

正本

106. 1. 12 全字收文第13217號

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國106年1月18日  
全地公(8)字第1068212號  
(e : 1068099)

104

台北市中山區建國北路一段156號9樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國106年1月9日

發文字號：台內地字第1051310577號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部105年12月20日召開「研商實價登錄三法修正草案會議」紀錄1份，請查照。

說明：依本部105年12月9日台內地字第1051309797號開會通知單續辦。

正本：中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、財團法人中華民國消費者文教基金會、公平交易委員會、行政院消費者保護處、金融監督管理委員會、法務部、財政部、各直轄市、縣（市）政府、本部法規委員會

副本：本部地政司【地籍科、土地登記科、不動產交易科、地政資訊作業科】(均含附件)

部長 葉俊榮

## 研商「實價登錄三法修正草案」會議發言紀要

## 一、平均地權條例修正草案第 47 條

(一) 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于秘書長俊明：

1. 第 2 項修正說明中，將權利人與義務人共同申報實價登錄列為移轉登記之要件，似乎是須先經實質審查後，始得為物權變動（過戶登記），請再考量申報程序，避免影響不動產交易安全與流動性。
2. 私契與公契一致後，恐涉及登記費罰鍰及印花稅增加等疑義，應予釐清並強化立法說明。
3. 第 6 項查核對象之「團體」並非為交易當事人，且拒不提供亦有罰則，又無給予改正機會，處分似於過重，是否妥適，應再評估。另「機構」部分建議併同刪除。
4. 刪除現行條文第 6 項「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，始得作為課稅依據」規定，對於 101 年 8 月 1 日實價登錄施行後至 105 年 1 月 1 日房地合一稅施行前有買賣交易之民眾，稅捐機關得以掌握實價登錄事實，恐全面由推計課稅轉為實價課稅，其可能產生衝擊宜先辦理政策評估。
5. 第 6 項對「團體」之調查權，係參考稅捐稽徵法第 30 條而訂，然納稅屬憲法層次，在稅捐稽徵法裡僅得要求納稅義務人備詢，蒐集資料須限期發還且不得踰越課稅目的，若當事人認為不當還有向上級陳訴之制度，同時罰鍰不若本法 3 萬元至 15 萬元高額及連續罰。本項草案只取其調查之公權力，未考慮是否符合比例原則與完善相關配套。
6. 未來預售屋簽訂買賣契約後及完工交屋予權利人辦理過戶時，均須申報登錄，惟兩者因時間落差，可能產生價格不同之情況，可能造成預售屋申報不實而有行政罰鍰問

題，更甚者可能產生使公務人員登載不實之罪名，建議應予釐清。

(二) 嘉義市不動產開發商業同業公會呂理事長冠衡：

1. 第 6 項規定主管機關查核實價資訊，得向相關團體要求查詢或取閱有關文件，建議將「團體」刪除，因其並無蒐集資訊能力。
2. 顧及個人資料保護及為避免買方援引賣方原始取得成本做為議價基礎，造成交易困擾，建議不應揭露詳細門牌資料，仍予保留「區段化」、「去識別化」方式。
3. 要求交易當事人申報實價登錄買賣案件，應同時顧及少數不識字民眾權益，建議修正由交易當事人委託代理人申報。

(三) 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會唐主任委員飛雄：

1. 權利人及義務人同時成為申報義務人，如其中一方拒不申報，恐徒增困擾。
2. 申報時間點之認定應明確規定。
3. 對第 6 項參考稅捐稽徵法將「團體」納入查核範圍部分，建議不應直接參考其他非地政類法令規定。
4. 權利人及義務人對於交易價格認定不一致時，恐造成混亂，應賦予相關交易輔助人一定責任。
5. 建議第 6 項應明訂配合查核提供資料之範圍。

(四) 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會林副理事長金雄：

實價登錄義務回歸交易當事人應屬合理。

(五) 中華民國地政士公會全國聯合會蘇名譽理事長榮淇：

1. 本次修法將實價登錄買賣案件之申報登錄義務回歸權利人及義務人，本會表達肯定之意。

2. 本次修正草案內容，對於實價登錄制度並無改變。依據民法第 345 條第 2 項規定，買賣雙方就標的物及其價金相互同意時，買賣契約即為成立，實價登錄即申報相互同意時之買賣契約價金，若有其他費用之增減，則屬另外之法律關係。
3. 權利人及義務人如有委託代理人之需求，自得依民法相關規定辦理。
4. 建議將條文第 2 項規定檢附申報書「共同」向主管機關申報登錄，改為「分別」，以適用第 1 項單方申報移轉之情形及便於責任釐清。
5. 建議將實價登錄當成申請不動產買賣移轉登記之「前提」，而非「要件」之一，兩者脫勾，可解決印花稅恐增加及地政士未配合查核一事二罰等疑慮。具體建議本條第 2 項修正為：「當事人於不動產買賣契約成立生效之日起三十日內，應向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。當事人已依前項規定申報登錄者，始得申請所有權移轉登記。」

(六) 財團法人中華民國消費者文教基金會代表林旺根先生：

1. 支持本次實價登錄修法方向。
2. 第 1 項與第 2 項立法體例應具一致性，建議將共同申報訂為原則，單獨申報為例外。
3. 第 6 項規範主管機關得向機關（構）等查核，係參考稅捐稽徵法體例，惟該法稽徵對象較為廣泛，實價登錄申報資訊對象僅為交易當事人，對於交易輔助人或利害關係人之查核，建議應限縮至該當必要之合理範圍。

(七) 財政部代表：

不動產買賣印花稅之計算，依法係以申請物權登記之契據金額為計算基礎。

(八) 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會歐陽秘書長明：

1. 現行「區段化」、「去識別化」提供查詢之規定，係為保障人民財產交易隱私，如刪除後是否引起後續糾紛，應予考量。
2. 建議第 6 項應明訂配合查核提供資料之範圍，避免無限上綱情形。

(九) 法務部羅科長敏蓉：

有關刪除區段化、去識別化對外提供查詢規定是否違反個人資料保護法疑義部分，因實價登錄三法與個人資料保護法同為法律位階，故本次修法應從其必要性、是否符合比例原則等面向思考，進行政策評估。

(十) 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會林理事長正雄：

個人資料保護法為特別法，係為補充過去法令對於個人資料保護不足情況，當不逾越其他法律之規定，本條刪除區段化、去識別化對外提供查詢，不在該法規定範圍內。

(十一) 金融監督管理委員會羅科長唯禎：

本會尊重本次修法政策方向將直轄市、縣(市)政府調查權限提升至法律位階，惟考量維護保障交易當事人權利，調查權之行使應符合比例原則，不得過度擴張，建議參考稅捐稽徵法第 30 條第 2 項規定，增訂不得踰越查核目的之條文。

(十二) 臺北市政府代表：

1. 目前實價申報登錄制度以地政士為主要申報義務人，在其專業能力的協助下，實價申報登錄資訊已獲社會大眾所肯定及信賴，制度運行亦已步上軌道。修法後買賣案件改以權利人及義務人共同為實價申報登錄義務人，然買賣雙方

多為不具備專業知識之一般民眾，且對申報書相關欄位的解讀能力及熟悉程度亦不如地政士，以其為申報義務人，將導致申報錯誤率大增，資訊品質及正確性降低之情形，恐造成實價申報登錄已建立之社會信賴感被降低或傷害。

2. 修法後買賣案件改以權利人及義務人共同為實價申報登錄義務人，除導致申報錯誤增加，進而衍生出相關裁罰，由於買賣雙方多為一般民眾，並非專業人士，亦欠缺專業知識，大幅增加的裁罰恐招致民怨。此外，裁罰樣態將更為複雜，例如同一案如有二、三十個買方或賣方，倘發生申報錯誤之情形，該如何裁罰？相關執行配套及標準如未建立，將造成後續執行上之困擾。

3. 除上述問題外，實務執行面亦有許多問題值得討論，例如未來實地查核該如何執行？如直接向買賣雙方進行查核，實務執行上勢必有極大之困難，也會引發擾民的民怨。故針對買賣實價登錄申報制度變革的部分，為避免後續執行困難，建議相關問題宜經充分討論、建立配套措施，再行續修法事宜。

#### (十三) 高雄市政府代表：

1. 有關修正草案第 47 條實價申報登錄改由交易雙方共同申報登錄並將實價登錄納入登記要件 1 節，本府敬表贊同，惟其前提應依大部本（105）年 9 月 12 日召開「研商精進地政士業務相關會議」所述同時實施申報欄位簡化，僅須申報價格、建物格局、車位資訊、備註欄（特殊交易情況）等資訊，其餘由公部門資料自動匯入，以利買賣雙方自行申報，並減少錯誤情形。

2. 實價申報登錄施行以來本府就國稅局因業務需要而提供實價登錄申報書時，均積極配合提供相關資訊，惟當就實價申報登錄異常案件函請國稅局提供相關資料供查核或請

其協助查明後回覆時，國稅局均回覆與稅捐稽徵法第 30 或 33 條規定不符而予拒絕。雖目前修正草案將查核權提升至法律位階，惟似仍與稅捐稽徵法第 30 或 33 條衝突，因實價登錄查核實務上除檢視買賣契約外，仍有輔以申報義務人報稅資料（所得額、營業額等）併同查核之需求，為確保查核權得以執行，建議財政部權管相關法規亦須併同檢視修正，或由大部與財政部共同研商實價申報登錄查核合作機制。

3. 依修正草案第 47 條第 2 項及第 81 條之 2 修正說明觀之，實價申報登錄改由權利人及義務人共同負責，故如有申報不實情事亦應併同接受裁處，爰建議修正第 81 條之 2 第 1 項文字，敘明受裁處人以資明確，另限期改正是否仍須雙方共同申請改正或一方申請即可？並未明定，如需雙方共同申請改正，一方欲改正一方不願改正而無法共同申報，其責任如何釐清？建議後續修正不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法時納入考量。
4. 由於目前實價登錄申報書除填載價格外，其他應填載之價格以外資訊繁雜（如：建物門牌、交易筆棟數、建物現況格局、建物型態、有無管理組織、車位資訊、交易標的清冊等），基此，考量實價登錄非以裁罰為目的，而係為提供正確資訊供民眾查詢並促進不動產市場透明化，且實價登錄價格以外資訊申報錯誤其可責性較低，爰建議價格以外資訊申報不實應給予一次限期改正機會後，屆期未改正始予裁罰。

（十四）臺中市政府代表：

地方政府辦理實價登錄查核時，實務上常見相關查核對象表示文件已遺失，建議應將相關文件保存年限明訂入法。

(十五) 本部地政司王司長靚琇：

本次修法後實價申報登錄買賣案件之申報方式與現行制度內容完全相同，僅申報主體調整由交易當事人共同申報登錄。

(十六) 業務單位：

1. 將權利人與義務人共同申報實價登錄列為移轉登記要件，係指買賣移轉登記送件時，地政機關須先審查是否檢附不動產成交案件實際資訊申報書。至於申報內容，地政機關並無審查。
2. 草案規劃之實價登錄流程中，毋須檢附私契，故尚不至產生公、私契不一及印花稅增加等問題
3. 第 6 項將「團體」納入調查及裁罰，係參考稅捐稽徵法第 30 條規定辦理，可檢討是否有列入之必要性。後續將明訂查核不得逾越確保土地及建物成交案件實際資訊正確性目的之必要範圍。另明訂「機構」係為向銀行調查資金流向等資料，故應予維持。
4. 房地合一課徵交易所得稅制度自 105 年 1 月 1 日施行後，係要求義務人（賣方）自行申報，並非依據實價登錄資料認定課稅。
5. 揭露詳細門牌（地號）之目的係為資訊公開、透明，美國、英國、新加坡及香港等也行之有年，應無涉及個人資料保護之疑慮。
6. 實價登錄買賣案件責任修正為交易當事人後，如其欲委託代理人為之，自得依民法相關規定辦理，尚毋須另行規範。
7. 買賣案件必定有買賣雙方當事人，故無單方申請登記之情形。

二、平均地權條例修正草案第 47 之 3 條

嘉義市不動產開發商業同業公會呂理事長冠衡：



預售屋買賣僅為權利移轉，在實務上屢有客戶於簽約後辦理退戶、加減帳、設計變更致成本異動、毛胚屋與實品屋買賣價差等問題產生，對於生產者不合理，建議在取得使用執照後 30 日內辦理實價登錄。

### 三、平均地權條例修正草案第 81 之 2 條

(一) 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于秘書長俊明：

過去針對交易輔助人並未給予改正機會，惟申報義務人現轉換為較不具不動產專業知識之一般民眾後，建議應給予改正機會。

(二) 嘉義市不動產開發商業同業公會呂理事長冠衡：

1. 罰鍰最高達新臺幣 100 萬元以上至 500 萬元以下，金額過高，建議維持現行最高 15 萬元以下罰鍰額度。
2. 本法適用對象為所有民眾，不應過於嚴苛，建議先予糾正，限期仍不改正者，再予以裁罰。
3. 稅捐稽徵法中拒絕調查或拒不提示有關資料者，罰鍰金額為 3 千元至 3 萬元，相較之下本條處 3 萬元至 15 萬元罰鍰似乎偏高，建議調降。

(三) 中華民國地政士公會全國聯合會李副理事長嘉贏：

針對第 3 項對申報登錄價格以外資訊不實者，其對實價影響關聯性較小，建議給予改正之機會。

(四) 中華民國地政士公會全國聯合會陳秘書長文旺：

1. 依行政罰法第 7 條規定，行政義務之違反，係「故意」或「過失」均予處罰；而本法第 14 條則係針對二人以上行為人「故意」共同實施違反行政法上義務之行為。本條應無論「故意」或「過失」均予處罰，說明 2 部分提及行政罰法第 14 條部分是否適當應予釐清。
2. 權利人及義務人係採共同處罰或分別處罰，應予明訂。

3.本條有關規避、妨礙或拒絕主管機關查核之罰則，與違反地政士法第 28 條規避、妨礙或拒絕業務檢查時依同法第 44 條應受懲戒罰之規定，是否衝突或有一行為二罰情形，是否適用地政士法即可而毋須於本法查核規定再將地政士納入，建議釐清。

(五) 財團法人中華民國消費者文教基金會代表林旺根先生：

1.共同申請即為共同行為，依行政罰法規定須共同負責，在執行上應無窒礙之處。

2.考量價格正確性，價格資訊不應任意改正，但價格以外資訊，如行政機關可勾稽或純屬筆誤等情況，應給予改正機會。

(六) 高雄市不動產開發商業同業公會林秘書長配樺：

罰鍰金額過高，建議給予改正機會。

(七) 本部法規委員會黃組長顯華：

地政士為專門職業人員，地政士法所訂之懲戒規定，係對於違反地政士身分應盡責任之懲戒，與違反行政法上義務而受行政罰之處罰目的不同，故行政罰與懲戒法可併行。

(八) 法務部羅科長敏蓉：

按行政罰與懲戒罰兩者之目的不同，故兩者併罰不能稱之為一行為二罰。惟地政士違反查核規定時，是否需行政罰與懲戒罰併罰，可再探討。

(九) 業務單位：

最高 100 萬元以上至 500 萬元以下之罰鍰，僅係針對限期改正 3 次以上仍不改正之惡性重大者，應有差異性處理。

#### 四、不動產經紀業管理條例修正草案第 24 條之 1

(一) 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會王理事

長明成：

針對本條由委託代銷契約屆滿 30 日申報登錄修正為簽訂買賣契約後 30 日申報登錄，本會無意見。惟建商若將預售屋委託代銷業銷售，雙方間係成立承攬關係，若建商與買方間發生買賣契約不履行之情事，代銷業尚難知悉，建議登錄責任應回歸買賣雙方承擔，如買賣當事人有需要可另委託代銷業申報登錄。

(二) 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會歐陽秘書長明：

1. 本次三法修正相關條文，實價登錄責任調整由交易雙方負擔，買賣案件中地政士及不動產經紀業申報責任均已修正刪除，建議預售屋之實價登錄責任亦應基於同一原則調整。
2. 預售屋買賣契約屬債權性質，隨時可異動，故預售屋實價登錄價格僅為一「虛價」，草案規定在簽訂買賣契約書後 30 日內申報，是否會造成市場價格混亂，請再考量，另應考量強化申報登錄之即時性。

(三) 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于秘書長俊明：

預售屋實價登錄是否全面調整由交易當事人申報部分，應先釐清交易輔助人於實價登錄三法中，基於專門職業身分所該當之責任。

(四) 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會林理事長正雄：

1. 現行租賃實價登錄制度，房東自租毋須登錄，傷害本產業至為嚴重。
2. 現行租賃實價登錄制度行同虛設，幾乎 90% 以上租賃案件未登錄，租賃資訊不透明，建議應將租賃案件全面納入實

價登錄。

(五) 中華民國地政士公會全國聯合會蘇名譽理事長榮淇：

實價登錄買賣案件申報責任已調整由交易當事人負擔，不應繼續課責代銷業者申報預售屋案件。

(六) 財團法人中華民國消費者文教基金會代表林旺根先生：

1. 主管機關可透過備查機制查核代銷業銷售預售屋情形；配合三法修正回歸當事人原則，建議修正平均地權條例讓預售屋由起造人或建築業者自行申報登錄。

2. 租賃案件之實價登錄建議於租賃服務業管理條例中規定，現行僅要求經紀業登錄之制度會產生閉鎖效應，亦請考量。

(七) 高雄市政府代表：

第 7 項（不得拒絕租賃及預售屋實價登錄案件查核）與現行條文第 27 條規定（不得拒絕業務檢查），於不動產經紀業規避、妨礙或拒絕主管機關之查詢、取閱有關文件或提出說明時，將會同時違反上述條文而有修正草案條文第 29 條第 1 項第 2 款及第 29 條第 1 項第 1 款之罰則，因罰則皆為處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，為避免一事二罰，爰建議刪除修正草案條文第 29 條第 1 項第 2 款有關違反第 24 條之 1 第 7 項罰則之規定，整併於現行條文第 29 條第 1 項第 1 款內。

(八) 業務單位：

依本次平均地權條例修正草案第 47 條之 3，未來建商銷售預售屋也需實價登錄申報，惟建商為委託代銷業銷售者，則由代銷業負責實價登錄申報。

## 五、不動產經紀業管理條例修正草案第 19 條

(一) 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會林理事長正雄：

- 1.取消由中央主管機關訂定報酬標準規定部分，本會會前會議原則已獲共識，將待理監事會議通過後辦理後續事宜。
- 2.近期不動產持有稅變革，對於不動產相關產業影響甚鉅，目前市場上已出現負租金投資報酬率之情況。民眾財產權應受憲法保障，長期持有者不應重稅。持有稅應朝輕稅、減稅方向修正。
- 3.過去授權主管機關可以核可不動產仲介經紀業收取服務報酬標準，惟地政司首長更迭頻繁，想法或有差異，本會皆盡力配合，若能穩定維持上限不超過 6%之規定，本會無意見。
- 4.美國、加拿大、新加坡及大陸等等國家已取消服務報酬上限 6%規定。
- 5.我國不動產交易市場已屬成熟，目前全國房仲業實際平均服務報酬大約為 4%，即係經由消費者議價而來。房仲業為重要且專業之產業，主管機關應予支持。
- 6.建議經紀業收取服務報酬，可考量授權主管機關訂定之。
- 7.房仲業設有營保基金 19 億元，每年因合法房仲業者所引起之糾紛而理賠者平均僅 4.5 件，房仲業為高度自律之產業，政府應加強對於非法業者之管理。

(二) 財團法人中華民國消費者文教基金會代表林旺根先生：

- 1.100 年監察院提出糾正，認為內政部訂的經紀業報酬收費標準是上限，業者卻當固定費率。按本條立法係參考日本「宅地建物取引（交易）業法」，當時訂定報酬上限，係為因應過去資訊不充分之情況，今日資訊相對較透明，似有刪除之理由。然日本於 2014 年修法時，仍保留該上限規定，乃因交易過程中交易資訊及報酬給予等仍有資訊不對稱情形，故行政機關仍應適度介入。
- 2.修法理由提及現行規定「已曲解服務報酬應自由議定之立

法精神」然縱使訂定上限，並未剝奪消費者商議服務費額之權利，實無由取消。雖謂取消上限規定回歸市場機制運作，惟實際上確有部分縣市超出上限情形，如將此規定刪除，後續恐造成超收情形更為氾濫，請慎重處理。

3. 「約定」包含成文及不成文之雙方合意，意即「約定以外之報酬」並不存在，修訂本條文並無意義。
4. 如無其他配套或檢核機制，如何達到修正說明所稱保障消費者商議服務費額之權益，不無疑義。

(三) 行政院消費者保護處代表：

過去內政部為因應監察院糾正案，召開多次會議討論過逐級累退、全額累退或降低服務報酬比例上限等方案，本處原則上尊重內政部及各界意見，期能共同研議出保障消費者權益及符合市場需求之方案。前次會議與各地方政府討論時，支持刪除服務報酬比例上限者亦屬少數，然本次修法方向卻將服務報酬上限完全刪除。考量消費者不具有議價能力與空間，本處反對取消服務報酬上限。

(四) 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會唐主任委員飛雄：

1. 依公、私部門調查結果，目前市場實際收取服務報酬約3~4%，此即為消費者議價之結果。
2. 日本經歷失落的20年，建議本條修正時不要參考日本的情況。

(五) 公平交易委員會代表：

尊重市場公平競爭原則，本會支持內政部修法方向。

(六) 中華民國地政士公會全國聯合會李副理事長嘉贏：

對於仲介服務報酬進行議價，乃目前市場上常態。

(七) 本部地政司王司長靚琇：

自民國88年迄今(105)年17年期間本司一共歷任7

位司長，本條文從未修正過。

(八) 業務單位：

- 1.本部已進行委售契約書修正作業，並增訂委購契約書，作為本條文修正之配套。
- 2.經查目前其他產業情況，除律師法、建築師法有授權公會章程訂定收費標準外，其他產業尚無類似立法體例。基於市場公平競爭原則，爰有本次取消上限之修法方向。