

實價登錄2.0—— 促進交易資訊更即時透明

內政部地政司司長 王成機
內政部地政司科長 何圳達

為促進不動產資訊透明化、降低交易成本與提升不動產業發展，內政部推動「不動產成交案件實際資訊申報登錄」（簡稱實價登錄）制度，透過《平均地權條例》、《地政士法》、《不動產經紀業管理條例》三法修正，自 101 年 8 月 1 日施行實價登錄制度，登錄資訊於同年 10 月 16 日起開放查詢。制度施行至今，累積可查詢件數已達 340 萬件，人數已達 1.6 億人次，是民眾在買賣房屋，最重要的參考資訊。其 OPEN DATA 下載次數 108 萬人次，為政府開放資訊之冠。根據 2020 年仲量聯行之調查報告指出我國不動產交易透明度世界排名為 23，亞太地區為第 6 名。



圖 1 內政部不動產交易實價查詢服務網

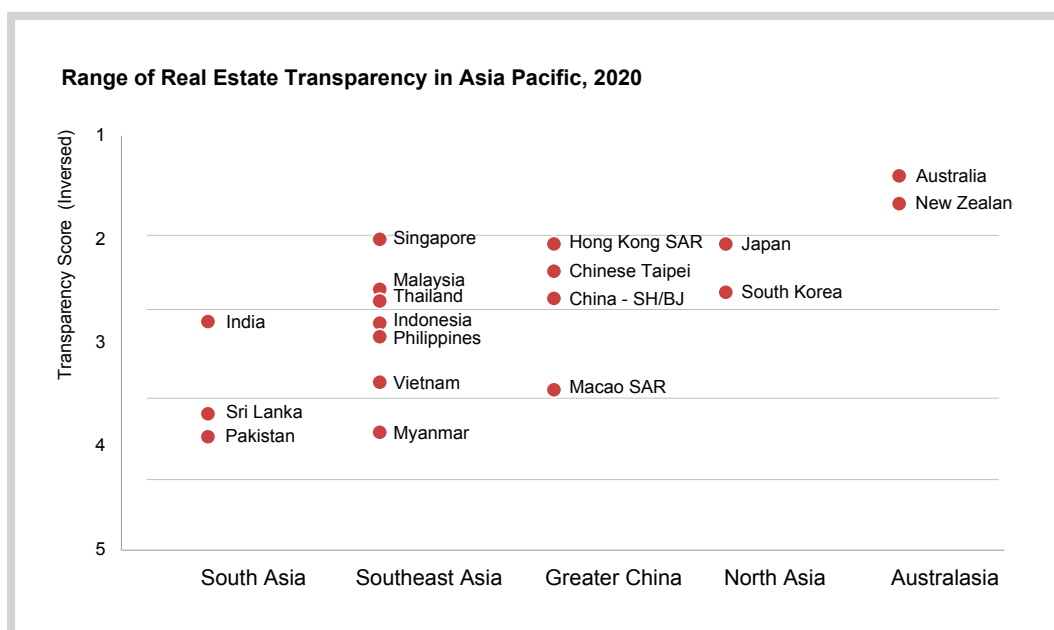


圖 2 亞太地區各國不動產透明度排名

資料來源：Global Real Estate Transparency Index 2020, JLL

壹、實價登錄資訊應用

實價登錄制度施行以來，每年資訊約有 30 萬件，累積迄今約有 340 萬餘件，實價登錄資訊除可做為民眾查詢交易行情、業者加值應用及學術進行分析研究之外，業已成為我國最大的不動產交易價格資料庫，對於精進公私部門不動產估價技術，提供了最佳的資料來源。產官學界對實價登錄資訊擴大應用如下：

一、政府利用資料做為決策參考

實價登錄資料除供內政部開發電腦大量估價模型、開發實價登錄查核系統、發布住宅價格指數及房價負擔能力資訊外。也提供給中央銀行、財政部及行政院農業委員會等部會，評估房屋貸款管制措施、國有土地出售估價、房地合一所得稅及農地價格指數使用。

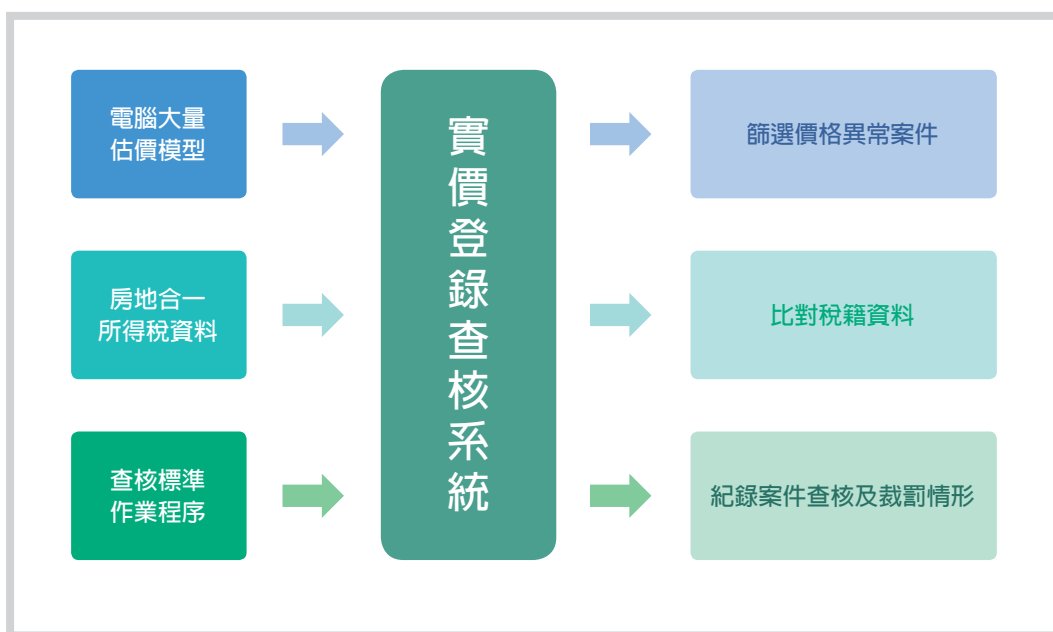


圖 3 內政部強化實價登錄資料應用示意

二、業者運用資料加值價格資訊

我國電腦估價系統過去因為交易資訊缺乏，以致無法發展，而實價登錄資訊補足了建置估價系統的必要元素，自 107 年起陸續有業者利用實價登錄資料、空間資料與不動產其他屬性資料，建立估價模型，進行評估與預測，也陸續建置住宅價格指數等資訊，讓民眾可獲得政府部門以外之價格資訊。

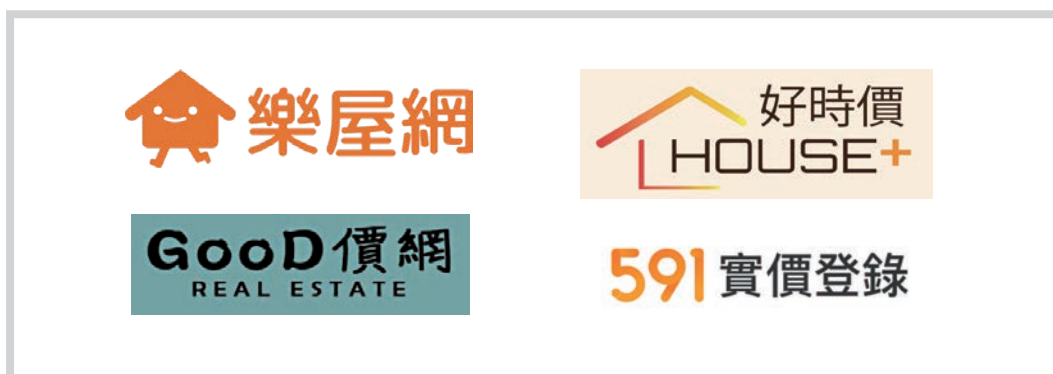


圖 4 利用實價登錄資訊開發系統之業者

三、學界分析資料研究房地市場

實價登錄資訊完整及資訊豐富，利用資料進行不動產、經濟、財政、公共決策等分析研究，每年均有數十篇期刊或論文與實價登錄資訊相關，實價登錄資料研究已成為不動產學界研究之顯學。

- 1. 景觀都市主義不動產實價登錄特徵價格研究—以台北市內湖區為例
 國立臺北教育大學 / 社會與區域發展學系碩士班 / 109 / 碩士 / 社會及行為科學學門 / 區域研究學類
 研究生: 李文勤
 指導教授: 郭金水
 論文種類: 學術論文
[電子全文](#) (網際網路公開日期: 20260218)
 被引用: 0 點閱: 24 評分: ★★★★★ 下載: 0 書目收藏: 0

- 2. 購屋風險下房價決定因子之探討-以新北市實價登錄為例
 銘傳大學 / 風險管理與保險學系碩士在職專班 / 109 / 碩士 / 商業及管理學門 / 風險管理學類
 研究生: 郭凡髡
 指導教授: 陳耀東
 被引用: 0 點閱: 15 評分: ★★★★★ 下載: 0 書目收藏: 0

- 3. 公告地價、評定現值與實價登錄對台灣房地產價格影響之探討
 國立政治大學 / 經濟學系 / 109 / 碩士 / 社會及行為科學學門 / 經濟學類
 研究生: 林孟璇
 指導教授: 林祖嘉 / 鄭輝培
 被引用: 0 點閱: 29 評分: ★★★★★ 下載: 0 書目收藏: 0

圖 5 臺灣博碩士論文知識加值系統查詢「實價登錄」相關論文

貳、實價登錄2.0緣起

實價登錄施行以來，內政部不斷精進作為，由每月公布 2 次，改為每月公布 3 次，另門牌區間由 50 號縮小為 30 號。實價登錄 OPEN DATA 資料原限定當期資料免費下載，歷史資料則須付費取得，也於 107 年開放完全免費下載。但實價登錄施行即將屆滿 9 年，各界雖對於制度多感滿意，但也有建議應該精進的項目，分述如下：

一、區段門牌地號參考性低

不動產具有高度異質性，其所在樓層、方位、號碼，均為影響交易價格的重要參數，無詳細門牌，對於實價登錄價格之參考性將大幅降低。而上開區段化去識別化的揭露方式，係《平均地權條例》第 47 條第 4 項（110 年 1 月 27 日發布前）規定，申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式供查詢。當時法規制定時，係為避免產生個資疑慮，所以訂明以區間門牌及地號的揭露方式對外提供查詢，所以如要提供詳細門牌資料，則必須修正條文。

二、申報價格檢核宜更強化

交易價格具有定錨效果，價格真實性是實價登錄制度重要的核心資訊。為避免有心人士利用實價登錄機制，創造行情，哄抬炒作。內政部於制度施行時，制定查核計畫，要求各地方政府就實價登錄資料進行檢核，確認價格真實性，倘有偏離市場行情，價格過高過低者，則列為業務檢查之對象，並依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 12 條規定，篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊。

上開價格確認方式，因《平均地權條例》並無查核權之規範，故無法藉由查詢金流或報稅資料確認價格真實性，是以，在相關法令增加查核權規定，係確認價格真實之主要核心。

三、預售屋宜全面納管即時

依不動產經紀業管理條例規定，預售屋申報登錄係由不動產代銷業者於代銷契約屆滿後 30 天批次申報登錄。一般而言，代銷契約簽訂時間可能長達 2-3 年，以致預售屋的交易資訊延宕過久，喪失參考性。

而預售屋申報登錄僅限於代銷業者才要申報，對於自行銷售者並無申報登錄之義務，以至於產生漏洞，未能全面取得預售屋市場之全貌。

四、罰則過輕無法抑制不實

實價登錄不實罰則為按申報錯誤次數處以 3-15 萬元，對於交易金額鉅大的土地交易案件，其罰金動則高達數十億元，如未申報登錄或申報登錄不實之案件，其裁罰金額佔其交易金額之比例相當微小，罰則過輕，未能產生抑止效果，僅能以不揭露方式為之，對於促進資訊透明正確的政策目的大打折扣。

基於上述之情形，內政部自 103 年起啟動了實價登錄 2.0 的修法作業，以利實價登錄資訊更為正確、透明、即時。而自 109 年起因臺商資金回流、貨幣政策及股市站上 1 萬 5 千點，預售屋市場產生紅單炒作、銷售資訊不明的情事，內政部於 109 年 10 月 31 日及 11 月 26 日會同行政院消保處、公平會及地方政府，就新北市等 7 個縣市，44 個建案進行聯合稽查。雖然具初步之成效，惟社會各界，認為對於預售屋交易市場，仍宜加強管制力道，並於相關法令增加管制工具，以抑制炒房之情事。

叁、實價登錄2.0精進作為

實價登錄制度為我國不動產交易資訊透明之里程碑，切實呼應民眾對於房價資訊之殷切需求，而《平均地權條例》等 3 項法律修正草案，乃促進交易資訊更即時、透明、正確必要之法源基礎，可促進房地產市場發展更為健全，具有重大公共利益。修法作業推動過程雖有部分業者對於實務執行提出疑慮，然多數輿論、學者專家、公民團體皆支持內政部修正方向。在歷經 6 年多之溝通協調後，實價登錄 2.0 修正條文於 109 年 12 月 10 日重新送立法院審議，並獲致朝野各黨的支持，立法院於 109 年 12 月 30 日三讀通過，總統於 110 年 1 月 27 日公布。



實價登錄2.0立法院內政委員審查通過，內政部花政務次長敬群及王司長成機與各黨委員合影。

實價登錄 2.0 的通過，是我國不動產交易資訊透明度提升的另一個里程碑。而就過去預售屋交易管理工具不足之處，也藉由本次修法機會，於《平均地權條例》增訂第 47 條之 3 規定，將預售屋紅單予以納管，以全面健全預售交易市場。本次修法重點包括：

一、成交資訊門牌地號完整揭露

目前門牌及地號以 30 號區間揭露，對於各界使用交易價格資訊仍不夠便利，為促進資訊透明，在兼顧個人資訊隱私的前提下，將門牌（地號）完整揭露，並溯及已揭露資料。而實價登錄 OPEN DATA 也將更新為詳細門牌，以利各界使用。與英國、美國不動產交易透明度最高的國家一樣，將門牌完整揭露，可讓民眾取得更正確的資訊，對於業界及學者進行加值應用，更有其便利性。

二、預售屋全面納管且即時申報

增訂銷售預售屋者應在銷售前以書面將建案資訊報請地方政府備查，並將自行銷售者納入實價登錄制度範圍，另申報時間提前至簽訂預售屋買賣契約書後 30 日內申報，讓預售屋交易資訊更為即時。

三、主管機關查核權及加重罰則

將查核權提升至法律位階，增訂地方主管機關得向交易當事人等查閱相關文件，並明定對於疑有不實申報登錄價格者，得由中央主管機關向相關機關或金融機構查閱價格資訊有關文件。另就未依限申報、申報價格或交易面積不實情形，處 3-15 萬元罰鍰，令其限期改正，屆期未改正者，按次處罰。經處罰 2 次以上仍未改正者，按次處 30-100 萬元罰鍰，其含建物者，按戶（棟）處罰。本次在處罰規定增列加重處罰規定，對於大量申報登錄不實的情形，有別修正前規定，僅能 1 案 1 罰，改為以 1 戶 1 罰，且增加罰鍰額度，有助抑止不實申報登錄之情事，價格可更為正確。

四、預售屋紅單交易納管禁轉售

明定預售屋銷售者收受定金時，應以書面契據確立標的物及價金等事項，並不得約定銷售者保留出售、保留簽約的權利或其他不利於買方事項，且買受人不得將預售

屋紅單轉售予第三人；違法者將按戶（棟）處 15 萬元至 100 萬元罰鍰，以防杜投機炒作。

五、預售屋買賣定型化契約備查

明定銷售預售屋者於銷售前，應一併將預售屋買賣定型化契約報請地方政府備查。經備查後如使用的契約不符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，將按戶（棟）直接處 6 萬元至 30 萬元罰鍰，以保障消費者權益。

上開的修法可改善實價登錄 1.0 制度之缺漏，以達健全不動產交易市場，落實居住正義效益：呼應各界對於交易資訊更透明、即時、正確之期盼，並遏止預售屋炒作。惟徒法不足以自行，實價登錄 2.0 相關配套措施，包括辦法修正、訂定作業手冊、申報書表制定及修正、申報登錄系統開發及修正、辦理教育訓練及宣導等作業，是以實價登錄 2.0 施行日期，為行政院定之。為期儘速施行，回應外界需求，內政部已妥適規劃、訂定期程，與各地方政府協力合作，期早日完成配套措施，以利行政院核定施行。

肆、展望

實價登錄制度，政策目標在於促進不動產成交資訊透明。內政部已利用實價登錄資料，整合不動產市場診斷指標、強化預售屋銷售稽查、發布相關指數等作為。未來，內政部將持續與央行、金管會、財政部等機關及各地方政府通力合作確保實價登錄資訊之正確，加強資訊應用分析，以健全房市措施，落實居住正義。