

正本

105.12.14 全字收文第13161號

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

社團 台北市地政士公會 轉通知 中華民國105年12月21日
法人 (105)北市地公(9)字第0701號

104

台北市中山區建國北路一段156號9樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國105年12月9日

發文字號：台內地字第1051309797號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(附件請至本部附件下載區 <http://DOCDL1.moi.gov.tw/DL/DL1/DLI100.aspx> 以發文字號及發文日期下載。) 識別碼：DPMQ7ZPG

開會事由：研商「實價登錄三法修正草案」會議

開會時間：105年12月20日(星期二)下午2時0分

開會地點：中央聯合辦公大樓南棟第18樓第1會議室

主持人：花政務次長敬群

聯絡人及電話：吳秉諺 (02)2397-6708

出席者：中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、財團法人中華民國消費者文教基金會、公平交易委員會、行政院消費者保護處、金融監督管理委員會、法務部、財政部、各直轄市、縣(市)政府

列席者：本部法規委員會、本部地政司【地籍科、土地登記科、不動產交易科、地政資訊作業科】

副本：中央聯合辦公大樓南棟駐警隊、中央聯合辦公大樓南棟18樓會議室管理室

備註：

- 一、檢附會議資料1份，請攜帶與會。
- 二、請持本開會通知單進入本棟大樓。
- 三、為響應環保政策，請自行攜帶水杯。
- 四、因會議場地座位有限，各機關(單位)與會代表以2人為上限。

內政部



裝

訂

線

研商「實價登錄三法修正草案」會議資料

壹、背景說明

實價登錄制度自 101 年 8 月 1 日施行以來，各界屢有地政士與權利人權責宜釐清、揭露門牌宜更詳細、預售屋揭露宜即時等建議。為回應上開建議，並精進實價登錄制度，本部遂辦理制度通盤檢討及修法事宜。

有關買賣案件地政士與權利人申報登錄責任調整及實價登錄與登記案件併案辦理等議題，經本部於本（105）年 9 月 12 日邀集中華民國地政士公會全國聯合會及相關機關、各地方政府研商後，決議將申報登錄責任朝以權利人或買賣雙方為申報義務人為修法方向，並將實價登錄列為申請不動產買賣移轉登記時之要件，以避免未依限申報及受罰情形，並利即時進行揭露（附件 1）。

另有關取消權利人未依限申報或申報不實得限期改正免罰規定、縮短預售屋申報登錄時程、提升行政機關查核權法令位階、對於未依限申報登錄或價格資訊不實且屢不改正者加重罰鍰額度等議題，前於 103 年 2 月 14 日、20 日及 3 月 11 日相關會議研商獲具共識（會議紀錄如附件 2），並以 103 年 4 月 30 日台內地字第 1030154582 號函將三法修正草案報請行政院核轉立法院審議；復依行政院指示將自售預售屋納入實價登錄制度範圍及檢討地政士權責規範後，又以同年 7 月 15 日台內地字第 1030209046 號函報院審查。

經綜整上述相關會議研商結論，本部已擬具實價登錄三法修正草案（如附件 3）。為通盤檢討實價登錄三法以精進制度，並再徵詢有關業者、機關及各地方政府實務執行之意見，爰召開本次會議。

貳、討論議題

議題：本部擬具實價登錄三法草案（如附件 3），提請討論。

說明：

經綜整 103 年及本年相關會議研商結論，本部已擬具實價登錄三法修正草案（詳附件 3），草案內容是否有其他需再增修之處，提請討論。

決議：

研商精進地政士業務相關會議紀錄

- 壹、開會時間：105年9月12日（星期一）下午1時30分
- 貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟8樓簡報室
- 參、主持人：花政務次長敬群
記錄：吳秉諺
- 肆、出席單位及人員：詳後附簽到表
- 伍、結論：

一、議題一：實價登錄地政士與權利人之法律關係如修正為委任代理，相關配套措施是否足夠？是否將受委託辦理實價登錄列為地政士法定業務？

結論：

（一）實價登錄（買賣案件）制度有關申報登錄責任之修法方向，朝以權利人或買賣雙方為申報義務人，並將實價登錄列為申請不動產移轉登記時之要件，以利即時進行揭露。後續相關配套措施及執行細節，請業務單位持續研商規劃，並洽請中華民國地政士公會全國聯合會及有關機關提供實務執行面之意見。

（二）為逐步導正不動產交易申請登記時所檢附之「土地建築物所有權買賣移轉契約書」（俗稱公契）與發生債權關係之私契間交易日期及價格普遍存有差異之現況，對於公、私契約研議整併過程會否產生法理上疑慮及契稅、印花稅等稅賦可能增加之衝擊，請業務單位洽請法務部及財政部協助提供相關意見；另請業務單位洽財政部研商規劃過渡階段有關稅賦疑義之務實因應配套措施，並訂定相關解釋函令。

二、議題二：本部有關非地政士得於同1年內於同1登記機關代理申請2件土地登記案件或得於同1登記機關申請5件案件之令釋，是否需檢討修正？

結論：為落實地政士專業證照制度，有關非地政士得代理申

請登記案件之合理範圍，請業務單位參依與會代表意見，再審慎檢討界定，以兼顧法律規定及便利登記機關執行。

三、各與會機關對於本次會議討論議題有如仍有意見未及於會中提出者，請於會議紀錄文到後 5 日內逕寄本部承辦人信箱 (moi1581@moi.gov.tw)。

陸、散會：下午 3 時 30 分。

續商「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度通盤檢討」會議紀錄

壹、時間：103年2月20日（星期四）上午9時

貳、地點：中央聯合辦公大樓第18樓第5會議室

參、主席：林次長慈玲

記錄：何圳達

肆、出席單位及人員：詳如簽到簿

伍、結論：

- 一、制度面涉及有關地政士是否委任代理、權利人拒不提供資訊或不實資訊供地政士申報登錄之責任歸屬、買賣雙方是否需確認、實價課稅相關條文是否刪除等議題，業經學者、業者及行政單位進行充分討論，惟尚有部分疑義，本部將就與會代表相關意見予以紀錄，並釐清相關法律關係，會後將儘速擬具相關法律條文修正草案以利討論。
- 二、預售屋及租賃申報登錄面有關申報登錄即時性、建商自行銷售預售屋及屋主自行租賃申報登錄等相關議題，經充分討論後，預售屋於簽訂買賣契約後30日申報登錄議多數共識較為一致，將以此進行修法事宜。惟上開資訊應加強查核，避免人為哄抬炒作。另建商自行銷售預售屋及屋主自行租賃申報登錄部分，尚未獲致共識，相關意見留供本部於進行修法時予以考量。
- 三、實務面有關併同移轉登記一併申報、申報登錄欄位檢討及增加調查權之議題，經充分討論後，增加調查權議題已獲致共識，將以此進行修法事宜。申報登錄欄位未涉及實價登錄三法，納入後續辦法檢討研議。至於併同移轉登記一併申報尚無具體共識，

本部將再就與會意見進一步研析。

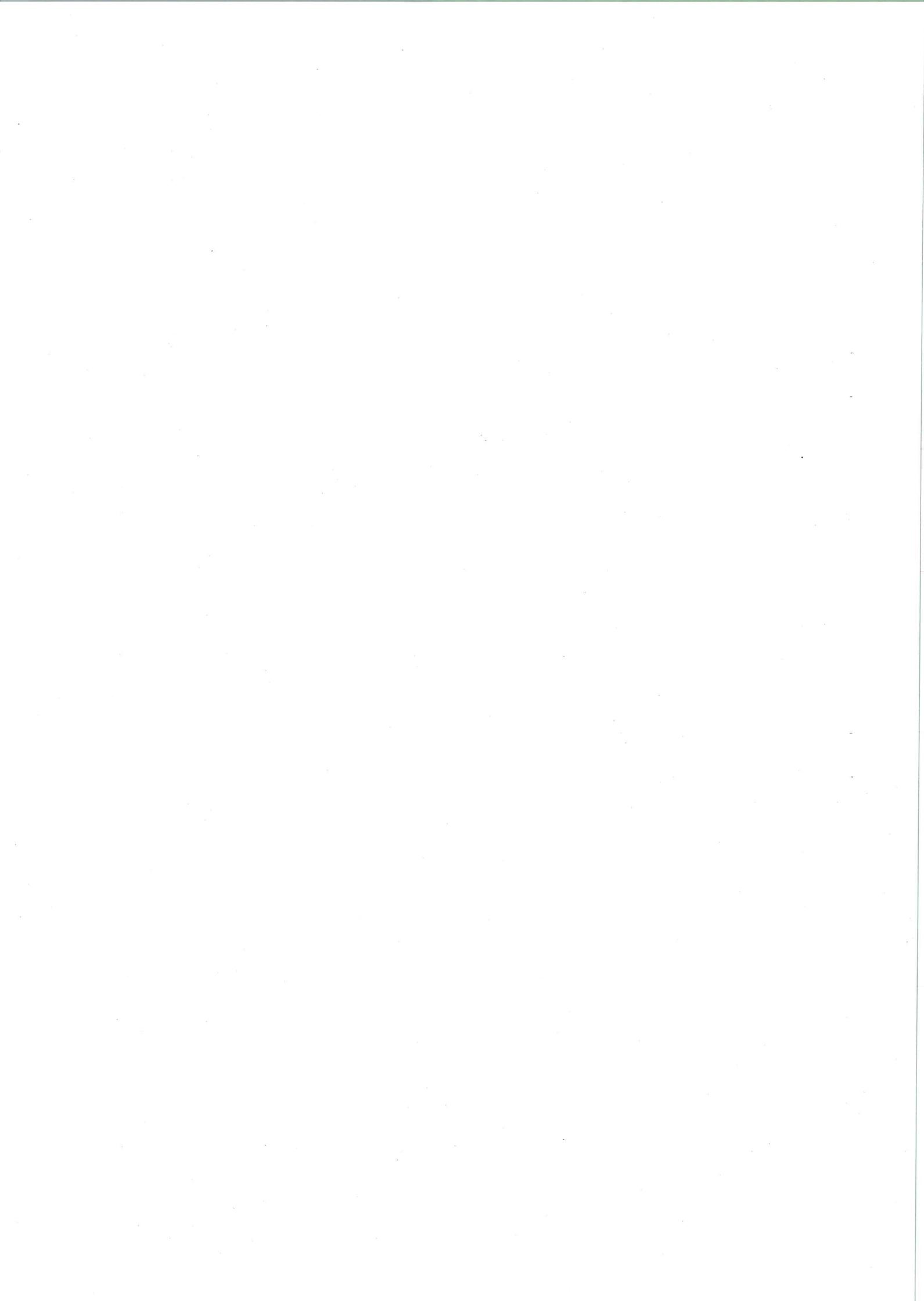
四、本部將整理相關意見，儘速擬具相關法律條文修正草案，屆時再邀請相關業者及行政單位進行討論。

五、隨文檢附發言紀要。

陸、散會：13時10分

召開「平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例有關
實價登錄修正條文」會議紀錄

- 壹、 開會時間：103年3月11日(星期二)上午9時30分
- 貳、 開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室
- 參、 主持人：林次長慈玲
- 肆、 記錄：何圳達
- 伍、 出席單位及人員：詳後附簽到表
- 陸、 結論：
 - 一、 地政士公會所提任意委任代理之主張，因相關單位均有疑慮，且對現行制度衝擊過大，請業務單位與業者充分溝通後再提出修正條文案續商。另權利人及義務人是否須併同辦理申報登錄，因尚有實務執行之疑義，亦請業務單位納入一併討論。
 - 二、 屋主自行租賃案件申報登錄之意見，因涉及稽核實務，且非不動產經紀業管理條例管理對象，惟是否可於平均地權條例內予以規範，請業務單位併予考量。現階段有關非經紀業者所建租賃平台資訊是否可納入資訊系統對外提供參考，請地政司會商本部營建署另行邀集相關單位開會研商。
 - 三、 各單位所表示意見，請業務單位審慎研酌並重新整理修正條文，儘速另行簽報召開會議研商。
- 柒、 散會：中午12時10分。



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名稱為平均地權條例（以下簡稱本條例），迄今歷經十九次修正。為解決實價登錄制度施行以來，因部分權利人未提供資料或提供不實資料供地政士申報登錄之責任歸屬等問題，並賦予行政機關查核權，以確認資訊真實性，爰擬具本條例第四十七條、第四十七條之三、第八十一條之二、第八十七條修正草案，其修正要點如下：

- 一、實價登錄買賣案件申報登錄責任，調整由交易當事人（即權利人及義務人雙方）共同申報登錄。為簡化申報登錄流程，避免未依限申報登錄受罰情形，並提升揭露即時性，將實價登錄納入申請不動產買賣移轉登記要件之一。另為促進不動產交易資訊更加透明，將揭露資訊完整顯示。此外，為利直轄市、縣（市）主管機關確認申報登錄資訊之正確性，增訂主管機關查核權相關規定。（修正條文第四十七條）
- 二、增訂銷售預售屋者，應於銷售前以書面報請所在地主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書後三十日內申報登錄成交案件實際資訊之規定。（修正條文第四十七條之三）
- 三、為齊一實價登錄制度買賣、租賃及預售屋案件申報義務人之裁罰標準，並確保制度穩定運作，爰刪除可限期改正免罰之規定。考量未依限申報登錄或申報登錄價格資訊不實，對於實價登錄制度衝擊較大，應處較重罰鍰；屢不改正者，並加重罰鍰額度；對於未涉及價格之資訊申報登錄不實，改處較輕罰鍰，以資區別。另增訂規避、妨礙或拒絕主管機關查核及自行銷售預售屋前未報請主管機關備查之裁罰規定。（修正條文第八十一條之二）
- 四、考量修法後實價登錄相關子法、申報書表及作業系統尚須配合修正，以因應實務作業需要，爰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>前二項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。</p> <p>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><u>直轄市、縣(市)主管機關為查核土地及建物成交案件實際資訊，得向相關機關(構)、團體、交易當事人、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</u></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</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、買賣雙方為實際支付及收取價金支當事人，對於各項交易條件情形均詳為了解，是以實價登錄買賣案件申報責任，調整由交易當事人(即權利人及義務人雙方)共同申報登錄；另為簡化申報流程，避免未依限申報受罰情形，並提升揭露即時性及正確性，將實價登錄納入申請不動產買賣移轉登記要件之一，爰修正第二項文字，並刪除現行條文第三項地政士與不動產經紀業申報順位之規定。</p> <p>三、目前實價登錄揭露資訊以三十號為區間對外提供查詢，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的完整姓名及住址之第二類謄本，已修正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</p>

<p><u>絕。</u></p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>第二項、第三項登錄資訊類別、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。</u></p>	<p>識別該個人資料。為將揭露資訊完整顯示，以促進不動產交易資訊更加透明，並建立不動產交易履歷制度，爰修正第四項文字。</p> <p>四、房地合一課徵所得稅制度於相關配套措施建立並完成修法後，已於一百零五年一月一日施行，現行條文第六項規定已無實益，爰予刪除。</p> <p>五、配合現行條文第三項及第六項刪除，現行條文第四項及第七項酌修文字並分別移列至第三項及第五項。</p> <p>六、為加強查核土地及建物成交案件實際資訊真實性，賦予主管機關查核權，以確保資訊正確性，避免投機炒作情事，爰增訂第六項。</p>
<p><u>第四十七條之三</u></p> <p><u>銷售預售屋者，應於銷售前以書面報請銷售標的所在地主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。</u></p> <p><u>前項申報登錄成交案件實際資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第五項所定辦法及第六項規定。</u></p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、為利預售屋所在地主管機關掌握預售屋銷售行為，落實實價登錄制度之推動及查核，爰增訂第一項應於自行銷售預售屋前以書面報請備查之規定。另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之規定應辦理實價申報登錄，自行銷售預售屋部分則尚未納入。為使預售屋資訊更臻周延，落實交易資訊透明化成效，爰增訂第一項將</p>

		<p>起造人或建築業者自行銷售預售屋部分一併納入實價登錄制度範圍。</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，爰增訂第二項準用第四十七條第三項、第四項有關申報登錄委任辦理及提供查詢、第五項所定辦法、第六項有關主管機關查核之規定。</p>
<p><u>第八十一條之二 有下列情事之一者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經限期改正三次以上，屆期仍未改正者，按次處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰：</u></p> <p><u>一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。</u></p> <p><u>二、違反第四十七條之第三第一項規定，未依限申報登錄或申報登錄價格資訊不實。</u></p> <p><u>有下列情事之一者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：</u></p> <p><u>一、違反第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕直轄市、縣(市)主管機關之查核。</u></p> <p><u>二、違反第四十七條之第三第一項規定，銷售前未報請主管機關備查。</u></p>	<p><u>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；屆期未改正者，應按次處罰。</u></p>	<p>一、為齊一實價登錄制度買賣、租賃及預售屋案件申報義務人之裁罰標準，並確保制度穩定運作，爰刪除第一項可限期改正免罰之規定。</p> <p>二、考量未依限申報或申報登錄價格資訊不實，對於實價登錄制度資訊揭露即時性、價格正確性之核心精神衝擊較大，應處較重罰鍰；因實務上確有申報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；對於未涉及價格之資訊申報不實，改處較輕罰鍰。另依行政罰法第十四條規定，故意共同實施違反行政法上義務之行為者，依其行為情節之輕重，分別處罰之。爰修正第一項並增訂第三項規定。</p> <p>三、增訂第二項第一款有</p>

<p><u>違反第四十七條第二項、第四十七條之三第一項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u></p>		<p>關規避、妨礙或拒絕主管機關查核之裁罰規定。</p> <p>四、增訂第二項第二款有關自行銷售預售屋前未報請主管機關備查之裁罰規定。</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><u>本條例中華民國一百零六年〇〇月〇〇日修正之第四十七條、第四十七條之三及第八十一條之二之施行日期，由行政院定之。</u></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>一、第一項至第四項未修正。</p> <p>二、考量第四十七條、第四十七條之三及第八十一條之二修正後，實價登錄相關子法、申報書表及作業系統尚須配合修正，以因應實務作業需要，爰增訂第五項。</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）自九十年十月二十四日公布後六個月施行，迄今歷經四次修正。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，增列地政士違反實價登錄規定可限期改正條文，嗣經行政院提出本法覆議案並經立法院於同年二月二十八日通過，回復為修正前條文。茲為配合平均地權條例第四十七條將實價登錄買賣案件申報登錄責任，調整由交易當事人（即權利人及義務人雙方）共同申報，地政士不因代理申請土地登記案件而有申報登錄成交案件實際資訊之義務，爰擬具本法第二十六條之一、第五十一條之一、第五十九條修正草案，其修正要點如下：

- 一、配合平均地權條例第四十七條將實價登錄買賣案件申報登錄責任，調整由交易當事人（即權利人及義務人雙方）共同申報，刪除地政士應於一定期限內向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊及其違反申報登錄義務處罰之規定。（現行條文第二十六條之一、第五十一條之一）
- 二、刪除前因配合本法第五十一條之一修正而增訂之施行日期；及配合平均地權條例第四十七條有關實價登錄制度及作業系統之修正，爰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
<p>第二十六條之一（刪除）</p>	<p>第二十六條之一 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收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、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、配合平均地權條例第四十七條規定之修正，地政士不因代理申請土地登記案件而有申報登錄成交案件實際資訊之義務，爰刪除本條規定。</p>
<p>第五十一條之一（刪除）</p>	<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、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、配合平均地權條例第四十七條規定之修正而刪除第二十六條之一，致本條裁罰已失所附麗，爰刪除本條規定。</p>
<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</p>	<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</p>	<p>一、為配合第五十一條之一之修正條文經立法院於一百零三年一月二十八日通過行政院所提覆議案，刪除前</p>

<p>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、第五十一條之一及第五十二條之施行日期，由行政院定之。</p> <p>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。</p> <p>本法中華民國一百零六年○○月○○日修正之第二十六條之一及第五十一條之一之施行日期，由行政院定之。</p>	<p>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、第五十一條之一及第五十二條之施行日期，由行政院定之。</p> <p>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；<u>第五十一條之一自公布後三個月施行。</u></p>	<p>於一百零三年一月三日修正之第五十一條之一之施行日期，爰修正第四項規定，以符實際。</p> <p>二、考量第二十六條之一及第五十一條之一刪除後，尚須配合平均地權條例第四十七條規定等相關子法、申報書表及作業系統之修正以為因應，爰增訂第五項規定。</p>
---	---	---

不動產經紀業管理條例部分條文修正草案總說明

不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）自八十八年二月三日公布施行後，迄今歷經二次修正。為符合自由市場公平競爭原則，促使仲介經紀業收取服務報酬回歸市場機制，宜取消由中央主管機關訂定報酬標準計收規定，由仲介經紀業與消費者自行議定報酬額度。又為配合平均地權條例第四十七條將實價登錄買賣案件申報登錄責任，調整由交易當事人（即權利人及義務人雙方）共同申報，不動產經紀業不因居間或代理成交買賣案件而有申報登錄成交案件實際資訊之義務，及為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，影響其購屋權益。另為利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並管理輔導其申報登錄，爰擬具本條例第十九條、第二十條、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、刪除由中央主管機關訂定報酬標準之規定，促使不動產仲介經紀業服務報酬之收取回歸市場機制。（修正條文第十九條）
- 二、配合平均地權條例第四十七條將實價登錄買賣案件申報責任，調整由交易當事人（即權利人及義務人雙方）共同申報，刪除不動產經紀業對於成交買賣案件實際資訊之申報登錄義務，及對於起造人或建築業者委託代銷之預售屋申報登錄成交案件實際資訊期間，修正為簽訂買賣契約書後三十日內申報登錄；並增訂其委託代銷契約備查規定。又為利直轄市、縣（市）主管機關確認申報登錄資訊之正確性，增訂主管機關查核權相關規定。（修正條文第二十四條之一）
- 三、增訂違反委託代銷契約備查規定之處罰，另考量未依限申報登錄或申報登錄價格資訊不實，對於實價登錄制度有關價格正確性及對外揭露即時性衝擊較大，應處較重罰鍰；對於未涉及價

格之資訊申報不實，改處較輕罰鍰，以資區別。另增訂規避、妨礙或拒絕主管機關查核之裁罰規定。(修正條文第二十九條)

- 四、考量第二十四條之一修法後相關子法、申報書表及作業系統尚須配合修正，以因應實務作業需要，爰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部分條文條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第十九條 經紀業或經紀人員不得收取差價或其他<u>約定以外之報酬</u>。</p> <p>違反前項規定者，其已收取之差價或其他<u>約定以外之報酬</u>，應於加計利息後加倍返還支付人。</p>	<p>第十九條 經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，<u>其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收</u>。</p> <p>違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。</p>	<p>一、中央主管機關依現行條文規定，於八十九年五月二日公告不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，不動產仲介經紀業收取服務報酬總額不得超過實際成交價金百分之六或一個半月租金，該報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定費率。惟施行以來，仲介經紀業者多已形成按成交價金向賣方收取百分之四、買方收取百分之一至百分之二服務報酬不成文行規，且部分仲介經紀業或所屬經紀人員，常對消費者誤導該最高上限為主管機關規定之固定費率，已曲解不動產仲介服務報酬應為自由議定之立法精神，剝奪消費者商議服務費額之權益。</p> <p>二、又按自由市場公平競爭原則，各仲介經紀業者自得各自展現其服務項目、服務內容、服務品質與收費標準之優越性，藉以做為消費者比較選擇之依據。現行規定由</p>

		中央主管機關訂定最高上限之報酬標準，反易引發仲介經紀業者以最高上限為收費依據，而不利於消費者，第一項爰取消由中央主管機關訂定報酬標準之規定，俾使仲介經紀業服務報酬之收取回歸市場機制。
第二十條 經營仲介業務者應揭示其收取報酬之標準及方式於營業處所明顯之處。	第二十條 經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。	為配合第十九條之修正，及明確仲介經紀業應收取報酬之標準及方式，爰酌做文字修正。
<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</u>案件，應於簽訂租賃契約書後三十日內，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<u>預售屋</u>案件，應於簽訂買賣契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p><u>前項經營代銷業務者，於受起造人或建築業委託代銷並簽訂契約後三十日內，應以書面報請所在地主管機關備查；異動或終止委託代銷契約時，亦同。</u></p> <p><u>第一項、第二項</u>受理申報登錄成交案件實</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</u>案件，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</u>後三十日內，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><u>前二項</u>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><u>前三項</u>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</p>	<p>一、配合平均地權條例第四十七條第二項規定將實價登錄買賣案件申報登錄責任，調整由交易當事人（即權利人及義務人雙方）共同申報登錄，不動產經紀業不因居間或代理成交買賣案件而有申報登錄成交案件實際資訊之義務，爰修正第一項規定。</p> <p>二、邇來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而使購屋者未能獲得充分資訊，易造成有心人士炒作或哄抬房價，影響其購屋權益，爰修正第二項規定，改以簽訂買賣契約書後三十日</p>

<p>際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p><u>土地及建物成交案件實際資訊</u>，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並提供查詢。</p> <p>第一項、第二項登錄資訊類別、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。</p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關為查核第一項、第二項資訊</u>，得向相關機關（構）、團體、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>方式提供查詢。</p> <p><u>已登錄之不動產交易價格資訊</u>，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>內應申報登錄成交資訊，以符合社會各界期待；又明確界定代銷成交案件為預售屋者，代銷經紀業始有申報登錄之義務，以避免重複申報成屋買賣案件。</p> <p>三、為利代銷經紀業所在地主管機關掌握其與起造人或建築業者委託代銷契約之存續期間，以落實實價登錄制度之推動及查核，爰增訂第三項規定。</p> <p>四、房地合一課徵所得稅制度於相關配套措施建立並完成修法後，已於一百零五年一月一日施行，現行條文第五項規定已無實益，爰予以刪除。</p> <p>五、配合第三項增訂，及平均地權條例第四十七條之修正，現行條文第三項、第四項及第六項酌修文字並分別移列至第四項至第六項。</p> <p>六、為加強查核租賃或預售屋成交案件實際資訊之真實性，賦予主管機關對相關機關（構）、團體、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</p>
--	--	---

		規避、妨礙或拒絕之法律依據，爰增訂第七項規定。
<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一項、第二項規定，未依限申報登錄或申報登錄價格資訊不實，或第二十四條之一第三項、第七項、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>三、違反第二十四條之一第一項、第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。</p> <p>四、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。</p> <p>五、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</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一項、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>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>一、為落實第二十四條之一第三項增訂簽訂委託代銷契約後三十日內備查機制，及第七項增訂主管機關查核權相關規定，爰修正第一項第二款規定。</p> <p>二、考量實價登錄資訊之正確性及對外揭露之即時性，為實價登錄制度之重要核心，如未依限申報登錄或申報登錄價格資訊不實，對於制度衝擊較大，如有違反該規定者，應處較重罰鍰，對於價格以外資訊申報登錄不實，其影響層面不若價格資訊大，應處較輕罰鍰，爰修正第一項第二款並增訂第三款規定。現行第三款、第四款依序移列為第四款、第五款，並配合修正第二項。</p> <p>三、現行條文第三項施行日期規定，移列至第四十條第二項。</p> <p>四、為強化主管機關對於實價登錄案件之查核作業，避免查核過程中涉及稅賦、資金流向、公證及建築管理等相關機關(構)、團</p>

<p>者，應廢止其許可。 <u>經紀業經依前項第一款至第四款處罰並命其限期改正而屆期未改正者，按次處罰。</u></p> <p><u>相關機關(構)、團體或交易當事人違反第二十四條之一第七項規定，規避、妨礙或拒絕直轄市或縣(市)主管機關之查核者，依第一項第二款、第二項規定辦理。</u></p>	<p><u>期，由行政院另定之。</u></p>	<p>體或不動產交易當事人有規避、妨礙或拒絕查核之情事，爰訂定第三項規定。</p>
<p>第四十條 本條例自公布日施行。</p> <p><u>本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第二十四條之一、第二十四條之二及第二十九條第一項第二款之施行日期，由行政院定之。</u></p> <p><u>本條例中華民國一百零〇年〇〇月〇〇日修正之第二十四條之一及第二十九條之施行日期，由行政院定之。</u></p>	<p>第四十條 本條例自公布日施行。</p>	<p>一、配合立法體例將現行條文第二十九條第三項規定移列至本條規範，爰增訂第二項。</p> <p>二、考量第二十四條之一及第二十九條修正後，尚須配合相關子法、申報書表及作業系統之修正以為因應，爰增訂第三項規定。</p>