

南 投 縣 政 府 1 0 8 年 度 研 究 報 告

實價登錄-單價為公告現值檢核



服務單位：南投縣南投地政事務所

研究人員：藍智毅、葉耿碩

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 1 4 日

南投縣政府 108 年度研究報告摘要表

研究報告名稱	實價登錄-單價為公告現值檢核
研究單位及人員	南投地政事務所 藍智毅、葉耿碩
研究起迄年月	108 年 2 月至 108 年 3 月
研究緣起與目的	一、緣起 為利地價承辦人針對已完成實價登錄維護案件，其揭露狀態之正確性，增加檢核功能之小程式，以提高資料報送至縣府及內政部不動產交易實價查詢服務網之正確性。 二、研究目的及動機 內政部地政司函示部分申報人於申報不動產成交案件實際資訊時，利用備註欄加註原因之方式，而將交易總價申報為 0 或逕以公告土地現值申報者，承辦人員依規定應向權利人、義務人或相關人等查明確認案件之真實性。因現行作業中之地政系統，內政部地政司尚無提供相關檢核系統，為利地價承辦人員得以簡便快速查詢該等案件，遂自行開發查詢功能。
研究方法與過程	由資訊管理人員，利用收件檔及實價登錄檔作相關連結開發檢核程式，僅提供查詢功能之檢核程式，以有效節省作業時間，提高行政效率。
研究發現與建議	不動產成交案件實價登錄成交資訊，為促進不動產交易資訊透明化，健全房地產市場發展，利用本新增功能後，除可協助地價同仁，於實價登錄案件，可確實掌握申報情形並落實為民服務之宗旨，避免報送至上級機關縣府及內政部分別建置之不動產交易實價查詢服務網之資料有誤，雙層檢核，增加作業成效之正確性。
選擇獎勵	☒ 行政獎勵 ☐ 獎勵金

南投縣南投地政事務所研究創新報告

創新項目：實價登錄-單價為公告現值檢核

[illegible]

南投縣南投地政事務所研究創新報告

創新項目：實價登錄-單價為公告現值檢核

一、緣由：

內政部地政司自 101 年 8 月 1 日起推動，不動產交易實價登錄後，本所為掌握買賣案件之申報情形，及為免申報者逾期受罰，結合本所買賣收件檔及實價登錄 TABLE，前經自行開發「實價登錄未申報查詢」功能，供地價人員便於快速掌握各自責任轄區之登記完畢之買賣案件，續為利地價承辦人針對已完成實價登錄維護案件，其揭露狀態之正確性，故另增加別於前次查詢功能之小程式，以提高資料報送至縣府及內政部不動產交易實價查詢服務網之正確性。

二、開發動機

內政部地政司於 104 年函示部分申報人於申報不動產成交案件實際資訊時，利用備註欄加註原因（如雙方未訂立書面契約、親屬間交易…等）之方式，而將交易總價申報為 0 或逕以公告土地現值申報者，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條規定向權利人、義務人或相關人等查明確認案件之真實性，要求申報人依規申報，因現行作業中之地政系統，內政部地政司尚無提供相關檢核系統，為利地價承辦人員得以簡便快速查詢該等案件，遂自行開發查詢功能。

三、開發需求說明

(二)作業時間緊縮

實價登錄資訊揭露時程，自106年12月1日起，揭露時程由每月1日及16日，改為每月1日、11日及21日發布，為配合揭露時程縮短，地價承辦人員維護作業時間緊縮，影響作業品質。

(二)地政系統交叉查詢操作較繁複

若藉由地政系統查詢申報資料，需產製報表後再由文書軟體(EXCEL)進行交叉檢索作業費時。

(三)為解決作業繁瑣及本項業務推展之順利，遂提出應用需求，由資訊管理人員，利用收件檔及實價登錄檔作相關連結，僅供查詢之功能，以有效節省作業時間，提高行政效率。

四、功能說明：

(一)「單價為公告現值」檢核

已結案之買賣登記案經實價登錄申報者，經本查詢檢核程式自動計算單價後，與該地號土地標示部公告土地現值比對，結果兩者相同者，即為地價承辦人員依內政部函示應再確認之案件。

(二)「備註事項揭露正確性」檢核

以登記完畢之實價登錄申請書「備註」欄資料之有無來辨別後續作為，排除「異常交易價格不揭露」之申請案，針對一般應檢揭露案件，檢核承辦員作業之正確性，掌握處理時效。

(1)備註欄「無」資料者：

若經人工判斷確實無須填寫者，承辦員設定揭露方式應為「2-資料揭露，備註欄不揭露」。

(2)備註欄「有」資料者：

- ①狀態 1：若經人工判斷確實應填寫者，承辦員設定揭露方式應為「5-資料揭露，備註欄也揭露」。

②狀態 2：若經人工判斷確實「不」應填寫者，承辦員設定揭露方式應為「2-資料揭露，備註欄不揭露」。

（三）依作用分項排序功能

結合本所買賣收件檔及實價登錄檔，利用其關聯，將異動完成的買賣案件，依地價人員已揭露狀態分別檢詢，依備註狀態欄顯示檢核，如發現異常者，儘速提供地價人員得知，儘早修正，以免資料報有誤。

五、預期效益：

不動產成交案件實價登錄成交資訊，為促進不動產交易資訊透明化，健全房地產市場發展，利用本新增功能後，除可協助地價同仁，於實價登錄案件，可確實掌握申報情形並落實為民服務之宗旨，避免報送至上級機關縣府及內政部分別建置之不動產交易實價查詢服務網之資料有誤，雙層檢核，增加作業成效之正確性。

運用該檢核系統，預估可縮短地價人員每件檢核時間約 3 分鐘，以 107 年共計 648 件為例，每年約可節省

地價人員作業時間約 1,944 分鐘。

六、操作畫面

(一)單價為公告現值者，經檢核查詢申報平均單價等於土地公告現值者，便於承辦人員後續查核作業。

實價登錄單價為公告現值查詢--共2筆

實價登錄-單價為公告現值檢核

請輸入查詢異動完成起迄期間：1070701 ~ 1080328

2-資料揭露備註欄不揭，但備註有資料 5-資料揭露備註欄也揭，但備註無資料 列印

單價為公告現值 結束

收件用收件號	段別	現值	件數	筆數	標異動完成日	申報日期	申報書序號	代理人	狀態備註
107 068770	先驅段	180	3360000	1	1070820	1070828	A1MA10708280007	蔡秀彬	2
107 088860	補助段	6200	0730000	1	1071105	1071107	A1MA10711070006	徐敏慈	2

程式即將關閉9分56秒...

畫面範例(1)-本案申報平均單價等於土地公告現值，為承辦員待查明確認案件之真實性案件。

(二)備註欄「有」資料者，但選擇揭露狀態為「2-資料揭露，備註欄不揭露」。

★正確應為「5-資料揭露，備註欄也揭露」

實價登錄單價為公告現值查詢--共1筆

實價登錄-單價為公告現值檢核

請輸入查詢異動完成起迄期間：1080320 ~ 1080328

2-資料揭露備註欄不揭，但備註有資料 5-資料揭露備註欄也揭，但備註無資料 列印

單價為公告現值 結束

收件年	收件號	段別	區段號	地號	筆建號	標異動完成日	申報日期	申報書序號	代理人	狀態備註
108	022150	三塊厝段	021700	02920027	1	1080320	1080321	A1MA10803210014	魏友鴻	2 親友、員工或其他特殊

程式即將關閉9分57秒...

應更正「2→5」

畫面範例(2)-本案備註事項「親友、員工或其他特殊間關係之交易」，屬備註應揭露案件，原揭露狀態有誤，檢核查詢程式可針對此錯誤樣態立即顯示，以利承辦員即時修正為正確狀態。

(三)備註欄「無」資料者，但選擇揭露狀態為「5-資料揭露，備註欄也揭露」。

★正確應為「2-資料揭露，備註欄不揭露」

實價登錄單價為公告現值查詢--共1筆

實價登錄-單價為公告現值檢核

請輸入查詢異動完成起迄期間：1080316 ~ 1080328

2-資料揭露備註欄不揭，但備註有資料

5-資料揭露備註欄也揭，但備註無資料

列印

單價為公告現值

結束

收件單/收件號	段別	區段號	地號	筆/建號	標/異動完成日	申報日期	申報書序號	代理人	狀態	備註
108 020580	牛運堀段	008600	02750016	1 00802000	1 1080318	1080319	A1MA10803190005	洪明登	5	

程式即將關閉9分57秒...

應更正「5→2」

畫面範例(3)-本案無備註事項屬備註不揭露案件，原揭露狀態有誤，檢核查詢程式可針對此錯誤樣態立即顯示，以利承辦員即時修正為正確狀態。

七、附件

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：廖天宇
聯絡電話：02-23565267
傳真：02-23566230
電子信箱：moil711@moi.gov.tw

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國104年2月2日
發文字號：台內地字第1041300991號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關申報登錄之交易總價為0或以公告土地現值申報之處
理方式，請 查照並轉知所轄地政事務所辦理。

說明：

- 一、邇來發現部分申報人於申報不動產成交案件實際資訊時，利用備註欄加註原因（如雙方未訂立書面契約、親屬間交易…等）之方式，而將交易總價申報為0或逕以公告土地現值申報。
- 二、按不動產成交案件實際資訊之申報登錄，旨在要求申報人應詳實登錄成交資訊，以利提供查詢，促進不動產交易資訊透明化，使房地產市場健全發展。就申報人利用旨揭方式申報登錄之案件，請 貴府確認此類案件之真實性，要求申報人仍應以契約內容申報；若無訂定契約者，請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條規定向權利人、義務人或相關人等查明是否確無交易總價之事實；如有申報登錄不實之情況者，亦請依相關規定辦理。

正本：各直轄市、縣（市）政府

第1頁，共2頁

地政處 收文:104/02/02

1040025469 無附件