

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國111年2月23日印發

院總第 447 號 委員提案第 27851 號

案由：本院委員曾銘宗等 18 人，鑒於我國租屋住宅市場長期地下化，致租屋資訊透明度嚴重不足，不僅增加租屋糾紛，亦影響租屋市場之公平效率及承租人之居住安全，為導正租屋市場亂象、強化租屋資訊透明度，爰擬具「租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案」，俾使實價登錄制度更趨完善，以落實居住正義及健全租賃市場。是否有當？敬請公決。

說明：租賃住宅市場發展及管理條例自民國（下同）106 年 12 月 27 日制定公布全文 46 條，並自公布後六個月內施行。為完善實價登錄制度，提升資訊揭露即時性，促進不動產交易資訊更加透明，並賦予行政機關查核權，以確保資訊正確性，修正重點如下：

- 一、規範出租人負有申報登錄資訊義務，並賦予主管機關查核權：出租人應向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊，並將成交案件之門牌或地號完整揭露，且溯及已揭露案件，另增訂直轄市、縣（市）主管機關查核權及查核範圍相關規定。（修正條文第十三條之一）。
- 二、設置檢舉及獎勵機制，並保密檢舉人之身分資訊：增訂檢舉及獎勵機制，並授權中央主管機關訂定相關辦法；另增訂主管機關對於檢舉人之身分資料應予保密。（修正條文第三十五條之一）
- 三、依違法情狀施以不同罰則：依申報登錄義務人違法情節對於實價登錄制度影響程度修正罰則，區分罰鍰額度，以符合比例原則；另增訂規避、妨礙或拒絕查核之罰則。（修正條文第三十九條之一）
- 四、修正條文施行日期另訂。（修正條文第四十六條）
- 五、修正第四章章名為獎懲。

立法院第 10 屆第 5 會期第 1 次會議議案關係文書

提案人：曾銘宗

連署人：林為洲 楊瓊瓔 孔文吉 吳怡玎 洪孟楷
葉毓蘭 鄭天財 Sra Kacaw 陳雪生 萬美玲
林德福 溫玉霞 鄭麗文 李德維 林奕華
鄭正鈐 翁重鈞 李貴敏

租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十三條之一 出租人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。但委託不動產經紀業居間或代理成交之租賃案件，應由不動產經紀業者申報登錄資訊。</p> <p>前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。</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>第一項申報登錄資訊類別、內容與第二項提供之內容、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>直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。</p> <p>前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。</p> <p>第一項受理及第五項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、我國長期存在租屋資訊不對等、租屋市場地下化之情形，惟現行法關於租屋實價登錄制度之規範，僅於不動產經紀業管理條例第二十四條之一要求合法不動產經紀業者負有申報登錄成交案件資訊之義務，致屋主委託合法仲介業者之數量日漸萎縮，部分屋主轉向自行出租或委託非法仲介業者，造成租屋行為地下化、租屋資訊不透明之情形更加嚴重，亦影響合法經營不動產仲介業者之生計發展，且未解決租屋黑市造成之資訊不對等情況、增加未來租賃糾紛發生之可能或改善承租人之弱勢地位及租屋安全之疑慮，爰增訂第一項將自行出租案件納入實價登錄制度範圍，明定由出租人於訂定契約之日起三十日內辦理實價登錄。另不動產經紀業居間或代理成交之租賃案件，依不動產經紀業管理條例第二十四條之一規定，應由不動產經紀業者負申報登錄資訊義務，爰增訂本項但書，以資明確。</p> <p>三、為揭露完整門牌（地號）以促進不動產租賃資訊更加透明，使租屋市場發展更為健全，並考量既有資料揭露完整門牌（地號）對於增進交易資訊透明化之公共利益及整體揭露資訊格式之一致性，爰增訂第二項，另增訂</p>

<p>屬機關辦理。</p> <p>本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第二項規定重新提供查詢。</p>		<p>第八項有關本次增訂之條文施行前已揭露資料重新提供查詢之規定。</p> <p>四、本條例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，爰增訂第三項。</p> <p>五、配合第一項規定將自行出租案件納入實價登錄制度範圍，爰增訂第四項規定授權主管機關訂定相關辦法。</p> <p>六、為加強查核租賃申報登錄資訊之真實性，賦予主管機關查核權，且被要求者不得規避、妨礙或拒絕，爰增訂第五項。</p> <p>七、主管機關查核權之行使，應以確保申報登錄資訊正確性之目的為限，例如向金融機構要求查詢、取閱之有關文件，應以與不動產交易價格相關之資訊為限，以符合比例原則，爰增訂第六項。</p> <p>八、為利直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理申報登錄資訊查核作業，爰增訂第七項。</p>
<p>第四章 <u>獎 懲</u></p>	<p>第四章 罰 則</p>	<p>配合本法章節調整，本法第四章納入檢舉之獎勵規定，爰修正本章章名。</p>
<p>第三十五條之一 主管機關對於檢舉查獲違反第十三條之一第一項之規定者，除應對檢舉人身分資料嚴守秘密外，並得酌予獎勵。公務員如有洩密情事，應依法追究刑事及行政責任。</p> <p>前項主管機關受理檢舉案件之管轄、處理期間、保密、檢舉人獎勵及其他應遵行事項之辦法，由中央主管</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、租賃契約並無公示登記之要求，若僅由政府機關人員負責查獲未為申報登錄資訊之違法案件，囿於人力及租賃之性質，勢難澈底執行，故應獎勵人民協助政府檢舉違法者，以收事半功倍之效，爰增訂第一項前段檢舉及獎勵之規定。</p> <p>三、為強化主管機關對申報登</p>

立法院第 10 屆第 5 會期第 1 次會議議案關係文書

<p>機關定之。</p> <p>第一項檢舉人身份資料之保密，於訴訟程序，亦同。</p>		<p>錄資訊違法案件之受理程序及辦理時程之踐行，並確保檢舉人之身份保密，爰增訂第一項後段、第二項及第三項規定，以茲明確。</p>
<p>第三十九條之一 出租人違反第十三條之一第一項規定未申報登錄成交案件實際資訊者，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、申報登錄租金或面積資訊不實者，處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p> <p>違反第十三條之一第一項規定，申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實，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。</p> <p>不動產經紀業、金融機構、交易當事人違反第十三條之一第五項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由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。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、考量出租人未依規定未申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者，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；並避免申報登錄資訊義務人屢不改正刻意利用資訊缺乏炒作哄抬，爰增訂第一項。</p> <p>三、考量申報登錄價格、租金及面積以外資訊不實者，其影響程度相對較輕，改處較輕罰鍰，爰增訂第二項。</p> <p>四、為強化主管機關對於申報登錄資訊案件之查核作業，避免查核過程金融機構或交易當事人有規避、妨礙或拒絕查核之情事，爰增訂第三項。</p>
<p>第四十六條 本條例自公布後六個月施行。<u>但中華民國○年○月○日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。</u></p>	<p>第四十六條 本條例自公布後六個月施行。</p>	<p>鑒於修正條文第十三條之一、第三十五條之一及第三十九條之一之施行，須配合增訂、修正實價登錄相關子法、作業系統等相關事項，爰明定本次修正條文之施行日期，由行政院定之，俾利實務運作需要。</p>

立法院第 10 屆第 5 會期第 1 次會議議案關係文書