臺中市不動產成交案件實際資訊申報登錄業務概況

壹、背景資訊

一、緣起：為促進不動產交易資訊透明化，降低不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，在保障民眾隱私權前提下，內政部積極推動不動產成交案件實際資訊申報登錄(簡稱實價登錄)之立法。換言之，實價登錄地政三法，係政府為推動居住正義，健全不動產交易市場之重要法令。

二、法令依據：平均地權條例第 47 條、地政士法第 26 條之 1、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 及「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」。

三、施行日期：民國 101 年 8 月 1 日施行。

四、申報登錄案件：

(一) 地政事務所受理買賣登記申請案件。

(二) 不動產仲介經紀業簽定租賃契約書之案件。

(三) 不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷契約之成交案件。

五、受理機關：不動產所在地之地政機關或地政事務所。

六、申報方式：

(一) 憑證登錄，線上申報：申報人以自然人憑證或工商憑證，透過網際網路方式至內政部不動產成交案件實際資訊申報登錄系統(https://clir.land.moi.gov.tw/cap/)辦理申報事宜。

(二) 表單登錄，紙本送件：申報義務人至「內政部地政司地政線上申報系統」執行表單登錄並上傳取得申報書序號後，即可列印申報書 1 式 2 份，攜至地政事務所辦理實價登錄紙本送件，以完成實價登錄作業。

(三) 臨櫃申報：如申報義務人不熟悉電子申報系統，則可至交易標的所

屬地政事務所辦理臨櫃申報實價登錄。

七、申報期限：買賣案件辦理完成所有權移轉登記、簽訂租賃契約書後或委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄。

八、申報義務人：

(一) 買賣案件：地政士、不動產仲介經紀業、權利人

(二) 租賃案件：不動產仲介經紀業

(三) 預售屋案件：不動產代銷經紀業

九、查詢方式：免費提供網路查詢(http://lvr.land.moi.gov.tw)相關物件。

十、相關規定：

(一) 抽查作業：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。

(二) 逾期申報罰則：權利人、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記後 30 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。權利人屆期未申報登錄，應依平均地權條例第 81 條之 2 規定，於接獲逾期申報通知書後 15 日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰（新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰）並限期於 15 日內申報登錄，至完成申報登錄為止。地政士或經紀業屆期未申報登錄，應分別依地政士法第 51 條之 1 或不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後 15 日內申報登錄；屆期未申報

登錄，應按次處罰（新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰）並限期於 15 日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

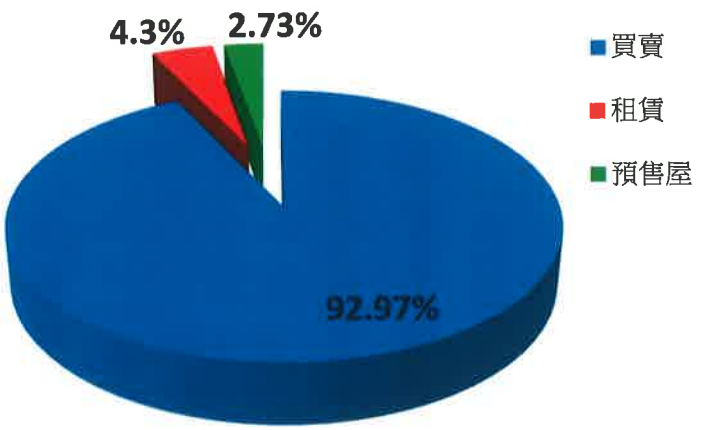
(三) 申報不實罰則：權利人確有申報不實，應依平均地權條例第 81 條之 2 規定，於接獲限期改正申報通知書後 15 日內改正；屆期未改正，應按次處罰（新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰）並限期於 15 日內改正，至完成申報登錄為止。地政士或經紀業確有申報不實，應依地政士法第 51 條之 1 或不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，於接獲裁處書及限期改正申報通知書後 15 日內改正；屆期未改正，應按次處罰（新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰）並限期於 15 日內改正，至完成申報登錄為止。

貳、辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄業務概況

一、申報案件量

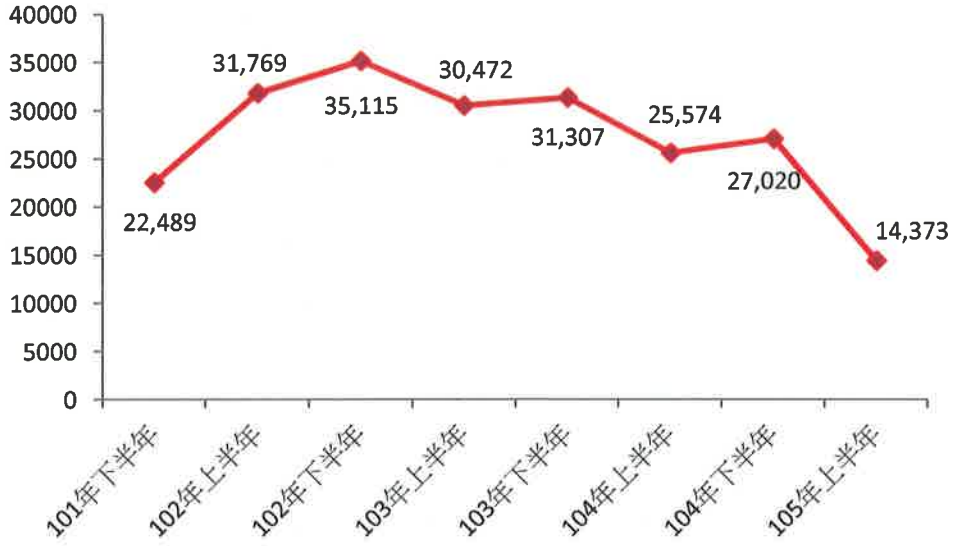
(一) 各類案件申報量比例：

自本制度施行至 105 年 5 月份為止，登記完成之實際登錄案件業已有 218,119 件，其中買賣案件計 202,789 件，租賃案件計 9,375 件，預售屋案件計 5,955 件，故實價登錄申報類型仍以買賣案件為大宗，占整體案件量約 92.97%，租賃與預售屋案件相對稀少，分別僅占整體案件量之 4.3%及 2.73%。



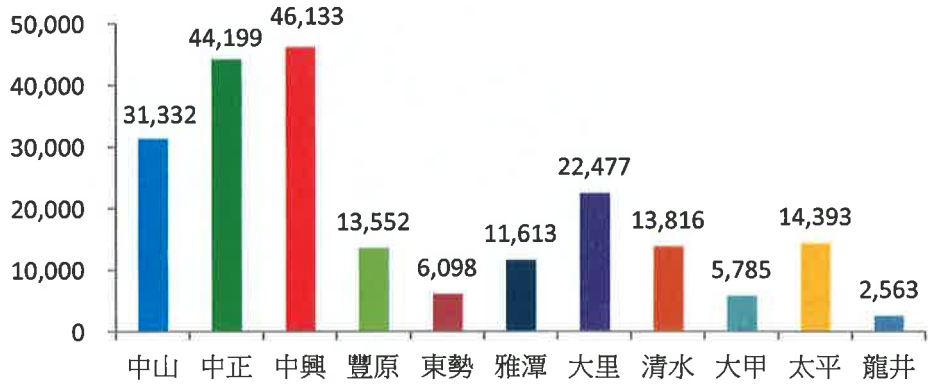
(二) 每半年申報總量統計：

自本制度施行至 105 年 5 月份為止，每半年之申辦案件量統計如下：因 101 年為制度起始年，自 101 年 8 月 1 日起算，故該數字係僅為 5 個月案件量。另 105 年除因有房地合一所得稅新制施行，影響交易量減少外，該案件量亦僅統計至 5 月份，故統計數字係僅有 5 個月案件量。



(三) 各地政事務所申報總量統計：

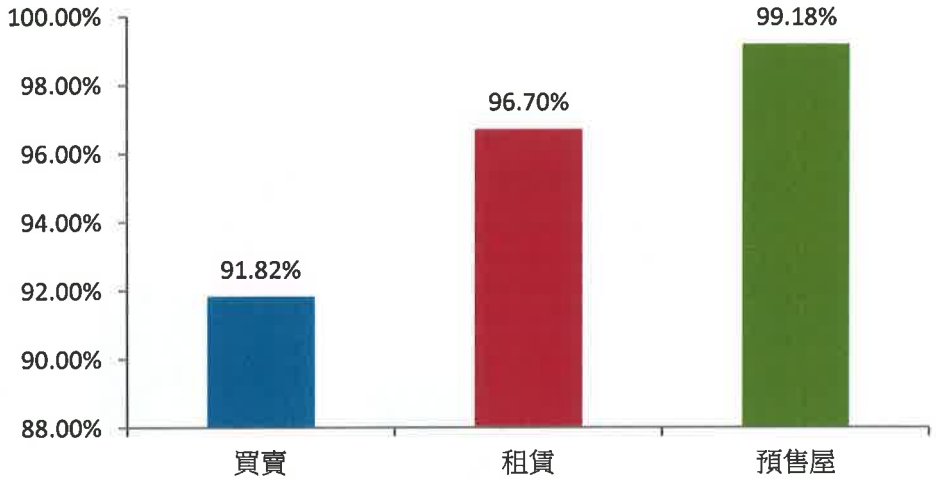
本市實價登錄申報量集中於原臺中市轄區，其中三大屯區（西屯、南屯、北屯）案件量最多，以中興地政事務所（西屯、南屯）案件量最多，中正地政事務所（北區、北屯）居次。另龍井地政事務所於 103 年 11 月自清水地政事務所分出新設立，故案件量相對較少。



二、案件揭露率

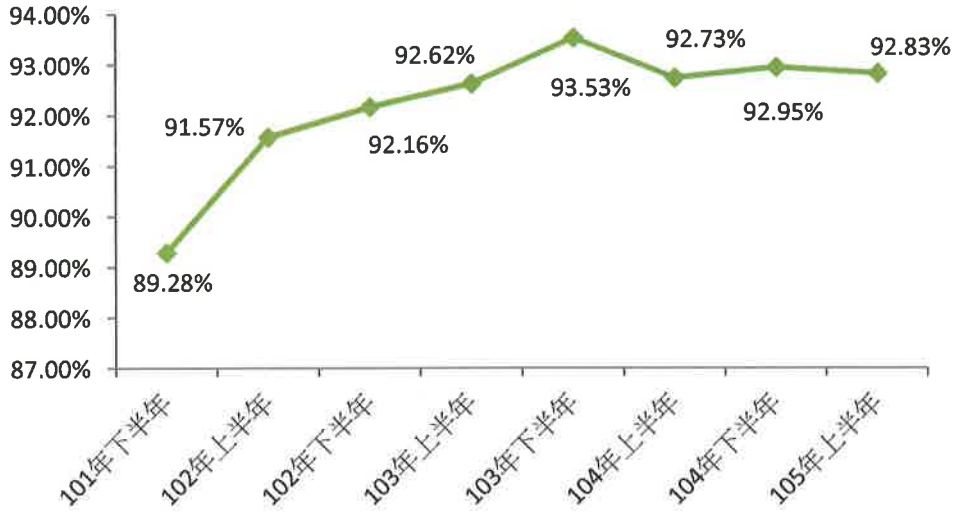
(一) 各類案件揭露率：

因買賣案件量最多，且有登記資料可稽，惟因買賣態樣亦多元，如親友間交易、債權債務關係間移轉...等，故不揭露數量相對為多，揭露率雖最低，仍有 91.82%之水準。租賃及預售屋因案件量相對為少，揭露率相對較高，分別為 96.7%及 99.18%。



(二) 每半年申報案件揭露率：

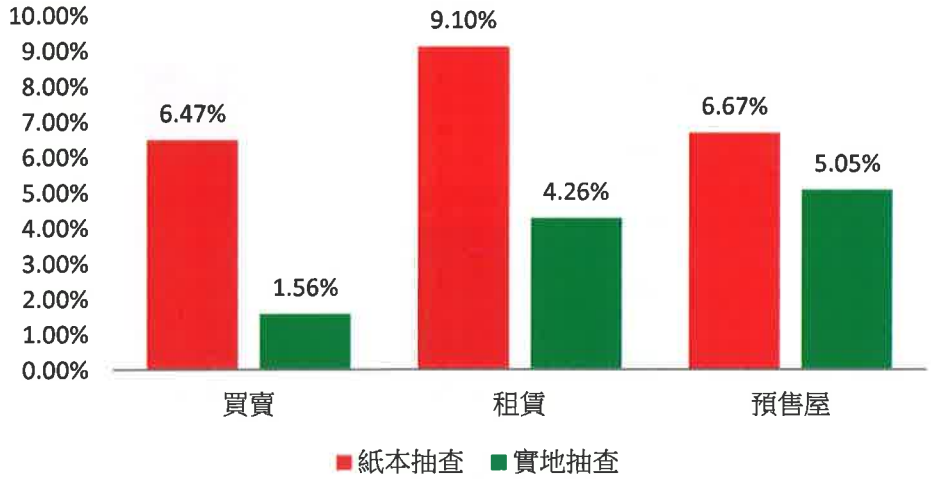
制度上路初期，因申報義務人不熟悉申報系統，致申報資料多有缺漏，故 101 年下半年揭露率相對較低，僅有 89.28%。除此之外，揭露率大致維持 92%上下，整體而言，本市總體揭露率高達 92.25%。



三、案件抽查率

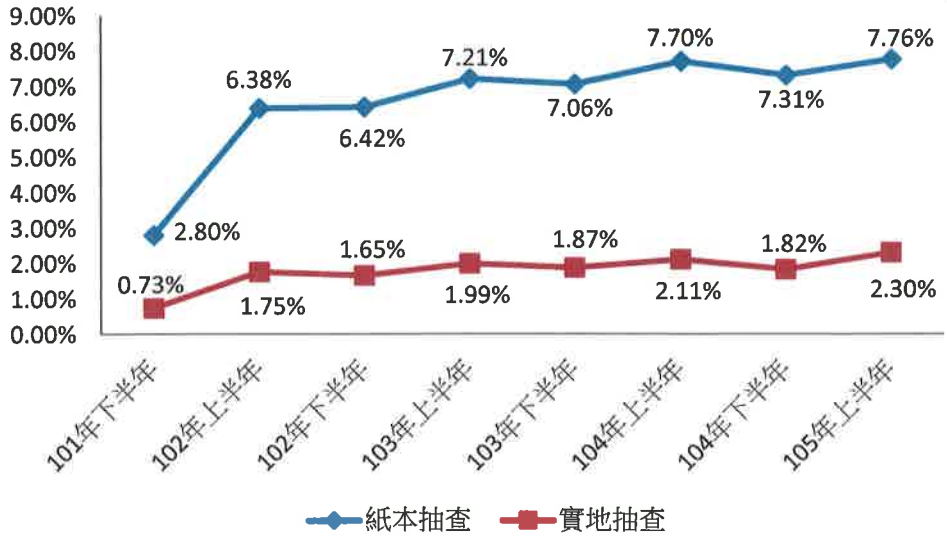
(一) 各類案件抽查率：

為加強實價登錄資訊正確性，依內政部規定紙本抽查須達一定比例申報案件之交易契約書，且實地抽查比例須達紙本抽查量之20%以上，以杜絕申報不實情形。其中買賣案件因案件量最多，故抽查比例相對較小，相反地，租賃及預售屋申報件數少，抽查比例相對較高。



(二) 每半年申報案件抽查率：

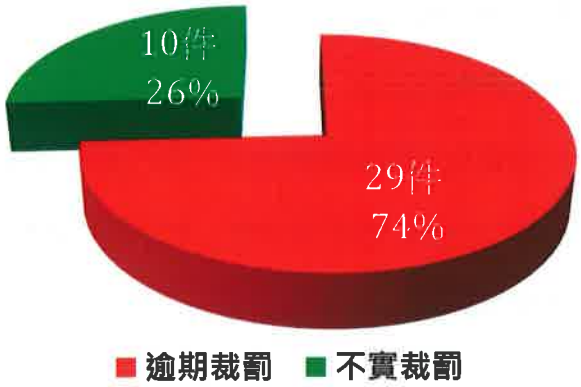
除制度上路初期之抽查率較低外，自 102 年起，抽查比例即逐步提高。105 年紙本抽查比率已達 7.76%，超過內政部所訂標準 7%。可有效提升實價登錄內容之正確性。



四、裁處情形

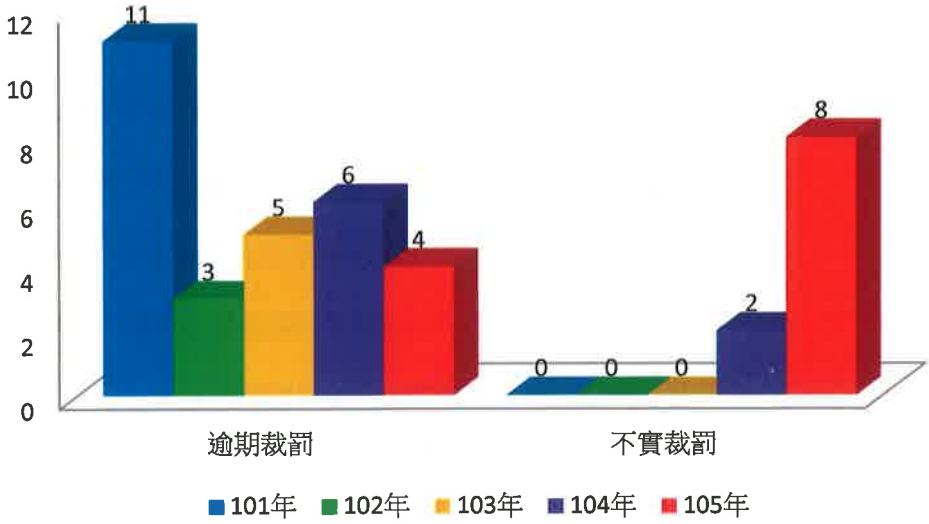
(一) 逾期與申報不實

自 101 年 8 月 1 日本制度施行以來，本市共計裁罰 39 件，其中 29 件為逾期申報裁罰，占總體裁罰案件量 74%，另 10 件為申報不實裁罰，占總體裁罰案件量 26%。



(二) 年度統計

制度施行初期，因部分申報義務人不熟悉規定，故逾期裁罰案件量較多，嗣後各年度逾期裁罰案件皆僅為零星件數。自 104 年起始有申報不實裁罰案件，係因制度甫上路時期，申報不實案件大都為資料誤繕，故予以輔導改正。而自 104 年起加強「價格」稽核，乃致申報不實裁罰案件，於 105 年大幅成長。



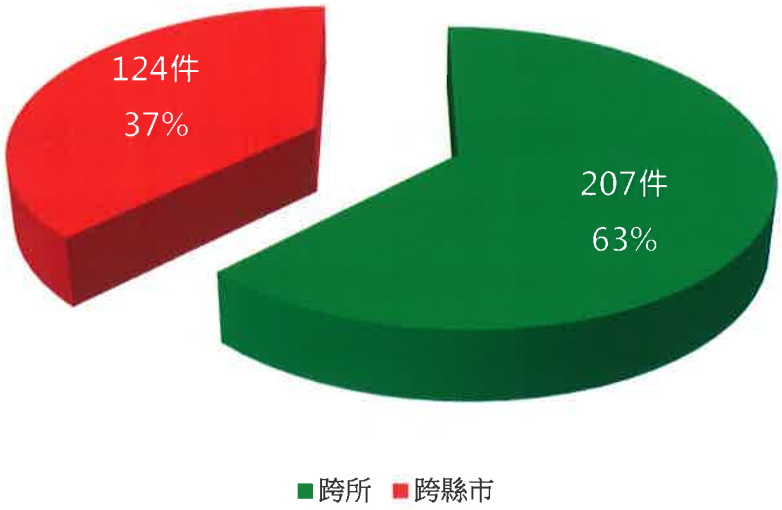
參、便民服務

一、實價登錄跨域收，全國代收免奔波

本市自 104 年 6 月起，與全國各縣市之地政事務所聯合實施代收實價登錄「表單登錄，紙本申報」服務，解決民眾因工作繁忙無法親赴轄區地政事務所送件困擾，並可節省大量交通及時間成本，不受轄區限制達到便利申報目的。

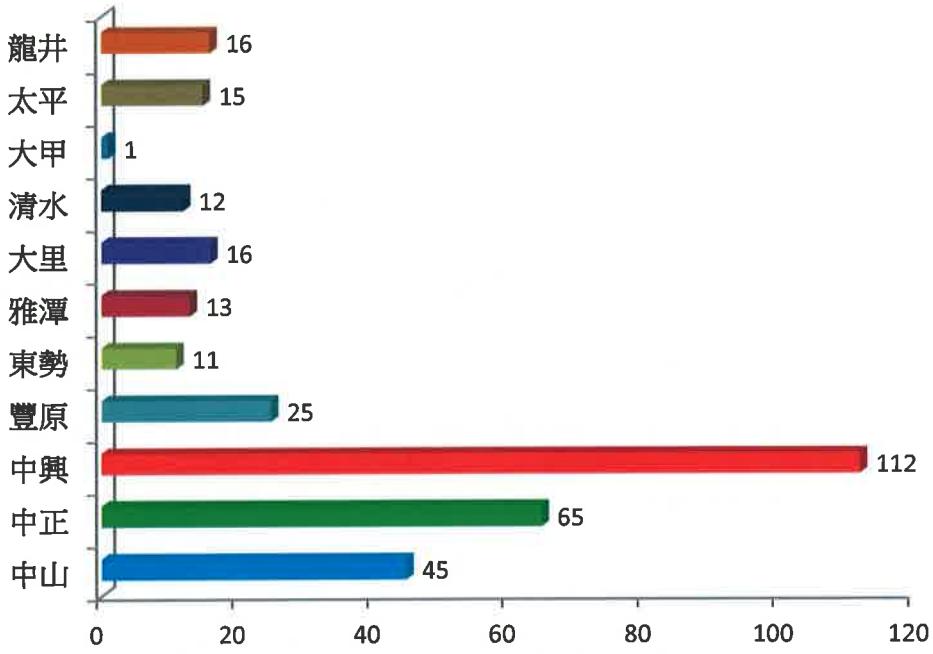
(一) 跨所與跨縣市比例

自實施本便民服務以來，業已服務 331 件，其中跨縣市代收計 124 件，約占總體案量 37%，本市轄內跨所代收計 207 件，約占總體案量 63%。



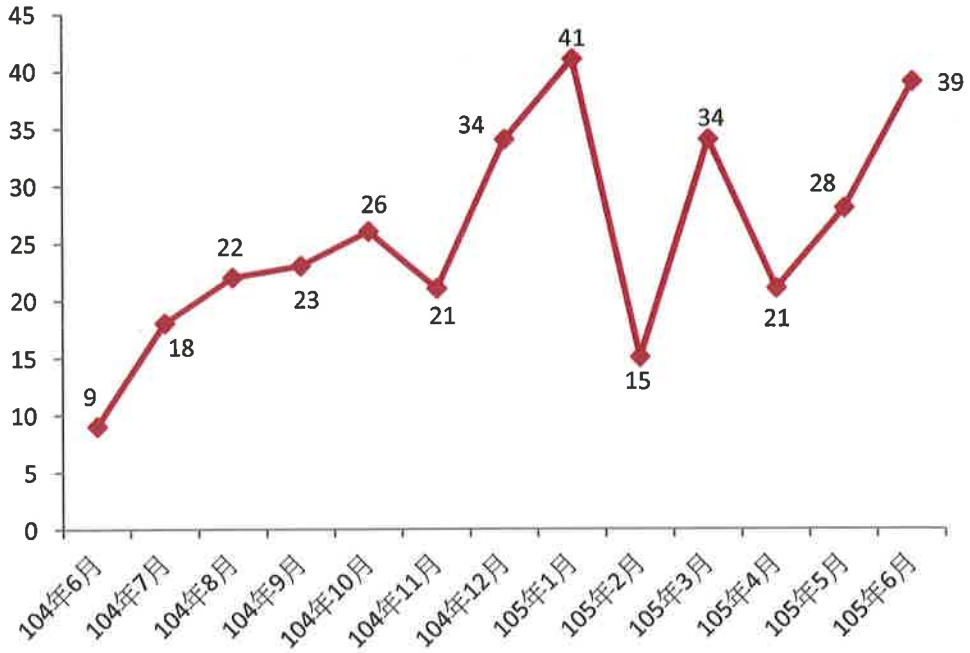
(二) 各地政事務所收件量

跨所收件服務啟動後，首當其衝為交通條件較佳之原臺中市 3 個地政事務所，其中，中興地政事務所服務案量 112 件，為全市最高，約占總體案量 34%。而中正地政事務所及中山地政事務所服務案量分居二、三，分別約占總體案量 20%、14%。故原臺中市 3 個地政事務所總服務案量約占總體案量 68%。



(三) 每月收件趨勢

跨所收件服務啟動後，提供民眾便利性逐漸顯現，案件量穩定成長，除施行初期因民眾較不了解本服務及 105 年 2 月份工作天數少，致跨所收件量較低外，其餘各月皆有 20 件以上的服務案量，其中 104 年 12 月因房地合一致移轉案量激增，故 105 年 1 月份之服務案量為近期最高的 41 件。



二、臺中市 158 不動產資訊樂活網

本市地政局首創「158 空間資訊網（158.taichung.gov.tw）」，經由各主管機關空間資訊的整合，分設內外部顧客服務，提供機關及民眾經由一次到位的綜合查詢服務，便可獲取完整土地相關資訊。建構以服務為導向之 Online 10 大查詢功能，包括：市政建設、土地開發、實價登錄、自然環境、土地相關法規、租購屋交流平台、土地使用分區、房地相關業者、公有土地標售、優良社區與建商等項目，相關畫面如圖(3)，本項網站服務截至 104 年底使用人次計 267 萬餘次。

此外，亦提供「158 行動查詢圖台」手機 APP，方便民眾隨時隨地線上查詢本局 158 空間資訊網之不動產相關空間資訊與實價登錄資料等。

肆、未來展望

實價登錄制度已施行約 4 年之久，協助民眾了解市場交易情形，增進不動產交易市場透明度，減少交易糾紛，實為便民良政。此外，實價登錄資料亦分享予民間活用，發展各類不動產實價應用程式，可促進多元應用分析，讓不動產市場更趨成熟。

未來公部門除持續提供資訊外，亦將加強查核及提供多元便民服務，期許資訊更臻正確，減少錯誤資訊，避免誤導民眾，更進一步，希能發展更多元的應用分析資訊，協助民眾解讀繁雜資料，提供有利的參考依據。