

為促進不動產交易資訊透明化，內政部積極推動實價申報登錄之立法，於100年12月13日立法院三讀通過不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例修正條文，要求實價申報登錄，故合稱實價登錄地政三法。

◇ Q & A

Q：實價登錄何時施行？那些案件需要申報登錄？

A：施行日期為101年8月1日。自該日起以下3種案件需要申報登錄：1.地政事務所所收買賣登記申請案件。2.不動產仲介經紀業簽定租賃契約書之案件。3.不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷之成交案件。

Q：實價登錄後是否會實價課稅？

A：內政部推動實價登錄地政三法，係為資訊公開透明。因實價登錄地政三法均有規定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；因此在相關配套措施完全建立並完成立法前，不作為課稅依據。

Q：是否所有的不動產交易移轉案件皆需申報？

A：不是。實價登錄地政三法係規定於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。若非屬買賣案件，如贈與雖有移轉，但並不需要申報。

Q：就同一買賣案件，權利人、地政士及不動產經紀業是否皆有申報責任？

A：為避免重覆申報登錄，買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前述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。若無委由地政士登記亦無委由經紀業居間或代理成交者，則應由權利人（買方）申報，賣方無申報之義務。

Q：如房地產合併交易，土地及建物成交價仍需分別申報嗎？

A：如該房地產買賣有就土地及建物分別議定成交價，則須分開申報；如係房地合併交易（即未就土地及建物分別議定成交價），則合併申報一個成交價即可。

Q：申報內容是否不只房地成交價？

A：申報內容包括交易標的、價格資訊及標的資訊三大部分，民眾需注意價格以外之必要資訊亦需申報，以免不諳法令而受罰。

Q：實價申報登錄後對外提供查詢之內容項目為何？會不會洩漏個人隱私？

A：地政機關受理申報登錄之資訊，基於公示原則，經篩選整理後，於符合法律規範及保障當事人隱私之前提下，將以區段化、去識別化方式提供查詢。不僅個人資料不會揭露，搭配區段化、去識別化方式，故不會洩漏個人隱私。

Q：區段化、去識別化方式提供查詢，可否舉例說明？

A：買賣之案件有建物門牌者，以「建物門牌號碼區間值」填寫為原則，舉例而言，如成交案件係位於新北市新店區北新路1段25號，則以新北市新店區北新路1段1~50號公開查詢。該區段化方式亦會視各個地區不同發展程度，因地制宜彈性呈現。若都市化程度較低地區，不適合採建物門牌號碼區間值填寫或無門牌者，則以顯著地標、地物之區段化方式呈現，舉例而言，如屏東縣滿州鄉中山路滿州國小附近。

Q：是否所有受理申報登錄之價格資訊，皆會對外公開？

A：地政機關受理申報登錄之資訊，會經篩選整理後，再以區段化、去識別化方式提供查詢。

Q：完成實價登錄的不動產交易資料多久開放查詢？要去哪裡查？需要收費嗎？

A：主管機關受理權利人或地政士或不動產經紀業申報登錄不動產成交資訊後，因需就申報資料內容進行篩選，必要時確認申報資料之真實性及合理性，並剔除過高或過低之交易行情，故仍需約一段時間方可查詢。101年8月1日施行後，於101年10月16日起可至內政部不動產交易實價查詢服務網，或太平洋房屋實價登錄專區查詢（<http://www.pacific.com.tw/Quotes.aspx?Type=1>），民眾如以網路查詢者，不收查詢費用。

Q：實際資訊申報不實或逾期申報有無處罰？規定為何？

A：申報登錄不實、逾期未申報登錄，經通知權利人（買賣案件之買方）限期改正，而未改正者，按次處以3萬~15萬元之罰鍰，至改正為止。如屬委由地政士或不動產經紀業案件，申報登錄不實、逾期未申報登錄，不經限期改正，直接處地政士或不動產經紀業者3萬~15萬元之罰鍰，至改正為止。

（以上資料源自於內政部地政司全球資訊網）