

## 彰化縣政府 111 年度自行研究報告

# 實價登錄推動對不動產交易價格透明化之影響-以彰化縣為例

研究單位：地政處

研究人員：陳春木、謝搖明

期程：自 111 年 1 月 1 日至 111 年 10 月 31 日

## 彰化縣政府 111 年度自行研究成果摘要表

計畫名稱	實價登錄推動對不動產交易價格透明化之影響 -以彰化縣為例
研究單位及人員	地政處 謝搖明 陳春木
期程	自 111 年 1 月 1 日至 111 年 10 月 31 日
經費	
緣起與目的	實價登錄 2.0 新制上路迄今近一年，仍存有以買賣簽訂 AB 約、買屋送裝璜灌水房價、虛報房價拉高貸款額度等方式虛報價格之疑慮，部分民眾對於實價登錄價格之真實性仍抱持懷疑態度，爰此，本研究乃特別針對實價登錄新制對於不動產交易價格透明化之影響予以檢視，期能透由文獻探討及問卷調查之方式，找出相關問題及應對可行方案，並加以建議改進，進而提升政府施政滿意度。
方法與過程	<p>一、 文獻分析法</p> <p>首先蒐集相關專書、論文與網頁資訊，整理實價登錄之規範內容及制度沿革，藉由文獻分析法探討價格申報者(消費者)對實價登錄價格之認知以及學者之見解，並針對現行不動產實價登錄揭露制度所面臨之問題、未來改善方向。</p> <p>二、 問卷調查法</p> <p>另以問卷調查法來作為實價登錄價格透明化實證分析之基礎。</p> <p>三、 提出結論與研究建議</p>
研究發現與建議	<p>一、 實價登錄罰責採依交易金額按比例裁罰，提高公平性</p> <p>二、 建立跨單位勾稽平台並落實實價登錄查核機制，減少實價登錄不實之誘因</p> <p>三、 推動不動產交易強制公證制度，降低交易風險以維護交易安全</p> <p>四、 即時揭露預售屋交易資訊，避免時間差距造成資訊不對稱</p> <p>五、 加強宣導與創新作為，避免申報人實價登錄申報錯誤</p>
備註	

# 目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機.....	1
第二節 研究目的.....	2
第三節 研究範圍與方法.....	4
第二章 相關文獻探討.....	5
第一節 文獻檢閱.....	5
第三章 不動產交易實價登錄制度與實價登錄不實裁罰案例.....	9
第一節 不動產交易.....	9
第二節 不動產交易實價登錄制度修法延革.....	12
第三節 不動產交易實價登錄現行制度.....	14
第四節 不動產交易實價登錄申報不實違法案例介紹.....	19
第四章 研究方法與分析結果.....	25
第一節 研究方法設計.....	25
第二節 問卷分析與結果.....	26
第五章 研究發現.....	33
第六章 結論與建議.....	36
第七章 參考文獻.....	42
第八章 附錄.....	44

## 表目錄

表 1 彰化縣不動產交易實價登錄件數統計表·····	2
表 2 實價登錄新制與舊制比較表·····	12
表 3 實價登錄不實經行政機關裁罰案例統計表·····	20

# 圖目錄

圖 1 受訪者身份別比例圖	26
圖 2 受訪者性別比例圖	27
圖 3 受訪者年齡別比例圖	27
圖 4 受訪者清楚實價錄新制比例圖	28
圖 5 受訪者對實價登錄價格真實性之認知比例圖	28
圖 6 受訪者對申報不實罰責妥適性看法比例圖	29
圖 7 受訪者認為虛報價格之因素比例圖	30
圖 8 受訪者對契約是否需第三方簽證比例圖	30
圖 9 受訪者對實價登錄申報時機比例圖	31
圖 10 受訪者對租賃納入實價登錄看法比例圖	32
圖 11 受訪者對行政機關滿意度比例圖	32

# 第一章 緒論

## 第一節 研究動機

不動產交易「價格」，向來被買賣雙方及相關業者視為高度機密，更是不動產交易過程中最重要的資訊之一；加以不動產價格高昂，動輒以數百萬~數千萬元計，其於交易成本高<sup>1</sup>、資訊不對稱、高異質性等特性，也常被有心人士利用於作為投機炒作賺取高額報酬之對象，更因此導致諸多不動產交易消費糾紛之發生。部分不當業者及投機客藉以集體炒作與哄抬不動產價格所造成之後遺症，引發民意強烈的反彈與不滿，加以不動產價格屢屢創新高，高房價終成為民怨及痛苦之首，若不予以制止，恐將造成不動產市場失靈，終致社會貧富差距更為不平衡。

有鑑於此，政府乃自 2012 年 8 月 1 日起正式推動施行不動產交易實價登錄制度，臺灣正式邁入不動產交易資訊透明化國家之列，期能藉以穩定房價並抑制投機炒作，健全不動產交易市場。惟由於初始制度不健全，致許多民眾對於實價登錄之透明度信心不足<sup>2</sup>，將實價登錄匿稱為「虛價登錄<sup>3</sup>」，政府乃積極邀集相關業者及專家學者，歷經多次研商及修法，並於 2021 年 7 月推出實價登錄 2.0 新制，申報資訊告別以往區段化揭露而改為完整揭露；並將預售屋納入實價登錄申報之標的，於售出 30 天內須完成即時申報及適時揭露，以補法源之不足；並賦予地方政府可以隨時稽查矯正之查核權，期能扼止實價登錄申報不實，讓不動產交易價格能更具透明化，擺脫「虛價登錄」之污名，以實現居住正義。

---

<sup>1</sup> 交易成本指交易過程中所必須付出的成本，包含搜尋資訊的成本、議價尋求真實價格的成本、訂定契約的成本以及監視的成本等。參閱許文昌,不動產經濟學,4-18 頁。

<sup>2</sup> 資料來源 <https://news.housefun.com.tw/news/article/411567181035.html> 實價登錄攏係假？網友：先砍 5 折、7 折成交

<sup>3</sup> 財團法人國家政策研究基金會：「實價登錄」或「虛價登錄」？<https://www.npf.org.tw/2/22736>

現行內政部不動產實價登錄資料總數已逾 240 萬筆，其中彰化縣 110 年第 3 季至 111 年第 2 季全年累計實價登錄筆數為 1 萬 9,164 筆<sup>4</sup>，如下表所示。該資訊主要用途為民眾買賣雙方價格訂定、銀行貸款額度評估、課徵稅賦參考、公部門公告地價及公告現值評估、土地協議價購及徵收補償市價查估依據…等，其影響民眾之財產權至深且鉅。憲法第 15 條明定，國家應保障人民財產權，為保障民眾不動產交易安全，避免民眾因申報不實之資訊而蒙受財產權損失，因此，如何強化實價登錄價格透明度悠關民眾權益至為深遠，實乃刻不容緩之議題。

實價登錄 2.0 新制上路迄今近一年，仍存有以買賣簽訂 AB 約<sup>5</sup>、買屋送裝潢灌水房價、虛報房價拉高貸款額度…等方式虛報價格之疑慮，部分民眾對於實價登錄價格之真實性仍抱持懷疑態度<sup>6</sup>，爰此，本研究乃特別針對實價登錄新制對於不動產交易價格透明化之影響予以檢視，期能透由文獻探討及問卷調查之方式，找出相關問題及應對可行方案，並加以建議改進，進而提升政府施政滿意度。

表 1:彰化縣不動產交易實價登錄件數統計表

彰化縣不動產交易實價登錄件數統計表(單位:件)					
	110年第3季	110年第4季	111年第1季	111年第2季	全年合計
不動產買賣	3,726	4,061	3,884	4,256	15,927
預售屋買賣	225	1,040	1,159	813	3,237
實價登錄總件數	3,951	5,101	5,043	5,069	19,164

資料來源:本研究整理自內政部不動產實價查詢服務網，查詢日期:2022/7/29

## 第二節 研究目的

根據行政機關裁罰及法院判決案例顯示，發現實價登錄資訊實際上仍存有實價登錄申報不實之案例<sup>7</sup>，可見價格之透明度(真實性)

<sup>4</sup> 資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網 <https://lvr.land.moi.gov.tw/>。

<sup>5</sup> <https://badoutia.pixnet.net/blog/post/351971509-%E8%B2%B7%E6%88%BFab%E5%90%88%E7%B4%84%EF%BC%8C%E9%81%95%E6%B3%95%E4%BD%86%E7%8D%B2%E5%88%A9%E5%A4%A7> 買方 ab 約違法但獲利大

<sup>6</sup> 資料來源 <https://pttweb.tw/s/4wzC5P> 實價登錄價格造假容易嗎?

<sup>7</sup> 請參見本研究第 19~24 頁。

仍有待檢討改善。改善的方式本研究擬藉由下列評估罰責合適性、查核權的強化、導入價格公證或簽認證及修正揭露時機等方式之可行性來達成。

(一)評估民眾是否清楚實價登錄新制。

(二)評估民眾對於現行制度下，民眾對於價格真實性之認同度。

(三)評估不實申報罰責之合適性，提供修法建議。

(四)了解虛報不動產成交價格之可能原因，俾利加強查核權政策推行。

(五)評估導入強制第三方價格簽認證可行性，提供修法建議。

(六)評估資訊揭露之時機。

(七)評估租賃房屋租金(非透由仲介)納入實價登錄申報之可行性，提供修法建議。

(八)評估實價登錄滿意度，了解政策執行成效並予以改進。



## 第三節 研究範圍與方法

### 第一項 研究範圍

實價登錄 2.0 新制內容包含不動產交易價格資訊揭露、紅單交易納管、預售屋定型化契約備查…等面向，本研究無法逐一探究，因此將研究範圍聚焦於不動產交易價格透明化為研究主軸。

### 第二項 研究方法

#### (一)文獻分析法

本研究首先蒐集相關專書與論文，整理實價登錄之規範內容及制度沿革，藉由文獻分析法探討價格申報者(消費者)對實價登錄價格之認知以及學者之見解，並針對現行不動產實價登錄揭露制度所面臨之問題、未來改善方向等議題加以探討及分析。

#### (二)問卷調查分析法

調查法 (survey method) 或稱抽樣 (sampling) 調查研究，是一種歷史悠久的研究方法，也是科學研究中常用的方法之一。主要是以有目的、有計劃、有系統地搜集相關研究對象現實狀況或歷史狀況之方法。當社會科學家想蒐集可以描述一個母體的原始資料，卻因母體過於龐大，而無法直接觀察時，則透過嚴謹的機率抽樣，找出能反映大型母體特徵的受訪者，經由標準化過程，讓所有受試者以相同形式提供資料，得以對母體從事推估或假設的驗證的方法。不僅是社會科學研究的利器，也是測量群眾態度與民意取向的一項優良工具<sup>8</sup>。

調查法中最常用的為問卷調查法，它是以提出問題的方式達到搜集資料的一種研究方法，即調查者針對調查項目制成表式，分發或郵寄給有關人員，請示填寫答案，然後回收整理、統計和研究。本研究以問卷調查法來作為實價登錄價格透明化實證分析之基礎。

---

<sup>8</sup> 國家教育研究院 <https://terms.naer.edu.tw/detail/1678715/>

## 第二章 相關文獻探討

### 第一節 文獻檢閱

#### 一、專書

張金鶚教授所著「房地產投資與決策分析-理論與實務」<sup>9</sup>為探討不動產投資的一本專書，書中針對台灣不動產的環境與發展過程、投資決策分析、財務分析以及影響房地產價格之各種因素等內容逐一探討分析。同時也分析房地產的特性主要為不可移動性、異質性、不可分割性、長久性、昂貴性、投資與消費雙重性。另外根據文獻及台灣房地產市場特性，歸納出房地產景氣的潛在影響因素分為經濟、社會、政治、政策及房地產本身。特別是政策方面更指出，高度價格不透明將使人們不願去購買或出售房地產，以土地政策而言，公告現值的調整是否接近市價，關係著土地增值稅之增加，若持有土地者將稅賦轉嫁給購買者，則房價即有被抬高的可能。

林英彥教授所著「不動產估價」<sup>10</sup>為探討不動產估價的一本專書，書中提到不動產之現實價格，通常是依交易之必要而個別形成，而且常受急於脫售或急欲購買等特別情況之影響，故其價格並非由交易市場形成的。這是由於不動性、個別性等土地之自然特性，使不動產異於其他一般產品，不易具備交易市場上之行情，而且不易形成交易市場。就現實情況而言，不動產不可能具備完全之自由市場。現實生活中舉凡對不動產課稅、發放徵收補償費、金融機關之抵押放款、法院拍賣不動產、土地重劃之分配與差額清償，都市更新之權利變換，公司之資產重估，不動產買賣、租賃、交換、合建、改建、不動產投資等，無一不與不動產價格習習相關。

<sup>9</sup>參閱張金鶚，房地產投資與決策分析-理論與實務，華泰書局，1999年二版三刷。

<sup>10</sup>參閱林英彥，不動產估價，文笙書局，2000年九版。

林左裕教授所著「不動產投資管理」<sup>11</sup>為探討不動產市場投資理論之專書。書中提及相較於其他商品市場，不動產市場之特色為：資訊取得較為困難，透明度較低，投資金額龐大，通常財務槓桿程度也較高，因此投資風險也較高；產品標準化程度較低，發生交易糾紛(尤其預售產品)之頻率較高；傳統上，國人對於不動產的偏好，導致錯誤投資行為的比例居高不下，因此，不論作為消費者或投資開發者，其在決策前的審慎評估當有助於降低錯誤判斷的比例。

上開三本書為研究不動產市場基本理論專書，其相關內容對本研究有很大的助益與啟發。

## 二、碩博士論文

許靖敏(2017)，該研究認為實價登錄亟待解決的問題為查核暨裁罰機制、價格資訊的真實性與完整性。查核暨裁罰工作未確實落實，將影響不動產價格之真實性。必須重新檢視政策執行工具運用的合適性，因政策工具選擇妥適與否，將會影響政策執行的效率<sup>12</sup>。

宋朝民(2021)，該研究運用深度訪談法探討不動產實價登錄制度，對於購屋意願是有正向幫助的，其最主要的功用是促進資訊的對稱，讓購屋者可以獲得更多資訊，減少價格炒作之可能性。不動產實價登錄也可做為銷售價格的基準，透過適當的訂價策略，以及房屋市場是雙方合意價格進行交易的一個買賣樣式，有助於價格的調升。但是購屋者卻受限於助力問題需要較高的貸款金額或是較高的價格優惠時，只要法律風險的承受方為建商或代售公司，即有可能配合進行不實的交易價作為實價登錄。因此提升不動產實價登錄的價格真實性，維護其公信力以促進更多購屋人透過不動產實價

---

<sup>11</sup>參閱林左裕，不動產投資管理，智勝文化事業有限公司，2021年2月六版二刷。15頁。

<sup>12</sup>參閱許靖敏，不動產交易實價登錄政策研究-以雲林縣為例，國立中正大學碩士論文，2017年6月，108頁。

登錄網站獲取正確資訊是很重要的<sup>13</sup>。

張宏圖(2021)，該研究認為現行不動產實價登錄揭露之房價資訊，因採區段揭露方式、缺乏私部門及第三部門之參與及監督、揭露資訊之即時性及完整性不足、申報不實認定不易及罰責較輕、買賣雙方共同申報流於形式、估價機制及專業者介入交易及申報過程未普及、未同步實施實價課稅等，在制度設計上仍存諸多限制及問題。而透過新成屋第一次買賣移轉之成本、拆價與差異分析，實證結果發現現行不動產實價登錄揭露之房價資訊，確實仍存在部分不透明、資訊不正確與資訊不對等問題，影響實價登錄的公信力及造成市場誤導情形<sup>14</sup>。

謝宛珊(2021)，該研究認為動產實價登錄制度，實施近 10 年之時間，無論在學界研究、業界或普羅大眾欲買賣房地產，參考實價查詢服務網，已成為不動產買賣價格之重要資訊來源。實價登錄自 2012 年 8 月上路迄今，不動產交易筆數已累積 200 萬餘筆，瀏覽人數亦達一億七千萬人次，足見實價登錄提供不動產交易價格資訊之重要性。

實價查詢服務網所呈現之價格，經由多年筆數之累積，逐漸形成該區域之市場行情，往往成為該地區價格之參考。因此，每筆實價登錄之申報，其不動產實際成交價格之真實性顯得相當重要，足以影響整體市場行情。該研究蒐集近 5 年法院及內政部訴願之案例，以不動產實價登錄申報不實為主要內容，研究其價格申報不實真正之主因及生成之態樣，與背後之動機及所造成之影響<sup>15</sup>。

鄭惠佳(2012)，該研究針對不動產交易強制公證之必要性有深入之探討。不動產交易實際價格之資訊，攸關不動產證券化之股份計算、政府土地公告現值、市場交易之供需價格、法人資產計算、

---

<sup>13</sup>參閱宋朝民，探討誠實申報不動產實價登錄的誘因，元智大學碩士論文，2021 年 6 月，摘要頁

<sup>14</sup>參閱張宏圖，從新成屋房價觀點探討不動產實價登錄制度之研究，中山大學碩士論文，2021 年 9 月，摘要頁

<sup>15</sup>參閱謝宛珊，不動產實價登錄法制之研究-以申報不實案例為中心，國立高雄大學碩士論文，2021 年 7 月，摘要頁

不動產產重估計算、銀行放款之擔保價值等認定標準…其影響可謂至深且鉅。如果登記之原因證明文件能藉由公證人的公證書形式，使得理論上債權書面與物權書面在法制上合一，單一公證契約的交易金額完整呈現，透過政府以適當的方式揭露，除可以滿足消費者知的權利，讓市場價值不再只是不能說的秘密，也因此可以達到嚇阻投機者炒作房價的目的，交易價格即得趨於平穩，進而產生打壓房價的效果<sup>16</sup>。

蘇郁嫻(2020)，該研究亦指出實價登錄不實對於制度上的衝擊，新的課題便是必須面對假資訊申報這件事，若繼續任其發展下去，亦有可能讓實價登錄原本的立法意旨之一透過將資訊開放揭露，降低資訊不透明所造成之交易成本部分受到損害，更嚴重的是對於整體社會或不動產交易體系或國家的威信造成難以計算的損害。提出文書的申報人在認定其登載事實與否是很重要的，因為一旦文書經登載完成，該內容已經可能在公眾法律關係交易往來被運用，而可能產生公共信用的損害<sup>17</sup>。

---

<sup>16</sup> 鄭惠佳，不動產交易中的公證制度，國立中正大學博士論文，2012年6月，第3頁。

<sup>17</sup> 蘇郁嫻，制度規範與實際運作的影響：以實價登錄制度為例，國立中正大學政治學系碩士論文，2020年7月。

### 第三章 不動產交易實價登錄制度與實價登錄不實裁罰案例

#### 第一節 不動產交易

##### 一、不動產之意義

不動產係指土地及其定著物，包含土地及定著於土地之物二大部分，舉凡下列法令規定之內容均屬不動產之範疇。

- (一) 民法第 66 條規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。」
- (二) 土地法第 5 條規定：「本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。附著於土地之建築物或工事，為建築改良物，附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。」
- (三) 不動產經紀業管理條例第 4 條規定：「不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。」
- (四) 建築法第 4 條規定：「建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」

##### 二、不動產交易市場<sup>18</sup>

不動產市場是由土地、建築物的供需經濟活動所形成，故不動產市場為一種具體市場。不動產雖為商業交易之對象，但通常並不稱為商品。所謂商品是為交易而生產之財貨，且商品在本質上是要能移動者，故土地、建築物等不動產，不做商品處理。在

<sup>18</sup> 參閱林英彥，不動產估價，文笙書局，2000 年九版。第 5-6 頁

企業會計上，不動產是固定資產，是一種資本，所以不動產市場是資本市場之一種。不動產市場之客體主要為土地及建築物，但以經濟財來觀看時，兩者必須加以區別，即土地在本質上係自然資源，但建築物、工作物係人類所造成者，此物定著於土地，始稱不動產。不動產市場之特徵，根據 Barlowe 之說明有下列幾點：(1)不動產市場集中生產品之固定位置於一處，(2)其生產物無標準化而常有不同之性質，(3)基於當地之供需條件，(4)大多數交易包含巨額酬金，(5)習慣上利用信用協定，(6)市場中普遍購買者及出售者極不易預料，(7)經紀人服務之普遍利用。

### 三、不動產交易價格

所謂不動產價格，一般是由(一)吾人對該不動產所認識之效用，(二)該不動產相對稀少性，(三)對該不動產之有效需要存在等三者互相結合，產生該不動產之經濟價值(交換價值)而以貨幣額表示者<sup>19</sup>。

### 四、不動產交易實價登錄

為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，政府於 2011 年修正平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，並自 2012 年 8 月 1 日起正式施行實價登錄制度<sup>20</sup>。實價登錄係指政府要求不動產交易的買賣雙方在交易完成後誠實回報交易資訊的制度，以達成房價資訊公開透明化。需要申報的交易資訊包含不動產地址、土地和房屋交易總價、標的格局、車位等相關資訊，政府取得買賣雙方回報之資料後，再透過不動產交易實價查詢服務網進一步公開，供民眾查詢使用。

簡言之，實價登錄政策實施之主要目的是為了讓不動產交易能符合公開、公平、公正的三個原則，降低資訊不對稱的嚴重程度，使相對弱勢的買方能立足於一個較公平的交易位置，對標的

<sup>19</sup> 參閱林英彥，不動產估價，文笙書局，2000 年九版。第 6 頁

<sup>20</sup> 內政部地政司全球資訊服務網 <https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/1141?mcid=4254&qitem=1>

物有較大的議價空間，不致被賣方及不動產業者完全左右<sup>21</sup>。

## 五、價格「定錨效應<sup>22</sup>」

定錨效應最早由阿摩司·特沃斯基與丹尼爾·卡內曼進行觀察，並加以理論化。所謂定錨效應係指人類在進行決策時，會過度偏重先前取得的資訊（這稱為錨點），即使這個資訊與這項決定無關。在進行決策時，人類傾向於利用此片斷資訊（錨點），快速做出決定。在接下來的決定中，再以第一個決定為基準，逐步修正。但是人類容易過度利用錨點，來對其他資訊與決定做出詮釋，當錨點與實際上的事實之間的有很大出入，就會出現當局者迷的情況。

以不動產交易而言，建商亦可能利用同一建案中第一筆銷售價格，將其價格拉高，再藉由定錨效應讓購屋者進行決策時偏重先前取得之資訊（即第一筆銷售價格）而哄抬後續其他預售屋之銷售價格。

---

<sup>21</sup> 宋朝民，探討誠實申報不動產實價登錄的誘因，元智大學碩士論文，2021年6月。第2頁

<sup>22</sup> 參考維基百科：<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E5%AE%9A%E9%8C%A8%E6%95%88%E6%87%89>



## 第二節 不動產交易實價登錄制度修法延革

2011年6月內政部提送「平均地權條例」、「不動產經紀業管理條例」及「地政士法」修正草案，同年12月立法院三讀通過，由總統於同年12月30日公布，並自2012年8月1日施行。臺灣正式邁入不動產交易資訊透明化國家之列。

2018年，政府為了精進不動產成交案件實際資訊申報登錄制度，提升資訊揭露之即時性，促使不動產交易資訊更為透明，並賦予行政機關查核權以確保資訊正確性，將前述地政三法修正草案送立法院審議。2019年7月1日經立法院三讀通過，並由總統於同年7月31日公布修正條文，並自2020年7月1日施行。

2020年臺灣房地產受益於國際貨幣寬鬆政策及台商資金回流…等影響，房價持續飆漲，引發朝野一致要求啟動「實價登錄地政三法」修法，修正草案迅速地經立法院三讀通過，2021年1月27日公布，並自2021年7月1日正式施行。修正內容摘要如下表所示。

表 2:實價登錄新制與舊制比較表

重點	實價登錄 2.0(現行)	實價登錄 1.0(舊制)
成交價格資訊完整揭露	揭露完整詳細的地號及門牌資訊，並溯及揭露已提供查詢的 300 多萬筆成交資訊，讓交易資訊更為透明。	以區段化、去識別化方式揭露。
預售屋全面納管(銷售前備查)	銷售預售屋應在建案開始銷售前，將建案資訊及定型化契約報請地方政府備查	無
預售屋全面納管(交易後申報)及罰責	1. 預售屋不論是建築業者等自售或委託代銷業者銷售，均應在簽買賣契約日起 30 日內，申報成交價格等資訊。 2. 未依限申報、申報價格或面積不	1. 預售屋僅委託代銷業者銷售者須辦理申報。

	實，可按戶（棟）處 3 萬至 15 萬元罰鍰，且經 2 次處罰仍未改正者，更可加重按次處 30 萬至 100 萬元罰鍰。	2. 違者處 3 萬-15 萬元罰則。
主管機關查核權	地方政府得向交易當事人等要求查閱相關文件或提供說明，對於疑有不實申報登錄價格的案件，亦可由內政部向稅捐等機關或金融機構查閱有關文件。	縣市主管機關得要求查詢或陳述意見。
紅單交易納管	銷售預售屋在收受定金時，應以書面契據（如預約單）並同時確立標的物及價金等事項，且不得約定有保留出售、簽約的權利，或其他不利於買受人事項，以保障消費者權益；而買受人也不得將預售屋紅單轉售予第三人。若違反規定，將按戶（棟）處 15 萬至 100 萬元罰鍰。	無
預售屋定型化契約備查	銷售預售屋除應在銷售前將買賣定型化契約報請地方政府備查外，若使用的契約違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，可直接按戶（棟）處 6 萬至 30 萬元罰鍰。	依消保法規定。

資料來源:本研究整理

### 第三節 不動產交易實價登錄現行制度<sup>23</sup>

依現行不動產交易實價登錄制度規定，需辦理申報態樣主要區分為成屋買賣、預售屋自行銷售、預售屋委託代銷及成屋委託租賃等四大部分，茲分別就其相關規定整理如下：

#### (一) 成屋買賣及預售屋自行銷售

##### 1、申報義務人

- (1) 成屋買賣：權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。
- (2) 預售屋買賣：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。

##### 2、申報期限

- (1) 成屋買賣：申請所有權移轉登記時起，至辦竣所有權移轉登記止。
- (2) 預售屋買賣：簽訂買賣契約書之日起 30 日內。

##### 3、實價登錄資訊揭露

申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得無須區段化方式提供查詢。

##### 4、查核權

---

<sup>23</sup> 參閱全國法規資料庫平均地權條例、不動產經紀業管理條例及許文昌實價登錄 2.0 地政三法修正講義。

直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

## 5、 違規罰責

(1) 未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

(2) 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

① 成屋買賣，申報登錄價格資訊不實。

② 預售屋買賣，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

(3) 有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

① 成屋買賣，申報登錄價格以下資訊不實。

② 預售屋買賣，申報登錄價格或交易面積以外資訊不實。

(4) 金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業規避、妨礙或拒絕查核，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

(5) 刑罰：使公務員登載不實罪

依刑法第 214 條規定，明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。

(二) 預售屋委託代銷及成屋委託租賃

1、 申報義務人

(1) 成屋租賃之仲介：經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

(2) 預售屋之代銷：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。

2、 申報期限

(1) 成屋租賃之仲介：簽訂租賃契約書之日起 30 日內。

(2) 預售屋之代銷：簽訂租賃契約書之日起 30 日內。

3、 實價登錄資訊揭露

申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得無須區段化方式提供查詢。

#### 4、查核權

直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

#### 5、違規罰責

- (1) 成屋租賃之仲介，未共同申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者，直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
- (2) 預售屋之代銷，未依限申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。
- (3) 成屋租賃之仲介及預售屋之代銷，申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。
- (4) 經紀業、金融機構、交易當事人規避、妨礙或拒絕查核，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

(5) 刑罰：使公務員登載不實罪

依刑法第 214 條規定，明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。

## 第四節 不動產交易實價登錄申報不實違法案例介紹

現行不動產交易均要登錄買賣交易的實際價格，連預售屋買賣也一樣。登記的項目，從過去的路街名外，目前尚需登錄包括門牌號碼、房屋及土地的坪數、房屋與車位的交易金額…等。如果看到某些物件登錄的交易價格高出週遭物件很多或創新高，是否也會產生懷疑是否為真實成交價格，還是有人刻意造假，抬高單價，炒作房價。而實務上也偶而看到所謂的「零元買房」。而民眾在購屋時，如有建商或代銷業者為了幫民眾提高貸款成數，簽訂所謂的「A、B」約，再來向銀行貸款，貸到更高的金額，這樣的做法有違法嗎<sup>24</sup>？

現實生活常見申報不實案例，例如實際交易總價為 900 萬元，但在契約上登載 1,200 萬元。其目的除了可抬高交易價格炒作房價，以利其他物件拉高價格。另外，可以較高之總價向銀行辦理貸款，上述實際交易總價為 900 萬元，如貸 8 成，只能貸到 720 萬元。如以 1,200 萬元貸款，銀行承辦人若未仔細鑑價，如仍以 8 成數，則可貸到 960 萬，就達成零元買房，還多 60 萬現金<sup>25</sup>。

本節將透過違法案例之蒐集，來檢視現實生活中實價登錄申報不實之情形。

### 第一項 實價登錄不實經行政機關裁罰案例

經統計 110 年 7 月至 111 年 6 月本縣各地政事務所受理申報案件中，經裁罰之案例總計 20 件(如下表 3)，茲就部分案例摘錄其處理情形與結果說明如下。

<sup>24</sup>節錄自臺灣高等檢察署,不動產交易實價登錄不實之刑事責任《新聞標題：地政士實價登錄造假 判刑 1 年 8 個月》<https://www.tph.moj.gov.tw/4421/4475/632364/941534/>。

<sup>25</sup> 參閱臺灣高等檢察署,不動產交易實價登錄不實之刑事責任《新聞標題：地政士實價登錄造假 判刑 1 年 8 個月》<https://www.tph.moj.gov.tw/4421/4475/632364/941534/>。



表 3:實價登錄不實經行政機關裁罰案例統計表

所別	彰化地政	員林地政	和美地政	鹿港地政	溪湖地政	北斗地政	田中地政	二林地政
件數	7	3	6	0	0	3	0	1

一、本縣員林地政事務所行政裁罰-經稅務機關通報查核申報不實

(一) 裁罰結果

處買賣雙方各 1 萬 5,000 元罰鍰，共計 3 萬元罰鍰

(二) 當事人陳述意見:無

(三) 地所處理經過概述

權利人及義務人於 109 年 11 月 11 日申辦買賣案件(收件號:109 年員資○○號)，併同申報登錄不動產成交案件實際資訊，後經財政部中區國稅局員林稽徵所 110 年 10 月 5 日中區國稅員林綜所字第○○號來函檢附之買賣雙方當事人之不動產買賣契約書所載交易總價與不動產成交案件實際資訊申報書不符。

地所接獲財政部中區國稅局員林稽徵來函後，因涉交易總價有申報不實裁罰之虞，遂於 110 年 10 月 12 日發函致買賣雙方當事人，併副知代理申辦地政士，請其於文到 15 日內陳述意見，惟期限屆滿前當事人均未提出意見。因當事人未陳述意見，依相關規定處買賣雙方各 1 萬 5,000 元罰鍰。

二、本縣和美地政事務所行政裁罰-經地政機關自行查核申報不實

(一) 裁罰結果

處買賣雙方各 1 萬 5,000 元罰鍰，共計 3 萬元罰鍰

(二) 當事人陳述意見：

110 年 1 月 11 日簽定買賣合約，買賣價金新台幣 300 萬元整，買賣雙方為叔侄關係。後因賣方資金需求，並經買方同意，價金提高至 500 萬元，雙方另定買賣合約書(附價金時程表)。代理人申報實價登錄時誤以 300 萬元申報。至 110 年 4 月 10 日始發現實價登錄申報有誤。此案申報，純屬代理人失察，申報錯誤所致，無故意登錄價格不實之意，經發現登錄有誤，即主動申請更正。

(三) 地所處理經過概述

申請更正 110 年 2 月 23 彰和資字第○○號買賣之實價登錄申報總價，應為 500 萬元正，誤登為 300 萬元正，依規定處買賣雙方各 1 萬 5,000 元罰鍰。

三、本縣北斗地政事務所行政裁罰-經地政機關自行查核申報不實

(一) 裁罰結果

處買賣雙方各 1 萬 5,000 元罰鍰，共計 3 萬元罰鍰

(二) 當事人陳述意見：無

(三) 地所處理經過概述

權利人及義務人於 110 年 1 月 28 日申辦買賣案件(收件號:110 年田北跨字○○號)，併同申報登錄不動產成交案件實際資訊後，另於 110 年 3 月 4 日申請更正交易總價金額。

地所受理更正申報內容申請書後，因涉更正交易總價有申報不實裁罰之虞，遂於 110 年 3 月 8 日發函致買賣雙方當事人，併副知代理申辦地政士，請其於文到 15 日內陳述意見，

惟期限屆滿前當事人均未提出意見。依規定處買賣雙方各 1 萬 5,000 元罰鍰

## 第二項 實價登錄不實經法院判刑案例<sup>26</sup>

為了解因實價登錄申報不實而經法院判決受裁罰之情形，本研究自司法院法學資料檢索系統中，以「實價登錄」、「使公務員登載不實」為關鍵字檢索法院判決案件，茲就其中部分案件摘錄其處理情形與結果說明如下。

### 一、臺灣高雄地方法院 111 年度簡字第 319 號刑事簡易判決

#### (一) 判決結果

犯使公務員登載不實罪，處有期徒刑肆月

#### (二) 法院見解概述

審酌政府制定房地產交易實價登錄之制度規定，本係為平衡房地產交易資訊之不對稱，揭露房地產交易價格之正確資訊予民眾，然被告○○○明知本案土地之實際成交價格為 4,995 萬 4300 元，卻與同案被告○○○共同，將不實價格申報登載於內政部不動產交易實價登錄查詢服務網，足生損害於主管機關對於土地交易管理之正確性，且誤導一般公眾信賴上開系統所揭露之資訊，作為房地產交易資訊，破壞實價登錄制度之目的。

### 二、臺灣高等法院 111 年度上易字第 34 號刑事判決

#### (一) 判決結果

犯使公務員登載不實罪，處有期徒刑參月

#### (二) 法院判決見解略述

審酌政府制定房地產交易實價登錄之制度規定，本係為平衡房地產交易資訊之不對稱，揭露房地產交易價格之正確資訊予民眾，然被告○○○明知系爭土地之實際成交價格為 3,442

<sup>26</sup>資料來源：司法院法學資料檢索系統。

萬 2000 元，卻利用不知情之○○○與地政士○○○，將不實價格申報登載於內政部不動產交易實價登錄查詢服務網，足生損害於主管機關對於土地交易管理之正確性，且誤導一般公眾信賴上開系統所揭露之資訊，作為房地產交易資訊，破壞實價登錄制度之目的。

### 三、臺灣高等法院 110 年度上易字第 1409 號刑事判決

#### (一) 判決結果

犯使公務員登載不實罪，處有期徒刑貳月

#### (二) 法院判決見解略述

合購協議書載 2,065 萬元合購本件房地，及如前述實際支付房地價款，均與買賣契約書上所載 2,400 萬元之價格間有三百多萬元之落差，過程中亦無提及裝潢折讓之情，足認被告明知本件房地之實際成交價格與契約上登載之價格並不一致。…爰以行為人責任為基礎，審酌實價登錄之立法目的在於促進不動產交易資訊透明化，降低不動產市場資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價、推動居住正義，以健全不動產交易市場，被告明知實際成交價格，卻簽署不實價格之買賣契約，使不知情之地政士將此資訊申報登載於內政部不動產交易實價登錄查詢服務網，有悖上開實價登錄之制度目的，所為可議。

### 四、臺灣臺中地方法院 110 年中簡字第 710 號刑事判決

#### (一) 判決結果

犯使公務員登載不實罪，處拘役伍拾伍日

## (二) 法院判決見解略述

被告因不欲他人知悉本案房地之成交價格偏低，而與欲藉本案房地向銀行取得較高額貸款之共犯○○謀議，共同委由不知情之地政士向主管機關申報不實交易價格，使公務員將此不實交易資訊，登載於內政部不動產交易實價查詢服務網，足以生損害於地政機關對於土地交易管理及大眾查詢實價登錄資訊之正確性之犯罪危害程度。

## 五、臺灣高等法院 109 年度上訴字第 4338 號刑事判決

### (一) 判決結果

犯共同詐欺取財罪、偽造私文書罪及使公務員登載不實，處有期徒刑

### (二) 法院判決見解略述

為隱瞞甲房地真實交易價金，乃向新北市政府地政局申報實價登錄，使承辦公務員將甲房地之買賣成交總價為 2300 萬元之不實事項登載於職務上所掌之公文書，而足生損害於地政機關管理不動產交易資訊之正確性。

## 第四章 研究方法與分析結果

### 第一節 研究方法設計

調查法中最常用的為問卷調查法，它是以書面提出問題的方式搜集資料的一種研究方法，即調查者就調查項目編制成表式，分發或郵寄給有關人員，請示填寫答案，然後回收整理、統計和研究。本研究以問卷調查法來作為實價登錄新制實證分析之基礎。

本問卷係根據第一章之研究目的而設計提出問題，第一部分為個人基本資料，共分3項：1. 身分、2. 性別、及3. 年齡。第二部分為探討不動產交易價格透明化之相關議題共分七個問項：二. 政策宣導有效性、三. 價格透明度、四. 申報不實罰責妥適性、五. 虛報價格之因素、六. 價格公信力、七. 資訊即時性、八. 租賃納入實價登錄、九. 行政機關滿意度。

本問卷設計之目的為冀望透過探討以上議題，瞭解民眾對實價登錄制度的價格認知，設計問卷是採取匿名方式進行，以彰化縣內民眾及地政士為研究群體。

## 第二節 問卷分析與結果

本研究係針對購屋者對於實價登錄制度之認知進行問卷，目的在了解實價登錄 2.0 實施後，對於本縣不動產交易之價格透明化所產生影響及施政滿意度。

### 一、問卷發放與回收

本研究係以問卷進行調查，問卷之發放與回收之母體範圍以彰化縣內 8 個地政事務所蒞所申報實價登錄之地政士及一般民眾為發放對象。

發放問卷之調查期間為 2022 年 6 月 21 日至 2022 年 7 月 20 日共計 30 日，於本縣轄區地政事務所總共發出 800 份，回收 712 份。有效回收率為 89%，其中未全部完成作答者 16 份，逕自判斷為無法於分析中使用，故有效問卷為 696 份。

### 二、基本資料分析

#### (一) 身份別

問項	地政士	一般民眾	總計
身分	263 人 (38%)	433 人 (62%)	696 人(100%)

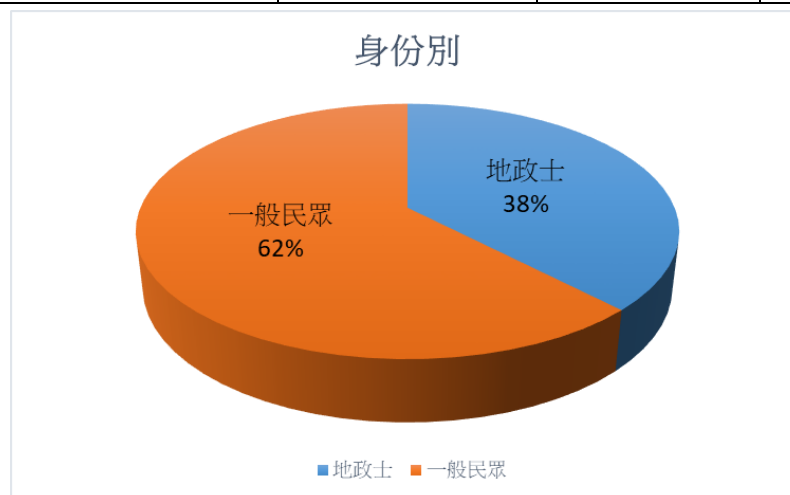


圖 1:受訪者身份別比例圖

## (二) 性別

問項	男	女	總計
性別	350 人 (50%)	346 人 (60%)	696 人(100%)

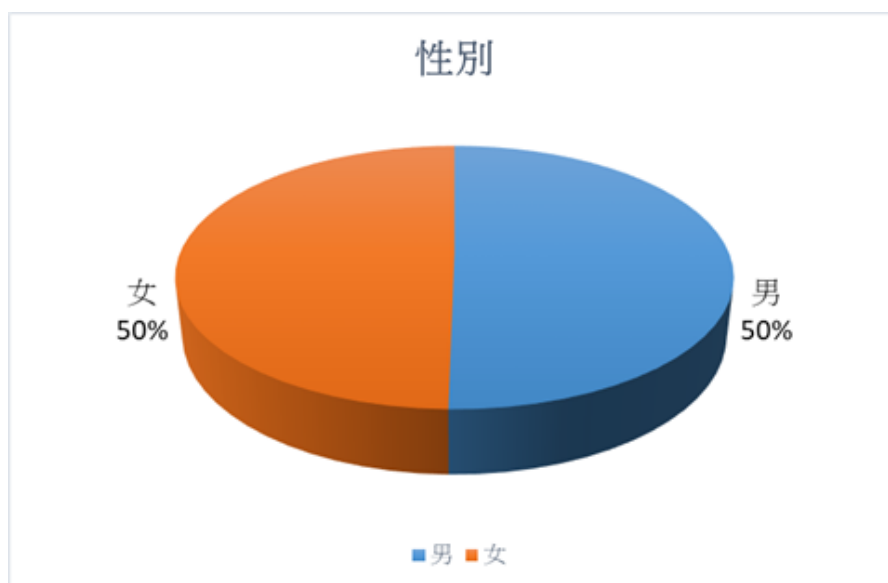


圖 2:受訪者性別比例圖

## (三) 年齡別

問項	19 歲以下	20~29 歲	30~39 歲	40~49 歲	50~59 歲	60 歲以上	總計
年齡	8 人 (1%)	74 人 (11%)	139 人(21%)	143 人(21%)	212 人(30%)	120 人(30%)	696 人(100%)

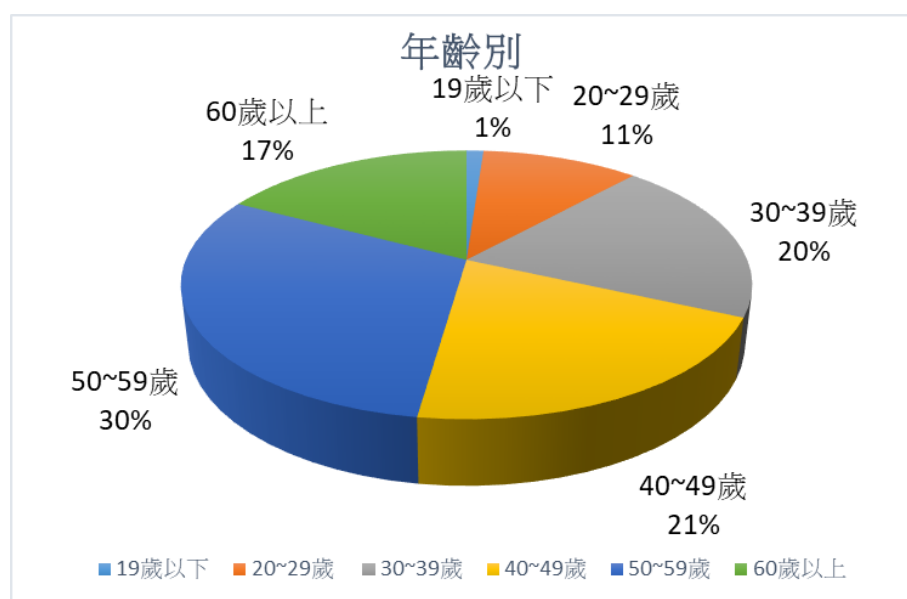


圖 3:受訪者年齡別比例圖



### 三、研究問項分析

#### (一) 政策宣導有效性

問項	是	否	總計
請問您是否清楚實價登錄 2.0 新制度之內容?	548 人(79%)	148 人 (21%)	696 人(100%)

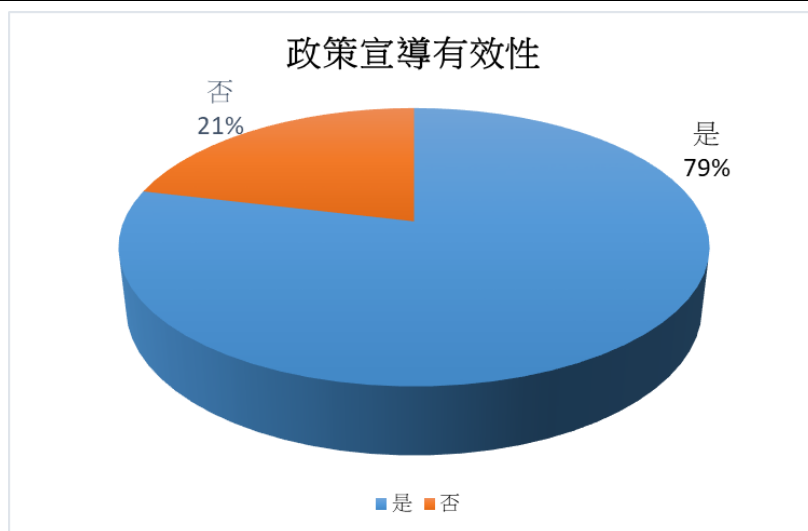


圖 4: 受訪者清楚實價登錄新制比例圖

#### (二) 實價登錄資訊之真實性

問項	90%以上	80~89%	70~79%	60~69%	59%以下	總計
實價登錄 2.0 新制實施後，請問您認為現行實價登錄揭露之價格真實性百分比為何?	376 人 (54%)	161 人 (23%)	91 人 (13%)	38 人 (5%)	30 人 (4%)	696 人 (100%)

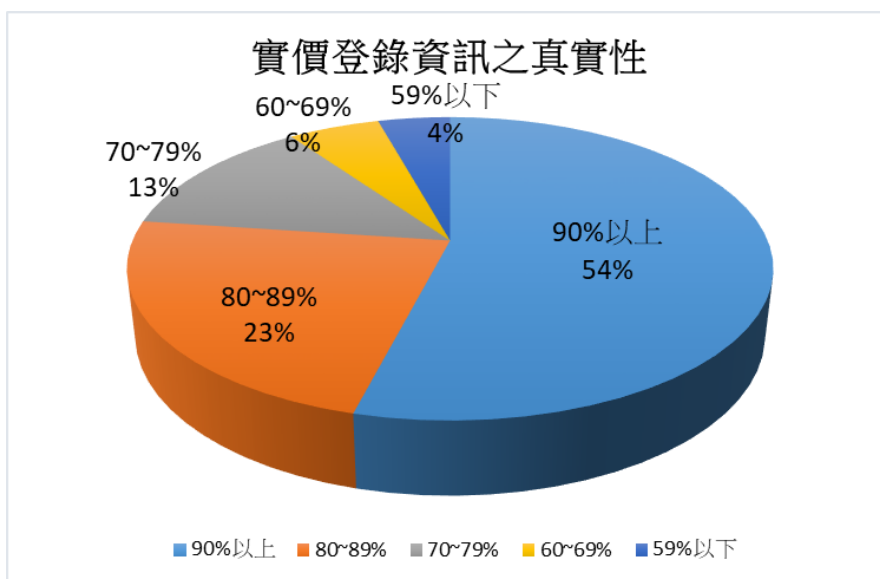


圖 5: 受訪者對實價登錄價格真實性之認知比例圖

### (三) 申報不實罰責妥適性

問項	過低	適當	過高	總計
現行對於實價登錄申報不實，處以行政罰鍰之處罰(3萬元以上，15萬元以下罰鍰)並涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪責(處三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金)，您認為相關罰責是否適當?	139人 (20%)	429 (62%)	128人 (18%)	696人 (100%)

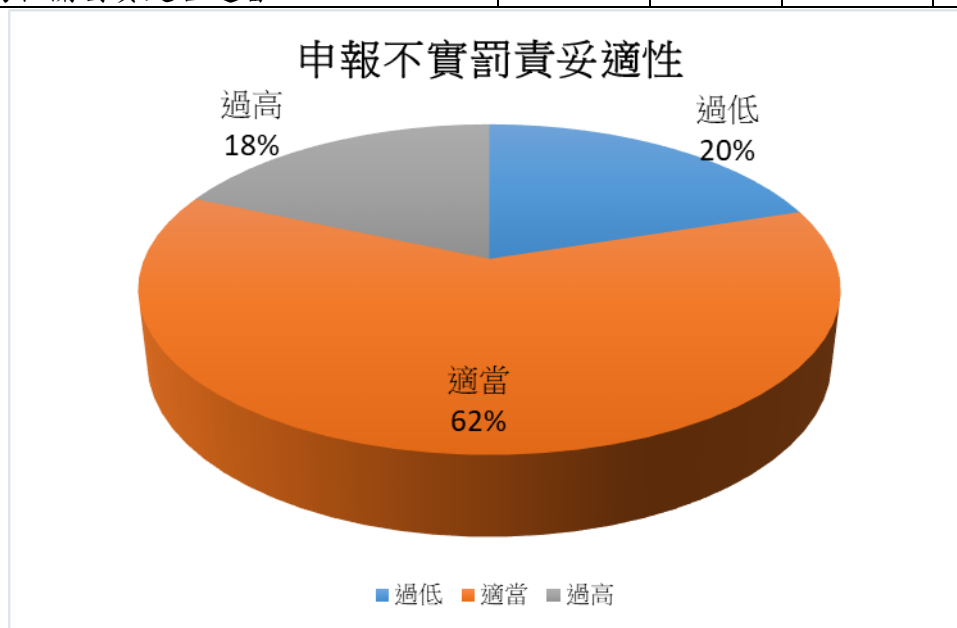


圖 6:受訪者對申報不實罰責妥適性看法比例圖

### (四) 虛報價格之因素

問項	圖未來利益	避稅	提高銀行貸款額度	因不熟悉申報流程致誤繕	哄抬建築案價格	總計
請問您認為一般民眾會虛報不動產成交價格之可能原因為何?	236人 (27%)	203人 (23%)	193人 (22%)	100人 (12%)	132人 (15%)	864人 (100%)

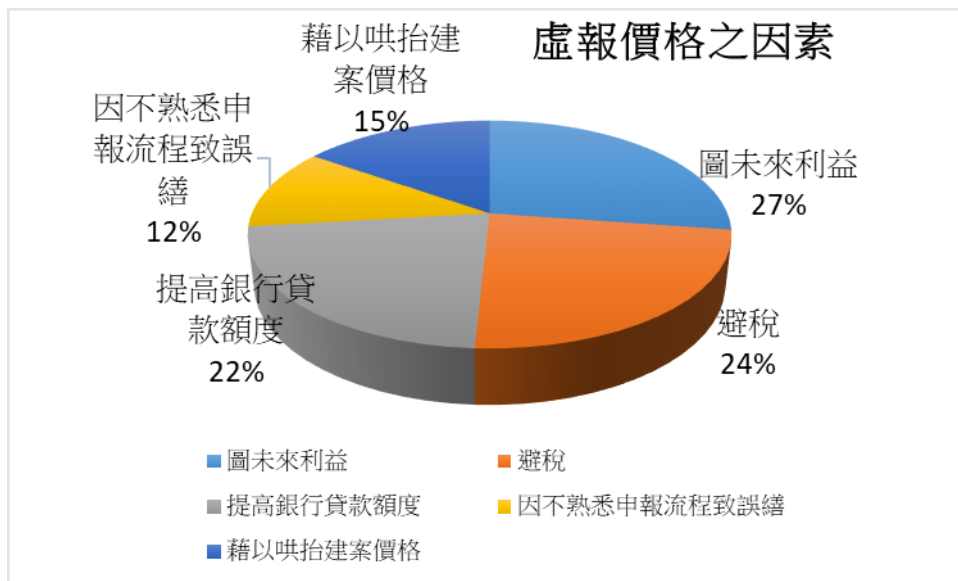


圖 7:受訪者認為虛報價格之因素比例圖

### (五) 價格公信力

問項	是	否	總計
為避免申報不實，您認為是否有必要導入強制第三方價格簽認證(公證人、律師、估價師、地政士…)制度?	450 人 (65%)	246 人 (35%)	696 人 (100%)

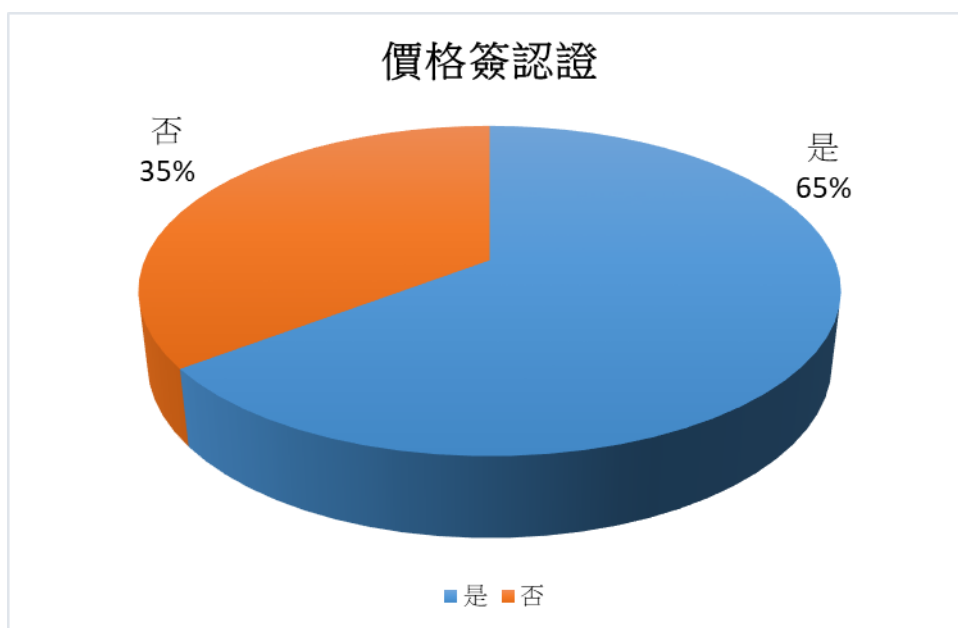


圖 8:受訪者對契約是否需第三方簽證比例圖

## (六) 資訊揭露即時性

問項	單戶申報後立即揭露	同建案累積3戶以上後再一併揭露	都可以	總計
為兼顧實價登錄資訊即時性並避免業者藉由實價登錄以哄抬同建案預售屋價格(定錨效果)，請問您認為預售屋實價登錄案件何時揭露最能滿足民眾之需求？	291 人 (42%)	168 人 (24%)	237 人 (34%)	696 人 (100%)

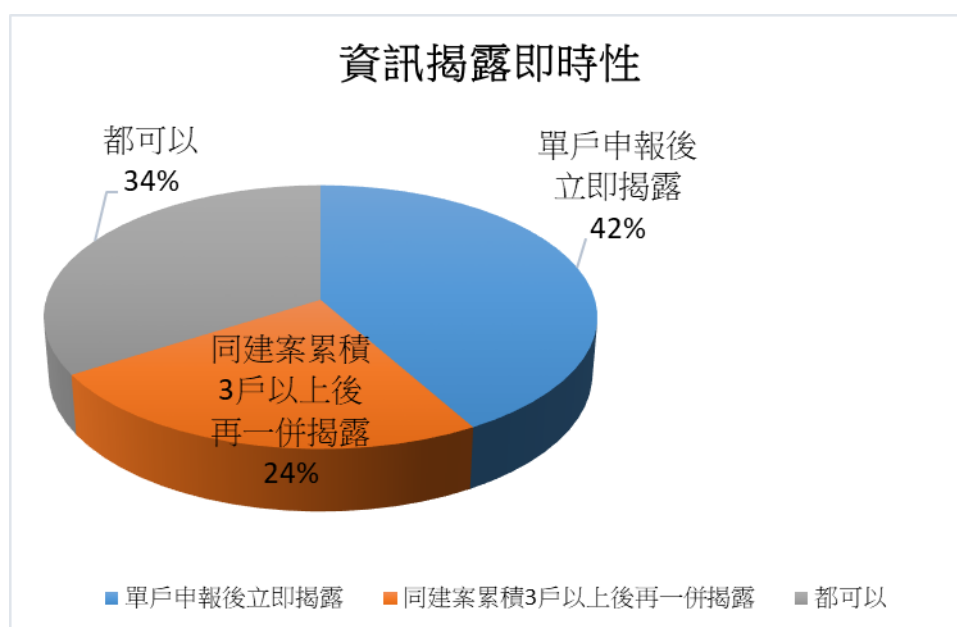


圖 9: 受訪者對實價登錄申報時機比例圖

## (七) 租賃納入實價登錄

問項	是	否	總計
為提供租賃房屋實價資訊，請問您認為租賃房屋租金(非透由仲介)是否應納入實價登錄申報？	270 人 (39%)	426 人 (61%)	696 人 (100%)

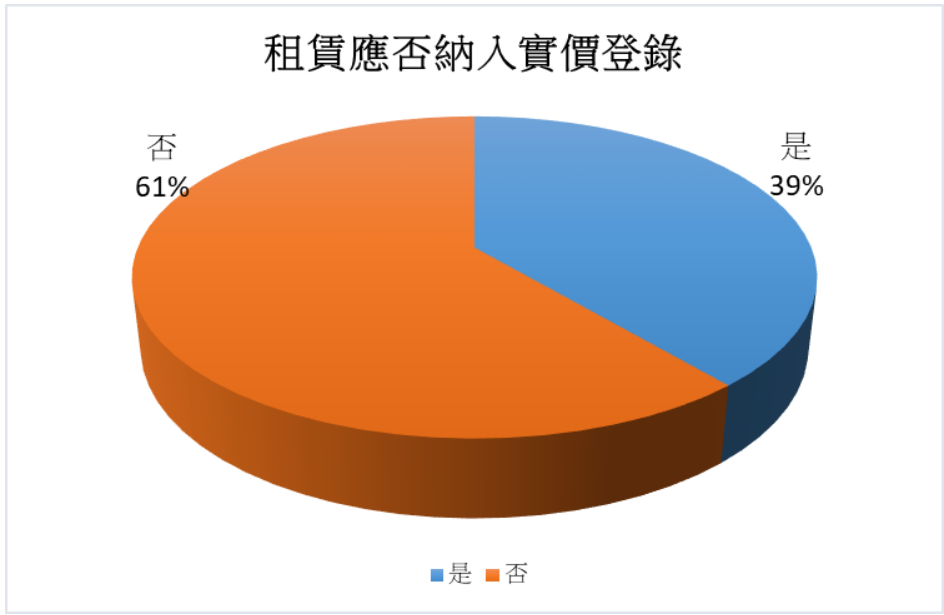


圖 10 :受訪者對租賃納入實價登錄看法比例圖

### (八) 行政機關滿意度

問項	相當滿意	滿意	普通	不滿意	相當不滿意	總計
請問您此次辦理實價登錄申報，對於地所之服務滿意度為何？	443 人 (64%)	209 人 (30%)	36 人 (5%)	3 人 (1%)	0 人 (0%)	696 人 (100%)

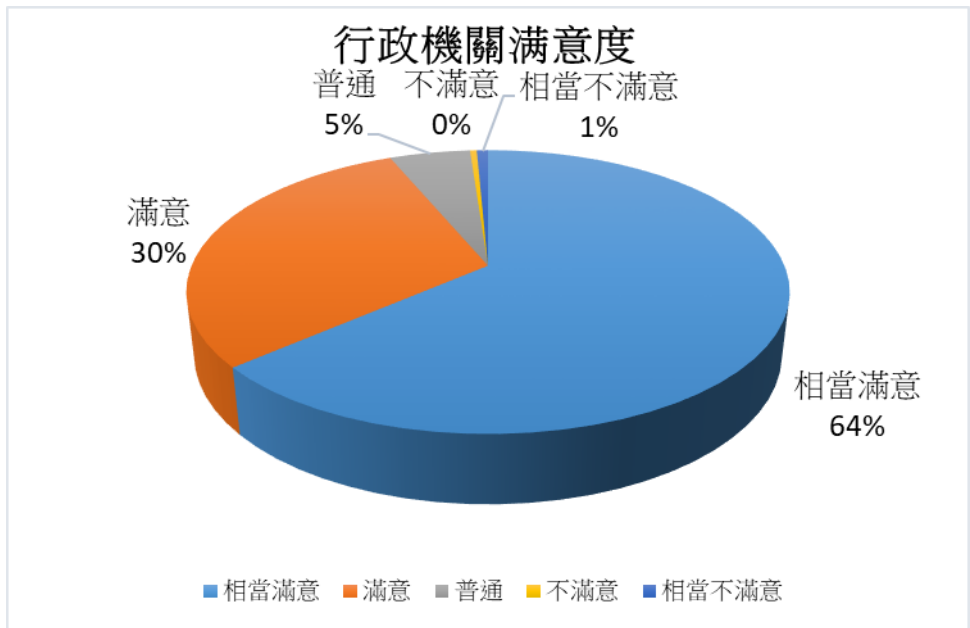


圖 11 :受訪者對行政機關滿意度比例圖

## 第五章 研究發現

### 一、實價登錄政策宣導及有效性

研究發現，有 79%之受訪者清楚知道實價登錄 2.0 新制之相關法令規定內容，惟仍有 21%受訪者表示不清楚實價登錄 2.0 新制，因此本單位後續仍需加強宣導實價登錄相關規定，例如透由舉辦說明會、座談會等方式積極加強宣導民眾週知。

### 二、實價登錄資訊之真實性

研究發現，有 54%之受訪者認為實價登錄資訊之真實性達 9 成以上；惟仍有 46%之受訪者認為實價登錄資訊之真實性未達 9 成，代表受訪者對於價格真實性之信心仍不足，這樣的認知將影響其未來進行不動產交易之議價與資訊蒐集行為，因此如何提高價格之真實性，實為行政機關刻不容緩之議題，本文將透由相關建議，期能提高價格之真實性。

### 三、實價申報不實之罰責妥適性

研究發現，有 62%受訪者認為現行實價申報不實之罰責適當；18%受訪者認為罰責過低；另有 20%受訪者認為罰責過低。

本研究從行政機關裁罰或刑事判決案例中發現，不論交易之高低，行政罰鍰或刑事判決之結果均大同小異，如此對於交易金額較大者，已可預期其受罰之底限，將可能造成對社會違害情形與受罰不相當之情形發生。因此，本文將針對此議題於下一章中提出具體建議。

### 四、申報不實之原因與查核權

研究發現，有關申報不實之原因以圖未來利益、避稅、提高貸款額度及哄抬預售屋價格占 88%之受訪者；認為係因不熟

悉申報流程致誤繕之受訪者占 12%。本文將針對此議題於下一章中提出具體建議。

## 五、強化實價資訊公信力

研究發現，有高達 65%之受訪者認為有必要導入第三方價格簽認證制度，僅 35%之受訪者認為無須導入價格認證制度。因此，導入價格認證藉以提高價格真實性確實有其必要性，惟現行制度上並未設計強制第三方買賣契約公證、簽認證制度。本文將針對此議題於下一章中提出具體建議。

## 六、資訊揭露之即時性與定錨效果

研究發現，有 42%以上之受訪者認為每一預售屋實價登錄案於確認基本資料後立即揭露；為避免業者藉由實價登錄以哄抬同建案預售屋價格(定錨效應)，有 24%受訪者認為同建案應累積 3 戶以上後再一併揭露；另有 34%受訪者認為何時揭露都可以。

現行內政部規定係採取同一建案預售屋實價登錄案件量達 3 件以上再提供揭露查詢之作法，與問卷結果略有差異，惟此一制度實施迄今僅 1 年，具體影響尚未顯現，未來將持續蒐集各方意見並配合實際執行情形，本文將針對此議題於下一章中提出具體建議。

## 七、租賃價格納入實價登錄

研究發現，有 61%之受訪者認為租賃房屋租金無須納入實價登錄申報；有 39%之受訪者認為應納入實價登錄申報。

現行制度尚未將租賃房屋租金納入實價登錄申報，本府將持續觀察。

## 七、施政滿意度

研究發現，有高達 94% 以上之受訪者，辦理實價登錄申報之受訪者，對於受理申報之地所的服務是滿意的。僅 1% 之受訪者不滿意，代表行政機關在執行此項業務是受到民眾肯定的。



## 第六章 結論與建議

經由檢視行政裁罰、法院判決實例及實施問卷調查後研究發現，實價登錄 2.0 新制仍存在部分問題，茲針對相關議題提出具體建議如下。

### 一、實價登錄罰責採依交易金額按比例裁罰，提高公平性

現行實價登錄罰責可分為行政裁罰及刑事罰，依據問卷調查結果，62%受訪者認為現行實價申報不實之罰責適當；18%受訪者認為罰責過高；另有 20%受訪者認為罰責過低。雖多數認為罰責尚屬適當。惟觀察行政裁罰規定：「處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。」係採按件、按次處罰。因此在行政裁罰案例中，裁罰結果均為「處買賣雙方各 1 萬 5,000 元罰鍰，共計 3 萬元罰鍰」。惟當申報者若係以圖未來利益、避稅、提高貸款額度等誘因而申報不實，價格越高，其所獲得之不法利益將越大，如以數千萬或上億元計之不動產交易價額，課以 3-15 萬元之裁罰實屬不高，不法利益與裁罰兩相權衡下，實不足以達扼止申報不實之效。

學者研究指出，罰鍰的提升為的是提高當事人從事違法行為的成本，促使其不再繼續去做，同時也是將其不法利得課除。罰鍰金額之訂定必須考量從事不法者可能獲取之不法利得金額來衡量，並且彰顯其嚇阻及不讓有人設想去逐利的空間之功能，進而讓制度順利、有效率的運行，也不致於讓人覺得違法行為應負擔之責任過少而讓人躍躍欲試<sup>27</sup>。

因此，本研究建議可按申報不實之不動產交易價額，裁罰申報金額之一定比例之金額作為罰鍰，並採累進裁罰制，以收扼止申報

---

<sup>27</sup> 蘇郁嫻，制度規範與實際運作的影響：以實價登錄制度為例，國立中正大學政治學系碩士論文，2020 年 7 月。第 64 頁。

不實之效並達成裁罰之公平性。

## 二、建立跨單位勾稽平台並落實實價登錄查核機制，減少實價登錄不實之誘因

依據研究發現，虛報價格之因素中以圖未來利益、避稅、提高貸款額度占的比例較高，其中實價登錄(賺取前後交易價差)申報查核單位為地政機關；稅務(低報成交價格以低報稅賦)之查核單位在稅務主管機關；貸款額度(高報成交價格以提高貸款金額)之查核單位為銀行及金融主管機關。台灣傳統不動產買賣，可能會出現三份合約，形成同一筆不動產出現至少三種不同價格，其中公契是申報稅務單位課稅用；私契則是買賣雙方真實的交易價格；最後的假契多供銀行貸款用，此時還可能出現第四種銀行的鑑估價格<sup>28</sup>。由於這些價格分由多個不同主管機關查核、申報時間點亦不同，也因此造成申報者可能透由簽訂不同契約申報文件之方式，而達成其個別目的，因此如何達成跨單位勾稽與查核乃成為未來防堵申報不實應努力的方向。

本研究建議未來可利用網路成立跨機關勾稽平台，將個別機關查核資訊上傳平台，供各機關彼此勾稽比對並互相聯繫；或以申報登記時經地政機關審核完竣之契約書做為申報稅賦之申報文件；另外亦可以聯合地政、稅務、金融等單位組成聯合查核小組積極查核，以降低申報不實情事之發生。

## 三、推動不動產交易強制公證制度，降低交易風險以維護交易安全

依民法第 166-1 條規定：「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。未依前項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。」；另依民法債編施行法第 36 條第 2 項但書規定，民法第 166-1 條施行日期，由行政院會同司法院另定之，爰不動產交易契約強制公證制雖已完成立法，惟行政院尚未訂定施

<sup>28</sup> 謝宛珊，不動產實價登錄法制之研究-以申報不實案例為中心，國立高雄大學碩士論文，2021 年 7 月。第 95 頁

行時間。易言之，現行不動產交易尚未正式實施強制公證制，致實務上仍存有申報不實之案例發生。

依據學者研究指出，有關不動產交易契約是否採行強制公證，應視相關配套措施是否健全而論。以法律專業人員參與契約之擬訂，多數國家均採肯定見解，目的在維持契約之合法有效性，同時可降低登記時審查的成本，進而提升行政效率。因此，採行法定公證其目的除可以緩和僵硬的定型化契約，使交易雙方得以針對契約各項條款向專業的公證人諮詢外，登記內容亦可以經過專家的實質審查更具準確性，同時真實的交易金額也可一併呈現<sup>29</sup>。

另有學者亦指出，不動產物權具有高度經濟價值，訂立契約約定負擔移轉，不宜輕率。為求當事人締約時審慎衡酌，辨明權益關係，其契約應由公證人作成公證書，而達成保障私權與預防訴訟之目的，此為民法第 166-1 條立法意旨<sup>30</sup>。

依據本研究問卷調查結果發現有高達 65%之受訪者認為簽訂不動產交易契約有必要導入第三方價格簽認證制度，兼以學者亦肯認不動產交易契約應導入公證制度。爰此本研究建議，為避免申報者同一筆交易簽訂多種契約，不動產交易實價登錄未來可朝下列二個方向修正：

- (一) 全面導入不動產交易契約強制由公證人公證或不動產估價師、律師進行簽證，並修正相關配套法規。(訂定民法 166-1 條施行日期)
- (二) 經由討論，將一定金額以上之不動產交易契約納入強制公證或簽證，並修正相關配套法規。

四、即時揭露預售屋交易資訊，避免時間差距造成資訊不對稱

<sup>29</sup> 鄭惠佳，不動產交易中的公證制度，國立中正大學博士論文，2012 年 6 月。第 291~292 頁

<sup>30</sup> 謝宛珊，不動產實價登錄法制之研究-以申報不實案例為中心，國立高雄大學碩士論文，2021 年 7 月。第 97 頁

問卷調查結果發現，多數受訪者認為每一預售屋實價登錄案應於確認基本資料後立即揭露，惟現行內政部規定係採取同一建案層棟戶數之總戶數達 3 件以上再提供揭露查詢以避免建商定錨效應<sup>31</sup>，與問卷調查結果略有差異。

觀察現行實價登錄制度有關預售屋交易之公布時機，係於每月 1 日、11 日及 21 日公布，公布前 11~20 日登記完成之交易資訊。而申報交易資訊之時間點係為訂定契約之日起 30 日內申請登記並申報，登記機關之登記期限約為 1~3 日，因此每一申報案件自簽訂契約日起至資訊揭露日止至少有 40~50 日之時間差<sup>32</sup>。另現行內政部規定採取同一建案層棟戶數之總戶數達 3 件以上再提供揭露查詢雖可避免建商定錨效應，惟亦將拉長同一建案揭露時機，因此，受訪者多數希望每一預屋實價登錄案件確認基本資料後即提供查詢。

爰此，本研究建議未來仍宜在避免發生建商定錨效應之前題下，積極檢討如何縮短資訊揭露時間差，或研究縮短申報期限規定（現行規定為訂定契約後 30 日內）之可行性，以避免因時間差距造成不動產交易實價資訊不對稱。同時請受理申報之地政事務所向民眾廣為宣導此一措施之政策目的（避免定錨）。

## 五、加強宣導與創新作為，避免申報人實價登錄申報錯誤

本研究發現，實價登錄經行政機關裁罰案件中，除刻意造假之申報案例外，仍有部分案件係因申報人申報錯誤而致價格不實，為避免類似案件發生，本縣各地政事務所積極研發創新作為，期能降低錯誤申報之發生，茲說明如下。

### （一）創新項目-預售實登免煩惱-預售屋協助申報及預審（和美所）

#### 1、緣由

<sup>31</sup> 參閱內政部 110 年 8 月 20 日台內地字第 1100264741 號函。

<sup>32</sup> 張宏圖，從新成屋房價觀點探討不動產實價登錄制度之研究，中山大學碩士論文，2021 年 9 月。第 46 頁。

為因應實價登錄 2.0 新制施行後，代銷業或自售銷售之預售屋者於簽訂契約之日起 30 日內，須將成交資訊向房屋所在地地政事務所申請辦理預售屋申報。為避免代銷業、建商等預售屋申報義務人對申報制度不熟悉，而致申報錯誤、逾期申報的情況發生，除加強宣導預售屋申報新制，和美地政率先推行請申報義務人於申報前先以電話預約，攜帶申報案件，指派專人協助其申報。

## 2、效益性

轄區內指標性大樓預售案，都是經由業者預約協助申報，共協助申報 382 件<sup>33</sup>。經由先行協助，有效減少申報錯誤、避免逾期申報及價格錯誤裁罰案件。協助過程中除與代銷業或自售銷售者建立良好互動關係外，亦同時宣達實登新制度之效。

### (二) 創新項目-Double Check 實價登錄申報簡訊服務(溪湖地政)

#### 1、緣由

實價登錄新制施行後申報責任回歸買賣雙方，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），為避免罰鍰，溪湖地政率先提供「實價登錄申報簡訊服務」，於實價登錄申報時，由地價服務人員審核資料後，針對該成交金額主動以簡訊方式即時通知買賣雙方(即申報書上買賣雙方代表人)，如有金額錯誤時得以即時辦理修正，避免遭受裁處。

#### 2、效益性

建立實價登錄申報成交價格雙重確認簡訊服務後，可確保買賣雙方申報內容正確，避免申報義務人遭受裁處，確保民眾交易安全並感受貼心服務。自開辦以來主動簡訊及時通知服務計 61 件<sup>34</sup>。

<sup>33</sup> 統計期間:110 年 7 月 1 日~111 年 6 月 30 日

<sup>34</sup> 統計期間:111 年 4 月 1 日~111 年 6 月 30 日

本研究將持續觀察，並視上開創新作為執行成效，建議是否推行至全縣各個地所。並鼓勵各地政事務所積極研究實價登錄申報創新作為，以減少因申報錯誤而致不動產交易價格不實。

## 第七章 參考文獻

### 一、書籍

1. 張金鶚，房地產投資與決策分析—理論與實務，華泰書局，1999年9月二版三刷。
2. 林英彥，不動產估價，文笙書局，2000年九版。
3. 林左裕，不動產投資管理，智勝文化事業有限公司，2021年2月六版二刷。
4. 許文昌，土地經濟學(圖形分析)，高點文化事業有限公司出版，2020年10月13版。

### 二、學位論文

1. 許靖敏，不動產交易實價登錄政策研究-以雲林縣為例，國立中正大學碩士論文，2017年6月。
2. 宋朝民，探討誠實申報不動產實價登錄的誘因，元智大學碩士論文，2021年6月。
3. 張宏圖，從新成屋房價觀點探討不動產實價登錄制度之研究，中山大學碩士論文，2021年9月。
4. 謝宛珊，不動產實價登錄法制之研究-以申報不實案例為中心，國立高雄大學碩士論文，2021年7月。
5. 鄭惠佳，不動產交易中的公證制度，國立中正大學博士論文，2012年6月。
6. 簡美玲，消費者購屋對不動產交易實價登錄制度房價之認知-以台南市為例，崑山科技大學房地產開發與管理系碩士論文，2015年1月。
7. 高志宏，實價登錄對購屋者資訊搜尋與出價行為之影響，崑山科技大學房地產開發與管理系碩士論文，2022年1月。
8. 杜憲琳，實價登錄資訊揭露後對房屋買賣雙方決策之影響-以屏東市透天厝房屋交易為例，屏東大學不動產經營學系碩士在職專班碩士論文，2020年6月。

9. 蘇郁嫻，制度規範與實際運作的影響：以實價登錄制度為例，  
國立中正大學政治學系碩士論文，2020年7月。

### 三、網站

1. 內政部不動產交易實價查詢服務網，<https://lvr.land.moi.gov.tw/>。
2. 司法院法學資料檢索系統，  
<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/default.aspx>。
3. 臺灣高等檢察署，不動產交易實價登錄不實之刑事責任《新聞標題：  
地政士實價登錄造假判刑1年8個月》。  
<https://www.tph.moj.gov.tw/4421/4475/632364/941534/>。
4. 內政部地政司全球資訊服務網  
<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/1141?mcid=4254&qitem=1>。
5. 財團法人國家政策研究基金會：「實價登錄」或「虛假登錄」？  
<https://www.npf.org.tw/2/22736>
6. 維基百科：  
<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E5%AE%9A%E9%8C%A8%E6%95%88%E6%87%89>



## 第八章 附錄

### 實價登錄 2.0 新制實施對於不動產交易價格透明化之研究

#### 問卷調查表

親愛的受訪者您好

感謝您撥冗參與本次問卷調查，為使問卷能發揮最大效益，期望您能協助填寫本問卷，以作為後續推動的參考。

實價登錄 2.0 新制業於 110 年 7 月正式實施，實施迄今已近 1 年。此份問卷調查表主要為瞭解民眾對於新制之認知以及實施後民眾對於相關措施之可能影響與建議，以作為本縣地政機關未來行政改進研究之用，所有填答資料不會流做他用，敬請放心填答；您寶貴的意見將會是我們研究之重要依據，謝謝！

#### 一、基本資料

1、身份別：地政士 一般民眾

2、性別：男 女

3、年齡別：19 歲以下 20~29 歲 30~39 歲 40~49 歲  
50~59 歲 60 歲以上

#### 二、請問您是否清楚實價登錄 2.0 新制度之內容？

是

否

#### 三、實價登錄 2.0 新制實施後，請問您認為現行實價登錄揭露之價格真實性百分比為何？

90%以上

80~89%

70~79%

60~69%

59%以下

#### 四、現行對於實價登錄申報不實，處以行政罰鍰之處罰(3 萬元以上，15 萬元以下罰鍰)並涉及刑法第 214 條使公務員登載不實文書罪責(處三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金)，您認為相關罰責是否適當？

過低

- 適當  
過高
- 五、 請問您認為申報者會虛報不動產成交價格之可能原因為何?(可複選)
- 圖未來利益  
避稅  
提高銀行貸款額度  
因不熟悉申報流程致誤繕  
藉以哄抬建案價格
- 六、 為避免申報不實，您認為是否有必要導入強制第三方價格簽認證(公證人、律師、估價師、地政士...)制度?
- 是  
否
- 七、 為兼顧實價登錄資訊即時性並避免業者藉由實價登錄以哄抬同建案預售屋價格(定錨效果)，請問您認為預售屋實價登錄案件何時揭露最能滿足民眾之需求？
- 單戶申報後立即揭露  
同建案累積 3 戶以上後再一併揭露  
都可以
- 八、 為提供租賃房屋實價資訊，請問您認為租賃房屋租金(非透由仲介)是否應納入實價登錄申報?
- 是 否
- 九、 請問您此次辦理實價登錄申報，對於地所之服務滿意度為何?
- 相當滿意 滿意 普通 不滿意 相當不滿意
- 十、 請問您對於實價登錄制度或系統操作是否有其他具體建議?

---

---

---

~非常感謝您撥冗提供我們寶貴的意見~

附表 1 彰化縣政府研究創新項目表

項次	1	實施範圍	<input type="checkbox"/> 全(縣)市 <input checked="" type="checkbox"/> 部分轄區
研究創新項目名稱	Double Check 實價登錄申報簡訊服務		
實施時間或期間	111 年 4 月 1 日迄今		
主要業務類別	<input type="checkbox"/> 地籍及土地登記 <input type="checkbox"/> 地價 <input type="checkbox"/> 地權及公地行政 <input type="checkbox"/> 地用 <input type="checkbox"/> 測量 <input checked="" type="checkbox"/> 不動產交易 <input type="checkbox"/> 土地使用編定管制 <input type="checkbox"/> 市地重劃 <input type="checkbox"/> 區段徵收 <input type="checkbox"/> 地政資訊 <input type="checkbox"/> 不動產租賃		
創新來源 (可複選)	<input checked="" type="checkbox"/> 首次創新 <input type="checkbox"/> 歷年創新事項延伸精進(首次創新時間 101 年 01 月 01 日) <input type="checkbox"/> 觀摩其他機關創新精進 <input type="checkbox"/> 配合內政部政策試辦 <input type="checkbox"/> 其他：		
內容說明	<p>實價登錄新制於 110 年 7 月 1 日起施行後申報責任回歸買賣雙方，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 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰），為避免罰鍰，溪湖地政提供「實價登錄申報簡訊服務」，於實價登錄申報時，由地價服務人員審核資料後，針對該成交金額主動以簡訊方式即時通知買賣雙方(即申報書上買賣雙方代表人)，如有金額錯誤時得以即時辦理修正，避免遭受裁處!</p>		
實施效益	<p>1. 建立實價登錄申報成交價格雙重確認簡訊服務後，可確保買賣雙方申報內容正確，避免申報義務人遭受裁處，確保民眾交易安全並感受貼心服務。</p> <p>2. 自開辦以來主動簡訊即時通知服務計 61 件。</p>		

備註：各研究創新項目表之「項次」、「實施範圍」、「研究創新項目名稱」、「實施時間或期間」、「主要業務類別」及「創新來源」之填表內容，請另於內政部指定之網路連結頁面填列 (<https://pse.is/46tnda>)，以利彙整全國研究創新項目表。

附表 2 彰化縣政府研究創新項目表

項次	2	實施範圍	<input type="checkbox"/> 全(縣)市 <input checked="" type="checkbox"/> 部分轄區
研究創新項目名稱	預售申報免煩惱 預售屋協助申報及預審		
實施時間或期間	110 年 07 月 01 日迄今		
主要業務類別	<input type="checkbox"/> 地籍及土地登記 <input checked="" type="checkbox"/> 地價 <input type="checkbox"/> 地權及公地行政 <input type="checkbox"/> 地用 <input type="checkbox"/> 測量 <input type="checkbox"/> 不動產交易 <input type="checkbox"/> 土地使用編定管制 <input type="checkbox"/> 市地重劃 <input type="checkbox"/> 區段徵收 <input type="checkbox"/> 地政資訊 <input type="checkbox"/> 不動產租賃		
創新來源 (可複選)	<input checked="" type="checkbox"/> 首次創新 <input type="checkbox"/> 歷年創新事項延伸精進(首次創新時間 000 年 00 月 00 日) <input type="checkbox"/> 觀摩其他機關創新精進 <input type="checkbox"/> 配合內政部政策試辦 <input type="checkbox"/> 其他：		
內容說明	<p>為因應 111 年 7 月 1 日實價登錄 2.0 新制施行後，代銷業或自售銷售之預售屋者於簽訂契約之日起 30 日內，須將成交資訊向房屋所在地地政事務所申請辦理預售屋申報。為避免代銷業、建商等預售屋申報義務人對申報制度不熟悉，而致申報錯誤、逾期申報的情況發生，除加強宣導預售屋申報新制，並請申報義務人於申報前先以電話預約，攜帶申報案件，指派專人協助其申報。</p>		
實施效益	<p>1. 轄區內指標性大樓預售案，都是經由業者預約協助申報，共協助 382 件。</p> <p>2. 經由先行協助，有效減少申報錯誤、避免逾期申報及價格錯誤裁罰案件。協助過程中除與代銷業或自售銷售者建立良好互動關係外，亦同時宣達實登新制度之效。</p>		

備註：各研究創新項目表之「項次」、「實施範圍」、「研究創新項目名稱」、「實施時間或期間」、「主要業務類別」及「創新來源」之填表內容，請另於內政部指定之網路連結頁面填列 (<https://pse.is/46tnda>)，以利彙整全國研究創新項目表。