

新北市政府 109 年度自行研究報告

不動產實價登錄制度沿革及新舊 制度之研究

研究機關：新北市汐止地政事務所

研究人員：陳秉宏

研究期程：109年1月1日至109年10月31日

新北市政府 109 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	不動產實價登錄制度沿革及新舊制度之研究
期 程	109 年 1 月 1 日 至 109 年 10 月 31 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	台灣不動產價格在過去幾年不斷飆漲，尤其是都會區房價，民眾必須不吃不喝好幾年才買得起房子，因此都會區房價過高之現象已成為網路票選十大民怨之一。政府為了平抑高房價民怨、打擊房地產投機炒作行為，採取了一連串的新措施，除了在100年6月1日實施的「特種貨物及勞務稅條例」（以下簡稱奢侈稅）、在都會區邊緣捷運站周圍興建的「合宜住宅」及青年安心成家方案外、為了促進不動產交易資訊透明化，降低資訊不對稱之情形，且為落實「居住正義」之政策，立法院業於100年12月13日三讀通過「不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權

	條例」規範權利人或地政士或經紀業者需於買賣移轉登記完竣30日內申報登錄成交案件資訊之相關條文，期能落實「不動產交易資訊透明化」，並從101年8月1日實施「不動產成交案件實際資訊申報登錄」（以下簡稱實價登錄），期間對於不動產交易資訊透明有相當大之進展，但於實施過程中，也有一些如申報義務人主體、去識別化、區段化等爭論議題，因此為精進不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）制度，提升資訊揭露即時性，促進不動產交易資訊更加透明，以確保資訊正確性，就有了地政三法修法及實價登錄改版之產生，本研究將針對實價登錄之新舊制度加以論析比較，除能瞭解不動產實價登錄現行概況及規範，更期盼民眾能體悟政府貫徹「居住正義」之決心。
--	--

方 法 與 過 程	本研究採用之研究方法主要為文獻回顧法，先蒐集國內、外實價登錄制度相關問題文獻，檢討國內現行實價登錄相關辦法，並參考國外已實施實價登錄制度之經驗及作法，以作為後續執行實價登錄之參考。接著針對實價登錄制度實施後資訊登錄之即時性、完整呈現性、登錄資訊之查核、相關之罰則以及資訊公開內容，探討我國行之有年的實價登錄制度，並給予相關之建議，作為我國未來實價登錄制度之參考方向。
研 究 發 現 及 建 議	現行之實價登錄新制雖是由立法委員張宏陸等 18 人另擬具「平均地權條例」修正條文並經立法院通過總統公布實施之措施。但比起行政院於 107 年 5 月 7 日提出「實價登錄地政三法」修正草案內容，仍有其他修法後實價登錄新制之議題尚未提及。因此實價登錄新制仍有討論改進之空間，研究針對「預售未全面即時登

	錄」、「門牌未揭露詳細」、「政府查核權未入法」等尚未提及之修法重點，建議行政院對於修法工作，應積極持續推動，俾使實價登錄制度更趨完善，以提供更為「即時」、「透明」、「正確」的不動產交易資訊，使市場發展更為健全。
備	註

目錄

壹、研究背景	7
貳、研究方法及過程	9
參、國外的實價登錄制度	
一、美國	10
二、英國	14
三、日本	17
四、香港	20
五、小結	23
肆、我國實價登錄制度	
(壹)、修法前實價登錄舊制概述：	
一、實價登錄申報作業	25
二、篩選申報資訊及揭露	28
三、實價登錄申報資料查核	29
四、實價登錄申報裁處	32
伍、我國修法前實價登錄舊制之議題	37
(貳)、修法後實價登錄新制概述：	
一、實價申報登錄作業	45
二、限期申報登錄及裁處作業	55

三、申報登錄資訊提供查詢作業·····	58
四、我國修法後實價登錄新制之議題·····	62
伍、結論與建議·····	66
參考文獻·····	70
附錄：實價登錄相關法律·····	71

壹、研究背景

台灣不動產價格在過去幾年不斷飆漲，尤其是都會區房價，民眾必須不吃不喝好幾年才買得起房子，因此都會區房價過高之現象已成為網路票選十大民怨之一。政府為了平抑高房價民怨、打擊房地產投機炒作行為，採取了一連串的新措施，除了在100年6月1日實施的「特種貨物及勞務稅條例」（以下簡稱奢侈稅）、在都會區邊緣捷運站周圍興建的「合宜住宅」及青年安心成家方案外、為了促進不動產交易資訊透明化，降低資訊不對稱之情形，在101年8月1日實施「不動產成交案件實際資訊申報登錄」（以下簡稱實價登錄），更是政府實現「居住正義」首要政策之落實。

為落實「居住正義」之政策，立法院業於100年12月13日三讀通過「不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例」規範權利人或地政士或經紀業者需於買賣移轉登記完竣30日內申報登錄成交案件資訊之相關條文，期能落實「不動產交易資訊透明化」，並從101年8月1日實施「不動產成交案件實際資訊申報登錄」（以下簡稱實價登錄），期間對於不動產交易資訊透明有相當大之進展，但於實施過程中，也有一些如申報義務人主體、去識別化、區段化等爭論議題，因此為精進不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）制度，提升資訊揭露即時性，促進不動產交易資訊更加透明，以確保資訊正確

性，就有了地政三法修法及實價登錄改版之產生，本研究將針對實價登錄之新舊制度加以論析比較，除能瞭解不動產實價登錄現行概況及規範，更期盼民眾能體悟政府貫徹「居住正義」之決心。

貳、研究方法及過程

本研究採用之研究方法主要為文獻回顧法，先蒐集國內、外實價登錄制度相關問題文獻，檢討國內現行實價登錄相關辦法，並參考國外已實施不動產資訊申報制度之經驗及作法，以作為後續執行實價登錄之參考。接著針對實價登錄制度實施後資訊登錄之即時性、完整呈現性、登錄資訊之查核、相關之罰則以及資訊公開內容，探討我國行之有年的實價登錄制度，並給予相關之建議，作為我國未來實價登錄制度之參考方向。

參、國外的實價登錄制度

一、美國

美國為一崇尚自由市場運作的國家，且具有權責劃分清楚的三級政府制度，加上具有歷史悠久的資訊公開機制與完善的資訊公開法令，因此透過公部門、民間企業提供的各項管道，美國民眾有相當的權利取得購置不動產時所需的各項背景資訊，以保障自身在繳交各項不動產租稅的權益。美國政府分為聯邦政府、州政府與地方政府三級。聯邦政府以徵收所得稅為主，州政府以徵收銷售稅為主，地方政府則負責徵收財產稅(PropertyTax)。

因不動產屬於財產稅之一環，其稅基標準是將土地與建物合併估定其市場價值，因此各地方政府手中擁有不動產價格資訊。不動產交易進行中，當地估值官將會收到一份交易契約副本，依照該不動產的現況與交易價格重新評估該不動產物件之價值，並決定在當地的法律中是否需要進行重新估價；若需要進行重新估價，該不動產即會進行估價程序，當屋主得知重新估價的價值時，若不同意可提出申訴，若同意即以不動產交易所得併入年度所得，由聯邦政府課徵資本利得稅。

由於買賣雙方彼此互有利害關係，如買方低報成交價格，將會降低其取得價格，未來不動產出售時，稅賦會增加，故買方不願意配合

賣方低報成交價格。除此以外，美國並有特殊的退稅機制，僅有誠實申報才可拿到應退金額。此種機制下，使得買賣雙方難以造假逃漏稅，而誠實申報不動產移轉價格，政府部門工作多為查核程序。

而在揭露交易價格資訊部分，因不動產交易價格的揭露涉及了「資訊公開」以及「個人隱私保護」兩個領域，因此在美國政府機關網頁，也列了在資訊公開與隱私保護的相關法律，如資訊自由法(The Freedom of Information Act, FOIA)、1974 隱私法(The Privacy Act of 1974)。政府在公開資訊中應保護個人隱私，將足以辨識個人特徵之資訊，如指紋、聲紋或照片等去除後，始得公開資訊。民眾除可向政府單位機構查詢不動產交易價格資訊外，民間企業亦有不同管道可供查詢，如房地仲介業者功用的買賣資料庫(Multiple Listing System, MLS) 下圖1。MLS 目前全美約有800 個MLS 系統，若欲要搜尋全美國的MLS 系統，可上MLS.com 的網站免費查詢。此外，由於美國政府提供公開且完善的不動產資訊揭露機制，因此在網際網路平台興起之後，加上GIS 地理資料、GPS 衛星定位等系統之技術日益成熟且大量應用，發展出Zillow.com這種新興的網路平台。Zillow.com最大特色是提供免費簡易的查詢平台，瞭解不動產物件預估現值，並透過各種交叉查詢方式，輕易瞭解該物件的所有相關價格資訊，包括該物件預估價值的歷年變化情形，以及該物件所在「地區」不動產價格變化的歷史趨

勢，提供不動產買賣雙方能依據不動產市場行情之變化，更精確掌握不動產價值。¹

綜上所述，美國不動產交易制度因相關措施完善，保障買賣雙方，又能在租稅制度多管齊下得知實際交易價格；所獲得之相關價格資訊也都盡量完整詳盡的揭露，同時更開放這些市場資訊給民間業者進行加值應用，實是交易資訊透明化的典範。

¹中華民國住宅學會-不動產交易實價登錄之研究 2012

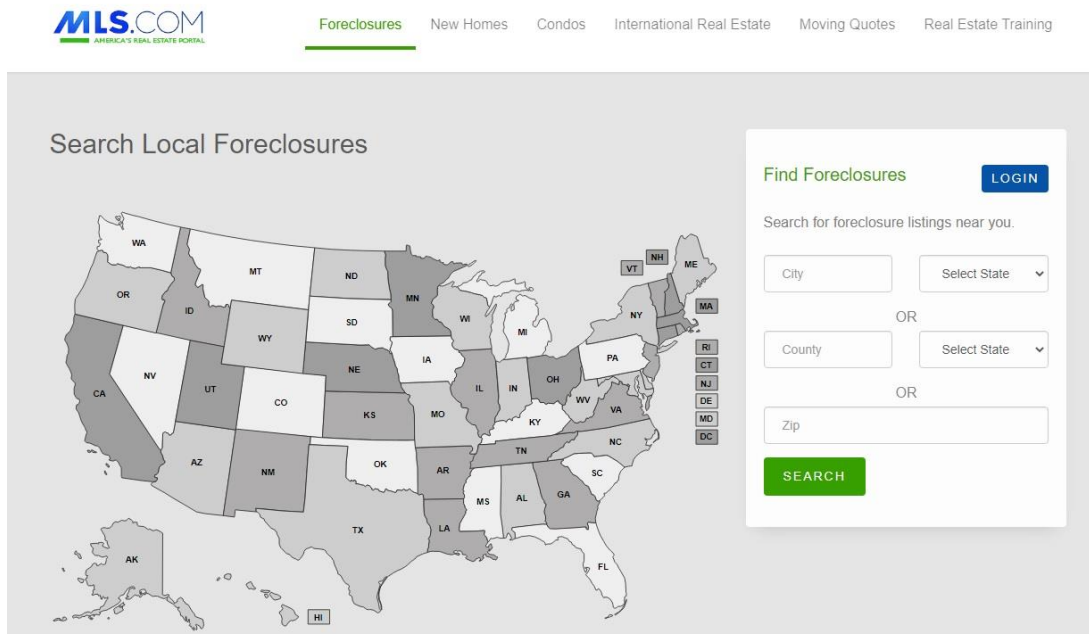
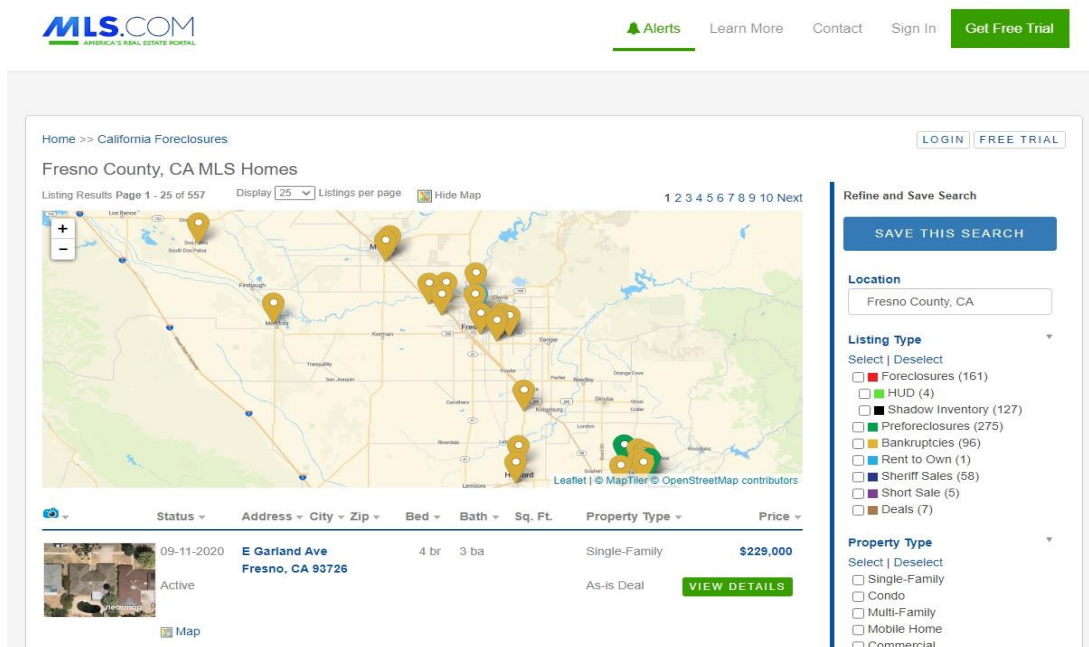


圖 1 MLS.com 查詢系統首頁



二、英國

英國的土地登記法（Land Registration Act 2002）中規定不動產交易、租賃或抵押必須登記其產權變動情形，土地登記分為A、B、C三大部分，A為財產(property)的登記，係對權屬中所包含土地及建物或定著物之登記。B為所有權人(proprietorship)之登記，登記的重點，第一為所有權人之姓名；第二為交易價格資訊；第三為是否有使用上之限制。C則為註記(charge)登記，如設定抵押權一般即稱charge，並需申請註記，其他如私人約定，影響或限制財產之登記項目。

英國政府於民眾土地登記申請時，藉由產權轉易士或事務律師申報實際交易價格，即藉此掌握成交資訊。一般民眾不動產交易時，都需藉由事務律師(solicitor)或產權轉易士(licensed conveyancer)代辦土地登記並申報實際交易價格。事務律師係代擬法律文書、提供法律諮詢等的一般辯護律師，除代辦登記外，亦可處理各方面法律問題，產權轉易士僅專精於登記申辦，較接近我國之地政士。

在交易價格揭露方面，英國依2000年通過的「資訊自由法案2000(The Freedom of Information Act 2000, FOIA2000)」第19章規定只要在不違反國家安全、不違反商業/契約資訊、法院判決的狀況下，所有英國公務部門（包含中央政府、地方政府甚至是國會）都必須公開所掌握資訊給予公眾，公眾只要以具名且書面的方式進行申請，公

務部門就必須在20個工作天之內，提供該項與人民權益相關的資訊。但是涉及個人資訊安全的部分，則必須受到「1998 資訊保護法案(the provisions of the Data Protection Act 1998)」的限制。如上所述，英國的土地登記法(Land Registration Act 2002)中規定不動產交易、租賃或抵押必須登記其產權變動情形，所登記的產權則可部分公開予公眾。公示之不動產交易資訊可概分為交易資訊(Transaction data)、價購資訊 (Price Paid Data) 兩類，涵括屬性資料從建物基本資料如街道、郵遞區號、鎮區郡、交易價格、移轉日期、建築型態、建築初售與否、自有或租賃等到契約影本等都有，並提供部分免費下載及網路地圖查詢。

另英國商業部底下的土地登記處 (HM Land Registry) 也會每月提交報告記載全國及所有地區的房價交易量及交易價，並且作出價量變化分析，就此具公正性及透明性交易資料製作HPI(房價指數House Price Index)，其分析報告可在網路上提供公開下載。

而民間企業結合市場資訊所提供不動產交易價格查詢網站最常被使用的為房地產估價網站Zoopla 和Rightmove。下圖 2 為實際查詢房地產估價網站 Zoopla.co.uk 只要輸入地名或郵遞區號即可查詢2001年後房屋交易價格，包括地區資訊、實價登錄、房子本身的交易紀錄²

²歐陽榆-從各國不動產制度看我國實價登錄 2015

Zoopla

My enquiries

My home

Sign in

For sale

To rent

House prices

New homes

Commercial

Overseas

Find agents

Discover

Q

london (this area only)

▼

Property type

▼

£

Any price

▼

Any beds

▼

Search

Zoopla > For sale > London property for sale

Property for sale in London

YOUR MOVE

£275,000

Fleet House, 18 Mackintosh Road, Ealing, London W5

£799,950

Devonshire Road, Ealing, London W5

£599,950

Lionel Road North, Brentford TW8

1 - 25 of 10,000+

25

Most recent

Filter results

£475,000

2 1 1

2 bed flat for sale Just added

Phoenix Road, Euston NW1

Bentley & Co are delighted to market this fantastically located 2 double bedroom apartment with a separate reception which cannot be used as a bedroom. Property boasts a fitted kitchen with all mod cons provided 2 double bedrooms with a small separate ...

London St Pancras (Intl) (0.2 miles)

Euston (0.2 miles)

+44 20 8033 3964 **

Contact

Save

Hide

£695,000

2 2 1

2 bed flat for sale Just added

Chapter Way, Colliers Wood, London SW19

A spacious 2 bedroom apartment arranged over the 5th and 6th floor of a popular modern development, boasting a gorgeous Master suite with Balcony, a further roof Terrace with impressive views and gated Parking. Chapter Way is part of a popular new ...

Colliers Wood (0.4 miles)

South Wimbledon (0.5 miles)

+44 20 3542 2190 **

Contact

Save

Hide

1

9

13

Listed on 12th Sep 2020 by Bentley & Co, NW1

Listed on 12th Sep 2020 by Foxtons - Wimbledon, SW19

Keywords and filters like garden and parking live here

X

Foxtons

In a fast fashion, bargain-hunting world, there are still those looking for tailor-made couture

How much is my home worth?

Get my valuation

Get your free Experian Credit Score

It's FREE with Zoopla

999

Sign up now >

Currently available for sale in London

All houses for sale in London

2 bedroom houses for sale

3 bedroom houses for sale

4 bedroom houses for sale

All flats for sale in London

1 bedroom flats for sale

2 bedroom flats for sale

3 bedroom flats for sale

All properties for sale in London

1 bedroom properties for sale

2 bedroom properties for sale

圖 2 Zoopla.com 查詢系統首頁

16

三、日本

日本之不動產交易並不以登記為要件，不動產的買賣即使不經過登記，只要買賣雙方合意即可生效，這樣的制度使過去日本政府無法即時掌握不動產交易之價格。在日本房市經歷1990年代初期泡沫化經濟，至2002年時達到谷底後，日本大眾對不動產的觀點逐漸改變，不動產交易所存在的價格不透明與不確定成為改革關注的目標，國土交通省遂於2003年國土審議會土地政策分科會中明示，建立公開土地交易資訊、活化不動產市場效能之不動產交易實價申報登錄制度。為能全面掌握市場資訊，國土交通省一方面藉由法務省經手登記之土地交易資料，取得不動產交易當事人（買方）的資訊，採問卷調查方式，輔以估價師之判斷後，於考量隱私權前提下揭露不動產的交易資訊，區段化呈現於「綜合土地資訊系統（土地総合情報システム）」網站上³。

另一方面則推動編修「宅建業法」，強制不動產經紀業者（不動產流通業者，分「宅建業者」與「分讓業者」兩者）須於不動產交易完成後七日內登錄「成約價格」至國土交通省指定之不動產流通機構所經營之網路資料庫REINS(Real Estate Information Network System)上，以區段化方式供民眾查詢。實際上個別的成約資料、歷史資料等，

³內政部營建署，2012

僅有加盟的不動產業者可以閱覽，目前提供作為大眾參考的資訊，僅為此資料庫的一部份，提供不動產買賣價格查詢系統供欲購屋、賣屋者或投資者免費查詢相關資料。

下圖3為實際使用綜合土地資訊系統（土地総合情報システム）所查詢的畫面結果，基本上和我國的實價登錄查詢方式非常類似，雖然為了保護個資也以區段化的方式呈現交易資訊，但日本卻提供了最近的車站與距離，也會顯示出基地的形狀，更方便使用者進行不動產個別的比較。⁴

⁴歐陽榆-從各國不動產制度看我國實價登錄 2015

四、香港

在香港任何影響土地財產或不動產的契據、轉易契、判決及其他書面形式的文書都可註冊，註冊的作用則是記錄土地交易或土地權益，然而註冊契據並不能形成業權，登記冊只是對註冊者所提出的土地產業權或土地權益聲稱的一項記錄。

透過這個制度，對物業有興趣的人士（例如買家）可在訂立有關該物業的交易之前，查閱及核實影響該物業的業權契據以及物業所有其他的註冊文件（亦即所謂「查冊」）。土地登記冊的內容可分為「物業資料」、「業主資料」、「物業涉及的產權負擔」及「等待註冊的契約」，查冊除了披露物業業權外，還可從註冊文書中得知物業的其他屬性資料，如物業的樓齡、大小及平面圖、租約資料、租約按金及租約條款。「物業資料」部分列出以下資料：物業地址、地段編號、共同持有地段的比例、據以持有物業的政府租契類別、租契的年期或期間；租契年期的開始日期；及應付地稅及地價；「業主資料」部分列出以下資料：業主姓名（過往業主與現時業主）、擁有物業之形式（聯權共有、分權共有、遺產管理人與遺產執行人）、文件（成交）日期與價錢；「物業涉及的產權負擔」部分列出涉及物業但不一定會更改物業擁有權的土地文件資料，如：法庭指令、按揭、入伙紙、大廈公契（含大廈樓齡及法定用途）、買賣合約、轉售合約、提名契；

「等待註冊的契約」部分則列出因特殊原因，而致暫未完成註冊之情況，如暫緩註冊（Registration Withheld）。

香港政府為了記錄了土地交易或權益變動情形，在註冊的契約內容與其他遞交文件於登載土地登記冊後，就直接將該註冊文件掃描建檔，任何人都可於土地註冊處綜合註冊資訊系統網上網付費調閱已註冊之土地登記冊及其影像副本。依付費多寡可獲取不同程度的資訊，如公開房屋成交價、歷次轉手情況、實際地址、貸款情形及業主資料等，房市資訊十分透明且更新速度快速，約每天一次。中華民國住宅學會(2012)及柯光彥(2014)指出香港的土地登記冊及尚未計入土地登記冊的註冊摘要資料所載的資料於每天上午7時30分更新，即今天登記完畢的案件，隔天就可以查到該筆交易的資訊，民眾可以獲得最即時的價格資訊，其價格資訊係以「屋苑(個案)」為單位，提供全港租賃及買賣個案的成交資訊，公開項目詳盡到連哪一座(棟)、樓層、室的資料都可明瞭。

另有一「香港屋網」(<https://www.28hse.com/>)收錄各別建物歷史成交資訊，可供民眾查詢，除可查詢樓價歷史綜合走勢，也可查詢建物成交之詳細資料，如成交價、面積、物業管理公司與建商名字等。

下圖 4 是由香港屋網網站

(<https://www.28hse.com/>)所查詢的資料，該網站收錄各別建物歷史成交資訊可供民眾查詢，除可查詢樓價歷史綜合走勢，也可查詢如圖之建物成交之詳細資料，如成交價、面積、物業管理公司與建商名字等。



圖 4 www.28hse.com 查詢系統首頁

五、小結

國際間不同國家基於不動產資訊申報制度之目的不同，影響其後續配套之差異，概略而言，各國不動產資訊申報制度之目的主要有三：一、基於課徵資本利得稅之依據，如美國；二、基於公開透明化市場資訊之精神，如日本及英國；三、基於保障交易雙方之權利，如英國及香港等以契據登記為主之國家。

因國外多把申報實價作為課稅依據，除為地方政府財產稅之稅基外，不動產資本利得之課徵使買方無誘因低報價格，若買方低報成交價格，將會降低其取得價格，未來不動產出售時，稅賦會增加，故買方不願意配合賣方低報，而美國亦有特殊的退稅機制，僅有誠實申報才可拿到應退金額。此種機制下，使得買賣雙方難以造假逃漏稅，而誠實申報不動產移轉價格，既然無從事造假價格之誘因，自然也無針對申報不實價格之處罰。

英國藉產權轉易士或事務律師代為申報成交價格，以掌握成交資訊，產權轉易士專精於登記申辦，為產權轉易士公會所規範，較接近我國地政士。

日本採問卷調查方式，輔以估價師之判斷後，在考量隱私權等的問題以個別買賣標的無法特定的方式揭露不動產的交易資訊，區段化呈現於「綜合土地資訊系統（土地総合情報システム）」網站；此外，

亦強制不動產經紀業者須於不動產交易完成後七日內登錄「成約價格」至國土交通省指定之不動產流通機構所經營之網路資料庫REINS 上，其揭露以區段化方式供民眾查詢。

而在英國，若民眾在委託產權轉易士(licensed conveyancer)代辦土地登記提供不實資訊、企圖藉此使自己或他人謀利、或致他人損失，則已犯了詐騙法第一款，最高可處十年徒刑或無上限之罰金或兩者一併處罰。

香港在揭露資訊最為迅速且透明，更新周期為一天，且房市資訊十分透明，包含物業資料、業主資料、物業涉及的產權負擔等全面揭露。

此外，據國外經驗顯示，若要掌握最真實之價格資訊，以真實交易價格作為課徵基準可杜絕成交價格申報不實之情形，因此，建議未來可逐步修訂房屋稅與地價稅條例，統一以實際買賣交易價格作為課稅之依準，矯正國內多種價格之混亂情形，更可達到不動產交易資訊透明化之目的，降低不動產資訊不對稱之情形。(中華民國住宅學會 2012)

肆、我國實價登錄制度

(壹)、修法前實價登錄舊制概述：

內政部為了建置不動產成交資訊公開之機制，分別100年6月13、14日提報「實價登錄地政三法」之有關不動產成交案件實際資訊申報登錄修正條文草案，送經立法院於100年12月13日三讀通過，由總統於100年12月30日華總一義字第10000294931號、10000294941號、10000294951號令修正發布「平均地權條例第47條、不動產經紀業管理條例第24條之1及地政士法第26條之1」等有關實價登錄之修正條文。

一、實價登錄申報作業

(一) 法令依據

1、平均地權條例第47條。

2、地政士法第26條之1。

3、不動產經紀業管理條例第24條之1。

(二) 申報作業

1、方式：買賣、租賃、預售屋案件申報登錄可採「網際網路申報」或「臨櫃申報」2種方式：

(1). 網際網路申報：

A. 憑證登錄、線上申報：

透過網際網路之「地政線上申辦系統—不動產實價登錄」申報者，權利人或地政士應以自然人憑證申報進行驗證，經紀業應以工商憑證申報進行驗證後申報案件資料。

B. 表單登錄、紙本送件：

無憑證者，亦得透過網際網路之「地政線上申辦系統—不動產實價登錄」印製紙本後申報案件資料。

(2). 臨櫃申報：填寫紙本申報書並簽章(可臨櫃填寫)，攜帶應備證明文件至案件坐落之管轄地政事務所申報櫃台辦理申報。

2、申報義務人：

(1). 平均地權條例第47條規定：權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄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，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：(一)買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。

(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登錄。

(2). 地政士法第二十六條之一規定，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。

(3). 不動產經紀業管理條例第二十四條之一經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。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。

由上可知，實價登錄申報義務人為：

買賣：1. 權利人得單獨申報

2. 委由地政士申請登記，由地政士登錄申報。

3. 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

登錄。(圖5)

租賃：由不動產經紀業申報登錄。(圖6)

預售：由不動產經紀業申報登錄。

二、篩選申報資訊及揭露

(一) 篩選資訊

直轄市、縣(市)主管機關就申報人申報資訊經抽查核對確認無誤後，

應篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊，篩選原則

如下：

- 1、該登錄成交價格雖無法認定屬不實，但因偏高或偏低對市場正常交易有誤導之虞，或供外界查詢恐引起外界質疑該資訊之真實性者。
- 2、申報人於備註欄有填寫特殊原因者。
- 3、以不同鄉鎮市區、不同使用分區為類別，篩選一定比例案件，最高不超過3%為原則。

（二）上傳申報資訊

篩選資訊後，上傳「地政線上申辦系統—不動產實價登錄」伺服器。

（三）對外提供查詢

查詢系統則於上開伺服器取得全部原始資訊後，以區段化及去識別化之方式對外提供查詢。

1、買賣：

案件有建物門牌者，區段化一定區間以「建物門牌號碼區間值」填寫為原則，如成交案件係位於新北市汐止區新台五路一段25號，則區段化登錄號為新北市汐止區新台五路一段「1至50號」，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。

買賣之案件如僅有土地者，其區段化一定區間以提供查詢「土地地號區間值」為原則。如成交案件係為新北市汐止區智興段72地號，則區段化登錄號為新北市汐止區智興段「51至100」地號，並得視地方

發展繁榮狀況予以調整。

2、租賃：租賃之案件比照買賣案件辦理。

3、預售屋：案件有建物門牌者，比照買賣案件辦理。如成交案件未編列門牌號碼或未毗鄰有門牌號碼者，則以土地位置〈地號〉區段化方式提供查詢，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。⁵

三、實價登錄申報資料查核

直轄市、縣（市）主管機關為抽查權利人、地政士或經紀業申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見。有關機關、團體、個人、權利人、義務人、地政士或經紀業不得規避、妨礙或拒絕。

直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，或查詢或取閱成交案件有關文書。

（一）法令依據

1、行政程序法第39條第1項及第40條。

2、地政士法第28條。

3、不動產經紀業管理條例第27條。

⁵內政部「不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊」，2012年6月

4、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條。

(二) 成交案件申報登錄資訊抽查核對

1、成交案件之抽查：

承辦人員發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，應將該成交案件列為優先檢查，並按月抽選5%之案件進行核對為目標。

2、抽查之方式：

進行抽查案件時，得依相關規定要求地政士、經紀業、義務人或銀行等與交易相關之單位提供說明或相關文件，以為確認。必要時亦得請有關團體或個人，提供意見以資判斷。主管機關對地政士或經紀業亦得進行業務檢查，取閱相關文件。

3、作成抽查紀錄：

承辦人員應就抽查案件相關資訊及抽查結果作成抽查紀錄，並依買賣、租賃及預售屋之成交樣態分別填寫「抽查不動產買賣成交案件實際資訊登錄情形紀錄表」、「抽查不動產租賃成交案件實際資訊登錄情形紀錄表」、「抽查不動產預售屋成交案件實際資訊登錄情形紀錄表」進行抽查，並於每月10號前以府為單位報送「縣市辦理不動產買賣成交案件實際資訊申報登錄逾期及不實資訊統計表及「鄉(鎮市區)辦理不動產買賣成交案件申報實際資訊統計表」電子檔送內政部。

（三）對地政士及經紀業進行業務檢查

1、地政士業務檢查

依地政士法第28條規定，主管機關得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。違反者，可依地政士法第44條第2款規定處理（申誡或停止執行業務處分）。

依上開規定執行地政士之業務檢查，如發現地政士違反實價登錄之義務，可依地政士法第51條之1規定，處新臺幣3萬元至15萬元罰鍰，經限期改正而未改正者，可按次處罰，以落實實價申報登錄之制度。

2、經紀業業務檢查

依不動產經紀業管理條例第27條及其施行細則第25條規定，主管機關檢查經紀業之業務、查詢或取閱執行業務有關紀錄及文件，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。違反者，可依該條例第29條第1項第1款規定，經限期改正而未改正者，處新臺幣3萬至15萬元罰鍰。

依上開規定執行經紀業之業務檢查，如發現經紀業違反實價登錄之義務，可依不動產經紀業管理條例第29條第1項第2款規定，處新臺幣3萬元至15萬元罰鍰，經限期改正而未改正者，可按次處罰，以落實實價申報登錄之制度。

（四）逐年調升查核比率

依內政部規定，各直轄市、縣（市）政府101年度之查核比率為總申

報件數之 5%，並逐年以 0.5%之比率提升，107 年度之比率則為 8%。

四、實價登錄申報裁處

（一）法令依據

1、平均地權條例第47條及第81條之2。

2、地政士法第28條及第51條之1。

3、不動產經紀業管理條例第27條及第29條。

4、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條。

（二）申報登錄資料不實認定及裁處作業

1、申報不實之裁處

直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，或查詢或取閱成交案件有關文書，對於權利人應請其檢附契約相關文件以為確認，如經說明後，除權利人第一次免予裁處外，就地政士、經紀業及已經過一次限期改正通知之權利人，認定確屬不實者，則應進行相關裁處作業。

經紀業及地政士違反申報登錄相關規定時，應分別依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款、地政士法第 51 條之 1 及平均地權條例第 81 條之 2 規定予以處罰，其裁處機關由直轄市或縣（市）主

管機關為之；直轄市或縣（市）主管機關亦得委任所屬機關裁處。

（三）申報登錄資料不實裁處情形

截至 107 年止，全國因逾期申報 而遭裁罰之租賃案件計 196 件、買賣案件計 453 件、預售屋案件計 27 件，總計 676 件；因不實申報 而遭裁罰之租賃案件計 9 件、買賣案件計 427 件、預售屋案件計 6 件，總計 442 件。

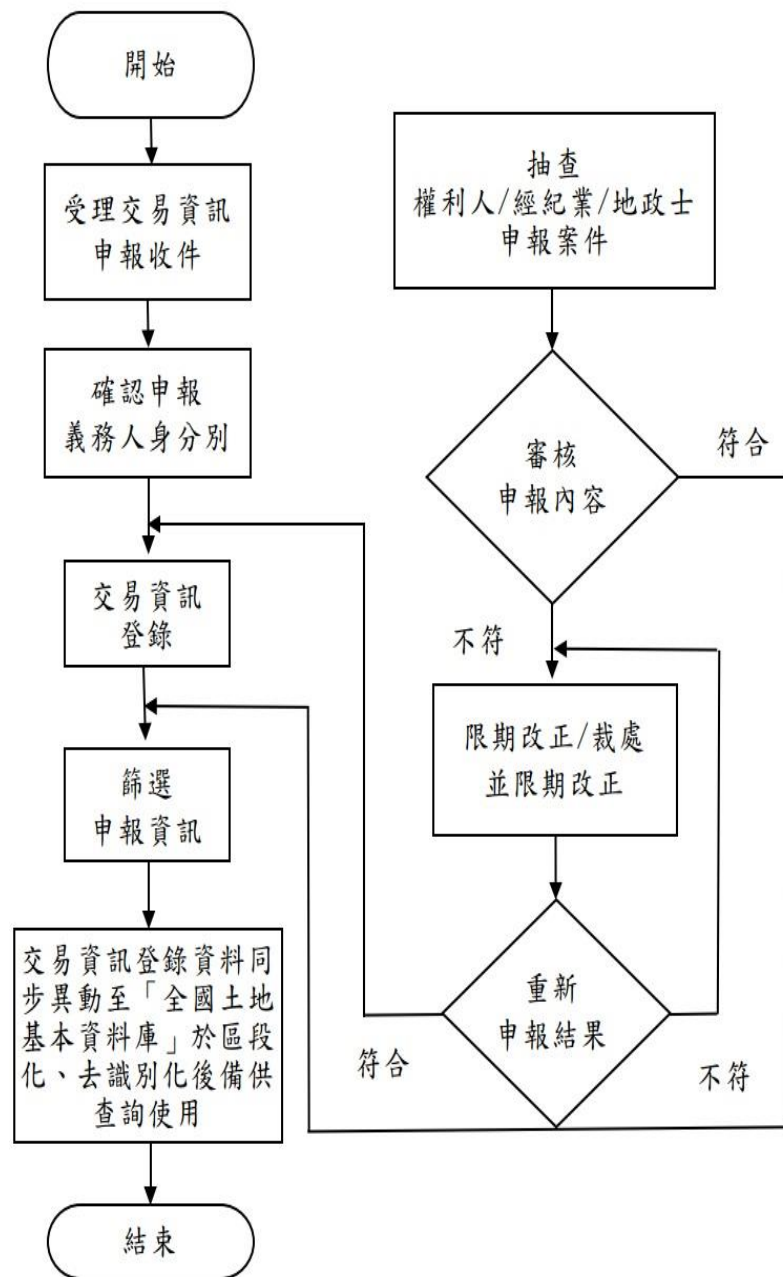


圖 5 受理買賣成交案件申報登錄作業流程圖

資料來源：內政部「不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊」。

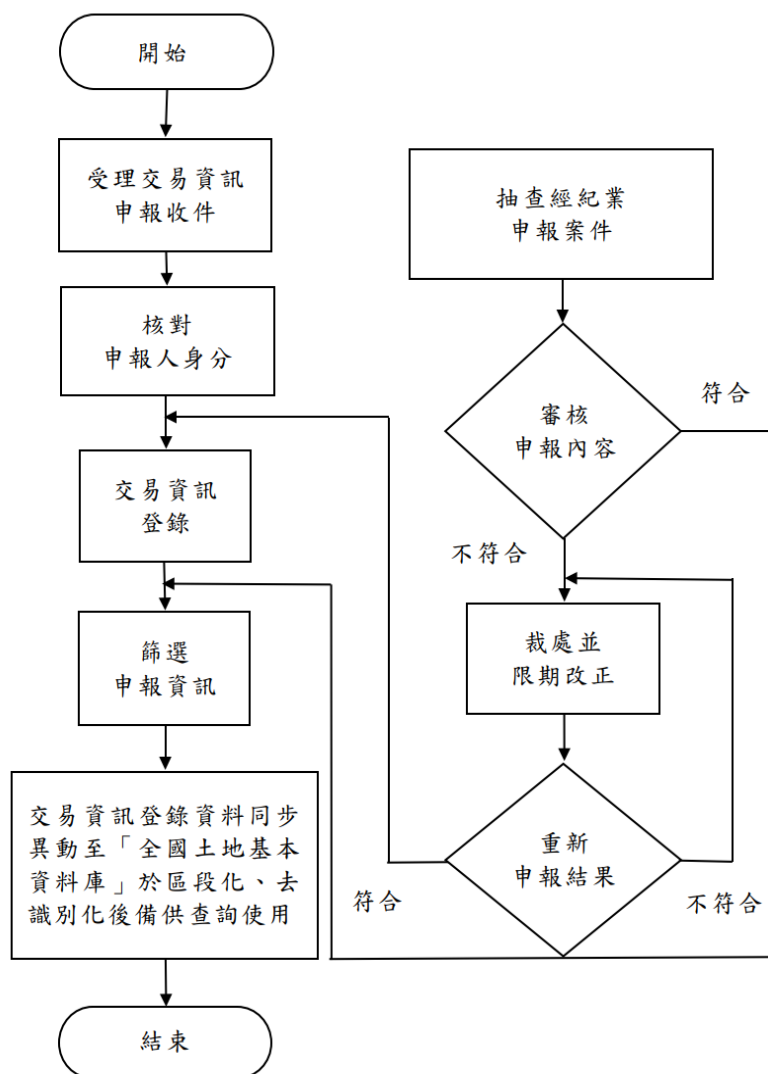


圖 6 受理租賃及預售屋成交案件申報登錄作業流程圖

小結：

實價登錄制度實施後，截至 108 年計算至 7 月底，全國買賣案件申報數總計 2,302,862 件，揭露數 2,134,545 件，揭露比率為 92.69%；租賃案件申報數總計 144,388 件，揭露數 138,197 件，揭露比率為 95.71%，合計申報數總計 2,447,250 件，揭露數 2,272,742 件，揭露比率為 92.87%。

依仲量聯行每2年進行1次全球房地產市場透明度指數報告，臺灣實價登錄制度施行後，價格透明度得分提升，107年名列世界第26名，屬透明市場組，在亞太地區則名列第6。與2012年世界不動產市場透明度調查台灣不動產市場透明度在全球97個國家或地區中排名第29名相較已有提升但仍有相當的進步空間。

伍、我國修法前實價登錄舊制之議題

實價登錄之實施，最主要是要解決買賣雙方因為資訊不對稱，進而影響交易安全及衍生交易糾紛之情形。自 101 年 8 月實施實價登錄以來，資訊不對稱已有相當之改善，對於房價之透明度，已有相當之提升。但仍有若干不足之處，茲就實務執行上發現之問題，分析如下：

一、 資料登錄全面性：

(一) 依不動產經紀業管理條例第24-1條第2項規定：「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。」因此預售屋實價登錄為委託代銷契約屆滿或終止30日內由不動產代銷業者進行1次性申報，對於自建自售之預售屋，並未納入申報。但預售屋市場雖係以未來之不動產權利為客體之交易市場，其與成屋市場之間具有相互替代性，價格不僅互相牽引，且更具引導價格漲跌之定錨效果。這樣的規定可能會引發幾項爭議，首先是預售屋實價登錄沒有納入建商自建自售的部分，造成有些建商以選擇性登錄的方式拉抬建案行情。預售屋銷售期間平均為1年以上，較大之建案有可能到建築完成都還沒有銷售完畢，目前的法令規定造成大部分預售屋的成交價格拖到交屋後才進行登錄，使登錄資訊失去第一時間的參考價值，而這期間買方還可以不留痕跡的轉手賺取價

差。

(二). 不動產經紀業管理條例第24條之1第1項規定:「經營仲介業務者, 對於買賣或租賃委託案件, 應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內, 向主管機關申報登錄成交案件實際資訊」。由於委託予仲介業者之租賃成交案必須實價登錄之緣故, 屋主之租金收入於申報所得稅時須照實申報, 在增加稅額之擔憂下有暫停出租者, 亦有屋主轉而自行出租以規避所得稅負擔者。且租賃為債權行為, 由當事人雙方合意契約成立即生效力, 因無須登記, 行政機關不易掌握及管理, 此為造成租賃市場不透明之主因。因此租賃所申報之實價登錄租金行情, 其金額是否足以為參考標準, 實難謂無爭議之空間。⁶

二、資料揭露完整性

(一)、修法前舊制實價登錄揭露資訊, 提供總價、面積、主要用途、建物現況格局、建物型態、土地使用分區等多項不動產交易資訊項目, 另外近期內政部網站更加值提供「建坪單價試算」選項, 民眾可以獲得扣除車位、陽台等附屬建物的實際坪數單價, 確有助進一步了解市場行情, 更具透明化。

(二)、惟實價登錄查詢系統資訊的提供, 受限於個人隱私權之保護,

⁶ 監察院-「健全不動產交易『實價登錄』制度 之檢討」通案性案件調查研究報告-2020

係以區段化、去識別化的方式對外提供查詢，雖自 103 年 4 月 1 日起，實價登錄查訊系統所顯示的「門牌」欄之區段化區間已由原本的 50 號改為 30 號，已更能讓查詢者明白目標位置，但綜觀世界不動產交易透明度名列前茅的國家除日本也採區段化方式呈現外，餘皆詳細明確到連戶號樓層都可查得。蓋房價本會因樓層位置而有所差異，又個別不動產的其他交易資訊，諸如內部格局、有無裝潢、頂樓加蓋、違建，或是否為凶宅等影響價格之資訊皆未能揭露，模糊化的市場資訊不利於民眾進行判斷，反易於業者運用資訊不對襯的優勢操作價格，違背了實價登錄的本意。

(三)、另按規定經申報登錄的資訊，係由直轄市、縣市主管機關篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後提供民眾查詢。此規定原意係由政府把關，讓所呈現的資訊能更便於為大眾利用，但就實務經驗觀察，如何篩選「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」本屬各負責地價人員之自由心證，尚難有統一標準，且不肖投機者只要藉由試探到何價位會被列為「顯著異於市場正常交易價格」而被剔除不予揭露後，便可規劃出可被公布的實價，逐次藉由買賣交易提高價格，成為炒房的工具。

三、資料揭露即時性

(一)、綜觀世界不動產交易透明度名列前茅的國家，由於實價登錄結

合土地登記，獲取價格資訊的時間點即為土地登記時，並每天更新價格資訊；反觀我國買賣案件係經過登記、申報才進一步揭露資訊，按規定係不動產移轉應於交易日期後30日內辦理登記，於辦理移轉登記完畢後30日內辦理實價登錄，後又須經過揭露前置作業時間，雖內政部自 102年7月1日起已修改申報案件對外揭露頻率由原每月1次所短為每2周1次，為讓民眾可更快速掌握最新實價登錄資訊，自106年12月起，再由原每月發布2次，調整為每月 3次，於每月1日、11日及21日都會發布最新的實價登錄資料，讓民眾可以更即時查詢房地產交易價格，有效掌握不動產交易市場情勢。

(二)、實價登錄公布之行情，已為民眾買賣不動產之重要參考依據，但依現行實價登錄制度，從交易至登錄再經由主管機關查核篩選後對外揭露，可能存在有近2個月的延遲落後，導致市場成交資訊參考價值可能產生誤差。不但使相關市場參與者在決策時無法獲得即時且完整的資訊，反而可能因訊息的落後而進行錯誤之交易。

(三)、另預售屋案件的價格申報更因非採取銷售即申報，而係以委託代銷契約屆滿或終止的30日內甫申報，在各建築代銷期契約屆滿時間不一的現實情況下，使預售屋得行情資訊甚至存在有6個月到2年的時間落差，所提供的價格在無法及時反應市場行情之下，資訊透明度便大打折扣。

四、資料揭露真實性

(一)、實價登錄制度實施後，截至 108 年計算至 7 月底，全國買賣案件申報數總計 2,302,862 件，但因登錄義務人為地政士而非交易雙方，加以政府目前尚無有效的申報不實稽查方式，使得實價登錄資訊的正確性令人質疑，此不但影響實價登錄資訊的應用價值，甚至可能會誤導而造成錯誤決策，嚴重影響不動產市場交易秩序。目前登錄人為規避登錄不實的責任，多以在備註欄加註方式說明成交價格偏離市場正常價格的理由，此類型的物件數量相當龐大，大大降低實價登錄資訊的可信度。

(二)、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條規定，直轄市、縣（市）主管機關為抽查權利人、地政士或經紀業申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見。前項有關機關、團體、個人、權利人、義務人、地政士或經紀業不得規避、妨礙或拒絕。直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，並查詢或取閱成交案件有關文書。同辦法第 12 條至第 14 條規定，直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並

整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢。

(三)、現行地方主管機關查核作法，係依內政部訂定計畫針對申報登錄總案件數（買賣、租賃及預售屋）之一定比例進行抽查，自 102 年起抽查總案件數之 5.5%，並逐年增加 0.5%，至 108 年為 8.5%。依總抽查案件數 20%進行實地查核。進行抽查及實地查核，發現資訊有不實之虞時，依相關規定要求地政士及經紀業提供證明文件以為確認。無申報不實情事者，逕予結案；涉有申報不實情事者，函請申報義務人陳述意見並提供相關證明文件，若無正當理由即依規定限期改正及裁處。

(四)、現行實地查核的比例大約是申報件數的 1.5%，但以地政機關現行之人力，雖然各地方政府逐年提升抽查比例，仍不足以全面通盤稽核全部之申報案件，再按現行規定登錄義務人若逾期未履行登錄義務，或登錄不實，經主管機關限期改正而未改正者，處新台幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。蓋 3 萬元至 15 萬元之罰鍰對一般權利人、地政士或經紀業者難謂無拘束效果，但對於欲於動輒一坪幾十萬、甚至百萬元上下精華地段整合土地的建商財團或投機客而言，在其利益大於罰鍰之誘惑下，逾期不報之情況便在所難免，使實價登錄難以達到公平與效率。⁷

⁷ 監察院-「健全不動產交易『實價登錄』制度」之檢討」通案性案件調查研究報告-2020

(貳)、修法後實價登錄新制概述：

我國政府為了落實居住正義，減少資訊不對等之情形並健全不動產市場，經由立法院於100年12月13日修正通過「實價登錄地政三法」，同年12月30日總統公布，經行政院核定自101年8月1日施行，建立了不動產實價登錄制度。惟實價登錄實施多年以來，制度上仍有存在資料登錄全面性、資訊內容正確性、資訊揭露時間差、資料揭露真實性、門牌去識別化、預售屋未全面即時登錄等問題。為此，行政院於107年5月7日提出「實價登錄地政三法」修正草案，將實價登錄升級為2.0版，提供更為「即時」、「透明」、「正確」的不動產交易資訊，使市場發展更為健全。修法內容計有：「買賣案件由權利人雙方共同申報」、「預售屋全面即時登錄」、「門牌揭露精確化」、「增訂主管機關查核權」、「依違法情節修正罰則區分輕重」等5項重點，並於107年5月7日將修正草案送請立法院審議。

惟立法委員張宏陸等18人另擬具「平均地權條例」修正條文，將登錄責任改由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報，並調整罰則區分輕重，經立法院於108年7月1日三讀通過，並由總統於7月31日公布，且已於109年7月1日正式實施。

(如下圖)



圖 7 實價登錄修法版本比較

資料來源 不動產成交資訊申報登錄法規修正及配套措施介紹-內政部

一、實價申報登錄作業

依平均地權條例及不動產經紀業管理條例規定，權利人及義務人（即買賣雙方）應於買賣案件申請所有權移轉登記時、仲介經紀業應於簽訂租賃契約書後30日內、代銷經紀業應於委託代銷契約屆滿或終止30日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。依買賣、租賃及預售屋成交案件之不同，其受理申報登錄程序分述如下：

（一）買賣

1、法令依據

（1）、平均地權條例第47條。

（2）、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第7條。

2、申報登錄方式

申報登錄為買賣雙方共同義務，買賣雙方全體應以同一份申報書共同申報登錄，其方式可採網際網路申報或紙本申報，並於買賣案件申請所有權移轉登記時一併檢附申報書，分述如下：

（1）、網際網路申報

（A）、憑證申報（A1）（配合數位櫃臺系統建置時程辦理）：

地政士受買賣雙方委託辦理買賣移轉登記及申報登錄者，於數位

櫃臺申請登記時，一併申報登錄資訊，免另附紙本申報書。買賣雙方應於數位櫃臺進行登記案件線上簽章時，一併確認申報登錄內容。

(B). 表單申報、紙本送件(A2)：

買賣雙方協議由其中一人或其代理人得於申請登記前，無須使用憑證，透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」登錄申報資料後，取得申報書序號，並列印「不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)」紙本，由買賣雙方(及其代理人)簽章確認後，併同登記案件送件至地政事務所。

(C). 紙本申報(A3)

買賣雙方(及其代理人)於買賣案件送件登記前，填具「不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)」紙本申報書，由買賣雙方(及其代理人)簽章確認後，併同登記案件送件至地政事務所。

3、受理申報登錄流程

- (1)、買賣登記案件收件前，送件人先至實價登錄櫃臺確認是否申報登錄。受理申報登錄機關應確認登記案件是否為「買賣」登記案件(即：土地登記申請書-申請登記事由為「所有權移轉登記」、登記原因為「買賣」者)，「拍賣」及其他登記原因均不需申報登錄。
- (2)、核對送件人身分及應檢附文件並由實價登錄櫃臺在登記申請書經加蓋章戳後，由送件人或實價登錄櫃臺送至收件櫃臺辦理

登記案件收件。

(3)、登記完畢後，系統會自動將「已登記完畢」及「已有實價申報書序號」案件之資料併檔。資料併檔並經檢核確認後，即完成申報登錄。

新制申報登錄方式

申報登錄方式	作業內容		
	步驟一 (完成申報書)	步驟二 (簽章)	步驟三 (送件)
憑證申報 (A1) (配合數位 櫃臺系統 建置時程 辦理)	地政士受買賣雙方委託辦理買賣移轉登記及申報登錄者，於數位櫃臺申請登記時，一併申報登錄資訊。	買賣雙方於數位櫃臺進行登記案件線上簽章時，一併確認申報登錄內容。	免另附紙本申報書。
表單申報 紙本送件 (A2)	至地政線上申辦系統登錄，登錄完成後產製申報書。	- 買賣雙方全體於申報書簽章。(未全體簽章視同未完成申報，賣方非基於自身意願出售【如依土地法第 34 條之 1 不同意處分之共有人】或依規定得由買方單獨申請買賣移轉登記者【如土地登記規則第 27 條第 11 款、第 102 條第 1 項規定】除外。) - 委託代理人申報登錄並另行簽訂委託書者，申報書得免由買賣雙方簽章。	將申報書及前述其他應備文件，併同買賣登記案件一起至地政事務所送件。
紙本申報 (A3)	填寫紙本申報書。(申報書可自行列印或至各地政事務所索取)	- 買賣雙方全體於申報書簽章。(未全體簽章視同未完成申報，賣方非基於自身意願出售【如依土地法第 34 條之 1 不同意處分之共有人】或依規定得由買方單獨申請買賣移轉登記者【如土地登記規則第 27 條第 11 款、第 102 條第 1 項規定】除外。) - 委託代理人申報登錄並另行簽訂委託書者，申報書得免由買賣雙方簽章。	將申報書及前述其他應備文件，併同買賣登記案件一起至地政事務所送件。

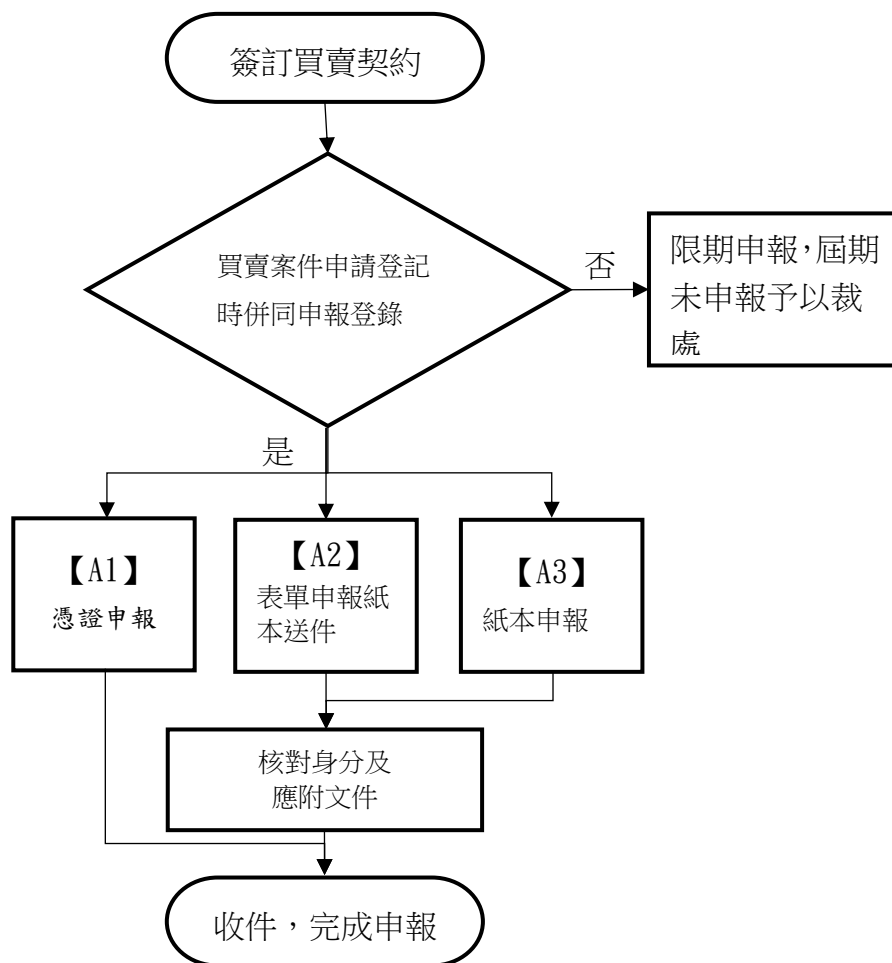


圖 8 買賣案件申報登錄作業流程圖

作業流程圖

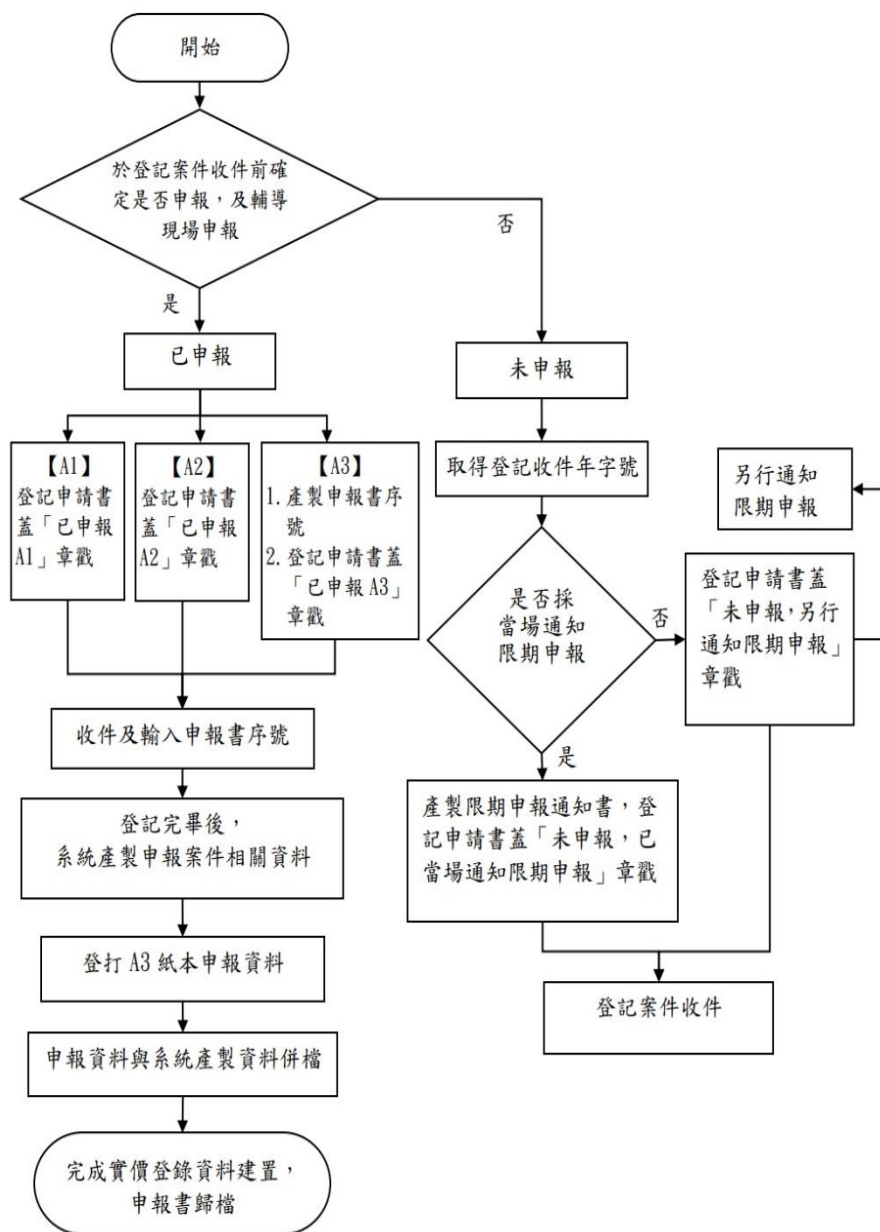


圖 9 受理買賣案件申報登錄作業流程圖

(二)、租賃及預售屋

租賃及預售屋成交案件均屬私（債）權契約性質，尚無須經由地政事務所辦理物權登記，依不動產經紀業管理條例應分別由仲介經紀業於簽訂租賃契約書後 30 日內，及由代銷經紀業於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，申報登錄成交案件實際資訊。

1、法令依據

(1)、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1。

(2)、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、第 9 條。

2、受理申報登錄作業

(1). 申報登錄時間：

不動產經紀業者應於簽訂租賃契約書後 30 日內，申報登錄成交案件實際資訊，非由經紀業者居間或代理者，無須申報登錄。

(2). 申報方式：

受理預售屋或租賃案件申報登錄可採網際網路申報或臨櫃申報，分述如下：

A. 網際網路申報

(A). 憑證登錄、線上申報(B1、C1)：

透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」申報者，

經紀業應以工商憑證申報進行驗證，相關標示資訊均需由申報人自行輸入項目。

(B). 表單登錄、紙本送件(B2、C2)

如無憑證者，亦得透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」申報，並於完成表單登錄後印製紙本，由申報人/代理人簽章確認，並送受理申報登錄機關收件。

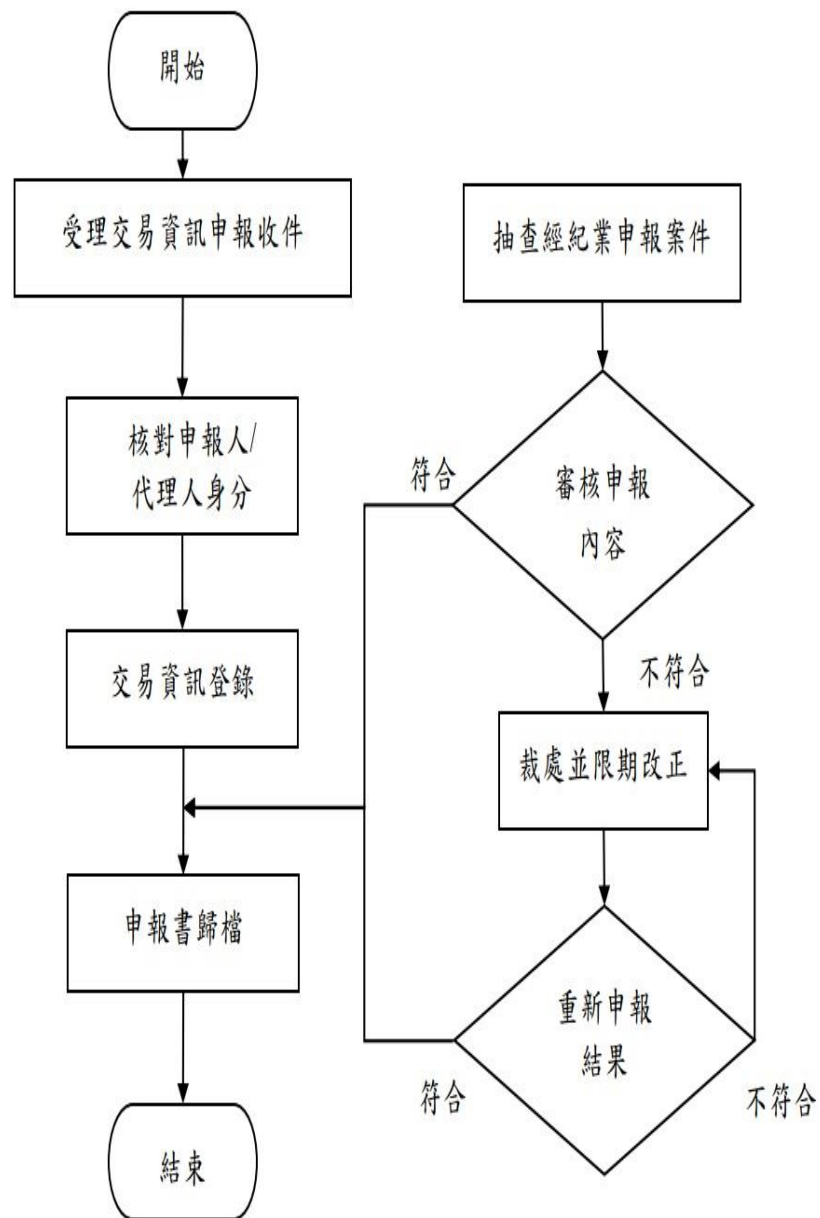
受理申報登錄機關確認申報人/代理人之身分資料無誤後，並確認申報書之「申報書序號」欄有已載有完成表單登錄之系統序號，於線上申辦系統登載收件日期，並於收執聯核章後交付申報人/代理人作為申報憑證。

B. 臨櫃申報(B3、C3)

經紀業臨櫃申報者，應核對代理人身分並檢附委託書及申報人身分證明文件。

租賃及預售屋申報登錄方式

申報 登錄 方式	作業內容		
	步驟一 (完成申報書)	步驟二 (用印)	步驟三 (送件及核對身分)
憑證申報 (C1)	以工商憑證線上辦理申報登錄，登錄完畢後產製申報書序號，線上送件後即完成申報。		
表單申報 紙本送件 (C2)	於地政線上申辦系統辦理申報登錄，登錄完畢後產製申報書序號。	列印申報書紙本 2 份並簽章。 (申報人簽章處需蓋公司/商業章及負責人章)	攜帶已簽章之申報書 2 份及前述其他應備文件至地政事務所辦理收件即完成申報。
紙本申報 (C3)	填寫紙本申報書(可臨櫃填寫，並建議攜帶契約書以便填寫時查填)	於申報書簽章。 (申報人簽章處需蓋公司/商業章及負責人章)	攜帶已簽章之申報書及前述其他應備文件至地政事務所實價登錄櫃檯辦理收件即完成申報。



9

圖 受理租賃及預售屋成交案件申報登錄作業流程圖

二、限期申報登錄及裁處作業

權利人及義務人（即買賣雙方）於買賣案件申請所有權移轉登記時，未共同申報登錄不動產成交案件實際資訊者，應依平均地權條例第 47 條及第 81 條之 2 規定，於期限內（7 日內）申報登錄；屆期未申報登錄，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，應按次處罰至完成申報登錄為止。經紀業未於簽訂租賃契約書後 30 日內、委託代銷契約屆滿或終止 30 日內申報者，應依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1、第 29 條規定裁處及限期申報登錄。相關作業分述如下：

（一）買賣

1、法令依據

- (1). 平均地權條例第 47 條及第 81 條之 2。
- (2). 不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 7 條。

2、限期申報通知作業

申報登錄為買賣雙方共同義務，買賣雙方全體應以同一份申報書共同申報。買賣雙方於買賣案件申請所有權移轉登記時，未檢附申報書共同申報，或申報書、委託書之申報義務人有錯誤或遺漏經認屬未申報，且無法輔導其當場申報者，由實價登錄櫃檯人員先至收件櫃檯取得登記案件收件年字號，並予以列管。受理登記機關應依「地政線上

申辦系統—不動產實價登錄」列管限期申報案件，追蹤確認權利人及義務人（或其代理人）是否於 7 日內申報登錄。

權利人及義務人於接獲限期申報通知書之次日起 7 日內（各申報義務人通知書送達日期不同者，以最後 1 位送達之次日起算）仍未申報，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，應依行政罰法第 42 條規定通知受處罰者陳述意見。經審認應裁處者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，且按次處罰並限期於 15 日內共同申報登錄，至完成申報登錄為止。

（二）租賃及預售.

1、法令依據

(1). 不動產經紀業管理條例第 24 條之 1、第 29 條。

(2). 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 9 條。

租賃案件於「地政線上申辦系統—不動產實價登錄」無從列管申報期限，經紀業主管機關應經常性辦理經紀業之業務檢查，並請其提供租賃契約相關資料，列管申報期限；或於租賃案件申報登錄資訊後，確認其是否於簽訂租賃契約（租賃日期）後 30 日內申報登錄。

經紀業經營代銷業務者，受起造人或建築業委託代銷並簽訂委託

代銷契約後 30 日內，應要求其檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關申請備查；異動或終止委託代銷契約時，亦同。故經紀業主管機關應經常性辦理經紀業之業務檢查，並請其提供預售屋契約相關資料，列管申報期限；或依「內政部不動產服務業管理作業系統」，列管預售屋案件是否於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內申報登錄。

屆期未申報，應依行政罰法第 42 條規定通知受處罰者陳述意見。經審認應裁處者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，且持續列管裁處案件經紀業是否於期限內完成申報登錄。屆期未申報登錄者，按次處罰。

三、申報登錄資訊提供查詢作業

(一)、篩選資訊

1、直轄市、縣(市)主管機關就申報登錄資訊經抽查核對確認無誤後，應篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊，篩選資訊後，上傳至「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」伺服器。查詢系統則於上開伺服器取得全部原始資訊後，以區段化及去識別化之方式對外提供查詢。

2、區段化、去識別化：

買賣、租賃或預售屋案件有建物門牌者，以提供查詢「建物門牌號碼區間值」為原則，舉例而言，如成交案件係位於新北市汐止區新台五路1段25號，則區段化門牌為新北市汐止區新台五路1段「1至30號」，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。

買賣或租賃案件如僅有土地者，其區段化一定區間以提供查詢「土地地號區間值」為原則。舉例而言，成交案件係為新北市汐止區智興段100地號，則區段化地號為新北市汐止區智星段「91至120」地號，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。

預售屋案件未編列門牌號碼或未毗鄰有門牌號碼者，則以土地位置(地號)區段化方式提供查詢，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。

實價登錄新舊制之比較

項目	舊制	新制
法令依據	1. 平均地權條例第 47 條、第 81 條之 2。 2. 地政士法第 26 條之 1、第 51 條之 1。 3. 不動產經紀業管理條例第 24 條之 1、第 29 條。 4. 不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法。	1. 平均地權條例第 47 條、第 81 條之 2。 2. 地政士法第 26 條之 1、第 51 條之 1。 3. 不動產經紀業管理條例第 24 條之 1、第 29 條。 4. 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。
施行日期	101 年 8 月 1 日	109 年 7 月 1 日
申報登錄案件	1. 權利人買賣案件。 2. 地政士受託買賣案件。 3. 不動產仲介經紀業買賣或租賃委託案件。 4. 不動產代銷經紀業對於起造人或建築業委託代銷之案件。	1. 權利人買賣案件。 2. 不動產仲介經紀業租賃委託案件。 3. 不動產代銷經紀業對於起造人或建築業委託代銷之案件。
受理機關	不動產所在地之地政機關或地政事務所	同左
申報方式	1. 憑證申報 2. 表單申報紙本送件	同左
申報期限	1. 買賣案件：辦理完成所有權移轉登記 30 日內。	1. 買賣案件：辦理所有權移轉登記時。

	2. 租賃案件：簽訂租賃契約書後 30 日內。 3. 代銷案件：委託代銷契約屆滿或終止 30 日內。	2. 租賃案件：同左。 3. 代銷案件：同左。
查核	1. 成交價格或租金有顯著異於市場價格之案件 2. 登錄資訊有不實之虞者	須配合新法修訂。
罰則	1. 權利人買賣案件未申報者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。 2. 地政士受託買賣案件未申報者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。 3. 不動產仲介經紀業買賣或租賃委託案件，或不動產代銷經紀業對於起造人或建築業委託代銷之案件未申報者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正而屆期未改正者，應按次	1. 權利人買賣案件未申報者，應命其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並命其限期改正，屆期未改正者，按次處罰。 2. 買賣案件申報登錄價格資訊不實者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。 3. 買賣案件申報登錄價格以外資訊不實者，應命其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣 6 千元以上 3 萬元以下罰鍰，並命其限期改正，屆期未改正者，按次處罰。

	處罰。	4. 不動產仲介經紀業租賃委託案件，或不動產代銷經紀業對於起造人或建築業委託代銷之案件未申報者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正，屆期未改正者，應按次處罰。
揭露方式	登錄之資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。	同左

四、我國修法後實價登錄新制之議題

(一)、預售未全面即時登錄

1、即時性：預售屋銷售價格具關鍵領先指標特性，現行法令規定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 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊（不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項參照），往往因銷售期過長，登錄時間嚴重落後 2~3 年後才揭露，失去參考價值，還會產生資訊揭露延遲且混亂之情形，使購屋者無從得知房屋預售當時之實際交易價格與銷售率，在決策時無法獲得即時且完整的資訊，反而可能因訊息的衝突與混亂而擬定錯誤決策，且資訊完全掌握在業者手中，很容易造成哄抬炒作、銷售熱絡不實假象，形成資訊不透明與不公平的市場交易，損害購屋者權益。

2、全面性：依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，僅要求經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，須申報登錄成交案件實際資訊，對於自銷者而言，並不適用上開規定，僅須於辦竣所有權移轉登記後再以不動產買賣案件之型式，依平均地權條例及地政士法之規定申報登錄實際成交資訊，因此在預售屋交易登錄資訊完整性與即時性，有抵觸行政

法上「差別待遇禁止原則」(行政程序法第6條)之虞。⁸

(二)、門牌未揭露詳細

1、不動產與市場上一般商品有顯著不同，具有強烈的異質性，有很難找到完全相同的產品，故形成之價格也受到個別因素的影響。現行實價登錄揭露之資訊，提供總價、面積(主建物、附屬建物、車位)、主要用途、主要建材、建物型態、建物現況格局、土地使用分區或編定等多項不動產交易資訊項目，民眾者能夠更清其本身條件之差異性。

2、惟實際提供查詢時，門牌係採去識別化方式處理，未揭露交易房屋精確的地址資訊，購屋者無法充分瞭解房屋本身及周圍環境狀況(例如：社區名稱、方位、景觀、鄰路與否等)，很容易產生錯誤的判斷，甚至引發爭議；而專業人士，例如估價業者或不動產從業人員，也需要投入大量人力時間成本進行資料比對，徒耗社會資源，對於資訊透明及不動產估價發展均造成阻礙。

3、在現行規定之下，內政部為了讓交易資訊更加透明、正確，雖擬採取持續推動縮小區段化門牌區間、優化查詢界面及開發

⁸監察院-「健全不動產交易『實價登錄』制度 之檢討」通案性案件調查研究報告-2020

系統以科學化方式查核等精進措施，然畢竟離實際揭露房屋精確的地址，仍有相當差距，且一般購屋者並非專業人士，未如業者可經由其本身、同業間之資訊傳遞或經驗判斷，精確掌握實際交易的房屋標的以及有關的訊息，若能完整揭露，可大量減少購屋者與業者間資訊不對稱的問題。

(三)、政府查核權未入法

1.、立法院通過之「平均地權條例」修正條文，僅將實價登錄改由買賣雙方共同申請，免除地政士責任，但配套之查核權卻未一併增修，地方主管機關在缺乏查核與裁罰之強制力的情況下，將造成查核困難度增加。

2、新法實施後，責任將回歸買賣雙方，並在登記時一併辦理，故民眾買賣登記案件如已委託地政士辦理，實價登錄申報亦可能委託地政士辦理，倘地政士代理申報登錄有價格資訊錯誤情形時，因裁罰對象仍為買賣雙方，屆時恐易發生消費糾紛。

3、現行向建商購買新成屋的買者而言，登錄高價將有利未來出售時達到減稅的效果，故後續即使向買賣雙方求證，恐難以判斷其真實性。另為了配合提高貸款額度，而以較高契約價格向金融機構申辦貸款，買賣雙方亦可於貸款核撥後，再行主張因

故成交價格變動，實務上難以價格申報不實給予行政裁罰。故在現行的制度運作之下，仍然存在很多人為炒作的空間，包括建商以表價登錄、買房送裝潢、預售屋選擇性登錄、技術合約等問題。⁹

⁹監察院-「健全不動產交易『實價登錄』制度 之檢討」通案性案件調查研究報告-2020

伍、結論與未來建議

現行之實價登錄新制雖是由立法委員張宏陸等 18 人另擬具「平均地權條例」修正條文並經立法院通過總統公布實施之措施。但比起行政院於 107 年 5 月 7 日提出「實價登錄地政三法」修正草案內容，仍有其他修正重點部分尚未提及。因此實價登錄新制仍有討論改進之空間，下面針對尚未提及之其他修法重點，建議行政院對於修法工作，應積極持續推動，俾使實價登錄制度更趨完善，以提供更為「即時」、「透明」、「正確」的不動產交易資訊，使市場發展更為健全。

一、資訊揭露即時：

修法後規定「應於簽訂買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。」（不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 修正草案第 2 項參照）即可改善資訊揭露延遲此一缺失。修法前實價登錄資料正式揭露日期與交易日期有一定之時間落差，無法即時反映市場行情。雖自 102 年 7 月 1 日起，內政部修改實價登錄案件之揭露頻率，由原規定之每月揭露 2 次縮短為每月揭露 3 次，立法院 108 年 7 月 1 日通過平均地權條例部分條文修正案，已將實價登錄申報之時程提前於申請所有權移轉登記時併同辦理，後續因政府審核交易資訊作業流程，

至實價登錄資料揭露仍有一段時程落後，惟基於交易資訊揭露即時性之考量，允宜參採國外每日更新之作法，研議如何將案件揭露期程能再縮短，更能及時反映市場的價格變化。

另按規定經申報登錄的資訊，係由直轄市、縣市主管機關篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後提供民眾查詢。此規定原意係由政府把關，讓所呈現的資訊能更便於為大眾利用。惟在篩除價格過高或低之交易而不予揭露時，就實務經驗觀察，尚難有統一標準。因此為落實不動產交易市場資訊透明化目標，針對「顯著異於市場正常交易價格」之案例，有關交易態樣不一加上揭露標準仍受外界質疑是否過於主觀認定，建議除特殊情事顯而判斷不應揭露者外，應回歸市場機制全部予以揭露，將更有助於讓不動產資訊更透明化，以健全不動產市場。

二、預售屋全面申報：

預售屋之申報登錄性質不應因自行銷售或委託銷售而有所不同。現行法令規定經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之預售屋案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。實務上依規定申報登錄

成交案件比例有偏低之現象，行政院版「實價登錄地政三法」，雖已提出自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後 30 日內，應將預售屋銷售資訊報預售屋坐落基地所在之直轄市或縣市主管機關備查；並於簽訂預售屋買賣契約書之日起 30 日內申報之修正草案，惟在尚未修法通過時，仍應督促地方主管機關加強對業者營業處所進行查核，主動掌握與建立預售屋「預售」與「申報」資訊。

三、實價登錄完整揭露：

實價登錄所揭露的是住宅的訊息（地址是房屋買賣重要資訊），完全不涉及買賣雙方之個人資料。況我國土地登記為保護個人資料，自 104 年 2 月 2 日起，原任何人皆可申請揭示登記名義人的完整姓名及住址之第 2 類地籍謄本，已修正為去識別化方式呈現，故如揭露個案完整門牌或地號，僅僅只是揭露「該門牌或地號的價格」，尚難以從地籍謄本間接識別該個人財產資料。再者，英國、美國及香港等不動產交易透明度高之國家，其不動產實價登錄資料均揭露詳細門牌（地號），顯見國外早有實施經驗。

以美國為例，只要輸入地址就能找到該棟房子的完整資訊，包含：房屋大小、價格、連歷年交易價格、產權移轉次數、房

產稅繳納金額等，資訊完全透明。因此，將成交案件之門牌及地號完整揭露，並溯及已揭露之歷史資料，對於民眾交易不動產的價格參考、不動產估價師估價案例選取、學界業界各項不動產統計分析，以及公司資產評估等將有很大助益。

四、查核權入法：

為解決現行主管機關遇拒絕受檢時，得祭出行政罰則，以便相關人等得以配合改善，行政院版「地政三法」修正草案，增訂直轄市、縣（市）主管機關查核權及範圍，將查核權提高至法律位階，賦予實質的查核權力，相關機關（構）、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業等不得規避、妨礙或拒絕查核，否則將面臨新臺幣 3-15 萬元之罰鍰。¹⁰

¹⁰監察院-「健全不動產交易『實價登錄』制度」之檢討」通案性案件調查研究報告-2020

參考文獻

- 1、柯光彥(2014)，〈不動產成交時價登錄制度實施成效之研究-以資訊揭露為核心議題〉，中山大學公共事務管理研究所碩士論文。
- 2、中華民國住宅學會(2012)，〈不動產交易實價登錄之研究〉，內政部委託研究報告。
- 3、監察院(2020)，〈實價登錄通案性案件調查研究報告〉
- 4、歐陽榆(2015)，〈從各國不動產制度看我國實價登錄〉
- 5、內政部(2020)，〈不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊〉

網站：

Zoopla 網站，<http://www.zoopla.co.uk>

港屋網網站，<https://www.28hse.com>。

Zillow 網站，<http://zillow.com>。

土地総合情報システム，

<http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>。

附錄：實價登錄相關法律

一、平均地權條例（108.7.31 總統公布）

第四十七條

土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。

地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。

前項受理申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。

第二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項申報登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第八十一條之二

違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄

市、縣（市）主管機關應命其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

第八十七條

本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月一日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。

二、不動產經紀業管理條例（100.12.30 總統公布）

第二十四條之一

經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂

買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

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。

前二項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。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第一項、第二項登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十九條

經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達

一年者，應廢止其許可。

經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。

第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。

附錄：不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法

內政部 109 年 4 月 24 日台內地字第 1090262026 號令修正公布不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法修正總說明不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法（以下簡稱本辦法）自一百零一年六月六日訂定發布後，曾於一百零二年七月一日修正施行。本辦法係依平均地權條例第四十七條第七項、地政士法第二十六條之一第五項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項授權訂定，茲配合一百零八年七月三十一日總統公布平均地權條例第四十七條、第八十一條之二及第八十七條修正條文，將買賣案件申報登錄義務回歸買賣雙方，並將申報登錄時間提前至移轉登記時一併辦理，依申報不實情節調整不同之裁罰規定，以及實務作業需求，爰修正本辦法，其要點如下：

- 一、修正買賣案件申報登錄流程。（修正條文第二條）
- 二、修正買賣、租賃及預售屋案件申報登錄成交實際資訊之內容。（修正條文第三條至第五條）
- 三、修正買賣案件未申報登錄及申報登錄不實之限期改正及裁罰規定。（修正條文第七條及第十條）
- 四、修正直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理之相關作業項目。（修正條文第十一條）
- 五、修正買賣、租賃及預售屋案件提供查詢資訊之內容。（修正條文第十二條至第十四條）
- 六、本辦法所需書表格式由中央主管機關定之。（修正條文第十七條）

不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法修正條文對照表

修正條文	原條文	說明
第一條 本辦法依平均地權條例第四十七條第六項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項規定訂定之。	第一條 本辦法依平均地權條例第四十七條第七項、 <u>地政士法第二十六條之一第五項</u> 及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項規定訂定之。	依平均地權條例第四十七條第二項後段規定，刪除「 <u>地政士法第二十六條之一第五項</u> 」文字，及配合合同條第六項規定，修正本辦法授權依據。
第二條 不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，權利人及義務人得協議由一人或他人代理共同申報；其有數人者，亦同。 不動產租賃案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；由數經紀業居間或代理者，應由承租人委託之經紀業申報登錄。 起造人或建築業委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件，應由經營代銷業務之經紀業申報登錄。	第二條 不動產買賣案件應由權利人申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊，權利人有數人時，得會同申報或協議由一人申報。但有下列情形之一者，權利人免予申報： 一、買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。 二、買賣案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交而未委託地政士申請登記者，應由經紀業申報登錄。 前項第一款買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄，經紀業未提供者，應由權利人提供；買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄。 不動產租賃案件委由經紀業居間或代理成交者，應由經紀業	一、配合平均地權條例第四十七條修正買賣案件由權利人及義務人（即買賣雙方）共同申報登錄，修正第一項申報義務人之規定，並定明其得協議由一人或他人代理共同申報；另刪除現行第二項有關經紀業及權利人應提供資料供地政士申報登錄之規定。 二、配合第一項規定修正及現行第二項規定刪除，現行第三項增加不動產經紀業之簡稱並移列至第二項；另經紀業於不動產買賣案件已無申報登錄義務，現行第五項規定酌修文字並移列至第二項後段。 三、不動產代銷經紀業申報登錄義務，僅限於代銷未辦竣建物所有權第一次登記之成交案件，至於其代銷成屋之成交案件，則應依第一項規定辦理，為使規定更為明確並與第五條第一項用語一致，爰修正現行第四項文字並移列至第

	申報登錄。 起造人或建築業委託代銷之案件，應由經營代銷業務之經紀業申報登錄。 <u>第一項至第三項不動產成交案件</u>由數經紀業居間或代理者，應由<u>權利人或承租人委託之經紀業</u>申報登錄。	三項。
第三條 買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下： 一、交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。 二、價格資訊：交易總價、車位個數、車位總價及其他經<u>中央主管機關公告之資訊項目</u>。 三、標的資訊：<u>交易日期</u>、<u>土地移轉面積</u>、<u>建物移轉面積</u>、<u>使用分區或編定</u>、<u>建物現況格局</u>、<u>有無管理組織</u>、<u>有無電梯</u>、<u>車位類別</u>、<u>車位面積</u>、<u>車位所在樓層</u>等資訊。	第三條 買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下： 一、交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。 二、價格資訊：<u>房地交易總價</u>、<u>土地交易總價</u>、<u>建物交易總價</u>、<u>車位個數</u>、<u>車位類別</u>、<u>車位總價</u>、<u>有無管理組織</u>、<u>交易日期</u>等資訊。 三、標的資訊：<u>土地移轉面積</u>、<u>建物移轉面積</u>、<u>使用分區或編定</u>、<u>建物現況格局</u>等資訊。 <u>前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。</u>	一、考量實務上房地買賣案件多以土地與建物合併計價為交易習慣，且房地交易單價方具參考性，爰刪除現行第一項第二款之土地交易總價、建物交易總價及第二項規定。又依不動產市場交易習慣，房地部分多依「單位面積」計價，車位則多以「個數」計價，二者計價基礎有別，爰須另填列「車位總價」，以避免房地單價計算失真。 二、配合平均地權條例第八十一條之二修正就「價格資訊」與「價格以外資訊」不實情節輕重採不同處理流程及罰鍰額度，將現行第一項第二款之車位類別、有無管理組織及交易日期移至同項第三款。考量實務上特殊交易情況（如急買急賣、受風俗民情因素影響等）、條件（如含增建、瑕疵物件等）、稅費約定（如總價包含裝潢費、仲介費等）及關係人間

		交易（如親友、員工等）等項目，亦可能影響交易價格，需由中央主管機關視實務執行情況及作業需求加以界定，而其類別之界定將影響後續裁處作業，相關資訊項目應以實質法規命令公告以資明確，爰於第二款增加其他經中央主管機關公告之資訊項目，亦屬價格資訊。另於第三款增加有無電梯、車位面積及車位所在樓層等內容。
第四條 租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下： 一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、<u>租賃筆棟數</u>等資訊。 二、租金資訊：房地租金總額、車位個數、車位租金總額等資訊。 三、標的資訊：<u>租賃日期</u>、<u>土地面積</u>、<u>建物面積</u>、<u>使用分區</u>或<u>編定</u>、<u>租賃期間</u>、<u>總樓層數</u>、<u>租賃層次</u>、<u>建築完成年月</u>、<u>主要建材</u>、<u>主要用途</u>、<u>建物現況格局</u>、<u>有無附屬設備</u>、<u>有無管理組織</u>、<u>車位類別</u>、<u>車位面積</u>、<u>車位所在樓層</u>等資訊。	第四條 租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下： 一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、交易筆棟數等資訊。 二、租金資訊：房地租金總額、<u>土地租金總額</u>、<u>建物租金總額</u>、<u>車位個數</u>、<u>車位類別</u>、<u>車位租金總額</u>、<u>有無管理組織</u>、<u>交易日期</u>等資訊。 三、標的資訊：土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃期間、總樓層數、交易層次、建築完成年月、主要建材、主要用途、建物現況格局、有無附屬傢俱等資訊。 <u>前項第二款租金總額如係土地與建物</u>	一、依現行房屋租賃實務，租賃當事人多約定房地租金總額，而未將土地及建物租金分別計算，爰刪除現行第一項第二款之土地租金總額、建物租金總額及第二項規定。 二、配合買賣案件申報登錄資訊內容之修正，並考量申報登錄類型為租賃案件，將現行第一項第二款之車位類別、有無管理組織、交易日期移至同項第三款，及增加車位面積、車位所在樓層等內容，並酌修部分文字。

	<u>分別計算者，應分別登錄；合併計算者，應登錄房地租金總額。</u>	
第五條 委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件，申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下： 一、交易標的：不動產標示、交易筆棟數、建案名稱、買受人、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。 二、價格資訊：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位總價等資訊。 三、標的資訊：<u>交易日期</u>、<u>土地交易面積</u>、<u>建物交易面積</u>、<u>使用分區或編定</u>、<u>總樓層數</u>、<u>交易層次</u>、<u>主要建材</u>、<u>主要用途</u>、<u>建物格局</u>、<u>車位類別</u>、<u>車位面積</u>、<u>車位所在樓層</u>等資訊。 前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。	第五條 委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件，申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下： 一、交易標的：不動產標示、交易筆棟數、建案名稱、買受人、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。 二、價格資訊：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、<u>車位類別</u>、<u>車位總價</u>、<u>交易日期</u>等資訊。 三、標的資訊：土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局等資訊。 前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。	一、配合買賣案件申報登錄資訊內容之修正，將第一項第二款之車位類別及交易日期移至同項第三款，並於第三款增加車位面積及車位所在樓層等內容。 二、基於實務上預售屋之銷售契約多有分別載明土地價款與建物價款，其與買賣或租賃案件多無將土地與建物分別計價之情況有別，爰第二款「土地交易總價」、「建物交易總價」及第二項仍維持現行規定，與前二條修正方式有所差異。
第六條 經紀業經營代銷業務者，受起造人或建築業委託代銷並簽訂委託代銷契約後三十日內，應檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關	第七條 經紀業經營代銷業務者，受起造人或建築業委託代銷並簽訂委託代銷契約後三十日內，應檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關	配合現行條文第六條修正，條次遞改為第六條；文字未修正。

申請備查；異動或終止委託代銷契約時，亦同。	申請備查；異動或終止委託代銷契約時，亦同。	
<u>第七條 權利人及義務人應填具不動產成交案件實際資訊申報書，於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄。</u> 權利人及義務人未申報登錄，應依平均地權條例第八十一條之二第一項規定，於接獲限期申報通知書後七日內申報登錄；屆期未申報登錄，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。	<u>第八條 權利人、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記後三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。</u> 權利人屆期未申報登錄，應依平均地權條例第八十一條之二規定，於接獲逾期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。 <u>地政士或經紀業屆期未申報登錄，應分別依地政士法第五十一條之一或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。</u>	一、配合現行條文第六條修正，條次遞改為第七條。 二、配合平均地權條例第四十七條修正買賣成交案件實際資訊申報義務人、申報時機及申報方式，修正第一項買賣案件申報登錄之規定，並定明主管機關為直轄市、縣（市）主管機關，以資明確；另上開修正不影響現行不動產物權登記作業及相關稅費之計算。 三、配合平均地權條例第八十一條之二修正裁處規定及為提升申報登錄資訊揭露即時性，另考量相關資訊多以匯入方式處理並將申報書表欄位簡化後，可提升申報便利性，是以限期申報期間由十五日縮短為七日，爰修正第二項申報義務人、未申報登錄之限期申報期限及裁罰要件，並刪除現行第三項有關地政士及經紀業之裁罰規定。
<u>第八條 經紀業經營仲介業務者，應於簽訂租賃契約書後三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。</u>	<u>第九條 經紀業經營仲介業務者，應於簽訂租賃契約書後三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。</u> 前項經紀業屆期	一、配合現行條文第六條修正，條次遞改為第八條。 二、第一項同第七條酌作文字修正。

前項經紀業屆期未申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。	未申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。	
第九條 經紀業經營代銷業務者，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，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向<u>直轄市、縣（市）</u>主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。 前項經紀業屆期未申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。	第十條 經紀業經營代銷業務者，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，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。 前項經紀業屆期未申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。	一、配合現行條文第六條修正，條次遞改為第九條。 二、第一項同第七條酌作文字修正。
第十條 <u>直轄市、縣（市）</u>主管機關為抽查權利人及義務人或經紀業申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見。	第十一條 <u>直轄市、縣（市）</u>主管機關為抽查權利人、地政士或經紀業申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見。	一、配合現行條文第六條修正，條次遞改為第十條。 二、配合平均地權條例第四十七條修正買賣成交案件實際資訊申報義務人，修正第一項有關申報義務人之文字，以利直轄市、縣

前項有關機關、團體、個人、權利人、義務人、地政士或經紀業不得規避、妨礙或拒絕。 直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，並查詢、取閱或影印成交案件有關文書。 <u>權利人及義務人申報登錄價格資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第二項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。</u> <u>權利人及義務人申報登錄價格以外資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第三項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。</u> 經紀業申報不實，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至	前項有關機關、團體、個人、權利人、義務人、地政士或經紀業不得規避、妨礙或拒絕。 直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，並查詢或取閱成交案件有關文書。 <u>第一項權利人確有申報不實，應依平均地權條例第八十一條之二規定，於接獲限期改正申報通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成申報登錄為止。</u> <u>第一項及第三項地政士或經紀業確有申報不實，應依地政士法第五十一條之一或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正申報通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成申報登錄為止。</u>	（市）主管機關依行政程序法第三十九條規定通知相關之人陳述意見，另修正現行第五項規定並移列至第六項。 三、配合對地政士或經紀業業務檢查實務作業需求，修正第三項文字。 四、配合平均地權條例第八十一條之二修正就「價格資訊」與「價格以外資訊」不實採不同處理流程及罰鍰額度，爰增訂第四項，另修正現行第四項規定並移列第五項。
--	--	---

完成改正為止。		
第十一條 <u>不動產成交案件實際資訊之受理申報登錄、查核及裁處等作業</u>，由直轄市、縣（市）主管機關或委任所屬機關辦理。	第六條 <u>前三條成交案件實際資訊之申報登錄</u>，由直轄市、縣（市）主管機關或委任所屬機關受理。	一、按直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄作業內容，包含受理、查核及裁處等項目，配合整體實務作業需求，修正列明得委任所屬機關辦理之作業項目，以資明確。 二、考量受理申報登錄相關作業項目係於現行條文第三條至第五條及第七條至第十一條規範，爰調整條次為第十一條。
第十二條 直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下： 一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位總價等資訊。 三、標的資訊：交易年月、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、移轉層次、建物現況格局、<u>有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面</u>	第十二條 直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下： 一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、<u>車位類別、車位總價、有無管理組織、交易年月</u>等資訊。 三、標的資訊：土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、移轉層次、建物現況格局等資訊。	配合第三條修正買賣案件申報登錄資訊內容，爰修正第二款及第三款內容。

<u>積、車位所在樓層等資訊。</u>		
第十三條 直轄市、縣（市）主管機關受理經紀業申報登錄之租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下： 一、交易標的：<u>土地區段位置或建物區段門牌、租賃筆棟數</u>等資訊。 二、租金資訊：<u>不動產租金總額、車位個數、車位租金總額</u>等資訊。 三、標的資訊：<u>租賃年月、土地面積、建物面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層、有無管理組織、有無附屬設備</u>等資訊。	第十三條 直轄市、縣（市）主管機關受理經紀業申報登錄之租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下： 一、交易標的：<u>土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數</u>等資訊。 二、租金資訊：<u>不動產租金總額、車位個數、車位類別、車位租金總額、有無管理組織、交易年月</u>等資訊。 三、標的資訊：<u>土地面積、建物面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、交易層次、建物現況格局、有無附屬傢俱</u>等資訊。	配合第四條修正租賃案件申報登錄資訊內容，爰修正第二款及第三款內容。
第十四條 直轄市、縣（市）主管機關受理經紀業經營代銷業務者申報登錄未辦竣建物所有權第一次登記之案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方	第十四條 直轄市、縣（市）主管機關受理經紀業經營代銷業務者申報登錄未辦竣建物所有權第一次登記之案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方	配合第五條修正預售屋案件申報登錄資訊內容，爰修正第二款及第三款內容。

式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下： 一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位總價等資訊。 三、標的資訊：<u>交易年月</u>、<u>土地交易面積</u>、<u>建物交易面積</u>、<u>使用分區或編定</u>、<u>主要用途</u>、<u>主要建材</u>、<u>總樓層數</u>、<u>交易層次</u>、<u>建物格局</u>、<u>車位類別</u>、<u>車位面積</u>、<u>車位所在樓層</u>等資訊。	式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下： 一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、<u>車位類別</u>、<u>車位總價</u>、<u>交易年月</u>等資訊。 三、標的資訊：土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局等資訊。	
第十五條 前三條經篩選整理登錄之資訊，提供查詢或利用之方式如下： 一、網路查詢。 二、以重製或複製方式提供。 前項第一款網路查詢，免收查詢費用。	第十五條 前三條經篩選整理登錄之資訊，提供查詢或利用之方式如下： 一、網路查詢。 二、以重製或複製方式提供。 前項第一款網路查詢，免收查詢費用。	本條未修正。
第十六條 申請重製或複製第十二條至第十四條不動產成交案件實際資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載之資訊，免收費用。	第十六條 申請重製或複製第十二條至第十四條不動產成交案件實際資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載<u>一定範圍</u>之資訊，免收費用。	配合政府資料開放政策修正文字。
第十七條 本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。		一、<u>本條新增</u>。 二、定明本辦法所需書表格式，由中央主管機關定之。

第十八條 本辦法施行日期，由<u>中央主管機關</u>定之。	第十七條 本辦法施行日期，由內政部定之。 <u>本辦法修正條文</u> <u>自發布日施行。</u>	一、條次遞改。 二、配合平均地權條例之施行日期由行政院訂之，依法制體例，定明本辦法之施行日期。
---------------------------------------	---	--