

112 年度中央政府總決算審核報告整體評估報告

一一、考量全面租賃實價登錄執行困難等因素，我國多數租屋案件未申報登錄；另各地方政府實價登錄抽查比率差異幅度甚大，允宜賡續研謀精進

為健全不動產市場發展並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，自 101 年 8 月起施行實價登錄制度，應申報登錄案件包含不動產買賣交易、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；嗣 109 年 7 月買賣案件實價登錄新制施行，修正由買賣雙方共同申報、申報時機提前於申請買賣移轉登記時併同辦理等；續 110 年 7 月實價登錄 2.0 新制施行，修正成交案件須完整揭露地號及門牌資訊、預售屋銷售前備查、成交後 30 天內即時申報等；又為擴大租賃資訊掌握與揭露，112 年 2 月修正公布租賃住宅市場發展及管理條例，增訂包租業之轉租案件亦應申報實價登錄，並自同年 9 月起施行。經查：

(一)我國多數租屋案件未納入實價登錄，推動租屋市場價格透明化容有精進空間

1. 不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項規定：「經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」、租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條第 2 項規定：「包租業之租賃住宅轉租案件，應於簽訂轉租契約之日起 30 日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」是以，實價登錄自 101 年起即納入租屋，然僅針對房仲成交之租賃案件，為擴大租屋資訊透明，112 年 9 月增加包租業轉租案件之申報。112 年實價登錄案件總計

56 萬 1,560 件，其中買賣、租賃、預售案件各 37 萬 6,328 件、8 萬 5,438 件及 9 萬 9,794 件，租賃登錄案件最少，僅占登錄案件總數之 15.21%。

2. 依行政院主計總處公布之 109 年人口及住宅普查¹初步統計結果提要分析觀之，全國住宅所有權屬租用戶數約為 87.6 萬戶，普通住戶平均每戶人口數 2.8 人，據以推估全國租賃住宅人口約 245 萬人，占 112 年底我國總人口數 2,342 萬餘人比率逾 1 成；然依內政部統計，112 年租賃實價登錄 8 萬 5,438 件，僅占全國租屋量 87.6 萬戶之 9.75%，顯示雖 112 年 9 月增加包租業轉租案件之申報，惟租賃實價登錄數占全國租屋量之比率仍屬偏低。

3. 詢據內政部意見表示，該部已於 111 年 8 月邀集財政部及各地方政府召開「全面租賃實價登錄修法提案可行性」研商會議，惟考量租賃契約全面申報不易管控稽核且執行困難度高，又為避免檢舉機制致租賃雙方關係緊張，反影響房客權益等，決議不宜推動全面租賃實價登錄；另規劃於 114 年度公布具租金補貼租約之各區域租金統計，惟僅各區域租金補貼之資訊揭露恐有不足，對眾多租屋人口權益保障恐有欠完備，推動租屋市場價格透明化容待精進。

(二)為強化房地交易資訊透明，允宜加強督導各地方政府實價登錄抽查機制

1. 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。」，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

¹我國最近 1 次人口及住宅普查係於 109 年度辦理。

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 112 年 6 月修正「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、申報內容有疑義等 5 類登錄案件列入抽查。

2. 檢視我國近年實價登錄查核情形(詳表 1 及表 2)，111 及 112 年登錄案件總計分別為 55 萬 4,056 件、56 萬 1,560 件，查核案件分別為 5 萬 7,219 件、6 萬 9,650 件，查核比率各為 10.3%、12.4%；細究各市縣查核比率，111 及 112 年度分別介於 4.0%至 82.8%間、3.2%至 55.3%間，顯示查核比率差異幅度甚大。又觀 111 年及 112 年實價登錄裁罰情形(詳表 3)，裁罰案件計分別為 686 件、701 件，裁罰金額為 4,095 萬元、2,808 萬 8 千元，相較 109 及 110 年之裁罰案件 174 件、283 件，呈大幅增加。鑑於各地方政府查核比率差異幅度極大，若疏於稽查對房地交易資訊透明化恐有負面影響，為強化房地交易資訊透明，抽查方式容有研議改善空間。

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，並持續精進相關重要資訊，惟我國多數租屋案件未納入實價登錄，又各地方政府實價登錄查核比率差異幅度甚大，允宜賡續推動租屋市場價格透明化，並研謀改善實價登錄抽查機制，以確保市場的公平競爭和房租的合理性。

(分機：8659 黃鈞毅)

表 1 111 年我國各市縣實價登錄查核件數調查表

單位：件；%

市縣	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	65,193	10,210	15,687	91,090	6,807	1,291	5,265	13,363	10.4	12.6	33.6	14.7
臺北市	27,261	10,775	3,999	42,035	3,142	1,550	1,338	6,030	11.5	14.4	33.5	14.3
桃園市	52,161	11,418	18,253	81,832	4,821	1,231	3,168	9,220	9.2	10.8	17.4	11.3

市縣	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
臺中市	57,406	7,190	16,852	81,448	5,344	719	4,242	10,305	9.3	10.0	25.2	12.7
臺南市	37,504	4,528	7,360	49,392	1,709	188	421	2,318	4.6	4.2	5.7	4.7
高雄市	44,861	8,464	8,356	61,681	1,781	487	601	2,869	4.0	5.8	7.2	4.7
宜蘭縣	9,943	547	2,470	12,960	1,268	68	383	1,719	12.8	12.4	15.5	13.3
新竹縣	16,037	709	3,810	20,556	947	91	242	1,280	5.9	12.8	6.4	6.2
苗栗縣	10,472	332	2,823	13,627	1,004	55	287	1,346	9.6	16.6	10.2	9.9
南投縣	6,542	148	782	7,472	630	82	291	1,003	9.6	55.4	37.2	13.4
彰化縣	15,520	200	2,539	18,259	856	21	247	1,124	5.5	10.5	9.7	6.2
雲林縣	10,057	274	1,887	12,218	953	23	138	1,114	9.5	8.4	7.3	9.1
嘉義縣	7,595	182	1,245	9,022	767	40	216	1,023	10.1	22.0	17.3	11.3
屏東縣	13,781	720	1,246	15,747	805	84	58	947	5.8	11.7	4.7	6.0
花蓮縣	5,287	456	803	6,546	369	32	32	433	7.0	7.0	4.0	6.6
臺東縣	3,323	48	337	3,708	406	24	109	539	12.2	50.0	32.3	14.5
基隆市	6,463	1,205	1,416	9,084	348	63	245	656	5.4	5.2	17.3	7.2
新竹市	7,955	662	1,444	10,061	778	63	407	1,248	9.8	9.5	28.2	12.4
嘉義市	3,538	630	646	4,814	330	77	109	516	9.3	12.2	16.9	10.7
澎湖縣	1,225	3	32	1,260	47	3	20	70	3.8	100.0	62.5	5.6
金門縣	1,139	10	37	1,186	42	0	6	48	3.7	-	16.2	4.0
連江縣	58	0	0	58	48	0	0	48	82.8	-	-	82.8
總計	403,321	58,711	92,024	554,056	33,202	6,192	17,825	57,219	8.2	10.5	19.4	10.3

資料來源：內政部地政司。

表 2 112 年我國各市縣實價登錄查核件數調查表

單位：件；%

市縣	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	63,160	15,348	19,550	98,058	5,982	1,648	3,903	11,533	9.5	10.7	20.0	11.8
臺北市	26,043	12,789	3,291	42,123	2,500	1,856	951	5,307	9.6	14.5	28.9	12.6
桃園市	47,706	20,373	20,069	88,148	5,033	2,455	4,082	11,570	10.6	12.1	20.3	13.1
臺中市	52,931	11,345	18,090	82,366	5,553	1,491	4,122	11,166	10.5	13.1	22.8	13.6
臺南市	33,499	6,098	8,642	48,239	3,451	650	1,039	5,140	10.3	10.7	12.0	10.7
高雄市	41,992	11,514	9,044	62,550	5,350	1,458	2,025	8,833	12.7	12.7	22.4	14.1
宜蘭縣	8,626	824	2,558	12,008	1,104	116	350	1,570	12.8	14.1	13.7	13.1
新竹縣	13,107	826	4,588	18,521	1,190	89	473	1,752	9.1	10.8	10.3	9.5
苗栗縣	9,856	378	2,905	13,139	998	70	333	1,401	10.1	18.5	11.5	10.7
南投縣	6,415	142	847	7,404	796	104	346	1,246	12.4	73.2	40.9	16.8
彰化縣	13,710	276	2,573	16,559	1,688	87	392	2,167	12.3	31.5	15.2	13.1
雲林縣	9,571	514	1,630	11,715	1,011	28	126	1,165	10.6	5.4	7.7	9.9
嘉義縣	7,250	191	1,443	8,884	725	53	174	952	10.0	27.7	12.1	10.7
屏東縣	11,938	1,071	705	13,714	1,289	116	117	1,522	10.8	10.8	16.6	11.1
花蓮縣	5,177	656	589	6,422	704	61	78	843	13.6	9.3	13.2	13.1
臺東縣	3,259	47	265	3,571	440	30	59	529	13.5	63.8	22.3	14.8
基隆市	6,849	1,635	767	9,251	678	82	56	816	9.9	5.0	7.3	8.8
新竹市	8,744	591	1,553	10,888	885	65	255	1,205	10.1	11.0	16.4	11.1
嘉義市	3,541	793	609	4,943	441	118	86	645	12.5	14.9	14.1	13.0
澎湖縣	1,592	22	23	1,637	43	2	8	53	2.7	9.1	34.8	3.2
金門縣	1,286	5	53	1,344	165	3	25	193	12.8	60.0	47.2	14.4
連江縣	76	0	0	76	42	0	0	42	55.3	-	-	55.3
總計	376,328	85,438	99,794	561,560	40,068	10,582	19,000	69,650	10.6	12.4	19.0	12.4

資料來源：內政部地政司。

表 3 111 年及 112 年我國各市縣實價登錄裁罰案件統計表

單位：件；新臺幣千元

市縣	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
總計	174	7,210	45	2,770	129	4,440	283	11,159	36	3,640	247	7,519
市縣	111 年						112 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	23	4,620	13	4,320	10	300	37	1,228	19	726	18	502
臺北市	91	15,610	59	1,3650	32	1,960	87	7,660	60	5,220	27	2,440
桃園市	80	2,680	26	970	54	1,710	126	3,560	59	1,750	67	1,810
臺中市	51	1,530	5	150	46	1,380	80	3,210	24	1,520	56	1,690
臺南市	86	4,225	34	1,530	52	2,695	57	1,705	15	430	42	1,275
高雄市	129	3,750	96	2,760	33	990	122	3,950	78	2,930	44	1,020
宜蘭縣	18	900	2	60	16	840	13	655	7	345	6	310
新竹縣	32	1,980	20	1,350	12	630	23	1,170	17	870	6	300
苗栗縣	8	240	3	90	5	150	22	560	21	530	1	30
南投縣	9	270	5	150	4	120	6	180	3	90	3	90
彰化縣	38	1,120	7	210	31	910	37	1,070	5	150	32	920
雲林縣	7	210	6	180	1	30	9	270	3	90	6	180
嘉義縣	5	150	1	30	4	120	3	540	1	480	2	60
屏東縣	11	290	1	10	10	280	23	690	2	60	21	630
花蓮縣	12	340	7	190	5	150	11	310	8	220	3	90
臺東縣	14	400	10	300	4	100	7	210	0	0	7	210
基隆市	3	420	1	360	2	60	5	150	0	0	5	150
新竹市	42	1,405	29	750	13	655	11	350	0	0	11	350
嘉義市	27	810	22	660	5	150	22	620	5	110	17	510
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金門縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
總計	686	40,950	347	27,720	339	13,230	701	28,088	327	15,521	374	12,567

資料來源：內政部地政司。