

新北市政府 110 年度自行研究報告

「實價」登錄了嗎？實價登錄新制 上路後新北市不動產市場參與者 行為研究

研究機關：新北市政府地政局

研究人員：曾禹瑄

研究期程：110 年 1 月 1 日至 110 年 10 月 31 日

新北市政府 110 年度自行研究成果摘要表

計畫名稱	「實價」登錄了嗎？實價登錄新制上路後新北市不動產市場參與者行為研究
期程	110 年 1 月 1 日至 110 年 10 月 31 日
經費	無
緣起與目的	為維護不動產交易安全，實價登錄制度自民國 101 年 8 月施行迄今，透過公開化、透明化不動產交易資訊達到健全房市目的。而平均地權條例於 108 年 7 月 31 日經總統修正公布，將不動產買賣案件成交資訊申報登錄義務回歸到買賣雙方，並將申報時機提前至申請買賣移轉登記時一併辦理，另依違法情節調整罰則區分輕重，以提供更為即時、正確之不動產交易資訊，上述實價登錄新制(以下簡稱新制)並自 109 年 7 月 1 日施行。 本研究擬觀察新制上路後新北市不動產市場參與者行為是否相應改變(如實務上申報人是否由地政士轉換為買賣雙方、常見申報錯誤態樣有無變化等)，並彙整申報上常見問題，以提供相關建議作為業務精進參考，期對於提升交易資訊透明有所助益，強化實價登錄制度之政策效能。
方法與過程	以新北市實價登錄資料為基礎，自 109 年 7 月 1 日實價登錄新制施行起半年內統計實價登錄申報者身分別(買賣雙方或地政士)、常見申報錯誤態樣等資料，並透過問卷調查結果彙整申報者實務申報作業問題，最後對於現行實價登錄政策提出相關建議。

研究發現及建議	由本研究問卷調查填答結果觀察，就民國109年7月1日實價登錄新制上線後之新北市各地所案件處理規劃動線、人員解說、整體服務態度、案件處理時間及宣導文宣等5項針對實價登錄新制申報體驗之平均滿意度皆達9成以上，顯示實價登錄新制上線至今各項相關服務已趨於穩定，另申報常見問題及建議事項業於研究調查期間獲得改善及處理。惟由本研究問卷調查結果顯示實務上辦理申報登錄者仍多為地政士代理為之，則由買賣雙方共同申報以勾稽申報內容及價格之修法目的可否實現，有待進一步觀察。 此外，本研究自行整理新北市時價登錄資料，發現經新北市各地政事務所查核後，有價格資訊申報錯誤提出更正申請情形似較舊制嚴重，該等錯誤交易資訊一旦被揭露，可能變為市場價格指標。故為防堵價格不實，建議政府部門短期應加強查核以維護實價登錄資訊正確性，而長期針對實價登錄資訊揭露方式是否改採電腦輔助全面揭露或其他方法為之，值得納入未來實價登錄機制改革進程中參考、討論。
備註	

目錄

壹、緒論.....	1
一、研究背景.....	1
二、研究動機與研究目的.....	2
三、研究方法.....	3
四、研究限制與過程.....	3
貳、我國實價登錄制度.....	4
一、實價登錄舊制.....	4
二、民國 109 年 7 月 1 實價登錄新制.....	5
三、民國 110 年 7 月 1 日實價登錄新制.....	7
參、文獻回顧.....	7
一、實價登錄效果.....	8
二、申報行為研究.....	11
肆、研究發現.....	11
一、問卷調查.....	11
二、實價登錄不實情形整理.....	24
伍、結論與建議.....	26
一、實價登錄申報人仍以地政士代理買賣雙方申報為大宗.....	26
二、登錄錯誤免罰可能導致虛價問題.....	26
三、評估全面揭露之可行性.....	27
陸、附錄.....	29
一、本研究調查問卷.....	29
二、本研究調查問卷收受意見明細.....	33
參考文獻.....	42

壹、緒論

一、研究背景

「住」為生活基本需求之一，然而由公、私部門發布之各項房價指數指標皆可觀察到房價居高不下，六都地區甚至屢創新高，自內政部公布之房價負擔能力指標¹亦顯示雙北地區房價所得比²、房貸負擔率³皆為偏高水準，即生活於雙北地區者購屋負擔較為沉重。在萬物皆漲、薪資緩漲的年代，人生中可能最昂貴的購物-「買房」是否能買在合理、可負擔價位成為大眾所關心的重要議題，衍生而出的「居住正義」概念則引導近年政府施政內容。

目前政府由租稅面（豪宅稅、房地合一稅、地價稅累進稅率等）、金融面（特定地區第2戶購屋貸款取消寬限期、貸款成數限制等選擇性信用管制）、市場供需面（興建合宜住宅、青年住宅、社會住宅，並鼓勵以房養老、青銀共居、包租代管、推廣都市更新等）著手，期導正炒房行為、抑制房價不合理上漲，而除了積極的以政策干預不動產市場投機行為、增加房地產市場供給以抑制房價外，「不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）」機制也應運而生，藉由資訊的提供平衡買賣雙方資訊不對稱問題，並與時俱進逐步修正申報規定及內容，期增進不動產交易資

¹ 資料來源為內政部房價負擔能力指標。

² 房價所得比＝中位數住宅價格/中位數家戶可支配所得。

³ 房價負擔率＝中位數住宅價格貸款月攤還額/中位數月家戶可支配所得。

訊之透明度及即時性，強化實價登錄制度之政策效能。

二、研究動機與研究目的

不動產市場由於交易標的異質性高，且存在資訊不對稱問題，買方對於不動產價格之掌握度遠不及資訊優勢之民間業者或賣方，於進行不動產交易時需花費大量的資訊蒐集成本，致不動產交易成本高，進而使得不動產市場運作無效率（林祖嘉，1994）。為維護不動交易安全，實價登錄制度自民國 101 年 8 月 1 日實施至今，透過公開化、透明化不動產交易資訊達到健全房市目的，並降低消費糾紛之發生。

依據內政部統計資料，實價登錄制度施行以來，每年資訊約有 30 萬件，累積迄 2021 年初約有 340 萬餘筆⁴資料，該交易資訊為民眾買賣房屋查詢交易行情、政府部門/學術單位/不動產業者估價及加值運用的重要參考依據，而實價登錄資料庫不僅用於國內住宅價格指數編制，更用以計算房價負擔能力指標（房價所得比、貸款負擔率），藉由建立得與國際接軌之房價指標，提升對國內房價之掌握度。惟實價登錄機制真的揭露「實價」了嗎？仍為大眾所關心之房市議題。

為促使實價登錄申報義務人如實申報交易資訊，實價登錄制度針對實價登錄不實情形訂有裁罰及查核規定，惟由於不動產具昂貴性，裁罰

⁴ 資料來源：內政部地政司司長王成機、內政部地政司科長何圳達，（2021），實價登錄 2.0-促進交易資訊更即時透明，台灣經濟論衡，第 19 卷第 1 期。

金額相對於交易金額顯為九牛一毛，又實務上查核機制係以抽查方式執行，裁罰金額低加上被抽查機率低，致實登不實情形時有所聞。

本研究以民國 109 年 7 月 1 日實價登錄新制實施後之申報人行為為研究對象，探討於實價登錄制度變革進程中，市場參與者之行為是否相應改變（如實務上申報人是否由地政士轉換為買賣雙方、常見申報錯誤態樣有無變化等），並彙整申報實務上常見問題，以提供未來實價登錄申報制度相關建議作為業務精進參考。

三、研究方法

本研究以新北市實價登錄資料為基礎，首先透過問卷調查法分析民國 109 年 7 月 1 日實價登錄新制實施後實價登錄申報者（以下簡稱申報者）身分別（買賣雙方或地政士）及申報滿意度情形，次以資料分析法彙整實務常見申報錯誤態樣等資料，藉以了解申報者申報作業問題，最後針對現行實價登錄政策提出相關建議。

四、研究限制與過程

本研究問卷調查以新北市為研究範圍，問卷調查期間之訂定係考量新北市各地政事務所一線服務人員人力成本、地政事務所來客性質多重復（多為地政士、登記助理等不動產從業人員，且各地所可能皆有較常送件

辦理登記案件及實價登錄之轄區地政士事務所人員)等因素，訂為民國 109 年 7 月 1 日實價登錄新制實施起 6 個月，並針對已填答過問卷者不再重複調查，以於有限時間內廣泛蒐集受測者真實意見。

貳、我國實價登錄制度

我國實價登錄制度自民國 101 年 8 月 1 日起實施，迄今歷經兩次重大變革，以下分為實價登錄舊制、民國 109 年 7 月 1 日及 110 年 7 月 1 日兩次新制改革實施之內容進行說明：

一、實價登錄舊制（民國 101 年 8 月 1 日起至民國 109 年 6 月 30 日）

為改善不動產交易資訊不足問題，以維護不動產交易安全，行政院經濟建設委員會呈報行政院以民國 99 年 4 月 22 日院臺經字第 0990021410 號函核定「健全房屋市場方案」中，有關住宅資訊面課題之「建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制」，擬定具體措施為「完成不動產經紀業管理條例修法，併同研訂推動經紀業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利義務」。後立法院於民國 100 年 12 月 13 日修正通過「平均地權條例第 47 條⁵」、「不動產經紀業管理條例第 24 條之 1⁶」、「地政士法第 26 條之 1⁷」三法（以下簡稱實價登錄地政三法），同年 12 月 30

⁵ 平均地權條例第 47 條最新條文於民國 110 年 1 月 27 日配合實價登錄制度內容修訂而修正。

⁶ 不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 最新條文於民國 110 年 1 月 27 日配合實價登錄制度內容修訂而修正。

⁷ 地政士法第 26 條之 1 最新條文於民國 110 年 1 月 27 日配合實價登錄制度內容修訂而修正。

日總統公布，經行政院核定自民國 101 年 8 月 1 日起實施，規範辦竣所有權移轉登記之不動產買賣案件、不動產經紀業受委託或居間簽訂不動產租賃契約之案件、代銷經紀業受起造人或建築業委託代銷之預售屋買賣案件等 3 類成交案件，需向地政機關申報成交案件實際資訊，而針對未於規定申報期限完成申報登錄或經查證屬申報不實者，處以新臺幣 3 萬至 15 萬元罰鍰並限期改正（除權利人第一次免予裁處外，針對地政士、經紀業及已經過一次限期改正通知之權利人，認定有實價登錄不實情形者，則進行裁處作業），未改正者得按次處罰，是為實價登錄制度之濫觴。

二、民國 109 年 7 月 1 實價登錄新制（民國 109 年 7 月 1 日起至民國 110 年 6 月 30 日）

實價登錄制度實施後，針對申報義務歸屬、資訊揭露方式等存在諸多討論，為精進實價登錄制度，提升交易資訊透明，行政院於民國 107 年 5 月 7 日提出「實價登錄地政三法」修正草案，修法內容計有：「買賣案件由買賣雙方共同申報」、「預售屋全面納管且即時申報」、「成交資訊門牌地號完整揭露」、「增訂主管機關查核權」、「依違法情節修正罰則區分輕重」等 5 項重點，並於民國 107 年 5 月 7 日將修正草案送請立法院審議。後由立法委員張宏陸等 18 人擬具平均地權條例修正條文並經立法院通過，於民國 108 年 7 月 31 日經總統修正公布，此次修正將不動產買賣案件成交

資訊申報登錄義務回歸到買賣雙方，並將申報時機提前至申請買賣移轉登記時一併辦理，另依違法情節調整罰則區分輕重（分為價格資訊不實及價格資訊以外資訊不實兩種，前者按次罰 3 萬至 15 萬；後者按次罰 6 千至 3 萬，且針對價格資訊不實者無限期改正機會直接裁罰），以提供更為即時、透明、正確之不動產交易資訊，並自民國 109 年 7 月 1 日施行。期間實價登錄制度亦有所精進變革，如資訊揭露頻率由每月公布 2 次，改為每月公布 3 次，另門牌區間由 50 號縮小為 30 號等。

根據仲量聯行每 2 年公布一次之「全球不動產透明度指數 (Global Real Estate Transparency Index)」⁸指出我國不動產交易透明度於 2020 年世界排名為 23，亞太地區為第 6 名（詳圖 1），顯示於實價登錄制度不斷與時俱進改革之進程中，我國不動產市場資訊透明度已大幅改善。

Range of Real Estate Transparency in Asia Pacific, 2020

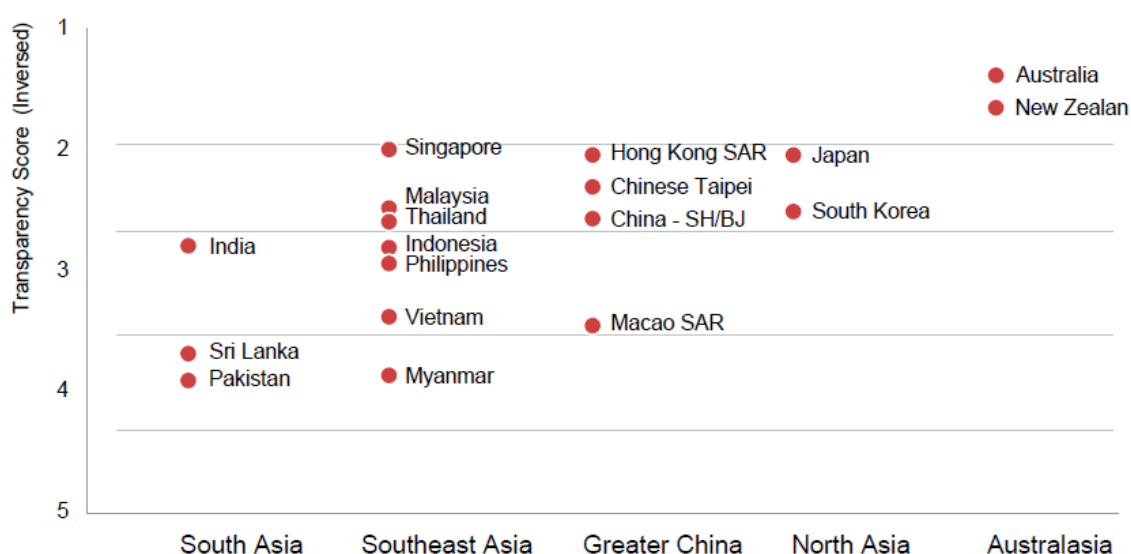


圖 1、亞太地區不動產交易透明度

⁸《全球不動產透明度指數》為仲量聯行（JLL）每 2 年出版一次的調查報告，報告評比對象涵蓋全球 99 個國家和地區的 163 座城市，並將透明程度分為高透明、透明、半透明、低透明、不透明等五組。

三、民國 110 年 7 月 1 日實價登錄新制（民國 110 年 7 月 1 日起迄今）

而針對上述民國 109 年 7 月 1 日實施之新制尚未處理之「預售未全面即時登錄」、「門牌未揭露詳細」、「政府查核權未入法」、「加重處罰」等改善空間，實價登錄 2.0 修正條文於民國 109 年 12 月 30 日經立法院三讀通過，並由總統於民國 110 年 1 月 27 日公布，已於民國 110 年 7 月 1 日正式實施。此次修法之重點為成交資訊門牌地號完整揭露、預售屋全面納管且即時申報、預售屋紅單納管禁轉售、預售屋買賣定型化契約備查、新增主管機關查核權規範及加重罰則（未在期限內申報、申報價格或交易面積不實，按戶（棟）處罰 3 萬至 15 萬，處罰 2 次仍未改正者，按次加重處 30 萬至 100 萬罰鍰），藉由資訊完整揭露及加強管制力道，提升實價登錄內容之正確性及即時性。

參、文獻回顧

實價登錄實施至今已逾 9 年，針對實價登錄之文獻討論眾多，本部分分為「實價登錄效果」、「申報人申報行為研究」兩方面進行探討，首先整理實價登錄政策效果以瞭解此制度對不動產市場產生之可能影響，次彙整申報人申報行為之相關研究結果，藉以瞭解資訊揭露與市場參與者行為之關係。

一、實價登錄效果

過去文獻探討於資訊不確定下造成決策偏誤的原因，包括展望理論 (Prospect Theory) 及捷思偏誤 (Heuristic Bias)，其中 Tversky and Kahneman (1974) 提出在不確定條件下所做的行為判斷有三種最典型的捷思偏誤，包括代表性偏誤 (Representativeness)、易取性偏誤 (Availability) 及定錨效果 (Anchoring)，並從中獲得基本結論：在高度不確定的經濟環境中，人們往往無法有效分析問題，會依賴某些捷徑或原則做出行為判斷。而定錨效果為討論實價登錄效果時最常被提起的切入點之一。

(一) 定錨效果

定錨效果是指當人們需要對某個事件作定量估測時，會將某些特定的數值做為初始值，這些初始值就像「錨」一樣影響估測結果，如果定錨的方向有誤，將導致估值產生偏誤。而定錨效果可能產生的偏誤有三種形式：

1. 不充分調整 (Insufficient Adjustment)：指人們在估測某一數值的時候，會受到某些初始值的影響，而做出不準確的估測。
2. 對連續和獨立事件 (Conjunctive and Disjunctive Events) 的估測偏誤：指人們偏向高估連續事件發生的機率，而低估獨立事件發生的機率。

3. 主觀機率分配 (Subjective Probability Distributions) 的估測偏

差：決策者通常必須以機率分配的方式，表達其對某一變項的信念。

而評估主觀機率分配有二種，一是比例位數評估法，要求受試者估計特定的比例位數。二是風險評估法，要求受試者評估母體實際值超過某特定值的機率。理論上，兩種方法是相當的，應該會獲得相同的分配。然而，結果卻顯示人們在估測不確定事件機率分布時，的確會產生較大的系統誤差。

過去關於定錨效果與參考價格對不動產市場影響之研究大多著重於不動產估價之應用，張能政（2004）以參與式觀察法進行研究，觀察到估價人員在相關估價規範與原則下進行估價行為時，其價格決定會受其他資訊影響而偏離規範程序，且其估價年資及對區域市場熟悉度不同也會影響估價行為，產生經驗法則偏誤。蘇俊生（2007）以統計軟體 SPSS 探討參考點對於不動產價格判定的影響，研究指出不動產估價人員對熟悉地區進行估價時，參考點對其價格判斷有顯著影響。

由此可知，大多數研究顯示定錨效果與參考價格對於不動產估價人員之價格決策產生顯著影響。反應至一般購屋者於不動產市場進行購屋決策時，在資訊不透明的狀況下，如所得到的參考資訊是經過哄抬之價格資訊，則亦可能深受定錨效果影響，造成決策的偏誤。Slovic and Lichtenstein (1971) 研究發現購屋者習慣其原本居住地區的不動產價格

水準，此時購屋者會帶著先前居住地區的參考價格進入新的不動產市場中。而廖仲仁與張金鶚（2004）以搜尋成本與定錨效果角度，驗證購屋行為中的定錨或參考價格偏誤是否顯著，結果顯示參考價格愈高的地區，購屋者會因為定錨效果或參考點偏誤而多支付價格貼水。林哲民（2014）研究指出台北市實價登錄前後房價之定錨效果與分散效果皆明顯降低，實價登錄政策措施能使資訊透明化，導正參考價格貼近市場正常價格，並能抑制郊區和電梯大樓住宅價格的炒作。

（二）不動產資訊揭露將提高不動產市場效率

過去文獻中，多以銷售期間、資訊搜尋期間、議價空間等為衡量不動產市場效率方法，探討資訊與不動產價格之關係，林祖嘉（1994）及廖仲仁、張金鶚（2008）即以實證研究發現成交價格的分散度明顯小於訂價價格之分散程度，即資訊搜尋過程可以獲取市場訊息並減少價格差異。而林哲民（2014）以參考價格為影響房價因素之一，實證指出實價登錄後因資訊透明化，消費者能更有效率的取得資訊，使價格分散程度降低。而林純如（2017）透過集群分析法檢視不動產交易資訊揭露後，同一範圍內相同品質的住宅產品其次市場的分群數量有何變化，研究指出實價登錄實施後，因資訊揭露量增加，相同品質住宅的價格分散程度縮小，趨向一價法則（The Law of One Price），有助於減少不動產資訊搜尋與議價成本，提升不動產市場效率。

二、申報行為研究

除了以市場角度探討實價登錄機制之影響效果外，市場中的買賣雙方如何隨之行動則是另一值得研究的面向。柯光彥（2014）表示實價登錄資訊揭露對購屋者產生較大的去中介化效果，並能縮小議價空間，此外實價登錄資訊亦可由賣方運用作為銷售工具，進而加速成交速度。從而衍生實價登錄是否誠實申報問題，宋朝民（2021）透過訪談建商、購屋者及銀行發現實價登錄因促進資訊對稱，對於購屋意願有正向幫助，惟購屋者與賣方可能因負擔稅賦、財力及貸款、投資因素、建商及房仲銷售考量、制度漏洞等而共同進行不實交易價格登錄。

肆、研究發現

本研究針對民國 109 年 7 月 1 日實價登錄新制上路後之申報者行為進行觀察，首先以問卷調查了解申報者申報體驗及申報情形，復以實價登錄申報資料分析常見錯誤類型，以觀察於實價登錄改革進程中，於申報機制設計中不斷精進；陸續修正申報義務歸屬、加重罰則等以期達到實價登錄申報資訊正確之政策目標能否達成。

一、問卷調查

（一）問卷設計

1. 問卷調查期間

為了解辦理實價登錄申報者對於實價登錄新制施行後申報作業之實際情形，問卷規劃自民國 109 年 7 月 1 日實價登錄新制實施起發放 6 個月，調查期間至 109 年 12 月 31 日止，問卷內容詳附錄一，除基本資料及實價登錄申報經驗調查問題外，針對申報者實價登錄申報情形計有 9-10 項調查項目（如表 1，7 月份問卷計有 9 項調查項目、8 月份以後發放之問卷計有 10 項調查項目），期了解使用者端之政策實際感受情形，並從問卷調查結果中分析相關行為數據、蒐集建議，以回饋至政策執行面中，精進實價登錄機制。

表 1、問卷調查項目表

項次	問卷調查項目
1	請問您之前有辦理過舊制實價登錄申報嗎？（本題僅於 7 月問卷進行調查） （1）有（請接續回答第 2 題） （2）無（請跳至第 3 題回答）
2	修法前您辦理實價登錄申報工作時，下面哪些情形會對您造成困擾？（*複選題）（本題僅於 7 月問卷進行調查） （1）可能受有裁罰 （2）申報書填寫方式過於繁複

項次	問卷調查項目
	(3) 未實際參與簽約，不知道買賣雙方實際成交價格 (4) 要求買賣雙方提供契約書遭拒 (5) 沒有任何困擾
3	您對於地政事務所案件處理流程規劃的動線滿意嗎？
4	您對於地所人員實價登錄新制各項的解說滿意嗎？
5	您對於櫃台人員的整體服務包括諮詢、輔導申報態度滿意嗎？
6	您對於從買賣登記送件到實價登錄申報整體處理的時間滿意嗎？
7	您對於地所提供的申報書範本及各項宣導文宣滿意嗎？
8	實價登錄新制上路後，下面哪些情形對您申報實價登錄產生困擾？ (1) 新制申報書填寫方式過於繁複 (2) 未實際參與簽約，或買賣雙方未能提供實際成交價格 (3) 若代理申報有誤，恐仍和買賣雙方產生私權爭議 (4) 不清楚新制送件流程 (5) 買賣雙方針對申報內容意見不一致 (6) 價格資訊申報有誤即受罰 無限期改正機會 (7) 沒有任何困擾

項次	問卷調查項目
9	現行實價登錄揭露資訊中「門牌」或「地號」係以 30 號為一區間值進行揭露，請問您是否贊成縮小揭露區間值？（配合新北市實價登錄門牌及地號區段化區間 109 年 8 月 25 日起由 30 號調整至 5 號，並附註為單號或雙號對外提供查詢，本題自 8 月起新增至問卷調查題目） （1）是 （2）否
10	請問您有在下列哪個管道得知實價登錄新制相關宣導？ （1）新北地政臉書粉絲團 （2）報章、媒體 （3）各地政事務所網站 （4）新北市不動產愛連網
11	請問您有使用過「新北市不動產愛連網」查詢實價登錄嗎？
12	請問您對實價登錄新制有其他問題或建議嗎？

2. 問卷調查方式及對象

由新北市各地政事務所實價登錄承辦人員現場發放實體問卷予至各地政事務所辦理實價登錄申報者（包含實價登錄申報者或申報代理人以下簡稱受測者）。

3. 問卷樣本數

本問卷調查期間總計回收 1,987 份問卷，各所收受問卷數詳表 2。

表 2、各所回收問卷數量表

所別	板橋	中和	新莊	三重	新店	樹林	汐止	淡水	瑞芳	總計
問卷數	301	305	300	300	181	180	180	180	60	1,987

(二) 問卷調查結果

本研究之問卷調查內容大致可分為 3 大部分，其一為申報者身分探討，次為民眾辦理實價登錄作業之滿意度情形，最後則為申報常見問題及資訊揭露去區間化之意見調查，另以開放式問答方式蒐集申報者辦理申報之相關意見，調查結果分述如下：

1. 申報者身分探討

本次受測者身分別以地政士 66.53%為主；另有 8.25%為不動產經紀業；20.79%非屬地政士亦非不動產經紀業；4.43%則未填答。由本研究問卷調查結果觀察，雖修法後實價登錄申報義務人回歸買賣雙方，惟實務上申報作業似仍以委託地政士代為申報為主流，僅有少數為非不動產專業代理人辦理者，故目前市場上就不動產買賣實價登錄之辦理仍多維持由相關專業人士為之。

表 3、問卷調查申報者身分別統計

調查月份	7 月	8、9 月	10-12 月	總計	比例
地政士	251	433	638	1322	66.53%
不動產經紀業	23	51	90	164	8.25%
非屬前兩者職業	38	156	219	413	20.79%
未填答	19	21	48	88	4.43%
總計	331	661	995	1987	100%

2. 使用者滿意度

由本研究問卷調查填答結果觀察，就實價登錄新制上線後之地所案件處理規劃動線、人員解說、整體服務態度、案件處理時間及宣導文宣等 5 項針對實價登錄新制申報體驗之平均滿意度皆達 9 成以上（調查期間滿意度情形詳表 3），顯示實價登錄新制上線至今各項相關服務已趨於穩定。

表 4、本問卷調查平均滿意度彙整表

調查月份	7 月	8、9 月	10-12 月	平均
一、 您對於地政事務所案件處理流程規劃的動線滿意嗎？	93.35%	96.82%	92.97%	94.38%
二、 您對於地所人員實價登錄新制各項的解說滿意嗎？	94.56%	96.97%	93.87%	95.13%
三、 您對於櫃台人員的整體服務（包括諮詢、輔導申報）態度滿意嗎？	99.09%	98.03%	95.28%	97.47%

調查月份	7 月	8、9 月	10-12 月	平均
四、 您對於從買賣登記送件到實價登錄申報整體處理的時間滿意嗎？	88.52%	91.68%	90.45%	90.22%
五、 您對於地所提供的申報書範本及各項宣導文宣滿意嗎？	90.03%	95.91%	92.06%	92.67%
平均滿意度	93.11%	95.88%	92.93%	93.97%

而於問卷回收期間，各項調查項目中總計有 39 筆⁹表示「不滿意」或「非常不滿意」者，查實際係 24 份¹⁰問卷之意見反映，將此不滿意情形與職業別進行交叉分析，其中多數為一般民眾自行申報者（14 份為一般民眾、9 份為地政士、1 份為不動產經紀業），推測因一般民眾辦理實價登錄之經驗較少；或為第一次申辦，較不熟悉申報方式及申報內容，致影響滿意度。現實價登錄新制已修正簡化申報書格式，另本市各地政事務所於採 A2「表單申報，紙本送件」方式申報者，可於登記案件送件時一併於單一櫃檯辦理，已有效簡化案件辦理程序，另本市各地所於新制實施前皆以一般民眾使用角度出發客製化製作文宣資料，並請第一線服務人員詳加說明申報內容及程序，積極透過現場教學提升申報內容正確性及時效。

⁹ 此不滿意筆數計算方式為問卷中各調查項目中填答「不滿意」或「非常不滿意」者之數量。

¹⁰ 考量問卷調查項目不滿意情形可能係單一問卷填答者對各項目皆不滿意之結果，故另呈現於任一調查項目填答「不滿意」或「非常不滿意」者之問卷數，以掌握總調查問卷中不滿意之比例。

表 5、問卷調查滿意度彙整表

統計			不動產 經紀業	地政士	非屬前兩者 職業，即一 般買賣雙方 自行申報	總計
調查項目	不滿 意度	選項				
一、您對於地政事 務所案件處理流程 規劃的動線滿意嗎	0.25%	不滿意	1	2	1	4
		非常不 滿意	0	0	1	1
二、您對於地所人 員實價登錄新制各 項的解說滿意嗎	0.15%	不滿意	0	1	1	2
		非常不 滿意	0	0	1	1
三、您對於櫃台人 員的整體服務包括 諮詢、輔導申報態 度滿意嗎	0.25%	不滿意	0	1	4	5
		非常不 滿意	0	0	0	0
四、您對於從買賣 登記送件到實價登 錄申報整體處理的 時間滿意嗎	0.70%	不滿意	1	3	4	8
		非常不 滿意	0	4	2	6
五、您對於地所提 供的申報書範本及 各項宣導文宣滿意 嗎	0.60%	不滿意	0	4	5	9
		非常不 滿意	0	0	3	3
不滿意情形總計			2	15	22	39
問卷數			1	9	14	24
問卷數比例			4.17%	37.50%	58.33%	100%

3. 新制上路後實務申報問題申報人辦理申報之相關意見

(1) 常見申報問題彙整

由本研究問卷調查結果觀察，新制實施半年後，將近半數（46.13%）之受測者認為申報作業無任何困擾，且與新制甫上路之 109 年 7 月份問卷

調查結果相較，受測者選填「沒有任何困擾」者顯著上升 22.26%（由 23.87%提升為 46.13%），顯示經過持續的宣導、意見交流及現場教學，申報過程可能產生之問題大部份已獲得解決。而「價格資訊申報有誤即受罰，無限期改正機會」、「新制申報書填寫方式過於繁複」、「若代理申報有誤，恐仍和買賣雙方產生私權爭議」為受測者困擾因素前三名，分別占總調查數之 22.31%、19.80%及 18.29%，惟各項目選填比例與 109 年 7 月份問卷調查結果相較分別降低 15.15%、7.09%及 16.76%。

表 6、實價登錄申報問題彙整

選項 (複選題)	7 月		8、9 月		10-12 月		總計	
	問卷數	331	問卷數	661	問卷數	995	問卷數	1987
	填答數	百分比	填答數	百分比	填答數	百分比	填答數	百分比
新制申報書填寫方式過於繁複	89	26.89%	96	14.52%	197	19.80%	382	19.22%
未實際參與簽約，或買賣雙方未能提供實際成交價格	43	12.99%	46	6.96%	100	10.05%	189	9.51%
若代理申報有誤，恐仍和買賣雙方產生私權爭議	116	35.05%	129	19.52%	182	18.29%	427	21.49%

選項 (複選題)	7 月		8、9 月		10-12 月		總計	
	問卷數	331	問卷數	661	問卷數	995	問卷數	1987
	填答數	百分比	填答數	百分比	填答數	百分比	填答數	百分比
不清楚新制送件流程	51	15.41%	49	7.41%	92	9.25%	192	9.66%
買賣雙方針對申報內容意見不一致	34	10.27%	26	3.93%	53	5.33%	113	5.69%
價格資訊申報有誤即受罰無限期改正機會	124	37.46%	177	26.78%	222	22.31%	523	26.32%
沒有任何困擾	79	23.87%	308	46.60%	459	46.13%	846	42.58%

(2) 受測者多數贊成縮小實價登錄揭露資料區間值

配合新北市實價登錄門牌及地號區段化區間 109 年 8 月 25 日起由 30 號調整至 5 號，並附註為單號或雙號對外提供查詢，自 8 月起新增調查針對縮小實價登錄對外揭露案件資訊之門牌（地號）區間值至問卷調查題目，計有 66.12%之受測者表示贊成；24.09%無意見；3.20%表示不贊成；6.58%則未填答，顯示多數受測者就本調查項目抱持支持及中立態度，僅少部分受測者持反對立場，而與 109 年 8、9 月份問卷調查結果相較，受測者贊成度成長 8.08%。立法院業於 109 年 12 月 30 日完成「平均地權條

例」、「地政士法」與「不動產經紀業管理條例」三部法律之修正，本次修正刪除「區段化」與「去識別化」之資訊揭露限制，目前實價登錄資訊除涉及個人資料外，皆完整揭露提供公眾查詢，藉由資訊提供避免交易當事人錯誤判斷，以達市場交易安全目標。

表 7、受測者是否贊成縮小實價登錄揭露資料區間值調查結果

選項	8、9 月		10-12 月		增減	總計	
	問卷數	661	問卷數	995		問卷數	1,656 ¹¹
	填答數	百分比	填答數	百分比		填答數	百分比
非常贊成	202	61.27%	380	69.35%	8.08%	582	66.12%
贊成	203		310			513	
無意見	151	22.84%	248	24.93%	2.09%	399	24.09%
不贊成	19	3.48%	25	3.01%	-0.47%	44	3.20%
非常不贊成	4		5			9	
未填答	82	12.41%	27	2.71%	-9.70%	109	6.58%

(3) 實價登錄申報之相關意見

本研究問卷調查共收受 116 筆建議事項（詳表 8、附錄 2），其中「網路申報」及「申報網站系統穩定性」之意見部分，前者業配合 110 年數位櫃

¹¹ 本調查項目自 8 月起納入調查項目中，故此處問卷數總數為 8 月至 12 月之總計數 1,656。

檯建置時程辦理，而網站穩定性部分本市持續向內政部隨時反應民眾端及公務端操作問題及建議事項，持續精進系統，未來系統應逐漸趨向穩定。另「簡化」相關之意見方面，目前本市各地政事務所實價登錄新制作業流程皆具統一規範，採 A2「表單申報，紙本送件」方式申報者可於登記案件送件時一併於單一櫃檯辦理，已有效簡化案件辦理程序。目前實價登錄新制申報方式分為 A2「表單申報，紙本送件」及 A3「紙本申報」兩種，前者（A2）係由申報義務人或代理人至地政線上申辦系統登打申報資訊後，再列印申報書至地所櫃檯送件；後者（A3）則為填寫紙本申報書者，收件後須由地所人員逕行至作業系統登打申報案件資訊，考量 A2 申報方式係於地政線上申報系統申報成交資訊，透過系統自動比對應申報欄位是否已填，可避免漏填資料、提升資料正確性，又申報檔案可匯出、匯入備份資料，增加操作便利性，自實價登錄新制實施起便請各地所推廣申報人採用 A2 方式進行申報，以提升申報內容正確性、增進地所受理實價登錄作業效率。由本市各地政事務所於問卷調查期間之買賣案件收件情形觀察（詳表 9），總買賣收件量為 20,962 件，其中 70.66%（28,986 件）案件採用 A2 申報方式進行申報；29.34%（12,035 件）採用 A3 申報方式進行申報，採用 A2 申報比例逐漸提升（由 109 年 7 月之 63.37% 提升至 73.68%，而九所中除板橋所及樹林所受理 A2 比例略微下降約 1% 外，其餘八所皆較 109 年 8、9 調查期間增加 1% 至 27% 不等）。

表 8、問卷建議事項

類別	7 月	8、9 月	10-12 月	總計	比例
申報機制規定	15	0	23	38	32.76%
申報網站系統穩定性問題	10	15	10	35	30.17%

類別	7 月	8、9 月	10-12 月	總計	比例
簡化	9	3	3	15	12.93%
鼓勵	2	3	4	9	7.76%
網路申報	2	3	1	6	5.17%
標準化問題	2	4	0	6	5.17%
增加相關宣導	4	0	0	4	3.45%
其他	1	2	0	3	2.59%
總計	45	30	41	116	100.00%

表 9、問卷調查期間之買賣案件收件情形

所別/件數	A2		A3		總收件量
	件數	百分比	件數	百分比	
7 月	3,932	63.37%	2,273	36.63%	6,205
8、9 月	9,609	69.36%	4,245	30.64%	13,854
10-12 月	15,445	73.68%	5,517	26.32%	20,962
總計	28,986	70.66%	12,035	29.34%	41,021

至各縣市實務操作方式存在細部差異部分，仍需依各縣市作法辦理，而針對簡化更正申報程序者，考量實價登錄新制「價格資訊申報不實」案件（含「交易總價」、「車位個數」、「車位總價」有誤案件）數量眾多，本市業簡化作業流程，當申報義務人申請更正時，若買賣雙方（及其代理人）全體

於「實價登錄更正申報內容申請書」簽名或蓋章，且於「申請更正之原因及內容」一欄加註「陳述意見」字樣並陳述意見，並提供完整證明文件（如契約書），則地所免再以副本函請買賣雙方（及其代理人）陳述意見，可逕移本局續處，以增進行政效率。有關「申報書填寫問題」方面，本市已編制實價登錄宣導手冊等輔助工具供地所作業人員、不動產從業人員、民眾參閱，搭配各所送件現場提供實價登錄範例、表單填寫教學等資訊及專業人員服務，應可妥善協助民眾完成實價登錄新制申報作業。至「申報時機及裁罰規定」、「其他」之建議，因實價登錄申報內容、申報網站設計、申報義務人等內容皆係依內政部相關規範辦理，後續亦將配合法規修正內容推動實價登錄業務。

二、實價登錄不實情形整理

除了透過上揭問卷調查作業掌握實價登錄使用者（申報人或申報代理人）實際申報情形及相關意見外，本研究針對實價登錄新制自 109 年 7 月 1 日施行後之實價登錄不實情形進行整理，以瞭解新制中原期待將申報登錄義務回歸買賣雙方後，透過買賣雙方互相確認，可減少申報不實或哄抬價格、確保交易資訊真實正確之政策效果是否實現。而由問卷調查結果及新北市各地政事務所實價登錄情形觀察，因一般消費者非具有不動產專業知識，對實價登錄申報書填寫未臻熟稔，故實務上多數申報案件仍委託地政士代為辦理，惟經新北市政府地政局統計實價登錄新制施行至 110 年 4 月止，因地政士自行檢視發現錯誤或經由新北市各地政事務所查核後，有

前述價格資訊申報錯誤提出更正申請共計高達 119 件，其比例與舊制由地政士擔任申報義務人之情形相較，已有明顯高出，恐影響對外揭露正確性及消費者資訊判斷等情節，經分析常見申報錯誤樣態如下（詳表 10）：

表 10、實價登錄新制常見申報錯誤樣態

錯誤樣態	說明
交易總價有誤	原因多為誤植、漏計入車位價格、誤申報為他件價格、總價誤以公告土地現值申報等。
車位個數與價格有誤	車位個數與價格與實際交易車位數量、總價、單價不符。
車位有無單獨計價有誤	契約書載明車位價格，而漏於申報書勾選車位單獨計價。

前揭錯誤情形，倘涉屬申報登錄價格資訊不實，依平均地權條例第 47 條第 2 項、第 81 條之 2 及不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第 14 條規定處買賣雙方新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，復依民法第 103 條第 1 項規定：「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。」，受託代理申報者涉有價格資訊不實，亦將使申報義務人（即買賣雙方）受有裁罰，恐致買賣雙方與代理人間爭議，代理人亦可能衍生損害賠償責任。況多數案件申報代理人只要於進行申報前，詳加核對契約內容，或調閱成交標的土地及建物謄本確認相關事項，均可避免申報錯誤情形，爰為確保對外揭露資訊真實性，新北市地政局業發文地政士公會等，持續宣導代理人完成申報書填載後務再

次仔細檢查內容正確無誤再行送件，以維護實價登錄資料正確性。

伍、 結論與建議

一、實價登錄申報人仍以地政士代理買賣雙方申報為大宗

現行實價登錄制度規範之申報義務人已自民國 109 年 7 月 1 日起修正為買賣雙方，惟由問卷調查結果顯示實務上辦理申報登錄者仍多為地政士代理為之，則由買賣雙方共同申報以勾稽申報內容及價格之修法目的可否實現，有待進一步觀察。新北市各地政事務所目前針對申請實價登錄更正者，皆要求出具買賣私契進行全面檢視，由公部門加強契約查核以維護實價登錄資訊之正確性。另建議於地政士座談會及利用平時業務接觸機會加強對地政士宣導辦理實價登錄應確實取得買賣私契並據實登載，善盡專業代理人義務。

二、登錄錯誤免罰可能導致虛價問題

由本研究自行整理新北市時價登錄資料，發現經新北市各地政事務所查核後，有價格資訊申報錯誤提出更正申請情形似較舊制嚴重，而外界亦有新聞報導討論部分賣方為炒高房價，可能產生故意高報成交價格之行為，該筆交易資訊一旦被揭露，可能變為市場價格指標。為防堵價格不實，實價課稅即為廣受討論之改正作為，使高報者考量需負擔較高的交易

利得稅；低報者受買方約束而減少虛報行為。然而，於實價課稅機制建立前，政府部門之查核則為確保實價登錄資訊正確之重要基礎。近年新北市地政局已與民間業者合作引進電腦大量估價方式輔助辦理實價登錄資訊之查核，隨著實價登錄制度針對申報時機之修正，該以大量估價模型檢核實價之合作內容也由每月定時檢核改為由各地政事務所隨時執行檢核動作，以提升檢核效率，增進實價登錄揭露即時性、正確性。

三、評估全面揭露之可行性

目前實價登錄資料主要係以系統檢核為輔、人工檢核為主，實價登錄資料透過地政資料系統檢核標的資訊（包含行政區、使用分區、土地面積、建物面積、車位面積）是否與系統內地籍資料相符，及以申報標的所座落地號土地所屬區段號為單位進行均價檢核價格資訊後，復由承辦人員人工逐筆檢核實價登錄申報資訊之正確性及價格合理性，不僅花費大量人工成本外，以人工判讀申報價格資訊是否符合市場行情亦受承辦人員衡量主觀性之限制，遇民眾詢問時，亦往往難以解釋揭露之邏輯並使外界信服。為改善上述問題，目前六都皆已跨界與私部門協力，將實價登錄資料以大數據分析方式進行價格檢視，惟此作法則存在大數據分析模型是否架構正確、資料基礎是否足夠等質疑，於實價登錄累積資料以相當充足之現在，是否考慮以全面揭露為原則，輔以系統自動剔除一定比例偏高或偏低

之極端值資料作為實價登錄揭露之作法，值得於實價登錄改革進程中進一步研議、討論。

陸、 附錄

一、本研究調查問卷

(一) 7 月發放版本

實價登錄新制滿意度調查問卷

為順利推動實價登錄新制，期望您能撥冗協助填寫本問卷，以作為後續推動業務的參考。此次調查表主要作為推動實價登錄新制之用，所有填答資料不會流做他用，敬請放心填答。填寫完畢後請將本調查表擲回，謝謝！

一、請問您之前有辦理過舊制實價登錄申報嗎？

☐有(請接續回答第 2 題) ☐沒有(請跳至第 3 題回答)

二、修法前您辦理實價登錄申報工作時，下面哪些情形會對您造成困擾？

(*複選題)

☐可能受有裁罰 ☐申報書填寫方式過於繁複
☐未實際參與簽約，不知道買賣雙方實際成交價格
☐要求買賣雙方提供契約書遭拒 ☐沒有任何困擾

三、您對於地政事務所案件處理流程規劃的動線滿意嗎？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意 ☐非常不滿意

四、您對於地所人員實價登錄新制各項的解說滿意嗎？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意 ☐非常不滿意

五、您對於櫃台人員的整體服務(包括諮詢、輔導申報)態度滿意嗎？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意 ☐非常不滿意

六、您對於從買賣登記送件到實價登錄申報整體處理的時間滿意嗎？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意 ☐非常不滿意

七、您對於地所提供的申報書範本及各項宣導文宣滿意嗎？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意 ☐非常不滿意

八、實價登錄新制上路後，下面哪些情形對您申報實價登錄產生困擾？

(*複選題)

- ☐新制申報書填寫方式過於繁複
- ☐未實際參與簽約，或買賣雙方未能提供實際成交價格
- ☐若代理申報有誤，恐仍和買賣雙方產生私權爭議
- ☐不清楚新制送件流程 ☐買賣雙方針對申報內容意見不一致
- ☐價格資訊申報有誤即受罰，無限期改正機會 ☐沒有任何困擾

九、請問您有在下列哪個管道得知實價登錄新制相關宣導嗎？

(*複選題)

- ☐新北地政臉書粉絲團-地政。稍息。新北事 ☐報章、媒體
- ☐各地政事務所網站 ☐新北市不動產愛連網

十、請問您有使用過「新北市不動產愛連網」查詢實價登錄嗎？

- ☐有，(使用建議回饋：_____) ☐無

十一、請問您對實價登錄新制有其他問題或建議嗎？

十二、基本資料

1. 姓名：_____ (非必填欄位)
2. 性別：☐男 ☐女
3. 年齡：☐20歲以下 ☐21~30歲 ☐31~40歲 ☐41~50歲
☐51~60歲 ☐60歲以上
4. 學歷：☐國小 ☐國中 ☐高中 ☐大學 ☐碩士 ☐博士
5. 職業：☐地政士 ☐不動產經紀業
☐非屬前兩者職業，即一般買賣雙方自行申報
6. 聯絡方式：_____ (請填手機號碼)

感謝您的填寫!! ☺

(二) 8 月以後發放版本

實價登錄新制滿意度調查問卷

為順利推動實價登錄新制，期望您能撥冗協助填寫本問卷，以作為後續推動業務的參考。此次調查表主要作為推動實價登錄新制之用，所有填答資料不會流做他用，敬請放心填答。填寫完畢後請將本調查表擲回，謝謝！

一、您對於地政事務所案件處理流程規劃的動線滿意嗎？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意 ☐非常不滿意

二、您對於地所人員實價登錄新制各項的解說滿意嗎？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意 ☐非常不滿意

三、您對於櫃台人員的整體服務（包括諮詢、輔導申報）態度滿意嗎？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意 ☐非常不滿意

四、您對於從買賣登記送件到實價登錄申報整體處理的時間滿意嗎？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意 ☐非常不滿意

五、您對於地所提供的申報書範本及各項宣導文宣滿意嗎？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意 ☐非常不滿意

六、實價登錄新制上路後，下面哪些情形對您申報實價登錄產生困擾？

（*複選題）

☐新制申報書填寫方式過於繁複

☐未實際參與簽約，或買賣雙方未能提供實際成交價格

☐若代理申報有誤，恐仍和買賣雙方產生私權爭議

☐不清楚新制送件流程

☐買賣雙方針對申報內容意見不一致

☐價格資訊申報有誤即受罰，無限期改正機會

☐沒有任何困擾

〈請翻至背面繼續作答〉

七、現行實價登錄揭露資訊中「門牌」或「地號」係以 30 號為一區間值進行揭露，請問您是否贊成縮小揭露區間值（如：1 到 10 號）？

☐非常贊成 ☐贊成 ☐無意見 ☐不贊成 ☐非常不贊成

八、請問您有在下列哪個管道得知實價登錄新制相關宣導嗎？

（*複選題）

☐新北地政臉書粉絲團-地政。稍息。新北事

☐報章、媒體

☐各地政事務所網站

☐新北市不動產愛連網

九、請問您有使用過「新北市不動產愛連網」查詢實價登錄嗎？

☐有，（使用建議回饋：_____） ☐無

十、請問您對實價登錄新制有其他問題或建議嗎？

十一、 基本資料

1. 姓名：_____（非必填欄位）

2. 性別：☐男 ☐女

3. 年齡：☐20 歲以下 ☐21~30 歲 ☐31~40 歲 ☐41~50 歲
☐51~60 歲 ☐60 歲以上

4. 學歷：☐國小 ☐國中 ☐高中 ☐大學 ☐碩士 ☐博士

5. 職業：☐地政士 ☐不動產經紀業

☐非屬前兩者職業，即一般買賣雙方自行申報

6. 聯絡方式：_____（請填手機號碼）

感謝您的填寫!! ☺

二、本研究調查問卷收受意見明細

序號	類別	其他問題或建議	問卷收受 期別
1	申報機 制規定	門牌明確登錄對於交易較有保障。	7 月
2		是否可不用另外填寫實價登錄申報書，直接申請填寫總價	7 月
3		結案後申報較適宜	7 月
4		買賣即要完成實價登錄，何不直接將實價登錄要填的資訊 併在登記申請書？	7 月
5		車位換算面積跟地下層可以省略更好	7 月
6		還要雙方蓋章很麻煩	7 月
7		實施過於匆促，完全回歸於紙本作業，增加困擾，收件時 等待時程過久，希望任何政策能先完備後在正式上路。	7 月
8		實施過於緊迫，處罰時間太短是否延長	7 月
9		1. 個人資訊的填寫大於土地建物價格資訊更多，恐有個資 洩漏疑慮。 2. 需於送件時一併送實登，萬一之後有契約內容變更造成 更多需更正的案件。 3. 買賣雙方的電話資訊若有任何一方不便提供是否可用代 理人電話？	7 月

序號	類別	其他問題或建議	問卷收受期別
10		待觀察，不可逕為裁罰，苛政猛於虎	7 月
11		是否要給改正機會	7 月
12		建議開放做更正修改功能。	7 月
13		j 增加改正期限，k 取消車位樓層標示，造成多餘工作	7 月
14		欄位內容不可（自行）更改不符現實	7 月
15		買方為公司，事後拆價修改較麻煩	7 月
16		車位資訊申報較複雜容易搞錯	10-12 月
17		後面填寫多筆土地、建物地方不太清楚。	10-12 月
18		價格無改正期直接開罰不合理。	10-12 月
19		價格申報有誤應給予改正機會	10-12 月
20		處罰時間太短是否延長？	10-12 月
21		實價登錄補申報 7 日太匆促應 1 個月較洽當。	10-12 月
22		可過戶完再線上申報，過戶時，比較不會忘了帶申報書	10-12 月
23		不用馬上登錄	10-12 月
24		分析實價登錄有真正達成抑制房價嗎？	10-12 月
25		期待門牌直接接露	10-12 月

序號	類別	其他問題或建議	問卷收受 期別
26		門牌要揭露	10-12 月
27		實價登錄應回歸到買賣雙方自行申報，非由地政士"代為" 或"受委託"申報	10-12 月
28		可以改成由地政收件字號查找及修正內容	10-12 月
29		建議直接私契給地政，就不需登打實價登錄，造成地政士 過戶前置作業的困擾	10-12 月
30		申報書填寫：車位、幾廳幾衛常有問題；建議直接公開門 牌好了；我建議只要輸入價格、交易日期跟幾房，其他地 政資料帶入即可。	10-12 月
31		已不用申報標示很方便，建議車位面積權狀標示清楚者免 再填	10-12 月
32		實價登錄所有購買二個車位，車位各別計價時是否可在申 報出去時在確認一次車位總價（二個），免得再登錄之後 發現總價與下面車位價格誤植，造成困擾。	10-12 月
33		車位換算面積、地下樓層可以省略更好	10-12 月
34		塔位價格土地僅含部分，申報沒有意義	10-12 月
35		還要買賣雙方蓋章很麻煩	10-12 月

序號	類別	其他問題或建議	問卷收受 期別
36		申報書無法勾稽地區，如一開始地區勾錯無法發現	10-12 月
37		希望從申報書可以辨識地段、建號	10-12 月
38		申報書可否先蓋備章供日後修改？	10-12 月
39	申報網 站系統 穩定性 問題	網頁容易當，填寫資料完，匯出後出現錯誤，資料消失	7 月
40		程式未完善，花費時間越來越長，系統容易當機	7 月
41		填寫過於複雜，系統容易死當，過度延長送件時間	7 月
42		系統不穩定，網頁不穩定，延長作業時間	7 月
43		目前新制系統常輸入資料時會當機或出現錯誤	7 月
44		系統當機，建議提升穩定度	7 月
45		系統不順暢	7 月
46		網站容易卡、容易死當，延長送件前的作業時間	7 月
47		修改所有表格內容期限過短、網站太爛很常當機	7 月
48		系統須穩定（有當機及無法登入之問題）	7 月
49		登入申報系統不穩，當機頻率高。	8、9 月
50		線上申報系統不穩	8、9 月
51		系統維修過久，致申報不方便，建議提前公布維護期間， 別讓我們一直等	8、9 月

序號	類別	其他問題或建議	問卷收受 期別
52		申報系統壞掉太久了吧，改用紙本寫比較麻煩	8、9 月
53		線上申報會當機…困擾	8、9 月
54		電腦資料有時常當機，及服務人員要選年輕人懂電腦的	8、9 月
55		系統不穩，拖延送件前時間	8、9 月
56		網路電腦當機，希望快點回復 A1 申報方式	8、9 月
57		網頁流暢度不佳，網頁忙碌，無法登打	8、9 月
58		網頁流暢度不佳，造成登打的困擾	8、9 月
59		1. 網頁流暢度不佳，常常網頁忙碌，無法登打 2. 建議直接私契給地政，就不需要登打實價登錄，造成地政士過戶前置作業的困擾。	8、9 月
60		系統過慢	8、9 月
61		系統常塞車或執行送件時當掉	8、9 月
62		網路常當機	8、9 月
63		網站有時會當機	8、9 月
64		網頁流暢度不佳，常常網頁忙碌無法登打	10-12 月
65		網頁流暢度不佳，造成登打的困擾	10-12 月
66		網站容易卡，容易死當，延長送件前的作業時間	10-12 月

序號	類別	其他問題或建議	問卷收受 期別
67		系統穩定一點	10-12 月
68		申報軟體系統常常當機造成困擾	10-12 月
69		實價登錄系統容易當機，影響送件時間	10-12 月
70		電腦資料常常當機	10-12 月
71		系統不穩，拖延送件時間	10-12 月
72		修改表格內容時間太短，網站太爛，容易當機	10-12 月
73		網站容易卡，容易死當，延長送件時間	10-12 月
74	簡化	送件更耗時間	7 月
75		耽誤時間，之前方式較恰當	7 月
76		不便民	7 月
77		麻煩	7 月
78		再簡化	7 月
79		應簡化。土地建物分別價格時難以填具申報書	7 月
80		繁雜	7 月
81		過於繁雜	7 月
82		修改要簡便申報，是否可以回復以前方式。	7 月

序號	類別	其他問題或建議	問卷收受 期別
83		以 A2 方式登打時，申報書產製時間稍長，一般登打完畢後 >申報書>送件，能否縮短使間為 登打完畢>送件。	8、9 月
84		新版是否有整批匯入申報功能（舊版可以一次申報 10 件）	8、9 月
85		成交金額欄位要更簡便	8、9 月
86		簡化	10-12 月
87		希望更正程序從簡。	10-12 月
88		要改時太麻煩	10-12 月
89	鼓勵	很好	7 月
90		地所人員解說詳盡且細心	7 月
91		很棒	8、9 月
92		目前的方式很滿意	8、9 月
93		辛苦了，謝謝耐心指導	8、9 月
94		很棒	10-12 月
95		地價人員太辛苦了，謝謝他們用心指導	10-12 月
96		尚可	10-12 月
97		送件須附實價登錄不會忘記，很好心	10-12 月

序號	類別	其他問題或建議	問卷收受 期別
98	網路 申報	開放地政士以自然人憑證申報	7 月
99		A2 及 A3 太複雜，儘量減少紙張，用網路申報。	7 月
100		電腦線上登錄較方便	8、9 月
101		希望可以網路申報，A2 都要上網+紙本比較麻煩，但本人都用 A2 送件比較快。	8、9 月
102		網路申報足矣！	8、9 月
103		希望可有網路申報	10-12 月
104	標準化 問題	各地所新制送件流程有落差	7 月
105		雙北地政事務所送件程序未統一	7 月
106		各縣市送件流程不同，稍有困擾	8、9 月
107		各縣市做法不一	8、9 月
108		各直轄市、縣（市）無統一申報方式	8、9 月
109		不清楚新制送件流程（未全部地所統一一致作法，並未普遍宣導） 買賣雙方針對申報內容意見不一致	8、9 月
110	增加相	宣導期不夠	7 月
111	關宣導	請配合政令宣導廣為宣傳	7 月

序號	類別	其他問題或建議	問卷收受 期別
112		可能還需要加強宣導或文宣	7 月
113		宣導代理人全面拒絕委託不實申報。	7 月
114	其他	尚未開始使用	7 月
115		濫的制度，煩死的過程	8、9 月
116		造成收件時間延長，影響效率	8、9 月

參考文獻

1. Tversky and Kahneman, (1974), Judgment Under Uncertainty: Heuristics and Biases, Science, 185(4157).
2. Slovic, P. & S. Lichtenstein, (1971), Comparison of Bayesian and Regression Approaches to the Study of Information Processing in Judgment, Organizational Behavior and Human Performance, 6(6).
3. JLL (2020), Global Real Estate Transparency Index 2020.
4. 林祖嘉, (1994), 價格分散與搜尋均衡：在台灣地區住宅市場上之驗證, 經濟論文叢刊, 22, 2。
5. 張能政 (2004), 不動產估價行為-行為理論之應用, 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。
6. 廖仲仁與張金鶚 (2004), 搜尋成本與定錨行為對於購屋者價格貼水之影響, 住宅學報, 13, 2。
7. 蘇俊生 (2007), 參考點對不動產估價影響之研究-以台中地區估價人員為例, 逢甲大學土地管理所碩士論文。
8. 廖仲仁、張金鶚, (2008), 仲介服務對於住宅價格搜尋之影響, 「都市與計劃」, 35, 2。
9. 柯光彥 (2014), 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。
10. 林哲民, (2014), 實價登錄制度對住宅價格定錨效果與分散效果之影響-以台北市為例, 國立屏東商業技術學院不動產經營所碩士論文。
11. 林純如 (2017) 資訊揭露對房價影響分析-以實價登錄制度為例, 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。
12. 監察院 (2020), 實價登錄通案性案件調查研究報告。
13. 宋朝民 (2021), 探討誠實申報不動產實價登錄的誘因, 元智大學管理碩士在職專班碩士論文。