

內政部主管110年度單位決算評估報告

一、近年實價登錄查核裁罰情節以申報不實案件為主，惟部分不動產交易熱區實價登錄案件之抽核比率低於全國平均值，允宜研謀改善

為促進不動產交易資訊透明化，內政部透過平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例三法修正，推動建立實價登錄制度並自 101 年 8 月 1 日施行，需申報登錄案件包括不動產買賣交易、預售屋交易、委託代銷、不動產經紀業居間簽訂之不動產租賃契約等。內政部 110 年度「地籍及不動產服務業管理-不動產交易管理與輔導」預算數 1,103 萬 8 千元¹、決算數 1,088 萬 3 千元、執行率 98.60%。經查：

(一)內政部訂定不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法

平均地權條例第 47 條第 2 項規定：「權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。」內政部並訂定不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法，據以執行。另為強化不動產申報作業，內政部於 109 年 6 月編訂不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊，將與房地合一所得稅資料未符、總價為 0、單價過高或過低、民眾檢舉、其他申報內容有疑義等 5 類登錄案件列入抽查。

(二)實價登錄查核裁罰情節以申報不實案件為主，惟近年部分不動產交易熱區實價登錄案件之抽核比率低於全國平均值

¹ 110 年度原編預算數 782 萬 1 千元，加計第一預備金動支數等 321 萬 7 千元，合計 1,103 萬 8 千元。

檢視近年我國實價登錄查核情形(詳表 1 及表 2)，109 年、110 年登錄案件總計各 48 萬 5,349 件、63 萬 9 千件，查核案件各 3 萬 8,089 件、4 萬 9,267 件，查核比率各為 7.8%、7.7%；其中部分不動產交易熱區²如臺南市、高雄市及新竹縣 109 年抽核比率各 6%、2%及 1.7%，110 年抽核比率各 2.1%、1.6%及 1.6%，低於平均值甚多且呈減少趨勢。又觀察 109 年及 110 年實價登錄裁罰情形(詳表 3)，裁罰案件計各 174 件、283 件，裁罰金額各 721 萬元、1,115 萬 9 千元，呈大幅增加，其中裁罰情節以申報不實案件各 129 件(占比 74.14%)、247 件(占比 87.28%)為大宗，是以，若疏於稽查恐對房地交易資訊透明化有負面影響。

綜上，為促使不動產交易資訊透明化，維護房市交易訊息之公開、公平與公正，實現政府積極推動之居住正義，內政部自 101 年起推動建立實價登錄制度，並訂定相關申報與抽查規定；觀察 109 年度及 110 年度實價登錄之裁罰情節以申報不實案件為主，然部分不動產交易熱區實價登錄案件之抽核比率低於全國平均值，允宜賡續研謀改善。

表 1 109 年我國各縣市實價登錄查核件數調查表

單位：件；%

項目 縣市	登錄案件總數				查核案件數				查核比率			
	買賣	租賃	預售	合計	買賣	租賃	預售	合計	買賣	租賃	預售	合計
新北市	71,616	7,119	9,046	87,781	6,446	641	815	7,902	9.0	9.0	9.0	9.0
臺北市	31,042	10,630	1,181	42,853	3,749	1,343	178	5,270	12.1	12.6	15.1	12.3
桃園市	58,451	5,150	4,449	68,050	5,877	855	523	7,255	10.1	16.6	11.8	10.7
臺中市	59,374	4,241	5,432	69,047	5,288	449	455	6,192	8.9	10.6	8.4	9.0
臺南市	36,706	2,619	1,676	41,001	2,016	269	169	2,454	5.5	10.3	10.1	6.0
高雄市	45,922	5,686	345	51,953	895	85	37	1,017	1.9	1.5	10.7	2.0
宜蘭縣	8,218	197	174	8,589	643	21	21	685	7.8	10.7	12.1	8.0
新竹縣	15,722	537	506	16,765	233	35	11	279	1.5	6.5	2.2	1.7
苗栗縣	9,704	65	62	9,831	600	7	55	662	6.2	10.8	88.7	6.7
南投縣	6,857	53	27	6,937	742	28	27	797	10.8	52.8	100.0	11.5

² 依內政部統計月報檢視近 5 年六都辦理建物買賣移轉登記數，110 年皆創新高；又依國泰房地產指數，新竹縣市自 109 年第 1 季之 88.27，上升為 110 年第 4 季之 106.81，2 年增幅達 21%。

項目 縣市	登錄案件總數				查核案件數				查核比率			
	買賣	租賃	預售	合計	買賣	租賃	預售	合計	買賣	租賃	預售	合計
彰化縣	16,027	186	0	16,213	556	4	0	560	3.5	2.2	0.0	3.5
雲林縣	10,762	67	0	10,829	873	18	0	891	8.1	26.9	100.0	8.2
嘉義縣	7,350	67	0	7,417	538	3	0	541	7.3	4.5	0.0	7.3
屏東縣	12,837	117	0	12,954	1,117	16	0	1,133	8.7	13.7	0.0	8.7
花蓮縣	5,518	428	0	5,946	73	14	0	87	1.3	3.3	0.0	1.5
臺東縣	3,309	31	0	3,340	271	26	0	297	8.2	83.9	0.0	8.9
基隆市	5,969	282	351	6,602	403	36	12	451	6.8	12.8	3.4	6.8
新竹市	10,640	449	825	11,914	814	43	72	929	7.7	9.6	8.7	7.8
嘉義市	4,372	191	0	4,563	382	17	0	399	8.7	8.9	200.0	8.7
澎湖縣	1,213	1	0	1,214	86	1	0	87	7.1	100.0	0.0	7.2
金門縣	1,445	7	1	1,453	115	0	0	115	8.0	0.0	100.0	7.9
連江縣	97	0	0	97	86	0	0	86	88.7	0.0	0.0	88.7
總計	423,151	38,123	24,075	485,349	31,803	3,911	2,375	38,089	7.5	10.3	9.9	7.8

資料來源：內政部地政司。

表 2 110 年我國各縣市實價登錄查核件數調查表

單位：件；%

項目 縣市	登錄案件總數				查核案件數				查核比率			
	買賣	租賃	預售	合計	買賣	租賃	預售	合計	買賣	租賃	預售	合計
新北市	72,108	7,927	33,677	113,712	6,851	754	3,200	10,805	9.5	9.5	9.5	9.5
臺北市	29,060	9,528	8,387	46,975	3,319	1,343	1,285	5,947	11.4	14.1	15.3	12.7
桃園市	53,533	8,144	31,658	93,335	5,375	1,080	4,605	11,060	10.0	13.3	14.5	11.8
臺中市	57,001	4,719	36,338	98,058	5,418	489	3,541	9,448	9.5	10.4	9.7	9.6
臺南市	40,347	3,062	15,873	59,282	749	126	380	1,255	1.9	4.1	2.4	2.1
高雄市	50,740	6,289	20,153	77,182	1,008	88	176	1,272	2.0	1.4	0.9	1.6
宜蘭縣	9,197	288	1,211	10,696	1,193	25	150	1,368	13.0	8.7	12.4	12.8
新竹縣	16,964	522	7,848	25,334	236	44	137	417	1.4	8.4	1.7	1.6
苗栗縣	10,325	111	2,490	12,926	620	83	62	765	6.0	74.8	2.5	5.9
南投縣	7,152	80	668	7,900	976	63	309	1,348	13.6	78.8	46.3	17.1
彰化縣	16,530	160	1,459	18,149	84	4	9	97	0.5	2.5	0.6	0.5
雲林縣	9,910	117	1,231	11,258	821	25	74	920	8.3	21.4	6.0	8.2
嘉義縣	7,764	68	1,120	8,952	430	6	117	553	5.5	8.8	10.4	6.2
屏東縣	13,947	777	535	15,259	984	87	68	1,139	7.1	11.2	12.7	7.5
花蓮縣	6,561	407	477	7,445	132	11	0	143	2.0	2.7	0.0	1.9
臺東縣	3,439	31	101	3,571	289	21	72	382	8.4	67.7	71.3	10.7
基隆市	5,916	801	1,144	7,861	315	63	109	487	5.3	7.9	9.5	6.2
新竹市	10,549	520	2,539	13,608	1,035	46	209	1,290	9.8	8.8	8.2	9.5
嘉義市	4,157	340	370	4,867	385	36	36	457	9.3	10.6	9.7	9.4
澎湖縣	1,075	3	40	1,118	49	0	0	49	4.6	0.0	0.0	4.4
金門縣	1,415	0	27	1,442	7	0	0	7	0.5	0.0	0.0	0.5
連江縣	70	0	0	70	58	0	0	58	82.9	0.0	0.0	82.9
總計	427,760	43,894	167,346	639,000	30,334	4,394	14,539	49,267	7.1	10.0	8.7	7.7

資料來源：內政部地政司。

表 3 109 年及 110 年我國各縣市實價登錄裁罰案件統計表

單位：件；新臺幣千元

項目 縣市	109 年						110 年					
	總件數	總金額	逾期申報		申報不實		總件數	總金額	逾期申報		申報不實	
			件數	金額	件數	金額			件數	金額	件數	金額
新北市	28	2,140	9	1,360	19	780	26	3,060	18	2,760	8	300
臺北市	15	810	2	60	13	750	10	360	2	120	8	240
桃園市	22	690	4	150	18	540	31	989	2	90	29	899
臺中市	18	540	6	180	12	360	54	1,620	1	30	53	1,590
臺南市	10	300	2	60	8	240	21	630	3	90	18	540
高雄市	23	1,020	9	570	14	450	32	1,060	2	120	30	940
宜蘭縣	3	90	0	0	3	90	7	240	0	0	7	240
新竹縣	7	210	1	30	6	180	18	730	5	340	13	390
苗栗縣	3	90	1	30	2	60	1	30	0	0	1	30
南投縣	2	60	1	30	1	30	5	150	0	0	5	150
彰化縣	12	360	3	90	9	270	18	540	0	0	18	540
雲林縣	0	0	0	0	0	0	2	60	0	0	2	60
嘉義縣	2	60	0	0	2	60	3	90	1	30	2	60
屏東縣	6	180	2	60	4	120	11	330	1	30	10	300
花蓮縣	2	60	0	0	2	60	7	210	0	0	7	210
臺東縣	4	120	2	60	2	60	3	90	1	30	2	60
基隆市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	1	15	0	0	1	15	4	120	0	0	4	120
嘉義市	8	225	1	30	7	195	22	630	0	0	22	630
澎湖縣	7	210	2	60	5	150	8	220	0	0	8	220
金門縣	1	30	0	0	1	30	0	0	0	0	0	0
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
總計	174	7,210	45	2,770	129	4,440	283	11,159	36	3,640	247	7,519

資料來源：內政部地政司。

(分機：1932 陳如慧)