

南投縣政府 111 年度研究報告

預售屋實價登錄新制實施效益之探討 —以富宇上景為例

研究人

服務單位：草屯地政事務所

研究人員：蔡鴻馨

中華民國 111 年 3 月 10 日

壹、前言

不動產交易資訊之「透明化、公開化」是不動產交易安全之重要基礎，其中以不動產交易價格最為重要，雙方如能充分掌握合理價格，交易糾紛較不易產生，買賣雙方之權益即能得到保障。

為解決過去不動產交易資訊不足問題，於 100 年 12 月 30 日平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例相關條文修正公布，建立不動產成交案件實際資訊申報登錄制度，並於次年施行。後於 110 年修正公布將預售屋全面納管且即時申報，並納入預售屋資訊及買賣定型化契約備查及紅單交易管理之規定，於同年七月施行。

新制度之施行加速了預售屋揭露時程，並且讓我們得以窺知舊制度時期推出之建案之實際交易情形。使我們得以檢討現實制度之利弊，就目前之制度提出建議，期待實價登錄制度更加健全。

貳、預售屋實價登錄現行制度

- 一、舊制：不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 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。
- 二、新制：新修正之平均地權條例將預售屋之買賣申報納入，新增第 47 條之 3 第 2 項規定銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市，縣(市)主管機關申報登錄資訊。另不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 修正規定經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣(市)主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。

綜合以上之規定，預售屋實價登錄申報制度原規定於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，實務上，委託代銷契約屆滿或終止往往是已接近完工交屋時，因此交易日期與實際申報日期通常會相距一年至數年；反

觀現行新制之規定，銷售預售屋者及經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊，其交易日期與實際申報日期相距最多僅三十日，大幅縮段過去交易日期與申報日期之差距。另倘若有契約轉讓之情形，並無規定須再次申報，僅於交屋時以買賣實價登錄進行申報。

參、草屯鎮目前執行情形

截至 111 年 1 月 31 日止草屯鎮預售屋申報建案計有 14 件建案，預售屋買賣申報案件數共計 855 件，其中富宇上景該建案已完成預售屋申報並且完成交屋買賣之實價登錄申報作業，因此本研究報告以該建案為實例。

本案屬純住宅之 11 層以上(有電梯)之公寓大廈，並分為 AB 兩棟大樓，共計有 136 戶，自 107 年起由代銷業者負責銷售，並於預售屋銷售期間完成銷售。本案屬於新制施行前之建案，依據新修正之不動產經紀業管理條例第 24 條以及內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630481 號解釋令之規定，該業者於 110 年 8 月全數完成預售屋銷售申報，並於同年 12 月完成買賣申報。

一、銷售情形分析

該建案總交易戶數為 136 戶，交易日期落於 107 年 12 月至 109 年 1 月之間；經讓渡戶數計有 46 戶，占總交易戶數比例為 33.8%，讓渡日期介於 109 年 2 月至 110 年 8 月止；再讓渡戶數計 1 戶，佔總交易戶數比例為 0.7%，再讓渡日期為 110 年 4 月。詳如表 1。

表 1 銷售統計表

總交易戶數 (A)	經讓渡戶數 (B)	讓渡比例 (B)/(A)	再讓渡戶數 (C)	再讓渡比例 (C)/(A)
136	46	33.8%	1	0.7%

二、預售屋銷售期間轉讓價格之變化

經讓渡之戶數計有 47 戶(含一戶再讓渡戶)，其中價格持平戶數為 20 戶；下跌戶數計有 24 戶(含一戶再讓渡戶)，下跌幅度介於 0-20%之間，其中一戶下跌逾 20%以上；價格上漲者計有 3 戶，上漲幅度介於 0-10%之間。詳如表 2 及表 3。

表 2 預售屋銷售期間轉讓價格變化之情形統計

序號	買賣總價	讓渡總價	買賣價格 增減	漲跌幅	再讓渡 總價	買賣價格 增減	漲跌幅
1	6,180,000	6,180,000	0	0.00%			
2	6,330,000	5,600,000	-730,000	-11.53%			
3	8,500,000	7,522,000	-978,000	-11.51%			
4	6,200,000	6,200,000	0	0.00%	5,010,000	-1,190,000	-19.19%
5	9,000,000	9,280,000	280,000	3.11%			
6	8,500,000	8,500,000	0	0.00%			
7	6,950,000	6,124,000	-826,000	-11.88%			
8	6,500,000	5,742,000	-758,000	-11.66%			
9	6,080,000	4,300,000	-1,780,000	-29.28%			
10	5,530,000	4,834,000	-696,000	-12.59%			
11	6,050,000	5,245,000	-805,000	-13.31%			
12	11,800,000	10,544,000	-1,256,000	-10.64%			
13	6,110,000	5,418,000	-692,000	-11.33%			
14	6,950,000	6,950,000	0	0.00%			
15	6,110,000	6,110,000	0	0.00%			
16	9,000,000	7,932,000	-1,068,000	-11.87%			
17	6,500,000	6,500,000	0	0.00%			
18	8,500,000	7,360,000	-1,140,000	-13.41%			
19	5,580,000	5,580,000	0	0.00%			

20	6,500,000	5,724,000	-776,000	-11.94%			
21	6,250,000	6,250,000	0	0.00%			
22	8,780,000	9,200,000	420,000	4.78%			
23	11,220,000	11,220,000	0	0.00%			
24	8,540,000	7,608,000	-932,000	-10.91%			
25	8,260,000	6,650,000	-1,610,000	-19.49%			
26	6,180,000	4,980,000	-1,200,000	-19.42%			
27	6,530,000	6,530,000	0	0.00%			
28	6,500,000	6,500,000	0	0.00%			
29	5,360,000	5,360,000	0	0.00%			
30	6,800,000	6,800,000	0	0.00%			
31	10,530,000	10,530,000	0	0.00%			
32	6,330,000	5,546,000	-784,000	-12.39%			
33	9,000,000	7,250,000	-1,750,000	-19.44%			
34	6,390,000	5,608,000	-782,000	-12.24%			
35	8,000,000	6,450,000	-1,550,000	-19.38%			
36	8,810,000	8,810,000	0	0.00%			
37	6,680,000	7,050,000	370,000	5.54%			
38	6,280,000	6,280,000	0	0.00%			
39	6,800,000	6,800,000	0	0.00%			
40	5,560,000	5,560,000	0	0.00%			
41	6,500,000	5,250,000	-1,250,000	-19.23%			
42	9,020,000	9,020,000	0	0.00%			
43	10,500,000	9,264,000	-1,236,000	-11.77%			
44	5,340,000	4,668,000	-672,000	-12.58%			
45	7,830,000	6,310,000	-1,520,000	-19.41%			
46	10,600,000	10,600,000	0	0.00%			

表 3 價格漲跌比率統計表

上漲總數：3 件		下跌總件數：24 件			持平：20 件
0-5%	5-10%	10-15%	15-20%	20%以上	0%
2	1	16	7	1	20

肆、結論與未來展望

一、縮短實際資訊揭露時程及價格透明化

依據修法前之規定，預售屋銷售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，該預售屋申報時往往已進入交屋階段，交易日期與揭露日期普遍相距一年以上，消費者無法得知實際交易之價格。

然新制之實價登錄制度雖改善揭露時程過長之問題，但仍遺留一個缺口，就是消費者將預售屋買賣契約轉讓予第三人，此讓渡因不需再次申報，因此不論轉讓次數多寡，過程中皆不需申報，造成資訊不透明。銷售者可利用第一次出售的價格來鞏固房價，利用消費者信任實價登錄之內容，在未深思熟慮的情形下，誤信價格。

在本研究所採用之案例所提供之數據中，可見 136 戶(總銷售數量)第一手交易之交易日期落於 107 年 12 月至 109 年 1 月之間，而有讓渡之 47 筆交易(計 46 戶)之交易日期則落於 109 年 2 月至 110 年 8 月止。

該建案有出現兩波之交易潮，第一波為第一手交易，第二波為第二手之交易，倘若該建案屬新制施行後所推出之建案，第一波交易其所登載之資訊則成為哄抬房價之基礎，促使消費者因為信賴該資訊，雖加速了交易速度，卻易促使交易價格上揚，此現象違背了實行實價登錄之本意。因此，新制雖將揭露時程縮短了，但卻成為了哄抬房價之基礎。在加速揭露時程的同時亦應考慮針對讓渡情形之管制措施，例如禁止轉讓或是要求再揭露等。

二、避免預售屋成為避稅天堂

預售屋在未交屋前之轉讓行為，屬債權之移轉，就賣方而言，不需申報土地增值稅及契稅、房地合一稅等稅賦，且不須將房款全數繳清，是為一種低投入，買空賣空之交易。倘若將來無法禁止預售屋轉讓交易，則應考慮將該交易納入契稅及房地合一稅之範圍，若交易價格低於買價者，其差額則應納入贈與稅課徵範圍，以嚇阻利用預售屋進行炒作之行為。

三、遏止預售屋成為房價炒作之天堂

本研究中所採用之建案，在未完成第一次登記前已有幾戶再行移轉，無法課徵相關稅負，造成賦稅不公，所以應禁止預售屋於完成保存登記前轉讓抑或規定以原契約辦理買賣移轉登記後，再辦理讓渡部分之移轉登記。

陸、參考文獻

不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查作業手冊
(內政部 110 年 6 月版)