

## 關鍵詞：地政士法（共3篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:21

## 107年1月地政士法修正, 曾榮耀老師

文章編號：411527

發布日期：2018/03/15

其他關鍵詞：地政士

### ## 文章資訊

- 文章編號：411527
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2018/03/15
- 關鍵詞：地政士、地政士法
- 爬取時間：2025-02-02 20:32:03
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411527>)

### ## 內文

各位同學好

地政士證照考試六月初就要上場了，而考試同學注意，今(107)年1月地政士法針對第11條有修正，故本期專欄特別提醒本次修法重點。

原先地政士法第11條規定，地政士不發給、撤銷或廢止開業執照之情形，共有4種，包含經撤銷或廢止地政士證書、經認定罹患精神疾病或身心狀況違常、受監護或輔助宣告尚未撤銷、受破產宣告尚未復權等。

而考量因精神疾病之範圍廣泛，對於如囤積症（例如捨不得丟棄舊物、過度性地收購或收集物件）或是僅限於表演時的社交焦慮症（例如發表演說之前非常緊張）等病症也視為精神疾病。但有此精神疾病及身心障礙是否影響當事人作為地政士之表現與專業，並無直接關係。因此，並不適宜以罹患精神疾病或身心狀況違常之情事來概括當事人不具備可勝任工作的專業技能。此外，若地政士之身心狀況已達無法執業之情形，受監護或輔助宣告已足以作為限制其執業之依據。

綜上，記得今年修法已刪除經認定罹患精神疾病或身心狀況違常之情形，之前有背過的同學記得改過來！

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 地政士法, 曾榮耀老師

文章編號: 410845

發布日期: 2018/01/25

其他關鍵詞: 地政士

## ## 文章資訊

- 文章編號: 410845
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/01/25
- 關鍵詞: 地政士法、地政士
- 爬取時間: 2025-02-02 20:29:50
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410845>)

## ## 內文

各位同學好今日專欄來針對地政士法做些補充。

首先, 根據地政士法第49條「未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止, 而擅自以地政士為業者, 處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。」另第50條也是針對該擅自以地政士為業者有相關處罰。

而實務上針對地政士法第49、50條所謂的「擅自以地政士為業」, 則按內政部102年12月27日內授中辦地字第1026652564號令解釋如下:

- 一、土地法第37條之1第3項及地政士法第49條、第50條規定所稱「為業」者, 指以反覆同種類之行為為目的, 獲取報酬並藉以維生之義, 尚難僅以固定之件數為認定標準(法務部83年3月19日法律決字第05573號函釋參照), 故有關是否以地政士為業, 登記機關應以事實認定為準。為兼顧法律規定及便利登記機關執行, 除申請人舉證且經登記機關認其顯非以此為業外, 如有下列情事之一者, 應不予受理:
  - (一) 同1年內於同一登記機關申請超過2件, 或曾於同一登記機關申請超過5件。但其權利人及義務人與前案相同者, 不在此限。
  - (二) 經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證(如是否設有執業處所、招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等)。
  - (三) 曾經直轄市、縣(市)主管機關依地政士法第49條或第50條規定處罰鍰。
  - (四) 有其他具體事證足以認定擅自以地政士為業。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 實價登錄三法即將修正, 許文昌老師

文章編號: 409294

發布日期: 2017/07/20

其他關鍵詞: 實價登錄, 平均地權條例, 不動產經紀業管理條例, 修法

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409294
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/07/20
- 關鍵詞: 實價登錄、平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例、修法
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:12
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409294>)

## ## 內文

### • (一) 實價登錄三法:

指規範登記權利人(即買方)申報義務之「平均地權條例」, 規範地政士申報義務之「地政士法」, 規範不動產經紀業申報義務之「不動產經紀業管理條例」。

### • (二) 現行實價登錄之問題:

1. 實價登錄之目的就是讓房價交易透明化, 避免炒房, 然目前最大問題在揭露不實, 以低報高, 其用意有三: (1) 提高申報價格, 以增加銀行貸款額度。  
(2) 哄抬價格, 以低報高, 以利建設公司餘屋銷售。 (3) 適用所得稅舊制的賣方將房屋賣給適用所得稅新制的買方, 提高申報價格, 可以節省日後之房地合一所得稅。
2. 買方自行申報, 縱使被查到也不處罰, 改正再真實申報即可。況且再申報不實被處罰, 也只罰3萬元以上15萬元以下, 不痛不癢。
3. 經營代銷業務者, 對於起造人或建築業委託代銷之案件, 應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內, 向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。準此, 業界故意簽訂委託代銷期間長達二年至三年, 則揭露出來的價格已是二、三年前的交易價格, 揭露效率太慢。

### • (三) 解決之道:

1. 申報義務應回歸落在買賣雙方當事人, 而非地政士或不動產經紀業。

2. 實價登錄應於移轉登記時併同辦理，預售屋則於買賣契約簽訂後三十日內申報。
3. 實價登錄應檢附私契，如有不實申報，課以偽造文書之刑事責任。
4. 政府建立稽核制度，再搭配刑事罰則及違規罰鍰，以達成遏止不實申報之效。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*