

新北市政府 107 年度自行研究報告

我國實價登錄制度與
不動產交易資訊透明度之問題研析

研究機關：新北市政府地政局地價科

研究人員：顏嘉伶

研究期程：107 年 1 月 1 日至 106 年 10 月 31 日

新北市政府 107 年度自行研究成果摘要表

| | |
|-----------|--|
| 計 畫 名 稱 | 我國實價登錄制度與不動產交易資訊透明度之問題研析 |
| 期 程 | 107 年 1 月 1 日 至 107 年 10 月 31 日 |
| 經 費 | 無 |
| 緣 起 與 目 的 | <p>不動產交易價格，在交易資訊範疇中往往為隱晦不明的部分，正因其高度不透明的特性，倘有心人士利用其資訊優勢而隱瞞交易資訊或為不實陳述，可能產生「資訊不對稱」之情形，進而導致不動產交易糾紛不斷、交易效率降低。為改善此情形，我國始推動「實價登錄」制度，希望能提升不動產交易資訊揭露程度，促進交易資訊透明化，避免人為不當哄抬房價，進而健全不動產交易市場。惟我國針對實價登錄所揭露資訊之「程度」與「品質」係政府當前需審慎面對之課題，因此，本研究將歸納政府資訊透明化指標以檢視我國目前實價登錄資訊揭露之情形，並介紹國外行之有年之不動產交易資訊揭露經驗，以作為我國制度可參採之方</p> |

| | |
|------------------|--|
| | <p>向。最後配合目前內政部「實價登錄地政三法」修正草案（官方稱作『實價登錄 2.0』）之修正重點，期能由不動產交易資訊透明之角度，提供不動產實價登錄制度相關建議及想法，俾利我國不動產實價登錄制度益趨完美。</p> |
| <p>方 法 與 過 程</p> | <p>一、 文獻探討法</p> <p>透過廣泛蒐集及參考與不動產實價登錄制度、政府資訊透明度指標等相關之書籍、期刊、論文、研究報告、政府出版品及報章雜誌等各項研究論述資料，以針對現行不動產實價登錄揭露制度所面臨之問題、未來改善方向等議題加以探討及分析。</p> <p>二、 比較研究法</p> <p>為瞭解不動產實價登錄現行概況及規範，蒐集已實施不動產實價登錄國家之相關文獻，對於各國實施方式進行研究分析，以供我國未來改善不動產實價登錄制度之參考。</p> |

| | |
|----------------|--|
| <p>研究發現及建議</p> | <p>首先，本文先歸納出資訊之可取得性、即時性、公信力、完整呈現性及安全性五大指標，並以該指標檢視目前實價登錄制度之情形，惟經審視我國僅於資訊可取得性部分達標，至於資訊之即時性、完整呈現性、公信力及安全性部分，則皆尚有進步的空間。接著，本文介紹國外較具代表性之不動產交易資訊揭露機制，期望參採各國優點，如揭露資料更新之頻率、資訊呈現之詳盡度、公信力、重罰規範及妥善之稅制勾稽等，作為我國未來實價登錄制度之參考方向。最後，本文嘗試依資訊透明度指標之評估結果，結合實價登錄2.0，針對「實價登錄權責歸買賣雙方，並於辦理移轉登記時併同申辦之效益」、「預售屋申報存在於實價登錄制度中之必要性」及「不動產之門牌或地號資訊完整顯示之可行性」三項修法重點，提出本文見解，冀能對我國不動產實價登錄制度有正面助益。</p> |
| <p>備註</p> | |

目錄

| | |
|------------------------------------|----|
| 壹、緒論..... | 1 |
| 一、 動機與目的..... | 1 |
| 二、 研究方法..... | 2 |
| 三、 研究架構與流程..... | 3 |
| 貳、 不動產交易資訊透明度指標之評估..... | 6 |
| 一、 政府資訊透明化指標..... | 6 |
| 二、 不動產交易資訊透明度指標..... | 8 |
| 參、以不動產交易資訊透明度指標檢視我國實價登錄制度..... | 11 |
| 肆、國外不動產交易資訊揭露機制..... | 17 |
| 一、 各國不動產交易資訊揭露機制介紹..... | 17 |
| 二、 小結-國外不動產價格揭露制度及成效與我國之比較..... | 30 |
| 伍、結論與建議..... | 32 |
| 參考資料..... | 38 |

圖目錄

| | |
|----------------------------|----|
| 圖一 研究流程圖 | 5 |
| 圖二 政府資訊透明意涵 | 8 |
| 圖三 香港土地註冊處綜合註冊資訊系統首頁 | 18 |
| 圖四 MLS.com 查詢系統首頁 | 20 |
| 圖五 MLS.com 查詢系統查詢頁面 | 20 |
| 圖六 Zillow 查詢系統查詢首頁 | 21 |
| 圖七 Zillow 查詢系統查詢頁面 | 22 |
| 圖八 英國土地登記署查詢系統查詢首頁 | 24 |
| 圖九 日本綜合土地資訊系統首頁 | 26 |
| 圖十 日本綜合土地資訊系統查詢頁面 | 27 |
| 圖十一 REINS 首頁 | 28 |

壹、緒論

一、動機與目的

不動產交易價格，在交易資訊範疇中，向來都被相關業者視為商場最高機密，也一直是隱晦不明的部分，正因其高度不透明的特性，導致不動產交易糾紛時有所聞。在「有土斯有財」的傳統觀念及房價的居高不下之表象下，倘有心人士利用其資訊優勢而隱瞞交易資訊或為不實陳述，可能產生「資訊不對稱」之情形，進而導致不動產交易糾紛不斷、交易效率降低。因此，不動產交易資訊之揭露係不動產交易安全之重要基礎，資訊之揭露愈透明公開，買賣雙方之權益愈受到保障，其中尤以不動產交易價格最為重要，買賣雙方如能充分掌握交易標的之合理價格，就不容易發生誤買錯賣之情形，進而使不動產市場發展更能符合經濟效益，導正市場價格紊亂之現象。

為改善不動產交易市場資訊不對稱之情形，我國始推動「實價登錄」制度並於2011年12月13日修正通過「不動產經紀業管理條例」、「平均地權條例」及「地政士法」三法（由於係就不動產實價登錄制度為一整體性之修正，爰將該三法

概稱為「實價登錄地政三法」)，後經行政院核定自 2012 年 8 月 1 日施行，希能提升不動產交易資訊揭露程度，促進交易資訊透明化，避免人為不當哄抬房價，進而健全不動產交易市場。惟我國針對實價登錄所揭露資訊之「程度」與「品質」係政府當前需審慎面對之課題，因此，本研究將歸納政府資訊透明化指標以檢視我國目前實價登錄資訊揭露之情形，並介紹國外行之有年之不動產交易資訊揭露經驗，以作為我國制度可參採之方向。最後配合目前內政部「實價登錄地政三法」修正草案¹（官方稱作『實價登錄 2.0』）之修正重點，期能由不動產交易資訊透明之角度，提供不動產實價登錄制度相關建議及想法，俾利我國不動產實價登錄制度奠下穩固之基礎，使我國不動產交易市場環境，日趨健全。

二、 研究方法

茲將本研究方法概分為下列二項：

（一） 文獻探討法

透過廣泛蒐集及參考與不動產實價登錄制度、政府資訊透明度指標等相關之書籍、期刊、論文、研究報告、政

¹為使實價登錄申報制度更為公平合理，房價揭露更為即時透明，相關資訊更臻完整，經由民間及公部門執行單位等建議，行政院會已通過內政部「實價登錄地政三法」修正草案（官方稱作『實價登錄 2.0』），全案現已送立法院審議。本次修法有「門牌或地號完整揭露」、「預售屋改簽訂買賣契約 30 日內申報」、「案件登錄權責歸買賣雙方，並於辦理移轉登記時申報」及「增訂主管機關查核權及調整罰則輕重」等四大重點。參照自由時報，4 大修法變革 實價登錄 2.0 更完整，<http://estate.ltn.com.tw/article/5238>，最後瀏覽日：2018 年 10 月 02 日。

府出版品及報章雜誌等各項研究論述資料，以針對現行不動產實價登錄揭露制度所面臨之問題、未來改善方向等議題加以探討及分析。

(二) 比較研究法

為瞭解不動產實價登錄現行概況及規範，蒐集已實施不動產實價登錄國家之相關文獻，對於各國實施方式進行研究分析，以供我國未來改善不動產實價登錄制度之參考。

三、 研究架構與流程

本文共分為五章，其架構分析如下：

第一章為緒論，分為四個小節，內容包含研究動機與目的、研究方法、研究架構與流程。

第二章為不動產交易資訊透明度指標之評估，先概述政府資訊透明化指標之起源及概念，再進一步歸納前開指標並斟酌現行實務運作情況設計適合用於檢視我國不動產交易資訊之透明度之指標。

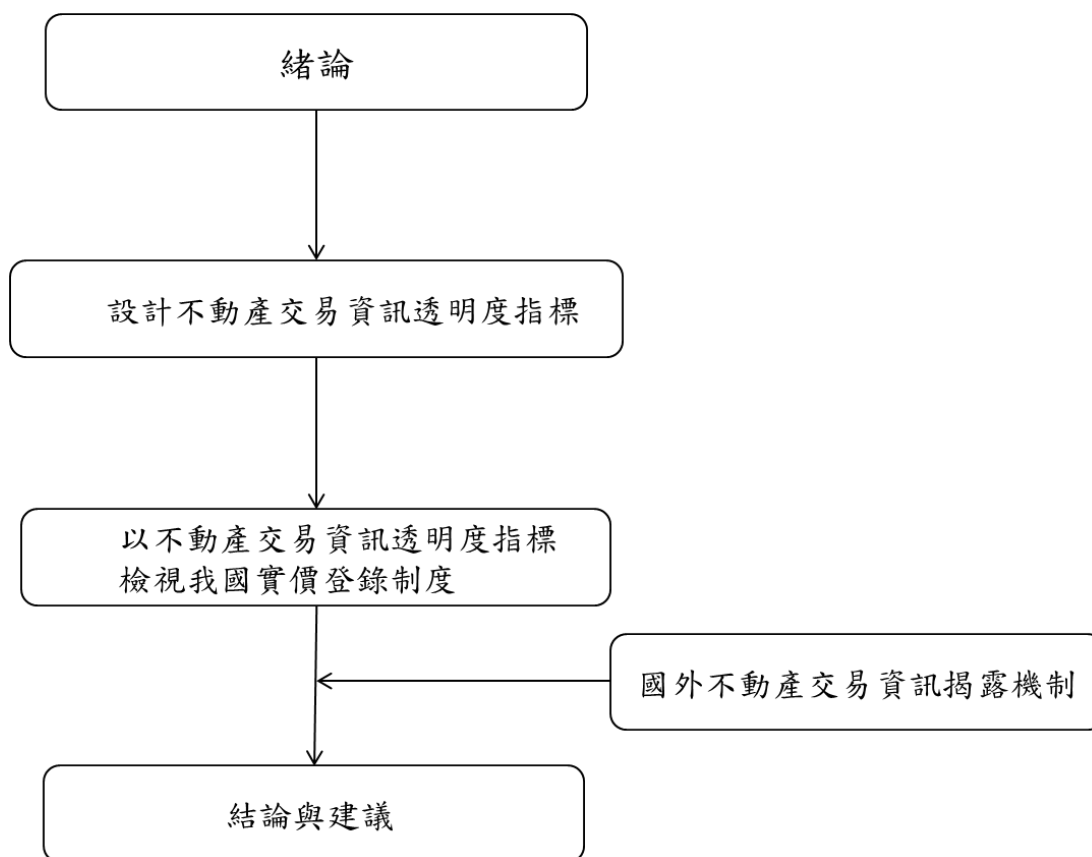
第三章為以不動產交易資訊透明度指標檢視我國實價登錄制度，以前一章所設計之不動產交易資訊透明度指標檢視我國現行實價登錄制度中交易資訊揭露之情況。

第四章國外不動產交易資訊揭露機制，介紹香港、英國、日本、美國及德國行之有年之實價登錄經驗，並參酌前開先進國家相關制度的運行，作為我國制度參考之借鏡。

第五章結論與建議，綜合前述各章節研究分析，希望藉由對於不動產交易資訊揭露之研究所得並結合內政部實價登錄2.0版修法方向提出相關想法與建議，期望能降低不動產交易成本與糾紛，並對達到健全不動產交易環境透明化有正向的助益。

四、 研究流程

本文之研究流程，如圖一所示：



圖一 研究流程圖

資料來源：本文繪製

貳、不動產交易資訊透明度指標之評估

一、 政府資訊透明化指標²

欲使政府運作資訊確實公開，一則必須先使資料以某種形式具體存在以利傳遞，再者須使大眾對資料的取得與理解沒有障礙。學者 Gompel 以及 Steyaert(2002)針對政府電子化階段，資訊科技革新造成政府資訊與公民呈現雙向流動之情形，分別建構出「資訊之可得性」與「資訊之可近性」兩項指標，並進一步提出政府資訊透明之分析架構(參見圖二)，說明除公開的形式與程度外，此處更關注於使用者有無承擔與運用的能力，詳如下述：

(一) 資訊之可得性：

「可得性」由資訊供給之「管道」切入，可分為民眾依據正式申請而取得(被動提供)以及機關單位自己公開(主動公開)兩種，詳言之，政府機關有義務主動公開對民眾切身相關之重要訊息，並給予優先考量，惟涉及機關特定目的或任務之文件則允以保留機關被動對外公開權限。

另一方面，從資訊之「使用與再利用」角度切入，政府為

²本段資料彙整自來源取自：Van Gomperl, Roland and Steyaert, Jo (2002). "Going beyond access-accessibility of government information in the electronic media age." Intercultural Communication 23 Conference and General Assembly IAMCR, Barcelona.；潘競恆、林嘉鴻，以可得性與可近性建構政府資訊透明評估指標之初探，台灣公共行政與公共事務系所聯合會(TASPAA)年會暨學術研討會論文，2009年，頁4-8。

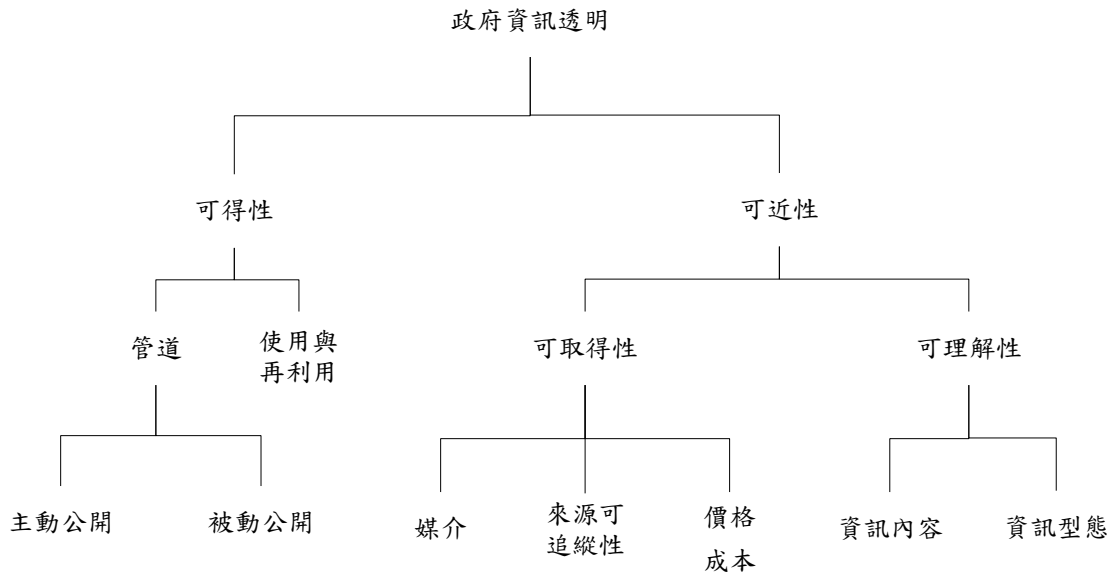
了施政所需蒐集許多社會資訊，然而該等資訊的最大可用價值可能超過公部門原始使用範圍。因此，適當地將該等資訊釋出再利用，可將資訊之價值極大化，發揮政府資訊對社會總體效益之貢獻。

(二) 資訊之可近性：

「可近性」反映著資訊使用者能從一個適切的調查來源中知悉所欲調查之事。使用者在此概念下，能以最小的限制與努力去接近與評估所需的資訊。其包括「可取得性」與「可理解性」的程度。

首先，「可取得性」可細分為資訊傳播之「媒介」、資訊諮詢與使用的「價格或成本」以及政府主動告知民眾何處能發現這些資訊之「資訊可追蹤性」。此時，實體的資訊管道與來源已能為使用者所取得，隨後則論及使用者有無足夠的知識了解提供者所傳遞的資訊內容與範疇。若使用者無法具體了解，則需透過其他方式，如教育與解釋的途徑來獲得，故「可理解性」又可分為「資訊內容」以及「資訊型態」。「資訊內容」係指所使用的資訊必須能為使用者所接受，且使用者認為資訊的來源是可信與具有權威地位的。而「資訊內容」係指政府資訊除紙本文字檔外，

更擴及非文字實體之影音、圖像等，能輔助使用者進一步理解所需取得之訊息。



圖二 政府資訊透明意涵

資料來源：Steyaert and Gomperl , 2002.

二、 不動產交易資訊透明度指標

有鑑於前開學者們對政府資訊透明化指標之探究，本文嘗試將上述內容加以整理，並結合實務現況情形後，歸納下列五大不動產交易資訊透明度指標以衡量我國實價登錄資訊透明之程度。

(一) 訊息的可取得性：

資訊使用者能透過相關資訊承載媒介，直接獲得政府資訊，且政府應主動告知民眾其所擁有的相關資訊，以及

在何處能發現這些資訊，藉此使民眾皆有公平的機會，取得政府的資訊與公共服務，而資訊使用者使用服務所支付的代價，必須為使用者所接受，此點亦為資訊可取得性的考量之一³。

(二) 訊息的即時性：

資訊使用者獲得交易資訊時，若該資訊已然過時，或無法趕上使用使用者當下所需要之評估參考，不僅造成評估上錯誤，亦會使政府的資訊與公共服務大打折扣⁴，因此，在符合成本之考量下，訊息的即時性亦為重要的評估標準。

(三) 訊息的公信力：

使用者所使用的資訊內容，其來源必須是可信並具有權威地位。此外，資訊的內容不能違反法律或社會習慣，否則，將減損資訊之信賴感。

(四) 訊息的完整呈現性：

訊息的完整與否間接影響使用民眾的可理解程度，而隨後則須慮及使用者有無足夠的知識，了解提供者所傳遞的資訊內容。另其資訊之形態，除政府所公開的資訊，能

³王浩泉，不動產交易資訊透明之研究—以實價登錄制度為中心研究，銘傳大學法律學系碩士在職專班碩士論文，2017年，頁27。

⁴王浩泉，前揭註3，頁27。

以文件檔的方式呈現，其它資訊實體，舉凡非文字實體之影音、圖像等皆應涵括在內，方能輔助使用者進一步理解所需取得之訊息⁵。

(五) 資訊使用的安全性：

當民眾使用政府資訊時，倘無完備的資訊取用保障機制，將使得資訊使用者本身資訊外露，而損及個人權益。因此，是否能確保使用者在資訊取得過程中之個人隱私與資料使用之安全性，將為民眾是否願意近用資訊的重要考量，亦為影響不動產交易資訊透明度之重要因素。

在眾多分析資訊透明的方法中，本文歸納出五項檢驗標準，即資訊的可取得性、即時性、公信力、完整呈現性及使用的安全性等五項，作為檢視我國實價登錄制度在這五項標準上所到達之程度，藉以分析交易資訊透明之程度，並在這些評估的面向上找尋我國實價登錄制度可加強及改進之處。

⁵王浩泉，前揭註3，頁28。

參、以不動產交易資訊透明度指標檢視我國實價登錄制度

我國自民國 101 年 8 月全面實施不動產實價登錄制度，推動地政資訊便民服務措施，同時交易資料庫之建立，提升了我國交易資訊流通之國際化與公開性。實價登錄開始實施後，提供網站及手機查詢，隨著資訊教育的普及與應用，對於我國不動產交易制度更是一重大變革。本文將以前開所歸納之不動產交易資訊透明度五項指標，評估我國不動產市場資訊揭露透明的程度。

一、 資訊可取得性

內政部不動產交易實價查詢服務網自 101 年 10 月 16 日起開放民眾查詢，為便利民眾使用資訊，除可依交易類型、縣市區域、建物型態、價格區間或區段化門牌等屬性資料查詢外，並可以直接於地圖上圈選範圍以獲得成交資訊，而透過網路查詢將不收取任何費用。此外，也開發供 Android 及 iOS 行動裝置使用之 APP，更增加使用查詢功能之行動化。另配合政府資料開放 (open data) 政策，供民眾資訊及產業界之需求，修正「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」，增訂授權網路下載一定範圍之資訊免收費用規定，爰自 105 年 7 月 1 日起彙整 101 年 8 月實價登錄制度實施起之成交資訊，按

季產製批次資料的方式，放置於政府資料開放平台，及內政部不動產成交案件實際資訊資料供應系統，供民眾無限期免費下載使用；惟倘民眾如需特定期間或含有概略坐標資訊等需另行處理之資料，則可向內政部提出付費申請⁶。因此，本文以為就查詢及資料取得之管道而言，我國實價登錄制度係以多樣化選擇且低成本之方式，成功達成資訊可取得性之目標。

二、 資訊即時性

由於民眾確定購屋當下所認定之價格最為真確，然目前依實價登錄地政三法係規定權利人、地政士或經紀業應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，再經政府機關審查後發佈，因而從買賣雙方決定價格之日起至公布不動產成交案件實際資訊間已有一定程度上之時間落差；另外，預售屋買賣依規定則由代銷業者在與起造人或建築業委託代銷契約屆滿或終止三十日內，一次申報，以致於申報登錄價格過時，而缺乏即時參考價值。儘管內政部不動產交易實價查詢服務網自 106 年 12 月起，由原每月發布 2 次(每月 1 日及 16 日)，調整為

⁶內政部地政司網站，<https://www.land.moi.gov.tw/pda/content.asp?cid=14&mcid=2349>，最後瀏覽日：2018 年 10 月 02 日。

每月 3 次(每月 1 日、11 日及 21 日)，期待藉由增加公布頻率，縮短交易資料的時間差，並更即時反映市場的價格變化⁷，惟其中仍存在法規面無法克服之問題，因此在本文以為本項評比標準中，我國實價登錄制度實有改革之空間。

三、 資訊公信力

實價登錄地政三法中規定，「申報登錄不實」、「逾期未申報登錄」者，將有 3 至 15 萬元的行政罰鍰。同時，為確保實價登錄揭露資訊正確性，於選擇性不揭露之案件中，就價格異常(偏離市場行情，價格過高或過低)者，列為優先查核對象。然而，實務上卻出現部分登錄義務人(通常係地政士)對交易資訊之實際交付行為，並無法百分之百確知其真偽(例如：預售屋之買賣，因現行換約現象普遍，且可能在預售階段即轉好幾手而墊高了價格，但在實價登錄上卻只出現第一次交易資訊)，那麼後續查核者，如何確信其價格為真？在確知資訊真實與實務操作中，顯然出現稽核上的盲點。換言之，政府機關目前之行政監督，僅能就顯而易見的錯誤或逾期申報為處分，然而幾乎並無其他機制就判斷申報資訊之真實面，實質做出處分，導致督導之成效大打折扣。儘管申報交易資

⁷內政部網站，實價登錄資訊揭露更即時 12 月起每月發布 3 次最新資料，https://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?src=news&sn=13116&type_code=02，最後瀏覽日：2018 年 10 月 02 日。

訊雖尚有部分可改善之空間，但於現法規規範下，本文以為實價登錄制度中所揭露之交易資訊仍具有一定程度之真實性及公信力可供參考。

四、 資訊完整呈現性

首先，我國目前實價登錄系統提供之交易資訊，由於採區段化、去識別化方式提供查詢，故可能發生同一門牌區間內，其「單價」卻出現相當之落差，倘不動產仲介人員刻意操弄價格，以一般消費者之知識而言，可能無法直接分辨其差異，因此解讀該資訊仍有一定難度。再者，目前內政部實價登錄網站亦無法以實景地圖方式加以輔助，無法讓使用者直接透過實價登錄平台，直接了解成交物件所在區域環境。此外，揭露交易資訊中，最大的盲點是交易單價。官方網站交易單價是直接將交易總價除以移轉總坪數，而忽略車位坪數及車位價格因素，未將車位抽出另外計價，交易物件如有涵蓋停車位，交易的不動產即會產生實價登錄單價低於市價的錯覺。另有關不動產租賃案件，目前係規範透過不動產仲介經紀業完成之租賃案件，才須於簽訂租賃契約書 30 日內登錄實際租金價格，換言之，屋主委託仲介出租的案件才有實價登錄義務，民眾並無法透過實價登錄了解房東自行出租或其他管道

出租案件的租金成交資訊。縱依前開所述尚有遺憾之處，本文以為實價登錄所提供之資訊對消費者於市場行情之評估仍有所助益，並具有一定參考價值。

五、 資訊使用的安全性

為避免產生資安漏洞而遭受網路攻擊，內政部不動產實價登錄系統於 106 年底提升資料加密強度後，停止提供個人電腦 XP 作業系統進行線上申報服務，個人電腦須升級至 Windows 7 版本以上、瀏覽器升級至 Internet Explorer 8 版本以上，始能正常操作該系統⁸。另我國標榜保護民眾隱私而採門牌區段化、去識別化方式查詢服務，本文以為實價登錄中「區段化、去識別化」之設計尚有疑慮，且此舉反而阻礙其資訊之完整呈現性。依據個人資料保護法第二條第一項第一款規定：「個人資料：指自然人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、特徵、指紋、婚姻、家庭、教育、職業、病歷、醫療、基因、性生活、康檢查、犯罪前科、聯絡方式、財務情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料。」因此，房屋所在地之地址，其實並未包含其中，加以我國地籍謄本現已分成三類，仲介業已

⁸新北市政府網站，實價登錄申報資安再升級，<https://www.ntpc.gov.tw/ch/home.jsp?id=28&parentpath=0,6,27&mcustomize=news.view.jsp&dataserno=201711200009>，最後瀏覽日：2018/10/02。

無法如過往可藉由謄本對照出所有權人詳細資訊⁹，因此模糊性查詢是否仍有其必要，尚有討論之空間。

我國實價登錄制度經本文所設計之資訊透明度指標評比後，發現仍有進步之空間，因而就資訊之即時性、完整呈現性公信力及使用的安全性而言，均係為我國目前實價登錄制度能改進與加強之目標。

⁹王浩泉，前揭註3，頁92。

肆、國外不動產交易資訊揭露機制

不動產交易資訊揭露機制於外國立法例實已行之有年，其累積多年之執行經驗，對於我國不動產實價登錄制度之研析，定有重要參考意義，是以，本文以下將整理相關國外具代表性之不動產交易資訊揭露機制，希能汲取他國制度之優點，作為我國不動產實價登錄制度之借鏡。

一、各國不動產交易資訊揭露機制介紹¹⁰

(一)香港

香港土地登記制度係屬契據登記制，凡是影響土地財產或不動產之契據、判決及其他文書都可向土地註冊處辦理註冊，其功用在於記錄土地交易或權益之變動情形，已註冊文件比未經註冊或在其後序註冊之文件在法律上具有優先權。香港土地註冊處所登記之契約資料，得於土地註冊處綜合註冊資訊系統網站上(參見圖三)，依照付費多寡取得不同層級之資訊，例如該不動產物件之成交價格、實際地址貸款情形、不動產權利人之資料及歷次轉手情形等。

香港的實價登錄是屬於土地登記制度之一項，其實價登錄

¹⁰本段資料彙整自來源取自：江穎慧，實價登錄後房價透明了嗎？，地政學訊，第39期，2013年3月11日，頁8；柯光彥，不動產成交實價登錄制度實施成效之研究—以資訊揭露為核心議題，國立中山大學公共事務管理研究所碩士論文，2014年，頁25-26；郭議中，不動產實價登錄制度實施週年之檢討與建議，國立高雄大學創意設計與建築學系碩士班碩士論文，2014年，頁51-117；張金鶚、花敬群、江穎慧，不動產交易實價登錄之研究，內政部委託研究報告，2012年11月，頁49-68。

資訊揭露之更新週期為一天一次，且揭露資訊內容係有物業資料、業主資料、物業涉及之產權負擔¹¹等，當日交易登記完畢，翌日即可查詢及獲得到該筆完整的交易資訊，更新十分迅速且詳盡。



圖三香港土地註冊處綜合註冊資訊系統首頁

資料來源：香港土地註冊處綜合註冊資訊系統網站

(二) 美國

美國的不動產交易過程，通常係透過買賣雙方各自委任不動產經紀人尋找交易標的，並由受任人居間協議價格。

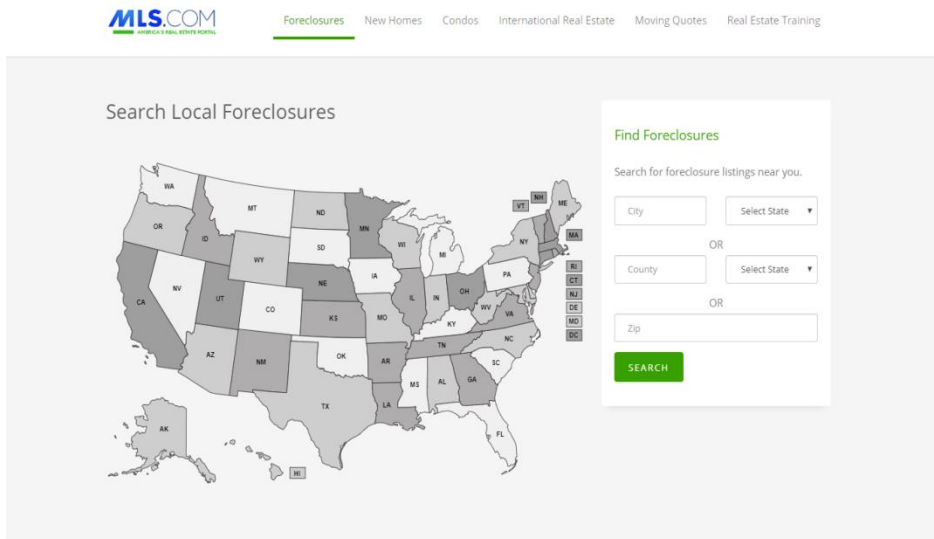
基於資訊互通及促進市場效率，各地區的仲介會自行架設

¹¹物業資料包含物業地址、地段編號、共同持有地段的比例、據以持有物業的政府租契類別、租契的年期或期間、租契年期的開始日期及應付地稅及地價；業主資料包含業主姓名（歷任與現任業主）、擁有物業之形式（聯權共有、分權共有、遺產管理人與遺產執人）、成交文件（日期與價金）；物業涉及的產權負擔包含涉及物業但不一定會更改物業擁有權的土地文件，例如：法庭指令、大廈公契（含大廈樓齡及法定用途）、買賣合約及轉售合約等。

社區網絡，建構並提供成交行情與委託資訊的買賣資料庫 (Multiple Listing Service, MLS)，目前全美約有 800 個 MLS 系統，為美國房地仲介業者間提供交易資訊，讓買賣雙方的經紀人，皆擁有充分公開的不動產資訊，並隨時向委託的買賣雙方回報交易進度，不動產仲介公司資訊亦可充分流通，值得我國做進一步的分析研究。美國最具規模的 MLS 流通系統，有 MLS.com 及 Zillow 兩大平台，各具特色，以下將概述其運作模式，作為分析美國不動產市場資訊透明之程度。

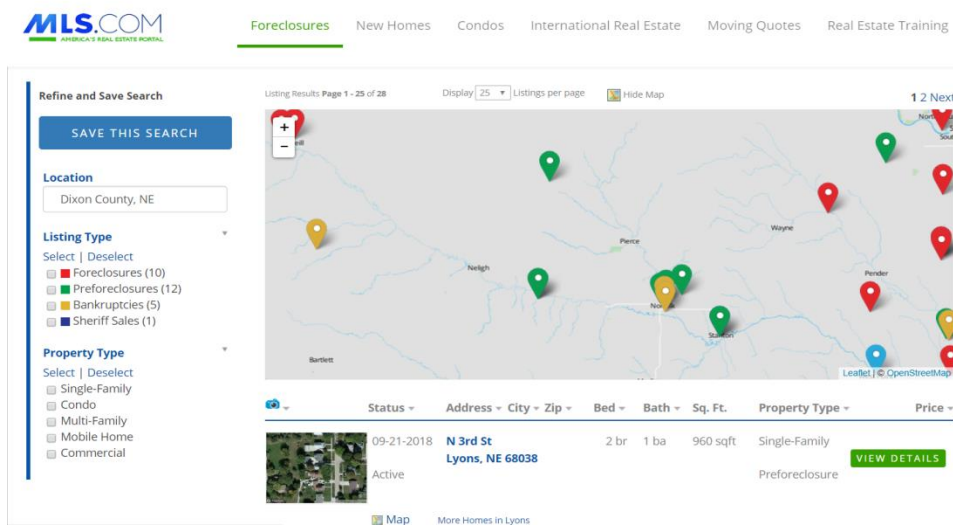
1. MLS.com 交易資訊平台(參見圖四、五)

MLS.com 是一個免費的房地產搜尋平台，其亦提供房地產新聞、常見房地產問題和答案，抵押貸款信息和貸款額度計算。是不動產經紀人尋找出售房屋和新房的專業網站，亦提供土地，商業不動產和投資理財的專業服務。藉由全美各地的區域型 MLS 系統的加入，其不動產資訊遍及全美國，涵蓋範圍相當廣泛，且此平台展現的不動產物件資訊，可清晰的揭露物件地址與歷史價格，是了解美國不動產價格的資訊來源之一。



圖四 MLS.com查詢系統首頁

資料來源：MLS.com 網站



圖五 MLS.com查詢系統查詢頁面

資料來源：MLS.com 網站

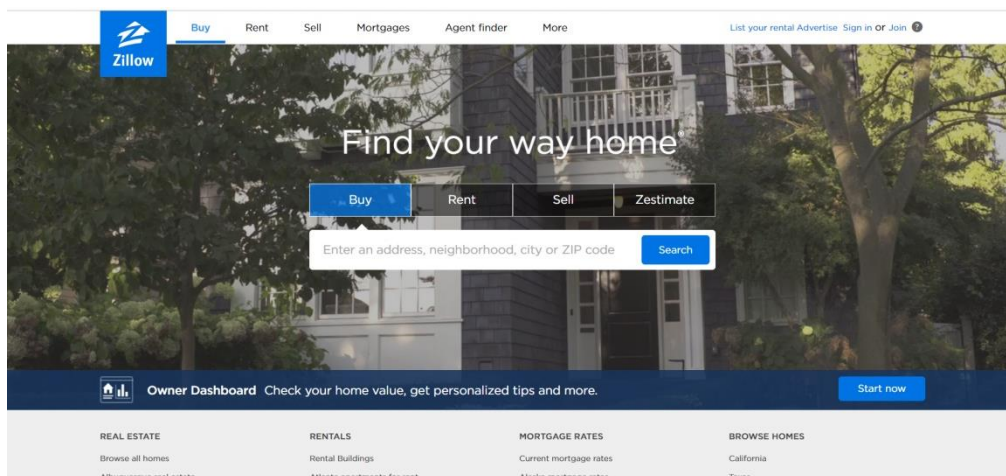
2. Zillow 交易資訊平台(參見圖六、七)

網際網路平台之興起，加上 GIS 地理資料、GPS 衛

星定位等系統技術日益成熟且大量應用，發展出

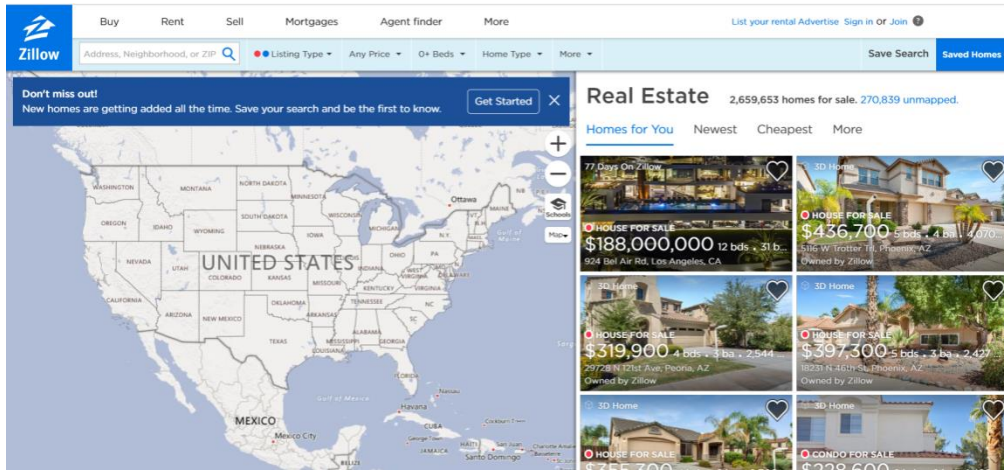
Zillow 此種類型之新興網路平台。Zillow 除提供購屋、抵押貸款、出售、租賃等各類不動產市場資訊外，並取得美國許多地區之 MLS 系統使用資格，自行開發一套「Zestimate」不動產價值評估系統，依各 MLS 系統中之歷史交易價格，推估不動產目前之市價，為潛在買賣雙方提供數據。

在傳統不動產經紀業經營模式中，交易雙方難以瞭解不動產之實際價值，不動產經紀業利用其不知情從中抽取佣金，然 Zillow 推出之不動產價值評估系統，顛覆了上述之運作模式，將知悉的權利交給了交易雙方，讓賣方瞭解不動產目前之市場價值及未來升值空間，亦使買方藉助 Zillow 所提供之資訊，以低廉之價格購買或承租到滿意之房屋。



圖六 Zillow查詢系統查詢首頁

資料來源：Zillow 網站



圖七 Zillow查詢系統查詢頁面

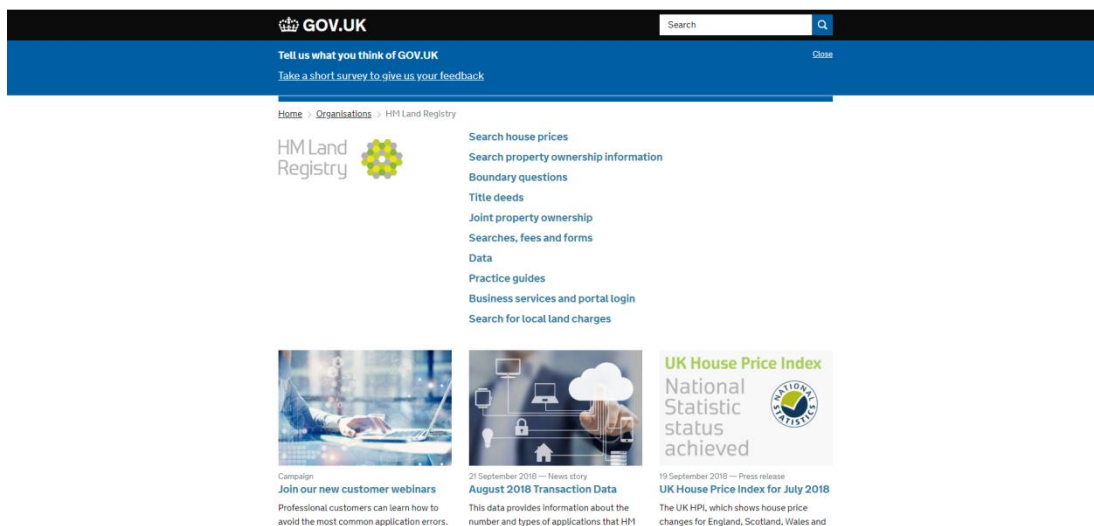
資料來源：Zillow 網站

(三) 英國

為協助市場透明化，提升不動產市場效率，健全不動產交易市場，英國土地登記署除將不動產所有權人所登記之不動產交易契約內容，部分公開於其網站外(參見圖八)，每月並提交記載全國所有地區不動產交易量及交易價格之報告，另依該交易資料進行價量變化分析，製作英國房價指數 (UK House Price Index) 報告，續將上述具公正性及透明性之資料及分析報告，揭露於英國土地登記署之網站上，提供民眾查詢及下載。其公示之不動產資訊可概

分為「交易資訊(Transaction Data)」及「價購資訊(Price Paid Data)」兩類，涵蓋之屬性資料從建物基本資料、街道、郵遞區號、鎮區郡、交易價格、移轉日期、建築型態、建築初售與否、自有或租賃等到契約影本都有，並提供部分免費下載及網路地圖查詢。

值得注意的係民眾進行不動產交易時，須透過事務律師(solicitor)或產權轉易士(licensed conveyancer)¹²代辦土地登記並申報實際交易價格，英國政府藉此方式掌握不動產交易相關資訊。民眾委託產權轉易士代辦土地登記時，如有提供不實資訊、企圖藉此使自己或他人獲利、或致他人損失之情形，即觸犯詐騙法之規定，最高可處十年徒刑、無上限之罰金或兩者併罰。



¹²事務律師係代擬法律文書、提供法律諮詢等之一般辯護律師，除代辦登記外，亦可處理相關法律問題，其受到法律學會及事務律師規範之拘束；產權轉易士則僅專精於登記申辦，受產權轉易士公會所規範，較接近於本國之地政士。參照游適銘，英國不動產估價及課稅制度介紹，土地問題研究季刊，第10卷第1期，2011年3月，頁46。

圖八 英國土地登記署查詢系統查詢首頁

資料來源：英國土地登記署網站

(四) 日本

日本是目前在眾多不動產交易資訊透明國家中，與我國同樣採取標的模糊、去識別化方式，將價格資訊揭露的國家。在日本不動產的價格有很多種，有所謂的一物四價之稱。由公部門所製作的價格主要有作為土地交易所參考之公示地價（由國土交通省對於土地估價調查）、公共事業用地所參考之都道府縣調查地價（由都道府縣對於土地估價調查）、由公部門製作供課稅時參考用的各種課稅標準額，如供繼承稅、贈與稅課徵參考之路線價格（由國稅廳對於土地查定調查）及供土地、房屋以及資產折舊時所課徵的固定資產稅參考用的固定資產稅評價額（由市町村對於土地查定調查）。

相對於公部門多由估價來查定價格，民間機構所蒐集的價格多基於市場的交易價格，並製作價格指數提供參考。例如徵募住宅綜合研究所以市場的要價價格為資料，以特徵價格法編制中古公寓大廈、透天厝之土地、建築物、租金、收益率等的徵募住宅價格指數；又如三友系統不動產

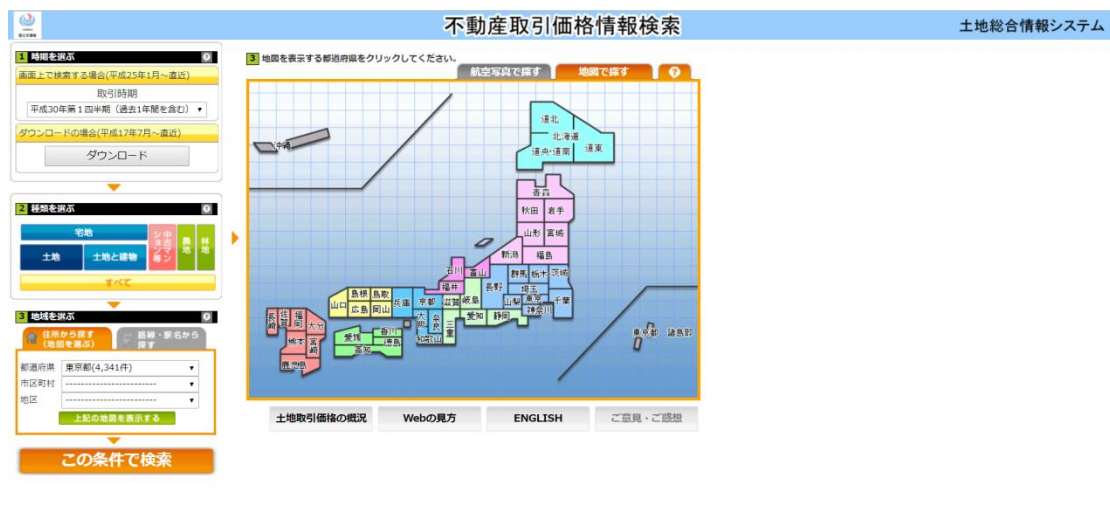
金融研究所的東京圈地價索引是使用估價價格資料並運用特徵價格法指數來製成的土地價格指數。以下僅就較具指標性的不動產交易資訊揭露機制作介紹。

1. 綜合土地資訊系統(參見圖九、十)

在日本不動產實價登錄制度確立之前，為能全面掌握市場資訊，國土交通省藉由法務省經手登記之土地交易資料，取得不動產交易當事人(買方)之資訊，以問卷調查之方式，蒐集不動產交易相關資訊，續輔以估價師之判斷，在考量隱私權之前提下，將不動產交易資訊區段化呈現於「綜合土地資訊系統」網站上。其係以地理圖像進行查詢，操作直觀且提供資訊豐富。

由於公開不動產交易資訊涉及個人隱私保護，在防止相關資訊過於詳細致容易類推個人資產狀況之弊害、健全市場機能及提高市場透明性、促進更為適切之土地利用、保護消費者之「公開公益」等權衡考量下，國土交通省在2003年國土審議會土地政策分科會中，提出A、B、C三種方案，並依不動產交易標的不同分為「素地」、「區分所有」、「地上附有建築物」

三種型態向民眾為一定程度之公開。A方案提供最為詳細之交易資訊，例如公開土地及建物之相關資訊、不動產種類別、不同價格帶之不動產等；B方案係將地號、交易時點等資訊不予公開；C方案則僅公開A方案中之加工資訊。惟此不僅涉及個人資訊保護法之細部處理問題，亦涉及如有未提出交易價格之情形，其相關罰則應如何予以訂定，目前尚無具體共識，因此該提案目前仍處於檢討、研商之階段。



圖九 日本綜合土地資訊系統首頁

資料來源：日本綜合土地資訊系統網站



圖十 日本綜合土地資訊系統查詢頁面

資料來源：日本綜合土地資訊系統網站

2. 不動產流通資訊系統 REINS(參見圖十)

國土交通省同時並推動編修「宅建業法」，就宅地建物取引（交易）業（以下簡稱為「宅建業者¹³」）與交易當事人簽訂之專任或專屬專任契約，強制宅建業者須於簽訂契約後 7 日內，將標的物之「所在、規模、形質、買賣價額（此際登錄的係委託銷售之「成約價格」）及其他國土交通省規定事項」登錄至 REINS 上；於不動產交易完成後，並應辦理實際交易價格之登錄，續以區段化方式提供民眾查詢。

上述所登錄之個別成約資料、歷史資料等，原主

¹³依據日本標準產業之分類，不動產業主要分為不動產取引（交易）業與不動產租賃、管理業二大類，而不動產取引（交易）業又分為建築銷售業、土地買賣業、不動產代理業、不動產仲介業等四種業別。參照吳火焜、施乃仁、金志謙，日本不動產經紀業輔導與管理制度，臺北市府地政處出國考察報告，2008 年 8 月，頁 5。

要係提供予宅建業者使用，僅有加盟之不動產業者得以閱覽，惟為健全不動產交易市場之資訊透明化，國土交通省逐步於全國實施不動產交易資訊揭露制度，將上開不動產交易資訊系統之一部分，提供大眾免費查詢不動產之交易行情、比較標的及周邊環境狀況。



圖十一 REINS首頁

資料來源：REINS 網站

(五) 德國

德國建立不動產價格獨立評估機制，對土地價格、房屋價格、租金等實行「指導價（Orientierungspreis）」制度，申言之，由各地依聯邦建築法（Baugesetzbuch, BauGB）所成立之不動產評估專家委員會（Gutachterausschuss），負責制訂當地地價圖之「指導

價格」或「基準價」。依德國聯邦建築法規定，每一塊出售土地皆須登記在冊，且將所有交易情形集中製成銷售價格總表，各地不動產評估專家委員會每年根據該表制訂地價圖，提出各個區域的標準土地價格，並為不同地段、不同類型之住宅制訂詳細之「指導價格」。該指導價格具有法律效力，所有不動產交易均有義務照此執行，並在合理範圍內(20%)浮動。雖然指導價格之制訂必然參考歷年市場房價，惟任何不具備壟斷勢力之開發商或炒房者，皆不可能單獨影響「指導價格」之制訂。

若開發商訂定之價格超過「指導價格」之20%即為「超高價格」，依德國刑法之規定，訂定超高價格屬違法行為，購屋者得向法院起訴，如價格不立即降到合理範圍內或提出理由，銷售者將面臨最高5萬歐元之罰款；若開發商訂定的價格超過「指導價格」之50%則為「價格暴利」，此亦觸犯德國刑法構成犯罪，銷售者將受到更高之罰款，甚至最高會被判處三年徒刑。是以，「指導價格」之所以能有效執行，仰賴於德國法律規定之罰款及刑罰機制，其對於不動產價格（租金）超高乃至暴利之情形，明定不動產

業者或出租人須負擔刑事責任，可謂係世界首創¹⁴。

二、 小結-國外不動產價格揭露制度及成效與我國之比較

不動產實價登錄制度並非我國首創，綜觀鄰近國家如香港、日本之立法例，甚或最重視隱私權之英國、美國及德國，均要求不動產交易資訊應予揭露，顯見不動產交易資訊之透明化，早已成為世界各國施政之趨勢，其行之有年的施行經驗，實可作為我國不動產實價登錄制度之參考。

資訊即時性方面以香港最為迅速，更新週期為一天一次，且資訊全面揭露；相對而言，依我國實價登錄地政三法之規定，權利人、地政士或不動產經紀業係於買賣案件辦竣所有權移轉登記後 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，再加上主管機關查核程序之時間，我國不動產交易相關資訊之流通速度實已延遲一段時日。

美國雖於資訊即時性比不上香港，惟兩國對於其不動產交易資訊內容係屬全面揭露，不像我國係採「區段化、去識別化」之揭露方式，雖不見能完全抑制房地產的炒作，但至少能讓買賣雙方處於資訊對等的地位。另由於美國將申報登錄之實際交易價格作為課稅依據，除為地方政府財產稅之稅基

¹⁴吳存金，行政院人事行政總處選送 103 年地方政務研究班第 9 期學員赴德國研習出國進修報告，2014 年 10 月，頁 5-6、8；大紀元報導，房價 30 年不漲德國人如何做到的？，<http://www.epochtimes.com/b5/14/9/7/n4242459.htm>，最後瀏覽日：2014 年 9 月 7 日。

外，不動產資本利得稅之課徵配合特殊退稅機制，使買賣雙方皆無低報價格之誘因，而誠實申報不動產交易價格¹⁵，此係可作為我國未來研析不動產實價課稅制度之借鏡。

關於資訊公信力部分，英國制度一開始先明確將實價登錄之責任歸屬於律師及產權轉易士，倘民眾於委託律師或產權轉易士代辦土地登記時，若有提供不實資訊、企圖藉此使自己或他人獲利、或致他人損失之情形，即觸犯詐騙法之規定，將被處以最高可處十年徒刑、無上限之罰金或兩者併罰；另德國法律之規範係先依具權威性地位之不動產評估專家委會訂定當地不動產之指導價格，嗣對於申報不動產價格(租金)高於具公信力的指導價格甚至從中獲取暴利之情形，明定不動產業者或出租人須負擔高額罰款及刑事責任。相較之下，我國實價登錄地政三法僅規定違反申報登錄義務者(經主管機關限期改正而未改正)，得按次處新臺幣3萬至15萬元罰鍰，罰責明顯較輕，然而，目前實價登錄2.0雖有針對「罰則輕重」進行調整，本文以為仍應先健全整體實價登錄制度規範，再配合如同國外制度以重罰以達嚇阻投機者之手段，始能提升揭露交易資訊真實性。

¹⁵張金鶚等，前揭註10，頁72-73。

觀察各國不動產交易資訊揭露機制後可知，不動產交易價格得以近乎透明而利於使用，除了所揭露資料更新之頻率外，亦包括資訊之詳盡度、公信力、罰責規範之輕重及妥善之稅制勾稽，以確保登錄資訊之確實與公平，故前開國外制度皆係我國可參考之方向。

伍、結論與建議

為落實居住正義、抑制炒作行為及改善現行不動產成交案件資訊不對稱的情形，我國於2012年8月正式推行「實價登錄」制度，希望能透過此制度促進不動產交易資訊之透明化，避免人為不當哄抬房價，進而穩定不動產交易市場。然而，制度推行至今已屆滿六年，其中尚有部分值得改善的空間，因此，本文先歸納出資訊之可取得性、即時性、公信力、完整呈現性及安全性五大指標，並以該指標檢視目前實價登錄制度之情形，惟經審視我國僅於資訊可取得性部分達標，至於資訊之即時性、完整呈現性、公信力及安全性部分，則皆仍有進步的空間。接著，本文介紹國外較具代表性之不動產交易資訊揭露機制，期望參採各國優點，如揭露資料更新之頻率、資訊呈現之詳盡度、重罰規範及妥善之稅制勾稽等，作為我國未來實價登錄制度之參考方向。最後，配

合目前內政部積極推動實價登錄2.0，希望能改善原有制度之不足並為不動產實價登錄制度奠下更穩固之基礎，提供更為即時、透明、正確的不動產交易資訊。故本文嘗試依前文資訊透明度指標之評估結果，結合實價登錄2.0中「案件登錄權責歸買賣雙方，並於辦理移轉登記時申報」、「預售屋改簽訂買賣契約30日內申報」及「門牌或地號完整揭露」三項修法重點，提出以下三點建議與想法，冀能對我國不動產實價登錄制度之益趨完美，盡上微薄之力：

(一) 實價登錄權責歸買賣雙方，並於辦理移轉登記時併同申報之效益

本文以為基於提升資料揭露即時性，不動產實價登錄申報應與所有權移轉登記相結合。然而目前內政部刻正進行實價登錄2.0修法中，即規劃不動產買賣案件於登記案件送件時併同申報實價登錄，於登記完成後即進行審核，續為交易資訊揭露，此法將可減少近1個月之時間落差。如此一來，除簡化行政流程並使地政機關第一時間取得實價資訊，縮短揭露時程外，更能於私契簽訂階段即完成申報書填寫，並將買賣雙方賦予共同申報的義務，透過買賣雙方對未來政府可能推行實價課稅之顧忌相互勾稽，亦增加價格資訊真實

性，惟買賣雙方多非專業人士，對於相關法規及申報作業流程較不熟悉，倘未能如實申報，將衍生裁罰之問題，故本文建議後續應針對實價登錄申報系統相關欄位可與地政系統勾稽，並將大部份申報欄位之內容透過地政資料庫逕行匯入，簡化申報人需登載之欄位(例如：僅保留交易總價一欄由申報人進行登載)，此係更為便民之作法。

(二) 預售屋申報存在於實價登錄制度中之必要性

針對預售屋買賣之規範係由代銷業者在與起造人或建築業委託代銷契約屆滿或終止三十日內完成申報，而因預售屋由預售時期至建造完成交屋，時間可能相隔一至兩年，故房價可能早已不可同日而語。因此，若興建預售屋之建築開發商，若自行銷售預售屋而不委任代銷業者，或與代銷業者間之代銷契約期間從半年拉長至兩年，兩年後或完售後才申報登錄，這些過時的成交價格對買方而言已不具參考意義，預售屋的成交資訊登錄貴在適時，對消費者才有參考價值¹⁶。雖然目前實價登錄2.0針對預售屋買賣申報之修法方向，係將申報期限大幅縮短為逐筆簽訂預售屋買賣契約書後30日內辦理，並且將起造人或建築業者自行銷售預售屋部分

¹⁶郭議中，前揭註10，頁119。

全面納入實價登錄範圍。惟本文以為倘業者若想抬高區域售價，僅需簽立一份假合約而申報虛偽造假之買賣價格即可，如主管機關欲稽核該契約價格，則可推說該契約之買方已然退屋或有違約等情事，造成事後查核上之困難，由於此屬私法自治部分，執行查核人員亦無從置喙，反而更容易增加造假契約之空間。此外，一直以來實價登錄預售屋揭露率係屬偏低，因而針對查詢預售屋價格資訊，大多數民眾亦會參考預售屋銷售當時之新成屋交易價格進行比較。在實價登錄預售屋隱含之諸多問題之前提下，考慮廢止預售屋之實價登錄申報，回歸市場機制，其價格與新成屋間，自會形成替代關係¹⁷。故預售屋之實價登錄，是否仍有繼續申報之必要性，不無討論空間。如今強予揭露預售屋價格，卻又無其他防止做價之配套，對交易資訊透明度而言，效果相當有限。

(三) 不動產之門牌或地號資訊完整顯示之可行性

目前實價登錄制度係採行「區段化」之揭露方式，由於不動產具有異質性，爰「個別因素」係影響不動產價格之因素中最重要者，而「區段化」之揭露方式完全遮掩掉「個別因素」之存在，因而此舉大幅削弱不動產實價登錄制度中促進

¹⁷王浩泉，前揭註3，頁167。

交易資訊公開透明之核心功能，並且降低民眾所查詢之不動產交易資訊之參考價值。針對個資或隱私疑慮，德霖技術學院不動產經營學系專技副教授林旺根指出：「成交價格是歷史不是隱私」，實價登錄只是公布地址，不會公開所有權人資料（例如：姓名、出生年月日、身分證號碼等），跟國外清楚透明的成交履歷相比，我國不動產實價登錄制度僅揭露交易標的、價格資訊及標的資訊三大部分，且係以「區段化、去識別化」之方式「部分」揭露，與其他國家之作法實有差距¹⁸。

惟仍有專家學者針對實價登錄2.0所推行「門牌或地號完整揭露」之修法方向，建議政府以個資考量為前提，避免有心人士透過其他公開資料比對知悉屋主身分，造成民眾困擾。住商不動產企劃研究室經理徐佳馨指出，若房屋買賣屬個人登記，至多在謄本上顯示姓氏，但若是企業或法人，則會顯示全名，有心人會去以經濟部的工商登記資料來勾稽比對找出企業或法人背後究竟是誰在買，反而會影響個資安全¹⁹。因此本文建議於個資保護及大額交易背後，人身安全應亦

¹⁸房地產，學者誇：新版實價登錄 進步的修法，<https://house.udn.com/house/story/5886/3094502>，最後瀏覽日：2018年10月02日。

¹⁹聯合新聞網，實價登錄擬揭露門牌 房仲：個資安全應注意，<https://udn.com/news/story/7241/3093628>，最後瀏覽日：2018年10月02日。

為修法過程中須予以重視之一環，才不會讓實價登錄完整
揭露交易資訊之美意打了折扣。

參考資料

壹、 中文文獻（依照文獻類別及作者姓氏之筆畫數由少至多陳列）

1. 王浩泉，不動產交易資訊透明之研究—以實價登錄制度為中心研究，銘傳大學法律學系碩士在職專班碩士論文，2017年。
2. 江穎慧，實價登錄後房價透明了嗎？，地政學訊，第39期，2013年3月11日。
3. 吳存金，行政院人事行政總處選送103年地方政務研究班第9期學員赴德國研習出國進修報告，2014年10月。
4. 吳火焜、施乃仁、金志謙，日本不動產經紀業輔導與管理制度，臺北市政府地政處出國考察報告，2008年8月。
5. 柯光彥，不動產成交實價登錄制度實施成效之研究—以資訊揭露為核心議題，國立中山大學公共事務管理研究所碩士論文，2014年。
6. 郭議中，不動產實價登錄制度實施週年之檢討與建議，國立高雄大學創意設計與建築學系碩士班碩士論文，2014年。
7. 張金鵠、花敬群、江穎慧，不動產交易實價登錄之研究，內政部委託研究報告，2012年11月。
8. 游適銘，英國不動產估價及課稅制度介紹，土地問題研究季刊，第10卷第1期，2011年3月。
9. 潘競恆、林嘉鴻，以可得性與可近性建構政府資訊透明評估指標之

初探，台灣公共行政與公共事務系所聯合會(TASPAA)年會暨學術研討會論文，2009年。

貳、 英文文獻

1. Van Gomperl, Roland and Steyaert, Jo (2002). “Going beyond access-accessibility of government information in the electronic media age.” Intercultural Communication 23 Conference and General Assembly IAMCR, Barcelona.

參、 網路資源

1. MLS. com網站，<http://www.mls.com/>，最後瀏覽日：2018年10月02日。
2. REINS網站，<http://www.reins.or.jp/info/index.html>，最後瀏覽日：2018年10月02日。
3. Zillow網站，<https://www.zillow.com/>，最後瀏覽日：2018年10月02日。
4. 大紀元報導，房價30年不漲德國人如何做到的？，<http://www.epochtimes.com/b5/14/9/7/n4242459.htm>，最後瀏覽日：2018年10月02日。
5. 日本綜合土地資訊系統網站，<http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>，最後瀏覽日：2018年10月02日。

6. 內政部地政司網站，<https://www.land.moi.gov.tw/pda/content.asp?cid=14&mcid=2349>，最後瀏覽日：2018年10月02日。
7. 內政部網站，實價登錄資訊揭露更即時 12月起每月發布3次最新資料，
https://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?src=news&sn=13116&type_code=02，最後瀏覽日：2018年10月02日。
8. 自由時報，4大修法變革 實價登錄2.0更完整，<http://estate.ltn.com.tw/article/5238>，最後瀏覽日：2018年10月02日。
9. 房地產，學者誇：新版實價登錄 進步的修法，<https://house.udn.com/house/story/5886/3094502>，最後瀏覽日：2018年10月02日。
10. 香港土地註冊處綜合註冊資訊系統網站，<https://www.landreg.gov.hk/tc/pforms/form.htm>，最後瀏覽日：2018年10月02日。
11. 英國土地登記署網站，<https://www.gov.uk/government/organizations/land-registry>，最後瀏覽日：2018年10月02日。
12. 新北市政府網站，實價登錄申報資安再升級，https://www.ntpc.gov.tw/ch/home.jsp?id=28&parentpath=0,6,27&mcustomize=news_view.jsp&dataserno=201711200009，最後瀏覽日：2018年10月02日。

13. 聯合新聞網，實價登錄擬揭露門牌 房仲：個資安全應注意，<https://udn.com/news/story/7241/3093628>，最後瀏覽日：2018年10月02日。