

委員會紀錄

立法院第 8 屆第 4 會期第 1 次臨時會第 1 次全院委員會會議紀錄

時 間 中華民國 103 年 1 月 27 日（星期一）14 時 38 分

地 點 本院議場

主 席 王院長金平

洪副院長秀柱

副秘書長 周萬來

副秘書長：出席委員 63 人，已足法定人數。

主席：現在開會，進行討論事項。

討 論 事 項

一、行政院函，為貴院通過「地政士法」第五十一條之一修正條文，經研議確屬窒礙難行，依憲法增修條文第三條第二項第二款之規定，移請貴院覆議案。

二、總統府秘書長函，為貴院通過修正地政士法第十一條、第五十一條之一及第五十九條條文，咨請總統公布一案，經行政院研議，以其中第五十一條之一修正條文確屬窒礙難行，已依憲法增修條文第三條第二項第二款規定，呈奉總統核可，移請貴院覆議案。（以上二案經提本院第 8 屆第 4 會期第 1 次臨時會第 1 次會議報告決定：交全院委員會審查。審查時邀請行政院院長列席說明，爰於本次會議提出處理。）

主席：以上二案經提本院第 8 屆第 4 會期第 1 次臨時會第 1 次會議報告決定：交全院委員會審查。審查時邀請行政院院長列席說明，爰於本次會議提出審查。

現在請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。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所適當之因應：

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。

主席：謝謝江院長的說明，現在進行詢答，每位委員詢答時間為 10 分鐘。

請李委員桐豪發言。

李委員桐豪：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。機會很難得，本席有一個臨時問題需要了解、釐清，2 月 16 日王郁琦先生到南京究竟是用什麼身分？是中華民國陸委會主任委員，還是王郁琦先生？

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。是以陸委會主委身分前往的。

李委員桐豪：陸委會主委去中國大陸，有三個不能說的事情，是嗎？

江院長宜樺：看到報紙這樣寫，我覺得滿奇怪的，因為在我跟王主委討論的過程中，並沒有聽過所謂的三個不能說的事情或任何承諾。

李委員桐豪：所以他是中華民國行政院大陸工作委員會主任委員的身分到南京？

江院長宜樺：以陸委會主委的身分前往中國大陸。

李委員桐豪：他到中山陵時不會以王郁琦三個字代表致敬，而是以中華民國……

江院長宜樺：不會以私人身分，而是以陸委會主委身分致敬。

李委員桐豪：有沒有三個不能說的事情，我想全國人民會非常審慎地看待這件事情。但如果確實有三個不能說的事情，我先在此預告，親民黨一定會提出強烈的抗議、質疑。

江院長宜樺：請委員放心。

李委員桐豪：好，現在開始今天的質詢。一開始，你告訴總統，針對地政士法提出覆議是為了居住

正義，對不對？

江院長宜樺：跟當年提出的土地正義、居住正義有關。

李委員桐豪：如果立法院修正通過的地政士法確有不當之處，需要這麼急迫地召開臨時會來處理覆議案，就如同你剛剛報告的，公告之後還有三個月的緩衝期，為什麼不等下個會期再開會處理？

江院長宜樺：這個案子的修法其實非常單純，原先是為了精神障礙執業者的權利，因為這跟人權兩公約有關，但發現新加入的條文有所不妥，確實會造成影響之後，我們覺得提起覆議是最直接而且能解決問題的做法。

李委員桐豪：如果經過溝通之後立法院有共識，下個會期再處理，也為時不晚，你為什麼急於在過年之前召集所有立法委員參加這樣的覆議？

江院長宜樺：其實覆議案的提出，我們是按照憲法相關的規定提出的，至於已經進入休會期間……

李委員桐豪：江院長，你知道在沒有修憲之前，覆議案沒有過的話，視同對你投不信任票嗎？

江院長宜樺：在修憲之前，覆議案沒有過的話，行政院長或接受，或辭去職位。

李委員桐豪：修憲之後，雖然覆議不過，對你不會造成實質不信任的結果，但倒過來看，是行政院把立法院看扁了，行政院變成立法院的太上院。

江院長宜樺：不敢。

李委員桐豪：立法院變成立法局。

江院長宜樺：委員千萬不要這麼解釋。

李委員桐豪：像地政士法這麼小小的條文你都可以把所有的立法委員找來，說你們要覆議……

江院長宜樺：憲法對覆議制度的規定，是讓行政權和立法權之間，不管對法律案、預算案或條約案，有機會進行意見上的交換。

李委員桐豪：誠如本席剛才所說的，時程上沒有這個急迫性，在沒有急迫性之下，你在過年之前把所有立法委員找來，就等同把立法院視為行政院的立法局。

江院長宜樺：我沒有這個想法，請委員也不用這麼想。

李委員桐豪：你們今天就是這個態度，所以我非常遺憾，如果執政黨的立法委員也同意這樣的做法，執政黨的立法委員也就變成立法局的立法委員。你剛才談到地政士法登錄的行為涉及土地正義問題，請問 101 年 8 月 1 日通過地政士法以後，有落實土地正義的理想嗎？

江院長宜樺：就這個部分來講是有的，當然土地正義可以在很多方面加以落實，實施土地五法時，還包括了其他制度。

李委員桐豪：根據信義房屋的房價指數，2012 年（101 年）第三季到去年第四季，全台灣的房屋價格上漲了 17.34%；2011 年第二季到 2012 年第三季，台灣的房價上漲 11.65%，換句話說，實施地政士法之後，台灣的房價仍然上漲 5.69%，如果以年增率來看，地政士法修正之後的年增率為 13.9%，修正之前為 9.3%，由此可見，地政士法的修正對於房地產的飆漲並沒有真正的幫助，…

江院長宜樺：委員，我絕對不會做這樣的解釋。

李委員桐豪：換句話說，土地正義如果要靠地政士法來落實，無疑是用步槍打坦克，所謂坦克就是指房地產的飆漲，你想要用這個地政士登錄來打壓地價或把公平顯露，但公平的顯露也不見得能夠處理這個房價問題。所以，土地正義本身並沒有因為你的地政士法修正而有所改善。

江院長宜樺：委員可以想見，如果沒有地政士法當時的修正，我們房價飆漲的情形是否會更加惡化？

李委員桐豪：我們認同院長要追求土地正義，這個社會目標有一些具體的作為，這個作為必須要靠政府拿出所謂的決心，很遺憾地，你在這個報告中的第 3 頁提到：「限於政府人力有限，無法按筆稽核」。院長，房地產、土地正義是如此重要的事情，我們來看看美國的作法，美國擔心房屋貸款不符合公平正義、出現歧視的作為，國會因此通過了所謂的「房屋貸款揭露法」，同時有專責機構來處理全美金融機構符合一定條件以上的案件，且逐筆審查。2012 年，他們審查了 7,400 家金融機構，處理了 1,870 萬件申貸案件，換言之，要達成社會目標，政府必須提出資源，且應真正去落實，而非靠一個地政士法就可以完成的。所以，院長你在此顯然並沒有為達到這個目標而企圖做任何努力。看看我們自己，我們內政部地政司就實價申報一事投入了多少資源？

江院長宜樺：向委員報告，美國是聯邦制國家，我們是中央制國家，在查核實價登錄資訊部分，我們也是由各縣市政府做第一線的稽核，而非由內政部地政司稽核。

李委員桐豪：好，沒有關係，地政司負責主導，請問，你們審查的比率是多少？

江院長宜樺：目前我們大概是抽查 5%到 6%。

李委員桐豪：你們只抽查 5%到 6%，這部分預算用了多少？

江院長宜樺：預算部分我要請內政部來跟委員說明。

李委員桐豪：我們查過了，這方面的預算其實是非常有限。換言之，你今天要達到土地正義、實價登錄，就應該要有資源。我再請教院長，無論是根據新修正或舊的地政士法，對於你所擔心的地政士為非作歹的行為，你難道沒有法律來管理他嗎？當然有，地政士法本身只是罰鍰而已，這不重要，如果他真的要作奸犯科，所得利益都超過罰鍰，他要做的話，早就做了。真正的問題在於地政士法第四十四條及刑法第二百一十四條，他是有法律去伺候的，所以，今天罰鍰本身是不足以遏止你所擔心的狀況，更何況今天你修了這個法律，我們用人性本善的角度來看待他，人難免會犯錯，你吃飯都會咬到舌頭，但是，你把一萬多名的地政士全部看成壞蛋，請記得，你視地政士如草芥，地政士視你如寇讎。這就是今天外面為什麼有這麼多人來抗議，他們抗議的是自己的尊嚴被你傷害了。所以，我在此誠摯地請院長把覆議案收回去。以上。

江院長宜樺：謝謝委員指教。

主席：請高委員志鵬發言。

高委員志鵬：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。江院長，恭喜你，你剛變成了臺灣政治史上最愛覆議的一位院長，你知道歷任 28 位院長之中，總共提了幾次覆議案？

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。印象中大概是 11 到 12 次左右。

高委員志鵬：總共是 13 次，此次是第 14 次。換言之，平均每兩位院長才會提一個覆議案，但是，你一年之內就提了兩個覆議案，密度之高讓你成了最愛提覆議的院長。而且，誠如剛才李委員所提，在我們看來，根本沒有這麼急迫，也沒有任何的窒礙難行，偏偏挑過年前兩天來提覆議，我們除了要抗議你們把立法院變成行政院立法局之外，更要抗議這根本是挾土地正義之名、行政鬥爭之實。我要問院長的是，這個案子 12 月 4 日在委員會通過之後，一直到 1 月 3 日立法院院會通過，有這麼長的一段時間，假設今天是在當內政部部长，你覺得會有這樣的事情發生嗎？會通過這樣的法律案嗎？

江院長宜樺：向委員報告，我沒有辦法回答假設性的問題，但是，我願意向委員說明的是，這個案子在委員提案之後，我們曾經注意到，也希望這個案子不要在這個會期被處理……

高委員志鵬：你是說你看到報紙才知道有這個案子？才覺得事情大條了？

江院長宜樺：對，那個是已經通過之後。但是，我注意到這個案子是更早的時候。

高委員志鵬：我問你，從 12 月 4 日到 1 月 3 日之間，從送出委員會到送院會通過之前，行政院不用管考、注意其立法進度嗎？你直到看了報紙才知道案子通過了？才知道其嚴重性？

江院長宜樺：行政院本身比較密切注意的是院本身的提案或是黨團正在協商的法案，因為這個法在出了委員會之後，並沒有交黨團協商，所以，至少就行政院本身而言，當時並沒有被特別告知這個法案……

高委員志鵬：所以，你認為這都是部長的問題？

江院長宜樺：這裡面有值得改善之處，我已經在院會做了指示，部會跟行政院本部的幕僚同仁都要去檢討。

高委員志鵬：本席手上拿的是立法院公報，記載了 12 月 4 日的會議紀錄，會中部長大概講了不下 10 次的「同意」、「原則上同意」或「贊成」，司長也一樣，他講了更多次。因此，在整個委員會審查的過程中，部長是完全同意的。現在院會通過之後，你認為問題是這麼嚴重，其中難道沒有任何疏失嗎？如果有疏失的話，是不是部長……

江院長宜樺：向委員報告，李部長在記者會已經做了說明，我現在請李部長來跟委員報告。

李部長鴻源：我想在內政委員會……

高委員志鵬：你怎麼會叫他來報告他有沒有什麼疏失呢？我現在是問你，你覺得他有沒有疏失？

江院長宜樺：因為我覺得應該要先還原真相，所以，我請你讓李部長有些說明的機會。

高委員志鵬：你覺得有沒有疏失？今天大家大張旗鼓地來開會審覆議案，只因為這個問題是有如此嚴重的影響，而這個案子當初在委員會審查時，內政部是贊成的，那到底有沒有疏失？

江院長宜樺：委員會審查時，內政部提供的意見原本也是反對的。

高委員志鵬：院長，我們真的不覺得這個部分需要覆議。真的有這麼嚴重嗎？有這個必要嗎？過年前兩天大張旗鼓地來弄這個，讓人以為……

江院長宜樺：那就看我們覺得房價的高漲或土地相關問題是不是國民所關切的問題。

高委員志鵬：那這個是你的控管不好還是部長的問題？讓我們不得不懷疑這根本是政治鬥爭嘛！

江院長宜樺：委員上一屆就已經在立法院，也非常清楚我們對於土地正義及土地五法的重視，包括

這個，還有像實價徵收……

高委員志鵬：你意思是說誰不重視，所以才讓這個法案出委員會？院長，您曾經提過過年前會有內閣改組。

江院長宜樺：我沒有提過。

高委員志鵬：前兩天馬英九總統說他出國時不會，今天又改口說要改組的話也是返國以後，所以他返國以後內閣就會改組……

江院長宜樺：我沒有接到這樣的訊息，我只知道總統有講過，在他出國期間並沒有任何內閣人事異動的說法。

高委員志鵬：內閣改組時，你會換掉你身旁的李部長嗎？

江院長宜樺：這更是一個假設性的問題，其實到目前為止……

高委員志鵬：你講過很多假設性的問題，例如你說如果有些人借調期滿的話，該換就換。

江院長宜樺：那不是針對李部長所講的。

高委員志鵬：李部長，你應該是今年借調期滿吧？

李部長鴻源：是的。

高委員志鵬：那就符合院長要換掉你的標準了。

江院長宜樺：委員，借調期滿並非就是換人，借調期滿的話，按照過去的經驗，包括我本人在內，借調期滿的政務官，就要決定是回校任教還是繼續留在公務部門服務。

高委員志鵬：自從「看見臺灣」一事之後，我們就看到院長與李部長之間的鬥爭、看出你們開始有了裂縫……

江院長宜樺：我不知道委員是用放大鏡或顯微鏡在看待，但這些解讀可能都太強烈了。

高委員志鵬：不管是民宿事件或特別強調借調期滿，都讓我們懷疑李部長到底與你哪裡不對盤？是因為你覺得他將內政部長做得比你好，所以才看不下去？還是要他去選市長？我斷然評估是你們希望他去選新北市市長，但就如同李部長在媒體上所講的，要人家去選就應該把人家打扮得漂漂亮亮，讓人家好好參選，怎麼反而一直修理他呢？李部長說：「沒有參加民進黨算客氣了！」這是你的心裡話嗎？

李部長鴻源：沒有這樣的事情。

高委員志鵬：報紙刊那麼大，也沒有看到你否認，讓我們想像這就是你的心裡話。李部長都被人家糟蹋成這樣子了，我不曉得你在泰山的老家有沒有田園將蕪，但真的不如就歸去來兮、不如歸去！被人家搥了這麼多次耳光，真的很難為你，這件故事也告訴我們不要去當內閣裡施政滿意度最高的部會首長，下次若要繼續當官就要記得。

請教部長，他們這樣逼你選市長，你會心甘情願去選市長嗎？

李部長鴻源：我從來沒有考慮過選舉的事。

高委員志鵬：現在就在逼你去了。

李部長鴻源：沒有這樣的事情。

高委員志鵬：若真如院長所說居住正義是如此重要，那也是基於社會公平正義，若回到社會公平正

義，我們就要談到遭國民黨否決的所得稅修正案。

我手上的資料，是你們在上會期送來的優先法案，行政院在 4 月 1 日通過財政部提出的所得稅法修正草案，且在上會期列為優先法案，然而今天民進黨提出要將此做為臨時會的議題，認為這更有助於租稅正義與社會正義，但卻被國民黨否決，我要請教你們所提優先法案的順序到底為何？一方面列為優先法案，卻又讓國民黨動員否決將此列入臨時會的議程，4 月 1 日從委員會送出後卻又不理不睬，被你們的黨鞭拉下來，聽說是被大財團遊說施壓！今天所得稅法沒有通過，是由哪些財團對行政團隊施壓、對國民黨團施壓？

江院長宜樺：凡是被行政院列為優先法案，即代表我們對該法案的重視，至於法案送到立法院後的進度，我們必須尊重朝野立委的協商。

高委員志鵬：責任是在立法院？所以這些都是國民黨黨團、立委的事情，都跟你沒有關係？是這個意思嗎？

江院長宜樺：委員應該清楚，如果我們介入立法過程裡的時間或內容，又會被批評是在干預立法院的運作，所以我們在此是抱持尊重的態度。

高委員志鵬：地政士法覆議，也是立法院在亂搞？所得稅法沒有通過，也是立法院在亂搞？所以你們列為優先法案後，就可以不用管了？你們每年只需要說明哪些是優先法案，但會不會通過卻沒有辦法去管？你的意思是這樣子嗎？

江院長宜樺：我們在每個會期都會有優先法案，也會責成主管機關儘量向朝野立委說明。

高委員志鵬：但這會期根本連討論都沒有，本來 5 月就可以逕付二、三讀，卻被你們黨鞭拉下來，雖然下會期仍可列為優先法案，但恐怕就會不聞不問了。你是否願意給個期限？目前所得稅法的方向到底有沒有錯誤？是否像國民黨黨鞭所說還要再研議？

江院長宜樺：我剛剛已經說明了，行政部門提出的重大或急迫性法案，即代表我們對該法案的重視。

高委員志鵬：上會期已列為優先法案了，第 5 會期是否仍會列為優先法案？

江院長宜樺：我們不能限期立法院在幾月幾日前完成法案，這點委員在其他時候也對我們指教很多次了。

高委員志鵬：第 4 會期時，在你們發的公文中列為優先法案；在第 5 會期時，行政院是否仍會將所得稅法列為優先法案？

江院長宜樺：這些法案經由部會呈給行政院並提出建議後，據我所知，該案應該也是財政部十分重視的案子，因此列為優先法案的機會非常大。

高委員志鵬：沒有看到你們的重視，因為今天仍是被否決了！院長，若下會期還是列為優先法案，你們可以做什麼努力去拜託、動員執政黨立委去通過該法案，而不是為財團把關、為財團護航！

江院長宜樺：若委員這麼重視行政部門的優先法案，確實也有很多優先法案都希望能獲得委員的支持，包括內政部的國土計畫法等等，到時也希望委員能夠支持。

高委員志鵬：若是下會期列為優先法案卻仍無法通過，你要如何向大家解釋？

江院長宜樺：行政部門能做的就是不斷努力與立院的朝野黨團溝通，希望大家能夠支持行政部門的立法用意。

高委員志鵬：若下會期所得稅法仍列入優先法案卻還是未能通過，我們就能清楚得知國民黨就是與財團站在一起的政黨，國民黨就是說一套、做一套的政黨，你這位院長若奢談居住正義、社會公平正義，那些也都是騙人的！

江院長宜樺：謝謝委員指教。

主席：請林委員德福發言，詢答時間為 10 分鐘。

林委員德福：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。今天處理地政士法的覆議，本席所要請教的是，在不動產買賣的案件中，地政士只是接受委託的代辦業務，當然與買賣利益並不相干，若買賣雙方未能提供充足資訊而造成地政士無法即時登錄而受罰，院長是否認為裁罰仍有必要？

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。根據我們對法律的瞭解，地政士進行實價登錄並不是受委託的關係，而是依法就有實價登錄的義務，若目前不做任何更動或修正，地政士是負有實價登錄的責任，雖然一般會認為地政士只是接受買賣雙方的委託，但就他們的法律關係而言，並不能算是委託。而我們也有聽到地政士公會的訴求，希望將來能釐清這些關係，釐清重點在於若是地政士刻意的造假虛偽，地政士就要負責；但若是由權利人、買賣雙方的授意或刻意欺瞞而造成地政士觸法，責任歸屬在釐清後就要由買賣雙方負責。

林委員德福：若真要受罰，是否應該敘明理由並加以說明？

江院長宜樺：都有敘明理由。

林委員德福：再談到地政士的登錄情形，我曾聽地政士陳述說要登錄的欄位總共有 19 欄之多，難免會有疏忽瑕疵，要是這 19 欄出現疏忽瑕疵就要裁罰，這樣合理嗎？若屬金額故意登錄不實而受裁罰，可能比較心甘情願，但若只是內容上的疏忽瑕疵，依照比例原則，本席認為應該要允許讓他們更正。

江院長宜樺：現在實務上的登錄不實，若屬門牌號碼的街巷名稱寫錯等情形，在實務上是有給他們改正的。但是登錄不實而裁罰的這 16 件案件，有的是故意以公告現值申報、有的是未申報車位價格、有的是申報價格與契約書登載價格不一致等類似情形而開罰，絕對不會因為要填寫的十幾欄裡有些錯漏字就因此開罰，在我手上的資料，並沒有因此就開罰的案例。

林委員德福：若是如此，院長的說法就可以接受了，故意當然要開罰，但若是無心之過，就不應該開罰了。

在市面上投資上市櫃股票、買賣興櫃股票甚至交易未上市股票，都是具有買賣性質而成立的契約類型。其中未上市股票因為未經證券交易所的程序，一般而言風險是最大的，然而若經由證交所審核通過的上市櫃股票，同樣也會存有風險。股票買賣較不動產買賣契約的複雜度更高，一旦發生問題，何以負責資訊審核的證交所不用受罰？卻要負責代辦不動產交易的地政士去受此嚴格檢驗？

為什麼負責資訊審核的證交所在發生問題時可以不用受罰，負責不動產交易代辦的地政士卻要受到嚴格的檢驗？

江院長宜樺：剛剛委員所舉的是證券買賣，這部分在目前的專門職業人員執業立法體例裡面，確實沒有對這類人員直接開罰。但是對於其他的專門職業人員，如同我在書面報告中提到的，像一般熟知的不動產估價師或房仲業者，更不要說是律師、醫師等等，他們的執業行為如果觸犯類似這種等級的錯誤時，有許多都是直接開罰的。所以我才會強調，直接開罰並不是只針對地政士法有關地政士的規定，在其他許多法律中也都有類似的規定。至於證交所或證券交易的部分是不是要從嚴比照，我當然可以請財政部再來瞭解一下。

林委員德福：地政司王司長在委員會審查時曾說過：「地政士在見證雙方簽署買賣契約、交付訂金、支票或其他款項，他是見證者，正常來講，他應該是理解的。」請問這是不是行政院認為應該課予地政士直接責任的主要理由之一？

江院長宜樺：我想是的。立法時就有討論過究竟是誰對於這樣一樁買賣的實際情形會有所瞭解。我們從實務上來判斷，除了一些經常在從事房地產，也就是不動產買賣的行為人對相關法令很瞭解之外，大部分的人一生之中可能只買賣一次到兩次的房子，大家都不具備這方面的專業，在進行買賣的時候，有百分之九十以上都會找地政士，所以地政士才是真正協助他們、告訴他們相關法規規定，並且幫助完成登錄的人，對於這樣一種專門職業人員，我們的期待是比較高的。

林委員德福：如果雙方簽約只是演個戲而已，私下另外有資金流動，請問這種狀況地政士是不是也應該受罰？

江院長宜樺：這就回到委員一開始詢問時我的回答，如果這件事情地政士也被矇蔽的話，將來不管在法規或行政命令的修改上，我們就會予以調整，讓他不會因為不知情的事情而受罰。但是如果根據我們查到的資料，是他明明知道登記在私契上的實際交易價格是多少，卻又為不實登記的話，我們認為地政士不應該助長這種不動產價格的哄抬。

林委員德福：最近外界對 eTag 有很多負面的情緒存在，請問你認為政府要怎麼說服民眾接受這項政策？

江院長宜樺：謝謝委員給我這個機會說明。當然，遠通公司在國道計程收費制度一開始上路時發生的系統不穩、誤扣金額等事情，我們也覺得相當不能接受，所以交通部已經用滿強硬的態度要求遠通公司限期改正。我們最近這一個禮拜所獲得的瞭解是，遠通公司的系統基本上已經穩定了，因為我們請了很多專家學者做第三方的查驗和瞭解，但真正的考驗是未來，也就是春節期間的運輸高峰，我們並不希望因為運輸量大增，而讓這套系統又出現過去所沒有看到或碰到的問題。

林委員德福：民進黨黨團要求農曆春節全面暫停國道收費，而行政部門已經同意國民黨黨團提議的春節國道延長免收費時段，請問如果春節全面停止國道收費，是不是會嚴重影響整個交通秩序？

江院長宜樺：是的。即使不經過交通運輸研究所的研究，我們用常識判斷，也知道國道有收費和完

全沒有收費的時候，上去的車輛是完全不一樣的。按照我們初步的估計，如果全面免收費的話，春節期間上到高速公路的車輛將會是平常的兩倍以上之多，對整個交通管制和流量維持暢通將造成很大的影響。這也是過去多年來，如果有所謂的免收費，都是利用夜間的時間，像過去是 12 點到 7 點，今年是 11 點到 6 點；當然，最後經過執政黨黨團大家共同討論之後，今年已經延長為 10 個鐘頭，就是從晚上 9 點到第二天凌晨 7 點。我們希望因為這樣的免收費時間是落在半夜或晚上，比較可以減少白天車流量的衝擊。

林委員德福：本席認為全面暫停收費有可能使整條高速公路變成大型停車場，……

江院長宜樺：這種情形我們過去也看到過。

林委員德福：但是民進黨這種提議我認為其實是譁眾取寵，等於是民粹式的做法，是不負責任的態度。使用者付費，尤其是年節假日，高速公路一定是大塞車，所以一定要分流，要有尖峰時段和離峰時段的區別，以這種方式來掌控，我認為應該可以維持交通順暢，也不會發生車禍，甚至塞在高速公路上面；最後要是塞的話，也是罵政府處置不當啊！所以這部分我們是支持的。

江院長宜樺：謝謝委員的分析。

主席：請黃委員文玲發言，詢答時間為 10 分鐘。

黃委員文玲：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。江院長提出這個覆議案一直表示是要落實居住正義，請問院長，你所謂的居住正義是什麼？

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。居住正義的面向很多，像這個案子裡面所透露出來的就是，消費者對於整個不動產的資訊應該要有真確的瞭解和掌握，也就是資訊必須公開、透明而真實……

黃委員文玲：這只是一個部分而已，對不對？

江院長宜樺：對，這是這個制度要達成的一個目的。

黃委員文玲：這只是一個小環節、一個部分而已，對不對？

江院長宜樺：是的。

黃委員文玲：實價登錄只是落實居住正義的一個小小的環節而已，對不對？

江院長宜樺：一個小，但是滿關鍵的環節。

黃委員文玲：我想請教一下院長，你過去說要落實實價登錄、達到居住正義，但是在修正地政三法的時候，你是貴為內政部部长，對不對？

江院長宜樺：我是擔任內政部部长的工作。

黃委員文玲：那請問你在擔任內政部部长期間，針對這些法案有很重視嗎？

江院長宜樺：土地五法就是我在擔任內政部部长的时候修正通過的，除了這三個法之外，還有徵收條例和住宅法。

黃委員文玲：那你到底有沒有真正去瞭解和備詢？

江院長宜樺：有。在委員會裡面，我們都有經過討論。

黃委員文玲：你只去一次而已啊！99 年 10 月 8 日，在審查賴士葆委員所提出的地政三法時，你並沒有去參加，不是嗎？而且這個部分好像是林慈玲次長去備詢的。

江院長宜樺：其實很多這種大大小小的協商會議，我們都有去表達部會的見解……

黃委員文玲：還有好幾個案子，幾乎都是林慈玲次長列席備詢，可見江院長雖然口口聲聲說要落實居住正義，但我發現你根本就是做假的！

江院長宜樺：委員不知道的是，這個案子在總統府裡面也開會討論過，在行政部門和執政黨之間也開會討論過，我其實就是這個案子的部會主要負責人。

黃委員文玲：當初討論地政三法，是不是你要求採取區段化、去門牌化及去識別化的方式？

江院長宜樺：這部分當時是和行政院討論之後決定的。

黃委員文玲：那這樣要如何做到公開透明呢？

江院長宜樺：這仍然是有辦法的。當時之所以接受區段化的方式，是為了避免可能抵觸個資法，但是我們對區段化的範圍也做了相當久的討論，從原來比方說兩百個門號到一百個門號、五十個門號……

黃委員文玲：院長，如果要落實實價登錄、居住正義，最主要是必須實價課稅，才有辦法真正落實嘛！那我想……

江院長宜樺：這是相關，但是是一步一步的工作。

黃委員文玲：請教院長，是買賣雙方，還是地政士或其他代理人比較容易知道交易價格？

江院長宜樺：一般經驗是買賣雙方，以及幫他們辦理這個業務的地政士，他們是知道的。

黃委員文玲：如果權利人申報時是用買賣的方式，而地政士也知道這樣情形，但事實上雙方卻是用贈與的方式，請問這樣到底是要罰權利人？還是要罰地政士？

江院長宜樺：這個細節……

黃委員文玲：如果權利人申報時所告知的是用買賣的方式，但事實上卻是贈與，也就是真贈與、假買賣，請問這樣要罰誰？

江院長宜樺：我們現在所談的是不動產的交易，所以主要是針對買賣的部分。

黃委員文玲：一樣啊！如果是交易的話，他們也一樣要登錄啊！雖然事實上是贈與，但登錄時卻是用買賣的方式，不是嗎？如果是買賣的話，那就是不動產的交易，難道不是這樣嗎？我想請教院長，像本席剛剛所講的情形到底是要罰誰？

江院長宜樺：具體的案例必須視個案的實際情形而定，委員……

黃委員文玲：我已經講得很清楚了，權利人其實是贈與，但卻告知地政士是買賣，而地政士也用買賣的方式去作實價登錄，請問院長，這樣的情形到底要罰誰？

江院長宜樺：在此向委員報告，贈與和買賣分別有一定的法定要件，並不是任何一個案件都有機會可以故意用贈與的方式來……

黃委員文玲：院長你不要再和本席「鬥嘴鼓」了，其實這個案子就是講到你啦！過去你是不是有一筆房產其實是贈與，而代書卻幫你用買賣的方式來申報？

江院長宜樺：關於我個人不動產方面的問題，從我一開始上任的時候，就已經有委員指教過，而我也已經將所有的相關資料向社會大眾公開了。

黃委員文玲：請問當時到底是贈與還是買賣？你不妨告訴大家到底是真的贈與？還是真的買賣？這

樣的情形到底要罰誰？

江院長宜樺：關於父親所給我的這間房子的相關情形，我都以資料向社會大眾說明清楚了。

黃委員文玲：所以這是贈與，那為什麼登記為買賣呢？你要告訴我們啊！這樣要罰誰啊？

江院長宜樺：報告委員，這跟罰一點關係都沒有，這跟我們今天所講的不動產實價登錄更是沒有關係。

黃委員文玲：什麼叫做和罰一點關係都沒有？如果是這樣的情況，到底要罰誰？院長，我們不希望你打著居住正義的口號，嘴巴上說著要打房，但事實上根本沒有在打房。其實真正知道交易價格的是權利人，另外就是預售屋的建商和仲介業者，為什麼這部分你們不一併規範進去呢？

江院長宜樺：從這項制度實施之後，至少在北部都會區的房價因此而能夠揭露真實資訊的情況非常明顯。

黃委員文玲：其實，我們支持所謂的實價登錄，也支持居住正義……

江院長宜樺：既然委員這麼支持，就不應該反對行政部門所提出的覆議案。

黃委員文玲：但是我要告訴院長一件事，這個問題必須作通盤的檢討，其實地政士只是代理人而已。剛才本席聽到林德福質詢時，院長說地政士並不是代理業務，如果地政士不是代理業務的話，那麼你告訴我是什麼關係？

江院長宜樺：不是委託關係……

黃委員文玲：那是什麼關係？代書和權利人是什麼關係？

江院長宜樺：在實價登錄的制度當中，根據地政士法的規定，依法必須為登錄的時候，並不是受委託登錄的意思。

黃委員文玲：你的意思是指地政士和權利人之間並不是受委託的關係是嗎？

江院長宜樺：不是……

黃委員文玲：那是怎樣？他們之間有什麼法律關係？你告訴我啊！

江院長宜樺：在有地政士的情況之下，不是由權利人去登記。

黃委員文玲：院長，如果你真的不清楚的話，請不要被你的行政團隊誤導。針對你們所提出的覆議案，請問你有跟內政部長商量過嗎？

江院長宜樺：有的。

黃委員文玲：什麼時候商量的？

江院長宜樺：我只記得那是禮拜五……

黃委員文玲：你們有沒有開會？還是你們要提出覆議案之前才找他來？

江院長宜樺：向委員報告，在提出覆議案之前，我曾和李部長交換過意見，同時也曾和內政部負責地政業務的同仁交換過意見。

黃委員文玲：你是先找地政司負責地政業務的同仁來交換意見，直接跳過李部長對不對？

江院長宜樺：情形是這樣的，當天我要找李部長來開會，但李部長下午有個行程，所以他不在；接著我要找次長，兩位次長剛好也都公出，所以來的是地政司的同仁。

黃委員文玲：所以你就是直接找地政司的相關人員來開會，據說連司長也沒有空，所以是找地政司

副司長來開會，請問是不是這樣子？

江院長宜樺：地政司的同仁來開會之後，所有的訊息他們回去之後當然也都有向部長及次長報告，通常院長找來開會的都是部長或次長……

黃委員文玲：院長你自己是唸政治的，你自己最清楚覆議案的提出必須非常地慎重……

江院長宜樺：誠如委員所說，我們非常慎重。

黃委員文玲：你說地政士法修正案有窒礙難行之處，請你告訴本席到底是如何窒礙難行？事實上，當時修訂的時候，朝野委員對於這個部分都沒有意見，而李部長在備詢時也多次表示權利人和地政士應該要有相同的權利和義務，地政士的義務不能大於權利人你知道嗎？

江院長宜樺：因為委員您也是提案人之一，所以就當時的紀錄看起來你並沒有意見，但這並不代表當時內政部沒有意見，其實內政部是有意見的。

黃委員文玲：難道地政士所負擔的義務可以大於權利人嗎？不可能嘛！就法律層面而言，其實地政士只是代理人而已。如果你認為這樣的方式不好，你應該要去問問法務部長的意見才對，他在法律方面很厲害，你不要搞不清楚啊！據本席所知，就民事法令而言，地政士就是代理權利人，他只是代理業務而已。以實價登錄來講，既然可以給予權利人改正期，卻不能給予地政士改正期，本席認為這是有問題的。

江院長宜樺：關於權利人為什麼可以有改正期，這在我的書面報告和口頭報告當中都已經說明過了。

黃委員文玲：你說因此將會造成不實登錄的情況，其實已經把所有的地政士污名化了……

江院長宜樺：大開一個後門就會影響到實價登錄制度。

黃委員文玲：你嘴巴說要打房，但是你根本不敢打財團、不敢打仲介業，也不敢打建商，你只是在打地政士。除了打地政士之外，你也在打內政部李部長，同時也在抹黑立法院。關於你們這次所提出的覆議案，明明就沒有所謂窒礙難行之處，而且當時也規定有三個月的緩衝期，也就是公告後三個月才實施。本席認為不應該只是針對地政士法提出覆議案，而是要作通盤修法才對。

除了感到遺憾之外，或許本席也應該要覺得很「榮幸」，因為本席是提案人之一，沒想到我所提出的案子可以讓行政院長提出覆議案。剛剛高志鵬委員曾提及到目前為止覆議案總共也才十四件而已，沒想到本席和陳其邁委員分別提案的案子就是其中一件，所以我們感到非常「榮幸」，但是我們認為這個案子不應該提出覆議，因為它並沒有所謂的窒礙難行之處。如果這件覆議案沒有通過的話，請問院長你敢不敢下台負責？

江院長宜樺：我會按照憲法的規定來做，謝謝委員的指教。

黃委員文玲：其實你是故意在逃避，因為憲法修訂之後，規定覆議案如果沒有通過的話，行政院長是不用辭職的，所以你才會這樣搞！

江院長宜樺：謝謝委員指教。

主席：請蔡委員煌瑯發言。

蔡委員煌瑯：主席、行政院江院長、各位列席官員、各位同仁。覆議案是憲法賦予行政院長的權力

，這件事情非常嚴肅，形同尚方寶劍，提出覆議案必須要非常嚴謹，同時也要很嚴肅。其實這項法案根本沒有窒礙難行之處，既沒有急迫性，也沒有必要性，如果這項覆議案明天沒有通過的話，雖然院長不用下台，但是我想請問院長，你願不願意針對提出覆議案的錯誤行為道歉？

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。在此向委員報告，我自己是一個研究政治學的人，我非常清楚憲法與憲法增修條文對於覆議案所重視的程度，不管憲法對於覆議過與不過的規定如何，我都知道這裡面所蘊含的政治責任上的意義，這一點請委員放心。

蔡委員煌瑯：你會知所進退？

江院長宜樺：我已經講了，請委員放心，我非常清楚這件事情的分際。

蔡委員煌瑯：如果明天覆議案沒有通過的話，你會負起政治責任對不對？

江院長宜樺：我剛剛已經講了。

蔡委員煌瑯：其實明天覆議案能不能通過，就是你跟李部長之間的 PK，就是你們兩個人之間的 PK 啊！

江院長宜樺：委員一下子又把憲法上的問題說成是兩個個人之間的問題，這樣落差未免太大了。

蔡委員煌瑯：我現在就是在跟你講憲法，如果明天覆議案沒有通過的話，院長就必須負起政治責任；如果明天覆議案成功通過的話，李鴻源部長就必須負起政治責任。

江院長宜樺：委員這種挑撥性的講法其實並不是按照憲法的規定……

蔡委員煌瑯：我沒有挑撥，其實我不用挑撥啦！你們兩個已經很麻煩了，我根本就不用挑撥。

江院長宜樺：憲法從來沒有說覆議案通過的話是如何，覆議案沒有通過的話又是如何。

蔡委員煌瑯：從立法院的議事錄當中，我們就可以看得清清楚楚，整個地政士法第五十一條之一李鴻源部長是完全支持的，之所以沒有反對，因為平均地權條例裡面規定得很清楚，即權利人有一個補正的機會，基於法律平等，所以讓地政士法規定地政士可以有一個補正的機會，就是跟平均地權條例中的權利人有一樣的權利，換言之，內政部是贊成這樣的修法方向，如果明天覆議案通過，那就表示李鴻源部長錯了，則李部長理當要負起責任，不是嗎？

李部長鴻源：當初我們在內政委員會中提出的說帖和目前行政院的立場其實是一致的。

蔡委員煌瑯：哪裡有一致？我明明看得很清楚，即立委與你詢答時，你是完全贊成修法的。

李部長鴻源：內政委員會通過這樣的修法，是朝野立委有這樣的共識，所以我們就爭取 3 個月的緩衝期，事實上，從那天開始我們就……

蔡委員煌瑯：你講到重點了，明天就是你們兩位的 PK 了，今天蕭家淇次長表示，在 3 個月內，就是下個月你們要提出平均地權條例的修法，要讓整個實價登錄的責任回到權利人的身上，他要修地政士法要把地政士實價登錄錯誤的責任解除，有沒有這回事？

李部長鴻源：沒有錯，是要修正平均地權條例及地政士法兩部法。

蔡委員煌瑯：你這不是拆了江院長的台、扯江院長的後腿嗎？

江院長宜樺：不是那個意思，委員完全誤讀了蕭次長的說法，事實上，蕭次長的說法之前都已經向行政院及內政部報告過了，但並不是委員方才說的那個意思。

蔡委員煌瑯：如果是這個樣子的話，還有總統公告後 3 個月才實施，這樣修法的時間綽綽有餘，為何還要提覆議案？

江院長宜樺：若什麼事情都導向政治鬥爭、陰謀或是選舉，則那是不必要的，這樣是滿浪費我們社會大眾關注這件事情的時間。

蔡委員煌瑯：院長不要老是扣帽子，說這是政治化，我現在是在跟你講道理，即內政部今天表示，要修正地政士法及平均地權條例，要把地政士實價登錄裁罰的行政罰規定拿掉、解除。

江院長宜樺：不是！委員的這句話就是誤解了這個訊息，即我們並沒有要把地政士的責任規定拿掉。

蔡委員煌瑯：如果是這樣，為何要提覆議呢？

江院長宜樺：我們要區分清楚，當責任該由地政士負的時候，地政士就要負責，當責任該由權利人負的時候，權利人就要負責，我們指的就是這個意思。

蔡委員煌瑯：關於所謂 3 個月內修法，立法院朝野黨團對於內政部李鴻源部長提出的修正地政士法及平均地權條例都沒有表示反對，也表示 2 月開議之後，約 3 月份就可以修法完成，若屆時修法完成，表示你們就不用覆議了，所以為何要挑在這個時候覆議呢？

江院長宜樺：方才本人所提的修法構想在委員會審查的時候也曾經提出過，可惜的是，當時的立委並沒有就這個部分去討論，只單純就免罰的規定來進行處理。

蔡委員煌瑯：現在亡羊補牢，即內政部會提出的修法，即在 3 個月內本法修正後還沒有施行前，就已經可以再修法，既然如此，為何故意提覆議案？人家說你們這是搞政治鬥爭。

江院長宜樺：修法程序的事情，我們沒有太確定的把握，不過我們可以確定的是，現在已經三讀通過的法律，是有其不當、影響深遠之處，所以我們就要予以立即處理。

蔡委員煌瑯：明天如果覆議案通過，才是實價登錄災難的開始，第一，所有的權利人就會知道，屆時委由代書去登記就好，反正只會罰代書，並不會罰權利人，所以此時就可能會虛報，無論是高報或是低報，就由代書去負責，另外，所有的權利人都知道，若是自己前去登記，還有一次補正的機會，然明天覆議案通過之後，豈不是天下大亂、實價登錄完全破工嗎？

江院長宜樺：明天覆議案通過後，正式讓我們回歸到這一年半來這個制度好不容易建立起來的信任度，但若覆議案不通過的話，這個制度大概就要宣告崩解了。

蔡委員煌瑯：這就大錯特錯、一錯再錯了。

江院長宜樺：這是委員的看法，我完全不同意。

蔡委員煌瑯：明天若覆議案通過，回復到以前的做法，若一些權利人有其他的心機、企圖，就會讓代書去做虛價登錄。

李部長鴻源：因為我們會同時修正平均地權條例跟地政士法，即不管覆議案是否通過，這兩部法我們都會修正。

江院長宜樺：部長方才說得很清楚，你們要修地政士法，讓地政士的行政罰解除，對不對？

李部長鴻源：沒錯。我們是解除不可以歸責於地政士的，他就可以不用負責。

蔡委員煌瑯：所以你們兩人的意見是不一樣的，內政部與行政院立場完全不一致。

江院長宜樺：委員一直在重覆做這種遊戲，事實上，我們今天中午所發布的訊息，就是假如回到原來的法律規定的時候，後面要多加一個但書……

蔡委員煌瑯：所以蕭家淇說的是錯的？院長支持蕭家淇說的 3 個月內修法嗎？

李部長鴻源：就算覆議案通過，這兩部法本來就要就要修正的，就是把不可歸責的……

蔡委員煌瑯：如果要修正，則這個覆議案不是白做工？

江院長宜樺：沒有白做工，就是先把覆議案處理好，讓其維持原來的制度，然後再把地政士所反映的問題，用修法的方式來加以處理。

蔡委員煌瑯：你們兩人到底有沒有心結？

李部長鴻源：完全沒有。

江院長宜樺：我們兩個聯合起來向委員說明，難道委員還看不出我們的自信嗎？

蔡委員煌瑯：我是故意要你們兩位一起上來的，我要戳破你們兩人之間的心結。

江院長宜樺：但委員作戰得很辛苦，因為你找不到細縫，而且你也找不到那個根據，就只能一直說「你講的跟他講的不一樣」。

蔡委員煌瑯：蕭家淇次長今天的說明其實是扯了你的後腿。

江院長宜樺：然後你現在又把蕭次長扯進來，可是他今天在開會時被授權要說明的事情都是李部長跟本人都同意的事情，委員一定要在這兩、三人之間挑撥離間嗎？這樣對於這件事情的討論是沒有幫助的。

蔡委員煌瑯：你看！你老是扣人家帽子，難怪你是政治學博士，就是抹黑專家！

江院長宜樺：不敢！我只是指出那個問題之所在。

蔡委員煌瑯：我的重點是，這樣的覆議案不應隨便的提出來，老實說，覆議案就像尚方寶劍一樣，應謹慎來使用。

江院長宜樺：這一點我同意，但是我們也要盡量不要創造出一個覆議案要提出的背景及原因。

蔡委員煌瑯：你這不是大砲打小鳥，而是無事惹塵埃，簡直就是莫名其妙、小題大作，明明就可以透過修法完成實價登錄、實價課稅的目的，即這是我們追求的最高理想，何必現在弄一個覆議案呢？

江院長宜樺：本人曾經主導過上一次的修法，我非常清楚，關於土地三法等，在每次要修正的時候所遇到的阻力有多大，而我們也很珍惜現在好不容易得到的成果。

蔡委員煌瑯：據統計，72 萬件當中，才只有 118 件違規，甚至只有 16 件是因為價格問題而被開罰……

江院長宜樺：這不是說明了這部法律的有效性嗎？

蔡委員煌瑯：顯然百分之九十九點九的地政士都是守法的，院長知道嗎？

江院長宜樺：對。完全同意！

蔡委員煌瑯：所以不要一竿子打翻一船人。

江院長宜樺：所以一部法律好好的，只有 16 件違規，為何要去修法呢？是要為誰開一個後門呢？

蔡委員煌瑯：院長現在應該去外面看看地政士的怒吼，看他們有多生氣。

江院長宜樺：我看到的是全國的民眾……

蔡委員煌瑯：實價課稅、實價登錄是我們追求的最高價值，但是你們用錯方法了，即你們用覆議案來搞鬥爭，這是不對的。

江院長宜樺：委員還是回到原來的基調了，但我仍認為這是沒有必要浪費時間來從事這樣的事情。謝謝。

主席：請王委員廷升發言。

王委員廷升：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。一個制度的建立或是一個完善法規的修正，都是為了全民的福祉及國家的發展，我知道行政部門很努力的在制定國家土地價格政策，尤其更重要的是，要讓整個社會的土地正義，不是只為了某些族群，而是應為了全民，到目前為止，整個實價登錄的制度在行政部門及立法部門之間是有歧見的，所以本席想要提醒一下，即使整個統計數字看到大多數地政士是守法的，但是目前整個房地產產業及房地產價格是飆漲的，因為有各種不符合實際以及可能有不法行為的進行，可以說剝奪了無殼族的權利，也就是說，其實整個政府的施政要兼顧商業的合法性行為、合法的利潤，乃至於整個弱勢，甚至是無殼族在這片土地上居住的權利，不曉得院長同不同意？

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。是，非常感謝委員著眼於從全國人民的角度來看待這個問題，我們要解決的其實不只是無殼蝸牛的居住問題，同時也要解決所有買得起殼的民眾在買賣不動產的時候……

王委員廷升：合理性的。

江院長宜樺：究竟是不是出了合理的價格，還是因為哄抬的關係，買方冤枉多付了金錢。

王委員廷升：是，剛剛好幾位委員也提到，在委員會當中，李部長乃至於司長對於在委員會的討論過程可說有不同的意見，但最後還是讓討論的議案送出了委員會，這就是本席想要提醒院長的，如果行政、立法部門在推動一個重要法案的過程當中能夠互相多溝通，我也看到剛剛院長一直在提醒，李部長於委員會中剛開始所提出來的行政院之見解事實上是不同於當時各個立法部門不分黨派所提出的意見，但是當時所溝通的結果送出了委員會，之後直到三讀通過，在這個關鍵期間內並沒有繼續地做好溝通，所以產生了影響。

政府為了遏止惡意炒房的歪風，維護人民及土地正義，在 100 年 12 月 13 日修正通過，增訂實價登錄的相關條文，到了 101 年 8 月 1 日開始實施不動產實價登錄的制度，並且針對地政士有申報資料不符的行為就立即開罰，這也是為了防範，或者說防堵少數的有心人士有各種不法的需求。如果我們回到銀行業界去看看，早上院長也聽了許多立委給你的意見，在很多真正、實際交易跟房貸的過程當中，這種不實的數字就跑出來了。做為公權力，身為國家行政的領導者，剛剛您所說到不只是為了弱勢、無殼族，而且是為了交易的正義性而進行立法的過程。三讀通過之後的相關法令給了地政士一個限期而能夠修正登錄數字，免得立即受罰，享有 7 至 15 天的緩衝改正期，但是國家的制度要可長可遠，不能夠讓各種法令落入有所缺憾，或者說是遺憾的情形。因此，本席在此要提醒院長，對於不管是行政或立法所提出各項政策的不穩定性，

人民的疑慮會造成整體社會的不安定，本席建議即便是好的、對的政策，在立法的過程當中，行政院所提出的法案或者是立法委員提出的意見，乃至於立法委員所提出的修法，真的應該先在各個層次多做溝通，再來決定這個法律的走向，不曉得院長同不同意？

江院長宜樺：是，剛剛委員所指正的，我們都願意虛心受教，也就是說，一個法案在修正的過程裡面，我們儘量要跟相關的業界還有一般的民眾做好溝通。另外，剛剛委員也提到，對於法律的規定，有時候人民會隨著法律怎麼規定而有怎麼樣的行為，這是法律之所以有它的效力或效用的原因。以不動產實價登錄來講，委員也在學校教書，跟我過去一樣，我們都知道，對於一個班級的學生，我們並不是假定他們考試都一定作弊，寧可相信大部分的學生都是用功在唸書、誠實在考試。但是，假如我對這一班學生的規定是考試作弊第一次抓到不罰，等到第二次補考的時候，如果再作弊時再罰，這跟我們一開始講好考試作弊者這一科會以零分或不及格計的結果不同，同樣都只是一個法規的規定，但是所針對的對象之行為就會產生很大的不同。

王委員廷升：不同的影響。

江院長宜樺：如果我們事先就講清楚考試不能作弊，作弊以不及格論，作弊的人就會大幅減少。但是，如果我們講作弊被抓到還可以再補考一次，那一次還是作弊時再以不及格論，作弊的人就會增加。雖然同樣一群人本來作弊的就不多，但是隨著法規怎麼樣的規定，就會產生不同的效果，這也就是為什麼地政士法的修正只涉及到是否給予寬限改正的時程，但是我們認為它的影響非常重大的原因。

王委員廷升：就是要有這樣完善的思維，但還是要強調溝通的重要，才能夠成就一個完備的法令。

江院長宜樺：是。

王委員廷升：即便院長剛剛提到作弊說，同樣來自於校園，我能夠同意院長所說法規會影響各個層次行為的說法，但是法無非是為了導正各種社會層次的行為，無論地政士法怎麼修，事實上院長早上也說過了，在導正的過程當中，多半的地政士是守法的，但是遇到比較輕微的錯誤，早上你舉了好幾個例子，譬如可能是一些地點、住址的錯誤，您也同意地方政府能夠以勸導、輔導的方式為主，所以你早上才會提出這個數字，你說總共實行了一年多，有 116 件開罰的實際案例，但其中也才只有相當少數的案例是採用不實登記價格的罰則。

既然院長提了覆議案，也希望能夠讓整個法規趨於完善，但是我也要替努力、辛苦、專業的地政士說幾句話，事實上他們在議場外面所強調的是士可殺，不可辱，我也沒有感覺到行政院是為了要殺、辱某些人而提這個覆議案，但地政士的委屈在於原本他們是「公親」，怎麼會變成「事主」？院長，明天覆議案通過了之後，相對地我們應該責成內政部相關部會提出配套措施，譬如權利人，也就是買賣雙方如果不提供實際資訊給地政士登錄的時候，像這樣子的情形，這些權利人應該要受處罰。或者說，權利人如果抗拒不提供實際成交資訊或提供不實資訊的時候，這些地政士並不是直接犯法，應該要考慮不受處罰，不曉得院長的意見如何？

江院長宜樺：這個方向就是今天早上我們經過部會的討論之後所決定可以採行的方向，我們會儘量在未來朝這個方向再做一次修法，當然也希望到時候在整個法律條文的設計上面能夠得到各位委員的指正。

王委員廷升：是，非常謝謝院長，覆議是憲法賦予的權利，但是對於行政單位來講，溝通可能比及時提出覆議來得重要。

江院長宜樺：是。

王委員廷升：在此還是與院長以及行政各部會共勉，謝謝院長。

江院長宜樺：謝謝委員。

主席：請許委員忠信發言。

許委員忠信：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。幾個問題請教院長，首先，台灣的房價，尤其是北區的房價高不高？

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。房價是偏高的。

許委員忠信：偏高的原因何在？

江院長宜樺：一方面與土地及房屋供給量有關，另外一方面我們也擔心其中有些屬於建商或房仲業者的炒作，或許人數並不多，但卻可能扭曲消費者所獲得的資訊。

許委員忠信：就供給面而言，現在台北盆地的空屋率是多少？

江院長宜樺：我沒看過最近的數字。

許委員忠信：二成，也就是 20%的空屋率。

江院長宜樺：過去大概在 15%左右。

許委員忠信：我認為目前房屋的供給面並無問題，甚至已經供給過剩，所以問題在於需求面，也就是需求面過高。就炒作的需求與住屋的需求而言，現在炒作的需求非常高，請問院長，為何會有炒作需求？為何炒作的需求會如此高？房價會這麼高的真正原因到底何在？

江院長宜樺：世界上有些地方像台灣一樣地狹人稠，土地資源就顯得很珍貴，也就潛在著長期上升的可能性。在這種情況之下，我們能做的就是儘量提供比較平價的房屋，另外一方面則使房屋不要成為投資甚至是投機性的工具……

許委員忠信：現在北區房價與日本相比，尤其是東京，請問那邊比較高？

江院長宜樺：以台北市的精華區而言，我相信日本東京還是比較貴的。但就房價所得比而言，若已經超過 10 倍以上，就確實值得注意了。

許委員忠信：其實現在台北市的房價已經比東京貴，所以台灣存在著很特殊的房價高漲問題。這幾年，台灣並不像日本一樣採行寬鬆的貨幣政策，卻出現這種房價，其問題就出在炒作需求！院長聽過河南王這個人嗎？

江院長宜樺：有聽過。

許委員忠信：這個人只花三分鐘就在帝寶買了三戶，而且面不改色，因為他到中國投資得到重利。由於中國的房屋不具土地所有權，而台灣則是有土斯有財，以致許多台商在中國投資獲利回台灣後並不投資製造業，有的甚至前進開曼群島，儲存財富，再回來台灣買不動產，從而出現這種現象！我認識一對在學界服務的學弟妹，夫妻兩人均為大學助理教授。他們想在台北盆地想找一間容身之所，大概三房大小的房子，卻必須 35 年不吃不喝。院長，這夫妻二人均為大學助理教授，在當前的社會上算是收入不錯的，也屬於固定收入，卻還是得 35 年不吃不喝才買得起

。萬一憋不住吃喝了，將永無購屋之日！我認為這是政府必須迫切處理的問題！院長可否承諾壓低房價？至少壓到合理的價位？這是院長任內需迫切處理的。

江院長宜樺：就全國來看，有些地方房價過高，有些地方還算合理，甚至貴院有些委員質詢時提到，所屬地區房價過低，無法讓房屋持有人獲得合理的利潤增長。但就北部都會區而言，毫無疑問，確實偏高。相信委員也看得很清楚，其中有供給面的問題，也有需求面問題。以政府來講，我們追求居住正義時，必須想辦法讓都會地區的房價更為合理，至少要讓一般受薪階級所能負擔得起。

許委員忠信：台灣房價問題是一定要處理的，但朝野兩黨卻都認為必須增加供給面，我個人以為萬萬不可！台灣的空屋率已經過高了，這是一種社會浪費！因此，如果不抑制投機需求，只增加供給，徒然破壞台灣山川，尤其台北盆地已經沒有適合的地方可以興建房屋了！我認為現在處理房價的最重要措施是興建捷運，讓捷運延伸到三芝、八里，到台北盆地的近郊，甚至可以到桃園、新竹！捷運是唯一可以解決這問題的方法！也因此，我個人不贊成提高供給面！這次院長動用憲法上如此重要的覆議權，是否代表讓地政士法第五十一條之一回到原點，就能抑制房價？

江院長宜樺：比起沒有回到原點，其效果絕對會更好，因為此門一開，誰也不知道房價將會被哄抬至多嚴重！況且對於資訊本身，我們也會開始懷疑……

許委員忠信：一旦覆議通過，讓地政士法第五十一條之一回到原點，房價就能立刻得到抑制嗎？

江院長宜樺：要抑制房價，或者讓房價合理化，並非單靠不動產實價登錄就可行的。其餘如房貸政策，在供給面的政策上，乃至於委員所提的交通建設，對於控制房價都是有幫助的。

許委員忠信：覆議權是不是院長手上一項非常重要的權限？

江院長宜樺：是。

許委員忠信：我認為這也應該是一種不容易，也不願意輕易啟動的憲法機制。現在院長費了這麼大的心思啟動覆議權，那麼院長是否曾以相同的努力來興建捷運、減少房價炒作？請問院長在其他部分是否也有這樣的努力？

江院長宜樺：感謝委員詢問這問題，讓我有機會得以說明。我在內政部長任內，除了修正土地五法外，也花了相當多的時間，盤整台北周圍比較可以作為未來房屋興建或流通的地方……

許委員忠信：可是我看到院長最用力的卻是這次覆議案！

江院長宜樺：像淡海新市鎮，就是在那時候決定要加速推動的。此外，聯通淡海的交通幹線，也必須儘速完成，後來不管是新的捷運線或興建淡水大橋，都與此規劃有關。

許委員忠信：但是連新北市的三環三線都已經跳票了，可見政府並未積極興建捷運，好讓年輕人可以住在郊區，以捷運到城市上班，我認為政府並未在這種設計上努力！就只有這次的覆議案如此努力。

江院長宜樺：機場捷運線與淡海線就是往外延伸，開拓其他居住空間的重要交通建設，此外，A7、A8、A9 的規劃也與這件事有關。

許委員忠信：這種解釋我無法接受。我認為院長是用這個覆議案來羞辱本院立法倉促……

江院長宜樺：不是的！我剛剛口頭也說明……

許委員忠信：來鬥爭李鴻源部長，這點您是否接受？

江院長宜樺：這種動機論或陰謀論，我個人真的無法接受！就事論事，相信各位都知道我對於不動產實價登錄制度有多重視與堅持……

許委員忠信：我很關注院長在這件事情上的發言，所以院長在接受電台採訪時我仔細聽了。院長講到被處罰的案例非常少，在 118 件中只有 16 件……

江院長宜樺：有 16 件是不實登錄。

許委員忠信：這代表舊的法律，也就是未修正前的地政士法是好的，故而必須回復到原點，是不是？

江院長宜樺：是。

許委員忠信：我認為院長以偏蓋全！我認為這代表大部分的地政士都是安分守法做事，院長卻不講這點！

江院長宜樺：我有講這點，我在書面報告中至少兩度提及這點。

許委員忠信：那是事後的書面報告，但我在電台的訪問中沒聽到這點！

江院長宜樺：不是，我一開始就講了……

許委員忠信：院長在訪問中說，舊法是有效的，所以要提出覆議。但我認為大部分的地政士都是安分守法的……

江院長宜樺：是，這一點我跟委員的看法並無二致。

許委員忠信：最後一個問題，地政士在概念上只是買賣雙方的受委託人，也就是代理人，結果你認為因為他們是專業人員，所以要負比較高的責任，對不對？

江院長宜樺：簡單的講，是的。

許委員忠信：但是我個人認為代理人不應該負比較高的責任，現在買賣雙方有寬限期，但地政士卻沒有，請問院長，律師、建築師等專業人士，哪些師所負的責任比本人還重？能不能請院長舉例給本席聽。

江院長宜樺：因為時間的關係，如果要全部唸起來，名單可能很長……

許委員忠信：你在這裡就可以舉例了。

江院長宜樺：地政士、會計士等，都有許多法律上的規定……

許委員忠信：我找過所有專業、服務業……

江院長宜樺：不是只有他們犯下嚴重規定時才予以處罰。

許委員忠信：沒有一個專業代理人的責任比本人還重，只有地政士！很顯然在這裡是出問題的。

江院長宜樺：不是這樣講的，因為其他法律也有類似的規定。

許委員忠信：請你拿給我看，讓我知道哪些人有類似的規定。

江院長宜樺：好，會後我會整理一份給委員看。

許委員忠信：謝謝院長。

江院長宜樺：謝謝委員。

主席：請李委員俊俛發言。

李委員俊俛：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。院長、部長，我想我們的目標都一致

，都希望追求公平正義，只是看法有一些不一樣。針對地政士法的覆議，我有幾個問題想要就教於院長及部長。地政士法第五十一條之一的修正，其實最主要的內容是有沒有改善期限的問題，對吧？

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。是

李委員俊侶：請院長看一下螢幕上的表格，同一個法律行為為什麼會有不同的規範？請問現在可以去實價登錄的一共有哪幾種人？

江院長宜樺：權利人、仲介，也就是所謂的經紀人，還有地政士。

李委員俊侶：權利人、仲介和地政士，而所謂仲介就是不動產經紀人，對不對？現在他們做的行為都一樣，都是去進行實價登錄的部分，而權利人和仲介都有限期改正的規定，只有地政士沒有，是不是這樣？

江院長宜樺：依現行法律，是的。

李委員俊侶：平均地權條例第八十二條、不動產經紀業管理條例第二十九條都給權利人、仲介限期改正的機會，只有地政士沒有，對不對？

江院長宜樺：委員這邊整理出來的只有處罰依據和法律依據，你把它分開來，我看不懂，因為地政士這邊事實上是有法律依據的。

李委員俊侶：其實這一次的修法只是針對這個部分來的，地政士沒有限期改正的期限，只要看到就要處罰嘛！這是當初討論修法時最主要的內容，相信李部長也同意，因為我們在委員會裡面就是在討論這個。現在行政覆議的原因是什麼？行政院認為如果地政士法可以限期改正，可能會開一個窗口，而這個窗口可能會造成很多的不方便或很多不照實登錄的情形，是不是？

江院長宜樺：是的。

李委員俊侶：基於這一點，你們提出覆議。本席現在先請教院長一件事情，為什麼同一個法律行為會有三種不同的規定？為什麼只有地政士不可以，但權利人及仲介就可以？

江院長宜樺：我們在民國一百年提出修法時，就有針對這一點做過政策說明，主要是因為當同一個行為，三方都有責任的時候……

李委員俊侶：你們的說法是地政士有專業，對不對？

江院長宜樺：我們要界定第一責任人、第二責任人跟第三責任人。

李委員俊侶：要界定第一責任人、第二責任人跟第三責任人，第一責任人就是所謂的地政士嘛，而且你們認為……

江院長宜樺：是，因為他們最專業，而且最大宗。

李委員俊侶：你們認為地政士有專業，所以不應該有限期改正的規定，是不是？

江院長宜樺：是。

李委員俊侶：如果這樣的理論推得通的話，行政院是不是應該不准許地政士有任何得限期改正的規定存在？是不是這樣？

江院長宜樺：所謂通是指……

李委員俊侶：如果你們的覆議有道理的話，也就是你們不希望地政士有限期改正的時間，這樣才不

會影響到……

江院長宜樺：這要看行為，如果我們認為有的行為對制度的影響比較大，就不會給予限期改善的時間，有的行為如果是無關緊要的就可以。

李委員俊侶：行政院的立場是認為地政士比較專業，是第一責任人，順序是第一個，所以不應該有限期改正的時間，院長，你知不知道行政院曾頒布不動產成交案件實際資訊申報登錄及收費查詢辦法，這是行政院在 2012 年公布實施的，你知不知道有這個辦法？

江院長宜樺：剛剛委員提到的辦法，其內容我並不詳知。

李委員俊侶：現在我告訴你有這個辦法，而該辦法第十一條規定，地政士如果登錄錯誤可以限期改正，可是你剛才說不行、不行，地政士絕對不能有限期改正的時間，因為他專業……

江院長宜樺：不是，我剛剛有說過要看限期改正的行為是什麼行為……

李委員俊侶：同一個法律行為不應該有不同的規範，這才是真正的重點！

江院長宜樺：不能這樣講，同一部刑法也要看他犯的是殺人罪還是詐欺罪、背信罪而有不同。

李委員俊侶：我要問的是，為什麼行政院內部法規的行政命令規定可以限期改正，地政士法就不能修正？為什麼有二種不同的標準呢？

江院長宜樺：我剛才已經講過，首先我們要看其行為內容是不是有所不同……

李委員俊侶：行為規範都一樣啊，都是……

江院長宜樺：第二，如果說……

李委員俊侶：院長，不要強辯，行為規範都一樣，你們的行政法規所規定的都是實價登錄的事實，是在實價登錄推出後，你們才這樣規定的，結果你們的行政命令是規定可以限期改正，但我們修正地政士法使其可以限期改正，你們又說不行，一定要提出覆議，否則會造成很大的困擾，你們的標準到底是什麼？

江院長宜樺：委員剛剛所提到的辦法，請容我會後再與同仁詳細研究一下。

李委員俊侶：好，我只要強調一件事情，那就是同一個法律行為不應該有不同的規範。

我們再往下看，剛剛很多委員也提到這個問題，地政士到底是權利人還是代理人？地政士法第十六條規定的非常清楚，從頭到尾都是代理，意思是他基本上就是代理人，請問院長，我們要苛責的是權利人還是代理人？

江院長宜樺：委員這裡所講的是代理的部分……

李委員俊侶：你剛剛說他不一定是代理，但是地政士法第十六條規範的很清楚……

江院長宜樺：對，但是第五十一條之一是依法……

李委員俊侶：第十六條規定的業務有申請土地登記、申請土地測量、申請與土地有關之公正、認證等地政士的工作項目，統統都是代理，我要請教的是，對於某一個法律行為，我們要苛責的是權利人還是代理人？

江院長宜樺：第五十一條之一是直接規範他們有上網做實價登錄的責任。

李委員俊侶：這三種人都要嘛！但是仲介可以限期改正、權利人也可以限期改正，只有地政士不行，對不對？

江院長宜樺：這就又回到剛剛講的另外一個層面的問題。

李委員俊侶：可是地政士是代理人，並不是權利人！

好，我們再來看下一張表，這張表其實非常清楚，在房屋買賣中，買賣雙方其實是最清楚的，如果要作假，是買賣雙方最容易作假，如果是透過仲介而成交，因為涉及到抽成的問題，所以仲介也有可能作假，而最不可能作假的其實是地政士，因為他是委託代理的關係，所以最不可能作假的是地政士，結果你說只有地政士有專業，所以絕對不能讓地政士有限期改正的時間，是不是這樣？行政院立場就是這樣。

江院長宜樺：這與手續費用的收取是有另外的關係，如果要比較地政士與仲介的話……

李委員俊侶：對，所以從這裡看得很清楚，地政士只是代理的關係，事實上是最不容易產生院長所說的可能有不實登錄的情形，甚至導致整個實價登錄制度的破壞，最不可能的就是地政士了，結果你們專對地政士而來，這就是我們不理解的地方。

院長剛剛也說得很清楚，實價登錄實施到現在一年多以來，總共 71 萬 5,000 件，其中不實登錄有 16 件，請問在這 16 件當中有幾件是地政士登錄的？你知道嗎？

江院長宜樺：有，這邊有資料，我要看一下。

李委員俊侶：7 件，這 16 件只有 7 件是地政士登錄不實，請問院長，地政士的資料來自於哪裡？來自權利人還是地政士自己編、自己創造的？

江院長宜樺：這要看他們與權利人之間是怎麼樣的互動關係。

李委員俊侶：但基本上他還是代理人，如果權利人要他登記這個數字他就登記這個數字，現在卻苛責地政士。剛剛黃委員文玲也曾詢問到你個人的問題，他說你有一幢房子是父親贈與的，但登記的是買賣，請問這一筆交易有沒有請地政士或代書？

江院長宜樺：我自己不是很清楚，當時是父親辦理的。

李委員俊侶：你連自己的房子都不清楚，你要來說地政士有可能做假，是不是？從實際的案例來看，我們看不到地政士會做假，因為 99.9%的地政士都非常好，結果你覆議的理由是「地政士有可能造假」！

院長，回到你最熟悉的問題，其實我對這個也最熟悉，我們兩個都是政治學出身，請問什麼叫「覆議」？

江院長宜樺：行政部門對於國會所通過的法案如果認為有窒礙難行之處，得移請立法部門覆議。

李委員俊侶：這就是憲法相關的規定。我想請問院長，今天地政士法第五十一條之一要修正的理由，即窒礙難行的理由是什麼？

江院長宜樺：向委員報告……

李委員俊侶：就是你剛剛說明的，擔心地政士會做假，擔心實價登錄制度會破壞，這是在報告裡面寫的，對不對？

江院長宜樺：擔心實價登錄制度會遭到破壞。

李委員俊侶：擔心地政士會做假，擔心實價登錄制度會破壞，這就是你認為窒礙難行的理由，是不是？而這個理由成不成立就是我們要探討的地方，可是，我們看到這麼多的問題其實不見得是這樣。我們也討論過，修憲以後提出覆議的，江宜樺院長占了 2 件，你是歷任行政院長裡面提出最多的，任期最短，但是提出覆議案最多。你也曾經在報章媒體講過，你說你不知道這件事

情，你是看了報紙才知道地政士法通過修法，而且你說事先沒有溝通，是不是這樣？

江院長宜樺：我說我看到報紙才知道已經三讀通過。

李委員俊侶：我們來看一段影片。

（影片放映中）

李委員俊侶：這是當天我在委員會質詢李部長的影片，李部長知道，地政司長知道，所有在場委員通通知道，這次地政士法的修正只是給他一個限期改善的時間，地政士不會為非作歹，99.9%都是好的，沒有你所擔心的問題，不會造成實價登錄制度的破壞。

本席最後再請教院長一個問題：實價登錄和實價課稅，真正能夠落實實價登錄的制度其實是要實價課稅，實價課稅才是真正決定的因素，對不對？依照你做行政院長的高度，你什麼時候宣布以後實價登錄就要進行實價課稅？你可不可以在這裡做一承諾？

江院長宜樺：當年在推動實價登錄的時候就已經說明過了。

李委員俊侶：當年你一開始是反對的，是在蔡英文講了 8 個月之後，馬英九忽然變成贊成，你也跟著贊成，對不對？

江院長宜樺：委員都沒有要聽我的答案。

李委員俊侶：所以，實價課稅才是決定有沒有實價登錄的真正原因。

江院長宜樺：委員還是沒有聽到我講什麼。

李委員俊侶：因為我的時間到了，不好意思耽誤大家的時間。我要針對這個部分告訴院長，你今天所提出的覆議理由並不存在，這才是真正的問題，然後請你到外面看看那些正在抗議的地政士，他們有多憤怒，你把所有實價登錄做不好的責任通通推給地政士和立法院，這就是真正問題所在。謝謝。

江院長宜樺：謝謝委員指教。

主席：報告全院委員會，休息 10 分鐘，休息後繼續進行委員詢答，現在休息。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。請張委員慶忠發言。

張委員慶忠：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。關於這次地政士法的修法，本席是內政委員會的召委，在修法的過程中，部長也親自在場，並不是本席排入這個議程，請問部長，當天的主席是哪位召委？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。應該是段委員。

張委員慶忠：因為報載的關係，本席要特別利用這個機會向社會大眾做個澄清，我是國民黨籍的召委，當時我並沒有安排這個議程，所以基本上，這是兩回事。

此外，政府的公文書或檔案或者登載有關的地價，在實價登錄之前，也就是在民國 100 年 12 月 13 日修正申報實價登錄之前，我們只有 2 個地價，任何一個法令的修正或措施都有其目的，公告地價是土地的使用補償費以及租金的依據，公告現值則是做為課徵土地交易增值稅以及徵收民地的參考，但是忽然之間我不了解的是，為什麼行政院一直強調要實價登錄？當時院長擔

任內政部長，也一直在推動這件事，請問你的目的在哪裡？

江院長宜樺：報告委員，在 100 年底尚未修法完成之前，我們一般講的不動產是有兩個價格，一個是公告現值，一個公告地價。照說公告現值應該要接近實際市場交易價格，這樣才有意義，但是在北部都會區，有些地方真正的成交價格和公告實價並不一樣，在這當中，過去的因應辦法都是由地方政府逐年調高公告價格，讓它接近實際價格；但是如果我們真的要有助於全國大眾了解每個地方最近房地產的動態以及真實價格，而不是相信所收到的廣告或是報紙等所載全版或是半版的宣傳價格，那麼就應由政府提供一個足以讓大家做出正確判斷的資訊。這就是為什麼我們決定要從實價登錄做起的原因所在，畢竟就當時來講，它並沒有牽涉到課稅或是其他一些制度的改變，可是至少可以提供一個非常正確且透明的資訊給大家，而且它針對房價不合理的哄抬也會產生一種間接的作用，像過去這一、兩年裡面，我們看到有些地方，在還沒有實施實價登錄之前，號稱一坪幾百萬元，但是真正登錄之後，公告出來的價格並沒有那麼高。由此可見，過去房價的確有被炒作的情形。

張委員慶忠：行政院的目的就是為了抑止都會區的房地飆漲……

江院長宜樺：對，抑止不當炒作……

張委員慶忠：就是抑止不當炒作，以維護居住正義。但是所謂的公告現值和市價，實際上是有落差的，因為交易當中會有增值稅，而這個增值稅是政府收的，也算是交易對象的成本，所以公告現值實在無法調高到和市價一樣。事實上，房地產交易實價登錄之後，是否已達到居住正義？有沒有讓都會區房地產飆漲的情況獲得抑止？依本席來看，不僅沒有抑止，反倒是助漲，足見實價登錄並不能達到當初推動的目的。所以個人認為，地政士法以及地政三法、五法所涉及的實價登錄，對於土地政策或是住宅政策並無助益，政府採取這個手段不但不對，而且是錯的！因為都會區的住宅需求性較高，以目前的住宅法來看，政府希望人民擁有基本需求的住宅，但是實際作法卻不是如此。舉例來說，不論是林口或是浮洲，政府所蓋的住宅叫做什麼？

江院長宜樺：合宜住宅。

張委員慶忠：可是我們把住宅法從頭翻到尾，並沒有「合宜住宅」這個名詞，我們看到的只有「住宅」和「社會住宅」。照說政府蓋房是為了解決人民的居住問題，可是現在政府卻弄出一個「合宜住宅」的名詞，利用國有土地或是公有土地來蓋房子，然後以成本價去做一種商業上的行為。其實政府的住宅政策應該是從社會福利的角度切入，去協助弱勢解決居住問題，所以要抑止房地產飆漲，應該是從住宅政策著手，而不是從實價登錄著手……

江院長宜樺：報告委員，我很贊同委員所言，對於不動產的問題，我們不能只有單一藥方，也就是除了實價登錄這個作法之外，有人主張應該增加供給，也有人主張在貸款方面要節制，各方主張不一。但是單就實價登錄這個政策來講，我們從實施前就做過一些專家學者的座談和民調，而在實施之後的一年多，也就是在 102 年年底，我請研考會再做一次民調，結果發現對於政府建立這樣一種不動產實際交易的資訊，有高達八成多的民眾是支持和贊成的；而對於不動產實價登錄的政策效果，有六成以上的民眾感到滿意，只有兩成多民眾覺得還不滿意。因此，就這個政策推行到 3 個月前來看的話，我們覺是基本上已獲得民眾肯定。至於客觀具體上是否真的能夠讓我們的房價或是不動產價格得到平抑或是合理化的作用？我想大家也看到報上有關房地

產版的新聞和廣告，當中都有提到因為實價的登錄和揭露，已經讓大家知道過去所謂的豪宅，其實並沒有那麼貴。這樣也就增加消費者在購買時議價的籌碼，而不會完全聽信仲介業者或是賣方的一面之詞。

張委員慶忠：院長，本席有個建議，以前國民住宅的交易時間，設限為 15 年，而且這是政府的土地所蓋的，它還是有設定對象，也就是將來交易時，一定要轉手給無住宅者，我想這樣才真的有助於民眾解決住的問題；否則，政府提供一萬多戶的合宜住宅，只是在市面上多了一些讓大家炒作的籌碼，如何能抑止都會區房價的飆漲？如果院長和部長願意，那麼不論這次修法結果如何，在住宅政策方面必須落實：第一，只租不售；第二，如果一定要售，就要限制對象和年限，而且要限制交易接手的資格。對此你們有沒有決心？

江院長宜樺：我可以綜合一下內政部過去跟我們在這件事上討論的共同看法。首先，對於現在已經推動的合宜住宅或是社會住宅，我們會評估它的效用，同時也會加強和地方政府之間的溝通，因為地方政府是實際執行這些住宅政策的機關；另外，我們將來一定要增加只租不售的比例，這是本來在推動時就希望的……

張委員慶忠：已經賣的部分，必須限制接手者不能再於短時間之內交易；至於將來期限屆滿之後，若要交易，也一定要限制對象。我想現在亡羊補牢還來得及……

江院長宜樺：這就是我們將來在階段性檢討時要討論的問題；另外，內政部也推出了租屋平台，基本精神也是採取租的方式，而不是用蓋的方式來解決供需之間的問題。像這些多元管道，我們都有在做，而且會去評估成效。

張委員慶忠：好，謝謝院長。

主席：請段委員宜康發言。

段委員宜康：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。本席以為江院長在一開始說明這個覆議案時，會先向本院道歉，結果你並沒有道歉。不過，我想這件事情要搞到如此大張旗鼓來提覆議案，當中一定有人犯錯，如果行政院沒有道歉，就表示行政院沒有犯錯，那當然就是立法院的錯！

立法院在 12 月 4 日由本席這個內政委員會的召集委員排定審查地政士法的修正草案，並由我主持協商，所以我當然要負最大責任，也因此，我要在此誠摯的向院長道歉！

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。不敢當。

段委員宜康：我不但要跟你道歉，還要具體說明我道歉的原因。第一點，12 月 4 日這場在內政委員會的議程有公開發會議通知，有媒體在場，並不是密室會議，協商時也有媒體在場，但是我不曉得那天會議結束之後媒體有報導，我首先要跟你致歉，我不曉得你那天沒有看報紙，對不起，我要跟你深深一鞠躬。我要跟你致歉的第二點是，我以為那天內政部的李部長作為地政士法的主管機關首長，他的態度應當可以代表行政機關，李部長雖然在書面報告中表示質疑，但在協商及詢答過程中都表示接受修法的結果，我要跟你道歉，我搞錯了，原來最後法律的修正，行政機關如果要表示同意，都要由你行政院的江「部長」親自說話才算數，內政部部長作為政務官表示同意是不算數的，我第二點要跟你致歉。第三點，從 12 月 4 日到今年 1 月 14 日立

法院開會最後一天三讀通過地政士法的修正，行政院總共開了 6 次的院會，國民黨開了 5 次的中常會，在國民黨黨團每個禮拜開會中，行政院毛治國副院長都有列席，我以為這一個重大的法律修正案，在行政院院會、國民黨中常會或在國民黨黨團會議中，如果行政院有不同意見，應該會有討論，我搞錯了，我再跟你深深地一鞠躬，我第三次跟你致歉。最後一次，也是最重要的一點，1 月 14 日這個會議最後一天本院審查預算、法案，你特別到議場來，並跟媒體說，你感謝立法院在王金平院長、洪秀柱副院長及朝野立法院黨團努力下通過預算及法案，對國家未來發展都很重要，我以為你的道謝是真心的，我搞錯了，我再次真心跟你道歉。我在道歉時總共對你四鞠躬，這個規格超過告別式。

江院長剛才以校園的例子說明為什麼要提覆議，我們就拿校園的例子來說明我的感受是什麼。我的感受好像是一個學校老師，開學時爸爸將學生送到學校來時跟老師說「我這個孩子身體不好，要請你特別照顧。」我說「要怎麼照顧呢？是不是我跟體育老師講，叫他去體育課時不要跑步，因為他可能會暈倒，就讓他在旁邊做體操，你說好不好？」這個爸爸說「好。」然後這個爸爸為了照顧這個小孩，每天都到學校來，我每天跟他確定，說「我們是不是不要讓他在體育課時太辛苦？」他說「對。」然後我每個月還在聯絡簿上的親師交流欄寫「我們都確定不讓這個孩子接受太嚴重的體能負擔，我們讓他做做體操，你說好不好？」那個家長也都簽名了，但學期末媽媽卻到學校來找老師算帳，媽媽說「為什麼我的小孩沒有在學校跑步、打球、接受磨練？」我說「對不起，江媽媽，你的先生，這個孩子的爸爸送小孩到學校來時，我以為他就可以代表家長，是他告訴我並跟我商量好的，而且我每個月在聯絡簿上都寫一次，也都簽名了。」江媽媽說「聯絡簿我沒看。」我說「你沒看怎麼知道呢？」他說「最後一次我看到了。」所以他要求體育課要重上，不但體育課要重上，全班也得陪著一起上，否則小孩一個人沒有辦法打球。我說「能不能我們下個學期特別來補強？」他說「對不起，不行。」

江院長—「江媽媽」，我的感受是什麼？人家都說你們在政治鬥爭，但我不認為政治鬥爭有這樣拙劣、自曝其短、丟人現眼的。我的感覺是，這叫「鬥氣」，這是你跟「爸爸」在鬥氣，現在請「爸爸」上來。

李部長，請你上來，我覺得你們是在鬥氣，說你怎麼可以把他當內政部長時重要的功績就這樣讓出去、協商出去了。這是在鬥氣，我們大家要陪你們鬥氣。你們「夫妻」感情不好，離婚去，搞個清楚，不要拿「小孩子」做鬥爭的工具。誰是小孩子？就是在外面的那些地政士，全國有地政士資格的有 2 萬 6,000 個，正在執業的也有一萬一千三百多個，你們「夫妻」吵架拿「孩子」當祭品，這算什麼呢？「李爸爸」，我來跟你請教一下。我們看一下，如果地政士代為做實價登錄要填什麼，這是你們的範例對不對？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。是。

段委員宜康：我跟你請教一點，假設地政士填錯了一個資料，將交易日期 101 年 4 月 14 日填成 100 年 4 月 14 日，根據平均地權條例，你們可不可以不罰？3 萬到 15 萬的罰鍰可不可以不罰？有沒有授權給行政機關說可以視實際狀況裁量不罰？或者我根據江院長喜歡講的會計師、律師等這些師，商業會計法裏面規定，違反以下行為「一、以明知為不實之事項，而填製會計憑證

或記入帳冊。二、故意使應保存之會計憑證、會計帳簿報表滅失毀損。三、偽造或變造會計憑證、會計帳簿報表內容或毀損其頁數。四、故意遺漏會計事項不為記錄，致使財務報表發生不實之結果。五、其他利用不正當方法，致使會計事項或財務報表發生不實之結果。」所有的法律都會跟你講，如果他是故意或明知，就直接罰，那麼我要問你，在平均地權條例跟地政士法裏面，有沒有一個但書規定故意或明知的？沒有，對不對？

李部長鴻源：是。

段委員宜康：所以依法必須要罰，因為沒有裁量空間，即便只是將 101 年寫成 100 年，也沒有裁量空間，必須要罰，行政機關只能在 3 萬跟 15 萬之間裁量。院長一直講現在只有一百一十多個被罰，是十萬分之二，那麼我要請教，過去這段時間，被各政府機關找出來填錯的有多少件？

李部長鴻源：其實在執行面上……

段委員宜康：有多少件？如果我說被找到的是 118 件的 10 倍，你覺得誇張嗎？

李部長鴻源：不會。

段委員宜康：不誇張，所以問題來了，問題在於什麼？在於他本來就會填錯，依法罰錯也得罰，可是你們確實沒有罰，為什麼沒有罰？因為你們知道他不是故意的，所以你們確實已經有給予改正的時間，地政司王副司長也對媒體公開說，不少錯誤刊登者透過陳述意見後修正補登，你們已經在違法給他們補登的機會了。我搞不懂，當時朝野共同同意，內政部長也來了，親民黨、台聯、民進黨、國民黨都同意去補正這個，不應該存在讓公務員違法的狀態，結果都變成我們的責任了！對不起，我第五次跟「江媽媽」道歉，對不起，今天要花你的時間到我們立法院來，因為我們犯了這些錯誤！

江院長宜樺：謝謝委員指正。

主席：林委員滄敏提出書面意見，請行政院書面答復，列入紀錄，並刊登公報。

林委員滄敏書面意見：

既然黨團決議有條件支持覆議，本席在此要求行政院必須承諾要修法建立「實價登錄」制度相關配套措施。第一、修正平均地權條例第 47 條第 2、3 項及地政士法第 26 條之 1 第 1 項將實價登錄回歸「委任代理」制度；第二、修正地政士法第 51 條之 1 降低罰鍰。

為何要將實價登錄回歸「委任代理」制度？因為不動產成交案件實際資訊之申報登錄，唯有買賣雙方最能清楚掌握瞭解該真實正確價格，而應由買賣雙方相互制衡共同承擔始能登錄提供最正確的真實價格，且地政士係為地政士法第 16 條規定條文中所指代理申請土地登記事項之「代理人」，故建議應將實價申報登錄作業回歸代理制度而非「義務」責任的任意轉嫁，這點希望 院長能夠同意。

另外，地政士對於一般普通買賣登記案件，多數平均僅收取新臺幣 1 萬餘元起至 2 萬餘元間的代辦費用，但卻需承擔遠高於其收入的新臺幣 3 萬元至 15 萬元罰鍰風險。而相較於動輒數拾萬元的一般仲介經紀業收入酬金，對於上開同地政士業的罰款金額，則更突顯該罰則的不公平性。懇請 院長同意修正地政士法第 51 條之 1 降低罰鍰以符「比例原則」，並兼顧公平性。

本席也一併提供「地政士陳情主要訴求」詳細條文資料（詳如附件）給 院長參考，請行政院帶回研議，並與地政士公會方面溝通協商，務必於 1 個月內正式答覆本席。

地政士陳情主要訴求：

詳如後～壹、平均地權條例第 47 條第 2、3 項(回歸委任代理制度)

貳、地政士法第 26 條之 1 第 1 項(回歸委任代理制度)

參、地政士法第 51 條之 1(降低罰鍰)

壹、平均地權條例第 47 條第 2、3 項(回歸委任代理制度)～

平均地權條例部分	
現行條文	建議修正條文
第 47 條第 2、3 項 權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報<u>登錄</u>土地及建物成交案件實際資訊。 前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報<u>登錄</u>成交案件實際資訊： (一) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報<u>登錄</u>。 (二) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報<u>登錄</u>。	第 47 條第 2、3 項 權利人及義務人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報土地及建物成交案件實際資訊。 前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人及義務人應委託申報成交案件實際資訊： (一) 買賣案件委託地政士申請登記者，應<u>委</u>由地政士申報。 (二) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應<u>委</u>由不動產經紀業申報。
理由說明： 一、不動產成交案件實際資訊之申報登錄，唯有買賣雙方之權利義務當事人最能清楚掌握瞭解該真實正確價格，故不應於委任專業人士代理申辦產權移轉登記後即可瞬間免除申報義務責任，而應由買賣雙方相互制衡共同承擔始能登錄提供最正確的真實價格，故建議應將實價申報登錄作業回歸代理制度而非「義務」責任的任意轉嫁，始具成效。 二、地政士非係行政罰法中所指的行為人，豈能以強行轉嫁規定迫使其淪為義務行為人： (一)土地法第 73 條規定略以：「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，…。」，準此得知，不動產買賣案件暨其連帶應申報登錄成交實際資訊等法定義務行為人，即指該案中的「權利人、義務人」而絕非為地政士。 參考法條： ⊗行政罰法第 3 條： 本法所稱行為人，係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或	

管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織。

(二)地政士業務範圍之法源依據及說明如下：

1. 地政士法第 16 條條文規定如下～

地政士得執行下列業務：

- 一、代理申請土地登記事項。
- 二、代理申請土地測量事項。
- 三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。
- 四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。
- 五、代理申請土地法規規定之提存事項。
- 六、代理撰擬不動產契約或協議事項。
- 七、不動產契約或協議之簽證。
- 八、代理其他與地政業務有關事項。

2. 查上開條文立法說明如下～

地政士其主要業務與土地登記相關業務息息相關，舉凡代理申請土地登記有關之稅務事項、公證、認證事項、代理申請土地登記、測量事項、申請土地法規規定之提存事項，代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證等，皆為地政士之法定業務範圍。

3. 準此，地政士業務之執行必須經由權利或義務當事人之委任代理始生效力。同理得知，地政士執行實價登錄之申報業務如未受權利人之依法委任代理，應屬無效。

參考法條：

⊗民法第 71 條：

法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。

⊗民法第 73 條：

法律行為，不依法定方式者，無效。但法律另有規定者，不在此限。

⊗民法第 528 條：

稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。

⊗民法第 531 條：

為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之。其授與代理權者，代理權之授與亦同。

⊗民法第 532 條：

受任人之權限，依委任契約之訂定。未訂定者，依其委任事務之性質定之。委任人得指定一項或數項事務而為特別委任。或就一切事務，而為概括委任。

⊗民法第 534 條：

受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左列行為，須有特別之授權：
一、不動產之出賣或設定負擔。

二、不動產之租賃其期限逾二年者。

三、贈與。

四、和解。

五、起訴。

六、提付仲裁。

(三)地政士係為地政士法第 16 條規定條文中所指代理申請土地登記事項之「代理人」，而非係土地法第 73 條規定條文中所指土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同申請之權利義務「行為人」，按行政罰法第 1、3 條條文規定違反行政法上義務者，行為人因而遭受裁罰，例如遺產稅、贈與稅、房屋稅、地價稅、增值稅行為人未申報、未繳納係罰行為人、繼承人、贈與人、所有權人，而非代為申辦之地政士，如行為人因地政士逾期申報而受罰款損害，自得向地政士要求履行損害賠償義務，絕非由法律規定逕處以地政士新臺幣 3 萬至 15 萬元罰鍰且連續處罰。

又上開各類財產稅徵收制度之施行於歷經百年以來顯示，地政士於其間給予政府櫃檯外種種鉅細靡遺的前置作業協助，實功不可沒。惟如今竟遭政府不公！不義！的回報對待，是我地政士業者全體所無法接受的。

三、「申報」與「登錄」應分屬公、私法上不同性質之行為，不宜將兩者混為一體並將責任完全轉嫁歸究予申報義務人，致使人民隨時可能有不慎陷入受裁罰之驚恐不安的危機及困擾，故應刪除「登錄」二字，相關理由分述如下：

(一)按、「申報登錄」係一般行政機關為管理某項事務，而要求義務人於一定期間內負申報義務，行政機關透過登錄（或登記）方式達到管理之目的。因此「登錄」係屬公務員登載於其職掌文書之行政行為，而非屬人民或其他執行業務人員的公法行為。

(二)實價登錄地政三法均規定，申報義務人，應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（均 47II、地政士 26-1I、經 24-1I），並規定「受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關、……辦理」（均 47IV、地政士 26-1II、經 24-1III）。足見，申報與登錄，不是同一件事。

(三)其他立法之例證

1. 建造物所有人得向主管機關申請登錄歷史建築，主管機關受理該項申請，應依法定程序審查之（文化資產保存法 15）
2. 記帳士於執行業務前，應向主管機關申請登錄（記帳士法 7）
3. 大陸地區投資人來臺從事證券投資及期貨交易管理辦法第 15 條機構投資人投資臺灣地區證券，有下列情形之一者，視為投資本金之匯出，保管機構應登載於第 21 條規定之帳冊，並於五日內向外匯業務主管機關申報，同時將資料提供予證券交易所登錄
4. 空氣污染防制法施行細則第 10 條規定：「本法第十一條之空氣污染防制計畫，包括下列事項：……二、個別部分：之（二）未符合空氣品

質標準者：污染物減量差額申報登錄及資訊公開作業方式……」

綜上可證，申報是人民的義務，登錄則是公部門的行政管理事務。

(四)申報登錄是行政程序

1. 行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第 39 條(基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意見)規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定(行政程序 102)。
2. 申報登錄如有不實或逾期，申報人應受處罰，故屬限制性規定，應有上述規定之適用。

(五)地政士之所以負有申報義務，乃植基於「買賣案件委託地政士申請登記」，因而依法律規定有此申報義務，性質上屬於委任關係所衍生之應辦事務，故基於契約自由，經與當事人約定支付報酬中含有此項工作之報酬，應非法之所禁。

(六)現有實價登錄之相關規定，已有衍生不合理之處，主管機關應速研修，以資補救。

1. 先進國家大都以買、賣雙方或經紀業負有申報義務。尤以，義務人對於交易資訊較為清楚，且依契約法之規定，義務人應負物之瑕疵擔保責任，權利人對於標的物相對的不甚清楚，故只要求權利人申報，亦不合理。故應檢討權利人申報登錄之適宜性。
2. 依現行規定，義務人不須申報，代銷業者又僅限於「委託代銷契約屆滿或終止後三十日內」始有申報義務，因主管機關無法切實掌握代銷契約「屆滿」或何時「終止」，乃致目前狀況而言，代銷經紀業申報量極低，所顯示得訊息，應予重視。
3. 地政士既因受委任而辦理申報登錄，於法應有選擇不受任之權利，故目前規定以地政士為第一順序，並不合理，將來修法應明示，地政士得經委任辦理申報登錄，始臻合理。
4. 此外，主管機關應檢討現行罰則的衡平性(逾期申報與申報不實，可責難之程度有別，其罰則不應相同)，對於刻意高報或低報者並應嚴予處罰。

貳、地政士法第 26 條之 1 第 1 項(回歸委任代理制度)

地 政 士 法 部 分	
現 行 條 文	建議修正條文
第 26 條之 1 第 1 項 地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。	第 26 條之 1 第 1 項 地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，<u>代為</u>向主管機關申報土地及建物成交案件實際資訊。
理由說明： 配合平均地權條例第 47 條第 2、3 項條文之建議修訂，相關理由均同。	

參、地政士法第 51 條之 1(降低罰鍰)

地 政 士 法 部 分	
現 行 條 文	建議修正條文
第 51 條之 1 地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。	第 51 條之 1 地政士違反第二十六條之一第一項規定者，<u>經主管機關限期改正而未改正者</u>，處新臺幣<u>三仟元以上一萬五仟元</u>以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。
理由說明： 一、地政士或經紀業屆期未申報登錄，應修法以比照權利人先給予逾期申報通知的限期改正機會，不應有行政差別待遇： (一)查行政程序法第 6 條規定：「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」。準此，內政部 101 年 6 月 6 日台內地字第 1010203059 號令訂定之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第 8 條及第 11 條規定，針對有關屆期未申報登錄及發現確有申報不實時，對於「權利人」與「地政士或經紀業」之裁處方式顯有不平等的差別待遇。 (二)次查中央法規標準法第 7 條之規定，各機關依其法定職權或基於法律授權訂定之命令，應視其性質分別下達或發布，並即送立法院。」以及業於民國 91 年 1 月 25 日修正公布之立法院職權行使法相關條文規定，立法委員對於內政部訂定之前項辦法規定，如認為有違反或牴觸法律者，則可經由 30 人以上連署或附議，交付立法院有關委員會審查。而如提報院會經議決後，則通知原訂頒之機關更正或廢止之。 (三)又因申報登錄乃屬行政程序，故按行政程序法第 102 條之規定，行政機關於作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依同法第 39 條(基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意見)規定，通知處分相對人陳述意見或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。 二、地政士微薄的登記代辦費收入竟與標的成交價百分比計收高額酬金費用的經紀業，訂定相同的裁罰標準，顯不符比例原則且有失其公平性： 地政士對於一般普通買賣登記案件，多數平均僅收取新臺幣 1 萬餘元起至 2 萬餘元間的代辦費用，但却需承擔遠高於其收入的新臺幣 3 萬元至 15 萬元罰鍰風險。而相較於動輒數十萬元的一般仲介經紀業收入酬金，對於上開同地政士業的罰款金額，則更突顯該罰則的不公平性。	

主席：請姚委員文智發言。

姚委員文智：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。本席再請教江部長。

主席：請行政院江部長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。姚委員好！

姚委員文智：本席也再次跟你道歉！因為本席跟段委員宜康一樣，剛才洪副院長也一樣，竟然也稱你為江部長，對不起！江院長是政治學者出身，覆議在我們的憲法上，算不算一件大事？

江院長宜樺：應該是。

姚委員文智：今天我們討論了很多，其實段委員剛才也指出了你報告的重點，即：七十幾萬件的總申報案件，全國裁罰才 118 或 119，對不對？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。118。

姚委員文智：其實今天的癥結在此，有一些查了，並不罰，因為在今天的報告中說數字那麼低，一方面相信全國的地政士一定是秉持專業，誠實申報，但是今天提出覆議最大的理由，卻說因為有一個限期改善，會讓地政士未來取巧。你們兩個誰知道查核多少案件，錯誤的比率是多少？你們不要只告訴本席登記申報件數，本席相信去申報的人很多都是誠實善良的，但是你剛才答復段委員宜康時，說有很多的案件可能一時疏忽，可能規勸改善，全國查核多少？

李部長鴻源：我手上沒有詳細數字，我回去後再查。

姚委員文智：請問江院長，有嗎？

江院長宜樺：我現在沒有數字，但是我記得在討論的過程中有聽到比率大概是 5% 左右。

李部長鴻源：抽查 5%。

江院長宜樺：抽查案件數的 5%，我們也講過一年五十幾萬件，沒有力量逐一案件都去檢查。

姚委員文智：所以你要在此告訴大家，這個件數並不是 70 萬分之一百多，並不是地政士裡面的只有七件啊！

江院長宜樺：委員的意思如果說……

姚委員文智：到底申報有多少的錯誤？就跟查稅一樣，到底有多少比率？今天有這麼多人出席，就像剛才段委員說返校日來這裡答不出來，一個政府有管控，其中到底有多少失誤都查不出來，一個正確的比率都沒有辦法提供給大家，說好像 5%，你就要求要……？

江院長宜樺：因為各縣市的比率不一。

姚委員文智：你就機關算盡，使用憲法上的職權。1 月 14 日那一天深夜，本席剛好在鎮江街口，看到江院長的車隊，在將近凌晨的時候進來感謝立法院。剛才段委員宜康講得很清楚，整個案子審查的時候，我們都在場，本席甚至還提了替代方案，希望內政部是不是就裁罰的金額能夠作調整，就像超速或闖紅燈開單那樣。其實我們今天不要這麼複雜的討論，一個小小的案件，你動用憲法上的權力，真的是機關算盡，真的是踐踏體制，難怪在 9 月份時，大家認為你毀憲亂政。

江院長宜樺：委員的意思……

姚委員文智：本席沒有請你回答。

江院長宜樺：好，我就聽委員指教。

姚委員文智：本席認為你目空一切。你在 2 月 18 日上任，對不對？

江院長宜樺：委員現在要我回答嗎？

姚委員文智：本席現在要你回答。

江院長宜樺：我是 2 月 18 日上任。

姚委員文智：將近一年了，你上任時告訴大家，說核四要公投，請問江院長，現在你的政策是什麼？

江院長宜樺：我們的政策仍然希望這個重大的決策在安檢完畢之後，能夠舉行由立法院所通過的公投案。

姚委員文智：你在去年 3 月告訴大家，要安檢的報告出爐才能公投，對不對？

江院長宜樺：對，我剛才已經講了。

姚委員文智：你在去年 4 月時告訴大家，說 10 月可以出爐，你在去年 8 月時告訴大家，說 12 月才能出爐，現在要延到今年幾月？

江院長宜樺：那個日期本來就是……

姚委員文智：說幾月就好。

江院長宜樺：委員所講的日期，跟我要講的日期不是同個意義的日期，因為安檢有不同的階段，例如是屬於原能會找人來安檢……

姚委員文智：可以信任的階段是幾月？

江院長宜樺：原能會要找國際專家來是今年的 6 月份，應該說今年 6 月份做完台電的安檢，接下來就開始進入原能會找專家來檢核的時間。

姚委員文智：現在外面傳聞 4 月份要置入燃料棒開始試運轉，可不可以？

江院長宜樺：我沒有聽說這樣的決定。

姚委員文智：都沒有跟你報告，你要看報才知道嗎？

江院長宜樺：確定台電公司跟經濟部每隔一段時間會討論未來的一些重要工作流程，就目前來講，沒有委員剛才所說的 4 月份要放置燃料棒的時間表。

姚委員文智：其實你們到底是要夫妻鬥氣，還是兄弟鬩牆，本席是沒有意見。今天不是不能開臨時會，如果是考慮到春節的輸運，考慮到 eTag 問題層出不窮，而要來討論民進黨所提的方案或國民黨所提的方案也好，本席認為社會給你的是掌聲；或是食品衛生管理法修正草案，大家問這個會期怎麼沒有通過，擔憂立法的效率，你透過國民黨黨團來開這樣的會，本席也會給你掌聲；或是今天你看到國際媒體報導臺灣有富豪 3,000 億元的逃漏稅，要趕快來調整所得稅法，請國民黨黨團發動開臨時會，然後要夾帶地政士法修正案，我們都給你掌聲，可是你不做此途，到底是什麼樣的動氣，到底是什麼樣的政治局勢？

江院長宜樺：不曉得委員是不是要我回答，還是不要我回答？

姚委員文智：現在沒有叫你不用回答，所以你也不用問，馬總統出國的時候說內閣不會改組，你是

必須趕在他回來之前要演出這樣一齣戲碼？

江院長宜樺：委員是要我回答，還是不要我回答？

姚委員文智：現在請你回答。

江院長宜樺：委員剛才的問題不要我回答，這個問題要我回答。

姚委員文智：本席現在的問題，沒有叫你這樣詮釋，你就回答要不要內閣改組？

江院長宜樺：就如同馬總統所講的，他在出訪期間，根本就沒有考慮過內閣改組的問題。

姚委員文智：回來以後呢？

江院長宜樺：這個要問馬總統，因為我沒辦法替總統回答。

姚委員文智：你的目的是不是因為馬總統出國，回來以後會做內閣改組，然後必須大家共同陪你演一齣大戲，然後處理掉李部長？

江院長宜樺：這個問題，委員要我回答嗎？

姚委員文智：我現在要你回答。

江院長宜樺：好，這個部分跟我比較有關，我們不是在揣測馬總統的想法，就我的部分來講，可以很明確的跟委員講，並沒有委員剛才所講的，為了要呼應或回報馬總統的什麼講話……

姚委員文智：你一定要在這裡耍嘴皮子，其實要那麼多嘴皮子，沒辦法掩飾你施政的無能，今天我們開這個臨時會，是 9%的總統，要求 17%的行政院長，來這裡鬥爭 27%的部長，然後大家共同陪葬，且讓無辜的地政士在外面日曬雨淋。江院長，現今國內失業率高達 13%，你的施政滿意度大概不超過 18%。你在去年 9 月時參與政爭、毀憲亂政，在你任內油電雙漲、物價上漲，你最關心的正是你口口聲聲所提出「土地正義」、「居住正義」的問題，箇中卻是弊端叢生。你放任「美河市」損失上百億元，造成國家財政虧空、財團掠奪，非但不指揮調查辦案，甚至賤賣國產，在合宜住宅、青年住宅中處處可見這樣的痕跡……

主席：姚委員，發言時間已到。

姚委員文智：本席要把手中的東西送給你，這個東西非常適合作為你一年來的註記，今天就是你一年來的尾牙。

江院長宜樺：謝謝委員。

主席：請邱委員文彥發言。

邱委員文彥：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。院長，今天行政院提出覆議案是非常重大的事情，有許多位的委員，包括本席在內，我們都是在昨晚或今晨專程趕回，像我就是昨天從南美洲趕回國。

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。感謝委員，委員辛苦了。

邱委員文彥：本席認為，覆議案是憲法所賦予非常重要的工作，但也要非常慎重地處理。外界對於今天行政院所提出地政士法第五十一條之一修正條文之覆議案是否有窒礙難行之處，行政院提出覆議案的必要性為何有所質疑。事實上，自去（102）年 12 月 4 日內政委員會審議通過「地政士法第五十一條之一條文修正草案」案，法案隨即送出委員會，直到今年 1 月份立法院三讀

通過。為何行政院在經過如此長的一段時間內未提出異議，也沒有進行任何的溝通？請院長針對此次行政院提出覆議案的必要性及急迫性進行說明。

江院長宜樺：對於委員所垂詢的問題，本人分成兩部分回答：第一，在內政委員會討論完地政士法案，並將法案送至院會後，行政院何以未能積極地注意到這件法案可能會三讀通過，其中一部分的原因是，依照我們當時的判斷，未料到地政士法會在本會期最後一週完成立法。就我的印象而言，地政士法草案在內政委員會審查時，部會曾經表示過不同的意見，所以我以為該項法案未來有可能做進一步地討論。當然我們事後會詳細檢討，以避免類似事件再發生。

第二，委員垂詢這項覆議案的必要性究竟有多大？如同剛剛有其他委員所垂詢的問題，上次覆議案在去年行政院為了會計法修正案而提出覆議，同樣的問題也可以詢問之前每項覆議案提出覆議的緣由，至於更早的部分，我便不再贅述，本人謹就去年會計法修正案進行說明。上次會計法而提出覆議案主要與單據問題有關，同樣地，我們要衡量這件案子有沒有重要或急迫到必須在立法院休會之後立即提出覆議？我相信委員也記得，上次行政院提出覆議案同樣是在休會後提出，事實上，有許多的法案都在會期結束的最後一週完成三讀，依照憲法規定，立法院法案通過送達總統府與行政院後，行政院如認定法案有窒礙難行時，於決議案送達行政院十天內，移請立法院覆議。這使得我們無法選擇自己將於何時提出覆議。若有可能，我們當然不希望影響到委員休會的時間，所以我們一再地向委員表達歉意，也希望能夠獲得委員的諒解。至於行政院針對「地政士法」覆議案之所以提出覆議，而非用其他的方式改正，譬如將來再另外提出修正案，有時候我們處理別的法律案時會用這樣的方式，但是就這個案子而言，一方面是因為它的主要重點在於免罰條款的修正，另外一方面則是因為這項制度如果是在被修正生效之後，再來尋求將來翻案的話，坦白講可能會遙遙無期，所以我們覺得最正本清源的方式還是面對這個案子所可能造成的衝擊。雖然最近這幾天可能由於社會大眾的關注及媒體的報導，大家會覺得這個案子其實不應該讓它動搖到不動產實價登錄，也就是說，大家普遍認為原本的這項制度應該要維護，如果不是有這樣的社會輿情支持的話，類似這種小小的裁罰規定的再修正條文，我相信不會像今天我們所談的在三個月內或下個會期就能馬上通過，我們太清楚關於不動產相關的法律案或條例，在立法院要通過的時候，往往都會費時甚久，因為我們考慮到中間不能出現半年或一年的空窗期，致使實價登錄資料庫的效力遭到質疑，而動搖到我們花費那麼多時間所建立起來的制度，所以我們才會慎重的提出覆議案。

邱委員文彥：修法是非常重要的，尤其建立一套制度並不容易，但是我們也瞭解到立法院有相當多的法案提出來，我覺得這次行政機關並沒有及時反映意見，並和立法院進行溝通。例如個人也曾提出許多與海洋部或海洋委員會相關的法案，但是從來沒有人來跟我作進一步的溝通，針對類似的情況，我認為行政院應該要有更多的掌握才對。

其次，取得專業證照人士如果因為填報不實或明知不實卻加以記載的話，請問有哪些不同的規範？其實在很多法律當中，對此都有不同層次的說明和不同的約束。剛才有許多委員都提到對於權利人、仲介和地政士之間的待遇其實是不公平的，所以這才會變成這次修法的重點，針對這個問題，本席認為國內相關法令應該要一併檢視才對。舉例來說，環境影響評估法第二十

條就有這樣的規定，也就是依照相關條文所提出的文書，如果明知為不實而記載的話，可以處三年以下有期徒刑、拘役或科或得併科新臺幣三萬元以下罰鍰，針對類似的法條，我們應該要一併檢討，讓它們都有公平的基礎才對。

再者，在院長今天所提出的報告當中有非常多的措詞，可能外界人士，尤其是地政士們會覺得不太舒服，例如在第一頁當中提到「不僅可有效防止有心人士哄抬房地產價格」，第三頁當中提到「有心人士可能利用限期改正之機會先不實申報登錄」，第七頁當中又提到「即使只有少數有心人士不實申報登錄」，請問這些「有心人士」指的是誰？

江院長宜樺：很感謝委員讓我有這個機會再度向全國的地政士同業鄭重說明，我們提出這項覆議案絕對不是懷疑地政士都是故意要虛偽來登記的人，就如同我們在別的資料當中所不斷強調的，絕大部分超過百分之九十幾的地政士都是奉公守法，否則我們抽查所發現的虛偽登記的比例不會那麼低，我們還要是肯定全國地政士在過去這一年半推動實價登錄制度上所作配合和大家共同努力，這一點無庸置疑。

剛剛委員問到所謂的「有心人士」究竟指的是誰？其實我都沒有特別講說「有心的地政士」，就是因為要促成一個地價被不當哄抬的情況，往往不見得是地政士本人，可能背後涉及到一些透過不動產買賣而能夠謀取暴利的單位或集團，這些人不見得是地政士，地政士通常只在這個過程中扮演代理實價登錄的角色而已，酬勞不是那麼高，如果我們有所指的話，指的是在台灣不動產市場背後炒作不動產價格並從中牟利的有心人士，這些人未必是地政士。

邱委員文彥：但是現在地政士覺得被污名化。

江院長宜樺：那是因為我們修的是地政士法

邱委員文彥：針對今天的覆議案及未來制度的建立，院長有何補救措施？

江院長宜樺：今天早上跟執政黨黨團協商之後，我們同意如果覆議案順利完成，下個會期會責成主管機關—內政部儘快針對地政士反映的合理事項進行修正，所謂合理而正當的事項，係指虛偽登記的責任和真正的原因並不是地政士本人，而是買賣雙方權利人，如果事實如此，就應課以權利人責任，而不是裁罰地政士。其實，一開始我就贊成這樣的論述，也同意這樣做，只是 100 年修法的時候沒有辦法朝這方面修正，但現在大家已慢慢形成共識，如果這樣做能讓地政士同業感覺受到比較公平、合理的對待，行政機關很樂於朝這個部分努力。

邱委員文彥：我們積極建議行政機關有所作為，進而建立公平、周延的制度。

江院長宜樺：是，我們大家一起努力建立公平的制度。謝謝委員。

主席：請黃委員偉哲發言。

黃委員偉哲：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。有關這次的修法，院長在報告第 2 頁指出：如此一來，少數不肖房地產業者或地政士將可利用此一漏洞；也就是說，除了地政士之外，很多房地產業者，包括你剛才提到的……

主席：請行政院江院長說明。

江院長宜樺：主席、各位委員。少數不肖人士。

黃委員偉哲：既然權利人、買賣雙方也可能利用這個漏洞，光處罰地政士有什麼用？再者，固然有

人認為現在的修法會讓實價登錄制度受到影響，但本席認為整體實價登錄問題的漏洞太多了，包括預售屋、土地買賣（包括農地買賣）、工業區土地炒作等，對此，行政院、行政部門從未積極修補、處理這些漏洞，但對地政士的申報問題卻猶如急驚風，因而讓人產生是否符合比例原則的質疑。覆議案通過以後，地政士法就回復討論的狀態，也就是現行法律仍然有效，由於現行法律是處罰地政士，所以行政部門讓人產生「寧可錯殺，不可放過」的觀感，反正有錯誤就找地政士開刀，因為目前還無法追溯到買賣雙方權利人，這樣的思維對嗎？

江院長宜樺：誠如委員剛剛指出的，要落實土地、居住正義有太多事情要做，委員剛剛提到很多問題，我擔任內政部長時也分別處理過，有的有進展，有的碰到阻力，例如興建農舍問題，從我擔任內政部長就開始處理，直到去年我擔任行政院長以後，還跟農委會陳主委討論究竟要如何避免宜蘭、桃竹苗地區等許多優良農地被一塊一塊分割，變成不動產、別墅出售。

黃委員偉哲：這些年來都沒有辦法處理，難道要等你成為總統了才能處理？

江院長宜樺：我們都有在處理，但權責單位是農委會，必須由農委會發動。

黃委員偉哲：當然。

江院長宜樺：工業區土地的問題，也是我所關切的。

黃委員偉哲：預售屋呢？

江院長宜樺：關於預售屋的部分要擺到不動產實價登錄裡面，其實我們一開始在修法時，原本是想把它擺進來的，但因當時召開了很多座談、公聽會之後，有很多意見認為不動產的情況與既成興建的房屋不一樣，不贊成我們把它放進來，否則，類似不動產的交易實價可能都已經放進來了。

黃委員偉哲：可是，當初放過預售屋的部分，你看到現在預售屋的炒作如此嚴重。張部長在委員會詢答時也提過紅單的問題，已開始在追紅單，如果當初把預售屋也擺進實價登錄，就沒有現在的紅單問題，至少這個炒作問題馬上就可以獲得相當程度的抑制。

江院長宜樺：我只能說我們會繼續努力。

黃委員偉哲：而現在這個根本的漏洞沒有被防堵，你們現在堵的是我剛才提到的，即寧可錯殺也不肯放過地政士，您覺得這樣的政策思維對嗎？

江院長宜樺：報告委員，我們絕對沒有錯殺。如果今天開罰的件數之中，地政士……

黃委員偉哲：沒有錯殺嗎？如果是買賣權利人雙方報假價格讓地政士去申報，你卻處罰地政士，這樣不是錯殺嗎？

江院長宜樺：這是最近常常被提出來的一個說法，但是，在過去的實務中，就我印象所及，幾乎沒有什麼地政士因為這樣而提起行政訴願或訴訟。

黃委員偉哲：所以，地政士不是無辜的第三者？

江院長宜樺：這都是在相當確定、屬於可歸責的部分才裁罰。另外一個問題是，在我們沒有發現的部分，例如由買賣雙方講好然後虛偽登錄的部分，我們還要想出辦法來。我最近也跟內政部討論，如何利用此次大家對此事的重視把這幾個可能的漏洞一併修補好。

黃委員偉哲：有幾個可能破壞實價登錄制度的態樣，你們其實也應該一併考量，可是，覆議案一旦

通過之後，就先回到原先的法案，而原先的法案對地政士不是很公平的，尤其根據平均地權條例，是要求買賣的權利人要即時申報，可是，在地政士法之中卻是處罰地政士，這會讓人覺得：第一，不符比例原則。第二，事有因。所以，某種程度而言，萬一明天立法院沒有通過覆議案，除了依法辦理之外，行政院要怎麼處理？你會提整體的修法還是如何？

江院長宜樺：如果被立法院否決掉，行政院就必須接受該否決，即通過的法律仍有效。

黃委員偉哲：你們會另外提修法嗎？

江院長宜樺：如果再另外提修法，就不會是像現在提覆議案的方式。

黃委員偉哲：當然。

江院長宜樺：如果同樣的努力要再做一次，就一定要變更條文……

黃委員偉哲：整體考量？

江院長宜樺：對。

黃委員偉哲：而非僅修改某一特定條文？

江院長宜樺：因為現在覆議的話只是讓它先回歸到 1 月 3 日之前的樣態，如果是修法，可能就要考慮很多其他的一些因素。像委員剛才提到農業、工業區用地，我們都先不談，就光談預售屋這部分，如果真要把這部分納進下一次要修法的範圍，我相信會經過一段為期不短的討論，到時候我們也希望朝野黨團、行政部門大家可以一起來面對。

黃委員偉哲：所以，如果要補剛才我們提到的這些漏洞，可能的期程還是遙遙無期？

江院長宜樺：我們剛才所講的漏洞有兩、三個不同的型態，……

黃委員偉哲：院長，無論明天的覆議案有沒有通過，實價登錄整體的討論及研修是勢在必行？

江院長宜樺：整體地讓這個制度更健全本來就是行政部門要不斷追求的事情，不會因為這個覆議案，我們就不再去追求……

黃委員偉哲：畢竟實價登錄已經實施一段時間了，行政院對整體的檢討和修正有沒有既定的期程？

江院長宜樺：這是由主政機關來訂定檢討的期程，我相信內政部在實施一、兩年之後是會檢討的。

黃委員偉哲：會檢討，可是不知道是何時？部長可以告訴我們嗎？內政部通過之後，還要送行政院會通過，出了行政院之後才會到立法院。如果是立法部門延宕，那責任就在立法部門。實價登錄實施到現在的檢討，包括預售屋、這些土地、其他漏洞的防堵，請問，依照內政部規劃，現在的進度是如何？

李部長鴻源：在下會期，事實上我們已在討論修改平均地權條例及地政士法第五十一條之一，如何將不可歸究於地政士的責任拿掉。

黃委員偉哲：我剛剛談的還包括預售屋的炒作、農地的炒作、工業區的炒作。

李部長鴻源：預售屋部分會在下一波。

黃委員偉哲：下一波期程大概是在何時？

李部長鴻源：恐怕要半年以上，現在先談地政士的權利責任。

黃委員偉哲：所以實價登錄制度實施至今，其修正檢討的改革仍是步履蹣跚、進度極慢，但對於地政士部分卻急如驚風，問題大的地方總是見樹不見林，而問題小的卻這麼急，而且問題大的地

方是會造成制度上的缺陷，建議內政部、行政院應加快研修期程，且既然馬總統如此在意居住正義，那就不應有所偏廢，兩位對此有什麼看法？

江院長宜樺：容我向委員說明何者為重、何者為輕的觀念。當時推動土地五法時，每一點對我而言都是重中之重，雖然都只是分別改動制度中的某個環節，譬如現在談到的不動產實價登錄、土地徵收條例裡的實價徵收，因為現在已經通過了，所以回頭看會覺得好像沒什麼、認為還有更為重要的，例如以土地徵收而言，就有人認為徵收委員會應該全數由估價師組成，但是衡量這二件事情時，就會知道實價徵收或特定農田不得徵收的這項決策，比起委員會裡有幾位估價師更為重要。同樣地，今天回頭來看不動產實價登錄好像是很簡單的事，為什麼要抓這麼小的事去做這麼大的文章？可是容委員讓我分享一個個人的心得，當時推這幾個土地法案，真的是阻力重重、並不是那麼容易推動，現在能有如此的制度基礎，已經很不容易了，在這個基礎之上，3、5 年之後，也許台灣的土地正義就有機會進一步擴大。

黃委員偉哲：本席希望改革不要延宕，謝謝院長。

江院長宜樺：謝謝委員。

主席：請陳委員其邁發言，詢答時間為 10 分鐘。

陳委員其邁：主席、行政院江院長、各部會首長、各位同仁。根據內政部地政司提供的一項資料，截至 2014 年 1 月 22 日總共登錄 72 萬件，裁罰計 118 件，地政士則為 106 件，大部分都是逾期，登錄不實約為 16 件。換言之，在這 72 萬件中，地政士執行土地登記業務基本上仍是謹守其專業倫理及相關規範。至於登錄不實或地政士與權利人在土地交易過程中的權利義務關係為何，本席今天要來就教院長。

然而第一個問題還是得跟院長翻舊帳，因為這項問題若是一天不講清楚，逃漏稅的陰影就會每天跟著院長！有關院長在同安街的住宅，我在去年 2 月就問過了，院長回答都是交給地政士，等於是將所有責任全推給地政士，但是地政士通常是接受權利人或房屋買賣雙方的委託，所以在執行業務時，一定會將土地登記程序及相關稅法向買賣雙方或贈與及受贈雙方交代清楚，也就是說，不管是你買入或你父親贈與你同安街房子的時候，他一定會講清楚。

針對這部分我還是要請教江院長，你 89 年完成過戶的同安街的房子，你在財產申報時登記的資料是贈與，這沒有錯吧？

江院長宜樺：官方登記的資料應該都沒有錯。

陳委員其邁：那你在地政事務所登記的產權移轉原因是買賣，沒有錯吧？

江院長宜樺：我拿到的就是這樣的資料。

陳委員其邁：我提供的資料應該沒有錯嘛！

江院長宜樺：這是公家的資料，應該沒有錯。

陳委員其邁：所以很簡單，針對你所取得的同安街的房子，你在財產申報時說是贈與，做所有權轉移時卻登記為買賣，這個問題到底出在哪裡？是你指揮的，還是地政士登記錯了？是不是所有的問題都出在地政士身上？

江院長宜樺：委員剛剛希望這件事情能夠講清楚，我也很高興委員能夠讓我有機會講清楚。去年我

上任的時候，委員就對媒體公開這份資訊，說我逃漏稅，我馬上去找出當年父親把這份房地產交給我，也就是現在住的這個房子在我手上的資料，全部把它攤開，讓社會大眾去看。不管是委員所講的受贈或買賣，我所有的資料都給社會檢驗，委員那時看了之後，也沒有再進一步發現有什麼問題。

陳委員其邁：你當過內政部長，而土地主管機關就是內政部，你怎麼會不清楚我在講什麼！你是聰明人裝糊塗！

江院長宜樺：民國 89 年的時候，不要說我還沒有擔任過內政部長，……

陳委員其邁：你是聰明人，你裝糊塗！

江院長宜樺：如果委員要聽我解釋的話，我就向委員報告；如果委員不聽我解釋的話，我只好尋求別的機會。

陳委員其邁：院長，你不要浪費我的時間！你只要跟我解釋，……

江院長宜樺：委員說要聽我解釋，是想要再用這個案子來炒作。

陳委員其邁：為什麼你財產申報登記的是贈與，當初在地政事務所登記的卻是買賣？你告訴我原因就好！告訴所有的國人就好！

江院長宜樺：我告訴委員很簡單的一句話，處理這件案子的地政士我連見都沒見過，……

陳委員其邁：那當然是你爸爸去找的啊！

江院長宜樺：我父親在民國 89 年我從美國回來教書一段時間之後，把這個房地產過戶給我，我沒有見過這個地政士，也沒有跟這個地政士談過關於這個房地產的任何事情；我手上就只有這份資料。

陳委員其邁：院長，請你不要再講了；你這番陳腔濫調只是在遮掩你逃漏稅的事實。接下來的時間，我希望你心平氣和地聽我把話講完。

這件事情其實非常簡單，按照土地稅法的規定，如果是自用住宅，也就是你只有這棟房子的話，那麼你適用的土地增值稅稅率是 10%。根據相關的土地交易程序，你必須先去繳納土地增值稅，再繳贈與稅，然後再辦理贈與的產權移轉登記，所以當時從你的戶頭支付了 34 萬元去繳土地增值稅，因為登記的原因是買賣，所以稅捐處就按照自用住宅 10% 的稅率課了你 34 萬元的稅。院長，我要提醒你，你應該非常清楚，假如是贈與，而不是買賣，你適用的稅率應該是 60%。也就是說，假如移轉原因是贈與的話，繳納土地增值稅的人就是你江宜樺院長，所以你必须繳納 60% 的土地增值稅，結果你在第一關繳納土地增值稅的時候是以 10% 的稅率去繳的，登記的原因是買賣，這是故意讓公務人員填寫不實的資料，你害慘了這位地政士，你知道嗎？

結果在國稅局處理有關贈與稅的時候，你把你當時繳給稅捐處的 34 萬元所謂的附有負擔算給你父親，所以你父親的土地和建物減掉 100 萬元的免稅額，再減掉附有負擔的 34 萬元，才繳了 29 萬元的贈與稅。

所以沒有錯，院長，你當時以為這件事情就這樣不了了之；本來也可以不了了之，但是你今天提到地政士，我就必須很清楚地講到，有關權利人和地政士的權利義務關係，你的案子就是一個最好的例子。你父親減少了贈與稅的繳納，我幫你算了一下，假如當時是用贈與的方式，

你就是應該要繳納土地增值稅的人，也就是說，你應該要繳納 176 萬 2,700 元，扣掉你父親幫你繳的 34 萬或是你自己繳的 34 萬，你應該還要再繳土地增值稅 141 萬你知道嗎？

江院長宜樺：委員所算的絕對比我自己所瞭解的還要透澈，我對於稅務、地政可說是一竅不通，我只知道一件事情，那就是委員當年把這件事情公開之後，許許多多的地政士都跑出來算我這個 case，好像那幾天的談話性節目還很熱鬧，談完之後……

陳委員其邁：現在有許多地政士在外面向你抗議你知道嗎？這些資料我本來是不想講的，但是今天地政士來陳情時特別講到這件事情，他們要求我要向江院長問清楚，34 萬是當時江院長所繳的金額，你明明知道這是你父親的贈與，但地政士去登記時卻是記載為買賣，你可以推說你不知情，但是你不能掩飾在這個地政士當時執行業務的過程當中，針對相關的權利人逃漏稅的部分，法律責任當然應該是由權利人來負擔不是嗎？這應該沒有錯吧？難道不是這樣嗎？

江院長宜樺：我們回到跟這次覆議有關的議題，剛剛也有委員問到同樣的問題，李俊俤委員說……

陳委員其邁：院長，你聽我把話講完，你不要插話！

江院長宜樺：那你就是不想要聽我的解釋嘛！

陳委員其邁：我的意思是說我們現在在處理有關地政士法的覆議案也是同樣的道理，實價登錄的責任到底在於誰？這跟我們當時在處理有關相關稅法……

江院長宜樺：實價登錄的責任依法是在地政士……

陳委員其邁：我又沒有叫你講話，你讓我把話講完嘛！你不要那麼急嘛！我講到你逃漏稅的事情，你就馬上抓狂對不對？你要聽人家把話講完嘛！我的意思是說同樣的道理，當時該地政士去辦理登記，他也把所有的稅法及相關的規定都告訴江家，現在出了逃漏稅的事情，總不能叫這個地政士去幫你繳這些稅額對不對？如果這些稅額沒有人繳的話，到底責任要歸誰？難道國家就要這樣吞下去嗎？今天本席就教於院長的就是有關地政士法的修法，其實在委員會審查時，李部長也在場，當時他講了七次「尊重」；在討論協商的過程當中，地政司司長還建議應該要怎麼樣修改和配套，才能讓整部法令的規定更完備，我真的不曉得院長這次發動地政士法覆議案的動機到底是什麼？假如你沒有當過內政部長，說你不知道這些土地登記的業務，我或許還會相信。本席希望這是你最後一次這樣做，你不要一年提出兩次修法，這樣只會更讓人家見識到江院長的偽善。會計法你推得一乾二淨，說這是立法院捅的漏子，其實當時條文都讓你看過了；針對這個案子，從李部長到內政委員會來備詢開始，大家都知道整個修法的過程，你怎麼會不知道呢？難道從行政院到內政部中間隔了一條長江或黃河，你們兩個人老死不打電話、不相往來嗎？鬼才相信你的話！

江院長宜樺：委員，我可以理解您作為修正案提案人之一的心情，但是我們必須就事論事，我提出這項覆議案的動機，跟委員剛剛所講的一概無關。主要就是為了要讓不動產實價登錄制度能夠維持，這就是我的初衷。

陳委員其邁：院長，你還是避重就輕，關於你逃漏稅的事情你還是沒有交代清楚，這個案子會一輩子跟著你，你知道嗎？

江院長宜樺：因為委員根本不讓我講話啊！每當我要講的時候，你就說：「你聽我講就好。」這樣

我就沒辦法說明了。

陳委員其邁：那你現在講啊！關於你逃漏稅的事情，你現在可以講啊！

江院長宜樺：時間已經用完了，委員才說要我來講……

主席：陳委員，你的發言時間已經到了。

陳委員其邁：你現在講啊！我後面已經沒有人登記發言了。

主席：陳委員，你的發言時間到了。

陳委員其邁：或是你回去開一個記者會講清楚啊！

江院長宜樺：沒關係，同樣的事情可以再向外界公布一次。

陳委員其邁：你回去開個記者會講清楚，把我今天所提出來的疑問好好的思索一次，跟你的家人討論或是把所有的舊資料拿出來……

主席：陳委員，時間到了。

陳委員其邁：江院長，假如當初登記時真的有所疏失，我認為權利人，也就是江院長你要負起完全責任。

主席：陳委員，時間到了。

陳委員其邁：你要負起完全的責任！假如就像我說的，即我的資料是沒有錯的話，你也不用跟我道歉，就把欠國家的稅繳掉就好。

主席：陳委員，時間到了。

陳委員其邁：你做不到嗎？欠國家的稅繳掉就好，你做不到嗎？

主席：希望大家都在規定的時間之內詢答結束。

江院長宜樺：謝謝委員的指教。

主席：報告全院委員會，各黨團委員均已詢答完畢。謝謝行政院江院長及相關部會首長列席說明，行政院所提之覆議案審查完畢，現作如下決議：「本案提報院會，依立法院職權行使法第三十四條之規定，以記名投票表決。」

現在散會。

散會（17 時 45 分）

立法院第 8 屆第 4 會期第 1 次臨時會第 1 次全院委員會議事錄

時 間 中華民國 103 年 1 月 27 日（星期一）下午 2 時 38 分至 5 時 45 分

地 點 本院議場

出席委員	陳淑慧	盧嘉辰	吳育昇	陳鎮湘	江啟臣	蔡正元	楊麗環
	許添財	許智傑	楊應雄	林明溱	詹凱臣	吳秉叡	賴士葆
	邱文彥	潘孟安	李昆澤	楊 曜	黃志雄	呂玉玲	蘇清泉
	徐耀昌	江惠貞	魏明谷	蔣乃辛	翁重鈞	薛 凌	陳唐山
	費鴻泰	馬文君	蘇震清	陳亭妃	邱議瑩	蕭美琴	吳育仁