

監察院108年度通案性案件調查研究報告目次

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	----- 10
(一) 108年修法前（現行）實價登錄制度	----- 11
(二) 108年修法後實價登錄制度	----- 13
(三) 現行實價登錄之申報登錄作業	----- 14
三、 實價登錄制度實施總體績效與成果	----- 19
(一) 呼應社會需求，提升施政滿意度	----- 19
(二) 節省民眾搜尋時間及費用，如表9。	----- 20
(三) 提升透明度有助國際招商	----- 20
(四) Open Data 廣為使用、節省費用	----- 21
(五) 促進稅賦公平及財產保障	----- 21
(六) 業者增值利用提供多元資訊	----- 22
(七) 促進資訊透明避免哄抬價格	----- 22
(八) 資訊分析作為政策決策參考	----- 23
(九) 精進課稅地價之查估	----- 23

(十)獲得行政院、考試院獎項肯定 -----	24
四、實價登錄申報與揭露情形 -----	24
(一)法令依據 -----	24
(二)申報登錄資訊提供查詢作業 -----	24
(三)實價登錄申報與揭露情形 -----	27
五、實價登錄申報資料查核情形 -----	27
(一)法令依據 -----	27
(二)成交案件申報登錄資訊抽查核對 -----	28
(三)對地政士及經紀業進行業務檢查 -----	28
(四)全國及各縣市歷年查核實價登錄情形 -----	29
六、實價登錄申報裁處情形 -----	29
(一)法令依據 -----	29
(二)申報登錄資料不實認定及裁處作業 -----	30
(三)申報登錄資料不實裁處情形 -----	31
七、地方政府執行現況 -----	31
八、外國不動產交易價格揭露制度 -----	42
(一)英國 -----	44
(二)美國 -----	49
(三)新加坡 -----	50
(四)香港 -----	51
(五)日本 -----	52
九、我國現行不動產相關稅制概述 -----	59
(一)主要問題 -----	59
(二)我國現行不動產稅制 -----	60
肆、研究方法與過程 -----	65
一、文獻分析法 -----	65

二、訪談法	66
(一)機關簡報與焦點團體座談	66
(二)專家學者諮詢	66
(三)機關座談	68
(四)田野研究法	73
伍、研究發現與分析	77
一、不動產交易資訊透明化方面	77
(一)資料登錄全面性	77
(二)資料揭露完整性	81
(三)資料揭露即時性	84
(四)資料揭露真實性	85
(五)機關查核效用性	86
二、實價登錄對不動產估價制度的影響	89
(一)有效提升地價查估之專業性及地價變動趨勢	89
(二)現行地價查估制度及相關法令依據實有改革之必要	91
(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	92
三、現行不動產交易所得（金額）稅及持有稅課徵情形	95
(一)交易所得稅部分	95
(二)持有稅部分	99
四、房屋稅標準價格之評定	105
(一)法律規定	105
(二)實務作法	105
(三)房屋標準單價修正情形	106
五、我國房屋稅稅率概況	107
六、民眾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	112
(一)提議內容	112
(二)政府機關研商辦理情形	112
(三)參採情形	115
(四)後續推動	115
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	115
(一)法令規定	116
(二)認定方式	116
(三)各地方政府對可能為空屋標的之房屋稅率處理方式	117
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	129
(一)財政部意見	129
(二)地方政府意見	130
陸、結論與建議	134
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。	134
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。-----141

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。-----143

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。145

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。----- 147

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眾信服之窘境；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。----- 149

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。-----151

八、內政部於建置「不動產交易查詢服務網」供民眾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，以提供民眾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，避免民眾違法受罰之情形發生。-----155

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。-----158

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，爰民眾有「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，降低民眾購屋負擔，實現居住正義。----- 165

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。----- 174

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。-----	177
柒、處理辦法-----	180
附表一、100年「實價登錄地政三法」修法內容-----	181
附表二、行政院107年「實價登錄地政三法」修法草案-----	184
附表三、行政院107年「實價登錄地政三法」修法草案-----	191
附表四、行政院107年「實價登錄地政三法」修法草案-----	193
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-----	198
附表六、民間涉及實價登錄之相關公會意見彙整表-----	201
附表七、專家學者諮詢意見彙整表（法制）-----	210
附表八、專家學者諮詢意見彙整表（不動產資訊透明化）-----	216
附表九、專家學者諮詢意見彙整表（估價）-----	221
附表十、專家學者諮詢意見彙整表（租稅）-----	226
附表十一、函詢內政部、財政部答復內容彙整-----	233
附表十二、機關座談書面(含補充說明)內容彙整-----	251
附表十三、實價登錄實地訪查地方政府書面說明資料彙整-----	270
附表十四、內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準-----	349
附表十五、全國實價登錄申報與揭露情形統計表-----	350
附表十六、全國「實價登錄」申報資料查核統計表-----	351

附表十七、全國「實價登錄」裁罰案件統計(類別：逾期申報) -----	355
附表十八、全國「實價登錄」裁罰案件統計(類別：不實申報) -----	356
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)-----	357
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)-----	359
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)-----	367
附表二十二、地價稅徵收情形統計表(103至107年)-----	369
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)-----	371
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--	373
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)-----	378
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)-----	383
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)-----	385
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)-----	387

表目次

表 1 108 年修法前（現行）實價登錄制度	11
表 2 108 年修法後實價登錄制度	13
表 3 買賣成交案件之申報登錄作業	14
表 4 租賃或預售屋案件申報作業	17
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）	20
表 6 實價登錄制度實施前、後搜尋時間及費用比較表	20
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	22
表 8 履勘地方政府執行成果與績效、現況彙整表	32
表 9 Global real estate transparency index (2018 年)	43
表 10 各國不動產實價登錄之比較	58
表 11 現行不動產持有、移轉稅制簡表	64
表 12 專家學者諮詢議題大綱	67
表 13 機關座談議題大綱	68
表 14 實地訪察議題大綱	74
表 15 土地徵收案協議價購件數統計表(107 年)	93
表 16 我國不動產交易及持有稅彙整表(105 年-108 年)	100
表 17 各直轄市、縣（市）政府空置房屋適用稅率情形	117
表 18 各直轄市、縣（市）政府建商銷售餘屋適用稅率情形	120
表 19 各直轄市、縣（市）政府低度使用房屋適用稅率情形	125
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	131
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	135
表 22 全國核發建築物建造執照與預售屋實價登錄申報數	144

圖目次

圖 1 受理買賣成交案件申報登錄作業流程圖	16
圖 2 受理租賃及預售屋成交案件申報登錄作業流程圖	18
圖 3 英國土地登記署 (Land Registry) 網站頁面	46
圖 4 英國民間 Zoopla 網站頁面	47
圖 5 Zoopla 網站估算房屋價格與全國平均房價比較	48
圖 6 新加坡建屋局網站	51
圖 7 新加坡 REALIS (交易分析數據) 數據分析網站	51
圖 8 REINS 查詢畫面—依條件篩選出委賣不動產	54
圖 9 REINS 查詢畫面—各銷售不動產圖面及概要	55
圖 10 REINS 查詢畫面—各銷售不動產詳細內容	55
圖 11 REINS 查詢畫面—依條件篩選出有登錄成交之不動產	56
圖 12 REINS 查詢畫面—原銷售不動產圖面及成交價格、詳細資料	56
圖 13 REINS 查詢畫面—瀏覽原販賣不動產明細	57
圖 14 研究流程圖	65

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，一般民眾無法負擔更引起民怨沸騰。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，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為一整體性之修正，爰將該三法概稱為「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）。

嗣行政院為促進不動產成交資訊更為即時、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，是否有因應之作為？若將現行去識別化，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？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，是否能成為其他估價案件（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，希望能藉由此一制度

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。」

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，避免人為不當哄抬房價，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，更可成為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：及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，方便民眾或業者申請？
- (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眾查詢？

- (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 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。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) 一般民眾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？
- (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？
- (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，民眾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，一般民眾率皆不諳申報程序，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？
- (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，以及向民眾進行宣導之措施？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，如何讓民眾普遍知悉，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

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。

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。
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，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

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
	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	<p>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。</p> <p>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。</p>
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。

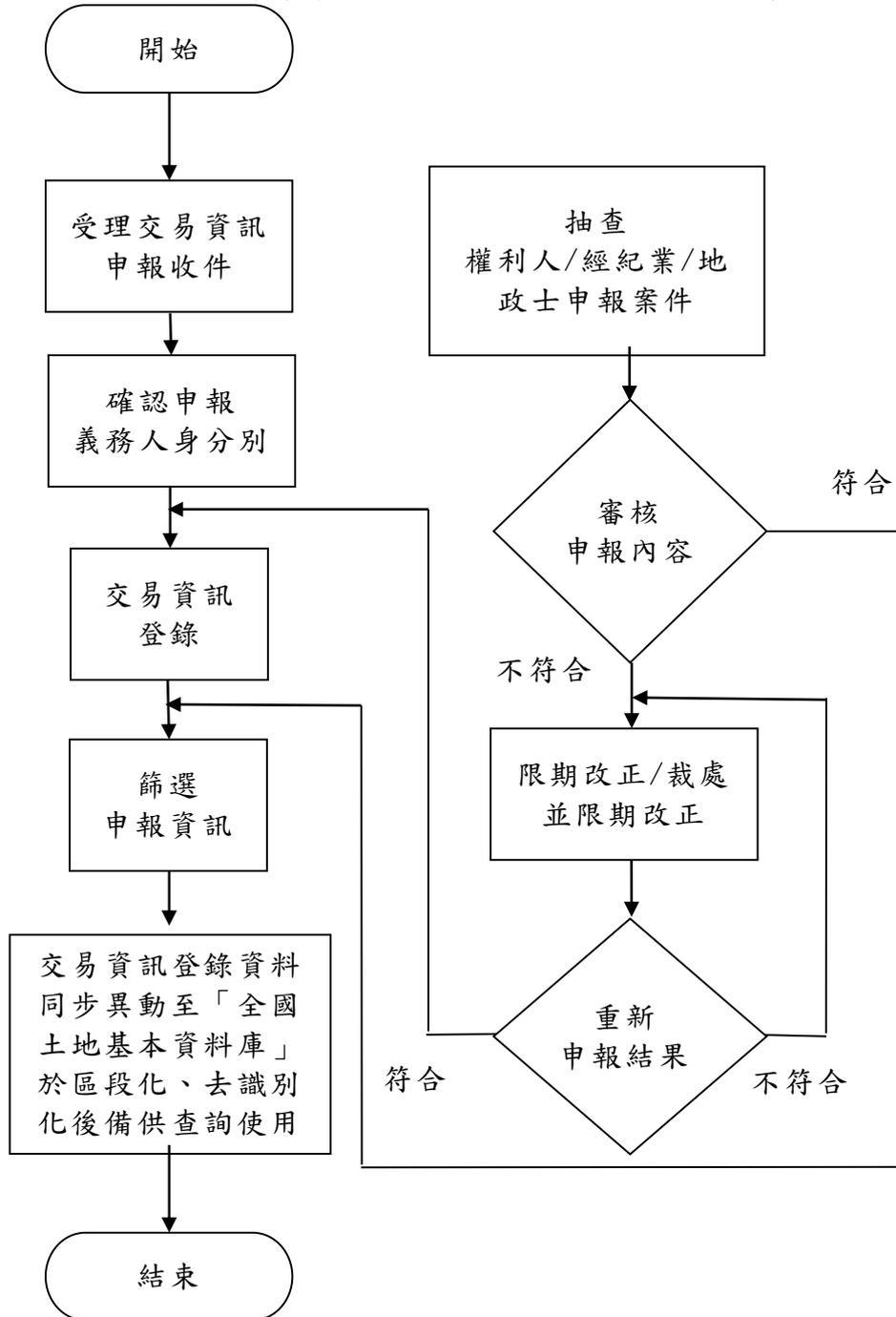


圖1 受理買賣成交案件申報登錄作業流程圖

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	<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（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。</p> <p>2. 機關協助登錄： 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3。

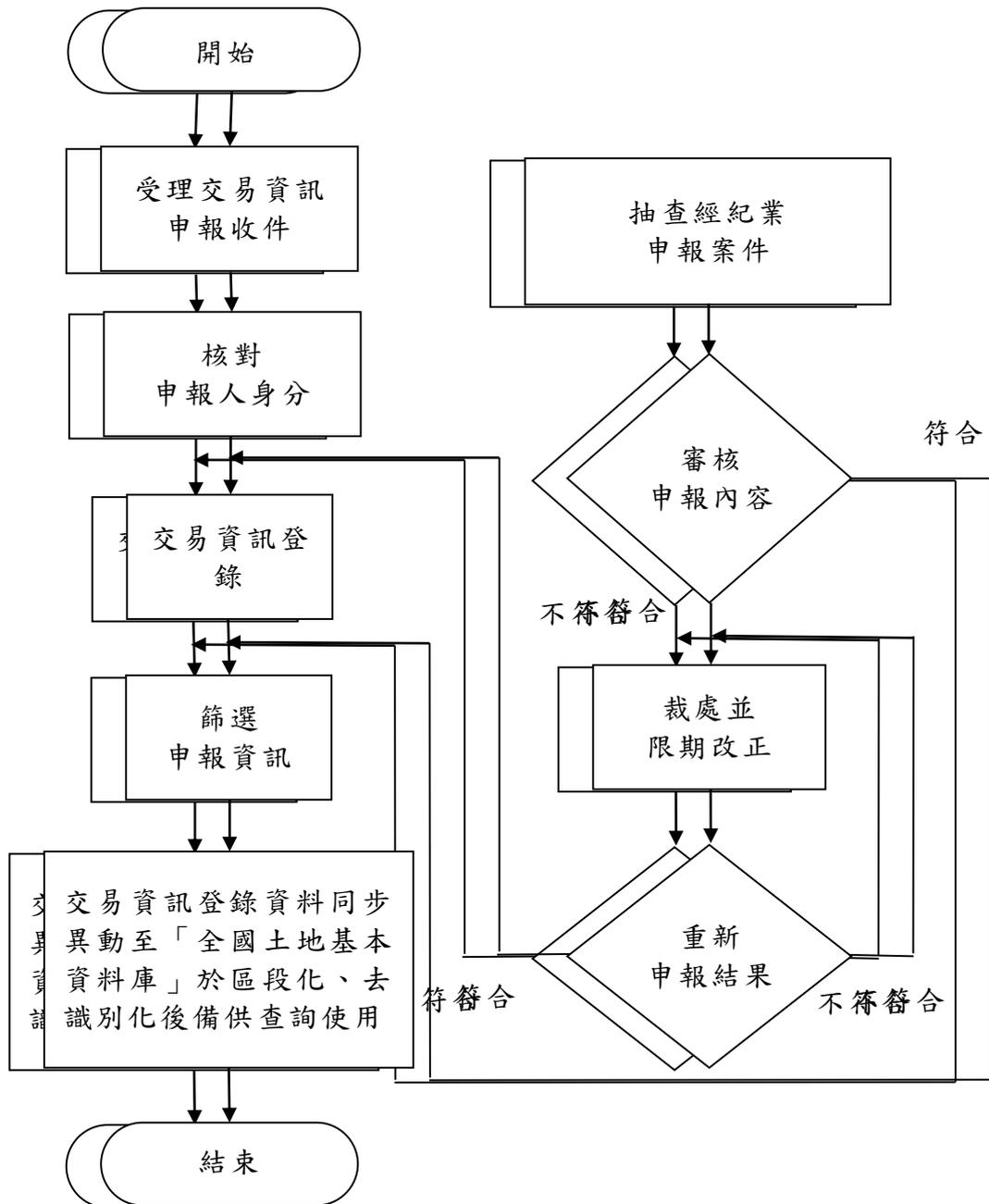


圖2 受理租賃及預售屋成交案件申報登錄作業流程圖

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0000000，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)節省民眾搜尋時間及費用，如表9。

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、每次至少節省民眾2,000元申請費，共節省民眾約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

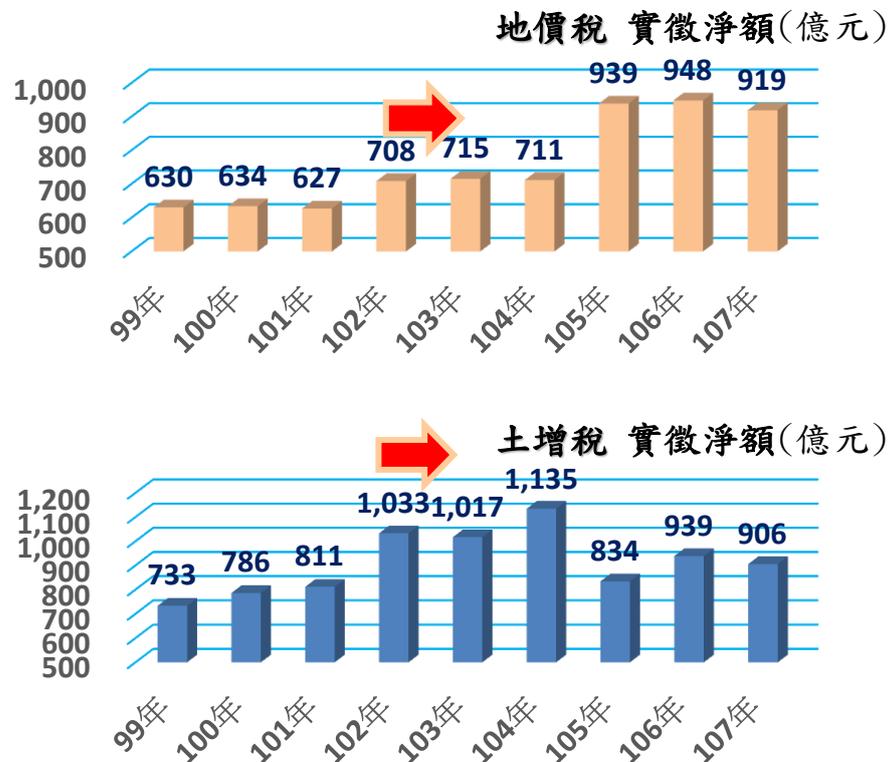
買賣案例數量增加，可提升估價之精確度。

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

101年8月1日施行



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，提供民眾更多元的成交資訊。

(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，合計每年民眾減少購屋成本為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

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

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。

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。

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。

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（申誠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

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。

- 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。

(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。

(2) 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，減少民眾往來奔波，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眾查詢參考。</p> <p>(3) 貼心提醒不逾期</p> <p>〈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。</p> <p>〈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。</p>

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。

(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。

	<p>(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。</p>														
<p>新 北 市</p>	<p>1. 因應實價登錄作業自訂SOP</p> <table border="1" data-bbox="268 472 1334 1001"> <thead> <tr> <th data-bbox="272 472 336 573">項次</th> <th data-bbox="336 472 1329 573">規範名稱</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="272 573 336 640">1</td> <td data-bbox="336 573 1329 640">新北市各地政事務所受理實價登錄申報標準作業流程</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 640 336 741">2</td> <td data-bbox="336 640 1329 741">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</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 741 336 808">3</td> <td data-bbox="336 741 1329 808">實價登錄檢核檔產製步驟</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 808 336 875">4</td> <td data-bbox="336 808 1329 875">新北市各地政事務所辦理實價登錄案件查核執行規範</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 875 336 943">5</td> <td data-bbox="336 875 1329 943">新北市辦理實價登錄買賣及租賃案件查核標準作業流程</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 943 336 1001">6</td> <td data-bbox="336 943 1329 1001">新北市辦理實價登錄預售屋案件查核標準作業流程</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 裁罰程序-與地所權責分工</p> <p>3. 便民措施</p> <p>(1)跨所、跨縣市代收。</p> <p>(2)實價登錄到府服務。</p> <p>(3)銀髮族實價登錄代登服務</p> <p>(4)權利人實價登錄隨案幫您報。</p> <p>4. 預防裁罰措施</p> <p>(1)貼心小卡。</p> <p>(2)電話簡訊通知。</p> <p>(3)製作宣導手冊。</p> <p>5. 申報量459,208件，揭露量386,205件，為全國之冠。</p> <p>6. 檢核程式</p> <p>(1)系統自動檢核比對與登記資料差異。</p> <p>(2)由系統輔助判斷個案價格是否合理。</p> <p>7. 查核案件將近33,000件，全國最多</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	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
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														

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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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
	捷運周邊住宅行情報給你知	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

11. 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

	<p>進行地價業務創新資訊發佈。</p> <p>(2)實價登錄資料剖析，揭露購屋偏好及屬性。</p> <p>(3)結合多項社經資料分析，發現社會現象，提供政策建議。</p> <p>12. 資訊蒐集好便利，地價訂定更合理</p> <p>(1)區段劃設更加細緻，核實反映地價合理性。</p> <p>(2)103年至108年共新增480個地價區段，增加幅度達5.76%。</p> <p>(3)公告土地現值波動反映市場行情。</p> <p>13. 各項文宣：</p> <p>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上提供民眾瀏覽。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。</p> <p>14. 舉辦講座：</p> <p>自實價登錄實施以來，本市亦對地政同仁、地政士、一般民眾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。</p> <p>15. 參與活動：</p> <p>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，讓民眾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。</p>
桃園市	<p>1. 桃園市不動產市場交易分析月報</p> <p>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，有助於民眾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</p> <p>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</p> <p>(1) 運用電腦大量估價方法進行基準地估價。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 編製桃園市中古屋市場房價指數。</p> <p>(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 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，向相關業者或民眾進行宣導。</p>
臺南市	<p>1. 開發實價登錄查詢服務網，方便民眾查詢實價登錄資訊，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，減少民眾要將個案整理歸納費工費時、避免民眾面對逐漸累積的海量資訊難以分析與解讀，並協助民眾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，期能透過與民眾交流、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>

	<ol style="list-style-type: none"> 5. 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。 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。 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。 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。 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，讓不諳操作之民眾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眾參考，避免申報錯誤。 10. 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眾辦理實價登錄，並製作「實價登錄通知紀錄簿」，避免同仁重複通知，遭成民眾困擾。 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>高雄市</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 預申報宣導簡化流程-預申報案件成長62倍。 2. 簡訊通知避免申報逾期。 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) <ol style="list-style-type: none"> (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

	<p>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。</p> <p>(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，讓民眾更方便取得不動產價格資訊，以作為買賣房屋參考。</p> <p>(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。 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>
新竹縣	<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>
建議未來努力方向	
市縣	說明
臺北市	<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，</p>

	<p>降低申報錯誤機率。</p> <p>3. 強化實價查核 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	<p>1. 各機關系統之結合(如:城鄉、財稅、地政等)。</p> <p>2. 影響價格因素之原因，明確填載於備註欄位。</p> <p>3. 與工務及城鄉機關之連結。</p> <p>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。</p> <p>5. 持續配合中央修法進度，規劃各項執行情形。</p> <p>6. 未來新制上路，將加強宣導並辦理教育訓練。</p> <p>7. 建立科學化電腦大量估價機制，以精進不動產價格制度。</p> <p>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。</p>
桃園市	<p>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。</p> <p>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。</p>
臺中市	<p>1. 完整揭露門牌或地號，有利於資訊透明化。</p> <p>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。</p> <p>3. 增訂直轄市、縣(市)主管機關查核權及範圍。</p> <p>4. 儘速訂定買賣雙方共同申報流程及相關書表。</p> <p>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)。</p> <p>6. 買賣雙方拒不提供資料時，行政機關處理原則。</p>
臺南市	<p>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。</p>

市	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5. 對於多次處罰仍拒改正者之蓄意規避行為，加重處罰。</p> <p>6. 對地政士加強宣導，並於收件時檢查提醒申報。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			
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	不易查證真實資金流向。	增訂查核權法律	

	不足	拒絕、規避查核無罰則。	位階。 增訂明確罰則。
	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	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
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

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。

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，

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。

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。

民眾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。

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。

圖5

The screenshot shows the Zoopa website interface for house prices in Oxtoby Way, London SW16. The page features a search bar at the top with the text 'Oxtoby Way, London SW16' and a 'Search' button. Below the search bar, there is a breadcrumb trail: 'Zoopa > House prices > London > South London > Oxtoby Way house prices'. The main heading is 'House prices in Oxtoby Way, London SW16'. There is a 'Market activity' dropdown menu and a filter section showing '1 - 40 of 50' results, with options for 'All property records' and 'Any property type'. A table of property records is displayed with the following columns: Address, Last sold, Price paid, and Current value. The table contains two entries:

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

On the right side of the page, there is an advertisement for 'Your Broadband for Free with TalkTalk' and a 'Find a Pro' section with a search bar containing 'SW16' and a 'Search' button. The bottom of the page features a purple banner with the text 'Smart gets a free property valuation.' and a link 'Ask local agents on Zoopa now'.

資

料來源：同上

The screenshot shows the property details for 6 Glenfield Close, Aylesbury HP21 7NE. The page displays the property type as 'Detached house, Freehold' and the sale price as 'Recently sold: £320,000' on '13th Nov 2015'. A purple banner at the bottom of the page contains the text 'Smart gets a free property valuation.' and a link 'Ask local agents on Zoopa now'.

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並提供民眾計算程式，可自行計算查

詢標的物附近之平均價格行情。

(二)美國

為了有效掌握民眾不動產價值，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5400元，因此新加坡政府握有全國交易資料，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

10 內
11 [htt](#)
12 [htt](#)
13 [htt](#)

The screenshot shows the HDB website interface. At the top, there is the HDB logo and the Singapore Government logo with the tagline 'Integrity · Service · Excellence'. Below this are navigation links for 'FAQ', 'Contact Us', 'Sitemap', and 'Feedback', along with a search bar. A main navigation bar contains links for 'About Us', 'Residential', 'Community', 'Business', 'Car Parks', 'e-Services', and 'My HDBPage'. The main content area is titled 'Resale Flat Prices' and includes a sub-header 'Important Notes:' followed by a list of four points:

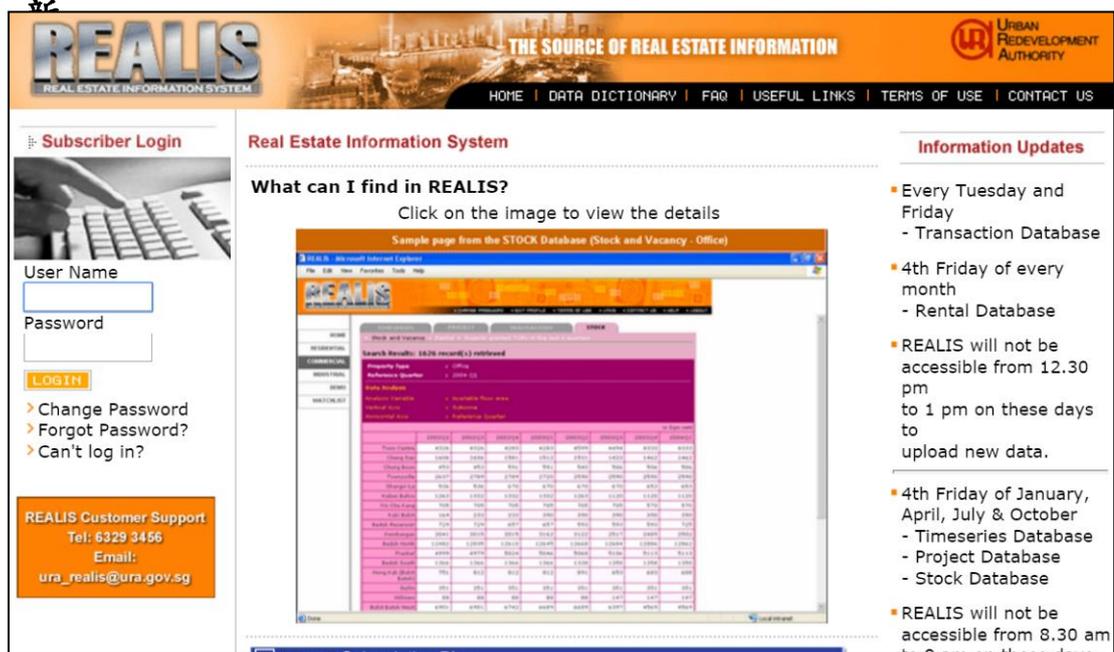
- You can also check the resale transacted prices using the [HDB Map Services](#). It allows you to search for:
 - Resale transacted prices within 200 metres from any HDB Block or DBSS Site/Project
 - Resale transacted prices for all flat types in each block
 - All other related information to the block (EIP/SPR Quota, Upgrading Programmes and Distance Enquiry for CPF Housing Grant)
- The data is based on registered resale applications and is updated daily.
- Past years' data from 2000 onwards is available at [data.gov.sg](#).
- Please read the [Privacy Statement](#) and [Terms of Use](#) before proceeding further.

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」

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

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。

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，民眾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

日本政府欲使民眾資訊取用便利，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：

(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

赤マンション(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
 所在地名または部屋番号入力あり
※開取タイプ、詳細開取にSが含まれる場合、納戸等を表示します。

No	図面	物件種目 物件番号 取引態様	取引 状況	価格 管理費	専有面積 ㎡ 坪 坪単価	所在地 建物名 所在階	沿線駅	交通	開取 用途地域	築年月	商号 代表電話番号	検索 図面 詳細
1	<input type="checkbox"/>	中古マンション 10007974244 専任 オーナーチェンジ	公開中	5580万円 14590円	56.55㎡ 89.7万円 329.2万円	東京都新宿区西早稲田3丁目 シェラルール西早稲田ラ 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) 3月	三井不動産アパ ルト(株)自由が丘 マンション 03-3725-0841	検索 図面 詳細
2	<input type="checkbox"/>	中古マンション 100089046484 専任 オーナーチェンジ	公開中	5400万円 11700円	44.00㎡ 122.8万円 406.8万円	東京都新宿区新小川町 エステムプラザ飯田橋 12 階	有楽町線 飯田橋	徒歩 6分	2LDK -	2012年 (平成24年) 3月	ライフサイエンス(株) 03-6264-2921	検索 図面 詳細
3	<input type="checkbox"/>	中古マンション 100089484900 一般 オーナーチェンジ	-	7400万円 24700円	64.57㎡ 114.7万円 378.9万円	東京都新宿区市谷砂土原 町3丁目 8階	南北線 市ヶ谷	徒歩 3分	2LDK 近商	2012年 (平成24年)	(株)Future Investm ent 03-6433-5461	検索 図面 詳細
4	<input type="checkbox"/>	中古マンション 100089930464 専任	公開中	7080万円 36440円	90.16㎡ 78.6万円 259.6万円	東京都新宿区三栄町 サベアシティ西谷 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・アセット(株) 03-5307-2957	検索 図面 詳細
5	<input type="checkbox"/>	中古マンション 100089935844 専任 オーナーチェンジ	公開中	5640万円 13900円	69.48㎡ 81.2万円 268.4万円	東京都新宿区西谷4丁目 ヒラカワ西谷西四丁目 7階	丸の内線 西谷三丁目	徒歩 8分	2LDK 一住	1998年 (平成10年) 3月	三井不動産リアルティ (株)三井のリハウス新 宿ヒラカワ 03-5309-2131	検索 図面 詳細

圖9 REINS查詢畫面一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

¹⁵ 均為信義房屋日本分公司提供。

価格 5,580 万円	交通 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	所在 シエフルール西早稲田ラヴィーナ 7階
シエフルール西早稲田ラヴィーナ  <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>		所在地 新宿区西早稲田3丁目30-22 権利 所有権 敷地面積 503.97m ² (152.45坪) 共有持分 5,655/236,144 用途地域 商業地域 借地料 借地期間 専有面積 (標準) 56.55m ² (17.1坪) バルコニー 21.87m ² 間取り 2LDK 構造 RC(鉄筋コンクリート)造13階建 築年月 平成27年(2015年)8月 分譲会社 株式会社松尾工務店 施工会社 株式会社松尾工務店 一家の総戸数 48戸 物件種目 中古マンション 管理形態 全部委託 管理員 日勤 管理会社 和興通商株式会社 管理費 14,590円/月 雑費 200円/月 修繕積立金 5,660円/月 費用合計 20,450円/月 施設 調査中 駐車場 有 エレベーター 有 ガス 東京ガス 引渡 調査中 引渡相談 相談 備考 ■その他費用内訳：町会費200円/月 ■設計会社：株式会社設計/オーパーチェンジ
野村の仲介 PLUS 自由が丘センター TEL 03-3725-0841 FAX 03-3725-0872 〒152-0035 目黒区自由が丘1丁目3番19号 ルミエール自由が丘2階-3階 野村不動産アーバンネット 登記簿番号 E 6 6 S 8 0 0 3 取引担当 名田 100079774244 専任 ネットで住みかえノムコム <http://www.nomu.com> 詳しくはこちらをご覧ください <http://www.nomu.com/pro/index/module/RealEstateInfo/id/1520611/>		

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	100079774244	物件種目	中古マンション
デベロッパー	野村	変更年月日	平成27年8月22日
物件種別	売マンション		
築年月日	平成26年8月4日		
備考	野村不動産アーバンネット(株) 自由が丘センター	担当電話番号	03-3725-0841
代表電話番号	03-3725-0841		
内合せ担当	石田 賢次		
Eメールアドレス			
取引状況	公開中	取引状況の補足	
価格	5580万円	国庫計画方式	無志
消費税	7万円	土地面積	m ²
消費税	98万円	建物面積1	m ²
持主	3262万円	専有面積	56.55m ²
専有面積	m ²	バルコニー	21.87m ²
		(テラス)面積	
郵便番号	東京都	所在地名1	新宿区
所在地名2	西早稲田3丁目	所在地名3	
路線名	シエフルール西早稲田ラヴィーナ	駅名	高田馬場
沿線	山手線	駅より徒歩	Km
駅より徒歩	11分	駅より徒歩	
駅よりバス	分		
その他交通手段			
間取りタイプ	LDK	間取り部屋数	2室
室1:専有面積	F	室1:専有面積	m ²
室2:専有面積	F	室2:専有面積	m ²
室3:専有面積	F	室3:専有面積	m ²
室4:専有面積	F	室4:専有面積	m ²
室5:専有面積	F	室5:専有面積	m ²
室6:専有面積	F	室6:専有面積	m ²
室7:専有面積	F	室7:専有面積	m ²
状況	貸空	引渡年月	7階
引渡時期	相談	所在地	北東
建物構造	RC	取引経緯	専任
地上階層	13階		
築年月	2015年(平成27年)8月		
保証年数	戸		
保証内容			
登記簿番号		都市計画	不詳
用途地域1	商業	用途地目	%
用途地目	商業	国土法届出	%
1階心室	所有権		
土地権利	所有権		
権利	万円		
用途状況		建物種類	
用途1:用途範囲	m	用途種別	
用途2:用途方向		用途1:用途位置指定	
用途3:用途方向		用途2:用途幅員	m
用途4:用途方向		用途3:用途幅員	m
用途5:用途方向		用途4:用途幅員	m

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											
<input type="button" value="図面を取得する"/> <input type="button" value="条件を再入力する"/>											
赤マンション(244件) 印刷画面へ											
売マンション1~50件 / 244件 前の10ページ 前へ 1 2 3 4 5 次へ 次の10ページ <input type="button" value="物件画像あり"/> <input type="button" value="図面あり"/> 											
No	図面	物件種目 物件番号 取引種別	価格 管理費	専有面積 専有面積 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	
1	<input type="checkbox"/>	中古マンション 100087536048 専属	7480万円 21620円	67.34㎡ 111.1万円 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 8階	丸の内線 西新宿	徒歩 6分	2LDK 商業	2012年 (平成24年) 1月	平成30年 7月17日	<input type="button" value="概要"/> <input type="button" value="図面"/> <input type="button" value="詳細"/>
2	<input type="checkbox"/>	新築マンション 100087609280 一般	6680万円 17280円	57.47㎡ 116.3万円 384.3万円	東京都新宿区西新宿5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 8分	2LDK 商業	2017年 (平成29年) 10月	平成30年 8月16日	<input type="button" value="概要"/> <input type="button" value="図面"/> <input type="button" value="詳細"/>
3	<input type="checkbox"/>	新築マンション 100087691564 専任	8300万円 18060円	60.10㎡ 138.2万円 456.6万円	東京都新宿区西新宿5丁目 ザ・パークハウス西新宿タ ワー60 57階	大江戸線 西新宿五丁目	徒歩 7分	2LDK 一住	2017年 (平成29年) 11月	平成30年12月10日	<input type="button" value="概要"/> <input type="button" value="図面"/> <input type="button" value="詳細"/>
4	<input type="checkbox"/>	中古マンション 100088120852 専属	5400万円 12200円	54.97㎡ 98.2万円 324.8万円	東京都新宿区四谷3丁目 ラコエ四谷3丁目 7階	丸の内線 四谷三丁目	徒歩 2分	2LDK 商業	2008年 (平成15年) 2月	平成30年 8月 5日	<input type="button" value="概要"/> <input type="button" value="図面"/> <input type="button" value="詳細"/>
5	<input type="checkbox"/>	新築マンション 100086364280 専任	12400万円 25060円	83.37㎡ 148.8万円 491.7万円	東京都新宿区西新宿6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	2LDK 一住	2017年 (平成29年) 11月	平成30年 8月24日	<input type="button" value="概要"/> <input type="button" value="図面"/> <input type="button" value="詳細"/>

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 colspan="2">67.34㎡ (20.37坪)</td> </tr> <tr> <td>バルコニー面積</td> <td colspan="2">9.46㎡ (2.86坪)</td> </tr> <tr> <td>方向</td> <td>東</td> <td>総階数 地上20階 地下1階</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">費用</td> <td>築年月</td> <td>平成24年1月</td> <td>構造 RC</td> </tr> <tr> <td>間取り</td> <td>2LDK</td> <td>総戸数 298戸</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td colspan="3">21,620 円/月</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td colspan="3">9,430 円/月</td> </tr> <tr> <td>その他費用</td> <td colspan="3">2,052 円/月</td> </tr> <tr> <td>管理会社</td> <td colspan="3">三豊地所コミュニティ株式会社</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>三豊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 共聴聴設備使用料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	三豊地所コミュニティ株式会社			施工会社	鹿島建設株式会社	管理形態	全部委託	分譲会社	三豊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 共聴聴設備使用料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	三豊地所コミュニティ株式会社																																																														
施工会社	鹿島建設株式会社	管理形態	全部委託																																																												
分譲会社	三豊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 共聴聴設備使用料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】 ◎三豊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 100087536048	成約済 高アツソン 平成30年7月17日	物件種別 中古マンション	物件種目 中古マンション
成約価格 7480万円	国土計測方式 量芝	成約付帯金 111.1万円	土地面積 ㎡ 67.34㎡
成約引当金 387.2万円	専有面積 ㎡ 9.46㎡	成約引当率 5.17%	共有面積 ㎡ 57.88㎡
成約引当率 5.17%	所在地名1 新宿区	成約引当率 5.17%	所在地名2 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名3 サザンタワーハイツ新宿タワー	成約引当率 5.17%	所在地名4 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名5 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名6 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名7 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名8 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名9 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名10 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名11 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名12 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名13 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名14 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名15 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名16 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名17 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名18 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名19 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名20 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名21 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名22 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名23 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名24 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名25 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名26 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名27 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名28 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名29 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名30 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名31 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名32 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名33 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名34 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名35 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名36 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名37 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名38 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名39 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名40 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名41 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名42 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名43 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名44 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名45 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名46 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名47 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名48 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名49 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名50 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名51 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名52 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名53 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名54 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名55 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名56 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名57 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名58 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名59 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名60 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名61 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名62 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名63 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名64 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名65 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名66 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名67 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名68 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名69 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名70 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名71 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名72 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名73 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名74 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名75 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名76 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名77 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名78 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名79 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名80 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名81 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名82 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名83 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名84 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名85 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名86 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名87 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名88 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名89 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名90 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名91 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名92 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名93 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名94 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名95 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名96 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名97 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名98 西新宿
成約引当率 5.17%	所在地名99 丸の内線	成約引当率 5.17%	所在地名100 西新宿

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漏，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」(Escrow)，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，	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	免費	實價課稅

		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。		轉手價格等各項資訊。		
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。另有關於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

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。

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

時機	標的物	現行稅制	
		稅目	稅基及稅率
			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：

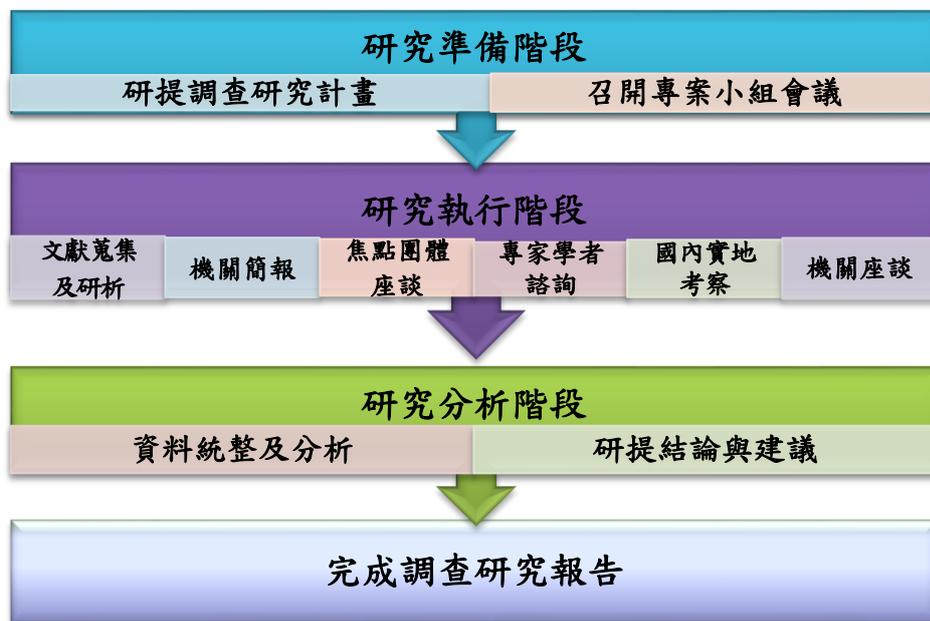


圖15 研究流程圖

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？
	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？
	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？
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，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？
	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？
	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？
議題三：實價登錄對現行租稅制度的影響	
題目	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？
	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？
	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？
	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	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

目	<p>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？</p>
	<p>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，方便民眾或業者申請？</p>
	<p>3.實務上，民眾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，一般民眾率皆不諳申報程序，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為？</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，原因為何？</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，此一部份應如何改善？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%，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</p>

	<p>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眾查詢？</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，惟未見向民眾進行宣導之措施，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，如何讓民眾普遍知悉，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眾信服之窘境。</p> <p>(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眾質疑與挑戰，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</p>

	<p>之必要。</p> <p>(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：</p> <p>〈1〉建立「地價一元化」</p> <p>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。</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>
--	--

議題三：不動產之持有稅及交易稅制

<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> <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？</p>
-----------	--

議題四：房屋評定現值

- | | |
|----|---|
| 題目 | <p>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？</p> <p>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？</p> <p>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？</p> |
|----|---|

議題五：非自住住家用房屋徵收率

- | | |
|----|--|
| 題目 | <p>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「自住用住家用稅率」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），其中以非自住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），其中以非自住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：「將廢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」等情，請具體說明財</p> |
|----|--|

	政部後續擬行作為內容及對策。
議題六：房屋（預售屋）交易所得稅	
題目	<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，

	<p>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？</p>
	<p>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？</p>
<p>議題二：實價登錄對現行估價制度的影響</p>	
題目	<p>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？</p>
	<p>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？</p>
	<p>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？</p>
	<p>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？</p>
	<p>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？</p>
	<p>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。</p>
	<p>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？</p>
	<p>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。</p>
<p>議題三：實價登錄對現行租稅制度的影響</p>	
題	<p>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</p>

目	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？																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">類 別</th> <th rowspan="2">法定徵收率</th> <th colspan="3">○市徵收率</th> </tr> <tr> <th>○年○月訂定</th> <th>○年○月修定</th> <th>○年○月修定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住家用</td> <td>自住或公益出租人使用</td> <td>1.2%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>其他供住家使用（即非自住之住家使用）</td> <td>1.5-3.6%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">非住家用</td> <td>營業用</td> <td>3-5%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>私人醫院、診所或自由職業事務所使用</td> <td>3-5%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>人民團體等非營業用（即非住家非營業使用）</td> <td>1.5-2.5%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						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%			
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，買賣房屋民眾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致即成立之契約，仍

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。

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，避免因為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沉重負擔。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

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

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

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

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，民眾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，民眾可以獲得扣除車位、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，顯不利於民眾進行判斷，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；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」而被提除不予揭露後，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，民眾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

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。

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眾查詢外，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，可使一般民眾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。為讓民眾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，讓民眾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，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期限改正及裁處。
- 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

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」。

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，

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。

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眾信服之窘境。
- 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

²⁵ 本研究實地履勘桃園縣政府提供書面說明。

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眾質疑與挑戰，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	應辦理徵收	協議價購	占比
----	----	-------	------	----

	案件	總件數	件數	(%)
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)。

〈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，

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。

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)

		法律規定		核課情形
交	土	課稅範圍	稅率	

易所得稅	地增值稅	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28條)	<ol style="list-style-type: none"> 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%)。 2. 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。(土地稅法第33條) 	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。
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)	<ol style="list-style-type: none"> 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，依營利事業所得稅率課稅。 	<ol style="list-style-type: none"> 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： <ol style="list-style-type: none"> (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85,752千元。 (3) 預售屋交易所得金

		法律規定		核課情形
交易所得稅	土地增值稅	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28條)
			(所得稅法第14條之4第3項、第24條之5規定)	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	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。 2. 預售屋交易屬權利交易，其交易所得為財產	採累進稅率(5%~40%)。	

		法律規定		核課情形
		課稅範圍	稅率	
交易所得稅	土地增值稅	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28條)	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%)。 2. 倘符合同法第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)	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。
		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)		
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)	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 2. 符合特別稅率者(例如自用	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%。

		法律規定		核課情形
		課稅範圍	稅率	
交易所得稅	土地增值稅	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28條)	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%)。 2. 倘符合同法第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)	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。
	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)	住宅用地，稅率為2%；工業用地稅率為10%)，得不予累進。 1. 住家用稅率： (1) 自住或公益出租人使用1.2% (2) 其他供住家用1.5%至3.6%。 2. 非住家用稅率： (1) 營業、醫院、診所及自由職業事務所使用3%至5%。 (2) 人民團體等非住家非營業使用1.5%至2.5%。	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%。

		法律規定		核課情形
交易所得稅	土地增值稅	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28條)
			(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。

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。

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，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：

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 = 房屋標準單價 × (1 ± 各加減項之加減率) ± 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

³⁰ 資料來源：

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

稅率(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、民眾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日民眾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〉亦有民眾建議中央立法，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家用規定，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。
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

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	
				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。
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業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，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	-	-	-	該府稱，囿於房屋稅籍主檔未維護「空

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	
義 市				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	待售	適用稅率情形	說明
---	----	--------	----

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>。

縣別	餘屋數	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。
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，

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	
					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

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	
					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。
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	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

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	
縣					新建待售餘屋為0，惟經本案查對前揭平台資料，相關戶數應為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

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	
					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	16,116	-	-	-	該府稱，「低度使用房屋」

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	
竹縣					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	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。
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	22,728	-	-	-	該府稱，該府財稅局尚無統計內政部定義之「低度

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	
縣					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。
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。
金	2,762	-	-	-	該府稱，房屋稅系統無判

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	
門縣					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

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，

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

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

以市價一定比率為稅基，民眾易於計算。

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‰。 2. 自用住宅用地稅率及事業用地稅率分別為0.3‰及1.51‰。 3. 公共設施保留地0.91‰。	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‰。	維持現行稅率。
雲林縣	尚無相關數據評估其調降幅度。	可調至1‰以下。	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‰、	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	1. 自用住宅用地：9.07%。 土地漲價總數額未達100%者：18.13%。

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>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>幅度。</p>	<p>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%。 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率乘以90.67%，詳如上述。 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</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
					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。
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，顯不符民眾之期待，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，登錄時間嚴重落後：2~3年後才揭露，失去參考價值，還會誤導民眾。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受

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」。

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

- (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，民眾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，讓民眾可以獲得扣除車位、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），

³⁴ 建築業者自行銷售之預售屋。

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，內政部為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，對於民眾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，對於一般民眾實地查核更為困難，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，故民眾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，因裁罰對象仍為買賣雙方，屆時恐易發生消費糾紛，

³⁵ 不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

且地政士如明知價格資訊錯誤，卻仍受託辦理申報，其行為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。另為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，仍然存在很多人為炒作的空間，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。

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。

(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

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。

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眾購屋的住宅市場，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

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>。

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，民眾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價格最後決定者，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眾未能送達，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。為讓民眾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，讓民眾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眾信服之窘境；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，並顧及民眾稅賦之公平性、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眾質疑與挑戰，嚴重斲傷政府施政之公信，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眾信服之窘境；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

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。

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，提供民眾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」供民眾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，以提供民眾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，避免民眾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」供民眾查詢實價登錄資料，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，且每次至少節省民眾2,000元申請費，共節省民眾約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，提供民眾所需的查詢項目。例如臺北市政府「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，期能透過與民眾交流、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，讓不諳操作之民眾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眾參考，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眾辦理實價登錄，並製作「實價登錄通知紀錄簿」，避免同仁重複通

知，遭成民眾困擾、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（電話通知避免民眾受罰）。

（五）綜上，內政部於建置「不動產交易查詢服務網」供民眾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，以提供民眾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，避免民眾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日之次日起以後取得之房屋、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)。

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，

(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

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。

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

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

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

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，爰民眾有「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，降低民眾購屋負擔，實現居住正義。

- (一) 民眾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日民眾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，並於同年月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、民眾提議內容

- (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；民眾建議中央立法，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) 針對本項民眾提議，財政部回應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家用規定，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，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。

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>。

(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住用要件，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為，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為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，相關作為如下：

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，爰民眾有「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，降低民眾購屋負擔，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，自住用房屋在全國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

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

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

附件：本院108年1月14日院台調壹字第1080800019號派查函及相關案卷。

附表一、100年「實價登錄地政三法」修法內容

	平均地權條例	地政士法	不動產經紀業管理條例
申報規定	<p>第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。</p> <p>前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：一、買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。二、買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。</p> <p>前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</p>	<p>第二十六條之一 地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。前二項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。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。第1項登錄資訊類別、內容與第3項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦</p>	<p>第二十四條之一 經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p>前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p>

	<p>前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第一項、第二項登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>
<p>罰則</p>	<p>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>第五十一條之一 地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>第二十九條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反第十二條、第十八條、第二十条條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰</p>

		<p>緩。四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。違反第二十四條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p>
--	--	---

資料來源：內政部。

附表二、 行政院107年「實價登錄地政三法」修法草案
(平均地權條例部分)

修正條文	現行條文	說明
<p>第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。</p> <p>前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向相關機關（構）、金融</p>	<p>第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。</p> <p>前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：</p> <p>（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。</p> <p>（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。</p> <p>前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、現行不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）制度執行中，部分地政士因未參與不動產買賣契約訂定過程，且當事人未提供或提供不實資訊，致其無法確知實際資訊而不具依法辦理實價登錄之期待可能。考量實價登錄制度施行以來，已成為我國不動產市場最重要之交易參考資訊來源，且普遍為社會大眾所了解認同；另實價登錄資訊係源自買賣契約，而買賣雙方為訂定契約之當事人，對於各項交易條件均為了解，回歸由當事人自行申報登錄應屬合理，且透過買賣雙方相互勾稽確認，可提升資訊正確性，減少申報登錄不實及哄抬情事，是以實價登錄買賣案件申報責任，調整由權利人及義務人（即買賣雙方）共同申報登錄，爰修正第二項文字，並刪除現行第三項免除權利人申報登錄義務及地政士與不動產經紀業申報順位之規定。</p> <p>三、為提升實價登錄買賣</p>

<p>機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；其不得規避、妨礙或拒絕。</p> <p>前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性之目的必要範圍。</p> <p>第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p>本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。</p>	<p>關辦理。</p> <p>前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>案件資訊揭露即時性，增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益；另考量將實價登錄買賣案件調整由買賣雙方共同申報登錄後，實務上辦理買賣移轉登記與實價登錄之權利人、義務人及受理機關均相同，為簡化作業流程，減少民眾負擔，並提升行政效率，爰於不影響現行不動產物權登記作業及相關稅費計算之前提下，修正第二項將買賣案件實價登錄提前至申請買賣移轉登記時檢附申報書同時辦理。</p> <p>四、目前實價登錄資訊除供政府機關利用外，對外揭露資訊以三十號為區間提供查詢，外界認為仍不夠透明，宜比照英國、澳洲、美國及香港等不動產交易透明度高之國家，揭露詳細門牌（地號）。我國土地登記採公示原則，為保護個人資料，自一零四年二月二日起，原任何人皆可申請揭示登記名義人完整姓名及住址之第二類謄本，已改以去識別化方式呈現，故如揭露個案完整門牌或地號，尚無從透過謄本間接識別該個人財產資料。為揭露完整門牌（地號）以促進不動產交易資訊更加透明，使房</p>
--	---	--

		<p>地產市場發展更為健全，並考量既有資料揭露完整門牌（地號）對於增進交易資訊透明化之公共利益及整體揭露資訊格式之一致性，爰修正現行第五項文字並移列至第三項，另增訂第九項有關本次修正之條文施行前已揭露資料重新提供查詢之規定。</p> <p>五、配合現行第三項刪除，現行第六項移列至第四項，內容未修正。至依本條已登錄之不動產交易價格資訊，仍應在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據，併予說明；另現行第七項移列至第五項並酌修文字。</p> <p>六、為加強查核實價登錄資訊真實性，賦予直轄市、縣（市）主管機關查核權，以確保資訊正確性，避免投機炒作情事，爰增訂第六項。</p> <p>七、直轄市、縣（市）主管機關查核權之行使，應以確保實價登錄資訊正確性之目的為限，例如向金融機構要求查詢、取閱之有關文件，應以與不動產交易價格相關之資金流向及貸款金額等資訊為限，以符合比例原則，爰增訂第七項。</p> <p>八、為利直轄市、縣（市）</p>
--	--	--

		<p>主管機關得委任所屬機關辦理實價登錄查核作業，爰將現行第四項移列至第八項並酌修文字。</p>
<p>第四十七條之三 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數資訊，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。</p> <p>前項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為利預售屋所在地之直轄市、縣（市）主管機關掌握自行銷售預售屋行為，落實自行銷售預售屋實價登錄制度之推動及查核，於第一項規定起造人或建築業者等應於自行銷售預售屋前，將預售屋坐落基地、建案名稱等資訊，以書面報請備查。又目前預售屋委託不動產經紀業代銷者，依不動產經紀業管理條例規定，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內辦理實價登錄，自行銷售者尚未納入實價登錄制度範圍，社會各界迭有反應預售屋交易資訊不足且資訊揭露未具時效性，易造成有心人士炒作或哄抬預售屋價格，影響消費者權益，為促進預售屋交易資訊更臻透明、即時，爰將起造人或建築業者等自行銷售預售屋部分一併納入實價登錄制度範圍，由自行銷售預售屋者簽訂預售屋買賣契約書後三十日內辦理實價登錄。至於起造人或建築業者如委託不動產經紀業代銷預售屋，則由受託之不動產</p>

		<p>經紀業依不動產經紀業管理條例第二十四條之一辦理，起造人或建築業者等免於銷售前報請備查及辦理實價登錄，爰以第一項但書排除之。</p> <p>三、配合第一項規定將自行銷售預售屋部分納入實價登錄制度範圍，爰規定第二項準用第四十七條第三項有關提供查詢、第四項有關價格資訊用途限制、第六項有關主管機關查核、第七項有關查核範圍限制、第八項有關委任事項及第五項所定辦法之規定。</p>
<p>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令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，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰三次仍未改正者，按次處新臺幣十五萬元以上七十五萬元以下罰鍰。</p> <p>有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰三次仍</p>	<p>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>一、考量不動產買賣案件於辦竣所有權移轉登記前，尚未發生物權變動效力，倘於登記完竣前即因未申報登錄資訊處罰買賣雙方，恐引起爭議，故對於未申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊者，於買賣案件辦竣所有權移轉登記後，始予處罰。又未申報登錄資訊經直轄市、縣（市）主管機關令其限期申報登錄資訊而未為之者，對於實價登錄資訊揭露即時性之制度核心衝擊較大，應維持現行罰鍰金額；實務上確有當事人屢不改正刻意利用</p>

未改正者，按次處新臺幣十五萬元以上七十五萬元以下罰鍰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。

二、違反第四十七條之三第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第二項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。

二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數資訊報備查。

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、違反第四十七條第二

資訊缺乏炒作哄抬，為遏止此類情事，對於屢不改正者加重罰鍰額度，爰修正現行條文為第一項規定。

二、實價登錄資訊內容包括價格資訊及標的資訊等，考量買賣案件申報登錄價格資訊不實、自行銷售預售屋案件未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實致交易單價計算錯誤者，對於實價登錄資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心衝擊較大，應逕予處罰，並維持現行罰鍰金額；因實務上確有當事人屢不改正刻意利用資訊缺乏或不實炒作哄抬情事，為遏止此類情事，對於屢不改正者加重罰鍰額度，爰增訂第二項。

三、增訂第三項第一款有關金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業規避、妨礙或拒絕查核之裁罰規定，及第二款有關自行銷售預售屋前未報請備查之裁罰規定。

四、對於買賣案件申報登錄價格以外資訊不實、預售屋案件申報登錄價格及交易面積以外資訊不實者，其對於實價登錄制度影響程度相對較輕，仍維持現行經限期改正，屆期

<p>項規定，申報登錄價格以外資訊不實。</p> <p>二、違反第四十七條之三第一項規定，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。</p>		<p>未改正始予處罰之規定，並改處較輕罰鍰，爰增訂第四項。</p>
<p>第八十七條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百零一年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、○年○月○日修正之條文施行日期，由行政院定之。</p>	<p>第八十七條 本條例自公布日施行。</p> <p>本條例中華民國九十年五月二十九日修正之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本條例中華民國九十一年五月十四日修正之第四十六條之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本條例中華民國一百零一年十二月十三日修正之第四十七條及第八十一條之二之施行日期，由行政院定之。</p>	<p>依法制體例，整併現行第一項至第四項於現行第一項以但書規範。另現行第二項至第四項之日期為立法院三讀通過各該次修正條文之日期，其後均業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條文第四十七條、第四十七條之三及第八十一條之二之施行，須配合修正實價登錄相關子法、申報書表及作業系統，為因應實務作業需要，爰定本次修正條文之施行日期，由行政院定之。</p>

資料來源：內政部。

附表三、 行政院107年「實價登錄地政三法」修法草案
(地政士法部分)

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十六條之一 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p>	<p>第二十六條之一 地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p>前二項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>現行不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）制度執行中，部分地政士因未參與不動產買賣契約訂定過程且當事人未提供或不實資訊，致其無法確知實際資訊而不具依法辦理實價登錄之期待可能，平均地權條例第四十七條將調整買賣案件實價登錄由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時檢附申報書共同辦理，爰配合刪除現行第一項至第三項及第五項；現行第四項內容未修正。又依本法已登錄之不動產交易價格資訊，仍應在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據，併予說明。</p>
<p>第五十一條之一（刪除）</p>	<p>第五十一條之一 地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正</p>	<p>一、本條刪除。 二、配合第二十六條之一刪除有關地政士實價登錄之義務，本條已無規範之必要，爰予刪除。</p>

<p>第五十九條 本法自公布後六個月施行。但中華民國九十八年五月二十七日修正公布之條文，自九十八年十一月二十三日施行；一百年十二月三十日修正公布之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條、○年○月○日修正之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年二月五日修正公布之第十一條，自公布日施行。</p>	<p>者，應按次處罰。</p> <p>第五十九條 本法自公布後六個月施行。本法中華民國九十八年五月十二日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。本法中華民國一百年十二月十三日修正之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條之施行日期，由行政院定之。本法中華民國一百零三年一月三日修正之第十一條，自公布日施行；第五十一條之一自公布後三個月施行。</p>	<p>一、為配合立法院於一百零三年一月三日三讀通過之第五十一條之一之修正條文嗣經該院於一百零三年一月二十八日通過行政院所提覆議案，刪除現行第四項有關該次三讀修正之第五十一條之一之施行日期。</p> <p>二、考量現行第二十六條之一配合平均地權條例第四十七條、第四十七條之三及第八十一條之二之修正後，須配合修正實價登錄相關子法、申報書表及作業系統，以因應實務作業需要，本法本次修正條文之施行日期由行政院定之。又為使體例簡潔，整併現行第二項至第四項於現行第一項以但書規範，另現行第二項至第四項之日期為立法院三讀通過各該次修正條文之日期，其後均業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。</p>
--	--	---

資料來源：內政部。

附表四、 行政院107年「實價登錄地政三法」修法草案
(不動產經紀業管理條例部分)

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十四條之一 經營仲介業務者，對於<u>居間或代理成交之租賃案件</u>，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。</p> <p>經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。</p> <p>前二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第一項、第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中</p>	<p>第二十四條之一 經營仲介業務者，對於<u>買賣或租賃委託案件</u>，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p>前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第一項、第二項登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收</p>	<p>一、配合「平均地權條例」部分條文修正草案之修正條文第四十七條將不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）義務，調整由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時檢附申報書共同辦理，刪除第一項不動產經紀業對於仲介成交買賣案件之實價登錄義務，並酌修文字。</p> <p>二、規範代銷經紀業代銷預售屋成交案件，始有申報登錄資訊之義務；又為因應社會各界迭有反應預售屋實際成交資訊因申報登錄期間過長，致該資訊揭露未具時效性，易造成有心人士炒作或哄抬房價之意見，改以簽訂買賣契約書之日起三十日內應申報登錄成交資訊；另為利代銷經紀業所在地之直轄市、縣（市）主管機關掌握其代銷預售屋資訊，規定應將委託代銷契約相關書件限期報請所在地之主管機關備查，爰修正第二項。</p> <p>三、為利直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理實價登錄查核作業，爰將現行第三項移列至第八</p>

<p>央主管機關定之。 直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向相關機關（構）、金融機構、交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；其不得規避、妨礙或拒絕。 前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。 第一項、第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。 本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。</p>	<p>費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>項並酌修文字。 四、配合第二項及「平均地權條例」部分條文修正草案之修正條文第四十七條第三項，將現行第四項移列至第三項並酌修文字，另增訂第九項有關本次修正之條文施行前已揭露資料重新提供查詢之規定。 五、現行第五項移列至第四項，內容未修正。至依本條例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，併予說明；另現行第六項移列至第五項，並酌修文字。 六、為加強查核租賃或預售屋實價登錄資訊之真實性，賦予直轄市、縣（市）主管機關對相關機關（構）、金融機構、交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明之查核權，且被要求者不得規避、妨礙或拒絕，爰增訂第六項。 七、直轄市、縣（市）主管機關查核權之行使，應以確保實價登錄資訊正確性之目的為限，例如向金融機構要求查詢、取閱之有關文件，應以與不動產交易價格相關之資金流向及貸款金額等資訊為限，以符合比例原則，爰增訂第七項。</p>
<p>第二十九條 經紀業違</p>	<p>第二十九條 經紀業</p>	<p>一、為落實修正條文第二十</p>

<p>反本條例者，依下列規定處罰之：</p>	<p>違反本條例者，依下列規定處罰之：</p>	<p>四條之一第二項有關委託代銷契約相關書件備查與預售屋買賣申報登錄資訊機制；第六項直轄市、縣（市）主管機關之查核權相關規定，爰修正第一項第二款規定。</p>
<p>一、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二十二條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p>	<p>一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p>	<p>二、不動產經紀業從事租賃仲介業務者，其交易總金額及所獲取之服務報酬均較買賣案件為低，且違反實價登錄義務所生之影響層面不若買賣案件為大，故其應受責難程度應與買賣案件有所區別，宜酌予調降其處罰額度，以符合比例原則，爰增訂第一項第四款。</p>
<p>二、違反第二十四條之一第二項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查、未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，或違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第二十四條之二規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p>	<p>二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p>	<p>三、考量實價登錄價格（租金）資訊之正確性及對外揭露之即時性為制度之重要核心，如未依限申報登錄資訊、申報登錄價格（租金）資訊不實或申報登錄交易面積資訊不實致交易單價計算錯誤者，對於制度衝擊較大，應維持現行逕予處罰之規定；申報登錄價格（租金）及交易面積以外資訊不實者，其影響程度相對較輕，改採經限期改正而屆期未改正始予處罰，並改處較輕罰鍰，爰修正第一項第二款並增訂第五款。又配合處罰規定順序由重至輕之立法體例，將現行第三款、第四款分別移列為第一款、第六款，並酌修第一項各款及</p>
<p>三、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p>	<p>三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p>	<p>四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。</p>
<p>四、違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不</p>	<p>四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。</p>	<p>四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。</p>
<p>四、違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不</p>	<p>經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。</p>
<p>四、違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不</p>	<p>第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一款第二項第二款之施行日</p>	<p>四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。</p>

<p>實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。</p> <p>五、違反第二十四條之一第一項或第二項規定，申報登錄租金、價格及交易面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。</p> <p>六、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項規定，直轄市、縣（市）主管機關應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。經紀業經依前項第一款至第五款處罰鍰者，直轄市、縣（市）主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p> <p>金融機構、交易當事人違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>期，由行政院另定之。</p>	<p>第二項部分文字。</p> <p>四、現行條文第三項施行日期規定，移列至第四十條但書。</p> <p>五、為強化直轄市、縣（市）主管機關對於實價登錄案件之查核作業，避免查核過程金融機構或交易當事人有規避、妨礙或拒絕查核之情事，爰增訂第三項。</p>
<p>第四十條 本條例自公</p>	<p>第四十條 本條例自</p>	<p>依法制體例將現行第二十</p>

<p>布日施行。但中華民國一 百年十二月三十日修正 公布之第二十四條之一、 第二十四條之二及第二 十九條第一項第二款、○ 年○月○日修正之條文 施行日期，由行政院定 之。</p>	<p>公布日施行。 第二十九條第三項第 二十四條之一、第二 十四條之二及本條第 一項第二款之施行日 期，由行政院另定之。</p>	<p>九條第三項規定移列至本 條規範；又因應修正條 文第二十四條之一及第 二十九條之規定，尚須 配合修正實價登錄相 關子法、申報書表及 作業系統，以應實務 作業需要，爰併規定 本次修正條文之施行 日期，由行政院定 之。</p>
---	--	---

資料來源：內政部。

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

108.7.31修正後條文	修正前條文	說明
<p>第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。</p> <p>前項受理申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。</p> <p>第二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用</p>	<p>第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：</p> <p>（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。</p> <p>（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。</p> <p>前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、現行不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱申報登錄）制度執行中，部分地政士因未參與不動產買賣契約訂定過程，且當事人未提供或提供不實資訊，致其無法確知實際資訊而不具依法申報登錄之期待可能。考量申報登錄制度施行以來，已成為我國不動產市場最重要之交易參考資訊來源，且普遍為社會大眾所了解認同；另申報登錄資訊係源自買賣契約，而買賣雙方為訂定契約之當事人，對於各項交易條件情形均為了解，回歸由當事人自行申報登錄應屬合理，且透過買賣雙方相互勾稽確認，可提升資訊正確性，減少申報登錄不實及哄抬情事，是以買賣案件申報登錄責任，調整由權利人及義務人（即買賣雙方）共同申報登錄，爰修正第二項文字，並刪除現行第三項免除權利人申報登錄義務及地政士與不動產經紀業申報順位之規定。</p> <p>三、為提升買賣案件申</p>

<p>並以區段化、去識別化方式供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第二項申報登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>關辦理。</p> <p>前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。</p> <p>第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>報登錄資訊揭露即時性，增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益；另考量將買賣案件調整由買賣雙方共同申報登錄後，實務上辦理買賣移轉登記與申報登錄之權利人、義務人及受理機關均相同，</p>
<p><u>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣(市)主管機關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，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u></p> <p><u>違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未</u></p>	<p><u>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。</u></p>	<p>一、考量不動產買賣案件於辦竣所有權移轉登記前，尚未發生物權變動效力，倘於登記完竣前即因未申報登錄資訊處罰買賣雙方，恐引起爭議，故對於未申報登錄資訊者直轄市、縣(市)主管機關應命其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊者，於買賣案件辦竣所有權移轉登記後，始予處罰。又未申報登錄資訊經直轄市、縣(市)主管機關命其限期申報登錄資訊而未為之者，對於申報登錄資訊揭露即時性之制度核心衝擊較大，應維持現行罰鍰金額，爰修正現行條文為第一項規</p>

<p><u>改正者，按次處罰。</u> <u>違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u></p>		<p>定。 二、申報登錄資訊內容包括價格資訊及標的資訊等，考量買賣案件申報登錄價格資訊不實者，對於申報登錄資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心衝擊較大，應逕予處罰，並維持現行罰鍰金額，爰增訂第二項。 三、買賣案件申報登錄價格以外資訊不實者，其對於申報登錄制度影響程度相對較輕，仍維持現行經限期改正，屆期未改正始予處罰之規定，並改處較輕罰鍰，爰增訂第三項。</p>
<p>第八十七條 本條例自公布日施行。<u>但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月一日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。</u></p>	<p>第八十七條 本條例自公布日施行。 <u>本條例中華民國九十年五月二十九日修正之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一之施行日期，由行政院定之。</u> <u>本條例中華民國九十一年五月十四日修正之第四十六條之施行日期，由行政院定之。</u> <u>本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第四十七條及第八十一條之二之施行日期，由行政院定之。</u></p>	<p>依法制體例，整併現行第一項至第四項於現行第一項以但書規範。另現行第二項至第四項之日期為立法院三讀通過各該次修正條文之日期，其後均業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條文第四十七條及第八十一條之二之施行，須配合修正申報登錄相關子法、申報書表及作業系統，為因應實務作業需要，爰定明本次修正條文之施行日期，由行政院定之。</p>

資料來源：內政部。

附表六、 民間涉及實價登錄之相關公會意見彙整表

業者	發言（書面）內容摘要
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會	<p>1. 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。</p> <p>2. 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。</p>
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會	<p>針對不動產經紀業管理條例第24條之1、第29條、第40條不動產仲介全聯會謹提意見如下：</p> <p>1. 本會建議修法將買賣申報登錄法定義務回歸權利人現行時價登錄申報登錄不實、逾期未申報登錄，如屬委由地政士或不動產經紀業案件，申報登錄不實、逾期未申報登錄，不經限期改正，主管機關得直接處地政士或不動產經紀業者3萬至15萬元之罰鍰，至改正為止。惟實價登錄實乃交易當事人之行為，卻強制課予代理人義務並有罰則顯不合理，因此本會建議修法將實價登錄義務回歸買賣雙方自行登錄。</p> <p>2. 刪除委託不動產經紀業居間或代理之租賃案件仍需負登錄義務之條文</p> <p>3. 不動產經紀業居間或代理出租物件仍維持需負登錄義務，否則仍將處以1至5萬元之重罰。因此租賃市場中屋主自己出租不必再登錄，而委由房屋經紀業仲介的租賃必須強制登錄，這項措施延伸弊端有4大缺失：</p> <p>1. 協助屋主逃漏稅 屋主為規避租賃所得稅，就不交經紀仲介或逼仲介業不得登錄，政府沒有登錄資料，當然稅徵機關難以稽查，形同協助屋主逃漏稅。</p> <p>2. 逼使經紀業由合法轉非法營業 經紀業為求生存，協助屋主共同逃漏稅，成交的租賃案就不開發票，協同屋主一起逃漏稅。</p>

業者	發言（書面）內容摘要
	<p>3. 逼合法經紀業難以生存 奉公守法的經紀業為了不配合屋主不登錄的要求，往往喪失交易機會，更喪失長期經營的顧客資源，也因此喪失在市場的競爭力。</p> <p>4. 政府「空屋移轉租賃」、「包租代管」的政策將導致失靈 目前法令規範僅合法之不動產經紀業負有申報責任，造成變相鼓勵房東為避稅而由非法業者承攬業務，造成租賃市場地下化、非法化，更有甚者，如此將提供房東或其他投機人士再鑽漏洞逃漏稅之機會，嚴重影響合法業者之權益。</p> <p>本會建議租賃登錄義務應由租賃住宅市場發展及管理條例規範，不動產經紀業負登錄義務應退場，以徹底解決房東逃稅問題實價登錄係政府為促進不動產交易價格透明化，健全不動產交易市場，然立法卻獨漏出租房東之申報義務，無疑使價格透明化之目的大打折扣且嚴重影響不動產業之經營權。因此本會建議立即刪除委託不動產經紀業租賃之實價登錄義務，同時速將房東登錄義務立法於租賃住宅市場發展及管理條例或相關法律中，以有效解決影響租賃經紀業發展之問題。</p>
中華民國地政士公會全國聯合會	<p>1. 前言</p> <p>行政院於民國103年6月19日邀集內政部地政司等相關機關及中華民國地政士公會全國聯合會（以下簡稱本會）等相關團體，就「自售預售屋辦理實價登錄及『地政士法』第26條之1、第51條之1、第59條修正草案相關事宜」舉行協商會議。一般而言，內政部定案版本送行政院審查，如非必要無須於審查會前再徵詢各界意見，然因本會及相關團體對此次修法內容尚存有許多疑慮，行政院乃另舉行協商會議。當天會議中內政部向行政院提出的修正草案版本，攸關地政士部分在於平均地權條例及地政士法部分條文的修正，原本本會寄望透過先前內政部103年2月14日及20日兩次召開實價登錄通盤檢討會議所彙整之各界共識，內政部會將前述兩種法律做正本清源的修正以符合各界期待，結果其所提出之修正草案版本，不但堅持原來的法律架構（權利人法定申報義務仍不當移轉給地政士），通盤檢討者竟是以毫無實質作用的修正文字回應本會再三反應的癥結問題，企圖以此搪塞地政士並誤導各界以為已與地政士溝通解決，讓本會的希望再次落空。</p>

業者	發言（書面）內容摘要
	<p>自103年1月28日地政士法覆議後半年以來，無論全國地政士如何據理力爭，法律專家如何苦口婆心提醒修正現行法律關係，內政部真所謂：「吃了秤砣鐵了心」始終不願修正不當的法律架構，亦不回應各界的意見，讓本會的感覺直如「秀才遇到兵，有理說不清」差堪比擬此際的無奈！以下茲先將本會一貫主張「回歸委任法理」予以闡明外，並列舉內政部擬修正版本不當之處，俾地政士及各界能瞭解現階段修法應努力的方向。</p> <p>2. 實價登錄是當事人的普遍性義務</p> <p>實價登錄的申報義務特性上是針對不動產買賣交易而產生，不論買賣雙方有沒有委託地政士辦理「後端」的土地登記，事實上買賣雙方只要達成交易，產生價格並簽訂買賣契約書的當下（此段過程稱為「前端」），就同時產生申報登錄實價的義務。因此實價登錄的申報義務本質上是針對前端的「交易」，而不是針對地政士後端代辦土地登記的「專業」，所以它應該是任何在前端做不動產交易者的「普遍性義務」，而非屬於地政士在後端的「專業性義務」。</p> <p>況且現階段後端地政士受託辦理土地登記時，登記機關尚未將「實際交易價格」列為審查項目，所以買賣雙方除了交付土地登記所需的雙方身分證明文件、賣方所有權狀及印鑑證明文件外，尚無將包括交易價格等實際資訊提供給地政士作為檢附文件的必要。因此，除非地政士也參與買賣的前端過程，受買賣雙方委託代理撰擬買賣契約書內容，方能獲得買賣的實際交易價格資料，否則僅是代辦土地登記的地政士無從知悉買賣雙方交易價格等實際資訊，既是無從知悉實際交易價格，地政士當然也無法肩負實價登錄的申報義務。</p> <p>3. 現行法律架構的盲點</p> <p>內政部目前堅持不修正現行法律架構的主要理由，係強調一般買賣雙方除了委託地政士辦理土地登記外，「大部分」亦委託地政士代理撰擬買賣契約書，所以地政士應肩負實價登錄的申報義務，不能撇清責任置身事外。殊不知如此論述，產生了下列二大盲點：</p> <p>內政部把二個「委任」法律行為混為一談，誤當成一次性委任法律行為。</p> <p>內政部把買賣雙方委託地政士辦理土地登記業務，就</p>

業者	發言（書面）內容摘要
	<p>當做地政士也一定受託代理撰擬買賣契約書的業務，然而一般實務上買賣雙方委任地政士辦理後端土地登記時，雖然「大部分」亦委任該地政士代理撰擬前端買賣契約書，但是此處盲點在於代理撰擬買賣契約書非地政士「專屬業務」，故也可能發生雖然後端土地登記業務是委託地政士辦理，而前端卻是委託第三人（例如律師）代理撰擬買賣契約書，亦可能是由買賣雙方自行簽訂買賣契約書或根本未簽訂買賣契約書（例如親友之間交易）的情形，因此在發生此種情形時，地政士將只有掌握土地登記所需的資料而已，而內政部把二個「委任」法律行為簡化當成一次性委任法律行為，會使人產生錯覺誤以為地政士只要受託辦理土地登記，就已經全面掌握實價登錄所需的實際資訊了。</p> <p>現行法律把地政士在受託辦理土地登記時，「視為」地政士已經掌握實價登錄所需的實際資訊，其連結並非允當。</p> <p>此處法律上的連結除了有前款把二個「委任」法律行為簡化當成一次性委任法律行為的見解錯誤外，亦存在跳躍式連結的不當，因為制定「擬制」法律的條件時，無法把連「推定」都尚未達到的程度，就直接跳躍至「視為」的程度來規範。一般而言雖然地政士在受託辦理土地登記時，「大部分」亦有受託代理撰擬買賣契約書，但在法理上尚無法就此推定地政士已經全面掌握實價登錄所需的實際資訊，因為代理撰擬買賣契約書非地政士的「專屬業務」，在現行實務上買賣契約書的撰擬是採自由委任制度，故常會發生地政士根本未參與前端的簽約過程，地政士參與簽約過程的比例尚無法達到被「推定」掌握實際資訊的程度。</p> <p>既然實務連結上，尚且不宜據此（地政士受託辦理土地登記）推定地政士掌握實際資訊，而現行法律條文規範竟直接跳躍至「視為」地政士已經掌握到實際資訊並不允許地政士舉反證推翻的地步，此種不符法理的擬制規定並強制地政士遵守規範，實為現行法律條文最大盲點所在。</p> <p>目前實務運作上地政士如未參與前端的簽約過程，則地政士受到現行實價登錄法律擬制規定的制約，產生「應」自行取得實際資訊的任務，並就該取得資訊負檢查真實與否的義務。此處問題在於如果權利人不提供資訊或雖提供資訊但心中保留，甚至買賣雙方通謀虛偽提供不實資訊予地政士者，地政士在沒有調查權的情形下除必須替權利人</p>

業者	發言（書面）內容摘要
	<p>肩負申報登錄義務外，登錄不實還必須受到裁罰，試問地政士要如何自保？現行法律關係難道不需要檢討嗎？法律諺語有云：「法律不強人所難」，今日實價登錄法律對地政士的制約規定，確實已違反基本的法理，如此強人所難的法律絕對無法貫徹施行。</p> <p>4. 已聲請大法官釋憲</p> <p>無獨有偶，臺灣新竹地方法院行政訴訟庭王銘勇法官，於審理新竹縣彭地政士主張不服實價登錄裁罰之行政訴訟案時，對於應適用之地政士法第26條之1第一項、第51條之1，依其合理之確信，認為「當事人免責、代理人受責」的裁罰規定有牴觸憲法第15條、第23條之疑義，不符憲法比例原則，王銘勇法官亦以之為先決問題，裁定停止訴訟程序並提出客觀上形成確信法律為違憲之具體理由，於民國103年5月12日聲請司法院大法官解釋。所謂：「德不孤必有鄰」彭地政士面臨不公不義裁罰時據理力爭的行政訴訟，終於有職掌審理的法官為其聲請釋憲。</p> <p>由此案觀之，地政士在受託辦理土地登記時，面臨權利人不提供實價登錄資訊並要求不辦理申報登錄及現行地政士法要求擔負申報登錄義務的進退兩難窘境。地政士若是遵守與權利人委任關係的義務，則不免違反現行地政士法規定遭受處罰，地政士如欲依現行地政士法擔負申報登錄義務，在權利人不提供實價登錄資訊情況下，客觀上卻無「期待可能性」要求地政士履行此申報登錄義務。這種進退兩難窘境，源自現行條文法律關係定位於本屬權利人之法定義務，卻不當移轉給地政士，而權利人既已免除申報登錄義務則其當然亦無交付實價登錄所需實際資訊予任何人的附隨義務，地政士面臨「巧婦難為無米之炊」的為難，終致產生權利人免責而地政士成為「代罪羔羊」無奈的情形。相對的，地政士明明無期待可能性遵守現行法律規範，並具有可阻卻違法裁罰事由卻仍受到裁罰時，在在顯示現行法律架構的不當，內政部如果面對存在如此不當法律架構而繼續堅持不正本清源修正者，唯有賴司法院大法官解釋現行法律違憲始能定爭止紛。</p> <p>5. 專家學者及機關代表支持回歸委任法理</p> <p>內政部於103年2月14日召開實價登錄通盤檢討會議中政治大學林左裕教授、台灣大學林建甫教授、德明科技大</p>

業者	發言（書面）內容摘要
	<p>學花敬群教授及政治大學江穎慧教授等出席學者，全體一致都建議實價登錄「申報義務應回歸買賣雙方當事人。」而內政部於103年2月20日召集各縣市地政機關代表，續商實價登錄通盤檢討會議，會中出席的15個縣市地政機關代表中有14位代表「不反對或贊成將實價登錄改為由地政士接受委任代理。」</p> <p>很遺憾的，內政部103年3月11日提出供討論的甲、乙兩個修法版本都還是堅持將權利人的法定義務移轉給地政士。而產官學都建議申報義務回歸買賣當事人的丙案，內政部則以「長官不喜歡」的理由根本不考慮，一舉推翻共識。以如此強勢的理由及姿態來通盤檢討實價登錄修法，令人難以理解！</p> <p>6. 內政部向行政院提出的擬修正版本內容不當</p> <p>此次內政部向行政院提出的實價登錄修正草案版本（以下簡稱內政部版，如附件一），其中有關地政士法修正部分，因為此法內容係與平均地權條例連動修正，因此攸關地政士部分應同時著重在此兩種法律的修正內容，茲將內政部版內容不當之處說明如下：</p> <p>聲明書應改稱申報書</p> <p>內政部版的修正重點首先在平均地權條例第47條第3、4、5項的修正。而此三項的重要修正內容又在聲明書的設計，依內政部設計的聲明書格式（如附件二）看來，其內容除了有供填載實際價格欄位之外，尚有須權利人簽章確認欄，聲明書並且是列為土地登記送件時應檢附文件（平均地權條例第47條第5項修正草案參照），試問，此聲明書與實價登錄申報書有何差異？聲明書有了最重要的實際價格資訊，權利人又簽章確認且於土地登記送件時檢附，如此權利人不是就可直接完成申報程序嗎？差別只在「聲明書」改稱「申報書」而已，內政部又何必一定要繞個圈子（要求權利人先將聲明書交給地政士，再由地政士送件時檢附），非要地政士擔負申報義務不可？</p> <p>7. 聲明書的設計毫無意義</p> <p>一般而言權利人欲「委任」地政士代理申報登錄，通常程序是由權利人提供實際資訊予地政士，地政士接獲實際資訊同時開具收據給權利人收執，於雙方合意即完成委任程序，如此合乎法理且無須主管機關介入。</p>

業者	發言（書面）內容摘要
	<p>然而，目前「聲明書」的設計，卻是由「權利人單方聲明」已書面提供實際資訊予地政士並由地政士將此書面聲明書「轉交主管機關」俾憑確認申報義務人，此項設計謬誤之處在於開具聲明書及收受聲明書的對象均違反正常法理，但最終責任卻又歸由地政士承擔。</p> <p>更令人無法接受者係此一違反正常法理設計的「聲明書」，竟是地政士辦理土地登記案件送件的必備文件，如果地政士未得到權利人簽章的聲明書即不得送件辦理土地登記，白白斷送地政士傳統數十年來主要的買賣登記業務，如此規定將造成地政士的執業基本權被嚴重踐踏。</p> <p>8. 聲明書的內容使地政士直接受罰</p> <p>內政部版平均地權條例第81條之2條第1項第2款及地政士法第51條之1條但書規定，權利人未提供資訊或提供不實資訊予地政士申報登錄者，罰權利人而不罰地政士。此項設計亦是內政部版此次修正再三強調的重點，說已使地政士不因不可歸責之事由而受裁罰。</p> <p>然而，在實務上，在地政士需要土地登記案源的情況下，地政士很有可能根本未取得實際資訊，但基於土地登記案件送件的順利考量，被迫需在聲明書的申報義務人欄位簽章確認以取得「聲明書」俾能將土地登記案件送件，而「聲明書」檢附的效果是地政士於自願擔任申報義務人外，也已經承認「取得實際資訊」。日後，如發生申報不實被處罰的情形，地政士根本連抗辯的機會都沒有，因為權利人及主管機關都可依「聲明書」的內容，要地政士承擔全部不實責任，主管機關即可據此直接裁罰地政士。所以以後在地政士受託辦理土地登記的所有案件中，只要發生申報不實情形，除非是權利人自願承擔不實責任（可能性不大），否則如何不罰地政士？不但要罰，而且罰到地政士有口難辯！</p> <p>因此，平均地權條例第81條之2條第1項第2款及地政士法第51條之1條但書，權利人未提供資訊或提供不實資訊予地政士申報登錄者，罰權利人而不罰地政士的規定，將因「聲明書的檢附」而不會有任何適用餘地。</p> <p>9. 地政士可被按次裁罰100至500萬元</p> <p>內政部版平均地權條例第81條之2條第1項第3款規定，地政士規避、妨礙或拒絕主管機關之查核，處3萬元以</p>

業者	發言（書面）內容摘要
	<p>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。經限期改正三次以上，屆期仍未改正者，得按次處100萬元以上500萬元以下罰鍰。</p> <p>現行實價登錄3至15萬元對地政士的裁罰，社會各界已質疑與地政士辦理案件收費相比較並不符合比例原則，內政部版如今再以如此天價的罰鍰規格對待地政士，套一句基層登記機關主管替地政士抱不平的話：「又不是殺人放火，怎麼罰得這麼重！」</p> <p>10. 登錄不實要罰，內政部版通過後登錄錯誤亦要罰</p> <p>內政部版此次就裁罰標準也做了重大修正，即把原本登錄不實裁罰3至15萬元的裁罰，細分為登錄「價格」資訊不實者維持罰3至15萬元而登錄「價格以外」資訊不實者罰6仟至3萬元。</p> <p>表面上看似乎降低登錄價格以外資訊不實者的罰鍰，但實際上，目前各縣市職掌裁罰之地政機關對於抽查到登錄價格以外項目不符者，率皆以申報錯誤視之，允許申報人修改錯誤內容並未當作過失申報不實加以裁罰。往後如果依內政部版修正通過實施的話，本會擔心所有登錄價格以外資訊不符者，將被依法處以6仟元裁罰。6仟元罰鍰較之3萬元為低，然而以目前單一登記機關每月平均約有十至百件錯誤申報數目來看，全國100餘所登記機關起碼將有千位以上地政士受到裁罰，可以預見被裁罰地政士哀鴻遍野的結果，而屆時主管機關擺出「天地不仁，以萬物為芻狗」依法行政的立場，地政士只能自求多福！</p> <p>11. 結論：自助人助</p> <p>行政院為了維持實價登錄係馬政府最成功政策的意象，在立法院先要求執政黨祭出黨紀，讓立法委員自失立場覆議打消已三讀通過的地政士法修正案，悍然拒絕給予地政士限期改正的機會；現在於實價登錄通盤檢討修法之際又坐視內政部捨棄各界讓地政士的角色應回歸「委任代理」的共識，繼續堅持申報義務移轉給地政士的法律架構，並無視其修正草案不符法理處處充滿矛盾，卻擬據之審議進而成為「官方」修正版本。行政院寧可以龐大行政資源強壓在地政士身上，要求地政士繼續就範肩負不當義務，卻完全不願面對實價登錄法律架構的錯誤，此種心態令人無法苟同。</p>

業者	發言（書面）內容摘要
	<p>地政士始終瞭解配合國家實施實價登錄政策，絕不是表示地政士同意無妄承接買方的「申報法定義務」，當權利受到侵害時地政士有著強大的決心維護自己的權利，尤其目前內政部版的內容更是得寸進尺侵害地政士買賣案件的執業基本權，為了捍衛地政士的權利，只要行政院一日不修正錯誤的法律架構、或內政部仍堅持法定申報義務不當移轉給地政士的話，地政士就絕不妥協，一定反對到底。</p> <p>不論是行政院主導或內政部堅持實價登錄繼續推行「當事人免責、代理人受責」不當的法律架構，地政士雖然成為代罪羔羊，國家政策卻將是最終的受害者。實價登錄政策如何回歸正常法理，是行政及立法兩院須共同面對與解決的重要課題。</p>

資料來源：出席單位提供，本研究整理。

附表七、專家學者諮詢意見彙整表（法制）

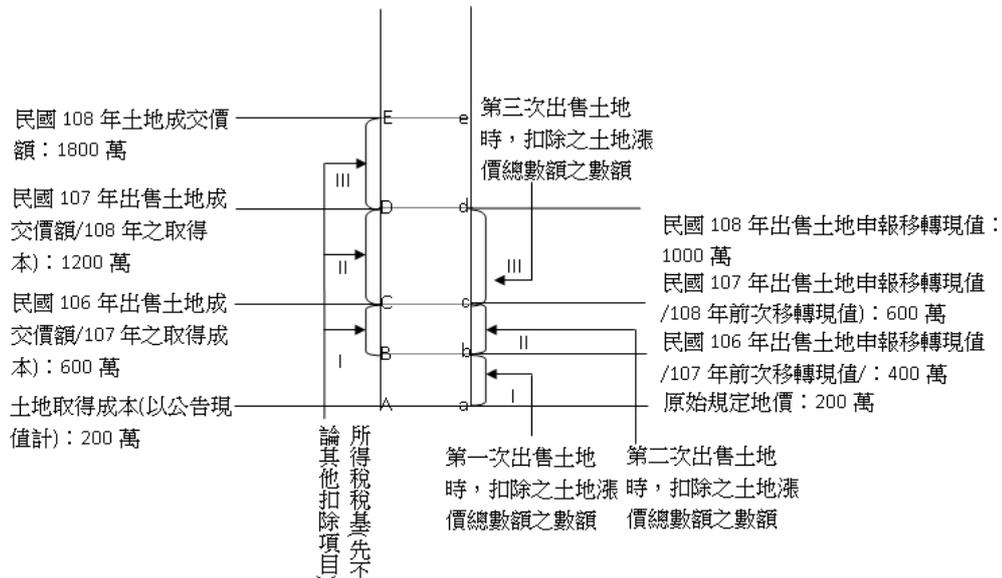
專家學者	諮詢意見
<p>臺北大學不動產與城鄉環境學系陳明燦教授</p>	<p>1. 不動產資訊透明化方面</p> <p>贊同修正意見（如§47II平權），亦即由不動產買賣雙方於申請所有權移轉時，共同檢附申報書向地方主管機關申報登錄資訊，以呼應相關法律規定之規定（如§73I土），如此一來較能提高不動產交易「真實價格」之可能性（因基於買賣雙方相互勾稽確認）。</p> <p>宜配合修訂現行不動產所有權移轉（如買賣）申辦登記相關證明文件規定（§34I土登），例如應以不動產之「買賣契約（私契）」做為申辦其所有權移轉之原因證明文件，以取代主管機關所規定之制式「買賣契約（公契）」，始得體現「實價（登錄）」之真意，至於是否以此作為課稅（如土增稅）之依據，則屬他事（§47IV修正後平權參照）。</p> <p>現行對於土地登記資料（二類謄本）已採所謂「去識別化」（如隱匿登記名義人之部分統一編號）方式，以防止資料之十足揭露（蓋任何人均得查閱之）所生個資保護問題（§24-1I②、II本文、III中段土登），固非無據。然而，因任何人（尤其是不動產經紀人）仍得藉由登記名義人之住址資料（倘若名義人未要求隱匿者，當事人申請主義）勾稽出有關登記名義人之個資資料（如不動產所在地），並進一步予以騷擾（如探求出售意願等）。於是，修正草案（如§47III平權）仍宜考量旨揭條文後，再斟酌據以決定。</p> <p>關於預售屋之性質應不會因自銷或委銷而有所不同，準此，對於「自銷（自行銷售者）」之申報登錄資訊義務，建請於修正草案（§47-1I平權）「並應於簽訂買賣契約書」之後增訂「並辦竣所有權移轉登記」，其除得呼應（符合）現行規定（如§24-1I不經管）之外，亦可免抵觸行政法上「差別待遇禁止原則」（§6行程）之意旨。</p> <p>有關加重不動產買賣雙方抵觸實價登錄義務之罰則，原則上贊同，然而個人亦認為買賣雙方基於已知其成交價額（至少應負擔具體輕過失責任），是應無一次免罰權（§81-2平權），至於地政士亦因接受登記之委託而受有報酬，是亦應負擔抽象輕過失責任，至於罰則為何？應考量其報酬數額，以符「權責衡平原則」之意旨。</p> <p>2. 不動產估價方面</p>

專家學者	諮詢意見
	<p>完善實價登錄之資料對於現行不動產估定之「資料蒐集」應可發揮正面影響，但因礙於其制度上之缺陷（蓋如上所示，目前係以公契作為申報所有權移轉登記相關文件之依據者，其所登錄者恐以非實價者居多），應予以改善，以期能作為提供現行不動產價格估定法規（如土地徵收補償市價查估辦法、不動產估價技術規則以及地價調查估計規則）有關價格資料蒐集之重要參考依據。</p> <p>實價登錄之資料（尤其是成交價格），經過「修正機制」（如土地徵收補償市價查估辦法第7條）之後，雖可做為徵收土地市價補償之重要參考對象，然而重點（問題）仍在於所登錄者是否為真實之成交價格。</p> <p>不動產估價方面-以「房地合一課徵所得稅規定實施後，對現行土地增值稅有何影響」為例（且側重於土增稅「土地自然漲價總數額」及房地所得稅「成交價額」有無重複課稅）⁴⁶</p> <p>3. 所得稅法之規定內容</p> <p>按所得稅法第14條之4第3項規定，土地漲價總數額得列為房地交易所得（稅基）之「扣除」項目，依土地稅法第31條規定，土地（自然）漲價總數額之認定方式為：土地申報移轉現值（本次）減去原規定地價或前次移轉現值、以及土地所有權人為改良土地所支出之相關費用（包括改良費用、工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額）後，即為土地之「（自然）漲價總數額」，此亦為算定土地增值稅時之稅基。茲於所得稅法修正後，由於土地增值稅與房地合一稅皆屬不動產之交易（移轉）稅，於是，財政部乃採取所謂「稅基扣除法」（不採「稅額扣除法」，以避免對同一土地之交易事實予以重複課徵）。</p> <p>4. 採取「稅基扣除法」之相關法律問題</p> <p>依據旨揭條文規定，房地交易所得稅之稅基之所以會扣除土地（自然）漲價總數額，係因財政部係有意避免對課徵土地增值稅之稅基，不會因課徵房地交易所得稅而有重複課</p>

⁴⁶ 主要參考陳明燦、張捷誠（2016），「我國個人房地交易所得稅之法制分析-以稅基認定為中心」，台灣財產法暨經濟法研究協會，財產法暨經濟法雜誌，第46期，頁1-33。

專家學者	諮詢意見
	<p>稅之疑慮，且為利現行土地增值稅及其特別規定（例如土地稅法第34條以下之免徵、不課徵以及重購退稅等規定）得以繼續施行。此從落實「地利共享」以及「稅捐公平」觀點以論，值得肯認。惟於實務上，一般人士恐有納稅義務人利用高報本次土地移轉現值藉以提高土地（自然）漲價總數額之額度，進而從房地交易所得稅之「稅基」中得以扣除較多數額以減輕土增稅之稅負。茲進一步簡述如下：</p> <p>5. 有重複課稅疑慮</p> <p>其主要理由乃因對於土地此一相同課稅標的卻存在土地增值稅與房地交易所得稅兩種不同課稅方式，則此種「兩稅分立」之體制不僅有違憲法第7條平等原則，亦恐導致重複課稅。</p> <p>6. 提高土地投機炒作誘因</p> <p>茲於採「稅基扣除法」之際，立法者並未明確訂定其得抵扣之土地（自然）漲價總數額之上限，於是，有心（炒作）人士恐會藉由刻意高報本次移轉現值方式以提高土地漲價總數額，且其數額僅須控制於未超過原規定地價或前次移轉現值之一倍者，其土地增值稅之稅率即僅以百分之二十計算。更有甚者，如係出售自用住宅（住房）時，更無須考慮前揭漲價之倍數，蓋依土地稅法第34條第1項規定，均以單一稅率（亦即百分之十）計算其稅負，如此一來不僅造成房地交易所得稅稅收之流失，亦抵觸憲法量能課稅原則之意旨。</p> <p>7. 本文之見解</p> <p>(1) 應不會發生重複課稅</p> <p>按所得稅法第14條之4第3項規定，於計算不動產交易所得稅之稅基時，係以扣除土地漲價總數額之方式，以避免重複課稅。惟上文提及此舉似有違反憲法上平等原則以及重複課稅之虞。對此，本文以為，應無重複課稅之嫌，茲以圖1予以闡明於次：</p> <p>茲圖1之假設前提為：該土地於舊制因未曾出售過，其原始規定地價為新臺幣（下同）200萬，土地所有權人甲於106年交易時之成交價額為600萬，該地之買受人為乙，其申報土地移轉現值為400萬，則於房地交易所得稅稅基之計算時（先不考慮其他相關費用，下同），扣除該地之土地（自</p>

然)漲價總數額後(即abAB之四角形),其所得稅之稅基即為bcBC之四角形。由此可知,此次課徵所得稅之稅基並未與土增稅之稅基存有重複課稅之情形。嗣後,乙於107年再將該地出賣予丙,其交易時之成交價額為1200萬,而其取得成本為600萬,申報移轉現值為600萬,則於計算交易所得稅之稅基時,於扣除其土地(自然)漲價總數額(即bcBC之四角形)後,所得稅稅基為cdCD之四角形,此次課稅亦無重複課稅之虞。其後,丙於108年又將該地出賣予丁,其交易時成交價額為1800萬,則取得成本為1200萬,而其申報移轉現值為1000萬,則於計算其交易所得稅之稅基時,於扣除土地(自然)漲價總數額後,其計徵交易所得稅之稅基即為deDE之四角形,由此可知,其亦無重複課稅之情形。須指出者為,上述假設係指「土地於舊制因未曾出售過」,雖容有偏頗甚至率斷之成分,然證諸實際情形,此種情形亦所在多有,本文於此旨在於凸顯問題之本質性,但為提升結論之信服力,仍須將假設情形予以類型(現實)化後再為分析。



不動產所得稅與土地增值稅重複評價稅基之示意圖

(2)應明訂房地交易所得稅得扣除土地(自然)漲價總數額之上限

對此一問題,其問題之根源在於我國迄仍未能廢止土地增值稅所致,事實上,憲法上漲價歸公目標達成之手段,

專家學者	諮詢意見
	<p>並非僅有實施土地增值稅一途，然而立法者倘若果真將土地增值稅稅目予以廢除，而欲改課房地交易所得稅者，則應於明瞭土增稅與房地交易稅之性質不同之外，亦應設法提高房地交易所得中有關土地稅負之稅率，至於如何設計之，尚須經由實證研究始得決定。</p>
中正大學法律系謝哲勝教授	<p>(3)實價登錄目的及作法</p> <p>A. 實價登錄的目的 交易資訊透明，健全市場，並核實課稅。</p> <p>B. 最簡易作法 為消除一地五價、一屋三價現象，採隨案登錄方式。</p> <p>C. 知易為何行難 利用資訊不對稱獲利，有人想利用不實資訊欺瞞買方或賣方，此種不法意圖不必考量。</p> <p>(4)稅法不合理因此無法實價課稅</p> <p>A. 實價登錄後必然趨近於實價課稅 臺灣在不動產實價登錄後，必然趨近於實價課稅，法定稅率將來就會接近實質有效稅率，因此，以前因為實質有效稅率遠低於法定稅率，而放任不合理高法定稅率存在的情形，在實價課稅後，就必須立即改善，以符合量能課稅原則與憲法平等原則。</p> <p>B. 不動產稅目前最主要的問題有三：</p> <p>(A)違反量能課稅原則 無能力繳稅者也要繳稅，持有自用住宅無收入者也要繳地價稅和房屋稅。法律和稅捐機關對稅基恣意認定，例如土地增值稅，只認公告現值提高，不管是否有真實交易所得，也未將全部成本扣除所得。</p> <p>(B)苛捐雜稅稅目繁多 每個國家對於不動產取得、持有和移轉期間稅目未必相同，但多數國家是擇一課稅，但我國是將其他國家的稅目加總，例如如果美國（相對其他先進國家而言，美國是稅目較多的國家）是課四種稅目，我國則課了8種稅。我國目前不動產稅主要包含交易稅性質的印花稅、契稅與登記費，持有稅性質的地價稅、房屋稅，所得稅性質的交易所得稅、土地增值稅與租金所得稅，還有工程受益費與開發回饋。</p>

專家 學者	諮詢意見
	<p>稅率過高</p> <p>我國不僅稅目多，各種稅的法定稅率也是全世界最高。例如地價稅稅率高達5.5%，美國財產稅稅率，除經劃定為都市更新地區的不動產外，最高不超過2.9%。不動產交易所得稅美國稅率最高約20%，我國高達45%。</p> <p>C. 隨案登錄結果</p> <p>例如印花稅如隨案登錄，就必須採實價課徵，印花稅立刻增加。契稅和登記費也隨之增加。</p> <p>D. 登錄義務人及處罰</p> <p>行政罰應就行為人處罰，而且限於可歸責，即有故意或過失。實價登錄如為當事人自行登錄，登錄行為人是移轉當事人，處罰對象自然是移轉當事人。然而如由他人代理，則登記代理人為登記行為人，如登記代理人明知或可得而知為不實而登錄，自應加以處罰。</p> <p>相較於登記代理人，移轉當事人並非專業人士，不應課其較重義務。況且不動產委託他人代理登記的情形，即使當事人提供真實價格，也可能因代理人的故意或過失而登記不實價格，因而除登記代理人舉證是當事人提供不實價格且代理人非因過失而不知者，登記代理人可以免責外，否則仍應處罰登記代理人。</p> <p>E. 預售屋登錄並無必要</p> <p>買賣條件各不相同，如賣毛胚屋、已裝潢或有無附傢具設備都不相同，附傢具設備也各不同，在完工前都有變數，面積也有變數。因此，無法達到使交易資訊透明並核實課稅的目的。</p> <p>F. 財務情況亦為個人資料不應揭露到足以識別權利人</p> <p>如登錄價格都為真實，只要主管機關蒐集即可，不必揭露到門牌號碼，否則就讓所有人的財務狀況公開於大眾了。</p>

資料來源：出席專家學者提供，本研究整理。

附表八、專家學者諮詢意見彙整表（不動產資訊透明化）

專家學者	諮詢意見
<p>政治學系 地政學系 張金鶚教授</p>	<p>1. 原本實價登錄2.0版修法行政院送立法院的重要內容包括下列五項：1、為減少預售房屋資訊的延誤不透明，預售屋應即時登錄；2、為使實價登錄的資訊透明確實，門牌號碼要全都露；3、為加強揭露時效，移轉登記同時必須要實價登錄；4、原本地政士登記改為買賣雙方實價登錄；5、不實登錄及延後登錄應加重處罰。</p> <p>2. 實價登錄其實還應包括改進「要求所有租屋市場租金的實價登錄」目前尚未包括在2.0版內。</p> <p>3. 而且目前實價登錄修法最關鍵重要的條文應是「實價登錄不得作為課稅的依據」這個不合理的條文應被刪除，也不列在2.0修法的版本中！因為惟有將實價登錄列入目前房地合一實價課稅之中，才能讓買賣雙方在申報買賣價格相互牽制，真正避免買賣雙方可能產生的不實價格申報的現象，這個是人家國外一般的作法。</p> <p>4. 如今連原本2.0版五項修法中最關鍵的第1、2項因為業者提出各種不是理由的理由來抗拒修法，如此對消費者不利。未來就看業者和消費者兩方角力看誰較受到重視了，立法院修法是站在誰的立場了！</p> <p>（附108年2月21日下午接受媒體電話訪問有關實價登錄2.0版的修法意見）</p> <p>實價登錄政策上路至今近6年，內政部原先預計，108年5月要把2.0版的「實價登錄地政三法」修正草案送進立法院審議，讓不動產交易透明化更進一步；不過，礙於「預售屋即時登錄」及「門牌全揭露」兩項規定受到業界強力反對，日前已有官員出面表態，傾向先撤下爭議法條，將重點放在實價登錄的歸責問題，以及加快實價揭露速度等等，趕在今年完成修法的目標則不變。</p> <p>俗稱的「實價登錄地政三法」共包含《平均地權條例》、《地政士法》、《不動產經紀業管》，主要是因為三者是在2011年12月13日立法院三讀通過的修正條文中，皆明列「實價申報登錄」的規範；之後無論是屋主自售，或者委託仲介、地政士辦理交易，都必須在所有權移轉30天內，如實申報登記，否則將開罰3萬至15萬元，並可連續處罰。</p> <p>不過，預售屋卻始終例外，現行法令只規定，代銷業者在「銷</p>

<p>專家 學者</p>	<p>諮詢意見</p>
	<p>售結案後30天內」完成登錄即可，因此一般預售案得等到交屋之後，兩三年前的購買價格才陸陸續續被揭露，一連串的數字常與當下的房市氛圍不符，過度落後的資訊也往往失去參考價值。</p> <p>談「地政三法」遭到閹割，張金鶚大笑</p> <p>被問起「實價登錄地政三法」政策遭到閹割一事，台北市前副市長、學者張金鶚大笑數聲，直言「很不以為然，都是建商背後在搞鬼。」他說，預售屋價格作為領先指標，是一般民眾都會關心的資訊，但依照現行做法，建商常常會先「暗崁」起來，等到兩三年後交屋才公開。</p> <p>「他們（建商、代銷業者）可能會跟你說快賣完了，結果一個月之後還有一堆在賣，要知道，其實消費者不只關心價格，還會關心銷售率好不好啊，所以，如果不能即時揭露的話，對消費者並不公平，他們根本無從得知真正行情。……不過，也因為這些資訊公布了，預售屋就很難賣，所以建商一定擋，會有這種反應也可以理解啦。」他說。</p> <p>會卡關，不意外</p> <p>至於政策轉彎的一項官方理由——擔心有哄抬價格狀況發生，張金鶚更嗤之以鼻，「那個根本騙人的啦，不可能嘛，就好像服務業，你讓他們哄抬價格看看啊，如果今天資訊都查得到了，一有哄抬，消費者就不會買啊，要買到才算數嘛，開價喊價怎麼能算，而且，今天你敢登錄，就要有人出來負責任。」</p> <p>「門牌全揭露也不是問題啊，這只是房子的交易資訊，根本不是個資嘛。而且，國外都這樣，對消費者是很即時、很精準地揭露出來，你自己去查查看美國的網站，只要打門牌就知道這房子之前賣多少。……這只是看你站在什麼立場而已，如果今天要站在唬弄消費者的立場，那當然沒什麼好講啦，如果政府被建商把持了，那也沒什麼好講啦，對不對，在台灣就是這樣子，今天就是因為（建商）公會長期反對嘛，這都是很清楚的。」受訪過程，對於政策轉彎，他始終不以為然。</p> <p>「會卡關不意外，畢竟會跟錢有關係，我覺得這個基本上就是要慢慢來。」住商不動產企研室經理徐佳馨則認為，建商最怕的一種狀況，就是預售屋一邊賣，實價登錄一邊開盤，</p>

諮詢意見

如此恐怕無法對買價較高的客戶交代，「不過，對民眾確實是利大於弊，因為可以解決目前不動產資訊不對等的問題。」他也提醒，預售屋還有一大問題待解—紅單，「就是可以買了之後退，反正我先賣你一個天價，之後再退戶就好了，……關鍵是如何把真實的價格呈現出來，這就要看政府有沒有辦法勾稽到作假價，如果抓到就重罰，否則，通過了也只會是假議題。」

政府軟下來，網路罵聲一片

事實上，政府「軟下來」的態度近日在網路上也引來一陣罵聲。房市名嘴鄭○○（Sway）就在臉書開砲，「實價登錄的稽核，一直被罵，漏洞也真的很多，修改是內政部早就努力的目標，因為大家都知道，當年先求好之時，一樣有政黨及財團的威脅利誘加修正，才變成今日全球獨一無二的朦朧版實價登錄。……業者幹嘛這樣？當然是想護住價格與幫助成交了。」

他舉例，「『我們高樓層賣完囉，只剩下五樓這一戶！』話術上就是要你買低樓層，其實高樓層根本就還沒賣，但有景觀的比較好賣呀！誰想買沒景觀的呢？業者不這樣引導，房屋就很難賣完。」「『我們銷售率破九成囉，再不買就賣光，而且明天就要漲價！』話術上就是拐你心急而早點買，但其實根本就乏人問津。有網友就是聽信，結果預售一坪買60萬，沒想到新成屋後，建商竟大量以每坪39萬出清，吐血還無法表達心情。」

「如果實價登錄都揭露，你就可以看到這個預售案的銷售率，以及可能接近的價格，這樣擁有黑心技巧的建商，根本就變不出把戲。當然，建商同樣也可以故意不登錄，或者是左手賣右手的假登錄，反正政府根本就不打算稽核這個工具，只能靠民眾檢舉。……劣幣逐良幣的世界，仍是房地產的主軸。在這種遊戲規則下，誰想當好人？居住正義真的很難，只能自己來。」他強調。

值得一提的是，身為現任官員，臺北市政府副秘書長李得全也在個人臉書表態，「健全房市第一步：資訊透明—全面、即時、正確公開，如果選舉到了，連實價登錄門牌資訊都不敢揭露公開，何來資訊透明，如何健全房市，更不必奢談居住正義！」短短數句，內容教人玩味。

<p>專家 學者</p>	<p>諮詢意見</p>
<p>臺北學 大動 不與 產鄉 城境 環系 彭建 文教 授</p>	<p>實價登錄2.0主要是將不動產成交資訊更完整、即時、及正確揭露，此對於不動產市場的健全運作有相當大的助益，不但可以大大提升市場相關參與者的決策品質，也可使政府公告地價與公告現值作業更有效率且公平，故應予支持。雖然，要落實實價登錄2.0仍有若干技術面的困難必須面對，但這些困難都可以有對應的方法予以解決，不應成為阻礙實價登錄2.0推動的理由，主要理由如下：</p> <p>1. 資料揭露完整性</p> <p>揭露正確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、身分字號），此作法在先進國家早已推動與驗證。</p> <p>揭露正確門牌可避免少數專業人士因掌握較多資訊形成資訊不對稱，而產生不當的套利空間，使所有市場參與者之間更為公平。</p> <p>可使不動產市場相關參與者掌握更完整交易資訊，進而擬定正確的投資決策，避免因誤判而造成有限社會資源的誤置與浪費。</p> <p>目前實價登錄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10%，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。</p> <p>2. 資料揭露即時性</p> <p>不動產交易登錄資訊的延遲落後，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。</p> <p>每年預售屋交易量相當龐大，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。</p> <p>3. 資料揭露正確性</p> <p>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</p>

專家 學者	諮詢意見
	<p>策，嚴重影響不動產市場交易秩序。</p> <p>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。</p> <p>目前土地公告地價與公告現值是以地價區段方式求取，兩者均與市價有相當大的落差，實價登錄2.0不但可使不動產交易所得量能課稅，也透過大量估價方式使不動產持有稅的課徵更為公平。</p> <p>實價登錄2.0可使不動產市場交易資訊更完整、即時、及正確提供相關決策者參考，其效益遠大於成本，要達到此目的必須有相關配套措施加以配合：</p> <p>若因預售屋實價登錄可能遭到哄抬而選擇延後申報，此種作法如同擔心有人開車會違規而不准大家開車一樣，重點在於政府對於預售屋的交易管理是否落實，故建議政府應定期抽查預售建案的相關交易資訊，對於少數哄抬作假的業者予以嚴懲。</p> <p>不動產實價登錄制度必須與實價課稅相結合，如此買賣雙方才能相互節制。</p> <p>政府應透過電腦大量估價方式輔助，盡速建立更經濟、即時、且正確的不動產成交價格稽查機制，並嚴懲不實申報者。</p>

資料來源：出席專家學者提供，本研究整理。

附表九、 專家學者諮詢意見彙整表（估價）

專家學者	諮詢意見
政治學系 地政學系 江穎慧教授	<p>不動產資訊透明化方面</p> <p>實際交易登錄制度實施後，最直接的結果就是提升不動產交易市場的資訊透明度，及協助政府與民間估價單位的資訊獲得。透明度的提升不只有助於民眾購屋的住宅市場，對於商用不動產投資，吸引跨國企業投資台灣，也是重要指標，有助於不動產整體產業發展。從2018年發佈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，透明度排名都在台灣之前，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。</p> <p>估價方面</p> <p>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>實價登錄制度的實施是有助於政府及民間之估價技術，也許各位委員會覺得估價技術的提升只要依賴最新的技術方法（AI、人工智慧）就可以達成。但各位委員應該都聽過，garbage in、garbage out，就算是運用最新技術人工智慧進行估價，仍需要仰賴足夠的資料（實價登錄）才能學習人的行為，進而進行估價。</p> <p>就估價所需的資料來源而言，在實價登錄制度實施前，即使是負責評估不動產價格的公部門地政單位，或民間不動產估價師事務所，都只能憑藉協助產權交易的地政士及不動產經紀人提供片面的資訊，對於真實交易價格是缺乏直接獲取管道，更遑論一般民眾的價格認知多是來自業者（或賣方）單方面的提供。實際交易登錄制度實施前，並不是沒有市場交易價格的真實資訊，而是資訊主要掌握在幾家主要的仲介公司，這些仲介公司也會定期發佈房價指數，但差異在於實價登錄之後政府掌握所有交易資訊（母體資料），不再是依據仲介公司或地政士提供的樣本資料。</p> <p>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，這部</p>

專家學者	諮詢意見
	<p>分是制度未來可以改進的空間。</p> <p>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>目前法院拍賣、銀行融資、企業資產評估等委由估價師評估的案件都廣泛運用了實價登錄資料。而政府部門請不動產估價師協助評估容積移轉代金估價、標售房地價格估價、基準地價格評估，其資料來源也大量使用實價登錄網查詢資料，且各委員會審查案件時，都要求案例選取的地址必須精確到正確門牌，不能使用區間門牌表示。所以，民間業者有開發系統軟體，協助估價師透過比對系統取得正確門牌。由此可知，目前實價登錄雖透過區段化隱匿資訊，相關從業者仍可透過調閱資料或比對方式，知道交易案例的正確門牌，只有一般民眾是不容易獲得正確的資訊。且區段化門牌的揭露方式對現行估價案件的評估，徒增加不動產估價師業務不便，也較不利於此產業中資源較少的個人估價師事務所。</p> <p>關於公告現值與公告地價之評估，內政部已正在進行運用大量估價系統精進地價查估的研究，各地方政府（如臺北市、新北市、臺中市等）也陸續運用實價登錄資料建立房價指數，這些都是實價登錄資料長期累積後，政府善用資料的成果。一方面有助於政府部門從個體和總體層面的資訊全面掌握市場變化，另一方面也有助於民眾或相關業者瞭解與解讀市場趨勢，不論對民眾購屋或業者投資不動產市場，皆有一定之助益。</p> <p>除公部門外，民間資訊公司（台灣新報TEJ資料庫）也積極將實價登錄原始資料加工，處理後變成可銷售的資訊商品。而從法院判決案例結果，也可看到法官使用實價登錄資料，對於估價師選取比較案例是否合適進行裁判，過去無實價登錄制度，交易價格資料無法獲取，只能相信擁有資訊者一方之辭，但如今有全面的交易價格資料，比較案例選取將不再是估價師可以恣意為之。</p> <p>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> <p>關於土地徵收補償運用市價當作基礎，委員可能會擔心是否會在徵收前有故意抬高價格的行為出現，這在桃園航空城有出現此情形，且資訊發布時通常即會伴隨一波交易價格波動期，此皆有相關研究。如果有出現故意哄抬的不正常價格，通常這是</p>

專家學者	諮詢意見
	<p>屬於少數個案、個人行為產生，透過大量數據的累積分析，拉長時間軸觀察交易價格的變化，將可排除這些異常的不合理交易價格。進行徵收價格評估時，其市價的評估基礎可以一定期間的平均價格，或價格波動趨勢改變時做為決定徵收補償價格調整依據。</p> <p>最後，實價登錄制度實施至今不到七年，仍然是處於一個制度發展至成熟階段的初期，仍有許多可以改進的空間。例如：如何避免故意申報不正常的成交價格，將區段化門牌改為真實門牌揭露，實價登錄交易價格做為不動產課稅之查核及評估依據，這些都是未來可改進的方向，每一個制度對不同利益團體而言，一定是有利有弊，目前的實價登錄制度仍然有很多缺點需要改進，但一個好的制度，不該因為缺點就停止改進的腳步甚或倒退走。</p>
<p>文化大學土地資源學系梁仁旭教授</p>	<p>市場資訊完全流通為交易市場健全之必要條件，不動產市場由於土地的特性，相對其他市場資訊流通上較為受限；然實價登錄制度之建立，使市場資訊透明透明度大幅提昇。內政部提出之「實價登錄地政三法」修正案，「預售屋即時登錄」、「門牌揭露」等即時性、透明度的提升，均有助於市場資訊的流通。實價登錄制度的實施，在國際上，讓日本不動產研究所對我們羨慕有加，仲量聯行發佈的「全球不動產透明度指數」(Global Real Estate Transparency Index)，也因此躋身透明市場組。在國內，過去買賣方雙各取所需，選擇對自己有利的成交資訊，以致市場交易紊亂，如果能揭露實際交易門牌，將有助於附近或同棟、同社區價差收斂，可預期將使全球不動產透明度指數排名繼續前移。</p> <p>估價議題：</p> <p>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>實價登錄的實施確有助於政府及民間估價之提升，不動產估價需反映市場情形，做出之價格結論也要來自市場資料。估價師執行業務時必須蒐集市場資料，估價的三大方法比較法、收益法、土地開發分析法都需要比較標的（中古成交案例、租賃案例和預售案例）。未有實價登錄前，估價人員需四處探訪，而所得資料之準確性亦需深加檢視；實價登錄後，有利於估價師瞭解附近哪裡有成交案例，但由於不知道確切的坐落，因此仍</p>

專家學者	諮詢意見
	<p>須費時、費力尋找案例。於估價審議會議中，政府部門人員常糾正估價師採用的比較標的門牌坐落不正確，心想為什麼要估價師浪費時間去查證已知的事項，何不讓他們將心力放在估價技術精進上；如能大幅降低搜尋與檢核之作業時間，而將精力專注於更需專業判斷事項，更可提高估價技術與品質。</p> <p>過去政府部門評估公告現值與公告地價，用的是價格簡訊的資料，這些資料是地價人員詢問而來，價格可能是真、也可能是假；另於新年度公告現值不能變動太大的潛規則下，地價人員往往選擇性以低價交易案例為案例，此直接影響公告現值難以接近市價。實價登錄實施後（政府部門可以看到真正門牌），此等問題相對解決不少；雖然公告現值占市價評估比值號稱達90%，但與市場認知有所落差，問題不在估價技術、而在審議制度與展現方式所造成，有了實價登錄資料，如能再一一呈現各種類型用地的評估比值，將能符合社會認知。</p> <p>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>基於國際評價準則的規範，法院拍賣、銀行融資、企業資產評估等如能由外部評估人員（估價師）估價，將能大幅降低經營風險。抵押貸款第一次估價以後為保障債權的大量估價，則須有完整且可信任的資料來推估；因此，實價登錄的實施確實有助於交易案例取得，降低作業困擾，而有利於專業之發展。</p> <p>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> <p>土地徵收條例規定以市價作為徵收補償基礎的作法確可保障被徵收人的權益；但某些新開發區，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一萬多元，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。</p> <p>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</p>

專家學者	諮詢意見
	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。

資料來源：出席專家學者提供，本研究整理。

附表十、 專家學者諮詢意見彙整表（租稅）

專家學者	諮詢意見
<p>臺北 大學 財政 學系 林 恭 正 副 教 授</p>	<p>所得稅部分</p> <p>房地合一所得稅實施之後，仍保留土地增值稅，為避免重複課稅，前者在課稅時採稅基（土地漲價總數額）扣除的方式，以避免重複課稅，採用土地漲價總數作為稅基扣除的計算基礎之合理性有探討空間。</p> <p>「實價登錄成交價格作為房地合一所得稅計稅依據」如能入法，或者排除「實價登錄成交價格不可作為房地合一所得稅計稅依據」的規定，將更能有助於健全房地合一所得稅制。依現行房地合一課徵所得稅規定，計算所得額是採「交易時成交價格」，如能誠實申報，就能達成量能課稅目的。如未依實際成交價額申報，依據房地合一課徵所得稅申報作業要點第九條規定，可參酌下列時價資料認定其成交價額：</p> <p>金融機構貸款評定之價格。</p> <p>不動產估價師之估價資料。</p> <p>大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。</p> <p>法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。</p> <p>報章雜誌所載市場價格。</p> <p>其他具參考性之時價資料。</p> <p>時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。</p> <p>持有稅部分</p> <p>數持有稅並沒有交易的資料，因此，無法直接引用這些實價登錄資料，然而，也可提供附近周圍計徵持有稅的參考資料。另外，如果在實價登錄能建置較完整的租金資料，未來在課徵持有稅部分也可參考租金資料來課徵，這有助於健全我國不動產持有稅制的建立。</p> <p>未來在不動產持有稅的改革中，是否也考慮採時價來計算。主要國家在這方面採房地合一及房地分開計稅的情形均有，考量兩者的利弊得失，我認為在實務上的課徵還是採房地合一的方式來計稅較為理想。如果我國不動產持有稅要朝房地合一課徵的方式來改革，有二點要特別注意：第一，由於目前地價稅主要依據公告地價來計算地價稅，房屋稅主要依據房屋現值來計算房屋稅，然公告地價及房屋現值也是許多政府單位在計價的參考依據，如政府公有房地之出租的計租依據，因此，改革過程中也要一併考慮，亦即這些相關計</p>

專家學者	諮詢意見
	<p>租等的規定也要同時修正，這包括中央及地方政府的相關規定，否則未來沒有公告地價及房屋現值所造成的影響副作用可能相當嚴重。第二，如考慮採時價來計算持有稅的情況下，稅率也要同時加以評估；目前評估不動產持有稅的改革中陷入頭痛醫頭腳痛醫腳的情況，而不能全面來評估，例如，認為公告地價偏低，所以就要提高公告地價，然單獨提高公告地價不只造成地價稅提高，也造成如前所述，所有依據公告地價來計稅或費的也驟然提高，如此所造成的影響層面會相當巨大，應該首先檢討目前持有稅的租稅負擔是否合理，因為租稅負擔是涉及稅基及稅率，如認為租稅負擔過低，應評估調整稅基或稅率那一個所帶來衝擊那個較小？</p> <p>交易稅部分</p> <p>契稅為按房屋現值的6%，印花稅契約訂定價款的0.1%，而現行房地合一所得稅的計稅基礎是實際成交價，與契稅的計稅基礎不一致。另外，印花稅的契約訂定價款如改為時價，則印花稅的租稅負擔是否過重？稅率應再檢討。另外，未來契稅的計稅基礎如要改為實際成交價，稅率是否過高，均要再行檢討。</p>
<p>北 臺 商 大 學 財 稅 系 楊 葉 承 教 授</p>	<p>所得稅部分</p> <p>平均地權條例修正草案第47條第4項，地政士法第26條之1修正草案皆規範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。建議：明定何謂配套措施完全建立或訂定可作為課稅依據之日出時間。我國特種貨物及勞務稅自民國105年1月1號起刪除對土地、房屋交易課徵特銷稅（俗稱奢侈稅），而改為房地合一實價課徵所得稅制度，因此實價的取得至為重要。目前由於國稅局只能查到區段的行情雖然有參考價值但主要查核方式都是去函詢銀行的契約資訊或是發函詢問前手賣家查詢成本或後手買家查詢實際出售價格，除了法規規定配套完成前不得作為課稅依據之外，去區段化與識別化的資料對國稅局的財產交易所查核幫助極為有限。未來若能開放給稽徵機關完整查核資訊，才能夠有利於租稅公平（目前集保股票庫存資訊已提供國稅局查詢）。</p> <p>持有稅部分</p> <p>地價稅已經採用累進稅率，只是仍限於同一個縣市的土地才</p>

專家學者	諮詢意見
	<p>會合併累計，跨縣市則不必。房屋稅因為房屋現值提高，有聲音指出房屋稅現值調漲後，自用住宅稅負加重，是否能降低自用住宅優惠稅率？但這問題涉及到地方的稅收，由中央修法去降低地方的稅收是否妥適？？</p> <p>交易稅部分</p> <p>現行的契稅稅率過高，不動產移轉（不含土地）要課徵買賣契稅或贈與契稅，稅率都是房屋評定現值的6%，如果房屋評定現值是150萬元，買方或取得方要繳交9萬元契稅。此外不動產買賣雙方當事人如要向地政機關辦理過戶時，必須依照規定格式簽署不動產買賣契約書即俗稱的公契，並按照契約訂立的價款0.1%金額貼印花稅票，才能辦理產權移轉登記。這2種交易稅負性質雖然不同，但仍有重複之嫌，且契稅稅率較高，仍然是買方的重要負擔。</p>
<p>臺北商業大學 財政稅務系 羅時萬教授</p>	<p>所得稅部分</p> <p>不動產的交易金額高，房屋現值、公告地價與公告現值都遠低於市價，土增稅用的公告現值，台北市為市價的9成，其他縣市更低，可能只有7成、8成。房屋評定現值大概只有市價的2、3成，以如此偏離市價的金額，計算所得，明顯違反租稅的量能課徵。</p> <p>現在用房地合一課徵有進步，因為係以成交價為基礎。但它係從105年以後取得的房屋開始，之前取得房屋仍用舊的方式。它的稅率高到45%，但持有超過10年有優惠稅率15%，且是分離課稅，並不是與綜合所得合併課稅，好處是課稅簡便，但未能量能課稅。</p> <p>「房地合一稅」中，有關取得日與交易日，均以登記日為計算基準，導致1年內（45%稅率）可大方出售，但必然會等1年後（35%稅率），甚或2年後（20%稅率）才過戶登記之事實，此時45%與35%稅率，形同虛設。可用法人置產再出售，此時一律適用20%稅率，更導致短期持有或投機者，可成立一人公司取得再出售，遠比45%、35%稅率來得節稅。</p> <p>持有稅部分</p> <p>土地公告地價平均約為市價的3成左右，偏低的稅基易造成財團養地的稅負低，進而使土地使用不合理。</p> <p>房屋評定現值偏離市價，亦即以房屋標準價格（包括建造材料、房屋耐用年數、折舊標準、地段率等）核計之房屋現值</p>

專家學者	諮詢意見
	<p>與市價差距大，尤其豪宅房屋價現值偏低。只有台北市較接近市價，多數地方政府為顧及人民負擔，自民國70年後迄今未作大幅調整，稅基低估致房屋稅未合理負擔，相較汽車的持有稅顯不相當。</p> <p>交易稅部分</p> <p>這部分還好，它是行政管理的一部分，房屋買賣移轉時課徵契稅，以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準之契價課徵6%（由買方繳納契稅）。</p> <p>土地買賣不用繳契稅。買賣不動產之印花稅按契約所定價額1%由立約人貼用印花稅票。</p> <p>不動產實價登錄制度建立後之影響</p> <p>實價登錄只對交易所得有影響，除非將實價登錄的資料平常當持有稅、將來當交易稅的稅基，可能就影響很大。如果不作為課稅稅基，影響不大。而且內政部也稱除非相關資料完備，實價登錄才有可能當成課稅依據。</p>
<p>東吳大學法律學系 葛克昌教授</p>	<p>已有房地合一稅，能否用來讓納稅人選擇，解決奢侈稅的未結案件。（奢侈稅的處罰是按倍數處罰）。</p> <p>房地合一稅的缺點：一、保留土地增值稅，留著的原因係憲法第143條的規定，沒有修憲不行。二、土地增值稅是地方稅，但房地合一稅是國稅，有侵害地方政府稅收的問題。</p> <p>房地合一稅的優點：可扣除成本費用、可主張盈虧互抵（但應考慮土地增值稅虛盈實虧的金額、非自願交易2年以下的案件，財政部公告事項者可適用20%的稅率，現在只有非自願離職，這會造成很多的民怨，如離婚者就不能適用該規定，該款規定應個案審核，而不應僅以財政部公告事項為限）。</p> <p>房地合一稅收專款專用於住宅政策及長照。「用在長照」違反正當連結原則。</p> <p>實價登錄公布係以區段方式揭露，但國外認為市場交易是沒有隱私的，與市場交易無關的才有隱私權的問題。</p>
<p>東吳大學法律學系 陳</p>	<p>所得稅部分</p> <p>所得稅部分，房地合一稅的問題是，如果房屋土地是繼承或贈與來的，他繼承是用公告現值計算，但實務上，公告現值500萬元，被繼承標的買入時是2000萬元，後來用2,500萬元賣掉，只賺了500萬元，可是在現行的法律規定，會用2,500</p>

專家學者	諮詢意見
清秀教授	<p>萬元減500萬元，變成賺了2,000萬元來計算所得稅，扣掉增值稅後計算所得稅可能不只500萬元。</p> <p>新法所得稅法第14條之4規定，賣出時，成本以繼承及受贈時之公告現值及房屋評定現值按物價指數調整後，由賣出價減除，計算房地交易所得。如果沒有原始交易資料，還是用公告現值及房屋評定現值算成本。</p> <p>持有稅部分</p> <p>房屋稅及地價稅的估價標準尚未法制化，如公告地價計價標準現行法律並未規範，或規範不清楚，究意係用市價、交易價格或收買價格；房屋稅也一樣，雖然房屋稅條例第11條有規定，有考慮到建造價格、折舊、區段位置、交通便利性，也就是混合了建造價格、取得價格、租賃價格，它說要三方面要綜合考慮，但其後就沒有結論了，由各地方自由裁量。內政部網站統計數據（107年），全國之公告現值約占市價的79.29%，台北市是85.85%、新竹縣是48.73%、新竹市是60%，也就是全國沒有統一的計算標準，造成部分縣市接近市價，有些與市價有鉅幅差異，就會產生課稅不公平的現象。地價稅也一樣，全國平均公告地價占市價比率為20.02%，台北市是26.28%，部分縣市只有13%或更低，因為沒統一標準，造成各地方政府各行其事，形成不公平的現象。所以理論應有全國統一的估價標準，但現有法律並未規範估價統一計價標準，導致有以上現象。</p> <p>不動產的所得稅、持有稅及交易稅各有其不同的法理基礎，所得稅傾向於實價課稅，所以公告現值接近市價有其合理性。地價稅與房屋稅涉及不動產的使用收益，所以德國聯邦憲法法院說這是使用收益稅，按照租金的收益能力換算，但收益能力一般比市價低，因為市價有炒作的問題，而出租可能無法收到那麼高的租金，所以無法達到市價那麼高所講的租金。所以用收益還原法來估算持有稅，德國是這樣處理、新加坡及日本也這樣處理。日本的母法規定按照市價、實價處理，但實際運作結果，他們發現按實價沒有可行性，所以先打7折來算後，再打7折，變成49%市價，在自用住宅部分，又再打3折。</p> <p>房屋評定現價照法律規定要每3年估價一次，過去房屋單價表幾10年沒有調整，後來調整之後，也產生一些爭議。每3</p>

專家學者	諮詢意見
	<p>年估價一次，依法律規定是以重建價格估價。</p> <p>豪宅的部分比較特殊，因為材質，且持有人經濟負擔能力也比較強，所以我贊成豪宅加重課稅，是社會福利國的正當化，而一般是依量能課稅原則。台北市房屋稅課稅不合理，在於使用路段率，可以有100%至400%，但是台北市的房價蠻平均的，路段率有部分地區為100%、部分地區為200%。日本的路段率並不是如此，距離捷運車站的遠近可能加成0%、40%，不會加成400%，同樣的房價可能因路段率，房屋稅差距達2倍，造成不公。</p> <p>臺灣房屋稅與地價稅的稅基核定，並未通知當事人具體的計算公式。我研究稅法，但查不到計算公式，這是稅捐機關的內規，連行政規則都不是，它只是規定要考慮建造價格、標準價格、路段率，而沒有計算公式。我在一次法律諮詢時，稅捐機關才提示給我看。這有關人民的權利事項，竟只規範在Q&A裏面，但在法律與行政規則內都找不到。如台北市的房屋評價作業要點內找不到計算公式，光看條文找不到如何計算出來，也就是我們的法制是不完備的，各縣市都一樣</p>
<p>臺北商業大學 財政稅務系 黃耀輝教授</p>	<p>所得稅部分</p> <p>我們的房屋交易所得稅制是兩套制，針對105年1月1日後買進再賣出的才適用新的房地合一稅制，賣價與成本都是實價，104年12月31日以前持有的，現在賣掉不課房地合一稅，還是照舊的，課土增稅及房屋交易所得稅。</p> <p>在房地合一稅後是一稅兩制，現在會被課到房地合稅的案件，是在105年1月1日以後才買進再賣出的案件，按照實際賣價扣除實際買入成本，再減土地漲價總額（從稅基扣除，排除重覆課稅，所以不會侵犯地方政府的土增稅），這樣的案件不多。至於103年1月1日買進，在104年12月31日前賣出之短進短出案件，也有處理，但案件也很少。</p> <p>105年1月1日前買進，之後賣屋的案件占99%，還是依舊制處理。因此，房地實價課稅來得太晚。課得很輕，因為105年1月1日以後買入賣出的才課，而且還有免稅額400萬元。但實施後，房價已跌，賣價低於買價，所以課不到稅。本來說要作長照，但金額少，杯水車薪。我們曾主張不要有日出條款，對居住正義沒有大幫助。</p> <p>持有稅部分</p>

專家學者	諮詢意見
	<p>全國個人持有3戶有71萬人（空屋有200萬戶），那就是持有成本太低。我的鄰居的房子3,000萬元，可是房屋稅加地價稅合計不到1萬元。我的朋友住在美國堪薩斯市，房價30萬美金、一年交的財產稅是4,000美元，有效稅率1.33%，我們是0.3%，人家是我們的4倍。我們的不動產持有稅有效稅率是全世界最低，造成空屋一堆。</p> <p>不動產持有稅有效稅率偏低，加上銀行利率偏低，所以囤房情形嚴重。財政部定義非自住房屋，是要持第4戶以上，才視為非自住，用到囤房稅的稅率（1.5%至3.6%），結果只有台北市定為2.4%至3.6%，後來宜蘭縣也提高到3.6%，其他的縣市都從低課1.5%。所以囤房稅實施效果不彰，因為條件太寬鬆（夫妻及未成年親屬子女持有第4戶以後的房屋，才開始用1.5%的稅率），自住1.2%，囤房稅才1.5%怎會在乎？我也可能把最貴的房屋報為自住，把偏遠報為非自住，即便課3.6%也不在乎。</p> <p>104年開始地方政府開始調房屋標準單價，因為30年沒調，一調就被罵，所以又退回去了。</p> <p>不動產實價登錄制度建立後之影響</p> <p>我不認為持有稅要按實價課，全世界沒有這樣作，不會說土地價值1,000萬，我就用1,000萬當稅基，美國也是估出價值後打折，所以有些州很高，有些州很低，有用20%價值當持有稅的稅基，因為如果按實際價格當稅基，那等於把財產沒收掉了。</p> <p>持有稅有效稅率偏低，但不會像台灣這麼低，最主要是稅基嚴重偏低。公告地價占實際地價之比率不到10%。內政部的資料是騙人的，它的分母用正常交易價格，那不是實際交易價格，那是推算出來的。</p> <p>現在有講法，說內政部已把公告現值調到正常交易價格的9成，所以要檢討稅率，那是錯的，因為正常交易價格跟市價有差異。</p> <p>用交易價值推估持有價值，把稅基提高到2成，持有稅高了之後，多屋族多繳一點稅，持有成本增加就會釋出房子，現在房屋供過於求，空屋有200萬戶，把市場打回原形，呈現供過於求的事實，讓房價走低。要透過所得提高買屋很難。</p>

資料來源：出席專家學者提供，本研究整理。

附表十一、函詢內政部、財政部答復內容彙整

議題一：實價登錄對不動產資訊透明化的影響	
題目	函復內容（內政部）
<p>1. 據悉，立法院已於今（108）年7月1日三讀通過平均地權條例第47條、第81條之2、第87條修正條文，請說明修正前、後有何差異之處？又依第87條規定，施行日期，由行政院定之。則預計於何時施行？實務上是否有窒礙難行之處？請提供修正前、後條文對照表及修法意旨說明。</p>	<p>1. 目前不動產買賣案件成交案件實際資訊申報登錄制度，係由地政士、不動產經紀業或權利人於辦竣所有權移轉登記30日內申報登錄，如有未依限申報或申報不實，除權利人有1次限期改正機會外，皆由主管機關處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。</p> <p>2. 108年7月1日立法院三讀通過張宏陸委員等18人所提「平均地權條例」修正條文，主要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；另將申報不實罰則區分為影響較大之「價格資訊」不實及相對較輕之「價格以外資訊」不實，前者取消限期改正機會並維持3萬元以上15萬元以下罰鍰額度，後者仍有1次限期改正機會，並將罰鍰降為6千元以上3萬元以下。</p> <p>3. 本次修正條文奉總統108年7月31日華總一義字第10800075461號令公布，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。該部將儘速完成相關配套作業，而預計施行日期將待行政院決定。</p> <p>4. 本次三讀通過之「平均地權條例」修正條文，其修正內容與行政院107年5月7日函送立法院審議版本，在同部分之修正方向一致。而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，於上述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。</p> <p>5. 修正前、後條文對照表及修正說明，依立法院公報資料彙整如附件（略）。</p>
<p>2. 「實價登錄地政三法」中規定：「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。」前揭「相關配套措施完全建立並完成</p>	<p>1. 平均地權條例第47條、地政士法第26條之1及不動產經紀業管理條例第24條之1條文中「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。」之規定，係100年12月13日立法院審議上開條文修正草案時，依朝野黨團協商結論納入，並附帶決議：「為實現居住正義，落實非自用住宅不動產交易實價課稅，行政院應儘速提出整併特種貨物及勞務稅（奢侈稅）及土地增值稅之『不動產交易所得稅法草案及相關配套稅法法案』，送交立法院審議。」</p> <p>2. 不動產稅賦之核課，屬財政部權責，該部業已透過所得稅法及特種貨物及勞務稅條例相關條文修正，建立房地合一以實際交易價格計算交易所得課徵所得稅制度，自105年1</p>

<p>立法」之意旨為何？內政部就「相關配套措拖」之作為及立法進程如何？</p>	<p>月1日施行。</p>
<p>3. 承上，有學者稱各縣市之土地「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），內政部已進行運用大量估價系統精進地價查估的研究，請說明研究內容與最新情形？另提供內政部106年3月核定之「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」。</p>	<p>1. 為精進公部門地價查估制度，建立電腦大量估價模型以科學化、客觀化及自動化方式查估地價，以落實稅賦公平，並發展實價登錄資料增值應用，該部刻正執行106年3月22日行政院核定之「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，該計畫期程自107年至111年共計5年。</p> <p>2. 該計畫於地價估價技術精進部分，包括委外研究實價登錄資料庫與其他資料庫整合之方式、建立電腦大量估價模型及系統。委外研究房地拆分、樓層別效用比、影響地價因素表，並結合電腦大量估價模型及電腦輔助機制選定基準地、劃設地價區段及查估基準地，建立全國地價等位；另在實價登錄資料應用部分，包括勾稽財政部房地合一課徵交易所得稅資料並開發查核輔助系統、建立公布不動產交易資訊履歷及相關趨勢分析、研議簡化申報流程與強化申報查詢介面、結合地理資訊系統建立電腦大量估價資料庫等。107年已完成新北市、基隆市、臺中市、彰化縣、臺南市及嘉義市之電腦大量估價模型及不動產估價資料庫，並於全國查估地價基準地2,073點。</p> <p>3. 檢附該計畫（含word檔）如附件（略）。</p>
<p>4. 依「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，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</p>	<p>實務上「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」之主要類型及所占百分比，經彙整全國及各直轄市、縣（市）資料如附件（略）。</p>

<p>別化方式提供查詢。請製表說明實務上「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」之主要類型有哪些及所佔百分比各為何？</p>	
<p>5. 內政該部（營建署）配合行政院「整體住宅政策實施方案」中「健全住宅市場目標」內之「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」執行策略，自97年利用房屋稅籍資料、臺電用電資料與地籍資料產製低度使用（用電）住宅、新建餘屋（待售）住宅數據資訊。請提供98年至107年低度使用（用電）住宅、99年第2季至107年第4季新建餘屋（待售）住宅之統計資訊簡冊。</p>	<p>目前該部營建署已公布之新建餘屋（待售）住宅統計資訊，係至107年第2季，低度使用（用電）住宅統計資訊則公布至106年，檢附該署108年1月新建餘屋（待售）住宅及107年9月低度使用（用電）住宅統計資訊簡冊如附件（略）。上開簡冊內容包含99年第2季至107年第2季新建餘屋（待售）住宅及98年至106年低度使用（用電）住宅統計資訊。</p>
<p>6. 請提供全國及各縣市歷年查核「實價登錄」案件統計資料。</p>	<p>全國及各直轄市、縣（市）歷年查核「實價登錄」案件統計資料，依各直轄市、縣（市）政府提供之資料彙整如附表（略）。</p>

7. 請提供全國及各縣市迄107年底止，「實價登錄」裁罰案件統計資料。	全國及各直轄市、縣(市)「實價登錄」裁罰案件統計資料，依各直轄市、縣(市)政府提供之資料彙整如附表(略)。
8. 其他補充說明	全國及各直轄市、縣(市)實價登錄申報與揭露情形彙整如附表(略)；各直轄市、縣(市)公告地價、公告土地現值調幅及占一般正常交易價格比率資料彙整如附表(略)。

議題二：實價登錄對現行估價制度的影響

題目	函復內容(內政部)
1. 實價登錄制度實施後，內政部曾否要求地方政府參據相關登錄資料，辦理評定「土地公告現值」及「土地公告地價」？有無訂定相關作業法令？	<p>1. 各地方政府辦理「重新規定地價」及「公告土地現值」作業，係依據平均地權條例及地價調查估計規則之規定，調查買賣實例並估計實例土地正常單價，據以劃分或修正地價區段，並估計區段地價，提交地價評議委員會評議後，計算宗地單位地價，於法定時間公告。</p> <p>2. 不動產買賣案件成交案件實際資訊申報登錄制度施行前，各地方政府地價人員辦理上述調查買賣實例作業，主要透過向不動產經紀人員、地政士、當事人、四鄰、不動產估價師等訪詢買賣實例之資訊。而101年8月1日上開制度施行後，各地方政府地價人員即可據以掌握所有不動產買賣成交案件資訊，該部爰於102年12月31日修正發布地價調查估計規則第6條規定：「調查買賣或收益實例時，應依買賣或收益實例調查估價表之項目調查並填寫之。前項調查得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊，或採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關(構)提供之資訊。」並自103年9月2日施行，以作為各地方政府辦理買賣實例調查作業採用實價登錄資訊之依據。</p>
2. 政府稱「土地公告現值」及「土地公告地價」已逐漸接近市價，惟據悉各地方政府係用所謂「正常交易價格」作為估價基礎，究「正常交易價格」與市價之差異為何？如何取得「正常交易價	<p>1. 按「公告土地現值應調整至一般正常交易價格。」、「公告土地現值，不得低於一般正常交易價值之一定比例。前項一定比例，由中央主管機關會同財政部與直轄市、縣(市)政府會商後定之。但應逐年接近一般正常交易價格。」分別為土地稅法第33條第4項及平均地權條例第40條第4項、第5項所明定。依上開規定，公告土地現值應逐年接近一般正常交易價格，惟目前尚無「公告地價」逐年接近一般正常交易價格之政策或規定。</p> <p>2. 如前所述，各地方政府辦理「重新規定地價」及「公告土地現值」作業，係依據平均地權條例及地價調查估計規則之規定辦理；其中依地價調查估計規則之規定，調查買賣實例並估計實例土地正常單價，據以劃分或修正地價區段後，所估計之區段地價，即為上開條文所稱之「一般正常交易價格」。</p>

<p>格」資料？又相關作業法令為何？</p>	<p>3. 我國公部門地價查估作業，因需就全國各筆土地（至107年底已登記土地約有1,548萬筆）定期辦理公告土地現值及公告地價，故主要採取「區段價法」之大量估價方法，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段，以區段內買賣實例土地正常單價之中位數為區段地價（即一般正常交易價格），並以區段地價作為宗地單位地價，尚未考量同一地價區段內土地個別條件之差異。至於一般所稱土地「市價」，通常指個別宗地於市場上之正常價格，依不動產估價技術規則第2條第1款規定：「正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。」另同規則第14條、第15條規定略以：「不動產估價師應兼採2種以上估價方法推算勘估標的價格……」、「不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格……」至於其估價方法則包括比較法、收益法及成本法等。故「一般正常交易價格」與宗地「市價」間，於估價方法上存有「區段價法」大量估價與「個別宗地」估價之差異；另地價調查估計規則第17條明定估價基準日為每年9月1日、案例蒐集期間為前一年9月2日至當年9月1日，與個別宗地正常價格查估時視個案決定價格日期及蒐集適當案例之方式亦有差別，故兩者間或存有價差。</p>
------------------------	--

議題三：實價登錄地政三法修正施行後相關問題

題目	函復內容（財政部）
<p>1. 「實價登錄地政三法」中規定：「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。」前揭「相關配套措施完全建立並完成立法」之意旨為何？財政部就「相關配套措施」之作為及立法進程如何？</p>	<p>1. 實價登錄地政三法係100年12月30日總統公布之平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，其中平均地權條例第47條第6項、地政士法第26條之1第4項及不動產經紀業管理條例第24條之1第5項規定「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。」係按立法院黨團協商條文通過。</p> <p>2. 現制土地移轉應課徵之土地增值稅，係按公告土地現值計算之漲價總數額課稅；而房屋稅及地價稅係就納稅義務人所有不動產，以地方政府公告之房屋標準價格及公告地價為基礎，核計房屋評定現值及申報地價（原則上為公告地價8成）課稅。至所得稅，稽徵機關除參照納稅義務人申報資料本諸職權查核外，並依所得稅法及稅捐稽徵法相關規定，透過各種管道多方查調課稅資料，尚無配套措施完成與否問題。</p>

<p>2. 據悉，地方政府自不動產實價登錄制度實施後，業有參據實價登錄資料，進行「土地公告地價」及「土地公告現值」之調估作業，爰現行地價稅及土地增值稅課稅制度，有無配合調整之需？</p>	<p>1. 依平均地權條例及土地稅法規定，已規定地價之土地，應按申報地價(約公告地價之8成)，依法徵收地價稅；稽徵機關係按直轄市、縣(市)主管機關依法定程序辦理並核列歸戶冊之地價總額課徵地價稅。又上開2法規定，已規定地價之土地，於所有權移轉時，應按土地漲價總數額徵收土地增值稅，計算該漲價總數額所涉移轉現值，係以直轄市、縣(市)政府公告之土地現值為審核標準。</p> <p>2. 我國實施平均地權，地價稅為促進土地利用避免囤地，以規定地價採累進稅率照價徵稅；為落實漲價歸公，爰以土地漲價總數額按累進稅率計徵土地增值稅。不動產實價登錄制度之立法意旨，係為不動產交易價格公開透明，促進不動產交易市場健全發展。各直轄市、縣(市)政府是否參據登錄交易相關資訊作為調估作業參考，係屬內政部及地方政府權責。又地價稅及土地增值稅之課稅規定，平均地權條例亦有類同規定，按不動產實價登錄制度之立法意旨，尚不影響現行地價稅及土地增值稅課稅制度。</p>
<p>3. 財政部有無督促地方政府參據實價登錄資料，進行「房屋標準價格(或房屋評定現值)」之調估作業？</p>	<p>1. 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。</p> <p>2. 依上，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。</p>
<p>議題四：我國現行不動產稅制</p>	
<p>1. 現行不動產(含預售屋)交易及持有所涉稅目之法令規定。</p>	<p>1. 不動產(含預售屋)交易所涉稅目有土地增值稅、契稅、營業稅、印花稅及所得稅，相關規定分述如下：</p> <p>(1) 土地增值稅</p> <p>〈1〉 課稅範圍</p> <p>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。</p> <p>〈2〉 稅率</p> <p>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</p>

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)契稅

〈1〉課稅範圍

依契稅條例第2條規定，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。

〈2〉稅率

依契稅條例第3條規定，契稅稅率，買賣為其契價6%；交換為其契價2%；贈與為其契價6%；分割為其契價2%。

(3)營業稅

〈1〉課稅範圍

依加值型及非加值型營業稅法(下稱營業稅法)第1條規定，在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵加值型或非加值型之營業稅。但出售土地，依營業稅法第8條第1項第1款規定，免徵營業稅。

〈2〉稅率

依營業稅法第10條規定，營業稅稅率，除本法另有規定外，最低不得少於5%，最高不得超過10%；其徵收率，由行政院定之(現行徵收率為5%)。

(4)印花稅

〈1〉課稅範圍

依印花稅法第5條第5款規定，典賣、讓受及分割不動產所立憑以向主管機關申請物權登記之契據。

〈2〉稅率

依印花稅法第7條第4款規定，典賣、讓售及分割不動產契據，每件按金額1%課徵。

(5)所得稅

〈1〉房地合一所得稅

甲、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。

乙、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

	<p>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。</p> <p>〈2〉綜合所得稅</p> <p>甲、課稅範圍</p> <p>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。</p> <p>乙、稅率</p> <p>採累進稅率(5%~40%)。</p> <p>2. 不動產持有稅所涉稅目有地價稅、房屋稅，相關規定如下：</p> <p>(1)地價稅</p> <p>〈1〉課稅範圍</p> <p>依土地稅法第14條至第16條規定，已規定地價之土地，除符合同法第22條規定課徵田賦或減免規定者外，應課徵地價稅。</p> <p>〈2〉稅率</p> <p>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。</p> <p>(2)房屋稅</p> <p>〈1〉課稅範圍</p> <p>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。</p> <p>〈2〉稅率</p> <p>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。</p>
<p>2. 現行房屋交易所涉稅目稽徵之成效與檢討。</p> <p>(1)請依附表格式</p>	<p>1. 該部各地區國稅局105年至108年6月底，各年度房屋(不動產)交易所得核定情形統計表詳附表(略)。</p> <p>2. 現行房屋(不動產)交易案件之所得仍未能全數以實價核定之緣由、法令依據及改進方向如下：</p>

<p>式，填註資料並說明105年至108年6月底，各年度房屋(不動產)交易所得核定金額、筆數及核定方式。</p> <p>(2)現行房屋(不動產)交易案件之所得仍未能全數以實價核定之緣由、法令依據及改進方向。</p> <p>(3)「房地合一稅」於105年1月1日開始實施後，有論者稱：似有侵害地方政府「土增稅」之看法，財政部意見如何？</p> <p>(4)承上，「房地合一稅」係採分離計稅，並未併入納稅戶之綜合所得內合併累計課稅方式辦理，有論者稱似有違反所得稅量能原則，財政部意見如何？</p> <p>(5)再承上，倘稅務稽徵機關為課稅需要，得否向地政機關調閱實價登錄資料？法令依據為何？財政部(或所屬)有無訂定相關作業規定？</p> <p>(6)請依附表二格式，填註資料並</p>	<p>(1)現行個人交易之房屋，非屬房地合一新制適用範圍者，仍應依所得稅法第14條第1項第7類(按舊制)規定計算財產交易所得併入綜合所得總額課稅。該房屋交易所得之計算，依同法施行細則第17條之2規定，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，依規定核實計算，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。實務上，稅捐稽徵機關除參照納稅義務人申報資料本諸職權查核外，並依所得稅法及稅捐稽徵法相關規定，透過各種管道多方查調所需課稅資料。</p> <p>(2)由於前述平均地權條例第47條第6項、地政士法第26條之1第4項及不動產經紀業管理條例第24條之1第5項「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」規定，現行已登錄不動產交易價格資訊，於課稅運用上仍受約束。</p> <p>3.「房地合一稅」於105年1月1日開始實施後，有論者稱：似有侵害地方政府「土增稅」之看法，貴部意見如何？房地合一新制下，房地交易所得之計算，係以成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用，並得再減除已課徵土地增值稅之稅基(即土地漲價總數額)，以其餘額按規定稅率計算應繳納之所得稅額。是以，尚無重複課稅情形，土地增值稅課稅稅基、稅率或優惠措施均不受影響，故房地合一新制尚無侵害地方政府稅收。</p> <p>4.承上，「房地合一稅」係採分離計稅，並未併入納稅戶之綜合所得內合併累計課稅方式辦理，有論者稱似有違反所得稅量能原則，貴部意見如何？</p> <p>(1)考量房屋、土地交易所得對多數人而言，含有風險因素且非屬經常性所得，與一般經常性所得不同，爰房地合一新制綜合所得稅部分，採房地所得不併計綜合所得之分離課稅方式，並依房地持有期間長短適用不同稅率，持有期間愈長，稅率愈低，除鼓勵長期持有，並避免長年累積之所得一次實現，造成納稅義務人稅負遽增，另出售短期持有房地所得適用較高稅率，以抑制短期投機交易。</p> <p>(2)經查主要國家不動產交易所得課稅方式，英國、法國、日本及馬來西亞等國採分開計稅，法國、日本及馬來西亞按持有期間長短適用不同稅率，持有期間愈長，稅率愈低；韓國就短期(2年以內)房地交易所得分開計稅(稅率較高)，長期房地交易所得併一般綜合所得課稅；美國就短期(1年以內)房地交易所得併一般綜合所得課稅，長期房地交易所得按另一組較低稅率分開計稅。依此，我國房地合一新制與其他國家不動產交易</p>
--	---

<p>說明 105 年至 108 年 6 月底，各年度房屋（不動產）買賣契稅核定金額、筆數及核定方式。</p> <p>(7) 現行房屋（不動產）移轉未能以實價核定契稅之緣由、法令依據及改進方向。</p> <p>(8) 請依附表格式，填註資料並說明 105 年至 108 年 6 月底，各年度房屋（不動產）買賣所涉印花稅核定金額、筆數及核定方式。</p> <p>(9) 現行房屋（不動產）移轉未能以實價核定印花稅之緣由、法令依據及改進方向。</p> <p>(10) 請依附表格式，填註資料並說明 105 年至 108 年 6 月底，各年度房屋（不動產）交易所涉土增稅核定金額、筆數。</p> <p>(11) 請依附表格式，填註資料並說明 105 年至 108 年 6 月底，各年度預售屋交易所涉所得稅核定金額、筆數。</p>	<p>所得稅之制度設計，方向大致相同。</p> <p>5. 再承上，倘稅務稽徵機關為課稅需要，得否向地政機關調閱實價登錄資料？法令依據為何？貴部（或所屬）有無訂定相關作業規定？</p> <p>如前所述，依平均地權條例第 47 條第 6 項、地政士法第 26 條之 1 第 4 項及不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 5 項有關「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」規定，現行已登錄不動產交易價格資訊，於課稅運用上仍受約束。</p> <p>6. 各直轄市、縣（市）105 年至 108 年 6 月底，各年度房屋（不動產）買賣契稅核定金額、筆數及核定方式詳附表（略）。</p> <p>7. 現行房屋（不動產）移轉未能以實價核定契稅之緣由、法令依據及改進方向。</p> <p>依契稅條例第 2 條規定，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；同條例第 3 條及第 13 條規定，契稅稅基為契價，係以當地評價會評定之標準價格為準。但依同條例第 11 條依法領買或標購公產及向法院標購拍賣取得之不動產其移轉價格低於評定標準價格者，從其移轉價格。是以，建物買賣案件之契稅課徵，係依不動產所在地當地評價會評定標準價格為準，非以實價登錄之實價為準。</p> <p>8. 各直轄市、縣（市）105 年至 108 年 6 月底，各年度房屋（不動產）買賣印花稅核定金額、筆數及核定方式如附表（略）。</p> <p>9. 現行房屋（不動產）移轉未能以實價核定印花稅之緣由、法令依據及改進方向。</p> <p>依印花稅法第 18 條規定，應貼印花稅票之憑證，如未載明金額，應按憑證所載品名及數量，依使用時當地時價計貼；所稱時價依同法施行細則第 12 條規定，除土地應以公告現值或評定標準價格，房屋應以評定標準價格為準外，其他物品以當地之市場價格為準。是以，不動產買賣案件之印花稅課徵，係依買賣不動產所立憑以向主管機關申請物權登記之契據（俗稱公契）所載金額（實務上多採公告現值或評定現值作為公契金額）據以課徵；未載明金額之案件則依上開規定，按公告現值或評定現值課徵。</p> <p>10. 各直轄市、縣（市）105 年至 108 年 6 月底，各年度房屋（不動產）交易土地增值稅核定金額及筆數統計表詳附表（略）。</p> <p>11. 該部各地區國稅局 105 年至 108 年 6 月預售屋買賣課徵</p>
---	---

<p>(12)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？曾否有稽徵機關以不動產之實際交易價格作為稅基核定印花稅、契稅，而造成爭議（行政救濟）之案件？倘有請提供相關資料。</p>	<p>綜合所得稅統計表詳附表(略)。</p> <p>12. 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？曾否有稽徵機關以不動產之實際交易價格作為稅基核定印花稅、契稅，而造成爭議（行政救濟）之案件？倘有請提供相關資料。</p> <p>不動產移轉案件所涉印花稅及契稅稅基，係分別依上開(九)及(七)辦理，尚無認定疑義，實務上亦無依實價課徵之案例。</p>
<p>3. 持有房屋所涉稅目稅務稽徵成效與檢討。</p> <p>(1) 請依附表格式，填註資料並說明各直轄市、縣(市)之房屋稅徵收相關資料。</p> <p>(2) 請提供各直轄市、縣(市)政府現行適用之房屋標準單價表資料，並說明調整日期及適用方式。</p> <p>(3) 請依附表格式，填註資料並說明各直轄市、縣(市)之105年至107年各直轄市、縣(市)非自住房屋「當地一般租金標準」及依租金標準核定租賃所得之件數</p>	<p>1. 各直轄市、縣(市)之房屋稅徵收相關資料詳附表(略)。</p> <p>2. 請提供各直轄市、縣(市)政府現行適用之房屋標準單價表資料，並說明調整日期及適用方式。</p> <p>(1)各直轄市、縣(市)政府現行適用之房屋標準單價表資料詳附件(略)。</p> <p>(2)依房屋稅條例第9條至第11條規定，房屋標準價格係由地方政府組成評價會分別評定房屋標準單價、折舊率及地段率，由地方政府公告，每3年重行評定1次。</p> <p>3. 各直轄市、縣(市)105年至107年非自住房屋「當地一般租金標準」及依租金標準核定租賃所得之件數比率資料詳附表(略)。</p> <p>4. 各直轄市、縣(市)105年至107年，各年度地價稅徵收相關資料詳附表(略)。</p> <p>5. 我國不動產持有稅之有效稅率偏低（約僅達0.3%）改進作為：</p> <p>(1)提高非自住房屋持有成本 103年修正公布房屋稅條例第5條規定，非自住之住家用房屋之稅率，由1.2%至2%提高為1.5%至3.6%，另授權地方政府得對持有多戶房屋者訂定差別稅率，落實居住正義並適度提高非自住房屋之持有成本，以抑制囤房，維護租稅公平。</p> <p>(2)地方政府覈實評定不動產價格 〈1〉為改善房屋標準單價沿用30年未調整，致房屋稅負未盡合理，各地方政府近年視地方發展情形逐步調整房屋標準價格，至108年7月底全國22個地方政府已重行評定，房屋標準價格偏低情形已見改善。 〈2〉內政部及地方政府近年合理調整地價，據該部公布</p>

<p>比率資料。</p> <p>(4) 請依附表格式，填註資料並說明各直轄市、縣(市)之地價稅徵收相關資料。</p> <p>(5) 有論者稱，我國不動產持有稅之有效稅率偏低(約僅達0.3%)遠低於名目稅率，有何改進作為？</p> <p>(6) 請提供該部委託專家學者(如黃耀輝教授主持)辦理「不動產持有稅負擔」及「房地合一稅制」之研究報告資料。</p>	<p>資料顯示，公告地價近3次(102年、105年及107年)調整幅度分別為8.66%、30.54%及-3.62%；占一般正常交易價格百分比，分別為20.19%、20.50%及20.02%，以適度反映市場波動，使土地持有成本合理化。</p> <p>〈3〉該部賡續督導各地方稅稽徵機關執行地價稅與房屋稅稅籍及使用情形清查作業，以杜逃漏稅捐，落實維護租稅公平。</p> <p>6. 請提供貴部委託專家學者(如黃耀輝教授主持)辦理「不動產持有稅負擔」及「房地合一稅制」之研究報告資料。提供該部部長103年任職國立臺北大學時，受該部委託主持「健全不動產稅制之研究」及黃教授耀輝主持「不動產持有稅租稅負擔之研究」報告電子檔。</p>
--	---

議題五：現行不動產稅制爭議

題目	函復內容(財政部)
<p>1. 依附表格式，查填各區國稅局尚未確定之房屋交易特種貨物及勞務稅行政救濟案件，金額前三高資料。</p>	<p>該部各地區國稅局尚未確定之房屋交易特種貨物及勞務稅行政救濟案件，金額前三高資料詳附表(略)。</p>
<p>2. 有論稱，「房地合一稅制」已於105年實施，爰建議前揭尚存房屋交易特種貨物及勞務稅之行政救濟案件，准許納稅義務人選擇以「房地合一稅制」規定核定課稅，以消弭爭議</p>	<p>租稅課徵應依法律規定，房屋交易依行為時法律應適用特種貨物及勞務稅規定者，尚不得選擇適用房地合一稅制。</p>

<p>案件，該部意見如何？</p>	
<p>3. 現行「房地合一稅」核定案件，有關取得日與交易日，均以登記日為計算基準，爰實務上有無查得先行交易，嗣於交易日兩年後再行登記，以適用較低稅率之案例？倘有，請提供5具體案件資料，並說明案情概要。</p>	<p>據該部各地區國稅局查復，均未發現此類案件。</p>
<p>4. 承上，為規避「房地合一稅」之高稅率，曾否發生假藉法人名義置產後，再行出售之案件？倘有，請提供5具體案件資料。</p>	<p>據該部各地區國稅局查復，均未發現此類案件。</p>
<p>5. 依所得稅法第14條之4第3項第5款規定，由財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素為何？並依請附表十七格式，查填各國稅局涉及要求適用前開規定金額前三高行政救濟案件資料。</p>	<p>1. 依該部106年11月17日台財稅字第10604686990號公告，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持有期間在2年以下之房屋、土地情形如下：</p> <p>(1)個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第11條第3項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第24條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。</p> <p>(2)個人依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。</p> <p>(3)個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。</p> <p>(4)個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。</p> <p>(5)個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。</p> <p>(6)個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第</p>

	<p>34條之1規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。</p> <p>2. 適用上開調職、非自願離職或其他非自願性因素金額前三高行政救濟案件資料表詳附表(略)。</p>
<p>6. 「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，其立法意旨及合理性如何？納稅義務人得否主張被繼承人或贈與人之取得價金作為成本？並依請附表十八格式，查填各國稅局涉及前揭爭議，金額前三高行政救濟案件資料。</p>	<p>1. 繼承人或受贈人出售因繼承或受贈取得之房地，其取得成本原應為零，惟考量該房地於繼承或贈與時，須依法就房屋評定現值或公告土地現值報繳遺產稅或贈與稅(下稱遺贈稅)，為避免已課徵遺贈稅之財產價值重複課徵所得稅，故所得稅法第14條之4第1項規定，其交易所得或損失之計算，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額，俾適度消除同一房地價值重複課徵遺贈稅與所得稅之疑慮。如改採被繼承人或贈與人之取得價金作為成本，除該成本非屬繼承人或受贈人之實際取得成本，致無法覈實計算其所得而有違反量能課稅原則之虞外，亦將造成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，尚有不宣。</p> <p>2. 該部衡酌社會常情及賦稅公平，於合理必要範圍內適度調整出售繼承或受贈取得房地課徵所得稅之規定</p> <p>(1) 考量繼承人取得之房地可能因不能使用、有分割遺產需求或須繳納遺產稅等因素，而須將繼承取得房地短期出售，又該等繼承發生時點及原因均非繼承人所能控制，爰所得稅法第14條之4第4項明定，個人出售繼承取得房地案件，於計算同法第4條之4第1項第1款、第4條之5第1項第1款或第14條之4第3項之期間時，得併計被繼承人持有期間；另該部104年8月19日台財稅字第10404620870號令規定，個人交易繼承取得之房地，符合一定條件者，非屬新制適用範圍，應依所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，辦理結算申報，使繼承取得之房地出售時，能適用較輕稅負課稅或舊制土地所得免稅規定，以適度保障繼承人之權益。</p> <p>(2) 又考量配偶同財共居為社會常情，是配偶間財產移轉尚難謂對外發生所有權實質移轉效果，且配偶相互贈與不課徵贈與稅，爰房地合一課徵所得稅申報作業要點第5點第1項第2款明定，個人出售配偶贈與之房地得併計配偶持有期間；另該部106年3月2日台財稅字第10504632520號令規定，個人取得配偶贈與之房地，適用遺產及贈與稅法不計入贈與總額規定者，出售時以</p>

	<p>配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房地之日為其取得日，並按配偶原始取得成本為其成本，據以計算所得課稅，俾真實反映夫妻整體納稅能力，以符量能課稅原則。</p> <p>(3)綜上，針對新制下個人出售繼承或受贈取得房地課徵所得稅部分，該部業衡酌社會常情及賦稅公平，於合理必要範圍內適度調整放寬。</p> <p>3. 繼承或受贈取得房屋再出售所得金額前三高行政救濟案件資料表詳附表(略)。</p>
<p>7. 「房地合一稅」實施後所得課稅金額，各年度用於住宅政策及長照業務之金額各為何？又有論者稱，前揭租稅金限定用於長照業務有違正當連結原則，該部意見如何？</p>	<p>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，經洽行政院主計總處表示，係於每年5月、6月編製預算時簽報院長決定，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照支出，金額分別為新臺幣(下同)7.9億元、23.11億元、32.67億元及24.21億元(108年統計至7月底)。</p>
<p>8. 房屋稅條例第11條第1項第3款規定：「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。」地方政府如何訂定前揭標準？該部有無訂定相關原則以為依循？</p>	<p>1. 依房屋稅條例第9條及第11條規定，地段率評定係屬地方政府權責，且明定評定要素為房屋所處之「商業」「交通」情形「房屋供求」概況，各地方政府據以因地制宜參據所轄相關數據資料訂定。次依不動產評價委員會組織規程第7條規定，有關評定房屋之位置所在段落等級等，應先由直轄市、縣(市)地方稅稽徵機關派員實地調查，作成報告，經會議評定後，送由直轄市、縣(市)政府公告。依上，上開地段率之評定已明定評定要素，由各地方政府依其權責調查評定之。</p> <p>2. 經洽各地方稅稽徵機關作法摘陳重點如次：</p> <p>(1)為辦理重行評定地段率事宜，部分地方政府訂有相關規範，例如「臺北市房屋稅徵收自治條例」第8條、「臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點」等。</p> <p>(2)運用及整合相關機關資料，例如土地公告現值、土地區段地價資料、實價登錄資料、不動產交易或租賃資料等，並據以建置模型參考。</p> <p>(3)除參考上述資料外，並派員實地調查。</p> <p>(4)以全縣(市)衡平角度通盤檢討，俾利區域間之地段率評估基準一致及衡平，使房屋坐落地段率更能合理反映實際繁榮情況。</p> <p>3. 為期徵納和諧，前分別以105年5月9日函及同年8月4日函請各地方政府確實依房屋稅條例第11條第1項第3款規定辦理地段率評定事宜，並請就可能引發社會輿情關</p>

	注之議題，預擬因應措施與即時澄清。
9. 據悉，民眾於國發會公共政策網路參與平台提案建議政府開徵「空屋稅」，請說明並提供，相關提案人數、訴求內容及該部簽辦情形及資料。	提議者：凱旋歸來，於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，附議人數5,145人，成案日期同年月29日，嗣經行政院開放政府第51次協作會討論，該部已依相關規定辦理，並於同年7月29日於該平台公開回應，相關資料詳附件(略)。
10. 依該部75年11月26日台財稅字第7575088函釋規定，空置房屋要按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，請說明課稅要件，並提供105年至107年間，各年度各縣市依前揭規定之辦理結果。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該部75年11月26日台財稅第7575088號函(下稱該部75年函)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. 目前房屋稅電作系統未針對房屋空置與否建置註記之欄位，尚無相關統計數據。
11. 該部104年9月9日台財稅字第10400082100號函原頒要旨及目的，又其後不再適用之緣由。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該部104年9月9日台財稅字第10400082100號函(下稱該部104年函)規定，依房屋稅條例第5條規定，房屋稅係按房屋實際使用情形並按法定稅率課徵。查非住家用房屋空置，其非屬住家用房屋自不宜按其他非自住之住家用房屋課稅，亦不應按營業用房屋課稅，該部75年函規定，非住家用之空置房屋係按非住家非營業用稅率課徵，又現行房屋稅條例第5條第1項第2款後段規定非住家用房屋供非營業使用之房屋稅稅率為1.5%~2.5%，依同條例第6條規定，各地方政府於上開稅率範圍可自行訂定徵收率，倘未針對是類空置房屋單獨訂定適用之徵收率，亦得逕按該地方政府所訂非住家用房屋供非營業使用之徵收率課徵，爰尚無須修正房屋稅條例就非住家用之空置房屋訂定稅率。 2. 依上，該部104年函僅係闡述非住家用房屋空置稅率適用之行政指導，並未具解釋性質，爰不生不再適用問題。
12. 據悉，臺北市政府擬對「單一且自住」房屋之房屋稅及地價稅以打6折方式徵收	<ol style="list-style-type: none"> 1. 房屋稅 <ol style="list-style-type: none"> (1) 房屋稅條例係中央立法由直轄市、縣(市)政府執行之法律，各地方政府依該條例第11條第1項第1款評定標準，由評價會合理評定房屋標準價格，一併依同條項序文，公告其房屋標準價格評定標準(包括單價表、折

計稅，請說明該府前揭作法之適法性、應行法制程序及法據。

舊標準及調整率表)，係屬地方政府職權執行法律規定事項(即將具有大量性、重複性租稅案件，依其專業判斷餘地，按類型化、格式化、通案化以統一標準認定事實，以符合量能課稅及負擔公平合理性，形成一致性原則)，並由主管稽徵機關依該條例第10條規定，據以核計房屋現值。

- (2)為利各地方政府評價會評定房屋標準價格之參考，該部訂定「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」，該原則係供地方政府評定作業參考。各地方政府評價會對所轄地區發展情形較為清楚且具敏感度，可兼顧區域性之差異，合理評定房屋標準價格，因地制宜就轄內房屋之房屋標準單價加減價(例如簡陋房屋得依所適用之標準單價按3成至7成核計，相當於減價)。
- (3)房屋稅條例第11條規定，房屋標準價格(稅基)係由房屋標準單價、折舊率及地段率等3標準組成，又房屋標準單價規定可就各種建造材料所建房屋，區分種類及等級，爰該部賦稅署105年8月4日臺稅財產字第10504618980號函規定，重行評定房屋標準價格作業時，如考量溯及舊屋一併適用，對長期持有一戶供自住房屋者，應研議差異化稅基評定之配套措施，俾適度減輕自住房屋之稅負，降低對納稅義務人之衝擊。
- (4)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。考量上開作業要點係臺北市政府依地方制度法第25條規定制定之自治法規，該部予以尊重。
- (5)又該部分洽據臺北市稅捐稽徵處復稱略以：
 - 〈1〉該部訂頒「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。

〈2〉考量不同自住情形宜有不同輕稅優惠，對於家戶持有全國單一戶且供自住用並設立戶籍之臺北市房屋，允宜給予較現行規定更優惠之措施。臺北市政府從保障自住觀點，研擬針對是類房屋給予更低稅負之相關優惠措施，於106年2月22日市政顧問財政組會議及同年3月13日居住正義論壇Ⅱ提出討論，與會專家學者多持肯定。再者，依該部賦稅署105年8月4日臺稅財產字第10504618980號函示，對自住房屋應研議差異化稅基，俾適度減輕稅負。

2. 地價稅

(1) 稅率

平均地權條例及土地稅法均明訂地價稅稅率，全國一體適用，對土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地，符合一定面積要件者，按自用住宅用地稅率2%計徵地價稅，地方政府必須依據土地稅法規定之稅率課徵地價稅，法令並未授權地方政府得自行訂定。

(2) 稅基

平均地權條例第14條至第17條規定，規定地價後，每2年重新規定地價1次；已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。申報地價係由直轄市或縣(市)政府主管機關調查最近1年之土地買賣價格或收益價格後，劃定地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議，再據以計算宗地單位之公告地價；舉辦公告地價或重新規定地價後，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。據此，辦理規定地價，係屬內政部及地方政府權責，土地稅法並無扣減地價之規定。

3. 又該部分洽據臺北市稅捐稽徵處復稱略以，有關擬對「單一且自住」房屋調降地價稅部分，因地價稅稅率依土地稅法第16條及第17條規定，屬中央法令規範，稅基部分依平均地權條例第15條規定，地價評議屬地政機關職掌，因此地價稅是否調整，目前尚在評估中。

資料來源：內政部提供，本研究整理。

附表十二、機關座談書面(含補充說明)內容彙整

議題一：實價登錄對不動產資訊透明化的影響	
題目	書面說明（內政部）
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？	本次修法通過後，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，故定明本次修正條文之施行日期由行政院定之。目前已於本（108）年9月5日、10日召開2次工作小組會議，並於本年10月15日邀集中華民國地政士公會全國聯合會（下稱地政士全聯會）及各地方政府召開研商會議，規劃採「線上憑證申報」、「線上申報紙本送件」及「紙本填寫申報」等3種方式，其中申報義務人（及其代理人）採「線上憑證申報」方式申報完成取得申報書序號條碼後，需列印申報書序號條碼，並於申請買賣移轉案件時檢附，以併同申請登記完成申報登錄作業。
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，方便民眾或業者申請？	該部業以104年11月3日台內地字第1041308846號令頒布「登記機關受理跨縣市代收地政類申請案件作業原則」全國各縣市登記機關間已可代收土地登記、複丈、建物測量及其他地政類申請案件。未來實價登錄併同買賣移轉登記案件辦理時，無論採何種方式申報登錄，均可依前開作業原則由代收機關代收後，移至管轄機關辦理後續事宜。
3. 實務上，民眾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，一般民眾率皆不諳申報程序，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	<p>1. 本次修法改由買賣雙方共同申報後，買賣雙方仍可依民法委任及代理之規定，自由委託親友或地政士等業者辦理；另依目前約有9成買賣案件委託地政士辦理登記之實務情況，預期未來修正條文施行後，多數民眾仍會將實價登錄連同移轉登記，一併委託地政士辦理。</p> <p>2. 地政士如就買賣雙方委託辦理申報登錄案件收取服務費，於法並無不合，惟地政士受委託時應將委託事項內容、收費標準、收費項目等載明於委任契約，且應就契約內容達成合意後再行簽訂委任契約，以避免後續發生消費爭議。另如買賣雙方自行填竣申報書，僅委請地政士併同登記案件送件之情況，就其收費方式，該部已於本年10月15日研商會議中請地政士全聯會內部進行研議評估。</p>

<p>買賣雙方而增加費用，是否合情合理？</p>	
<p>2. 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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量民眾一生買賣不動產之經驗有限，故本次修法改由買賣雙方申報之配套重點之一，即係將申報書表大幅簡化，目前規劃將欄位由現行19欄縮減為10欄，且仍需申報之必要欄位儘量以勾選及填寫數字之方式設計，減少文字撰寫誤繕情事，讓多數民眾都能自行完成申報。另本次修法已調整罰則區分輕重，除「價格資訊」不實無限期改正免罰機會外，其餘「價格以外資訊」如申報有誤，尚有1次限期改正免罰之機會。 2. 依行政罰法第7條規定，違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。故對於發生申報不實情事之個案，各地方政府應先透過查核、通知陳述意見等程序，審酌各行為人之違法性、可罰性，確認責任歸屬後始進行裁處。 3. 依民法第544條規定，受任人因處理委任事務有過失，對於委任人應負賠償之責；另依地政士法第26條規定，地政士受託辦理各項業務有不正當行為或違反業務上應盡之義務，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任；同法第44條第3款規定，地政士違反第26條第1項規定，應予停止執行業務或除名。故若經查明確是地政士責任造成申報不實情事，該地政士除應對委任人負賠償責任外，亦會受停止執行業務或除名之懲戒處分。
<p>3. 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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為促進不動產成交資訊更為即時、透明、正確，該部推動平均地權條例、地政士法及不動經紀業管理條例修法作業，修正草案經行政院107年5月7日送請立法院審議後，目前仍待立法院審查，該部分屬立法院權責。 2. 此次修正通過立法院張宏陸等委員提出「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，其內容與行政院版同一部分之修正方向一致；至於行政院版其他修正重點部分，該部亦期望能逐步推動落實。而在現行規定之下，該部亦將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，讓交易資訊更加透明、正確。

<p>無窒礙難行之處，內政部就未修法部分是否有因應之作為？</p>	
<p>4. 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，原因為何？</p>	<p>1. 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。</p> <p>2. 為健全租賃住宅市場發展，該部積極推動「租賃住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，民眾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。</p>
<p>5. 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>1. 依住宅法第47條規定，為引導住宅市場健全發展，應定期蒐集、分析及公布相關住宅資訊。該部營建署依同條第4項授權訂定之「住宅相關資訊蒐集及獎勵辦法」第3條第1項規定，以該部103年6月13日台內營字第1030805327號令訂定「住宅相關資訊項目表」，蒐集項目包括供給層面住宅流量之建造執照及使用執照總宅數、總樓地板面積、開工宅數，以及市場層面之住宅買賣移轉筆數、平均屋齡、平均面積等。另該部營建署已建置「建築工程履歷查詢系統」可供民眾查詢，而各直轄市、縣（市）政府亦透過建築執照查詢或地理資訊系統，提供民眾查詢建案資訊。</p> <p>2. 至於預售屋依現行法令申報比例偏低之改善方式部分，前述該部所提修正草案內容，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。目前相關修正草案仍待立法院審查。</p>
<p>6. 依財政部規定，各直轄市、縣（市）政府101年度之查核比率為總申報</p>	<p>1. 統計至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%。而民眾如認為實價登錄個案有申報不實情形，亦可檢具個案具體證明資料，以書面</p>

<p>件數之5%，並逐年以0.5%之比率提升，107年度之比率則為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>向不動產所在地之地政事務所反應；經主管機關查核確有不實情事者，即依相關法律規定進行裁處。</p> <p>2. 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；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。</p> <p>3. 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。</p>
<p>7. 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」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>1. 有關各地方政府篩選不揭露案件之原則，該部前經綜整實務執行態樣後，納入該部實價登錄QA(106年12月15日版)並公布於該部地政司網站實價登錄專區(略)，其中不揭露原則列舉如下：</p> <p>(1)總價或單價過高或過低之案件，如不具市場參考價值者，不予揭露。</p> <p>(2)特殊案件之交易，非屬一般正常交易者，如塔位、墓園、電影院座位等，不予揭露。</p> <p>(3)土地或建物面積有誤，應先暫時不揭露，更正後視個案情形另酌予揭露提供查詢。</p> <p>(4)房地案件如內含車位交易且車位於登記謄本上有權利範圍，未於建物標示面積內申報車位面積者，暫不予揭露，更正後視個案情形另酌予揭露提供查詢。</p> <p>(5)總價為0之案件，不予揭露。</p> <p>(6)土地及建物分次登記之案件，如申報人未依規定將土地及建物合併申報者，不予揭露。</p> <p>(7)連件案件若總價無法拆分，應合併申報於1件中，其餘案件則不予揭露。</p> <p>2. 如前所述，配合本次修法，該部後續將修正子法及作業手冊，上開不揭露原則之檢討，亦將納入該部與各地方政府後續研議內容。</p>
<p>8. 本院至地方政府</p>	<p>1. 不動產成交案件實際資訊申報登錄制度自101年8月1</p>

<p>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眾查詢？</p>	<p>日施行後，同年10月16日於「內政部不動產交易實價查詢服務網」對外提供查詢，該網站即為該部建置之統一查詢系統，目前可供查詢件數已達258萬餘件，網站瀏覽人次達1億3,965萬次。</p> <p>2. 各地方政府自行開發建置查詢系統，整合其他系統資訊或提供民眾更細緻的區域性分析，該部尊重各地方政府權責與做法。而該部亦定期邀集各地方政府就該部查詢網功能增修進行討論，如有可採行全國之建議，亦會研議評估納入。</p>
<p>9. 立法委員於明(109)年1月即將改選，所有法案須重新送審，則改選之後，內政部是否會列為優先法案重新提出？又，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？</p>	<p>考量促進交易資訊透明化，係住宅政策的重要核心，是以不動產成交案件實際資訊申報登錄之相關法案修正條文，是否列為優先法案重新提出及屋主自行租賃案件是否納入申報範圍，該部屆將審慎評估。</p>
<p>10. 內政部營建署「建築工程履歷查詢系統」揭露資訊，並未能明確知悉市場上有多少建案進行預售，以及預售之相關情況？</p>	<p>預售屋買賣交易中消費者與業者間普遍存有資訊不對稱情況，容易產生交易糾紛及有心人士炒作哄抬，故需透過實價登錄制度促進相關交易資訊公開、透明。目前預售屋實價登錄僅包含透過不動產經紀業代銷成交之案件資訊較為有限而107年5月7日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已規範將預售屋全面納入實價登錄制度範圍且將申報時機提前並應於銷售前將坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶(棟)數資訊或委託代銷契約相關書件報請坐落基地所在之直轄市、縣(市)政府備查。透過上開修法將有助於主管機關掌握完整且即時的預售屋銷售資訊並可提供消費者查詢。</p>
<p>11. 立法院此次修法並未涵蓋預售屋部分，且修法曠廢時日，是否可透過其他方式，掌握相關資訊？</p>	<p>預售屋為債權行為，如無法令強制規範，掌握不易，故僅能透過行政院版平均地權條例及不動經紀業管理條例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。</p>
<p>12. (口頭通知補充) 平均地權條例第</p>	<p>行政院於99年至100年間函請立法院審議之上開三法修正草案內容原未納入上述規定。俟於立法院審議過程中</p>

<p>47條、地政士法第26條之1及不動產經紀業管理條例第24條之1有關「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。」規定之修法過程為何？</p>	<p>為避免引發民眾產生將依實際交易價格課稅之疑慮該部遂於100年12月9日另提出增訂「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施未成立立法前，不得作為課稅依據。」之建議再修正版本經立法院100年12月13日朝野黨團協商結論修正為上述現行規定內容同時附帶決議：「為實現居住正義，落實非自用住宅不動產交易實價課稅，行政院應儘速提出整併特種貨物及勞務稅（奢侈稅）及土地增值稅之『不動產交易所得稅法草案及相關配套稅法法案』，送交立法院審議。」並於同日完成二、三讀修正通過。</p>
--	---

議題二：實價登錄對現行估價制度的影響

<p>題目</p>	<p>書面說明(內政部)</p>
<p>1. 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，惟未見向民眾進行宣導之措施，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，如何讓民眾普遍知悉，避免觸法？</p>	<p>1. 目前各地方政府辦理實價登錄之宣導，包括說明會、講習、媒體廣告、活動設攤、機關跑馬燈、海報、櫃台雙向螢幕及發送摺頁、宣導品等多元管道，其對象亦包含一般民眾。而就辦理講習部分，主要係考量目前9成以上案件係由地政士及不動產經紀業申報，而不動產買賣之當事人乃不特定之民眾，故目前各地方政府對外辦理之講習，主要以業者為對象。</p> <p>2. 配合本次修法調整由買賣雙方共同申報，該部及各地方政府於修正條文施行前，將透過上述管道強化宣導作業，並規劃於各直轄市、縣(市)分別舉辦公開之說明會；除已於本年10月15日與地政士全聯會研商獲致共識，後續地政士將協助於第一線引導民眾如期如實完成申報事宜，以利制度穩定接軌外，將會同各地方政府利用不同之宣傳管道對一般民眾宣導。</p>
<p>2. 108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，請說明貴部看法：… (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」… <2>推動「價稅分離」制</p>	<p>為精進公部門地價查估制度，建立電腦大量估價模型以科學化、客觀化及自動化方式查估地價，以落實稅賦公平，並發展實價登錄資料加值應用，該部刻正執行106年3月22日行政院核定之「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，該計畫期程自107年至111年共計5年。地方政府所提建立「地價一元化」之建議，與上開計畫規劃之精進方向一致；至於推動「價稅分離」制建議部分，該部原則認同，惟因其涉及財政部賦稅業務，尚需與該部進一步研議。</p>

(以下略)	
<p>3. 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>實價登錄資料自101年10月16日於該部查詢服務網對外提供查詢後,配合行政院開放資料(Open Data)政策,該部自102年7月1日起將發布當期Open Data提供民眾免費下載,104年7月1日起將每期新產製之Open Data留置於下載平台供民眾無限期免費下載,105年7月1日起更進一步將所有歷史資料重新產置於下載平台供民眾無限期免費下載。故目前任何機關、團體或個人皆可至該部查詢服務網或政府資料開放平台(https://data.gov.tw)免費下載運用實價登錄制度施行迄今所有揭露案件之批次資料,提升資料運用效益。</p>
<p>4. 內政部既然同意「價稅分離」制度部分,是否積極與財政部進行研議,已取得共識,共同推動?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該部前於105年6月23日邀集學者專家及各地方政府召開「改進土地稅稽查估制度」座談會,即規劃「地價一價化」、「價稅分離價稅分離」及「專業估價專業估價」之改進方向,同時擬具「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」(計畫年期自107年至111年)報奉行政院核定後,自107開始執行,將透過電腦大量估價系統及模型建置,以科學化、客科學化、客觀化及自動化方式查估地價,精進我國公部門地價查估技術,提升政府估價之公信力。 2. 不動產稅制改革涉及財政部財稅政策與該部土地政策,為共同研議相關議題該部已與財政部建立「房地評價及稅制研商平台」就房地稅稅基價格查評及稅制調整等議題共同研商可行政策與執行策略自106年4月17日召開第1次會議後陸續已召開5次會議。有關房地價稅制度檢討議題前於該平台第4次會議(於107年4月24日召開)討論,經決議稅基「專業估價」部分由該部進行研議,且為避免外界不當聯想,研議時不涉賦稅議題,而「精進房屋標準價格之評定方式」由財政部進行研議,另「地價稅稅率及級距之檢討」,由兩部共同研議。 3. 不動產稅制改革影響所有權人權益至鉅該部將持續就相關議題與財政部共同審慎研議期能逐步推動落實,以符社會大眾的期待。
<p>5. (口頭通知補充) 105年全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格百分之九十後,檢討修正土地增值稅稅率之辦理情形為</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依土地稅法第33條第5項規定:「全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格百分之90以上時,第1項稅率應檢討修正。」105年全國公告土地現值達一般正常交易價格比率已達90.53%,依上開規定土地增值稅之稅率即應檢討修正。 2. 土地增值稅稅率之檢討修正檢討修正屬財政部權責,該部前以105年年7月月19日台內地字第1051353867號函、同年10月13日台內地字第

<p>何？</p>	<p>1051308407 號函及同年 11 月 30 日 台內地字第 1050445253 號函請該部研處並以同年 12 月 22 日 台內地字第 1050447048 號函提供該部意見。案經該部檢討後以 106 年 4 月 12 日 台財稅字第 10604557570 號函復該部及各地方政府略以：土地稅法第 33 條第 5 項立法意旨係公告土地現值倘調整至實際交易價格，稅收隨之大幅成長，可彌補地方政府因 94 年降低土地增值稅稅率而減少之稅收，在整體稅基調整及稅收增加情形下，應配合調降稅率；然受房地產交易市場影響，105 年土地增值稅稅收僅 834 億元（一般用地之應納稅額約 820 億元），與 94 年稅收 817 億元（一般用地之應納稅額約 822 億元）相較，稅收未大幅成長，倘調降稅率，勢必衝擊地方財政，與立法意旨未盡相符；另有 21 個地方政府認為地方財政困難，調降土地增值稅稅率將對地方財政造成重大衝擊，影響地方建設及發展經檢討及綜合考量，現行一般用地之土地增值稅稅率仍予維持。</p>
<p>6. 有關房地合一稅之稅收用途：、「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」，惟據財政部資料：「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」，全然未用於</p>	<p>住宅基金未來年度不足支應住宅政策資金產生缺口，亟需藉由國庫撥補或房地合一課徵所得稅之分配挹注。查依「所得稅法第 125 條之 2」規定訂定之「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」第 3 條第 1 項規定「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，用於住宅政策及長期照顧服務支出之分配，由行政院視各該用途業務需求及財務狀況統籌調配。」目前行政院主計總處因整體財政調度考量，該稅收暫不撥補住宅基金，惟為避免負擔過重，業於 106 年至 108 年由國庫另撥補 50.85 億元挹注基金，以利永續運作。</p>

住宅政策用途，內政部意見為何？	
議題三：不動產之持有稅及交易稅制	
題目	書面說明（財政部）
<p>1. 財政部函復資料第1頁稱：「『……在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。』係按立法院黨團協商條文通過……房屋稅及地價稅……以地方政府公告之房屋標準價格及公告地價為基礎，核計房屋評定現值及申報地價（原則上為公告地價8成）課稅。至所得稅，稽徵機關除參照納稅義務人申報資料本諸職權查核外，並依所得稅法及稅捐稽徵法相關規定，透過各種管道多方查調課稅資料，尚無配套措施完成與否問題」等情。惟立法院當時並作成附帶決議：『為實現居住正義，落實非自用住宅不動產交易實價課稅，行政院應儘速提出整併特種貨物及勞務稅（奢侈稅）及土地增值稅之『不動產交易所得稅法草案及相關配套</p>	<p>1. 我國房屋及土地為分開登記，不動產持有稅採分開評價及分開課稅之制度，即分別對土地及房屋課徵地價稅及房屋稅。地價稅之課徵，係為實現平均地權之土地政策，以規定地價為基礎，據以照價徵稅，並採累進稅制，以達到地盡其利、地利共享之目的；房屋稅之課徵，係考量受益原則，以反映課稅當時該房屋之財產價值及政府公共服務提升所帶來利益，按房屋現值採比例稅率課徵。</p> <p>2. 房屋稅及地價稅之課稅規定說明如下：</p> <p>(1) 房屋：</p> <p>〈1〉稅基：依房屋稅條例第9條至第11條規定，房屋標準價格（稅基）係由直轄市及縣（市）政府組成不動產評價委員會，按房屋標準單價、折舊率、地段率等3項標準分別評定，由各地方政府公告，並由稽徵機關據以核計房屋現值。</p> <p>〈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。</p> <p>(2) 土地：</p> <p>〈1〉稅基：依平均地權條例第17條規定，已規定地價之土地，按申報地價（未依同條例第16條公告期間申報者，以公告地價之80%為申報地價）計徵地價稅。同條例第14條及第15條規定，公告地價每2年重新規定地價1次，由直轄市及縣（市）政府辦理，並送交地價評議委員會評議。</p> <p>〈2〉稅率：依土地稅法第16條至第18條規定，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。</p> <p>3. 不動產持有稅制包含稅基及稅率，相關核心議題涉及稅基評價、稅率訂定、平均地權及民眾租稅負擔與地方財政等，有關稅基評價偏低部分，地方政府倘能分別合理評定房地價格，使人民租稅負擔合理，尚不生</p>

<p>稅法法案』……」惟為達居住正義，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>按實價課稅之問題，除公告地價之評定屬內政部權責外，該部將持續敦促地方政府合理評定房屋標準價格。</p> <p>4. 有關臺北市鄧前副市長108年8月22日於行政院第3665次會議建議房屋稅、地價稅合併課徵不動產持有稅，經洽各地方政府意見，其中2個縣市贊同（無條件）、6個縣市不贊同、14個縣市建議俟相關配套措施完備，或視實價登錄資料累積至一定規模，再研議推動。爰房地合併課徵不動產持有稅，宜審慎從長計議。</p>
<p>2. 財政部函報資料第2頁稱：「不動產實價登錄制度之立法意旨，係為不動產交易價格公開透明，促進不動產交易市場健全發展。」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>1. 賡續督促地方政府合理評定房屋標準價格</p> <p>(1) 房屋稅係按地方政府（不動產評價委員會）公告之房屋標準價格（包括房屋標準單價、折舊率、地段率等）核計之房屋現值為稅基。為改善房屋標準單價沿用30年未調整，致房屋稅負未盡合理，近年各地方政府視地方發展情形逐步調整房屋標準價格。截至108年9月底，20個地方政府均已重行評定房屋標準單價表（彰化縣及金門縣未調整），房屋標準價格偏低情形已見改善；該部為敦促各地方政府合理評定房屋標準價格，於106年9月20日函請尚未辦理重行評定房屋標準單價之地方政府，考量地方經濟環境及財政狀況，適時檢討房屋標準價格，使房屋稅制更趨公平、合理。</p> <p>(2) 依房屋稅條例第11條規定，「地段率」明定評定要素為房屋所處之「商業」「交通」情形「房屋供求」概況，各地方政府評定地段率標準時，可依權責決定是否參考實價登錄資料。</p> <p>2. 建立房地評價及稅制研商平台</p> <p>為提升房地稅基查估之正確性與合理性，促進賦稅公平，該部與內政部建立房地評價及稅制研商平台，結合地政、財稅專家學者及地方政府共同研議房地稅基查估及相關議題。</p> <p>3. 另為合理反映土地持有成本，內政部及地方政府近年合理調整稅基，據地方政府近年公布各項不動產評議價格資料顯示，公告地價近3次（102年、105年及107年）調整幅度分別為8.66%、30.54%及-3.63%；各調整年度地價稅稅收較前一年度成長率分別為12.54%、32.0%及-3.05%，併予敘明。</p>
<p>3. 承上，且依本院諮詢資料，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）</p>	<p>1. 按影響不動產價格因素，除考量市場供給與需求，尚包括經濟發展、利率水準、購買力、國民所得水準、預期心理等多種主客觀因素，租稅負擔僅係其中因素之一，尚非決定性因素。地方政府倘合理評定房地價格，使人民負擔合理房屋稅及地價稅，尚不生按實價課稅之問題。</p>

<p>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>	<ol style="list-style-type: none"> 2. 有關囤地行為部分，依平均地權條例第26條第1項規定，直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵2倍至5倍之空地稅或照價收買（土地稅法第21條類同）。依此，地方政府得因地制宜開徵空地稅。又我國為達平均地權目的，對持有大面積土地者按累進稅率課稅（15%至55%），即持有土地之地價總額愈高者，需負擔愈高之地價稅，以期達到抑制囤積土地、促進土地有效利用之目的。 3. 為提高房屋持有成本，抑制房產炒作，並保障自住權益，103年6月4日修正房屋稅條例第5條規定，自住房屋稅稅率維持1.2%，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%，各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率，以增加持有非自住房屋稅負、抑制囤房、維護租稅公平，並落實居住正義。上開修法後各地方政府已可視財政需要及自治事項，於法定稅率範圍內訂定差別稅率，增加多屋者之租稅負擔，即有囤房稅效果。
<p>4. 函復資料第17頁稱：「75年11月26日台財稅第7575088號函規定，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。……目前房屋稅電作系統未針對房屋空置與否建置註記之欄位」等情，財政部有無督促地方</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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）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。次依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。爰空置房屋不符合前開規定，應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。 2. 該部75年11月26日台財稅第7575088號函規定，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，空置未作使用房屋，倘房屋使用執照所載用途為非住家用，其房屋稅按非住家非營業用稅率；倘房屋使用執照所載用途為住家用，則按非自住之住家用稅率課徵。 3. 依上，空置房屋之房屋稅率，由各地方稅稽徵機關依個案實際使用情形按上述規定稅率核課。且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，查有不符規定者（如空置），即依查得事證予以改課或追補房屋稅。該部將賡續督導落實執行，以杜逃漏稅捐，維護租稅公平。

<p>政府查核「空置」房屋，再以「非自住住家用稅率」或「非住家非營業用稅率」課徵房屋稅？</p>	
<p>5. 承上，另有關內政部統計資料之「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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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。同條例第6條規定，地方政府得視地方實際情形，在前述法定稅率範圍內規定徵收率。 2. 臺北市政府106年7月5日修正該市房屋稅徵收自治條例第4條第3項規定，房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。但起造人持有待銷售之住家用房屋，於起課房屋稅3年內未出售者，按其現值1.5%課徵。 3. 依前題說明(二)該部75年11月26日台財稅第7575088號函規定，空置未作使用房屋，倘房屋使用執照所載用途為非住家用，其房屋稅按非住家非營業用稅率；倘房屋使用執照所載用途為住家用，則按非自住之住家用稅率課徵。 4. 按內政部之「低度使用房屋」資料，係統計每年11月及12月平均用電度數低於60度住宅，惟房屋低度使用原因眾多，包括自願性或非自願性，例如人口外移、房屋老舊、出售中、招租中、裝潢、就業或出國等，尚難逕予認定為空置房屋，仍應按實際使用情形課徵房屋稅。 5. 如前所述，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。有關「低度使用房屋」及「新建待售餘屋」，係由地方稅稽徵機關參考運用相關資料，並視個案實情，依上開規定課徵房屋稅。
<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</p>	<p>承前所述，地方政府倘能合理評定房地稅基及規定徵收率，尚無上開各稅目稅率調整之必要。</p>

率應如何調整？	
議題四：房屋評定現值	
題目	書面說明（財政部）
<p>1. 再承上，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？</p>	<p>依房屋稅條例第11條規定，「地段率」明定評定要素為房屋所處之「商業」「交通」情形及「房屋供求」概況。爰各地方政府評定地段率標準時，可依權責決定是否參考實價登錄資料。</p>
<p>2. 函復資料附表十顯示，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」？內政部有無督促改善？</p>	<p>1. 彰化縣政府及金門縣政府目前仍沿用73年「標準單價表」。</p> <p>2. 依房屋稅條例第11條規定，房屋標準單價之評定係屬地方政府權責。該部為敦促各地方政府合理評定房屋標準價格，於106年9月20日函請尚未辦理重行評定房屋標準單價之地方政府，考量地方經濟環境及財政狀況，適時檢討房屋標準價格，使房屋稅制更趨公平、合理。</p>

3. 承上，同表其餘地方政府雖自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？另附表十，未填具標準單價參考標準之地方政府，請予查明補入相關資料（如台北市、宜蘭縣、新竹縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、澎湖縣、新竹市、嘉義市及連江縣等）。

1. 房屋稅條例第11條規定，房屋標準單價之評定係屬地方政府權責。又查各地方政府訂定標準單價參據不同，例如各縣市建築物工程造價表、建築物總工程費單價參考表、建築物造價估算標準表、營造工程物價指數等等，房屋標準單價仍宜由各地方政府因地制宜訂定，尚不宜由中央統一規定參據基礎。

2. 臺北市等10縣市之標準單價參考標準說明表：

縣市	說明
臺北市	參考並綜合臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準、拆遷補償重建單價、估價師公會建物價格等公私部門認可並具有公信力等建築物造價數據及考量納稅義務人之租稅負擔能力，訂定新的房屋構造標準單價表，經該市不動產評價委員會常會103年1月22日審議通過，並於同年2月11日公告，自103年7月1日起實施。
宜蘭縣	101年及104年陸續調整「標準單價」，其101年係參採該府建設處「建築物工程造價表」，104年則係以「台灣省建築師公會96年度宜蘭縣建築物總工程費單價參考表」，分別作為調整101年及104年標準單價之基礎。
新竹縣	1. 105年調整： 參考80年至104年行政院主計總處「營造工程物價指數」平均年上漲率，並考量72年至79年物價上漲指數，以物價上漲倍數2.5倍為基準重行評定該縣「房屋標準單價表」，並適用於105年7月1日以後新建、增建、改建之房屋。考量1次調足對105年新建房屋衝擊過大，故採漸進方式分3年調整，以73年新竹縣房屋標準單價表為基準，第1年調漲增加0.5倍、第2年調漲增加1倍、第3年調漲增加1.5倍。 2. 108年調整： 為吸引各界廠商投資進駐，增進縣民就業機會，促進該縣經濟繁榮，減輕民眾租稅負擔，歷經內部多次檢討，綜合考量各縣市房屋標準單價、地段率、實質稅負及新竹縣經濟發展、租稅收入、財政負擔，房屋標準單價表(106年7月1日至107年6月30日)、房屋標準單價表(107年7月1日以後)分別按九成及八成核計，適用於106年7月1日以後新建、增建、改建之房屋，並自108年7月1日起實施。
南投	參考「南投縣建築執照工程造價基準表」(現已修正為南投縣建築物造價估算標準表)作為房屋

縣	標準單價之調整依據。
雲林縣	以該府104年10月2日府建管二字第1043901695號函修正之「雲林縣建築物工程造價標準表」為雲林縣房屋標準單價調整基礎。
嘉義縣	1. 基於104年12月「雲嘉嘉(雲林縣、嘉義縣、嘉義市)縣市平台會議」取得之共識，以各該縣市之建管機關工程造價表為準。 2. 因105年房屋標準單價平均調升幅度為81%，公告實施後經2年之檢討，108年重行評定房屋標準單價時參照行政院主計總處(中華民國統計資訊網)公布之家庭收支重要指標-「平均每戶可支配所得中位數」、「全省各縣市房屋標準單價比較表」及「營建工程物價指數」等資料作為參考標準，提報房屋標準單價調降案(平均調降20%)至不動產評價委員會決議。
澎湖縣	參考「澎湖縣建築物管理自治條例」、「澎湖縣興建公共工程拆遷補償自治條例」等相關建築估價標準作為調整基礎。
新竹市	以臺灣省建築師公會使用之「新竹縣市建築物總工程費單價參考表」作為房屋合理造價之基準。
嘉義市	以「嘉義市建築執照工程造價標準表」為依據，調整該市房屋標準單價，自105年7月1日以後新、增、改建房屋適用。
連江縣	參考「連江縣建築物造價標準表」及訪查地區營造廠商工程造價等綜合詳定之。

議題五：非自住住家用房屋徵收率

題目	書面說明(財政部)
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，惟依財政部提供資料，除臺北市、桃園市及連江縣外，餘地方政府均採最低徵收率1.5%課徵房屋稅，有何改進作	1. 依房屋稅條例第5條及第6條規定，各地方政府得視地方實際情形於法定稅率範圍內規定房屋稅徵收率。是以，房屋稅徵收率規定屬地方政府權責。 2. 該部業於106年9月20日函請各市縣政府，考量地方經濟環境及財政狀況，適時檢討修正房屋稅率，使房屋稅制更趨公平、合理。該部將廣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。

為？	
<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「自家用住家用稅率」課徵房屋稅，惟依附表八，107年台北市資料為例，一人擁有4戶之總戶數為55千戶(42+13)，其中以非自住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)，其中以非自住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>1. 依房屋稅條例第5條規定，依房屋現值按房屋實際使用情形分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅。臺北市持有4戶及5戶房屋者，除按住家用稅率外，尚有按非住家用(營業用、醫院、診所、自由職業事務所等)稅率課徵房屋稅。其中持有4戶者，其房屋總數為89千件，按住家用稅率為55千件(比率62%，自家用42千件+非自住之住家用13千件)，按非住家用稅率為34千件(比率38%)；持有5戶者，其房屋總數為194千件，按住家用稅率為103千件(53%，自家用55千件+非自住之住家用45千件)，按非住家用稅率為91千件(47%)。</p> <p>2. 依上，臺北市隨持有戶數愈多者，按非住家用稅率課徵比率隨之提高。查該市108年5月開徵房屋稅資料，其中按非住家用稅率課徵案件比率，亦高於全國平均數，顯示該市因都會區商業繁榮，與其他縣市有別。</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：「將賡續敦促非自住住家用房屋採單一稅率課徵房屋稅之地方政府，因地制</p>	<p>1. 該部108年7月29日正式回應公共政策網路參與平台提出「應課徵空屋稅」議題後，立法委員黃國昌國會辦公室於同年9月4日召開「邁向居住正義、臺灣需要囤房稅」公聽會，會中專家學者對囤房稅提出諸多建議。嗣時代力量立法院黨團於同年月17日提出房屋稅條例第5條、第5條之1及第6條條文修正草案，涉房屋稅稅率修正(即外界所稱囤房稅)。考量房屋稅屬地方稅，爰刻就該修正草案徵詢地方政府意見，擬作為未來擬定稅制參考。</p> <p>2. 依房屋稅條例第5條及第6條規定，地方政府可視地方實際發展需要，於法定稅率範圍內規定徵收率，落實地方自治精神。由於都會地區及非都會地區因人口結</p>

<p>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，是請具體說明財政部後續擬行作為內容及對策。</p>	<p>構、經濟發展及產業環境差異，對房屋租賃及購屋需求，呈現不同之態樣，各地方政府因地制宜制定非自住住家用稅率，以因應地方建設及產業發展。該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。</p>
<p>議題六：房屋（預售屋）交易所得稅</p>	
<p>題目</p>	<p>書面說明（財政部）</p>
<p>1. 函報資料附表一顯示，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>1. 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（下稱舊制）之房屋，應按上開規定計算財產交易所得。</p> <p>2. 105年及106年房屋交易適用舊制且依該部核定標準核定之案件數仍多於依實價核定之案件數，原因如下：</p> <p>(1) 鑑於舊制房屋多數為多年前取得，故民眾多未保存成本費用之證明文件，稽徵機關亦不易查得相關成本費用。</p> <p>(2) 又未申報案件及申報案件之核課期間分別為7年及5年，105年及106年之交易案件刻由該部各地區國稅局視轄區特性及稽徵機關審查人力配置陸續選案查核中，截至目前經選案依實價核定筆數105年為635筆、106年為89筆。</p> <p>3. 改進作為</p> <p>現行該部各地區國稅局對不動產短期頻繁交易、大額交易等，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。</p>
<p>2. 函報資料附表五顯示，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</p>	<p>1. 105年及106年預售屋買賣核課所得稅案件，相較各該年建物開工總宅數明顯偏低，原因如下：</p> <p>(1) 預售屋買賣核課所得稅案件係指在房屋未完工之前轉讓其預售屋權利者，稽徵實務上，因乏移轉登記資料，相較於成屋交易，課稅資料較不易掌握，又倘建物建築完成後係登記予預售屋原始買受人者，因其未轉讓預售屋權利，尚無課稅問題。考量建案開工未必都有預售，預售者亦未必轉讓預售屋權利，尚不宜以建物開工總宅數評估預售屋之應查核</p>

<p>工總宅數(宅)數 (105年為68,996筆、106年為76,070筆)明顯偏低，有何因應作為？</p>	<p>件數。</p> <p>(2)復根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。</p> <p>2. 改進作為： 該部各地區國稅局將賡續透過向建設公司蒐集預售屋階段之歷次轉讓者課稅資料，加強查核。</p>
<p>3. 函報資料第12、13頁，財政部106年11月17日台財稅字第10604686990號公告，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(附表十七)之緣由？</p>	<p>有關該部各地區國稅局函報附表十七之行政救濟案件，表列納稅義務人雖主張有該部106年11月17日台財稅字第10604686990號公告，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得按20%稅率課稅規定之適用，惟經稽徵機關審查認定與該部106年11月17日公告適用之要件事實不符，爰提起行政救濟。</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，函報資料第14頁稱：「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</p>	<p>1. 繼承人或受贈人出售因繼承或受贈取得之房地，其取得成本原應為零，惟考量該房地於繼承或贈與時，須依法就房屋評定現值或公告土地現值報繳遺產稅或贈與稅(下稱遺贈稅)，為避免已課徵遺贈稅之財產價值重複課徵所得稅，故所得稅法第14條之4第1項規定，其交易所得或損失之計算，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額，俾適度消除同一房地價值重複課徵遺贈稅與所得稅之疑慮。</p> <p>2. 有關遺贈稅稅率10%、15%、20%，與房地合一新制之稅率最高45%，其稅率差異造成之負擔一節，說明如</p>

<p>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>下： 出售繼承或受贈取得之房地，其交易所得計算規定，採行稅基減除方式避免重複課稅爭議(即避免同一稅基重複課徵遺贈稅及所得稅)，至有關兩稅稅率差異部分，基於兩稅目課稅政策目的不同，課稅範圍、制度內容等設計，皆有不同。鑑於不動產為資本財，攸關民生議題，為避免短期投機炒作，房地合一新制規定持有期間在1年以內者稅率為45%，超過1年未逾2年者稅率為35%，以健全不動產市場並符合租稅公平正義。又為適度鼓勵長期持有房地，持有期間超過2年以上未逾10年及持有期間超過10年者，分別適用20%及15%，並針對自住房地提供400萬元免稅及10%優惠稅率。實施至今，尚符社會各界對居住正義及租稅公平之期待。</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」，惟函報資料第16頁稱：「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，其原因及貴部意見各為何？</p>	<p>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。根據房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法第3條，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，前洽行政院主計總處表示，考量目前長照財源較缺乏，自房地合一新制上路至今，其稅課收入均用於長照支出。</p>

資料來源：內政部、財政部提供，本研究整理。

附表十三、實價登錄實地訪查地方政府書面說明資料彙整

議題一：實價登錄對不動產資訊透明化的影響	
題目	書面說明
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）？	<p>臺北市</p> <ol style="list-style-type: none"> 實價登錄制度實施前，我國不動產交易資訊長期都處於一種黑箱狀態，買賣屋民眾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。實價登錄制度自101年8月施行後，資訊長期不對稱問題已有緩解，逐步邁向資訊透明，根據仲量聯行發布「全球不動產透明度指數」(Global Real Estate Transparency Index)，臺灣已從99年的排名33，進步到107年的26名；透明程度也從「半透明」類組進步到了「透明」類組，在亞太地區名列第六，超越中國、南韓等主要亞太國家。主要原因之一在於實價登錄制度上的幾項重大突破，如資訊公布頻率提升、價格資料庫數量持續累積擴增…等，都有助於臺灣在國際透明度評比的提升。 實價登錄制度也許還有若干不盡完善之處，但上路近7年來，對於不動產資訊透明以及交易秩序維護，仍有其不可抹滅的功勞，對於公私部門估價準確性與效率的提升亦有莫大助益。現在民眾買賣房子，都會事先上實價登錄網站尋找相關資訊，內政部實價查詢網累積查詢人次已超過1.2億人次，登錄資訊已廣為消費者及業界使用。此外，公私部門亦已藉由實價登錄資料庫的建立，提高估價準確性及資料可用性。 針對「實價登錄」的問題，內政部已提出實價登錄相關修法草案，朝向更即時、更透明、更正確及更全面的方向來修法，該府全力支持並配合中央實價登錄修法，期協同中央共同努力讓不動產資訊更透明，房地產市場發展更健全
	<p>新北市</p> <p>現行實價登錄制度確有助於不動產資訊透明化，其理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 避免買賣雙方資訊不對稱： 過去實價登錄制度尚未施行時，因為對於市場成交價格相關資訊，多掌握於地政士、仲介及不動產開發商等相關業者，容易誤導消費者作出錯誤判斷；實價登錄制度上路後，民眾可透過實價資訊的查詢，不致讓交易過程產生資訊不對稱狀況。 提供實價成交相關標的資訊供參： 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

		<p>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，民眾可以獲得扣除車位、陽台等附屬建物的實際坪數單價，有助進一步了解市場行情，更具透明化。</p> <p>3. 善用大數據分析，提供多元化資訊： 該市目前已累積50萬餘筆實價登錄資料，該市除運用上開資料建置住宅價格指數、不動產市場季報外，所屬9個地政事務所亦按各區域特色製作實價登錄專區提供查詢，作為民眾買賣不動產時之參考，確有助於不動產資訊透明化之提升。</p>
	桃園市	<p>現行制度對於不動產資訊透明化有其一定助益。</p> <p>1. 實價登錄制度自101年8月上路，內政部實價查詢服務網站已經有超過1億2,800萬查詢人次，為政府網站瀏覽人次之首，是各界獲得不動產市場價格資訊的重要管道，足見相關資訊對於不動產交易具有相當參考價值且廣為民眾所知，對於不動產資訊透明化相較實價登錄施行前交易資訊不對等已有大幅進展。</p> <p>2. 該府為使民眾有更多管道取得實價登錄資訊以促進不動產資訊透明化，委外建置桃園住宅不動產資訊桃寶網、桃園不動產交易e指通等網站，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表，並定期發布不動產交易分析月報於地政局及其他相關網站，對桃園市不動產交易價格、建物型態進行分析，有助民眾了解桃園區域不動產交易行情。</p>
	新竹縣	<p>101年8月1日實價登錄制度開始施行，迄今可查詢件數已達229萬，網站訪客超過12,000萬人次，資料提供批次下載已逾41萬人次，確實有助於不動產資訊透明化。相較於過去必須向從事不動產相關業者詢問價格或受到通謀虛偽所欺瞞，現行制度使資訊較公開、透明及客觀，不易受他人主觀意見而影響價格之辨別力。雖然政府人工篩檢流程冗長，但是仍在一定時間點有其價格代表性，至少能以此價格為基礎，推估過去與未來可能之市場行情。</p>
	臺中市	<p>實價登錄施行前，市場上可供參考價格資訊多源自各類媒體或不動產業者刊登之不動產出售廣告(即賣方開價)或實地訪談價格；實價登錄施行後，民眾可掌握實際成交價格，且目前已累積數百萬筆交易資訊，雖然業者對於部分交易資訊存有疑慮，惟該府認為尚不影響實價登錄制度對健全市場交易之正面影響，理由如下：</p> <p>1. 資料統計母數眾多，即使有人心懷不軌以錯誤申報價格誤導市場，但螻蟻不足以撼巨象，少數的價格偏離</p>

	<p>對市場影響不大。</p> <ol style="list-style-type: none"> 現行公布資料雖以去識別化方式登載，惟對於區域行情區間仍具一定之參考性，且不影響民眾交易間之議價能力。 時間差之問題，應回歸到商品特性，不動產物件不比金融商品一日數價，從委託銷售至物件售出，委託價格並非始終處於浮動狀態，目前實價登錄作業從案件登記完畢至網站揭露，期間約1個半月，與不動產平均銷售期間落差不大，資訊之有效性應在可接受範圍。
臺南市	<ol style="list-style-type: none"> 自內政部實施「實價登錄」制度後，有效將相關交易資訊如實揭露，改善以往交易資訊僅掌握在建商、不動產經紀業及少數相關從業人員的情況，避免相關業者藉由資訊不對等的優勢，任意哄抬或炒作不動產價格，使一般民眾從資訊絕對劣勢取得一定的議價資訊及能力，世界銀行於經商環境(Doing Business)網站發布2016年「經商環境報告」，我國整體排名由去年全球第19名，上升至第11名，其中「財產登記 Registering Property」指標由去年評比全球第40名，大幅躍進至第18名，對於我國經商環境全球整體排名的提升極具貢獻度。另「實價登錄查詢系統」可提供查詢案件、目前網站造訪人次、APP下載次數等在政府機關都是名列前茅，不但於政府機關Open Data下載量名列前茅，網站到訪人次更高達1.3億人次，整體而言，民眾相當關注，顯有成效，而且內政部調查該政策的民眾滿意度也高達八成以上。 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等，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。 綜上，該府認為「實價登錄」制度自101年8月上路以來，經過多年之推行確實有助於不動產資訊透明化，亦有可改進之空間。

	高雄市	<p>1. 實價登錄為政府邁向不動產交易資訊透明化的重要里程碑，該府為推動實價登錄作業及改善外界疑慮，現行作法係將申報資訊以介接處理方式，直接比對地政整合系統登載地籍資料等，並於系統自動檢核後以訊息方式產出報表，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、人工篩檢延誤等，自106年底也由每月兩期(15日)揭露縮短為每月三期(10日)的揭露，配合作業系統檢核及價格資訊詳實審認，以漸少虛價登錄情事發生。</p> <p>2. 整體而言，實價資訊以去識別化方式揭露仍具參考性，透過大量案件數據的累積，可提供民眾瞭解區域價格資訊及發展趨勢，大幅減少不動產價格資訊不對稱情形，亦符合交易中所謂的「公平、公正、公開」的「三公」原則，也避免不當哄抬房價，確實有助於不動產資訊透明化。</p>
<p style="text-align: center;">題目</p>	<p style="text-align: center;">書面說明</p>	
<p>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？</p>	臺北市	<p>為確保實價登錄資料之正確性，該府執行「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，主要係依係依行政院「不動產交易實價申報登錄實施計畫」、內政部「申報登錄不動產成交案件實際資訊查核實施計畫」及本府地政局「實價登錄作業手冊及相關作業規定」辦理，未再另訂抽查作業規範。惟為精進該市實價登錄資訊查核作業，具有一致性的標準，訂有「臺北市不動產成交案件申報登錄實際資訊查核及提供查詢作業程序」，作為地價人員辦理查核作業依據。茲就執行方式及成果分述如下：</p> <p>1. 執行方式：</p> <p>(1)系統輔助預審及申報資訊查核：承辦人員透過系統對申報未到期案件進行預審，以降低錯誤之發生；並運用電腦作業系統輔助檢核標的資訊及篩選價格偏高或偏低資訊。</p> <p>(2)抽查申報登錄資訊：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%。</p> <p>(3)實地查核：依總抽查案件數20%進行實地查核。經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。</p> <p>(4)不實認定及裁處：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，依行政罰法第42條及行政程序法第102條規定，函請申報義務人於文到10</p>

	<p>日內陳述意見並提供相關證明文件，依規定限期改正及裁處。</p> <p>2、執行成果：</p> <p>(1)提升申報登錄資訊正確性，提供各界正確詳實之資訊。</p> <p>(2)實地查核成果：107年至108年4月止，實地查核地政士及經紀業件數分別為654件及289件。</p>
<p>新 北 市</p>	<p>1. 查核方式：</p> <p>(1)買賣、租賃案件</p> <p>〈1〉查核基本資料 該市現行所有實價登錄案件，於案件揭露前，各地所均會對各項基本資料(如門牌、建物型態、移轉面積、交易單價…等)進行檢核比對，以確保揭露資料之正確性。</p> <p>〈2〉查核交易總價及備註欄 以「書表查核」方式進行，即先行以電話或公文通知案件申報人，請其提供買賣契約書或其他證明文件後，比對申報總價與契約書等文件是否相符；另契約若有載明如漏水、含未登記建物、含裝潢等影響價格因素，確認是否於申報之備註欄敘明。</p> <p>〈3〉查核顯著異於市場行情交易之案件 以「實地查核」方式進行，即至地政士開業處所或經紀業營業處所調閱(影印帶回)買賣契約書及相關證明文件，並與申報內容進行查核比對。</p> <p>(2)預售屋案件</p> <p>〈1〉各地政事務所查核基本資料 現行預售屋實價登錄案件之查核作業，每10日係先由各地政事務所就申報案件進行申報資訊(門牌、地號、建物型態)及區域行情檢核，倘有申報資訊錯誤及偏離行情者即註記為異常案件，並將異常案件以公文報送地政局。</p> <p>〈2〉地政局進行複核 地政局可藉由不動產經紀業管理系統審視預售屋申報有無逾期，並發文申報業者及不動產開發商提示有關文書或實施業務檢查，進一步檢覈案件之申報內容是否與不動產代銷經紀業提供之契約書(證明文件)相符。</p> <p>2. 查核成果 該市歷年查核比例均高於內政部規範，有效提升實價登錄申報資料之正確性。</p>

桃園市	<p>為提升實價登錄資訊正確性，該府各地政事務所就轄區內申報案件，依內政部指示自108年1月起以總申報數量之9.5%進行書面抽查，倘發現有明顯偏離市場行情及特殊交易之案件則列入優先查核對象，另以總申報數量之1.9%進行實地訪查，要求申報人提出契約書供查核，並將查核情形作成「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。</p>
新竹縣	<p>地政事務所方面，於實務上是以網路申報，紙本送件與臨櫃申報等方式申報，除申報書外，要求申報人檢附私人買賣契約書等可證明買賣資訊文件(未簽訂私契情況除外)。以憑證登錄，線上申報方式者，針對審查時價格、交易日期或買賣標的資訊有疑慮者，進行電話詢問並要求提供私人買賣契約書檢核，主要以價格有疑慮時進行抽查並檢視，並以當月申報之案件數8.5%抽查買賣契約，製作抽查檢核表，以公文函送方式，報送實價登錄申報書、買賣(租賃)契約及付款或資金流向等書面證明文件至該府，該府將再從報送的紙本中抽查20%實地查核，確保申報登錄價格之真實正確。</p>
臺中市	<p>該府辦理實價登錄案件查核流程如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 統計每月買賣、租賃、預售屋申報件數。 2. 按內政部規定比例(108年為8.5%)計算應抽查件數。 3. 承辦人員按應抽查件數針對申報資料先行篩選單價或總價高(低)於區域均值者。 4. 以電話或公文通知申報義務人提供契約書等相關文件，進行紙本查核。 5. 紙本查核案件中，再篩選20%案件進行實地查核。 6. 紙本或實地查核過程中如發現申報不實情事則通報該府地政局辦理申報不實審查。 7. 該府地政局接獲申報不實案件，依行政程序法第102條規定，函請申報義務人陳述意見，若價格資訊申報不實之事證明確，則逕行裁罰；餘則召開申報不實審認會議以決定是否進行裁罰。
臺南市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前該府於實施不動產成交案件實際資訊申報登錄實地查核，係依「臺南市政府地政局及所屬各地政事務所申報登錄不動產成交案件實際資訊查核規定」規定，分別採書面查核及實地查核方式辦理。 2. 書面查核部分，就使用分區、登記資料及市場正常交易價格或租金等檢視申報書內容及判斷成交價格或租金是否合理，如就個案情形認有申報不實疑慮者，優先列入實地查核。 3. 實地查核部分，將有「申報不實疑慮」、「顯著異於市場正常交易價格、租金」、「特殊交易(備註欄內勾選

	<p>或加註之樣態較為特殊者)」或「民眾陳情之申報案件」者列為優先查核案件，相關查核成果並均作成紀錄報該府備查。其實務執行情形如下：</p> <p>(1)得通知（或約定）申報人查核時間，但不得向申報義務人告知欲查核之申報案件。</p> <p>(2)申報案件屬親屬間交易等特殊交易型態，得請申報人提出相關佐證資料。</p> <p>(3)申報義務人表示交易案件無留存紙本契約或拒不提供紙本契約時，應於現場紀錄表上載明「申報義務人表示無留存紙本契約」或「申報義務人拒絕提供紙本契約」，並得於檢查後向交易當事人詢問交易價格或租金以為佐證。</p> <p>(4)查核地政士或經紀業者之申報登錄案件，得分別依地政士法第二十八條、不動產經紀業管理條例第二十七條及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第十一條第三項規定，查詢或取閱（採複印攜回方式）其成交案件相關文件，以為核對之用。</p> <p>4. 地所將申報查核發現疑慮案件、民眾陳情檢舉或申報人申請更正申報案件，報該府地政局查處，該府均按行政程序法第39條及第102條規定，通知申報義務人陳述意見，並輔以送達證書掛號方式完備法定送達程序，查證過程中，如必要時函文向相關機關、團體等申調相關資料審酌，並就個案實際狀況審酌後決定限期改正或予以裁罰。</p>
<p>高雄市</p>	<p>1. 有關實際資訊申報登錄案件抽查實務作業係依內政部規定辦理，108年抽查比例為8.5%(自101年為5.5%逐年增加0.5%)，目前作法係由該府地政局所屬地政事務所每月按各行政區實價登錄總申報數抽查固定比例，再於抽查案件中實地查核至少20%以上，並以價格異於市場成交行情者優先辦理，通知申報義務人提供有關文書(以私契為主)作成查核紀錄。倘案情涉有申報不實之虞時將函請陳述意見，經事務所召開內部專案小組會議，並綜整討論違法事實及可罰性後，再據以作為限期改正或裁罰的依據。</p> <p>2. 以107年抽查8%為例(每年不同)，申報案件計有40,792件，抽查案件計有3,621件(8.88%)，實地查核計有1,012件(27.95%)，其中裁罰案件共計有15件(逾期申報6件、申報不實9件)，均踐行陳述意見等法定程序。</p>
<p>題目</p>	<p>書面說明</p>

<p>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？</p>	<p>臺 北 市</p>	<p>依內政部作業手冊及相關函釋規定，「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」篩選原則主要如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特殊交易案件價格為0者，如雙方合意解除買賣契約、親友關係間交易未訂有買賣契約，且無約定價金者。 2. 土地及建物分次登記之案件，申報人應將土地及建物合併申報於1件，其餘案件則不予揭露。 3. 申報人於備註欄有填寫特殊原因，或塔位、墓地及電影院座位等特殊交易，非常態性可對外提供，且無助於交易資訊透明化者。 4. 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。 5. 該府篩選「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」時，除依上開規定辦理外，並輔以電腦作業系統篩選價格偏高或偏低資訊，依規定進行抽查、實地查核。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，確認無誤後提供查詢。
	<p>新 北 市</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 顯著異於市場正常交易價格之篩選 <ol style="list-style-type: none"> (1) 102年該市自行開發檢核程式 實價登錄實施之初，系統無價格歷史資料，爰均由人工判斷是否符合一般交易行情，至102年該市自行開發檢核程式，以系統自動檢核比對與登記資料差異，另得以特定期間實價登錄案件之均價為比較基期，由系統輔助判斷價格異常案件，彌補人工檢核可能之遺漏，並對於異於市場行情之交易案件優先查核。 (2) 檢核標準 <ol style="list-style-type: none"> 〈1〉系統檢核時，可自行輸入檢核標準；檢核結果之「現期區段均價」為本次檢核之登記日期蒐集的全部案件，而「歷史區段均價」為事前統計之往前6個月或一年期間的所有實價登錄資料統計的區段均價，單價落於設定之合理範圍區間內則視為正常，不在區間內視為異常，輔助地價人員判斷個案價格是否合理。 〈2〉高於低於市場行情，若備註欄有敘明原因，且無涉個資者，該筆資料將併同揭露備註欄資訊，俾利使用者判讀個案特殊情形。 2. 該市自101年實施後之實價登錄揭露率均達85%以上分析其不揭露原因類型可分為下列9項，其各類不揭露原因所佔百分比如下表。 3. 該市實價登錄揭露期程 該市揭露時程由初實施之「每月」、「每二週」揭露一

		不揭露類型		占比(%)
		1	價格異常(偏高或偏低)	27
		2	價格併於另案申報(含登記案件為土地建物拆件辦理者)	18
		3	備註欄含影響價格因素及個資，致無法揭露	2
		4	無買賣契約致總價為0	8
		5	親友、債權關係交易致價格無參考性	8
		6	素地交易-含公共設施用地，惟分區或備註欄未載明	1
		7	素地交易-整體開發區含期待價值等影響價格因素	0
		8	靈骨塔、墓地之交易	29
		9	其他	7
		次，至106年12月1日內政部為縮短實價登錄資訊揭露時程，改為「每10日」揭露1次，該市即配合辦理，使民眾更即時掌握不動產市場交易資訊。		
	桃園市	<p>1. 不動產交易相關資訊未盡事項之註記皆填載於備註欄，實價登錄於施行之初，原由申報人自行填載相關事項，造成該欄位內容龐雜不一，以致資訊內容判讀與分析運用不易，內政部為解決此一問題，遂蒐集特殊交易樣態資料，並予以歸類細分，如：親友、員工或其他特殊關係間之交易、含增建或未登記建物、有民情風俗因素之交易……等13項，並於申報畫面逐一呈現，以供申報人視實際情形予以勾選。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：價格異常(偏高或偏低)、總價為0、土地建物分次登記案件、墓地。</p> <p>2. 針對此類案件，於進行申報資料檢核作業時產製報表進行檢視，因各地政事務所常年進行公告土地現值及公告地價調整作業，長期觀察及掌握轄區不動產交易情形，對於當地交易行情均甚為瞭解，倘發現顯著偏離市場行情之交易案件則予以剔除不予揭露，並列為實地查核對象。</p>		
	新竹縣	<p>1. 特殊交易態樣係指親友、員工或其他特殊關係間之交易、含增建或未登記建物、建商與地主合建案、公共設施保留地之交易、畸零地或有合併使用之交易、向政府機關承購之案件、受債權債務影響或債務抵償之交易、急買急賣、有民情風俗因素之交易、單獨車位交易、土地及建物分次登記案件、瑕疵物件之交易、塔位或墓園、地上權案件等交易。</p> <p>2. 內政部對於實價揭露訂有原則，若是申報價格偏離當</p>		

	<p>地行情，不論過高或過低均會暫緩揭露，若經調查確實與當地行情背離，且為避免民眾對價格誤解，將不予揭露。上述交易價格往往與市場正常交易價格會有顯著差異，因此要求申報人必須於備註欄加註，否則不予揭露。</p>										
臺中市	<p>1. 經整理該府實價登錄資訊，「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」主要類型及比例如下：</p> <table border="1" data-bbox="598 517 1417 734"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>占比(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>價格過高/過低異於行情</td> <td>3.25</td> </tr> <tr> <td>交易價格為0（如親友間交易）</td> <td>2.82</td> </tr> <tr> <td>價格併於另案申報</td> <td>1.32</td> </tr> <tr> <td>備註欄含個資</td> <td>0.27</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 以該府101年8月至107年12月資料計算，實價登錄總申報件數計34萬2,896件，不揭露案件計2萬7,289件，不揭露比率約7.96%，上述4項類型不揭露比率即達7.66%。</p> <p>3. 該府篩選特殊案例作業流程如下：</p> <p>(1)定期產製申報資料清冊</p> <p>(2)就下列影響價格因素予以析離出價格異常值</p> <p>〈1〉行政區地段別。</p> <p>〈2〉土地使用分區或編定使用地類別。</p> <p>〈3〉土地或建物型態類別。</p> <p>(3)檢視價格異常案件</p> <p>〈1〉備註有無填寫影響價格之資訊。</p> <p>〈2〉確認使用分區有無填載錯誤。</p> <p>〈3〉考量有無增建。</p> <p>〈4〉該宗土地之個別條件優劣情形。</p> <p>〈5〉針對交易較稀少之區段，調閱近年來該區之成交行情輔助判斷。</p> <p>〈6〉聯絡申報義務人詢問有無遺漏備註之資訊。</p> <p>(4)依當行情及地價調查經驗判斷該案例周邊交易行情。</p> <p>(5)透過以上步驟後，續辦查核作業，以確定價格正確性。</p>	類型	占比(%)	價格過高/過低異於行情	3.25	交易價格為0（如親友間交易）	2.82	價格併於另案申報	1.32	備註欄含個資	0.27
類型	占比(%)										
價格過高/過低異於行情	3.25										
交易價格為0（如親友間交易）	2.82										
價格併於另案申報	1.32										
備註欄含個資	0.27										
臺南市	<p>1. 「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」之類型，實務上主要可分為以下：</p> <p>(1)總價或單價過高或過低之案件：屬土地交易者，以電腦檢核出申報價格低於公告土地現值或高於公告土地現值一定比率之案件，該一定比例由地所自行就轄區公告現值與市價接近狀況自訂，再就篩選結果進行個案檢視與合理性評估，若承辦人審酌近鄰地區過往交易紀錄，認為價格顯著異於市場交易價格或屬特殊交易之資訊，而不具市場參考價值者，</p>										

	<p>則申報資料不予揭露。</p> <p>(2)特殊案件之交易：非屬一般正常交易者，如塔位、墓園等，則申報資料不予揭露。</p> <p>(3)總價為0之案件：如親友、員工或其他特殊關係間之交易、借名登記返還所有權之交易等，則申報資料不予揭露。</p> <p>(4)土地及建物分次登記之案件、連件登記之案件：若總價無法拆分，應合併申報於1件中，其餘案件則不予揭露。</p> <p>2.有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部分，該府實務上除由轄內11個地政事務所的地價人員利用內政部開發地價作業系統及該府自行委外開發之檢核系統(地政外掛系統)進行第一層篩選，篩選內容包含「未完成案件」、「總價為0」、「價格等公告現值」、「單價異常」、「土地/建物面積比例差異過大」、「備註欄含異常文字」、「重新申報為轉入」等等情形，並以人工按上述原則判別揭露或不揭露之後，再由該府地政局對於地所決定揭露之全部案件進行第二層過濾，再次檢查地所是否如期完成全部案件審核揭露，並就資訊揭露狀態選擇是否符合內政部相關要求再次人工檢查，如有錯誤、疑慮或價格異常者，通知地所再次檢視處理，確保對外提供查詢資訊的準確性，對於備註欄的記載事項，如有影響交易價格之虞的事項亦能予以完整揭露，以利民眾判斷。</p>
<p>高雄市</p>	<p>1.實價登錄目的係為讓不動產交易資訊更加透明化，是該府依內政部實價登錄作業手冊第六章規範辦理篩選作業，現行經地政事務所篩選審視後，原則上無顯著異於市場正常交易價格則予揭露，而不予揭露情形則大致分為3種：</p> <p>(1)價格顯著異於市場行情者：指價格高於或低於價格顯著異於市場行情者：指價格高於或低於市場行情，惟備註欄未註明或雖註明但登錄個資市場行情，惟備註欄未註明或雖註明但登錄個資無法揭露。無法揭露。</p> <p>(2)特殊案件或價格為特殊案件或價格為00案件：塔位、墓園或電影案件：塔位、墓園或電影院座位買賣等特殊案件，及親友員工間交易、債院座位買賣等特殊案件，及親友員工間交易、債務抵償或連件案件價格併另一件申報等價格為務抵償或連件案件價格併另一件申報等價格為00案件不具市場參考價值。案件不具市場參考價值。</p> <p>(3)其他：連件案件申報方式錯誤、連件案件標的其他：連件案件申報方式錯誤、連件案件標的跨越不同所</p>

		<p>之行政區無法拆分成交價格等其他原跨越不同所之行政區無法拆分成交價格等其他原因。</p> <p>2. 顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊主要類型包含如下：</p> <p>(1) 價格高或低於區域成交行情價格高或低於區域成交行情。</p> <p>(2) 親友、員工或其他特殊關係間之交易親友、員工或其他特殊關係間之交易。</p> <p>(3) 含增建或未登記建物、公共設施保留地之交易含增建或未登記建物、公共設施保留地之交易。</p> <p>(4) 畸零地或有合併使用之畸零地或有合併使用之交易。</p> <p>(5) 向政府機關承購之案件向政府機關承購之案件。</p> <p>(6) 受債權債務影響或債務抵償之交易受債權債務影響或債務抵償之交易。</p> <p>(7) 急買急賣或瑕疵物件之交易等特殊交易情形急買急賣或瑕疵物件之交易等特殊交易情形。</p> <p>3. 實務上篩選作法如下：</p> <p>(1) 先行先行檢視申報案件備註欄內容，及檢視申報案件備註欄內容，及地價人員地價人員掌握區域成交行情為基礎，以系統輔助握區域成交行情為基礎，以系統輔助篩選篩選再經再經由由人工人工專業經驗判斷進行篩選去除專業經驗判斷進行篩選去除(或與申報人或與申報人電電訪資料訪資料確認確認)。</p> <p>(2) 就顯著異於市場正常交易價格就顯著異於市場正常交易價格者者，，如如新建案成新建案成交價高於開價，價格常內含裝潢，故以備註欄交價高於開價，價格常內含裝潢，故以備註欄是否註明「有裝潢費」字樣，或個案交易情形是否註明「有裝潢費」字樣，或個案交易情形因屋況、高低樓層價差、前後棟價差等隱藏因素無法於備註素無法於備註載載明示致資訊不對稱之虞，以作明示致資訊不對稱之虞，以作為篩選去除之依循。為篩選去除之依循。</p>
<p style="text-align: center;">題目</p>		<p style="text-align: center;">書面說明</p>
<p>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</p>	<p style="text-align: center;">臺 北 市</p>	<p>有關實價申報登錄違規類型及該府107年迄今實際裁罰案例、提起行政救濟情形說明如下：</p> <p>1. 違規類型：</p> <p>(1) 逾期申報：未於法定申報期間期滿前申報登錄。</p> <p>(2) 申報不實：申報登錄土地及建物成交案件資訊與契約書不符。</p> <p>2. 裁罰案例：</p>

<p>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？</p>	<p>(1)權利人：依規定權利人屆期未申報或申報不實，第一次限期改正免裁處。截至108年4月，尚無權利人受罰案件。</p> <p>(2)地政士：107年起至108年4月止，地政士因實價登錄逾期申報裁罰案件計10件；申報不實裁罰案件計20件；裁罰金額共計91萬元。</p> <p>(3)不動產經紀業：107年起至108年4月止，經紀業因實價登錄逾期申報裁罰案件計4件；申報不實裁罰案件計0件；裁罰金額共計12萬元。</p> <p>3、行政救濟：</p> <p>(1)地政士：107年起至108年4月止，因裁罰提起行政救濟案件計7件。</p> <p>(2)不動產經紀業：107年起至108年4月止，因裁罰提起行政救濟案件計0件。</p>
<p>新 北 市</p>	<p>實價登錄未依規定申報予以裁罰情況分為「逾期申報」、「申報不實」兩種型態。</p> <p>1. 實際處罰之案例</p> <p>(1)逾期申報：違反以下申報期限規定，逕依規定予以裁處。</p> <p>〈1〉買賣：買賣案件應於辦竣所有權移轉登記30日內申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>〈2〉租賃：經營仲介業務者，應於簽訂租賃契約書後30日內申報登錄。</p> <p>〈3〉預售屋：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日內申報登錄。</p> <p>(2)申報不實規定：申報不實部分多屬申報成交價格不實，部分案件為漏填或誤填其他資訊所致。另該市訂有「經判斷首次價格申報誤植不予裁罰」機制，先行以訓示輔導申報人正確申報方式，倘有再犯即依規定予以裁處。</p> <p>2. 實價登錄裁罰案件統計</p> <p>自101年8月1日實施不動產實價登錄起，至108年4月底止，統計該市實價登錄裁罰案件共計有122件，總裁罰金額為421萬元，裁罰統計(略)。</p>
<p>桃 園 市</p>	<p>未依規定申報登錄成交案件實際資訊」之類型主要可區分成2大類：</p> <p>1. 申報逾期：未依期限完成申報</p> <p>2. 申報不實：誤認欄位、多輸入或漏輸入0、數字錯置、買方或賣方提供錯誤資訊。</p> <p>該府自101年8月起實價登錄裁罰案件共計有87件，總裁罰金額共326萬元。裁罰依類型分為逾期申報共39件與申報不實共48件，提出行政救濟案件共9件，訴</p>

		願結果均為「訴願駁回」。																														
新竹縣		<ol style="list-style-type: none"> 1. 未依規定申報登錄成交案件實際資訊之類型大多為交易金額錯誤或逾期未申報。 2. 該府截至108年6月已裁罰件數共計18件，其中逾期7件，登錄不實11件，行政救濟1件。 																														
臺中市		<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查該府「未依規定申報登錄成交案件實際資訊」之類型多為逾期及申報不實，歷年實際處罰案例整理如下： <table border="1" data-bbox="635 745 1321 1218"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>逾期裁罰 (件)</th> <th>不實裁罰 (件)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>101</td> <td>11</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>102</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>103</td> <td>5</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>104</td> <td>6</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>105</td> <td>4</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>106</td> <td>5</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>107</td> <td>3</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>108</td> <td>3</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>40</td> <td>56</td> </tr> </tbody> </table> 2. 提起行政救濟案件計8案，說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 逾期申報提起行政救濟案件計6案，訴願決定均為「訴願駁回」。 (2) 申報不實提起行政救濟案件計2案，訴願決定均為「訴願駁回」。其中1案再提起行政訴訟，經臺灣臺中地方法院行政訴訟庭107年2月6日判決，判決主文「原告之訴駁回」，再經臺中高等行政法院107年5月18日判決，判決主文「上訴駁回」，全案定讞。 	年度	逾期裁罰 (件)	不實裁罰 (件)	101	11	0	102	3	0	103	5	0	104	6	2	105	4	19	106	5	14	107	3	16	108	3	5	合計	40	56
年度	逾期裁罰 (件)	不實裁罰 (件)																														
101	11	0																														
102	3	0																														
103	5	0																														
104	6	2																														
105	4	19																														
106	5	14																														
107	3	16																														
108	3	5																														
合計	40	56																														
臺南市		<ol style="list-style-type: none"> 1. 該府主要將「未依規定申報登錄成交案件實際資訊」之類型區分為價金申報錯誤、移轉標的申報錯誤及逾期申報等3種。 2. 自民國101年迄今對於未依規定申報登錄成交案件實際資訊者，該市共裁罰69件，其中價金申報錯誤37件、逾期申報20件、移轉標的申報錯誤12件，裁罰總金額達207萬元。 3. 自民國101年迄今該市不服裁處案件提起行政救濟者共5案，其中3案駁回、1案撤回、1案尚在辦理中，詳如下表(略)。 																														

高雄市	<p>1. 目前「未依規定申報登錄成交案件實際資訊」之類型有「逾期申報」及「申報不實」兩類。其中「申報不實」包括民眾檢舉、自行誤報更正等。</p> <p>2. 該市自101年8月實施截至108年7月止，裁罰案件及行政救濟情形如下表：</p>								
	申報人 類型	裁罰案件				行政救濟			
		地政士	不動產經紀業	權利人	總計	地政士		不動產經紀業	
						訴願	行政訴訟	訴願	行政訴訟
		逾期申報	142	166	4	312	21	11	59
申報不實	42	0	0	42	24	1	0	0	
總件數	184	166	4	354	45	12	59	31	

題目	書面說明
----	------

<p>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？</p>	<p style="text-align: center;">臺北市</p> <p>實價登錄上路近7年來，制度上也許還有若干不完美，包括：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。為此，內政部提出實價登錄相關修法草案，朝向更正確、更即時、更透明、更全面的方向來修法，茲就重要修法內容及效益說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 買賣案件實價登錄調整由買賣雙方共同辦理，藉由買賣雙方相互確認，提升資訊正確性；另增訂主管機關查核權，將主管機關查核權提升到法律位階，未來主管機關可進一步查核契約及付款證明等文件，確保交易資訊真實正確。 2. 買賣案件登錄時間從現行完成移轉登記後30日內登錄，改為併買賣移轉登記時登錄；預售屋登錄時間從委託代銷契約屆滿或終止30日內登錄，縮短為簽訂契約書後30日內登錄，資訊呈現更即時。 3. 門牌或地號完整顯示，資訊揭露更透明。 4. 現行僅委託代銷業銷售之預售屋須辦理實價登錄，修法後將起造人或建築業者自行銷售預售屋案件全面納入，預售屋申報更全面。 <p>這次的修法方向補齊了現行制度的缺陷，讓資訊的內容更正確、資訊的呈現更即時、資訊的揭露更透明、資訊的範圍更全面，相信如果能夠如期如質推動，對於交易秩序及公共利益維護應有所助益，臺灣在「全</p>
--	---

	<p>球不動產透明度指數」排名亦可望再提升，與國際接軌的能量也能再強化。</p>
<p>新 北 市</p>	<p>1. 買賣案件實價登錄申報義務將由地政士回歸為買賣雙方負責 考量買賣雙方才是不動產成交价格最後決定者，故相關資訊申報義務修正為買賣雙方共同申報登錄。惟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。</p> <p>2. 申請買賣移轉登記時即需併同提出申報實價登錄 為加速實價登錄資訊揭露時效性，且考量買賣雙方辦理登記完竣後聯絡不易，草案修正為申請買賣移轉登記時即需併同提出申報實價登錄，如未併同申請，經限期改正仍未改正者，將衍生後續裁罰課題。然為簡化作業程序，各界曾討論是否將實價登錄申請書納為買賣登記案件應繳原因證明文件，惟多數物權學者認為當事人未於買賣案件移轉登記時一併申報實價登錄而阻礙其物權行為，恐有不當聯結之虞，故未能贊同此主張。 針對前述2點，建議中央後續應針對實價登錄申報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。</p> <p>3. 實價登錄真實性有疑慮，查核不易： 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，新制草案將賦予實質的查核權力，將查核權提高至法律位階，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。惟仍有以下列查核不易問題，茲舉例說明：</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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</p>

	<p>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。</p> <p>4. 自行成交租賃案件未納入本次修法： 若法規設計將房東房客自行成交的租賃案件納入實價登錄申報範圍，雖可適度解決租賃資訊相對不夠透明的問題，惟考量地政及稅捐機關現有之人力及物力，確實不易查核自行成交租賃案件後續有無落實申報實價登錄，故仍未納入本次修法範疇。</p>
桃園市	<p>內政部所提修正草案應能強化現行實價登錄制度：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同申報，申報登錄資訊係源自買賣契約，而買賣雙方為訂定契約之當事人，對於各項交易條件情形均為了解，回歸由當事人自行申報登錄應屬合理，且透過買賣雙方相互勾稽確認，可提升資訊正確性，減少申報登錄不實及哄抬情事。將買賣案件申報登錄提前至申請買賣移轉登記時檢附申報書同時辦理，應可提升買賣案件申報登錄資訊揭露即時性，增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益。 2. 依違法情節修正罰則區分輕重，當事人屢不改正加重處罰，申報登錄資訊內容包括價格資訊及標的資訊等，考量買賣案件申報登錄價格資訊不實者，對於申報登錄資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心衝擊較大，課予較重罰則，逕予處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。申報登錄價格以外資訊不實者，其對於申報登錄制度影響程度相對較輕，經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，課予較輕罰則，更符合比例原則。 3. 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，可避免預售屋實際成交資訊因申報登錄期間過長，致該資訊揭露未具時效性，易造成有心人士炒作或哄抬房價，亦有利自售預售屋及代銷經紀業所在地之直轄市、縣（市）主管機關掌握其自售及代銷預售屋資訊。 4. 門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件，目前實價登錄資訊對外揭露資訊以30號為區間提供查詢，外界認為仍不夠透明，宜比照英國、澳洲、美國及香港等不動產交易透明度高之國家，揭露詳細門牌或地號。我國土地登記採公示原則，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完整

		<p>姓名及住址之第二類謄本，已改以去識別化方式呈現，故如揭露個案完整門牌或地號，尚無從透過謄本間接識別該個人財產資料。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，資料揭露完整門牌或地號對於增進交易資訊透明化之公共利益及整體揭露資訊格式之一致性，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，該部分仍須取得社會更多共識後再予以施行。</p> <p>5. 增訂直轄市、縣(市)主管機關查核權及範圍，加強查核實價登錄資訊真實性，賦予直轄市、縣(市)主管機關查核權，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、妨礙或拒絕者處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，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。惟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。</p>
	新竹縣	<p>修正草案確實能強化「實價登錄」制度，惟修正後仍有去識別化、預售屋申報時機、縮短公布時間差部分仍未盡周延。</p>
	臺中市	<p>1. 「實價登錄地政三法」修正案係指由內政部擬具，於107年5月3日行政院會通過，送請立法院審議的「實價登錄地政三法」修正草案(以下簡稱本修正案)。其修正重點共計5項，內容概述如下：</p> <p>(1)由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報。</p> <p>(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地方政府備查；並於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內申報。</p> <p>(3)門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件。</p> <p>(4)增訂直轄市、縣(市)主管機關查核權及查核範圍。</p> <p>(5)依違法情節修正罰則區分輕重，當事人屢不改正加重處罰。</p> <p>2. 前開修正草案業於108年7月31日經總統以華總一義字第10800075461號令公布，修正內容共計2項，內容如下：</p> <p>(1)由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報。</p> <p>(2)依違法情節修正罰則區分輕重，當事人屢不改正加重處罰。</p> <p>3. 本次修正案雖未能依草案內容全數修正通過，惟仍能強化「實價登錄」制度，理由如下：</p> <p>(1)現行制度下，不動產買賣案件多以地政士為申報義務人，惟部分案件地政士僅協助買賣雙方訂定契約</p>

	<p>及辦理登記過戶，未能完整掌握價格資訊其他特殊約定條款，致無法如實申報。本修正案改由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報，當可解決前述問題，申報資訊當更為完整及正確。</p> <p>(2)此外現行制度為登記完畢後30日內辦理實價登錄，修正後買賣案件提前至登記送件時一併由買賣雙方共同申報登錄，簡化作業流程，可將揭露時間縮短30日，提升資訊即時性。</p> <p>(3)另本次修正案依違法情節修正罰則區分輕重，且當事人屢不改正加重處罰，符合「過罰相當性原則」。</p> <p>(4)實價登錄制度自101年8月1日上路，歷時7年多的期間實施，累積諸多實務問題反饋後方才研擬本修正案。故本修正案係屬於循環式品質管理(PDCA)的一環(規劃Plan、執行Do、查核Check、行動Act四階段中的「行動Act」)。</p>
臺南市	<p>1. 查行政院會於107年5月3日通過內政部擬具的「實價登錄地政三法」修正草案，並送請立法院審議，按「實價登錄地政三法」修正草案是指平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例中與實價登錄制度相關的規定，內政部版修正重點包括：買賣案件改由買賣雙方在辦理所有權移轉登記時併同申報、預售屋申報時機提前並將自售預售屋資訊全面納入、成交案件門牌或地號完整揭露、增訂主管機關查核權及調整罰則區分輕重等，該府認為確能透過制度的精進，該修法方向尚屬合理周延，讓實價登錄制度更符合社會各界的期待。</p> <p>2. 惟經立法院於108年7月1日通過平均地權條例部分條文修正案，僅修正由買賣雙方於辦理登記時同時申報之義務，而免除地政士或不動產經紀業申報義務，雖符合內政部原定修法方向，但仍有進步空間。並因配套修正法規未能一併調整，可能衍生其他問題如下：</p> <p>(1)買賣雙方並不是專業人士，且非以地政為專業，申報發生錯誤，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。</p> <p>(2)雖然規定權利人及義務人於辦理所有權移轉登記時，應檢附實價登錄申報書，惟未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣(市)主管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」方式送達權利人及義務人，並命其共同申報，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，限期通知對象為權利人、義務人雙方，甚至雙方可能皆有多人情況，易衍生送達時間不一或部分民眾未能送達，可能發生</p>

		<p>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，建議可將實價登錄申報書列為不動產買賣登記應附文件，解決實價申報問題。</p> <p>(3)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權利人及義務人雙方共同申報登錄，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。</p> <p>(4)申報義務人改由權利人及義務人共同申請，免除地政士責任，但配套查核權缺乏裁罰之強制力，查核難度增加，且因受限地域及時間限制，對於一般民眾實地查核困難，亟待提升登記機關查核權力。</p>
	高雄 市	<p>1. 本次修正通過重點包括：買賣案件改由買賣雙方在辦理所有權移轉登記時併同申報，既便捷也合理；另修正申報義務人違法之情節區分罰鍰輕重及處罰方式，較能符合比例原則及讓申報義務人接受實價登錄裁罰制度，透過制度的精進，讓實價登錄制度更符合社會各界的期待。</p> <p>2. 就實價登錄地政三法制作業建議：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。</p>
<p style="text-align: center;">題目</p>	<p style="text-align: center;">書面說明</p>	
<p>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</p>	臺 北 市	<p>1. 為了去識別化，現行實價登錄公布資訊係以30號為區間的區段化門牌提供查詢，一般民眾無法得知成交案件完整資訊，難以辨識或比對標的，進而影響交易的判斷；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。</p> <p>2. 因注重隱私權之美國、英國等先進國家，其不動產實價登錄資料均係完整顯示建物門牌，故內政部參考國外經驗，這次修法後將改為逐一門牌登錄揭露的識別化，在保護姓名、出生年月日、身分證號碼等個人資料前提下，將成交個案的門牌或地號完整顯示，對於資訊內容的明確性以及公共利益的提升均有助益。</p> <p>3. 我國土地登記採公示原則，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</p>

適解決方式？		<p>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。</p>
	新 北 市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 成交案件之門牌或地號將完整揭露： 目前實價登錄揭露資訊係以30號為區間的區段化門牌或地號提供查詢，惟考量不動產異質性高，個別條件差異大，為促進不動產交易資訊更加透明，此次修法在保護姓名、出生年月日、身分證號碼等個人資料前提下，比照英、美等資訊透明度高的國家，未來成交案件之門牌及地號將完整揭露，並溯及已揭露之歷史資料，預期對於民眾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。 2. 無造成隱私權爭議與困擾之虞： 現行新制三類謄本，除本人可申請的第一類謄本，完整揭露登記名義人資料外，任何人均可申請的第二類謄本，不再公開顯示所有權人完整姓名資料，故成交案件之門牌或地號完整揭露應無造成隱私權爭議與困擾之疑慮。
	桃 園 市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 門牌或地號完整揭露，應尚不足對個人隱私權造成直接衝擊或影響。 2. 目前實價登錄資訊對外揭露資訊以30號為區間提供查詢，外界認為仍不夠透明，宜比照英國、澳洲、美國及香港等不動產交易透明度高之國家，揭露詳細門牌或地號。我國土地登記採公示原則，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完整姓名及住址之第二類謄本，已改以去識別化方式呈現，故如揭露個案完整門牌或地號，尚無從透過謄本間接識別該個人財產資料。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，資料揭露完整門牌或地號對於增進交易資訊透明化之公共利益及整體揭露資訊格式之一致性。 3. 為兼顧不動產交易資訊透明化及消除對個人隱私權造成直接衝擊或影響之疑慮，該府建議可先由縮小揭露資訊區間著手，使查詢範圍相對現行揭露方式縮小提升交易資訊透明度，亦未直接將實際門牌予以呈現，應可降低隱私權爭議。 4. 另外，為增加實價登錄資訊應用與住宅社區實價揭露，該府統計社區交易行情資訊於桃園住宅不動產資訊桃寶網提供民眾查詢，使實價登錄資料呈現更加多元。

新竹縣	<p>國人憂去識別化的門牌揭露實價，會有洩漏個資問題，但是個資法規定的個人資料，是指姓名、身分證字號、出生年月日等，門牌與房價則是不動產資料，不屬於個人資料範圍，目前實價登錄資訊除供政府機關利用外，對外揭露資訊以30號為區間提供查詢，外界認為仍不夠透明，宜比照英國、澳洲、美國及香港等不動產交易透明度高之國家，揭露詳細門牌（地號）。我國土地登記為保護個人資料，自104年2月2日起，原任何人皆可申請揭示登記名義人完整姓名及住址之第二類謄本，已改以去識別化方式呈現，故如揭露個案完整門牌或地號，尚無從透過謄本間接識別該個人財產資料。為揭露完整門牌（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，並考量既有資料揭露完整門牌（地號）對於增進交易資訊透明化之公共利益及整體揭露資訊格式之一致性都有助益。</p>
臺中市	<p>查「門牌或地號完整揭露」部分雖未修正通過，惟該府認為，該項內容尚不至於構成對隱私權之侵害，理由如次：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依司法院大法官釋字603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。 2. 按個人資料保護法第2條第1款規定「個人資料：指自然人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、特徵、指紋、婚姻、家庭、教育、職業、病歷、醫療、基因、性生活、健康檢查、犯罪前科、聯絡方式、財務情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料。」 3. 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，任何人皆能申請的第二類土地登記謄本已不公開所有權人的完整姓名資料，登記名義人如有需求亦可向登記機關申請隱匿部分住址資料。故本修正案擬完整揭露之門牌或地號並非得以直接或間接方式識別該個人之資料。 4. 參酌各國不動產交易制度，不乏將門牌等資訊充分揭露者，其個人資料之把關仍是滴水不漏。

	<p>5. 綜上，只要配套措施完善，門牌或地號完整揭露並不必然構成對隱私權之侵害。</p>
臺南市	<p>1. 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。</p> <p>2. 自2015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。</p> <p>3. 綜上，修法比照英、美等不動產交易資訊透明度高的國家，將成交個案的門牌或地號完整顯示，以促進交易資訊更加完整透明，避免交易當事人錯誤判斷，促進不動產交易更具公平及效率，亦應無造成隱私權爭議與困擾情形。</p> <p>4. 惟因社會上部分人認為有個人財產安全或增加交易糾紛之疑慮，故本次立法院於108年7月1日僅通過平均地權條例部分條文修正案並未涉及此項議題，仍需持續與各界溝通凝聚社會共識。</p> <p>5. 衡量民眾對於地號、門牌揭露爭點，贊成一方主要著眼於資訊公開透明，避免資訊不對稱成為交易弱勢一方，公開資訊可清楚了解不動產交易成本，杜絕投機哄抬；而反對一方，則著眼於隱私疑慮及財不露白的傳統觀念，惟實務上民間有心業者或資訊專家，藉由網路上各家不動產銷售平台之廣告歷史記錄，與實價登錄網站之區間資訊交集比對，仍可辨識出部分交易之明確地號或門牌，更遑論不動產經紀業者，本身就所經手之銷售案件即有自行建置相關資訊系統，故有關實際門牌公部門雖無揭露，於法上並無法阻止有心人士利用各種合法管道予以識別應用，為平衡兩者爭點，該府建議，可將資訊公開查詢分成二部分及二階段方式處理，現行去識別化資訊維持目前開放方式並無問題，而就實際地號、門牌之查詢，第一階段採逐筆付費及自然人憑證驗證方式提供查詢，藉由付費方式管控查詢數量，藉由身分驗證方式，對於查詢交易資訊的人員身分予以識別，留下日後可追查紀錄，緩解有關隱私及財產安全疑慮，待民眾習慣資訊公開後，再第二階段予以完全開放。</p>

	高雄市	<ol style="list-style-type: none"> 就目前實價登錄以去識別化方式提供價格資訊揭露、查詢等服務，尚可以提供各界掌握區域交易行情及概況，實務作法尚無窒礙難行之處。由於修法朝門牌逐一揭露方式，對民眾財產權敏感性仍有涉及個人隱私權及交易安全性滋生消費者困擾，外界尚存有諸多不同意見，故仍有待審慎整合評估合宜性。 為解決門牌無法逐一揭露問題，以資訊公開面向而言可朝分眾需求規劃，依學術研究、公私部門業務等需求者，可以函文方式個案審認提供，同時配合相關法令配套賦予特定用途之權利及負擔穩私權保護之義務，據以保護個人資料。例如：不動產估價師進行委託查估作業製作估價報告書，以個案方式予以提供。
<p align="center">題目</p>	<p align="center">書面說明</p>	
<p>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、坪數丈量及登記的誤差、房地總價的找補誤差，甚至有房屋內裝差</p>	<p align="center">臺北市</p>	<ol style="list-style-type: none"> 現行臺灣房地產市場，預售屋買賣十分普及，購屋者對於資訊的需求殷切，然而，預售屋市場資訊取得不易，不僅量不透明，價也不透明，因而造成極大的炒作空間，部分有心業者更得以假藉熱銷，混淆購屋者判斷。101年8月實價登錄雖已納入預售屋申報，但依現制，預售屋若是建設公司自售，是不需要實價登錄的；若是交由代銷業者銷售，也只需在「委託代銷契約終止後30日內」將建案整批申報，且部分業者還會藉由拉長銷售期間來規避價格即時揭露。因此，量還是不透明，價也不全面即時。為此，內政部提出實價登錄相關修法草案，要求全部預售屋案件於預售階段一簽約，就要在30日內登錄，以促進預售屋資訊更全面、即時、透明，保障消費者權益。 有關業者所提預售屋未辦產權登記、也沒門牌號碼如何登錄一節，經查現行規定，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，並無執行困難之情形。至業者所提價格找補、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，不應因噎廢食，而反對預售屋登錄修法。
	<p align="center">新北市</p>	<ol style="list-style-type: none"> 因預售屋市場價格具指標性，仍有實價登錄之必要性： 因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，惟從成交

<p>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？</p>	<p>至委託銷售合約結束、申報登錄至資訊公布，時間落差可能為2~3年，導致市場成交資訊參考價值產生誤差。考量預售屋成交價格影響周邊區域市場行情甚大，遂草案修正改成賣1戶申報1戶之機制。</p> <p>2. 實務執行困難： 除前述不動產代銷業者負有申報義務，草案修正後包括自建自售之預售屋亦全面納入實價登錄範圍，且於銷售前需將坐落基地、建案名稱、銷售地點、銷售期間、銷售戶(棟)數等相關銷售資料報請建案基地坐落所在地主管機關備查。惟起造人或建商若未依規定向主管機關備查，應如何控管？ 另預售屋案件僅屬債權契約，未能與物權登記資料勾稽，則主管機關如何得知業者已銷售情形並加以查核？又即使預售屋簽約後依時申報，後續產生「退戶」情形，以及簽約至交屋過程時間冗長，亦有「個別條件」產生變動的狀況，以上情形倘不動產代銷業或不動產開發商未主動通知申報，主管機關係屬不易查證，另已申報揭露的資訊恐與後續實際交易狀況產生不一致的情形。</p> <p>3. 建議做法： 未來地政、工務等各機關間應建立橫向聯繫機制，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，俾實踐此次修法之目的。</p>
<p>桃園市</p>	<p>1. 預售屋價格登錄制度可避免預售屋實際成交資訊因申報登錄期間過長，致該資訊揭露未具時效性，易造成有心人士炒作或哄抬房價，預售屋銷售雖未辦理產權登記、亦無門牌號碼，惟其仍有棟別及戶別可供辨識。</p> <p>2. 修正草案規定預售屋必須在簽訂買賣契約後30天內，立即申報成交資訊，可能造成只要有成交，其他消費者即可以此預售屋價格與周遭其他建案進行比較，反而使銷售業者無法哄抬預售屋價格，因此壓縮建商利用預售屋資訊不透明的問題，哄抬物件價格的空間。</p> <p>3. 為避免造成市場交易秩序混亂和困擾，該府有以下建議： (1) 僅列空屋價格，不加計裝潢費、家具家電費用與其他相關費用，使揭露資訊標準化。 (2) 僅揭露交易總價，單價不顯示，避免因登記後面積增減造成單價計算誤差。 (3) 善加運用備註欄，詳加記載影響交易之因素。</p>

	新竹縣	<p>4. 現行不動產市場買賣有趨向預售屋為買賣標的之交易風氣，由於生活水準、所得等各方面條件提高，對房屋也要求客製化的服務，因而喜歡購買預售屋。預售屋價格登錄制度確實有其必要之處，公開預售時的交易行情作為參考，第一時間掌握價格的即時性與正確性，與完工交屋時的不動產買賣實價登錄各具不同意義，價差與大環境、區域之波動顯現，是可以相互比照，可能非誠如業者認為過度造成市場交易之混亂。</p>
	臺中市	<p>1. 預售屋價格即時登錄制度確有必要 預售屋市場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，價格亦互相牽引。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，方可給予消費者知的權利，以避免因為資訊不透明造成大量的炒作空間。</p> <p>2. 預售屋登錄執行上應無困難 預售屋交易係以未來之不動產權利為客體，雖尚無門牌或建號，惟依現行不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊之規範，預售屋申報內容為不動產標示、交易筆棟數、建案名稱、買受人、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊，因此即便尚未編訂門牌或建號，業者仍得依建管單位核發資訊辦理預售屋實價登錄申報作業，尚無申報或執行上之困難。</p> <p>3. 預售屋價格即時登錄尚不至於造成市場交易秩序混亂和困擾 預售屋價格即時登錄之所以引發外界疑慮，無非是因可能提供不肖業者製作假契約，藉機哄抬建案價格，擾亂行情之誘因。但若搭配「主管機關查核權入法」、「依違法情節區分罰則輕重」，使主管機關落實查核工作，應可有效提高不肖業者鋌而走險之成本。預售屋價格即時登錄就長期而言，仍有助於房地市場資訊更對等，使市場機制更健全。</p>
	臺南市	<p>1. 目前建物建築依法應繪製建築設計圖並申請建築執照，亦即建物只要開工，已有相關建物建築設計相關資訊，而建商既能預售，自需提供相關銷售標的資訊與承購戶辦理簽約，故預售屋雖然尚未完工，無產權登記及門牌號碼，對於預售屋標的資訊並非無法掌握，該府建議可簡化預售屋申報資訊，對於建物申報標的部分，比照建照執照內容及銷售契約內容，僅申報登錄建案名稱、總樓層數、銷售樓層別、預定銷售</p>

	<p>面積、預定建物格局、主要建材、建物型態等資訊，而土地部分，如尚無法確定權利範圍，則僅登錄基地地號及登記面積即可，重點在於將預售契約相關資訊如實登錄，至於建物建築完成後，可能有丈量誤差、總價找補、內裝差異以及客戶變更等，只要於辦理買賣登記時如實辦理買賣交易資訊申報即可，其與預售申報應分屬不同申報行為，該府認為預售屋申報，可與日後買賣登記之實價申報互為勾稽，故預售屋申報確有助於交易資訊透明化。</p> <p>2. 有部分業者提出可能造成市場交易混亂和困擾，對於預售資訊揭露，業者的顧慮主要在於價格資訊透明後，議價能力及議價空間降低，可能不利於銷售，實際上建案銷售狀況應取決於產品的競爭力及價值，而非資訊的不對等，及時揭露預售資訊，對於優質產品反而更有助於銷售，可使業者與民眾互蒙其利。另外預售屋資訊即時揭露，亦有可能發生不肖業者，以簽訂假合約申報後，利用預售屋資訊即時揭露機制創造不實銷售量及銷售價格，而於日後再以解約方式規避申報不實處罰，固權衡兩者利弊得失後，該府建議預售屋可採即時申報、適時揭露及異動契約亦應申報方式因應，首先，預售屋應於簽約後即時申報，預售屋一經簽約申報後，如有變更契約內容、解除契約亦應即時申報，以使同一預售契約狀況可即時呈現，另外有關預售屋即時揭露，建議可設定為申報後一定期間後再揭露，如3或6個月等，以不超過1年為原則，相較於現行於代銷契約期滿再行申報，預售資訊約有2至3年落差，如採申報後一定期間揭露，已可有效縮短預售資訊揭露時程，而申報後至揭露期間，可由機關適時查核簽約、變更契約或解約狀況，以遏止不肖業者藉預售屋資訊平台揭露不實訊息，並可緩解業者對於即時揭露影響銷售之疑慮。</p>
<p>高雄市</p>	<p>1. 現行預售屋委由代銷才須辦理實價登錄申報，然各建案代銷期間可能長達1~3年，其交易行情參考性不高，亦不符民眾對於價格即時性之期待。其次，因預售屋非屬全面申報，使得預售價格資訊較為片段，對掌握預售屋市場未臻完善，是以，為促進不動產交易資訊透明化，縮短預售屋揭露時間供民眾參考確有其必要性。</p> <p>2. 實務執行上即便修法將預售屋案件強制備查，基於預售屋契約未有所有權移轉登記資料可勾稽，除無法確切掌握實際上成交數量，且就逾期申報時間點及後續資料的稽查也相對困難。</p> <p>3. 預售屋於簽訂買賣契約後歷經興建、所有權移轉等期</p>

		<p>間，不免發生變更交易對象、或預售標的或成交價格變動等情事，故針對預售屋登錄建議可依內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」簽訂契約經公證加以登載。</p> <p>4. 另預售屋契約與建物第一次登記資料可能會有誤差，致兩者申報計算單價基準不一致，然考量實價登錄價格主要係作為交易時之參考，就實際成交價仍須回歸買賣雙方合意議定，建議預售屋資訊提供查詢時加上必要醒語，應不致造成市場交易價格資訊混亂。</p>
題目	書面說明	
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？	臺北市	<p>1. 現行實價登錄逾期或登錄不實，罰則都是3到15萬元，內政部此次修法也增訂與修改部分罰則，依違規情節輕重調整罰鍰，例如明顯已知價格資訊錯誤，限期要求改正仍屢次不改，即加重罰則；若只是幾房幾廳幾衛等價格以外資訊登錄錯漏，則降低罰則。由於買賣案件申報登錄價格資訊不實，對於實價登錄制度核心衝擊較大，且為遏止當事人刻意用不實價格資訊炒作哄抬，對於價格資訊不實，限期改正屢次不改情形加重罰則，符合比例原則，尚屬公平合理。</p> <p>2. 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，故民眾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，因裁罰對象仍為買賣雙方，屆時恐生消費糾紛，政府機關應積極預防並建立爭議協處機制，降低可能衍生問題。</p>
	新北市	<p>1. 修法後買賣案件實價登錄申報義務將由地政士回歸為買賣雙方負責，買賣雙方最知悉不動產物件成交價格資訊，若登錄有誤加重罰則應屬合理。</p> <p>2. 惟買賣雙方恐有聯絡不易之情形，且因對法令不熟悉，配合度不若地政士高，如開罰後經催繳仍未繳納罰鍰，可能造成移送強制執行的案件遽增。</p>
	桃園市	<p>1. 申報登錄資訊內容包括價格資訊及標的資訊，考量買賣案件申報登錄價格資訊屬實價登錄制度核心，申報價格資訊不實者對於申報登錄資訊揭露即時性、價格正確性影響甚鉅，考量其對制度核心衝擊較大，課予較重罰則應符合比例原則。</p> <p>2. 因修法後申報登錄責任歸屬買賣雙方共同申報登錄，進行實地查核時，其與以不動產登記或交易為業之專業代理人(地政士、經紀業者)相異，民眾經濟活動時間與查核單位進行實地查核時間容易產生排</p>

		擠，造成查核不易。再者，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，責任何以歸屬？皆須研擬相關措施予以妥處。
	新竹縣	買賣雙方為議價之第一線人士，亦是最知情價格之人，加重其罰則並無不可，與民法注重誠實信用原則一致，屬公平合理，惟須注意加重罰則是否符合比例原則，執行上尚無困難。
	臺中市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 按行政罰法第18條第1項規定略以「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」 2. 實價登錄制度係就不動產成交案件實際資訊適當揭露之機制，而不動產成交案件實際資訊包含「交易標的」及「價格資訊」等內容，其中「價格資訊」因事關市場行情而至為重要，如有價格資訊申報不實之情形，對社會影響亦最深遠。 3. 本修正案依違法情節修正罰則區分輕重，當事人屢不改正加重處罰。並特別就價格資訊申報不實者加重罰則，係考量其對社會所生之影響，符合「過罰相當性原則」，該府認為尚屬公平合理。
	臺南市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 108年7月1日立法院已三讀通過「平均地權條例」修正草案，據內政部指出，本次修法係就各界有共識條文先行修正，儘早適用，如將買賣案件交易資訊申報登錄義務回歸到買賣雙方，可透過相互勾稽確認，提升資訊的正確性、依申報不實之輕重予以不同之裁罰規定，更能符合比例原則。 2. 該修正草案也將罰則明確化，現行實價登錄只要違規，不論違規內容如何，都是罰款新台幣3萬到15萬元，修法後將依情節輕重區分罰則，例如價格資訊申報不實，開罰3萬到15萬元罰鍰；價格以外資訊申報不實，有1次限期改正機會，屆期未改正者，處6,000~3萬元罰鍰，該府認為相關修正符合比例原則，可避免小錯重罰，尚屬合理可行，惟建議對於蓄意誤報、不報拒不配合改正者，日後可按內政部版修正草案修正予以加重處罰，以遏止蓄意行為。
	高雄市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修法後針對個案申報登錄標示錯誤情形或影響價格程度區分輕重，較能符合比例原則及讓申報義務人接受裁罰事實。 2. 以實務作業觀察，改由買賣雙方共同申報實價登錄，施行初期恐因民眾不諳登錄方式及規範易發生申報錯誤情事，致衍生受罰機率提高，就此，對基層執行相關作業的人力負荷及民怨壓力勢必有增無減，未來該府將配合登錄系統修正深化行銷登錄申報方式，讓

申報人能順利登錄，以降低法制作業變革衝擊。

議題二：實價登錄對現行估價制度的影響

題目	書面說明
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？	<p>1. 公告土地現值及公告地價作業：</p> <p>(1) 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，該府調查買賣實例，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。</p> <p>(2) 實價登錄制度實施後，該府調查買賣實例，均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，對該府辦理地價查估及評議作業之公平、效率及客觀性皆有助益。</p> <p>臺北市</p> <p>2、房屋評定現值作業：</p> <p>(1) 按房屋稅條例第5條、第10條規定，房屋稅依房屋現值按所應適用稅率課徵；主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。同條例第11條規定，房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、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。</p> <p>(2) 房屋稅稅基為房屋現值，而房屋現值係依不動產評價委員會評定之房屋標準價格計算而得，並不受實價登錄資料之影響。</p> <p>(3) 另該府自100年7月起實施高級住宅加價課徵房屋稅，就高級住宅之認定標準，係參考實價登錄之房地交易總價在8,000萬元(含車位價)以上者，認定為高級住宅。</p>
	<p>1. 土地公告現值及公告地價之影響</p> <p>(1) 案例蒐集-海量資料統計分析</p> <p>過去案例係透過地所地價人員向地政士、仲介業者或估價師等蒐集，惟自101年實價登錄實施後，雖然地價人員取得成交價格更為容易，惟須運用更多統計與分析，俾從海量資料歸納出不動產市場變化，</p> <p>新北市</p>

並進一步針對各區、各生活圈、各路段等逐步分析，使公告土地現值更貼近當地市場波動。

(2) 區段劃設-較過往更細緻化

按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，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) 公告土地現值調幅-精準掌握市場波動

公告土地現值調整亦符合各地區實價登錄價格波動情形，103年迄今之公告土地現值調整情形如下，其調幅反映市場波動，並與該市住宅價格指數趨勢相符。

年度	調幅
103	17.44%
104	15.17%
105	3.65%
106	-0.37%
107	-1.82%
108	-0.24%

2. 房屋評定現值之影響

(1) 依房屋稅條例第11條第1項規定：「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，……：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、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。」。

(2) 因實價登錄資料未全面普及，故該府稅捐稽徵處於召開不動產評價委員會評定房屋現值時，係採用全市土地公告現值建置評估模型，以反映房屋稅條例第11條第1項第3款之街路等級情形。

(3) 惟就特定個案或爭議案件，實務上仍可運用內政部不動產實價登錄查詢資料，設定條件檢視全市各區交易房屋之房屋現值有無超過房地合一出售市場價格的30%（依常態經驗法則，房地合一出售之市場價格，分配予土地之部分最高不會大於70%），作為確定未混入土地價格，排除地價因素之干擾，無重覆課徵地價稅之參考。

桃園市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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，並顧及民眾稅賦之公平性、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。 2. 按「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值」、「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之……三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比照各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」分別為房屋稅條例第10條第1項及同條例第11條第1項第3款所明定。 3. 房屋評定現值即房屋標準價格，區分為三項，分別為「房屋標準單價」、「折舊標準」及「地段調整率」，依前揭條例其中地段調整率，需參考不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，該市於辦理不動產評價訂定該市地段調整率時，有參酌分析該市實價登錄資料，以里別區分將有買賣之實價登錄房屋資料，且有拆分房屋及土地價格者，透過迴歸方式分析，使該市房屋地段調整率評定更臻合理。
新竹縣	<ol style="list-style-type: none"> 1. 實價登錄制度至101年上線後，有助於地價及房價資訊透明化，地價人員得更方便掌握市場價格變動情形，且於調查買賣或收益實例時得以採用實價登錄相關資訊，使評定之公告土地現值、公告地價及房屋評定現值更趨近於市場價格。 2. 實價登錄制度雖已實施，惟僅列示交易房地總價，無土地房屋分別之價格，該府稅捐稽徵局在重行評定該縣房屋地段等級標準時，僅參考前述實價登錄房地買賣價格，尚無法據以運用，做為調整該縣房屋地段等級標準衡量因素。
臺中市	<p>依平均地權條例第15條及46條規定，「土地公告現值」、「土地公告地價」之作業程序，兩種價格均訂有蒐集市場買賣或收益實例之相關規定，實價登錄制度實施後該府評定作業影響說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 案例資訊明確，蒐集便利 依地價調查估計規則第6條之規定，調查買賣或收益實例得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊。實價登錄制度實施後，該府即運用實價登錄實際資訊資料庫，選取適當案例作為估計各地價區段價格之比較案例。案例蒐集相較於未實施實價登錄以前更為便利，價格亦較真實性，案例如有特殊交易情形更清楚辨識利於將案例量化調整至一般正常交易情況。

	<p>2. 案例量體多，便於分析價格動態 未實施實價登錄前，案例價格多以詢問方式，所詢問之價格真實性存疑，且常隱含特殊交易情形不易探究情況真偽，挑選不易；實價登錄制度實施後，案例量體大，交易標的應申報資訊包括價格資訊、車位資訊、交易日期等項目，並訂有不實申報之裁處機制，以杜絕藉機哄抬價格之不法情形。</p> <p>3. 地評會委員評議參據 地價人員所分析地價動態之結果，與其他影響地價因素相關數據資料，一併提送地價評議委員會供評議地價，決定合理公告土地現值及公告地價。</p> <p>4. 房屋評定現值作業之影響 依房屋稅條例第11條規定，房屋標準價格係由不動產評價委員會評定，評定事項分別為按各種建造材料所建房屋區分種類及等級，訂定各類構造房屋之標準單價表；訂定各類房屋之耐用年數及折舊標準；以及按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定地段率標準。是以實價登錄制度實施後，該市房屋評定作業尚未受其影響。又若欲使房屋評價跟隨市價，則涉及修法、計價方式及全國一致問題，宜由中央規劃。</p>
臺南市	<p>1. 依平均地權條例第15條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：一、分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格……」，又依地價調查估計規則第4條規定：「地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例……」，於實價登錄制度施行前，該府辦理土地公告現值(公告地價)地價調查作業，係由地所向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士及金融、開發機構等調查買賣交易案例，其中以向地政士或不動產經紀業詢價為主要來源，因無契約可稽，所得交易資訊易有缺漏，詳細交易狀況不易掌握，於估價應用時較易產生偏頗，而於實價登錄制度實施後，便於買賣(租賃)實例資料之蒐集，相關交易資訊較為明確，使公告現值趨近於市場交易價格、公告地價符合課稅需求，不致於價格偏高或過低等不合理情形，經由資訊透明避免錯誤或疏漏發生，也使估價之結果更具說服力。</p> <p>2. 依據房屋稅條例第10條及第11條規定，房屋標準價格由不動產評價委員會評定(標準單價、折舊率、地段率)，該市財政稅務局依據不動產評價委員會評定之標準核計房屋現值，故實價登錄制度實施後，目前對</p>

	<p>「房屋評定現值」作業尚無影響。</p> <p>高雄市</p> <ol style="list-style-type: none"> 實價登錄新制的實施，補足長久以來買賣成交資訊之不足問題，是地價調查估計規則亦配合修訂，實例調查得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊，調查案例資訊均屬實價登錄查詢網所揭露者，價格資訊公開透明。故實務上我們運用實價登錄申報資料分析，以掌握不動產市場交易價格波動及發展趨勢，於年度公告土地現值（地價）查估及調整作業時的重要參考數據，經由實價登錄大數據資料分析及量化，有助於公告土地現值（地價）評定作業，適切掌握土地一般正常交易價格。 按房屋稅條例第11條規定，房屋標準價格每3年由不動產評價委員會就房屋標準單價、耐用年數及折舊標準、地段率等事項分別評定，其中房屋標準單價係按造建造材料等區分種類及等級評定，且考量房屋興建完成後將隨時間經過而折舊，訂定耐用年數及折舊標準，至房屋所處位置商業交通情形及房屋之供求概況而增減其價值部分，則以調整地段率反映。 該府均依上開規定評定房屋標準價格，至實價登錄資料因尚非全面普及，無法作為課稅之依據，惟訂定地段率，除實地勘查評估房屋所處位置商業交通實際情形檢討外，並參考區段地價及公告土地現值、不動產交易實價登錄資料、非住家用房屋當地一般租金標準表、營業人查定營業費用標準等級評定表等資料綜合判斷合理訂定。
<p>題目</p>	<p>書面說明</p>
<p>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？與市價之差異為何？</p> <p>臺北市</p>	<ol style="list-style-type: none"> 公告土地現值及公告地價作業： 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，該府調查買賣實例，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，該府調查買賣實例，均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，對該府辦理地價查估及評議作業之公平、效率及客觀性皆有助益。 房屋評定現值作業： (1)按房屋稅條例第5條、第10條規定，房屋稅依房屋現

		<p>值按所應適用稅率課徵；主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。同條例第11條規定，房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、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。</p> <p>(2)房屋稅稅基為房屋現值，而房屋現值係依不動產評價委員會評定之房屋標準價格計算而得，並不受實價登錄資料之影響。</p> <p>(3)另該府自100年7月起實施高級住宅加價課徵房屋稅，就高級住宅之認定標準，係參考實價登錄之房地交易總價在8,000萬元(含車位價)以上者，認定為高級住宅。</p>
	新 北 市	<p>1. 「正常交易價格」即「擬評現值」，係指地政機關之地價人員依據地價調查估計規則之規定，就買賣或收益實例價格進行修正，並調整至估價基準日所得之土地正常單價。</p> <p>2. 依地價調查估計規則第6條規定，買賣或收益實例之調查得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊，或採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關(構)提供之資訊。</p> <p>3. 「市價」係指買賣雙方於市場共同議價決定之成交價格，其與「正常交易價格」之差異在於正常交易價格為公告土地現值及公告地價之估價基礎，公告土地現值及公告地價又分別為土地增值稅及地價稅之稅基，考量人民稅賦負擔能力及政府政策目標，地價人員查估之正常交易價格未完全與市價相等。</p>
	桃 園 市	<p>1. 正常交易價格係指一般正常情況下所形成之交易價格，依地價調查估計規則第4條規定意旨，地價調查應以買賣實例為主，據此，該府公告土地現值及公告地價之訂定係蒐集實價登錄資料，並排除受同規則第7條所稱情形影響，如：急買急賣、受期待因素影響、親友關係人間之交易、受債權債務關係影響、地上物處理有糾紛……等，致價格明顯偏高或偏低之交易案例成交價格；土地上有建築改良物者，則依同規則第11條至第13條規定計算拆分出土地正常交易價格，再依同規則第21條第1項規定：「有買賣實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價」，將區段中</p>

		<p>數筆正常交易價格，按價格高低排序，求其中位數為區段價格，據以訂定公告土地現值及公告地價之基礎。</p> <p>2. 市價係指具有市場性之不動產交易所形成的價格，其形成通常隱含眾多因素，包括：交易條件、社會因素、經濟因素……等，按不動產估價技術規則定義市價包括正常價格、限定價格及特定價格，故市價為一區間範圍。</p> <p>3. 正常交易價格係公部門依地價調查估計規則第4條規定，由實價登錄資料蒐集買賣實例，並排除特殊交易案例估計之交易價格。而市價中之「正常價格」係指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，此與公部門所指「正常交易價格」相同。</p>
	新竹縣	<p>1. 「正常交易價格」即「擬評現值」，係指地政機關之地價人員依據地價調查估計規則之規定，就買賣或收益實例價格進行修正，並調整至估價基準日所得之土地正常單價。</p> <p>2. 依地價調查估計規則第6條規定，買賣或收益實例之調查得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊，或採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）提供之資訊。</p> <p>3. 「市價」係指買賣雙方於市場共同議價決定之成交價格，其與「正常交易價格」之差異在於正常交易價格為公告土地現值及公告地價之估價基礎，公告土地現值及公告地價又分別為土地增值稅及地價稅之稅基，考量人民稅賦負擔能力及政府政策目標，地價人員查估之正常交易價格未完全與市價相等。</p>
	臺中市	<p>1. 正常交易價格 正常交易價格係指依地價調查估計規則等規定所估計之土地正常單價，屬區段地價及大量估價範疇，並以中位數為各該地價區段之區段地價。</p> <p>2. 正常交易價格之取得 實價登錄制度施行後，該府均以實價登錄資訊為基礎，據以辦理公告土地現值及公告地價查估作業。</p> <p>3. 正常交易價格與市價之差異</p>

項次	項目	正常交易價格	市價
1	適用法規	平均地權條例 地價調查估計規則	土地徵收條例 土地徵收市價補償辦法
2	性質	大量估價	宗地個別估價
3	目的	公告土地現值及公告地價訂定之依據	發放徵收補償費依據
4	估價基準日	前一年度9月1日	每年9月1日或3月1日
5	估價方法	比較法、成本法	比較法、成本法
6	精準度	1. 未考量個別宗地條件 2. 公保地按毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算	考量個別宗地條件優劣 公保地按毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算

臺南市	<p>1. 該府估計土地公告現值、公告地價之買賣實例均採用不動產成交案件實際資訊資料之案例，並依地價調查估價規則第7條及臺南市實施地價調查估價作業規定進行案例價格之修正或篩選不予採用。</p> <p>2. 正常交易價格係指各地價區段之買賣或收益實例估計完竣後，估計之土地正常單價，調整至估價基準日（每年9月1日）之價格。</p> <p>3. 估計各地價區段之土地正常單價原則如下：</p> <p>(1) 有買賣實例或收益實例區段：以調整至估價基準日之實例土地單價，求其中位數為各該區段之區段地價。</p> <p>(2) 無買賣實例及收益實例區段：依影響地價區域因素評價基準製作轄內各區影響地價區域因素評議基準明細表，並於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同之區段，作為基準地價區段，按所屬行政區影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目標地價區段之區段地價。</p> <p>4. 影響不動產價格之因素甚多，其中有可量化之因素與不可量化之因素，該府估計土地公告現值、公告地價，係依據「地價調查估計規則」估計區段內中位數價格，依法僅能透過可量化因素加以評估，而市價上包含個別因素與實際交易狀況，有其個別的交易情</p>
-----	---

		<p>況，係為每一交易個案實際之交易價格，其價格形成因素包含不可量化因素，如：個人喜好即是不可量化之因素，故市價不一定等於一般正常交易價格，而民眾常質疑正常交易價格跟市價有所偏離，實多有誤解。</p>																
	高雄市	<p>1. 「一般正常交易價格」係指依據地價調查估計規則之規定，如上開所述，以實價登錄資訊作為資料來源，蒐集買賣或收益實例，並依地價調查估計規則規定程序進行各案土地正常單價推估後，以中位數作為各區段之地價。</p> <p>2. 而「市價」則為較彈性的概念，其間可能出現較大差異，各類特殊交易價格一如：鄰地間買賣交易價格及急買急賣交易價格等一依據地價調查估計規則第7條之規定，應作適當修正或不予採用；另不同時間成交之交易價格，亦可能出現相當大的落差。且由於公告土地現值之調整屬區段估價方式，以區段內土地正常單價之中位數為區段地價，較無法考量土地個別因素，與民間以單筆交易作為市價的概念迭屬有別。</p>																
題目	書面說明																	
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？	臺北市	<p>該府最近3次調整評定房屋標準價格之適用年期、調整內容及影響如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公告日期</th> <th>適用年期</th> <th>調整內容</th> <th>影響</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>103.2.11</td> <td>104</td> <td>調高使用執照核發日或房屋建造完成日於103年7月以後新建房屋之標準單價。</td> <td>平均漲幅為原來的2.6倍。</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1. 修正高級住宅加價課徵房屋稅之認定要件，逐「棟」改按「戶」認定。 2. 調高部分路段之房屋街路等級調整率。</td> <td>影響戶數約6.4萬戶。</td> </tr> <tr> <td>106.1.23</td> <td>107</td> <td>1. 使用執照核發日或房屋建造完成日於90年7月1日以後之高級住宅改按103年7月起新標準單價重行評定房屋現值。</td> <td>影響戶數約2.8萬戶。</td> </tr> </tbody> </table>	公告日期	適用年期	調整內容	影響	103.2.11	104	調高使用執照核發日或房屋建造完成日於103年7月以後新建房屋之標準單價。	平均漲幅為原來的2.6倍。			1. 修正高級住宅加價課徵房屋稅之認定要件，逐「棟」改按「戶」認定。 2. 調高部分路段之房屋街路等級調整率。	影響戶數約6.4萬戶。	106.1.23	107	1. 使用執照核發日或房屋建造完成日於90年7月1日以後之高級住宅改按103年7月起新標準單價重行評定房屋現值。	影響戶數約2.8萬戶。
公告日期	適用年期	調整內容	影響															
103.2.11	104	調高使用執照核發日或房屋建造完成日於103年7月以後新建房屋之標準單價。	平均漲幅為原來的2.6倍。															
		1. 修正高級住宅加價課徵房屋稅之認定要件，逐「棟」改按「戶」認定。 2. 調高部分路段之房屋街路等級調整率。	影響戶數約6.4萬戶。															
106.1.23	107	1. 使用執照核發日或房屋建造完成日於90年7月1日以後之高級住宅改按103年7月起新標準單價重行評定房屋現值。	影響戶數約2.8萬戶。															

				2. 適用103年7月起新標準單價房屋： (1)取消中央空調、電梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等加價項目。 (2)高級住宅改採固定比率120%價。 (3)給予6年新標準單價緩漲機制。																																				
106.6.20	107	1. 地上權房屋按其街路等級調整率調降2級。 2. 家戶持有全國單一且自住房屋，其房屋稅基折減16%。 3. 調高適用103年7月起新標準單價房屋之折舊率。	影響戶數約20.7萬戶。																																					
<p>該市分別於100、103及106年調整評定房屋標準價格，相關調整項目及影響如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>調整內容</th> <th>影響戶數(萬)</th> <th>影響戶數(%)</th> <th>影響稅額(億)</th> <th>影響稅額(%)</th> <th>每戶影響稅額(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100</td> <td>地段率</td> <td>81.73</td> <td>47.16</td> <td>6.15</td> <td>7.20</td> <td>752</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">103</td> <td>標準單價</td> <td>1.06</td> <td>0.59</td> <td>1.83</td> <td>2.83</td> <td>17,276</td> </tr> <tr> <td>地段率</td> <td>6.96</td> <td>3.85</td> <td>0.96</td> <td>1.00</td> <td>1,374</td> </tr> <tr> <td>106</td> <td>地段率</td> <td>26.04</td> <td>13.68</td> <td>1.10</td> <td>1.01</td> <td>424</td> </tr> </tbody> </table> <p>※影響戶數%及影響稅額%，係以調整年度前一年度開徵之應免稅總戶數及開徵稅額為分母，計算影響百分比。</p>							年度	調整內容	影響戶數(萬)	影響戶數(%)	影響稅額(億)	影響稅額(%)	每戶影響稅額(元)	100	地段率	81.73	47.16	6.15	7.20	752	103	標準單價	1.06	0.59	1.83	2.83	17,276	地段率	6.96	3.85	0.96	1.00	1,374	106	地段率	26.04	13.68	1.10	1.01	424
年度	調整內容	影響戶數(萬)	影響戶數(%)	影響稅額(億)	影響稅額(%)	每戶影響稅額(元)																																		
100	地段率	81.73	47.16	6.15	7.20	752																																		
103	標準單價	1.06	0.59	1.83	2.83	17,276																																		
	地段率	6.96	3.85	0.96	1.00	1,374																																		
106	地段率	26.04	13.68	1.10	1.01	424																																		
<p>房屋標準價格每3年重行評定一次，該市最近3次調整情形如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度項目</th> <th>101</th> <th>104</th> <th>107</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主要調整</td> <td>1. 標準單價未調</td> <td>1. 104年7月1日以後</td> <td>1. 標準單價未調整。</td> </tr> </tbody> </table>							年度項目	101	104	107	主要調整	1. 標準單價未調	1. 104年7月1日以後	1. 標準單價未調整。																										
年度項目	101	104	107																																					
主要調整	1. 標準單價未調	1. 104年7月1日以後	1. 標準單價未調整。																																					
	新北市																																							
	桃園市																																							

		內容	<p>整。</p> <p>2. 折舊率未調整。</p> <p>3. 調整部分街路地段調整率(599條)</p>	<p>新建完成之建物標準單價調高60%，並刪除電梯加價。</p> <p>2. 折舊率未調整。</p> <p>3. 調整部分街路地段調整率(556條)</p>	<p>2. 提高適用新標準單價房屋之折舊率並降低殘值率(如RC造折舊率1%→1.17%，殘值率40%→29.8%)。</p> <p>3. 取消適用新標準單價之國際觀光旅館等4類型建物，中央系統冷氣、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等設備加價規定。</p> <p>4. 調整部分街路地段調整率(625條)。</p>
		租稅影響	<p>地段率調整：每年稅額增加約288萬，影響戶數約1,078戶。</p>	<p>1. 標準單價調整：每年稅額增加約1億8,101萬元，影響戶數約2萬戶。</p> <p>2. 地段率調整：每年稅額增加約463萬，影響戶數約1,908戶。</p>	<p>1. 折舊率調整：稅收損失108年約1,077萬元，之後每年增加損失約277萬元，影響戶數約4萬7,064戶。</p> <p>2. 取消設備加價：每年稅收損失173萬元，影響戶數2,761戶。</p> <p>3. 地段率調整：每年稅額增加約203萬，影響戶數約1,286戶。</p>
新竹縣		年度	評定內容		影響
		102	<p>本次不動產評價委員會討論4項提案，說明如后：</p> <p>1. 該縣「房屋標準單價表」重行評定案：不予調整。</p>		<p>本次調整103年影響2,867戶，增加稅額407</p>

		<p>2. 該縣「房屋折舊率及耐用年數表」重行評定案：不予調整。</p> <p>3. 該縣「房屋地段等級標準表」重行評定案：本次計調升509條地段率及調降22條地段率，重行評定後以102年7月以後新建、增建、改建之房屋為適用對象，以前年度興建、增建、改建之房屋未申報設籍者，適用查獲日或申報日之地段等級標準。</p> <p>4. 該縣「房屋電梯設備工程費概算表」修正案：依原備註三之計算方式擴充修訂，以方便承辦員核算電梯價格，刪除備註一、二有關國產製品之電梯設備按電梯設備工程費概算表核定之價格再予減價規定，並增訂備註得提示相關證明文件（買賣契約、安裝工程費及發票等）覈實認定電梯設備價格之規定。</p>	萬元。
	105	<p>本次不動產評價委員會討論4項提案，說明如后：</p> <p>1. 重行評定該縣房屋標準單價表案：參考80年至104年行政院主計總處「營造工程物價指數」平均年上漲率，並考量72年至79年物價上漲指數，以物價上漲倍數2.5倍為基準重行評定該縣「房屋標準單價表」，分3年調整，第1年(105年7月1日至106年6月30日)調漲0.5倍、第2年(106年7月1日至107年6月30日)調漲1倍、第3年(107年7月1日以後)調漲1.5倍並適用於105年7月1日以後新建、增建、改建之房屋。</p> <p>2. 重行評定該縣房屋地段等級標準表：檢討並修正該縣房</p>	<p>本次調整影響106年至108年房屋稅計1萬7,147戶，增加稅額3億6,789萬元。</p>

			<p>屋地段等級標準表計調升142條、調降12條、刪除10條及新增97條地段率，調整後，新、舊房屋全部適用修正後之地段率。</p> <p>3. 擬定該縣特殊構造物房屋現值評價方式：參照臺灣省政府函頒之「臺灣省加油站地下油槽特殊構造物房屋現值評價方式」及「臺灣省充氣膜造房屋現值評價方式」增訂該縣特殊構造物房屋現值評價方式，自105年7月1日起適用。</p> <p>4. 重行評定該縣房屋折舊率及耐用年數表：配合提案3修訂該縣房屋折舊率及耐用年數表，自105年7月1日起適用。</p>	
108		<p>本次不動產評價委員會決議有下列7大重要調降措施：</p> <p>1. 針對民眾最關心的巷弄地段等級標準，該縣地段率(135%)相較鄰近縣市桃園市(180%)、新竹市(150%)及苗栗縣(150%)為低，惟為減輕民眾租稅負擔，仍決議將巷弄比照同一街路地段等級標準減一級課稅，並配合該縣街路或村里重劃新增、刪除及修正街路名稱等。</p> <p>2. 取消該縣房屋電梯設備加價評定，適用於105年7月1日以後新增改建完成之房屋，並自108年7月1日起實施，目前全國僅宜蘭縣和該縣採取此項優惠措施。</p> <p>3. 重行評定該縣「房屋折舊率及耐用年數表」，適用於105年7月1日以後新增改建完成之房屋，並自108年7月1日起實施，例如鋼骨造、鋼筋混凝土造房屋，由原折舊率每年1%提高至1.17%，殘值率</p>	<p>預估每年約76,000戶受惠、稅額減少約1,600萬元</p> <p>預估109年約13,200戶受惠、稅額減少約1,200萬元</p> <p>預估109年約16,000戶受惠、稅額減少約53萬元</p>	

		<p>則由40%降低至29.80%。</p>	<p>4. 針對國際觀光旅館、百貨公司、大型商場影劇院、遊藝場所、10層樓以上房屋裝設中央系統型冷氣機、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等設備也一併取消房屋加價課徵規定，適用105年7月1日以後新增改建完成之房屋，並自108年7月1日起實施。</p> <p>5. 房屋標準單價表(106年7月1日至107年6月30日)、房屋標準單價表(107年7月1日以後)分別按九成及八成核計，適用於106年7月1日以後新建、增建、改建之房屋，並自108年7月1日起實施。</p> <p>6. 實現青年安心成家之競選承諾，凡經該縣主管機關核定符合新購房屋住宅補貼者，可按實質稅率1%核減3年房屋稅，自108年7月1日起實施，符合條件之新購住戶將可減輕租稅負擔。</p> <p>7. 調整住家用房屋現值免徵房屋稅標準由10萬元調高為11萬1,000元，自108年7月1日起實施，但原已依該條款免稅之房屋，不會受影響。</p>	<p>預估109年約1,200戶受惠、稅額減少約500萬元</p> <p>預估109年調降受惠戶數約17,000戶，稅收減少約6,650萬元</p> <p>預估109年調降受惠戶數約60戶，稅收減少約60萬元</p> <p>每年約2,000戶受惠、稅額減少約200萬元</p>											
	臺中市	<p>臺中市最近3次評定房屋標準價格之年度及內容整理如下表：</p> <table border="1" data-bbox="564 1641 1402 1796"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年度</th> <th colspan="3">調整項目</th> </tr> <tr> <th>標準單價等</th> <th>耐用年數折舊率</th> <th>地段率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>			年度	調整項目			標準單價等	耐用年數折舊率	地段率				
年度	調整項目														
	標準單價等	耐用年數折舊率	地段率												

		100	1. 增訂「臺中市31層以上超高大樓房屋標準單價表」。 2. 增訂載客8人以上速度每分45M以下者電梯設備工程費。	1. 增列「以H型钢為樑柱」項目。 2. 增列地上油槽及加氣站地下儲氣槽。	因應都市商業榮枯情形及嫌惡設施影響情形，就各該商業交通發展變化地段調整其地段率。
		103	3. 自103年7月1日起取得綠建築標章之建築物，地上層部分，按所適用之標準單價折減5%。 4. 自103年7月1日起取消國際觀光旅館設置中央系統冷氣及電扶梯加價之規定。	未調整	調整受垃圾掩埋場及機場噪音等嫌惡設施影響區域之地段率。
		106	1. 自107年7月1日起標準單價提高60%。 2. 取消中央系統型冷氣機、電扶梯等設備之加價。 3. 取消核計6人暨5停以下電梯現值核計。	參考財政部106年3月3日新頒之「折舊率參考基準表」調整。	考量交通商業及嫌惡設施設置情形，就部分偏遠地區及受影響地區酌予調整地段率。
	臺南市	1. 102年度 (1)標準單價沿用73年標準。 (2)折舊率沿用原標準。 (3)地段率調升163個路段、調降59個路段，計影響5萬			

	<p>4,711戶，增加稅額約0.43億元。</p> <p>2.105年度</p> <p>(1)標準單價按「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」附表1之「合法房屋之重建單價補償標準表」重建單價45%調整，適用90年7月1日以後建築完成之房屋，並分3年漸進式調整；以105年為基期，106年期至108年期平均調幅分別為54%、65%、81%，3年平均調漲為67%，計影響11萬1,890戶，106年期至108年期增加稅額各約12億元、14億元及18億元。</p> <p>(2)折舊率沿用原標準。</p> <p>(3)地段率調升382個路段，計影響10萬9,769戶，增加稅額約0.65億元。</p> <p>3.108年度</p> <p>(1)105年7月1日以後建築完成之房屋，按行政院主計總處營造工程物價指數之58%調整；105年6月30日以前建築完成之房屋，按102年（即73年）評定之標準調整。</p> <p>(2)105年7月1日以後建築完成之鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造房屋，折舊率修訂為1.17%、殘值率修訂為29.80%、耐用年數維持60年；其餘構造沿用原標準。</p> <p>(3)地段率調升71個路段、調降388個路段，計影響6萬7,027戶，增加稅額約0.24億元。</p> <p>(4)修訂「臺南市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」：</p> <p>A.取消國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所、10層樓以上之房屋加價項目。</p> <p>B.增訂房屋樓層高度在4公尺以上，超高加價之最高限度，房屋樓層高度超過12公尺，其挑高空間無法使用，或僅係供採光、景觀考量者，高度以12公尺計。</p> <p>(5)增訂房屋所有權人及其配偶、未成年子女於全國僅持有1戶且供自住使用，並辦竣戶籍登記，於課徵房屋稅時，就持有房屋期間折減其房屋課稅現值16%，其折減額度最高以新臺幣250萬元為限。</p>						
<p>高雄市</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1722 663 1805">年度</th> <th data-bbox="663 1722 1115 1805">調整內容</th> <th data-bbox="1115 1722 1329 1805">影響</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1805 663 2011">100</td> <td data-bbox="663 1805 1115 2011">1.高雄縣、市於99年12月25日合併，100年重評，原縣、市之房屋標準單價各自繼續適用於其所轄行政區。</td> <td data-bbox="1115 1805 1329 2011">地段率調整影響計0.7萬戶，增加稅額53.1萬元。</td> </tr> </tbody> </table>	年度	調整內容	影響	100	1.高雄縣、市於99年12月25日合併，100年重評，原縣、市之房屋標準單價各自繼續適用於其所轄行政區。	地段率調整影響計0.7萬戶，增加稅額53.1萬元。
年度	調整內容	影響					
100	1.高雄縣、市於99年12月25日合併，100年重評，原縣、市之房屋標準單價各自繼續適用於其所轄行政區。	地段率調整影響計0.7萬戶，增加稅額53.1萬元。					

			<ol style="list-style-type: none"> 2. 房屋樓層超高部分之加價高度限制12公尺。 3. 簡陋房屋增列「使用回收再利用之建材」減成規定。 4. 地段率調升29個路段，調降20個路段。 	
	103	<ol style="list-style-type: none"> 1. 103年整合原縣、市之房屋標準單價並重評，以原高雄市之單價為基礎，調升房屋標準單價81%。 2. 參酌原縣評價規定，增訂國際觀光旅館，設置中央系統型冷氣機設備者另予加價5%。 3. 參酌原縣評價規定，增訂政府直接興建之六層樓以上之國民住宅，按同構造住宅類之房屋標準單價逐層遞減2%，以遞減至30%為限。 4. 參酌原縣評價規定，增訂地下油槽、充氣膜造、腐蝕性儲存槽構造物評價規定。 5. 地段率調升945個路段，調降85個路段。 	地段率調整影響計19.5萬戶，增加稅額2億244萬元。	
	106	<ol style="list-style-type: none"> 1. 刪除國際觀光旅館設置中央系統型冷氣機設備加價規定。 2. 刪除政府直接興建之六層樓以上國民住宅標準單價計算規定。 3. 刪除地下油槽、充氣模造、腐蝕性儲存槽構造物之評價規定，採另行增訂特殊構造物房屋現值評價方式。 4. 修訂五樓以下房屋設有電梯加價方式。 5. 地段率調升269個路段，調降175個路段。 	地段率調整影響約7.3萬戶，增加稅額7,753萬元。	

題目	書面說明	
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？	臺北市	(未詢問)
	新北市	(未詢問)
	桃園市	<p>1. 該市104年不動產評價委員會決議通過調整該市房屋標準單價表，係按行政院主計總處「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。</p> <p>2. 該市房屋評定現值(即房屋稅稅基)計算公式為：核定單價(即標準單價加減價後)×面積×(1-折舊率×折舊年數)×地段等級率。</p> <p>3. 不動產評價委員會決議房屋標準價格調整事項，均依規定辦理公告並覈實將房屋現值之核計依據訂定於相關法令內，並於各式宣導及稅單夾帶插條通知納稅人房屋稅相關資訊</p> <p>(1) 依該市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第4點規定：房屋現值之核計，以「桃園市房屋標準單價表」、「桃園市特殊構造物房屋現值評價方式」、「桃園市房屋構造別代號暨折舊率對照表」、「桃園市房屋地段等級表暨桃園市房屋街道等級調整率表」及本要點為依據。</p> <p>(2) 該府地方稅務局皆有加強宣導該市房屋稅相關法令資訊及房屋標準價格調整事項，作業方式如下：</p> <p>〈1〉開徵宣導：</p> <p>A. 每年度開徵公告。</p> <p>B. 列式房屋稅計算公式及相關資訊於繳款書。</p> <p>C. 繳款書內夾帶插條宣導房屋標準價格調整情形等房屋稅資訊。</p> <p>〈2〉網路宣導：</p> <p>A. 網站設置房屋稅專區供民眾查詢房屋稅相關法令。</p> <p>B. 設置房屋稅試算網頁，使民眾可依式填入各類構造、面積、高度、地段率及使用情形等即可試算出其房屋評定現值及應納稅額。</p> <p>〈3〉製作宣導DM於租稅活動中發送。</p> <p>〈4〉定期發布新聞稿。</p> <p>〈5〉發文予該市地政士公會代為向地政士宣導。</p>

		〈6〉開授稅務宣導講習向民眾說明。
新竹縣		<p>1. 該府分別於105年及108年2次調整該縣房屋標準單價，調整方式詳如前題二(三)說明。</p> <p>2. 房屋稅稅基核定公式係依據房屋稅條例第10條第1項前段規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」故房屋稅的稅基為房屋現值，已明訂於房屋稅條例及房屋稅稽徵作業手冊等相關規定，公布於本局資訊服務網站及房屋稅宣導手冊供民眾隨時查閱，並於每年寄送房屋稅開徵繳款書時，於繳款書內容詳列其計算公式、核定現值及適用稅率等各類核課資料，以充分揭露核課內容，俾利納稅人明瞭課稅情形，計算公式如下：</p> <p>房屋現值＝房屋核定單價×面積×(1－折舊率×折舊經歷年數)×街路等級調整率。</p> <p>核定單價＝房屋標準單價×(1±各加減項之加減率)×(1±樓層高度之超高或偏低之加減價額)。</p>
臺中市		<p>1. 該市房屋標準單價表原沿用臺灣省政府73年所訂標準，嗣於106年6月16日召開不動產評價委員會重行評定房屋標準價格，決議以行政院主計總處頒「營造工程物價指數」作為調整基礎，並自107年7月1日起調整房屋標準單價60%。</p> <p>2. 房屋稅稅基(課稅現值)=核定單價×面積×(1-折舊年數×折舊率)×地段率</p> <p>3. 依房屋稅條例第10條及第11條規定，房屋現值由地方稅稽徵機關依據不動產評價委員會評定之標準核計，各項標準於該委員會評定後，由直轄市、縣(市)政府公告之。次依財政部74年4月15日台財稅第14347號函示規定，重行評定之房屋標準價格，現行條例尚無個別通知納稅義務人之規定。惟本局為加強宣導及服務納稅義務人，於各年度房屋稅繳款書中詳載稅額核算公式，並於官網設置評定房屋標準價格相關規範專區及稅額試算專區，供納稅義務人試算房屋稅額及瞭解房屋稅核算方式。</p>
臺南市		<p>1. 該市房屋標準單價表調整時間及調整方式：</p> <p>(1)105年度</p> <p>A. 鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造房屋：</p> <p>(A)105年7月起房屋標準單價表按「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」附表1之「合法房屋之重建單價補償標準表」重建單價45%調整。90年7月1日至105年6月30日建築完成房屋，按行政院營造工程物價指數打折，再分3年漸進</p>

	<p>調整。</p> <p>(B)106年期至108年期房屋稅與105年相比，其平均調幅分別為54%、65%、81%，3年之平均調幅為67%。</p> <p>B. 加強磚造、鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造房屋，沿用73年標準。</p> <p>(2)108年度</p> <p>A. 鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造房屋：</p> <p>(A)105年7月1日以後建築完成者，按行政院主計總處營造工程物價指數之58%調整。</p> <p>(B)105年6月30日以前建築完成者，按102年（即73年）評定之標準調整。</p> <p>B. 加強磚造、鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造房屋，沿用73年標準。</p> <p>2. 房屋稅稅基（房屋現值）係該市不動產評價委員會依據房屋稅條例第11條規定之建造材料、耐用年數、折舊標準及地段率等所評定，其計算公式為： 房屋現值＝核定單價×面積×(1-折舊率經歷年數)×地段調整率。 核定單價＝標準單價×(1±各加減項之加減率)±樓層高度之超高價或偏低價。</p> <p>3. 該市105年及108年房屋標準價格，均依房屋稅條例第11條及不動產評價實施要點第5點規定，由不動產評價委員會評定後，分別於區公所所在地及財政稅務局各分局公告。</p> <p>4. 依財政部74年4月15日台財稅第14347號函釋：「按房屋稅條例第10條第2項規定，主管稽徵機關應將依同條第1項核計之房屋現值通知納稅義務人者，係指納稅義務人已依同條例第7條規定申報房屋現值經主管稽徵機關予以核計房屋現值之情形而言。至於不動產評價委員會依同條例第11條規定，重行評定之房屋標準價格，係由直轄市、縣（市）政府公告之，現行條例尚無個別通知納稅義務人之規定。……」</p>
<p>高 雄 市</p>	<p>1. 該府於103年調整房屋標準單價，以高雄市81~102年營造工程物價指數漲幅81%，調整「高雄市一般房屋標準單價表」及「高雄市31層以上超高大樓房屋標準單價表」，標準單價調整僅適用103年7月1日以後新建、增建及改建房屋，未追溯適用舊屋。</p> <p>2. 房屋稅稅基（房屋現值）係依據該市不動產評價委員會評定之房屋標準價格（包括建造材料、耐用年數、折舊標準、地段率等）核計之。 計算公式為：</p>

		<p>房屋現值=核定單價×面積×(1-折舊率×折舊年數)×街路等級調整率(地段率)。</p> <p>核定單價=標準單價×(1±各加減項之加減率)±樓層高度之超高或偏低價。</p> <p>3. 房屋稅條例第5條規定，房屋稅係依房屋現值按所應適用稅率課徵，至房屋現值，係由稽徵機關參照不動產評價委員會評定之房屋標準價格核計而定之。依房屋稅條例第10條規定，納稅義務人申報房屋稅籍有關事項，稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之房屋標準價格核計房屋現值，並通知納稅義務人，有異議得申請重行核計。另財政部74年4月15日台財稅第14347號函釋規定，重行評定之房屋標準價格，係由直轄市、縣(市)政府公告之，現行條例尚無個別通知納稅義務人之規定。該府有關評定房屋標準價格事項依「不動產評價實施要點」第5點規定，經評價會議評定後，分別於區公所所在地公告之，並於稅捐處網站公開相關資訊。</p>
<p style="text-align: center;">題目</p>	<p style="text-align: center;">書面說明</p>	
<p>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？</p>	<p>臺北市</p>	<p>(未詢問)</p>
	<p>新北市</p>	<p>(未詢問)</p>
	<p>桃園市</p>	<p>1. 該府自規定地價以來，每年皆依平均地權條例暨其施行細則及相關規定辦理公告土地現值調整作業，惟平均地權條例施行細則第64條於79年修正通過後，自80年起，公告地價與公告土地現值，由原「兩價合一」改為「兩價分離」，使公告土地現值得以逐步調整與市價間之差距。惟長期以來公告土地現值調整，因考量民眾稅賦能力及相關政策因素，致目前公告土地現值與市價仍存有落差；為減緩公告土地現值與市價之間失衡情形，該府配合中央政策，採逐年調整公告土地現值接近市價方式辦理。</p> <p>2. 有關地價制度及土地稅制改革說明如下： (1) 查「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</p>

	<p>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眾信服之窘境。</p> <p>(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眾質疑與挑戰，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。</p> <p>(3)為改善當前地價制度及土地稅制之缺失，該府建議具體改革方向如下：</p> <p>〈1〉建立「地價一元化」</p> <p>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。</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. 現行房屋稅課徵非直接以房屋市價為計算基礎，僅以其房屋實際交易價格衡酌比較不同地段房屋買賣價格，來作為地段調整率之參考，「房屋評定標準價格」雖約占市價2成，該市採以稅率調整方式以達租稅公平</p> <p>(1)房屋評定標準價格為房屋課稅基礎，與該房屋使用情形所適用之稅率加乘後即為每年度納稅義務人應</p>
--	--

	<p>納之房屋稅額。房屋評定標準價格之調整尚需考量該市納稅義務人租稅負擔程度及各縣市調整情形，避免產生民怨及造成租稅競爭。</p> <p>(2) 該市於104年召開不動產評價委員會前，業經該市議會決議該市非自住之住家用房屋稅率由1.5%調高至2.4%，及非住家非營業用房屋稅率由1.5%調高至2%，考量納稅義務人租稅負擔程度，爰按行政院主計總處「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。本次調升標準單價已適當減少房屋評定現值與市價之差距，且為避免持有自住房屋之民眾租稅負擔過高，係採稅率調整方式調高非自住使用者房屋稅率，間接達到租稅公平。</p> <p>3. 該市新建物現值占市價比已達30%，未來仍持續滾動式檢討該市房屋評定標準價格 該府地方稅務局參據實價登錄資料，經分析該市104年7月1日以後新建完成之建物(即調高標準單價60%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達30%。未來仍將參考不動產市場趨勢、營造工程物價指數CCI、整體經濟環境及各縣市調整情形等相關因素採滾動式檢討，使該市房屋標準價格評定更臻合理。</p>
新竹縣	<p>有關各縣市之公告土地現值及公告地價僅占市價之7成及3成左右，該府認為係諸多因素所形成，該府相關意見臚列如下：</p> <p>1. 政策作法 政府估價因估計土地筆數眾多，地政機關地價人員難以就全部土地逐一查估，故依據地價調查估計規則之相關規定，將地價相近、地段相連、情況相同或相近的土地劃為同一地價區段之原則，將土地劃分為數個地價區段，再以所蒐集的買賣或收益實例之中位數，或無實例者採推估之方式決定其區段地價，區段地價優點在於簡便迅速，估價成本符合稽徵效益，惟無法精準計算各宗土地單價。其分類有繁榮街道路線價區段、一般路線價區段、一般區段。</p> <p>2. 公告土地現值 經查該縣於107及108年公告土地現值占一般正常交易價格均已達9成，仍與民眾認知之市場實際成交宗地交易價格有落差，公告土地現值是土地增值稅、遺產稅、贈與稅的依據，政府制定政策時會考量地方財</p>

政能力、社會經濟狀況及人民稅賦負擔能力等等因素，對民眾來說並不希望公告土地現值真的接近市價，因為相對稅負也會增加；就政府部門之角度而言，公告土地現值調整除了應逐步反應地價真實變動情形，應以各行政區地價區段之均衡性為主要優先辦理重點。為合理反映土地價格變動情形，該府地政處及所轄地政事務所於109年公告土地現值及重新規定地價作業時將妥予調整，全面檢視該縣公告土地現值及公告地價之合理性及均衡性。

3. 公告地價

(1) 該縣之公告地價107年以前受到內政部、審計部及部分鄉鎮市議員屢次反應近年房價高漲，惟該縣部分鄉鎮市之公告地價及公告土地現值仍屬「偏低」，各鄉鎮市之間的公告地價長期存在不均衡之不公平現象。經查該縣105年度公告地價占市價比率11.15%，遠較全國平均數20.50%為低，其中又以竹北地區市價比率約6.45%為全縣各鄉鎮市中最底，基於以上理由，該府於106年1月13日由該府地政處、財政處及稅捐稽徵局聯合組成「新竹縣公告地價調整專案小組」，檢討改善各鄉鎮市間地價失衡之狀況。

(2) 經該府「公告地價調整專案小組」13次會議研商，並針對公告地價偏低之地區檢討，倘若107年新興開發地區公告地價占市價比若以105年全國公告地價佔市價比20.5%為目標一次調整到位，恐加重民眾稅賦負擔，為達成內政部建議各縣(市)政府公告地價調整幅度應適度反應一般正常交易價格變動情形之目標，及內政部建請地價及標準地價評議委員會評議公告地價5項評定原則下，針對各新興開發地區以公告地價調整衝擊降至最低，並以「分期漸進」方式進行調整，預計6-8年達到全縣各鄉鎮市地價均衡為目標；其他各鄉鎮市地區市價比偏高之地區則「適度調降」，以做平衡之調整。故從原提案全縣公告地價調幅87.09%(竹北市公告地價調幅205.6%)經4次地價評議委員會多方審查，最後才定案採漸進式調整訂定107年全縣公告地價調幅25.63%(竹北市公告地價調幅83.98%)。全案經新竹縣地價及標準地價評議委員會第12次會議評定後公告實施。

(3) 107年度地價稅開徵後，因地價稅額較前年暴增引起民眾強烈反彈，該府自107年10月30日起到107年11月30日為止受理陳情，統計結果總計為8,142件。案經該縣所轄各地政事務所查明後並未發現有錯誤或遺漏之情形，複查結果經提送該縣108年1月25日第1次地價及標準地價評議委員會決議無須辦理更正地

	<p>價。該縣107年地價稅調漲造成輿情反應不斷，為使民眾瞭解政府訂定地價作業情形，特別舉辦公告土地現值及公告地價調整作業說明會，係將地政機關有關地價調查程序、區段劃分原則等相關作業流程暨107年公告地價複查結果透過公開說明會的方式，聽取民眾的意見，廣納各界建言，並將各方建議予以彙整處理，於本年年底提送該縣地價及標準地價評議委員會作為評議參考。</p> <p>(4)為使本年度地價調整作業及評議過程公開化、透明化，該縣於今年3月下旬至6月間擴大舉辦地價說明暨政令宣導會(共辦理24場次)，係將地價調查程序、區段劃分原則等相關作業流程暨107年公告地價複查結果，透過公開說明會的方式向民眾說明，並彙整各方建言，作為該縣109年度辦理公告土地現值及重新規定地價調整作業之參考。</p> <p>(5)該府於辦理109年重新規定地價調整作業時，除配合內政部政策109年公告地價調整幅度應反映一般正常交易價格變動情形均衡調整外，將秉持中央規定視地方財政需要、社會經濟狀況、民眾地價稅負擔能力及稅賦公平性等原則，以全縣均衡性發展為前提，廣納民意，研議適當之調整方案，於年底時提請該縣地價及標準地價評議委員會評議。</p> <p>4. 該縣105年評定之「房屋標準單價表」已達合理造價的4成左右，經與其他各縣市3層樓鋼筋混凝土造(RC)及16層樓鋼筋混凝土造(RC)建物衡平比較，遂此108年重行評定該縣「房屋標準單價表」，重行評定後仍占合理造價之3成2左右，且標準單價排名分別為各縣市第5名及第3名(同新北市)，顯見該縣已積極重行評定房屋標準價格，以提高房屋課稅現值。</p>
臺中市	<p>1. 該府辦理公告土地現值及公告地價調整作業，除參考市價變動情形外，尚須就各地價區段「占市價比」水平之均衡性及「區段地價」垂直之均衡性予以審慎考量，以確保民眾稅賦負擔之公平性及合理性。</p> <p>2. 實價登錄制度實施後，不動產市場交易價格透明度提升，針對公告土地現值及公告地價與市價落差，該府係採分年逐步接近方式調整，以確保地價穩定性及避免民眾稅賦負擔調整過鉅。</p> <p>3. 未來公告土地現值現階段仍以達一般正常交易價格九成目標為調整目標；公告地價則依內政部88年8月24日台(88)內地字第8885163號函釋，參考當年土地現值表、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素，合理調整公告地價，以兼顧地方施政需要與人民稅賦負擔。</p>

	<p>4. 經查該市108年房屋稅開徵查定情形，屬自住或公益出租住家使用之應稅房屋戶數，占該市總查定應稅房屋戶數約76%，考量倘以市價作為稅基，恐有過度加重自住房屋稅負之虞，影響層面甚廣，爰政策如擬提高稅基，朝接近市價目標調整，宜有降低稅率等相關配套措施，並通盤檢討合宜稅制，以兼顧量能課稅與租稅公平。</p>
<p style="text-align: center;">臺南市</p>	<p>1. 按平均地權條例第40條規定，公告土地現值，不得低於一般正常交易價值之一定比例。前項一定比例，由中央主管機關會同財政部與直轄市、縣（市）政府會商後定之。但應逐年接近一般正常交易價格，爰此，目前內政部邀集各機關商定決議之一定比例為9成。</p> <p>2. 據內政部公開統計資訊，107年全國公告現值占一般正常交易價格比例為91.31%，公告地價占一般正常交易價格比例為20.02%，該市占市價比例分別為90.08%及19.18%，公告現值調整已符合內政部決議之法定比例。</p> <p>3. 有關外界對於公告現值(公告地價)占市價比例偏低看法，實務上緣於市價認定方式之不同，就不動產估價而言，估價應確定基本事項，包含勘估標的內容、價格日期、價格種類及條件、估價目的等，亦即不同估價目的、條件、期日、方法等等，即會產生不同市價，公告現值(公告地價)法定目的係為審核土地增值稅(核課地價稅)使用，為方便短期間內大量查估，估價方法採用區段式大量估價方式進行，所得市價自與一般估價之市價有別，雖與一般民眾認之相較或有偏低，但就考量人民稅賦負擔及政府財政收支平衡，應尚屬合理。</p> <p>4. 有關地價調整，依法係為課稅使用，在法定課稅目的以外，有許多單位(國營事業)逕行採用公告土地現值(公告地價)為其他用途(例如：低收入補助財產認定標準、公有土地出租租金計算基礎、設定地上權權利金計算基礎……等)，基於合理調整公告現值(公告地價)為既定政策走向，該府建議各機關單位應就其政策目的需要，自行建構財產出租及地上權租金收取標準與制度並與地價脫鉤，以免受公告現值(公告地價)合理反映市場價格變動影響而受牽制，另為避免稅賦負擔大幅變動，亦可研議朝價、稅分離制度推進，將估價與稅率分別處理，由估價單位回歸查估一般正常市價，由稅務單位就稅率按社會經濟發展情況浮動調整，兩者予以適當分工，回歸各自專業，避免互為牽制。</p> <p>5. 「房屋評定標準價格」是房屋稅課徵基準，又該價格</p>

		<p>係以房屋標準單價、地段率及折舊率等因素核算，與市價並無直接關連。若房屋評定標準價格逐漸調整趨近市價，應通盤考量調降稅率、稅基打折等配套措施，避免民眾房屋持有稅驟升。未來將持續蒐集各縣市稅處或具公信力之不動產評價團體機構所用之評價標準，以供日後合理評價房屋標準價格之參考。</p>						
	<p>高雄市</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「市價」一詞係屬彈性概念已如上述，爰此，對於公告土地現值及公告地價占市價之比例，並無標準予以計算。此外，依據平均地權條例第40條第4、5項之規定，公告土地現值不得低於一般正常交易價格之一定比例，且應逐年接近一般正常交易價格；該市108年公告土地現值占一般正常交易價格比例為90.55%，公告地價占一般正常交易價格比例則為23.96%，在六都中均名列第二。 2. 自73年起以房屋標準單價評定房屋現值，北、高二直轄市之房屋標準單價，即與台灣省其他縣市有別，二都房屋標準單價已高居全國一、二名。該府103年調整標準單價後，該市房屋標準單價僅次於台北市，為6都第2高。 3. 綜觀房屋稅條例暨不動產評價實施要點有關房屋標準價格評定事項，係包含按建物之構造及用途訂定標準單價、耐用年數及折舊標準、地段等級調整率等項目，與市價並無一定關聯，然該市為使房屋評價更臻合理，於103年經不動產評價委員會審議通過，以該市81~102年營造工程物價指數漲幅81%，調整「高雄市一般房屋標準單價表」及「高雄市31層以上超高大樓房屋標準單價表」，減少與市價之差距。 4. 為利日後不動產價格調查作業，仍將持續蒐集營造工程物價指數、其他縣市評價內容、建造成本及不動產交易實價登錄等相關資料，作為日後重行評定之參考，俾合理評定房屋標準價格。 						
<p>題目</p>	<p>書面說明</p>							
<p>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。</p>	<p>臺北市</p>	<p>該府相關房價指數編製方法係以「實價登錄」資料為樣本，採用各國普遍使用的特徵價格法搭配拉氏指數公式建立，編製內容及方法如下表說明：</p> <table border="1" data-bbox="598 1765 1401 2024"> <thead> <tr> <th data-bbox="598 1765 715 1821"></th> <th data-bbox="715 1765 1034 1821">住宅價格指數</th> <th data-bbox="1034 1765 1401 1821">商辦租金指數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="598 1821 715 2024">編製概念與目的</td> <td colspan="2" data-bbox="715 1821 1401 2024"> <p>參考物價指數編製概念，透過標準化樣本品質(建立標準住宅、商辦)，提供中立、具理論基礎與代表性的趨勢指標，作為衡量各期住宅價格及商辦租金變動標準，以「看清真實房市價格走勢」。</p> </td> </tr> </tbody> </table>		住宅價格指數	商辦租金指數	編製概念與目的	<p>參考物價指數編製概念，透過標準化樣本品質(建立標準住宅、商辦)，提供中立、具理論基礎與代表性的趨勢指標，作為衡量各期住宅價格及商辦租金變動標準，以「看清真實房市價格走勢」。</p>	
	住宅價格指數	商辦租金指數						
編製概念與目的	<p>參考物價指數編製概念，透過標準化樣本品質(建立標準住宅、商辦)，提供中立、具理論基礎與代表性的趨勢指標，作為衡量各期住宅價格及商辦租金變動標準，以「看清真實房市價格走勢」。</p>							

		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="555 221 683 394">資料來源</td> <td data-bbox="683 221 1005 394">實價登錄住宅類買賣價格資訊(包含公寓、華廈、住宅大樓與套房)。</td> <td data-bbox="1005 221 1369 394">實價登錄商業辦公大樓租金價格資訊。</td> </tr> </table>	資料來源	實價登錄住宅類買賣價格資訊(包含公寓、華廈、住宅大樓與套房)。	實價登錄商業辦公大樓租金價格資訊。										
資料來源	實價登錄住宅類買賣價格資訊(包含公寓、華廈、住宅大樓與套房)。	實價登錄商業辦公大樓租金價格資訊。													
		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="555 394 683 562">編製方法</td> <td colspan="2" data-bbox="683 394 1369 562">借鏡國際指數編製經驗，建立特徵價格模型，選定基期及標準住宅、商辦內容，採用與消費者物價指數相同的拉氏指數公式計算編製指數。</td> </tr> </table>		編製方法	借鏡國際指數編製經驗，建立特徵價格模型，選定基期及標準住宅、商辦內容，採用與消費者物價指數相同的拉氏指數公式計算編製指數。										
編製方法	借鏡國際指數編製經驗，建立特徵價格模型，選定基期及標準住宅、商辦內容，採用與消費者物價指數相同的拉氏指數公式計算編製指數。														
		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="555 562 683 645">發布頻率</td> <td data-bbox="683 562 1005 645">每月。</td> <td data-bbox="1005 562 1369 645">每半年。</td> </tr> </table>	發布頻率	每月。	每半年。										
發布頻率	每月。	每半年。													
	新 北 市	<p>為讓各界掌握該市住宅價格及商辦租金波動，看清真實變動趨勢，該府創公部門之先，自102年7月起按「月」發布住宅價格指數，迄今累計發布70期；106年3月發布全國唯一官方版的商辦租金指數，強化與國際商用不動產市場接軌的能量，共編製9項不動產指數。發布以來受各界肯定，並普獲媒體採用與正面報導。另107年針對一般民眾及不動產估價師進行滿意度調查，分別有91%、87%的受訪者認為有助於了解北市不動產市場價格變化及業務掌握，相關資訊查詢點閱人次累計約14萬，顯示該府發布之指數已廣泛為不動產從業人員使用及公私部門決策參考。</p> <p>1. 107年10月發布新北市住宅價格指數 該府已運用實價登錄資料編製「新北市住宅價格指數」，並於107年10月對外發布。「住宅價格指數」是透過設定「標準住宅」，並以國際間通用之「特徵價格法」作為指數計算模型，再以與消費者物價指數編製方法相同的「拉氏指數」進行計算，清楚呈現住宅在各時期相對於基期之價格變動情形。</p> <p>2. 108年1月精進作為 該市幅員廣大、各區條件差異較大，且近年投入許多重大建設及新興開發區出現，為完整呈現各地區不動產市場狀況，特將該市住宅價格指數類型予以細分，除107年10月已發布之全市、大樓及公寓指數外，108年1月更將指數依次分區、新成屋、整體開發區及捷運沿線等多個面向細緻區分，共區分為6大類22項指數(如下表)，俾提升房市資訊透明度。</p> <table border="1" data-bbox="566 1803 1369 2016"> <thead> <tr> <th data-bbox="566 1803 683 1892">指數分類</th> <th data-bbox="683 1803 933 1892">指數細項</th> <th data-bbox="933 1803 1257 1892">指數說明</th> <th data-bbox="1257 1803 1369 1892">編製頻率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="566 1892 683 1937">全市</td> <td data-bbox="683 1892 933 1937">全市指數</td> <td data-bbox="933 1892 1257 1937">全市所有住宅產品</td> <td data-bbox="1257 1892 1369 1937">月</td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 1937 683 2016">大樓及</td> <td data-bbox="683 1937 933 2016">1. 全市住宅大樓指數</td> <td data-bbox="933 1937 1257 2016">依建物型態區分為住宅大樓及公寓</td> <td data-bbox="1257 1937 1369 2016">月</td> </tr> </tbody> </table>		指數分類	指數細項	指數說明	編製頻率	全市	全市指數	全市所有住宅產品	月	大樓及	1. 全市住宅大樓指數	依建物型態區分為住宅大樓及公寓	月
指數分類	指數細項	指數說明	編製頻率												
全市	全市指數	全市所有住宅產品	月												
大樓及	1. 全市住宅大樓指數	依建物型態區分為住宅大樓及公寓	月												

	公寓	2. 全市公寓指數		
	次分區指數	1. 板橋、土城 2. 中和、永和 3. 三重、蘆洲 4. 新莊 5. 新店 6. 樹林、三峽、鶯歌 7. 汐止 8. 淡水	依行政區分別統計各次分區內所有住宅產品	月
	新成屋指數	新成屋指數	統計全市屋齡2年至5年之住宅產品	季
	整體開發區指數	臺北大學特定區 淡海新市鎮 林口新市鎮	統計整體開發區內所有住宅產品	季
	捷運沿線指數	板南線(板橋段) 板南線(土城段) 中和永和線 三重新莊線 三重蘆洲線 新店線 淡水線	依新北市境內各捷運線路之捷運站體出口周邊一定距離作為統計範圍，距離認定如下： 500公尺：板南線(板橋段)、中和永和線、三重新莊線、三重蘆洲線、新店線 1000公尺：板南線(土城段)、淡水線	季
	<p>3. 查詢點閱率高</p> <p>新北市住宅價格指數已建置於新北市政府不動產買賣交易服務網之實價登錄專區供外界查詢下載，自107年10月上線發布以來，已累計逾15萬次的點閱率，並已吸引多家平面與網路媒體(自由時報、ettoday、好房網)報導，增進外界對該市不動產市場趨勢之掌握。</p>			
桃園市	<p>該府刻正委外辦理「地價基準地資訊化查估建置計畫委託專業服務案」，透過實價登錄大數據資料結合地理資訊系統，將實價登錄資訊加值應用，並電腦客觀之科學化操作，藉以精進公部門地價查估的技術，配合內政部「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」之</p>			

	<p>政策目標，將透過電腦大量估價方式進行基準地地價查估，同時藉由實價登錄資料針對住宅類型建物建置不動產大量估價模型進行估價作業，並將成果編製房價指數，並建立定期估價維護管理機制，預期達成下列作業目標：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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(住宅區、商業區)。 4. 揭露住宅社區歷年實價登錄交易資訊。
新竹縣	該府暫無用實價登錄資料建立房價指數。
臺中市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 產官學跨域合作，建立住宅交易價格指數 該府於107年起委託逢甲大學建立住宅交易價格指數，並由逢甲大學聘請臺中市不動產估價師擔任顧問，將實價登錄不動產買賣交易資料件行篩選，進行次市場切割，以中古屋、住宅大樓與華廈作為分析標的，且考量該市個別區域之房價差異，爰將29個行政區依據價量分析與區域特性，合併為5個分群分別建置住宅價格指數，108年更編制透天厝指數，提供多元資訊供社會大眾參考。 2. 定期發布並舉辦座談會 該府自107年起陸續發布每月月報、每季季報、半年報及全年報於該府地政局網站，並辦理座談會邀集不動產相關產官學共同參與瞭解該市房價指數，推動市場交易資訊透明化、健全台中市住宅市場發展，同時也活絡房市發展，創造共贏局面，成效卓著。
臺南市	因內政部就實價登錄資料，目前已定期發布都市土地地價指數、住宅價格指數及實價登錄動態分析，其內容已全面涵蓋全國各行政區及六都，為避免因統計方式不同產生不同分析結果，該府無相關房價指數，係爰引內政部相關指數提供民眾參考。
高雄市	依住宅法第47條規定，為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布住宅資訊。前為內政部營建署主辦，現由內政部地政司承接續辦「108年編製住宅價格指數並定期發布案」。為避免資源重複投入，基於內政部地政司已著手建立住宅價格指數以供全國參採，是該府並未有建立房價指數之規劃。
題目	書面說明

<p>7. 地方政府認為實價登錄制度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>臺北市</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資及企業資產（不動產）評定等估價案件，不論是由單位內部自行評估或委由不動產估價師估價，均須有充足而正確的資訊作為評價之基礎，以維護金融及交易秩序。 2. 例如，法院執行房屋拍賣須先訂定底價，由於法院對債權人、債務人而言，是屬於第三方公正角色，因此法拍屋底價訂定，會由法院委託不動產估價師進行估價。銀行辦理不動產融資時，會依銀行內部評估或委託不動產估價師估價結果，來判斷融資額度。另公開發行公司取得或處分不動產或其他固定資產，依金融監督管理委員會「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣3億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告。因此不動產估價，在上述類型案件均屬相當重要的一環；而估價案例的蒐集，更是扮演其中最關鍵的角色。 3. 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；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。
	<p>新北市</p>	<p>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。本局與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。</p>
	<p>桃園市</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 無論法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資或企業資產（不動產）評定不動產價格估價案件，均須參考估價技術規則規定經由估價程序，利用估價方法，運用邏輯及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作，而實價登錄提供估價所需之資訊，使估價人員得以依上述程序進行查估作業，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。

		2. 近年來有桃園地方法院因爭訟事件審理與財政部北區國稅局桃園分局因稅捐稽徵需要向本府索取相關資料。
	新竹縣	現行法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資、企業資產（不動產）等估價評定也會利用實價登錄資料庫的交易價格。
	臺中市	法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資、企業資產（不動產）評定等案件如委託不動產估價師進行查估，則依不動產估價技術規則需蒐集3個買賣實例，故依實價登錄資料挑選合適案例進行查估作業，當可有效提升查估精確性及合理性。
	臺南市	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，實務上除委託不動產估價師查估外，亦有利用AVM或CAMA等相關估價資訊系統參考，不論估價方式為何，其資訊來源大部分皆為實價登錄申報資訊，甚至部分銀行融資案件，銀行系藉由實價資訊是否揭露來複核交易金額真實性及合理性，故該府認為實價登錄資料越多、越完整，估價將更切合市場行情，對於不動產資訊透明及估價正確及合理有相當助益。
	高雄市	經由實價登錄資訊公開可提供外界不同需求者進行不動產價格評估之參考，且隨著龐大案例資料量累積更能呈現不動產市場的區域行情及發展趨勢，而交易案例較少的地區也能透過個案資訊審視及買賣實例比較評估，避免查價或鑑價金額與正常市場交易行情差異過大，使其估價更具公信力及接近市價。
題目	書面說明	
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利用實價登錄之資料？請舉例說明之。	臺北市	<p>目前政府辦理地價查估，法令明文規定以市價作為基礎者，主要為土地徵收補償價格查估。依土地徵收補償市價查估辦法規定，調查實例，以蒐集市場買賣實例為主。實務作業上，該府調查實例均以「實價登錄」資料作為市價查估之基礎。茲以土地徵收補償市價查估為例，說明查估作業程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。 2. 劃分地價區段，並繪製地價區段圖。 3. 選取比準地。 4. 查估比準地地價： <ol style="list-style-type: none"> (1) 從「實價登錄」資料庫蒐集估價基準日前1年內之買賣實例，並排除前揭辦法第7、8條特殊情況者。 (2) 於同一地價區段或其他近鄰或類似地區選擇1至3件

		<p>實例作為比較標的。</p> <p>(3)以買賣實例估計各比較標的土地正常單價。</p> <p>(4)將各比較標的價格進行價格日期、區域因素及個別因素調整。</p> <p>(5)考量其價格形成因素之相近程度，推估決定比準地地價。</p> <p>5. 估計預定徵收土地宗地單位市價。</p> <p>6. 徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。</p> <p>另外，該市土地徵收補償價格查估目前均委託不動產估價師查估，除依規定以前揭「實價登錄」資料進行比較法估價外，並責由不動產估價師另以土地開發分析法檢核估價結果之合理性，執行情形良好，對土地所有權人之權益更有保障。</p>
	新 北 市	<p>1. 自土地徵收條例101年9月修法以來，該府所經辦之土地徵收市價補償查估案件(自實價登錄以來迄今共計240案)，皆以實價登錄實際成交資料作為案例選取之依據，且以往較偏遠、案例較難搜尋之使用分區(如河川區、山坡地保育區農牧用地)，亦藉由實價登錄選取適當之案例進行推估，使價格更具參考性。</p> <p>2. 目前如都市更新權利變換前後價值的估價、都市計畫變更回饋代金的計算、整體開發區土地標售(租)及設定地上權底價、市有土地處分底價訂定等估價作業，均係利用實價登錄資料，據以進行價格推算。</p>
	桃 園 市	<p>1. 依土地徵收條例第30條第1項規定「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」，土地徵收補償市價查估辦法第6條規定：「依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。」，按上開規定該府徵收市價之查估相關實例資料之蒐集，均由實價登錄交易資訊而來，另外，該市公有財產讓售亦利用實價登錄資料，使價格訂定更為合理。</p> <p>2. 該府都市發展局增額容積及容積移轉代金、住宅發展處社會住宅租金與都市更新權利變換評估等市政業務亦利用實價登錄之資料。</p>
	新 竹 縣	<p>依據土地徵收補償市價查估辦法規定有關土地徵收市價查估之調查實例，大都以採用實價登錄之案例為主要原則。例如該府在辦理土地徵收市價查估案皆採用該區段之實價登錄案例資料作為比較法運用蒐集之買賣實例。另外還有不動產動態分析季報、地價指數、基準地查估。</p>

	臺中市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依土地徵收條例第30條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，另依土地徵收補償市價查估辦法第6點第3項規定，調查實例得採有關機關（構）之資訊（即實價登錄資訊）。 2. 依前開規定，該府徵收補償市價查估案，不論公部門自行查估或委託不動產估價師查估，均以實價登錄案例作為比較案例，期能查估公平及合理之市價，以確保被徵收土地所有權人之權益。 3. 該府社會住宅租金估價、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，多委託不動產估價師參考實價登錄資料辦理查估作業。
	臺南市	<p>有關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，惟該府各需地機關，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。</p>
	高雄市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 按「土地徵收補償市價查估辦法」第6條及「地價調查估計規則」第6條有關買賣或收益實例調查之規定，得採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關(構)之資訊，故於辦理土地徵收補償市價，或辦理公告土地現值(地價)作業時，均有參採用實價登錄資訊進行地價查估。 2. 例如三民區、苓雅區105年度鐵路台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫園道用地開闢工程(民族路至正義路)，辦理土地徵收補償市價查估作業時，引用鄰近住宅區「實價登錄」買賣價格資訊，做為查估預定徵收用地補償市價的比較案例。
議題三：實價登錄對現行租稅制度的影響		
題目	書面說明(財政部)	

<p>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？</p>	<p>臺 北 市</p>	<p>1. 土地增值稅、地價稅</p> <p>(1) 土地稅法第28、30、31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；土地漲價總數額之計算，應自核定之申報移轉現值中減除原規定地價或前次移轉現值等；申報移轉現值之審核標準，以公告土地現值為準。</p> <p>(2) 平均地權條例第16條及第17條規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。</p> <p>(3) 土地增值稅及地價稅之稅基分別為公告土地現值及申報地價，相關作業均採實價登錄資訊作為基礎資料。</p> <p>2. 房屋稅</p> <p>(1) 按房屋稅條例第5條、第10條規定，房屋稅依房屋現值按所應適用稅率課徵；主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。同條例第11條規定，房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、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。</p> <p>(2) 房屋稅稅基為房屋現值，而房屋現值係依不動產評價委員會評定之房屋標準價格計算而得，並不受實價登錄資料之影響。</p> <p>(3) 另該府自100年7月起實施高級住宅加價課徵房屋稅，就高級住宅之認定標準，係參考實價登錄之房地交易總價在8,000萬元(含車位價)以上者，認定為高級住宅。</p>
	<p>新 北 市</p>	<p>1. 土地增值稅</p> <p>依土地稅法及平均地權條例相關條文規定，土地增值稅係於土地所有權移轉時，就土地之漲價總數額按倍數累進稅率課徵；至於公告土地現值為課徵土地增值稅之依據，其係由地政機關依規定辦理公告現值作業，又目前公告現值占市價比例為90.03%，已逐年接近一般正常交易價格。</p> <p>2. 地價稅</p> <p>依土地稅法及平均地權條例相關條文規定，地價稅的稅基為公告地價，地政機關依規定辦理公告地價作業，土地所有權人按公告地價80%~120%申報地價，稅</p>

		<p>捐稽徵機關以申報地價作為課稅地價，依法徵收地價稅。又目前公告地價占市價之比例偏低約為20%，與市場實際交易價格仍有差距。</p> <p>3. 房屋稅</p> <p>房屋稅之課徵係就符合課徵標的之建物，依房屋稅條例第10條規定，稽徵機關係以不動產評價委員會評定之標準核計，故實價登錄制度實施後，其相關資料並不實質影響房屋稅之核課，僅個案作為分析房、地市場交易價格之參考。</p>
	桃園市	<p>1. 土地增值稅：依土地稅法第30條及第31條規定，土地所有權移轉，其申報移轉現值之審核係以訂約日或受理申報收件日當期之公告土地現值為準，並以核定之申報移轉現值總額減除原規定地價或前次移轉現值，計算土地漲價總數額課徵土地增值稅，並無直接參據實價登錄相關資料。</p> <p>2. 地價稅：</p> <p>(1) 依平均地權條例第17條規定，已規定地價之土地，應申報地價，依法徵收地價稅。故地價稅之徵收係以申報地價為課稅基礎，而申報地價係依平均地權條例第14及15條規定，每2年重新規定地價1次，由各縣市地價及標準地價評議委員會所評定。該委員會係由議員代表、民間專家學者、不動產估價師及地方政府所組成，尚無法源以實價登錄資料作為核課地價稅之依據。</p> <p>(2) 該府地政局辦理地價調整作業時，依地價調查估計規則辦理地價查估作業，於調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素時，再加以考量特殊設施及綜合評估地方財政需要、社會經濟狀況及民眾負擔能力並估算公告地價調整結果對地價稅之影響，故查估之地價已參考實價登錄之資料反映市價。</p> <p>3. 房屋稅：房屋標準價格區分為三項，分別為「房屋標準單價」、「折舊標準」及「地段調整率」，依房屋稅條例第11條第1項第3款規定其中地段調整率，需參考不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，該市於辦理不動產評價訂定該市地段調整率時，有參酌分析該市實價登錄資料，以里別區分將有買賣之實價登錄房屋資料，且有拆分房屋及土地價格者，透過迴歸方式分析，使該市地段調整率評定更臻合理。</p>
	新竹縣	<p>1. 依平均地權條例第47條第6項規定：「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。」因此，在相關配套措施完全建立並完成立法前，土地增值稅及地價稅目前仍依據</p>

	<p>現行法律規定課徵，尚無引據實價登錄資料。</p> <p>2. 房屋稅：按房屋稅條例第10條及第11條第1項第3款規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值」、「按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況……，訂定標準。」有關房屋稅係以不動產評價委員會評定之標準為核課依據，該縣在評定各街路地段率時，除了請各鄉鎮市公所及地政士查調各鄉鎮市內地段街路之繁榮等級，參考各土地公告現值及公告地價資料及國稅局查調房屋租金標準及營業人查定營業費用標準等級評定資料，並參考實價登錄制度資料之房地買賣價格，依繁榮程度區分各地段等級，以求課稅公平，以確實反映各街路相對繁榮程度，以維護稅制公平。</p>
臺中市	<p>依據土地稅法規定，土地增值稅及地價稅係分別按其土地漲價總數額、地價總額課徵，其計算依據分別為公告土地現值及公告地價(申報地價)，由地價及標準地價評議委員會評定，另依房屋稅條例規定，房屋稅則係按房屋評定現值課徵，房屋現值之評定，請參閱二(一)擬答。</p>
臺南市	<p>1. 依平均地權條例第46條規定，地政機關應編製土地現值表於每年1月1日公告，作為土地所有權移轉時，申報土地移轉現值之參考，並作為稅捐機關審核土地移轉現值之依據，故土地增值稅核課，並未參採實價登錄資料課徵。</p> <p>2. 公告地價為地價稅稅基，依平均地權條例施行細則第26條規定，地政機關應於重新規定地價後，應將總歸戶冊編造完竣，一份由稅捐稽徵機關據以編造稅冊辦理徵稅，故財政稅務局係依地政機關編造重新規定地價檔案，作為課徵地價稅之依據，並未參採實價登錄資料課徵。</p> <p>3. 按「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……。」、「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」、「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定：並由直轄市、縣(市)政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、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。」分別為房屋稅條例第5條、第10條及第11條所明定。該市地段率調整係參考商業發展、交通情形、公共設施普及性、特殊區域發展性及商業交易價格等因素，故房屋稅之核課，並未參採實價登錄之相關資料。</p>

	高雄市	<ol style="list-style-type: none"> 實價登錄新制的實施，補足長久以來買賣成交資訊之不足問題，實務上我們運用實價登錄申報資料分析，以掌握不動產市場交易價格波動及發展趨勢，於年度公告土地現值（地價）查估及調整作業時的重要參考數據，經由實價登錄大數據資料分析及量化，有助於公告土地現值（地價）評定作業，適切掌握土地一般正常交易價格，據以作為相關稅賦調整基礎。 現行不動產稅制，係將房屋及土地分離課稅，分別對持有土地者，課徵地價稅；持有房屋者，課徵房屋稅；土地發生移轉時，課徵土地增值稅。其課稅基準，地價稅係按課稅標的之申報地價為據課徵持有稅；土地增值稅則係以土地公告現值作為課稅依據。公告地價，每2年規定地價一次（平均地權條例第14條），公告土地現值，為每年1月1日公告（平均地權條例第46條）。因此，現行土地增值稅、地價稅稅制皆非以實際價格課稅。 房屋稅係按房屋現值及規定稅率課徵，房屋現值則依不動產評價委員會評定之「房屋標準價格」核計，依房屋稅條例第11條規定，房屋標準價格應按房屋標準單價（以房屋之構造別、用途別及總層數區分不同價格）、耐用年數及折舊標準、地段率等事項分別評定，爰現行法令並無按實價課稅之規定，至實價登錄資料僅供評定地段率參考。
題目	書面說明	
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？	臺北市	(未詢問)
	新北市	(未詢問)
	桃園市	房地合一所得稅之立法目的主要為改善現行不動產交易稅制缺失，促使房屋、土地交易正常化，以避免不動產炒作，期望導引資金流向產業面進行有利投資，並吸引台商回流置產。惟房地合一所得稅自105年1月實施後，因不動產交易成本提高，民眾投資意願轉趨保守，致房地交易量減少，確有造成土地增值稅稅收短徵之情形，該市議員亦有建議中央檢討房地合一稅之合理性。

新竹縣	<p>依現行稅制土地移轉仍需繳交土地增值稅。納稅義務人於完成房屋、土地所有權登記後次日起30日內應向國稅局申報房地合一稅，其計算是以房地收入減去成本、費用及依土地稅法計算之土地漲價總數後作為課稅稅基，課徵之「資本利得稅」。該稅制之設計，係為避免重複課稅。而按照現行制度，土地增值稅之課徵方式係以「土地漲價總數」乘上10%到40%不等之稅率來計算。「自用住宅用地」之稅率為10%，而「一般用地稅率」則以漲價倍數之多寡適用不同稅率，1倍以下稅率為20%，1倍至2倍稅率為30%，2倍以上稅率為40%。而計算土地漲價總數之「土地移轉現值」則可選擇以買賣契約書之交易價格，或按公告土地現值來申報。綜上，實施房地合一稅無侵害土地增值稅之疑慮</p>
臺中市	<p>「房地合一稅」之房地交易所得計算，係以成交價額減除原始取得成本，以及因取得、改良及移轉而支付的費用，並再減除課徵土地增值稅的稅基(即土地漲價總數額)後，以其餘額按規定稅率計算應繳納的所得稅額，所以已課徵土地增值稅的部分，不再納入課徵所得稅，故不會有重複課稅的問題。另查該市102年至107年土地增值稅實徵數，除104年受特種貨物及勞務稅條例於該年底落日影響，多數土地交易提前於該年發生，致實徵數較高，以及105年因「房地合一稅」實施之初，納稅義務人尚存有觀望心理，致實徵數降低外，自106年起土地增值稅穩定成長，顯示土地交易已逐漸回復市場供需機制，難謂「房地合一稅」對於土地增值稅有顯著影響。</p>
臺南市	<p>房地合一所得稅之計算，係以成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付的費用，並得再減除課徵土地增值稅的稅基(即土地漲價總數額)，以其餘額按規定稅率計算應繳納的所得稅額，所以已課徵土地增值稅的部分，不再納入課徵所得稅，不會有重複課稅的問題。故「房地合一稅」未涉及土地增值稅制變動，並無侵害地方政府土地增值稅收。</p>
高雄市	<p>1. 土地增值稅之計算方式為：查定稅額=土地漲價總數額稅率-累進差額；土地增值稅應納稅額=查定稅額-(查定稅額減徵比率)-准予抵繳增繳地價稅額。</p> <p>2. 房地合一稅稅基=出售房地收入-成本-費用-土地漲價總數額(土地增值稅稅基)。民眾繳納土地增值稅後，再申報繳納房地合一稅，土地增值稅之稅基係房地合一稅之減項，因此課徵房地合一稅，土地增值稅之計算並無變更，不會影響土地增值稅收，故應無侵害土地增值稅之虞。</p>

題目	書面說明	
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？	臺北市	<p>1. 印花稅法第5條規定之課稅範圍，其中典賣、讓售及分割不動產契據係指所立向主管機關申請物權登記之契據(俗稱公契)，每件按金額千分之一貼印花稅票。是以，不動產移轉案件係指公契所載，『實價登錄制度』之實施，不會影響印花稅稅基之認定。</p> <p>2. 依契稅條例第3條及第13條規定，契稅稅基為契價；所稱契價，以不動產評價委員會評定之標準價格為準。是與實價登錄制度無涉。</p>
	新北市	<p>1. 印花稅 「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。」、「典賣、讓售及分割不動產契據：每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。」、「應貼印花稅票之憑證，如未載明金額，應按憑證所載品名及數量，依使用時當地時價計貼。」、「本法第十八條所稱時價，除土地應以公告現值或評定標準價格，房屋應以評定標準價格為準外，其他物品以當時當地之市場價格為準。」分別為印花稅法第5條第5款、第7條第4款、第18條及印花稅法施行細則第12條所明定。 爰此，實價登錄制度實施後，對於不動移轉案件所涉印花稅之稅基，尚無認定疑義。</p> <p>2. 契稅 契稅之稅基按契稅條例第13條規定，以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準，故實價登錄制度實施後對契稅之稅基尚無影響，亦無認定疑義。</p>
	桃園市	<p>1. 印花稅係憑證稅，依印花稅法第5條、第7條規定，不動產典賣及讓受、交換、贈與、分割，向主管機關申請物權登記之契據，每件按憑證金額千分之一貼繳印花稅，尚無認定上疑義。</p> <p>2. 依契稅條例第2條及第3條規定，不動產買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，按其契價及適用稅率課徵契稅。次按契稅條例第13條規定，契價係以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準；但依法領買或標購公產及向法院標購拍賣不動產，取得不動產之移轉價格低於評定標準價格者，從其移轉價格。因此，實價登錄制度之實施，對契稅稅基尚無認定之疑義。</p>

	新竹縣	<ol style="list-style-type: none"> 印花稅：依據印花稅法規定，不動產交易係以所立向主管機關申請物權登記之公契交易金額課徵，尚無認定疑義。 契稅：實價登錄制度實施後，對於不動產移轉案件所涉及契稅稅基是否有疑義一案，按契稅條例第13條規定：「第三條所稱契價，以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準，但依第十一條取得之不動產移轉價格低於評定標準價格者，從其移轉價格。……」因契價(契稅稅基)已有明文規定，非依實價登錄之房屋實價作為稅基，本案尚無疑義之處。
	臺中市	<ol style="list-style-type: none"> 依印花稅法第5條第5款略以：「印花稅以左列憑證為課徵範圍：……五、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。」，是不動產因買賣、贈與等原因持憑向地政機關申請物權登記之契據為印花稅課稅範圍；另依印花稅法第18條暨施行細則第12條規定：「應貼印花稅票之憑證，如未載明金額，應按憑證所載品名及數量，依使用時當地時價計貼。」、「本法第18條所稱時價，除土地應以公告現值或評定標準價格，房屋應以評定標準價格為準外，其他物品以當時當地之市場價格為準。」，爰持憑物權登記之不動產移轉契約書所載金額應依上開規定以土地公告現值及房屋評定標準價格為準。爰實價登錄制度實施後，對於不動產移轉案件所涉印花稅稅基，仍應依上開規定，以所持憑向地政機關申請登記之契約書上所載金額課徵印花稅，尚不生認定疑義。 依契稅條例第13條規定，房屋移轉之契價，係以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準，所稱標準價格，即房屋稅課稅現值，是以契稅稅基非市價，亦不生認定疑義。
	臺南市	<p>並無認定疑義，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依印花稅法第5條第5款，印花稅課徵範圍為典賣、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。依上揭規定，印花稅課徵的依據是以「持向主管機關申請物權登記之契據」，而非以「不動產成交案件實際資訊申報書」，故尚無認定疑義。 依契稅條例第3條第1款規定：「買賣契稅為其契價6%」；同條例第13條規定：「第三條所稱契價，以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。」故買賣契稅核課標準不因實價登錄制度之實施而生認定疑義。

	高雄市	<p>1. 印花稅係依印花稅法第5條第5款及第7條第4款規定，就設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立憑以向主管機關申請物權登記之契據，每件按金額千分之一課徵印花稅。</p> <p>2. 契稅依契稅條例第13條規定，契價係以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。但依第11條取得不動產之移轉價格低於評定標準價者，從其移轉價格。</p> <p>3. 該市稅捐稽徵處就不動產移轉案件所涉印花稅及契稅之稅基，均依相關規定辦理，於認定上尚無疑義。</p>
題目	書面說明	
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？	臺北市	<p>地價稅之課徵，係實現平均地權之土地政策，以規定地價為基礎據以照價徵稅；房屋稅之課徵係反映政府公共服務支出，俾符合量能原則及受益原則，二者均為地方政府施政之主要財政收入來源。又目前房屋稅對於自住房屋稅率為1.2%，地價稅自用住宅用地稅率為2%，均遠低於非自住房屋及一般用地稅率，應無違反量能課稅原則。</p>
	新北市	<p>1. 房屋稅</p> <p>(1) 課徵財產稅符合受益及量能課徵原則：</p> <p>〈1〉自住房屋之所有人，仍有享用來自政府財政提供之公共財及服務，故相對應負擔納稅義務，以符受益課徵原則。</p> <p>〈2〉所得與財產都是納稅能力的表徵，個人的財產越高，其負擔能力就越高，故對自住房屋持有人課徵房屋稅，符合量能課稅原則。</p> <p>(2) 依現行規定，有房屋者皆應課徵房屋稅，惟為兼顧低收入者生活事實需要，該市針對住家房屋現值在新臺幣11萬元以下之低價值房屋與低收入戶所有且供其居住之住宅房屋，皆免徵房屋稅。</p> <p>2. 地價稅</p> <p>(1) 地價稅屬財產稅中，以有財產者為納稅義務人，不問其有無利用財產生利，以擁有財產而負擔稅負。係針對持有不動產之應有收益能力課稅，隨稅基(地價總額)的增加以累進稅率加重課稅，反映量能課稅原則。</p> <p>(2) 為保障民眾基本居住權利，地價稅對於符合自用住宅用地要件者准予適用優惠稅率2%，已與基本稅率10%相差4倍，為保障租稅公平原則，應不宜對特定租稅對象予以免稅。且自住房屋與自用住宅用地適用要件不一，地價稅自用住宅用地稅率之適用尚有戶籍及面積等限制條件，如針對無收入之自住房屋持有者免徵地價稅，恐會造成租稅規避現象(土地移</p>

		轉予無收入者)，且對於無房地者亦產生相對的不公平。
	桃園市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 量能課稅原則，為要求個人的稅捐負擔，應按照稅捐義務人可以給付稅捐的能力，加以衡量。量能課稅原則乃是基於憲法第7條平等權之要求，其量能指標包括所得、財產及消費。在財產課稅部分，非以所有權之持有作為課稅之衡量標準，而是所有權之收益能力課稅，財產稅之負擔不應超出孳息所應負擔的程度。 2. 地價稅課徵為實現國父所提倡平均地權之概念，為憲法第142條及143條第1項但書之規定。若僅討論無收入之自住房屋持有人課徵地價稅是否有違反量能課稅原則，恐過於窄化量能課稅原則，宜與應有收益相連結，避免所有權人怠於創造使用收益，造成影響經濟發展或課稅不公。再者，依現行土地稅法課徵之地價稅，對於持有不同類型或多寡之土地，明文規定而需繳納不同地價稅，應仍符合租稅公平。 3. 依財政部85年6月12日台財稅第850307121號函規定，貧民及低收入戶住宅比照房屋稅條例第14條第9款規定免徵房屋稅。為顧及貧民及低收入戶生活事實需要，減輕其租稅負擔，如經主管機關核准為低收入戶者，其所有之房屋該府地方稅務局皆已主動依前揭規定核准免徵房屋稅，顧及其居住權益，應符合量能課稅原則。
	新竹縣	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地價稅稅率分為一般用地稅率及特別稅率，特別稅率中之自用住宅用地稅率為2%，而一般用地稅率為10%至55%，該稅制設計時即納入量能課稅原則，因此，無收入之自住房屋持有人，其土地如符合自用住宅要件，可申請按2%稅率課徵地價稅，其稅負較一般用地稅率至少相差5倍以上，可有效減輕民眾稅負。 2. 房屋稅屬地方稅，地方政府作公共建設，提供公共服務，例如交通道路與經濟設施，讓房價得以提升，「建設越完善的地區，房屋擁有者享受的服務越多，房價也越高」，在受益原則下，理應針對房屋持有人課稅。另依房屋稅條例第14條、15條規定，低收入戶及房屋課稅現值10萬元以下(自109年房屋稅開徵調升為11萬1千元)住家用房屋免稅，故並未違反量能課稅原則。

	臺中市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為照顧貧民及低收入戶，減輕其稅負，財政部於85年6月12日台財稅第850307121號函釋，貧民及低收入戶住宅比照房屋稅條例第14條第9款規定免徵房屋稅。 2. 依房屋稅條例第15條第1項第9款規定，住家房屋現值在新臺幣10萬元以下者，免徵房屋稅，但房屋標準價格如依第11條第2項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。該市於106年重行評定房屋標準價格時，業依上開規定自107年7月1日起，住家房屋免稅現值調整為10萬2千元，以減輕簡陋及老舊房屋持有者之租稅負擔。 3. 房屋稅及地價稅係以房屋及已規定地價之土地為課徵對象，均係持有稅，亦即持有房屋及土地原則上即應課稅，房屋供自住住家用之稅率為1.2%、土地合於規定之自用住宅用地稅率為2%，相較其他非自用用途之房屋及土地，均已適用最低稅率，以減輕自住房屋者之租稅負擔，尚無違反量能課稅原則。
	臺南市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 房屋稅及地價稅為財產稅，是地方政府施政的重要財源，該財產運用之收入尚非課稅與否之決定因素。依房屋稅條例及土地稅法規定，係對持有房屋及土地之所有（權）人課稅，且自住房屋與其他房屋所享受公共建設服務是相同的，又持有財產愈多者，理應負擔較多的租稅，尚無違反量能課稅原則。 2. 對持有自住房屋之租稅優惠： <ol style="list-style-type: none"> (1) 房屋稅係依房屋使用用途別分別課徵不同稅率，供自住使用的房屋係按自住住家用稅率（1.2%）課徵，其稅率亦最輕，且為顧及貧民及低收入戶生活事實需要，貧民及低收入戶住宅比照房屋稅條例第14條第9款規定，主動依社會局提供之低收入戶清冊免徵房屋稅，以減輕其租稅負擔，是房屋稅之課徵未違反量能課稅原則。 (2) 依土地稅法第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。地價稅係按每一個土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額採累進稅率課徵，一般用地稅率自10%至55%，但屬自用住宅用地者，一律按優惠稅率2%課徵，排除於累進稅制之外，相較於基本稅率10%，稅負相差足有4倍，相較於最高稅率55%，稅負相差20倍有餘，地價稅自用住宅用地已給予租稅優惠，與一般土地負擔不同租稅，故對於無收入之自住房屋持有人課徵地價稅，尚無違反量能課稅原則。

	高雄 市	<p>1. 地價稅</p> <p>(1)地價稅課徵範圍係對已規定地價之土地，除依土地稅法第22條規定課徵田賦（76年7月起停徵）外，於平時所課徵之財產稅(土地稅法第14條)。</p> <p>(2)地價稅課徵目的在於實現「平均地權」之政策目標，採取累進稅率課徵，符合社會正義及財政收入原則，並具調整土地分配、促進土地利用、防止土地兼併集中，以及發展國民經濟改善社會結構等積極意義。</p> <p>(3)擁有財產者即具相當經濟實力，且財產愈多者負擔租稅能力相對愈強，故現行法令自符合量能課稅原則，未違量能課徵真諦；另為保障人民之基本生活，減輕居住者之負擔，針對持有自用住宅用地者符合要件可按優惠稅率2%課徵地價稅，以減輕其負擔。</p> <p>2. 房屋稅</p> <p>(1)房屋稅屬財產持有稅，對持有房屋者課稅，是基於受益原則，以回饋地方政府提供的公共建設、服務，持有房產與所課稅捐具相關性，其課徵並無違反量能課稅原則，另考量自住房屋無收益，依房屋稅條例規定，自住房屋可按最低之房屋稅率1.2%課徵。</p> <p>(2)為減輕民眾租稅負擔，房屋稅條例第15條第1項第9款規定，住家房屋現值在新臺幣10萬元以下者，免徵房屋稅。該市106年重行評定房屋標準價格，並依規定按重行評定前、後房屋現值之變動情形，調整住家房屋現值免徵標準為106,000元，108年住家房屋現值106,000元以下，符合免徵規定者有20萬戶。</p> <p>(3)財政部函釋規定，貧民及低收入戶住宅可申請免徵房屋稅，以減輕經濟弱勢者之負擔，該府每年均由社會局提供低收入戶核定名冊予稅捐處，符合免徵規定之延續戶即主動審辦，新戶則寄送申請書輔導其申請免徵房屋稅。</p>
<p>題目</p>	<p>書面說明</p>	
<p>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？</p>	<p>臺 北 市</p> <p>1. 因應房屋稅條例第5條修正規定，該市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。</p> <p>2. 嗣考量非屬囤房性質之房屋適用上開差別稅率尚不合理，該府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：</p> <p>(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%。</p>	

		<p>(2)主管機關核定之勞工宿舍適用之房屋稅率為1.5%。</p> <p>(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%。</p> <p>(4)公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%。</p> <p>(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。</p>																		
	新 北 市	<p>1. 該市房屋稅徵收率自治條例，經議會於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。</p> <p>2. 其後因該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，將非自住房屋稅率由2.4%調整恢復至1.5%，並自108年1月11日施行。</p>																		
	桃 園 市	<p>該市徵收率自90年12月17日經改制前桃園縣議會審議通過後實施至今，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。就非自住住家用稅率，臺北市採差別稅率(2戶以下2.4%; 3戶以上3.6%)，其餘四都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。該市房屋稅徵收率自治條例內容如下。</p> <table border="1" data-bbox="566 1518 1380 2029"> <thead> <tr> <th colspan="2">類 別</th> <th>法定徵收率 (%)</th> <th>桃園市徵收率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住 家 用</td> <td>自住或公益出租人使用</td> <td>1.2</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>其他供住家使用(即非自住之住家使用)</td> <td>1.5-3.6</td> <td>2.4</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">非 住 家 用</td> <td>營業用</td> <td>3-5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>私人醫院、診所或自由職業事務所使用</td> <td>3-5</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	類 別		法定徵收率 (%)	桃園市徵收率 (%)	住 家 用	自住或公益出租人使用	1.2	1.2	其他供住家使用(即非自住之住家使用)	1.5-3.6	2.4	非 住 家 用	營業用	3-5	3	私人醫院、診所或自由職業事務所使用	3-5	3
類 別		法定徵收率 (%)	桃園市徵收率 (%)																	
住 家 用	自住或公益出租人使用	1.2	1.2																	
	其他供住家使用(即非自住之住家使用)	1.5-3.6	2.4																	
非 住 家 用	營業用	3-5	3																	
	私人醫院、診所或自由職業事務所使用	3-5	3																	

		人民團體等非營業用(即非住家非營業使用)	1.5-2.5	2	
新竹縣	該縣103年6月非自住之住家用房屋稅徵收率修法異動及對房屋稅收之影響：				
	法定稅率(%)		該縣徵收率		
			104年5月訂定	104年12月修訂	106年5月修訂
	自住	1.2	1.2	1.2	1.2
	非自住	1.5~3.6	1.5	2或2.5(註)	1.6
	施行日期		104年7月1日起施行(105年房屋稅開徵適用)	105年7月1日起施行(106年房屋稅開徵適用)	106年7月1日起施行(107年房屋稅開徵適用)
影響戶數、稅收影響		約8,869戶、增加稅收約1,696萬元	約1萬4,478戶、增加稅收約4,711萬元	約1萬7,890戶、減少稅收約7,407萬元	
臺中市	類別		法定徵收率(%)	臺中市徵收率	
				104年3月11日修訂(%)	
	住家用	自住或公益出租人使用	1.2	1.2	
		其他供住家使用(即非自住之住家使用)	1.5-3.6	1.5	
非住家用	營業用	3-5	3		
	私人醫院、診所或自由職業事務所使用	3-5	3		

		人民團體等非營業用(即非住家非營業使用)	1.5-2.5	2																						
	臺南市	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">類別</th> <th rowspan="2">法定徵收率(%)</th> <th>臺南市徵收率</th> </tr> <tr> <th>103年11月訂定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住家用</td> <td>自住或公益出租人使用</td> <td>1.2</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>其他供住家使用(即非自住之住家使用)</td> <td>1.5-3.6</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">非住家用</td> <td>營業用</td> <td>3-5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>私人醫院、診所或自由職業事務所使用</td> <td>3-5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>人民團體等非營業用(即非住家非營業使用)</td> <td>1.5-2.5</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>			類別		法定徵收率(%)	臺南市徵收率	103年11月訂定	住家用	自住或公益出租人使用	1.2	1.2	其他供住家使用(即非自住之住家使用)	1.5-3.6	1.5	非住家用	營業用	3-5	3	私人醫院、診所或自由職業事務所使用	3-5	3	人民團體等非營業用(即非住家非營業使用)	1.5-2.5	2
類別		法定徵收率(%)	臺南市徵收率																							
			103年11月訂定																							
住家用		自住或公益出租人使用	1.2	1.2																						
		其他供住家使用(即非自住之住家使用)	1.5-3.6	1.5																						
非住家用		營業用	3-5	3																						
	私人醫院、診所或自由職業事務所使用	3-5	3																							
	人民團體等非營業用(即非住家非營業使用)	1.5-2.5	2																							
	高雄市	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">類別</th> <th rowspan="2">法定徵收率(%)</th> <th>高雄市徵收率</th> </tr> <tr> <th>104年5月訂定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住家用</td> <td>自住或公益出租人使用</td> <td>1.2</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>其他供住家使用(即非自住之住家使用)</td> <td>1.5-3.6</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">非住家用</td> <td>營業用</td> <td>3-5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>私人醫院、診所或自由職業事務所使用</td> <td>3-5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>人民團體等非營業用(即非住家非營業使用)</td> <td>1.5-2.5</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>			類別		法定徵收率(%)	高雄市徵收率	104年5月訂定	住家用	自住或公益出租人使用	1.2	1.2	其他供住家使用(即非自住之住家使用)	1.5-3.6	1.5	非住家用	營業用	3-5	3	私人醫院、診所或自由職業事務所使用	3-5	3	人民團體等非營業用(即非住家非營業使用)	1.5-2.5	2
類別		法定徵收率(%)	高雄市徵收率																							
			104年5月訂定																							
住家用		自住或公益出租人使用	1.2	1.2																						
		其他供住家使用(即非自住之住家使用)	1.5-3.6	1.5																						
非住家用		營業用	3-5	3																						
	私人醫院、診所或自由職業事務所使用	3-5	3																							
	人民團體等非營業用(即非住家非營業使用)	1.5-2.5	2																							
題目	書面說明																									
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	臺北市	(未詢問)																								
	新北市	(未詢問)																								

<p>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？</p>	<p>桃園市</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現行房屋空置不為使用者，依該市房屋稅徵收細則第8條規定，應按使用執照所載用途別，分別以其他供住家使用或非住家非營業用稅率課徵房屋稅，如無使用執照者，按都市計畫使用分區或非都市計畫編定類別課徵。倘低度使用房屋空置不為使用者，住家用房屋(如集合住宅、住宅或農舍等)係依其他供住家使用稅率2.4%(即非自住之住家用稅率)課徵房屋稅，非住家用房屋(如辦公室、商場、店舖、工廠、倉庫、停車場、事務所等)係依非住家非營業用稅率2%課徵房屋稅。 2. 該市房屋稅徵收率自治條例於104年7月1日施行，已將住家用空置房屋課以較高之2.4%房屋稅率(即非自住之住家用稅率)，而非住家用空置房屋，則依財政部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從 1.5%提高為2%課徵房屋稅。
	<p>新竹縣</p>	<p>依據該縣房屋稅徵收細則第6條規定，空置房屋應按使用執照所載用途別分別按住家用或非住家非營業用稅率課徵房屋稅，故使用執照所載用途別為非住家用(如辦公室、商場、店舖、工廠、倉庫、停車場、事務所…等)者，空置時按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，如記載為集合住宅、住家用、農舍等，則可以繼續按住家用(現為非自住住家用)稅率課徵房屋稅。至於以「低度使用(用電)住宅」據以認定房屋使用情形，目前各縣市尚無一致標準。</p>
	<p>臺中市</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依內政部營建署107年9月出刊低度使用(用電)住宅簡冊，106年11、12月份該市住宅房屋屬低度使用房屋比率9.66%，低於全國平均10.12%，6都中排名第4(桃園市10.90%、高雄市10.53%、臺南市10.18%、新北市7.65%、臺北市6.73%)。 2. 內政部營建署將月平均用電度數低於60度的住宅，界定為低度使用，惟與房屋稅使用情形為空置之核認標準，尚有所別。非住家用之房屋，如經納稅人申請，並實地勘查確為空置未使用，均依財政部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。 3. 如何認定住家用及非住家用房屋是否涉有「空置」情形及標準各為何一節，實務以房屋所有人申報或稅籍清查發現，經實地勘查現場確未作其他用途使用且無堆置物品後，依規定辦理核課。 4. 該市房屋稅徵收細則第5條規定：「房屋空置不為使用者，依使用執照所載用途；無使用執照者，按房屋興建用途；無法查得其用途者，按都市計畫使用分區或都市計畫區域外使用土地編定種類，分別以住家用或

		非住家非營業用稅率課徵。」是以，所載用途為住家用者，空置時按其他供住家用稅率1.5%課徵；用途為店舖或廠房等非住家用者，空置時按非住家非營業用稅率2%課徵。
	臺南市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 內政部營建署利用台電用電資料，將每年11、12月平均用電度數低於60度的住宅，界定為「低度使用（用電）住宅」，依該署公布資料，該市106年度低度使用（用電）住宅數為68,840戶，占該市房屋稅籍住宅類數量為10.18%。 2. 依據財政部75年11月26日台財稅字第7575088號函釋暨該市房屋稅徵收細則第7條規定，空置房屋不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途課稅，如無使用執照者，按都市計畫分區使用範圍，分別以住家用或非住家用稅率課徵。 3. 該市空置房屋實務認定係由納稅義務人主張房屋空置，財政稅務局派員現場實勘認定。 4. 該市空置房屋皆依上揭財政部函釋規定辦理，空置房屋使用執照用途別為住宅者，按非自住之住家用稅率（1.5%）課徵；用途別為非住家用者，按非住家非營業用稅率（2%）課徵。如無使用執照者，則按都市計畫分區使用範圍，住宅區按非自住之住家用稅率（1.5%）課徵，非住宅區按非住家非營業用稅率（2%）課徵。
	高雄市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該府目前尚未就「低度使用房屋」進行統計，惟依內政部營建署統計，106年該市一年以上低度使用（用電低於60度）房屋為8萬戶。 2. 依上開財政部75年函釋規定，使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）之空置房屋，一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。又該市房屋稅徵收自治條例第4條規定，房屋空置不為使用者，應按其現值依使用執照所載用途課徵；無使用執照者，按都市計畫分區使用範圍，分別以非自住住家用（1.5%）或非住家非營業用稅率（2%）課徵。 3. 如經查獲房屋空置不為使用者，均依上開規定辦理，倘使用執照記載用途為住宅者，按非自住住家用稅率課徵房屋稅；使用執照記載用途為非住宅者（如店舖、辦公室、工廠等），按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。

資料來源：地方政府提供，本研究整理。

附表十四、內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準

內政部95年7月21日

台內總字第0950115431號令發布

- 第一條 本標準依政府資訊公開法（以下簡稱本法）第22條第2項規定訂定之。
- 第二條 閱覽、抄錄或攝影政府資訊，每2小時收取費用新臺幣20元；不足2小時，以2小時計算。
- 第三條 重製或複製政府資訊，依政府資訊重製或複製收費標準表（略），收取費用。前項收費標準表未明定之項目，按重製或複製工本費，收取費用。重製或複製政府資訊，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費用以實支數額計算。
- 第四條 申請政府資訊供學術研究或公益用途者，於申請時應檢附相關證明文件，經核准後，除郵遞費用仍以實支數額計算外，其餘費用，減半徵收。
- 第五條 申請之政府資訊屬規費法第12條第1款所定辦理業務或教育宣導資料者，得免費提供。
- 第六條 本標準所定之費用，其收取應依預算程序辦理。
- 第七條 內政部所屬機關業務性質特殊者，得另定提供政府資訊收費標準。
- 第八條 本標準自發布日施行。

附表十五、全國實價登錄申報與揭露情形統計表

單位：件、%

類別 / 年度	買賣			租賃			合計		
	申報數	揭露數	比率	申報數	揭露數	比率	申報數	揭露數	比率
102	464,680	422,143	90.85%	21,460	19,897	92.72%	486,140	442,040	90.93%
103	399,949	368,864	92.23%	19,873	19,107	96.15%	419,822	387,971	92.41%
104	355,587	327,519	92.11%	19,610	18,927	96.52%	375,197	346,446	92.34%
105	289,105	267,336	92.47%	22,153	21,412	96.66%	311,258	288,748	92.77%
106	319,145	299,966	93.99%	23,284	22,334	95.92%	342,429	322,300	94.12%
107	328,635	311,119	94.67%	25,991	25,036	96.33%	354,626	336,155	94.79%
108	145,761	137,598	94.40%	12,017	11,484	95.56%	157,778	149,082	94.49%
總計	2,302,862	2,134,545	92.69%	144,388	138,197	95.71%	2,447,250	2,272,742	92.87%

註：108年計算至7月底。

資料來源：內政部。

附表十六、全國「實價登錄」申報資料查核統計表

單位：件、%

年度 / 縣市	102年 (5.5%)			103年 (6.0%)			104年 (6.5%)			105年 (7.0%)			106年 (7.5%)			107年 (8.0%)		
	申報 件數	查核 件數	查核 比例															
全國	524,879	33,377	6.36%	459,498	34,076	7.42%	402,822	31,964	7.94%	341,986	30,554	8.93%	364,754	34,598	9.49%	376,210	37,605	10.00%
新北市	103,392	5,654	5.47%	82,147	5,960	7.26%	65,049	4,609	7.09%	60,589	4,627	7.64%	65,250	5,592	8.57%	70,025	6,131	8.76%
臺北市	46,978	3,608	7.68%	40,047	3,394	8.48%	36,189	3,309	9.14%	28,395	3,201	11.27%	30,771	3,540	11.50%	33,688	4,184	12.42%
桃園市	74,336	4,374	5.88%	60,098	3,849	6.40%	48,936	3,340	6.83%	44,508	3,533	7.94%	42,516	3,693	8.69%	43,325	3,912	9.03%
臺中市	66,884	4,442	6.64%	61,779	4,536	7.34%	52,594	4,085	7.77%	40,735	3,352	8.23%	48,161	4,244	8.81%	50,254	4,480	8.91%
臺南市	37,689	2,488	6.60%	33,315	2,782	8.35%	30,796	2,739	8.89%	27,656	2,656	9.60%	30,812	3,328	10.80%	32,685	3,731	11.42%
高雄市	55,569	3,603	6.48%	47,725	3,829	8.02%	42,257	3,630	8.59%	37,543	3,209	8.55%	41,679	3,537	8.49%	40,789	3,621	8.88%

年度 / 縣市	102年 (5.5%)			103年 (6.0%)			104年 (6.5%)			105年 (7.0%)			106年 (7.5%)			107年 (8.0%)		
	申報 件數	查核 件數	查核 比例															
市																		
宜蘭縣	11,232	801	7.13%	12,932	896	6.93%	11,018	764	6.93%	7,510	829	11.04%	7,440	897	12.06%	7,591	962	12.67%
新竹縣	18,189	1,171	6.44%	16,469	1,156	7.02%	16,042	1,205	7.51%	13,866	1,179	8.50%	12,939	1,236	9.55%	13,385	1,483	11.08%
苗栗縣	13,107	722	5.51%	12,819	781	6.09%	11,606	797	6.87%	8,998	677	7.52%	9,039	721	7.98%	8,642	738	8.54%
彰化縣	17,260	1,149	6.66%	16,296	1,127	6.92%	16,598	1,271	7.66%	12,960	1,072	8.27%	14,320	1,358	9.48%	14,305	1,256	8.78%
南投縣	9,638	715	7.42%	8,626	836	9.69%	8,086	909	11.24%	6,106	838	13.72%	6,549	1,001	15.28%	7,240	1,188	16.41%
雲林縣	9,611	694	7.22%	9,940	773	7.78%	10,248	904	8.82%	8,540	868	10.16%	9,385	964	10.27%	9,091	1,006	11.07%
嘉義縣	7,057	543	7.69%	7,206	536	7.44%	7,777	580	7.46%	6,125	617	10.07%	7,140	632	8.85%	6,570	627	9.54%

年度 / 縣市	102年 (5.5%)			103年 (6.0%)			104年 (6.5%)			105年 (7.0%)			106年 (7.5%)			107年 (8.0%)		
	申報 件數	查核 件數	查核 比例															
屏東縣	12,673	806	6.36%	12,628	983	7.78%	12,218	986	8.07%	9,838	1,148	11.67%	10,796	1,309	12.12%	11,202	1,490	13.30%
臺東縣	4,908	285	5.81%	4,466	305	6.83%	4,030	371	9.21%	2,745	298	10.86%	3,097	285	9.20%	2,687	273	10.16%
花蓮縣	8,566	475	5.55%	8,794	553	6.29%	7,383	631	8.55%	4,770	476	9.98%	5,015	430	8.57%	4,545	438	9.64%
澎湖縣	1,868	131	7.01%	1,510	134	8.87%	1,515	131	8.65%	1,117	123	11.01%	1,019	95	9.32%	1,066	91	8.54%
基隆市	7,558	509	6.73%	6,345	449	7.08%	5,043	408	8.09%	6,247	522	8.36%	5,465	499	9.13%	5,334	506	9.49%
新竹市	11,555	805	6.97%	10,172	760	7.47%	10,072	815	8.09%	8,595	741	8.62%	7,885	745	9.45%	8,248	854	10.35%
嘉義市	4,796	272	5.67%	4,313	291	6.75%	3,718	282	7.58%	3,621	279	7.71%	3,910	308	7.88%	3,939	317	8.05%
金	1,960	77	3.93%	1,831	106	5.79%	1,599	150	9.38%	1,478	265	17.93%	1,515	133	8.78%	1,458	176	12.07%

年度 / 縣市	102年 (5.5%)			103年 (6.0%)			104年 (6.5%)			105年 (7.0%)			106年 (7.5%)			107年 (8.0%)		
	申報 件數	查核 件數	查核 比例	申報 件數	查核 件數	查核 比例	申報 件數	查核 件數	查核 比例									
門 縣																		
連 江 縣	53	53	100.00 %	40	40	100.00 %	48	48	100.00 %	44	44	100.00 %	51	51	100.00%	141	141	100.00 %

資料來源：內政部

附表十七、全國「實價登錄」裁罰案件統計（類別：逾期申報）

單位：件、元

申報人 類別	地政士	經紀業	權利人	小計	裁罰金額
租賃	0	196	0	196	5,935,000
買賣	433	2	18	453	19,370,000
預售屋	0	27	0	27	1,070,000
總計	433	225	18	676	26,375,000

資料來源：內政部

附表十八、全國「實價登錄」裁罰案件統計（類別：不實申報）

單位：件、元

申報人 類別	地政士	經紀業	權利人	小計	裁罰金額
租賃	0	9	0	9	270,000
買賣	427	0	0	427	13,515,000
預售屋	0	6	0	6	230,000
總計	427	15	0	442	14,015,000

資料來源：內政部

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)

單位：筆/千元

市縣別	105年			106年			107年			108年1-6月		
	筆數	漲價金額	稅額	筆數	漲價金額	稅額	筆數	漲價金額	稅額	筆數	漲價金額	稅額
臺北	84,837	87,226,487	16,769,323	96,710	77,292,006	15,616,060	114,010	79,819,933	15,455,085	55,800	39,848,355	8,383,557
新北	577,089	71,609,187	16,265,350	628,056	81,560,035	19,214,090	687,306	79,560,370	18,495,785	361,879	41,469,674	9,975,665
桃園	40,379	44,149,070	9,694,377	45,634	41,734,849	10,765,823	53,380	40,007,735	9,644,999	29,212	21,460,271	5,121,435
臺中	67,051	47,190,940	11,185,214	71,183	56,389,913	13,580,704	65,792	63,897,022	14,366,283	36,125	33,893,199	8,391,580
臺南	75,287	20,519,931	4,888,489	89,394	26,857,697	6,753,881	95,082	26,308,368	6,509,439	48,843	14,190,981	3,276,722
高雄	52,598	37,578,111	8,872,256	62,275	41,956,719	9,317,753	76,372	33,184,779	7,524,114	43,127	20,463,122	4,356,920
宜蘭	65,179	8,301,456	2,008,434	71,148	7,990,198	2,025,284	80,540	7,868,431	1,862,812	45,979	3,086,303	736,967
新竹	13,306	7,177,612	1,726,758	14,150	10,819,376	2,588,264	13,761	13,650,789	3,313,303	6,289	6,388,651	1,316,948
苗栗	23,175	4,910,078	1,261,340	23,359	5,364,061	1,457,415	23,955	5,543,256	1,451,782	10,799	2,659,296	987,592
彰化	20,638	8,075,107	2,294,025	17,624	8,933,565	2,570,683	17,113	10,488,722	3,071,900	7,768	4,577,014	1,307,478
南投	29,623	2,297,882	722,376	30,576	3,103,546	901,662	39,329	2,789,926	815,883	18,497	1,367,427	397,273

市縣別	105年			106年			107年			108年1-6月		
	筆數	漲價金額	稅額	筆數	漲價金額	稅額	筆數	漲價金額	稅額	筆數	漲價金額	稅額
雲林	9,588	3,925,895	1,051,092	12,705	4,173,333	1,387,976	11,529	4,394,538	1,190,245	7,522	2,566,038	683,296
嘉義	17,430	1,894,848	549,044	17,013	2,736,483	785,184	17,542	2,420,024	680,336	10,220	1,284,793	361,239
屏東	10,359	5,049,513	1,460,913	11,525	5,970,374	1,757,119	11,702	5,502,260	1,423,334	6,315	3,265,798	788,913
臺東	16,063	1,079,620	305,484	17,043	1,082,549	283,326	19,086	1,448,292	405,049	11,987	643,342	178,773
花蓮	3,665	3,477,759	763,014	3,444	3,417,322	910,228	4,224	2,997,838	670,700	1,893	1,737,281	379,144
澎湖	5,342	780,366	214,428	5,611	807,378	241,132	5,423	842,143	248,782	2,973	356,959	103,377
基隆	2,536	3,389,110	795,625	2,296	3,120,642	716,892	2,018	2,370,465	499,215	1,070	2,014,866	487,031
新竹	16,945	8,193,569	1,930,994	13,906	7,624,413	1,724,169	13,267	8,719,146	1,994,511	6,089	4,346,756	1,038,760
嘉義	15,586	1,622,763	389,773	13,836	3,161,848	756,757	14,641	2,966,009	666,489	7,466	1,280,200	312,886
金門	6,062	1,192,697	229,854	7,375	1,387,178	499,759	7,295	638,565	255,123	3,336	278,261	113,852
連江	1,255	9,396	7,319	1,138	9,795	7,572	1,199	12,595	6,339	549	3,602	3,411
總計	1,153,993	369,651,397	83,385,482	1,256,001	395,493,280	93,861,733	1,374,566	395,431,206	90,551,508	723,738	207,182,191	48,702,819

註：稅額為實徵數。資料來源：財政部。

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)

105年部分：

單位：件/千元

市縣別	依評定現值核定		選案依實價核定		房地合一稅			核定總筆數	核定總金額
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	所得金額	核定稅額		
臺北市	20,616	2,178,247	68	178,891	1,935	543,422	173,041	22,619	2,900,560
高雄市	12,432	9,200,484	174	154,874	2,246	540,507	156,509	14,852	9,895,865
新北市	21,768	2,015,376	65	91,992	2,708	572,608	175,872	24,541	2,679,976
桃園市	11,839	783,055	50	66,790	1,914	267,164	91,965	13,803	1,117,009
臺中市	14,327	910,824	57	70,591	2,979	574,221	202,819	17,363	1,555,636
台南市	7,260	352,845	71	41,400	1,409	374,387	100,568	8,740	768,632
基隆市	2,136	93,760	12	8,774	304	27,554	11,140	2,452	130,088
宜蘭縣	2,173	108,280	13	11,433	525	174,310	45,495	2,711	294,023
新竹縣	3,505	225,023	4	3,426	735	176,231	58,444	4,244	404,680
新竹市	2,909	181,409	5	8,378	559	106,711	32,576	3,473	296,498
花蓮縣	1,470	53,256	9	9,463	437	63,859	18,558	1,916	126,578

市縣別	依評定現值核定		選案依實價核定		房地合一稅			核定總筆數	核定總金額
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	所得金額	核定稅額		
金門縣	547	34,618	0	0	92	7,984	3,465	639	42,602
連江縣	43	2,489	1	36	3	0	0	47	2,525
苗栗縣	1,946	88,052	18	13,774	450	118,224	34,058	2,414	220,050
南投縣	1,423	63,639	7	4,962	356	72,964	26,865	1,786	141,565
彰化縣	3,378	154,450	17	19,938	882	225,362	61,666	4,277	399,750
雲林縣	1,706	71,766	13	16,963	410	76,394	23,044	2,129	165,123
嘉義市	1,262	54,898	7	5,021	315	117,369	28,962	1,584	177,288
嘉義縣	1,149	47,374	12	12,058	291	31,496	11,476	1,452	90,928
屏東縣	2,260	95,052	28	20,252	463	45,121	13,443	2,751	160,425
台東縣	646	23,614	4	7,102	155	22,251	6,811	805	52,967
澎湖縣	284	17,068	0	0	120	10,990	4,862	404	28,058
總計	115,079	16,755,579	635	746,118	19,288	4,149,129	1,281,639	135,002	21,650,826

106年部分：

單位：件/千元

市縣別	依評定現值核定		選案依實價核定		房地合一稅			核定 總筆數	核定 總金額
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	所得金額	核定稅額		
臺北市	21,996	2,595,957	8	109	2,091	519,055	160,508	24,095	3,115,121
高雄市	13,991	1,054,434	28	20,188	2,360	475,006	145,095	16,379	1,549,628
新北市	24,015	2,265,340	4	19,593	3,118	605,938	212,047	27,137	2,890,871
桃園市	12,954	890,288	2	378	2,152	351,173	109,131	15,108	1,241,839
臺中市	16,882	1,068,459	5	3,746	3,280	641,600	226,672	20,167	1,713,805
台南市	8,040	451,270	23	19,312	1,534	400,165	114,391	9,597	870,747
基隆市	2,313	111,935	0	0	398	76,037	21,549	2,711	187,972
宜蘭縣	2,077	102,600	1	397	490	97,161	27,802	2,568	200,158
新竹縣	3,469	222,024	4	3,184	685	123,660	38,349	4,158	348,868
新竹市	2,964	200,565	1	1,351	601	106,220	31,140	3,566	308,136
花蓮縣	1,461	52,929	0	0	506	59,750	23,580	1,967	112,679
金門縣	572	34,291	0	0	97	18,579	6,610	669	52,869

市縣別	依評定現值核定		選案依實價核定		房地合一稅			核定 總筆數	核定 總金額
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	所得金額	核定稅額		
連江縣	66	4,901	0	0	7	21	9	73	4,922
苗栗縣	2,020	85,453	0	0	401	78,917	22,138	2,421	164,370
南投縣	1,483	70,465	2	1,446	367	51,502	17,629	1,852	123,413
彰化縣	3,671	155,562	8	13,367	1,002	151,049	47,199	4,681	319,978
雲林縣	1,778	77,476	1	310	444	43,902	16,055	2,223	121,688
嘉義市	1,366	66,204	1	1,720	378	121,686	33,973	1,745	189,610
嘉義縣	1,272	59,212	0	0	332	41,870	15,244	1,604	101,082
屏東縣	2,366	114,483	1	651	695	117,636	29,986	3,062	232,770
台東縣	648	27,124	0	0	161	20,535	7,471	809	47,659
澎湖縣	313	17,921	0	0	133	23,362	7,034	446	41,283
總計	125,717	9,728,893	89	85,752	21,232	4,124,824	1,313,612	147,038	13,939,468

107年部分：

單位：件/千元

市縣別	依評定現值核定		選案依實價核定		房地合一稅			核定 總筆數	核定 總金額
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	所得金額	核定稅額		
臺北市	註4				2,974	1,341,871	368,093	2,974	1,341,871
高雄市					3,080	1,428,756	334,127	3,080	1,428,756
新北市					3,749	1,122,455	300,293	3,749	1,122,455
桃園市					2,496	1,380,203	377,022	2,496	1,380,203
臺中市					3,714	1,222,182	316,308	3,714	1,222,182
台南市					2,178	1,324,535	306,614	2,178	1,324,535
基隆市					457	63,936	19,577	457	63,936
宜蘭縣					593	157,860	39,241	593	157,860
新竹縣					909	323,626	88,006	909	323,626
新竹市					736	232,868	55,934	736	232,868
花蓮縣					487	67,328	19,178	487	67,328
金門縣					127	21,390	54,995	127	21,390

市縣別	依評定現值核定		選案依實價核定		房地合一稅			核定 總筆數	核定 總金額
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	所得金額	核定稅額		
連江縣					3	128	58	3	128
苗栗縣					449	85,216	21,111	449	85,216
南投縣					486	109,895	30,896	486	109,895
彰化縣					1,348	421,740	107,919	1,348	421,740
雲林縣					559	127,252	34,271	559	127,252
嘉義市					419	126,589	34,541	419	126,589
嘉義縣					380	78,726	24,029	380	78,726
屏東縣					851	264,795	63,094	851	264,795
台東縣					199	59,725	14,838	199	59,725
澎湖縣					139	40,743	11,656	139	40,743
總計					26,333	10,001,819	2,621,801	26,333	10,001,819

108年1至6月部分：

單位：件/千元

市縣別	依評定現值核定		選案依實價核定		房地合一稅			核定 總筆數	核定 總金額
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	所得金額	核定稅額		
臺北市	註4				647	211,600	49,122	647	211,600
高雄市					480	278,721	60,327	480	278,721
新北市					604	358,404	105,624	604	358,404
桃園市					260	87,154	20,490	260	87,154
臺中市					699	310,529	74,682	699	310,529
台南市					526	356,245	77,867	526	356,245
基隆市					63	13,929	3,114	63	13,929
宜蘭縣					115	38,203	8,655	115	38,203
新竹縣					71	42,917	9,584	71	42,917
新竹市					186	74,111	16,555	186	74,111
花蓮縣					78	7,543	2,021	78	7,543
金門縣					30	12,112	2,441	30	12,112
連江縣					0	0	0	0	0

市縣別	依評定現值核定		選案依實價核定		房地合一稅			核定 總筆數	核定 總金額
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	所得金額	核定稅額		
苗栗縣					78	14,200	3,344	78	14,200
南投縣					98	27,326	6,774	98	27,326
彰化縣					228	52,158	12,517	228	52,158
雲林縣					81	30,072	7,744	81	30,072
嘉義市					108	39,556	8,965	108	39,556
嘉義縣					43	9,407	2,122	43	9,407
屏東縣					193	61,227	13,867	193	61,227
台東縣					48	12,296	3,353	48	12,296
澎湖縣					13	1,820	447	13	1,820
總計					4,649	2,039,530	489,615	4,649	2,039,530

註：1. 核定總筆數係3種核定方式之總筆數，核定總金額係3種核定方式之總所得金額。

2. 房地合一稅部分為分離課稅，故有核課稅額。房屋交易所得因需併入綜合所得內核計課稅，爰僅列所得額。

3. 107年度綜合所得稅於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)部分尚在查核中。

4. 108年度綜合所得稅於109年5月申報，未屆申報期。

資料來源：財政部。

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)

單位：件/千元

市縣別	103年		104年		105年		106年		107年		108年1-6月	
	件數	所得金額	件數	所得金額	件數	所得金額	件數	所得金額	件數	所得金額	件數	所得金額
臺北市	45	55,342	26	15,750	3	2,222	5	2,415	註1			註2
高雄市	25	21,498	7	4,703	1	740	0	0				
新北市	23	39,361	22	11,715	2	950	1	30				
桃園市	20	16,111	11	7,490	3	15,400	0	0				
台中市	47	38,483	11	7,872	4	2,358	0	0				
台南市	1	270	7	6,227	2	870	1	200				
基隆市	3	1,666	1	100	6	3,694	1	132				
宜蘭縣	19	11,760	9	5,218	1	300	4	1,882				
新竹縣	23	9,963	30	15,524	8	2,830	1	300				
新竹市	32	14,779	11	6,748	10	3,782	3	2,438				
花蓮縣	5	2,716	9	6,399	2	1,888	1	160				
苗栗縣	3	1,985	0	0	0	0	0	0				

市縣別	103年		104年		105年		106年		107年		108年1-6月	
	件數	所得金額	件數	所得金額	件數	所得金額	件數	所得金額	件數	所得金額	件數	所得金額
南投縣	0	0	0	0	0	0	0	0				
彰化縣	1	1,080	1	760	0	0	2	6,335				
雲林縣	0	0	0	0	1	200	0	0				
嘉義市	0	0	0	0	1	215	0	0				
總計	247	215,014	145	88,506	44	35,449	19	13,892				

註：1.107年度綜合所得稅於108年5月申報，尚在查核中。

2.108年度綜合所得稅於109年5月申報，未屆申報期。

資料來源：財政部。

附表二十二、地價稅徵收情形統計表(103至107年)

單位：千元、%

市縣	104年			105年			106年			107年		
	金額	增減率	占自有財源%									
臺北市	22,040,150	-1.82	13.33	29,495,540	33.83	18.40	29,796,013	1.02	19.10	27,643,083	-7.23	17.91
新北市	10,612,211	-1.27	9.43	14,269,753	34.47	12.62	14,459,058	1.33	12.11	14,804,141	2.39	11.91
桃園市	6,526,581	2.39	9.37	8,371,105	28.26	11.96	8,456,273	1.02	11.83	8,197,122	-3.06	11.33
臺中市	6,087,615	-0.86	7.76	8,803,314	44.61	10.12	8,876,806	0.83	10.59	8,156,769	-8.11	9.23
臺南市	4,164,357	1.53	8.48	5,467,808	31.30	10.83	5,416,913	-0.93	9.90	5,561,520	2.67	9.06
高雄市	9,463,622	-1.99	11.03	13,072,150	38.13	14.33	13,104,260	0.25	13.71	12,640,559	-3.54	13.44
宜蘭縣	715,715	3.45	6.83	976,517	36.44	8.57	1,052,965	7.83	10.98	963,620	-8.49	9.69
新竹縣	1,183,764	-3.81	8.65	1,249,205	5.53	9.93	1,303,663	4.36	8.60	1,489,970	14.29	10.58
苗栗縣	1,073,084	6.26	8.67	1,298,209	20.98	12.11	1,365,947	5.22	12.16	1,342,417	-1.72	10.96
彰化縣	1,894,162	1.41	8.62	2,046,330	8.03	10.10	2,126,902	3.94	10.32	2,140,822	0.65	10.10
南投縣	590,633	-0.89	6.33	672,055	13.79	6.45	682,288	1.52	6.61	693,665	1.67	5.92
雲林縣	1,271,377	3.92	8.83	1,448,203	13.91	10.43	1,483,772	2.46	10.75	1,497,578	0.93	10.61
嘉義縣	631,133	1.28	6.81	703,815	11.52	7.07	717,807	1.99	6.81	750,856	4.60	7.33
屏東縣	1,063,414	8.21	6.98	1,429,232	34.40	9.49	1,383,123	-3.23	8.72	1,395,355	0.88	8.52
臺東縣	214,910	3.82	3.75	254,462	18.40	4.32	255,977	0.60	2.96	260,498	1.77	3.35

市縣	104年			105年			106年			107年		
	金額	增減率	占自有財源%									
花蓮縣	476,131	3.91	6.53	683,037	43.46	9.42	672,152	-1.59	7.75	610,188	-9.22	5.95
澎湖縣	80,777	-4.76	2.86	81,655	1.09	2.93	82,405	0.92	2.84	81,490	-1.11	2.37
基隆市	884,309	-2.93	10.12	967,561	9.41	10.58	933,980	-3.47	10.11	1,005,342	7.64	10.94
新竹市	1,415,993	0.15	10.77	1,752,075	23.73	13.12	1,747,655	-0.25	13.51	1,797,541	2.85	13.12
嘉義市	719,422	0.25	12.02	815,029	13.29	13.34	826,417	1.40	12.49	820,578	-0.71	11.58
金門縣	27,153	13.09	0.31	25,555	-5.89	0.34	26,168	2.40	0.29	25,887	-1.07	0.39
連江縣	4,815	1.78	0.70	5,812	20.71	0.64	5,931	2.05	0.76	6,303	6.27	0.73
總計	71,141,328	-	9.87	93,888,422	31.97	12.87	94,776,475	0.95	12.69	91,885,304	-3.05	12.03

註：「金額」指實徵數；「增減率」指當年金額與前一年金額之比較；「自有財源」指自籌財源加中央統籌。

資料來源：財政部統計處、各縣市決算書(107年自有財源)。

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)

單位：千元、%

市縣	104年度			105年度			106年度			107年度		
	金額	增減率	占自有財源									
臺北市	14,203,137	16.21	8.59	15,328,339	7.92	9.56	15,687,185	2.34	10.05	14,437,015	-7.97	9.36
新北市	10,645,044	7.24	9.74	10,942,475	4.42	10.03	11,317,546	3.80	10.39	12,655,429	11.94	11.13
桃園市	7,237,845	32.26	10.39	7,752,449	7.11	11.08	8,202,947	5.81	11.47	8,478,484	3.36	11.71
臺中市	8,428,366	5.06	10.75	8,631,349	2.41	9.92	8,833,331	2.34	10.53	9,031,492	2.24	10.20
臺南市	5,171,234	3.66	10.52	5,267,720	1.87	10.43	6,645,213	26.15	12.15	7,115,781	7.08	11.58
高雄市	8,963,241	5.57	10.45	9,502,039	6.01	10.42	9,817,253	3.32	10.27	9,995,654	1.82	10.59
宜蘭縣	414,825	8.65	3.96	475,004	14.51	4.77	497,518	4.74	5.19	551,870	10.92	5.55
新竹縣	1,479,149	6.94	0.01	1,613,240	9.07	0.01	1,915,616	18.74	0.01	1,954,532	2.03	0.01
苗栗縣	1,154,849	5.77	9.61	1,230,900	6.59	11.48	1,309,356	6.37	11.65	1,358,465	3.75	11.22
彰化縣	2,620,795	3.06	11.92	2,680,019	2.26	13.22	2,724,645	1.67	13.21	2,772,549	1.76	12.98
南投縣	826,288	2.61	8.85	849,398	2.8	8.15	864,625	1.79	8.38	893,533	3.34	7.21
雲林縣	1,564,097	3.02	10.86	1,603,008	2.49	11.55	1,640,903	2.36	11.88	1,665,388	1.49	11.54
嘉義縣	847,397	5.65	2.36	873,584	3.09	7.42	865,012	-0.98	5.98	907,305	4.89	-2.00
屏東縣	1,199,442	5.78	7.88	1,231,682	2.69	8.18	1,264,690	2.68	7.98	1,286,750	1.74	7.85
臺東縣	249,971	4.56	4.39	260,856	4.36	4.42	261,948	0.42	3.05	271,134	3.51	3.52
花蓮縣	491,307	3.35	6.73	500,080	1.79	6.90	513,687	2.72	5.92	534,482	4.05	5.20
澎湖縣	103,297	8.13	3.66	106,443	3.05	3.82	110,182	3.51	3.80	115,440	4.77	3.35
基隆市	741,263	1.71	8.49	746,564	0.72	8.16	756,491	1.33	8.19	766,070	1.27	8.35

市縣	104年度			105年度			106年度			107年度		
	金額	增減率	占自有財源	金額	增減率	占自有財源	金額	增減率	占自有財源	金額	增減率	占自有財源
新竹市	1,539,349	3.50	11.71	1,602,580	4.10	12.00	1,658,849	3.51	12.83	1,711,601	3.18	12.49
嘉義市	632,283	6.24	10.57	638,659	1.01	10.46	651,736	2.05	9.85	659,233	1.15	9.30
金門縣	71,411	14.05	0.81	76,086	6.14	1.01	78,935	3.61	0.89	81,586	3.25	0.97
連江縣	6,685	11.27	0.97	6,992	4.59	0.92	8,940	27.86	1.151	10,316	15.39	1.20
合計	68,591,275	-	9.51	71,919,466	4.85	9.86	75,626,608	5.15	10.12	77,254,109	2.15	10.09

註：「金額」指實徵數；「增減率」指當年金額與前一年金額之比較；「自有財源」指自籌財源加中央統籌。

資料來源：各地方稅稽徵機關 108 年 8 月提供。另 103 年至 107 年自有財源全國總計資料來源

<http://web02.mof.gov.tw/njswww/WebProxy.aspx?sys=100&funid=defjspf3>

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

市縣別	沿用73年單價	調整標準單價時間及內容重點內容
臺北市	100年：未調整。	<p>103年：103年7月以後新建房屋適用新標準單價評定房屋現值，平均增幅約1.6倍。</p> <p>106年：</p> <ol style="list-style-type: none"> 90年7月1日以後原適用舊標準單價之高級住宅改按新標準單價重行評定房屋現值。 適用103年7月起新標準單價之房屋，依下列方式調整： <ol style="list-style-type: none"> 取消中央空調、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等加價。 高級住宅改採固定比率120%加價。 給予6年緩漲機制。
新北市	100年：未調整。	<p>103年：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，就占該市多數房屋之P(鋼骨)、A(鋼骨混凝土)、S(鋼骨鋼筋混凝土)、B(鋼筋混凝土)、T(預鑄混凝土)等構造房屋，按原73年房屋標準單價5層以下增加80%，6層以上增加100%。 本次調整後之房屋標準單價表適用於103年7月1日起新、增、改建之房屋，舊有房屋不受影響。 <p>106年：標準單價未調整。</p>
桃園市	101年：未調整。	<p>104年：標準單價調整60%〔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。</p> <p>107年：標準單價未調整。</p>
臺中市	100、103年：未調整。	<p>106年：以行政院主計總處頒「營造工程物價指數」作為調整基礎，並自107年7月1日起調整房屋標準單價60%。</p>
臺南市	102年：未調整。	<p>105年：</p> <ol style="list-style-type: none"> 鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造房屋：

市縣別	沿用73年單價	調整標準單價時間及內容重點內容
		<p>(1)105年7月1日起房屋標準單價表按「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」附表1之「合法房屋之重建單價補償標準表」重建單價45%調整；90年7月1日至105年6月30日建築完成房屋，按行政院營造工程物價指數打折，再分3年漸進調整。</p> <p>(2)106年期至108年期房屋稅與105年期相比，其平均調幅分別為54%、65%、81%，3年之平均調幅為67%。</p> <p>2.加強磚造、鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造房屋，沿用73年標準。</p> <p>108年：</p> <p>1.鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造房屋：</p> <p>(1)105年7月1日以後建築完成者，按行政院主計總處營造工程物價指數之58%調整。</p> <p>(2)105年6月30日以前建築完成者，按102年(即73年)評定之標準調整。</p> <p>2.加強磚造、鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造房屋，沿用73年標準。</p>
高雄市	100年：未調整。	<p>103年：「高雄市一般房屋標準單價表」及「高雄市31層以上超高大樓房屋標準單價表」，以高雄市81~102年營造工程物價指數漲幅81%，按比例調整房屋標準單價，適用於103年7月1日以後新、增、改建完成之建物。</p> <p>106年：房屋標準單價未調整，仍沿用103年所評定之標準。</p>
宜蘭縣		<p>101年：自101年7月1日開始適用，調整如下：</p> <p>1.101年7月1日起新建、增建及改建之房屋，其房屋標準單價參採建設處之建築物工程造價表調整單價。</p> <p>2.總樓地板面積達200平方公尺以上之獨院式或雙拼式房屋，其空地面積為第1層建築面積1.5倍以上，宅外設有庭園造景或游泳池者，按所適用之標準單價1項加價20%，2項加價50%。</p> <p>104年：自104年7月1日開始適用，調整如下：</p> <p>1.104年7月1日起新建、增建及改建之房屋，其房屋標準單價參採台灣省建築師公會當時使用之建築物總工程費單價表第1類40%核計。</p> <p>2.增列加價項目「89年1月28日以後取得建造執照之農業用地未作農業使用房屋」，在1,000平方公尺以上至2,000平方公尺者，按所適用之標準單價加價100%；2,001平方公尺以上至3,000平方公尺者，加價200%；3,001平方公尺以上者，加價300%。」(106年公告自104年7</p>

市縣別	沿用73年單價	調整標準單價時間及內容重點內容
		<p>月1日起停止適用)。</p> <p>3. 總樓地板面積達200平方公尺以上之獨院式或雙拼式房屋，其空地面積為第1層建築面積1.5倍以上，宅外設有庭園造景或游泳池者，按所適用之標準單價1項加價50%，2項加價100%。</p> <p>4. 建議領有使用執照鋼骨造房屋，如牆壁及屋頂僅使用各式鋼浪板者，依原適用標準單價70%核計，並溯及適用101年7月1日以後興建房屋。</p> <p>107年：自107年7月1日開始適用，調整如下：</p> <p>1. 獨院式或雙拼式房屋，取消庭園造景加價項目；刪除「89年1月28日以後取得建造執照之農業用地未作農業使用房屋」加價項目。</p> <p>2. 107年7月1日起新建、增建、改建完成房屋單一樓層超高加價起算點由4公尺調整為5公尺。</p> <p>3. 增訂超高加價最高限度12公尺。</p> <p>4. 電梯不另行核計房屋現值。</p>
新竹縣	102年：未調整。	<p>105年：該縣房屋標準單價表分3年緩漲，第1年(105年7月1日至106年6月30日)調漲增加0.5倍、第2年(106年7月1日至107年6月30日)調漲增加1倍、第3年(107年7月1日以後)調漲增加1.5倍，僅適用於105年7月1日以後新建、增建、改建之房屋。</p> <p>108年：按房屋標準單價表定之房屋標準單價予以折減，房屋標準單價表(105年7月1日至106年6月30日)維持原核定、房屋標準單價表(106年7月1日至107年6月30日)按九成核計、房屋標準單價表(107年7月1日以後)按八成核計。</p>
苗栗縣	100年：未調整。	<p>100年：增列「地下儲氣槽」、「儲槽等特殊建築物」評價方式。</p> <p>103年：參採苗栗縣政府92年9月4日公告發布之建築物工程造價標準價格調整房屋標準單價，調整增加幅度約80%。</p> <p>106年：未調整。</p>
彰化縣	100年、102年、105年：未調整。	沿用73年「標準單價表」。
南投縣	102年：未調整	<p>105年：參考建築物工程造價標準表，調高標準單價，調幅平均為0.51倍，適用於106年1月1日以後新、增、改建之房屋。</p> <p>108年：未調整標準單價。</p>

市縣別	沿用73年單價	調整標準單價時間及內容重點內容
雲林縣	102年：未調整。	105年：以建管機關之「建築物工程造價標準表」為房屋標準單價調整方向，調整「房屋標準單價表」，調幅約81%，適用於105年7月1日以後新建、增建、改建之房屋。 108年：沿用105年房屋標準單價。
嘉義縣	102年：未調整。	105年：房屋標準單價平均漲幅81%，適用105年7月1日以後新、增、改建之建築物。 108年：房屋標準單價平均降幅20%，適用105年7月1日以後新、增、改建之建築物。
屏東縣	102年：未調整。	105年：考量各項物價及工程造價指數，並參考其他縣市現行標準單價，屏東縣房屋標準單價表之修正幅度符合「合理造價」標準，並依委員建議，調整各單價級距之差額。按累計物價指數漲跌調整幅度基準應訂為10%。參採屏東縣建築物工程造價表，重行評定「屏東縣房屋標準單價表」，將用途類別三、四類房屋調整為相同單價，取消原鋼鐵構造依面積區分之單價細項，並增訂依物價指數調整之備註說明，適用105年7月1日起取得使用執照之新建房屋始有適用。 108年：未調整。
臺東縣	102年：未調整。	105年：房屋標準單價按該縣「建築物工程造價基準表之標準」予以調整，自105年7月1日起施行。 108年：未調整。
花蓮縣	101年：未調整	104年：依據財政部財政健全方案(地方政府部分)規劃，以40%至50%為調整目標，採各類單價中之次低價格-花蓮縣政府97年4月1日公告發布之「建築物工程造價之標準價格」予以調整房屋標準單價表。為降低房屋標準單價調整對民眾納稅之衝擊，依財政部103年11月5日台財稅字第10304636460號令規定，調整後標準單價自105年7月1日以後建築完成者適用，不溯及舊屋。 108年：自108年7月1日起新(增、改)建房屋適用調整後之房屋標準單價，構造別鋼鐵造修正為J造(即規格未達90*90*6公厘)標準單價修正為1至3層均為1,000元，U造(即規格90*90*6公厘以上)仍維持3,000元，餘未調整。
澎湖縣	101年：未調整。	104年：於105年1月1日起取得建築執照之新建、增建、改建房屋適用新標準單價。 107年：沿用104年標準單價未調整。

市縣別	沿用73年單價	調整標準單價時間及內容重點內容
基隆市	99年、102年：未調整。	105年：依據行政院主計處營造工程物價指數調升原標準單價50%，調整後房屋標準單價不溯及既往，僅適用於106年7月1日以後核發使用執照之新建、增建、改建房屋。
新竹市	102年：未調整。	105年：以鋼筋混凝土造5層樓為例，原房屋標準單價2,800元/m ² 調升至5,000元/m ² ，調整幅度78.57% $((5,000\text{元}-2,800\text{元})/2,800\text{元})$ ，約為合理造價之28.74% $(5,000\text{元}/17,400\text{元})$ ，並適用於105年7月1日起新、增、改建完成之房屋。 108年：沿用105年標準單價未調整。
嘉義市	102年：未調整。	105年：調整嘉義市房屋標準單價，適用於105年7月1日以後新、增、改建房屋，分三年調整：平均調幅105年38%、106年55%、107年72%。 108年： 1. 以107年7月1日至108年6月30日新建房屋適用之標準單價表打8折，作為105年7月1日以後新、增、改建房屋適用。 2. 修正嘉義市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點，自108年7月1日起刪除國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所、10層樓以上之房屋、中央系統型冷氣機、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆、室內游泳池或屋頂游泳池等加價規定。
金門縣	104年、107年：未調整。	沿用73年「標準單價表」。
連江縣	註：82年7月1日調整標準單價。	102年： 1. 當時單價表之樓層數僅10層，將樓層數增加至30層。 2. 82年至當時房屋構造標準單價，與當時「建築工程造價」存在明顯差異，致當時依據房屋構造標準價所核定之房屋現值嚴重脫離現實，進而造成租稅極度不公及影響財政稅收，因此調升整體平均約4成之單價。 105年：依財政部財政健全方案，應逐年調整近房屋市價之4成，考量整體經濟環境之發展作調升整理平均約4成之單價。 108年：本年度未調整標準單價，因整體已符合財政部財政健全方案之指標，以緩漲方式。

資料來源：財政部彙整各地方稅稽徵機關後，於108年8月提供。

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)

單位：千戶、%

項目 市縣別	自然人 房屋總戶數 (A)	自住用稅率(1.2%)		非自住之住家用稅率		營業用稅率		非住家非營業稅率	
		戶數(B)	% (B/A)	戶數(C)	% (C/A)	戶數(D)	% (D/A)	戶數(E)	% (E/A)
104年度 全國合計	11,422	8,798	77.03	1,109	9.71	783	6.86	711	6.22
臺北市	1,336	899	67.31	114	8.59	152	11.38	169	12.71
新北市	2,060	1,526	74.08	195	9.47	173	8.40	166	8.06
桃園市	1,043	811	77.75	100	9.56	55	5.31	77	7.38
臺中市	1,362	985	72.34	153	11.21	103	7.54	121	8.92
臺南市	886	721	81.42	86	9.70	51	5.79	27	3.09
高雄市	1254	1041	83.03	103	8.25	66	5.26	43	3.45
宜蘭縣	233	191	81.92	25	10.77	11	5.01	5	2.29
新竹縣	251	210	83.79	21	8.56	8	3.55	10	4.10
苗栗縣	262	214	81.78	31	11.92	10	3.85	6	2.45
彰化縣	594	484	81.47	50	8.44	44	7.54	15	2.55
南投縣	234	189	80.80	27	11.92	10	4.50	6	2.77
雲林縣	358	292	81.56	39	10.89	15	4.19	12	3.35
嘉義縣	282	232	82.11	32	11.26	11	3.82	8	2.81
屏東縣	375	306	81.65	42	11.27	17	4.54	9	2.54
臺東縣	105	83	79.40	11	10.94	8	8.00	1	1.66
花蓮縣	153	124	81.26	16	10.97	8	5.50	3	2.27

項目 市縣別	自然人 房屋總戶數 (A)	自家用稅率(1.2%)		非自住之住家用稅率		營業用稅率		非住家非營業稅率	
		戶數(B)	% (B/A)	戶數(C)	% (C/A)	戶數(D)	% (D/A)	戶數(E)	% (E/A)
澎湖縣	50	38	75.41	8	17.69	3	6.04	0	0.86
基隆市	209	159	76.12	21	10.36	13	6.22	15	7.31
新竹市	207	160	77.31	23	11.24	12	6.1	11	5.35
嘉義市	140	115	81.99	9	6.89	9	6.86	6	4.27
金門縣	25	16	65.30	3	12.80	4	17.04	1	4.86
連江縣	3	2	76.26	0	12.31	0	10.33	0	1.10
105年度 全國合計	11,586	8,811	76.05	1,249	10.78	768	6.63	732	6.32
臺北市	1,350	905	67.04	121	8.96	151	11.19	172	12.80
新北市	2,084	1,532	73.51	208	9.98	173	8.30	170	8.16
桃園市	1,064	827	77.78	101	9.52	55	5.17	80	7.53
臺中市	1,390	983	70.75	175	12.58	100	7.23	131	9.44
臺南市	905	716	79.06	111	12.33	50	5.58	27	3.03
高雄市	1,269	1,044	82.32	114	9.02	65	5.18	44	3.49
宜蘭縣	237	190	80.22	30	12.83	11	4.69	5	2.25
新竹縣	259	216	83.20	24	9.31	8	3.43	10	4.06
苗栗縣	266	216	81.41	33	12.43	9	3.75	6	2.41
彰化縣	601	483	80.46	57	9.55	44	7.37	15	2.62
南投縣	234	186	79.25	33	14.05	9	3.94	6	2.76
雲林縣	361	291	80.61	44	12.19	14	3.88	12	3.32

項目 市縣別	自然人 房屋總戶數 (A)	自家用稅率(1.2%)		非自住之住家用稅率		營業用稅率		非住家非營業稅率	
		戶數(B)	% (B/A)	戶數(C)	% (C/A)	戶數(D)	% (D/A)	戶數(E)	% (E/A)
嘉義縣	284	220	77.30	47	16.44	10	3.42	8	2.84
屏東縣	380	305	80.41	47	12.58	16	4.40	9	2.61
臺東縣	105	81	77.08	14	13.95	7	7.31	1	1.67
花蓮縣	154	125	80.97	17	11.25	8	5.54	3	2.23
澎湖縣	51	38	74.73	9	18.56	3	5.84	0	0.87
基隆市	211	158	74.96	24	11.64	12	6.07	15	7.33
新竹市	211	163	77.21	25	12.02	11	5.56	11	5.21
嘉義市	140	113	80.66	12	8.86	8	6.14	6	4.35
金門縣	27	17	64.50	3	14.04	4	16.67	1	4.78
連江縣	3	2	76.50	0	12.48	0	10.24	0	0.79
106年度 全國合計	11,742	8,890	75.71	1,302	11.09	782	6.66	744	6.34
臺北市	1,367	913	66.77	124	9.09	154	11.29	175	12.85
新北市	2,112	1,549	73.34	214	10.13	176	8.33	173	8.19
桃園市	1,087	847	77.90	102	9.37	57	5.24	81	7.49
臺中市	1,408	998	70.88	176	12.53	101	7.20	132	9.39
臺南市	908	715	78.74	115	12.72	49	5.49	27	3.05
高雄市	1,287	1,052	81.79	121	9.44	67	5.23	45	3.54
宜蘭縣	241	190	78.92	33	14.06	11	4.77	5	2.25
新竹縣	267	225	84.11	22	8.38	9	3.45	10	4.06

項目 市縣別	自然人 房屋總戶數 (A)	自家用稅率(1.2%)		非自住之住家用稅率		營業用稅率		非住家非營業稅率	
		戶數(B)	% (B/A)	戶數(C)	% (C/A)	戶數(D)	% (D/A)	戶數(E)	% (E/A)
苗栗縣	271	219	80.81	35	12.95	10	3.81	6	2.43
彰化縣	607	486	79.98	61	10.09	44	7.27	16	2.67
南投縣	236	183	77.56	36	15.62	9	4.03	6	2.79
雲林縣	364	291	79.95	46	12.64	14	3.85	13	3.57
嘉義縣	287	217	75.59	52	18.13	10	3.41	8	2.86
屏東縣	383	305	79.52	51	13.42	17	4.50	9	2.55
臺東縣	106	81	76.24	15	14.93	7	7.20	1	1.62
花蓮縣	156	121	77.93	22	14.09	8	5.65	3	2.32
澎湖縣	52	38	72.11	11	21.03	3	5.99	0	0.87
基隆市	215	159	73.81	26	12.03	13	6.20	17	7.95
新竹市	215	168	77.95	24	11.54	11	5.50	10	5.01
嘉義市	141	113	80.48	12	9.12	8	6.11	6	4.29
金門縣	28	18	63.73	4	14.80	4	16.57	1	4.89
連江縣	3	2	77.18	0	11.66	0	10.41	0	0.75
107年度 全國合計	11,942	8,989	75.27	1,371	11.48	795	6.66	757	6.34
臺北市	1,397	927	66.33	134	9.62	157	11.25	178	12.80
新北市	2,144	1,575	73.46	217	10.12	178	8.30	174	8.12
桃園市	1,108	862	77.81	105	9.46	59	5.31	82	7.42
臺中市	1,432	1,016	70.96	178	12.43	103	7.22	134	9.39

項目 市縣別	自然人 房屋總戶數 (A)	自家用稅率(1.2%)		非自住之住家用稅率		營業用稅率		非住家非營業稅率	
		戶數(B)	% (B/A)	戶數(C)	% (C/A)	戶數(D)	% (D/A)	戶數(E)	% (E/A)
臺南市	933	728	78.03	123	13.19	51	5.51	30	3.27
高雄市	1,304	1062	81.43	126	9.73	68	5.27	46	3.56
宜蘭縣	244	192	78.79	34	14.25	11	4.7	5	2.26
新竹縣	274	230	83.97	23	8.46	9	3.43	11	4.14
苗栗縣	276	222	80.36	36	13.32	10	3.87	6	2.46
彰化縣	615	489	79.54	64	10.48	44	7.25	16	2.72
南投縣	239	178	74.79	44	18.41	9	4.01	6	2.78
雲林縣	368	291	79.08	50	13.59	14	3.80	13	3.53
嘉義縣	290	209	71.95	63	21.79	10	3.38	8	2.88
屏東縣	389	303	77.97	57	14.87	17	4.58	10	2.59
臺東縣	107	80	75.19	17	16.13	7	7.00	1	1.69
花蓮縣	157	121	77.47	22	14.49	9	5.73	3	2.31
澎湖縣	53	38	72.13	10	20.27	3	6.70	0	0.89
基隆市	219	162	73.95	26	11.95	12	5.92	17	8.18
新竹市	219	170	77.93	25	11.6	12	5.51	10	4.95
嘉義市	142	114	80.40	13	9.19	8	6.1	6	4.31
金門縣	29	18	63.22	4	15.66	4	16.31	1	4.80
連江縣	3	2	78.08	0	11.06	0	10.03	0	0.84

註：1.「戶」係指1人1個管理代號(1張稅單)為1戶(持分共有人分單者，各計1戶)。

資料來源：財政部彙整自各地方稅稽徵機關108年8月提供資料；彙整時百分比欄位小數點2位以下無條件捨去、餘欄位小數點以下無條件捨去，爰部分數字為0。

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)

單位：千人、千件

項目 市縣別	持有房屋2戶者		持有3戶者		持有4戶者		持有5戶(含)以上者	
	人數 (以管代計)	房屋數 (門牌稅籍計)	人數 (以管代計)	房屋數 (門牌稅籍計)	人數 (以管代計)	房屋數 (門牌稅籍計)	人數 (以管代計)	房屋數 (門牌稅籍計)
臺北市	174	348	53	161	22	89	26	194
新北市	238	476	67	202	24	96	121	514
桃園市	138	276	34	102	11	42	11	80
臺中市	180	360	50	150	17	68	19	136
臺南市	110	219	32	96	10	38	7	48
高雄市	142	284	34	103	11	47	9	68
宜蘭縣	29	58	6	20	2	8	1	10
新竹縣	31	62	6	20	1	7	1	10
苗栗縣	31	63	7	21	1	7	1	9
彰化縣	75	150	20	61	6	26	32	120
南投縣	29	58	6	20	1	7	1	7
雲林縣	43	87	10	30	2	9	2	11
嘉義縣	34	68	8	24	2	9	1	8
屏東縣	46	92	9	28	2	9	1	11

項目 市縣別	持有房屋 2 戶者		持有 3 戶者		持有 4 戶者		持有 5 戶(含)以上者	
	人數 (以管代計)	房屋數 (門牌稅籍計)	人數 (以管代計)	房屋數 (門牌稅籍計)	人數 (以管代計)	房屋數 (門牌稅籍計)	人數 (以管代計)	房屋數 (門牌稅籍計)
臺東縣	12	24	2	7	0	2	0	4
花蓮縣	17	34	3	11	1	4	1	7
澎湖縣	5	11	1	3	0	1	0	1
基隆市	26	53	7	22	2	10	2	15
新竹市	22	45	6	20	2	8	2	14
嘉義市	15	31	3	11	1	5	1	9
金門縣	3	6	0	2	0	1	0	2
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	1,400	2,805	364	1,114	118	493	239	1,278

註：1.「戶」係指 1 人 1 個管理代號(1 張稅單)為 1 戶(持分共有人分單者，各計 1 戶)。

2.107 年度房屋稅徵收期間為 106 年 7 月 1 日至 107 年 6 月 30 日，爰上開資料為統計至 107 年 6 月底。

資料來源：各地方稅稽徵機關 108 年 8 月提供；彙整時小數點以下無條件捨去，爰部分數字為 0。

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)

單位：千件、%

項目 市縣別	持有房屋2戶者					持有3戶					持有4戶					持有5戶(含)以上				
	件數	適用住家用稅率*				件數	適用住家用稅率				件數	適用住家用稅率				件數	適用住家用稅率			
		自住用	比率	非自住之 住家用	比率		自住用	比率	非自住之 住家用	比率		自住用	比率	非自住之 住家用	比率		自住用	比率	非自住之 住家用	比率
臺北市	348	228	65.52	24	7.03	161	88	54.55	16	10.32	89	42	47.25	13	15.50	194	58	30.20	45	23.61
新北市	476	329	69.12	48	10.08	202	113	55.94	31	15.35	96	43	44.79	22	22.92	514	214	41.63	120	23.35
桃園市	276	204	74.00	23	8.30	102	62	60.73	15	14.73	42	21	49.08	10	24.16	80	21	26.51	26	31.86
臺中市	360	241	66.79	41	11.28	150	84	55.59	27	18.05	68	29	42.81	18	26.95	136	32	23.10	47	34.35
臺南市	219	167	76.26	29	13.24	96	57	59.38	24	25.00	38	18	47.37	12	31.58	48	15	31.25	18	37.50
高雄市	284	221	77.95	31	10.98	103	63	61.29	19	19.08	47	24	51.87	13	27.66	68	19	27.65	25	37.09
宜蘭縣	58	44	76.49	8	15.23	20	12	61.87	5	26.00	8	3	44.50	3	38.62	10	3	28.50	4	43.05
新竹縣	62	50	79.40	6	10.40	20	13	64.76	3	18.11	7	3	48.44	2	28.33	10	3	30.24	3	36.06
苗栗縣	63	47	75.15	10	16.43	21	13	61.97	5	25.32	7	3	43.80	3	40.69	9	2	26.68	4	48.61
彰化縣	150	115	76.61	17	11.39	61	39	64.52	11	18.68	26	13	49.88	7	29.23	120	66	55.75	29	24.24
南投縣	58	41	71.30	11	20.42	20	12	58.99	6	29.64	7	3	42.54	3	43.12	7	2	29.38	3	45.14
雲林縣	87	65	74.71	14	16.09	30	18	60.00	8	26.67	9	4	44.44	3	33.33	11	3	27.27	4	36.36
嘉義縣	68	46	67.77	17	25.00	24	13	55.09	8	32.17	9	3	36.41	4	49.83	8	2	20.74	5	57.57

項目 市縣別	持有房屋 2 戶者					持有 3 戶					持有 4 戶					持有 5 戶 (含) 以上				
	件數	適用住家用稅率*				件數	適用住家用稅率				件數	適用住家用稅率				件數	適用住家用稅率			
		自 住 用	比 率	住 家 用	非 自 住 之		比 率	自 住 用	比 率	住 家 用		非 自 住 之	比 率	自 住 用	比 率		住 家 用	非 自 住 之	比 率	自 住 用
屏東縣	92	69	74.92	15	16.40	28	17	61.38	7	24.67	9	3	41.67	3	38.26	11	2	22.80	5	47.09
臺東縣	24	17	73.40	4	17.00	7	4	59.06	2	25.80	2	0	35.81	1	43.56	4	0	19.89	1	45.82
花蓮縣	34	25	74.90	5	15.35	11	6	58.65	3	27.52	4	1	39.03	1	41.44	7	1	19.43	3	53.13
澎湖縣	11	8	67.85	2	22.01	3	1	54.53	1	30.10	1	0	37.09	0	40.38	1	0	24.68	0	49.45
基隆市	53	36	68.11	5	10.29	22	12	55.73	4	19.29	10	4	42.25	3	34.30	15	4	26.42	6	39.17
新竹市	45	33	73.01	6	15.09	20	11	54.74	3	18.17	8	3	45.17	2	27.79	43	18	43.99	11	27.23
嘉義市	31	24	76.15	2	9.28	11	7	62.81	2	17.44	5	3	53.15	1	25.99	9	3	36.49	3	37.13
金門縣	6	4	65.53	0	13.06	2	1	52.03	0	20.32	1	0	37.91	0	37.01	2	0	22.48	1	45.14
連江縣	0	0	70.68	0	15.23	0	0	66.35	0	20.32	0	0	51.39	0	34.72	0	0	72.84	0	14.21
合 計	2,805	2,014	71.80	318	11.33	1,114	646	57.98	200	17.95	493	223	45.23	124	25.15	1,307	468	35.80	363	27.77

註：「戶」指 1 人 1 個管理代號(1 張稅單)為 1 戶(持分共有人分單者，各計 1 戶)；「件數」指房屋數。

資料來源：各地方稅稽徵機關 108 年 8 月提供；彙整時比率欄位小數點 2 位以下無條件捨去，餘欄位小數點以下無條件捨去，爰部分數字為 0。

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)

市縣別	非自住住家用房屋稅徵收率及開始實施日期	適用差別稅率、持有房屋戶數標準及開始實施日期
臺北市	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%。	<p>106年7月1日增修如下：</p> <p>1. 下列房屋除法規另有規定外，採單一稅率1.5%，不納入非自住之其他住家用房屋戶數計算：</p> <p>(1) 公有房屋供住家使用者。</p> <p>(2) 出租供符合該市社會住宅承租資格者使用，且持有主管機關核發之出租人核定函。</p> <p>(3) 經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍。</p> <p>(4) 公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府。</p> <p>(5) 起造人持有空置待銷售之住家用房屋，於起課房屋稅3年內未出售者。另103年7月1日以後核發使用執照或建造完成，於本自治條例106年7月5日修正施行後2年內未出售者，亦同。</p> <p>2. 共同共有房屋，除共有人符合自住外，採單一稅率2.4%，不納入非自住之其他住家用房屋戶數計算。</p>
新北市	均採單一稅率 103年7月至106年6月，1.5%。 106年7月至107年12月，2.4%。 108年1月至108年6月，1.5%。	
桃園市	自104年7月1日起，2.4%。	
臺中市	自103年7月1日起，1.5%。	
臺南市	自103年7月1日起，1.5%。	

市縣別	非自住住家用房屋稅徵收率 及開始實施日期	適用差別稅率、持有房屋戶數標準及開始實施日期
高雄市	自103年7月1日起，1.5%。	
宜蘭縣	自103年7月1日起，1.5%。	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%。
新竹縣	自104年7月1日起，1.5%。	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%。
苗栗縣	自103年7月1日起，1.5%。	
彰化縣	自103年7月1日起，1.5%。	
南投縣	自103年7月1日起，1.5%。	
雲林縣	自103年6月6日起，1.5%。	
嘉義縣	自103年7月1日起，1.5%。	
屏東縣	自103年7月1日起，1.5%。	
臺東縣	自103年6月6日起，1.5%。	
花蓮縣	自103年7月1日起，1.5%。	
澎湖縣	自103年7月1日起，1.5%。	
基隆市	自103年7月1日起，1.5%。	
新竹市	自103年7月1日起，1.5%。	

市縣別	非自住住家用房屋稅徵收率 及開始實施日期	適用差別稅率、持有房屋戶數標準及開始實施日期
嘉義市	自103年7月1日起，1.5%。	
金門縣	自103年7月1日起，1.5%。	
連江縣	自103年7月1日起 1. 2戶以下為1.6%；3戶以上 為2%。 2. 房屋空置不使用者應按非 自住之住家用稅率課徵。	

資料來源：財政部，彙整自各地方稅稽徵機關 108 年 8 月提供之資料。