

內政部公告

中華民國112年2月20日

台內地字第1120260842號

主 旨：預告修正「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辦法」部分條文。

依 據：行政程序法第151條第2項及第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：平均地權條例第47條第5項、第47條之3第3項及不動產經紀業管理條例第24條之1第5項。
- 三、「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」部分條文修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網（網址 <https://www.moi.gov.tw>）。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起20日內陳述意見或洽詢：
 - （一）承辦單位：內政部地政司
 - （二）地址：臺北市中正區徐州路5號7樓
 - （三）電話：02-23565276
 - （四）傳真：02-23976875
 - （五）電子郵件：moi1562@moi.gov.tw
- 五、本案規範解除預售屋買賣契約申報登錄內容，乃行政院健全房地產市場方案之重大政策，具有促進不動產市場更為透明、健全及防杜預售屋哄抬炒作之重大公共利益，且攸關當前預售屋市場交易亂象之管理與民眾購屋權益之保障；及配合擴大租屋交易資訊揭露，具有促進租賃市場資訊透明，亦有其重要性及時效性，經內政部審認有縮短預告時間之必要，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第4點第2款規定，預告期間為20日。

部 長 林右昌

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部分條文修正草案總說明

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（以下簡稱本辦法）自一百零一年六月六日訂定發布，同年八月一日施行後，歷經三次修正，最近一次係於一百十年五月四日修正發布，並自一百十年七月一日施行。本辦法係依平均地權條例第四十七條第五項、第四十七條之三第三項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第五項授權訂定，茲配合一百十二年二月八日總統修正公布之平均地權條例部分條文及租賃住宅市場發展及管理條例部分條文，增訂解除預售屋買賣契約案件及租賃住宅包租業之轉租案件應辦理申報登錄等規定，並為因應實務作業需求，調整不動產租賃案件申報登錄成交實際資訊及提供查詢資訊之內容項目，以提供更詳實之租賃資訊予使用者查詢，並利於租賃相關資料之整合統計分析，爰擬具本辦法部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、增訂解除預售屋買賣契約應辦理申報登錄及免辦理之情形。（修正條文第三條）
- 二、修正租賃案件申報登錄成交實際資訊之內容。（修正條文第五條）
- 三、增訂解除預售屋買賣契約應申報登錄資訊之內容。（修正條文第六條之一）
- 四、增訂解除預售屋買賣契約申報登錄時機及未申報登錄之裁罰規定。（修正條文第十一條之一）
- 五、增訂解除預售屋買賣契約申報登錄不實之裁罰規定。（修正條文第十六條之一）
- 六、修正直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理之相關作業項目。（修正條文第十七條）
- 七、修正租賃案件提供查詢資訊之內容。（修正條文第十九條）
- 八、增訂解除預售屋買賣契約申報登錄資訊可對外提供查詢及其欄位。（修正條文第二十條之一）
- 九、將解除預售屋買賣契約申報登錄資訊納入對外提供查詢之項目。（修正條文第二十二條）

- 十、修正得申請重製或複製之備查或申報登錄資訊項目。(修正條文第二十三條)
- 十一、增訂租賃住宅轉租案件申報登錄之相關作業事項規定。(修正條文第二十三條之一)

不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售 資訊備查辦法部分條文修正草案條文對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第三條 不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，權利人及義務人得協議由一人或他人代理共同申報；其有數人者，亦同。</p> <p>不動產租賃案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；由數經紀業居間或代理者，應由承租人委託之經紀業申報登錄。</p> <p>預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。</p> <p><u>解除預售屋買賣契約案件應由銷售預售屋者申報登錄。</u></p> <p><u>預售屋已登記予買受人所有後解除預售屋買賣契約者，免依前項規定辦理。</u></p> | <p>第三條 不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，權利人及義務人得協議由一人或他人代理共同申報；其有數人者，亦同。</p> <p>不動產租賃案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；由數經紀業居間或代理者，應由承租人委託之經紀業申報登錄。</p> <p>預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。</p> | <p>一、第一項至第三項未修正。</p> <p>二、配合平均地權條例第四十七條之三第二項規定，增訂解除預售屋買賣契約案件由銷售預售屋者辦理申報登錄，爰增列第四項規定。另簽訂預售屋買賣契約後，就領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之新建成屋，有解除原簽訂之預售屋買賣契約情形者，仍應依平均地權條例第四十七條之三第二項及本辦法規定辦理解除預售屋買賣契約申報登錄。</p> <p>三、考量預售屋興建完成，將所有權登記予買受人後，再解除預售屋買賣契約之情況，買賣雙方應依民法第二百五十九條規定回復原狀，而將不動產移轉登記予原賣方所有，應循第一項不動產買賣案件成交資訊程序辦理申報登錄，尚非平均地權條例第四十七條之三第二項規定欲規範之解除預售屋買賣契約情形，爰增訂第五項規定。</p> |
| <p>第五條 不動產租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：</p> | <p>第五條 不動產租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：</p> | <p>一、序文、第一款及第二款未修正。</p> <p>二、為擴大租賃成交資訊內</p> |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數等資訊。</p> <p>二、租金資訊：房地租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目。</p> <p>三、標的資訊：<u>租賃簽約日期、租賃期間、土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃用途、出租型態、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、重要附屬設備、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、車位編號、車位面積、車位所在樓層</u>等資訊。</p> | <p>一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數等資訊。</p> <p>二、租金資訊：房地租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目。</p> <p>三、標的資訊：<u>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</u>等資訊。</p> | <p>容之提供並明確既有租賃資訊實際之內容，爰於第三款增訂「租賃用途」、「出租型態」、「建物型態」、「有無電梯」、「租賃住宅服務」及「車位編號」等六個項目，並將「租賃日期」修正為「租賃簽約日期」、「有無附屬設備」修正為「重要附屬設備」、「有無管理組織」修正為「有無管理員」。</p> <p>二、另部分租賃資訊項目已非必要或可透過其他方式取得而予簡化，爰刪除第三款之「建築完成年月」、「主要建材」、「主要用途」等三個項目。</p> <p>三、調整部分項目之排序。</p> |
| <p>第六條之一 解除預售屋買賣契約案件申報登錄資訊內容，包含原預售屋買賣案件之申報書序號、買受人統一編號、姓名、建案名稱、不動產標示之行政區域、交易標的編號、交易日期、解約日期及全部或部分解約情形。</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、配合平均地權條例第四十七條之三第二項規定，並為利解除預售屋買賣契約案件及原預售屋買賣案件相互勾稽，爰明定解除預售屋買賣契約案件申報登錄資訊內容應包含申報書序號、買受人統一編號、姓名、建案名稱、不動產標示之行政區域、交易標的編號、交易日期、解約日期及全部或部分解約情形。</p> <p>三、買受人同時購買數戶（棟）預售屋或含可登記為專有部分之停車位，簽訂一份預售屋買賣契約，僅約定契約總價金，未區分個別標的</p> |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>價金，且因價格不可拆分，以一件預售屋買賣案件辦理成交資訊申報登錄，嗣其中任一戶(棟)預售屋或任一個專有(非共有部分)之停車位有解約情形，而其餘買賣契約繼續有效者，仍應依平均地權條例第四十七條之三第二項規定辦理解約申報登錄，爰將解約情形分為全部或部分解約。</p> |
| <p>第十一條之一 銷售預售屋者，應於解除預售屋買賣契約之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣(市)主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。</p> <p>前項銷售預售屋者屆期未申報登錄，應依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，直轄市、縣(市)主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、配合平均地權條例第四十七條之三第二項規定，於第一項明定銷售預售屋者辦理解除買賣契約申報登錄期限、書表、方式及受理機關。至於預售屋買賣案件辦理申報登錄前，雙方當事人解除買賣契約者，仍應依規定辦理預售屋買賣案件及解約案件之申報登錄。</p> <p>三、配合平均地權條例第八十一條之二第二項第二款規定，就屆期未申報登錄解除預售屋買賣契約案件實際資訊者，規範其處罰、改正及屆期未改正按次處罰之程序，爰為第二項規定。</p> |
| <p>第十六條之一 銷售預售屋者申報登錄解除預售屋買賣契約案件資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣(市)主管機關應按次處罰並限期於十五日</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、配合平均地權條例第八十一條之二第二項第二款規定，就解除預售屋買賣契約案件實際資訊申報登錄不實者，規範其處罰、改正及屆期未改正按次處罰之程序。</p> |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>內改正，至完成改正為止。</p> | | |
| <p>第十七條 直轄市、縣(市)主管機關受理不動產成交案件實際資訊、<u>解除預售屋買賣契約案件實際資訊之申報登錄</u>、預售屋資訊、買賣定型化契約、委託代銷契約之備查及查核、裁處等作業，得委任所屬機關辦理。</p> | <p>第十七條 直轄市、縣(市)主管機關受理不動產成交案件實際資訊之申報登錄、預售屋資訊、買賣定型化契約、委託代銷契約之備查及查核、裁處等作業，得委任所屬機關辦理。</p> | <p>依平均地權條例第四十七條之三第四項規定，直轄市、縣(市)主管機關得委任所屬機關受理不動產成交案件實際資訊申報登錄、辦理查核及裁處等作業之案件，為齊一作業方式，爰增列解除預售屋買賣契約案件。</p> |
| <p>第十九條 直轄市、縣(市)主管機關受理申報登錄之不動產租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下： 一、交易標的：土地地號、建物門牌、租賃筆棟數等資訊。 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額等資訊。 三、標的資訊：<u>租賃契約日期、租賃期間、土地面積、建物面積、使用分區或編定、出租型態、建築完成年月、主要建材、主要用途、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、重要附屬設備、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、車位編號、車位面積、車位所在樓層</u>等資訊。</p> | <p>第十九條 直轄市、縣(市)主管機關受理申報登錄之不動產租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下： 一、交易標的：土地地號、建物門牌、租賃筆棟數等資訊。 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額等資訊。 三、標的資訊：租賃年月、土地面積、建物面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層、有無管理組織、有無附屬設備等資訊。</p> | <p>一、序文、第一款及第二款未修正。 二、配合修正條文第五條修正不動產租賃案件申報登錄資訊項目之內容及實務執行需求，爰第三款增訂「租賃期間」、「出租型態」、「建物型態」、「有無電梯」、「租賃住宅服務」及「車位編號」等六個項目提供查詢，並配合調整部分項目名稱。 三、另修正條文第五條第三款雖已刪除「建築完成年月」、「主要建材」、「主要用途」等三個申報登錄項目，惟該三項資訊仍將維持提供查詢，爰不予刪除。 四、調整部分項目之排序。</p> |
| <p>第二十條之一 直轄市、縣(市)主管機關受理申報登錄之解除預售屋買賣契</p> | | <p>一、本條新增。 二、依平均地權條例第四十七條之三第二項規定意</p> |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>約案件實際資訊，經確認整理後，提供查詢之資訊內容，除前條規定預售屋買賣案件提供查詢資訊外，並提供解約之情形及其解約日期。</p> | | <p>旨，揭示原提供查詢之預售屋買賣案件如有解約情形，為便利民眾查詢，爰明定主管機關所提供解除預售屋買賣契約資訊，除原預售屋買賣案件成交資訊外，並應提供原預售屋解約之情形及其解約日期（不包含詳細解約說明或內容）。</p> |
| <p>第二十二條 前五條經整理之資訊，提供查詢或利用之方式如下： 一、網路查詢。 二、以重製或複製方式提供。 前項第一款網路查詢，免收查詢費用。</p> | <p>第二十二條 前四條經整理之資訊，提供查詢或利用之方式如下： 一、網路查詢。 二、以重製或複製方式提供。 前項第一款網路查詢，免收查詢費用。</p> | <p>一、配合本次修正條文第二十條之一規定解除預售屋買賣契約申報登錄實際資訊得提供查詢，爰酌修第一項序文規定。 二、第二項未修正。</p> |
| <p>第二十三條 申請重製或複製第十八條至第二十一條不動產成交案件實際資訊、解除預售屋買賣契約案件實際資訊及預售屋銷售備查資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載之資訊，免收費用。</p> | <p>第二十三條 申請重製或複製第十八條至第二十一條不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售備查資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載之資訊，免收費用。</p> | <p>為解除預售屋買賣契約申報登錄實際資訊亦得申請重製或複製，爰酌修本條規定。</p> |
| <p>第二十三條之一 租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）依租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第二項規定，申報登錄租賃住宅轉租案件成交實際資訊之類別及內容、申報及作業方式、提供查詢資訊類別、內容、方式及收費費額，準用第五條、第十條第一項、第十七條、第十九條、第二十二條及第二十三條之規定。 包租業未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或</p> | | <p>一、本條新增。 二、配合租賃住宅市場發展及管理條例增列第三十四條第二項規定，租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）之租賃住宅轉租案件應申報登錄成交案件實際資訊，其申報登錄資訊類別、內容與同條第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項，準用不動產經紀業管理條例第二十四條之一第五項所定辦法之規定，爰明</p> |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>面積資訊不實、或申報登錄租金及面積以外資訊不實者之改正，準用第十條第二項及第十五條之規定。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關查核第一項申報登錄資訊，包租業或次承租人規避、妨礙或拒絕者之改正，準用第十二條第二項之規定。</p> | | <p>定準用本辦法有關不動產租賃案件實際資訊申報登錄相關事項之程序規定。</p> <p>三、另轉租案件申報登錄規避、妨礙或拒絕查核、未依限申報登錄、申報登錄租金或面積資訊不實，以及申報登錄租金及面積以外資訊不實者，明定其改正事項準用本辦法相關規定。</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|