

第二章 政策對房地產發展影響 -實價登錄制度及健全房地產市場方案

鄭建科¹、黃瓊瑩²、余映璇³

壹、前言

政府為促進不動產交易資訊透明化，自101年8月1日起實施「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度」，至今已8年多，歷經多次修法精進內容；於109年度推動修法重點內容為將門牌、地號完整揭露，預售屋全面納管且即時申報，增訂主管機關查核權及加重罰責，預售屋紅單交易管理及定型化契約備查等規定，以促使不動產交易公平。

另外，為促使房地產市場健全發展，避免炒房、囤房或不合理價量現象發生，行政院於109年12月3日通過「健全房地產市場方案」；針對國內預售屋紅單炒作、個人藉公司、分割房屋避稅等課題，啟動5大措施，強化交易行為管理，並擴大社會住宅及租金補貼，以維護民眾權益。本章就「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度」及「健全房地產市場方案」政策推動內容及影響進行簡要說明。

貳、不動產成交案件實際資訊申報登錄制度

政府為促進不動產交易資訊透明化，降低不動產資訊不對稱情形，提供買賣雙方即時性及正確性資料，自101年8月1日起實施「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度（以下簡稱實價登錄制度）」，以下將對實價登錄制度

1 財團法人台灣地理資訊中心政策發展處處長
2 財團法人台灣地理資訊中心政策發展處研究員
3 財團法人台灣地理資訊中心政策發展處助理研究員

之推動歷程、不動產成交案件實際資訊統計分析、對房地產市場發展之影響及未來挑戰進行說明。

一、實價登錄制度之推動歷程

政府為建立實價登錄制度，自100年12月30日經總統公布《平均地權條例》、《地政士法》及《不動產經紀業管理條例》修正條文，並自101年8月1日施行。其修訂重點為要求權利人於買賣不動產時，應於辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後30日內，申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，並要求經紀業、地政士及代銷業者全面申報登錄成交案件資訊（修訂重點詳如表1-2-1）。

表1-2-1 100年12月30日實價登錄相關法規修正重點

日期號令	增訂說明	修訂重點內容
100年12月30日 華總一義字第 10000294931號	增訂平均地權條例第81條之2 條文；並修正第47條及第87 條條文	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。
100年12月30日 華總一義字第 10000294941號	增訂不動產經紀業管理條例第 24條之1及第24條之2條文； 並修正第29條條文	經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後30日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。 經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止30日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。
100年12月30日 華總一義字第 10000294951號	增訂地政士法第26條之1及第 51條之1條文；刪除第52條條 文；並修正第59條條文	地政士應於買賣受託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。

資料來源：總統府公報/公報查詢 (<https://www.president.gov.tw/Page/129>)。

另於101年6月6日發布《不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法》全文17條，作為辦理買賣案件申報登錄成交實際資訊作業之依據，並由內政部規劃建置「不動產交易實價查詢服務網（<http://lvr.land.moi.gov.tw/>）」，自101年10月16日起提供民眾免費查詢101年9月所完成申報（即101年8月1日至101年8月31日間申請登記）之不動產買賣、租賃及預售案件；該網站提供依據交易類型、縣市區域、建物型態、價格區間或區段化門牌等屬性查詢資料，亦可於地圖上框選範圍查詢資料⁴。101年8月份交易案件之登錄資訊計約1萬9千餘件，揭露率約為7成，部分未揭露案件係因親友關係人間交易案件，或申報人於備註欄填寫個資資料等狀況⁵。

政府為精進實價登錄制度，於108年7月1日立法院三讀通過《平均地權條例》修正草案，並於108年7月31日經總統公布，並自109年7月1日施行。其修正重點為將不動產買賣交易資訊之申報登錄，回歸由買賣雙方為申報義務人，並於移轉登記時一併辦理，讓實價登錄資訊更為即時性及正確性⁶；另配合於109年4月24日修正發布《不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法》全文18條，並自109年7月1日施行。

二、不動產成交案件實際資訊統計分析

依據《不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法》第3條至第5條規定，買賣、租賃及代銷案件皆需申報登錄成交實際資訊，其類別及內容詳如表1-2-2。為讓民眾可更快速掌握最新實價登錄資訊，自103年4月1日起「門牌」欄之區段化區間由原50號改為30號，另自106年12月起，由原每月發布2次，調整為每月發布3次，於每月1日、11日及21日發布最新的實價登錄資料。

⁴ 101.10.16內政部地政司【不動產成交案件實際資訊自10月16日起可至內政部不動產交易實價查詢服務網查詢】（<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/90?mcid=386>）。

⁵ 101.11.16內政部地政司【林次長慈玲主持邀集相關單位有關各界對實價登錄制度建議會議】（<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/90?mcid=394>）。

⁶ 108.8.19內政部地政司【平均地權條例三讀通過實價資訊將更即時、正確】（<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/90?mcid=3691>）。

表1-2-2 申報登錄成交實際資訊之類別及內容

項目	買賣案件	租賃案件	委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件
交易標的	登記收件年字號 建物門牌 不動產標示 交易筆棟數	建物門牌 不動產標示 承租人 租賃筆棟數	不動產標示 交易筆棟數 建案名稱 買受人 起造人名稱 建造執照核發日期及字號
價格/租金資訊	交易總價 車位個數 車位總價 其他	房地租金總額 車位個數 車位租金總額	房地交易總價 土地交易總價 建物交易總價 車位個數 車位總價
標的資訊	交易日期 土地移轉面積 建物移轉面積 使用分區或編定 建物現況格局 有無管理組織 有無電梯 車位類別 車位面積 車位所在樓層	租賃日期 土地面積 建物面積 使用分區或編定 租賃期間 總樓層數 租賃層次 建築完成年月 主要建材 主要用途 建物現況格局 有無附屬設備 有無管理組織 車位類別 車位面積 車位所在樓層	交易日期 土地交易面積 建物交易面積 使用分區或編定 總樓層數 交易層次 主要建材 主要用途 建物格局 車位類別 車位面積 車位所在樓層

資料來源：109年4月24日修訂《不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法》（<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060118>）。

依據內政部地政司統計至108年第4季止，不動產成交案件實際資訊提供約294萬餘筆案件資料查詢，惟案件資料排除總價或單價過高或過低、塔位墓園、電影院交易類型、總價為0及其他特殊情形之交易案件⁷。以全國不動產成交案件數統計來看，105年第1季提供案件49,066件，105年第2季提供案件增加至70,003件，至108年第4季提供案件92,049件，其中以房地（土地+建物）38,033件（約占41.31%）最多、房地（土地+建物）+車位29,380件（約占31.9%）次之，再其次為土地22,920件（約占24.89%）（詳如表1-2-3）。

⁷ 內政部地政司/交易資料概況【不動產成交案件實際資訊動態分析】（<https://www.land.moi.gov.tw/Chhtml/news>）。



表1-2-3 105年第1季至108年第4季全國不動產成交案件量件數統計

單位：件

年期	土地	車位	房地 (土地+建物)	房地 (土地+建物) +車位	建物	總計
105年第1季	14,429	1,067	21,212	11,936	422	49,066
105年第2季	16,765	1,047	30,254	21,611	326	70,003
105年第3季	17,427	1,125	30,211	21,703	310	70,776
105年第4季	16,243	1,141	29,658	23,331	403	70,776
106年第1季	17,391	1,107	28,134	19,337	463	66,432
106年第2季	19,890	1,186	32,230	22,629	437	76,372
106年第3季	21,031	1,202	32,158	22,274	434	77,099
106年第4季	19,145	1,117	32,666	23,708	401	77,037
107年第1季	19,371	1,210	30,966	21,981	359	73,887
107年第2季	19,595	1,143	33,505	23,460	452	78,155
107年第3季	19,395	1,138	32,327	23,475	478	76,813
107年第4季	19,721	1,239	32,816	25,616	570	79,962
108年第1季	17,864	1,177	30,351	22,085	408	71,885
108年第2季	17,986	1,331	33,430	26,827	388	79,962
108年第3季	21,883	1,167	35,831	25,447	362	84,690
108年第4季	22,920	1,302	38,033	29,380	414	92,049

資料來源：內政部地政司/交易資料概況【不動產成交案件實際資訊動態分析】（<https://www.land.moi.gov.tw/Chhtml/news>）。

108年第4季房地案件量中以區分所有建物型態統計來看，全國案件量占全國房地比例，以住宅大樓63.87%最多、華廈20.48%次之；6都案件量占該縣市房地比例，臺北市以住宅大樓比例41.74%最多、公寓比例33%次之，各建物型態比例較為平均；新北市、高雄市以住宅大樓比例最多，公寓比例次之；而桃園市、臺中市及臺南市以住宅大樓比例最多，華廈比例次之（詳如表1-2-4）。

表1-2-4 108年第4季全國及6都房地成交案件量區分所有建物型態統計

區域	公寓		華廈		住宅大樓		合計	
	案件量 (件)	占全市 房地比例 (%)	案件量 (件)	占全市 房地比例 (%)	案件量 (件)	占全市 房地比例 (%)	案件量 (件)	占全市 房地比例 (%)
全國	7,098	15.65	9,283	20.48	28,949	63.87	45,330	100.00
新北市	2,472	21.30	1,425	12.28	7,710	66.43	11,607	100.00
臺北市	1,405	33.00	1,075	25.25	1,777	41.74	4,257	100.00
桃園市	591	7.90	1,606	21.46	5,285	70.64	7,482	100.00
臺中市	542	7.40	1,270	17.35	5,508	75.25	7,320	100.00
臺南市	245	10.66	761	33.10	1,293	56.24	2,299	100.00
高雄市	848	15.98	545	10.27	3,912	73.74	5,305	100.00

資料來源：內政部地政司/交易資料概況【不動產成交案件實際資訊動態分析】(https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/97)，本研究彙整。

102年至107年間全國區分所有建物平均單價統計來看，公寓每坪約24.0萬元至25.6萬元之間，華廈每坪約21.3萬元至23.7萬元之間，大樓每坪約24.7萬元至26.7萬元之間（詳如表1-2-5）。

表1-2-5 102年第4季至107年第4季全國區分所有建物平均單價統計

單位：萬元

年期	公寓	華廈	大樓
102年第4季	24.2	21.3	25.3
103年第4季	24.7	23.0	26.0
104年第4季	25.6	23.7	26.7
105年第4季	24.2	22.5	24.7
106年第4季	24.0	22.8	25.6
107年第4季	24.9	22.8	25.8

資料來源：內政部地政司/交易資料概況【不動產成交案件實際資訊動態分析】

三、實價登錄制度對房地發展之影響

為了享有原預計於2020年5月結束的危老重建時程獎勵，2019年的申請案件數量因此大幅增加。在各方關切下，政府考量後決定修法延長時程獎勵的落日期限，同時提出新的配套機制。目前，此一政策頗受好評並創下佳績，但其獎勵誘因設計也產生一些值得思考的課題。在危老條例尚約有7年的施行期間中，如何因應減緩危老重建可能對城市發展、都市居民生活造成的潛在衝擊，考驗著政府的執政智慧。

(一)提升不動產資訊透明化

依據仲量聯行每2年發佈「全球不動產透明度指數（Global Real Estate Transparency Index）研究報告」，該指數包含近200項評量變數，調查項目包括國家的市場基本面、營效指標、資料庫、相關稅法、交易流程及永續性等項目，並將不動產市場分為高透明、透明、半透明、低透明與不透明，總共5組。

2014年臺灣名列世界第29名，屬半透明市場組；而2016年臺灣名列世界第23名，首度晉升透明市場組；於2018年臺灣名列世界第26名，屬透明市場組，在亞太地區則名列第六，超越中國、南韓等主要亞太國家⁸，顯示實施實價登錄制度，確有助於提升不動產資訊透明化。

(二)議價空間縮小，加速成交時間

實價登錄制度使房價資訊透明化，提供該買賣、租賃或代銷案件之最新成交資訊，以作為買賣雙方價格之參考依據。不動產交易長期存在議價空間，實價登錄制度可縮短雙方議價空間，加速成交時間。

(三)不動產特殊交易情形影響價格

不動產特殊交易情形，如親友間交易、增建、頂樓加蓋、含車位等，皆會影響房價，政府提供實價登錄備註欄資訊（詳如表1-2-6）作為參考，以維護不動產交易權益，減少購屋糾紛。

⁸ 仲量聯行【2018全球不動產透明度評比：台灣積分上升】

(四)預售屋價格資訊透明，減少交易糾紛

預售屋係以先售後建方式，即未來完工之住宅，通常存在預期漲價空間，而市場上預售屋價格，可能包含車位、裝潢及家電等費用，需注意實價登錄備註欄資訊（詳如表1-2-6），再作為成交價格之參考。

於修法前，預售屋成交價存在2到3年交屋後才登錄揭露價格的時間差，而修法後，預售屋應於簽訂買賣契約書之日起30日內向主管機關申報登錄，使買方能更即時掌握市場價格作為參考，以維護不動產交易權益，減少購屋糾紛。

表1-2-6 實價登錄備註欄特殊交易態樣

類型	特殊交易態樣
買賣	<ol style="list-style-type: none"> 1.親友、員工或其他特殊關係間之交易。 2.含增建或未登記建物。 3.建商與地主合建案。 4.(包含)公共設施保留地之交易。 5.畸零地或有合併使用之交易。 6.向政府機關承購之案件。 7.受債權債務影響或債務抵償之交易。 8.急買急賣。 9.有民情風俗因素之交易。 10.單獨車位交易。 12.土地及建物分次登記案件。 13.瑕疵物件之交易。
租賃	<ol style="list-style-type: none"> 1.急出租急承租。 2.受債權債務關係影響之租賃。 3.有民情風俗因素之租賃。 4.含增建或未登記建物。 5.租賃範圍不含車位，且無法區分車位面積。 6.續租。 7.含管理費、稅金或水電等費用。 8.含營業設備。 9.外牆作為廣告使用。 10.屋頂(突出物)作為基地台使用。
預售屋	<ol style="list-style-type: none"> 1.售價含裝潢或家電。 2.親友、員工或其他特殊關係間之交易。 3.期待因素影響之交易。 4.有民情風俗因素之交易。 5.受債權債務關係影響之交易。 6.急買急賣。

資料來源：內政部地政司【實價登錄申報備註欄新增特殊交易態樣選單】。

四、實價登錄制度之未來挑戰

實價登錄制度考量個資法及隱私權問題，房屋資料識別化以50號區間門牌方式顯示，而自103年4月1日起改為提供30號區間門牌，反觀國外如美國不動產網站皆以完整門牌地址顯示不動產成交資訊（如圖1-2-1）。

於109年12月30日經立法院三讀通過《平均地權條例》、《地政士法》及《不動產經紀業管理條例》等三法修正草案，並於110年1月27日經總統公布，而施行日期將由行政院另行公告。其修正重點包含將門牌、地號完整揭露，預售屋全面納管且即時申報，增訂主管機關查核權及加重罰責，預售屋紅單交易管理及定型化契約備查等規定（詳如表1-2-7）。

政府如持續精進實價登錄制度，也需全民配合及支持政策推動，以提昇不動產資訊透明化，促使不動產交易公平，減少不動產交易糾紛，保障買賣雙方權益。

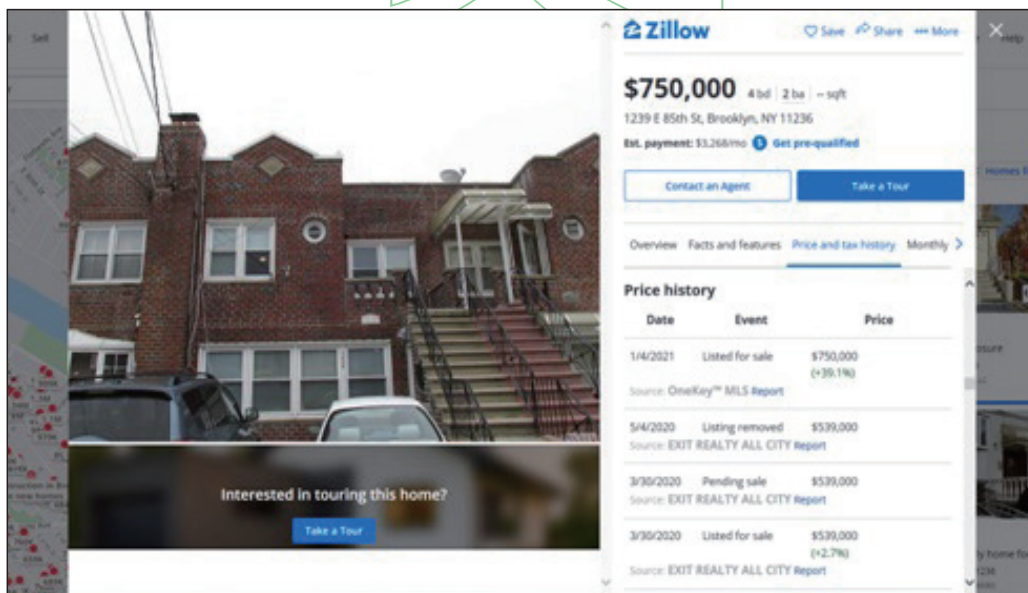


圖1-2-1 美國Zillow網站不動產成交資訊

資料來源：美國Zillow網站（<https://www.zillow.com>）

表1-2-7 109年12月30日實價登錄法案三讀通過修正重點

修正重點	修正內容	現行規定
1.成交資訊門牌、地號完整揭露	地號、門牌等成交資訊完整揭露，並溯及修法前已申報登錄之成交資訊。	以區段化、去識別化方式揭露。
2.預售屋全面納管	銷售前備查 1.銷售預售屋者應於銷售前，將預售屋建案名稱等資訊報請備查；代銷業應於委託代銷契約簽訂、變更或終止後30日內報請備查。 2.未報請備查處罰3萬-15萬元，未改正者按次處罰。	無
	交易後申報 1.銷售預售屋或代銷業者，應於簽訂買賣契約書日起30日內申報。 2.未依限申報、申報價格或交易面積不實，按戶（棟）處罰3萬-15萬元，處罰2次仍未改正，按次處罰30萬-100萬元。 3.申報登錄價格及交易面積以外資訊不實經限期改正仍未改正者，按次處罰6千-3萬元。	1.代銷業於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報。 2.違者處罰3萬-15萬元。
3.增訂主管機關查核權及加重屢不改正罰責	1.縣（市）主管機關得向交易當事人、地政士或不動產經紀業查閱有關文件。 2.中央主管機關就疑有不實申報價格，得向相關機關或金融機構查閱價格資訊有關文件。 3.規避、妨礙或拒絕查核，處罰3萬-15萬元，未改正者按次處罰。	僅於辦法規定，縣市主管機關得要求查詢或陳述意見。
4.紅單交易納管	1.銷售預售屋者收受定金時，應訂定書面契據，確立買賣標的物及價金等事項，且不得約定保留出售、保留簽約權利或不利於買受人事項，違者按戶（棟）處罰15萬-100萬元。 2.買受人不得轉售予第三人，違者按戶（棟）處罰15萬-100萬元。	無
5.預售屋買賣定型化契約備查	1.銷售預售屋者應於銷售前，將預售屋買賣定型化契約報請備查。 2.備查契約書後，仍使用不符合定型化契約應記載及不得記載事項之契約，按戶（棟）處罰6萬-30萬元。	依《消保法》規定，預售屋買賣契約不符規定，經限期改正，未改正處罰3萬-30萬元，再未改正加重處罰。

資料來源：109.12.30內政部地政司【實價登錄法案三讀通過 資訊將更透明、即時、正確】（<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/10?mcid=4134>）。

參、健全房地產市場方案

為因應97年9月金融風暴重挫全球景氣，連帶影響內需產業發展，造成房地產市場量能萎縮，為有效振興景氣，促進房地產業發展，穩定國內金融市場，照顧弱勢者，減輕民眾購屋負擔及協助業者籌資舒緩資金借貸壓力，行政院經濟建設委員會曾於99年4月提出「健全房屋市場方案」。而為促使房地產市場健全發展，行政院於109年12月3日通過「健全房地產市場方案」，以下將對「健全房地產市場方案」內容、對房地產市場發展之影響及未來挑戰進行說明。

一、健全房地產市場方案內容概述

行政院於109年12月3日公布「健全房地產市場方案」⁹，其內容為針對預售屋紅單炒作、個人藉公司、分割房屋避稅等課題，加強交易行為管理，並強化社會住宅及租金補貼，達成「防炒作房市」、「防逃漏稅」、「防止房市資金泛濫」及「落實居住正義打造優質居住環境」四大目標（詳如表1-2-8）。

表1-2-8 健全房地產市場方案

穩定房地產對策	實施內容
1.1 建立不動產市場診斷指標	整合不動產金融、市場、政策等面向之指標，建立診斷不動產市場供需價量及交易行為是否健全之診斷指標體系。
1.2 強化預售屋稽查	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 成立預售屋管理小組 內政部、行政院消保處、公平會成立小組，建立有效管理及稽查措施。 ✓ 查哄抬炒作 預售屋建案銷售、廣告、契約、建管、稅捐等持續進行聯合稽查。
1.3 加速實價登錄修法	預售屋不論自售或委託代售全面納管，應於銷售前備查、交易後依法申報、揭露詳細門牌、加重價格不實申報罰則。
1.4 加強查核不動產交易所得	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 加強預售屋、紅單交易所得查核。 ✓ 內政部與財政部建立通報機制，財政部查核並依法核課稅捐。

⁹ 109.12.3行政院【健全房地產市場方案】
<https://www.ey.gov.tw/Page/448DE008087A1971/026dc50f-324c-4a16-8cb7-07814caa285d>

穩定房地產對策	實施內容
2.1防杜個人藉由公司規避不動產稅負	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 執行營利事業不動產交易專案查核計畫 財政部加強查核個人透過成立營利事業，規避不動產所得稅負及營利事業短期炒作不動產案件，強化查核技術及課稅資料蒐集，維護租稅公平。 ✓ 修正所得基本稅額條例 財政部擬具所得基本稅額條例第12條、第18條修正草案，擬恢復個人未上市櫃股票交易所得計入個人基本所得額課稅。
2.2修正住家房屋現值免徵標準	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 研議修正「房屋稅條例」15條，調整住家房屋現值免徵標準 增訂自然人戶數限制（戶數採縣市歸戶與自住房屋戶數分別計算）及排除法人適用，防杜不當規避情形。
3.1信用資源有效配置及合理運用	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 防範過多信用資源流向不動產市場 督促個別銀行對非自用投資者之不動產貸款，對建商以新建待售住宅申辦貸款審慎授信。 ✓ 適時採行選擇性信用管制措施 央行將依中央銀行法規定，於必要時採行選擇性信用管制措施
3.2控管銀行授信風險	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 協助客戶評估財務負擔與還款能力 ✓ 強化銀行內部查核與管理不動產授信業務 銀行應覈實辦理徵授信審核及落實追蹤考核。 不動產授信金融檢查缺失函請銀行改進。
3.3強化金融管理	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 加強不動產業務風險控管與金融檢查 審慎監理個別銀行有無放款條件較寬鬆。 規劃辦理專案金檢。 ✓ 資本計提與國際接軌 採用LTV法，貸放成數較高者，適用較高之風險權數。
4.1精進住宅補貼與協助	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 落實政府直接興建社會住宅，中央負責興建6.6萬戶。 ✓ 強化房東參與誘因，加速推動社會住宅包租代管。 ✓ 擴大租金補貼，實現每年12萬戶目標。
5.1查核房屋實際使用情形	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 加強對房屋使用情形及適用稅率之清查 財政部促請地方政府落實房屋實際使用情形查核，以防杜逃漏。
5.2加強管控預售屋銷售行為	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 研議修法加強管控不動產市場資訊與紅單銷售行為 修正平均地權條例規範預售屋買賣契約轉讓應辦理實價登錄申報。
5.3持續檢討房屋稅率	<p>視適當時機研議修正「房屋稅條例」第5條：調整非自住家用房屋之法定稅率。</p>
5.4建立私法人購買住宅核准制度	<p>限制私法人購買住宅：研議修正平均地權條例，新增私法人購買住宅核准制度。</p>

資料來源：國家發展委員會官網/主要業務/經濟發展規劃/重點措施/健全房地產市場方案
(https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=72540F71E08877D6)

二、健全房地產市場方案相關措施推動情形

以下簡要說明政府辦理預售屋聯合稽查、住宅所有權登記資料庫統計分析及歷年住宅租金補貼政策推動情形。

(一)政府辦理預售屋聯合稽查情形

內政部於109年10月31日會同行政院消費者保護處、地方政府消保、地政及建管單位，就桃園市、新竹縣、新竹市、臺中市、臺南市、高雄市等6個縣市、23個建案進行第1波聯合稽查預售屋建案；主要查核重點包括預售屋建案是否在尚未取得建造執照前就擅自銷售，使用購屋預約單（紅單）情形，刊登廣告有無不實或誤導消費者認知，預售屋買賣契約是否符合內政部規定的應記載及不得記載事項，代銷人員執業過程是否符合法令規範，及接待中心或樣品屋是否取得雜項執照等6大事項¹⁰。

稽查結果僅有1個建案無違規缺失，10件銷售中心或樣品屋未申請建築許可或核准使用；16件建案使用的買賣契約條款違反定型化契約規定，包含交屋保留款未依規定載明房地總價5%、以較低額度逕與消費者磋商、停車位未載明高度及面積、保固期間未從交屋日起算、面積誤差找補未明確記載等違規行為；14件代銷業者未遵守法定業務責任，包含未僱用具備經紀人員資格者執業、總銷售金額達6億元而未置專任不動產經紀人，或預售屋買賣契約未指派經紀人簽章的情形¹¹。

(二)住宅所有權登記資料庫統計分析

內政部透過住宅所有權登記資料庫進行統計分析¹²，109年底自然人單獨持有1-3房之所有權人數547萬6,966人，比率98.54%，自然人單獨持有4房以上之所有權人數8萬938人，比率1.46%，計持有44萬1,354宅，約占自

¹⁰ 109.11.12內政部地政司【內政部：遏阻炒房歪風中央地方聯合稽查預售屋】（<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/10?mcid=4087>）。

¹¹ 109.11.12內政部地政司【內政部：預售屋稽查違失地方政府將陸續開罰】（<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/10?mcid=4102>）。

¹² 110.3.5內政部【內政部統計顯示：法人擁有多房比例及短期交易行為均明顯高於自然人】（https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=213457）。

然人單獨持有住宅宅數6.42%；法人單獨持有1-3房之所有權人數9萬8,991人，比率88.04%，法人單獨持有4房以上之所有權人數1萬3,442人，比率11.96%，計持有34萬815宅，約占法人單獨持有住宅宅數73.55%；其中，非不動產及營建工程業法人單獨持有4房以上之所有權人數8,590人，比率8.73%，計持有23萬1,302宅，約占非不動產及營建工程業法人單獨持有住宅宅數68.06%（詳如表1-2-9）。

表1-2-9 109年底全國住宅單獨持有概況統計

項目	自然人	法人			
		合計	不動產及營建工程業	非不動產及營建工程業	
所有權人數 (人)	5,557,904	112,433	14,075	98,358	
所有權人數	持有1-3房者	人數 (人)	98,991	9,223	89,768
		比率 (%)	88.04	65.53	91.27
	持有4房以上者	人數 (人)	13,442	4,852	8,590
		比率 (%)	11.96	34.47	8.73
持有住宅數	住宅數 (宅)	463,402	123,567	339,835	
	1-3房者	持有宅數 (宅)	122,587	14,054	108,533
		比率 (%)	26.45	11.37	31.94
	4房以上者	持有宅數 (宅)	340,815	109,513	231,302
		比率 (%)	73.55	88.63	68.06

資料來源：110.3.5內政部【內政部統計顯示：法人擁有多房比例及短期交易行為均明顯高於自然人】
(https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=213457)。

109年第4季單獨持有購屋後、售屋前之住宅狀況，自然人購屋1-3房6萬3,211宅，比率94.90%，4房以上3,395宅，比率5.10%；自然人售屋1-3房43,244宅，比率91.57%，4房以上3,981宅，比率8.43%；法人購屋1-3房2,047宅，比率56.52%，4房以上1,575宅，比率43.48%；法人售屋1-3房2,620宅，比率9.21%，4房以上25,815宅，比率90.79%（詳如表1-2-10）。109年第4季售屋者住宅持有時間，自然人以持有4年以上比率71.37%最多，非不動產及營建工程業法人以持有1年內比率54.51%最多（詳如表1-2-11）。

表1-2-10 109年第4季所有權人單獨持有購屋後/售屋前擁房分布概況

項目		自然人	法人			
			合計	不動產及營建工程業	非不動產及營建工程業	
購屋後	購屋宅數(宅)	66,606	3,622	1,469	2,153	
	1-3房	宅數(宅)	63,211	2,047	599	1,448
		比率(%)	94.90	56.52	40.78	67.25
	4房以上	宅數(宅)	3,395	1,575	870	705
		比率(%)	5.10	43.48	59.22	32.75
	售屋前	售屋宅數(宅)	47,225	28,435	25,240	3,195
1-3房		宅數(宅)	43,244	2,620	1,948	672
		比率(%)	91.57	9.21	7.72	21.03
4房以上		宅數(宅)	3,981	25,815	23,292	2,523
		比率(%)	8.43	90.79	92.28	78.97

資料來源：110.3.5內政部【內政部統計顯示：法人擁有多房比例及短期交易行為均明顯高於自然人】
 (https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=213457)。

表1-2-11 109年第4季售屋者住宅持有時間

項目	自然人	非不動產及營建工程業
售屋人次(人次)	56,111	3,566
1年內(%)	9.74	54.51
1-2年內(%)	5.98	7.23
2-3年內(%)	6.47	4.88
3-4年內(%)	6.44	3.11
4年以上(%)	71.37	30.26

資料來源：110.3.5內政部【內政部統計顯示：法人擁有多房比例及短期交易行為均明顯高於自然人】
 (https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=213457)。

(三)歷年住宅租金補貼政策推動情形

政府為提供居住協助，自96年起推動「整合住宅補貼資源實施方案」，提供租金補貼、自購住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼，其中對於有租屋需求之無自有住宅者，提供租金補貼。

自96年租金補貼計畫戶數12,000戶、97年度至103年度增加為24,000戶，104年度起增加至約60,000戶；以申請戶數來看，自99年度起增加至約5萬多戶，其中101年度及108年度申請戶數更高達8萬多戶；以核准率來看，除101年至103年因申請戶數較多致核准率較低外，其餘年度核准率約達8成以上。歷年租金補貼計畫戶數及申請戶數狀況統計如表1-2-12所示。

表1-2-12 歷年整合住宅補貼資源實施方案之租金補貼申請狀況統計

單位：戶

年期	計畫戶數	申請戶數	核准戶數	核准率
96年	12,000	15,499	10,016	64.62%
97年	24,000	27,257	23,592	86.55%
98年	24,000	25,521	23,182	90.83%
99年	24,000	52,237	46,902	89.79%
100年	24,000	62,748	56,775	90.48%
101年	24,000	89,379	24,641	27.57%
102年	25,000	66,203	24,963	37.71%
103年	25,000	61,018	24,969	40.92%
104年	59,114	58,743	50,526	86.01%
105年	56,976	65,667	58,363	88.88%
106年	61,051	70,205	60,535	86.23%
107年	65,963	76,997	65,813	85.47%
108年	65,963	87,338	72,045	82.49%

資料來源：內政部營建署「整合住宅補貼資源實施方案（核定本）（109年5月）」，內政部營建署「住宅資訊統計年報」<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0103.aspx>。

而租金補貼額度，96至97年度每戶每月最高為新臺幣3,000元，98至100年度每戶每月最高為3,600元，101至103年度每戶每月最高為4,000元，104年度起由地方政府依特殊需要自行訂定補貼金額，惟不得超過內政部所訂之補貼金額上限（每戶每月最高約3,000元至5,900元之間）。

行政院於108年6月21日核定「協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼方案」，針對一定所得以下無自有住宅之青年，提供租金補貼，以評點方式鼓勵生育，並紓解青年居住需求。108年度提供單身青年12,000戶，其租金補貼金額自2,600元至4,000元間不等，提供新婚育兒家庭12,000戶，其租金補貼金額自3,600元至5,000元間不等，共計提供24,000戶。

內政部自109年8月起將「整合住宅補貼資源實施方案之租金補貼」及「協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼方案」整合擴大辦理；租金補貼戶數從原本6萬戶加倍到12萬戶，並分2次受理申請，第1次受理申請期間為自109年8月4日至109年8月31日止，第2次受理申請期間自110年1月18日至110年2月5日止。

三、健全房地產市場方案對房地發展之影響

(一)政府持續辦理預售屋聯合稽查，以維護消費者購屋權益

為避免預售屋紅單交易、哄抬炒作情形，政府成立預售屋管理小組，並持續進行預售屋聯合稽查，針對銷售、廣告、契約、建管、稅捐等項目進行查核，遏抑炒房，以維護消費者購屋權益。

(二)防杜個人藉由公司規避不動產稅負，以維護租稅公平

依據前述住宅所有權登記資料庫統計分析顯示，法人單獨持有多房住宅者比例較高，自然人及法人售屋宅數皆較購屋宅數多，且法人短期買賣行為較為頻繁。為避免個人透過成立營利事業，規避不動產所得稅負，政府加強查核不動產交易狀況，以維護租稅公平。

(三)擴大辦理住宅租金補貼政策，提供更多租屋者居住協助

108年底住宅自有率約84.70%，而租賃率約8.04%¹³，為協助住宅租屋需求者，政府擴大辦理住宅租金補貼政策，以實現每年12萬戶目標，預期能對更多租屋需求者提供居住協助。

四、健全房地產市場方案之未來挑戰

為維護預售屋市場交易秩序，內政部持續對預售屋建案進行聯合稽查，針對業者常見的違規銷售行為進行重點查核，並持續對消費者宣導預售屋買賣定型化契約應注意事項，消費者瞭解越清楚，越能保障自身權益，並能減少交易糾紛。

為避免房屋所有人藉編定或增編房屋門牌號碼，將房屋分割為小坪數，形成租稅漏洞，財政部賦稅署於110年2月19日預告修正《房屋稅條例》第12條、第15條、第25條草案，其修法重點包含住家房屋現值在新臺幣10萬元以

¹³ 行政院主計總處「108年家庭收支調查結果綜合分析」。

下免徵房屋稅，非屬自然人（例如：法人）所有者，尚不宜准予適用，並增訂自然人所有之適用戶數限制。

立法院財政委員會3月29日初審通過房地合一2.0相關修正草案，其修法重點方向，首先是延長短期交易時間，兩年內出售就要適用45%稅率，逾兩年且未逾五年適用35%稅率；其次法人比照個人課稅，將營利事業納入房地合一差別稅率，最高也是45%；第三是擴大房地交易所得課稅範圍，納入預售屋及特定股權交易，也要適用房地合一稅；最後則是土地漲價總數額增設減除上限，修正房地合一成本計算中的土地漲價總數額減除規定，防堵避稅行為¹⁴。

肆、結論與建議

本文回顧實價登錄制度及健全房地產市場方案之政策推動狀況，簡要提出幾點建議供參。

一、對實價登錄制度之建議對策

政府以滾動式檢討精進實價登錄制度，提供即時性、準確性、具公信力之不動產交易價格資訊，減少不動產交易糾紛，保障買賣雙方權益：

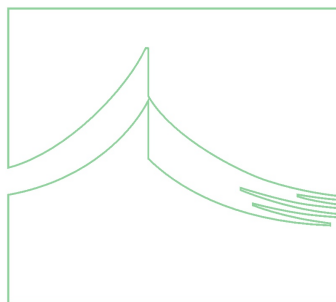
- (一) 門牌、地號資訊完整揭露，雖未公開個資（如所有權人資料），但民眾仍擔心影響人身安全及權益，政府可對民眾進行宣導，增加民眾接受度，並減少民眾疑慮。
- (二) 實價登錄制度需民眾配合，也需不動產相關專業者配合，政府可對民眾及不動產相關專業進行宣導，以提昇不動產交易資訊之正確性。

二、對健全房地產市場方案之建議對策

政府為促使房地產市場健全發展，遏抑炒房情形，維護租稅公平，提供居住協助，保障民眾居住權益：

¹⁴ 110.4.6勁報【「房地合一稅及房屋稅修法」重點報告，黃偉哲強調台南是打擊炒房非針對自住】<https://times.hinet.net/times/topic/23282608>

- (一) 為維護預售屋市場交易秩序，政府可持續進行預售屋銷售稽查，並可對民眾進行預售屋買賣契約注意事項加強宣導，以維護民眾購屋權益。
- (二) 政府推動《房屋稅條例》及「房地合一課徵所得稅制度」等相關稅制修法，可對稅制修法進行加強宣導，以維護租稅公平。
- (三) 政府推動住宅租金補貼政策，持續掌握租屋居住需求，並可對民眾進行宣導，以提供租屋居住需求者協助。



信義房屋