不動產成交資訊申報登錄
法規修正及配套措施介紹

109 . 4

大綱

01 法律修正

02 辦法修正

法律修正

推動及精進申報登錄制度

- 為促進不動產交易資訊透明化，課以不動產交易「**交易資訊掌握者**」均負有申報登錄義務。
- 為我國不動產交易資訊透明之新里程碑，切實呼應民眾對於房價資訊之殷切需求
- 為提供更為**即時**、**透明**、**完整**、**正確**之不動產交易資訊，辦理修法作業

92
推動由不動產經紀業申報登錄成交價格，惟當時未獲立法院審議通過

99
政院核定「健全房屋市場方案」建立不動產交易資訊透明化措施，要求完成「經紀業條例」修法揭露交易價格

100.12
相關法律經立法院100年12月13日三讀通過，總統12月30日公布

101.8.1
制度施行

101.10.16
提供查詢

107.5.7
行政院版修正草案送立法院審議

108.7.31
總統公布平均地權條例修正條文

修正條文預計109年施行

平均地權條例第47條

（第2項）

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26條之1及不動產經紀業管理條例第24條之1有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。

平均地權條例第81條之2

◆違反第47條第2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。

◆違反第47條第2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。

◆違反第47條第2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。

修正重點

1. 調整由買賣雙方共同申報登錄

修法前

1 地政士

2 經紀業

3 權利人

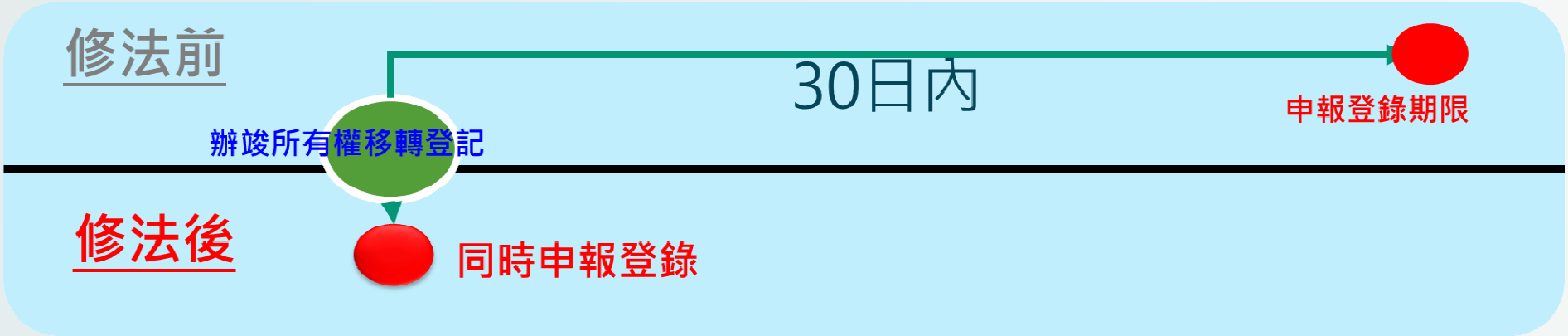
修法後

調整由交易當事人共同申報登錄

- 藉由買賣雙方基於稅賦權益相互勾稽制衡，有助於提升資訊之正確性

修正重點

2. 提前於登記案件送件時檢附申報書併同辦理



- 現行買賣案件實價登錄制度，係由地政士、不動產經紀業或權利人於辦竣所有權移轉登記30日內申報登錄。
- 本次修法規劃將買賣案件實價登錄提前至**登記時併同辦理**，省去原本30日之申報期間，揭露時程可提前30日，可大幅提升資訊揭露即時性。

修正重點

3. 調整罰則區分輕重

修法前

- 一律按次罰 **3萬~15萬**

1. **地政士 / 經紀業** 違反申報規定
2. **權利人** 經限期改正仍未改正

修法後

- 按次罰 **3萬~15萬**

1. 經限期申報仍未報，且已登記完竣
2. 價格資訊不實

- 按次罰 **6千~3萬**

價格以外資訊不實經限期改正未改

- 依影響程度區分輕重符合比例原則

辦法修正

不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法辦理流程

研商

108.12.5
第3次工作小組會議

109.1.3
邀集地政士、仲介業、代銷業公會全聯會及各地方政府研商竣事

預告

109.1.18~109.3.17
辦理草案預告，目前有2位民眾提出建議，內政部地政司均已妥處並回復民眾

法規審查

109.2.17
內政部法規委員會審查完竣

部務會報

預告期滿後
綜整相關意見循序簽提部務會報

發布

預計109年發布，
另公告訂定申報書格式

修正重點(草案)

修正重點	條次
1. 買賣案件申報流程	2
2. 買賣、租賃及預售屋案件資訊內容	3~5 12~14
3. 買賣案件未依限申報及申報不實之裁處	7、10
4. 地方主管機關得委任所屬機關辦理之作業項目	11
5. 所需書表格式由中央主管機關定之	17

修正重點

1.買賣案件申報流程

修正前

1 地政士

2 經紀業

3 權利人

登記完竣後
30日內申報

修正後

買賣雙方於登記案件送件時
併同申報

- 揭露時程提早30天
- 買賣雙方相互勾稽制衡，提升資訊正確性

修正條文及說明(草案)

修正條文	說明
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。	一.配合平均地權條例第47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1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2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1項規定修正及現行第2項規定刪除，現行第3項增加不動產經紀業之簡稱並移列至第2項；另經紀業於不動產買賣案件已無申報登錄義務，現行第5項規定酌修文字並移列至第2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1項規定辦理，為使規定更為明確並與第5條第1項用語一致，爰修正現行第4項文字並移列至第3項。

修正重點

2.申報及提供查詢資訊內容

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

價格/租金資訊

- **交易總價**
- **車位個數**
- **車位總價**
- **(買賣案件)其他經公告之項目**

標的資訊

- 交易日期
- 移轉面積
- 使用分區或編定
- 建物現況格局
- 有無管理組織、電梯
- 車位類別、面積、樓層

修正條文及說明(草案)

修正條文	說明
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、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。 三、標的資訊：交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。	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1項第2款之土地交易總價、建物交易總價及第2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，兩者計價基礎有別，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81條之2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1項第2款之車位類別、有無管理組織及交易日期移至同項第3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2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3款增加有無電梯、車位面積及車位所在樓層等內容。

修正條文及說明(草案)

修正條文	說明
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、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。	一. 配合第3條修正買賣案件申報登錄資訊內容，爰修正第2款及第3款內容。 二. 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，兩者計價基礎有別，爰另提供「車位總價」資訊，以避免房地單價計算失真。

修正重點 3. 買賣案件未依限申報及申報不實之裁處

修正前

- 一律按次罰 **3萬~15萬**

1. **地政士 / 經紀業** 違反申報規定
2. **權利人** 經限期改正仍未改正

修正後

- 按次罰 **3萬~15萬**

1. 經限期於7日內申報仍未報，且已登記完竣
2. 價格資訊不實

- 按次罰 **6千~3萬**

價格以外資訊不實經限期改正未改

- 依影響程度區分輕重符合比例原則

修正條文及說明(草案)

修正條文	說明
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。 權利人及義務人未申報登錄，應依平均地權條例第81條之2第1項規定，於接獲限期申報通知書後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，應按次處罰並限期於15日內申報登錄，至完成申報登錄為止。	一. 配合現行條文第6條修正，條次遞改為第7條。 二. 配合平均地權條例第47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；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81條之2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15日縮短為7日，爰修正第2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3項有關地政士及經紀業之裁罰規定。

修正條文及說明(草案)

修正條文	說明
第十條　直轄市、縣（市）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。 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。 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81條之2第2項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後15日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於15日內改正，至完成改正為止。 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81條之2第3項規定，於接獲限期改正通知書後15日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於15日內改正，至完成改正為止。 經紀業申報不實，應依不動產經紀業管理條例第29條第4項第2款及第2項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後15日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於15日內改正，至完成改正為止。	一. 配合現行條文第6條修正，條次遞改為第10條。 二. 配合平均地權條例第47條修正買賣成交案件實際資訊申報義務人，修正第1項有關申報義務人之文字，以利直轄市、縣（市）主管機關依行政程序法第39條規定通知相關之人陳述意見，另修正現行第5項規定並移列至第6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3項文字。 四. 配合平均地權條例第81條之2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4項，另修正現行第4項規定並移列第5項。

修正重點　4.地方主管機關得委任所屬機關辦理之作業項目

地方政府

受理申報 • 查核 • 裁處

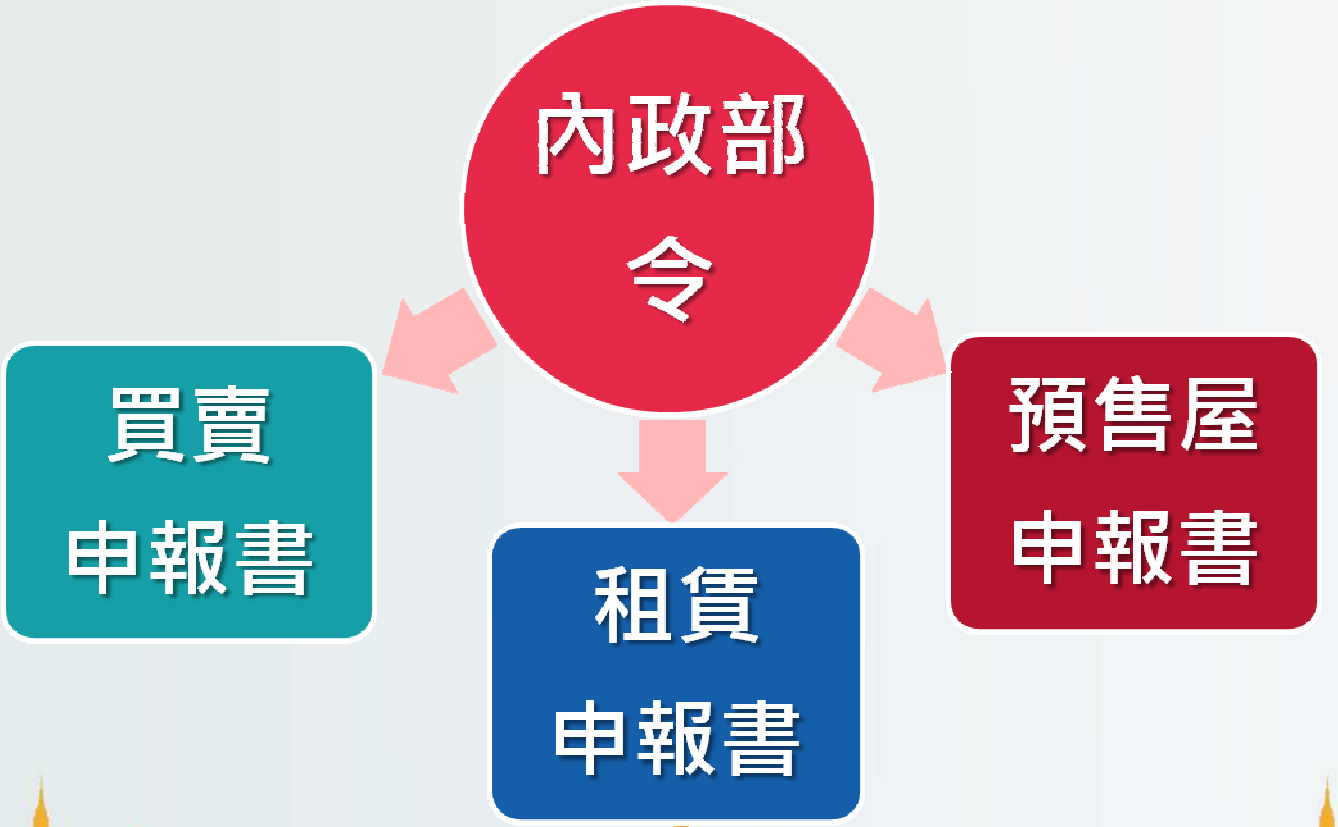
地政事務所

修正條文及說明(草案)

修正條文	說明
第十一條　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，由直轄市、縣（市）主管機關或委任所屬機關辦理。	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3條至第5條及第7條至第11條規範，爰調整條次為第11條。

修正重點

5. 所需書表格式由中央主管機關定之



修正條文及說明(草案)

修正條文	說明
第十七條　本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。	一. 本條新增。 二. 定明本辦法所需書表格式，由中央主管機關定之。