

南 投 縣 政 府 112 年 度 研 究 報 告

預售屋實價登錄實施效益之探討 -以富宇中山溱邸、博愛苑為例

研究人

服務單位：草屯地政事務所

研究人員：李威昌

中 華 民 國 112 年 3 月 8 日

南 投 縣 政 府 112 年 度 研 究 報 告 摘 要 表

研 究 報 告 名 稱	預售屋實價登錄實施效益之探討-以富宇中山臻邸、博愛苑為例
研 究 單 位 及 人 員	草屯地政事務所：李威昌
研 究 起 迄 年 月	110 年 9 月-111 年 8 月
研 究 緣 起 與 目 的	透過實價登錄所登載之資料來了解預售屋建案之銷售情形，研究預售屋銷售交易實際資訊之變化。
研 究 方 法 與 過 程	利用 110 年 7 月新制施行後所登載之資料，挑選已完整申報之案例，分析其預售屋銷售內容及銷售價格之比較。
研 究 發 現 與 建 議	該案例研究發現，中山臻邸及博愛苑建案銷售期間價格最低分別為 110 年 9 月及 12 月，至價格最高分別為 111 年 4 月及 6 月之平均價格由最低 19.1 萬元上漲至 25.5 萬元，於申報期間(即半年間，約 6 個月)上漲 6.4 萬元，上漲幅度約 33.5%。且兩建案同時間推出銷售時，價格變化相互影響，使得不論商業區與住宅區，平均價格皆相當。
選 擇 獎 勵	☒ 行政獎勵 ☐ 獎勵金

目 錄

壹、前言.....	5
貳、預售屋實價登錄現行制度.....	6
參、草屯鎮目前執行情形.....	8
一、預售屋銷售情形.....	9
二、預售屋銷售期間買賣申報及價格之變化.....	14
三、區分預售屋 2 房、3 房買賣申報數及價格之變化..	19
肆、結論與未來展望.....	23
一、預售屋限制換約轉售.....	23
二、私法人取得住宅用地之限制.....	25
三、重罰炒作行為、建立檢舉獎金制度.....	25

圖 目 錄

圖一	中山溱邸預售屋實價登錄交易資訊.....	11
圖二	中山溱邸預售屋建案外觀示意圖.....	11
圖三	中山溱邸預售屋建案位置示意圖.....	12
圖四	博愛苑預售屋實價登錄交易資訊.....	12
圖五	博愛苑預售屋建案外觀示意圖.....	13
圖六	博愛苑預售屋建案位置示意圖.....	13
圖七	中山溱邸預售屋實價登錄維護資料.....	14
圖八	博愛苑預售屋實價登錄維護資料.....	14
圖九	中山溱邸、博愛苑預售屋實價登錄案件申報書...	15
圖十	預售屋實價登錄申報件數統計圖.....	16
圖十一	預售屋實價登錄申報平均價格統計.....	18
圖十二	2房實價登錄申報件數.....	19
圖十三	2房實價登錄平均價格.....	21
圖十四	3房實價登錄申報件數.....	22
圖十五	3房實價登錄平均價格.....	23

表 目 錄

表一	預售屋實價登錄統計銷售資料.....	10
表二	預售屋實價登錄統計期間申報件數.....	15
表三	預售屋實價登錄統計期間銷售平均價格.....	17

壹、前言

不動產交易資訊之「透明化、公開化、明確性」為不動產交易安全之重要基礎，其中尤以不動產交易價格最為重要，買賣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。

為解決不動產交易資訊不透明情事，於 100 年 12 月 30 日通過修正平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例三法相關條文，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。後陸續於 103 年增訂地政士違反申報登錄規定可限期改正，為精進申報登錄制度並解決相關爭議。

然不動產交易漸漸成為投機炒作的標的，政府為厄止不當炒作行為再於 108 年 7 月 31 日修正公布平均地權條例，修訂不動產買賣案件成交資訊調整以買賣雙方為申報義務人及併移轉登記辦理，並依違法情節調整買賣案件罰責區分輕重，並自 109 年 7 月 1 日施行。同年 10 月 30 日三讀通過，並納入預售屋買賣定型化契約與紅單交易管理之規定，總統於 110 年 1 月 27 日修正公布，並經行政院定於同年 7 月 1 日施行。

112 年 1 月 10 日立法院三讀通過修正平均地權條例、地價及標準地價評議委員會組織規程部分條文修正及增訂不動產銷

售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎勵及罰鍰提撥運用辦法等部分條文修正案，其自要目的為強化地價評議委員會功能、防杜不動產淪為炒作工具，保障消費者權益，維護市場交易秩序，並精進預售屋成交資訊申報登錄制度。

貳、 預售屋實價登錄現行制度

實價登錄制度於 110 年 1 月 27 日修正公布的平均地權條例，為解決資訊不透明問題，使不動產交易資訊更為透明、即時、正確，同時防杜預售屋投機炒作，奉行政院核定自 110 年 7 月 1 日起施行。目前現行預售屋實價登錄 2.0 新制規定之重點如下：

- 一、地號門牌完整揭露。
- 二、預售屋全面納管、即時申報。
- 三、增訂查核權及加重屢不改正罰責。
- 四、紅單交易納管。
- 五、預售屋買賣定型化契約備查管理。

現行之平均地權條例將預售屋之買賣申報全面納管，增訂第 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。

112 年 1 月 10 日立法院三讀通過修正平均地權條例案，茲增訂平均地權條例第四十七條之四、第四十七條之五、第七十九條之一、第八十一條之三及第八十一條之四條文；並修正第四條、第四十七條之三、第八十一條之二及第八十七條條文，並經總統於同年 2 月 8 日修正公布，平均地權條例修正案為強化地價評議委員會功能、防杜不動產淪為炒作工具，保障消費者權益，維護市場交易秩序，並精進預售屋成交資訊申報登錄制度。平均地權條例修正案規定之重點如下：

一、限制換約讓售，預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系或

二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓售或轉售。

二、管制私法人購屋，私法人購買住宅用房屋採許可制，取得

5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

三、重罰炒作行為，炒作哄抬行為可按交易戶（棟、筆）數處

罰最高 5000 萬元，並限期改善，違者連續處罰。

四、建立檢舉獎金制度，民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金。

五、解約申報登錄，預售屋買賣契約若有解約，建商須於 30 日內申報登錄。

綜合以上之規定，現行預售屋買賣實價登錄制度依目前規定施行外，今年修正通過之平均地權條例除了 47 條之 5 規範炒房的行為外，其餘包括相關的罰則，以及限制預售屋換約轉售、建立檢舉獎金制度等其他修正條文，全數都明定「其施行日期，由行政院定之」。因此本次修法主要目的是為打擊炒房，健全房市交易秩序，但不會影響市場正常交易；就長期而言，亦將有助於引導市場回歸穩健發展，協助不動產產業永續經營，並保障國人購屋權益與居住正義。

參、 草屯鎮目前執行情形

草屯鎮預售屋申報施行自 110 年 7 月起至 112 年 2 月 7 日止建案計有 26 案，預售屋買賣申報案件數共計 1071 件，其中本案研究對象富宇中山臻邸、博愛苑等 2 建案皆於預售屋實價登錄 2.0 新制規定施行後開始銷售，目前 2 建案皆已銷售完畢並完成預售屋買賣之實價登錄申報作業，本研究報告以該 2 建案實價登錄資料為實例研究分析其銷售情形。

本案實例 2 建案均屬純住宅之 11 層以上(有電梯)之公寓大廈，其中中山溱邸分為 ABC 三棟大樓，共計有 213 戶，博愛苑分為 AB 兩棟大樓，共計有 137 戶，自 109 年 10 月起由代銷業者負責銷售，並於預售屋銷售期間銷售完畢。上開 2 建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 條之 1 以及內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630481 號解釋令之規定，該業者分別於 111 年 8 月及 12 月就預售屋銷售期間銷售完畢並全數完成預售屋銷售申報。

一、 預售屋銷售情形

該中山溱邸建案係位於商業區，預售屋之總銷售戶數為 213 戶，交易日期落於 110 年 9 月至 111 年 8 月之間；博愛苑建案係位於住宅區總交易戶數為 137 戶，交易日期落於 110 年 8 月至 111 年 12 月之間。預售屋銷售時即使是相同建案社區的住宅，樓層不同、格局不同、景觀不同，單價就可能有差異，因此本案以上開兩建案預售屋實價登錄銷售重疊期間(即 110 年 9 月至 111 年 8 月)所申報資料僅就預售屋銷售交易之房型、件數及平均價格之條件下進行比較分析。詳如表一。

從表一統計期間銷售資料統計中所示，中山溱邸預售屋統計銷售期間之銷售戶數為 182 戶，該建案位屬商業區之市中心

繁榮中山街上，生活基能完善及購物採買方便，銷售對象以縣內民眾居多，購買戶數達 115 戶，縣外民眾則為 67 戶，平均價格為 20.09 萬元/坪(以下同，皆以每坪萬元為單位)。

博愛苑預售屋統計銷售期間之銷售戶數為 113 戶，該建案則位於住宅區邊陲，緊鄰博愛路上對外延伸連接中投公路與國道三號交通網絡便捷，銷售對象縣內民眾的 59 戶與縣外民眾 54 戶接近各半，平均價格為 20.29 萬元與中山溱邸平均價格相當。

表一 預售屋實價登錄統計銷售資料(重疊期間 110 年 9 月至 111 年 8 月)

	銷售期間 交易戶數	建案分區	銷售對象(人)		平均價格 (萬元/坪)
			縣內	縣外	
中山溱邸	182	商業區	115	67	20.09
博愛苑	113	住宅區	59	54	20.29



圖一 中山溪邸預售屋實價登錄交易資訊

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網



圖二 中山溪邸預售屋建案外觀示意圖

資料來源：台中房地王



圖三 中山溱邸預售屋建案位置示意圖

資料來源：台中房地王

內政部不動產交易實價查詢服務網

首頁 資料下載及申請 舊版網站 相關連結 支援服務 線上客服

買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建案查詢

南投縣： 苗栗縣： 台中市： 台南市： 高雄縣： 屏東縣： 花蓮縣： 台東縣： 澎湖縣： 金門縣： 馬祖縣： 交易期間： 110 年 9 月 11 日 止 搜尋

列表 列印 首頁 4 頁 GO

建物坐落	樓及號	建案名稱	標價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)
博愛路	A棟3號	富宇博愛苑	1,040	110/10/12	24.5
博愛路	A棟6號	富宇博愛苑	788	110/09/30	23.9
博愛路	B棟2號	富宇博愛苑	723	110/09/30	24
博愛路	B棟3號	富宇博愛苑	1,015	110/09/30	24
博愛路	A棟6號	富宇博愛苑	785	110/09/27	23.4
博愛路	A棟5號	富宇博愛苑	780	110/09/24	23.2
博愛路	B棟6號	富宇博愛苑	770	110/09/22	23.2
博愛路	A棟2號	富宇博愛苑	730	110/09/22	24.2
博愛路	A棟1號	富宇博愛苑	999	110/09/17	23.8
博愛路	A棟5號	富宇博愛苑	799	110/09/17	24.3

顯示 31 至 40 筆 (資料總量: 45 筆)

圖四 博愛苑預售屋實價登錄交易資訊

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網



圖五 博愛苑預售屋建案外觀示意圖

資料來源：台中房地王



圖六 博愛苑預售屋建案位置示意圖

資料來源：台中房地王

二、 預售屋銷售期間買賣申報數及價格之變化

(以下統計申報資料期間為 110 年 9 月至 111 年 8 月)

本研究案中山漆邸及博愛苑預售屋銷售 2 房、3 房之資料來

源係參考地政系統實價登錄資料維護作業及案件申報書。詳如

圖七至圖九。

申報書序號	申報資訊		買賣成交案件		預售屋案件交易標的訊 / 預售屋案件標的資訊(一) / 租賃案件標的資訊(二) / 租賃案件標的資訊(三)										買賣實價		
主檔案件序號	申報種類	申報日期	交易標的收件年	土地建物車位	建築名稱	現況格局	現況格局	有無隔間	建物型態	買賣實價交易面積	總樓層數	交易層次	租賃層次	建物主權	物況現格局	房地總價	房地租金總額
B1MB11009010002	預售屋	110年9月1日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	152.80	15	十四層	住商用	2	10,230,000	
B1MB11009170002	預售屋	110年9月17日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	2	1	有	住宅大樓(11層)	109.46	15	十三層	住商用	1	7,200,000	
B1MB11009270001	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	2	2	有	住宅大樓(11層)	125.95	15	四層	住商用	2	6,900,000	
B1MB11009270003	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.38	15	八層	住商用	2	9,980,000	
B1MB11009270004	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	2	1	有	住宅大樓(11層)	109.47	15	二層	住商用	1	6,680,000	
B1MB11009270005	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	2	2	有	住宅大樓(11層)	125.95	15	三層	住商用	2	7,850,000	
B1MB11009270006	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)	1	2	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	193.43	15	十五層	住商用	3	12,700,000	
B1MB11010010001	預售屋	110年10月1日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	146.96	15	六層	住商用	2	9,580,000	
B1MB11010070001	預售屋	110年10月7日	房地(土地+建物)	1	2	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	181.50	15	十四層	住商用	2	11,630,000	
B1MB11010130002	預售屋	110年10月13日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	2	2	有	住宅大樓(11層)	125.95	15	二層	住商用	2	7,780,000	
B1MB11010190003	預售屋	110年10月19日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	146.83	15	三層	住商用	2	9,480,000	
B1MB11010230001	預售屋	110年10月23日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.23	15	二層	住商用	2	9,390,000	
B1MB11011140002	預售屋	110年11月14日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	146.83	15	四層	住商用	2	9,750,000	
B1MB11011140003	預售屋	110年11月14日	房地(土地+建物)	1	2	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	181.38	15	十五層	住商用	2	12,460,000	
B1MB11011140004	預售屋	110年11月14日	房地(土地+建物)	1	2	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	193.43	15	十五層	住商用	3	13,600,000	
B1MB11011270001	預售屋	110年11月27日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	2	2	有	住宅大樓(11層)	125.95	15	一層	住商用	2	9,650,000	
B1MB11011270002	預售屋	110年11月27日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.26	15	七層	住商用	2	10,520,000	
B1MB11011270003	預售屋	110年11月27日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	146.83	15	二層	住商用	2	9,850,000	
B1MB11011270004	預售屋	110年11月27日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.35	15	四層	住商用	2	9,680,000	
B1MB11012100006	預售屋	110年12月10日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	152.80	15	十五層	住商用	2	10,920,000	
B1MB11012140001	預售屋	110年12月14日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.23	15	二層	住商用	2	8,940,000	
B1MB11012140002	預售屋	110年12月14日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.26	15	四層	住商用	2	9,580,000	
B1MB11012140003	預售屋	110年12月14日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.26	15	五層	住商用	2	8,670,000	
B1MB11012140004	預售屋	110年12月14日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.26	15	六層	住商用	2	8,500,000	
B1MB11012140005	預售屋	110年12月14日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.26	15	八層	住商用	2	8,730,000	
B1MB11012140006	預售屋	110年12月14日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.26	15	九層	住商用	2	8,970,000	
B1MB11012140007	預售屋	110年12月14日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.26	15	十層	住商用	2	8,920,000	
B1MB11012140008	預售屋	110年12月14日	房地(土地+建物)	1	1	富宇中山漆邸	3	2	有	住宅大樓(11層)	148.26	15	十一層	住商用	2	8,820,000	

圖七 中山漆邸預售屋實價登錄維護資料

申報書序號	申報資訊		買賣成交案件		預售屋案件交易標的資訊 / 預售屋案件標的資訊(一) / 租賃案件標的資訊(二) / 租賃案件標的資訊(三)										買賣實價					
主檔案件序號	申報種類	申報日期	交易標的收件年	收件年	土地	建物	車位	建築名稱	現況格局	現況格局	有無隔間	建物型態	預售屋案件交易面積	總樓層數	交易層次	租賃層次	建物主權	現況格局	房地總價	房地租金總額
B1MB11009010004	預售屋	110年9月1日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.45	15	十四層	住家用	2				9,850,000	
B1MB11009050001	預售屋	110年9月5日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	2	有	住宅大樓(11層)	126.85	15	五層	住家用	1				7,450,000	
B1MB11009180001	預售屋	110年9月18日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	1	有	住宅大樓(11層)	116.23	15	六層	住家用	1				6,580,000	
B1MB11009270009	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.50	15	四層	住家用	2				9,080,000	
B1MB11009270011	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.50	15	八層	住家用	2				9,180,000	
B1MB11009270013	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.36	15	三層	住家用	2				8,700,000	
B1MB11009270014	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.63	15	三層	住家用	2				9,420,000	
B1MB11009270016	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.77	15	六層	住家用	2				9,180,000	
B1MB11009270018	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.77	15	七層	住家用	2				9,280,000	
B1MB11009270020	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.77	15	十四層	住家用	2				9,250,000	
B1MB11009270022	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	2	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	192.57	15	十五層	住家用	2				10,400,000	
B1MB11009270023	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	1	有	住宅大樓(11層)	120.86	15	三層	住家用	1				6,950,000	
B1MB11009270024	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	1	有	住宅大樓(11層)	116.24	15	四層	住家用	1				6,320,000	
B1MB11009270025	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	1	有	住宅大樓(11層)	116.24	15	五層	住家用	1				6,220,000	
B1MB11009270026	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	1	有	住宅大樓(11層)	116.24	15	六層	住家用	1				6,380,000	
B1MB11009270027	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	1	有	住宅大樓(11層)	116.24	15	七層	住家用	1				6,430,000	
B1MB11009270028	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	1	有	住宅大樓(11層)	116.24	15	八層	住家用	1				6,420,000	
B1MB11009270029	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	1	有	住宅大樓(11層)	116.24	15	十五層	住家用	1				6,620,000	
B1MB11009270030	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.50	15	九層	住家用	2				9,650,000	
B1MB11009270031	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.50	15	五層	住家用	2				9,080,000	
B1MB11009270032	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.50	15	六層	住家用	2				9,150,000	
B1MB11009270033	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.50	15	七層	住家用	2				9,620,000	
B1MB11009270035	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.50	15	十層	住家用	2				9,180,000	
B1MB11009270036	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	2	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	192.30	15	十三層	住家用	2				10,500,000	
B1MB11009270037	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.50	15	十四層	住家用	2				9,150,000	
B1MB11009270038	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.50	15	十五層	住家用	2				9,090,000	
B1MB11009270039	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	2	有	住宅大樓(11層)	134.32	15	二層	住家用	1				7,840,000	
B1MB11009270040	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	2	2	有	住宅大樓(11層)	126.91	15	五層	住家用	1				7,060,000	
B1MB11009270042	預售屋	110年9月27日	房地(土地+建物)+車位	1	1	富宇博愛苑	3	2	有	住宅大樓(11層)	156.50	15	十層	住家用	2				9,550,000	

圖八 博愛苑預售屋實價登錄維護資料

不動產成交案件實際資訊申報書(預售案)

第一類：中區管 中區內土地所有權人
第二類：中區管 中區內土地所有權人
第三類：中區管 中區內土地所有權人
第四類：中區管 中區內土地所有權人
第五類：中區管 中區內土地所有權人
第六類：中區管 中區內土地所有權人
第七類：中區管 中區內土地所有權人
第八類：中區管 中區內土地所有權人
第九類：中區管 中區內土地所有權人
第十類：中區管 中區內土地所有權人

申報書序號：R1001100170002

1.申報人 名稱 統一編號 55833999 營業處 已辦理
 2.申報代理人 (受申報人委託) 名稱 統一編號 N125499999 營業處
 3.買受人 名稱 統一編號 N125499999 營業處

4.預售屋資訊及買賣定型化契約內應登載事項
 5.建物坐落 南院路軍屯路中山街
 6.建築名稱 富宇中山路
 7.起造人名稱 富宇建設股份有限公司
 8.交易標的 編號A 樓 5 號 土地 1 筆 建物 1 棟(戶) 車位 1 個
 9.建造執照字號 (109)建執字第(地)字第00379號
 10.建造執照發給日期 109年09月25日
 11.交易層次 十三層 13.主要用途 住家用
 12.樓層樓數 15 14.建物型態 住宅大樓(11層含以上有電梯)
 15.主要建材 鋼筋混凝土造
 16.建物格局 2 房 1 廳 1 衛
 17.交易日期 110年08月20日
 18.不動產交易總價 (含19、20、21加計，無法拆分者請3欄免填) 7,200,000元
 19.土地交易總價 1,800,000元
 20.建物交易總價 3,920,000元
 21.車位交易總價 1,850,000元

不動產成交案件實際資訊申報書(預售案)

第一類：中區管 中區內土地所有權人
第二類：中區管 中區內土地所有權人
第三類：中區管 中區內土地所有權人
第四類：中區管 中區內土地所有權人
第五類：中區管 中區內土地所有權人
第六類：中區管 中區內土地所有權人
第七類：中區管 中區內土地所有權人
第八類：中區管 中區內土地所有權人
第九類：中區管 中區內土地所有權人
第十類：中區管 中區內土地所有權人

申報書序號：R10011009010002

1.申報人 名稱 統一編號 55833999 營業處 已辦理
 2.申報代理人 (受申報人委託) 名稱 統一編號 N125499999 營業處
 3.買受人 名稱 統一編號 N125499999 營業處

4.預售屋資訊及買賣定型化契約內應登載事項
 5.建物坐落 南院路軍屯路中山街
 6.建築名稱 富宇中山路
 7.起造人名稱 富宇建設股份有限公司
 8.交易標的 編號C 樓 5 號 土地 1 筆 建物 1 棟(戶) 車位 1 個
 9.建造執照字號 (109)建執字第(地)字第00379號
 10.建造執照發給日期 109年09月25日
 11.交易層次 十四層 13.主要用途 住家用
 12.樓層樓數 15 14.建物型態 住宅大樓(11層含以上有電梯)
 15.主要建材 鋼筋混凝土造
 16.建物格局 2 房 2 廳 2 衛
 17.交易日期 110年08月20日
 18.不動產交易總價 (含19、20、21加計，無法拆分者請3欄免填) 10,250,000元
 19.土地交易總價 2,900,000元
 20.建物交易總價 6,817,000元
 21.車位交易總價 1,250,000元

不動產成交案件實際資訊申報書(預售案)

第一類：中區管 中區內土地所有權人
第二類：中區管 中區內土地所有權人
第三類：中區管 中區內土地所有權人
第四類：中區管 中區內土地所有權人
第五類：中區管 中區內土地所有權人
第六類：中區管 中區內土地所有權人
第七類：中區管 中區內土地所有權人
第八類：中區管 中區內土地所有權人
第九類：中區管 中區內土地所有權人
第十類：中區管 中區內土地所有權人

申報書序號：R10011009010004

1.申報人 名稱 統一編號 55833999 營業處 已辦理
 2.申報代理人 (受申報人委託) 名稱 統一編號 N125499999 營業處
 3.買受人 名稱 統一編號 N125499999 營業處

4.預售屋資訊及買賣定型化契約內應登載事項
 5.建物坐落 南院路軍屯路中山街
 6.建築名稱 富宇中山路
 7.起造人名稱 富宇建設股份有限公司
 8.交易標的 編號A 樓 3 號 土地 1 筆 建物 1 棟(戶) 車位 1 個
 9.建造執照字號 (109)建執字第(地)字第00379號
 10.建造執照發給日期 109年09月25日
 11.交易層次 五層 13.主要用途 住家用
 12.樓層樓數 15 14.建物型態 住宅大樓(11層含以上有電梯)
 15.主要建材 鋼筋混凝土造
 16.建物格局 2 房 2 廳 1 衛
 17.交易日期 110年08月20日
 18.不動產交易總價 (含19、20、21加計，無法拆分者請3欄免填) 7,450,000元
 19.土地交易總價 1,800,000元
 20.建物交易總價 4,470,000元
 21.車位交易總價 1,150,000元

不動產成交案件實際資訊申報書(預售案)

第一類：中區管 中區內土地所有權人
第二類：中區管 中區內土地所有權人
第三類：中區管 中區內土地所有權人
第四類：中區管 中區內土地所有權人
第五類：中區管 中區內土地所有權人
第六類：中區管 中區內土地所有權人
第七類：中區管 中區內土地所有權人
第八類：中區管 中區內土地所有權人
第九類：中區管 中區內土地所有權人
第十類：中區管 中區內土地所有權人

申報書序號：R10011009010004

1.申報人 名稱 統一編號 55833999 營業處 已辦理
 2.申報代理人 (受申報人委託) 名稱 統一編號 N125499999 營業處
 3.買受人 名稱 統一編號 N125499999 營業處

4.預售屋資訊及買賣定型化契約內應登載事項
 5.建物坐落 南院路軍屯路中山街
 6.建築名稱 富宇中山路
 7.起造人名稱 富宇建設股份有限公司
 8.交易標的 編號A 樓 3 號 土地 1 筆 建物 1 棟(戶) 車位 1 個
 9.建造執照字號 (109)建執字第(地)字第00379號
 10.建造執照發給日期 109年09月25日
 11.交易層次 五層 13.主要用途 住家用
 12.樓層樓數 15 14.建物型態 住宅大樓(11層含以上有電梯)
 15.主要建材 鋼筋混凝土造
 16.建物格局 2 房 2 廳 1 衛
 17.交易日期 110年08月20日
 18.不動產交易總價 (含19、20、21加計，無法拆分者請3欄免填) 8,800,000元
 19.土地交易總價 2,490,000元
 20.建物交易總價 6,190,000元
 21.車位交易總價 1,250,000元

圖九 中山溱邸、博愛苑預售屋實價登錄案件申報書

中山溱邸預售屋申報案件數 2 房房型之申報件數有 87

件；3 房房型之申報件數有 95 件，總申報件數為 182 件。

博愛苑預售屋申報案件數 2 房房型之申報件數有 69 件；3

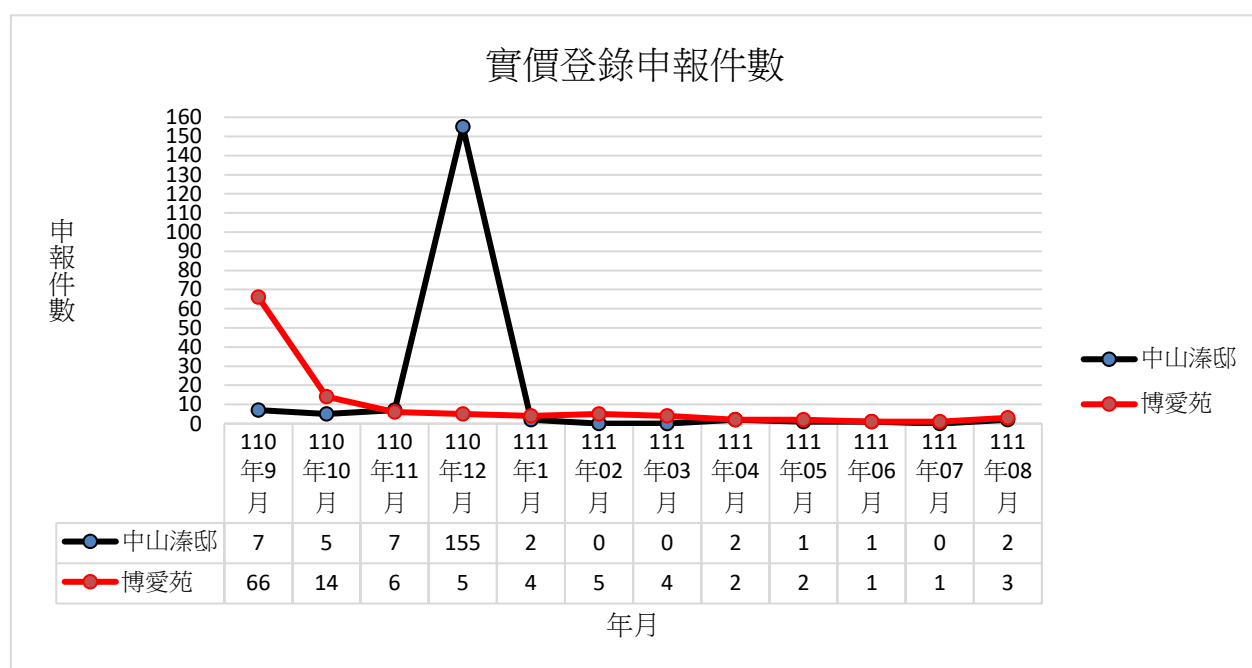
房房型之申報件數有 44 件，總申報件數為 113 件。詳如表二。

表二 預售屋實價登錄統計期間申報件數(銷售重疊期間)

	2 房 (33~38 坪)	3 房 (44~55 坪)	總申報件數
中山溱邸	87	95	182
博愛苑	69	44	113

以預售屋銷售每月買賣成交申報件數比較，中山溱邸每月統計預售屋申報案件數以 110 年 12 月份的申報案件數最多達到 155 件，該預售屋位於市中心之商業區吸引民眾青睞，交易量集中於 12 月份呈現大幅成長。

博愛苑每月統計預售屋申報案件數以 110 年 9 月份的申報案件數最多，該預售屋位於住宅區交通網絡便捷推出初期即大量成交，申報件數有 66 件。詳如圖十。



圖十 預售屋實價登錄申報件數統計圖

中山溱邸預售屋申報平均價格 2 房房型銷售平均價格最高為 25.3 萬元，最低為 19.4 萬元，加權平均價格為 19.52 萬元；3 房房型銷售平均價格最高為 24.8 萬元，最低為 20 萬元，加權平均價格為 20.54 萬元，銷售總平均價格為 20.09 萬元。

博愛苑預售屋申報平均價格 2 房房型銷售平均價格最高為 25.5 萬元，最低為 18.9 萬元，加權平均價格為 20.07 萬元；3 房房型銷售平均價格最高為 25.3 萬元，最低為 19.4 萬元，加權平均價格為 20.59 萬元，銷售總平均價格為 20.29 萬元。詳如表三。

表三 預售屋實價登錄統計期間銷售平均價格(銷售重疊期間)

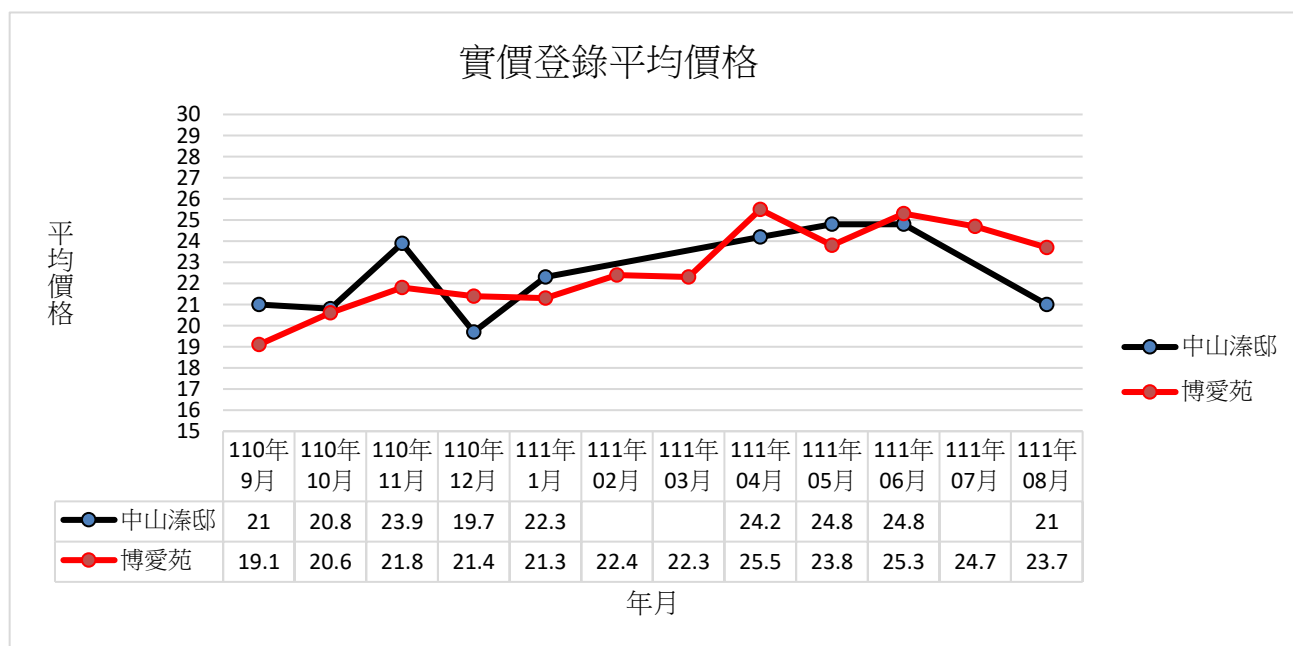
	2 房			3 房			平均價格 (萬元/坪)
	最高	最低	加權 平均	最高	最低	加權 平均	
中山溱邸	25.3	19.4	19.52	24.8	20	20.54	20.09
博愛苑	25.5	18.9	20.07	25.3	19.4	20.59	20.29

以預售屋銷售每月買賣成交申報平均價格比較，中山溱邸預售屋建案每月買賣成交申報平均價格以 111 年 5 月份及 6 月份之平均價格最高，該月銷售申報之平均價格為 24.8 萬元，平均價格最低部分以 110 年 12 月份之平均價格為 19.7 萬元最低。

博愛苑建案預售屋建案每月買賣成交申報平均價格最高部分則是以 111 年 4 月份之平均價格最高，該月銷售申報之平均價格為 25.5 萬元，平均價格最低為 110 年 9 月份平均價格為 19.1 萬元。詳如圖十一。

由此可以觀察到中山溱邸及博愛苑建案銷售期間價格最低分別為 110 年 9 月及 12 月至價格最高分別為 111 年 4 月及 6 月之平均價格由最低 19.1 萬元上漲至 25.5 萬元，於申報期間即半年間約 6 個月上漲有 6.4 萬元，上漲幅度約 33.5%，價格之變化分析如下：

- 1、預售屋銷售周期中山溱邸 1 年內完售；博愛苑逾 1 年完售。
- 2、預售屋開案銷售量最大時即平均價格最低。
- 3、預售屋結案時平均價格最高。
- 4、預售屋銷售最後 2 個月清銷剩餘戶時平均價格下滑。
- 5、兩建案同時間推出銷售時價格變化相互影響，使得不論商業區與住宅區平均價格皆相當。



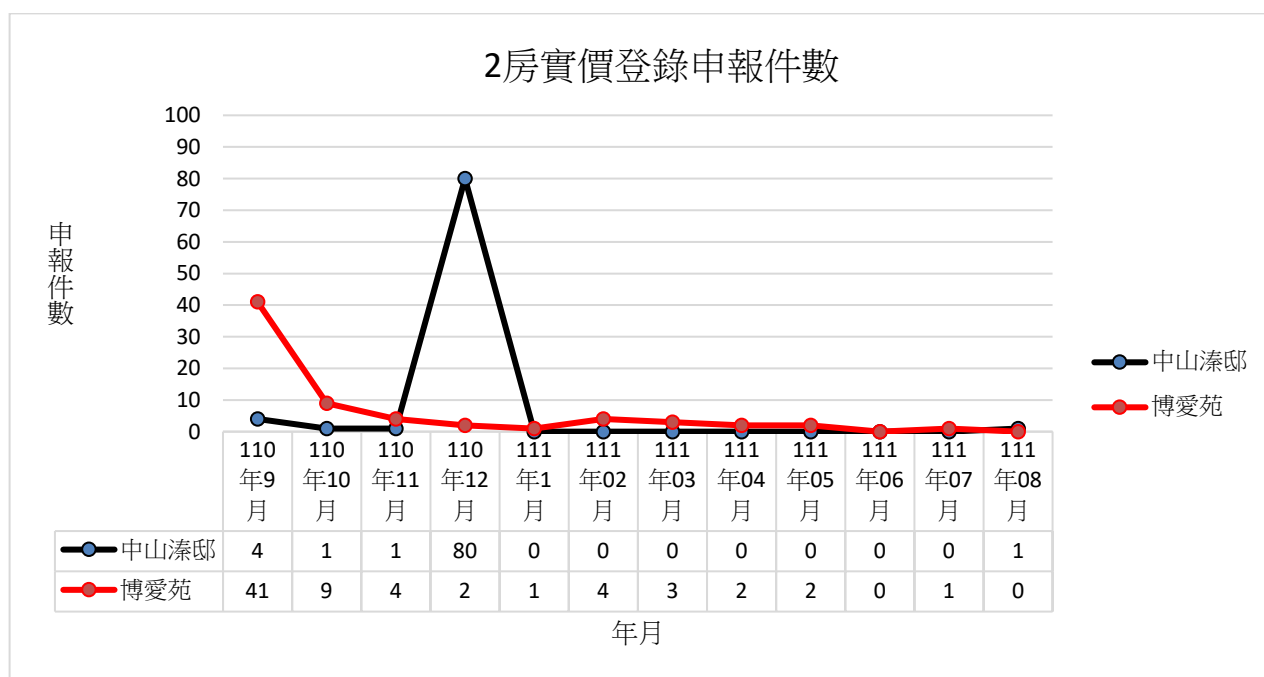
圖十一 預售屋實價登錄申報平均價格統計

三、 區分預售屋 2 房、3 房買賣申報數及價格之變化

(一)預售屋 2 房部分：

以預售屋銷售 2 房房型每月成交申報平均件數比較，中山
溱邸預售屋建案 2 房之房型每月買賣成交申報平均件數以 110
年 12 月份之預售屋申報件數 80 件數最多。

博愛苑建案預售屋建案 2 房之房型每月買賣成交申報平均
件數以 110 年 9 月份的 41 件預售屋申報件數最多。詳如圖十
二。



圖十二 2 房實價登錄申報件數

以預售屋銷售 2 房房型來比較每月買賣成交申報平均價
格，中山溱邸預售屋建案 2 房之房型買賣成交申報以 110 年 11
月份之平均價格最高為 25.3 萬元，另 110 年 12 月份平均價格

最低為 19.4 萬元。中山溱邸建案位於市中心商業區生活機能佳，2 房房價、樓層位置等符合縣內民眾青睞，該建案銷售期間平均價格為 19.52 萬元。

博愛苑建案預售屋建案 2 房之房型買賣成交申報以 111 年 4 月份之平均價格最高為 25.5 萬元，另平均價格最低為 110 年 9 月份為 18.9 萬元。博愛苑建案位屬住宅區，對外交通便捷，吸引有住屋需求之縣內及縣外民眾購買，其銷售期間平均價格為 20.07 萬元，比中山溱邸 19.52 萬元略為較高。詳如圖十三。

由此可以觀察到中山溱邸及博愛苑建案 2 房之房型銷售期間價格之變化分析如下：

1、中山溱邸 2 房部分於開始銷售 110 年 9 月 20.1 萬元至 110

年 11 月 25.3 萬元，3 個月期間上漲 5.2 萬元上漲 25.8%。

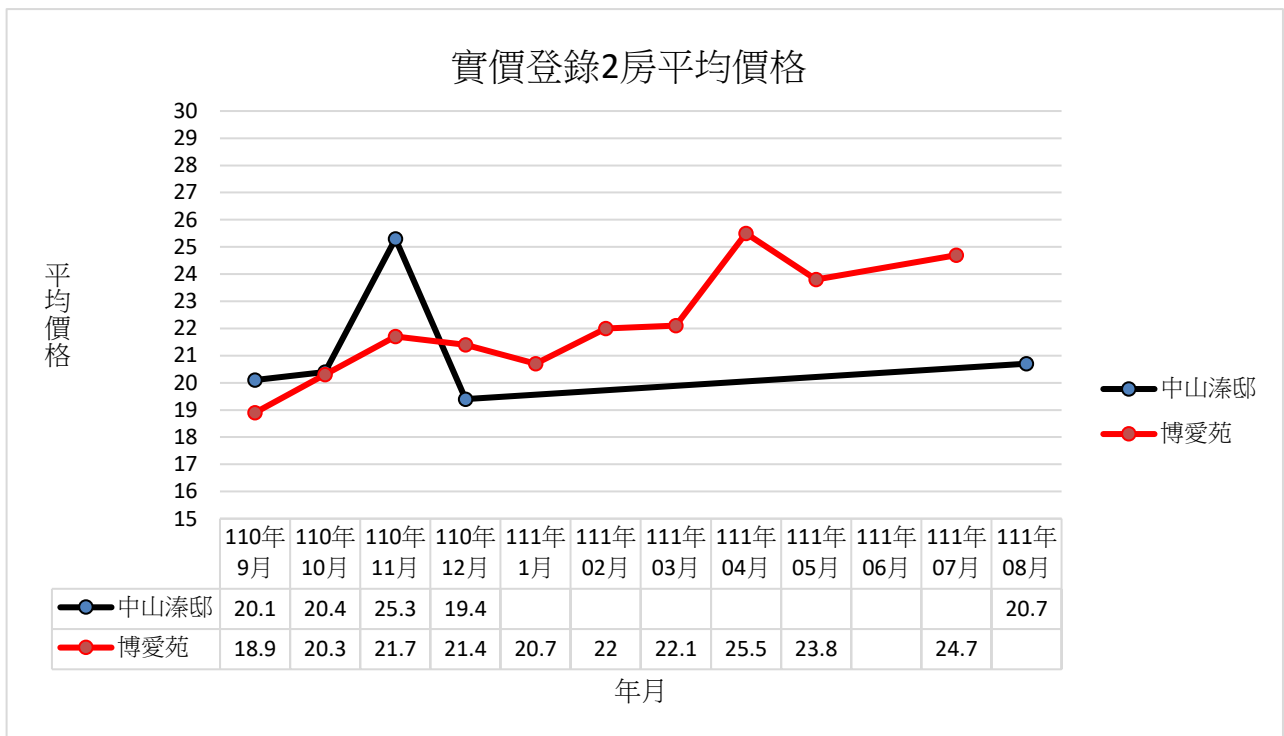
2、博愛苑 2 房部分於開始銷售 110 年 9 月 18.9 萬元至 111

年 4 月 25.5 萬元，8 個月期間上漲 5.2 萬元上漲 34.9%。

3、由上述資料可觀察到不論中山溱邸、博愛苑 2 房銷售之始即

為價格最低，後因搶購熱潮於 3 至 8 個月間分別上漲 25.8

%至 34.9%。

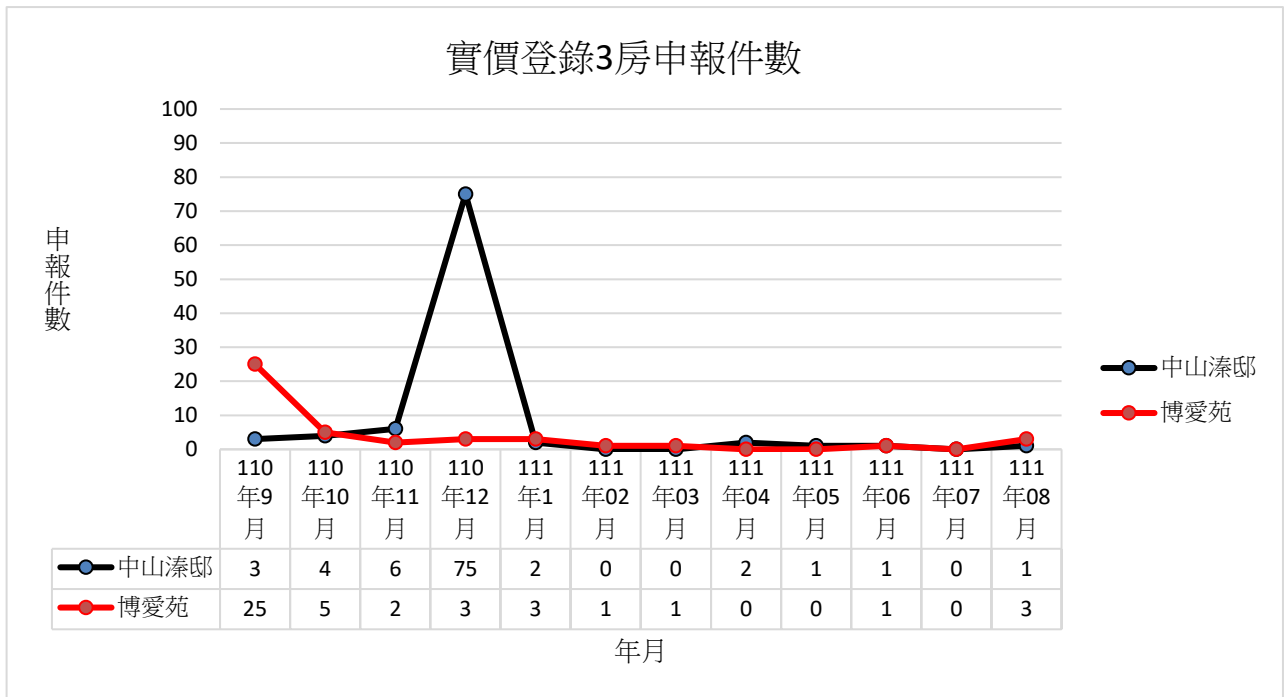


圖十三 2房實價登錄平均價格

(二)預售屋 3 房部分：

以預售屋銷售 3 房房型每月成交申報平均件數比較，中山溱邸預售屋建案 3 房之房型每月買賣成交申報平均件數以 110 年 12 月份之預售屋申報件數 75 件數最多。

博愛苑建案預售屋建案 3 房之房型每月買賣成交申報平均件數以 110 年 9 月份的 25 件預售屋申報件數最多。詳如圖十四。



圖十四 3房實價登錄申報件數

以預售屋銷售3房房型來比較每月買賣成交申報平均價格，中山泰邸預售屋建案3房之房型買賣成交申報以110年5月及6月之平均價格最高皆為24.8萬元，另110年12月份平均價格最低為20萬元。該建案銷售期間平均價格為20.54萬元。

博愛苑建案預售屋建案3房之房型買賣成交申報以111年6月份之平均價格最高為25.3萬元，另平均價格最低為110年9月份為19.4萬元。博愛苑建案位屬住宅區，對外交通便捷，吸引有住屋需求之縣內及縣外民眾購買，其銷售期間平均價格為20.59萬元，與中山泰邸20.54萬元相當。詳如圖十五。

中山泰邸及博愛苑建案3房之房型銷售期間價格之變化分

析如下：

1、中山溱邸 3 房部分於銷售 110 年 12 月 20 萬元至 111

年 6 月 24.8 萬元，6 個月期間上漲 4.8 萬元上漲 24%。

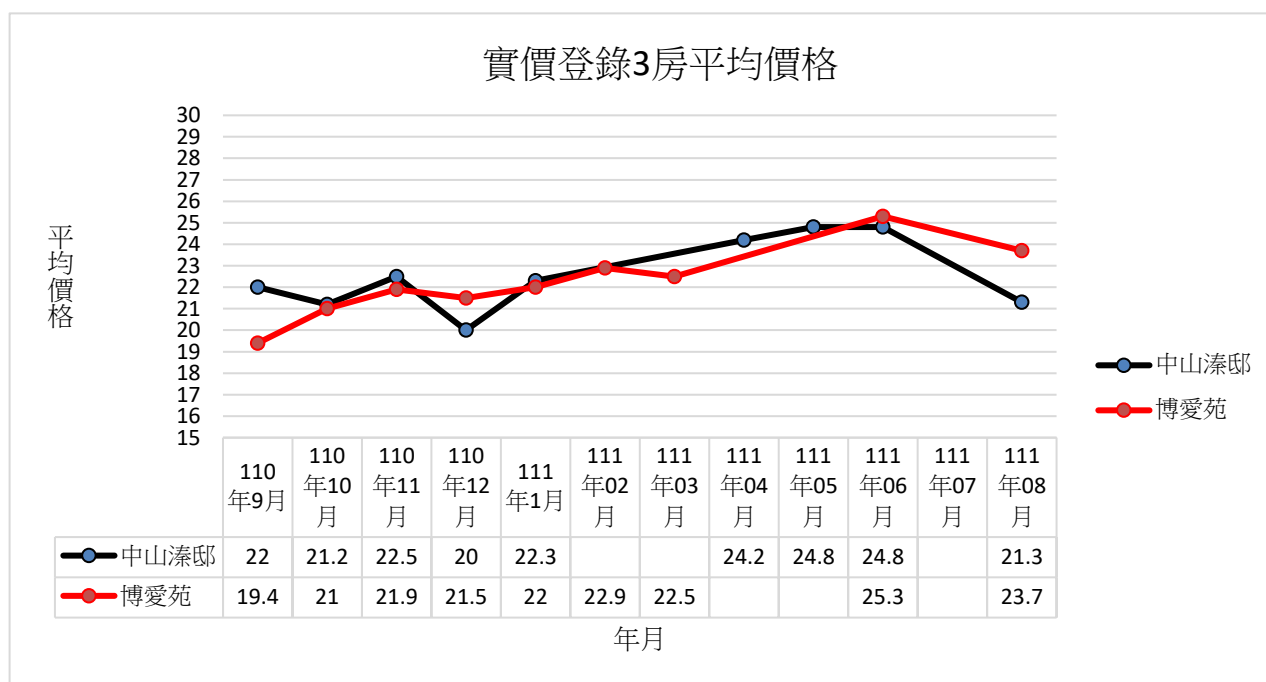
2、博愛苑 3 房部分於開始銷售 110 年 9 月 19.4 萬元至 111

年 6 月 25.3 萬元，10 個月期間上漲 5.9 萬元上漲 30.4%。

3、由上述資料可觀察到不論中山溱邸、博愛苑 2 房銷售之始即

為價格最低，後因搶購熱潮於 6 至 10 個月間分別上漲 24

%至 30.4%。



圖十五 3房實價登錄平均價格

肆、 結論與未來展望

一、 預售屋限制換約轉售，有助於預售屋與成屋價差縮小在

本研究所採用之案例所揭露提供之數據中，目前上開 2 建案

預售屋皆已銷售完畢，且屬於修法前購置之預售屋，基於不溯及既往、信賴保護原則及財產權保障的法理並不受預售屋換約讓售限制。惟於施行日以後簽約者仍會受到限制換約轉售限制。經查詢案例建案預售屋申報資料中僅有零星戶數有換約轉售交易之情形，預售屋換約轉售價格則以平轉價格為主無明顯波動尚屬穩定，未發現有哄抬或炒作房價之情事。

未來待修正條文施行後，規定簽訂預售屋或新建成屋買賣契約後，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或符合內政部公告的特殊情，例如除簽約後因非自願失業等重大事故，並經地方政府核准等正面列舉事項外，不得讓與或轉售第三人，建商也不得同意或協助契約讓與或轉售；違規者將按戶（棟）處罰新台幣 50 萬至 300 萬元。

目前預售屋價格與成屋價格仍有差距，以限制換約來打擊遏止炒作房市政策下，在不影響自住需求者而有自住需求買方將有可能轉向成屋市場，而使得預售屋市場降溫，將會拉近兩者的價格差距，有助房市價格回歸正常，惟限制換約讓售政策能否打擊炒房使房價回歸正常仍有待觀察。

二、 私法人取得住宅用地採許可制，遏止炒作房市

平均地權條例規定，私法人買受供住宅使用之房屋應檢具使用計畫，並經中央主管機關許可。同時限制私法人登記完畢取得房屋後，於 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

目前私法人購置房產時，是透過自有公司或是以另外開設資產管理公司的名義，來購置高價房產(豪宅)後進行轉手，進而墊高其取得成本來囤房、炒房進而推升房價，因此此次修法規定私法人買受供住宅使用之房屋除了應檢具使用計畫外，需經中央主管機關許可，來限制私法人買賣住宅房屋，以防杜藉其後續變相轉手作短期炒作，落實居住正義。

三、 重罰炒作行為，建立檢舉獎金制度

本研究中所採用之建案預售屋皆於興建中尚未交屋登記，經本所定期預售屋實地查核結果，未見有有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利換約或轉售之情形發生。

修正條文明確規範不得以電子通訊、說明會散布不實

資訊、與他人通謀或為虛偽交易、營造不動產交易活絡完
銷假象來哄抬價格、引發房價漲價恐慌或搶購行為、影響
市場秩序及他人購屋機會、各種明顯影響市場秩序壟斷轉
利及哄抬墊高房價等行為，經查核違規都可按交易戶

（棟、筆）數處罰 100 萬至 5000 萬元，經限期改正但未改
正者，並可連續處罰。民眾對於不動產銷售買賣或申報登錄
資訊知有違反法規規定情事者，可檢具證據向縣市政府檢舉，
如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

建立檢舉獎金制度上路後，提供檢舉獎金與檢舉人，民眾
對於預售屋銷售買賣或實價登錄申報有違規時，可檢具違規事
證向縣市政府檢舉，協助地政人員抓漏，對於防範違規情事將
有助達到赫阻作用，惟為避免民眾及同業競爭報復而提出
不實之檢舉或擾亂等情事發生，亦應提出相對應之政策加以
因應，以促進不動產市場健全發展。

參考文獻

1. 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)
2. 內政部地政司全球資訊網
3. 內政部不動產交易實價查詢服務網