

第三章 實價登錄推行成效與改善建議

花敬群¹

2011年12月30日為國內不動產制度健全發展歷程的重要日子，歷經十餘年討論折衝的實價登錄，在總統公布平均地權條例第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等有關不動產成交案件實際資訊申報登錄相關條文，經行政院核定於2012年8月1日正式實施。自此，不動產成交案件之權利人(買方)、地政士及不動產經紀業者，必須在買賣案件辦理完成所有權移轉登記、簽訂租賃契約書後或委託代銷契約屆滿或終止30日內，向主管機關申報登錄。申報人若逾期未申報，地政士、經紀業或未依限改正之買方處新臺幣3萬至15萬元罰鍰。至此，台灣的不動產市場資訊透明度，終於勉強跟上國際應有的基本水準，也為不動產市場健全化，踏出極為重要的一步。

內政部於2012年10月16日正式提供民眾查詢相關成交案件資訊，希望藉由不動產成交案件實際資訊登錄制度的施行，促進不動產交易資訊透明化，降低市場資訊長期由不動產業者主導的不當結構，避免不動產價格哄抬現象，使房地產市場發展更為健全。

壹、實際登錄制度推行成效

一、具體成效

實價登錄制度自2012年8月實施，另經過一個半月登錄與發布準備，於2012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。另因發布初期網站頻寬不

¹ 玄奘大學財富管理系副教授



足，導致網路塞車問題嚴重，民眾抱怨四起。但也因此項制度為全民關注，各界多以鼓勵取代責難，內政部亦從善如流快速提升網路功能，查詢困難問題迅速落幕。

由於第一次發布時各級主管機關對資訊內容較為保守，發布案件數不若民眾期待，自第二次發布時間起(2012.11.16)便加速提升發布資料比例，各次發布資料量從2.5萬件逐步提升至3.8萬件，整體揭露率從一月份的8成左右，至

表5-3-1 實價登錄發布歷程

	發布案件數	累計發布數量 累計買賣案件 (累計買賣移 轉登記件數)	相關資訊
2012.10.16	截至8月15日為止，買賣案件已登錄2,886件、租賃案件269件，以新北市5百多件及桃園縣4百多件最多。	3,155 2,886 (25,470件)	8月份建物所有權買賣移轉登記件數25,470件。
2012.11.16	2012年9月份供查詢資訊計有2萬5千餘件，包括買賣案件2萬3千餘件，租賃2千餘件	4萬4千餘件 約2萬6千件 (49,003件)	9月份建物所有權買賣移轉登記件數23,533件。 網站訪客超過180萬人次。 11月19日起受理批次申請
2012.12.14	10月份之資訊共計有3萬零7百餘件，包括買賣案件2萬8千5百餘件，租賃2千1百餘件，預售屋64件	7萬6千餘件 約5萬5千件 (77,644件)	10月份建物所有權買賣移轉登記件數28,641件。 網站訪客超過467萬人次。 查詢系統增加顯示屋齡，並提供均價計算功能。
2013.1.16	11月份之資訊共計有3萬1千5百餘件，包括買賣案件2萬9千6百餘件，租賃1千7百餘件，預售屋189件	10萬7千餘件 約8萬5千件 (107,747件)	11月份建物所有權買賣移轉登記件數30,103件。 網站訪客超過663萬人次。 12月起在登錄系統端提供常見備註欄態樣。 成交案件揭露率，由8、9、10月份的7成、7成4、7成5，提升至11月份7成9。
2013.2.8	1月份資訊計3萬3千餘件，買賣案件3萬1千8百餘件，租賃1千6百餘件，預售245件	14萬1千餘件 約11萬6千件 (136,618件)	12月份建物所有權買賣移轉登記件數28,871件。 網站訪客超過798萬人次。 增列屋齡及單價查詢功能。
2013.3.15	2月份之資訊共計有3萬8千餘件，包括買賣案件3萬5千9百餘件，租賃1千7百餘件，預售屋446件	18萬餘件 約15萬6千件 (168,095件)	2013年1月份建物所有權買賣移轉登記件數31,477件。 網站訪客超過974萬人次。 臺北市及新北市已發布近六個月住宅區房地成交資訊，平均單價分別為50.9萬/坪及25.8萬/坪。

資料來源：整理自內政部實價登錄網站

2013年3月份以提升至9成以上，累計至2013.3.15發布案件數超過18萬件，其中買賣件數約15.6萬件，租賃件數約1萬件，但預售案件仍僅約1千件為資訊相對較少的項目。

就實價登錄網站瀏覽次數觀察，網站開站第一個月的累計流量即達180萬人次，第二個月更高達287萬人次，其後各月流量亦在135萬至196萬人次之間，至2013年4月初累計達1,084萬人次瀏覽，使用頻率與流量可能是政府部門所有網站之冠。

二、市場現象

(一)不動產資訊網站積極跟進

實價登錄政策上路後，最有趣的是引起不動產資訊網站的相互競逐，各主要仲介公司網站，分別推出實價登錄專區，並針對相關統計數值進行發布；此外，租屋資訊網站也積極發布租屋成交資訊，讓過去僅著重開價資訊的結構，產生明顯改變。

(二)議價空間縮小

在實價登錄資訊發布後，媒體便陸續報導各地區開價與成交價落差幅度，特別著重議價空間較大地區提醒民眾注意。部分業者對此現象亦表憂心，因而提出不二價或主動降低開價數成的說法。且在發布次數逐漸增加後，無論是新推個案或中古市場任意開價的問題，確實出現緩和跡象。

(三)對實價課稅的期待與擔憂

實價登錄後讓政府充分掌握市場交易價格資訊，對於正確評定公告地價與公告現值有了堅實的基礎。在此之際，各界對實價課稅的期待變逐漸加深，但部分抗拒實價課稅的論點亦持續加強。政府部門則持續以調整公告現值接近市價的政策方向推動，對「實價課稅」以冷處理方式對待。

(四)資訊區段化與去識別化的爭議持續存在

實價登錄以區段化與去識別化方式發布區間門牌資訊，此刻提與立法討論



時便有多項爭議，在實際發布後亦有部分意見認為交易過少地區易於識別，建議應擴大去識別化程度；另有論點認為門牌應不屬個人資料保護範圍，去識別化嚴重影響民眾對資訊掌握的效果，建議應清楚揭示完整門牌。相對國際經驗而言，多數國家均採取完整資訊揭露，國內目前做法確實過於保守。

貳、實際登錄制度問題與改善建議

實價登錄制度自修法過程以來，及面臨許多折衝妥協與倉促上路下的問題。本文分別從法令規範內容、資訊發布內容與時效、資訊查核等層面，說明實價登錄制度仍待改進檢討之課題。

三、法令規範內容

(一)新推個案與預售屋申報交易資訊方式問題

目前不動產經紀業管理條例第24條之1第二項規定：「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。」導致新推個案與預售屋的成交資訊發布時效嚴重落後，難以符合本制度對市場資訊有效揭露的政策目的，且制度上未規範建設公司自行銷售個案登錄交易資訊之責任，但此資訊卻是實際環境眾最受矚目的內容。在相關法令未能進一步補充之前，將持續成為實價登錄制度的一大遺漏。

(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。」此為立法過程中最受爭議之處。但相較國際各國發布交易資訊經驗，揭露完整門牌實為基本態樣，並無涉及個人資料之虞。然而在國內以訛傳訛的討論過程中，卻也讓這項以資訊透明為目標的政策，嚴重沾染對「資訊不對稱」與特定利益過度維護的陰影。

(三)登記義務人與罰則問題

實價登錄制度實施的權責部份，申報義務人第一順位為地政士的規定實不盡合理。依地政士法第16條之精神，地政士執行代理土地登記及測量等八大法定業務，全部皆係代理人身分，非行為人，故實價登錄依地政士法第16條法定業務增列代理買賣移轉之申報實價登錄及民法第528條買賣雙方委任授權之代理，方符法制。亦即，實價登錄之義務人理應為買賣雙方，且應為公法上之規範。義務人是否委託地政士或經紀業代為登記，則屬委任或承攬契約之關係。目前制度為求管理簡便，使地政士成擔過重責任，確實有修改之必要。

(四)對實價課稅限制問題

依據經紀業管理條例24條之1第4項之規定：「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。」然而在內政部通令各縣市政府應加速將公告現值調整接近市價的政策原則下，各界已陸續反應，應以非自用不動產加稅，自用不動產仍應輕稅的原則，進行整體不動產稅制的改革，方能避免全體不動產加稅的問題。實價登錄到實價課稅的方向，已具有非常充實的民意與論述基礎，但制度上無謂的限制，反而禁錮稅制合理改革的進度。

四、資訊發布內容與時效問題

「內政部不動產交易實價查詢服務網」網站可供查詢運用的資料庫資訊，以買賣案件為例，包含三大部分：1. 交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊；2. 價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、有無管理組織、交易年月等資訊；3. 標的資訊：土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區、主要用途、主要建材、建築完成年月（如有建築完成年月資料，則另有提供屋齡數據）、總樓層數、移轉層次、建物現況格局等資訊。

此外，所呈現的交易單價中，含車位的交易案件，如申報人未提供車位總價及車位權利持分面積時，則「交易單價」係以房地交易總價除以建物移轉面積計算之。建物移轉面積係由申報人依已登記資料登錄填載，如有未辦保存登記建物或建物有增（修）建等情形，登錄面積將較實際使用面積小，所計算之



交易單價可能有部分偏高情形。圖資查詢所顯示交易標的之點位，亦僅供示意參考，呈現標的附近大致區位，並非標的實際中心位置。

目前內政部目前按月增加1個半月前之成交申報資料供查詢，惟此每月揭露一次價格的做法，可能使民眾對揭露時間即時性產生疑慮，時間落差導致民眾對於價格的認知與信賴度不足。若能調整為每週揭露一次，甚至按日更新，就技術層面應無困難，但對資訊揭露的時效性大有助益。

此外，政府既已掌握原始交易資訊資料，應進一步規劃較完整的統計分析數據。最直接可行的部分是針對較細緻的行政區、房屋類型、屋齡、面積、價位等屬性，發布相關敘述統計訊息，讓市場資訊能夠更完整的呈現。另一項重點則是編製更為細緻的房價指數，以確實掌握房市脈動，提供最具公信力且資訊品質良好的市場參考指標。

五、資料查核問題

實價登錄資訊查核為制度能否有效推展與落實制度目的之核心事項，基本上民眾與相關服務業者申報之資料應多為真實交易價格，但為預防部分申請案件基於特殊原因或誤植，而有申報錯誤或不實狀況；並為維繫此項政策執行效率與政府部門資訊掌握正確性，故仍需進行相關檢驗與查核過程。由於不動產實際交易價格為交易雙方依據各項交易條件所達成之合意結果，且因不動產物件具有異質特性，市場具有景氣波動特性等等。因此，交易價格本質上受到多項因素之影響，並無絕對精確標準。因此，對於「實價」之認定若無對應之合理過程與方式，不僅對申報者造成「可能被認定為不實」的擔憂，也同樣在政府機關進行實價查核時，產生「缺乏實價認定原則」的困擾。

理論與實務上對「實價」之認知，應以符合交易當時之市場合理行情為基準，若登錄金額明顯脫離合理市場行情，則需進一步以「是否具備其他重要影響交易價格因素」做判斷。此部分基本上包含：特殊交易條件(例如親屬間交易)、特殊物件條件(例如特殊裝潢與景觀、包含未登記增建空間、特殊鄰避設施…等等)。若登記案件未符合合理市場行情，但能具體提出合理之其他影響交易價格佐證，基本上仍符合「實價」之意義。

前述對實價認定之原則，亦為規劃查核制度之重要依據。首先，查核並非以稽查申報資料中的價格是否與實價完全相同為目標，實價查核工作之目的在於篩選出明顯偏離合理行情之申報資料。但若標準過嚴，可能導致需提報價格

偏離合理行情說明或佐證資料案件數激增，若標準過於寬鬆卻可能導致實價登錄制度失去公信力。因此，「實價查核」制度設計的精神，必須儘量符合「資訊具公信力」與「不過度擾民」等兩大原則。

基於上述說明，對「實價」認定原則可區分為兩部分。首先為「登錄之價格是否明顯脫離市場合理行情」或「登錄之價格是否在市場行情合理範圍之內」。在此原則下，對實價之認定並非以「真實數據」為準，而是以「合理數據」為準。基於前述原則，實價查核必須將所有申報資料進行「潛在誤差」等級之劃分。此部分之做法可包含以下兩種：

1. 以登錄案件所在地區之基準地估價值或縣市政府進行基準地地價勘估時之比較參考案例為比對依據，若登錄案件所計算出之單位面積價格，與基準地或參考案例價格差距過大，則表示該案件所登錄之價格資訊可能異常。
2. 另可針對相同地價區段所有登錄案件之單位面積價格進行彼此相互比對，將單價明顯較高與明顯較低案件，視為登錄資訊可能異常之案件。此「統計篩檢」方式，可針對個別地區(鄉鎮市區)區分新舊兩類不動產次市場，針對個別次市場計算該季(或兩季)登錄案件之平均單價，再計算該次市場單價標準差，並以申報單價位於平均單價一或兩個標準差以外之登記案件，做為初步篩檢之「待加強查核對象」。此方式對於交易案件較少地區，可進行價格水準相似地區樣本整併計算。

因此，對「合理行情價」雖可採「統計篩檢」方式處理，就登錄之價格若明顯屬於相對極端值，脫離合理行情的機率將增高，因此可將期列為「應加強查核對象」。初期可先針對申報登錄個案之單價落於平均價格一定範圍外之案件，搭配現行由主管機關依據區段地價為基準之查核方式，做為「不符合合理行情」之篩選依據。

長期而言，對於合理行情之認定可採「電腦大量估價篩檢」方式處理。此處之估價過程並不適宜以個案估價方式處理，應以國際上發展與應用數十年的電腦大量估價方式處理，方符合效率性與公正性。因此，發展符合一定鑑價標準的大量估價模型系統，亦為實價登錄制度中必須進行的配套工作。

參、結論

2012年10月16日是國內不動產市場發展過程中非常重要的一天。雖然，實價登錄正式發布後系統接連當機，發布的資料量沒有預期多，資料一個月才



更新一次，甚至部分價格資料受到質疑，或認為未區分車位面積與價格資訊的不當等技術問題；以及關於預售屋交易登錄時間過久、建商自售無需登錄、租屋仲介轉入地下化等制度問題。這一切仍不至影響這個日子與這件事情的重要與價值，而是國人對實價登錄制度持續發展的期待，以及實價登錄對房市健全發展功能的逐步發酵。

前述問題也清楚指出實價登錄制度尚需改進的方向。基本上，資訊揭露應具備正確性、完整性與即時性等三項原則，實價登錄在正確性方面，確實需要再從資料查核的技術面進行強化，建立登錄資料與公務資料庫的勾稽比對系統，可快速有效處理各項屬性資料(面積、屋齡、樓層…等)的正確性查核；建立電腦大量估價系統，可達到快速且具理論基礎的價格合理性查核功能。這兩項系統都是政府應該編列預算盡速執行的項目，也是實價登錄制度獲取更堅實公信力的必要做為。

在資料完整性方面，擴大揭露物件數量是第一重點，也與前述兩項系統的建置息息相關；第二項重點則是應發布各地區實價登錄資料的相關統計值(如房價、面積、屋齡之平均數與中位數等)，以及針對各地區與主要建築類型建立具公信力的房價指數。(前述的大量估價系統即可附帶產出最精確完整的房價指數)這些訊息的統計與發布，對國內房市分析資訊長期混亂與各說各話的問題，將可產生立即性的撥亂反正功效。

在資訊即時性方面，目前每月更新一次，且資訊時差達一個半月的做法，實因查核機制過度人工化所至。若公務資料庫比對系統與大量估價系統建置完成，理論上可達成即時更新，或至少每日更新的效果，且資訊時差應僅為數日左右。即使在前述兩項系統尚未建置完成前，相關統計值與房價指數的建立與發布仍可立即辦理，資料更新頻率亦可縮短至每半個月或每周。這些工作所需的人力與經費並不高，相關技術也已經非常成熟，且對提升資訊透明、完整與即時性，有著非常大的效果。

在實價登錄制度與資訊發布內容逐漸進入正軌後，不動產稅制改革亦是必要且迫切的公共事務。相關配套制度的規劃與法令制度的調整，則是當前政府機關應立即進行的準備工作。實價登錄確實是台灣不動產制度變革中極為重要的一步，大勢之所趨則是不動產稅制改革。