

## 關鍵詞：實價登錄（共12篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:19

## 實價登錄之車位拆分問題, 許文昌老師

文章編號：913972

發布日期：2025/06/05

其他關鍵詞：車位，車位總價，車位總面積

### ## 文章資訊

- 文章編號：913972
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/06/05
- 關鍵詞：實價登錄、車位、車位總價、車位總面積
- 爬取時間：2025-06-d 19:47:24
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913972>)

### ## 內文

一般而言，預售屋買賣時，車位單獨銷售，因此無車位拆分問題。然，成屋買賣時，車位未單獨銷售，車位價格包含在房屋交易總價之內，因此必須拆分出車位面積及車位價格，始可計算出真正的房價。亦即（內政部不動產交易實價登錄服務網之公式）：

[圖片1]

實務上，常發生下列三種情形：

1. 車位總面積不詳，但車位總價明確。
  2. 車位總價不詳，但車位總面積明確。
  3. 車位總面積及車位總價皆不詳。
- （一）車位總面積在不詳情況下，倘拆分車位總面積過多，則房屋單價偏高；倘拆分車位總面積過少，則房屋單價偏低。

- （二）車位總價不詳情況下，倘拆分車位總價過多，則房屋單價偏低；倘拆分車位總價過少，則房屋單價偏高。

由此可知，車位之拆分干擾房價高低，對實價登錄資訊之正確性影響甚大。

## 文章圖片

$$\text{交易單價} = \frac{\text{交易總價} - \text{車位總價}}{\text{交易建物總面積} - \text{車位總面積}}$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 制度, 許文昌老師

文章編號: 907536

發布日期: 2023/04/13

其他關鍵詞: 制度, 資源配置, 分區管制

## ## 文章資訊

- 文章編號: 907536
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/04/13
- 關鍵詞: 制度、資源配置、分區管制、實價登錄
- 爬取時間: 2025-02-02 19:57:29
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907536>)

## ## 內文

### • (一) 新古典經濟學派與新制度經濟學派

1. 新古典經濟學派: 假設人乃在充分資訊與完全理性下做決策。所做的決策為最佳決策, 所形成的均衡為資源配置最有效率的均衡。

2. 新制度經濟學派: 假設人乃在資訊不完全 (imperfect information) 與有限理性 (bounded rationality) 下做決策。所做的決策未必為最佳決策, 所形成的均衡未必為資源配置最有效率的均衡。(1) 資訊不完全: 指吾人手中並不一定擁有完整無誤的資訊, 且資訊並非唾手可得, 獲得資訊必須付出時間及成本。換言之, 人在做決策時, 所蒐集的資訊是有限的。(2) 有限理性: 指吾人腦中並不一定擁有完整無缺的知識, 且知識並非與生俱來, 獲得知識必須經過學習過程。換言之, 人在做決策時, 所具備的知識是有限的。

基上, 政府在人民資訊不全與有限理性下, 應精心設計「制度」。制度具有可預測性, 避免不確定性, 有效降低交易成本, 使得資源配置往最有效率的方向接近。

[圖片1]

### • (二) 制度

1. 制度之意義: 整套的運行規則, 引導個人與廠商往特定方向進行。析言之: (1) 制度是規則: 制度是遊戲規則, 任何人的經濟活動依據規則運行, 減少摸索。(2) 制度是軌道: 制度是前進軌道, 任何人的經濟活動依循軌道進行, 減少摩擦。

(3)制度是秩序：制度是社會秩序，任何人的經濟活動按照秩序互動，減少紛爭。

2. 制度之組成：制度由正式規則與非正式規則所組成。

(1)正式規則：正式規則係由政府精心設計之成文規則。如法令、規章、契約等。（

2)非正式規則：非正式規則係由人們長期互動中逐漸形成之非成文規則。如倫理道德、文化傳統、風俗習慣等。

正式規則具有強制力，依賴公權力約束；非正式規則無強制力，依賴道德及宗教約束。因此制度之建立以正式規則為主，以非正式規則為輔。

3. 舉例：（1）分區管制：分區管制透過土地使用種類（如住宅區、商業區、工業區等）及土地使用強度（如建蔽率、容積率、建物高度等）賦予私人財產權範圍。私人僅能在分區管制下進行使用、收益及處分。超過分區管制部分，屬於公共領域。因此，分區管制就是一種制度，透過分區管制，土地私有價值得以確定，土地買賣得以在低交易成本下順利進行。（2）公告現值：政府於每年1月1日公告土地現值。私人移轉土地時，參考當年公告現值而申報移轉現值，據以計算土地漲價總數額，課徵土地增值稅。因此，公告現值是一種制度，透過公告現值，土地增值稅之徵納得以在低交易成本下順利進行。（3）實價登錄：買方與賣方申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向政府申報登錄交易資訊。政府將申報登錄資訊，提供大眾查詢，促使不動產交易資訊透明化。因此，實價登錄是一種制度，透過實價登錄，不動產交易資訊公開透明，任何人得以在低交易成本下蒐集資訊。

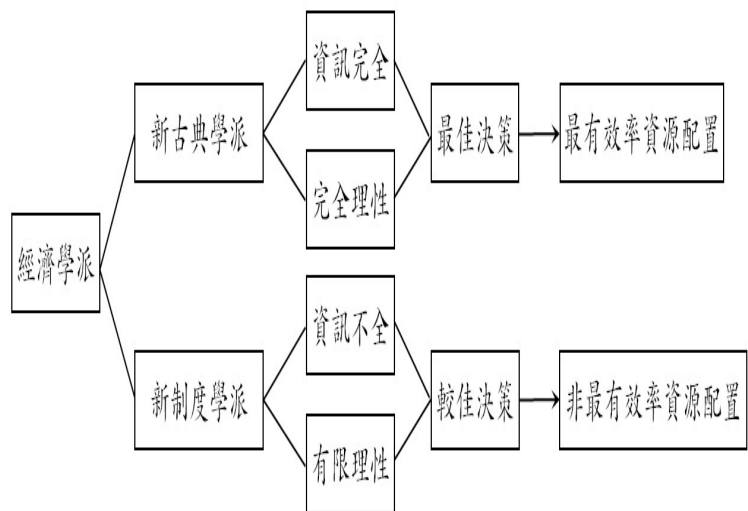
### • （三）結論

1. 新古典經濟學派在描述一個理想狀態下的最佳均衡。新制度經濟學派在描述一個現實狀態下的較佳均衡。

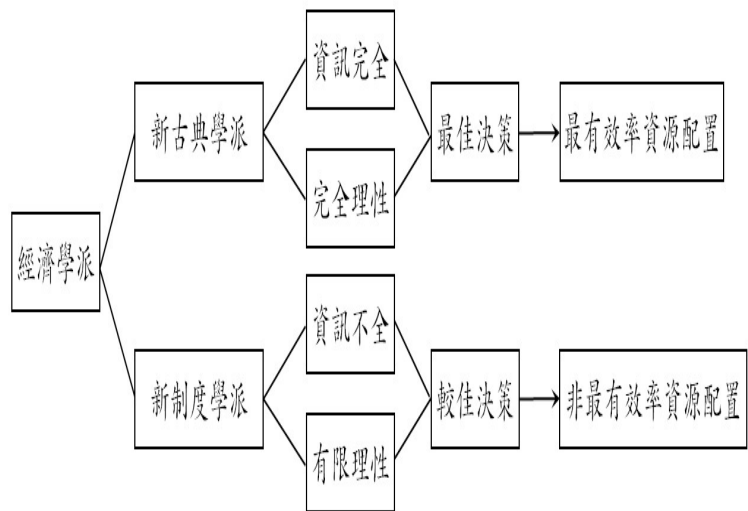
2. 政府在資訊不全與有限理性中，扮演非常重要的角色。亦即，政府應精心設計「制度」，以降低交易成本。

3. 雖然現實社會交易成本無所不在，但可藉由「制度」降低交易成本，促使資源更有效率之配置。

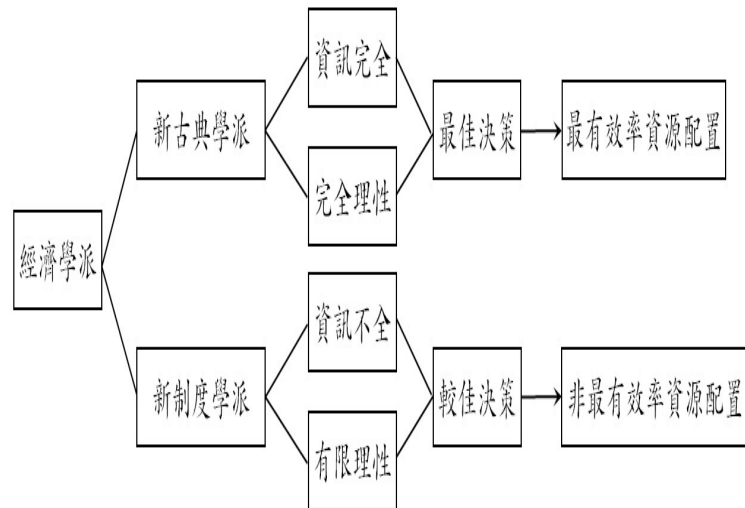
## 文章圖片



## 文章圖片



## 文章圖片



----  
\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 實價登錄, 許文昌老師

文章編號: 904980

發布日期: 2022/07/21

其他關鍵詞: 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\*

# 成屋與預售屋之實價登錄相關規定, 曾榮耀老師

文章編號: 901616

發布日期: 2021/09/09

其他關鍵詞: 成屋申報, 預售屋申報

## ## 文章資訊

- 文章編號: 901616

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/09/09

- 關鍵詞: 成屋申報、預售屋申報、實價登錄

- 爬取時間: 2025-02-02 19:36:12

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901616>)

## ## 內文

今日專欄彙整有關成屋與預售屋買賣之實價登錄相關規定如下:

### • 一、成屋申報規定

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。(平 § 47II)

### • 二、預售屋申報規定

銷售預售屋者, 應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶(棟)數及預售屋買賣定型化契約, 以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣(市)主管機關備查(平 § 47-3I)。

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者, 向買受人收受定金或類似名目之金額, 應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項, 並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項(平 § 47-3V)。又該書面契據, 不得轉售予第三人(平 § 47-3VI)。

1. 自建自銷銷售預售屋者, 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。但委託不動產經紀業代銷者, 不在此限。(平 § 47-3II)

2. 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。(不動產經紀業管理條例 § 24-1III)

• 三、實價登錄制度之查詢、課稅與查核之規定

1. 申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。(平 § 47III)
2. 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。(平 § 47IV)
3. 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(交易相對人)、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(平 § 47VI)。惟查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。(平 § 47VII)

• 四、違反實價登錄規定之處罰

• I. 成屋申報規定

1. 未共同申報登錄或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. 未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或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。其含建物者，按戶(棟)處罰。
3. 申報登錄價格及交易面積以外資訊不實申報登錄價格及交易面積以外資訊不實，直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。
4. 規避、妨礙或拒絕查核金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反規定，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。

• I. I. 預售屋申報規定

1. 未依限申報登錄或價格、交易面積資訊不實違反規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣(市)主管機關按戶(棟)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。
2. 價格及面積以外資訊不實違反規定，申報登錄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。

3. 規避、妨礙或拒絕查核金融機構、交易當事人違反規定，規避、妨礙或拒絕查核者，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。

4. 預售前未以書面備查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. 違反預售屋買賣定型化契約範本銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

6. 違反定金收據相關規定、不得轉售第三人由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 實價登錄與申報課稅之勾稽, 許文昌老師

文章編號: 419271

發布日期: 2020/07/30

其他關鍵詞: 房地合一所得稅, 個人綜合所得稅

## ## 文章資訊

- 文章編號: 419271
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2020/07/30
- 關鍵詞: 實價登錄、房地合一所得稅、個人綜合所得稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:58:02
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419271>)

## ## 內文

平均地權條例第47條第5項規定:「已登錄之不動產交易價格資訊,在相關配套措施完全建立並完成立法後,始得為課稅依據。」準此,實價登錄資料,得為課稅依據。現階段以作為申報所得稅之勾稽為主。茲分房地合一所得稅及個人綜合所得稅二方面說明:

- (一) 房地合一所得稅:買賣案件實價登錄之申報責任由買賣雙方負責,並於申請所有權移轉登記時一併辦理申報。買賣雙方對於登錄價格會發生相互牽制之作用。倘買方擬高報價格,以增加貸款金額,則會使賣方之房地合一所得稅增加。倘賣方擬低報價格,以逃漏稅捐,則會使買方未來出售時多繳房地合一所得稅。房地合一所得稅採實價課稅,個人應於房地完成所有權移轉登記日之次日起算三十日內自行填具申報書,檢附契約書影本及其他有關文件,向該管稽徵機關辦理申報(所得稅法§14-5)。個人未依規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者,稽徵機關得依時價或查得資料,核定其成交价格(所得稅法§14-6)。準此,稽徵機關對於個人所申報之成交價額,得採實價登錄資料加以勾稽,以符合時價。
- (二) 個人綜合所得稅:個人出租房地,應申報租賃所得,併入個人綜合所得,課徵所得稅。惟租賃案件透過不動產經紀業必須實價登錄,而屋主自己出租卻不必實價登錄,造成屋主選擇自己出租,低報租賃所得或甚至未申報,藉此逃漏所得稅。因此,現行租賃案件實價登錄存在漏洞,難以發揮全面勾稽作用。未來應修法改為租賃案件之申報責任回歸到租賃雙方,且不論透過不動產經紀業或由屋主自己出租皆要求實價登錄。

總之，實價登錄由買賣雙方於申請所有權移轉登記時共同向地政機關申報成交價額，房地合一所得稅由賣方於完成所有權移轉登記日之次日起算三十日內向稽徵機關申報成交價額。雖然兩者之申報時機及申報機關不同，惟兩者之申報成交價格應該一致。因此，兩者可以相互勾稽，以求申報價格之確實。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 實價登錄新制之亮點, 許文昌老師

文章編號: 419125

發布日期: 2020/07/09

### ## 文章資訊

- 文章編號: 419125

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/07/09

- 關鍵詞: 實價登錄

- 爬取時間: 2025-02-02 20:57:34

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419125>)

### ## 內文

實價登錄新制於民國109年7月1日正式實施。

• (一) 新制之亮點: 新制有三大亮點。

1. 買賣案件之申報責任回歸到買賣雙方: 舊制之申報責任由地政士或不動產經紀業負責, 新制之申報責任由買賣雙方負責。買賣雙方對於登錄價格會發生相互牽制之作用。倘買方擬高報價格, 以增加貸款金額, 則會使賣方之房地合一所得稅增加。倘賣方擬低報價格, 以逃漏稅捐, 則會使買方未來出售時多繳房地合一所得稅。

2. 買賣案件申請移轉登記時一併辦理: 舊制於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內申報登錄, 新制於買賣案件申請移轉登記時申報登錄。新制不僅簡化行政流程, 也提高資訊揭露時效。

3. 依申報不實情節予以輕重不同裁罰:

1. 未共同申報登錄資訊: 買賣雙方違反規定, 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, 並命其限期改正; 屆期未改正者, 按次處罰。

2. 申報登錄價格資訊不實: 買賣雙方違反規定, 申報登錄價格資訊不實者, 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, 並命其限期改正; 屆期未改正者, 按次處罰。所稱價格不實, 指申報書之交易總價、車位個數及車位總價等三項價格資訊申報不實而言。

3. 申報登錄價格以外資訊不實：買賣雙方違反規定，申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

綜上，第(1)款及第(3)款，勸導後處罰；第(2)款，直接處罰。第(1)款及第(2)款，處3萬元至15萬元；第(3)款，處6千元至3萬元。

• (二) 申報方法：申報方法可分線上申報及紙本申報二種。

1. 線上申報：先申請自然人憑證，再登入身分證統一編號及密碼，待資料輸入完成，即可選擇線上送件。

2. 紙本申報：買賣雙方先上網填寫，列出紙本後簽章，再送交地政事務所。

• (三) 須改進之處：

1. 社區名稱、實際門牌等資訊應完整揭露，使不動產交易資訊揭露更加透明。

2. 預售屋於買賣契約簽訂後三十日內申報登錄，使不動產交易資訊即時揭露。

3. 租賃案件透過不動產經紀業必須實價登錄，而屋主自己出租不必實價登錄，造成屋主選擇自己出租，藉此逃漏租賃所得稅。因此，租賃案件不論透過不動產經紀業或由屋主自己出租，皆要求實價登錄。

4. 政府應建立稽核制度，再搭配違規處罰，以達成遏止不實申報之效。

5. 對故意申報不實者，地政機關應主動移送檢調偵辦，以刑法第214條使公務員登載不實文書罪論處。

---

\*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

其他關鍵詞: 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2.0, 曾榮耀老師

文章編號: 412450

發布日期: 2018/06/21

### ## 文章資訊

- 文章編號: 412450
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/06/21
- 關鍵詞: 實價登錄
- 爬取時間: 2025-02-02 20:35:05
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412450>)

### ## 內文

這週專欄提醒各位同學有關土地政策中不動產市場之重要觀念: 實價登錄2.0

最近實價登錄修法之主要內容如下:

1. 由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報。修法後由買賣雙方於申請登記時併同辦理, 簡化作業流程, 並將揭露時間縮短30日, 提升資訊即時性買賣雙方基於稅賦權益相互勾稽制衡, 提升資訊正確性。
2. 自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後30日內, 應將預售屋銷售資訊報備查; 並於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內申報。
3. 門牌或地號完整揭露, 並溯及已揭露案件。
4. 增訂直轄市、縣(市)主管機關查核權及查核範圍。確保資訊真實正確, 嚇阻有心人士炒作。
5. 依違法情節修正罰則區分輕重, 當事人屢不改正加重處罰, 以符合符合比例原則。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 實價登錄之變革, 許文昌老師

文章編號: 412314

發布日期: 2018/05/31

### ## 文章資訊

- 文章編號: 412314
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/05/31
- 關鍵詞: 實價登錄
- 爬取時間: 2025-02-02 20:34:39
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412314>)

### ## 內文

實價登錄地政三法(即平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例)修正草案業經行政院院會通過, 送交立法院審查。本次修法重點:

- (一) 申報義務人: 過去為地政士、經紀業或權利人。修法後改為買賣雙方。
- (二) 申報時機: 過去為辦竣所有權移轉登記30日內申報。修法後改為申請所有權移轉登記同時申報。
- (三) 揭露內容: 過去採去識別化, 以30戶一單位, 只揭露區段。修法後改為門牌或地號完全揭露。
- (四) 預售屋申報: 過去代銷結案後30日內申報。修法後改為簽訂預售屋買賣契約書後30日內申報。另, 過去建商自售不必申報, 修法後不論建商自售或委託代銷均須申報。
- (五) 強化查核提高罰鍰: 增訂主管機關查核權, 並對不實申報者, 提高罰鍰。

總之, 實價登錄之目的在提供即時、透明、正確的交易資訊, 以健全不動產交易市場。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 實價登錄三法即將修正, 許文昌老師

文章編號: 409294

發布日期: 2017/07/20

其他關鍵詞: 平均地權條例, 地政士法, 不動產經紀業管理條例, 修法

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409294
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/07/20
- 關鍵詞: 實價登錄、平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例、修法
- 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=409294>)

## ## 內文

### • (一) 實價登錄三法:

指規範登記權利人(即買方)申報義務之「平均地權條例」, 規範地政士申報義務之「地政士法」, 規範不動產經紀業申報義務之「不動產經紀業管理條例」。

### • (二) 現行實價登錄之問題:

1. 實價登錄之目的就是讓房價交易透明化, 避免炒房, 然目前最大問題在揭露不實, 以低報高, 其用意有三: (1) 提高申報價格, 以增加銀行貸款額度。  
(2) 哄抬價格, 以低報高, 以利建設公司餘屋銷售。 (3) 適用所得稅舊制的賣方將房屋賣給適用所得稅新制的買方, 提高申報價格, 可以節省日後之房地合一所得稅。
2. 買方自行申報, 縱使被查到也不處罰, 改正再真實申報即可。況且再申報不實被處罰, 也只罰3萬元以上15萬元以下, 不痛不癢。
3. 經營代銷業務者, 對於起造人或建築業委託代銷之案件, 應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內, 向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。準此, 業界故意簽訂委託代銷期間長達二年至三年, 則揭露出來的價格已是二、三年前的交易價格, 揭露效率太慢。

### • (三) 解決之道:

1. 申報義務應回歸落在買賣雙方當事人, 而非地政士或不動產經紀業。

2. 實價登錄應於移轉登記時併同辦理，預售屋則於買賣契約簽訂後三十日內申報。
3. 實價登錄應檢附私契，如有不實申報，課以偽造文書之刑事責任。
4. 政府建立稽核制度，再搭配刑事罰則及違規罰鍰，以達成遏止不實申報之效。

---

\*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

其他關鍵詞: 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\*

## 實價登錄資料之真實性存疑, 許文昌老師

文章編號: 409212

發布日期: 2017/01/26

其他關鍵詞: 實價申報, 平均地權條例, 不動產估價

### ## 文章資訊

- 文章編號: 409212
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/01/26
- 關鍵詞: 實價申報、平均地權條例、不動產估價、實價登錄
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:53
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409212>)

### ## 內文

實價申報如在不影響賣方權益下, 基於下列動機, 常會發生以少報多之不實申報:

- (一) 提高申報價格, 以增加向銀行貸款額度。
- (二) 提高申報價格, 以減少買方日後出售之房地合一所得稅。
- (三) 提高申報價格, 以利於周遭餘屋之銷售。

此外, 利用平均地權條例第81條之2之規定, 不由地政士或不動產經紀人申報, 而由買方自行申報, 縱使被查到也不處罰, 改正再真實申報即可。況且被處罰也只罰3萬元以上15萬元以下, 不痛不癢, 不實申報之所獲利益與被處罰金額不成比例。

綜上, 從事不動產估價蒐集實例, 如以實價登錄資料作為比較標的, 應謹慎為之。

----

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*