

壹、題目：「健全不動產交易市場成效」專案調查研究。	1
貳、專案調查研究主旨	1
一、研究緣起	1
二、研究目的	2
三、研究範疇	2
參、問題背景與現況分析	3
一、問題背景	3
二、現況分析	9
肆、研究方法與過程	23
一、文獻蒐集與研閱	23
二、辦理相關機關簡報暨諮詢會議	23
三、履勘與參訪	23
四、調卷	24
伍、研究發現與分析	24
一、政府部門近期之重大政策與影響	24
二、交易市場資訊透明化監督管理	31
三、不動產交易及持有之稅制落實執行與改革	43
四、交易金融與履約保證控管	54
五、業者管理	70
六、民眾（消費者）保護	75
七、專家學者意見摘要	84
八、業者座談會意見摘要	86
九、履勘案例	94
十、參訪情形	97
陸、結論與建議：	129
一、交易市場資訊透明化監督管理	129
(一)不動產交易資訊透明程度，對交易安全影響鉅大，政府應提供之資訊項目與內容，均有再改進之空間。	129
(二)如何落實監督民間之資訊內容，以及參採國外	

制度，針對房價於短期內有不合理高漲現象之區域，設立監控區域等相關措施，允宜加以研究。 . . . . .	133
二、房屋交易及持有之稅制落實執行與改革 . . . . .	132
(一)我國現行不動產交易所涉稅目繁多，均未按實際交易價格核課，已造成稅損，惟鑑於不動產實價登錄制度已開始實施，政府已能逐步掌握交易資訊，允宜配合作稅制之改革，以求租稅公平；又，近年來不動產價格雖持續飆漲，惟稅捐稽徵單位對成屋及預售屋買賣所得之查核筆數，相較市場買賣及建商推案數，明顯偏低，主管機關允宜設法改進。 . . . . .	133
(二)各地方政府調整房屋評定現值作業，多年來僅以調整地段率方式為之，然對於房屋評定現值計算公式之基礎「房屋標準單價」部分，除宜蘭縣政府曾於101年調整外，餘各直轄市、縣(市)政府均未合理調整，致房屋稅、房屋交易所得稅、契稅及印花稅未能隨房價上漲而同步合理成長，除降低房屋持有成本及交易成本，造成國家稅損外，亦有助長炒房誘因。 . . . . .	139
三、交易金融與履約保證控管 . . . . .	144
(一)金融主管機關允宜建立監控不動產貸款風險之機制或具體指標，俾適時採取管制措施，以健全房市發展，並穩定金融。 . . . . .	145
(二)中央銀行目前對特定地區購屋貸款進行之選擇性信用管制，僅限於大臺北地區，惟近來桃園、臺中及高雄等都會區房價亦有明顯上升之趨勢，允應適時檢討並調整管制範圍及方式，以有效減少投機者之炒作空間，使房價正常化。 . . . . .	147
(三)金管會對金融機構辦理不動產放款之查核未臻	

確實，亟應檢討改進；另宜促請各金融機構對非自用之投資者採取嚴格授信條件，以有效抑制投資炒作。 . . . . .	150
(四)預售屋履約保證制度雖以定型化契約應記載事項予以規範，保證之實際內容與當事人間權利義務尚不明確；成屋履約保證制度於業界已行之有年，法制上仍未予以規範；主管機關允宜參採國外相關履約保證制度，針對內容之設計與業者執行項業務所應具備之資格條件，提出完整之制度規範。 . . . . .	152
四、業者管理 . . . . .	153
(一)不動產經紀業管理條例歷經10年開會研議，仍無法推動修法，以健全經紀制度、善盡保護交易安全之責，顯非妥洽。 . . . . .	153
(二)現行法制對於不動產交易相關業者之管理，仍有不足或亟需重新訂修之處，相關主管機關允宜儘速研議辦理 . . . . .	153
五、民眾（消費者）保護 . . . . .	154
(一)「預售屋買賣定型化契約應記載事項」增訂5種履約保證機制，業者是否以迂迴方式規避適用新制，主管機關允宜加強稽察，以杜不法。 . . . . .	155
(二)不動產相關定型化契約之制（修）訂，主管機關允宜積極研究，儘速辦理完成；買賣常見之糾紛原因，允宜納入「內政部不動產資訊平台」網站予以提供並加以宣導，以使民眾有基本之瞭解，減少糾紛之產生。 . . . . .	155
柒、處理辦法： . . . . .	157
一、本專案調查研究報告擬請行政院督導所屬相關部會就「捌、結論及建議」參考研究辦理見復。 . . . . .	157
二、本專案調查研究報告另印製專書，函送相關機關及	

提供意見之學者專家參考。 . . . . .	157
三、本專案調查研究報告公布並建置於本院全球資訊網，供社會各界參考。 . . . . .	157
四、協助專案調查研究人員負責盡職，圓滿達成任務，依照本院獎懲案件處理要點酌予敘獎。 . . . . .	157
五、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會處理。 . . . . .	157
捌、附表	
表1 美國、日本、臺灣不動產交易安全制度比較表	
表2 「健全房屋市場方案」執行情形彙整表	
表3 99年度第四季末全國各縣市新建餘屋戶數統計結果	
表4 100年度第四季末全國各縣市新建餘屋戶數統計結果	
表5 公平會96年至100年間依據公平交易法第21條規定處分不動產不實廣告相關案例彙整表	
表6 96年至101年5月底止處理不動產經紀業者不實廣告情形	
表7 96至100年度房屋交易所得核定情形統計表	
表8 96年至100年各直轄市、縣(市)不動產交易契稅核定情形統計表	
表9 96年度不動產交易印花稅核定情形統計表	
表10 97年度不動產交易印花稅核定情形統計表	
表11 98年度不動產交易印花稅核定情形統計表	
表12 99年度不動產交易印花稅核定情形統計表	
表13 100年度不動產交易印花稅核定情形統計表	
表14 96至100年度不動產交易營業稅核定補徵統計表	
表15 96至100年度不動產交易土地增值稅核定情形統計表	
表16 100年6月至101年5月底止特種貨物及勞務稅開徵之金額、筆數統計表	
表17 95至100年我國成屋買賣交易統計表	
表18 各地區國稅局成屋選案查核件數統計表	

- 表19 成屋交易按實際交易價格核課查核結果明細表
- 表20 95至100年間我國住宅類建造執照宅數統計表
- 表21 各地區國稅局預售屋選案查核件數統計表
- 表22 個人從事預售屋交易案件綜合所得稅查核結果統計表
- 表23 各直轄市、縣(市)近3次評定房屋標準價格年度統計表
- 表24 各直轄市、縣(市)最近3次評定房屋標準價格之年度及內容一覽表
- 表25 各直轄市、縣(市)房屋標準單價調整情形彙整表
- 表26 94至98年個人出售房屋財產交易所得標準統計表
- 表27 99及100年個人出售房屋財產交易所得標準統計表
- 表28 96-101年5月本國銀行辦理不動產放款之情形
- 表29 96-101年5月外國銀行在臺分行辦理不動產放款之情形
- 表30 金融機構辦理各地區之建築放款餘額
- 表31 金融機構辦理各地區之購置住宅放款餘額
- 表32 中央銀行對金融機構不動產授信辦理專案檢查所發現之主要缺失
- 表33 中央銀行自99年6月25日起採行之針對性審慎措施
- 表34 金管會99-100年度辦理不動產放款金融檢查之項目及篩選指標
- 表35 96-101年5月本國銀行辦理不動產放款集中度之情形
- 表36 金管會99年度對25家本國銀行進行不動產放款專案檢查所發現缺失及後續追蹤管考情形
- 表37 金管會100年度對8家本國銀行不動產放款風險集中度辦理專案檢查所發現之主要缺失
- 表38 本國銀行辦理購地放款業務之情形
- 表39 現行稅度與實價登錄後稅負比較表
- 表40 履約保證安全機制優缺點比較
- 表41 根據國土利用計畫法的土地交易規定制度及大阪府的指定狀況
- 表42 不動產業與宅地建物取引(交易)業

## 表43 日本媒介契約之類型

## 監察院101年度專案調查研究報告

壹、題目：「健全不動產交易市場成效」專案調查研究。

貳、專案調查研究主旨

### 一、研究緣起

食、衣、住、行是人生基本需求，其中「住宅」與人民的生活息息相關，在健全交易市場下，透過市場機能的運作，資源達到最適效率，社會福利最大，政府無介入的必要。但因住宅用地逐漸稀少，且受就業機會、周遭生活機能良窳之影響，區位獨特性，交通便捷度，不同價位住宅商品之區隔性、自住與投資雙重動機並存等特性，使房屋市場成為資訊不對稱市場，易產生供需數量、價格、品質、社會利益分配及產業結構失衡的現象。

不動產業為整體國家經濟發展中的重要一環，具有產業關聯性與動能，且不動產交易型態具有多樣性與區隔性之特質，需作整體之考量，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，行政院經濟建設委員會（下稱經建會）乃與業界、專家學者分別召開座談會，復經中央相關部會會商討論後，依據「因地因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」及「社會公平」等4大原則，綜整提出「健全房屋市場方案」，針對「臺北都會區住宅供給與需求均衡面」、「協助輔導中低收入戶及受薪階級，提升購(租)屋能力」、「住宅資訊面」、「不動產貸款風險控管面」、「社會公平面」、「相關配合措施面」等6大課題，擬定21項處理原則及41項具體措施，以健全房屋市場。該方案嗣經行政院99年4月22日院臺經字第0990021410號函准予備查。

惟上開方案的實施，對於健全房屋市場產生多少功效？我

國房屋市場之交易活動中，究竟存在著哪些重要的問題？行政部門對於這些問題，是否提出具體對策？管理上是否仍有需要加以檢討改進之處？實值得進行深入了解。基此，本院內政及少數民族委員會101年2月9日第4屆第57次會議決議辦理「健全房屋交易市場成效」專案調查研究，並以101年2月14日(101)院臺調壹字第1010800047號函派查，派調查專員金志謙、調查專員黃瑞旭、調查員容梅玲協助調查研究。又本案經調查委員召開諮詢座談會議，聽取專家學者及機關代表意見後，咸認房屋之交易實際上包含了土地與建物，為免混淆與誤解，爰由調查委員提議並經本院內政及少數民族委員會同意，將本專案調查研究名稱更改為「健全不動產交易市場成效」。

## 二、研究目的

瞭解政府對於健全不動產交易市場所採之相關作為與措施，並探討其執行成效和問題癥結，促使相關主管機關積極面對問題，籌謀有效因應對策。

## 三、研究範疇

- (一)現行法制上有關不動產的定義，主要有土地法第1條：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」、第5條：「本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物2種。附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。附著於土地之農作物之其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。」；民法第66條：「稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。不動產證券化條例第4條：「本條例用詞定義如下：一、不動產：指土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場及其他具經濟價值之土地定著物。」；不動產估價師法第14條第1項：「不動產估價師受委

脫人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務」；不動產經紀業管理條例第4條：「不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。」，本調查研究以不動產經紀業管理條例第4條所定義之不動產為主要範疇。

(二)不動產依標的物之不同而可分為成屋、預售屋<sup>1</sup>等不同型態及住宅、商業、工業等不同之用途，同樣的，取得之目的亦可分為自用與投資之型態，而取得之權利除一般之所有權、地上權、抵押權等擔保與用益物權外，尚有租賃與借貸等使用權，取得之方式也有買賣、贈與、信託、繼承、租賃等不同，囿於時間與資料蒐集的限制，本調查研究將以「預售屋、新成屋及中古屋之買賣或租賃」、「住宅之自用或投資」為主要範疇。

(三)有鑑於不動產交易市場所涉問題非常複雜，本調查研究除就經建會提出的「健全房屋市場方案」具體措施，1年以來各主管部會執行之情形進行通盤了解外，另彙整專家學者之意見，特別針對「交易市場資訊透明化監督管理」、「房屋交易及持有之稅制落實執行與改革」、「交易金融與履約保證控管」、「業者管理」、「民眾（消費者）保護」等5大議題，進行更深入的調查研究。

## 參、問題背景與現況分析

### 一、問題背景

(一)不動產不僅可以解決人的「住」的需求，更可以做為投資理財之商品，尤其國人傳統以來「有土斯有

---

<sup>1</sup>依不動產經紀業管理條例第4條規定，「成屋」係指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。「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。」，實務上「成屋」又分為新成屋及中古屋2種。

財」之觀念濃厚，在農業社會除了住的需求之外，係以購置田產方式積累財富。進入工商業社會後，轉化以購買不動產做為保存財富的重要方式，甚至作為投資理財之工具。臺灣早期而言，因為國民所得與不動產開發資金的不足，住宅的供給呈現短缺的現象，隨著人口與經濟的成長，對於購買不動產的能力逐漸提升，需求也隨之提升，加上國內金融體系的發展，充分提供了不動產開發所需的資金，不動產之供給也日益增加，隨著住宅自有率的提高與人口成長的趨緩，更逐漸產生供給過剩的現象。依據行政院主計處99年底臺閩地區普通住戶按住宅所有權屬觀察，住宅為自有者計占79.2%（586萬戶），而住宅為不住在一起的配偶、父母或子女所擁有者計占4.7%（35萬1000戶），二者合計為83.9%，至於住宅為租用者計占10.9%（80萬6000戶），比起日本的自有住宅率6成多、歐美國家6、7成左右，臺灣的自有住宅率只比新加坡的9成多略低，排名全球第二。此外，從地區之自有住宅率觀察，則呈現北低中高的現象，中部地區平均81.3%居冠，東部及南部地區分別以80%及79.1%分居二、三名，北部地區則僅有78.3%居末。就縣市而言，宜蘭縣自宅率高達87.8%，相對臺北市僅有71.5%，而60.8%的人口集中在5大直轄市中，46.3%的民眾密集居住在北部地區。人口依然有由南部往中部及北部移動的趨勢。

(二)再以79年、89年、99年住宅普查資料比較觀之，住宅自有率從78.5%上升至82.2%再升至83.9%<sup>2</sup>，空屋率則從13.3%增至17.6%再增至19.3%<sup>3</sup>，臺灣的住宅

---

<sup>2</sup>本次普查參考國外住宅所有權屬之定義修訂，將「自有住宅」區分為自有（戶內經常居住成員所擁有），及不住在一起的配偶、父母或子女所擁有兩種，俾與國際接軌。

<sup>3</sup>「空屋率」指無人經常居住且未供其他用途之空閑住宅，包括待租、待售、已售或已租，尚

自有率似乎已經發展到「高原期」，無殼蝸牛問題只是少數人買不起房子。事實上，我國不動產之價格，不僅隨著國民所得提高而提高，更以遠高於所得成長幅度飆漲，尤以人口密集之都會區為甚。依據內政部最新「住宅需求動向」統計（101年第2季），整體調查地區之平均房價所得比為8.5倍，較上季（8.2倍）增加0.3倍，較去年同季（8.4倍）增加0.1倍；平均貸款負擔率為33.5%，與上季（33.2%）與去年同季（32.9%）相近，購屋負擔依舊沉重。各地區中，持續以臺北市房價所得比為13.7倍、貸款負擔率46.1%最高，臺中市房價所得比為6.1倍、貸款負擔率25.7%較低，惟皆超過國際認定「嚴重難以負擔」的門檻（5.1倍）。近年來，英國的地產顧問公司萊坊(KnightFrank)收集全球各國2006年第4季至2011年第4季5年之最高房價平均漲幅顯示，平均房價成長最多者集中在亞洲，中國以110.9%漲幅高居第1，香港以93.7%次之，新加坡50.5%排第4，臺灣第6、及馬來西亞28.5%第9。雖然全球各地均有房價飆漲的情形，但相較於英國平均房價所得比5.1倍、日本5.3倍和澳洲6.8倍，顯然，全臺灣都會區的住宅負擔明顯超過國際標準，臺北市及新北市尤其嚴重，「都會區房價過高」更成為10大民怨之首。

(三)此外，我國不動產買賣所涉交易所得，因公告現值偏低，且同一土地標的在同一年度數次買賣，僅第一次賣方需繳交土增稅，第2次交易後不需繳交分文土增稅款。在不動產飆漲期間，前揭土增稅款遠低於實際土地交易所得以所得稅法計算之應納所得稅款；且房屋交易所得稅以現行方式計課亦屬偏低，

---

無人經常居住住宅、有第2棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而無人經常居住住宅等，計156萬宅，較89年之123萬宅，增加約32萬8千宅。

均嚴重造成租稅不公。按有所得即應課稅，是國家租稅課徵的基本原則，炒作不動產以錢滾錢的暴利卻負擔低稅負，形成最大的稅基漏洞，也拉大貧富差距，造成嚴重社會問題。另我國不動產之持有稅相較其他國家亦屬偏低，造成囤屋居奇之誘因，亦為近年來不動產價格飆漲的原因之一。

(四) 一般而言，住宅自有率與空屋率對於不動產的需求與供給，具有指標意義，與價格之間也會產生相互影響的效果，在一個健全的市場中，當自有住宅率愈高時，代表著住宅之需求愈低，若市場上存在著供給過多的情形下，空屋率就會明顯增加，價格也會跟著下降。然而，因為住宅（不動產）本身具有稀少及不可移動的特性，個別性與區域性的因素影響很大，難以形成一個完全競爭的交易市場，再加上住宅需求的因素不同，致使需求、供給與價格之間的關係益形複雜化。從上述統計資料顯示，我國多年來在房價持續上漲的環境中，住宅空屋率與自有率也呈現持續上升的現象。究竟住宅自有率、空屋率與住宅價格之間存在怎樣的結構關係？其相互之間的影響程度又如何？若缺乏正確的資訊與分析，勢難提出有效平衡供需與價格的對策。此外，我國正面臨人口成長速度趨緩、老化指數急速上升、平均家戶人口數繼續下滑等問題，對於未來房屋市場的需求亦將產生重大的變化，加上整體經濟環境以及國人居住與消費（投資）習慣的改變，均會對不動產市場產生衝擊，整體而言，國內不動產市場的供需之間的調整狀況似乎不是相當健全，尤以價格不合理的飆漲，影響更為嚴重，上述種種現象與問題，均與住宅相關資訊取得的即時性、正確性與透明性，有著密不可分的關係。

(五)國際仲量聯行 (JonesLang LaSalle) 多年來針對全球、地區以及國家間的不動產交易市場資訊的透明度 (Transparency) 進行研究與評比，根據「績效評估」 (Performance Measurement)、「市場基礎條件」 (Market Fundamentals)、「表列 (現有) 工具」 (Listed Vehicles)、「法規制度」 (Legal and Regulatory Environment)、「交易過程」 (Transaction Process) 等5項指標進行評比結果，我國2004年在全球56個受調查的主要國家中排名第27名、2006年第29名、2010年更退後到第33名，屬於中度透明層級4，落後同屬亞太地區的澳洲、紐西蘭、新加坡、香港、馬來西亞與日本，就不動產交易資訊之透明度而言，在我國顯然仍有很大的改善空間。

(六)臺灣地區的房屋交易標的主要有預售屋、新成屋與中古屋3大類。而參與各種交易對象包含買方、賣方、建築開發業、不動產經紀業、建經經理業、地政士、估價師、金融與營造業等。而在這些交易體系 (標的與對象) 中，交易糾紛問題發生的主要原因，大致可區分為資訊與知識的缺乏，以及交易角色本身的問題兩大類。因為其不動產交易涉及諸多專業知識與資訊，並非一般民眾所能充分掌握與理解，在不動產業者與消費者之間，存在著嚴重資訊與知識不對稱的情況，而業者素質良莠不齊，利用其掌握資訊之優勢，對於交易當事人隱藏重要資訊，甚至欺罔之行為，致不動產交易紛爭案件層出不窮，加上房屋交易資金龐大，一旦產生糾紛，往往對民眾財產權益產生鉅大影響。

---

<sup>4</sup>該研究將透明度分成高度透明 (High)、透明 (Transparent)、中度透明 (Semi)、低度透明 (Low) 等4個層級。

(七)依據消基會受理申訴交易糾紛案件統計，自81至89年購屋糾紛每年皆居榜首，90年後雖因房地產景氣低迷而隨之明顯下降，惟隨房地產景氣復甦，相隔5年後，再度竄升到第1名，平均佔所有申訴案件20%以上；另根據據行政院消費者保護委員會（改制後為行政院消費者保護處）公布之資料顯示，92年度起至97年度之消費者申訴案件類型統計，購屋類之消費申訴案件均位於消費者申訴案件排行之第一名。

(八)另依內政部地政司統計資料顯示，90年度起對全臺灣23縣市及臺北市、高雄市地區之房地產消費糾紛案件至98年度第二季之統計資料顯示已達8,769件，且有逐年提高之趨勢，從不動產交易紛爭來源分析，94至95年之不動產交易紛爭案件中以不動產仲介業所佔比例最高，為48%（1,079件），其次依序為建商、代銷業及其他業別，其比例分別是46%（1,043件）、4%（80件）及2%（49件）。而財團法人國土規劃及不動產資訊中心依據內政部91年至95年（第1季）統計資料的整理與研究，將該部所列39項不動產交易糾紛原因加以區分為「資訊不對稱/廣告不實」、「產權糾紛」、「違反契約條文規定」、「施工品質瑕疵」、「退費糾紛與其他」等6類，各季發生頻率最高的前3名，包括定金返還（453件，17.98%）、契約審閱權（305件，12.1%）、隱瞞重要資訊（206件，8.17%）、施工瑕疵（180件，7.14%）、廣告不實（130件，5.16%）與仲介斡旋金返還（119件，4.72%）等，自94年起新增加房屋漏水問題（151件，6%），而此7大因素佔歷年來所有案件的61%。

(九)綜合上述資料，可知不動產交易糾紛的嚴重性與複

雜性。惟因不動產交易屬於私法行為，在契約自由與私法自治的原則下，政府如何做好市場監督與業者管理，提供民眾充分的資訊與適當的保護，便成為重要課題。

## 二、現況分析

隨著不動產交易市場發展之需要，政府部門與業者也逐漸於不動產交易市場建立起相關的制度，而制度與業者的良窳對市場的影響深遠，茲就其現況與所面臨之問題，簡述如下：

### (一)制度面

臺灣最早期係以自己與家人居住目的為主的房屋興建；其後，雖然有零星的住宅興建出售，但市場規模仍非常的小，不動產交易市場尚在萌芽階段，60年之後，開始出現專門為房屋銷售服務的代銷行業，而不動產仲介經紀業亦逐漸成形。70年代，不動產仲介經紀業開始朝制度化、公司化的方向發展。到了80年代末期，隨著「不動產經紀業管理條例」之立法，傳統的掮客在市場上逐漸消失，不動產交易市場逐漸邁向成熟穩定；而隨著92年「不動產證券化條例」的通過，不再只是有形、實際物品的交易，而是可以透過證券化的方式，將不動產資產轉為有價證券進行交易，意味著臺灣不動產交易市場邁入多元，並將更快速地與國際接軌。隨著房屋興建規模的改變，交易市場也產生相當的變化。

早期建商興建房屋為了方便取得資金，因此產生尚未興建即先銷售的「預售制度」，嗣興建後之成屋或者中古屋，其交易方式隨著經濟發展，也由買、賣雙方自行交易型態轉變成為由仲介業者居間介紹與搓合的「仲介制度」。然而，不論是預售或仲介制度，其間均產生生了不公平、不合理、不安

全及無效率等問題；各相關業者也不斷推出各種方案，如預售屋履約保證、契約鑑證、價金保證，或成屋履約保證等，以取得消費者的信賴，並保障買賣雙方交易安全；這些制度是否真能有效達到保障交易安全之目的，相當值得深入探討，茲就制度形成過程與面臨問題，分述如下：

## 1、制度概述

### (1)預售制度

50年代初期，臺灣不動產市場才開始有大批住宅興建，然政府有鑑於剛開始萌芽的建築產業有畸形膨脹的趨勢，因此乃於58年下令金融機構停止對建築業的融資，再加上此期間，由於國民所得不高並且儲蓄也相當有限，購買一戶房子並非一般家庭所能輕易負擔得起，為因應此一實際需要，華美建設乃首創房屋預售制度，期以透過銀行貸款以及自備款分期支付方式，一方面讓購屋者得以最輕鬆的方式，在邊蓋邊付款、邊付款邊增值之情況下，預先訂購2、3年後才可以完工的預售房屋；另一方面，建設公司也可以藉此方式預先收取部分工程款，不必先行籌足工程款即可開工興建，此就買賣雙方而言，可謂各盡所能，各取所需，雙贏而又互利。

由於60年代曾歷經兩次房價大飆漲而導致假性需求之出現，專業的代銷公司亦隨之興起，將預售房屋之代銷手法發揮得淋漓盡致，惟此種毫無法令規範的代銷方式，加以當時不動產相關法令及管理制度的未臻完備，不僅製造了房地產市場繁榮的假象，同時也種下了日後糾紛不斷的禍因。

## (2) 預售屋履約保證與契約鑑證制度

有鑑於不動產交易秩序混亂，消費大眾購屋權益缺乏保障，內政部乃以主管機關的立場積極推動不動產交易安全相關措施，其中以69年委託工業技術研究院對於造成購屋糾紛的主要亂源－預售制度之存廢及如何改進等問題進行專案研究，研究報告中首度出現「建築經理公司」，並建議政府儘速引導民間成立建築經理公司以導正房地產交易秩序，及至75年建築經理業獲准成立之後，始推出預售屋履約保證與契約鑑證制度。

不動產景氣在76至78年間連續狂飆了3年，房價也隨之上漲了二、三倍，此期間不僅價格混亂，甚至在「一日三價」之情況下，依舊帶來搶購的熱潮，於是由建商片面制定的定型化契約更是由賣方單方面主導，不僅毫無公平性可言，往往還在字裡行間埋下伏筆或預設陷阱，尤其更自創一些諸如「使用面積」、「受益面積」、「含車位面積」等含混不清的新名詞，再加上一些所謂創新性的產品如工業住宅、夾層屋、樓中樓、重疊別墅、2+1房等低總價產品，而更麻煩的是此一階段由於法令制度未臻完備，導致海砂以及輻射鋼筋管制不當，而在80年代衍生出更多的購屋糾紛。

## (3) 不動產交易簽證與成屋履約保證制度

80年代消費者意識逐漸抬頭，此期間房地產市場受到全面實施容積管制所造成大量搶建、搶照的超額供給影響之下，整體市場景氣逐漸滑落至谷底，然而房屋交易市場之糾紛並未隨景氣衰退而下降；相反的，此期間房地買賣

糾紛所佔各相關機構消費者投訴案件比例亦隨之遽增。例如消基會就曾高達31.5%，公平會也一度攀升至31%，至於法院與本院也分別達到17%及28%之歷史新紀錄，此一數據不僅凸顯了房地產買賣糾紛的嚴重性，更讓國家社會付出了相當大的社會成本。85年起交易安全逐漸受到重視，不論是政府相關單位或是業者皆提出促進交易安全的相關政策或措施。85年元月，政府研擬的「預售屋買賣契約範本」出爐，行政院消保會隨即宣佈將提出由內政部地政司研擬的中古屋買賣契約範本。至於不動產仲介業者方面，首先由信義房屋於85年開辦購屋履約保證，透過建經公司代辦業務，並由銀行保證；而住商不動產於同年宣佈不動產交易簽證，其他同業也相繼在年底前，推出類似的服務，此時不動產仲介業建立更有保障的房屋交易制度。

85年12月27日成立「不動產糾紛仲裁委員會」後，同時將該年定為「中華民國不動產交易安全年」，主管機關乃積極從法令及制度面著手，於是公平交易法、消費者保護法、以及公寓大廈管理條例，先後於80年代前期相繼通過1999年制定「不動產經紀業管理條例」，規範仲介業不得賺取差價或其他報酬、明定「不動產說明書」使用之必要、設置營業保證金、經紀人證照制度等，隨著法令制度的建立，對於消費者的保障更加受到重視，也逐步建立不動產仲介業的專業形象。有鑑於此，；而不動產仲介經紀業者住商機構與信義房屋也在85年分別開始推出「不動產交易簽證」與「成屋履約保

證」制度。而不動產經紀業管理條例、不動產估價師法、地政士法等相關法令隨後也陸續完成立法程序並且公佈實施。

#### (4) 不動產交易簽證與成屋履約保證制度

有鑑於國內住宅長期供需失調、價格起伏波動及住宅市場資訊匱乏等問題嚴重，民眾對於提昇居住環境品質及各項居住需求亦殷切期望；政府部門住宅業務分由各部會辦理，針對不同身分條件對象，以直接興建、利息補貼或輔助修繕等方式給予不同程度之補助，住宅資源無法適當整體規劃，進而作最有效率且公平之利用，行政院爰於88年2月底提出「強化經濟體質方案」，其中具體措施五「健全土地及住宅政策：為強化土地及住宅政策功能，研擬住宅政策及住宅法」，期建立合理住宅補貼機制、健全住宅市場及提昇居住品質。內政部遂研擬住宅政策，報奉行政院94年5月24日核定，其政策目標為：「基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」。內政部依上開政策積極配合研擬住宅法，100年12月30日經總統公布實施，期望能使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境、健全住宅市場、建立公平效率住宅補貼制度、規劃合宜社會住宅、提昇居住品質；業者針對購屋常見的海砂屋、輻射屋、漏水屋與交易安全等問題，提出「購屋保障制度」，讓消費者掌握到應有的權益。

綜上所述，購屋糾紛於上開法令公布實施之後，雖有漸趨緩和，惟衡諸實際需要，在不動產交易法以及相關業者管理法規尚未全部完成立法或修訂前，交易糾紛之態樣恐會隨業者執業的行為而改變。

## 2、面臨問題

### (1) 預售屋履約保證制度

#### <1> 市場接受度小

由建築經理業辦理預售屋履約保證的先決條件是建商預售之消費者購屋自備款必須交由銀行專戶控管，並且履約保證費用高達買賣總價款2~3%；因此，預售個案實際透過建築經理公司承做履約保證者所佔比例極小<sup>5</sup>。

#### <2> 消費者仍須承受極大風險

由預售屋履約保證流程圖來看，消費者在一開始預售期間所繳交之預約金即交由銀行專戶保管，並且由建經公司負責監督，確保價款使用情形，雖可以避免掉未實施履約保證時建商可能會在取得預售屋款項後「落跑」之風險，但卻無法擔保建商是否如期完工。因此，消費者仍須承擔因工程無法如期完工所發生的損失，以及一旦房屋真的無法興建完成，銀行也僅只賠償自備款部分之風險。

### (2) 「不動產交易簽證」與「成屋履約保證」制度

無論是不動產交易簽證、成屋履約保證或是上述之預售屋履約保證制度，基本上仍是參

---

<sup>5</sup>從86年至88年建築經理公司所承辦的各項主要業務統計資料來看，總承辦案件數為20,374件，當中辦理預售屋履約保證的案件量僅只有21件，而契約鑑證有114件。

考美國交易公證制度（ESCROW）而來。然而，就保障內容及違約時的處理方式差異頗大，詳如表1。

#### <1>規模小的仲介公司能否保證房屋總價

各家不動產仲介經紀業者的成屋履約保證制度的內容加以分析，大品牌的仲介業者大多能保證房屋總價，然而銀行願意出具保證書，並且保障範圍擴及房屋交易總價，而不只是專戶內之價金，主要是由於規模大的房仲業者可以提供銀行充足的抵押擔保，相較於規模較小的仲介公司，銀行則只能擔保專戶內之款項。

#### <2>專戶內價款之運用

在交易尚未完成之前，買、賣雙方是否可以先行動用專戶內之價款，各家不動產仲介經紀業者的規定差異頗大。按專戶控管的意義即在於買、賣雙方的交易金額能存放在「第三處」，亦即該筆資金的運用都須受到監控，以避免其中一方遭受損失。然而目前仲介經紀業者普遍都是在經買賣雙方協議後即開始動用款項，或先行取得部分訂金，甚或以業者名義開立專戶，此與當初設立「專戶控管」之意旨顯相違背，必須再作進一步的考量。

#### <3>賣方可能有尾款收取不到之風險

就交易流程而言，完稅之後產權即可移轉登記至買方名下，倘若此時買方發生財務問題，在銀行不願辦理貸款之情況下，賣方便有收不到尾款之風險。

#### <4>不能確保履行不動產買賣契約內容

當契約無法履行時，銀行僅將價金交付買方或賣方，而不是確保買賣雙方都能履行不動產買賣契約內容；其次，一旦買賣糾紛發生，僅以解約作為損害賠償的處理方式，亦僅具「履約保證」之名，而不行「履約保證」之實。

#### <5>保障僅止於價金保證，不包括產權保證

對於房屋是否有瑕疵，雖然多數不動產仲介經紀業者另有提供漏水保固之保障方式，但對於其他可能發生的瑕疵，均以產權說明書之記載為主要依據，購屋者仍須承受可能購買到海砂屋、輻射屋的風險。

### (二)業者面

因不動產交易涉及金額龐大，且相關法律規定複雜，從興建至交易過程中，並非單純由買賣雙方進行，而是由不同專業個人或團體參與其中，各自分工負責，例如：負責投資興建之建築開發業；負責替建築投資業者企劃行銷之代銷經紀業；負責買賣雙方居間介紹之仲介業經紀業；負責產權登記之地政士；負責辦理貸款之金融機構等，另有復責交易過程安全之建築經理公司、負責價值評估的不動產估價師，甚至於負責不動產設計及興建的建築師、營建業者等。然而這些專業人士或團體在交易過程中所扮演之角色，並不是單一，而是多重的，因此也使得交易過程更增加了複雜性與不穩定性，茲就建築開發業、不動產經紀業、地政士、建築經理業等主要業者面臨問題，分述如下：

#### 1、建築開發業

依我國「公司行號營業項目代碼表」，建築開發業屬服務業中之不動產業，主要係經營項目包

含不動產投資、開發、買賣租賃與相關代辦事宜等業務。早期臺灣不動產市場只有零星活動，僅有少數家族或獨資公司進行投資，運作體系並未完全建立。自50年代初期，出現以公司組織經營方式，進行土地開發及興建建物，如國泰建設、華美建設、太平洋建設、聯邦建設等建設公司紛紛成立。58年臺北市成立建築投資商業同業公會，之後各縣市陸續成立建築投資商業同業公會，並於93年起，更名為建築開發業商業同業公會）。

依行政院主計處90年工商普查資料，85年建築開發業家數最多高達9435家，而90年開始國內的建築出現負成長，衰退幅度高達33%。建築開發業的產業主要集中在臺北地區，幾乎佔國內建築開發業的48%、其次是臺中市與高雄市各佔9%。平均而言，每家建築開發業的員工僅有7.1人，僅有臺北市超過平均值，臺北市平均每家有10.1人。整個產業的總值的一半幾乎是來自臺北市（48%），臺北縣（改制後為新北市）也佔有14%，遠高於高雄市之11%，而東部地區及離島地區幾乎沒有建築生產行為發生。

目前，我國對建築開發業尚無特定之管理法規，或明定其資格限制，因此，任何公司或是個人皆可從事建築開發業，部分不肖業者趁機詐取消費者預付款及融資貸款，惡性倒閉，或於預售階段利用廣告文宣欺騙消費者，任意虛構坪數，日後偷工減料等惡行。80年至89年間，不動產買賣糾紛佔所有消費者投訴案件比例均超過10%，比例最高達到32%。94至95年之不動產交易紛爭案件更上升至46%，歷年主要購屋糾紛項目包括：廣告

虛偽不實、施工品質不良、定金糾紛、延遲交屋、坪數不符、二次施工、工業住宅、地下室產權問題、保固期間房屋瑕疵未獲處理、公設未完成、擅自變更設計、未交屋即提撥貸款之利息負擔、公設比例過大、產權不清、保固期限屆滿發生重大瑕疵、換約糾紛等，造成消費者的重大損失。

## 2、地政士（地政士法立法前之舊稱為代書或土地登記專業代理人）

在不動產交易過程中，地政士主要之工作，是依據「地政士法」之相關規定，協助買賣雙方辦理產權移轉之登記及相關手續。除此之外，地政士通常較一般人更有經驗與銀行接洽，而且與銀行有長期之業務往來，故可以協助買方向銀行申請貸款，爭取較好的貸款條件，為其省去銀行貸款之繁雜手續。早期地政士都兼有仲介買賣之功能，但自91年2月正式實施「不動產經紀業管理條例」後，對於未取得不動產經紀人資格之地政士或未開業者，即不能再執行不動產仲介之業務，且因不動產交易大多經由建商與不動產經紀業者成交，嚴重缺少客戶來源，現今地政士多受制於該2業者，只能配合執行相關業務。

## 3、不動產代銷經紀業

依不動產經紀業管理條例規定，代銷業務屬於不動產經紀業一種，主要作為建築投資業與購屋者之間的單向橋樑，其委託客戶主要是建築投資業。在與建築投資業簽訂代銷合約後，代銷經紀業者開始進行產品（房屋）的市場調查與行銷企劃，並為產品找出市場定位及銷售價格，經定位包裝之後，開始於市場上銷售。在公開銷售期間，以廣告等行銷手法吸引有意購屋的民眾；經

買賣雙方合意，簽訂預售屋買賣契約書後，其任務即告完成。近年來因住宅市場供過於求之現象，連帶造成房屋預售市場大幅萎縮，亦影響以預售屋為主要業務之代銷業受到嚴重之衝擊。且不動產仲介經紀業逐漸分食（新成屋）房屋銷售市場。在預售屋市場萎縮，新成屋市場又有不動產仲介經紀業之競爭下，許多代銷業不得不轉而進入市場潛力較大的對岸。

#### 4、不動產仲介經紀業

主要為購屋者與售屋者之間的雙向橋樑，其尋找買屋或賣屋的對象。由於不動產仲介經紀業者對於房屋市場的資訊較易掌握，加上每一業者均擁有龐大的客戶資料，其本身就像是一個不動產資料庫及不動產訊息蒐集站，因此，較能提供客戶必要的不動產訊息。未來究竟是以加盟或直營的方式經營對整體市場較有利，目前仍然不可預知，整體而言，隨著經濟景氣好轉，仲介經紀業總店數仍不斷增加，且以加盟店居多數，也存在著較多的人員管理及經營管理上的問題。因此，未來究竟是以加盟店為主流的市場型態，抑或是直營店之管理模式，尤以加盟店與加盟總部於執業過程中，二者所應負之責任如何區分，使消費者得到更多的保障，仍是一大問題。

此外，從歷年不動產仲介經紀業營業店數變動情形統計資料，可看出店數的變化明顯與景氣變化成正比，當景氣開始好轉時，大家紛紛投入該業；而不動產仲介經紀業者在斡旋時常有向賣方殺價、買方釣價的行為，尤其是在景氣好時釣高買方價格，在景氣差時壓低賣方價格，間接地影響市場價格；因此，不動產仲介經紀業對不動

產市場是否具有助漲助跌之問題時遭質疑。

目前不動產仲介經紀業透過網際網路，組成聯賣資訊網，將各家開發完成之待租售物件上網，讓其他不動產仲介經紀業者透過該資訊平台，共同尋找買方，以增加成交機會。目前的聯賣系統僅限於區域性質，且加入的業者非全面性，對於全面公開物件之效果有限，消費者或不動產經紀人仍須多家搜尋，無法經由一次搜尋而蒐集到完整的資訊，且聯賣系統相關業者所應付的責任，亦有待釐清。

#### 5、建築經理業

建築經理公司係居於建築業者、購屋者及銀行業者三者間之媒介與橋樑，透過「履約保證」及「契約鑑證」制度，建立有秩序之交易體制，以保障三者間彼此之權益。本身必須具有建築、土木、營建管理、估價、會計、法律等方面之專門人才，透過「履約保證」及「契約鑑證」制度，建立有秩序之交易體制，以保障三者間彼此之權益。惟因現今法律地位不明，管理上產生若干問題，此涉及到政府是否建立不動產市場公平交易之新秩序（如：履約保證、付款中間人），確保其公正性、合法性、合理性之制度性問題，進而導致建築經理業相關的業務拓展受限以及建築經理業的定位受到質疑，亦是影響建築經理業務的關鍵所在。現今仍有部分業者亟思固守建築經理機制運作，惟亦有部份業者欲轉型朝向與不動產信託公司結合，強化建築經理業原本擔任公正第三者之角色功能，以達成不動產交易過程專款專用的目標；或與金融資產服務公司結合，強化建築經理業原本不動產清理處分（含標售、續

建……) 業務的延伸與發展；其次，有些建築經理公司為目前金融控股公司旗下銀行所投資，擬藉由建築經理公司之專業來降低不良債權 (NPL) 的產生，並強化銀行放款的品質。

(三) 綜上所述，不動產交易糾紛於相關法令陸續公布實施之後，雖有漸趨緩和之現象，惟衡諸實際需要，不動產交易行為複雜，似有以專法加以規範之必要，而對於相關業者之管理法規，一部分亟需因應市場環境變化而修訂，一部分仍有待評估完成立法，均為現今政府必須審慎面對之重大課題。

#### (四) 稅制面

##### 1、持有所涉稅目及規定

###### (1) 地價稅

依土地稅法第15條規定，地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額計徵之。

###### (2) 房屋稅

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，並按地方政府公告之房屋標準價格(由不動產評價委員會依據房屋之建造材料、耐用年數、折舊標準、地段率等評定)核計房屋現值課徵房屋稅。

##### 2、交易所涉稅目及規定

###### (1) 所得稅

<1> 個人出售成屋或轉讓預售屋權利等交易，係屬財產交易，依所得稅法第14條第1項第7類規定，應以交易時之成交價額減除成本及費用後之餘額為財產交易所得，併入綜合所得總額課徵綜合所得稅。

<2>營利事業出售房屋，依營利事業所得稅查核準則第32條第1款規定，其售價大於房屋之未折減餘額部分，應列為出售利益課徵營利事業所得稅。

<3>營業稅

<4>營業人銷售房屋，依營業稅法第14條規定應就銷售額課徵營業稅。

<5>個人以營利為目的，購買房屋或標購法拍屋再予銷售，如符合下列要件之一者，應依法辦理營業登記課徵營業稅：(1)設有固定營業場所（除有形營業場所外，亦包含設置網站或加入拍賣網站等）。(2)具備「營業牌號」（不論是否已依法辦理登記）。(3)經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。(4)其他經查核足以構成以營利為目的之營業人。

(2)契稅

依契稅條例第2條規定，不動產買賣取得所有權，應申報繳納契稅(但開徵土地增值稅區域土地免徵契稅)，並以各該直轄市、縣(市)不動產評價委員會評定之標準價格核定契價課徵契稅。

(3)印花稅

買賣不動產，依印花稅法第5條及第7條規定，當事人所立向主管機關申請物權登記之契據，由立約或立據人貼用印花稅票。

(4)土地增值稅

土地所有權人出售土地，其土地交易增益之課稅，依土地稅法第28條規定，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。

## (5) 特種貨物及勞務稅

依特種貨物及勞務稅條例第2條規定，銷售持有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，應按其銷售價格課徵特種貨物及勞務稅。

## 肆、研究方法與過程

### 一、文獻蒐集與研閱

(一) 蒐集並閱讀相關剪報。

(二) 蒐集並閱讀相關學術論文、機關研究報告、公務員出國報告。

(三) 蒐集相關學術研討會資訊與問題。

### 二、辦理相關機關簡報暨諮詢會議

於101年3月至4月間已辦理2場次相關機關簡報暨諮詢會議，共計邀請6位專家學者與會提出相關諮詢意見，7月間再辦理1場相關業者（建築、代銷、仲介、地政士、建經、銀行）座談，請其提供意見，以供研究參考。

### 三、履勘與參訪

(一) 於101年7月30日前往板橋浮洲合宜住宅興建基地現場，實地履勘內政部推動合宜住宅之規劃及執行情形，101年8月15日參訪信義不動產仲介經紀股份有限公司、8月22日參訪三圓建設股份有限公司、8月27日參訪土地銀行及中國建築經理股份有限公司，並請內政部營建署派員隨同，實地瞭解不動產交易相關業者執行業務情形，並就不動產交易市場現況交換意見。

(二) 另為瞭解國外不動產交易市場有關資訊透明化與交易糾紛處理等機制，本案調查委員於101年9月19日至9月23日。赴日本參訪大阪地區之全日本不動產協會大阪府本部以及當地不動產業者，並拜會大阪府都市整備部部長佐野裕俊等日本官員（相關參

訪情形詳述於後)，瞭解該國不動產交易實際運作情形。

#### 四、調卷

除於101年6月間函請內政部、財政部、行政院消費者保護處（下稱行政院消保處）、中央銀行、行政院金融監督管理委員會（下稱金管會）、行政院經濟建設委員會（下稱經建會）等有關機關回復相關問題及調閱相關資料外，並於同年10月25日再邀請行政院經濟建設委員會、行政院金融監督管理委員會、公平交易委員會（下稱公平會）、財政部、內政部、中央銀行等機關到院提出說明。

#### 伍、研究發現與分析

##### 一、政府部門近期之重大政策與影響

從我國不動產交易發展觀察，不動產交易制度的出現與交易的型態有很大的關係，就從經濟活動與交易行為的角度而言，行政機關本應尊重私法自治的精神，儘量讓市場發揮其應有的自我調節功能，惟當交易者無法達到福祉極大，成本極小的時候，國家自有必要加以干預與管制。

臺灣從1970~1990年這段期間共歷經3次房地產景氣高峰期，第1波與第2波房價高漲的主因為「輸入性通貨膨脹」第3波房價高漲的模式主要為「成本（需求）推動型」，主要是因為經濟快速成長、貨幣供給大量增加、股票市場飆漲等因素所共同造成；行政機關提出「空地限建」及追查「購屋資金來源」等政策確實發揮了穩定房價的功能。從2003年下半年至今，臺灣房地產景氣已從穩健發展步向第4波高峰期。第4波房價高漲的背景及成因，與第3波房地產景氣高峰期相似，主要是「資金行情」所帶動。目前各部會已針對房價不合理高漲現況提出眾多計畫方案，分別從不同

面向提出相關的具體措施。

長期以來，政府各部門因應不動產市場之變動所提出之相關措施，大多針對業管範圍之問題提出屬於個別性質解決方案，近年來，經建會對於健全不動產市場曾提出具有整體性與持續性之重大政策，具有指標意義，茲略述如下：

#### (一)「強化經濟體質方案」及後續推動措施

##### 1、研擬與辦理情形

為解決當前國內經濟所面臨許多制度性及結構性問題，推動經濟再造，追求健康成長，經建會研擬「強化經濟體質方案」，於88年2月24日第2617次行政院會議通過實施，計107項具體措施，其中與不動產市場有關措施五、健全土地及住宅管理政策。

鑒於國內外經濟情勢明顯改變，經各機關重新檢討後，經建會乃再訂定「強化經濟體質方案」後續推動措施，研提50項具體措施，並於88年11月4日行政院會議通過實施，其中與不動產市場有關措施六、健全土地及住宅政策。

上開後續措施業奉行政院90年3月28日同意結案。其中加速完成「國土綜合發展計畫法」(草案)、「住宅法」(草案)及「城鄉計畫法」(草案)，檢討實施不動產證券化、土地信託及房地產抵押權次級市場制度應修訂之法規及需建立之機制，以及設立住宅專責機構等3項後續措施，則併入「健全房地產市場措施」中繼續列管。

##### 2、對市場產生的影響

該方案及後續推動措施，強化相關法制工作及市場制度之建立，健全土地及住宅等管理政策，主要如下：

- (1)健全住宅政策：如落實公寓大廈管理條例、設立不動產研究中心等。
- (2)健全土地規劃與經營管理機制：如全面實施容積管制、檢討區段徵收作業時程等。
- (3)加速推動都市更新：如完成「都市更新條例施行細則」等相關子法的訂定。
- (4)檢討放寬都市及區域計畫內工業區土地使用類別：如完成「都市計畫法臺灣省施行細則」訂定；經濟部就民間投資案件申辦業已完成相關作業流程及研訂審議基準。
- (5)檢討實施不動產證券化、土地信託及房地產抵押權次級市場相關法規及機制之建立：如完成「不動產證券化條例」、「信託業法」、「不動產估價師法」之擬定或立法等、建立不動產交易資訊公開相關制度、財政部已增修公布所得稅法、遺產及贈與稅法、土地稅法、房屋稅條例、契稅條例及營業稅法有關之條文規定，以配合信託法之施行。
- (6)擴大建立房屋租賃制度：財政部已修正公布所得稅法第17條條文，增訂房屋租金支出扣除額，每1申報戶每年扣除數額以12萬元為限。
- (7)健全土地稅制：財政部已修正契稅條例第3條條文，調降典權、交換、贈與等契稅稅率，調降幅度為20%、修正房屋稅條例第5條，將住家用房屋稅率下限修正為1.2%，並將自住房屋之稅率明定為1.2%、自91年2月1日起施行土地增值稅減半徵收3年；94年1月30日修正土地稅法第33條，將土地增值稅之稅率調降為40%、30%、20%。

## (二)「健全房地產市場措施」

## 1、研擬與辦理情形

鑒於當時住宅市場一直有供過於求的現象，加上傳統產業經營困難，影響就業機會，連帶影響購屋能力，為使建築投資業早日步出陰霾，並協助青年購置住宅，振興景氣，促進產業發展，讓更多人民及早擁有自有住宅，減少閒置餘屋，恢復建築業及相關產業活力。經建會於89年7月20、21日及8月3日分別於臺北、高雄及臺中舉行「房地產市場景氣復甦」座談會，彙整與會意見並加以研析後，分別於8月1日及8月4日邀集相關部會與學者研商獲致共識，完成「健全房地產市場措施」，報經行政院89年9月15日台89內字第27211號函核定通過。

## 2、對市場產生的影響

該措施自公布實施以來，因鼓勵購屋、減少政府新建房屋措施及受土地增值稅減半徵收等影響，市場交易有較活絡現象，對降低當前市場空餘屋壓力及健全房地產市場秩序，有相當幫助，列舉如次：

- (1) 增加房屋需求，有助房地產景氣復甦：89年國內經濟趨緩，中央銀行會同內政部及財政部(93年7月後由金管會承接辦理)適時釋出優惠房貸政策，如1,200億元青年優惠房屋貸款暨信用保證貸款及1兆6,800億元優惠房貸專案，總計額度1兆8,000億元，有助減輕民眾購屋負擔，增強民眾買屋意願，協助約86.95萬戶購屋，有助房市景氣持續回穩。
- (2) 創造總體衍生性需求：民眾負擔房貸利率下降，有助於改善民眾居住品質、活絡房地產市場，以及創造總體經濟之衍生性需求。另民眾購

屋後，會有購買傢俱、裝潢及水電之需求，可帶動國內經濟成長，中央銀行估計各年度衍生性需求占前一年名目GDP比率，介於0.01%~1.05%。

- (3)減輕民眾購屋利息負擔：民眾辦理優惠購屋貸款，在優惠額度內以優惠房貸利率計息，超額部分搭配銀行之指數型房貸，利率亦屬相當優惠，可大幅減輕民眾購屋貸款之利息負擔。
- (4)改善銀行資產品質：合理之房貸利率，有助房地產價格之穩定，進而改善銀行資產品質，以及增加銀行放款，消化銀行餘裕資金，中央銀行估計其創造銀行放款總計達26,720億元。
- (5)政府稅收淨增加估計達689億元：如營業稅、土地增值稅及契稅等，中央銀行估計達1,412億元，扣除政府補貼息約723億元後，淨收入達689億元。
- (6)建立金融機構出售不良資產予資產管理公司之處理機制：如金管會公布「金融機構合併法」。
- (7)提高不動產流動性：如金管會制定「金融資產證券化條例」及「不動產證券化條例」。
- (8)建立公信力的房地產資訊機構：籌設成立「財團法人臺灣不動產資訊中心」(即現行財團法人國土規劃及不動產資訊中心)。
- (9)本會完成「臺中都會區建設方案之研究」、「高雄都會區建設方案之研究」及「臺灣租賃住宅市場之發展與推動研究案，作為政策擬定與推動之參考。

### (三)「健全房屋市場」方案

#### 1、研擬與辦理情形

- (1) 因應臺北都會區房價不合理上漲，引發民怨及輿論高度關注，經建會於99年3月17、18日分別邀集業界、專家學者及相關中央部會，就當前房屋市場之發展，從住宅供需、總體財政、經濟、金融、國土空間發展、社會與環境等面向作綜合評估討論，綜整提出「健全房屋市場方案」(草案)，復於4月8日向總統、副總統報告在案，並依 總統裁示綜整修正於方案中，99年4月15日提報行政院第3191次院會，並於4月22日奉行政院函示准予備查，交由相關部會及地方政府積極落實執行，以達安定社會民心，穩定市場，確保中低所得及受薪階級的照顧與滿足居住需求目標。
- (2) 本方案秉持「因地因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」、「社會公平」、「資訊透明」及「相關配合措施」等6大原則，針對「臺北都會區住宅供給與需求均衡」、「協助輔導中低收入戶及受薪階級提升購(租)屋能力」、「住宅資訊」、「不動產貸款風險控管」、「社會公平」及「相關配合措施」等6項課題，提出21項處理原則及41項具體措施。

## 2、對市場產生的影響

該方案自99年4月推動以來，各項具體措事經各部會循序漸進推動，多已完成，列舉如次：

- (1) 增加臺北都會區住宅供給：行政院已分別核定內政部提報機場捷運林口A7站及板橋浮洲「合宜住宅」開發，預估分別規劃興建3,960戶及4,455戶；遴選臺北市萬華、松山及新北市三重、中和等5處基地興辦1,661戶「社會住宅」，預計可提供1萬戶合宜住宅及社會住宅，未來其他

地區或縣市如有條件適當之基地，將考量納入擴大辦理。

- (2) 減輕弱勢民眾購(租)屋負擔：內政部已分別於99年及100年協助約8.1萬戶及8.7萬戶中低收入戶及青年家庭租金補貼、輔購及修繕住宅貸款利息補貼。
- (3) 建立公開化及透明化住宅資訊：內政部已整合住宅相關資訊於營建署「住宅e化網」供民眾查詢；公布「不動產經紀業管理條例」、「平均地權條例」、「地政士法」、「土地徵收條例」修正案，以及制定「住宅法」，建立不動產交易實價登錄制度；明訂建商預售屋主建物、附屬建物、共有部分之面積及價格分開計價、屋簷及雨遮登記不計價及履約保證；公告預售屋買賣、預售停車位買賣、不動產委託銷售等定型化契約書範本暨應記載及不得記載事項；成屋買賣、房屋租賃、房屋委託租賃等契約書範本。
- (4) 增進不動產貸款風險控管：中央銀行已針對臺北市及新北市等13個特定地區（板橋、三重、中和、永和、新莊、新店、土城、蘆洲、樹林、汐止、三峽、林口、淡水）採取不動產貸款管制之針對性審慎措施、強化針對性審慎措施執行成效之配套措施。同時，中央銀行及金管會亦加強對不動產貸款金融檢查；強化房貸資訊揭露等措施。
- (5) 促進稅負公平：財政部已公告實施「特種貨物及勞務稅條例」，對短期移轉非自用住宅不動產課徵10%或15%稅；限縮免徵地價稅範圍；覈實評定房屋現值；加強清查農舍用地；查緝不動產炒作投機；提高財產交易所得核定標準；廢

止空地稅暫停徵等措施。

- (6) 引導民間資金投資公共建設及6大新興產業：金管會估計截至101年1月底，銀行對愛台12建設之相關投資共計178億元；銀行與金控公司對6大新興產業之相關投資共計756億元。經濟部在100年已促成電動車輛產業投資120億元，帶動就業約2,413人，創造逾50億元產值，創造逾800萬美元商機。同時發明專利產業化，帶動民間投資77.8億元，衍生經濟效益409億元。
- (7) 其他：財政部已暫緩標售全國500坪大面積國有土地與臺北市精華地區國有地、建立國有土地售後買回機制；該會推動「產業有家，家有產業」，規劃臺灣未來10年產業發展空間分布，促進區域均衡等。

### 3、「健全房屋市場方案」執行情形

有關經建會推動之「健全房屋市場方案」最新執行情形、具體成果、缺失檢討以及後續應辦事項，詳如表2。

## 二、交易市場資訊透明化監督管理

### (一) 政府期蒐集與公布之不動產交易市場資訊

- 1、依住宅法第39條規定，中央主管機關蒐集與公布之不動產交易資訊，目前內政部（營建署）相關網站公布資訊有「法院拍定成屋」（包含法院拍定成屋總件數及房地拍定總金額）、「住宅買賣」（包含住宅買賣契約價格平均單價及住宅買賣契約價格總價）、「住宅拍賣」（法院拍定成屋平均每坪價格）、「租金單價」（包含分租雅房租金平均單價、套房租金平均單價、獨立套房租金平均單價及住房租金平均單價）、「房地交易課稅情形」（包含建物買賣契稅免稅件數、建物買賣契

稅應稅件數、建物買賣契稅應納稅額、一般用地土地增值稅免稅查定件數、一般用地土地增值稅應稅查定件數、一般用地土地增值稅應納稅額、自用住宅用地土地增值稅查定件數及自用住宅用地土地增值稅應納稅額)、「住宅金融」(包含建築貸款餘額、購置住宅貸款餘額、購置住宅貸款利率、購置住宅貸款違約狀況及住宅建築貸款餘額)等項目。

- 2、內政部為健全住宅市場發展，持續揭露住宅及不動產相關資訊，並以達到住宅資訊統一發布窗口為目的，開發「不動產資訊平台」。以長期蒐集、彙整、發布住宅及不動產相關資料，包括內政部營建署住宅補貼資訊、全國建築管理資料、住宅需求動向調查、住宅資訊統計季報、年報等；內政部地政司都市地價指數、交易價格簡訊、仲介成交價、實際成交價、移轉及產業統計等資料；國有財產局標售得標價、標脫率統計等資料；司法院拍賣資料；財團法人聯合徵信中心買賣契約價格統計值、單價散布圖以及區段價格等；崔媽媽基金會租金價格統計等資料。後續將發揮公部門揭露資訊權責，持續蒐集、彙整並發布住宅及不動產相關資訊，供民眾查詢、參考，該平台預計於101年9月底完成功能選單設計及網頁測試後上線，現正整合地政司經管ehouse不動產交易服務網及營建署經管不動產價格e點通、住宅e化網、住宅統計資訊網等4大網站，未來相關不動產資訊，統一由「內政部不動產資訊平台」發布，該平台上線後，前開4大網站將配合關閉。惟有關物件交易、移轉、登記及經紀業者管理規範等作業，仍依該部地政司相關地政業務法令規

定為主。另為提供不動產成交案件實際申報登錄資訊，該部地政司另已完成查詢系統，自101年10月16日起，民眾可至「內政部不動產交易實價查詢服務網」查詢並運用資料庫資訊。

- 3、鑒於不動產之地域性及異質性，目前係由各直轄市、縣（市）政府視需要自行建置不動產交易資訊平台，並規範其物件刊登內容。如高雄市政府建置「高雄市住宅生活網」資訊平台，彙整戶政、地政、建管、房屋稅籍、都市計畫、高雄市房屋推案等相關資訊，提供不動產交易生活地圖、住宅統計及服務、社區經營等資訊查詢之功能。有關宜否參考日本「宅地建取引業法」相關規定，規範建立不動產交易之共通平台，並就其物件刊登內容為必要之規範乙節，內政部將納入不動產資訊平台規劃參考。
- 4、另內政部為健全國內住宅市場，加強住宅資訊的建置及發布，自97年起利用臺電家戶用電度數來判斷各住宅是否處於低度使用狀況，即每月用電度數低於標準（平均60度）的家戶即表示使用頻率偏低的家戶，又稱為「低度使用住宅」，99年12月為888,558萬戶，與行政院主計總處99年人口及住宅普查(每10年1次)過程中，經調查員實地訪查抽樣普查區內之住宅「無人經常居住」並且未供其他用途使用者之空閒住宅定義及調查方式不同，推估數據亦有不同，為能讓各界能更為清楚瞭解兩種資訊差異，該部（營建署）於101年針對此兩種推估方式進行定義說明與數據比較，同時也依兩案推估過程與數據比較之過程，評估是否需要調整低度使用住宅用電標準，俟釐清調整後，自102年起每年定期發布低度使用住

宅之相關資訊。

- 5、另內政部（營建署）自98年起進行3年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託案。該研究案透過地政登記資料、臺電用電資料與房屋稅籍資料相互比對，篩選新建餘屋戶數統計結果。參考研究案執行期間專家學者討論建議，將新建餘屋定義為：「住宅市場上，在興建與完成第一次登記之後，首次進入市場有銷售可能而未售出的住宅，且為空屋的一部份」。於此定義下所篩選出之新建餘屋並未涵蓋預售屋、結構體等未完成地政登記之住宅，首次進入市場即完成銷售之住宅亦不包含在內。分析過程亦考量住宅市場性因素，取屋齡5年內之新成屋為新建餘屋的篩選基礎。該研究案新建餘屋篩選過程係以地政登記資料為基礎進行篩選，配合資料取得內容與頻率，僅能產出99年度第二季至第四季與100年度第一季至第四季共7季末全國各縣市之新建餘屋戶數統計結果，99年度第四季末與100年度第四季末全國各縣市新建餘屋戶數篩選成果，如表3與表4整理所示：
- 6、相關產業公會與團體配合提供相關統計資訊部分，目前有金管會協助財團法人金融聯合徵信中心(以下簡稱聯徵中心)建置「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」，供會員金融機構查詢利用，促使金融機構鑑價透明化及合理化，並於100年3月9日函請銀行公會轉知會員銀行，辦理房屋貸款鑑價時，應將聯徵中心建置之不動產鑑價資訊平台，列為不動產擔保品鑑價之重要參考依據，以強化金融機構辦理房貸業務之風險控管。此外，聯徵中心依據內政部（營建署）97年11月4

日「公部門取得不動產交易價格之研究及價格平台建置」協調會會議紀錄，自96年第3季起，配合營建署提供不動產買賣契約價格相關統計性資料。另有相關機構團體提供「租金單價」（崔媽媽基金會租金資料庫）、「住宅金融」（由銀行自行至住宅資訊統計網填報）及「產業統計」（不動產經紀業、地政士、估價師、營造業及公寓大廈）（由內政部（地政司）e-house連結）。為獎勵相關單位提供住宅資訊，目前內政部（營建署）業依住宅法第39條研訂「住宅相關資訊蒐集管理及獎勵辦法」（草案），並於101年11月8日部務會報通過自住宅法施行之日（101年12月30日），同時施行。

## （二）政府對業者提供資訊的監督

### 1、不動產成交案件實際資訊申報登錄

按平均地權條例第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規定有關不動產成交案件實際資訊申報登錄修正相關條文施行之前，內政部現有中華民國房地產交易價格簡訊資料，係由各地政事務所向地政士或不動產經紀業者訪查所得。依上開三法研訂之不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法，於101年8月1日施行後，不動產成交案件之權利人（買方）、地政士及不動產經紀業者，必須在買賣案件辦理完成所有權移轉登記、簽訂租賃契約書後或委託代銷契約屆滿或終止30日內，向主管機關申報登錄。建商自行銷售之預售屋，因未委由不動產代銷業進行銷售事宜，即無不動產經紀業管理條例第24條之1第2項有關代銷業應於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報登錄不動產

成交案件實際資訊規定之適用。惟依平均地權條例第47條第2項及第3項規定，仍應於辦竣所有權移轉登記30日內由地政士或權利人申報登錄不動產成交案件實際資訊。若未依規定申報或申報不實者，將依法予以處罰。

直轄市、縣（市）主管機關如發現登錄成交價有顯著異於市場正常交易價格者，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。另就地政士或經紀業亦得配合主管機關進行業務檢查，取閱相關文件。主管機關受理權利人或地政士或不動產經紀業申報登錄不動產成交資訊後，民眾即可至內政部不動產資訊平台查詢。

實價登錄制度自8月1日施行迄今，截至10月18日為止，全國買賣案件申報數為6萬7,199件，裁罰件數共計21件，申報率約為99.99%，上開裁罰案件經分析均為逾期未申報或申報後撤銷而未重新申報登錄案件。申報登錄資料業於10月16日提供8月1日至8月31日申請登記案件對外查詢，該期間可查詢筆數為1萬8,000餘筆。綜合分析各縣市認為非屬一般正常交易之案件，主要態樣可歸納如下：

- (1)親友關係人間之交易買賣。
- (2)部分房地案例增建比率過高（增建部分常未登記），致影響正常交易價格者。
- (3)畸零地之交易買賣。
- (4)疑似有投機因素之交易買賣，致偏離市場行情，尚待查核確認者。
- (5)其他因申報義務人於申報書備註欄填寫原因

，如揭露後恐引起個人資料外洩或價格誤判者。

上開申報登錄資料因不具市場參考性或尚須進行抽查確認，故暫時未對外提供查詢，將俟抽查核對後對外提供查詢。另桃園縣發現1筆申報資訊較為異常，已進行查核。

2、又據報導，101年4月份臺北市「勤美璞真」豪宅建案，傳出每坪售價304萬元，引發中央銀行總裁彭淮南高度關切，並詢問是否真有成交，或業者刻意哄抬房價之事件，案經內政部於同年4月25日函請臺北市查復，該府表示該建案於100年9月23日有一成交案例，經向不動產經紀業者詢問成交總價為2億1,200萬元，扣除車位價格後每坪價格約為226.26萬元。另經內政部101年6月26日電洽臺北市政府表示，自上開日期迄6月26日為止，該建案並無其他買賣移轉登記案件。實價登錄制度施行後，直轄市或縣（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，依「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第11條第1項規定，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，以避免業者刻意哄抬房價之情事。又為確認申報登錄資料之真實性，內政部業已於9月24日邀集各直轄市、縣市政府研商查核申報登錄資料之實施計畫，責成各直轄市、縣市政府於101年10月1日至101年11月30日進行查核，再於101年12月1日至12月20日進行複查。明年度並將持續進行不定期查核。

3、不實廣告

我國對於不動產廣告可依其媒介與內容而區分不同的法律加以規範，其中內容部分涉及廣告主權利的保障主要為著作與商標法，涉及消費者權益保護的主要是消費者保護法部分、公平交易法以及不動產經紀業，茲就此三法規定摘述如下：

#### (1) 消費者保護法

消費者保護法中與不動產廣告相關之規範，除了對產品之安全品質等之舉證責任歸屬於供給者，而從事經銷之企業經營者，與提供此商品之供給者，亦同負連帶責任外。對於所謂的定型化契約不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路或其他方式表示者，均屬之，且企業經營者對其中之條款，應本平等互惠原則，若其有疑義時，應為有利於消費者之解釋，若其定型化契約條款因字體、印刷或其他情事，致難以注意其存在或辨識者，該條款不構成契約之內容。如此可使消費者，不因企業經營者之惡意欺騙行為而受損，且不動產廣告在實務認定上其亦為契約內容之一部分，故不動產經紀業者由此條規定言之，其既須負較大之責任，由以上規定可知，不動產經紀業者與建築業者，是負有連帶責任。對於所謂廣告之定義，消費者保護法在其細則中將其定義為，所稱廣告，指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或其他方法，可使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。對於廣告之內容真實性方面，消費者保護法規定，企業經營者須確保其廣告內容之真實

性，且對消費者所負之責不得低於廣告內容，而對於刊登之媒體經營者，若其知廣告內容與事實不符亦刊等者，與企業經營者負連帶責任，且主管機關認為企業經營者之廣告內容誇大不實，足以引人錯誤，有影響消費者權益之虞時，得通知企業經營者提出資料，證明該廣告之真實性，在如此規定下，其既將舉證之責劃歸於企業經營者。在此等規定下，不動產廣告中的行為主體，既須對其傳達之內容訊息方面，負有實踐之義務，另在不動產廣告中常出現之關於利率訊息部分，該法亦規定應於廣告中明示應負之所有總費用之年利率，如此亦可使企業經營者對廣告之資訊有負其實踐之責，亦使消費者不致應信賴其訊息而有所受損。

## (2) 公平交易法

公平交易法中明文規定，事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。且對於有虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入之，既可知其不實廣告之行為是明確違法之，並且嚴重影響到交易之公平性，另在其規定了代理業者之責，既廣告代理業在明知或可得知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任。而廣告媒體業在明知或可得知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任（同法第21

條)。此外，該法規定相關競爭事業不得為競爭之目的，而陳述或散布足以損害他人營業信譽之不實情事，因為如此會使他企業者受損，且消費者無法確切知悉何者為真實之訊息，而事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為（同法第22、24條）。亦言之，公平交易法已將明顯有違反競爭，及不實訊息傳達之行為法定化，而加以處罰之。

行政院公平交易委員會（下稱公平會）為維護交易秩序，保障消費者權益，避免不動產業以不當廣告行為誤導交易相對人，形成不公平競爭，特於95年7月27日第768次委員會議通過「對不動產廣告案件之處理原則」專門針對不動產廣告之有關引人錯誤或虛偽不實的規範，而其將違法態樣分為：工業住宅、國民住宅公告、建物坐落地點、建物面積、建物外觀與設計等等、及建材設備、公共設施與交通狀況、夾層屋、停車位等共14項加以規範。

### （3）不動產經紀業管理條例

不動產經紀業管理條例於88年2月3日公布施行，該條例對於不動產廣告之相關事務，亦有相關法律規範，其規定不動產經紀人須與委託人簽訂契約書後，才可刊登廣告並行銷之，如此使銷售廣告中之標地物有可負責之權責之人，且違反者可處以新台幣6萬以上30萬以下之罰款，並且得連續處罰（同條例第21、29條）。另對於不動產廣告稿，在其銷售傳播時，不動產經紀人亦須在其上簽章以示負責，若違反時，可處以新台幣6萬以上30萬以下之罰款，並且得連續處罰（同條例

第22、29條)，同條例施行細則中，規定了不動產經紀業者之廣告行為，但只是要求其明示業者之經營型態。不動產經紀業管理條例中，藉由規範不動產經紀業者，而加強其在不動產廣告中之責任，希望如此可避免經紀業者的違法之廣告行為，並明訂了相關的處罰規範，但未對不動產廣告內容有所規範，且由此等相關規範發現，其只是做些形式上之限制與管制，內政部乃就不動產經紀業常見之廣告不實類型大致區分如下：

- <1>廣告內容與簽訂之委託銷售契約書內容（例如價格、屋齡等）不符。
- <2>廣告之面積與事實不符，或使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- <3>廣告之標示座落地點與事實不符。
- <4>廣告之圖說與事實不符。
- <5>廣告之外觀、設計、格局配置與事實不符。
- <6>廣告對不動產建材之表示與事實不符。
- <7>廣告對公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示與事實不符。
- <8>廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示與事實不符。
- <9>廣告對外在環境、視野及景觀之表示與事實不符。
- <10>廣告對優惠貸款或額度之表示與事實不符。

上開條例與公平交易法對不動產廣告之規定似有競合之處，為此公平會爰於96年7月26日與內政部就處理不動產經紀業不實廣告案件

之分工合作，達成協調結論：「一、不動產經紀業所為不實廣告案件，由內政部依不動產經紀業管理條例處理；不屬於不動產經紀業管理條例規範之範疇者，由公平會依公平交易法處理。二、不動產經紀業所為之廣告內容，倘係涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，或其他足以嚴重影響市場交易秩序及公共利益之情形者，由公平會依公平交易法處理。三、不動產經紀業係加盟經營，而未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣者，由內政部依不動產經紀業管理條例處理。四、建商委託不動產經紀業者從事銷售行為之不實廣告案件，依其個案具體情形，倘得認建商與不動產經紀業者俱為廣告主時，由公平會依公平交易法處理。五、其他不動產經紀業所為不實廣告案件，倘無法依上開原則劃分業務管轄，由內政部與公平會協調處理。」

#### (4) 查處情形

##### <1> 公平會

公平會96年至100年間依據公平交易法第21條規定所處分不動產不實廣告相關案例，主要有工業住宅、外觀、設計、格局配置(包括陽台外推、雨遮外推、公共設施等)、外在環境、視野與景觀、夾層屋、建物用途與建築(使用)執照不符、房屋仲介、溫泉及其他等8大類型之廣告宣稱不實案例，共計裁處112件，詳如表5。

##### <2> 內政部(地政司)

各直轄市、縣(市)政府承辦不動產經紀

業管理業務人力有限，通常需兼辦其他相關地政業務，除安排定期或不定期對轄區內不動產經紀業者進行廣告查處外，並以檢舉案列為優先處理對象。部分縣市政府對於業者之不實廣告以勸導改善方式替代裁處，自96年至101年5月底止，除新北市、臺北市及桃園縣外依規定裁處不實廣告總計27件，裁罰金額總計新臺幣171萬元外，其餘縣市均未予以裁處查處，詳如表6。

### 三、不動產交易及持有之稅制落實執行與改革

#### (一)96至100年間不動產交易所得核定金額、筆數

1、所得稅係由納稅義務人主動申報，納稅義務人出售房屋可能依實際交易金額申報，亦可能依財政部核定所得額標準(即依房屋評定現值)申報，再由稽徵機關核定。囿於稽徵人力限制，目前稽徵機關係採選案查核，本項資料尚無法按評定現值或按實價核定予以統計，爰以核定總數及稽徵機關自99年10月起選案依實價核定之案件予以分類。96至100年度房屋交易所得核定情形，因100年案件尚在核定中，96至99年核定件數及金額約在247,797至293,075件及86,611至119,113萬元；又選案實價核定件數及金額約在2至237件及107至6,926萬元間，詳如表7。

2、不動產交易所得未能以實價核定之緣由、法令依據

(1)目前成屋交易，依所得稅法及營利事業所得稅查核準則規定，業按實際交易所得課稅，僅個人未申報或未能提出證明文件或稽徵機關未能查得實際交易金額，始按財政部核定所得額標準推計課稅。

(2)至土地部分，土地交易增益依土地稅法第28條規定，於土地所有權移轉時，按其土地漲價總數額徵收土地增值稅，本質上土地增值稅即是對資本利得之課稅，為避免重複課稅，爰不再課徵所得稅。

(二)96至100年各年度不動產交易契稅核定金額、筆數

- 1、契稅係由買受人申報納稅，依各該直轄市、縣（市）不動產評價委員會評定之標準價格核定契價，按法定稅率課徵契稅。96至100年各年度不動產交易契稅核定件數、金數約在393,068至458,676件、11,774,338至13,056,637萬元間，詳如表8。
- 2、不動產移轉未能以實價核定契稅之緣由、法令依據

依契稅條例第13條規定，核課契稅之契價，除依同條例第11條（即領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產）取得不動產之移轉價格低於評定標準價格者外，係以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。未來是否改以實價核課契稅，將配合不動產稅制之改革進行檢討。

(三)96至100年各年度不動產交易所涉印花稅核定金額、筆數及核定方式

- 1、買賣不動產契據每件按金額1%由立約人或立據人貼用印花稅票。96至100年各年度不動產交易所涉印花稅核定件數及金數約在762,700至857,657件、101,508至130,370萬元間，詳如表9至13。
- 2、不動產移轉未能以實價核定印花稅之緣由、法令依據

(1)按「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：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」「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。」分別為印花稅法第5條第5款、第18條及同法施行細則第12條所明定。

(2)上開印花稅法第5條第5款之立法意旨，係針對向主管機關辦理登記之公契為課稅標的，據此，除該公契未載明金額，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，應依契約總金額每件按1%貼用印花稅票。基上，如往後該類不動產申辦物權登記案件以強制規定交易雙方須提供交易價格並依該價格填載於公契，則核課印花稅時自可依該實際價格作為課稅之依據，而不再以公告現值或評定標準價格作為稅基。

#### (四)不動產交易營業稅核定金額、筆數及核定方式

1、按加值型及非加值型營業稅法(以下簡稱營業稅法)第8條第1項第1款規定，出售之土地，免徵營業稅；又依同法第35條規定報繳營業稅者，因營業稅申報書未就當期申報之銷售額區分銷售貨物或勞務之品目，故此部分不動產交易之銷售額、筆數及營業稅等資料，於本案調查期間財政部爰提供所屬各區國稅局查核不動產交易補徵營業稅之資料，96至100年核定件數及金額約在344至511件及328,943至564,634萬元間，詳如表14

。

## 2、現行不動產移轉已以實價核定營業稅

依營業稅法第14條規定：「營業人銷售貨物或勞務，除本章第2節另有規定外，均應就銷售額，分別按第7條或第10條規定計算其銷項稅額……」，次依同法第17條規定：「營業人以較時價顯著偏低之價格銷售貨物或勞務而無正當理由者，主管稽徵機關得依時價認定其銷售額。」前開所稱時價，依同法施行細則第25條規定，係指當地同時期銷售該項貨物或勞務之市場價格。準此，營業人銷售不動產之銷售額，依法應依銷售不動產之實際交易價格申報繳納營業稅。

### (五)96至100年各年度不動產交易土增稅核定金額、筆數及核定方式

- 1、土地增值稅係由納稅義務人申報，按土地漲價總數額，依法定稅率課徵。
- 2、96至100年各年度不動產交易所涉土地增值稅核定情形，件數及金額約在1,145,791至1,327,860件及5,582,947至7,886,831萬元間，詳如表15。

### (六)特種貨物及勞務稅條例之立法意旨

- 1、鑒於房屋及土地短期交易之移轉稅負偏低甚或無稅負，且高額消費帶動物價上漲引發負面感受，為符合社會期待，營造優質租稅環境，有對特種貨物及特種勞務加徵稅負之必要。爰參考美國、香港及新加坡之立法例，擬具特種貨物及勞務稅條例。
- 2、特種貨物及勞務稅條例之開徵成效

(1)特種貨物及勞務稅條例施行後各課稅標的之開徵筆數及金額同附表6，其中應稅高額消費貨物部分，國內目前尚無產製遊艇類貨物以外之

特種貨物，故附表6僅能彰顯進口部分應稅高額消費貨物及特種勞務之稽徵成效，合先敘明。有關房屋、土地部分，該條例施行後，依內政部發布買賣移轉建物所有權登記棟數統計數據分析，100年6月至101年4月全國建物買賣棟數與開徵前同一期間(99年6月至100年4月)相較，減少24.28%，其中減少幅度最大者為臺北市及新北市，分別減少34.94%及36.84%，顯示該條例施行對短期移轉非自住房地之投機行為，已產生抑制效果，大臺北都會區尤為明顯，已初步達成政策目標。

(2)有關特種貨物及勞務稅條例施行後，不動產部分原預估增加稅收與實際稅收有落差之主要原因，係該預估增加稅收乃規劃時參考歷史資料推估，受影響案件數約為2萬件，據以估算稅收金額，課稅可能延後或取銷交易之因素，尚無法估算，故未予納入考量，以致造成預估數與實際稅收之落差，惟該條例之施行原即為抑制短期投機炒作，促使房地產回歸合理正常之市場交易，而非以增加稅收為目的，且據各項統計資料顯示已初步達成立法目的。

(3)100年6月至101年5月底止特種貨物及勞務稅條例就土地及房屋開徵之筆數及金額為4,047件及245,128萬元，詳表16。

(七)近年來查核成屋及預售屋交易補課綜合所得稅情形

#### 1、成屋部分

個人出售房屋，依所得稅法第14條第1項第7類規定，應按實際交易價格計算財產交易所得，併入綜合所得總額課稅，惟個人依法無設帳義務

，其出售房屋倘未申報或未能提出證明文件者，依同法施行細則第17條之2規定，稽徵機關得依財政部核定標準核定之，是以，稽徵機關對於個人未依實際交易價格申報者，則按房屋評定現值之固定比例核算所得額課稅。95至100年間我國成屋買賣交易棟數及總面積資料約在361,704至450,167棟及40,482,955至52,403,259平方公尺，詳表17。

(1) 查核件數

有關成屋買賣交易所得查核作業，99至101年9月財政部所屬各區國稅局合計查核761件，詳表18。

(2) 有關99至101年9月財政部所屬各區國稅局查核成屋交易補稅件數、核定所得及補稅金額分別為418件、521,522,202元及118,736,104元，詳如表19。

2、預售屋部分

個人從事預售屋買賣，該等交易尚未辦理所有權登記，買方僅購得未來取得房屋及土地之「權利」，故個人於建案完工前進行預售屋買賣，係屬權利移轉而非不動產移轉，預售屋買賣係屬出售「權利」，其所得亦屬所得稅法第14條第1項第7類第1款規定之財產交易所得，個人應按實際交易價格計算課稅。95至100年各年間我國住宅類建造執照宅數，經統計分別為116,165、106,197、69,871、51,143、84,616及97,603宅，詳如表20。

(1) 查核件數

99至101年9月財政部所屬各區國稅局預售

屋選案查核件數計3,007件，詳如表21。

(2)近年來財政部所屬各區國稅局查核預售屋交易補稅件數、核定所得金額及補稅金額分別為970件、3,028,568,199元及881,267,680元，詳如表22。

3、財政部稱，由於現行房屋評定現值與房屋實際價格有差距，造成部分個人出售房屋按該部核定標準申報所得，又預售屋交易查核不易，個人多未申報該交易所得，財政部爰針對個人從事不動產相關交易案件，請稽徵機關加強查核，俾核實課稅。

#### 四、不動產交易實價登錄對不動產交易所涉稅目之影響

(一)我國不動產稅制特殊，係就土地及房屋分開課稅，建立不動產實價登錄機制，可使土地、房屋交易資訊透明化，有助於交易雙方瞭解市場價格，稅捐稽徵機關在查核交易所得及各縣市政府依法評定公告土地現值及房屋標準價格時，亦可將相關登錄交易價格資料納入參考，使不動產之課稅更符合實際，以維租稅公平。

(二)實施實價登錄乃實價課稅第一步，待實施一定期間，不動產交易價格蒐集較完整後，將就租稅公平、經濟效率、政府稅收、市場影響等面向，審慎評估相關配套措施，並取得社會共識後循序推動。

#### 五、現行房屋評定現值之公告機制及最近三次調整時間及內容

(一)依房屋稅條例第10條規定，主管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，同條例第11條規定，房屋標準價格由地方政府組織之不動產評價委員會依據房屋建造材料、耐用年數及折舊標準、房屋所處街道村里之商業交通情

形及房屋之供求概況等事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之。前項房屋標準價格，每3年重行評定1次

(二)房屋評定現值之計算公式如下：

$$\text{房屋現值} = \text{房屋標準單價} \times (1 + \text{加價比率} - \text{減價比率}) \times (1 - \text{折舊年數} \times \text{折舊率}) \times \text{路段率} \times \text{房屋面積}$$

(三)各直轄市、縣(市)政府近3次評定房屋標準價格調整形

#### 1、調整年度

近3年各直轄市、縣(市)近3次評定房屋標準價格之年度並非一致，各縣市之調整年度期間為93至101年，均間隔3年，不過亦有金門縣及連江縣等2縣未有調整，如表23。

#### 2、房屋標準價格調整年度及內容

有關前揭直轄市、縣(市)政府近三次評定房屋標準價格之實際作為內容，大都以調整地段率為主，詳如表24。僅臺北市等七直轄市、縣(市)調整房屋標準單價及耐用年數及折舊率等二項參數敘述如下：

- (1)臺北市、新北市、臺中市、臺南市等4個地方政府原訂定「房屋標準單價表」總層數不敷使用，爰增訂超過該表所列總層數之標準單價。
- (2)臺中市、高雄市及澎湖縣等3個地方政府調整鋼鐵造標準單價。
- (3)宜蘭縣政府為合理反應建築成本，參採該府建設處「建築物工程造價表」，自101年7月1日起調整標準單價表，原單價級距500元至9,540元，調為1,080元至11,400元。
- (4)臺北市政府為合理課徵房屋稅，於「臺北市房

屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第15點第1項規定：「房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，經逐棟認定具有下列8項標準，為高級住宅，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計：(一)獨棟建築(二)外觀豪華(三)地段絕佳(四)景觀甚好(五)每層戶少(六)戶戶車位(七)保全嚴密(八)管理週全。」嗣又訂頒「臺北市高級住宅審查作業注意事項」，明定高級住宅之認定，除符合上開要點規定8項基準外，另增列3項要件為：「(一)每戶總價8,000萬元以上。(二)每坪單價100萬元以上或每戶面積80坪以上。(三)每棟房屋符合上述要件之戶數達70%以上者，則整棟列入。」並自100年7月1日起實施。

(5)另有關耐用年數及折舊率乙項，新北市於97年增刪地下油槽等項目折舊率暨雲林縣於96年增訂腐蝕性儲槽耐用年數及折舊率及99年增訂一般儲槽耐用年數及折舊率。

#### (四)標準單價變動情形

1、56年修正房屋稅條例第10條第1項規定，主管稽徵機關應參照不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。同時修正同法第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，直轄市由市政府公告之，各縣(市)(局)於呈請省政府核定後公告之：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。前項房屋標準價格，如物價總指數有30%

以上增減時，應重行評定（90年修正為每3年重行評定1次），並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

- 2、鑒於各直轄市、縣（市）房屋標準價格之評定方式未盡相同，稽徵人員如何參照標準價格核計房屋現值亦無統一規定，致省、市房屋課稅現值有高低不公現象，為求稽徵程序簡便及稅負公平，爰擬訂「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」，經財政部72年第10次賦稅會報決議通過，並以該部72年11月30日（72）臺財稅第38508號函發布，73年1月5日函准延至73年7月1日實施，提供各地方稅稽徵機關擬訂房屋標準價格及不動產評價委員會評定房屋標準價格之參考。該作業要點「房屋標準單價表」係按構造、用途及總層數所編製之空白表格，該表格單價部分，依上開房屋稅條例第11條第1項規定，係屬各地方政府權責，故臺灣省政府於73年4月26日訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點實施注意事項」併附「臺灣省房屋標準單價表」，作為各縣（市）不動產評價委員會評定房屋標準價格之參考；臺北市政府及高雄市政府亦分別於同年4月10日、5月17日訂頒「臺北市房屋構造標準單價評定表」及「高雄市一般房屋構造標準單價表」，各該省、市政府並訂定上開房屋標準單價表自73年7月1日起實施。
- 3、嗣財政部考量房屋標準價格之評定屬地方政府權責，上開作業要點對於各地方政府而言，係具參考性質，為符實際，故於92年予以廢止，另訂定「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」。

(五)現行各直轄市、縣(市)「房屋標準單價」適用情形

現行各直轄市、縣(市)「房屋標準單價」及訂定時間等，詳如表25。各縣市調整「房屋標準單價」之原因，主要為因應高層建築之出現，已超出原訂單價表內容。僅宜蘭縣於101年參採該縣建設處建築物工程造價表，自101年7月1日起全面調整房屋標準單價。

(六)「標準單價」之調整程序及法令依據

依房屋稅條例第9條第1項及第11條規定：「各直轄市、縣(市)(局)應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。」「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……前項房屋標準價格，每3年重行評定一次……」據上，地方政府依規定所組織不動產評價委員會，每3年重行評定及調整房屋評定現值之「標準單價」，並由地方政府公告之。

(七)房屋交易所得率之調整及變動情形

1、調整程序、權責機關及法令依據

(1)依所得稅法施行細則第17條之2第2項規定，房屋交易所得額標準，由本部各地區國稅局參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬訂，報請本部核定之。

(2)前開所得標準核定作業流程，係由各地區國稅局以前次調整變動年度為基期，依內政部彙編「中華民國房地產交易價格簡訊」之房地買賣交易實例或該部營建署不動產價格e點通及房地產交易價格等政府機關發布之資料，為一致性調整基準，由財政部邀集賦稅署、財稅資料

中心及各地區國稅局就各地區國稅局調查資料開會研商，並考量其統計之地區房價漲跌及偏遠鄉鎮差異等因素，適度調整各地區所得額標準予以核定。

## 2、94迄100年變動情形

### (1)94至98年部分

各直轄市、縣（市）於97及98年房屋交易所得率均未經調整，94至96年均以臺北市為最高分別為23%、25%及29%，餘如表26。

### (2)99及100年部分

99及100年度，各地區除偏遠鄉鎮外，均已明顯調高其房屋交易所得標準，如臺北市自99年之37%調高5%，100年為42%。新北市之板橋、永和及新店區等3區則由21%調高7%，100年為28%，餘如表27。

## 四、交易金融與履約保證控管

### (一)相關法令規定

#### 1、銀行法

- (1) 借款人所提質物或抵押物之放款值，由銀行根據其時值、折舊率及銷售性，覈實決定（第37條第1項）。
- (2) 中央銀行因調節信用，於必要時得選擇若干種類之質物或抵押物，規定其最高放款率（第37條第2項）。
- (3) 中央銀行於必要時，對銀行辦理購買或建造住宅或企業用建築之中、長期放款，得就其付現條件及信用期限，予以規定並管理之（第40條）。
- (4) 商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債

券發售額之和之 30% (第 72 條之 2)。

- (5) 商業銀行除營業所在地不動產主要部分為自用者、為短期內自用需要而預購者、原有不動產就地重建主要部分為自用者外，不得投資非自用不動產。投資非自用不動產總金額不得超過銀行淨值之 20%，且與自用不動產投資合計之總金額不得超過銀行於投資該項不動產時之淨值 (第 75 條)。

## 2、中央銀行法

- (1) 中央銀行於必要時，得就銀行辦理擔保放款之質物或抵押物，選擇若干種類，規定其最高貸放率 (第 28 條)。
- (2) 中央銀行於必要時，得就銀行辦理購建房屋及購置耐久消費品貸款之付現條件及信用期限，予以規定，並管理之 (第 29 條)。
- (3) 中央銀行認為貨幣及信用情況有必要時，得對全體或任何一類金融機構，就其各類信用規定最高貸放限額 (第 31 條)。

## 3、銀行資產評估損失準備提列及逾期放款催收款呆帳處理辦法

- (1) 銀行對資產負債表表內及表外之授信資產，應確實評估，並以第一類授信資產債權餘額扣除對於我國政府機關之債權餘額後之 0.5%，提足備抵呆帳及保證責任準備。(第 5 條)
- (2) 第一類授信資產最低應提列之備抵呆帳及保證責任準備金額，應自 100 年 1 月 1 日起 3 年內分年提足。(第 17 條之 1)

## (二)96 年至 101 年 5 月底止，我國全體銀行辦理不動產放款之情形

### 1、依中央銀行之說明，有關全體銀行房貸占總放款

比重，目前尚無法規規定其上限比率；惟針對個別銀行辦理建築放款總額，銀行法第 72 條之 2 訂有上限，即：商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之 30%。

- 2、截至 101 年 5 月底止，本國銀行辦理各項不動產放款（含購置住宅放款、房屋修繕放款及建築放款）之餘額為 73,946 億元，較 96 年 12 月底 63,546 億元增加 10,400 億元，比率增加 16.37%。有關 96 年至 101 年 5 月底止本國銀行辦理不動產放款之情形，詳如表 28。
- 3、截至 101 年 5 月底止，外國銀行在臺分行辦理各項不動產放款（含購置住宅放款、房屋修繕放款及建築放款）之餘額為 183 億元，較 96 年 12 月底 938 億元減少 755 億元，比率減少 412.57%。有關 96 年至 101 年 5 月底止外國銀行在臺分行辦理不動產放款之情形，詳如表 29。
- 4、金管會目前尚無統計銀行辦理各地區之不動產放款餘額之相關資料，依內政部住宅資訊統計網，金融機構辦理各地區建築放款及購置住宅放款，係集中於北部地區，詳如表 30 及表 31。

### (三) 相關主管機關對銀行辦理不動產放款所採取之管控措施

#### 1、中央銀行部分

房價係由市場供需決定，中央銀行雖非國內房地產市場業務之主管機關，未設立監控房價波動機制，惟基於中央銀行法賦予該行維持金融穩定之政策職責，該行持續觀察銀行不動產放款集中度、貸放成數及利率等，密切注意國內房價變動情形，蒐集不動產市場相關資訊，並督促銀行

應強化房貸授信風險控管。

2008年美國次級房貸引爆的金融危機，乃至於近期愛爾蘭、西班牙接連出現的危機，大抵反映對房貸疏於管制，致銀行業對房地產市場曝險過高。鑑於我國全體銀行房貸占總放款比重偏高，且新增放款偏重大台北地區，銀行放款過度集中不利其風險控管，因此，中央銀行於98年10月至99年5月間，以道義說服方式，促請銀行加強不動產授信風險控管；另自99年6月25日起採行針對性審慎措施，督促銀行控管不動產放款授信風險，以保障存款大眾權益及保護民眾不致承受過高之房貸風險，並促進金融穩定，相關措施說明如下：

(1) 道德說服

- <1>邀集3家公股銀行事長來行，促請注意房貸業務風險控管。
- <2>促請銀行對投資戶之貸款條件予以設限。
- <3>請銀行每2週提供房貸辦理情形。

(2) 專案檢查

中央銀行自99年起持續對金融機構不動產授信辦理相關專案檢查，截至101年9月30日共檢查102次，在特定地區購屋貸款部分，發現之主要缺失有貸款給予寬限期、貸款額度超過規定成數及以其他名目增貸等；在土地抵押貸款部分，發現之主要缺失有未徵提興建計畫、貸款額度超過規定成數，或貸款額度未保留1成俟借款人動工興建後撥貸，或保留之額度不足1成及以其他名目增貸等，相關查核結果及追蹤管考情形，詳如表32。

(3) 特定地區購屋貸款管制措施（針對性審慎措

施)

<1>99年6月25日實施「中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定」，對特定地區購屋貸款實施管制措施。

<2>99年12月31日修正實施「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」，擴大及於對土地抵押貸款之授信管制。

<3>101年6月22日修正實施「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」，將購置高價住宅貸款納入規範。

<4>強化針對性審慎措施執行成效之配套措施

- 定期統計分析金融機構報送之資料，以掌握金融機構辦理情形。如房貸辦理情形為每2週統計1次，土地抵押貸款及高價住宅房貸辦理情形為每月統計1次。中央銀行定期統計上開資料，除據以觀察整體不動產授信變化情形外，並藉以分析個別金融機構對不動產授信辦理情形，作為金融檢查之依據。
- 進行專案金融檢查；對於專案金檢發現之缺失，除函送金管會外，並請受檢金融機構主管來行說明及要求應切實改善。
- 建請金管會加強不動產放款業務一般金融檢查，並強化金融機構不動產授信風險控管。

<5>上開中央銀行自99年6月25日起實施之針對性審慎措施，彙整如表33。

## 2、金管會部分：

金管會為避免金融機構對不動產抵押放款業務過度擴張，影響銀行未來資產品質及助長房價，所採行之相關措施如下：

(1) 加強金融機構不動產放款集中度風險管理：

金管會透過每月製作相關報表，以檢視銀行辦理購置住宅及建築放款等之情形，針對辦理不動產放款集中度過高之銀行，該會於100年3月18日函請其提供辦理不動產放款之授信政策及資產品質等相關資料，並提報改善計畫，若其改善目標未明確或不明顯，除請其檢討改善外，並依差異化管理原則，要求提列備抵呆帳，以健全銀行授信業務經營。

(2) 針對非自用住宅放款，強化資本適足性審查：

金管會於100年4月21日發布銀行新承作之非自用住宅放款，適用100%風險權數，計提資本之相關規定。

(3) 鼓勵金融機構以備抵呆帳占總放款比率達 1% 以上為目標

銀行隨著放款成長，備抵呆帳也應該相對增加，為協助金融機構儲備未來因應景氣反轉時之健全經營能力，金管會於100年11月21日發布自101年1月1日起，對於申請擴張性業務之金融機構，已符合各項業務之法定審查要件者，如有放款覆蓋率<sup>6</sup>未達1%之情形，原則同意金融機構之申請，惟其應於放款覆蓋率達1%以上始得辦理該項業務或向海外監理機關遞件申請，以提高授信資產品質，落實以風險為基礎之授信業務管理。

(4) 要求金融機構對於第一類正常授信資產<sup>7</sup>提列

---

<sup>6</sup> 放款覆蓋率：係指銀行備抵呆帳占總放款之比率。

<sup>7</sup> 第一類正常授信資產：依據銀行資產評估損失準備提列及逾期放款催收呆帳處理辦法第3條規定，銀行對資產負債表表內及表外之授信資產，屬正常之授信資產列為第一類，即第一類授信資產；餘為不良授信資產，應按債權擔保情形及逾期時間長短予以評估，分別列為第二類至第五類授信資產。

## 0.5%備抵呆帳

為強化金融機構之授信資產品質及其風險訂價政策，並使我國銀行業依授信資產分類之備抵呆帳提列標準與國際趨於一致，「銀行資產評估損失準備提列及逾期放款催收款呆帳處理辦法」規定金融機構自100年起對於第一類正常授信資產，除對我國政府機關之債權外，應依債權餘額提列至少0.5%之備抵呆帳，並得分3年提足。

### (5) 宣導不動產金融監理政策

金管會持續邀集各金融機構總經理召開業務聯繫會議，除就銀行辦理不動產放款現況及相關監理措施說明外，並請其注意授信資產品質之控管；另亦透過發布新聞稿，宣導各金融機構應加強不動產放款集中度風險之管理、鑑價及銀行法相關規定之遵循。

### (6) 金融機構落實執行房貸契約及房貸資訊揭露措施

<1>金管會於96年5月18日函請中華民國銀行公會（下稱銀行公會）研議房貸契約應充分揭露未來利率調高可能增加之繳款負擔等相關說明之可行性，經該公會研議並於97年1月30日函請各會員機構確實辦理，相關內容說明如下：

- 考量揭露之內容係對房貸戶一般性提醒，非屬借貸雙方合議內容，不宜納入契約條款。
- 建議銀行於產品書面文件或貸款申請書中揭露，輔以申請房貸時，由銀行人員說明並告知客戶。
- 具體揭露內容：由銀行自行依房貸產品特

性，分別揭露「房貸未來利率調整」及「房貸本金寬限期屆至」致借款人每期必須攤還本金加利息之繳款負擔可能增加等相關內容，並輔以房貸金額 100 萬元為例試算。

<2>中央銀行於 98 年 12 月 28 日邀集金管會銀行局等單位召開研商「銀行辦理三段式房貸」相關事宜，會議決議請銀行公會研議落實及強化相關房貸資訊揭露，經該公會研議酌修前揭「房貸未來利率可能調升致借款人繳款負擔增加」相關內容，增訂「房屋貸款特別提醒事項」，於 99 年 5 月 3 日函請各會員機構確實辦理，揭露內容如下：

- 貸款利率每上下變動 1 碼(0.25%)，對於每期償還金額之影響。
- 階梯式利率房貸優惠利率期間經過後，借款人每期償還金額之變化情形。
- 房貸本金寬緩期屆滿之後，借款人每期償還金額大幅增加之情形。
- 階梯式利率房貸平均利率之揭露。
- 提前還款或轉貸違約金計收之情形。

#### (7) 加強對不動產放款金融檢查

金管會鑒於國內房價持續上漲，外界甚為關切銀行承作風險，為瞭解銀行有無注意風險控管及消費者權益，並配合行政院核定之「健全房屋市場方案」，爰於 99 及 100 年度辦理 3 次專案檢查，以督促銀行注意不動產放款之風險管理。

<1>99 年度對不動產放款辦理 2 次專案檢查，共查核 25 家本國銀行；100 年度則對承作購屋放款及土地融資放款偏高之銀行辦理專案檢

查，共查核 8 家本國銀行。

<2>針對不動產授信業務集中度之風險控管及遵循情形，金管會業已納入 101 年度金融檢查重點，並將深入瞭解空地放款之辦理情形。

<3>金融檢查項目及指標，詳如表 34。

#### (8) 金融機構依徵、授信原則辦理各項授信業務

各銀行應依據徵、授信原則及銀行法等相關規定辦理各項授信融資業務，除覈實評估擔保品價值外，並依客戶之財務狀況、借款用途、還款來源等風險承擔因素予以審核，以控管核貸風險。

### 3、相關成效

(1) 本國銀行辦理購置住宅放款年增率由 99 年 12 月底 8.69% 下降至 100 年 12 月底 0.42%，占放款比率亦由 26.21% 下降至 24.44%；房屋修繕放款年增率自 99 年 12 月底起呈現高額負成長，占放款比率亦由 99 年 12 月底 3.18% 下降至 100 年 12 月底 2.24%；另建築放款占放款比率雖自 99 年 12 月底 6.83% 上升至 100 年 12 月底 7.52%，惟截至 101 年 5 月底止，占放款比率已呈現穩定趨勢，並無再增加，且年增率由 99 年 12 月底 22.52% 下降至 100 年 12 月底 18.66%，已有趨緩之跡象，顯示銀行放款集中於不動產擔保放款之情形已逐漸改善。有關 96 年至 101 年 5 月底止，本國銀行辦理不動產放款集中度之情形，詳如表 35。

(2) 又據中央銀行說明，該行自 99 年 6 月 25 日實施針對性審慎措施以來，成效逐漸顯現，不動產放款成長趨緩，銀行不動產放款集中度有所改善，風險受到控管，並對房市投機交易有所

抑制，有助銀行穩健經營與房市健全發展。相關成效說明如下：

<1>不動產貸款成長趨緩，占放款比重降低：

銀行辦理購置不動產貸款餘額占總放款餘額比重，自99年6月底之37.72%，降至101年5月底之35.71%。

<2>特定地區房貸集中度改善：

銀行辦理特定地區新承作房貸金額占全體新承作房貸總金額之比重，自99年6月底之64.37%，降至101年5月底之52.91%。

<3>特定地區房貸成數下降，且房貸利率上升：

特定地區房貸成數自99年7月底之63.91%，下降至101年5月底之55.69%；同期間，貸款利率則自1.94%上升至2.13%。

<4>銀行新承作土地抵押貸款成數下降，且貸款利率上升：

銀行新承作土地抵押貸款成數自99年12月底之68.36%，下降至101年5月底之60.79%；同期間，貸款利率則自2.08%上升至2.59%。

<5>銀行辦理高價住宅貸款成數下降，且貸款利率上升：

101年9月，銀行辦理高價住宅之平均貸款成數為54.64%，平均貸款利率為2.11%。

<6>目前列管地區之房價變動情形說明如下：

- 100年下半年以來，因列管地區投資客退場，房市交易明顯量縮，101年1至5月累計台北市與新北市建物買賣移轉登記棟數，分別減少39.7%及38.5%。
- 成屋價格漲勢漸緩，截至101年第1季，信

義全國房價指數已連續 3 季下滑，年增率為 -7.1%；惟台北市及新北市房價則仍分別上漲 4.5%及 6.2%，主要係因住宅供需調整期較長，以及反映大台北捷運延伸工程陸續通車效應，致房價調整較為緩慢。

- 另新推案價格走高，101 年第 1 季國泰全國房價指數抵歷年新高，年增率為 4.9%，其中台北市年增率 12.0%，漲幅最大，主要係因業者推案多為高價個案所致，惟議價空間擴大；新北市則下跌 0.1%。

#### (四)金管會辦理不動產放款金融檢查之後續追蹤列管情形

##### 1、監理原則

- (1)鑑於金管會措施係督促銀行注意集中度風險，而非限制銀行業務發展或限縮客戶申貸權利，爰如銀行不動產集中度之相關比率已達該會監理目標，則不另行要求改善。
- (2)如銀行不動產集中度偏高且未改善者，為避免強制要求該等銀行收回貸款或調降餘額，影響客戶申貸權利，該會係以要求針對特定貸款風險增提備抵呆帳方式，強化其風險承擔能力。

##### 2、99 年度之查核及後續管考情形

- (1)金管會於 99 年度共查核 25 家本國銀行，並於 100 年 3 月 18 日函請 99 年底「建築放款占放款比率」及「購置住宅加計修繕放款占放款比率」過高之 17 家銀行提報改善計畫。專案檢查所發現缺失及後續追蹤管考情形，詳如表 36。
- (2)針對前揭 17 家銀行，如其改善目標未明確或不明顯，金管會業依差異化管理原則，分別要

求該等銀行就 100 年 6 月底列管項目餘額提列備抵呆帳比率為 0.5%、0.6% 或 0.75%，總計約 62 億元。

- (3) 100 年底檢視該 17 家銀行不動產集中度之情形，大部分銀行持續改善並已達該會監理指標，未達該會監理指標者，亦多已符合其自訂改善目標。
- (4) 截至 100 年 12 月底止，該 17 家銀行列管放款項目餘額合計 3 兆 6,883 億元，較 99 年 12 月底減少 165 億元；另「購置住宅加計修繕放款占放款比率」及「建築放款占放款比率」分別為 32.77% 及 11.99%，較 99 年 12 月底 36.04% 及 12.56%，分別降低 3.27% 及 0.57%，顯示該等銀行辦理不動產放款集中度之情形已逐漸改善。

### 3、100 年度之查核及後續管考情形

金管會於 100 年度共查核 8 家本國銀行，專案檢查所發現缺失及後續追蹤管考情形，如表 37。

### 4、101 年度之查核及後續管考情形

- (1) 金管會持續檢視本國銀行不動產集中度，截至 101 年 2 月底止，計有 11 家銀行未能達成該會監理指標，相較 99 年 12 月底列管家數（17 家）已大幅減少，該會並於 101 年 4 月 26 日函請該 11 家銀行提報改善計畫。
- (2) 針對前揭 11 家銀行，該會業依差異化管理原則，分別要求該等銀行就 101 年 6 月底列管項目餘額提列備抵呆帳比率為 0.55% 至 0.8%，總計約 11 億元。
- (3) 另該會針對建築放款金額較高及空地放款增加幅度較大之銀行辦理專案檢查，以瞭解銀行

辦理土地抵押放款之風險控管情形，其中有關空地放款辦理情形略以：對貸放超逾1年仍未動工之空地抵押放款比率介於26.9%至45.1%間；對已逾1年尚未動工興建之空地放款案，多數銀行於貸放後均未建立妥善控管報表，據以瞭解評估全行空地放款整體興建情形，以有效掌握授信風險。

(4) 本國銀行於99年12月至101年3月辦理購地放款之餘額占放款比率由4.23%上升至4.79%，詳如表38。購地放款係含括於建築放款項下，惟購地放款餘額及占放款比率均呈現上升之趨勢，爰金管會於101年8月13日函請購地放款集中度偏高之銀行，要求提列備抵呆帳。

#### (五) 預售屋買賣履約保證機制

1、為預售屋買賣交易糾紛時有所聞，過去屢有發生交屋前建商倒閉，消費者已支付價金，求償無門的情事。為落實消費者權益保障，內政部依消費者保護法（以下簡稱消保法）第17條第1項規定，公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，其目的在維持定型化契約的公平合理，以保障消費者權益，企業經營者自應遵照辦理。又該部於99年8月16日公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1，及99年12月29日號公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」所列履約保證機制之內容，包括不動產開發信託、價金返還之保證、價金信託、同業連帶擔保、公會連帶保證等5種，自100年5月1日生效，亦即自生效日起，建商所提供的預售屋買賣契約，自應依規定載明5種履約保證方

式及條款內容，俾使消費者瞭解並選擇是否簽約。其履約保證機制之內容如下：

- (1) 不動產開發信託：由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。
- (2) 價金返還之保證：預售屋由(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。
- (3) 價金信託：本預售屋將價金交付信託，由(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。
- (4) 同業連帶擔保：係指本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。
- (5) 公會連帶保證：本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方

應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

- 2、上述5種履約保證機制中，「不動產開發信託」、「價金信託」係建商將土地及興建資金交付信託，由受託者辦理資金控管，依工程進度專款專用，防止建商將資金（價金）挪作他用，以降低預售屋交易風險。為利上開信託機制之執行，內政部於100年5月30日函頒預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明，提供各界參考。同時為加強查核企業經營者使用新制預售屋買賣定型化契約情形，內政部依據消保法第17條第3項，及本部99年10月13日內授中辦地字第0990725421號函頒「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」，訂定「新制預售屋買賣定型化契約查核實施計畫」函請各直轄市、縣（市）政府據以執行。
- 3、此外，金管會於100年4月28日函請中華民國信託業商業同業公會研議擬具信託業辦理不動產開發信託及價金信託業務之自律規範及定型化契約範本，內政部亦於同年5月19日及6月21日2度函請該公會及銀行公會轉知會員機構，為落實消費者權益保障，應配合內政部推動之預售屋履約保證機制，辦理相關業務，並妥善規劃預售屋買賣雙方及金融機構相互間權利與義務。嗣經中華民國信託業商業同業公會業函報自律規範，報經金管會101年9月5日同意備查，另該公會研議定型化契約範本（草案），刻正循其內部流程審核中。至於「價金返還之保證」，因係履約保證業務，屬銀行授信業務之一種，應依銀行公會現行

會員授信準則及會員徵信準則相關規定辦理。自100年5月1日起至101年5月31日止，信託業新增承作之不動產價金信託案件數為631件，金額計306.9億元、不動產開發信託案件數為303件，金額計418.2億元；另在價金返還之保證部分，截至101年5月底止，本國銀行及信用合作社計有1,675件，保證餘額為95億元。

#### (六)中古屋買賣履約保證機制

- 1、按消費者保護法第2條第9款規定，定型化契約係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約。又依同法第17條第1項規定，中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。內政部依上開規定研訂各項不動產交易契約書範本暨其應記載及不得記載事項，作為消費者與企業經營者訂定不動產交易契約之準據。
- 2、而成屋包括新成屋、中古屋、老屋等已興建完成或已辦竣建物所有權第一次登記者，其交易標的明確且具體呈現，交易期間較短，交易風險相對較低，且賣方並非均為企業經營者，故另訂定「成屋履約保證定型化契約範本」、「成屋履約保證定型化契約應記載及不得記載事項」是否有上開法令之適用，及對於消費者是否有保障，似有待商榷。
- 3、業者現行實務作法  
現行民間已存在之「成屋履約保證」係將不動產買賣交易中所取得的價金、所應支出的款項，由買賣雙方合意透過金融機構或第三人（建築經理公司等）辦理專戶專款匯入及支出，俟買賣流程全部完成，買方取得房地之所有權時，再行

將專戶內之剩餘款項撥付予賣方，係為價金保管或信託。

## 五、業者管理

### (一)建築開發業

- 1、84年9月內政部召開「全國建築會議」決議：「研訂建築投資業管理條例」。該部（營建署）於85年至87年間，計召開10次會議，邀及產、官、學各界代表研商。經參酌歷次會議討論內容，將條例名稱定為「建築開發業輔導條例」（草案），並研提條文內容。立法重點如下：
  - (1) 明定建築開發業為應經許可並專業經營之行業，需依規定提存營業保證金及加入同業工會，於領得建築開發業證書始得營業。
  - (2) 因應國際化市場開放政策，建築開發業分為甲級及乙級2種。
  - (3) 中央政府得頒布「建築開發業識別標誌」、「績優建築開發業」等獎勵。
  - (4) 明定建築開發業應申報其投資興建個案資料。
- 2、上開草案因建築開發業公會與營造業公會、建築師公會等單位，就建築開發業得否經營「營造業」及「綜合開發業務」事項，未能達成共識，自87年至92年間，分別經內政部部長指示暫緩訂定。

### (二)不動產經紀業

#### 1、法令依據

不動產經紀業管理條例暨其施行細則、不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法、不動產經紀業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法、不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法、不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法、不動產

經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法、不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法、直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程、不動產仲介經紀業報酬計收標準、不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項等。

## 2、具體措施與實際執行情形

- (1)自88年起，依「不動產經紀業管理條例」等相關規定，受理申請不動產經紀業備查者，截至101年5月底止，計有5,524家，不動產經紀人（證書有效者）總人數計有9,182人、經紀營業員（證明有效者）總人數113,463人。
- (2)為落實不動產經紀業之監督管理，本部每年均對各直轄市、縣（市）政府辦理地政業務督導考評，將受理經紀業申請許可及備查作業、實施業務檢查及查處違法營業情形、經紀人證書核發情形、不動產交易安全宣導及消費糾紛情形等事項，列為地政業務考評項目。不動產仲介經紀業之管理與輔導，各直轄市、縣（市）主管機關主要係依據「不動產經紀業管理條例」等相關法規及中央主管機關訂定之政策方案或計畫辦理，或因地制宜，由直轄市、縣（市）主管機關自行訂定自治法規辦理，各直轄市、縣（市）政府自90年起每年邀請轄內有關業者，至少舉辦1次不動經紀業座談會或宣導等事宜，以利不動產經紀業務之推動及意見之溝通，亦定期或不定期實施經紀業業務檢查及查處違法營業者等。

### (三)地政士

#### 1、法令依據

地政士法暨其施行細則、地政士專業訓練機

關（構）學校團體認可辦法、地政士簽證責任及簽證基金管理辦法、地政士證照費收費標準等。

## 2、具體措施與實際執行情形

(1)自79年9月起，先後依「土地登記專業代理人管理辦法」及「地政士法」等相關規定，受理申請核發土地登記專業代理人（地政士）證書，截至101年5月底止，經審查符合資格發給證書者，計有26,653人，向直轄市、縣（市）政府申請開業執照者11,377人。

(2)地政士之管理，除核發地政士證書外，如開業證書之審核、補換發或註銷、獎懲等事宜，皆由各直轄市、縣（市）政府辦理。為了解地方政府管理情形，本部每年均對各直轄市、縣（市）政府辦理地政業務督導考評，將受理地政士開業及變更登記事項、地政士業務輔導辦理情形及相關法令宣導辦理情形等事項，列為地政業務考評項目。地政士之管理與輔導，各直轄市、縣（市）主管機關主要係依據「地政士法」等相關法規及中央主管機關訂定之政策方案或計畫辦理，或因地制宜，由直轄市、縣（市）主管機關自行訂定自治法規辦理，各直轄市、縣（市）政府為加強地政機關與地政士間之溝通聯繫及法令宣導，每年皆視實際需要不定期舉辦座談會。主管機關或轄區登記機關就地政士執行業務所為之登記案件，如認為有必要時，亦隨時查詢或取閱地政士之有關文件。

## (四)不動產估價師

### 1、法令依據

不動產估價師法暨其施行細則、辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練

或與其相當之證明文件認可辦法、直轄市縣（市）不動產估價師懲戒委員會組織規程、不動產估價師業務檢查作業要點。

## 2、具體措施與實際執行情形

(1)自90年起，依「不動產估價師法」等相關規定，受理申請核發不動產估價師證書，截至101年5月底止，經審查符合資格發給證書者，計有402人，向直轄市、縣（市）政府申請開業執照者281人。

(2)不動產估價師之管理，除核發估價師證書外，如開業證書之審核、補換發或註銷、獎懲等事宜，皆由各直轄市、縣（市）政府辦理。為了解地方政府管理情形，內政部自97年起將不動產估價師管理業務納入「本部對各直轄市、縣（市）政府地政業務辦理督導考評」之例行性年度考核項目。

(3)不動產估價師之管理與輔導，各直轄市、縣（市）主管機關主要係依據「不動產估價師法」等相關法規及中央主管機關訂定之政策方案或計畫辦理，或因地制宜，由直轄市、縣（市）主管機關自行訂定自治法規辦理，各直轄市、縣（市）政府為加強地政機關與不動產估價師間之溝通聯繫及法令宣導，每年皆視實際需要定期或不定期舉辦宣導、講習或座談會等，亦不定期辦理業務檢查。

## (五)建築經理業

1、建築經理業屬股份有限公司形態，其申請設立及業務內容係依公司法予以規範，建築經理公司之設立與營運，目前仍在公司法之管理下繼續辦理，合先敘明。

- 2、為推動「建築經理業管理條例」立法，內政部（營建署）曾於92至96年間多次邀集相關單位研商，惟行政院法規委員會、內政部法規委員會、不動產經紀仲介業公會、建築師公會、建築開發業公會等，對本條例（草案）之立法必要性及草案條文內容仍有紛歧，雖經多次討論仍無法達成共識。
- 3、內政部前曾依據92年5月5日立法院第5屆第3會期內政及民族委員會審查委員提案連署之建築經理業管理條例草案之決議：「請內政部作成法案，於6月5日前送行政院，再送本院與陳學聖委員等提案併案審查，進行逐條討論」，於92年6月10日研擬草案陳報行政院。行政院計召開2次會議審查本條例草案，結論略以：
  - (1) 建築經理業屬股份有限公司形態，其設立及業務內容等可依公司法予以規範；又本條例草案立法目的之一，在於保障消費者權益，而有關消費者權益之保障，目前已有消費者保護法、公平交易法等法可資適用……；對促進不動產交易安全及建立交易秩序，現行法律對建築經理業之規範已相當完備，有無再制定本條例草案之必要，似值斟酌。
  - (2) 「建築經理公司管理辦法」自92年1月1日起失其效力，並回歸公司法等相關法令之規範，自92年以來，建築經理業運作似尚無窒礙之處，對房地產交易市場亦無明顯影響。
  - (3) 此外，本案曾於96年10月8日奉前行政院吳政務委員指示：本案既經行政院審查，結論為「有無再制定本條例草案之必要，似值斟酌」，且相關公會亦持反對意見，原則上仍宜依行政院

審查結論「若目前之法令規定是否已屬完備，如依現行法令規定即可正常運作，則無就建築經理業之管理制定專法之必要。」。

- 4、經查自92年建築經理業回歸公司法管理後，主要業務如：不動產開發案可行性評估、不動產預售交易安全約定事項管理、不動產交易之付款中間人等辦理案件均呈現大幅增加之趨勢，顯見回歸公司法管理後，業務執行並未受到影響。此外，有關建築經理業管理條例對相關行業之影響乙節，前經內政部（營建署）函請各相關公會檢視後，仍對本條例（草案）之立法必要性及草案條文內容存有疑義。

## 六、民眾（消費者）保護

### （一）、網路宣導

#### 1、消費安全電子報：

（1）99年：「重視自身消費權益預售屋買賣新規範上路」單元，及「辨明不實房屋廣告 保障你我購屋權益」單元；英文電子報之「行政院消保會通過預售屋買賣契約書範本暨其應記載事項修正」單元。

（2）100年：「購屋小常識」單元及「教你預售屋停車位聰明購」單元；英文電子報之「購買預售屋停車位將更有保障」單元。

2、網站「消保電影院」：播放「房屋廣告不實篇」30秒短片。

3、網站「消保放送頭」區：播放「購屋注意事項」廣播。

4、網站「消保網路教室」區：產業園地「房仲業」項下，提供「不動產消費糾紛之預防處理」文章。

## (二) 宣導活動

- 1、網路問答抽獎活動：99年之「消保隨堂測驗」活動及100年之「搶攻消保智慧王」活動，均安插預防預售屋糾紛與購屋注意事項相關問答题目。
- 2、戶外宣導活動：99年與100年舉辦之「消保嘉年華會活動」，均規劃有「住得安心有保障」宣導主題區。

## (三) 媒體宣導

- 1、電視節目宣導：99年於東森財經台「房子這樣買就對了」節目，宣導購屋陷阱與消費者自保之道。
- 2、電視公益時段短片託播：將「房屋廣告不實篇」等30秒宣導短片送請6家無線電視台進行公益輪播，其中「房屋廣告不實篇」業於99年12月、100年5月及100年11月播出。

## (四) 研訂消費者保護計畫

改組前行政院消費者保護委員會(下稱前行政院消保會)自研訂了第一個消費者保護計畫起，即將不動產交易安全之相關項目逐年納入及增修計畫項目，促請內政部等主管機關據以研訂消費者保護方案並加以執行。「98-99」及「100-101」年度計畫中，將相關項目整合為不動產交易之規範與管理，並請各機關應適時予以檢討及改善；101年度新訂之「102-103」年度計畫中則將項目調整為不動產交易之資訊透明、交易公平與廣告真實之規範與管理，並透過定期及不定期對主管機關消費者保護業務督導及績效考核，督促主管機關加強不動產交易安全之維護。

## (五) 訂(修)定不動產交易相關定型化契約

- 1、預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事

項

現行「預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項」業經前行政院消保會分別於第169次(98年9月24日)、第176次(99年5月28日)及第185次(100年9月17日)委員會議討論後修正通過，並函請內政部公告。

2、預售停車位買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項

現行「預售停車位買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項」業經前行政院消保會於第192次(100年9月14日)委員會議討論後修正通過，並在函請內政部公告。

3、成屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項(新增)

內政部所研擬之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(草案)及範本修正草案，行政院消保處業已審查竣事，提報101年8月行政院消費者保護會第6次會議討論決議後，再函復內政部公告。

4、不動產委託承購契約書範本暨其應記載及不得記載事項(新增)

內政部所研擬之「不動產委託承購契約書範本暨其應記載及不得記載事項」(草案)，行政院消保處正邀集相關機關、企業團體、消費者保護團體及專家學者審議中。

5、不動產委託標購契約書範本暨其應記載及不得記載事項(新增)

內政部所研擬之「不動產委託標購契約書範本暨其應記載及不得記載事項」(草案)，行政院消保處正邀集相關機關、企業團體、消費者保護

團體及專家學者審議中。

## (六)業者使用定型化契約之查核

### 1、不動產定型化契約查核

前行政院消保會於96年11月至12月間，發動各地消費者保護官會同主管機關內政部及地方政府地政單位人員，對於不動產相關定型化契約範本與應記載及不得記載事項等進行聯合查核，查核內容有不動產委託銷售契約、不動產要約書定型化契約、成屋買賣契約書等內容，總共檢查23縣市，164家不動產經紀業者。

### 2、查核結果

(1)不動產委託銷售契約：共抽查160件不動產委託銷售契約，主要缺失分別為：

<1>無記載契約審閱期不符少於3日：計59件，占36.9%。

<2>不動產現況說明書無依規定經由受託人及委託人雙方均於其上簽章：計49件，占30.6%。

<3>無依規定載明違約之處罰及廣告之張貼：計47件，占29.4%。

<4>無依規定載明買賣契約之簽訂其所有權移轉：計47件，占29.4%。

(2)不動產要約書定型化契約：共抽查160件不動產要約書定型化契約，主要缺失分別為：

<1>未記載契約審閱期不得少於3日：計41件，占25.6%。

<2>仲介業未指派經紀人於不動產要約書簽章：計38件，占23.8%。

<3>未依規定載明要約之拘束效力：計14件，占8.8%。

<4>未依規定載明要約之撤回權：計14件，占8.8%。

(3)成屋買賣契約：共抽查106件成屋買賣契約書，主要缺失為：

<1>無記載契約審閱期不得少於5日：計52件，占49.1%。

<2>無依規定詳實填寫「建物現況確認書」：計46件，占43.4%。

<3>賣方與買方未於建物現況確認書簽章：計50件，占47.2%。

<4>無依規定載明規約等重要文件列為附件及廣告為契約之一部分：計43件，占40.6%。

### 3、後續處理

對於復查結果不符合規定部分，除於檢查當日要求不動產經紀業者依規定改善外，並請各直轄市、縣市政府對於不動產經紀業進行業務檢查時，一併查核定型化契約書範本暨其應記載及不得記載事項使用情形。

函請各直轄市、縣市政府及中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會督促處轄(屬)不動產經紀業者(會員)使用各項不動產交易定型化契約書範本暨其應記載及不得記載事項，以減少不動產交易糾紛。

案經函請各直轄市及縣、(市)政府(金門、連江縣除外)於97年6月間進行複查。計複查經紀業者135家、不動產委託銷售定型化契約書範本暨其應記載及不得記載事項135件、不動產要約書定型化契約書範本暨其應記載及不得記載事項130件、成屋買賣契約書範本95件，結果如下：

(1)不動產委託銷售定型化契約書範本暨其應記

載及不得記載事項：本次複查135件，以件數計，符合規定98件，不符合規定37件。以複查項目總數2,160項計算，符合規定項目2,094項，占複查項目總數96.94%，不符合規定項目66項，占項目總數3.06%。上次查核與本次複查結果比較，本次複查不符合規定減少33.54%。

(2)不動產要約書定型化契約書範本暨其應記載及不得記載事項：本次複查130件，以件數計，符合規定113件，不符合規定17件。以複查項目總數1,040項計算，符合規定項目1,011項，占複查項目總數97.21%，不符合規定項目29項，占複查項目總數2.79%。上次查核與本次複查結果比較，本次複查不符合規定減少20.22%。

(3)成屋買賣定型化契約書範本：本次複查95件，以件數計，符合規定60件，不符合規定35件。以複查項目總數1,330項計算，符合規定項目1,250項，占複查項目總數93.98%，不符合規定項目80項，占複查項目總數6.02%。上次查核與本次複查結果比較，本次複查不符合規定減少10.49%。

#### (七)預售屋管理聯合查核

1、為保障消費者權益，行政院消保會於97年11月，發動預售屋推案較多之臺北市等11縣、市之地方消費者保護官，會同主管機關內政部、地方政府地政單位及建管人員共同至建案銷售現場，對於預售屋定型化契約及建管文件等事項進行聯合查核。總共檢查11縣、41個建案銷售現場。

#### 2、查核結果

(1)本次聯合查核建案銷售現場41處，預售屋買賣定型化契約30件。以銷售型態計，預售屋30處

、或屋11處。以銷售方式計，自建自售23處、委由代銷業者銷售18處。

(2)預售產買賣定型化契約應記載及不得記載事項查核結果，查核項目總數882項，符合規定5,752頁，占查核項目總數65.19%，不符合規定項目307項，占查核項目總數34.81%。不得記載事項均符合規定，至於應記載事項不符合規定之項目較多者，茲分述如下：

<1>驗收，計30項，占不符合規定項目總數9.77%。

<2>總工及取得使用執照期限，計25項，占不符合規定項目總數8.14%。

<3>地價稅、房屋稅之分擔比例，計24項，占不符合規定項目總數7.81%。

<4>主要建材及其廠牌、規格及通知交屋期限，計22件，占不符合規定項目總數7.17%。

### 3、後續處理

(1)函請各直轄市、縣市政府加強宣導消費者及企業經營者使用政府訂頒之預售屋買賣契約範本暨其應記載及不得記載事項。

(2)印製各項不動產交易契約書範本暨應記載及不得記載事項、消費者買賣房屋須知、民眾看屋注意事項參考表等宣導摺頁，提供各直轄市、縣(市)政府作為宣導使用。

(3)除函請各直轄市、縣(市)政府定期或不定期查核預售屋銷售現場代銷業者外，亦通知各直轄市、縣(市)政府督促轄內不動產經紀業者改善，並要求中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會等3個相關公會督促所屬會員改善。

(八)另為落實定型化契約範本暨其應記載及不得記載

事項之執行，行政院消保會於99年4月21日函請內政部等12個主管機關，定期或不定期派員查核；100年2月17日內政部將「新制預售屋買賣定型化契約」、「不動產委託銷售契約書範本暨其應記載及不得記載事項」、「成屋買賣契約書範本」、「房屋委託租賃契約書範本」及「房屋租賃契約書範本」等查核結果，提報行政院消保會第185次委員會議報告，決議請內政部針對查核結果，適時公告並對不當合格業者進行復查。

#### (九)不動產交易糾紛相關問題

1、96年至101年5月底止，各年度不動產交易糾紛之主要原因(前5名)

(1)96年：房屋漏水問題、施工瑕疵、定金返還(含斡旋金轉成定金返還)、終止委售或買賣契約、契約審閱期。

(2)97年：房屋漏水問題、施工瑕疵、隱瞞重要資訊、契約審閱期、定金返還(含斡旋金轉成定金返還)。

(3)98年：施工瑕疵、房屋漏水問題、定金返還(含斡旋金轉成定金返還)、契約審閱期、隱瞞重要資訊。

(4)99年：房屋漏水問題、定金返還(含斡旋金轉成定金返還)、隱瞞重要資訊、契約審閱期、仲介斡旋金返還。

(5)100年：房屋漏水問題、隱瞞重要資訊、終止委售買賣契約、契約審閱期、仲介斡旋金返還。

(6)101年第1季：房屋漏水問題、隱瞞重要資訊、施工瑕疵、建材設備不符、契約審閱期。

2、因應措施

## (1) 不動產交易糾紛申訴處理

依消費者保護法第43條規定：「消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴。企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起15日內妥適處理。消費者依第1項申訴，未獲妥適處理時，得向直轄市、縣(市)政府消費者保護官申訴 及第47條規定：「消費訴訟，得由消費關係發生地之法院管轄」等管道循求救濟。

本處為利消費者提出申訴，已建立線上申訴機制，消費者如有申訴需要，可上網(網址：[www.cpc.ey.gov.tw](http://www.cpc.ey.gov.tw)) 選取「線上申訴調解/「線上申請」提出消費爭議申訴。另，行政院消保處如收到消費者寄送之申訴書，則立即函轉相關主管機關依消保法及相關規定予以妥適處理。

## (2) 督導主管機關建立管理機制

除審閱主管機關訂定定型化契約，及推動便利商店出售內政部版之房屋租賃契約書外，並在督導主管機關建立下列保護措施：

- <1>99年於辦理中央主管機關消費者保護工作績效考核會議中，督促內政部建章公閱透明之房屋市場交易資訊，調降仲介服務之收取比率，並應對建商之不實廣告建立監督、罰則或禁止規定，以協助消費者合理購屋。
- <2>為期不動產買賣雙方資訊對稱，減少重要資訊遭隱瞞、誘導情形，行政院消保會於99年12月2日召開「不動產仲介業者廣告規範等相關事宜」會議，請內政部就不動產經紀業

廣告，研訂相關處理原則，內政部於100年3月17日訂頒「辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項」，並於同年5月至8月及101年1月至3月分別督請各直轄市、縣市政府依查核作業注意事項規定查核不動產經紀業廣告，查核結果於101年5月9日提報消費者保護會第3次會議報告，經決定：請內政部持續辦理各直轄市、縣市政府不動產經紀業廣告查核，並以行政指導方式督促業者遵守廣告應有的分際，及蒐集實際資料，並以專案研究方式，對「容易引起錯誤的認知，以致有被欺騙的可能的廣告」研議相關管理規範。

<3>行政院消保處將本於督導主管機關權責，持續就消費糾紛較多之類型召開會議，協調主管機關建立因應機制，落實保護購屋之消費權益。

## 七、專家學者意見摘要

為使本調查研究更周全，特於101年3月23日經建會簡報「健全房屋市場方案」、同年5月2日舉辦諮詢座談會，2場共計邀請國土規劃及不動產資訊中心資深研究員華昌宜、政治大學地政學系教授張金鶚、臺北大學財政學系教授黃世鑫、臺北商業技術學院財政稅務系教授黃耀輝、財團法人中華民國消費者文教基金會房屋委員會委員林旺根等5位專家學者參加，蒙獲多項寶貴提意見，擇其重點綜整如下：

- (一)高房價是民眾心中的痛，不動產過度投資、消費，加上投機炒作氾濫，泡沫化時將嚴重影響國家整體經濟。
- (二)政府應掌握及適時提供市場正確資訊，並應嚴格監控民間資訊，加強選擇性金融管制。

- (三)政府應就現有稅制具體落實並檢討改進。
- (四)「健全房屋市場方案」目標有所衝突，並且缺乏明確具體目標與方向。
- (五)不動產交易應以實際交易價格課稅，如表39。
- (六)政府應就不動產對於經濟發展所扮演角色加以定位。
- (七)政府應成立層級較高之住宅專責機構，以擬定住宅政策及統合協調各部會。
- (八)實價登錄三法之缺失。
- 1、實價登錄之時機與義務人之規定，可能因委託代銷契約何時「屆滿或終止」難以認定及代銷業者（改以受僱方式）隱身於建商之幕後，致使預售屋資訊無法建立。
  - 2、實價登錄三法中規定以「區段化、去識別化方式提供」與住宅法所揭「分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅與動產統計數據及指數等資訊」固然在層次上有所差異，但其基礎為成交價格資訊則無二致，故建議地政與營建兩個單位應予整合統一資訊平台，以免將來執行時多頭馬車。
  - 3、房價資訊以「區段化、去識別化」提供，為避免被譏為「去勢化」資訊，本文建議地政司應於相關子法中詳為界定「區段化、去識別化」之客觀標準，俾使消費者或利用者取得有益資訊。
  - 4、住宅法對於產業公會配合事項，一則並未規定由那個政府單位定期公布資訊及公布時程，恐流於形式；其二，建商的建案申報開工時應提供其所屬公會統計，及產業公會提供統計資訊，並無罰則，不具強制性，恐難以落實；其三，沒有授權主管機關訂定鼓勵民間提供住宅資訊的獎勵辦法

。上述缺漏希望儘速修法補正。

(九)不動產經紀業管理條例怠惰修法。

(十)履約保證機制之缺失，如表40。

1、以『履約保證』為名，卻無保證履約之實，其用語應予檢討。

2、部分業者利用個別磋商條款約定，排除履約保證之適用，對於消費者權益，反而更無保障。主管機關應加強稽察，以杜不法。

3、業者利用質借移作他用，專款專用流於型式：

(十一)都更案應強制以不動產開發信託方式，主管機關應速訂頒範本及應記載事項。：

(十二)不動產相關定型化契約之缺失。

1、委託承購及代理標購契約書範本及應記載事項：雖然內政部已於民國100年7月將修正草案送行政院消保處研議，迄今尚未完成審議。

2、委託銷售契約範本及應記載事項尚待研修：自92年6月26日公告迄今10年，已有諸多不合時宜，應儘速修正。同時依附其中之要約書範本，亦應與委託承購契約書，一併研修，並予單獨公告，以利消費查閱利用。

## 八、業者座談會意見摘要

為聽取不動產交易相關業者建言，於101年7月6日邀請中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會（下稱建築公會）、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會（下稱代銷公會）、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會（下稱仲介公會）、中華民國地政士公會全國聯合會（下稱地政士公會）、中華民國建築經理商業同業公會（下稱建經公會）、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會（下稱銀行公會）、中華民國信託業商業同業公會（下稱信託

公會)、中華民國不動產估價師公會全國聯合會(下稱估價師公會)等不動產交易相關業者組成之公會進行座談,茲就業者相關意見重點摘要如下:

(一)不動產交易市場資訊透明化之具體作法與亟待解決之問題。

#### 1、建築公會

不動產交易市場資訊透明化已藉由公平交易法、消費者保護法以及內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」執行。另一方面,平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例有關「向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊」亦訂於101年8月1日實施,在相關法制上均有依據,惟資訊透明化宜兼顧隱私權之保障、避免造成干擾市場或誤用、避免作課稅的連結。

#### 2、仲介公會

資訊透明化不等於房價合理化,供需是因,房價是果,只有『健全稅制』才能導正房市,也才能防止房價的不正常炒作!

#### 3、地政士公會

不動產交易市場價格資訊透明化,則申報價格後如何查核是否真正實價?查核辦法如何建立?

#### 4、估價師公會

不動產交易資訊透明化能為買賣雙方提供充分資訊,是杜絕交易糾紛之必要條件,世界先進國家均如此執行,惟我國卻以保護個人隱私為由,採去識別化的方式辦理,使資訊充分揭露之功能大打折扣。

(二)不動產交易及持有之課稅問題及解決之道。

## 1、建築公會

- (1) 房屋的契稅是由買方負擔，現行高達6%的稅率，如果稅基再用實價，這會讓購屋大眾負荷太重。
- (2) 房價上漲的原因很多，以臺北都會地區來說，供給面的土地原料稀少、都市更新困難重重、建築成本的推動，以及需求面的區域發展不均衡，都是造成房價上漲的原因。如果用重稅的手段作為藥方，對房價造成破壞，對已持有房地產的民眾，將直接造成資產縮水、抵押擔保品償還能力降低。
- (3) 該會擔心，連房地產專業者都難判定個案的實價，稅捐機關又怎麼去審認、核稅。
- (4) 就政府現行掌控的「公告土地現值」與「房屋評定現值」以緩進方式進行改善，是安定性基礎較大的方式。

## 2、仲介公會

### (1) 奢侈稅部分

<1> 『實價』的資訊從哪裡來：

<2> 課稅對象普及性考量：地價才是房價的重要成本結構因素，囤積土地才是炒作房價元兇。

- (2) 健全稅制才能導正房市，也才能防止房價的不正常炒作部分。

健全稅制要先落實資本利得「實價課稅」，而實價課稅要能降低民間抗性且能徹底執行，只有政府啟動稅制改革，並且在擴大稅基的基礎原則降低稅率，讓民眾在沒有增稅疑慮下放心的實價申報，這樣才能建構實價登錄的基礎建設，一旦實價登錄制度啟動後，資本利得

實價課稅制度就要迅速規劃接軌，未來才會在買賣方相互監督之下，建立起實質獲利者必須課稅的健全稅制基礎，這才是解決房市投機者逃稅的根本辦法。

(3)健全稅制的具體研析。

<1>實價課稅具體的實施配套措施。

<2>消除民眾與業者增稅疑慮，訂出時間表，消除市場不確定因素。

<3>採用資本利得為實價課稅的基準原則

<4>區分出自用與非自用不同的課稅方式

<5>房屋區分持有年限長短課稅，持有越久稅率越低，取代奢侈稅。

<6>土地區分持有年限長短課稅，持有年限越久稅率要越高，取代空地稅。

<7>廢止增值稅，以土地交易稅取代。

<8>廢除地價稅與房屋稅，以房地稅取代。

3、地政士公會

(1)實價登錄完備後，政府依法藉土地公告現值及房屋標準價格之調整作為調高並達到實價課稅之政策目標。

(2)公告現值計算非實際成交價，如實施實價課稅依據前已取得土地，實價登錄實施後，出售者稅賦增加甚不公平。

4、估價師公會

不動產持有稅從輕、交易稅從重，可杜絕短期炒作，較為合理，唯目前稅制設計不利於執行，稅基評估過於粗略且每年公布一次，與市場真實交易價格差距過大，有利於短期炒作，應使稅基接近市價，短期交易得採個案查估稅基或稅基採地價指數調整方式辦理。

(三)不動產交易金融與履約保證之具體作法與亟待解決之問題。

#### 1、信託公會

預售屋「價金信託」及「不動產開發信託」至多僅能確保消費者取回所繳納之部分價金（仍須扣除相關費用），而無法「保證」將建案繼續興建至完工交屋；「價金信託」及「不動產開發信託」並非等於「履約保證機制」，如一昧強調履約保證，可能造成消費者誤認信託業者有代建商履約之保證責任，容易產生糾紛，「價金信託」與「不動產開發信託」非履約之保證，至多僅能作為「建商履約信用增強」之機制，因此建請內政部修正履約保證字樣。

#### 2、銀行公會

(1)銀行辦理「預售屋價金返還保證」時，時有建商於建築物取得「使用執照」時，即要求銀行解除保證責任，惟因購屋人尚未取得購買房地之所有權，似有違內政部訂頒之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」保障消費者意旨，且造成銀行作業困擾。爰為落實保護消費者意旨，建議於「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中，明文規定建商須俟房地所有權過戶予購屋人後，始得要求銀行解除保證責任，以避免建商、購屋人及銀行三方間產生不必要之糾紛。

(2)銀行端僅係提供房屋買賣價金返還之基本權益保障服務，亦即當賣方無法依約履行時，銀行應將買方應支付之房屋價款返還買方。惟多數不動產交易糾紛，係因買賣雙方間對交易之標的物（房屋）是否符合當時所簽訂之合約或

行銷時之廣告內容（例如：格局、配備、公共設施等），存在認知之差距，銀行為房屋交易以外之第三者，實務上亦難以介入此交易紛爭，爰建議透過修法明定買賣雙方權利義務規定，以降低紛爭。

### 3、建築公會

- (1) 不動產並不是標準化商品，金融機構也不是營建專業，如果金融機構基於自身營業考量與政策性因素（這跟建案的安全度不一定成正比），不願意承作各項履約保證業務（像產險公會就多次表示不願意承作保證保險，即為一例），但因「應記載事項」的要求，即對建築開發業營運環境容易造成不穩定狀態。
- (2) 金融機構要做「土地融資」，一般都會要求建商將土地「抵押」、「設定地上權」與「信託」，此時「擔保品」已經被綁在裡面了，銀行如果要再做履約保證，根據銀行法第33之3條規定，銀行對無擔保授信總餘額，不得超過各該銀行淨值5%；銀行法第72之2條也有「授信限額」的規定，使得中小型銀行即使有意願，但是也可能無力承作。所以政策上應避免只有少數大型建設公司藉由金融機構承作履約保證進而寡占預售屋市場，這對消費者以及市場競爭效能，都不見得有利。

### 4、建經公會

- (1) 中央銀行近2年間先後祭出3波房市選擇性信用管制，除特定對象住宅貸款外，並限縮土、建融的承貸額度；前者對減少投資投機的假性需求確有必要，但後者將使供給量相對減少，反而不利達成平抑高房價之目的，此以總量限

縮銀行承貸土、建融額度，不如強化授信品質。

- (2)「履約保證」機制目前有金融機構(信託業)並無執行預售交易履約之能力、建物起造人未予控管、未具續建機制、興建資金無法依工程進度專款專用、「不動產開發信託」保證涵意不明等缺失，爰建議將內政部同意的履約保證方式「不動產開發信託」充實其內涵，將信託標的擴及建物產權之管理，明確履約管理之執行，並明列續建機制以完工交屋為目標。其內容可為「由(金融機構)出具保證，將建案土地、建照起造人以及興建資金均交付信託，由(專業第三者或經由政府許可的專業機構)執行履約管理，興建資金可依工程進度專款專用，若建商因故不能繼續興建時，則辦理清理處分繼續興建至完工交屋」。

#### (四)不動產相關業者管理問題及解決之道。

##### 1、建築公會

本會遵照相關法令配合辦理。

##### 2、地政士公會

平均地權條例第47條第2項及第3項規定，權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。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。

##### 3、估價師公會

目前的交易制度，對不動產交易雙方欠缺良好保護機制，國外不動產交易不動產經紀人多數均採單方委託制，買賣雙方各有委託之不動產經紀人，故不動產經紀人須維護委託人之利益，代理委託人議價，但我國多採雙方委託制，不動產經紀人同時為買賣雙方之代理人，此時立場易尷尬，無法充分保障買賣雙方之利益。

#### 4、建經公會

不動產交易糾紛常年高居不下，與不動產交易母法「不動產交易法」研議多年未立、不動產投資與服務之二重要行業（建築開發業、建築經理業）管理法源尚付闕如有關。

### (五)不動產交易消費者保護（含糾紛處理）之具體作法與亟待解決之問題。

#### 1、建築公會

各主管機關可輔導相關公會成立調解機制，本會願意配合辦理。

#### 2、建經公會

不動產交易之風險大致有四大原因，其一惡意欺騙；其二隱瞞重要資訊；其三賣方財務發生問題影響產權登記；其四交易輔助人之違法或過失。面對上述種種風險，歸納避險方法不外是一、交易者投保產權保險，二、委由金融機構配合建築經理公司辦理履約保證，三、交易輔助人繳納營業保證金等。然而現行法制中，僅仲介業與地政士繳納營業保證金已完成立法建制外，產權保險因欠缺法律明文而流於空談，至於建築經理業其市場定位及其重要保障功能業務之存在，則尚賴立法之規範。不動產交易行為，雖有民法、消保法、公平法等之相關規範可資適用，惟不動

產交易糾紛仍無法有效遏止，癥結在於資訊與專業的相對不足，消費者對建商的履約無法要求，違約無法追補所致，其中也以預售屋交易最為嚴重，在「不動產交易法」遲未能完成下，我國不動產交易制度至今亦未能建立。

### 3、估價師公會

不動產交易涉及標的產權完整、交易價格合理、標的無瑕疵保證、交易安全保障……等事項，同時需有地政士、不動產經紀人、不動產估價師、結構技師及金融業者的配合方能完備，惟目前國內的交易並無完整的配套措施，多數僅仰賴不動產經紀人，故易發生糾紛，應由制度面將上述各項專業導入，以提供一個完善的交易環境。

## 九、履勘案例

為瞭解「健全房屋市場方案」所採取的相關措施之實際執行成效，由調查委員率協查秘書於101年7月30日前往板橋浮洲合宜住宅興建基地現場，實地履勘內政部推動合宜住宅之規劃及執行情形，摘述如下：

### (一)興建緣起

合宜住宅係「健全房屋市場方案」中之一項具體措施，其主要是採限定承購資格，提供中低收入之無自有住宅家庭合宜價位之住宅，以達促進台北都會區住宅供給與需求之均衡，舒緩房價上漲情形之政策目標。目前推動中之合宜住宅有板橋浮洲地區、機場捷運A7站周邊2處。

板橋浮洲合宜住宅主要是利用新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區土地興建，於100年6月27日辦理公開招標，由日勝生活科技股份有限公司得標，計畫興建合宜住宅4,455戶(含10%出租住宅446戶)及店舖376戶，總計4,831戶，已於101年6月28日至

7月29日受理符合第一階段承購資格預售登記作業，已於8月9日辦理公開抽籤，自同年8月20起辦理承購民眾選屋及簽約事宜至售完為止。預計104年3月底完工交屋，本案主建物及共有部分每坪平均售價不得超過19.5萬元，附屬建物陽台每坪平均售價6.43萬元。另留設446戶出租住宅，由得標廠商負責興建、維護及管理10年，預計104年3月後提供10年出租使用，以嘉惠經濟弱勢族群及就業、就學青年之目的。

## (二)登記情形

本案於101年6月28日至101年7月29日開始受理取得第一類承購資格之民眾申辦承購登記作業，受理期間登記人數為24,976人次；於101年8月9日辦理抽籤作業，決定民眾選位序號，自101年8月20日起按抽籤選位序號依序辦理選位及簽約作業，截至101年10月21日累計辦理人數為5,388人，完成簽約人數計3,561人，尚有待售戶數448戶。

本案房屋土地預定買賣契約書審閱本第22.1條規定略以：「…，甲方知悉並同意承購本案房屋及其基地之權利不得轉讓」，第22.2條規定略以：「…，甲方知悉並同意購買本案房屋及其基地於辦妥所有權移轉登記日起10年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。」本案承購人簽約後至交屋前其預售屋權利不得轉讓予他人，並須提供預告登記同意書，於所有權移轉登記日起10年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。基此，為防止不當炒作，本案於民眾簽約後交屋前及所有權移轉登記日起10年內，就其出售均有一定之限制。

內政部（營建署）自接獲媒體或民眾檢舉投資客或仲介於網路刊登廣告轉售浮洲合宜住宅事宜，已主動電洽投資客及仲介說明本案政策目的及相關限制規定，並請其下架廣告刊登，以免觸犯相關規範，目前已無投資客或仲介刊登廣告轉售情事。惟為加強防範承購人預約10年後轉售或假借信託登記辦理轉售契約公證或認證等情事，該部前於101年9月27日以內授營更字第1010809380號函請司法院民事廳轉請全國各地方法院及民間公證人公會轉知公證人勿受理轉售契約之公證或認證事宜在案，以杜絕轉售或投機情事。

部分民眾放棄承購，經該部（營建署）分析原因如下：

- 1、合宜住宅承購資格僅訂有家庭收入上限（100年度家庭收入50%，約158萬元以下），未有限制，故家庭收入為低收入之民眾亦辦理承購資格證明申請，惟因個人經濟問題無法負擔簽約金、自備款或後續貸款，致而放棄選位機會。
- 2、本案須辦理預告登記，並規範承購人10年內不得出售，降低部分民眾承購意願。
- 3、目前剩餘之房屋坪數多為2房及少部分3房可供選購，致使有些欲購買3房及大坪數之民眾放棄。
- 4、機場捷運A7站合宜住宅預定於102年度受理登記作業，其每坪單價價格相對本案19.5萬元便宜4-5萬元且鄰近機場捷運A7站，吸引部分經濟負擔能力較不足之民眾有意購買。

本案截至101年10月8日止，已完成抽籤序號1-4,009號之選位作業，剩餘待售戶數，日勝生公司已按抽籤之選位序號，依序通知4,009號以後至

24,976號登記民眾辦理選位作業，目前約遞補至5,589號，估計仍有1萬9,387位民眾等候遞補，將依序通知民眾辦理遞補承購作業，至售罄為止。

因本案數量有限，如選位序號無法承購或因個人經濟因素無法購買之民眾，嗣後仍有單價較低之機場捷運A7站合宜住宅可供選購。另外，本案完工後尚有保留10%合宜住宅（446戶）作為出租住宅之用，提供無法購屋或有租屋需求之民眾承租。

### （三）執行檢討

現行住宅政策除合宜住宅外，還有社會住宅、租屋補貼及購屋貸款利息補貼等，內政部後續將檢視兩案興辦成效，回饋制定更具全面性、整體性及多元性之住宅政策，使更多民眾得以減輕居住負擔；各縣市政府亦得視實際情形，考量評估於其他條件適宜地區興辦合宜住宅。

## 十、參訪情形

### （一）國內參訪

為瞭解以及不動產相關業者執行業務情形同年8月15日參訪信義不動產仲介經紀股份有限公司、8月22日參訪三圓建設股份有限公司、8月27日參訪土地銀行及中國建築經理股份有限公司，茲就其建議事項分別簡述如下：

#### 1、三圓建設股份有限公司

##### （1）反應問題

<1>「停車獎勵」因部分車位未提供「公用」，即將於本（101）年12月31日停止，惟「公用停車位嚴重不足」之問題，尚未解決，政府未曾檢討。

<2>明（102）年7月1日容積獎勵最多20%，已忽視部分地區基準容積偏低、地區發展特性

及容積獎勵公益性質，更讓需長期整合之土地開發缺乏信賴保護，使產業環境充滿極度不安定。

<3>「實價登錄」自本年8月1日開始上路，地價評議委員會在年底將評定「公告土地現值」、「公告地價」，如何避免因公告土地現值、公告地價立即據以巨幅調高，影響民眾相關稅費之負擔，迄今未有定論。

<4>500坪以下國有土地迄仍禁售，惟該類土地難以符合設定地上權的經濟規模、又不能出售，不僅妨礙都市更新，更造成國家資產浪費。

<5>文林苑案造成都市更新幾乎停擺，惟都市更新條例草案修法，未找產業界參與、未探詢修法結果對都更案是否可行。

## (2)建議

<1>獎勵性法令不宜為廢而廢，宜持正面肯認其獎勵本旨，以及廢除後的替代措施。

<2>建築開發時程漫長、整合困難，法令變革宜考量安定性與信賴保護。

<3>房地產稅牽涉庶民直接負擔，於實價登錄後，為避免苛稅擾民，宜未雨綢繆。

<4>500坪以下國有土地宜准予出售，以促進地用。

<5>都市更新條例修法影響都更推動甚鉅，宜與產業界共商再予修法。

2、信義不動產仲介經紀股份有限公司，現行仲介業提供之服務內容：

### (1)售屋前服務

<1>提供賣屋成交行情與定價建議

為兼顧客戶在銷售速度及合理售價的雙重權益，主動提供銷售房屋附近同型物件的近三個月成交行情，並依房屋特性（如景觀、樓層、格局、座向、生活機能等）給予加減分建議，供客戶做為定價參考。

#### <2>免費不動產理財諮詢

為協助客戶售屋決策，不動產顧問作專業的『增值稅估算』、『房屋現值分析』，供客戶售屋參考。

#### <3>代辦重購退稅服務

符合重購退稅條件時（無論買賣先後，兩年內完成買賣移轉登記，而新購屋土地公告現值高於出售房屋土地扣除土地增值稅的餘額），可協助客戶辦理退稅事宜。

### (2)銷售中服務

#### <1>詳細產權調查：不動產說明書

為保障不動產交易安全，對銷售全程做產權調查，即落實委託、銷售、簽約、用印、完稅、交屋的過程品質把關工作，並將完整的產權調查結果（含調閱謄本、地籍圖、建物測量圖、土地使用分區證明、建物瑕疵情況等資訊），編製成不動產說明書，做為該不動產的身份證明，促進成交。

#### <2>銷售進度回報

為讓屋主即時掌握市場動向，透過email、手機簡訊與電話等方式，向屋主進行廣告成效與帶看回報，並針對市場變化及買方評價，提出建議。

#### <3>權益爭取保障 — 要約書及斡旋金制度

為有效傳達買方購屋誠意，根據內政

部地政司規定，推出斡旋金、要約書、定金制度供買方客戶選用，做為買方出價的憑證，以保障屋主權益。

#### <4>清潔服務

免費提供清潔服務 3 選 1，由嚴選的清潔協力廠商依據房屋坪數提供清潔。

### 3、中國建築經理股份有限公司

建築經理業原為內政部為端正不動產交易秩序及發揮不動產金融功能，於制定「建築經理公司管理辦法」後據以成立之行業，規範建築經理公司須有銀行投資至少30%股份。早期各銀行投資成立之建築經理業確實對於不動產、金融相關事業之運作，因辦理契約鑑證、興建計劃評估、工程進度查核及營建管理、代辦履約保證手續及不動產清理處分等業務，在不動產交易過程中擔負公正第三者機制，無論對於消費者權益之維護、銀行債權確保或提升建築開發商之可信賴度均有顯著裨益。因應90年行政程序法實施，於「建築經理公司管理辦法」遭廢止前幾年，建築經理同業公會已向主管機關爭取另行訂定「建築經理業管理條例」，以規範建築經理業，但至今仍未獲同意。建築經理業回歸公司法，已無銀行參與投資及最低資本額之限制，因此目前有許多以建築經理公司名義申請設立之公司，並不具備建築經理公司應有之專業及基本資格，造成一般大眾之誤解。建築經理同業公會向主管機關提出之建築經理管理條例草案，重點是規範建築經理業之基本資格及業務規範，希望能及早立法通過，以規範建築經理業及應有之權責。

#### (二)國外參訪

為瞭解國外為瞭解國外不動產交易市場有關資訊透明化與交易糾紛處理等機制，參訪制度較為健全且施行頗具成效之日本國相關機構，瞭解其不動產交易實際運作情形，由調查委員率協查秘書於101年9月19日至9月23日，赴日本大阪地區拜訪全日本不動產協會大阪府本部以及當地不動產業者，並拜會大阪市政府住宅まちづくり部及大阪府都市整備部部長佐野裕俊等日本官員。

#### 1、日本不動產概況：

1980年代初起，日本逐步解除金融管制，同時致力於資本移動的自由化，1985年9月加日本與美國、法國、德國、英國等國財政首長簽訂「廣場協議」，五國財長同意讓美元貶值；美元貶值後，由於當時德國政府全面防堵熱錢流入不動產，所以國際資本選擇進入當時全球最強勢的日本國內，其中大部分又流進日本的不動產，大量熱錢炒作迫使日本房價上漲，日幣大幅升值，而當時日本政府為了協助出口產業，採行極為寬鬆的貨幣政策，從1986年1月到1987年2月，連續5次降低利率，將貼現率從5.0%降低到2.5%，結果金融機構競相大肆放款至不具生產性與投機性的領域，而日本國人也開始將大量的資金投入股票市場與不動產，使日本的不動產飆漲情形更為嚴重。1990年3月，日本6大城市（東京、名古屋、大阪、神戶、橫濱、京都）不動產價格達到不可思議的價格。當時日本全國土地面積只有美國面積約4%，大約等於美國加州(California)面積大小，但整個不動產市值總額卻相當於當時整個美國房價的4倍，美國全國的房地產總價也不過等於東京的房地產價值，普通勞工階層即使花費

畢生積蓄也無法在日本主要城市買下一間房子。

當時多數日本人相信「不動產價格只會上升不會下降」，所以爭相購買不動產，而且金融機構認為如果這些企業或個人出現資金緊縮時，只需將手裡的不動產賣掉就可以解決問題，為了業績持續不斷地提供源源不絕的房貸，卻疏忽了不動產一旦趨勢反轉即有泡沫化的風險。鑒於資產價格泡沫不斷坐大，已導致通貨膨脹率明顯攀升，惟在大藏省（財務省的前身）希望日本央行維持低利率以擴大內需的壓力下，1988年以迄於1989年5月前，並未採緊縮性措施，使得資產價格泡沫繼續膨脹。迨至1989年5月，日本央行轉而採取強烈的緊縮性措施，短短18個月（1989年5月至1990年8月）內，連續5次上調貼現率，由原先的2.5%提升至6.0%，大幅調升3.5個百分點，並要求所有金融機構大幅削減貸款，使日本不動產價格大幅下跌，隨著國際資本獲利了結後迅速撤出，1990年秋季，東京不動產交易量突然大幅度的減少，接著1991年價格從東京為中心開始下跌，六大都市不動產價格平均下跌20%，整個銀行的不動產抵押貸款落進呆帳與壞帳的噩夢中，像滾雪球一樣迅速擴大，最後，全日本金融機構一一淪陷，不動產業和金融業因不動產瞬間崩盤而嚴重受創。2000年初起，日本的資產價格開始下挫，不動產價格係緊隨股價與其他資產價格同步下跌；最高點與最低點比較，商用不動產價格下挫87%。直到現在，日本的不動產仍未止跌，據統計，2006年至2010年，不動產價格已下滑了10.77%，一般認為，日本不動產長期趨勢仍是走跌。

## 2、價格管制措施

日本政府對土地價格進行管制的主要措施有下列幾項：

### (1) 建立地價公示制度

1969年日本施行「地價公示法」，定期公佈標準地塊的正常價格，以作為土地交易的大致標準。日本國土廳土地鑑定委員會在各城市設立標準地塊，由2名不動產鑑定士對標準地塊的地價進行評估和審定，由政府每年1月1日公佈。

### (2) 建立不動產估價制度

日本不動產鑑定評價法規定，要取得不動產鑑定士的資格，需參加政府規定的考試，並經國土廳登記才能取得正式資格。要從事不動產鑑定業需向當地政府或國土廳登記。同時，為了更有效地監控地價，日本政府還在國土廳設置了土地鑑定委員會。

### (3) 建立土地交易許可制度和申報勸告制度

由於日本一些大城市的土地投機較為盛行，日本政府制定了土地交易許可制度和申報勸告制度。交易許可制度是對特定地區的土地交易要求先提出申請，經審查後方可進行交易；交易申報勸告制度則是對那些足以影響土地市場價格，或影響土地利用形式的大規模土地交易，政府要求先提出申請，並根據地價管理的要求提出勸告，以使土地交易符合市場管理要求。

### (4) 制定「國土利用計劃法」

1974年日本政府制定「國土利用計劃法」，旨在加強對土地價格及土地交易的管理，抑制

土地投機。該法的主要內容有：(1)組織制定國土利用規劃；(2)制定土地利用基本規劃；(3)確定土地交易管制區域的標準與範圍；(4)組織實施土地交易許可制、申請勸告制；(5)促進空閒地的利用。依該法第12條規定；地價高漲(或有可能高漲)且投機交易集中地區，由都道府縣知事指定為「限制區域」。被指定後，其地區內之土地交易全部納入「許可制」範圍。換言之，每一件土地買賣都必須得到許可，否則土地交易不能成立，因此土地所有人擬以高價出售土地，但審查結果不通過，則將不能達成交易，如此有凍結地價之效果。同法第13條規定；內閣總理大臣可要求都道府縣知事指定「限制區域」，都道府縣知事如無明顯理由，不得拒絕。嗣該法於1987年修正，依同法第27條規定「監視區域」制度，即對於地價飛漲(或有可能飛漲)區域之一定面積以上之土地交易，必須向知事申報。對於監視區域內土地交易行為，知事得進行調查，對業者可進行價格方面的勸告，申報面積之下限由都道府縣知事以規則訂定之。1983年前後，以東京為中心發生的地價高漲，從大城市的商業用地開始波及到周邊的住宅用地，由於地價高漲波及到整個大阪府，該府根據上開法律，於1988年1月指定13市1町為監視區域，之後又進行了10次區域的制定和申報，分階段將整個府所轄區域指定為監視區域，直到1994年12月1日解除指定，如表41。

### 3、法律規範-「宅地建物取引業法」

依據日本標準產業的分類，不動產業主要分為不動產取引(交易)業與不動產租賃、管理業

二大類（如表42），而不動產取引（交易）業又分為建築銷售業、土地買賣業、不動產代理業、不動產仲介業等4種業別，其中不動產代理業、不動產仲介業與我國不動產經紀業管理條例所規範的不動產仲介經紀業與不動產代銷經紀業極為近似。而日本政府對於不動產交易市場之管理方式，目前主要是以「建設宅建業法」規範不動產興建者之資格與義務，類似我國對於營建業者之管理，其體系如下表。另以「宅地建物取引（交易）宅建業法」（下稱宅建業法）與「消費者契約法」維持不動產交易制度之公平與正義，以限制契約內容及強制業者應賦予承購者之義務，確保締約過程中無錯誤及強迫之情事，並促進相關資訊在當事人間之相互流通，達到事先預防不動產交易糾紛產生之目的。因不動產代理業、不動產仲介業係屬「宅建業法」規範的範圍，我國不動產經紀業管理條例的內容，亦多參採該法之制度而設計，除更進一步了解其制度特點外，更可引導我國不動產交易制度之完備，並做為未來可能改進之參考，茲就其規範之重點歸納如下：

(1) 「宅建業法」立法目的

「宅建業法」之立法目的，明定於該法第1條，乃在於為從事宅建業者實施許可制度，就該事業制定必要規章，以確保其業務之正常營運與宅地建物交易之公平，並促進宅地建物取引（交易）業之健全發展，以期保護購買者等之利益，謀求宅地建物之順利流通。

(2) 「宅地」與「建物」定義

按日本民法第86條第1項規定：「稱不動產

者，謂土地及其定著物。」惟該規定與「宅建宅建業法」中有關不動產之概念並不一致，「宅建業法」所規範者主要係限定於可供交易之「宅地或建物」，依該法第2條第1款規定：「宅地係供建物建築使用之土地，除都市計畫法第8條第1項第1款用途地域內之道路、公園、河川及其他法令規定之公共設施用地以外之土地，亦屬之。」；所謂「供建物建築使用之土地」，除現供建物建築使用之土地外，尚包含以供建物建築使用為目的之土地交易，即日本不動產登記法上縱屬水田、旱田、山林、農地等地目之土地，若以宅地化為目的所交易之土地(宅地預定地)亦該當宅建業法上之宅地；基本上須以交易當事人主觀上目的配合客觀相關法規範以判斷是否該當「供建物建築使用之土地」。又宅地並不包括外國土地，亦即外國土地之交易行為無宅建業法之適用。另稱「用途地域內之土地」係依都市計畫法規定，除公共設施用地外，縱現非供建物建築使用之土地或現況乃農地或山林地，亦因容易轉換為供建物建築之用，故屬宅建業法上之宅地。關於「建物」部分，宅建業法第2條第2款僅提及「建物(包括建物之一部)」卻無明確之定義，其所稱之「建物」大致以日本建築基本法第2條第1款所指之建築物為定義；所稱「包括建物之一部」係因現行公寓大廈之租賃買賣案件多，建物之一部多成為獨立之交易對象，特予明文。法律上對「建物」係以單一所有權為對象範圍理解之，而有別於一般「建物」係一棟建物之概念，亦即建物之個數係以登記為準，區分所有建物即屬「建

物之一部」，其因具有獨立性而能成為交易之客體。

### (3) 「宅建業」定義

「宅建業法」所稱宅建業者，依該法第2條第2款定義規範者係(1)宅地或建物之買賣、(2)宅地或建物之交換、(3)代理宅地或建物之買賣、交換、租賃、(4)媒介宅地或建物之買賣、交換、租賃等4種交易行為，故以此等交易行為之一部或全部為業者即謂「宅建業」。同條第3款規定「宅地建物取引業者」係受有同法第3條第1項所定之許可並以經營宅地建物交易為業者稱之。

### (4) 「宅建業」成立

欲經營宅建業者，於其開業前，必須完成之步驟為事務所之設置、設立成為公司取得法人資格、設置主任者、申請營業許可後，於取得營業許可及提存營保金後，方合法成立可正式開業；該流程中，宅建宅建業法所加以規範者乃「營業許可」、「營保金營保金制度」以及「設置交易主任者」，而為宅建業成立之關鍵，分述如下：

#### <1> 「宅建業」營業許可

依據宅建業法第2章的規定，欲從事宅建業，須依其所設立事務（指本店、分店或其他政令規定者）行政區域的不同，先向中央主管機關國土交通大臣或地方主管機關都道府縣知事申請許可，許可之有限期間為5年，有效期間屆滿，欲繼續從事者，應更新許可。申請許可者可以是個人或法人，但必須符合第5條所規定之消極資格，以及依第15條規

定於其事務所設置專任宅地建物取引（交易）主任（以下簡稱交易主任），國土交通大臣或都道府縣知事審核通過後，應發給許可證，並設置宅建業名簿，記載業者有關事項及其原申請書類影本供一般大眾閱覽。未取得許可不得經營宅建業，取得許可者，亦不得將其許可出租他人經營或從事此業之廣告。

## 〈2〉營保金制度

宅建業法對業者除實施營業許可制及要求設置交易主任者外，欲為防免宅地建物交易糾紛之發生，並期望杜絕因可歸責於宅建業者所生之紛爭，從而達成立法目的，但實際社會情況，交易糾紛不可能完全消失，為保障因宅地建物交易而受有損害之消費者，宅建業法於昭和32年修法創設「營保金制度」，說明如下：

### • 營保金之功能

「營保金」乃為開始營業而提存之金錢，做為營業上因交易所生債務之擔保而具有保證金之性質；為除填補因宅地建物交易糾紛所生之損害外，尚可證明宅建業者具有最低限度之賠償能力，而有證據金之性質，藉此提高宅建業者之社會信用。此處併予說明者乃營保金制度與憲法所保障之職業選擇自由、營業自由是否相抵觸，而成為違憲立法？最高法院大法庭認為憲法所保障之營業自由並非絕無限制，由於公共福祉而得以限制之，故而營保金制度並無違憲之虞。

### • 營保金提存義務

宅建業法第25條第1項規定，宅建業者須於離主事務所最近之提存所提存營保金，是為「營保金提存義務」；宅建業者須以提存完畢所領得之提存書向發給營業許可之交通大臣或都道府縣知事申報後，方可開始營業（同條第4項、第5項），對未完成提存即開始營業者，予以停業處分（同法第65條第2項）。違反停業處分者則撤銷其營業許可（同法第66條第1項第9款），並可併科6個月以下之懲役或100萬元以下之罰金（同法第81條第1項）。

營保金提存額度幾經修正，但其屬專門技術事項，應符合交易實情，保持彈性修正之可能性，故委由政令訂定之（同法第25條第2項）；營保金除金錢外，依國土交通省令所定，國家債券、地方債券及其他省令所定有價證券亦可充之（同條第三項）。目前應提存之營保金額度為主事務所1000萬元、其他每一事務所500萬元。

- 事務所變更之配套措置

宅建業者可能因改變營業方針而移轉、增設或廢止其事務所；隨主要事務所之移轉，最近之提存所亦隨同改變，營保金則必須辦理變更保管，移轉至新提存所，此為「營保金之保管變更」（同法第29條）。又宅建業者開始營業後，新設事務所時須依法向原提存所增繳營保金；增繳提存完畢須向營業許可權者提出申報後，新事務所方可開始營業（同法第26條）。事務所一部廢止或業不再經營時，已提存之營保金金額超過應提存之額度或無提存之必要，自可取回之，此謂「營保

金之取回」(同法第30條第1項);新設事務所與廢止事務所數同一時,營保金金額不變,則免該程序。

- 營保金之還付

所謂「營保金之還付」是指因宅地建物交易所發生之債權,可因宅建業者所提存之營保金,而有救濟之可能(同法第27條第1項),此為營保金制度之核心;由於其係保障交易相對人債權之重要措施,故而宅建業者於契約成立為止前,有對交易相對人說明營保金相關權益之義務(同法第35條之2)。還付請求之方法依據提存辦法及宅建業者營保金規則所定(同法第27條第2項);營保金因債權人行使權利受清償後,該債務人(宅建業)所應繳存之營保金額度自然不足,而須於2週以內補足並完成提存手續(同法第28條)。

- 宅地建物取引業保證協會會員業者免納營保金義務

宅建業者若加入「宅地建物取引業保證協會(下稱「保證協會」)」成為其會員,則可免除營保金之提存義務(同法第64條之13);「保證協會」會員業者可免營保金提存義務,乃因其入會須繳納「償還業務保證分擔金」(同法第64條之9),由「保證協會」提存為「償還業務保證金」(同法第64條之7),並成立「償還業務保證準備金」(同法第64條之12),透過此制度亦可提供消費者同於營保金之保障,實有替代營保金提存義務之效。為此制度乃任意制度,非屬宅建業者成立之法定要件。

雖宅建業法並未強制業者須加入「保證協會」，乃採任意入會制，惟加入單一「保證協會」後，便無法再行加入其他「保證協會」(宅建業法第 64 條之 4)，並可於償還業務開始後免除營保金提存義務，已提存之營保金可領回(宅建業法第 64 條之 13、同條之 14)；未加入保證協會或遭退會(宅建業法第 64 條之 15)。成為「保協會」之宅建業者需繳納予該協會所謂「償還業務保證金分擔金」(宅建業法第 64 條之 9)；而該「保證協會」於受領會員所繳納之「償還業務保證金分擔金」一週內，必須將之提存於東京法務局(宅建業法第 64 條之 7)。

目前以加盟於「社團法人全國宅地建物取引業協會連合會(下以「全宅連」簡稱之)」之宅建業者為中心，設立了「社團法人全國宅地建物取引業保證協會(下以「全宅保證協會」簡稱之)」；加盟於「社團法人全日本不動產協會(下以「全日」簡稱之)」之宅建業者為中心，設立了「社團法人不動產保證協會(下以「全日保證協會」簡稱之)」。

當保證協會之會員業者與交易相對人(債權人)發生債權債務關係時，債權人依據可請求償還業務保證金之還付，以清償債務，即所謂「還付請求權之行使」；惟其欲行使還付請求權必須經過保證協會「認證」(宅建業法第 68 條之 8 第 2 項)，此乃有別於營保金之還付。所謂「認證」乃保證協會對於還付請求權人之「償還請求權權利存在」及其「額度確認」之證明。而有別於營保金之還付

須以確定判決為要件，透過「認證」手續之償還業務保證金還付則否；以此觀之，償還業務保證金制度較營保金制度更為簡便、迅速填補宅地建物之交易損害。進而當保證協會對債權人還付償還業務保證金後，保證協會應通知該債務人業者繳納同等金額之「還付充當金」，該債務人業者應於接受通知後二週內繳納，否則除將失去會員資格外，併受停業處分或撤銷營業許可(宅建業法第 64 條之 10、第 65 條、第 66 條)。

最後，保證協會更為因應未繳納「還付充當金」之情況，必須以「償還業務保證金」之孳息，成立償還業務保證金之「準備金」；該準備金額度不足時，保證協會應通知其會員於一個月內繳納「特別償還業務保證金分擔金」，否則亦失去會員資格。一旦當該準備金超過省令所定額度時，經過建設大臣之承認，保證協會可挪用超過之部分準備金，用於指定業務之實施或健全宅建業之發展(宅建業法第 64 條之 12)。

### 〈3〉設置交易主任者

依宅建宅建業法第 15 條第 1 項規定，宅建業者之事務所或其他國土交通省令所定之處所內，必須要依規定設置一定人數之成年專任主任者；所謂一定人數之限制係「事務所」內每 5 名從業人員中要有 1 名為專任主任者，其他省令所規定場所則與從業人員人數無涉，至少設有 1 名專任主任者即可(同法施行規則第 6 條之 3)。所稱從業人員，不論一般管理部門或補助業務之人皆包括在內；

其謂「專任」係指專職於其事務所並專辦宅地建物交易之業務，於其他事務所兼任業務或併行其他工作則非屬之。

由於宅地建物交易業務之專業性與複雜性，必須由具備主任者資格者方可為之，此為設置專任主任者之目的；此外更可明其責任之所在，並期透過對消費者適切之專業服務，以成立公正之交易。故當專任主任者未達法定人數時，業者負有「補充義務」，須於2週內補足(同法第15條第3項)；否則可能受1年以內一部或全部之停業處分(同法第65條第2項第2款)，並可處100萬元以下之罰金(同法第82條第2款)。

#### (5) 宅建業從業人員之資格

宅建業之從業人員除「交易主任者」外，尚有其他從業者；但宅建宅建業法僅對「交易主任者」要求取得證照，是為「交易主任者」之資格制，對於其他非屬主任者之從業人員，並無法定之資格要求，故以「交易主任者」之資格取得制度為重點說明：

##### <1> 「交易主任者」之資格

所謂「交易主任者」係指經「適正取引推進機構」都所舉辦之主任者考試合格，經「登錄」並受有「交易主任者證」者當之；從考試合格到取得證書成為正式之主任者，須滿足不同之法定要件，在成為主任者之前階段中，宅建業法予以細分加以規範。申言之，主任者考試合格尚未登錄者僅為「宅地建物取引主任者資格試驗合格者(下以「交易主任考試合格者，」稱之)」、若登錄完畢未

領有「交易主任者證」者僅為「宅地建物取引主任者資格者(下以「交易主任資格者」稱之)」；「交易主任資格者」尚無法為「交易主任者」之事務，若為之則生撤銷登錄之效果。簡言之，「交易主任考試合格者」須經「登錄」始為「交易主任資格者」，而「交易主任資格者」須領得「交易主任者證」後始為「交易主任者」，繼而說明者乃登錄規範。

## 〈2〉交易主任者之登錄及其取消

修法前，完全不具實務經驗者亦可登錄成為主任者並從事業務，但實際上身為主任者，卻無法確實進行「重要事項說明」，故於昭和63年修法中，將實務經驗作為「交易主任考試合格者」登錄基準要件之一；另設有登錄資格之失格要件，以期提高交易主任者之專業水準，即「交易主任考試合格者」必須具有2年以上之實務經驗或經國土交通大臣認可具同等能力並且無失格要件者，方得向舉辦考試之都道府縣知事以申請登錄後，始為「交易主任資格者」。

登錄制度之配套方式中尚有「登錄移轉」，係於昭和55年修法中確認之制度，目的為防免重複登錄以出借名義，規定若欲於考試合格地以外之地登錄者，必須先向合格地登錄後，依照「登錄移轉程序」為之；另外，若於或欲於所登錄之都道府縣管轄以外之宅建業者事務所，從事宅建業務者，亦須辦理登錄移轉(宅建業法第19條之2)。

另外登錄事項若變更時，應即為變更登錄(宅建業法第20條)，若發生死亡等事實時

，亦須於該等事實發生日起30日內，向都道府縣知事為申報(同法第21條)。或當(1)登錄者自行申請(2)依宅建業法第21條規定提出申報時(3)登錄者死亡未經申報，但死亡事實自明時(4)依宅建業法第17條規定撤銷其合格資格者等情事時，都道府縣知事必須取消其登錄。(同法第22條)

交易主任者證之規範承前所述，完成登錄之「交易主任資格者」雖能向登錄之都道府縣知事申請交付「交易主任者證」，但實際上卻必須於申請前6個月內，接受「指定(法定)講習」後，方可為之；例外若於考試合格1年內申請或因移轉登錄242申請換證者，免該受講義務(宅建業法第22條之2第1款、第2款)。且「交易主任者證」之效期原則為5年(同條第3款)，效期因期間經過而失效，而可依申請更新，即於更新前6個月內接受「指定(法定)講習」後，更新之(同法第22條之3)；故而主任者每5年必須參加「指定(法定)講習」以為證照之更新，並可藉以維持並提升其專業資質。

此外，宅建業法定有攜帶、提示「交易主任者證」之義務(宅建業法第22條之4、第35條第3項)；為防止濫用「交易主任者證」，規定撤銷登錄或失效時，須將之繳還(同法第22條之2第6款)；怠於繳還者，可處10萬元以下罰鍰(同法第86條)。又受到事務禁止處分時亦同，待處分期間屆滿後，可向知事提出返還之請求，知事應即為返還(同法第22條之2第7款、第8款)。

### 〈3〉非屬交易主任者之從業人員資格

所稱從業人員，不論一般管理部門或補助業務之人皆包括在內；目前宅建業法對之並無資格要求。但依據於平成2年實施之「宅地建物取引業從業者研修登錄制度基本要綱」所定，從事宅建業之非交易主任者，參加特定團體之研修完畢，並經測驗合格者，即為「研修登錄從業者」而可於「財團法人不動產流通近代化中心(下以「近代化中心」稱之)」登錄，乃「研修完畢登錄制度」；以確保並表示業務相關知識達一定水準者具有營業員資格，而每5年再行研修，以保持專業水準。

對於交易主任者與其他非主任者之從業人員以證照之有無區別，而對應於其所可執行之業務內容，此乃宅建業從業人員之規範。

### (6)宅地建物交易業及其交易主任之執業規範

在日本，不動產買賣大部分委由交易主任進行。而一般不動產買賣的流程大致可分為：1·不動產相關資訊蒐集。2·委託不動產經紀業進行不動產買賣。3·蒐集與確定相關的文件。4·至現場確定買賣標的物(參觀樣品屋等)。5·訂定契約和交付訂金。6·清償與交付。7·移轉登記。宅建業法為保障宅地建物交易之公正與消費者交易安全，以促進宅建業健全發展與宅地建物之流通，對於宅地建物交易設計了許多保障交易安全之機制與規範，宅建業者除了在從買方接受而來的款項有各種保全設施之外，宅建業者本身在加入各種團體後，也有受

到營業保證金等各種保全的制度保護，另執行業務時宅建業及其交易主任者必須秉持「誠信原則」，還有對於廣告、締結契約、定期報告、物件登錄、重要事項說明、交付合同書等義務規範，茲重點說明如下：

#### <1>誠信義務

宅建業法第31條第1項規定「宅建業者，對交易關係人，必須以信義為主旨，誠實履行業務。」乃抽象之訓示規定，違之並不直接導致業務停止、吊銷執照或是刑事處分，僅可能在明顯違反之情形下，成為行政指導或指示處分之對象。但因宅建業法於昭和46年修法中增加「保護消費者利益」為目的，本法文之性質於解釋上係業者對交易關係人應負民事上誠信義務之規定。

宅建業法特別規定誠信義務為處理業務之基本原則，因為不誠實、惡質之不動產業者橫行跋扈，對交易關係人有極大之損害，宅地建物交易既複雜又涉及重要之權利義務關係，交易之適當公正極其重要，宅建業者為處理國民之重要財產之專業人士，其應有高度之可信賴性、期待性，並負有極重之社會責任。

#### (7)廣告義務

日本對於不動產廣告方面之法律規範，其有「宅業法」和「不動產表示公正競爭規約」，而其中宅建業法之性質，為一般法律規範，相對的其效力亦與其他法律相當，但在對於不動產相關糾紛時，則為特別法，主要是以規範行為主體為重心。

## <1>禁止誇大廣告

宅建業法第32條規定「宅建業者於刊登與其業務相關廣告時，對該廣告之宅地或建物之(1)所在、規模、形質；(2)現在或相來利用之限制；(3)環境或交通及其他便利因素；(4)買賣價金、租賃價額等額度及其支付方式；(5)買賣價金或交換差額等金錢之借貸斡旋等，不得為顯與事實相違之表示、亦不得為使人誤認其較事實為優良或有利之表示。」此乃禁止誇大廣告之明文，乃因欲購買宅地建物之消費者基本上不得不依據業者所提供之資訊及物件為選擇，為預防使消費者造成誤解之不當廣告或資訊，本文僅係最低限度之限制。所稱之「廣告」及於宅建業者所為全部之廣告，由於宅建業法並未對「廣告」為定義，故而解釋上所有對消費者提供資訊之手段皆屬之；報紙、雜誌、海報、宣傳手冊、電視、廣播、營業處揭示、看板、傳單、電子郵件廣告等方式皆屬規範對象。

解釋上，須有與事實明顯不符或使人誤認較事實更為優良有利之表示，方該當本文。一般商業廣告可容忍之美化或誇張無妨，但何謂「明顯」不無疑問，解釋上一般消費者所認知之廣告與實際不動產條件不相符合，因而不締約者即屬之。不須使消費者真正發生誤認，只須有使其誤認之行為即屬規範對象。

## <2>開始廣告之限制

宅建業法第33條規定「業者於宅地整地或建物建築相關工程竣工前，須取得與該工

程相關必要之都市計畫法第29條之許可、建築基本法第6條第1項之確認及政令所定基於其他法令之許可等處分後，與該工程相關之宅地或建物之買賣等業務之廣告方可為之」；其立法意旨同第32條，乃為保護消費者利益而設。乃因公寓大廈分讓、建賣住宅或宅地分讓等案件，有資金提早回收之必要；又「青田販賣」，係以樣品屋、模型或圖面為廣告，完成物件與廣告所示物件相同則無問題，但完成物件與廣告所示物件相異時，甚或發生無法取得開發許可或建築許可時，消費者即受有損害。

此處須加以說明者乃宅地整理或建物建築工程竣工後，檢查前之物件非屬本文規範範圍；工程竣工後之宅地建物，縱未取得都市計畫法第29條之許可與建築基本法第6條第1項之確認，解釋上亦非本文所限制之對象。即以工程竣工為劃分時點，竣工後方得為廣告。

### <3>業者自律規約

除行政機關以外，不動產公正交易協定會等業界依據「不當贈品與不當表示防止法」中的相關規定，也自主針對不動產廣告制定自律性之「不動產標示公平競爭規約」，此規約經由日本公平交易委員會依法認可，對於其相關事業均有約束力。

### <4>監督方式

日本對於不動產廣告之管制行為，乃是交由公平交易委員會下所設置的公平交易協議會執行，並且賦予此公平交易協議會調查

權，而對於違法之業者的處罰方式，有立即排除其不當廣告、警告業者不得為之、處以50萬日幣以下罰金等，若再違反時協議會得再課與日幣500萬以下之罰金，而協議會在行使以上處罰時，須立即以書面向公平交易委員會報告。

#### (8) 契約相關義務

在不動產買賣中，委託者委託不動產流通業者（宅建業者與分讓業者）時所訂定的契約稱之為媒介契約。依宅建業法規定可區分為「一般媒介契約」、「專任媒介契約」、「專屬專任媒介契約」等3種，在宅地或建物的買賣或交換的媒介契約當中，不動產流通業者均應將媒介契約交付與委託者。此外媒介契約的具體內容並應依照國土交通省有關媒介契約種類的告示，在內容中明示所規定項目。上述媒介契約之性質（詳如表43）可分為：一般媒介契約：允許委託者可以委託複數的不動產流通業者的契約。此外還分為具有明示各委託不動產流通業者之義務契約以及不須負有明示義務的契約等兩種內容。專任媒介契約：禁止同時委託其他不動產流通業者的契約。專屬專任媒介契約：不僅禁止同時委託其他不動產流通業者，並附有禁止委託者對於所委託不動產流通業者找尋對象以外，由自己找尋並交易的特約。

##### <1> 締約時期之限制

宅建宅建業法第36條為保護消費者，規定宅地或建物之工程竣工前，必須取得該工程所必要之開發許可、建築確認等行政上許可後，方可進行交易或代理或媒介；本文立

法意旨與第33條限制開始買賣廣告之時期相同，故而契約之預約行為亦屬本文規範限制對象，但不包括租賃契約。法文規定限制時點為工程竣工前，故若工程已竣工卻屬違法宅地建物則非屬本文所欲規範之對象。違反本文，民事上買賣契約仍為有效，但可以業者違反業務行為作為解除契約之理由。

## 〈2〉明示義務及報酬限制

宅建業法第34條明文「業者於宅地或建物之買賣、交換或租賃廣告時，必須明示其為契約當事人成立買賣或交換契約，或為代理人成立買賣、交換或租賃契約，或為媒介成立買賣、交換或租賃契約。」且「於接受預約宅地或建物之買賣、交換或租賃時，不得遲延，應對預約人明示交易之樣態。」；此規定除可於廣告時即透明化宅建業者之契約地位外，更為使交易樣態明白，規範業者須明示交易契約樣態之義務，使締約相對人更清楚其契約關係及契約地位。

一旦交易契約型態明示後，對於報酬額之請求額度，亦有同時清楚之效果。宅建業法第46條規定由國土交通大臣訂定業者可收受之報酬（第1項、第2項）並告示之（第3項）；且業者必須將之揭示於每一事務所或公眾容易得知之處（第四項）。其所定買賣或交換之「媒介報酬」乃以買賣價金或交換差額而言，200萬以下之金額，5%；超過200萬到400萬以下之金額，4%；超過400萬之金額，3%。此外宅建宅建業法更明文禁止宅建業者要求不當高額之報酬（同法第47條第2款）。

### 〈3〉法律義務

宅建業者與委託人間成立「媒介契約」，由於契約當事人利害關係複雜對立化，考量宅建業者注意義務乃至於責任之程度及範圍時，必須檢討分析媒介類型；但媒介業者之誠信義務除其不得為有礙買賣契約成立之不利行為外，尚須對委任人有重要事項之告知義務。另明文課予媒介業者有交付契約書之義務，故事實上已產生媒介契約書面化之效果；即業者於締約後，不得遲延，須作成載明一定內容之契約書面，並於其上簽名蓋章後交付與契約相對人(第34條之2第1項)。

與宅建業者締結媒介契約之相對人，基於準委任契約之特殊信任關係，從而業者須負「善良管理人之注意義務」以保護委任人之利益，並屬過失判斷之基準。

### 〈4〉登錄義務

為使不動產交易市場的合理化與透明化，促進不動產流通市場的健全發展，增進公共利益，乃開始研究成立不動產流通機構以及發展「REINS」(Real Estate Information Net System，譯為：不動產流通資訊系統)的可行性，至平成2年(1990年)宅建業法第10次修正施行，專屬專任媒介契約及指定流通機構制度導入，乃由建設(現為國土交通)大臣指定財團法人首都不動產流通機構成立，平成7年(1995年)宅建業法第11修正通過，不動產流通機構制度經立法明確化，依宅建業法第34之2條規定，專任媒介契約、專屬專任媒介契約均須於一定期間內指定流通

機構之「宅建業者物件資訊網」進行物件資訊的登錄。

日本國土交通大臣指定之不動產流通機構，將全國分成4區營運，成立公益法人組織，以各地區重要的宅建業者為其會員，經指定之機構分別為「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」。有關不動產流通機構組織如圖4。

#### <5>說明義務

- 重要事項說明義務與禁止重要事項不告知或不實告知

宅建業法第35條第1項規定宅建業者必須對「宅建業者之交易相對人」，於契約成立為止前，以主任者交付予記載重要事項之書面(必要時尚有圖面)並說明之，乃「重要事項說明義務」；並且於進行說明前，交易主任者應主動提示其交易主任者證，以證其身分(同條第3項)。應解說之法定重要事項可簡述如下：

- ◇ 宅地或建物登記權利種類、內容及其登記名義人或登記簿標示部所記載所有人的姓名。
- ◇ 都市計畫法、建築基準法及其他法令限制、其他建設省令所定事項等。
- ◇ 私有巷道負擔之相關事項。
- ◇ 飲用水、電力及瓦斯之供給與排水設施等設置情況(此等設施尚未設置者，其設置之預估及其特別負擔事項)。

- ◇該宅地或建物尚未竣工時，竣工時之形狀、構造等其他建設省令所定事項。
- ◇建物屬區分所有建物時，其區分所有建物相關之各項規定。
- ◇買賣價金、交換差額及租賃以外所收受金錢之額度及其收受目的。
- ◇契約解除相關事項。
- ◇損害賠償額之預定或違約金相關事項。
- ◇依宅建宅建業法第41條第1項受領金錢及同條第2項所定措施之概要。
- ◇受領價金、定金時，採取宅建宅建業法第64條之3第2項之保證措施及其他國土交通省令所定保全措施時，該保證措施及保全措施之概要。
- ◇買賣價金等貸款斡旋內容及貸款不成時之措施。
- ◇採取締結宅地建物瑕疵擔保責任之保證保險契約及其他國土交通省令措施時，其措施概要。
- ◇其它有保護宅建業者之交易相對人必要性及契約內容之國土交通省令所定事項。  
另宅建宅建業法第47條第1款規定宅建業者禁止重要事項不告知或不實告知。

#### <6>提存等相關事項說明義務

宅建業法為保護交易關係人，設有「營保金」與「償還業務保證金」兩制度，為使宅建業者之交易相對人了解其所受之保障及當受有損害時，如何行使償還請求權，故而課予業者須於締約前說明保證金之提存處所及相關事宜之義務(宅建宅建業法第35條之2)

。此說明義務非限由主任者為之，一般從業人員亦可為之，且可以口頭為之。

#### <7>保密義務

由於業者往往因宅地建物處分而有與相對人諮商之機會，可能獲知該相對人身上或經濟上秘密，若業者將秘密外洩，不僅侵害個人隱私權，一般人亦不願意對之陳述屬秘密之事項，可能有阻礙宅地建物公平交易之虞，特此明文「宅建業者對於因職業上所知悉之他人秘密，不得無故洩漏。不為營業後亦同。」是為業者之保密義務(宅建宅建業法第45條)；於昭和55年修法中，增設第75條之2乃針對宅地建物交易業者之「使用人」規範其相同之保密義務，以徹底保護交易關係人之利益。所謂「秘密」乃指一般人不知或他人不知對本人有利之事實屬之

#### (9)其他義務

##### <1>禁止不當之履行遲延

宅建業法第44條規定「業者業務上關於宅地建物之登記或移轉或支付交易對價之義務，禁止不當遲延履行之。」由於宅建業者受有營業許可，應具避免民事糾紛之期待可能性；對於一般私人而言，應課予其較嚴格之規範以防止其不當遲延行為。所謂「不當」乃指屬業者之責任而怠於行之，故若不可歸責於業者之事由導致遲延者，非屬本文規範範圍；應以社會通念個案具體判斷之。法禁止之行為為業務相關宅地建物之「登記」、「移轉交付」及「交易對價之支付」，不論業者係屬賣方或代理或媒介皆同。

## <2>從業人員證明書攜帶義務

宅建業法第48條課予從業人員攜帶證明書之義務，其立法意旨乃為明確化宅建業者及其從業人員之身分關係，一旦發生糾紛亦便於確認責任歸屬，以保護交易關係人。而從業人員非限繼續僱傭關係，暫時僱傭關係亦屬之。

## <3>業務帳簿備付義務

業者於事務所內應備有業務相關帳簿，載明各筆交易之年月日、宅地建物之所在、面積等事項(宅建業法第49條)；以期宅地建物營運之適正化、現代化，藉由業務營運公正及適正以防止糾紛。

## <4>標識之揭示義務

「業者須於事務所及事務所以外國土交通省令所定之營業場所，公眾得以見聞之處，揭示國土交通省令所定之標識。」(宅建業法第50條)以排除無營業許可而營業者，達監督之目的。

## (10)主管機關與監督

依宅建法的規定，中央的主管機關為國土交通省(原為建設省，後因組織業務調整而變更)，地方主管機關為都道府縣，以東京都為例，主要由其都市整備局住宅政策推進部不動產業課負責，其主要業務有(1)不動產交易合理化相關企畫及調整相關事項。(2)依據宅建業法之規定，宅建業者之許可證、指導及監督以及交易主任之相關事項。(3)依據公積金式宅地建物銷售宅建業法之規定，公積金式宅地建物銷售業者之許可、指導

及監督之相關事項。(4)依據不動產特定共同事宅建業法之規定，不動產特定共同事業者之許可、指導及監督之相關事務。(5)不動產鑑定評價法實施之相關事項。(6)有關宅地建物交易等諮商之相關事項。

依照宅建業法的規定，主管機關對於宅建業者監督方式有下列幾種：

#### <1>指導（宅建業法第71條）

中央主管機關對於所有業者；地方主管機關對所轄地區內營業之業者，得給予必要之指導、建言及勸告，以確保事務之適當運作與健全之發展。業者要求書面文件時，以不妨礙行政運作為前提，應以書面文件交付之。

#### <2>處分

處分依照對象與情節輕重之不同可分為對宅建業者指示處分、停止業務處分、吊銷證處分以及對交易主任之指示處分、停止業務處分、吊銷登記處分，於執行上述處分前，應是先要求業者獲當事人出席，舉行公聽會，給予說明或舉證之機會，對於業者停止業務或取消證處分時，應公告其意旨，並即通知原核發許可證之主管機關。

#### <3>報告及檢查

中央主管機關對於所有業者；地方主管機關對轄區內營業之業者，為確保事業之適當運作，得要求必要之報告，或令其職員進入事務所或其他執行業務之地點，調查帳簿、文件資料及其他業務相關之物件。業者如有造假報告或拒絕檢查時，得處以宅建業法

第65條第2項第4款之行政處分。

<4>罰則

- 3年以下之拘役或300萬日元以下之罰金或併科罰金
  - ◇以不當手段取得證者。
  - ◇無照營業者。
  - ◇出租名義，讓他人執行業務者。
  - ◇違反停止業務命令，而執行營業者。
- 100萬日元以下之罰金
  - ◇許可證申請書或檢附文件中有不實記載者。
  - ◇無照而為營業之標示或廣告時。
  - ◇出借名義任其標示或為以營業為目的之廣告時。
  - ◇專任交易主任出缺，且未於2周內選任時。
- 50萬日元以下之罰金
  - ◇未為變更，或為不實之申報。
  - ◇未申報事務所以外之場所，或為不實申報者。
  - ◇未提出有關信託公司等特例之申報，或為不實申報者。
  - ◇業者之保密義務、使用人等之保密義務。
  - ◇未在事務所等以及事務所等以外場所為標示者。
  - ◇未備妥或未登記從業人員名冊，或為不實記載者。

## 陸、結論與建議：

本院為瞭解政府對於健全不動產交易市場所採之相關作為與措施，並探討其執行成效和問題癥結，促使相關主管機關積極面對問題，籌謀有效因應對策，乃決議進行專案調查研究，茲經調查完竣，謹就「健全房屋市場方案」執行結果，與「交易市場資訊透明化監督管理」、「房屋交易及持有之稅制落實執行與改革」、「交易金融與履約保證控管」、「業者管理」、「民眾（消費者）保護」等5大議題相關面項，臚列結論與建議如後：

### 一、交易市場資訊透明化監督管理

政府所提出之「健全房屋市場方案」中，在三、「住宅資訊面」中提出「整合相關住宅資訊，定期公布」、「財團法人聯合徵信中心配合提供相關住宅交易價格資訊」、「建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制」、「研擬成立住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊」，以及六、「相關配合措施面」中提出「協調公會勸導業者避免作誇大文宣及廣告」、「推動住宅法立法，研擬長期住宅政策」等處理原則與多項具體措施，獲致部分成效，惟本調查研究期間，發現政府機關尚有待努力之面向，分述如下：

**(一)不動產交易資訊透明程度，對交易安全影響鉅大，政府應提供之資訊項目與內容，均有再改進之空間。**

- 1、不動產交易資訊透明程度，對交易安全影響鉅大，尤其是資訊之正確、即時與有效性。內政部為推動不動產交易資訊透明化，讓民眾更加了解住宅及不動產相關資訊，整合「ehouse不動產交易服務網」、「不動產價格e點通」、「住宅e化網」、「住宅統計資訊網」等4大網站，規劃建置「內政

部不動產資訊平台」，相關資訊由內政部營建署、地政司、戶政司、統計處、財政部賦稅署、地方政府、地方法院、銀行、財團法人聯合徵信中心等單位提供，統一由該平台發布，同時關閉前開4大網站。該平台業於101年11月間正式啟用，成為公部門住宅及不動產相關資訊之統一入口網，提供民眾包含住宅價格、住宅補貼政策、各銀行最新房貸商品、待拍及標租售、政府政策及研究報告、法規等多元化之住宅及不動產資訊，並定期產製住宅及不動產相關統計表單，以達到住宅資訊統一發布窗口之目的，發揮公部門揭露資訊之權責，更可做為各地方政府擬訂住宅政策之資料庫，殊堪嘉許。至於該部以每月用電度數低於標準的家戶認定為「低度使用住宅」，與行政院主計總處每10年一次之人口及住宅普查所認定之「無人經常居住」並且未供其他用途使用者，其調查方式與調查內容並不相同，二者所欲調查之目的是否相同？所呈現之結果是否造成混淆？是否有統一調查方式與調查內容之必要？以避免資源之浪費及增進資訊之正確性，仍有釐清之必要；另有關輻射屋、海砂屋、危險建築、凶宅等相關資訊，是否有納入之必要，應予考量。

(二)如何落實監督民間之資訊內容，以及參採國外制度，針對房價於短期內有不合理高漲現象之區域，設立監控區域等相關措施，允宜加以研究。

- 1、政府為促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，在保障民眾隱私權前提下，積極推動實價申報登錄之立法。經修正平均地權條例，立法要求交易當事

人申報登錄成交價。復因民間習慣不動產買賣多委由不動產經紀業及地政士辦理相關事宜，故對不動產經紀業管理條例及地政士法同步修正，以全面申報登錄成交案件資訊。上開三法修正條文業於100年12月13日經立法院三讀通過，並於101年8月1日正式施行，使我國不動產交易須登錄實際交易價格予以法制化，讓不動產交易資訊透明化更向前邁進一大步。惟申報登錄資料之正確性、即時性至為重要，主管機關允宜主動積極查核，發揮監督功能。又不動產交易價格申報登錄之時機與義務人之規定，可能因委託代銷契約何時「屆滿或終止」難以認定及代銷業者（改以受僱方式）隱身於建商之幕後，或原買者中途轉讓等情況，致使預售屋資訊失去其正確與即時性，主管機關允宜謀求對策慎防類此情況發生。

- 2、此外，內政部及公平會於96年至100年間雖各自依據不動產經紀業管理條例及公平交易法，對於相關業者之不實廣告加以處罰，惟成效仍然有限，尤以地方主管機關對不動產經紀業之不實廣告處罰僅27件，除新北市、臺北市及桃園縣外依規定裁處外，其餘縣市均未予以裁處，顯有執行不力之情形；又業者於不動產交易過程多會刊載交易物件之相關資訊，甚有業者成立聯賣資訊網，以網際網路整合不動產資訊，提供不動產經紀業者及一般消費者查詢利用，惟無論預售屋與新成屋、中古屋，其所提供之資訊紊亂不一，例如：停車位格式、坪數、單價……等名稱及內容。是否應比照日本建立全部業者共通平台，統一登錄物件基本資料，或維持目前市場現況由業者自行建置，但予以規範刊登物件基本資料之格式，亦

值再深思。

- 3、又有關住宅法第39條、第43條規定產業公會、團體及業者應配合蒐集與整合住宅相關資訊及提供管道等事項，內政部亦已通過「住宅相關資訊蒐集管理及獎勵辦法」(草案)，並配合住宅法施行之日(101年12月30日)施行，惟該項規定並無罰則，不具強制性，如何落實似有疑義；此外，業者常藉由媒體工具散播誇大不實之訊息，以規避不動產經紀業管理條例、公平交易法等對於廣告之相關規範，政府部門如何建立資訊評鑑制度，避免錯誤訊息影響市場發展，亦有深入研究之必要。
- 4、復以現今之不動產交易市場，相對於國人之所得而言，仍持續處於價格過高之狀態，如何提出有效措施面對此一問題，可否比照韓國於房價高漲地區劃分「敏感地區」、日本於房價高漲地區劃設「監視地區」，針對房價於短期內有不合理高漲現象之區域，向大眾宣示其為房價警示區，後續並嚴格管控該地區投資不動產之資金來源、放貸成數及利率，甚或採取交易價格事先報備等相關措施之可行性，允宜深入研究。

## 二、房屋交易及持有之稅制落實執行與改革

政府所提出之「健全房屋市場方案」中，在五、「社會公平面」中提出土地稅及房屋稅之合理化為主軸。綜整前揭合理化措施之內容，在土地稅負合理化有四手段：1. 限縮優惠，防止財團養地、2. 加強清查農舍用地、3. 開徵特種貨物及勞務稅及4. 逐年調整公告土地現值；另在房屋稅負合理化有三手段：1. 改善房屋課稅現值偏低現狀、2. 提高財產交易所得核定標準、3. 查緝不動產炒作投機等。惟以不動交易及持有所

涉稅目眾多，前揭措施雖不可謂無成效，惟本專案調查研究期間，發現政府機關尚應自二面向再努力以求實效：一、我國不動產交易稅負不公之主要沈痾，在於相關租稅法律核課規定，均係未以實際交易價格核定課稅所致，且稽徵機關之稽徵作業或囿於種種因素未能在現行規定下澈底執法，造成國家稅收流失。二、現行房屋稅及房屋交易所得稅負偏低，根源在於「房屋標準單價」歷數十年未經修正，惟地方政府仍以調整地段率作為便宜措施，使房屋課稅現值相較於應有價值大幅偏低，損及房屋稅及房屋交易所得稅之稅基，分述如下：

(一)我國現行不動產交易所涉稅目繁多，均未按實際交易價格核課，已造成稅損，惟鑑於不動產實價登錄制度已開始實施，政府已能逐步掌握交易資訊，允宜配合作稅制之改革，以求租稅公平；又，近年來不動產價格雖持續飆漲，惟稅捐稽徵單位對成屋及預售屋買賣所得之查核筆數，相較市場買賣及建商推案數，明顯偏低，主管機關允宜設法改進。

1、不動產交易未按實際交易價格核課造成稅損

(1)不動產(含預售屋)交易所涉稅目

<1>所得稅

- 個人出售成屋或轉讓預售屋權利等交易，係屬財產交易，依所得稅法第14條第1項第7類規定，應以交易時之成交價額減除成本及費用後之餘額為財產交易所得，併入綜合所得總額課徵綜合所得稅。
- 營利事業出售房屋，依營利事業所得稅查核準則第32條第1款規定，其售價大於房屋之未折減餘額部分，應列為出售利益課徵營利事業所得稅。

## <2>營業稅

- 營業人銷售房屋，依營業稅法第14條規定應就銷售額課徵營業稅。
- 個人以營利為目的，購買房屋或標購法拍屋再予銷售，如符合下列要件之一者，應依法辦理營業登記課徵營業稅：(1) 設有固定營業場所（除有形營業場所外，亦包含設置網站或加入拍賣網站等）。(2) 具備「營業牌號」（不論是否已依法辦理登記）。(3) 經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。(4) 其他經查核足以構成以營利為目的之營業人。

## <3>契稅

依契稅條例第2條規定，不動產買賣取得所有權，應申報繳納契稅（但開徵土地增值稅區域土地免徵契稅），並以各該直轄市、縣（市）不動產評價委員會評定之標準價格核定契價課徵契稅。

## <4>印花稅

買賣不動產，依印花稅法第5條及第7條規定，當事人所立向主管機關申請物權登記之契據，由立約或立據人貼用印花稅票。

## <5>土地增值稅

土地所有權人出售土地，其土地交易增益之課稅，依土地稅法第28條規定，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。

## <6>特種貨物及勞務稅

依特種貨物及勞務稅條例第2條規定，銷售持有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，應按其銷售價

格課徵特種貨物及勞務稅。

(2) 未以實際交易價課徵之緣由

<1> 所得稅部分

• 房屋交易所得部分：

營利事業出售房屋，依營利事業所得稅查核準則第32條第1款規定，其售價大於房屋之未折減餘額部分，應列為出售利益課徵營利事業所得稅，業按實際交易所得課稅。

惟個人買賣房屋未申報或未能提出證明文件或稽徵機關未能查得實際交易金額，即按財政部核定所得額標準推計課稅，實務上納稅義務人除非出售房屋確有虧損外，鮮有提出買賣證明文件，作為納稅依據者。因此，當有所得時即以財政部核定所得額標準申報或逕由稽徵機關按核定標準課稅，虧損時始提出證明要求減免，造成稅損不言可喻。

• 土地部分，土地交易增益依土地稅法第28條規定，於土地所有權移轉時，按其土地漲價總數額徵收土地增值稅，為避免重複課稅，爰不再課徵所得稅。

<2> 土地增值稅（下稱土增稅）部分

依土地稅法第5條、第28條、第30條、第31條及第33條規定，土地屬有償取得者，土地增值稅納稅義務人為原所有權人，買受人無須負擔土地增值稅。其稅額計價方式，係按土地漲價總數額（申報移轉現值減除原規定地價或前次移轉現值及土地所有權人為改良土地已支付之全部費用）按法定稅率徵收土地增值稅。惟現行土地公告現值尚未與市價同步，且同一土地標的倘於一年度買賣多

次，僅第一次買賣的賣有繳納義務，嚴重造成稅損，受詬病已久。

### <3>營業稅部分

依營業稅法第14條規定：「營業人銷售貨物或勞務，除本章第2節另有規定外，均應就銷售額，分別按第7條或第10條規定計算其銷項稅額……」，次依同法第17條規定：「營業人以較時價顯著偏低之價格銷售貨物或勞務而無正當理由者，主管稽徵機關得依時價認定其銷售額。」前開所稱時價，依同法施行細則第25條規定，係指當地同時期銷售該項貨物或勞務之市場價格。惟因依營業稅法第8條第1項第1款規定，出售土地免徵營業稅，造成營業人將不動產買賣價金區分土地及房屋價款二部分時，常將價金之絕大比例歸於土地部分，致房屋交易價格偏低，且前揭同法第17條所規定之時價又不易獲得，造成應課營業稅稅損。

### <4>契稅部分

依契稅條例第13條規定，核課契稅之契價，除依同條例第11條(即領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產)取得不動產之移轉價格低於評定標準價格者外，係以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準，惟現行各地不動產評價委員會評定之標準價格常有偏離市價情事，造成契稅短收。

### <5>印花稅部分

「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：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「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。」分別為印花稅法第5條第5款、第18條及同法施行細則第12條所明定。惟現行我國土地公告現值及房屋標準價格已偏離市價，均為印花稅稅損之根本原因。

### (3) 可行改革契機

平均地權條例、不動產經紀業管理條例及地政士法業經同步修正，以全面申報登錄成交案件資訊，並於101年8月1日正式施行，自此業者（民眾）應於規定期間內向主管機關申報登錄成交案件實際資訊，我國不動產買賣價格不透明問題，已有解決之契機，相關主管機關允宜依前揭條文第4項規定，儘速建立相關配套措施，並推動立法，以解決目前不動產交易所涉稅目無法以實際交易價課徵應有稅款之沉痾。

## 2、稽徵機關對成屋及預售屋買賣所得之查核筆數偏低

(1) 我國現行不動產交易中，土地部分係課徵土增稅，為避免重複課稅，爰不課所得稅。而個人出售成屋或轉讓預售屋權利等交易，係屬財產交易，依所得稅法第14條第1項第7類規定，應以交易時之成交價額減除成本及費用後之餘額為財產交易所得，併入綜合所得總額課徵綜合所得稅，合先敘明。

(2) 查95至100年間，我國房屋買賣交易棟數分別

為450,167、414,641、379,326、388,298、406,689及361,704棟(如表17),所涉房屋交易所得部分,依前揭規定應申報房屋交易所得。惟查99至101年9月財政部所屬各區國稅局合計選案查核761件(如表18),經作成補徵所得稅共418件、稅款118,736,104元(如表19),選案查核件數相較實際交易棟數明顯偏低。

- (3)再按所得稅法第14條第1項第7類規定,個人買賣房屋產生之差價,屬財產交易所得,其交易所得之計算,本應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,併入個人綜合所得總額,計算綜合所得稅;當納稅義務人未申報或未能提出證明文件者,依同法施行細則第17條之2第1項規定,稽徵機關得依財政部核定標準<sup>8</sup>(即按房屋評定現值百分比)作為核課之依據等作法,係造成稽徵機關未依實際交易價格核定房屋交易所得稅之主因。
- (4)次查95至100年間我國住宅類建造執照宅數分別為116,165、106,197、69,871、51,143、84,616

---

<sup>8</sup>依所得稅法施行細則第17條之2第1項規定,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,依所得稅法第14條第1項第7類規定核實認定;其未申報或未能提出證明文件者,稽徵機關得依財政部核定標準作為核課之依據。爰個人出售房屋未申報或未能提出證明文件者,其所得額由主管稽徵機關(即各區國稅局)參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬訂,報請財政部核定其標準,依該標準核定之。實務上,各地區國稅局均以房屋評定現值作為基礎,再依各該年度各地區房屋市場交易行情,先行訂定房屋評定現值比率為該年度之「個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準」後,再報請財政部核定。以99年度為例,臺北市、高雄市及原臺北縣轄市(如板橋市及新莊市)房屋價格呈現上漲情況,至其他地區變動幅度有限,故財政部依上開地區國稅局所報99年度之標準予以調整。99年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準,嗣經核定如下:一、直轄市部分:(一)臺北市:依房屋評定現值之37%計算。(二)高雄市:依房屋評定現值之20%計算。二、準用直轄市之縣(99年12月25日改制之新北市)部分:(一)市:依房屋評定現值之21%計算。(二)鄉鎮:依房屋評定現值之8%計算。三、其他縣(市)部分(含99年12月25日改制之直轄市):(一)市(即原省轄市):依房屋評定現值之13%計算。(二)縣轄市:依房屋評定現值之10%計算。(三)鄉鎮:依房屋評定現值之8%計算。

及97,603，如表20。前揭建造執照宅數中所涉預售屋權利交易，99至101年9月各區國局預售屋選案查核件數計3,007件，經作成補稅件數計968（970-2）<sup>9</sup>件、稅款880,318,457元（881,267,680-949,223），如表22。

（5）前揭成屋及預售屋交易查核件數偏低等情，經詢據財政部稱，由於現行房屋評定現值與房屋實際價格有差距，造成部分個人出售房屋按該部核定標準申報所得，又預售屋交易查核不易，個人多未申報該交易所得，該部所屬區局僅就具查核價值案件選擇作為查核重點等。惟不動產交易金額龐大，買方多向金融機構融資取得資金始得為之，故亦非不得由融資機構或聯徵中心得知交易金額。且不動產交易透過房屋仲介公司進行是為常態，相關交易價格房仲業者知之甚詳，亦可經各區稽徵機關查核得知。是財政部現行對成屋及預售屋交易查核件數偏低之作法，容有背離所得稅覈實課稅之精神。

3、綜上所述，我國現行不動產交易所涉稅目繁多，均未按實際交易價格核課，已造成稅損，惟鑑於不動產實價登錄制度已開始實施，政府已能逐步掌握交易資訊，允宜配合作稅制之改革，以求租稅公平；又，近年來不動產價格雖持續飆漲，惟稅捐稽徵單位對成屋及預售屋買賣所得之查核筆數，相較市場買賣及建商推案數，明顯偏低，主管機關允宜設法改進。

（二）各地方政府調整房屋評定現值作業，多年來僅以調整地段率方式為之，然對於房屋評定現值計算公式

---

<sup>9</sup>所得歸屬94年之交易。

之基礎「房屋標準單價」部分，除宜蘭縣政府曾於101年調整外，餘各直轄市、縣（市）政府均未合理調整，致房屋稅、房屋交易所得稅、契稅及印花稅未能隨房價上漲而同步合理成長，除降低房屋持有成本及交易成本，造成國家稅損外，亦有助長炒房誘因。

- 1、依房屋稅條例第10條規定，主管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，同條例第11條規定，房屋標準價格由地方政府組織之不動產評價委員會依據房屋建造材料、耐用年數及折舊標準、房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況等事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之。前項房屋標準價格，每3年重行評定1次。經查近各直轄市、縣（市）近3次評定房屋標準價格之年度並非一致，各縣市之調整年度期間為93至101年間，除金門縣及連江縣等2縣外，各直轄市、縣（市）政府均每間隔3年調整1次。
- 2、經查房屋評定現值之計算公式如下：  
$$\text{房屋現值} = \text{房屋標準單價} \times (1 + \text{加價比率} - \text{減價比率}) \times (1 - \text{折舊年數} \times \text{折舊率}) \times \text{路段率} \times \text{房屋面積}。$$
- 3、惟查各直轄市、縣（市）政府近三次評定房屋標準價格之實際作為內容，係以調整地段率為主，詳如表24。僅臺北市等7直轄市、縣（市）曾調整房屋標準單價及耐用年數及折舊率等二項參數，茲摘述如下：
  - (1)臺北市、新北市、臺中市、臺南市等4個地方政府原訂定「房屋標準單價表」總層數不敷使用，爰增訂超過該表所列總層數之標準單價。

- (2) 臺中市、高雄市及澎湖縣等3個地方政府調整鋼鐵造標準單價。
  - (3) 宜蘭縣政府為合理反應建築成本，參採該府建設處「建築物工程造價表」，自101年7月1日起調整標準單價表，原單價級距500元至9,540元，調為1,080元至11,400元。
  - (4) 另，臺北市政府為合理課徵房屋稅，於「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第15點第1項規定：「房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，經逐棟認定具有下列8項標準，為高級住宅，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計：(一)獨棟建築(二)外觀豪華(三)地段絕佳(四)景觀甚好(五)每層戶少(六)戶戶車位(七)保全嚴密(八)管理週全。」嗣又訂頒「臺北市高級住宅審查作業注意事項」，明定高級住宅之認定，除符合上開要點規定8項基準外，另增列3項要件為：「(一)每戶總價8,000萬元以上。(二)每坪單價100萬元以上或每戶面積80坪以上。(三)每棟房屋符合上述要件之戶數達70%以上者，則整棟列入。」並自100年7月1日起實施。
  - (5) 另，有關耐用年數及折舊率乙項，新北市於97年增刪地下油槽等項目折舊率暨雲林縣於96年增訂腐蝕性儲槽耐用年數及折舊率及99年增訂一般儲槽耐用年數及折舊率。
- 4、再查房屋評定現值之計算公式中標準單價變動情形如下：
- (1) 56年修正房屋稅條例第10條第1項規定，主管稽徵機關應參照不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。同時修正同法第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，直轄市由市政府公告之，各縣（市）（局）於呈請省政府核定後公告之：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。前項房屋標準價格，如物價總指數有30%以上增減時，應重行評定（90年修正為每3年重行評定1次），並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

- (2) 鑒於各直轄市、縣（市）房屋標準價格之評定方式未盡相同，稽徵人員如何參照標準價格核計房屋現值亦無統一規定，致省、市房屋課稅現值有高低不公現象，為求稽徵程序簡便及稅負公平，爰財政部擬訂「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」，經該部72年第10次賦稅會報決議通過，並以72年11月30日（72）臺財稅第38508號函發布，73年1月5日函准延至73年7月1日實施，提供各地方稅稽徵機關擬訂房屋標準價格及不動產評價委員會評定房屋標準價格之參考。該作業要點「房屋標準單價表」係按構造、用途及總層數所編製之空白表格，該表格單價部分，依上開房屋稅條例第11條第1項規定，係屬各地方政府權責，故臺灣省政府於73年4月26日訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點實施注意事項」併附「臺灣省房屋標準單價表」，作為各縣（市）不動產評價委員會評定房屋標準價格之參考；臺北市政府及高雄市政府亦分別於同年4月10日、5月17日

訂頒「臺北市房屋構造標準單價評定表」及「高雄市一般房屋構造標準單價表」，各該省、市政府並訂定上開房屋標準單價表自73年7月1日起實施<sup>10</sup>。

- 5、經核，現行各直轄市、縣(市)「房屋標準單價」，除宜蘭縣於101年7月調整、金門縣沿用該縣83年7月1日實施之房屋構造標準單價表及連江縣沿用該縣82年7月1日實施之房屋構造標準單價表外，餘各直轄市、縣(市)除為因應高層建築陸續出現，增訂相關高層房屋構造標準單價，餘仍沿用73年單價標準，相關資料彙整如表25。
- 6、再依房屋稅條例第9條第1項及第11條規定：「各直轄市、縣(市)(局)應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。」「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……前項房屋標準價格，每3年重行評定一次……」據上，地方政府依規定所組織不動產評價委員會，每3年重行評定及調整房屋評定現值時，自應檢討「房屋標準單價」以符實際，並由地方政府公告之，惟各地方政府迄今仍沿用73年房屋標準單價資料，顯已偏離市場行情甚遠，直接影響地方政府房屋稅稅收。
- 7、未依所得稅法施行細則第17條之2第2項規定，房屋交易所得額標準，由財政部各地區國稅局參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬訂，

---

<sup>10</sup>嗣財政部考量房屋標準價格之評定屬地方政府權責，上開作業要點對於各地方政府而言，係具參考性質，為符實際，故於92年予以廢止，另訂定「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」。

報請財政部核定之。財政部稱，前開所得標準核定作業流程，由各地區國稅局以前次調整變動年度為基期，依內政部彙編「中華民國房地產交易價格簡訊」之房地買賣交易實例或該部營建署不動產價格e點通及房地產交易價格等政府機關發布之資料，為一致性調整基準，由財政部邀集賦稅署、財稅資料中心及各地區國稅局就各地區國稅局調查資料開會研商，並考量其統計之地區房價漲跌及偏遠鄉鎮差異等因素，適度調整各地區所得額標準予以核定等。惟依前述作法所核定之房屋交易所得額係以房屋評定現值乘上各區國稅局報財政部核定之比率計算，在房屋標準單價多年未經調整下，所核定之房屋交易所得額自屬偏低。又，財政部所屬各區國稅局覈實查核房屋交易案件數亦屬偏低如前述，進而造成所得稅未能達成量能課稅目標。且房屋買賣除前揭交易所得稅外，契稅及印花稅亦以房屋評定現值為稅基，惟因「房屋標準單價」多年未經調整，亦造成前揭二稅目之稅損。

- 8、綜上所述，各地方政府調整房屋評定現值作業，多年來僅以調整地段率方式為之，然對於房屋評定現值計算公式之基礎「房屋標準單價」部分，除宜蘭縣政府曾於101年調整外，餘各直轄市、縣（市）政府均未合理調整，致房屋稅、房屋交易所得稅、契稅及印花稅未能隨房價上漲而同步合理成長，除降低房屋持有成本及交易成本，造成國家稅損外，亦有助長炒房誘因。

### 三、交易金融與履約保證控管

「健全房屋市場方案」中有關不動產貸款風險控管，主要重點為強化金融監理及督促銀行對非自用之

投資者，採取差別授信條件，而相關具體措施有加強不動產貸款金融檢查、強化資本適足性審查、宣導不動產金融監理政策、推動不動產鑑價資訊透明化、規範房貸契約應充分揭露相關風險及採行選擇性信用管制措施等，由中央銀行及金管會共同執行；並就建立不動產交易安全保障機制，提出研訂各種不動產交易契約書範本暨其應記載及不得記載事項、公告實施新制預售屋買賣定型化契約，將主建物、附屬建物及共有部分分開計價，面積分別表列，以達資訊透明，價格合理化、研訂預售屋買賣價金保障機制、推動便利商店出售內政部版房屋租賃契約書等，對金融機構不動產授信風險控管及抑制投資客炒房風氣，以及消費者交易過程之保護，已有一定之成效，惟仍有部分事項有待檢討，分述如下：

**(一)金融主管機關允宜建立監控不動產貸款風險之機制或具體指標，俾適時採取管制措施，以健全房市發展，並穩定金融。**

- 1、按中央銀行法第 2 條規定：「本行經營之目標如左：一、促進金融穩定。二、健全銀行業務。…」；金融監督管理委員會組織法第 1 條規定：「行政院為健全金融機構業務經營，維持金融穩定及促進金融市場發展，特設金融監督管理委員會」。審諸上揭規定，顯然中央銀行與金管會負有健全銀行業務經營及維持金融穩定之責。
- 2、觀察臺灣的房地產市場景氣於 93 年已脫離長期谷底，呈現緩和復甦之情況，94 年市場景氣呈現盤整向上趨勢，供給熱絡，推案量大幅增加。房市榮景持續至 96 年第 3 季，因美國次級房貸風暴擴大，終致引爆金融危機，造成全球經濟衰退，而房地產景氣於 97 年第 2 季來到低點。隨

著風暴逐漸平息、全球景氣復甦、政府擴大公共建設支出，及中央銀行自 97 年因應金融海嘯，連續降息 7 次，採取寬鬆貨幣政策刺激景氣，又適逢 2008 年總統大選，房地產景氣自 97 年第 3 季起，從黃藍燈一路上升至綠燈，投資人看好房市發展而有過度投資行為，使房價產生不合理之上漲，尤以都會區為最，造成金融機構違約風險大幅提升，房價面臨泡沫化危機。而在行政院研究發展考核委員會 98 年 11 月舉辦之「十大民怨你來投」網路票選活動中，都會區房價過高問題更成為民怨之首。

- 3、又一般民眾購置住宅，絕大多數未有充裕之資金，而須向銀行申請貸款，若金融機構貸款條件過於寬鬆，如低利率、高成數及寬限期，在持有成本低且容易取得資金之有利條件下，易讓投資客有炒作房價之空間，使房價飆漲，然一旦房市景氣反轉，房價下跌，銀行承擔風險大幅提高，將危及銀行健全經營，是中央銀行及金管會自應就不動產貸款風險建立相關監控機制或具體指標，並據以適時採取管制措施，避免類似美國次級房貸引發金融危機之情事發生。惟據中央銀行表示，目前尚無法規規定全體銀行房貸占總放款之上限比率，僅銀行法第 72 條之 2 對個別銀行訂有上限，即商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之 30%，該行係鑑於全體銀行房貸占總放款比重偏高，且新增放款偏重大臺北地區，銀行放款有過度集中情形，爰自 98 年 10 月起採取管制措施，惟僅以道義說服方式，促請銀行加強不動產授信風險控管；嗣為落實行政

院 99 年 4 月通過之「健全房屋市場方案」中有關「不動產貸款風險控管」項目，方於 99 年 6 月 25 日實施對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定，99 年 12 月 31 日擴大及於土地抵押貸款之授信管制，101 年 6 月 22 日新增高價住宅貸款規範等選擇性信用管制措施，期抑制投資炒作行為；至金管會亦係配合上開方案，始訂定篩選指標（如貸款金額偏高、成長幅度較大、不動產貸款集中度較高），於 99 及 100 年對各銀行辦理不動產放款進行 3 次專案金融檢查，以控管銀行對放款業務之承作風險，顯見中央銀行及金管會均未於事前建立監控不動產貸款風險之機制或具體指標，迨至其採取相關管制或查核措施時，房價及民怨已然高漲，執行時機是否過晚，不無疑義，是允宜建立監控不動產貸款風險之機制或具體指標，俾即時掌握房市動態，適時採取管制措施，以健全房市發展，並穩定金融。

(二)中央銀行目前對特定地區購屋貸款進行之選擇性信用管制，僅限於大臺北地區，惟近來桃園、臺中及高雄等都會區房價亦有明顯上升之趨勢，允應適時檢討並調整管制範圍及方式，以有效減少投機者之炒作空間。

1、中央銀行為配合政府推動「健全房屋市場方案」，自 99 年 6 月 25 日起，對特定地區購屋貸款及全國土地抵押貸款進行選擇性信用管制，茲將相關管制措施，詳如下表：

中央銀行自 99 年 6 月 25 日起採行之針對性審慎措施

規範	生效日期	內容	管制目的
中央銀行對金融機	99.06.25	1. 特定地區：指臺北市及臺北縣 10 個縣轄市（板橋市、三重市、中和市、永	為保障民眾權益及避免借款

<p>構辦理特定地區購屋貸款業務規定</p>		<p>和市、新莊市、新店市、土城市、蘆洲市、樹林市、汐止市)。  2. 金融機構承作自然人於特定地區第2戶之購屋貸款，限制如下：  (1) 不得有寬限期。  (2) 貸款額度最高不得超過房屋(含基地)鑑價金額之7成。  (3) 不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。</p>	<p>人承受過高風險，並督促金融機構控制授信風險，以促進金融穩定，中央銀行實施特定地區房貸管制措施。</p>
<p>中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定</p>	<p>99.12.31</p>	<p>1. 特定地區：指臺北市及新北市13個行政區(板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、土城區、蘆洲區、樹林區、汐止區、三峽區、林口區、淡水區)。  2. 金融機構承作自然人及公司法人於特定地區第2戶之購屋貸款，限制如下：  (1) 不得有寬限期。  (2) 貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價金額之6成。  (3) 不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。  3. 金融機構承作土地抵押貸款，限制如下：  (1) 借款人未檢附抵押土地具體興建計畫者，金融機構不得受理以該土地為擔保之貸款。  (2) 貸款額度最高不得超過抵押土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之6.5成，其中1成應俟借款人動工興建後始得撥貸。  (3) 不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。</p>	<p>為避免銀行資金流供房屋及土地炒作，並督促金融機構控管授信風險，以保障存款大眾權益及促進金融穩定，中央銀行管制範圍擴大及於土地抵押貸款。</p>
<p>中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定</p>	<p>101.06.22</p>	<p>1. 特定地區：指臺北市及新北市13個行政區(板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、土城區、蘆洲區、樹林區、汐止區、三峽區、林口區、淡水區)。  2. 金融機構承作自然人及公司法人於特定地區第2戶之購屋貸款，限制如下：  (1) 不得有寬限期。  (2) 貸款額度最高不得超過住宅(含</p>	<p>為強化金融機構辦理高價住宅貸款之風險控管，中央銀行新增高價住宅貸款規範。</p>

		<p>基地)鑑價金額之6成。</p> <p>(3)不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目,額外增加貸款金額。</p> <p>3.金融機構承作自然人及公司法人之購置高價住宅貸款(座落於臺北市或新北市,鑑價或買賣金額8千萬元以上;座落於臺北市及新北市以外之國內地區,鑑價或買賣金額5千萬元以上),限制如下:</p> <p>(1)不得有寬限期。</p> <p>(2)貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之6成。</p> <p>(3)不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目,額外增加貸款金額。</p> <p>4.金融機構承作土地抵押貸款,限制如下:</p> <p>(1)借款人未檢附抵押土地具體興建計畫者,金融機構不得受理以該土地為擔保之貸款。</p> <p>(2)貸款額度最高不得超過抵押土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之6.5成,其中1成應俟借款人動工興建後始得撥貸。</p> <p>(3)不得另以周轉金或其他名目,額外增加貸款金額。</p>	
--	--	--	--

資料來源：中央銀行。

2、據中央銀行表示，該行實施選擇性信用管制措施以來，成效逐漸顯現，房市已有緩和降溫，相關成效說明如下：

- (1)不動產貸款成長趨緩，占放款比重降低：銀行辦理購置不動產貸款餘額占總放款餘額比重，自99年6月底之37.72%，降至101年5月底之35.71%。
- (2)特定地區房貸集中度改善：銀行辦理特定地區新承作房貸金額占全體新承作房貸總金額之比重，自99年6月底之64.37%，降至101年5月底之

52.91%。

(3) 特定地區房貸成數下降，且房貸利率上升：特定地區房貸成數自99年7月底之63.91%，下降至101年5月底之55.69%；同期間，貸款利率則自1.94%上升至2.13%。

(4) 銀行新承作土地抵押貸款成數下降，且貸款利率上升：銀行新承作土地抵押貸款成數自99年12月底之68.36%，下降至101年5月底之60.79%；同期間，貸款利率則自2.08%上升至2.59%。

(5) 銀行辦理高價住宅貸款成數下降，且貸款利率上升：101年9月，銀行辦理高價住宅之平均貸款成數為54.64%，平均貸款利率為2.11%。

3、如上所述，中央銀行採行之管制措施已見成效，金融機構不動產授信風險受到控管，惟觀察目前購屋貸款之管制仍以臺北市及新北市特定地區為主，其他都會區推案量大之地區卻尚未受到限制，造成投資客目標擴大有向外移動效果，使得鄰近臺北都會區的桃園、新竹，甚至臺中、高雄等都會區房價有明顯上升之趨勢。爰中央銀行應對大臺北地區以外之都會區房價進行瞭解，並評估及檢討相關管控措施之執行成效，以適時調整管制範圍及方式，俾有效減少投機者之炒作空間。

**(三) 金管會對金融機構辦理不動產放款之查核未臻確實，亟應檢討改進；另宜促請各金融機構對非自用之投資者採取嚴格授信條件，以有效抑制投資炒作。**

1、按金融監督管理委員會組織法第2條規定：「本會主管金融市場及金融服務業之發展、監督、管理及檢查業務。…所稱銀行業…及保險業範圍如下

：一、銀行業：指銀行機構、信用合作社、票券金融公司、信用卡公司、信託業、郵政機構之郵政儲金匯兌業務與其他銀行服務業之業務及機構。…四、保險業：指保險公司、保險合作社、保險代理人、保險經紀人、保險公證人、郵政機構之簡易人壽保險業務與其他保險服務業之業務及機構」；另揆諸中央銀行自99年6月25日起實施之金融機構辦理特定地區購屋貸款、土地抵押貸款及購置高價住宅貸款業務等相關規定，「金融機構」係指本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社、全國農業金庫股份有限公司、農會信用部、漁會信用部、中華郵政股份有限公司及保險公司等。是以，金管會應就銀行、信用合作社、中華郵政股份有限公司及保險公司等辦理不動產放款業務進行金融檢查，規定甚明。惟據金管會表示，該會配合行政院99年4月核定之「健全房屋市場方案」，為控管銀行不動產授信集中度風險，於99年辦理2次專案檢查、查核25家本國銀行，及於100年辦理1次專案檢查、查核8家本國銀行，顯見該會之查核對象僅限於「本國銀行」，實有欠周延，亟應檢討改進。

- 2、另依金管會說明，為推動利率自由化，自78年銀行法修正第41條，刪除存放款利率限制規定後，金融市場長短期利率係由資金供需雙方透過市場機制決定，該會並未訂定相關利率限制，爰借款利率屬銀行自主經營權責，銀行應依客戶財務狀況及申貸用途等風險承擔因素，個案予以審核。惟為避免投資客進行哄抬炒作房價，及於房市景氣反轉向下時，銀行承擔風險遽增，金管會允宜促請各金融機構對非自用之投資者採取嚴格

授信條件，如降低貸放成數、提高加碼利率，大幅提高投資客持有成本，藉此抑制投資炒作。

- 3、綜上，金管會僅對本國銀行辦理不動產放款進行查核，實有欠周延，亟應檢討改進；另宜促請各金融機構對非自用之投資者採取嚴格授信條件，藉此提高投資客持有成本，以有效抑制投資炒作。

(四)預售屋履約保證制度雖以定型化契約應記載事項予以規範，保證之實際內容與當事人間權利義務尚不明確；成屋履約保證制度於業界已行之有年，法制上仍未予以規範；主管機關允宜參採國外相關履約保證制度，針對內容之設計與業者執行項業務所應具備之資格條件，提出完整之制度規範。

- 1、內政部修正公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項」，增訂 5 種履約保證機制。惟該履約保證機制，究是消費者有選擇權，還是建商有指定權，法無明文，基於資訊揭露與消費者權益之保障，是否應課予建商負有提供保障機制之義務，而非賦予其自行決定的權利。此外，消費者是否於建商所選定之方式外，是否仍有選擇自行商洽履約保證機購辦理之權利，以及於簽約前，先行瞭解履約保證機制的實際內容；又我國現今法制上僅以定型化契約應記載事項予以規範，對於保證之實際內容與當事人間權利義務尚不明確，是否真能達成履約保證之目的，容有疑義。
- 2、除了預售屋買賣之履約保證機制外，業者對於成屋之交易也已推出履約保證制度，惟其實際內容仍有差異，是否真能達到保障消費者權益之目的，實值商榷，而非現行法制上仍未予以規範，似有缺漏。

- 3、綜上，不動產交易過程中，確保契約之履行至為重要，為保障消費者之權益，履約保證之制度應運而生，無論是預售屋或成屋之履約保證，實務上業者之做法並不一致，是否真正能達到履約保證之目的，主管機關允宜參採國外相關履約保證制度，針對內容之設計與業者執行項業務所應具備之資格條件，提出完整之制度規範。

#### 四、業者管理

「健全房屋市場方案」中並未針對有關不動產交易相關業者之管理課題，提出完整之處理原則與具體措施，惟業者的良窳對於交易安全影響至鉅，就此部分，本調查研究發現仍有下列各項問題亟待處理：

- (一)不動產經紀業管理條例歷經10年開會研議，仍無法推動修法，以健全經紀制度、善盡保護交易安全之責，顯非妥洽。

不動產經紀業管理條例自 88 年 2 月 3 日公布施行迄今 10 年餘，期間配合行政程序法施行，於 90 年 10 月 31 日公布修正部分條文及本次配合房屋實價登錄而增修部分條文外，其餘均未變動。惟不動產經紀業執行業務之行為態樣日益複雜化，以現行不動產經紀業管理之法制，確已漸不足以因應實務之需要。該法案雖經內政部自 90~91 年間即廣泛徵詢產、官、學界意見後，咸認經紀業許可制度、營業保證金退還機制、經紀人員設置標準、經紀業與經紀人員義務及罰則等相關規定，尚有未盡周延或不合時宜之處，亟需檢討修正。惟歷經 10 年開會研議，仍無法推動修法，以健全經紀制度、善盡保護交易安全之責，顯非妥洽。

- (二)現行法制對於不動產交易相關業者之管理，仍有不足或亟需重新訂修之處，相關主管機關允宜儘速研

議辦理。

- 1、不動產交易相關業者，不動產經紀業、地政士、不動產估價師、建築師以及金融、信託業者，均以立專法加以管理，而建築開發業者於不動產交易市場之開發者，扮演舉足輕重之角色，從內政部歷年統計中，交易糾紛之半數均與該業有關，甚或有1案公司或有業者利用多家公司推案之情形，內政部雖於85年至87年間，召開多次會議，將名稱定為「建築開發業輔導條例」(草案)，並研提條文內容，卻因業者間就建築開發業得否經營部分業務未達共識，即暫緩訂定，未盡妥洽。
- 2、此外，建築經理業原係依「建築經理公司管理辦法」成立之行業，並規定至少須有銀行投資30%股份。早期各銀行投資成立之建築經理業確實對於不動產、金融相關事業之運作，扮演公正第三者之角色。90年行政程序法實施後，上開「建築經理公司管理辦法」因缺乏法源依據而遭廢止，建築經理同業公會雖向主管機關爭取另行訂定「建築經理業管理條例」，以規範建築經理業，迄今仍未獲同意。建築經理業回歸公司法，已無銀行參與投資及最低資本額與經營項目之限制，因此目前有許多以建築經理公司名義申請設立之公司，並不具備建築經理公司應有之專業及基本資格，亦未加入同業公會，造成一般大眾之誤解，與管理上之困擾，主管機關允宜謀求解決之道。

## 五、民眾(消費者)保護

「健全房屋市場方案」中並未針對有關民眾(消費者)保護之課題，提出完整之處理原則與具體措施，行政院消保處已持續提出若干方案並由地方政府配合

辦理，已收部分成效。惟仍有部分尚未處理：

- (一)「預售屋買賣定型化契約應記載事項」增訂5種履約保證機制，業者是否以迂迴方式規避適用新制，主管機關允宜加強稽察，以杜不法。

內政部修正公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項」增訂5種履約保證機制，惟據消基會表示，該新制實施後，部分業者利用個別磋商條款約定，排除新制之適用，例如統一加註：「※上開履約保證機制各種選項經審閱後，買賣雙方均同意放棄。」並經雙方簽章確認。甚或改以成屋買賣：於未完工前，先簽預約單收預約金，俟領得使用執照後，再以成屋簽訂成屋買賣契約。如此迂迴方式規避適用新制，嚴重影響消費者權益，是否屬實，主管機關允宜加強稽察，以杜不法。；

- (二)不動產相關定型化契約之制(修)訂，主管機關允宜積極研究，儘速辦理完成；買賣常見之糾紛原因，允宜納入「內政部不動產資訊平台」網站予以提供並加以宣導，以使民眾有基本之瞭解，減少糾紛之產生。

有關不動產相關定型化契約之制(修)訂，內政部雖於100年7月即分別將委託承購及代理標購契約書範本及應記載事項草案，送行政院消保處研議，迄今以逾1年尚未完成審議；又有關不動產委託銷售契約範本與應記載及不得記載事項，以及依附其中之要約書範本，自92年6月26日公告迄今10年，已有諸多不合時宜，加上內政部修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項」增訂5種履約保證機制，該等履約保證之內容，有無訂定契約範本與應記載及不得記載事項之必要，均宜加以研究；又買賣常見之糾紛原因，雖有統計資料，惟此類糾紛何

以發生？民眾應如何預防以及發生時應如何處理之相關知識，允宜納入「內政部不動產資訊平台」網站予以提供並加以宣導，以使民眾有基本之瞭解，減少糾紛之產生。

柒、處理辦法：

- 一、本專案調查研究報告擬請行政院督導所屬相關部會就「捌、結論及建議」參考研究辦理見復。
- 二、本專案調查研究報告另印製專書，函送相關機關及提供意見之學者專家參考。
- 三、本專案調查研究報告公布並建置於本院全球資訊網，供社會各界參考。
- 四、協助專案調查研究人員負責盡職，圓滿達成任務，依照本院獎懲案件處理要點酌予敘獎。
- 五、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：

中華民國 101 年 12 月 日  
附件：本院101年2月14日(101)院臺調壹字第1010800047號派  
查函暨相關案卷。