

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國109年4月22日印發

院總第 1551 號 委員提案第 24469 號

案由：本院委員林宜瑾等 20 人，為保障承租人權益，改善不動產租賃市場地下化之現象，除現況做商用辦公室使用之租賃委託案件外，應將租賃委託案件之申報義務回歸買賣雙方，爰擬具「不動產經紀業管理條例第二十四條之一及第二十九條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、「實價登錄」制度規定不動產經紀業者成交之租賃案件需進行實價登錄申報，致使出租人若委託不動產經紀業之租賃案件，不僅租金收入曝光，更會使租金所得被併入總額課徵所得稅，導致委託不動產經紀業之租賃案件急遽下滑。讓不動產經紀業者負有租賃委託案件的申報義務，卻變相鼓勵出租人為避稅而委託非法業者承攬業務，造成租賃市場地下化、非法化，更嚴重影響合法業者之工作權。在出租人不願委由經紀業從事居間承租業務的情形下，將使承租人在資訊不對等狀況下需承擔更多租賃風險，恐使政府原為推動「居住正義」之美意，促進不動產交易市場健全之立法理由蕩然無存。
- 二、依據 106 年 12 月 27 日公布施行的「租賃住宅市場發展及管理條例」，依第三十四條規定「租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。」，其相關資訊含括包租標的、包租契約、轉租契約等資訊，顯示出政府已能完整掌握租賃住宅登錄資訊。遂將租賃住宅等案件的申報義務回歸買賣雙方，而商用辦公室租賃資訊具有商業交易上之重要參考價值，應仍由不動產經紀業負租賃登錄義務，爰修正第二十四條之一第一項。
- 三、申報登錄價格包含實際成交價金或租金，且考量未依限申報、申報登錄價格或交易面積資訊不實者，對於資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心衝擊較大，應逕予處罰。另參考行政罰法第十八條：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」由於不動產租賃案件之個案報酬遠低於不動產買賣案件，若兩者處以相同罰鍰恐不符比例原則，爰增訂第二十九

立法院第 10 屆第 1 會期第 10 次會議議案關係文書

條第一項第二款。

四、衡量租賃案件中申報登錄價格及交易面積以外資訊不實者，其對於申報登錄制度影響程度相對較輕，由直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正，屆期未改正始予處罰之。並改處較輕罰鍰，爰增訂第二十九條第一項第三款。

提案人：林宜瑾

連署人：周春米 吳秉叡 陳素月 張宏陸 吳思瑤

邱議瑩 余 天 賴惠員 吳玉琴 何欣純

陳秀寶 黃國書 蘇巧慧 林楚茵 王美惠

張廖萬堅 蔡適應 賴品妤 鄭運鵬

不動產經紀業管理條例第二十四條之一及第二十九條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十四條之一 經營仲介業務者，對於<u>現況做商用辦公室使用之租賃</u>委託案件，應於簽訂契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>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三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>第一項、第二項登錄資訊類別、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。</p>	<p>第二十四條之一 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三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>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三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>第一項、第二項登錄資訊類別、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。</p>	<p>一、配合平均地權條例第四十七條三讀通過，明定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，遂將第一項中「買賣」二字予以刪除。</p> <p>二、因實價登錄制度規定合法不動產經紀業者負有租賃委託案件的申報義務，卻反而變相鼓勵出租人為避稅而委託非法業者承攬業務，造成租賃市場地下化、非法化，更嚴重影響合法業者之工作權，也使承租人在資訊不對等狀況下需承擔更多租賃風險。</p> <p>三、依照租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條規定，「租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。」，其相關資訊含括包租標的、包租契約、轉租契約等資訊，顯示出政府已能完整掌握租賃住宅登錄資訊。遂將租賃住宅等案件的申報義務回歸買賣雙方，而商用辦公室租賃資訊具有商業交易上之重要參考價值，應仍由不動產經紀業負租賃登錄義務，爰修正第一項。</p>
<p>第二十九條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：</p>	<p>第二十九條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：</p>	<p>一、申報登錄價格包含實際成交價金或租金，且考量未依</p>

一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

二、違反第二十四條之一第一項，未依限申報、申報登錄價格或交易面積資訊不實者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

三、違反第二十四條之一第一項，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。

四、違反第二十四條之一第二項、第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

五、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

六、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。

經紀業經依前項第一款、第二款、第四款或第五款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。

一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。

經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。

第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。

限申報、申報登錄價格或交易面積資訊不實者，對於資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心衝擊較大，應逕予處罰。另參考行政罰法第十八條：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」由於不動產租賃案件之個案報酬遠低於不動產買賣案件，若兩者處以相同罰鍰恐不符比例原則，爰增訂第一項第二款。

二、衡量租賃案件中申報登錄價格及交易面積以外資訊不實者，其對於申報登錄制度影響程度相對較輕，由直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正，屆期未改正始予處罰之，並改處較輕罰鍰，爰增訂第一項第三款。

三、原第二款刪除「第一項、」、「或」等文字，未修正違反第二十四條之一第二項、第二十四條之二的罰則，並配合前兩款之增訂，移列至第四款。

四、原第三款、第四款因新增第二款、第三款，遂調整至第五款、第六款。

五、配合第一項各款之調整，修正第二項。

六、原條文第三項刪除。