

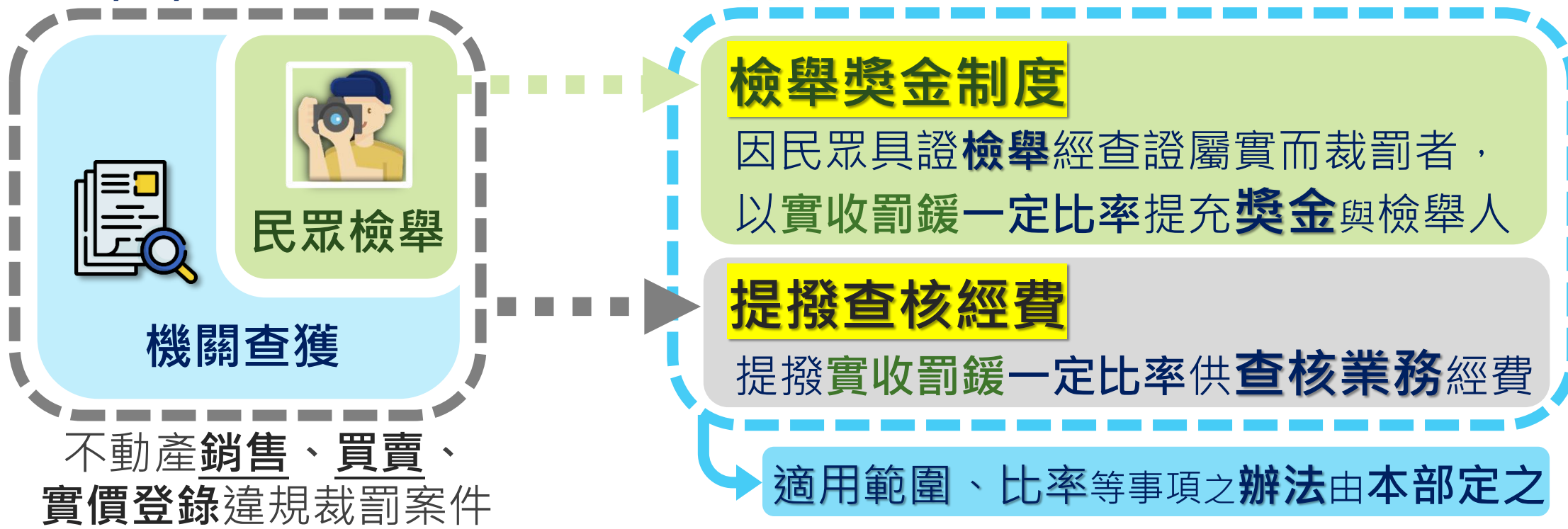
# 「不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件 檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法」說明



內政部地政司  
112年5月

- 壹 訂定目的
- 貳 訂定重點
- 叁 機關協商及預告期間意見處理
- 肆 作業手冊補充重點

## 112/2/8 「平均地權條例」增訂§81-4：



- 依上開條文授權訂定本辦法，俾利母法施行
- 透過**檢舉獎金制度**，精準打擊違規，提升查核效率
- 透過**提撥查核經費**，提升查核量能，遏止違規炒作

# 貳 訂定重點



## ➤ 辦法草案共計 13 條

訂定重點（檢舉獎金制度）	條次
1. 適用範圍及檢舉人身分	§2
2. 應附資料、應移送檢調情事及業者移送流程	§3
3. 發給基準及分配方式	§4
4. 不發給情形	§5
5. 發給時機、通知及領取期限	§6
6. 撤銷並追回獎金情形	§7
7. 檢舉人資料保密	§8
8. 地方政府得委任所屬機關辦理	§9

訂定重點 (提撥查核經費)	條次
9. 適用範圍及提撥比率	§10
10. 經費用途	§11

➤ 所需經費由機關循預算程序編列經費支應(§12)

適用範圍	§2 條文規定	立法說明補充
實價登錄 違規直接 裁罰案件	① 違反本條例§47第2項，申報登錄價格資訊不實(買賣) ② 違反本條例§47-3第2項，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實(預售屋) ③ 違反經紀業條例§24-1第1項，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實(租賃) ④ 違反經紀業條例§24-1第2項，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實(預售屋) ⑤ 違反租賃住宅條例§34第2項，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實(租賃)	➤ 實價登錄違規裁處可分為直接裁罰及經限期改正二類，其中直接裁罰案件包括未依限申報價格(租金)、面積或解除預售屋買賣契約資訊不實等案件，因其對於資訊揭露即時性、價格(租金)正確性之制度核心衝擊較大，故列入用範圍；至於價格、面積或解除預售屋買賣契約以外資訊不實影響程度相對較輕，故未納入 ➤ 檢舉獎金制度係為協助主管機關取得稽查查證，買賣案件實價登錄尚未申報，主管機關已可全面掌握，故無須納入
違反禁止 紅單轉售	⑥ 預售屋或新建成屋買受人違反本條例§47-3第6項，將書面契據轉售與第三人 ⑦ 銷售預售屋或新建成屋者違反本條例§47-3第6項，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人	
違反限制 換約	⑧ 預售屋或新建成屋買受人違反本條例§47-4第1項，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告 ⑨ 銷售預售屋或新建成屋者違反本條例§47-4第3項，同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告	
違反禁止 炒作	⑩ 違反本條例§47-5各款規定之一	

➤ 檢舉人身分：自然人、法人或設有代表人或管理人之非法人團體

# 貳 訂定重點(檢舉獎金)

## 2.應附資料、應移送檢調情事及業者移送流程



重點	§3 條文規定
應附資料： ①檢舉人實名及聯絡資料 ②被檢舉人資料 ③違規情形、時間、地點及具體事證資料	檢舉人應以書面或電子郵件方式敘明下列事項，向不動產所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出檢舉： 一、檢舉人資料： ①自然人：姓名、身分證明文件字號、聯絡電話及地址 ②法人或設有代表人或管理人之非法人團體：名稱、統一編號、營業處所地址、代表人、負責人或管理人姓名及聯絡人之姓名、聯絡電話 二、被檢舉人姓名、名稱或其他足資識別其身分之資料 三、檢舉事項違規情形、時間、地點及足供研判違規行為之具體事證或佐證資料
不符規定處理方式	檢舉人不符合前條第2項資格或檢舉案件不符合前項規定，依其情形能通知補正者，得通知限期補正；不能補正或屆期補正未完全，或同一案件業經直轄市、縣(市)主管機關獲悉或查處者，不予受理
移送檢察機關情事	第一項檢舉人疑有冒名檢舉、偽造或變造具體事證或佐證資料之情事者，直轄市、縣(市)主管機關應移送檢察機關
經紀業包租業違規案件移送	檢舉前條第1項第3款及第4款不動產經紀業或前條第1項第5款租賃住宅包租業違規案件之不動產所在地與被檢舉業者登記所在地非屬同一直轄市、縣(市)者，由不動產所在地直轄市、縣(市)主管機關查明事證後，移請被檢舉業者登記所在地之直轄市、縣(市)主管機關裁處及發給檢舉獎金



# 貳 訂定重點 (檢舉獎金)

## 3. 發給基準及分配方式



重點	§4 條文規定	立法說明補充
獎金比率及上限	檢舉案件以 <b>實收罰鍰</b> 總金額 <b>30%</b> 發給檢舉獎金，最高以新臺幣 <b>1,000萬元</b> 為限	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 第2項獎金分別計算發給時，亦分別受第1項上限限制</li> <li>➤ 本條例第81條之3第3項併罰之規定，係基於該法人或自然人未善盡防止相關人員炒作之監督管理責任，爰併同處罰，尚非該法人或自然人違反本條例第47條之5第1項各款規定之一，故其違規情形非屬第2條第1項規定檢舉獎金適用範圍，自不應算入第1項規定之實收罰鍰總金額</li> </ul>
同時檢舉多件時依 <b>違規裁罰件數</b> 分別計算	檢舉人提供之證據資料同時符合第2條第1項 <b>2款以上</b> 違規情形，經直轄市、縣(市)主管機關分別裁處罰鍰確定且完成收繳者，前項獎金 <b>應分別計算發給</b>	
<b>不含</b> 連續處罰之罰鍰	第1項實收罰鍰總金額， <b>不包含</b> 同一裁處案件經限期改正後，屆期未改正按次處罰之罰鍰	
獎金分配	2人以上聯名檢舉之案件，其檢舉獎金 <b>平均發給</b> 之。同一案件由2人以上分別檢舉者，其檢舉獎金應發給 <b>最先</b> 檢舉者；無法分別先後者， <b>平均發給</b> 之	

### 罰鍰額度

- ① 實價登錄違規直接裁罰案件：買賣/預售屋**3萬~15萬元**、租賃**1萬~5萬元**
- ② 違反禁止紅單轉售：**15萬~100萬元**
- ③ 違反限制換約：**50萬~300萬元**
- ④ 違反禁止炒作：**100萬~5,000萬元**








重點	條文規定	立法說明補充
<h3>4.不發給情形 (§5)</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 檢舉<b>違規情形</b>不符合第2條第1項規定</li> <li>② 依據網路、電視、廣播、報章雜誌或其他一般民眾皆可取得之<b>公開資訊</b>提出檢舉</li> <li>③ 檢舉人為因行使公權力知悉違規行為事證之<b>公務員及其配偶或三親等以內之親屬</b></li> <li>④ 依據<b>前款人員</b>告知或提供之資訊提出檢舉</li> </ul>	<p>➤第2款所稱「<b>公開</b>」，指<b>不特定多數人皆可取得</b>之情形，例如於任何人皆可隨時加入之網路社群所取得之資訊，即屬公開資訊</p>
<h3>5.發給時機、通知及領取期限 (§6)</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 經受裁處人提起<b>行政救濟</b>者，應俟行政救濟程序確定且完成收繳後，始發給檢舉獎金</li> <li>② 受裁處人<b>分期繳納罰鍰</b>者，應於<b>期滿完成收繳</b>後，始發給檢舉獎金。未繳納或部分未繳納經移送<b>行政執行</b>者，應於執行完畢後，依實收罰鍰計算發給檢舉獎金；未完全受清償者，應<b>按執行結果分次計算發給</b></li> <li>③ 檢舉案件經<b>裁處罰鍰確定且完成收繳</b>後，直轄市、縣(市)主管機關應於<b>30日內</b>以書面通知檢舉人領取獎金</li> <li>④ 檢舉人自前項通知送達之次日起，<b>逾3個月</b>未領取獎金者，視為放棄</li> </ul>	<p>➤第2項後段所稱「<b>未完全受清償</b>者，應按執行結果分次計算發給」，係指經執行後未完全受清償而取得債權憑證時，其獎金應依<b>每次執行結果</b>分別計算發給</p>

重點	條文規定	立法說明補充
<b>6. 撤銷並追回獎金情形 (§7)</b>	① 提供具體事證或佐證資料為 <b>偽造或變造</b> 經法院 <b>判決確定</b> ② <b>隱匿</b> 第5條第3款規定之 <b>身分</b> 或同條第4款規定之情事	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 因該等情形於<b>受理期間難以查證</b>確認，故應於事實明確後撤銷發給檢舉獎金處分並追回已發給獎金</li> <li>➤ 倘主管機關違反第3條、第5條等規定而<b>誤發</b>獎金，屬授予利益之違法行政處分，應由處分機關<b>依行政程序法</b>相關規定撤銷處分並追回獎金</li> </ul>

重點	條文規定
<b>7. 檢舉人資料保密 (§8)</b>	直轄市、縣(市)主管機關對於檢舉人之 <b>身分相關資料</b> 應予 <b>保密</b> ，除法律另有規定外，不得提供複製或閱覽
<b>8. 地方政府得委任所屬機關辦理 (§9)</b>	直轄市、縣(市)主管機關受理檢舉及發給檢舉獎金等作業，得 <b>委任</b> 所屬機關辦理

重點	條文規定	立法說明補充
<p><b>9.適用範圍及提撥比率 (\$10)</b></p>	<p>直轄市、縣(市)主管機關對於不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違規行為依下列規定所處之罰鍰收入，應以實收罰鍰提撥<b>至少30%</b>，供其或受委任機關辦理查核等業務所需相關經費：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 本條例第81條之2</li> <li>② 本條例第81條之3</li> <li>③ 不動產經紀業管理條例第29條</li> <li>④ 不動產經紀業管理條例第32條</li> <li>⑤ 租賃住宅市場發展及管理條例第38條之2</li> </ul> 	<p>▶ 本次修法強化紅單管制、限制換約及重罰炒作等，皆屬新增業務，為<b>協助各地方政府</b>籌措辦理相關查核作業所需人力、軟硬體設備相關費用，<b>提升政策執行成效</b>，爰將違反本條例、經紀業管理條例及租賃住宅條例有關不動產銷售、買賣及實價登錄規定所處罰鍰，皆納入提撥查核經費範圍，故與第2條檢舉獎金適用範圍有別</p> <p>▶ 依本條例第81條之4規定，檢舉獎金及查核業務經費皆係以「實收罰鍰」一定比率提充(撥)，考量檢舉獎金之發給<b>涉及檢舉人權益</b>，爰於第6條第1項及第2項就罰鍰處分尚未確定或受裁處人尚未繳納等情形，補充敘明檢舉獎金以「實收罰鍰」計算發給時機，以避免實務執行爭議；至於本條規定之罰鍰提撥查核業務所需經費，屬機關內部作業，不待明定即<b>應於完成收繳後始行提撥</b>，方符合母法以「實收罰鍰」提撥意旨</p>
<p><b>10.經費用途 (\$11)</b></p>	<p>直轄市、縣(市)主管機關依前條提撥之經費，應支用於下列業務所需<b>用人</b>相關費用、<b>業務費</b>及<b>軟硬體設備</b>等用途：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 辦理不動產<b>廣告銷售</b>、<b>聯合稽查</b>、相關<b>定型化契約</b>與其他相關案件查核及裁處等事項</li> <li>② 辦理不動產買賣、租賃與預售屋買賣案件<b>申報登錄</b>資訊查核及裁處等事項</li> <li>③ 辦理本辦法<b>檢舉案件</b>之受理、查核及裁處等事項</li> <li>④ 辦理前3款業務相關<b>宣導</b>、<b>教育訓練</b>及<b>輔導</b>等事項</li> </ul>	



# 機關協商及預告期間意見處理



## 機關協商

- 111/5/3、112/1/31 邀集各地方政府研商
- 112/3/31 邀集相關業者溝通協調  
(不動產開發業公會、代銷業公會、不動產聯盟提出建議)

112/3/31 研商會議業者建議	研處情形
1.如何防杜浮濫檢舉、檢舉人責任、偽變造文件移送檢調罪名	➤ 已訂有防杜浮濫檢舉機制、檢舉獎金適用範圍、檢舉程序、不受理或不發給獎金情形
2.限縮及明確規範可供檢舉事項範圍	➤ 已明定檢舉須檢附具體事證，以加速處理時效
3.明定不受理或不發給獎金情形	➤ 參考他機關檢舉獎勵制度及檢舉事項罰鍰額度，獎金比率由40%調降為30%
4.明定檢舉程序及檢舉案件處理期限	➤ 提撥查核業務費係為因應地方政府實際作業需求，維持提撥比率為30%
5.調降獎金比率及上限，調降罰鍰提撥查核業務費比率，避免地方政府過度投入查核	



# 參 機關協商及預告期間意見處理



## 預告期間

- 民眾黨黨團、OURs都市改革組織、不動產開發業、代銷業全聯會等4團體提出書面意見
- 民眾2人於眾開講提出意見

主要意見 (含輿情重點)	研處情形
1.實名制及規定應附資料 <b>限制檢舉</b> ，應 <b>強化檢舉人身分保密與安全保護</b>	1.加強檢舉人身分保密： (1)實名檢舉 <b>不會公開檢舉人資訊</b> ，且為 <b>普遍立法體例</b> ，如檢舉交通違規逃漏稅、廢棄物污染等，均須以實名檢舉 (2)草案已明定對於檢舉人之身分相關資料應予保密，洩密者將依法懲處 (3)作業手冊已列明保密注意事項，並將督促各地方政府研訂嚴謹、適當之保密流程，洩密者將依法懲處
2.獎金高恐造成 <b>浮濫檢舉</b> ，將 <b>冒名檢舉</b> 納入移送檢調	2.防杜不實與浮濫檢舉機制： (1)檢舉人 <b>實名制</b> (2)需提出違規案件人、事、時、地、物證等 <b>完整資料</b> (3)冒名檢舉、偽/變造事證者 <b>移送檢察機關</b>
3.檢舉獎金 <b>範圍僅縮限</b> 於登錄不實、違法廣告、轉約	3. <b>明確規範檢舉獎金適用範圍</b> ：除實價登錄逾期或價格資訊不實、違反禁止紅單轉售、限制換約外，已明定炒作行為亦適用

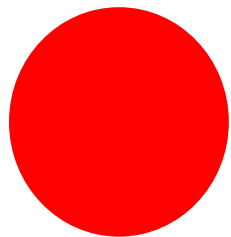
# 肆 作業手冊補充重點



項目	內容 (修訂中)
<b>1.限期補正之期限</b>	檢舉人資格或檢舉案件應附資料不符合規定，依其情形能通知補正者，應通知檢舉人於文到 <b>10日內</b> 補正；不能補正或屆期補正未完全，或同一案件業經直轄市、縣(市)主管機關獲悉或查處者，不予受理
<b>2.通知領取及發給獎金</b>	<p>1.檢舉案件經裁處罰鍰確定且完成收繳後，直轄市、縣(市)主管機關或受委任之機關應於30日內以雙掛號書面通知檢舉人領取獎金，並請其檢附下列文件：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>①<b>身分證明文件</b>正反面影本(法人或團體證明文件影本)</li><li>②領取獎金入帳所需檢舉人<b>本人帳戶</b>資料</li><li>③<b>切結</b>非行使公權力而知有違規行為事證之公務員、其配偶或三親等以內親屬及非自上述公務員等獲得檢舉案件資訊之文件</li><li>④<b>簽名領據</b></li><li>⑤委託他人代為領取獎金者，<b>代領人之身分證明文件</b>(供查驗)及影本。</li></ul> <p>2.檢舉人死亡者，獎金由其<b>全體繼承人</b>領取，並請其一併檢附<b>繼承身分證明</b>。檢舉人為法人或非法人團體，經解散或合併者，其領取獎金權利義務之存續，<b>依該管法律規定</b>(如公司法、人民團體法等相關規定)辦理</p> <p>3.經核對資料無誤並依所得稅法相關規定辦理後，將獎金匯入檢舉人<b>本人帳戶</b>；檢舉人未提供本人帳戶者，應檢附上開帳戶資料以外之其他文件<b>臨櫃領取</b>。</p>

項目	內容 (修訂中)
<b>3.保密規定</b>	<p>1.直轄市、縣(市)主管機關或受委任之機關受理檢舉後<b>原則以密件公文</b>辦理，對於檢舉人之身分相關資料應予<b>保密</b>，除法律另有規定外，不得提供複製或閱覽</p> <p>2.直轄市、縣(市)主管機關對於檢舉人保密已訂有規範者，得依其規範辦理，如未規範則應研訂<b>嚴謹、適當之保密流程</b></p> <p>3.實務作業應注意下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①各受理機關得設置檢舉<b>專屬電子郵件信箱</b>，並得向當地郵局洽涉<b>檢舉專用信箱</b></li> <li>②受理具名檢舉案件由收發人員登錄、編號後，親持或密封交由<b>專責人員</b>處理。收發人員登錄之內容<b>不得顯示</b>檢舉人姓名或身分辨識資料</li> <li>③公文正本<b>函復</b>檢舉人時，<b>不得</b>同時以<b>副本抄送</b>被檢舉人，反之亦同</li> <li>④機關<b>通知被檢舉人</b>接受查核或陳述意見時，<b>不得洩漏</b>檢舉信函，並避免透漏案件源自於檢舉</li> <li>⑤函復檢舉人時，宜使用足以掩飾保護檢舉人身分之<b>封套</b>，以防止於郵遞過程中遭他人窺知檢舉人身分</li> <li>⑥<b>保密義務</b>不因檢舉案件處理完畢而結束</li> </ul> <p>3.公務員洩密者應負<b>行政、民事及刑事</b>責任，直轄市、縣(市)主管機關應持續督導及強化相關承辦人員對於保密義務之認知，預防相關疏失發生</p>





簡報完畢

敬請指教