

## 合併文章：實價登錄

生成時間：2025-07-25 20:35:42

相關關鍵詞：不動產價格，土地登記，實價登錄，平均地權條例

## 實價登錄, 許文昌老師

文章編號：904980

發布日期：2022/07/21

關鍵詞：實價登錄，不動產價格

### ## 文章資訊

- 文章編號：904980
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/07/21
- 關鍵詞：實價登錄、不動產價格
- 爬取時間：2025-02-02 19:47:24
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904980>)

### ## 內文

◎實價登錄制度可否抑制不動產價格高漲？

實價登錄制度之目的在使不動產交易資訊透明化，而無法抑制不動產價格高漲。因為在房地產景氣時，不動產成交實價不斷公布，價格屢屢創新當地行情，造成民眾恐慌心理。如果現在不買，未來就吃虧或買不起，形成「越買越貴，越貴越買」之現象。最後，不動產價格節節上升。因此，實價登錄制度無法抑制不動產價格高漲。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 實價登錄修法, 曾榮耀老師

文章編號: 416352

發布日期: 2019/09/05

關鍵詞: 實價登錄, 平均地權條例

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416352
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/09/05
- 關鍵詞: 實價登錄、平均地權條例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:04
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416352>)

## ## 內文

各位同學好

今年(2019)7月平均地權條例修法, 針對原訂於登記後由權利人辦理實價登錄之規定進行修正。其主要修正內容如下:

平均地權條例第47條: 「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(以下簡稱申報登錄資訊)。地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定, 不予適用。」

### • (一) 立法目的

1. 原不動產成交案件實際資訊申報登錄(以下簡稱申報登錄)制度執行中, 部分地政士因未參與不動產買賣契約訂定過程, 且當事人未提供或提供不實資訊, 致其無法確知實際資訊而不具依法申報登錄之期待可能。考量申報登錄制度施行以來, 已成為我國不動產市場最重要之交易參考資訊來源, 且普遍為社會大眾所了解認同; 另申報登錄資訊係源自買賣契約, 而買賣雙方為訂定契約之當事人, 對於各項交易條件情形均為了解, 回歸由當事人自行申報登錄應屬合理, 且透過買賣雙方相互勾稽確認, 可提升資訊正確性, 減少申報登錄不實及哄抬情事, 是以買賣案件申報登錄責任, 調整由權利人及義務人(即買賣雙方)共同申報登錄, 爰修正文字, 並刪除原第三項免除權利人申報登錄義務及地政士與不動產經紀業申報順位之規定。

2. 為提升買賣案件申報登錄資訊揭露即時性，增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益；另考量將買賣案件調整由買賣雙方共同申報登錄後，實務上辦理買賣移轉登記與申報登錄之權利人、義務人及受理機關均相同，為簡化作業流程，減少民眾負擔，並提升行政效率，爰於不影響現行不動產物權登記作業及相關稅費計算之前提下，修正將買賣案件申報登錄提前至申請買賣移轉登記時檢附申報書同時辦理。

3. 現行地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一，分別規定地政士及不動產經紀業買賣案件申報登錄之義務，配合第二項申報登錄義務人修正為權利人及義務人，並為使法律適用更為明確，爰定明上開條文有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定，不予適用。

提醒修正重點：

1. 共同申報

2. 同時申報(申請登記時)

- (二) 修法爭議

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 實價登錄, 曾榮耀老師

文章編號: 409291

發布日期: 2017/07/18

關鍵詞: 實價登錄, 土地登記

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409291
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/07/18
- 關鍵詞: 實價登錄、土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:12
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409291>)

## ## 內文

各位同學好

本次高考土地經濟學有考到實價登錄制度, 其有助於改善不動產市場資訊不透明之問題, 但目前制度尚有一些問題需要改進, 根據最近的修法方向, 本次專欄予以彙整如下:

1. 時效性: 目前規定權利人、地政士或經紀業應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內, 向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。造成土地登記與實價登錄有時間落差, 資訊揭露缺乏即時性。此外, 預售屋買賣則由代銷業者在與起造人或建築業委託代銷契約屆滿或終止三十日內, 一次申報, 以致申報登錄價格過時, 而缺乏即時參考價值。因此, 未來建議買賣實價登錄與登記案件併同辦理, 以及縮短預售屋申報期限, 提升資料揭露即時性。
2. 準確性: 目前規定主要申報責任在於權利人, 而單獨申報易發生錯誤或故意漏誤, 影響實際交易價格資訊的正確性。因此, 未來建議由買賣雙方共同申報登錄, 透過買賣雙方相互勾稽確認, 提升價格資訊正確性。
3. 正確性: 依法規定, 目前實價登錄之資訊, 係以區段化、去識別化方式提供查詢, 使得資訊充分揭露大打折扣。因此, 未來建議將不動產的門牌或地號資訊完整顯示, 並賦予主管機關查核權, 加強不動產交易資訊透明化, 以確保資訊正確性。
4. 真實性: 投機者利用實價登錄, 以異於一般市場行情之價格影響市場, 並進行投機行為, 使得交易資訊之真實性存疑。因此, 未來應強化主管機關查核異常案件之

權責，如查核資金流向及付款證明，確保交易資訊真實。

5. 完整性：政府為避免投機者刻意哄抬價格，扣除5%異常值，造成最低與最高價等成交案無法顯示。因此，未來建議完整公開，再配合註明為何偏離真實情形。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*