

調 查 報 告

壹、案由：據訴，彰化縣員林地政事務所受理渠等申請該縣大村鄉○○段270地號土地買賣移轉登記案件，疑未將補正通知書正式送達申請人，亦疑無相關通知紀錄；嗣該所於辦理補正作業時，疑未察代理人漏未用印，均涉有未當等情。究補正通知書法律性質為何？合法送達之要件為何？地政事務所辦理補正通知及後續補正作業之處理流程為何？均有進一步釐清之必要案。

貳、調查意見：

本案緣於陳訴人向本院陳稱：彰化縣員林地政事務所（下稱員林地所）辦理該縣大村鄉○○段270地號土地（下稱系爭土地）買賣移轉登記案件（收件編號：員資字第119230號，下稱系爭登記案），原預計結案日期為民國（下同）104年12月30日。系爭登記案無須補正，惟因員林地所錯誤開立補正通知書，延宕至105年1月5日完成登記，致其嗣後移轉系爭土地時，需補繳房地合一稅新臺幣（下同）476萬3,119元以及罰鍰228萬1,527元，合計704萬4,646元。故請求員林地所依土地法第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」更正系爭登記案之登記日期為104年12月30日。

案經本院向彰化縣政府、財政部北區國稅局（下稱北區國稅局）調閱相關卷證資料，並請當時辦理系爭登記案之登記助理員於114年1月16日到院說明，同年2月18日詢問彰化縣政府、員林地所、北區國稅局及所屬新莊稽

徵所等機關之相關主管與承辦人員，業經調查竣事。茲臚列調查意見如下：

- 一、北區國稅局新莊稽徵所於104年12月22日核發陳訴人承買系爭土地及同段另2筆土地之贈與稅免稅證明書（編號：*****8389），該證明書贈與標的所載之地號錯誤，應屬無效，該所嗣後於104年12月30日補發之贈與稅免稅證明書（編號：*****2104），始為正確有效之證明文件，惟該所承辦人仍以原核發日「104年12月22日」列印補發證明書，致證明書日期與實際核發日期不符，自有未當；陳訴人購買系爭土地延遲至105年1月5日始完成移轉登記，究其原因，實與新莊稽徵所核發贈與稅免稅證明書之作業疏失造成登記時間之延宕有密切關係，且此項疏失不應歸責於陳訴人。陳訴人嗣後於111年3月21日出售系爭土地時，因被課徵房地合一稅及罰鍰，乃向財政部請求撤銷原復查決定及提起訴願，北區國稅局於復查及訴願程序中，未能查明上開原因，衡酌當事人有利及不利之情形，以及其行為是否非出於故意或過失後，重新審查原處分是否合法妥適，洵有失當；新莊稽徵所承辦人欠缺所憑依據且無須經主管核准，即可逕至贈與稅系統進行異動資料與列印贈與稅免稅證明書，相關稅捐資料之異動作業程序，難謂允當；北區國稅局所訂定之遺產及贈與稅案件櫃台化作業方式及查核機制，亦有未盡周延之處。

- （一）北區國稅局新莊稽徵所於104年12月22日核發陳訴人承買系爭土地及同段另2筆土地之贈與稅免稅證明書（編號：*****8389），該證明書贈與標的所載之地號錯誤，應屬無效，該所嗣後於104年12月30日補發之贈與稅免稅證明書（編號：*****2104），始為正確有效之證明文件，惟該所承辦人仍以原核發日「104年12月22日」列印補發證明書，致證明書日期與實際核發日期不符，

自有未當：

- 1、遺產及贈與稅法第5條：「財產之移動，具有左列各款情形之一者，以贈與論，依本法規定，課徵贈與稅：……（第5款）限制行為能力人或無行為能力人所購置之財產，視為法定代理人或監護人之贈與。但能證明支付之款項屬於購買人所有者，不在此限。」第24條第1項：「除第20條所規定之贈與外，贈與人在1年內贈與他人之財產總值超過贈與稅免稅額時，應於超過免稅額之贈與行為發生後30日內，向主管稽徵機關依本法規定辦理贈與稅申報。」第41條第1項：「……贈與稅……；其經核定無應納稅款者，應發給核定免稅證明書；……。」
- 2、詢據北區國稅局表示，陳訴人於104年11月9日與地主簽訂土地所有權買賣契約書，承買系爭土地及同段另2筆土地，陳訴人中有1人因係屬限制行為能力人，其法定代理人依據遺產及贈與稅法第5條第5款申報贈與稅規定，於同年12月11日（星期五）郵寄贈與稅申報書至該局（收文日期：同年12月14日），該局於同年12月16日（星期三）將該申報書及附件1份轉送新莊稽徵所。新莊稽徵所於同年12月21日（星期一）收文受理後，即於同年12月22日（星期二）分案派員審理，依據104年12月4日修訂「遺產及贈與稅案件櫃台化作業規定」，該案符合櫃台化作業之簡易申報案件，授權由櫃台人員決行，新莊稽徵所承辦人即於同日（即12月22日）核定上開3筆土地之贈與價額150萬4,471元，因本次贈與價額未達贈與人當年度贈與稅免稅額220萬元，即於同日核發贈與稅免稅證明書（編號：*****8389），並以掛號郵寄至贈與稅申報書所載通訊地址等語。

- 3、該局另表示，上開贈與稅免稅證明書（編號：*****8389）贈與標的之地號誤植，新莊稽徵所承辦人於接獲通知並查明後，即於104年12月30日至該所電腦之贈與稅系統（GAV085）釐正贈與標的之地號，並於同日重新列印贈與稅免稅證明書（編號：*****2104）寄發。因本次更正事項未涉有贈與稅稅額更正核定作業，該所承辦人列印贈與稅免稅證明書時，仍以原核發日「104年12月22日」列印補發贈與稅免稅證明書。另該所並未留存寄發贈與稅免稅證明書之相關送達證明文件，且各類交寄大宗郵件收據因已逾保存年限而銷毀等語。
- 4、查北區國稅局自104年12月14日收受贈與稅申報書，於同年12月16日將該申報書及附件1份轉送新莊稽徵所，至該所於同年12月22日受理並分案派員審理，期間經過8日（12月14日-22日），時間已有延遲之情形。新莊稽徵所承辦人雖於分案當日（即12月22日）即核發贈與稅免稅證明書（編號：*****8389），並郵寄至贈與稅申報書所載通訊地址，惟該證明書贈與標的所載之地號與實際贈與之地號不符，該所承辦人發現錯誤後，乃於同年12月30日至贈與稅系統（GAV085）釐正贈與標的之地號，重新列印贈與稅免稅證明書（編號：*****2104）寄發，惟補發贈與稅免稅證明書之日期，仍為「104年12月22日」。
- 5、按新莊稽徵所原核發之贈與稅免稅證明書（編號：*****8389）贈與標的所載之地號錯誤，該份證明書應屬無效，該所嗣後於104年12月30日補發之贈與稅免稅證明書（編號：*****2104），始為正確有效之證明文件，惟該所承辦人仍以原核發日「104年12月22

日」列印補發證明書，致證明書日期與實際核發日期不符，自有未當。

(二)陳訴人購買系爭土地延遲至105年1月5日始完成移轉登記，究其原因，實與新莊稽徵所核發贈與稅免稅證明書之作業疏失造成登記時間之延宕有密切關係，且此項疏失不應歸責於陳訴人。陳訴人嗣後於111年3月21日出售系爭土地時，因被課徵房地合一稅及罰鍰，乃向財政部請求撤銷原復查決定及提起訴願，北區國稅局於復查及訴願程序中，未能查明上開原因，衡酌當事人有利及不利之情形，以及其行為是否非出於故意或過失後，重新審查原處分是否合法妥適，洵有失當：

- 1、所得稅法第4條之4第1項：「個人……交易……105年1月1日以後取得之……房屋及其坐落基地……，其交易所得應依第14條之4至第14條之8……規定課徵所得稅。」第14條之4：「(第1項)第4條之4規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額……。(第3項)個人依前2項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：(第1款)中華民國境內居住之個人：……(第3目)持有房屋、土地之期間超過5年，未逾10年者，稅率為20%。……。」第14條之5第1款：「個人有前條之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於下列各款規定日期起算30日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機

關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據：一、第4條之4第1項所定房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。」第108條之2：「(第1項)個人違反第14條之5規定，未依限辦理申報，處3千元以上3萬元以下罰鍰。……(第3項)個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處3倍以下之罰鍰。」

- 2、財政部訂定「房地合一課徵所得稅申報作業要點」(下稱房地合一申報作業要點)第3點：「房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。……。」第4點：「房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。……。」第5點：「房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。……。」
- 3、行政程序法第9條：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」納稅者權利保護法第16條第1項：「納稅者違反稅法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」訴願法第58條：「(第1項)訴願人應繕具訴願書經由原行政處分機關向訴願管轄機關提起訴願。(第2項)原行政處分機關對於前項訴願應先行重新審查原處分是否合法妥當，其認訴願為有理由者，得自行撤銷或變更原行政處分，並陳報訴願管轄機關。……。」
- 4、詢據北區國稅局表示，依所得稅法第4條之4第1項規定，個人交易於105年1月1日以後取得之房屋及其坐落基地，其交易所得應依規定課徵所得稅。另依房地合一申報作業要點第4點規定，房屋、土地

取得日認定，係以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。系爭登記案依地政登記資料所示，陳訴人係於105年1月5日始完成移轉登記取得系爭土地，並於111年3月21日出售系爭土地，核屬所得稅法第4條之4規定之課稅範圍，仍應報繳房地合一所得稅。經核陳訴人持有系爭土地期間超過5年未逾10年，適用稅率20%，核定應繳稅額為476萬3,119元，惟因陳訴人未依規定報繳房地合一稅，乃另依所得稅法第108條之2第3項規定，按補徵稅額處0.5倍之罰鍰計228萬1,527元，合計為704萬4,646元等語。

- 5、該局另表示，陳訴人主張104年11月9日同時購買系爭土地及其上未辦理保存登記建物，交易標的為所得稅法第4條之4第1項規定之「房屋及其坐落基地」，從整體交易標的而為認定，不可割裂拆分，應以訂定買賣契約日（即104年11月9日）為交易取得日，自無適用房地合一稅之新制。向財政部請求撤銷原復查決定及認定陳訴人出售系爭土地及其地上建物，不適用新修正之房地合一稅制課徵所得稅，案經財政部於113年12月26日作成訴願決定書「訴願駁回」在案等語。
- 6、惟查北區國稅局於復查及訴願程序中，並未究明原核發贈與稅免稅證明書（編號：*****8389）贈與標的之地號誤植，而有重新列印補發贈與稅免稅證明書（編號：*****2104）之情事。嗣經本院調查後，該局始針對上開情事詳加查明，釐清補發之贈與稅免稅證明書之列印時間為104年12月30日。該局於本院詢問時並表示：「當事人提起復查及訴願都遭駁回，現提起行政訴訟中，我們會把相關資料請法制人員跟行政法院說明」等語。依該局提供之「贈與稅財產異動記錄清單」所載，當時新莊稽徵

所承辦人至贈與稅系統更正贈與標的地號之時間為104年12月30日下午2時34分，就常理判斷，重新列印證明書再由該所送至郵局寄發，縱使同年12月31日送達通訊地址且當日送至員林地所補正，要求該所當日依程序完成審查並登記完竣，顯有困難亦不合理。

- 7、綜上，陳訴人購買系爭土地延遲至105年1月5日始完成移轉登記，究其原因，實與新莊稽徵所核發贈與稅免稅證明書之作業疏失造成登記時間之延宕有密切關係，且此項疏失不應歸責於陳訴人。陳訴人嗣後於111年3月21日出售系爭土地時，因被課徵房地合一稅及罰鍰，乃向財政部請求撤銷原復查決定及提起訴願，北區國稅局於復查及訴願程序中，未能查明上開原因，並依行政程序法第9條、納稅者權利保護法第16條第1項、訴願法第58條第2項規定，衡酌當事人有利及不利之情形，以及其行為是否非出於故意或過失後，重新審查原處分是否合法妥適，洵有失當。

(三)新莊稽徵所承辦人欠缺所憑依據且無須經主管核准，即可逕至贈與稅系統進行異動資料與列印贈與稅免稅證明書，相關稅捐資料之異動作業程序，難謂允當；北區國稅局所訂定之遺產及贈與稅案件櫃台化作業方式及查核機制，亦有未盡周延之處：

- 1、行為時北區國稅局遺產及贈與稅案件櫃台化作業規定(104年12月4日修訂)伍、作業範圍：「……二、贈與稅案件櫃台化之認定標準：(一)申報贈與總額，無論金額大小，符合下列情形之一者：……3.申報贈與財產已提供或可查得明確時價者，逕依申報數核定。」陸、作業規定：「一、櫃台化案件收件、審查、建檔、核定、開徵、發

證一貫作業，……八、符合櫃台化作業之簡易申報案件，授權由櫃台人員決行。」捌、抽核作業：「一、各單位每月應依『列印遺產稅櫃台化案件清冊(DAV205W)』及『列印贈與稅櫃台化案件清冊(GAV175W)』之核定件數，自行抽核3%(無條件進位)檢視是否符合櫃台化作業規定，加蓋『自行抽核案件』章，並填具『遺產稅櫃台化案件自行抽核明細表』及『贈與稅櫃台化案件自行抽核明細表』於每月15日回報總局審查二科相關電子檔。」

- 2、北區國稅局表示，本件贈與稅申報案之原卷資料未留存申請補發贈與稅免稅證明書（編號：*****2104）證明文件，致查無係由何人以何種方式申請補發。又新莊稽徵所曾於113年12月26日函詢員林地所，經該所同年12月30日函復略以：「……本所104年12月24日收件員資字第119230號資料，該案於104年12月29日開立補正通知書。……」，故員林地所係於104年12月29日開立系爭登記案之補正通知書，通知陳訴人補正贈與稅相關證明書等文件，該局僅得以此佐證陳訴人應於接獲員林地所補正通知書後，通知新莊稽徵所辦理更正等語。
- 3、該局於本院詢問時另表示：「我們以為是承辦人發現錯誤而補發，後來從系統紀錄才知道是12/30去異動的。因為是簡易案件，我們當作臨櫃案件，櫃台化案件是有受理電話或紙本，也有登記簿，但本案都沒有留下任何資料。我們推測當事人應該有打來，因為是簡單的錯誤，所以由承辦人更正直接補發。假設承辦人自行發現，也會通知申請人繳回原來證明書」等語。按稅捐機關對於納稅義務人之核課資料，核定後未有辦理依據並經

核准程序即任意更動，容易滋生弊端以及影響納稅義務人之權益。新莊稽徵所承辦人至贈與稅系統更正贈與標的地號，雖非無由，惟其更正作業不僅欠缺所憑依據，且無須經主管核准，即可逕至系統進行異動與列印證明書，相關稅捐資料之異動作業程序，難謂允當。

- 4、又北區國稅局遺產及贈與稅案件櫃台化作業規定，係為便利納稅義務人辦理遺產及贈與稅申報，簡化收件及審核程序，採隨到隨辦，立即發證之方式處理，以達簡政便民及提高行政效率之目的。惟櫃台化案件收件、審查、建檔、核定、開徵、發證一貫作業，且授權由櫃台人員決行。如自書面審查至系統登錄、證明書列印與核發，均由承辦人員一人執行，缺乏及時複核或校對機制，如因疏忽造成錯誤未能及時更正，恐將衍生當事人權益受損之爭議。此外，上開作業雖有自行抽核之規定，惟每月抽核件數僅為核定件數3%，且係固定時間抽核，與每案及時複核或校對之效果，顯不相同。該局於本院詢問時即表示：「這種簡易案件，是承辦人決行。當時案件非常多，承辦人登打地號有移位，所以有出現誤植之情形。一般有錯，民眾會打電話來更正。我們對於此類案件，會進行抽查，但此案就是沒有抽到。」
- 5、綜上，新莊稽徵所承辦人欠缺所憑依據且無須經主管核准，即可逕至贈與稅系統進行異動資料與列印贈與稅免稅證明書，相關稅捐資料之異動作業程序，難謂允當；北區國稅局所訂定之遺產及贈與稅案件櫃台化作業方式及查核機制，亦有未盡周延之處。

(四)綜上，北區國稅局新莊稽徵所於104年12月22日核發陳訴人承買系爭土地及同段另2筆土地之贈與稅免稅證明書（編號：*****8389），該證明書贈與標的所載之地號錯誤，應屬無效，該所嗣後於104年12月30日補發之贈與稅免稅證明書（編號：*****2104），始為正確有效之證明文件，惟該所承辦人仍以原核發日「104年12月22日」列印補發證明書，致證明書日期與實際核發日期不符，自有未當；陳訴人購買系爭土地延遲至105年1月5日始完成移轉登記，究其原因，實與新莊稽徵所核發贈與稅免稅證明書之作業疏失造成登記時間之延宕有密切關係，且此項疏失不應歸責於陳訴人。陳訴人嗣後於111年3月21日出售系爭土地時，因被課徵房地合一稅及罰鍰，乃向財政部請求撤銷原復查決定及提起訴願，北區國稅局於復查及訴願程序中，未能查明上開原因，衡酌當事人有利及不利之情形，以及其行為是否非出於故意或過失後，重新審查原處分是否合法妥適，洵有失當；新莊稽徵所承辦人欠缺所憑依據且無須經主管核准，即可逕至贈與稅系統進行異動資料與列印贈與稅免稅證明書，相關稅捐資料之異動作業程序，難謂允當；北區國稅局所訂定之遺產及贈與稅案件櫃台化作業方式及查核機制，亦有未盡周延之處。

二、陳訴人委託代理人於104年12月4日向員林地所送件，申請與系爭土地同段之另2筆土地買賣登記，案經該所審查人員於同年12月9日通知補正贈與稅相關證明。嗣經代理人於同年12月23日持贈與標的誤植之贈與稅免稅證明書（編號：*****8389）向員林地所補正，該所審查人員對於該證明書內容是否正確未予審明，仍於同年12月24日核定准予登記，即有疏失之處；又

員林地所無論係採電話聯繫或當面告知之方式通知補正，均未留下任何紀錄或資料以供查考，一旦因發生時間延宕而影響權益時，易因缺乏佐證資料難以釐清責任歸屬，未盡妥洽。

- (一)遺產及贈與稅法第8條第1項：「……贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記。但依第41條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書者，不在此限。」第42條：「地政機關及其他政府機關，或公私事業辦理遺產或贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。」
- (二)土地登記規則第56條：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正：……（第2款）登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。……」第57條第1項：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……（第4款）逾期未補正或未照補正事項完全補正。」另彰化縣政府92年5月13日府地籍字第0920087722號公告（自92年7月1日起施行）之「彰化縣各地政事務所受理人民申請登記案件處理期限一覽表」編號9，買賣、贈與、交換、共有物分割之登記處理期限為「4天」。
- (三)據彰化縣政府提供資料，陳訴人於104年11月9日與地主簽訂土地所有權買賣契約書，承買系爭土地及同段另2筆土地，並委託代理人申辦土地所有權移轉登記事宜。代理人於104年12月4日向員林地所送件，

申請同段另2筆土地買賣登記(收件字號:員資字第110100號),案經該所審查人員於同年12月9日開立補正通知書略以:「……請於接到本通知之日起15日內前來本所補正。逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第57條規定駁回。二、辦理補正時,請……向本所承辦人……當場註明補正日期並簽章。三、補正事項:1.買受人……為限制行為能力人,其意思表示應經法定代理人之允許。並請檢附贈與稅相關證明。(民法第13條、第15條之2、第77條、第1086條,遺產及贈與稅法第5條)」嗣經代理人於同年12月23日檢附法定代理人身分證明文件及贈與稅免稅證明書(編號:*****8389)完成補正,該所於104年12月24日完成登記程序。

- (四)嗣代理人於104年12月24日向員林地所送件,申請系爭登記案,案經該所審查人員於同年12月29日開立補正通知書略以:「……請於接到本通知之日起15日內前來本所補正。逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第57條規定駁回。二、辦理補正時,請……向本所承辦人……當場註明補正日期並簽章。三、補正事項:1.請檢附權利人……清晰之身分證明文件,俾供核對。(土地登記規則第56條)2.請檢附贈與稅相關證明書憑辦。(遺產及贈與稅法第5條、第8條、第42條)」嗣經代理人於105年1月4日檢附戶籍謄本及贈與稅免稅證明書(編號:*****2104)完成補正,該所於105年1月5日完成登記程序。

- (五)詢據彰化縣政府表示,上述兩登記案之審查人員(初審、複審、核定人員)均相同。初審人員之職責為針對案件之應備文件及是否符合法令規定等進行審核,如案件經審核有須補正之處,也是由初審人員與申請人或代理人聯繫補正事宜。另根據員林地所

分層負責明細表，買賣移轉案件係由複審人員核定，故案件如經初審符合規定，將陳核複審人員予以複核，複審人員審核無誤後即核定決行等語。另依「彰化縣各地政事務所受理人民申請登記案件處理期限一覽表」，買賣登記案件處理期限為4個工作日，員林地所於104年12月4日、104年12月24日受理兩登記案，分別於申請後第3個工作日之104年12月9日（104年12月5、6日為休假日）、104年12月29日（104年12月26、27日為休假日）開立補正通知書並以電話通知代理人補正事項，並無逾辦理期限之規定等語。

- (六)惟查上述兩登記案之補正事項，均包括欠缺買受人之贈與稅相關證明文件（有關陳訴人中有1人因係屬限制行為能力人，其法定代理人向北區國稅局申請贈與稅相關證明文件之經過，業於上開調查意見一、（一）、2～4詳予敘明）。代理人於104年12月23日持贈與標的誤植之贈與稅免稅證明書（編號：*****8389）向員林地所補正，該所審查人員對於該證明書內容是否正確未予審明，仍於同年12月24日核定准予登記，與土地登記規則第56條即有未合。該所當時負責兩登記案之審查人員（複審）於本院詢問時即承認：「當時審核時沒有注意贈與稅證明書之地號是錯誤的，所以准予登記。」嗣後系爭登記案雖經該所審查人員於同年12月29日通知補正，並經當事人向北區國稅局申請更正後，於同年12月30日補發正確之贈與稅免稅證明書（編號：*****2104），惟已延遲系爭登記案之預訂完成登記時間（12月30日）。

- (七)再據彰化縣政府表示，員林地所審查人員一般作業流程及經驗法則，登記案件如係委由代理人辦理且尚有應補正事項，均會先以電話告知代理人，以利爭取時效，並與代理人聯繫是否需寄出「補正通知書」；如開

立補正通知書後，該案代理人(或登記助理員)恰巧在地政事務所辦理地政相關事宜，則審查人員會將該案補正事項告知代理人(或登記助理員)，此種情形下，就不會再用電話聯繫。至於系爭登記案原審查人員當時有否在地政事務所當面告知代理人(或登記助理員)補正事項，以及系爭登記案電話聯繫之次數及方式等，並無相關聯繫紀錄文件，經電話聯絡已離職之原審查人員(初審)表示，因時間久遠已不復記憶。另依據中華電信股份有限公司回復，系爭登記案在104年12月24日收件至105年1月4日補正之通話明細，因逾保存期限1年，已查無相關資料等語。

(八)該府另表示，如審查人員已聯繫代理人相關補正事項並取得代理人同意免寄發補正通知書，無論通知方式為電話聯繫或當面告知，審查人員原則不會再交付補正通知書予代理人(或登記助理員)並請其簽收，而是在代理人完成補正資料時，在登記申請書封面加蓋何時資料補齊章戳，或將「補正通知書」移付代理人，再由代理人依實際補正資料日期，予以填寫並蓋章。而系爭登記案是在登記申請書封面加蓋「民國 年 月 日補正」章戳，並有註明補正日期為「105年1月4日」，但代理人印章漏蓋，推測可能為作業疏漏，惟查該案件電腦系統記載之補正日期亦為105年1月4日，因此該案代理人係於105年1月4日完成補正事宜等語。

(九)按土地登記案件補正及駁回之作業方式，原經內政部於69年5月5日訂定發布「土地登記案件補正及駁回作業補充規定」，嗣於93年10月18日停止適用，同日修正「土地登記複丈地價地用電腦作業規範」第10章有關登記案件補正及駁回通知書(稿)格式及於第10章例行管理作業增列「補正駁回」一

節¹。依該節規定：「通知補正時，應將補正通知書第二聯以郵寄掛號寄送申請人（或代理人）。申請人（或代理人）得向地政事務所將原申請書件領回補正或當場補正」、「申請人應於接獲補正通知書之日起 15 日內依通知補正事項補正，並在補正通知書第一聯，註明補正日期及簽章。地政事務所應即時收受，不得稽延」，故依上開規定，通知補正時，應將補正通知書第二聯以郵寄掛號寄送申請人（或代理人），申請人補正時，應於補正通知書第一聯註明補正日期及簽章。

（十）又按員林地所為有效、迅速處理土地登記案件補正業務，提升行政機關之服務品質，將郵寄掛號寄送申請人（或代理人）通知補正之方式，改採以電話聯繫或當面告知申請人（或代理人）相關補正事項，並取得其同意免寄發補正通知書，嗣申請人（或代理人）補正時，再於登記申請書封面註明實際補正日期並蓋章，以爭取時效之彈性作法，尚非無由。惟無論係採電話聯繫或當面告知之方式通知補正，均未留下任何紀錄或資料（如電信機構通聯紀錄）以供查考；尤以上述兩案雖於登記申請書封面註明補正日期，然申請人（或代理人）均未蓋章，一旦發生因時間延宕而影響權益之爭議時，易因缺乏佐證資料難以釐清當事人與審查人員雙方責任歸屬。

（十一）綜上，陳訴人委託代理人於 104 年 12 月 4 日向員林地所送件，申請與系爭土地同段之另 2 筆土地買賣登記，案經該所審查人員於同年 12 月 9 日通知補正贈與稅相關證明。嗣經代理人於同年 12 月 23 日持贈與標的誤植之贈與稅免稅證明書（編號：****

¹ 內政部 93 年 10 月 18 日內授中辦地字第 09307258602 號函，系統規範第 396 頁。

*8389) 向員林地所補正，該所審查人員對於該證明書內容是否正確未予審明，仍於同年 12 月 24 日核定准予登記，即有疏失之處；又員林地所無論係採電話聯繫或當面告知之方式通知補正，均未留下任何紀錄或資料以供查考，一旦發生因時間延宕而影響權益時，易因缺乏佐證資料難以釐清責任歸屬，未盡妥洽。

三、陳訴人委託代理人辦理登記案件並給予報酬，係因代理人為地政士，屬專門職業人員，基於相當之信賴關係以及相信其專業能力和工作、職業經驗而委託之，故其於執行業務時，自應對陳訴人之權益負有一定之注意義務。代理人於辦理兩登記案時，不僅未能提早處理贈與稅之問題，嗣後亦未發現贈與稅免稅證明書錯誤之問題，一再延宕辦理土地登記之時程，致衍生系爭土地嗣後移轉須繳納房地合一稅之爭議，陳訴人更因此受有損失。代理人執行業務過程，未能善盡防範損害發生之注意義務，顯有疏失。主管機關允應依地政士法等相關法令規定，檢討其疏失之責，並請所屬公會加強宣導，避免地政士執行業務發生疏失之情事。

(一)地政士法第2條：「地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。」第26條：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。」第29條第1項：「地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認有必要時，得通知地政士本人到場。」第44條：「地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：……（第3款）違反……第26條第1項……規定者，應予停止執行業務或除名。」

(二)按地政士乃專門職業人員，基於與當事人之信賴關係，並本於其專業能力、工作經驗及職業責任，在執行業務時，對於相對人或利害關係人應負有保護、照顧或防範損害發生之注意義務。而該注意義務，乃指有一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生為準（最高法院100年度台上字第856號民事判決參照）。

(三)據彰化縣政府提供資料，陳訴人於104年11月9日與地主簽訂土地所有權買賣契約書，承買系爭土地及同段另2筆土地，並委託代理人地政士李○玉及其登記助理員申辦土地所有權移轉登記事宜。本院詢問登記助理員當時是由地政士與買賣雙方接洽細節還是其本人時表示：「我。很早訂定買賣契約書。後來雙方去調解。104年11月9日才簽訂公契。」另詢問有關陳訴人中1人因係屬限制行為能力人，有贈與稅之問題，由誰去申報時表示：「由其法定代理人去申請的」。再詢問系爭登記案申請登記時，是否未附贈與稅免稅證明書時則表示：「我們12月22日就拿到證明書了，不可能沒附。因為該案增值稅12月24日才繳納，所以我12月24日才送件。但資料已經早就打好了，所以贈與稅的資料是用手寫的。但我當時應該有附贈與稅免稅證明。」另詢問是否知悉105年以後取得之不動產，再移轉時要課房地合一稅，以及有否告知權利人時表示：「應該是有。」等語。

(四)惟查代理人於104年12月4日向員林地所申請同段另2筆土地買賣登記，案經該所審查人員於同年12月9日開立補正通知書，通知代理人欠缺買受人之贈與稅相關證明文件。嗣由當事人向北區國稅局提出申請（有關陳訴人中有1人因係屬限制行為能力人，其法

定代理人向北區國稅局申請贈與稅相關證明文件之經過，業於上開調查意見一、(一)、2~4詳予敘明)，經該局轉送新莊稽徵所審理後，於同年12月22日核發贈與稅免稅證明書（編號：*****8389）以掛號郵寄至申報書所載通訊地址，經查該通訊地址即為地政士之事務所地址，故當時代理人（或登記助理員）收到該贈與稅免稅證明書後，並未確實核對該免稅證明書內容是否正確，仍由登記助理員於同年12月23日送至員林地所辦理補正。

- (五)再查上開登記案與系爭登記案贈與之標的雖有不同，惟均記載於同一張贈與稅免稅證明書。該兩登記案辦理登記時可否使用同一張免稅證明書1節，詢經彰化縣政府表示，如兩案係採連件方式辦理，則可援用同一份免稅證明書。惟該兩案並非以連件方式辦理，依「申請土地登記應附文件法令補充規定」第32點規定，實務上申請登記會要求申請人或代理人檢附免稅證明書之正、影本憑辦，影本文件由地政事務所歸檔留存，正本文件如核對無誤將於登記完畢後連同所有權狀、契約書正本等一併檢還申請人或代理人。故代理人申請登記系爭登記案時，應另行檢附該免稅證明書(即前案辦竣登記領件後，再將該免稅證明書附於系爭登記案)等語。本院詢問登記助理員申請系爭登記案當時有否檢附贈與稅免稅證明書時表示：「我們12月22日就拿到證明書了，不可能沒附。因為該案增值稅12月24日才繳納，所以我12月24日才送件。但資料已經早就打好了，所以贈與稅的資料是用手寫的。但我當時應該有附贈與稅免稅證明。」等語。

- (六)惟查代理人於104年12月4日向員林地所申請同段另2筆土地買賣登記案，係104年12月24日完成登記，並由代理人（或登記助理員）同年12月25日完成領

件，系爭登記案則是104年12月24日向員林地所申請，當時負責該兩案之審核人員（複審）於本院詢問時表示：「當時系爭登記案送件時，前案還沒領件，所以應該是經通知補正才又送進來的。」另北區國稅局亦表示，因原卷未留存申請補發贈與稅免稅證明書（編號：*****2104）之證明文件，故查無係由何人以何種方式申請補發，惟新莊稽徵所依員林地所函復說明，佐證贈與人應於接獲補正通知書後，通知新莊稽徵所辦理更正。據此，系爭登記案應係由員林地所審核人員於同年12月29日通知代理人補正後，始由當事人再向新莊稽徵所辦理更正贈與稅免稅證明書。

（七）按上開兩登記案係陳訴人於104年11月9日與地主簽訂土地所有權買賣契約書，代理人當時未發現其中1位陳訴人尚未成年，有贈與稅之問題，遲至104年12月4日申請登記時，經員林地所審查人員於同年12月9日通知補正後，始由當事人向北區國稅局申報。嗣代理人收受新莊稽徵所核發之贈與稅免稅證明書（編號：*****8389）後，未能及時發現該證明書贈與標的所載之地號錯誤，仍由登記助理員於同年12月23日送至員林地所辦理補正，嗣後代理人於同年12月24日申請系爭登記案，仍經員林地所審核人員同年12月29日通知補正後，才由當事人向新莊稽徵所辦理更正，經該所於同年12月30日補發贈與稅免稅證明書（編號：*****2104）後，延遲至105年1月4日始辦理補正，同年1月5日完成登記。

（八）綜上，陳訴人委託代理人辦理登記案件並給予報酬，係因代理人為地政士，屬專門職業人員，基於相當之信賴關係以及相信其專業能力和工作、職業經驗而委託之，故其於執行業務時，自應對陳訴人之權益負有一定之注意義務。代理人於辦理兩登記案時，不僅未能提早

處理贈與稅之問題，嗣後亦未發現贈與稅免稅證明書錯誤之問題，一再延宕辦理土地登記之時程，致衍生系爭土地嗣後移轉須繳納房地合一稅之爭議，陳訴人更因此受有損失。代理人執行業務過程，未能善盡防範損害發生之注意義務，顯有疏失。主管機關允應依地政士法等相關法令規定，檢討其疏失之責，並請所屬公會加強宣導，避免地政士執行業務發生疏失之情事。

參、處理辦法：

- 一、抄調查意見一，糾正財政部北區國稅局。
- 二、抄調查意見二、三，函請彰化縣政府確實檢討改進見復。
- 三、抄調查意見，函復陳訴人。
- 四、調查報告之案由、調查意見、處理辦法（不含附件、附表）及簡報遮隱個資後，上網公布。

調查委員：賴振昌

中 華 民 國 1 1 4 年 5 月 7 日

案名：員林地所辦理大村鄉○○段270地號土地買賣登記補正作業疑義案。

關鍵字：土地登記、補正通知、贈與稅、房地合一稅、地政士、登記助理員。