

## 第三章 實價登錄實施成效與改善建議

花敬群<sup>1</sup>

依據2012年世界不動產市場透明度調查(Global Real Estate Transparency - Composite Index, 2012)，台灣不動產市場透明度持續處於半透明等級(Semi)，在全球97個國家或地區中排名第29名，在亞洲國家中落後香港、新加坡、馬來西亞與日本，中國主要城市的市場透明度緊迫在後(排名32)。2012年是台灣實施實價登錄制度的起始年，台灣雖然相對2010年進步四名，但仍被歸類為資訊半透明市場。以實價登錄如此重要市場透明政策而言，似乎顯示此項政策對市場透明度的提升，還有相當的改善空間。

表5-3-1 2012年國際房地產資訊透明度排名

高度透明	透明	半透明
1 United States (1.26)	11 Hong Kong (1.76)	29 Taiwan (2.60)
2 United Kingdom (1.33)	12 Germany (1.80)	30 Brazil - Tier 2* (2.75)
3 Australia (1.36)	13 Singapore (1.85)	32 China - Tier 1 (2.83)
4 Netherlands (1.38)	14 Denmark (1.86)	35 Philippines (2.86)
5 New Zealand (1.48)	15 Ireland (1.96)	38 Indonesia (2.92)
6 Canada (1.56)	23 Malaysia (2.32)	39 Thailand (2.94)
7 France (1.57)	25 Japan (2.39)	41 South Korea (2.96)
8 Finland (1.57)	28 Portugal (2.54)	
9 Sweden (1.66)		
10 Switzerland (1.67)		

附註：( )中為評分，分數越低表示透明度越高。

資料來源：Jones Lang LaSalle, LaSalle Investment Management。

<sup>1</sup> 玄奘大學財富管理系副教授



從各國不動產交易資訊登錄與公開制度比較內容可看出，詳細地址揭露、個別房屋歷史成交資訊揭露、新建房屋以實價開價、政府完全掌握資訊等，多為各國在房地產交易資訊制度上的基本作為。國內實價登錄的發佈內容，相對國際基本規格，確實應該再進一步突破。

表5-3-2 各國不動產交易資訊登錄制度比較

國別	登錄方式與內容	申報對象
台灣	公開房屋成交單價與總價、樓層、停車位、屋齡等，但採去識別化，無實際地址。	依序為地政士、仲介、自然人
香港	1. 公開房屋成交價、銀行貸款、轉手情況、實際地址、所有權人、該次移轉賺賠狀況，部分資料需付費查詢。 2. 部分房仲業收錄歷史成交資訊，可供民眾查詢。 3. 法律強制所有和土地有關權益的處置等均需向土地註冊處註冊。 4. 「香港屋網」網站( <a href="http://property.28hse.com/">http://property.28hse.com/</a> )收錄各別建物歷史成交資訊，可供民眾查詢。	買方
韓國	1. 買賣土地及建築物時，於30日以內向市、郡及區廳申報實際交易價格。 2. 交易價格申報後由市、郡及區審核批准交付，並依不動產登記特別措施法由買方接受檢查確認。	1. 買賣雙方 2. 仲介業者
美國	1. 買賣房屋需填報(HUD-1)文件。 2. 填報資料包含原始交易價格、各項增改建與新建等資訊。 3. 可查詢各別房屋歷年各次成交紀錄。	買方
日本	1. 成交價需上網登錄，但未公開查詢。中古屋房價、銀行鑑價與帶租約之租金皆露出。新建案採實價開價。 2. 房仲業經手案件，交易時將不動產種類、日期及地點，透過不動產所在地的市町村長向都道府縣知事申報。	1. 買賣雙方 2. 仲介業者
德國	房屋買賣資料可公開查詢。	
法國	有公證人制度提供不動產交易價格資訊給政府。	公證人
中國	1. 中古屋採合約價登錄，新建案由物價局與房地產交易中心鑑價審查後，採實價銷售。 2. 房地產權利人轉讓房產時，應向縣級以上政府如實申報成交價。 3. 地方政府將交易資訊統計後發布於相關網站。	賣方
英國	政府掌握成交資訊，一從土地登記著手，一從申報印花稅時取得，一般是由代理人協助買賣雙方申報。	1. 買賣雙方

## 壹、實價登錄制度實施近況

### 一、內政部實施成果

實價登錄制度自民國101年8月實施，於101年10月16日正式上線提供查詢。首次發布的案件數僅3,155件，其中買賣件2,886件，租賃件269件，無預售屋成交案件。截至民國103年4月初，內政部實價登錄網站查詢次數超過3200萬人次，可供查詢資料筆數則超過60萬筆，民眾使用此項資訊的頻率持續不墜。

民國102年7月1日起，內政部地政司將原按月發布的頻率，修改為每月1日與16日發布，對提升資訊時效略有改善。此外，內政部同時提供Open Data功能，讓民眾可免費下載發布當期的所有資訊檔案，對資訊傳遞與自行加值分析，提供非常好的改善效果。此外，自103年4月1日起，內政部網站對外提供查詢案件及當期Open Data之「門牌」欄區段化區間，由原50號改為30號，對提升物件認知精確度亦跨出一大步。

另一方面，內政部營建署亦以實價登錄資料庫，委託研究執行國內住宅價格指數編製工作，此項成果預計於民國103年7月前後正式對外發布，屆時將可提供全國及19縣市之住宅價格指數，堪稱國內史上最完整的住宅價格趨勢資訊。營建署同時以實價登錄資料，另行編製房價負擔能力指標，建置可與國際接軌的負擔能力指標計算方式，並於103年4月正式發布全國及20縣市之房價所得比與貸款負擔率資訊，取代過去經由問卷調查資料所計算之負擔能力指標。

### 二、台北市政府實施成果

台北市政府地政局在實價登錄資訊的發布上，採取每周更新資料方式，讓資訊揭露時效更為提升。此外，台北市在實價登錄資訊的加值應用分析上，最主要的成果是從102年7月起，按月發布台北市住宅價格指數，包含全市總指數、全市大樓指數、全市公寓指數，以及將12行政區分為四大分區，發布各分區價格指數。就資訊精緻度而言，亦是國內歷來最細緻的房價指數。



此外，台北市政府地政局每月均針對當月發布之實價登錄資料進行統計分析，將各月份不同價位、面積與屋齡之交易物件分布狀況進行分析，讓市民更清楚了解市場交易物件的特性與變遷。另一方面，市府亦針對民眾關心的議題，執行「實價資訊報乎你知」方案，例如針對合宜價格住宅生活圈、各捷運車站周邊房價比較等議題，提出完整的分析報告，對資訊應用價值具有重要功能與意義。

## 貳、地政士法覆議案的衝突

### 一、地政士法覆議案始末

民國102年12月，實價登錄制度出現實施以來最嚴重的挑戰或衝突。12月初地政士公會基於實價登錄制度規定地政士為登錄義務人之規定不當，委請立法院提出地政士法51條之一修正案。原條文規定：「地政士違反第二十六條之一第一項規定者，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。」提案修訂版本為：「地政士違反第二十六條之一項規定，經主管機關限期改正而未改者，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。」亦即，地政士希望比照一般自然人申報錯誤時得限期改正免罰之規定。

此項修法議案在103年1月3日立法院會議通過修正後，引發媒體與輿論提出「實價登錄面臨崩潰」與「實價登錄變虛價」的抨擊。行政院面對社會對地政士法修法結果的強烈反彈，於1月20日由江宜樺院長召開記者會，表示行政院對此項修法將提出覆議。

行政院表示：「民國101年8月1日開始實施之不動產實價登錄制度有助於促進房屋價格透明化，不僅可有效防止建商哄抬房地產價格，更可提供消費者充分及時之資訊，故該制度實施以來，已看到健全房市價格的效用，並廣受社會大眾所肯定。惟本月初立法院修正通過之地政士法，將使登錄不實資訊之地政士免受立即裁罰，而有7日至15日之緩衝改正期間，如此一來少數不肖之房地產業者或地政士將可利用此一漏洞，登錄不實價格，哄抬都會地區房價，造成實價登錄制度之崩解，其影響十分嚴重，因此行政院為捍衛土地正義及廣大民眾之權益，不得不提出覆議案。」

隨後在1月28日立法院臨時會以六十票贊成、四十五票反對，表決通過「地政士法第五十一條之一修正條文」覆議案，行政院覆議成功。

## 二、地政士法覆議案檢討

「實價登錄制度立法時，因考量一般民眾可能專業能力較為不足，對自行申請登錄者訂有得限期改正的補救規定，但對於由地政士代為登記案件，則規定先予以裁罰，再令其限期改正。這樣的差別規定對擔負近九成實價登錄工作的地政士確有不公；更因法律強制規定「買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄」，使得地政士依法須承擔登錄職責。

實價登錄制度對強制地政士負責登錄的規定，確實有檢討調整的必要。但若增訂地政士得限期改正的免罰規定來因應，確實可能造成有心人利用限期改正機會不實申報登錄資訊，使得實價登錄資料庫將充斥虛假資訊，更可能淪為有心炒作價格者的合法管道。

對於地政士所受不公的處理方式，應是檢討由地政士代為登錄之交易資訊是否真實的責任歸屬，讓地政士承擔之職責得以平衡，經由合理的條文修訂，讓實價登錄資訊更為正確健全，也讓登錄的權利義務更為公平合理。

## 參、不動產成交案件實際資訊申報登錄制度通盤檢討會議

### 一、會議議題

「基於行政院對地政士法修法的覆議成功，內政部於民國103年2月召開兩次「不動產成交案建實際資訊申報登錄通盤檢討」會議。本會議將實價登錄制度相關議題區分為「制度面」、「預售屋及租賃案件」與「實務面」等三大面向，區分九大議題如下：

#### (一)制度面

1. 是否將實價登錄改為由地政士接受委任代理，提請討論。



2. 若地政士非屬代理行為，如有地政士未經手實際成交契約，權利人又拒不提供成交實際資訊，或提供不實資訊供地政士申報登錄，如何因應及責任歸屬等疑義，提請討論。
3. 實價登錄資訊是否須經買賣雙方確認？提請討論。
4. 實價登錄三法相關條文規定「以登錄不動產交易價格資訊，在相關配套措施完成建立並完成立法後，始得為課稅依據。」擬予以刪除，是否妥適，提請討論。

## (二)預售屋及租賃案件

1. 預售屋申報登錄及揭露時程不符社會期待，如何因應，提請討論。
2. 屋主自行租屋案件(非仲介居間成交之租賃案件)是否全面納入實價登錄範疇？提請討論。

## (三)實務面

1. 實價申報登錄是否可於不動產買賣移轉登記時一併申報登錄？提請討論。
2. 現行實價登錄申報欄位是否有檢討之必要，以減少申報義務人負擔並兼顧民眾查詢需求？提請討論。
3. 為確認實價申報登錄真實性，行政部門對於實價資訊缺乏調查權難以追查價格真實性，擬於平均地權條例增列相關條文，是否妥適？提請討論。

## 二、後續發展

### (一)會議結論

從本次實價登錄制度座談會的討論中，初步可發現以下幾點現象：

1. 地政士作為登錄義務人議題，多數意見認為應修改為以買賣雙方為登錄義務人，地政士基本上屬於代理或委任關係。但官方立場仍對實價登錄應屬地政士之法定義務仍有一定程度之堅持，另擔心一旦改為代理關係，地政士可能將交易登記與實價登錄之代理工作切割，導致登錄工作可能面臨一些不確定變數。因此，此部分的修法方向，仍待後續進一步協商才能確定。
2. 有關預售屋於簽訂買賣契約後30天申報登錄方面，與會各界均表示認同，

後續相法方向較為確定。

- 3.關於建商自售房屋之登錄規定，多數與會者亦表示贊同，但因建商公會堅持反對立場，因此尚待進入立法院後在觀察後續發展。
- 4.屋主自行租屋之申報登錄部分，基於可行性之疑慮，因此贊成者較少，後續應不致擴大此部分之修法。
- 5.關於併同移轉登記與實價登錄工作，會中多數表示贊同。內政部亦表示將修法增加地政機關對交易資訊之調查權，並將登記與登錄合併作為修法方向。

## (二)後續發展

前述會議結果在媒體揭露後，各界對預售屋交易30天登錄有了高度期待。然而，內政部與地政士公會關於登記義務人與登錄錯誤能否免罰，卻持續陷入談判膠著。雖然此次地政士法覆議案的核心原因，在於擔憂登錄錯誤免罰可能導致虛價問題。但地政士公會仍持續堅持應規定第一次申報不真實資訊可免罰，不應負擔申報不實全部責任，導致實價登錄修法進度因而停擺，預計2014年上半年可能無法進行實質修法工作。

## 肆、土地公告現值與實價登錄

在實價登錄資訊逐漸成熟後，政府部門在土地公告現值的決策便面臨直接證據的衝擊。本文隨機選取民國102年9月分台北市中正區一筆，北投區三筆純住宅區土地實價登錄資料，對應103年1月發布的土地公告現值，發現土地公告現值占市價(實價登錄)比例約在五成上下，遠低於政府公告占市價近九

表5-3-3 實價登錄與公告土地現值單價比較

基地位置	實價登錄	公告土地現值	公告土地現值/ 實價登錄
臨沂段四小段 351~400地號	841,600元/M <sup>2</sup>	本區間最高614,000元/M <sup>2</sup> ，最低 376,000元/M <sup>2</sup>	44.7%~72.9%
崇仰段一小段 301~350地號	128,461元/M <sup>2</sup>	本區間最高86,449元/M <sup>2</sup> ，最低 21600元/M <sup>2</sup>	16.8%~67.3%
三合段1~50地號(兩 筆)	562,652元/M <sup>2</sup> 566,108元/M <sup>2</sup>	本區間所有地號均為156,000元/M <sup>2</sup>	27.56%

資料來源：內政部地政司全球資訊網，實價登錄網站與公告土地現值查詢網。



成的結果。此結果顯示，當實價登錄資訊揭露之後，政府部門在公告土地現值與兩年後的重新公告地價，勢必產生向上調整的壓力，且對實價課稅制度的規劃，形成具體的影響。

## 伍、實際登錄制度問題

### 一、建商自售房屋未規範問題

建商自售未納入實價登錄為實價登錄制度公認最不合理的問題，且從各種角度思索，均無建商自售可以特別對待的理由，唯一的論點就是特權與勾結。特別在預售屋交易可能修改為交易後30天登錄後，若建商自售仍無需登錄，將可能導致代銷業務被迫走入檯面下。

### 二、資訊發布區段化與去識別化問題

不動產經紀業管理條例第24條之1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。」原以50號為區間門牌已調整為30號為區間，後續時應以時計門牌揭露方式呈現較符合國際一般慣例。

### 三、租賃案件登錄問題

租賃案件登錄後造成仲介租賃案件轉為地下化，確實是實價登錄制度的一大負面效果。關於租賃案件的管理，本質上較適合採取另行制訂「租賃住宅管理條例」或「不動產租賃管理條例」方式，此法是世界各國非常基本的法規，國內持續未能推動，實為一大落後現象。在租賃相關法規尚未制定前，對租賃案件要求登錄，於可行性上確實存有相當疑慮，因此實務上登錄案建議相對有限，反而造成原以市場化的行為轉為檯面下。因此建議可刪除租賃案件登錄之規定，以減輕市場負面衝擊。

### 四、資訊發布時效問題

目前內政部目前每兩周增加1個半月前之成交申報資料供查詢，在市場趨勢變動較為敏感的時機，資訊的有效性確實打了折扣。此經內政部舉辦之實價登錄座談會之討論，各界多認為實價登錄應該於交易登記合併辦理。因此，相關條文亦應並同修正，刪除移轉後30天規定之規定，改採登錄與登記合併。此外，因預售屋交易無需登記，故可僅規範預售屋應於交易30天內登錄即可。

## 伍、資料查核問題

資料查核一直是實價登錄制度較受詬病之處。由於政府部門未能建立較科學有效率的價格查核機制，因此大多採取所謂「去頭去尾」的刪除離群值方式處理，也因此被業界指責有遮蔽豪宅價格之嫌。此外，業界一般流傳另一種現象是，部分投資客為炒高房價，因而有故意高報成交價格的行為，一旦被政府接受與揭露後，反成為市場參考指標。

關於資料可能不實的改正作為，一般多認為除非採取實價課稅，讓高報者必須擔負更高交易利得稅，低報者則會受買方約束而不易發生。此說法本質上完全正確，但在實價課稅制度尚有一定醞釀與規劃時程下，政府部門如何建立有效率的價格查核機制，確實是健全實價登錄制度的重要基礎工作。

此項作法應仿效國際上已相當成熟的「電腦大量估價」方式，對所有實價登錄案件進行全面篩檢。特別是實價登錄制度本身已累積非常大量的交易資訊，國內已具備建立電腦大量估價模型的條件。但政府部門對此電腦大量估價工作至今仍無足夠認知，也未能對資料查核提出更具體的改善作為，此乃實價登錄制度後續可能出現較大問題之處。

## 陸、結論

實價登錄網站為國內所有政府網站中流量最高，民眾對不動產交易價格資訊的需求，在實價登錄制度上路後更加明顯。亦即，實價登錄制度確實是國內不動產制度健全化的關鍵一步，此項制度的更加完善更有助引導相關制度與市場的健全發展。

一年多來政府部門確實也做了不少制度的改善，例如區間門牌範圍縮小，發布時間間隔從一個月減為兩周，網站功能與查詢方式提升等等。顯示行政部門在較容易改善課題方面，確實已努力克服。此外，關於預售屋加速登錄、交



易登記與實價登錄合併，在內政部會議上亦已獲得相當共識，僅賴後續實際修法工作來落實。

不動產實價登錄制度執行一年多來，發生的主要問題是出租住宅轉向地下化，以及地政士法覆議案。這些對既有業主產生之影響，雖然較容易浮上檯面受到重視，但也因為業者與政府部門態度不明或過度堅持，導致可順利修法的事項，至今仍持續延宕，進而造成前述制度改革的修法工作同步延遲。

另外，建商自售仍無需登錄，以及價格查核機制仍未建立，則是目前實價登錄制度最大漏洞。前者實屬毫無理由的特權規定，端賴行政與立法部門是否仍繼續願意受業者指使所定；後者則有賴行政部門學習與認知電腦大量估價的重要性，以及進一步嘗試建立示範系統。此二者的進一步改善，將可讓實價登錄的成效再邁出一大步。

不可否認的，實價登錄必然與實價課稅息息相關，實價課稅也有助於實價登錄資訊的正確完整，彼此相輔相成。這兩項改革國內不動產市場長期失衡不健全的重要基礎工作，仍待各界持續努力，但時間應該不會太久。

信義房屋