

南投縣政府 109 年度研究報告

實價登錄實務面相關議題之探討

研究單位：南投縣竹山地政事務所

承辦人員：林玉玟

中華民國 109 年 03 月 30 日

目 錄

壹、 前言.....	1
貳、 實價登錄之作業.....	1
參、 不動產市場交易之現況.....	4
肆、 實價登錄實務上揭露、查核及裁處之執行情形.....	5
伍、 實價登錄之價格對公務機關不動產估價之影響.....	7
陸、 建議與結論.....	8
柒、 參考文獻	

南投縣政府109年度研究報告摘要表

研究報告題目	實價登錄實務面相關議題之探討
研究報告人員	南投縣竹山地政事務所 課員林玉玟
研究目的	我國不動產估價制度已存在多年，實價登錄制度實施對於各縣市地方政府每年公告現值訂定及市場面不動產估價如法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資、企業資產評定等皆有相當程度幫助及影響。 實價登錄目的為使不動產市場價格能適時揭露，以促進不動產交易資訊透明化，避免人為不當哄抬房價，以改善資訊不對稱之現況。然而，實務上地方政府執行時仍存在著許多相關議題，藉此研究探討之，期盼未來修法取得共識後，逐步落實相關配套，健全不動產交易市場，以回應人民對於不動產交易資訊揭露之期待，實現居住正義。
建議與結論	實價登錄制度更趨完善，越能提供更「即時」、「透明」、「正確」的不動產交易資訊，市場發展才能更健全。 一、推動門牌揭露精確化，不動產市場具有強烈的異質性，很難找到完全相同的產品，故形成之價格也受到個別因素的影響。因此，若能將成交案件之門牌及地號完整揭露，並溯及已揭露之歷史資料，對於民眾交易不動產的價格參考、不動產估價師估價案例選取、學界業界各

	項不動產統計分析等將有很大助益。 二、依現行地價查估制度，地政機關為因應不同行政的需要，依據不同查估法令以評估所需地價，形成一地多價之現象，對地價人員而言，時時面臨不同查估之考驗與牽制，因此，建立「地價一元化」與推動「價稅分離」制度。「價稅分離」即財稅機關可依據地政機關所查估之正常交易價格，視課稅政策目的並參酌社會經濟現況，以正常交易價格之一定比例成數訂定不同課稅稅基，其稅率可配合政策需要做彈性調整，如此將可解除相互牽制與矛盾，使查估所得地價回歸市場機制，確實反映市場價格，建立地價之公信力。 至今實價登錄制度確實讓房地產交易環境更透明，公、私部門引用實價登錄資料，對於不動產查估案件進行學術研究與分析並加值運用，另行政院核定推動「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，將利用申報登錄資料庫，結合大數據分析、電腦大量估價等技術，促進地價查估之科學化、客觀化及自動化，減少地價課稅之議題受人為主觀之干擾，達成稅賦公平之目標。目前，不管是買預售屋、新成屋和中古屋，仍應持續防範虛價登錄之案件，以期待不動產市場的公平與正義。
選擇獎勵方式	☐ 行政獎勵 ☐ 獎勵金

壹、前言

108 年 7 月 1 日立法院三讀通過「平均地權條例」修正案，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，讓實價登錄資訊更為即時及正確。在修法過程中相關業者對詳細門牌揭露及增訂直轄市、縣(市)主管機關查核權及查核範圍等部分，因各界仍有財產安全及交易糾紛之疑慮，最後並未納入。

實價登錄制度必需由申報義務人誠實申報，才能獲得真實的交易價格，現行制度係由不動產交易相關業者向政府申報，政府必須經由查核以掌握正確的交易資訊，而揭露的過程，更須進行篩選，剔除不正常的交易價格資訊，以避免對市場產生誤導的情形。我國不動產估價制度已存在多年，實價登錄制度實施對於各縣市地方政府每年公告現值訂定及市場面不動產估價如法院執行房屋拍賣、銀行辦理融資、企業資產評定等皆有相當程度幫助及影響。

實價登錄目的為使不動產市場價格能適時揭露，以促進不動產交易資訊透明化，避免人為不當哄抬房價，以改善資訊不對稱之現況。然而，實務上地方政府執行時仍存在著許多相關議題，藉此研究探討之，期盼未來修法取得共識後，逐步落實相關配套，健全不動產交易市場，以回應人民對於不動產交易資訊揭露之期待，實現居住正義。

貳、實價登錄之作業

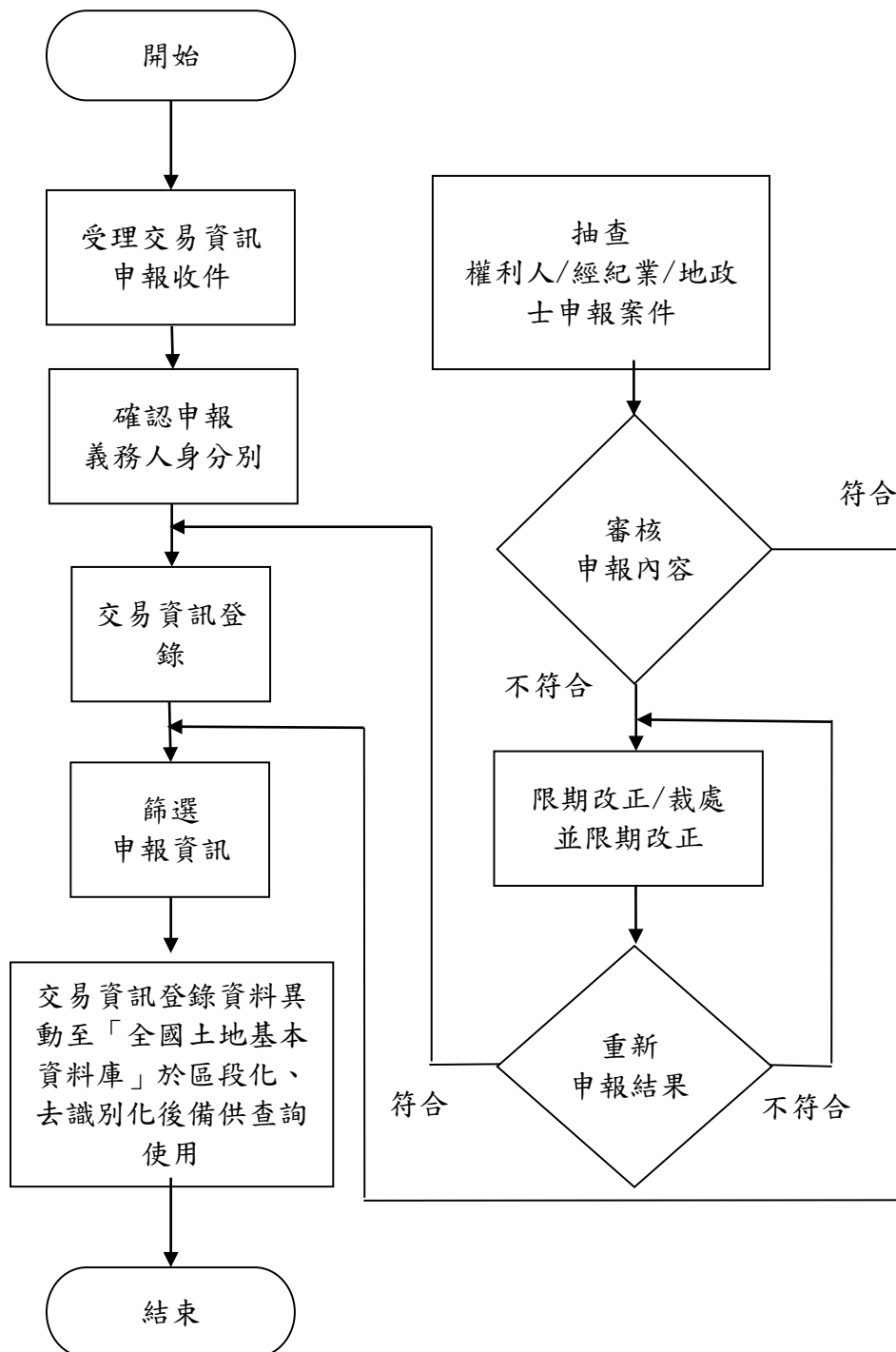
一、實價登錄之時機、期限及罰則，規定於「實價登錄地政三法」；法令依

據為平均地權條例第 47 條、第 81 條之 2。地政士法第 26 條之 1、第 51 條之 1。不動產經紀業管理條例第 24 條之 1、第 29 條與不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法。

- 二、受理買賣案件申報登錄採「網際網路申報」或「臨櫃申報」方式，所謂買賣移轉案件係以土地登記申請書欄位申請登記事由「所有權移轉登記」，登記原因「買賣」者為準，「拍賣」及其他登記原因之案件不屬之。
- 三、申報人可至地政事務所填寫實價登錄申報書申報，或以自然人憑證或工商憑證，透過網際網路方式至內政部之不動產成交案件實際資訊申報登錄系統辦理申報。
- 四、申報期限為買賣案件辦理完成所有權移轉登記 30 日內，租賃案件於簽訂租賃契約書後 30 日內，代銷案件則為委託代銷契約屆滿或終止 30 日內申報。
- 五、申報登錄後更正與撤銷不動產買賣、租賃及預售屋成交案件於申報登錄後，原申報內容有誤須更正者，申報人應於該案件申報登錄期限內更正，原申報登錄案件經撤銷後，申報義務人未於原申報登錄期限內重新申報登錄者，視為逾期未申報。
- 六、承辦人員查核發現登錄之成交价格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，應將該成交案件列為優先檢查，並請按月抽選相當之案件進行核對。進行抽查案件時，得依相關規定要求地政士、經紀業、義務人或銀行等與交易相關之單位提供說明或相關文件，以為確認。必要時亦得請有關團體或個人，提供意見以資判斷。
- 七、權利人屆期未申報登錄，應於接獲逾期申報通知書後 15 日內申報登錄；

屆期仍未申報登錄，應按次處罰並限期於 15 日申報登錄，至完成申報登錄為止；不動產經紀業或地政士屆期未申報登錄，則立即裁罰，並應於接獲逾期裁處書及限期申報通知書後 15 日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於 15 日申報登錄，至完成申報登錄為止。

八、實價登錄申報登錄作業流程



參、不動產市場交易之現況

2012 年實價登錄上路，希望促進房地產資訊透明化，達到平抑房價效果。近年來建商與代銷業者為了維持房地產仍在高價的假象，創造出許多手法，讓有些實價變虛價。最常見的就是以低報高，提供偏高的實價登錄成交行情，刻意拉抬價格，許多建商變相拿實價登錄來促銷，做 A、B 兩版本契約，先拉高成交房價，再退現金給消費者，實價登錄除了「造假」之外，「失真」、「偽造」、「虛構」與「扭曲」等狀況都可能包含在其中。

一、新成屋及預售屋潛藏黑洞現象

- (一)新成屋用高價登錄實價，登錄後再退戶，建商把房子賣給熟人、子公司、或人頭，把房價做高，簽約後先進行實價登錄，之後用各種理由辦理退戶，此時，同案其他戶別的行情就這樣被拉高售價。
- (二)登錄高單價、隱藏低單價預售屋只要在銷售結案後三十天內完成登錄，建商操作空間大，賣不好的，兩、三年後再登錄，想拉高售價的，就先登錄高樓層單價高的成交戶，單價低的慢慢登錄，建商全權掌控作價權。

二、中古屋虛構成交價登錄

- (一)資訊被隱藏或選擇性揭露，不動產經紀人會把實價登錄中單價較低的物件挑出來給賣方參考，壓縮賣方出價期望值，相對的，也會把單價較高的物件篩選出來，提供給買方參考，讓買方錯以為成交行情都在這個水位以上。
- (二)虛造浮報裝潢費，裝潢費是個黑洞，把五十萬元的裝潢費報成一百萬元，這種向銀行多貸，浮報的裝潢費拱高房價，造成這虛價的實價混淆買方市場對區域行情的認知。

三、實價登錄申報不實，虛構成交價做假合約，在交易中簽兩份合約，一份真合約，另一份是價格灌水的假合約，假合約除了用來向銀行超貸，也做為登錄實價的依據，把行情拱高。假合約涉及刑法第兩百一十條的偽造變造私文書罪，代書或銀行行員知情卻又協助申辦房貸，則觸犯刑法第兩百一十六條的行使偽造變造或登載不實之文書罪。

申報不實判決案例時有所聞，108 年 5 月(臺灣嘉義地方法院 108 年嘉簡字第 681 號刑事判決)嘉義市江姓地主出售一塊土地，與買方以 1600 萬成交江姓地主售一塊土地地與買方以 1600 萬成交，但買方要求以 2 倍價 3,200 萬登錄，將實價作假申報，法院判決觸犯刑法使公務員登載不實文書罪，買賣雙方均遭判處拘役。此判決法官特別說明，實價登錄公務機關僅形式上審核申報人之身分無誤後，即應予受理，因此實務上地政機關並無實質審查權，易造成資訊揭露正確性的質疑，期盼未來修法取得共識後，逐步落實相關配套。

肆、實務上實價登錄揭露、查核及裁處之執行

一、實價登錄揭露之執行：目前直轄市、縣（市）主管機關就申報人申報資訊經抽查核對確認無誤後，實務上篩選不揭露案件之原則

(一)總價或單價過高或過低之案件，如不具市場參考價值者，不予揭露。

(二)特殊案件之交易，非屬一般正常交易者，如塔位、墓園、電影院座位等，不予揭露。

(三)土地或建物面積有誤，應先暫時不揭露，更正後視個案情形另酌予揭露提供查詢。

(四)房地案件如內含車位交易且車位於登記謄本上有權利範圍，未於建物標示面積內申報車位面積者，暫不予揭露，更正後視個案情形另酌予

揭露提供查詢。

(五)總價為 0 之案件，不予揭露。

(六)連件案件若總價無法拆分，應合併申報於第 1 件中，其餘案件則不予揭露。

二、各地政局及所屬各地政事務所資訊查核之執行

(一)統計每月買賣、租賃申報件數。

(二)按內政部規定比例(南投縣 109 年為 10.0%) 計算應抽查件數。

(三)承辦人員按申報資料中先行篩選抽查件數。

(四)以電話或公文通知申報義務人提供契約書等相關文件，進行紙本查核。

(五)紙本或實地查核過程中如發現申報不實情事則辦理申報不實審查。

(六)依行政程序法第 102 條規定，函請申報義務人陳述意見，召開申報不實審認會議，綜整討論違法事實及可罰性後，再據以作為限期改正或以決定是否進行裁罰。

三、實價登錄申報裁處之執行

(一)直轄市、縣（市）主管機關辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄，確認申報義務人身分、轉載登錄資料並審核申報內容篩選申報資訊、抽查申報案件、限期改正、裁處等事宜。

(二)經紀業及地政士應申報登錄成交案件實際資訊之不動產，非位於經紀業所在地或地政士開業所在地者，受理申報登錄機關應於發現有逾期申報之情形時，移送其所在地之主管機關處理裁罰及限期通知改正事宜。

(三)截至 107 年止內政部統計資料：

1. 全國因逾期申報而遭裁罰之租賃案件計 196 件、買賣案件計 453 件，總計 649 件。
2. 申報不實而遭裁罰之租賃案件計 9 件、買賣案件計 427 件，總計 436 件。

伍、實價登錄之價格對公務機關不動產估價之影響

- 一、公告現值依地價調查估計規則規定，地價調查應以買賣實例為主。實價登錄制度實施前，地方政府調查買賣實例，主要是採用不動產經紀人員、地政士等提供之資訊，調查過程耗費大量人力進行電訪，且案例數量較少缺乏代表性，故地價查估人員對市場價格變動趨勢掌握度較差。實價登錄制度實施後，內政部 102 年 12 月 31 日修正發布地價調查估計規則第 6 條規定，地方政府調查買賣實例，得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊，在調查作業上，除可提升同仁蒐集案例之效率，並可藉由價格資訊資料庫建立，運用各項數據進行系統化分析，有效提升地價查估之專業性及地價變動趨勢之掌握度，對辦理地價查估及評議作業之效率及客觀性皆有助益。
- 二、就基準地估價而言，估價主要採用比較法、收益法、成本法，除成本法與實價登錄資料的關連性較低，比較法與收益法之運用，皆需要使用實價登錄的交易價格案例做為評估價格依據，而收益法主要是蒐集不動產租金收益資料經資本化後得到不動產收益價格，目前實價登錄制度的租金申報，僅限不動產經紀人經手的租賃案件，才需要強制登錄租金價格，此部分仍有賴未來租賃案件之租金全面登錄後，加以改善。
- 三、各公務機關運用「地價」之情形，依據地價調查估計規則估計：

公告現值，土地徵收補償市價查估辦法 查估徵收補償市價，又依據「不動產估價技術規則」查估協議價購市價，地政機關地價人員為因應不同需要爰依據不同之查估法令以評估所需地價，形成一地多價之現象。

四、公告土地現值除作為課徵土地增值稅之基礎外，然而，國內運用公告土地現值據以辦理相關行政作業法規計 80 餘個，而應用公告地價或申報地價辦理者亦有 20 餘個，然各法規立法意旨多元、性質互異，對價格評估要求殊異，造成地政機關同一筆土地不同時機、不同法源基礎下，左右地價人員地價查估地價之專業性及獨立性；準此，現行地價查估制度及其他公務機關相關法令依據實有改革之必要。

陸、建議與結論

一、推動門牌揭露精確化，不動產市場具有強烈的異質性，很難找到完全相同的產品，故形成之價格也受到個別因素的影響。惟實際提供查詢時，門牌係採去識別化方式處理，未揭露交易房屋精確的地址資訊，購屋者無法充分瞭解房屋本身及周圍環境狀況（例如：社區名稱、方位、景觀、鄰路與否等），很容易產生錯誤的判斷，甚至引發爭議；因此，若能將成交案件之門牌及地號完整揭露，並溯及已揭露之歷史資料，對於民眾交易不動產的價格參考、不動產估價師估價案例選取、學界業界各項不動產統計分析等將有很大助益。

二、依現行地價查估制度，地政機關為因應不同行政的需要，依據不同查估法令以評估所需地價，形成一地多價之現象，對地價人員言，時時面臨不同查估之考驗與牽制，國內機關應用公告土地現值、公告地價或申報地價據以辦理相關行政作業，然各法規立法意旨性質互異，對價格評估要求殊異，造成地政機關於不同時機、不同法源基礎下，同一筆土地卻評估出多個不動產價格，影響地價人員地價查估之專業性與獨立性，因此，應建立「地

價一元化」與推動「價稅分離」制度。推動「價稅分離」，即財稅機關可依據地政機關所查估之正常交易價格，視課稅政策目的並參酌社會經濟現況，以正常交易價格之一定比例成數訂定不同課稅稅基，其稅率亦可配合政策需要做彈性調整，如此將可解除相互間牽制與矛盾，使查估所得地價回歸市場機制，確實反映市場價格，建立地價之公信力。

至今實價登錄制度確實讓房地產交易環境更透明，公、私部門引用實價登錄資料，對於不動產查估案件進行學術研究與分析並加值運用，另行政院核定推動「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，將利用申報登錄資料庫，結合大數據分析、電腦大量估價等技術，促進地價查估之科學化、客觀化及自動化，減少地價課稅之議題受人為主觀之干擾，達成稅賦公平之目標。目前，在地政三法保護傘下，不管是新成屋和中古屋，仍應持續防範虛價登錄之案件，以期待不動產市場的公平與正義。

參考文獻

- 一、內政部地政司全球資訊網實價登錄專區
- 二、平均地權條例三讀通過-實價資訊將更即時、正確……………
……………內政部地政司 108-07-01 新聞發布資訊
- 三、監察院 108 年度通案性案件調查研究報告-健全不動產交易實價登錄制度之
檢討
- 四、實價登錄造假手法 好房網 2019-06-10 楊欽亮
- 五、中華民國內政部地政司全球資訊網實價登錄專區 1080819 平均地權條例三讀
通過實價資訊將更即時正確
- 六、中華民國內政部地政司全球資訊網 1080829 成交 1,600 萬登錄 3,200 萬
實價作假、買賣方均判刑
- 七、臺灣嘉義地方法院 108 年嘉簡字第 681 號刑事判決……………
……………偽造文書公務員登載不實文書罪
- 八、20191028 經濟日報-成交 1,600 萬登錄 3,200 萬實價作假買賣方均判刑
- 九、不想再騙人建商與房仲揭穿，如何在實價登錄中玩炒房遊戲天下雜誌……………
……………2019 年 12 月 3 日 劉光瑩
- 十、台北市地政局網站--不動產價格資訊逾期未申報登錄或申報不實之處理