

審計創新與變革

運用社會住宅包租代管資料庫，結合地址正規化與關鍵字比對稽核技術，查核租賃實價登錄申報情形

溫佳敏、劉育瑄

（審計部第五廳薦任稽察兼科長、薦任稽察）

租賃實價登錄制度有助於租屋市場資訊透明化，惟房屋租賃屬私權行為，主管機關對於業者是否依規定申報，難僅憑申報資料完整掌握。本文介紹運用社會住宅包租代管資料庫所納管之租賃契約，結合地址正規化與關鍵字比對稽核技術，查核租賃實價登錄申報情形，辨識疑未申報案件，促請主管機關查明處理並精進申報管理及督導查核機制。

壹、前言

居住為人民基本生活需求，健全之租屋市場攸關民眾居住權益、住宅資源配置及政府住宅政策推動成效。相較於不動產買賣市場，租屋市場長期存在租屋資訊分散、租金行情不易掌握及契約條件透明度

不足等問題，故取得更完整、可信之租賃交易資訊，將有助於掌握市場實況，並提升租賃管理效能。又政府自 106 年推動社會住宅包租代管計畫，主管機關內政部國土管理署為掌握媒合及執行情形，已建置資料庫，系統性納管契約地址、租賃期間及租金等資料，由於該等資料與租賃實價申報資料具有

高度關聯性，經創新運用該資料庫，結合數據分析方法，查核租賃實價登錄申報制度之落實情形，並將分析結果函請中央主管機關內政部查明妥處，促請完備租賃實價登錄之申報管理及督導查核機制。

貳、問題分析

政府為促進不動產交易資訊透明化，自 101 年 8 月 1 日實施實價登錄制度，將買賣、租賃及預售屋成交案件納入申報範圍。其中租賃案件，依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項規定，經營仲介業務者（下稱業者），對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（下稱申報登錄資訊）；同條例第 29 條第 1 項第 5 款規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 1 萬元以上 5 萬元以下罰鍰。然而實務上，房屋租賃屬於私權行為，實際成交資訊主要掌握於出租人、承租人及居間或代理成交之業者之間，主管機關除仰賴業者申報外，尚難即時掌握應申報案件全貌。又現行查核方式多以已申報案件為基礎，或仰賴抽查、檢舉等方式發現異常，難以兼顧查核廣度與效率，致部分違規態樣不易被察覺，進而可能影響政策實施成效。

參、創新查核技術方法

為突破「租賃資訊不易取得」與「租賃實價登錄之申報情形難以掌握」困境，經運用社會住宅包租代管計畫之行政管理資料及政府公開資料，建立跨機關資料庫勾稽比對之查核模式，協助主管機關逐步且系統性地掌握租賃實價登錄制度落實程度與潛藏風險。茲將運用之審計技術方法，摘述如次：

一、運用社會住宅包租代管資料庫，查核租賃實價登錄申報情形

政府自 106 年推動社會住宅包租代管試辦計畫，於 108 年擴大為全國實施，除保障弱勢民眾承租適居住宅外，並期達到健全住宅租屋市場及扶植租賃住宅服務產業之預期成效。該計畫係委託租屋服務業者提供租屋媒合與管理服務，依辦理方式可分為包租（包租包管）及代管（代租代管）2 種，包租係由業者與房東簽約，再轉租給房客及提供管理服務，代管係業者協助媒合房東與房客簽約並提供管理服務。內政部國土管理署為管理社會住宅包租代管之媒合及執行情形，已建置資料庫，系統性納管契約地址、契約期間與租金等資料。截至 112 年 3 月底止（以調查期間為統計），國家住宅及都市更新中心（下稱國家住都中心）及 16 市縣辦理第 1

期至第3期社會住宅包租代管計畫，實際媒合計6萬4,333戶。由於前揭資料庫已納管一定規模之社會住宅包租代管契約紀錄，且代管服務業者涉及不動產租賃之居間（媒合）行為，應依不動產經紀業管理條例相關規定，於簽訂租賃契約後辦理申報作業，爰創新運用該資料庫，查核租賃實價登錄申報制度之落實情形，不僅克服過往租賃資料不易取得之資訊落差，更突破傳統仰賴人工抽查與被動申報之限制，建立可擴散且可複製之風險預警與制度化查核模式。

二、發掘政府公開資料價值，強化審計創新應用

內政部建置不動產成交案件實際資訊

資料供應系統，提供不動產買賣、租賃及預售屋成交案件實際資訊查詢及下載（圖1），其中租賃案件資料包含：土地地號、建物門牌、租金總額、租賃訂約日期、租賃期間等欄位。自107至111年度不動產租賃申報登錄案件總計19萬7,006件（表1），且各年度申報件數呈逐年成長趨勢。查核作業導入政府公開資料應用機制，運用實價登錄資料，擷取與社會住宅包租代管資料庫相互勾稽之關鍵欄位，自行建構比對分析架構，檢視社會住宅包租代管案件是否已依規定辦理租賃實價登錄申報。此一作法無須另由主管機關提供或彙整資料，不僅有效提升查核作業效率，亦展現政府開放資料於審計應用之潛在價值。

圖1 租賃實價登錄公開資料下載區

The screenshot displays the '不動產成交案件實際資訊資料供應系統' (Real Estate Transaction Information System). The interface includes a navigation bar with links for '登入' (Login), '使用說明' (Usage Instructions), '計費說明' (Billing Instructions), '法規/文件' (Regulations/Documents), and 'Open Data'. Below the navigation bar is a '系統簡介' (System Introduction) section. The main content area is titled '本期下載' (Download This Period) and features a sidebar with 'Open Data下載' (Open Data Download) and a '授權條款' (Terms of Use) button. The main content area is divided into three tabs: '本期下載' (Download This Period), '預售備查建案下載' (Download Pre-sale Record Building Cases), and '非本期下載' (Download Non-current Period). The '本期下載' tab is active, showing a table of download records. The table has columns for '發布日期' (Release Date), '下載' (Download), and '下載檔案格式' (Download File Format). The table lists two records: '發布日期 20260401' and '發布日期 20260411', both with a '下載' button. Below the table, there is a section for '前期下載' (Download Previous Period) with a dropdown for '發布日期' (Release Date) set to '110年第1季' (Q1 110). The '下載檔案格式' (Download File Format) is set to 'XML 格式' (XML Format). The '下載方式' (Download Method) is set to '全國(含不動產買賣+預售屋買賣+不動產租賃)' (Nationwide (including real estate purchase + pre-sale house purchase + real estate rental)).

資料來源：整理自內政部不動產成交案件實際資訊資料供應系統網站。

表 1 不動產租賃案件申報情形

年 度	件 數
合 計	197,006
107	26,082
108	29,439
109	36,253
110	44,351
111	60,881

資料來源：整理自內政部地政司提供資料。

三、應用地址正規化與關鍵字比對稽核技術，提升查核作業效率

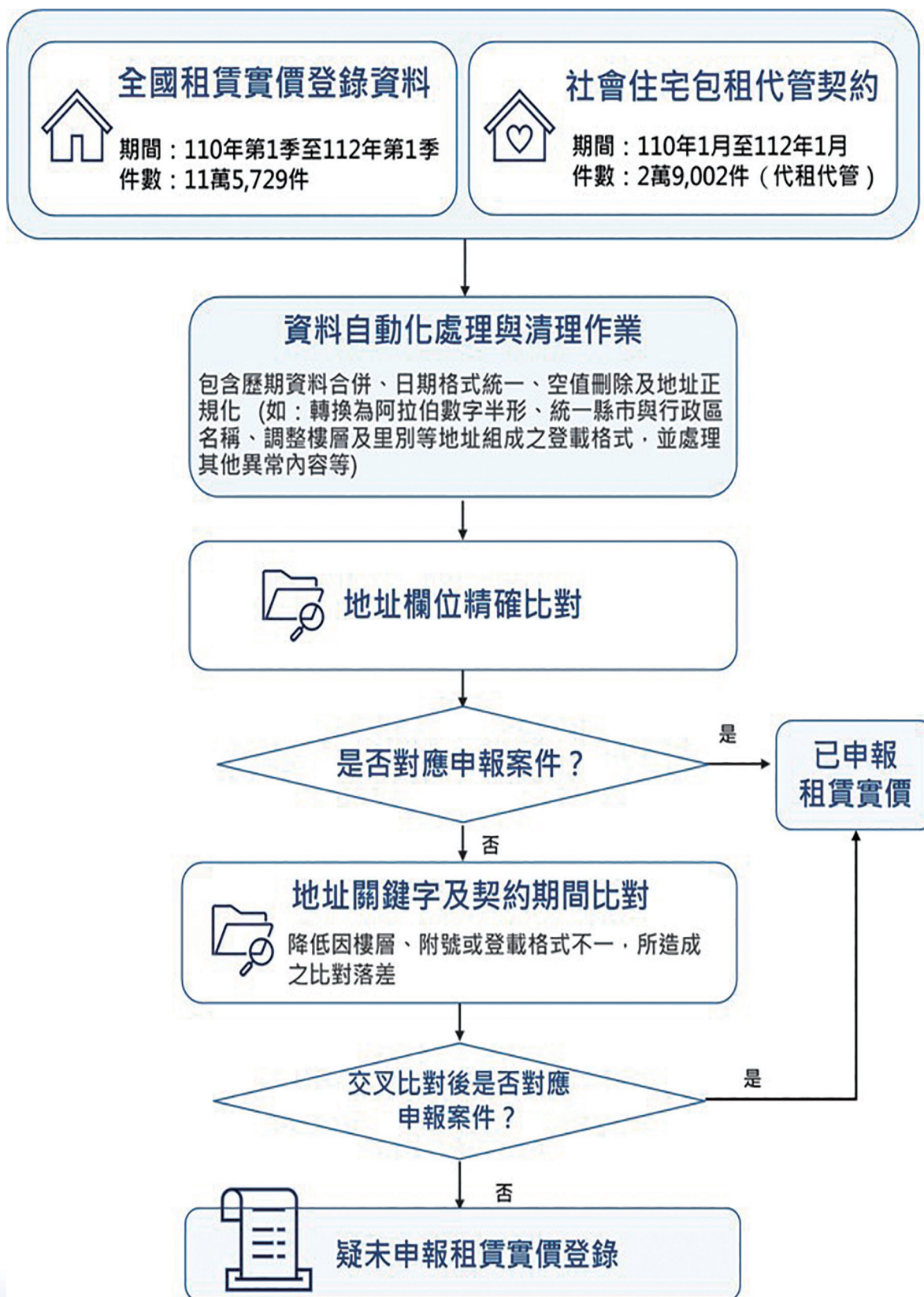
比對分析所使用資料包含 2 部分：一為全國租賃實價登錄資料，取自內政部不動產成交案件實際資訊資料供應系統，期間為 110 年第 1 季至 112 年第 1 季，共 11 萬 5,729 件；二為社會住宅包租代管之代租代管契約，由內政部國土管理署及國家住都中心提供，期間為 110 年 1 月 1 日至 112 年 1 月 31 日，共 2 萬 9,002 件。比對分析作業流程詳圖 2，相關作業方式摘要說明如下：

(一) 原始資料自動化處理與清理作業

先就全國租賃實價登錄資料及社會住宅包租代管之代租代管契約資料進行前處理，透過撰寫 Python 程式，自動化辦理歷期資料合併、租賃日期

欄位格式統一、空值刪除、地址正規化等作業，以降低人工整理負擔，並提升資料品質與後續分析效率。其中，地址為本案勾稽比對之關鍵，由於不同系統之欄位定義及登錄格式未盡一致，且因輸入者登錄習慣不同，地址資料常有格式不一、結構錯置或部分資訊遺漏情形，例如：國字與阿拉伯數字或全形與半形字元混用、門牌與樓層表示方式不一等，導致傳統精確比對效果有限。為解決上述問題，經導入多項資料清理技術，包括：國字數字與全形字符一律轉換為阿拉伯數字半形、統一縣市與行政區名稱、調整樓層及里別等地址組成之登載格式，並處理其他異常內容等，以提升地址資料之標準化程度。

圖 2 比對分析作業流程



資料來源：作者繪製。

(二) 資料交叉比對與異常案件篩選

完成資料清理與標準化作業後，運用 Excel 軟體 VLOOKUP 函數，針對地址欄位進行精確比對，若地址完全相符者，可判定已完成租賃實價登錄。至地址無法精確比對（未有相符地址）者，進一步透過 Excel 關鍵字擷取函數（如：SEARCH、FIND 等），採用「地址截斷比對邏輯」模糊比對（如：原始地址為宜蘭縣宜蘭市中正路 123 號 2-1 樓，則以宜蘭縣宜蘭市中正路 123 號作為比對依據），並輔以「契約期間」交叉驗證，以降低因樓層、附號或登載格式不一所造成之比對落差，並提升資料關聯判斷之準確性。若透過上述分層比對方

式，仍無法對應租賃實價登錄資料者，即列為疑似未申報案件，再函請主管機關查明妥處。

肆、審計成果與影響

本案運用上述審計技術與方法勾稽比對結果，110 年 1 月 1 日至 112 年 1 月 31 日社會住宅包租代管之代租代管契約計 2 萬 9,002 件，其中不動產經紀業者疑未辦理租賃實價登錄作業計 4,032 件，經函請內政部查明妥處並研謀改善措施。據該部查復，逾期未申報計 3,010 件、免申報及實際已申報計 1,022 件（表 2）。茲將審計成果分述如下：

表 2 租賃實價登錄案件查處結果

單位：件

查處結果		合 計	裁 罰	免罰或未裁罰	備 註
合計		4,032	1,702	2,330	
逾期未申報	小計	3,010	1,702	1,308	
	新約	1,689	1,666	23	23 件逾裁處權時效等情無法裁罰。
	續約	1,321	36	1,285	解釋令公布 1 個月內補申報免罰，逾期未完成者依規定裁罰。
免申報		63	—	63	
實際已申報		959	—	959	

資料來源：作者整理。

一、揭露租賃實價登錄申報落差，逾千件違規案因此遭裁罰

經內政部督促各市縣主管機關依法處理，逾期未申報案件中計 1,702 件可依法裁罰，總金額達 817 萬 2,000 元（表 3）。其中，臺北市政府地政局因轄管違規案件數最多（1,211 件），該局考量如與其他市縣同採一案一罰方式，可能未符比例原則等情，經該局召開會議決議，以各業者

同一營業處所同月份違規案件認定為一行為，再以每一違規行為所含件數，按該局裁罰基準規定計算罰鍰總額。

二、突顯社會住宅續約申報義務未明問題，促使健全租賃實價登錄機制

據內政部查復之逾期未申報案件中，近半數（1,321 件）為社會住宅續約案。內政部考量以往對於社會住宅續約案是否應申報未有明釋，以致業者法律見解

表 3 未申報案件裁罰情形

單位：件、新臺幣元

市縣別	裁罰件數	裁罰金額	備註
合計	1,702	8,172,000	
臺北市	1,211	3,200,000	依臺北市政府地政局 113 年 10 月 30 日召開「研議社宅代租代管案件逾期申報實價登錄違規行為次數暨裁處原則」會議決議，以各業者同一營業處所同月份違規案件認定為一行為，再以每一違規行為所含件數，按該局裁罰基準規定計算罰鍰總額
新北市	90	962,000	裁罰 10,000 元計 59 件；裁罰 12,000 元計 31 件
桃園市	185	1,850,000	每件裁罰 10,000 元
臺中市	207	2,070,000	每件裁罰 10,000 元
臺南市	7	70,000	每件裁罰 10,000 元
新竹市	2	20,000	每件裁罰 10,000 元

資料來源：作者整理。

歧異、申報不一情形，經邀集相關單位召開研商會議後，於 113 年 5 月 3 日發布解釋令，明確規範社會住宅續約案應申報租賃實價登錄。至於解釋令發布前之逾期未申報案件，考量業者因法律見解錯誤致未申報，可非難程度較低，該部請行為所在地之相關市縣主管機關，儘速輔導業者於 1 個月內補辦申報，並免予裁罰，倘逾期仍未完成，應依不動產經紀業管理條例規定進行（或移送）裁罰。

三、查核模式獲主管機關延伸應用， 建立定期查核機制

內政部參照本案查核模式，自 113 年度起按季針對社會住宅包租代管案件之租賃實價登錄情形進行查核，並將疑似未申報案件函請各市縣主管機關查處，以減少業者違規件數及提升租賃實價登錄申報比率。

四、促使加強宣導及教育訓練，提升 機關與業者法遵意識

內政部國土管理署於 113 年 9 月 23 日函請各市縣政府與國家住都中心，加強督促業者依規定申報租賃案件資訊；另內政部將適時納入教育訓練內容，以強化各市縣主管機關及業者對租賃實價登錄制度

之認識與遵循，並持續督導各直轄市、縣（市）政府加強宣導及落實查核業者申報租賃實價登錄，列為年度各市縣地政業務督導考核項目。

伍、結語

國內租屋市場長期存在資訊不透明情形，租賃實價登錄雖有助於累積租屋市場資訊，惟房屋租賃屬私權行為，主管機關對於業者是否依規定辦理申報，難僅憑申報資料即完整掌握。經運用社會住宅包租代管資料庫所納管之租賃契約，結合地址正規化及關鍵字擷取等數據分析方法，反向比對租賃實價登錄資料，進而找出疑似未申報案件，克服過往租賃資料不易取得、申報情形難以檢核及傳統人工抽查之限制。不僅促使主管機關查明疑似未申報案件依法妥處，並健全租賃實價登錄之申報管理及督導查核機制，亦將既有行政管理與公開資料轉化為主動辨識風險之工具，提升審計查核之廣度與效率。未來隨「百萬租屋家庭計畫」之推動，包租代管規模及資料累積量將持續增加，結合租賃實價登錄資料辦理查核，將有助於審計機關擴大資料分析範圍，強化租賃政策監督與審計應用效益。❖