

中華民國 109 年 6 月

「健全不動產交易『實價登錄』制度 之檢討」通案性案件調查研究報告

監察委員：仇桂美、林盛豐、林雅鋒、高鳳仙
趙永清、陳小紅、陳慶財、楊芳玲
劉德勳、田秋堃、楊芳婉
協查人員：黃瑞旭、金志謙

序言

我國政府爲了導正房價亂象，健全不動產市場，以落實居住正義與符合社會期待，經由立法院於 100 年 12 月 13 日修正通過「平均地權條例」、「不動產經紀業管理條例」及「地政士法」三法（下稱「實價登錄地政三法」），同年 12 月 30 日總統公布，經行政院核定自 101 年 8 月 1 日施行，建立了不動產實價登錄制度。嗣行政院爲促進不動產成交資訊更爲即時、透明、正確，再次推動「實價登錄地政三法」修法作業，並於 107 年 5 月 7 日將修正草案送請立法院審議，惟立法委員張宏陸等 18 人另擬具「平均地權條例」修正條文，將登錄責任改由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報，並調整罰則區分輕重，經立法院於 108 年 7 月 1 日三讀通過，並由總統於 7 月 31 日公布，因尚須配合修正相關子法，施行日期由行政院另定之。其內容與行政院版修正方向雖屬一致，惟其他行政院版地政三法之修正重點部分，目前仍待立法院審查。

本院爲了解實價登錄目前執行之情形，是否確實提升不動產交易資訊透明度？此次修正通過條文，執行上並無窒礙難行之處？實務上地方政府如何執行？而且我國不動



產估價制度已存在多年，實價登錄制度實施對於不動產估價有無幫助，是否能成為其他估價案件的參考指標或基準，或有相互扞格而需加以澄清之處？而交易之資訊，是否能夠加值運用，發揮其更大之經濟效用？我國採行不動產實價課稅之現況與可行性？以及國外實施實價登錄經驗等課題，爰於今（108）年以「健全不動產交易『實價登錄』制度之檢討」為題進行通案性調查研究，希就未來我國推動實價登錄政策方向與作法提出建言，使制度規劃更臻完善。

本調查研究從檢視實價登錄的相關制度、法令規定，以及過去政府陸續提出之政策與方案作為基礎，瞭解我國實價登錄發展之歷程，並蒐集國內相關論著、期刊進行研究與探討。過程中，除請內政部就實價登錄實施績效與成果進行簡報，並邀請業者與消費者保護團體與會座談，另辦理 3 場諮詢會議，又至臺北、新北、桃園、臺中、臺南、高雄市政府及新竹縣政府進行實地考察，了解地方政府實際執行情形，以及所遭遇之困難與改善之方式，另分別向內政部、財政部、直轄市、縣（市）政府調取相關資料，最後，再邀集內政部、財政部進行綜合座談。

惟實價登錄所涉問題複雜，限於時間與篇幅，乃以我國不動產「資訊透明化」、「估價」、「租稅」等方面產



生之實質影響為範圍進行調查研究，並參採國外之制度以及地方政府執行過程之經驗，探討實價登錄制度未來應改進之方向，並按研究緣起、研究目的、研究範疇、問題背景與現況分析、研究方法與過程、研究發現等與分析各項逐一撰寫，最後就研究所得提出 12 項結論與建議，送請行政院參處。

本案於調查研究期間，承蒙中央與地方政府相關機關協助與配合，以及多位專家學者、民間機構（包括：建築業、地政士、不動產仲介業、不動產代銷業、估價師等相關公會，消費者文教基金會）惠賜寶貴意見，在此一併表示由衷謝忱，更感謝本院調查官黃瑞旭、金志謙，給予諸多的協助。冀盼本調查研究之成果，能提供政府相關部門後續推動實價登錄一些值得思考的方向與作法，以建構一個更為健全的實價登錄制度。



通案性調查研究小組：

仇桂美

林盛豐

林雅鋒

高鳳仙

趙心靜

陳子弘

陳慶財

楊芳玲

劉德迪

田欣蕙

楊吳婉

目次

壹、題目：「健全不動產交易『實價登錄』制度之檢討」	1
貳、通案調查研究主旨	1
一、研究緣起	1
二、研究目的	3
三、研究範疇	4
(一)研究對象	4
(二)研究重點	4
參、問題背景與現況分析	9
一、臺灣地區房屋市場資訊相當不完整，導致市場參與者很難獲得完整的資訊	9
二、實價登錄制度概述	11
(一)108年修法前（現行）實價登錄制度	12
(二)108年修法後實價登錄制度	14
(三)現行實價登錄之申報登錄作業	15
三、實價登錄制度實施總體績效與成果	22
(一)呼應社會需求，提升施政滿意度	22
(二)節省民衆搜尋時間及費用	23
(三)提升透明度有助國際招商	23
(四)Open Data 廣為使用、節省費用	24
(五)促進稅賦公平及財產保障	24
(六)業者加值利用提供多元資訊	25



(七)促進資訊透明避免哄抬價格	25
(八)資訊分析作為政策決策參考	26
(九)精進課稅地價之查估	26
(十)獲得行政院、考試院獎項肯定	27
四、實價登錄申報與揭露情形	27
(一)法令依據	27
(二)申報登錄資訊提供查詢作業	27
(三)實價登錄申報與揭露情形	30
五、實價登錄申報資料查核情形	31
(一)法令依據	31
(二)成交案件申報登錄資訊抽查核對	31
(三)對地政士及經紀業進行業務檢查	32
(四)全國及各縣市歷年查核實價登錄情形	33
六、實價登錄申報裁處情形	33
(一)法令依據	33
(二)申報登錄資料不實認定及裁處作業	34
(三)申報登錄資料不實裁處情形	35
七、地方政府執行現況	36
八、外國不動產交易價格揭露制度	51
(一)英國	54
(二)美國	58
(三)新加坡	59
(四)香港	61
(五)日本	62
九、我國現行不動產相關稅制概述	69



(一)主要問題.....	69
(二)我國現行不動產稅制.....	70
肆、研究方法與過程.....	76
一、文獻分析法.....	76
二、訪談法.....	77
(一)機關簡報與焦點團體座談.....	77
(二)專家學者諮詢.....	77
(三)機關座談.....	80
(四)田野研究法.....	87
伍、研究發現與分析.....	92
一、不動產交易資訊透明化方面.....	92
(一)資料登錄全面性.....	92
(二)資料揭露完整性.....	96
(三)資料揭露即時性.....	99
(四)資料揭露真實性.....	100
(五)機關查核效用性.....	102
二、實價登錄對不動產估價制度的影響.....	105
(一)有效提升地價查估之專業性及地價變動趨勢.....	105
(二)現行地價查估制度及相關法令依據實有改革之必要.....	107
(三)公、私部門均引用實價登錄資料辦理不動產查估， 學界也以不動產成交案件實際資訊進行學術研究及 分析.....	108
三、現行不動產交易所得（金額）稅及持有稅課徵情形.....	111
(一)交易所得稅部分.....	111
(二)持有稅部分.....	116



四、房屋稅標準價格之評定	121
(一)法律規定	121
(二)實務作法	121
(三)房屋標準單價修正情形	121
五、我國房屋稅稅率概況	123
六、民衆於公共政策網路參與平台建議開徵空屋稅提案之處理情形	128
(一)提議內容	129
(二)政府機關研商辦理情形	129
(三)參採情形	132
(四)後續推動	132
七、有關空屋房屋稅課稅議題之法令規定、實務認定及作業情形	132
(一)法令規定	132
(二)認定方式	133
(三)各地方政府對可能爲空屋標的之房屋稅率處理方式	134
八、以實價登錄價格爲稅基，屬地方稅之相關不動產稅稅目稅率之估算問題	153
(一)財政部意見	153
(二)地方政府意見	154
陸、結論與建議	158
一、行政院 107 年 5 月 7 日提出「實價登錄地政三法」修正草案，將實價登錄升級爲 2.0 版，惟立法院僅通過立法委員張宏陸等 18 人另擬具「平均地權條例」修正條文，其內容與行政院版修正方向雖屬一致，但行	



- 政院版其他修正重點部分，並未併案審查，目前仍待立法院審議。該院對於修法工作，允應積極持續推動，俾使實價登錄制度更趨完善，以提供更為「即時」、「透明」、「正確」的不動產交易資訊，使市場發展更為健全。……………158
- 二、現行法令規定對於不動產出租之案件，僅要求經仲介業者居間承租者須辦理租金申報登錄，屋主自行租賃案件仍未納入申報範圍，尚無法完整呈現租賃市場成交之實際樣貌。政府允應思考如何使租屋市場（包含商業與非商業）出租之租金全部納入實價登錄，使市場行情能夠透明化，同時藉此建立「房屋租金指數」，以提供出租及承租者參考，提升租屋市場的公平與效率。……………166
- 三、現行法令規定經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之預售屋案件，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。實務上依規定申報登錄成交案件比例有偏低之現象，行政院版「實價登錄地政三法」，雖已提出自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後 30 日內，應將預售屋銷售資訊報備查；並於簽訂預售屋買賣契約書之日起 30 日內申報之修正草案，惟在尚未修法通過時，仍應督促地方主管機關加強對業者營業處所進行查核，主動掌握與建立預售屋「預售」與「申報」資訊。……………168
- 四、立法院 108 年 7 月 1 日通過平均地權條例部分條文修



正案，將買賣案件改以買賣雙方為申報義務人及提前於申請所有權移轉登記時併同辦理，免除地政士或不動產經紀業之申報義務。惟部分地方政府反映，因買賣雙方多非不動產專業人士，對於相關法規及申報作業流程未若地政士熟悉，各項交易資訊之正確性，如未能如實進行申報，恐產生裁罰之疑慮，且一旦未同時申報或申報發生錯誤，地政機關須通知限期辦理或更正，徒增行政作業及經費負擔以及執行困擾，故宜比照買賣登記案件，促使雙方可委託地政士代為申報登錄，並修改實價登錄申報系統與地政系統進行勾稽，透過地政資料庫逕行匯入相關資料，僅保留交易總價一欄由申報人進行登載，降低錯誤率，有助於提升實價登錄申報效率。..... 170

五、現行實價登錄資料正式揭露日期與交易日期有一定之時間落差，無法即時反映市場行情。雖自 102 年 7 月 1 日起，內政部修改實價登錄案件之揭露頻率，由原規定之每月揭露 2 次縮短為每月揭露 3 次，惟基於交易資訊揭露即時性之考量，允宜參採國外每日更新之作法，研議如何將案件揭露期程能再縮短，更能及時反映市場的價格變化；針對「顯著異於市場正常交易價格」之案例，有關交易態樣不一加上揭露標準仍受外界質疑是否過於主觀認定，建議除特殊情事顯而判斷不應揭露者外，應回歸市場機制全部予以揭露，將更有助於讓不動產資訊更透明化，以健全不動產市場。..... 172



- 六、依現行地價查估制度，地政機關為因應不同需要，爰依據不同之查估法令以評估所需地價，形成一地多價之亂象，社會大眾實難了解其中差異，致訾議不斷，難以樹立政府公信力，就地價人員言，面對質疑聲浪，時面臨未具明確論述足使民衆信服之窘境；國內應用公告土地現值據以辦理相關行政作業法規計 80 餘個之多，而應用公告地價或申報地價辦理者亦有 20 餘個，然各法規立法意旨多元、性質互異，對價格評估要求殊異，造成地政機關於不同時機、不同法源基礎下，同一筆土地卻評估出多個不動產價格，除造成地價人員角色定位混淆，影響地價查估之專業性及獨立性，允應思考如何建立「地價一元化」與推動「價稅分離」制度。.....173
- 七、現行實價登錄制度實施後，公、私部門對於不動產查估案件，均引用實價登錄資料，學界也多引用不動產成交案件實際資訊進行學術研究及分析，具有相當實質助益，內政部允宜加強宣導推廣；本研究履勘之地方政府提出諸多創新措施，加值運用實價登錄資料，各政府間允宜互相觀摩，廣泛運用，共享成果。.....176
- 八、內政部於建置「不動產交易查詢服務網」供民衆查詢實價登錄資料之良好基礎上，允宜研議納入地方政府研發實價登錄網站查詢的創新服務功能，或與各地方政府網站連結，以提供民衆集中且更多元的查詢服務；各地方政府配合受理申報諸多貼心服務及宣導措施，亦宜參採研擬標準作業模式，進行教育訓練或擴大



宣導，以收便民之效，避免民衆違法受罰之情形發生
。..... 180

九、不動產實價登錄制度自 101 年 8 月 1 日施行後，嗣房地合一課徵所得稅（下稱房地合一新制）雖亦自 105 年 1 月 1 日起實施，惟其適用標的為納稅義務人 103 年 1 月 1 日之次日以後取得之房屋、土地，且持有期間在 2 年以內，或為 105 年 1 月 1 日以後取得者，其交易始納入房地合一新制適用範圍，計算房屋、土地交易所得，並以分離計稅方式課徵所得稅。爰適用房地合一新制之交易案件，占實際交易筆數之比率尚屬少數，且課稅所得均用於長期照顧服務支出，尚無用於政府實施住宅政策之支出。且自房地合一新制實施後，相關不動產交易課徵所得稅，仍以舊制（即非房地合一新制）規定核課財產（房屋）交易所得為主，並以房屋評定現值核定所得金額為主，實際選案查核件數相較顯著偏低。另，仍未納入不動產實價登錄制度之預售屋交易所得查核筆數亦有偏低情形，政府均有再加改進之空間。..... 183

十、近年來我國都會區房價高漲，已衍生一般受薪者難以購屋之重大民瘼，爰民衆有「開徵空屋稅」之提案。雖財政部提出「空屋」之認定困難，且有稽徵機關舉證耗時、耗力，且對地方財政收入增加有限，並可能徒增徵納雙方爭議及爭訟，不符稽徵成本等問題，爰該部認為前述提案尚不宜採行，雖非無據。惟財政部除要求地方政府落實現有房屋稅條例之囤房稅機制，



由地方政府視需要按持有房屋戶數規定，核以差別稅率外，亦應考量督促地方政府，對於住家用房屋之建商餘屋及低度使用房屋，核以有別於自住住家用房屋稅稅率，以提高持有成本，促使持有者釋出前揭標的，增加房屋市場供給，促進國家資源有效利用，並期引導房價降低，降低民衆購屋負擔，實現居住正義。……	190
十一、103年6月4日修正之房屋稅條例第5條規定，雖將非自住之住家用房屋稅稅率由1.2%至2%提高為1.5%至3.6%，爰地方政府雖得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率，惟僅有少數地方政府確有相應落實作為。且有地方政府原配合前揭修法作為，調高非自住之住家用房屋稅稅率，短暫實施一年後，即調回法定最低稅率；另，多數地方政府或因租稅競爭之壓力，非自住之住家用房屋稅稅率均採最低標準1.5%，財政部允宜持續督促改善。……	201
十二、房屋標準單價係房屋稅稅基之計算基礎，惟財政部雖於98年正視單價偏低之問題，要求地方政府覈實調整，且經地方政府自101年陸續辦理調整公告，然迄108年11月仍有彰化縣政府及金門縣政府未作調整，繼續沿用73年「標準單價表」，不惟造成該二地方政府房屋稅稅源之流失，亦間接對屬國稅之所得稅徵收造成負面影響，財政部允應積極督促改善。……	203
柒、處理辦法……	207



(附表詳附光碟)

附表一、100 年「實價登錄地政三法」修法內容	208
附表二、行政院 107 年「實價登錄地政三法」修法草案	211
附表三、行政院 107 年「實價登錄地政三法」修法草案	218
附表四、行政院 107 年「實價登錄地政三法」修法草案	220
附表五、立法委員張宏陸等 18 人提經立法院審議通過「平均地權條例」修正條文對照表	225
附表六、民間涉及實價登錄之相關公會意見彙整表	228
附表七、專家學者諮詢意見彙整表（法制）	237
附表八、專家學者諮詢意見彙整表（不動產資訊透明化）	243
附表九、專家學者諮詢意見彙整表（估價）	248
附表十、專家學者諮詢意見彙整表（租稅）	253
附表十一、函詢內政部、財政部答復內容彙整	260
附表十二、機關座談書面（含補充說明）內容彙整	278
附表十三、實價登錄實地訪查地方政府書面說明資料彙整	297
附表十四、內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準	376
附表十五、全國實價登錄申報與揭露情形統計表	377
附表十六、全國「實價登錄」申報資料查核統計表	378
附表十七、全國「實價登錄」裁罰案件統計（類別：逾期申報）	382
附表十八、全國「實價登錄」裁罰案件統計（類別：不實申報）	383
附表十九、房屋交易（買賣）土地增值稅核定情形統計表（105 年至 108 年 6 月底）	384



附表二十、房屋（不動產）交易所得核定情形統計表（ 105 年至 108 年 6 月）	386
附表二十一、預售屋買賣課徵綜合所得稅額統計表（103 年至 108 年 6 月）	394
附表二十二、地價稅徵收情形統計表（103 至 107 年）	396
附表二十三、各直轄市、縣（市）房屋稅徵收情形統計表 （104 年度至 107 年度）	398
附表二十四、各直轄市、縣（市）最近 3 次房屋標準單價 調整情形彙整表	400
附表二十五、全國及各直轄市、縣（市）自然人房屋稅徵 收率統計表（104 年-107 年度）	405
附表二十六、各直轄市、縣（市）自然人持有 2 戶以上房 屋資料統計表（截至 107 年 6 月底）	410
附表二十七、各直轄市、縣（市）自然人持有房屋 2 戶以 上房屋稅課徵情形統計（107 年度）	412
附表二十八、各地方政府訂定非自住之住家用房屋稅徵收 率情形表（迄 108 年 6 月止）	414



表 目 次

表 1	108 年修法前（現行）實價登錄制度	12
表 2	108 年修法後實價登錄制度	14
表 3	買賣成交案件之申報登錄作業	15
表 4	租賃或預售屋案件申報作業	19
表 5	內政部「不動產交易實價查詢服務網」瀏覽人次（101 年-107 年）	23
表 6	實價登錄制度實施前、後搜尋時間及費用比較表	23
表 7	實價登錄制度實施後地價稅及土增稅實徵淨額統計表	25
表 8	履勘地方政府執行成果與績效、現況彙整表	36
表 9	Global real estate transparency index (2018 年)	52
表 10	各國不動產實價登錄之比較	68
表 11	現行不動產持有、移轉稅制簡表	75
表 12	專家學者諮詢議題大綱	78
表 13	機關座談議題大綱	80
表 14	實地訪察議題大綱	88
表 15	土地徵收案協議價購件數統計表(107 年)	110
表 16	我國不動產交易及持有稅彙整表(105 年-108 年)	117
表 17	各直轄市、縣（市）政府空置房屋適用稅率情形	134
表 18	各直轄市、縣（市）政府建商銷售餘屋適用稅率情形	139
表 19	各直轄市、縣（市）政府低度使用房屋適用稅率情形	146

表 20 地方政府以實價登錄價格為稅基相關稅目稅率估算情形.....	155
表 21 行政院 107 年 5 月 7 日提出「實價登錄地政三法」修正草案重點與現行規定對照表	159
表 22 全國核發建築物建造執照與預售屋實價登錄申報數.....	169



圖目次

圖 1	受理買賣成交案件申報登錄作業流程圖	18
圖 2	受理租賃及預售屋成交案件申報登錄作業流程圖	21
圖 3	英國土地登記署 (Land Registry) 網站頁面	55
圖 4	英國土地登記署不動產成交資料查詢結果頁面	56
圖 5	英國民間 Zoopla 網站頁面	56
圖 6	Zoopla 網站估算房屋價格與全國平均房價比較	57
圖 7	新加坡建屋局網站	60
圖 8	新加坡 REALIS (交易分析數據) 數據分析網站	61
圖 9	REINS 查詢畫面—依條件篩選出委賣不動產	64
圖 10	REINS 查詢畫面—各銷售不動產圖面及概要	64
圖 11	REINS 查詢畫面—各銷售不動產詳細內容	65
圖 12	REINS 查詢畫面—依條件篩選出有登錄成交之不動產	65
圖 13	REINS 查詢畫面—原銷售不動產圖面及成交價格、詳細資料	66
圖 14	REINS 查詢畫面—瀏覽原販賣不動產明細	66
圖 15	研究流程圖	76



監察院 108 年度通案性案件調查研究報告

壹、題目：「健全不動產交易『實價登錄』制度之檢討」

貳、通案調查研究主旨：

一、研究緣起：

我國以往不動產市場的交易價格，皆仰賴業者提供，長期以來存在價格不透明之問題，缺乏公正客觀之標準，因此，無法藉由市場機制調控合理價格，肇致我國房價漸漸偏移而失控的現象，尤以高房價的情形，一般民衆無法負擔更引起民怨沸騰。我國政府爲了導正房價亂象，健全不動產市場，以落實居住正義與符合社會期待，便由立法院於 100 年 12 月 13 日修正通過平均地權條例、不動產經紀業管理條例及地政士法三法（因其係就不動產實價登錄制度爲一整體性之修正，爰將該三法概稱爲「實價登錄地政三法」），並於 100 年 12 月 30 日總統公布，後經行政院核定自 101 年 8 月 1 日施行，建立了不動產實價登錄制度（修法內容如附表一）。

嗣行政院爲促進不動產成交資訊更爲即時、透明、正確，推動「實價登錄地政三法」修法作業，修正草案經行政院 107 年 5 月 7 日送請立法院審議（修正條文對照表如附表二、三、四）。惟立法委員張宏陸等 18 人另擬具平均地權條例修正條文，將登錄責任改由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報，並調整罰則區分輕重，經立法院於 108 年 7 月 1 日三讀通過，並由總統於同年 7 月 31 日公布（修正條文對照表如附表五



），後續因尚須配合修正申報登錄相關子法、申報書表、作業流程及系統等，以因應實務需要，故定明施行日期由行政院定之。其內容與行政院版同一部分之修正方向雖屬一致，行政院版其他修正重點部分，目前仍待立法院審查，內政部亦期望能逐步推動落實。

「實價登錄地政三法」修正通過，看似跨出了實現居住正義的第一步，然而，修法過程中相關業者多對實價登錄制度之實施，抱持抗拒或疑慮的態度，歷經許多折衝與協商之後，好不容易予以法制化，是否確能讓不動產交易資訊公開而提升透明度？又此次修正通過條文，執行上並無窒礙難行之處？未將內政部原提出之修法內容（如：預售屋¹銷售資訊報備查、簽訂預售屋買賣契約書之日起 30 日內申報、門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件、增訂直轄市、縣（市）主管機關查核權及查核範圍等）納入，是否有因應之作爲？若將現行去識別化，改爲逐一門牌登錄揭露的識別化（過去已登錄者亦一併揭露），對買、賣雙方（尤其是消費者）而言，是否會造成隱私權爭議與困擾？其他國家之經驗與作法如何？

再者，實價登錄制度有賴申報義務人誠實的申報，才能獲得真實的交易價格，現行制度係由不動產交易相關業者向政府申報，政府必須經由查核以掌握正確的交易資訊，攸關「實價登錄制度」的成敗，而揭露的過程，更須進行篩選，剔除不正常的交易價格資訊，以避免對市場產生誤導的情形，實務上地方政府如何執行？而且我國不動產估價制度已存在多年，實價登錄制度實施對於不動產估價有無幫助，是否能成爲其他估價

¹ 依不動產經紀業管理條例第 4 條第 3 款規定，預售屋係指「領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。」



案件（例如：法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資、企業資產評定）的參考指標或基準，或有相互扞格而需加以澄清之處？而交易之資訊，是否能夠加值運用，發揮其更大之經濟效用？

此外，實價登錄制度之建立，希能藉由此一制度的實施，使得不動產市場的價格足以適時揭露，以促進不動產交易資訊之透明化，避免人爲不當哄抬房價，改善資訊不對稱之現況，進而健全不動產交易市場。此項制度，除回應人民對於不動產交易資訊揭露之期待外，事實上，更可成爲改革現行不動產稅制之重要基礎。惟多數研究均著墨於不動產實價登錄制度之實施成效，少有嘗試從稅制改革面向切入分析，探討實價登錄與「實價課稅」之關係與相關議題，探討我國採行「實價課稅」之可行性。

基此，本院內政及少數民族委員會 108 年 1 月 3 日第 5 屆第 54 次會議決議推請仇委員桂美、林委員盛豐、林委員雅鋒、高委員鳳仙、趙委員永清、陳委員小紅、陳委員慶財、楊委員芳玲、劉委員德勳、田委員秋堇、楊委員芳婉組成調查研究小組，就「健全不動產交易『實價登錄』制度之檢討」進行通案性調查研究，並由仇委員桂美擔任召集人。

二、研究目的：

在「實價登錄地政三法」修正通過前，政府雖有房地產交易價格簡訊、都市地價指數、政府機關定期發布資料及不動產交易資訊平台建置等不動產資訊取得方式，惟其仍非屬政府強制要求提供資訊，取得之不動產交易資訊亦十分有限。「實價登錄地政三法」之上路，賦予權利人或相關業者申報登錄義務，違反者須受裁罰，與以往政府取得不動產資訊之強度截然不同。是以，研究之首要目的在於瞭解掌握「實價登錄地政三法



」之相關法規及實際運作之架構。

不動產交易資訊之透明度，已成為世界各國共同之趨勢，並有專門機構進行評比，實價登錄制度並非我國首創，較為先進之國家間，制度上亦有差異之處，惟其行之有年的施行經驗，實可作為我國實價登錄起步之借鏡，因此，繼而探討各國之不動產交易資訊揭露機制，是否有值得我國現行制度參採之處亦為研究目的之一。

再者，瞭解我國現行不動產實價登錄制度及各國不動產交易資訊揭露機制後，將進行檢視中央與地方政府實際執行之成效，與實際遭遇之困難。此外，對於我國不動產估價制度之影響，以及實價登錄資料擴大運用之階段成果，期能研析我國現行不動產實價登錄法制與執行面之問題，對政府未來政策方向與作法提供相關建言，使制度擘劃更臻完善，以健全我國不動產交易市場，冀使我國不動產實價登錄與課稅制度，益趨成熟與健全。

三、研究範疇：

(一) 研究對象

- 1、政府機關：負責規劃、擬定與執行實價登錄工作之相關機關，包括：內政部、各直轄市與縣（市）政府。
- 2、民間機構：民間涉及實價登錄的各相關業者，包括：建築業、地政士、不動產仲介業、不動產代銷業、估價師及其相關公會。

(二) 研究重點

依據本調查研究之目的，就實價登錄制度實施後，對於我國不動產「資訊透明化」、「估價」、「租稅」等方面產生之實質影響，並參採國外之制度以及地方政府執行



過程之經驗，探討實價登錄制度未來應改進之方向，茲就研究之重點臚列如下：

1、不動產資訊透明化方面

- (1) 有業者指出，現行實價登錄制度不但是落後指標，且誤差仍然很大，包括：虛價登錄、去識別化、登錄時間差、公布時間差、政府人工篩檢延誤……等因素，現行制度是否確實有助於不動產資訊透明化？
- (2) 實務上實價登錄依現行規定採書面申請時，地方政府有否跨所或跨縣市代收機制，方便民衆或業者申請？
- (3) 依照不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條規定，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，實務上如何執行？
- (4) 依照上開該辦法第 12 條至第 14 條規定，直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之實際資訊，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。實務上「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」之類型主要有哪些？如何篩選去除？是否應訂定統一之作業規範？
- (5) 平均地權條例第 81 條之 2、地政士法第 51 條之 1、不動產經紀業管理條例第 29 條，對於未依規定



申報登錄成交案件實際資訊者，均訂有罰則，實務上「未依規定申報登錄成交案件實際資訊」之類型主要有哪些？是否有實際處罰之案例？是否有提起行政救濟？

- (6) 各地方政府均開發實價登錄資料查詢系統，惟功能上有若干差異，中央政府是否應彙整各系統功能，建置統一查詢系統，避免資源浪費且方便民衆查詢？
- (7) 行政院已就「實價登錄地政三法」提出修正案，該修正案是否確實能強化實價登錄制度？是否仍有未盡周延之處？
- (8) 「實價登錄地政三法」之修正案，將現行去識別化，改為逐一門牌登錄揭露的識別化（過去已登錄者亦一併揭露），對買、賣雙方（尤其是消費者）而言，是否會造成隱私權爭議與困擾？有否更妥適解決方式？
- (9) 「實價登錄地政三法」之修正案，要求預售階段一簽約，就要在 30 日內登錄，不動產開發公會認為，預售屋尚未完工，屬於債權並非物權，由於尚未辦理產權登記、也沒有門牌號碼，若要買賣簽約完成後 30 日內登錄揭露資訊，如何登錄？此外，從預售階段到完工交屋，中間的銷售時間可能長達 2～3 年，施工期間如有物價波動、交易價格波動、坪數丈量和登記的誤差、房地總價的找補誤差，甚至有房屋內裝差異以及客戶變更等，都會造成交易價格差異化。實施上開預售屋價格登錄制度是否有



必要？執行上是否有困難？是否如業者所言會造成市場交易秩序混亂和困擾？

- (10)一般民衆自行租賃案件仍未修法納入申報範圍，尙無法完整呈現租賃市場成交之實際樣貌，是否亦應一併納入？
- (11)108年7月1日立法院三讀通過平均地權條例修正條文，主要將買賣案件實價登錄改以買賣雙方爲申報義務人及提前於申請所有權移轉登記時併同辦理。若實價登錄採線上申報，移轉案件採書面申請，如何合併辦理？
- (12)此次修法增加買賣雙方揭露價格如果有錯誤，必須加重罰則，是否公平合理？執行上是否會有困難？
- (13)實務上，民衆買賣不動產申請移轉登記多數皆委託地政士辦理，依上開修正條文規定，申請移轉登記時須併同申報實價登錄，一般民衆率皆不諳申報程序，是否亦可委託地政士申報？如是，地政士是否可能因此而要求增加服務費用？如是，由原本地政士負申報義務轉爲買賣雙方而增加費用，是否合情合理？
- (14)買賣雙方大多未具專業申報能力，不諳申報流程及填載方式，倘發生申報不實情事時，如何釐清責任歸屬？如若經查明確是地政士責任時，修法後有否相關處罰規定？
- (15)實價登錄制度實施後，各地方政府有否有向業者辦理登錄方式講習，以及向民衆進行宣導之措施



？尤以修法後實價登錄改以買賣雙方為申報義務人，其申報程序與處罰等相關規定，如何讓民衆普遍知悉，避免觸法？

2、估價方面

- (1) 實價登錄制度實施後，地方政府配合辦理評定「土地公告現值」、「土地公告地價」及「房屋評定現值」作業之影響？
- (2) 政府稱「土地公告現值」、「土地公告地價」已逐漸接近市價，惟據悉地方政府係用所謂「正常交易價格」作為估價基礎，則何謂「正常交易價格」？如何取得資料，與實價登錄之價格有何差異？
- (3) 作為計算房屋標準價格基礎之「房屋標準單價表」，地方政府調整時間及調整方式，房屋稅稅基核定公式為何？有無訂定於相關法令內，並通知納稅人？
- (4) 據稱地方政府之土地「公告現值」只有市價之 7 成左右、土地「公告地價」約為市價的 3 成左右（或更低），及「房屋評定標準價格」大概只有市價的 2 成左右，可否運用實價登錄資料進行改進？
- (5) 地方政府是否運用實價登錄資料建立房價指數，以及建立的方法與現行成果？
- (6) 實價登錄對於法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資、企業資產（不動產）評定等其他估價案件，是否產生影響？
- (7) 政府法令明文規定以市價作為基礎者（例如：土地徵收補償），實務上其市價之查估是否有利用實價



登錄之資料？

3、租稅方面

- (1) 實價登錄制度實施後，地方政府核課土地增值稅、地價稅及房屋稅時，有否參據該項資料？
- (2) 政府於 105 年 1 月 1 日開始實施「房地合一稅」後，有論者稱：似有侵害地方政府之「土地增值稅」之看法，是否屬實？
- (3) 實價登錄制度實施後，對於不動移轉案件所涉印花稅、契稅之稅基，有否認定疑義？
- (4) 對於無收入之自住房屋持有人，依現行法仍應繳納房屋稅及地價稅，有無違反量能課稅原則？
- (5) 103 年 6 月房屋稅條例第 5 條修正施行後，地方政府對於非自住之住家用房屋稅徵收率之訂定情形？
- (6) 地方政府轄內之「低度使用房屋」情形如何，有無依財政部 75 年 11 月 26 日台財稅字第 7575088 函釋規定，按非住家非營業用稅率課徵房屋稅？

參、問題背景與現況分析：

一、臺灣地區房屋市場資訊相當不完整，導致市場參與者很難獲得完整的資訊：

- (一) 內政部於 92 年間推動由不動產經紀業申報登錄不動產成交價格，惟當時未獲立法院通過。嗣行政院於 94 年 5 月核定「整體住宅政策」，揭示在「尊重市場機能」、「維護社會公義」、「鼓勵民間參與」及「保障居住權利」的



原則下，達成「健全住宅市場」、「建立公平效率之住宅補貼制度」及「提升居住環境品質」三大政策目標，使全體國民有適居的住宅。嗣後政府為健全房屋市場，穩定社會經濟，安定民心，滿足中低所得及受薪階級之基本居住需求，確保房屋市場機能正常運作，調節住宅用地供給及維持社會公平正義，特制定「健全房屋市場方案」²。

- (二) 上開方案針對房屋市場現況分析，從「住宅資訊面」而言，臺灣地區房屋市場資訊相當不完整，導致市場參與者很難獲得完整的資訊，當供給者與需求者雙方擁有住宅資訊不對稱時，部分個體的經濟行為將受到干擾，使市場機能無法充分發揮調節供需功能。鑒於購屋者對於不動產交易正確資訊之掌握困難，因此政府亟需建立透明的不動產交易安全保障機制。另就「社會公平面」而言，部分地區房屋稅之課稅現值及土地稅之公告地價與實際差距過大，未覈實反應土地及房屋持有成本。該方案遂提出「資訊透明」原則，希冀藉由加強市場資訊之公開透明，以利市場價格機能有效發揮調節供需的作用，健全房屋市場發展。
- (三) 該方案就住宅資訊面課題，提出 5 項處理原則，其中一項為「建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制」，完成不動產經紀業管理條例修法，併同研訂推動經紀業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利義務。另就社會公平面課題，提出房屋稅負與土地稅負合理化之檢討之處理原則。邀集各直轄市及縣（市）政府檢討稅負合理化。由直轄市及縣（市）政府對房地產短期異常波動地

² 原行政院經濟建設委員會（改制後為國家發展委員會）陳經行政院 99 年 4 月 22 日院臺經字第 0990021410 號函准予備查。



區機動檢討房屋現值、公告地價及公告現值。並對於房價較高之住宅，透過房屋現值調整，合理課徵稅負。

二、實價登錄制度概述

內政部為使不動產成交資訊公開之機制完整，爰分別於 100 年 6 月 13 日及 14 日提報「實價登錄地政三法」之有關不動產成交案件實際資訊申報登錄修正條文草案，送經立法院於 100 年 12 月 13 日三讀通過，由總統於 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294931 號、10000294941 號、10000294951 號令修正發布平均地權條例第 47 條、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 及地政士法第 26 條之 1 等有關實價登錄之修正條文。

嗣行政院為精進實價登錄，提升資訊揭露即時性，促進不動產交易資訊更加透明，並賦予行政機關查核權以確保資訊正確性，乃再提案修正「實價登錄地政三法」，修正草案經行政院 107 年 5 月 7 日送請立法院審議。惟立法委員張宏陸等 18 人另擬具平均地權條例修正條文，經立法院於 108 年 7 月 1 日三讀通過，並由總統於同年 7 月 31 日公布，修正重點：1.買賣案件交易資訊申報登錄義務回歸到買賣雙方。2.申報登錄時間提前至移轉登記時一併辦理。3.申報依情節輕重予以不同之裁罰。後續因尚須配合修正申報登錄相關子法、申報書表、作業流程及系統等，以因應實務需要，故定明施行日期由行政院定之。

我國現行實價登錄制度，有關應辦理實價登錄之時機、期限及罰則，規定於「實價登錄地政三法」；有關申報內容、裁處程序及資訊提供查詢方式，內政部訂有不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法加以規範；各地方政府另訂定相



關規定，做為執行受理申報登錄、裁處及查詢作業程序之依據，之分述如下：

(一)108 年修法前（現行）實價登錄制度，列表如下：

表 1 108 年修法前（現行）實價登錄制度

項目	內容
目的	1.避免投機哄抬炒作。 2.減少交易糾紛。 3.逐步推動居住正義。 4.健全交易市場。 5.買賣雙方資訊對稱
法令依據	1.平均地權條例第 47 條、第 81 條之 2。 2.地政士法第 26 條之 1、第 51 條之 1。 3.不動產經紀業管理條例第 24 條之 1、第 29 條。 4.不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法。
施行日期	行政院核定 101 年 8 月 1 日施行。
申報登錄案件	1.權利人買賣案件。 2.地政士受託買賣案件。 3.不動產仲介經紀業買賣或租賃委託案件。 4.不動產代銷經紀業對於起造人或建築業委託代銷之案件。
受理機關	不動產所在地之地政機關或地政事務所。
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辦理申報。
申報期限	1.買賣案件：辦理完成所有權移轉登記 30 日內。 2.租賃案件：簽訂租賃契約書後 30 日內。 3.代銷案件：委託代銷契約屆滿或終止 30 日內。



項目	內容
查核	1.承辦人員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，應將該成交案件列為優先檢查，並請按月抽選 5%之案件進行核對為目標。 2.進行抽查案件時，得依相關規定要求地政士、經紀業、義務人或銀行等與交易相關之單位提供說明或相關文件，以為確認。必要時亦得請有關團體或個人，提供意見以資判斷。主管機關對地政士或經紀業亦得進行業務檢查，取閱相關文件。
罰則	1.權利人買賣案件未申報者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。 2.地政士受託買賣案件未申報者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。 3.不動產仲介經紀業買賣或租賃委託案件，或不動產代銷經紀業對於起造人或建築業委託代銷之案件未申報者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。
揭露方式	登錄之資訊，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，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。
收費標準	提供查詢資訊之方式採網路查詢、以重製或複製方式提供。以網路查詢，免收查詢費用。另如採重製或複製方式辦理者，應依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。
用途	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。

資料來源：本研究整理。



(二)108 年修法後實價登錄制度，列表如下：

表 2 108 年修法後實價登錄制度

項目	內容
目的	衡平不動產買賣案件實價登錄之義務責任。
法令依據	1.平均地權條例第 47 條、第 81 條之 2。 2.地政士法第 26 條之 1、第 51 條之 1。 3.不動產經紀業管理條例第 24 條之 1、第 29 條。 4.不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 8 條。
施行日期	由行政院定之。
申報登錄案件	1.權利人買賣案件。 2.不動產仲介經紀業租賃委託案件。 3.不動產代銷經紀業對於起造人或建築業委託代銷之案件。
受理機關	同修法前。
申報方式	同修法前。
申報期限	1.買賣案件：辦理所有權移轉登記時。 2.租賃案件：同修法前。 3.代銷案件：同修法前。
查核	須配合新法修訂。
罰則	1.權利人買賣案件未申報者，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。 2.買賣案件申報登錄價格資訊不實者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按



項目	內容
	次處罰。 3.買賣案件申報登錄價格以外資訊不實者，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。 4.不動產仲介經紀業租賃委託案件，或不動產代銷經紀業對於起造人或建築業委託代銷之案件未申報者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正，屆期未改正者，應按次處罰。
揭露方式	同修法前。
收費標準	同修法前。
用途	同修法前。

資料來源：本研究整理。

(三) 現行實價登錄之申報登錄作業³

1、受理買賣成交案件之申報登錄作業

(1) 受理買賣案件申報登錄可採「網際網路申報」或「臨櫃申報」2 種方式，列表如下：

表 3 買賣成交案件之申報登錄作業

項目	內容
網際網路申報	憑證登錄、線上申報 透過網際網路之「地政線上申辦系統—不動產實價登錄」申報者，權利人或地政士應以自然人憑證申報進行驗證，經紀業應以工商憑證申報進行驗證，

³ 內政部「不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊」，101 年 6 月。



項目		內容
		並輸入買賣登記案件之「登記收件年字號」，以利線上申辦系統自動帶入地籍系統內之相關標示資訊，減少申報人自行輸入項目。
	表單登錄、紙本送件	無憑證者，亦得透過網際網路之「地政線上申辦系統—不動產實價登錄」印製紙本。
臨櫃申報	確認應申報案件	受理申報登錄機關應就申報書表所載登記收件年字號確認應申報登錄之買賣移轉案件。買賣移轉案件係以土地登記申請書—申請登記事由屬「所有權移轉登記」中，登記原因屬「買賣」者為準，「拍賣」及其他登記原因之案件不屬之。
	確認申報義務人	受理申報登錄機關於受理申報時，應先行確認該買賣移轉交易案件，是否由地政士所送申請登記案件，如為地政士所送登記案件，則由該案件之地政士辦理申報登錄事宜。如無地政士辦理買賣登記，而成交案件係由經紀業所居間或代理成交者，則由該經紀業負責申報登錄事宜，無上開情事者，則由權利人自行申報登錄。該申報義務人可由買賣登記案件之登記申請書所載委任關係欄或經紀業者資訊欄內予以確認。
	核對申報人／代理人身分	1.申報人親自臨櫃申報者，應核對其身分。核對身分之證件，應以政府機關核發登載有姓名、身分證統一編號（或統一證號）並附具照片之身分證明文件正本為之。



項目	內容
	2.代理人臨櫃申報者，應核對代理人身分並檢附委託書及申報人身分證明文件。
受理申報作業	<p>1.自行登錄： 受理申報登錄機關得設立電腦，由申報人或代理人自行登錄，並視其需要由登錄機關承辦人員予以協助。於登錄後，由受理申報登錄機關確認所列印「不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）」並由申報人/代理人簽章確認後，由承辦人員於系統填入「紙本表單收件日期」確認存檔後，於收執聯核章交付申報人/代理人作為申報憑證。</p> <p>2.機關協助登錄： 由申報人/代理人填具「不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）」，於簽章後送受理申報登錄機關，協助登錄後收件，於系統填入「紙本表單收件日期」確認存檔後，將收執聯核章後交付申報人或代理人作為申報憑證。</p>
保存申報書	<p>1.主管機關或受理申報登錄機關應將申報聯及數位檔保存至少 3 年，供檢查核對之用。申報人如有詢問其應保存之年限，亦可請其將申報書收執聯、數位檔及相關文件保存至少 3 年，以作為主管機關於必要時檢查核對之用。</p> <p>2.網際網路申報者，申報人如將經當事人簽章之紙本申報書掃描者，受理申報登錄機關亦得一併保存。</p>

資料來源：本研究整理。



(2) 作業流程圖

受理買賣成交案件申報登錄作業流程如下圖。
其中如抽查申報案件涉裁處情事，直轄市或縣（市）主管機關亦得委任所屬機關裁處。

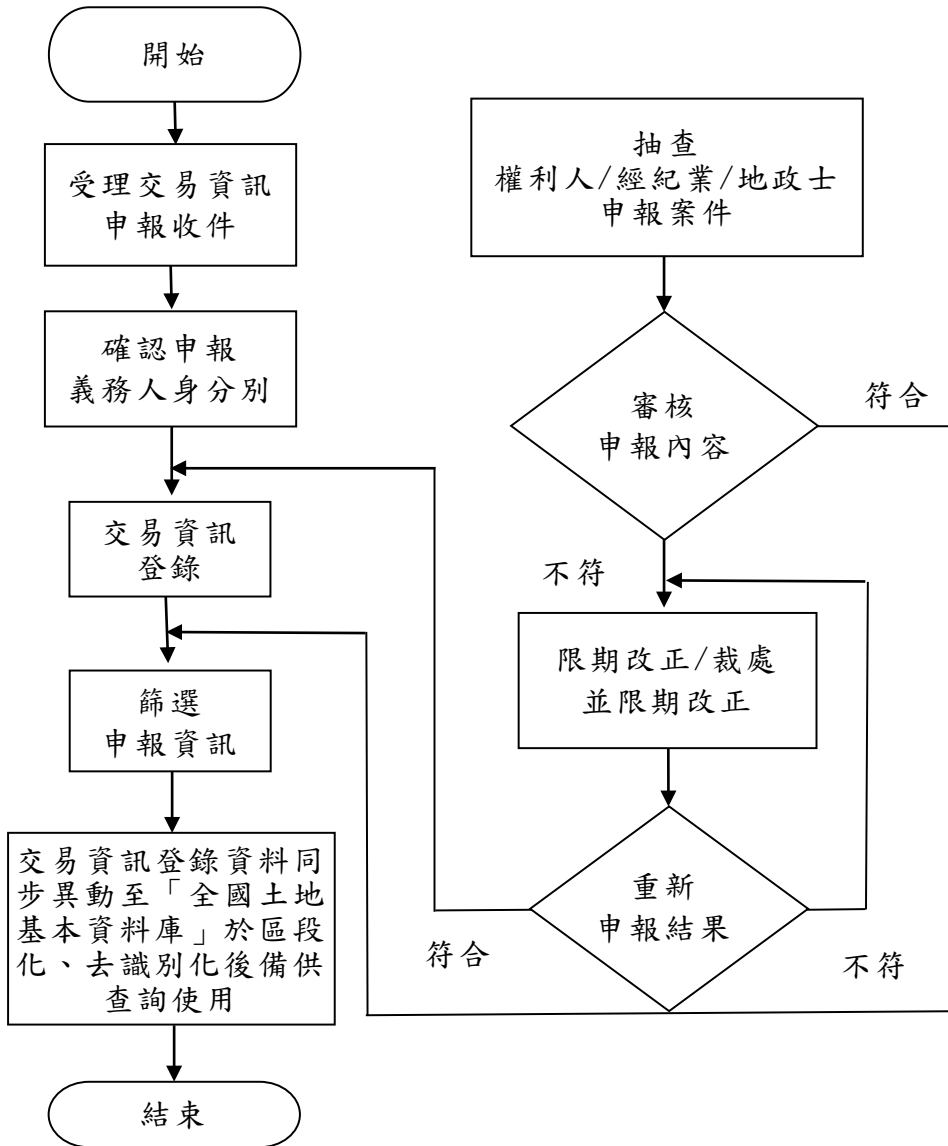


圖 1 受理買賣成交案件申報登錄作業流程圖

資料來源：內政部「不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊」。



2、受理租賃及預售屋成交案件之申報登錄作業

(1) 受理租賃或預售屋案件申報登錄可採「網際網路申報」或「臨櫃申報」2種方式，列表如下：

表 4 租賃或預售屋案件申報作業

項目		內容
網際網路申報	憑證登錄、線上申報	透過網際網路之「地政線上申辦系統－不動產實價登錄」申報者，經紀業應以工商憑證申報進行驗證，相關標示資訊均需由申報人自行輸入項目。。
	表單登錄、紙本送件	無憑證者，亦得透過網際網路之「地政線上申辦系統－不動產實價登錄」印製紙本。
臨櫃申報	核對申報人／代理人身分	經紀業臨櫃申報者，應核對代理人身分並檢附委託書及申報人身分證明文件。
	受理申報作業	1.自行登錄： 受理申報登錄機關得設立電腦，由申報人或代理人自行登錄，並視其需要由登錄機關承辦人員予以協助。於登錄後，由受理申報登錄機關確認所列印「不動產成交案件實際資訊申報書（租賃）/（預售屋）」，「申報書序號」欄已載有完成表單登錄之系統序號，並應由申報人/代理人簽章確認，由承辦人員於線上申辦系統填入「紙本表單收件日期」確認存檔後，於收執聯核章後交付申報人/代理人作為申報憑證。



項目	內容
	<p>2.機關協助登錄：</p> <p>申報人或代理人填具「不動產成交案件實際資訊申報書（租賃）/（預售屋）」簽章後送受理申報登錄機關。承辦人員應先就申報登錄案件之類別，依不動產成交案件實際資訊申報書分頁原則，檢視所需填報書表之欄位及張數，並檢視相關應填欄位均已填報，如發現有漏填之欄位，得當場請申報人或代理人補足。申報書填報完成後由受理申報登錄機關協助登錄後收件，並於線上申辦系統填入「紙本表單收件日期」確認存檔後，將收執聯核章後交付申報人或代理人作為申報憑證。</p>
保存申報書	<p>1.主管機關或受理申報登錄機關應將申報聯及數位檔保存至少 3 年，供檢查核對之用。申報人如詢問其應保存之年限，亦請其將申報書收執聯、數位檔及相關文件保存至少 3 年，以作為主管機關於必要時檢查核對之用。</p> <p>2.網際網路申報者，申報人如將經當事人簽章之紙本申報書掃描者，受理申報登錄機關亦得一併保存。</p>

資料來源：本研究整理。

(2) 作業流程圖

受理租賃及預售屋成交案件之申報登錄作業流程如圖 2。

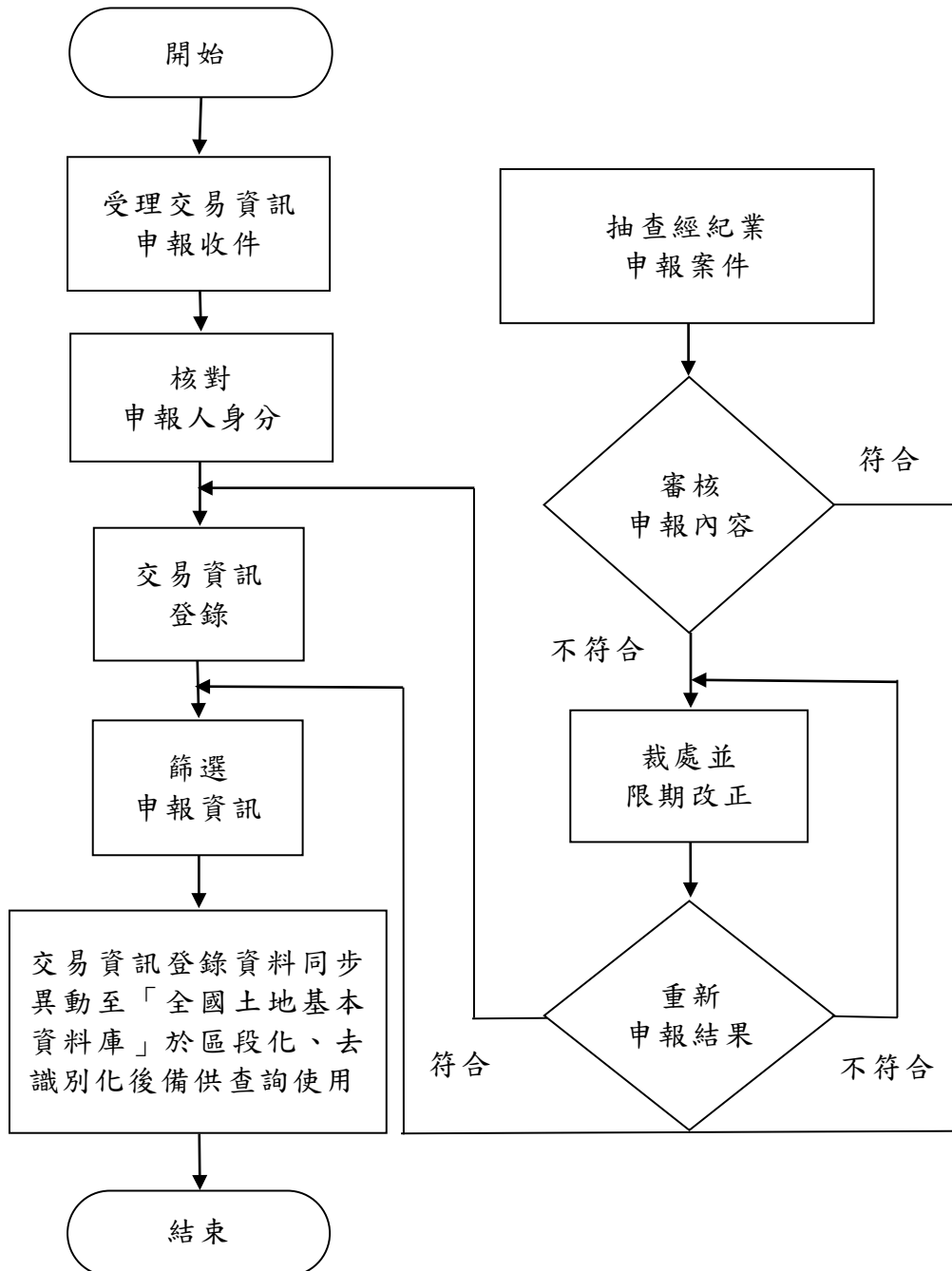


圖 2 受理租賃及預售屋成交案件申報登錄作業流程圖

資料來源：本研究整理。



3、申報登錄後之撤銷更正作業

- (1) 不動產買賣、租賃及預售屋成交案件於申報登錄後，原申報內容有誤須更正者，申報人於該案件申報登錄期限內，得採網際網路或臨櫃方式撤銷原申報登錄資訊，並重新依本章第 1 節及第 2 節方式辦理。案件經撤銷後，申報義務人未於原申報登錄期限內重新申報登錄者，視為逾期未申報。
- (2) 受理臨櫃方式撤銷原申報登錄資訊時，應由申報人/代理人於「不動產成交案件實際資訊申報書」表頭空白處，敘明「撤銷原申報書序號 OOOOOO OO，重新申報」字樣。受理機關審核申報人身分無誤後，應先刪除原申報登錄資訊，以避免資訊重複，並請申報人配合下列事項辦理：
 - 〈1〉申報人需檢附契約證明文件（非公契）或不動產說明書，方予以受理。
 - 〈2〉申報書備註欄應載明撤銷更正之理由。
 - 〈3〉每個申報登錄案件以撤銷更正 1 次為原則。

三、實價登錄制度實施總體績效與成果⁴

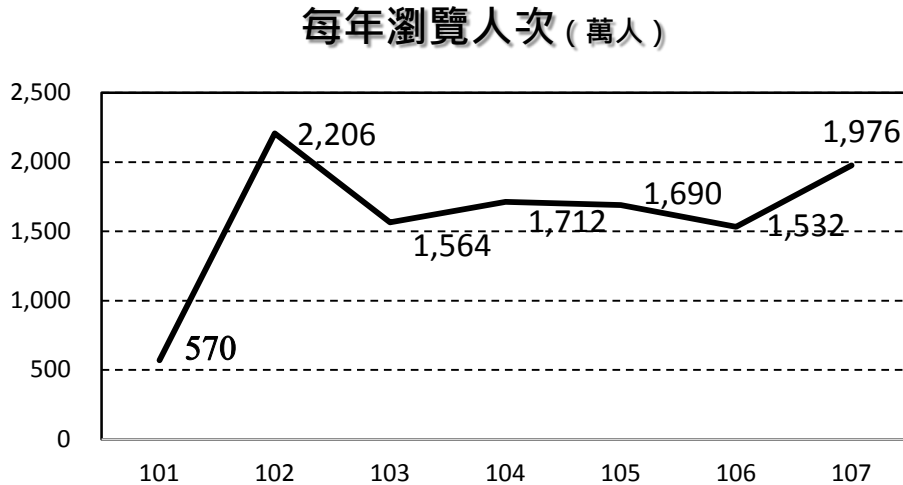
(一) 呼應社會需求，提升施政滿意度

實價登錄制度實施 6 年餘，可供查詢之成交案件資料 234 萬餘件，內政部建置「不動產交易查詢服務網」供民眾查詢實價登錄資料，網站訪客人數達 1 億 1,790 萬餘人次，平均每日查詢人次約 5 萬人，Open Data 下載達 69 萬餘次，每年瀏覽人次，如下表。

⁴ 內政部於本院 108 年 3 月 25 日座談會之簡報資料。



表 5 內政部「不動產交易實價查詢服務網」瀏覽人次（101-107 年）



資料來源：內政部。

(二) 節省民衆搜尋時間及費用，如表 6。

表 6 實價登錄制度實施前、後搜尋時間及費用比較表

項目	制度施行前	制度施行後
搜尋時間	90 分鐘 需查詢 8 大房仲業者網站及內政部房地產交易價格簡訊	10 分鐘 僅須查詢內政部查詢服務網
購置設備需求	需購置電腦設備	手機下載 APP
查詢件數	約 4 萬件	約 30 萬件

資料來源：內政部。

(三) 提升透明度有助國際招商

1、提升經商透明度

依世界銀行 2018 年經商報告，臺灣於全球 190 個主要經濟體中，整體排名為全球第 15 名，其中財



產登記指標為全球第 18 名，較實價登錄制度施行前躍升。

2、增加價格透明度

依仲量聯行每 2 年進行 1 次全球房地產市場透明度指數報告，臺灣實價登錄制度施行後，價格透明度得分提升，107 年名列世界第 26 名，屬透明市場組，在亞太地區則名列第 6。

3、有助向國際招商

經商及房市透明度提升，有助於我國產業發展，增加外人投資商機並促進國內就業。

(四) Open Data 廣為使用、節省費用

1、102 年 7 月 1 日於內政部查詢服務網及「政府資料開放平台」提供免費下載發布當期資訊，105 年 7 月 1 日所有資料開放免費下載，累計至 107 年底計有 69 萬餘人次下載，為政府開放資料第 1 名。

2、每次至少節省民衆 2,000 元申請費，共節省民衆約 13.8 億元（69 萬人次×2,000 元/次）。

(五) 促進稅賦公平及財產保障

1、大幅增加買賣案例

申報登錄資訊每年約 30 餘萬件，較之前每年蒐集約 4 萬件大幅提升。

2、提升估價精確度

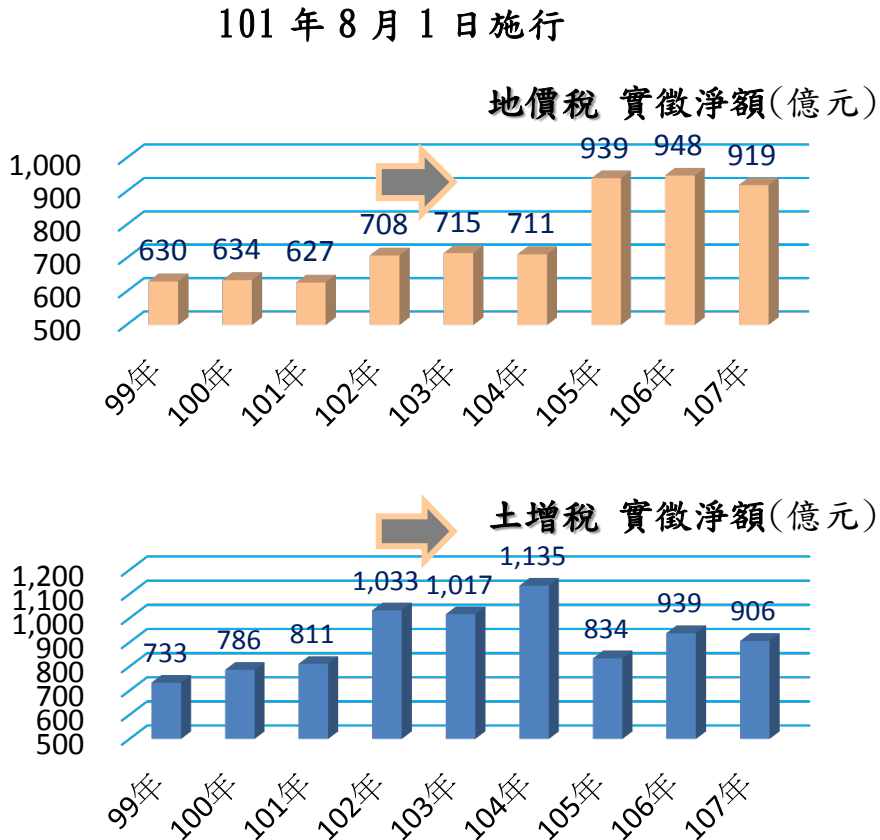
買賣案例數量增加，可提升估價之精確度。

3、稅賦公平保障被徵收者權益

課稅地價核實反映市價波動，促進賦稅公平。市價補償保障人民之財產權。



表 7 實價登錄制度實施後地價稅及土增稅實徵淨額統計表



資料來源：內政部。

(六) 業者加值利用提供多元資訊

信義房屋、永慶房屋、住商不動產、東森房屋等大型房仲業者，均將申報登錄 Open Data 與其公司成交資料結合利用，提供民衆更多元的成交資訊。

(七) 促進資訊透明避免哄抬價格

- 1、在不動產市場裡，長期以來都存在著買賣雙方資訊不對稱與市場透明度不足的問題，以致於讓一些開發商、財團或投資客藉由哄抬房價來獲取龐大的暴利。在



申報登錄資料揭露之前，受限於資訊不透明狀況下，購屋消費者得到的參考價格有可能是被哄抬過的，而此一價格卻往往被視為很重要的定錨點，也就是所謂的定錨效果。

- 2、根據政治大學地政學系陳奉瑤教授及梁宏富 104 年之「不動產跨區購買之溢價分析」論文指出，資訊不對稱影響跨區購屋者之溢價率平均為 3.28%，而實價登錄後，已降低至沒有溢價購買之情事。以 106 年全年度不動產交易金額 3.27 兆計算，合計每年民衆減少購屋成本為 1,075 億元。

(八) 資訊分析作為政策決策參考

- 1、資料提供財政部國有財產署，作為國有土地處分估價作業之參考。
- 2、104 年 3 月利用 OpenData 完成分析提供財政部研訂房地合一稅制有關免稅額 400 萬之參考。
- 3、定期將資料提供行政院農業委員會，作為研議農地管理政策之參考。
- 4、104 年 7 月中央銀行利用 OpenData 資料進行調整不動產針對性審慎措施之依據。
- 5、定期提供申報登錄資料供內政部營建署研究編製住宅價格指數、房價負擔能力之用。
- 6、各直轄市、縣（市）政府亦運用轄區之申報登錄資料進行加值運用。

(九) 精進課稅地價之查估

- 1、實價登錄制度施行後，已持續累積交易資訊達 233 萬餘筆。為使申報登錄資料庫內容包含各項影響價格之



因素，藉由分析申報登錄資料，歸納彙整各案例與交易價格間之關係，進而建置各項影響地價因素調整率，應用於房地價格查估作業，及建立電腦大量估價模型，以驗證人為查估結果，使公部門查估結果更為精確。

- 2、內政部 106 年奉行政院核定推動「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，將利用申報登錄資料庫，結合大數據分析、電腦大量估價等技術，促進地價查估之科學化、客觀化及自動化，減少課稅地價受人為主觀之干擾，達成稅賦公平之目標。

(十) 獲得行政院、考試院獎項肯定

- 1、「實價詳細登，資訊輕鬆查」專案，104 年獲得行政院「政府服務品質獎」。
- 2、「實價登錄詳細登，房地資訊輕鬆查」團隊，獲得 107 年考試院「公務人員傑出貢獻獎」團體獎。

四、實價登錄申報與揭露情形⁵

(一) 法令依據

- 1、平均地權條例第 47 條第 5 項。
- 2、地政士法第 26 條之 1 第 3 項。
- 3、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 4 項。
- 4、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 12 條至第 16 條。

(二) 申報登錄資訊提供查詢作業

- 1、篩選資訊

⁵ 內政部「不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊」，101 年 6 月。



直轄市、縣（市）主管機關就申報人申報資訊經抽查核對確認無誤後，應篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊，篩選原則如下：

- (1) 該登錄成交價格雖無法認定屬不實，但因偏高或偏低對市場正常交易有誤導之虞，或供外界查詢恐引起外界質疑該資訊之真實性者。
- (2) 申報人於備註欄有填寫特殊原因者。
- (3) 以不同鄉鎮市區、不同使用分區為類別，篩選一定比例案件，最高不超過 3% 為原則。

2、上傳申報資訊

篩選資訊後，上傳「地政線上申辦系統－不動產實價登錄」伺服器。

3、對外提供查詢

查詢系統則於上開伺服器取得全部原始資訊後，以區段化及去識別化之方式對外提供查詢。

(1) 區段化：

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一段 25 號，則區段化登錄號為新北市新店區北新路一段「1 至 50 號」；如成交案件係位於新北市新店區北新路 3 段 75 號，則區段化門牌號為新北市新店區北新路 3 段「51 至 100」號，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。

買賣之案件如僅有土地者，其區段化一定區間以提供查詢「土地地號區間值」為原則。舉例而言



，成交案件係為新北市蘆洲區光華段 72 地號，則區段化登錄號為新北市蘆洲區光華段「51 至 100」地號，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。

租賃之案件有建物門牌者，區段化一定區間則以「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一段 25 號，則區段化登錄號為新北市新店區北新路一段「1 至 50 號」；如成交案件係位於新北市新店區北新路三段 75 號，則區段化門牌號為新北市新店區北新路三段「51 至 100」號，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。

租賃之案件如僅有土地者，其區段化一定區間則以提供查詢「土地地號區間值」為原則。舉例而言，成交案件係為新北市蘆洲區光華段 72 地號，則區段化登錄號為新北市蘆洲區光華段「51 至 100」地號，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。

預售屋買賣之案件有建物門牌者，區段化一定區間則以「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一段 25 號或其毗鄰位置，則區段化登錄號為新北市新店區北新路一段「1 至 50 號」；如成交案件係位於新北市新店區北新路三段 75 號或其毗鄰位置，則區段化門牌號為新北市新店區北新路三段「51 至 100」號，如成交案件未編列門牌號碼或未毗鄰有門牌號碼者，則以土地位置〈地號〉區段化方式提供查詢，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。



以上區段化除系統自動處理外，如承辦人員發現系統初步以 50 號為區間，尚未能達成去識別化者，仍應加以調整。

(2) 去識別化：

申報登錄之資訊類別及內容，原本即無要求個人資料，故無去識別化問題，惟仍應注意對外提供查詢之內容，避免外界易於鑑別出個人資料或明確標的。

4、資訊之釐正

已對外提供查詢之資訊，倘發現有誤，應由受理申報登錄機關或主管機關確認後，將原始申報登錄資訊予以篩除，查詢系統重新於伺服器取得原始資訊後，重新以去識別化、區段化之方式提供查詢。

5、資訊之收費

提供查詢資訊之方式採網路查詢、以重製或複製方式提供。以網路查詢，免收查詢費用。另如採重製或複製方式辦理者，應依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用（如附表十一）。

(三)實價登錄申報與揭露情形

實價登錄制度實施後，截至 108 年計算至 7 月底，全國買賣案件申報數總計 2,302,862 件，揭露數 2,134,545 件，揭露比率為 92.69%；租賃案件申報數總計 144,388 件，揭露數 138,197 件，揭露比率為 95.71%，合計申報數總計 2,447,250 件，揭露數 2,272,742 件，揭露比率為 92.87%（如附表十二）。



五、實價登錄申報資料查核情形⁶

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。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，或查詢或取閱成交案件有關文書。

（一）法令依據

- 1、行政程序法第 39 條第 1 項及第 40 條。
- 2、地政士法第 28 條。
- 3、不動產經紀業管理條例第 27 條。
- 4、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條。

（二）成交案件申報登錄資訊抽查核對

1、成交案件之抽查

承辦人員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，應將該成交案件列為優先檢查，並按月抽選 5% 之案件進行核對為目標。

2、抽查之方式

進行抽查案件時，得依相關規定要求地政士、經

⁶ 內政部「不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊」，101 年 6 月。



紀業、義務人或銀行等與交易相關之單位提供說明或相關文件，以為確認。必要時亦得請有關團體或個人 3，提供意見以資判斷。主管機關對地政士或經紀業亦得進行業務檢查，取閱相關文件。

3、作成抽查紀錄

承辦人員應就抽查案件相關資訊及抽查結果作成抽查紀錄，並依買賣、租賃及預售屋之成交樣態分別填寫「抽查不動產買賣成交案件實際資訊登錄情形紀錄表」、「抽查不動產租賃成交案件實際資訊登錄情形紀錄表」、「抽查不動產預售屋成交案件實際資訊登錄情形紀錄表」進行抽查，並於每月 10 號前以府為單位報送「縣市辦理不動產買賣成交案件實際資訊申報登錄逾期及不實資訊統計表及「鄉（鎮市區）辦理不動產買賣成交案件申報實際資訊統計表」電子檔送內政部。

(三) 對地政士及經紀業進行業務檢查

1、地政士業務檢查

依地政士法第 28 條規定，主管機關得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。違反者，可依地政士法第 44 條第 2 款規定處理（申誡或停止執行業務處分）。

依上開規定執行地政士之業務檢查，如發現地政士違反實價登錄之義務，可依地政士法第 51 條之 1 規定，處新臺幣 3 萬元至 15 萬元罰鍰，經限期改正而未改正者，可按次處罰，以落實實價申報登錄之制度。



2、經紀業業務檢查

依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、查詢或取閱執行業務有關紀錄及文件，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。違反者，可依該條例第 29 條第 1 項第 1 款規定，經限期改正而未改正者，處新臺幣 3 萬至 15 萬元罰鍰。

依上開規定執行經紀業之業務檢查，如發現經紀業違反實價登錄之義務，可依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，處新臺幣 3 萬元至 15 萬元罰鍰，經限期改正而未改正者，可按次處罰，以落實實價申報登錄之制度。

(四) 全國及各縣市歷年查核實價登錄情形

依內政部規定，各直轄市、縣（市）政府 101 年度之查核比率為總申報件數之 5%，並逐年以 0.5% 之比率提升，107 年度之比率則為 8%，全國直轄市、各縣市歷年查核實價登錄件數，均符合規定（如附表十四）。

六、實價登錄申報裁處情形⁷

(一) 法令依據

- 1、平均地權條例第 47 條及第 81 條之 2。
- 2、地政士法第 28 條及第 51 條之 1。
- 3、不動產經紀業管理條例第 27 條及第 29 條。
- 4、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條。

⁷ 內政部「不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊」，101 年 6 月。



(二) 申報登錄資料不實認定及裁處作業

1、申報不實之裁處

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，或查詢或取閱成交案件有關文書，對於權利人應請其檢附契約相關文件以為確認，如經說明後，除權利人第一次免予裁處外，就地政士、經紀業及已經過一次限期改正通知之權利人，認定確屬不實者，則應進行相關裁處作業。

2、產製裁處書及限期申報通知書

地政士及經紀業申報不實者，應以系統產製裁處書及限期申報通知書稿，承辦人員應勾選相關事由於核定後，轉製裁處書及限期申報通知書送申報人，並通知應於接獲通知之次日起 15 日完成重新申報登錄事宜。

權利人申報不實者，應先產製逾／限期申報通知書送申報人，並通知應於接獲通知之次日起 15 日完成重新申報登錄事宜。如屆期未申報或申報不實，則產製裁處書及限期申報通知書稿，受理申報人員應勾選相關事由於相關欄位陳核後，轉製裁處書及限期申報通知書送申報人，並通知應於接獲通知之次日起 15 日完成重新申報登錄事宜。

3、地政士或經紀業裁處主管機關及裁處之移送

(1) 裁處主管機關

直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦



理不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費等事宜（如委任所屬機關受理申報收件、確認申報義務人身分、轉載登錄資料並審核申報內容、篩選申報資訊、抽查申報案件、限期改正、裁處、受理重新申報、同步異動資料庫、提供查詢資料等等）。

經紀業及地政士違反申報登錄相關規定時，應分別依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款、地政士法第 51 條之 1 及平均地權條例第 81 條之 2 規定予以處罰，其裁處機關由直轄市或縣（市）主管機關為之；直轄市或縣（市）主管機關亦得委任所屬機關裁處。該裁處是否委任，事涉地方主管機關自治權責，由直轄市或縣（市）主管機關本於職權自行定之。

(3) 裁處之移送

如經紀業及地政士應申報登錄成交案件實際資訊之不動產，非位於經紀業所在地或地政士開業所在地者，受理申報登錄機關應於發現有逾期申報之情形時，移送其所在地之主管機關處理裁罰及限期通知改正事宜。

(三) 申報登錄資料不實裁處情形

截至 107 年止，全國因逾期申報而遭裁罰之租賃案件計 196 件、買賣案件計 453 件、預售屋案件計 27 件，總計 676 件；因不實申報而遭裁罰之租賃案件計 9 件、買賣案件計 427 件、預售屋案件計 6 件，總計 442 件（如附表十五、十六）。



七、地方政府執行現況

為深入瞭解我國實價登錄制度執行之現況，本院分別於 108 年 5 月 24 日前往臺北市、新北市，108 年 7 月 22 日前往桃園市、新竹縣，108 年 8 月 23 日前往臺中市、108 年 8 月 29 日前往臺南市、108 年 8 月 30 日前往高雄市等 7 個地方政府，進行實地訪察，並交換意見。茲就其執行成果與績效、建議未來努力方向，重點摘錄列表如下：

表 8 履勘地方政府執行成果與績效、現況彙整表

執行成果與績效	
市縣	說明
臺北市	<p>1.受理申報</p> <p>(1)多元申報最便利</p> <p>〈1〉線上（憑證）申報，臨櫃（紙本）送件。 申報人可於線上填寫申報表單，本局與本市六地政事務所皆設有實價登錄申報處，全程服務。</p> <p>〈2〉跨縣市代收 率全國之先提供跨縣市代收服務，減少民衆往來奔波，提高為民服務品質。</p> <p>(2)主動宣導助正確</p> <p>〈1〉公會座談宣導 參與公會活動或座談，主動宣導多元申報管道、申報書填寫說明等，提升申報效率及正確性。</p> <p>〈2〉實價登錄專區 整合實價登錄相關規定、申報範例及常見申報錯誤案例，建置實價登錄專區供民衆查詢參考。</p>



(3)貼心提醒不逾期

〈1〉領件提醒

買賣案件登記完竣領件時，地所櫃台以小卡或口頭提醒依規定應於 30 日內辦理申報登錄。

〈2〉主動電話通知

每週自申報系統下載買賣案件申報期限屆滿前 10 日即將逾期之未申報資料，以電話逐一通知申報義務人辦理申報登錄。

2.資訊查核

(1)三階段查核

〈1〉30 日期滿前，申報程式全面檢核

申報後即以系統全面檢核交易標的資訊，降低錯誤。

〈2〉30 日期滿後，申報資訊全面稽核

以程式全面篩選比對申報資訊，提升揭露正確性。

〈3〉30 日期滿後，現場查核符合標準

實地查核比對私契，抽查比例符合內政部規定標準。

(2)系統輔助

透過系統對申報未到期案件進行預審，降低錯誤發生；並以電腦作業系統輔助檢核標的資訊及篩選價格異常資訊，提升正確性。

(3)多方查證

申報登錄資訊有疑義者，除洽請申報人提供相關證明文件，必要時並請相關團體（如銀行）或不動產估價師協助提供意見。

3.資訊揭露



(1)按「週」揭露實價資訊最即時

每週最新實價資訊，都在臺北地政雲（地政雲實價登錄查詢累計查詢人次約 43 萬）。

(2)OPEN DATA 更新效率領先全國

實價週報，每週更新實價登錄資訊，並在臺北市 Data.Taipei（含買賣、預售屋及租賃）提供批次下載服務。

(3)107 年北市實價資訊服務品質滿意度調查－實價登錄查詢服務：「按週更新資訊」滿意度達 89%。

4.宣導措施

(1)實價登錄實施初期為避免申報義務人因不諳法令而遭裁罰，該府地政局針對地政士、不動產經紀業等申報登錄義務人辦理教育訓練及說明會，宣導相關法定申報程序、申報期限、裁罰時機、內容及系統實務操作流程等資訊，101 年辦理教育訓練 18 場及說明會 5 場，參加人數共計 1,483 人次，102 年接續辦理教育訓練 5 場。另每年透過地政業務志工座談會及地政士公會講習等大型集會場合，宣導實價登錄各項新措施。

(2)另為讓民眾持續了解實價登錄申報資訊，該府地政局透過網路資訊平台，積極宣導申報資訊，並建置「實價登錄專區」，彙整實價登錄相關資訊。

(3)該府地政局並製作「不動產成交案件實際資訊申報登錄須知」，供民眾於本市各申報登錄處索取參考，各地政事務所受理買賣登記案件時，主動提供該須知給送件人，提示申報登錄實際成交資訊之義務及期限。



新北市	1.因應實價登錄作業自訂 SOP	
	項次	規範名稱
	1	新北市各地政事務所受理實價登錄申報標準作業流程
	2	新北市各地政事務所受理實價登錄逾期限申請更正申報案件標準作業流程
	3	實價登錄檢核檔產製步驟
	4	新北市各地政事務所辦理實價登錄案件查核執行規範
	5	新北市辦理實價登錄買賣及租賃案件查核標準作業流程
6	新北市辦理實價登錄預售屋案件查核標準作業流程	
2.裁罰程序－與地所權責分工		
3.便民措施		
		(1)跨所、跨縣市代收。
		(2)實價登錄到府服務。
		(3)銀髮族實價登錄代登服務
		(4)權利人實價登錄隨案幫您報。
4.預防裁罰措施		
		(1)貼心小卡。
		(2)電話簡訊通知。
		(3)製作宣導手冊。
5.申報量 459,208 件，揭露量 386,205 件，為全國之冠。		



6. 檢核程式

- (1) 系統自動檢核比對與登記資料差異。
- (2) 由系統輔助判斷個案價格是否合理。

7. 查核案件將近 33,000 件，全國最多

- (1) 書表查核：就單價與各區成交行情有明顯落差，且備註欄無敘明原因或其敘明理由尚需進行查證者。
- (2) 實地查核：各地政事務所以價格異常者為優先選取對象。至地政士或不動產經紀業調閱契約書及相關證明文件。
- (3) 預售屋查核：各地政事務所查核基本資料及有無偏離市場行情。地政局進行複核，審視有無申報逾期，並向業者調閱相關資料。

8. 新北市住宅價格指數

- (1) 建立標準住宅，以特徵價格法搭配拉氏公式計算。
- (2) 全國首創 6 大類 22 項指數，完整呈現房市資訊。
- (3) 上線至今累計點閱下載逾 15 萬次。

9. 新北市不動產市場分析季報

- (1) 從價、量、走勢、區間、生活圈等多面向，提供豐富房市資訊。
- (2) 多元專題分析，從多角度認識不動產市場。

10. 建置不動產買賣交易服務網「實價登錄專區」

- (1) 不動產買賣交易服務網，全市交易資訊都掌握。
- (2) 各地政事務所依轄區性質發布房市資訊。



11.創新加值運用

各行政區 均價統計	新北市各行政區 均價變動行情圖	地政局
成交均價 最高價 最低價 分析	實價登錄資訊一把抓	板橋地政事務所
	房價 e 點靈	汐止地政事務所
	the house 三蘆房訊報 報	三重地政事務所
捷運、火車站 周邊交易分析	捷運新莊站 1000 公 尺內成交狀況分析	新莊地政事務所
	捷運周圍住宅行情報 給你知	新店地政事務所
	瑞芳火車站周邊 500 公尺成交行情	瑞芳地政事務所
生活圈房地 價格分析	淡水生活圈建坪單價 分析	淡水地政事務所
	雙和生活圈房價地圖	中和地政事務所
整體開發區 交易分析	臺北大學特定區交易 專區資訊	樹林地政事務所

12.提供大數據分析，增進報導話題性

- (1)各地政事務所針對實價登錄資訊結合在地特色或熱門話題進行地價業務創新資訊發佈。
- (2)實價登錄資料剖析，揭露購屋偏好及屬性。
- (3)結合多項社經資料分析，發現社會現象，提供政策建



議。

13.資訊蒐集好便利，地價訂定更合理

(1)區段劃設更加細緻，核實反映地價合理性。

(2)103 年至 108 年共新增 480 個地價區段，增加幅度達 5.76%。

(3)公告土地現值波動反映市場行情。

14.各項文宣：

除提供申報人申報說明等紙本資料外，本市製作新北市政府實價登錄宣導手冊（附件 1），作為申報人實用指南，提升申報內容的正確性；並利用電子多媒體進行宣導，如電視畫面、電腦雙向螢幕、跑馬燈、電子看版等，並拍攝實價登錄相關宣導短片，於網頁或 FB 上提供民衆瀏覽。此外，亦與相關業者配合，如於地政士事務所或不動產經紀業營業處所等張貼實價登錄宣導海報。

15.舉辦講座：

自實價登錄實施以來，本市亦對地政同仁、地政士、一般民衆等舉辦多場實價登錄相關宣導講座，宣導實價登錄制度、申報操作流程解說、常見申報錯誤類型提醒等等，有效提升實價登錄申報效率及正確性。

16.參與活動：

除搭配各地所定期舉辦業務宣導活動外，亦透過參與他機關活動時（如：三峽藍染節、北海岸國際風箏節、客家桐花祭、農民節慶祝大會、行動服務、社區營造活動、老人共餐等活動）一併派員出席，並於現場提供實價登錄諮詢及相關宣導品，讓民衆在活動中即能獲知實價登錄相關政策，有效提升政策能見度。



桃園市	<p>1.桃園市不動產市場交易分析月報 每月於地政局網站、桃寶網及桃園不動產交易 e 指通網站公布桃園市不動產市場分析月報，對桃園市不動產交易價格、建物型態進行分析，有助於民衆了解桃園區域不動產交易行情。</p> <p>2.桃園不動產交易 e 指通 結合實價登錄揭露案件，提供不動產價量統計分析、交易熱度地圖查詢及重點發展區域等功能，即時公開提供查詢動態資訊及統計圖表。</p> <p>3.桃園住宅及不動產資訊桃寶網-社區實價查詢</p> <p>4.桃園地價基準地資訊化查估建置計畫 (1)運用電腦大量估價方法進行基準地估價。 (2)運用電腦大量估價方法提供全桃園市住宅建物之市場價格。 (3)編製桃園市中古屋市場房價指數。 (4)揭露住宅社區歷年實價登錄交易資訊。</p>
臺中市	<p>1.臺中市住宅交易價格指數。</p> <p>2.臺中市透天住宅交易價格指數。</p> <p>3.市場行情周博通。</p> <p>4.158 樂活網環域分析－提供位置資訊、商圈市場、育樂休閒、醫療保健、生活品質等不同面相查詢功能。</p> <p>5.訂定「查估協議價購價格作業要點」</p> <p>6.創設協議價購審查制度，一併檢視徵收補償市價與協議價購價格二者差異之合理性，當協議價購價格高於徵收補償市價，要求需地機關再行協議價購，以避免增加後續徵收</p>



	<p>作業行政成本，促進協議價購達成率及減少協議價購價格與徵收價格差異過大。該市 107 年土地徵收案共計 28 案，其中 10 案全數協議價購；其餘案件同意協議價購比率達 81.6%。</p> <p>7.宣導措施</p> <p>該府係以辦理教育訓練、宣導活動，並透過刊登平面或傳播媒體方式，藉由多元管道，向相關業者或民衆進行宣導。</p>
臺南市	<p>1.開發實價登錄查詢服務網，方便民衆查詢實價登錄資訊，點閱率統計至 108 年 8 月，網站到訪總人數為 171,163 人。全國首創「交易履歷」，一次打包其歷年完整實價登錄案例，減少民衆要將個案整理歸納費工費時、避免民衆面對逐漸累積的海量資訊難以分析與解讀，並協助民衆從龐大實價資訊中掌握更完整、更精確的房價訊息，同時大幅降低資訊搜尋時間，避免資訊誤判情形。</p> <p>2.製作「實價登錄申報常見錯誤樣態表」—新聞發布「不動產交易實價登錄申報常見錯誤樣態表」，以提高實價登錄正確性，避免因申報錯誤導致裁罰。</p> <p>3.每年舉辦地政士、經紀業及租賃住宅服務業座談會，會中宣導實價登錄買賣申報常見錯誤樣態及相關注意事項。</p> <p>4.地所主動參與轄內各機關舉辦活動的機會，積極辦理實價登錄宣導，期能透過與民衆交流、參與地方活動、跨機關合作、大眾媒體報導等創新且多元的方式，走入人群提供更便利意見交流之溝通管道。</p> <p>5.鼓勵對實價登錄資料進行研究，並發表成果</p> <p>自行研究報告：「影響實價登錄資料加值應用成效之潛在</p>



	<p>因素探討－以資料品質觀點論」，榮獲該府 107 年度自行研究報告評審獎甲等獎。</p> <p>6.開發實價登錄外掛系統，提供地價同仁在審核每日實價登錄申報案件時，得以找出特殊異常案件，進行後續處理作業，並於開放查詢前再次複核，強化實價登錄申報正確性。</p> <p>7.搭配轄區內廟宇與民間企業及社團資源連結，以相當吸睛之「歸仁地政在地巡迴服務宣導車」開路，沿街播放自製語音宣導廣告等多元「放送」方式吸引人潮，進行一系列「在地化摩天輪」巡迴服務宣。</p> <p>8.高齡者若有實價登錄需求，可向實價登錄櫃台申請協助登打之服務，僅需口告知相關交易資訊，承辦人員即可協助申報。</p> <p>9.採雙向螢幕螢幕，申報人申報時，承辦人員能即時解說與改正製作不動產實價登錄操作手冊，讓不諳操作之民衆或地政士能按圖索驥，簡單完成申報。蒐集實價登錄特殊及常見錯誤案例供現場申報民衆參考，避免申報錯誤。</p> <p>10.對於買賣登記完成 25 天以上尙未申報實價登錄者，進行列管，以電話通知方式提醒民衆辦理實價登錄，並製作「實價登錄通知紀錄簿」，避免同仁重複通知，遭成民衆困擾。</p> <p>11.規範地所地價人員須具備地價本職學能，並辦理內部教育訓練傳承。</p>
<p>高雄市</p>	<p>1.預申報宣導簡化流程－預申報案件成長 62 倍。</p> <p>2.簡訊通知避免申報逾期。</p>



3.預審作業減少錯誤。

4.高雄實價共享專區（榮獲第 2 屆政府服務獎）

(1)高雄實價網。

主要提供交易熱區、價量分析、實價查詢等三大實價資訊查詢等功能，除可以幫助外界瞭解本市不動產市場交易概況、發展趨勢及案例明細，並輔以 18 種底圖（如都市發展局都市計畫使用分區圖等）、38 種主題圖（如國土測繪中心地標圖層等）套疊，以建置專屬高雄在地生活圈的線上查詢服務。

(2)高雄地籍圖資服務網。

運用優質化各類圖資介面整合地籍、建物、實價資訊、開發區等 10 大地政業務資料，提供 5 種底圖（如航空影像圖等）及 19 種主題圖層（如地籍圖、重要地標等）提供各界使用查詢；同時為因應智慧行動化趨勢，本服務網更以行動載具介面設計，並結合 GPS 定位功能及圖層直接點選的操作模式，可隨時隨地查詢所需的地政資訊。

(3)智慧市政儀表板。

運用實價登錄資料庫，透過大數據應用，採以視覺直觀圖形互動分析的服務模式，提供 5 項互動式的統計圖表及分析功能，可即時瞭解本市各行政區、各期間的房地價格變化及新成屋與中古屋均價，展現各類型態不同時期漲跌情形，讓民衆更方便取得不動產價格資訊，以作為買賣房屋參考。

(4)首創地價查估輔助機制—地價評估指標分析暨評議輔助決策系統。



	<p>指標分析－以計量模型推估價格客觀檢視地價。 方案模擬－依委員調整意見即時呈現模擬結果。 圖形化－以區段圖著色方式直觀呈現調整情形。</p> <p>5.多媒體網絡－電子媒體、廣播等推廣。發布新聞稿－積極推動、主動行銷。機關網站－市府、地政局及地政事務所網站連結「高雄實價共享專區」。辦理活動－端午設攤、座談會、講習互動。自製文宣－發放 DM、張貼海報宣導。看板展架－相關業務宣導、重點服務簡介。</p>
<p>新竹縣</p>	<p>1.便民措施 (1)跨所、跨縣市代收。 (2)申報完成簡訊通知。</p> <p>2.預防裁罰措施 (1)電話簡訊通知更正。 (2)製作宣導手冊。 (3)教育訓練。</p> <p>3.實價登錄運用－新竹縣智慧圖資雲。</p>
<p>建議未來努力方向</p>	
<p>市縣</p>	<p>說明</p>
<p>臺北市</p>	<p>1.支持實價登錄 2.0 支持中央推動實價登錄 2.0，以強化實價登錄制度，讓不動產交易資訊更加透明。</p> <p>2.簡化申報內容 簡化實價申報欄位，及強化系統功能，達到簡政便民效果，降低申報錯誤機率。</p> <p>3.強化實價查核</p>



	<p>運用檢核系統落實實價查核，且勾稽房地合一稅價格資訊，提升實價查核效率。</p> <p>4.實價加值應用 持續發布及創新實價加值應用服務，協助掌握房市脈動，推升資訊透明完整。</p> <p>5.精進地價查估 透過實價資料應用與統計，輔助土地稅基查估作業，促進稅賦公平與合理。</p>
新北市	<ol style="list-style-type: none">1.各機關係統之結合（如：城鄉、財稅、地政等）。2.影響價格因素之原因，明確填載於備註欄位。3.與工務及城鄉機關之連結。4.建議朝實價課稅為目標，透過買賣雙方基於稅賦權益相互勾稽制衡，提升資料正確性。5.持續配合中央修法進度，規劃各項執行情形。6.未來新制上路，將加強宣導並辦理教育訓練。7.建立科學化電腦大量估價機制，以精進不動產價格制度。8.實價登錄資料加值運用，藉由大數據分析，促進本市不動產市場健全發展。
桃園市	<ol style="list-style-type: none">1.揭露完整門牌或地號以促進不動產交易資訊更加透明，使房地產市場發展更為健全，惟當前社會風氣對於個人財產資訊之揭露在顧慮財產安全之下多較為保守，仍須取得社會更多共識後再予以施行。2.屋主自行租賃案件仍未納入申報範圍，尚無法完整呈現租賃市場成交之實際樣貌。



臺中市	<ol style="list-style-type: none"> 1.完整揭露門牌或地號，有利於資訊透明化。 2.代銷業者簽訂代銷契約後 30 日內及自售預售屋者銷售前，應將預售屋銷售資訊報備查；並於簽訂買賣契約之日起 30 日內申報。 3.增訂直轄市、縣（市）主管機關查核權及範圍。 4.儘速訂定買賣雙方共同申報流程及相關書表。 5.未於買賣移轉登記時共同申報之處理原則（如買方願意申報，賣方未申報）。 6.買賣雙方拒不提供資料時，行政機關處理原則。
臺南市	<ol style="list-style-type: none"> 1.提升查核權至法令位階，訂立規避、妨礙或拒絕查核之裁罰規定。 2.分階段、以不同查詢方式揭露正確門牌或地號，資訊更透明清楚。 3.辦理買賣登記案件時併同實價申報，並於登記完畢 10 日內揭露資訊。 4.所有建案皆納入預售屋申報範圍，訂約、解約及變更契約皆即時申報，建議可適當期間後揭露，反應市場銷售訊息。 5.對於多次處罰仍拒改正者之蓄意規避行為，加重處罰。 6.對地政士加強宣導，並於收件時檢查提醒申報。 7.建議於土地登記規則中將實價登錄申報書列為應附文件，強制併登記案件完成申報。 8.建議於平均地權條例中增訂查核權，嚇阻有心人士規避查核。



高雄市			
1. 實務情形與建議方向			
編號	遇到問題	影響說明	建議事項
1	申報權責爭議	地政士未參與簽約，無法完全掌握交易情形。	由買賣雙方共同申報。
2	申報系統不友善	線上申報限制自然人或工商憑證。 欄位繁雜、案情多樣易誤繕。	考量普及增加健保卡。 簡化申報欄位。
3	申報作業不友善	買賣登記完成後 30 日內申報實價登錄，易漏未申報。	與買賣登記併同申辦。
4	揭露時間落差	買賣由訂約、登記、申報、揭露可能存在至少 2 個月以上的落差。 預售受限工期、委銷期間等可能存在至少 1 年以上的落差。	實登併同買賣申辦。 預售訂約後 30 日內申辦（同租賃）。
5	揭露標準疑義	篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易，避免誤導卻易受質疑。	導入大量估價技術輔助人為評估交易價格。
6	租賃資訊不足	僅透過不動產經紀業者委託案件須申報。	加強包租代管相關宣導。
7	預售資訊不足	僅透過代銷業者委託案件須申報。	所有案件（如建商出售）申報。
8	查核位階不足	不易查證真實資金流向。 拒絕、規避查核無罰則。	增訂查核權法律位階。 增訂明確罰則。



	<ol style="list-style-type: none"> 2. 資訊共享－機關資料自動勾稽以提升相關業務行政效率（地政、財稅、工務等）。 3. 創新加值－結合社會資源提升內外服務品質，加強宣導與民互動擴散服務效能。 4. 大量估價－教育訓練精進統計作業學能，導入科學方法輔助公部門估價讓評價更客觀公平。 5. 實價課稅－回歸買賣雙方，賦稅權益制衡。檢附私契、完備備註事項以確保資訊公開正確。
新竹縣	<ol style="list-style-type: none"> 1. 結合各機關系統（如城鄉、民政）。 2. 影響價格因素之原因，明確填載於備註欄。 3. 健全稅制，以實價登錄之價格作為稅基，達到實價課稅之目標。 4. 持續配合中央修法進度，規劃各項執行情形。 5. 配合新修正申報責任回歸買賣雙方，未來將加強宣導並辦理教育訓練。 6. 實價登錄資料加值運用，藉由大數據分析，促進不動產市場健全發展。 7. 透過實價登錄，健全房市帶動經濟產業發展。

資料來源：地方政府提供，本研究彙整。

八、外國不動產交易價格揭露制度

綜觀世界許多先進國家，都將穩定不動產市場列為重要施政指標，而且交易資訊皆相當透明化。仲量聯行（JLL）與 LaSalle 投資管理公司針對全球 100 個不動產市場，就績效衡量（performance measurement，佔 28.5%），市場基本面（market fundamentals，佔 16.5%）、上市工具的治理（



governance of listed vehicles，佔 10%)、法規和法律框架 (regulatory & legal frameworks，佔 25%)、交易流程 (transaction process，佔 15%) 和環境可持續性 (environmental sustainability，佔 5%) 等 6 個面向，每兩年發表 1 次不動產透明度評估報告 (Global real estate transparency index)，其 2018 年發佈的報告中指出，全球最透明不動場市場仍集中於英語國家，英國小幅領先美國位居榜首，美國其次；亞太地區列為「透明」的國家則包括新加坡、香港及日本 (分別為第 12、13、14 名)。臺灣則在實價登錄實施後，由 2012 年的第 29 名，躍升為第 26 名，屬於「透明組」⁸，超越韓國 (第 31 名)、中國 (第 33 名)，第 1-35 名如下表。

表 9 Global real estate transparency index (2018 年)

排名	市場	區域
1	United Kingdom	EUR
2	Australia	AP
3	United States	AM
4	France	EUR
5	Canada	AM
6	Netherlands	EUR
7	New Zealand	AP
8	Germany	EUR
9	Ireland	EUR
10	Sweden	EUR
11	Finland	EUR

⁸ 第 1-11 名屬高透明組、第 12-32 名屬透明組、第 33-60 名屬半透明組、第 61-80 名屬低透明組，第 81-100 名屬不透明組。



排名	市場	區域
12	Singapore	AP
13	Hong Kong	AP
14	Japan	AP
15	Switzerland	EUR
16	Belgium	EUR
17	Denmark	EUR
18	Italy	EUR
19	Spain	EUR
20	Poland	EUR
21	South Africa	SSA
22	Austria	EUR
23	Czech Republic	EUR
24	Norway	EUR
25	Portugal	EUR
26	Taiwan	AP
27	Slovakia	EUR
28	Hungary	EUR
29	Romania	EUR
30	Malaysia	AP
31	South Korea	AP
32	Luxembourg	EUR
33	China	AP
34	Thailand	AP
35	India	AP

資料來源：JLL and LaSalle。



以下藉由被評比不動產透明度最高的英國、美國，與亞太地區的新加坡、香港及日本等 5 個國家不動產交易市場運作經驗，瞭解其實價如何登錄與其相關的配套措施，並和我國目前所實施之制度做一比較：

(一) 英國⁹

1、政府不動產交易資訊揭露機制

英國依據「2000 資訊自由法案 (The Freedom of Information Act 2000, FOIA 2000)」規定，在不危及國家安全、商業或契約資訊、法院判決之情形下，所有英國公務部門（包括中央政府、地方政府甚至是國會）皆須公開所掌握之資訊予公眾，確立人民（含外國人）有獲悉官方持有資訊之一般性權利。惟關於個人資訊安全之部分，則須受到「1988 資訊保護法案 (the provisions of the Data Protection Act 1998)」之限制。

英國政府掌握成交資訊之方式有二，一為從土地登記著手，一為申報印花土地稅取得。一般民眾不動產交易時，都需藉由事務律師 (solicitor) 或產權轉易士 (licensed conveyancer) 代辦土地登記並申報實際交易價格，英國政府即藉此掌握成交資訊。英國土地登記署除將不動產所有權人所登記之不動產交易契約內容，部分公開於其網站外，每月並提交記載全國所有地區不動產交易量及交易價格之報告，另依該交

⁹ 歐陽榆，從各國不動產制度看我國實價登錄，新北市汐止地政事務所自行研究報告書，2015 年 10 月 27 日，頁 4-6。內政部「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，2017 年 3 月，頁 35-37。



易資料進行價量變化分析，製作英國房價指數（UK House Price Index）報告，揭露於英國土地登記署之網站上。

民衆透過該網站即可查詢詳細成交價資訊（包含詳細門牌）以及歷史成交紀錄，瞭解當地房地產趨勢。公示之不動產交易資訊可概分為交易資訊（Transaction data）、價購資訊（Price Paid Data）兩類，包括屬性資料從建物基本資料、街道、郵遞區號、鎮區郡、交易價格、移轉日期、建築型態、建築初售與否、自有或租賃到契約影本等都有，並提供部分免費下載及網路地圖查詢。

Land Registry

Land Registry Linked Open Data **BETA**

House Price Index Price Paid Data SPARQL query

reset the form share this page help tutorial

Select an area

Enter a region, county or local authority by name, or from the map

Add a second location for comparison

+

Select dates

From: March 2015 to: March 2016

Shortcuts to common dates

previous 12 months year to date last calendar year

Select data items to display

House price indices

Monthly change

Yearly change

Volume of sales

Average price of:

all property types

detached

semi-detached

terraced

flat or maisonette

圖 3 英國土地登記署（Land Registry）網站頁面

資料來源：內政部「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」



1 Avondale Court, Bath, BA1 3ET				
Transaction history			Detailed address	Attributes
A	2012-06-29	£270,000	building name or no. 1	property type terraced
A	2010-07-26	£275,000	street Avondale Court	estate type freehold
A	2006-02-20	£248,000	locality Lower Weston	new build? no
A	2004-03-29	£240,000	town Bath	
A	2002-11-29	£200,000	district Bath And North East Somerset	
			county Bath And North East Somerset	
			postcode BA1 3ET	

圖 4 英國土地登記署不動產成交資料查詢結果頁面

資料來源：同上

2、民間不動產估價網站

Zoopla 創立於 2007 年，只要輸入地名及郵遞區號即可查詢 2001 年後之不動產交易資訊（包括地區資訊、交易價格、不動產物件本身及同一街道之歷史交易紀錄等），且提供用戶免費資訊及工具進行不動產價值估計，以協助做出更佳之不動產交易決定，用戶亦可編輯資訊及上傳照片以增加內容。

The screenshot shows the Zoopla website interface. At the top, there is a navigation menu with options like 'For sale', 'To rent', 'House prices', 'New homes', 'Commercial', 'Overseas', 'Agents', and 'Advice'. A search bar contains the text 'Oxtoby Way, London SW16'. Below the search bar, the page title is 'House prices in Oxtoby Way, London SW16'. There is a 'Market activity' dropdown and filters for 'All property records' and 'Any property type'. A table of property records is displayed with the following data:

Address	Last sold	Price paid	Current value
1 Oxtoby Way SW16 5HD Flat, Leasehold, 2 Beds, 1 Bath, 1 Recept	Nov 2004 Previous sales (3)	£134,000	£272,000 Zoopla estimate
2 Oxtoby Way SW16 5HD Flat, Leasehold, 2 Beds, 2 Baths, 1 Recept	Nov 1995	£34,000	£205,000 Zoopla estimate

On the right side of the page, there is an advertisement for 'SELLING IN WANDSWORTH?' featuring a dog and contact information for James Pendleton (020 8767 0086). Below the advertisement is a 'Find a Pro' section with a search bar and a 'Search' button.

圖 5 英國民間 Zoopla 網站頁面

資料來源：同上

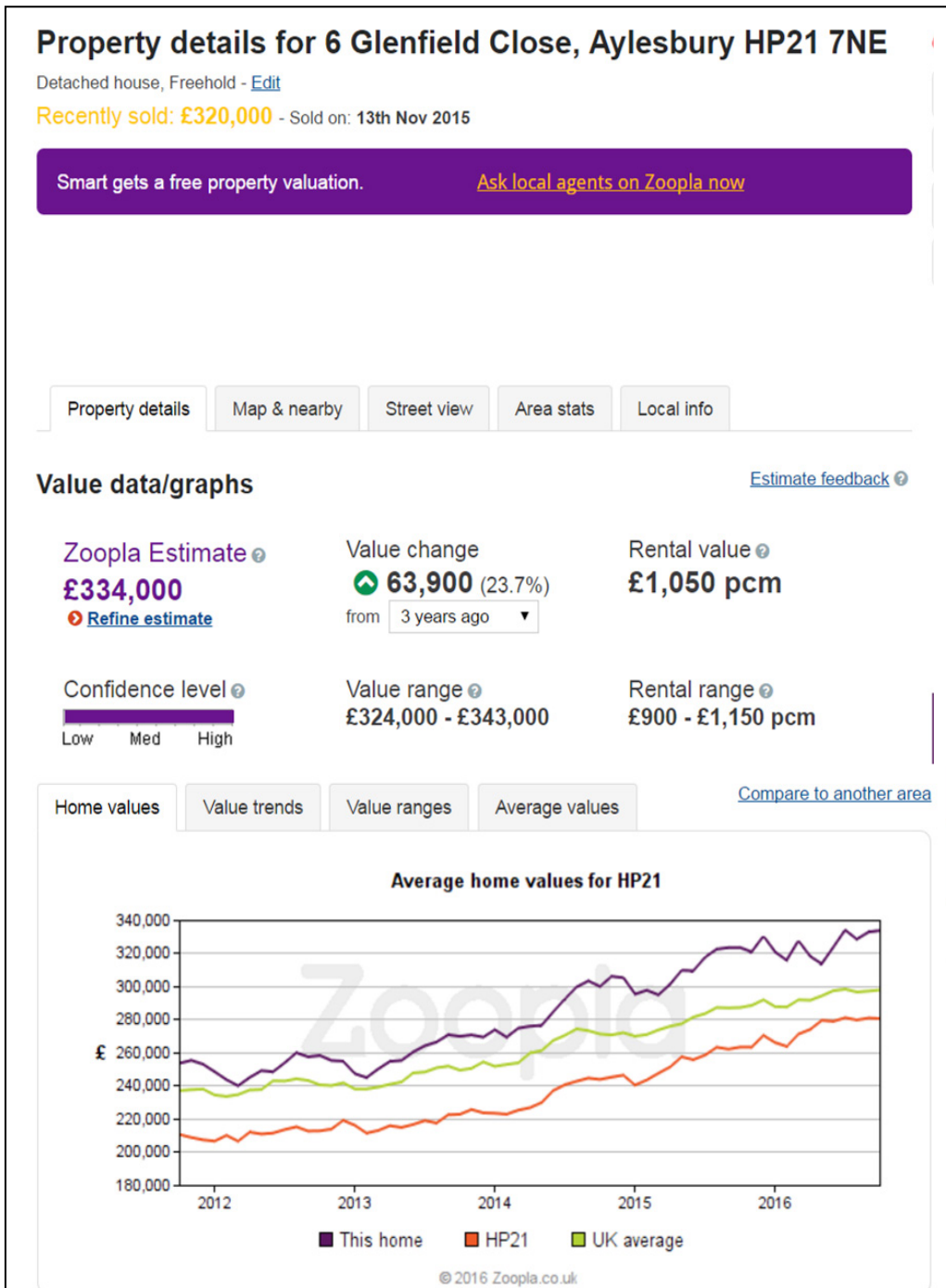


圖 6 Zoopla 網站估算房屋價格與全國平均房價比較

資料來源：同上



Rightmove 網站係自 2006 年 3 月開始運作，藉由整合地政局及抵押貸款銀行之相關數據，提供最新之不動產價格資訊，用戶只要在 Rightmove.co.uk 首頁之查詢功能輸入「郵遞區號」，即可免費查詢英國各地之不動產價格；Rightmove 並提供民衆計算程式，可自行計算查詢標的物附近之平均價格行情。

(二)美國

為了有效掌握民衆不動產價值，以順利徵收財產稅及所得稅，地方的郡市政府透過「不動產產權轉移登記」的方式，有效掌握有最原始不動產交易價格，以及各項改建、增建、新建的住宅資訊，例如新建車庫數量、屋頂翻修日期等。其中，不動產實際交易價格更是估值官進行該地區不動產估值的重要依據。在變更登記中，有關於交易價格的提報與登記是文件中重要且必要提供的不動產交易資訊，而這份資料經由郡市註冊與登記辦公室登錄之後，將會提供給估值官辦公室進行每年度不動產估值時使用。

美國的不動產交易過程，通常係透過買賣雙方各自委任不動產經紀人尋找交易標的，並由受任人居間協議價格，且基於資訊互通及促進市場效率，各地區的仲介會自行架設社區網絡，建構並提供成交行情與委託資訊的買賣資料庫（Multiple Listing Service, MLS），目前全美約有 800 個 MLS 系統，為美國房地仲介業者間提供交易資訊，讓買賣雙方的經紀人，皆擁有充分公開的不動產資訊，並隨時向委託的買賣雙方回報交易進度，不動產仲介公司資訊亦可充分流通。



由於美國政府提供公開且完善的不動產資訊揭露機制，因此在網際網路平台興起之後，加上 GIS 地理資料、GPS 衛星定位等系統之技術日益成熟且大量應用，發展出像 MLS.com 及 Zillow 兩大新興的網路平台，整合了過去美國民眾所能取得的不動產屋況資訊、交易價格，並搭配各地區不動產市場景氣現況，提供了更快速、更完整的不動產估價資訊。透過該網站可查詢所有房地產歷次待售價、交易價、財產稅及課稅評價的相關資訊，相當完善。

(三) 新加坡¹⁰

新加坡住宅可分為由政府興建之組屋，與私人興建住宅。其中私人興建住宅又分為有地住宅和非有地住宅。組屋和執行共管公寓都是 99 年地契，私人住宅則有 99 年、999 年和永久地契的差別。

政府部門興建之組屋係由新加坡建屋局（Housing & Development Board, HDB）規劃興建及管理，在新加坡約有 80% 的人居住於組屋中，依新加坡現行規定，只有新加坡公民得購買全新組屋，永久居民可則可購買超過 5 年之二手組屋，外國人則僅能購買私人興建住宅。

為確保組屋再移轉時能符合相關規定，在交易過程中需將所有交易資料送至新加坡建屋局，經建屋局派員檢查房屋後，再審查各式文件及交易價格，並經二次面議後，始得批准交易。

由於新加坡房屋交易後，需至稅務局繳交印花稅，其稅額為房屋交易總價 3% 減新幣 5,400 元，因此新加坡政府

¹⁰ 內政部「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，2017 年 3 月，頁 39-40。



握有全國交易資料，並可於新加坡開放資料網站¹¹、建屋局網站¹²、城市發展局¹³中查詢組屋或私人住宅交易之價格。

又新加坡在 2001 年即推動 REALIS（交易分析數據）及 PMI（一般交易數據），其中 REALIS 是 24 小時開放查詢資料庫，是需要付費的，但會有更詳盡交易資訊細節與分析數據，而 PMI 則是免費的。

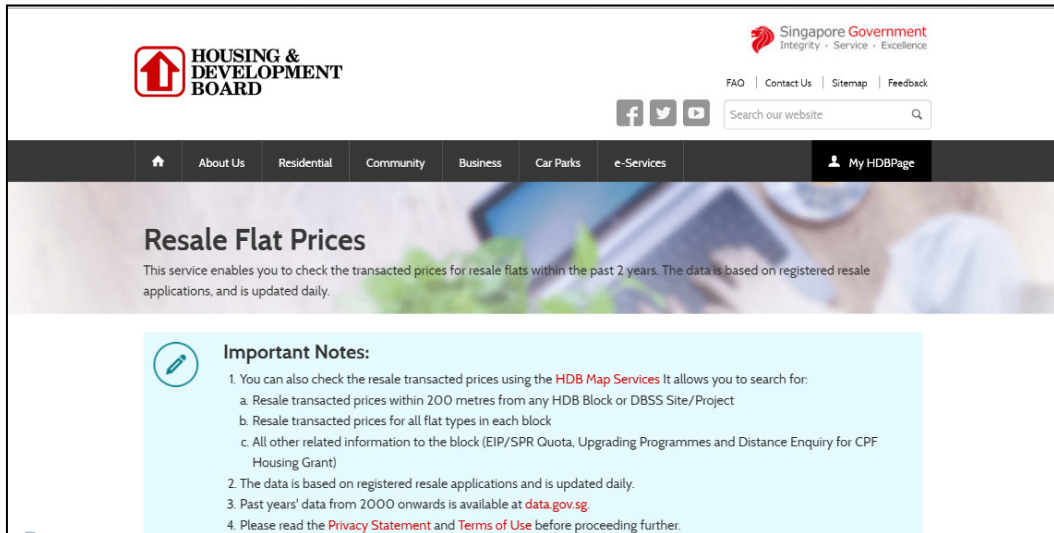


圖 7 新加坡建屋局網站

資料來源：內政部「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」

¹¹ <https://data.gov.sg/>。

¹² <http://services2.hdb.gov.sg>。

¹³ <https://www.ur.gov.sg>。



圖 8 新加坡 REALIS (交易分析數據) 數據分析網站

資料來源：同上。

(四) 香港¹⁴

香港的實價登錄屬於土地登記的一環，其之所以能迅速透明地揭露，是因為香港的土地登記制度採登記對抗主義的契據登記制，凡是影響土地財產或不動產的契據、轉易契、判決、及其他文書都可以向土地註冊處辦理註冊，雖然註冊並不保證冊上列名者是相關土地的主或業主，其法律也不保證有關註冊內容的準確性，但註冊卻記錄了土地交易或權益變動情形，在註冊的契約內容與其他遞交文件於登載土地登記冊後，就直接將該註冊文件掃描建檔，任何人都可以上網付費調閱已註冊文件的土地登記冊及其影像副本。依付費多寡可獲取不同程度的資訊，除該筆不動產的地址戶別、成交價格、銀行貸款與所有權人外，還

¹⁴ 新北市汐止地政事務所 104 年度自行研究報告－「從各國不動產制度看我國實價登錄」，104 年 10 月 27 日，頁 14-16。



可以查到歷次轉手紀錄與價格。故香港的實價登錄屬於土地登記制度的一環，其所揭露的資訊也非常詳盡且快速。

香港的土地登記冊及尚未計入土地登記冊的註冊摘要資料所載的資料於每天上午 7 時 30 分更新，也就是說今天登記完畢的案件，隔天就可以查到該筆交易的資訊，民衆可以獲得最即時的價格資訊，其價格資訊係以「屋苑（個案）」為單位，提供全港租賃及買賣個案的成交資訊，公開項目詳盡到連哪一座（棟）、樓層、室的資料都可明瞭。

(五) 日本

1、背景

日本政府欲使民衆資訊取用便利，整頓不動產市場亂象，則必須對不動產交易相關業者，課以相當之資訊揭露義務。乃透過增修宅地建物取引業法，將法規中之宅地建物取引業（以下簡稱宅建業），定為揭露交易資訊之依據。並為確保相關資訊，能適當的在消費者與社會間相互流通的前提下，公佈於適當的網路資訊平台，並藉此預防不當哄抬，達到穩定不動產市場價格之目的。日本之不動產成交價登錄制度，與臺灣不同，非由政府機關直接管理，而是由國土交通大臣指定全國數處之不動產指定流通機構負責管理，作為登錄資訊之平台。

2、日本不動產買賣成交案件之交易價格之申報登錄規定與程序。

依據日本宅地建物取引業法第 34 條之 2 第 5 項及 7 項之規定，「房仲公司」有義務將專任委託、專屬專任委託之物件登錄於指定流通機構，登錄之物件



於成交後需立即通知指定流通機構已成交事宜；另依宅地建物取引業法施行規則第 15 條之 13 之規定，應通知指定流通機構：（1）當初物件之登錄號碼（2）成交價格（3）契約成立日。

日本國土交通大臣指定之不動產流通機構，稱為「不動產流通標準情報系統」（Real Estate Information Network System，簡稱 REINS），是由日本國土交通省委託經營的公益法人組織，加入會員的不動產業者，都可將物件資料登錄至網路平台系統內交換資訊，其目的即是建立一個透明的市場流通機制。

全日本目前共有 4 個 REINS 系統營運區，經國土交通省指定之機構分別為：「財團法人東日本不動產流通機構」、「社團法人中部圈不動產流通機構」、「社團法人近畿圈不動產流通機構」、「社團法人西日本不動產流通機構」。（東京隸屬於財團法人東日本不動產流通機構管轄）

3、日本「不動產流通標準情報系統」（REINS）登錄之資料

REINS 系統所揭露之資訊，因採取去識別化方式，包括所在位置、專有面積、建築年份、成約期間等，皆以區間範圍顯示，就專業人士判斷行情而言，尚不至於有太大的困擾。因此，該系統揭露之資訊，有助於了解一般市場行情。可參考 REINS 查詢畫面¹⁵如下：

¹⁵ 均為信義房屋日本分公司提供。



(1) 成交前之聯賣物件查詢：

〈1〉 可依條件篩選，列出委賣之不動產

検索結果一覧

マンション(193件)

売マンション1〜50件 / 193件
前の10ページ 前へ 1 2 3 4 次へ 次の10ページ

物件画像あり
 図面あり
 所在地名3または部屋番号入力あり
※期間タイプ、詳細期間などが含まれる場合、納戸等を表示します。

No	図面	物件種別 物件番号 取引態様	取引 状況	価格 ※ 売値	専有面積 ㎡ ※ 坪単価	所在地 建物名・所在地階	沿線駅	交通	期間 用途/地域	築年月	番号 ※ 代表電話番号	検索
1	<input type="checkbox"/>	中古マンション 10009774944 専任 オーナーチェンジ	公開中	5580万円 14580円	56.55㎡ 88.2万円 329.2万円	東京都新宿区西早稲田3丁目 シェフルール西早稲田ラヴィーナ 7階	山手線 高田馬場	徒歩 11分	2LDK 商業	2015年 (平成27年) 8月	野村不動産アパネット(株) 自由が丘センター 03-3725-0841	検索 印刷 詳細
2	<input type="checkbox"/>	中古マンション 10008346494 専任 オーナーチェンジ	公開中	5400万円 11700円	44.00㎡ 122.5万円 405.8万円	東京都新宿区新小川町 エステムアパネット 12階	有楽町線 麩田橋	徒歩 6分	2LDK -	2012年 (平成24年) 3月	ライフサイエンス(株) 03-6264-2321	検索 印刷 詳細
3	<input type="checkbox"/>	中古マンション 10008346900 一般 オーナーチェンジ	-	7400万円 24700円	64.57㎡ 114.2万円 378.9万円	東京都新宿区市谷砂土原 町3丁目 6階	南北線 市ヶ谷	徒歩 3分	2LDK 近前	2012年 (平成24年) 7月	(株)Future Invest 03-6423-5461	検索 印刷 詳細
4	<input type="checkbox"/>	中古マンション 10008360464 専任	公開中	7080万円 36440円	90.16㎡ 78.2万円 289.6万円	東京都新宿区三栄町 ザ・ベアシティ西谷 3階	丸の内線 西谷三丁目	徒歩 6分	2LDK 商業	1982年 (昭和57年) 7月	ソフィアアパネット(株) 03-5937-2667	検索 印刷 詳細
5	<input type="checkbox"/>	中古マンション 10009665844 専任 オーナーチェンジ	公開中	5640万円 12900円	69.40㎡ 81.2万円 288.4万円	東京都新宿区西谷4丁目 ラヴィーナ西谷西三丁目 7階	丸の内線 西谷三丁目	徒歩 6分	2LDK 一般	1996年 (平成10年) 3月	三井不動産リアルティ(株)三井のリハウス 03-5339-2131	検索 印刷 詳細

圖 9 REINS 查詢畫面－依條件篩選出委賣不動產

〈2〉 可瀏覽各銷售不動產圖面概要以及詳細內容

<p>価格</p> <p>5,580 万円</p>	<p>交通</p> <p>山手線「高田馬場」駅徒歩11分 西武新宿線「高田馬場」駅徒歩11分</p>	<p>所在</p> <p>シェフルール西早稲田ラヴィーナ 7階</p>
<p>シェフルール西早稲田ラヴィーナ</p> <p>■山手線「高田馬場」駅徒歩11分 ■西武新宿線「高田馬場」駅徒歩11分 ■東京メトロ副都心線「西早稲田」駅徒歩8分 ■都電荒川線「面影橋」駅徒歩3分</p>  <p>平成27年8月建築</p> <p>■月額賃料：205,000円 ■表面利回り：4.40%</p> <p>■角部屋(南東・北東)！ ■7階部分 ■専有面積／56.55m²(17.10坪)</p> <p><small>*利回りは、(年間賃料÷購入価格)の単純利回りで、登記費用・固定資産税・管理費等の必要経費は考慮されていません。また、賃料収入は将来にわたって確実に得られる事を保証するものではありません。 ※図面と実況が異なる場合は実況を優先とします。</small></p>		
<p>所在地 東京都新宿区西早稲田3丁目30-22</p> <p>用途 商業</p> <p>面積 503.97㎡(152.45坪)</p> <p>共有部分 5,855/236,144</p> <p>用途地域 商業地域</p> <p>建ぺい率 56.55%(17.1坪) 専有面積 21.87㎡</p> <p>階数 2LDK</p> <p>構造 FRC(鉄筋コンクリート)造13階建</p> <p>築年 平成27年(2015年)8月</p> <p>建築会社 株式会社松屋工務店</p> <p>施工会社 株式会社松屋工務店</p> <p>一棟の総戸数 48戸 物件種別 中古マンション</p> <p>管理形態 全部委託 管理費 日勤</p> <p>管理会社 和興通商株式会社</p> <p>管理費 14,590円/月 雑費 200円/月</p> <p>修繕積立金 5,660円/月 費用合計 20,450円/月</p> <p>土地 内建 中古</p> <p>築年 1982年</p> <p>エレベーター 有 券 入 東京ガス</p> <p>環境 空調 有</p> <p>近隣 有</p> <p>引渡し 有</p> <p>備考 ■その他賃料/月収：前金200円/月/ 設計会社・株式会社設計設計・オーナーチェンジ</p>		
<p>野村の仲介+ PLUS</p> <p>自由が丘センター</p> <p>野村不動産アパネット</p> <p>TEL 03-3725-0841 FAX 03-3725-0872</p> <p>〒192-3035 日暮里自由が丘1丁目2番19号 アパネット自由が丘センター</p> <p>野村不動産アパネット(株)</p> <p>東京都大田区豊洲4丁目1番10号 野村不動産アパネット(株) 豊洲センター 03-5531-1111</p> <p>野村不動産アパネット(株) 03-3725-0841</p> <p>登録番号 E 6 6 S 8 0 0 3</p> <p>取引態様 レイズ物件no. 100079774244 専任</p> <p>石田</p> <p>ネットで申込みフォームはこちら <http://www.nomu.com></p> <p>詳しくはこちらをご覧ください <http://www.nomu.com/jpn/index/module/RealEstateInfo/d/1520611/></p>		

圖 10 REINS 查詢畫面－各銷售不動產圖面及概要



売買物件概要(在庫) 印刷する

物件番号 100029774044	売物件 中古マンション 完成済平成29年8月 6日	物件種別 売買物件	所在地 埼玉県北本市 平成30年2月1日
期号 H29年08月01日	買付不動産アーカイブ 自由が丘センター 10-0725-0048 10-0725-0048 10-0725-0048	期号 自由が丘センター	期号 自由が丘センター
期号 10-0725-0048	期号 10-0725-0048	期号 10-0725-0048	期号 10-0725-0048
期号 10-0725-0048	期号 10-0725-0048	期号 10-0725-0048	期号 10-0725-0048
期号 10-0725-0048	期号 10-0725-0048	期号 10-0725-0048	期号 10-0725-0048

圖 11 REINS 查詢畫面－各銷售不動產詳細內容

(2) 成交價查詢

〈1〉 依條件篩選，列出有登錄成交之不動產

検索結果一覧

赤マンション(244件) 印刷画面へ

物件画像あり 物件画像あり 物件あり

※間取タイプ、詳細取得にの含まれる場合、納戸等を表示します。

No	図面	物件種別 物件番号 取引形態	価格 管理費	専有面積 総面積 坪単価	所在地 建物名 所在階	沿線駅	交通	間取 用途地域	築年月	成約年月日	検索 印刷 詳細
1		中古マンション 10008536048 専購	7480万円 21820円	67.34㎡ 111.15㎡ 367.2万円	東京都新宿区北新宿2丁目 ザ・パークハウス新宿タ ワー 6階	丸の内線 西新宿	徒歩 6分	2DK 商業	2012年 (平成24年) 1月	平成30年 7月17日	
2		新築マンション 10008760320 一棟	6680万円 17280円	57.47㎡ 116.3万円 384.2万円	東京都新宿区西新宿9丁目 ザ・パークハウス新宿タ ワー60 5階	大江戸線 西新宿五丁目	徒歩 6分	2DK 商業	2017年 (平成29年) 10月	平成30年 8月16日	
3		新築マンション 10008769154 専任	8300万円 18080円	60.10㎡ 138.2万円 466.6万円	東京都新宿区西新宿9丁目 ザ・パークハウス新宿タ ワー60 5階	大江戸線 西新宿五丁目	徒歩 7分	2DK 一住	2017年 (平成29年) 11月	平成30年12月10日	
4		中古マンション 10008120852 専購	5400万円 12200円	54.97㎡ 86.3万円 324.8万円	東京都新宿区西新宿9丁目 ラ・コート西谷3丁目 7階	丸の内線 西谷三丁目	徒歩 2分	2DK 商業	2008年 (平成18年) 2月	平成30年 8月 5日	
5		新築マンション 10008894280 専購	12400万円 29380円	83.37㎡ 148.2万円 248.1万円	東京都新宿区西新宿9丁目 ザ・パークハウス西新宿タ ワー60 5階	大江戸線 西新宿五丁目	徒歩 7分	2DK 一住	2017年 (平成29年) 11月	平成30年 8月24日	

圖 12 REINS 查詢畫面－依條件篩選出有登錄成交之不動產



〈2〉可瀏覽原銷售不動產圖面及成交價格、詳細資料




ザ・パークハウス 新宿タワー (8階)		丸の内線「西新宿」 徒歩6分 丸の内線・大江戸線「中野坂上」 徒歩7分	7,480万円																																																																		
  	【共用施設】 ◎コンシェルジュサービス有り、24時間有人管理(夜間警備員) ◎ゲストスイート(予約制、有料) ◎パーティサロン(予約制、有料)		<table border="1"> <tr><td>住所</td><td colspan="3">新宿区北新宿2-21-2</td></tr> <tr><td>土地権利</td><td>所有権</td><td>敷地面積</td><td>4,800.00㎡ (6734・190000)</td></tr> <tr><td rowspan="3">建物</td><td>専有面積</td><td>67.34㎡ (20.37坪)</td><td></td></tr> <tr><td>バルコニー面積</td><td>9.46㎡ (2.86坪)</td><td></td></tr> <tr><td>方向</td><td>東</td><td>総階数</td><td>地上20階 地下1階</td></tr> <tr><td rowspan="3">費用</td><td>築年月</td><td>平成24年1月</td><td>構造</td><td>RC</td></tr> <tr><td>間取り</td><td>2LDK</td><td>総戸数</td><td>298戸</td></tr> <tr><td>管理費</td><td>21,620 円/月</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td>修繕積立金</td><td>9,430 円/月</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td>その他費用</td><td>2,052 円/月</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>管理会社</td><td colspan="3">三善地所コミュニケーション株式会社</td></tr> <tr><td>施工会社</td><td>鹿島建設株式会社</td><td>管理形態</td><td>全部委託</td></tr> <tr><td>分譲会社</td><td>三善地所レジデンス株式会社</td><td>管理方式</td><td>常勤</td></tr> <tr><td>現況</td><td>空家</td><td>引渡</td><td>即時</td></tr> <tr><td>用途地域</td><td colspan="3">商業地域</td></tr> <tr><td>備考</td><td colspan="3">◆ご案内等の詳細は担当の携帯までお気軽にご連絡ください。 ◆他費用内訳：インターネット使用料1,890円/月 共視聴設備使用料162円/月 ◆ペット飼育可(飼育補助有り) ◆各階ゲストステーション有り</td></tr> </table>	住所	新宿区北新宿2-21-2			土地権利	所有権	敷地面積	4,800.00㎡ (6734・190000)	建物	専有面積	67.34㎡ (20.37坪)		バルコニー面積	9.46㎡ (2.86坪)		方向	東	総階数	地上20階 地下1階	費用	築年月	平成24年1月	構造	RC	間取り	2LDK	総戸数	298戸	管理費	21,620 円/月				修繕積立金	9,430 円/月				その他費用	2,052 円/月			管理会社	三善地所コミュニケーション株式会社			施工会社	鹿島建設株式会社	管理形態	全部委託	分譲会社	三善地所レジデンス株式会社	管理方式	常勤	現況	空家	引渡	即時	用途地域	商業地域			備考	◆ご案内等の詳細は担当の携帯までお気軽にご連絡ください。 ◆他費用内訳：インターネット使用料1,890円/月 共視聴設備使用料162円/月 ◆ペット飼育可(飼育補助有り) ◆各階ゲストステーション有り		
	住所	新宿区北新宿2-21-2																																																																			
土地権利	所有権	敷地面積	4,800.00㎡ (6734・190000)																																																																		
建物	専有面積	67.34㎡ (20.37坪)																																																																			
	バルコニー面積	9.46㎡ (2.86坪)																																																																			
	方向	東	総階数	地上20階 地下1階																																																																	
費用	築年月	平成24年1月	構造	RC																																																																	
	間取り	2LDK	総戸数	298戸																																																																	
	管理費	21,620 円/月																																																																			
	修繕積立金	9,430 円/月																																																																			
	その他費用	2,052 円/月																																																																			
管理会社	三善地所コミュニケーション株式会社																																																																				
施工会社	鹿島建設株式会社	管理形態	全部委託																																																																		
分譲会社	三善地所レジデンス株式会社	管理方式	常勤																																																																		
現況	空家	引渡	即時																																																																		
用途地域	商業地域																																																																				
備考	◆ご案内等の詳細は担当の携帯までお気軽にご連絡ください。 ◆他費用内訳：インターネット使用料1,890円/月 共視聴設備使用料162円/月 ◆ペット飼育可(飼育補助有り) ◆各階ゲストステーション有り																																																																				
【物件概要】 ◎三善地所レジデンス旧分譲×鹿島建設施工 ◎免震構造タワーマンション ◎全ての居室がバルコニーに面し明るい室内		成約価格：7480万円 成約年月日：平成30年 7月17日																																																																			

圖 13 REINS 查詢畫面－原銷售不動產圖面及成交價格、詳細資料

売買物件概要(成約)				印刷する
物件番号	100097536048	物件種別	中古マンション	中古マンション
成約年月日	2018年7月17日	物件種目		
売却価格	7480万円	設計・施工方式	RC	
売却内巻価格	111万円	土地面積	4,800.00㎡	
売却手数料	397万円	建物面積1	67.34㎡	
引渡価格	7480万円	専有面積	9.46㎡	
引渡手数料		バルコニー面積		
譲渡前債名	東京部	所在地名1	新宿区	
所在地名2	北新宿2丁目	所在地名2		
建物名	ザ・パークハウス新宿タワー	階名	西側寄	
部屋名	丸の内線	階名	8F	
築年/築月	24年	バス付より階名		
築月/築日	01月			
間取り	LDK	総取り面積	74.80㎡	
室1: 専有面積	F	室1: 室タイプ	2室	
室2: 専有面積	F	室2: 室タイプ	2室	
室3: 専有面積	F	室3: 室タイプ	2室	
室4: 専有面積	F	室4: 室タイプ	2室	
室5: 専有面積	F	室5: 室タイプ	2室	
室6: 専有面積	F	室6: 室タイプ	2室	
室7: 専有面積	F	室7: 室タイプ	2室	
状況	空家	引渡年月	即時	
引渡時期	即時	所在地	新宿	
建物構造	RC	築年	24年	
地上階数	20階	築月	01月	
築年月	2018年(平成24年)1月	築日	01月	
売却戸数	298戸	売却戸数	1戸	
管理費	21,620円	管理費	21,620円	
修繕積立金	9,430円	修繕積立金	9,430円	
その他費用	2,052円	その他費用	2,052円	
管理会社	三善地所コミュニケーション株式会社	管理会社	三善地所コミュニケーション株式会社	
分譲会社	三善地所レジデンス株式会社	分譲会社	三善地所レジデンス株式会社	
現況	空家	現況	空家	
用途地域	商業地域	用途地域	商業地域	

圖 14 REINS 查詢畫面－瀏覽原販賣不動產明細



綜上所述，而就揭露資訊的透明度來比較，除我國和日本為維護隱私與個資，係以區段化的方式提供大眾查閱外，其餘各國所揭露的交易資訊皆詳細列出每戶價格、地址門牌、屋齡折舊與歷次轉手價格等，儘管所揭露的資訊如此詳細，對個資的把關仍是滴水不露，能達到這樣的主因，可能是因為英、美、港等國的不動產交易，是會透過銀行、律師或是第三方公證人，作為買賣雙方交付不動產標的與價金之中介，美國更是藉由所謂「公正託管制度」（Escow），確保買賣雙方的交易資訊並且作為擔保，不僅保護個資，也讓交易價格、真實戶號及歷史價格等重要數據得以完全公開，使不動產交易價格更加透明而不易失真，更而得以進一步使用。

此外，就國外的實價登錄制度經驗中可以得知，不動產交易價格得以近乎透明而利於使用，除了所揭露資訊的詳盡度外，也包括了資料更新的頻率與妥善的稅制勾稽來確保登錄價格的確實與公平。目前我國的實價登錄規定係於買賣案件辦竣所有權移轉登記後 30 日內，或租賃契約書簽訂後 30 日內、或代銷契約屆滿或終止後 30 日內申報登錄，內政部不動產交易實價查詢服務網於雙週揭露資料 1 次，自 106 年 12 月起，再由原每月發布 2 次，調整為每月 3 次，於每月 1 日、11 日及 21 日發布最新的實價登錄資料，若自簽訂契約起自登記完畢到申報、資訊揭露算仍可能有將近 2 個月的時間差；又如何能掌握所登錄資訊的真實，並且迅速揭露更新，是值得再研究的。



表 10 各國不動產實價登錄之比較

地區	申報對象	登錄做法	更新頻率	揭露透明度	查詢費用	課稅基準
我國		權利人、地政士或不動產經紀業者於買賣案件辦竣所有權移轉登記後 30 日內，或租賃契約書簽訂後 30 日內、或代銷契約屆滿或終止後 30 日內，向主管機關申報不動產成交案件之實際資訊。	每月 3 次	以區段化、去識別化之方式呈現交易價格資訊。	免費	待相關配套措施完全建立並完成立法後，始實價課稅。
英國	買賣雙方	政府掌握成交資訊之方式有二，一為從土地登記著手，一為申報印花土地稅時取得，一般由代理人協助買賣雙方申報。	每天	詳細列出不動產基本資料包括門牌地址、交易價格、歷次轉手價格等各項資訊。	免費	實價課稅
美國	買方	買賣房子填報 Settlement Statement (HUD-1) 文件。內容包含最原始不動產交易價格，以及各項改建、增建、新建的住宅資訊，例如新建車庫數量、屋頂翻修日期等資料。	每天	詳細列出不動產基本資料包括門牌地址、交易價格、歷次轉手價格等各項資訊。	免費	實價課稅



地區	申報對象	登錄做法	更新頻率	揭露透明度	查詢費用	課稅基準
香港	買方	法律強制所有和土地有關的權益的處置等均需向土地註冊處註冊。	每天	依付費的多寡詳細列出不動。	部分免費	實價課稅
日本	買賣雙方／仲介業者	不動產經紀業者須於不動產交易完成後 5 至 7 日內登錄成約價格。	每天	以區段化方式呈現交易價格資訊。	免費	實價課稅

資料來源：新北市汐止地政事務所 104 年度自行研究報告－「從各國不動產制度看我國實價登錄」、柯光彥，「不動產成交實價登錄制度實施成效之研究－以資訊揭露為核心議題」，本研究整理。

九、我國現行不動產相關稅制概述

(一) 主要問題

- 1、我國不動產因交易價格不透明，及政策因素長期存在課稅基礎過低之問題，進而衍生出許多稅制設計與實務運作之不合理現象，如房地交易價格與課稅價格發生重大差異，造成政府稅源流失。
- 2、在所得稅部分雖自 105 年 1 月 1 日起實施房地合一課徵所得稅，惟適用之交易案件，占實際交易筆數之比率尚屬少數，故相關所得尚難稱已全依實際交易價課徵所得稅。
- 3、持有稅部分，仍以偏低之公告地價及房屋現值作為稅



基，造成實質稅率偏低問題，亦為長期為人垢病。

- 4、因此，不動產交易價格資訊倘能朝透明化發展，對於稅制之公平性及居住正義之落實，將有莫大助益。

(二) 我國現行不動產稅制

我國不動產稅制係土地和房屋稅制分立，因持有及交易分別依相關稅法課徵稅金，有關我國稅法對於不動產持有及交易成本所需負擔之稅捐分述如下：

1、不動產持有租稅成本：房屋稅、地價稅

(1) 根據房屋稅條例第 3 條規定，房屋稅是以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。另有關房屋之定義係指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅使用者。另，增加前述標的使用價值之建築物，或附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者，亦為課稅之標的。

(2) 房屋稅條例第 10 條規定，房屋稅稅基之房屋現值，係授權各縣市地方政府組成之不動產評價委員會來評定，一般而言，因房屋現值與建造成本或市場價格相差太懸殊，造成投機客持有房屋成本偏低，因而有助長炒作房地產歪風之誘因。

(3) 土地稅法第 1 條規定：「土地稅分為地價稅、田賦及土地增值稅。」且同法第 14 條規定：「已規定地價之土地，除依第 22 條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」。另同法第 22 條規定：「非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。」。再者，同法第 27 條之 1 規定：「為調劑



農業生產狀況或因應農業發展需要，行政院得決定停徵全部或部分田賦。」另，我國田賦自 76 年第 2 期起停徵乃根據行政院 76 年 8 月 13 日行政院第 2044 次會議決議：「自 76 年第 2 期起田賦停徵一節，准予照辦。」，並通令全國自 76 年第 2 期起停徵。

- 2、不動產取得移轉交易租稅成本：包含遺產稅、贈與稅、特種貨物及勞務稅、契稅、土地增值稅、印花稅及所得稅（財產交易所得）

有關不動產取得須支付的交易租稅成本規定於我國各項租稅法規，茲臚列相關法規如下：

- (1) 遺產及贈與稅法第 1 條規定：「凡經常居住中華民國境內之中華民國國民死亡時遺有財產者，應就其在中華民國境內境外全部遺產，依本法規定，課徵遺產稅。經常居住中華民國境外之中華民國國民，及非中華民國國民，死亡時在中華民國境內遺有財產者，應就其在中華民國境內之遺產，依本法規定，課徵遺產稅。」。同法第 3 條：「凡經常居住中華民國境內之中華民國國民，就其在中華民國境內或境外之財產為贈與者，應依本法規定，課徵贈與稅。經常居住中華民國境外之中華民國國民，及非中華民國國民，就其在中華民國境內之財產為贈與者，應依本法規定，課徵贈與稅。」。同法第 4 條：「本法稱財產，指動產、不動產及其他一切有財產價值之權利。」。我國遺產稅、贈與稅的課徵對象及範圍採取「屬人兼屬地主義」。屬人主義的部



分，凡具有中華民國身分之國民，其遺產稅、贈與稅課徵範圍包含境內和境外；另屬地主主義中，只要是遺產遺留在本國境內或是在本國境內之財產作為贈與標的者，不論是否具有中華民國國民身分，仍應課徵遺產稅、贈與稅。

- (2) 特種貨物及勞務稅條例第 1 條：「在中華民國境內銷售、產製及進口特種貨物或銷售特種勞務，均應依本條例規定課徵特種貨物及勞務稅。」同條例第 2 條第 1 項第 1 款所稱特種貨物項目如下：「房屋、土地：持有期間在 2 年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。」¹⁶ 但倘符合合同法第 5 條規定者，不包括之，同條例第 5 條規定：「有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：一、所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。二、符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。三、銷售與各級政府或各級政府銷售者。四、經核准不課徵土地增值稅者。五、依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。六、銷售因繼承或受遺贈取得者。七、營業人興建房屋完成後第

¹⁶ 配合實施房地合一稅制度，房屋及土地之特種貨物及勞務稅於 105 年 1 月 1 日起停止課徵。



一次移轉者。八、依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。九、依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。十、所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。十一、銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。」。特種貨物及勞務稅於立法之目的，即具有抑制奢侈性消費貨物的政策性目標，甚至包含打壓房市成交價之政治考量，而其中涉及不動產交易所需課徵的條件為：持有土地及房屋於 2 年內即出售移轉者，須課徵特種貨物及勞務稅（即俗稱之奢侈稅）；持有期間在 1 年以內者，稅率為百分之十五，1 年以上 2 年以內者，稅率為百分之十。

- (3) 土地稅法第 28 條規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。」故出售或移轉土地時，原所有權人須就持有土地漲價的總數額負擔土地增值稅，此乃將土地增值稅視為處分土地必須負擔的租稅，因有交易所得事實而須支付的成本，亦屬於交易（所得）成本。
- (4) 契稅條例第 2 條明文規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地



，免徵契稅。」因此，根據前揭契稅條例規定，取得房屋之新所有權人須負擔契稅，故契稅為其交易成本。

(5) 印花稅法第 1 條規定：「本法規定之各種憑證，在中華民國領域內書立者，均應依本法納印花稅。」

。另同法第 5 條第 1 項第 5 款規定：「典賣、讓受及分割不動產契據：指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立向主管機關申請物權登記之契據。」

(6) 所得稅法第 14 條規定：「個人之綜合所得總額，以其全年下列各類所得合併計算之：……第七類：財產交易所得：凡財產及權利因交易而取得之所得：一、財產或權利原為出價取得者，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額。……。」。

3、經由以上法律規定可知：土地和房屋的持有租稅成本分別為地價稅、房屋稅。而取得（交易）不動產所需支付之交易租稅成本包括土地增值稅、契稅、遺產稅、贈與稅、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）、印花稅，及因不動產交易增加所得須申報財產交易所得稅，如下表：



表 11 現行不動產持有、移轉稅制簡表

時機	標的物	現行稅制	
		稅目	稅基及稅率
取得階段	房屋	契稅	契稅金額（房屋現值）、6%
	房地	印花稅	實際交易金額（但該金額實務上，土地以公告現值、房屋以房屋現值為準）之 1%
	房地	遺產稅、贈與稅	公告現值及房屋現值，稅率 10%、15%及 20%
持有階段	房屋	房屋稅	房屋現值，稅率 1.2%至 5%（自住家用房屋 1.2%）
	土地	地價稅	公告地價總額，基本稅率 10%（超額累進稅率為 15%至 55%，自用住宅用地稅率 2%）
銷售階段	土地	土地增值稅	公告土地現值，漲價倍數超額累進稅率為 20%至 40%（自用住宅用地 10%）
	房屋	財產交易所得稅	原則按交易價格減成本及費用，例外依主管機關核定，非房地合一稅案件，併入綜合所得內核定課徵（累進稅率 5%至 40%）；房地合一稅案件為分離課稅，依持有期間稅率為 15%至 45%。
	房屋、土地	特種貨物及勞務稅	交易價格，基本稅率 10%（持有期間一年以內者 15%）

註：房屋及土地之特種貨物及勞務稅於 105 年 1 月 1 日起停止課徵。

資料來源：本研究整理。



肆、研究方法與過程：

本研究之研究方法係先由文獻回顧切入，根據研究目的及範圍，廣泛蒐集並加以研析相關之文獻。本院亦進行機關簡報、焦點團體座談、專家諮詢、國內實地考察，並分別向內政部、財政部、直轄市、縣（市）政府調取相關資料，以深入探討我國實價登錄政策推動情形與面臨之問題，研究過程概述如下：

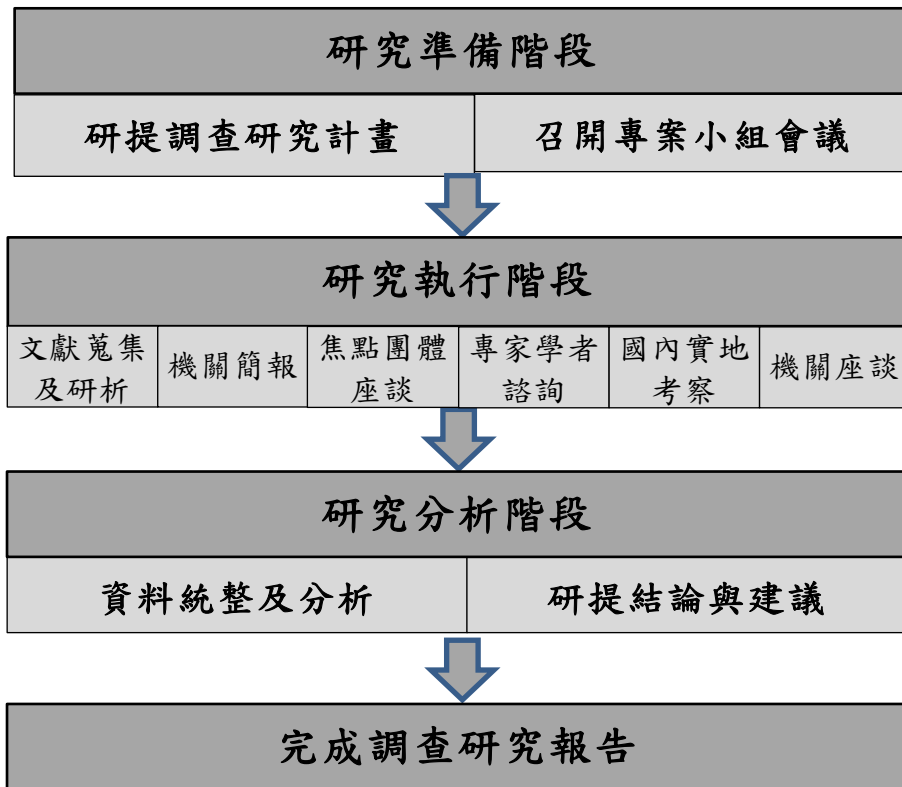


圖 15 研究流程圖

一、文獻分析法

文獻分析法係經由蒐集與研究主題有關之現存文獻資料（主要包括期刊、論文、圖書、雜誌、研究報告等）後，加以分



析研究之方法。本研究報告先以文獻或文件資料構築分析之基礎，之後再透過政府各權責機關所提供之相關執行資料，藉以爬梳我國實價登錄政策及相關制度之整體面貌，並進一步檢討政策執行現況與成效暨政府應可採之因應對策等。

二、訪談法

(一) 機關簡報與焦點團體座談

針對本調查研究重點，於 108 年 10 月 21 日舉辦機關簡報與焦點團體座談，邀請內政部就「1、實價登錄制度沿革。2、相關法令規定。3、作業程序。4、實施績效與成果。5、後續改進方向。」提出簡報，並請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、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、財團法人中華民國消費者文教基金會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會等相關民間團體派員與會，就現今實價登錄制度之缺失（法制面、執行面）、如何強化實價登錄制度之具體對策與建議等議題，交換意見，相關公會意見如附表六。

(二) 專家學者諮詢

另針對本調查研究重點，舉辦 3 場諮詢會議：

1、108 年 4 月 1 日舉辦第 1 次諮詢會議，邀請臺北大學不動產與城鄉環境學系陳明燦教授、臺北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授、政治大學地政學系江穎慧教授、臺北大學財政學系林恭正教授等 4 位專家學者與會，提出相關諮詢意見。

2、108 年 4 月 24 日舉辦第 2 次諮詢會議，邀請嘉義中



正大學法律學系謝哲勝教授、臺北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授、文化大學土地資源學系梁仁旭教授、臺北商業大學財政稅務系楊葉承教授等 4 位專家學者與會，提出相關諮詢意見。

- 3、108 年 6 月 10 日辦理第 3 次座談會，邀請東吳大學法律學系葛克昌教授、東吳大學法律學系陳清秀教授、臺北商業大學財政稅務系黃耀輝教授、臺北商業大學財政稅務系羅時萬教授等 4 位專家學者與會，提出相關諮詢意見。

諮詢議題概述如下，專家學者意見彙整如附表七~十：

表 12 專家學者諮詢議題大綱

議題一：實價登錄對不動產資訊透明化的影響	
題目	1.有業者指出，現行實價登錄制度不但是落後指標，且誤差仍然很大，包括：虛價登錄、去識別化、登錄時間差、公布時間差、政府人工篩檢延誤……等因素，該制度在法制面、執行面是否存有若干缺失？是否能真正有助於不動產資訊透明化？
	2.內政部已就「實價登錄地政三法」提出修正案，該修正案是否確實能強化實價登錄制度？是否仍有未盡周延之處？
	3.承上，「實價登錄地政三法」之修正案，將現行去識別化，改為逐一門牌登錄揭露的識別化（過去已登錄者亦一併揭露），對買、賣雙方（尤其是消費者）而言，是否會造成隱私權爭議與困擾？是否有更妥適解決方式？



	<p>4.承上，不動產開發公會認為，預售屋尚未完工，屬於債權並非物權，由於尚未辦理產權登記、也沒有門牌號碼，若要買賣簽約完成後 30 日內登錄揭露資訊，如何登錄？此外，從預售階段到完工交屋，中間的銷售時間可能長達 2~3 年，施工期間如有物價波動、交易價格波動、坪數丈量和登記的誤差、房地總價的找補誤差，甚至有房屋內裝差異以及客戶變更等，都會造成交易價格差異化。因此，若實施預售屋價格登錄，是否如業者所言造成市場交易秩序混亂和困擾？</p> <p>5.另外，此次修法增加買賣雙方揭露價格如果有錯誤，必須加重罰則，是否公平合理？</p>
議題二：實價登錄對現行估價制度的影響	
題目	<p>1.實價登錄制度實施後，是否有助於政府及民間之估價技術？對「公告現值」與「公告地價」之查估是否會有所影響？</p> <p>2.承上，對於法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資、企業資產（不動產）評定等其他估價案件，是否產生影響？</p> <p>3.政府法令規定以市價作為基礎者（如土地徵收補償）其市價之查估方式是否能有效利用實價登錄之資料？</p>
議題三：實價登錄對現行租稅制度的影響	
題目	<p>1.依所得稅法、特種貨物及勞務稅規定與土地稅法等相關法律規定，現行我國不動產交易所得稅之核課有何問題？</p> <p>2.依土地稅法及房屋稅條例規定，現行我國不動產持有稅之核課有何問題？</p> <p>3.依契稅條例及印花稅法規定，現行我國不動產交易稅之核課有何問題？</p>



	4.不動產實價登錄制度建立後，對於前揭稅目之核課有何影響？前揭稅目之核課作為，利用不動產實價登錄資料之可行性與限制。
	5.倘未能利用不動產實價登錄資料，依現行房地合一課徵所得稅規定，是否能達成不動產交易所得之量能課稅目的？
	6.房地合一課徵所得稅規定實施後，對前揭稅目核課與不動產之移轉行為有何影響？

資料來源：本研究整理。

(三) 機關座談

本院於 108 年 10 月 21 日辦理機關座談會，邀請內政部地政司王靚琇司長、何圳達科長、吳秉諺視察及財政部賦稅署吳蓮英副署長、李素蘭組長、吳君泰專門委員、洪妙姪科長、江雅玲科長、李毓聰稽核、林易芬稽核、蔡君宏科員與會。座談題綱概述如下，機關回復內容（含函詢、書面說明、補充資料）如附表十一、十二：

表 13 機關座談議題大綱

議題一：實價登錄對不動產資訊透明化的影響	
題目	1.108 年 7 月 1 日立法院三讀通過平均地權條例修正條文，主要將買賣案件實價登錄改以買賣雙方為申報義務人及提前於申請所有權移轉登記時併同辦理。若實價登錄採線上申報，移轉案件採書面申請，如何合併辦理？
	2.承上，實務上實價登錄依現行規定採書面申請時，部分地方政府有跨所代收機制，是否應研議跨縣市跨所代收機制，方便民衆或業者申請？



<p>3.實務上，民衆買賣不動產申請移轉登記多數皆委託地政士辦理，依上開修正條文規定，申請移轉登記時須併同申報實價登錄，一般民衆率皆不諳申報程序，是否亦可委託地政士申報？如是，地政士是否可能因此而要求增加服務費用？如是，由原本地政士負申報義務轉為買賣雙方而增加費用，是否合情合理？</p>
<p>4.承上，買賣雙方大多未具專業申報能力，不諳申報流程及填載方式，倘發生申報不實情事時，如何釐清責任歸屬？如若經查明確是地政士責任時，修法後有否相關處罰規定？</p>
<p>5.承上，此次修正通過條文未將內政部原提出之修法內容（如：預售屋銷售資訊報備查、簽訂預售屋買賣契約書之日起 30 日內申報、門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件、增訂直轄市、縣（市）主管機關查核權及查核範圍等）納入，惟本院履勘時地方政府均表示未修法內容均非常重要，且執行上並無窒礙難行之處，內政部就未修法部分是否有因應之作爲？</p>
<p>6.承上，屋主自行租賃案件仍未修法納入申報範圍，尚無法完整呈現租賃市場成交之實際樣貌，是否亦應一併納入？如否，原因爲何？</p>
<p>7.承上，本案諮詢之專家學者與地方政府均表示預售屋實價登錄申報，對不動產交易資訊透明化影響巨大，惟本院至地方政府履勘時發現，實務上預售屋依現行法令申報比例普遍偏低，此一部分應如何改善？是否有建立預售屋「預售」資訊統計之必要？</p>
<p>8.依財政部規定，各直轄市、縣（市）政府 101 年度之查核比率爲總申報件數之 5%，並逐年以 0.5%之比率提升，107 年度</p>



	<p>之比率則為 8%，惟本院諮詢專家學者時表示，實務上實價登錄不實申報比例仍然偏高，則地方政府查核比率是否有擴大提高之必要？且是否應訂定統一之查核規範？</p>
	<p>9.承上，依照不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 12 條至第 14 條規定，直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之實際資訊，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。實務上地方政府篩選「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」之方式與類型不一，是否應訂定統一之作業規範？</p>
	<p>10.本院至地方政府履勘時發現，各地方政府均開發實價登錄資料查詢系統，惟功能上有若干差異，內政部認為是否應彙整各系統功能，建置統一查詢系統，避免資源浪費且方便民衆查詢？</p>
	<p>11.本院至地方政府履勘時發現，實價登錄制度實施後，各地方政府雖有向業者辦理登錄方式講習，惟未見向民衆進行宣導之措施，尤以修法後實價登錄改以買賣雙方為申報義務人，其申報程序與處罰等相關規定，如何讓民衆普遍知悉，避免觸法？</p>
<p>議題二：實價登錄對現行估價制度的影響</p>	
<p>題目</p>	<p>1.本院至地方政府履勘時，地方政府針對地價查估制度提出下列意見及建議，請說明內政部看法：</p> <p>(1)「規定地價」、「照價徵稅」、「漲價歸公」、「照價收買」為落實平均地權四大政策手段，其中又以「規定地價」為最重要之基礎工作。於現行地價查估制度中，為課徵地價稅與土地增值稅，依據平均地權條例與地價調查估計規</p>



則規範辦理公告地價與公告土地現值之查估及訂定；另為建立地價衡量基準，依基準地選定及查估要點及不動產估價技術規則辦理基準地地價查估；又為提供土地徵收合理地價補償，再依土地徵收補償市價查估辦法查估徵收補償市價，地政機關為因應不同需要爰依據不同之查估法令以評估所需地價，形成一地多價之亂象，社會大眾實難了解其中差異，致訾議不斷，難以樹立政府公信力，就地價人員言，面對質疑聲浪，時面臨未具明確論述足使民衆信服之窘境。

(2)公告土地現值除作為課徵土地增值稅之基礎外，國內應用公告土地現值據以辦理相關行政作業法規計 80 餘個之多，而應用公告地價或申報地價辦理者亦有 20 餘個，然各法規立法意旨多元、性質互異，對價格評估要求殊異，造成地政機關於不同時機、不同法源基礎下，同一筆土地卻評估出多個不動產價格，除造成地價人員角色定位混淆，影響地價查估之專業性及獨立性；實價登錄制度實施後，地政機關所評估之地價結果更屢遭民衆質疑與挑戰，嚴重斷傷政府施政之公信，準此，現行地價查估制度及相關法令依據實有迫切改革之必要。

(3)為改善當前地價制度及土地稅制之缺失，建議具體改革方向如下：

〈1〉建立「地價一元化」

除加強地價評議委員會專業功能，落實地價審議機制，以評估合理地價外，中長期更應整合估價技術與法源依據，建立「地價一元化」制度，改正現有一地多價之亂象（如公告土地現值、公告地價、申報地價、標準地價、徵收補償市價…等），地政機關發揮地價專業查



	<p>估正常合理市價。</p> <p>〈2〉推動「價稅分離」制</p> <p>即財稅機關可依據地政機關所查估之正常交易價格，視課稅政策目的並參酌社會經濟現況，以正常交易價格之一定比例成數訂定不同課稅稅基，其稅率亦可配合政策需要做彈性調整，如此將可解除相互之牽制與矛盾，使查估所得地價回歸市場機制，確實反映市場價格，建立地價之公信力。</p>
	<p>2. 貴部認為是否應訂定法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資、企業資產（不動產）評定、（學術）研究機構等需要，索取「實價登錄」資料之規範，擴大「實價登錄」資料運用之效益？</p>
<p>議題三：不動產之持有稅及交易稅制</p>	
<p>題目</p>	<p>1. 為達居住正義，除房地合一稅外，我國不動產持有稅屢經質疑，急待檢討，財政部對不動產持有稅之實價課稅，有何規劃？</p> <p>2. 目前實價登錄制度已實施多年，並累積大量資料，財政部對不動產持有稅稅制，有何改進規劃？</p> <p>3. 本院諮詢資料，我國不動產持有稅負偏低，係造成不動產價格居高不下（或囤房、囤地行為）原因之一，而前揭持有稅負偏低係因「稅基」遠低於交易價格所致，對此財政部看法如何？又，如何改進？</p> <p>4. 財政部有無督促地方政府查核「空置」房屋，再以「非自住家用稅率」或「非住家非營業用稅率」課徵房屋稅？</p> <p>5. 內政部統計資料之「低度使用房屋」及「新建待售餘屋」之房屋稅，地方政府究應如何課徵房屋稅？</p>



	6.倘以土地及房屋之實際交易價格為稅基，在維持全國契稅、印花稅、地價稅、房屋稅及土地增值稅等稅收金額不變之前提下，各稅目之稅率應如何調整？
議題四：房屋評定現值	
題目	1.本院就本案曾訪查數地方政府，得悉地方政府已有參據實價登錄資料，辦理查估地價，惟房屋稅稅基之「評定現值」，地方政府雖自 101 年開陸續調整標準單價，然據悉新建房屋現值之市價比仍僅達 30%（舊建物部分更低至 20%）。基於「標準單價」調整不易，是在辦理評定房屋現值作業中，地方政府有無利用實價登錄資料，辦理「地段率」調估作業之必要？
	2.依財政部提供資料顯示，作為計算房屋評定現值基礎之「標準單價」，迄今仍有彰化縣政府及金門縣政府未作調整，前揭二地方政府沿用 73 年「標準單價表」？財政部有無督促改善？
	3.承上，其餘地方政府雖自 101 年陸續調整「標準單價」，惟採據之基礎並非一致，如新北市係「參考臺灣地區營造工程物價指數之成長幅度，並比較雙北市建築物工程造價標準表、地價調查用建築改良物標準單價表、新北市都市更新權利交換營建單價提列基準等資料」、臺中市係以行政院主計總處頒「營造工程物價指數」作為調整基礎等情，基於台灣地方幅員有限，並避免各地方政府所頒標準單價差距過大，爰相關參據基礎有無統一之需？
議題五：非自住住家用房屋徵收率	
題目	1.房屋稅條例於 103 年修正後，雖對於非自住住家用房屋稅徵收率定為 1.5%至 3.6%間，惟依附表資料，除臺北市、桃園市



	<p>及連江縣外，餘地方政府均採最低徵收率 1.5%課徵房屋稅，有何改進作為？</p>
	<p>2.依內政部所頒「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，個人所有之住家用房屋，本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內者，始可以「自居住家用稅率」課徵房屋稅，惟依附表八，107年臺北市資料為例，一人擁有4戶之總戶數為55千戶（42+13），其中以非自居住家用稅率課徵房屋稅計13千戶，僅占23.63%、一人擁有5戶以上之總戶數為103千戶（58+45），其中以非自居住家用稅率課徵房屋稅計45千戶，占43.68%，均明顯偏低，財政部有無探究其成因？又如何改善？</p>
	<p>3.對108年5月16日於公共政策網路參與平台提出「應課徵空屋稅」議題，財政部回應稱因「空屋」認定困難，爰所提後續推動作為：「將賡續敦促非自居住家用房屋採單一稅率課徵房屋稅之地方政府，因地制宜按持有房屋戶數訂定差別稅率，提高非自住房屋之持有成本，實現居住正義」等情，請具體說明財政部後續擬行作為內容及對策。</p>
<p>議題六：房屋（預售屋）交易所得稅</p>	
<p>題目</p>	<p>1.依財政部提供資料顯示，雖房地合一稅施行後核定筆數及金額逐年增加。惟未適用房地合一稅之交易案件，經選案依實價核定筆數105年為635筆（依評定現值核定為115,079筆）、106年僅為89筆（依評定現值核定為125,717筆），明顯偏低，有何改進作為？</p> <p>2.依財政部提供資料顯示，有關預售屋買賣核課所得稅案件，在105年為44筆核定稅額78,978千元、106年為19筆核定稅額11,381千元，相較各該年建物開工總宅數（宅）數（105</p>



	<p>年為 68,996 筆、106 年為 76,070 筆) 明顯偏低，有何因應作為？</p>
	<p>3.財政部 106 年 11 月 17 日公告，所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易，計有因調職或有符合就業保險法非自願離職情事等 6 項因素，惟仍有適用前揭原因，惟提起行政救濟案件之緣由？</p>
	<p>4.有關「房地合一稅」實施後，繼承或受贈取得之不動產，出售時成本係以繼承及受贈時之土地公告現值及房屋評定現值認定部分，財政部稱：「被繼承或贈與人之取得價格高於房屋評定現值及公告土地現值之部分，既不課徵遺贈稅亦不課徵所得稅之不合理現象」，惟遺贈稅稅率為 10%、15%、20%，房地合一稅之稅率則可能高達 45%，前揭稅率差異造成之負擔，財政部有無考量及改進作為？</p>
	<p>5.有關「房地合一稅」之稅課所得，依所得稅法第 125 條之 2 立法意旨略以：「增加稅課收入，扣除由中央統籌分配予地方政府之餘額，將運用於住宅貸款利息補貼、住宅租金補貼、社會住宅經費等相關住宅政策支出及長期照顧服務之支出」，財政部稱：「自房地合一新制上路至今（105 年至 108 年），其稅課收入均用於長照支出，金額分別為 7.9 億元、23.11 億元、32.67 億元及 24.21 億元」等情，其原因及財政部意見各為何？</p>

資料來源：本研究整理。

(四) 田野研究法

為深入瞭解我國實價登錄制度執行之現況，本院擇定臺北市、新北市、桃園市、新竹縣、臺中市、臺南市、高



雄市等 6 個地方政府，作為實地訪察對象。除請各該政府簡報相關法令與作業程序、執行成果與績效、遭遇困難與改進措施、建議未來努力之方向外，並就下列訪察議題進行意見交流，地方政府回復內容如附表：

表 14 實地訪察議題大綱

議題一：實價登錄對不動產資訊透明化的影響	
題目	1.有業者指出，現行實價登錄制度不但是落後指標，且誤差仍然很大，包括：虛價登錄、去識別化、登錄時間差、公布時間差、政府人工篩檢延誤……等因素，地方政府認為現行制度是否確實有助於不動產資訊透明化（請說明具體理由）？
	2.依照不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條規定，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。請詳細說明地方政府實務上如何執行上開規定？
	3.承上，依照該辦法第 12 條至第 14 條規定，直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之實際資訊，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。請說明實務上「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」之類型主要有哪些？地方政府如何篩選去除？
	4.平均地權條例第 81 條之 2、地政士法第 51 條之 1、不動產經紀業管理條例第 29 條，對於未依規定申報登錄成交案件實際資訊者，均訂有罰則，請說明實務上「未依規定申報登錄成交案件實際資訊」之類型主要有哪些？是否有實際處罰之案例？是否有提起行政救濟？



	5.內政部已就「實價登錄地政三法」提出修正案，地方政府認為該修正案是否確實能強化實價登錄制度？是否仍有未盡周延之處？
	6.承上，「實價登錄地政三法」之修正案，將現行去識別化，改為逐一門牌登錄揭露的識別化（過去已登錄者亦一併揭露），地方政府認為對買、賣雙方（尤其是消費者）而言，是否會造成隱私權爭議與困擾？如是，有否更妥適解決方式？
	7.承上，「實價登錄地政三法」之修正案，要求預售階段一簽約，就要在 30 日內登錄，不動產開發公會認為，預售屋尚未完工，屬於債權並非物權，由於尚未辦理產權登記、也沒有門牌號碼，若要買賣簽約完成後 30 日內登錄揭露資訊，如何登錄？此外，從預售階段到完工交屋，中間的銷售時間可能長達 2~3 年，施工期間如有物價波動、交易價格波動、坪數丈量 and 登記的誤差、房地總價的找補誤差，甚至有房屋內裝差異以及客戶變更等，都會造成交易價格差異化。地方政府認為，實施上開預售屋價格登錄制度是否有必要？執行上是否有困難？是否如業者所言會造成市場交易秩序混亂和困擾？
	8.另外，此次修法增加買賣雙方揭露價格如果有錯誤，必須加重罰則，地方政府認為是否公平合理？執行上是否會有困難？
議題二：實價登錄對現行估價制度的影響	
題目	1.實價登錄制度實施後，地方政府配合辦理評定「土地公告現值」、「土地公告地價」及「房屋評定現值」作業之影響？
	2.政府稱「土地公告現值」、「土地公告地價」已逐漸接近市價，惟據悉政府係用所謂「正常交易價格」作為估價基礎，請說明何謂「正常交易價格」？如何取得資料？與市價之差異？



	3.請說明地方政府最近 3 次調整評定房屋標準價格之年度、內容及影響？
	4.承上，作為計算房屋標準價格基礎之「房屋標準單價表」，地方政府調整時間及調整方式？又，地方政府房屋稅稅基核定公式為何？有無訂定於相關法令內，並通知納稅人？
	5.再承上，據稱各縣市之土地「公告現值」只有市價之 7 成左右、土地「公告地價」約為市價的 3 成左右（或更低），及「房屋評定標準價格」大概只有市價的 2 成左右，地方政府之看法如何？有何改進作為？
	6.地方政府是否運用實價登錄資料建立房價指數？如是，請說明建立的方法與現行成果。
	7.地方政府認為對於法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資、企業資產（不動產）評定等其他估價案件，是否產生影響？
	8.政府法令明文規定以市價作為基礎者（例如：土地徵收補償），實務上其市價之查估是否有利用實價登錄之資料？請舉例說明之。
議題三：實價登錄對現行租稅制度的影響	
題目	1.實價登錄制度實施後，地方政府核課土地增值稅、地價稅及房屋稅時，是否（有無）參據前揭資料？
	2.政府於 105 年 1 月 1 日開始實施「房地合一稅」後，有論者稱：似有侵害地方政府之「土地增值稅」之看法，地方政府意見如何？
	3.實價登錄制度實施後，對於不動移轉案件所涉印花稅、契稅之稅基，是否有認定疑義？
	4.對於無收入之自住房屋持有人，依現行法仍應繳納房屋稅及地價稅，有無違反量能課稅原則？



5.103 年 6 月房屋稅條例第 5 條修正施行後，地方政府對於非自住之住家用房屋稅徵收率之訂定情形，並請依下表格查填相關資料。					
6. 地方政府轄內之「低度使用房屋」情形如何？有無依財政部 75 年 11 月 26 日台財稅字第 7575088 函釋規定，按非住家非營業用稅率課徵房屋稅？如何認定住家用及非住家用房屋是否涉有「空置」情形及標準各為何？又對於前揭「空置」之住家用及非住家用房屋之徵收率為何？					
類 別		法定徵收率	○市徵收率		
			○年○月訂定	○年○月修定	○年○月修定
住家用	自住或公益出租人使用	1.2%			
	其他供住家使用（即非自住之住家使用）	1.5-3.6%			
非住家用	營業用	3-5%			
	私人醫院、診所或自由職業事務所使用	3-5%			
	人民團體等非營業用（即非住家非營業使用）	1.5-2.5%			

資料來源：本研究整理。



伍、研究發現與分析：

實價登錄制度實施前，我國不動產交易價格資訊長期處於一種不透明狀態，買賣房屋民衆與業者之間存在著嚴重的資訊不對稱，進而影響交易秩序，衍生交易糾紛。該制度自 101 年 8 月施行後，交易資訊不對等之情形，已有相當改善，對於估價準確性與效率，亦有莫大助益。惟仍存在若干不足之處，謹就「資訊透明化」、「估價」、「租稅」等方面，與公部門實務執行上發現之問題，分析如下：

一、不動產交易資訊透明化方面

(一) 資料登錄全面性

- 1、現行預售屋實價登錄為委託代銷契約屆滿或終止 30 日內由不動產代銷業者進行 1 次性申報，對於自建自售之預售屋，並未納入申報。業者表示¹⁷，現行就預售屋登錄之規定，乃基於成屋之物權移轉因需向地政機關申請所有權移轉登記於登記完畢後再予實價登錄故其登錄內容可以確定且穩定。至於預售屋則屬於權利買賣因進出容易之市場特性，其交易情形輒處於浮動、不確定狀態。惟完工、完成建物所有權第一次登記後移轉予購屋者，一樣回歸至實價登錄機制。爰建議考量預售市場交易特性維持現行機制之安定性。
- 2、惟預售屋市場雖係以未來之不動產權利為客體之交易市場，其與成屋市場之間具有相互替代性，價格不僅互相牽引，且更具引導價格漲跌之定錨效果。縱使銷售時間可能長達 2~3 年，施工期間亦有物價波動等因素致造成交易價格差異化，惟買賣雙方意思表示合

¹⁷ 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會書面意見。



致即成立之契約，仍為重要的不動產交易實際資訊，且透過資訊公開方式將價格恢復到合理的市場機制，方可給購屋者知的權利，避免因資訊不透明造成大量的炒作空間（如：價格與銷售率），目前的法令規定造成大部分預售屋的成交價格拖到交屋後才進行登錄，使登錄資訊失去第一時間的參考價值，而這期間買方還可以不留痕跡的轉手賺取價差。

- 3、預售屋雖未辦產權登記也沒門牌號碼，惟建物門牌係依建築主管機關核發建造執照之預售屋實際興建位置填載。未申請編列建物門牌者，應填載坐落縣市、區鄉鎮市、路街、段、巷、弄，並依簽訂之預售屋買賣契約書所載棟別、樓別或戶別填載，實務上已行之多年，登錄並無執行困難之情形。至於價格找補、房屋內裝差異以及客戶變更等情形而致價格差異化等疑義，都可採取相關配套措施，如建立預售契約變更隨同辦理登錄資訊變更機制，以及加強申報登錄內容說明等方式予以解決。
- 4、另有團體指出，臺灣的租屋市場規模過小（約佔整體住宅市場 11.3%，歐美等先進國家租屋比例約 30%~50%不等），導致高度偏向出租人（房東）市場，不利承租人。在既有租屋市場供不應求下，過去 10 年都會區租金指數年年上漲，對於薪資相對偏低的青年世代是沈重負擔。再者，因為租屋市場不透明，造成「地下化」的現象，例如：房東出租未登錄、逃漏稅已成常態，嚴重損害青年租客如設籍、報稅抵扣、乃



至於申請租屋補貼等權利¹⁸。以臺北市為例，政府能掌握實價登錄資訊及每年申請住宅租金補貼的租賃物件，兩者合計大約只占住宅戶數 7%，政府對租賃市場資訊的掌握非常有限¹⁹。本研究履勘時，地方政府亦表示依現行規定，屋主自行租賃案件仍未納入申報範圍，尚無法完整呈現租賃市場成交之實際樣貌。

5、此外，臺灣租屋體系長年未受重視，無論市場運作、法規制度、學界研究和歷年官方住宅政策，都被嚴重忽略。租屋市場以小房東為主，無力提供優質服務。在缺乏出租登錄制度下，政府對租屋市場的數量、屋況、租賃行為等基礎資料無能掌握²⁰。而房東藉由自行租屋或非不動產經紀業者對外招租，藉以規避繳稅，是造成租賃市場不透明的最大瓶頸。呼籲政府，應努力補強這塊大漏洞，讓租金行情也比照房地產買賣價格予以實價登錄並揭露²¹。

6、內政部表示，租賃為債權行為，由當事人雙方契約成立即生效力，因無須登記，行政機關不易掌握及管理，如將屋主自行租賃案件納入申報範圍，恐須耗費龐大行政資源進行稽核工作；而就其透過仲介業居間成交者，尚得藉由不動產經紀業管理條例予以規範，故現行租賃成交案件資訊係規定由不動產經紀業申報登錄。為健全租賃住宅市場發展，該部積極推動租賃住

¹⁸ 彭揚凱、廖庭輝，「青年安居如何可能？政黨居住政策選前評論」，OURs 都市改革組織新聞稿，108,12,13。網址：<http://www.ours.org.tw>。

¹⁹ 馮牧群，終結租屋黑市 學者提租賃強制實價登錄，自由時報，106 年 12 月 9 日。

²⁰ 呂秉怡，財經觀點／租屋市場不透明—改革三大課題，聯合報，108 年 10 月 27 日。

²¹ 呂秉怡，崔媽媽基金會：租金應實價登錄並揭露，工商時報，107 年 4 月 24767。



宅市場發展及管理條例立法，自 107 年 6 月施行後，除積極輔導不動產相關業者投入租賃住宅服務業及鼓勵個人房東委託專業經營管理外，並規定業者須定期彙報其包租、代管之租賃住宅資訊，以達到資訊透明化之目的。預期租賃住宅市場更臻成熟後，民衆將可取得更充分的租賃案件資訊，後續該部將視該條例執行情形，持續檢討精進租賃案件申報登錄制度。

- 7、再者，商用不動產類型甚多，例如：辦公大樓、零售百貨、廠辦大樓、旅館等。而民間對於一般常用辦公大樓又有商辦、純辦、寫字樓、辦公樓等不同稱呼，慣用 A、B、C 分級分類。A 級以上的辦公室以出租居多。辦公室出租各地習慣不同（面積是否含公設，或租金的單位）。而零售百貨則有沿街型商店街、百貨公司、量販店、購物中心等。零售業的租金高低落差大，因不同業種及坪效差異大。零售商場的租金習慣採用包底抽成制度。一般廠辦大樓係指在工業區土地上做辦公室使用的大樓。使用用途的限制多，價格相對較低。旅館又可分國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館、民宿等 4 類。旅館類一般可分為「旅館業包租」及「開發商委託經營」兩大類。旅館業包租的租金除了一般像辦公大樓以坪計算外，有時也會採用包底抽成制度。長久以來我國商用不動產租金行情，多仰賴民間業者蒐集並提供市場租金趨勢分析，無從得知實際租金價格，且計算方式亦各有不同，對於國內外商業投資或經營者而言，資訊亦不透明。實價登錄制度實施後，無論是否透過仲介業者居間承租的



商用不動產，其租金亦應申報登錄，使商用不動產之出租市場更加透明，且計算方式允應與國際接軌，以促進招商與投資環境。

- 8、最後，官方交易或法院拍賣之案件，為數不少，尤以拍賣案件所形成之法拍屋市場，資訊並不透明，此類案件不用辦理實價登錄，使資訊透明的完整度不足。

(二) 資料揭露完整性

- 1、現行實價登錄揭露資訊，提供總價、面積（主建物、附屬建物、車位）、主要用途、主要建材、建物型態、建物現況格局、土地使用分區或編定等多項不動產交易資訊項目，另外近期內政部網站更加值提供「建坪單價試算」選項，民衆可以獲得扣除車位、陽台等附屬建物的實際坪數單價，確有助進一步了解市場行情，更具透明化。
- 2、惟受限於個人隱私權之保護，揭露之資訊係以區段化、去識別化的方式對外提供查詢，亦即無法明確識別揭露資訊的標的究竟是哪一個不動產。雖然內政部自103年4月1日起，實價登錄查詢系統所顯示的「門牌」欄區間，已由原本的50號改為30號，更能讓查詢者明白目標位置。然不動產本身具有異質性，其價格會因所在區位、環境、嫌惡設施之有無等個別條件而有所差異，若影響價格之資訊皆因去識別化而無法確定，顯不利於民衆進行判斷，反易於業者運用資訊不對襯的優勢操作價格，違背了實價登錄的目的。
- 3、另按規定經申報登錄的資訊，係由直轄市、縣市主管機關篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易



之資訊並整理後提供民衆查詢。此規定原意係由政府把關，讓所呈現的資訊能更便於為大眾利用；但就實務經驗觀察，如何篩選「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」係由地價人員負責，尚難有統一標準，且不肖投機者只要藉由試探到何價位會被列為「顯著異於市場正常交易價格」而被剔除不予揭露後，便可規劃出可被公布的實價，逐次藉由買賣交易提高價格，成為炒房的工具²²。反之，有些本身環境區位特別優良，致交易價格高於一般行情，反而遭剔除，民衆無法查知該類產品之交易資訊，誤以為此等優良物件，於該地區查無此行情，或公布之交易價格，均為一般品質之物件，進而阻礙優質不動產之交易。

- 4、因此，在篩除價格過高或低之交易而不予揭露時，也有可能產生此一類的問題。故有地方政府表示，為落實不動產交易市場資訊透明化目標，針對「顯著異於市場正常交易價格」之案例，有關交易態樣不一加上揭露標準仍受外界質疑是否過於主觀認定，建議除特殊情事顯而判斷不應揭露者外，應回歸市場機制全部予以揭露，將更有助於讓不動產資訊更透明化，以健全不動產市場。
- 5、另業者雖表示實價登錄應兼顧隱私權保障，尤以購屋不動產事涉人民重要財務內容，參照大法官釋字第603號解釋：「保障人民決定是否揭露其個人資料、及在何種範圍內、於何時、以何種方式、向何人揭露

²² 歐陽榆，從各國不動產制度看我國實價登錄，新北市汐止地政事務所，104年10月27日，頁23。



之決定權」，目前法律採「區段化、去識別化」即與此意旨若合符節。惟依該號解釋，隱私權可分為「空間隱私」與「私密隱私」兩部分。所謂空間隱私，係指「保障個人生活私密領域免於他人侵擾及個人資料之自主控制」，所謂私密隱私，係指「保障人民決定是否揭露其個人資料、及在何種範圍內、於何時、以何種方式、向何人揭露之決定權，並保障人民對其個人資料之使用有知悉與控制權及資料記載錯誤之更正權。」不動產成交案件實際資訊概與「個人生活私密領域」無涉，是否為「個人資料之揭露」方為癥結之所在。

- 6、有關揭露詳細門牌或地號對於個人資料保護的疑慮部分，內政部前已表示，個人資料是指自然人的姓名、出生年月日、身分證統一編號等得以直接或間接方式識別該個人的資料，而門牌、地號、價格等是不動產的標示資料，不屬於個人資料範圍。因此，揭露正確資訊（門牌而非模糊區間門牌），並不影響個人隱私權保護（姓名、生日、身分證字號）。且在兼顧不動產交易安全與個人資料隱私的原則下，內政部修正土地登記規則第 24 條之 1 等條文，自 104 年 2 月 2 日起，原本任何人都可申請揭示所有權人的完整姓名及住址的不動產登記第 2 類謄本，已經修正隱匿個人資料，故實價登錄資料如揭露詳細門牌或地號，已經無從透過謄本間接識別個人資料。
- 7、再者，研究發現除我國和日本為維護隱私與個資，係以區段化的方式揭露以提供民衆查詢外，其餘如英、



美等不動產交易透明度名列前茅的國家，所揭露的交易資訊皆詳細而完整列出，包括：價格、地址門牌、屋齡折舊、歷次移轉價格等，並無造成隱私權爭議與困擾情形。故讓交易價格、正確門牌及歷史價格等重要數據得以完全公開，使不動產交易資訊更加透明，此作法在先進國家早已推動與驗證。

- 8、綜上，完整揭露正確資訊的目的，就是要避免少數專業人士因掌握較多資料與訊息，藉由資訊不對等的優勢，任意哄抬或炒作不動產價格，存在不當的套利空間，促進市場的透明度，讓交易更為公平。尤其是不動產正確位置與價格的揭露，可使一般民衆從資訊絕對劣勢取得一定的議價資訊及能力，進而擬定正確的決策，避免因資訊不充分而有誤判的結果。

(三) 資料揭露即時性

- 1、實價登錄案件揭露資訊，按現行規定係不動產移轉登記完畢後 30 日內辦理實價登錄，後又須經過揭露前置作業時間，內政部自 106 年 7 月 1 日起已修改申報案件對外揭露頻率由原每月 1 次所短為每 2 周 1 次。為讓民衆可更快速掌握最新實價登錄資訊，自 106 年 12 月起，再由原每月發布 2 次，調整為每月 3 次，於每月 1 日、11 日及 21 日都會發布最新的實價登錄資料，讓民衆可以更即時查詢房地產交易價格，有效掌握不動產交易市場情勢，該部表示，縮短實價登錄資訊揭露期程為實價登錄制度重要的推動方向，該部將持續努力縮短期程。
- 2、目前民衆買屋賣屋都會參考實價行情，公布頻率加快



有助反映市況，減少雙方價格認知落差，對促進交易有助益，但依現行實價登錄制度，從交易至登錄再經由主管機關查核篩選後對外揭露，可能存在有近 2 個月的延遲落後，導致市場成交資訊參考價值產生誤差。不但使相關市場參與者在決策時無法獲得即時且完整的資訊，反而可能因訊息的衝突與混亂而擬定錯誤決策。

- 3、再者，每年預售屋交易量相當龐大，若為預售屋實價登錄，則為委託代銷契約屆滿或終止 30 日內由不動產代銷業者進行 1 次性申報，從成交至委託銷售合約結束、申報登錄至資訊公布，時間落差可能延遲為 2 ~3 年，考量預售屋成交價格影響周邊區域市場行情甚大，但現行預售屋交易資訊的延遲也最為嚴重，不但造成消費在無充足資訊下進行購屋決策，形成不公平交易，也可能使建築業相關者因誤判行情而錯誤投資，進而影響不動產市場的健全運作。

(四) 資料揭露真實性

- 1、目前實價登錄資訊累積量已超過 200 萬筆，但因登錄義務人為地政士而非交易雙方，加以政府目前尚無有效的申報不實稽查方式，使得實價登錄資訊的正確性令人質疑，此不但影響實價登錄資訊的應用價值，甚至可能會誤導而造成錯誤決策，嚴重影響不動產市場交易秩序。目前登錄人為規避登錄不實的責任，多以在備註欄加註方式說明成交價格偏離市場正常價格的理由，此類型的物件數量相當龐大，大大降低實價登錄資訊的可信度。



- 2、新成屋建案成交總價包含裝潢家具費用，以及後續另行簽訂價格折讓契約書等爭議事項，或有人主張可以透過修法後對於買賣雙方當事人或向金融機構查調資金流向，就可解決實價登錄價格造假疑義，惟查對於現行向不動產開發商購買新成屋的消費者而言，登錄高價將有利未來出售時達到減稅的效果，故後續即使向買賣雙方求證恐難以判斷其真實性。對於為配合提高貸款額度，而以較高契約價格向金融機構申辦貸款，買賣雙方亦可於貸款核撥後，再行主張因故成交價格變動，實務上難以價格申報不實給予行政裁罰，又即使對於類此可疑的成交資訊勾稽銀行帳戶金流，只要帳戶是呈現正常扣款或繳款情形，或買賣雙方主張部分係以「現金」交易，銀行只能自行判斷所提供之契約價格是否悖於市場行情，使得實價登錄之功能大打折扣。
- 3、價金控管係為私人相互間，基於互信基礎薄弱，為解決同時履行契約所由設之信託制度，與實價登錄制度，似無相互間之關係與影響。但交易價金，係實價登錄之客體，其價金交付完整與否，亦關係登錄之資訊正確與否。舉例而言，如雙方約定買賣價金壹仟萬元整，但買方卻只給付玖佰萬，然而實價登錄資訊卻仍揭露為壹仟萬，姑且不論買賣雙方基於何種理由，但是此種行為，卻仍會造成市場資訊的誤導。
- 4、因此，目前實價登錄設計的稽核機制，除非價格離譜，一般而言，皆以信賴為原則，然而上述價金與契約不符之現象，所在多有，如何強化實價登錄制度之稽



核機制，乃該制度成敗之關鍵，行政執行機關應儘量與民間協力，除了透過申報義務人提供之資料進行稽核外，最重要的是要能多方稽核比對交易資訊，才不會使好不容易建立之制度，淪為有心人士做價之背書與保證。

(五) 機關查核效用性

- 1、實價登錄制度要能發揮真正作用，最重要的就是登錄資料的真實性，尤其是交易的價格。因此地方主管機關檢核、篩選的標準與程序非常重要。不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條規定，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。同辦法第 12 條至第 14 條規定，直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之實際資訊，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。
- 2、現行地方主管機關查核作法，係依內政部訂定計畫針對申報登錄總案件數（買賣、租賃及預售屋）之一定比例進行抽查，自 102 年起抽查總案件數之 5.5%，



並逐年增加 0.5%，至 108 年為 8.5%。依總抽查案件數 20%進行實地查核。進行抽查及實地查核，發現資訊有不實之虞時，依相關規定要求地政士及經紀業提供證明文件以為確認。無申報不實情事者，逕予結案；涉有申報不實情事者，函請申報義務人陳述意見並提供相關證明文件，若無正當理由即依規定限期改正及裁處。

- 3、因此，現行實地查核的比例大約是申報件數的 1.6%。也就是說，申報不實案件的潛在數量可能高達 80 多倍。據內政部統計資料，實價登錄制度實施以來迄 108 年 9 月底，全國實價登錄不實申報之裁罰案件共計 450 件，以總申報件數約 277 萬件計算，不實申報受罰比率僅 0.016%。有團體就指出，在現行查核機制下，虛價登錄是公開秘密，但地政機關無人力查核真假；房價造假被抓機率低，真的被抓到罰款又太輕；地政機關主觀判斷極端、不合理物件，有違資訊透明²³。
- 4、內政部表示，為提升申報登錄資訊正確性，該部除要求各地方政府逐年提升抽查比例外，也請其加強篩選剔除價格異常案件不予揭露。而逐年提升之抽查比例雖仍似偏低，但因每年買賣案件量約達 30 萬件，實際查核件數對於各地方政府業務量已產生相當負擔。為提升查核效率，該部目前已與財政部進行合作，將房地合一交易所得稅課稅資料與實價登錄資料勾稽比

²³ 消基會 108 年 5 月 28 日新聞稿：「一再妥協，消費者權益置何地？消基會籲請全面推動實價登錄 2.0 版立法通過」。



- 對，兩者價格不一者列為優先查核對象，藉此確保雙方資訊正確性。
- 5、另該部將利用電腦大量估價模型開發查核系統，協助篩選異常價格案件不予揭露，並優先進行查核。目前該部已訂有不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法及不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊，就查核方式進行規範。配合本次修法調整由買賣雙方共同申報，上開辦法及作業手冊中有關查核之規定亦需檢討修訂，後續查核方式、重點等實務執行內容，該部將與各地方政府及相關業者再行研議定案。
 - 6、惟本研究至 6 個直轄市及新竹縣政府履勘時均表示，現行查核規定僅訂於上開辦法中，不易查證資金流向，拒絕查核時也無罰則，地方政府無實質查核權。故應賦予直轄市、縣（市）主管機關查核權及範圍之法律位階，加強查核實價登錄資訊真實性，相關機關（構）、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業規避、妨礙或拒絕者，予以相當處罰，以確保資訊正確性，避免相關機關（構）、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業投機炒作情事。
 - 7、此外，採以電腦作業系統輔助篩選屬價格偏高或偏低資訊，或登錄資訊有不實之虞者，優先列入實地查核標的，輔助大量案件的審視作業，以減輕同仁判讀工作負荷，進而減少公布時間差、人工篩檢延誤；地政、工務等各機關間建立橫向聯繫機制，成立相關配套措施，使主管機關得以掌控轄內預售建案是否有依規定完成備查，後續並得透過業務檢查方式辦理實價登



錄申報作業之抽核，以逐步輔導業者能夠依法逐案申報²⁴；實地查核時將查核結果作成「成交案件實際資訊抽查紀錄及實地查核案件表」與「業務檢查紀錄表」，查核後相關資料列入專卷保存；以及針對有爭議的案件，召開申報不實審認會議，以決定是否進行裁罰等做法，均有助於建立更經濟、即時、正確、嚴謹的查核與處罰機制。

二、實價登錄對不動產估價制度的影響

(一) 有效提升地價查估之專業性及地價變動趨勢

- 1、就估價所需的資料來源而言，依地價調查估計規則規定，地價調查應以買賣實例為主。實價登錄制度實施前，地方政府調查買賣實例，主要是採用不動產經紀人員、地政士等提供之資訊，調查過程須耗費大量人力進行電訪，且案例數量較少缺乏普遍性與代表性，故地價查估人員對市場價格變動趨勢掌握度較差。實價登錄制度實施後，內政部 102 年 12 月 31 日修正發布地價調查估計規則第 6 條規定，地方政府調查買賣實例，得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊，在調查作業上，除可提升同仁蒐集案例之效率，並可藉由價格資訊資料庫建立，運用各項數據進行系統化分析（如：地價指數、住宅價格指數…等），有效提升地價查估之專業性及地價變動趨勢之掌握度，對辦理地價查估及評議作業之公平、效率及客觀性皆有助

²⁴ 例如：臺中市政府於不動產經紀業申請備查分設營業處所後，該府地政局將同意備查函副知本市管轄地政事務所，促請注意於銷售期間屆滿時，追蹤不動產經紀業者居間成交之預售屋有無申報實價登錄，並依抽查比例規定辦理抽查。



益。

- 2、現行制度地政機關雖然採取大範圍的區段估價制度，惟為因應各區發展趨勢不一，並核實反應地價波動及地價訂定合理性，地價區段劃設較過往更細緻化，以新北市為例，該市地價區段除各年度逐一檢討範圍調整外，區段數亦從 103 年 8,340 個增至 108 年 8,820 個，增加幅度達 5.76%。
- 3、就估價方法而言，估價主要採用的三大方法比較法、收益法、成本法，除成本法與實價登錄資料的關連性較低，比較法與收益法之運用，皆需要使用實價登錄的交易價格案例做為評估價格依據，而收益法主要是蒐集不動產租金收益資料經資本化後得到不動產收益價格，目前實價登錄制度的租金申報，僅限不動產經紀人經手的租賃案件，才需要強制登錄租金價格，此部分仍有賴未來租賃案件之租金全面登錄後，方可以改善。
- 4、法院執行房屋拍賣、企業資產評定或部分銀行辦理融資等估價案件，實務上多由不動產估價師執行，估價師以比較法作為推估價格依據時，多以實價登錄案例作為參考，增加比較法與案例選取可信度。另銀行辦理融資，除委託不動產估價師辦理，多依內部授信人員評估，其評估不動產價格時亦多參考鄰近地區或相似物件成交案例，以作為放貸條件之參考依據。實價登錄制度實施前，案例蒐集不易，資訊量少且無從查證，估價結果合理性難以確認。實價登錄制度實施後，案例蒐集容易且資料量大，不動產估價師能據以估



計合理價格，大量減少資料蒐集時間，讓查估過程更有效率，查估成果更具可信度；銀行或企業亦能據以建置大量估價系統，獲取具參考性之資訊。因此，實價登錄制度的實施對於上述類型案件帶來正面影響，並為其建立良好的根基。部分地方政府地政事務所同仁實務執行上，亦常接到金融機構業者來電詢問實價登錄相關問題，足見實價登錄對相關從業人員實有助益。

(二) 現行地價查估制度及相關法令依據實有改革之必要

- 1、本研究履勘時有地方政府表示²⁵，現行地價查估制度中，為課徵地價稅與土地增值稅，依據平均地權條例與不動產估價技術規則辦理基準地地價查估；又為提供土地徵收合理地價補償，再依土地徵收補償市價查估辦法查估徵收補償市價，地政機關為因應不同需要爰依據不同之查估法令以評估所需地價，形成一地多價之亂象，社會大眾實難了解其中差異，致訾議不斷，難以樹立政府公信力，就地價人員言，面對質疑聲浪，時面臨未具明確論述足使民衆信服之窘境。
- 2、此外，公告土地現值除作為課徵土地增值稅之基礎外，國內應用公告土地現值據以辦理相關行政作業法規計80餘個之多，而應用公告地價或申報地價辦理者亦有20餘個，然各法規立法意旨多元、性質互異，對價格評估要求殊異，造成地政機關於不同時機、不同法源基礎下，同一筆土地卻評估出多個不動產價格，除

²⁵ 本研究實地履勘桃園縣政府提供書面說明。



造成地價人員角色定位混淆，影響地價查估之專業性及獨立性；實價登錄制度實施後，地政機關所評估之地價結果更屢遭民衆質疑與挑戰，斷傷政府施政之公信，準此，現行地價查估制度及相關法令依據實有改革之必要。為改善當前地價制度及土地稅制之缺失，建議：

- (1) 建立「地價一元化」：除加強地價評議委員會專業功能，落實地價審議機制，以評估合理地價外，中長期更應整合估價技術與法源依據，建立「地價一元化」制度，改正現有一地多價之亂象（如公告土地現值、公告地價、申報地價、標準地價、徵收補償市價…等），地政機關發揮地價專業查估正常合理市價。
- (2) 推動「價稅分離」制：即財稅機關可依據地政機關所查估之正常交易價格，視課稅政策目的並參酌社會經濟現況，以正常交易價格之一定比例成數訂定不同課稅稅基，其稅率亦可配合政策需要做彈性調整，如此將可解除相互之牽制與矛盾，使查估所得地價回歸市場機制，確實反映市場價格，建立地價之公信力。

(三) 公、私部門均引用實價登錄資料辦理不動產查估，學界也以不動產成交案件實際資訊進行學術研究及分析

- 1、政府法規明文以市價為基礎者，有土地法（辦理地價調查）、土地徵收條例（土地徵收補償費及協議價購價額）、建築法（畸零地合併代為徵收土地徵收補償）、產業新條例及科學園區設置管理條例（閒置土地



廠房依查估市價審定合理價格予以公開強制拍賣)等等，本研究履勘地方政府時，臺南市政府表示，該府各需地機關，最常應用查估市價者，係辦理土地徵收作業時，依法以市價查估土地徵收補償價額及協議價購價額，其查估買賣實例資料來源均全部為實價登錄資訊，而該府各機關單位基於其他目的有估價需求者，如整體開發區抵價地、抵費地標售底價訂定，都市更新權利變換估價，市地重劃、區段徵收前後地價、公有土地標(讓)售、地上權權利金等等有不動產估價需求者，不論是委託不動產估價師辦理查估或機關自行評估估價，其估價時均以實價登錄交易案例為比較基礎。

- 2、現行土地徵收條例規定以市價作為徵收補償基礎，確可保障被徵收人的權益，避免以徵收之強制手段，取得剝奪人民財產，本研究履勘地方政府時發現，地方政府運用實價登錄資料評估市價進行協議價購，達到一定之效果(如下表)。例如臺北市 107 年土地徵收案共計 14 案，同意協議價購比率達 76.36%。臺中市政府並訂定查估協議價購價格作業要點，創設協議價購審查制度，一併檢視徵收補償市價與協議價購價格二者差異之合理性，當協議價購價格高於徵收補償市價，要求需地機關再行協議價購，以避免增加後續徵收作業行政成本，促進協議價購達成率及減少協議價購價格與徵收價格差異過大。



表 15 土地徵收案協議價購件數統計表（107 年）

市縣	徵收案件	應辦理徵收總件數	協議價購件數	占比(%)
臺北市	14	736	562	76.36
新北市	23	2,142	1,181	55.14
桃園市	8	836	402	48.08
臺中市	28	310	200	64.52
臺南市	24	1,760	1,236	70.23
高雄市	20	469	339	72.28
新竹縣	1	56	8	11.03

資料來源：地方政府提供，本研究整理。

- 3、惟諮詢專家學者表示，某些新開發區，買方因為對未來有預期而於交易過程中將預期價格內含在買價中形成交易價格。如此，該交易價格就不是符合最有效使用的市場正常價格，如果以該等「市價」作為比較標的，顯然會高估土地價格，甚且會影響政策的推動。以桃園航空城為例，其農地交易價格從一坪 1 萬多元，一路飆漲，最高紀錄曾經達到一坪 12 萬元，後來隨著政策的不確定性降低而回到一坪約 7 萬元左右，該等土地都是農地，但實價登錄顯示的都是成交價格，而市價徵收補償辦法也規定須找徵收範圍內的交易案例作為比較標的；可想而知，以後的徵收補償價格將會引起多大的爭議。換句話說，實價登錄的資料是買賣雙方的成交價格，不表示該價格是合理的，這是須正視的問題，尤其在區段徵收區。而就實價登錄而



言，預定徵收範圍之交易案例是否需登錄公告，似有可檢討之處。

- 4、此外，就產業面而言，所有不動產仲介業之網頁均有引用，對於中介買賣雙方資訊透明上，具有相當實質助益；學術面而言，近年來學界多引用不動產成交案件實際資訊進行學術研究及分析，相關學術著作，如雨後春筍般，對於估價技術精進，開創更多元面向；至於公部門而言，無論國有或市有土地之標售、社會住宅租金估價、都市計畫土地使用變更回饋金、容積移轉代金及都市更新權利變換價值等查估案件，多委託不動產估價師參考實價登錄資料辦理查估作業。目前實務上，只要有估價需求者，均會參考不動產成交案件實際資訊來評估價格，另外對於不動產估價師而言，更是讓案例蒐集更加便利可靠，估價結果更具公信力。

三、現行不動產交易所得（金額）稅及持有稅課徵情形

（一）交易所得稅部分

1、法律規定

（1）土地增值稅

〈1〉課稅範圍

依土地稅法第 28 條規定，已規定地價之土地，於移轉時按土地漲價總數額徵收土地增值稅。

〈2〉稅率

依土地稅法第 33 條規定，其適用之稅率係按土地漲價總數額超過原地價或前次移轉現



值之倍數適用稅率（20%、30%、40%）。倘符合合同法第 34 條規定，得申請按自用住宅用地稅率 10%課徵。

(2)所得稅

〈1〉房地合一所得稅

《1》課稅範圍

依所得稅法第 4 條之 4 第 1 項規定，納稅義務人自 105 年 1 月 1 日起交易房屋、土地，如為 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內，或為 105 年 1 月 1 日以後取得者，應納入房地合一課徵所得稅制度（下稱房地合一新制）適用範圍，計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。

《2》稅率

個人依所得稅法第 14 條之 4 第 3 項規定，依房地持有期間適用 45%~15%稅率，持有期間愈長，適用稅率愈低，符合自用住宅規定者可適用 10%稅率及 400 萬元免稅額之優惠；另個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房地者，稅率為 20%。營利事業依合同法第 24 條之 5 規定，併入營利事業所得額計算，依營利事業所得稅稅率課稅。

〈2〉綜合所得稅

《1》課稅範圍

非屬房地合一新制適用範圍之交易案件



，土地部分依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，免納所得稅；房屋部分依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定，計算財產交易所得，併入個人綜合所得總額課稅。另預售屋交易屬權利交易，其交易所得為財產交易所得，應併入個人綜合所得總額課稅。

《2》稅率

採累進稅率（5%～40%）。

2、核課情形

(1) 土地增值稅

105 年至 108 年 6 月底，各年度全國房屋交易（買賣）土地增值稅核課筆數及稅額，分別為 1,153,993 筆及 83,385,482 千元、1,256,001 筆及 93,861,733 千元、1,374,566 筆及 90,551,508 千元與 723,738 筆及 48,702,819 千元，如附表十九。

(2) 所得稅

有關房屋交易所得稅案件，屬房地合一新制部分為分離課稅，故有核課稅額；另非屬房地合一新制部分之房屋交易所得及預售屋交易所得因 107 年度綜合所得稅（下稱綜所稅）於 108 年 5 月申報，屬舊制財產交易所得（依評定現值或選案依實價核定）部分，於本案調查期間尚在查核中、108 年度綜所稅於 109 年 5 月申報，尚未屆申報期，且需併入綜合所得內核計課稅，爰僅列 105 年、106 年之筆數及所得額。有關房地合一稅及房屋交易所得之核課筆數、稅額（所得額）情形敘述如下，餘如附



表二十及附表二十一：

〈1〉房地合一所得稅

105 年至 108 年 6 月底，各年度核課筆數及稅額分別為 19,288 筆及 1,281,639 千元、21,232 筆及 1,313,612 千元、26,333 筆及 2,621,801 千元與 4,649 筆及 489,615 千元。

〈2〉房地合一所得稅之課徵後用途

財政部稱，為配合改善貧富差距及落實居住正義之政策需求，所得稅法第 125 條之 2 明定，房地合一課徵所得稅稅課收入，扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出。依房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法第 3 條規定，前開支出之分配，由行政院視各該用途業務需求及財務狀況統籌調配。經該部洽行政院主計總處表示，前揭稅課收入係於每年 5 月、6 月編製預算時簽報行政院院長決定，經考量目前長照財源較缺乏，自房地合一新制上路至今（105 年至 108 年），其稅課收入均用於長照支出，金額分別為 7.9 億元、23.11 億元、32.67 億元及 24.21 億元²⁶（108 年統計至 7 月底）。

²⁶ 有關用於長照支出金額與核定稅額差異說明：有關房地合一新制稅收用於長照支出之金額，係以財政部統計處統計之 105 年至 108 年 7 月底房地合一稅收實徵數為基礎，依財政收支劃分法第 8 條有關所得稅總收入 10%，應由中央統籌分配直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）之規定，爰按該實徵數之 90% 填列；至於附表一 105 年至 108 年 6 月底房地合一核定稅額，則係財政部各地區國稅局依該交易期間並結案核定之應納稅額填列，兩者統計基礎尚有不同，尚無法比較。



〈3〉非屬房地合一新制房屋交易所得金額

《1》依評定現值核定

105 年、106 年核課筆數及所得額分別為 115,079 筆及 16,755,579 千元與 125,717 筆及 9,728,893 千元，如附表二十。

《2》選案依實價核定

105 年、106 年核課筆數及所得額分別為 635 筆及 746,118 千元與 89 筆及 85,752 千元，如附表二十。

〈4〉預售屋交易所得金額

《1》財政部原查復本院，105 年、106 年核課筆數及所得額分別為 44 筆及 35,449 千元與 19 筆及 13,892 千元，如附表二十一。

《2》嗣因前揭二年度稽徵機關預售屋交易所查核筆數偏低，詢據財政部稱：「據內政部不動產資訊平台住宅價格指數資料，全國住宅價格指數自 104 年第 2 季起至 105 年第 1 季連續下跌，房價呈向下修正趨勢，105 年房市處持續觀望氣氛，106 年全國住宅價格指數僅微幅上漲，惟仍受不動產市場供需及經濟景氣循環等諸多因素影響，因預售屋買賣多屬短期轉手獲利型態，105 年及 106 年之房市交易不若以往熱絡，亦連帶影響預售屋買賣熱潮及課稅件數。」，爰本院再請財政部提供 103 年、104 年核定預售屋交易所得之筆數及所得額資料，分別為 247 筆及 215,014



千元與 145 筆及 88,506 千元，如附表二十一

。

(二) 持有稅部分

1、法律規定

(1) 地價稅

〈1〉課稅範圍

依土地稅法第 14 條至第 16 條規定，已規定地價之土地，除符合合同法第 22 條規定課徵田賦或減免規定者外，應課徵地價稅。

〈2〉稅率

地價稅之基本稅率為 10‰，每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）政府歸戶之地價總額，超過當地累進起點地價部分，按累進稅率（15‰～55‰）課徵；符合特別稅率者（例如自用住宅用地，稅率為 2‰；工業用地稅率為 10‰），得不予累進。

(2) 房屋稅

〈1〉課稅範圍

依房屋稅條例第 3 條規定，房屋稅以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。

〈2〉稅率

依房屋稅條例第 5 條規定，房屋係按其實際使用情形分別按住家用稅率（自住或公益出租人使用者 1.2%；其他供住家用者 1.5%至 3.6%）或非住家用稅率（供營業、醫院、診所



及自由職業事務所使用者，3%至 5%；供人民團體等非住家非營業使用者，1.5%至 2.5%）課徵。

2、核課情形

(1) 地價稅

104 年至 107 年間，各年度全國地價稅徵收金額、每年增減率及占地方自有財源比率分別為 71,141,328 千元、-%及 9.87%；93,888,422 千元、31.97% 及 12.87%；94,776,475 千元、0.95% 及 12.69%與 91,885,304 千元、-3.05%及 12.03%，如附表二十二。

(2) 房屋稅

104 年至 107 年間，各年度全國房屋稅徵收金額、每年增減率及占地方自有財源比率分別為 68,591,275 千元、-%及 9.51%；71,919,466 千元、4.85%及 9.86%；75,626,608 千元、5.15%及 10.12%與 77,254,109 千元、2.15%及 10.09%，如附表二十三。

表 16 我國不動產交易及持有稅彙整表（105 年-108 年）

交易所得稅	土地增值稅	法律規定		核課情形
		課稅範圍	稅率	
		已規定地價之土地，於移轉時按土地漲價總數額徵收土地增值稅。（土地稅法第	1.按土地漲價總數額超過原地價或前次移轉現值之倍數適用稅率（20%、30%、40	105 年至 108 年 6 月底，各年度全國房屋交易（買賣）土地增值稅核課筆數及稅額，分別為 1,153,993 筆及 83,385,482 千元、



		28 條)	%)。 2.倘符合民法第 34 條規定，得申請按自用住宅用地稅率 10%課徵。(土地稅法第 33 條)	1,256,001 筆及 93,861,733 千元、1,374,566 筆及 90,551,508 千元與 723,738 筆及 48,702,819 千元。
所得稅	房地合一所得稅	納稅義務人自 105 年 1 月 1 日起交易房屋、土地，如為 103 年 1 月 1 日之次日以內，或為 105 年 1 月 1 日以後取得者，應納入房地合一課徵所得稅制度（下稱房地合一新制）適用範圍，計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。（所得稅法第 4 條之 4 第 1 項）	1.個人依房地持有期間適用 45%~15%稅率，持有期間愈長，適用稅率愈低，符合自用住宅規定者可適用 10%稅率及 400 萬元免稅額之優惠。 2.個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房地者，稅率為 20%。 3.營利事業，併入營利事業所得額計算，依營利事業所得稅稅率課稅。（所得稅法第 14 條之 4 第 3 項、第 24 條	1.房地合一所得稅： 105 年至 108 年 6 月底，各年度核課筆數及稅額分別為 19,288 筆及 1,281,639 千元、21,232 筆及 1,313,612 千元、26,333 筆及 2,621,801 千元與 4,649 筆及 489,615 千元。 2.非屬房地合一新制房屋交易所得金額： (1)依評定現值核定 105 年、106 年核課筆數及所得額分別為 115,079 筆及 16,755,579 千元與 125,717 筆及 9,728,893 千元。 (2)選案依實價核定 105 年、106 年核課筆數及所得額分別為 635 筆及 746,118 千元與 89 筆及 85,752 千



		之 5 規定)	元。 (3)預售屋交易所得金額 103 年、104、105 年 、106 年核課筆數及 所得額分別為：247 筆及 215,014 千元、 145 筆及 88,506 千元 、44 筆及 35,449 千元 、19 筆及 13,892 千元 。
綜合 所得 稅	<p>1.非屬房地合一 新制適用範圍 之交易案件， 土地部分免納 所得稅；房屋 部分計算財產 交易所得，併 入個人綜合所 得總額課稅。</p> <p>2.預售屋交易屬 權利交易，其 交易所得為財 產交易所得， 應併入個人綜 合所得總額課 稅。（所得稅 法第 4 條第 1 項第 16 款、第 14 條第 1 項第 7 類)</p>	採累進稅率(5%~ 40%)。	



持有稅部分	地價稅	依，已規定地價之土地，除符合同法第 22 條規定課徵田賦或減免規定者外，應課徵地價稅。（土地稅法第 14-16 條）	<p>1.基本稅率為 10%，每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）政府歸戶之地價總額，超過當地累進起點地價部分，按累進稅率（15‰～55‰）課徵</p> <p>2.符合特別稅率者（例如自用住宅用地，稅率為 2‰；工業用地稅率為 10‰），得不予累進。</p>	104 年至 107 年間，各年度全國地價稅徵收金額、每年增減率及占地方自有財源比率分別為 71,141,328 千元、-% 及 9.87%；93,888,422 千元、31.97% 及 12.87%；94,776,475 千元、0.95% 及 12.69% 與 91,885,304 千元、-3.05% 及 12.03%。
	房屋稅	房屋稅以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。（房屋稅條例第 3 條）	<p>1.住家用稅率：</p> <p>(1)自住或公益出租人使用 1.2%</p> <p>(2)其他供住家用 1.5%至 3.6 %。</p> <p>2.非住家用稅率：</p> <p>(1)營業、醫院、診所及自由職業事務所使用 3% 至</p>	104 年至 107 年間，各年度全國房屋稅徵收金額、每年增減率及占地方自有財源比率分別為 68,591,275 千元、-% 及 9.51%；71,919,466 千元、4.85% 及 9.86%；75,626,608 千元、5.15% 及 10.12% 與 77,254,109 千元、2.15% 及 10.09%。



			5%。 (2)人民團體等非 住家非營業 使用 1.5%至 2.5%。 (房屋稅條例第 5 條)	
--	--	--	---	--

資料來源：財政部提供，本研究整理。

四、房屋稅標準價格之評定

(一) 法律規定

房屋稅條例第 9 條至第 11 條規定，房屋標準價格係由直轄市及縣（市）政府組成不動產評價委員會（下稱評價會）依 1.按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級（下稱房屋標準單價）。2.各類房屋之耐用年數及折舊標準（下稱折舊率）。3.按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準（下稱地段率）等 3 項分別評定，由各地方政府公告，每 3 年重行評定 1 次，並由稽徵機關據以核計房屋現值。

(二) 實務作法

據財政部查復本院稱，房屋標準價格（或房屋現值）之評定，屬地方政府權責，其中地段率係按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準，爰實價登錄資料尚非唯一參據因素。

(三) 房屋標準單價修正情形



本院前於 104 財調 10 號調查報告中指出，地方政府參據房屋（構造）標準單價缺失，並函請財政部督促改善在案如下：

- 1、大多數地方政府尚適用中之房屋標準單價，係依 73 年臺灣省政府及臺北市政府所頒標準單價表²⁷評定，各縣市沿用多年，並無大幅調整變動。迄 98 年第 4 次賦稅改革會議，就房屋稅規定之檢討結論，認為地方政府宜覈實評定房屋標準價格，始經財政部 98 年 5 月 12 日台財稅字第 09804527240 號函各縣市政府依相關決議辦理²⁸，距前揭 73 年臺灣省政府及臺北市政府所頒標準單價表已達 25 年，偏離實際價格情形已久。
- 2、95 年至 103 年間，各地方政府評定房屋標準價格作業情形，均以調整房屋之地段率為主，迄 101 年始有宜蘭縣政府先行公告全面調整轄內房屋標準單價，嗣連江縣政府於 102 年，暨臺北市、新北市、苗栗縣及高雄市再陸續於 103 年公告全面調整²⁹，明確顯示地方政府亦遲未覈實調整標準價格。
- 3、各地方政府迄 108 年 9 月改進情形

(1) 房屋稅核定依據

依房屋稅條例第 5 條規定，有關房屋稅之徵收

²⁷ 臺灣省政府 73 年 4 月 26 日七三府財稅三字第 1464276 號函頒「臺灣省房屋標準單價表」及臺北市政府 73 年 4 月 10 日 73 年稅法字第 14855 號函「臺北市房屋構造標準單價評定表」。

²⁸ 本院 100 年 2 月 18 日院台調壹字第 1000800055 號專案調查研究報告。

²⁹ 臺中市政府 97 年調整單價，係修正鋼鐵造房屋定義，及增列「以 H 型鋼為樑柱，牆壁及屋頂為鋼浪版或石綿瓦」之房屋標準單價等，並非全面公告調整。其他縣市調整單價係為因應建物型態變化，而為部分增列內容調整，亦非全面公告調整。



，係以住家用、非住家用及是否屬自住使用為區別，徵收率為 1.2%至 5%之間，再以房屋現值為稅基，計得房屋稅應繳稅額。次依同法第 10 條及第 11 條規定，房屋現值係由地方政府主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準核計，且該標準應考量建造材料、耐用年數及折舊標準、房屋所處街道村里之商業交通情形、房屋之供求及不同地段之房屋買賣價格減除地價後決定之。有關房屋稅及房屋現值計算公式如下³⁰：

$$\text{房屋稅額} = \text{房屋現值} \times \text{稅率}$$

$$\text{房屋現值} = \text{核定單價} \times (1 - \text{折舊年數} \times \text{折舊率}) \times \text{房屋街路等級調整率} \times \text{房屋面積}$$

$$\text{核定單價} = \text{房屋標準單價} \times (1 \pm \text{各加減項之加減率}) \pm \text{樓層高度之超高或偏低價}$$

(2) 各地方政府近 3 次調整房屋標準單價情形

有關地方政府參據之房屋標準單價，自 101 年起由宜蘭縣政府開始辦理調整，迄 108 年 9 月，雖大部分地方政府均已辦理調整，惟仍有彰化縣政府及金門縣政府仍沿用前揭 73 年「標準單價表」，相關資料詳附表二十四。

五、我國房屋稅稅率概況

(一) 104 年至 107 年間，各年度自然人持有房屋數及房屋稅率

³⁰ 資料來源：<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/407/7775730141158911903>



(如附表二十五)

- 1、104 年自然人持有房屋總戶數 11,422 千戶、適用自住住家用稅率計 8,798 千戶占 77.03%、適用非自住住家用稅率計 1,109 千戶占 9.71%、適用營業用稅率計 783 千戶占 6.86%與適用非住家非營業用稅率計 711 千戶占 6.22%。
- 2、105 年自然人持有房屋總戶數 11,586 千戶、適用自住住家用稅率計 8,811 千戶占 76.05%、適用非自住住家用稅率計 1,249 千戶占 10.78%、適用營業用稅率計 768 千戶占 6.63%與適用非住家非營業用稅率計 732 千戶占 6.32%。
- 3、106 年自然人持有房屋總戶數 11,742 千戶、適用自住住家用稅率計 8,890 千戶占 75.71%、適用非自住住家用稅率計 1,302 千戶占 11.09%、適用營業用稅率計 782 千戶占 6.66%與適用非住家非營業用稅率計 744 千戶占 6.34%。
- 4、107 年自然人持有房屋總戶數 11,942 千戶、適用自住住家用稅率計 8,989 千戶占 75.27%、適用非自住住家用稅率計 1,371 千戶占 11.48%、適用營業用稅率計 795 千戶占 6.66%與適用非住家非營業用稅率計 757 千戶占 6.34%。

(二) 迄 107 年 6 月底我國自然人持有 2 戶以上房屋情形，持有 2 戶者計有 1,400 千人及 2,805 千戶、持有 3 戶者計有 364 千人及 1,114 千戶、持有 4 戶者計有 118 千人及 493 千戶與持有 5 戶以上者計有 239 千人及 1,278 千戶，如附表二十六。



(三) 迄 107 年 6 月底我國自然人持有 2 戶以上房屋之總戶數、適用自住住家用稅率徵收房屋稅之戶數及比率如下，持有 2 戶者總戶數計有 2,805 千戶，其中適用自住住家用徵收率計 2,014 千戶占 71.80%；持有 3 戶者總戶數計有 1,114 千戶，其中適用自住住家用徵收率計 646 千戶占 57.98%；持有 4 戶者總戶數計有 493 千戶，其中適用自住住家用徵收率計 223 千戶占 45.23%；持有 5 戶以上者計總戶數計有 1,307 千戶，其中適用自住住家用徵收率計 468 千戶占 35.80%，如附表二十七。

(四) 迄 108 年 6 月底各地方政府曾以高於 1.5%，訂定非自住住家用房屋稅稅率之情形（如附表二十八）

- 1、臺北市政府自 103 年 7 月 1 日起，2 戶以下者，每戶均 2.4%；3 戶以上者，每戶均 3.6%；公有房屋供住家使用者，每戶 1.5%。
- 2、新北市政府 103 年 7 月至 106 年 6 月為 1.5%、106 年 7 月至 107 年 12 月調高為 2.4%，惟於 108 年 1 月再調降為 1.5%。
- 3、桃園市政府自 104 年 7 月 1 日起訂為 2.4%。
- 4、新竹縣政府自 105 年 7 月 1 日起，2 戶以下者，每戶均 2%；3 戶以上者，每戶均 2.5%。惟自 106 年 7 月 1 日起，均採單一稅率 1.6%。
- 5、宜蘭縣政府自 104 年 7 月 1 日起，2 戶以下者，每戶均 1.5%；3 戶以上 7 戶以下者，每戶均為 2%；8 戶以上者，每戶均 3.6%。
- 6、連江縣政府自 103 年 7 月 1 日起 2 戶以下徵收率為 1.6%；3 戶以上之徵收率為 2%。



(五) 地方政府辦理非自住住家用房屋稅課徵作業之訪查結果

本院於訪查臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府及新竹縣政府時，各該地方政府就其轄內非自住住家用房屋之房屋稅課徵作法，說明如下：

1、臺北市政府

(1) 因應房屋稅條例第 5 條修正規定，該府配合修正臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條稅率相關規定，提高該市非自住之其他住家用房屋稅率，凡持有該市非自住之住家用房屋 2 戶以下者，每戶均按 2.4%、3 戶以上者每戶均按 3.6% 稅率課徵房屋稅。

(2) 嗣該府考量非屬囤房性質之房屋適用上開差別稅率尚不合理，爰就非具囤房性質及共同共有房屋採單一稅率，不納入該市非自住之其他供住家用房屋戶數計算，自 106 年 7 月 1 日起實施。條文修正重點如下：

〈1〉出租予符合該市社會住宅承租資格者供住家用房屋之稅率為 1.5%。

〈2〉主管機關核定之勞工宿舍適用之房屋稅率為 1.5%。

〈3〉民間參與 BOT 興建經營之公立學校學生宿舍適用稅率為 1.5%。

〈4〉共同共有房屋除符合自住者外，一律適用非自住之其他住家用房屋稅率 2.4%。

〈5〉起造人興建住家用房屋，於取得使用執照後設立房屋稅籍起課房屋稅之 3 年內，如尚未售出



而空置者，按 1.5% 稅率課徵房屋稅。另 103 年 7 月 1 日至 106 年 6 月 30 日核發使用執照或建築完成之房屋亦納入適用範圍，於本次修正施行後 2 年內未出售者，亦同。

- (3) 另該府對所有權人於全國僅持有 1 戶且供自住使用之住家房屋，房屋稅優惠處理方式如下：

臺北市基於地方自治需要，經該市評價會 106 年會議審議通過，修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點增訂第 21 點，並由該市政府公告，自 106 年 7 月 1 日起實施。該點規定所有權人本人及其配偶、未成年子女於全國僅持有 1 戶且供自住使用、辦竣戶籍登記，並符合臺北市都市計畫規定可作住宅使用房屋，於課徵房屋稅時，就持有房屋期間折減其房屋課稅現值 16%，其折減額度最高以 250 萬元為限。

2、新北市政府

- (1) 新北市房屋稅徵收率自治條例，經該市市議會於 105 年 6 月 24 日三讀通過，105 年 7 月 20 日公布，其中非自住用房屋由 1.5% 調整為按 2.4% 課徵房屋稅，並自 106 年 7 月 1 日起施行，即該市非自住房屋於 103 年 6 月 4 日起至 106 年 6 月 30 日 3 年期間係按法定稅率之下限 1.5% 課徵房屋稅，自 106 年 7 月 1 日起始調整為 2.4% 課徵房屋稅。
- (2) 其後因該市市議員連署提案修正該市房屋稅徵收率自治條例第 2 條，經議會於 107 年 12 月 10 日三讀決議，將非自住用稅率由 2.4%，調低恢復至 1.5%



，並自 108 年 1 月 11 日施行。

3、桃園市政府

(1) 桃園市房屋稅徵收率自 90 年 12 月 17 日經改制前桃園縣議會審議通過實施後，多年未予調整，配合 103 年 6 月房屋稅條例第 5 條修法及升格直轄市，除了將該市房屋徵收率調至法定徵收率範圍內，檢討並制定合理房屋稅徵收率。

(2) 該府稱，就非自住住家用稅率，除臺北市採差別稅率（2 戶以下 2.4%；3 戶以上 3.6%），其餘四都（該市以外）現行均採單一固定稅率（1.5%），該府為落實居住正義及租稅公平，並考量該市房價與臺北市尚有差距，非自住住家用房屋稅率採單一稅率 2.4%課徵，並自 104 年 7 月 1 日施行。

4、臺中市政府

非自住之住家使用之房屋稅徵收率為 1.5%。

5、臺南市政府

非自住之住家使用之房屋稅徵收率為 1.5%。

6、高雄市政府

非自住之住家使用之房屋稅徵收率為 1.5%。

7、新竹縣政府

(1) 自 105 年 7 月 1 日起，2 戶以下者，每戶均 2%；3 戶以上者，每戶均 2.5%。

(2) 自 106 年 7 月 1 日起，單一稅率 1.6%。

六、民衆於公共政策網路參與平台建議開徵空屋稅提案之處理情形

為避免囤房、炒房，108 年 5 月 16 日民衆於公共政策網路參與平台提出「應課徵空屋稅」議題，附議人數 5,145 人，



同年月 29 日成案，嗣經行政院開放政府第 51 次協作會討論，財政部同年 7 月 29 日於該平台公開回應，相關辦理情形如下：

(一) 提議內容

- 1、於現行房屋稅之外，另立「空屋稅」，針對無人居住的房屋課稅，對每人或每個家庭持有的房屋數量設定限額，持有房屋的數量超過限額，且無人居住者，課徵空屋稅。
- 2、建議空屋稅之稅率為 20% 至 30%，且對持有房屋數量超過限額越多者，課徵越高之稅率，稅率之訂定可以由政府機關再討論，或參考亞洲近鄰作法。

(二) 政府機關研商辦理情形

- 1、108 年 7 月 19 日由財政部及內政部主辦，召開「開放政府第 51 次協作會議」，就「應課徵空屋稅」連署案，邀請附議人、專家學者、民意機關代表及地方政府等共同盤點議題，釐清問題爭點，並就稽徵作業交換意見。
- 2、協作會議討論主題為「初步釐清空屋率與房價之關係」、「如何定義『空屋』」、「如何促進都會區的低度使用（用電）住宅進到租賃或售屋市場」，討論重點如下：

(1) 空屋之認定

- 〈1〉依行政院公共數位創新空間(PDIS)小組於協作會議提供之資料顯示，房屋低度使用（空屋）率高的地區，不一定是高房價地區，空屋與房價間不一定存有正相關關係。因此，降低空屋



率是否能抑制房價，有待商榷，至於影響房價之因素多而龐雜，本次會議無法逐一討論。

〈2〉「空屋」之定義及認定困難，例如偏鄉、老舊房屋、無租屋市場需求地區等非自願性房屋空置情形，是否屬空屋稅加重課稅之對象，均須加以考量；倘以水電使用量為判定標準，屋主為規避課稅，恐造成水電浪費；房屋空置期間如何界定方屬合理；可否進入屋內確認實際使用情形等，認定上將耗費相當大之稽徵成本。

(2) 地方政府實施非自住住家房屋稅差別稅率者仍為少數

〈1〉討論中有建議，針對採差別稅率之縣市（目前為臺北市、宜蘭縣）透過財政收支劃分法（下稱財劃法）額外增加財源，以鼓勵地方配合相關政策。

〈2〉亦有民衆建議中央立法，將所有人名下房屋全國總歸戶，按持有戶數或面積規定差別稅率。

〈3〉另有地方政府建議由中央立法，以直轄市、縣（市）為單位，按持有戶數規定差別稅率。

〈4〉附議人建議，房價所得比高的縣市，持有房屋戶數越多者，應課予重稅，提高持有成本。

3、財政部針對上開討論重點之說明

(1) 房屋稅條例為中央立法地方執行之法律，該條例規定房屋稅稅基評定為地方政府職權事項；稅率部分，由地方政府於法定稅率範圍內規定徵收率。地方政府可視地方實際發展需要，於法律規定範圍內規



定稅基及稅率，落實地方自治精神。

- (2) 全面課徵空屋稅部分，由於空屋認定困難，稽徵機關舉證耗時及耗力，對地方財政收入增加有限，徒增徵納雙方爭議及爭訟，不符稽徵成本，且恐殃及無辜，尚不宜採行。允宜落實現有房屋稅條例之囤房稅機制，由地方政府視需要按持有房屋戶數規定差別稅率，提高非自住房屋之持有成本，實現居住正義。
- (3) 有關中央立法進行房屋全國總歸戶或縣市歸戶，並由中央統一規定差別稅率之建言部分，都會地區及非都會地區因人口結構、經濟發展及產業環境差異，對房屋租賃及購屋需求，呈現不同之面貌，如由中央政府統一規定差別稅率，將使地方政府缺乏彈性運用空間，影響地方建設及產業發展，尚有未宜。現行各地方政府已可視財政需要及依自治事項，於法定稅率範圍內訂定差別稅率，如臺北市對持有3戶以上非自住住家用房屋規定徵收率3.6%，但對於勞工住宅、民間機構興建公立學校宿舍均按1.5%稅率課徵，各地方政府可依施政需要訂定差別稅率。
- (4) 採用差別稅率之縣市，得否透過財劃法額外增加財源一節，查現行中央統籌分配稅款係依財劃法及其授權訂定之「中央統籌分配稅款分配辦法」所定公式分配，主要在滿足地方基準財政需要，以調劑地方財政盈虛，維持公平之財政立足點，與中央對地方政府依行政考核績效，據以增減補助款之制度尚



有不同。又前開分配公式，如以特定政策措施執行績效，作為增減中央統籌分配稅款分配之參據，除有違財劃法立法意旨，亦恐引起其他政策措施要求援引比照，影響中央統籌分配稅款分配制度之合理性。

(三) 參採情形

就提案人訴求，財政部與內政部於 108 年 7 月 19 日召開協作會議討論，經與會人員就各面向探討政策、法源及實務運作情形，由於「空屋」認定尚有困難，決定提案人之訴求不予參採。

(四) 後續推動

財政部將賡續敦促非自住住家用房屋採單一稅率課徵房屋稅之地方政府，因地制宜按持有房屋戶數訂定差別稅率，提高非自住房屋之持有成本，實現居住正義。

七、有關空屋房屋稅課稅議題之法令規定、實務認定及作業情形

(一) 法令規定

1、住家用房屋部分

按房屋稅條例第 5 條規定，房屋係按其實際使用情形，分別按住家用稅率（自住或公益出租人使用、其他供住家用【即非自住住家用】）或非住家用稅率（供營業、醫院、診所及自由職業事務所等）課徵。次按住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條明定，本人、配偶及未成年子女所有全國合計 3 戶以內之住家用房屋，供本人、配偶或直系親屬實際居住且無出租使用者，屬供自住使用。爰用途為住家用房屋倘空置則不符合前開自住房用規定，即應按



非自住住家用稅率課徵房屋稅。

2、非住家用房屋部分

財政部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函（下稱財政部 75 年 11 月 26 日函）規定，空置房屋，其使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）者，自 75 年 7 月 1 日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。是以，倘房屋使用執照所載用途為非住家用，且現場空置未作使用，其房屋稅按非住家非營業用稅率課徵。

(二) 認定方式

- 1、目前稅制及稽徵實務上，房屋稅係按實際使用情形課徵，有關空置房屋需經現場實勘後，再依上開房屋稅條例、住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準及財政部 75 年 11 月 26 日函釋規定，按「非自住住家用」或「非住家非營業用」稅率課徵。惟現行房屋稅籍主檔上無相關註記，無法統計「空置」房屋之戶數及其適用稅率之情形。
- 2、有關前述實務作業問題，詢經財政部稱：「各地方稅稽徵機關均定期辦理房屋稅稅籍及使用情形清查作業，加強對房屋使用情形或適用稅率之清查，倘查有空置房屋，即依查得事證按相關規定稅率予以核課、改課或追補房屋稅。……房屋是否空置係由稽徵機關依個案事實認定，且房屋係依房屋實際使用情形按其適用稅率按月計徵房屋稅。目前房屋稅資訊作業系統尚無註記空置房屋之欄位，俟未來修正該作業系統時，將考量實務需求增加相關註記欄位供運用。」



(三) 各地方政府對可能為空屋標的之房屋稅率處理方式

1、空置房屋部分

針對空屋標的之房屋稅適用稅率情形，案經各地方政府查復本院，彙整如下表：

表 17 各直轄市、縣（市）政府空置房屋適用稅率情形

市 縣 別	適用稅率情形			說明
	非自住 之住家用	非住家 非營業用	合計	
臺 北 市	-	約 1.2 萬 戶	-	該府以使用執照所載用途非住家用，且房屋稅籍主檔之扣繳單位及營業稅籍資料註記為「申請一般註銷」及「廢止（撤銷）登記」等原因估算（並非有現勘作為，適用稅率 2%）。
新 北 市	-	-	-	該府稱，現行房屋稅系統並無針對空置房屋另有欄位註記，故無法統計計算空置房屋之戶數資料。
桃 園 市	-	-	-	該府稱，目前財稅系統無法挑列房屋為空置且已按「非自住之住家用稅率」或「非住家非營業用稅率」課徵房屋稅戶數，且逐戶派員勘查是否為空置房屋實務上有其困難度。（該市非自住之住家用稅率『含空置及出租供住家使用等』課徵房屋稅計 69,834 戶，按非住家非營業用稅率『含空置及人民團體使用等』課徵房屋稅計 32,083 戶。）



市縣別	適用稅率情形			說明
	非自住之住家用	非住家非營業用	合計	
臺中市	-	-	-	該府稱，考量房屋使用情形時有變更，空置未使用多屬短期狀態，變動頻仍，而其所應適用稅率與其他供出租之住家、人民團體使用等用途之房屋相同，於稽徵實務上認定空置情形時，並未就各該原因、類型及態樣進行區分及註記，故尚無法按空置住家、空置店舖等，提供其所適用稅率之戶數。
臺南市	-	-	-	該府稱，該市空置房屋經現場實勘後，依財政部函釋規定，按「非自住住家用」或「非住家非營業用」稅率課徵，惟按前揭 2 種稅率課徵房屋稅之情形並非僅有「空置」房屋，且房屋稅籍主檔上無相關註記，無法統計「空置」房屋之戶數及其適用稅率之情形。
高雄市	-	-	-	該府稱，現行「空置房屋」均依財政部 75 年 11 月 26 日函釋規定，分別適用「非自住住家用稅率」或「非住家非營業用稅率」課徵房屋稅，惟現行房屋稅籍無法就「非自住住家用稅率」、「非住家非營業用稅率」所涵蓋之各種使用情形予分類或註記，爰無從統計「空置房屋」戶數及課稅情形。



市 縣 別	適用稅率情形			說明
	非自住 之住家用	非住家 非營業用	合計	
宜蘭縣	-	-	-	該府稱，現行房屋稅籍資料，尚無法完整挑錄屬空置房屋者，是該府尚無法估算本表資料。
新竹縣	-	-	-	該府稱，目前系統尚無「空置」房屋欄位據以挑檔提供戶數。
苗栗縣	-	-	-	該府稱，現有系統程式無「空置」欄位查詢，故難區分純屬「空置」而按非自住住家用稅率及非住家非營業用稅率課徵房屋稅之房屋。
彰化縣	-	-	-	該府稱，空置房屋未為使用之定義及如何認定，並無一致標準且不明確，造成稽徵機關實務上查核之困難，且該縣無相關空置房屋稅籍之統計資料。
南投縣	-	-	-	該府稱，該稅務局派員現場實勘後認定之「空置」房屋，均依規定按「非自住之住家用」或「非住家非營業用」稅率課徵房屋稅。惟是類案件因於稅籍主檔無特別備註，尚無法挑錄統計資料，提供相關數據。
雲林縣	-	-	-	該府稱，實務上並未註記有關空置房屋資訊於房屋稅率統內，難以提供該府認定「空置」房屋課徵房屋稅情形之相關統計數據。



市 縣 別	適用稅率情形			說明
	非自住 之住家用	非住家 非營業用	合計	
嘉義縣	-	-	-	該府稱，因房屋稅籍主檔並無相關欄位可供註記屬「空置」房屋，故無法挑錄統計資料。
屏東縣	-	-	-	該府稱，依財政部 75 年 11 月 26 日函釋規定，經派員現場實勘後，認定為「空置」之房屋，而據以課徵之房屋戶數一節，因房屋稅籍檔上並無空置相關註記，故無法挑出空置房屋之課稅情形。
臺東縣	-	607 戶	607 戶	該府稱，函復資料均係曾現勘後，再依財政部 75 年 11 月 26 日函釋規定，認定為「空置」房屋。
花蓮縣	-	-	-	該府稱，現行房屋稅籍之登錄未有特別設置「空置」選項，故尚無法查詢是類房屋明細資料，以憑分別查填「非自住之住家用稅率」課稅戶數及「非住家非營業稅率」課稅戶數。
澎湖縣	0	0	0	函復資料未有相關說明。
基隆市		3,227 戶	-	該府稱，係挑選房屋稅籍主檔為非住營稅率排除住家用途房屋及、扣繳單位代號及稅籍備註文字含有「園、中心、班、宮、廟、堂、會」之案件，



市 縣 別	適用稅率情形			說明
	非自住 之住家用	非住家 非營業用	合計	
				惟仍無法確認核課「非住家非營業稅率」現為「空置」房屋。
新 竹 市	30,888	13,376	-	1.該府稱，現行房屋稅系統尚無「空置」之註記，爰無法判別按「非自住之住家用」或「非住家非營業稅率」稅率者是否屬「空置」房屋。 2.左列數據係依該府市 108 年房屋稅查定表填列（並非全係依財政部 75 年 11 月 26 日函辦理現勘後查定）。
嘉 義 市	-	-	-	該府稱，囿於房屋稅籍主檔未維護「空置」房屋註記，難以提供上開相關資料。
金 門 縣	-	-	-	該府稱，房屋稅系統無判別依據，無法挑列提供「空置」課徵房屋稅之具體數據。
連 江 縣	0	0	0	該府稱，該縣目前房屋供不應求，各類別房屋均有居住者，未有「空置」房屋。

資料來源：各直轄市、縣（市）政府，本研究整理。

2、建商新建待售餘屋部分

內政部營建署就新建餘屋（待售）住宅之統計分析，係利用地籍資料、房屋稅籍資料與台灣電力股份有限公司（下稱台電）用電資料，將屋齡 5 年內、仍



維持第 1 次登記且有銷售可能性的住宅，視為新建餘屋（待售）住宅³¹。另，財政部稱：「建商銷售（住家用）餘屋因不符房屋稅自住用要件，爰按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。現行非自住住家用房屋徵收率，臺北市、宜蘭縣及連江縣採差別稅率，桃園市及新竹縣分別按 2.4%及 1.6%課徵；其餘縣市按 1.5%課徵。」有關各直轄市、縣（市）政府針對新建餘屋（待售）住宅以「非自住之住家用稅率」或「非住家非營業稅率」課徵房屋稅情形如下表：

表 18 各直轄市、縣（市）政府建商銷售餘屋適用稅率情形

市縣別	待售 餘屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之 住家用	非住家非 營業用	合計	
臺 北 市	5,066	3,500 餘戶	-	3,500 餘戶	該府就起造人興建空置且待銷售住家用房屋於 2 年或 3 年銷售期間內適用 1.5%房屋稅率。至逾期未售出之空置房屋，將回復按非自住之其他住家用差別稅率 2.4%或 3.6%課徵房屋稅。

³¹ 資料來源：內政部營建署網站，<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E5%8D%B3%E6%99%82%E6%96%B0%E8%81%9E/79-%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%B5%84-1/31351-106%E5%B9%B4%E5%BA%A6%E4%BD%8E%E5%BA%A6%E4%BD%BF%E7%94%A8%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%AF%94%E4%BE%8B%E3%80%81%E6%96%B0%E5%BB%BA%E9%A4%98%E5%B1%8B%E6%95%B8%E9%87%8F%E6%8C%81%E5%B9%B3.html>。



市縣別	待售 餘屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之 住家用	非住家非 營業用	合計	
新北市	17,087	13,203	3,713	16,916	該府稱，建商餘屋因係供未來銷售使用，倘查無供營業或住家使用等情形，該府即將建商待售未為使用之餘屋認定為空置房屋，分別按非自住之住家用（1.5%）及非住家非營業用（2%）稅率課徵房屋稅。
桃園市	12,623	-	-	-	該府稱，係以提高「非自住之住家用稅率」及「非住家非營業用稅率」，以減少建商囤屋不售行為；住家用房屋空置不為使用者，按非自住之住家用稅率 2.4%，而非住家用房屋空置不為使用者，按非住家非營業用稅率 2%。惟該府並未提供戶數資料。
臺中市	8,837	-	-	-	該府稱，考量房屋使用情形時有變更，空置未使用多屬短期狀態，變動頻仍，而其所應適用稅率與其他供出租之住家、人民團體使用等用途之房屋相同，於稽徵實務



市縣別	待售 餘屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之 住家用	非住家非 營業用	合計	
					上認定空置情形時，並未就各該原因、類型及態樣進行區分及註記，故尚無法按建商餘屋，提供其所適用稅率之戶數。
臺南市	5,270	-	-	-	該府稱，依內政部營建署最新統計資料，該市 107 年度第 2 季新建餘屋（待售）住宅數為 5,270 宅，惟該新建餘屋之所有人是否即為建商，皆無法藉由房屋稅籍主檔判斷，難以統計該市「建商餘屋」其適用稅率之情形。
高雄市	11,343	-	-	-	該府稱，雖因現行房屋稅籍無法就「非自住住家用稅率」、「非住家非營業用稅率」所涵蓋之各種使用情形予分類或註記，致無從統計「建商餘屋」戶數及課稅情形，惟現行建商待銷售房屋空置未使用均依財政部 75 年 11 月 26 日函釋及該市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定，依使用執照所載用途；無



市縣別	待售 餘屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之 住家用	非住家非 營業用	合計	
					使用執照者按都市計畫分區使用範圍，分別以非自住住家用稅率或非住家非營業用稅率課徵房屋稅（惟該府並未提供戶數資料）。
宜蘭縣	1,914	-	-	-	該府稱，內政部定義之新建餘屋，是以低度用電住宅且維持第 1 次登記者為基礎計算，目前房屋稅籍資料尚無低度用電資料可供挑錄，無法估算本表戶數。
新竹縣	3,761	-	-	-	該府稱，目前「建商餘屋」尚無明確之定義，各縣市亦無一致標準，財政部亦未明訂相關法令據以認定房屋使用情形，因實務認定困難，且易引發徵納雙方認知爭議，目前僅能做為課稅佐證之一，實務上仍應按房屋實際使用情形核課。
苗栗縣	2,701	-	-	-	該府稱，依據內政部營建署定義，建商餘屋係屋齡 5 年內、仍維持第一次登記且有銷售可能性的住宅，界定是



市縣別	待售 餘屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之 住家用	非住家非 營業用	合計	
					否屬建商餘屋需另請地政機關及台灣電力公司配合提供數據資料，如僅依該轄房屋稅籍資料尚難統計相關數據。
彰化縣	2,338	-	-	-	該府稱，無相關統計數據。
南投縣	677				該府稱，轄內 107 年第 2 季新建餘屋（待售）數計 677 戶，因該項資料僅有戶數，無相關「稅籍編號」、「房屋坐落」等鍵項供挑錄檔案，尚無法提供其房屋稅課徵情形。
雲林縣	992	-	-	-	該府稱，依內政部不動產資訊平台網路公示資訊顯示該縣「建商餘屋」件數為 107 年第 2 季 992 件，惟前揭資料也無可供房屋稅籍挑檔所必需欄位，故無法提供該統計數據。



市縣別	待售 餘屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之 住家用	非住家非 營業用	合計	
嘉義縣	536	-	-	-	該府稱，因內政部發布之新建餘屋（待售）住宅數據並無門牌可供運用，無法與房屋稅籍進行核對勾稽，故無法挑錄統計資料。
屏東縣	1,033	-	-	-	該府稱，該府財稅局尚無統計內政部定義之「建商餘屋」戶數，故無法提供其戶數及課稅情形。
臺東縣	160	51	1	52	該府稱，以 103 年 7 月至 107 年 7 月建管單位核發之新建房屋使用執照為基礎，至本案調查時尚未售出之房屋為認定。
花蓮縣	601	-	-	-	該府稱，該府係以內政部定義之新建餘屋（待售）數為戶數認定標準，惟現無主管機關提供之房屋明細資料，尚難據以查填目前稅率適用情形。
澎湖縣	121	0	0	0	該府查復資料稱，依內政部不動產資訊平台，轄內建商新建待售餘屋為 0，惟經本案查對前揭平台資料，相關



市縣別	待售 餘屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之 住家用	非住家非 營業用	合計	
					戶數應為 121 戶，爰以平台戶數為準。
基隆市	2,409	-	-	-	該府稱，建商餘屋戶數可至內政部營建署網站查詢，惟該署表示依個人資料保護法無法提供明細資料，故無法填註其他表格戶數。
新竹市	1,565	-	-	-	該府稱，無建商餘屋資料可稽且現行房屋稅系統尚無「空置」之註記，爰無法判別。且建商餘屋究竟是待售或囤房不售難以認定。
嘉義市	418	-	-	-	該府稱，囿於房屋稅籍主檔未針對建商興建之房屋特別註記，難以提供上開相關資料。
金門縣	630	-	-	-	該府稱，房屋稅系統無判別依據，無法挑列提供「建商待售餘屋」課徵房屋稅之具體數據。
連江縣	0	0	0	0	該府稱，該縣目前並無此類「空置」房屋。

資料來源：各直轄市、縣（市）政府，本研究整理。



3、低度使用房屋部分

內政部營建署係利用台電用電資料作為可能判斷空屋的替代統計方式，本案低度使用（用電）住宅欄資料，係使用前揭營建署 106 年連續 12 月平均用電度數低於 60 度之住宅數資料。有關各直轄市、縣（市）政府查復本院，有關針對低度使用（用電）住宅以「非自住之住家用稅率」或「非住家非營業稅率」課徵房屋稅情形如下表：

表 19 各直轄市、縣（市）政府低度使用房屋適用稅率情形

市縣別	低度使用屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之住家用	非住家非營業用	合計	
臺北市	37,792	107 年改按非自住之其他住家用稅率 2.4% 計 7,057 件；改按非自住之其他住家用稅率 3.6% 計 614 件。	107 年改按非住家非營業用稅率 2% 計 1,285 件。	8,956 戶	該府稱，於 107 年初蒐集 106 年 6 個月期間用水資料為 0 度之房屋資料，再經查核是否為空置房屋後，住家用房屋課以非自住住家家用稅率，非住家用房屋課以非住家非營業用稅率，相關戶數如左（房屋稅課稅期間：106 年 7 月 1 日至 107 年 6 月 30 日）。
新北市	83,051	-	-	-	該府稱，房屋稅係依房屋稅條例第 5 條規定，就房屋實際使用情形依各該稅率課徵，惟並未



市縣別	低度使用屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之住家用	非住家非營業用	合計	
					就低度使用住宅另行分類課以不同稅率。
桃園市	61,989	-	-	-	該府稱，房屋稅課徵與用電量多寡並無直接關聯，例如出租供營業、倉庫使用或供自住使用，縱為低度使用房屋，應分別按營業用或自住之住家用稅率課徵房屋稅，並非用電量多就課營業用或自住住家用稅率，用電量少就課非住家非營業用或非自住住家用稅率，而係依實際使用情形按其適用稅率課徵，爰該府並未提供戶數資料。
臺中市	66,747	-	-	-	該府稱，考量房屋使用情形時有變更，空置未使用多屬短期狀態，變動頻仍，而其所應適用稅率與其他供出租之住家、人民團體使用等用途之房屋相同，於稽徵實務上認定空置情形時，並未就各該原因、類型及態樣進行區分及註



市縣別	低度使用屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之住家用	非住家非營業用	合計	
					記，故尚無法按低度利用等房屋提供其所適用稅率之戶數。
臺南市	50,485	-	-	-	該府稱，依內政部營建署最新統計資料，該市106年度11、12月份低度使用（用電）住宅為68,840宅，惟該低度使用房屋是否為空置，無法藉由房屋稅籍主檔判斷，難以統計該市「低度使用房屋」其適用稅率之情形等情。
高雄市	80,088	-	-	-	該府稱，現行房屋稅籍無法就「非自住住家用稅率」、「非住家非營業用稅率」所涵蓋之各種使用情形予分類或註記，致無從統計「低度使用房屋」戶數及課稅情形，惟現行如經查獲房屋未為使用者，均依財政部75年11月26日函釋及該市房屋稅徵收自治條例第4條規定，依使用執照所載用途；無使用執照者按都市計



市縣別	低度使用屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之住家用	非住家非營業用	合計	
					畫分區使用範圍，分別以非自住住家用稅率或非住家非營業用稅率課徵房屋稅。惟該府並未提供相關戶數資料。
宜蘭縣	21,914	-	-	-	該府稱，依內政部 106 年低度使用住宅統計資料，該縣低度使用房屋為 29,414 戶（該戶數係連續 2 個月低用電為基準），惟以目前房屋稅籍資料尚無低度用電資料可供挑錄，是無法估算本表戶數。
新竹縣	16,116	-	-	-	該府稱，「低度使用房屋」尚無明確之定義，各縣市亦無一致標準，財政部亦未明訂相關法令據以認定房屋使用情形，因實務認定困難，且易引發徵納雙方認知爭議，目前僅能做為課稅佐證之一，實務上仍應按房屋實際使用情形核課。



市縣別	低度使用屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之住家用	非住家非營業用	合計	
苗栗縣	19,193	-	-	-	該府稱，依據內政部營建署定義，低度使用房屋係月平均用電度數低於 60 度的住宅，如需界定是否屬低度使用且為空置之房屋需另請台灣電力公司配合提供數據資料，如僅依該轄房屋稅籍資料尚難統計相關數據。
彰化縣	35,506	-	-	-	該府稱，無相關統計數據。
南投縣	15,276	-	-	-	該府稱，轄內 106 年「低度使用房屋」計 20,160 戶（係 2 個月用電量低於 60 度之戶數），因該項資料僅有戶數，無相關「稅籍編號」、「房屋坐落」等鍵項供挑錄檔案，亦無法提供其房屋稅課徵情形。
雲林縣	25,482	-	-	-	該府稱，依內政部不動產資訊平台網路公示資訊，並無可供房屋稅籍挑檔所必需欄位，故無法提供該統計數據。



市縣別	低度使用屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之住家用	非住家非營業用	合計	
嘉義縣	18,983	-	-	-	該府稱，因房屋稅籍主檔並無相關欄位可供註記屬「低度使用」房屋，故無法挑錄統計資料。
屏東縣	22,728	-	-	-	該府稱，該府財稅局尚無統計內政部定義之「低度使用房屋」戶數，故無法提供其戶數及課稅情形。
臺東縣	8,426	-	-	-	該府稱，經該府洽內政部研究統計低度使用（用電）住宅之承辦人，礙於該部與台電簽署合約中有約定不可對外提供相關資料，且稅務系統無法判別此類案件，尚無資料明細可供查證，是難提供此類案件房屋課徵房屋稅之情形。
花蓮縣	12,455	-	-	-	該府稱，係以內政部定義之新建餘屋（待售）數為戶數認定標準，惟現無主管機關提供之房屋明細資料，尚難據以查填目前稅率適用情形。



市縣別	低度使用屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之住家用	非住家非營業用	合計	
澎湖縣	2,787	-	-	-	該府查復資料稱，依內政部不動產資訊平台，轄內低度使用屋數為 0。惟經查前揭平台之戶數為 2,787 戶，爰以平台戶數為準。
基隆市	13,083	-	-	-	該府稱，本項資料可至內政部營建署網站查詢，惟該署表示依個人資料保護法無法提供明細資料，故無法填復本院函詢表格戶數資料。
新竹市	11,215	-	-	-	該府稱，無低度使用房屋資料可稽且現行房屋稅系統尚無「空置」之註記，爰無法判別填註函詢表格資料。且低度使用房屋是否屬囤房行為難判別。
嘉義市	9,379	-	-	-	該府稱，囿於房屋稅籍主檔無相關資料鍵可資勾稽挑錄，致低度使用房屋實務上難以認定等因素，難以提供函詢表格資料。



市縣別	低度使用屋數	適用稅率情形			說明
		非自住之住家用	非住家非營業用	合計	
金門縣	2,762	-	-	-	該府稱，房屋稅系統無判別依據，無法挑列提供「低度使用」課徵房屋稅之具體數據。
連江縣	311	-	-	-	該府雖稱，該縣目前並無此類「空置」房屋。惟本案查據內政部不動產資訊平台低度使用用電住宅之戶數如左，爰仍採計該平台戶數資料。

資料來源：各直轄市、縣（市）政府，本研究整理。

八、以實價登錄價格為稅基，屬地方稅之相關不動產稅稅目稅率之估算問題

(一) 財政部意見

財政部稱，土地及房屋所涉稅目計有持有稅（地價稅及房屋稅）及移轉稅（土地增值稅、所得稅、契稅及印花稅），其中除所得稅為國稅，其餘 5 個稅目均屬地方稅，分述如下：

- 1、持有稅：我國現行採房地分開評價，分開徵稅，就地方建設促進繁榮，帶動房地價值之提升，進而提高房地稅基之評定標準，以充裕地方政府財源，房地價值與地方公共支出利益具密切關係，並符合受益原則。地價稅稅基為申報地價（未申報者，以公告地價之 80



%為申報地價)，房屋稅稅基為房屋標準價格，均由地方政府評定並公告之。未來持有稅是否改以實際交易價格為稅基課徵，或以該實際交易價格之固定比例作為稅基課徵之問題，如同臺北市鄧前副市長所提房地合一課徵持有稅之建議³²，因涉及層面廣泛，宜審慎從長計議，未來適時辦理委託研究，俾供稅制改革之參考。

- 2、移轉稅：在房地持有期間未獲實現之增值，藉由移轉時所獲利益加以課稅，以符合量能課稅。包括對移轉契據（契約）課稅之印花稅及契稅，不動產因典賣、讓受及分割所立憑以向主管機關申請物權登記之契據課徵印花稅；房屋移轉時，取得者以房屋標準價格為稅基課徵契稅，以作為地方政府財源。另對房地移轉所獲利益部分，課徵土地增值稅及所得稅，土地移轉時，以土地公告現值為基礎計算土地漲價總數額課徵土地增值稅，以落實漲價歸公，提供地方政府建設財源；自 105 年 1 月 1 日起實施房地合一課徵所得稅制度，計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。依前述作法，土地移轉時已先按土地漲價總數額課徵土地增值稅，房地交易之所得減除當次交易之土地漲價總數額之餘額課徵房地合一所得稅。爰現行房地移轉時已按實際交易價格課稅。

(二) 地方政府意見

³² 臺北市鄧前副市長 108 年 8 月 22 日於行政院第 3665 次會議建議，長期目標為房地合一課徵不動產持有稅，房地統一評價，解決現行房地多價評定問題，以市價一定比率為稅基，民眾易於計算。



我國實價登錄制度已實施多年，並累積大量登錄數據資料，為瞭解各地方政府針對「倘以實價登錄價格為稅基，在維持相關稅目稅收金額不變前提下，各稅目稅率估算值」之看法，爰本院函詢各直轄市、縣（市）政府。嗣雖有 17 地方政府表示相關稅目之稅率訂定屬中央權責，宜由中央政府統一通盤檢討，再由地方政府依規定辦理及其等難以估算等意見外，然亦有新北市政府、桃園市政府、雲林縣政府、臺東縣政府及澎湖縣政府等 5 機關函復相關意見，茲彙整如下表：

表 20 地方政府以實價登錄價格為稅基相關稅目稅率估算情形

市縣別	契稅稅率	印花稅稅率	地價稅稅率	房屋稅稅率	土地增值稅稅率
新北市	買賣案件 1.25%。	尚難評估	1.一般用地之累進稅率第 1 級至第 6 級級距稅率分別為 1.4‰、2.1‰、3.5‰、4.9‰、6.3‰、7.7‰。 2.自用住宅用地稅率及事業用地稅率分別為 0.3‰及 1.4‰。	1.住家用：供自住或公益出租人出租使用為 1.344‰；其他供住家用者為 1.68‰。 2.非住家用：供人民團體等非營業使用為 2.24‰；供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用為 3.36‰。	無需調整。
桃園市	維持現行稅率。	1‰	1.一般用地之累進稅率第 1 級至第 6 級級距稅率分別為 1.54‰、1.90‰、2.54‰、3.26‰、4.00‰、6.79‰。	1.住家用：供自住或公益出租人出租使用為 0.3‰；其他供住家用者為 0.6‰。 2.非住家用：供人	維持現行稅率。



市縣別	契稅稅率	印花稅稅率	地價稅稅率	房屋稅稅率	土地增值稅稅率
			<p>2.自用住宅用地稅率及事業用地稅率分別為0.3%及1.51%。</p> <p>3.公共設施保留地0.91%。</p>	<p>民團體等非營業使用為0.5%；供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用為0.75%。</p>	
雲林縣	<p>尚無相關數據評估其調降幅度。</p>	<p>可調至1%以下。</p>	<p>一般用地之累進稅率第1級至第6級級距稅率分別為2.60%、3.90%、6.50%、9.10%、11.70%、14.30%。（該府係以內政部公告雲林縣地價約占一般市場交易價格26%，倘按實際交易價格為稅基課徵地價稅，在維持稅收不變之前提下，地價稅稅率應按現行稅率乘以26%，詳如上述）。</p>	<p>目前房屋現值低於市場實際交易價格，在維持稅收不變之前提下，房屋稅稅率勢必將調降，惟尚無相關數據評估其調降幅度。</p>	<p>1.自用住宅用地：9.07%。 土地漲價總數額未達100%者：18.13%。 土地漲價總數額在100%以上未達200%部分：27.20%。 土地漲價總數額在200%以上部分：36.27%。</p> <p>2.內政部公告雲林縣公告土地現值占一般正常交易價格90.67%，經將一般正常交易價格推定為實際交易價格，在維持稅收不變之前提下，土地增值稅稅率應按行現稅</p>



市縣別	契稅稅率	印花稅稅率	地價稅稅率	房屋稅稅率	土地增值稅稅率
					<p>率乘以 90.67%，詳如上述。</p> <p>3.該府並稱土地增值稅係於土地所有權「移轉」時，按土地公告現值計算漲價總數額課稅，並非僅針對「買賣」移轉者。該縣 107 年度申報移轉案件中，買賣交易性質（排除二親等內親屬買賣）移轉面積僅占 49.52%，贈與、交換、二親等內親屬買賣等其他移轉面積占 50.48%，顯示多數案件未有客觀之實際交易價格可資採計，改以實際交易價格為稅基課徵土地增值稅恐有窒礙難行之處。</p>



市縣別	契稅稅率	印花稅稅率	地價稅稅率	房屋稅稅率	土地增值稅稅率
臺東縣	-	0.9‰	一般用地 0.24%。 自用住宅用地 0.03%。	-	一般土地 18%、27%、36%。 自用住宅土地 9%。
澎湖縣	現行稅率 ×24% ~ 30%。	現行稅率 ×80.21% 。	現行稅率×5.13%	現行稅率×24%~ 30%。	現行稅率×80.21% 。

資料來源：各直轄市、縣（市）政府，本研究整理

陸、結論與建議：

一、行政院 107 年 5 月 7 日提出「實價登錄地政三法」修正草案，將實價登錄升級為 2.0 版，惟立法院僅通過立法委員張宏陸等 18 人另擬具「平均地權條例」修正條文，其內容與行政院版修正方向雖屬一致，但行政院版其他修正重點部分，並未併案審查，目前仍待立法院審議。該院對於修法工作，允應積極持續推動，俾使實價登錄制度更趨完善，以提供更為「即時」、「透明」、「正確」的不動產交易資訊，使市場發展更為健全。

(一) 我國政府為了導正房價亂象，健全不動產市場，以落實居住正義與符合社會期待，經由立法院於 100 年 12 月 13 日修正通過「實價登錄地政三法」，同年 12 月 30 日總統公布，經行政院核定自 101 年 8 月 1 日施行，建立了不動產實價登錄制度。惟實價登錄實施迄今，制度上仍有存在資訊內容正確性、資訊揭露時間差、門牌去識別化、預售屋未全面即時登錄等問題。為此，行政院於 107 年 5 月 7 日



提出「實價登錄地政三法」修正草案，將實價登錄升級為 2.0 版，提供更為「即時」、「透明」、「正確」的不動產交易資訊，使市場發展更為健全。修法內容計有：「買賣案件由權利人雙方共同申報」、「預售屋即時登錄」、「門牌揭露精確化」、「增訂主管機關查核權」、「依違法情節修正罰則區分輕重」等 5 項重點（與現行規定差異，如下表），並於 107 年 5 月 7 日將修正草案送請立法院審議。

表 21 行政院 107 年 5 月 7 日提出「實價登錄地政三法」修正草案重點與現行規定對照表

5 大修正重點	現行規定
1. 買賣案件以買賣雙方為申報義務人，且併同移轉所有權移轉登記時申報。	於辦竣所有權移轉登記 30 日內，由權利人申報，或地政士、經紀業代理申報。
2. 自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後 30 日內，應將預售屋銷售資訊報備查；並於簽訂預售屋買賣契約書之日起 30 日內申報。	由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內申報。自售預售屋者，無須申報。
3. 門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件。	以區段化、去識別化之方式揭露。
4. 增訂直轄市、縣（市）主管機關查核權及查核範圍。	查核權於辦法規定（非法律位階）。
5. 依違法情節修正罰則區分輕重，當事人屢不改正者，加重處罰。	權利人有 1 次限期改正，業者逕予處罰，罰鍰皆為 3 萬～15 萬元。

資料來源：本研究整理。



- (二) 惟立法委員張宏陸等 18 人另擬具「平均地權條例」修正條文，將登錄責任改由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報，並調整罰則區分輕重，經立法院於 108 年 7 月 1 日三讀通過，並由總統於 7 月 31 日公布，因尚須配合修正相關子法，施行日期由行政院另定之。其內容與行政院版修正方向雖屬一致，但行政院版其他修正重點部分，並未併案審查，目前仍待立法院審議，內政部亦期望能逐步推動落實。
- (三) 立法院通過立法委員所提之「平均地權條例」修正條文，與行政院版修正內容落差甚大，顯不符民衆之期待，更難達到「即時」、「透明」、「正確」之目的。財團法人中華民國消費者文教基金會（下稱消基會）於修法前（108 年 5 月 28 日）即發布新聞稿，站在保護消費者的立場，提出「不動產交易資訊透明化是國家居住文明的象徵」、「實價登錄 2.0 才能真正落實居住正義」、「不動產交易資訊愈透明，愈能促進快速成交」等 3 項理由，強力支持實價登錄 2.0 版³³。行政院對於修法工作，允應積極持續推動，理由如下：

1、有關「預售屋即時登錄」部分

- (1) 預售屋銷售價格具關鍵領先指標特性，現行法令規定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（不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項參照），往往因銷售期過長，登錄時間

³³ 消基會 108 年 5 月 28 日新聞稿：「一再妥協，消費者權益置何地？消基會籲請全面推動實價登錄 2.0 版立法通過」。



嚴重落後：2~3 年後才揭露，失去參考價值，還會誤導民衆。再加上登記之備註欄位缺乏合理規範，產生資訊揭露延遲且混亂之情形，購屋者無從得知房屋預售當時之實際交易價格與銷售率，在決策時無法獲得即時且完整的資訊，反而可能因訊息的衝突與混亂而擬定錯誤決策，且資訊完全掌握在業者手中，很容易造成哄抬炒作、銷售熱絡不實假象，形成資訊不透明與不公平的市場交易，損害購屋者權益。修法後規定「應於簽訂買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。」（不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 修正草案第 2 項參照）即可改善此一缺失。

- (2) 此外，預售屋之申報登錄性質不應因自行銷售³⁴或委託銷售而有所不同，現行依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，僅要求經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，須申報登錄成交案件實際資訊，對於自銷者而言，並不適用上開規定，僅須於辦竣所有權移轉登記後再以不動產買賣案件之型式，依平均地權條例及地政士法之規定申報登錄實際成交資訊，不僅影響預售屋交易登錄資訊完整性與即時性，亦有抵觸行政法上「差別待遇禁止原則」（行政程序法第 6 條）之虞，允應於修正草案增訂相關規範。

2、有關「門牌揭露精確化」部分

³⁴ 建築業者自行銷售之預售屋。



- (1) 不動產與市場上一般商品有顯著不同，具有強烈的異質性，有很難找到完全相同的產品，故形成之價格也受到個別因素的影響。現行實價登錄揭露之資訊，提供總價、面積（主建物、附屬建物、車位）、主要用途、主要建材、建物型態、建物現況格局、土地使用分區或編定等多項不動產交易資訊項目，民衆者能夠更清其本身條件之差異性。另外，近期內政部網站更加值提供「建坪單價試算」選項，讓民衆可以獲得扣除車位、陽台等附屬建物的實際坪數單價，有助於進一步了解市場行情，資訊更加透明化。
- (2) 惟實際提供查詢時，門牌係採去識別化方式處理，未揭露交易房屋精確的地址資訊，購屋者無法充分瞭解房屋本身及周圍環境狀況（例如：社區名稱、方位、景觀、鄰路與否等），很容易產生錯誤的判斷，甚至引發爭議；而專業人士，例如估價業者或不動產從業人員，也需要投入大量人力時間成本進行資料比對，徒耗社會資源，對於資訊透明及不動產估價發展均造成阻礙。
- (3) 在現行規定之下，內政部爲了讓交易資訊更加透明、正確，雖擬採取持續推動縮小區段化門牌區間、優化查詢界面及開發系統以科學化方式查核等精進措施，然畢竟離實際揭露房屋精確的地址，仍有相當差距，且一般購屋者並非專業人士，未如業者可經由其本身、同業間之資訊傳遞或經驗判斷，精確掌握實際交易的房屋標的以及有關的訊息，若能完



整揭露，可大量減少購屋者與業者間資訊不對稱的問題。

(4) 業者雖提出揭露交易房屋精確的地址，會有洩露個人隱私資料的疑慮，惟實價登錄所揭露的是住宅的訊息（地址是房屋買賣重要資訊），完全不涉及買賣雙方之個人資料。況我國土地登記為保護個人資料，自 104 年 2 月 2 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 2 類地籍謄本，已修正為去識別化方式呈現，故如揭露個案完整門牌或地號，僅僅只是揭露「該門牌或地號的價格」，尚難以從地籍謄本間接識別該個人財產資料。

(5) 再者，英國、澳洲、美國及香港等不動產交易透明度高之國家，其不動產實價登錄資料均揭露詳細門牌（地號），顯見國外早有實施經驗。以美國為例，只要輸入地址就能找到該棟房子的完整資訊，包含：房屋大小、價格、連歷年交易價格、產權移轉次數、房產稅繳納金額等，資訊完全透明。因此，將成交案件之門牌及地號完整揭露，並溯及已揭露之歷史資料，對於民衆交易不動產的價格參考、不動產估價師估價案例選取、學界業界各項不動產統計分析，以及公司資產評估等將有很大助益。

3、有關「增訂主管機關查核權」部分

(1) 為解決現行主管機關遇拒絕受檢時，得祭出行政罰則，以便相關人等得以配合改善，行政院版「地政三法」修正草案，增訂直轄市、縣（市）主管機關



查核權及範圍³⁵，將查核權提高至法律位階，賦予實質的查核權力，相關機關（構）、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業等不得規避、妨礙或拒絕查核，否則將面臨新臺幣 3-15 萬元之罰鍰。惟立法院通過之「平均地權條例」修正條文，僅將實價登錄改由買賣雙方共同申請，免除地政士責任，但配套之查核權卻未一併增修，致本研究於地方政府履勘時，地方主管機關均表達由於缺乏查核與裁罰之強制力，造成查核困難度增加，且因受限地域及時間限制，對於一般民衆實地查核更爲困難，亟待增訂。

- (2) 此外，在執行上須特別注意的是，過去買賣案件實價登錄責任在地政士身上，新法實施後，責任將回歸買賣雙方，並在登記時一併辦理，故民衆買賣登記案件如已委託地政士辦理，實價登錄申報亦可能委託地政士辦理，倘地政士代理申報登錄有價格資訊錯誤情形時，因裁罰對象仍爲買賣雙方，屆時恐易發生消費糾紛，且地政士如明知價格資訊錯誤，卻仍受託辦理申報，其行爲亦涉及違反法令執行業務³⁶；同理，若透過仲介經紀業者居間完成買賣，並由其協助委託地政士辦理買賣登記及實價登錄申報，仲介經紀業者亦可能明知價格資訊錯誤而仍協助買賣雙方委託地政士辦理，是否亦應一併負起相關責任，政府機關應積極預防並建立相關處理機

³⁵ 不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

³⁶ 地政士法第 27 條第 1 款規定，地政士不得違反法令執行業務。



制，以降低可能衍生之消費爭議與業者責任釐清問題。

- (3) 再者，現行向建商購買新成屋的買者而言，登錄高價將有利未來出售時達到減稅的效果，故後續即使向買賣雙方求證，恐難以判斷其真實性。另爲了配合提高貸款額度，而以較高契約價格向金融機構申辦貸款，買賣雙方亦可於貸款核撥後，再行主張因故成交價格變動，實務上難以價格申報不實給予行政裁罰，又即使對於類此可疑的成交資訊勾稽銀行帳戶金流，只要帳戶是呈現正常扣款或繳款情形，或買賣雙方主張部分係以「現金」交易，亦增加查核的困難度。故在現行的制度運作之下，仍然存在很多人爲炒作的空間，包括建商以表價登錄、買房送裝潢、預售屋選擇性登錄、技術合約等問題。故如何於不逾越確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍內，加強政府對於預售屋的事前管理能力，讓預售屋價格變化的趨勢更一目瞭然，以進一步保障預售屋消費者權益，亦應藉由地方主管機關實務經驗，建立制度納入規範。
- (4) 新成屋建案成交總價包含裝潢家具費用，以及後續另行簽訂價格折讓契約書等爭議事項，或有人主張可以透過修法後對於買賣雙方當事人或向金融機構查調資金流向，就可解決實價登錄價格造假疑義，惟查對於現行向不動產開發商購買新成屋的消費者而言，登錄高價將有利未來出售時達到減稅的效果，故後續即使向買賣雙方求證恐難以判斷其真實性。



二、現行法令規定對於不動產出租之案件，僅要求經仲介業者居間承租者須辦理租金申報登錄，屋主自行租賃案件仍未納入申報範圍，尚無法完整呈現租賃市場成交之實際樣貌。政府允應思考如何使租屋市場（包含商業與非商業）出租之租金全部納入實價登錄，使市場行情能夠透明化，同時藉此建立「房屋租金指數」，以提供出租及承租者參考，提升租屋市場的公平與效率。

(一) 依現行不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項規定，僅要求透過仲介居間的租賃物件要實價登錄，此僅佔全體不動產租賃物件約 10%³⁷，以致眾多民間一般出租的租金訊息非常不足。有團體指出，臺灣的租屋市場規模過小（約佔整體住宅市場 11.3%，歐美等先進國家租屋比例約 30%~50%不等），導致高度偏向出租人（房東）市場，不利承租人。在既有租屋市場供不應求下，過去 10 年都會區租金指數年年上漲，對於薪資相對偏低的青年世代是沈重負擔。再者，因為租屋市場不透明，造成「地下化」的現象，例如：房東出租未登錄、逃漏稅已成常態，嚴重損害青年租客如設籍、報稅抵扣、乃至於申請租屋補貼等權利³⁸。本研究履勘時，地方政府亦表示依現行規定，屋主自行租賃案件仍未納入申報範圍，尚無法完整呈現租賃市場成交之實際樣貌，在缺乏出租登錄制度下，政府對租屋市場的數量、屋況、租賃行為等基礎資料無能掌握。

(二) 內政部雖表示，「租賃住宅市場發展及管理條例」於 107 年 6 月施行後，該部除積極輔導不動產相關業者投入租賃

³⁷ 諮詢學者臺北大學不動產與城鄉環境系彭建文教授發言。

³⁸ 彭揚凱、廖庭輝，「青年安居如何可能？政黨居住政策選前評論」，OURs 都市改革組織新聞稿，108,12,13。網址：<http://www.ours.org.tw>。



住宅服務業及鼓勵個人房東委託專業經營管理外，並規定業者須定期彙報其包租、代管之租賃住宅資訊，以達到資訊透明化之目的。惟房東藉由自行租屋或非不動產經紀業者對外招租，藉以規避實價登錄申報或繳稅，是造成租賃市場不透明的最大瓶頸。有團體呼籲政府，應努力補強這塊大漏洞，讓租金行情也比照房地產買賣價格予以實價登錄並揭露。

(三) 此外，透明度的提升不只有助於民衆購屋的住宅市場，對於商用不動產投資，吸引跨國企業投資臺灣，也是重要指標，有助於不動產整體產業發展。從 107 年發布的全球不動產透明度指數排行，亞洲地區不動產證券化市場較蓬勃發展的國家，新加坡、香港及日本，透明度排名都在臺灣之前，可見若要活絡商用不動產市場，實價登錄制度愈加透明也是不可或缺的政策工具。商用不動產類型甚多，惟長久以來我國商用不動產租金行情，多仰賴民間業者蒐集並提供市場租金趨勢分析，無從得知實際租金價格，且計算方式亦各有不同，對於國內外商業投資或經營者而言，資訊亦不透明。實價登錄制度實施後，無論是否透過仲介業者居間承租的商用不動產，其租金亦應申報登錄，使商用不動產之出租市場更加透明，且計算方式允應與國際接軌，以促進招商與投資環境。

(四) 綜上，在住宅政策目標由住者「有」其屋轉變為住者「適」其屋下，住宅租賃市場的健全化刻不容緩，租賃住宅資訊的完整揭露可說是住宅租賃市場健全化的關鍵。另商用不動產租金亦應申報登錄，使商用租賃市場更加透明，並與國際接軌，以促進招商與投資環境。政府允應思考



如何使租屋市場（包含商業與非商業）之租金全部納入實價登錄，使租屋市場之租金行情能夠透明化，同時藉此建立「不動產租金指數」供承租人及出租人參考，以提升我國不動產租賃市場的公平與效率。

三、現行法令規定經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之預售屋案件，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。實務上依規定申報登錄成交案件比例有偏低之現象，行政院版「實價登錄地政三法」，雖已提出自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後 30 日內，應將預售屋銷售資訊報備查；並於簽訂預售屋買賣契約書之日起 30 日內申報之修正草案，惟在尚未修法通過時，仍應督促地方主管機關加強對業者營業處所進行查核，主動掌握與建立預售屋「預售」與「申報」資訊。

(一) 依現行不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，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。實務上建築業者取得建造執照後，大多會進行預售並委託代銷，而一旦有成交案件，代銷業者即應依上開規定向主管機關申報。根據內政部營建署統計資料，102-108 年全國核發之建造執照住宅宅數（住宿類）計有 777,237 宅，惟內政部所提供之統計資料，102-108 年全國預售屋之申報數僅 71,085 件（如下表），平均僅約住宅宅數 9.15%，顯不合理。此外，內政部營建署「建築工程履歷查詢系統」揭露資訊，並無預售屋之相關統計資料，民衆無從知悉市場上有多少建案進行預售，以及預售之相關情況。



表 22 全國核發建築物建造執照與預售屋實價登錄申報數

年度	建造執照住宿類住宅（宅）	預售屋申報數（件）	比率
102	133,072	16,890	12.69%
103	124,127	13,613	10.97%
104	106,752	10,707	10.03%
105	79,490	8,509	10.70%
106	91,981	7,016	7.62%
107	121,689	9,187	7.54%
108	120,126	5,163	4.29%
總計	777,237	71,085	9.15%

註：「住宿類住宅」：係指「住宅、農舍」。

資料來源：內政部，本研究整理。

(二) 內政部表示，預售屋依現行法令申報比例偏低之改善方式部分，依行政院送請立法院審議之平均地權條例及不動經紀業管理條例修正草案內容，即包括預售屋提前於簽訂買賣契約後 30 日內申報、自售預售屋全面納入申報等修正重點，如修法通過即可促進預售屋資訊更為即時、完整；另草案內容亦包括自行銷售預售屋者應於銷售前將預售屋資訊報請基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查，修法通過後該部營建署將續依住宅法第 47 條、第 49 條規定配合蒐集並於該部不動產資訊平台公布相關預售屋統計資訊。預售屋為債權行為，如無法令強制規範，掌握不易，故僅能透過上開草案之修正，方可促進主管機關完整掌握預售屋個案銷售資訊及交易戶數、價格等即時成交資訊。目前相關法案仍待立法院審查該部將持續與立法院溝通，



逐步落實相關修法。

(三) 惟依不動產經紀業管理條例第 5 條第 3 項規定：「經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣（市）政府申請備查。」

；同條例施行細則第 8 條規定：「經紀業分設營業處所，依本條例第 5 條第 3 項規定，應於設立後 30 日內，以書面記明下列事項，向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查……（第 1 項）。經紀業分設之營業處所為……非常態之固定場所者，前項第 2 款應記明事項，改以該營業處所之設立目的、代理銷售不動產名稱、所在地、銷售總金額及設立期間代之。（第 2 項）」第 10 條規定：「經紀業分設之營業處所裁撤時，應於裁撤後 30 日內，以書面向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查。」在行政院所提修法草案尚未修正通過時，仍宜督促地方主管機關依上開條例規定，加強對業者之營業處所進行查核，主動掌握與建立預售屋「預售」與「申報」資訊。

四、立法院 108 年 7 月 1 日通過平均地權條例部分條文修正案，將買賣案件改以買賣雙方為申報義務人及提前於申請所有權移轉登記時併同辦理，免除地政士或不動產經紀業之申報義務。惟部分地方政府反映，因買賣雙方多非不動產專業人士，對於相關法規及申報作業流程未若地政士熟悉，各項交易資訊之正確性，如未能如實進行申報，恐產生裁罰之疑慮，且一旦未同時申報或申報發生錯誤，地政機關須通知限期辦理或更正，徒增行政作業及經費負擔以及執行困擾，故宜比照買賣登記案件，促使雙方可委託地政士代為申報登錄，並修改實價登錄申報系統與地政系統進行勾稽，透過地政資料庫逕行匯入相關資料，



僅保留交易總價一欄由申報人進行登載，降低錯誤率，有助於提升實價登錄申報效率。

- (一) 考量買賣雙方才是不動產成交价格最後決定者，故立法院於 108 年 7 月 1 日通過平均地權條例部分條文修正案，相關資訊申報義務修正為買賣雙方（即權利人、義務人）共同申報登錄，免除地政士或不動產經紀業申報義務。此項修正雖符合行政院原定修法方向，且內政部表示，行政院版草案係經該部多次邀集學者專家、相關產業、機關代表及各地方政府研商凝聚多數共識之版本，於相關配套及宣導等作業到位後，應不至產生實務上窒礙難行情形。惟本案於履勘時部分地方政府反映，因買賣雙方多非不動產專業人士，對於相關法規及申報作業流程未若地政士熟悉，對於各項交易資訊之正確性，是否能如實進行申報，進而產生裁罰之疑慮。一旦申報生錯誤，須由地政機關通知更正，承辦人與申報義務人溝通將較為困難。
- (二) 再者，買賣雙方未共同申報登錄資訊者，地政機關應命其限期申報登錄資訊，此項通知為達其送達效力，必以符合行政程序法之「送達」方式辦理送達，亦即所有權移轉登記案件與實價申報案件於行政上分屬二事，限期通知對象為買賣雙方，甚至可能皆有多人情況，易延生送達時間不一或部分民衆未能送達，可能發生裁處爭議產生民怨，亦造成行政機關政作業及經費負擔，實務執行困擾。
- (三) 現行不動產交易多透過不動產經紀業及地政士進行媒合、交易、並完成登記，未來買賣案件雖規定由買賣雙方共同申報登錄，惟實務上宜比照買賣登記案件，促使雙方可委託地政士代為申報登錄，宜對地政士宣導接受委託，並於



辦理登記案件時應併同登記案件申報。另外，建議中央後續應針對實價登錄申報系統進行修改，使該系統相關欄位可與地政系統進行勾稽，倘大致申報欄位之內容得透過地政資料庫逕行匯入，而僅保留交易總價一欄由申報人進行登載，因可以大幅降低買賣雙方申報之錯誤率，且有助於辦理買賣登記時即可完成實價登錄申報。

五、現行實價登錄資料正式揭露日期與交易日期有一定之時間落差，無法即時反映市場行情。雖自 102 年 7 月 1 日起，內政部修改實價登錄案件之揭露頻率，由原規定之每月揭露 2 次縮短為每月揭露 3 次，惟基於交易資訊揭露即時性之考量，允宜參採國外每日更新之作法，研議如何將案件揭露期程能再縮短，更能及時反映市場的價格變化；針對「顯著異於市場正常交易價格」之案例，有關交易態樣不一加上揭露標準仍受外界質疑是否過於主觀認定，建議除特殊情事顯而判斷不應揭露者外，應回歸市場機制全部予以揭露，將更有助於讓不動產資訊更透明化，以健全不動產市場。

(一) 實價登錄制度 101 年 8 月起上路，同年 10 月起，在「不動產交易實價查詢服務網」提供實價登錄案件查詢服務。內政部自 102 年 7 月 1 日起，除提供實價登錄當期資料 open data 免費下載服務外，並修改實價登錄案件之揭露頻率，由原規定之每月揭露 1 次縮短為每 2 週揭露 1 次，自 105 年 7 月 1 日起，提供歷史資料下載服務。為讓民衆可更快速掌握最新實價登錄資訊，自 106 年 12 月起，再由原每月發布 2 次，調整為每月 3 次，於每月 1 日、11 日及 21 日都會發布最新的實價登錄資料，讓民衆可以更即時查詢房地產交易價格，有效掌握不動產交易市場情勢。



內政部表示，縮短實價登錄資訊揭露期程為實價登錄制度重要的推動方向，該部將持續努力縮短期程，也鼓勵各界多加使用實價登錄 open data 資料進行加值運用及研究，提供大眾更豐富不動產資訊。

- (二) 目前民眾買屋賣屋都會參考實價行情，公布頻率加快有助反映市況，減少雙方價格認知落差，對促進交易有助益。立法院 108 年 7 月 1 日通過平均地權條例部分條文修正案，已將實價登錄申報之時程提前於申請所有權移轉登記時併同辦理，後續因政府審核交易資訊作業流程，至實價登錄資料揭露仍有一段時程落後，基於交易資訊揭露即時性之考量，允宜參採國外每日更新之作法，研議如何將案件揭露期程能再縮短，更能及時反映市場的價格變化。
- (三) 另按規定經申報登錄的資訊，係由直轄市、縣市主管機關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提供民眾查詢。此規定原意係由政府把關，讓所呈現的資訊能更便於為大眾利用。惟在篩除價格過高或低之交易而不予揭露時，就實務經驗觀察，尚難有統一標準。故有地方政府表示，為落實不動產交易市場資訊透明化目標，針對「顯著異於市場正常交易價格」之案例，有關交易態樣不一加上揭露標準仍受外界質疑是否過於主觀認定，建議除特殊情事顯而判斷不應揭露者外，應回歸市場機制全部予以揭露，將更有助於讓不動產資訊更透明化，以健全不動產市場。

六、依現行地價查估制度，地政機關為因應不同需要，爰依據不同之查估法令以評估所需地價，形成一地多價之亂象，社會大眾實難了解其中差異，致訾議不斷，難以樹立政府公信力，就地



價人員言，面對質疑聲浪，時面臨未具明確論述足使民衆信服之窘境；國內應用公告土地現值據以辦理相關行政作業法規計 80 餘個之多，而應用公告地價或申報地價辦理者亦有 20 餘個，然各法規立法意旨多元、性質互異，對價格評估要求殊異，造成地政機關於不同時機、不同法源基礎下，同一筆土地卻評估出多個不動產價格，除造成地價人員角色定位混淆，影響地價查估之專業性及獨立性，允應思考如何建立「地價一元化」與推動「價稅分離」制度。

(一) 本研究履勘時有地方政府表示，有關公告土地現值與公告地價之訂定，係運用實價登錄資訊，廣泛蒐集實例，確實調查轄區地價動態，並顧及民衆稅賦之公平性、地價之均衡性，核實反映市價變動，估計各地價區段之擬評現值後，提請該市地價及標準評議委員會評定之。現行地價查估制度中，為課徵地價稅與土地增值稅，依據「平均地權條例」與「地價調查估計規則」規範辦理公告地價與公告土地現值之查估及訂定；另為建立地價衡量基準，依「基準地選定及查估要點」及「不動產估價技術規則」辦理基準地地價查估；又為提供土地徵收合理地價補償，再依「土地徵收補償市價查估辦法」查估徵收補償市價，地政機關為因應不同需要爰依據不同之查估法令以評估所需地價，形成一地多價之亂象，社會大眾實難了解其中差異，致訾議不斷，難以樹立政府公信力。

(二) 此外，公告土地現值除作為課徵土地增值稅之基礎外，國內應用公告土地現值據以辦理相關行政作業法規計 80 餘個之多，而應用公告地價或申報地價辦理者亦有 20 餘個，然各法規立法意旨多元、性質互異，對價格評估要求殊



異，造成地政機關於不同時機、不同法源基礎下，同一筆土地卻評估出多個不動產價格，除造成地價人員角色定位混淆，影響地價查估之專業性及獨立性；實價登錄制度實施後，地政機關所評估之地價結果更屢遭民衆質疑與挑戰，嚴重斷傷政府施政之公信，準此，現行地價查估制度及相關法令依據實有迫切改革之必要。為改善當前地價制度及土地稅制之缺失，建議：

- 1、建立「地價一元化」：除加強地價評議委員會專業功能，落實地價審議機制，以評估合理地價外，中長期更應整合估價技術與法源依據，建立「地價一元化」制度，改正現有一地多價之亂象（如公告土地現值、公告地價、申報地價、標準地價、徵收補償市價…等），地政機關發揮地價專業查估正常合理市價。
- 2、推動「價稅分離」制：即財稅機關可依據地政機關所查估之正常交易價格，視課稅政策目的並參酌社會經濟現況，以正常交易價格之一定比例成數訂定不同課稅稅基，其稅率亦可配合政策需要做彈性調整，如此將可解除相互之牽制與矛盾，使查估所得地價回歸市場機制，確實反映市場價格，建立地價之公信力。

(三) 綜上，依現行地價查估制度，地政機關為因應不同需要，爰依據不同之查估法令以評估所需地價，形成一地多價之亂象，社會大眾實難了解其中差異，致訾議不斷，難以樹立政府公信力，就地價人員言，面對質疑聲浪，時面臨未具明確論述足使民衆信服之窘境；國內應用公告土地現值據以辦理相關行政作業法規計 80 餘個之多，而應用公告地價或申報地價辦理者亦有 20 餘個，然各法規立法意旨



多元、性質互異，對價格評估要求殊異，造成地政機關於不同時機、不同法源基礎下，同一筆土地卻評估出多個不動產價格，除造成地價人員角色定位混淆，影響地價查估之專業性及獨立性，允應思考如何建立「地價一元化」與推動「價稅分離」制度。

七、現行實價登錄制度實施後，公、私部門對於不動產查估案件，均引用實價登錄資料，學界也多引用不動產成交案件實際資訊進行學術研究及分析，具有相當實質助益，內政部允宜加強宣導推廣；本研究履勘之地方政府提出諸多創新措施，加值運用實價登錄資料，各政府間允宜互相觀摩，廣泛運用，共享成果。

(一) 實價登錄制度實施後，不動產經紀業者均加以引用，對於中介買賣雙方資訊透明上，具有相當實質助益；而近年來學界多引用不動產成交案件實際資訊進行學術研究及分析，相關學術著作，對於估價技術精進，開創更多元面向，得到一定成果。而就公部門而言，內政部運用於房地價格查估作業，及建立電腦大量估價模型，以驗證人為查估結果，使公部門查估結果更為精確。106 年更奉行政院核定推動「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，將利用申報登錄資料庫，結合大數據分析、電腦大量估價等技術，促進地價查估之科學化、客觀化及自動化，減少課稅地價受人為主觀之干擾，達成稅賦公平之目標。此外，針對國有或市有土地之標售、社會住宅租金估價、都市計畫土地使用變更回饋金、容積移轉代金及都市更新權利變換價值等查估案，均可委託不動產估價師參考實價登錄資料辦理查估作業。



- (二) 本研究於地方政府履勘時，亦發現提出諸多創新措施，加值運用實價登錄資料，例如：臺北市政府參考國際指數編製概念，以實價登錄資料為基礎，建立特徵價格模型、選定基期、標準住宅（商辦）內容、採用拉氏指數公式，每月發布「住宅價格指數」，每半年（3 月及 9 月）發布「商辦租金指數」³⁹；每月發布「不動產動態報導」月報，並於每年（6 月）發布年報；106 年第 4 季開始，每季發布「房市指標溫度計」運用房地產相關統計數據，從「供、需、價、量、負擔」五大構面建立市場檢測指標，透過溫度計冷熱的概念，呈現當前房地市場，相對於過去市場活動狀況的客觀衡量指標；建置地價資料庫，精進地價查估，以掌握區域合理地價，輔助檢核區段地價。
- (三) 新北市運用實價登錄資料，103 年至 108 年共新增 480 個地價區段，增加幅度達 5.76%，使區段劃設更加細緻，核實反映地價合理性；編制該市「住宅價格指數」建立標準住宅，以特徵價格法搭配拉氏公式計算，全國首創 6 大類 22 項指數，完整呈現房市資訊；「新北市不動產市場分析季報」從價、量、走勢、區間、生活圈等多面向，提供豐富房市資訊；各地政事務所針對實價登錄資訊結合在地特色或熱門話題進行地價業務創新資訊發佈。實價登錄資料剖析，揭露購屋偏好及屬性、結合多項社經資料分析，發現社會現象，提供政策建議、多元專題分析，從多角度

³⁹ 住宅價格指數自 102 年累計發布 78 期；商辦租金指數自 106 年累計發布 10 期，查詢點閱人次約 14 萬。107 年北市實價資訊服務品質滿意度調查，加值應用服務（不動產價格指數）；91%受訪者認為有助於了解北市不動產市場價格及租金變化，107 年北市不動產估價師滿意度調查 87%受訪者認為有助於業務掌握。



認識不動產市場。

- (四) 桃園縣政府亦運用實價登錄資料進行「地價基準地資訊化查估建置計畫」，運用電腦大量估價方法進行基準地估價、運用電腦大量估價方法提供全桃園市住宅建物之市場價格、編製桃園市中古屋市場房價指數、揭露住宅社區歷年實價登錄交易資訊。另該是桃園地政事務所 106 年起推出「速報錄」便民服務，107 年推出「桃園好價在直達美好」與「捷運綠線行情報哩哉」服務，希望透過大數據分析模式，提供民衆更快速的行情判讀資訊。嗣後在推動「桃園宜居 Good 價正好」2.0 計畫，利用大數據分析輔助程式以及區估系統，針對性平、樂齡、宜居、樂活、首購 5 大主題設置專區，做整體消費行為模式分析，進一步了解全市不同客群間的喜好差異，並提供購買者購屋之參考。
- (五) 臺中市政府除運用實價登錄資料編制「臺中市住宅交易價格指數」外，並首創「透天住宅交易價格指數」。另現行土地徵收條例規定以市價作為徵收補償基礎，確可保障被徵收人的權益，避免以徵收之強制手段，取得剝奪人民財產，該市訂定「查估協議價購價格作業要點」，創設協議價購審查制度，一併檢視徵收補償市價與協議價購價格二者差異之合理性，當協議價購價格高於徵收補償市價，要求需地機關再行協議價購，以避免增加後續徵收作業行政成本，促進協議價購達成率及減少協議價購價格與徵收價格差異過大。該市 107 年土地徵收案共計 28 案，其中 10 案全數協議價購；其餘案件同意協議價購比率達 81.6%。本研究履勘之其他地方政府均能運用實價登錄資料評估市價進行協議價購，達到一定的效果。



- (六) 此外，臺南市政府表示，該府各需地機關，最常應用查估市價者，係辦理土地徵收作業時，應依法以市價查估土地徵收補償價額及協議價購價額，其查估買賣實例資料來源均全部為實價登錄資訊，而該府各機關單位基於其他目的有估價需求者，如整體開發區抵價地、抵費地標售底價訂定，都市更新權利變換估價，市地重劃、區段徵收前後地價、公有土地標（讓）售、地上權權利金等等有不動產估價需求者，不論是委託不動產估價師辦理查估或機關自行評估估價，其估價時均以實價登錄交易案例為比較基礎。該府更鼓勵對實價登錄資料進行研究，並發表成果，自行研究報告：「影響實價登錄資料加值應用成效之潛在因素探討－以資料品質觀點論」榮獲該府 107 年度自行研究報告評審獎甲等獎。
- (七) 再者、高雄市政府為精進地價評議作業行政效能、課稅價格更趨合理公平，首創地價查估輔助機制「地價評估指標分析暨評議輔助決策系統」，包含指標分析、方案模擬及圖形化呈現等 3 大功能。地政機關經由計量模型的功能 1、指標分析：不僅可協助檢視區段地價均衡及合理性，另於評議會過程中亦可透過功能 2、方案模擬：即時計算出不同調幅數據，並將結果提供評議委員作為調整參考。另系統結合各類空間資訊將地價層次以功能 3、圖形化顯示：可同時輔助委員快速了解價格調整方向，運用科學化客觀佐證方式，期能再提升評議作業的行政效率。
- (八) 綜上所述，現行實價登錄制度實施後，公、私部門對於不動產查估案件，均引用實價登錄資料，學界也多引用不動產成交案件實際資訊進行學術研究及分析，具有相當實質



助益，內政部允宜加強宣導推廣；本研究履勘之地方政府提出諸多創新措施，加值運用實價登錄資料，各政府間允宜互相觀摩，廣泛運用，共享成果。

八、內政部於建置「不動產交易查詢服務網」供民衆查詢實價登錄資料之良好基礎上，允宜研議納入地方政府研發實價登錄網站查詢的創新服務功能，或與各地方政府網站連結，以提供民衆集中且更多元的查詢服務；各地方政府配合受理申報諸多貼心服務及宣導措施，亦宜參採研擬標準作業模式，進行教育訓練或擴大宣導，以收便民之效，避免民衆違法受罰之情形發生。

(一) 實價登錄制度實施 6 年餘，可供查詢之成交案件資料 234 萬餘件，內政部建置「不動產交易查詢服務網」供民衆查詢實價登錄資料，網站訪客人數約達 1 億 2,000 萬餘人次，平均每日查詢人次約 5 萬人。「政府資料開放平台」提供免費下載發布當期資訊，Open Data 下載達 69 萬餘次，為政府開放資料第 1 名，且每次至少節省民衆 2,000 元申請費，共節省民衆約 13.8 億元（69 萬人次×2,000 元/次）。其「實價詳細登，資訊輕鬆查」專案，104 年獲得行政院「政府服務品質獎」。「實價登錄詳細登，房地資訊輕鬆查」團隊，獲得 107 年考試院「公務人員傑出貢獻獎」團體獎，獲得豐碩成果。

(二) 本研究於地方政府履勘時，亦發現地方政府均設置網站，提出諸多創新功能，提供民衆所需的查詢項目。例如臺北市府「臺北地政雲－實價周報」每週更新實價登錄資訊，並在臺北市 Data.Taipei（含買賣、預售屋及租賃）提供批次下載服務、客製比價清單服務、依所查詢篩選資訊提供客製統計圖表、最潮的社區交易履歷查詢等；新北市政



府建置不動產買賣交易服務網「實價登錄專區」，全市交易資訊都掌握。且各地政事務所依轄區性質發布房市資訊；桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」社區實價查詢及「桃園不動產交易 e 指通」網站結合實價登錄揭露案件，提供不動產價量統計分析、交易熱度地圖查詢及重點發展區域等功能，即時公開提供查詢動態資訊及統計圖；臺中市政府「市場行情周博通」、「158 樂活網環域分析」提供位置資訊、商圈市場、育樂休閒、醫療保健、生活品質等不同面相查詢功能；臺南市政府開發實價登錄查詢服務網，全國首創之交易履歷查詢；高雄市政府「高雄實價網」（交易熱區、價量分析、實價查詢）、「地籍圖資服務網」（地政資訊及相關圖資查詢、手機地位實價案例查詢）、智慧市政儀表板（各區土地及建物均價比較分析查詢）。

- (三) 此外，各地方政府配合受理申報貼心服務及宣導措施，諸如：臺北市政府於買賣案件登記完竣領件時，地所櫃台以小卡或口頭提醒依規定應於 30 日內辦理申報登錄、每週自申報系統下載買賣案件申報期限屆滿前 10 日即將逾期之未申報資料，以電話逐一通知申報義務人辦理申報登錄、參與公會活動或座談，主動宣導多元申報管道、申報書填寫說明等，提升申報效率及正確性；新北市政府因應實價登錄作業自訂標準作業程序（SOP）、實價登錄到府服務、銀髮族實價登錄代登服務、權利人實價登錄隨案幫您報、貼心小卡、電話簡訊通知、製作宣導手冊；桃園市政府即時通知 5 部曲，即：送件及領件紙本夾送注意事項及叮嚀小語、異動完成簡訊通知、異動完成 7 日簡訊再次通



知、異動完成 20 日電話通知、特定注意事項簡訊通知；新竹縣政府申報完成簡訊通知、電話簡訊通知更正、製作宣導手冊、教育訓練；臺中市政府即時通知（案件完成發送申報通知書、異動完成簡訊通知、異動完成 3、7 日簡訊及電話通知、實價登錄屆期前 2 日再次通知至申報為止）。

- (四) 又如：臺南市政府以新聞發布「不動產交易實價登錄申報常見錯誤樣態表」，以提高實價登錄正確性，避免因申報錯誤導致裁罰、每年舉辦地政士、經紀業及租賃住宅服務業座談會，會中宣導實價登錄買賣申報常見錯誤樣態及相關注意事項、地政事務所主動參與轄內各機關舉辦活動的機會，積極辦理實價登錄宣導，期能透過與民衆交流、參與地方活動、跨機關合作、大眾媒體報導等創新且多元的方式，走入人群提供更便利意見交流之溝通管道、搭配轄區內廟宇與民間企業及社團資源連結，以相當吸睛之「歸仁地政在地巡迴服務宣導車」開路，沿街播放自製語音宣導廣告等多元「放送」方式吸引人潮，進行一系列「在地化摩天輪」巡迴服務宣導、高齡者若有實價登錄需求，可向實價登錄櫃台申請協助登打之服務，僅需口告知相關交易資訊，承辦人員即可協助申報、採雙向螢幕螢幕，申報人申報時，承辦人員能即時解說與改正、製作不動產實價登錄操作手冊，讓不諳操作之民衆或地政士能按圖索驥，簡單完成申報蒐集實價登錄特殊及常見錯誤案例供現場申報民衆參考，避免申報錯誤、對於買賣登記完成 25 天以上尚未申報實價登錄者，進行列管，以電話通知方式提醒民衆辦理實價登錄，並製作「實價登錄通知紀錄簿」，避



免同仁重複通知，遭成民衆困擾、規範地政事務所地價人員須具備地價本職學能，並辦理內部教育訓練傳承；高雄市政府預申報宣導簡化流程（預申報案件成長 62 倍）、簡訊通知避免申報逾期、預審作業減少錯誤（電話通知避免民衆受罰）。

- (五) 綜上，內政部於建置「不動產交易查詢服務網」供民衆查詢實價登錄資料之良好基礎上，允宜研議納入地方政府研發實價登錄網站查詢的創新服務功能，或與各地方政府網站連結，以提供民衆集中且更多元的查詢服務；各地方政府配合受理申報諸多貼心服務及宣導措施，亦宜參採研擬標準作業模式，進行教育訓練或擴大宣導，以收便民之效，避免民衆違法受罰之情形發生。

九、不動產實價登錄制度自 101 年 8 月 1 日施行後，嗣房地合一課徵所得稅（下稱房地合一新制）雖亦自 105 年 1 月 1 日起實施，惟其適用標的為納稅義務人 103 年 1 月 1 日之次日以後取得之房屋、土地，且持有期間在 2 年以內，或為 105 年 1 月 1 日以後取得者，其交易始納入房地合一新制適用範圍，計算房屋、土地交易所得，並以分離計稅方式課徵所得稅。爰適用房地合一新制之交易案件，占實際交易筆數之比率尚屬少數，且課稅所得均用於長期照顧服務支出，尚無用於政府實施住宅政策之支出。且自房地合一新制實施後，相關不動產交易課徵所得稅，仍以舊制（即非房地合一新制）規定核課財產（房屋）交易所得為主，並以房屋評定現值核定所得金額為主，實際選案查核件數相較顯著偏低。另，仍未納入不動產實價登錄制度之預售屋交易所得查核筆數亦有偏低情形，政府均有再加改進之空間。



(一) 適用房地合一新制，計算房地交易所得之交易案件筆數尚屬少數，且房地合一新制課稅所得，迄今均用於長期照顧服務支出

1、課稅範圍

依所得稅法第 4 條之 4 第 1 項規定，納稅義務人自 105 年 1 月 1 日起交易房屋、土地，如為 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內，或為 105 年 1 月 1 日以後取得者，應納入房地合一新制適用範圍，計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。

2、稅率

個人依所得稅法第 14 條之 4 第 3 項規定，依房地持有期間適用 45%~15%稅率，持有期間愈長，適用稅率愈低，符合自用住宅規定者可適用 10%稅率及新臺幣（下同）400 萬元免稅額之優惠；另個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房地者，稅率為 20%。營利事業依同法第 24 條之 5 規定，併入營利事業所得額計算，依營利事業所得稅稅率課稅。

3、核課情形

有關房屋（地）交易所得稅，因適用房地合一新制案件有別於舊制課稅方式，係以分離課稅方式核課，故可明確計得核定稅額。有關房地合一稅及房屋交易所得之核課筆數、比率及稅額情形敘述如下，餘如附表二十：

(1) 105 年及 106 年部分

105 年及 106 年各年度核課筆數、占房屋交易



筆數比率及稅額分別為 19,288 筆、14.29% (19,288/135,002) 及 1,281,639 千元與 21,232 筆、14.44% (21,232/147,038) 及 1,313,612 千元。

(2) 107 年及 108 年 1 至 6 月部分

因 107 年度綜所稅於 108 年 5 月申報，非屬房地合一新制之財產交易所得部分，於本案調查期間尚在查核中，且需併入綜合所得內核計課稅、108 年度綜合所得稅於 109 年 5 月申報，尚未屆申報期。爰 107 年及 108 年 1 至 6 月適用房地合一新制案件，本報告僅就 107 年及 108 年 1 至 6 月間之核課筆數及稅額敘述，分別為 26,333 筆及 2,621,801 千元與 4,649 筆及 489,615 千元。

4、房地合一稅課徵後之用途

(1) 財政部稱，為配合改善貧富差距及落實居住正義之政策需求，所得稅法第 125 條之 2 明定，房地合一課徵所得稅稅課收入，扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出。

(2) 且依房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法第 3 條規定，前開支出之分配，由行政院視各該用途業務需求及財務狀況統籌調配。案經財政部洽行政院主計總處表示，前揭稅課收入係於每年 5 月、6 月編製預算時簽報行政院院長決定，考量目前長照財源較缺乏，自房地合一新制上路至今（105 年至 108 年），其稅課收入均用於長期照顧服務支出，金額分別為 7.9 億元、23.11 億元、32.67 億元及



24.21 億元⁴⁰（108 年統計至 7 月底）。

(二) 自房地合一新制實施後，不動產交易案件，仍以舊制（即非屬房地合一新制）規定核課房屋交易所得者為大宗。且適用舊制案件中，係以房屋評定現值為基礎，核定所得金額者為主，實際選案查核件數相較顯著偏低

1、課稅範圍

非屬房地合一新制適用範圍之交易案件，土地部分依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，免納所得稅⁴¹；房屋部分則依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定，計算財產交易所得，併入個人綜合所得總額課稅。

2、稅率

採累進稅率（5%~40%）。

(1) 房屋交易所得核定情形

適用舊制（即非房地合一新制）規定，核定房屋交易所得之案件，因 107 年度綜所稅於 108 年 5 月申報，屬舊制財產交易所得（依評定現值及選案依實價核定）部分，於本案調查期間尚在查核中、108 年度綜合所得稅於 109 年 5 月申報，尚未屆申報期，且需併入綜合所得內核計課稅，爰僅列 105

⁴⁰ 有關用於長照支出金額與核定稅額差異說明：房地合一新制稅收用於長照支出之金額，係以財政部統計處統計之 105 年至 108 年 7 月底房地合一稅收實徵數為基礎，依財政收支劃分法第 8 條有關所得稅總收入 10%，應由中央統籌分配直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）之規定，爰按該實徵數之 90%填列；至於附表二十 105 年至 108 年 6 月底房地合一核定稅額，則係財政部各地區國稅局依該交易期間並結案核定之應納稅額填列，兩者統計基礎尚有不同，故存有差異。另據財政部查復，108 年度房地合一課徵所得稅實徵稅額合計 77.51 億元，新制實徵稅額應按 90%撥入長照基金，計 69.77 億元。

⁴¹ 另依土地稅法第 28 條規定，已規定地價之土地，於移轉時按土地漲價總數額徵收土地增值稅。



年、106 年之筆數及所得額，合先敘明。

(2) 依評定現值核定

105 年、106 年核課筆數及所得額分別為 115,079 筆及 16,755,579 千元與 125,717 筆及 9,728,893 千元，占依舊制規定核課所得筆數分別高達 99.45%⁴² 及 99.93%⁴³，如附表二十。

(3) 選案依實價核定

105 年、106 年核課筆數及所得額分別為 635 筆及 746,118 千元與 89 筆及 85,752 千元，僅占依舊制規定課稅所得筆數之 0.55%（635/115,714 [115,079+635]）及 0.07%（89/125,806 [125,717+ 89]），如附表二十。

(4) 有關未適用房地合一新制之房屋交易案件，經選案依實價核定筆數明顯偏低原因，詢據財政部稱，依所得稅法施行細則第 17 條之 2 規定略以，個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，應依規定核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依該部核定標準核定之。依此，個人出售非屬房地合一新制課稅範圍之房屋，應按上開規定計算財產交易所得等語。惟按財政部核定之標準，原則上係以房屋評定現值一定比例計算房屋交易所得，併予敘明。

(5) 依 108 年 7 月 22 日本院訪查桃園市政府時之座談

⁴² $115,079 \div 115,714$ （ $115,079 + 635$ ）。

⁴³ $125,717 \div 125,806$ （ $125,717 + 89$ ）。



簡報資料稱，該府前按行政院主計總處「營造工程物價指數 CCI」80 年至 103 年平均年上漲率 96% 為基準，並參酌 73 年至 103 年消費者物價指數（CPI）增幅 66.17%，調升標準單價 60%，適用對象為 104 年 7 月 1 日以後建築完成之房屋。且經該府地方稅務局參據實價登錄資料，分析該市 104 年 7 月 1 日以後新建完成之建物（即調高標準單價 60% 後之建物）其房屋評定現值占市價最低約 15%，最高至約 40%（15%位於非都市區域、40%位於都市區域），整體現值占市價比約僅達 30%。

- (6) 未依財政部核定之 105 年個人出售房屋之財產交易所得計算規定，桃園市個人出售房屋，未依規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本，且房地總成交金額未達 4,000 萬元者，稽徵機關僅能依房屋評定現值之 8%、15%或 23%計算其所得額。因房屋評定現值遠低於市價（如前述桃園市政府提供資料），故納稅義務人未申報，稽徵機關僅得以偏低之房屋評定現值比率，核定交易所得，納稅義務人反而「合法」受有大幅減稅利益，確不無改進空間。爰財政部與本院座談時稱，該部所屬各地區國稅局將對不動產短期頻繁交易、大額交易等案件，列為全年度例行性查核工作項目，爾後將持續精進選案查核措施，針對有查核價值案件加強查核，按實價課稅



，以維護租稅公平，減少房市投機。

(三) 預售屋交易所得查核筆數亦有偏低

- 1、依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定，預售屋交易屬權利交易，其交易所得為財產交易所得，應併入個人綜合所得總額課稅。有關預售屋交易所得之案件，因 107 年度綜所稅於 108 年 5 月申報，於本案調查期間尚在查核中、108 年度綜合所得稅於 109 年 5 月申報，尚未屆申報期，且需併入綜合所得內核計課稅，爰本案亦僅列 105 年、106 年預售屋交易之筆數及所得額，合先敘明。依財政部查復資料，105 年及 106 年預售屋交易所得之核課筆數及核定所得額分別為 44 筆及 35,449 千元與 19 筆及 13,892 千元（如附表二十一）。
- 2、前揭預售屋交易所得之核課筆數，相較內政部建物開工總宅數（宅）數資料，105 年及 106 年之住宅類宅數分別為 68,996 宅及 76,070 宅，明顯偏低。詢據財政部稱，內政部不動產資訊平台住宅價格指數資料，全國住宅價格指數自 104 年第 2 季起至 105 年第 1 季連續下跌，房價呈向下修正趨勢，105 年房市處持續觀望氣氛，106 年全國住宅價格指數僅微幅上漲，惟仍受不動產市場供需及經濟景氣循環等諸多因素影響，因預售屋買賣多屬短期轉手獲利型態，是 105 年及 106 年之房市交易不若以往熱絡，亦連帶影響預售屋買賣熱潮及課稅件數等情。爰本院再請財政部提供 103 年、104 年核課預售屋交易所得之筆數及所得額資料，分別為 247 筆及 215,014 千元與 145 筆及



88,506 千元（如附表二十一），相較內政部前揭開工宅數統計資料，103 年及 104 年之住宅類宅數分別為 105,365 宅及 84,032 宅，亦屬偏低。鑑於預售屋交易買賣為我國建商營運之商業模式，且為房地產炒作者藉短期轉手預售屋權利，以獲得暴利之慣用手法。是在預售屋交易仍未納入不動產實價登錄制度內，為抑制前揭炒作手法，政府允宜盱衡整體不動產交易熱度，適度調整預售屋交易所得之查核強度，藉以降低預售屋交易炒作誘因，避免房價短期內大幅飆漲。

(四) 綜上，我國不動產實價登錄制度自 101 年 8 月 1 日施行後，嗣房地合一新制雖亦自 105 年 1 月 1 日起實施，惟其適用標的為納稅義務人 103 年 1 月 1 日之次日以後取得之房屋、土地，且持有期間在 2 年以內，或為 105 年 1 月 1 日以後取得者，其交易始納入房地合一新制適用範圍，計算房屋、土地交易所得，並以分離計稅方式課徵所得稅。爰適用房地合一新制之交易案件，占實際交易筆數之比率尚屬少數，且課稅所得均用於長期照顧服務支出，尚無用於政府執行住宅政策之支出。且自房地合一新制實施後，有關不動產交易課徵所得稅，仍以舊制規定核課財產（房屋）交易所得為主，並以房屋評定現值核定所得金額為主，實際選案查核件數相較顯著偏低。另，仍未納入不動產實價登錄制度之預售屋交易所得查核筆數亦有偏低情形，政府均再加改進之空間。

十、近年來我國都會區房價高漲，已衍生一般受薪者難以購屋之重大民瘼，爰民衆有「開徵空屋稅」之提案。雖財政部提出「空屋」之認定困難，且有稽徵機關舉證耗時、耗力，且對地方財



政收入增加有限，並可能徒增徵納雙方爭議及爭訟，不符稽徵成本等問題，爰該部認為前述提案尚不宜採行，雖非無據。惟財政部除要求地方政府落實現有房屋稅條例之囤房稅機制，由地方政府視需要按持有房屋戶數規定，核以差別稅率外，亦應考量督促地方政府，對於住家用房屋之建商餘屋及低度使用房屋，核以有別於自住住家用房屋稅稅率，以提高持有成本，促使持有者釋出前揭標的，增加房屋市場供給，促進國家資源有效利用，並期引導房價降低，降低民衆購屋負擔，實現居住正義。

(一) 民衆於公共政策網路參與平台提案，建議開徵「空屋稅」議題及政府之回應

為避免囤房、炒房，108 年 5 月 16 日民衆於公共政策網路參與平台提出「應課徵空屋稅」議題，附議人數達 5,145 人，並於同年 29 日成案，嗣經行政院開放政府第 51 次協作會討論，並由財政部於同年 7 月 29 日於該平台公開回應，相關經過摘述如下：

1、民衆提議內容

- (1) 於現行房屋稅之外，另立「空屋稅」，針對無人居住的房屋課稅，對每人或每個家庭持有的房屋數量設定限額，持有房屋的數量超過限額且無人居住則課徵空屋稅。
- (2) 建議空屋稅之稅率為 20%至 30%，且對持有房屋數量超過限額越多者，課徵越高之稅率，稅率之訂定可以由政府機關再討論等情。

2、政府機關研商辦理情形

- (1) 108 年 7 月 19 日由財政部及內政部主辦，召開「



開放政府第 51 次協作會議」，就「應課徵空屋稅」連署案，邀請附議人、專家學者、民意機關代表及地方政府等共同盤點議題，釐清問題爭點，並就稽徵作業交換意見。

- (2) 協作會議討論主題為「初步釐清空屋率與房價之關係」、「如何定義『空屋』」、「如何促進都會區的低度使用（用電）住宅進到租賃或售屋市場」，討論重點如下：

「空屋」之定義及認定困難，例如偏鄉、老舊房屋、無租屋市場需求地區等非自願性房屋空置情形，是否屬空屋稅加重課稅之對象，均須加以考量；倘以水電使用量為判定標準，屋主為規避課稅，恐造成水電浪費；房屋空置期間如何界定方屬合理；可否進入屋內確認實際使用情形等，認定上將耗費相當大之稽徵成本；民衆建議中央立法，將所有人名下房屋全國總歸戶，按持有戶數或面積規定差別稅率；附議人建議，房價所得比高的縣市，持有房屋戶數越多者，應課予重稅，提高持有成本等情。

- (3) 針對上開「空屋」房屋稅課徵問題，財政部說明如下：

〈1〉房屋稅條例為中央立法地方執行之法律，該條例規定房屋稅稅基評定為地方政府職權事項；稅率部分，由地方政府於法定稅率範圍內規定徵收率。地方政府可視地方實際發展需要，於法律規定範圍內規定稅基及稅率，落實地方自



治精神。

〈2〉全面課徵空屋稅部分，由於空屋認定困難，稽徵機關舉證耗時及耗力，對地方財政收入增加有限，徒增徵納雙方爭議及爭訟，不符稽徵成本，且恐殃及無辜，尚不宜採行。允宜落實現有房屋稅條例之囤房稅機制，由地方政府視需要按持有房屋戶數規定差別稅率，提高非自住房屋之持有成本，實現居住正義等情。

3、政府參採情形及後續推動方向

(1) 就提案人訴求，財政部與內政部召開協作會議討論，經與會人員就各面向探討政策、法源及實務運作情形，由於「空屋」認定尚有困難，爰決定提案人之訴求不予參採。

(2) 針對本項民衆提議，財政部回應將賡續敦促非自住家用房屋採單一稅率課徵房屋稅之地方政府，因地制宜按持有房屋戶數訂定差別稅率等情。

(二) 對於「空置」房屋應負房屋稅稅率，現行法令雖已有規定，惟地方政府除對於「空置」房屋之查核作業，尚難稱確有實效外；另對建商餘屋及低度使用房屋之查核，再核以應負擔房屋稅稅率之作業，亦有加強必要

1、法令規定

(1) 住家用房屋部分

按房屋稅條例第 5 條規定，房屋係按其實際使用情形，分別按住家用稅率（自住或公益出租人使用、其他供住家用【即非自住住家用】）或非住家用稅率（供營業、醫院、診所及自由職業事務所等



）課徵。次按住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條明定，本人、配偶及未成年子女所有全國合計 3 戶以內之住家用房屋，供本人、配偶或直系親屬實際居住且無出租使用者，屬供自住使用。爰用途為住家用之房屋，倘空置則不符合前開自住用規定，即應按非自住住家用稅率課徵房屋稅。

(2) 非住家用房屋部分

財政部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函（下稱財政部 75 年 11 月 26 日函）規定，空置房屋，其使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）者，自 75 年 7 月 1 日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。是以，倘房屋使用執照所載用途為非住家用，且現場空置未作使用，其房屋稅按非住家非營業用稅率課徵。

2、認定方式

目前稅制及稽徵實務上，房屋稅係按實際使用情形課徵，有關空置房屋需經現場實勘後，再依上開房屋稅條例、住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準及財政部 75 年 11 月 26 日函釋規定，按「非自住住家用」或「非住家非營業用」稅率課徵。

(三) 各地方政府對可能為空屋之相關標的處理方式

本院為瞭解地方政府對可能為空屋標的之房屋稅核課作為實效，經函詢各直轄市、縣（市）後，相關答復情形摘略如下：

1、「空置」房屋部分



(1) 查復有查核作為之地方政府，僅有臺北市政府及臺東縣政府，相關內容如下：

- 〈1〉臺北市政府：該府以使用執照所載用途非住家用，且房屋稅籍主檔之扣繳單位及營業稅籍資料註記為「申請一般註銷」及「廢止（撤銷）登記」等原因估算（並非有現勘作為，適用稅率 2%），計約有約 1.2 萬戶。
- 〈2〉臺東縣政府稱，該府現勘後，再依財政部 75 年 11 月 26 日函釋規定，認定為「空置」房屋，課以非住家非營業用者計有 607 戶。

(2) 其餘 20 地方政府未查復相關核課資料（或難以確認實際戶數）之主要原因說明如下：

- 〈1〉實務上並未註記有關空置房屋資訊於房屋稅率統內，難以提供該府認定「空置」房屋課徵房屋稅情形之相關統計數據。
- 〈2〉目前財稅系統無法挑列房屋為空置，且已按「非自住之住家用稅率」或「非住家非營業用稅率」課徵房屋稅戶數，需逐戶派員勘查是否為空置房屋，實務上有其困難度。
- 〈3〉考量房屋使用情形時有變更，空置未使用多屬短期狀態，變動頻仍，而其所應適用稅率與其他供出租之住家、人民團體使用等用途之房屋相同，於稽徵實務上認定空置情形時，並未就各該原因、類型及態樣進行區分及註記，故尚無法按空置住家、空置店舖等，提供其所適用稅率之戶數。



〈4〉空置房屋經現場實勘後，依財政部函釋規定，按「非自住住家用」或「非住家非營業用」稅率課徵，惟按前揭 2 種稅率課徵房屋稅之情形並非僅有「空置」房屋，且房屋稅籍主檔上無相關註記，無法統計「空置」房屋之戶數及其適用稅率之情形。

(3) 財政部回復因應作為

有關前述實務作業問題，詢經財政部稱：各地方稅稽徵機關均定期辦理房屋稅稅籍及使用情形清查作業，加強對房屋使用情形或適用稅率之清查，倘查有空置房屋，即依查得事證按相關規定稅率予以核課、改課或追補房屋稅……房屋是否空置係由稽徵機關依個案事實認定，且房屋係依房屋實際使用情形按其適用稅率按月計徵房屋稅。目前房屋稅資訊作業系統尚無註記空置房屋之欄位，俟未來修正該作業系統時，將考量實務需求增加相關註記欄位供運用等情。是依前揭地方政府及財政部查復資料，足證地方政府辦理「空置房屋」之查核作為，尚難稱確有落實。

2、建商新建待售餘屋部分

內政部營建署就新建餘屋（待售）住宅之統計分析，係利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，將屋齡 5 年內、仍維持第 1 次登記且有銷售可能性



的住宅，視為新建餘屋（待售）住宅⁴⁴。有關各直轄市、縣（市）政府針對新建餘屋（待售）住宅以非自住之住家用稅率或非住家非營業稅率課徵房屋稅情形，經各地方政府查復本院摘述如下：

- (1) 查復確有以非自住住家用稅率及非住家非營業稅率，核課建商新建待售餘屋之戶數資料者，計有臺北市政府、新北市政府及臺東縣政府，相關作為如下：
 - 〈1〉臺北市政府：該府就起造人興建空置且待銷售住家用房屋於 2 年或 3 年銷售期間內，適用 1.5%房屋稅率。至逾期未售出之空置房屋，將回復按非自住之其他住家用差別稅率 2.4%或 3.6%課徵房屋稅，目前計有 3,500 餘戶。
 - 〈2〉新北市政府：該府稱，建商餘屋因係供未來銷售使用，倘查無供營業或住家使用等情形，該府即將建商待售未為使用之餘屋認定為空置房屋，分別按非自住之住家用(1.5%)及非住家非營業用(2%)稅率課徵房屋稅。以非自住住家用稅率核課者計有 13,203 戶及以非住家非營業用稅率核課者計有 3,713 戶。
 - 〈3〉臺東縣政府：該府稱，以 103 年 7 月至 107 年 7 月建管單位核發之新建房屋使用執照為基礎

⁴⁴ 資料來源：內政部營建署網站，<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E5%8D%B3%E6%99%82%E6%96%B0%E8%81%9E/79-%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%B5%84-1/31351-106%E5%B9%B4%E5%BA%A6%E4%BD%8E%E5%BA%A6%E4%BD%BF%E7%94%A8%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%AF%94%E4%BE%8B%E3%80%81%E6%96%B0%E5%BB%BA%E9%A4%98%E5%B1%8B%E6%95%B8%E9%87%8F%E6%8C%81%E5%B9%B3.html>。



，至本案調查時之尚未售出之房屋為認定標準，以非自住住家用稅率核課者計有 51 戶及以非住家非營業用稅率核課者計有 1 戶。

(2) 其餘 19 地方政府未查復相關核課資料（或難以確認實際戶數）之主要原因說明

- 〈1〉考量房屋使用情形時有變更，空置未使用多屬短期狀態，變動頻仍，而其所應適用稅率與其他供出租之住家、人民團體使用等用途之房屋相同，於稽徵實務上認定空置情形時，並未就各該原因、類型及態樣進行區分及註記，故尚無法按建商餘屋，提供其所適用稅率之戶數。
- 〈2〉新建餘屋之所有人是否即為建商，皆無法藉由房屋稅籍主檔判斷，難以統計該市「建商餘屋」其適用稅率之情形。
- 〈3〉目前「建商餘屋」尚無明確之定義，各縣市亦無一致標準，財政部亦未明訂相關法令據以認定房屋使用情形，因實務認定困難，且易引發徵納雙方認知爭議，目前僅能做為課稅佐證之一，實務上仍應按房屋實際使用情形核課。
- 〈4〉囿於房屋稅籍主檔未針對建商興建之房屋特別註記，難以提供上開相關資料。

(3) 財政部意見

詢據財政部稱：「建商銷售（住家用）餘屋因不符房屋稅自家用要件，爰按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。」惟依前述地方政府查復內容顯示，亦難稱各地方政府確已落實對建商銷售（住家用）



餘屋，核以應有房屋稅稅率之作爲，財政部亦宜設法督促改善。

3、低度使用房屋部分

內政部營建署係利用台電用電資料作爲可能判斷空屋的替代統計方式。有關各直轄市、縣（市）政府針對低度使用（用電）住宅以非自住之住家用稅率或非住家非營業稅率課徵房屋稅情形，經各地方政府查復本院摘述如下：

- (1) 查復確有以非自住住家用稅率及非住家非營業稅率，核課低度使用房屋戶數資料者，僅有臺北市政府，相關作爲如下：

該府稱，於 107 年初蒐集 106 年 6 個月期間用水資料爲 0 度之房屋資料，再經查核是否爲空置房屋後，住家用房屋課以非自住住家家用稅率，非住家用房屋課以非住家非營業用稅率，相關戶數如下：
：107 年改按非自住之其他住家用稅率 2.4%計 7,057 件；改按非自住之其他住家用稅率 3.6%計 614 件；
：107 年改按非住家非營業用稅率 2%計 1,285 件。

- (2) 其餘 21 地方政府未查復相關核課資料（或難以確認實際戶數）之主要原因說明

- 〈1〉房屋稅係依房屋稅條例第 5 條規定，就房屋實際使用情形依各該稅率課徵，惟並未就低度使用住宅另行分類課以不同稅率。
- 〈2〉房屋稅課徵與用電量多寡並無直接關聯，例如出租供營業、倉庫使用或供自住使用，縱爲低度使用房屋，應分別按營業用或自住之住家用



稅率課徵房屋稅，並非用電量多就課營業用或自住住家用稅率，用電量少就課非住家非營業用或非自住住家用稅率，而係依實際使用情形按其適用稅率課徵，爰並未提供戶數資料。

〈3〉「低度使用房屋」尚無明確之定義，各縣市亦無一致標準，財政部亦未明訂相關法令據以認定房屋使用情形，因實務認定困難，且易引發徵納雙方認知爭議，目前僅能做為課稅佐證之一，實務上仍應按房屋實際使用情形核課。

(3) 惟按前述臺北市政府作法，係先查得用水資料為 0 度之房屋資料，再輔以查核作為，確認是否為空置房屋後，始課以相關房屋標的應有之房屋稅稅率，容不無參考之價值，是財政部允宜考量據以推動地方政府辦理。

(四) 綜上，近年來我國都會區房價高漲，已衍生一般受薪者難以購屋之重大民瘼，爰民衆有「開徵空屋稅」之提案。雖財政部提出「空屋」之認定困難，且有稽徵機關舉證耗時、耗力，且對地方財政收入增加有限，並可能徒增徵納雙方爭議及爭訟，不符稽徵成本等問題，爰該部認為前述提案尚不宜採行，雖非無據。惟財政部除要求地方政府落實現有房屋稅條例之囤房稅機制，由地方政府視需要按持有房屋戶數規定，核以差別稅率外，亦應考量督促地方政府，對於住家用房屋之建商餘屋及低度使用房屋，核以有別於自住住家用房屋稅稅率，以提高持有成本，促使持有者釋出前揭標的，增加房屋市場供給，促進國家資源有效利用，並期引導房價降低，降低民衆購屋負擔，實現居住正



義。

十一、103年6月4日修正之房屋稅條例第5條規定，雖將非自住之住家用房屋稅稅率由1.2%至2%提高為1.5%至3.6%，爰地方政府雖得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率，惟僅有少數地方政府確有相應落實作為。且有地方政府原配合前揭修法作為，調高非自住之住家用房屋稅稅率，短暫實施一年後，即調回法定最低稅率；另，多數地方政府或因租稅競爭之壓力，非自住之住家用房屋稅稅率均採最低標準1.5%，財政部允宜持續督促改善。

(一) 為擴大自用住宅與非自用住宅稅率的差距，提高房屋持有成本，抑制房產炒作，並保障自住權益，103年6月4日修正之房屋稅條例第5條規定，房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：住家用房屋，供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值1.2%；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過3.6%。

(二) 經查迄108年6月各地方政府以高於1.5%，訂定非自住住家用房屋稅徵收率者，計有臺北市、宜蘭縣及連江縣等3直轄市、縣（市）採差別稅率課徵；另，桃園市及新竹縣分別按單一稅率2.4%及1.6%課徵房屋稅，相關徵收率訂定情形如下：

1、臺北市政府自103年7月1日起，2戶以下者，每戶均2.4%；3戶以上者，每戶均3.6%；公有房屋供住家使用者，每戶1.5%。

2、桃園市政府自104年7月1日起訂為2.4%。

3、新竹縣政府原自105年7月1日起，2戶以下者，每戶均2%；3戶以上者，每戶均2.5%。惟自106年7



- 月 1 日起，均調低採單一稅率 1.6%。
- 4、宜蘭縣政府自 104 年 7 月 1 日起，2 戶以下者，每戶均 1.5%；3 戶以上 7 戶以下者，每戶均為 2%；8 戶以上者，每戶均 3.6%。
 - 5、連江縣政府自 103 年 7 月 1 日起，2 戶以下徵收率為 1.6%；3 戶以上之徵收率為 2%。
- (三) 新北市政府曾配合修法作為，調高非自住之住家用房屋稅稅率，惟短暫實施後，即調回法定最低稅率
- 1、查新北市房屋稅徵收率自治條例，原經該市議會於 105 年 6 月 24 日三讀通過，105 年 7 月 20 日公布，其中非自住住家用房屋稅率，由 1.5%調整為按 2.4%課徵房屋稅，並自 106 年 7 月 1 日起施行，是該市非自住住家用房屋於 103 年 6 月 4 日起至 106 年 6 月 30 日 3 年期間係按法定稅率之下限 1.5%課徵房屋稅，惟自 106 年 7 月 1 日起始調整為 2.4%課徵房屋稅。
 - 2、次查，其後因該市市議員連署提案修正該市房屋稅徵收率自治條例第 2 條，再經議會於 107 年 12 月 10 日三讀決議，將非自住用稅率由 2.4%調整恢復至 1.5%，並自 108 年 1 月 11 日施行，是該市之非自住住家用房屋稅稅率，僅於 106 年 7 月至 107 年 12 月間以高於最低稅率之 2.4%核課房屋稅。
- (四) 末查，臺北市政府經該市不動產評價委員會 106 年會議審議通過，修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點增訂第 21 點，並由該府公告，自 106 年 7 月 1 日起實施。該點規定所有權人本人及其配偶、未成年子女於全國僅持有 1 戶且供自住使用、辦竣戶籍登記，並符合臺北市



都市計畫規定可作住宅使用房屋，於課徵房屋稅時，就持有房屋期間折減其房屋課稅現值 16%，其折減額度最高以 250 萬元為限等情。案據該府說明，財政部訂頒之住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條規定，個人所有之住家用房屋符合無出租使用，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女（以下簡稱家戶）全國合計 3 戶以內之情形者，屬供自住使用。依上開規定，自住房屋在全國 3 戶以內可享有 1.2% 之房屋稅率，雖符合「自住輕稅」原則，惟相較於家戶全國僅持有 1 戶房屋而言（即本人、配偶及未成年子女於全國僅持有 1 戶並實際供自住使用），其房屋稅負應可再予調低等情。是該府係對非自住住家用房屋課以較高稅率，然對於實際供自住使用之住家房屋，以調低稅基方式，降低其所應納稅負，容對於確用於滿足自住需求者持有成本負擔之減輕及屋主正義之實現，不無正面效益。

(五) 綜上，103 年 6 月 4 日修正之房屋稅條例第 5 條規定，雖將非自住之住家用房屋稅稅率由 1.2% 至 2% 提高為 1.5% 至 3.6%，爰地方政府雖得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率，惟僅有少數地方政府確有相應落實作為。且有地方政府原配合前揭修法作為，調高非自住之住家用房屋稅稅率，短暫實施一年後，即調回法定最低稅率；另，多數地方政府或因租稅競爭之壓力，非自住之住家用房屋稅稅率均採最低標準 1.5%，財政部允宜持續督促改善。

十二、房屋標準單價係房屋稅稅基之計算基礎，惟財政部雖於 98 年正視單價偏低之問題，要求地方政府覈實調整，且經地方政府自 101 年陸續辦理調整公告，然迄 108 年 11 月仍有



彰化縣政府及金門縣政府未作調整，繼續沿用 73 年「標準單價表」，不惟造成該二地方政府房屋稅稅源之流失，亦間接對屬國稅之所得稅徵收造成負面影響，財政部允應積極督促改善。

(一) 房屋稅之計收方式

依房屋稅條例第 5 條規定，有關房屋稅之徵收，係以住家用及非住家用為主要區別方式，徵收率定為 1.2% 至 5% 之間，再以房屋（評定）現值為稅基，計得房屋稅應繳稅額。次依同法第 10 條及第 11 條規定，房屋現值係由地方政府主管稽徵機關依據不動產評價委員會評定之標準核計，且該標準應考量建造材料、耐用年數及折舊標準、房屋所處街道村里之商業交通情形、房屋之供求及不同地段之房屋買賣價格減除地價後決定之。有關房屋稅及房屋現值計算公式⁴⁵如下：

房屋稅額 = 房屋現值 × 稅率

房屋現值 = 核定單價 × (1 - 折舊年數 × 折舊率)

× 房屋街路等級調整率 × 房屋面積

核定單價 = 房屋構造標準單價 (簡稱標準單價)

× (1 ± 各加減項之加減率) ± 樓層
高度之超高或偏低價

(二) 有關房屋標準單價遲未調整問題，本院前於 104 年 4 月間提出之 104 財調 0010 號調查報告指出：迄該案調查時，大多數地方政府所適用之房屋標準單價，係依 73 年臺灣省政府及臺北市政府所頒標準單價表評定，各縣市沿用多

⁴⁵ <https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/407/7775730141158911903>



年，並無大幅調整變動。且 98 年第 4 次賦稅改革會議，就房屋稅規定之檢討結論，認為地方政府宜覈實評定房屋標準價格，嗣經財政部 98 年 5 月 12 日台財稅字第 09804527240 號函各縣市政府依相關決議辦理，至 101 年始有宜蘭縣政府先行公告全面調整轄內房屋標準單價，嗣連江縣政府於 102 年、臺北市、新北市、苗栗縣及高雄市再陸續於 103 年公告全面調整等情。

- (三) 經查 104 年至 107 年間，各年度全國房屋稅稅收，占整體地方政府自有財源之比率分別為 9.51%、9.86%、10.12% 及 10.09%，對於地方政府財源之重要性，不言可喻。惟本案調查時，再次函詢財政部提供各地方政府標準單價調整適用情形，發現迄今（108 年 11 月）彰化縣政府及金門縣政府目前仍沿用前述 73 年「標準單價表」，容屬嚴重缺失。
- (四) 末以，房屋現值除為房屋稅稅基外，倘所有權人有出租房屋行為時，財政部所屬各區國稅局對於房屋租賃所得之核定，倘未查得所得人之租賃契約、租賃公證資料、承租人申報租金費用扣除或租賃扣繳等資料，除出租者主動申納外，係依財政部公告之各直轄市、縣市房屋現值比率計算，作為「當地一般租金標準」，核定其租賃所得；另，非屬房地合一新制核定房屋交易所得案件，所有權人出售房屋時，倘未依規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本時，稽徵機關亦僅能依房屋評定現值，核定房屋交易所得（如前述）。是倘房屋現



值因房屋標準單價多年未調整，而發生偏低情形，亦會造成未能核定所有權人之應有租賃所得或財產交易所得，再課以應繳稅負，併予敘明。

- (五) 綜上，房屋標準單價係房屋稅稅基之計算基礎，惟財政部雖於 98 年正視單價偏低之問題，要求地方政府覈實調整，且經地方政府自 101 年陸續辦理調整公告，然迄 108 年 11 月仍有彰化縣政府及金門縣政府未作調整，繼續沿用 73 年「標準單價表」，不惟造成該二地方政府房屋稅稅源之流失，亦間接對屬國稅之所得稅徵收造成負面影響，財政部允應積極督促改善。



柒、處理辦法

- 一、本調查研究報告，函請行政院參處。
- 二、本調查研究報告上網公布。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會處理。

調查研究委員： 仇桂美、林盛豐、林雅鋒
高鳳仙、趙永清、陳小紅
陳慶財、楊芳玲、劉德勳
田秋堇、楊芳婉

中 華 民 國 1 0 8 年 1 2 月 3 1 日



健全不動產交易「實價登錄」制度之檢討

國家圖書館出版品預行編目 (CIP) 資料

「健全不動產交易『實價登錄』制度之檢討」通案性案件調查研究報告 / 監察院編輯.-- 初版.-- 臺北市：監察院，民109.06

面；公分

ISBN 978-986-5454-07-4 (平裝)

1.土地登記 2.不動產

554.283

109007038

「健全不動產交易『實價登錄』制度之檢討」通案性案件調查研究報告

發行人：張博雅

編輯者：監察院

出版者：監察院

地址：臺北市忠孝東路1段2號

電話：(02)2341-3183

網址：www.cy.gov.tw

監察院檢舉專用信箱：臺北郵政8-168號信箱

傳真：(02)2341-0324

監察院政風室檢舉：

專線電話：(02) 2341-3183轉539 (02) 2356-6598

傳 真：(02) 2357-9670

展售處：國家書店松江門市 臺北市松江路209號1樓 (02) 2518-0207

國家網路書店 <http://www.govbooks.com.tw>

五南文化廣場 臺中市區中山路6號 (04) 2226-0330

印刷者：晶賀印刷有限公司

地 址：台北市環河南路3段47號

電 話：(02)2305-7869 傳真：(02)2309-1802

中華民國109年6月初版

定價：新臺幣500元整

ISBN：978-986-5454-07-4

GPN：1010900728

著作權管理訊息

著作財產權人：監察院

欲利用本書全部或部分內容者，須徵求監察院同意或書面授權。請洽監察院內政及族群委員會（電話：02-2341-3183）。