

新北市政府 111 年度自行研究報告

實價登錄 2.0 實施後所面臨的問題探討與建議

研究機關：新北市三重地政事務所

研究人員：李思廣

研究期程：111 年 1 月 1 日至 111 年 9 月 30 日

新北市政府 111 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	實價登錄 2.0 實施後所面臨的問題探討與建議
期 程	111 年 1 月 1 日 至 111 年 9 月 30 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	<p>為健全不動產市場，使不動產資訊透明化，降低資訊不對稱，實踐政府所積極推動「居住正義」之主張，遂於民國 100 年 12 月 13 日，立法院針對平均地權條例、不動產經紀業管理條例以及地政士法三讀通過修正條文，自 101 年 8 月實施實價登錄的申報制度，規範買賣案件、預售屋案件及租賃案件之申報，而申報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。</p> <p>而為精進不動產實價登錄制度，使實價資訊即時、正確，於 108 年 7 月 1 日立法院三讀通過「平均地權條例」修正草案，將不動產買賣交易資訊之申報登錄，回歸由買賣雙方為申報義務人，並於移轉登記時一併辦理，於 109 年 7</p>

	<p>月 1 日實施。之後，為使實價資訊能更透明，並遏止預售屋交易炒作，於 109 年 12 月 30 日立法院三讀通過修法，110 年 7 月 1 日實行，此次修正的重點包括：交易門牌及地號完整揭露、預售屋全面納管且即時申報、增訂主管機關查核權及加重屢不改正罰則、紅單交易納管等。本研究主要在探討，實價登錄 2.0 實施後，是否仍有不足之處，並加以提出建議。</p>
<p>方 法 與 過 程</p>	<p>透過文獻分析法，蒐集與實價登錄有關的理論資料，有資訊不對稱理論、尋租理論、定錨效應，以及居住正義等，並加以簡述，接著再去蒐集實價登錄制度實施及修法的沿革及文獻資料，加以整理後，列出仍可能面臨的問題。</p>
<p>研 究 發 現 及 建 議</p>	<p>修法後實施之實價登錄 2.0，揭露資訊雖至地號、門牌號已全面揭露，惟部分私契之內容卻仍未完整呈現，此外，所揭露之案件，須先行剔除價格過高或過低之異常案件，資訊揭露仍未全面及完整。另外，買賣案件較租賃案件為重視，惟健全的不動產資訊提供，不應只偏重</p>

	<p>一方，而應全面的發展，落實居住正義。由於現行實價登錄的制度，仍有漏洞，有人為操作的空間，宜更加強國人不動產方面的相關知識與觀念，實價登錄資訊能更充分完整的被運用，而非成為有心人士人為操作價格的工具。</p>
備	註

目錄

壹、	研究背景	6
貳、	研究方法及過程	7
參、	相關理論與文獻回顧	7
一、	資訊不對稱理論	7
二、	尋租理論	8
三、	定錨效應	9
四、	居住正義	11
肆、	我國實價登錄制度	12
一、	修法前實價登錄舊制概述	12
二、	修法後實價登錄新制概述	255
三、	實價登錄新制(2.0)尚待精進之處	311
伍、	結論與建議	400
陸、	參考文獻	433

圖目錄

圖 1 實價登錄查詢服務網查詢畫面	355
圖 2 十五樓移轉詳細資料畫面	366
圖 3 十七樓移轉詳細資料畫面	377
圖 4 十五樓建物標示部	387
圖 5 十七樓建物標示部	388
圖 6 獨立產權車位移轉資訊 1.....	39
圖 7 獨立產權車位移轉資訊 2.....	400

表目錄

表 1 申報主體及其義務	166
表 2 十五樓及十七樓比較表	355

壹、 研究背景

由於不動產交易無集中市場、不動產交易的財貨具異質性、不動產交易的資訊未能充分流通，以及不動產為高價財等原因，使得不動產的交易成本特別高，而當交易成本愈高，整體的社會福利愈低、資源配置愈沒有效率。

此外，由於我們並不一定擁有完整無誤的資訊，且獲得資訊必須付出時間與精力，並且，我們腦中並非擁有完整無缺的知識，且獲得知識必須經過學習的過程，因此，當我們在作決策時，所蒐集的資訊、所具備的知識是有限的(許文昌，2020)。當我們追求在現實狀態下的次佳均衡時，政府設計制度，引導往特定的方向進行，可以避免不確定性，降低交易成本，使得資源更有效率之配置。

為健全不動產市場，使不動產資訊透明化，降低資訊不對稱，實踐政府所積極推動「居住正義」之主張，遂於民國 100 年 12 月 13 日，立法院針對平均地權條例、不動產經紀業管理條例以及地政士法三讀通過修正條文，自 101 年 8 月實施實價登錄的申報制度，規範買賣案件、預售屋案件及租賃案件之申報，而申報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。

而為精進不動產實價登錄制度，使實價資訊即時、正確，於 108 年 7 月 1 日立法院三讀通過「平均地權條例」修正草案，將不動產買賣交易資訊之申報登錄，回歸由買賣雙方為申報義務人，並於移轉登記時一併辦理，於 109 年 7 月 1 日實施。之後，為使實價資訊能更透明，並遏止預售屋交易炒作，於 109 年 12 月 30 日立法院三讀通過修法，110 年 7 月 1 日實行，此次修正的重點包括：交易門牌及地號完整揭露、預售屋全面納管且即時申報、增訂主管機關查核權及加重屢不改正罰則、紅單交易納管等。本研究將對實價登錄之制度修法前後加以整理，並探討修法後的實價登錄，是否仍有不足之處，並提出建議。

貳、 研究方法及過程

本研究主題主要透過文獻探討法，藉由蒐集與整理實價登錄有關的理論資料，再蒐集實價登錄制度沿革資料與文獻，比較修法前後之差異，以及探討修法後實施之實價登錄 2.0 仍可能面臨的問題，並加以提出建議。

參、 相關理論與文獻回顧

一、 資訊不對稱理論

過去經濟學家在討論市場機能運作時，常常假設市場參與

者擁有「完全資訊」，即供需雙方對彼此及市場價量瞭若指掌，因此很容易達成均衡的價格與交易量。但現實社會並非如此，現實中的交易過程存在許多因素，經常一方擁有，而另一方卻缺少，此即為資訊不對稱(杜憲琳，2020)。

在有效率的市場，資訊應相當充分與流通，經由競爭，使價格趨於合理。但不動產市場欠缺集中市場，資訊流通受阻，在資訊不充分、不流通之情形下，價格被扭曲。因此，以價格機能指導土地使用配置，將會發生誤用現象。此外，交易雙方的資訊不對稱，將發生道德危險及逆向選擇。所謂道德危險，指擁有資訊較多的一方會欺瞞資訊較少的一方。所謂逆向選擇，指交易一方由於資訊缺乏，不清楚另一方情況，故皆以一般情況視之，造成劣幣趨逐良幣現象(許文昌，2020)。

二、尋租理論

「尋租」又稱競租，在沒有從事生產的情況下，為壟斷社會資源、或維持壟斷地位，從而得到壟斷利潤(亦即經濟租)所從事的一種「非生產性的尋利活動」。

實價登錄揭露制度是政府為了讓不動產交易能夠公平合

理，設置了實價查詢服務網，讓民眾能「有用性的使用接受」，但內容及制度缺失的結果，創設了租金，給尋租（rent-seeking）活動創造了機會（杜憲琳，2020）。

三、 定錨效應

定錨效應(Anchoring)是指當人們需要對某個事件做定量估測時，會將某些特定數值作為起始值，起始值像錨一樣制約著估測值落於某一區域中。在做決策的時候，會不自覺的給予最初獲得的信息過多的重視，如果這些定錨的方向有誤，估測時就會產生偏差。

林哲民(2014)為了檢視實價登錄前的不動產價格，在資訊不對稱與不透明之下是否被哄抬炒作，以及驗證實價登錄政策實施後，能否在不動產交易價格資訊透明化之後，導正交易價格回歸到市場正常價格，透過定錨效果與價格分散效果分析臺北市實價登錄前後之住宅交易價格，研究獲得四個結論：

- (一) 實價登錄政策制度實施後，住宅交易價格的定錨效應顯著降低，顯示此一政策能使消費者在購屋時獲得正確之市場參考價格，並有效縮小與成交價格之差距水準，此一政策讓住宅價格慢慢的回歸到市場正常價

格。

(二) 實價登錄政策制度實施後，住宅交易價格的分散效應顯著降低，顯示此一政策措施能使原本分歧凌亂的購屋價格資訊收斂，有此可知實價登錄制度能有效改善資訊不對稱的情況並使資訊透明化，讓住宅價格朝向單一化的方向收斂。

(三) 實價登錄政策制度實施後，對於都市發展擴張之市區與市郊，其住宅交易價格的定錨效果與價格分散效果均獲得大幅改善，對於政府抑制新興發展地區房價之炒作有極大的幫助。

(四) 實價登錄政策制度實施後，對於都市地區裡常見的電梯大樓，也是住宅市場中的主流商品，其住宅交易價格的定錨效果與價格分散效果均獲得大幅度的改善也對於交易價格收斂也起了很大的作用，對於消費者在購買住宅時，不會因為資訊不透明，而導致購買到被哄抬過的住宅。

綜上所述，顯示不動產買賣價格實價登錄後，住宅交易價格的定錨效果有顯著的影響，不過有效縮小買賣雙方成交價格之差距水準到底多大？尋租者利用買方無法有效掌握

大多數的資訊來源，買方不知建物結構，施工品質、建物屋齡、使用限制、法令規定或利用保值心理、預期增值等因素而嚴重影響不動產個別案件價格，讓定錨效應大打折扣，買賣無法掌握資訊的一方失去完整考慮價格的機會（杜憲琳，2020）。

四、 居住正義

居住正義並非「打房」的包裝，居住正義的美好境界是「住者適其屋」的概念，也就是不管收入高低，每個人都要有適當居住的房子，讓每個人能自由選擇買屋或租屋，而不是背著輿論壓力、社會期待、魯蛇（loser）的代名詞而被迫去「拚房」，以致慢慢變成「房奴」（張金鶚，2016）。此外，張金鶚(2016)更提出若將實踐居住正義分成三大步來看，分別為：

（一）居住安心：意在健全房市資訊透明、減少交易的黑暗，若能徹底實踐，將能大大提高房市交易的效率與公平。

（二）實踐居住公平：透過稅制改革，讓兼具房地產投資與消費特性脫勾，對非自用者提高稅賦，而自用者維持不變。

(三) 居住保障：讓買不起或不想買房子的人，至少租得起且租到好房子，減少房東與房客的糾紛，特別對弱勢族群無法在一般租屋市場上租屋者，更需要政府提供社會住宅給予保障。在健全的租屋市場制度與良好的社會住宅管理下，提高對弱勢者的居住保障，一般居住者也不用擔心房租與品質受到影響。

當實踐居住正義三大步後，第四步要全面提升居住品質與品味，不僅要導正觀念，從基本的居住安全到居住歷史與文化的提升，同時重視居住環保的永續發展，進而從都市整體環境上去改善。

肆、 我國實價登錄制度

一、 修法前實價登錄舊制概述

為促進不動產資訊透明化，降低資訊不對稱之情形，健全不動產市場並建立不動產成交資訊公開之機制，爰經由立法院於 100 年 12 月 13 日修正通過「平均地權條例」、「不動產經紀業管理條例」、「地政士法」參法（下稱「實價登錄地政三法」），同年 12 月 30 日由總統公布，經行政院核定自 101 年 8 月 1 日施行，建立了不動產實價登錄制度。

(一) 實價登錄之內容

1. 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。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：
 - (1) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
 - (2) 買賣案件委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。
2. 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。
3. 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後三十日內，向主管機關申報登錄租賃或成交案件實際資訊。
4. 受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。
5. 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。

6. 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

(二) 申報案件之主體及其義務

依平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，權利人、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記、簽訂租賃契約書後或委託代銷契約屆滿或終止三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。其申報案件之主體及其義務茲分述如下：

1. 登記權利人及其義務

(1) 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。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：

- A. 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
- B. 買賣案件委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。

- (2)違反申報規定，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，並限期改正。屆期未改正者，應按次處罰。

2. 地政士及其義務

- (1)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。

- (2)地政士違反申報規定者，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。

3. 仲介經紀業及其義務

- (1)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。

- (2)違反申報規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正。經限期改正而未改正者，應連續處罰。

4. 代銷經紀業及其義務

(1)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。

(2)違反申報規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元

以下罰鍰，並限期改正。經限期改正而未改正

者，應連續處罰。

表 1 申報主體及其義務

項目 主體	法律依據	申報案件	申報期限	申報義務 之順序	違反申報規 定之處罰
地政士	地政士法第二 十六條之一	買賣受託 案件	辦竣所有權移轉 登記三十日內	第一順位	直接處罰， 無勸導期
仲介經 紀業	不動產經紀業 管理條例第二 十四條之一	買賣委託 案件 租賃委託 案件	辦竣所有權移轉 登記三十日內 簽訂租賃契約後 三十日內	第二順位	直接處罰， 無勸導期
代銷經 紀業	不動產經紀業 管理條例第二 十四條之一	起造人或 建築業者 委託代銷 案件	委託代銷契約屆 滿或終止三十日 內	第二順位	直接處罰， 無勸導期
登記權 利人	平均地權條例 第四十七條	買賣案件	辦竣所有權移轉 登記三十日內	第三順位	有勸導期。 即經主管機 關限期改正 而未改正 者，始予以 處罰

資料來源：(許文昌，2017，土地法規)

(三) 受理申報登錄作業

依買賣、租賃及預售屋成交案件別之不同，其受理申報登錄程序分述如下：

1. 受理買賣成交案件之申報登錄

受理買賣案件申報登錄可採網際網路申報或臨櫃申報。

(1) 網際網路申報

A. 憑證登錄、線上申報：透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」申報，權利人或地政士應以自然人憑證申報進行驗證，經紀業應以工商憑證申報進行驗證，並輸入買賣登記案件之「登記收件年字號」，免至地政事務所送件。

B. 表單登錄、紙本送件：如無憑證者，亦得透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」申報，並於完成表單登錄後印製紙本至地政事務所送件。

(2) 臨櫃申報

A. 確認應申報案件：受理申報登錄機關應就申報

書表所載登記收件年字號確認應申報登錄之買賣移轉案件。

B. 確認申報義務人: 受理申報登錄機關於受理申

報時，應先行確認該買賣移轉交易案件，是否由地政士所送申請登記案件，如為地政士所送登記案件，則由該案件之地政士辦理申報登錄事宜。如無地政士辦理買賣登記，而成交案件係由經紀業所居間或代理成交者，則由該經紀業負責申報登錄事宜，無上開情事者，則由權利人自行申報登錄。

C. 核對申報人或代理人身分：申報人親自臨櫃

申報者，應核對其身分。若由代理人臨櫃申報者，應核對代理人身分並檢附委託書及申報人身分證明文件。

D. 受理申報作業

受理申報登錄機關得設立電腦，由申報人或代理人自行登錄，並視其需要，由登錄機關承辦人員予以協助。或由申報人／代理人填具「不動產成交案件實際資訊申報書」，於簽

章後送受理申報登錄機關。申報書填報完成後，由受理申報登錄機關協助登錄後，方為完成收件。

2. 受理租賃及預售屋成交案件之申報登錄

租賃及預售屋成交案件均屬私(債)權契約性質，尚無需經由地政事務所辦理物權登記，依不動產經紀業管理條例應分別由仲介及經紀業於簽訂租賃契約書後三十日內，及由代銷經紀業於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，申報登錄成交案件實際資訊。受理租賃或預售屋案件申報登錄可採網際網路申報或臨櫃申報，分述如下：

(1) 網際網路申報

A. 憑證登錄、線上申報：透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」申報者，經紀業應以工商憑證申報進行驗證，相關標示資訊均須由申報人自行輸入項目。

B. 表單登錄、紙本送件：如無憑證者，亦得透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」申報，並於完成表單登錄後，印製

紙本至地政事務所送件。

(2) 臨櫃申報

經紀業臨櫃申報者，應核對代理人身分並檢附委託書及申報人身分證明文件。受理申報登錄機關得設立電腦，由申報人或代理人自行登錄，並視其需要，由登錄機關承辦人員予以協助。或由申報人／代理人填具「不動產成交案件實際資訊申報書」，於簽章後送受理申報登錄機關。申報書填報完成後，由受理申報登錄機關協助登錄後，方為完成收件。

(四) 申報登錄資訊提供查詢作業

1. 篩選資訊

直轄市、縣(市)主管機關就申報人申報資訊經抽查核對確認無誤後，應篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊，篩選原則如下：

- (1) 該登錄成交價格雖無法認定屬不實，但因偏高或偏低對市場正常交易有誤導之虞，或提供外界查詢恐引起外界質疑該資訊之真實性者。
- (2) 申報人於備註欄有填寫特殊原因，非常態性可對

外提供者。

- (3)經前兩項篩選後，以不同鄉鎮市區、不同使用分區為類別，篩選一定比例案件，最高不超過 2% 為原則。

2. 對外提供查詢

篩選資訊後，上傳「地政線上申辦系統-不動產實價登錄」伺服器，查詢系統待前述伺服器取得全部原始資訊後，以區段化及去識別化之方式對外提供查詢。

(1)區段化

A. 買賣／租賃之案件有建物門牌者，區段化一定區間以「建物門牌號碼區間值」填寫為原則；若買賣／租賃之案件如僅有土地者，其區段化一定區間以提供查詢「土地地號區間值」為原則，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。

B. 預售屋買賣之案件有建物門牌者，區段化一定區間則以「建物門牌號碼區間值」填寫為原則；如成交案件未編列門牌號或未毗鄰有門牌號者，則以土地位置（地號）區段化方式提供

查詢，並得視地方發展繁榮狀況予以調整。

C. 以上區段化除系統自動處理外，如承辦人員發現系統初步以五十號為區間，尚未能達成去識別化者，仍應加以調整。

(2) 去識別化

對外提供查詢之內容，避免外界易於鑑別出個人資料或明確標的。

3. 資訊之釐正

已對外提供查詢之資訊，倘發現有誤，應由受理申報登錄機關或主管機關確認後，將原始申報登錄資訊予以篩除，查詢系統重新於伺服器取得原始資訊後，重新以去識別化、區段化之方式提供查詢。

(五) 舊制實價登錄所面臨之問題

實價登錄施行以來，內政部不斷精進作為，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。實價登錄 OPEN DATA 資料原限定當期資料免費下載，歷史資料則須付費取得，也於 107 年開放完全免費下載。但仍有建議精進的項目，分述如下(王成機、何圳達，2021)：

1. 區段門牌參考性低

不動產具有高度異質性，其所在樓層、方位、號碼，均為影響交易價格的重要參數，無詳細門牌，以區段化、去識別化的方式揭露，民眾無從辨識，造成資訊不對稱空間，對於實價登錄價格之參考性將大幅降低。

2. 申報價格檢核宜更強化

交易價格具有定錨效果，價格真實性是實價登錄制度重要的核心資訊。為避免有心人士利用實價登錄機制，創造行情，哄抬炒作，內政部於制度施行時，制定查核計畫，要求各地方政府就實價登錄資料進行檢核，確認價格真實性，倘有偏離市場行情，價格過高過低者，則列為業務檢查之對象，並篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊。

上開價格確認方式，因《平均地權條例》並無查核權之規範，固無法藉由查詢金流或報稅資料確認價格真實性。

3. 預售屋登錄時間嚴重落後，容易誤導民眾判斷

依不動產經紀業管理條例規定，預售屋申報登錄係由不動產代銷業者於代銷契約屆滿後三十天批次申報登錄。一般而言，代銷契約簽訂時間可能長達 2 至 3 年，以致預售屋交易資訊延宕過久。

4. 建商或起造人自行銷售不用登錄

預售屋申報登錄僅限於代銷業者才要申報，對於自行銷售者並無申報登錄之義務，以至於產生漏洞，未能全面取得預售屋市場之全貌。

5. 罰則過輕無法抑制不實

實價登錄不實罰則為按申報錯誤次數處以 3 至 15 萬元，對於交易金額龐大的土地交易案件，如未申報登錄或申報登錄不實之案件，其裁罰金額佔其交易金額之比例相當微小，罰則過輕，未能產生抑制效果，僅能以不揭露方式為之，對於促進資訊透明正確的政策目的大打折扣。

6. 租賃屋主自租不必登錄，造成逃稅溫床

不動產租賃案件僅限於不動產租賃案件透過不動產經紀業者才要申報，對於屋主自租者並無申報登錄之義務，以至於產生漏洞，未能取得租賃市

場之全貌。

7. 地政機關主觀判斷物件合理性，剔除疑慮物件，有違資訊透明(李同榮，2021)。

二、 修法後實價登錄新制概述

為精進不動產實價登錄制度，使實價資訊即時、正確，於108年7月1日立法院三讀通過張宏陸委員等18人所提「平均地權條例」修正草案，主要將買賣案件交易資訊申報登錄義務回歸到買賣雙方，可透過相互勾稽確認，提升資訊的正確性；另將申報登錄時間提前至移轉登記時一併辦理，可簡化行政流程，提高資訊揭露的時效；此外，依申報不實之輕重予以不同之裁罰規定，更能符合比例原則，於109年7月1日實施。至於詳細門牌揭露及預售屋即時申報等部分，因仍有財產安全及交易糾紛之疑慮，尚待取得各界共識後，逐步修法。

之後，為更進一步的健全不動產市場，使資訊更透明，於110年1月修正公布的平均地權條例等實價登錄新制三法，自110年7月1日施行，新制有5大變革，包括：成交案件地號與門牌完整揭露、預售屋銷售前須備查，成交後30天內須申報、機關有查核權，最重可按次罰100萬

元、禁紅單轉售、預售屋契約納管等，使不動產成交資訊更即時完整揭露，防杜投機炒作。

(一) 109年7月1日施行之實價登錄新制

1. 申報義務人

(1) 權利人(即登記權利人，指買方)及義務人(即登記義務人，指賣方)，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。舊制之申報責人由地政士或不動產經紀業負責，新制之申報責任回歸到買賣雙方。

(2) 經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於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。

2. 申報期限

(1) 買賣案件於申請所有權移轉登記時併同申報。

(2) 租賃案件於簽訂租賃契約後三十日內申報。

3. 實價登錄資料之公開

申報登錄之資訊，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。

4. 違反申報規定之處罰

(1) 登記權利人與登記義務人

- A. 未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣(市)主管機關應命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，並命其限期改正，屆期未改正者，按次處罰。
- B. 申報登錄價格資訊不實者，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，並命其限期改正，屆期未改正者，按次處罰。
- C. 申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣(市)主管機關應命其限期改正，屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

- (2) 不動產經紀業：違反申報規定者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。

5. 申報方法

(1) 買賣成交案件

申報登錄為買賣雙方共同義務，買賣雙方全體應以同一份申報書共同申報登錄，其方式可採網際網路申報或紙本申報，並於買賣案件申請所有權移轉登記時一併檢附申報書，分述如下：

A. 網際網路申報

- a. 憑證申報(A1)：地政士受買賣雙方委託辦理買賣移轉登記及申報登錄者，於數位櫃台申請登記時，一併申報登錄資訊，免另附紙本申報書。
- b. 表單申報、紙本送件(A2)：買賣雙方協議由其中一人或其代理人得於申請登記前，無須使用憑證，透過網際網路之「地政線上申辦系統-不動產實價

登錄」登錄申報資料後，取得申報書序號，並列印「不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)」紙本，由買賣雙方(及其代理人)簽章確認後，併同登記案件送件至地政事務所。

B. 紙本申報(A3)

買賣雙方(及其代理人)於買賣案件送件登記前，填具「不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)」紙本申報書，由買賣雙方(及其代理人)簽章確認後，併同登記案件送件至地政事務所。

(二) 110年7月1日施行之實價登錄(實價登錄2.0)

除延續之前的修正，將不動產買賣交易資訊之申報登錄，回歸由買賣雙方為申報義務人，並於移轉登記時一併辦理外，並有五大變革，包括：成交案件地號與門牌完整揭露、預售屋銷售前須備查，成交後30天內須申報、機關有查核權，最重可按次罰100萬元、禁紅單轉售、預售屋契約納管等，使不動產成交資訊更即時完整揭露，防杜投機炒作。

1. 地號、門牌完整揭露

目前實價登錄提供查詢的成交資訊只揭露區段化的地號或門牌(如中正路 1-30 號)，新制施行後，將改揭露完整詳細的地號及門牌資訊，並溯及揭露已提供查詢的 300 多萬筆成交資訊，讓交易資訊更為透明。

2. 預售屋銷售前備查、成交後即時申報

新制規定銷售預售屋應在建案開始銷售前，將建案資訊及定型化契約報請地方政府備查；此外，預售屋不論是建築業者等自售或委託代銷業者銷售，均應在簽買賣契約日起 30 日內，申報成交價格等資訊。

3. 增訂機關查核權、加重屢不改正罰則

為查核申報登錄資訊的正確性，新制規定地方政府得向交易當事人等要求查閱相關文件或提供說明，對於疑有不實申報登錄價格的案件，亦可由內政部向稅捐等機關或金融機構查閱有關文件。此外，對於未依限申報、申報價格或面積不實，可按戶(棟)處 3 萬至 15 萬元罰鍰，且經 2 次處罰

仍未改正者，更可加重按次處 30 萬至 100 萬元罰鍰。

4. 紅單交易納管

新制規定銷售預售屋在收受定金時，應以書面契據（如預約單）並同時確立標的物及價金等事項，且不得約定有保留出售、簽約的權利，或其他不利於買受人事項，以保障消費者權益；而買受人也不得將預售屋紅單轉售予第三人。若違反規定，將按戶（棟）處 15 萬至 100 萬元罰鍰。

5. 預售屋買賣定型化契約納管

新制規定銷售預售屋除應在銷售前將買賣定型化契約報請地方政府備查外，若使用的契約違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，可直接按戶（棟）處 6 萬至 30 萬元罰鍰。內政部特別提醒業者，在推案銷售前，應特別檢視契約書內容是否符合規定，以免受罰。

三、實價登錄新制(2.0)尚待精進之處

(一) 租賃案件應全面實價登錄

租賃案件透過不動產經紀業必須實價登錄，而屋主自

己出租不必實價登錄，造成選擇自己出租，藉此逃漏租賃所得稅。因此，租賃案件不論透過不動產經紀業或由屋主自行出租，皆應實價登錄。

(二) 實價登錄資訊應與房地合一所得稅之實價申報資料互相勾稽，藉此查核看有無矛盾之處。

(三) 政府除對異常案件加以查核外，對於正常申報案件仍需採抽樣檢查，避免人為操作價格。

(四) 建立吹哨者機制，鼓勵檢舉實價申報不實，並為舉發人保守秘密。

(五) 重成屋買賣交易資訊，輕租賃成交資訊。對買賣成交違規申報處罰較重，對租賃成交違規申報處罰較輕。

(六) 物件應回歸市場機制全部予以揭露

按規定經申報登錄的資訊，係由直轄市、縣市主管機關選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後提供民眾查詢。此規定原意係由政府把關，讓所呈現的資訊能更便於為大眾利用；但就實務經驗觀察，如何篩選「顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊」係由地價人員負責，尚難有統一標

準，且不肖投機者只要藉由試探到何價位會被列為「顯著異於市場正常交易價格」而被剔除不予揭露後，便可規劃出可被公布的實價，逐次藉由買賣交易提高價格，成為炒房的工具(歐陽榆，2015)。

反之，有些本身環境區位特別優良，致交易價格高於一般行情，反而遭剔除，民眾無法查知該類產品之交易資訊，誤以為此等優良物件，於該地區查無此行情，或公布之交易價格，均為一般品質之物件，進而阻礙優質不動產之交易(監察院，2020)。

(七) 實價登錄加入買賣私契、不動產說明書的揭露輔助買賣私契除紀載不動產標示及權利範圍外，還記載其他重要影響價格的資訊記載，如：標的是否含未依法申請的增建、改建、違建等部分，以及何時改建、所用建材等，違建有無被報拆的情形，道路通行權糾紛，有無嫌惡設施，社區有無重大修繕情形，電力供應、自來水供應、排水系統正常與否，有無天然瓦斯，滲漏水、壁癌等屋況瑕疵的修繕責任等的情況。使資訊揭露的更完善，降低資訊不對稱，減少模糊、操作的空間。

(八) 車位面積存在操作價格的空間

同社區車位，與房地併同出售時，有拆算車位面積及價格者，實價登錄查詢畫面每坪單價較無拆算車位面積及價格者高(如圖 1)。進一步查詢畫面顯示(如圖 1、2、3)及調閱建物謄本資料(如圖 4、5)後，同社區同面積且皆有車位(有車位編號，登記公設建號相同，且權利範圍相同)併同交易的 15 樓與 17 樓，其中 17 樓為有拆算車位面積及價格，每坪單價顯示為 47.2 萬元/坪，較 15 樓無拆算車位面積及價格每坪單價為 39.5 萬元/坪高；但若將 17 樓不拆算車位面積及價格時，每坪單價為 38.9 萬元/坪，每坪單價反而較 15 樓之單價低(如表 2)。乍看之下，17 樓每坪單價較 15 樓高出許多，但若詳細比較，卻不盡相同。

表 2 十五樓及十七樓比較表

	主建物面積	附屬建物面積	公設面積	車位面積	總價(萬)	實價登錄查詢每坪單價	皆不拆算車位面積及價格每坪單價
15 樓	36.82	4.34	17.9 (含車位面積)	-	2335	39.5	39.5
17 樓	36.82	4.34	3.13	14.77	2300	47.2	38.9

資料來源：自行研究整理、實價登錄查詢服務網

(面積單位:坪)

資料來源：實價登錄查詢服務網

The screenshot shows the 'Real Estate Price Registration Query Service Network' interface. The search criteria are set to 'New Taipei City' and 'Real Estate'. The search period is from 2019 to 2019. The results table is as follows:

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	屋齡	樓別/樓高	主要用途
段 1 1 之 5 號十一樓	高	1,750	109/08	36.7	47.62	82.87	樓	23	十一層/十七層	住家用
段 1 1 之 4 號四樓	高	1,755	109/09	38.1	46.01	56.31	樓	23	四層/十七層	住家用
段 1 1 之 1 8 號十五樓	高	2,335	109/10	39.5	59.07	60.77	樓	23	十五層/二十層	住家用
段 1 1 之 1 8 號十七樓	高	2,300	109/08	47.2	59.07	83.12	樓	23	十七層/二十層	住家用

圖 1 實價登錄查詢服務網查詢畫面

區段門牌(位置): 11之18號十五樓

交易標的:	房地(土地+建物)+車位		
交易年月:	109年10月		
交易總價:	2,335	萬元	
交易單價約:	395,319	(元/坪)	
移轉總面積:	59.07	坪	
交易棟筆數:	土地: 3 筆	建物: 1 棟(戶)	車位: 1 個
建物型態:	住宅大樓(11層含以上有電梯)		
建物現況格局:	2房2廳2衛有隔間		
車位總價:			
有無管理組織:	有		
備註:			

資料來源：實價登錄查詢服務網

建物資料

屋齡	建物移轉面積	主要用途	主要建材	建築完成年月	總樓層數	建物分層
23	主建物 0.93坪	辦公室	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	地下一層
23	主建物 35.89坪 陽臺 4.34坪	住家用	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	十五層,陽臺
23	0.02坪	共同使用部分	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	
23	0.98坪	共同使用部分	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	
23	0.05坪	共同使用部分	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	
23	2.08坪	共同使用部分	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	

<https://vr.land.moi.gov.tw/SERVICE/QueryPrice/PrintData/09454328bd874607517ea72f63080f39/VTJGc2RHVmtYMSiGynlzWmN2S3VwQ1E3U...> 1/2

022/3/26 中午12:50

內政部::不動產交易實價查詢服務網

23	14.77坪	共同使用部分	鋼筋混凝土造	086/09	二十層
----	--------	--------	--------	--------	-----

車位資料

車位類別	車位價格	車位面積	所在樓層
坡道平面			地下三樓

圖 2 十五樓移轉詳細資料畫面

內政部 不動產交易實價查詢服務網	
區段門牌(位置):	11之18號十七樓
交易標的:	房地(土地+建物)+車位
交易年月:	109年08月
交易總價:	2,300 萬元
交易單價約:	471,805 (元/坪)
移轉總面積:	59.07 坪
交易棟筆數:	土地: 3 筆 建物: 1 棟(戶) 車位: 1 個
建物型態:	住宅大樓(11層含以上有電梯)
建物現況格局:	4房2廳2衛有隔間
車位總價:	2,100,000
有無管理組織:	有
備註:	其他增建;

建物資料

屋齡	建物移轉面積	主要用途	主要建材	建築完成年月	總樓層數	建物分層
23	主建物 0.93坪	辦公室	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	地下一層
23	主建物 35.89坪 陽臺 4.34坪	住家用	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	十七層,陽臺
23	0.02坪	共同使用部分	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	
23	0.98坪	共同使用部分	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	
23	0.05坪	共同使用部分	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	
23	2.08坪	共同使用部分	鋼筋混凝土造	086/09	二十層	

<https://vr.land.moi.gov.tw/SERVICE/QueryPrice/PrintData/09454328bd874607517ea72f63080f39/VTJGc2RHVmtYMS93NTI3T2JQc0plcnl3Wlhla...> 1/2

022/3/26 中午12:52

內政部::不動產交易實價查詢服務網

23	14.77坪	共同使用部分	鋼筋混凝土造	086/09	二十層
----	--------	--------	--------	--------	-----

車位資料

車位類別	車位價格	車位面積	所在樓層
坡道平面	2,100,000元	14.77坪	地下三樓

圖 3 十七樓移轉詳細資料畫面

資料來源：第二類建物謄本

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國086年10月28日 登記原因：第一次登記

建物門牌：1 1 之 1 8 號十五樓

建物坐落地號：段 0593-0000

主要用途：住家用

主要建材：鋼筋混凝土造

層數：020層 總面積：****118.65平方公尺

層次：十五層 層次面積：****118.65平方公尺

建築完成日期：民國086年09月11日

附屬建物用途：陽台 面積：****14.35平方公尺

共有部分：段03894-000建號****198.22平方公尺

權利範圍：****10000分之163*****

其他登記事項：使用執照字號：[REDACTED]

共有部分：段03898-000建號****2,649.22平方公尺

權利範圍：****10000分之26*****

其他登記事項：使用執照字號：[REDACTED]

共有部分：段03899-000建號**15,964.35平方公尺

權利範圍：*****327分之1*****

(含停車位編號B3-124，權利範圍：*****327分之1*****)

其他登記事項：使用執照字號：[REDACTED]

停車位共計：3 2 7 位

其他登記事項：使用執照字號：[REDACTED]

本謄本僅係 建物標示部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本。
(本謄本列印完畢)

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

圖 4 十五樓建物標示部

資料來源：第二類建物謄本

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國086年10月28日 登記原因：第一次登記

建物門牌：1 1 之 1 8 號十七樓

建物坐落地號：段 0593-0000

主要用途：住家用

主要建材：鋼筋混凝土造

層數：020層 總面積：****118.65平方公尺

層次：十七層 層次面積：****118.65平方公尺

建築完成日期：民國086年09月11日

附屬建物用途：陽台 面積：****14.35平方公尺

共有部分：段03894-000建號****198.22平方公尺

權利範圍：****10000分之163*****

其他登記事項：使用執照字號：[REDACTED]

共有部分：段03898-000建號****2,649.22平方公尺

權利範圍：****10000分之26*****

其他登記事項：使用執照字號：[REDACTED]

共有部分：段03899-000建號**15,964.35平方公尺

權利範圍：*****327分之1*****

(含停車位編號B3-126，權利範圍：*****327分之1*****)

其他登記事項：使用執照字號：[REDACTED]

停車位共計：3 2 7 位

其他登記事項：使用執照字號：[REDACTED]

本謄本僅係 建物標示部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本。
(本謄本列印完畢)

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

圖 5 十七樓建物標示部

(九) 車位面積難以清楚界定

查詢實價登錄服務網(如圖 6、7)，案例為獨立產權車位移轉交易，建物移轉面積的總和(0.04+0.01+12.65=12.7 坪)卻小於車位面積(13.37 坪)。

資料來源：實價登錄查詢服務網

內政部 不動產交易實價查詢服務網			
區段門牌(位置):		448號	
交易標的:	車位		
交易年月:	110年11月		
交易總價:	280	萬元	
交易單價約:		(元/坪)	
移轉總面積:	13.37	坪	
交易棟筆數:	土地: 1 筆	建物: 1 棟(戶)	車位: 1 個
建物型態:			
建物現況格局:			
車位總價:	2,800,000		
有無管理組織:	有		
備註:	僅車位交易;		

圖 6 獨立產權車位移轉資訊 1

建物資料					
屋建移 齡轉面積	主要用途	主要 建築 材料	建 築 完 成 年 月	總 樓 層 數	建 物 分 層
1 主 建 物 0.04 坪	一般事務所	鋼 筋 混 凝 土 造	109/08	十三 層	一 層
1 0.01坪	本共同使用部分之項目有電梯、排煙室、行動不便者電梯、緊急升降機、管委會使用空間、安全梯A、安全梯B、進氣管道、排煙管道、樓電梯間、樓梯間、電梯機房、水箱等13項。	鋼 筋 混 凝 土 造	109/08	十三 層	
<p>https://vr.land.moi.gov.tw/SERVICE/QueryPrice/PrintData/cfd766d7d1360cfc3118cf3a63cfe921/VTJGc2RHVmtYMTTh3ei8xdnBDDUhITIFXY1haU... 1/2</p> <p>022/3/29 晚上9:56 內政部:::不動產交易實價查詢服務網</p>					
1 12.65坪	本共同使用部分之項目有車道、停獎專用電梯、電梯、梯廳兼排煙室、行動不便者電梯、緊急升降機、機房、管理員室、排煙管道、進氣管道、電錶區、受電箱、台電配電場所、發電機房、排氣管道、安全梯A、垃圾及資源回收室、水池泵浦機房、水箱、消防機房、防空避難室兼停車空間、停車空間、電信機房、雨水過濾機房等24項。	鋼 筋 混 凝 土 造	109/08	十三 層	
車位資料					
車位類別	車位價格	車位面積	所在樓層		
坡道平面	2,800,000元	13.37坪	地下二樓		

圖 7 獨立產權車位移轉資訊 2

伍、 結論與建議

當不動產資訊愈透明、完整時，我們在進行不動產交易的過程中，所花費的成本因而降低，當進行交易時，所花費的成本降低，將有助於交易進行的效率，更易到達最適的交易數量，且能提高社會的福利。政府為健全不動產市場資訊的透明，落實居住正義，遂而有實價登錄制度的實施，且為使制度更趨於完

善，持續的修法，到現在最新修法後，實價登錄完整揭露至地號及門牌號。

然而，現行實價登錄制度仍面臨著資訊不對稱的情形，如：實價登錄所揭露之資訊並不包含買賣磋商成交時所訂立的契約內容、付款方式、不動產詳細現況資料、社區有無重大修繕及規範、屋況及修繕責任等之資訊。此外，現行實價登錄所揭露之資料，是經過政府選選，剔除價格過高或過低的異常案件而呈現，但價格過高或過低是人為的主觀認定，我們無法看見這些被剔除的案件，也形成某種形式上的資訊不對稱。

上述的資訊不對稱，以及實價登錄制度上的漏洞，例如：車位面積及價格拆算與否的操作，產生了租利，給予有心人士操作的空間，進而產生尋租的活動。另外，當我們在進行不動產交易之前，往往會先行查詢實價登錄的周遭行情，再依據情況調整後，於內心賦予標的一個價格，但由於現行實價登錄揭露之內容仍有部分未予揭露，或有操作的空間，使得定錨效應的效果打折扣或產生誤差。

為使實價登錄制度能更促進不動產資訊透明，以及不動產資訊能更充分完整的運用而降低被人為的操作，建議可分成二方面，一方面是持續精進實價登錄制度的申報與揭露，私契的加

入、價格異常案件仍全面、完整的揭露，使實價登錄所揭露之市場價格資訊，能更忠實的還原。另一方面，是從教育宣導面，例如我國車位謄本登載的方式依時期的不同，有不同的登載方式，有的車位登記在一個公設建號底下且有車位編號，有的不只包括在一個公設建號，有的無車位編號，有的有獨立產權的車位等等，強化國人在不動產方面的相關觀念，使實價登錄之資訊能更充分的利用，而非成為有心人士操作價格的工具。

陸、 參考文獻

歐陽榆，從各國不動產制度看我國實價登錄，新北市汐止地政事務所，

104 年 10 月 27 日

杜憲琳，2020，實價登錄資訊揭露後對房屋買賣雙方決策之影響-以
屏東市透天厝房屋交易為例

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

監察院，2020，實價登錄通案性案件調查研究報告

內政部，2012，不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊

內政部，2020，不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊

王成機、何圳達，2021，「實價登錄 2.0-促進交易資訊更透明」，「台
灣經濟論衡」2021 March 春季號

張金鶚，2016，打房與居住正義有什麼差別，天下雜誌

<https://www.cw.com.tw/article/5078272?from=search>

許文昌，2017，土地法規

許文昌，2020，土地經濟學(圖形分析)

許文昌，2020，實價登錄修法講座

李同榮，2021，「實價登錄的過去、現在與未來」，「理財周刊」1098
期

<https://www.moneyweekly.com.tw/Magazine/Info/%E7%90%86%E8%B2%A1%E5%91%A8%E5%88%8A/73820/>

中華民國內政部地政司

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/10?mcid=3667>