

# 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會 函

會址：台北市中山區建國北路一段156號9樓

電話：(02) 2507-2155

傳真：(02) 2507-3369

電子信箱：angela.echo@msa.hinet.net

網址：www.rocrea.org.tw

聯絡人：蘇麗環(分機15)

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國 115 年 07 月 22 日

發文字號：全地公(11)字第 11511593 號

速別：

密等及解密條件：

附件：

主 旨：檢送本會115年06月26日第11屆第6次理事監事

聯席會議、第11屆第6次監事會議紀錄各1份，

惠予備查  
敬請 查 照。

正 本：內政部

本會全體理監事

副 本：本會名譽理事長、榮譽理事長

本會全體名譽理事、會務諮詢委員

本會各專務委員會主任委員

秘書長及各副秘書長

執行長及各副執行長

各直轄市、縣（市）地政士公會

理事長 **鄭子賢**



# 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

## 第 11 屆第 6 次理事監事聯席會議紀錄

**時 間：**115 年 06 月 26 日（星期五）下午 2 時。

**地 點：**和逸飯店桃園館（地址：桃園市中壢區春德路 101 號）。

**出席人員：**鄭子賢、李忠憲、邱銀堆、張美利、林士博、藍翠霞、楊明宗、李中屏、潘惠燦、陳俊德、柯志堅、陳 祁、蔣惠州、葉振東、顏秀雲、蔣翠玉、黃景翊、盧俊男、張創勝、吳宗藩、陳秀珠、廖國柱、陳梅楨、吳聲緯、蕭 越、洪雪娥（理事計 26 人）。  
周永康、蕭琪琳、陳健泰、陳美單、張耀文、鄭育真、洪鴻成、莊家瑤、曹靜雯（監事計 9 人）。

### 列席人員：

一、名譽理事長：陳安正。

二、會務諮詢委員：湯雅芸、鄭瑞祥、范麗月、蘇名雄、陳榮杰、麥嘉霖、劉春金、黃向榮、曾順雍。

三、名譽理事：曾桂枝、劉秀寶、劉芳珍、蔡文鎮、陳富源、簡泗輝、鄭瑞祥、葉建志、王俊傑、湯雅芸、劉邦訓、潘俊傑、林英茹、廖麗玲、呂理勇、何星儒、楊維棟、李明洲、周志霖、莊正馨、徐吉麟、唐傳青、莊瑞霖。

四、主任委員：葉呂華（地政研究委員會）、黃俊榮（紀律調解委員會）、張淑玲（會務企劃委員會）。

五、秘書長：林育存。

副秘書長：曾桂枝、江宜濤、葉建志。

執行副秘書長：蘇麗環。

六、執行長：劉芳珍。

副執行長：林束靜、余淑芬、廖月瑛。

**貴 賓：**桃園市第一地政士公會法律顧問

王律師新發、施律師銘權

**請 假：**江如英、王曉雯、林慶賢、陳淑惠、吳金典、游天德、許暖珍、楊玉華、黃小娟（理事計 9 人）。

黃永斐、黃冠盛（監事計 2 人）。

**壹、報告出席人數**（理事：26 人、監事：9 人）

貳、主席宣佈開會

參、通過本次會議議程

肆、確認上次會議紀錄

伍、默哀儀式-

謹致最深感念與哀悼本會第 6 屆理事長~王榮譽理事長國雄：

王國雄理事長以畢生心力，守護地政士制度，提升專業價值，為台灣不動產實務留下深遠而厚重的足跡。其風範、智慧與奉獻精神，必將長留地政界後輩心中，成為後人持續前行的重要典範。

陸、主席致詞-鄭理事長子賢 致詞摘要：

首先，誠摯感謝本次會議承辦單位——桃園市第一地政士公會潘俊傑理事長暨全體理監事團隊的精心籌辦與熱情接待。從今天的會議安排到明天的聯誼活動，都展現桃園第一公會優良的團隊合作精神與地主之誼。在此，謹代表全聯會致上誠摯的感謝。

藉此機會，向各位簡要報告幾項近期重要會務。

首先，7 月 15 日將辦理「地政士懲戒態樣與執業風險防範暨倫理規範宣導種子教師教育訓練」，透過懲戒案例解析、執業風險研討及教材建置，培育各地方公會種子教師，建立全國一致的教育宣導機制，持續提升地政士專業知能與執業品質。

其次，10 月 5 日將舉辦全國地政士高爾夫球聯誼賽，藉由活動促進會員交流、凝聚向心力，也期待各會員公會持續支持，共同促成活動圓滿成功。

另外，10 月 16 日至 17 日將舉辦 115 年度不動產法學研習營，今年以「不動產信託實務運用暨信託稅務規劃全攻略」為主題，課程兼具法令解析與實務運用，敬請各公會協助宣導，鼓勵會員踴躍參與。

此外，全聯會持續推動地政士執行業務爭議處理交流機制、提升《土地登記規則》法律位階及研議制定《不動產登記法》或《不動產登記條例》，並爭取地政士懲戒委員會公會代表名額配置合理化，持續健全制度，維護會員執業權益。

這些工作攸關地政士制度的永續發展，更需要全國各會員公會共同支持與參與。全聯會將持續秉持「團結、專業、傳承、創新」的精神，發揮整合、

協調與服務的平台功能，攜手各會員公會共同精進地政士制度，提升專業價值，為會員創造更優質的執業環境，也為社會提供更安全、更值得信賴的不動產專業服務。

最後，再次感謝各位撥冗出席今天的會議，以及長期以來對全聯會各項會務的支持與協助。

敬祝本次理監事聯席會議圓滿成功，並祝福各位身體健康、會務昌隆、萬事如意。

謝謝大家！

**柒、監事會召集人致詞-周監事會召集人 致詞摘要：**

1. 本屆理監事會議已召開 6 次，希望與會各理監事針對每次會議討論議題的研討均能踴躍發言以惠賜寶貴建言，共同為地政業務推展貢獻心力。
2. 近期中國內爆發大規模銀行行員涉嫌收受回扣案，調查某地政士事務所涉嫌向多家民營銀行業務人員提供回扣，藉此承攬不動產抵押權設定代書業務之弊案。此外，對於仲介業亦有收取地政士回扣之現況，籲請本會向不動產聯盟總會併予提出應予廢止該陋習。

**捌、長官貴賓致詞-**

**陳名譽理事長安正 致詞摘要：**

1. 籲請本會所屬各會員公會間不宜自行簽署另組聯盟，請由本會統一建構全國交流平台，以避免縣市地政士公會間易有誤會等遺憾情事滋生，影響團結形象。
2. 不動產登記期刊係為本會首次發行之學術期刊，每年 2 期(3 月及 9 月)，內容以不動產物權與登記相關之法學論著為主，感謝主編-李志殷老師精心彙整前司法院謝副院長在全等多位專家學者寶貴稿件，誠屬不易，備極辛勞，籲請各會員公會理事長率先踴躍及鼓勵所屬理監事、會員同業等多加訂閱本會不動產登記期刊。

**玖、承辦會員公會理事長 致詞摘要：**

**桃園市第一地政士公會 潘理事長俊傑 致詞摘要：**

1. 為承辦全聯會本次理監事聯席會議暨翌日舉辦之『走進初夏-蓮香航跡』一日遊等活動，本會理監事團隊發揮同心協力、互助合作精神，竭誠歡迎來自各縣市的在座全體與會來賓蒞臨桃園。
2. 尤以今天突遇暴風雨來襲，成為意外的颱風天，以致很多縣市地區都已停止上班、上課，但很欣慰的發現絕大多數遠道而來的理監事們仍不辭辛勞的蒞臨參加今天的會議活動，實令人感佩。

- 3.最後，預祝~今天的會議圓滿順利，與會的全體理監事等各級幹部及代表們都能享有「吃的健康、用的安心、玩的開心」！滿載而歸，謝謝大家。

#### 拾、會務報告：

一、上次會議決議案執行情形：

第 11 屆第 5 次理事監事聯席會議執行情形：會議資料第 12~19 頁。

二、會務、業務部份：會議資料第 20~39。

三、第 11 屆理監事職務捐繳款情形(截至 115.06.18):會議資料第 40~41 頁。

四、第 11 屆理監事禮儀基金收支表(截至 115.06.18):會議資料第 42~43 頁。

#### 拾壹、討論事項：

- 一、本會 115 年 4 月起至 5 月份止經費收支表，提請討論後公決案，請 審議。

說明：詳附各月份報表如下：

(一)115 年 4 月份止經費收支明細表暨各縣市公會常年會費明細表、資產負債表、現金出納表(會議資料第 44~47 頁)。

(二)115 年 5 月份止經費收支明細表、115 年 4-5 月份止經費收支明細表、資產負債表、現金出納表(會議資料第 48~51 頁)。

(三)115 年 4、5 月份經費收支補充摘要報告(會議資料第 52~53 頁)。

**決議：照案通過。**

- 二、本會推薦符合申請登記為簽證人資格之地政士名單(計 2 位)，提請追認案，請 審議。

說明：

(一)依據本會「地政士申請簽證人推薦辦法及相關規定」辦理。

(二)申請登記簽證人資格名單如下：

1. 公會：桃園市公會。申請人姓名：陳惠玲。繳款日：115.05.14  
申請人聯絡處：桃園市觀音區大觀路 2 段 41 號。

T:03-4830615。身分證字號：H22178...生日：62 年○月○日。

☒信用查詢結果：無不良紀錄。

2. 公會：台北市公會。申請人姓名：劉文海。繳款日：115.05.16  
申請人聯絡處：台北市南京西路 18 巷 8-1 號。

T:0920-466135。身分證字號：R12314...生日：73 年○月○日。

⊗信用查詢結果：無不良紀錄。

**決議：照案通過。**

三、本會受理地政士簽證人因無意願繼續辦理簽證業務而擬退出之申請，故撤回其原資格之推薦並經所屬轄區主管機關廢止該簽證人登記，提請追認案，請 審議。

說明：

(一)依據本會「地政士申請簽證人推薦辦法及相關規定」辦理。

(二)前揭應予撤回推薦地政士簽證人資格者，名單如下：

1. 李哈莉地政士(申請註銷簽證登記)

所屬公會：新北市公會

2. 黃翠香地政士(申請註銷簽證登記)

所屬公會：新北市公會

3. 詹雅竹地政士(申請註銷簽證登記)

所屬公會：桃園市公會

4. 房麗珠地政士(被註銷簽證登記)

所屬公會：桃園市公會

**決議：照案通過。**

四、關於本會不動產學院 115 年 3 月起至 5 月份經費收支明細表，請 審議案。

說明：

(一)依據本會不動產學院 115 年 6 月 8 日第 19 次會議決議(會議紀錄：會議資料第 54~57 頁)辦理。

(二)案由所揭 3 月起至 5 月份經費收支明細表、資產負債表，表列如下：

1. 115 年 3 月 1 日起至 3 月 31 日止經費收支明細表(會議資料第 58、59 頁)。

2. 115 年 4 月 1 日起至 4 月 30 日止經費收支明細表(會議資料第 60 頁)。

3. 115 年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止經費收支明細表(會議資料第 61 頁)。

4. 115 年 3 月 1 日起至 5 月 31 日止經費收支明細表(會議資料第 62、63 頁)。

5. 115 年 5 月 31 日資產負債表(會議資料第 64 頁)。

6. 115 年 3 月 16 日不動產登記期刊創刊發表暨座談會活動收支結算表(會議資料第 65~66 頁)。

(三)以上各項報表，提請審議後公決。

**決議：照案通過提報之前揭各類報表。**

五、本會 115 年度 04 月 01 日起至 06 月 30 日止地政士簽證基金收支結算表、資產負債表，提請確認備查案，請 審議。

說明：

(一)依據地政士簽證責任及簽證基金管理辦法第 20 條規定辦理。

(二)詳提供案由所揭各類報表如下：

115 年 04 月 01 日起至 06 月 30 日止收支結算表(會議資料第 67 頁)、資產負債表(會議資料第 68 頁)，提請確認後備查。

**決議：照案通過。**

六、本會擬新增聘任名譽理事 3 名，提請公決案，請 審議。

說明：

(一)依據本會章程第 32 條、名譽理事及顧問聘任辦法規定辦理。

(二)本會擬新增聘任名譽理事人選名單如下：

1. 苗栗縣地政士公會新任-唐傳青理事長。

2. 基隆市地政士公會新任-徐吉麟理事長。

3. 屏東縣地政士公會新任-莊瑞霖理事長。

以上各提名人選，敬請 公決。

**決議：照案通過。**

七、本會遴選代表參加中華民國第 31 屆地政貢獻獎選拔活動候選人名單訂定，提請備查案，請 審議。

說明：

(一)依據本會地政貢獻獎候選人遴選要點以及 115 年 6 月 10 日召開第 31 屆中華民國地政貢獻獎候選人遴選委員會會議結論辦理。

(二)本案業經前揭會議進行遴選結果，爰由本會陳理事秀珠(南投縣地政士公會名譽理事長)代表參加本(115)年度中華民國第 31 屆地政貢獻獎選拔活動候選人，提請 備查。

**決議：通過推薦本會陳理事秀珠(南投縣地政士公會名譽理事長)代表擔任並參加本(115)年度中華民國第 31 屆地政貢獻獎選拔活動候選人之備查。**

八、建請由各會員公會輪流承辦全聯會全國會員代表大會原提案補助 36 萬元，修正為補助 30 萬元；輪流承辦理事監事聯席會議，原提案補助 12 萬元，修正為補助 10 萬元，提請討論後公決案，請 審議。

提案人：理事 蔣惠州

連署人：副理事長 張美利 、常務理事 王曉雯

理事 潘惠燦、監事 陳健泰、監事 黃冠盛

說明：

- (一)依據本會 115 年 4 月 17 日第 11 屆第 5 次理監事聯席會議中  
高雄市地政士公會提案續辦理。
- (二)另查高雄市地政士公會於 115 年 6 月 16 日以高市地公(8)  
字第 1150035 號函提出復議案(會議資料第 69、70 頁)，與本  
案內容相關，爰併附會議資料供理監事討論參考。
- (三)本會為因應物價及會議活動成本持續上漲，合理反映會員公  
會承辦全聯會重要會議活動之實際支出，並鼓勵持續參與承  
辦會務工作，爰檢討調整承辦公會補助標準，相關說明如下：
  1. 本會各項全國性會議活動均由會員公會輪流承辦，現行補  
助標準已施行多年。近年因餐飲、場地租借、會議設備、  
行政支援及相關服務成本持續上漲，承辦公會實際負擔日  
益增加，現行補助額度已難充分反映辦理成本。
  2. 經參酌歷年會議出(列)席人數、實際承辦支出及本會整  
體財務狀況，並以出(列)席人數作為補助試算基礎，擬  
調整承辦會議補助標準如下：
    - (1)理監事聯席會議承辦補助款由每次新臺幣 5 萬元調整  
為 9 萬 5 仟元，每次增加 4 萬 5 仟元。  
(依歷次理監事聯席會議出(列)席人數約 80 人估算。)
    - (2)會員代表大會承辦補助款由每次新臺幣 16 萬元調整為  
27 萬 5 仟元，每次增加 11 萬 5 仟元。  
(依歷屆會員代表大會出(列)席人數約 230 人估算。)
    - (3)前開補助標準係以出(列)席人員基本餐敘、會議行  
政及相關必要支出為估算基礎，不包含眷屬、承辦公  
會邀請貴賓、聯誼活動或其他額外支出。
  3. 依本會歷年會議召開頻率估算，理監事聯席會議每年約召

開 4 次，會員代表大會每年召開 1 次，本案調整後每年度增加補助經費約新臺幣 29 萬 5 仟元。

4. 綜上，本案每年增加經費約 29 萬 5 仟元，與現有可運用財源相當，對本會整體財務尚無重大影響；且有助於合理反映承辦成本、提升會員公會承辦意願、維持會議品質及促進會務永續發展，對全聯會及各會員公會均具實質效益。

辦法：

(一)查本會 114 年度決算結餘為 385,328 元，扣除內政部補助款 200,000 元後，實際結餘為 185,328 元；另原編列退撫準備金 110,000 元，因舊制勞工退休準備金已於 114 年 4 月結清，改依勞工退休金條例辦理提繳，已無另行提列退撫準備金之必要，故相關經費得作為會務推展及承辦補助調整之財源運用。

(二)理監事聯席會議承辦公會補助款調整為每次新臺幣 9 萬 5 仟元整。

(三)會員代表大會承辦公會補助款調整為每次新臺幣 27 萬 5 仟元整。

(四)自本次理監事聯席會議決議通過後實施，嗣後依本標準辦理。

附表：全聯會承協辦活動補助款試算表 1 份，請參閱會議資料第 71 頁。

**決議：**通過自本會 115 年 4 月 17 日召開之第 11 屆第 5 次理事監事聯席會議活動起適用，凡交付所屬各會員公會輪值承辦會員代表大會、理監事聯席會等法定會議活動之補助款標準，修正金額為如下～

(一)承辦本會會員代表大會會議活動補助款：新台幣 30 萬元整。

(二)承辦本會理監事聯席會會議活動補助款：新台幣 10 萬元整。

九、為整合各會員公會資源，強化專業交流合作機制，推動雙地政士與教育訓練資源共享、防詐宣導協同辦理及公共事務參與，建構跨縣市專業合作網絡，提升地政士整體專業形象與社會影響力，建議設置「全國地政士專業合作交流平台」，提請討論後公決案，請 審議。

提案人：理事潘惠燦

連署人：常務理事江如英、常務理事林士博

理事陳俊德、理事蔣惠州、理事吳金典、理事葉振東

理事蔣翠玉、理事許暖珍、理事張創勝

說明：

- (一)全聯會係由全國各會員公會共同組成之全國性聯合組織，肩負統籌協調、資源整合、凝聚專業共識及推動整體發展之職責，應持續建構全國性交流合作機制，促進會員公會資源共享、經驗交流及共同成長。
- (二)全聯會雖樂見各會員公會自主交流與合作，惟涉及長期性、制度性及全國性之資源共享機制，建議由全聯會統籌規劃推動，並開放全體會員公會共同參與，以強化整體資源整合效益，避免外界產生區域化或特定合作圈之誤解，維護全體地政士團體之團結與一致性。
- (三)近期部份公會率先跨縣市簽署聯盟合作，足見大家對專業合作交流之高度期待，為擴大合作效益，建議將相關合作機制提升至全聯會層級統籌推動，開放全國 26 個會員公會共同參與，建構全國性專業合作交流平台，將個別公會的合作成果與經驗轉化為全體共享之制度機制，使資源整合、經驗交流及專業合作效益得以普及全國，進而成為全體地政士共同參與、共同受益之永續發展平台。
- (四)推動構想：
  - 1、由全聯會統籌（規劃設置「全國地政士專業合作交流平台」。
  - 2、透過平台運作機制推動下列事項：
    - (1) 建立教育訓練資源共享機制。
    - (2) 建置全國講師人才資料庫及交流機制。
    - (3) 推動雙地政士及不動產講習與不動產防詐宣導合作及教材共享。
    - (4) 建立執業案例、爭議處理及實務經驗交流平台。
    - (5) 辦理公共政策、法制改革及產業發展議題研討。
    - (6) 推動全國性公益活動及跨公會合作事項。
- (五)預期效益：
  - 1、增進會員公會間之交流合作與資源共享效能。
  - 2、強化全聯會整合功能及全體會員公會向心力。
  - 3、建立全國一致之合作交流平台及永續運作機制。
  - 4、提升地政士專業形象、社會能見度及公共影響力。

辦法：本案如蒙通過後，擬請授權理事長成立籌備小組研擬平台運作機制及實施計畫，提報下次理監事聯席會議討論。

決議：通過授權理事長成立籌備小組，以研擬設置「全國地政士專業合

**作交流平台」之運作機制及實施計畫。**

十、為提倡健康休閒活動以球會友，增進地政人員互動及交流，建請續舉辦【全國地政士高爾夫球比賽】活動，惟是否有當，提請討論後公決案，請 審議。

說明：

- (一)本會業於114年10月27日(一)假南投松柏嶺高爾夫球場，圓滿完成舉辦114年【全國地政士高爾夫球比賽】活動，且廣獲好評在案。
- (二)茲為因應接獲眾多希請本會續予舉辦前揭比賽活動之熱情建議意見，擬規劃相關事項如下：
  - 1.舉辦日期：115年10月05日(一)
  - 2.舉辦地點：南投松柏嶺高爾夫球場
  - 3.比賽活動相關協力舉辦單位如下：
    - (1)主辦單位：社團法人中華民國地政士公會全國聯合會
    - (2)協辦單位：各直轄市、縣市地政士公會
    - (3)贊助單位：永豐建築經理股份有限公司
  - 4.報名費用：每人3,000元。
  - 5.參加資格：
    - (1)各直轄市、縣市地政士公會所屬會員。
    - (2)各直轄市、縣市地政士公會所屬會員暨其配偶、直系血親。
    - (3)地政士僱用資歷達一年以上之登記助理員(至115年10月05日前資格滿一年以上者)。
    - (4)各直轄市、縣市地政士公會理事長及各名(榮)譽理事長。
- ※若具有高爾夫球教練資格及職業選手資格者亦可報名打球，但其成績不計入個人或團體獎項。
- (三)本案如蒙同意辦理，有關其他各項執行作業等細節之籌辦，擬請交付福利聯誼委員會潘主任委員惠燦以及邱副理事長銀堆、李副理事長忠憲、王委員文佐會同秘書處妥適處理。
- (四)綜上所陳，以上各擬訂事項，是否有當，敬請討論後公決。

**決議：照案通過。**

十一、本會 116 年度舉辦國外旅遊活動，有關舉辦時間及地點之訂定，提請討論後公決案，請 審議。

說明：

- (一)依據本會115年4月17日第11屆第5次理監事聯席會議決議續提請辦理。
- (二)參加對象：全聯會各級幹部暨全國各地方公會理事長等
- (三)行程報價：詳請參閱會議資料第72～84頁。

**決議：照案通過。**

十二、為解決未辦建物所有權第一次登記（以下簡稱未保存登記）之共有房屋處分實務困境，建請本會向財政部研提放寬共有人、部分共有人或具有法律上利害關係之人，得申請查詢其他共有人房屋稅籍資料（或房屋稅籍證明書）及核發相關證明文件之法令配套，惟是否有當，提請討論後公決案，請 審議。

提案人：常務理事 李中屏、常務理事 楊明宗、常務理事 林慶賢  
理事 吳聲緯。

說明：

- （一）處分共有土地及建築改良物之全部，按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，其立法意旨在於兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益（司法院大法官釋字第 562 號解釋參照）。
- （二）次按未保存登記之共有房屋，部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分該房屋並申報契稅時，業經財政部函釋在案，稅捐稽徵機關應予受理，並參照內政部訂頒之「土地法第 34 條之 1 執行要點」審理（財政部民國 98 年 8 月 19 日台財稅字第 09800267100 號函參照）。
- （三）實務上，未保存登記建物之房屋稅籍資料（如「房屋稅籍證明書」），因登載有房屋坐落、現值、稅籍編號、納稅義務人姓名、持分比率及通訊地址等關鍵資訊，為當事人據以辦理契稅申報、共有物權利變更及證明財產價值之法律依據。
- （四）當前實務之困境：財政部雖公布上開函釋可為未保存登記之共有房屋依土地法第 34 條之 1 規定處分該房屋受理申報契稅，但行政實務上卻陷入寸步難行的窘境。
  1. 房屋稅籍之共有人，無法查閱房屋稅籍之共有全貌：土地或已登記建物倘屬共有，共有人得依法向地政機關調閱第三類登記簿謄本以查閱共有情形；惟未保存登記建物，倘納稅義務人之房屋稅籍為持分共有，稅捐稽徵機關往往逕依《稅捐稽徵法》第 33 條第 1 項規定（保密義務），拒絕共有人查詢其他共有人之房屋稅籍情形，使共有人資訊處於極度不對等之狀態。致共有人於發動土地法第 34 條

之 1 處分共有物時，無法明確計算是否符合人數及持分過半或持分過 2/3 不計算人數之未知數。

2. 優先購買權通知程序難以踐行，處分程序受阻：依土地法第 34 條之 1 處分共有不動產時，處分人依法負有通知他共有人是否主張優先購買權之法定義務。已登記不動產可藉由申請「第三類土地或建物謄本」取得他共有人之完整姓名與住址以利合法通知；然未保存登記建物僅於稅捐機關存有稅籍資料，部分共有人因《稅捐稽徵法》第 33 條之保密限制，無從取得他共有人之姓名及通訊地址，導致「優先購買權法定通知程序」實質上流於形式或根本無法落實；致契稅報稅代理人逕行於契稅申報書切結「已依土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 2 項及第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。」無疑推升出賣人與報稅代理人涉及觸犯刑法第 214 條使公務員登載不實罪之可能性。
3. 法院提存程序全面卡關：共有不動產依土地法第 34 條之 1 規定處分後，若欲將他共有人應得之價金辦理法院提存，法院於審查提存程序時，通常會嚴格要求提存人檢附該未保存登記建物之房屋稅籍證明書或相關佐證文件。倘因稅捐機關拒絕提供而無法合法取得，將導致法院提存程序全面卡關，共有物處分程序亦隨之衍生法律爭端。

建議：

為兼顧《稅捐稽徵法》之資訊保護精神，並解決民眾因遵循《土地法》而產生之實務權益衝突，提案社團法人中華民國地政士公會全國聯合會，建請財政部研議下列可行途徑與配套措施（包含原方案之修正與新增方案）：

（一）短期配套方案（於現行修法前，採行政函釋方式研議配套）：

1. 方案甲（新增：契稅申報時通知報稅代理人補正查調他共有人稅籍證明書及戶籍資料）：

現行制度下契稅申報時因無法獲知且取得他共有人之姓名等基本資料，致契稅申報書填寫尚有不全，應由契稅受理單位通知公文補正查調他共有人查調稅籍證明書及戶籍資料，並由報稅代理人

憑補正公文得向稅務局房屋稅單位申請他共有人之稅籍證明書及戶政事務所核發戶籍資料，俾以完整填寫契稅申報書及落實踐行土地法第 34 條之 1 之通知法定程序。

2. 方案乙（新增：創設由民眾或其專業代理人切結之「專業限閱/查調機制」）：

建請財政部創設專業代理人查調機制。針對已委任地政士或律師辦理土地法第 34 條之 1 處分之案件，准予受任之專業代理人檢具受任書與處分證明文件，向稅捐機關申請查調他共有人之稅籍地址。受任之專業代理人必須簽署「限法律程序專用及個資保護切結書」，承諾該資料僅用於寄送優先購買權通知及辦理法院提存，若有外洩或挪作他用，願負個人資料保護法及專門執業人員法規之刑事與行政責任。透過專業執業人員之穿針引線，降低行政機關直接面對民眾外洩個資之疑慮。

（二）長期解決方案（以修法方式處理）：

1. 方案 A（放寬利害關係人適用範疇）：

建請財政部增訂《稅捐稽徵法》第 33 條第 1 項第 9 款「法律上利害關係人」之法律適用範疇。准予依土地法第 34 條之 1 處分未保存登記建物之部分共有人，得檢附買賣契約、通知書或相關證明文件，向房屋所在地之稅捐稽徵機關申請未會同出售人之房屋稅籍資料（或房屋稅籍證明書）。

2. 方案 B（比照地政謄本分級制，創設稅籍分類核發）：

增訂相關辦法或作業規則，仿照內政部《土地登記規則》第 24 條之 1（第一、二、三類謄本）之精神，將房屋稅籍證明書進行資料分類。針對具有法律上通知義務、或具有權利義務得喪變更關係之利害關係人，得申請核發隱匿部分敏感個人資料（如身分證字號，但保留姓名與通訊地址）之「特定類別房屋稅籍證明書」，以供踐行法定程序。

3. 方案 C（新增：由稅捐稽徵機關提供「代為郵寄/轉發」之行政協助）：

若財政部考量《稅捐稽徵法》第 33 條第 1 項之保密規定屬實質保護、不易直接放寬，可研議比照現行部分戶政機關或監理機關之實務做法：准予依土地法第 34 條之 1 處分之共有人，檢具相

關處分證明文件、擬通知之書面（如優先購買權通知函）及雙掛號郵資，申請由稅捐稽徵機關利用內部留存之稅籍通訊資料，「代為裝封並郵寄」予他共有人。此舉既能實質達到法律通知之效果，亦能確保其他共有人之個人隱私資料完全不外洩。

預期效益：

（一）落實共有物處分效率：

使未保存登記共有房屋與已登記共有房屋，具有同等之程序便利性，活絡共有不動產之經濟價值，並提升整體資產利用效益。

（二）實質保障他共有人權益：

確保未會同出售之他共有人能「收到優先購買權通知」並得以主張權益，不因該建物無地政登記而使權益受損。

（三）減少民眾與行政機關之摩擦：

財政部公布函釋可為執行，但行政實務卻陷入寸步難行的窘境，所以建立明確、統一之未保存登記建物稅籍資料查詢標準作業流程，避免基層稅捐稽徵人員與民眾或地政士因各機關法令見解不一而無所適從，進而提升政府行政效能，杜絕糾紛。

決議：

通過將提案人所提具體建議方案、預期效益及本次會議討論所提出之各項研議意見，一併交付本會地政研究委員會統籌研議，並擇期召開會議深入討論，研提具體修正建議或配套措施。

本案研議意見摘錄如下，併供地政研究委員會後續研議參考：

（一）張耀文監事提供之參考意見～

1. 稅務局核發之稅籍證明書均註記該證明書為課稅依據，非證明所有權屬。
2. 未辦保存登記建物，諸多移轉及繼承案件辦竣後並未辦理所有權人之名義變更，此因肇致房屋稅籍登記名義人，與所有權屬非正確之記載。
3. 地政士承辦相關案件或優先購買權人告知所須之相關資料錯誤率高的離譜；容易增添訟源。
4. 建議如地籍清理條例之作業：對未辦建物第一次登記之建物及違法之建物、及原有稅籍之建築物作一總清查後予以列管，如法令未完備者，應予增訂；以便相關之管理單位實施清查。

（二）周永康監事會召集人提供之參考意見～

建議推薦立法院財政委員會委員召開公聽會，以邀請財政部賦

稅署列席提供相關法規(令)之解套見解，俾利將本案全盤深入檢討，期使獲得因應解決之策。

(三)陳富源名譽理事提供之參考意見～

建議本案增加土地法第 104 條相關議題，就基地出售時，得否向地方稅捐稽徵機關查調未辦保存登記建物所有人之稅籍資料，俾依法通知其行使優先購買權等相關疑義，併予商討處理，以利解決實務上所衍生之類似問題。

(四)莊瑞霖名譽理事提供之參考意見～

「稅籍」是稅捐稽徵處管理納稅義務人之依據，並不是代表「所有權」，也許 1 個房屋，可能有 3 個稅籍，因此「所有權」與「稅籍」不同。所有物權須經登記才能依據土地法第 34 條之 1 處理，如果不明確物權歸屬人，如何依土地法第 34 條之 1 作處分，建請交付地政研究委員會研議。

**拾貳、臨時動議：**

**案由：**建議修正「社團法人中華民國地政士公會全國聯合會地政貢獻獎候選人遴選要點」第 8 點，增訂遴選委員應簽署利益迴避聲明書之規定，提請討論後公決案，請 審議。

**提案人：**常務理事李中屏、理事吳聲緯。

**說明：**為強化地政貢獻獎遴選作業之公平、公正及公信力，並避免利益衝突或利益輸送之疑慮，建議增訂遴選委員應簽署利益迴避聲明書。

**決議：**本案送請地政研究委員會研議，研擬修正草案後提報下次理監事聯席會審議；並請提案人李中屏常務理事提供利益迴避聲明書範本，供地政研究委員會研議時參考。

**【其他發言紀要：】**

列席人員林英茹名譽理事於臨時動議階段就桃園市地政士公會函報案件表示意見。

葉呂華主任委員就該案處理進度說明，該案前經 115 年 5 月 7 日地政研究委員會暨紀律調解委員會聯席會議決議（詳如會議紀錄），由葉呂華主任委員先行了解事實並協調當事人，惟調解未獲結果，目前仍依既有決議辦理，後續將循相關程序續行處理。

**拾參、散 會：**

(一)會後續敬邀與會全體人員參加聯歡晚會。

(二)感謝承辦本次會議活動之會員公會-

1. 桃園市第一地政士公會潘理事長俊傑率領其所屬理監事團隊熱情提供接駁專車等接待服務、精彩歌舞表演暨專業伴奏樂團等聯歡晚會。

2. 贈送與會全體來賓-每人伴手禮名產：

(1) 桃園市第一地政士公會林榮譽理事長育存(本會秘書長)贊助～

中壢仁海宮 200 周年紀念 好運奉茗茶禮(茶香迎賓，福緣相聚)。

(2) 桃園市第一地政士公會湯名譽理事長雅芸贊助～

桃園金牌好店：「素蹄筋」多元、美味、歡樂之休閒食品。

(三) 感謝蒞臨指導之長官貴賓-

1. 內政部地政司 林司長家正。

2. 內政部國家公園管理署 王署長成機。

3. 桃園市政府地政局 蔡局長金鐘。

4. 黃前法務次長世杰。

5. 袁前地政司科長世芬。

6. 桃園市政府地政局 彭科長佳雯、池專員宛頻、黃科員行謙。

7. 蘆竹地政事務所 游主任貞蓮。

8. 龜山地政事務所 何主任俊男。

9. 大溪地政事務所 邵主任俊宏。

10. 桃園地政事務所 陳主任振南。

11. 中壢地政事務所 林主任鼎鈞。

12. 八德地政事務所 王主任蕙蕙。

13. 楊梅地政事務所 林主任坤龍。

14. 平鎮地政事務所 陳主任志宗。

15. 文化大學 李教授家儂。

主席：鄭子賢

理事長鄭子賢

記錄：蘇麗環

副秘書長蘇麗環



# 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

## 第 11 屆第 6 次監事會議紀錄

時 間：115 年 06 月 26 日（星期五）下午 6 時。

地 點：和逸飯店桃園館（地址：桃園市中壢區春德路 101 號）。

出席人員：周永康、蕭琪琳、陳健泰、陳美單、張耀文、鄭育真  
洪鴻成、莊家瑀、曹靜雯（監事計 9 人）。

列席人員：林秘書長育存、蘇執行副秘書長麗環

請 假：黃永斐、黃冠盛（計 2 名）。

主 席：周監事會召集人永康

記 錄：蘇麗環

壹、報告出席人數（監事計 9 人）

貳、主席宣布開會

參、通過本次會議議程

肆、主席致詞：周召集人永康先生致詞~略。

伍、討論事項：

一、本會理事會提報之 115 年 4 月起至 5 月份止經費收支表案，  
請 審議。

說明：詳附 115 年 4 月起至 5 月份止經費收支明細表暨補充  
摘要報告，請參閱 115 年 6 月 26 日第 11 屆第 6 次理  
事監事聯席會議程暨其附件參考資料第 44~53  
頁。

決議：照案通過。

二、本會理事會提報之 115 年 4 月起至 6 月份各類會、業務報告  
及討論事項，是否有其他補充建議意見案，請 審議。

說明：案由所揭之詳細相關會、業務報告及討論事項，請參  
閱 115 年 6 月 26 日第 11 屆第 6 次理事監事聯席會議  
程暨其附件參考資料第 12~43 頁。

決議：照案通過。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：會後續舉行聯誼餐會。

主席：周永康



記錄：蘇麗環

