

# 新北市政府 111 年度自行研究報告

## 檢視實價登錄制度之不動產資訊透明化成效

### —以板橋區為例

研究機關：新北市板橋地政事務所

研究人員：張雅喬

研究期程：111 年 1 月 10 日至 111 年 10 月 20 日

## 新北市政府 111 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	檢視實價登錄制度之不動產資訊透明化成效 —以板橋區為例
期 程	111 年 1 月 10 日至 111 年 10 月 20 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	<p>為遏止炒作或不合理價量猖獗，行政院已於民國 109 年 12 月 3 日通過「健全房地產市場方案」，針對國內預售屋紅單炒作、個人藉公司、分割房屋避稅等課題，立即啟動 5 大措施，強化交易行為管理，其中將實價登錄 2.0 列為主要實施改善方針。實價登錄制度距今已實施十來年，為了加強實價登錄成效，以及擴大實施對象，今年 7 月實價登錄 2.0 新制開始實施。自前述可了解健全房市政策為我國重要方針，然而政策實施成效於不動產業者及學中間常有不同意見，因此本研究欲檢視其對不動產資訊透明化的成效，以利提供未來改善實價登錄制度之方向。</p>

<p>方法與過程</p>	<p>本研究主要以歸納法為原則，歸納彙整我國與國外過去相關文獻中制度設計，並詳細審視我國目前現行實價登錄制度。另建立一套不動產資訊透明化標準，觀察板橋不動產案件數量、性質等項目，了解實價登錄制度實施影響不動產登記案件量前後差異，並且進一步檢討實價登錄2.0新制相較過去制度是否確實提高不動產資訊透明化程度，並且有抑制房市交易的效果。</p>
--------------	--

## 研究發現及建議

綜合統計結果顯示，實價登錄新制的實施對於買賣案件量比例之影響不明顯，再者，新制度增訂了主管機關查核權、加重屢不改正罰責，然而筆者認為，房市交易實價之真實性，事實上在難以擁有一套標準的狀況下，主管機關是難以完全查核，在買方及賣方同時通謀虛報交易價格時，更是無法以主管機關身分查核，這種情況在頻繁交易的已開發地區發生機率會較低；然而，於新開發之市鎮地區(如新開發之重劃區域)，在無法擁有太多正常交易價格查核評斷時，通常很容易被建商控制買賣交易價格，並且造成後面價格的定錨效果。

雖然本文認為實價登錄新制在現階段對於房市交易量無法具有太大的影響力，然而實價登錄新制對於我國實價登錄制度的發展不失為一個新的里程碑，在更廣泛揭露價格種類資訊下，我國房地產交易價格中個別變數更容易讓消費者知曉，這也可以有效降低賣方隱藏

	<p>較差價格變數之削價影響。另一方面，針對預售屋市場也有了管制方式，除此之外我國學者以及估價人員更容易取得價格變數，也對我國房地產價格研究更有助益。</p>
備註	

# 目錄

壹、 研究背景 .....	7
貳、 研究方法及過程 .....	11
參、 舊制度介紹 .....	12
肆、 舊有制度缺漏 .....	15
伍、 新制度介紹 .....	17
陸、 他國實價登錄制度 .....	20
(一) 香港 .....	20
(二) 美國 .....	20
(三) 英國 .....	20
(四) 日本 .....	21
柒、 舊制度統計 .....	23
捌、 新制度統計 .....	27
玖、 結論及建議 .....	29
參考文獻 .....	32

## 壹、 研究背景

不動產市場內之不動產均具有異質性，而個別不動產其價格構成之特徵因素均不完全相同。Rosen(1974)最先提出商品既然是由許多特徵所組成之價格，故其價格理應該由各項特徵來決定。而後依循此理論，Malpezzi et al.(1980)即比喻不動產就像極大的商品包，裡面包括許多不同特徵品項，與一般商品不同的是，不動產價值影響因素無法單獨直接產生價值，因此，不動產價值是由各影響價值因素帶給消費者之效用加總而成的。Sirmans et al.(2005)承前者觀點，使用文獻回顧方法，並提出五種常見價格特徵，分別為「建築特徵」、「房屋內部特徵」、「房屋外部設施特徵」與「鄰里區位特徵」以及「自然環境特徵」。其進一步舉例說明同一影響價值因素於不同空間中將產生不同價格效果。簡言之，不動產具有異質性，此特性表示不動產是由各不動產特徵所組成，而不動產價格即由不同影響不動產價值因素所構成。

不動產市場由於買賣雙方人數少、個別異質性大、資訊較不流通等原因，因而常被歸屬於不完全競爭市場。於上述市場特性下，加上本國人口密集度以及國人囤房保值的觀念存在，未能健全不動產市場透明化造成資訊不對稱問題，人們無法理

性判斷不動產合理成交價格區間，不動產價格只升不降，現代人自用買房負擔增加。

不動產市場資訊不透明所致房價被哄抬現象，可自行為財務學理論了解，行為財務學的奠基人 Tversky and Kahneman(1979)在實證研究指出，實際投資行為確實存有個體上的差異，並非完全符合理性分析的假設。個體行為除了受到利益驅使，同樣也受到自己的心理特徵、心理偏好、價值觀、信念等多種心理因素影響，證明人們在不確定條件下大多數的判斷與決策，都偏離傳統的經濟學理論。

綜上，人們的行為受其個人特質、性格與心理的驅使，個體間對金融市場或經濟體的狀況會有或同或異的「認知(Perception)」，透過行為與彼此間互動而反映在金融市場或經濟中。由行為財務學理論中得知人們決策過程並非完全理性，常常發生決策偏誤情形，而在決策過程中，人們為了避免決策偏誤需付出較多的成本，例如：搜尋成本、議價成本、契約成本等等。

大多數研究結果表示不動產市場效率屬於相對無效率市場，主因為價格的資訊無效率所造成之資訊不對稱，也就是說



購屋者於決策時僅能依靠資訊優勢方所提供之資訊做為參考，導致不動產市場成為賣方獨占之不完全競爭市場。而不動產資訊的流程度影響不動產市場的運作效率，可藉由房地產價格指數、銷售期間、議價空間、搜尋期間、使用資訊之管道等等來加以衡量。

為避免交易資訊不透明致使不動產市場失衡、市場運作無效率及社會成本不必要之增加，實有必要立法等強制性手段，建立完整而具有公信力之不動產交易資訊揭露機制，期使經濟交易達到對等之衡平狀態，換言之，不動產實價登錄制度之意義，即在於寄盼能提高不動產市場交易之透明度與效率，縱使不動產具有異質性，區域相近之不動產，其仍有一定程度之替代性，價格亦會相互牽引，透過不動產行情揭示便能減少「資訊不對稱」情形之發生。

是故，立法院業於 100 年 12 月 13 日三讀通過「不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例」規範權利人或地政士或經紀業者需於買賣移轉登記完竣 30 日內申報登錄成交案件資訊之相關條文，期能落實「不動產交易資訊透明化」，並從 101 年 8 月 1 日實施「不動產成交案件實際資訊申報登錄」（以下簡稱實價登錄）。

然，於實施過程中，卻也發現實價登錄制度上有所缺漏不足的部分，如申報義務人主體、去識別化、區段化等議題，因此，為精進不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）制度，提升資訊揭露即時性，加強不動產交易資訊透明度，進而確保資訊正確，立法院於 2020 年底會期結束前，三讀通過了俗稱「實價登錄 2.0」的《平均地權條例》、《地政士法》及《不動產經紀業管理條例》三法的部分條文修正。

過去已有許多研究論析實價登錄舊有制度，提供實價登錄新制許多箴言建議，然而真正實行上是否確實影響不動產市場，實有待查證討論，故本研究將針對實價登錄之新舊制度期間，以新制實施前後之實價登錄資料比較分析，除能了解新制對於不動產價格與交易量之影響性，亦可進而提供主管機關實務操作上實價登錄之成果，並給予相關建言。

## 貳、研究方法及過程

本研究主要以歸納法為原則，歸納彙整我國與國外過去相關文獻中制度設計，並詳細審視我國目前現行實價登錄制度，並進一步擷取各國之執行經驗及優點，建立一套不動產資訊透明化標準以作為研討我國不動產實價登錄制度改善方向之借鏡。再者，為了瞭解我國實價登錄新舊制度實施對房市景氣影響，本研究觀察實價登錄新制實施前後不動產交易資料相關項目，進一步檢討實價登錄 2.0 新制相較過去制度是否確實提高不動產資訊透明化程度，確有抑制房市交易的效果。

## 參、舊制度介紹

為促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，在保障民眾隱私權前提下，內政部積極推動實價申報登錄之立法。因此，修正平均地權條例，立法要求交易當事人申報登錄成交價。另民間習慣不動產買賣多委由不動產經紀業及地政士辦理相關事宜，故對不動產經紀業管理條例及地政士法同步修正，以全面申報登錄成交案件資訊，健全不動產交易市場。

實價登錄，全名為「不動產成交案件實際資訊申報登錄」，係依據立法院 2011 年 12 月三讀通過之實價登錄地政三法（係指不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例）修正條文實施，要求不動產買賣雙方、地政士或不動產經紀相關業者實價申報登錄，並於 2012 年 8 月 1 日起正式上路。

其制度內容重點主要如下：

### （一） 須申報案件：

1. 依法規定須申報移轉物件，是指透過買賣，有價金支付產生之對價關係才需要憑實申報實際成交價格。若非屬買賣案件，如贈與及繼承雖有移轉，然無對價關係，則不必需申

報。

## 2. 以下 3 種案件需要申報登錄：

(1)地政事務所所收買賣登記申請案件。

(2)不動仲介經紀業簽定租賃契約書之案件。

(3)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。

### (二) 申報登錄時機

權利人、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。

### (三) 實價登錄主要資料

實價登錄的資料主要可分為三大項，包括：交易標的、價格資訊及標的資訊等，其中包含登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數、房地、土地、建物及車位交易總價、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局等。

### (四) 提供查詢之內容項目

地政機關受理申報登錄之資訊，基於公示原則，經篩選整理後，於符合法律規範及保障當事人隱私之前提下，將以區段化、去識別化方式提供查詢。買賣之案件有建物門牌者，以「建物門牌號碼區間值」填寫為原則。區段化方式亦會視各個地區不同發展程度，因地制宜彈性呈現。若都市化程度較低地區，不適合採建物門牌號碼區間值填寫或無門牌者，則以顯著地標之區段化方式呈現。

#### (五) 相關處罰規定

權利人(買方)如屆期未申報或申報不實，不會直接處罰，而會給予一次限期改正的機會，但經通知限期改正而屆期未改正者，則會處以新臺幣 3 萬至 15 萬元的罰鍰，並再限期改正，如屆期未改正者，則按次處罰至完成改正為止。

地政士或不動產經紀業(含仲介業及代銷業)如屆期未申報或申報不實，則直接裁處新臺幣 3 萬至 15 萬元之罰鍰，並限期改正，如屆期未改正者，則按次處罰至完成改正為止。

#### 肆、舊有制度缺漏

綜合以上，雖我國已實行前述實價登錄制度一段時間，然而前述制度因以下問題，仍無法達成全面價格透明化的成效：

##### (一) 資料登錄未列入預售屋

依不動產經紀業管理條例第 24-1 條第 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。」因此預售屋若是建設公司自建自售，不需要進行實價登錄，若是交由代銷業者銷售，只需在「委託代銷契約終止後 30 日內」將建案整批申報。但預售屋市場雖係以未來之不動產權利為客體之交易市場，其與成屋市場之間具有相互替代性，價格不僅互相牽引，且更具引導價格漲跌之定錨效果。

##### (二) 未完全揭露資訊

舊制度要求交易資料只能用「區段化、去識別化」來呈現，消費者只能看出「建物門牌號碼區間值」，但同一區的每個物件態樣、樓別、隔間等此類個別因素皆不一致，使民眾

難以明確辨識或比對物件，這些模糊空間則可能造成無法識別個別差異造成以高價辨識差的物件提高價格空間。



## 伍、新制度介紹

綜合以上，為使不動產交易資訊更即時且正確，平均地權條例關於不動產成交案件實際資訊申報登錄相關條文於 2019 年 7 月 31 日修訂，並於 2020 年 7 月 1 日經行政院核定施行（以下稱為「新制」）。茲說明新制主要內容如下：

### （一）申報義務人

就不動產買賣案件，鑑於買賣雙方為訂定契約之當事人，對於各項交易條件較為瞭解，且透過買賣雙方相互勾稽確認，可提高資訊正確性，故新制改由買賣案件權利人及義務人（即買賣雙方）共同申報登錄，因此於新制施行後，地政士及不動產經紀業就不動產買賣案件已無申報登錄義務。

### （二）申報時點

為提升買賣案件申報登錄資訊揭露即時性，新制規定買賣雙方應於申請不動產買賣移轉登記時檢附申報書同時辦理登錄。

### （三）提供查詢之內容項目

1. 因實務上交易習慣多以土地與建物合併計價，故新制實施後，申報內容不再分拆土地及建物交易總價，而係改以買賣契約書所載買賣總價款進行申報，總價款為土地、建物及車位價款之總計。另因實務上車位多以「個數」計價，有別於房地一般以「單位面積」計價，故如車位有單獨計價之情形，尚須另行申報車位總價。

2. 就標的資訊之申報，除土地及建物移轉面積、使用分區及建物現況格局（例如：陽台外推、頂樓加蓋及夾層等）等資訊外，另增訂需申報交易日期（即買賣雙方簽訂買賣書面契約（私契）之日期）、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等其他資訊。如有特殊交易情況（例如急買急賣），因該等情況可能影響交易價格，亦需於申報表格勾選相關欄位。

#### （四） 相關處罰規定

新制就違反申報義務之型態進行區分，並給予不同程度之處罰。其中，因價格資訊屬於實價登錄制度之核

心，如有不實，對於資訊揭露即時性及價格正確性等核心價值衝擊較大，倘有違反之情形，將由主管機關逕予處罰（新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰），並限期改正；就價格以外資訊不實者，則維持原經限期改正，屆期未改正始予處罰之規定，並降低罰鍰（新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰）。

## 陸、他國實價登錄制度

### (一)香港

香港的實價登錄價格資訊更新迅速且詳盡，當日交易登記完畢，隔日即可查詢到該筆交易資訊，即時性極高。且任何人均可付費調閱已註冊文件的土地登記冊及其影像副本，依照付費多寡獲取不同程度的資訊，如地址戶別、成交價格、銀行貸款、所有權人、轉手紀錄與價格等，每筆買賣成交紀錄詳細記載，真實披露在網站上，活像房屋的身份證，讓消費者對成交資料一目瞭然，有助於買賣交易時下判斷。

### (二)美國

在美國進行房地產交易，政府不但掌握與房屋相關的各種資訊，成為制定住宅政策、課徵相關稅賦的基礎資料，亦開放這些資料給民間業者進行增值應用，提高資料的易用性。美國著名的房地產資訊網站「Zillow」或「Trulia」，其提供的資訊相當豐富，亦各具特色，讓購屋者很容易就可判讀房屋的價格水平。

### (三)英國

為協助市場透明化，提升不動產市場效率，健全不動產交

易市場，英國將不動產所有權人所登記之不動產交易契約內容，部分予以公開。公示之不動產資訊可概分為「交易資訊(Transaction Data)及價購資訊(Price Paid Data)」兩類，涵蓋之屬性資料從建物基本資料、街道、郵遞區、鎮區郡、交易價格、移轉日期、建築型態、建築初售與否、自有或租賃等到契約影本皆具，並提供部分免費下載及網路地圖查詢。

民眾進行不動產交易時，須透過事務律師(solicitor)或產權轉易士(licensed conveyancer)代辦土地登記並申報實際交易價格，英國政府藉此方式掌握不動產交易相關資訊，事務律師代擬法律文書、提供法律詢等之一般辯護律師，除代辦登記外，亦可處理相關法律問題，其受到法律學會及事務律師規範之拘束；產權轉易士則僅專精於登記申辦，受產權轉易士公會所規範，較接近於本國之地政士。

民眾委產權轉易士代辦土地登記時，如有提供不實資訊、企圖藉此使自己或他人獲利、或致他人損失之情形，即觸犯騙法規定，最高可處十年徒刑、無上限之罰金或兩者併罰。

#### (四)日本

日本為解決不動產交易中之不透明性及不確定性、營造值得投資者信賴之不動產市場及不動產證券化市場、推動不動產之流動化，不動產交易資訊之掌握及適當揭露不可或缺要素，於考量個人權益保護之前提下，國土交通省在 2003 年國土審議會土地政策分科會中，表示要建立公開不動產交易資訊、活化不動產市場效能之不動產交易實價申報登錄制度。

為能全面掌握市場資訊，國土交通省藉由法務省經手登記土地交易資料，取得不動產交易方之資訊，以問卷調查之方式，蒐集不動產交易相關資訊，再輔以估價師之判斷，並且考量隱私權之前提下，將不動產交易資訊區段化呈現於「綜合土地資訊系統」網站上。

## 柒、舊制度統計

下圖為實施實價登錄 2.0 制度前各年度總案件量，由圖顯示，本所案件量呈現上升的趨勢。

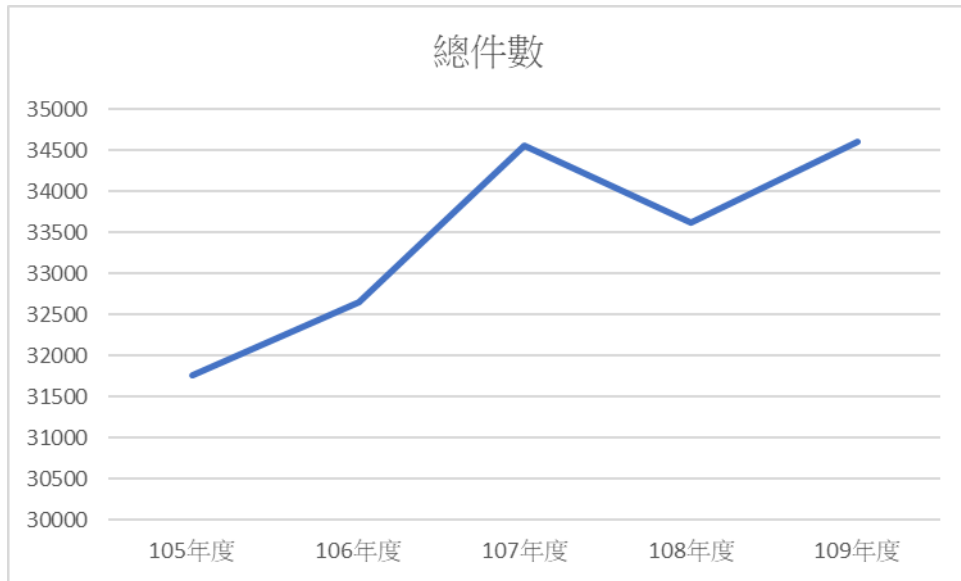


圖 1 歷年總案件件數

以前述總案件量作為分母，比較各年度案件原因比例，下圖為實價登錄 2.0 制度實施前之實價登錄舊制度統計圓餅圖，以各年度區別，可以發現，第一次登記案件數量佔總案件數量歷年來皆為 1%，買賣案件數量皆在 10%~16% 左右，而 105 年度買賣案件量佔總案件量比例較少，為 12%，107 年度買賣案件量佔總案件量比例較高，為 16%，差距在 5% 內顯見於實價登錄實施以來，買賣案件量皆係屬穩定落於 10%~16% 之比例。

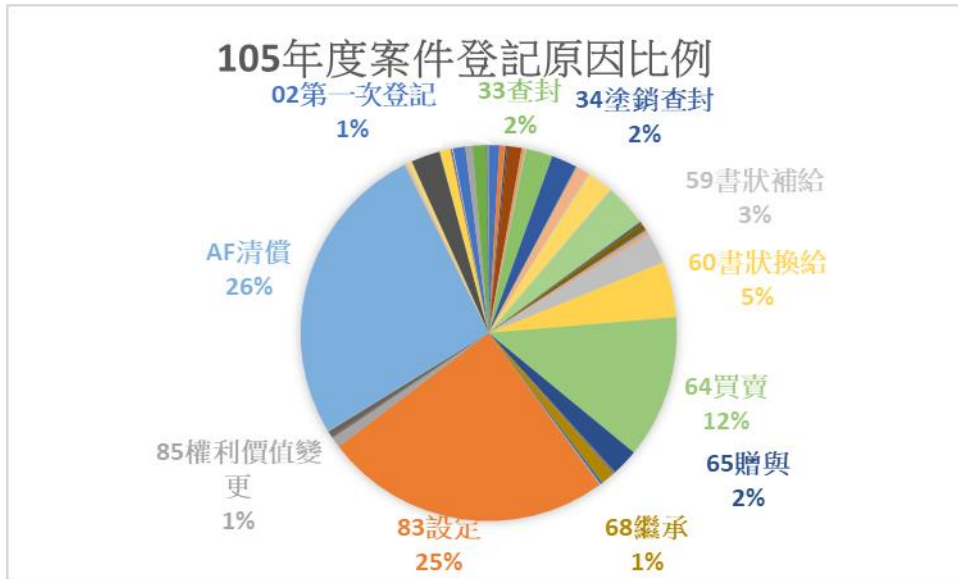


圖 2 105 年度案件登記原因比例

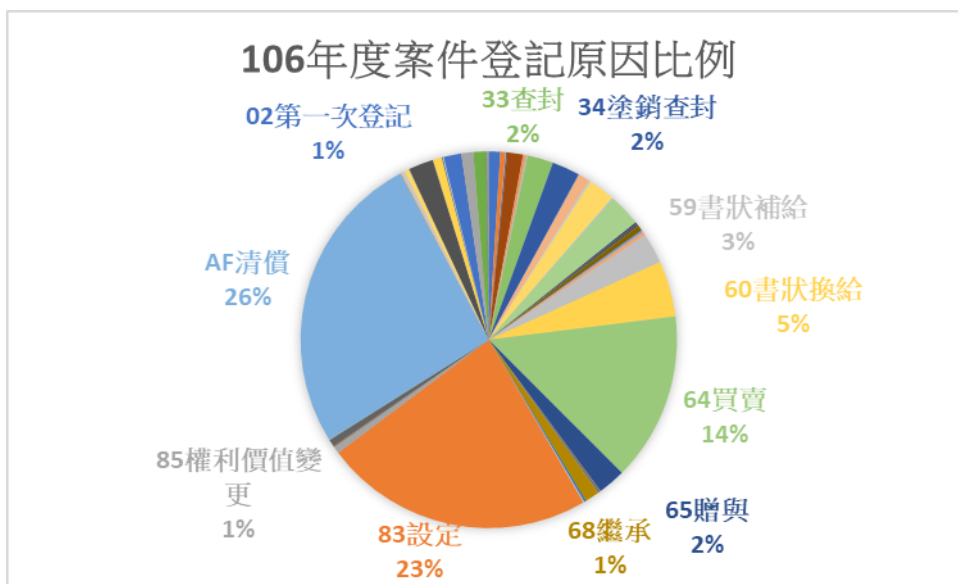


圖 3 106 年度案件登記原因比例



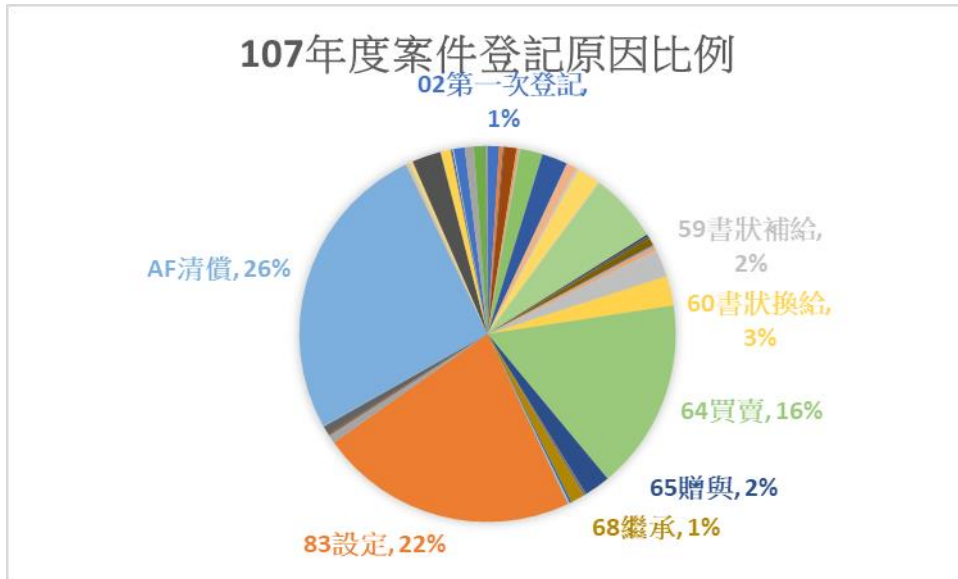


圖 4 107 年度案件登記原因比例

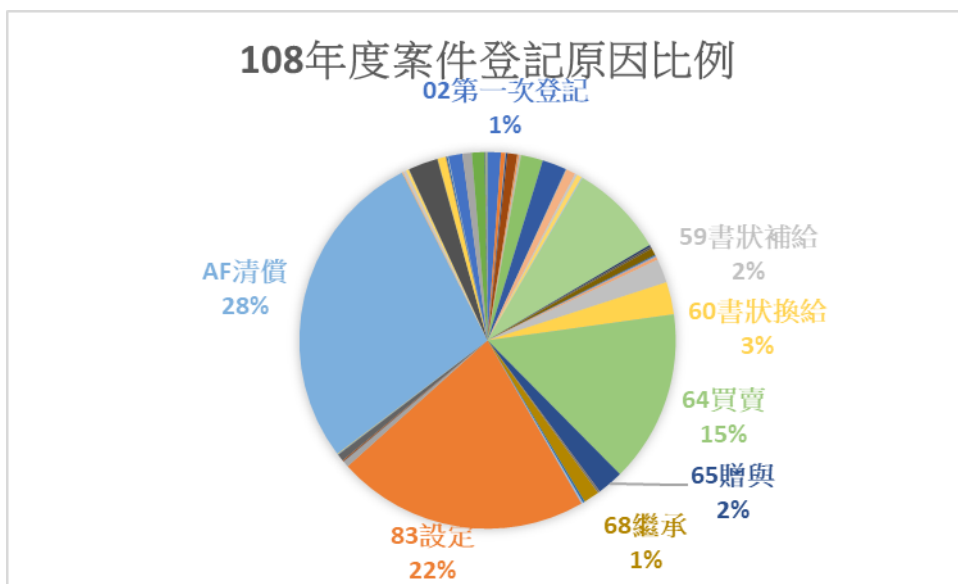


圖 5 108 年度案件登記原因比例

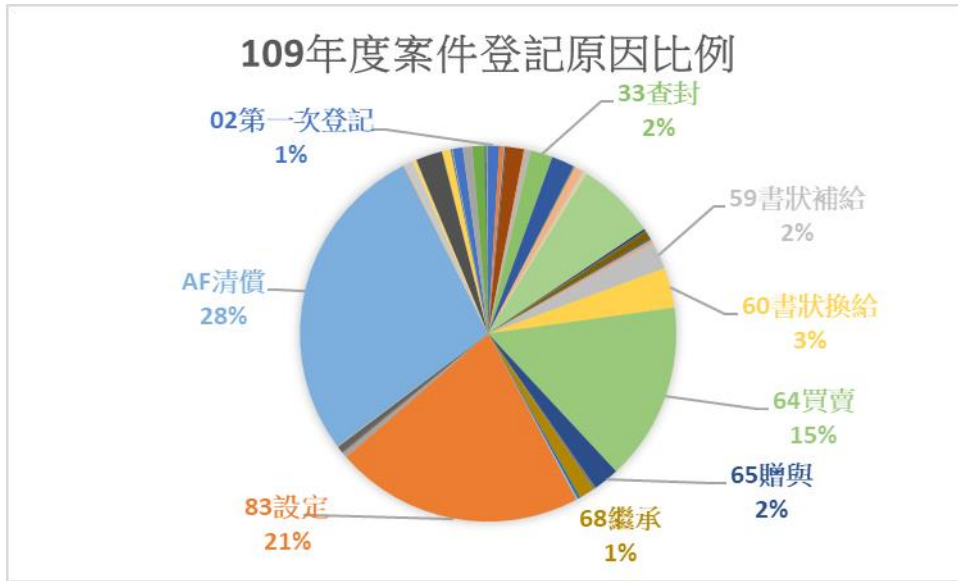


圖 6 109 年度案件登記原因比例

## 捌、新制度統計

因應前述實施舊制度之缺乏，我國於110年1月27日總統修正公布平均地權條例等(實價登錄新制)三法，業經行政院核定自同年7月1日施行。因此本文將110年案件統計數據，區分為上半年度110年1月至110年6月之數據以及110年7月至111年6月實施新制度後之數據，以作為區隔。110年1月至同年7月在此區間內為實價登錄舊制度與新制度的銜接期間，另一方面亦是實價登錄新制之倡導期間，本文認為於此段期間內可能因此產生與過去舊制度穩定實施時不同效果，因此考慮此倡導因素不可控制性，不將此段期間同樣列入舊制度數據討論。

下圖為110年7月至111年6月(即本文所指新制度實施期間)之各案件原因佔總案件量之比例統計圖表，顯示在此區間內建物第一次登記案件比例仍為1%，對實價登錄影響較大之買賣案件比例為16%，相較歷年數據來看本段區間內為歷年較高之佔比，然實際上仍與歷年數據顯示之差異不大。

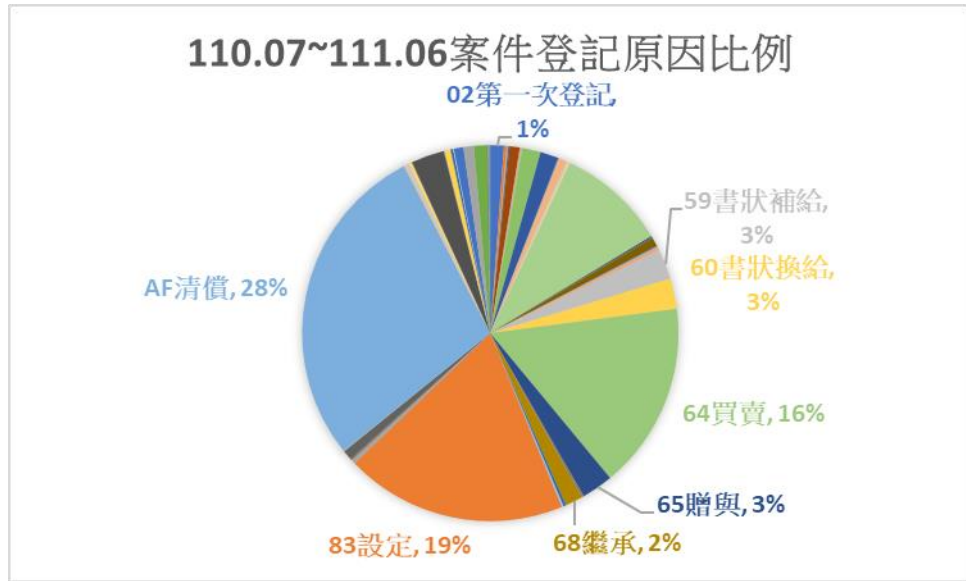


圖 7 110 年 7 月至 111 年 6 月案件登記原因比例

## 玖、 結論及建議

綜合以上統計結果顯示，實價登錄新制的實施對於本所買賣案件量比例之影響不明顯，影響不明顯的可能原因本文列整於下：

### 一、 實價登錄新制係舊制度之修正

相較於實價登錄舊制，新制度僅針對幾個重點作為修正方針，即(1)成交案件門牌地號完整揭露、(2)預售屋銷售前應報請備查、成交後即時申報，(3)增訂主管機關查核權、加重屢不改正罰責、(4)紅單交易納管、(5)預售屋買賣定型化契約管理等五個項目。以上所列修正對象主要為預售屋及紅單交易，再者即是資訊項目揭露增加，相較於舊制度實施時從無到有的實價登錄影響可能對較易量較大，新制度針對對象較狹窄，自數據交易量來看就無法有較大變動。

### 二、 統計期間之限制

本文統計新制度實施期間較短，無法以大數據的方式顯現，如未來實價登錄新制實施期間拉長，或許可以發現更大之影響，以社會研究來說，制度改變之影響通常無法於短期間內立即見效，可能需要一段長時間之實施才能顯見社會行

為之改變。

### 三、較大的外界因素影響

相對實價登錄新制的實施因素，實價登錄新制實施時為110年度，本文統計新制度實施期間，對於社會經濟及不動產交易量更具有影響力之因素可能為新冠疫情所導致之經濟波動，美元的升息、國際社會中嚴重的通貨膨脹等，在現階段社會中，實價登錄新制實施影響不比這些因素所導致社會欲以房產保值的社會趨勢，也因此無法對房市交易量有太大的影響。

再者，新制度增訂了主管機關查核權、加重屢不改正罰責，然而筆者認為，房市交易實價之真實性，事實上在難以擁有一套標準的狀況下，主管機關是難以完全查核，在買方及賣方同時通謀虛報交易價格時，更是無法以主管機關身分查核，這種情況在頻繁交易的已開發地區發生機率會較低；然而，於新開發之市鎮地區(如新開發之重劃區域)，在無法擁有太多正常交易價格查核評斷時，通常很容易被建商控制買賣交易價格，並且造成後面價格的定錨效果。

雖然本文認為實價登錄新制在現階段對於房市交易量無法

具有太大的影響力，然而實價登錄新制對於我國實價登錄制度的發展不失為一個新的里程碑，在更廣泛揭露價格種類資訊下，我國房地產交易價格中個別變數更容易讓消費者知曉，這也可以有效降低賣方隱藏較差價格變數之削價影響。另一方面，針對預售屋市場也有了管制方式，除此之外我國學者以及估價人員更容易取得價格變數，也對我國房地產價格研究更有助益。

## 參考文獻

### 一、國外文獻

Tversky, A. & D. Kahneman, (1979), Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk, *Econometrica*, 47(2):263-292.

Rosen, S., 1974, "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition", *Journal of Political Economy*, 82: 34-55.

Malpezzi, S., L. Ozanne and T. Thibodeau, *Characteristic Prices of Housing in Fifty-Nine Metropolitan Areas*, Washington, DC: The Urban Institute, December 1980.

Sirmans, G. S., D. A. Macpherson and E. N. Zietz, 2005, "The Composition of Hedonic Pricing Models", *Journal of Real Estate Literature*, 13(1):3-41.

### 二、國內文獻

謝明瑞(2012)，不動產實價登錄制度之研究，國立空中大學學訊(補充教材)。

游適銘，英國不動產估價及課稅制度介紹，土地問題研究季刊，第 10 卷第 1 期，2011 年 3 月，頁 46。

內政部，實價登錄 2.0 新制 QA，取自內政部網址

<https://www.land.moi.gov.tw/upload/d12-2021063018170112.pdf>。



葉思含(2020)，實價登錄 2.0 上路 搞懂 3 大重點免挨罰，取自自由

時報地產天下網站網址 <https://estate.ltn.com.tw/article/9914>。

行政院民國 107 年 5 月 3 日第 3598 次會議紀錄。

內政部(2020) ，〈不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊〉