

張 立法委員 宏陸 鈞啟

我們唯一的訴求

《不動產實價登錄申報義務回歸買賣雙方》

- 一、 產官學最大共識：「實價登錄責任從「地政士」回歸到「買賣雙方」。「預售屋即時登錄」及「門牌全都露」兩項政策，才是公民團體、學者、房產業者見最大的歧見所在！於申報義務人回歸到權利人與義務人，無論業者，學界，公民團體的見解並沒有任何反對的聲音或批判出現（詳請參附件之相關新聞媒體報導）
- 二、 103 年修法覆議，當時民進黨全力反對行政院覆議案，遺憾以「反對《地政士法》覆議案票數 45 票，贊成覆議案票數 60 票，不予維持原案。」捍衛失敗，如今民進黨在立法院是絕對優勢，懇請 委員能延續捍衛公平正義的一貫理念，支持實價登錄切割修法，讓有共識無爭議的「實價登錄責任回歸買賣雙方」先行通過，以符合法制邏輯與社會期待。
- 三、 「不動產實價登錄申報義務回歸買賣雙方」是台灣 12000 名地政士共同的期盼，地政士（早期俗稱代書）在臺灣已有近百年的歷史，在民間持續累積豐厚的人脈基礎，厚實的法律生活基礎深獲民眾信賴，更是地方上的意見領袖，對於政府的不動產相關公共政策擔負著橋梁的角色，然而對於將地政士列為實價登錄申報義務人，深表反對與憤怒！
- 四、 民進黨多年來一再保證必選地政士一個公道，更不吝在公開場合多次表態一定在本會期修法，眼看時間逼近，卻不見修法動作，祈請 委員大力協助幫忙，讓本修正案如期修法完成。

中華民國地政士公會全國聯合會 李理事長嘉森

台北市地政士公會 張理事長樂平

高雄市地政士公會 黃理事長水南

宜蘭縣地政士公會 黃理事長向榮

基隆市地政士公會 陳理事長俊德

新北市地政士公會 潘理事長惠燦

桃園市地政士公會 陳理事長榮杰

新竹縣地政士公會 徐理事長英豪

新竹市地政士公會 牛理事長太華

苗栗縣地政士公會 張理事長淑玲

臺中市大臺中地政士公會 林理事長靜妮

台中市地政士公會 藍理事長翠霞

南投縣地政士公會 曾理事長順雍

彰化縣地政士公會 邱理事長銀堆

雲林縣地政士公會 張理事長耀文

嘉義縣地政士公會 葉理事長建志

嘉義市地政士公會 蘇理事長名雄

台南市南瀛地政士公會 鄭理事長瑞祥

台南市地政士公會 張理事長新和

高雄市大高雄地政士公會 王理事長晚雯

屏東縣地政士公會 陳理事長怡君

台東縣地政士公會 丁理事長美雲

花蓮縣地政士公會 江理事長宜濤

澎湖縣地政士公會 蔡理事長惠美

桃園市第一地政士公會 林理事長育存

附件：

一、實價登錄修法歷程表 p3

二、相關新聞收集 p4

三、李同榮-實價登錄修法何去何從 p6

四、高欽明名譽理事長-實價登錄修法辛酸 p8

五、行政院修法版本 p9

實價登錄修法歷程表

108.03.30 整理

日期	內容
101.08.01	100.12.30 修正公布第 47、87 條條文；增訂第 81-2 條條文； 101.08.01 施行
103.01.03	立法院於 3 日修正通過《地政士法》，免除原條文中地政士登錄不實立即裁罰的規定，針對不實登錄予以 7 到 15 日的緩衝期。
103.01.28	「反對《地政士法》覆議案票數 45 票，贊成覆議案票數 60 票，不予維持原案。」立法院長王金平 28 日上午宣布，立院臨時會針對行政院所提《地政士法》覆議案的表決結果。 立院在 27、28 日處理《地政士法》覆議案時，綠營立委憤指在立院內政委員會討論修法及協商過程中，列席包括內政部長李鴻源等官員都未曾表達反對意見，政院卻在法案 3 讀通過後突然提出覆議，直指這是行政院長江宜樺與李鴻源間的政治鬥爭，因此決定動員進場投反對票。
107.05	行政院版本 政院會去年 5 月通過「實價登錄地政三法」修正草案 遺憾的是，上個會期或許適逢地方選舉，部分政黨和立委不想碰這種違背建商利益的法案，修法遭到擱置
108.01.24	蘇嘉全院長 召集相關公會協商 達成共識 先推動實價登錄責任從「地政士」回歸到「買賣雙方」修法。
108.02.21 (新聞)	實價登錄政策上路至今近七年，內政部原先預計，今年 5 月要把 2.0 版的「實價登錄地政三法」修正草案送進立法院審議，讓不動產交易透明化更進一步；不過，礙於「預售屋即時登錄」及「門牌全揭露」兩項規定受到業界強力反對，日前已有官員出面表態，傾向先撤下爭議法條，將重點放在實價登錄的歸責問題，以及加快實價揭露速度等等，趕在今年完成修法的目標則不變。
108.02.23	內政部長徐國勇再度承諾「先推動實價登錄責任從「地政士」回歸到「買賣雙方」修法。」 地政士公會全國聯合會第八、九屆理事長交接典禮公開表示。
108.03.22	王觀秀司長南下台中告知「修法擱置事」 並提供內政部研議之切割版本

產官學最大共識

實價登錄責任從「地政士」回歸到「買賣雙方」

「預售屋即時登錄」及「門牌全都露」兩項政策

才是公民團體、學者、房產業者見最大的歧見所在！

日期	相關新聞
108.02.18	轉彎！實價登錄修法「門牌全都露」喊卡 2019/02/18 20:24 東森財經新聞 https://fnc.ebc.net.tw/FncNews/video/70532
108.02.18	「實價登錄」修正草案 引發個資外洩疑慮 2019年2月18日 https://news.pts.org.tw/article/422899
108.02.19	實價登錄 2.0 髮夾彎? 門牌、預售屋登錄喊卡 2019-02-19 591 編輯部報導 21825 人瀏覽 · 210 人分享 https://m.591.com.tw/v2/news/1458?gtmType=housing
108.02.21	「實價登錄 2.0」遭閹割 張金鶚笑：都是這些人背後在搞鬼... 2019-02-21 17:23 https://www.cmmedia.com.tw/home/articles/14354
108.02.21	彭盛韶：實價登錄 2.0 被建商下架？ 1796 出版時間：2019/02/21 00:07 https://tw.appledaily.com/new/realtime/20190221/1520776/
108.02.22	2019-02-22 11:31 何談居住正義！實價登錄修法卡關 張欣民爆氣怒批（消基會房屋委員會召集人張欣民） 原文網址： 何談居住正義！實價登錄修法卡關 張欣民爆氣怒批 ETtoday 房產雲 ETtoday 新聞雲 https://house.ettoday.net/news/1384003#ixzz5jjPeEKrq Follow us: @ETtodaynet on Twitter ETtoday on Facebook 原文網址： 何談居住正義！實價登錄修法卡關 張欣民爆氣怒批 ETtoday 房產雲 ETtoday 新聞雲

	https://house.ettoday.net/news/1384003#ixzz5jjP5sgZ1 Follow us: @ETtodaynet on Twitter ETtoday on Facebook
108.03.01	實價登錄修法 何去何從？ 李同榮 理財周刊 966 期 2019-03-01 http://www.moneyweekly.com.tw/Journal/article.aspx?UIDX=22521148780
108.03.06	預售屋資訊透明化 綠委籲速審實價登錄 2.0 陳俊華 2019/3/6 https://www.msn.com/zhtw/money/topstories/%E9%A0%90%E5%94%AE%E5%B1%8B%E8%B3%87%E8%A8%8A%E9%80%8F%E6%98%8E%E5%8C%96%E7%B6%A0%E5%A7%94%E7%B1%B2%E9%80%9F%E5%AF%A9%E5%AF%A6%E5%83%B9%E7%99%BB%E9%8C%8420/ar-BBUqPQV
108.03.06	實價登錄修法 專家籲：建商勿杯葛 施養正 2019/03/06 17:38 https://www.anntw.com/articles/20190306-BDBK
108.03.06	【新聞發布】不動產實價申報登錄修法方向 內政部：逐步推動並尊重立法院審議結果 ▶ 108-03-06 https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/10?mcid=3596
108.03.11	青年日報 記者郭曉蓓 2019-03-11 實價登錄修法 內政部：持續蒐集各界意見 http://60.250.124.160/cht/news_detail.php?serial=21856&type=1

實價登錄修法 何去何從？李同榮 | 理財周刊 966 期 | 2019-03-01

<http://www.moneyweekly.com.tw/Journal/article.aspx?UIDX=22521148780>

內政部推動實價登錄 2.0 版，有關地政三法的修正草案，內容包括：(1)登錄權責應歸於買賣權利義務人，(2)成屋交易登錄詳細門牌全都露，(3)預售個案簽約三十日內登錄。然而近日內政部考慮各界爭議，準備撤下後兩項議題，包括顧及門牌全都露是否妨害個資，以及預售屋即時登錄在實務推動上的難度。此項撤案措施引起各界正反兩面的爭議，筆者針對現行實價登錄的修法提出三對二錯一爭議的論述，謹供政府修法前深思。

早在政府推動實價登錄時，筆者身為房仲全國聯合會理事長就實務面先後提出三項與政府不同的見解與預期缺失，其中包括：

- 一、實價登錄之權責應歸責於買賣雙方，否則資訊無法即時與正確。
- 二、預售屋登錄制，結案後三十天登錄，理論正確但曲高和寡，執行不易，製造亂象，是個不切實際的無效政策。
- 三、租賃市場屋主自租不必登錄，是縱容屋主逃漏稅與敗壞合法市場的惡法。

如今，六年後的今天，終於證實筆者的疑慮，一一應驗，我們探討問題缺失產生的原因有三：

(一)登錄權責歸地政士的弊端

地政士對屋況、交易過程，並不如買賣雙方清楚，造成諸多登錄上疏失，或聽命於買賣雙方蓄意虛價登錄，一旦被查核，罰款三至十五萬，遠超過代辦費用的付出，引起地政士群體抗議走向街頭。二〇一四年內政部舉辦兩場公聽會，產官學一致認為登錄權責應歸買賣權利義務人，但事過五年政府還在談修法？這是採納不諳實務的御用學者與技術官僚意見的嚴重後果。

(二)預售屋即時登錄，理論上正確，實務上有執行不易的難度

過去由於預售屋是代銷業者結案三十天後才要完成實價登錄，因此導致預售屋資料揭露時已經是二、三年前的交易資訊，由於交易登錄僅憑結案後三十天，因此「結案」就可遙遙無期，也失去即時透明的意義，這種政策理想重於實際，只會造成市場亂象。

(三)租賃市場屋主自租不必登錄，縱容非法逃漏稅，打擊合法業者生存，使得租賃市場更加混亂。

※對此次實價登錄修法筆者評論三對二錯一爭議：

實價登錄修法的三項正確方針：

(一)登錄權責歸於買賣雙方，過戶登錄更即時

登錄權責歸於買賣方，買賣雙方可委由地政士或經紀人代為登錄，權責分明，避免訊息不清或虛價登錄。

(二)交易過戶同時登錄，建立即時房產交易履歷資料庫

登錄時點改為交易過戶的同時，讓交易資訊更即時，並建立完整的房屋產權交易履歷訊息。

(三)成屋交易登錄詳細門牌全部露，使交易資訊更透明、更精確

修法個案資訊將由現行三十戶為一單位，改為逐戶登錄，將完整揭露實價登錄成交案件詳細門牌或地號，並隱藏所有權人姓名個資，未來每一個地址的交易實價都會被精準的揭露，如此可以讓買賣雙方對價格的認定更接近，有助於促進交易的速度。

至於實價登錄修法也有兩項錯誤的規劃：

(一)預售個案簽約三十日內登錄，依舊是理想重於實際的無效政策

修法前的預售登錄制度乃依「結案」三十天後登錄，不但錯失時點且訊息混淆不清，根本無參考價值，然而前車之鑑不遠，又要推行簽約三十日內登錄，以現行業者的銷售環境與習性，事實上更容易導致假合約真造假的亂象叢生，政府也無能力稽核，制度立意良善，但執行難度很高。

(二)租賃市場屋主自租仍然不必登錄，縱容非法，透露了兩大缺失：

(1)協助屋主逃漏稅：政府沒有登錄資料，當然稅徵機關難以稽查，形同協助屋主逃漏稅。

(2)租賃逃漏稅：造成政府「空屋移轉租賃」「包租代管」的政策將失靈。

實價登錄修法辛酸

(中華民國地政士公會全聯會高名譽理事長欽明)

此次來拜會張委員，實乃因 4 年前的小英總統選舉，由民進黨社運部向本會請求支持，而我會幾乎是一面倒的全力動員支持小英總統的選情，進而獲得 貴黨社運部及當時競選總部總幹事蘇嘉全先生的口頭承諾小英總統當選後一定將地政士法列入優先法案來處理，還我們一個公道。

然 4 年即將過去了修法仍然遙遙無期，(前後已進入第三位理事長) 造成本會會員很大的惶恐與不安，當時本會全員動員，獲得社運部的認可報請層峯發給了其他產業公會所無有的殊榮，我們得到了五個行政院政務顧問的職缺，可見的本會的支持度及動員能力之強大。惟此時本會的會員對理事長的承諾也開始產生了動搖及不支持。

買賣交易實價的申報無論從法理上，實務上，應該是買賣雙方的義務，地政士僅是代理申報的角色，原先的立法卻把實價登錄制度設計為地政士是為第一順位的申報義務人，逾期或不實就開罰地政士，實為學界、業界及立法院各黨團立法委員一致認為是不公平的事。

103 年 1 月 28 日(覆議)，以來，已讓外界 指責實價登錄不修法是造成不動產實價登錄門戶洞開，地政士自此即訴求實價登錄申報義務人應回歸到買賣雙方身上，也不斷的透過公聽會以及各行政機關及立法機關的說明拜訪，終於在 105 年 9 月 12 日內政部研商精進地政士業務相關會議中花政次拍板定案，實價登錄申報義務人回歸到買賣雙方。

108 年 1 月 24 日，在立法院蘇院長的官邸，各有關產業代表及小英總統、立法院蘇院長、內政部徐部長、花政次共同協商先行通過地政士沒爭議部份，修正平均地權條例第 47 條第二項以及第 81 條之 2，刪除地政士法 26 條之 1、地政士法 51 條之 1，及修正地政士第 59 條。(詳行政院版本)

108 年 2 月 23 日中華民國地政士公會全國聯合會第八屆、第九屆理事長交接典禮時，內政部徐部長親口對所有出席的來賓表示，將於本會期修法通過實價登錄申報義務回歸義務人及權利人。本會對於實價登錄只有一點的訴求，那就是實價登錄的權責應歸責於買賣雙方。

實價登錄修法的路本會已經努力有八年之久了，希望能獲得張委員的了解，以及大力的支持能在立法院本會期內給予通過地政士的這一部分。此乃本會最大的期待與懇託。

立法院議案關係文書 (中華民國 41 年 9 月起編號)
中華民國 107 年 5 月 16 日印發

院總第 1551 號 政府提案第 16309 號

案由：行政院函請審議「平均地權條例部分條文修正草案」、「地政士法第二十六條之一、第五十一條之一及第五十九條條文修正草案」、「不動產經紀業管理條例第二十四條之一、第二十九條及第四十條條文修正草案」案。

行政院函

受文者：立法院

發文日期：中華民國 107 年 5 月 7 日

發文字號：院臺建字第 1070173925 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文,attach1 attach2 attach3 attach4 attach5 attach6

主旨：函送「平均地權條例」部分條文修正草案、「地政士法」第 26 條之 1、第 51 條之 1、第 59 條修正草案、「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1、第 29 條、第 40 條修正草案，請查照審議。

說明：

- 一、本案經提本 (107) 年 5 月 3 日本院第 3598 次會議決議：通過，函請立法院審議。
- 二、檢送「平均地權條例」部分條文修正草案條文對照表 (含總說明)、「地政士法」第 26 條之 1、第 51 條之 1、第 59 條修正草案條文對照表 (含總說明)、「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1、第 29 條、第 40 條修正草案條文對照表 (含總說明) 1 份。

正本：立法院

副本：內政部 (含附件)

平均地權條例部分條文修正草案總說明

實施都市平均地權條例於四十三年八月二十六日公布施行後，於六十六年二月二日修正公布名稱為平均地權條例，其後歷經十五次修正，最近一次係於一百零六年五月十日修正公布。茲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，並賦予行政機關查核權以確保資訊正確性，爰擬具「平均地權條例」部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、為提升實價登錄資訊揭露之即時性及正確性，修正由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時檢附申報書共同申報登錄資訊；成交案件之門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件，另增訂直轄市、縣（市）主管機關查核權及查核範圍相關規定。（修正條文第四十七條）
- 二、增訂自行銷售預售屋者，應於銷售前以書面報請所在地之直轄市、縣（市）主管機關備查，並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊。（修正條文第四十七條之三）
- 三、依申報登錄義務人違法情節對於實價登錄制度影響程度修正罰則，區分罰鍰額度及處罰方式，以符合比例原則；另增訂規避、妨礙或拒絕查核及違反自行銷售預售屋前應報備查規定之罰則。（修正條文第八十一條之二）
- 四、增訂本次修正條文施行日期另定之規定。（修正條文第八十七條）

平均地權條例部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>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。</p> <p>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）。</p> <p>前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。</p> <p>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。</p> <p>第二項申報登錄資訊類別，內容與第三項提供之內容、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。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向相關機關（構）、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢，取閱有關文件或提出說明；其不得規避、妨礙或拒絕。</p> <p>前項查核，不得逾確保</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>第二項、第三項登錄資</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、現行不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）制度執行中，部分地政士因未參與不動產買賣契約訂定過程，且當事人未提供或提供不實資訊，致其無法確知實際資訊而不具依法辦理實價登錄之期待可能。考量實價登錄制度施行以來，已成為我國不動產市場最重要之交易參考資訊來源，且普遍為社會大眾所了解認同；另實價登錄資訊係源自買賣契約，而買賣雙方為訂定契約之當事人，對於各項交易條件情形均為了解，回歸由當事人自行申報登錄應屬合理，且透過買賣雙方相互勾稽確認，可提升資訊正確性，減少申報登錄不實及哄抬情事，是以實價登錄買賣案件申報責任，調整由權利人及義務人（即買賣雙方）共同申報登錄，爰修正第二項文字，並刪除現行第三項免除權利人申報登錄義務及地政士與不動產經紀業申報順位之規定。</p> <p>三、為提升實價登錄買賣案件資訊揭露即時性，增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益；另考量將實價登錄買賣案件調整由買賣雙方共同申報登錄後，實務上辦理買賣移轉登記與實價登錄之權利人、義務人及受理機關均相同，為簡化作業流程，</p>

申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。

本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。

訊類別、內容與第五項提供之內容、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。

減少民眾負擔，並提升行政效率，爰於不影響現行不動產物權登記作業及相關稅費計算之前提下，修正第二項將買賣案件實價登錄提前至申請買賣移轉登記時檢附申報書同時辦理。

四、目前實價登錄資訊除供政府機關利用外，對外揭露資訊以三十號為區間提供查詢，外界認為仍不夠透明，宜比照英國、澳洲、美國及香港等不動產交易透明度高之國家，揭露詳細門牌（地號）。我國土地登記採公示原則，為保護個人資料，自一百零四年二月二日起，原任何人皆可申請揭示登記名義人完整姓名及住址之第二類謄本，已改以去識別化方式呈現，故如揭露個案完整門牌或地號，尚無從透過謄本間接識別該個人財產資料。為揭露完整門牌（地號）以促進不動產交易資訊更加透明，使房地產市場發展更為健全，並考量既有資料揭露完整門牌（地號）對於增進交易資訊透明化之公共利益及整體揭露資訊格式之一致性，爰修正現行第五項文字並移列至第三項，另增訂第九項有關本次修正之條文施行前已揭露資料重新提供查詢之規定。

五、配合現行第三項刪除，現行第六項移列至第四項，內容未修正。至依本條已登錄之不動產交易價格資訊，仍應在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據，併予說明；另現行第

		<p>七項移列至第五項並酌修文字。</p> <p>六、為加強查核實價登錄資訊真實性，賦予直轄市、縣（市）主管機關查核權，以確保資訊正確性，避免投機炒作情事，爰增訂第六項。</p> <p>七、直轄市、縣（市）主管機關查核權之行使，應以確保實價登錄資訊正確性之目的為限，例如向金融機構要求查詢、取閱之有關文件，應以與不動產交易價格相關之資金流向及貸款金額等資訊為限，以符合比例原則，爰增訂第七項。</p> <p>八、為利直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理實價登錄查核作業，爰將現行第四項移列至第八項並酌修文字。</p>
<p>第四十七條之三 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數資訊，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。</p> <p>前項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為利預售屋所在地之直轄市、縣（市）主管機關掌握自行銷售預售屋行為，落實自行銷售預售屋實價登錄制度之推動及查核，於第一項規定起造人或建築業者等應於自行銷售預售屋前，將預售屋坐落基地、建案名稱等資訊，以書面報請備查。又目前預售屋委託不動產經紀業代銷者，依不動產經紀業管理條例規定，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內辦理實價登錄，自行銷售者尚未納入實價登錄制度範圍，社會各界迭有反應預售屋交易資訊不足且資訊揭露未具時效性，易造成有心人士炒作或哄抬預售屋價格，影響消費者權益，為促進預售</p>

		<p>屋交易資訊更趨透明、即時，爰將起造人或建築業者等自行銷售預售屋部分一併納入實價登錄制度範圍，由自行銷售預售屋者簽訂預售屋買賣契約書後三十日內辦理實價登錄。至於起造人或建築業者如委託不動產經紀業代銷預售屋，則由受託之不動產經紀業依不動產經紀業管理條例第二十四條之一辦理，起造人或建築業者等免於銷售前報請備查及辦理實價登錄，爰以第一項但書排除之。</p> <p>三、配合第一項規定將自行銷售預售屋部分納入實價登錄制度範圍，爰規定第二項準用第四十七條第三項有關提供查詢、第四項有關價格資訊用途限制、第六項有關主管機關查核、第七項有關查核範圍限制、第八項有關委任事項及第五項所定辦法之規定。</p>
<p>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）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期末申報登錄資訊，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，並令其限期改正；屆期末改正者，按次處罰。經處罰三次仍未改正者，按次處新臺幣十五萬元以上七十五萬元以下罰鍰。</p> <p>有下列情形之一者，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，並令其限期改</p>	<p>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，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，並限期改正；屆期末改正者，應按次處罰。</p>	<p>一、考量不動產買賣案件於辦竣所有權移轉登記前，尚未發生物權變動效力，倘於登記完竣前即因未申報登錄資訊處罰買賣雙方，恐引起爭議，故對於未申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期末申報登錄資訊者，於買賣案件辦竣所有權移轉登記後，始予處罰。又未申報登錄資訊經直轄市、縣（市）主管機關令其限期申報登錄資訊而未為之者，對於實價登錄資訊揭露即時性之制度核心衝擊較大，應維持現行罰鍰金額；實務上確</p>

正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰三次仍未改正者，按次處新臺幣十五萬元以上七十五萬元以下罰鍰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。

二、違反第四十七條之三第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

有下列情形之一者，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，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第二項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。

二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數資訊報備查。

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。

二、違反第四十七條之三第一項規定，申報登錄價格

有當事人屢不改正刻意利用資訊缺乏炒作哄抬，為遏止此類情事，對於屢不改正者加重罰鍰額度，爰修正現行條文為第一項規定。

二、實價登錄資訊內容包括價格資訊及標的資訊等，考量買賣案件申報登錄價格資訊不實、自行銷售預售屋案件未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實致交易單價計算錯誤者，對於實價登錄資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心衝擊較大，應逕予處罰，並維持現行罰鍰金額；因實務上確有當事人屢不改正刻意利用資訊缺乏或不實炒作哄抬情事，為遏止此類情事，對於屢不改正者加重罰鍰額度，爰增訂第二項。

三、增訂第三項第一款有關金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業規避、妨礙或拒絕查核之裁罰規定，及第二款有關自行銷售預售屋前未報請備查之裁罰規定。

四、對於買賣案件申報登錄價格以外資訊不實、預售屋案件申報登錄價格及交易面積以外資訊不實者，其對於實價登錄制度影響程度相對較輕，仍維持現行經限期改正，屆期未改正始予處罰之規定，並改處較輕罰鍰，爰增訂第四項。

立法院第9屆第5會期第13次會議議案關係文書

及交易面積以外資訊不實 二		
<p>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、〇年〇月〇日修正之條文施行日期，由行政院定之。</p>	<p>第八十七條 本條例自公布日施行。</p> <p>本條例中華民國九十年五月二十九日修正之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本條例中華民國九十一年五月十四日修正之第四十六條之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第四十七條及第八十一條之二之施行日期，由行政院定之。</p>	<p>依法制體例，整併現行第一項至第四項於現行第一項以但書規範，另現行第二項至第四項之日期為立法院三讀通過各該次修正條文之日期，其後均業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條文第四十七條、第四十七條之三及第八十一條之二之施行，須配合修正實價登錄相關子法、申報書表及作業系統，為因應實務作業需要，爰定明本次修正條文之施行日期，由行政院定之。</p>

地政士法第二十六條之一、第五十一條之一、第五十九條修正草案總說明

地政士法（以下簡稱本法）於九十年十月二十四日制定公布，並自公布後六個月施行，其後歷經五次修正，最近一次係於一百零七年一月三十一日修正公布，並自公布後六個月施行。配合立法院於一百零三年一月三日三讀通過之本法第五十一條之一修正條文，增訂地政士違反不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）規定可限期改正，嗣經行政院提出本法覆議案並經立法院於同年月二十八日通過，回復為修正前條文。另考量實務上部分地政士因無法確知實際資訊而不具依法辦理實價登錄之期待可能，平均地權條例第四十七條將調整買賣案件實價登錄義務主體，爰擬具「地政士法」第二十六條之一、第五十一條之一、第五十九條修正草案，其修正要點如下：

- 一、配合「平均地權條例」部分條文修正草案，其中修正條文第四十七條修正由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時共同申報登錄資訊，刪除地政士於買賣受託案件之實價登錄義務及其違反義務之處罰規定。（修正條文第二十六條之一及第五十一條之一）
- 二、刪除立法院一百零三年一月三日三讀通過之本法第五十一條之一之施行日期，及增訂本次修正條文施行日期另定之規定。（修正條文第五十九條）

地政士法第二十六條之一、第五十一條之一、第五十九條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第二十六條之一 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。	<p>第二十六條之一 <u>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。</u></p> <p><u>前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</u></p> <p><u>前二項登錄之資訊，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。</u></p> <p>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。</p> <p><u>第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、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。</u></p>	<p>現行不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）制度執行中，部分地政士因未參與不動產買賣契約訂定過程且當事人未提供或提供不實資訊，致其無法確知實際資訊而不具依法辦理實價登錄之期待可能，平均地權條例第四十七條將調整買賣案件實價登錄由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時檢附申報書共同辦理，爰配合刪除現行第一項至第三項及第五項；現行第四項內容未修正。又依本法已登錄之不動產交易價格資訊，仍應在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據，併予說明。</p>
第五十一條之一（刪除）	<p>第五十一條之一 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。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、配合第二十六條之一刪除有關地政士實價登錄之義務，本條已無規範之必要，爰予刪除。</p>
第五十九條 本法自公布後六個月施行。但中華民國九十八年五月二十七日修正公布之條文，自九十八年十一月二十三日施行；一百零一年十二月三十日修正公布之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條、〇年〇月〇日修正之條文施行日期，由	<p>第五十九條 本法自公布後六個月施行。</p> <p>本法中華民國九十八年五月十二日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。</p> <p>本法中華民國一百零一年十二月十三日修正之第二十六條之一、第五十一條之一及</p>	<p>一、為配合立法院於一百零三年一月三日三讀通過之第五十一條之一之修正條文嗣經該院於一百零三年一月二十八日通過行政院所提覆議案，刪除現行第四項有關該次三讀修正之第五十一條之一之施行日期。</p> <p>二、考量現行第二十六條之一</p>

立法院第9屆第5會期第13次會議議案關係文書

<p>行政院定之；一百零三年二月五日修正公布之第十一條，自公布日施行。</p>	<p>第五十二條之施行日期，由行政院定之。 本法中華民國一百零三年一月三日修正之第十一條，自公布日施行；第五十一條之一自公布後三個月施行。</p>	<p>配合平均地權條例第四十七條、第四十七條之三及第八十一條之二之修正後，須配合修正實價登錄相關子法、申報書表及作業系統，以因應實務作業需要，本法本次修正條文之施行日期由行政院定之。又為使體例簡潔，整併現行第二項至第四項於現行第一項以但書規範，另現行第二項至第四項之日期為立法院三讀通過各該次修正條文之日期，其後均業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。</p>
---	---	---

不動產經紀業管理條例第二十四條之一、第二十九條、第四十條
修正草案總說明

不動產經紀業管理條例於八十八年二月三日公布施行後，歷經二次修正，最近一次係於一百年十二月三十日修正公布，並自一百零一年八月一日施行。為配合平均地權條例第四十七條將調整買賣不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）由權利人及義務人（即買賣雙方）辦理，及避免預售屋交易資訊申報登錄時間過長，造成有心人士炒作或哄抬房價，或因該資訊揭露未具時效性而使購屋者未能獲得充分資訊，並為增進揭露資訊更加透明之公共利益，及有利直轄市、縣（市）主管機關掌握代銷經紀業與起造人或建築業者委託代銷契約期間及管理輔導其中申報登錄，爰擬具「不動產經紀業管理條例」第二十四條之一、第二十九條、第四十條修正草案，其修正要點如下：

- 一、配合「平均地權條例」部分條文修正草案，其中修正條文第四十七條修正由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時共同申報登錄資訊，刪除不動產經紀業對於仲介成交買賣案件之實價登錄義務；代銷經紀業預售屋案件實價登錄期間修正為簽訂買賣契約書之日起三十日內辦理，並增訂委託代銷契約相關書件應報請備查；另成交案件之門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件；增訂直轄市、縣（市）主管機關查核權及查核範圍相關規定。（修正條文第二十四條之一）
- 二、依申報登錄義務人違法情節對於實價登錄制度影響程度修正罰則，區分罰鍰額度及處罰方式，以符合比例原則；另增訂規避、妨礙或拒絕查核及違反委託代銷契約相關書件應報備查規定之罰則。（修正條文第二十九條）
- 三、增訂本次修正條文施行日期另定之規定。（修正條文第四十條）

不動產經紀業管理條例第二十四條之一、第二十九條、第四十條
修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第二十四條之一 經營仲介業務者，對於<u>居間或代理成交之租賃案件</u>，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。</p> <p>經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於<u>簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內</u>，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於<u>簽訂買賣契約書之日起三十日內</u>，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。</p> <p>前二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。</p> <p>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。</p> <p>第一項、第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、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。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向相關機關（構）、金融機構、交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；其不得規避、妨礙或拒絕。</p>	<p>第二十四條之一 經營仲介業務者，對於<u>買賣或租賃委託案件</u>，應於<u>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</u>，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、配合「平均地權條例」部分條文修正草案之修正條文第四十七條將不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）義務，調整由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時檢附申報書共同辦理，刪除第一項不動產經紀業對於仲介成交買賣案件之實價登錄義務，並酌修文字。</p> <p>二、規範代銷經紀業代銷預售屋成交案件，始有申報登錄資訊之義務；又為因應社會各界迭有反應預售屋實際成交資訊因申報登錄期間過長，致該資訊揭露未具時效性，易造成有心人士炒作或哄抬房價之意見，改以簽訂買賣契約書之日起三十日內應申報登錄成交資訊；另為利代銷經紀業所在地之直轄市、縣（市）主管機關掌握其代銷預售屋資訊，規定應將委託代銷契約相關書件限期報請所在地之主管機關備查，爰修正第二項。</p> <p>三、為利直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理實價登錄查核作業，爰將現行第三項移列至第八項並酌修文字。</p> <p>四、配合第二項及「平均地權條例」部分條文修正草案之修正條文第四十七條第三項，將現行第四項移列至第三項並酌修文字，另增訂第九</p>

<p><u>前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。</u></p> <p><u>第一項、第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。</u></p> <p><u>本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。</u></p>		<p>項有關本次修正之條文施行前已揭露資料重新提供查詢之規定。</p> <p>五、現行第五項移列至第四項，內容未修正。至依本條例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，併予說明；另現行第六項移列至第五項，並酌修文字。</p> <p>六、為加強查核租賃或預售屋實價登錄資訊之真實性，賦予直轄市、縣（市）主管機關對相關機關（構）、金融機構、交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明之查核權，且被要求者不得規避、妨礙或拒絕，爰增訂第六項。</p> <p>七、直轄市、縣（市）主管機關查核權之行使，應以確保實價登錄資訊正確性之目的為限，例如向金融機構要求查詢、取閱之有關文件，應以與不動產交易價格相關之資金流向及貸款金額等資訊為限，以符合比例原則，爰增訂第七項。</p>
<p>第二十九條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：</p> <p>二、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，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>二、違反第二十四條之一第二項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查</p>	<p>第二十九條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：</p> <p>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。</p> <p>二、違反第二十四條之一第二項、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。</p>	<p>一、為落實修正條文第二十四條之一第二項有關委託代銷契約相關書件備查與預售屋買賣申報登錄資訊機制；第六項直轄市、縣（市）主管機關之查核權相關規定，爰修正第一項第二款規定。</p> <p>二、不動產經紀業從事租賃仲介業務者，其交易總金額及所獲取之服務報酬均較買賣案件為低，且違反實價登錄義務所生之影響層面不若買賣案件為大，故其應受責難</p>

、未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，或違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第二十四條之二規定，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。

三、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

四、違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

五、違反第二十四條之一第一項或第二項規定，申報登錄租金、價格及交易面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。

六、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項規定，直轄市、縣（市）主管機關應予停止營業處分，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至第五款處罰鍰者，直轄市、縣（市）主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者

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。

程度應與買賣案件有所區別，宜酌予調降其處罰額度，以符合比例原則，爰增訂第一項第四款。

三、考量實價登錄價格（租金）資訊之正確性及對外揭露之即時性為制度之重要核心，如未依限申報登錄資訊、申報登錄價格（租金）資訊不實或申報登錄交易面積資訊不實致交易單價計算錯誤者，對於制度衝擊較大，應維持現行逕予處罰之規定；申報登錄價格（租金）及交易面積以外資訊不實者，其影響程度相對較輕，改採經限期改正而屆期未改正始予處罰，並改處較輕罰鍰，爰修正第一項第二款並增訂第五款。又配合處罰規定順序由重至輕之立法體例，將現行第三款、第四款分別移列為第一款、第六款，並酌修第一項各款及第二項部分文字。

四、現行條文第三項施行日期規定，移列至第四十條但書。

五、為強化直轄市、縣（市）主管機關對於實價登錄案件之查核作業，避免查核過程金融機構或交易當事人有規避、妨礙或拒絕查核之情事，爰增訂第三項。

立法院第9屆第5會期第13次會議議案關係文書

<p>·按次處罰。 <u>金融機構、交易當事人違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，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，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u></p>		
<p>第四十條 本條例自公布日施行。<u>但中華民國一百年十二月三十日修正公布之第二十四條之一、第二十四條之二及第二十九條第一項第二款、○年○月○日修正之條文</u>施行日期，由行政院定之。</p>	<p>第四十條 本條例自公布日施行。 第二十九條第三項 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。</p>	<p>依法制體例將現行第二十九條第三項規定移列至本條規範；又因應修正條文第二十四條之一及第二十九條之規定，尚須配合修正實價登錄相關子法、申報書表及作業系統，以應實務作業需要，爰併規定本次修正條文之施行日期，由行政院定之。</p>