

第二章 實價登錄制度之改革

游適銘¹

壹、前言

為解決資訊不對稱之高房價問題，行政院2010年核定「健全房屋市場方案」有關住宅資訊之「建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制」，其中具體措施為「完成不動產經紀業管理條例修法」，希藉由不動產交易資訊透明化，減少交易糾紛。案經立法院內政委員會認為應全面受理不動產成交案件實際資訊申報登錄(以下簡稱實價登錄)，內政部爰研擬平均地權條例及地政士法等部分條文修正草案，並於同年12月13日三讀通過，經總統2011年12月30日公布。自2012年8月1日開始登錄迄今，「不動產實價交易查詢網」可供查詢成交案件資料已達2百多萬件，查詢數已邁向1億人次。最初每月發布，改成1月兩次，2017年12月起，再調整為每月3次，並於每月1日、11日及21日更新。仲量聯行每2年1次全球房地產市場透明度指數報告指出，臺灣之不動產透明度於2010年全球排名第33名，2012年由於實價登錄制度之推行，排名已上升至第29名，2016年全球排名再進步到第23名，為「透明」組。世界銀行於經商環境(Doing Business)網站發布2016年「經商環境報告」，我國整體排名由去年全球第19名，上升至第11名，其中「財產登記(Registering Property)」指標由2015年評比全球第40名，大幅躍進至第18名。可見實價登錄的推動，於國際間受肯定，預期將持續提升臺灣不動產透明度指數排名，有助於我國產業發展，增加外人投資商機並促進國內就業。

1 臺北市政府財政局副局長

貳、平均地權以價為核心

國父曾說：「土地，為人類所依附而存者也，故無土地無人類。」人與地的關係，係因人民經濟行為而引起的種種土地上面的關係（Barlowe, 1986；殷章甫，1997）。我國的土地政策向依循平均地權，平均地權四大辦法：規定地價、照價徵收、照價收買及漲價歸公。四大辦法雖均以「價」為核心，原本理想係以地主自行申報地價為規定地價，藉此劃分公私產權，做為日後漲價歸公依據。楊松齡(1994)指出國內對於平均地權土地制度長期以來一直偏向於效率之探討，卻對基本目的之社會公平原則缺乏有體系之研析。劉憶萍(2011)認為土地權利移轉現值是有其真實價額，公告土地現值制度取代自報地價或真實交易價格，使漲價歸私，助長土地投機壟斷。楊松齡(2008)指稱R. Dworkin、S.R.Munzer、J.O. Grunebaum、J. Christman等諸君，亦由不同層面，紛紛提出有關產權的相關論述，驗證公平正義的產權制度設計，才是能保障個人真正自由平等的正當性理論基礎。綜上，歸納以「價」為核心的平均地權制度，藉由實價登錄的設計，正可對平均地權四大辦法深固連結。

實價登錄於立法時係為解決資訊不對稱(information asymmetry)，當時朝野協商還加了「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。」文字，後續房地產市場持續榮景也促成所得稅法修正納入實價課稅。因此該期間實價登錄的文章也與稅制改革一併探討（劉維真，2012；莊孟翰，2012；王進祥，2012；謝明瑞，2013），另外也有從法制面探討不動產成交實際資訊權利人申報登錄（蔡旻耿、陳星佑、張鈺光，2012）及估價面影響（卓輝華，2011），亦有資訊隱私保護檢視不動產實價登錄制度（彭忠義，2013）的文章。

參、實價登錄修法計畫

以實價登錄目前受裁罰案件，據內政部提供至2018年2月底止，地政士計660件，罰鍰2,521萬元；經紀業計219件，罰鍰685萬餘元；權利人計10件，罰鍰102萬元。其中申報不實案件，地政士259件、經紀業8件、無權利人情形。相較於目前已累計2百萬多件申報資訊，所占比例甚微。惟當初全面實價登錄之設計，要求不動產業者及交易當事人申報，又為免三方皆申報之

重複，基於服務業者優先申報之原則下，於平均地權條例第47條第3項規定：「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。」使得九成以上案件由地政士申報。實務上就地政士於市場機制下雖有實價登錄代辦服務費，但申報不實需受罰之壓力，促使地政士公會陳情立法委員提案修法。立法院於2014年1月3日三讀通過之地政士法第51條之1修正條文，增列地政士違反實價登錄規定可限期改正條文。此舉茲事體大，價格申報如可重來1遍，起手無回大丈夫不復存在，實價資料庫可能雜質渲染甚至破功。最終經行政院提出覆議案並經立法院於同年2月28日通過，回復為修正前條文。

為解決實價登錄制度施行以來，地政士申報登錄之責任歸屬，並賦予行政機關查核權，爰內政部業於2017年擬具實價登錄三法修正草案。

一、平均地權條例

平均地權條例部分條文修正草案，其修正方向如下：

- (一) 實價登錄買賣案件申報登錄責任，調整由交易當事人（即權利人及義務人雙方）共同申報登錄。為簡化申報登錄流程，避免未依限申報登錄受罰情形，並提升揭露即時性，將實價登錄併於申請不動產買賣移轉登記辦理。另為促進不動產交易資訊更加透明，將揭露資訊完整顯示門牌或地號，並將歷史資訊完整顯示後重新提供查詢。此外，為利直轄市、縣（市）主管機關確認申報登錄資訊之正確性，增訂主管機關查核權及查核範圍相關規定。（修正條文第47條）
- (二) 增訂自行銷售預售屋者，應於銷售前以書面報請所在地主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書後30日內申報登錄成交案件實際資訊之規定。（修正條文第47之3）
- (三) 考量買賣案件未申報登錄、預售屋案件未依限申報登錄、申報登錄價格資訊不實或申報登錄移轉面積資訊不實致交易單價計算錯誤，對於實價登錄制度衝擊較大，應逕予處罰並維持現行罰鍰金額，屢不改正者，並加重罰鍰額度；對於申報登錄價格或移轉面積以外資

訊不實者，仍維持現行經限期改正屆期未改正始予處罰之規定，並改處較輕罰鍰，以資區別。另增訂規避、妨礙或拒絕主管機關查核及自行銷售預售屋前未報請主管機關備查之裁罰規定。（修正條文第81條之2）

實價登錄三法之另外二法，亦規劃一併修正如次：

二、地政士法

地政士法現行第26條之1、第51條之1、第59條，也將因應修正如下：

- （一）配合平均地權條例第47條將實價登錄買賣案件申報登錄責任，調整由交易當事人（即權利人及義務人雙方）共同申報，刪除地政士應於一定期限內向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊及其違反申報登錄義務處罰之規定。（現行條文第26條之1、第51條之1）
- （二）刪除前因配合本法第51條之1修正而增訂之施行日期及配合平均地權條例第47條有關實價登錄制度及作業系統之修正，爰增訂本次修正條文施行日期另定之規定。（修正條文第59條）

三、不動產經紀業管理條例

不動產經紀業管理條例亦配合研擬修正如下：

- （一）配合平均地權條例第47條修正由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時共同申報登錄資訊，刪除不動產經紀業對於仲介成交買賣案件之實價登錄義務；代銷經紀業預售屋案件實價登錄期間修正為簽訂買賣契約書之日起三十日內辦理，並增訂委託代銷契約相關書件應報請備查；另成交案件之門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件；及增訂直轄市、縣（市）主管機關查核權及查核範圍相關規定。（修正條文第24條之1）
- （二）依申報登錄義務人違法情節對於實價登錄制度影響程度，修正罰則區分輕重，以符合比例原則；另增訂規避、妨礙或拒絕查核及違反委託代銷契約相關書件應報備查規定之罰則。（修正條文第29條）

肆、實價登錄修法面臨問題

上開修法主要是讓實價登錄申報義務回歸買賣雙方，預售屋則回歸原立法初衷之逐案申報。實價登錄也不再需要於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內再申報，而改為「權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」此一修法讓申報登錄與買賣登記結合，不僅資訊蒐集及發佈更及時，更能避免部分忘記於30日內申報而被罰情形，立意良善；惟據了解於內政部內部修法過程，引發廣泛討論。

法制單位提醒不當聯結禁止原則，係實質法治國原則的派生原則，其與比例原則所蘊含的「恣意禁止」精神，同其旨趣，皆在防止國家機關濫用其權力，以免國家權力不當擴大、漫無邊界。參照行政程序法第94條規定：「前條之附款不得違背行政處分之目的，並應與該處分之目的具有正當合理之關聯」。不當聯結禁止原則可以適用在行政機關的單方行為之上，尤其是行政機關作成行政處分，享有行政裁量權時，不得摻雜與事件無關的因素，其若附加附款者，亦不得違背行政處分的目的，且應與該處分的目的具有正當合理的聯結。李建良（2002）認為此一原則不僅是行政法上基本原則，同時具有憲法位階，不僅行政機關受其拘束，立法機關亦不得違反此一原則，從而行政機關基於法律的授權而對多數不特定人民作抽象、一般性規定（法規命令）時，自須遵守此一原則，以確保人民權益。當事人不履行申報實價登錄之行政法上義務應涉及行政制裁及後續行政強制執行問題，其與登記所公示之不動產權利歸屬狀態之間，欠缺實質的合理關聯，故二者不得相互聯結。如平均地權條例修正草案第47條第2項將完成實價登錄列為申請不動產買賣移轉登記之前提要件，違反者登記機關將依土地登記規則第57條第1項規定駁回登記之申請，恐有違背不當聯結禁止原則之虞。

中華民國地政士公會全國聯會亦認同不動產交易價格資訊有其重要性，但並非一定要透過與土地登記聯結才能取得，只要於平均地權條例明定當事人申報義務，自可依法取得該等資訊，無須與不動產物權登記聯結。全聯會並主張物權契約（公契）內之買賣價格，不一定要填寫，登記機關亦不就價格進行審查。

其他單位及法制學者提出意見如下：

- 一、基於物權之獨立性、無因性，如以債權契約內之約款（買賣價格）作為物權行為准駁之要件是否妥適？未併同申報或申報資訊有瑕疵時如何處理？
- 二、土地登記之法源係基於土地法，平均地權條例並非規範土地登記之法律，是否宜於平均地權條例增訂實價登錄申報書為辦理不動產買賣移轉登記？將實價登錄列為物權登記應備文件進行管控是否適宜？
- 三、相較於既有之物權無因性、物權、債權行為分離之普遍觀念，乃屬重大變革。如因當事人未併同申報或申報資訊有誤即因此阻礙其物權行為，恐有不當聯結之虞。

行政院消費者保護處則認為釋字603號²曾揭示行政行為相互間須符合「特定重大公益目的」、「手段與重大公益目的具有密切關聯性」等要件，始不違反不當聯結禁止原則。另釋612號³亦曾作成不違反不當聯結禁止原則之解釋。是以，並非所有具聯結關係之行政行為，均為不當聯結。進一步指出若能於不動產移轉登記時同時辦理實價登錄申報，可讓實價登錄相關資訊揭露時程更為提前，有助於健全整體不動產交易秩序。

伍、國外做法

國外實價登錄行之有年，相關作法可供國內參考。

- 2 戶籍法第8條第2、3項捺指紋始核發身分證規定違憲？強制人民捺指紋並予錄存否則不予發給國民身分證之規定，與憲法第22條、第23條規定之意旨不符，應自本解釋公布之日起不再適用。至依據戶籍法其他相關規定換發國民身分證之作業，仍得繼續進行，自不待言。國家基於特定重大公益之目的而有大規模蒐集、錄存人民指紋、並有建立資料庫儲存之必要者，則應以法律明定其蒐集之目的，其蒐集應與重大公益目的之達成，具有密切之必要性與關聯性，並應明文禁止法定目的外之使用。主管機關尤應配合當代科技發展，運用足以確保資訊正確及安全之方式為之，並對所蒐集之指紋檔案採取組織上與程序上必要之防護措施，以符憲法保障人民資訊隱私權之本旨。
- 3 舊廢棄物處理機構管輔辦法第31條第1款違憲？該規定清除、處理技術員因其所受僱之清除、處理機構違法或不當營運，致污染環境或危害人體健康，情節重大者，主管機關應撤銷其合格證書，係指廢棄物清除、處理機構有導致重大污染環境或危害人體健康之違法或不當營運情形，而在清除、處理技術員執行職務之範圍內者，主管機關應撤銷清除、處理技術員合格證書而言，並未逾越前開廢棄物清理法第21條之授權範圍，乃為達成有效管理輔導公、民營廢棄物清除、處理機構之授權目的，以改善環境衛生，維護國民健康之有效方法，其對人民工作權之限制，尚未逾越必要程度，符合憲法第二十三條之規定，與憲法第十五條之意旨，亦無違背。

一、英國

政府掌握成交資訊之方式有二，一為從土地登記著手，一為申報印花土地稅取得。一般民眾不動產交易時，都需藉由事務律師(solicitor)或產權轉易士(licensed conveyancer)代辦土地登記並申報實際交易價格。成交價格資訊均須登錄：英國即使登記簿記載項目相較我國少，卻能詳實登錄實際交易價格（游適銘，2011）。

二、澳洲

基於1958年土地移轉法(Transfer of Land Act 1958)第45節，於土地移轉時需填寫申報書，並須申報實價/交易價(Consideration/Transaction Price/Sale)。交易價必須反映不動產移轉的實際情況，可以採貨幣金額、非貨幣金額或兩者合併。如為貨幣金額，則需包含契約內所有支付的金額(包含貨物服務稅GST)。如為許多賣方賣給同一買方，並需就賣方各自收取金額填載。除非是基於1975年家庭法條例(Family Law Act 1975)，如夫妻之間的移轉，基於親情之天性可以填寫贈與外，一般不允許填寫零或贈與情形。此外，基於財產銷售法(Property Sales Law)，議會需被知會財產銷售資訊，藉此掌握交易價格。

由於土地移轉登記時需要申報實價，若申報不實價格即屬登記移轉不實申報之一環，即將受到法律處罰，1958年財產法條例(Property Law Act 1958)即有類似的衍生規定。但處罰畢竟民眾也會訴願，政府部門亦需聘僱律師答辯，使真正處罰將增加許多訴訟成本，故以往處罰的情形不常發生。所以，以墨爾本為例，當土地登記單位受理後懷疑申報不實者，會請評價單位協助查估合理價值，評價單位對此亦會收費（游適銘，2012）。

三、德國

估價法律主要於建築法典BauGB第三章中規範，第192-199條涉及房地產估價相關規定，第192條規範評價專家委員會，委員會係為了評定標準地價(standard land values)，稅務單位為了課稅評價亦參與。第193條規範委員會就購買價格編製資料庫，建立標準基地價(standard ground values)。第194條規範標準化市場價值；第195條規範成交價格資料：就交換或租賃契約建立價格資料庫，專家委員會得以取得該紀錄，當土地徵收、重劃、強制拍賣等情形亦同（游適銘，2016）。

四、荷蘭

與英國狀況類似，不動產交易買賣時，買賣雙方會請律師將契約向政府申報，購買價格即為契約之一部分，登錄於登記署。並可於此網頁輸入街道名稱查詢成交價格<https://www.kadaster.nl/winke>，但並非一概免費，有些仍需付費查詢。即使如此，資料開放程度略優於英國。成交價格作為資本利得稅課稅依據，因此不太會有申報不實情形，也就不像我國需要有罰則設計。不動產交易需繳公證費(legal fees)，支付予公證人(civil law notaries)，以財產價值一定比例或以工時計，通常為1,000至3,500歐元，或財產價值1%至1.5%，荷蘭實價登錄之掌握亦是透過公證人把關，契約經公證即可於登記辦公室(Public Registry Office, Kadaster)辦理登記（游適銘，2015）。

五、美國

莊孟翰(2012)指出美國不動產交易制度之主要特徵為資訊透明化，案目前美國全國共有800多個物件流通中心(Multiple listing service, MLS)，另外再輔以付款中間人制度(Escrow)、產權保險(Title Insurance)與證照制度(License)，因此，美國房地產交易不僅價格公開，亦甚少發生交易糾紛，惟其持有成本與交易成本則遠較一般國家為高。

陸、實價登錄改革做法

「價金」為買賣不動產之重要內涵，辦理物權登記時一併將該資訊納入原有其必要，辦理不動產登記所應檢附之公契內，本即有「買賣價款總金額」欄位，該欄位以實際交易價格填載本屬正當，日前內政部修法係規劃啟動買賣公契與私契價不一之長期結構性改革，將公契內價格修正以實際交易價格填載，本屬合情合理正確做法；但如此恐引發印花稅之增加，乃造成立法之初乃至於目前修法無法落實之癥結。前述英國政府掌握成交資訊一為從土地登記著手，一為申報印花土地稅取得。一般民眾不動產交易時，都需藉由產權轉易士代辦土地登記並申報實際交易價格。但國內推動修法，先前卻面臨與土地登記不當連結、提高印花稅負擔、加重地政士責任問題之挑戰，國外作法於國內顯得窒礙難行。就個人幾年前參與實價登錄立法，原本鑒於不動產經紀業乃房地產市場參與者，既掌握成交資訊則藉立法請其分享成交

資訊，後來地政士法比照處理。如今據了解刪除地政士法實價登錄條文理由為：「地政士不因代理申請土地登記案件而有申報登錄成交案件實際資訊之義務」，參與房地產市場服務業者去任務化，責任回歸消費者，已與原始立法初衷有別。

為讓實價登錄修法可進一步向前，持續溝通及調整有其必要，個人建議有幾點作法。

一、未修法前廣為推廣「預申報」

個人建議就提升揭露資訊之即時性而言，現行平均地權條例第47條第2項並未限制於辦理移轉登記時，同時辦理實價登錄，內政部自2016年7月1日起也新增「預申報」之申報管道，申報人可於登記案件送件時併同辦理實價登錄。因此現階段應鼓勵地政士於代辦土地登記時，廣為進行「預申報」，讓資訊更即時。

二、預售屋逐案申報及裁罰分類優先處理

預售屋批次申報改成逐案申報應優先修法，亦即對於起造人或建築業委託代銷之預售屋申報登錄成交案件實際資訊期間，修正為簽訂買賣契約書後三十日內申報登錄。另以往申報不實雖可一律處罰，但除非屬價格明顯哄抬，地政機關多以勸導方式調整價格以外資訊。因此主管機關擬就未依限申報、預售屋案件未依限申報登錄、申報登錄價格資訊不實或申報登錄移轉面積資訊不實致交易單價計算錯誤，對於實價登錄制度衝擊較大，應逕予處罰並維持現行罰鍰金額，屢不改正者，並加重罰鍰額度之作法亦應優先推動；其他對於申報登錄價格或移轉面積以外資訊不實者改處較輕罰鍰。

三、與實價課稅相互勾稽、裁罰相互搭配

房地合一課徵交易所得稅已於2016年1月1日施行，只要符合房屋、土地個人交易新制，無論需不需要繳稅，都必須在完成所有權移轉隔日開始計算的30日內辦理申報，財政部亦因此掌握實際成交價格。內政、財政兩部並成立稅價平台定期聯繫，宜透過該橫向聯繫勾稽交易價格資訊。若未在期限內進行申報或漏報所得稅額者，將依照所得稅法第108條之2規定裁罰，最高將可處漏稅額1倍罰鍰⁴。此搭配實價登錄既有之罰鍰機制，可收雙重嚇阻之效。

四、實價申報仍併登記，但審查脫鉤

地政士公會全國聯會於不希望實價登錄透過與土地登記聯結取得，而係於平均地權條例明定當事人申報義務之意見。個人認為內政部原構想係為如能併同買賣登記，即可免除當事人多一道實價申報程序，避免逾30日忘記申報被罰情形。此舉其功於一役做法，個人較認同行政院消費者保護處之見解，應無不當聯結情形；惟如將實價登錄納為買賣移轉登記之前提，因實價申報造成審查事項之增加，甚至導致補正駁回案件則確有顧慮。因此建議實價欄位不納為原本登記審查項目，地政事務所分工可將該欄位另由地價課處理即可。不將完成實價登錄列為申請不動產買賣移轉登記之前提要件，應可去除法界人士對不當聯結之質疑。

五、實價查詢網功能更精進

(一) 自2014年4月1日起實價登錄網站對外提供查詢案件及當期Open Data其「門牌」欄之區段化區間由原50號改為30號。此次修法內政部已刪除「區段化、去識別化方式」文字，亦即可以揭露具體之門牌地址，將可讓開放程度提高⁵。

(二) 目前實價登錄open data「不動產買賣」提供28個欄位查詢，建物、土地及車位工作表再分別提供8、4、4個欄位⁶。許多欄位為系統自動導

4 財政部「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」，規定未在期限內辦理房地合一新制申報者，將依照個人於裁罰日前1年內，遭稽徵機關首次裁罰或多次裁罰情形，分別處3,000元、9,000元及20,000元罰鍰。而未依規定辦理新制申報，或是已申報而有漏報或短報所得情形者，根據漏稅額多寡，裁定不同倍數罰鍰，已申報案件漏稅額在10萬以下將加罰0.2倍漏稅額、超過10萬元未滿20萬元加罰0.5倍、超過20萬元處0.8倍罰鍰。未申報案件漏稅額在10萬以下、未滿20萬及20萬以上，將依金額級距分別開罰0.5倍、0.8倍、1倍罰鍰。

5 https://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?sn=13751&type_code=02&pages=0&src=news

6 1. 「不動產買賣」欄位：鄉鎮市區、交易標的、土地區段位置/建物區段門牌、土地移轉總面積(平方公尺)、都市土地使用分區、非都市土地使用分區、非都市土地使用編定、交易年月日、交易筆棟數、移轉層次、總樓層數、建物型態、主要用途、主要建材、建築完成年月、建物移轉總面積(平方公尺)、建物現況格局-房、建物現況格局-廳、建物現況格局-衛、建物現況格局-隔間、有無管理組織、總價(元)、單價(元/平方公尺)、車位類別、車位移轉總面積(平方公尺)、車位總價(元)、備註、編號
2. 「建物」欄位：編號、屋齡、建物移轉面積(平方公尺)、主要用途、主要建材、建築完成日期、總層數、建物分層

入，不須當事人逐一登入，藉由資訊勾稽匯入方式，簡化消費者實價登錄所需填列之資料，減少填列錯誤之可能。使用分區為影響地價/房價重要因素，伴隨查詢有其必要性，但不免就須於申報之初一併申報，為減輕壓力，最初設計僅需填報住商工農等大項。建議未來於查詢網站提供使用分區或編訂直接提供分區查詢連結，讓民眾可以進一步查詢方式辦理。

(三) 實價查詢網雖有均價查詢功能，但礙於屬性不同，「房地」與「房地+車」類別無法一併計算。此設計固然因為系統對「房地+車」所計算之單價，在無車位價精確扣減下，該單價可能含有車位之故，與「房地」單價本無車位內含之情形不同。惟此造成要查詢某行政區房價均價，即須分開兩次查詢再額外加權平均之不便。另外目前尚無法查詢單一縣市之均價，此見樹不見林之情形可再精進。

柒、結語

實價登錄讓國內不動產資訊透明度大幅提升，消費者跟房地產業者打交道時，不再像過去處於資訊相對弱勢之一方，Open data更讓學術研究得以有更豐富之研究數據可開拓。行政院國家發展委員會第七屆「政府服務品質獎」得獎機關名單，內政部「實價詳細登 資訊輕鬆查-不動產交易實價申報登錄查詢專案執行計畫」獲服務規劃機關標竿服務獎。內政部刻正亦研擬「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，擬就已形成資料量龐大之資料庫，因此藉由實價登錄資料庫結合相關不動產資料庫，利用大數據 (Big Data) 分析應用，可建立電腦大量估價模型結合基準地制度，以科學化、客觀化、專業化及自動化方式查估地價，並發展實價登錄資料增值應用，使公部門課稅地價查估技術得以提升，促進土地稅賦公平合理，與國際並駕齊驅。

本文就實價登錄目前法制面、系統面、查詢面加以討論，尤其目前修法方向已免除地政士及經紀業申報責任，回歸買賣雙方當事人共同申報。為免造成消費者額外負擔，未來實價登錄於土地登記時一併辦理，免除當事人多一道實價申報程序，避免逾30日忘記申報被罰情形，畢其功於一役。個人建

3. 「土地」欄位：編號、土地區段位置、土地移轉面積(平方公尺)、使用分區或編定
4. 「車位」欄位：編號、車位類別、車位價格、車位面積(平方公尺)

議宣導從既有買賣契約書(公契)內「買賣價款總金額」欄位填寫實際成交價格，並與財政部協調調降印花稅稅率之可行性。而在修印花稅法尚無法達成之前，仍於實價申報書或登錄系統由當事人填報。此實價登錄併同買賣登記案件辦理，與登記案件分別處理而另以行政罰方式管控，不將完成實價登錄列為申請不動產買賣移轉登記之前提要件，應可去除法界人士對不當聯結之質疑，使法制作業程序更為完備。

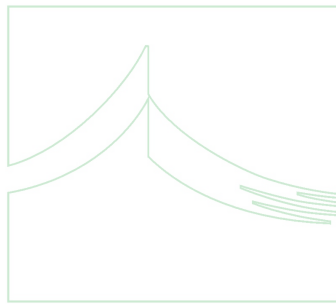
參考文獻

- 王進祥，2012，實價登錄與稅制改革，11卷3期，頁98 - 108
- 余保憲，2002，我國平均地權土地政策執行：地價調整之探討，國立中正大學政治學研究所碩士論文
- 李建良，2002，行政法上不當聯結禁止原則，月旦法學雜誌，82期，頁20-21
- 卓輝華，2011，不動產實價登錄與正常價格之探討，現代地政，340期，頁148-157
- 林英彥，1992，土地增值稅案實際交易價格課徵問題探討，人與地，97期，頁21-23。
- 殷章甫，1997，土地經濟學，五南圖書出版有限公司，台北市。
- 莊孟翰，2012，臺灣高房價與實價登錄後建構實價課稅制度可行性之研析，當代財政，23期，頁21-39
- 彭忠義，2013，由資訊隱私保護檢視不動產實價登錄制度，土地問題研究季刊，12卷2期，頁114 - 129
- 游適銘，2011，英國不動產估價及財產課稅制度，土地問題研究季刊，10卷1期
- 游適銘，2012，以澳洲墨爾本經驗談我國地價與實價登錄制度，現代地政雜誌，344期
- 游適銘，2014，房地課稅合理化實現居住正義，財稅研究，43卷6期
- 游適銘，2015，以荷蘭經驗談我國不動產評價與財產稅，土地問題研究季刊，14卷4期，頁74-85
- 游適銘，2016，德國財政、地價制度與租金管制，土地問題研究季刊，15卷3期
- 楊松齡，2008，平均地權：迷思？迷失？地政學訊，8期
- 劉維真，2012，居住正義的課題-實價登錄或實價課稅，臺灣環境與土地法學雜誌(1期)，頁9-19

劉憶萍，2011，我國地價公告制度之研究--以平均地權為中心，國立政治大學地政研究所碩士論文

蔡旻耿、陳星佑、張鈺光，2012，不動產成交實際資訊權利人申報登錄之研究－以地政三法部分修正條文為中心，土地問題研究季刊，11卷3期，頁87- 97

謝明瑞，2013，台灣實施奢侈稅與實價登錄政策之探討，國家政策研究基金會



信義房屋