

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09月22日

發文字號：全地公(11)字第11511678號

速別：

密等及解密條件：

附件：

主旨：檢送本會115年09月08日第11屆第7次理事監事

聯席會議、第11屆第7次監事會議紀錄各1份，

敬請惠予備查
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 7 次理事監事聯席會議紀錄

時 間：115 年 09 月 08 日（星期二）下午 2 時。

地 點：關子嶺富野溫泉會館（地址：臺南市白河區關嶺里 28 號）。

出席人員：鄭子賢、李忠憲、邱銀堆、張美利、江如英、林士博
王曉雯、藍翠霞、林慶賢、楊明宗、潘惠燦、陳俊德
柯志堅、陳淑惠、陳 祁、蔣惠州、吳金典、葉振東
顏秀雲、許暖珍、黃景翊、盧俊男、張創勝、吳宗藩
陳秀珠、楊玉華、廖國柱、陳梅楨、吳聲緯、洪雪娥
（理事計 30 人）。

周永康、蕭琪琳、黃永斐、陳健泰、張耀文、鄭育真
黃冠盛、洪鴻成（監事計 8 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
劉春金、洪仲敦、黃景祥、曾順雍
林靜妮。

三、名譽理事：曾桂枝、劉秀寶、劉芳珍、楊毅文、蔡文鎮
溫錦昌、陳富源、陳又嘉、蔡惠如、鄭瑞祥
柯姿岑、王俊傑、曾雪惠、湯雅芸、劉邦訓
林麗卿、潘俊傑、林英茹、廖麗玲、何星儒
楊維棟、李明洲、周志霖、唐傳青、莊瑞霖
吳珮甄。

四、主任委員：陳健泰（教育訓練委員會）、
黃俊榮（紀律調解委員會）
梁瀟如（財務管理委員會）
吳蕙美（編輯出版委員會）

五、秘書長：林育存。

副秘書長：曾桂枝、江宜溱。

執行副秘書長：蘇麗環。

六、執行長：劉芳珍。

副執行長：廖月瑛。

貴賓：臺南市政府地政局 蔡副局長奇昆
請假：李中屏、游天德、蔣翠玉、黃小娟、蕭越
(理事計 5 人)。

陳美單、莊家瑤、曹靜雯(監事計 3 人)。

壹、報告出席人數(理事:30 人、監事:8 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、主席致詞-鄭理事長子賢 致詞：略。

陸、監事會召集人致詞-周監事會召集人 致詞：略。

柒、長官貴賓致詞-

一、臺南市政府地政局 蔡副局長奇昆 致詞：略。

二、本會 陳名譽理事長安正 致詞：略。

捌、承辦會員公會理事長 致詞：

臺南市地政士公會 楊理事長明宗 致詞：略。

玖、會務報告：

一、上次會議決議案執行情形：

第 11 屆第 6 次理事監事聯席會議執行情形：

請參閱會議資料第 10 ～17 頁。

二、會務、業務部份：請參閱會議資料第 18～45 頁。

三、第 11 屆理監事職務捐繳款情形(截至 115.08.31)：

請參閱會議資料第 46 頁。

四、第 11 屆理監事禮儀基金收支表(截至 115.08.31)：

請參閱會議資料第 47～48 頁。

拾、討論事項：

一、本會 115 年 6 月起至 8 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 6 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 49~51 頁)。

(二)115 年 7 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 52~54 頁)。

(三)115 年 8 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 55~57 頁)。

(四)115 年 6~8 月份止經費收支明細表(會議資料第 58 頁)。

(五)115 年 6~8 月份止經費收支補充摘要報告(會議資料第 59~60 頁)。

決議：照案通過。

二、關於本會不動產學院 115 年 6 月起至 8 月份經費收支明細表，敬請 審議案。

說明：

(一)案由所揭 6 月起至 8 月份經費收支明細表、資產負債表，表列如下：

1.115 年 6 月 1 日起至 6 月 30 日止經費收支明細表(會議資料第 61 頁)。

2.115 年 7 月 1 日起至 7 月 31 日止經費收支明細表(會議資料第 62 頁)。

3.115 年 8 月 1 日起至 8 月 31 日止經費收支明細表(會議資料第 63 頁)。

4.115 年 6 月 1 日起至 8 月 31 日止經費收支明細表(會議資料第 64 頁)。

5.115 年 8 月 31 日資產負債表(會議資料第 65 頁)。

(二)以上各項報表，提請審議後公決。

決議：照案通過。

三、本會舉辦不動產學院第七期「不動產交易法制專題研究」深耕系列學程招生，提請備查案，請 審議。

說明：

(一)依據 115 年 06 月 08 日本會不動產學院委員會第 19 次會議決議辦理。

(二)本會不動產學院第七期「不動產交易法制專題研究」深耕系列學程簡介如下：

1. 開課日期：

115 年 11 月 07 日(六)、115 年 11 月 08 日(日)、
115 年 11 月 13 日(五)、115 年 11 月 14 日(六)、
115 年 11 月 15 日(日)，計 5 日。

2. 授課地點：

臺灣大學法律學院 霖澤館 第一會議室
(地址：臺北市大安區羅斯福路 4 段 1 號)。

3. 課程內容：

日期/時數/時間	講師	課程大綱
115/11/7 (六) 6 小時 9：00 起至 16：30 止 第一會議廳	林旺根 副教授	預售制度之沿革、管制與不動產交易安全機制
115/11/8 (日) 6 小時 9：00 起至 16：30 止 1403 教室	陳世元 行政院諮議	房地產各種定型化契約管制重點解析
115/11/13 (五) 6 小時 9：00 起至 16：30 止 第一會議廳	郭麗珍 教授	消費者保護法概要
115/11/14 (六) 6 小時 9：00 起至 16：30 止 第一會議廳	王千維教授 游進發教授	民法債編與不動產交易(上) 不動產無名契約之研究(上)
115/11/15 (日) 6 小時 9：00 起至 17：10 止	游進發教授 王千維教授	不動產無名契約之研究(下) 民法債編與不動產交易(下)

第一會議廳		
-------	--	--

決議：照案通過。

四、本會地政士簽證基金 115 年 07 月 01 日起至 08 月 31 日止收支結算表、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 07 月 01 日起至 08 月 31 日止收支結算表
(會議資料第 66 頁)、資產負債表(會議資料第 67 頁)，提請確認後備查。

決議：照案通過。

五、為肯定本會會務工作人員之績效表現，並兼顧薪資合理及人力穩定性，

擬調整幹事黃均惠、徐惠雯等兩名月薪，提請討論後公決案，
請 審議。

說明：

(一)本會兩位幹事前次薪資調整自 114 年 9 月起至本
(115)年 9 月已屆滿一年，衡酌其一年來之工作表現、職務責任、經驗累積及人力穩定需要，爰擬予以適度調整薪資。

(二)如蒙同意辦理，擬自本(115)年 9 月 1 日起，每人月薪調高新台幣 2,000 元，分別為如下：

1. 幹事 黃均惠：擬由 35,000 元調整為 37,000 元。

2. 幹事 徐惠雯：擬由 33,000 元調整為 35,000 元。

惟以上調幅是否有當，敬請討論後公決。

決議：照案通過。

六、本會擬新增聘任名譽理事 1 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：

南投縣地政士公會新任-吳珮甄理事長。

以上提名人選，敬請 公決。

決議：照案通過。

七、關於建請修訂本會「地政貢獻獎候選人遴選要點」第八點之規定，提請討論後公決案，請 審議。

說明：

(一)依據本會 115 年 8 月 20 日召開地政研究、紀律調解聯席委員會第 2 次會議(紀錄：請參閱會議資料第 68~85 頁)決議辦理。

(二)本案業經前項所揭會議，集思廣益充分研討後，提供擬修訂本會「地政貢獻獎候選人遴選要點」第八點條文對照表(會議資料第 86 頁)，敬請討論後公決。

(三)鑒於內政部通常於每年 5 月中、下旬函請本會推薦地政貢獻獎候選人，為配合本要點第八點利益迴避相關規定之增訂，並使候選人推薦及遴選作業得以周延進行，本會通知各會員公會推薦候選人之時程，原則上予以提前；相關推薦、遴選及作業期程，授權當屆理事長視內政部通知時程及實際需要統籌訂定之。

決議：本案經充分討論後付諸表決，出席理、監事絕大多數不同意修正，爰決議維持現行規定。

八、為增進簽證人業務交流之需，本會擬針對地政士簽證人舉辦專屬之在職教育訓練研習營，提請討論後公決案，請 審議。

說明：

(一)依據 115 年 07 月 09 日第 11 屆第 6 次地政士簽證基金管理委員會會議(紀錄：請參閱會議資料第 87~90 頁。)決議辦理。

(二)案由所揭活動，擬訂事項如下：

1. 舉辦日期：115 年 12 月 30 日(三)下午 2 時起。

2. 舉辦地點：天成大飯店(地址：台北市忠孝西路一段 43 號)。

3. 授課師資：陳立夫教授、蘇榮淇榮譽理事長。

4. 報名費用：

(1) 簽證人全額免費參加：

惟為防範報名流於浮濫情形，需請參加學員繳交報名登記費每人 1,000 元，以利有效掌握確定出席人數，進而避免資源浪費之造成。

(2) 研習當日退回登記費：

屆時如期參加者，請於報到處簽名時併予領回報名登記費每人新台幣 1,000 元。

惟以上各擬訂事項，是否有當，敬請討論後公決。

決議：

(一) 照案通過，依所列日期、地點、師資及報名方式，辦理 115 年度地政士簽證人教育訓練研習會。

(二) 參加人員應於報名時繳交報名登記費新臺幣 1,000 元；當日完成報到並全程參與者，於簽退時無息退還。已報名而無故未出席或未依規定完成簽退者，所繳費用不予退還，並納入本次研習會經費收入。

九、為減少因優先購買權等法律爭端所引發之龐大司法訴訟成本，保護民眾交易不動產之權益，強化民眾在出售不動產時，落實不動產買賣前端之產權調查，確立權責之劃分。擬請本會建請主管機關內政部地政司修訂現行《不動產說明書應記載及不得記載事項》，將不動產交易資訊由現行聚焦於「物理現況」提升至「權利狀態」與「交易風險」(特別是涉及優先購買權)之前置化與標準化揭露，以維護不動產交易安全，提請討論後公決案，請 審議。

提案人：常務理事李中屏、常務理事林士博

常務理事林慶賢、常務理事楊明宗

理事柯志堅、理事張創勝、理事吳聲緯

連署人：監事曹靜雯

說明：

(一)、提案緣由與現行制度盲點

1. 實務見解轉向與交易鏈權責失衡：

近期司法實務裁判（如臺灣高等法院 113 年度上字第 1329 號民事判決）對於共有不動產處分時，將賣方依法應負之「通知其他共有人行使優先承購權」義務，加諸於後端辦理登記程序之地政士，認定地政士未盡說明與確認義務而需負擔鉅額賠償。此現象凸顯現行不動產交易鏈中產權權利狀況「前端查核不足、風險全推後端」的結構性矛盾。

2. 現行《不動產說明書》缺乏「權利狀態」與「交易風險」揭露機制：

現行內政部訂定之「不動產說明書」規範，多數集中於「物的現況」（如漏水、凶宅等物理瑕疵）。對於「權利狀態」（如持分共有、分管協議）及「交易風險」（如土地法第 34 條之 1 優購權通知等），缺乏強制性、標準化與表格化的警示與勾稽欄位，導致交易風險未能於銷售階段消除或使交易風險遲至簽約甚至過戶時爆發糾紛，造成消費者與不動產從業人員雙輸之局面。

(二)、不動產銷售之「前端產權調查」與「權責劃分」

依《不動產經紀業管理條例》第 22 條、第 23 條及第 24 條之規定，不動產說明書由經紀業指派經紀人簽章並向買方充分說明。不動產說明書之製作、產權查核與解說，為經紀業之法定義務，且該不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分：

1. 經紀業(前端):應負擔產權查核與權利狀態(含優先購買權存在與否、通知責任)之調查、揭

露與說明責任，確保消費者在立約前即充分獲知風險。

2. 地政士（後端）：依據雙方簽訂之契約及前端已確認之權利狀態，專注於合規辦理報稅手續及產權移轉登記。倘有另外委任地政士辦理優購買權之通知，則由出賣人另行與地政士洽談。
3. 將優先購買權與產權權利狀態納入不動產說明書，經紀業得落實前端產權調查責任，確立「經紀業查核揭露、地政士登記執行」之清晰權責劃分，避免交易風險延遲至後端簽約當下或過戶時引爆糾紛。

（三）、「不動產說明書」提升架構內容為根本解決此一制度缺失，建請內政部地政司修正《不動產說明書應記載及不得記載事項》，將現行單一的「物之現況」擴充至權利狀態揭露、交易風險與程序責任揭露標準化揭露架構：

1. 第一層：物的現況（物理瑕疵確認）持續深化現行漏水、凶宅、海砂/輻射、違建/增建等物理條件之據實填報。
2. 第二層：權利狀態揭露（法律關係透明化）
 - （1）. 明確揭露共有狀態（單獨所有、分別共有、共同共有）。
 - （2）. 揭露分管協議之有無以及是否已辦理登記，明確釐清持分比例與實體使用權之落差。
 - （3）. 詳列他項權利與其他限制（抵押權、地上權、不動產役權、租賃、信託、借名登記等）。
3. 第三層：交易風險與程序責任揭露（對於涉有優購權之不動產）
 - （1）. 優先購買權特別勾選欄：明確標示該不動產是否涉及優先購買權（如土地法第 34 條之 1 或其他法規規定）。

(2). 程序執行主體明確化：在說明書中明確勾選並指定「將來通知義務由誰實際辦理」，法定通知義務人、仲介協助或委任地政士時之受任範圍，清晰權責劃分避免責任混淆，確保在簽約前資訊完全公開，杜絕資訊不對稱與隱瞞。

(四)、預期效益（維護公共利益與制度健全）

1. 減少糾紛，大幅降低國家司法訴訟成本：

透過前置化、標準化、表格化的表單勾選，使賣方與仲介在委託出售初期即正視權利狀態與優先購買權問題，避免在簽約或過戶時爭執糾紛。

2. 保障消費者權益，提升交易安全：

買方於出價前即能全面掌握買賣標的之物理狀況及產權情形，掌握交易風險與知悉瑕疵，避免因資訊不對稱導致簽約後衍生履約糾紛或求償無門，切實維護國人交易權益。

3. 健全不動產交易產業鏈，落實各司其職：

確立經紀業「前端產權調查」與「地政士後端移轉登記」之權責劃分，可大幅減少因權利瑕疵引發之訴訟糾紛與詐欺爭端，保障買賣雙方及全體共有之合法權益，引導不動產交易市場朝向專業化、透明化，促進不動產交易市場健全發展。

(五)、提供相關附件資料如下：

附件一：《不動產說明書應記載及不得記載事項》建議修正草案對照表，請參閱會議資料第 91～93 頁。

附件二：賣房子從決定出售的那一天起，就要開始注意了一房子漏水可以修，權利漏掉了，可能要賠（撰文者：王春木），請參閱會議資料第 94～

102 頁。

附件三：從臺灣高等法院 113 年度上字第 1329 號民事判決—看地政士的執業困境與未來憂心(撰文者：吳聲緯)，請參閱會議資料第 103~107 頁。

決議：本案照案通過，由本會依提案意旨及所附修正草案，函請內政部研議修正現行《不動產說明書應記載及不得記載事項》，增列不動產權利狀態及交易風險（包括優先購買權等）之查核、說明與揭露事項，以強化交易資訊透明，保障交易安全及買賣雙方權益。

十、為推動「雙地政士制度」，擬於高速公路臺中路段設置 T 霸廣告，並開放各會員公會自由參加，提請討論後公決案，請 審議。

提案人：理事潘惠燦

連署人：理事吳金典、許暖珍

說明：

- (一)為提升不動產交易安全，保障買賣雙方權益，並增進社會大眾對「雙地政士制度」之認識，擬於高速公路臺中路段設置 T 霸廣告，加強政策宣導。
- (二)本案開放全國各會員公會依意願自由參加，相關廣告設置費用由實際參加之會員公會共同分攤。
- (三)參加本案之會員公會，得於 T 霸廣告版面共同落款，以展現全國地政士團體共同推動雙地政士制度、維護不動產交易安全之決心。
- (四)廣告設置地點、刊登期間、版面設計、宣傳文案、費用總額、分攤方式及各參加公會落款排列等事項，俟確認參加公會後另行協調辦理。

辦法：

- (一)本案經審議通過後，函請各會員公會調查參加意願。
- (二)依實際參加公會數及廣告總費用，核算各公會應分攤金額，並於取得參加公會同意後辦理。

(三)廣告內容以「推動雙地政士制度、保障不動產交易安全」為宣傳主軸，參加公會名稱統一系列於廣告版面落款處。

決議：本案經充分討論及意見交流後，決議授權潘惠燦理事依本次會議討論意旨，統籌辦理各會員公會參與意願調查、廣告規劃、費用分攤及後續執行等相關事宜，不另成立專責小組。

拾壹、臨時動議：

案由：建請聘任前立法委員張慶忠為本會顧問，提請討論後公決案，請 審議。

提案人：副理事長 李忠憲

連署人：副理事長 邱銀堆、常務理事 林士博

說明：張慶忠前立法委員之學經歷等介紹如下：

一、優質資歷，扼要簡介

(一)學歷：

中華大學土木研究所 工學碩士。

(二)經歷：

國立臺北科技大學校友會 傑出校友

1992~1995 第2屆國大代表

中華大學營建系 講師

國立瑞芳商工文教基金會 董事長

瑞芳高級工業職業學校 教師

2005-02-01~2008-01-31 第6屆立法委員

2008-02-01~2012-01-31 第7屆立法委員

2012-02-01~2016-01-31 第8屆立法委員

(三)立法委員張智倫之父。

二、惠助公會，創造福祉

係為係歷任立法院多屆立法委員之資深民意代表，多年以來為民喉舌不遺餘力，尤其對本會歷年業務惠予協助，經驗豐富，政績斐然，乃為本會與政府間最佳溝通橋樑，爰提請聘任為本會顧問，以造福地政。

決議：照案通過。

拾貳、散 會：

(一)會後續敬邀與會全體人員參加聯誼餐會。

(二)感謝承辦本次會議活動之會員公會-

1. 台南市地政士公會楊理事長明宗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)台南市地政士公會提供～

A. 鹽水手工意麵禮盒。

B. 古早味台南名產禮盒

(含太陽餅、銅錢餅、府城香餅、老婆餅、山仔頂鳳梨/芒果酥)。

(2)台南市地政士公會柯常務理事志堅

(亦係為本會理事)贊助～

長安關廟麵(台南特產/手工日曬)禮盒。

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 7 次監事會議紀錄

時 間：115 年 09 月 08 日（星期二）下午 6 時。

地 點：關子嶺富野溫泉會館（地址：臺南市白河區關嶺里 28 號）。

出席人員：周永康、蕭琪琳、黃永斐、陳健泰、張耀文、鄭育真
黃冠盛、洪鴻成（監事計 8 人）。

列席人員：林秘書長育存、蘇執行副秘書長麗環

請 假：陳美單、莊家瑤、曹靜雯（計 3 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 8 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 6 月起至 8 月份止經費收支表案，
請 審議。

說明：詳附 115 年 6 月起至 8 月份止經費收支明細表暨補充
摘要報告，請參閱 115 年 9 月 8 日第 11 屆第 7 次理
事監事聯席會議程暨其附件參考資料第 49~60
頁。

決議：照案通過。

二、本會理事會提報之 115 年 6 月起至 8 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 9 月 8 日第 11 屆第 7 次理事監事聯席會議
程暨其附件參考資料第 18~45 頁。

決議：照案通過。

陸、臨時動議：

案由：本會監事會召集人提出建議事項(如後說明)，提請討論案，請 審議。

說明：

- (一)本會發布理監事聯席會議議程時，應將會務報告之詳細資料一併提供全體出席人員周知，俾利事先參閱並瞭解會務執行情形。
- (二)本會應於每年年底向往來金融機構申請定期存款餘額證明書，作為存款餘額查核及財務監督之依據。

決議：照案通過。

柒、散會：會後續舉行聯誼餐會。

主席：周永康



記錄：蘇麗環

