正本

102. 6. 20 全字收文第11025號

檔　號：
保存年限：

內政部　函

中華民國地政士公會全國聯合會 法令轉知	中華民國102年6月20日 全地公(7)字第1027070號 (e：1027025)

10351

台北市大同區長安西路29號4樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國102年06月18日
發文字號：台內地字第1020223828號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：為避免實價登錄資料之真實性受社會大眾質疑，請轉知所轄各公會依說明事項辦理，請　查照。

說明：

一、不動產成交案件實際登錄資訊的發布與提供查詢，旨在促進不動產交易資訊透明化，減少不動產價格哄抬現象，使房地產市場更為健全發展，實現居住正義。先前立法委員即曾於立法院質詢時，提醒對「假登錄、真撐盤」及「低價高報護航」情形予以留意並加以處理，邇來報載部分預售或新建個案疑似又有類似情形發生，合先敘明。

二、依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第11條規定：「直轄市、縣（市）主管機關為抽查...申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知...陳述意見。...直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得...實施業務檢查，並查詢或取閱成交案件有關文書。...確有申報不實，應...於接獲裁處書及限期改正申報通知書後15日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於15日內改正，至完成申報登錄為止。」另同辦法第12條規定：「直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經『篩選』去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，...」其立法意旨即考量顯著異於市場正常交易價格之資訊恐有干擾市場之虞，且擔心有心人士創造高價成交

個案公開炒房，爰規定將該等案件篩選去除不予揭露，並透過查核、業務檢查、按次裁罰及限期改正等方法，確保申報登錄價格之真實正確。

三、為防止本部實價網站成為公開炒作平台，本部已函請各直轄市、縣（市）政府依上開規定篩選異常案件不予揭露，並優先進行查核，另對申報登錄之資訊若有刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪之虞、及不實資訊提供者所構成之刑責，則依法務部101年7月2日法檢字第10100124160號函（附件1）及本部101年9月7日台內地字第1010296604號函（附件2）規定辦理，以確保申報登錄價格之真實性，杜絕價格哄抬現象。敬請　貴會轉知所轄各公會及會員，核實提供交易資訊辦理實價登錄申報事宜，以免觸法受罰。

正本：中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會[11083台北市信義區忠孝東路五段508號26樓]、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會[10049台北市中正區北平東路20號7樓]、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會[10688台北市大安區安和路一段29號8樓]、中華民國地政士公會全國聯合會[10351台北市大同區長安西路29號4樓]

副本：各直轄市政府、各縣市政府、本部地政司【不動產交易科、地價科】

部長李鴻源請假

政務次長 蕭家淇 代行

檔　　號：
保存年限：

法務部　函

受文者：內政部

發文日期：中華民國101年07月02日
發文字號：法檢字第10100124160號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：就所詢有關不動產成交實際資訊申報登錄裁罰事宜乙案，本部研議意見如說明，請查照。

說明：

一、復 貴部101年6月25日台內地字第1010209582號函。

二、刑法第210條規定「偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。」本罪之偽造，係指無制作權者制作虛偽私文書而言，是以，偽造私文書，係指假借他人名義，而制作在外形上足以使人認為係出自作成名義人之具有不真實性之私文書。申報人登錄之資訊不實時，其並非無制作權人，尚難論以偽造私文書罪責。又依最高法院73年度臺上字第1710號判例意旨，刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第214條之

1010242904

罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。

三、刑事訴訟法第240條規定「公務員因執行職務知有犯罪嫌疑者，應為告發。」是以，主管機關是否應舉發移送檢察機關偵辦，須視是否於執行職務過程發現犯罪嫌疑而定。

四、刑法第28條規定「二人以上共同實行犯罪之行為者，皆為正犯。」申報人與權利人如就使公務員登載不實罪，有犯意聯絡及行為分擔，自應論以共同正犯，惟此屬事實認定之範疇，應視具體個案之情形判斷之。

正本：內政部

副本：本部檢察司 [illegible]

檔　號：
保存年限：

內政部　函

受文者：地政司【地價科】

發文日期：中華民國101年09月07日
發文字號：台內地字第1010296604號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰疑義1案，請查照並轉行知照。

說明：

一、依法務部101年7月2日法檢字第10100124160號函及本部101年6月25日台內地字第1010209582號函辦理(隨函併附)。

二、有關不動產成交案件實際資訊申報登錄有無刑法第214條規定適用疑義1節，依法務部上開號函略謂「…依最高法院73年度臺上字第1710號判例意旨，刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第214條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。…」依實價登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，又各主管機關係於申報人完成申

1010305058

報登錄後，方進行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查，故申報不實之法律效果及是否屬資料提供者構成該刑責，請依法務部上開號函意旨辦理。

正本：各直轄市、縣市政府、中華民國地政士公會全國聯合會[台北市大同區長安西路29號4樓]、中華民國不動產仲介經紀業商業同業公會全國聯合會[台北市中正區林森南路10號2樓之1]、中華民國不動產代銷經紀業商業同業公會全國聯合會[台北市中山區復興北路178號10樓之4]

副本：本部法規委員會、地政司【不動產交易科、地價科】 電2012-09-07交10:47:52章

裝

訂

線