裁協會常務理事

德明財經科技大學財務金融系副教授

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

1 1 2 年 10 月 27 日

一、土地登記之申請，委託代理人 (地政士)之法源

(一) 土地登記之代理

- 1.土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。
- 2.土地登記專業代理人，應經土地登記專業代理人考試或檢覈及格。但在本法修正施行前，已從事土地登記專業代理業務，並曾領有政府發給土地代書人登記合格證明或代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡者，得繼續執業；未領有土地代書人登記合格證明或登記卡者，得繼續執業至中華民國八十四年十二月三十一日。
- 3.非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理。
- 4.土地登記專業代理人開業、業務與責任、訓練、公會管理及獎懲等事項之管理辦法，由中央地政機關定之。(土地法第 37-1 條)

(二) 土地權利變更登記由權利人及義務人會同聲請

土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。

前項聲請，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。但最高不得超過二十倍。(土地法第 73 條)

一、土地登記之申請，委託代理人 (地政士)之法源

(三) 登記申請人

土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。(土地登記規則第26條)

(四) 代理人申請登記附具委託書並應親自到場

1.土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

2.前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律或本規則另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。(土地登記規則第37條)

(五) 地政士制度立法理由

為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，特制定本法。(地政士法第1條)

(六) 地政士之職責

地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。(地政士法第2條)

(七) 業務委託其他地政士之要件

地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。(地政士法第17條)

(八) 核對委託人身分

地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。(地政士法第18條)

一、土地登記之申請，委託代理人 (地政士)之法源

(九) 房地所有權移轉登記期限

第一款、第二款(土地、房屋所有權移轉登記)之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

(預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第14點第5項)

(十) 所有權移轉登記之委任

雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予受託地政士受託律師買方賣方其他__負責辦理。

本件所有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於__通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。(成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第8點)

一、土地登記之申請，委託代理人 (地政士)之法源

(十一) 土地登記專業代理人(地政士)係屬專門職業

土地登記專業代理人係屬專門職業，依憲法第八十六條第二款規定，其執業資格應依法考選銓定之。中華民國七十八年十二月二十九日修正公布之土地法第三十七條之一第二項規定，符合上開意旨，與憲法並無牴觸。(大法官解釋352重點)

(十二) 地政士請領證書資格限制未違憲

土地登記代理人管理辦法就請領證書資格之限制規定，並未逾越法律授權範圍，與憲法並無牴觸。(大法官解釋360重點)

二、實施雙地政士理由

- (一) 保障不動產交易能更安全。
- (二) 消費者權益有加確保。
- (三) 共同參與契約擬訂及買賣流程溝通達成雙贏。
- (四) 雙地政士確實發揮制衡及除錯功效。
- (五) 買賣雙方協商簽約、議價、條文擬訂，依法不許雙方代理，各自委任地政士辦理，比照律師原告、被告各自委任律師，避免買賣雙方權利義務不同，委任同一人，違反民法第106條雙方代理規定。
- (六) 不動產交易糾紛日益增加，詐騙頻傳、地政機關及公會政策宣導實施雙地政士。
- (七) 不動產交易法令浩瀚如海、多如牛毛，將交易風險及勞務轉嫁地政士、由專業地政士監督，保管交易重要文件，辦理交易細節，避免發生糾紛及訴訟。
- (八) 不動產買賣價金履約保證制度諸多缺失，建經管理辦法92年1月廢止，法制面又未建立，形成無法可管的不動產交易隱憂，雙地政士制度之建立更有必要的急迫性。
- (九) 以專業的的立場協助解決問題，保障委任人及雙方交易安全。

三、雙地政士制度推動現況與入法化

(一) 地政士公會

- (1) 97年底不動產仲介業之成交案件，仲介業指定特約地政士撰擬契約書及代理申請土地登記等相關事項，地政士公會強調此舉有聯合壟斷行為，形成不公平競爭，主張買賣雙方得各自委託地政士辦理手續、監督不動產交易流程以合理保障雙方當事人各自權益。
- (2) 100年3月訂定「雙地政士制度執行業務準則」。
- (3) 107年12月修訂「雙地政士制度執行業務準則」。
- (4) 107年12月發布新聞，將積極推動「雙地政士」。
- (5) 111年4月-6月、112年2月-4月新北市地政士公會五線公車廣告房地買賣雙地政士。
- (6) 111年11月地政士全聯會與政大公企中心，聯合舉辦交易安全與雙地政士制度論壇。
- (7) 112年10月台中市大墩地政士公會雙地政士執行業務辦法通過。
- (8) 112年10月地政士全聯會、中華不動產仲裁協會、中華民國仲裁協會聯合舉辦雙地政士制度立法之會議研討會。
- (9) 台北市地政士公會112年10月14日於台北101水舞廣場配合財政局、台北市稅捐處「雲端發票人人愛、私菸假酒不要買」，園遊會、地政士公會專設櫃台，推廣「保障交易安全對雙地政士制度。」

三、雙地政士制度推動現況與入法化

(二) 各地方政府

(1) 新北市政府：109年2月通函各地政事務所，受理雙地政士代理申辦登記之實務執行作法。

(2) 桃園市政府：110年11月訂定「桃園市各地政事務所受理委由雙地政士代理之土地登記相關申請案作業流程」。

(3) 台北市政府：協助宣導，尚未訂定相關作業準。

(4) 內政部原則上不反對雙地政士同時也樂見其成。

(三) 立法建立雙地政士制度

1. 雙地政士制建立，涉及雙方權利與義務之保障，有絕對正面的意義，建議修正地政士法將雙地政士入法化，以確保交易安全、保障人民財產權益，減少日益增加糾紛。

2. 買賣雙方雙地政士、雙信託，承買人之價金，信託與買方指定之地政士，出賣人之不動產，信託與賣方指定之地政士，由雙方專業地政士互助協力順利完成不動產交易，各自保護委任人的權益。



THANK YOU

FOR LISTENING!

