

新北市政府一一一年度自行研究報告

從資訊透明度探討不動產資訊揭露
以實價登錄制度修正前後為例

研究機關：新北市新店地政事務所

研究人員：黃玉提

研究期程：111年1月1日至111年10月30日

新北市政府一一一年度自行研究成果摘要表

計畫名稱	從資訊透明度探討不動產資訊揭露 以實價登錄制度修正前後為例
期程	111年1月1日至111年10月30日
經費	無
緣起與目的	<p>過去有相當長一段時間，我國不動產市場處於資訊相對封閉的狀態，直到101年「不動產實價登錄制度」實施後，民眾在買房時才有較多的資訊可以參考。但是，目前此制度所揭露的資訊，對民眾的幫助似乎依然有限，有可能是因相關法案規範所須揭露的資訊不足，也可能是因該資訊不易民眾取得或是了解，抑或是該制度本身還存在的問題……等。本文欲探討目前不動產資訊揭露的「透明度」，將藉由過去資訊揭露議題相關的研究所建立的評估指標，與本組整理之文獻及其他相關資料比對，對目前的不動產資訊揭露透明度去做探討。</p>
方法與過程	<p>本文首先探討不動產交易市場的特性，並說明該市場特性對於資訊揭露的需要，以及資訊揭露後對不動產市場的幫助，本文也呈現我國現有不動產市場資訊揭露的狀況，以及介紹過去的研究用來檢驗資訊揭露之透明度的指標。</p>

	<p>接著，在資訊揭露部分，本文更進一步聚焦在國內的實價登錄制度，先探討發展歷程，並揭示目前與該制度相關之法規。最後本文藉由資訊揭露透明度相關指標，檢驗目前的實價登錄制度。</p>
<p>研究發現及建議</p>	<p>透過本次研究，則歸納出幾項發現：首先，從民眾理解資訊的角度觀之，儘管，政府從民眾的立場建構出能為使用者所接受與信賴的內容與型態，但在法律模糊概念下，不免有掛一漏萬的情況，使得民眾無法從既定資料的建置中，完全理解與尋獲所需資料。有鑑於此，部分學者提出回饋圈(Feedback Loop)的概念，使民眾在無法尋獲所需資訊下，仍能透過與政府行政人員的互動過程而知悉並取得，故政府機關清楚了解民眾的問題並提供清楚明瞭的答覆是不可推託的責任，故對於政府程式應用的便利性以及使用者的痛點，因加以理解並提出改善方式。</p> <p>當民眾使用資訊時，若無完備的資訊取用保障機制，將使得資訊使用者個人資訊外露，而損及個人的權益。因此，是否能夠確保使用者在資訊取得過程，保障個人隱私與資料使用的安全，則為另一項影響民眾是否近用資訊的因素。最後，電子化政府的發展趨勢正方興未艾，民眾對資訊的取得與理解的認知能力，將成為後續電子化治理中，人民與政府互動諮商及參與政府決策制定研究的理論基礎。有鑑於此，透過各國政府資訊公開法令、檢視政府網站資訊透明指標以及與政府運作模</p>

	式，並藉由重新檢視政府資訊透明之意涵，以歸納出可供測量的指標，則為落實電子化透明必要施行之步驟。
--	--

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

一、 研究動機

一般的商品交易市場下，買賣雙方會共同協定價格，當價格達到共識的時候，買賣也就成立。但是，影響買賣雙方協定價格的因素有很多，其中一項重要的因素，就是買賣雙方對於商品市場的資訊掌握對不對稱、雙方對商品的了解不足夠、一不一致。如果兩者所了解的差不多，那麼協定出來的價格應該也會比較趨近常人認知的公平合理；但如果一方了解多、另一方了解少，那麼瞭解少的一方，在協定價格的過程中，便會居於相較弱勢的地位，並且不容易談到公平合理的價格。

而不動產交易市場正屬於這種「資訊不透明的市場」，買賣雙方所能掌握的資訊並不對稱，多數的資訊由建築開發業、代銷業及仲介業者掌握，民眾只能透過業者的說明、透露廣告及少數的經驗試圖去了解不動產商品，但是，在價格方面，若沒有能衡量的指標，消費者在談判中便會處於絕對的劣勢。

過去很長的一段時間，我國不動產市場的交易資訊都處於封閉狀態，只有少數的仲介業者還算有掌握一些成交資訊，但各政府部門皆沒有實際成交價資料足以統計分析，供想參與買賣市場的大眾參考，導致我國房價漸漸失控、年年攀漲的情形。為了導正房價的亂象，我國終在民國 100 年時立法推行「實價登錄制度」，政府部門希望能透過此立法，提供民眾一個公開免費的平台，查看過去成交實際案例，作為未來投入不動產市場的參考指標。然而，由於我國推行「實價登錄制度」之期間，相較於其他不動產制度較健全的

國家少得多，對於「實價登錄制度」中要揭露的資訊也還不如其他國家透明，在目前的制度下，是否真的有做到足夠的資訊揭露？真的能使不動產價格充分透明到可以做為未來投入市場的依據嗎？目前的制度下，是否存在什麼限制或是潛藏什麼問題，這些限制與問題又是否可以解決？又，他國的制度有沒有那些方面是我國可以參考改進的呢？

二、 研究目的

- (一)釐清不動產市場資訊不對稱的原因及其可能產生的結果。
- (二)探討當資訊揭露後，對不動產市場能產生什麼作用。
- (三)探討我國現行的「實價登錄制度」有沒有什麼限制與問題，並可以怎麼改善。

第二節 研究範圍與方法

一、 研究範圍

資訊揭露制度與資訊透明度之探討

本文將探討不動產交易市場的性質及其引發之相關問題和風險，並且藉由資訊揭露制度將可以對上述問題進行改善，而本文中的資訊揭露制度又特別以實價登錄制度為主要研究核心，歸納及整理出現行實價登錄制度的起源發展與現況及修正草案之內容，並且藉由資訊透明度的各項檢驗標準，進一步研究實價登錄制度在促進資訊透明化方面之成果。

二、 研究方法

透過廣泛蒐集及參考各專家學者所著與實價登錄制度、資訊揭露制度、資訊透明度等相關論述資料，從中聯想彼此之關聯，並做

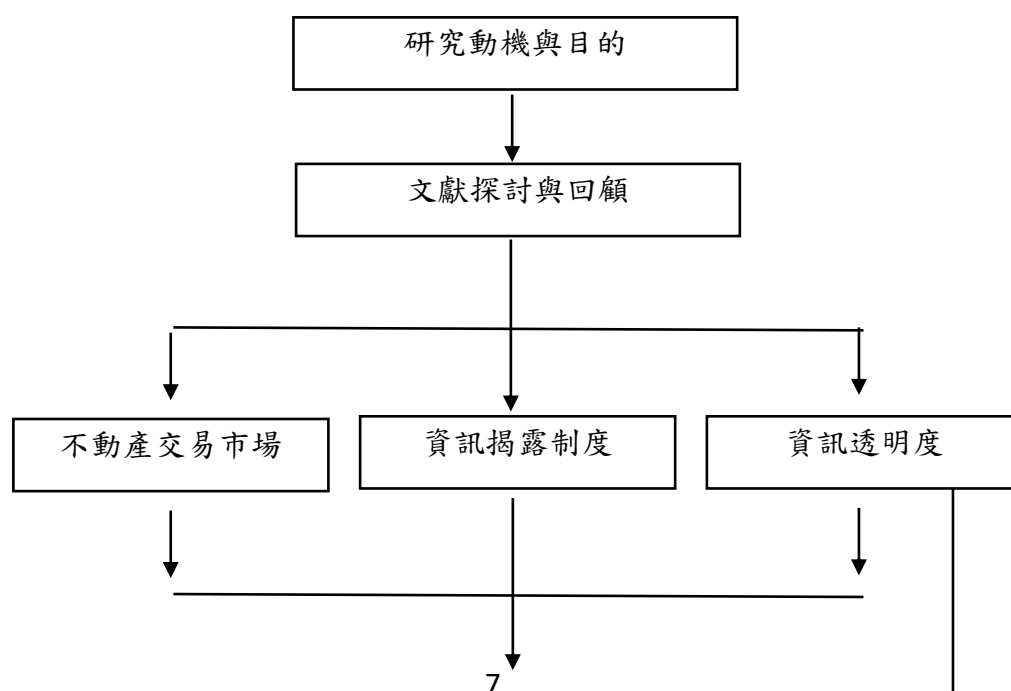
出歸納與整理，另外在制度的成效部分，本文亦利用資訊透明度標準之相關文獻資料，針對實價登錄制度進行檢視與分析，以提出後續相關之建議。

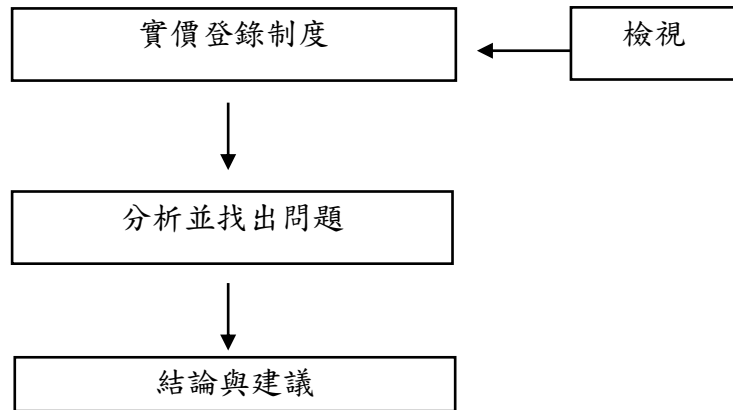
第三節 研究流程與架構

一、研究流程

本研究主要係透過相關參考文獻的蒐集與整理，並透過資訊透明度之標準以檢驗實價登錄制度。其中回顧文獻方向從不動產交易市場之介紹、資訊揭露制度及其與資訊透明度之關聯性，以及實價登錄制度之起源、現況程序和修正草案，並以資訊透明度檢驗標準做為實價登錄現行制度和修正草案其成效衡量之依據並逐項檢視分析，進而了解實價登錄制度是否有助於資訊揭露之擴大和資訊透明度之提高，或找出其尚待改進之處，最後提出對本制度的看法或建議。

圖 1-1 研究流程圖



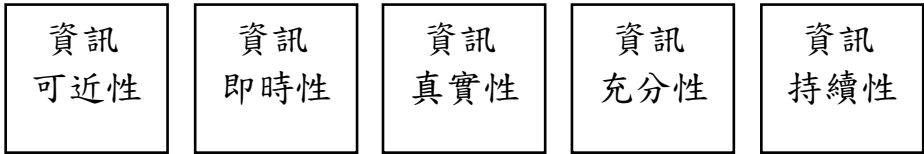
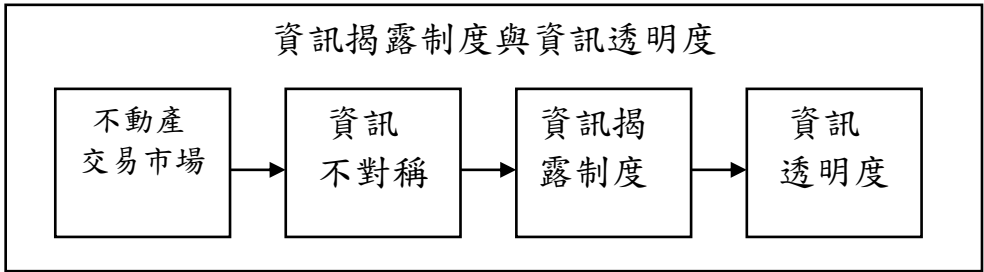


二、研究架構

本文係以實價登錄制度為資訊揭露制度中之主要研究和分析對象，並以檢驗標準探討是否達到資訊透明度提高之成效。首先從不動產買賣和交易市場之性質及買賣制度說起，並從中推論出我國之不動產交易市場具有資訊不對稱之問題產生，因此而需要藉由資訊揭露制度為其對策，其中就包含了本文主要欲探討的實價登錄制度，進而提高資訊透明度；同時也介紹了五項資訊透明度檢驗標準，其中包括資訊可近性、資訊即時性、資訊真實性、資訊充分性和資訊持續性。其次是對於我國實價登錄制度之完整介紹，包括制度的起源與發展、所謂合稱為地政三法的法制規範、現況和修法內容；然後再以上述之五項檢驗標準，檢驗實價登錄制度之現行程序和修正草案。最後歸納出分析檢驗之成果並找出問題，並提出我們對於資訊揭露制度提高資訊透明度成效的結論和改善之建議。

圖 1-2 研究架構圖

從資訊透明度探討不動產資訊揭露 - 以實價登錄制度為中心



資訊透明度檢驗標準



分析並找出問題



結論與建議

第二章 不動產交易市場與資訊揭露制度

第一節 不動產交易市場的性質與買賣制度

一、不動產交易市場的性質

不動產和一般市場上常見的商品財貨有很大的不同，包括其價格昂貴、兼具不可移動性和耐久性、產品間異質性高等特質，使得不動產的交易市場也和其他交易市場有所不同。這也就是為什麼相較於其他商品市場，不動產交易市場比較容易產生後續所提到的更多問題和風險，也因此而更加需要透過資訊揭露制度，和其中的實價登錄機制以維護交易市場的健全發展。以下說明一些不動產交易市場有別於其他交易市場的性質。

(一)市場供給與需求調整緩慢

因土地供給有限，且建物之興建至完工需要好幾年的規劃施工時間，當市場需求增加時，供給端其實無法立即因應市場需求；反之，當需求量減少時，供給亦無法及時調整，導致供需之間的變化及市場資訊具有遞延性，也造成不動產市場之價格波動明顯且無法馬上回復合理價格。此外，供給時間之落差容易導致投資者判斷失誤，例如新開發之市地重劃地區，由於土地整齊、道路交通完善，起初投入之建築開發商陸續獲益後，其他建築商見機不可失，紛紛進入該地區從事建築開發，忽略了該地區之需求量，造成供過於求之現象，反使該區之房價大跌。

(二)交易成本較高

不動產除產品本身價值高，其交易成本也相當可觀。所謂之交易成本是由寇斯所提出，指交易過程中之相關成本，其基礎論點是對廠商之本質加以解釋，認為交易成本可以視為一系列之「制度成

本」。具體而言，交易過程原則上可分為三個階段：首先，須確定交易對象，即尋找與你進行交易之人；其次，須與交易對象進行協議，該協議是經過談判協商而達成；在達成協議後，須加以執行，包含監督參與者之表現及處分違反協議者。依據上述三大交易步驟，進而形成三種交易成本：搜尋與資訊成本、談判與決策成本及策略與執行成本。簡單來說，只要是不直接發生於物質生產過程中之成本，均可稱之為「交易成本」。

搜尋與資訊成本在獨特的商品及服務上相當高，而在標準化的商品及服務上則通常是較低的；關於談判與決策成本部分，一般而言公開之資訊有助於參與者評估合作條款是否合理，進而降低協議之困難，反之，如相關資訊為私有，於評估合作條款前，須先將大量私有資訊轉換成公開資訊，將會提高談判與決策成本；至於策略與執行成本部分，當協議內容需要履行期間時，即會產生策略與執行成本，尤其在複雜交易中，對於違反協議者之處分及監控行為之成本會相應提高。

(三)產品異質性較大

由於個別不動產之區位、面積、地質、及自然環境等均不相同，且具有不可移動性，因此其交易型態多屬個別產品議價成交，不像其他商品，例如股票、債券、石油或黃金等，有一個集中交易價格指標，此即所謂不動產之異質性。不動產之異質性，導致不動產市場就使用型態、屬性等形式形成各種不同之次級市場，此即所謂之「市場區隔」，例如：土地市場、辦公室市場、廠房市場、住宅市場、預售屋市場等。除交易類型之區分外，各次級市場亦會因不動產所在區位之「位置固定性」，形成地區性之市場，每一地區之次

級市場有其獨特之供需型態，故其成交價格多為動態趨勢，而無絕對標準。在不同類型之次級市場間，其價格波動之影響較小，例如辦公室市場與廠房市場，彼此間價格互為影響之程度較小；相對而言，不動產市場受區位價格因素之影響則較為明顯，例如一個地區因交通建設之投入，將會使該地區之房價整體性提高。

(四)綜上所述，不動產交易市場為不完全競爭市場

經濟學者將產業結構或市場結構區分為四種，即完全競爭、獨佔、寡占及獨佔性競爭市場。其中，對完全競爭市場之特質有：產品均為同質，廠商間有完全訊息，亦皆為價格接受者，且能自由進出市場，市場中廠商的數目極多等特質，在完全競爭市場下，其交易成本為零，市場上的產品是同質的，因此市場的效率亦為柏拉圖最優。

而不完全競爭市場是指不滿足完全競爭條件的市場形式。而在不完全競爭市場中，無論是獨佔或寡佔，皆代表其市場為無效率。對社會經濟最大的影響是阻礙社會經濟發展，由於不動產產品異質性高，缺乏一個集中交易市場，交易資訊來源有限，市場參與者難以取得個別交易之不動產相關資料進行分析，因此不動產市場反映各類資料之程度不一，市場效率偏低。再者，不動產市場資訊之透明度及流通度均較其他產品市場為低，且進入不動產市場門檻甚高，加上前述交易成本高、產品異質性大，以及產品流通性低、交易人數少和政府介入程度高等，因此不動產市場的結構較接近獨佔性競爭市場，應可認為是「不完全競爭市場」，致使不動產之成交價格，多是在交易雙方的主觀認知及其本身條件下所決定的。

二、不動產交易市場之買賣制度

(一)買賣成屋流程

1. 買賣雙方透過不動產經紀業交易者

賣方與不動產經紀業者簽定不動產委託銷售契約書委託仲介銷售不動產，約定委託銷售之買賣標的、收取服務報酬時機，其服務報酬金額為實際成交價之一定比例（最高不得超過中央主管機關之規定），及因買方違約致買賣雙方解除不動產買賣契約者，服務報酬等事項。

不動產經紀業者應製作不動產說明書，及指派不動產經紀人簽章，經賣方簽認後，以該不動產說明書向仲介之買方提出說明。不動產經紀業者如提出斡旋金之要求，應同時告知買方亦可選擇內政部所擬定之「要約書」，如買方選擇約定交付斡旋金，業者應以書面明定交付斡旋金之目的，明確告知買方於仲介買賣成交時，該斡旋金轉為定金，為買賣價金之一部分。如仲介買賣不成立時，不動產經紀業者所收之斡旋金，無息返還買方等權利義務。

買賣雙方價金與條件一致時，買賣雙方另行簽定「不動產買賣契約書」，並由買賣雙方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續，不動產經紀業者得協助辦理。

2. 買賣雙方自行交易者

(1)買賣雙方就價金合意後，約定支付定金並另行簽定「不動產買賣契約書」。

(2)買賣雙方協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續者，地政士於買賣雙方簽訂契約時，應申領登記謄本查明產權登記情形，並預估暨規劃稅費負擔及如買方需貸款時，其貸款額度。

(3)查明產權

(4)簽訂不動產買賣契約書（私契約）並支付第 1 期款（頭期款）。

賣方攜帶身分證明文件、印章及土地、建築改良物所有權狀正本。買方攜帶身分證明文件。影印買賣雙方身分證明文件及土地、建築改良物所有權狀附案，並進行簽約。

簽約重點：約定付款條件及方式，通常分 4 期支付之金額及時程、交屋時機、方式及附帶買賣之設備項目、雙方履行契約之權利義務事項、違約暨保證事項、稅費負擔，並約定如配合買方辦理不動產貸款，其作為交屋款部分之事項及賣方如設定抵押權部分，同意在買方設定抵押權後撥款前，儘速塗銷或協議由買方承受或代償或抵押債權等金額合計超過買方支付價款時，賣方應負返還責任或買方核貸金額不足抵付時，買方於貸款核撥時，以現金一次付清等事項。

簽約時，得當場朗讀契約內容之重點無異議後，由買、賣雙方簽名或加蓋印章；該買賣契約之成立係經不動產經紀業者居間仲介者，不動產經紀業者並應指派經紀人會同簽章。買方支付頭期款予賣方，賣方點收並簽收。經賣方及不動產經紀業指派經紀人簽章之不動產說明書視為買賣契約之附件。

(5)備證並於相關文件上用印（第 2 期款）

賣方攜帶印鑑章並交付身分證明文件、印鑑證明 1 份及房屋稅單、地價稅單等資料，並得加蓋專用印章。買方攜帶印章並交付身分證明文件。賣方於填妥之登記申請書、土地、建築改良物買賣移

轉契約書、土地現值申報書、契稅申報書中之相關欄位加蓋印鑑章，買方則得以任一私章用印。

買方支付第 2 期款予賣方點收並簽收。買方如需辦理貸款，應於交付第 2 期款時，提供辦理貸款必備文件及指定融資貸款之金融機構。

(6)地政士或買賣雙方檢具證明文件向轄區稅捐機關申報土地增值稅及契稅。

(7)完稅（第 3 期款）

賣方完納土地增值稅款及欠稅費款。

買方完納契稅款並支付第 3 期款予賣方點收及簽收。買方並開立與未付價款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票（買方應於本票中指名賣方提示使用及可提示之條件）或提供相當之擔保予賣方。買方預定貸款抵付部分買賣價款者應於通知期日，親自辦理開戶、對保，並依約定完成銀行授權金融機關經特定人通知後，將核貸金額逕予撥入賣方指定帳戶或交付尾款時，雙方會同領款。

(8)辦理查欠地價稅、房屋稅、工程受益費等稅費後，檢附繳納收據及其他證明文件向轄區地政事務所申請所有權移轉登記。買方有貸款作為交屋款部分者，並得連件辦理抵押權設定登記。

(9)繳付尾款（貸款）並交屋（第 4 期款）

買賣標的現場查勘無誤後，進行尾款（貸款）繳付及交屋手續。登記完竣後，買賣雙方均無貸款時，買方支付尾款予賣方點收及簽收，賣方收受該價款時，應將本票返還買方或解除擔保。土地、建

築改良物所有權狀及土地、建築改良物買賣移轉契約書正本、契稅單第 1 聯及土地增值稅單影本交付予買方；土地、建築改良物買賣移轉契約書影本、契稅單影本及土地增值稅單第 1 聯交付予賣方。

登記完竣後，買方無約定貸款作為尾款，賣方有貸款尚未還清塗銷時，由買方會同賣方前往債權人處還清該貸款後，賣方簽收尾款。賣方收受該價款時，應將本票返還買方或解除擔保。土地、建築改良物所有權狀及土地、建築改良物買賣移轉契約書正本、契稅單第 1 聯及土地增值稅單影本交付予買方；土地、建築改良物買賣移轉契約書影本、契稅單影本及土地增值稅單第 1 聯交付予賣方。

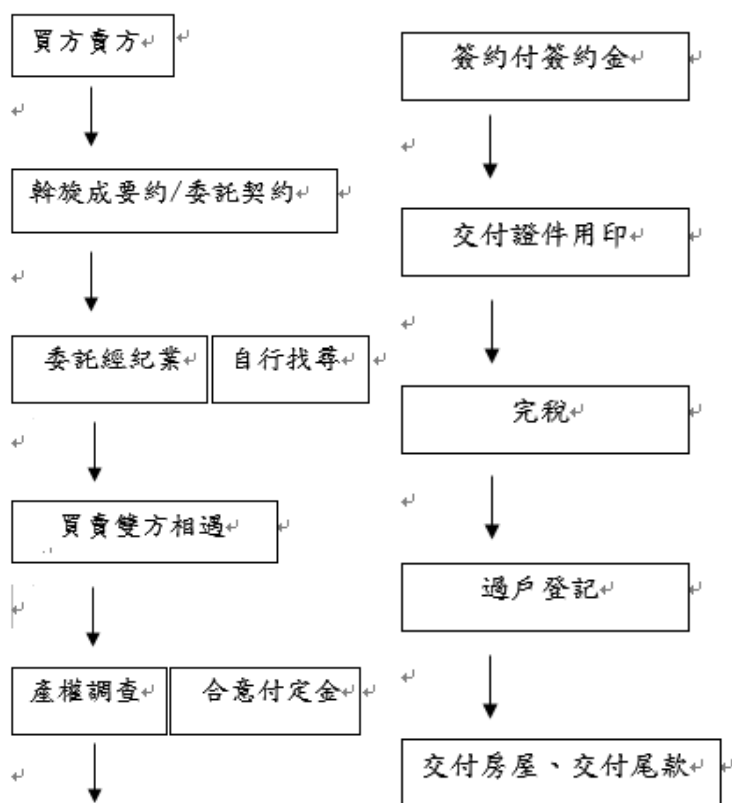
登記完竣後，賣方無貸款，買方約定貸款作為價金之一部份者，應於辦竣抵押權設定登記，依約定由特定人通知核貸銀行聯繫後，將核貸金額逕予撥入賣方指定帳戶或約定交付尾款時，雙方會同領款，由賣方點收及簽收。賣方收受該價款時，應將本票返還買方或解除擔保。土地、建築改良物所有權狀及土地、建築改良物買賣移轉契約書正本、契稅單第 1 聯及土地增值稅單影本交付予買方；土地、建築改良物買賣移轉契約書影本、契稅單影本及土地增值稅單第 1 聯交付予賣方。

登記完竣後，買方約定貸款作為買賣價金之一部分，且賣方尚有貸款未還清塗銷者，得與買方貸款之債權人約定代為清償賣方之貸款，如有未支付餘額，由買方以現金補足後，賣方簽收尾款，賣方收受該價款時，應將本票返還買方或解除擔保。土地、建築改良物所有權狀及土地、建築改良物買賣移轉契約書正本、契稅單第 1 聯及土地增值稅單影本交付予買方；土地、建築改良物買賣移轉契約書影本、契稅單影本及土地增值稅單第 1 聯交付予賣方。

本買賣標的應繳納之地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅費，在土地建物點交日前由賣方負責繳納，點交日後由買方繳納，該稅費以點交日為準，按當年度日數比例負擔，買賣雙方並於分算表中簽收。

辦理產權移轉、抵押權設定登記時，應納之印花稅、登記規費、火災保險費、建物契稅等由買方負擔。土地增值稅由賣方負擔。簽約前如有公告之工程受益費，由賣方負責繳納，有未到期之工程受益費，得由雙方約定繳納。與買賣契約有關之稅費、代辦費，依約定繳納。

表 2-1 買賣成屋流程圖



(二)交易預售屋流程

1. 預售屋概述

預售屋是指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物，簡單來說就是買方在建築尚未開始建造或是仍在建造中，就簽約買下這間房屋，所以通常建商會以樣品屋、模型、圖片或是影片等方式呈現新房屋的樣貌。在預售屋買賣所涉及的參與人包含投資業者、建築業者、不動產經紀業者、金融機構、建築經理公司、不動產估價師、地政士、購屋者等等。預售屋交易的法律規範，例如民法、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例、不動產經紀業管理條例相關法規、建築法等。¹購買預售屋有以下優缺點。

優點有「資金不需一次性支付」：購屋者到預售中心確認下訂後，需要陸續付大約 15%的訂金、簽約金、開工款，接著在交屋前依照工期分階段付自備款。簡單來說，「訂、簽、開」金額，加上工程款與尾款，屬於自備款，約為購屋總價的二到三成，其餘七到八成則向銀行申請房貸。由於具備分期付款的概念，比起購買中古屋短期內就要拿出二到三成自備款項更具彈性²。「格局可塑性高」：掌握預售屋的裝修時間提出客戶變更以節省預算支出，建商雖然是大批興建，但是若是以預售屋買進時，則可以利用結構體施工的這段期間內，依照購屋者喜好、需求或是設計師的建議，針對購買房屋內部的隔間牆、水電位置、裝修建材或設備等先行變更，但預購房屋的客戶，必須先向建商申請變更設計或於修改竣工圖報

¹「2007 住宅交易安全制度國際研討會」

²「買屋究竟要繳哪些錢？睜大眼看仔細」

<http://www.business today.com.tw/article/category/80404/post/201707250007/%E8%B2%B7%E5%B1%8B%E7%A9%B6%E7%AB%9F%E8%A6%81%E7%B9%B3%E5%93%AA%E4%BA%9B%E9%8C%A2%EF%BC%9F%E7%9D%9C%E5%A4%A7%E7%9C%BC%E7%9C%8B%E4%BB%94%E7%B4%B0>。最後瀏覽日期 2018/11/25

備，當然建商也會對客戶修正做加帳減帳的處理。³項目有：隔間工程修改、衛浴及廚房空間的移位、水電工程遷移、消防工程變更、建材設備替換等。⁴

缺點有「藍圖與實際有落差」：建物完工後，與預售時利用廣告文宣等呈現的方式有所出入。在規劃樣品屋時，沒有按照原尺寸做，使交屋後讓消費者認為坪數縮水。因此建議在看屋時，必須請銷售人員提供該戶原尺寸標示的平面圖，並詢問樣品屋的高度、寬度、深度是否都以一比一的比例呈現。可能會出現棟距落差或是因樓層不同出現風水上疑慮、嫌惡設施等，存有某種程度的風險。⁵因此不能過於相信樣品屋，在購屋前也要選擇具有商譽的建商品牌。

2. 預售屋交易輔助人

(1) 代銷業者

指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。不動產代銷業之服務內容包含：包銷、包櫃、純企劃，所負擔的責任也有所不同。

³「專題報導買預售屋的優缺點」

<http://home.appledaily.com.tw/article/index/20160106/36990850/>。最後瀏覽日期 2018/11/24

⁴「何謂預售屋」

<https://blog.xuite.net/a22408689/blog/48753416-%E4%BD%95%E8%AC%82%E3%80%8C%E9%A0%90%E5%94%AE%E5%B1%8B%E3%80%8D>。最後瀏覽日期 2018/11/24

⁵「專題報導買預售屋的優缺點」

<http://home.appledaily.com.tw/article/index/20160106/36990850/>。最後瀏覽日期 2018/11/24

包銷：是指在銷售時的所有支出，包括廣告費用、企劃費用、業務執行、人事管銷費用、接待中心、樣品屋成本等全由代銷公司來負擔。建設公司的風險降低；而對於代銷公司而言風險提升。包銷的接案方式風險相較其他方式大，因為專案包銷，不動產代銷業須先支付一筆廣告費，建設公司會要求不動產代銷業編列總銷金額2.5%~3%左右。而搭建接待中心的成本也極高，若是建案推得不順利，虧損都是以千萬計，正因此代銷公司通常會有研展部門，以評估各區域的行情，來判斷一個建案是否值得承接。在銷售方面，因為是承包制所以對於銷售價格的決定權也比較大，所以相對消費者在議價上也會有比較多的彈性空間。因為要求的是將銷售單位全部賣出，而並非著重在個別銷售單位的售出，尤其是在銷售末期，因人員設備的進駐成本與建設公司合約壓力考量下，當有剩下的餘屋時，多會以成本價賣出⁶。

包櫃：其處理方式是因為建設公司的銷售單位規模不大（或是餘屋的處理），由不動產代銷業者負責銷售現場人員薪獎、現場雜支等費用，做一般的現場銷售，代銷公司僅負責企劃與銷售，而廣告預算則直接由建設公司來編列支付。這種型態的接案方式，不動產代銷業者的利潤較少風險亦小，但由於銷售規模較小，通常由一些非固定的銷售人員進駐銷售場所，素質良莠不一。又因低薪高獎的環境，所以這些臨時銷售人員在爭取成交誘因及沒有自身商譽維護的壓力下，會有對消費者做出不實承諾的舉動，當個案銷售告一

⁶「台灣地區不動產代銷業問題之探討」

<https://blog.xuite.net/heinekne/twblog/154915337-%E5%8F%B0%E7%81%A3%E5%9C%B0%E5%8D%80%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BB%A3%E9%8A%B7%E6%A5%AD%E5%95%8F%E9%A1%8C%E4%B9%8B%E6%8E%A2%E8%A8%8E>。最後瀏覽日期 2018/11/24

段落之後，就無法繼續提供消費者後續服務，而將一切交給建商去處理，對消費者來說，較沒有保障。⁷純企劃：指的是代銷公司只負責規劃及提供人員，其餘成本由建設公司負責。

這三者對於風險的承擔程度，也直接影響到佣收的分配程度：高風險高報酬。在房市看漲熱絡時房子好賣，大部份代銷公司都採包銷制度，因為賣得好就大賺，賣不好就趕快再接下一案賺回。不過若是房市看跌則各代銷對於案子的評估也比較審慎，因此純企劃或包櫃的方式也就跟得變多了。⁸

(2) 付款保證的輔助人

實務上以付款保證的輔助人介入來部分保障買方的價金，此即所謂的履約保證。目前履約保證共有「不動產開發信託」、「價金返還保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」及「公會連帶保證」五種，其中前三種最常被建商所使用。這些不同方式的擔保，其目的在返還消費者之前的預付費用；或是在建商倒閉後，讓建案依舊能繼續施做的保證。⁹

⁷「台灣地區不動產代銷業問題之探討」

<https://blog.xuite.net/heinekne/twblog/154915337-%E5%8F%B0%E7%81%A3%E5%9C%B0%E5%8D%80%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BB%A3%E9%8A%B7%E6%A5%AD%E5%95%8F%E9%A1%8C%E4%B9%8B%E6%8E%A2%E8%A8%8E>。最後瀏覽日期 2018/11/24

⁸「房屋代銷業在做什麼？」<https://www.yehland.com/2012/09/realty-commercial.html>。最後瀏覽日期 2018/11/24

⁹「買預售屋，你該這樣做！就算建商蓋到一半跑了，付出去的房貸也能統統拿回來」
<https://www.businessweekly.com.tw/article.aspx?id=11903&type=Blog>。最後瀏覽日期 2018/11/24

價金返回保證：由於購屋者的購屋價款存於銀行或建經公司等第三方，建商無法動用買方的購屋價款，成為保證度最高的履保證明。一旦建商無法履約交屋，買方可拿回全額購屋價款，不過此種保證所佔的比例遠少於其他兩項。

不動產開發信託：則是買方所繳納的貨款不會直接交給建商，而是存在指定的信託帳戶裡，再由建商依實際施工進度向信託單位請款，興建資金應依工程進度專款專用。有些信託單位更會提供「未完工程續建承諾」，若建商倒閉後，信託單位有義務另尋廠商完成建案施做。不過雖然購屋者的購屋價款會進入銀行或建經公司等第三方，但由於建商可動用存於第三方的資金，所以無法保證在建商無法履約交屋時能取回購屋價款，因此如果無法透過履約保證取得預期的購屋價款時，就僅剩提出法律訴訟來爭取權益。¹⁰

價金信託：為預售屋將價金交付信託，由金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。¹¹

同業連帶擔保：為預售屋已與某同業同級之公司（市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求完

¹⁰「預售屋怎麼買最安全？專家教你這樣看」

<https://news.housefun.com.tw/news/article/207544200729.html>。最後瀏覽日期 2018/11/24

¹¹預售屋買賣契約書範本，第六條之一（履約保證機制）

成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。¹²

公會連帶保證：為預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

公會連帶保證及同業連帶擔保：此兩種保障都是要求提供擔保的廠商代替倒閉業者繼續施工，但由於這種穩賠不賺的生意很少有人心甘情願去做，因此應儘可能避免選擇這兩項履約擔保。¹³

3. 預售屋交易步驟

(1) 廣告行銷與賞屋

此階段的交易風險有代銷業者或是建商其廣告不實的風險，導致買賣雙方對於宣傳認知的不一致。另外購屋者要特別注意接待中心是否為合法銷售，預售屋要在取得建造執照之時才可銷售，否則不能為正式簽訂房屋買賣契約。

(2) 預訂與議價

在賞屋後若有興趣的物件可先初步議價，付一小筆訂金請建商保留資格，則此時代銷或是建商會開立一張紅色預訂單（又稱紅

¹²同上

¹³「買預售屋，你該這樣做！就算建商蓋到一半跑了，付出去的房貸也能統統拿回來」
<https://www.businessweekly.com.tw/article.aspx?id=11903&type=Blog>。最後瀏覽日期 2018/11/24

單)。若價格滿意確定購買補足正式訂金後，將「預售屋買賣契約書」帶回仔細審閱，一般審閱期約為五天至三十天。

(3) 簽約

再確定契約沒有問題無異議時，即可正式簽約。簽約的同時必須繳交簽約金（一般來說訂金加上簽約金為房屋總價 8%）。後續的開工款一般為 7%。而訂金、簽約金和開工款，合稱「訂、簽、開」金，也就是預售屋頭期款，通常約為房屋總價的 10%~15%。此階段的風險為契約內容檢視與資訊是否充分揭露。

(4) 付期款

繳交頭期款後，必須於預售屋的施工期間按期繳納工程款，金額約為房屋總價的 10%~15%。一般建商收款方式分為兩種。第一為按工程期繳納：指依照工程進度，分期繳納工程款。若是工程零付款，代表工程款不用於施工期間繳納，而是等到結構體完成（一般是落鷹架）、領取使用執照或交屋時一併繳交。第二為按月繳納：開工之後，無論施工進度如何，皆須按月繳納工程款。¹⁴另外根據預售屋買賣契約書範本第七條（付款條件）規定付款除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。付期款階段的風險為建商可能捲款潛逃留下爛尾樓，這時前述的履約保證多少可以減少不幸發生時的損害。

¹⁴「房地產知識預售屋買屋流程- 5 分鐘輕鬆搞懂」<http://17luyo.com/pre-sale-housing/>。
最後瀏覽日期 2018/11/25

(5) 對保

當建商領到使用執照後，會請購屋者到銀行對保，在跟銀行專員談好成數、確認貸款種類、貸款利率、攤還方式等細節後，銀行就會開始對房屋進行鑑價，並將鑑價結果及成數利率上簽，等簽准下來就要進行所謂的對保。此不僅是銀行確認是否出自保證人本意，與留存印鑑相符等程序，也是買方對於買房的權益保障。¹⁵通常這時建商會請購屋者簽下「撥款同意書」，也就是過戶時建商可領取銀行的撥款而不需經過購屋者的同意，建商在房屋的所有權過戶到購屋者名下時可取得剩餘貸款。在簽約撥款同意書時可注意以下兩點減少交易風險。第一為可於撥款同意書中註明但書，憑房屋驗收單才撥款。第二對保和驗屋同時進行，如果建物的疏失建商無法限時改善，可通知銀行暫緩放款。在確定房屋一切都沒問題時再撥款，可避免建商取得款項後對於修繕的態度消極甚至不作為。

(6) 完稅

當稅單核發後，代書會通買賣雙方繳稅，買方並於同時支付完稅款項，此稱為完稅。預售屋買賣契約書範本中第二十二條（稅費負擔之約定）

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報

¹⁵「別以為貸款過了就好，對保「三大眉角」免跟建商上法院」

<https://news.housefun.com.tw/news/article/68275082415.html>。最後瀏覽日期 2018/11/25

日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(7) 過戶

代書接受建商委託辦理房地產過戶手續，需於建商領得使用執照後四個月內完成。土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。而房屋所有權之移轉，亦是於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

(8) 驗收

一間房子的點交項目包含排水、防水與機電等，都需要檢驗確認。現在有專門的檢驗師可以陪同買方驗屋，如 SGS 推出的「房屋檢驗師」服務，流程約為三小時，驗屋後可收到完整的檢驗報告書，作為日後要求建商善盡修繕義務的依據。另一方面，消費者也應保留售屋時的相關廣告文宣，於雙方驗收時點交清楚。預售屋買

賣契約書範本第十三條（驗收）：賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

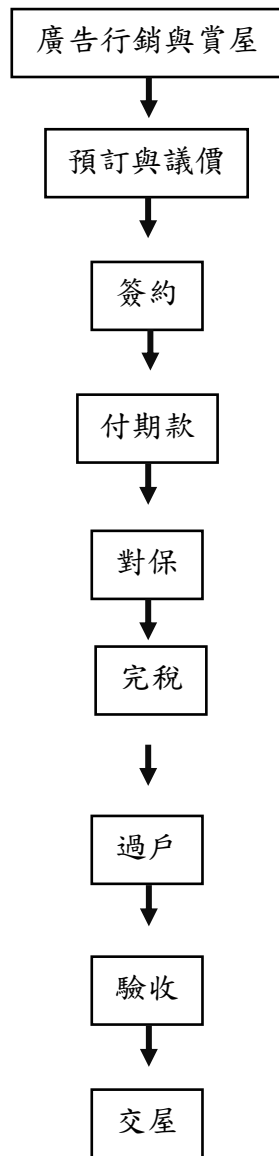
有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

（9）交屋

預售屋買賣契約書範本中第十五條的通知交屋期限中規定：賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- （三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- （四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

表 2-2 預售屋交易流程圖



第二節 不動產交易市場的問題與風險

一、資訊不對稱

所謂資訊不對稱，係指交易一方比另一方擁有與知道更多的資訊。換言之，在市場上，兩個交易客體間，一方握有交易相關的完整訊息，另一方則缺乏這些訊息。也就是說，資訊不對稱現象存在於交易雙方各自擁有對於商品不同程度的知識。

資訊不對稱現象由 Kenneth 於 1963 年首次提出。Akerlof 在 1970 年代發表著作《檸檬市場》作了進一步闡述。Akerlof 以二手車市場為例，表示因為賣方清楚自己車子的品質，買方則因為資訊不對稱的緣故，只能約略以市場車子平均品質為基準，決定自己願意付出的價格。但對於賣方來說，如果把高於平均品質的車子以買方願付的價格賣出，就會遭致損失，於是品質較好的車子反被賣方保留下來，市場上只出現一堆品質較差的車子，就像酸檸檬一般。而看到車平均品質更差，買方願意付出的價格跟著調低，賣方願意拿出來賣的車子品質，就變得更差，最後，即使有人想買車，有人想賣車，卻因為賣方無法把車況真實傳給買方，市場上可能沒有二手車可賣。這種資訊的缺憾，阻礙了交易行為，這個理論對當時強調「供需均衡」的傳統經濟理論，形成直接的衝擊與挑戰。

資訊不對稱分為兩類，第一類為隱藏知識，即在締約前，交易的一方擁有他方所不知道的資訊時，優勢資訊的一方常隱匿相關資訊或發布不確實的資訊誤導市場以謀利，從而增加個己的利益或減少個己的不利益，而產生逆選擇的投機行為，如 Akerlof《檸檬市場》中之二手車市場；第二類為隱藏行為，即在締約後，資訊優勢的一方在事後作出不利他方的行為，而將自己私利的追求建立在他方的損害上時，則產生道德風險問題，如保險公司與汽車駕駛人，保險公司無法得知駕駛人於購買保險後之行為，而駕駛人在購買保險後，因為車輛的損失將由保險公司負擔，進而導致駕駛風險提高，保險公司將因低估風險而可能有損失。

在不動產交易市場中，由於各不動產之間存在著異質性，因此價格多由買賣雙方議價成交，但交易價格資訊取得不易，取得資訊

管道也較少，且買賣雙方所擁有資訊的程度亦不相同，所以買方與賣方無法預估真實的價格，通常會利用不動產經紀人居間或代理成交，即使透過經紀人之代理制度，仍然會產生資訊不對稱的情形。

二、資訊不完全

所謂資訊不完全，係指一個人或團體在做決策的時候，缺乏某些重要、對決策有影響的資訊，導致決策錯誤而造成市場失靈。換句話說，供給者與需求者皆無法充分獲得要素、產品與市場資訊，價格也因此難反應其機會成本，而使資源分派偏離最適情形。

資訊不完全的問題，可以囚徒困境來說明。當兩個囚犯被隔離且面臨選擇，於囚犯未能事先溝通的情況下，其命運將視另一個共犯而定。如果 A 囚犯追求其自身利益，而招供以獲得減刑，則 B 囚犯將被判處死刑。同樣的，B 囚犯亦有相同情況，如果 B 囚犯招供，他亦可獲得減刑，而 A 囚犯將被處死刑。如果 A 與 B 兩囚犯均拒絕招供，而兩者將因沒有犯罪證據而被釋放。如果 A 與 B 兩囚犯均招供，則兩者將被判處十年。因此，在買賣雙方皆無法得知對方真實想法情況下，所做出的判斷通常是非常理性的，但結果是錯誤的，而全盤掌握資訊者得任意操控，將情況導向對自己有利的方向。於不動產交易市場，買賣不動產案件通常交由不動產經紀人居間或代理成交，經紀人對於資訊全盤了解，而買方與賣方對於真正資訊無法完全得知，須透過經紀人從中傳達，像被分隔在兩個房間的囚犯，賣方想加價透過經紀人傳達但買方未必能得知，買方想降價透過經紀人傳達但賣方未必能得知，所以可能導致決策錯誤，與囚徒困境觀點相似。

三、交易成本高

傳統經濟學認為資訊於市場中完全公開，且參與者具備完全理性，因此在交易的過程中並無成本產生，然而 Coase 於 1937 年發表之論文” The Nature of the Firm” 中修正了此一觀念，Coase 認為，在現實市場中，交易雙方會因為環境的不確定性以及人類有限理性等因素之限制，使得交易過程中將產生額外的成本。承襲 Coase 對於交易成本之看法，Dahlman 將交易成本具體分類為搜尋與資訊成本、談判與決策成本、檢驗與執行成本；Williamson 則加入時間觀念，將各項成本區分為交易發生前與發生後之成本，其說明如下¹⁶：

(一) 事前成本

1. 資訊搜尋成本

指交易雙方於市場中進行交易時，皆可能需要負擔搜尋相關資訊之時間成本，而這些資訊包括交易對方之偏好選擇、交易標的物之品質、交易環境之新資訊更新等。

2. 談判與決策成本

為了防範交易對方由於資訊不對稱而引發投機心態，加上人類之有限理性，使得交易雙方因互相不信任而需花費大量時間精力於協商雙方均能接受之條件。當資訊不對稱之情形愈嚴重時，資訊弱勢之一方面臨之此類成本愈大。

3. 契約訂定成本

¹⁶林純如，2017，「資訊揭露對房價影響分析—以實價登錄制度為例」，頁 18-19。

當進行一交易行為面臨之困難度與複雜度愈高時，交易雙方為了確保協商結果確實可行，通常會更謹慎、支付愈高的訂約成本，包括將契約予以書面化、聘請專家協助等。

(二) 事後成本

1. 監督成本

在契約進行中，交易雙方為了預防對方之投機行為影響交易進行、發生違反約定之情形而所投入之成本。

2. 契約執行成本

此類成本通常發生在交易雙方因有限理性之限制，而無法預知執行契約後可能發生之情形，而在交易進行時無法依照契約內容規定執行，造成無法適應之結果。

3. 驗貨成本

因考量交易雙方的投機行為與突發事件情形，使得交易結果可能無法如契約訂定時所預期的結果，而使交易雙方需增加對貨品之檢驗成本，此類成本通常發生於交付標的物之際。

不動產具有其固定區位，每一件不動產皆為唯一之存在，即使相鄰之兩不動產亦非完全相同，彼此間完全替代性低，此即不動產之異質性。由於不動產之不可移動性與異質性，使得不動產欠缺具體市場與集中市場，導致資訊無法充分流通，所以即使有無數之潛在買方與賣方，卻因為資訊搜尋成本高昂，使得不動產之交易行為多須透過掌握較多訊息、具備專業知識、擁有豐富經驗之不動產經紀業者撮合，此外在不動產市場中資訊不對稱之情形亦相當嚴重，因此不動產交易過程中之談判決策成本、契約訂定成本亦高。綜合上

述，由於不動產的基本特質異於一般財貨，使得其交易過程中產生之成本亦高於一般財貨。

四、市場效率低

有關市場效率性之研究，以往大多著重於證券市場。所謂有效率市場，指的是在一個資訊流通無障礙的市場中，證券價格能正確、即時、充分地反映所有攸關之訊息，因此投資人無法透過任何市場

訊息、交易策略來賺取超額報酬，然而在現實社會中，此一境界實難以達成，因此 Eugene Fama 以證券價格反映訊息的程度，將市場區分為弱式效率、半強式效率、強式效率市場。當市場為弱式效率時，表示目前的證券價格已經充分反映了所有歷史資訊；當市場為半強式效率時，證券價格除了反映歷史資訊外，對於現有已公開之資訊亦充分反映；而當市場為強式效率時，證券價格可以充分反映歷史資訊、現有已公開資訊、未公開之內幕消息。

根據林純如(2017)所指，過去關於不動產市場效率性之研究多認為不動產市場為弱式效率市場，其意涵為不動產市場之資訊反映品質低落，若投資者以歷史資訊進行策略交易時，無法獲得超額利潤，然而若其以現有已公開或未公開之內幕消息進行策略交易時，則可以獲取超額報酬。

除上述方式，亦可以不動產之流動性來檢視不動產市場之運作效率。首先，流動性之定義包括兩項指標，一為資產轉變為資金所

需之時間，另一則為資產是否以符合市場之合理價值售出¹⁷，而過去有關不動產之研究則多以銷售期間、議價空間來檢視不動產之流動程度。所謂銷售期間，指賣方將不動產提供至市場中行銷至交易完成之期間，在適當合理的行銷前提下，當一不動產之銷售期間愈長，表示在市場上該不動產之買方接受度較差，流動性也愈低；所謂議價空間，指賣方表價與最後成交價之差距，范清益(2010)指出，當一不動產之議價空間愈大，表示該不動產在當時市場之流動性愈低，致使賣方愈能接受低於表價的買方出價及成交價。綜合上述，銷售期間愈長、議價空間愈大，則單一不動產之流動性愈低，而由於整體不動產市場具資訊無法充分流通、資訊不對稱嚴重等之情形，因此與一般財貨相比，不動產交易之銷售期間較長、議價空間較大，流動性低，市場運作效率低。

第三節 資訊揭露

一、廣告資訊揭露

(一) 消費者保護法

不動產仲介業與代銷業為提供房屋買賣交易的企業經營者，消費者與其訂定的房屋契約即為消費關係。所以若消費者在企業經營者提供服務時，有損害發生時，消費者可用消費者保護法請求賠償，因此換句話說不動產仲介及代銷業適用消費者保護法。¹⁸消費

¹⁷簡大洋，2010，「經濟景氣狀態對住宅不動產流動性之影響」，頁6。

¹⁸「淺談不動產仲介業涉及消費者保護法之關係-林傳源律師」

<http://cyuantailaw.pixnet.net/blog/post/159541432-%E6%B7%BA%E8%AB%87%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BB%B2%E4%BB%8B%E6%A5%AD%E6%B6%89>

者保護法於第一章總則第 4 條中規定：「企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施。」。在第四節消費資訊之規範中，第 22 條規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。」。

消費者保護法第二十二條中並未明定「廣告為要約」或「廣告必為契約內容之一部」，故消費者如信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易法之規範，自難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部¹⁹。此係為保護消費者而課企業經營者以特別之義務，不因廣告內容是否列入契約而異，否則即無從確保廣告內容之真實。是企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，惟消費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者提供

[%E5%8F%8A%E6%B6%88%E8%B2%BB%E8%80%85%E4%BF%9D%E8%AD%B7%E6%B3%95%E4%B9%8B%E9%97%9C%E4%BF%82-](#)。最後瀏覽日期 2018/12/2。

¹⁹92 年台上字第 2694 號要指參照。

之訊息進而與之簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告內容。²⁰

（二）公平交易法

不動產業涉及公平交易法之規範者，公平交易法第三章不公平競爭中，第 21 條：「事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項。事業對於載有前項虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入。前三項規定，於事業之服務準用之。廣告代理業在明知或可得而知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告媒體業在明知或可得而知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告薦證者明知或可得而知其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證者，與廣告主負連帶損害賠償責任。但廣告薦證者非屬知名公眾人物、專業人士或機構，僅於受廣告主報酬十倍之範圍內，與廣告主負連帶損害賠償責任。前項所稱廣告薦證者，指廣告主以外，於廣告中反映其對商品或服務之意見、信賴、發現或親身體驗結果之人或機構。」當中規範了虛偽不實或引人錯誤的廣告或

²⁰最高法院 93 年度台上字第 2103 號判決、91 年度台上字第 1387 號判決意旨參照。

標示行為，像是房仲業、代銷業或是建築開發商之廣告行為涉及虛偽不實或引人錯誤廣告、標示之行為。因為不論廣告人有無可歸責事由，如其廣告有虛偽不實或引人錯誤等情事，對於消費者而言都是無法承受的負擔。若廣告人所主張的事實並非事實，即牴觸了本條規定，因此縱然廣告人對廣告的不正確並不知悉，仍然違法。²¹

(三) 不動產經紀業管理條例

不動產經紀業管理條例第 21 條：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。」，此為規範不動產經紀業之廣告真實義務。另外為利直轄市或縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）執行查核不動產經紀業（以下簡稱經紀業）受託居間或代理銷售（租賃）不動產之廣告案件，以保護消費者權益，促進不動產交易安全，中華民國 100 年 3 月 17 日內授中辦地字第 1000723963 號函頒「辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項」。其中所稱之廣告，指經紀業利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，可使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。查核內容如下：

1. 經紀業應與委託人簽訂委託契約書。
2. 廣告應與委託契約書內容相符。
3. 廣告應註明經紀業名稱。

²¹何彥陞，2011，「不動產交易管制與資訊揭露之研究」，頁 103。

4. 經紀業係加盟經營，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。經紀業或其加盟經營者之名稱或其簡稱，不得使人誤認其與政府機關、公益團體有關，或妨害公共秩序與善良風俗。
5. 廣告稿，應由經紀業指派經紀人簽章。
6. 廣告不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
7. 廣告標示不動產坐落地點應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
8. 廣告圖與說明文字應相符。
9. 廣告之外觀、設計、格局配置應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
10. 不動產案件無法以明確之圖片表示，得以文字說明或以示意圖表示，但文字說明或示意圖必須為一般消費大眾接受。
11. 廣告對不動產建材之表示或表徵應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
12. 廣告對於公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示應與事實狀況相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
13. 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示應與事實狀況相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
14. 廣告對不動產之外在環境、視野及景觀之表示應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。

15. 廣告上標示之優惠或貸款額度應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。

16. 其他涉及虛偽不實或引人錯誤之廣告內容。

二、土地登記

土地登記，指土地及建築改良物之所有權或他項權利之登記。我國土地登記制度採權利登記制及托崙斯登記制兩者融合而成，其特點為強制登記、實質審查、登記生效主義、依法完成之登記有絕對效力、登記若有錯誤遺漏或虛偽，地政機關應負賠償責任、登記完成後發給權利書狀、登記簿按座落地號編製及同時完成規定地價程序。

不動產物權因法律行為而變動，須有可由外界辨識的表徵，使第三人得以查知，以確保交易安全，因此民法 758 條第一項規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。土地登記制度為不動產物權之公示原則，使不動產物權變動之法律關係透明化，以避免第三人遭受不測之損害，維護交易安全，此為登記生效要件主義，亦為登記之公示力。

基於登記公示原則，登記簿採公開主義，任何人均得申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本，為登簿公開主義。土地登記規則第 24-1 條定有明文，申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。三、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。前項第二款資料，

得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。

現行土地登記謄本分為三類，第一類謄本顯示登記名義人全部登記資料，限於登記名義人或其他依法令得申請者始得申請；第二類謄本隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人等，而登記名義人得申請隱匿部分地址，但限制登記、非自然人之姓名及統一編號則不隱匿，任何人皆得申請此類謄本；第三類謄本隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料，限於登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人始得申請。

不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759-1條有明文規定，因此登記簿所記載之所有權人，得合法行使其權利，亦得向任何人主張其為該不動產之所有權人，此即登記之推定力。而土地法第43條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。所謂絕對效力，係指善意第三人因信賴土地登記，而取得之土地權利，具有不可推翻之效力。物權變動經登記後，縱使登記情形與實質權利不符，對於信賴登記而取得權利之第三人，應予以保護，以確保交易安全，因此真正權利人在未有第三人取得權利之新登記前，對於登記名義人仍有塗銷登記請求權，但真正權利人在已有第

三人取得權利之新登記後，不得為塗銷登記之請求，僅得依土地法規定請求損害賠償，此為登記之公信力。

項目	第一類謄本	第二類謄本	第三類謄本
姓名	V	△	V
出生日期	V	X	X
統一編號	V	△	X
債務人及債權額比例	V	X	V
設定義務人	V	X	V
住址	V	△須申請	V
申請人	限於登記名義人或其他依法令得申請者	任何人	限於登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人

V：顯示 X：隱匿 △：隱匿部分

三、不動產說明書

不動產欠缺具體市場與集中市場，存有資訊無法充分流通等問題已於前文述及，因此不動產之交易行為多由不動產經紀業撮合，而為了管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權

益，促進不動產交易市場健全發展，我國於民國 88 年 2 月制定公布「不動產經紀業管理條例」，其中有關不動產說明書之製作及解說即是落實此條例立法目的重要機制之一。

有關不動產說明書之存在意義²²，係由於不動產交易之標的金額高昂，且相較於一般財貨，不動產之產權關係與交易條件等更為複雜，若對於不動產之區位環境、物理狀況、權利內容、交易條件等資訊未充分調查、確認，抑或是買賣雙方存有認知上差異，都將導致無法達成原契約目的等紛爭，然而一般而言，不動產之承購人大多缺乏於交易上所應知悉資訊之調查與自行理解之能力，因此規範擁有豐富不動產交易經驗及專業知識之不動產經紀業者，針對其受託之不動產，有調查相關重要事項、製作不動產說明書，並於交易過程中（契約成立前）向交易相對人（承購人）說明之義務。

於此，本條例第 22 條規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：…五、不動產說明書…。」第 23 條規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」第 24 條規定：「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」故經紀業者應於接受委託人委託後，即針對受託之不動產相關重要事項進行調查及製作不動產說明書，並依第 22 條指派經紀人於該說明書簽章以對其調

²²陳立夫(2006)，〈不動產說明書與說明義務〉，《土地問題研究季刊》，5 卷 3 期，第 21-22 頁。

查與製作內容負責；依第 23 條向相對人解說前，亦須經委託人簽章以確認不動產說明書內容與事實是否相符；而依第 24 條，不動產說明書應交付與委託人交易之相對人，並由其簽章確認。

此外，不動產說明書之最基本內容不可低於內政部所訂之「不動產說明書之應記載及不得記載事項」，其內容如下：

應記載事項	素地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 標示及權利範圍 2. 土地所有權人或他項權利人 3. 交易權利種類及其登記狀態 4. 目前管理與使用情況 5. 使用管制內容 6. 重要交易條件 7. 其他重要事項
	成屋	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物標示、權利範圍及用途 2. 建物所有權人或他項權利人 3. 建物型態與現況格局 4. 建物權利種類及其登記狀態 5. 建物目前管理與使用情況 6. 建物瑕疵情形 7. 停車位記載情形 8. 基地標示

		<ul style="list-style-type: none"> 9. 基地所有權人或他項權利人 10. 基地權利種類及其登記狀態 11. 基地目前管理與使用情況 12. 基地使用管制內容 13. 重要交易條件 14. 其他重要事項
	預售屋	<ul style="list-style-type: none"> 1. 坐落 2. 建物型態與格局 3. 主管建築機關核准之建照日期及字號 4. 出售面積及權利範圍 5. 共有部分項目、總面積及其分配比率 6. 主要建材及廠牌、規格 7. 建物構造、高度及樓層規劃 8. 工程進度 9. 管理與使用之規劃 10. 建物瑕疵擔保 11. 停車位產權型態及規格型式 12. 基地標示 13. 基地所有權人或他項權利人

	<p>14. 基地權利種類及其登記狀態</p> <p>15. 基地管理及使用情況</p> <p>16. 基地使用管制內容</p> <p>17. 重要交易條件</p> <p>18. 其他重要事項</p>
<p>不得記載事項</p>	<p>1. 不得記載本說明書內容僅供參考。</p> <p>2. 不得記載繳回不動產說明書。</p> <p>3. 不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。</p> <p>4. 預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。</p> <p>5. 不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。</p> <p>6. 不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。</p>

小筆記：（功能、角色）

降低交易成本、議價空間縮小、減少決策時間、提高效率

第四節 從資訊揭露到資訊透明度

一、資訊揭露與資訊透明

資訊揭露，指的是將資訊公諸於大眾，讓任何人都可以透過管道取得，資訊透明度，則是資訊揭露後，其揭露的資訊對於想使用者的效益達程度。「資訊透明度」尚須考量到「資訊揭露」後是否有被資訊需要者應用，其所涉及的層面包含需求者是否知道政府擁有這些資訊？是否知道政府有揭露這些資訊？是否知道適切的管道可以獲得這些資訊？又這些資訊需求者是否看的懂？或是所揭露的資訊中是否足夠供資訊需求者使用，資訊揭露後前述的目的有沒有達成，和其揭露資訊之「透明度」有相關。

二、政府資訊透明之意旨

潘競恆與林嘉鴻(2009)「以可得性與可近性建構政府資訊透明評估指標支初探」一文中說，欲使政府運作資訊確實透明，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。其整理其他學者之觀點，設立資訊透明度之指標，分別為「可得性(Availability)」、「可近性(accessibility)」兩構面，詳細介紹如下。此二人所提出之觀點被應用於其後諸多論文中。

(一)、政府資訊可得性(Availability):

「政府資訊公開」指以政府名義所從事各項活動而產生的政府資訊必須予以對外公開。「可得性」構面對資訊的供給可分為民眾依據

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。

1. 公開管道(Access):

(1)主動公開(Active Publicity):

其假設為，承認憲法上「知的權利」的存在，意謂向國家請求公開資訊，乃屬人民所擁有的一種基本權利。亦即，政府機關有義務對民眾公開由憲政合法 權力所賦的民主權利以及對普遍大眾是切身相關重要的訊，並給予優先考量。

(2)被動公開(Passive publicity):

凡涉及一機關特定目的或任務之文件，而允以保留機關被動對外公開權限。民眾必須親至向機關申請資訊，其中又以查閱、抄錄、影印三種方式最為普遍。

2. 利用與再利用(use and re-use):

政府為了施政所需蒐集許多社會資訊，但該等資訊的最大可用價值可能超過公部門原始使用範圍，大量政府資訊若僅做為政府內部執行公務與決策之用，其資訊價值可能未被充分發揮。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。然而，若從資訊為財政公用財產的角度審視，政府進行第一手資料的蒐集雖使用人民納稅錢，但稅收效益已於相應之施政使用完畢時用罄，其二者認為從政府財政收益與經濟成長的角度觀之，透過市場機制，將公務使用完畢之資訊釋出給有興趣加值再利用的民間業者，一則可增加政府財政，再者，給予市場所需者同時，能活絡資訊產業(潘競恆、李長晏、許耀明，2009；Saxby， 2008；Pas & De Vuyst， 2004)

(二)、可近性(accessibility):

「可近性」反映著，包含針對民眾如何獲取政府資訊立法裡的特殊條件、程序與形式的管制意旨。使用者在此立法意旨下，能以最小的限制與努力接近與評估所需的資訊。其含括「可取得性」(Attainability)與「可理解性」(Comprehensibility)的程度；

1. 可取得性(Attainability):

(1) 資訊傳播媒介(Media):

資訊使用者運用電子媒介或其他資訊承載媒介，而獲得政府資訊。藉由電子媒介，民眾皆有公平的機會取得政府的資訊與公共服務，並透過無償及公共機關的廣泛傳播，在符合民眾期望與偏好下，彌補民眾對網際網路電子媒介與科技設使用技能的差異所造成的數位落差。

(2) 資訊可追蹤性(Traceability):

政府主動告知民眾相關所擁有的資訊以及在何處能發現這些資訊。此隱含兩項核心概念:告知民眾有關資訊獲得的管道是否已經存在以及幫助他們尋覓與發現所需要的資訊。亦即，使用者需知曉何處能透過適切的途徑及來源以找尋與所需主題相關的資料與文件，並且知道什麼地方、何時、以及如何找到這些資訊，同時，能透過這些資訊引導執行步驟的進行。

(3) 資訊諮詢與使用的價格或成本(Price):

資訊使用者使用服務所願意支付的代價。真實的代價，不僅呈現於有形的貨，舉凡時間、努力等情況皆應包含其中。因此，代價的呈現必須為使用者所接受 (Buckland, 1991:78)。

2. 可理解性(Comprehensibility)

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，如教育與解釋的途徑來獲得。

(1) 資訊內容(Content): 所使用的資訊與必須能為使用者所接受，並認為資訊的來源是可信的與具有權威地位。再者，資訊所標示的內容不能違反使用者的信仰或個人理念 (Buckland, 1991: 79)。

(2) 資訊形態(Form):

Otlet 及 Briet 認為政府所公開的資訊應以文件檔的方式呈現，並主張: 第一、文件檔可關乎任何潛在文件檔的實體。第二、並非所有潛在知識實體都僅限於傳統紙本文字檔。第三、其它資訊實體，舉凡人物、產品、事件、博物館展覽品皆應涵括在內(Buckland, 1991: 47)。因此，政府資訊除紙本文字檔外，更應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。

綜觀上述學者對於政府資訊透明化意涵之探究，則歸納出幾項發現：首先，從民眾理解資訊的角度觀之，儘管，政府從民眾的立場建構出能為使用者所接受與信賴的內容與型態，但在法律模糊概念下，不免有掛一漏萬的情況，使得民眾無法從既定資料的建置中，完全理解與尋獲所需資料。有鑑於此，筆者則在可理解性的部分，另外提出回饋圈(Feedback Loop)的概念，使民眾在無法尋獲所需資訊下，仍能透過與政府行政人

員的互動過程而知悉並取得。第二、當民眾使用資訊時，若無完備的資訊取用保障機制，將使得資訊使用者個人資訊外露，而損及個人的權益。因此，是否能夠確保使用者在資訊取得過程，保障個人隱私與資料使用的安全，則為另一項影響民眾是否近用資訊的因素。最後，電子化政府的發展趨勢正方興未艾，民眾對資訊的取得與理解的認知能力，將成為後續電子化治理中，人民與政府互動諮商及參與政府決策制定研究的理論基礎。有鑑於此，透過各國政府資訊公開法令、檢視政府網站資訊透明指標以及與政府運作模式，並藉由重新檢視政府資訊透明之意涵，以歸納出可供測量的指標，則為落實電子化透明必要施行之步驟。

三、現行政府資訊透明之可近性與可得性指標分析

誠如上文所提，近年來由於科技的精進，電子化政府正在發展中，政府將許多資訊透過網路平台公開，許多文獻對於「資訊透明化」這個目標也建立出評估標準。除了上述所說潘競恆、林嘉鴻(2009)所提出的資訊可得性、可近性，極其細分內容，Archon Fung(2013)在資訊的可得性字可近性之外，進一步提出資訊透明曾符合比例原則(proportionality)及可行動性(actionability)，即政府應提供民眾與其所受損害或所失利一比例相符之資訊。而 Olabe 與 Vieyra(2011)用資訊透明化角度檢視資訊揭露的途徑²³討論，指出廣泛性(comprehensive approach)透明強調全國一體的專法、確定各行政部門配合執行，使用者卻不見得能感受的到立法對其的效益，

²³分為「廣泛性」及「標的性」

而標的性(targeted approach)透明是某些特定部門或領域的資訊公開機制、程序下手，可在短期間內促使特定資訊通開並產生影響。Fung、Graham 與 Well(2007)歸內「標的性透明」成敗的核心因素主要有二，一是，資訊公開是以「使用者為中心」，聚焦在使用者的需要、利益，以及他們理解這些資訊的能力與應用；二是標的性透明政策是可持續、可長久的，才可以對資訊擁有者造成影響、催化改變。

王浩泉(2017)則在「不動產交易資訊透明與實價登錄制度」一文中，整理前述潘競恆與林嘉鴻(2009)文中的評估標準，衡量各國與我國在交易資訊透明上之差異，作為實價登錄之資訊透明度指標。其所整理之指標如下：

(一)、訊息的可近性

確保民眾可以透過網路平台或政府其他設置的媒介，公平便利地取得政府提供的資訊，而取得的成本所需要支付的代價也要為使用者所接受。

(二)、訊息的即時性

需時常更新，確保資訊沒有過時，要提供可作為決策評估時參考的資訊，不可因資訊過時而造成決策者之錯誤評估或無法參考。

(三)、訊息的真實性

必須是使用者信賴的資訊，並且，資訊的內容不可違反法律或社會習慣

(四)、訊息的充分性

關係到民眾的理解程度，因此在提供資訊時，除了以文字，亦應以圖像、影音等其他有助於使用者了解資訊之方式呈現，協助使用者了解所需要之資訊

(五)、資訊持續(可追蹤)性可近性：

政府應主動告知使用者其所擁有的相關資訊，還有在哪裡可以得到這些資訊。其隱含兩個概念，其一，民眾知道其所需要的資訊是否已存在，並且有無管道可以知道，其二，民眾可以在什麼地方(place)、何時(when)如何(how)找到其所需要的資訊。

第三章 我國實價登錄之發展與現況

第一節 實價登錄之起源與發展

在「實價登錄」制度出現前，國內主要可參考之不動產交易價格資訊主要可分成兩種，一種是政府部門發佈的「地價指數²⁴」及民間自行發布之「國泰房地產指數²⁵」、「信義房屋台灣地區房價指數²⁶」，此種指數型資料會呈現出一區域在某一段時間內價格之漲跌曲線，作為閱覽人依據過去資料推估未來趨勢的參考；另一種則是各大房仲網站自行公布之成交行情，政府部門亦有定期蒐集不動產交易行情，內政部營建署並建置四種不動產資訊整合平台網站²⁷，供民眾參考使用。但這些資料之可信度不能確定，不同仲介所公布之資料又因其各仲介成交情形不同，而有所差異，對於政府與民間掌握不動產交易資訊的助益相當有限。

「實價登錄」對於政府與民間都有重要的意義，政府需要對土地、房屋課徵適當之稅收，控制房地產市場；人民需要了解不動產

²⁴「地價指數」：係以特定的時間點，作為地價的基準日，計算一定期間內地價上升或下降的百分比；換言之，地價指數是用來衡量土地價格在某一時期的平均變動趨勢。中華民國內政部地政司地政名詞解釋，參考日期：2018年10月20日。

²⁵「國泰房地產指數」：國泰建設與政治大學台灣房地產研究中心合作，定期發佈之指數。

²⁶「信義房屋台灣地區房價指數」：信義房屋按其各營業據點成交之案件，所作出之中古屋房價指數，每季發布。

²⁷分別為署「住宅e化網」、「不動產價格e點通」、「住宅資訊統計網」及內政部地政司「內政部不動產交易服務網」四大網站功能及戶役政、地政、建築管理及房屋稅等相關公務資料庫。<https://pip.moi.gov.tw/V2/Z/SCRZ0003.aspx?Func=F1&Key=600>，搜尋日期：2018年10月20日。

資訊，掌握自己的權益。若用於徵收土地上漲之稅收依據的「公告現值」，以及持有房屋所需繳納的房屋稅之「房屋現值」，均與市價落差甚遠，以至於政府並未收到適當的稅，土地之漲價並沒有歸於國家，房屋之持有成本過於低廉，便會間接促成投機客繼續炒房、房地產價格會持續飆漲，而多數人民無法購買房屋的情形。因此，人民與政府都需要了解不動產市場真實的資訊，因而有房地產交易「實價登錄」的需求。

而按照實價課稅一直是相當熱門的話題，但在民國 81 年，時任財政部長的王建煊推動「土地增值稅按實際交易金額課稅」，卻遭到許多本土人士反對，事後，王建煊先生辭職，不動產稅制便也成為其他官員的禁區，沒人敢再提實價課稅。但房價持續飆漲的現象一直未停止，人民怨聲連連，為了回應民間，自民國 89 年起，內政部開始發佈「中華民國房地產交易價格」簡訊，此為現在實價登錄制度的前身，但當時之資料皆是公部門向交易當事人、仲介、地政士或相關人員詢問得來，不僅資料難以取得，資料之真實性也無從驗證。

終在 100 年 12 月 13 日立法院三讀通過不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例修正條文，要求實價申報登錄，並在 101 年 8 月 1 日起正式實施。此次規定中，有三種案件需申報登錄，分別為：以「買賣」為所有權移轉登記原因之案件、由不動產仲介經紀業簽定租賃契約書之案件、不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷之成交案件。並且權利人或地政士或不動產經紀業者應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 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，需注意的是，申報相關資訊之案

件並非與所有權移轉登記同時，也非為辦竣所有權移轉登記之要件。而需揭露之資訊包括²⁸：一、價格資訊：土地交易總價、建物交易總價、建物及土地交易總價，如有車位者，亦需登錄車位個數、種類、價格。二、交易標的資訊；土地、建物交易面積、使用分區、建物現況格局、屋齡、有無管理組織等資訊。經申報登錄後之資訊，會由直轄市、縣(市)主管機關篩選並整理後，以區段化、去識別化，並保留交易人隱私資料後公布於「內政部不動產交易實價查詢服務網」供大眾免費查詢。

而於民國 107 年 5 月 3 日，行政院又通過了「實價登錄地政三法」修正草案(詳見第三章第二節)，主要將以往區段化、去識別化方式改完整揭露門牌或地號，並且將申報期限改為需在申請買賣移轉登記時共同申報，盼可提供更透明、對等之不動產交易資訊於大眾。

第二節 地政三法與登錄義務人

為促進不動產市場健全發展，落實交易價格公開透明化，建置可靠透明的價格資料庫，防杜不當哄抬，保障民眾消費權益，並順應世界之潮流趨勢。因此，由立法院、行政院各自推出相關法律修正草案，並積極透過對策研擬，推動交易價格申報登錄之立法，並擬定審議，完成各項審查程序後，於民國 100 年 12 月 13 日透過修法新增條款方式，一次修正並讀通過平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法的「地政三法」修正案。

²⁸591 房屋交易網〈解讀實價登錄〉，

<https://price.591.com.tw/realprice-qa.html>，瀏覽日期：2018 年 10 月 20 日

我國不動產實價登錄之實施特點，在於要求「權利人」，負擔申報成交價之義務。然立法時考量因我國不動產買賣，有相當比例，是委由不動產經紀業及地政士辦理相關事宜，因此，不動產經紀業管理條例及地政士法也同步修正，而新增內容幾乎相同的條款，且依據處理案件情形之不同，各被賦予不同的義務承擔。我國全面實施申報登錄成交案件資訊，也正式邁入不動產資訊透明國家。

以下分別就 110 年 7 月 1 日修正前之平均地權條例第 47 條、地政士法第 26 條之 1 及不動產經紀業管理條例第 24 條之 1，有關不動產成交案件實際資訊申報登錄之地政三法各自規範及其登錄義務人進行說明：

(一)、平均地權條例

1. 權利人為登錄義務人

依照平均地權條例第 47 條第 2 項規定：「權利人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。違反者，依本法第八十一條之二規定，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。」辦竣所有權移轉登記之買賣案件，原則上須由「權利人」，即買賣案件之買受人，辦理申報登錄。如權利人有數人時，得會同申報或協議由一人申報。另外，如為自行登錄的權利人，得擁有一次限期改正的機會；同時除涉及個人資料外，得供政府機關

利用並以區段化、去識別化的方式提供查詢，並在相關配套措施完全建立並完成立法後，得為實價課稅之依據。

(二)、地政士法

1. 地政士為登錄義務人

依地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定：「地政士應於買賣受託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。」委託地政士申請登記之買賣案件，應由地政士辦理申報登錄，且根據 2014 年地政士法第 51 條之 1 的修法結果，當權利人委託代理的地政士申報有誤時，地政士擁有 1 次限期修正的機會才開罰。

(三)、不動產經紀業管理條例

1. 不動產仲介經紀業為登錄義務人

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，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」委由不動產經紀業居間或代理成交之買賣案件或租賃案件，應由不動產經紀業辦理申報登錄。

2. 代銷經紀業為登錄義務人

依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定：「經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」委託代銷經紀業銷售預售屋者，應由代銷經紀業辦理申報登錄。

(四)、申報登錄優先順序

因實價登錄地政三法對於申報登錄義務主體均有規範，為避免同一案件重複辦理申報登錄，平均地權條例第 47 條第 3 項就申報登錄義務主體之優先順序定有明文：「前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。（二）買賣案件由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。」

第三節 實價登錄之實施現況與功能

(一)、申報案件類型和申報期限

1. 不動產買賣交易案件

依照平均地權條例第 47 條第 2 項規定：「權利人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。」又依地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定：「地政士應於買賣受託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。」另外，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，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」由上述條文可知，權利人自行成交之案件、委託地政士辦理或不動產經紀業居間或代理者，應於辦畢所有權移轉登記三十日內，辦理實價登錄申報作業。

2. 委託不動產經紀業居間或代理之租賃案件

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，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」委託不動產經紀業居間或代理租賃案件者，應於簽訂租賃契約書後三十日內申報登錄。

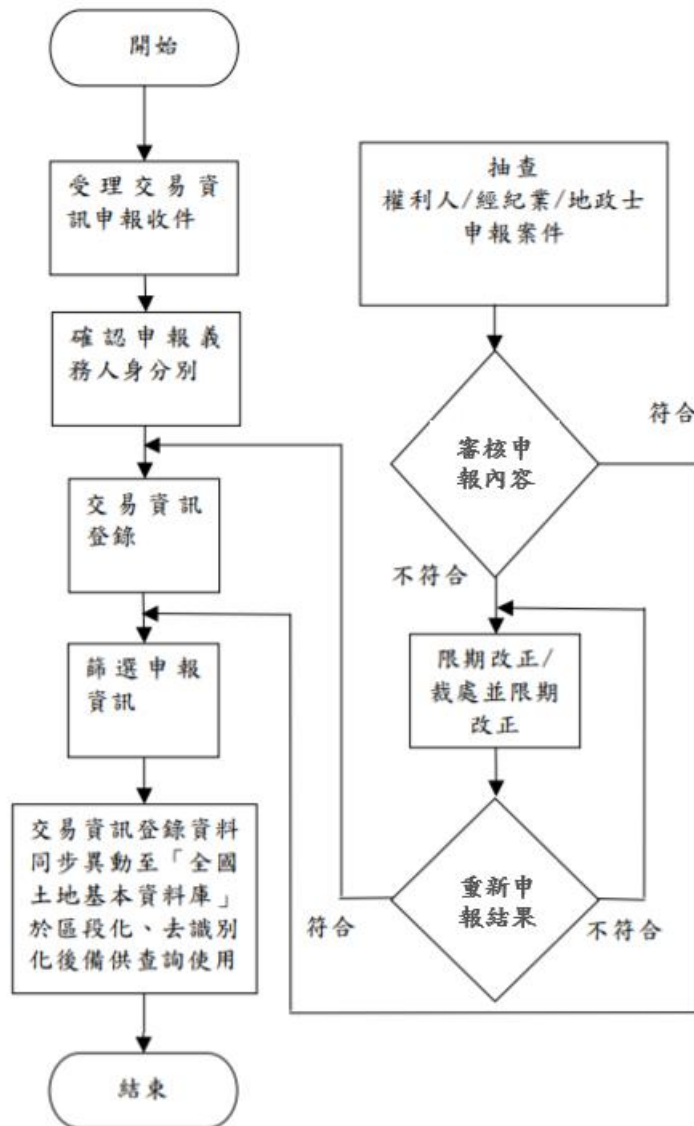
3. 委託經紀業代銷之預售屋案件

依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定：

「經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」委託經紀業代銷預售屋者，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，進行申報登錄之作業。

(二)、申報登錄流程

表 3-1 受理買賣成交案件申報登錄作業流程圖



資料來源:內政部不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊

(三)、申報登錄及查詢系統

1. 線上申辦登錄系統

內政部地政司於地政線上申辦系統，增加不動產實價登錄申報登錄之系統，便於民眾進行申報作業，同時結合地政機關之資料庫，檢核申報資料之正確性。



圖 3-2 地政線上申辦系統首頁

2. 不動產交易實價查詢服務網

自民國 101 年 10 月 16 日起至 110 年 7 月 1 日實價登錄地政三法修正前，內政部開放查詢不動產成交案件相關資訊，並以區段化、去識別化方式進行買賣交易案件、租賃案件、預售屋案件等資訊揭露，並開放民眾進行下載。



圖 3-3 不動產交易實價查詢服務網相關資訊

3. 實價登錄功能

為促進不動產市場之健全發展，提升不動產交易效率，落實交易價格公開透明化，防杜不當哄抬價格，保護交易當事人之權益，而設立實價登錄制度。

實價登錄制度提供不動產交易價格資訊給民眾，有助於改善不動產市場資訊不對稱的情況，房價公開及透明化，得以減少行情搜尋以及查證的成本，加快成交速度，促進交易效率，讓資訊相對弱勢的購屋人有更多不動產的資訊，也能依照自己的預算與能力選擇適合之不動產，並縮小其議價空間，不會被資訊相對優勢之賣方或仲介業者所操控，因此，藉由登錄實際價格可遏止人為炒作，杜絕哄抬市場行情，且能防患假契約價格超額貸款或逃漏稅，有效建立房市秩序，有助於房市正常化發展。

實價登錄之主要功能為提高資訊透明度，其成效在於減少相關交易成本、加快成交速度、促進交易效率等已如前述。至於資訊透明度則得以五個指標加以檢視，包括訊息的可近性、即時性、真實性、充分性、持續可追蹤性。所謂可近性，指使用者能公平且以便利的方式直接取得政府所提供之資訊，此外為了取得該資訊所支付的代價亦須納入考量；即時性，指資訊應經常更新，符合使用者所需、作為其決策評估時之參考；真實性，指資訊來源具有權威地位且值得信賴；充分性，指資訊之提供應將使用者知識納入考量，選擇適當的陳述方式，確保其理解資訊內容；持續可追蹤性，指政府應主動告知使用者，其所擁有的相關資訊，以及在何處能發現這些資訊。²⁹

若以資訊透明度五個指標檢視本次修正草案，申報義務人回歸至買賣雙方、門牌地號完整揭露、增訂主管機關查核權，將可提高資訊真實性；買賣案件申請所有權移轉登記時併同申報、預售屋申報時機提前，將可提高資訊即時性。由此觀之，本次修正草案將可以提高資訊透明度。

第四節 實價登錄制度的修正之內容

一、110年修正內容

「實價登錄地政三法」於110年7月1日施行，在個人資料保護的前提下，民眾可獲得更即時、透明、正確的不動產交易資訊。

²⁹王浩泉，2017，「不動產交易資訊透明之研究－以實價登錄制度為中心」，頁27、28。

「實價登錄地政三法」修正內容於附錄呈現，分別為平均地權條例部分條文修正草案條文對照表、地政士法第二十六條之一、第五十一條之一、第五十九條修正草案條文對照表及不動產經紀業管理條例第二十四條之一、第二十九條、第四十條修正草案條文對照表。

以下為「實價登錄地政三法」修正草案之五大修法重點：

(一) 買賣案件改由買賣雙方在辦理所有權移轉登記時併同申報

根據目前的實價登錄制度，買賣案件之申報義務人順位依序是地政士、不動產經紀業、登記權利人，然而這樣的規定遭到多方質疑，以第一順位之地政士為例，在一個買賣案件中，即使買賣雙方委託地政士辦理後端之土地登記業務，然而地政士未必參與前端買賣契約之訂定，實難取得正確資訊。

因此針對買賣案件，平均地權條例修正草案第四十七條第二項規定：「權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」將申報義務人回歸至買賣雙方，並刪除現行地政士、不動產經紀業之申報義務規定（地政士法修正草案第二十六條之一及不動產經紀業管理條例修正草案第二十四條之一），以期提高實價登錄資訊之正確性；現行規定買賣案件之申報期限為辦竣所有權移轉登記 30 日內，修正草案則規範於買賣案件申請所有權移轉登記時併同申報，如此一來，資訊之揭露將可提前 30 日，提高了實價登錄之即時性。

(二) 預售屋申報時機提前並將自售預售屋資訊全面納入

預售屋之銷售分為建商自售與委託不動產經紀業代銷，現行制度僅針對代銷作規範，且其申報期限為代銷契約屆滿或終止 30 日內，然而法律並未限定代銷契約委託期間的上限，若經過有心人操作，預售屋之資訊甚至會遲於一、兩年後建築完工才揭露。

於此，修正草案調整了預售屋的申報期限，並將建商自售納入揭露範圍。針對自售部分，平均地權條例修正草案第四十七條之三規定：「銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數資訊，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。」因此銷售前應將預售屋之相關資訊報請備查，且其申報期限為簽訂買賣契約書之日起三十日內；至於代銷案件，不動產經紀業管理條例修正草案第二十四條之一規定：「經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。」則將其申報期限調整為簽訂買賣契約書之日起三十日內，並增加委託代銷契約相關書件應報請備查之規定。依據本修正草案，將可提高預售屋資訊的即時性及揭露度。

（三）成交案件門牌或地號完整揭露

平均地權條例第四十七條第四項規定，前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。而目前已經行政院通過之修正草案內容修改為前項申報登

錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。

目前的實價登錄資訊除提供政府機關利用外，對外揭露以三十號為區間的區段化門牌或地號提供查詢，本次修法在保護個人資料的前提下，宜比照英國、澳洲、美國及香港等不動產交易透明度高之國家，將成交個案的門牌或地號完整揭露，以促進不動產交易資訊更加透明，使房地產市場發展更為健全。

(四) 增訂主管機關查核權

為加強查核實價登錄資訊真實性，賦予直轄市、縣（市）主管機關查核權，以確保資訊正確性，避免投機炒作情事，因此於實價登錄地政三法增訂條文，以下為修正草案增訂條文之內容，直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向相關機關（構）、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；其不得規避、妨礙或拒絕。前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

直轄市、縣（市）主管機關查核權之行使，應以確保實價登錄資訊正確性之目的為限，以符合比例原則。此次修法將主管機關查核權提升到法律位階，未來主管機關可進一步向金融機構查核資金流向及付款證明等文件，將更能確保交易資訊真實正確。

(五) 調整罰則區分輕重

此次修法將調整罰則區分輕重，對於當事人屢不改正刻意利用資訊缺乏炒作哄抬的行為，將加重罰鍰額度，而對於價格及交易面

積以外之資訊不實，則有一次限期改正的機會，並降低罰鍰金額，符合比例原則。

因此，對於平均地權條例現行條文進行修正，以下為修正草案之內容，違反第四十七條第二項規定未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰三次仍未改正者，按次處新臺幣十五萬元以上七十五萬元以下罰鍰。有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰三次仍未改正者，按次處新臺幣十五萬元以上七十五萬元以下罰鍰：一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。二、違反第四十七條之三第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第二項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數資訊報備查。有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。二、違反第四十七條之

三第一項規定，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。

除了修正平均地權條例以外，也在地政士法中刪除地政士於買賣受託案件之實價登錄義務及其違反義務之處罰規定，並且修正不動產經紀業管理條例之規定，以下為修正草案之內容，經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。

表 3-2-4 五大修正重點

	110 年五大修正重點	110 年修正前規定
1	買賣案件由買賣雙方在辦理所有權移轉登記時併同申報	依序由地政士、經紀業或權利人於辦竣移轉登記 30 日內申報
2	預售屋申報時機提前並將自售預售屋資訊全面納入	由代銷業者於委託代銷契約屆滿

		或終止 30 日內申報
3	成交案件門牌或地號完整揭露	以區段化、去識別化方式揭露
4	增訂主管機關查核權	查核權於辦法規定(非法律位階)
5	調整罰則區分輕重，當事人屢不改善加重處罰	權利人有一次限期改正機會，地政士與經紀業逕予處罰，罰鍰皆為 3 萬~15 萬元

第四章 結論

本章節將先藉由前述之資料，總結實價登錄在本研究提出之四個透明度指標所達成的程度，並提出針對目前系統之評論或可行性之建議。

一、實價登錄資訊可近性

本研究用以衡量我國實價登錄資訊透明度的第一項指標是資訊的可近性，所謂可近性，本研究於前文定義其為——確保民眾可以透過網路平台或政府其他設置的媒介，公平便利地取得政府提供的資訊，而取得的成本所需要支付的代價也要為使用者所接受。簡言之，資訊的可近性包括一般民眾是否知道有該項資訊的提供、政府是否進行宣傳、該項資訊可以在何處取得、取得的方式是否便利、取得之過程所耗費的時間與金錢成本是否高昂等。

若以上述可近性之定義檢視我國實價登錄，首先，當民眾於搜尋引擎中鍵入「實價登錄」時，第一項搜尋結果即是內政部不動產交易實價查詢服務網，使用者不須記下此長串文字，也不會混淆於究竟何項網站才能查詢到他們需要的實價資訊；在宣傳方面，不僅內政部製作了申報登錄的電視廣告，各處地政事務所亦在網路上供有申報登錄、實價資訊查詢之宣導影片，提高民眾對此制度的認識；在查詢管道方面，除了上述提及之網站，內政部亦製作了行動版 app 以利使用者隨時隨地查詢實價資訊、提升查詢效率，此外亦提供免費電話諮詢專線；在資訊的取得成本方面，相較於其他國家，我國實價登錄系統不須加入會員即可免費查詢，此方式既便民，金錢成本亦較低，此外雖然民間亦有數家房仲公司提供不動產交易價格之

資訊，但以政府之官方網站提供較具彙整性的資訊可以避免使用者混亂，如此可以減少其資訊蒐集之時間成本。

綜上所述，本研究認為我國實價登錄制度的資訊可近性是充足的，不僅使用者能夠輕易的找到該平台的入口處，政府亦進行足夠的宣傳與提供多樣的資訊管道，並且透過新聞媒體之宣傳，大多數人已了解實價登錄之意義並且得知內政部實價登錄平台以及其提供之價格資訊服務。我們身處的世代，網際網路、智慧型手機普及，即使家中沒有電腦，亦有許多公共場所例如圖書館可以借用，於實價登錄民國 100 年來推行至今，大眾不僅知悉，且擁有各種手段可以利用這些資訊，因此這樣的系統十分親近我們的生活，實價登錄資訊可近性可謂非常高。

二、實價登錄資訊即時性

本研究用以衡量資訊透明度的第二項指標是資訊即時性，本指標於前文定義為——需時常更新，確保資訊沒有過時，要提供可作為決策評估時參考的資訊，不可因資訊過時而造成決策者之錯誤評估或無法參考。簡言之，本項指標主要探討資訊是否時常更新，以確保民眾在進行決策評估時，不因搜尋之資訊過時，而導致資訊沒有可參考性甚至是決策錯誤等情況。

若以上述即時性之定義檢視我國實價登錄，就資訊更新頻率而言，內政部不動產交易實價查詢服務網自 106 年起已調整至每月公布三次，資訊即時性較過往提高，然而綜觀他國為每日更新的公告速度，我國實價登錄在即時性面向仍有待加強，而此部分須由整個登錄及公告作業流程來檢視，**110 年修正前規定**依序由地政士、經紀業或權利人於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內進行申報作

業，造成土地登記與登錄作業有一定時間上的落差，加上登錄完成後仍須進行資料篩選才能公告，也就是買賣資訊從交易完成到可供查詢須歷經數十天，因此民眾搜尋到的資訊也已是數十天前的，另外在預售屋買賣部分亦同，現行規定由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止三十日內申報，申報期間過長，以至於申報登錄案件所提供的資訊，往往不能反映真實情形。

綜上所述，本研究認為實價登錄要完全符合資訊即時性的內涵，尚須改善，因登錄時點的延遲，加上登錄完成後的資料篩選作業，致使交易資訊從完成到可供查詢有一定時間的落後，以我國現行金融機構與稅務系統為例，國稅局及稅捐稽徵處於核實各人之稅務時，時常借助金融機構之協助，查調匯款、周轉及現金流入流出資訊，交叉比對當事人是否有逃漏稅嫌疑，由此可知，機關與金融機構間得以互相配合，核實買賣雙方之現金流及匯款資訊，交叉比對實價登錄之真實性，因此，本研究建議，主管機關可以匯款、貸款金額系統自動抓取數據並上傳金額的方式，代替買賣雙方於30日自行核報，不僅當下就可以得知買賣不動產之真實價格，免除買賣雙方之責任義務，更可以連動實價登錄平台直接將該金額上傳至系統，達成實價登錄金額正確性及價格數據更新即時性之目的。不論如何，未來仍需透由縮短申報期限，加速資料登錄流程，以提升資訊即時性，以免在不動產價格上下波動之時期，損及買賣方應得之利益。

三、實價登錄資訊真實性

政府揭露的資訊是否能趨近真實的資訊為實價登錄重要的一環。實價登錄平台有提供交易訊息的功能，透過資訊揭露使資訊透明進

而減少交易成本。不動產市場的資訊流通性差，交易資訊並不透明，以致對不動產價格的波動產生很大的差異，且成交價格多屬動態趨勢，無絕對標準，一般消費者而言希望在進入市場時能取得足夠資訊，因此實價登錄的真實性扮演舉足輕重的地位，透過附近區位、格局相似的不動產公開交易價格的比對，能夠讓一般消費者心中產生價格錨定效果，即不容易對銷售方的漫天喊價有所動搖；同時，賣方也能夠參考實價登錄不動產交易價格，開出貼合市場的合理價格，避免僅僅透過仲介獲得價格資訊，並做出對自己不利的交易。若不動產價格趨近真實價格，讓市場交易雙方皆有充足資訊去判斷與決策，引導市場價格與收益穩定化，不動產市場自然能夠健全。

以現行實價登錄機制而言，登記機關並無對價格實質審查之義務，並且以嗣後價格抽查方式，核實買賣雙方申報價格之真實性，也就是說，買賣雙方虛報實價登錄價格，送買賣申請案件至地政事務所時，實價登錄人員並不會確認該價格是否合於一般市場價格，僅就檢附文件、填寫內容是否合於法規作形式上之確認，倘該申報價格為虛報，並且在地政事務所抽查時亦無發現該異常價格，甚至因價格浮報亦無「太過明顯」，則即便人工比對亦無從查知該浮報情事，虛報價格就可以成功「偷渡」到實價登錄系統裡面，讓該系統價格提示較為不可信，並進一步減低大眾對於該系統價格正確性之期待。為價低買賣雙方虛報價格之機率，提高實價登錄資訊之真實性，本研究建議，得接續前述實價登錄資訊即時性之建議，與金融機構合作，建立機關間橫向聯繫管道以及自動查對系統代替人工抽查，以不動產設定抵押權金額、金融機構真實放貸額度、交易雙方匯款金額等等資訊，以電腦系統申報前、申報後均交叉比對與前揭真實流

動金額之數據，如兩者之間數據差異超過特定數值，再自動核對是否與同社區或附近不動產於同一價格區間，如又非同一區間，則以人工審核方式重點加強可能虛報金額之檢視，甚至針對是類高度虛報嫌疑案件直接調閱買賣雙方交易日期前後之匯款詳細紀錄、比對附近類似不動產之貸款成數等方式，以公私合作、電腦系統排查、最後再人工加強審視之方式，即可即時、有效率的過濾掉不實的申報價格，不僅省時省力、以電腦選取核對案件方式降低地政事務所對於案件抽查之盲點，或特定人士關說之壓力，更可達到實價登錄資訊真實性之目的。

四、實價登錄資訊充分性

本研究設定之第四項衡量資訊透明度的指標為資訊充分性，本項指標的衡量主要關係到民眾的理解程度與所呈現資訊的豐富及詳細程度，政府在提供資訊時，除了以文字、圖像等方式表示外，是否有以其他有助於使用者了解資訊之方式呈現，呈現之資訊是否足夠詳盡讓民眾能清楚理解，可以協助使用者了解所需要之資訊。

從實價登錄網頁檢視其資訊之充份性，查詢平台部分，可以透過區域查尋、地標查詢或多條件查詢搜尋的方式尋找其所需要之目標，對於使用者查詢而言，能讓使用者清楚了解如何查詢且能選擇其想要之查詢方式，查詢後顯示之資料部分，會以表格方式呈現附近成交案例之區段位置或區段門牌、交易年月、總價、單價、總面積、型態、屋齡、樓別及樓高等基本資訊，也能依照使用者之需求按總價、單價、年月或路名來排列順序，讓使用者能快速搜尋其所需要之成交案例，點進需要之案例後在地圖上會呈現其位置，也可以看到更詳細之資訊(如建物現況格局、車位、管理組織等)，還能

看到土地建物買賣交易明細及歷次移轉明細，其中交易明細包含土地資料(如土地移轉面積、使用分區等)、建物資料(如建材、建築完成年月等)及備註欄，使用者能清楚了解該案例之詳細資訊，因此，本研究認為在實價登錄網頁部分有符合資訊充分性這項指標，實價登錄網頁的呈現方式能讓民眾清楚理解，也能協助使用者了解其所需要之資訊，所呈現之資訊也很詳盡，使用者能清楚得知該案例之資訊。

從實價登錄申報之資訊項目來檢視其資訊之充份性，申報之資訊項目分為三類型，第一類為交易標的，包含建物門牌、不動產標示及交易筆棟數等資訊，第二類為價格資訊，包含房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、交易日期、車位個數、車位類別、車位總價、有無管理組織等資訊，第三類為標的資訊，包含土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、總樓層數、交易樓層、建築完成年月、主要建材、主要用途等資訊，本研究認為申報之資訊項目有符合資訊充分性這項指標，實價登錄所呈現之資訊已經充分表示該案例之現況，可以讓使用者清楚理解該案例是否為其所需要或是否符合其所搜尋之條件，能協助使用者尋找到其所需要之資訊，也能透過多筆鄰近資料得知某地區的房價狀況。

綜上所述，本研究認為實價登錄所揭露之資訊項目有符合資訊充份性這項指標的內涵，可以讓民眾清楚理解所呈現資訊的內容，也能協助使用者找到其所需要之資訊，所呈現之資訊也很詳盡，使用者能清楚得知該案例之資訊，惟房地產常常為一屋一況，除了上揭資訊之外，本研究建議制度設計者也應該在實務上施行及實價登錄資料統計時，彙整影響價格因素、位置因素、都市計畫因素、屋

況因素等等影響價格之參數彙整，以便民眾查詢價格時，可以更確切得知行情好壞以及屋況細部資訊。

參考資料

王浩泉（2017），《不動產交易資訊透明之研究－以實價登錄制度為中心》，銘傳大學法律學系碩士在職專班碩士論文。

許靖敏（2017），《不動產交易實價登錄政策研究－以雲林縣為例》，國立中正大學政治學系府與公共事務碩士碩士論文。

王進祥（2012），〈實價登錄與稅制改革〉，《土地問題研究季刊》，第11卷，第3期，第98頁至第108頁。

郭議中（2014），《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論文。

范清益（2010），《議價空間與住宅不動產市場流動性之研究》，國立政治大學地政學系碩士論文。

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。

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》