

收文編號：1080006315

議案編號：1080527070300300

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國108年6月19日印發

院總第 285 號 委員提案第 23343 號之 1

案由：本院內政委員會報告審查委員張宏陸等 18 人擬具「平均地權條例第四十七條、第八十一條之二及第八十七條條文修正草案」案。

立法院內政委員會函

受文者：議事處

發文日期：中華民國 108 年 5 月 24 日

發文字號：台立內字第 1084000911 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二,附件 0 附件 1

主旨：院會交付審查委員張宏陸等 18 人擬具「平均地權條例第四十七條、第八十一條之二及第八十七條條文修正草案」案，業經審查完竣，須經黨團協商，復請查照，提報院會公決。

說明：

- 一、復貴處 108 年 5 月 22 日台立議字第 1080702096 號函。
- 二、檢附審查報告（含條文對照表）1 份。

正本：議事處

副本：內政委員會

審查委員張宏陸等 18 人擬具「平均地權條例第四十七條、第八十一條之二及第八十七條條文修正草案」案審查報告

一、委員張宏陸等 18 人提案，經本院第 9 屆第 7 會期第 13 次會議報告後決定：「交內政委員會審查。」

二、本院內政委員會於 108 年 5 月 23 日（星期四）召開第 9 屆第 7 會期內政委員會第 20 次全體委員會議審查上開草案；由內政委員會張召集委員宏陸擔任主席，除邀請提案委員說明提案要旨，亦邀請內政部部長徐國勇報告，及行政院消費者保護處派員列席說明並備質詢。

三、委員張宏陸等 18 人提案要旨：（參閱議案關係文書）

為衡平不動產買賣案件實價登錄之義務責任，現行規定應適度修正，爰擬具「平均地權條例第四十七條、第八十一條之二及第八十七條條文修正草案」。說明如下：

（一）為提升申報登錄資訊揭露之即時性及正確性，修正由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時檢附申報書共同申報登錄；並為使法律適用更為明確，定明地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定，不予適用。（修正條文第四十七條）

（二）依申報登錄義務人違法情節對於申報登錄制度影響程度修正罰則，區分罰鍰額度及處罰方式，以符合比例原則。（修正條文第八十一條之二）

（三）增訂本次修正條文施行日期另定之規定。（修正條文第八十七條）

四、內政部部長徐國勇報告如次：

主席、各位委員女士、先生：

首先感謝各位委員對內政業務的關注與指導，今天貴委員會召開會議審查大院委員建議修正平均地權條例第 47 條、第 81 條之 2 及第 87 條條文修正草案，本部應邀前來報告並備詢，深感榮幸，並對於委員關心本部業管相關議題表示敬佩與感謝。

（一）有關委員提案條文主要為提升不動產買賣成交案件實際資訊揭露之即時性及正確性，修正由買賣雙方於申請買賣移轉登記時即應檢附申報書共同申報登錄；並定明地政士法第 26 條之 1 及不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定不予適用（第 47 條）；另依申報登錄義務人違法情節對於制度影響程度修正區分罰鍰額度及處罰方式，以符合比例原則（第 81 條之 2）；並配合增訂修正條文施行日期另定之規定（第 87 條）。

（二）按不動產成交案件實際資訊申報登錄制度自 101 年 8 月 1 日施行以來，已成為我國不動產市場交易資訊最重要之來源，目前本部不動產交易實價查詢服務網對外提供查詢件數已達 261 萬餘件，網站瀏覽人次已超過 1 億 2 千萬人次，對於促進不動產交易資訊透明

立法院第 9 屆第 7 會期第 1 次臨時會第 2 次會議議案關係文書

化、健全交易市場已具相當成效，同時也提升我國經商及房地產市場透明度之國際排名。本提案將買賣案件調整由買賣雙方於申請買賣移轉登記時檢附申報書共同申報登錄，且依申報登錄義務人違法情節對於制度影響程度修正罰則區分輕重，以提升資訊揭露之即時性及正確性，與本部修正方向一致；另定明地政士法及不動產經紀業管理條例有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定不予適用，可避免本提案與該二法間制度失衡之疑慮。委員建議本部敬表同意。

以上報告，敬請各位委員指教，謝謝！

- 五、經報告及詢答完畢，進行逐條審查；與會委員咸認為不動產成交案件實際資訊申報登錄資訊係源自買賣契約，而買賣雙方為訂定契約之當事人，對於其交易條件情形均為了解，回歸由當事人自行申報登錄應屬合理，並配合修正有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定，不予適用，爰將全案審查完竣。決議如下：「第四十七條、第八十一條之二及第八十七條，均照委員張宏陸等 18 人提案通過。」
- 六、本案審查完竣，擬具審查報告，提報院會討論。院會討論前，須經黨團協商，並推請張召集委員宏陸於院會討論時作補充說明。
- 七、檢附條文對照表 1 份。

審 查 會 通 過 條 文
 委員張宏陸等 18 人擬具「平均地權條例第四十七條、第八十一條之二及第八十七條條文修正草案」案條文對照表
 現 行 法

審 查 會 通 過 條 文	委員張宏陸等 18 人提案	現 行 法	說 明
<p>(照委員張宏陸等 18 人提案通過)</p> <p>第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。</p> <p>前項受理申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任</p>	<p>第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。</p> <p>前項受理申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任</p>	<p>第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。</p> <p>前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：</p> <p>(一)買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。</p> <p>(二)買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依</p>	<p>委員張宏陸等 18 人提案：</p> <p>一、第一項未修正。</p> <p>二、現行不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱申報登錄）制度執行中，部分地政士因未參與不動產買賣契約訂定過程，且當事人未提供或提供不實資訊，致其無法確知實際資訊而不具依法申報登錄之期待可能。考量申報登錄制度施行以來，已成為我國不動產市場最重要之交易參考資訊來源，且普遍為社會大眾所了解認同；另申報登錄資訊係源自買賣契約，而買賣雙方為訂定契約之當事人，對於各項交易條件情形均為了解，回歸由當事人自行申報登錄應屬合理，且透過買賣雙方相互勾稽確認，可提升資訊正確性，減少申報登錄不實及哄抬情事，是以買賣案件申報登錄責任，調整由權利人及義務</p>

所屬機關辦理。

第二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項申報登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項申報登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

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。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

人（即買賣雙方）共同申報登錄，爰修正第二項文字，並刪除現行第三項免除權利人申報登錄義務及地政士與不動產經紀業申報順位之規定。

三、為提升買賣案件申報登錄資訊揭露即時性，增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益；另考量將買賣案件調整由買賣雙方共同申報登錄後，實務上辦理買賣移轉登記與申報登錄之權利人、義務人及受理機關均相同，為簡化作業流程，減少民眾負擔，並提升行政效率，爰於不影響現行不動產物權登記作業及相關稅費計算之前提下，修正第二項將買賣案件申報登錄提前至申請買賣移轉登記時檢附申報書同時辦理。

四、現行地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一，分別規定地政士及不動產經紀業買賣案件申報登錄之義務，配合第二項申報登錄義務人修正為權利人及義務人，並為使法律適用更為明確，爰增訂第

			<p>二項後段，定明上開條文有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定，不予適用。</p> <p>五、配合現行第三項刪除，現行第四項、第五項及第七項分別移列至第三項、第四項及第六項，並酌修文字；另現行第六項移列至第五項，內容未修正。至依本條已申報登錄之不動產交易價格資訊，仍應在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據，併予說明。</p> <p>審查會： 照委員張宏陸等 18 人提案通過。</p>
<p>(照委員張宏陸等 18 人提案通過) 第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p> <p><u>違反第四十七條第二項規定</u></p>	<p>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p> <p><u>違反第四十七條第二項規定</u>，申報登錄價格資訊不實者，由</p>	<p>第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，<u>經主管機關限期改正而未改正者</u>，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>一、考量不動產買賣案件於辦竣所有權移轉登記前，尚未發生物權變動效力，倘於登記完竣前即因未申報登錄資訊處罰買賣雙方，恐引起爭議，故對於未申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊者，於買賣案件辦竣所有權移轉登記後，始予處罰。又未申報登錄資訊經直轄市、縣（市）主管機關令其限</p>

<p>，<u>申報登錄價格資訊不實者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u></p> <p><u>違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u></p>	<p><u>直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u></p> <p><u>違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u></p>		<p>期申報登錄資訊而未為之者，對於申報登錄資訊揭露即時性之制度核心衝擊較大，應維持現行罰鍰金額，爰修正現行條文為第一項規定。</p> <p>二、申報登錄資訊內容包括價格資訊及標的資訊等，考量買賣案件申報登錄價格資訊不實者，對於申報登錄資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心衝擊較大，應逕予處罰，並維持現行罰鍰金額，爰增訂第二項。</p> <p>三、買賣案件申報登錄價格以外資訊不實者，其對於申報登錄制度影響程度相對較輕，仍維持現行經限期改正，屆期未改正始予處罰之規定，並改處較輕罰鍰，爰增訂第三項。</p> <p>審查會： 照委員張宏陸等 18 人提案通過。</p>
<p>（照委員張宏陸等 18 人提案通過）</p> <p>第八十七條 本條例自公布日施行。<u>但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月</u></p>	<p>第八十七條 本條例自公布日施行。<u>但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條</u></p>	<p>第八十七條 本條例自公布日施行。</p> <p><u>本條例中華民國九十年五月二十九日修正之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一之施行日期</u></p>	<p>依法制體例，整併現行第一項至第四項於現行第一項以但書規範。另現行第二項至第四項之日期為立法院三讀通過各該次修正條文之日期，其後均業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條</p>

二十九日修正公布之第四十六條
、一百年十二月三十日修正公布
之第四十七條及第八十一條之二
、○年○月○日修正之條文施行
日期，由行政院定之。

、一百年十二月三十日修正公布
之第四十七條及第八十一條之二
、○年○月○日修正之條文施行
日期，由行政院定之。

，由行政院定之。

本條例中華民國九十一年五月
十四日修正之第四十六條之施
行日期，由行政院定之。

本條例中華民國一百年十二月
十三日修正之第四十七條及第
八十一條之二之施行日期，由行
政院定之。

文第四十七條及第八十一條之二之
施行，須配合修正申報登錄相關子
法、申報書表及作業系統，為因應
實務作業需要，爰定明本次修正條
文之施行日期，由行政院定之。

審查會：

照委員張宏陸等 18 人提案通過。