

表1 美國、日本、臺灣不動產交易安全制度比較表

各國制度	美國ESCROW	日本保證制度	臺灣履約保證制度
法令依據	ESCROW LAW (1947實施)	宅建業法 (1952實施)	1. 公平交易法 (1992年實施) 2. 消費者保護法 (1994年實施) 3. 不動產經紀業管理條例(1999年實施) 4. 地政士法(2002年實施) 5. 不動產交易法 (尚待立法)
實施範圍	買賣雙方合意進行，由ESCROW公司承作	透過會員公司成交買賣之客戶	依照買賣雙方合約進行
保證範圍	權益損害部分	訂定(價金保證)	(1) 預售屋為完工之保證 (2) 成屋為價金保證
執行單位	ESCROW公司 (付款中間人)	不動產促進協議會：住通總部，全宅連…等仲介業者	付款中間人 (ESCROW)
保證單位	Title保險公司	仲介業者(即仲介業者組織之會員公司)	(1) 成屋多為銀行等金融機構預售屋為建築經理公司或銀行 (2) 成屋多為銀行等金融機構
優點	(1) Title保險公司就非因違約所引致之損害部分予以賠償 (2) ESCROW就購屋款項專戶控管 (3) Title保險公司於事前進行完整產權	買賣糾紛由基金理賠，較為迅速，不必經冗長之法律程序	由金融機構開立保證書，購屋價款由專戶控管，具有相當之公信力

各國制度	美國ESCROW	日本保證制度	臺灣履約保證制度
	調查，以收事前預防之效		
缺點	採行保險制度，理賠時效較晚，且非全額補償	為事後的補償，而非事前的預防，且只限於訂金部分	(1) 預售屋未事前防範及事後補救 (2) 成屋為事後賠償，非事前防範，且僅限於價金部分

資料來源：建築經理公司未來發展方向之研究，委託單位：行政院經濟建設委員會，91年12月27日。

表2 「健全房屋市場方案」執行情形彙整表

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
一、臺北都會區住宅供給與需求均衡面	(一)從國土規劃實現區域均衡發展	增加中南部地區公共建設及產業發展建設，紓緩人口向北部集中現象。 1. 推動國土空間發展策略計畫。	各部會	1年	各主管機關業已依據國土空間發展策略行動計畫分工負責推動辦理。 ● 經濟部 為解決工業區設施老舊問題，建立老舊工業區轉型機制，以促進地方開發，達成均衡城鄉發展效果。截至100年12月已完成820件基盤設施改善工項。整體更新成效，截至100年12月底，吸引總共1,023家廠商新增設廠或擴大投資，促進廠商衍生投資金額共2,138.50億元，增加產值2,091.52億元，提供就業機會共33,385人次。 ● 交通部 持續督導臺灣高速鐵路營運事宜及辦理高鐵車站特定區土地之處分。	已完成 100/12	透過基礎設施更新及產業技術輔導，各項政策及計畫推行成效彰顯，其中中南部地區增加就業人口12,347人次。 高鐵運量於101年9月，每日平均為12.3萬人次。另有關高鐵車站特定區土地之處分部分，截至101年10月底約122.7公頃收入約	無	無 持續督導臺灣高速鐵路營運事宜，並廣續辦

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
							350.58億元。		理高鐵車站特定區土地處分事宜。
		2. 規劃高雄海空經貿城整體發展計畫。	各部會	6 個月	<p>1. 行政院業於99.2.12簽奉核定「高雄海空經貿城整體發展綱要計畫」。</p> <p>2. 各項建設計畫由各主管機關依據分工負責推動辦理，行政院已核定9項建設計畫，總經費約1,126億元。</p> <p>●經濟部</p> <p>1. 已於101年9月3日完成「中島加工區周邊區域產業整體發展規劃」，後續將由交通部及高雄市政府推動辦理。</p> <p>2. 擴大軟體科技創新園區計畫：目前高雄軟體園區土地已全部出租完畢、辦公室出售（租）率約77.43%，將持續引進研發設計、數位內容、資訊軟體等重點產業進駐；園區北側5.54公頃土地擴區案，將採整體規劃分期開發方式，第1期由中油公司自行興建，目前已著手進行先期開發規畫作業；第2期尋求</p>	99/2			
						101/9/3	截至101年9月30日止，進駐廠商計有207家，總投資金額約新臺幣136億元，目前已創造2,536個就業機會。其中資訊軟體、數位內容及研發設計等三大重點廠商投資額，約占園區投資總額80.55%。	無	已完成
						持續招商中		無	持續加強開發商未出售辦公

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					<p>適當合作對象，並俟該區位土地商業條件成熟時再行開發。</p> <p>3. 臨海工業區之更新與開發計畫，辦理基盤設施改善、工業區能資源整合及廠區外緣修繕綠美化等案，執行至100年已規劃執行總經費達7.085億元，相關工程作業亦已竣工。</p> <p>4. 工業區廠商轉型再造升級計畫：</p> <p>(1) 工業區產業聚落輔導提案審查會：共核定通過6項產業聚落提案，其中大發及臨海工業區發展為遊艇產業五金聚落。</p> <p>(2) 學界協助廠商競爭力提升：於高雄地區各工業區計有48件合作案，參與學校多達15所，其中臨海工業區計20案次。</p> <p>(3) 學校認養工業區專案輔導：與教育部技職司合作，由高雄應用科技大學認養臨海工業區，以鋼鐵、化學、民生工業及模具相關技術協助廠商導入創新技術。</p>	100/12	<p>1. 相關基盤設施改善工程作業業已竣工。</p> <p>2. 發展遊艇產業五金聚落。</p> <p>3. 媒合臨海工業區產學合作案計20案次。</p>	無	室招商工作。 無
		3. 規劃中興	各部	6 個	●內政部				

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
		新村高等園區暨中部高科技產業新聚落。	會	月	<p>1. 本案都市計畫變更業已經內政部都委會審議通過。</p> <p>2. 內政部業於 99.10.08 臺內營字第 0990808309 號核定完竣。</p> <p>3. 南投縣政府業於 99.10.14 府建都字第 09902140661 號發布實施。</p> <p>●經濟部 推動精密機械及塑膠製品高科技產業新聚落：99年度起委託塑膠中心執行「塑膠製品產業聚落高值化推動計畫」，藉由整合產業聚落以達到產業聚落轉型升級高值化的目的，已完成籌組化妝品容器、高階環安照明、小型風機系統、高階醫療耗材、環保容器、綠色建材、熱塑性碳纖維複合材料、精密塑膠製品機構及功能設計、環保塑膠薄膜加飾等產業聚落。透過開發滿足產業需求的多元複合化機種，並推動國內主力廠商朝向大型化發展，同時藉由整機帶動高階零組件發展、媒合國內外廠商技術交流及擴散，促成廠商投資中部地區以強化群聚優勢</p>	99/10 102年	共191家廠商參與聚落及聯盟，促成廠商投資27件，讓塑膠製品業者有機會踏入高科技產業，形成中部地區高科技產業新聚落。另有關精密機械產業聚落部分，截至101年度第3季已完成輔導廠商技術升級49案，並舉辦技術擴散研討/座談會共計15場。	無	

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
		4. 五個直轄市空間發展策略規劃。	各部會	6 個月	<p>。●經建會 99年6月25日至100年2月24日委託辦理「因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺中、臺南、高雄」</p> <p>●內政部 內政部擬具「推動直轄市、縣(市)政府擬定區域計畫方案」,經行政院秘書長以99年4月30日院臺建字第0990021806號函復,請本部本於權責推動實施在案。有關新北市、臺中市、臺南市及高雄市等4個直轄市區域計畫部分,本署業於100年4月7日核定補助規劃經費。</p> <p>●經濟部 推動加工出口區更新計畫-臺中加工出口區:經濟部(加工處臺中分處)主辦,以辦理更新老舊廠房、活化土地使用及改善公共設施為主要推動面向,另並檢討規劃辦公空間遷移整併作業,以釋出低利用土地活化使用,並於99年12月31日完成辦公空間遷移整併作業,辦公空間及儲運倉庫遷建後,釋出</p>	100/3 預計103年底完成核定及公告實施。	<p>已於100年3月完成「因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺中、臺南、高雄」,規劃成果業已提供相關部會及地方政府參考。</p> <p>發揮地方自治精神,落實計畫引導地方發展</p>	無	<p>規 劃 作 業 完 成 後,直 轄 市 政 府 將 據 以 直 轄 市 區 域 計 畫,並 應 經 直 轄 市 區 域 計 畫 委 員 會 審 議 通 過,報 請 中 央 機 關 核 定。已 完 成。</p>
						100/5/16	<p>1. 已於99年5月及100年5月釋出本區2處作業單位辦公空間用地,提供廠商擴建廠房。</p> <p>2. 調整釋出低度利用公有機關用地,調整面積約1.3公頃,節省土地開發費用約3.63億元。</p> <p>3. 促成臺灣佳能、臺灣</p>		

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					土地提供廠商設廠。		<p>小原光學公司於本園區投資建廠，增加投資金額112.5億元，預估年產值可增加近101.5億元，創造約3,850個就業機會。</p> <p>4. 克服園區設廠用地不足，增加廠商設廠用地，有效提升園區土地使用效益。</p> <p>5. 帶動園區中、下游廠商投資，促進園區及產業永續發展。</p>		
	(二)重要都會區土地整體規劃	1. 優先針對臺北都會區土地整體規劃，透過都會區周邊環境改善，便捷交通提供，及相關用地變更等，增加住宅用地供給。	內政部、交通部	1年	●內政部 99年12月30日完成委外訂約，101年2月23日完成「五大都會區住宅用地整體規劃」案結案驗收，相關規劃成果送請本部營建署納入整體住宅政策之參考。	101/2/23	詳請參照「五大都會區住宅用地規劃」行動策略方案乙本		
		2. 整體住宅供需規劃	內政部	1年					

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
		(1)依工作人口推估實際住宅需求量，俾整合經濟建設、產業發展及就業機會妥為規劃。			99年12月30日完成委外訂約，101年2月23日完成「五大都會區住宅用地整體規劃」案結案驗收，相關規劃成果送請本部營建署納入整體住宅政策之參考。	101/2/23	詳請參照「五大都會區住宅用地規劃」行動策略方案乙本		
		(2)針對北臺、中臺、南臺等三大都會區，分別規劃內環、中環及外環地區可提供合宜住宅之公私有土地，妥為規劃中長期住宅供給。			99年12月30日完成委外訂約，101年2月23日完成「五大都會區住宅用地整體規劃」案結案驗收，相關規劃成果送請本部營建署納入整體住宅政策之參考。	101/2/23	詳請參照「五大都會區住宅用地規劃」行動策略方案乙本		
		3. 加速老舊住宅更新重建、整建或維護，健全房屋市場之合理供給。	內政部	1年	為促成老舊公寓大廈更新，本部依據行政院99年11月16日核定本部「都市更新產業行動計畫」，參考921震災處理經驗，於100年8月10日訂頒定「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦	100/8/10	1.100年度核定補助11案，補助經費共計2,517萬元。 2.101年度核定補助14案，補助經費共計1,369萬元。		持續受理申請補助辦理老舊住宅更新重建、整建或

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					法」，並受理補助老舊公寓大廈住戶自力推動都市更新，其範疇包括： 1. 補助辦理都市更新重建先期整合作業、輔導成立都市更新會及擬具都市更新事業計畫報核。 2. 補助辦理私有老舊公寓大廈整建、維護先期整合及規劃設計。 3. 補助辦理私有老舊公寓大廈整建、維護工程。				維護。
	(三)建立郊區土地儲備制度，俾適時適量提供平價住宅，以調節供需	整合公有及公營土地，建立土地儲備制度，適時適量提供平價住宅。	內政部	1年	99年12月30日完成委外訂約，101年2月23日完成本案結案驗收，相關規畫成果送請本部營建署納入整體住宅政策之參考。	101/2/23	詳請參照「五大都會區住宅用地規劃」行動策略方案乙本		
	(四)持續推動都會地區規劃興建合宜住宅	1. 研擬提出整體構想計畫報院。	內政部	3個月	1. 99年9月15日由本部陳報院核定，99年11月26日行政院秘書長函示本計畫與社會住宅實施方案基地區位有重複，宜釐整後重新報院。 2. 101年1月12日完成整體規劃構想修正草案陳報營建署，刻依相關單位提出建議修正中，俟後再行陳報。	預定104年陸續完	已完成整體規劃構想修正草案，將依程序陳報行政院。	因配區	本案將於興建

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
		2. 除機場捷運林口A7站周邊及東北角福隆澳底地區平價住宅興建外，另考量於捷運沿線車站周圍等適宜地區，評估規劃興建合宜價位之住宅，必要時併同配置產業專區，以增加合宜住宅用地供給。	內政部	2年（A7站預定99年8月開始土地預標售，102年完工。）	<p>◎A7合宜住宅：依據行政院本案前於100年4月28日公開招標，100年12月15日決標予遠雄、皇翔、名軒、麗寶等四家公司，101年1月10日完成簽約，101年6月27日同意核定基本設計書圖成果，得標廠商刻向桃園縣政府申請建造執照。</p> <p>◎板橋浮洲合宜住宅：行政院於100年4月22日核定通過「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫案」，並指示積極推動。本案前於100年9月30日決標，由日勝生活科技股份有限公司得標。已於101年5月31日及6月1日取得建築執照。自101年8月20日起辦理承購民眾簽約作業，截至10月28日止已完成3,696位民眾簽約，尚有313戶將遞補至售完為止。</p>	<p>工交屋。</p> <p>預計104年3月底完工交屋</p>	<p>預計興建合宜住宅3,960戶（3,761出售，199戶出租），店舖及辦公室約152戶。</p> <p>◎板橋浮洲合宜住宅：日勝生公司規劃4,009戶合宜住宅，446戶出租住宅，計有4,455戶合宜住宅。出租住宅由該公司負責10年維護管理。</p>	<p>段徵收作業影響（機場捷運A7站地區（第一期）區段徵收計於100年10月7日公告實施，調後各項業時程。</p>	<p>廠商取得建造執照後30天內開工並三個月內辦理銷售作業。</p> <p>◎板橋浮洲合宜住宅：本案已委託履約事宜，未來將持續查核進度是否符合規定。</p>
二、協助輔導中低收入戶及	(一)依第一項提供平價住宅	同上開提供平價住宅之措施。	內政部	1年					

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
受薪階級，提升購(租)屋能力面	(二)提供租金補貼及住宅貸款利息補貼： 1. 廣續研擬辦理照顧中低收入戶之「整合住宅補貼資源實施方案」，提供租金補貼及輔購住宅貸款利息補貼	(1)租金補貼：每戶每月最高4,600元，101年度計畫辦理24,000戶。 (2)購置住宅貸款利息補貼：優惠貸款額度最高220萬元，101年度計畫辦理10,000戶。 (3)修繕住宅貸款利息補貼：優惠貸款額度最高80萬元，101年度計畫辦理5,000戶。	內政部	6個月	1.99及100年度均已辦理完竣。 2.101年度辦理公告受理申請期間：自101年7月31日至101年9月10日止	已完成	自96年至100年，共計19萬6,932戶家庭獲得協助： 1.租金補貼核准16萬4,372戶。 2.購置住宅貸款利息補貼核准2萬3,544戶。 3.修繕住宅貸款利息補貼共計9,016戶。	已按計畫順利完成	廣續辦理核定補貼並研擬辦理照顧中低收入戶之「整合住宅補貼資源實施方案」，提供補貼購貸款利息
	2. 廣續研擬辦理照顧新婚或育有子女	(1)租金補貼：每戶每月最高4,000元，101年度計畫辦	內政部	6個月	1.99及100年度均已辦理完竣。 2.101年度辦理公告受理申請期間：101年7月16日至101年8月27日止。	已完成	本方案自98年開辦至101年10月底止，租金補貼核准2萬3,254戶，購(換)屋貸款利息補貼核准5萬1,388戶	已按計畫順利完成。	廣續辦理核定利息補貼並廣

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
	家庭之「青年安心成家方案」，提供輔購住宅貸款利息補貼及租金補貼	理 15,000 戶。 (2)前二年零利率購置住宅貸款利息補貼：優惠貸款額度最高 200 萬元，101 年度計畫辦理 20,000 戶。					，共計已有 7 萬 4,642 戶青年家庭獲得協助。另 101 年度公告受理申請戶數：租金補貼：13,014 戶。前二年零利率購置住宅貸款利息補貼：18,028 戶。		研擬辦理照顧新婚或有子女家庭之「青年安心成家方案」，提供輔購住宅貸款利息補貼及租金補貼。另行督促各直轄市、縣(市)政府審查作業。
三、住宅資訊面	(一)整合相關住宅資訊，定期公布	加強整合下列資訊： 1. e-house 不動產交易服務網 2. 住宅統計資訊網 3. 住宅 e 化網 4. 不動產價格 e 點通	內政部、金管會、財團法人聯合徵信中心	1 個月	1. e-house 不動產交易服務網」及司法院「法拍屋市場資訊」業已納入連結。 2. 住宅統計資訊網、住宅 e 化網、不動產價格 e 點通持續整合發布住宅及不動產資訊，以發揮公部門資訊揭露之權責。 3. 金管會已協調財團法人金融聯合徵信中心配合內政	99/5/12 101/1月	截至本(101)年10月30日使用人次達 16,618,584 人次 完成建置「內政部不動產資訊平台」，提供多元化之住宅及不動產資訊。 金管會已協調財團法	尚需整合地理資訊系統圖像化介面，使內政部	以民眾使用需求為導向，並因應政策性及實用性，進行規劃調整系

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
		5. 法拍屋市場資訊			部營建署提供相關資料。		人金融聯合徵信中心配合內政部營建署，按季提供買賣之契約價格相關統計性報表，供該署於不動產價格E點通網站中揭露。	不動產資訊平台功能趨於完整。	統功能。
	(二)財團法人聯合徵信中心配合提供相關住宅交易價格資訊	協助聯合徵信中心建置資訊平台，並提供予內政部整合發布。	內政部、金管會、財團法人聯合徵信中心	3個月	金管會已協調財團法人金融聯合徵信中心配合內政部營建署提供相關住宅交易價格統計資訊，並經簽報內政部核准業於99年7月26日召開記者會、發布新聞稿及公布於內政部營建署「不動產價格e點通」網站(網址： http://etp.cpami.gov.tw/)，提供社會各界查詢使用。	99/7/21	1. 金管會已協調財團法人金融聯合徵信中心配合內政部營建署，按季提供買賣契約價格總價平均數、買賣契約價格十分位單價與總價、買賣契約單價散佈圖及其區段價格資料等統計性資料，供該署於不動產價格E點通網站中揭露。 2. 內政部營建署「不動產價格e點通」網站(網址： http://etp.cpami.gov.tw/)，提供社會各界查詢使用。	無	無
	(三)建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之	完成「不動產經紀業管理條例」修法，併同研訂推動經紀	內政部	6個月	經紀業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利義務，於100年12月30日總統公布修正「不動產經紀業管理條例」並奉行政院核定101	100/12/30	101年8月1日至10月25日各直轄市縣(市)實價登錄案件總計81,576件。	無	無

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
	機制	業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利義務。			年8月1日實施。				
	(四)研擬成立住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊	評估設置住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊。	內政部	6個月	已依各單位意見修正方案後，於99年10月4日函報行政院。行政院並於99年12月23日函示本部依據行政院經濟建設委員會99年12月7日綜提意見辦理。	99/10/4		無	
	(五)建立不動產交易安全保障機制	1. 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。	內政部	1個月	本部業已公告預售屋、預售停車位、成屋買賣、不動產委託銷售、房屋租賃及委租等6種契約書範本及預售屋、預售停車位、不動產委託銷售等3種應記載及不得記載事項。	98/10/30	訂頒6種不動產交易契約書範本，公告3種不動產交易定型化契約應記載及不得記載事項。	無	無
		2. 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	內政部	1個月	本部業於99年5月1日公告實施新制預售屋買賣定型化契約，明訂主建物、附屬建物、共有部分之面積及價格應分別計列，以促進預售屋交易價格透明化、合理化，並作為消費者選購預售屋時之參考比較。	99/5/1	案經99年7月間查核業者使用之預售屋買賣定型化契約符合率達80%。	無	無

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
		達資訊透明，價格合理化。							
		3. 研訂預售屋買賣價金保障機制。	內政部	1 個月	預售屋買賣價金保障機制，業於本部於99年8月16日辦理公告。100年5月1日實施。	99/8/16	案經100年間查核業者使用之預售屋買賣定型化契約符合率達80%。	無	無
		4. 推動便利商店出售內政部版房屋租賃契約書。	內政部	1 個月	自99年5月20日起在統一、全家、OK、萊爾富等4家便利商店開始販售。	99/5/20	消費者得於便利商店購買內政部版房屋租賃契約書。	無	無
四、不動產貸款風險控管面	(一)強化金融監理措施	1、加強對不動產貸款金融檢查。 2、強化資本適足性審查。 3、宣導不動產金融監理政策。 4、推動不動產鑑價資訊透明化。 5、規範房貸契約應充分揭露相關風險。	金管會、中央銀行、(內政部)	1 個月	<p>●中央銀行</p> <p>1、本行自99年4月起就銀行辦理房屋等不動產抵押貸款業務，進行專案檢查，並督促銀行落實風險控管。</p> <p>2、本行於99年1月請銀行公會研議如何落實並強化三段式房貸及理財型房貸等資訊之揭露。</p> <p>3、本行於99年3月30日金融監理聯繫小組會議提案，建請金管會將「銀行辦理三階段房貸等各項房貸產品相關資訊之揭露」納入金融檢查項目。</p> <p>●金管會</p> <p>1. 金管會99年度已對不動產貸款辦理2次專案檢</p>	已完成	<p>●中央銀行</p> <p>1、本行執行不動產貸款專案金融業務檢查，截至101年10月底，本行已檢查102單位。</p> <p>2、銀行公會依本行所請，於99年5月3日函請會員銀行配合揭露房貸資訊。</p> <p>3、金融機構辦理房貸資訊揭露情形： (1) 本行辦理專案檢查，截至101年10月底止，共檢查36單位。 (2) 本國銀行均已配合辦理房貸資訊揭露事項。</p>	無	中央銀行仍將持續就金融機構辦理(1)不動產授信業務、(2)房貸資訊揭露情形，執行專案金融業務檢查，如有發現銀行未切實遵循，將予以導正並請其配

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					<p>查，100 年辦理 1 次專案檢查，主要查核重點為瞭解銀行對不動產授信風險管理、貸款分類之正確性及鑑價作業等方面之控管程序。</p> <p>2. 為避免商業銀行對建築放款過度擴張，已於銀行法第 72-2 條訂定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%。</p> <p>3. 金管會已規定銀行新承作之非自用住宅放款，規定適用 100% 風險權數，計提資本。</p> <p>4. 金管會已透過總經理座談會及董事長聯繫會議宣導不動產監理政策，並以發布新聞稿方式宣導各銀行應加強不動產放款集中風險之管理</p> <p>5. 金管會已協助金融聯合徵信中心建置「不動產成交行情及鑑價資訊平台」。</p> <p>6. 金管會已請銀行公會規範房貸契約應充分揭露</p>		<p>●金管會</p> <p>1. 金管會已依據檢查結果，將檢查缺失函請銀行辦理改善、函請銀行公會轉知會員銀行檢討及請銀行稽核單位列入內部查核重點。</p> <p>2. 金管會已函請各銀行對不動產貸款分類正確性全面清查，並加強人員訓練及覆核機制，以落實分類正確性之控管。</p> <p>3. 為強化資本適足性審查，金管會已規定銀行新承作之非自用住宅放款，規定適用 100% 風險權數，計提資本。另督導銀行加強不動產放款集中風險之管理、鑑價及銀行法相關規定之遵行。並訂定為控管銀行承作不動產貸款風險所採行措施之問與答，供金融</p>		合改善。

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					相關風險。		<p>機構實務作業之參考。</p> <p>4. 宣導不動產金融監理政策：</p> <p>(1) 金管會已於 99 年 6 月 11 日邀請各金融機構總經理座談，就我國不動產景氣動態及政策因應，面對面溝通，並請其注意授信品質之控管。</p> <p>(2) 金管會並於 100 年 3 月及 4 月間，分批召開本國銀行董事長聯繫會議，其中針對不動產貸款業務等議題，與各董事長充分溝通與交換意見。</p> <p>(3) 另為利金融機構了解金管會為控管銀行承作不動產貸款風險採行之監理措施，分別於 100 年 3 月 21 日及 5 月 17 日發布新聞稿，宣導各銀行應加強不動產放款集中風險之管理、鑑價及</p>		

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
							<p>銀行法相關規定之遵循。</p> <p>5. 金管會除協助金融聯合徵信中心建置「不動產成交行情及鑑價資訊平台」，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，並協調聯徵中心以去識別化、區段化方式，提供內政部建置不動產資訊所需之資料。</p> <p>6. 金管會已請銀行公會研議房貸契約及各項房貸資訊揭露措施，並轉知各銀行落實執行並列為自行查核及內部稽核重點，金管會並將銀行房貸資訊揭露之執行情形列入金融檢查項目。</p>		
	(二)督促銀行加強對於特定對象之房貸風	督促各銀行針對非自用之投資者貸款成數、利率及寬限期等	中央銀行、金管會	1 個月	<p>●中央銀行</p> <p>1、央行自98年10月起即採行漸進措施，包括(1)道義說服(2)進行專案金融檢查，以及(3)選擇性信用管</p>	已完成	<p>●中央銀行</p> <p>1、銀行購置住宅貸款餘額占總放款餘額比重，自99年6月底之27.60%，降至101年9</p>	無	1、持續彙整統計各期銀

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
	險控管	，採取差別之授信條件。			<p>制措施。</p> <p>2、央行實施選擇性信用管制措施包括：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>●金管會</p> <p>1. 為有效控管銀行對放款業務之承作風險，銀行法第37條第2項及第40條規定中央銀行必要時，得採取相關管制措施。</p> <p>2. 有關中央銀行針對特定地區購屋貸款採取之針對性審慎措施，金管會將配合中央銀行，持續加強金</p>		<p>月底之26.73%。</p> <p>2、銀行辦理特定地區新承做房貸金額占全體新承做房貸總金額之比重，自99年6月底之64.37%，降至101年9月底之55.21%。</p> <p>3、特定地區房貸成數自99年7月底之63.91%，下降至101年9月底之57.66%；同期間，貸款利率則自1.94%上升至2.13%。</p> <p>●金管會</p> <p>1. 本會已訂定「加強不動產貸款金融檢查重點」，將投資戶授信、修繕貸款、鑑價作業及土地抵押貸款等納入一般檢查加強查核。</p> <p>2. 為防範利用他人名義申辦房屋貸款，</p>		<p>行報送相關資料，作為金融業務檢查依據。</p> <p>2、持續辦理專案金融業務檢查，如有發現金融機構違規情事，請其行溝通，除促請其儘</p>

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					融檢查。		影響金融秩序，本會已函請金融機構落實徵授信審核，依人頭戶缺失表徵，加強審核借戶所提供所得資料、資金用途及還款財源，並請稽核單位辦理專案查核，本會亦將注意金融機構後續遵循情形。 3. 透過相關監理措施，暨後續對銀行缺失改善辦理情形之追蹤，銀行已重新檢視不動產貸款之分類及加強風險控管。		改善外，並請研議配套改進措施。
五、社會公平面	(一)房屋稅：房屋稅負合理化之檢討	1. 邀集各直轄市及縣(市)政府檢討稅負合理化。	財政部、各直轄市及縣(市)政府	1年	核實評定房屋現值： (1) 鑒於現行房屋課稅現值偏低，本部前邀集各地方稅稽徵機關會商討論。 (2) 本部已研議修正財政收支劃分法，將地方政府依法辦理不動產價格評(議)定作業之財政努力程度，納入作為中央統籌分配稅款之分配參考。	1. 已完成。 2. 財政收支劃分法修正案已送請立法院審查。	1. 以臺北市及新北市為例，經各該市不動產評價委員會審議通過調整房屋標準價格，並分別於100年1月24日及100年4月8日公告，估計每年可增加房屋稅稅收分別約新臺幣(下同)9億1千萬元及6億2千萬元，將有助	無	配合政策持續辦理

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					2. 提高財產交易所得核定標準：99 年度臺北市由 98 年度依房屋評定現值之 29% 調高至 37%，100 年度更進一步調高至 42%；99 年度新北市由 98 年度 16% 調高至 21%，100 年度部分地區調高至 28%。 3. 查緝不動產炒作投機：請各地區國稅局針對不動產短期頻繁交易、大額交易及購買預售屋於所有權移轉登記前轉售者，加強查核，按實價課稅，以防杜投機。		於落實房屋稅合理課徵。 2. 各地區國稅局加強查緝不動產炒作投機自 99 年 10 月至 101 年 9 月底，已查獲 1,651 件，補徵綜合所得稅約 18.19 億元。		
	(二)土地稅： 土地稅負合理化之檢討	1. 邀集各直轄市及縣(市)政府檢討稅負合理化。	財政部、內政部、各直轄市及縣(市)政府	1 年	●財政部 1. 限縮優惠，防止財團養地： (1) 限縮免徵地價稅範圍：99 年 5 月 7 日修正土地稅減免規則第 9 條，將無償供公共使用之私有土地得免徵地價稅之規定，修正為無償供公眾通行之道路土地始得免稅。		1. 99 年 5 月 7 日修正發布土地稅減免規則第 9 條規定，各地方稅稽徵機關改課地價稅之土地筆數合計 4,070 筆，增加稅收約新臺幣(下同)1.23 億元。 2. 100 年 6 月 8 日臨時路外停車場用地	無	1. 加強查核部分，持續辦理。 2. 其餘部分已完成，無

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
		2. 邀集各直轄市及縣(市)政府檢討稅負合理化。	各直轄市及縣(市)政府	經常辦理	<p>(2) 廢止空地稅暫停徵措施：本部與內政部於100年1月26日會銜發布廢止有關空地稅暫停徵措施，各地方政府可因地制宜本於權責徵收空地稅。目前嘉義縣政府已劃定實施範圍，經內政部核定。</p> <p>(3) 取消臨時路外停車場地價稅優惠規定：100年6月9日發布取消依停車場法規定申請核准設置之臨時路外停車場按10%計徵地價稅規定。</p> <p>2. 加強清查農舍用地：請各地方稅稽徵機關加強查核農舍所在土地是否違規使用或與農業經營無關者，應改課地價稅。</p> <p>3. 開徵特種貨物及勞務稅：所有權人移轉持有2年以內非自用住宅之房屋及其坐落基地、依法得核發建造執照之都市土地應按持有期間分別適用不同稅率依銷售價格課徵，持有1年以內移轉者稅率為15%，持有逾1年至2年以內移</p>		<p>不再准予適用特別稅率課徵地價稅，各地方稅稽徵機關改課地價稅之土地筆數合計543筆，增加稅收約2.25億元。</p> <p>3. 截至101年9月止，加強清查農舍用地補徵地價稅件數為40,462件，增加稅收約1.89億元。</p> <p>4. 特種貨物及勞務稅之成效，依內政部發布買賣移轉建物所有權登記棟數分析，101年1月至8月與前2年(99年及100年)同期相較，全國建物買賣棟數分別減少17.2%及14.56%；其中以臺北市及新北市減少幅度最大(減幅約27%~38%)。由此顯示特種貨物及勞務稅對短期移轉非自住房地之投機行為，已初</p>		後續應辦事項。

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					<p>轉者稅率為10%，持有超過2年移轉者則無須課徵。特種貨物及勞務稅條例業於100年5月4日經總統公布，經行政院核定自同年6月1日施行。</p> <p>●內政部</p> <p>1. 內政部為達成平均地權條例第40條之規定，93年間邀集財政部、各直轄市、縣（市）政府開會研商並獲結論，原則上以5年至10年依一定比例，逐年調整公告土地現值占一般正常交易價格之比例，本部每年均會請各直轄市、縣（市）政府說明其公告土地現值占一般正常交易價格百分比接近進度，逐年檢討以促其土地稅負合理化。目前全國公告土地現值占一般正常交易價格比例，從94年68.37%至100年82.94%(99年全國公告地價平均調高4.24%，已接近市價21.96%)。</p> <p>2. 本部於99年5月4日邀集行政院經濟建設委員、財政部、法務部、各直轄市、縣（市）政府，討論平均</p>		<p>步發揮抑制效果。</p> <p>1. 於立法說明中列入，地價機動性之調整，應包含地價上漲與下跌。</p> <p>2. 土地公告現值公告後，中央主管機關、相關部會、專家學者，會同地方政府，定期檢討地價變動情形，對於地價有明顯變動之土地，得劃定區域，重新查估現值，公告土地公告現值，不受第46條第1項的限制。</p>		

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					<p>地權條例修正草案，獲致修正第14條會議結論，修正內容為由三年重新規定地價一次修正為每年調整，由直轄市、縣（市）政府每年機動檢討後予以每年重新規定地價一次。</p> <p>3. 公告土地現值機動檢討部分，於99年5月4日討論時各縣市意見仍多有疑慮，經彙整各縣市政府意見後，於99年7月26日再次召開會議討論</p> <p>4. 本修正草案業於99年11月8日函報行政院審查。經行政院邀集相關部會討論，考量修法恐引發增加一般民眾土地稅負之疑慮，故目前公告地價、公告土地現值是否縮短調整期限，將列入賦稅改革予以通盤檢討。</p>				
	(三)優惠出售(租)現有國宅予中低收入戶及社會弱勢戶	清查現有國宅資料，並受理中低收入戶及社會弱勢戶申購(租)優惠國宅。	內政部	6個月	1. 為照顧單親等弱勢家庭優惠租購待售國宅，本部於93年5月13函請尚有待售國宅之縣市，配合選定國宅社區、戶數，並以出租(以市場租金之7折出租)為主，出售(按公告售價之8成出售)予符合國宅承購資	持續辦理至國宅售罄。	截至本(101)年10月底止租售情形如下： (一)出售部分：高雄市494戶、新竹市98戶、臺中市37戶、臺南市142戶、新北市85戶、桃園縣345戶、雲林縣36	無	持續辦理至國宅售罄。

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					<p>格之單親弱勢家庭，並享有國宅優惠貸款)為輔方式辦理，並於執行本案時，由其結合所轄社會福利單位所需，酌情配合整區(批、棟)承租國宅後再轉租(售)，至安置各弱勢家庭之期限，亦視其實際需要訂定。</p> <p>2. 100年12月12日同意臺南市政府將大林新城國宅社區D5棟計44戶國民住宅以當時公告售價(約原始售價6折)專案讓售予財團法人伊甸社會福利基金會辦理友善家園服務。</p>		<p>戶、嘉義縣7戶，共計1,244戶。</p> <p>(二)出租部分：高雄市42戶、臺中市20戶，共計62戶。</p>		
六、相關配合措施	(一)引導民間資金投資公共建設、六大新興產業	由政府推動民間參與公共建設、六大新興產業及新興智慧型產業，提高民間投資誘因，以吸引民間投資	各部會	6個月	<p>●金管會 金管會已函請銀行公會將相關資料轉知會員機構參考，並定期統計銀行及金融控股公司就該等產業之授信及投資金額等資料。</p> <p>●經濟部 1. 新興智慧型產業發展部分： (1)智慧電動車：101年度截至9月底，已促成電動車輛產業投資金額新臺幣150.77億元，帶動就業人數約3,015人，創造逾新</p>	<p>已完成</p> <p>持續辦理</p>	<p>截至101年9月底，銀行對愛臺12建設之相關投資共計200億元；銀行與金控公司對六大新興產業之相關投資共計1,016億元。</p> <p>輔導納智捷汽車、華德動能、必翔電動車等9家電動汽車廠商計16款電動車輛通過交通部安審測試，可領牌上</p>	<p>無</p> <p>1. 國產電動車輛未量產</p>	<p>無</p> <p>將就電動車輛、智慧系統及關鍵零</p>

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					<p>臺幣9.97億元產值；另推動「貨物稅條例」及「使用牌照稅法」修正草案，未來3年內電動車將免收貨物稅及免徵使用牌照稅，提高民眾購車誘因，內政部亦已通過「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」修正草案，放寬公共設施用地得作充电站及交換站使用。</p> <p>(2)發明專利產業化：99年迄今完成諮詢訪視1,615案、協助營運計畫書或驗證服務464件、完成專利技術增值1,525件、推動產學合作廠商數3,536家、完成授權及讓與等交易案件3,041件、促進人力資源運用27,102人、帶動民間投資115.8億元、衍生經濟效益446.68億元。</p> <p>(3)雲端運算：本部配合行政院雲端運算產業發展方案，引導民間業者投資公共建設，以擴大區域繁榮；例如協助由中華電信主導成立的臺灣雲端運算產業協會，目前有超過110家的業者加入共同推</p>	<p>104年</p> <p>持續辦理</p>	<p>路運行；另辦理101年臺北國際電動車展，參觀人數達18,000人，期間接受日本、歐洲及年代新聞媒體專訪，初估增加新臺幣6億元媒合商機。</p> <p>如辦理情形。</p> <p>雲端運算產業協會於2012年3月4日在臺北信義路大安大樓啟動「臺灣雲谷(Taiwan Cloud Valley)展示中心」，目前已獲致非常豐碩的成果，共同參與之展出項目包含電子</p>	<p>2. 品質及性能未達顧客需求</p> <p>3. 成本太高</p> <p>無</p> <p>無</p>	<p>組件等進行整體性評估，具體提出值得發展之關鍵項目及重點與方向</p> <p>未來將持續彙整國科會、農委會及本部相關單位共同推動。</p> <p>臺灣雲谷規劃共包含三個階段，第一階段為2012年3</p>

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					<p>動「臺灣雲谷(Taiwan Cloud Valley)」，以做為臺灣新興產業發展的基地，未來並規劃與新北市政府合作於2014年推動新北市雲谷，打造全國最大『雲端應用軟體』產業聚落，除可帶動產業發展與區域就業機會外，亦可間接帶動該該園區周邊之房屋市場健全發展。</p>		<p>化政府及便民服務計3項，雲端服務IaaS(基礎架構即服務)15項，PaaS(平臺即服務)6項及SaaS(軟體即服務)12項，堪稱最完整且最先進之常設性國際雲端運算展覽場所。</p>		<p>月4日啟用之「雲谷展示中心」，第二段將於此中心進一步構建共同構雲端平臺，提供新創業環境，以加速形成產業聚落，預定於2013年完成，第三階段則將其據點，將包括新雲谷其他</p>

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
									區，打造全國最 全大『雲端 應用軟體』產 業聚落，預 定於2014年 完成。
	(二)國有土地 處分時應 考慮適當 時機、地 點及方式	1. 可考慮設 定地上權 ，增加土地 有效利用。	財政 部	1 個 月	於99年1月7日訂定國有非公 用土地設定地上權要點，加 強開發國有非公用土地。	99/1/7	99年至101年共列標54 宗國有土地，計標脫15 宗，面積3.8029公頃， 決標權利金計69億 2,923萬元，每年可收 取租金4,197萬元。	無	持續辦 理招標 設定地 上權
		2. 暫緩標售 臺北市精 華地區國 有土地等。	財政 部	1 個 月	大面積（500 坪以上）國有 非公用土地，除抵稅土地外 ，自98年10月20日起，不再 辦理標售，並自99年3月2日 起停止標售臺北市區國有土 地。嗣國有財產法第53條於 101年1月4日修正公布，規定 非公用財產類之空屋、空地 ，並無預定用途，面積未達 1,650平方公尺者，得由本部 國有財產局局辦理標售；面 積在1,650平方公尺以上者 ，不得標售。	已配合政 策暫緩標 售臺北市 精華地區 國有土地 。	已配合政策暫緩標售 臺北市精華地區國有 土地。	無	配合政 策持續 辦理
	(三)協調公會 勸導業者	督促公會勸 導業者避免	內政 部、	1 個 月	●內政部 已於99年4月28日邀集建開	99/5/21	如執行情形	無	

課題	處理原則	具體措施	主管 部會	作業 時程	執行情形	完成 日期	具體成果	缺失 檢討	後續應 辦事項
	避免作誇 大文宣及 廣告	作誇大文宣 及廣告。	消保 會（ 現為 消保 處）		<p>公會、仲介公會、代銷公會等不動產業相關業者，召開預售屋定價及買賣定型化契約、避免誇大文宣及廣告宣導會議，會中除說明預售屋定價及新制買賣定型化契約之外；另邀請行政院消費者保護委員會、行政院公平交易委員會宣導消費者保護法與不動產交易安全、不動產廣告案件之處理，亦對業者宣導如何避免誇大文宣及廣告相關措施。</p> <p>●消保處</p> <p>1. 為維護消費者權益，本處於99年12月2日召開「不動產仲介業者廣告規範」會議，請內政部就不動產經紀業之廣告研訂相關處理原則。內政部於100年3月17日訂定「不動產經紀業廣告查核作業注意事項」，並依本處函督請各縣市政府據以辦理不動產經紀業之廣告查核。</p> <p>2. 本案各地方政府依內政部之督導，於100年5月至8月及101年1月至3月辦理不動產經紀業廣告查核</p>				

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					<p>，並將查核結果分別於100年10月間及101年5月間提報本處第193次委員會議及第3次保護會議報告，經主席裁示：「請內政部蒐集實際資料，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，研議相關規範方式後再提會報告」在案。</p> <p>3. 內政部刻正委託逢甲大學土地管理學系辦理「不動產經紀業廣告之處理原則」研究案，並於10月19日召開座談會；研究報告預計於12月間提報本院保護會第10次會議報告。</p> <p>●公平會</p> <p>1. 對於不動產不實廣告之規範管理作為主要有二：</p> <p>(1) 事前防範措施：公平會主動與各地方政府及同業公會合作對不動產相關業者進行宣導活動，於99年舉辦6場次、100年4場次、101年5場次，99年迄今共進行15場次之法令宣導說明會。另於99年5月5日函請相關同業公會</p>				

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					<p>轉請所屬會員應於廣告前克盡審閱廣告未來給付之可能及真實表示之義務，以免觸法。</p> <p>(2)積極查處違法不實廣告：99年4月至101年9月間公平會依據公平交易法第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(8件)、外觀、設計、格局配置(包括陽臺外推、雨遮外推、公共設施等25件)、夾層屋(6件)、房屋仲介(2件)、建物用途與建築(使用)執照不符(6件)、溫泉(2件)、不動產面積(1件)及其他(4件)等八大類型之廣告宣稱不實案例共計44件(其中同一件處分案可能同時涉及數種違法類型)，詳「公平交易委員會99年4月至101年9月不動產不實廣告處分案例一覽表」(如附件)。</p> <p>2.對於不動產相關之不實廣告行為，除公平交易法第21條規定外，尚有不動產經紀業管理條例第21條規</p>				

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					<p>定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」得予規範。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</p>				

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
					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。				
	(四)推動住宅法立法，研擬長期住宅政策	儘速完成住宅法草案，研擬長期住宅政策。	內政部	1年	本部於99年11月9日至1月24日邀集相關單位(機關)、地方政府召開住宅法(草案)審視修正會議，逐條討論完畢，業函送本部法規委員會審查，並於3月21日召開公聽會，會中邀集相關部會、直轄市、縣(市)政府、相關產業公會及社會福利團體，廣集各界對於本法草案之意見。經法規會於100年3月30日至5月9日召開6次審查會議，逐條審查完竣，並於100年5月20日以臺內營字第1000804047號函報請行政院審查。	100/5/20	住宅法業經總統100年12月30日華總一義字第10000297411號令公布，並自公布後一年施行	無	營建署各單位正積極辦理相關子法之研擬。
	(五)訂定宣導說帖	針對購屋者印製說帖，以使民眾充分	內政部	3個月	1. 本部於99年5月20日邀集相關部會辦理召開健全房屋市場方案宣導計畫注意	99/7/28	完成說帖寄送相關部會、直轄市、縣(市)政府、相關公會，並請		

課題	處理原則	具體措施	主管部會	作業時程	執行情形	完成日期	具體成果	缺失檢討	後續應辦事項
		瞭解方案內容。			<p>事項（草案）暨說帖（草案）會議，並請相關部會於5月28日前將說帖資料送本部彙整。</p> <p>2. 本案目前已完成說帖初稿研擬，並於99年6月28日召開說帖（草案）內容確認會議，已於6月30日完成招標採購程序，7月1日完成簽約。</p> <p>3. 本案於7月21日以書面方式通知廠商開始印製，並於7月27日印製完畢，經本部營建署於7月28日驗收通過後，由廠商寄送相關部會、直轄市、縣（市）政府、相關公會，並請該等協助發送宣導，以使民眾充分瞭解方案內容。</p>		該等協助發送宣導。		

資料來源：經建會

表3 99年度第四季末全國各縣市新建餘屋戶數統計結果

縣市	戶數	百分比	縣市	戶數	百分比
臺北縣	7,196	28.18%	南投縣	196	0.77%
臺北市	2,266	8.87%	雲林縣	341	1.34%
臺中市	1,851	7.25%	嘉義縣	580	2.27%
臺中縣	494	1.93%	屏東縣	266	1.04%
臺南市	710	2.78%	臺東縣	103	0.40%
臺南縣	767	3.00%	花蓮縣	118	0.46%
高雄市	2,520	9.87%	澎湖縣	20	0.08%
高雄縣	935	3.66%	基隆市	762	2.98%
宜蘭縣	433	1.70%	新竹市	836	3.27%
桃園縣	3,074	12.04%	嘉義市	137	0.54%
新竹縣	684	2.68%	金門縣	104	0.41%
苗栗縣	687	2.69%	連江縣	0	0.00%
彰化縣	458	1.79%	全國	25,538	100.00%

資料來源：內政部（營建署）

表4 100年度第四季末全國各縣市新建餘屋戶數統計結果

縣市	戶數	百分比	縣市	戶數	百分比
新北市	6,696	23.18%	嘉義縣	451	1.56%
臺北市	3,404	11.78%	屏東縣	316	1.09%
臺中市	2,367	8.19%	臺東縣	109	0.38%
臺南市	2,102	7.28%	花蓮縣	308	1.07%
高雄市	4,010	13.88%	澎湖縣	40	0.14%
宜蘭縣	586	2.03%	基隆市	661	2.29%
桃園縣	2,774	9.60%	新竹市	912	3.16%
新竹縣	1,544	5.34%	嘉義市	313	1.08%
苗栗縣	616	2.13%	金門縣	191	0.66%
彰化縣	840	2.91%	連江縣	0	0.00%
南投縣	294	1.02%	全國	28,893	100.00%
雲林縣	359	1.24%			

資料來源：內政部（營建署）

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

罰鍰單位：萬元

序號	處分日期	被處分人	罰鍰	違法類型
1	96/08/31	憲朋開發建設有限公司 憲宏開發建設股份有限公司	700	工業住宅
2	97/03/07	知森堂建設有限公司	500	工業住宅
3	97/05/28	德耀建設企業有限公司	200	工業住宅
4	98/07/23	皇國建設股份有限公司 鎮國建設股份有限公司	150	工業住宅
5	98/08/26	東騏建設開發有限公司	100	工業住宅
6	100/01/13	台產資產管理股份有限公司 領航建設股份有限公司	450	工業住宅
7	100/02/24	總誼建設有限公司 富旺國際開發股份有限公司	170	工業住宅
8	100/04/07	上春建設股份有限公司	30	工業住宅
9	100/08/31	峰景建設股份有限公司 誠閱創建行銷股份有限公司	180	工業住宅
10	100/08/31	新月建設股份有限公司 欣禾不動產有限公司	140	工業住宅
11	100/09/27	總瑩建設股份有限公司	180	工業住宅
12	100/12/29	泰加實業股份有限公司 星理想廣告股份有限公司	270	工業住宅
13	97/04/11	瓏山林企業股份有限公司	550	工業住宅、外觀、設計、格局配置（陽台外推）
14	97/04/18	馥華生活科技股份有限公司 新高創廣告有限公司	550	工業住宅、外觀、設計、格局配置（陽台外推）
15	97/05/16	居意建設事業有限公司	200	工業住宅、外觀、設計、格局配置（陽台外推）
16	98/09/30	國揚實業股份有限公司	150	工業住宅、夾層屋
17	96/03/21	恒拓建設開發有限公司	300	外觀、設計、格局配置
18	96/11/15	一翔建設股份有限公司	80	外觀、設計、格局配置

序號	處分日期	被處分人	罰鍰	違法類型
19	97/06/05	松戶企業有限公司	60	外觀、設計、格局配置
20	97/09/24	精匠建設股份有限公司	0	外觀、設計、格局配置
21	97/12/25	允將建設有限公司 萬禾廣告企劃事業有限公司	90	外觀、設計、格局配置
22	98/04/02	綠竹建設股份有限公司 欣鼎廣告有限公司	130	外觀、設計、格局配置
23	98/12/16	漢翔開發有限公司	50	外觀、設計、格局配置(陽台外推)(公共設施)
24	98/12/31	怡富開發建設股份有限公司 金探號事業有限公司	120	外觀、設計、格局配置
25	99/05/27	漢翔開發有限公司	50	外觀、設計、格局配置(陽台外推)
26	99/06/03	和暘建設股份有限公司 源慧廣告股份有限公司	120	外觀、設計、格局配置(公共設施)、停車位
27	99/06/09	亞昕開發股份有限公司	200	外觀、設計、格局配置(公共設施)
28	99/06/10	振堡建設股份有限公司	0	外觀、設計、格局配置
29	99/07/29	鴻益開發股份有限公司 茂田廣告有限公司 盛田實業有限公司	80	外觀、設計、格局配置(陽台外推)
30	99/10/21	尚穎建設股份有限公司	120	外觀、設計、格局配置(陽台外推)
31	99/12/16	佳鎡建設股份有限公司	50	外觀、設計、格局配置
32	100/01/05	帝璟建設股份有限公司	30	外觀、設計、格局配置
33	100/01/13	大睦建設股份有限公司	50	外觀、設計、格局配置(陽台外推)
34	100/03/02	盛亞建設股份有限公司	80	外觀、設計、格局配置(公共設施)
35	100/03/17	豐邑建設股份有限公司	100	外觀、設計、格局配置(公共設施)
36	100/04/21	港洲建設股份有限公司	80	外觀、設計、格局配置(公共設施)
37	100/04/28	嘉駿建設股份有限公司 星曜廣告有限公司	120	外觀、設計、格局配置(公共設施)

序號	處分日期	被處分人	罰鍰	違法類型
38	100/06/30	豐邑建設股份有限公司	60	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
39	100/07/21	盛裕建設股份有限公司 萬群廣告企劃事業有限公司	75	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
40	100/09/19	國雄國際股份有限公司 一研九鼎廣告策劃有限公司	60	外觀、設計、格局配置
41	100/10/27	群家建設股份有限公司	180	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
42	100/11/24	邦成建設股份有限公司	50	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
43	96/12/14	太子建設開發股份有限公司	120	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
44	97/03/14	寶座建設股份有限公司	150	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
45	97/03/20	興富發建設股份有限公司	300	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
46	97/06/26	亞昕開發股份有限公司	150	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
47	97/07/09	宏普建設股份有限公司 環宇富達物業股份有限公司	350	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
48	97/08/07	興富發建設股份有限公司 大華建設股份有限公司 甲山林廣告股份有限公司	600	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
49	97/08/07	群家建設股份有限公司	180	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
50	97/08/14	甲士林建設股份有限公司	300	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
51	97/12/03	九鴻建設股份有限公司 新思維廣告有限公司	70	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
52	98/01/15	立益紡織股份有限公司 立益建設事業股份有限公司	300	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
53	98/01/15	恆合建設有限公司 金鑽號事業有限公司	150	外觀、設計、格局配置 (公共設施)
54	98/02/11	皇翔建設股份有限公司	400	外觀、設計、格局配

序號	處分日期	被處分人	罰鍰	違法類型
		海嘉廣告股份有限公司		置(公共設施)
55	98/02/19	李力建設股份有限公司 華邦廣告事業有限公司	130	外觀、設計、格局配置(公共設施)
56	98/12/10	永騰建設股份有限公司	100	外觀、設計、格局配置(公共設施)
57	98/03/26	百事達建設股份有限公司	100	外觀、設計、格局配置(公共設施)(陽台外推)
58	96/02/12	成德建設股份有限公司	300	外觀、設計、格局配置(公共設施)、溫泉
59	98/01/05	恆鋁建設有限公司 新聯信廣告股份有限公司	150	外觀、設計、格局配置(公共設施)、溫泉
60	98/01/08	長虹建設股份有限公司 伊邦開發股份有限公司	120	外觀、設計、格局配置(公共設施)、建材設備
61	98/01/15	元成建設股份有限公司	200	外觀、設計、格局配置(公共設施)、夾層屋
62	100/10/26	晴園建設有限公司 創越廣告事業有限公司	15	外觀、設計、格局配置(雨遮外推)
63	97/07/31	興富發建設股份有限公司 齊裕建設股份有限公司	180	外觀、設計、格局配置(陽台外推)
64	97/08/14	瑋珈建設股份有限公司 晨佳實業有限公司	100	外觀、設計、格局配置(陽台外推)
65	97/08/28	三重開發股份有限公司 住易實業股份有限公司	200	外觀、設計、格局配置(陽台外推)
66	99/01/20	昌益建設股份有限公司 昌益房屋仲介事業股份有限公司	110	外觀、設計、格局配置(陽台外推)
67	96/08/03	聚合發建設股份有限公司	600	外觀、設計、格局配置(陽台外推)(公共設施)
68	98/01/08	城寶實業有限公司 華邦廣告事業有限公司 趙子良君即新世紀廣告工作室	180	外觀、設計、格局配置(陽台外推)(公共設施)
69	98/10/22	登光建設企業社	5	外觀、設計、格局配置(陽台外推)、公有

序號	處分日期	被處分人	罰鍰	違法類型
				公共設施或交通道路
70	98/02/26	興富發建設股份有限公司 興日達行銷顧問有限公司	310	外觀、設計、格局配置(陽台外推等)
71	98/04/30	昌宜建設股份有限公司	80	外觀、設計、格局配置(陽台外推等)
72	98/08/13	麗第建設有限公司 梁茂廣告有限公司	60	外觀、設計、格局配置(陽台外推等)
73	98/09/02	堡鎮建設有限公司	80	外觀、設計、格局配置(陽台外推等)
74	99/04/09	國雄建設股份有限公司 意研堂廣告企劃有限公司、 一研九鼎廣告策劃有限公司	70	外觀、設計、格局配置、夾層屋、建物用途與建照或使照不符
75	96/04/13	博達建設股份有限公司 新和廣告股份有限公司	200	外在環境、視野與景觀
76	97/11/19	和宜建設股份有限公司 亞唐實業有限公司	0 (命其停止廣告行為)	外在環境、視野與景觀
77	98/05/21	耀晨建設股份有限公司 綠堡國際廣告行銷股份有限公司	45	夾層屋
78	98/10/29	總誼建設有限公司	50	夾層屋
79	97/04/03	真晶建設股份有限公司 許清芳	1100	夾層屋、外觀、設計、格局配置(陽台(雨遮)外推)
80	97/09/18	亞昕開發股份有限公司	200	夾層屋、外觀、設計、格局配置(公共設施)
81	98/04/15	山圓建設股份有限公司 三圓建設股份有限公司 海悅開發股份有限公司	750	夾層屋、外觀、設計、格局配置(陽台外推)
82	98/11/19	汎威建設開發股份有限公司、 汎太資產物業管理股份有限公司、 協記建設股份有限公司	380	夾層屋、建物用途與建照或使照不符

序號	處分日期	被處分人	罰鍰	違法類型
		汎泰建設股份有限公司		
83	100/03/23	總瑩建設股份有限公司	120	夾層屋、外觀、設計、格局配置(公共設施)
84	96/08/03	興三聚開發建設有限公司	300	建物用途與建照或使照不符
85	96/11/02	東陞建設股份有限公司	150	建物用途與建照或使照不符
86	97/12/18	德安開發股份有限公司 橡園建設股份有限公司	300	建物用途與建照或使照不符
87	98/02/19	宏都建設股份有限公司	300	建物用途與建照或使照不符
88	98/11/06	理銘開發股份有限公司 昌益房屋仲介事業股份有限公司	250	建物用途與建照或使照不符
89	98/12/22	理銘開發股份有限公司 竹盛事業股份有限公司	130	建物用途與建照或使照不符
90	100/09/08	合康建設股份有限公司 綠堡房屋廣告股份有限公司	270	建物用途與建照或使照不符
91	99/03/04	富都新開發建設股份有限公司、 信義房屋仲介股份有限公司	300	建物用途與建照或使照不符、外觀、設計、格局配置(陽台外推)(公共設施)、夾層屋
92	100/03/17	汎威建設開發股份有限公司 汎太資產物業管理股份有限公司 協記建設股份有限公司、 汎泰建設股份有限公司	320	建物用途與建照或使照不符、夾層屋
93	100/03/21	總誼建設有限公司	120	建物用途與建照或使照不符、夾層屋
94	100/03/30	豐邑建設股份有限公司	50	建物用途與建照或使照不符、夾層屋、外觀、設計、格局配置(公共設施)
95	100/10/26	鳳皇建設股份有限公司、 巨將廣告股份有限公司	160	建物用途與建照或使照不符、夾層屋、外觀、設計、格局配置(公共設施)溫泉
96	96/04/13	信義房屋仲介股份有限公司	120	房屋仲介廣告

序號	處分日期	被處分人	罰鍰	違法類型
97	96/07/27	永慶房屋仲介股份有限公司	50	房屋仲介廣告
98	96/11/30	大台北房屋仲介股份有限公司	10	房屋仲介廣告
99	97/07/17	信義房屋仲介股份有限公司	120	房屋仲介廣告
100	99/01/29	鼎睿房屋仲介股份有限公司	5	房屋仲介廣告
101	99/06/15	陳淑齡(鴻海不動產企業社)	5	房屋仲介廣告
102	97/06/26	太廣股份有限公司	100	溫泉
103	98/10/22	統揚建設股份有限公司	30	溫泉
104	98/12/18	佳陞建設股份有限公司、 新開創廣告有限公司、 新發現實業有限公司	36	溫泉
105	100/07/06	永登建設股份有限公司	50	溫泉
106	96/03/23	弘家建設開發有限公司	50	其他 (停車位)
107	100/03/03	振堡建設股份有限公司	80	其他 (停車位)
108	96/06/22	漢神開發事業股份有限公司	50	其他 (獲獎情形不符)
109	97/04/25	力漢營造股份有限公司	60	其他
110	99/03/17	遠雄房屋股份有限公司	50	其他
111	99/05/05	晨右建設股份有限公司	10	其他
112	100/10/07	馥勤建設股份有限公司、 鴻茂廣告有限公司	20	其他

資料來源：公平會

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

罰鍰單位：萬元

序	縣市別	年	違法類型	罰鍰
1	新北市	99	廣告登載之建物面積與事實不符	6
2	"	100	登記面積、管理費與事實不符	6
3	"	100	廣告地址與事實不符	6
4	"	101	使用未經明確定義之「使用面積」名詞	6
5	"	101	廣告上提供內容及實際狀況有登載不符之情形	6

序	縣市別	年	違法類型	罰鍰
6	臺北市	97	代理銷售預售屋，戶政機關尚未編釘門牌，卻於銷售文件及廣告以自行認定之路名而為銷售，導致消費者錯誤認知。	6
7	"	98	代理銷售預售屋，提供陽臺位置標示為室內空間一部份之傢俱配置參考圖，導致消費者錯誤認知。	6
8	"	98	代理銷售預售屋，於接待中心現場提供引人誤為可供住家使用之傢俱配置參考圖予消費者，該圖所繪平面配置內容與建造執照相關圖說不符。	6
9	"	99	刊登售屋廣告載有「三門面1樓住辦」，與該屋為國民住宅不得為非住宅使用不符。	6
10	"	100	製作買賣標的物「可貸五成」廣告，惟實際告知消費者無法貸款，並告知消費者另以其他不動產增貸。	6
11	"	100	製作之物件說明表所載「案名」、「建築結構」、「位置圖與格局圖」與事實不符。	6
12	"	100	廣告刊登租金金額與契約書所定委託出租金額不符。	6
13	"	100	銷售現場櫥窗刊載之廣告銷售總價與委託銷售契約書及內容變更附表所載委託總價不符。	6
14	"	100	廣告所載銷售價格與委託銷售契約書及委託書內容更改附表所載價格不符。	14
15	"	100	提供予消費者之房屋銷售廣告格局圖與當時室內格局不符。	6
16	"	101	銷售商業區物件，惟廣告載有「住宅」、「豪宅首選」等可供住宅使用之相關訊息，銷售廣告與事實不符。	6
17	"	101	銷售物件廣告載有「建物使用約123.08坪」未經明確定義之名詞。	6
18	"	101	銷售物件廣告載有「都更容積獎勵已核定」及「自辦都更已核准」訊息，與事實不符。	6

序	縣市別	年	違法類型	罰鍰
19	"	101	網路刊登物件廣告委託銷售價格與契約書及內容更改附表所載不符。	7
20	桃園縣	96	未註明經紀業名稱。	6
21	"	96	未註明經紀業名稱。	6
22	"	96	未註明經紀業名稱。	6
23	"	99	未與委託人簽訂委託契約書即刊登廣告及銷售。	6
24	"	100	未與委託人簽訂委託契約書即刊登廣告及銷售。	6
25	"	101	於網路上廣告未註明經紀業名稱	6
26	"	101	代理銷售建案，現場銷售內容與事實不符，有引人錯誤之表示。	6
27	"	101	代理銷售建案，現場銷售內容與事實不符，有引人錯誤之表示。	6

資料來源：內政部（地政司）

表7 96至100年度房屋交易所核定情形統計表

單位：件/萬元

縣市別	96 年度				97 年度				98 年度				99 年度				100 年度	
	核定總數		選案依 實價核定		核定總數		選案依 實價核定		核定總數		選案依 實價核定		核定總數		選案依 實價核定		選案依 實價核定	
	件數	金額	件數	金額	件數	金額	件數	金額	件數	金額	件數	金額	件數	金額	件數	金額	件數	金額
臺北市	67,540	42,845	-	-	68,800	42,816	2	81	75,213	55,144	16	822	59,657	60,819	11	2,954	-	-
高雄市	16,535	7,477	2	107	17,182	5,287	2	16	25,937	7,943	6	149	20,819	7,077	1	140	-	-
臺中市	19,056	6,659	-	-	19,305	3,912	-	-	33,492	10,662	4	25	28,104	5,977	3	181	1	81
基隆市	4,468	1,016	-	-	4,039	686	-	-	4,337	867	2	7	3,804	1,115	4	10	-	-
臺南市	8,235	2,860	-	-	9,239	1,636	-	-	15,539	6,010	2	92	11,744	1,958	1	2	-	-
嘉義市	2,460	8,119	-	-	2,466	289	-	-	2,536	457	-	-	1,932	401	1	76	-	-
新竹市	6,545	3,086	-	-	6,588	2,106	-	-	7,563	2,761	4	11	5,460	3,982	26	277	-	-
新北市	55,829	13,402	-	-	55,149	14,236	-	-	60,990	19,972	42	320	58,069	25,441	110	2,415	-	-
宜蘭縣	3,808	457	-	-	4,041	455	-	-	3,980	484	1	1	4,014	668	3	20	-	-
桃園縣	22,021	3,919	-	-	22,823	4,992	-	-	26,963	4,463	18	148	24,114	5,205	49	333	-	-
新竹縣	5,800	1,153	-	-	6,210	857	-	-	6,939	1,780	2	35	5,217	1,968	15	85	-	-
苗栗縣	3,836	542	-	-	4,019	545	-	-	4,620	623	-	-	3,420	484	2	2	-	-
臺中縣	11,993	2,201	-	-	12,313	2,752	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南投縣	2,827	286	-	-	2,817	254	-	-	2,671	452	-	-	2,362	283	-	-	-	-
彰化縣	7,414	1,098	-	-	7,760	1,277	-	-	7,832	1,763	-	-	6,253	1,174	5	11	-	-
雲林縣	3,367	554	-	-	3,331	277	-	-	3,166	516	-	-	2,607	485	3	7	-	-
嘉義縣	2,210	308	-	-	2,031	338	1	0	2,138	358	-	-	1,789	267	2	409	-	-
臺南縣	6,004	830	-	-	5,815	647	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年度	96 年度				97 年度				98 年度				99 年度				100 年度	
	核定總數		選案依實價核定		核定總數		選案依實價核定		核定總數		選案依實價核定		核定總數		選案依實價核定		選案依實價核定	
高雄縣	7,414	1,433	-	-	7,556	1,309	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
屏東縣	3,950	734	-	-	3,952	1,455	-	-	3,867	599	1	0	3,242	569	-	-	-	-
花蓮縣	2,828	268	-	-	2,596	197	-	-	2,868	289	-	-	2,933	634	1	4	-	-
臺東縣	1,223	191	-	-	1,070	126	-	-	1,135	146	-	-	959	344	-	-	-	-
澎湖縣	408	73	-	-	483	64	-	-	449	59	-	-	449	73	-	-	-	-
金門縣	628	109	-	-	605	94	-	-	754	126	-	-	762	182	-	-	-	-
連江縣	57	5	-	-	59	5	-	-	86	11	-	-	87	7	-	-	-	-
總計	266,456	99,623	2	107	270,249	86,611	5	97	293,075	115,485	98	1,610	247,797	119,113	237	6,926	1	81

註1：核定總數，係依本部財稅資料中心96至99年度綜合所得稅申報核定統計專冊統計之財產交易所得(不限於不動產交易所得)項目統計(100年度尚未完成統計)。

註2：選案依實價核定之案件，係本部自99年10月22日函請稽徵機關就轄內個人從事不動產相關交易案件查核，回報至101年5月31日止之查核成果。

註3：所得稅係落後申報，98年度綜合所得稅申報期間為99年5月，而本統計資料係自100年開始統計，爰自98年度起，配合99年12月25日臺北縣改制為新北市，臺中縣(市)、臺南縣(市)及高雄縣(市)，分別合併改制為「臺中市」、「臺南市」及「高雄市」，將資料分別併計。

資料來源：財政部

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

單位：件/萬元

直轄市、縣市	96 年核定數		97 年核定數		98 年核定數		99 年核定數		直轄市、縣市	100 年核定數	
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額		筆數	金額
臺北市	66,659	2,367,168	68,220	2,336,031	66,802	2,295,647	66,392	2,237,244	臺北市	51,816	1,894,516
高雄市	35,976	1,316,845	31,192	1,236,675	30,036	1,100,016	31,958	1,173,778	高雄市	42,209	1,417,613

直轄市、縣市	96年核定數		97年核定數		98年核定數		99年核定數		直轄市、縣市	100年核定數	
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額		筆數	金額
臺中市	40,413	1,416,310	33,191	1,144,094	35,671	1,192,044	39,907	1,492,164	臺中市	53,147	1,717,490
基隆市	8,284	157,095	6,910	149,690	7,667	161,953	8,643	177,596	基隆市	7,603	141,391
臺南市	14,912	461,697	13,140	404,050	13,779	408,447	14,268	391,807	臺南市	24,295	663,229
嘉義市	4,599	119,693	4,054	114,317	4,150	158,988	4,146	97,085	嘉義市	4,120	108,938
新竹市	10,202	300,299	10,398	296,208	11,521	371,111	10,050	453,253	新竹市	11,025	343,867
臺北縣	110,843	2,690,759	102,215	2,578,057	116,470	3,018,334	114,198	2,976,707	新北市	87,802	2,460,565
宜蘭縣	6,659	145,873	6,662	152,213	7,067	146,399	7,462	155,264	宜蘭縣	7,200	151,512
桃園縣	48,178	1,340,900	36,266	1,239,221	50,215	1,319,845	55,794	1,576,126	桃園縣	50,606	1,562,861
新竹縣	10,803	311,560	12,063	360,289	9,329	267,440	9,502	304,492	新竹縣	11,224	382,211
苗栗縣	6,640	145,015	6,148	142,101	6,348	145,225	5,827	136,897	苗栗縣	5,931	132,929
臺中縣	22,959	490,279	18,291	445,996	18,022	397,115	19,397	439,766			
南投縣	4,795	104,241	4,398	91,085	3,854	83,542	4,032	64,485	南投縣	4,155	89,375
彰化縣	10,457	291,963	9,992	269,043	9,162	228,031	9,396	247,213	彰化縣	8,974	250,561
雲林縣	5,467	147,254	4,901	120,107	4,831	123,258	4,730	115,433	雲林縣	4,761	112,477
嘉義縣	5,187	115,882	3,496	78,194	3,438	77,959	3,546	80,340	嘉義縣	3,420	71,204
臺南縣	12,919	361,269	11,771	309,670	11,155	280,032	11,080	279,272			
高雄縣	16,042	434,944	12,716	347,938	13,508	348,715	15,154	361,414			
屏東縣	8,083	182,937	7,247	155,529	4,719	98,055	6,937	148,460	屏東縣	6,867	140,579
花蓮縣	5,323	97,225	4,827	90,190	4,931	75,577	5,441	81,876	花蓮縣	4,891	79,604
臺東縣	2,447	43,349	2,017	34,767	2,055	35,859	1,964	32,332	臺東縣	2,082	36,011
澎湖縣	573	9,714	464	10,052	556	10,084	661	13,618	澎湖縣	574	11,826

直轄市、縣市	96年核定數		97年核定數		98年核定數		99年核定數		直轄市、縣市	100年核定數	
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額		筆數	金額
金門縣	239	4,245	243	4,387	303	5,113	303	5,113	金門縣	359	5,512
連江縣	17	121	15	152	11	138	5	51	連江縣	7	67
合計	458,676	13,056,637	410,837	12,110,056	435,600	12,348,927	450,793	13,041,786	合計	393,068	11,774,338

註1.：資料來源為財政部統計處財政統計年報買賣契稅數據。

註2.：依契稅條例第13條規定，契稅申報案件係以不動產評價委員會所評定之標準價格作為契價之審核依據，尚無依實價核定之統計資料。

資料來源：財政部

表9 96年度不動產交易印花稅核定情形統計表

縣市別	依評定現值核定			依實價核定			核定總筆數	核定總金額 (元)	核定總金額 (萬元)
	筆數	金額	金額(萬元)	筆數	金額	金額(萬元)			
臺北市	23,855	208,725,662	20,873	0	0	0	23,855	208,725,662	20,873
高雄市	25,344	111,083,949	11,108	2,654	17,759,958	1,776	27,998	128,843,907	12,884
臺中市	186,666	167,336,344	16,734	37,403	49,205,550	4,921	224,069	216,541,894	21,654
基隆市	20,806	8,990,951	899	0	0	0	20,806	8,990,951	899
臺南市	4,043	24,091,505	2,409	0	0	0	4,043	24,091,505	2,409
嘉義市	2,284	7,113,963	711	0	0	0	2,284	7,113,963	711
新竹市	24,742	19,611,065	1,961	4,540	19,920,544	1,992	29,282	39,531,609	3,953
新北市	266,839	246,719,373	24,672	1,535	507,502	51	268,374	247,226,875	24,723
宜蘭縣	24,987	33,720,960	3,372	0	0	0	24,987	33,720,960	3,372
桃園縣	3,808	57,468,596	5,747	0	0	0	3,808	57,468,596	5,747
新竹縣	44,271	31,023,317	3,102	3,189	6,533,354	653	47,460	37,556,671	3,756

縣市別	依評定現值核定			依實價核定			核定總筆數	核定總金額 (元)	核定總金額 (萬元)
	筆數	金額	金額(萬元)	筆數	金額	金額(萬元)			
苗栗縣	17,686	19,948,354	1,995	4,044	3,852,943	385	21,730	23,801,297	2,380
南投縣	865	8,128,786	813	0	0	0	865	8,128,786	813
彰化縣	21,718	16,270,626	1,627	4,562	6,674,545	667	26,280	22,945,170	2,295
雲林縣	516	3,982,423	398	281	3,354,545	335	797	7,336,968	734
嘉義縣	841	4,179,443	418	0	0	0	841	4,179,443	418
屏東縣	5,297	28,244,900	2,824	0	0	0	5,297	28,244,900	2,824
花蓮縣	18,161	14,687,731	1,469	0	0	0	18,161	14,687,731	1,469
臺東縣	7,588	4,830,209	483	0	0	0	7,588	4,830,209	483
澎湖縣	4,150	819,921	82	5	41,000	4	4,155	860,921	86
金門縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
連江縣	20	2,615,600	262	0	0	0	20	2,615,600	262
總計	704,487	1,019,593,678	101,959	58,213	107,849,941	10,785	762,700	1,127,443,618	112,744

資料來源：財政部

表10 97年度不動產交易印花稅核定情形統計表

縣市別	依評定現值核定			依實價核定			核定總筆數	核定總金額 (元)	核定總金額 (萬元)
	筆數	金額	金額(萬元)	筆數	金額	金額(萬元)			
臺北市	38,211	225,572,908	22,557	0	0	-	38,211	225,572,908	22,557
高雄市	16,690	75,372,322	7,537	1,995	17,798,236	1,780	18,685	93,170,558	9,317
臺中市	159,470	140,808,017	14,081	29,169	34,968,841	3,497	188,639	175,776,858	17,578
基隆市	18,358	9,062,818	906	0	0	0	18,358	9,062,818	906

縣市別	依評定現值核定			依實價核定			核定總筆數	核定總金額 (元)	核定總金額 (萬元)
	筆數	金額	金額(萬元)	筆數	金額	金額(萬元)			
臺南市	3,345	20,653,518	2,065	0	0	0	3,345	20,653,518	2,065
嘉義市	1,936	7,740,328	774	0	0	0	1,936	7,740,328	774
新竹市	23,355	18,883,670	1,888	5,354	16,810,188	1,681	28,709	35,693,858	3,569
新北市	243,395	223,159,297	22,316	1,427	329,651	33	244,822	223,488,948	22,349
宜蘭縣	23,630	31,150,882	3,115	0	0	0	23,630	31,150,882	3,115
桃園縣	3,595	48,487,957	4,849	0	0	0	3,595	48,487,957	4,849
新竹縣	43,419	27,715,302	2,772	3,696	6,863,974	686	47,115	34,579,276	3,458
苗栗縣	17,585	19,749,960	1,975	2,682	2,781,825	278	20,267	22,531,785	2,253
南投縣	891	6,866,528	687	0	0	0	891	6,866,528	687
彰化縣	20,810	16,140,731	1,614	4,453	5,946,963	595	25,263	22,087,695	2,209
雲林縣	599	3,938,770	394	265	248,020	248	864	6,418,970	642
嘉義縣	658	3,849,293	385	0	0	0	658	3,849,293	385
屏東縣	4,980	23,268,642	2,327	0	0	0	4,980	23,268,642	2,327
花蓮縣	16,306	16,770,966	1,677	0	0	0	16,306	16,770,966	1,677
臺東縣	7,842	3,995,043	400	0	0	0	7,842	3,995,043	400
澎湖縣	4,451	914,676	91	0	0	0	4,451	914,676	91
金門縣	1	14,931	1	0	0	0	1	14,931	1
連江縣	18	2,984,600	298	0	0	0	18	2,984,600	298
總計	649,545	927,101,159	92,710	49,041	87,979,878	8,798	698,586	1,015,081,037	101,508

資料來源：財政部

表11 98年度不動產交易印花稅核定情形統計表

縣市別	依評定現值核定			依實價核定			核定總筆數	核定總金額 (元)	核定總金額 (萬元)
	筆數	金額	金額(萬元)	筆數	金額	金額(萬元)			
臺北市	47,768	241,979,018	24,198	0	0	0	47,768	241,979,018	24,198
高雄市	24,684	86,498,207	8,650	2,254	14,072,854	1,407	26,938	100,571,061	10,057
臺中市	172,088	138,909,968	13,891	25,760	22,686,702	2,269	197,848	161,596,670	16,160
基隆市	20,294	8,640,461	864	0	0	0	20,294	8,640,461	864
臺南市	3,748	20,338,132	2,034	0	0	0	3,748	20,338,132	2,034
嘉義市	1,458	7,497,681	750	0	0	0	1,458	7,497,681	750
新竹市	24,901	19,605,146	1,961	5,004	9,875,600	988	29,905	29,480,746	2,948
新北市	270,887	237,051,293	23,705	1,741	362,062	36	272,628	237,413,355	23,741
宜蘭縣	23,405	29,575,042	2,958	0	0	0	23,405	29,575,042	2,958
桃園縣	4,583	45,127,138	4,513	0	0	0	4,583	45,127,138	4,513
新竹縣	46,429	24,826,761	2,483	3,729	9,317,977	932	50,158	34,144,738	3,414
苗栗縣	15,906	15,505,566	1,551	2,392	2,849,374	285	18,298	18,354,940	1,835
南投縣	870	7,226,666	723	0	0	0	870	7,226,666	723
彰化縣	21,712	15,595,398	1,560	4,294	6,005,366	601	26,006	21,600,764	2,160
雲林縣	530	3,462,357	346	198	1,475,900	148	728	4,938,257	494
嘉義縣	772	4,054,374	405	0	0	0	772	4,054,374	405
屏東縣	4628	17,487,783	1,749	0	0	0	4,628	17,487,783	1,749
花蓮縣	15,976	16,256,620	1,626	0	0	0	15,976	16,256,620	1,626
臺東縣	6,653	3,316,649	332	0	0	0	6,653	3,316,649	332
澎湖縣	4,435	776,142	78	0	0	0	4,435	776,142	78

縣市別	依評定現值核定			依實價核定			核定總筆數	核定總金額 (元)	核定總金額 (萬元)
	筆數	金額	金額(萬元)	筆數	金額	金額(萬元)			
金門縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
連江縣	21	2,609,150	261	0	0	0	21	2,609,150	261
總計	711,748	946,339,552	94,634	45,372	66,645,835	6,665	757,120	1,012,985,387	101,299

資料來源：財政部

表12 99年度不動產交易印花稅核定情形統計表

縣市別	依評定現值核定			依實價核定			核定總筆數	核定總金額 (元)	核定總金額 (萬元)
	筆數	金額	金額(萬元)	筆數	金額	金額(萬元)			
臺北市	58,046	281,164,102	28,116	0	0	0	58,046	281,164,102	28,116
高雄市	32,263	114,225,177	11,423	2,881	18,202,538	1,820	35,144	132,427,715	13,243
臺中市	195,638	179,470,235	17,947	31,235	41,924,627	4,192	226,873	221,394,862	22,139
基隆市	22,546	11,666,628	1,167	0	0	0	22,546	11,666,628	1,167
臺南市	6,654	31,066,370	3,107	0	0	0	6,654	31,066,370	3,107
嘉義市	2,581	8,009,547	801	0	0	0	2,581	8,009,547	801
新竹市	26,036	25,049,778	2,505	3,707	7,659,555	766	29,743	32,709,333	3,271
新北市	289,802	282,970,987	28,297	1,090	240,282	24	290,892	283,211,269	28,321
宜蘭縣	27,169	39,277,463	3,928	0	0	0	27,169	39,277,463	3,928
桃園縣	10,699	87,397,570	8,740	0	0	0	10,699	87,397,570	8,740
新竹縣	53,816	35,008,891	3,501	5,419	20,560,353	2,056	59,235	55,569,244	5,557
苗栗縣	17,912	20,879,377	2,088	2,541	4,828,146	483	20,453	25,707,523	2,571
南投縣	1,545	9,506,214	951	0	0	0	1,545	9,506,214	951

縣市別	依評定現值核定			依實價核定			核定總筆數	核定總金額 (元)	核定總金額 (萬元)
	筆數	金額	金額(萬元)	筆數	金額	金額(萬元)			
彰化縣	23,699	20,283,384	2,028	4,125	7,505,824	751	27,824	27,789,208	2,779
雲林縣	812	4,676,360	468	320	3,109,460	311	1,132	7,785,820	779
嘉義縣	1,681	4,742,805	474	0	0	0	1,681	4,742,805	474
屏東縣	5889	18,316,263	1,832	0	0	0	5,889	18,316,263	1,832
花蓮縣	17,852	19,119,499	1,912	0	0	0	17,852	19,119,499	1,912
臺東縣	7,604	4,530,222	453	0	0	0	7,604	4,530,222	453
澎湖縣	4,082	810,249	81	0	0	0	4,082	810,249	81
金門縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
連江縣	13	1,499,800	150	0	0	0	13	1,499,800	150
總計	806,339	1,199,670,921	119,967	51,318	104,030,785	10,403	857,657	1,303,701,706	130,370

資料來源：財政部

表13 100年度不動產交易印花稅核定情形統計表

縣市別	依評定現值核定			依實價核定			核定總筆數	核定總金額 (元)	核定總金額 (萬元)
	筆數	金額	金額(萬元)	筆數	金額	金額(萬元)			
臺北市	51,631	258,715,012	25,872	0	0	0	51,631	258,715,012	25,872
高雄市	37,416	107,913,073	10,791	3,282	15,430,886	1,543	40,698	123,343,959	12,334
臺中市	184,663	165,836,944	16,584	32,156	35,192,168	3,519	216,819	201,029,112	20,103
基隆市	19,770	9,362,107	936	0	0	0	19,770	9,362,107	936
臺南市	7,540	28,836,584	2,884	0	0	0	7,540	28,836,584	2,884
嘉義市	4,317	9,011,806	901	0	0	0	4,317	9,011,806	901

縣市別	依評定現值核定			依實價核定			核定總筆數	核定總金額 (元)	核定總金額 (萬元)
	筆數	金額	金額(萬元)	筆數	金額	金額(萬元)			
新竹市	25,751	26,223,459	2,622	2,978	14,287,767	1,429	28,729	40,511,226	4,051
新北市	237,491	222,351,462	22,235	671	163,495	16	238,162	222,514,957	22,251
宜蘭縣	26,471	38,211,737	3,821	0	0	0	26,471	38,211,737	3,821
桃園縣	21,910	104,298,563	10,430	0	0	0	21,910	104,298,563	10,430
新竹縣	51,218	44,708,407	4,471	3,028	9,257,112	926	54,246	53,965,519	5,397
苗栗縣	17,192	22,543,323	2,254	3,630	7,143,190	714	20,822	29,686,513	2,969
南投縣	3,730	11,421,777	1,142	0	0	0	3,730	11,421,777	1,142
彰化縣	26,765	18,819,800	1,882	4,691	7,713,448	771	31,456	26,533,248	2,653
雲林縣	1,604	6,234,698	623	485	2,522,479	252	2,089	8,757,177	876
嘉義縣	3,226	6,964,835	696	0	0	0	3,226	6,964,835	696
屏東縣	7,151	18,524,983	1,852	0	0	0	7,151	18,524,983	1,852
花蓮縣	18,679	20,691,065	2,069	0	0	0	18,679	20,691,065	2,069
臺東縣	7,629	4,587,551	459	0	0	0	7,629	4,587,551	459
澎湖縣	4,735	1,079,008	108	0	0	0	4,735	1,079,008	108
金門縣	1	14,402	1	0	0	0	1	14,402	1
連江縣	28	3,001,300	300	0	0	0	28	3,001,300	300
總計	758,918	1,129,351,896	112,935	50,921	91,710,545	9,171	809,839	1,221,062,441	122,106

資料來源：財政部

表14 96至100年度不動產交易營業稅核定補徵統計表

單位：件/萬元

局別	96年		97年		98年		99年		100年	
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額
臺北市國稅局	113	50,133	55	16,392	87	65,005	108	68,223	138	79,471
北區國稅局	124	165,740	149	205,170	206	365,174	170	165,436	79	121,770
中區國稅局	170	97,217	187	88,312	138	75,640	75	33,447	59	92,202
南區國稅局	51	51,996	80	52,944	78	58,418	81	72,448	51	28,280
高雄市國稅局	10	6,700	4	8,147	2	396	6	4,403	17	7,220
總計	468	371,786	475	370,966	511	564,634	440	343,957	344	328,943

註1：上開表格資料係依財政部各地區國稅局提供之查核補徵案件資料填報(無法按縣市別區分)，不含自動報繳營業人申報核定之資料。

2、核定金額係不含稅之銷售額。

資料來源：財政部

表15 96至100年度不動產交易土地增值稅核定情形統計表

單位：萬元

縣市別	96年度		97年度		98年度		99年度		100年度	
	筆數	金額								
臺北市	132,688	2,005,807	134,635	1,511,761	124,589	1,584,720	138,294	1,759,699	127,170	1,732,047
高雄市	49,473	408,427	48,226	285,532	48,095	267,248	58,556	295,682	115,747	565,650
臺中市	77,596	524,746	67,004	471,050	71,007	368,943	80,509	569,132	156,668	925,849
基隆市	21,766	59,915	18,568	27,229	20,010	53,907	20,894	47,019	20,263	52,370
臺南市	38,197	153,619	33,955	113,913	36,028	129,134	39,136	166,746	104,030	445,884
嘉義市	10,689	50,839	10,765	44,651	11,266	53,330	11,269	61,754	11,608	55,012

縣市別	96 年度		97 年度		98 年度		99 年度		100 年度	
	筆數	金額								
新竹市	31,507	105,703	31,539	79,122	31,098	111,830	32,934	147,812	33,496	186,601
新北市	227,403	1,299,229	223,034	1,237,911	220,661	990,314	250,838	1,455,492	234,367	1,547,518
宜蘭縣	24,744	130,612	23,630	101,689	23,402	126,020	27,169	159,087	26,471	177,986
桃園縣	125,583	763,040	113,506	670,851	112,634	613,869	169,364	992,026	169,036	992,299
新竹縣	48,220	135,460	46,473	102,600	52,373	97,286	64,766	186,463	56,768	343,049
苗栗縣	40,147	164,136	38,859	134,510	34,907	82,910	39,696	163,609	41,363	180,293
臺中縣	80,884	400,053	69,199	333,877	65,456	280,477	76,740	452,752		
南投縣	25,906	71,630	25,018	55,639	22,880	43,521	23,457	64,232	26,233	77,838
彰化縣	53,227	214,049	51,692	168,545	47,726	160,059	52,016	225,714	58,719	247,711
雲林縣	33,381	128,011	32,780	68,442	29,563	62,403	30,522	101,506	32,216	82,694
嘉義縣	26,984	53,349	23,037	39,280	23,842	42,824	23,269	46,586	23,624	56,110
臺南縣	60,966	253,064	56,869	190,462	50,845	178,309	58,513	230,439		
高雄縣	53,738	259,023	50,716	203,501	50,836	195,950	55,390	245,611		
屏東縣	36,722	95,520	33,924	106,241	32,390	64,035	34,930	76,011	36,604	80,382
花蓮縣	17,669	41,347	17,047	41,824	16,475	47,222	18,097	50,775	19,087	78,733
臺東縣	11,087	26,446	11,101	25,266	9,452	13,890	10,537	28,050	10,885	31,876
澎湖縣	5,494	8,748	6,430	8,539	6,407	7,238	5,917	6,693	5,946	10,432
金門縣	3,255	6,660	3,947	4,417	3,744	7,361	4,877	8,830	5,900	16,221
連江縣	155	159	184	197	105	147	170	139	193	276
總計	1,237,481	7,359,592	1,172,138	6,027,049	1,145,791	5,582,947	1,327,860	7,541,859	1,316,394	7,886,831

註 1：資料來源為本部財稅資料中心96至100年度財稅資料統計之土地增值稅稅源統計表及本部統計處。

2：配合99年12月25日臺北縣改制為新北市，臺中縣(市)、臺南縣(市)及高雄縣(市)，分別合併改制為「臺中市」、「臺南市」及「高雄市」，100年資料已合併計算。

資料來源：財政部

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

單位：件/萬元

年度	房屋、土地		小客車		遊艇		飛機、直昇機 及超輕型載具		保育類產製品		家具		入會權利	
	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額	筆數	金額
100	2,106	141,666	1,899	78,896	0	0	0	0	2	45	21	151	5	109
101	1,941	103,462	1,132	52,713	1	31	0	0	5	72	24	190	12	145
合計	4,047	245,128	3,031	131,609	1	31	0	0	7	117	45	341	17	254

資料來源：財政部

表17 95至100年我國成屋買賣交易統計表

單位：平方公尺

區域別	95年		96年		97年		98年		99年		100年	
	棟數	面積	棟數	面積	棟數	面積	棟數	面積	棟數	面積	棟數	面積
臺北縣 (新北市)	105,089	10,888,805	104,562	9,798,534	96,407	8,608,078	106,656	9,280,458	108,242	10,527,623	84,018	7,754,884
宜蘭縣	6,805	854,684	5,703	755,031	5,712	696,860	5,703	647,907	6,152	736,118	5,990	738,024
桃園縣	58,810	6,823,770	43,473	5,274,768	40,991	4,840,781	42,534	4,608,211	47,971	5,324,978	45,578	6,076,910
新竹縣	12,060	1,330,239	11,224	1,371,740	13,145	1,362,941	9,955	1,070,701	9,417	1,129,589	11,729	1,315,126
苗栗縣	5,181	785,072	5,566	846,004	4,772	768,836	4,920	754,649	4,639	687,325	4,976	786,885
臺中縣	20,090	2,741,973	20,050	2,672,818	15,313	2,285,005	15,068	2,136,096	16,773	3,104,010		
彰化縣	8,594	1,294,008	8,140	1,342,196	7,693	1,263,096	6,988	1,037,652	7,488	1,201,262	7,231	1,163,613

區域別	95年		96年		97年		98年		99年		100年	
	棟數	面積										
南投縣	3,494	610,605	3,603	565,681	3,081	498,989	2,591	424,639	2,655	471,096	2,864	525,124
雲林縣	4,343	690,662	4,341	828,970	3,842	678,449	3,637	624,429	3,649	587,230	3,787	641,328
嘉義縣	3,899	656,748	4,118	694,271	2,625	410,100	2,483	405,563	2,614	387,296	2,539	393,776
臺南縣	10,177	1,537,399	9,634	1,602,041	8,965	1,355,207	9,268	1,293,591	9,202	1,326,713		
高雄縣	15,182	2,141,800	13,406	1,855,701	10,696	1,555,069	10,638	1,551,914	11,887	1,702,175		
屏東縣	6,837	973,791	6,075	913,795	5,473	784,799	4,556	662,252	5,173	772,397	5,314	761,076
臺東縣	1,717	269,778	1,757	233,539	1,539	219,166	1,553	210,744	1,476	202,242	1,614	214,744
花蓮縣	4,821	684,187	4,152	599,563	3,739	530,854	3,968	499,727	4,405	531,342	4,019	522,317
澎湖縣	456	68,554	842	99,529	432	64,751	405	56,914	455	68,890	438	67,671
基隆市	8,486	747,528	7,333	619,175	6,352	558,103	6,746	586,024	7,685	659,635	6,809	552,454
新竹市	11,124	1,367,995	11,571	1,068,468	11,460	1,316,163	13,357	1,119,755	11,634	1,274,990	12,198	1,165,607
臺中市	41,453	4,637,771	37,210	4,041,185	30,581	3,314,747	32,565	3,332,265	37,366	3,910,063	49,790	5,821,335
嘉義市	6,437	779,236	3,974	533,811	3,390	509,184	3,542	527,188	3,604	430,877	3,726	467,365
臺南市	14,379	2,257,586	13,143	1,751,465	11,685	1,485,708	12,096	1,536,787	12,527	1,495,208	21,384	2,974,808
臺北市	68,976	6,682,998	63,709	6,061,366	64,112	5,461,171	63,611	5,175,302	63,344	5,359,851	49,918	4,164,300
高雄市	31,586	3,552,156	30,844	3,483,248	27,111	3,192,789	25,209	2,900,172	27,986	3,306,981	37,469	4,778,123
金門縣	171	25,915	210	30,745	210	37,348	249	40,016	345	50,244	313	42,312
連江縣	—	—	1	112	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	450,167	52,403,259	414,641	47,043,756	379,326	41,798,194	388,298	40,482,955	406,689	45,248,134	361,704	40,927,781

資料來源：內政部，本院彙整。

表18 各地區國稅局成屋選案查核件數統計表

單位：件

國稅局	件數
臺北市國稅局	159
臺灣省北區國稅局	364
臺灣省中區國稅局	81
臺灣省南區國稅局	95
高雄市國稅局	62
合計	761

資料來源：財政部各地區國稅局統計結果；製表日期：101.11.1

表19 成屋交易按實際交易價格核課查核結果明細表

單位：件/元

交易所屬年度	房屋坐落地區	件數	所得額	應補稅額
95	高雄市	1	880,899	352,360
96	高雄市	2	5,225,073	1,068,758
97	臺北市	2	3,077,862	807,179
	嘉義縣	1	0	0
	高雄市	2	1,351,654	162,848
	小計	5	4,429,516	970,027
98	基隆市	4	1,232,663	84,903
	臺北市	17	36,804,748	10,965,078
	新北市	46	23,188,424	3,329,932
	桃園縣	19	10,076,155	1,542,828
	宜蘭縣	2	1,001,249	43,521
	新竹縣	2	2,007,682	348,520
	新竹市	4	887,492	109,223
	臺中市	7	13,892,528	4,025,174
	臺南市	2	5,104,377	920,363
	高雄市	6	6,310,806	1,492,737

交易所 屬年度	房屋坐 落地區	件數	所得額	應補稅額
	屏東縣	1	0	0
	小計	110	100,506,124	22,862,279
99	基隆市	5	3,439,881	887,033
	臺北市	18	98,634,589	34,928,912
	新北市	119	134,248,368	25,746,819
	桃園縣	50	23,616,987	3,355,500
	新竹縣	15	8,551,398	848,182
	新竹市	27	15,397,071	2,817,248
	宜蘭縣	11	4,988,885	371,578
	苗栗縣	2	328,906	16,445
	臺中市	10	17,473,597	4,648,007
	彰化縣	5	1,580,916	113,143
	雲林縣	3	1,410,126	70,506
	嘉義縣	2	14,171,500	4,088,699
	嘉義市	1	1,888,801	755,520
	臺南市	5	3,156,756	328,387
	高雄市	7	13,788,751	3,312,427
	花蓮縣	1	927,292	38,526
	澎湖縣	1	365,688	24,960
		小計	282	343,969,512
100	臺北市	7	33,127,219	2,084,133
	新北市	4	21,002,090	5,417,297
	桃園縣	1	3,143,485	497,289
	新竹縣	1	236,553	11,828
	臺中市	2	7,668,084	2,992,924
	宜蘭縣	2	950,518	98,379
	高雄市	1	383,129	28,938
		小計	18	66,511,078
合計		418	521,522,202	118,736,104

資料來源：財政部各地區國稅局統計結果，統計至101年9月30日之選查案件。

表20 95至100年間我國住宅類建造執照宅數統計表

單位：宅

縣市	95年	96年	97年	98年	99年	100年
臺北市	12,499	13,118	9,318	6,288	6,843	5,134
高雄市	7,998	7,175	4,280	2,334	6,734	13,487
新北市 (原臺北縣)	36,818	29,515	17,614	9,903	13,314	17,256
宜蘭縣	1,533	1,924	1,150	1,885	2,023	3,417
桃園縣	16,118	11,050	6,762	4,700	9,578	13,325
新竹縣	3,858	4,122	3,405	2,851	7,236	6,862
苗栗縣	2,085	1,817	1,368	1,053	2,044	2,392
臺中縣	6,636	5,738	2,894	3,078	5,249	-
彰化縣	2,276	1,933	873	1,291	1,980	2,465
南投縣	1,103	709	415	449	1,167	1,828
雲林縣	1,090	1,317	733	781	1,370	1,499
嘉義縣	900	730	436	640	1,120	943
臺南縣	3,531	4,530	2,075	1,665	3,394	-
高雄縣	3,195	5,779	3,722	3,543	4,556	-
屏東縣	980	1,443	1,287	1,136	1,698	2,090
臺東縣	322	336	251	357	512	496
花蓮縣	1,019	605	374	609	730	897
澎湖縣	320	273	241	250	229	220
基隆市	899	1,117	1,041	363	703	658
新竹市	3,358	2,291	3,857	3,044	2,214	4,238
臺中市	4,818	7,082	5,729	2,771	7,455	12,121
嘉義市	660	644	355	466	985	846
臺南市	3,914	2,553	1,252	1,326	3,042	6,726
金門縣	235	396	431	345	434	687
連江縣	0	0	8	15	6	16
合計	116,165	106,197	69,871	51,143	84,616	97,603

資料來源：內政部

表21 各地區國稅局預售屋選案查核件數統計表

單位：件

國稅局	件數
臺北市	998
臺灣省北區	1,697
臺灣省中區	222
臺灣省南區	14
高雄市	76
合計	3,007

資料來源：財政部各地區國稅局統計結果，統計至101年9月30日之選查案件。

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

單位：件/元

交易所屬年度	預售屋坐落地區	件數	所得額	應補稅額
94	臺北市	2	3,715,244	949,223
	小計	2	3,715,244	949,223
95	臺北市	40	197,560,035	60,801,951
	新北市	7	18,650,100	3,896,692
	新竹市	1	620,000	37,200
	臺中市	16	44,092,928	4,899,714
	小計	64	260,923,063	69,635,557
96	臺北市	62	261,928,549	79,834,231
	新北市	95	124,536,240	28,603,862
	新竹市	43	32,492,453	5,719,582
	臺中市	50	111,711,795	35,800,566
	高雄市	3	13,019,160	4,898,776
	小計	253	543,688,197	154,857,017
97	臺北市	77	685,075,620	228,560,012
	新北市	72	161,852,858	44,831,491
	桃園縣	1	520,000	42,206
	新竹市	16	11,179,883	1,883,412
	臺中市	58	185,131,883	49,296,122

交易所屬年度	預售屋坐落地區	件數	所得額	應補稅額
	高雄市	6	28,258,280	8,988,066
	小計	230	1,072,018,524	333,601,309
98	臺北市	30	299,061,243	109,316,269
	新北市	107	193,814,629	51,403,007
	新竹縣	1	111,800	6,708
	新竹市	5	2,186,290	182,825
	臺中市	44	249,928,477	76,392,731
	高雄市	1	9,566,600	3,099,568
	宜蘭縣	1	2,920,000	524,504
	小計	189	757,589,039	240,925,612
99	臺北市	15	59,310,431	19,886,608
	新北市	92	125,738,205	25,847,800
	桃園縣	12	20,945,350	2,901,597
	新竹市	2	611,220	103,839
	新竹縣	1	290,000	14,791
	臺中市	11	77,971,736	9,548,282
	高雄市	28	49,019,370	10,221,445
	宜蘭縣	1	550,000	19,600
	小計	162	334,436,312	68,543,962
100	臺北市	29	24,895,090	7,467,359
	新北市	16	11,290,010	2,707,827
	新竹市	24	19,712,720	2,548,669
	宜蘭縣	1	300,000	31,145
	小計	70	56,197,820	12,755,000
合計		970	3,028,568,199	881,267,680

註：統計至101年9月30日止之查核結果。
資料來源：財政部各地區國稅局統計結果。

表23 各直轄市、縣(市)近3次評定房屋標準價格年度統計表

直轄市、縣市	年度	年度	年度
臺北市	94	97	100
高雄市	94	97	100
臺中市	94	97	100

直轄市、縣市	年度	年度	年度
基隆市	93	96	99
臺南市	93	96	99
嘉義市	93	96	99
新竹市	93	96	99
新北市	94	97	100
宜蘭縣	95	98	101
桃園縣	95	98	101
新竹縣	93	96	99
苗栗縣	94	97	100
南投縣	93	96	99
彰化縣	94	97	100
雲林縣	93	96	99
嘉義縣	93	96	99
屏東縣	93	96	99
花蓮縣	92	95	98
臺東縣	93	96	99
澎湖縣	95	98	101
金門縣	—	—	—
連江縣	—	—	—

資料來源：財政部

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

直轄市、縣(市)	年度	調整項目(房屋稅條例第11條)			年度	調整項目(房屋稅條例第11條)			年度	調整項目(房屋稅條例第11條)		
		標準單價等	耐用年數折舊率	地段率		標準單價等	耐用年數折舊率	地段率		標準單價等	耐用年數折舊率	地段率
臺北市	94	增訂36層以上標準單價		V	97			V	100	增訂高級住宅加價項目		V
高雄市	94			V	97	調降鋼鐵造(200平方公尺以上)標準單價		V	100	超高加價增訂12公尺限制及增訂1項簡陋房屋減價項目		V
臺中市	94	調整鋼鐵造標準單價		V	97	調整鋼鐵造標準單價		V	100	增訂31層以上房屋之標準單價及調整鋼鐵造標準單價		V
基隆市	93			V	96			V	99			V
臺南市	93			V	96			V	99			
嘉義市	93	增修電梯設備工程費評價標準			96				99			
新竹市	93	增修電梯工程費概算價格		V	96			V	99			V
新北市	94			V	97	增訂31層以上標準單價及增修電梯工程費概算表	增刪地下油槽等項目折舊率	V	100			V
宜蘭縣	95			V	98			V	101	調整標準單價,原單價級距500元至9,540元,調為1,080元至11,400元(詳附		V

直轄市、縣(市)	年度	調整項目(房屋稅條例第11條)			年度	調整項目(房屋稅條例第11條)			年度	調整項目(房屋稅條例第11條)		
		標準單價等	耐用年數折舊率	地段率		標準單價等	耐用年數折舊率	地段率		標準單價等	耐用年數折舊率	地段率
										件),及增訂獨棟、雙拼式加價規定		
桃園縣	95			V	98			V	101			V
新竹縣	93				96			V	99			V
苗栗縣	94			V	97			V	100			V
南投縣	93			V	96			V	99			V
彰化縣	94				97				100			V
雲林縣	93				96		增訂腐蝕性儲槽耐用年數及折舊率		99		增訂一般儲槽耐用年數及折舊率	V
嘉義縣	93			V	96				99			V
屏東縣	93				96			V	99			V
花蓮縣	92			V	95			V	98	增修電梯工程費概算表	增訂油槽耐用年數及折舊率	V
臺東縣	93			V	96			V	99			V
澎湖縣	95				98	調整鋼鐵造標準單價及增修電梯工程費概算表			101			V
金門縣	—				—				—			
連江縣	—				—				—			

資料來源：財政部各地區國稅局統計結果

表25 各直轄市、縣(市)房屋標準單價調整情形彙整表

直轄市、縣(市)	沿用73年單價	調整單價	備註
臺北市	✓		94年增訂「36層以上房屋構造標準單價表」
新北市	✓		97年增訂「31層以上房屋構造標準單價表」
臺中市	✓		94年、97年及100年調整鋼鐵造標準單價；100年增訂「31層以上超高大樓房屋標準單價表」
臺南市	✓		90年增訂31層以上房屋標準單價
高雄市	✓		97年調降鋼鐵造(200平方公尺以上)標準單價
宜蘭縣		✓	參採該縣建設處建築物工程造價表單價，自101年7月1日起調整房屋標準單價
桃園縣	✓		
新竹縣	✓		
苗栗縣	✓		依據臺灣省73年訂頒之標準折減5%評定
彰化縣	✓		
南投縣	✓		
雲林縣	✓		
嘉義縣	✓		
屏東縣	✓		

直轄市、縣(市)	沿用73年單價	調整單價	備註
臺東縣	✓		
花蓮縣	✓		
澎湖縣	✓		98年調整鋼鐵造標準單價
基隆市	✓		
新竹市	✓		
嘉義市	✓		
金門縣	—	—	非臺灣省部分，另訂金門縣房屋構造標準單價表(83年7月1日實施)
連江縣	—	—	非臺灣省部分，另訂福建省連江縣房屋構造標準單價表(82年7月1日實施)

資料來源：財政部

表26 94至98年個人出售房屋財產交易所得標準統計表

單位：房屋評定現值之百分比

地區別	94年	95年	96年	97年	98年
直轄市 臺北市	23%	25%	29%	同左	同左
直轄市 高雄市	18%	同左	19%	同左	同左
準用直轄市 縣市	—	—	16%	同左	同左
準用直轄市 鄉鎮	—	—	8%	同左	同左
其他縣(市) 市(原省轄)	13%	同左	同左	同左	同左

地區別	94年	95年	96年	97年	98年
其他縣(市) 縣轄市	10%	同左	同左	同左	同左
其他縣(市) 鄉鎮	8%	同左	同左	同左	同左

資料來源：財政部。

表27 99及100年個人出售房屋財產交易所得標準統計表

單位：房屋評定現值之百分比

地區別		99年	100年	
直轄市	臺北市	—	37%	
	新北市	板橋、永和及新店區	21%	28%
		三重、中和、新莊、土城、蘆洲、汐止及樹林區	21%	26%
		三峽、淡水、五股、泰山、林口、深坑及八里區	8%	14%
		鶯歌、瑞芳、石碇、坪林、三芝、石門、平溪、雙溪、貢寮、金山、萬里及烏來區	8%	9%
	臺中市	西屯區	13%	17%
		東及西區	13%	16%
		中、南、北、南屯及北屯區	13%	14%
		改制前之臺中縣轄市(豐原、太平及大里區)	10%	12%
		改制前之臺中縣轄鄉鎮(東勢、大甲、清水、沙鹿、梧棲、后里、神岡、潭子、大雅、新社、石岡、外埔、大安、烏日、大肚、龍井、霧峰及和平區)	8%	8%
	臺南市	改制前之臺南市轄區(東、南、北、安南、安平及中西區)	13%	14%
		改制前之臺南縣轄市(新營及永康區)	10%	10%
		改制前之臺南縣轄鄉鎮(鹽水、白河、柳營、後壁、東山、麻豆、下營、六甲、官田、大內、佳里、學甲、西港、七股、將軍、北門、新化、善化、新市、安定、山上、玉井、楠西、南化、左鎮、仁德、歸仁、關廟及龍崎區)	8%	8%
	高雄市	改制前之高雄市轄區(鹽埕、鼓山、左營、楠梓、三民、新興、前金、苓雅、前鎮、旗津及小港區)	20%	20%
		鳳山區	10%	12%

地區別			99年	100年
		烏松區	8%	10%
		改制前之高雄縣轄鄉鎮(烏松鄉除外)(林園、大寮、大樹、大社、仁武、岡山、橋頭、燕巢、田寮、阿蓮、路竹、湖內、茄萣、永安、彌陀、梓官、旗山、美濃、六龜、甲仙、杉林、內門、茂林、桃源及那瑪夏區)	8%	8%
準用直轄市之縣	桃園縣	桃園市、中壢市、平鎮市及龜山鄉	市10% 鄉8%	13%
		八德市、楊梅市、蘆竹鄉及大園鄉	市10% 鄉8%	11%
		大溪鎮、龍潭鄉、新屋鄉、觀音鄉及復興鄉	8%	8%
其他縣(市)	市(原省轄市)	1. 新竹市	13%	16%
		2. 基隆市、嘉義市	13%	13%
	縣轄市	1. 新竹縣竹北市	10%	14%
		2. 其他	10%	10%
	鄉鎮	—	8%	8%

資料來源：財政部。

表28 96-101年5月本國銀行辦理不動產放款之情形

單位：新台幣億元；%

項目 時間	不動產放款				放款 總額	不動產放 款占放款 總額%
	購置住 宅放款	房屋修 繕放款	建築 放款	小計		
96.12	45,140	8,365	10,041	63,546	178,727	35.55%
97.12	46,810	8,210	11,167	66,187	185,140	35.75%
98.12	48,168	7,960	11,130	67,258	186,117	36.14%
99.12	52,353	6,343	13,637	72,333	199,731	36.22%
100.12	52,574	4,814	16,181	73,569	215,132	34.20%
101.05	52,921	4,374	16,651	73,946	221,280	33.42%

資料來源：金管會彙整各銀行自行申報資料。

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

單位：新台幣百萬元；%

項目 時間	不動產放款				放款 總額	不動產放 款占放款 總額%
	購置住 宅放款	房屋修 繕放款	建築 放款	小計		
96.12	89,485	1	4,305	93,791	17,872,700	0.52%
97.12	99,620	1,487	7,222	108,329	18,514,000	0.59%
98.12	78,800	4,604	8,381	91,785	18,611,700	0.49%
99.12	28,166	3,810	11,208	43,184	19,973,100	0.22%
100.12	41,183	3,286	14,302	58,771	21,513,200	0.27%
101.05	15,180	386	2,728	18,294	22,128,000	0.08%

資料來源：金管會彙整各銀行自行申報資料

表30 金融機構辦理各地區之建築放款餘額

單位：新台幣億元

地區 時間	臺北市	新北市	北區	中區	南區	東區
96.12	2,383	1,276	4,707	836	914	109
97.12	2,521	1,558	5,152	966	869	93
98.12	3,649	1,872	6,601	1,288	954	91
99.12	4,286	2,372	8,304	1,710	1,255	129
100.12	4,714	2,883	9,626	1,836	1,448	127
101.03	4,596	2,971	9,645	1,889	1,454	127

資料來源：內政部住宅資訊統計網。

表31 金融機構辦理各地區之購置住宅放款餘額

單位：新台幣億元

地區 時間	台北市	新北市	北區	中區	南區	東區
96.12	10,792	10,466	29,273	6,919	8,754	1,049
97.12	11,142	10,882	30,145	6,869	8,658	1,032
98.12	12,202	12,412	33,838	7,373	9,048	1,092
99.12	13,001	12,615	34,229	7,568	8,673	1,028
100.12	13,658	13,554	36,547	8,153	9,189	1,054
101.03	13,584	13,462	36,414	8,098	9,147	1,058

資料來源：內政部住宅資訊統計網

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

主要缺失		追蹤管考情形
<p>特定地區購屋貸款部分：</p> <p>1. 貸款給予寬限期。</p> <p>2. 貸款額度超過規定成數。</p> <p>3. 以其他名目增貸。</p>	<p>土地抵押貸款部分：</p> <p>1. 未徵提興建計畫。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 以其他名目增貸。</p>	<p>各金融機構之缺失多係因誤解中央銀行規定或法規實施初期作業疏忽所致，缺失情節尚屬輕微，該行導正措施如下：</p> <p>1. 發函受檢單位，限期改善見復，並持續追蹤至缺失切實改善為止，必要時派員實地覆查。</p> <p>2. 必要時，請受檢單位負責人來行當面告誡，要求其督促所屬切實依該行規定辦理。</p>

資料來源：中央銀行。

表33 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
中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定	99.06.25	<ol style="list-style-type: none"> 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： <ol style="list-style-type: none"> (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。 	為保障民眾權益及避免借款人承受過高風險，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。
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	99.12.31	<ol style="list-style-type: none"> 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： <ol style="list-style-type: none"> (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： <ol style="list-style-type: none"> (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。 	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。
中央銀行對金融機構辦理購	101.06.22	<ol style="list-style-type: none"> 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 	為強化金融機構辦理高價住宅貸款之風險

規範	生效日期	內容	管制目的
置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定		<p>洲區、樹林區、汐止區、三峽區、林口區、淡水區)。</p> <p>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：</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>	控管，中央銀行新增高價住宅貸款規範。

資料來源：中央銀行。

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

年度	檢查項目	篩選指標
99	不動產授信風險管理。	貸款成長幅度較大及不動產貸款集中度較高之銀行。
99	修繕、周轉金貸款分類正確性及額度控管情形。	修繕或周轉金貸款金額或增加幅度偏高者。
100	不動產貸款分類正確性、購屋貸款及以土地為擔保貸款之鑑價作業。	承作購屋貸款及土地融資貸款偏高之銀行。

資料來源：金管會

表35 96-101年5月本國銀行辦理不動產放款集中度之情形

單位：新台幣億元；%

項目 時間	放款 總額	購置住宅放款			房屋修繕放款			建築放款		
		金額	年增率	占放款 比率	金額	年增率	占放款 比率	金額	年增率	占放款 比率
96.12	178,727	45,140	-	25.26%	8,365	-	4.68%	10,041	-	5.62%
97.12	185,140	46,810	3.70%	25.28%	8,210	-1.85%	4.43%	11,167	11.21%	6.03%
98.12	186,117	48,168	2.90%	25.88%	7,960	-3.05%	4.28%	11,130	-0.33%	5.98%
99.12	199,731	52,353	8.69%	26.21%	6,343	-20.31%	3.18%	13,637	22.52%	6.83%
100.12	215,132	52,574	0.42%	24.44%	4,814	-24.11%	2.24%	16,181	18.66%	7.52%
101.05	221,280	52,921	0.66%	23.92%	4,374	-9.14%	1.98%	16,651	2.90%	7.52%

註：101年5月之「年增率」，係以100年12月底之餘額為計算基準。

資料來源：金管會。

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

發現主要缺失	銀行家數	追蹤管考情形
辦理建築用地放款，未落實 控管興建計畫及工程進度。	9家	1. 整體銀行：依據檢 查結果，將檢查缺 失函請銀行辦理改 善、函請銀行公會 轉知會員銀行檢討 及請銀行稽核單位 列入內部查核重點 。 2. 個別銀行：函報缺 失改善辦理情形， 均已改善或請金融 機構稽核單位建檔 追蹤改善。
購屋或他行轉貸之放款案， 實際資金用途為代償他行房 貸，未列入銀行法第72條之2 控管。	14家	
個人購置商用不動產，未納 入計算。	2家	
對未償還土建融之餘屋貸款 列為周轉金放款，未納入計 算。	2家	

資料來源：金管會。

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

發現主要缺失	銀行家數	追蹤管考情形
以土地為擔保之購地融資，資金用途為購置土地，惟分類為周轉金貸款。	7家	1. 整體銀行：依據檢查結果，已函請各銀行對不動產貸款分類正確性全面清查，並加強人員訓練及覆核機制，以落實分類正確性之控管。 2. 個別銀行：函報缺失改善辦理情形，均已改善或請金融機構稽核單位建檔追蹤改善。
辦理不動產鑑價作業，鑑價規範不完備，致鑑價結果有欠合理。	7家	

資料來源：金管會。

表38 本國銀行辦理購地放款業務之情形

單位：新台幣億元

時間	購地放款餘額	購地/放款比率
99.12	8,453	4.23%
100.06	9,723	4.70%
100.12	10,306	4.79%
101.03	10,527	4.79%

資料來源：金管會。

表39 現行稅度與實價登錄後稅負比較表

時機	標的物	現行稅制		實施實價登錄後	影響差異
		稅目	稅基及稅率		
取得階段	土地	登記規費	申報地價1%	每三年調整。	增加
	房屋	契稅	評定標準價格6%	調高評定標準價格。	增加
	房屋土地	印花稅	應實際交易金額1%，但該金額實務上常以公告現值填寫	實際交易金額，不得再依公告現值填寫。	增加

持有階段	房屋	房屋稅	房屋現值，稅率1.2%至5%。 自住房屋1.2%	調高房屋現值	增加
------	----	-----	-----------------------------	--------	----

表40 履約保證安全機制優缺點比較

項目	返還已付價金	專款專用	物的瑕疵擔保	續建完工機制	受益權是否為買方
不動產開發信託	×	○	×	視信託契約內容而定	未規定
價金返還之保證	○	×	×	×	×
價金信託	×	○	×	×	△無法完工交屋時轉為買方
同業連帶擔保	×	×	◆	○	×
公會連帶保證	×	×	◆	○	×

註：◆表示瑕疵擔保責任仍由賣方負擔

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

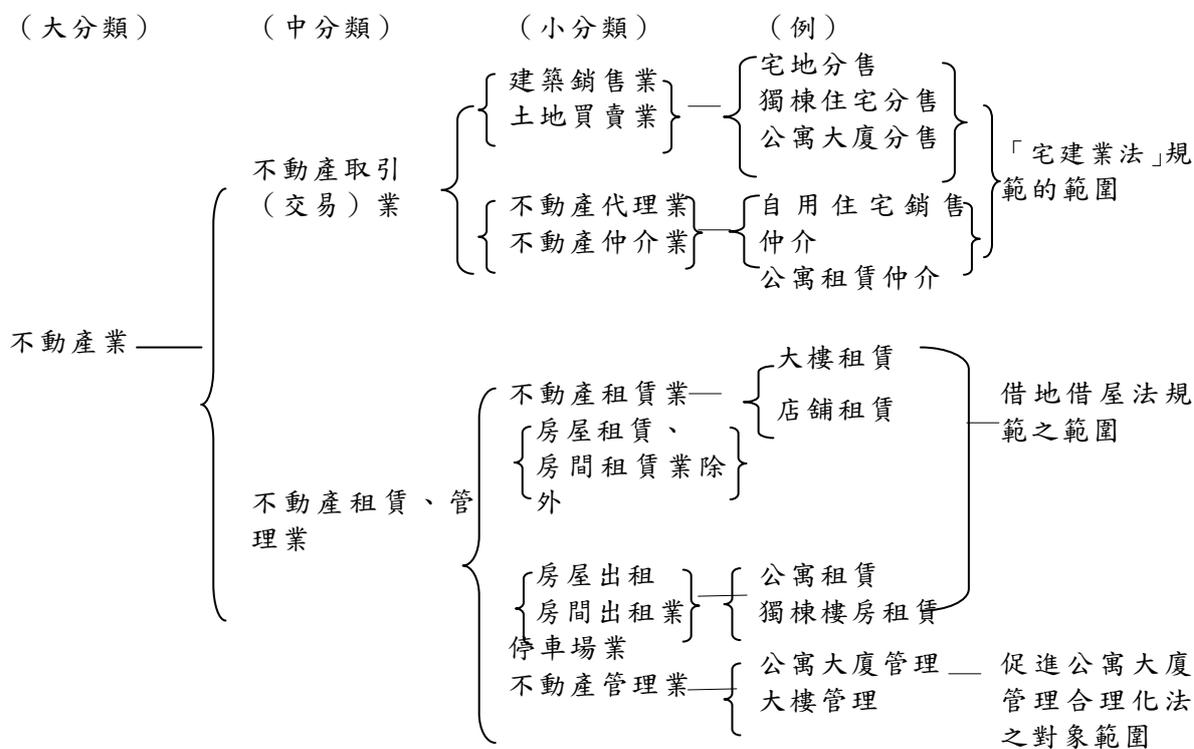
制度的區分	事後申報制	注視區域(事前申報制)	監視區域(事前申報制)	限制區域(許可制)
物件面積條件	<ul style="list-style-type: none"> 市街化區域2000平方米以上 市街化調整區域5000平方米以上 都市計畫區域外10000平方米以上 		知事等按規則規定的面積(左列面積未滿)以上	沒有面積條件
申報申請時期	締結契約後2周以內	締結契約前(申報者不得進行6周的合作)		締結契約前

勸告許可條件	只限利用目的	價格及利用目的	價格及利用目的	價格及利用目的
關於區域制定狀況	沒有制定條件	沒有制定條件	1988.1.5~ 1994.11.30	沒有指定內容

資料來源：日本大阪府都市整備部。

表42 不動產業與宅地建物取引（交易）業

<不動產業之分類>



資料來源：依據「日本標準產業分類」。

表43 日本媒介契約之類型

類型	一般媒介契約	專任媒介契約	專屬專任媒介契約
項目			

項目 \ 類型		一般媒介契約	專任媒介契約	專屬專任媒介契約
委託者的義務	委託其他業者	可委託複數媒介具有明示義務	不可委託複數媒介	不可委託複數媒介
	自行交易	可以負通知義務	可以負通知義務	不可以
有效期間		3個月內	3個月內	3個月內
業者的義務	契約對方之積極調查義務	如果是在指定流通機構登錄的物件，負有向指定流通機構登錄的義務	向指定流通機構登錄義務 締結媒介契約的隔日開始7天內登錄(不包含業者的非營業日) 登錄完成證書之交付	向指定流通機構登錄義務 締結媒介契約的隔日開始5天內登錄(不包含業者的非營業日) 登錄完成證書之交付
	業務處理狀況的報告義務		2週1次以上的文書或電子郵件的報告	1週1次以上的文書或電子郵件的報告
直接交易		報酬的請求	報酬的請求	報酬的請求

類型 項目	一般媒介契約	專任媒介契約	專屬專任媒介契約
	對應於契約成立之貢獻比例，其相當之報酬額 ※有效期間內或者是契約滿期之後的2年之內	對應於契約成立之貢獻比例，其相當之報酬額 ※有效期間內或者是契約滿期之後的2年之內	對應於契約成立之貢獻比例，其相當之報酬額 ※契約滿期之後的2年之內
委託其他業者成交的情況	費用償還請求 在未明示的他業者間成立契約的情況，可請求履行所需的實際費用 約定報酬額為上限	違約金的請求 約定報酬額之上限 (消費稅、或地方消費稅相當額除去之)	違約金的請求 約定報酬額之上限 (消費稅、或地方消費稅相當額除去之)
自行交易的情況	委託者的通知義務與費用償還請求 上述請求額以約定報酬額的上限為主	費用償還請求 履行必須之實際費用請求 上述請求額以約定報酬額的上限為主	違約金的請求 上述請求額以約定報酬額的上限為主 (不包含消費稅、相當地方消費稅)
委託者解約(業者無責任)的情況		費用償還請求 履行必要實際費用請求 上述請求額以約定報酬額的上限為主	費用償還請求 履行必要實際費用請求 上述請求額以約定報酬額的上限為主

資料來源：本研究整理。