

實價登錄 Q&A

(摘錄自地政司全球資訊網站)

問題一、馬總統倡議居住正義的實價登錄制度，何謂實價登錄地政三法？

答：實價登錄地政三法，係指不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例，於 100 年 12 月 13 日立法院三讀通過之修正條文中，皆有要求實價申報登錄，故合稱實價登錄地政三法。

問題二、為何要推動實價登錄地政三法？

答：為促進不動產交易資訊透明化，降低目前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，內政部積極推動實價申報登錄之立法。因此，修正平均地權條例，立法要求交易當事人申報登錄成交價。另民間習慣不動產買賣多委由不動產經紀業及地政士辦理相關事宜，故對不動產經紀業管理條例及地政士法同步修正，以全面申報登錄成交案件資訊。

換言之，實價登錄地政三法，係政府為推動居住正義、促進不動產交易價格透明化，健全不動產交易市場。

問題三、實價登錄地政三法之重點有那些？

答：實價登錄地政三法之修正重點包括：

- 1.申報登錄時機：權利人或地政士或不動產經紀業者應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。
- 2.相關處罰規定：違反申報登錄土地及建物成交案件實際資訊義務，將處以 3-15 萬元罰鍰。
- 3.施行日期：考量修法後施行日期之銜接，爰增訂修正條文之施行日期，由行政院定之規定。

問題四、是否所有的不動產交易移轉案件皆需申報？

答：實價登錄地政三法係規定於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，因買賣係有價金支付之對價關係才需申報「實價」，若非屬買賣案件，如贈與雖有移轉，但並不需要申報。

問題五、就同一買賣案件，權利人、地政士及不動產經紀業是否皆有申報責任？

答：地政三法均有實價申報登錄之規定，為避免重覆申報登錄，買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。

買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前述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。

有以上兩種情形時，權利人則可免申報義務，以減輕一般民眾負擔。

問題六、如買賣案件未有房仲業經手，亦無委託地政士代辦過戶，是否需買賣雙方共同申報？

答：買賣案件若未委託地政士申請登記，亦未委由不動產經紀業居間或代理成交，則由權利人（買方）負責申報即可，賣方無申報之義務。

問題七、實際資訊申報不實或逾期申報有無處罰？規定為何？

答：申報登錄不實、逾期末申報登錄，經通知權利人(買賣案件之買方)限期改正，而未改正者，按次處以 3-15 萬元之罰鍰，至改正為止。

如屬委由地政士及不動產經紀業案件，申報登錄不實、逾期末申報登錄，不經限期改正，直接處地政士及不動產經紀業者 3-15 萬元之罰鍰，至改正為止。

問題八、如何確認申報資訊之真實性？

答：未來如發現登錄成交價有顯著異於市場正常交易價格者，將請申報人說明，並請申報人提出必要文件佐證，並規劃得將成交案件資訊交由開業之不動產估價師協助認定。

問題九、如房地產合併交易，土地及建物成交價仍需分別申報嗎？

答：向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊時，如該房地產買賣有就土地及建物分別議定成交價，則須分開申報；如係房地合併交易（即未就土地及建物分別議定成交價），則合併申報一個成交價即可。

問題十、就實價申報登錄之內容項目觀之，所需申報者是否不只房地成交價？

答：因各界最關切的就屬不動產交易價格，故外界慣稱實價登錄，但依據規定應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件「實際資訊」，因此申報內容包括交易標的、價格資訊及標的資訊三大部分，民眾需注意價格以外之必要資訊亦需申報，以免不諳法令而受罰。

問題十一、未來向地政單位申報實價資訊，可否於買賣案件送件時一併申報？

答：地政三法係規定買賣案件於「辦竣」所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報實際資訊。因此地政機關將於「辦竣」所有權移轉登記後始受理申報，實務上因大部分買賣案件習慣上皆有委託地政士代辦，地政士可於領取所有權狀時再申報。有委任地登記機關受理之地方政府，地政事務所可能會規劃設立電腦由申報人於現場自行登錄，申報人亦可在外採線上申報方式登錄。

問題十二、實價申報登錄後對外提供查詢之內容項目為何？會不會洩漏個人隱私？

答：地政機關受理申報登錄之資訊，基於公示原則，經篩選整理後，於符合法律規範及保障當事人隱私之前提下，將以區段化、去識別化方式提供查詢。由於係採區段化、去識別化方式，故不會洩漏個人隱私。

問題十三、是否所有受理申報登錄之價格資訊，皆會對外公開？

答：地政機關受理申報登錄之資訊，會經篩選整理後，再以區段化、去識別化方式提供查詢。畢竟實價登錄係為對一般社會大眾提供充分且適合之資訊，如有超高成交價，甚至可能為有心人士刻意炒作行情，因對於外界反而可能會有誤導效果，將不提供該極端個案公開查詢。

問題十四、區段化、去識別化方式提供查詢，可否舉例說明？

答：買賣之案件有建物門牌者，區段化一定區間以「建物門牌號碼區間值」填寫為原則，

舉例而言，如成交案件係位於新北市新店區北新路 1 段 25 號，則以新北市新店區北新路 1 段 1~50 號公開查詢。該區段化方式亦會視各個地區不同發展程度，因地制宜彈性呈現。若都市化程度較低地區，不適合採建物門牌號碼區間值填寫或無門牌者，則以顯著地標、地物之區段化方式呈現，舉例而言，如屏東縣滿州鄉中山路滿州國小附近。

問題十五、聽說租賃案件也要申報，是否所有的房屋或土地出租都要申報？

答：經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。因此租賃案件僅限於不動產仲介業受託案件才要申報，且是由仲介業負責，並不一定所有的房屋或土地出租都要申報。

問題十六、如屬預售屋買賣案件，是否亦需申報？申報時機為何？

答：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 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。因此預售屋買賣亦需申報，但只要由不動產代銷業者，於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，一次申報即可。

問題十七、實價登錄後是否會實價課稅？

答：內政部推動實價登錄地政三法，係為資訊公開透明。未來是否走向實價課稅，則屬財政部規劃權責。因此，實價登錄地政三法均有規定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，所以短期內不會實價課稅。

問題十八、地政三法實價登錄政策何時施行？

答：地政三法有關實價申報登錄條文均明定施行日期由行政院定之，故相關配套措施包含子法訂定、申報表格製作、登錄系統建置等需先完成，建立後並廣為宣導周知，再由行政院決定施行日期即可執行。內政部將儘速妥擬完善之相關配套，以達落實不動產交易價格資訊公開化之目的。

問題十九、問題：租賃及預售屋都不須經過地政事務所登記,受託業者如果不登錄有沒有稽查的方法？

答：依據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，經紀業不得規避、妨礙或拒絕，並得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件。因此，直轄市或縣（市）主管機關可依上開規定，對經紀業進行業務檢查，並查詢或取閱經紀業持有之不動產租賃或預售屋買賣契約書（因該契約書應由經紀業指派經紀人簽章），以查核經紀業申報登錄之成交資訊是否屬實，或是否隱匿成交案件未履行申報登錄義務。

問題二十、完成實價登錄的不動產交易資料多久開放查詢?要去哪裡查?需要收費嗎?

答：主管機關受理權利人或地政士或不動產經紀業申報登錄不動產成交資訊後，民眾即可查詢上一季的資訊。至於當季的資訊，因需就申報資料內容進行篩選，確認申報資料之真實性及合理性，剔除過高或過低之交易行情，故仍需約一段時間方可查詢。民眾如以網路

查詢者，不收查詢費用。

問題二十一、我是賣方,可以主動登錄嗎?如果查詢到的價格覺得有疑問應如何反應?

答：目前實價登錄係規範權利人或地政士或不動產經紀業者需辦理申報登錄不動產成交資訊事宜，賣方無須進行申報登錄資訊，以避免申報資訊不一。如民眾就所查詢的價格認有疑義，可檢具具體證明資料向不動產所在地之地政事務所反應。