

◎「不動產成交案件實際資訊申報登錄」說帖

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，內政部業已完成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**。所謂實價登錄地政三法，係指不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例，皆有要求實價申報登錄，故合稱實價登錄地政三法。

100 年 12 月 13 日立法院修正通過，12 月 30 日總統公布之地政士法第 26 條之 1、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 及平均地權條例第 47 條有關不動產成交案件實際資訊申報登錄相關條文之施行日期，業經行政院以 101 年 6 月 27 日院臺建字第 1010135254 號令核定為 101 年 8 月 1 日。自該日起應申報登錄之成交案件如次：

1. 買賣案件以登記機關該日起所收登記申請，登記原因為買賣之案件。
2. 租賃案件以該日起，不動產仲介經紀業所簽定租賃契約書之案件。
3. 代銷案件以該日起，不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷契約，所成交之案件。

8 月 1 日施行後，不動產成交案件之權利人（買方）、地政士及不動產經紀業者，必須在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。

不動產買賣成交案件，應由買方進行申報，但買方如有委託地政士申請所有權移轉登記，或雖未委託地政士辦理登記但有委由不動產經紀業居間或代理成交者，則由地政士或不動產經紀業者申報，買方不必申報。至於申報方式，申報人可以至地政事務所填寫實價登錄申報書申報，或以自然人憑證或工商憑證，透過網際網路方式至內政部已開發完成之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。

申報人若逾期未申報，地政士、經紀業或未依限改正之買方處新臺幣3萬至15萬元罰鍰，本府呼籲需申報之民眾或業者應注意時效，以免受罰。

由於登錄資訊有1個月申報登錄之期間，且需就已完成申報登錄資訊之篩選、區段化及去識別化處理，並因可供查詢資料數量尚待累積，預計101年10月以後就可以查詢相關成交案件資訊。資訊未對外提供查詢前，內政部既有發布房地產交易價格簡訊及部分房仲業者提供之成交資訊，仍持續提供查詢。

實價登錄能讓交易價格更透明，除民眾可參考外，對買賣雙方來說是一大保障，對房仲業者來說，價格爭議所產生的消費糾紛將明顯減少，公部門也掌握房市實際成交價格，作為未來調整土地公告現值、地價或徵收土地補償依據。

◎實價登錄與市價徵收關係

土地徵收條例修正案日前經立法院三讀完成，並經總統於101年1月4日發布，規定未來土地徵收除了要避免徵收優良農地外，還要符合公益性與必要性原則，更重要的是，被徵收的土地應按市價給予補償。這些重大變革具體落實了土地正義。本次通過的土地徵收條例修正案的重點之一，「**土地徵收由「公告現值」改成以「市價」補償**」，「市價補償」比舊制的「公告土地現值加成補償」更為公平合理，專家學者、相關機關與民間反應，多主張採「市價補償」。改採「市價補償」後，被徵收土地所有權人將獲得更合理的補償，或得以在同一地段附近買回性質、面積相同的土地，不僅能更加保障原所有權人的財產權，也符合國際潮流。

「市價」指市場正常交易價格，市價的評定是由民間專家學者、不動產估價師及地方政府組成的地價評議委員會來共同評定。然而實價登錄後政府部門更容易據以掌握市價使房屋評定現值、公告地價、土地公告現值逐年調高到貼近市價。

◎實價登錄後是否採實價課稅

因應實價登錄新制施行，未來會不會實價課稅？其實才是部分業者視實價登錄如臨大敵的關鍵。依平均地權條例第47條第6項規定：**「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。」**，實價課稅係屬財政部權責，因此在相關配套措施完全建立並完成立法前，不作為課稅依據，短期內還是依現行土地增值稅制度下，以逐年調高公告土地現值貼近市價，據以課徵土地增值稅。

實價登錄制度施行後將可促進不動產交易資訊透明化，減少不動產交易雙方之交易成本，降低不動產交易糾紛，避免不動產價格哄抬現象。本府將全力配合推動，各徵收案以協議價購取得不動產或公有土地出（標）售，均屬需實價登錄之範疇，亦請各機關配合辦理，使房地產市場發展更為健全，實現居住正義。