

南投縣政府 114 年度研究報告

實價登錄 相關問題之探討

單位：南投縣竹山地政事務所

承辦人員：林玉玟

中華民國 114 年 3 月 31 日

南投縣政府 114 年度研究報告摘要表

研究報告名稱	實價登錄相關問題之探討
研究單位及人員	南投縣竹山地政事務所課員林玉玟
研究緣起與目的	<p>實價登錄提供了透明的不動產交易價格資訊，民眾常以實價登錄價格當作交易價格的參考。因此，不動產交易資訊的透明化、正確性，除有賴申報義務人確實申報，而辦理資訊揭露業務的地政人員亦需嚴格把關，才能提供透明、正確的不動產交易資訊，減少價格哄抬及消費者間糾紛，藉由此次探討，回應社會期待，以利業務推動，讓不動產市場發展更為健全。</p>
研究過程	<p>在實務作業期間，受理民眾實價登錄申報至今，進行蒐集探討分析方法與過程如下：</p> <p>一、於買賣案件申請所有權移轉登記時，權利人及義務人檢附申報書共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。收件時如有提供買賣私契者，本所依買賣私契與登記公契內容核對申報書填寫是否完整；並加以協助受理申報。</p> <p>二、如未提供買賣私契，則依登記公契內容檢查申報書各項欄位是否填寫是否完整；並加以協助受理申報。</p> <p>三、俟案件所有權移轉登記完畢，地價承辦人員檢核實價登錄申報書予以適當揭露。</p>
研究建議	<p>一、觀摩外縣市地政機關建置實價登錄預檢查核系統 提升地政人員查核效率，防堵申報不實。預檢系統檢核實價登錄申報書暫存檔，針對價格、面積等資訊，進行自動化檢核偵測，協助申報人檢核預售屋成交案件的實價登錄資訊。</p> <p>二、建置申報比對系統，稽查解約、換約的案件 目前預售屋實價登錄申報買方是否為首次買賣登記之買方，需逐件逐筆查核資料，建議建置比對系統，自動化稽查申報資料買方是否相同，作為稽查解約、轉售行為參考依據，確實把關有效掌握異動情形，避免投機違規行為。</p> <p>三、因應新政策、新法規，加強法令研習、案例分享並建置專業學習平台，讓基層人員在推動業務進行時，有自我學習的機會，隨時掌握新知，使業務推展更順利、更周全。</p>

目錄

一、前言 ······	4
二、110年7月1日實價登錄2.0修法重點 ······	4
三、112年7月1日平均地權條例修法重點： ······	5
四、實價登錄實務作業應掌握之相關問題 ······	5
五、建議 ······	8
六、結語 ······	8
七、參考資料 ······	10

實價登錄相關問題之探討

一、前言

實價登錄提供了透明的房價市場資訊，民眾以實價登錄價格當作參考，實價登錄資訊在某些情況下已改變了房價議價空間，因為賣方會根據透明的價格資訊，將自己出售的房價墊高。因此，不動產交易資訊的透明化、正確性，除有賴申報義務人確實申報，而辦理實際資訊申報登錄業務的地政人員亦需嚴格把關，才能提供透明、正確的不動產交易資訊，減少價格哄抬及消費糾紛，藉由此次探討，回應社會期待，以利業務推動，讓不動產市場發展更為健全。

二、110年7月1日實價登錄2.0修法重點：

為精進實價登錄制度，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，110年7月1日起施行實價登錄2.0新制。新制包括以下五大重點：

- (一)地號門牌完整揭露，修法前實價登錄提供查詢之交易資訊只有揭露區段化的地號或門牌資料(如中正路1-30號)，2.0新制施行後現已揭露完整詳細的地號及門牌資訊，使交易資訊更為透明。
- (二)預售屋全面納管、即時申報增訂銷售預售屋者在建案開始銷售前，應將建案資訊及定型化契約報請縣市政府備查；此外，預售屋不論是銷售預售屋者自售或委託代銷業者銷售，均應在簽約買賣契約日起30日內申報交易價格等資訊，讓預售屋交易資訊更為即時、完整。
- (三)增訂查核權及加重屢不改正罰責，為使查核申報登錄資訊的正確性，新制並配合增訂縣市政府得向交易當事人等要求查閱相關文件或說明的規定，而疑有不實申報登錄價格的案件，亦可由內政部向相關機關或金融機構查閱有關文件。此外，對於未依限申報、申報價格或面積不實情形，並可按戶(棟)處3至15萬元罰鍰，經2次處罰仍未改正者，並可加重按次處30至100萬元罰鍰。
- (四)紅單交易納管銷售預售屋者或代銷業者收受定金時，應訂定書面

契據並確立標的物及價金等事項，且不得約定有保留出售、保留簽約的權利，或其他不利於買受人之事項，以保障消費者權益；而買受人也不得將該書面契據轉售予第三人。違反規定者，將按戶（棟）處15至100萬元罰鍰，防杜投機炒作。

(五)預售屋買賣定型化契約管理銷售預售屋者在銷售前應將買賣定型化契約報請地方政府備查；其使用之契約如違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，並可直接按戶（棟）處6至30萬元罰鍰。

三、112年7月1日平均地權條例修法重點：

(一)限制換約轉售：預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，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，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。

(二)管制私法人購屋：增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

(三)重罰炒作行為：明確規範若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，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶（棟、筆）數處罰100萬至5,000萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。

(四)建立檢舉獎金制度：民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，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。

(五)解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰3萬至15萬元。

四、實價登錄實務作業應掌握之相關問題

(一)民眾申報時務必注意以下重點欄位，如申報不實將逕予裁罰且申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪。

1. 申報重點價格資訊時，交易總價、車位資訊之車位個數及車位交

易總價、車位清冊之車位價格，請確實依契約內容核實申報。

2. 買賣登記案件含有多筆土地、多棟(戶)建物或個別土地持分間，有個別交易價格時，應就每筆(棟)或土地權利範圍分別填載申報書，請依契約內容核實申報。

(二) 實價登錄申報內容除買賣雙方或其代理人資料外，本所受理實價登錄案件常見申報問題：

1. 交易日期：實價登錄之交易日期應填寫私契訂約時日期為原則，除非未立私契，再以公契訂約日期。
2. 車位資訊：申報義務人不瞭解停車位是否有獨立產權，申報時，常誤解車位性質，誤計車位數量。
3. 備註欄填寫不實：申報義務人或代理人在備註欄已勾選並填寫土地增值稅其他稅費、仲介費、地政士服務費等，則表示交易總價包含非屬不動產價格之費用，若因包含無法拆分者，勾選後免填價額。

(三) 民眾質疑為什麼實價登錄案件在內政部不動交易實價查詢服務網查不到資料因地政人員會就申報資料內容進行篩選，確認申報資料之真實性及合理性，剔除過高或過低之交易行情，並非所有成交案件都可以詢到資料，也就是說太低或太高、異於市場行情太多的價，就不會顯示在系統上，當然也就沒有辦法查到，故加強宣導以下七種情況，不予以揭露。

1. 單價過高或過低之案件，如不具市場參考價值者，不予以揭露。
2. 總價為 0 之案件，不予以揭露。
3. 特殊案件之交易，非屬一般正常交易者，如備註欄代碼 2-2 建商與地主合建案、5-8 借名登記返還、5-9 受債權債務關係影響或債務抵償、5-10 雙方合意（法院判決）解除契約、6-1 塔位/墓園等案件，不予以揭露。
4. 土地及建物分件登記之案件，如申報人未依規定將土地及建物合併申報者，不予以揭露。
5. 連件案件若總價無法拆分，應合併申報於 1 件中，其餘案件不予以揭露。

揭露。

6. 經檢舉尚在調查之案件，不予揭露。
7. 其他申報內容有疑義案件，不予揭露。

(四)預售屋買賣案件申報登錄特殊案件之作業，自 112 年 7 月 1 日起預售屋買賣案件已不能隨意換約。

1. 預售屋買賣案件完成申報登錄後，買受人又轉售予第三人（俗稱換約），原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷，該轉售契約也不用再辦理預售屋成交案件資訊申報登錄。
2. 該類案件在交屋辦理(成屋)買賣移轉登記併同申報時，應依「預售屋買賣契約成交價格」申報，並勾選備註欄⑨「預售屋、或土地及建物分件登記案件」及填寫「預售屋申報書序號」。另應於備註欄⑬「其他」敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約之成交價格。
3. 預售屋禁止換約轉售，惟為了符合實務上發生的各種樣態；因此，內政部訂定核准之「得讓與或轉售情形公告」，其中包含讓買受人「簽訂預售屋買賣契約之後」，能夠例外申請核准換約的六大重大事故種類原則，其符合條件說明如下：
 - (1)買受人因非自願離職，且逾 6 個月未就業。
 - (2)買受人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症，且須 6 個月以上全天照顧。
 - (3)買受人或其家庭成員之房屋，因災害毀損而無法居住，須另行租屋。
 - (4)買受人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡，或重大傷害經認定須 6 個月以上全天照顧。
 - (5)原買受人死亡，其繼承人無意保留。
 - (6)共同買受人之間的轉售或轉讓。

(五)新制預售屋換約不須申報及揭露交易資訊問題

內政部說明，預售屋交易價格乃由建商與買方雙方約定，買方在簽約後如有轉讓換約予第三人情形，因第三人與建商間的交易價格等條件並無改變，且考量買方與第三人的交易價格中將包含轉讓契約的差價，如納入申報及揭露，反而將墊高異常交易行情，並使實價登錄資訊可能淪為投機哄抬價格的資訊，故僅於備註欄¹³「其他」敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約之成交價格。

五、建議為落實平均地權條例新制，全方位守護房市交易秩序，讓不動產交易市場回歸居住需求，交易資訊更透明，本所實價登錄申報處提供各項諮詢服務，並建議以下方案：

(一)參考他所地政機關已建置實價登錄預檢查核系統，建議中央主管機關整合創新預檢查核系統，提供地政人員查核效率，防堵申報不實。此預檢系統檢核實價登錄申報書暫存檔，針對價格面積等資訊，進行自動化檢核偵測，協助申報人檢核預售屋成交案件的實價登錄資訊。

替民眾把關實價登錄，申報正確資訊，有效促進不動產交易市場的正常化。

(二)另標竿學習分享另案建置申報比對系統，稽查解約、換約的案件，目前預售屋實價登錄申報買方是否為首次買賣登記之買方，需逐件逐筆查核資料，建議中央機關建置比對系統，自動化稽查申報資料買方是否相同，作為稽查解約、轉售行為參考依據，確實把關民有效掌握異動情形，避免投機違規行為。

(三)因應新政策、新法規，加強法令研習、案例分享並建置專業即時自我學習的平台，讓基層人員在推動業務進行時，能隨時有掌握新知的機會，使業務推展更順利、更周全。

六、結語

政府施行實價登錄目的，為使不動產交易的買賣雙方在交易完成後誠實回報交易資料的制度，達到房價公開透明，解決不動產交易資訊不對稱的問題。並且實務上地價人員將實價登錄申報資料做為每年辦理公告土地現值、基準地價、地價指數等查估作業依據，其他業界不動估價師辦理徵收估價、法拍鑑價、國稅局辦理房地合一稅及金融機構審核貸款均會擷取

實價登錄參考。

因此，不動產交易資訊透明化、正確性，除有賴申報義務人確實誠實申報外，另辦理資訊揭露業務的地政人員亦需嚴格把關，才能提供透明、正確的不動產交易資訊，減少價格哄抬及消費者間糾紛，回應社會期待，讓不動產市場發展更為健全。

參考資料

- 一、全國法規資料庫。
- 二、內政部地政司實價登錄 2.0 專區。
- 三、台北市地政局
- 四、台中市政府市政新聞台中市清水地政事務所
- 五、高雄市政府地政局三民地政事務所
- 六、彰化縣地政處新聞發布
- 七、數位房仲 TsùnSìng 地產法律 2024/8/30。
- 八、聯合新聞網雨果的投資理財生活觀 2024/9/10
- 九、平均地權新制上路臺北市政府地政局 112/7/3
- 十、平均地權條例修法 7/1 上路商周陳瑋鴻 2023/6/29
- 十一、7 大狀況「即使完銷」也看不到房價奇摩房地產 2023/9/4